

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)

令和7年（ケ）第68号

物件番号1、2

## 注 意 書

本件は「物件番号1、2」と「物件番号3～7」の2つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件1、2を記載してください。

## 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 工 藤 洋 志

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   | 仙台市太白区青山一丁目                    |
|   | 地 番   | 62番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 199.12平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市太白区青山一丁目62番地7               |
|   | 家屋 番号 | 62番7                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                           |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階69.56平方メートル<br>2階69.56平方メートル |





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   | 仙台市太白区青山一丁目                    |
|   | 地 番   | 62番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 199.12平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市太白区青山一丁目62番地7               |
|   | 家屋 番号 | 62番7                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                           |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階69.56平方メートル<br>2階69.56平方メートル |



令和7年(ケ)第68号  
令和7年8月6日受理  
令和7年10月6日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2関係)

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 仙台市太白区青山一丁目  
地 番 62番7  
地 目 宅地  
地 積 199.12平方メートル  
所有者 A

2 所 在 仙台市太白区青山一丁目62番地7  
家屋 番号 62番7  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階69.56平方メートル  
2階69.56平方メートル  
所有者 A

不動産の表示	「物件目録1, 2」のとおり														
住居表示	仙台市太白区青山一丁目9番31号														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。  <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 <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	7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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本物件を3枚目ないし6枚目のとおり使用している。 <input checked="" 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 <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	7枚目「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" 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														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (空き家) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書, 回答書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年5月29日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和2年5月29日
	期間	令和2年5月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/>
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書, 回答書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書, 建物貸借契約書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 所有権	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年5月29日	平成22年8月25日	
最初の契約等	契約日	令和2年5月29日	平成22年8月25日
	期間	令和2年5月29日から <input type="checkbox"/> 年月日まで <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成22年8月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年8月末日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和年月日から <input type="checkbox"/> 令和年月日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月末日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月金1万8000円 (毎月25日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		町内会費実費 共益費2000円 駐車料3000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ナリショウ建設
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日	平成28年8月25日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月末日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払 <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金2万5000円 (毎月25日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	Aが、有限会社グリーンショップ朝日屋(以前Aらの家族が経営していたスーパーマーケット)にかかる物品を置いて占有している。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■家賃精算書, 建物賃貸借契約書, 回答書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日	平成20年4月1日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月末日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金1万7000円 (毎月25日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		町内会費実費 礼金1万7000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり

(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

南東側で接する公図上の「道」は仙台市道「長町恵通中央線」であり、北西側で水を挟んで接する仙台市所有の61番公衆用道路は同道「青山一丁目1号線」である。何れも建築基準法第42条1項1号道路に指定されているが、後者は物件1と柵によって仕切られているため、接道としては機能しない。

■ 物件2について

- 1 各室共に経年相当の劣化が観られ、床が沈む箇所や浴室・便所の内壁が崩落している箇所が観られる。
- 2 101号室, 102号室, 103号室, 203号室には浴槽の備え付けがない。
- 3 抵当権設定登記記入日は平成元年11月18日である

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 太白区役所道路課, 街並み形成課担当者</p>	<p>南東側で接する公団上の「道」は仙台市道「長町恵通中央線」であり、北西側で水を挟んで接する仙台市所有の61番公衆用道路は同道「青山一丁目1号線」です。何れも建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。</p>
<p>■ 不動産管理会社(株式会社トナン)担当者</p>	<p>弊社は「コーポ青山」の105号室と205号室の家賃管理を担当しています。105号室にはDが居住していますが、4年ほど前から仕事で遠方に出張しているようです。205号室にはFが居住しています。両人の賃貸借契約書写しを提出します。両者の契約は合意更新により現在に至っていると聞いています。</p>
<p>■ A (所有者)</p>	<p>物件2は「コーポ青山」と称するアパートです。全部で八室あり、内五室を貸しています。そのうちの105号室と205号室については、株式会社トナンに家賃管理等をお願いしてありますので、詳細はそちらに訊いて下さい。本物件の占有状況については、私が把握するところは以下の通りです。</p> <p>101号室と103号室の占有者は、私の息子Cであり、アパートの管理人として両室を使用しています。親子の関係ですから、使用に当たっての書面による契約書や金銭の遣り取りはありません。</p> <p>102号室、201号室、203号室は空き室です。202号室は、不動産管理会社を通じずに、私が直接、株式会社ナリショウ建設と賃貸借契約を結び、同社が労働者の宿泊所として使用しています。契約書は何処かに保管視してあると思いますが、今直ぐ提示することは出来ませんが、当初の契約は二年毎合意により更新していると認識しています。</p> <p>(各契約の内容は3枚目ないし6枚目の通り陳述)</p>
<p>■ C (101号室及び103号室占有者)</p>	<p>私は本物件の所有者たる母Aからの依頼で、「コーポ青山」の管理人として101号室に令和2年5月から居住しています。同室には浴室と便所の設備がないので、103号室も使用して、都度用を足しています。コーポ青山は古い建物なので、水漏れ等の故障が原因で、101号室に加え、102号室、103号室、203号室の浴槽を撤去しました。</p> <p>(各契約の内容は3枚目ないし6枚目の通り陳述)</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

## 執行官の意見

■ 占有者及び占有権原（物件2関係）について

- 1 当初、所有者Aの陳述（令和7年8月7日聴取）からは、本物件には賃借人が存するものの、契約書も見当たらず、その詳細は詳らかにしなかったため、即刻現場確認を実施したところ、南東側の一階掃き出し窓及び三階窓にはカーテン等が掛けられており、一応の占有者の存在が窺われた（なお、敷地に止めてあった自動車は、軽自動車検査協会に車輛照会した結果、101、103号室占有者のC所有であることが判明している。）。
- 2 翌日、本物件の不動産管理会社を訪ね、賃借人の有無について尋ねたところ、105号室及び205号室の家賃管理を担当しており、両室の契約書等の資料提示の協力を得た。  
並行して、Aの陳述を頼りに、占有者と思しき者の居住に関する資料等を管轄する自治体から入手し、再度Aに照会したところ、Aが不動産管理会社を経由せずに直接賃貸借契約を締結した占有者（202号室）の存在も明らかになった。加えて、各室の占有者宛に当職照会書を送付したところ、101、103号室占有者C及び205号室占有者Fからそれぞれ回答を得た。
- 3 これら「建物賃貸借契約書」、「家賃精算書」、「自治体発行の居住に関する証明書」、「当職照会に対する回答書」の各記載及び自然人について、自治体発行の居住に関する証明書及び法人について、法務局発行の履歴事項証明書並びにA及びCの陳述から、本物件の占有状況につき3枚目ないし6枚目の「占有者及び占有権原（物件2関係）」の通り認定した

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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6日(水) 13:00-13:05	仙台市役所資産課税課	物件2の間取図請求(8月25日郵送受領)
7年8月7日(木) 12:30-13:00	A所在地	物件1, 2の占有状況等聴取
7年8月7日(木) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年8月8日(金) 11:00-11:30	不動産管理会社事務所	105号及び205号室の占有状況等聴取及び両室にかかる賃貸借契約書受領
7年8月8日(金) 12:00-12:15	仙台法務局	不動産管理会社の登記事項証明書受領
7年8月8日(金) 13:30-13:40	軽自動車検査協会	物件1に置かれた車輛照会(8月22日回答書郵送受領)
7年8月13日(水) 14:00-14:15	仙台法務局	202号室借受人の登記事項証明書受領
7年8月14日(木) 10:00-10:10	太白区役所道路課, 街並み形成課, 区民課	物件1の接道等について聴取及び101号室, 105号室, 202号室各借受人の居住に関する証明書受領
7年8月29日(金) 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8月29日(金)	当庁	101号, 103号, 105号, 202号, 205号各居住者に占有照会書発送(101号, 205号室分は後日回答郵送受領)
7年9月29日(月) 10:00-11:40	物件所在地	立入調査, Cから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Kを立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った(105号室, 205号室)。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月29日 目的物件は不在であったので, 立会人Kを立ち合わせて建物内に立ち入った(102号室, 201号室, 202号室, 203号室)。</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

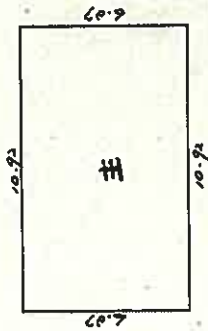


登録年月日：昭和52年7月25日

各階平面図

家屋番号	第6番7
建物の所在	仙台市青森一丁目62-7

物件2



管階式階床面と共通

10.92 x 6.07 = 69.6604

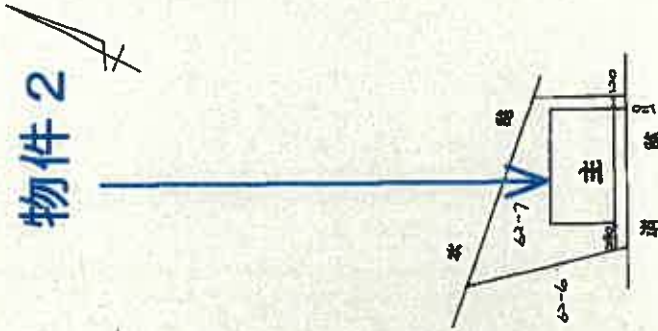
69.66 m<sup>2</sup>

A4判に縮小

縮尺	1/500
----	-------

(日 国 建 14)

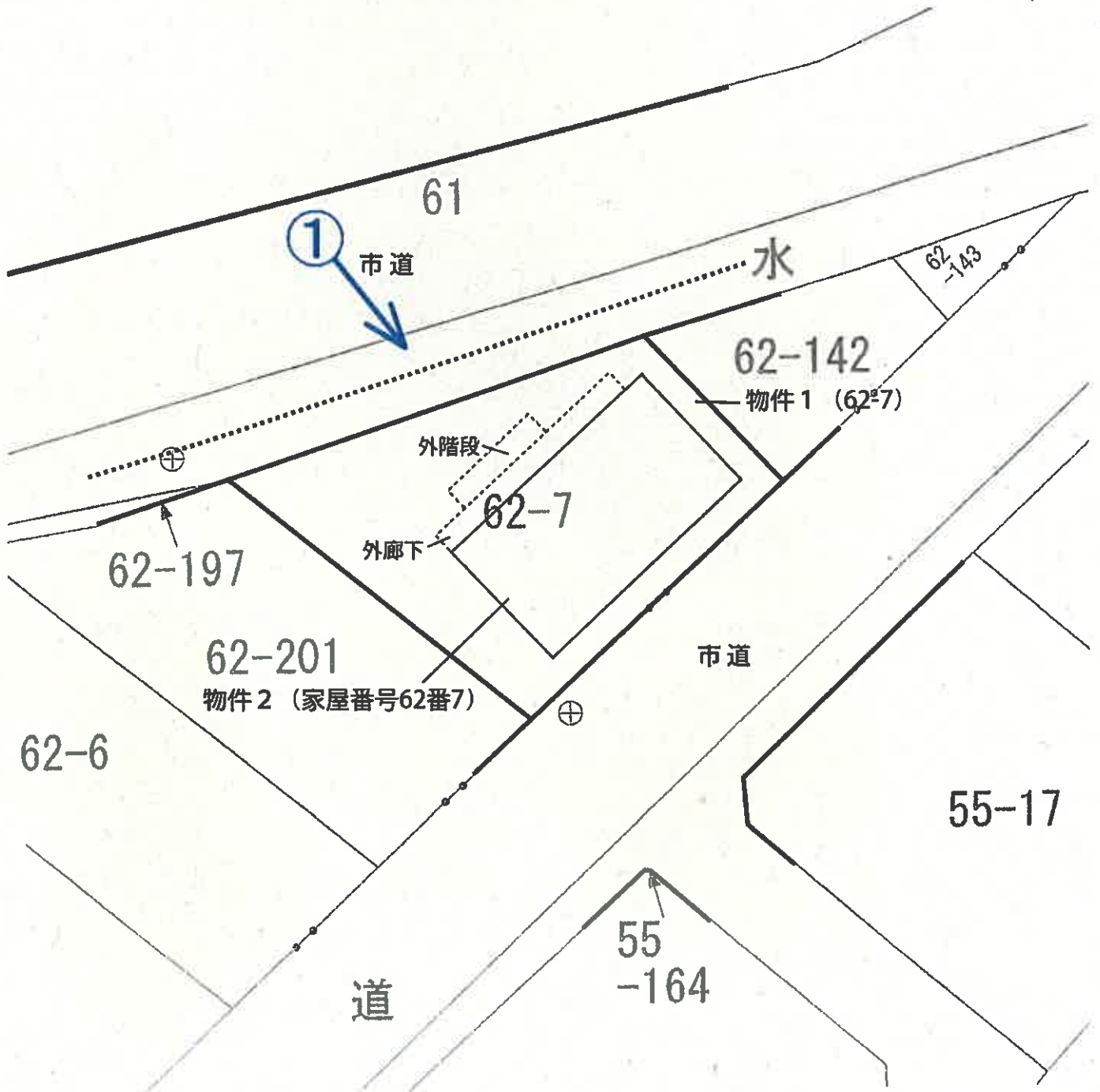
作製年月日	昭和52年7月25日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



これは図面に記録されている内容を縮小した平面図である。

# 土地建物位置関係図

S=1/250



凡例 ♂写真 (撮影場所)  
( 13 枚目)

# 建物間取図

S=1/100

1 階



2 階



凡例 ♂写真 (撮影場所)  
( 14 枚目)

写真 1

物件2



市道「青山一丁目1号線」

物件1

市道「長町恵通中央線」

写真 2

101号室



写真 3 103号室



写真 4 103号室



(16枚目)

写真 5

105号室



写真 6

105号室



(17枚目)

写真 7

202号室



写真 8

202号室



(18枚目)

写真 9

205号室



写真 10

205号室



(19枚目)

副

令和7年（ケ）第68号  
令和7年9月29日現地調査  
令和7年10月6日評価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書  
(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

高田 康弘

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 110, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2, 507, 000 円
物件2	金 1, 603, 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 番 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	地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の東方道路距離 約1.7km (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>仙台市太白区役所の北西方3.1km付近に形成された住宅地域で、戸建住宅のほかアパート等が混在している。</p> <p>周辺はすり鉢状の地形で傾斜のきつい街区が多い中、物件1は低地の概ね平坦な街区にある。</p> <p>地域内にコンビニエンスストアがあるほかは、生活利便施設は地域外に依存している。学区は八木山小学校・八木山中学校。</p> <p>物件1は土砂災害に係る警戒区域等の指定はないが、周辺の街区には土砂災害(特別)警戒区域の指定を受ける箇所があり、物件1周辺でも傾斜や段差を有する箇所の隣接地では土砂災害のリスクに留意する必要がある。仙台市ハザードマップでは、物件1周辺で内水浸水想定区域に該当する箇所がある(浸水深5cm以上～20cm未満)。なお、嫌悪施設や危険施設は見られない。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定80% 無 ・宅地造成等工事規制区域 ・水質保全区域(広瀬川の清流を守る条例)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	199.12㎡ 約15m×約8.7～16.7m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 無
接面道路の状況	南東側約8m、市道、舗装有、0～0.4m程高く接面 建築基準法上、法第42条1項1号道路 ※北西側市道との間には水路敷が介在し、接道要件を満たしていないほか、柵があり直接出入りできない。	
土地の利用状況等	共同住宅の敷地として利用されている。	

供給処理施設	<p>上水道あり 下水道あり ガス配管あり</p> <p>(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。</p>
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 62 番 7	
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	昭和 52 年 6 月 30 日新築 48 年 5 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	クッションフロア、フローリングほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	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 139.12 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
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	<p>1) 外構を含む全体に経年劣化が認められ、室内では床が沈む箇所があるほか、浴室・便所（建物間取図ではUBと表記）の内壁が損傷している箇所が見られる。</p> <p>2) 水漏れ等の故障が原因で 101 号室・102 号室・103 号室・203 号室の浴槽が撤去されている。また、101 号室は便器も取り外されている。</p> <p>3) 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。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の査定

#### 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	48,900	0.97	199.12	0.70	6,611,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査 太白（県）-5

公示価格等                  時点修正                  標準化補正                  地域格差                  規準とした価格  
 $46,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 = 48,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：95%

・街路△5

イ 個別格差：97%

・形状△3

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：地上建物が最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して建付減価の割合を上記の通りと判断した。

(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	160,000	139.12	0.02	445,000

ウ 現価率

経過年数 48 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 80%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 53 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.02 \end{aligned}$$

## 2 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

### (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	6,611,000	1.00	0.35	法定地上権	2,314,000

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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ)	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	(ア+イ)	
1	6,611,000	－ 2,314,000	4,297,000	61%
2	445,000	＋ 2,314,000	2,759,000	39%
積算価格 (合計)			7,056,000	100%

## II. 収益価格の査定

収益価格は総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
924,000	1.0	18.5%	1.0	4,995,000

ア総収益、イ家賃等補正、ウ粗利回り、エその他補正については別表①を参照

### Ⅲ. 評価額の判定

前記により査定した積算価格と収益価格を調整して土地建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比による按分及び競売市場修正等を施して、評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の 合計額 (円) ア	構成比 イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他 の控除 減価 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ーカ
1	6,850,000	61%	1.0	1.0	0.6	---	2,507,000
2		39%	1.0	1.0	0.6	0	1,603,000
一括価格 (合計)							4,110,000

ア 調整後の合計額：収益用不動産であるが、経年劣化や損傷等の影響で継続的に賃貸に供することができない可能性を否定できないことから、積算価格に比べて収益価格の信頼性が低いと判断し、積算価格と収益価格の調整割合を下記の通りとした。

積算価格：収益価格 = 90% : 10%

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。

カ その他の控除減価：買受人の引受けとなるべき敷金はない。

※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

### 地価調査基準地（太白（県）-5）

所 在：仙台市太白区八木山弥生町9番24、「八木山弥生町19-6」  
価 格：46,500円/㎡  
位 置：地下鉄南北線「愛宕橋」駅の南西方道路距離約2.8kmに位置する。  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：262㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南西側5m市道に接面  
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）  
地 域 の 概 要：急傾斜地に戸建住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域

## 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

別表① 「物件1、2に係る収益価格の査定」の内訳

ア. 総収益 用途：共同住宅 総戸数：8室

階	室番号	用途	月額支払賃料	階	室番号	用途	月額支払賃料
1	101	居宅	0円	2	201	居宅	17,000円
1	102	居宅	0円	2	202	居宅	25,000円
1	103	居宅	0円	2	203	居宅	0円
1	105	居宅	15,000円	2	205	居宅	17,000円
小計			15,000円	小計			59,000円
月額支払賃料合計							74,000円
年額支払賃料			74,000円 × 12ヶ月 =				888,000円
駐車料			3,000円/台 × 1台 × 12ヶ月 =				36,000円
その他収入							0円
総収益							924,000円

※105号室の支払賃料：共益費を含む。

※201号室については、賃借人のいる他の部屋の賃料等を考慮して上記の通りと判断した。

※水漏れ等の故障が原因で浴槽が撤去されている101号室・102号室・103号室・203号室は、当面賃貸の用に供することができないと判断し、賃料を計上しない。

イ. 家賃等補正：補正の必要なしと判断した。

ウ. 粗利回り

○土地還元利回り

競売市場を前提とした基本利率(r)を競売物件の分析等により11.0%と査定し、これに今後の賃料の動向を予測した賃料変動率(g)及び維持管理費の上昇、耐用年数到来時の建物除却のための積立金の程度等に配慮した危険率(d)を加減して土地の還元利回りを求めた。

○建物還元利回り

建物残存耐用年数の償還率等を考慮して建物の還元利回りを求めた。

○粗利回り

土地還元利回り、建物還元利回りそれぞれを土地・建物の積算価格比で加重平均することにより、粗利回りを18.5%と査定した。

土地還元利回り	12.5%	計算式 (r-g+d) r:基本利率 11.0% g:賃料変動率 -1.0% d:危険率 0.5%	
建物還元利回り	27.8%		
粗利回り	18.5%		
積算価格	土地 建物	4,297,000円 (構成割合 61%) 2,759,000円 (構成割合 39%)	建物残存耐用年数 5年

エ. その他補正：補正の必要なしと判断した。

物 件 目 録

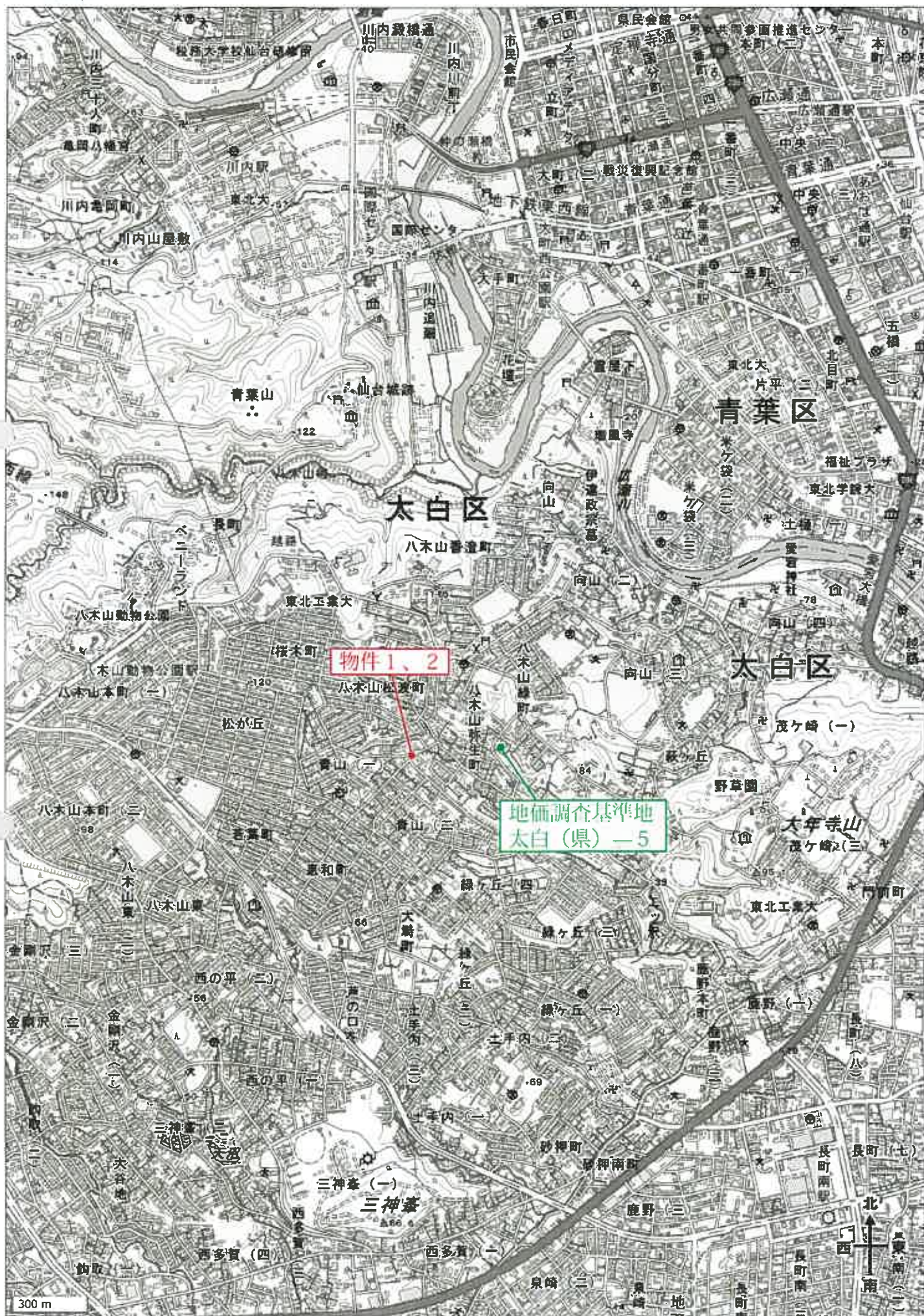
1 所 在 仙台市太白区青山一丁目  
地 番 62番7  
地 目 宅地  
地 積 199.12平方メートル

2 所 在 仙台市太白区青山一丁目62番地7  
家屋 番号 62番7  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階69.56平方メートル  
2階69.56平方メートル

~~3 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦  
地 番 2番6  
地 目 宅地  
地 積 332.54平方メートル  
所有者 A~~

~~4 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦  
地 番 1番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 0.7平方メートル~~

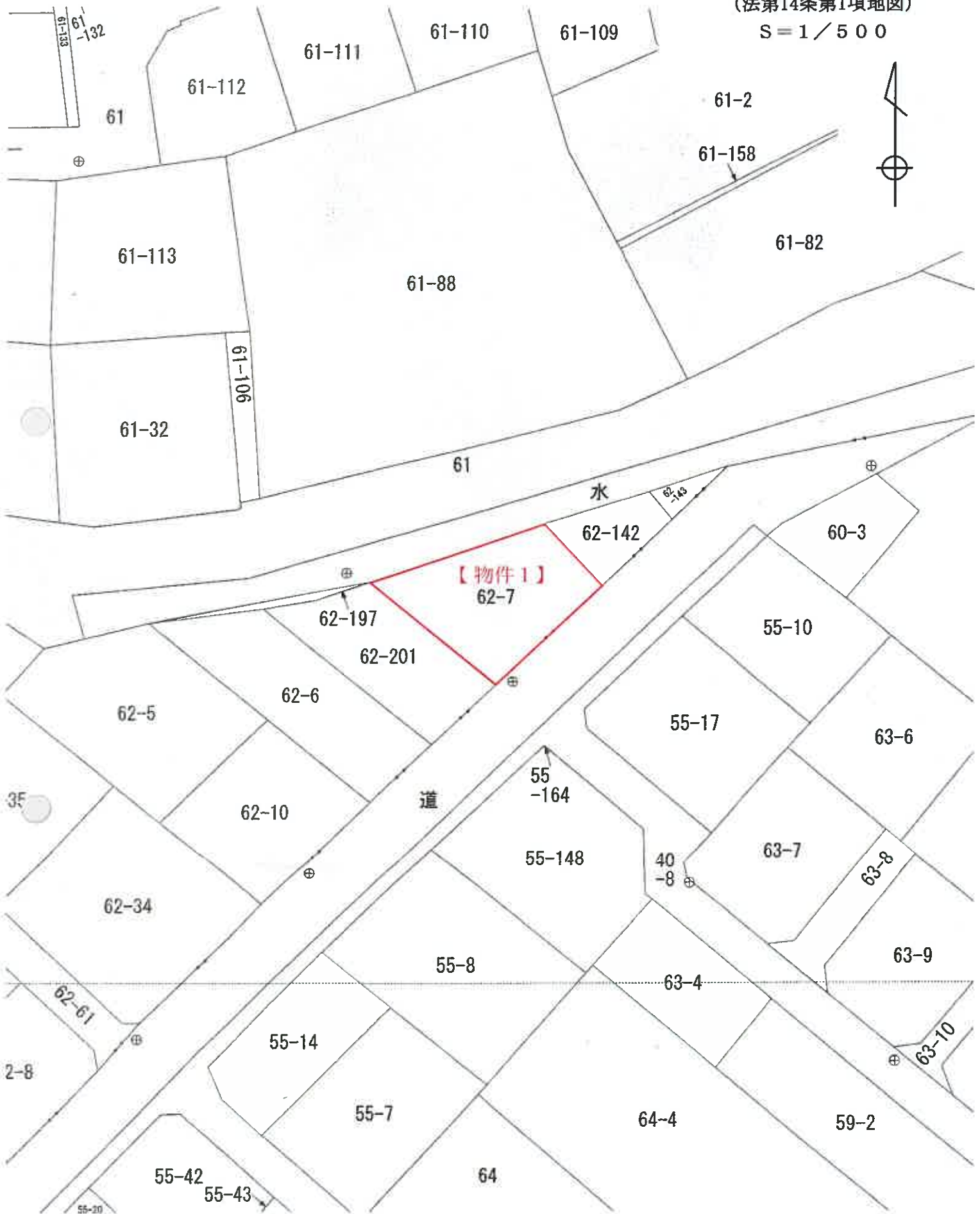




# 公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 500



300287

各

階  
物  
平  
面  
図

家屋番号  
木6番7

建物の所在  
仙台市青山一丁目60-7

昭和62年7月21日  
製作年月日

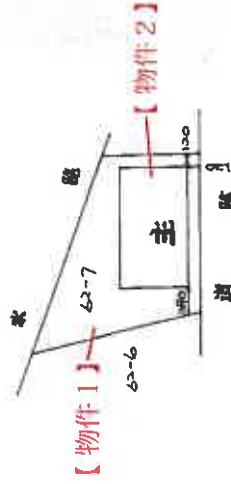
製作者  
申請人



管階式階床面専共有通

10.92 x 6.07 = 69.6004

69.56 m<sup>2</sup>



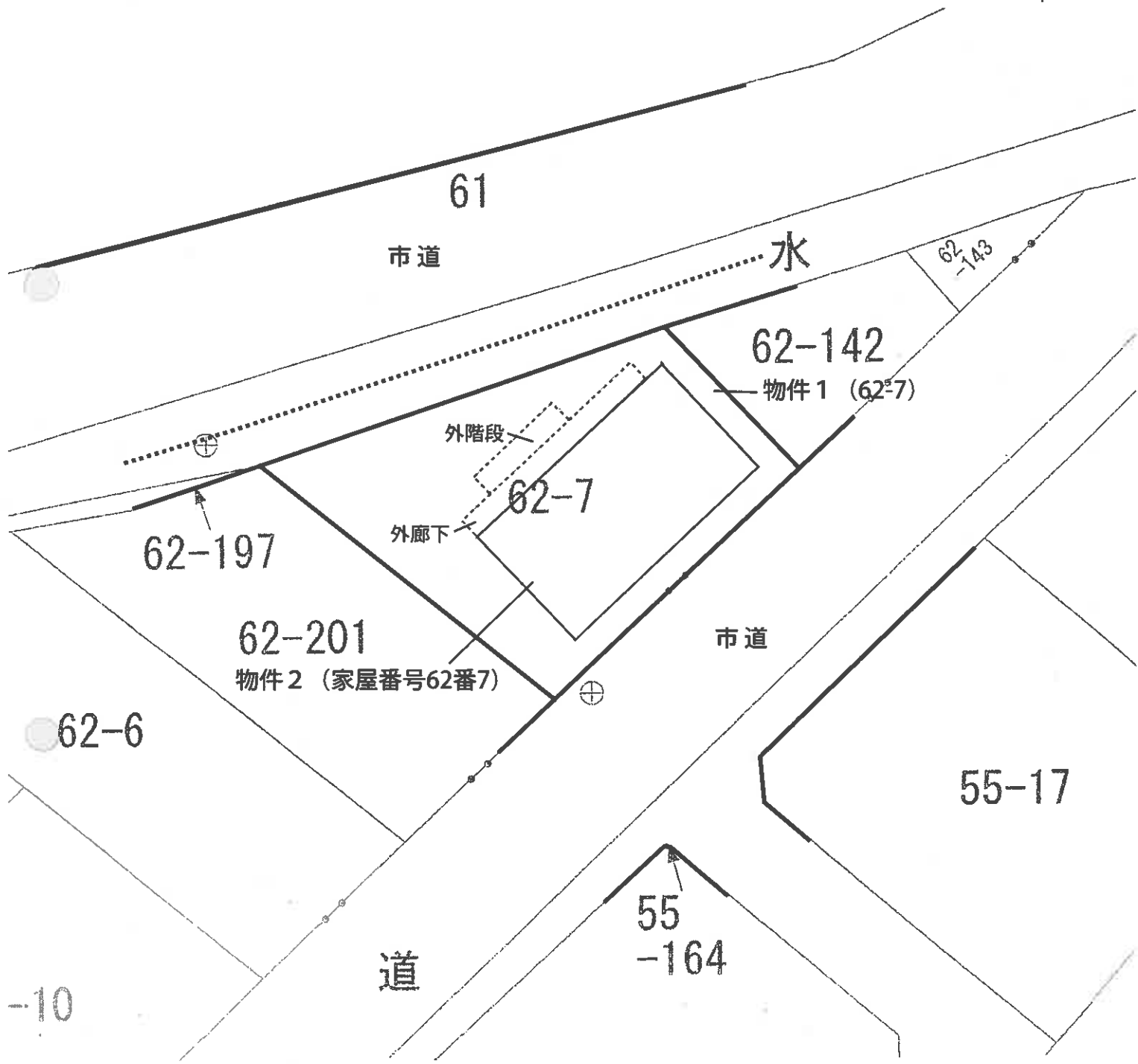
縮尺  
1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

Sta. 7.25

# 土地建物位置関係図

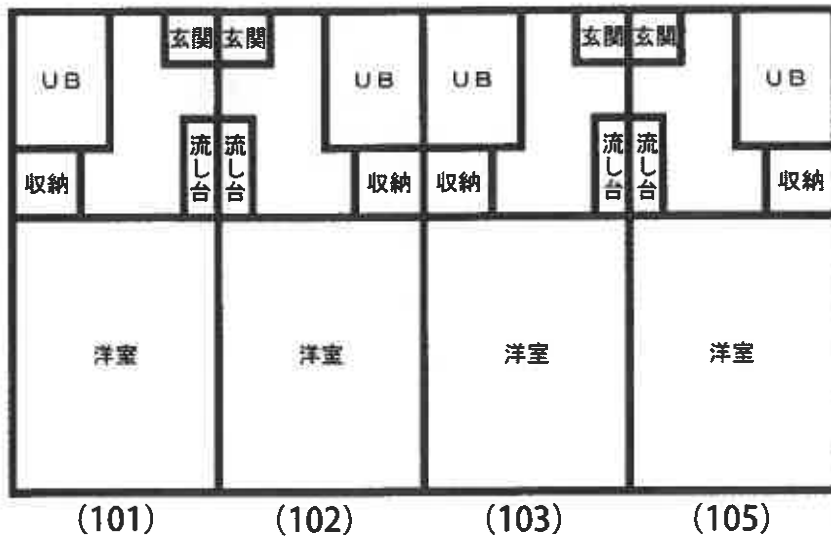
S=1/250



# 建物間取図

S=1/100

## 1 階



## 2 階

