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　　４５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）
1～5	2,672,000 2,137,600	一括	534,400	30,574	10,801
1	2,510,000				
2	159,000				
3	1,000				
4	1,000				
5	1,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

　　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目７０番地８

　　家屋　番号　　７０番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７５．７８平方メートル

　　持分１０分の７

３　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１平方メートル

　　持分３２分の１

４　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

持分３６分の１

５　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

地　　番　　７０番９

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　６６平方メートル

持分３２分の１

令和　8年（ヌ）第　　45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1～5】

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1，2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

　　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目７０番地８

　　家屋　番号　　７０番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７５．７８平方メートル

　　持分１０分の７

３　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１平方メートル

　　持分３２分の１

４　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６６平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

持分３６分の１

５　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

地　　番　　７０番９

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　６６平方メートル

持分３２分の１

令和８年(ヌ)第４５号
令和８年５月２７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　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　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目７０番地８

　　家屋　番号　　７０番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７５．７８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の７

３　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３２分の１

４　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３６分の１

５　所　　在　仙台市太白区袋原六丁目

地　　番　７０番９

地　　目　公衆用道路

地　　積　６６平方メートル

共有者　Ａ　持分３２分の１

（　２　枚目）

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	仙台市太白区袋原六丁目２４番２３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　■その他の者（目的外共有持分権者Ｂ） 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	５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　■その他の者（目的外共有持分権者Ｂ） 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	５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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	仙台市太白区袋原六丁目２４番２３号附近
土地	物件３，４，５
現況地目	□宅地　（物件　）　■公衆用道路（物件３，４，５）　□農地（物件　） □雑種地（物件　）　□山林　（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　■その他の者（目的外共有持分権者Ｂの外，７０番５，７０番２１，７０番３，７０番２３，３７番１３，７０番１０，７０番６，３７番１１，７０番１２宅地所有者） □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者らが各所有する宅地への連絡通路として使用し占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	５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
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）
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　北側で接する「道」は仙台市道「平街道線」であり，建築基準法４２条１項１号道路に指定されているが，本物件の敷地からは，私道たる物件４，５を介して連絡する。

２　敷地南東側にカーポートが存する。

３　Ａ，Ｂ間に互いの持分利用に関する取り決めや償金の遣り取りはない。

■ 物件２について

１　経年劣化が著しい。北側屋根の一部に雨漏りが発生し，それが為台所の天井が撓むなどしているのが確認される。

２　南側の建物両端（西，東）に下屋が存する。東側の外壁は数年前に塗り替えた。

３　敷地西端に物置テント（動産）が二箇所設置されている。

４　Ａ，Ｂ間に互いの持分利用に関する取り決めや償金の遣り取りはない。

■ 物件３ないし５について

１　建築基準法４２条１項５号道路に指定されてる。

２　各共有者間に，互いの持分利用に関する取り決めや償金の遣り取りはない。

（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
■ D （Aの姉）	物件１及び２は，私の弟Ａ及び父Ｂの共有です。元来両者の居住物件として，平成８年に購入しました。家族の間柄ですから，互いの共有持分の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。Ａは令和５年に遠方に転居し，爾後父Ｂと母Ｃが暮らしておりましたが，Ｃが二年ほど前に他界してからはＢの独居となっています。しかし高齢であり，ここ暫くの間，介護サービスを利用し，不在にしておりますので，私が代わりに立ち会うこととしました。因みに，私は本物件には居住しておらず，別所に居を構えています。 居宅は元々中古物件を購入したもので築後五十年以上経過しており，各所に経年劣化が観られます。例えば，台所の屋根部分に雨漏りが発生し，天井が撓んでおります。外壁が剥離したこともあり，東側の外壁を塗り直しています。 居宅の北側は仙台市道になっていますが，敷地には，私道である物件４，５を介して連絡しています。物件４，５の外，物件３も含めて私道になっており，それらに接面する各宅地に連絡する通路としても利用されています。但し，各共有者の間には通路の使用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。

（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5月27日（水） 11:30-11:40	仙台市役所資産課税課	物件２の平面図（間取図）請求（６月３日郵送受領）
8年5月28日（木） 13:30-13:50	物件所在地	物件確認，写真撮影
8年5月28日（木） 14:30-15:00	太白区役所道路課，町並み形成課，戸籍住民課	Ａ，Ｂの居住に関する証明書受領，接道調査
8年6月3日（水） 10:00-10:20	仙台法務局	本物件の周辺地の登記事項証明書受領
8年6月18日（木） 13:00-13:20	仙台法務局	本物件の登記事項証明書受領（物件４につき，差押登記記入未了につき，受領能わず）
8年6月25日（木） 16:00-16:20	仙台法務局	物件４及び周辺地の登記事項証明書受領
8年7月1日（水） 10:00-10:40	物件所在地	立入調査，間取り確認，Ｄから本物件の占有状況等について聴取，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。

■　令和８年７月１日
　目的物件は，居住者不在であった故，立会人Ｅを立ち会わせて建物内に立ち入った。施錠されていることに備えて解錠技術者を同行した。

（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	仙台市太白区袋原六丁目				地番	70番8		
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	

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：昭和43年2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。

地積測量図

地番	~~70-11~~, 70-12, 70-6, 70-7, 70-8, 70-9, 70-10
土地の所在	~~加台市袋原字小平~~

仙台市太白区袋原六丁目

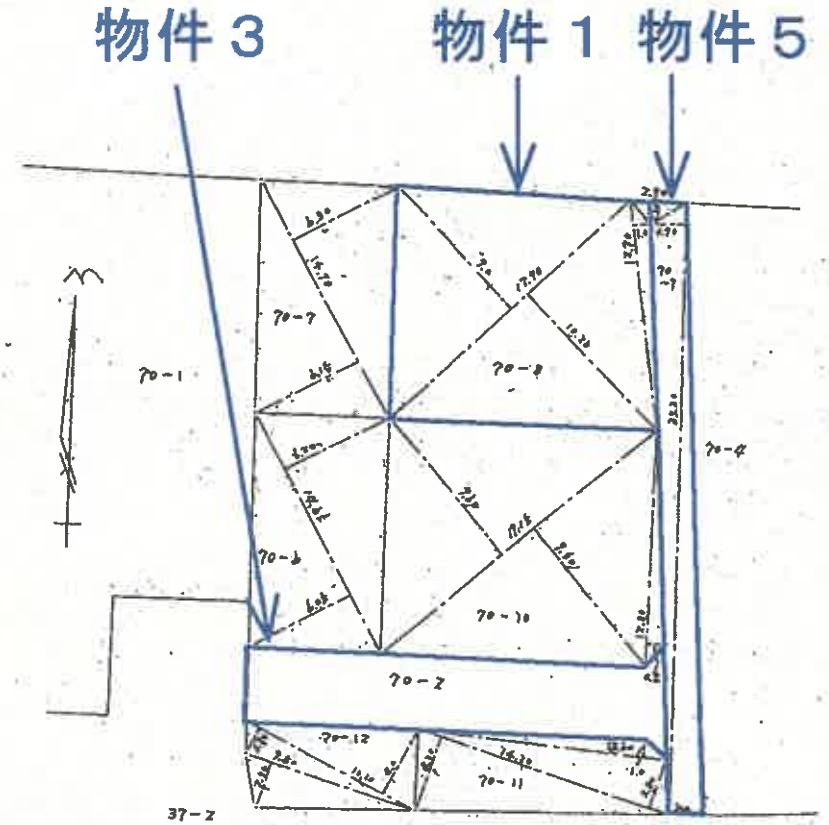
70-6 求積	
14.65 × 6.05 =	38.6325
14.65 × 6.20 =	90.8300
合計	179.4625
工際	89.7325
89.73 平方米	

70-7 求積	
14.70 × 6.15 =	90.4050
14.70 × 6.30 =	92.6100
合計	183.0150
工際	91.5075
[redacted] 平方米	

70-8 [redacted]	
17.70 × [redacted]	159.3000
17.70 × 10.20 =	180.5400
17.70 × 1.0 =	17.700
合計	352.5400
工際	176.2700
176.27 平方米	

70-9 求積	
33.30 × 2.0 =	66.600
33.30 × 1.90 =	63.2700
2.90 × 1.20 =	3.4800
合計	133.3500
工際	66.6750
66.67 平方米	

70-10 求積	
19.15 × 9.60 =	183.8400
19.15 × 9.50 =	181.9250
12.85 × 0.90 =	11.152
合計	377.2850
工際	188.6425
188.64 平方米	



70-11 求積	
13.60 × 1.50 =	13.600
14.20 × 2.80 =	39.7600
14.20 × 4.20 =	59.6400
合計	113.0000
工際	56.5000
56.5 平方米	

70-12 求積	
10.10 × 4.0 =	40.4
10.10 × 1.50 =	15.15
9.30 × 2.50 =	23.75
合計	79.30
工際	39.65
39.65 平方米	

縮尺	1/300

(全国土地家屋調査士用紙)

543.2.29

昭和43年2月8日	作製年月日
作製者	
申請人	

昭和四参年弐月弐九日

A4判に縮小

登記年月日：昭和40年5月10日

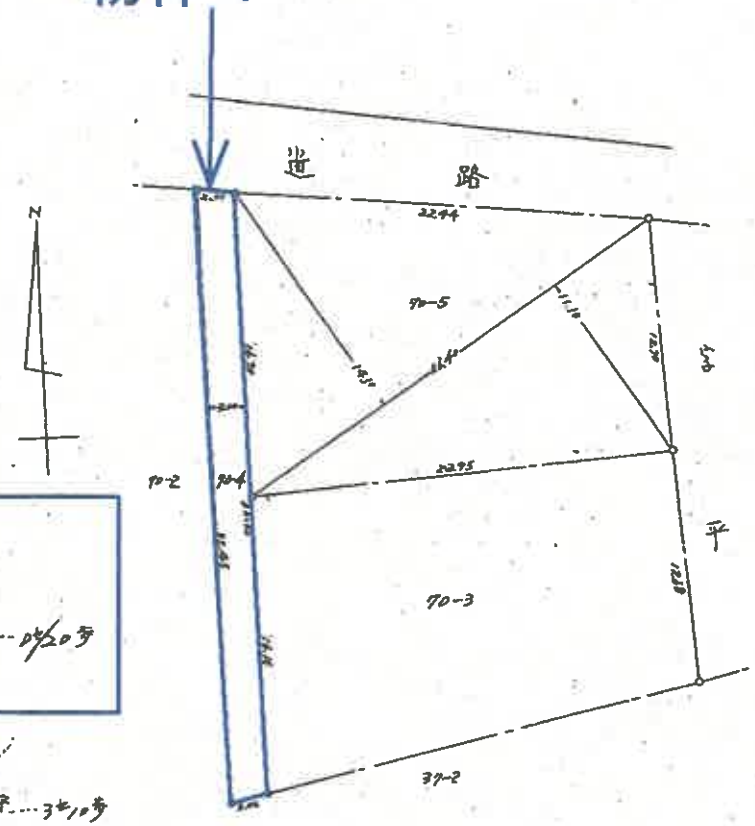
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

地積測量図

地番	70-4. 70-5　70-3
土地の所在	~~仙台市袋原字小平~~

仙台市太白区袋原六丁目

物件4



物件4

求積表

70-4　33.45 / 32.85) × 2.00 = 132.60
2株 / 換算　66.300 ㎡
20.05 ㎡ …… 0ヶ20歩

70-5　26.40 × 14.10 / 11.10) = 665.280
2株 / 換算　332.649
100.67 ㎡ …… 3ヶ10歩

A4判に縮小

縮尺	1/300

昭和40年5月9日	作製年月日
作製者	
申請人	

（10 枚目）

登記年月日：昭和50年5月21日

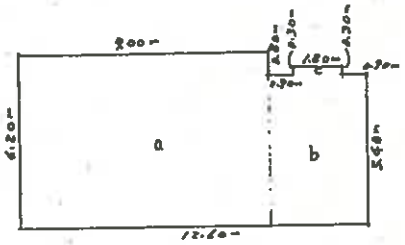
これは図面に記録されている内容を証明した出面である。

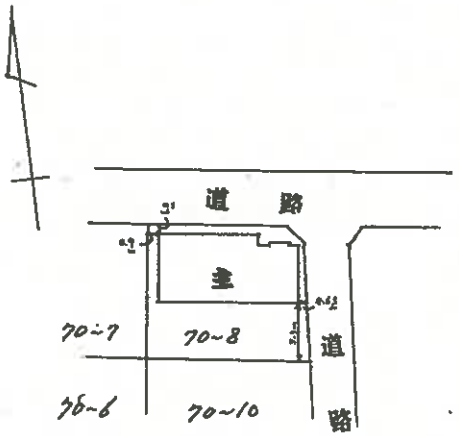
建物図面
各階平面図

家屋番号	70~8
建物の所在	仙台市太白区 ~~仙台市袋原字小平~~ 70~8

仙台市太白区袋原六丁目

物件2





	水	横	計	算	
a	9.00	× 6.20	=	55.800	
b	3.60	5.40	=	19.440	
c	1.80	0.30		0.540	
計				25.720	m²
½					

A4判に縮小

縮尺	1/200	1/500

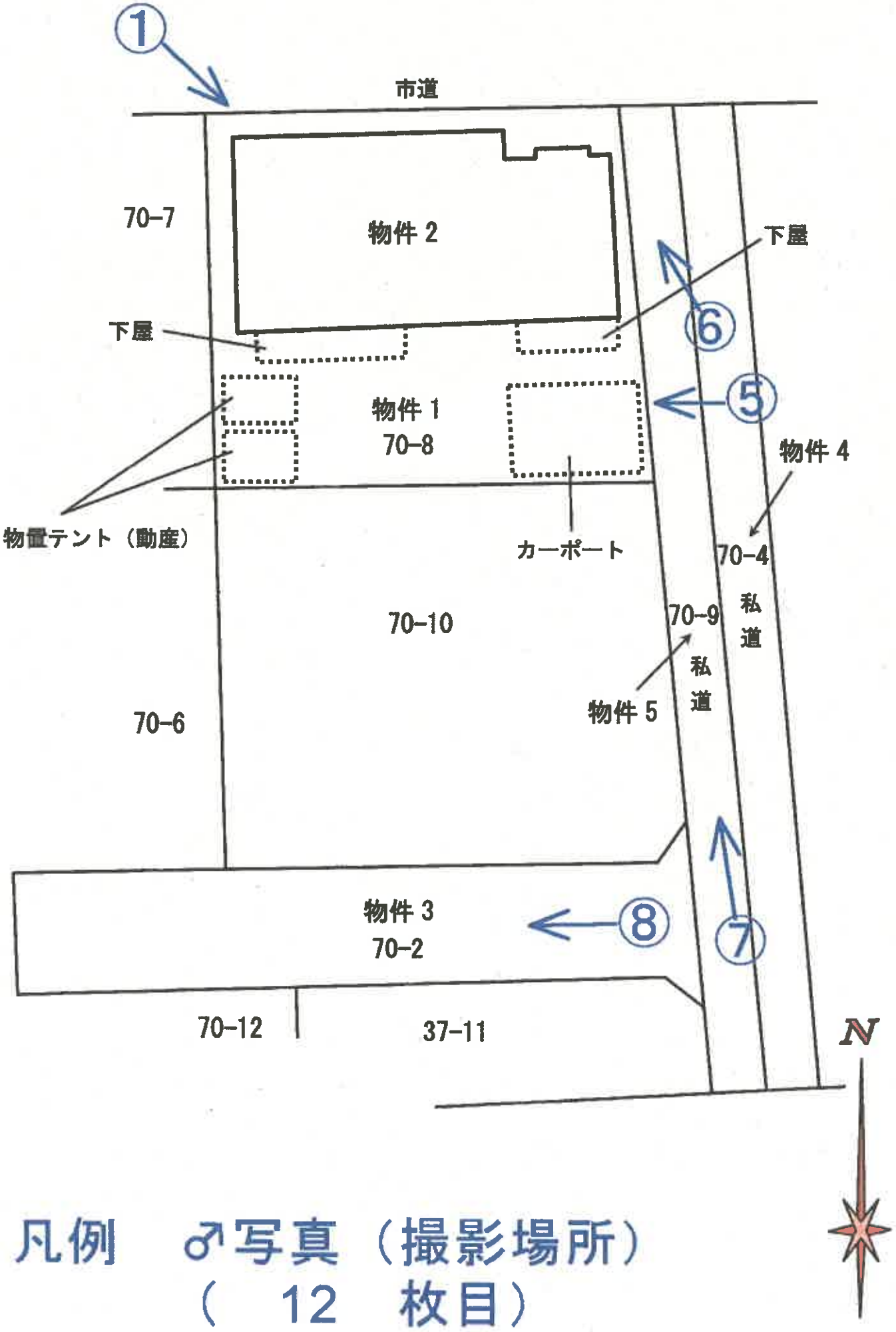
（日本土地家屋調査士会用紙）

S 50. 5. 21

昭和50年5月15日	作製年月日
作製者	
申請人	

（11枚目）

土地建物位置関係図

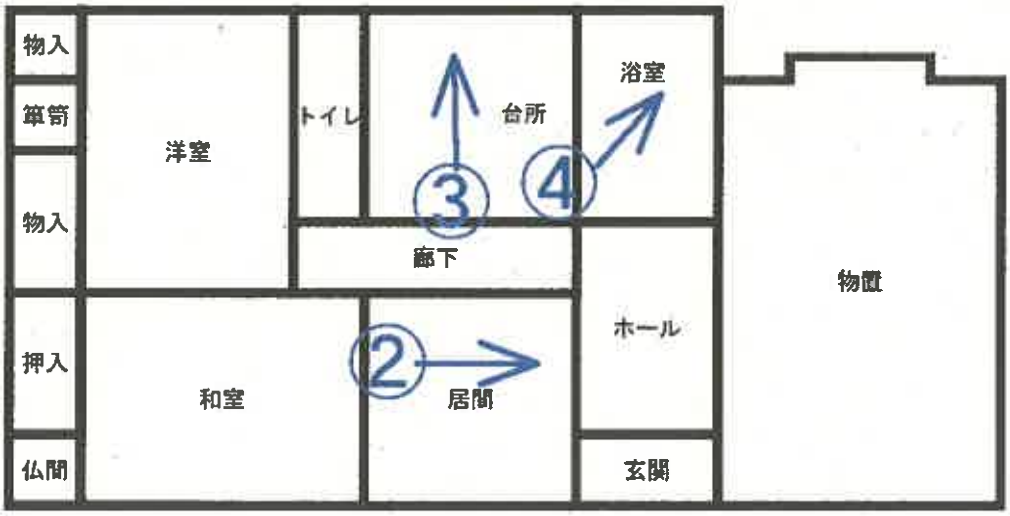


凡例　♂写真（撮影場所）

（　12　枚目）

間取図

1階



凡例　♂写真（撮影場所）
（　13　枚目）

写真　1　　物件2



市道「平街道線」　　物件1

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



写真　6



写真　7



写真　8



（17枚目）

令和 8 年 （ヌ） 第 45 号
令和 8 年 7 月 1 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 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 2,672,000円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金 2,510,000円
物件2(建物)	金 159,000円
物件3(土地)	金 1,000円
物件4(土地)	金 1,000円
物件5(土地)	金 1,000円

1　一括価格は、物件1～5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		
3	所在 地番 地目 地積		
4	所在 地番 地目 地積		
5	所在 地番 地目 地積		
番号	特記事項		
	特になし		

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

(1) 物件1

位置・交通	JR東北本線「南仙台」駅の東方・道路距離約2.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は仙台市太白区東部に位置し、周辺は平坦な地勢上に一般住宅を中心とする既成住宅地域が形成されている。街区街路は雑然としており街路条件はやや劣り、最寄駅からも距離はあるが、徒歩圏内にスーパーストア、ドラッグストア等が存するほか、小・中学校も近いため、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50%
	容積率	指定80%
	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)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	176.00㎡　(持分10分の7)
	間口・奥行	北側間口約14m・奥行約12.6m
	形状	ほぼ長方形
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	○ 北側幅員約4.5～5.6m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 東側幅員約4m、私道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項5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内にある。 ・敷地の南東端部にカーポートが1基、南西端部に物置テント(動産)が2基設置されている。	

(2) 物件3・4・5

位置・交通	物件1の東側に隣接する土地である。 (別添「公図」参照)	
画地条件	地積	143㎡　(物件3:11㎡のうち持分32分の1) (物件4:66㎡のうち持分36分の1) (物件5:66㎡のうち持分32分の1)
	幅・延長	幅約4m×延長約50m
	形状	逆L字型の短冊形
	地勢	概ね平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	○ 北側幅員約4.5m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	位置指定道路に指定されており、私道として近隣住民の通行の用に供されている。	
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内にある。	

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「70番8」	
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) ： 昭和45年6月1日新築 昭和50年4月20日増築 経　過　年　数 ： 約55年(※) ※ 経過年数は新築部分と増築部分の床面積により加重平均して査定した。 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	木造スレート葺平家建	
仕　　様	外　壁	角波トタン
	天　井	合板、ボード、ビニールクロス、化粧石膏ボード　等
	内　壁	ビニールクロス、土壁、板張り　等
	床	畳、カーペット、フローリング　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)	75.78㎡　　(持分10分の7)	
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	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	・ 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。 ・ 経年による著しい劣化が見られ、外壁塗装の剥がれ、屋根の破損及び雨漏り、台所天井のたわみ等を確認した。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

(1) 土地価格(物件1・3・4・5)

目的土地の土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	土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	77,100円/㎡	1.03	176.00㎡	0.90	12,579,000円
3	77,100円/㎡	0.01	11㎡		8,000円
4	77,100円/㎡	0.01	66㎡		51,000円
5	77,100円/㎡	0.01	66㎡		51,000円

ア　標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地　：仙台太白-44

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
74,000円/㎡	×	101.0 /100	×	100/ 102	×	100/ 95	＝	77,100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：街路　＋1 、交通接近 ▲1 、環境　▲5 、行政　±0

イ　個別格差：物件1：方位＋1、角地＋2

相乗積:1.01×1.02≒1.03

物件3・4・5：現況私道敷▲99

ウ　地　積：登記数量による

エ　建付減価：目的建物は築後相当年数を経過しており、土地の最有効使用を阻害する要因となっていることから、建物の取壊費用等も考慮のうえ、上記のとおり補正を行った。

(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	170,000円/㎡	75.78㎡	0.01	129,000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　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、共有持分を考慮のうえ、さらに競売市場修正等を施して、以下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 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	12,579,000円	1.00	0.05	敷地占有利益	629,000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) 基礎となる価格(持分考慮後)

番号	基礎となる価格 (持分考慮前) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	持分 ウ	基礎となる価格 (持分考慮後) ア×イ×ウ
1	12,579,000円	－ 629,000円	7/10	8,365,000円
2	129,000円	＋ 629,000円	7/10	531,000円
3	8,000円		1/32	1,000円
4	51,000円		1/36	1,000円
5	51,000円		1/32	2,000円

(3) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (持分考慮後) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
1	8,365,000円		0.50	0.60	2,510,000円
2	531,000円	1.00	0.50	0.60	159,000円
3	1,000円		0.50	0.60	1,000円
4	1,000円		0.50	0.60	1,000円
5	2,000円		0.50	0.60	1,000円
一括価格(合計)					2,672,000円

イ 占有減価修正 ： 修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正 ： 目的物件は共有持分であり、このような不動産に対する需要は限定的で、市場滞留期間が長期に亘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。

エ 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または千円未満切上の処理を行った。

第6　採用した地価公示標準地等の概要

標　準　地 ： 仙台太白-44
所　在 ： 仙台市太白区四郎丸字吹上59番10
価　格 ： 74,000 円/㎡
位　置 ： JR東北本線「南仙台」駅 3.1km
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　積 ： 198㎡
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 ： 第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

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　地積測量図
4　建物図面・各階平面図
5　間取図

以　上

別紙１

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

　　持分１０分の７

２　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目７０番地８

　　家屋　番号　　７０番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７５．７８平方メートル

　　持分１０分の７

３　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１.１平方メートル

　　持分３２分の１

４　所　　在　　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　　７０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６６平方メートル

別 紙 2

令和　8年（ヌ）第　　45号

物　件　目　録

持分３６分の１

５　所　　在　仙台市太白区袋原六丁目

　　地　　番　７０番９

　　地　　目　公衆用道路

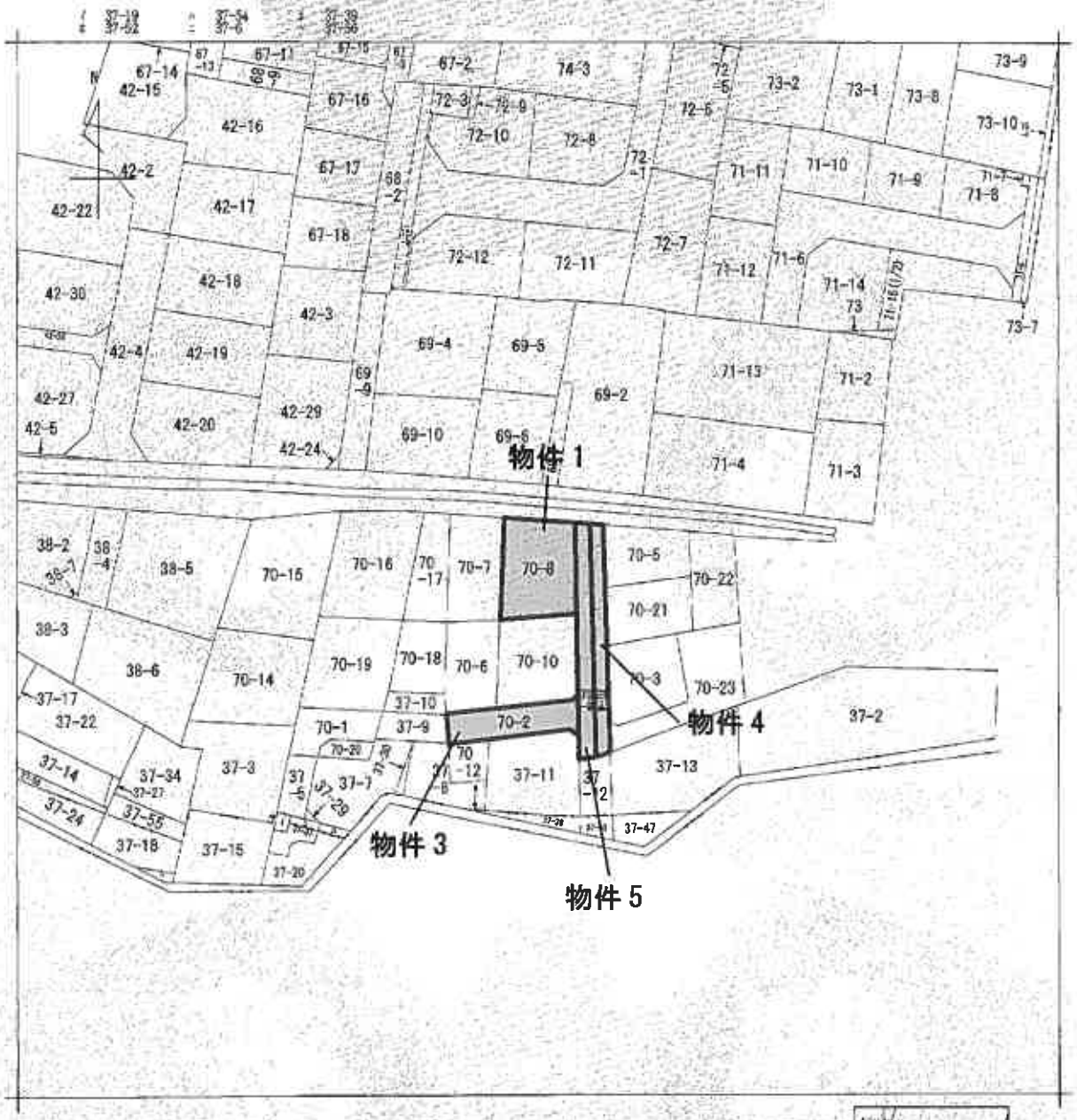
　　地　　積　６６平方メートル

持分３２分の１

位　置　図



公　　図
（A3→A4 縮小）



（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録した図面です。



請求部分	所在	仙台市太白区盛原六丁目				地番	70番8		
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）		備考			

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。

（仙台法務局管轄）

令和8年4月9日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M44302　　登記官 [redacted]

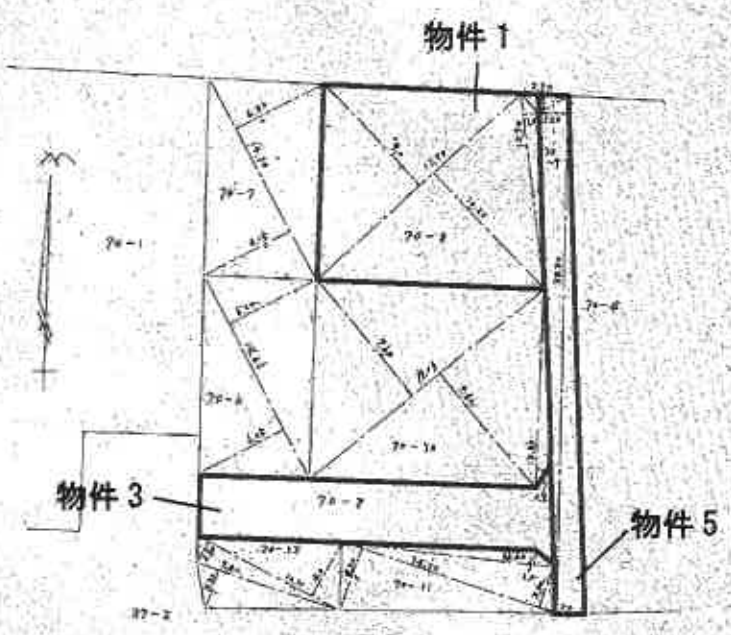
（1/1）

登記年月日：昭和43年2月29日

234766　71-2

地積測量図

地番	70-2, 70-12 70-2, 70-7, 70-8, 70-9, 70-10
土地の所在	仙台市太白区袋原六丁目



70-6 求積	
18.66 × 6.15	= 114.759㎡
18.66 × 6.20	= 115.692㎡
合計	230.451㎡
平均	115.225㎡
89.73坪	

70-7 求積	
18.30 × 6.15	= 112.545㎡
16.92 × 6.25	= 105.750㎡
合計	218.295㎡
平均	109.147㎡
[redacted]坪	

70-8 求積	
17.73 × [illegible]	= 184.392㎡
17.74 × 10.20	= 180.948㎡
12.74 × 2.1	= 26.754㎡
合計	392.094㎡
平均	196.047㎡
176.27坪	

70-9 求積	
33.7 × 2.0	= 67.4㎡
33.70 × 6.50	= 219.05㎡
33.7 × 1.20	= 40.44㎡
合計	326.890㎡
平均	163.445㎡
66.67坪	

70-10 求積	
18.15 × 7.60	= 137.940㎡
18.16 × 7.65	= 138.924㎡
12.92 × 2.70	= 34.884㎡
合計	311.748㎡
平均	155.874㎡
188.64坪	

70-11 求積	
12.66 × 9.20	= 116.472㎡
18.30 × 6.30	= 115.290㎡
18.30 × 6.20	= 113.460㎡
合計	345.222㎡
平均	172.611㎡
52.6坪	

70-12 求積	
10.20 × 9.6	= 97.920㎡
11.52 × 5.85	= 67.392㎡
7.80 × 3.80	= 29.640㎡
合計	194.952㎡
平均	97.476㎡
29.5坪	

作製年月日	昭和43年2月29日
縮尺	1/300
作製者	[redacted]
登記年月日	昭和43年3月29日
登記官	[redacted]

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（仙台法務局分室）
令和8年4月9日
東京法務局地理情報センター

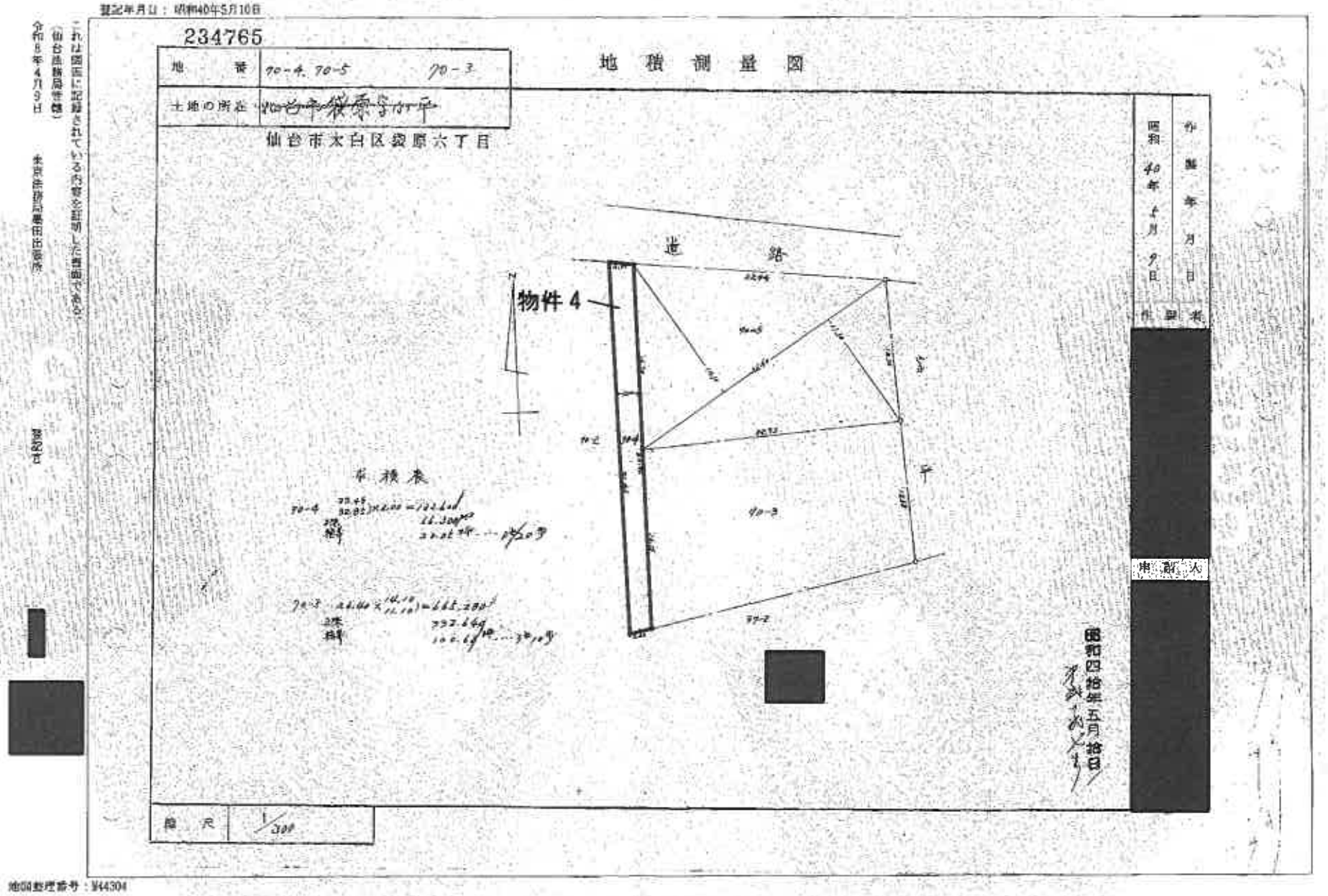
登記官

（全国土地家屋調査士用紙）

地図整理番号：W44303

地積測量図 1
（A3→A4 縮小）

地積測量図 2
（A3→A4 縮小）



建物図面
(A3→A4 縮小)

登記年月日：昭和50年5月21日

323971

建物図面
各階平面図

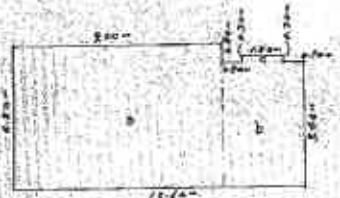
[redacted]

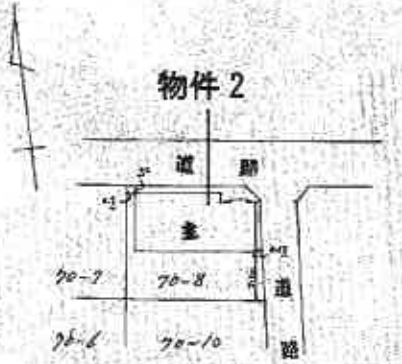
家屋番号	70~8
建物の所在	仙台市太白区 ~~仙台市袋原字小平~~ 70~8

仙台市太白区袋原六丁目

一刈白大市会議

昭和50年5月15日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]





	求積計算		
a	7.00 ×	6.20 =	55.800
b	3.60	5.40 =	19.440
c	1.80	0.30	0.540
計			75.780 m²
1/2			

縮尺	1/200	1/300

(日本土地家屋調査士会用紙)　S 50. 5. 21

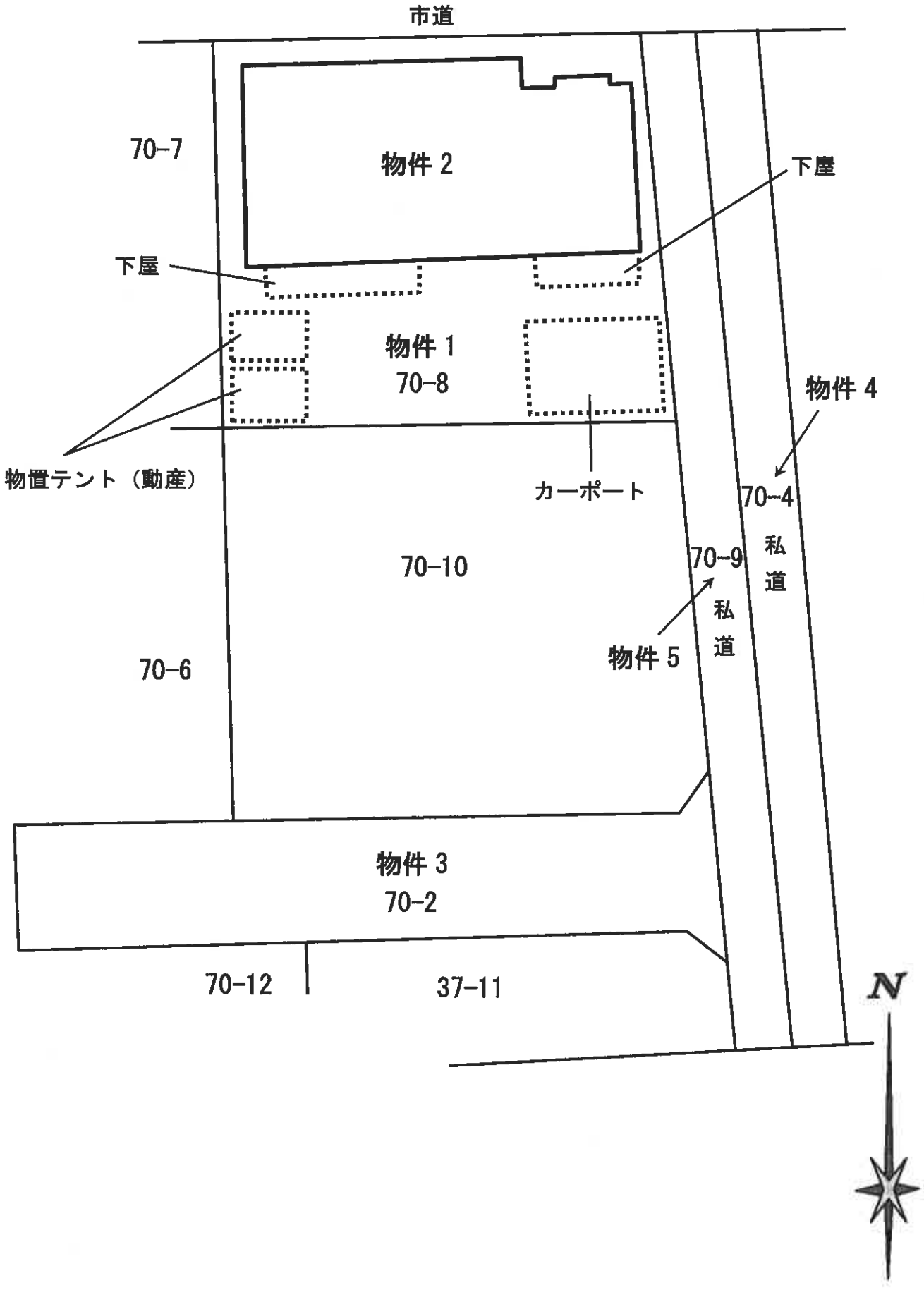
[redacted]

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。
(仙台法務局管轄)
令和8年4月9日
東京法務局黒田出張所
登記官

[redacted]

地図整理番号：M44305

土地建物位置関係図


市道
70-7
物件 2
下屋
下屋
物件 1
70-8
物件 4
物置テント（動産）
カーポート
70-4
私道
70-10
70-9
私道
物件 5
70-6
物件 3
70-2
70-12
37-11
N

間取図

1階

