

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 8年 4月28日
 仙台地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 柏 賢 子

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 5月19日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月12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 8年 4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 富谷市成田七丁目
地 番 26番99
地 目 宅地
地 積 436.04平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 富谷市成田七丁目26番地99
家屋 番号 26番99
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階85.91平方メートル
2階66.59平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物件明細書

令和 8年 2月10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】

本件共有者A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 富谷市成田七丁目
地 番 26番99
地 目 宅地
地 積 436.04平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 富谷市成田七丁目26番地99
家屋 番号 26番99
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階85.91平方メートル
2階66.59平方メートル
但し、共有者全員持分全部



令和 7年(ケ)第 109号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年10月21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 富谷市成田七丁目
地 番 26番99
地 目 宅地
地 積 436.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 富谷市成田七丁目26番地99
家屋 番号 26番99
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階85.91平方メートル
2階66.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



その他の事項

■ 物件1関係

本土地は南東側で黒川郡富谷町（現富谷市）所有の59番公衆用道路（市道「成田6-25号線」-建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

■ 物件2関係

物件1土地に、本件共有者らが共有するスチール製物置（動産）が2基存する。

本建物内で猫を4匹飼育しているが、引っ掻き傷等は殆どない。

その他に特段の損傷等は認められなかった。

本建物共有者らは、元夫婦であり、本件共有者Aが本建物を単独で利用することについて、両者間に特段の定めはなく、金銭の授受もない。

本建物内で薪ストーブを使用している。

(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
<p>■ A (本件共有者)</p>	<p>物件1は物件2の敷地として利用しています。</p> <p>物件2には、現在は、私が1人で居住しています。共有者のBとは離婚し、現在Bは他所に居住しています。</p> <p>本件物件は、いずれもBとの共有ですが、元夫婦ですので本件物件を私が単独で利用することについて、Bとの間で特段話しをしたことはなく、金銭の授受もありません。</p> <p>物件1上にあるスチール製物置2基は、私とBの共有です。</p> <p>使用していて支障のあるところはありませんが、室内で猫を4匹飼っていますので、壁に多少の引っ掻き傷があると思います。</p> <p>調査期日には、仕事のため立ち会えませんが、鍵を置いておきますので、それで解錠して室内調査をしてください。</p>
<p>■ C (本件共有者B破産管財人)</p>	<p>当職は、本件共有者Bの破産管財人です。</p> <p>調査期日の連絡をいただきましたが、当日はBも当職も立ち会うことは出来ません。</p> <p>Aとの間では、離婚が成立しておりますが、本件物件のB持ち分については、特段話しはしておらず、金銭の授受もありません。</p>
<p>■ 富谷市担当者</p>	<p>本件物件と南東側で接する富谷市所有の59番公衆用道路は、市道「成田6-25号線」で建築基準法第42条1項1号道路です。</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

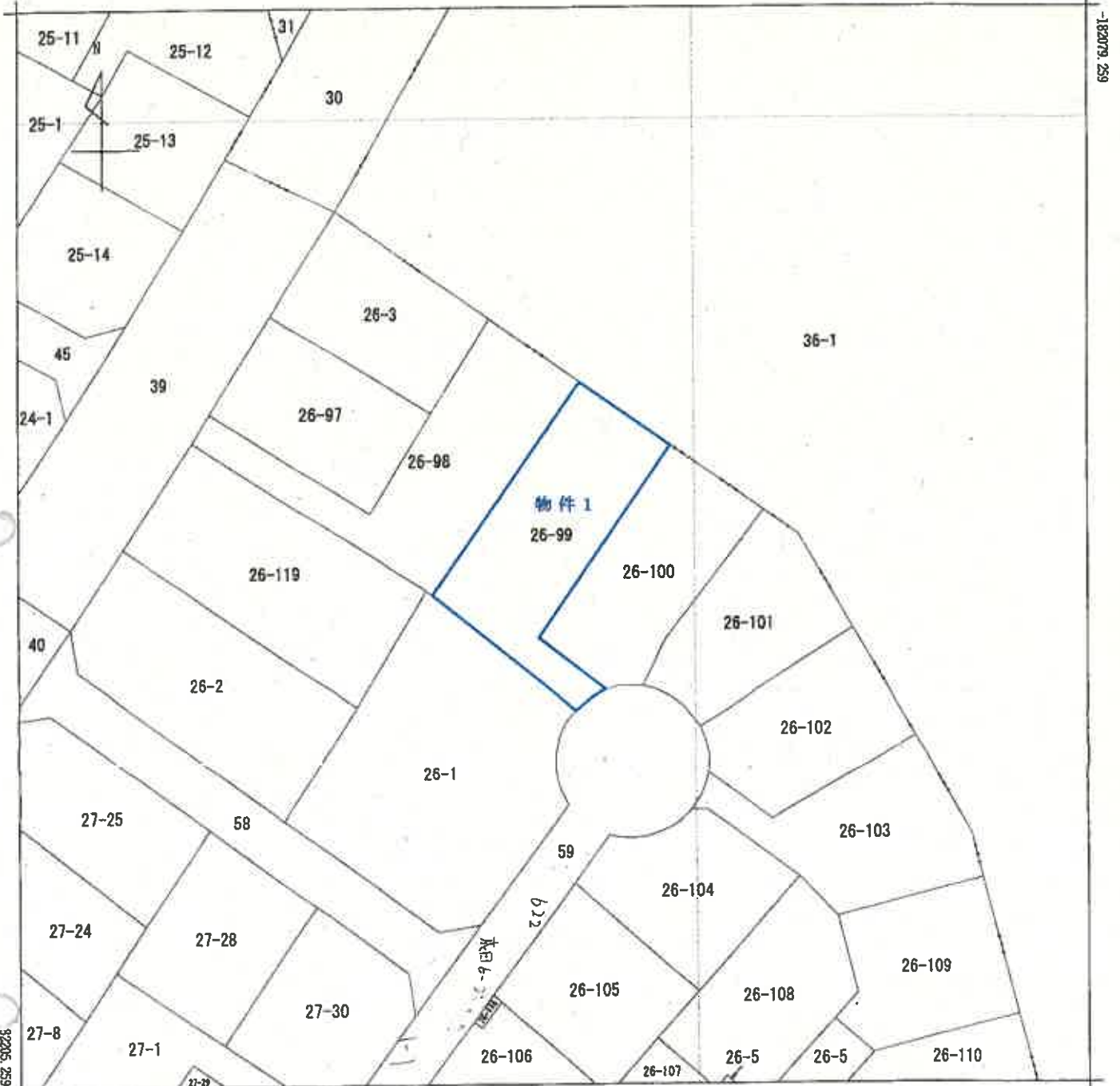
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月12日(金) 11:10-11:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年9月16日(火) 10:40-11:00	富谷市役所	間取図交付依頼(9/18郵便受領)、接道調査
R7年10月2日(木) 15:15-15:30	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年10月3日(金) 10:30-10:35	当庁	本件共有者Bの破産管財人Cから占有状況等電話聴取
R7年10月9日(木) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年10月 9日 目的物件は不在で施錠されていると本件共有者Aから聞いていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 7年10月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、本件共有者Aが置いていった鍵を用いて当職が解錠して建物内に立ち入った。そのため、念のために同行した解錠技術者は使用しなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

公 図 写

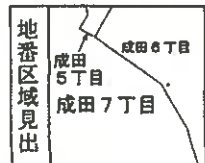
(座標値種別：国上測定)

+5948.894



+5823.894 (座標値種別：国上測定)

(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。



A4判に縮小

請求部	所在	富谷市成田七丁目			地番	26番99				
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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月			備付年月日(原図)	平成10年8月1日			補記事項		

これは地図に記載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7月3日
広島法務局

地図整理番号：M05001

登記官

(1/1)

(6 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した複面である。
(仙台法務局管轄)
令和7年7月3日 広島法務局 登記官

(7 枚目)

建物図面 各階平面図

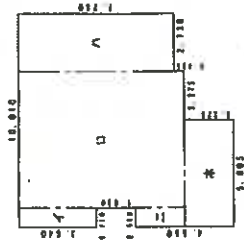
各階平面図

家屋番号 26番99

建物の所在 黒川郡富谷町成田七丁目26番地99

物件2

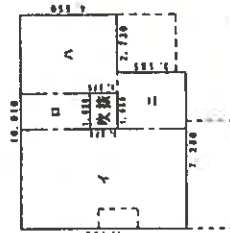
1階



求積表

イ	0.910 × 3.840 =	3,512.400
ロ	6.370 × 7.735 =	49,271.850
ハ	2.730 × 7.260 =	19,874.400
ニ	0.910 × 2.275 =	2,070.250
ホ	5.005 × 2.275 =	11,386.375
合計		85,915.275
床面積		85.91㎡

2階



求積表

イ	4.640 × 7.735 =	35,890.400
ロ	1.660 × 3.275 =	5,502.000
ハ	3.680 × 4.550 =	16,789.500
ニ	2.640 × 3.185 =	8,408.400
合計		66,590.300
床面積		66.59㎡

成田六丁目

36-1

物件2

26-98

26-99

物件1

5.9 (溝)

26-1

A4判に縮小

作成者

4日作成

縮尺 1/250

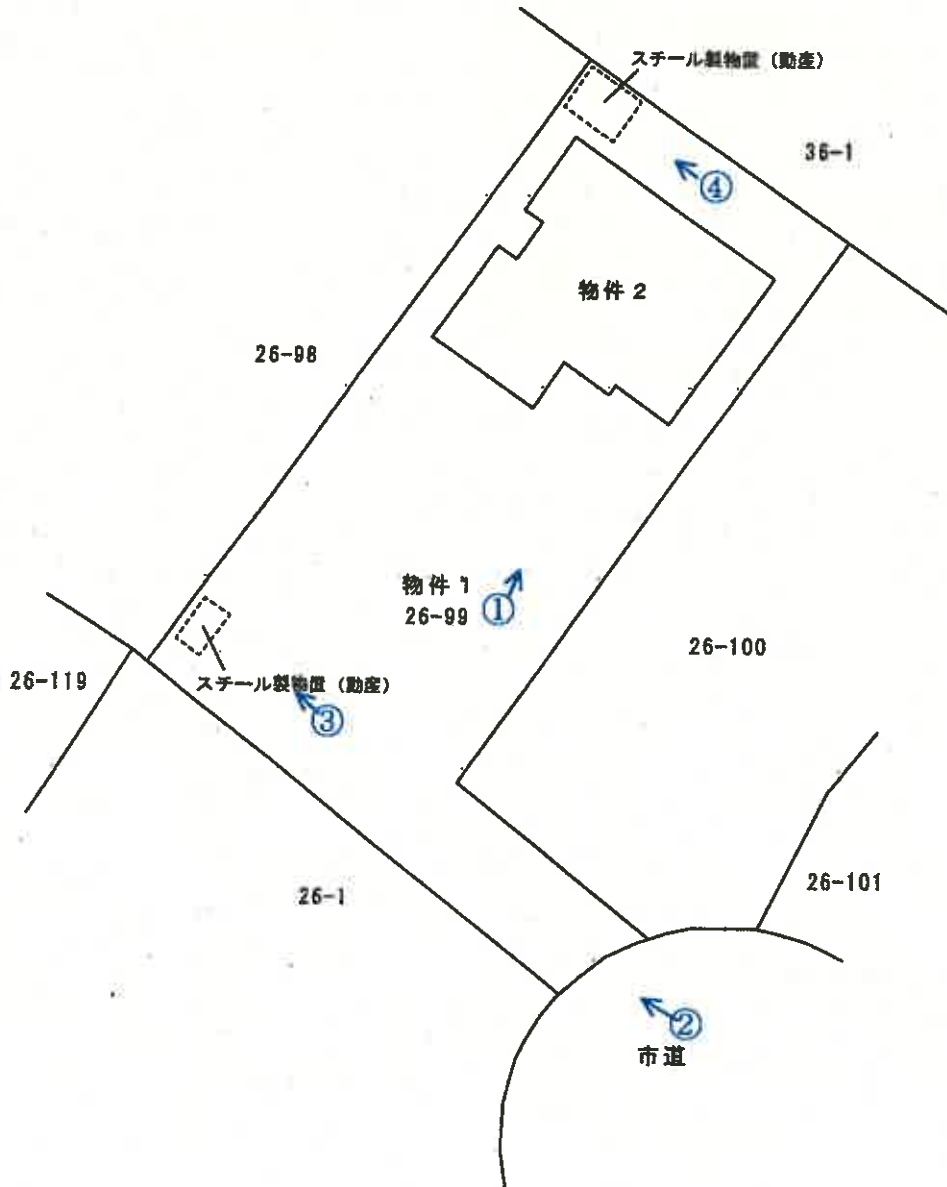
申請人

縮尺 1/500

(白黒複製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

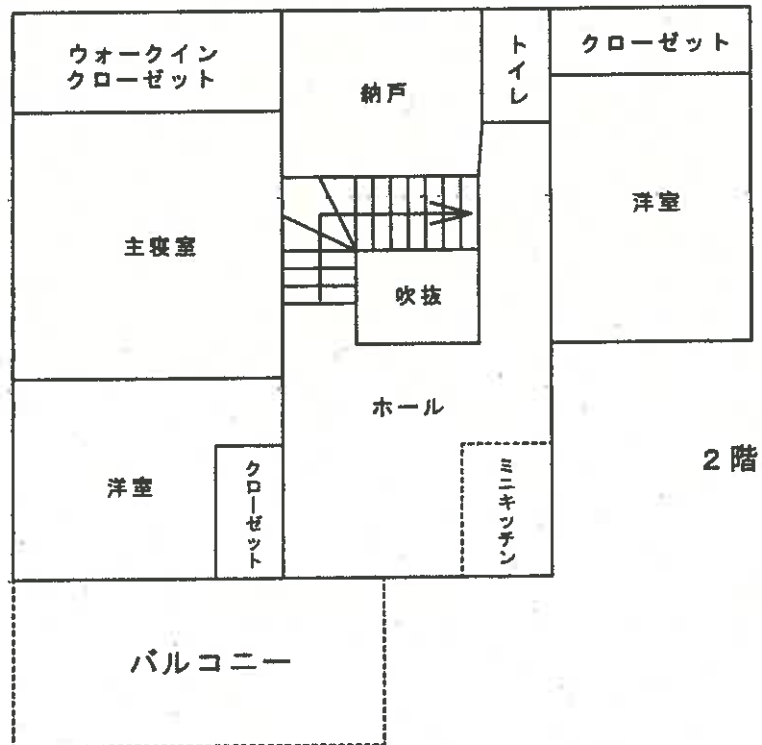
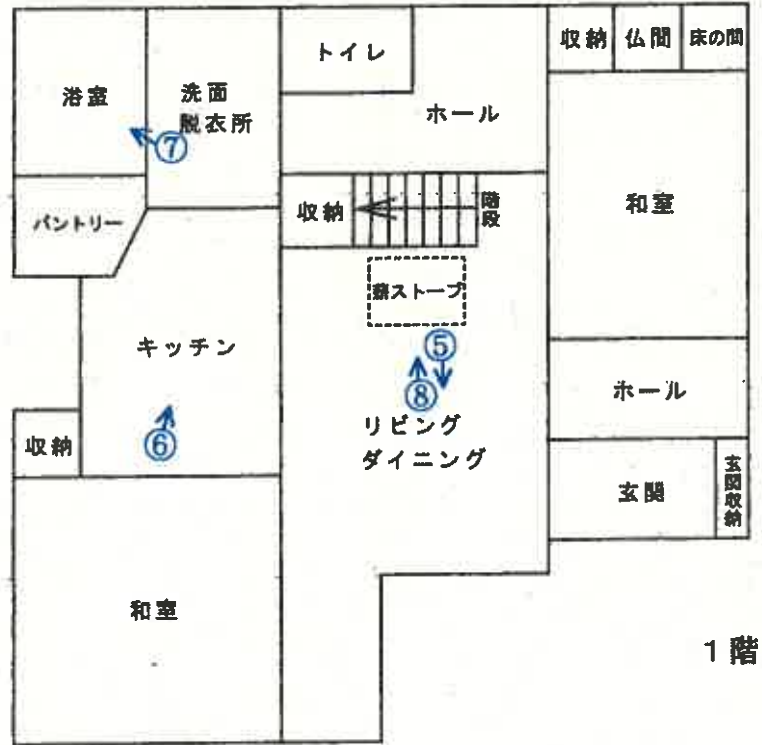
土地建物位置関係図



縮尺 1/300

凡例
←○写真(撮影場所)

建物間取図（物件2）



縮尺 1/100

凡例
←○写真(撮影場所)

写真 1



物件2

物件1

写真 2



物件2

物件1

市道

写真 3

スチール製物置(動産)



物件1

写真 4

スチール製物置(動産)



写真 5

以下物件2の内部状況



写真 6



写真 7



写真 8

薪ストーブ



令和 7 年 (ケ) 第 109 号

令和 7 年 10 月 9 日 現地調査

令和 7 年 10 月 24 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 小竹 潤

第1 評価額

一括価格	
金 22,588,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 11,958,000 円
物件2(建物)	金 10,630,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 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		
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	仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の北東方・道路距離約4.7km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	目的物件は、富谷市郊外の住宅団地内に存し、周辺には戸建住宅が建ち並ぶ。地域内の標準的な街路は幅員約6mの舗装市道であり、周辺街区は整然として居住環境は良好である。 概ね平坦な地勢であり、徒歩圏内には小・中学校もあって生活利便性も良好である。地域内の標準的な画地は、幅員約6mの舗装市道に接面する地積250㎡程度の戸建住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	富谷市役所:	約6.4km
	イオンモール富谷:	約2.7km
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 : 40%
	容積率	指定 : 60%
	防火規制	なし
	その他の規制	成田地区計画(戸建住宅C地区)
画地条件	地積	436.04㎡
	間口・奥行	約4m×約21.5~23m
	形状	路地状部分と有効宅地部分からなる旗竿状の画地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	○ 南東側約6m、市道、舗装有、等高に接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当 当該市道は袋小路状で通り抜けはできないが、目的物件の前面がロータリーになっており、車両のUターンができるようになっている。	
土地利用状況等	物件2の建物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。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	画地内の西端と北端にスチール製物置(動産)が存する。(土地建物位置関係図参照)	

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26番99'	
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21年6月18日新築 16 年 14 年
構 造	木造セメントかわらぶき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、畳ほか
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	1階リビングに薪ストーブが設置されている
	(注) 建物に附属する各種住宅設備については、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床 面 積 (現 況)	1 階	85.91㎡
	2 階	66.59㎡
		延 152.50㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 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室内で猫が4匹飼育されているが、内壁や床に目立った損傷等は見られなかった。 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	79,200円/㎡	0.81	436.04㎡	0.95	26,574,000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 【富谷-10】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 76,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 79,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 地域において標準的
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +2% (1.02)
環境条件 Δ5% (0.95)
上記相乗積 97% (1.02 × 0.95 = 0.97)

イ. 個別格差

- 形状 Δ10% (0.90)
- 地積 Δ10% (0.90)
- 上記相乗積 81% (0.90 × 0.90 = 0.81)

ウ. 地積 : 登記簿数量による

エ. 建付減価

- 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 Δ5% (0.95)

(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	220,000円/㎡	152.50㎡	0.33	11,072,000円

ウ. 現価率

経過年数16年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率30%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.33 = \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left(\frac{14}{30} \right) \right\} \times (1 - 0.30)$$

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	26,574,000円	1.00	0.25 法定地上権	6,644,000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	26,574,000円	-6,644,000円	1.00	1.00	0.60	11,958,000円
2	11,072,000円	+6,644,000円	1.00	1.00	0.60	10,630,000円
一括価格(合計)						22,588,000円

エ. 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ. 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。

カ. 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

地価公示標準地【富谷-10】

所 在 : 富谷市成田5丁目12番6
価 格 : 76,000円/㎡
位 置 : 仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の北東方道路距離約4.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側6m舗装市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 7年(ケ)第 109号

物 件 目 録

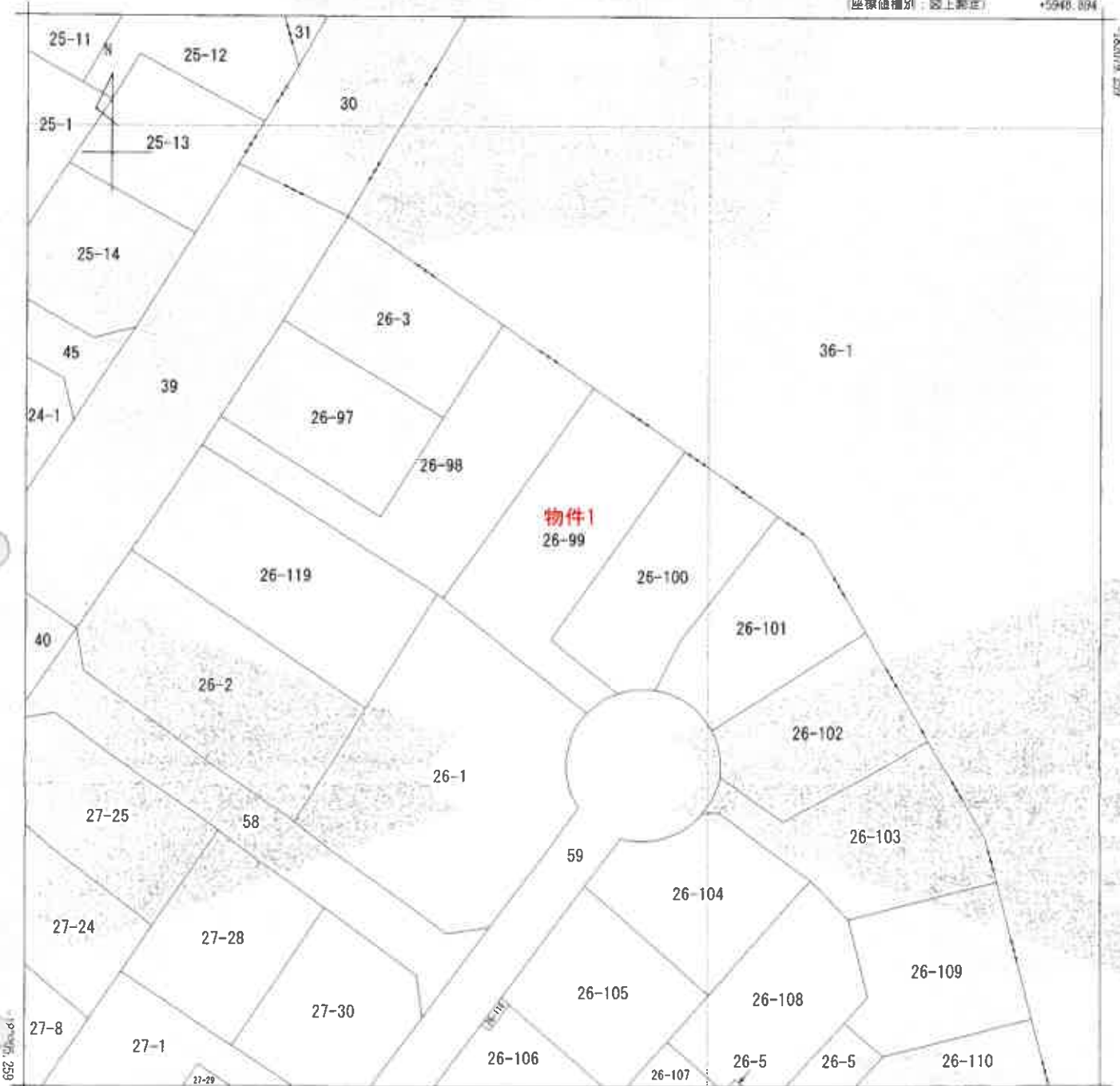
1 所 在 富谷市成田七丁目
地 番 26番99
地 目 宅地
地 積 436.04平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 富谷市成田七丁目26番地99
家屋 番号 26番99
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階85.91平方メートル
2階66.59平方メートル

但し、共有者全員持分全部





+5823.894 (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。



請求部	所在	富谷市成田七丁目				地番	26番99			
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(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月			備付年月日(原図)	平成10年8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。

(仙台法務局管轄)

令和7年7月3日
広島法務局

地図整理番号：M05001

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

建物図面

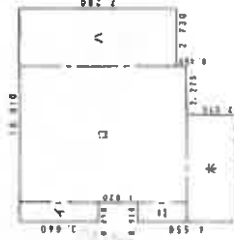
家屋番号 26番99

建物の所在 黒川郡富谷町成田七丁目26番地99

各階平面図

物件2

1階



求積表

イ	0.910 x 3.640 =	3.312400
ロ	6.370 x 7.735 =	49.271950
ハ	2.780 x 7.780 =	19.874400
ニ	0.910 x 2.275 =	2.070250
ホ	5.005 x 2.275 =	11.386375
合計		85.915375
床面積		85.91㎡

2階



求積表

イ	4.640 x 7.735 =	35.890400
ロ	1.680 x 3.275 =	5.502000
ハ	3.680 x 4.550 =	16.784000
ニ	2.640 x 3.185 =	8.408400
合計		66.590300
床面積		66.59㎡

成田六丁目

36-1

物件2

26-99

物件1

26-98

26-100

26-1

5.9 (道)



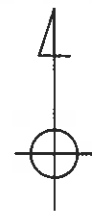
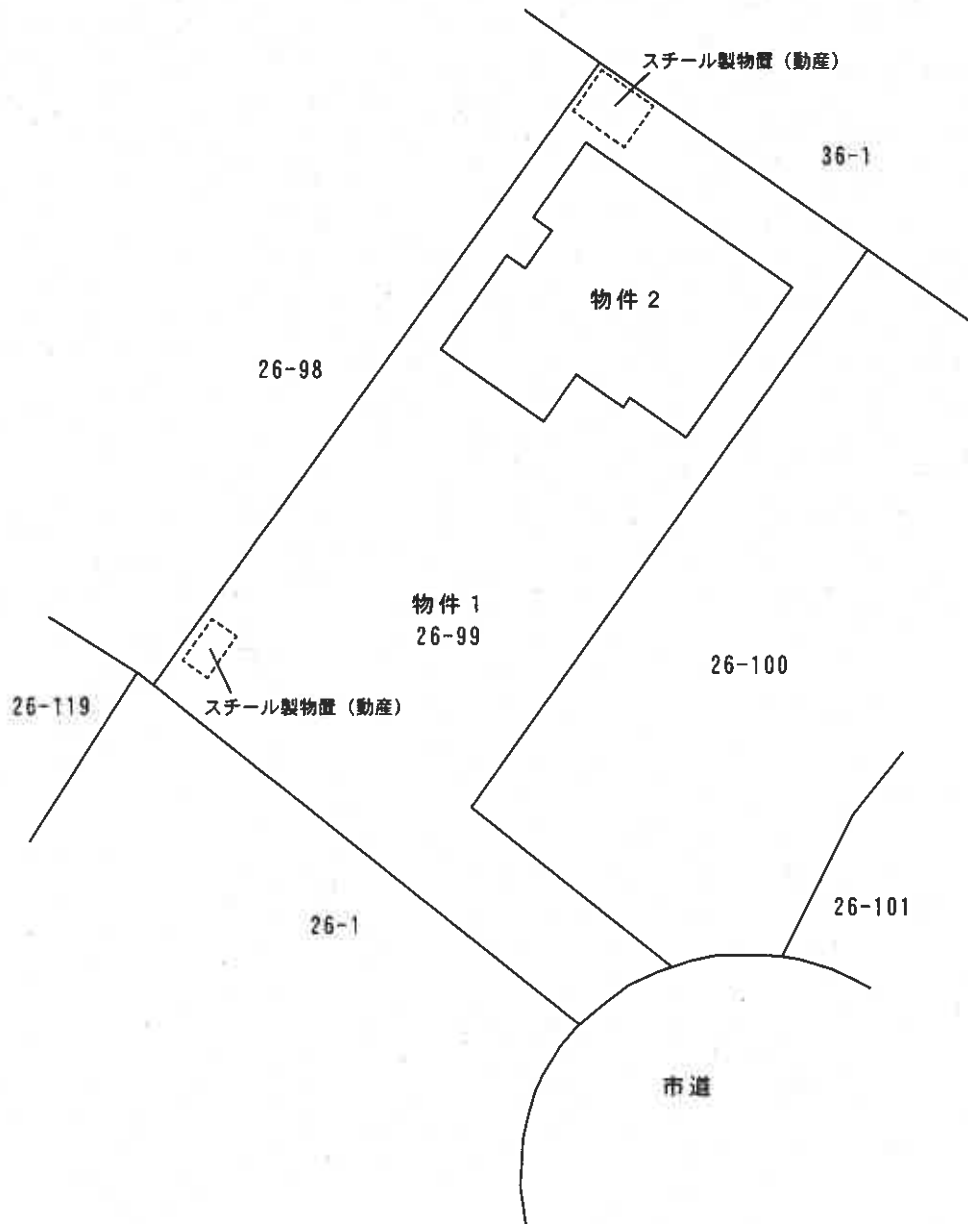
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



縮尺 1/300

建物間取図（物件 2）

