

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。

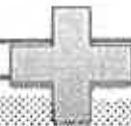
(入札書ごとに必要です。)

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」の口のチェックは、「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 10 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 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 12 月 11 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 10 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	14, 443, 000 11, 554, 400	一括	2, 888, 600	63, 117	22, 657
1	9, 221, 000				
2	5, 222, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目 |
| | 地 番 | 22番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目22番地66 |
| | 家屋 番号 | 22番66 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階61.96平方メートル
2階39.84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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】

B が占有している。同人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 | 仙台市泉区南光台七丁目 |
| | 地 番 | 22 番 66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目 22 番地 66 |
| | 家屋 番号 | 22 番 66 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.96 平方メートル
2 階 39.84 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 66号

令和 8年 5月18日受理

令和 8年 7月 8日提出

現況調査報告書

(物件1、2関係)

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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 | 仙台市泉区南光台七丁目 |
| | 地 番 | 22番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目22番地66 |
| | 家屋 番号 | 22番66 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階61.96平方メートル
2階39.84平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市泉区南光台七丁目24番75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	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 ☒ 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	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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 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		令和 4年 2月15日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 2月15日	
	期間	令和 4年 2月15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		上記占有者Bは、本件所有者Aの母であり、Aの父でBの夫であるCが本物件購入時から居住しており、上記占有開始時期は、AがCから本物件の贈与を受けて所有者になった時期である。両者間に本物件使用について特段の定めはない。	
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について

本土地は、南西側で仙台市所有の22番100公衆用道路（建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

本土地上に本件所有者所有のカーポートが存する。

■ 物件2について

本建物は、昭和56年2月23日に建てられた建物であるが、昭和57年8月にCが物件1と一緒に新築で取得し、昭和57年10月9日に保存登記を行った。

建物全体として、経年による劣化が生じており、外壁の退色や目地の劣化、内壁や建具の破損や汚れが確認された。

物件1土地上に本件所有者所有のスチール製物置（動産）が1基存する。

(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 (所有者)	本物件には、私の母と兄が居住しています。 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用しており、その一部でも他人に貸しているところはありません。 物件2の建物は、元々は、私の父Cが昭和57年8月に物件1と一緒に新築の建て売り住宅を取得し、家族で住んでいました。その後、私が父から贈与を受けて所有者になりました。母と兄は引き続き住んでいますが、親子ですので、使用について特段の定めはありません。 ・本件土地にあるスチール製物置も私の所有です。
■ B (占有者)	利用の経過については、本件所有者で私の次男であるAが述べたとおりです。 生活していて支障のあるところはありません。 2年前まで、猫を2匹飼っていました。

(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
R8年5月22日(金) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年6月8日(月) 16:00-16:05	仙台市役所	間取図交付依頼(6/11郵送受領)
R8年6月9日(火) 15:00-15:20	仙台法務局古川支局	本件物件の接道の全部事項証明書受領 (本件物件については、登記中につき取得不可)
R8年6月10日(水) 10:30-10:50	仙台法務局	物件1のコンピューター化前の登記簿謄本受領
R8年6月12日(金) 10:40-10:50	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R8年6月15日(月) 9:30-10:00	物件所在地	全戸不在、物件1等調査、評価人同行
R8年6月30日(火) 13:00-13:40	物件所在地	立入調査、本件所有者A及び占有者Bから占有状況等 聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
(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 を立ち合わせ、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。 ☐		

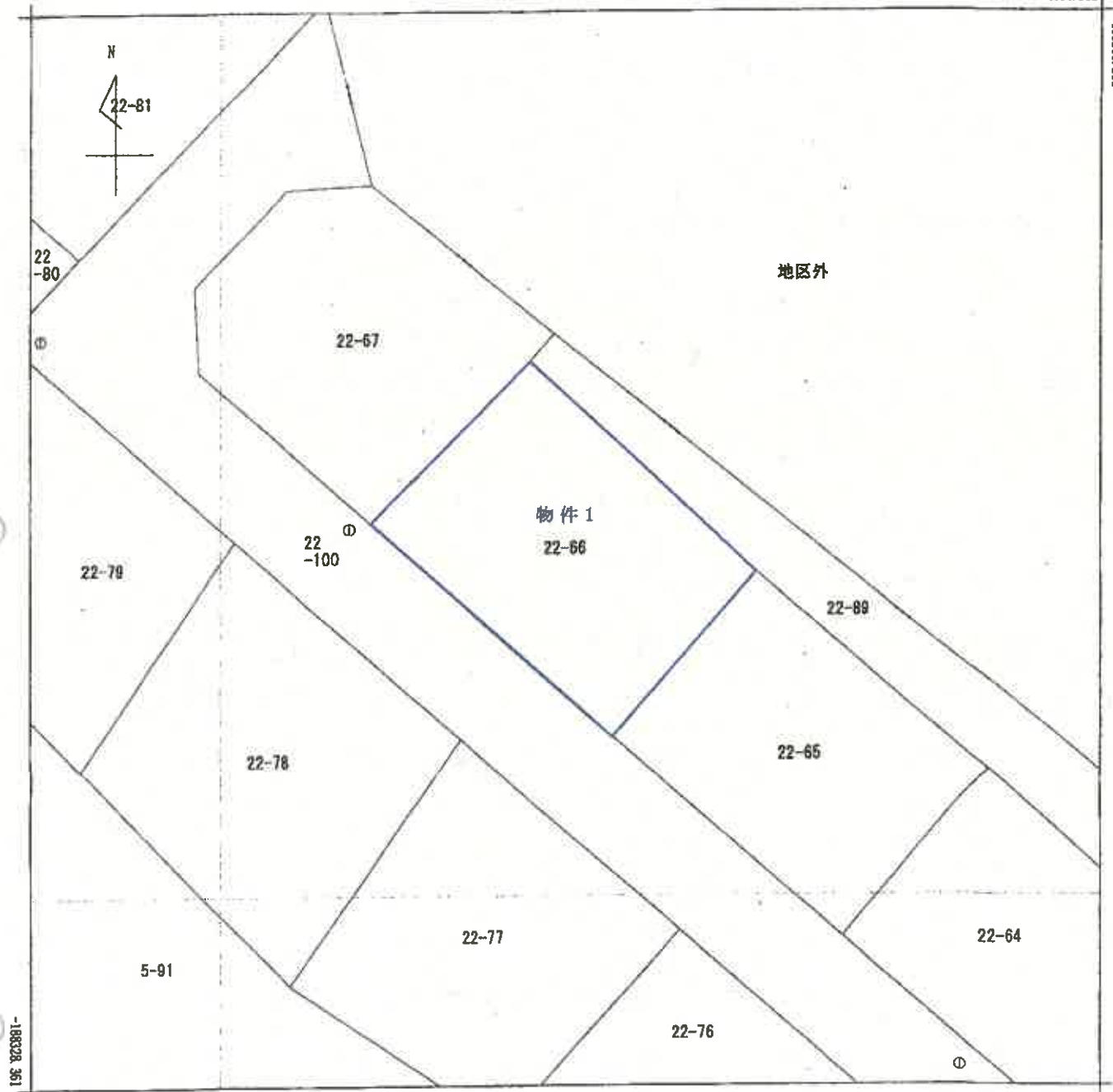
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：国上測定)

+6054.512

-188328.361



地区外

物件 1
22-66

22-89

22-65

22-64

22-76

22-77

22-78

5-91

22-79

22-67

22-80

N
22-81

+5992.012

(座標値種別：国上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。



地番区域見出

A4判に縮小

請 求 部	所 在 仙台市泉区南光台七丁目					地 番 22番66		
出 力 尺	1/250	精 度 分 区	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	地籍図
作 成 年 月 日	平成1年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成2年7月20日	補 記 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。

(仙台法務局管轄)

令和8年3月11日

那覇地方法務局

請求番号：36-3

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和57年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(仙台市建設局管理)
令和8年3月11日 那覇地方支務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：36-4

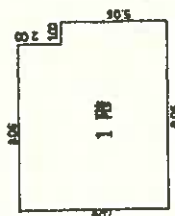
建物各階平面図

家屋番号	22-66
建物の所在	南光台七丁目 泉市松森字明神 22番地 66

538110

各階平面図

物件2



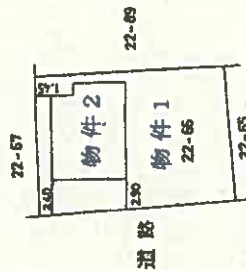
1階床面積計算

2.06	×	8.06	=	16.6916
5.06	×	1.00	=	5.0600
計				21.7516
床面積				21.75 M ²



2階床面積計算

5.06	×	2.06	=	10.4236
3.00	×	2.06	=	6.1800
計				16.6036
床面積				16.60 M ²



(注) 縮尺

A4判に縮小

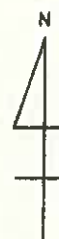
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
昭和57年 9月 25日 作製			

S 57.9.30

(宮城県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

S = 1 : 150



松森字明神

22-67

市道（南光台明神線）

物件 2

22-89

下屋

下屋

スチール製
物置（動産）

物件 1

22-66

R.C.擁壁

R.C.擁壁

市道（南光台明神線）

門扉

植込

UP

22-100

カーポート
（動産）

22-65

③

①

(9 枚目)

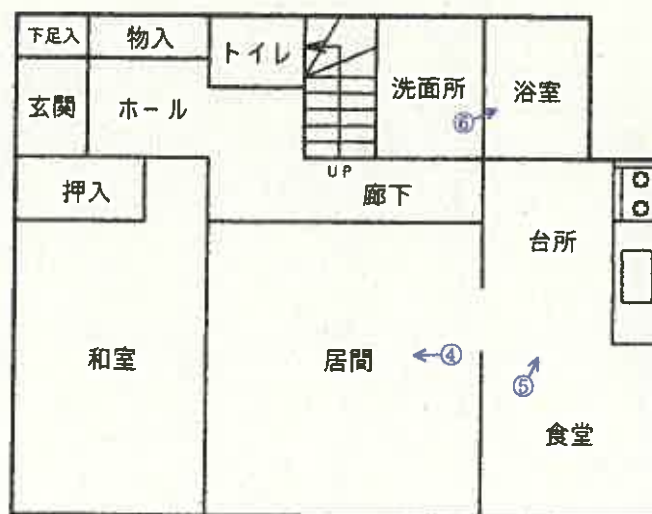
凡 例

←○写真（撮影場所）

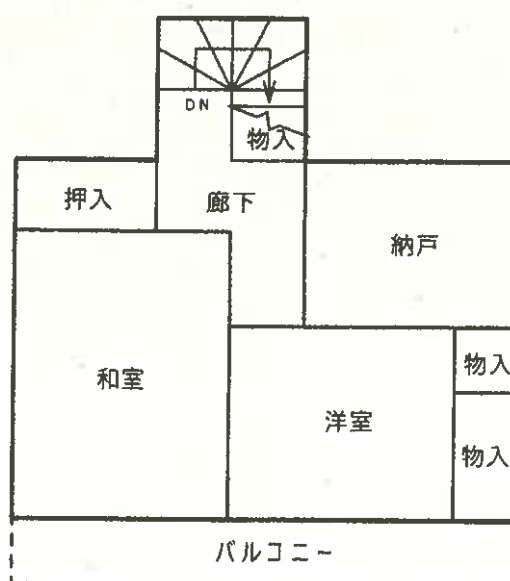
建物間取図（物件 2）

S = 1 : 100

1階



2階



凡 例
←○写真(撮影場所)

写真 1

物件2



物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



物件1

写真 3

カーポート



物件1

写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6



令和8年（ケ）第 66 号
令和8年6月30日 現地調査
令和8年7月8日 評価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士 右 田 貴 紳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,443,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,221,000 円
物件2（建物）	金 5,222,000 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

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	別紙物件目録記載のとおり	
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	地下鉄南北線「黒松」駅の東方・道路距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市泉区南東部の丘陵地において、昭和54年頃に民間企業によって開発された(開発許可番号:宮城県指令第883号、S54.5.1)住宅団地内に存する自用の居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、市中心部及び最寄駅へはバス便の利用であるが、小中学校や食品スーパーに近接するほか、幹線道路沿いに存する大規模小売店舗及び飲食店等への接近性に優れることから、住宅地としての利便性及び居住環境は概ね良好である。仙台市が公表する「仙台防災ハザードマップ」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域の指定は無く、周辺に危険・嫌悪施設は特に認められない。 地域内における標準的画地は、規模220㎡程度(間口約13m、奥行約17m)の長方形地であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	泉区役所: 約4.1km みやぎ生協南光台店: 約450m 市立南光台小学校: 約550m 市立南光台中学校: 約190m	
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3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 日影規制(二)5h-3h 立地適正化計画:居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	242.90㎡ 約19m×約13m 略長方形 地内は概ね平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約6m、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)、0～0.8m高く接面	

土地の利用状況	物件2の建物敷地等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	文化財保護法上の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	目的土地の東側部分にスチール製物置(動産)1基が存するほか、南東側部分にカーポート(動産)が存する。

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 22番66	
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56年2月23日 新築 45年 2年
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	塩ビ被覆鋼板 化粧合板、繊維壁外 化粧合板、竿縁天井外 カーペット、畳、ビニル床シート外 電気・給排水・衛生設備外 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 2 階 延 面 積	61.96㎡ 39.84㎡ 101.80㎡
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	やや劣位	
保守管理の状態	やや劣る 外壁材の退色や目地の劣化等が認められたほか、内壁合板及び建具の破損や汚れ等が確認され、全般的に経年等による劣化や機能の陳腐化が進行している。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 室内において、2年ほど前まで猫2匹が飼育されていた。 2) 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。 3) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第1014号(昭和55年8月11日付)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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	105,000	1.03	242.90	0.90	23,643,000

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【仙台泉-19】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 136,000\text{円/㎡} & \times & 103.3/100 & \times & 100/101 & \times & 100/133 & = & 105,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 接道方位(北東) +1% (1.01)

◇地 域 格 差 : 道路幅員・系統連続性 △1% (0.99)

商業施設・公共施設等への接近性 +3% (1.03)

居住環境・周辺利用状況 +30% (1.30)

相乗積 133% (0.99 × 1.03 × 1.3 ≒ 1.33)

イ. 個別格差 : 接道方位(南西) +3% (1.03)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、土地の最有効使用を阻害していると認められるため、建付減価を上記のとおり判定した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	101.80	0.02	428,000

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数47年、経過年数45年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & & \text{経済的} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & & \text{全耐用年数} \\ & & & & & & \text{観察減価率} \\ 0.02 & \div & \{ & 0.00 & + & (1 - 0.00) & \times & (2\text{年} \div 47\text{年}) & \} & \times & (1 - 0.50) \end{array}$$

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	23,643,000	1.00	0.35	法定地上権	8,275,000

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	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	23,643,000	- 8,275,000	1.00	1.00	0.60	9,221,000
2	428,000	+ 8,275,000	1.00	1.00	0.60	5,222,000
一括価格(合計)						14,443,000

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: 市場性の見地からは、特に調整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」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-19】

所 在 : 仙台市泉区南光台7丁目5番46「南光台7-23-59」
価 格 : 136,000円/㎡
位 置 : 仙台市地下鉄南北線「黒松」駅の東方道路距離約1.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 180㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 北東側5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

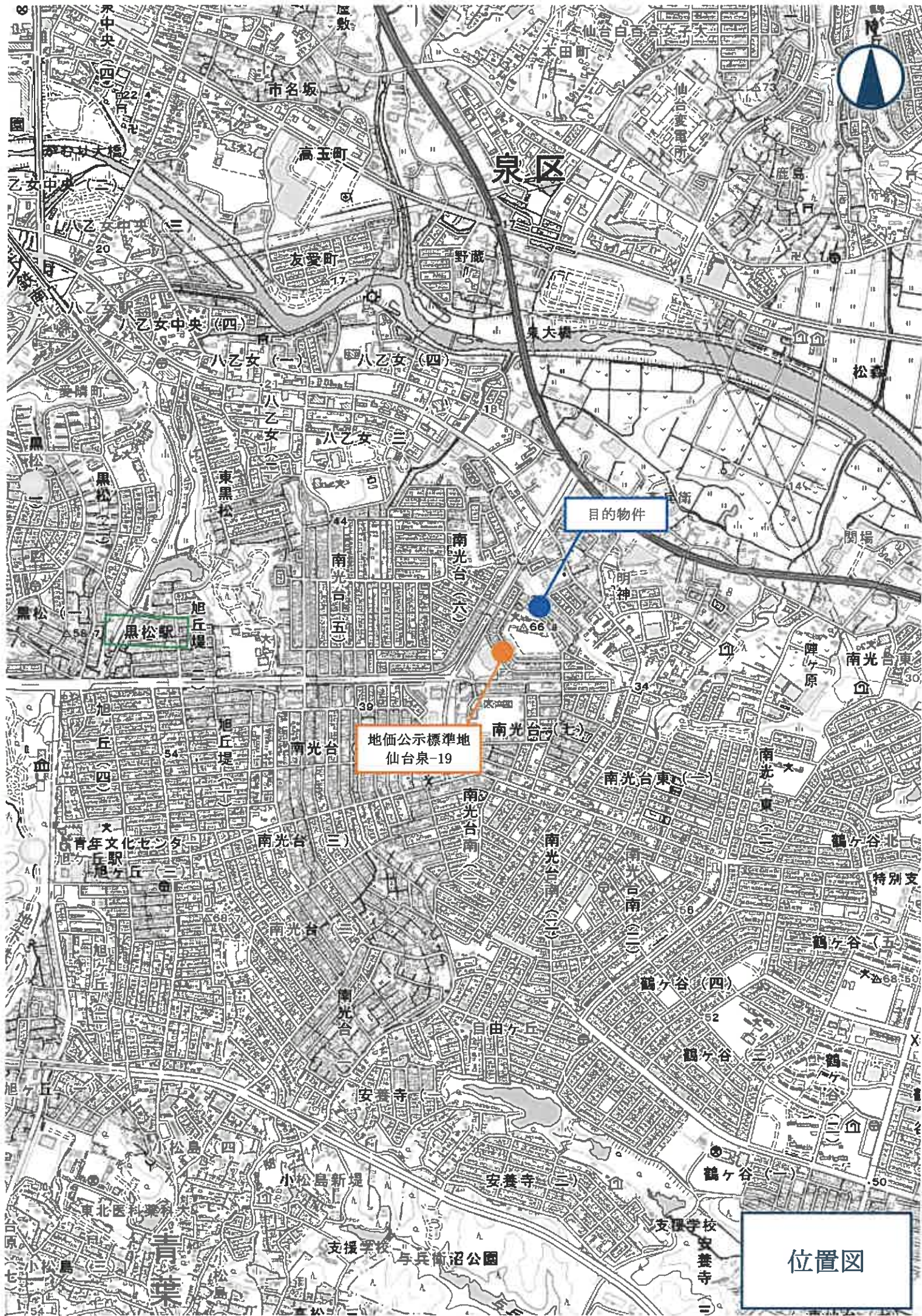
1. 位置図(国土地理院地図)
2. 法第14条第1項地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

令和 8 年（ケ）第 66 号

物 件 目 録

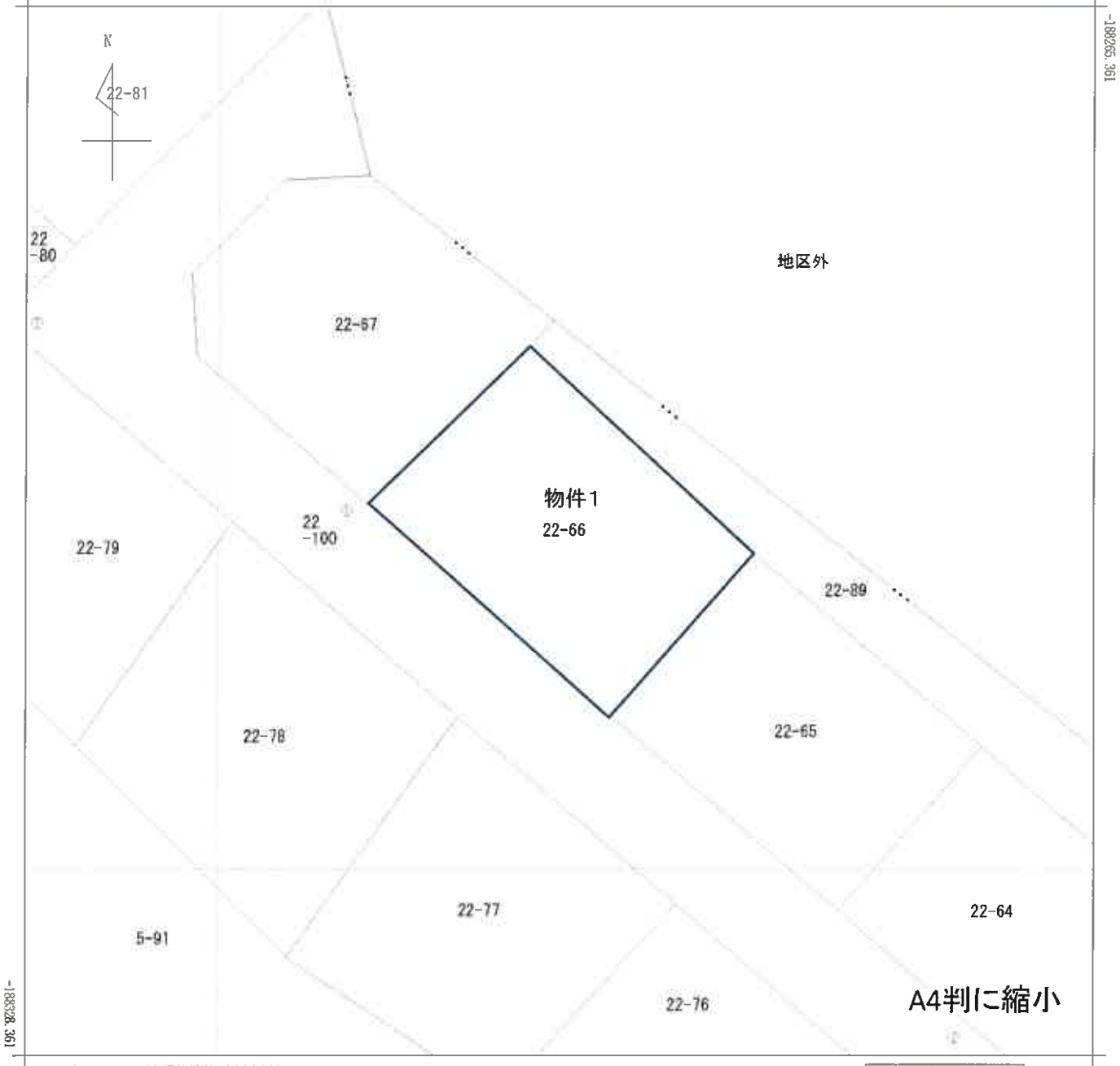
- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目 |
| | 地 番 | 22番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目22番地66 |
| | 家屋 番号 | 22番66 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階61.96平方メートル
2階39.84平方メートル |



位置図

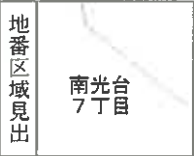
法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定) +6054.512



+5992.012 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



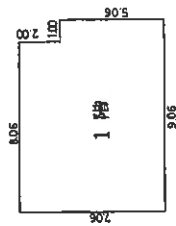
請求部	所在地	仙台市泉区南光台七丁目					地番	22番66		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月				備付年月日(原図)	平成2年7月20日		補記事項		

538110

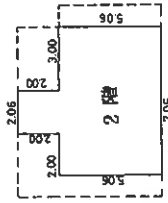
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	22-66
建物の所在	南光台七丁目 泉市松森字明神 22番地 66

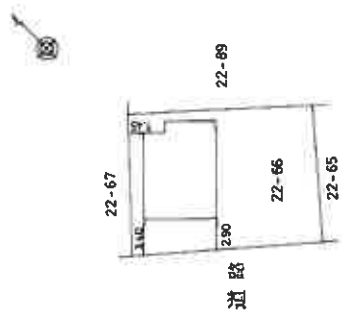


1階床面積計算			
7.05	×	8.05	= 56.8025
5.05	×	1.00	= 5.0500
計			61.8525
床面積			61.96 m ²



2階床面積計算			
5.05	×	7.05	= 35.7225
2.00	×	2.05	= 4.1000
計			39.8225
床面積			39.84 m ²

物件2



(長縮約)

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

S 57.9.30

(宮城県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

S = 1 : 150



松森字明神

22-67

市道（南光台明神線）

物件 2

22-89

物件 1
22-66

スチール製
物置（動産）

下屋

下屋

RC擁壁

RC擁壁

市道（南光台明神線）

22-100

門扉

植込

UP

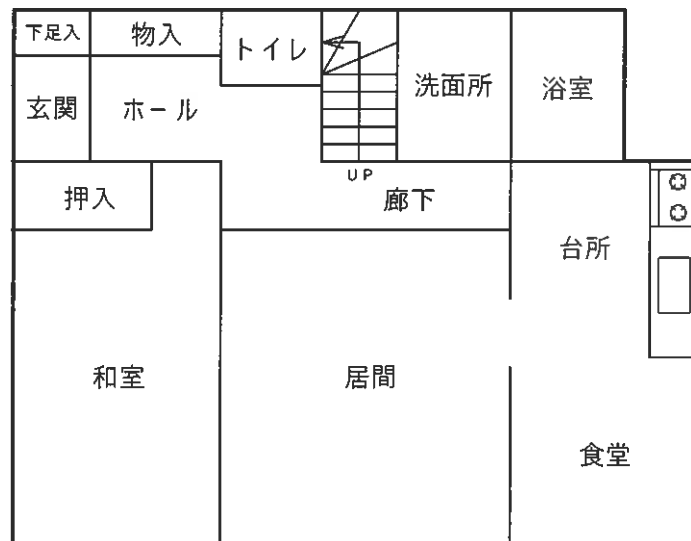
カーポート
（動産）

22-65

建物間取図（物件2）

S = 1 : 100

1階



2階

