

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 9 月 30 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 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 11 月 13 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 9 月 30 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	3, 476, 000 2, 780, 800	一括	695, 200	27, 271	9, 419
・ 1	2, 252, 000				
2	1, 224, 000				



物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区青山二丁目
地 番 62番41
地 目 宅地
地 積 217.59平方メートル

2 所 在 仙台市太白区青山二丁目62番地41
家屋 番号 62番41
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階71.73平方メートル
2階23.14平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約79.13平方メートル
2階23.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約16.0平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 10 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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】

C の相続人が占有している。

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 仙台市太白区青山二丁目
 地 番 6 2 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7 . 5 9 平方メートル

2 所 在 仙台市太白区青山二丁目 6 2 番地 4 1
 家屋 番号 6 2 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 7 3 平方メートル
 2 階 2 3 . 1 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 9 . 1 3 平方メートル
 2 階 2 3 . 1 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 1 6 . 0 平方メートル



令和8年(ケ)第14号
令和8年3月12日受理
令和8年4月14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 仙台市太白区青山二丁目
地 番 6 2 番 4 1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 5 9 平方メートル

共有者A 持分 2 分の 1
共有者B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市太白区青山二丁目 6 2 番地 4 1
家屋 番号 6 2 番 4 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 7 3 平方メートル
2 階 2 3 . 1 4 平方メートル

共有者A 持分 2 分の 1
共有者B 持分 2 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	仙台市太白区青山二丁目8番32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	☒ 土地共有者A、B ☐ その他の者 上記の者ら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：1階約79.13平方メートル 2階 23.14平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：車庫 構造：コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約16.0平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☐ 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 公図のとおり接する「道」は市道「長町恵通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 敷地は広く雑草に覆われている。
- 3 敷地南東側（接道に接する部分）及び敷地北東部分（目的外62番23宅地に接する部分）の擁壁は、何れも上部はコンクリート製であるものの、下部は玉石になっている。後者のコンクリート製擁壁部分が62番23宅地側に傾いている。

■ 物件2について

- 1 各所の劣化が著しい。多くの部屋で天井が崩落し、床も落ち込んでいる。
- 2 北側に納戸（未登記増築部分）が、敷地北東端に掘込車庫（未登記附属建物）がそれぞれ作られている。なお、掘込車庫については、法務局での登記の調査及び現場の状況から未登記附属建物と認定した。
- 3 納戸の南東方向及び一階南東側に雨よけ屋根がそれぞれ作られている。

(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 (共有者)	本物件は、元来私の実家でしたが、現在私は遠方に居を構えており、かつ、実家を出てから三十年位経過しますから、現下の本物件の詳細は承知していません。Bも別所に居を構えているようですが、現在音信不通に陥っています。 我々が実家を出て以降、平成24年に母Dが死去し、程なく父Cが入院や施設入所を経験した後、令和2年に死去しました。従って、本物件は、十年以上空き家になっていたのではないかと思います。(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

- 1 本件は、共有者A、Bらが別所に居住しており、始めから空き家である可能性が窺われた案件である。令和8年3月16日に現場を確認したところ、敷地は広く雑草に覆われていたことは固より、建物自体も蔦に覆われるなど、明らかに人の出入りがない様子が認められたものの、表札にはCの姓名が刻まれた儘になっていた。
- 2 念の為、各自治体からA、B、Cらの居住及び身分に関する資料を取り寄せたところ、CはA、Bの父親であり、同人は令和2年2月15日に死去しており、かつ、母親であるDはそれ以前の平成24年1月31日に死去していたことが判明した。A、Bはさらにそれ以前から、住所を本物件と異にしている。従って、本物件は少なくともCが死亡した令和2年2月15日から空き家になっていることが窺れる。
- 3 予めA、Bに通知の上、同年4月10日に現況調査を実施すべく臨場したが、立会は得られず、已むを得ず解錠の上で建物内立ち入ったところ、各所は荒れ果てていたものの、居間には、平成26年の暦がそのまま掲示され（恐らくCの入院予定日と思われる書込みがある。）、その頃から本物件は空き家担っていたと思われる。
- 4 調査後、奇しくもAから架電があったので占有状況を尋ねたところ、上記と符合した。
- 5 以上から、本物件はA、Bが空き家として占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月13日 (金) 10:00-10:10	仙台市資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(3月11日郵送受領) 物件確認・写真撮影
8年3月16日 (月) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
8年3月16日 (月) 13:00-13:30	太白区役所道路課, 街並み形成課, 戸籍住民課	接道調査, Aらの居住及び身分に関する資料受領
8年4月3日 (金) 13:00-13:20	仙台北務局	本物件の登記事項証明書受領
8年4月10日 (金) 13:00-13:50	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人同行
8年4月10日 (金) 16:00-16:10	当庁	Aから本物件の占有状況等について電話聴取
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10日

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

☐ 令和 年 月 日

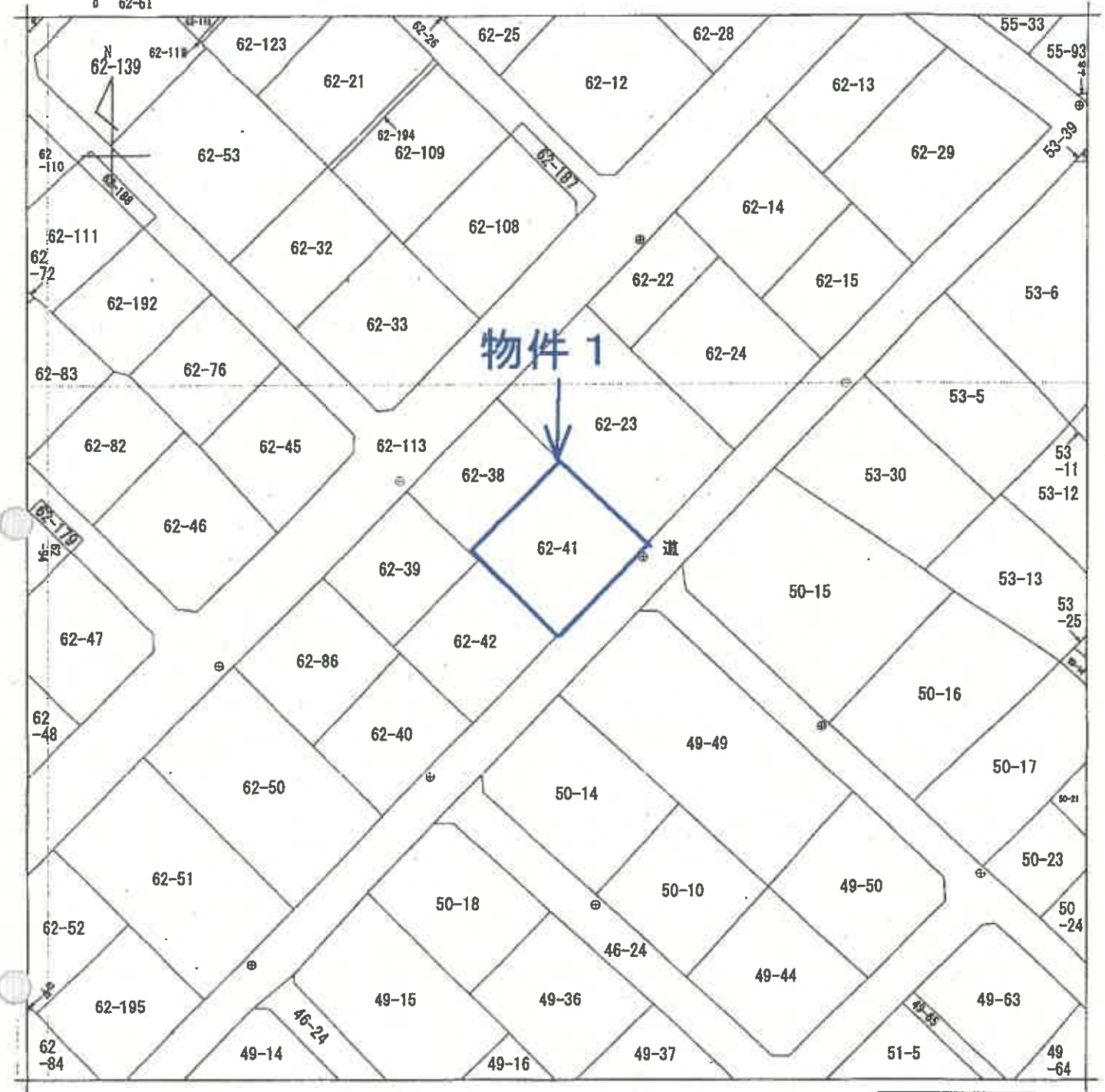
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

1 40-8
0 62-61



A 4 判に縮小

地番区域見出
青山 2 丁目
A 青山 1 丁目

請求分	所在地	仙台市太白区青山二丁目				地番	62番41			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和7年1月27日				備付年月日(原図)	令和7年3月6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。

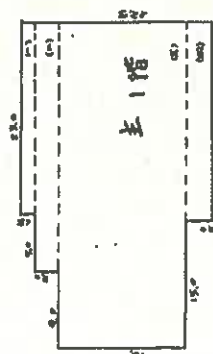
昭和 41 年 3 月 3 日	作製者
作製年月日	作製者

物件 2

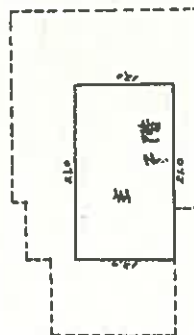
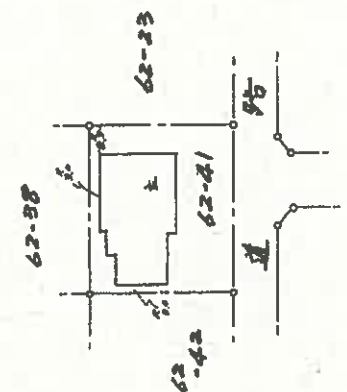
各階平面図 S 1:200

建筑物剖面 1:500

裝算積函



一、	$1.5 \times 23.0 =$	34.50
二、	$3.0 \times 3.0 =$	9.00
三、	$15.0 \times 39.0 =$	585.00
四、	$3.0 \times 24.0 =$	72.00
計		781.50
勘算		21.70
		坪

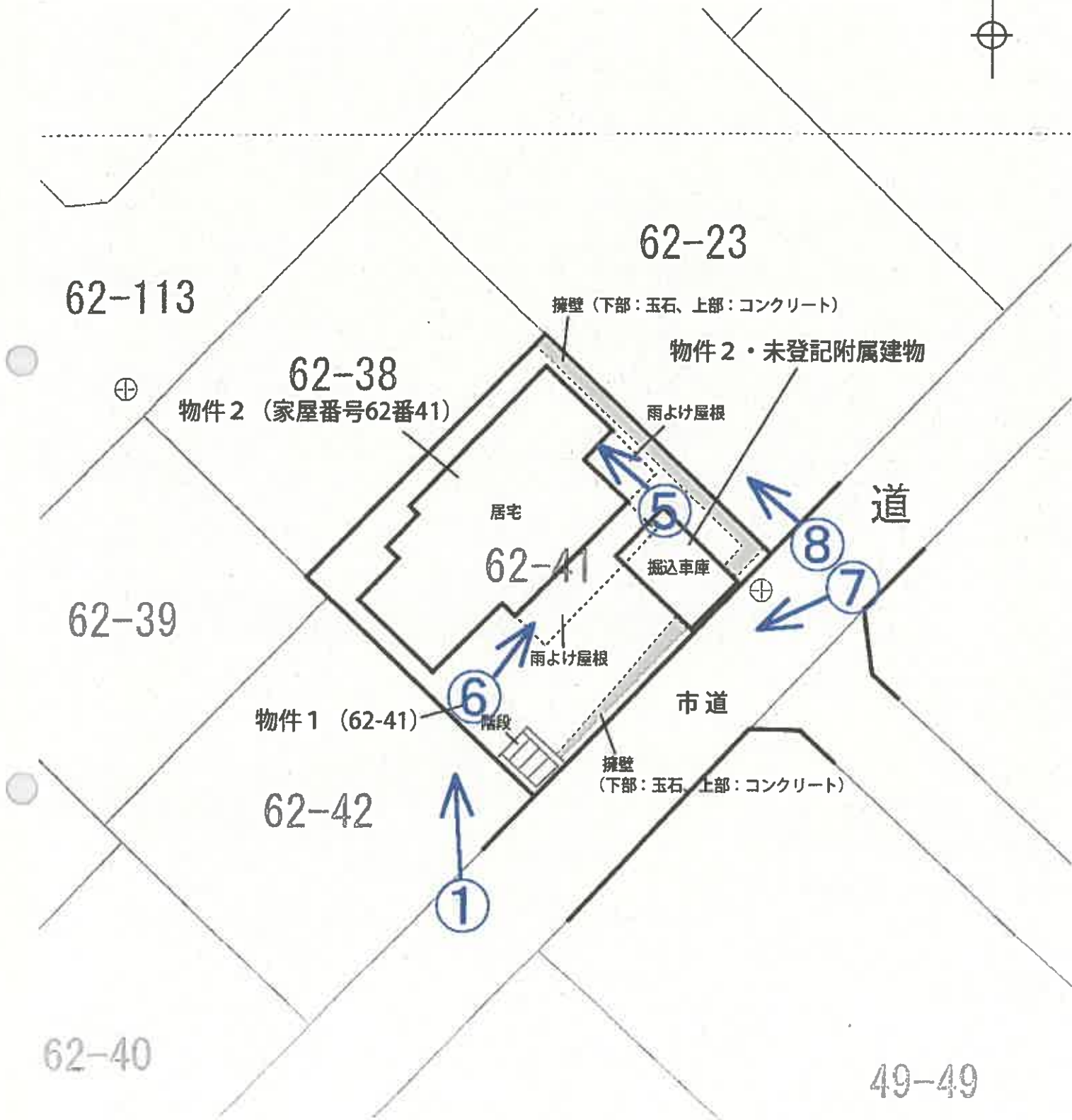


2階
2,0 x 120 = 252.00
計算 7.00
7

縮尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
----	-----------------	-----------------

土地建物位置関係図

S=1/250



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(9 枚目)

建物間取図

S=1/100



1 階



2 階



凡例 ♂写真（撮影場所）
 （ 10 枚目）

写真 1

物件2



写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(12枚目)

写真 5

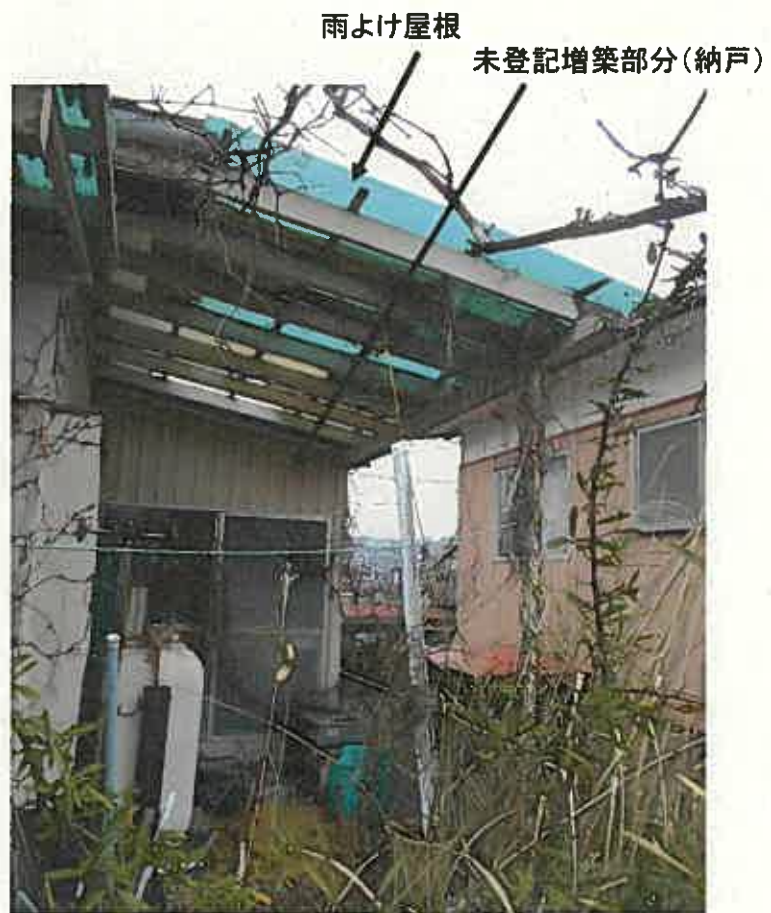


写真 6



写真 7

玉石擁壁(下部)

未登記附属建物(掘込車庫)

玉石擁壁(下部)



写真 8

目的外62番23宅地側に傾いたコンクリート擁壁(上部)



目的外62番23番宅地

(14枚目)

副

令和8年（ケ）第 14 号
令和8年4月10日 現地調査
令和8年4月16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 3, 476, 000 円	
内訳価格	
物件1	金 2, 252, 000 円
物件2	金 1, 224, 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	所在地番 地目積	別紙物件目録記載 のとおり	
2	所在番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		〔主である建物〕 床面積：1階 約 79.13 m ² （概測） 2階 23.14 m ²
			〔未登記附属建物〕 種 類：車庫 構 造：コンクリート造陸屋根 平家建 床面積：約 16.0 m ² （概測）
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」駅の南東方道路距離 約 1.7 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 km 付近、戸建住宅のほかアパート等が混在する住宅地域で、すり鉢状の地形で傾斜のきつい街区が多い。 生活利便施設の大半は地域外に依存しているが、地域南西側のバス通り沿いに、コンビニエンスストア・ドラッグストア・郵便局等がある。 物件1は土砂災害に係る警戒区域等の指定はないが、周辺の街区には土砂災害（特別）警戒区域の指定を受ける箇所があり、物件1周辺でも傾斜や段差を有する箇所の隣接地では土砂災害のリスクに留意する必要がある。なお、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 ・ 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	217.59 m ² 約 15.2m × 約 14.3m ほぼ正方形 一部に階段敷のほか段差・傾斜を有する 箇所があるが、全体的には概ね平坦 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	南東側約 5m、市道、舗装有、0～2m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ほか、掘込車庫がある。	
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	1) 広く雑草に覆われている。 2) 南東部及び北東部に擁壁（下部：玉石、上部：コンクリート）があり、北東部にあるコンクリート擁壁部分が隣接地側に傾いている。なお、再建築の際には、擁壁全体について現在の技術基準に適合するよう対策を講じる必要がある。

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 62 番 41	
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 40 年 4 月 30 日新築 61 年 経済的耐用年数はほぼ満了して いる
構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 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 合板、ビニールクロス、京壁ほか 合板、板張ほか 畳、フローリングほか 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）	延床面積	102.27 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	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) 1 階に未登記の増築部分（納戸 概測約 7.4 m ² ）あり。 2) 建物全体の劣化・損傷が著しく、多くの部屋で天井が崩落し、床も落ち込んでいる。 3) 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。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	不明 不明 経済的耐用年数はほぼ満了して いる
構 造	コンクリート造陸屋根平家建	
床面積（現況）	約 16.0 m ² （概測）	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	車庫 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	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) 敷地と道路との高低差を利用した掘込車庫である。 2) 手動シャッターの開閉が困難である。	

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 (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	47,400	0.80	217.59	0.70	5,776,000

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 太白（県）－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $46,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 47,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：98%

・街路（系統性）△2

イ 個別格差：80%

・擁壁の構造等（一部玉石及び隣接地への傾き有）△20

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：地上建物が最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して建付減価の割合を上記の通りと判断した。

(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。なお、物件 2 の未登記附属建物については、単独では市場価値を有しないので、主である建物に含めて評価した。

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 主である建物	180,000	102.27	0.001	18,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数、保守管理の状態及び老朽化の程度等を総合的に勘案して、現価率を上記の通り査定した。

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 (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	5,776,000	1.00	0.35	法定地上権	2,022,000

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) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,776,000	－ 2,022,000	1.0	1.0	0.6	2,252,000
2	18,000	＋ 2,022,000	1.0	1.0	0.6	1,224,000
一括価格（合計）						3,476,000

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。

※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）-5）

所 在：仙台市太白区八木山弥生町9番24、「八木山弥生町19-6」
価 格：46,500 円／ m^2
位 置：地下鉄南北線「愛宕橋」駅の南西方道路距離約2.8 kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：262 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側5m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：急傾斜地に戸建住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第14条第1項地図）
- 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

物 件 目 録

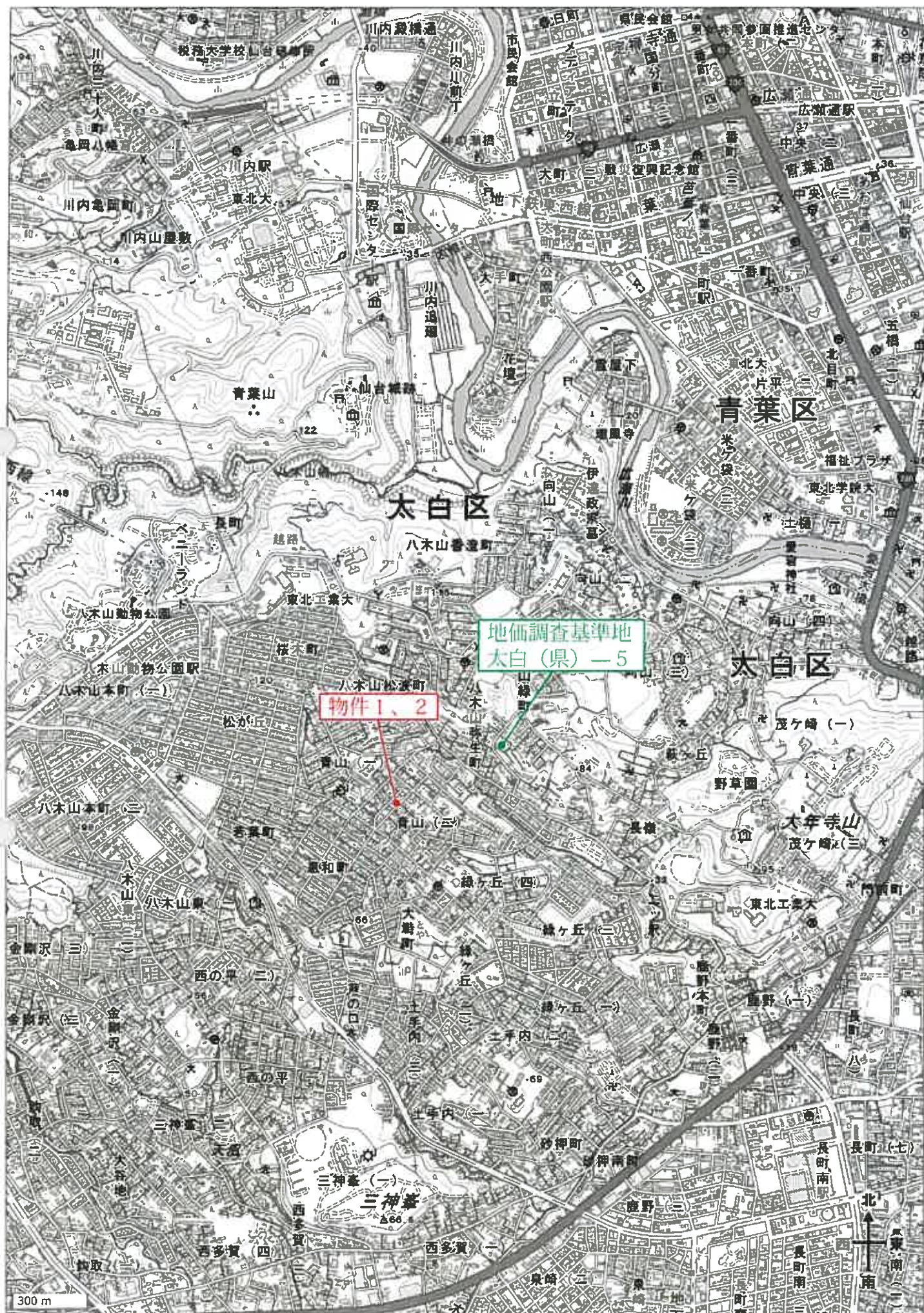
1 所 在 仙台市太白区青山二丁目
地 番 6 2 番 4 1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 5 9 平方メートル

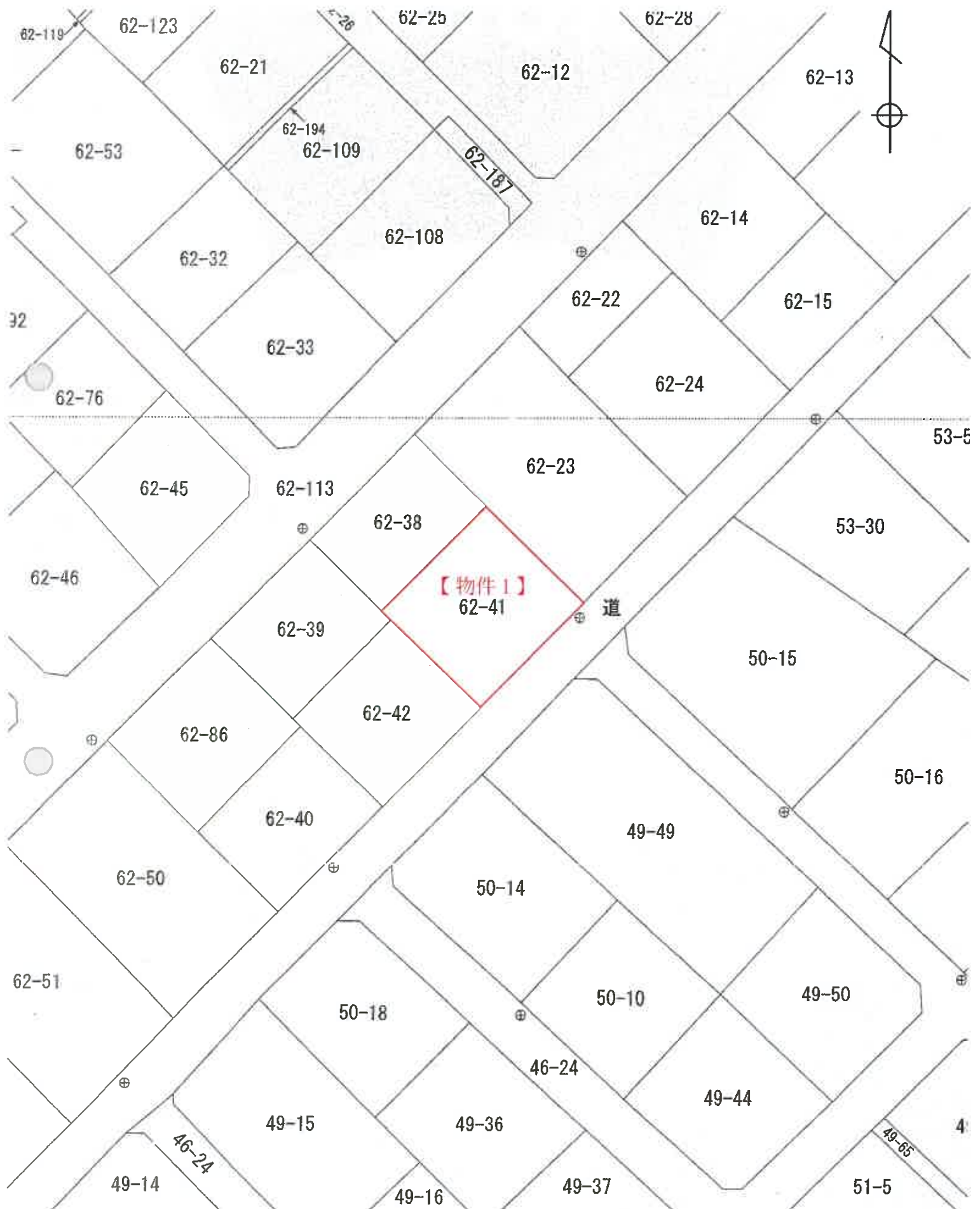
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市太白区青山二丁目 6 2 番地 4 1
家屋 番号 6 2 番 4 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 7 3 平方メートル
2 階 2 3 . 1 4 平方メートル

但し、共有者全員持分全部





$$S = 1/500$$


地積測量図

地番	62-41
土地の所在	仙台市太白区青山二丁目

座標求積表

地番	62-41	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
測点					
40762		-195508.044	2160.370	2091.238160	14.295
40760		-195518.965	2170.662	-45293.033292	15.244
40761		-195529.910	2160.051	-4071.696135	12.986
40764		-195520.850	2150.747	21458.002819	1.333
40763		-195519.933	2140.779	25380.290874	14.190
			積面積	-435.197574	
			面積	217.5987870	
			地積	217.59	m

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	補遺	考
H180P307	-195770.416	2248.394	法務局3級基準点		
20010	-195364.230	2417.124	旧・復興補助基準点		
20017	-195329.425	2024.510	旧・復興補助基準点		
254	-195546.591	2145.131	法務局4級基準点		
255	-195520.550	2170.212	法務局4級基準点		
251	-195511.449	2141.573	法務局4級基準点		

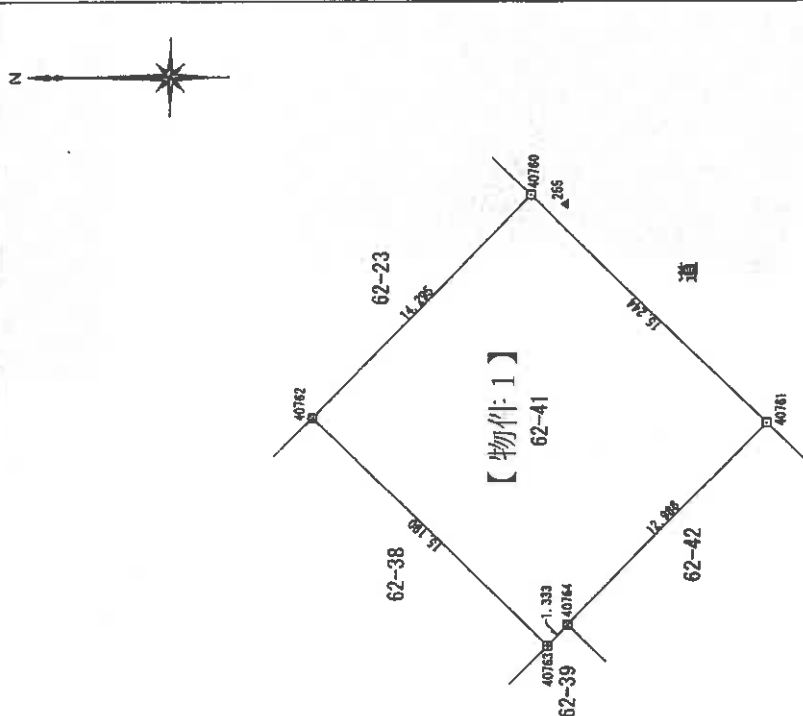
測量年月日 令和6年9月30日 平面直角座標系 第X系

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

境界線の種類	
田	コンクリート杭
畑	石杭
道	プラスチック杭
川	金罫
池	金罫
計	算点



※法務局備付図面をA4に縮小

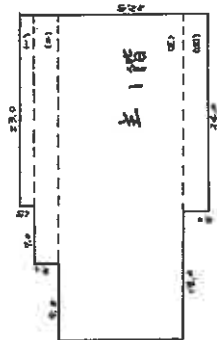
331908

建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号	62-41
建 物 の 所 在	いおやばあて 62-41

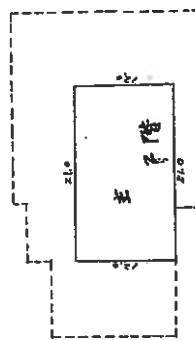
作 製 年 月 日	昭和 41 年 3 月 3 日
作 製 者	
申 請 人	

各階平面図 S 1:200



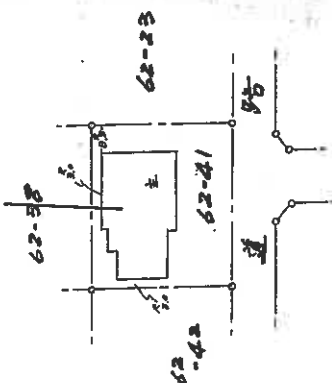
面積計算表

1階	
1. 1.5 × 23.0 = 34.50	
2. 3.0 × 3.0 = 9.00	
3. 15.0 × 34.0 = 513.00	
4. 3.0 × 24.0 = 72.00	
計	701.50
換算	21.70



2階	
21.0 × 12.0 = 252.00	
換算	7.00

【物件2】



建物図面 S 1:500

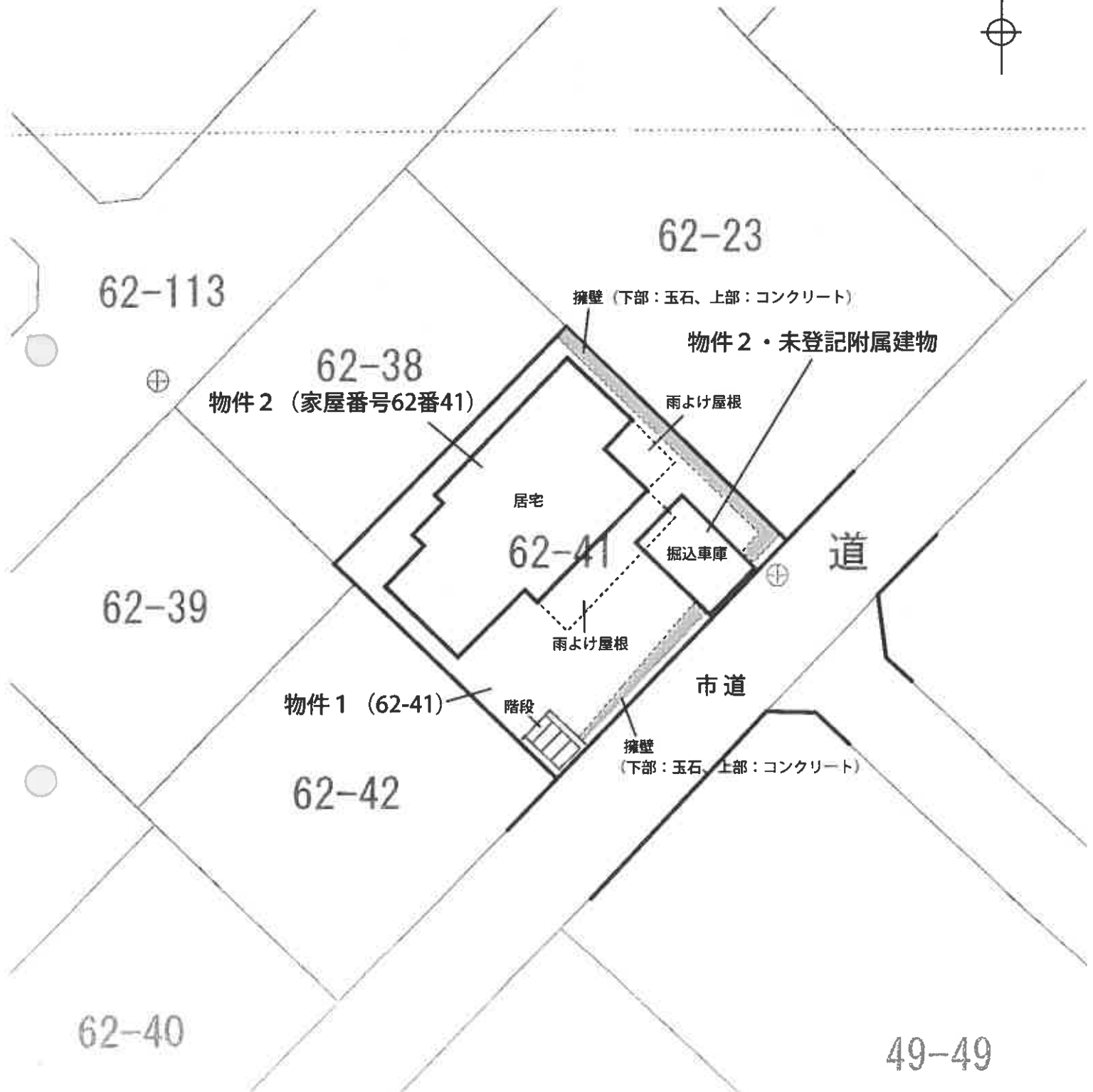
縮 尺 1/200 1/500

S4/2.14

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S=1/250

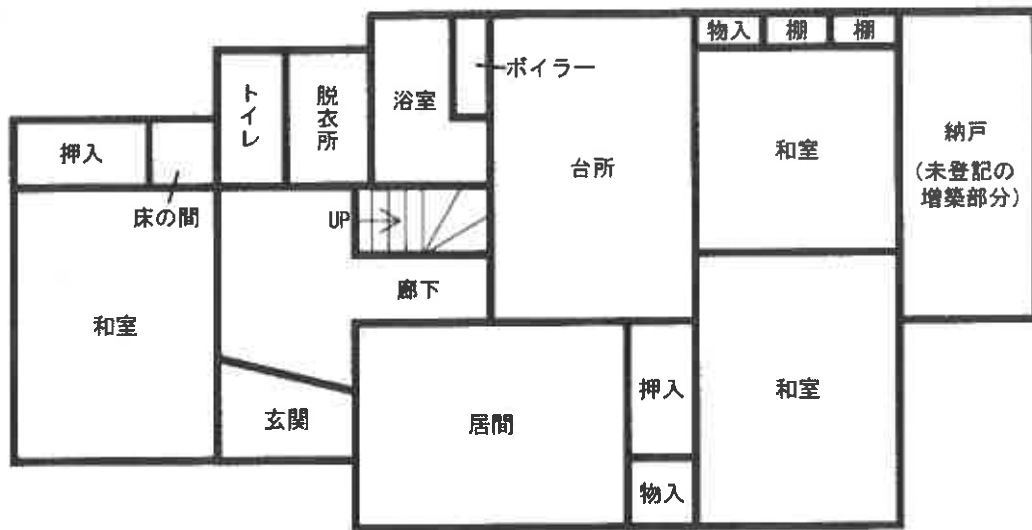


建物間取図

S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階

