

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 柏 賢 子

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 場 所 令和 8年 9月 3日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 18日 午後 3時00分 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	19,952,000 15,961,600	一括	3,990,400	151,074	39,501
1	7,180,000				
2	12,772,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区愛子東四丁目 |
| | 地 番 | 98番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区愛子東四丁目98番地3 |
| | 家屋 番号 | 98番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階91.50平方メートル
2階65.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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】

B及び株式会社はびねすが占有している。

Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

株式会社はびねすの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番98番8, 98番9, 96番11)を通行のため利用している。

《 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 | 仙台市青葉区愛子東四丁目 |
| | 地 番 | 98番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区愛子東四丁目98番地3 |
| | 家屋 番号 | 98番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階91.50平方メートル
2階65.41平方メートル |



令和7年(ケ)第189号
令和7年12月26日受理
令和8年 2月24日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 | 仙台市青葉区愛子東四丁目 |
| | 地 番 | 98番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区愛子東四丁目98番地3 |
| | 家屋 番号 | 98番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階91.50平方メートル
2階65.41平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区愛子東四丁目2番13号	
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	4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が異なる（ ☐ 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・事務所 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	4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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ■株式会社はびねす
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者)) ■文書(■離婚協議書)	■陳述(■B(占有者会社代表者)) ☐ 文書(☐
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 6 年 4 月 1 9 日	平成 2 9 年 1 1 月 1 1 日
最初の契約等	契約日	令和 6 年 4 月 1 9 日	平成 2 9 年 1 1 月 1 1 日頃
	期間	令和 6 年 4 月 1 9 日から ■令和 1 7 年 3 月 3 1 日まで ☐ 期間の定めなし	平成 2 9 年 1 1 月 1 1 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 6 0 , 0 0 0 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ■相殺 (A との子 3 人の養育費)	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

北側及び北西側に物件1の前所有者である株式会社協大工業所有の98番8、同9の公衆用道路がある。債権者の提出した資料（物件1の売買についての株式会社協大工業からAに対しての重要事項説明書）によると、両土地は道路部分拡幅のセットバック分で、Aとの間では通行が承諾されている。本物件の所有者となった者は、同社との間で通行についての承諾を得る必要がある。

西側及び98番8、同9の土地を経て接面している96番11の土地（公衆用道路）は、Cらが所有の私道で建築基準法42条1項3号道路である。前述の資料によると、96番11の土地の当時の所有者Dと物件1の前々所有者との間で合意している通行・掘削に関する合意がAとの間でも継承されている。本物件の所有者となった者は、96番11の土地の所有者との間で通行についての承諾を得る必要がある。

■ 物件2について

1階洗面脱衣所と階段部分の窓ガラスに、硬い物がぶつかったことによる損傷が、階段の内壁クロスに損傷や汚れが、2階洋室（8.5帖大）のクローゼットの扉に損傷がそれぞれ存在する。

土地建物位置関係図記載の場所に本物件所有者が物件2と同時期に設置したスチール製物置（動産）が1基存在する。

(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
■ B (占有者兼占有者会社代表者)	私は物件2の占有者兼占有者会社代表者です。本件所有者Aは私の元配偶者で、Aとは令和6年4月19日に離婚しています。現在、物件2には私と子が住んでおり、Aは別所に住んでいます。本日、Aは都合で立ち会えないとのことなので、代わりに私が立ち会います。 Aとの離婚の際の取り決めで、物件2を令和17年3月末日まで月額6万円で賃借することとして、離婚成立後も居住を継続しています。また、Aとの間の3人の子について、各人が20歳に達するまで間、養育費月額各2万円の合計6万円を支払ってもらうことになっています。この養育費6万円と物件2の家賃6万円とを対当額で相殺しており、現実の金銭のやり取りはありません。一番上の子が平成27年9月生まれなので、当分はこの状態が続くと思います。 また、私が代表者を務める株式会社はびねすは物件2を本店所在地と定めてここを事務所として業務を執り行っています。特定の部屋を会社事務所としている訳ではなく、物件2全体を事務所にしています。賃料等、金銭のやり取りはなく、無償で借りています。 物件2は、窓ガラスが2カ所、ひびが入っています。それ以外には大きな損傷はないと思います。 スチール製物置は、物件2を建てた際に、Aが設置しています。 物件1の接道の利用については、私は分かりません。

(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

- 令和8年2月5日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。その後、何度か電話をかけたが、Aが電話に出ることはなかった。Bの陳述、B提出の離婚協議書、Aの戸籍記載事項全部証明書、株式会社はびねすの履歴事項証明書及び現場の状況からB及びBが代表者である株式会社はびねすの占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

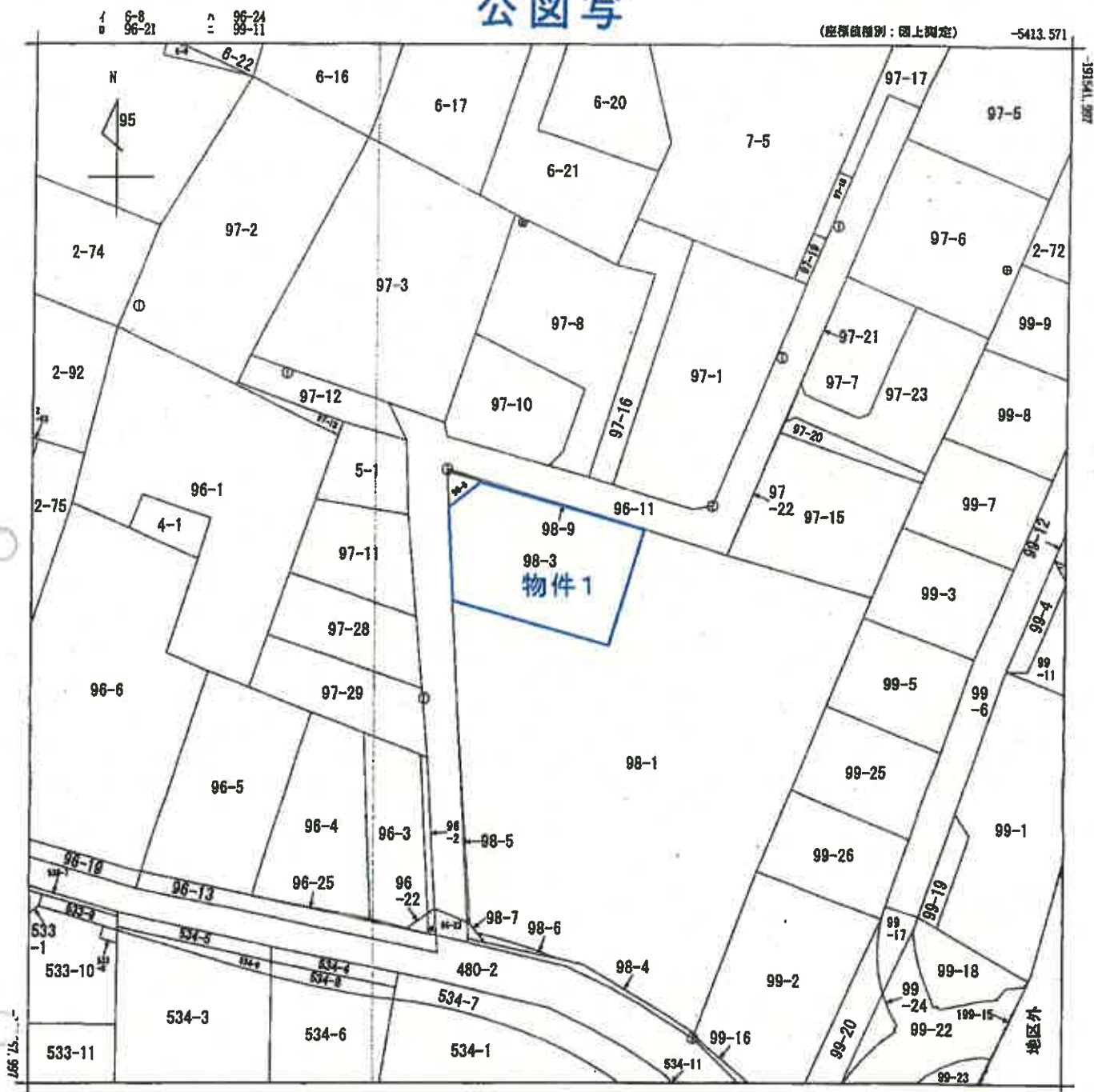
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月26日 (金) 14:20-14:30	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求
R8年1月5日 (月) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年1月9日 (金) 13:45-14:00	仙台市役所	仙台市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R8年1月26日 (月) 11:50-12:00	仙台北務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年2月5日 (木) 11:00-11:50	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、占有者より占有状況等聴取、評価人帯同
R8年2月9日 (月) 11:50-12:00	仙台北務局	物件2 占有者株式会社はびねすの法人履歴事項全部証明書受領
R8年2月17日 (火) 16:30-17:00	青葉区役所宮城支所	所有者Aの住民票及び戸籍記載事項証明書受領
(特記事項) ☒ 令和 8 年 2 月 5 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

(座標値種別：図上測定)

-5413.571



-5538.571 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
愛子東4丁目
愛子東3丁目

A4判に縮小

請求部分	所在地	仙台市青葉区愛子東四丁目				地番	98番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年1月				備考 年月日 (原図)	平成1年2月23日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局管轄)

令和7年12月8日

福島地方方法務局

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成29年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局管轄)
令和7年12月8日 福島地方裁判所

登記官

(9枚目)

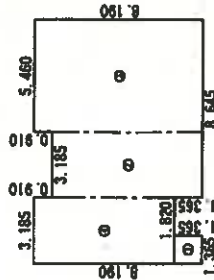
各階平面図

家屋番号 98番3

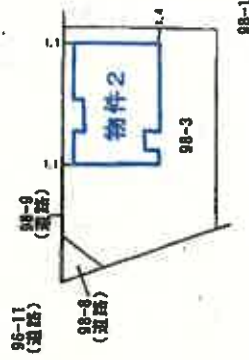
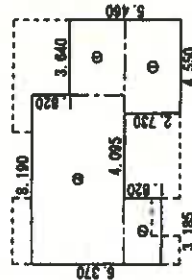
建物図面

建物の所在 仙台市青葉区愛子東四丁目 98番地3

1 階



2 階



A4判に縮小

作成者

6月13日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務株式会社工務部)

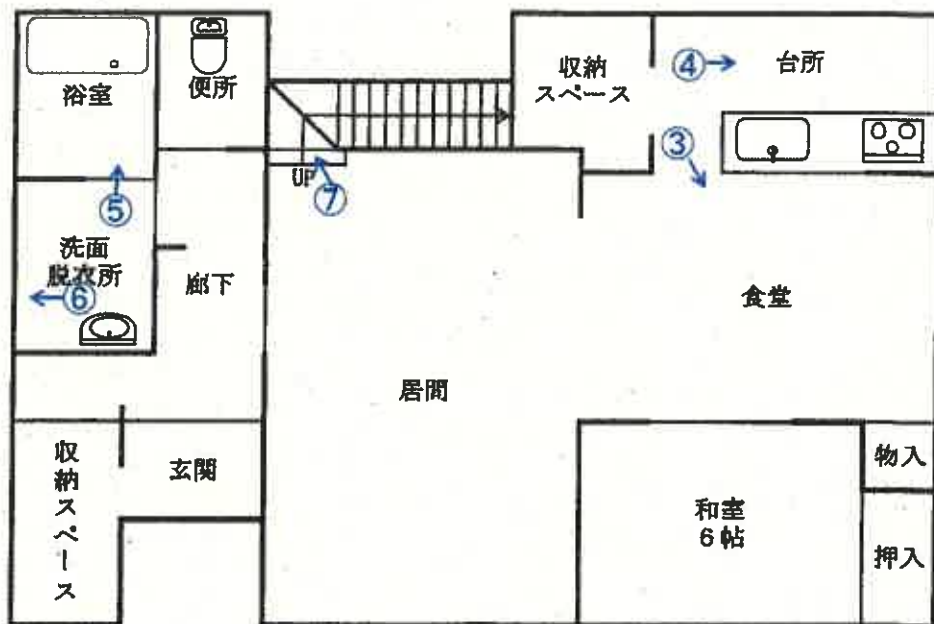
図案番号：34-2



物件2

家屋番号 98番3

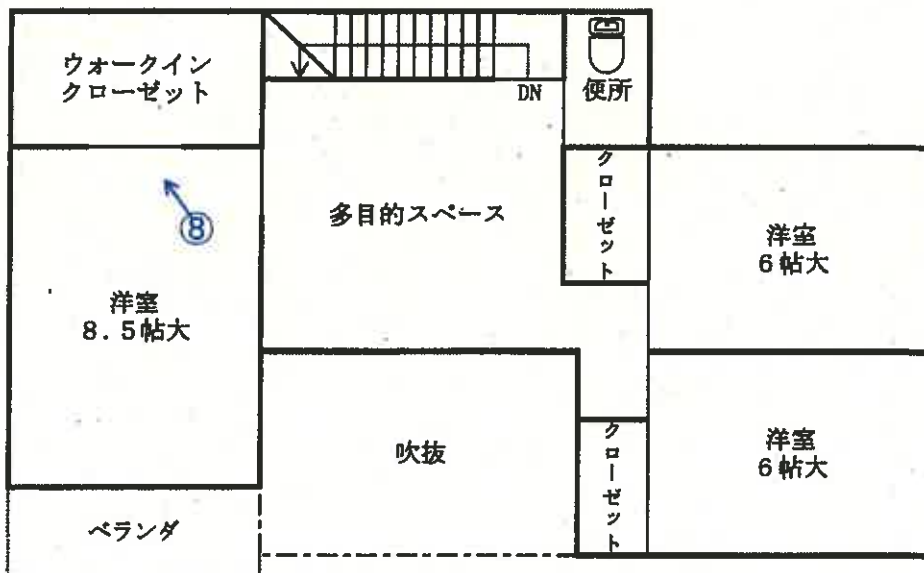
1 階



凡例

←○写真(撮影場所)

2 階



建物間取図

(11枚目)

写真① 物件2

物件1



98番9の土地

98番8の土地

96番11の土地

写真②

スチール製物置(動産)



物件1

写真③ 以下、物件2の内部の状況



写真④



写真⑤



写真⑥ 窓ガラスの損傷



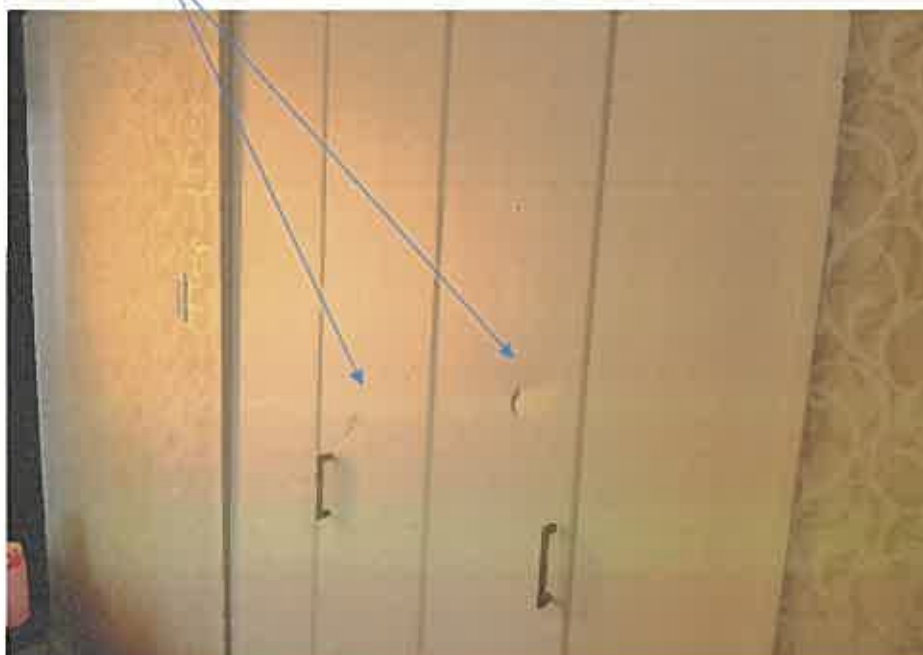
写真⑦

内壁クロスの損傷



写真⑧

クローゼット扉の損傷



令和 7 年（ケ）第 1 8 9 号

令和 8 年 2 月 5 日 現 地 調 査

令和 8 年 2 月 1 9 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一括価格	
金 19,952,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,180,000 円
物件2(建物)	金 12,772,000 円

- 1 一括価格は、物件1・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とおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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仙山線「愛子」駅の北東方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、JR「仙台」駅の西方約10km(直線距離)、JR仙山線「愛子」駅を中心とした住宅地域である。地域内には、中規模低層の一般住宅のほか、アパート・事業所等が混在している。 街路は、幅員約5m前後の舗装私道が配されている。舗装の程度は概ね普通であるが、行止り路も多く、系統性・連続性はやや劣る。地域南方の国道457号との間にはJR仙山線の踏切が介在している。主な交通機関及び公共・利便施設との接近性として、上記国道を仙台市営の路線バスが運行しており、最寄りバス停である「愛子東六丁目」停留所まで約300m。また、学区内の市立広瀬小学校まで約700m、市立広瀬中学校まで約600m、仙台市青葉区宮城総合支所まで約1.2kmであるほか、最寄りスーパー「ヨークベニマル仙台愛子店」まで約1.4kmとなっている。(道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約14m・奥行約16m、規模220㎡程度の北向きの中間画地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	第2種高度地区 宅地造成及び特定盛土等規制法「宅地造成等工事規制区域」 広瀬川の清流を守る条例「水質保全区域」 仙台市立地適正化計画「居住誘導区域」
画 地 条 件	地 積	320.64㎡
	間 口 ・ 奥 行	約14.5m× 約23m
	形 状	ほぼ台形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	準角地
	街路との高低差	西側 等高接面、北側 約0～0.5m高接
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○西側 約5m、私道、舗装(有)、共有持分なし ○北側 約4m、私道、舗装(有)、共有持分なし いずれも建築基準法上：第42条1項3号道路	

土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
	(注)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、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設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。	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	①西側及び北西・北側で接面する私道敷(同所96番11 公衆用道路 634㎡、同所98番8 公衆用道路 8.70㎡、同所98番9 公衆用道路 2.51㎡)については、いずれも本物件所有者は共有持分を有しておらず、それぞれの土地所有者から承諾を受け、通行の用に供している。 ②本物件地内南東側に基礎のないスチール製物置(動産)が1基設置されている。 ③仙台防災ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。	

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 98番3	
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29年6月9日 新築
	経 過 年 数	9 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	18 年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング・フロアタイル・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
	(注)建物に付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	91.50㎡
	2 階	65.41㎡
	延床面積	156.91㎡
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	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	①1階洗面脱衣所部分の窓ガラスが破損しており、テープで応急処置した状態となっているほか、階段部分の窓ガラスの一部にも小さな穴が空いている。その他、階段部分の内壁にクロス剥がれ及び落書き、2階洋室(8.5帖大)のクローゼット扉部分に損傷が確認された。 ②目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。但し、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

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とおり求めた。

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	70,100円/㎡	0.91	320.64㎡	0.90	18,409,000円

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 仙台青葉-32

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 76,300\text{円}/\text{㎡} & \times 105.7 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 115 & = 70,100\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(種別・系統性等) +4
交通・接近条件(最寄り駅との接近性等) +5
環境条件(居住環境等) +5
相乗積 115% ($1.04 \times 1.05 \times 1.05 \div 1.15$)

イ 個別格差: 接面街路の方位(西向き) +1
街路との接面関係(準角地) +1
形状(ほぼ台形) △1
規模(やや過大) △5
接面街路の状況(私道共有持分なし) △5
相乗積 91% ($1.01 \times 1.01 \times 0.99 \times 0.95 \times 0.95 \div 0.91$)

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	220,000円/㎡	156.91㎡	0.43	14,844,000円

ウ 現価率

・経過年数9年、経済的残存耐用年数18年、観察減価35%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.43 \div \{ 0 + (1 - 0) \times (18\text{年} / 27\text{年}) \} \times (1 - 0.35)$$

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し、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、下記のとおり評価額を求めた。

(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	18,409,000円	1.00	0.35	法定地上権	6,443,000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、その割合を上記のとおりと判断した。

(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	18,409,000円	-6,443,000円	1.00	1.00	0.60	7,180,000円
2	14,844,000円	+6,443,000円	1.00	1.00	0.60	12,772,000円
一括価格(合計)						19,952,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

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の概要

地価公示標準地 仙台青葉-32

所 在 : 仙台市青葉区愛子中央3丁目62番77「愛子中央3-17-21」

価 格 : 76,300円/㎡

位 置 : JR仙山線「愛子」駅の北西方・道路距離約440m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 196㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側 5.2m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 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

以上

令和 7 年 (ケ) 第 189 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区愛子東四丁目 |
| | 地 番 | 98 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.64 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区愛子東四丁目 98 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 98 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.50 平方メートル
2 階 65.41 平方メートル |



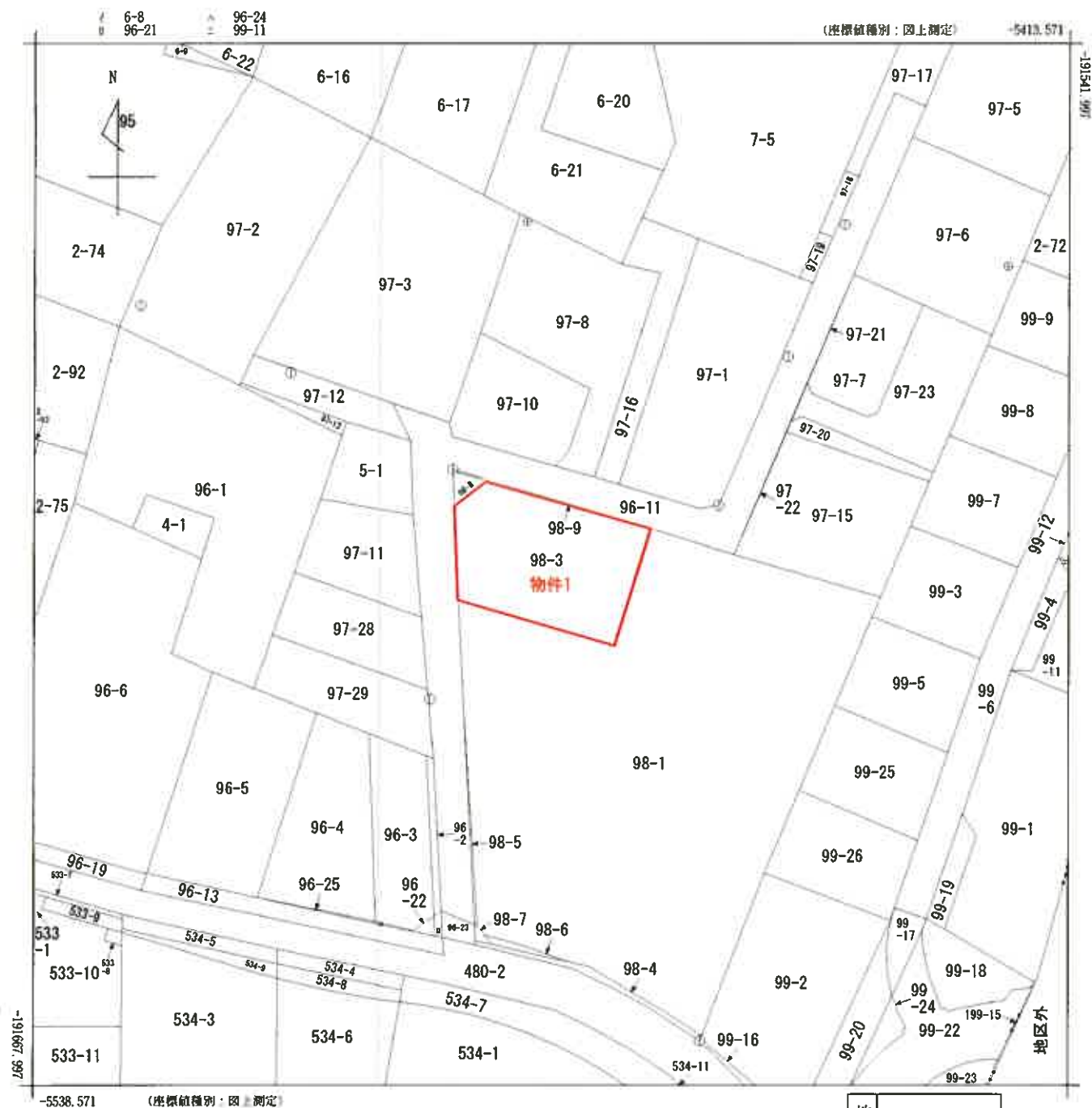
22

地理院地図

GS Maps



位置図



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
愛子東4丁目
愛子東3丁目

請 求 部 分	所 在	仙台市青葉区愛子東四丁目				地 番	98番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類 地 籍 図
作 成 年 月 日	昭和61年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年2月23日			補 記 項	

地積測量図

地番 (イ)98-3 (ロ)98-3 (ハ)98-9

土地の所在 仙台市青葉区愛子東四丁目

直角座標法求積表 (世界測地系2011)

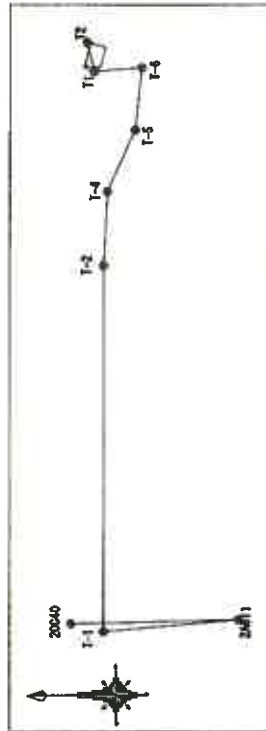
地番	(イ)98-3	(ロ)98-3	(ハ)98-9	計
NO	6	7	8	
X	-191595.029	-5483.973	14411.881044	
Y	-191600.746	-5484.212	10808.835554	
SR2	-191614.942	-5483.594	47478.333100	
SR5	-191609.428	-5487.401	-92320.034424	
SR1	-191598.118	-5487.903	14.349	
計				
合計面積				320.6410065
面積				96.99
面積				320.64

地番	(ロ)98-3	(ハ)98-9	計
NO	7	8	
X	-191593.837	-5488.083	
Y	-191595.029	-5483.973	
SR2	-191598.118	-5487.903	
SR5	-191593.837	-5488.083	
SR1	-191598.118	-5487.903	
計			
合計面積			8.7056100
面積			2.63
面積			8.70

地番	(イ)98-9	(ロ)98-9	計
NO	9	10	
X	-191593.837	-5488.083	
Y	-191600.746	-5484.212	
SR2	-191593.837	-5488.083	
SR5	-191600.746	-5484.212	
SR1	-191593.837	-5488.083	
計			
合計面積			2.5122160
面積			0.76
面積			2.51

陸合計面積 331.8568625 m²

登記基準点網図 S=1/5000



座標一覧表

点番	X座標	Y座標	世界測地系2011
74611	-191726.577	-6028.346	国土地院測点A (国)
20610	-191574.460	-6030.481	国土地院測点B (国)
1-1	-191606.712	-6038.613	国土地院測点 (多角点)
1-2	-191610.614	-5681.640	国土地院測点
1-3	-191615.283	-5608.269	国土地院測点
1-4	-191642.972	-5549.352	国土地院測点
1-5	-191650.327	-5488.748	国土地院測点
1-6	-191603.714	-5481.921	国土地院測点
1-7	-191597.446	-5463.529	国土地院測点

(目録参照)

測量年月日 平成 28 年 8 月 20 日 平面直角座標系 第X系

作成者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各階平面図

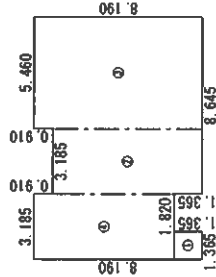
家屋番号

建物図面

98番3
仙台市青葉区愛子草四丁目 98番地3

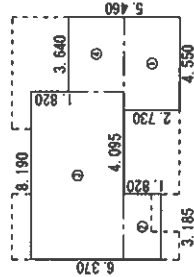
建物の所在

1 階

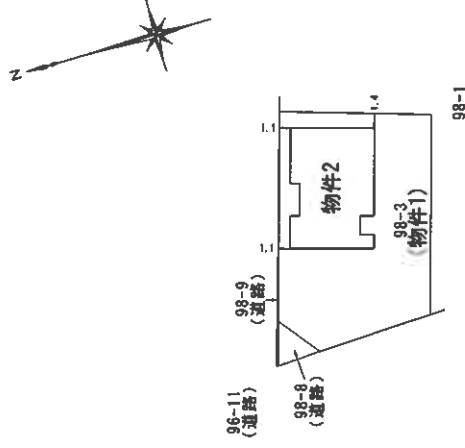


求 積 表			
①	1.365×1.365	=	1.863225
②	3.185×7.280	=	23.186800
③	5.460×8.190	=	44.717400
④	3.185×6.825	=	21.737625
合 計		91.505050	
床面積		91.50	m ²

2 階



求 積 表			
①	4.550×2.730	=	12.421500
②	3.185×1.820	=	5.796700
③	8.190×4.550	=	37.264500
④	3.640×2.730	=	9.937200
合 計		65.419000	
床面積		65.41	m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



縮 尺

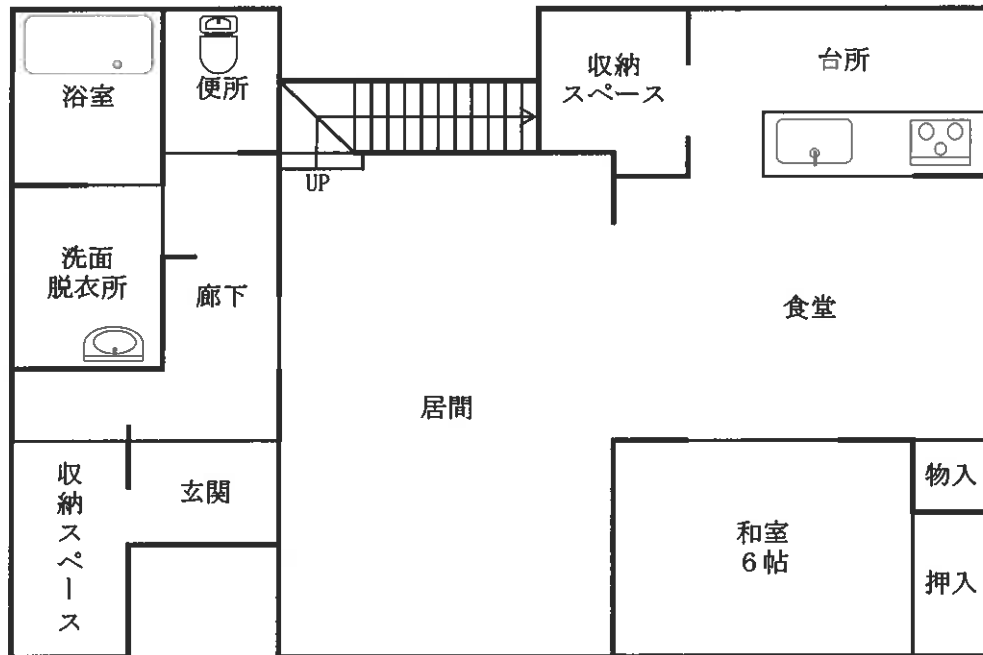
1 / 300

土地建物位置関係図

物件2

家屋番号 98番3

1 階



2 階

