

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ある法人は、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)

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 高 橋 宏 行

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 場 所 令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 19 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 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。	



913

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	4,921,000 3,936,800		984,200	20,354	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富谷市あけの平三丁目 |
| | 地 | 番 | 27番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 221.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 富谷市あけの平三丁目 |
| | 地 | 番 | 27 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 221.20 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 16号
令和 7年 3月18日受理
令和 7年 4月30日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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	富谷市あけの平三丁目
	地	番	2 7 番 1
	地	目	宅地
	地	積	2 2 1 . 2 0 平方メートル



(土地用)

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 ） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本土地は、北東側で66番、北西側で67番各黒川郡富谷町（現富谷市）所有の公衆用道路（いずれも市道一建築基準法第42条1項1号道路）と接している。 66番は「あけの平6の60号線」、67番は「あけの平8の1号線」である。 本土地上には、目的外建物の外、本件所有者の父B所有のスチール製物置（動産）がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 〕 支部 平成 年()第 号
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	富谷市あけの平三丁目27番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 27番1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 54.65平方メートル 2階 37.26平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和59年10月25日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C、D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本建物所有者Bは、本件所有者Aの父であり、本件土地利用につき特段の定めはなく、占有権原は使用借権と認める。

(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 (本件所有者)	私が所有する本件土地上の建物は、私の父B所有のものです。 同じく本件土地にあるスチール製物置も父の所有です。 現在、私もこの建物に居住させてもらっていますし、親子ですので土地利用について、特段の定めはありません。
■ 富谷市担当者	本件土地が、北東側で接する66番と北西側で接する67番の公衆用道路は、いずれも市道で、66番は「あけの平6の60号線」、67番は「あけの平8の1号線」です。いずれも建築基準法第42条1項1号道路です。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月25日(火) 8:30-8:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年4月1日(火) 13:30-13:40	仙台法務局	本件物件及び関連不動産の全部事項証明書受領
R7年4月3日(木) : : :	富谷市役所	本件所有者の戸籍資料受領、接道調査
R7年4月8日(火) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		

(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

+4059. 282



あけの平3丁目

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(1/1)

これは図面に記録されている内容を説明した片面である。
昭和7年2月4日 仙台法務局

登記官

253100

各 階 平 面 図

家屋番号 27-1

建物各階平面図 5/8

建物の所在 黒川郡 富谷町 あけの平 三丁目 27-1

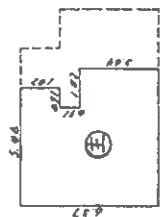
1階



1階床面積 $54.65 m^2$

求 積
 $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 $9.10 \times 4.55 = 41.4050$
 $\text{計} = 54.6546$

2階



2階床面積 $37.26 m^2$

求 積
 $5.46 \times 1.82 = 9.9372$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $\text{計} = 37.2645$



A4判に縮小

作製者

年 5月/5日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(戸城県土地家屋調査士会)

562.5.18

土地建物位置関係図

目的外建物

市道

市道

②

①

27-20

物件 1
27-1

27-2

スチール製物置 (動産)

凡 例
←○写真(撮影場所)

(8 枚目)

写真 1 スチール製物置(動産) 目的外建物



物件1

写真 2 目的外建物



物件1

令和 7 年 (又) 第 16 号
令和 7 年 4 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 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

有川 卓也

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(土地)	金 4,921,000円

- 1 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 地 地 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地上に目的外建物が存する。		

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」駅の北方・道路距離約7.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件周辺は、丘陵地の住宅団地であるあけの平地区において、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8mの舗装市道が標準街路であり、幅員、系統及び連続性は普通である。最寄駅となる地下鉄南北線「泉中央」駅からは遠隔に位置するが、自動車による移動が一般的な地域にあって、交通利便性に特段の難点は認められない。 生活利便施設としては、徒歩圏内にコンビニエンスストアが見られる程度であるが、国道4号へのアクセスが良好なため、当該路線沿いに存するスーパーマーケットや各種店舗、金融機関等が利用可能であるほか、イオンモール富谷等の商業施設が集積する地区にも近いことから、生活利便性は比較的良好である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定60% 建築基準法22条区域 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	221.20㎡ 北東側間口約11.5m・奥行約15m ほぼ正方形 概ね平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北東側幅員約8m、市道、舗装有、片側歩道有、約0～0.5m高く接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 北西側幅員約6m、市道、舗装有、約0.8～1m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 等 状 況	目的外建物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	・ 敷地の南西端部付近にスチール製物置(動産)が1基設置されている。 ・ ガスについては簡易ガス事業による供給が行われている。	

○ 目的外建物の概要(家屋番号:27番1)

主用途	構造	床面積	建築年月日	所有者
居宅	木造スレート葺2階建	1階:54.65㎡ 2階:37.26㎡	昭和59年10月25日	本件債務者の父

※敷地利用権原等の詳細については、「現況調査報告書」の通り。

第5 評価額算出の過程

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	土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	83,400円/㎡	1.04	221.20㎡	0.90	17,267,000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 : 富谷-3

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
80,000円/㎡ × 104.2 /100 × 100/ 101 × 100/ 99 = 83,400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 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路 ▲ 1、交通接近 ±0、環境 ±0、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 方位+1、角地+3

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 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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	17,267,000円	1.00	0.05 使用借権	863,000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 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額

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	17,267,000円	－ 863,000円		0.50	0.60	4,921,000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：目的物件は土地建物一体として構成される不動産の土地部分であり、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：富谷-3

所在：富谷市あけの平3丁目7番6

価格：80,000 円/㎡

位置：地下鉄南北線「泉中央」駅 6.9km

価格時点：令和7年1月1日

地積：204㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北東6m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率60%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図(国土地理院)

2 公図(法第14条第1項)

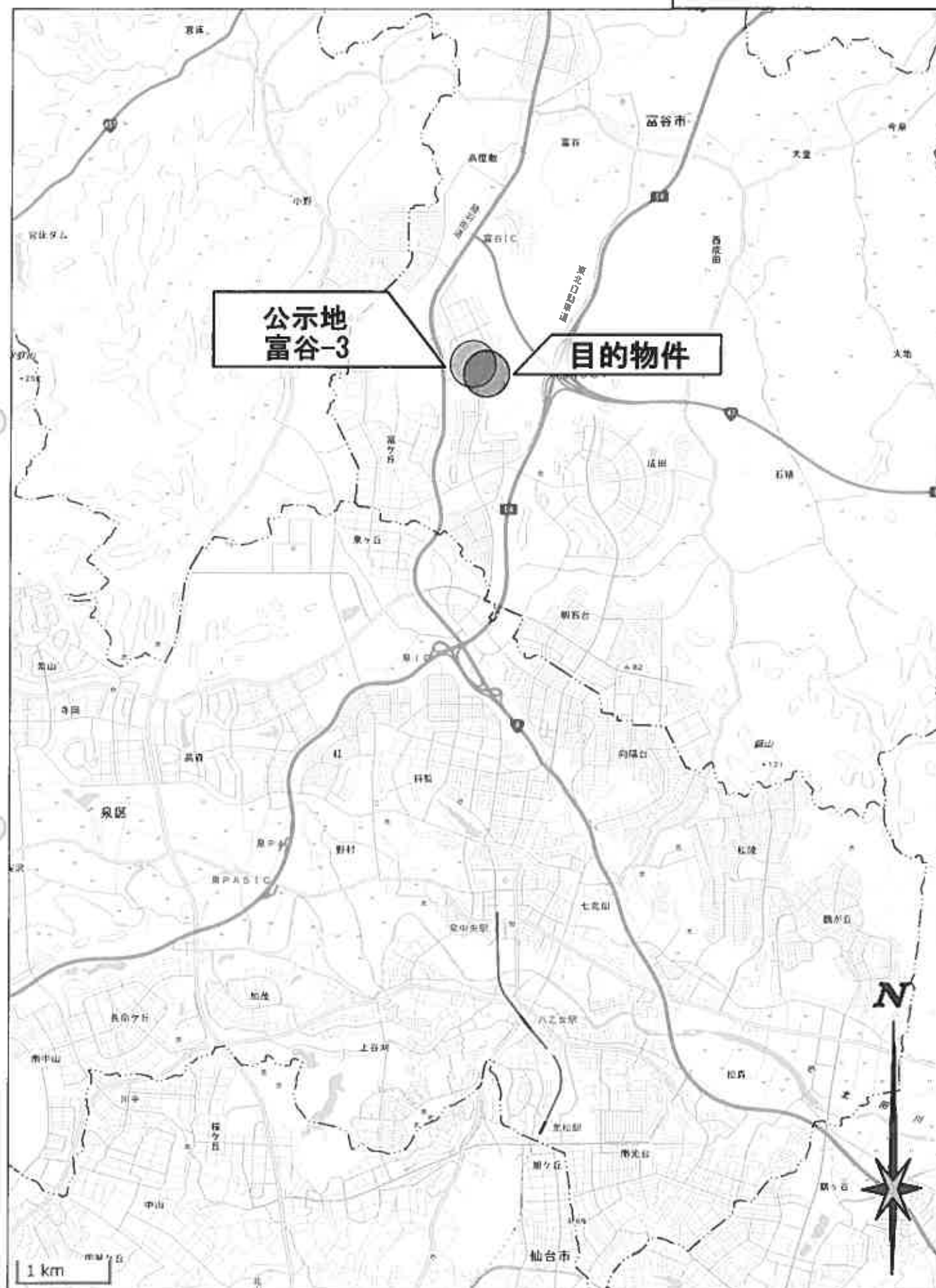
3 土地建物位置関係図

以上

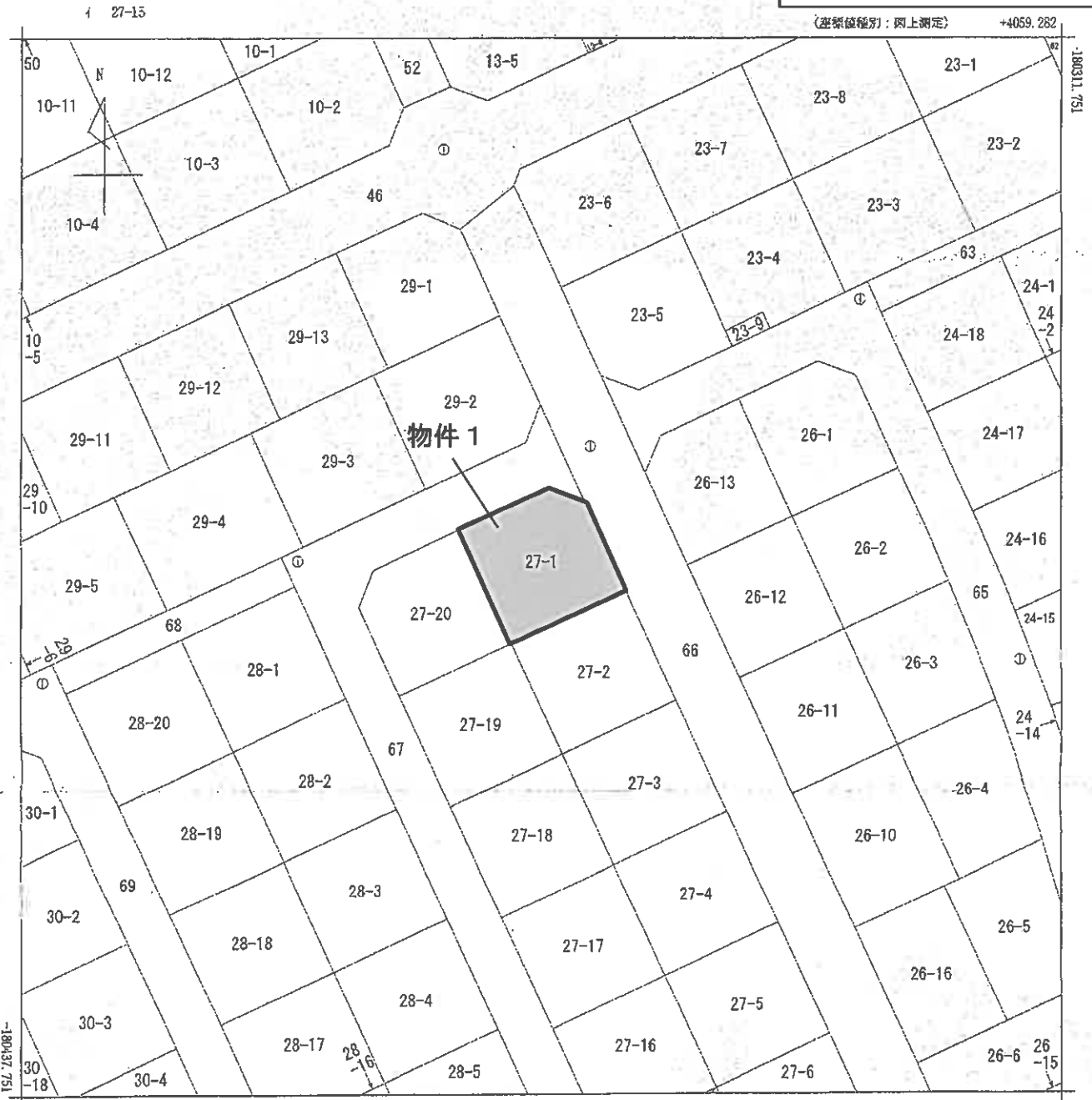
物 件 目 録

1	所 在	富谷市あけの平三丁目
	地 番	27 番 1
	地 目	宅地
	地 積	221.20 平方メートル

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



+3934.282 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
あけの平3丁目

請 求 部 分	所 在 富谷市あけの平三丁目					地 番 27番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座標系 番号又 は記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和58年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年12月1日		補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月4日
仙台法務局

地図整理番号：M96303
(1/1)

登記官



土地建物位置関係図

