

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。

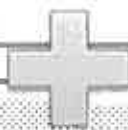
(入札書ごとに必要です。)

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)

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	14,956,000 11,964,800	一括	2,991,200	60,824	26,066
1	3,070,000				
2	11,886,000				



物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区山田本町

地 番 5番22

地 目 宅地

地 積 166.72平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市太白区山田本町5番地22

家屋 番号 5番22

種 類 居宅

構 造 木造樹脂シート・ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階66.24平方メートル
2階36.43平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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】

本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区山田本町

地 番 5 番 2 2

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 7 2 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市太白区山田本町 5 番地 2 2

家屋 番号 5 番 2 2

種 類 居宅

構 造 木造樹脂シート・ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第25号
令和8年3月2日受理
令和8年4月13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 仙台市太白区山田本町
地 番 5 番 2 2
地 目 宅地
地 積 166.72 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6
共有者 B 持分 10 分の 4

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市太白区山田本町 5 番地 2 2
家屋 番号 5 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シート・ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
2 階 36.43 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6
共有者 B 持分 10 分の 4

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	仙台市太白区山田本町24番1-12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：		
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	☒ 建物共有者A, B ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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 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仙台市所有の5番26公衆用道路は、市道「山田本町9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 敷地の北東側接道に面する部分に二台分の駐車スペースが存する。

■ 物件2について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれている。
- 2 熱源はオール電化に依っている。
- 3 一階南面の一部にウッドデッキが、二階東側洋室の南面にバルコニーがそれぞれ設置されている。
- 4 屋上スペースが存する。

(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
■ A (共有者)	私は本物件の共有者です。本物件完成後の令和4年5月に、家族である相共有者のBと共に居住を始めたのですが、事情があつてBは令和6年1月に、私は令和7年5月にそれぞれ本物件を退去したので、現在は空き家になっています。 本物件購入後、改装や改築を施した箇所はありません。太陽光パネルは搭載していませんが、熱源はオール電化に依っています。(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5日に現場を確認したところ、一階リビング・ダイニング・キッチンにはカーテンもなく、かつ、そこから見える室内には、生活に必要な調度品等が存しない等、実際に空き家になっている様子が見て取れた。
- 2 念の為、共有者であるA、Bそれぞれの居住及び身分に関する資料を取り寄せたところ元来、同人らは家族として令和4年5月の物件2竣工後から居住していたものの、事情があつて、Bが令和6年1月から、Aが令和7年5月から相次いで転居し、爾後今に至るまで空き家になっていることが判明し、以上は令和8年4月6日Aから電話で聴取した占有状況とも符合する。
- 3 予定した令和8年4月9日の現況調査期日に、立会人を付して建物内に立ち入ったところで、室内の状況は同年3月5日時点と変化なく、郵便函にはA宛に投函された配達物も確認出来た。
- 4 以上の各状況から本物件は、現在はA、Bらが空き家として占有するものと認めた。

(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4日 (水) 13:00-13:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(3月11日郵送受領)
8年3月5日 (木) 12:00-12:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
8年3月10日 (火) 11:30-12:00	太白区区役所道路課, 街並み形成課, 戸籍住民課	接道調査及びA, Bの居住に関する証明書受領
8年3月30日 (月) 9:00-9:20	仙台北務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
8年4月6日 (月) 17:30-17:40	当庁	Aから本物件の占有状況等について電話聴取
8年4月9日 (木) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 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9日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人C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。

☐ 令和 年 月 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

公図写



A4判に縮小



請求部	所在	仙台市太白区山田本町				地番	5番22			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					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。

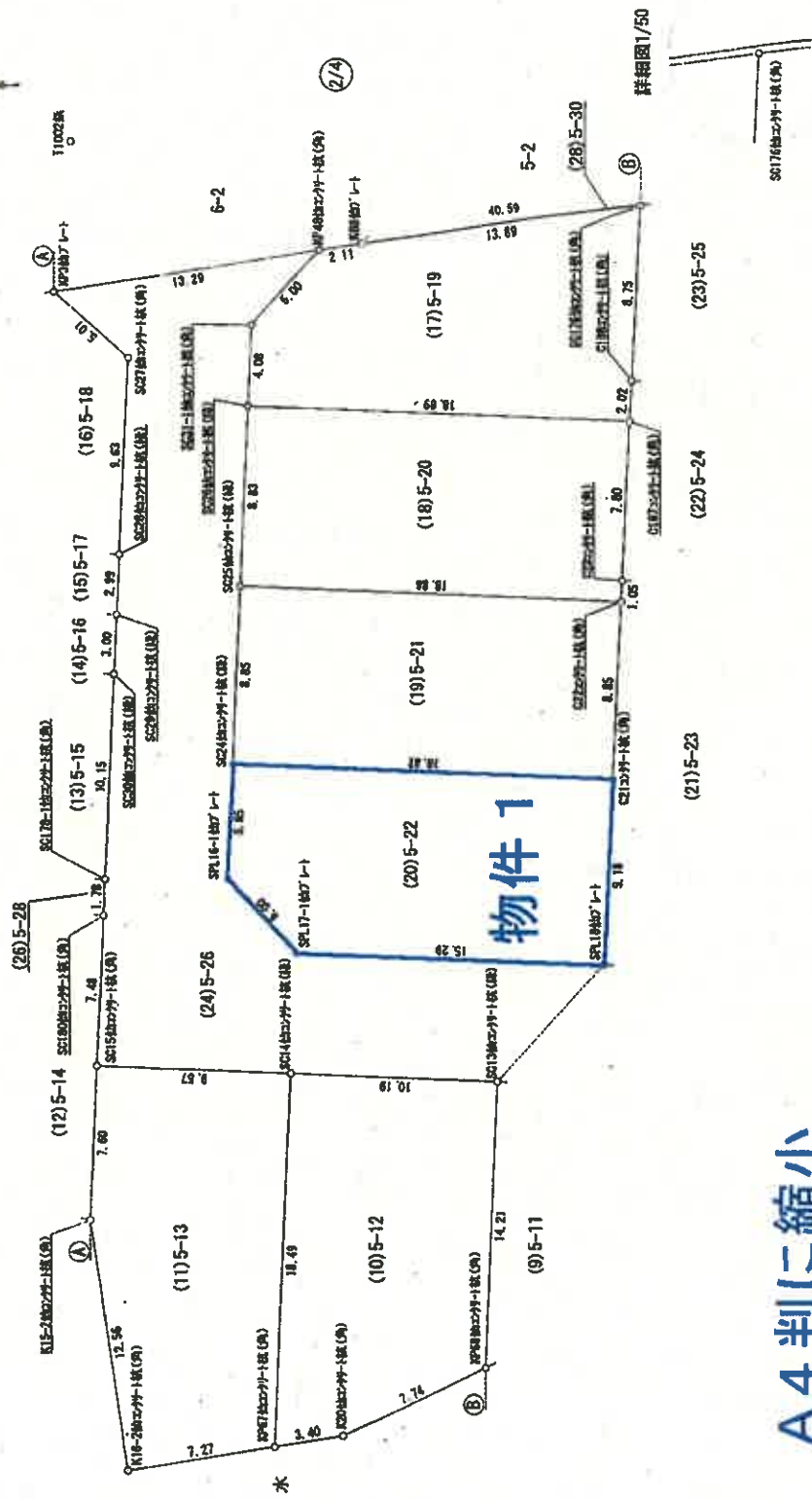
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(8 枚目)

地積測量図

地番	5-3 5-4~5-32
土地の所在	仙台市太白区山田本町

3/10



A4判に縮小

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

地積測量図

地番 5-3
5-4-5-32

土地の所在 仙台市太白区山田本町

8/10

地番	(2)5-23	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
5A.18	-187721.059	-942.800	-187717.610202	-942.800	8.18
C21	-187720.528	-937.704	-187717.610202	-942.800	8.85
C22	-187720.952	-928.864	-187717.610202	-942.800	1.05
C23	-187720.983	-927.810	-187717.610202	-942.800	8.71
5B.18	-187720.795	-928.218	-187717.610202	-942.800	18.09
5B.18-1	-187720.834	-917.205	-187717.610202	-942.800	8.74
合計					
合計面積					167.23 m ²

地番	(2)5-24	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
C23	-187720.952	-927.810	-187717.610202	-942.800	1.05
C187	-187721.379	-928.864	-187717.610202	-942.800	2.08
C188	-187721.478	-917.804	-187717.610202	-942.800	17.01
C25	-187720.472	-918.812	-187717.610202	-942.800	8.82
5C189	-187720.031	-928.864	-187717.610202	-942.800	8.25
5C190	-187720.755	-928.864	-187717.610202	-942.800	8.77
合計					
合計面積					167.23 m ²

地番	(2)5-25	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
C188	-187721.478	-917.804	-187717.610202	-942.800	8.75
5C176	-187721.913	-908.255	-187717.610202	-942.800	13.25
5A.177	-187720.062	-907.591	-187717.610202	-942.800	5.00
5B-1	-187720.849	-910.857	-187717.610202	-942.800	7.96
5C5	-187720.473	-918.812	-187717.610202	-942.800	17.01
合計					
合計面積					166.25 m ²

地番	(17)5-19	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
5C28	-187722.507	-918.115	-187717.610202	-942.800	4.08
5C31-1	-187722.440	-915.033	-187717.610202	-942.800	5.00
5C46	-187720.033	-911.313	-187717.610202	-942.800	2.11
5C68	-187720.126	-910.807	-187717.610202	-942.800	13.89
5C178	-187721.813	-912.255	-187717.610202	-942.800	8.76
C186	-187721.478	-917.804	-187717.610202	-942.800	2.02
C187	-187721.379	-928.864	-187717.610202	-942.800	18.09
合計					
合計面積					166.94 m ²

地番	(18)5-20	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
5C25	-187722.111	-927.943	-187717.610202	-942.800	8.83
5C26	-187722.507	-918.115	-187717.610202	-942.800	18.09
C187	-187721.379	-928.864	-187717.610202	-942.800	7.00
C23	-187720.983	-927.810	-187717.610202	-942.800	1.05
C22	-187720.952	-928.864	-187717.610202	-942.800	18.06
合計					
合計面積					166.94 m ²

地番	(19)5-41	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
5C24	-187721.723	-938.792	-187717.610202	-942.800	8.85
5C25	-187722.111	-927.943	-187717.610202	-942.800	18.06
C22	-187720.952	-928.864	-187717.610202	-942.800	8.85
C21	-187720.528	-937.704	-187717.610202	-942.800	18.02
合計					
合計面積					166.94 m ²

地番	(20)5-22	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離
NO					
5B.18-1	-187721.454	-942.443	-187717.610202	-942.800	5.05
5C24	-187721.723	-938.792	-187717.610202	-942.800	18.82
C21	-187720.528	-937.704	-187717.610202	-942.800	8.18
5B.18	-187720.089	-945.880	-187717.610202	-942.800	15.29
5B.18-1	-187721.835	-945.141	-187717.610202	-942.800	5.00
合計					
合計面積					166.72 m ²

物件 1

A4判に縮小

作成者

申請人

縮尺

各階平面図

建物図面図

家屋番号 5番22

建物の所在 仙台市太白区山田本町5番地22

1階



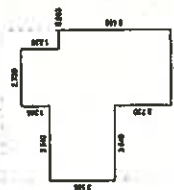
床面積

7.230 x 9.100 = 65.780000

床面積

65.78 ㎡

2階



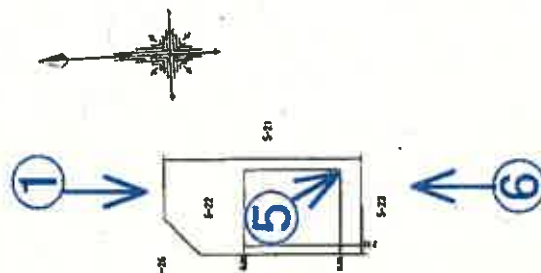
床面積

3.400 x 3.185 = 10.830000
3.730 x 7.280 = 27.164000
0.910 x 5.480 = 4.986800
計 36.434000

床面積

36.43 ㎡

物件2



A4判に縮小

凡例 写真撮影場所

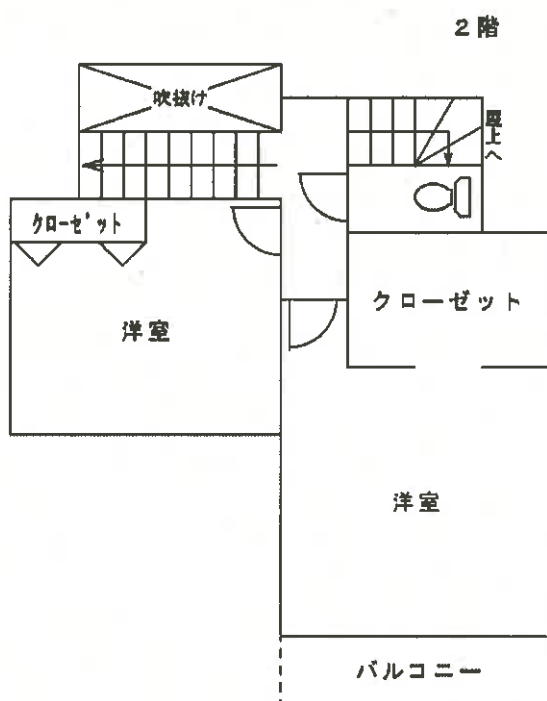
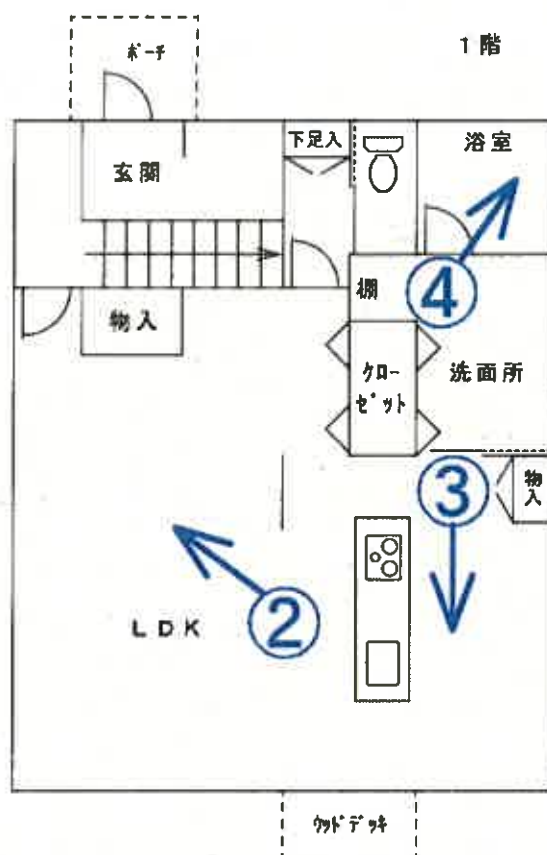
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



凡例
♂写真
(撮影場所)



縮尺 1/100

写真 1

物件2



物件1(駐車スペース)

市道「山田本町9号線」

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

屋上スペース



写真 6

物件2

バルコニー

ウッドデッキ



令和8年（ケ）第 25 号
令和8年 4 月 9 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
渡 辺 充 啓

第1 評価額

一括価格	
金14,956,000円	
個別評価額	
物件1（土地）	金3,070,000円
物件2（建物）	金11,886,000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土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

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		
	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	仙台市地下鉄南北線「長町南」駅の西方道路距離約4.9km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近にはマンションも見られる。対象物件付近は新興分譲住宅地域で南向きの傾斜地勢にある。	
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 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. 第一種住居地域 指定60% 指定200% なし 第三種高度地区 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	166.72㎡ 約9.2m×約15.3m～18.88m ほぼ長方形 ほぼ平坦 準角地 特になし
接面道路の状況	○北側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○西側約6m 市道 舗装あり 約0.8m～1.7m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	物件2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 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当該施設の本管（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込みが出来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	埋蔵文化財包蔵地（羽黒堂泉遺跡） 個人住宅建築の場合は事前に届出、各種開発行為は事前に協議を要する。	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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	ウッドデッキあり	

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5番22	
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	令和4年5月26日新築 約4年 約26年
構 造	木造樹脂シート・ルーフィングぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか プラスチックタイル、フローリングほか 電気、給水、排水 （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 66.24㎡ 2階 36.43㎡ 延面積102.67㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
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	なし	

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
1	43,400	1.01	166.72	1.00	7,308,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地 仙台太白・11

地価公示価格 67,700円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/153 = 規準とした価格 43,400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：方位+2

◇地域格差：153%（交通接近条件 1.02×環境条件 1.5=1.53）

イ 個別格差：準角地+1

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：概ね最有効使用の状態にあり減価は不要と判断した。

(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並びに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
2	220,000	102.67	0.78	17,618,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価10%、残価率0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数26年／（経過年数4年＋経済的残存耐用年数26年）×（1－観察減価0.1）＝0.78

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、更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
1	7,308,000	1.00	0.30	法定地上権	2,192,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,308,000	-2,192,000	1.0	1.0	0.6	3,070,000
2	17,618,000	+2,192,000	1.0	1.0	0.6	11,886,000
一括価格（合計）						14,956,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 仙台太白－11

所 在：仙台市太白区山田本町3番76

住 居 表 示：山田本町16－10

価 格：67,700円/㎡

位 置：仙台市地下鉄南北線「長町南」駅の西方道路距離約4.8kmに位置

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側6.2m市道に接面

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図

地理院地図

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. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区山田本町

地 番 5 番 2 2

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 7 2 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市太白区山田本町 5 番地 2 2

家屋 番号 5 番 2 2

種 類 居宅

構 造 木造樹脂シート・ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

位置図

八木山南 (一)

八木山南 (五)

八木山南 (六)

鉤取 (三)

御堂平

支援学校

鉤取本町 (三)

鉤取本町 (一)

51

山田新町

山田

各

30

五反田

Y

高針

約1/14,000

み

佐保山

太白 (二)

太白 (一)

94

上野山 (三)

ひより台

ひより台大橋

上野山 (二)

93

上野山 (一)

太白 (三)

旗立 (二)

宮城大

対象物件

旗立 (一)

103

羽黒台

103

山田北前町

山田本町

山田上ノ台町

山田新町

山田

余方

地価公示標準地

△86.6

△134.2

人夫田東

43

名取二号橋

相互台東 (二)

相互台東 (一)

△108.8

相互台 (二)

120

209

ゆりが丘 (一)

105

ゆりが丘 (二)

△175.2

ゆりが丘 (五)

ゆりが丘 (三)

95

の森

山田自由ヶ丘

バス専用道路

旗立 (三)

日本平

田 (一)

(二)

90

山田 (四)

相互台 (二)

72



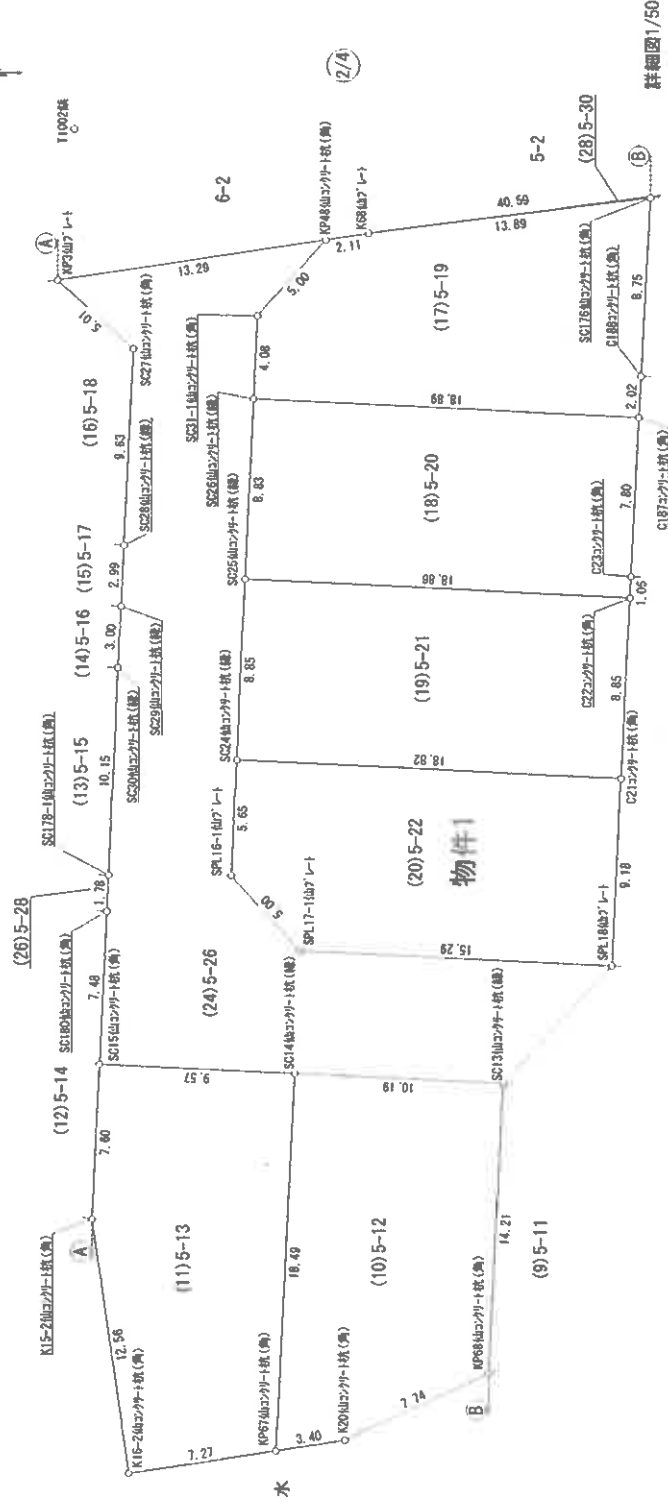


請求部	所在	仙台市太白区山田本町				地番	5番22			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

地積測量図

地番	5-3 5-4~5-32
土地の所在	仙台市太白区山田本町

3/10



詳細図1/50

SC176仙コンナト棟(構)

A4に縮小

縮尺 1/250

申請人

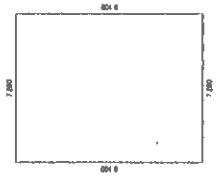
作成者

23日作成

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	5番22
建物の所在	仙台市太白区山田本町5番地22

1階

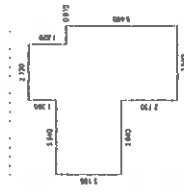


求積表

7.280 × 9.100 = 66.2480000

床面積 66.24 m²

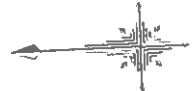
2階



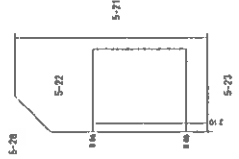
求積表

3.610 × 3.185 = 11.5031000
2.730 × 7.280 = 19.8744000
0.910 × 5.460 = 4.9686000
計 36.4361000

床面積 36.43 m²



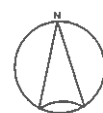
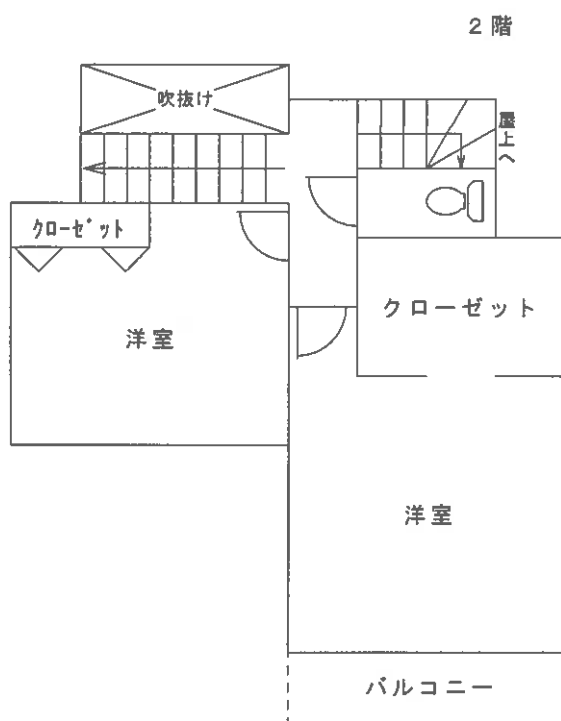
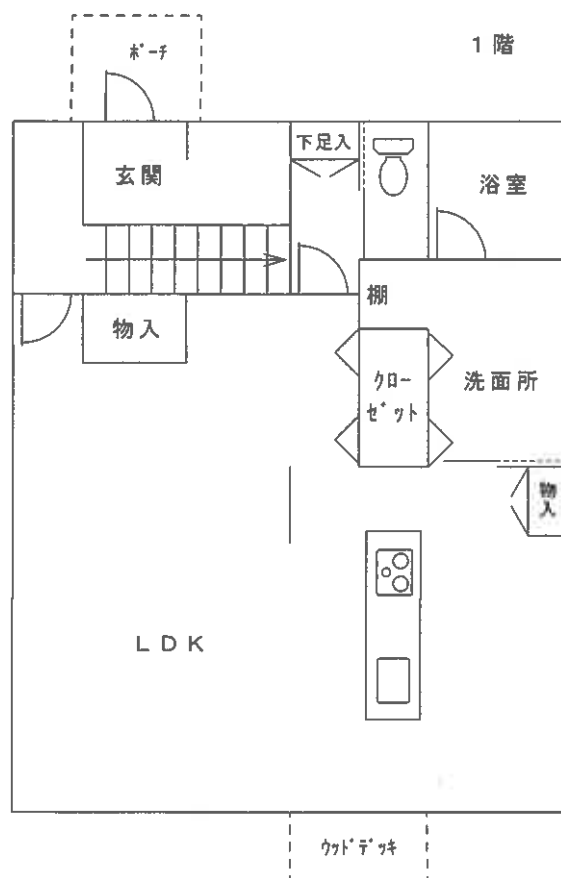
物件2



A4に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物間取図



縮尺 1/100