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（ヌ）第　　６２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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 395, 000 1, 916, 000	一括	479, 000	45, 032	13, 137
1	2, 283, 000				
2	112, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目

　　地　　番　　１３番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．３５平方メートル

　　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目１３番地５

　　家屋　番号　　１３番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階６９．３５平方メートル
　　２階５６．２０平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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

【物件番号２】

賃借権

範　囲　全部
賃借人　Ｃ
期　限　令和９年２月末日
賃　料　毎月８０，０００円
敷　金　１６０，０００円
保証金　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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（ヌ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目

　　地　　番　　１３番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．３５平方メートル

　　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目１３番地５

　　家屋　番号　　１３番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階６９．３５平方メートル
　　２階５６．２０平方メートル

令和８年(ヌ)第６２号
令和８年８月３日受理
令和８年９月２５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（ヌ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目

　　地　　番　　１３番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．３５平方メートル

　　共有者Ａ　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目１３番地５

　　家屋　番号　　１３番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階６９．３５平方メートル
　　２階５６．２０平方メートル

　　所有者Ａ

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 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	□建物所有者　　■その他の者Ｃ 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　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

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 ■C
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置

■関係人（■Ｃ（所有者） ■不動産管理会社担当者 ）） の陳述
■提示文書（回答書（Ｃ提出），賃貸借契約書（不動産管理会社提出））の要旨陳述

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		平成２１年２月１５日
最初の契約等	契約日	平成２１年２月１５日
	期間	平成２１年２月１５日から ■平成２３年２月末日まで 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	令和７年３月１日から ■令和９年２月末日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金８万円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金１６万円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		礼金８万円。本契約が終了し，ＣがＡに本物件を明け渡し，Ａの確認を得た後は，返却されない。
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

１　北側で接する仙台市所有の１４番１９公衆用道路は仙台市道「住吉台４８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　北西端に駐車スペースが存する。

３　A，B間に敷地利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。

■　物件２について

１　以下の各状況が観察される。

(1) 各所に経年相当の劣化

(2) 二階吹抜部分（ホール天窓附近）のクロス壁の変色

(3) 玄関に連絡する三和土部分のタイル剥離

２　屋根に蝙蝠が現れることがある。

３　スチール製物置が一基存する。

（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）	私は，本物件の所有者です。正しくは，妻Bが敷地の１０分の３の持分を有します。私たち夫婦は，別件の仙台地方裁判所令和７年（ヌ）第４５号不動産強制競売事件に基づく令和８年（執ロ）第２４０号引渡命令執行事件で，引渡の強制執行を受けたことから，現住所地を離れ，現在は遠方の親戚の家で厄介になっています。そのような事情があるので，現況調査に立ち会うことは出来ません。現在本物件は，ミサワホーム不動産を通じてCに貸しています。契約の詳細は，不動産会社に訊いて下さい。因みに本物件に関し，Bとの間には，敷地利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。 （電話聴取）
■ 不動産管理会社担当者	本物件は，現在Cに貸しており，弊社が家賃等の管理を任されています。これまでのところ，家賃の滞納はありません。 （契約の内容は３枚目記載のとおり陳述）
■ C （占有者）	私は，平成２１年から本物件を借りて，家族で居住し占有しています。これまでの間，居住する上で特段不具合はありませんが，玄関のタイルが剥離したり，幾度か駆除したにも拘わらず，屋根に蝙蝠が現れたり等があります。東日本大震災始めとする大きな地震を何度か経験しましたが，建物に目立つ被害はありません。 （契約の内容は３枚目記載のとおり陳述）
■ D （占有補助者）	玄関脇の表札に現れた私たち家族と異なる姓は，以前同居していた私の母に由来します。

（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，建物所有者Ａ及び敷地共有者Ｂが共に別所に住所を定めており，当初から空き家である又は占有者の存在が予想された案件である。令和８年８月４日に対象物件を確認した折は，玄関脇の表札には，二つの姓が刻まれた表札が掲げられ，駐車スペースに自動車が存在する等，居住者がいることが窺われた。

２　然るにＡ，Ｂ共に現住所地に於いて引渡命令の強制執行を受けたことから，当該住所地には居住していないばかりか，新居住場所も不明であって，同人らから占有者の情報を訊くことは叶わない。

３　そこで，令和８年８月２０日に居住者を確認すべく再度物件所在地を訪問したものの，残念ながら不在であった故，配達された郵便物等から占有者Ｃを推認し，区役所から該当者の居住に関する資料を取り寄せると共に，Ｃ宛に占有に関する照会書を送付したところ回答があり，確かにＣが居住していることが判明した（併せて，不動産管理会社の存在も明らかになった。）。

４　同月２７日に不動産管理会社を訪問し事情を伺ったところ，Ａ，Ｃ間に賃貸借契約が存することが明確になり，後日契約書写しの取得が叶った。奇しくも翌２８日にはＡから当職宛てに架電があり，Ａ，Ｃ間に賃貸借契約が存することにつき，賃貸人及び賃借人並びに不動産管理会社の三者からの確認がとれた。また，Ａらは，前２項記載の引渡執行に依り，目下遠方の親戚の下でに厄介になっているやに伺った。

５　後に定めた令和８年９月１７日午前１０時の現況調査日時には，Ｃ，Ｄも立ち会い，賃貸借契約は契約書どおりである旨陳述を得た。

６　以上から，本物件の占有状況等については３枚目記載の通り認定した。

因みに，表札に刻まれたＣとは異なる姓は，Ｃの陳述によると，令和６年まで同居していたＤの母Ｅの姓であって，同人は令和６年４月に死去している。区役所から取り寄せた身分等に関する資料に依るも，それを裏付けることが出来る。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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8月3日（月） 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（令和８年８月１０日郵送受領）
8年8月3日（月） 13:30-13:50	仙台法務局	物件１の地積測量図受領
8年8月4日（火） 13:00-13:20	物件所在地	物件確認，写真撮影
8年8月20日（木） 12:00-12:10	物件所在地	占有者調査
8年8月20日（木） 13:00-13:30	泉区役所道路課，街並み形成課，戸籍住民課	接道調査，Ｃの居住に関する証明書受領
8年8月21日（金） 13:40-14:00	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8月27日（木） 16:00-16:30	不動産管理会社営業所（仙台市宮城野区新田東所在「東北ミサワホーム株式会社」）	担当者から本物件の占有状況等聴取，賃貸借契約書請求（９月１日郵送受領）
8年8月28日（金） 15:00-15:10	当庁	Ａから占有状況等電話聴取
8年9月17日（木） 10:00-10:50	物件所在地	立入調査，Ａから占有状況等聴取，間取確認，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。

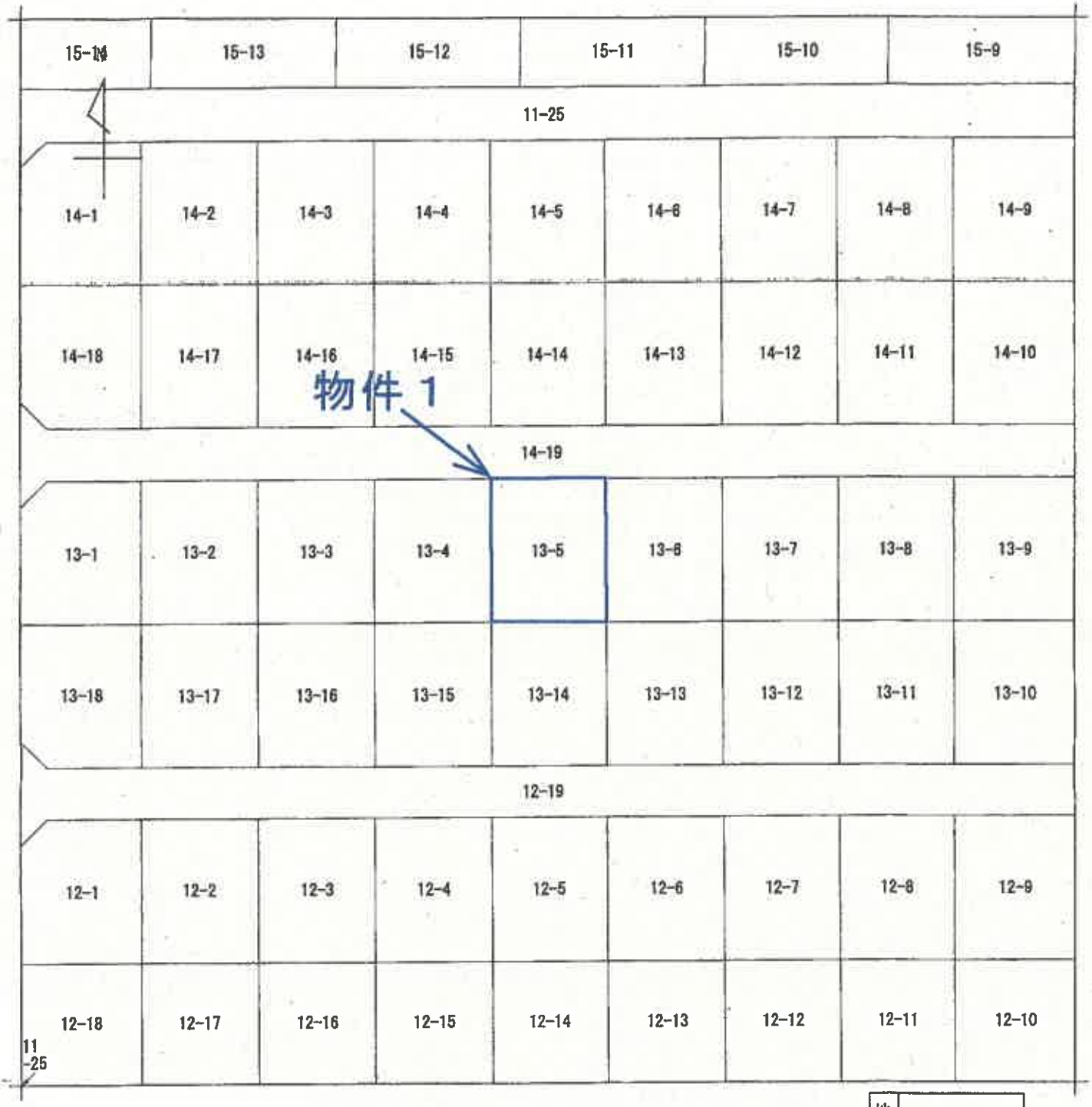
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



地番区域見出	住吉台東３丁目

Ａ４判に縮小

請求部分	所在	仙台市泉区住吉台東三丁目				地番	13番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成3年6月12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。

登記年月日：平成2年12月25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。

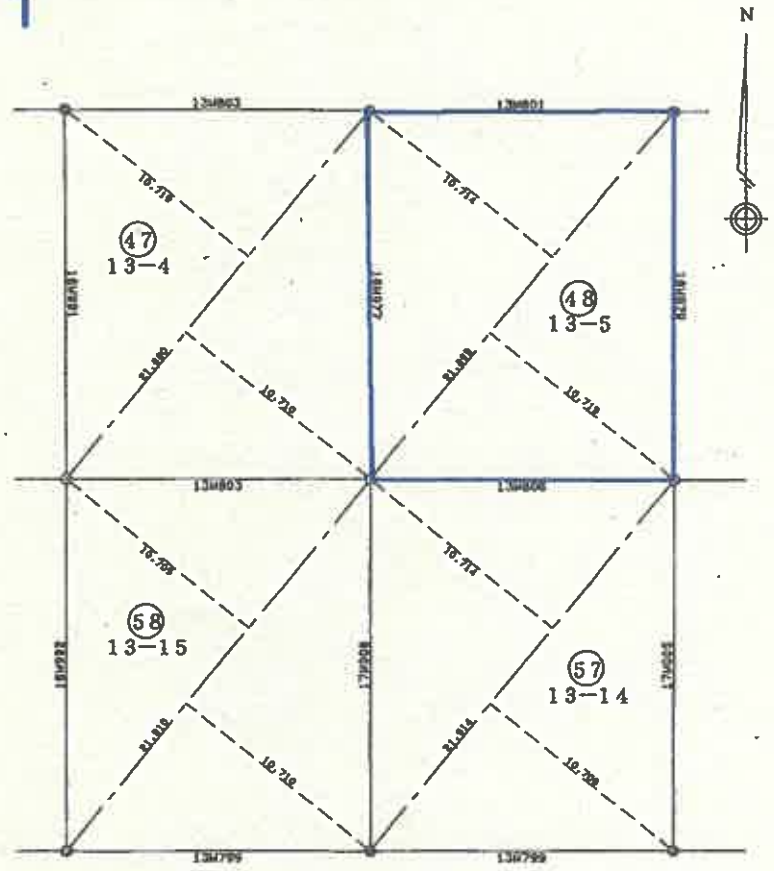
地番	13−4・13−5 13−14・13−15
土地の所在	仙台市泉区住吉台東三丁目

地積測量図

物件1

＊＊＊ 三斜求積表 ＊＊＊

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
(47) 13−4	1	21.880	10.719	234.531720	
	2	21.880	10.710	234.334800	
			合計	468.866520	
			面積	234.4332600	234.43
(48) 13−5	1	21.869	10.714	234.304466	
	2	21.869	10.719	234.413811	
			合計	468.718277	
			面積	234.3591385	234.35
(57) 13−14	1	21.914	10.714	234.786596	
	2	21.914	10.708	234.655112	
			合計	469.441708	
			面積	234.7208540	234.72
(58) 13−15	1	21.910	10.705	234.546550	
	2	21.910	10.710	234.656100	
			合計	469.202650	
			面積	234.6013250	234.60



境界は全てコンクリート杭とする。

作製者		申請人		縮尺	1/250

（9枚目）

登記年月日：平成3年5月20日

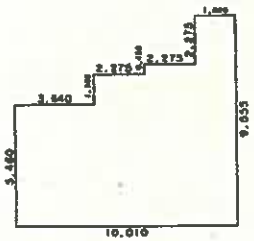
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

各階平面図

家屋番号	13番5
建物の所在	仙台市泉区住吉台東三丁目13番地5

建物図面
~~各階平面図~~

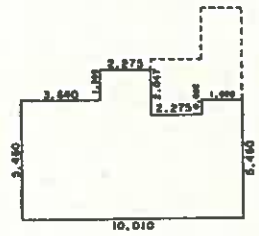
1階



求積表

5.460	X 3.640	=	19.874400
6.825	X 2.275	=	15.526875
7.280	X 2.275	=	16.562000
9.555	X 1.820	=	17.390100
	合計		69.353375
	床面積		69.35 ㎡

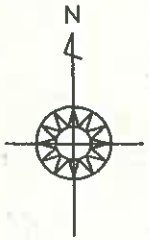
2階

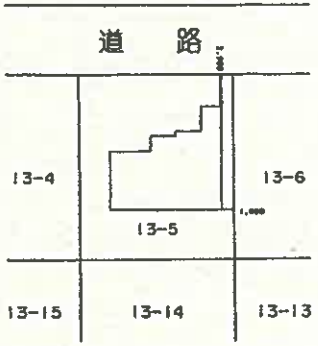


求積表

5.460	X 3.640	=	19.874400
6.825	X 2.275	=	15.526875
4.778	X 2.275	=	10.869950
5.460	X 1.820	=	9.937200
	合計		56.208425
	床面積		56.20 ㎡

物件2



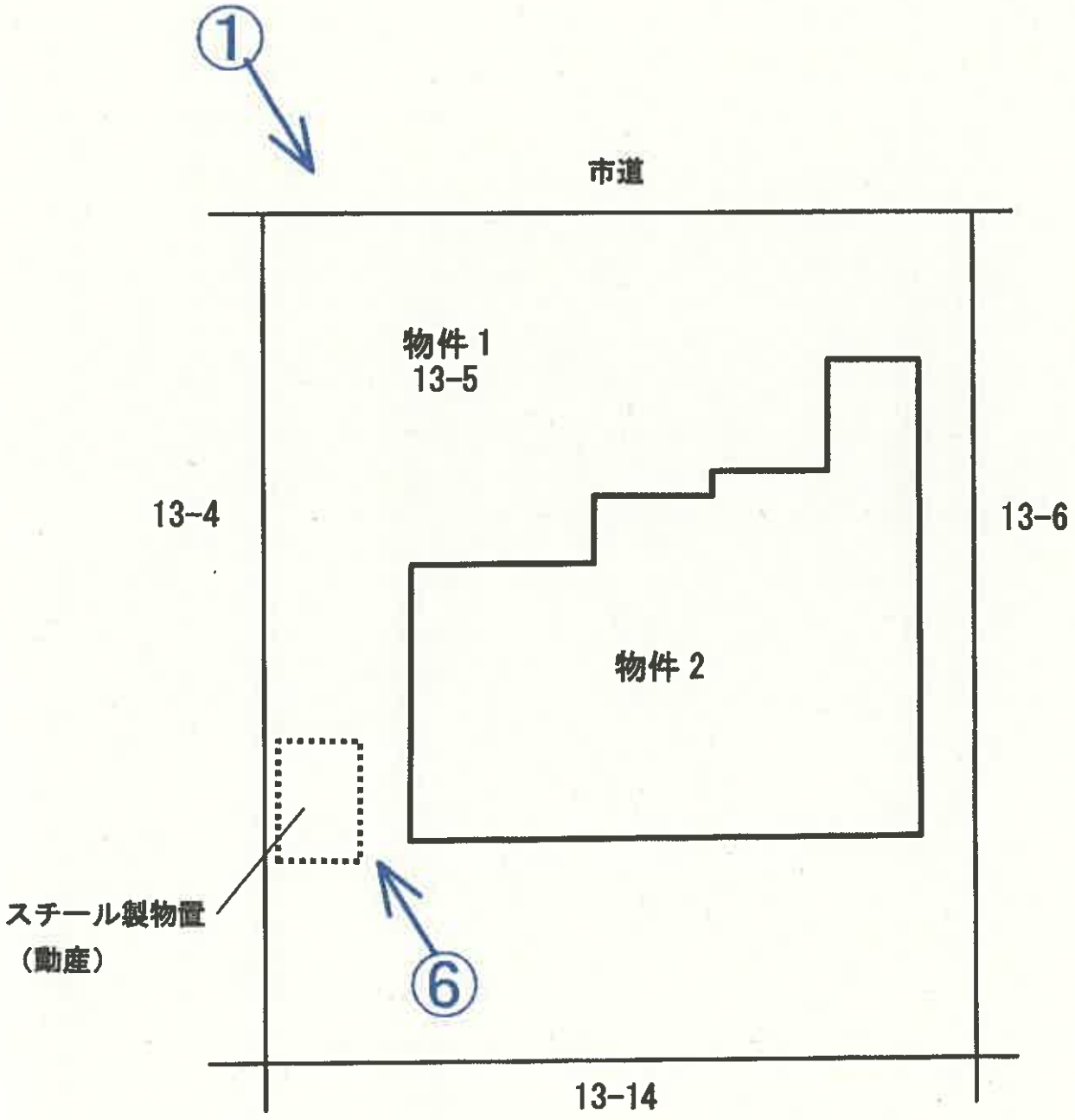


作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（10枚目）

土地建物位置関係図

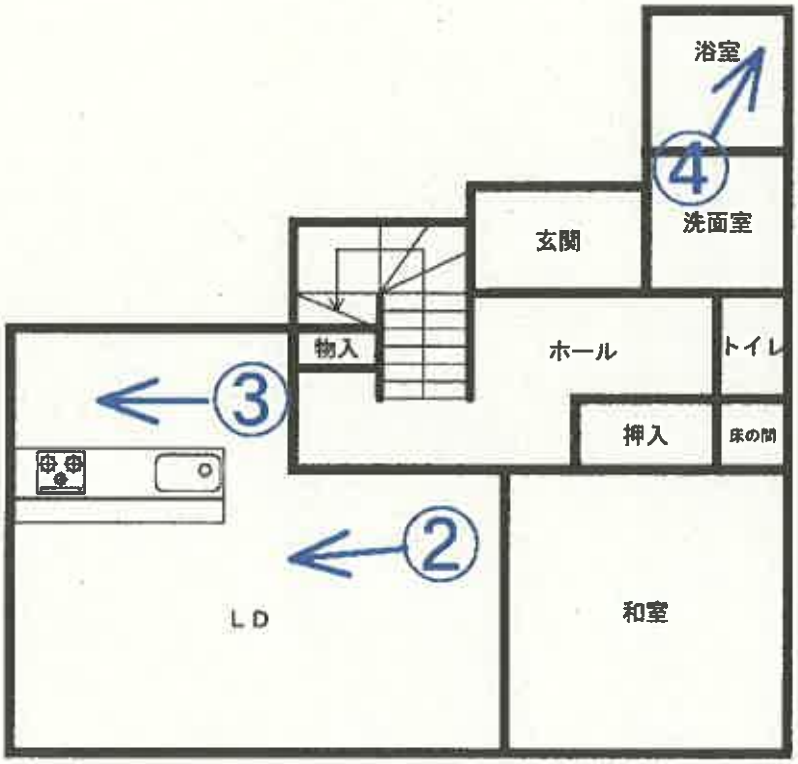


凡例　♂写真（撮影場所）

（　11　枚目）

間取図

1階



2階





凡例　♂写真（撮影場所）

（　12　枚目）

写真　1



写真　2　　以下物件2内部の状況（写真2ないし5）



写真　3



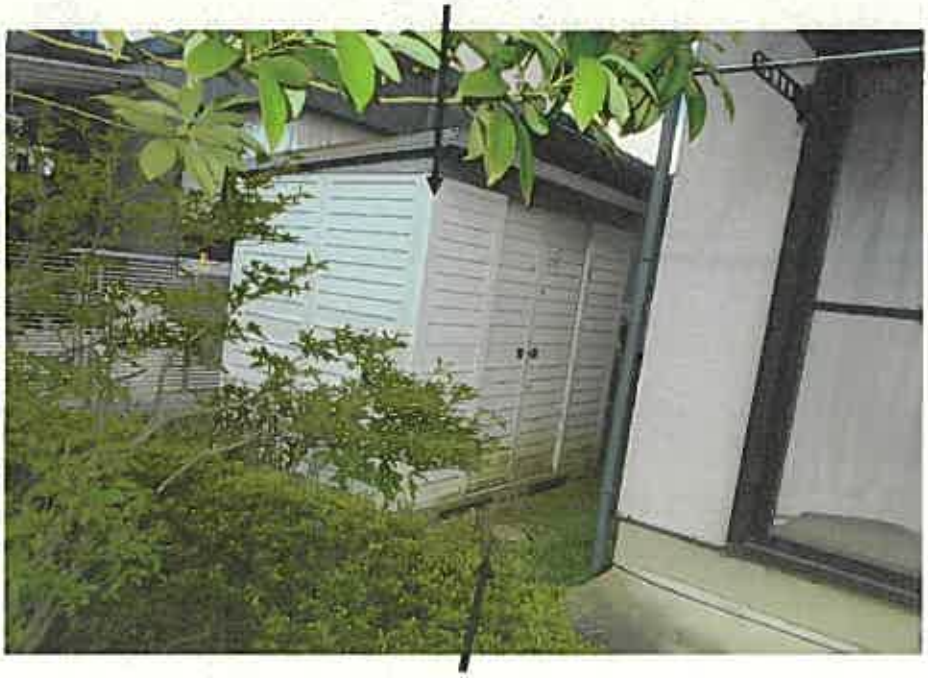
写真　4



写真　5　　吹抜部分のクロス壁の変色　　天窓



写真　6　　スチール製物置（動産）



物件1

令和 8 年 （ヌ） 第 62 号
令和 8 年 9 月 17 日 現地調査
令和 8 年 10 月 2 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

有川 卓也

第1　評価額

一　括　価　格	
金 2,395,000円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金 2,283,000円
物件2(建物)	金 112,000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
1	物件1は共有持分（持分10分の7）である。

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「泉中央」駅の西方・道路距離約9.4km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、仙台市泉区郊外の大規模住宅団地内に存し、周辺は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域が形成されている。 幅員約6.2mの市道が標準街路であり、幅員、系統及び連続性は普通。 最寄駅となる地下鉄南北線「泉中央」駅から遠隔に位置するが、団地内にスーパーストアやコンビニエンスストア、小・中学校が存するほか、国道457号沿いのドラッグストアも利用可能であり、生活利便性に特段の難点は認められない。	
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	市街化区域
	用途地域	第一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	建築基準法22条区域
	その他の規制	第1種高度地区、立地適正化計画（居住誘導区域）、住吉台地区計画（低層住宅地区）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	234.35㎡　（持分10分の7）
	間口・奥行	間口約14m・奥行約17m
	形状	ほぼ長方形
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	○ 北側幅員約6.2m、市道、舗装有、約0～1.5m高く接面 建築基準法上：第42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	物件2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　あり 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、通常の費用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施設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に指定されていない。	
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	・仙台市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。 ・敷地南西部付近にスチール製物置（動産）が1基設置されている。	

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「13番5」
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成3年5月2日新築 経　過　年　数：約35年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
構　　造	木造セメント瓦葺2階建
仕　　様	外　壁　吹付仕上 天　井　ビニールクロス、合板　等 内　壁　ビニールクロス　等 床　フローリング、畳、カーペット、塩ビシート　等 設　備　電気、給排水、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　69.35㎡ 2階　56.20㎡ (延)　125.55㎡
現況用途等	現況用途　：　居宅(貸家) 間取り　：　別添「間取図」のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況等	建物賃貸借契約が締結され、賃借人が入居中である。占有者および占有権原等については「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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。 ・外壁の汚れ、基礎部分の亀裂および仕上剥落、玄関前階段部分のタイル剥離、内壁クロスの亀裂および汚れ等を確認した。 ・入居者への聴取によると、蝙蝠が現れることがあるとのこと。

第5　評価額算出の過程

Ⅰ 積算価格の試算

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以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	45,800円/㎡	1.00	234.35㎡	0.85	9,123,000円

ア　標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地　：仙台泉(県)-10

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
47,500円/㎡	×	100.3 /100	×	100/ 104	×	100/ 100	＝	45,800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　＋4

◇地域格差：街路　＋0 、交通接近　＋0 、環境　＋0 、行政　＋0

イ　個別格差：特になし

ウ　地　　積：登記数量による

エ　建付減価：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て、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	210,000円/㎡	125.55㎡	0.01	264,000円

ウ　現　価　率：経済的耐用年数はほぼ満了していると判断し、現価率を上記のとおり査定した。

2　積算価格の試算

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、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号等	建付地価格 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 ア×イ×ウ
1	9,123,000円	1.00	0.05	敷地占有利益	456,000円

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　：　土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

② 積算価格

番号等	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (ア±イ)×ウ	構成比
1	9,123,000円	－ 456,000円		8,667,000円	92.3%
2	264,000円	＋ 456,000円	1.00	720,000円	7.7%
積算価格(合計)				9,387,000円	100.0%

ウ　占有減価修正　：　修正の必要はないものと判断した。

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、以下の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
960,000	1.00	14.0%	1.00	6,857,000円

ア　総収益　：　実際支払賃料に基づき計上した。

イ　家賃等補正　：　補正の必要なし

ウ　粗利回り　：　近隣の収益物件の期待利回りや当該不動産の個別性、収益の安定性等を勘案し、上記のとおり査定した。

エ　その他補正　：　補正の必要なし

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を試算した。目的物件は賃貸の用に供されていることから、契約内容等を踏まえたうえで、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	試算価格
積算価格	9,387,000円
収益価格	6,857,000円
調整後の価格	7,363,000円

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、各物件の積算価格の構成比と土地については共有持分を乗じて、市場性修正および競売市場修正を施し、さらにはその他の控除減価を考慮のうえ、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の価格 ア	構成比 イ	共有持分 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価(敷金等) カ	評価額 ア×イ×ウ×エ×オ−カ
1	7,363,000円	92.3%	7/10	0.80	0.60		2,283,000円
2		7.7%		0.80	0.60	160,000円	112,000円
一括価格(合計)							2,395,000円

エ 市場性修正 ： 土地は持分のみの売却であり、このような不動産に対する需要者は限定的になることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した。

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。

カ その他の控除減価 ： 引受となる敷金の額を控除した。

※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

基　　準　　地 ： 仙台泉(県)-10
所　　在 ： 仙台市泉区住吉台西1丁目7番10
価　　格 ： 47,500 円/㎡
位　　置 ： 地下鉄南北線「泉中央」駅 9.7km
価 格 時 点 ： 令和8年7月1日
地　　積 ： 200㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接 面 街 路 ： 南6m市道
用 途 指 定 等 ： 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7　附属資料

1　位置図(国土地理院)
2　公図(地図に準ずる図面)
3　建物図面・各階平面図
4　土地建物位置関係図
5　間取図

以　上

別紙

令和　8年（ヌ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目

　　地　　番　　１３番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．３５平方メートル

　　持分１０分の７

2　所　　在　　仙台市泉区住吉台東三丁目１３番地５

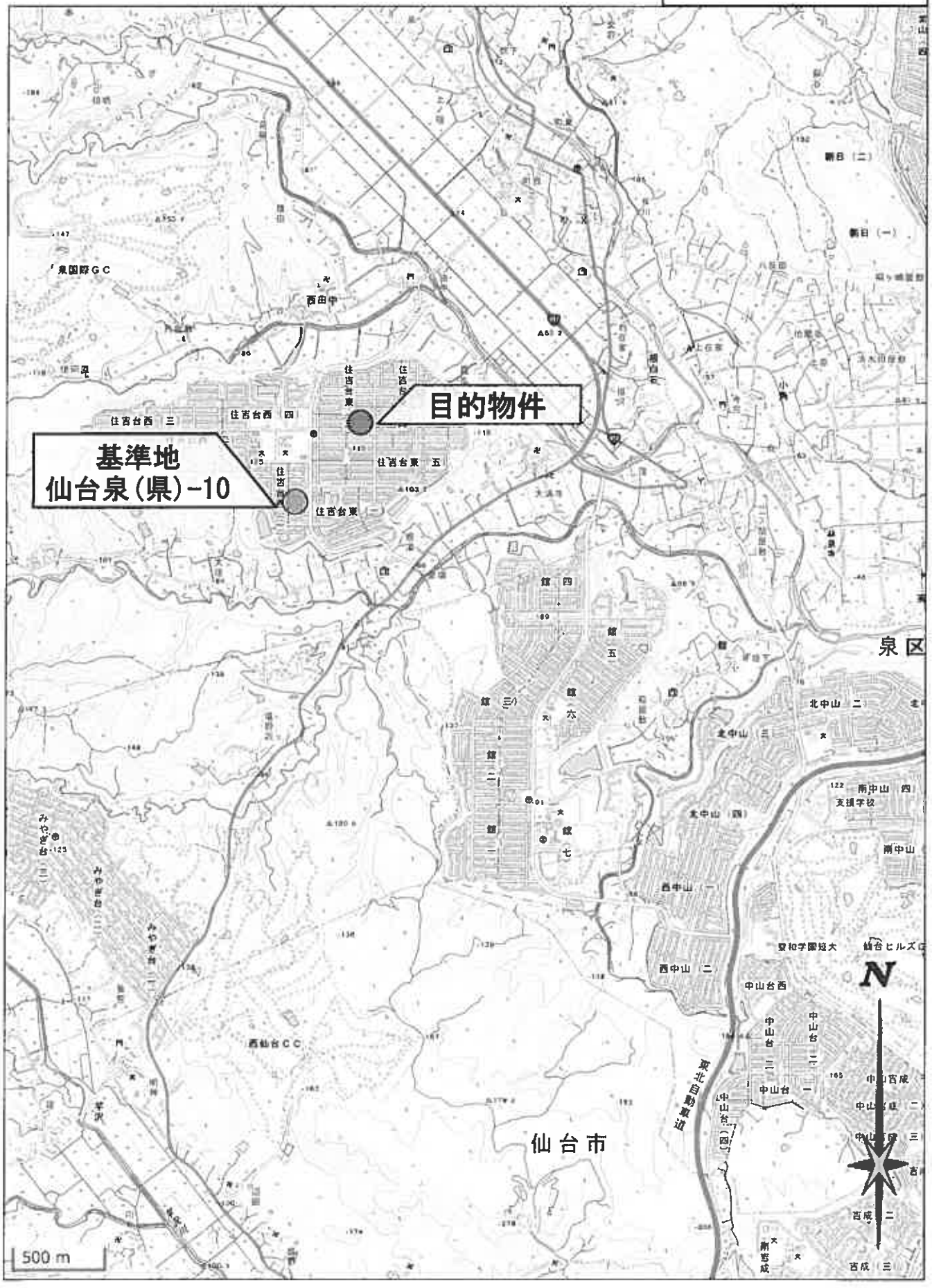
　　家屋　番号　　１３番５

　　種　　類　　居宅

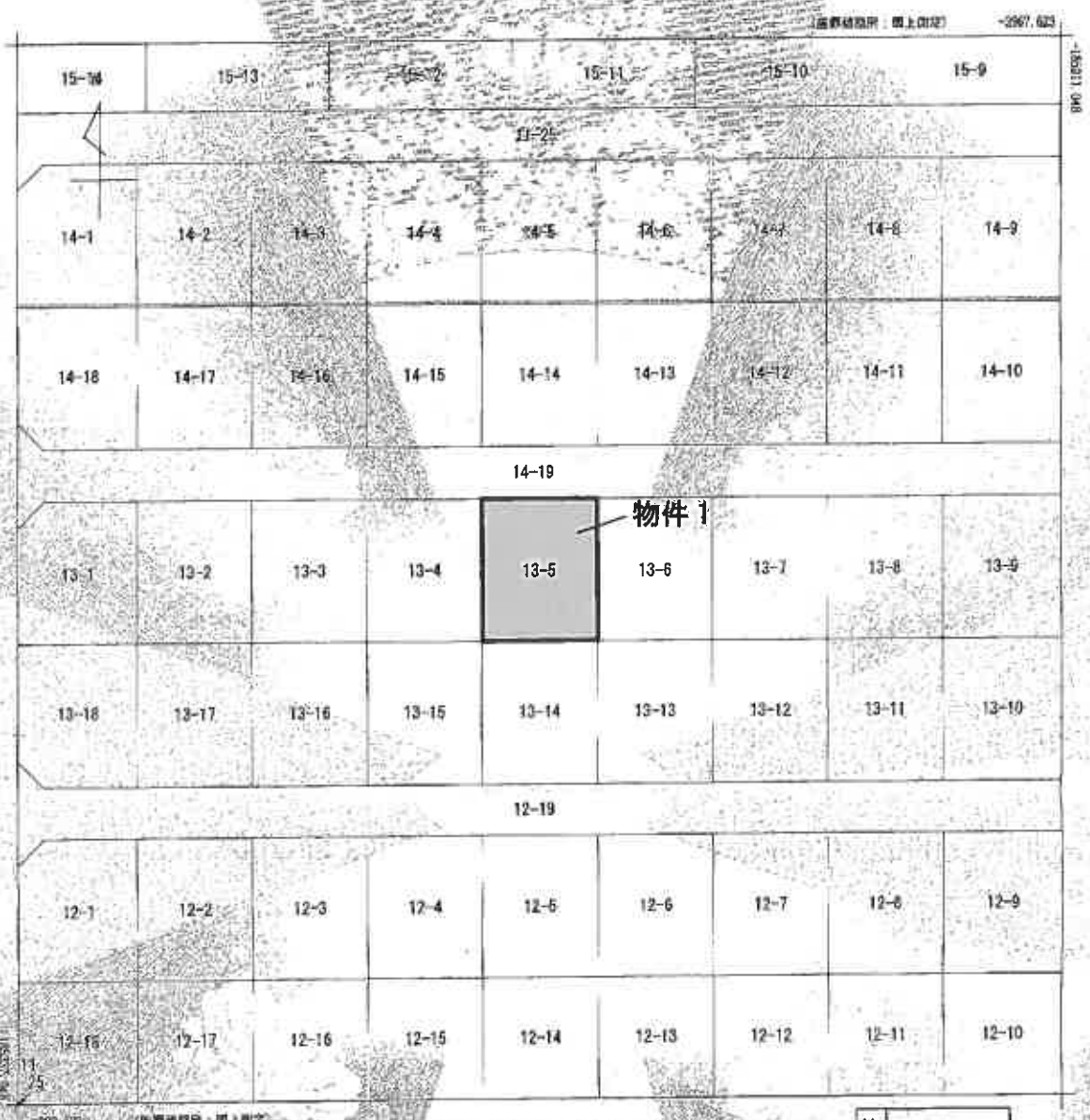
　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階６９．３５平方メートル
　　２階５６．２０平方メートル

位　置　図



公　　図
(A3→A4 縮小)



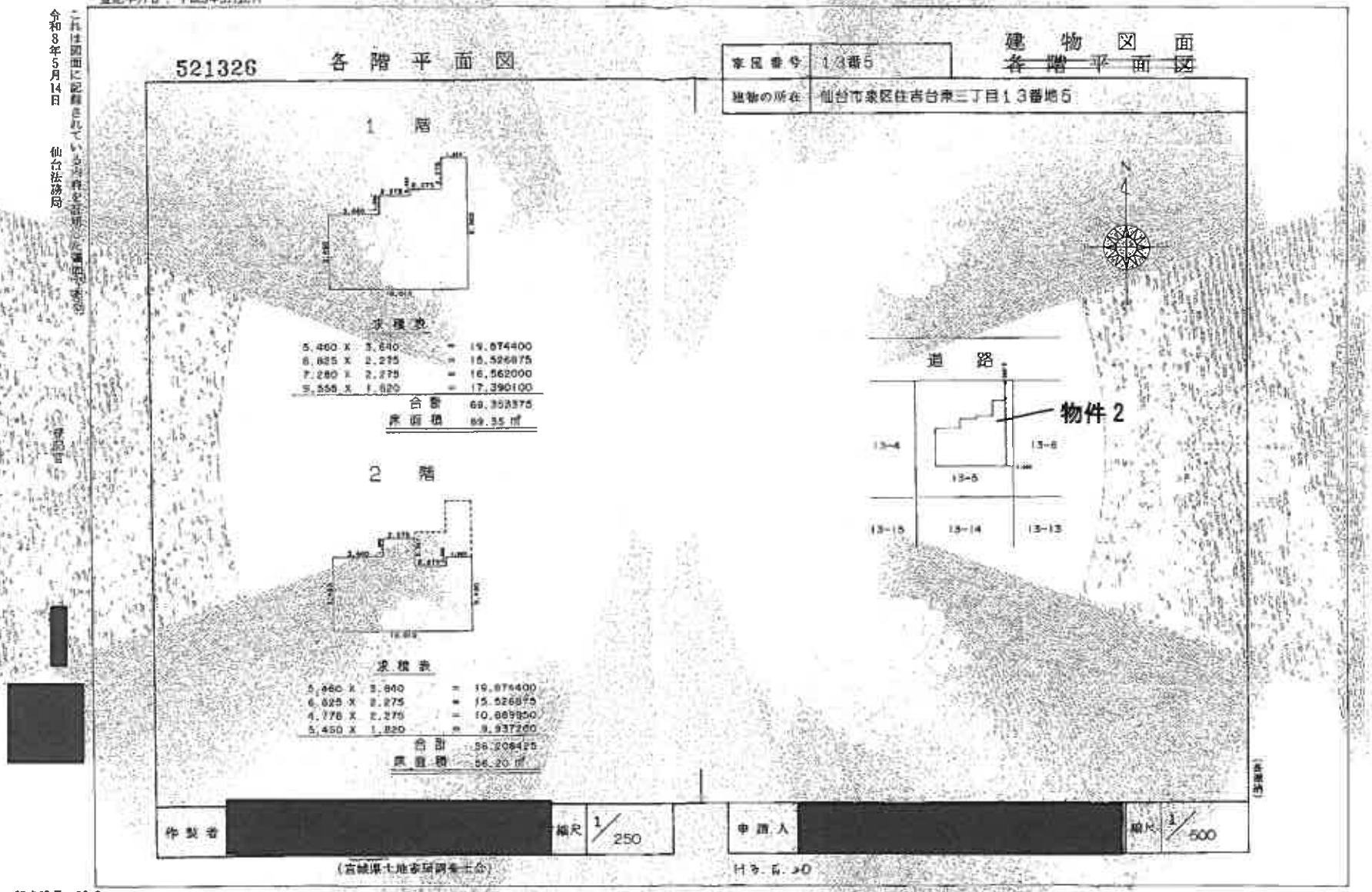
地番区域見出	住吉台東３丁目

請求部分	所在	仙台市泉区住吉台東三丁目				地番	13番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	予備	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年6月12日			精度年月日(原図)				補正事項	

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5月14日
仙台法務局
登記官

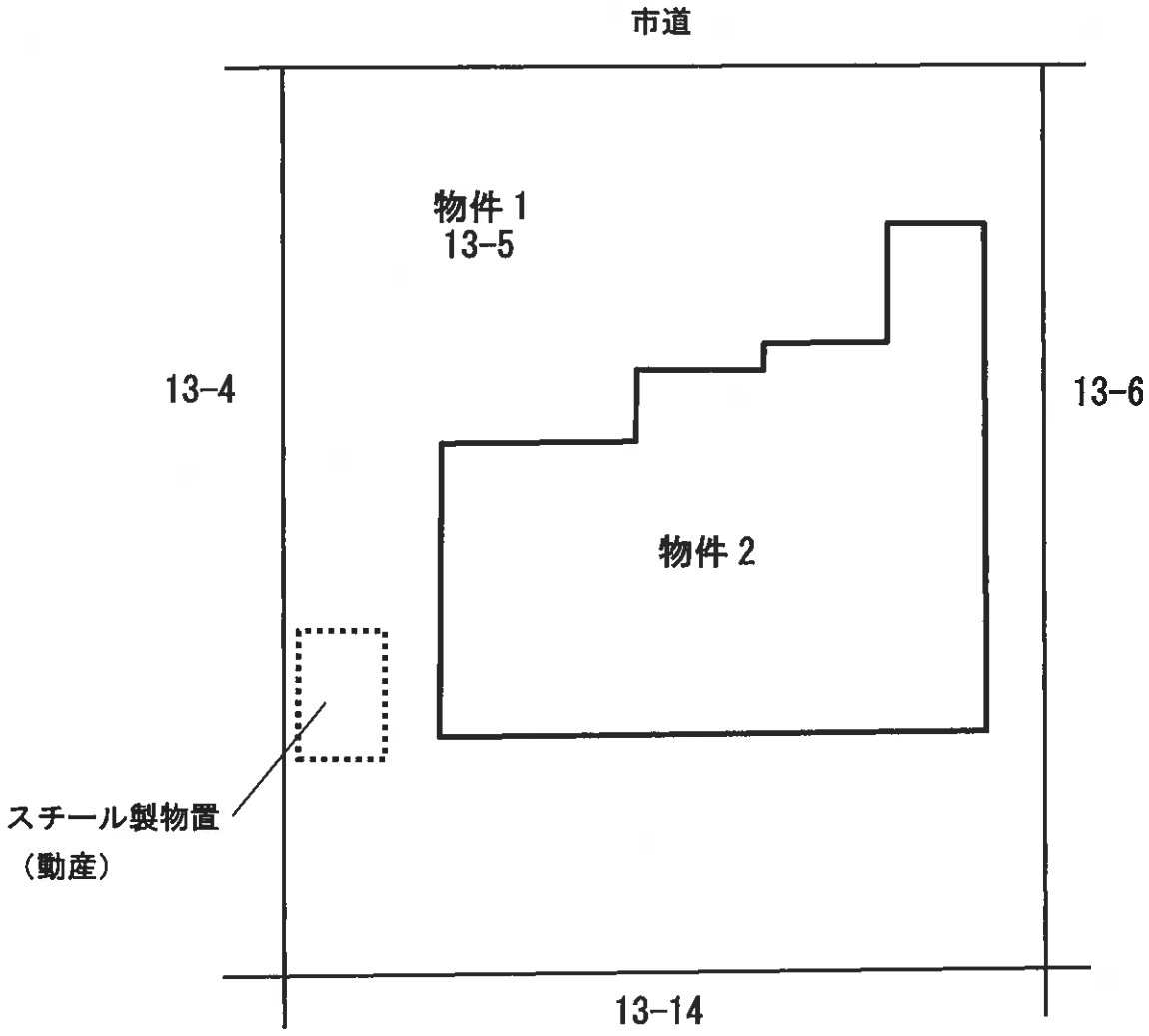
請求番号：18-1
(1/1)



請求番号：18-2

建物図面
(A3→A4縮小)

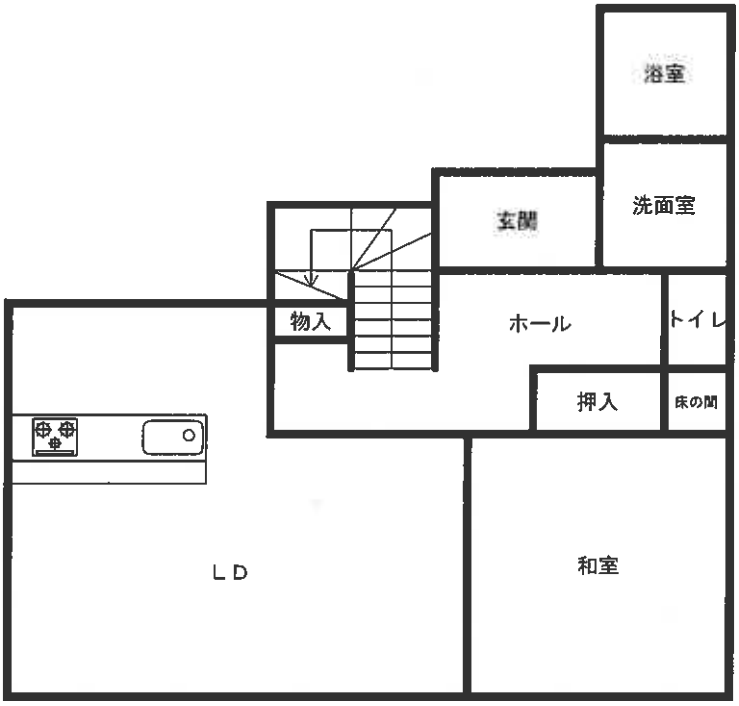
土地建物位置関係図





間取図

1階



2階

