

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ある法人は、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)

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 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 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。	



913

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	67,842,000 54,273,600	一括	13,568,400	331,463	139,976
1	37,240,000				
2	30,602,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区角五郎二丁目
 地 番 218 番
 地 目 宅地
 地 積 755.70 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市青葉区角五郎二丁目 218 番地
 家屋 番号 218 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 87.60 平方メートル

(現況)

- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 133.60 平方メートル
 2 階 約 13.24 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
 種 類 浴室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8.26 平方メートル

(現況)

- 種 類 物置
 床 面 積 約 6.61 平方メートル



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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】

本件共有者B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 仙台市青葉区角五郎二丁目

地 番 218 番

地 目 宅地

地 積 755.70 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区角五郎二丁目 218 番地

家屋 番号 218 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 87.60 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 133.60 平方メートル
2 階 約 13.24 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.26 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 約 6.61 平方メートル



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第 30号
令和8年3月 9日受理
令和8年5月 15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 仙台市青葉区角五郎二丁目

地 番 218 番

地 目 宅地

地 積 755.70 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区角五郎二丁目 218 番地

家屋 番号 218 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 87.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.26 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区角五郎二丁目9番16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	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が異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒種類: ☒構造: ☒床面積: 3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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B ☐ その他の者 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	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

物件1は西側から南側にかけて仙台市の管理する「道」に接面している。この道路は市道で、建築基準法42条1項1号道路である。

物件1の北側は法地で竹林となっている。

南半分が庭になっているが草木が繁茂して原野状になっており、隣地や市道部分に樹木の枝葉がはみ出ている。南東にカーポートが、中央部分に朽廃した木小屋が存在する。

■ 物件2について

物件2の種類、構造、床面積（概測）の概略

（主である建物）

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 133.60平方メートル

2階 13.24平方メートル

（附属建物符号1）

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 6.61平方メートル

内壁に汚れや亀裂があるほか、床には傾斜や撓みがある。外側も壁の損傷や雨樋の破損等、築年数相当の汚れや損傷が存在する。

物件2はA、B、Cが持分3分の1ずつを持つ共有であるが、そのうちBのみが居住している。共有者のA、B、C間で利用に関する取り決め等は存在しない。

物件2の東側にスチール製物置（動産）が2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 (本物件共有持分権者)	物件1上にある物件2に居住して占有しています。私以外に物件2を占有している者はありません。 郵便物は見えていないので、本日の調査のことは知りませんでした。建物の図面等探せばあるかもしれません。これから出かける用事があるので本日の調査は延期してもらいたいと思います。(以上、4月13日) 本日、調査に来ることは、事前に教えてもらっていましたが、来ていたことに気がつきませんでした。 物件2は平家を2階建にするなど増改築をしています。時期については覚えていません。その際に附属建物を浴室から物置にしています。物件2の間取図等の図面は探しましたが見つかりませんでした。建物自体は増改築してから年月が経過しており、だいぶ老朽化が進んでいます。 物件2のそばにあるスチール製物置は、平成23年前後に前所有者のDが設置したものです。 本物件は私、A、Cの共有名義ですが、三者間で本物件の利用に関する取り決め等はしていませんし、償金等も支払っていません。(以上、4月24日)

(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
R8年3月10日 (火) 13:00-13:10	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求
R8年3月13日 (金) 11:00-11:10	仙台市役所・青葉区役所	仙台市から建物間取図等の資料受領、青葉区役所で接道の調査
R8年3月23日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年3月30日 (月) 11:00-11:10	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年4月13日 (月) 13:30-14:00	物件所在地	本物件占有者Bから占有状況等聴取（立入調査は拒絶）評価人帯同
R8年4月24日 (金) 13:30-14:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、占有者Bから占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		

(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。

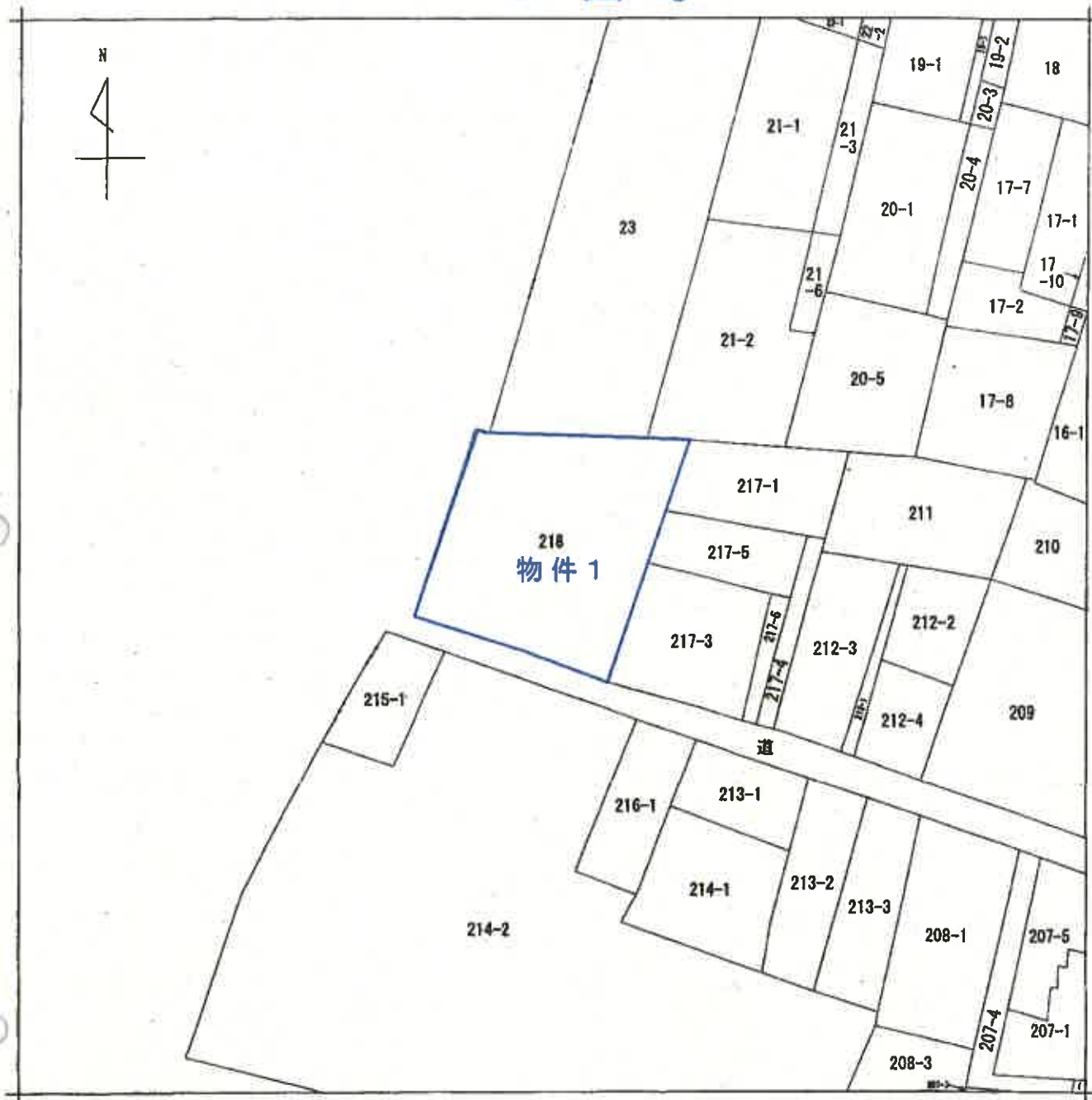
■ 令和 8年 4月13日
目的物件は施錠されていたので、立会人 E を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、室内に占有者Bが在室していた。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 8年 4月24日
目的物件は施錠されていたので、立会人 E を立ち会わせ、技術者に解錠させている最中に占有者Bが現れた。

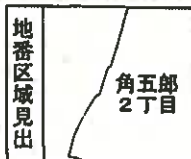
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A4判に縮小



請求部	所在	仙台市青葉区角五郎二丁目				地番	218番			
出力尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

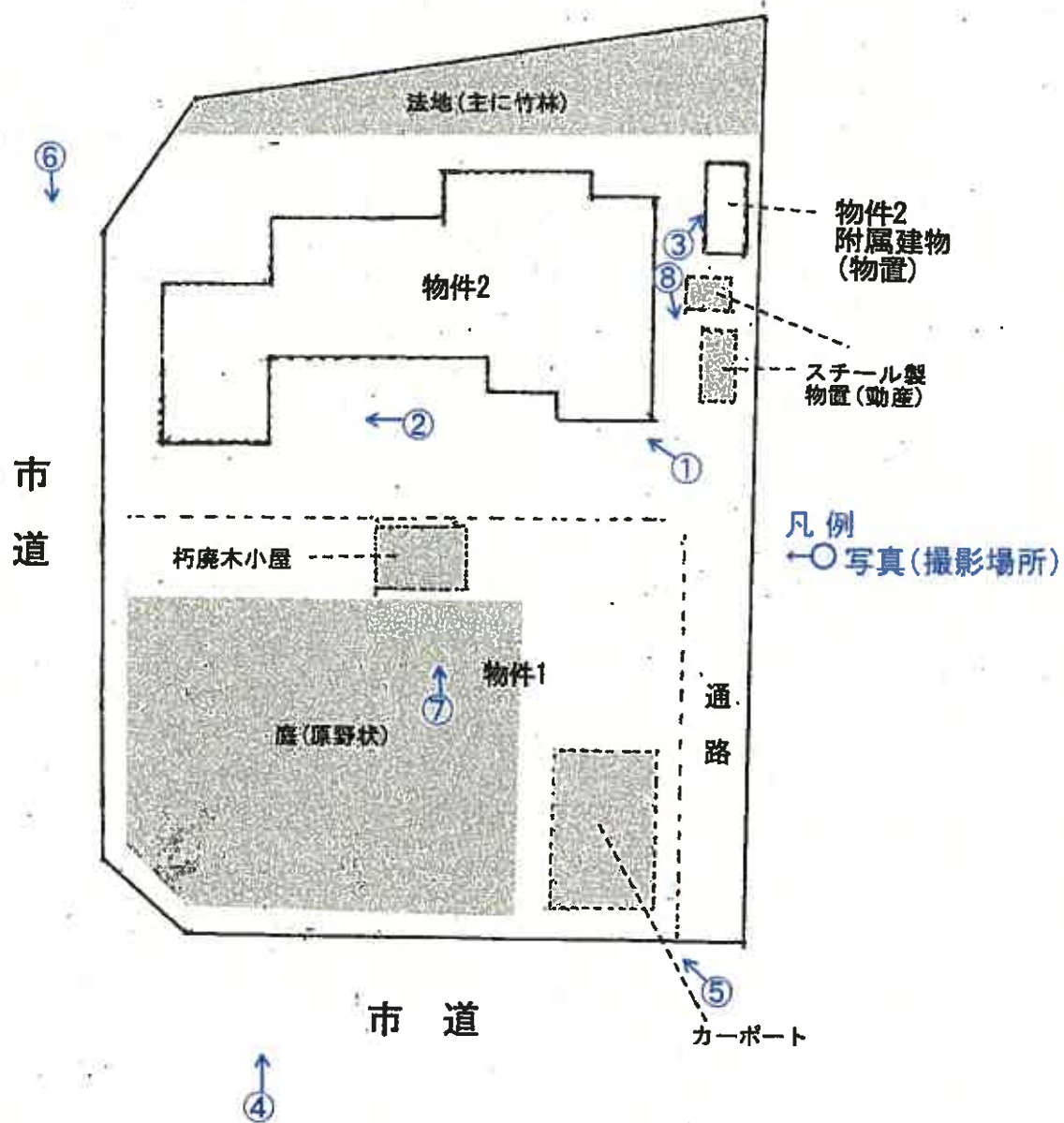
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月18日
仙台法務局

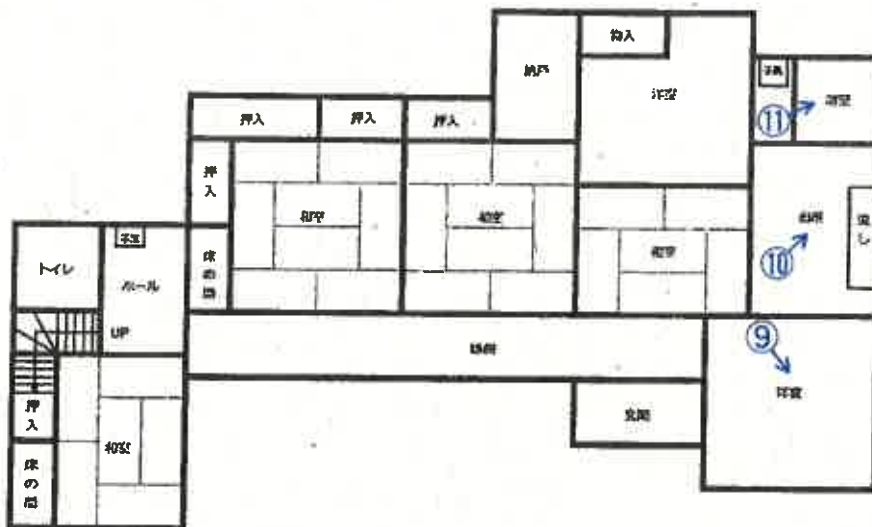
地図整理番号：M02408
(1/1)

登記官

(6枚目)



土地建物位置関係図



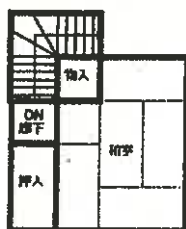
1 階



附属建物符号1

凡 例
←○写真(撮影場所)

2 階



間取図
(物件2)

写真① 物件2(主である建物)



物件1

写真②

物件2(主である建物の増築部分)



物件1

写真③ 物件2(附属建物符号1)



写真④ 原野状になっている物件1の庭部分



物件1

写真⑤ カーポート



物件1

写真⑥ 公道部分にはみ出た枝葉



物件1

写真⑦ 朽廃木小屋



原野状になっている物件1の庭部分

写真⑧ スチール製物置(動産)



写真⑨ 以下、⑪まで物件2(主である建物)の内部の状況



写真⑩



写真⑪



写真⑫ 物件2(附属建物符号1)の内部の状況



令和 8 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令和 8 年 5 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
西 山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 67,842,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 37,240,000円
物件2(建物)	金 30,602,000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、目的物の種類また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		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 133.60㎡(概測) 2階 13.24㎡(概測)
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		物置 6.61㎡(概測)
番号	特 記 事 項		
2	床面積に相違が見られた。		

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「川内」駅の北西方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的土地は、青葉区市街地の西部に位置する。対象土地の存する地域は、幹線道路(主要地方道・仙台村田線)南側の南方へ緩傾斜する地勢の中、低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域である。地域の南方を近接してほぼ東西に、一級河川広瀬川が流れる。対象土地は、八幡小の南西方約1.3km、第一中の南方約1.1kmの位置にあり、商業施設としては、みやぎ生協八幡町店を核店舗とするレキシントンプラザ八幡の南西方約0.97kmの位置にある。また主要地方道・仙台村田線まで北西へ0.62kmに位置する(いずれも道路距離)。 市内の不動産市場は、建築費の高騰や物価上昇が進む中でも、概ね堅調さが続いている。目的土地周辺は、地下鉄駅の徒歩圏にはないが、住環境は良好で文教施設も充実しており、需要は安定的に推移している。	
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 ぺ い 率	指定: 60%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第2種高度地区、立地適正化計画: 居住誘導区域、駐車場附置義務条例: 近隣商業地域等(周辺地区)、宅地造成等工事規制区域、景観計画(区域ゾーン): 沿線市街地ゾーン、景観計画(景観重点区域): 広瀬川周辺ゾーンA-1 地区、屋外広告物条例: 第二種許可地域・広瀬川周辺ゾーン、広瀬川の清流を守る条例: 水質保全区域
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約25m×約30m
	地 積	755.70㎡
	形 状	長方形
	地 勢	平坦(南側と北側で段差がある)
	街 路 接 面 状 況	準角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側及び西側で幅員約3.6～4.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の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 : あり 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、通常のコスト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。
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	敷地内に高低差があり、建物敷地部分は道路接面部分より、1.5m程度高い。 庭の手入れがなされておらず、灌木が繁茂し原野状態になっている。 北部の10%程度を法地(主に竹林として利用)が占める。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物: 家屋番号 218番	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	大正 11 年 1 月 新築 (固定資産課税台帳・名寄帳記載)
	経 過 年 数	104年
	経済的残存耐用年数	昭和42年2月に増改築(固定資産課税台帳・名寄帳記載) 経済的耐用年数はほぼ満了している。
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁: 吹付仕上げ	床 : 畳、板敷
	内 壁: 合板、繊維壁等	設 備: 電気・給排水
	天 井: 合板、ボード等	
	その他:	
	(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 可否については不明である。	
床面積(現況)	146.84㎡(概測)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添間取図の通り
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	新築及び増改築から長期間が経過しており、相当な老朽化が進んでいる。 内外壁ともに亀裂などが多数見られる。 1階北側部分を中心に、床の傾斜などが見られる。 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、飛 散性のアスベスト使用は見られなかったが、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。	

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	大正 11 年 1 月 新築 (固定資産課税台帳・名寄帳記載)
	経 過 年 数	104年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁: 金属系サイディング等	床 : コンクリート
	内 壁: 合板	設 備: 電気
	天 井: ボード	
	その他: 特になし	
床面積(現況)	6.61㎡(概測)	
現況用途等	現況用途	物置
	間 取 り	別添間取図の通り
品 等	普通(物置として)	
保守管理の状態	劣 る	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	

特 記 事 項	新築から長期間が経過しており、相当な老朽化が進んでいる。
---------	------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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	183,000円/㎡	0.85	755.70㎡	0.96	112,847,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地(県) 青葉-3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 212,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102.7}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{118} = 183,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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: 方位1

◇ 地域格差 : 街路幅員3、交通接近0、環境15、行政0

イ 個別格差: 準角地1、道路幅員-4、敷地内高低差-10、宅地整備費-5、方位2

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 4%)

② 物件2(建物)

a 主である建物

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、建物の価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	152,000円/㎡	146.84㎡(概測)	0.01	223,000円

ウ 現価率: 経済的耐用年数はほぼ満了し、現価率は上記のとおりと判定した。

b 附属建物符号1

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	110,000円/㎡	6.61㎡(概測)	0.00	0円

ウ 現価率: 経済的耐用年数は満了し、現価率は上記のとおりと判定した。

c 建物価格

番号	主である建物 ア	附属建物符号1 イ	建 物 価 格 ア+イ
2	223,000円	0円	223,000円

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、以下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	112,847,000円	1.00	0.45	法定地上権	50,781,000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	112,847,000円	－ 50,781,000円	1.00	1.00	0.60	37,240,000円
2	223,000円	＋ 50,781,000円	1.00	1.00	0.60	30,602,000円
一括価格(合計)						67,842,000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： 対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

基準地(県) 青葉-3

所 在 : 仙台市青葉区角五郎1丁目107番41「角五郎1-8-28」

価 格 : 212,000円/㎡

位 置 : 地下鉄国際センター駅の北西方約1.3km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 200㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側5.2m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : アパートや一般住宅が建ち並ぶ市街地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 仙台市青葉区角五郎二丁目

地 番 218 番

地 目 宅地

地 積 755.70 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区角五郎二丁目 218 番地

家屋 番号 218 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 87.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

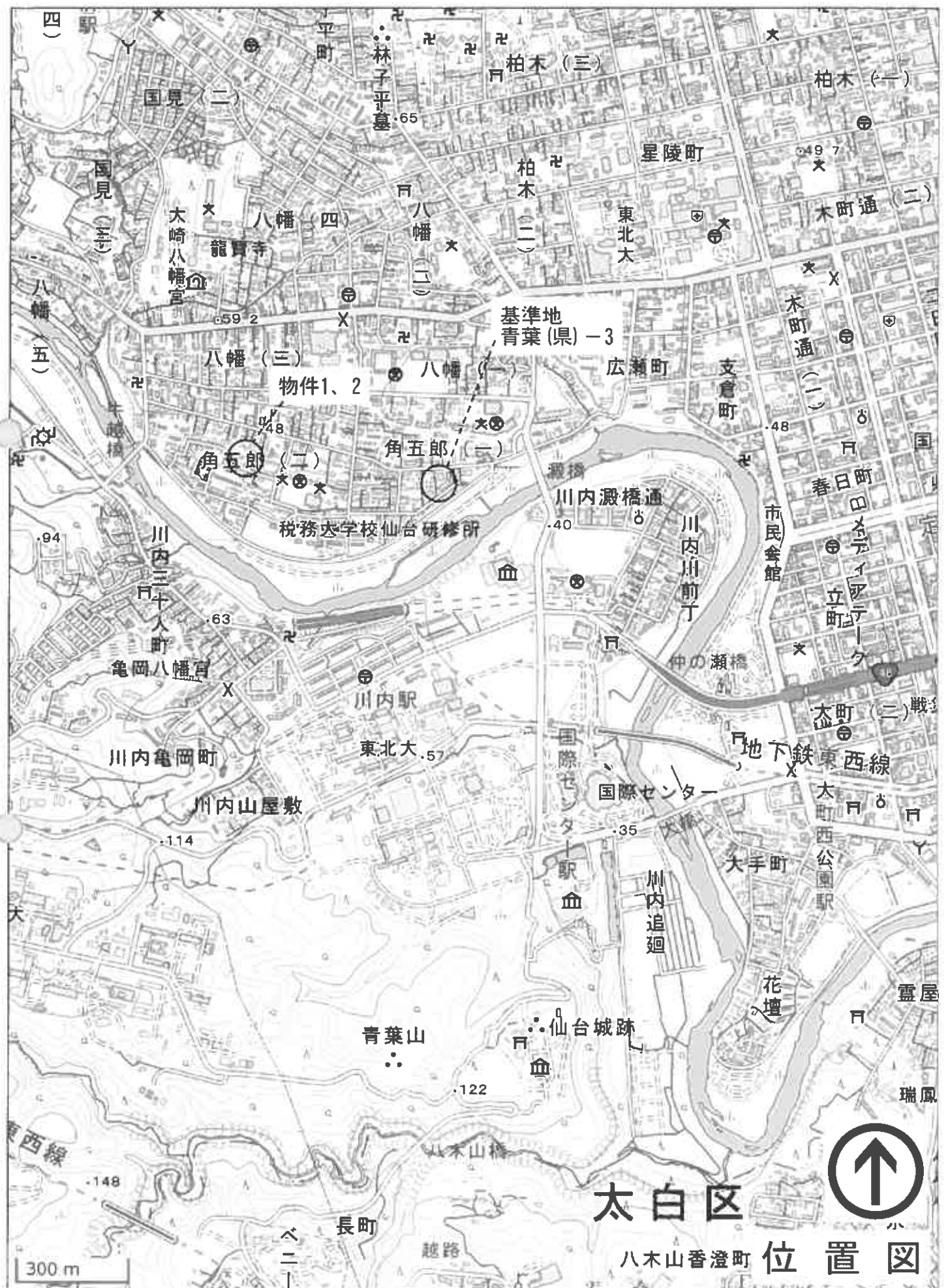
種 類 浴室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.26 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

GS Maps





COPY

人口

(注) 本図に準ずる協定は、主として所定期限により土地を返却し、その土地が償還付けられるまでの間、これに代わるものとして償還付けられていた四面で、二つの方面から状況の相違を認識した結果です。

地番区域見出

角玉
2丁

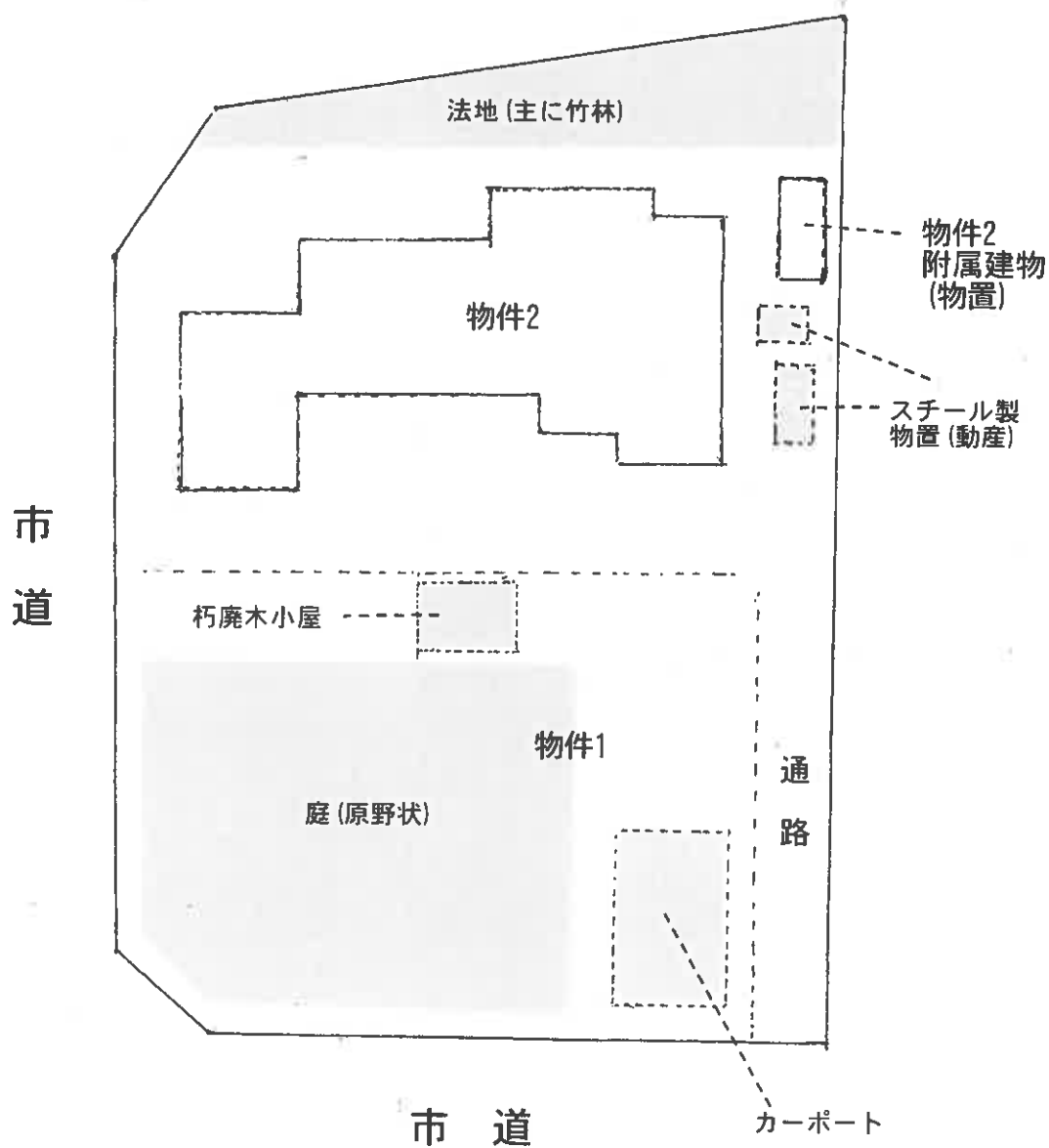
图例	比例尺	所在	仙台市青果区角五郎三丁目	地番	218番
出图	力度	1/500	精度	1/500	图例
作成	年月日		作成	年月日	

これは地区に準ずる区画に記録され、(1)内容を証明し、(2)上面で受容

A 3 を A 4 に縮小

令和8年2月18日
仙台法務局

地図整理番号：M02408
(1/1)



土地建物位置関係図



1 階



附属建物符号1

2 階



間取図
(物件2)