○○○○様

不動産物件調査報告書

調 查 日:平成22年4月1日

所 有 者 名:○○○○様

物件名称: 〇〇〇〇

物件所在地:仙台市青葉区〇〇町〇丁目〇番〇号

仙台市青葉区錦町1丁目10番10-305号 仙台アセットコンサルタンツ株式会社

担当: 不動産鑑定士 右田 貴紳

電話: 022-738-7410 Fax: 022-738-7411

e-mail: migita@sendai-ac.com

調査結果の概要

1. 対象不動産の表示

	所在地	地番 家屋番号	地目 用途•構造	数量(㎡)		所有者
土地	仙台市青葉区○○町○丁目	○○番○ 外1筆	宅地	公簿	196.82	
建物	同所○○番地○○	〇〇番〇	共同住宅 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	床面積	122.05	

2. 市場動向及び対象不動産の現況

1)地域概況•需給動向

対象不動産の存する地域は、JR東北本線「○○」駅より北東方約1,200mの幹線道路背後に共同住宅及び一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。当該地域は、市中心部に近く、周辺には商業施設・公共施設・小中学校等が存して住宅地としての利便性が良好であることから需要は比較的堅調に推移しており、分譲及び賃貸マンション及びその開発素地、戸建住宅等の需要が中心であると思われる。

2)地価水準

住宅地(200㎡程度) 80,000円/㎡ ~ 90,000円/㎡ (260,000円/坪 ~ 300,000円/坪)

住宅地の需要は比較的堅調であるが、一方で周辺地域において小規模開発等による新規供給も多くみられることから、地価水準は年率2%程度の下落傾向で推移している。

3)対象不動産の現況

対象不動産は、築4年が経過する木造2階建の戸建住宅であり、外観調査によれば、外壁・屋根・建具等に関する損傷等は認められず、維持管理状態は良好である。また、建築確認通知書及び検査済証が確認でき、築年等により現行の耐震基準を満たしているものと判断される。

4)市場における対象不動産の位置付け

評価項目	ランク(A~E)	コメント
① 立地	В	市中心部に比較的近く、利便性は良好である。
② 画地条件	C	規模・形状等は戸建住宅の敷地として標準的である。
③ 需給動向•将来性	В	立地条件は比較的良好であり、今後も良好な環境を保持していくものと思われる。
④ 建物グレード	В	積水ハウス㈱による施工であり、戸建住宅としての品等は概ね良好である。
⑤ 維持管理	В	築4年が経過して概ね良好である。

5)特記事項

対象不動産が北側で接面する道路は、建築基準法42条2項道路であり、敷地のセットバック(約5.4㎡)を要する。

【留意事項】

1) 本業務は、現地における目視及び簡易計測、行政機関への聴聞等に基づいて「調査報告書」を作成するものであり、調査項目によっては調査不能または調査結果の正確性を保証できない場合があります。

(実施できない業務の例示)

地下埋設物・土壌汚染可能性に係る調査、目視できない敷地地盤状況・擁壁の性能状況調査、目視できない敷地境界・越境物確認、 建物外壁及び基礎の亀裂深さ等の計測、等

2) 調査報告書に記載された過去の実績及び今後に対する予測や意見は、将来の結果を保証するものではありません。

1. 不動産の詳細表示

(1) 土 地

所	在	地 番	地 目	地積	持 分	持分面積		
① 仙台市青葉区	:○○町○丁目	00番0	宅地	132.12 m²	1/1	132.12 m²		
② 同上		00番0	宅地	52.23 m²	1/1	52.23 m²		
3				m²		m²		
4				m²		m²		
5				m²		m²		
登 記	簿面積合計	(合計	(合計 2 筆) 184.35 m ²					
実 測 面 積	184.56 m²	(現況測量図	確定測量図	に基づく・・・・別刹	氏測量図をご	参照ください)		
権利の種類	所有権	現況測量図とは 国また あるもの	は地方公共団体の管 のにより作成されたもの	F理する道路との境界を除 Dをいいます。	き、隣地所有者等	等の立会いを得て資格		
借地面積	- m²	確定測量図とは すべて のによ	の境界(道路を含む) り作成されたものをい)について隣地所有者等の います。	の立会い(境界確	定)を得て、資格あるも		
備考								

(2) 建 物

所 在	仙台市青葉区○○町○丁目○番地○											
住居表示	仙台市青葉区○○町○丁目○番○号		1F	62.33 m²	5F		m²					
家屋番号	OO番O	床面積	2F	45.89 m²	6F		m²					
種 類	居宅	小	3F	m²	7F		m²					
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		4F	m²	合計	108.22	m²					
建築年月	不詳・ 平成 18 年 12 月新築 (平成	年	月頃	増築)							
確認済証	有 無 平成18年5月31日 第123 号 検3	E済証	有•無	平成18年1	2月31日	第123	号					
備考 未登記建物:なし												

2. 利用現況

権利の種類	土地・建物とも	に所有権									
類 型	自用の建物(周	居宅)及び	その敷地								
	居宅として使用	居宅として使用中									
利 用 状 況	賃貸借等による第三者の占有 有・無			有·無	(占有者名)						
	賃貸借契約(土地·	建物)	有・無	平成	年	月 日	付賃貸借契約書に基づく			
画 地 条 件	間口·奥行	間口:	12m	奥行:	18m	形状	ほぼ長方形	:			
四 地 宋 什	地勢	平坦				接道状況	角地				
備考 敷地北	備考 敷地北側においてセットバック(約5.4㎡)を要する										

3. 登記簿に記載された事項

		6 X 1	住 所	仙台	市青葉区〇〇町〇	丁目〇番	0				
	甲	名義人	氏 名	00	000						
	区	所有権にかか	る権利に関する事	項	(有 · 無)						
土		所有権以外の	D権利に関する事	項	(有 · 無)						
			1 番		2 番	3	番	4	番	5	番
	-	受付年月日	平成18年12月3	81日	平成19年3月31日						
地	乙	受付番号	第7645号		第9685号						
16	区	債 権 額	金2,000万円	1	金1,000万円						
		債 務 者	0000		0000						
		抵 当 権 者 〇〇銀行		○○銀行							
		共同担保目録	目録(う)第51	目録(か)第27432号							
	※ 土地	※ 土地が借地権の場合、借地権の対象となるべき土地の内容を記載しております。									
	名義人		住 所	仙台	市青葉区〇〇町〇	丁目〇番	0				
	甲	147	氏 名 0000								
	区	所有権にかか	る権利に関する事	項	(有•無)						
建		所有権にかか	る権利に関する事	項	(有 · 無)						
			1 番		2 番	3	番	4	番	5	番
	7	受付年月日	平成18年12月3	81日	平成19年3月31日						
物	乙	受付番号	第7645号		第9685号						
	区	債権額	金2,000万円	1	金1,000万円						
		債 務 者	0000		0000						
		抵当権者	○○銀行		○○銀行						
		共同担保目録	目録(う)第51	13号	目録(か)第27432号						

4. 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

区域区分	1. 都市計画区域	1. 都市計画区域 (市街化区域)・市街化調整区域・ 未線引区域)							
	2. 都市計画区域外	準都市計	画区域 (有・無)					
市街化調整区域の場合	1. 既存宅地番号	第	号 (昭和	年	月	日)			
開発行為・旧住宅地 造成事業法の許可等	2. 許可番号	第	号 (昭和	年	月	日)			
	3. 検査済番号	第	号 (昭和	年	月	日)			
(有・無)	4. 完了公告	第	号 (昭和	年	月	日)			
都市計画道路	有・無(計画決定・事業	業決定)名称:			計画幅員	m		
都市計画公園•緑地	有 · 無 (計画決定・事業	業決定)名称:						
市街地開発事業	有・無								
備考									

(2) 土地区画整理法に基づく制限

土地区画整理事業	計画(有 無・施工中)	名称:						
換地(予定)期日	仮換地指定	有 · 無 (平成 年 月 日)						
换地(了足)期日	換地処分の公告	有 · 無 (平成 年 月 日)						
清 算 金	有 · 無 詳細:							

(3) 建築基準法に基づく制限

用途地域 I	近隣商	業 地 域		用途地域Ⅱ			
建ペい率 I	80 %	容積率 I	300 %	建ぺい率Ⅱ	%	容積率Ⅱ	%
建ぺい率に	ついての特例	有 • 無	【 内容 ④建~	ペい率80%かつ防火地は	域内で耐火建築物による	制限なし 緩和後	%]
道路幅員によ	る容積率の制限	有・無	【容積率=()	道路幅員)	m×	/10×100%=	%]
	特別用途地区			()	
地域	防火地域	準原	方火地域	第 4 種高度地	区 高度利用	月地区	特定街区
地 区	景観地区	第	種風致地区	災害危険区域	地区計画	画区域 高層	曾住宅誘導地区
街 区	駐車場整備地	!区 都市再	生特別地区 特	例容積率適用地	区 特定用途制	削限地区 特定	防災街区整備地区
	建築協定	有・	無 (内容	::)
斜 線	制限	道路斜線制	限 隣地斜線	制限 北側	斜線制限	色対高さ制限	m
外壁後退•	壁面線の制限	有 ・[無	な地面積の最低	限度有	・無【最	低 m ² 】
日影による中高	層の建築物の制限	有・	無【	二種,	5 h - 3 h	n 測定高	4 m]
備考							

(4) その他の法令に基づく制限 数字は宅地建物取引業法施行令第3条1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号です。

3	古都保存法		旧市街地改造法	13	港	i	湾	法	22	地すべり等防止法
4	都市緑地保全法	8	(旧防災建築街区造成 法において準用する場	14	住宅地区改良法			改良法	23	急傾斜地法
5	生 産 緑 地 法		合に限る)	15	公有地拡大推進法			推進法	23Ø2	土砂災害防止対策推進法
5 の 2	特定空港周辺特別措置法	9	首都圏の近郊整備地帯 及び都市開発区域の整 備に関する法律	16	農	;	地	法	24	森 林 法
5 の 3	景 観 法	Э		17	宅地	也造成	文等	規制法	25	道 路 法
6	土地区画整理法	10	近畿圏の近郊整備地域及 び都市開発区域の整備及	170)2	都	市	公	園 法	26	全国新幹線鉄道整備法
6 0 2	大都市地域による住宅 地の供給の促進に関す	10	び開発に関する法律	18	自	然	公	園 法	27	土地収用法
00)2	る特別措置法	11	流通業務市街地整備法	18Ø2	首都圈近郊緑地保全法			地保全法	28	文化財保護法
6 0 3	地方拠点都市地域の整備	12	都市再開発法	18Ø3	近畿圏の保全区域の整備 に関する法律				29	航 空 法
60)3	及び産業業務施設の再配 置の促進に関する法律	12Ø2	沿道整備法	19	河	,	Ш	法	49	(自衛隊法において準用 する場合を含む)
6 の 4	被災市街地復興特別措置法	12Ø3	集落地域整備法	1902	特定都可	韦河川	浸水	被害対策法	30	国土利用計画法
7	新住宅市街地開発法	12004	密集市街地における防 災街区の整備の促進に	20	海	J	岸	法	31	廃棄物処理及び清掃に 関する法律
7 <i>の</i> 2	新都市基盤整備法	120)4	関する法律	21	砂		防	法	32	土壤汚染対策法
	都市再生特別措置法	33	高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進の関する法律							
備考	備考									

5. 敷地と道路との関係

进	٠	建築基準法
仏	•	建架基準広

			接道方向	公・私道の別	道路または通	路の種類	幅員	接道の長さ				
			西側	公道・私道	下記種類	1番	約6.0 m	約12.00 m				
	接面道路		北側	公道 • 私道	下記種類	6番	約3.7 m	約18.00 m				
	按凹坦的		側	公道 · 私道	下記種類	番	m	m				
		道距	路位置指定道路		第	号	法43条1項但書の適用	無・有				
		道	路境界線後退(セ	ットバック)による建築確認	恩対象面積の漏	咸少	無·済·未	5.40m²)				
		1	道路法による道路									
			都市計画法、土地区 整備法による道路	区画整理法、旧住宅地造成	文事業法、都市	再開発法、	新都市基盤整備法、大	都市法、密集市街地				
	送助の揺漑	3	3 建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道(既存道)									
	道路の種類	4	4 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法の事業による計画道路(2年以内に事業が執行予定、特定行政庁の指定あり)									
			5 土地を建築物の敷地として利用するため上記1~4の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定をうけた者 (位置指定道路)									
		6	上記3の既存道のう	ち幅員が4m(または6m)未満	あるので、特定	行政庁が打	肯定したもの (法42条2	項道路)				
	上記以外のもの		7 建築基準法上の道路に該当しない通路(建築確認不可)※法43条1項但書の適用がある不動産であっても、再度適用されることを確約するものではありません。									
	※ 都市計画区域、準都市計画区域では、原則として右記道路の種類1~6の建築基準法上の道路に2m以上接していないと、建築できません。											
	路地状敷地(敷	地延	長)の制限	無・有・力	习容:							
	路地状部	3分0	の長さ	m	路地	状部分	かの幅員	m				
	建築物の	建築	美可否	(耳	• 否)							
	私道の変更又	は廃	止の制限	(該当無し)								
	敷地と道路の関	係(栂	 既略図)					N				
	別添「道路	台帳	現況図」等をご参	照ください。								
伂	 											

6. 私道負担等に関する事項 私道負担等の有無 (有 ・ 無)

1. 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容 (有・無)							
該当地番							
負担面積	5.40 m	持分(/)	負担金	円	
建	建築基準法42条2項等による後退(セットバック)する部分の面積 5.40 ㎡					5.40 m ²	
備考	備考						
2. 対象不動産に含まれない私道に関する事項 (有・無)							
該当地番							
所 有 者	住 所				氏名		
利用の				·			
条件等							

7. 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

	ただちに利用可能な施設	配管等の状況	整備予定の有無・	負担金	
飲用水	1. 公営水道 2. 私営水道 3. 井戸水	接面道路配管 (有 無) (口径 150 mm) 敷地内配管 (有 無) (口径 20 mm) 私 設 管 (有 無)	有 無 平成 年	月頃円	
ガス	1. 都市ガス (ガス) 2. プロパン (個別・集中)	接面道路配管 (有 無) (口径 75 mm) 敷地内配管 (有 無) (口径 mm)	有 無 平成 年	月頃円	
電気	東北 電力		有 無 平成 年	月頃円	
汚水	1. 公共下水 2. 個別浄化槽 (放流先: 埋設管・側溝等・浸透式) 3. 集中浄化槽 4. 汲取り式	接面道路配管 (有 無) (口径 250 mm) 敷地内配管 (有 無) 私 設 管 (有 無) 浄化槽の設置 (可・不可)	有 無 平成 年	月頃円	
雑排水	1. 公共下水 2. 浄化槽 (個別・集中) 3. 側溝等 4. 浸透式	接面道路配管 (有 無) (口径 250 mm) 敷地内配管 (有 無) 私 設 管 (有 無)	有 無 平成 年	: 月頃 円	
雨水	1. 公共下水 (合流式 分流式) 2. 側溝等 3. 浸透式	接面道路配管 (有 無) (口径 250 mm) 敷地内配管 (有 無) 浄化槽への雨水の流入はできません	有 無 平成 年	月頃円	
備 考 ※「ただちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいいます。 ※現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。					

8. 備 考

(1) 地方自治体の条例等による制限に関する	5事項 (制限の内容等については	は添付資料をご参照ください。)
① 駐車場附置義務条例			
② 広瀬川の清流を守る条例(水質保全地域)			
③ 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の	り予防と調整に関	する条例	
(2) 防災に関する事項	(制限の内容等についてに	は添付資料をご参照ください。)
① 土砂災害警戒区域の指定	無 • 有		
② 急傾斜地等危険区域の指定	無·有		
③ 浸水被害記録	無 • 有		
④ 防災に関する指定	無 ・ 有		
(3) 土壌汚染等に関する事項		制限の内容等についてに	は添付資料をご参照ください。)
① 土壌汚染対策法における指定区域の指定	無 • 有		
② 条例による工場または指定作業所の届出	無·有		
③ 法令等に基づく土壌汚染等調査義務	無·有		
④ 水質汚濁防止法等の特定施設の届出	無·有		
⑤ 水質汚濁防止法等の有害物質使用の届出	無 · 有		
(4) 水路・里道等の占用に関する事項			
① 水路・里道の有無	無 • 有	(位置: 敷地内 •	敷地の東側)
② 占用許可	無 • 有		
③ 境界確定	無 · 有		
(5) その他特別調査記録に関する事項			
① 地質・土壌汚染調査実施の有無	無 • 有		
② 地盤・地耐力調査実施の有無	無 • 有		
③ 地中地下埋設物調査実施の有無	無·有		
④ アスベスト(石綿)使用の調査実施の有無	無 • 有		
⑤ 住宅性能評価の実施の有無	無・有		
(6) その他特記事項			
(0) 飞沙地村北部項			
			-

9. 隣接地所有者一覧表

平成22年4月1日 現在の要約書より

No.	所在	地番	地目	面積	所有者名
1	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	宅地	1,052.53m²	0000
2	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	宅地	53.69m²	0000
3	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	公衆用道路	188.47 m²	0000
4	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	宅地	254.13m²	0000
5	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	宅地	88 . 56m²	0000
6	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	宅地	330 . 10m²	0000
7	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	雑種地	45.00m²	0000
8	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	○番○○	田	1,010.00m²	0000
9					
10					

現 地 調 査 表

平成22年4月1日

物件所在地	仙台市青葉区〇〇町〇丁目〇番〇号				
交通	J R東北本線「仙台」駅 北東方約1,200m				
	方位:西 幅員:約6.0m 歩道:無 舗装:アスファルト				
接道	方位:北 幅員:約3.7m 歩道:無 舗装:アスファルト				
	方位: 幅員:約 m 歩道: 舗装:				
道路境界の査定	□実施済(年 月 日) ■未了 □不明				
道路との高低差	なし				
地盤の傾斜	なし				
敷地内障害物	なし				
地 中障害物	他人の配管埋設(□有り ■なし □不明)				
	方位 境界標 越境の可能性				
	東側 有り(■石 □金属 □鋲) □なし □不明 □有り ■なし □不明				
隣地との状況	西側 有り(■石 □金属 □鋲) □なし □不明 □有り ■なし □不明				
	南側 有り(■石 □金属 □鋲) □なし □不明 □有り ■なし □不明				
	北側 有り(■石 □金属 □鋲) □なし □不明 □有り ■なし □不明				
電 柱 番 号	名称 第 号 企業名				
擁	□コンクリート □ブロック □間知ブロック				
17/E <u>—</u> E	亀裂・損傷(□有り □なし) 高さ m				
崖	□有り ■なし 斜面角度30度(□超える □超えない □不明)				
庄	高さ: m 方位:				
分 譲 地	緑地協定などの協定存在の可能性(□有り ■なし □不明)				
74 HX 75	開発分譲地の可能性(□有り ■なし □不明)				
第三者利用	敷地第三者利用の可能性(□有り ■なし □不明)				
高 圧 線	□有り ■なし 位置: (□近接約 m □敷地内) 電圧: V				
嫌 悪 施 設	□クリーニング所 □ゴミ焼却場 □工場 □家畜牧場 □墓地 □産廃処分場				
その他環境	□騒音 □振動 □臭気 □その他()				
現況					
	あり、現況では所有者の居宅の用に供されている。周辺地域は、幹線道路背後に中				
	高層マンション・店舗・戸建住宅等が混在する旧来からの住宅地域であり、商業				
	施設・大規模病院・公共施設等への接近性に優れ、住宅地としての利便性・快適性				
	は良好である。				
	境界確定図を確認できないため詳細については不明であるが、越境物が存する可				
	能性は低いものと判断される。				
	建物は築4年が経過し、維持管理状態は良好であり、外観調査によれば外壁・屋				
	根・建具等に関する損傷等は認められない。建築確認通知書及び検査済証が確認で				
	き、公法上の規制に合致しているものと判断される。また、築年等から現行の耐震				
	基準を満たしているものと判断される。				

添付資料一覧表

所在地 仙台市青葉区〇〇町〇丁目〇番〇号

N0.	書 類 項 目	有無	資料取得先
1	土地登記簿謄本(登記事項証明書)	0	仙台法務局
2	建物登記簿謄本(登記事項証明書)		仙台法務局
3	共同担保目録		
4	信託原簿の写し		
5	閉鎖謄本		
6	旧土地台帳写し		
7	公図	0	仙台法務局
8	隣接地要約書	0	仙台法務局
9	敷地地積測量図		
10	道路地積測量図		
11	建物登記図面	0	仙台法務局
12	固定資産評価格証明書		
13	仮換地証明書		
14	底地証明書		
15	保留地証明書		
16	仮換地図		
17	重ね図(あわせ公図)		
18	建築確認通知書		
19	検査済証		
20	建築計画概要書	0	仙台市青葉区街並み形成課
21	建築台帳記載事項証明書	0	仙台市青葉区街並み形成課
22	建物平面図・配置図		
23	都市計画図(複合用途地域)	0	仙台市都市計画課
24	計画街路図		
25	道路台帳現況図	0	仙台市青葉区建設課
26	道路査定図(写し)		
27	道路位置指定図		
28	排水管埋設図	0	仙台市下水道事業部
29	ガス管埋設図	0	仙台市ガス局
30	水道管埋設図	0	仙台市水道局
31	文化財埋蔵物包蔵地図		
32	ハザードマップ(洪水・土砂災害・津波)	0	仙台市消防局
33	53条許可申請書(計画街路内)		
34	76条許可申請書(区画整理地内)		
35	農地法許可申請書		
36	敷地現況•境界石写真		
37	管理規約		
38	使用細則		
39	分譲時パンフレット・図面集		
40	管理会社の重要事項報告書		
41	管理組合決算報告書		
42	写真撮影位置図	0	
43	現況写真	0	

