

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

(よくある誤り)「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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10月 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月30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11月14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10月 1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	17,895,000 14,316,000	一括	3,579,000	88,074	24,742
1	8,743,000				
2	9,152,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市泉区南光台七丁目
- 地 番 5 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 194.86 平方メートル
- 2 所 在 仙台市泉区南光台七丁目 5 番地 3
- 家屋 番号 5 番 3
- 種 類 居宅・車庫
- 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建
- 床 面 積 1 階 100.73 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
地下 1 階 49.68 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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 仙台市泉区南光台七丁目
 地 番 5番3
 地 目 宅地
 地 積 194.86平方メートル

- 2 所 在 仙台市泉区南光台七丁目5番地3
 家屋 番号 5番3
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
 2階建
 床 面 積 1階 100.73平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 地下1階49.68平方メートル



令和 7年(ヌ)第 26号
令和 7年 4月 9日受理
令和 7年 5月 **23**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 | 仙台市泉区南光台七丁目 |
| | 地 番 | 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.86 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区南光台七丁目 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.73 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
地下 1 階 49.68 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市泉区南光台七丁目23番41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	物件1の北西側で接する5番137の土地（地目公衆用道路，地積2095㎡，所有者仙台市）は市道である。	
建物	物件2	
種類，構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件2には、私たち夫婦と子供が住んでおり、他に貸している部分等はありません。本物件所在地には、私が代表者である「株式会社住設プランニング仙台」の本店を置いています。特に、事務所を設けているわけではなく同社との賃借もありません。東日本大震災等により、建付の悪い部分もありますが、物件2に大きな不具合はありません。本申立債権者とは、解決に向けて交渉したいと考えています。

(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
7年4月17日 (木) 9:20-9:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年4月18日 (金) 11:30-11:40	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4月21日 (月) 13:40-13:50	仙台法務局塩竈支局	物件1, 2 登記中により受領不能
7年4月30日 (水) 10:50-11:00	仙台法務局名取出張所	全部事項証明書受領 (物件1, 2)
7年5月15日 (木) 10:10-10:50	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aから事情聴取 (評価人同行)
7年5月19日 (月) 10:40-10:50	仙台法務局登米支局	履歴事項全部証明書受領 (法人分)
年 月 日 () : - :		

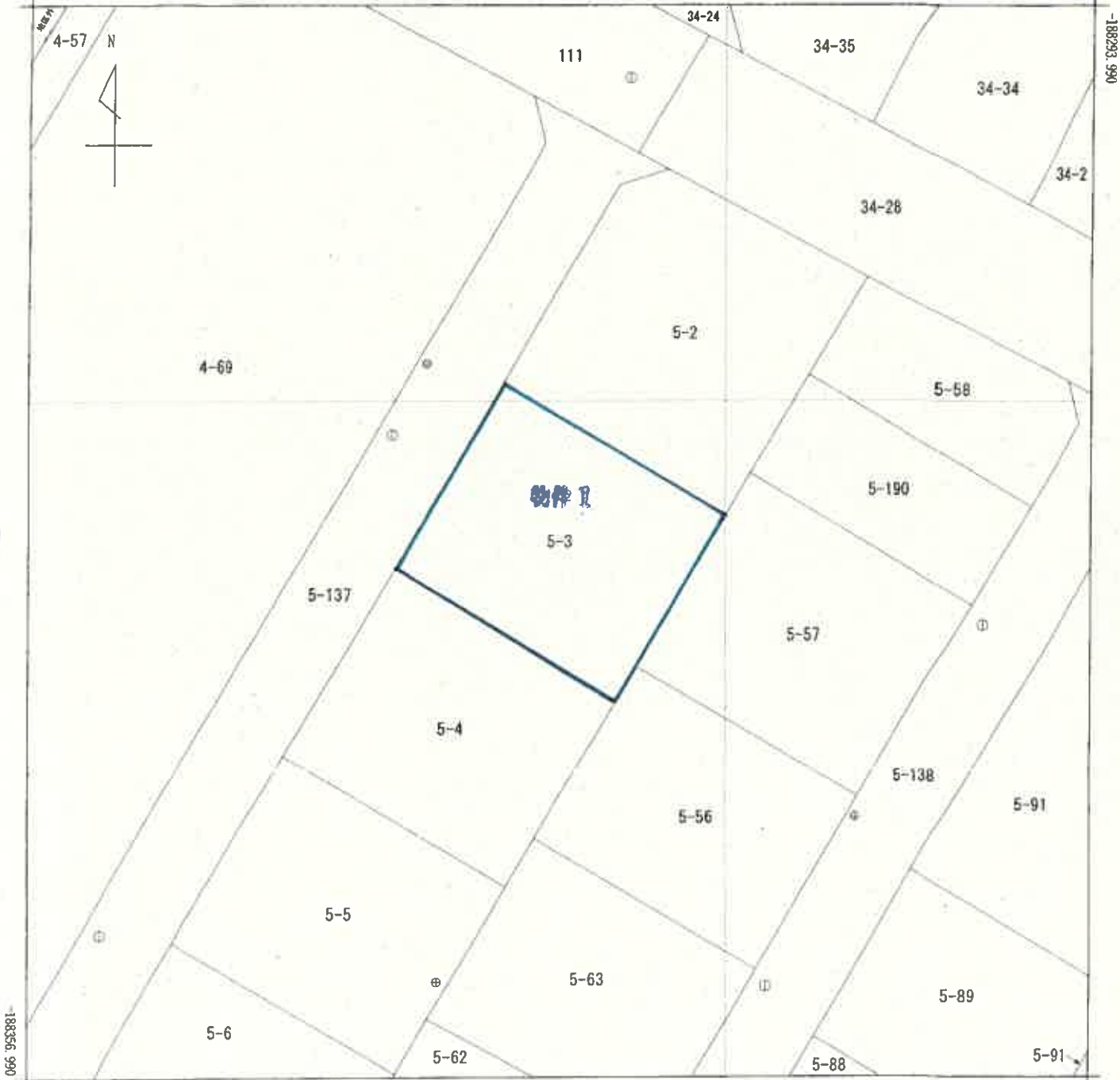
(特記事項)

- ☐ 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

法第14条地図

(座標値種別：図上測定) +5924 722



+5862.222 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
南光台7丁目

請求部	所 在	仙台市泉区南光台七丁目					地 番	5番3		
出力尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月				備付年月日(原図)	平成2年7月20日			補 記 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27日
仙台法務局

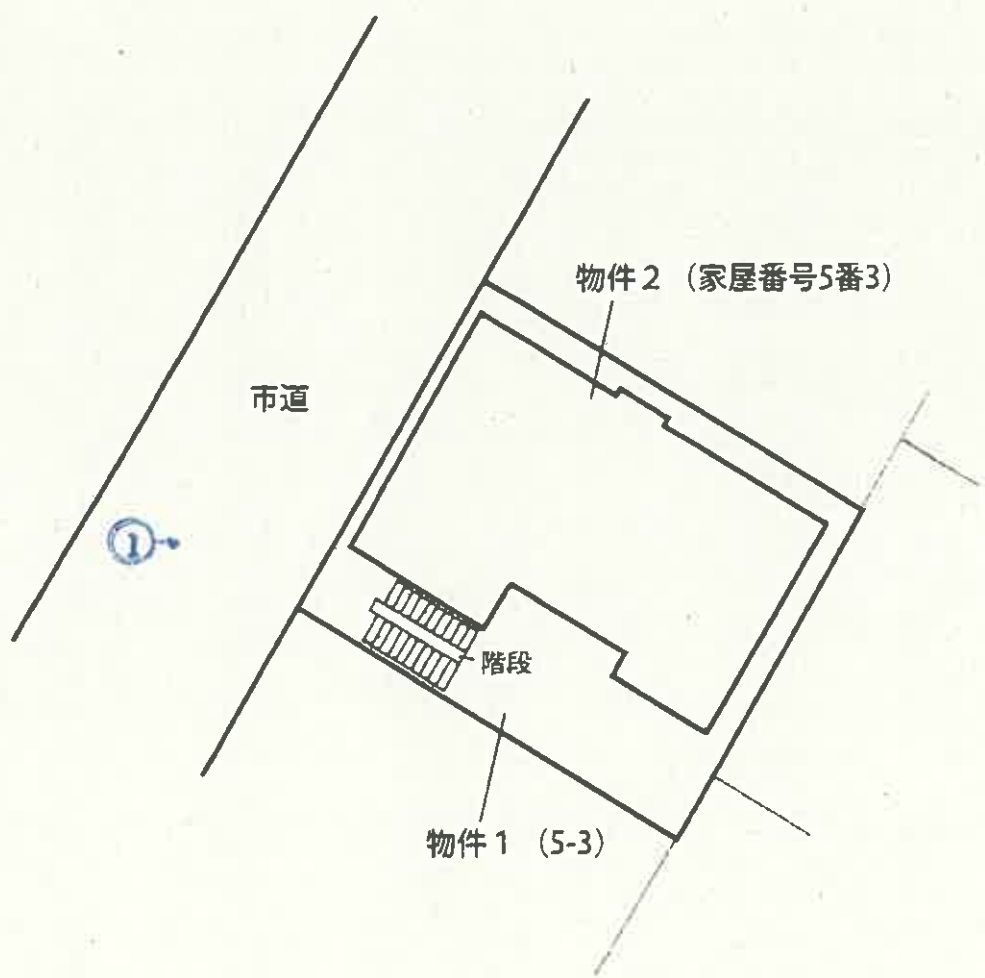
地図整理番号：M96765
(1/1)

登記官

(5 枚目)

土地建物位置関係図

S=1/250



凡 例
←○写真(撮影場所)

※水平投影を基に作成

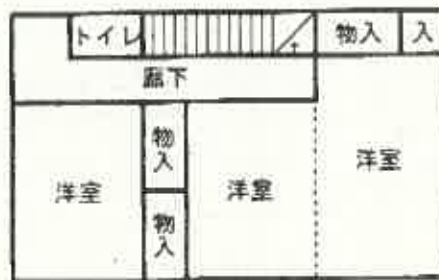
建物間取図

S=1 / 150

1階



2階



地下1階



凡 例
←○写真撮影場所

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



副

令和7年（又）第26号
令和7年5月15日 現地調査
令和7年5月22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

高 田 康 弘

第1 評価額

一括価格	
金 17,895,000 円	
内訳価格	
物件1	金 8,743,000 円
物件2	金 9,152,000 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の土地の内訳価格は物件2の建物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のが常態であること、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き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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番 号	特 記 事 項		
	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	地下鉄南北線「黒松」駅の東方道路距離約 1.6 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は仙台市泉区役所の南東方 3.6 km 付近に昭和 37～60 年頃に開発された住宅団地で、戸建住宅等が建ち並んでいる。 市中心部からやや遠いが、地域内にスーパー、中学校があり、生活利便性は普通である。学区は南光台小学校・南光台中学校。 地域内の地勢は傾斜や段差を有する箇所が見受けられるが、自然災害の危険性は低い(土砂災害(特別)警戒区域の指定はなし)。なお、嫌悪施設や危険施設は見られない。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 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 第二種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路界面状況 そ の 他	194.86 m ² 約 12.7m×約 15.2m ほぼ長方形 北西側道路から奥行 6m 付近まで平坦地 (地上建物の 1 階車庫部分)、そこから 画地南東端までが 1 段高い平坦地となっ ており、その間に最大で 3m の段差及び 階段数がある 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	北西側約 8m、市道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況 等	車庫付戸建住宅の敷地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 (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、通常で敷地内への引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を利用している場合や、役所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の指定はない。
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	なし

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 5 番 3	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 12 年 2 月 29 日新築 25 年 10 年
構 造	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 地下 1 階付 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	A L C 横張り吹付タイルほか ビニールクロス、ジュラク壁、コンクリート ほか ビニールクロス、板張、コンクリートほか フローリング、畳、コンクリートほか 電気、給排水、衛生設備 特になし (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）	延床面積	200.09 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅・車庫 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況 等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 建物全体に経年相応の老朽化が認められる。 2) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を 踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が 使用されている可能性は否定できない。なお、アスベ スト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を 要する。	

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次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	132,000	1.03	194.86	1.00	26,493,000

ア 標準画地価格（公示価格との規準をもとに査定）

地価公示 仙台泉－19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $128,000 \text{ 円/㎡} \times 103.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 132,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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：100%

◇地域格差：100%

イ 個別格差：103%

・街路の幅員+3

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も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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	185,000	200.09	0.09	3,331,000

ウ 現価率

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\ & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) = 0.09 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記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 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ=エ
1	26,493,000	1.00	0.45	法定地上権	11,922,000

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 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	26,493,000	－ 11,922,000	1.0	1.0	0.6	8,743,000
2	3,331,000	＋ 11,922,000	1.0	1.0	0.6	9,152,000
一括価格（合計）						17,895,000

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：修正の必要はないものと判断した。

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の概要

地価公示標準地（仙台泉－19）

所 在：仙台市泉区南光台7丁目5番46、「南光台7-23-59」
価 格：128,000 円／ m^2
位 置：地下鉄南北線「黒松」駅の東方道路距離約 1.8 kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：180 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側 5m市道に接面
用途指定等：第二種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第14条第1項地図）
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

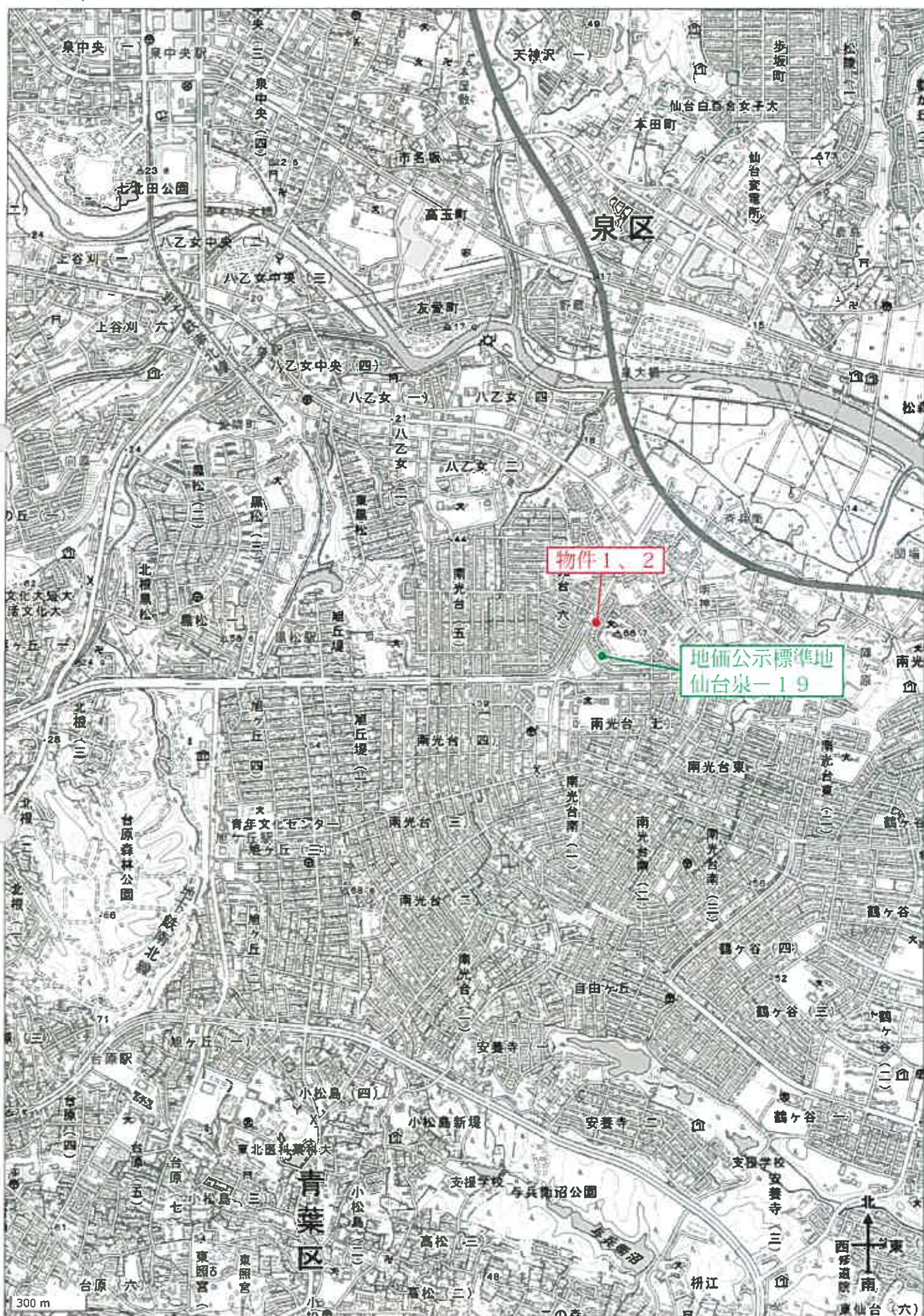
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市泉区南光台七丁目
 地 番 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 194.86 平方メートル

- 2 所 在 仙台市泉区南光台七丁目 5 番地 3
 家屋 番号 5 番 3
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
 2 階建
 床 面 積 1 階 100.73 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル
 地下 1 階 49.68 平方メートル

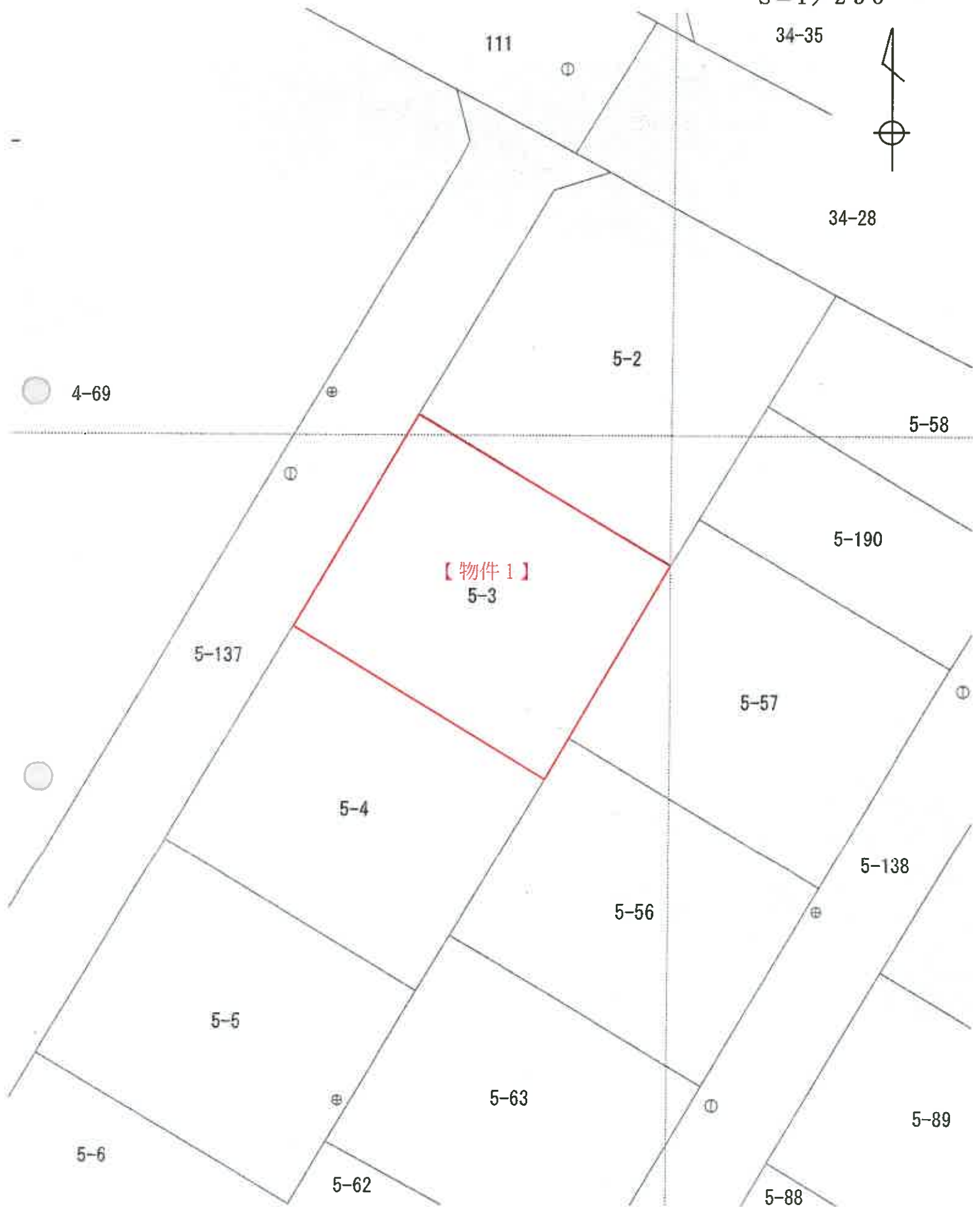




公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 2 5 0



537765

各階平面図

建物図面
各階平面図

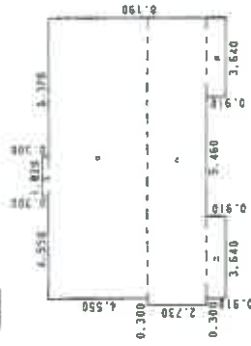
家屋番号

5番3

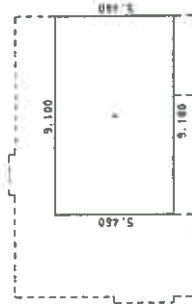
建物の所在

仙台南東区南光台七丁目5番地3

1 階



2 階



地下1階



【物件2】



【物件1】

製作者

縮尺 1/250

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会使用)

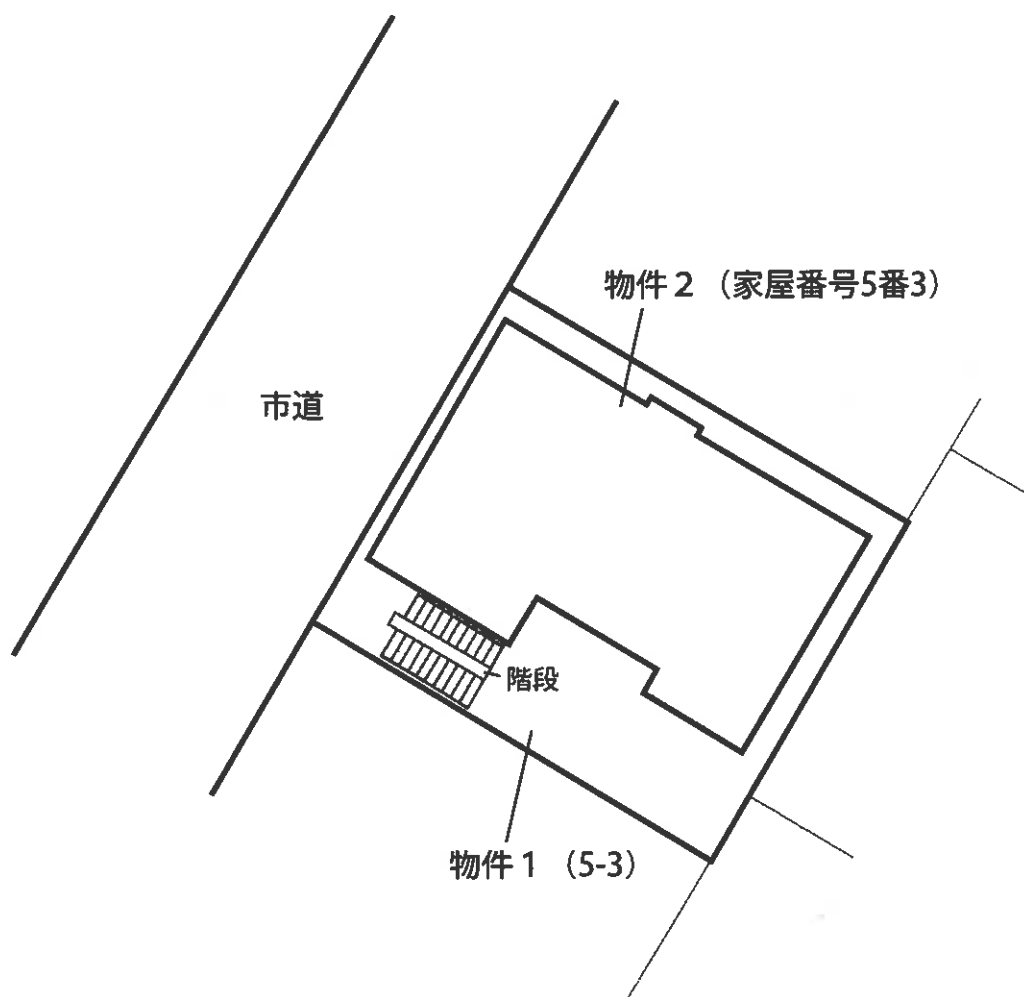
H12.3.10

縮尺 1/500

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S = 1 / 2 5 0

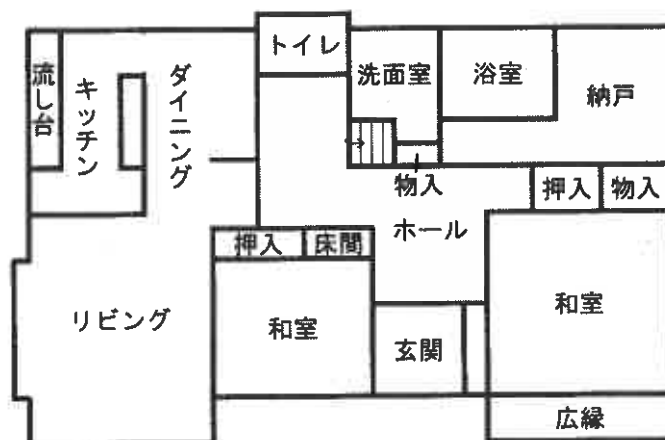


※水平投影を基に作成

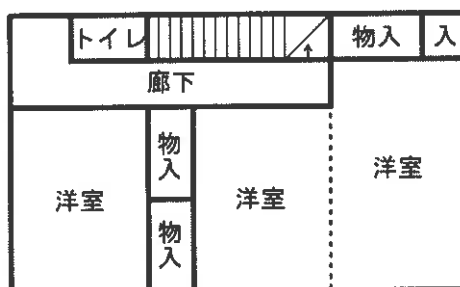
建物間取図

S=1/150

1階



2階



地下1階

