

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 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 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	10,038,000 8,030,400	一括	2,007,600	45,121	13,054
1	5,138,000				
2	4,900,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区館二丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館二丁目2番地12 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階61.28平方メートル
2階57.24平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 1】

駐車場部分につき B が占有している。それ以外の部分につき本件所有者が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

1 階和室部分につき B が占有している。それ以外の部分につき本件所有者が占有している。B 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

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 | 仙台市泉区館二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館二丁目 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 8 平方メートル
2 階 5 7 . 2 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第23号
令和8年2月24日受理
令和8年3月27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 | 仙台市泉区館二丁目 |
| 地 番 | 2 番 1 2 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 216.67 平方メートル |
| 2 所 在 | 仙台市泉区館二丁目 2 番地 1 2 |
| 家屋 番号 | 2 番 1 2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| 床 面 積 | 1 階 61.28 平方メートル
2 階 57.24 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A ☒ その他の者B 上記の者Aが本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者Bが玄関脇の駐車スペース部分を駐車場として占有している ☒ 「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A ☒ その他の者B 上記の者らが本建物を 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 支部 令和 年()第 号			
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 ☒ 物件1の駐車スペース及び物件2の1階和室	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 (物件1の駐車スペース) ☐ ☒ 居宅 (物件2の1階和室) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☒ A(所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年6月25日	
最初の契約等	契約日	平成23年6月25日	
	期間	平成23年6月25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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
BはAの父である。BはAと世帯を別にし、かつ、B自身稼働中で収入があり、Aと生計を分離している。また、物件2の1階和室を自身の生活部屋として占有しているのに加えて、敷地北西側玄関脇駐車スペースに、Bが仕事で使用する軽自動車を駐め、駐車場として占有している。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- 1 北側で接する仙台市所有の1番483番公衆用道路は市道「館44号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地北西側の玄関脇を駐車スペースとして使用している。

■ 物件2について

- 1 各所に経年相当に劣化が観られる。
- 2 平成28年頃に、屋根を一部修理した上、建物と附合した太陽光パネルを搭載した。
- 3 事情があつて、2日前から室内で猫を1匹飼育し始めた。
- 4 2階南側にバルコニーが設置されている。
- 5 敷地南東側及び南西端にスチール製物置(動産)が各1基設置されている。

(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 (所有者)	本物件は、私が平成23年に購入し、これまでの間、家族と共に居住し、占有しています。平成28年頃に屋根を一部修理した上で、太陽光パネルを搭載しました。太陽光パネルは、信販会社と立替払契約を締結して購入したものです。その外、建物に改装や改築を加えた箇所はありません。敷地にある物置2基は、本物件購入当時からありました。 本物件には、当初から世帯生計を異にする父Bが同居しており、1階和室を使用しています。加えて仕事で使用する車を敷地北西側の玄関脇に存する駐車スペースに置いて、それぞれの場所を占有しています。親子の間柄ですから、これらの使用に当たっての賃料等の取り決めや金銭の遣り取りはありません。 事情があって2日前から猫を一匹飼育するようになりました。
☒ B (占有者)	私は、Aの父です。本物件の占有状況はAが述べたとおりです。

(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2月24日（火） 13:00-13:10	仙台市資産課税課	物件2の平面図（間取図）請求（3月2日郵送受領）
8年2月24日（火） 13:30-13:50	仙台法務局	物件1の地積測量図受領
8年2月25日（水） 13:00-13:20	物件所在地	物件確認，写真撮影
8年2月25日（水） 14:00-14:20	泉区役所道路課，街並み形成課，戸籍住民課	接道調査，Aらの居住に関する資料受領
8年3月2日（月） 13:30-13:40	軽自動車検査協会	車輛照会
8年3月13日（金） 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
8年3月23日（月） 10:00-10:40	物件所在地	立入調査，A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物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



A4判に縮小

地番区域見出し
館2丁目

請求部	所在	仙台市泉区館二丁目				地番	2番12			
出寸	1/500	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
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。

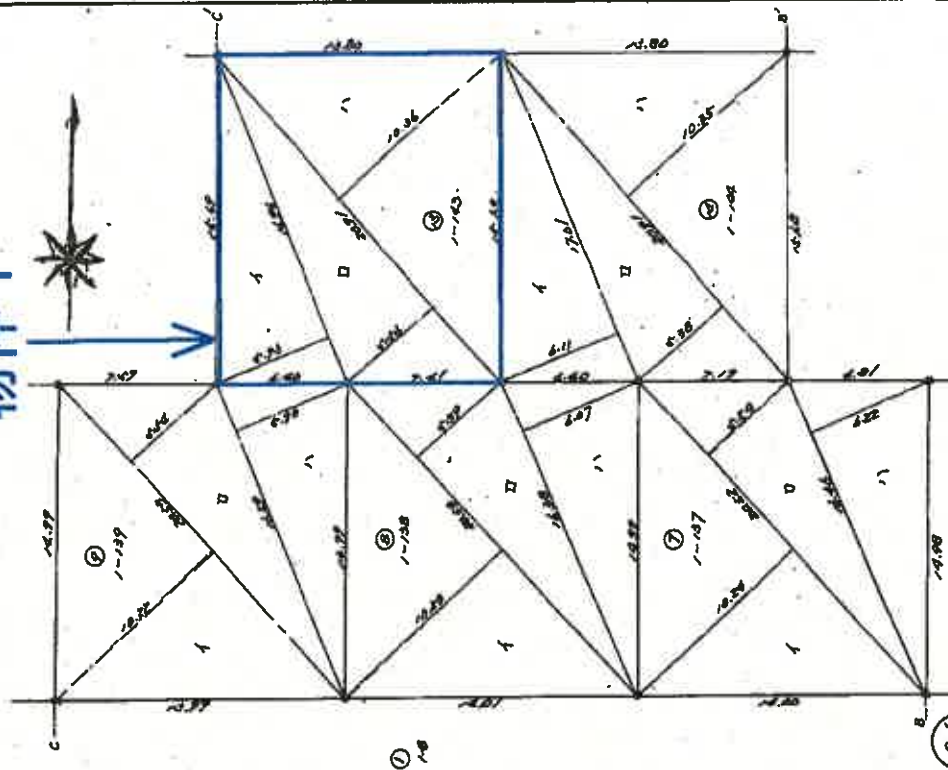
(7 枚目)

登記年月日：昭和59年11月24日

地積測量図

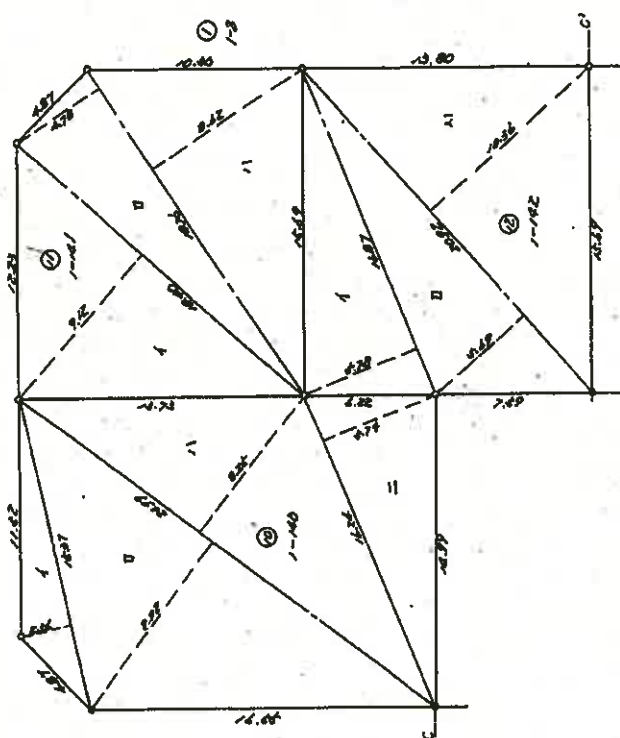
地番	7-602-13 1-137 1-141
土地の所在	泉市第二丁目

物件1



(本図面)

縮尺	1/200
申請人	
作製者	



A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した地図である。

これは図面と記載されている内容を記載した書面である。

地 積 測 量 図

1-132 乃至 1-137

地 番

土地の所在 泉 市 第 二 丁 目

物件 1

②地番
イ 16.87 X 5.78 = 97.5086
ロ 20.92 X 5.69 = 119.0348
ハ 20.92 X 10.36 = 215.7312
ニ 20.92 X 10.36 = 215.7312
合計 面積 433.2745
215.6373㎡

②地番

イ 17.28 X 6.56 = 113.3568
ロ 20.89 X 4.94 = 103.1966
ハ 20.89 X 10.35 = 215.2115
ニ 20.89 X 10.35 = 215.2115
合計 面積 432.7649
215.3824㎡

②地番
イ 16.94 X 5.93 = 100.4542
ロ 20.91 X 5.56 = 116.2596
ハ 20.91 X 10.36 = 215.6276
ニ 20.91 X 10.36 = 215.6276
合計 面積 433.3414
215.6707㎡

②地番

イ 17.35 X 6.71 = 116.4185
ロ 20.96 X 4.77 = 99.9792
ハ 20.96 X 10.38 = 217.5648
ニ 20.96 X 10.38 = 217.5648
合計 面積 432.9625
215.9812㎡

②地番
イ 17.01 X 6.11 = 103.9311
ロ 20.91 X 5.38 = 112.4958
ハ 20.91 X 10.35 = 215.4185
ニ 20.91 X 10.35 = 215.4185
合計 面積 432.8454
215.4227㎡

②地番

イ 17.41 X 6.82 = 118.7362
ロ 20.89 X 4.68 = 97.7652
ハ 20.89 X 10.35 = 215.2115
ニ 20.89 X 10.35 = 215.2115
合計 面積 432.7129
215.3584㎡

②地番
イ 17.10 X 6.25 = 106.8750
ロ 20.88 X 5.22 = 108.9536
ハ 20.88 X 10.37 = 215.5256
ニ 20.88 X 10.37 = 215.5256
合計 面積 432.3942
215.1971㎡

②地番

イ 20.95 X 10.38 = 217.4610
ロ 20.95 X 7.85 = 164.4575
ハ 16.06 X 2.57 = 41.2742
ニ 16.06 X 2.57 = 41.2742
合計 面積 423.1927
211.5963㎡

②地番
イ 17.21 X 5.42 = 110.4882
ロ 20.90 X 5.10 = 106.5900
ハ 20.90 X 10.37 = 215.7330
ニ 20.90 X 10.37 = 215.7330
合計 面積 433.8112
216.9056㎡

②地番

イ 20.51 X 10.24 = 210.0224
ロ 20.51 X 5.08 = 104.1908
ハ 15.55 X 5.36 = 105.2580
ニ 15.55 X 5.36 = 105.2580
合計 面積 419.4712
209.7356㎡

②地番
イ 22.51 X 11.14 = 250.7614
ロ 23.14 X 4.74 = 109.6836
ハ 23.14 X 3.08 = 71.2712
ニ 17.98 X 8.81 = 158.4038
合計 面積 590.1200
295.0600㎡

②地番

イ 20.52 X 10.24 = 210.1248
ロ 20.52 X 5.24 = 107.5248
ハ 15.46 X 6.22 = 102.3812
ニ 15.46 X 6.22 = 102.3812
合計 面積 420.0308
210.0154㎡

②地番
イ 20.48 X 10.23 = 209.5104
ロ 20.48 X 4.63 = 94.8224
ハ 16.71 X 5.76 = 112.9596
ニ 16.71 X 5.76 = 112.9596
合計 面積 417.2924
208.6462㎡

②地番

イ 20.53 X 10.23 = 210.0219
ロ 20.53 X 5.39 = 110.6557
ハ 15.38 X 6.07 = 93.4255
ニ 15.38 X 6.07 = 93.4255
合計 面積 420.1052
210.0526㎡

②地番
イ 20.51 X 10.23 = 209.8173
ロ 20.51 X 4.79 = 98.2429
ハ 16.73 X 6.68 = 111.7564
ニ 16.73 X 6.68 = 111.7564
合計 面積 419.8166
209.9083㎡

②地番

イ 20.53 X 10.22 = 209.8165
ロ 20.53 X 5.54 = 113.7352
ハ 16.29 X 5.90 = 96.1110
ニ 16.29 X 5.90 = 96.1110
合計 面積 419.5538
209.8319㎡

②地番
イ 20.50 X 10.22 = 209.5100
ロ 20.50 X 4.97 = 101.8850
ハ 15.64 X 6.50 = 101.6500
ニ 15.64 X 6.50 = 101.6500
合計 面積 419.5550
209.7775㎡

②地番

イ 15.37 X 2.56 = 39.3472
ロ 24.99 X 9.92 = 247.9008
ハ 24.99 X 8.25 = 206.1675
ニ 16.24 X 5.74 = 93.2176
合計 面積 586.6331
293.3165㎡

②地番
イ 20.51 X 10.24 = 210.0224
ロ 20.51 X 5.08 = 104.1908
ハ 15.55 X 5.36 = 105.2580
ニ 15.55 X 5.36 = 105.2580
合計 面積 419.4712
209.7356㎡

②地番

イ 18.40 X 9.12 = 167.8080
ロ 18.40 X 4.78 = 88.6728
ハ 18.76 X 8.62 = 161.7112
ニ 18.76 X 8.62 = 161.7112
合計 面積 419.1920
209.5960㎡

A4判に縮小

作 製 者

中 間 人

縮 尺 1/

(宮城県土地家屋調査士会)

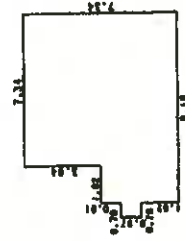
(長崎県)

各階平面図

建物平面図

家屋番号	2-12
建物の所在	仙台市青区蔵二丁目2-12

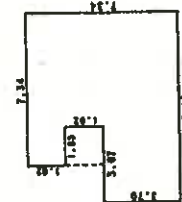
1 階



求積表

0.70 X 0.70	=	0.4900
3.70 X 1.82	=	6.7340
7.34 X 7.34	=	53.8756
合計		61.2800
床面積		61.28 m²

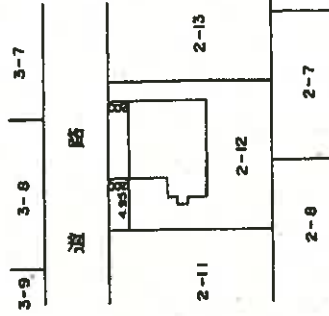
2 階



求積表

3.70 X 3.07	=	11.3590
1.82 X 1.85	=	3.3670
7.34 X 5.49	=	40.2986
合計		55.0246
床面積		55.02 m²

物件2



(北方向)

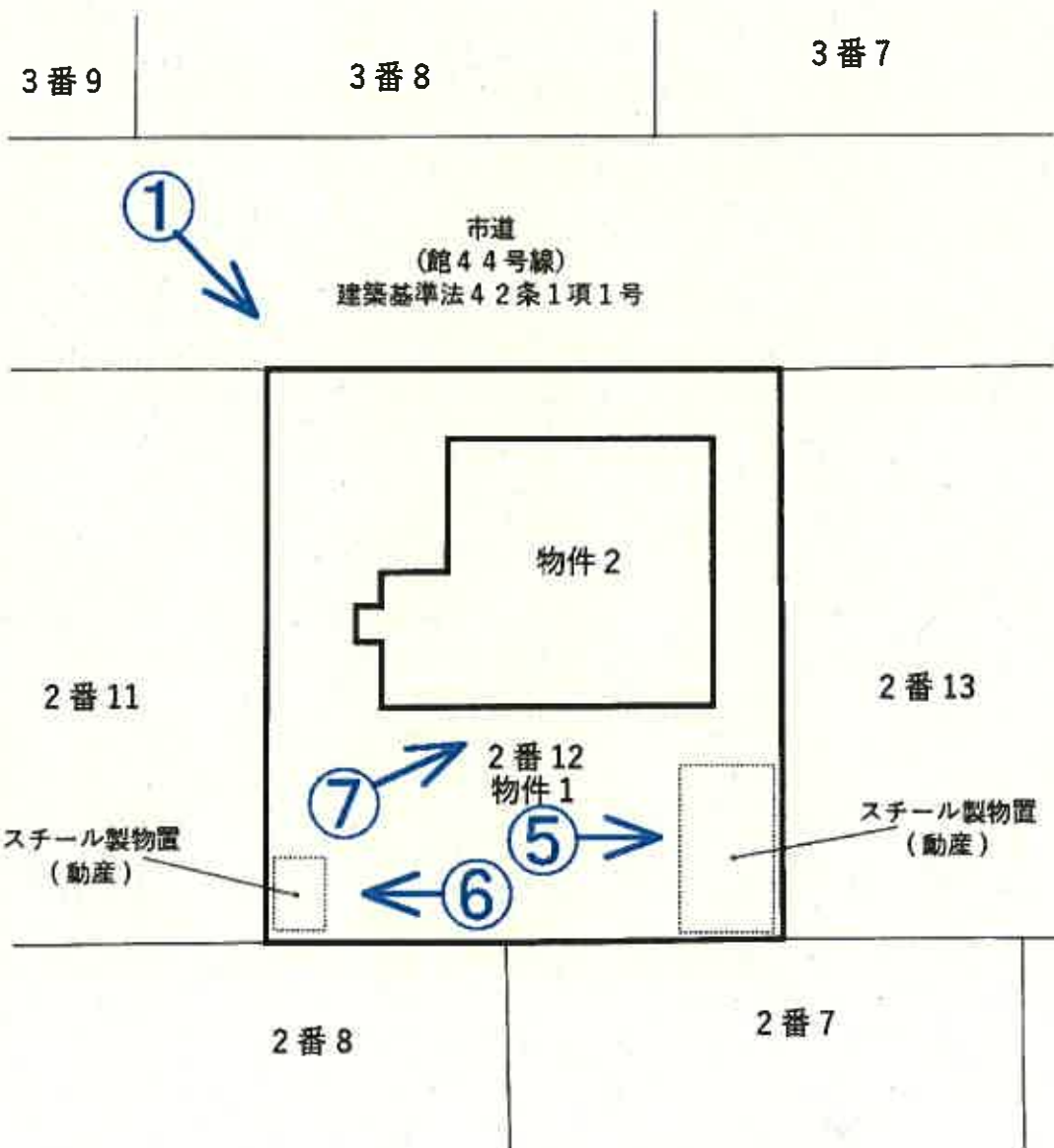
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

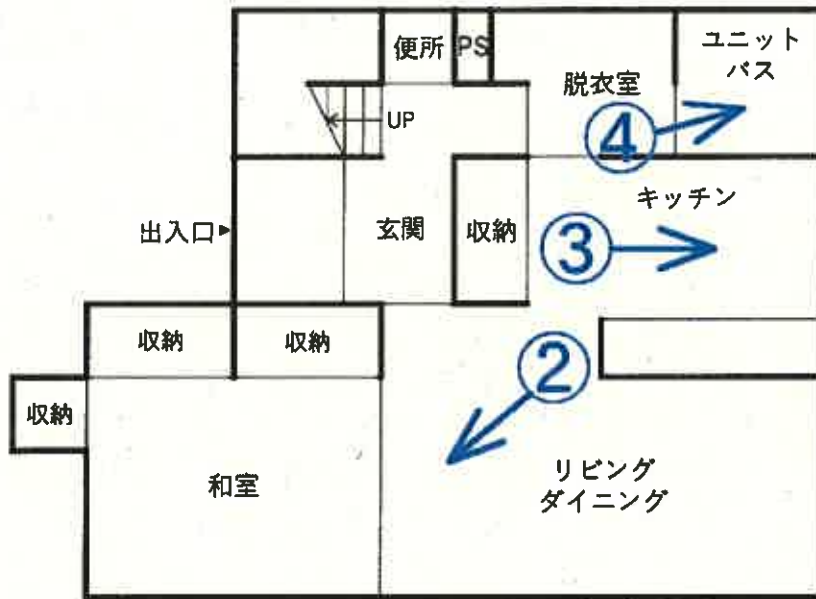
土地建物位置関係図



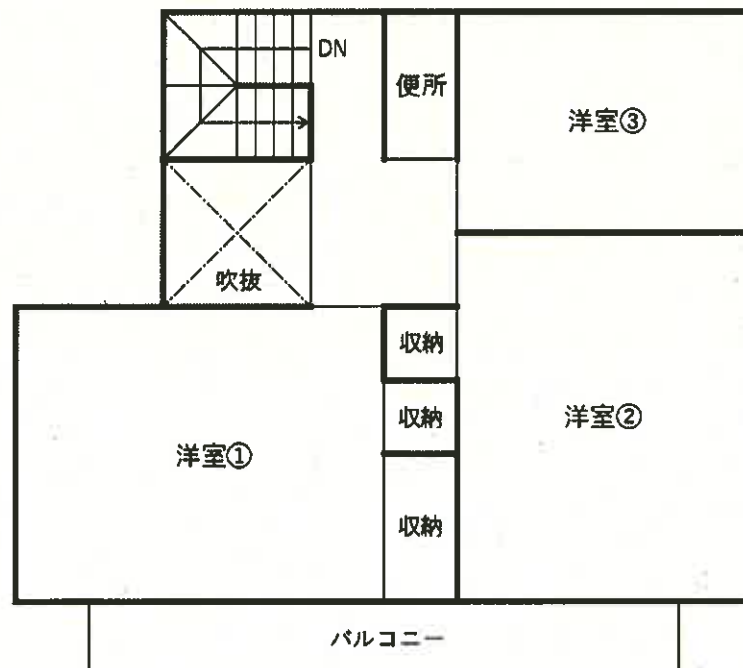
凡例 ♂写真 (撮影場所)

(11 枚目)

建 物 間 取 図



1 階



2 階

凡例
♂写真

(12 枚目) (撮影場所)

写真 1

物件2



市道「館44号線」

物件1
(駐車スペース)

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



(14枚目)

写真 5



写真 6



写真 7

バルコニー



写真 8

南側太陽光パネル

東側太陽光パネル



令和8年 (ケ) 第 23 号
令和8年 3 月 23 日 現 地 調 査
令和8年 3 月 27 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
猿 渡 俊

第1 評価額

一括価格	
金 10,038,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,138,000 円
物件2（建物）	金 4,900,000 円

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。

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。

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

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。

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。

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。

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	別紙物件目録のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録のとおり	
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	仙台市営地下鉄南北線「八乙女」駅の西方・道路距離約9,700m (別添「位置図」参照)					
付近の状況	目的物件は、仙台市泉区西部郊外に戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地内に所在する。街路条件は、北側で幅員約6.3mの舗装市道（館44号線）に接道する。交通接近条件は、最寄駅である仙台市営地下鉄南北線「八乙女」駅まで道路距離約9,700mと徒歩圏外に所在し、自動車利用が一般的な地域である。					
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1種低層住居専用地域				
	建ぺい率	指定 40 %				
	容積率	指定 60 %				
	防火規制	なし				
	その他の規制	特になし				
画地条件	地積	216.67㎡（登記簿数量）				
	間口・奥行	間口約13.8m・奥行約15.6m				
	形状	長方形				
	地勢	平坦				
	街路接面状況	中間画地				
	その他	特になし				
接面道路の状況	北側：有効幅員約6.3m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法第42条1項1号					
土地の利用状況	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	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、通常の費用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	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	特になし					

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件2 主である建物 家屋番号 2番12	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿)	平成元年10月23日 新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
仕 様	外壁	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	電気・給水・衛生設備等
	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	61.28 m ²
	2階	57.24 m ²
	(延)	118.52 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね経年相応の標準的な保守管理状態である。	
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	・屋根上に太陽光発電設備が設置されている。 ・スチール製物置(動産)が2基存する。 ・室内で猫が1匹飼育されている。現地調査日の2日前より飼育し始めたとのことで、当該猫による壁紙損傷等は見られない。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	60,800	1.00	216.67	1.00	13,174,000

ア 標準画地価格（地価公示価格との規準をもとに査定）

地価公示 仙台泉-23

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $60,600\text{円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 100.0 = 60,800\text{円/㎡}$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：街路 ±0%、交通接近 ±0%、環境 ±0%、行政的 ±0%

相乗積 100% (1.00×1.00×1.00×1.00)

イ 個別格差：特に不要と判断

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

(2) 建物価格

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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	250,000	118.52	0.12	3,556,000

ウ 現価率

物件2主である建物 : 0.12 = {残価率0% + (1 - 0) × (経済的残存耐用年数5年 / 耐用年数41年)} × (1 - 観察減価率0.00)

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) 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 (円) ア×イ×ウ
1	13,174,000	1.00	0.35	法定地上権	4,611,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	13,174,000	-4,611,000	-	-	1.00	0.60	5,138,000
2	3,556,000	+4,611,000	1.00	-	1.00	0.60	4,900,000
一括価格（合計）							10,038,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 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

地価公示標準地 : 仙台泉-23
所 在 : 宮城県仙台市泉区館1丁目7番4
価 格 : 60,600円/㎡
位 置 : 八乙女、9,700m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 209㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南・6.0m・市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域第一種低層住居専用地域（40、60）
地 域 の 概 要 : 低層の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

位置図（国土地理院地図）
公図（地図に準ずる図面）写
地積測量図写
建物図面・各階平面図
土地建物位置関係図
建物間取図

令和 8 年 (ケ) 第 23 号

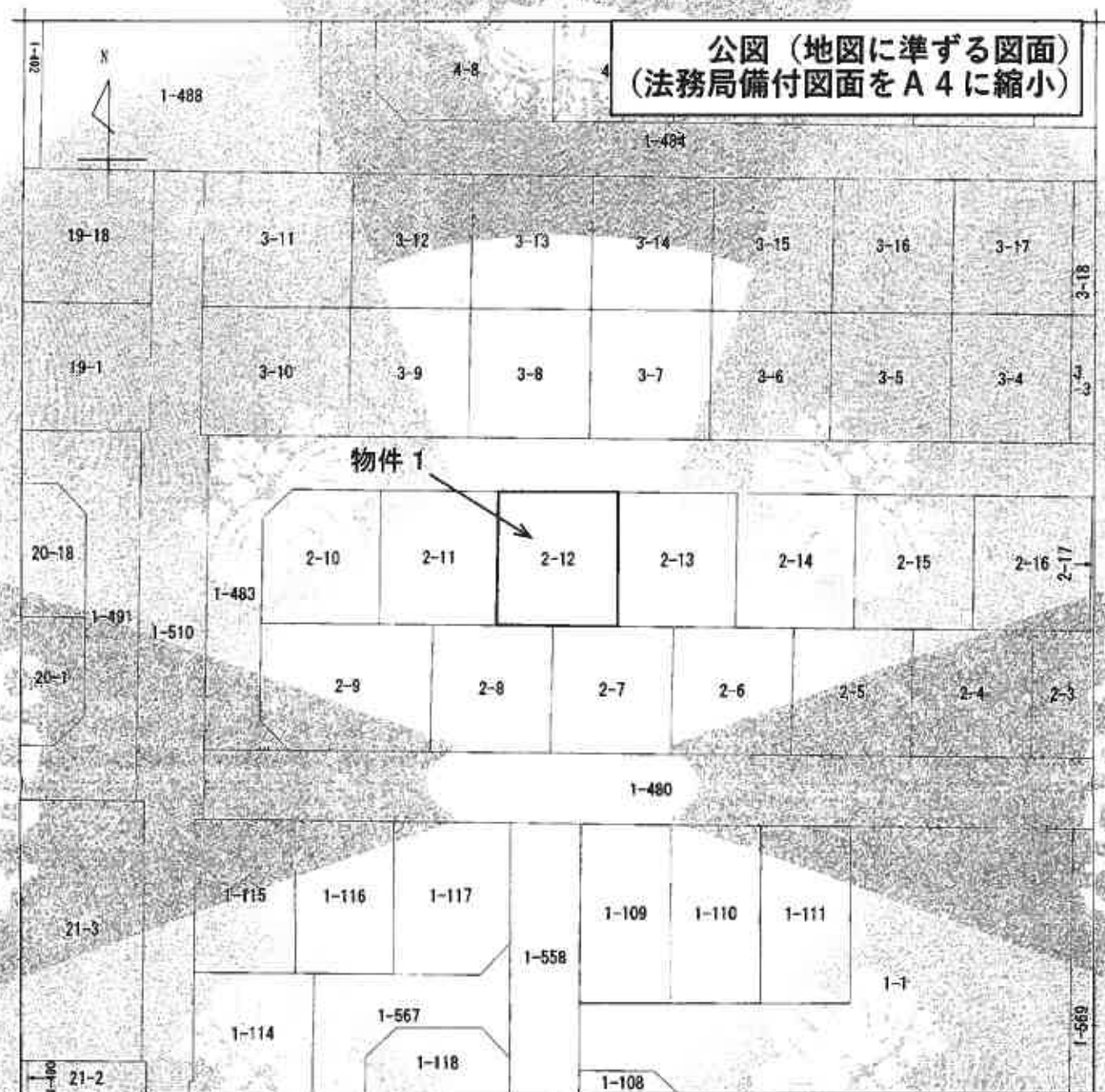
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区館二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.67 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館二丁目 2 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.28 平方メートル
2 階 57.24 平方メートル |



位置図（国土地理院地図）





（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。

地番区感見出
第2丁目

請求部分	所在	仙台市泉区鶴二丁目			地番	2番12		
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 その他
作成 年月日				備付 年月日 （原簿）				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1月22日
仙台法務局

地図整理番号：M02022
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和59年11月24日

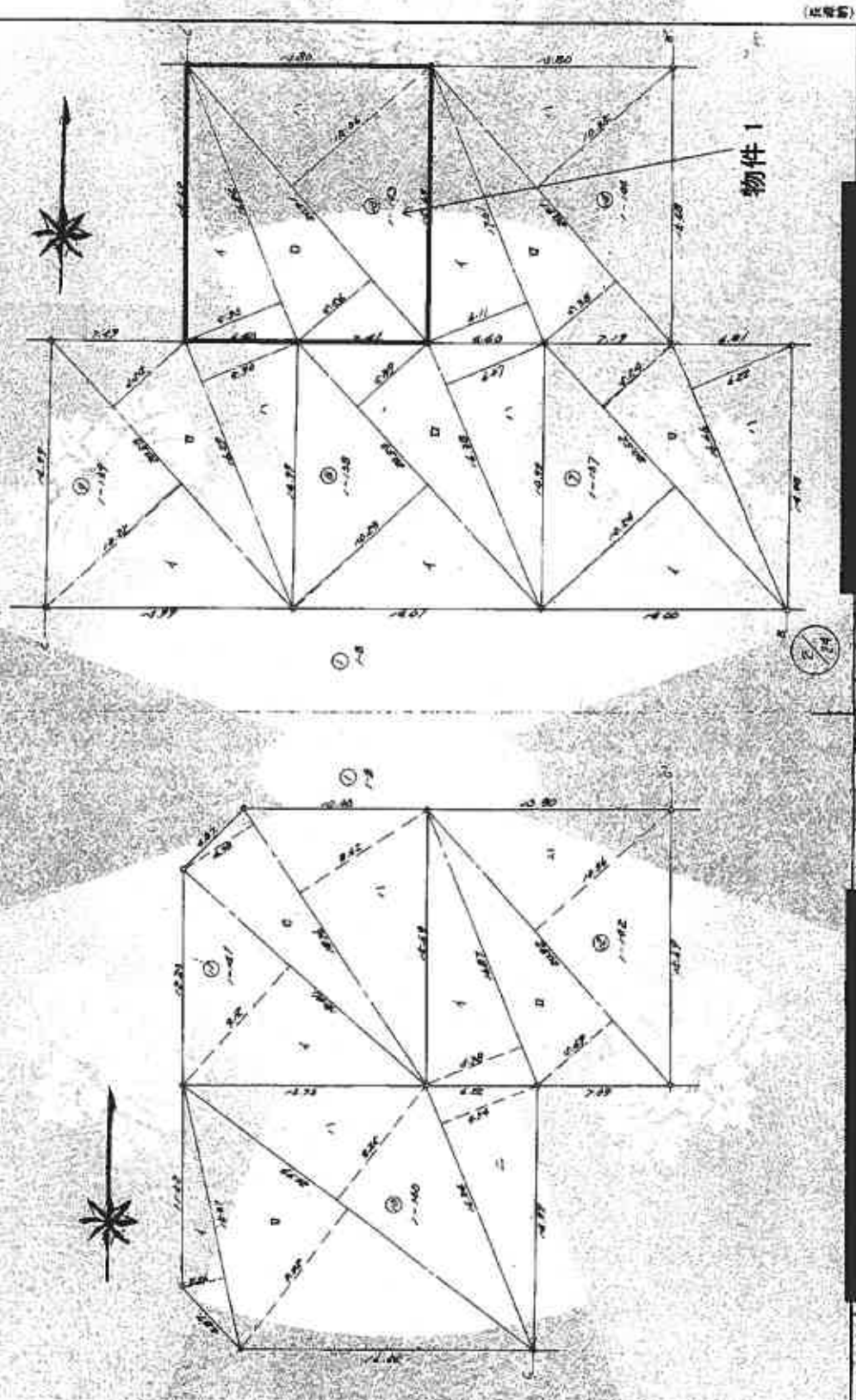
423218

地積測量図 3/35

2-6-042-13
1-10575 1-106

地番

土地の所在
泉市 第二丁目



作製者

年月日(神像)

申請人

縮尺 1/200

(正縮尺)

物件1

地図整理番号：M02023

(3/35)

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成17年11月16日

これは図面に記載されている内容と一致しない図面である。
令和8年1月22日 仙石市役所

建物平面図

474168 各階平面図

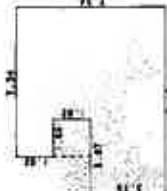
登記番号	2-12
建物の所在	仙石市東区鶴田2-12

1 階
物件 2



室数表	
3.07 X 0.70	= 0.0740
3.70 X 1.02	= 0.7340
7.34 X 7.34	= 53.8750
合計	61.2800
床面積	61.28 m ²

2 階
物件 2



室数表	
3.70 X 3.07	= 13.5790
7.82 X 1.85	= 3.3670
7.34 X 5.48	= 40.2898
合計	57.2458
床面積	57.24 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H1, H1, 10

土地建物位置関係図



3 番 9

3 番 8

3 番 7

市道
(館 4 4 号線)
建築基準法 4 2 条 1 項 1 号

2 番 11

物件 2

2 番 13

スチール製物置
(動産)

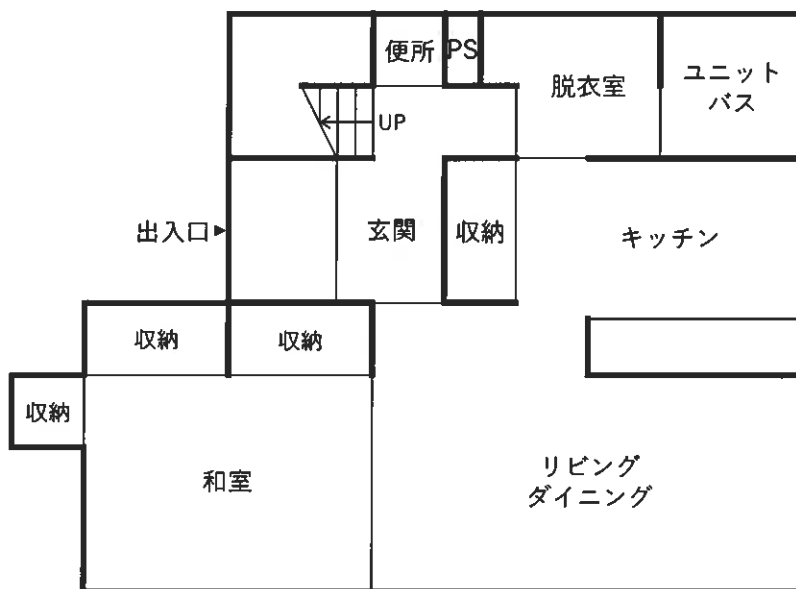
2 番 12
物件 1

スチール製物置
(動産)

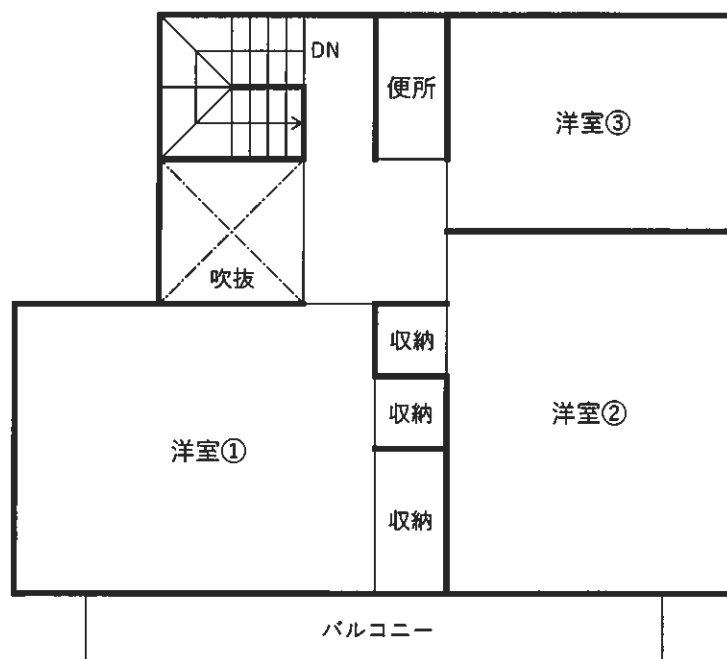
2 番 8

2 番 7

建 物 間 取 図



1 階



2 階