

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 12 月 24 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 6 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 12 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



313

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19,655,000 15,724,000	一括	3,931,000	143,322	40,721
1	7,579,000				
2	12,076,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区川平三丁目 |
| | 地 番 | 30番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区川平三丁目30番地13 |
| | 家屋 番号 | 30番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階77.84平方メートル
2階45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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 | 仙台市青葉区川平三丁目 |
| | 地 番 | 3 0 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区川平三丁目 3 0 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 0 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第67号
令和7年8月1日受理
令和7年9月8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 | 仙台市青葉区川平三丁目 |
| | 地 番 | 30番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区川平三丁目30番地13 |
| | 家屋 番号 | 30番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階77.84平方メートル
2階45.54平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市青葉区川平三丁目30番22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：		
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	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 北側で接する仙台市所有の54番公衆用道路は、市道「川平三丁目10号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地北東側に電動門扉付きのカーポートが存する。

■ 物件2について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれている。
- 2 敷地南東側にスチール製物置(動産)一基が存する。

(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
■ 仙台市青葉区役所道路課、町並み形成課 ■ A (所有者)	北側で接する仙台市所有の54番公衆用道路は、市道「川平三丁目10号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。 本物件は元来亡父Bが購入したものであり、爾来同人と私が居住していましたが、事情があつて、物件1、2共に私の所有名義になった後、ほどなくの令和5年6月2日にBが死亡してからは、今に至るまで私の独居となっております。 本物件購入後、改築や改装を加えたところはありません。居住する上で不都合な点也没有ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

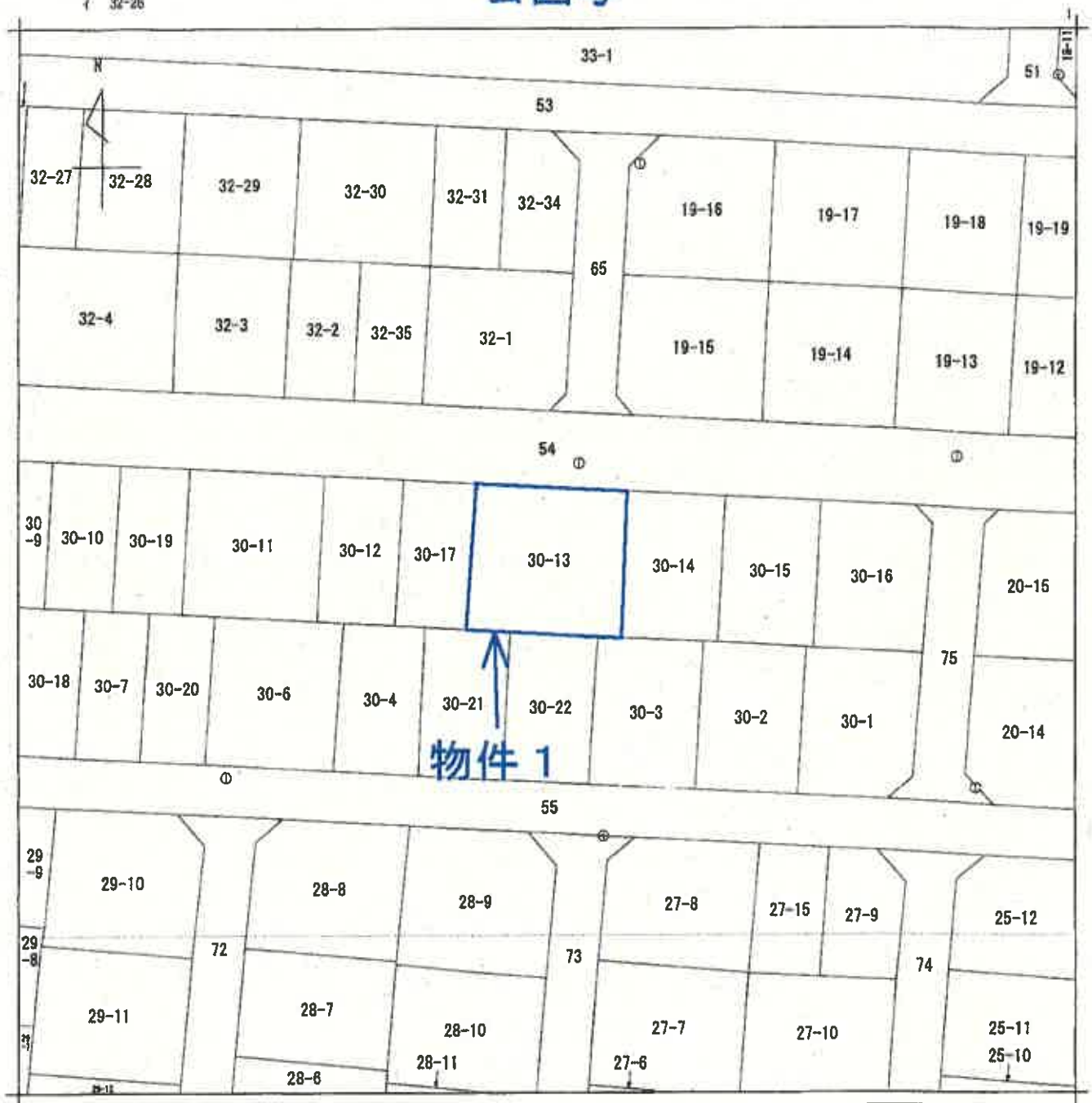
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月1日（金） 13:10-13:20	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図請求（8月18日郵送受領）
7年8月4日（月） 14:30-14:50	物件所在地	物件確認，写真撮影
7年8月4日（月） 13:00-13:30	仙台市青葉区役所道路課，町並み形成課，区民課	物件1の接道等について聴取，Aの居住に関する資料受領
7年8月25日（月） 13:20-13:40	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年9月4日（木） 13:30-14:20	物件所在地	立入調査，Aから占有状況等聴取，間取り確認，写真撮影等，評価人帯同

(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

公図写



物件 1

A 4 判に縮小

地番区域見出	川平3丁目
--------	-------

請求部	所 在 仙台市青葉区川平三丁目					地 番 30番13				
出力尺	1/500	精度区分	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56年11月1日				備付年月日(原図)	昭和57年1月13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。

(6 枚目)

各階平面図

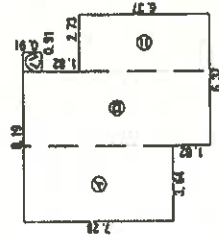
家屋番号 30番13

建物図面

建物の所在 仙台市青葉区川平三丁目30番地13

物件2

1階



2階



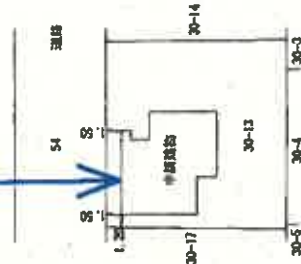
床面積 77.84 ㎡

床面積

① 10.01 × 12.01 = 120.1801

床面積 49.84 ㎡

物件2



A4判に縮小

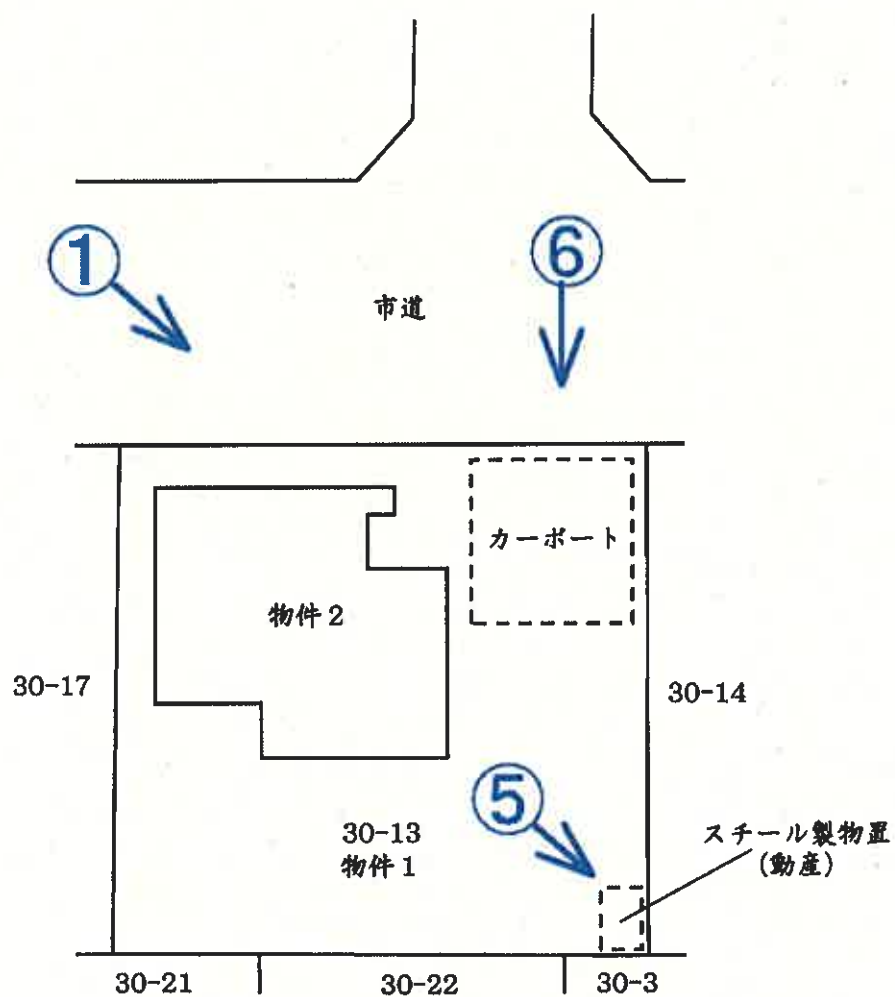
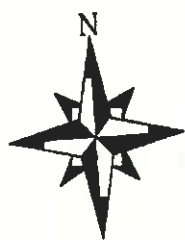
凡例 ♂写真 (撮影場所)

作成者

縮尺 1/250

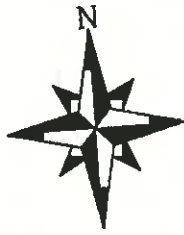
申請人

縮尺 1/500

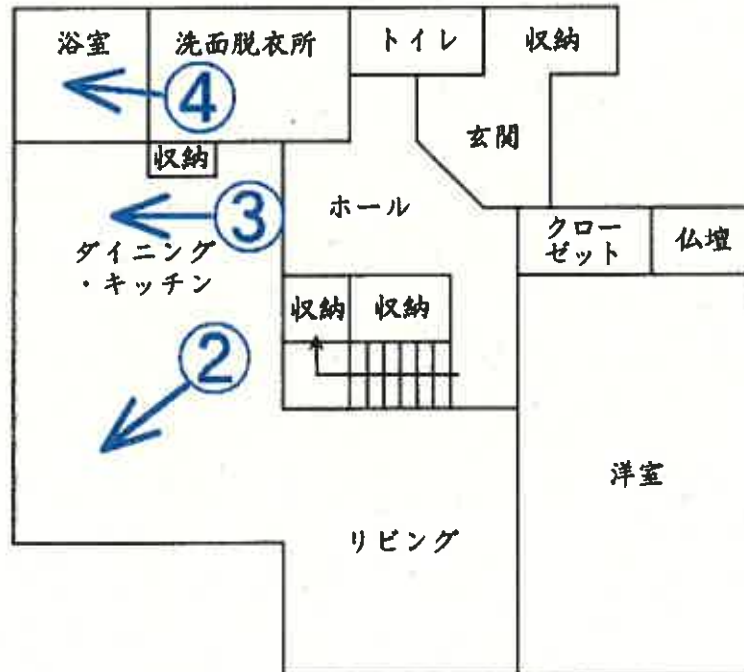


凡例 ♂写真 (撮影場所)
(8 枚目)

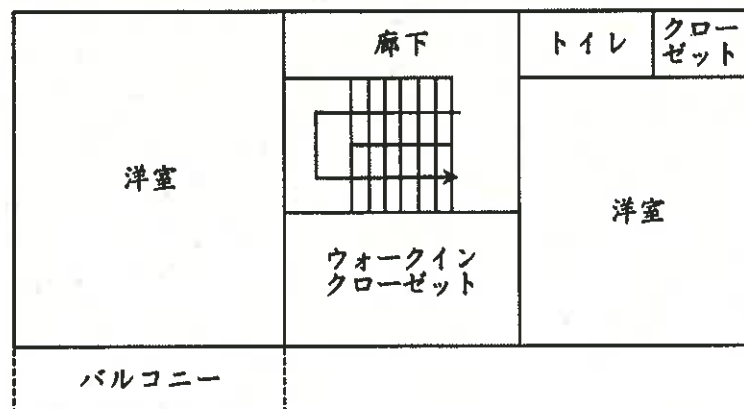
建物間取図（物件2）



1 階



2 階



凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 9 枚目）

写真 1

物件2



市道「川平三丁目10号線」

物件1

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(11枚目)

写真 5

スチール製物置(動産)



物件1

写真 6

電動門扉付きカーポート



物件1

(12枚目)

令和 7 年 (又) 第 67 号
令和 7 年 9 月 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金19,655,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金7,579,000円
物件2（建物）	金12,076,000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 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種類 構造 床面積		
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 (道路距離)	仙台市営地下鉄南北線『北仙台』駅の北西方・道路距離約4.5km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	昭和50年代後半に仙台市青葉区郊外の丘陵部に造成された住宅地域で、地域内には戸建住宅、アパート等が区画整然と建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装市道が標準的となっている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。			
	バス停「川平団地入口」	約300m	青葉区役所	約6.2km
	仙台川平郵便局	約450m	市立川平小学校	約150m
	みやぎ生協BRANCH仙台店	約1.1km	市立桜丘中学校	約1.0km
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 蔽 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80% なし 第一種高度地区 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」 宅地造成及び特定盛土等規制法「宅地造成等工事規制区域」		
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	315.78㎡ 約18m・約17.5m ほぼ正方形 概ね平坦 中間画地 なし		
接面道路の状況	北側で幅員約9mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	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：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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の指定は無い。			
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	電動門扉付きのカーポート及びスチール製物置(動産)が認められる。			

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30番13	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成29年5月29日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約27年
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	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)	1 階	77.84㎡
	2 階	45.54㎡ 延 123.38㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	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	オール電化住宅となっている。 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) 土地価格

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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	79,000	0.82	315.78	0.95	19,433,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【青葉(県)-10】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 76,800\text{円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 79,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : ない

イ 個別格差 : 道路幅員 +1 (1.01)
道路方位 -4 (0.96)
規模過大 -15 (0.85)
相乗積 82% (1.01×0.96×0.85=0.82)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -5 (0.95)

(2) 建物価格

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	123.38	0.54	13,325,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率30%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率: } 0.54 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (27 \text{ 年} \div 35 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.30) \end{array}$$

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) 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 (円) ア×イ×ウ
1	19,433,000	1.00	0.35	法定地上権	6,802,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の全範囲とした。

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	19,433,000	-6,802,000	1.00	1.00	0.60	7,579,000
2	13,325,000	+6,802,000	1.00	1.00	0.60	12,076,000
一括価格（合計）						19,655,000

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」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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地【青葉(県)-10】

所 在 : 仙台市青葉区川平3丁目11番4 (住居表示: 川平3-11-6)
価 格 : 76,800円/㎡
位 置 : 仙台市営地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方約4.2km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 246㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 南6m舗装市道
用途指定等 : 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

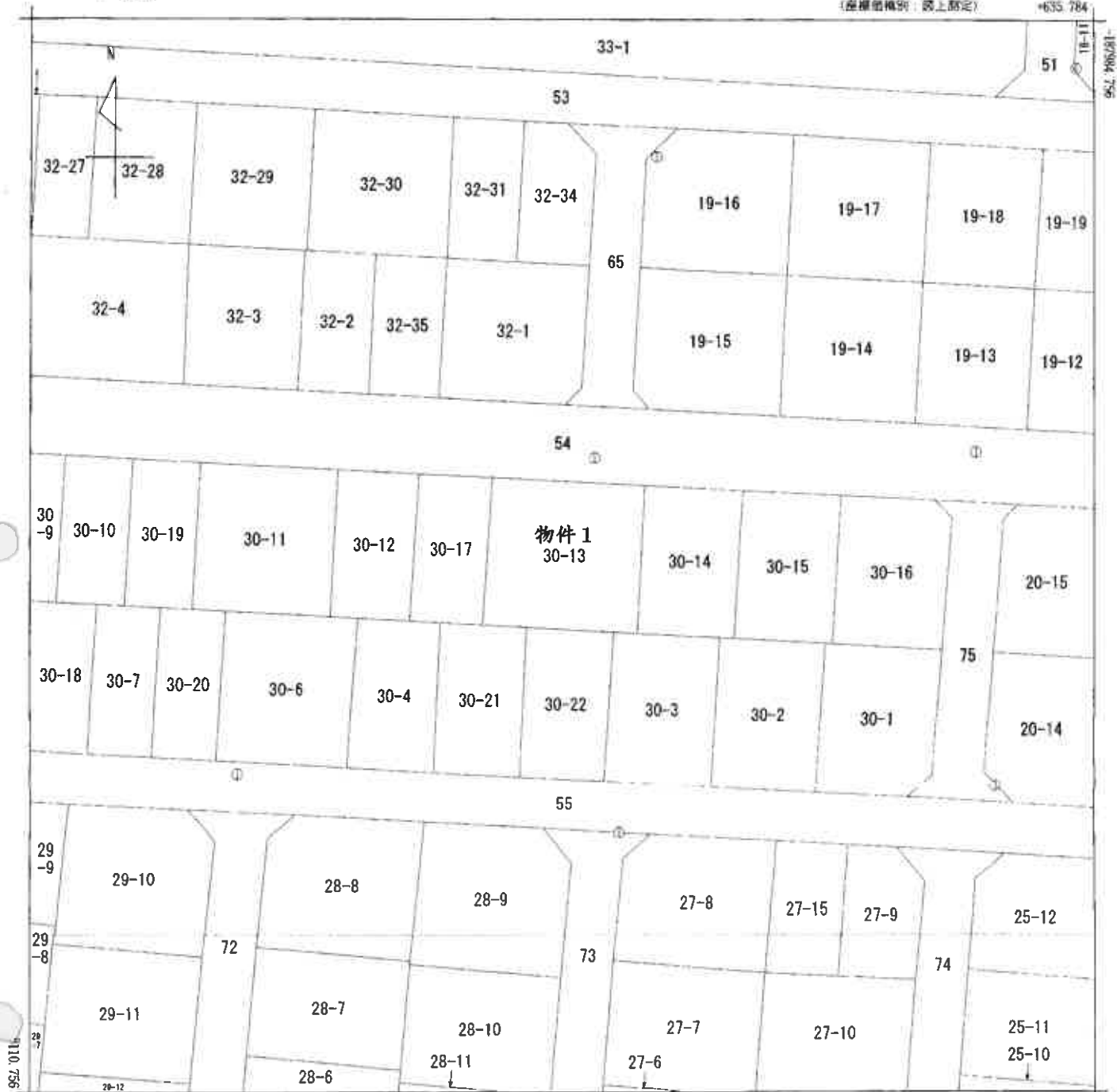
第7 附属資料

1. 位置図 (国土地理院「G S I M a p s」)
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 | 仙台市青葉区川平三丁目 |
| | 地 番 | 30 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.78 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区川平三丁目 30 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 30 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.84 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |



+510.784

(座標値補正：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

川平3丁目

請 求 部	所 在	仙台市青葉区川平三丁目					地 番	30番13		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 番 号 或 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56年11月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和57年1月13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6月30日
仙台法務局地図整理番号：M98745
(1/1)

登記官

A4判に縮小

令和7年6月30日 仙台北法務局

登記官

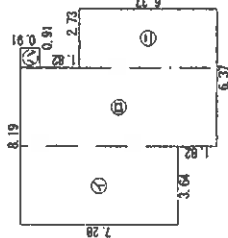
各階平面図

家屋番号 30番13

建物図面

建物の所在 仙台市青葉区川平三丁目30番地13

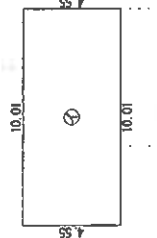
1階



床面積

①	3.64 × 7.28	26.4992
②	3.64 × 9.10	33.1240
③	0.91 × 0.91	0.8281
④	2.73 × 6.37	17.3901
計		77.8414

2階

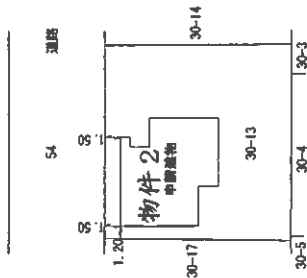


床面積

①	10.01 × 4.56	45.5456
計		45.5456

床面積

①	10.01 × 4.56	45.5456
計		45.5456



作成者

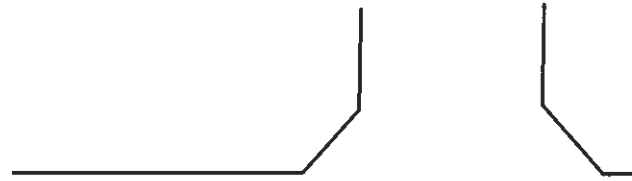
縮尺

1 / 250

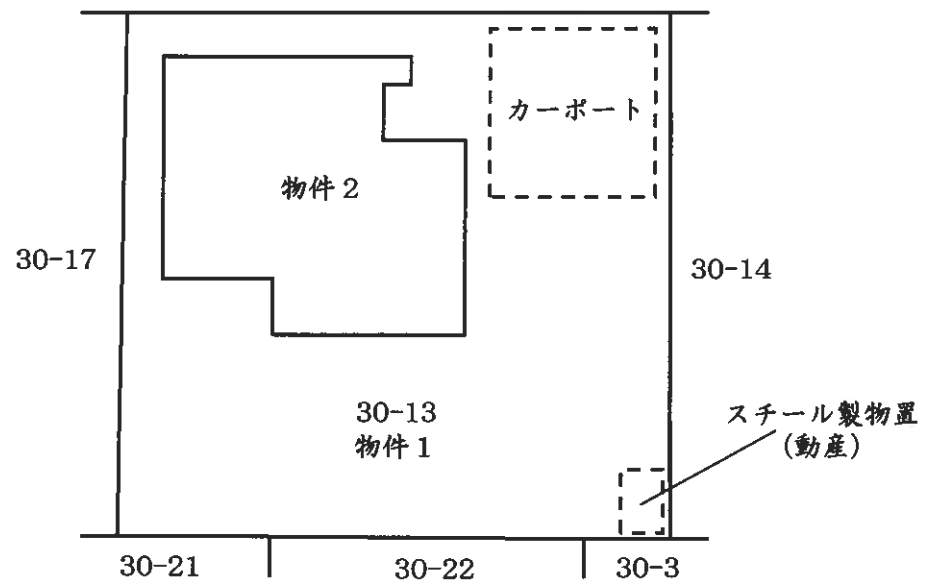
申請人

縮尺

1 / 500



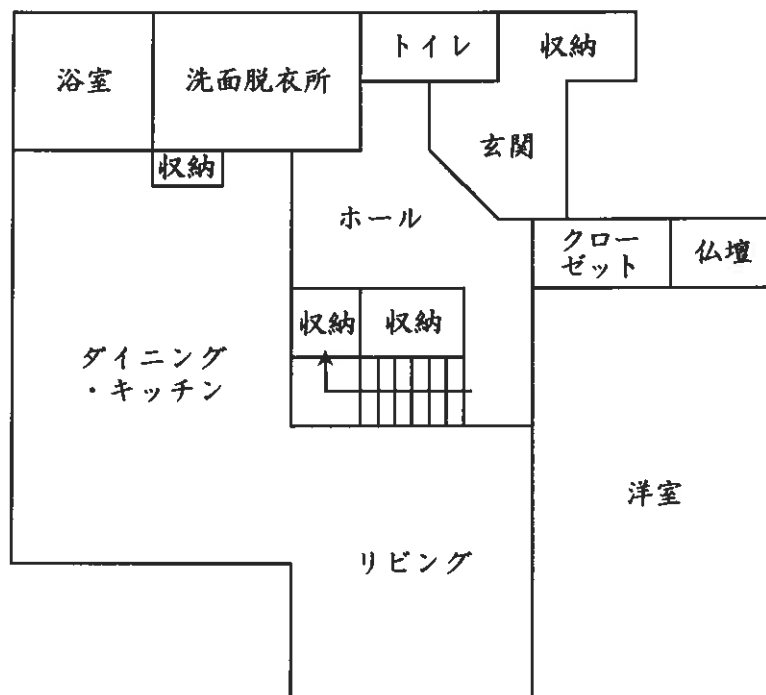
市道



建物間取図（物件2）



1 階



2 階

