

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28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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月16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28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	7, 924, 000 6, 339, 200	一括	1, 584, 800	39, 224	13, 363
1	4, 279, 000				
2	3, 645, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 19番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目19番地15 |
| | 家屋 番号 | 19番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階48.79平方メートル
2階34.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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】

Dが占有している。同人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。

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 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 19番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目19番地15 |
| | 家屋 番号 | 19番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階48.79平方メートル
2階34.73平方メートル |



令和7年(ケ)第175号
令和7年12月5日受理
令和8年1月20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 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 19番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目19番地15 |
| | 家屋 番号 | 19番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階48.79平方メートル
2階34.73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	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D 上記の者が本建物を住居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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 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(単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■B(A破産管財人弁護士))の陳述 ■提示文書(居住用建物賃貸借契約書、賃貸借契約変更の覚書、賃貸借更新契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年4月1日	
最初の	契約日	平成27年2月15日	
契約等	期間	平成27年4月1日から ■平成29年3月31日まで2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	
現在の	期間	令和7年4月1日から ■令和9年3月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金7万5000円(毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金7万5000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本賃貸借契約締結時の賃借人はCであったが、令和元年7月25日付け賃貸借契約変更の覚書により、賃借人をDとする旨関係者全員が合意し、Dはその地位を引き継いだ。	
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	

(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、2
A の破産管財人弁護士 B の管理下にある。
- 物件 1
 - 1 南西側で接する仙台市所有の 5 2 番公衆用道路は市道「西多賀八木山本町線」であり建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路に接続している。
 - 2 北東側隣地（1 9 番 1 8 宅地）よりも高い位置にあり、両者の境界にはフェンス及び擁壁が存在する。
- 物件 2 について
 - 1 各所に経年劣化が観られる。
 - 2 D 入居後これまでに経験した比較的大きな地震に依り、建物外壁及び内部のクロス壁に剥離したり亀裂が走った箇所が散見される。
 - 3 抵当権設定登記記入日は平成 2 5 年 1 0 月 2 8 日である。

(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 (Aの破産管財人弁護士)	本物件はAの所有ですが、現在はAの破産管財人である私の管理下にあります。賃借人Dが居ることから、破産裁判所とも協議の上、並行して任意売却の手續も進めており、それが為、破産財団からの放棄するには至っておりません。なお、A、D間の賃貸借契約の内容については、不動産仲介会社から提示された契約書のとおり承知しております。
■ D (賃借人)	私は平成27年4月から本物件に居住しています。その間、Aに改装や改築して貰った箇所はありません。古い家なので、これまでに経験した比較的大きな地震に依り、建物外壁や内部のクロス壁に亀裂が走った箇所が観られます。
■ 不動産仲介会社担当者	本物件は、元来A、C間で賃貸借契約を締結し、Dはその占有補助者の地位にありましたが、事情があつてCが令和元年7月に単身で転居することとなり、それが為、同月25日に、Dがそれまで有してた占有補助者の地位から賃借人の地位に昇格することに関係者一同が合意し、同日付け賃貸借契約変更の覚書を作成しました。 因みに当該賃貸借契約は期間満了後も合意に依り更新され、現在は令和7年4月1日から令和9年3月31日迄の契約期間となっております。 なお、弊社は不動産の仲介のみを担当し、物件の管理は手掛けていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

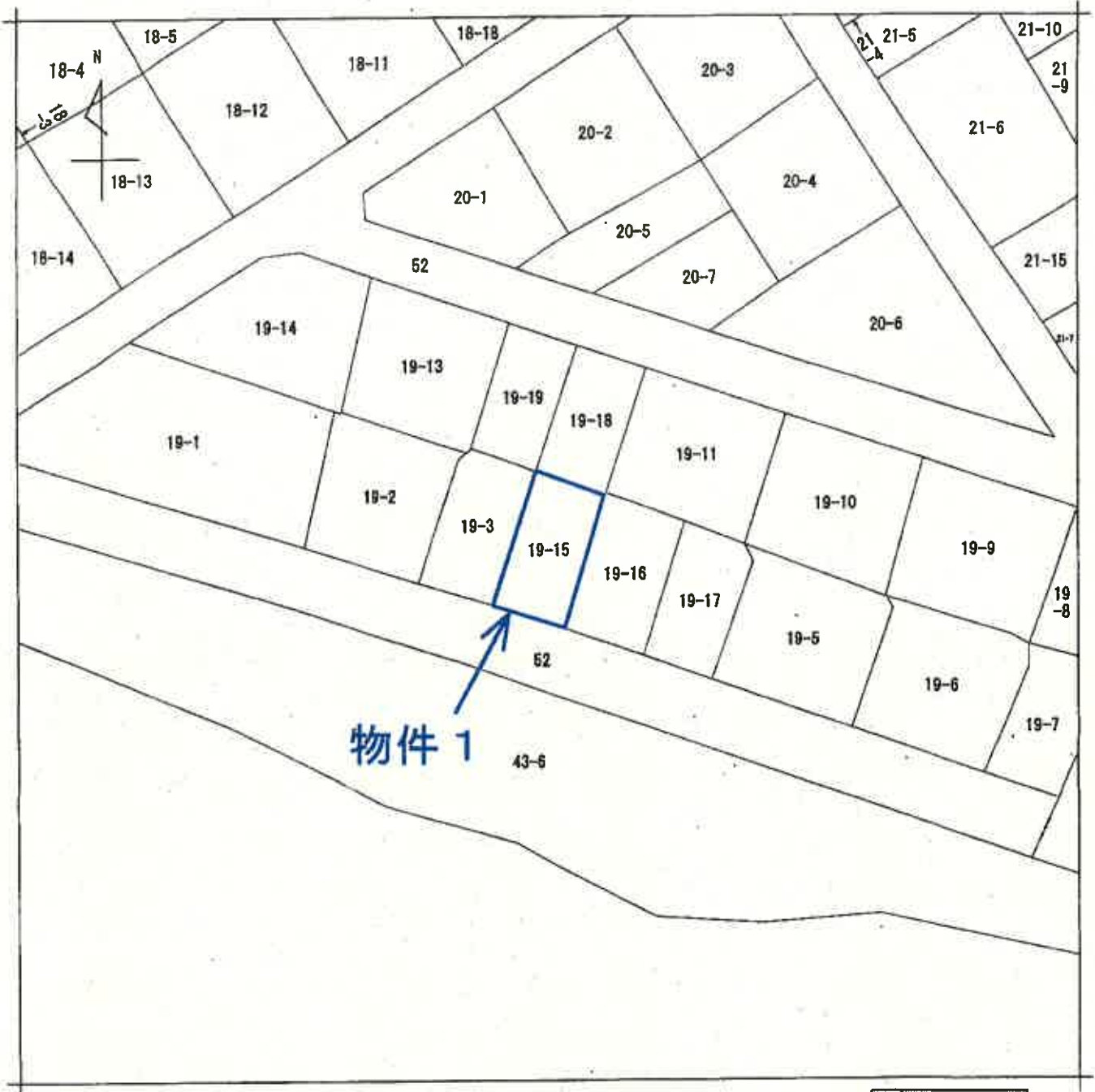
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月5日（金） 11:30-11:40	仙台市役所資産課税課	物件2の間取図請求（12月19日郵送受領）
7年12月5日（金） 15:00-15:20	仙台法務局	物件1の地積測量図受領
7年12月8日（月） 13:00-13:20	仙台法務局	不動産仲介会社の履歴事項証明書受領
7年12月9日（火） 13:30-14:00	太白区役所道路課、街並み形成課、戸籍住民課	接道調査、占有者Dの居住に関する証明書受領
7年12月9日（火） 15:00-15:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年12月23日（火） 9:30-10:00	不動産仲介会社所在地	物件2に関するA、D間の賃貸借契約について聴取及び賃貸借契約書等の写し受領
7年12月25日（木） 16:30-16:50	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
8年1月8日（木） 13:00-13:40	物件所在地	立入調査、Aの破産管財人弁護士B及び本物件の賃借人たるDから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影等、評価人帯同

(特記事項)

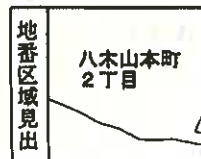
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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



物件 1



A 4 判に縮小

請求部	所在	仙台市太白区八木山本町二丁目				地番	19番15			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日				補付 年月日 (原図)				補記 事項		

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。

(7 枚目)

19-3

地 積 測 量 図

地 番 19-15, 19-16, 19-17, 19-18, 19-19

土地の所在 山形県木更町二丁目

$$1 \quad 177.89 \times 6.334 = 1128.226$$

$$2. \quad 19.05(146 + 778) = 1705.2600$$

$$19-15 \quad 110 = 288.8226$$

$$\frac{1}{2} = 144.3413$$

$$877.74 - (0 + 0 + 0 + 0 + 0) = 144.31805$$

$$\frac{1}{2} = 144.3413$$

$$1900(778 + 778) = 278.4900$$

$$19-16 \quad \frac{1}{2} = 149.2450$$

$$1069(789 + 789) = 295.6258$$

$$19-17 \quad \frac{1}{2} = 147.8379$$

$$1 \quad 2.52 \times 3.88 = 36.9376$$

$$2. \quad 18.84(556 + 182) = 139.2392$$

$$3. \quad 18.38 \times 6.25 = 114.8750$$

$$19-18 \quad \frac{1}{2} = 290.8518$$

$$\frac{1}{2} = 145.4259$$

$$1 \quad 18.57 \times 6.65 = 96.8905$$

$$2. \quad 18.98(278 + 256) = 196.2532$$

$$19-19 \quad \frac{1}{2} = 293.1437$$

$$\frac{1}{2} = 146.57185$$

地 積

$$(1) \quad 144.34 \text{ m}^2$$

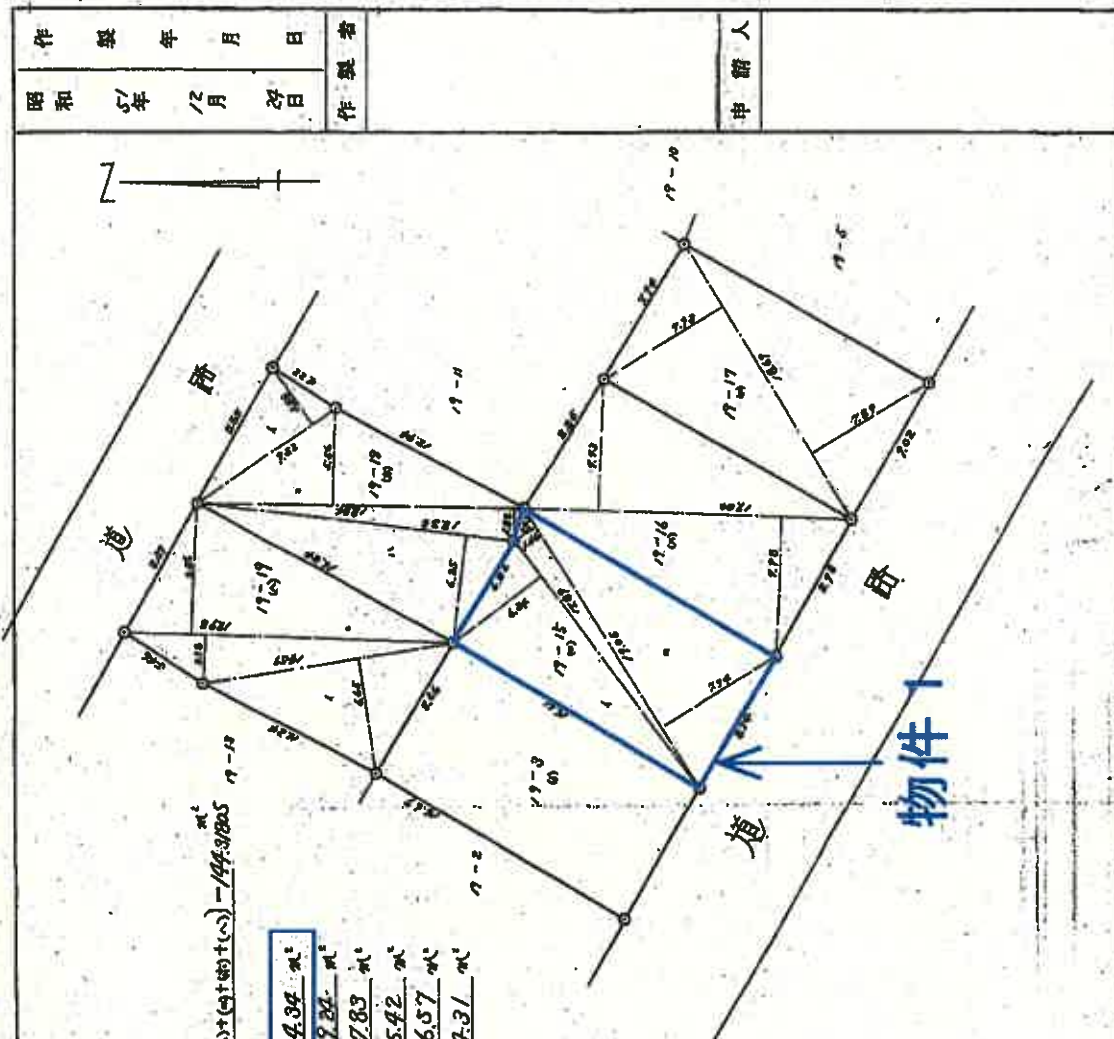
$$(2) \quad 149.24 \text{ m}^2$$

$$(3) \quad 147.83 \text{ m}^2$$

$$(4) \quad 145.42 \text{ m}^2$$

$$(5) \quad 146.57 \text{ m}^2$$

$$(6) \quad 144.31 \text{ m}^2$$



作 製 年 月 日
昭和 52 年 12 月 28 日

申 請 人
作 製 者

A 4 判に縮小

縮 尺 $\frac{1}{300}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5.52.1.12

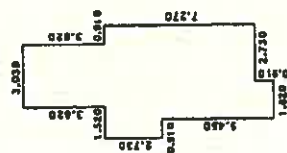
建各階平面圖

各階平面図

19-15

仙台市太白区八木本町二丁目19番地15

觀



物件 2

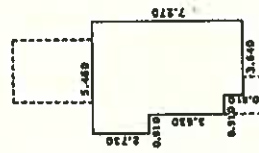
新 華 社

3.820	x	3.030	=	11.574600
2.730	x	5.460	=	14.905800
4.540	x	4.550	=	20.657000
0.910	x	1.820	=	1.656200

六部
海
會

48.793600
48.79 m

2樓



求積表

2.730	×	5.460	=	14.905800
3.630	×	4.550	=	16.516500
0.910	×	3.640	=	3.312400

十項	面	合床
----	---	----

34.734700
34.73 m

A4判に縮小

著者

縮尺 $1/250$

申請人

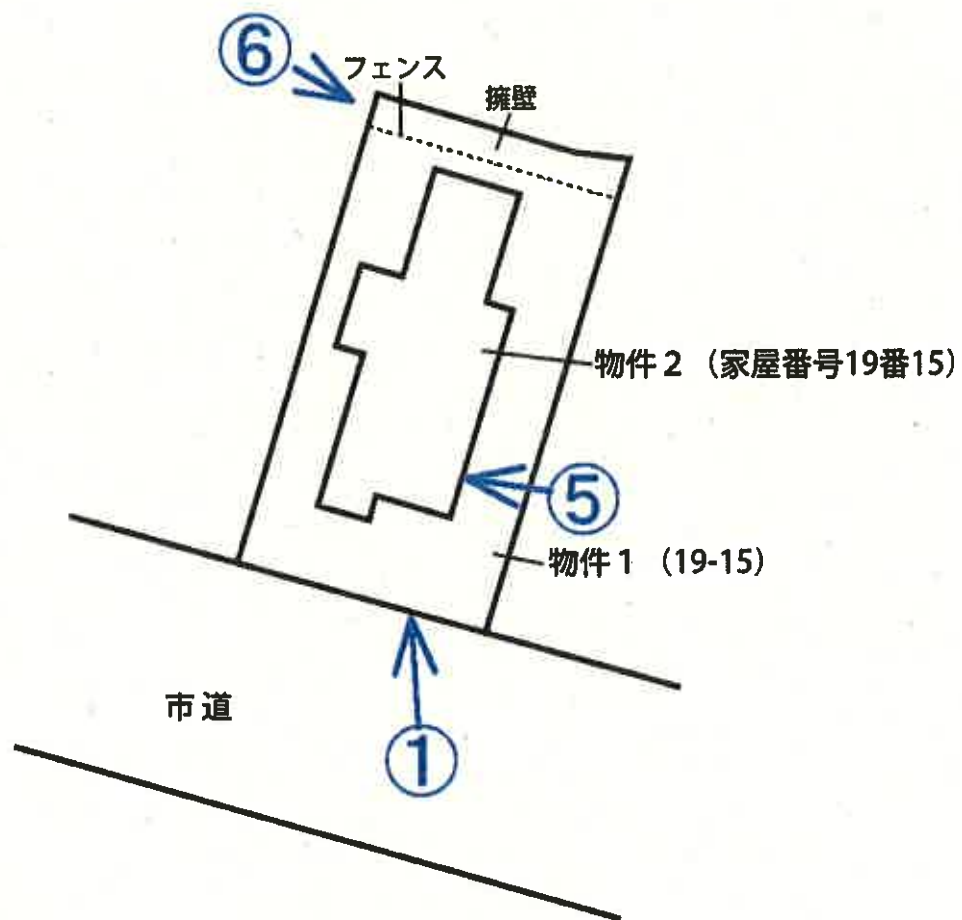
縮尺 1/500

《日知錄》

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。

土地建物位置関係図

S=1/250



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(10 枚目)

建物間取図

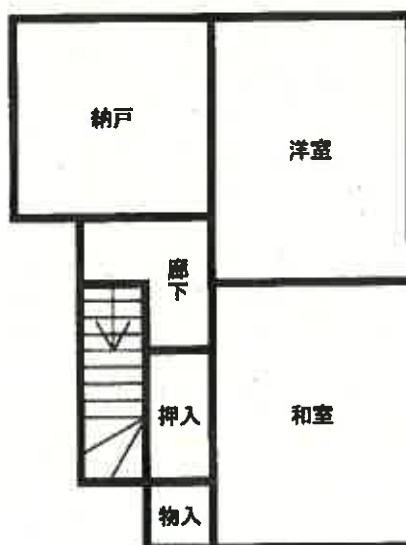
S=1/100



1 階



2 階



凡例
♂写真
(撮影場所)

(11 枚目)

写真 1

物件2



市道「西多賀八木山本町線」

物件1

写真 2

以下物件2の内部の状況



写真 3



写真 4



写真 5

外壁(二階南東側)の剥離箇所



写真 6

北側隣地附近の状況



目的外19番18宅地

擁壁

フェンス

(14枚目)

副

令和7年（ケ）第175号
令和8年1月8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

高 田 康 弘

第1 評価額

一括価格	
金 7, 924, 000 円	
内訳価格	
物件1	金 4, 279, 000 円
物件2	金 3, 645, 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の土地の内訳価格は物件2の建物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のが常態であること、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き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 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		
	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	地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南方道路距離 約1 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	仙台市太白区役所の北西方4.7 km付近に昭和40年～46年頃に開発された住宅団地で、戸建住宅等が区画整然と建ち並んでいる。 市中心部からやや遠いが、団地内にスーパー等の商業施設のほか小・中学校があり、生活利便性は普通である。学区は八木山小学校・八木山中学校。 団地内の地勢は傾斜や段差を有する箇所が多いが、自然災害の危険性は低い。但し、団地南西側が山林となっており、隣接画地では傾斜地崩壊等の災害リスクに留意する必要がある。なお、周辺に嫌悪施設や危険施設は見られない。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 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% 無 ・土砂災害警戒区域 ・宅地造成等工事規制区域 ・水質保全区域(広瀬川の清流を守る条例)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	144.34 m ² 約8.7m×約16.6～17.0m ほぼ長方形 北東側一部が法面(擁壁設置済)となっ ているほかは、概ね平坦 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	南西側約8m、市道、舗装有、0～0.5m程高く接面 建築基準法上、法第42条1項1号道路	
土地の利用状況 等	戸建住宅の敷地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を利用している場合や、役所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	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	土砂災害警戒区域の概要は以下の通りである。 告示番号：宮城県告示第 926 号 告示年月日：平成 25 年 11 月 8 日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：I-人-0045 (1312000045) 箇所名：八木山本町の 1 所在地：仙台市太白区八木山本町二丁目 調査機関：宮城県仙台土木事務所

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 19 番 15	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 52 年 4 月 14 日新築 昭和 52 年 12 月日不詳増築 49 年 5 年
構 造	木造スレート葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	モルタル吹付ほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 電気、給排水、衛生設備 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）	83.52 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
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	1) 建物全体に経年相応の劣化が認められるほか、これまでの比較的大きな地震の影響による外壁の剥離や亀裂、内壁の亀裂等がみられる。 2) 対象建物について、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否定できない。なお、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

I. 積算価格の査定

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 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	110,000	0.97	144.34	0.90	13,861,000

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 仙台太白-35

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $86,500 \text{ 円/㎡} \times 105.5/100 \times 100/100 \times 100/83 = 110,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：83%

- ・街路△3
- ・交通接近△10
- ・環境△5

相乗積 83% ($0.97 \times 0.90 \times 0.95 = 0.83$)

イ 個別格差：97%

- ・道路方位+2
- ・一部法面△5

相乗積 97% ($1.02 \times 0.95 = 0.97$)

ウ 地積：登記数量

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も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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	180,000	83.52	0.02	301,000

ウ 現価率

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 80%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\
 & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 54 \text{ 年}) \} \\
 & \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.02
 \end{aligned}$$

2 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ=エ
1	13,861,000	1.00	0.45	法定地上権	6,237,000

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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ)	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	(ア+イ)	
1	13,861,000	－ 6,237,000	7,624,000	54%
2	301,000	＋ 6,237,000	6,538,000	46%
積算価格（合計）			14,162,000	100%

II. 収益価格の査定

収益価格は総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
900,000	1.0	19.5%	1.0	4,615,000

ア総収益、イ家賃等補正、ウ粗利回り、エその他補正については別表①を参照

Ⅲ. 評価額の判定

前記により査定した積算価格と収益価格を調整して土地建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比による按分及び競売市場修正等を施して、評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の 合 計 額 (円)	構成比	占 有 減 価 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	その他 の控除 減 価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ ーカ
1	13,207,000	54%	1.0	1.0	0.6	---	4,279,000
2		46%	1.0	1.0	0.6	0	3,645,000
一括価格（合計）							7,924,000

ア 調整後の合計額：経年劣化や損傷等の影響で継続的に賃貸に供することができない可能性を否定できないことから、積算価格に比べて収益価格の信頼性が低いと判断し、積算価格と収益価格の調整割合を下記の通りとした。

積算価格：収益価格 ＝ 90％：10％

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」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ その他の控除減価：買受人の引受けとなるべき敷金はない。

※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（仙台太白-35）

所 在：仙台市太白区八木山東1丁目60番1155、「八木山東1-12-7」
価 格：86,500 円／㎡
位 置：地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南東方道路距離
約1.3 kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：210 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側6m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：戸建住宅が建ち並ぶ丘陵性住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

別表① 「物件 1、2に係る収益価格の査定」の内訳

ア. 総収益 用途：戸建住宅 総戸数：1 戸

月額支払賃料		75,000 円
年額支払賃料	75,000 円 × 12 ヶ月 =	900,000 円
駐車料		0 円
その他収入		0 円
総収益		900,000 円

イ. 家賃等補正：補正の必要なしと判断した。

ウ. 粗利回り

○土地還元利回り

競売市場を前提とした基本利率 (r) を競落物件の分析等により 11.0%と査定し、これに今後の賃料の動向を予測した賃料変動率 (g) 及び維持管理費の上昇、耐用年数到来時の建物除却のための積立金の程度等に配慮した危険率 (d) を加減して土地の還元利回りを求めた。

○建物還元利回り

建物残存耐用年数の償還率等を考慮して建物の還元利回りを求めた。

○粗利回り

土地還元利回り、建物還元利回りそれぞれを土地・建物の積算価格比で加重平均することにより、粗利回りを 19.5%と査定した。

土地還元利回り		12.5%	計算式 (r-g+d) r:基本利率 11.0% g:賃料変動率 -1.0% d:危険率 0.5%
建物還元利回り		27.8%	
粗利回り		19.5%	
積算価格	土地	7,624,000 円 (構成割合 54%)	建物残存耐用年数 5 年
	建物	6,538,000 円 (構成割合 46%)	

エ. その他補正：補正の必要なしと判断した。

物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市太白区八木山本町二丁目
地 番 19番15
地 目 宅地
地 積 144.34平方メートル
- 2 所 在 仙台市太白区八木山本町二丁目19番地15
家屋 番号 19番15
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階48.79平方メートル
2階34.73平方メートル

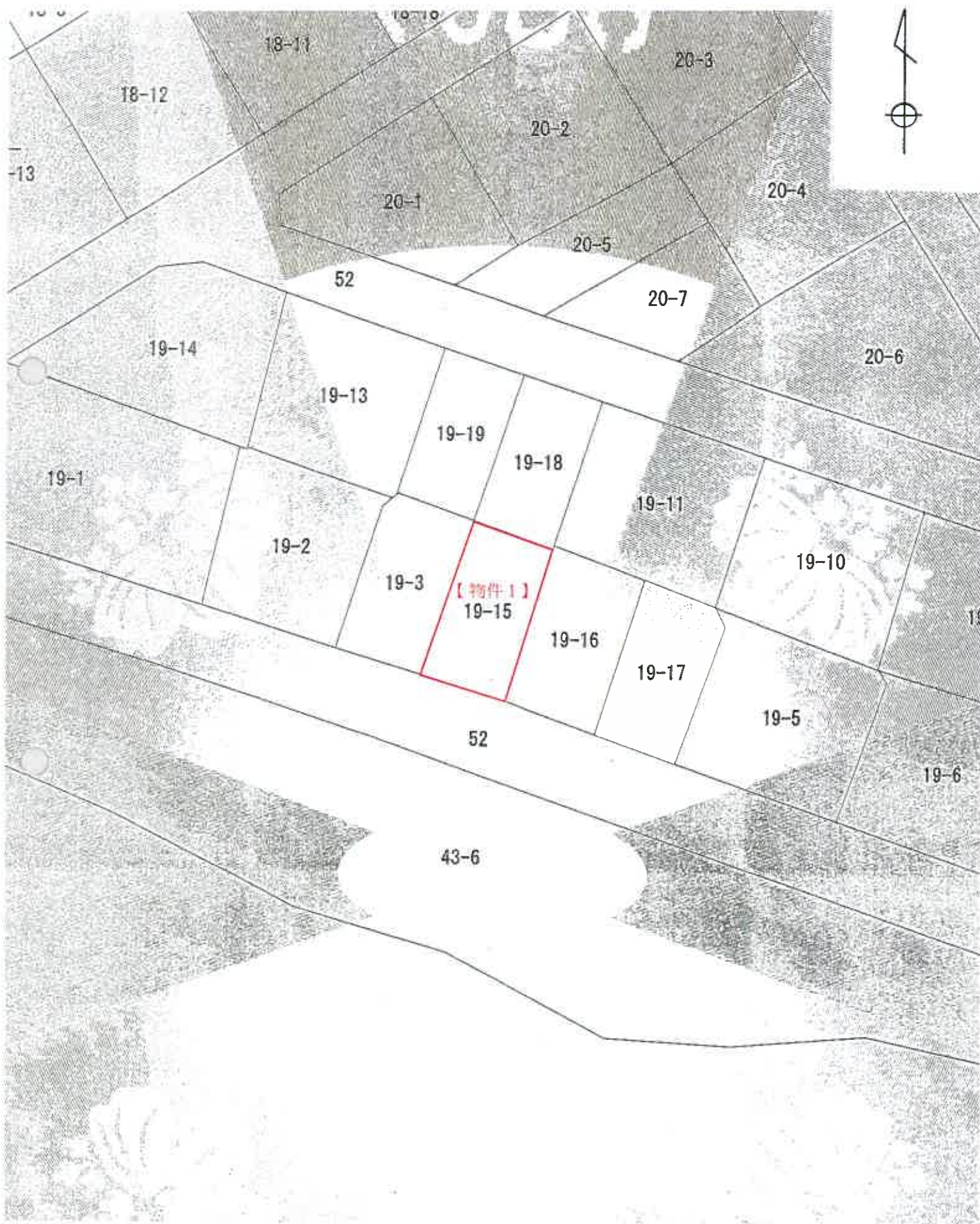




公 図

(地図に準ずる図面)

S=1/500



216556

9-3

地積測量図

地番 19-15, 19-16, 19-17, 19-18, 19-19

土地の所在 山形県木山本町ニ丁目

$$1 \ 1789 \times 1.34 = 1882.26$$

$$2 \ 1905 (1.46 + 1.74) = 1765.2600$$

$$19-15 \quad \frac{1}{2} = 288.6826$$

$$\frac{1}{2} = 144.3413$$

$$877.74 - [(a) + (u) + (v) + (w) + (x)] = 144.31805$$

$$1900 (7.98 + 7.73) = 298.4900$$

$$19-16 \quad \frac{1}{2} = 149.2450$$

地積

$$(u) \quad 144.34 \text{ m}^2$$

$$(v) \quad 149.24 \text{ m}^2$$

$$(x) \quad 147.83 \text{ m}^2$$

$$(y) \quad 145.42 \text{ m}^2$$

$$(z) \quad 146.57 \text{ m}^2$$

$$(a) \quad 144.31 \text{ m}^2$$

$$1869 (7.89 + 7.93) = 295.6258$$

$$19-17 \quad \frac{1}{2} = 147.8379$$

$$1 \ 952 \times 3.88 = 369.376$$

$$2 \ 1884 (5.56 + 1.82) = 1990.392$$

$$1 \ 1838 \times 6.25 = 11487.50$$

$$19-18 \quad \frac{1}{2} = 290.8518$$

$$\frac{1}{2} = 145.4259$$

$$1 \ 1457 \times 6.65 = 96.8905$$

$$2 \ 1898 (2.78 + 7.66) = 196.2532$$

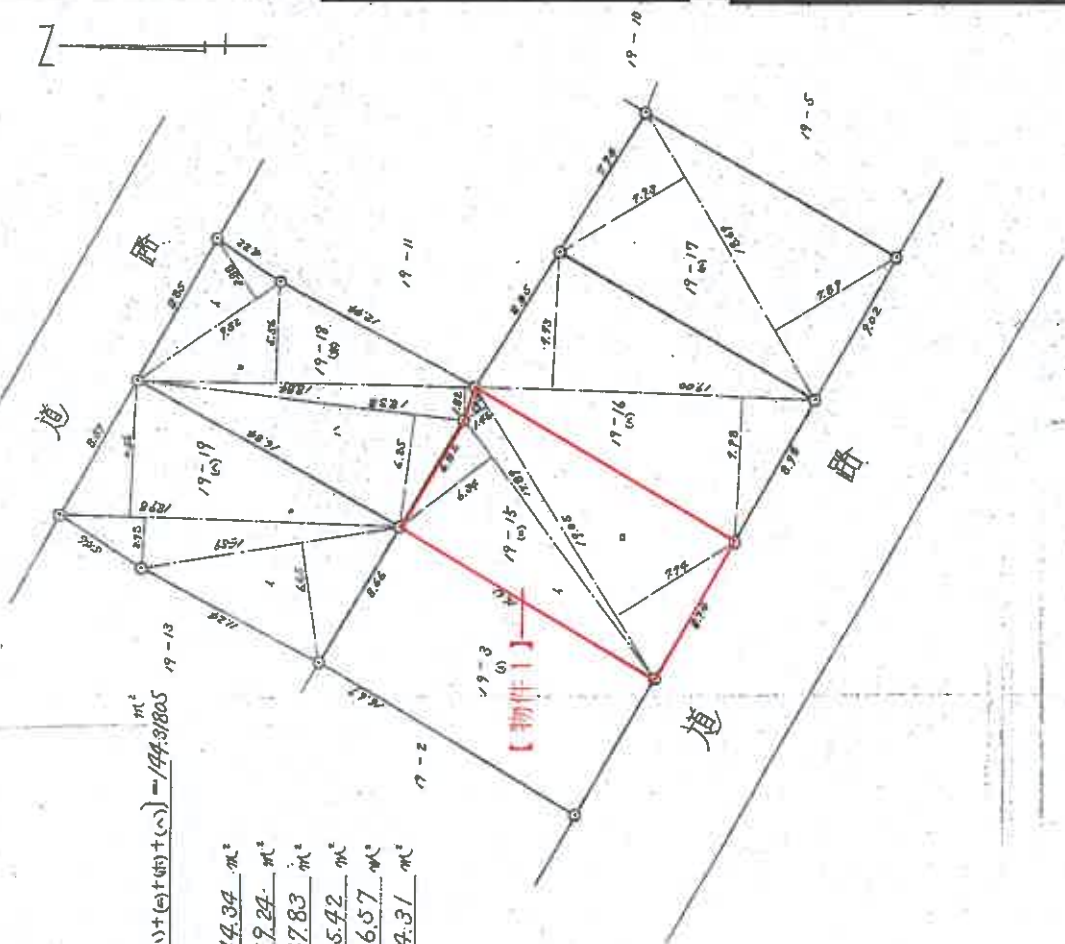
$$19-19 \quad \frac{1}{2} = 293.1437$$

$$\frac{1}{2} = 146.57185$$

昭和57年12月29日

作製者

申請人



縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 52.1.12

※法務局備付図面をA4に縮小

建物図面

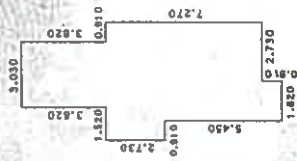
各階平面図

家屋番号

19-15

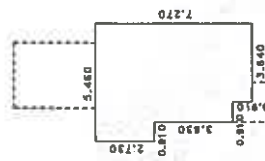
建物の所在
仙台市太白区八木山本町二丁目19番地15

1 階

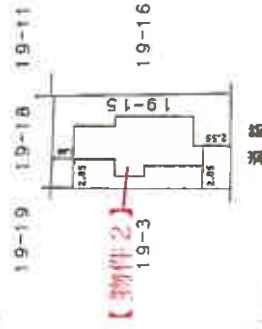


求積表	
3.820 × 3.030 =	11.574600
2.730 × 5.460 =	14.905800
4.540 × 4.550 =	20.657000
0.910 × 1.820 =	1.656200
合計	48.793600
床面積	48.79 m ²

2 階



求積表	
2.730 × 5.460 =	14.905800
3.630 × 4.550 =	16.516500
0.910 × 3.640 =	3.312400
合計	34.734700
床面積	34.73 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

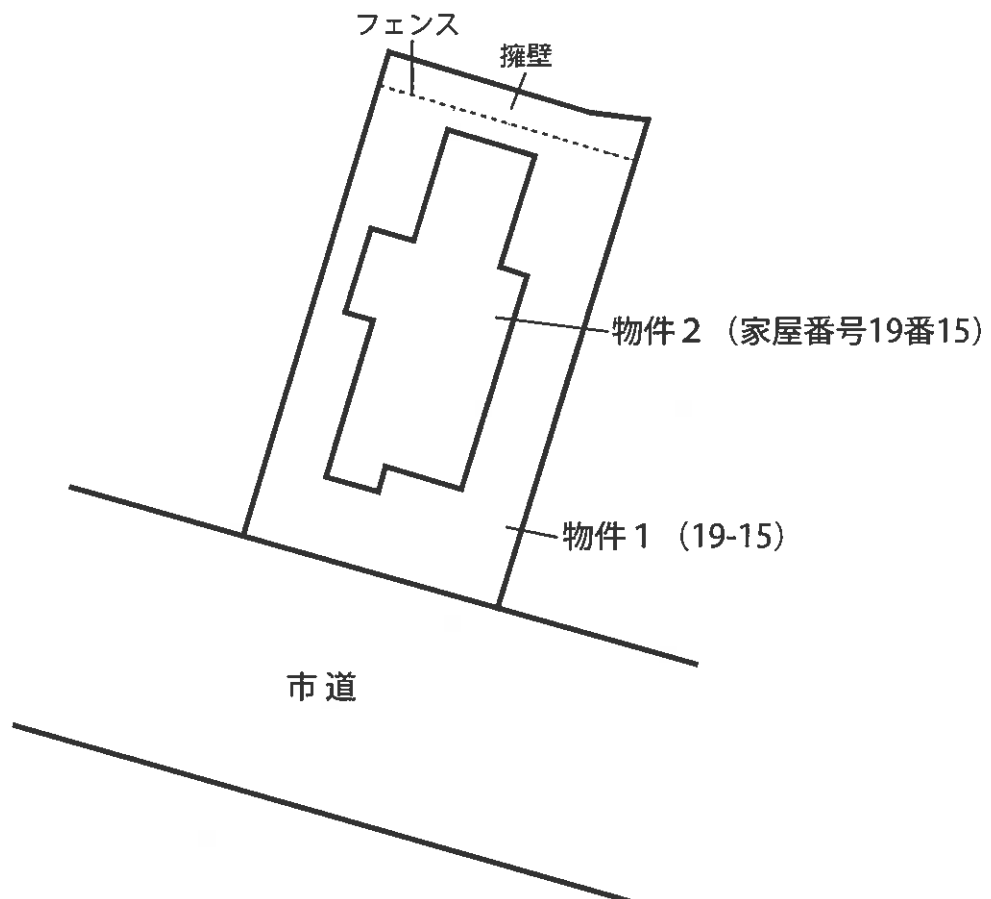
(日図第12)

(日本工務株式会社設計部)

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S = 1 / 2 5 0

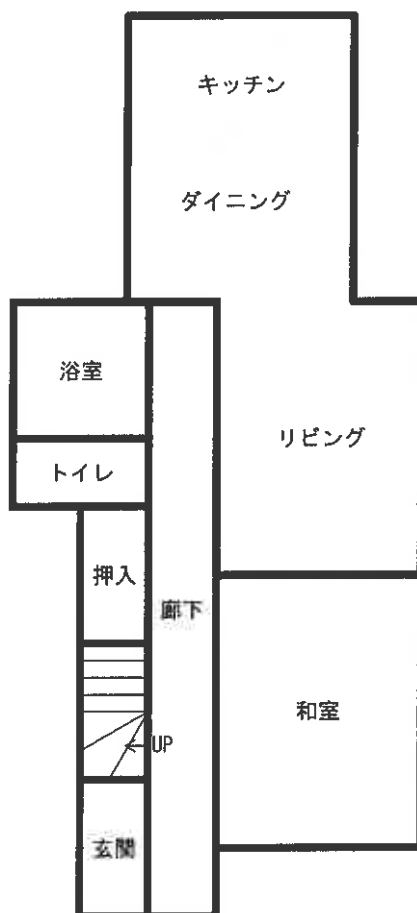


建物間取図

S=1/100



1 階



2 階

