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

令和　８年（ケ）第　　３１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前１０時００分 仙台地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　３時００分 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１１月２５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	6, 640, 000 5, 312, 000	一括	1, 328, 000	0	0
1	4, 120, 000				
2	2, 520, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目

　　地　　番　　１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９０．１５平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目１７番地２

　　家屋　番号　　１７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階６５．０３平方メートル
　　２階６５．０３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　　１７．３９平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７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。

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目

　　地　　番　　１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９０．１５平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目１７番地２

　　家屋　番号　　１７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階６５．０３平方メートル
　　２階６５．０３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　　１７．３９平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

令和８年(ケ)第３１号
令和８年７月１４日受理
令和８年８月１７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

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目

　　地　　番　　１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９０．１５平方メートル

　　共有者Ａ　持分１９２分の１２
　　共有者Ｂ　持分１９２分の６
　　共有者Ｃ　持分１９２分の６
　　共有者Ｄ　持分１９２分の３
　　共有者Ｅ　持分１９２分の３
　　共有者Ｆ　持分１９２分の３
　　共有者Ｇ　持分１９２分の３
　　共有者Ｈ　持分１９２分の３
　　共有者Ｉ　持分１９２分の３
　　共有者Ｊ　持分１９２分の２
　　共有者Ｋ　持分１９２分の２
　　共有者Ｌ　持分１９２分の２
　　共有者Ｍ　持分２８０分の６
　　共有者Ｎ　持分２８０分の３
　　共有者Ｏ　持分２８０分の３
　　共有者Ｐ　持分２８０分の２４
　　共有者Ｑ　持分２８０分の２４
　　共有者Ｒ　持分２８０分の４８
　　共有者Ｓ　持分２８０分の２４
　　共有者Ｔ　持分２８０分の２４
　　共有者Ｕ　持分２８０分の４８
　　共有者Ｖ　持分２８０分の３
　　共有者Ｗ　持分２８０分の３

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目１７番地２

　　家屋　番号　　１７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

床　面　積　　1階６５．０３平方メートル
　　2階６５．０３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　　１７．３９平方メートル

共有者Ａ　持分１９２分の１２
共有者Ｂ　持分１９２分の６
共有者Ｃ　持分１９２分の６
共有者Ｄ　持分１９２分の３
共有者Ｅ　持分１９２分の３
共有者Ｆ　持分１９２分の３
共有者Ｇ　持分１９２分の３
共有者Ｈ　持分１９２分の３
共有者Ｉ　持分１９２分の３
共有者Ｊ　持分１９２分の２
共有者Ｋ　持分１９２分の２
共有者Ｌ　持分１９２分の２
共有者Ｍ　持分２８０分の６
共有者Ｎ　持分２８０分の３
共有者Ｏ　持分２８０分の３
共有者Ｐ　持分２８０分の２４
共有者Ｑ　持分２８０分の２４
共有者Ｒ　持分２８０分の４８
共有者Ｓ　持分２８０分の２４
共有者Ｔ　持分２８０分の２４
共有者Ｕ　持分２８０分の４８
共有者Ｖ　持分２８０分の３
共有者Ｗ　持分２８０分の３

但し、共有者全員持分全部

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	仙台市太白区茂庭台三丁目１７番２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，C，D，E，F，G，H，I，J，K，L，M，N，O，P，Q，R，S，T，U，V，W　□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	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，C，D，E，F，G，H，I，J，K，L，M，N，O，P，Q，R，S，T，U，V，W　□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	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　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　接道について

(1)　公図のとおり接する仙台市所有の２７番４公衆用道路は，仙台市道「茂庭台２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)　公図のとおり接する仙台市所有の３３番１６公衆用道路は，仙台市道「茂庭台三丁目自転車歩行者道１０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　敷地は管理が行き届かず，雑草が繁茂し、容易に立ち入ることが出来ない。

■ 物件２（主である建物）について

１　各所の経年劣化が著しい。室内に喫煙及び猫等の愛玩動物を飼育していた痕跡（猫砂，壁の引っ掻き傷等）がある。

２　二階南側にバルコニーが存する。

■ 物件２（附属建物）について

経年劣化が著しい。

（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
■ Ｚ （関係者から依頼を受けた弁護士）	私はＯを始めとする有限会社実宝の前代表者Ｘの相続人たる関係者から債務整理や相続手続の依頼を受けた弁護士です。本物件は，以前はＸとその妻Ｙが居住していましたが，令和６年に両人共に相次いで死去したことから，爾後空き家になっています。会社自体も名目上は本物件に事務所を置いていますが，業務は停止しており，占有の実態はありません。 なお，担保不動産競売開始決定記載の共有者らは，Ｘの推定相続人に中る者になりますが，この機会に順次，全員が相続放棄手続を執る見込みと伺っております。 おって，令和８年８月７日午前１０時実施予定と伺う現況調査には，都合があって，関係者は誰も立ち会うことが叶いませんので，手続は執行官で進めて頂いて結構です。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■１　本件は，債権者代位による相続登記経由後の各共有者らは，等しく別所に居を構えており，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７月１５日に現場を確認したところ，接道から玄関に繋がる敷地部分は広く雑草に覆われている等，明らかに人の出入りがない様子が認められた上，郵便函は配達物で溢れていた外，ガスの供給栓が閉塞されていた。

２　念の為，債務者会社たる有限会社実宝及びその代表者（本件共有者の一人）等関係人の居住等に関する資料等を取り寄せたところ，本物件に居を定めた被相続人Ｘは令和６年１月１２日に，その配偶者Ｙは同年３月６日に相次いで死去していることが判明している。

３　現況調査日を令和８年８月７日午前１０時と定め，共有者たる関係人にこの旨通知したところ，同人らから債務整理や相続手続等の依頼を受けた弁護士Ｚから，本物件は空き家であること，関係人は現況調査に立ち会うことが困難である旨連絡を受けた。

４　予定した調査は，斯く事情に依り，已むを得ず解錠して物件内に立ち入ったところ，室内には有限会社実宝，Ｘ，Ｙに宛てた郵便物が残っていた外，卓上の暦は令和６年３月で停止している等，状況は弁護士Ｚの陳述と符合する。依って，本物件の占有状況等は３枚目の通り認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月14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（７月２４日郵送受領）
8年7月15日（水） 10:00-10:20	物件所在地	物件確認，写真撮影
8年7月15日（水） 11:00-11:30	太白区役所道路課，街並み形成課，戸籍住民課	接道調査，Ｏらの居住及び身分に関する資料受領
8年7月29日（水） 13:30-13:50	仙台法務局	有限会社実宝の履歴事項証明書受領
8年7月30日（木） 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7月30日（木） 16:30-16:40	当庁	弁護士Ｚから本物件の占有状況等について電話聴取
8年8月7日（金） 10:00-10:40	物件所在地	立入調査，間取り確認，写真撮影等，評価人同行
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。

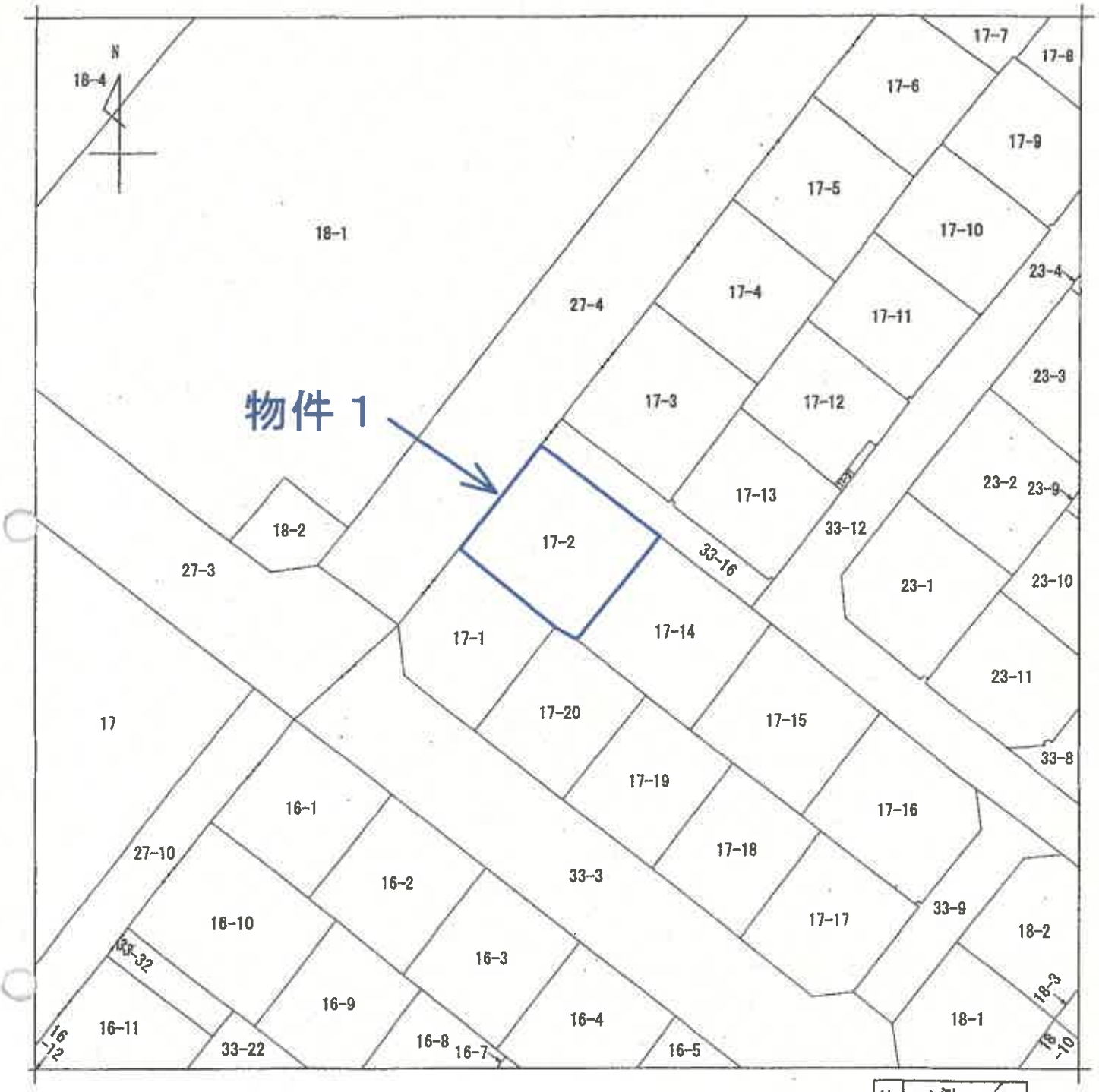
■ 令和８年８月７日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人ＡＡを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物に立ち入った。

□ 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



Ａ４判に縮小

請求部分	所在	仙台市太白区茂庭台三丁目				地番	17番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和57年8月26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。

登記年月日：昭和59年3月21日

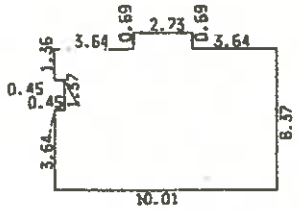
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

各階平面図

家屋番号	17番2
建物の所在	仙台市太白区 三丁目 仙台市茂庭台17番地2

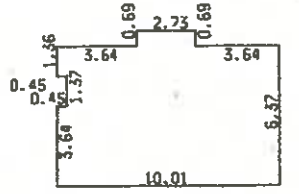
建物図面 各階平面図

物件2



10.01	X	3.64	= 36.4364
9.56	X	1.37	= 13.0972
10.01	X	1.36	= 13.6136
2.73	X	0.69	= 1.8837
			65.0309

1階 ユカメンセキ 65.03 M²



10.01	X	3.64	= 36.4364
9.56	X	1.37	= 13.0972
10.01	X	1.36	= 13.6136
2.73	X	0.69	= 1.8837
			65.0309

2階 ユカメンセキ 65.03 M²

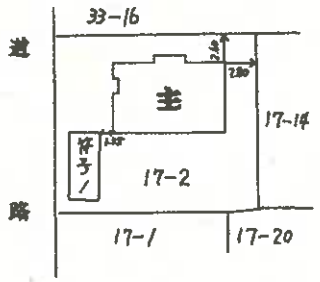


附属建物ユカメンセキ

6.37 × 2.73 = 17.3901

17.39㎡





A4判に縮小

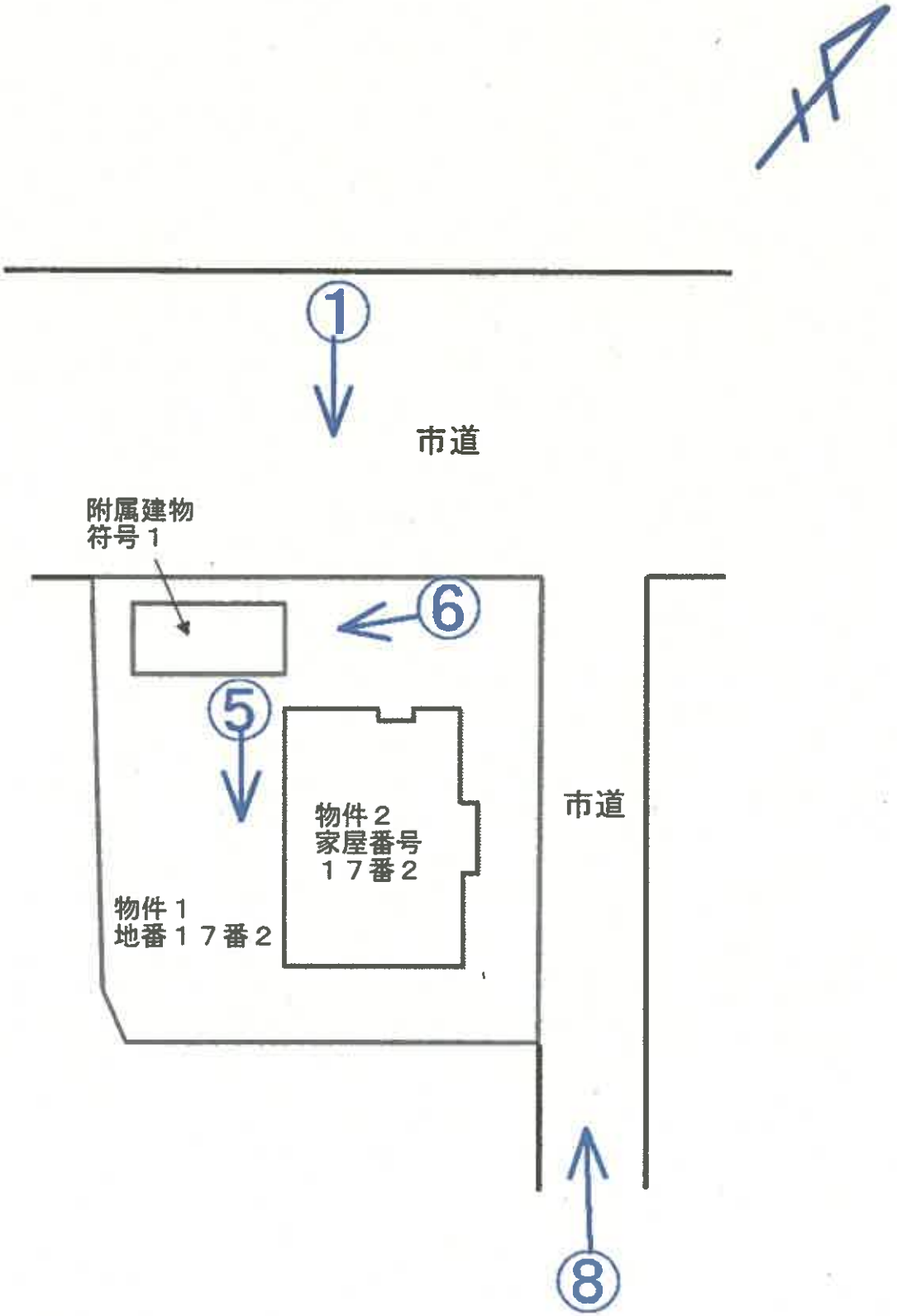
作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（法務局）

（9枚目）

土地建物位置関係図

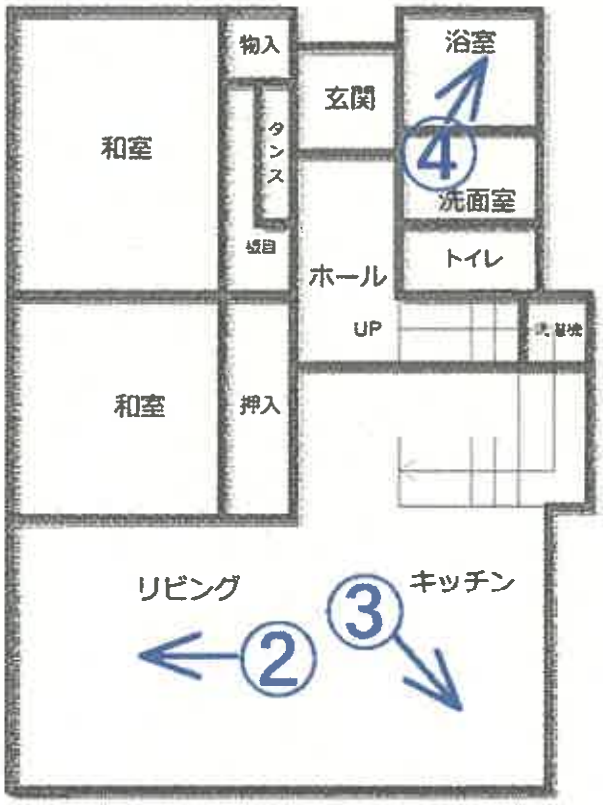


凡例　♂写真（撮影場所）

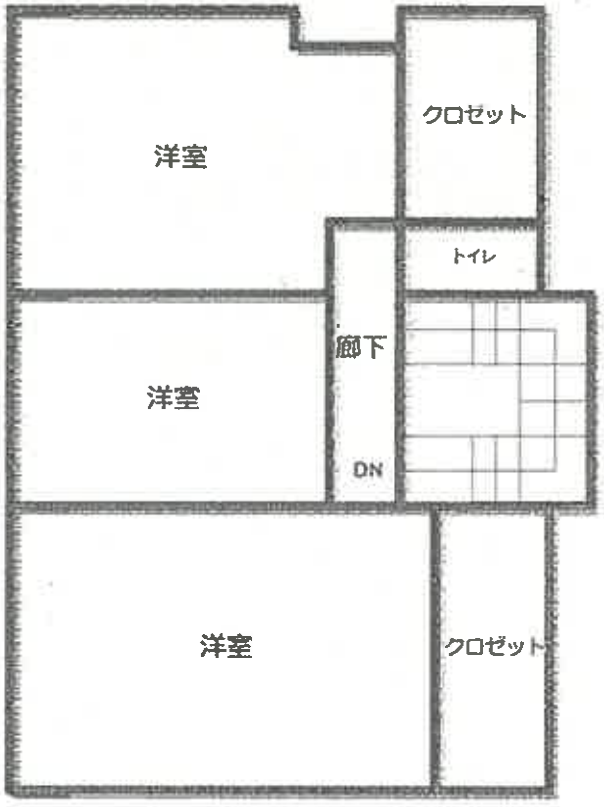
（　10　枚目）

間　取　図

物件２
家屋番号１７番２



１階



２階

凡例
♂写真
（撮影場所

（　11　枚目）

間　取　図

物件２
附属建物　符号１



凡例　♂写真（撮影場所）
（　12　枚目）

写真　1　　物件2（主である建物）



物件1　　市道「茂庭台2号線」

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



写真　5　　バルコニー　　雑草に覆われた庭



写真　6　　附属建物（物置）



物件1

（15枚目）

写真　7　　附属建物（物置）内部の状況



写真　8　　物件2　　市道「茂庭台三丁目自転車歩行者道10号線」



（16枚目）

令和８年(ケ)第３１号
令和8年8月7日　現地調査
令和8年8月31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　真木　芳美

第１　評価額

一　括　価　格	
金 6,640,000円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 4,120,000円
物件2（建物）	金 2,520,000円

1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の建物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 (附属建物) 符号 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	ＪＲ東北本線「仙台」駅の南西方約11km（道路距離） （後添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産は、太白区西部郊外に昭和５０年代に開発された大型団地の中で戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。成熟した団地であり、団地内に各種公共施設やスーパーマーケット等が整備されている。一定の生活利便性が確保されており、閑静な住環境や値頃感等から一定の需要は認められる。	
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
	建蔽率	指定50%
	容積率	指定80%
	防火規制	なし
	その他の規制	第１種高度地区
画地条件	地積	290.15㎡
	間口・奥行	約16m×約18m
	形状	長方形
	地勢	地内は平坦
	街路接面の状況	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	○ 北西側幅員約12m、市道、舗装（有）、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 ○ 北東側幅員約4m、市道、舗装（有）、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	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，通常の費用で敷地内への引込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	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がたい。
特　記　事　項	北東側市道は階段となっており、物件１とは0～2m程度の高低差があるため、北西側市道より出入りしている。 物件１地内は管理が行き届かず、雑草が繁茂し容易に立ち入ることができない。

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 １７番２	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記上）	昭和58年12月26日 新築
	経過年数	43年
	経済的残存耐用年数	2年
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	
仕　　様	外　　壁	吹付タイル
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス等
	床	畳、フローリング等
	設　　備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	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 130.06㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添間取図のとおり
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	各所の経年劣化が著しい。室内に喫煙及び猫等の愛玩動物を飼育していた痕跡（猫砂、壁の引っ掻き傷等）がある。 ２階南側にバルコニーが存する。	

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（登記記載）	不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	ほぼ終了している
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕　　様	外　　壁	カラー鉄板
	内　　壁	合板
	天　　井	合板
	床	合板
	設　　備	電気設備
	その他	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)	17.39㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	別添間取図のとおり
品　　等	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	老朽化が進んでおり、独立した経済価値は認められない。	

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 補正率 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ≒オ
1	51,500	1.01	290.15	0.70	10,565,000

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 -22

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
49,000円／㎡	×	100.7 /100	×	100/ 102	×	100/ 94	≒	51,500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％（1.02）

◇地域格差 ： 街路条件-6％（0.94）

イ 個別格差 ： 角地+1％（1.01）

ウ 地　　積 ： 登記数量による。

エ 建付減価補正 ： 老朽化した建物が存するなど建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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、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≒エ
2 主である建物	193,000	130.06	0.02	502,000

ウ　現価率

経過年数43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。

◇現価率　0.02 ≒ {0+(1-0)×(2年/45年)}×(1-0.5)

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、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≒エ
1	10,565,000	1.00	0.35	法定地上権	3,698,000

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）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	10,565,000	－ 3,698,000		1.00	0.60	4,120,000
2	502,000	＋ 3,698,000	1.00	1.00	0.60	2,520,000
一括価格（合計）						6,640,000

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」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 仙台太白 -22

所　　在 ： 仙台市太白区茂庭台３丁目９番１０「茂庭台３－９－１８」

価　　格 ： 49,000円／㎡

位　　置 ： ＪＲ東北本線「仙台」11km

価 格 時 点 ： 令和8年1月1日

地　　積 ： 250㎡

供給処理施設 ： 水道、ガス、下水

接 面 街 路 ： 南6.2m市道

用途指定等 ： 市街化区域、第１種低層住居専用地域（建蔽率50％、容積率80％）

地域の概要 ： 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第７　附属資料の表示

１　位置図

２　公図

３　土地建物位置関係図

４　建物図面・各階平面図

６　間取図

以　上

別紙

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　目　録

1　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目

　　地　　番　　17番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　290．15平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

2　所　　在　　仙台市太白区茂庭台三丁目17番地2

　　家屋　番号　　17番2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階65．03平方メートル
　　2階65．03平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　物置

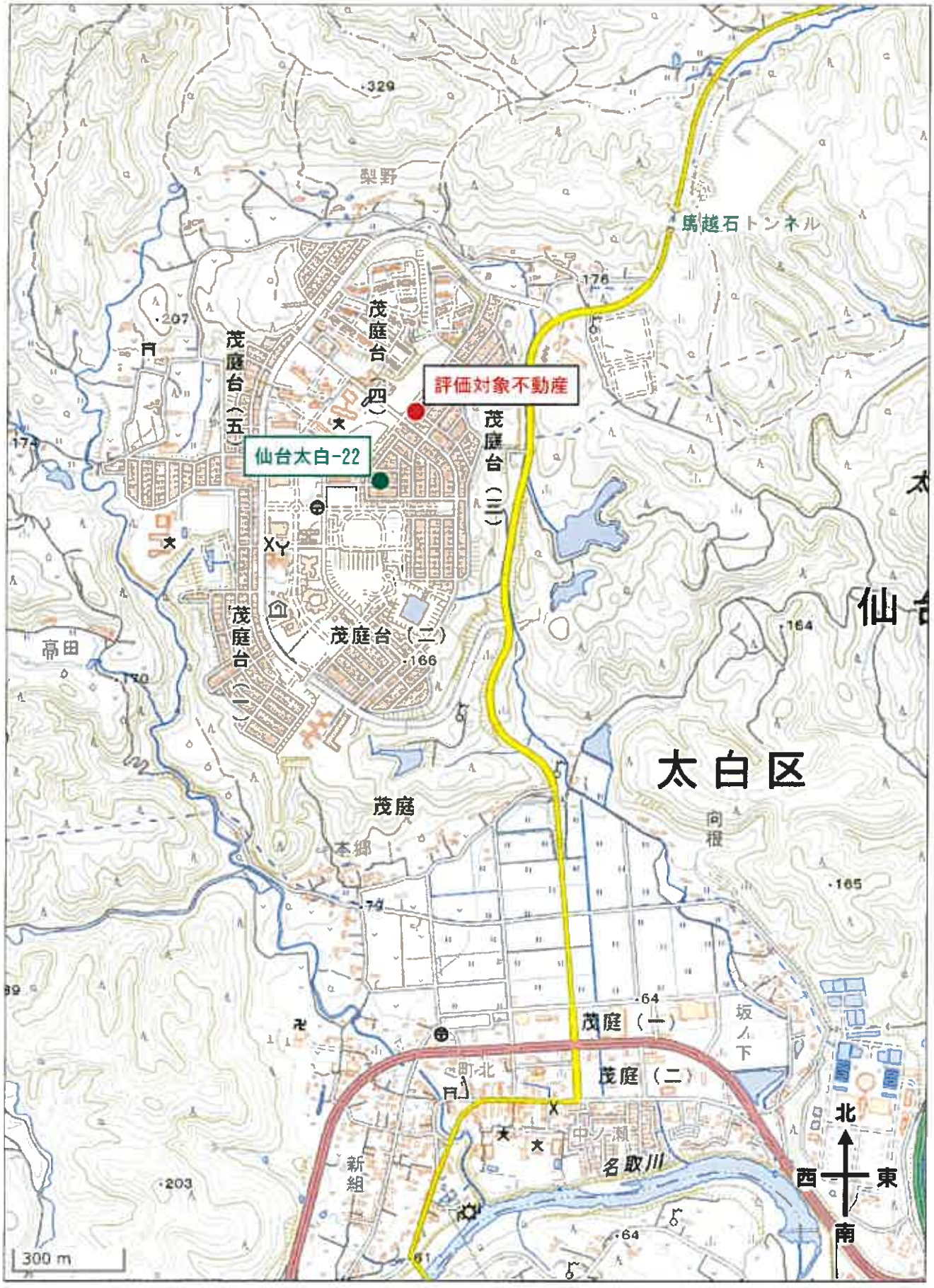
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　17．39平方メートル

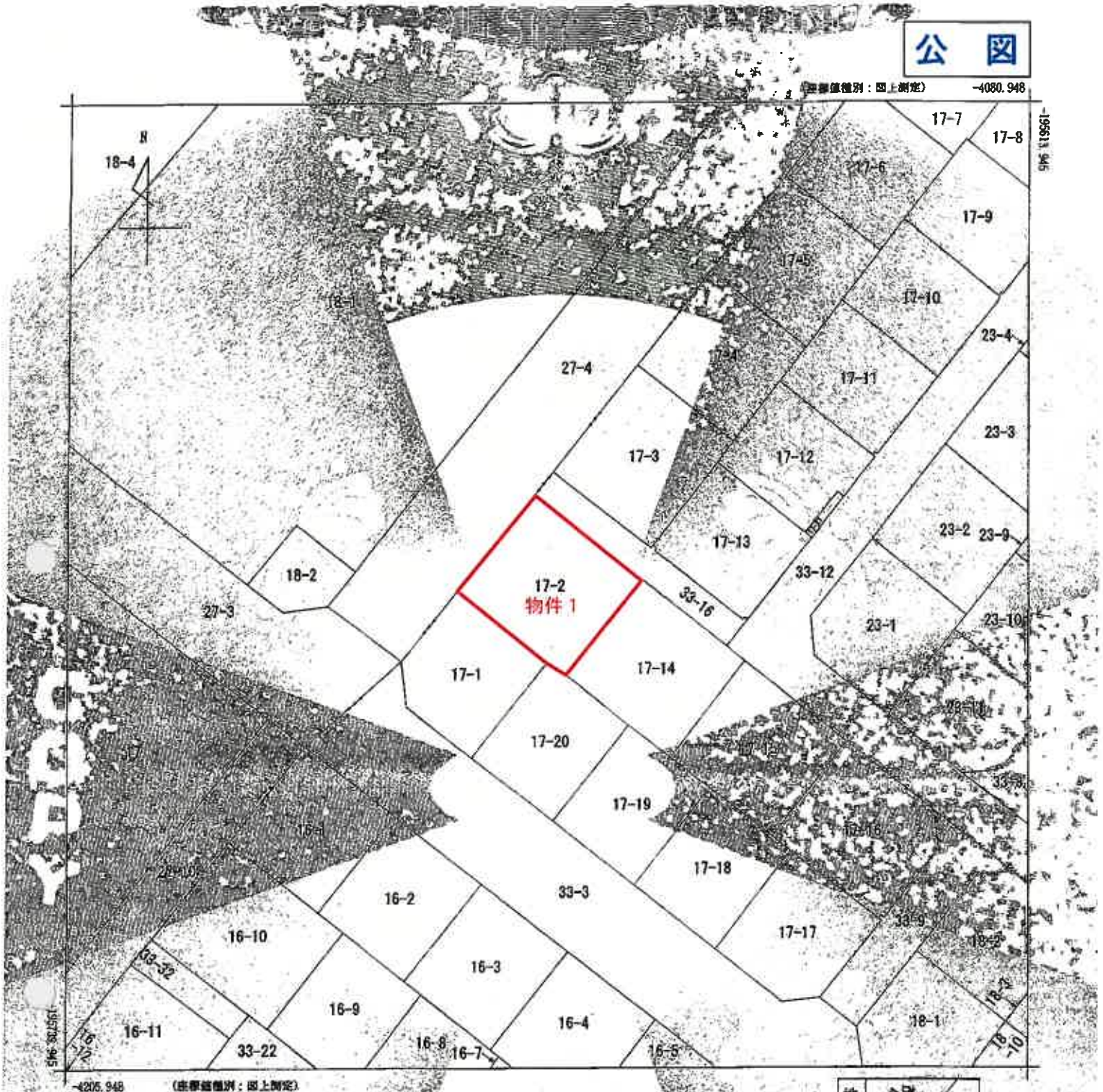
　　但し、共有者全員持分全部

位　置　図

地理院地図
GSI Maps



公　図



(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(touhoku_tsuheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	茂庭台4丁目 / 茂庭台3丁目

請求部分	所　在	仙台市太白区茂庭台三丁目				地　番	17番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和57年8月26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。

A４判に縮小

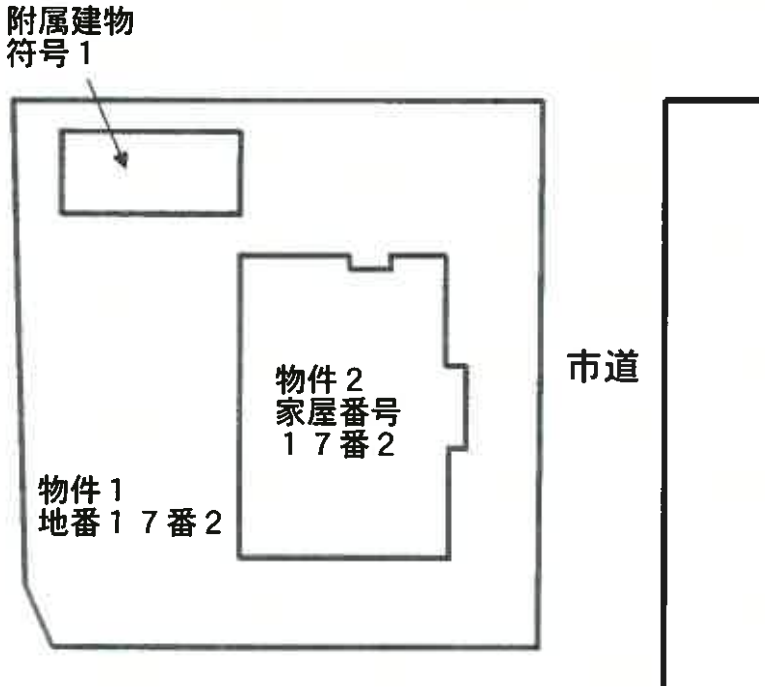
令和8年2月17日
仙台法務局

登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/1)

土地建物位置関係図

市道



登記年月日：昭和59年3月21日

これは図面に記録されている内容を証明する書面の
令和8年2月17日
仙台法務局
登記官

343295　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	17番2物件2
建物の所在	仙台市太白区 三丁目 ~~仙台市茂庭台~~ 17番地2



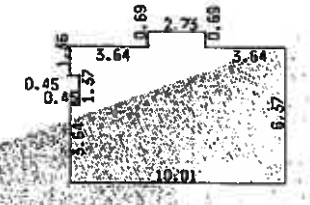
10.01	X	3.64	=	36.4364
9.56	X	1.37	=	13.0972
10.01	X	1.36	=	13.6136
2.73	X	0.69	=	1.8837
				65.0309
1階	ユカメンセキ			65.03 M²



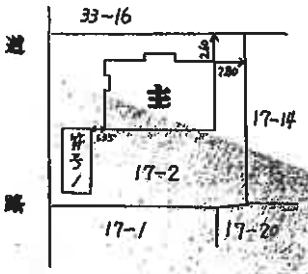
附属建物ユカメンセキ

6.37 × 2.73 = 17.39 m²

17.39 m²



10.01	X	3.64	=	36.4364
9.56	X	1.37	=	13.0972
10.01	X	1.36	=	13.6136
2.73	X	0.69	=	1.8837
				65.0309
2階	ユカメンセキ			65.03 M²



作製者	[redacted] 月14日作製	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（宮城県土地家屋調査士会）

S 59. 3. 21

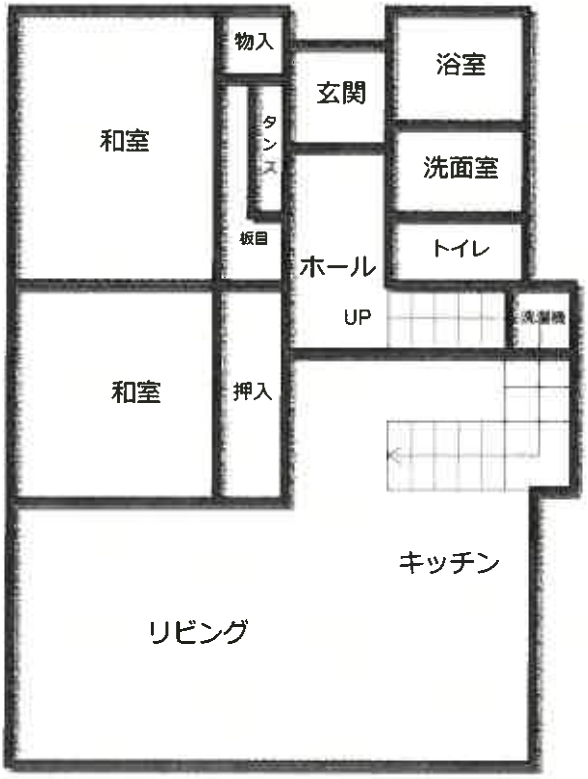
（長瀬納）

請求番号：6-2

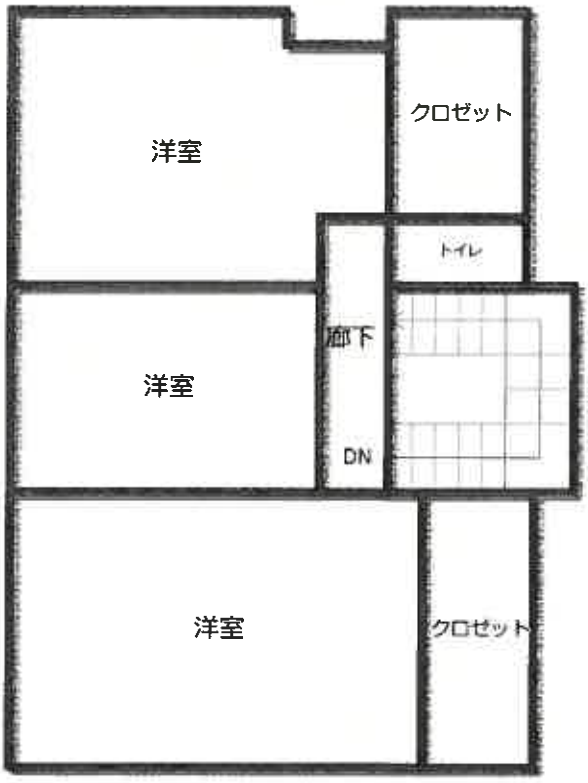
A4判に縮小

間　取　図

物件２
家屋番号１７番２



１階



２階

間　取　図

物件２
附属建物　符号１

