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　　６７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,286,000 2,628,800		657,200	76,743	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市若林区今泉字久保田東３２番地４１

　　家屋　番号　　３２番４１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　９８．５４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１９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】
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】
本件共有者Ｂが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件建物のために，その敷地（地番３２番４１，地積２６４．１５平方メートル，所有者仙台市）につき定期借地権が存する。買受人は，譲渡した旨の地主への通知を要する。

《　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　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市若林区今泉字久保田東３２番地４１

家屋　番号　　３２番４１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　９８．５４平方メートル

令和８年(ケ) 第 ６７号
令和８年５月２６日受理
令和８年７月 7 日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所
執行官 磯 田 弘 ・樹

(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　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市若林区今泉字久保田東３２番地４１

家屋　番号　　３２番４１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　９８．５４平方メートル

共有者　Ｂ　持分１０分の１
共有者　Ａ　持分１０分の９

（建物用（単独））

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
建物	物件１
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Ｂ　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	建物共有者Ｂが物件１建物を単独で使用していることについて，Ｂと共に物件１建物を共有しているＢの長男Ａ（破産管財人Ｄ）との間で，金銭のやり取りや使用期間の定めはない。 物件１建物に隣接して，建物共有者ＡＢが共有するスチール製物置（動産）が１基存在する。
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況（３枚目）」のとおり
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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	仙台市若林区今泉字久保田東
地番	３２番４１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２６４．１５平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（仙台市）
その他の事項	本土地は，公図上，その東側及び北側で，いずれも仙台市が所有する地番３２番８及び同番９の公衆用道路（いずれも市道に認定されている）に接している。

■関係人（■Ｂ（建物共有者）　■仙台市市街地整備課職員）の陳述
／■提示文書（土地賃貸借契約書（定期借地権設定契約書））の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２７年３月２６日
最初の契約等	契約日	平成２７年３月２６日
	期間	平成２７年３月２６日から　■平成７９年３月２５日まで５２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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者ら　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金１４，９００円（毎月末日限り翌月分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		「その他の事項（４枚目）」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

■１　本土地の当初の借主であったＡの亡父Ｃの借主の地位が，令和５年７月１４日に相続により亡Ｃの妻Ｂに承継されている。

２　本土地の借主らは，東日本大震災の被災者であり，地代は契約上定められているが，仙台市東部地域防災集団移転促進事業に伴う宅地貸付に関する要綱により免除されている。

仙台市市街地整備課職員に確認したところ，買受人については地代免除の対象とはならず，契約に基づく地代（当初の地代を基本としてその後の路線価の上昇率を加味して決定）の支払義務が生じるとのことであった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （共有者）	1　物件１建物を住居として使用しています。 2　長男のＡと共有している物件１建物を私が単独で使用していることについて，Ａとの間で金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。 3　物件１建物の敷地として，仙台市が所有する地番３２番４１の宅地を借りています（「目的外土地の概況（３枚目）のとおり陳述した）。 4　物件１建物に隣接して存在するスチール製物置は，私と長男Ａの共有物です。
■ D （Ａの破産管財人）	物件１建物にＢが住んでることは承知していますが，金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。
■ 仙台市市街地整備課職員	1　本市が所有する地番３２番４１の宅地をＡさんとＢさんに貸していますが，東日本大震災の被災者なので地代は免除になっています（「目的外土地の概況（３枚目）」のとおり陳述した）。 2　買受人は，原則通り，当初の地代を基本としてその後の路線価の上昇率を加味して決定される地代を支払っていただく必要があります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
Ｒ８年５月27日（水） 17：00 － 17：10	物件所在地	物件確認
Ｒ８年６月２日（火） 11：00 － 11：05	仙台市資産課税課	間取図申請
Ｒ８年６月４日（木） 10：30 － 10：35	仙台市資産課税課	間取図受領
Ｒ８年６月５日（金） 11：00 － 11：20	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領 併せて目的外土地について測量図受領
Ｒ８年６月17日（水） 13：20 － 13：50	仙台法務局	差押登記確認
Ｒ８年６月17日（水）	執行官室（郵便）	Ｂに対して期日通知
Ｒ８年６月17日（水） 16：00 － 16：05	執行官室（電話）	破産管財人Ｄに対して期日通知及び占有関係について聞き取り調査
Ｒ８年６月25日（木） 15：50 － 16：20	物件所在地	物件調査，共有者Ｂと面談，占有関係調査，写真撮影 評価人同行
Ｒ８年７月２日（木） 13：50 － 14：20	仙台市市街地整備課	目的外土地の貸借関係について調査

（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。

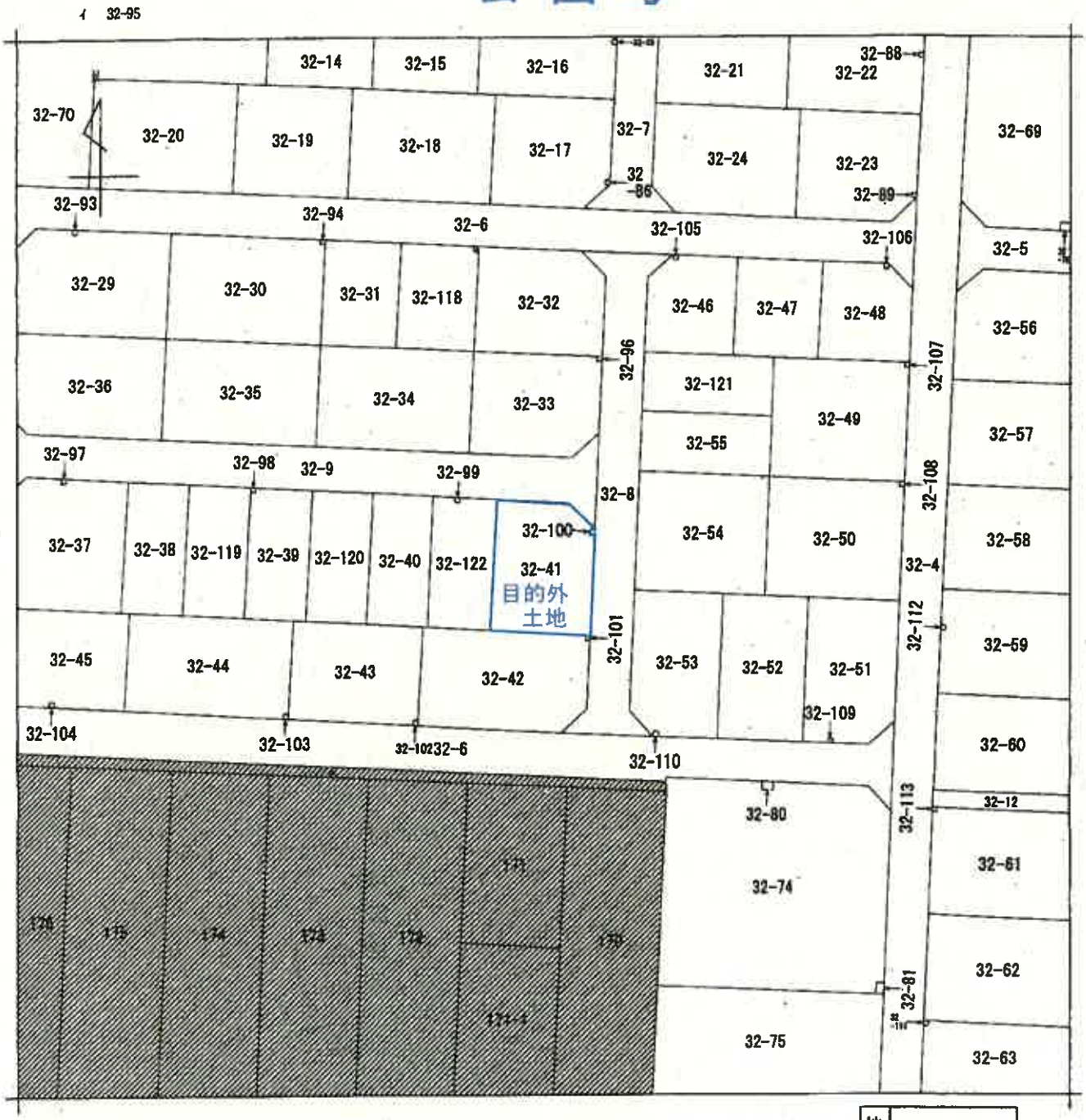
□ 令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



(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法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。
(注) 斜線を施した部分は，欠損された部分です。

地番区域見出	今泉字久保田東

請求部分	所在	仙台市若林区今泉字久保田東				地番	32番41		
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年10月			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。

令和8年4月10日
仙台法務局

地図整理番号：M03247　　登記官

(1/1)

公用

登記年月日：平成27年3月17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。

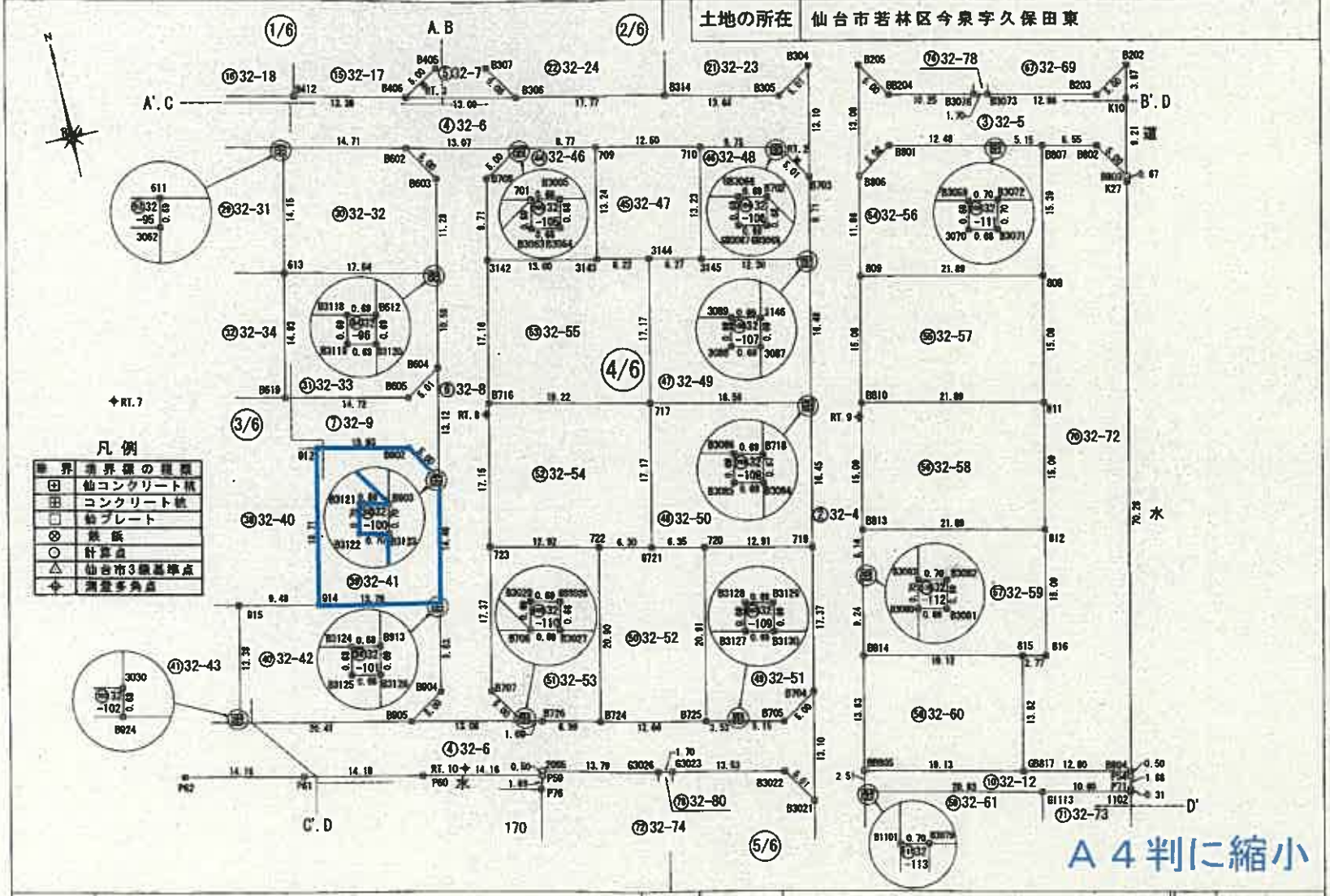
令和8年6月5日　仙台法務局

登記官

（8 枚目）

目的外土地

地番	32-3～32-116	地積測量図 5/25
土地の所在	仙台市若林区今泉字久保田東	



種類	境界標の種類
⊞	仙コンクリート杭
⊞	コンクリート杭
□	鉛プレート
⊗	鉄鋲
○	計算点
△	仙台市3級基準点
⊕	測量多角点

A４判に縮小

作成者		申請人		縮尺	1/500

請求番号：25-1　(5/25)

公用

登記年月日：平成27年3月17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。

令和8年6月5日　仙台法務局

登記官

（9枚目）

目的外土地

地番	32-3～32-116	地積測量図 (15/25)
土地の所在	仙台市若林区今泉字久保田東	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-40			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
912	-198661.123	8767.240	1[illegible]661.954550	5.16
B3141	-198658.969	8762.209	1030250.599234	0.70
3140	-198660.652	8762.054	1[illegible]278.965724	0.69
3139	-198660.497	8761.372	101714.174464	0.70
3138	-198659.818	8761.542	2257768.831570	11.83
911	-198657.170	8750.007	3122493.398060	18.72
916	-198675.424	8745.824	-755761.312896	8.19
915	-198677.247	8753.811	-3424202.352045	9.48
914	-198679.366	8763.059	-2[illegible]065.206014	18.71
		倍面積	-660.947353	
		面積	330.4736765	
		地積	330.47 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-41			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
912	-198661.123	8767.240	2948727.048689	18.71
914	-198679.366	8763.059	-1838976.211896	13.78
B3124	-198682.451	8776.496	-2902813.336257	0.68
B913	-198682.597	8777.164	-774862.128300	14.46
B3123	-198668.495	8780.306	-506006.656765	0.70
B3122	-198668.341	8779.713	101916.858933	0.70
B3121	-198667.654	8779.883	-1[illegible]682.161706	0.68
B903	-198667.813	8780.552	393560.937563	5.00
B902	-198663.562	8777.902	2644809.337344	10.93
		倍面積	-528.312205	
		面積	264.1561025	
		地積	264.15 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-42			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
B3126	-198683.270	8777.011	-304780.136180	0.68
B3125	-198683.118	8776.347	102321.805770	0.68
B3124	-198682.451	8776.496	2640092.408888	13.78
914	-198679.366	8763.059	4507041.417710	9.48
915	-198677.247	8753.811	2426842.572105	13.38
3030	-198690.296	8750.844	621701.936184	0.68
B924	-198690.965	8750.682	-3921364.885240	20.41
B905	-198695.527	8770.580	-4794721.762037	5.00
B904	-198692.860	8774.813	-1277793.782660	9.83
		倍面積	-660.425490	
		面積	330.2127300	
		地積	330.21 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-36			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
615	-198630.029	8724.758	3735634.955403	22.68
B616	-198624.956	8702.653	4889153.291940	11.28
B607	-198635.962	8700.143	-30987.210072	5.01
B606	-198640.209	8702.809	-4234413.335253	19.13
B617	-198644.470	8721.460	-4360047.472030	14.81
		倍面積	-659.770012	
		面積	329.8850060	
		地積	329.88 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-37			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
909	-198649.279	8715.563	841081.047286	8.63
3134	-198647.359	8707.142	1705586.224374	0.70
3133	-198648.039	8706.977	167857.592955	0.69
3132	-198647.875	8706.297	101310.416250	0.69
3131	-198647.203	8706.467	960061.932099	5.13
B901	-198646.062	8701.464	1838667.949872	5.01
B908	-198648.719	8697.211	1516682.969565	15.18
B921	-198663.519	8693.829	-2814068.746635	17.99
920	-198667.522	8711.376	-4317939.923148	18.71
		倍面積	-660.537382	
		面積	330.2686910	
		地積	330.26 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-38			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
3135	-198653.901	8732.619	-831167.921764	0.70
910	-198653.219	8732.775	3368229.303264	17.65
909	-198649.279	8715.563	4250895.921321	18.71
920	-198667.522	8711.376	593022.553170	1.23
919	-198667.810	8712.579	-3420066.349150	16.42
918	-198671.471	8728.591	-3981574.950311	18.02
		倍面積	-661.443490	
		面積	330.7217450	
		地積	330.72 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

地番	32-39			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
911	-198657.170	8750.007	2458183.821580	16.98
3137	-198653.376	8733.450	3318901.952832	0.70
3136	-198654.080	8733.300	165081.523880	0.69
3135	-198653.901	8732.619	935461.219809	18.02
918	-198671.471	8728.591	-569988.430299	7.07
917	-198673.067	8735.488	-3423732.963611	10.60
916	-198675.424	8745.824	-3884568.481056	18.72
		倍面積	-661.376885	
		面積	330.6884425	
		地積	330.68 ㎡	

作成者		申請人		縮尺	

A４判に縮小

請求番号：25-1　(15/25)

登記年月日：平成28年1月29日

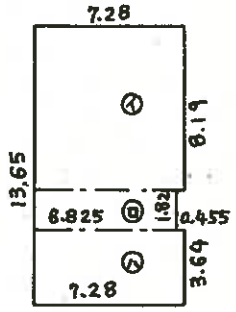
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月10日　仙台法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	32番41
建物の所在	仙台市若林区今泉字久保田東32番地41

建物図面

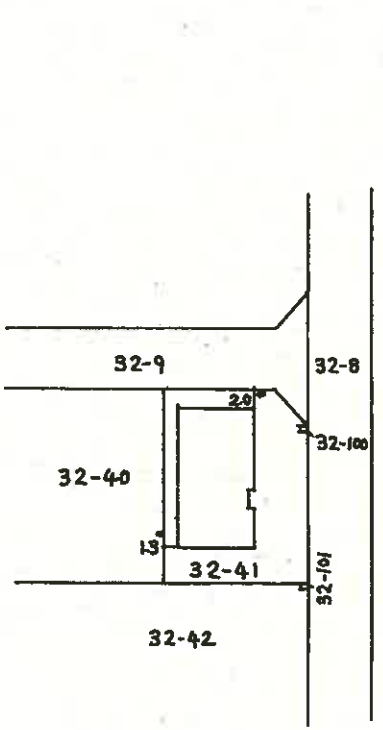
物件１



求積表

㋑	7.28	× 8.19	=	59.6232
㋺	6.825	× 1.82	=	12.4215
㋩	7.28	× 3.64	=	26.4992
		計		98.5439

床面積 98.54 ㎡



A４判に縮小

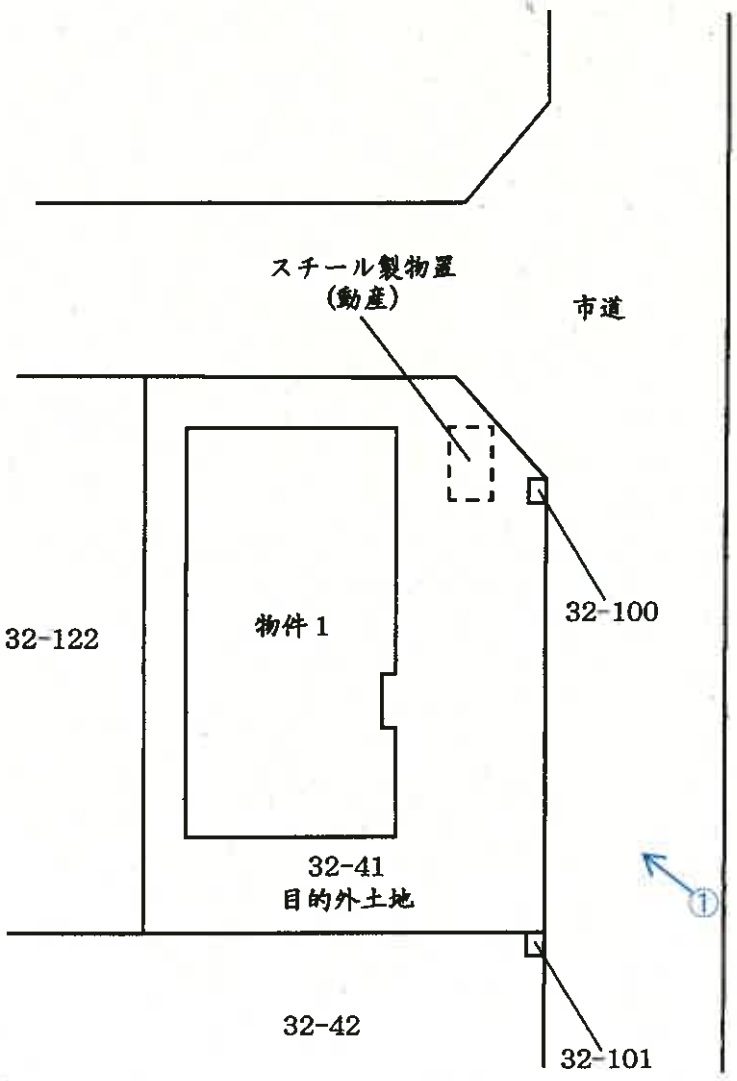
作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

地図整理番号：M03246

（１０枚目）

土地建物位置関係図

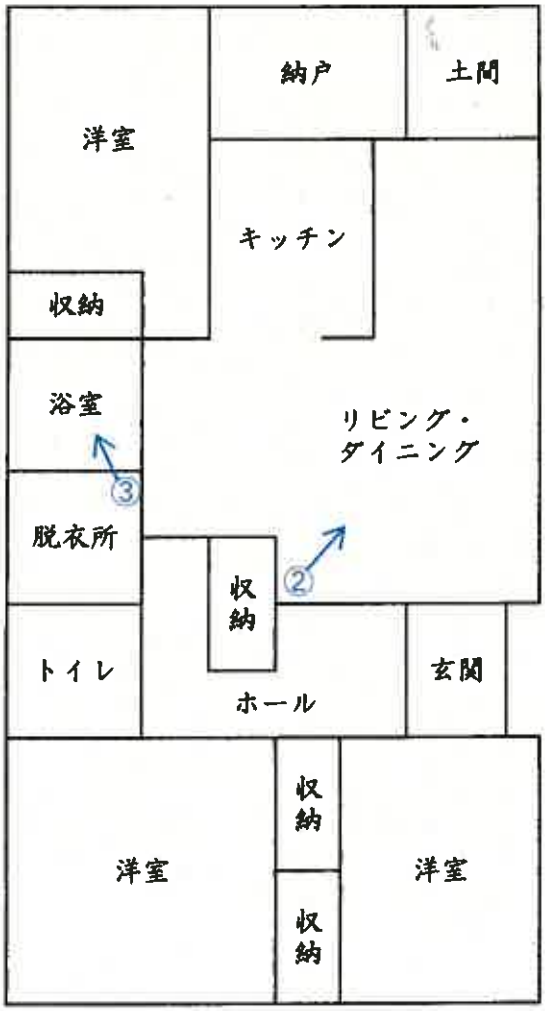




←○印は写真撮影位置であり，○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図（物件１）





←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写　真　1



写　真　2



写　真　3



令和 8 年 （ ケ ） 第 67 号
令和 8 年 6 月 25 日 現地調査
令和 8 年 7 月 7 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
宮　本　　一　輝

第１　評　価　額

	評　価　額
物件１（建物）	金3,286,000円

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 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積		
番号	特　記　事　項		

第４　目的物件の位置・環境等

１．建物の概況及び利用状況等

○物件１

区　　分	主である建物：家屋番号32番41	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成27年11月16日新築
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年
構　　造	木造かわらぶき平家建	
仕　　様	外　壁	サイディング
	内　壁	ビニールクロスほか
	天　井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設　備	電気、給排水、衛生設備
	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）	98.54㎡	
現況用途等	現況用途	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	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	スチール製物置（動産）が認められる。 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。	

2．目的外土地の概況及び利用状況等（仙台市若林区今泉字久保田東32番41）

位置・交通 （道路距離）	仙台市営地下鉄東西線「荒井」駅の南西方・道路距離約4.8km 仙台市営地下鉄南北線「河原町」駅の南東方・道路距離約5.9km （別添『位置図』参照）	
付近の状況 （道路距離）	防災集団移転促進事業により造成された若林区郊外の住宅地域で、地域内には戸建住宅が区画整然と建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。 バス停「小在家橋」　約200m　若林区役所　約6.2km 仙台今泉郵便局　約900m　市立六郷小学校　約700m クロスモール仙台荒井　約4.0km　市立六郷中学校　約550m	
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	市街化調整区域（一般区域、道路斜線1：1.25、隣地斜線1：1.25+20m）
	用途地域	なし
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定100%
	防火規制	なし
	その他の規制	地区計画「六郷（低層住宅地区）」 景観計画「田園地ゾーン」 屋外広告物条例「禁止地域」 宅地造成及び特定盛土等規制法「宅地造成等工事規制区域」
画地条件	地積	264.15㎡
	間口・奥行	約19m・約14m
	形状	ほぼ長方形
	地勢	平坦
	街路接面状況	角地
	その他	なし
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道に等高に接面 北側で幅員約6mの舗装市道に等高に接面 （いずれも建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。定期借地権設定契約の内容その他の占有状況については現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道：有　下水道：有　ガス配管：有 （注）供給処理施設における「有」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。「無」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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
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	目的物件及びその周辺は、津波ハザードマップ上、津波災害警戒区域、津波避難エリアⅡ、洪水ハザードマップ上、浸水想定区域となっている。	

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

(1) 土地価格

目的外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
目的外土地	69,800	1.03	264.15	0.95	18,041,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示　【仙台若林-9】

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　規準とした価格等

$$100,000円/㎡ \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{144} = 69,800円/㎡$$

◇ 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 ： ない
◇ 地 域 格 差 ： 環境条件　＋20（1.20）
行政的条件　＋20（1.20）
相乗積 144%（1.20×1.20＝1.44）

イ　個別格差 ： 角地　＋3（1.03）

ウ　地　積 ： 登記数量

エ　建付減価 ： 建物の陳腐化　－5（0.95）

(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	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
1	200,000	98.54	0.51	10,051,000

ウ　現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率(経済的要因等)20%、残価率1%により現価率を査定した。

残価率　経済的残存耐用年数　経済的全耐用年数　観察減価率

◇現価率： 0.51 ＝ { 0.01 ＋ (1 －0.01) × (19 年 ÷ 30 年) } × (1 － 0.20)

2．評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
目的外土地	18,041,000	1.00	0.05	定期借地権	902,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：　目的外土地の全範囲とした。

ウ　土地利用権等割合　：　土地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の加算 (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	10,051,000	902,000	1.00	0.50	0.60	3,286,000

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　：　本件目的物件は防災集団移転促進事業による住宅団地内の定期借地権付建物であることから、売却に当たっては市場参加者の限定及び市場滞留期間の長期化が予測される。当該要因に基づく市場性修正を上記のとおりと判断した。

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なった。

第６　採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地 【仙台若林-9】

所　　在	：	仙台市若林区今泉1丁目86番14（住居表示：今泉1-19-38）
価　　格	：	100,000円/㎡
位　　置	：	仙台市営地下鉄南北線「河原町」駅の南東方約5.4km（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	202㎡
供給処理施設	：	上水道有、都市ガス有、下水道有
接面街路	：	南6m舗装市道
用途指定等	：	第一種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地域の概要	：	一般住宅が多い郊外の中小規模の住宅地域

第７　附属資料

１．位置図（国土地理院「ＧＳＩ　Ｍａｐｓ」）
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．建物間取図

以　上

令和　８年（ケ）第　　６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市若林区今泉字久保田東３２番地４１

家屋　番号　　３２番４１

種　　類　　居宅

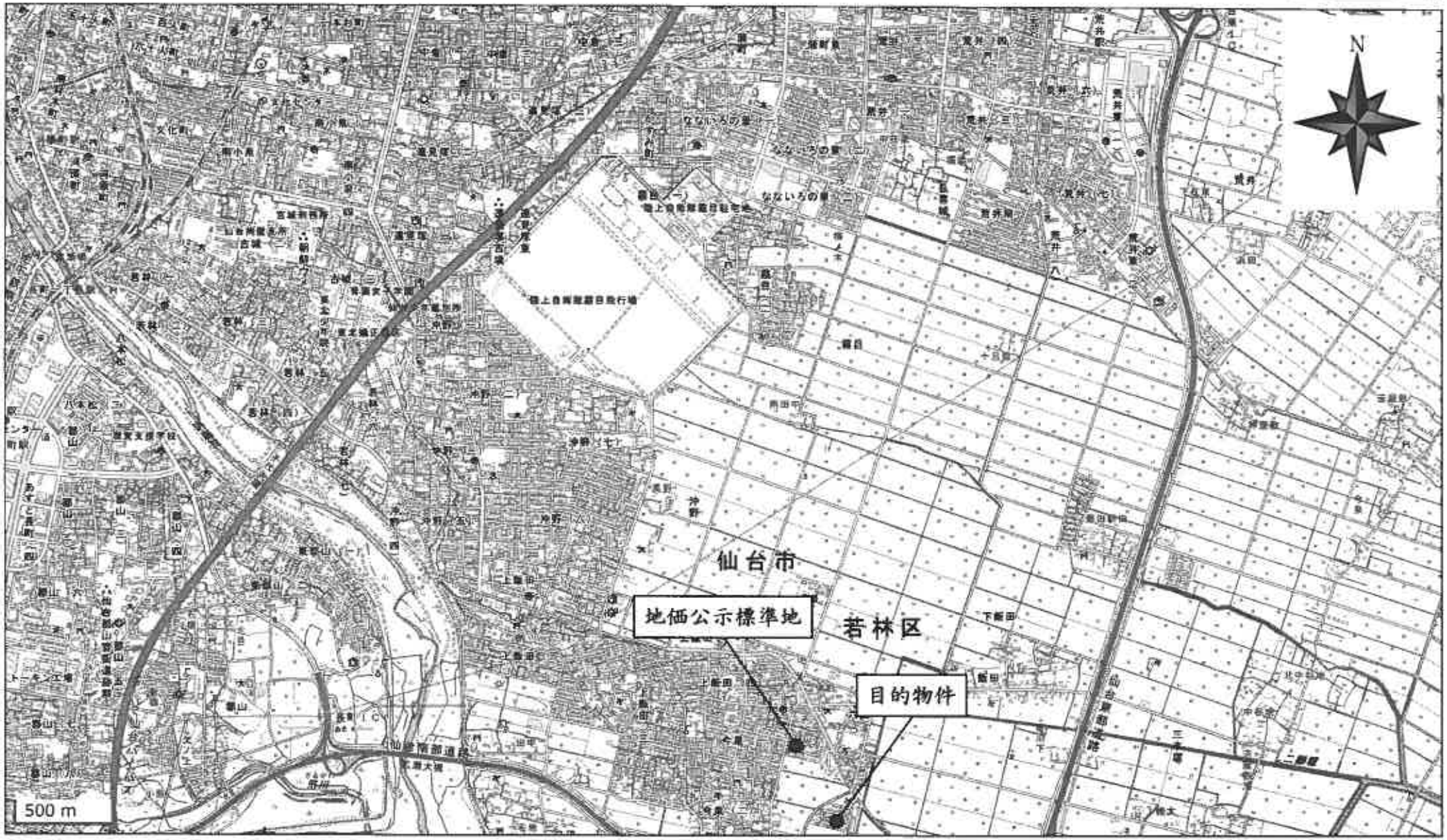
構　　造　　木造かわらぶき平家建

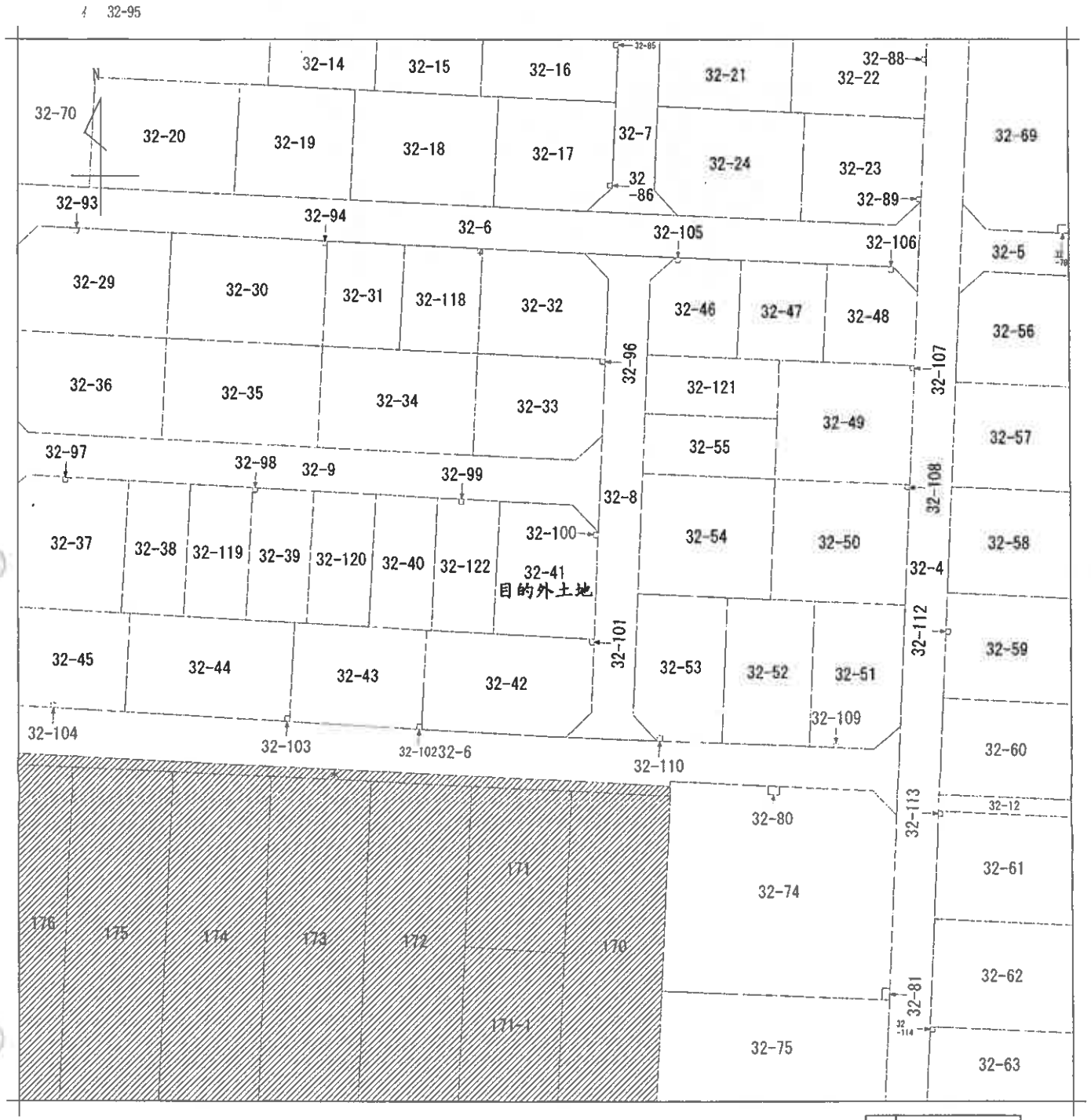
床　面　積　　９８．５４平方メートル

共有者　Ｂ　持分１０分の１
共有者　Ａ　持分１０分の９

地理院地図
GSI Maps

位置図





（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法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。
（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。

地番区域見出	今泉字久保田東

請求部分	所在	仙台市若林区今泉字久保田東		地番	32番41		
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年10月			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。

令和8年4月10日
仙台法務局

地図整理番号：M03247　　登記官 [redacted]

（1/1）

A４判に縮小

登記年月日：平成28年1月29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。
令和8年4月10日　仙台法務局

登記官

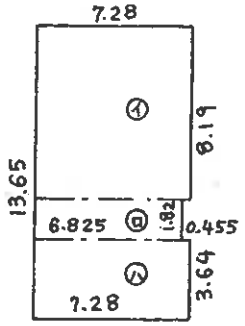
[redacted]

[redacted]

各階平面図

家屋番号	32番41
建物の所在	仙台市若林区今泉字中久保田東32番地41

建物図面

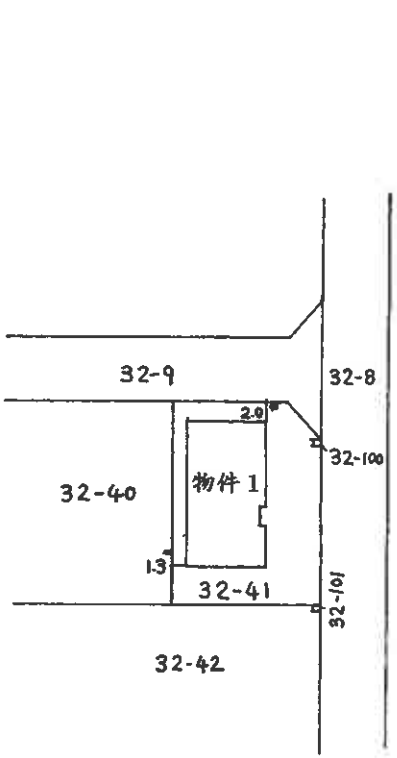


求積表

㋑	7.28	× 8.19	=	59.6232
㋺	6.825	× 1.82	=	12.4215
㋩	7.28	× 3.64	=	26.4992

計 98.5439

床面積 98.54 ㎡



作成者	[redacted]（平成 28年 1月 28 日作成）	縮尺	1/250

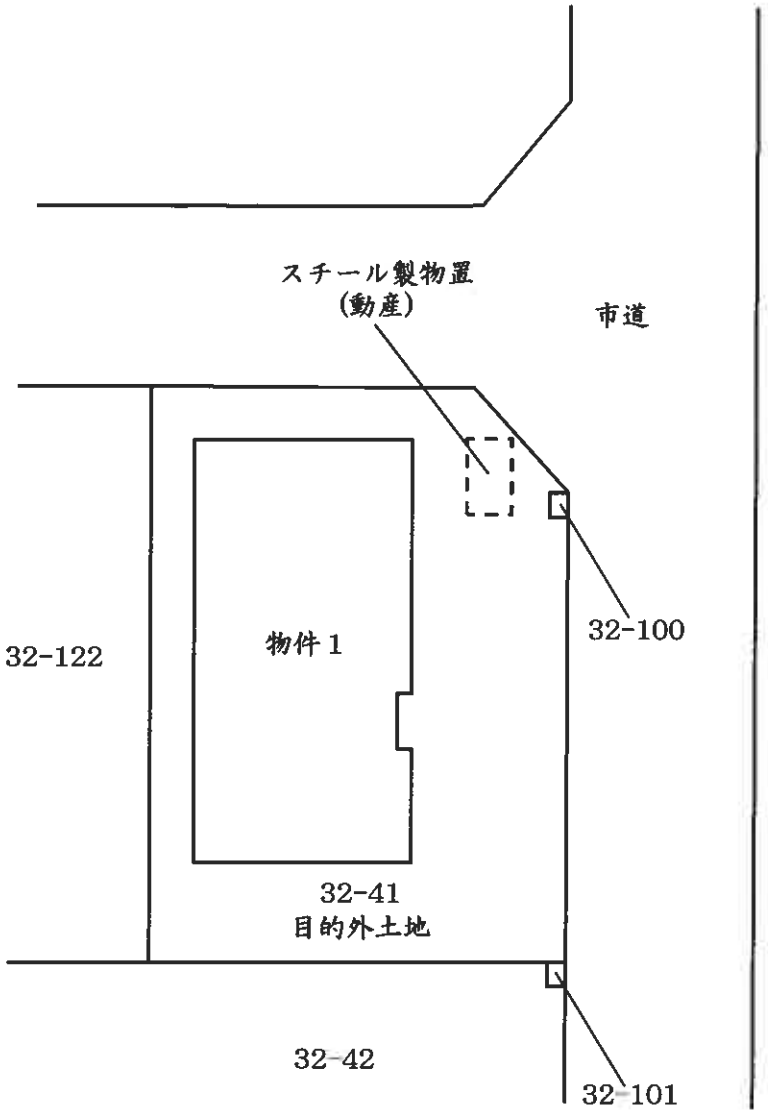
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M03246

A４判に縮小

土地建物位置関係図





建物間取図（物件１）



