

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

(よくある誤り)「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。



住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。



宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 8月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3日 午前10時00分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月 18日 午後 3時00分 場 所 仙台地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 518, 000 13, 214, 400	一括	3, 303, 600	25, 835	6, 334
1	4, 475, 000				
2	12, 043, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字神明 |
| | 地 番 | 61番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字神明61番地16 |
| | 家屋 番号 | 61番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.59平方メートル
2階52.17平方メートル |



営
め
書

物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 菅 原 正 徳

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字神明 |
| | 地 番 | 6 1 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字神明 6 1 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 6 1 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第170号
令和7年12月8日受理
令和8年1月6日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字神明 |
| | 地 番 | 61番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字神明61番地16 |
| | 家屋 番号 | 61番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.59平方メートル
2階52.17平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- 1 公図の通り接する仙台市所有の63番52公衆用道路は市道「四郎丸神明7号線」であり、建築基準法42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地北東側に二台分のコンクリート舗装駐車場が存する。

■ 物件2について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれているものの、一階4帖半和室の押入扉に損傷が観られる。
- 2 熱源はオール電化に依っている。屋上には太陽光パネルが搭載され物件2に附合している。
- 3 一階リビング・ダイニング南西側にウッドデッキが存する。
- 4 敷地南西端にスチール製物置(動産)が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	本物件は、元来私が家族と共に居住していましたが、事情があつて、私は令和7年9月1日に仙台地裁令和7年（フ）第916号事件で破産開始決定を受けたことにより、暫く破産管財人の管理下にありました。同年11月18日に破産財団からの放棄が認められ、爾後私の管理に戻っております。とは云え、家族とは身分関係を解消しており、私自身も同年9月末からは別所に居を構えたので、現在は空き家になっています。 本物件を購入後、改装改造等手を加えた箇所はありません。屋根上の太陽光パネルは蓄電システムと対になっており、令和4年4月に借入金を元手に設置しました。 私は、現況調査に立ち会うことが困難ですから、手続は執行官の方で進めて頂いて結構です。 (電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件は、破産管財人弁護士が当事者として付されており、同人の協力を得て現況調査を実施した案件である。調査の過程で破産手続が終結したものの、その間に得た債務者の陳述により、本物件は空き家であることが確認され、実地に於いても状況は陳述と符合した。自治体が発行した債務者らの居住に関する証明書でもその事実が補足され、加えて、郵便函の上部にA姓の紙製簡易表札が貼付してある様子も窺うことが叶い、以上から本物件はAが空き家の状態で占有するものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月8日 (月) 15:00-15:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(12月22日郵送受領)
7年12月9日 (火) 9:00-9:20	仙台法務局	物件1の地積測量図受領
7年12月9日 (火) 13:00-13:30	太白区役所道路課, 町並み形成課, 戸籍住民課	Aの居住に関する証明書受領, 接道調査
7年12月9日 (火) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年12月22日 (月) 16:30-16:40	当庁	Aから本物件の占有状況等について電話聴取
7年12月25日 (木) 13:00-13:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年12月26日 (金) 13:00-13:40	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年12月26日

目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

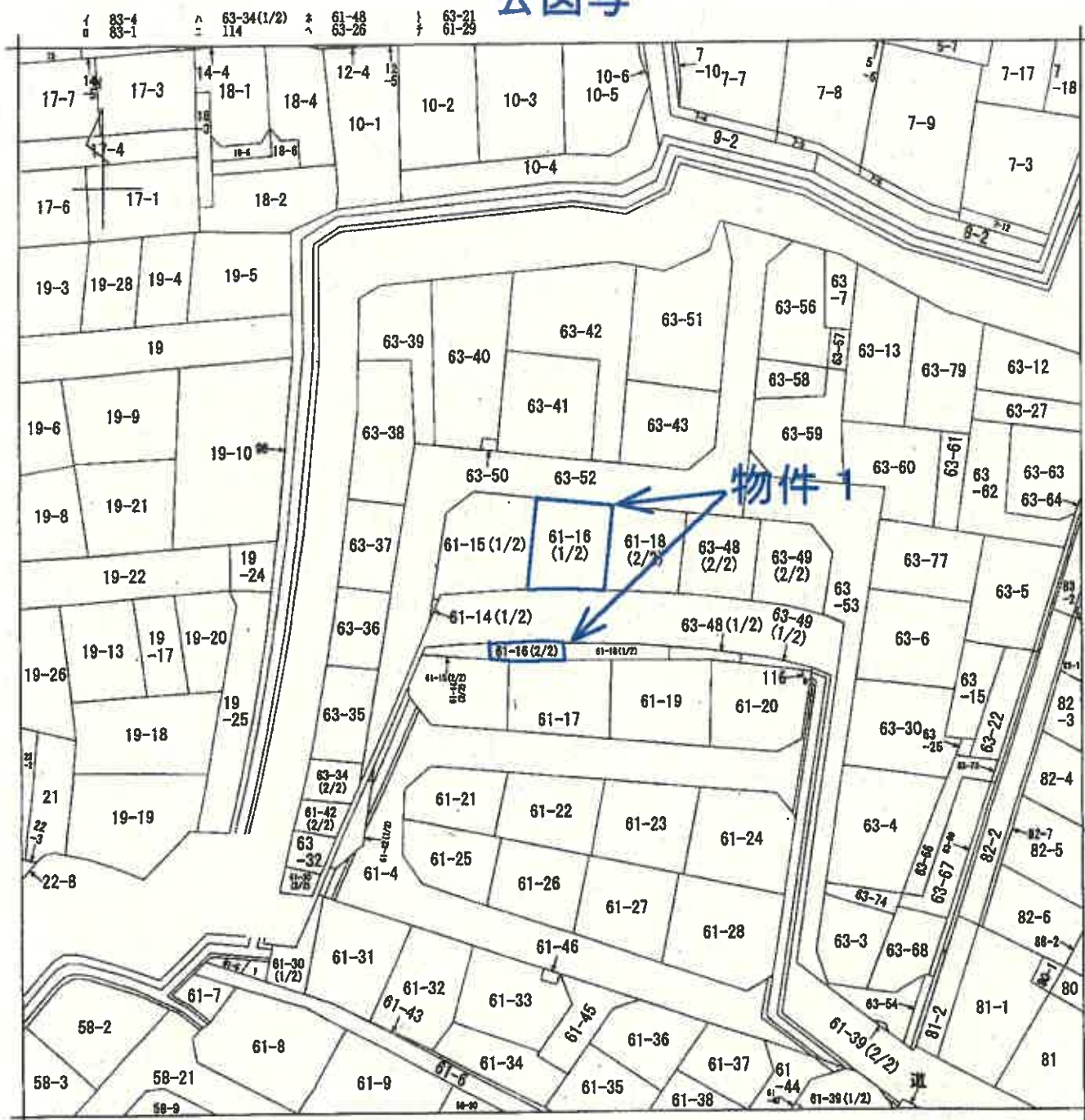
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写



A 4 判に縮小



測 求 分	所 在	仙台市太白区四郎丸字神明				地 番	61番16		
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項		

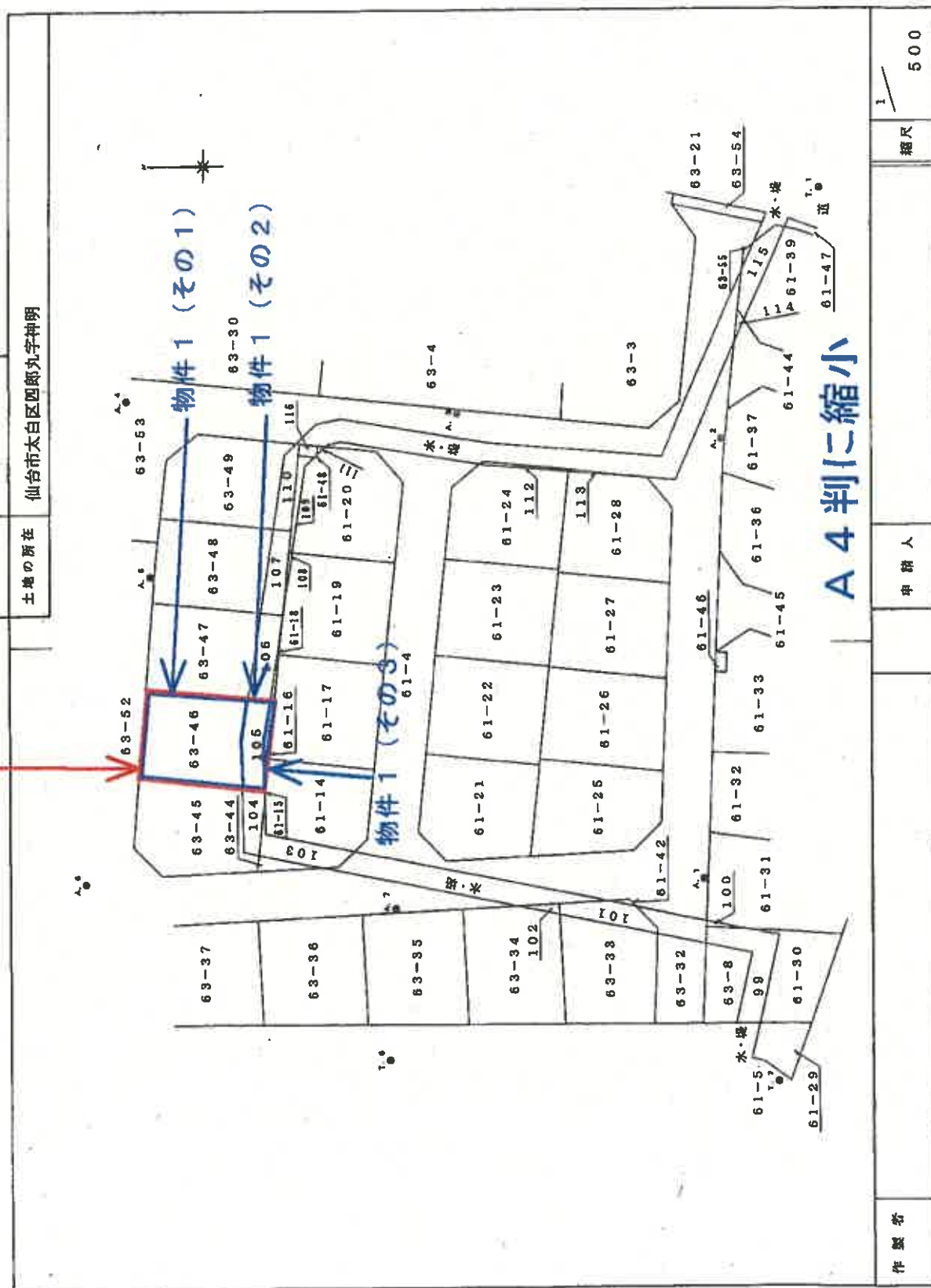
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

物件1

地 番	105
土地の所在	仙台市太白区四郎丸

图 所在地



A4判に縮小

名
製
作

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成26年12月1日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地 番 63-46

地 積 測 量 図

土地の所在 仙台市太白区四郎丸字神明

物件1 (その1)

座標表

地 点	(P) 62-46					
点 名	座 標	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
448 ()	-200792.234	6089.088		-11.039	-81845.782482	m
489 ()	-200804.721	6097.772		-12.427	-86837.042844	m
182 ()	-200804.861	6099.348		-0.747	-5224.020858	m
492 ()	-200805.493	6088.866		11.679	81036.278924	m
448 ()	-200793.082	6089.841		12.234	92839.268764	m
計				面積	585.238885	m
面積				面積	132.5688320	m
地 積				地 積	132.56	m

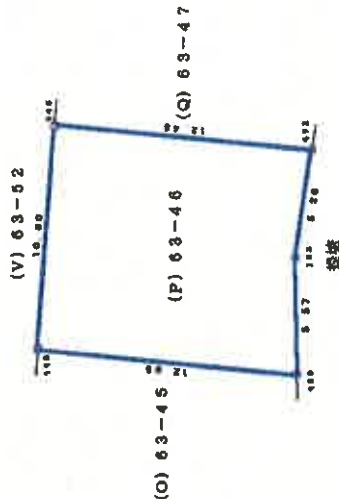
座標リスト (世界測系2011)

点 名	X	Y
T. 1	-200876.930	7060.871
T. 3	-200749.783	7038.421
T. 5	-200768.810	6955.492
T. 6	-200822.948	6984.004
T. 7	-200870.805	6980.995
T. 8	-200884.022	7011.739
T. 9	-200802.397	7048.482
A. 1	-200881.997	6976.688
A. 2	-200853.815	7030.101
A. 3	-200831.310	7032.401
A. 4	-200780.940	7038.139
A. 5	-200798.882	7013.657
A. 6	-200785.682	6976.777
A. 7	-200833.484	6972.502

GPS-RTK 4級精度 平成25年5月2日観測

電子基準点座標リスト (世界測系2011)		
点 名	X	Y
448	-200845.882	6971.818
489	-183589.393	-8876.411
492	-200441.833	6786.248

- コンクリート杭
- ①プラスチック杭
- ②金 属 杭
- ③一 計 算 点



A4判に縮小

測量年月日 平成26年12月21日 平面直角座標系 第10系

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/250

地 積 測 量 図

地 番 61-16

土地の所在 仙台市太白区四郎丸字神明

物件1 (その3)

座標求積差

地 番	(D) 61-16	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n (X_{n+1}-X_n)$	$Y_n (Y_{n+1}-Y_n)$
452	1	-200806.890	6996.222	-0.247	-1728.660954		
498	1	-200808.208	6996.272	1.274	6918.798828		
168	1	-200807.416	6992.181	0.732	5118.985632		
491	1	-200807.478	6987.488	-0.147	-1027.160442		
450	1	-200807.583	6987.477	-0.489	-3388.928245		
451	1	-200807.961	6991.266	-1.127	-7878.144385		
				総面積	10.993054		
				面積	5.4968270		
				面積	5.49		



縮尺 1:50



座標リスト (世界測地系 2011)		
点 名	X	Y
T. 1	-200876.939	7050.872
T. 3	-200788.793	7058.421
T. 5	-200788.810	6998.493
T. 6	-200822.649	6964.004
T. 7	-200870.308	6960.996
T. 8	-200894.022	7011.739
T. 9	-200902.397	7046.462
A. 1	-200881.397	6976.883
A. 2	-200883.918	7030.101
A. 3	-200831.310	7032.401
A. 4	-200790.840	7038.139
A. 5	-200793.663	7013.667
A. 6	-200788.682	6976.777
A. 7	-200823.464	6972.602

GPS-RTK 4機観測 平成26年5月2日観測

電子座標点座標リスト (世界測地系 2011)		
点 名	X	Y
名 取	-202345.963	9871.918
仙 台	-193399.393	-9872.411
仙台市太白区	-200441.633	9789.248

- コンタリート杭
- プラスチック杭
- 金 属 杭
- ⊕---鉄 釘
- ⊙---計 算 点

A 4 判に縮小

測量年月日 平成26年10月21日 平面四角測量 第10表

作 製 者

申 請 人

縮尺

250

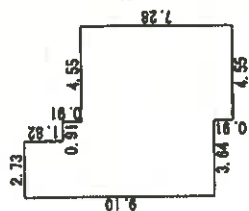
各 階 平 面 図 建 物 図 面

61番16

仙台市太白区四郎丸字神明61番地16

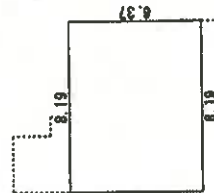
物件 2

1階

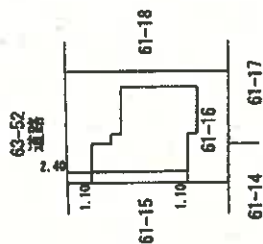


求 積 表		
4.55 × 7.28	=	33.1240
0.91 × 7.28	=	6.6248
2.73 × 9.10	=	24.8430
合 計		64.5918
床面積		64.59 m ²

2階



求 積 表		
8.19 × 6.37	=	52.1703
合 計		52.1703
床面積		52.17 m ²



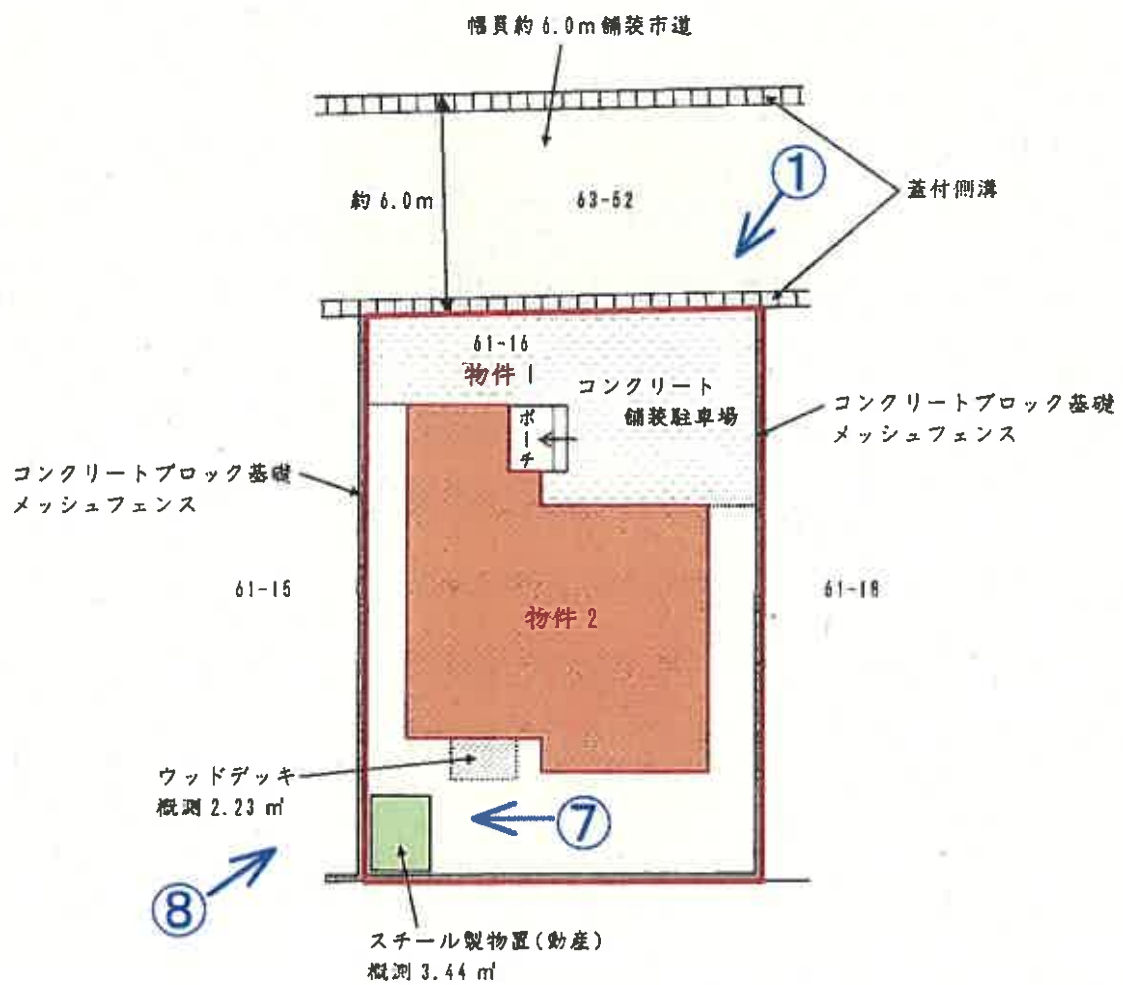
A 4 判に縮小

作 業 者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



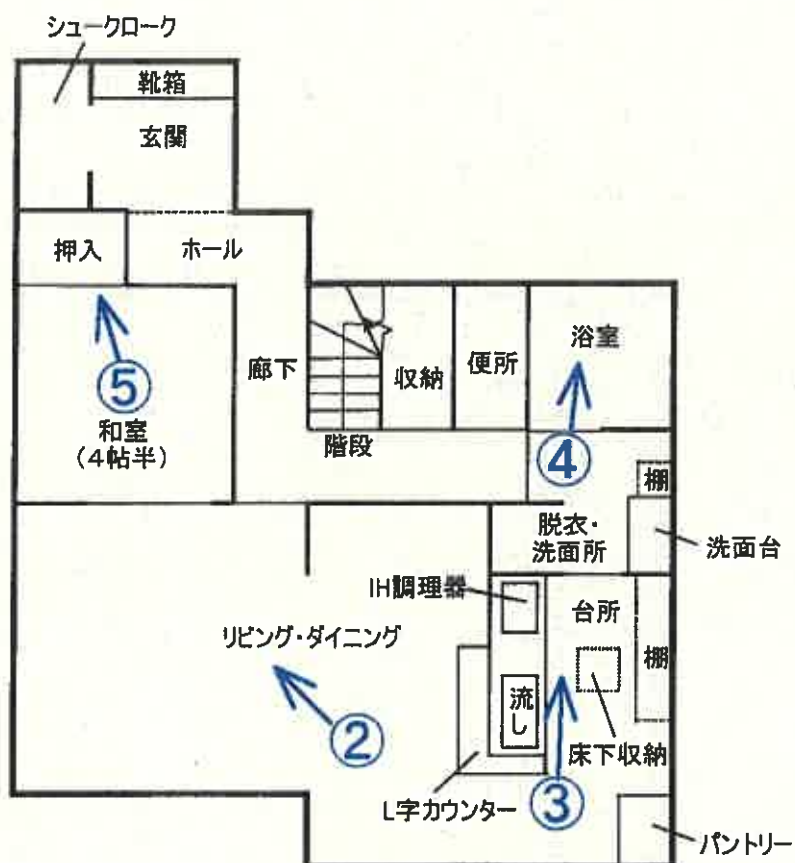
凡例 ♂写真 (撮影場所)
(13 枚目)



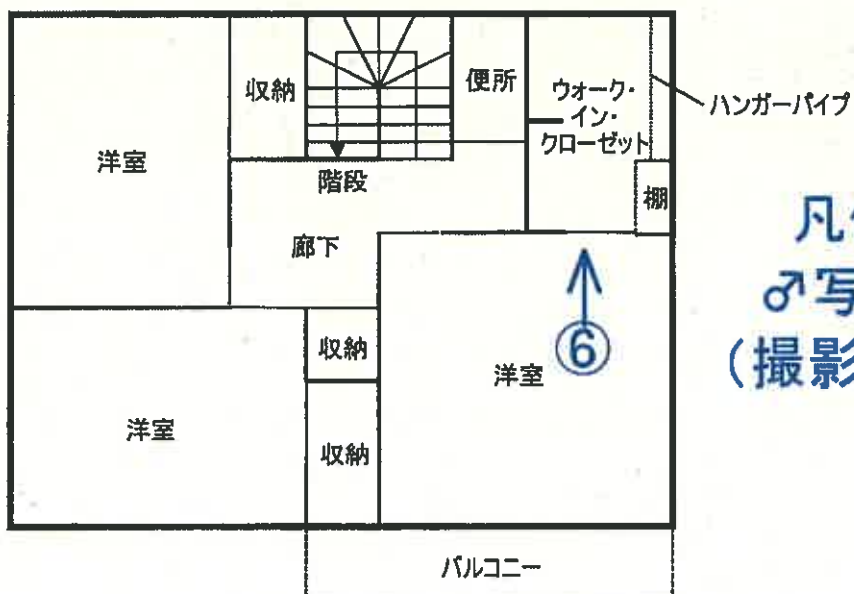
土地建物位置関係図
縮尺=1:200

物件2

1F



2F



凡例
♂写真
(撮影場所)



写真 1

物件2



物件1

市道「四郎丸神明7号線」
コンクリート舗装駐車場

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



(16枚目)

写真 5

一階4帖半和室の押入れ扉の破損状況



二階南東側洋室ウォークイン・クローゼット

写真 6



写真 7

スチール製物置(動産)



写真 8

太陽光パネル

ウッドデッキ



(18枚目)

令和 7 年（ケ） 第 170 号
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 16,518,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,475,000 円
物件 2 (建物)	金 12,043,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		

番号	特 記 事 項
1	物件1の土地南西端に、概測3.44㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。
2	物件2の建物1階南側にウッドデッキが設置されており、概測面積は2.23㎡となる。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「南仙台」駅の南東方・道路距離約3.2km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、名取川下流域の南部に展開する太白区四郎丸地区のうち、名取市との行政界より、直線距離で約700m圏内に位置する住宅団地内の戸建住宅及びその敷地である。目的物件が属する周辺一帯は、四郎丸地区でも、近年まで、在来住宅及びその敷地、屋敷地を含む平地林、介在農地が残存していたが、平成26年4月に、地元仙台的企業が、開発許可(概要は下記「特記事項」欄①記載の通り)を得て、造成を行い、計40区画の分譲を行っている。この分譲時期が住宅需要の高まりと重なったことから、短期間で完売に至り、現在は市街地としての成熟度を高めつつある。 地域内の街路は、幅員約6mの舗装市道が標準。開発規模が大きいものではないため、街路配置はやや整然性を欠いており、団地の一部には行き止まり路等も見られる。バス路線等へと向かう経路は屈曲し、系統連続性も良好とはいえない。 周辺環境に関して、当該地域では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。 標準的な画地は、間口約11m・奥行約16m・規模約175㎡の長方形地で、標準的使用は一般戸建住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設ウジエスーパー袋原店： 約1.2km	市立四郎丸小学校： 約500m
	仙台中田証明発行センター： 約3.0km	市立袋原中学校： 約1.3km
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定： 50% 指定： 80% 特になし 特になし 第一種高度地区。宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	168.01㎡ 約11m×約15.5m 長方形 沖積平野上に位置しており、周辺の地勢は概ね平坦 中間画地 北側市道に略等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 北側約6m、市道、舗装(有) 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり ガス配管：なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	
ハザードマップ	仙台市作成の防災ハザードマップによると、河川氾濫による洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～3.0m未満)の指定を受ける。洪水浸水想定区域は、1000年に1度程度の確率で起こる大雨を想定したものとなり、名取川の下流域は、広い範囲で当該区域の指定を受けるため、特に水害の危険性が高い地域とは言えない。	
特 記 事 項	①物件1を含む一帯の開発許可について、その概要は次の通り。許可年月日：平成26年4月25日、許可番号：仙台市(H26都住開)指令第13号、工事完了検査年月日：平成26年11月6日、開発区域面積9,962.65㎡。 ②物件1の土地南西端に、概測3.44㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号61番16		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)		平成27年11月12日新築
	経 過 年 数		10 年
	経済的残存耐用年数		25 年
構 造	木造かわらぶき2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス	
	天 井	ビニールクロス	
	床	フローリング、畳、クッションフロア	
	設 備	①電気・給排水・給湯(自然冷媒ヒートポンプ給湯機)・衛生・換気(24時間換気システム)・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターフォン)設備。浴室は24時間換気のほか、暖房・乾燥・涼風機能付。IH調理器を使用するオール電化住宅。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座。 ②令和4年頃に、太陽光発電システムが設置され、2階屋根にソーラーパネル(太陽電池モジュール)が存するほか、東側外壁に太陽光発電と蓄電池を一体的に制御するハイブリッド型パワーコンディショナが設置されている。パネルの最大出力、蓄電池ユニットの容量は不明であるが、パワーコンディショナには定格出力5.5kWの表示が存する。	
	そ の 他	特になし	
	(注) 建物に附属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。		
床 面 積 (現 況)	1 階	64.59㎡	
	2 階	52.17㎡	延 116.76㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	築後10年程度の標準仕様の一般戸建住宅である。全体的に高級感は認められないものの、必要な機能がコンパクトにまとめられている。さらに、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は、普通程度又は比較的良好と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	屋内に関しては、1階和室の押入れ扉に損傷(引っかき傷)がある以外には、天井・床・建具・表具等に、特に目につくような損傷・摩耗は確認されず、顕著な汚れ・染み・色褪せ等も見受けられない。また、建物の外装に関しても概ね美観を維持しているため、建物自体の保守管理の状態は比較的良好と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	①物件2の建物1階南側にウッドデッキが設置されており、概測面積は2.23㎡となる。 ②新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	68,300円/㎡	1.00	168.01㎡	1.00	11,475,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【太白(県)－9】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 73,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{105} & \div & 68,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 接道方位:南 +4% (1.04)

◇ 地 域 格 差 : 公共公益・便利施設等への接近性 +2% (1.02)

住宅地としての品等 +3% (1.03)

上記相乗積 105% (1.02 × 1.03 ÷ 1.05)

イ. 個別格差: 目的物件につき、格差修正すべき個別的要因は無いと判断した。

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価 : 地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	275,000円/㎡	116.76㎡	0.50	16,055,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数35年、経過年数10年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率30%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.50 \quad \div \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.02 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 25\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 35\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.30 \end{array} \right)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 ア×イ×ウ
1	11,475,000円	1.00	0.35 法定地上権	4,016,000円

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	11,475,000円	-4,016,000円	1.00	1.00	0.60	4,475,000円
2	16,055,000円	+4,016,000円	1.00	1.00	0.60	12,043,000円
一括価格(合計)						16,518,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

オ. 競売市場修正：「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行った。

第 6 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地【太白(県)－9】

所 在 : 仙台市太白区四郎丸字吹上59番10
価 格 : 73,500円/㎡
位 置 : JR東北本線「南仙台」駅の東方道路距離約3.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南側約6.2m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種中高層住居専用地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

以 上

令和 7年（ケ）第 170号

物 件 目 録

- 1

所 在

仙台市太白区四郎丸字神明
- 地 番

6 1 番 1 6
- 地 目

宅地
- 地 積

1 6 8 . 0 1 平方メートル
- 2

所 在

仙台市太白区四郎丸字神明 6 1 番地 1 6
- 家屋 番号

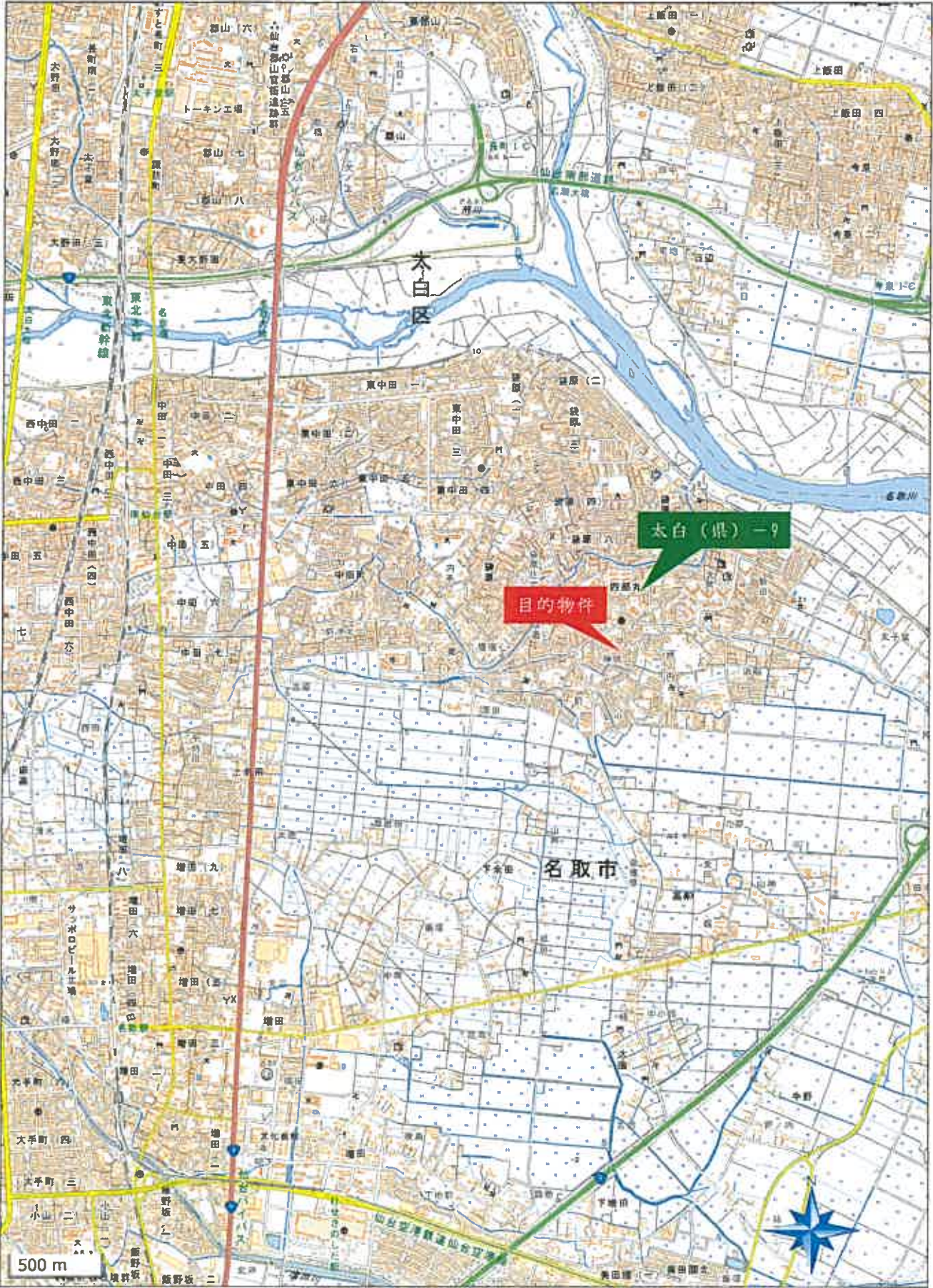
6 1 番 1 6
- 種 類

居宅
- 構 造

木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積

1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル





位置図



地図に準ずる図面写
(公図写)
縮尺=1:600

これは図面に記録されている登記事項を示した書面である。

令和8年1月19日

仙台法務局

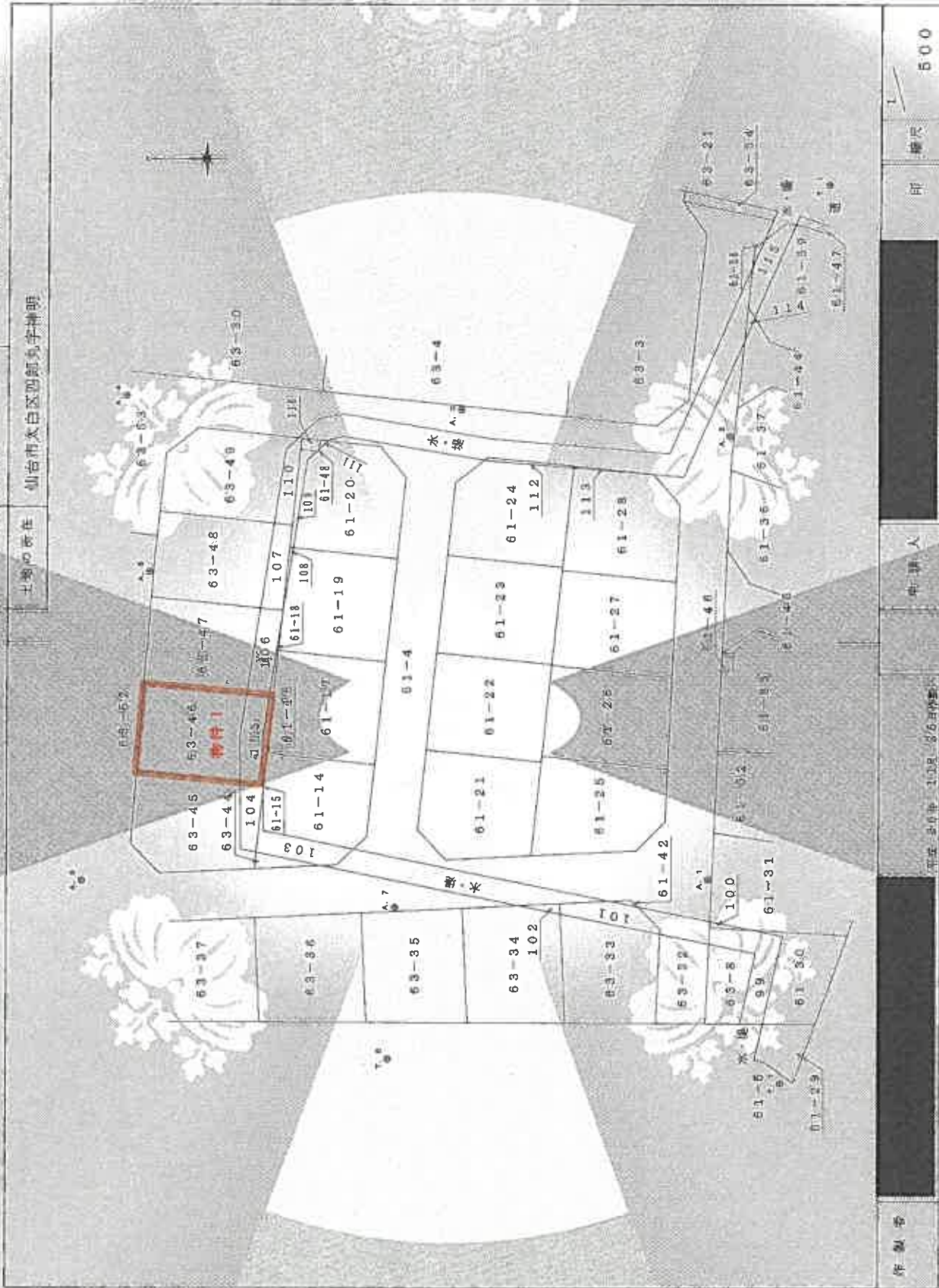
登記官

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

土地所在図

105

土地の所在
仙台市太白区四軒丸字神明



作製者

105

申請人

印

縮尺

500

(1) 平成27年8月10日
平成27年3月9日付1番16に合致。

(1) 平成27年3月10日
平成27年3月9日61番16に合致。



COPI

COPI

COPI

今日 08:11 11:29 14:00

炮製品

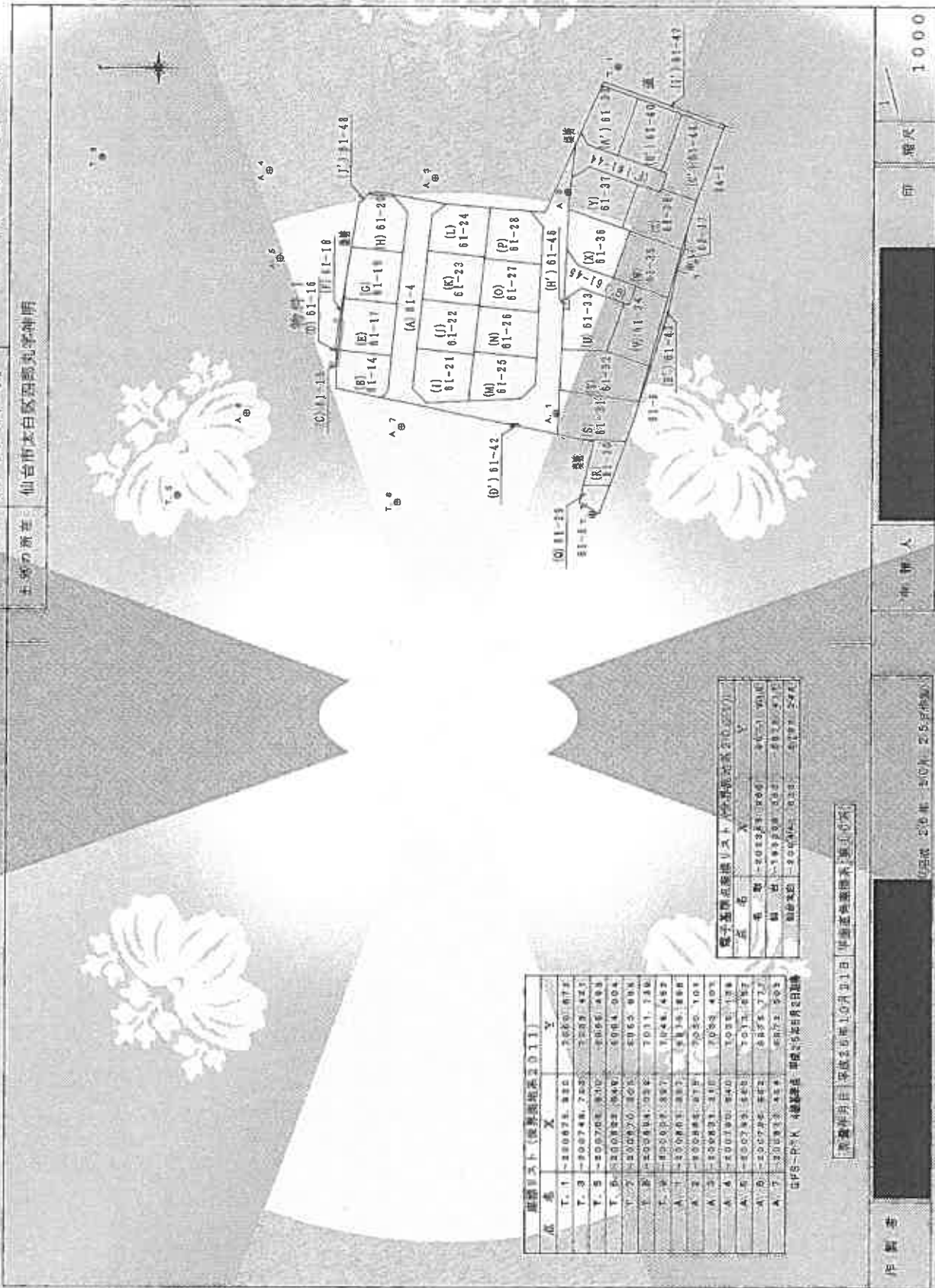
$$\frac{1}{(3 \times 10^2)}$$

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

67-4
67-14-67-48

土等の所在

图 土 地 所 在 区



刊登年月日	平成25年10月21日	印刷委託期限	第1回分
-------	-------------	--------	------

[illegible]

(1) 平成27年1月15日
 平成27年1月15日61番12に63番33・
 101を20に109に61番19に61番19に1
 61番30に109に61番19に61番19に1
 39に63番55・111番113番を合算。

(2) 平成27年3月10日
 平成27年3月9日61番14に63番44・1
 03番を61番15に63番45・1104番を
 61番16に63番46・1105番を合算。

令和8年1月19日 仙台法務局

登記簿

請求番号：7-2

(5/12)

座標求積表

地名	座標	D	61-16	X	Y	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} Y _{n+1}
452	-200808.680	6898.222	-1728.560334					
456	-200808.208	6898.272	1.274					
156	-200807.416	6893.151	5.732					
451	-200807.478	6887.480	-5.147					
450	-200807.563	6887.477	-8.485					
451	-200807.961	6891.265	-1.127					
借面積								10.893064 m ²
地積								5.495270 m ²

点	座標	X	Y
T. 1	-200808.680	6898.222	
T. 2	-200808.208	6898.272	
T. 3	-200807.416	6893.151	
T. 4	-200807.478	6887.480	
T. 5	-200807.563	6887.477	
T. 6	-200807.961	6891.265	
T. 7	-200808.680	6898.222	
A. 1	-200808.680	6898.222	
A. 2	-200808.208	6898.272	
A. 3	-200807.416	6893.151	
A. 4	-200807.478	6887.480	
A. 5	-200807.563	6887.477	
A. 6	-200807.961	6891.265	
A. 7	-200808.680	6898.222	

GPB-RTK 4基25年12月1日

点	座標	X	Y
T. 1	-200808.680	6898.222	
T. 2	-200808.208	6898.272	
T. 3	-200807.416	6893.151	
T. 4	-200807.478	6887.480	
T. 5	-200807.563	6887.477	
T. 6	-200807.961	6891.265	
T. 7	-200808.680	6898.222	

測量年月日：平成25年12月2日 測量員：田嶋 真司

作製者

作成者 1/12月 2/5日

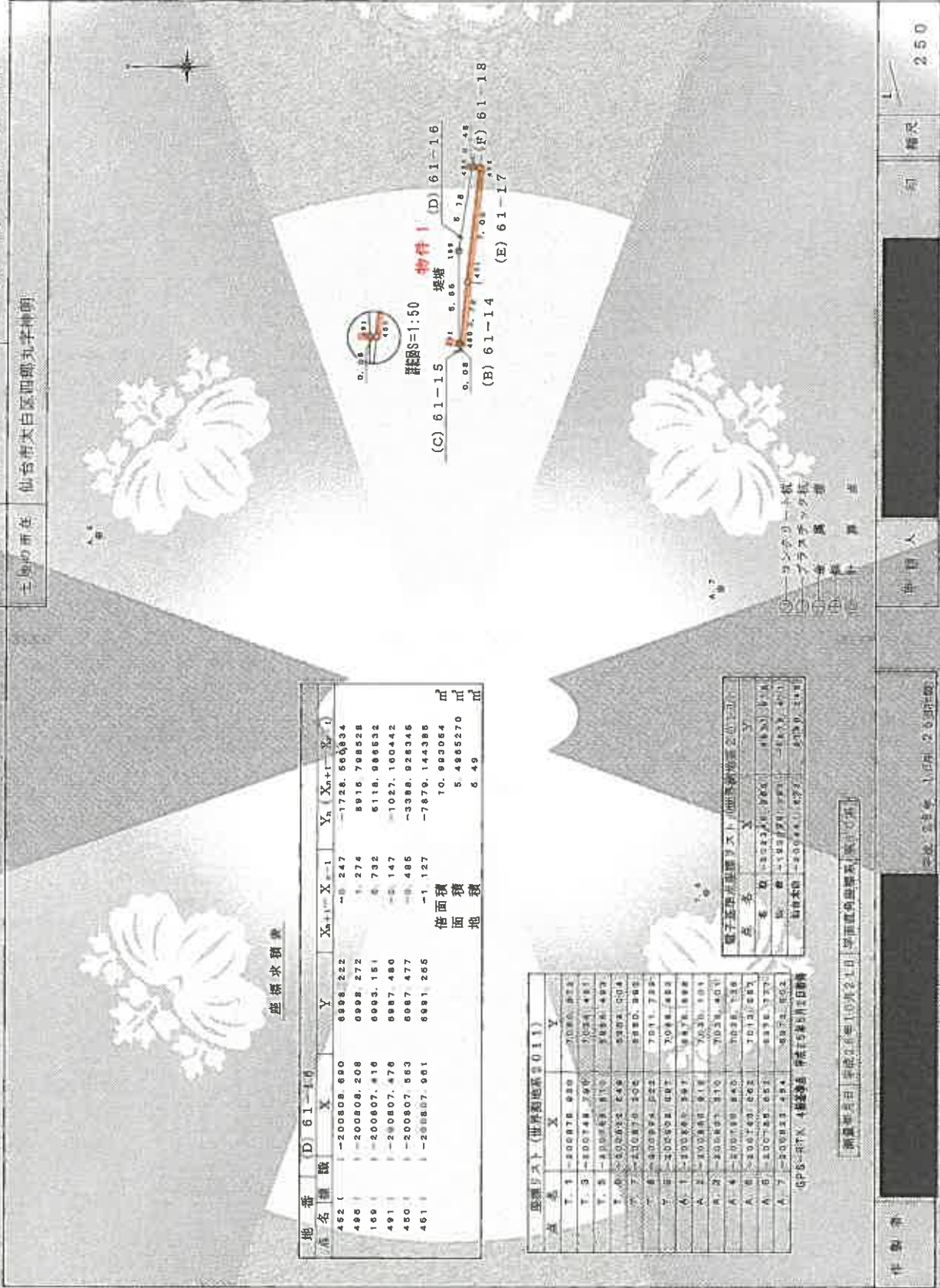
単位数

250

地積測量図

51-16

土地の所在 仙台市太白区西郷丸子神前



これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

(1) 平成22年3月10日
平成27年3月9日63番46・105番を合
製。

COPY

COPY

COPY

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月19日 仙台法務局

令和8年1月19日

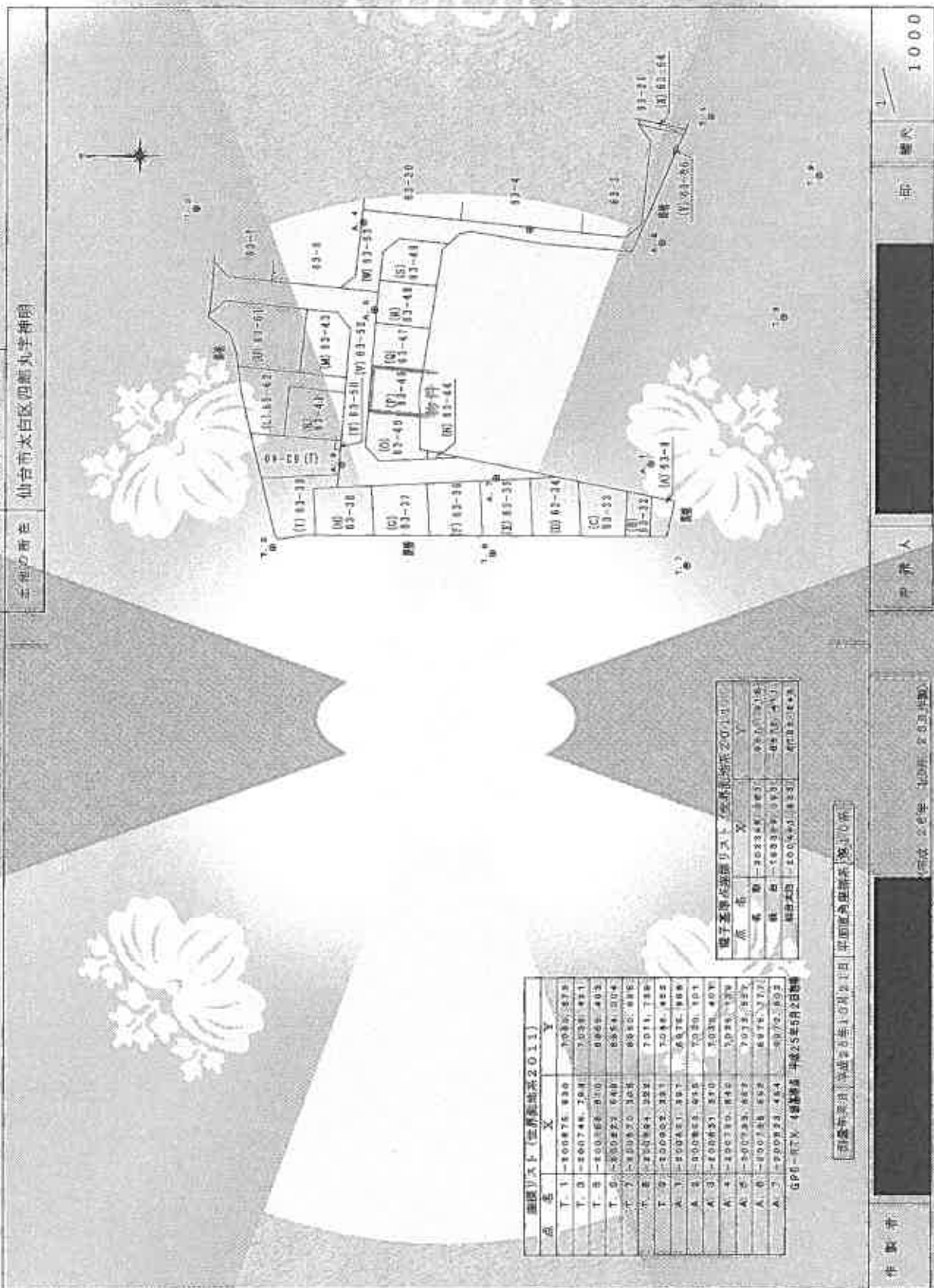
仙台港務局

500-0000

4	63-8
5	63-82-63-15

仙台市太白区四都九字坤阳

土 地 所 在 圖



品名	単位	数量	金額	単価
小麦	トン	1,000,000	100,000	100
大豆	トン	2,000,000	200,000	100
玉米	トン	3,000,000	300,000	100
高粱	トン	1,000,000	100,000	100
水稻	トン	4,000,000	400,000	100
大麦	トン	500,000	50,000	100
燕麦	トン	200,000	20,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	300,000	30,000	100
稷	トン	200,000	20,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
黍	トン	100,000	10,000	100
稷	トン	100,000	10,000	100
高粱	トン	100,000	10,000	100
水稻	トン	100,000	10,000	100
大麦	トン	100,000	10,000	100
燕麦	トン	100,000	10,000	100
荞麦	トン	100,000	10,000	100
粟	トン	100,000	10,000	100
稷	トン			

COPY

(1) 平成27年1月15日
平成27年1月15日6時3分4秒に102番
63番48に107番と63番49に110番と
合算。

(2) 平成27年3月30日
平成27年3月30日6時44分6秒に14に6
3番45と61番15に63番48と61番18
に合算。

COPY

COPY

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
令和8年1月19日 仙台法務局

登記官

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

地積測量図

地番 63-40

土地の所在 仙台市太白区西郷町字坪町

重測求積表

地番	(P) 63-40	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
448	1	-200783.834	8880.065	-11.638	-81866.782453
428	1	-200804.717	8987.772	-12.483	-88837.048844
182	1	-200804.851	8903.348	-0.743	-5524.030258
492	1	-200809.488	8906.868	11.626	81236.378324
448	1	-200783.834	8880.065	13.234	92835.881784
借地権					285.538666
面積					132.688830
地積					133.65

点番	X	Y
T.1	-200878.830	7035.872
T.2	-200748.798	7036.421
T.3	-200745.830	8885.482
T.4	-200837.847	8884.004
T.5	-200800.828	8880.882
T.6	-200854.032	7011.730
T.9	-200803.597	7046.482
A.1	-200851.087	8885.868
A.2	-200843.918	7038.101
A.3	-200852.810	7038.408
A.4	-200780.840	7038.136
A.5	-200780.852	7013.677
A.6	-200785.057	8880.771
A.7	-200823.854	8872.802

GPS-RTK 4級基準 平成25年7月2日取得

点番	X	Y
5	-200845.465	8880.502
6	-200850.563	8880.411
7	-200840.560	6280.748

電子基準点座標リスト(地籍測量用)

測量年月日 平成25年10月1日 平面座標(国測院測点)

作成者

測量大

印 250

平成26年10月25日作成

(3) 平成27年8月10日
平成27年3月9日61番16に寄贈。

各階平面図

建物図面

家屋番号

61番16

建物の所在

仙台市太白区四郎丸字神明61番地16

1階

求積表			
4.55×7.28	$=$	33.1240	
0.91×7.28	$=$	6.6248	
2.73×9.10	$=$	24.8430	
合計床面積		64.5918	

2階

求積表		
8.19×6.37	$=$	52.1703
合計床面積		52.1703

63-52 道路

物件 2

縮尺

500

縮尺

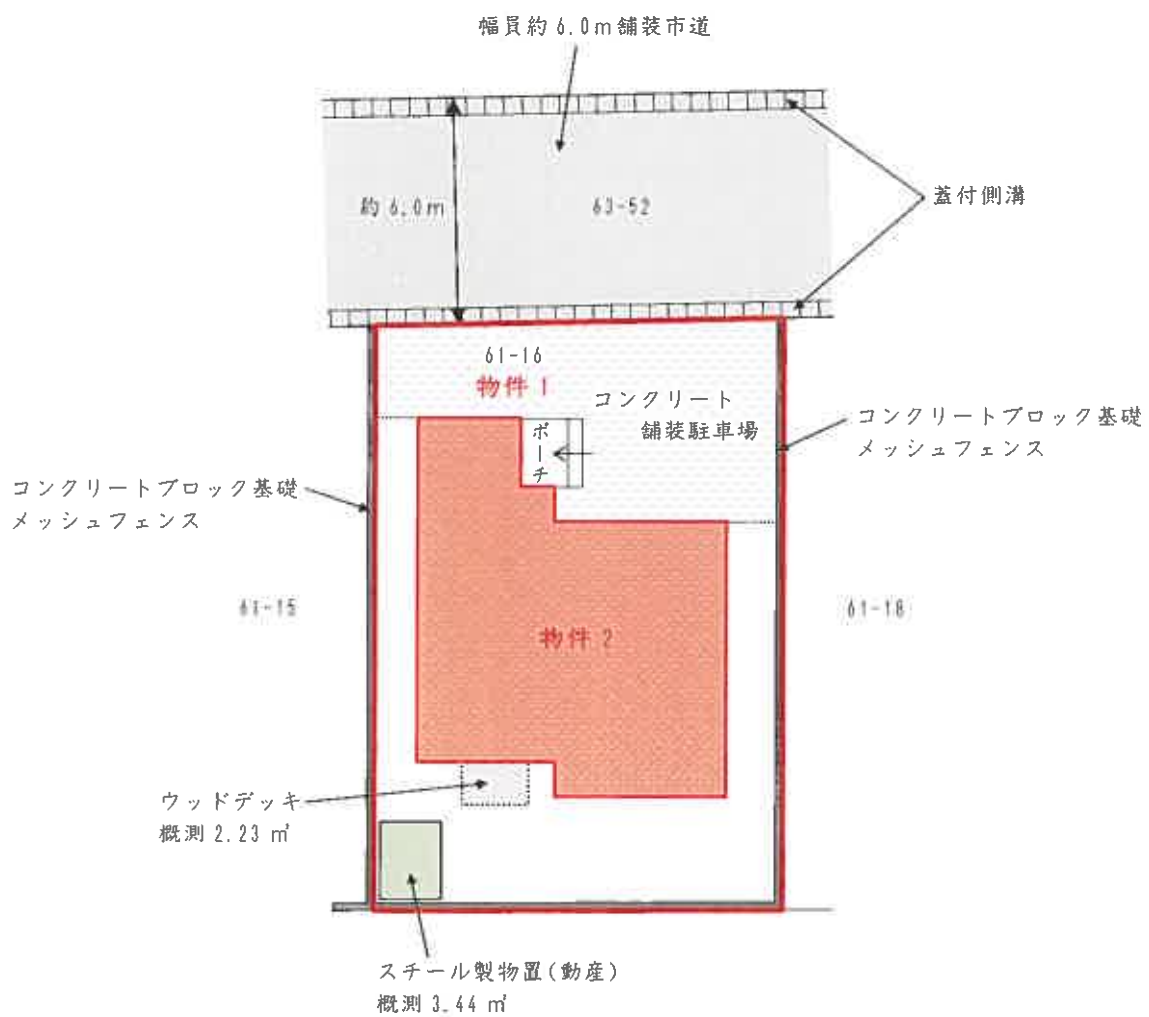
250

年 12 月 4 日 作製

製作者

申請人

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

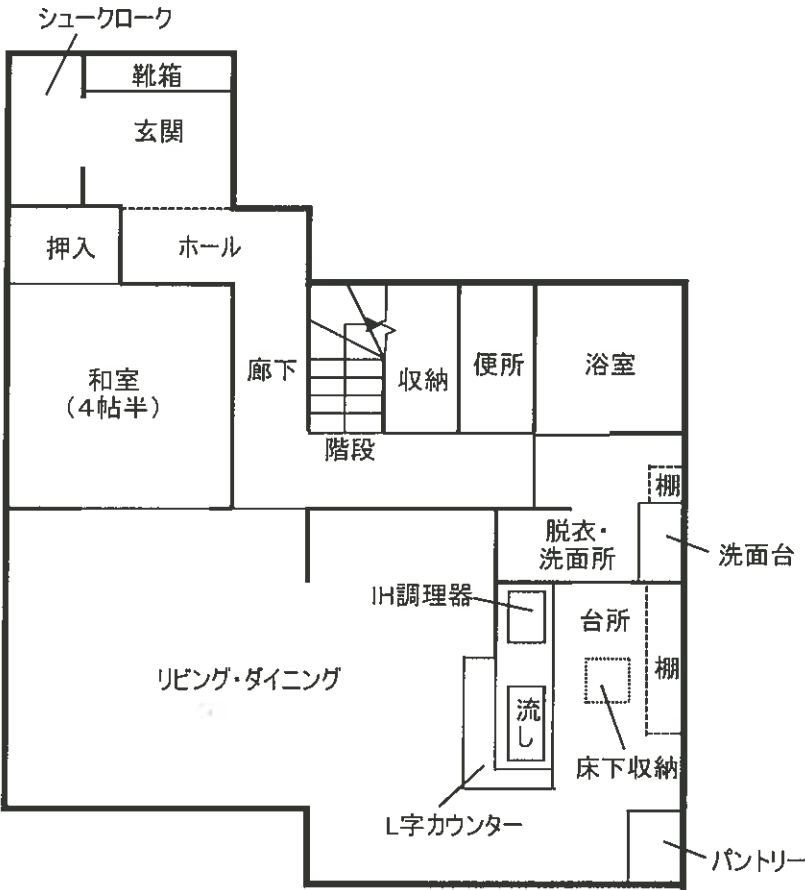


土地建物位置関係図

縮尺 = 1 : 200

物件2

1F



2F

