

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 9月 3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 9月22日 午前 9時00分から<br>令和 7年 9月30日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年10月 2日 午前10時00分<br>場 所 仙台地方裁判所開札場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年10月17日 午後 3時00分<br>場 所 仙台地方裁判所第4民事部                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*516\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 5,729,000<br>4,583,200 | 一括       | 1,145,800  | 9,540    | 2,689    |
| 1    | 3,786,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,943,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |           |                                |
|---|-----------|--------------------------------|
| 1 | 所 在       | 仙台市泉区住吉台西四丁目                   |
|   | 地 番       | 20番4                           |
|   | 地 目       | 宅地                             |
|   | 地 積       | 222.07平方メートル                   |
| 2 | 所 在       | 仙台市泉区住吉台西四丁目20番地4              |
|   | 家屋 番号     | 20番4                           |
|   | 種 類       | 居宅                             |
|   | 構 造       | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積     | 1階51.75平方メートル<br>2階40.99平方メートル |
|   | (未登記附属建物) |                                |
|   | 種 類       | 事務所                            |
|   | 構 造       | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積     | 約10.00平方メートル                   |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6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

---

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 仙台市泉区住吉台西四丁目  
 地 番 20 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 222.07 平方メートル
  
- 2 所 在 仙台市泉区住吉台西四丁目 20 番地 4  
 家屋 番号 20 番 4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 51.75 平方メートル  
           2 階 40.99 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 10.00 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 17 号  
令和 7 年 3 月 13 日受理  
令和 7 年 4 月 14 日提出

## 現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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   | 仙台市泉区住吉台西四丁目                   |
|   | 地 番   | 20番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 222.07平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市泉区住吉台西四丁目20番地4              |
|   | 家屋 番号 | 20番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階51.75平方メートル<br>2階40.99平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 住居表示           | 未実施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                         |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類： 事務所<br/> 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/> 床面積： 10.00㎡（概測） </div> </div>                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所                    支部    平成    年（    ）第    号<br/> 保管開始日    平成    年    月    日 </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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関係

物件1の北西側，西側で接する20番5の土地（地目公衆用道路，地積530㎡，所有者仙台市）及び南側で接する19番25の土地（地目公衆用道路，地積1731㎡，所有者仙台市）はいずれも市道である。

物件1所有者が設置したカーポート，ウッドデッキ，サンルームが各存する。

物件1の土地には，同所有者所有の道具類及び資材が多数存する。

■ 物件2関係

物件2所有者所有のスチール製物置（動産）が5基存する。

物件2の未登記附属建物につき，立入調査の結果及び仙台法務局塩竈支局での登記記録の有無等の調査結果から未登記附属建物として認定した。

物件2所有者によれば，以前，物件2の建物内で猫2匹を飼っていたとの説明がある。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                           |
| ■ A (所有者)         | <p>現在、物件2には、私が1人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。未登記の附属建物は、物件2を建てたときに設置しました。私は、一人親方として仕事をしていた関係から、物件1の土地には、道具類や資材が置いているほか、スチール製物置も5基置いてあります。以前、物件2の建物内で猫2匹を飼っていたことがあります。弁護士と相談し、物件2から引っ越すことを検討しています。</p> |

(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                                   |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 7年3月19日（水）<br>10：45－10：55 | 仙台法務局塩竈支局   | 全部事項証明書受領（物件1，2登記中）                           |
| 7年3月25日（火）<br>10：00－10：10 | 物件所在地       | 物件確認 写真撮影                                     |
| 7年3月27日（木）<br>11：00－11：10 | 仙台法務局塩竈支局   | 全部事項証明書受領（物件1，2）                              |
| 7年4月7日（月）<br>9：50－11：10   | 物件所在地       | 立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者<br>Aから事情聴取<br>（評価人同行） |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：         |             |                                               |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：         |             |                                               |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：         |             |                                               |

## (特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人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、解錠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

(座標値種別：図上測定)

-4850.307

-185007.175



-4975.307 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoutu2011.par)による修正がされています。

A4判に縮小



|       |       |              |    |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 仙台市泉区住吉台西四丁目 |    |           |           | 地番 | 20番4     |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分         | 甲二 | 座標系番号又は記号 | X         | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 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。

(仙台法務局管轄)

令和7年2月3日  
福岡法務局

地図整理番号：M68189

登記官

( 6 枚目)

登記年月日：平成7年6月15日

413021

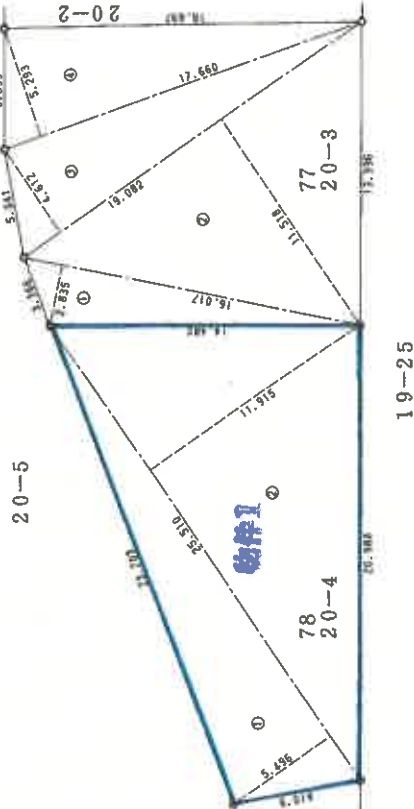
地積測量図 7/3

|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 20-3・20-4    |
| 土地の所在 | 仙台市泉区住吉台西四丁目 |

三斜求積表

| 地番 | 77-20-3 | 1847-134              |
|----|---------|-----------------------|
| 符号 | 底辺      | 高さ                    |
| 1  | 16.017  | 2.835                 |
| 2  | 19.082  | 11.518                |
| 3  | 19.082  | 4.612                 |
| 4  | 17.660  | 5.293                 |
|    | 合計      | 446.675235            |
|    | 面積      | 223.3376175           |
|    | 地積      | 223.33 m <sup>2</sup> |

| 地番 | 78-20-4 | 1847-135              |
|----|---------|-----------------------|
| 符号 | 底辺      | 高さ                    |
| 1  | 25.510  | 5.496                 |
| 2  | 25.510  | 11.915                |
|    | 合計      | 444.154610            |
|    | 面積      | 222.077305            |
|    | 地積      | 222.07 m <sup>2</sup> |



A4判に縮小

境界は全てコンクリート杭とする。

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

|     |  |
|-----|--|
| 申請人 |  |
|-----|--|

|           |
|-----------|
| 7年5月26日作製 |
|-----------|

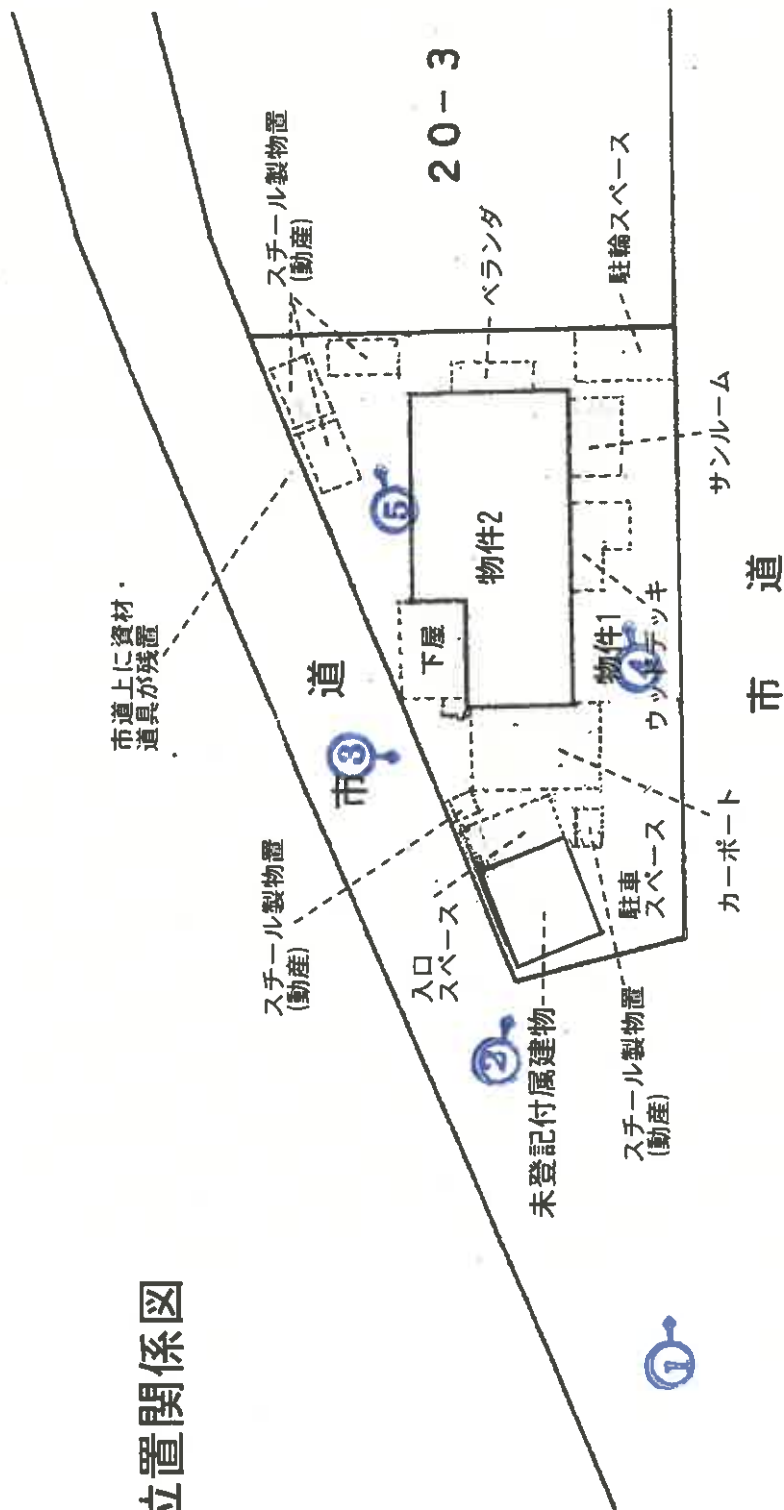
|     |  |
|-----|--|
| 作製者 |  |
|-----|--|

(宮城県土地家産調査工室)



# 土地建物位置関係図

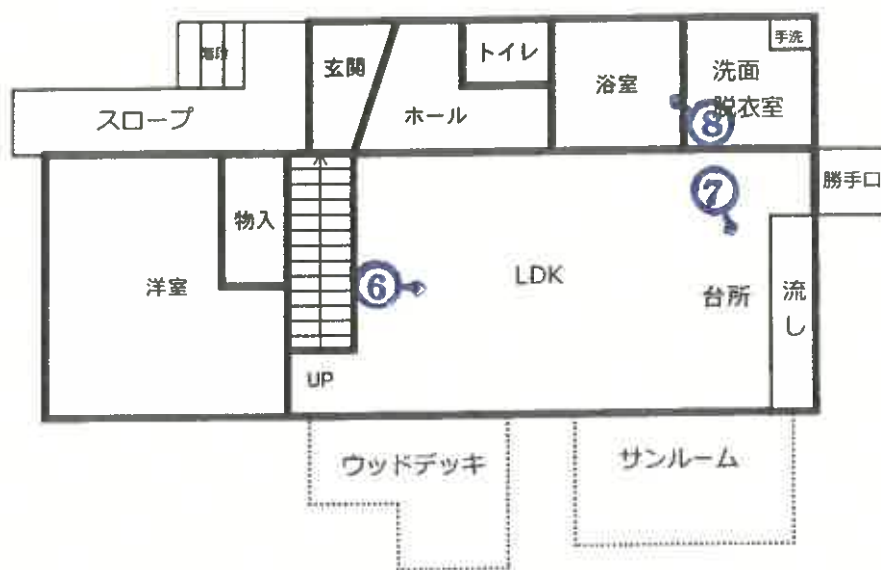
( 8 枚目)



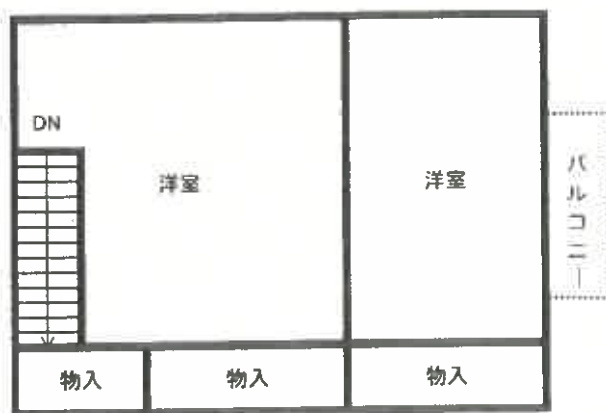
凡 例  
←○→ 写真(撮影場所)



1 階



2 階



間取図  
(物件2)

凡 例  
←○写真(撮影場所)



未登記付属建物

間取図  
(物件2)

写 真 1

市道

未登記附属建物

物件 2

市道



写 真 2

市道

物件 2

未登記附属建物

物件 1



写 真 3

カーポート

スチール製物置（動産）

下屋



写 真 4

ウッドデッキ

サンルーム

物件1



写 真 5

スチール製物置（動産）



写 真 6



写 真 7



写 真 8



令和 7 年 (ケ) 第 17 号  
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 4 月 14 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  
西山 敦

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 5,729,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金 3,786,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 1,943,000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、目的物の種類また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<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 別紙物件目録記載のとおり |                                                 |
| 2  | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |              |                                                 |
|    | 種 類<br>構 造<br>床 面 積                   |              | (未登記附属建物)<br>事務所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>10.00㎡(概測) |
| 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(物件1)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 市営地下鉄南北線「泉中央」駅の西方・道路距離約11km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 目的土地は、高台に区画整然と展開される大規模住宅団地の北西部に位置する。対象土地の存する地域は、概ね平坦な地勢の中、低層の一般住宅が建ち並ぶ地域状況となっている。目的土地は、住吉台小学校の北西方約0.75kmに、住吉台中学校の北西方約0.59kmにある。商業施設として、ヤマザワ住吉台店の北西方約0.82kmにある(いずれも道路距離)。<br>当該団地は、仙台市の北西部に展開される住宅団地の一つで、住環境は良好だが、仙台駅から12～13km圏とやや遠く、地下鉄駅からも距離がある。一方、市内の他の住宅地域と比較して割安感が出ていることで、近年、取引が進み、地価の上昇が続いている。 |                                                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                        | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>指定: 40%<br>指定: 60%<br>なし<br>地区計画(住吉台・低層住宅地区)、第1種高度地区、立地適正化計画: 居住誘導区域、景観計画: 郊外住宅地ゾーン、屋外広告物条例: 禁止地域、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 間 口 ・ 奥 行<br>地 積<br>形 状<br>地 勢<br>街 路 接 面 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                              | 約21m×約6m～約14.5m<br>222.07㎡<br>台形状<br>平坦<br>角地<br>特になし                                                                                 |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                | 南側で幅員約6.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する<br>他、北西側で幅員約4.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                       |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 物件2の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<br>下水道 : あり<br>ガス配管 : あり<br><br>(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該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコスト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。                    |                                                                                                                                       |
| 埋蔵文化財の有無                                                        | 周知の埋蔵文化財包蔵地・成田山館遺跡の指定下にある。                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                       |
| 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                                                         | 敷地内に事業で使用する道具や資材が乱雑に置かれている。<br>これらの資材や道具が北西側の市道にはみ出して置かれている。<br>敷地内の植栽は手入れがなされていない。                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |

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 20番4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) :                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 平成 12 年 2 月 17 日 新築 |
|                                     | 経 過 年 数 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 25年                 |
|                                     | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3年                  |
| 構 造                                 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
| 仕 様                                 | 外 壁: 木質系サイディング                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 床 : フローリング          |
|                                     | 内 壁: クロス貼り等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 設 備: 電気・給排水         |
|                                     | 天 井: クロス貼り等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|                                     | その他:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
|                                     | (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 )                       | 92.74㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 居宅                  |
|                                     | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 別添間取図の通り            |
| 品 等                                 | 普 通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| 保守管理の状態                             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
| 建 物 の 利 用<br>状 況 等                  | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| 特 記 事 項                             | <p>建築確認番号は、第H11認建仙泉ー000842号(平成11年10月14日付)。<br/> 1年ほど前まで、室内でペット(猫2匹)を飼育していた。<br/> 経年や管理不良による損傷があり、定期的なリフォームがなされていない。<br/> 内壁が塗り直しの途上の状態になっている。<br/> 1、2階ともに床の損傷が大きい。<br/> 1階洋室の扉が外されている。<br/> 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、<br/> 飛散性のアスベスト使用は見られなかったが、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。</p> |                     |

|                                     |                                                        |                             |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 区 分                                 | 未登記附属建物:                                               |                             |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 :                                            | 平成 12 年 2 月 頃新築(所有者からの聞き取り) |
|                                     | 経 過 年 数 :                                              | 25年 程度                      |
|                                     | 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                                 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                          |                             |
| 仕 様                                 | 外 壁: 木質系サイディング                                         | 床 : フローリング                  |
|                                     | 内 壁: 合板                                                | 設 備: 電気                     |
|                                     | 天 井: 合板                                                |                             |
|                                     | その他:                                                   |                             |
|                                     | (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 )                       | 10.00㎡(概測)                                             |                             |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                                | 事務所                         |
|                                     | 間 取 り                                                  | 別添間取図の通り                    |

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| 品 等                | 普 通             |
| 保守管理の状態            | やや劣る            |
| 建 物 の 利 用<br>状 況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり |
| 特 記 事 項            | 簡易的な建物である。      |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

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<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|-------------|-----------|----------|-----------|------------------|
| 1  | 43,400円/㎡   | 0.97      | 222.07㎡  | 0.90      | 8,414,000円       |

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 仙台泉(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 45,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105.3}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{105} & = & 43,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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: 方位4

◇ 地域格差 : 街路0、交通接近2、環境3、行政0

イ 個別格差: 角地1、形状-5、方位4、土地整備費等-3

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。( 減価率: 10% )

#### ② 物件2(建物)

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、建物の価格を判定した。

a 主である建物

| 番号 | 再調達原価<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>ア×イ×ウ |
|----|------------|-------------|----------|----------------|
| 2  | 136,000円/㎡ | 92.74㎡      | 0.09     | 1,135,000円     |

ウ 現価率: 経過年数 25年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価 20%、残価率 0%  
により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.09 = \{ 0 + ( 1 - 0 ) \times ( 3\text{年} / 28\text{年} ) \} \times ( 1 - 0.20 )$$

b 未登記附属建物

| 番号 | 再調達原価<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>ア×イ×ウ |
|----|------------|-------------|----------|---------------|
| 2  | 120,000円/㎡ | 10.00㎡(概測)  | 0.01     | 12,000円       |

ウ 現価率: 経済的耐用年数はほぼ満了し、現価率は上記のとおりと判定した。

c 建物価格

| 番号 | 主である建物<br>ア | 未登記附属建物<br>イ | 建 物 価 格<br>ア+イ |
|----|-------------|--------------|----------------|
| 2  | 1,135,000円  | 12,000円      | 1,147,000円     |

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、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<br>ア | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ×ウ |
|----|------------|------------------|---------------|-------|-------------------|
| 1  | 8,414,000円 | 1.00             | 0.25          | 法定地上権 | 2,104,000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、その割合を上記のとおりと判断した。

② 評価額(内訳価格及び一括価格)

| 番号       | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市 場 性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------|--------------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------------|
| 1        | 8,414,000円   | － 2,104,000円             | 1.00            | 1.00              | 0.60             | 3,786,000円           |
| 2        | 1,135,000円   | ＋ 2,104,000円             | 1.00            | 1.00              | 0.60             | 1,943,000円           |
| 一括価格(合計) |              |                          |                 |                   |                  | 5,729,000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：対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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った。

## 第6 採用した地価公示標準地等の概要

基 準 地 仙台泉(県)－10

所 在 : 仙台市泉区住吉台西1丁目7番10

価 格 : 45,000円/㎡

位 置 : 地下鉄・泉中央駅の西方約9.7km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 200㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第一種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)

地 域 の 概 要 : 仙台市北西部郊外の高台に展開される区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 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 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 仙台市泉区住吉台西四丁目                         |
|   | 地 番   | 20 番 4                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 222.07 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 仙台市泉区住吉台西四丁目 20 番地 4                 |
|   | 家屋 番号 | 20 番 4                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 51.75 平方メートル<br>2 階 40.99 平方メートル |



图 1 地理位置图



地圖又顯示出

臺灣省

登記年月日 平成7年5月15日

413021

地積測量図

地番 78-3-20-4

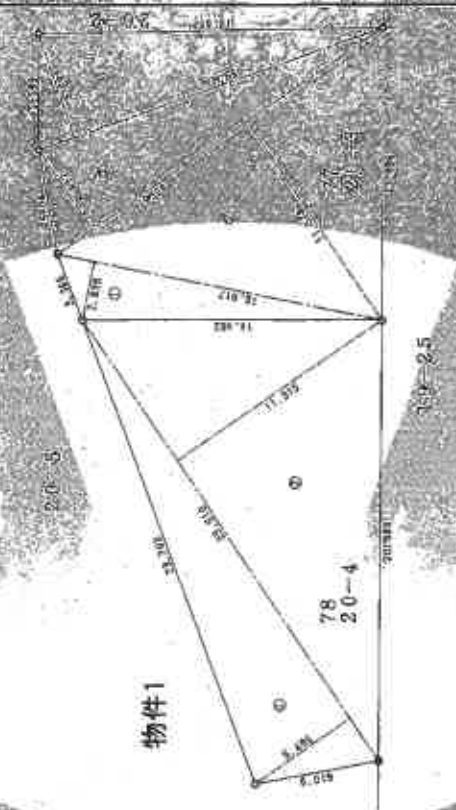
1.測量所長 仙台市東区尾花町四丁目

二 測量結果

| 測量 | 78-20-3  | 78-20-4 | 78-20-5      | 78-20-6 |
|----|----------|---------|--------------|---------|
| 1  | 16,307.7 | 4,935.1 | 45,408.195   |         |
| 2  | 19,082.4 | 5,112.2 | 219,788.876  |         |
| 3  | 19,082.4 | 5,112.2 | 86,606.184   |         |
| 4  | 17,660.5 | 5,293.3 | 93,474.980   |         |
|    |          | 合計      | 445,675.235  |         |
|    |          | 面積      | 223,337.6175 |         |
|    |          | 面積      | 223.33㎡      |         |

| 測量 | 78-20-4  | 78-20-5 | 78-20-6     |
|----|----------|---------|-------------|
| 1  | 25,510.0 | 5,496.0 | 140,202.850 |
| 2  | 25,510.0 | 5,496.0 | 303,351.050 |
|    |          | 合計      | 444,194.100 |
|    |          | 面積      | 222,097.050 |
|    |          | 面積      | 222.07㎡     |

物件1



境界は測量士が測量したものである

縮尺 1/250

作成者

測量士 78-5 (2-684)

測量士 78-5 (2-684)

(宮城県土地家屋調査士会)

地図登録番号: W68190

(2/3)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成12年3月9日

これは図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。  
(国土庁建築局製図)

令和7年2月3日

建築士事務所

# 各階平面図

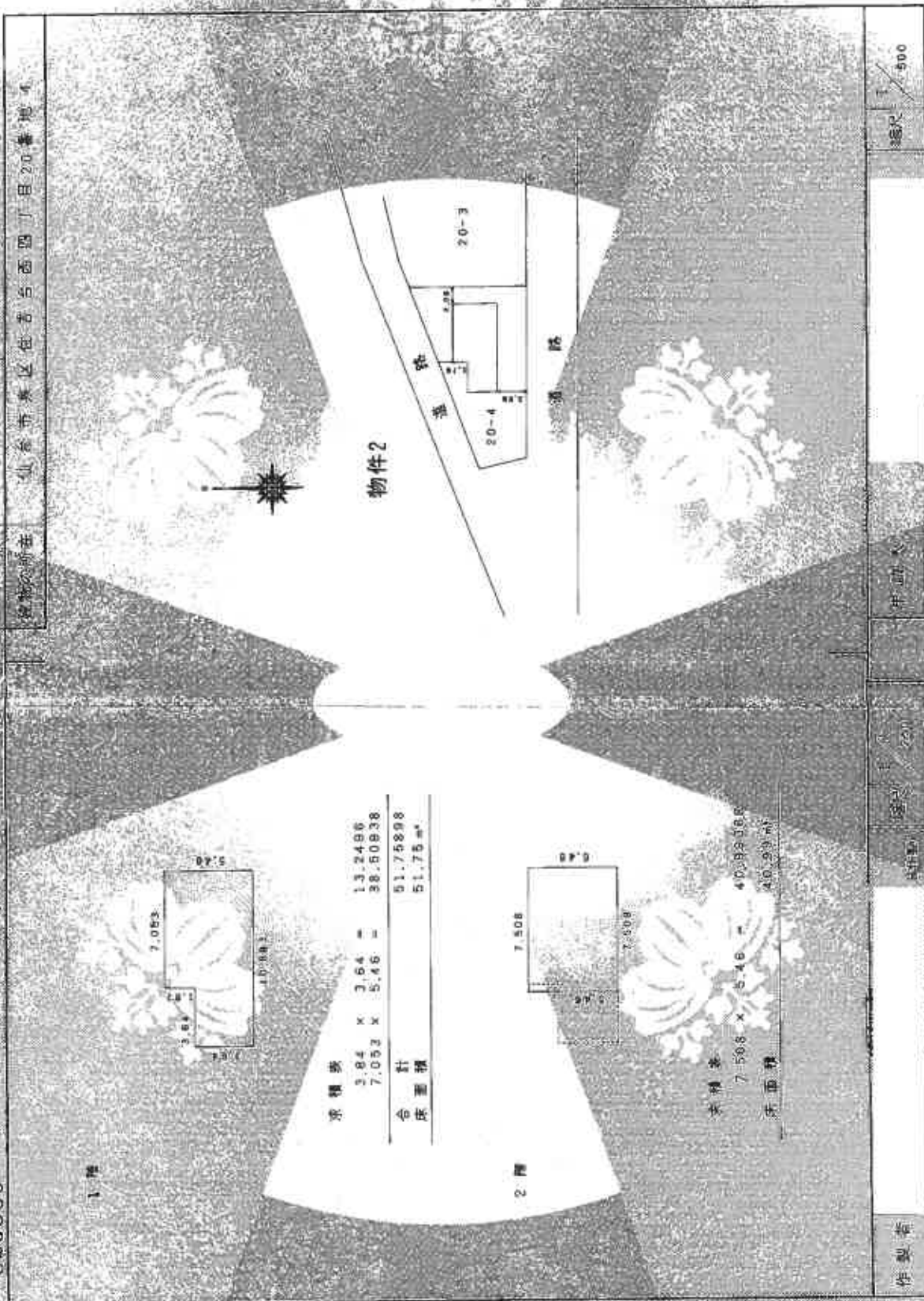
520560

図面番号

20番4

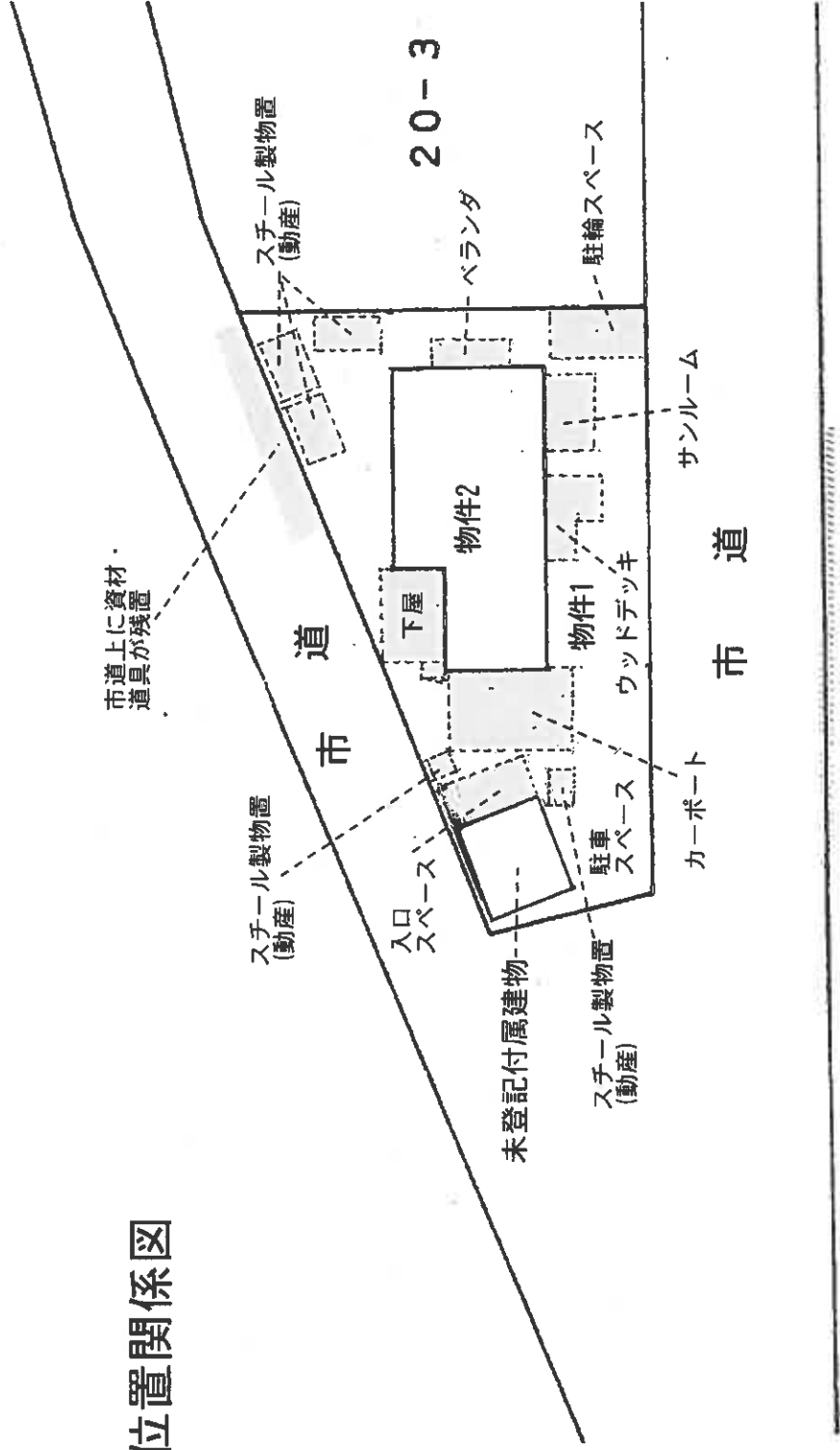
# 建物図面 各階平面図

建築物所在地：仙台市青区佐野台西四丁目20番地4



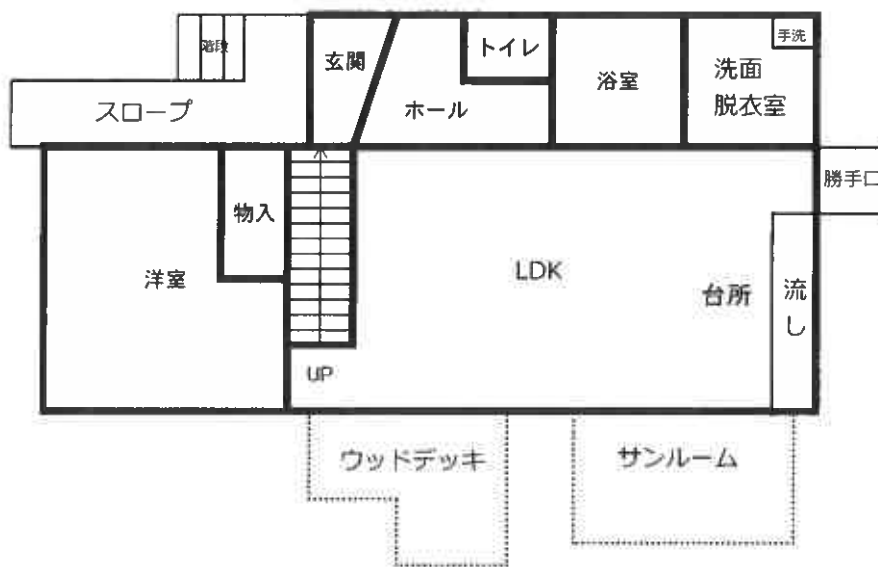


# 土地建物位置関係図





1 階



2 階



間取図  
(物件2)



未登記付属建物

間取図  
(物件2)