

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 7年 8月26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4日 午前10時00分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年・9月19日 午後 3時00分 場 所 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 7年 8月 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 415, 000 3, 532, 000	一括	883, 000	38, 083	10, 746
1	2, 985, 000				
2	1, 430, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 |
| | 地 番 | 47番581 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目47番地581 |
| | 家屋 番号 | 47番581 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階91.91平方メートル
2階44.71平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階91.91平方メートル
2階約43.88平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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】

本件所有者が占有している。

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 |
| | 地 番 | 4 7 番 5 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 8 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 4 7 番地 5 8 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 番 5 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 約 4 3 . 8 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第9号
令和7年2月27日受理
令和7年3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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 |
| | 地 番 | 4 7 番 5 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 4 7 番地 5 8 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 番 5 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市太白区人來田一丁目9番8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	☒ 土地所有者 ☐ 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	3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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階91.91平方メートル 2階43.88平方メートル（概測）		
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 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	3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 西側で接する仙台市所有の47番616公衆用道路は、市道「南団地7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 敷地南西部に駐車場が存する。
- 3 接道に比し、敷地が高くなっており、両者は階段で連絡する構造になっている。

■ 物件2について

- 1 台所、風呂等の設備を更新し、居室の内壁にも改装を加えた痕跡があるものの、それ以外には経年劣化した箇所が散見される
- 2 二階西側洋室の南側設置されたベランダ附近の床面積が登記簿のそれより小さい。

(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
■ 太白区役所道路課・街並み形成課 ■ 申立債権者担当者	西側で接する仙台市所有の47番616公衆用道路は、市道「南団地7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ます。 本物件は現在は空き家である可能性はありますが、詳細は承知しておりません。 (電話聴取)

(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、所有者Aが遠方に居住しており、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7年3月3日に現場を確認したところ、門扉は開いており、一階サンルームの掃出窓から見える室内には調度品や干された洗濯物が確認できるものの、表札が剥離されているなど、当初の予想とおりであることが窺われた。
- 2 念の為、Aの居住及び身分に関する証明書を取り寄せたところ、かつては、A及びその家族が居住していたものの、Aの元家族らは平成31年1月10日付けで、Aは令和5年4月23日にそれぞれ他所に転居していたこと、加えてAの新たな家族であるCも始めから本物件には居住していないことが判明した。
- 3 予めAに通知の上、令和7年3月18日に現況調査を実施すべく臨場したが、呼鈴が鳴動せず、已むを得ず解錠の上で建物内立ち入ったところ、室内にはA宛の郵便物が散在していた外、家族で居住していたときに使用していたと思われる調度品も残っていたものの、ライフラインは全て停止しているなど、生活できる環境にはない。調査後、債権者担当者に本物件の占有状況を尋ねるも、詳しい事情は承知していない。
- 4 以上の状況から、本物件はAが空き家として占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の記載内容は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月28日 (金) 14:00-14:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(3月18日郵送受領)
7年3月3日 (月) 10:00-10:20	物件所在地	物件確認・写真撮影
7年3月3日 (月) 11:00-11:30	太白区役所道路課・街並み形成課・区民課	物件1の接道等について聴取, Aの居住に関する資料受領
7年3月10日 (月) 13:00-13:20	仙台北務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年3月18日 (火) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人同行
7年3月18日 (火) 16:30-16:35	当庁	債権者会社担当者から本物件の占有状況等について電話聴取
7年3月21日 (金) 14:20-14:40	仙台北務局	物件1の地積測量図受領

(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7年3月18日

目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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。

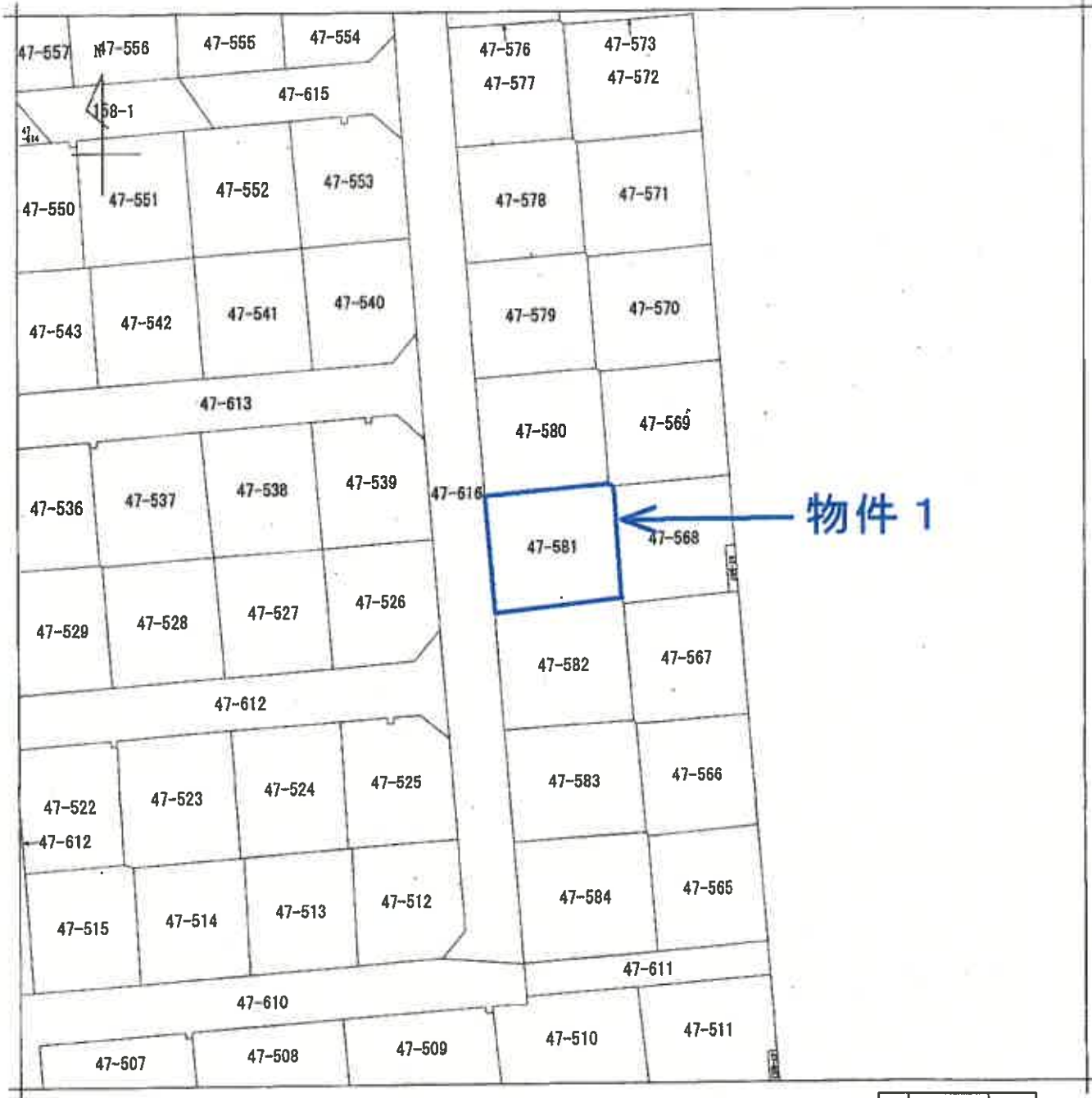
☐ 令和 年 月 日

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



物件 1

A 4 判に縮小

地番区域見出	人來田 1丁目
--------	------------

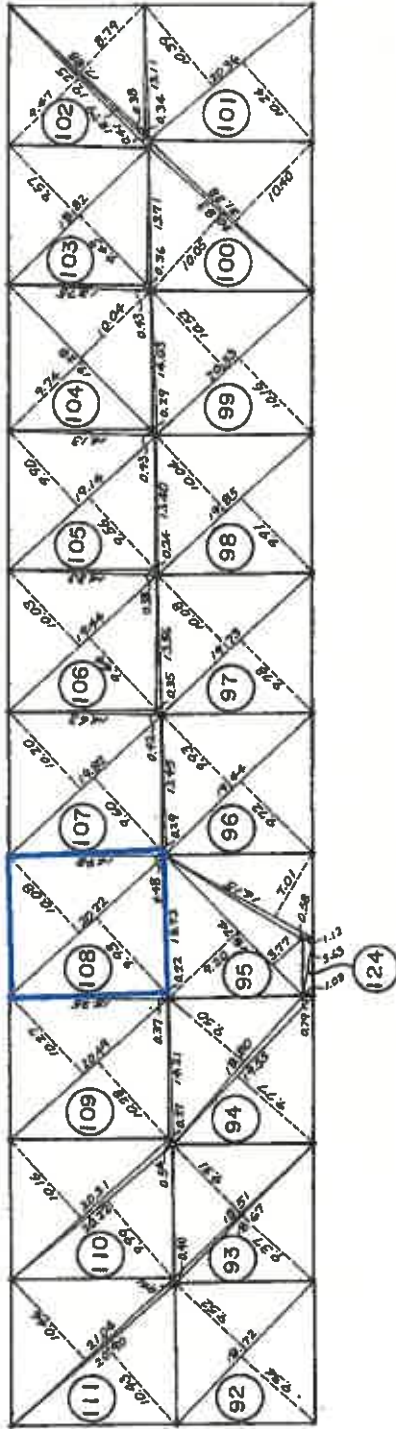
部 求 分	所 在	仙台市太白区人來田一丁目				地 番	47番581		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

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。

地 積 測 量 図

地 番	47-565 ~ 47-584 47-597
土地の所在	仙台市茂庭字入栗田山 入栗田工業

92 ~ (111) ・ (124)



A 4 判に縮小

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1 / 500
-----	---------

これは図面に記載されている内容を証明した描画である。

昭和 52 年 / 月 日	作 製 年 月 日
申 請 人	作 製 者

13/6

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	47-556 ~ 47-598	仙台市茂産学人某田山	昭和 52 年 / 月 8 日	作製年 月 日
土地の所在	番	47-556 ~ 47-598	仙台市茂産学人某田山	昭和 52 年 / 月 8 日	作製年 月 日
83	47-556	底辺 面積 倍率 14.69 2.46 127.6489 1/2 53.8844	底辺 面積 倍率 19.43 2.76 372.4731 1/2 186.2345	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
84	47-557	底辺 面積 倍率 9.14 4.32 39.9849 1/2 19.7424	底辺 面積 倍率 16.23 5.54 94.1340 15.96 0.64 197.6156 16.27 0.37 79.5603 6.97 1.74 12.1278 計 383.4377 1/2 191.71885	底辺 面積 倍率 20.31 10.16 217.3170 20.22 0.99 201.9978 計 419.3148 1/2 209.6574	底辺 面積 倍率 20.31 10.16 217.3170 20.22 0.99 201.9978 計 419.3148 1/2 209.6574
85	47-558	底辺 面積 倍率 17.44 3.03 52.8432 20.13 2.02 104.6760 18.83 9.70 192.3510 計 349.8702 1/2 174.9351	底辺 面積 倍率 13.45 0.39 3.9035 19.44 1.72 381.9960 計 385.8965 1/2 192.94825	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459
86	47-559	底辺 面積 倍率 8.20 4.02 32.1600 1/2 16.0800	底辺 面積 倍率 18.72 8.53 176.5296 1/2 88.2648	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
87	47-560	底辺 面積 倍率 4.35 2.36 10.2660 1/2 5.1330	底辺 面積 倍率 18.51 9.31 172.3281 18.57 2.97 183.4099 計 355.7380 1/2 177.8690	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
88	47-561	底辺 面積 倍率 10.13 3.55 35.9615 4.64 0.69 3.2016 7.97 0.71 5.6587 計 44.8218 1/2 22.4109	底辺 面積 倍率 14.21 0.17 3.8967 18.80 9.30 178.0220 19.55 2.77 206.4480 計 388.8847 1/2 194.44235	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
89	47-562	底辺 面積 倍率 12.65 0.71 9.7815 15.39 6.55 102.1495 17.33 6.97 24.9223 計 58.8513 1/2 29.42565	底辺 面積 倍率 13.73 0.22 3.0206 18.74 2.20 243.0878 16.15 2.01 122.5785 計 368.6507 1/2 184.32542	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
90	47-563	底辺 面積 倍率 19.43 2.76 372.4731 1/2 186.2345	底辺 面積 倍率 19.43 2.76 372.4731 1/2 186.2345	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
91	47-564	底辺 面積 倍率 16.23 5.54 94.1340 15.96 0.64 197.6156 16.27 0.37 79.5603 6.97 1.74 12.1278 計 383.4377 1/2 191.71885	底辺 面積 倍率 16.23 5.54 94.1340 15.96 0.64 197.6156 16.27 0.37 79.5603 6.97 1.74 12.1278 計 383.4377 1/2 191.71885	底辺 面積 倍率 20.31 10.16 217.3170 20.22 0.99 201.9978 計 419.3148 1/2 209.6574	底辺 面積 倍率 20.31 10.16 217.3170 20.22 0.99 201.9978 計 419.3148 1/2 209.6574
92	47-565	底辺 面積 倍率 18.72 8.53 176.5296 1/2 88.2648	底辺 面積 倍率 18.72 8.53 176.5296 1/2 88.2648	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
93	47-566	底辺 面積 倍率 18.51 9.31 172.3281 18.57 2.97 183.4099 計 355.7380 1/2 177.8690	底辺 面積 倍率 18.51 9.31 172.3281 18.57 2.97 183.4099 計 355.7380 1/2 177.8690	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
94	47-567	底辺 面積 倍率 14.21 0.17 3.8967 18.80 9.30 178.0220 19.55 2.77 206.4480 計 388.8847 1/2 194.44235		底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
95	47-568	底辺 面積 倍率 13.73 0.22 3.0206 18.74 2.20 243.0878 16.15 2.01 122.5785 計 368.6507 1/2 184.32542		底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895
96	47-569	底辺 面積 倍率 13.45 0.39 3.9035 19.44 1.72 381.9960 計 385.8965 1/2 192.94825	底辺 面積 倍率 13.45 0.39 3.9035 19.44 1.72 381.9960 計 385.8965 1/2 192.94825	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
97	47-570	底辺 面積 倍率 13.56 0.35 4.7460 19.73 0.78 39.18378 計 396.5838 1/2 198.2919	底辺 面積 倍率 13.56 0.35 4.7460 19.73 0.78 39.18378 計 396.5838 1/2 198.2919	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459
98	47-571	底辺 面積 倍率 13.40 0.24 3.2160 19.85 1.04 396.0075 計 399.2235 1/2 199.61175	底辺 面積 倍率 13.40 0.24 3.2160 19.85 1.04 396.0075 計 399.2235 1/2 199.61175	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459
99	47-572	底辺 面積 倍率 14.03 0.29 4.0687 20.33 10.51 430.4244 計 434.4931 1/2 217.24655	底辺 面積 倍率 14.03 0.29 4.0687 20.33 10.51 430.4244 計 434.4931 1/2 217.24655	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459
100	47-573	底辺 面積 倍率 13.71 0.36 4.9356 20.83 10.05 209.3415 21.28 0.1840 230.2696 計 444.5767 1/2 222.28835	底辺 面積 倍率 13.71 0.36 4.9356 20.83 10.05 209.3415 21.28 0.1840 230.2696 計 444.5767 1/2 222.28835	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459
101	47-574	底辺 面積 倍率 13.11 0.34 4.4574 20.36 1.0239 420.0268 計 424.4842 1/2 212.2421	底辺 面積 倍率 13.11 0.34 4.4574 20.36 1.0239 420.0268 計 424.4842 1/2 212.2421	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459
102	47-575	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
103	47-576	底辺 面積 倍率 18.82 2.43 357.5800 1/2 178.7900	底辺 面積 倍率 18.82 2.43 357.5800 1/2 178.7900	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
104	47-577	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 13.75 0.43 5.9125 19.28 0.76 361.3584 計 387.2709 1/2 193.63545	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
105	47-578	底辺 面積 倍率 14.13 0.43 6.0759 19.14 2.56 373.4644 計 378.5403 1/2 189.27015	底辺 面積 倍率 14.13 0.43 6.0759 19.14 2.56 373.4644 計 378.5403 1/2 189.27015	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
106	47-579	底辺 面積 倍率 14.33 0.38 5.4454 19.44 10.284 382.3848 計 387.8302 1/2 193.9151	底辺 面積 倍率 14.33 0.38 5.4454 19.44 10.284 382.3848 計 387.8302 1/2 193.9151	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
107	47-580	底辺 面積 倍率 19.82 10.28 392.9360 14.63 0.42 6.1446 計 398.5806 1/2 199.2903	底辺 面積 倍率 19.82 10.28 392.9360 14.63 0.42 6.1446 計 398.5806 1/2 199.2903	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
108	47-582	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
109	47-583	底辺 面積 倍率 20.31 10.16 217.3170 20.22 0.99 201.9978 計 419.3148 1/2 209.6574	底辺 面積 倍率 20.31 10.16 217.3170 20.22 0.99 201.9978 計 419.3148 1/2 209.6574	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
110	47-584	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459	底辺 面積 倍率 21.04 10.44 228.7048 20.90 0.43 217.9870 計 446.6918 1/2 223.3459	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
111	47-585	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 18.87 2.37 178.0119 20.78 1.59 343.1260 計 521.1379 1/2 260.56895	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
112	47-586	底辺 面積 倍率 18.25 2.85 34.7985 16.28 5.67 95.4782 22.19 2.84 298.4555 計 428.7322 1/2 214.3661	底辺 面積 倍率 18.25 2.85 34.7985 16.28 5.67 95.4782 22.19 2.84 298.4555 計 428.7322 1/2 214.3661	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
113	47-587	底辺 面積 倍率 20.74 8.50 176.2900 1/2 88.1450	底辺 面積 倍率 20.74 8.50 176.2900 1/2 88.1450	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560
114	47-588	底辺 面積 倍率 20.74 8.50 176.2900 1/2 88.1450	底辺 面積 倍率 20.74 8.50 176.2900 1/2 88.1450	底辺 面積 倍率 17.89 8.79 137.1652 18.79 0.38 7.1402 19.25 0.47 190.1900 計 354.4954 1/2 177.2477	底辺 面積 倍率 20.44 10.27 421.0645 16.25 0.37 5.6435 計 426.7120 1/2 213.3560

干發土地家屋調查士會用紙

物件 1

1

建各階平面圖
物圖
面圖

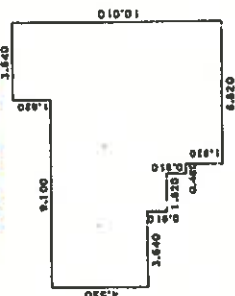
各階平面図

47-581

仙台市太白区人来田一丁目47番地581

建物の所在

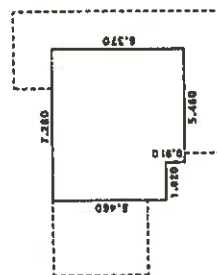
物件 2



我
領
來

	1.820	x	3.640 =	6.624800
	4.550	x	12.740 =	57.967000
	0.910	x	9.100 =	8.281000
	0.910	x	7.280 =	6.624800
	1.820	x	6.820 =	12.412400
合計				91.910000
合面計				91.91 m'

22



或類矣

5.460 ×	7.280 =	39.748800
0.910 ×	5.460 =	4.968600
合 計		44.717400
床 面 積		44.71 m ²

(H00012)

著 成 作

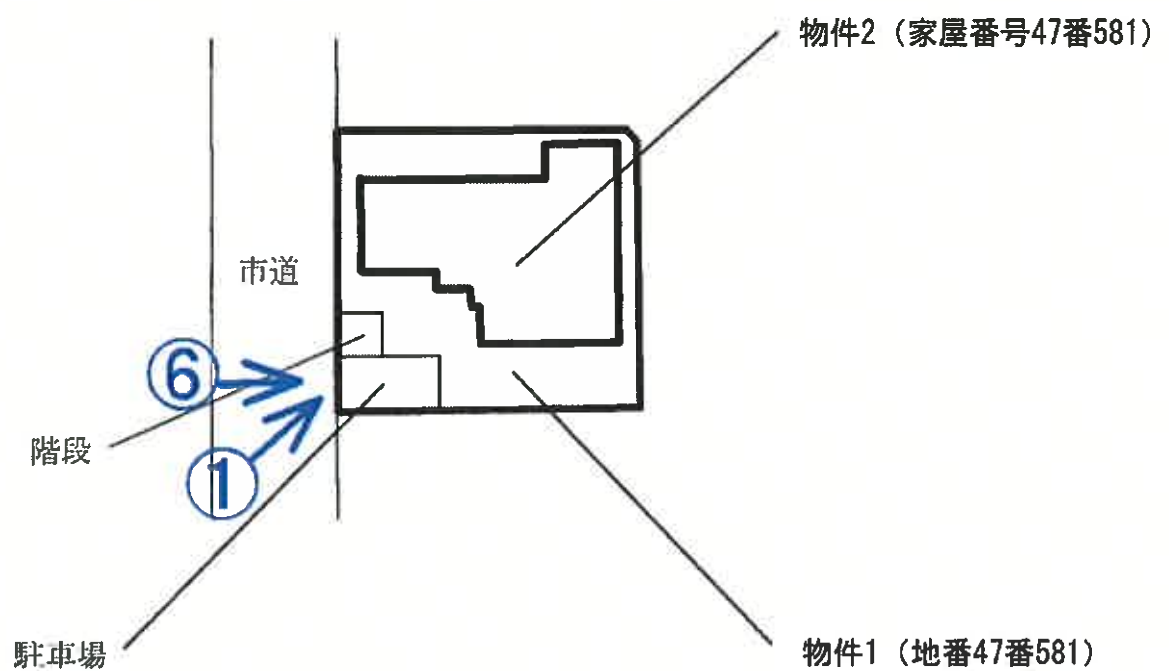
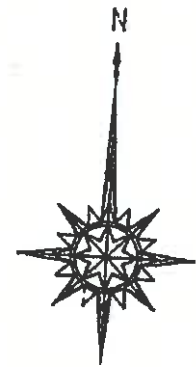
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

500
縮尺

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。

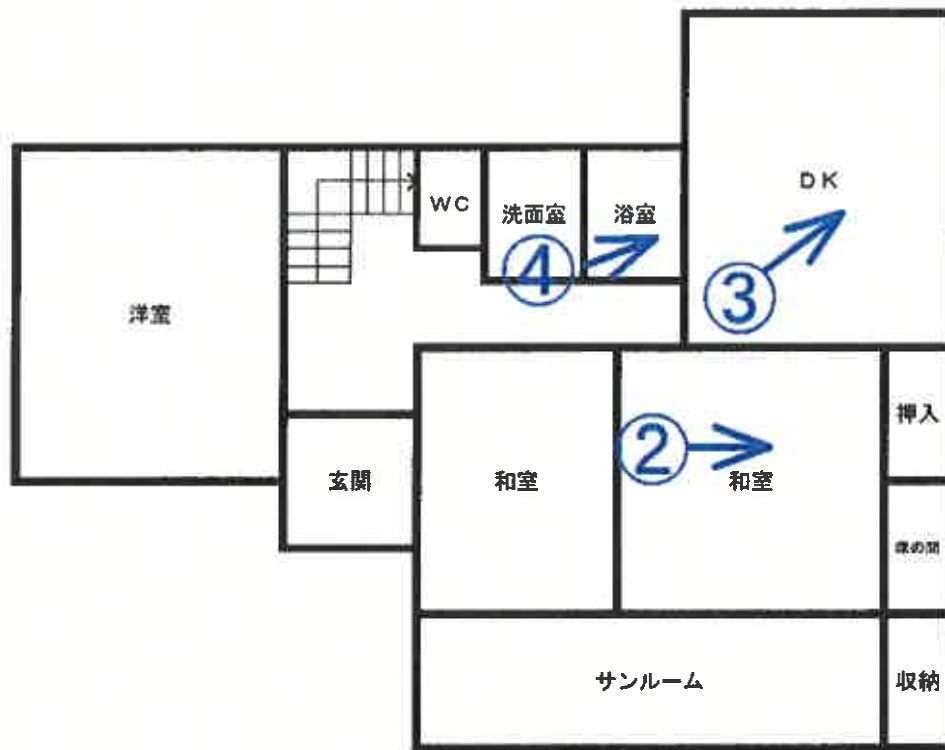
土地建物位置関係図



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(11 枚目)

建 物 間 取 図
物件2 (家屋番号47番581)

1 階



2 階



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(12 枚目)

写真 1

物件2



写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(14枚目)

写真 5

二階床面積減縮部分



写真 6



階段

駐車場

(15枚目)

令和 7 年（ケ） 第 9 号

令和 7 年 3 月 18 日 現地調査

令和 7 年 3 月 25 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,415,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,985,000 円
物件 2 (建物)	金 1,430,000 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通り	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		2階 43.88㎡(概測)

番号	特 記 事 項

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	仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅の西方・道路距離約6.8km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市太白区の丘陵地に開発された「人來田団地」に位置する。当地域は、区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅が建ち並ぶ。当地域は、造成時期の古い郊外の住宅団地で、利便性や地勢にやや難はあるが、割安感があることから実需に基づく住宅地需要が堅調である。街路条件は、幅員約6.3m舗装市道が標準である。周辺に、自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は、規模200㎡程度(間口14m、奥行14m程度)、北向きの戸建住宅地である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 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 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50 % 80 % - 地区計画等:仙台南ニュータウン(低層専用住宅地区) 高度地区:第一種高度地区 立地適正化計画:居住誘導区域 宅地造成等規制法:宅地造成工事規制区域 屋外広告物条例:禁止地域 景観計画 区域ゾーン区分:郊外住宅地ゾーン
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	205.89㎡ 約13.5m×約15m ほぼ長方形 南方へ傾斜 (建物敷地部分は概ね平坦) 中間画地 前面道路に対し駐車場部分は概ね等高、建物敷地部分は約0.3～0.6m程度高い。
接面道路の状況	西側で幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。	
土地利用状況等	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 ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
特 記 事 項	目的物件1(土地)は、建物敷地部分は前面道路に対し約0.3～0.6m高い場所に位置し、主に敷地の南西部にある階段を利用し往来がなされていると思われる。	

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47番581		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和54年3月30日新築 平成2年5月日不詳増築	
	経 過 年 数	35 年(上記増築時より)	
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング・畳等	
	設 備	電気、給排水、衛生設備	
	そ の 他	なし	
	(注) 建物に附属する各種設備については、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	91.91㎡	
	2 階	43.88㎡ (概測)	延 135.79㎡ (概測)
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.目的物件2(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.目的物件2(建物)については、リフォームがなされている箇所があると思われるが詳細は不明である。 3.目的物件2(建物)の二階西側洋室の南側が法務局備付「建物図面・各階平面図」と比較し形状が相違しており、床面積も異なると思われる。		

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次の通り求めた。

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	37,600円/㎡	1.02	205.89㎡	0.90	7,107,000円

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-12】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 37,300\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 37,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +0% (1.00)
- ◇ 地 域 格 差 : 地域において標準的

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

$$\begin{array}{ccc} \text{画地条件(方位)} & & +2\% \quad (1.02) \end{array}$$

ウ. 地積：登記数量

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	185,000円/㎡	135.79㎡(概測)	0.01	251,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、上記の通り現価率を査定した。

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	7,107,000円	1.00	0.30	法定地上権	2,132,000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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	7,107,000円	－2,132,000円	1.00	1.00	0.60	2,985,000円
2	251,000円	＋2,132,000円	1.00	1.00	0.60	1,430,000円
一括価格(合計)						4,415,000円

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：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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-12】

所 在 : 仙台市太白区人來田二丁目47番196(人來田2-18-16)
価 格 : 37,300円/㎡
位 置 : 仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅西方6.8km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側約6.2m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率80%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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、通常で敷地内への引き込みができ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。

以 上

令和 7 年（ケ）第 9 号

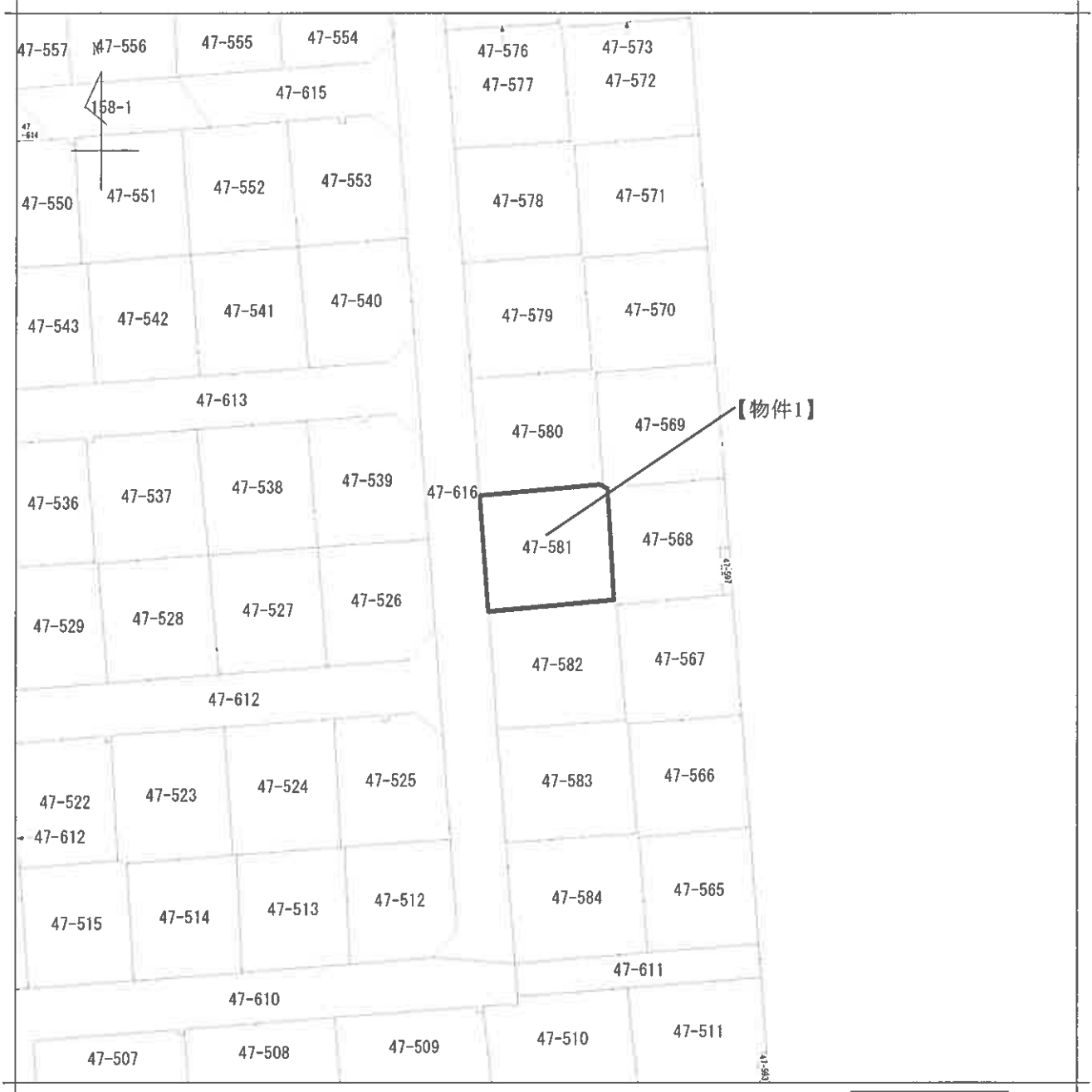
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 |
| | 地 番 | 4 7 番 5 8 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区人来田一丁目 4 7 番地 5 8 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 番 5 8 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



地図に準ずる図面写

表示年月日：2025/03/12



地番区域見出	人來田 1丁目
--------	------------

請求部分	所在	仙台市太白区人來田一丁目				地番	47番581			
出力 縮尺	1/500	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	その他
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成26年4月21日

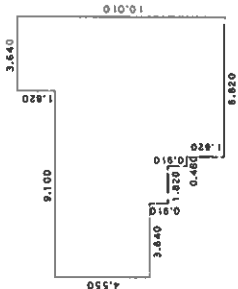
各階平面図

家屋番号 47-581

建物図面
各階平面図

建物の所在 仙台市太白区人來田一丁目47番地581

1 階

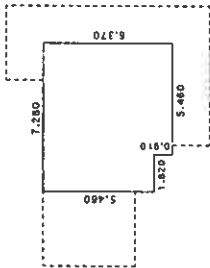


求積表

1.820 x 3.640 =	6.624800
4.550 x 12.740 =	57.967000
0.910 x 9.100 =	8.281000
0.910 x 7.280 =	6.624800
1.820 x 6.820 =	12.412400

合計	91.910000
床面積	91.91 m ²

2 階



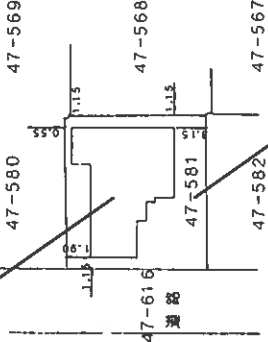
求積表

5.460 x 7.280 =	39.748800
0.910 x 5.460 =	4.968600
合計	44.717400
床面積	44.71 m ²

(白黒コピー)



【物件2】



【物件1】

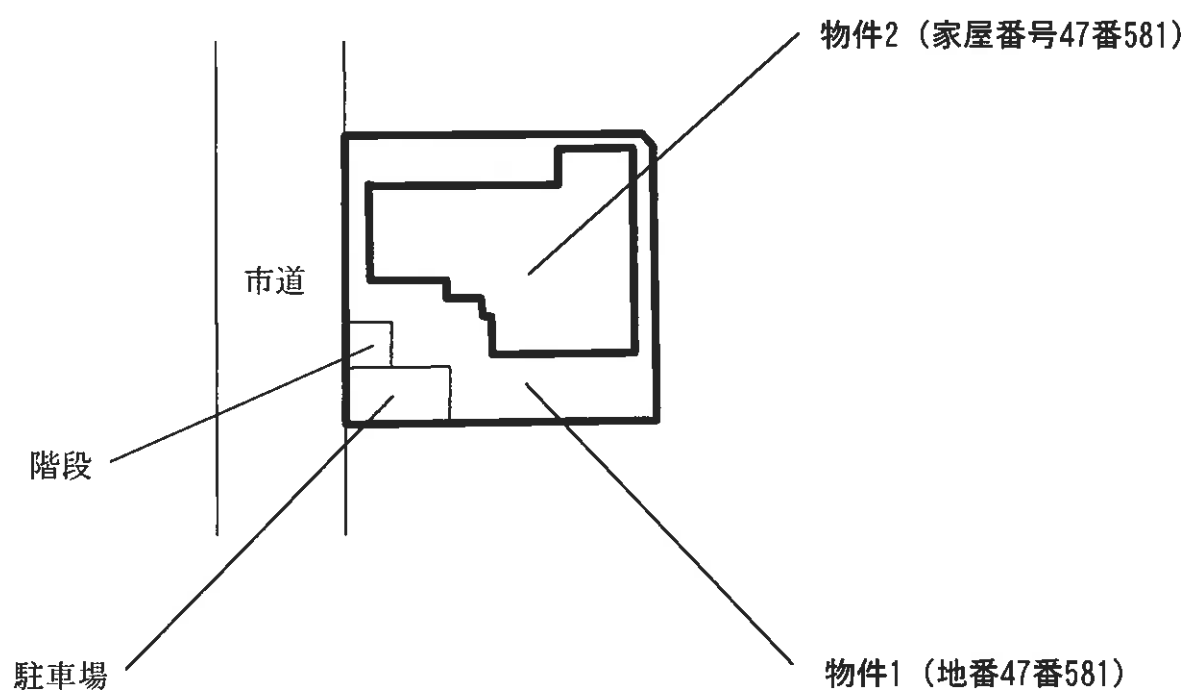
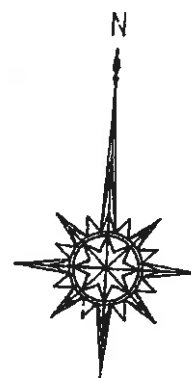
作成者

縮尺 1/250

申請人

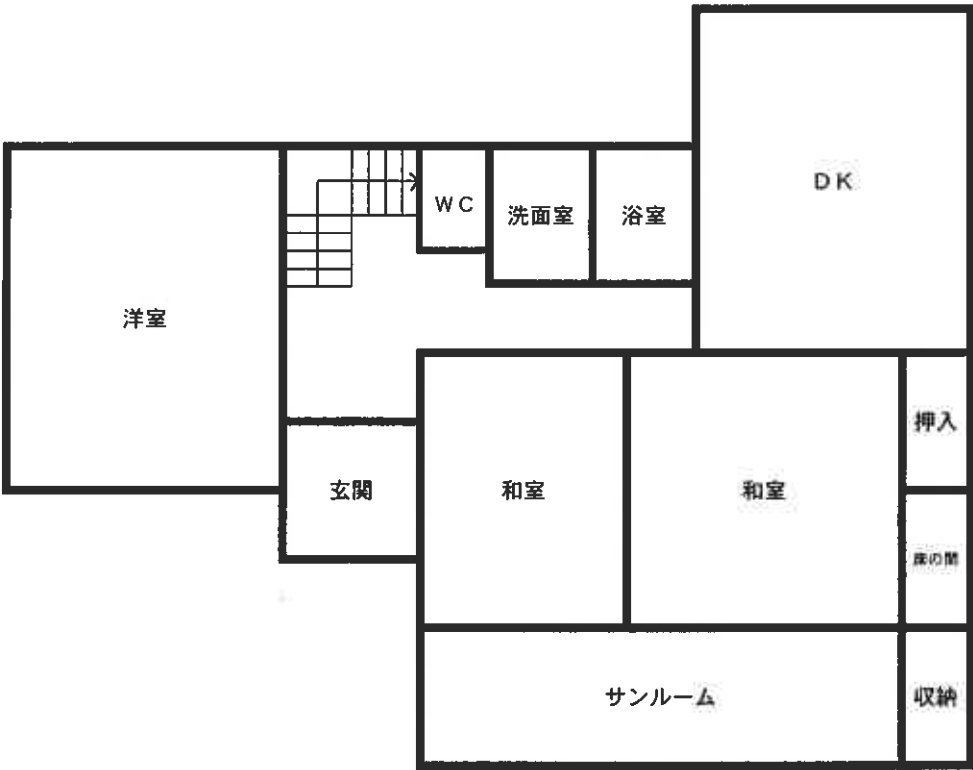
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図
物件2 (家屋番号47番581)

1 階



2 階

