

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3～7

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3～7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

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

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 37平方メートル

持分10分の2

5 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦
地 番 2番4
地 目 公衆用道路
地 積 41平方メートル

持分10分の2

6 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦
地 番 2番8
地 目 公衆用道路
地 積 29平方メートル

持分10分の2

7 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦2番地6



物 件 目 録

家屋 番号 2番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 66.66平方メートル



- 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

家屋 番号 2番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 66.66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3ないし7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

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 37平方メートル
共有者 A 持分10分の2

5 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦
地 番 2番4
地 目 公衆用道路
地 積 41平方メートル
共有者 A 持分10分の2

6 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦
地 番 2番8
地 目 公衆用道路
地 積 29平方メートル
共有者 A 持分10分の2

物 件 目 録

7 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦2番地6

家屋 番号 2番6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 66.66平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録3, 7」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土 地	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 <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	6枚目「その他の事項」記載のとおり														
建 物	物件7														
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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 H 上記の者が本建物を住居として使用している <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	6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; margin-left: 10px;"> <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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/>
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"/>
■関係人(■H(占有者) ■A(所有者))の陳述 ■提示文書(平成16年3月31日付け住宅賃貸借契約書, 平成26年10月28日付け誓約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年8月31日
最初の契約日	平成16年4月1日
契約等期間	平成16年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成18年3月31日まで2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 checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金6万0000円 (毎月末限り翌分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金14万0000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	平成18年3月頃に、賃貸借契約がGからHに譲渡され、その際に月額家賃は6万円に減額された。敷金14万円の扱いについても同様にGからHに譲渡とされた。
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"/> 「執行官の意見」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3
物件4ないし6の通路(地目:公衆用道路)を介して、仙台市道「二軒橋街道線」(建築基準法42条1項1号道路)に接続している。
- 物件4ないし6
 - 1 地目は公衆用道路であるものの建築基準法上の道路には該当しない。
 - 2 市道「二軒橋街道線」から本物件に接する各宅地へ繋がる通路として使用されている。なお、各共有者間に、本通路を使用するにあつての取り決めや金銭の遣り取りはない。
- 物件7について
 - 1 各所に経年劣化が観られる。
 - 2 東側に簡易物置(工作物)が設置されている。
 - 3 水は井水を私設電動ポンプで汲み上げて使用している
 - 4 屋根上に太陽光温水器が搭載されているが稼働しない
 - 5 南側に雨よけ屋根が設置されている。
 - 6 抵当権設定登記記入日は平成16年1月28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</p>	<p>物件4ないし6の各公衆用道路は、建築基準法上の道路には該当しません。なお、本物件は、北西側で仙台市道「二軒橋街道線」に接続しています。市道自体は建築基準法42条1項1号道路に指定されています。</p>
<p>■ A (所有者)</p>	<p>本物件は、私が購入後専ら貸し家として使用してきました。現在の入居者はHですが、元来養父Gに平成16年から貸していました。</p> <p>Gと契約した時の家賃は、月額7万円であり、敷金は2箇月分の14万円です。契約は不動産管理会社を通じており、契約書も整っていましたが、今直ぐに、それを提示することは出来ません。Gの退去時に、本賃貸借契約をHに譲渡することで同人と合意し、Hに引き継いで貰いました。敷金の扱いもHに譲渡されています。そもそもGとHは親族の関係ですから、譲渡することに特段問題はありません。</p> <p>ところで、譲渡後もHの家族間で出入りがあったやに伺うものの、家賃は一貫してHから頂戴しています。</p> <p>本物件は非常に古い建物であり、四方八方でがたつきが観られます。屋根上の太陽光温水器は稼働しませんし、水の供給は井水に頼っております。しかし、井水ポンプの設備の維持管理、修理などは、Hに任せているのが現状です。</p>
<p>■ H (賃借人)</p>	<p>私は本物件の賃借人であり、目下Jと二人で居住しています。私が賃借人になった経緯はAが述べた通りですが、細かなことは覚えていません。住民登録の経過も把握していません。</p> <p>本物件の契約書自体手元にありませんが、Aに用意して貰った写しを提示します。私が賃借人になってから、家賃の支払が遅れたことが原因で誓約書を作成したことがあります。</p> <p>家賃が比較的安い代わりに、本物件設備の修理代等は私が負担しています。</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

執行官の意見

■ 占有者及び占有権原（物件3関係）について

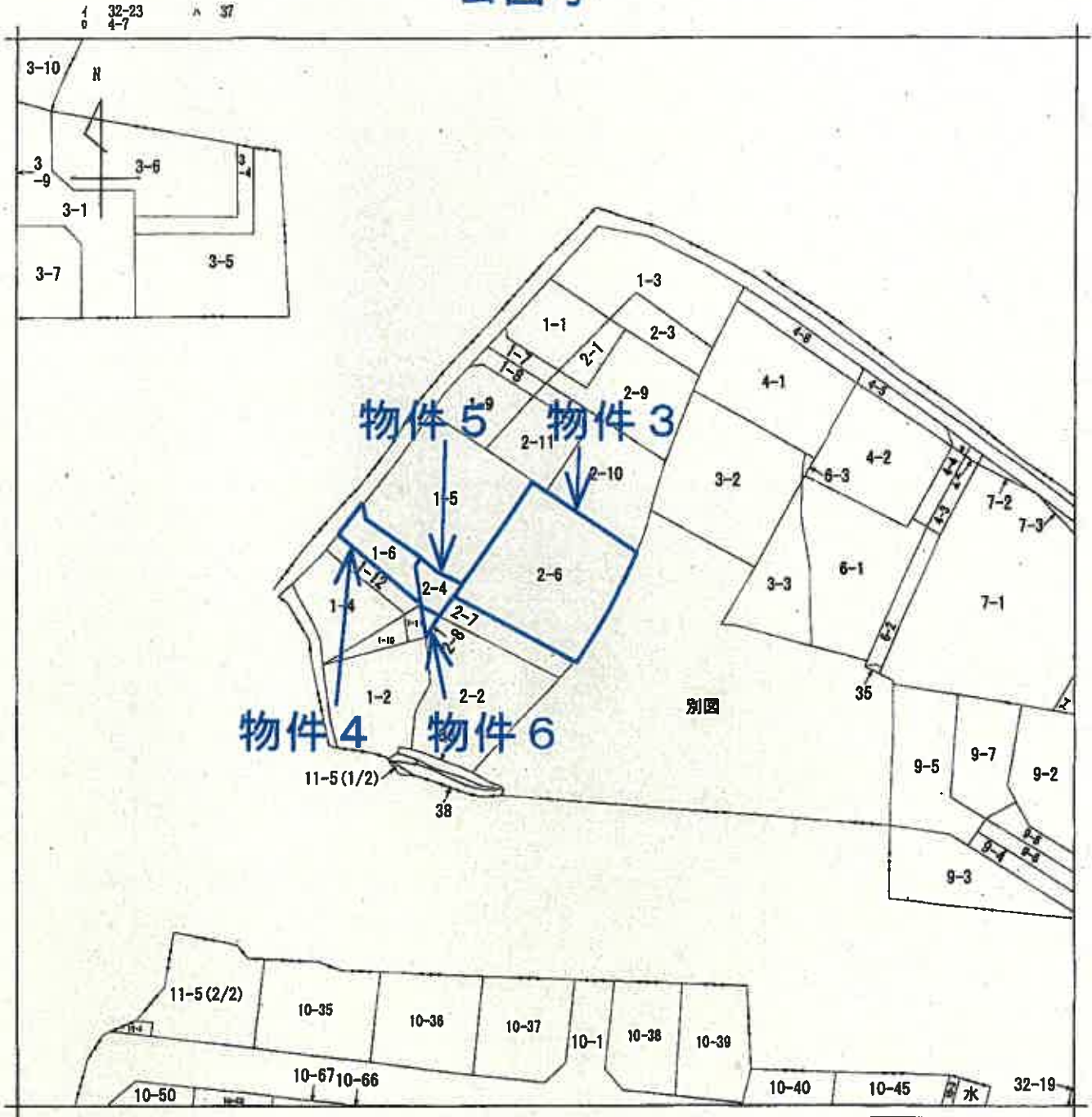
- 1 当初、所有者Aの陳述からは、本物件には賃借人が存するものの、契約書も見当たらず、その詳細は明らかではなかった。令和7年8月8日に本物件を確認した際は、掃き出し窓にはカーテンが掛けられてはいたが、建物周囲には生活に必要な物が置かれるなど、居住者が居る様子が窺われた。
- 2 Aの陳述を頼りに、管轄役場から賃借人と思われる者の居住及び身分に関する証明書を取り寄せて本物件の占有者及び占有期間を整理した結果は以下の通りである。
 - G 平成16年8月31日から平成18年3月17日
 - H 平成18年7月10日から平成23年7月12日
平成24年11月8日から現在まで
 - I 平成17年3月25日から令和5年11月14日
- 3 そこで、同月29日に占有状況等を伺うため、再度本物件を訪問するもHは不在であり、具体的な事情は訊くことが叶わなかったが、多数の靴が置かれている玄関廻りの状況等から、確かに家族で棲んでいる様子が見て取れた。
- 4 予定した同年9月12日の調査日には、Hが在宅しており、同人の陳述及び提示された平成16年3月31日付け住宅賃貸借契約書によると、本物件は平成16年4月1日付けでGが月額家賃7万円（敷金14万円）で借り受けて居住していたが、平成18年3月18日にGが退去してからは、HがAの同意を得てGの地位を引き継い（但し、月額6万円に減額された。）で居住するようになったと述べた（H作成の平成26年10月28日付け誓約書にも月額家賃は6万円とある。）。
- 5 Aの陳述も、概ね前項に沿っており、結果A、G間の賃貸借契約は、Gが退去した平成18年3月頃にHに譲渡され、敷金の扱いについても、同様に譲渡されたものと認定した。月額家賃については、Hが賃借人になって以降6万0000円に減額されている。
- 6 もっとも、Hは平成23年7月13日から平成24年11月7日までの間、同居家族Iとの身分関係の変動によりGの下に転居していた時期があるものの、Jを含む家族らは引き続き本物件に居住し、Hが平成24年11月8日に本物件に戻って同居形態が復活した後の令和5年11月5日にJを除く家族らが他所に転居し、現在はHとJ（Hの占有補助者）が本物件に居住して占有し、今に至る。
- 7 以上から、4枚目「占有者及び占有権原（物件7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

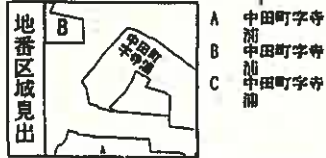
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月6日(水) 13:05-13:10	仙台市役所資産課税課	物件7の間取図請求(8月25日郵送受領)
7年8月8日(金) 9:00-9:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年8月8日(金) 9:00-9:20	仙台法務局	物件3ないし6の地積測量図受領
7年8月14日(木) 10:10-10:20	太白区役所道路課、街並み形成課	物件3ないし6の接道等について聴取
7年8月14日(木) 11:00-11:30	A所在地	Aから物件3ないし7の占有状況等聴取及び本日付回答書受領
7年8月15日(金) 9:00-9:30	太白区役所区民課	G, Hの居住等に関する証明書受領
7年8月29日(金) 13:00-13:20	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) 14:30-14:40	物件所在地	占有調査、占有者不在につき外観調査、占有状況照会書及び現況調査実施通知書投函
7年9月12日(金) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、Hから占有状況等聴取、契約書等受領、間取り確認、写真撮影等、評価人帯同
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月12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 type="checkbox"/> 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。</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



A4判に縮小



請求部	所在	仙台市太白区中田町字寺浦			地番	2番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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。

登記年月日：昭和48年1月24日

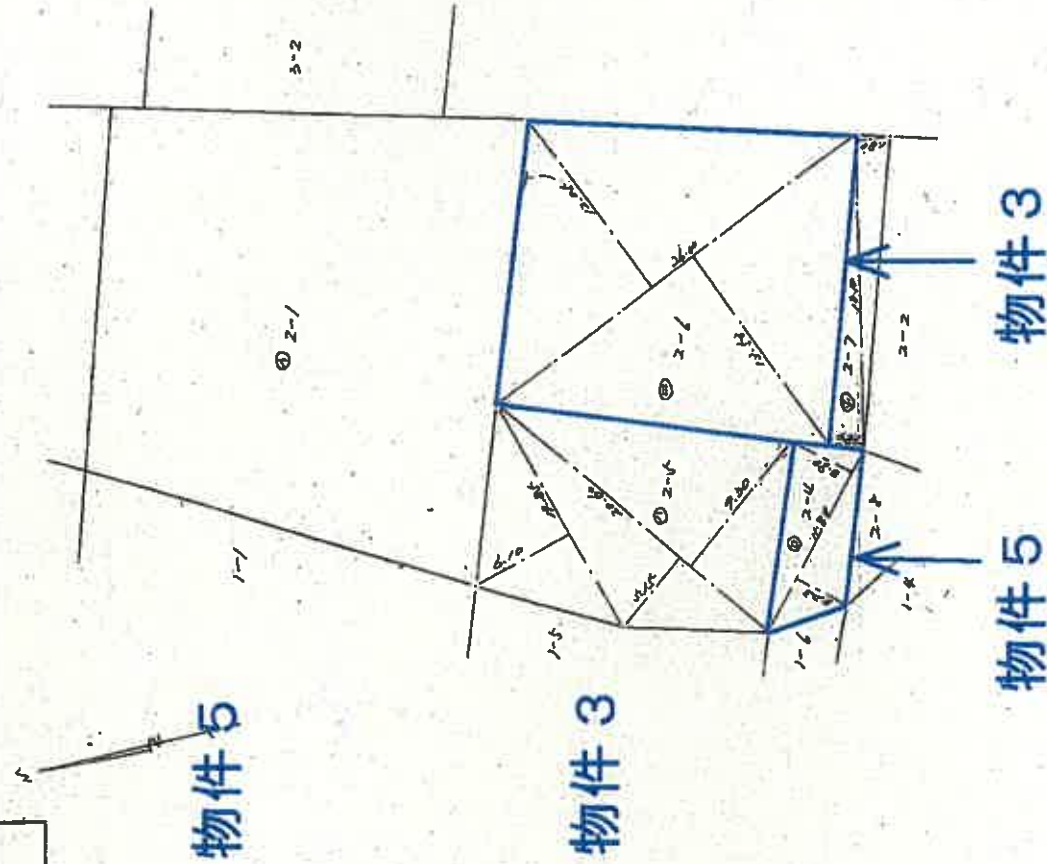
2-1

地番 2-4. ~~2-6. 2-7~~

土地の所在 名古屋市守山区

地積測量図

昭和48年 / 月 22 日	作製年月日
作製者	申請人



2-4	32.58	32.58
2-5	32.58	32.58
2-6	32.58	32.58
2-7	32.58	32.58
合計	128.72	128.72

A4判に縮小

縮尺 1/300

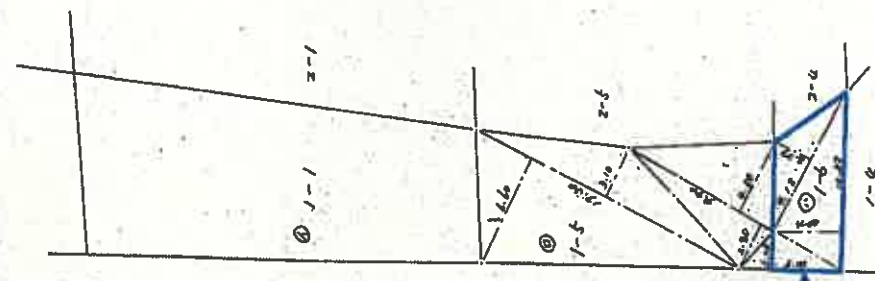
これは図面に記録されている内容を証明した範囲である。

登記年月日：昭和48年1月24日

地積測量図

地番	1-5, 1-6, 1-1
土地の所在	札幌市中央区南一条西五丁目

作製年月日	昭和48年1月24日	作製者	
申請人			



①	1-5	面積	119.21 m ²
		1-5-1	119.21
		1-5-2	119.21
		1-5-3	119.21
		1-5-4	119.21
		1-5-5	119.21
		1-5-6	119.21
		1-5-7	119.21
		1-5-8	119.21
		1-5-9	119.21
		1-5-10	119.21
		1-5-11	119.21
		1-5-12	119.21
		1-5-13	119.21
		1-5-14	119.21
		1-5-15	119.21
		1-5-16	119.21
		1-5-17	119.21
		1-5-18	119.21
		1-5-19	119.21
		1-5-20	119.21
		1-5-21	119.21
		1-5-22	119.21
		1-5-23	119.21
		1-5-24	119.21
		1-5-25	119.21
		1-5-26	119.21
		1-5-27	119.21
		1-5-28	119.21
		1-5-29	119.21
		1-5-30	119.21
		1-5-31	119.21
		1-5-32	119.21
		1-5-33	119.21
		1-5-34	119.21
		1-5-35	119.21
		1-5-36	119.21
		1-5-37	119.21
		1-5-38	119.21
		1-5-39	119.21
		1-5-40	119.21
		1-5-41	119.21
		1-5-42	119.21
		1-5-43	119.21
		1-5-44	119.21
		1-5-45	119.21
		1-5-46	119.21
		1-5-47	119.21
		1-5-48	119.21
		1-5-49	119.21
		1-5-50	119.21
		1-5-51	119.21
		1-5-52	119.21
		1-5-53	119.21
		1-5-54	119.21
		1-5-55	119.21
		1-5-56	119.21
		1-5-57	119.21
		1-5-58	119.21
		1-5-59	119.21
		1-5-60	119.21
		1-5-61	119.21
		1-5-62	119.21
		1-5-63	119.21
		1-5-64	119.21
		1-5-65	119.21
		1-5-66	119.21
		1-5-67	119.21
		1-5-68	119.21
		1-5-69	119.21
		1-5-70	119.21
		1-5-71	119.21
		1-5-72	119.21
		1-5-73	119.21
		1-5-74	119.21
		1-5-75	119.21
		1-5-76	119.21
		1-5-77	119.21
		1-5-78	119.21
		1-5-79	119.21
		1-5-80	119.21
		1-5-81	119.21
		1-5-82	119.21
		1-5-83	119.21
		1-5-84	119.21
		1-5-85	119.21
		1-5-86	119.21
		1-5-87	119.21
		1-5-88	119.21
		1-5-89	119.21
		1-5-90	119.21
		1-5-91	119.21
		1-5-92	119.21
		1-5-93	119.21
		1-5-94	119.21
		1-5-95	119.21
		1-5-96	119.21
		1-5-97	119.21
		1-5-98	119.21
		1-5-99	119.21
		1-5-100	119.21

物件4

A4判に縮小

縮尺	1/500
----	-------

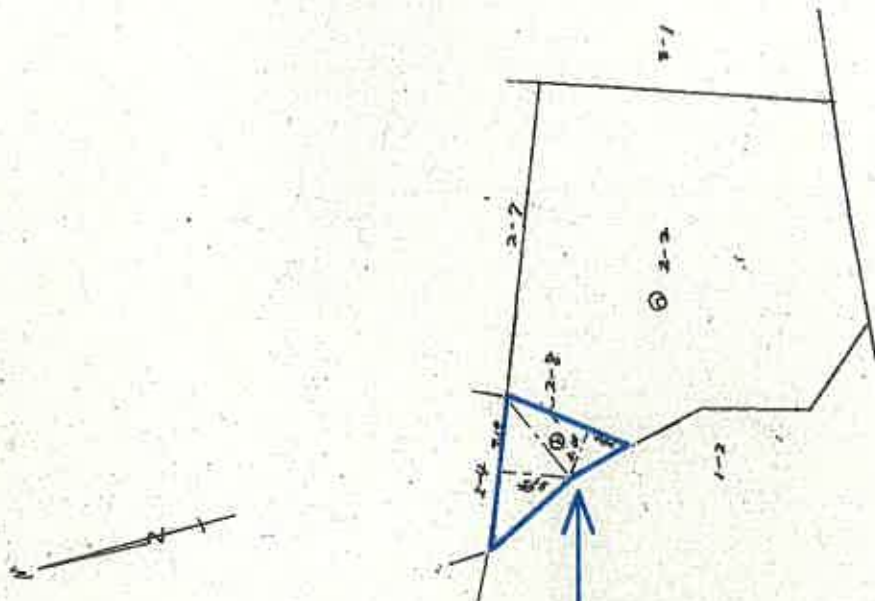
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和46年1月24日

地積測量図

地番	2-8、2-2
土地の所在	仙台市中田町字平塚

昭和46年1月24日	作製年月日	作製者
		申請人



物件6

2-8
10 X 20 = 20.000
20 X 10 = 20.000
20 X 20 = 40.000
20 X 20 = 40.000
29.86

縮尺	1/500
----	-------

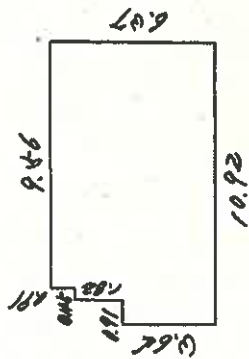
これは図面に記載されている内容と同等とした図面である。

登記年月日：昭和49年3月27日

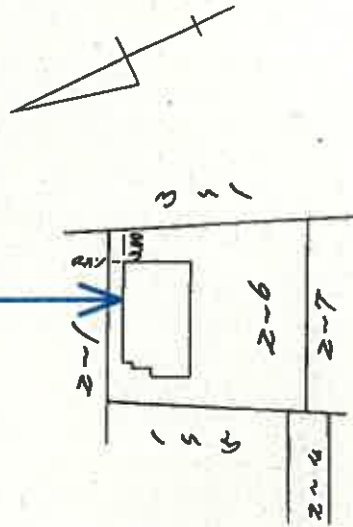
建物各階平面図

家屋番号 2~6
 建物の所在 柳井寺中田町字寺浦2~6
 仙遊市太白区

物件7



物件7



$$\begin{aligned}
 9.46 \times 0.91 &= 8.6996 \\
 10.01 \times 1.82 &= 18.2182 \\
 10.92 \times 0.64 &= 69.7488 \\
 \hline
 &= 86.6666 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/500

製作年月日 昭和四十九年参月貳五日

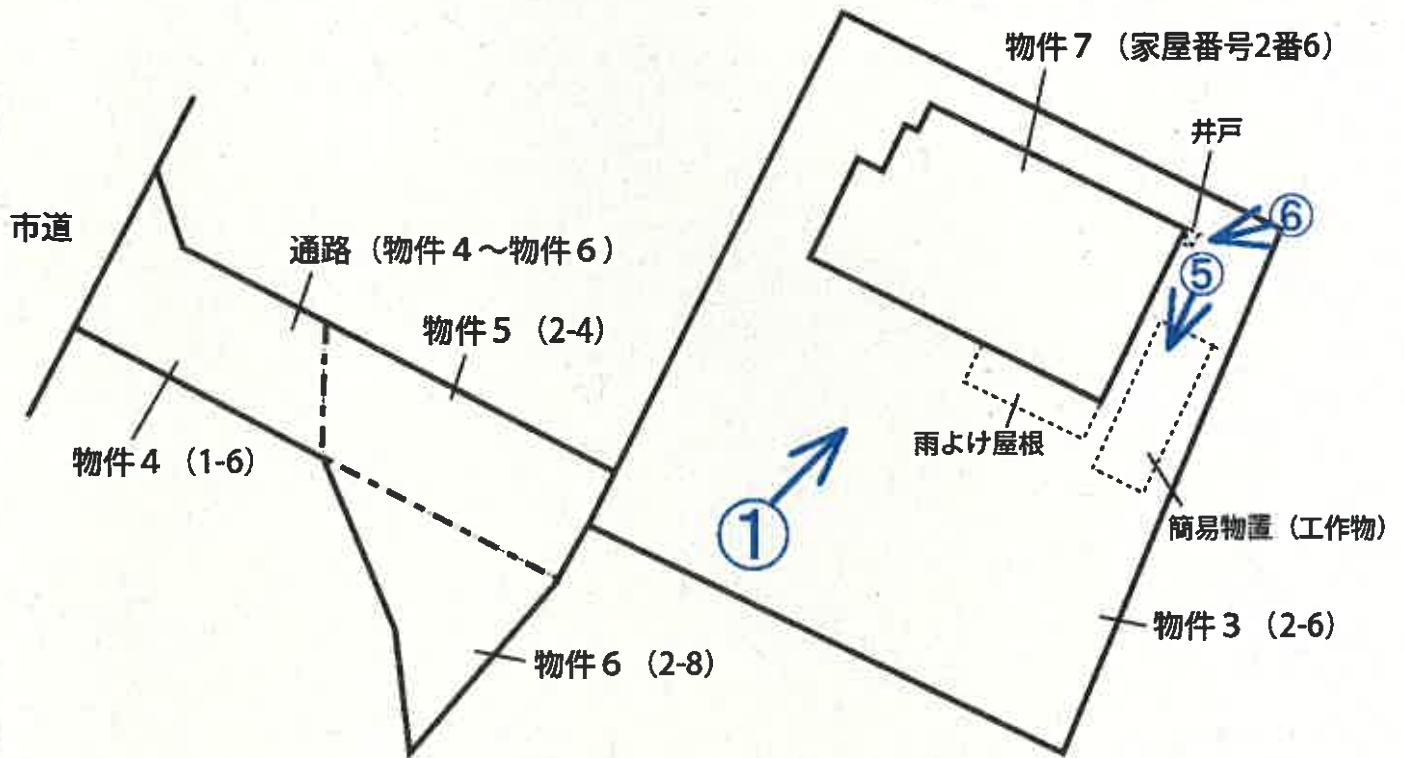
製作者

申請人

これは図面に反映されている内容を撮影した写真である。

土地建物位置関係図

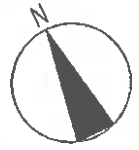
S=1/250



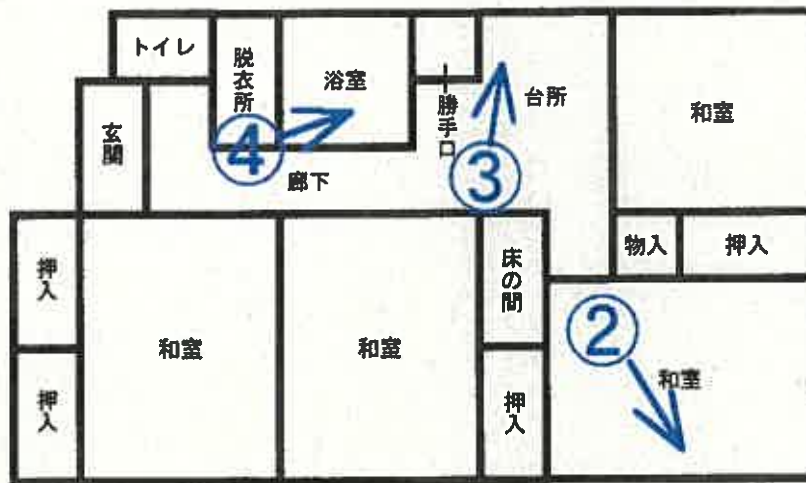
凡例 ♂写真 (撮影場所)
(15 枚目)

建物間取図

S=1/100



物件7 (家屋番号2番6)



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(16 枚目)

写真 1

太陽光温水器

物件7

雨よけ屋根



物件3

写真 2

以下物件7の内部の状況(物件2ないし4)



写真 3



写真 4



(18枚目)

写真 5

簡易物置(工作物)



写真 6

井水汲み上げポンプ



井戸

(19枚目)

写真 7



市道「二軒橋街道線」

物件4

物件5

写真 8



物件3

物件5

物件6

(20枚目)

副

令和7年（ケ）第68号
令和7年 9月12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3～7)

評価人 不動産鑑定士

高田 康弘

第1 評価額

一括価格	
金 10,660,000 円	
内訳価格	
物件3	金 6,836,000 円
物件4	金 41,000 円
物件5	金 46,000 円
物件6	金 32,000 円
物件7	金 3,705,000 円

- 1 一括価格は、物件3～7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3の土地の内訳価格は物件7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7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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積		
5	所 在 地 番 地 目 地 積		
6	所 在 地 番 地 目 地 積		
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番 号	特 記 事 項		
4～6	建築基準法上の道路には該当せず、背後画地から市道へ至るための共有通路となっている。		

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3

位置・交通	J R 東北本線「南仙台」駅の東方道路距離約 1.5 km (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>周辺は仙台市太白区役所の南東方 4.9 km 付近、国道 4 号東側背後に戸建住宅のほかアパート等が混在する住宅地域である。地域内は道路幅員が狭い箇所が多いほか、道路・各画地の配置が雑然としている。</p> <p>生活利便施設は地域外に依存しているが、周辺地域には大型スーパー、病院等があり、生活利便性は普通である。学区は袋原小学校・中田中学校。</p> <p>地域内の地勢は概ね平坦で、土砂災害の危険性は低い。仙台市ハザードマップでは、物件 3 周辺で洪水浸水想定区域に該当する箇所がある(浸水深 0.5m~3.0m 未満)ほか、内水浸水想定区域に該当する箇所(浸水深 5 cm 以上~20 cm 未満、20 cm 以上~45 cm 未満、45 cm 以上の箇所が混在)がある。なお、周辺に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 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 東西・南北 形状 地勢 街路接面状況 その他	332.54 m ² 最長約 18m × 約 19.3m (南西側通路接面部約 2m) ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 無
接面道路の状況	南西側にある幅約 4m の通路(大半が未舗装で、市道側一部が舗装有)を介して、幅員約 4m の舗装市道(建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路)に連絡する。	
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ほか、簡易物置(工作物)が存する。	

供給処理施設	<p>上水道なし 下水道あり ガス配管なし</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	物件3に上水道管の引き込みは無く、井戸水が使用されている。

○物件4～6

位置・交通	JR東北本線「南仙台」駅の東方道路距離約1.5km (別添位置図参照)	
付近の状況	物件3と同じ	
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 第一種住居地域 指定60% 指定200% 無 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 幅・延長 形状 地勢 街路界面状況 その他	物件4：37㎡ 物件5：41㎡ 物件6：29㎡ 合計：107㎡ 約4～11.5m×約18.5m 带状地 概ね平坦 中間画地 無
接面道路 の状況	北西側約4m、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	共有通路となっている。	
特記事項	1) 本件共有者の持分10分の2 2) 建築基準法上の道路には該当せず、背後画地から市道へ至るための共有通路となっている。 なお、本件土地(物件3)上に本件建物(物件7)が建築された昭和48年には、通路北側(物件4及び物件5の北側一部の幅約2m)を敷地の一部(専用通路)として建築確認を受けているが、その後、南側隣接地(中田町字寺浦2番2、2番7)に共同住宅が建築された平成30年には物件4、物件5及び物件6全体を敷地の一部として建築確認を受けている。	

2 建物の概況及び利用状況等

○物件7

区 分	主である建物 家屋番号2番6	
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48年7月27新築 52年 5年
構 造	木造スレート葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	カラー鉄板ほか 合板ほか 合板、化粧ボードほか 畳、フローリングほか 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）	66.66 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
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) 建物全体に経年相応の劣化や損傷が認められる。</p> <p>2) 屋根上に太陽光温水器が設置されているが、稼働しない。</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

A. 物件3、7

I. 積算価格の査定

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件3）

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
3	92,600	0.69	332.54	0.90	19,123,000

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）-10

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
 $96,100 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/105 = 92,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：105%

・街路+2

・交通接近+3

相乗積 105% ($1.02 \times 1.03 = 1.05$)

イ 個別格差：69%

・道路との接面関係△10

・地積大△10

・間口狭小△5

・上水道管引き込み無△10

相乗積 69% ($0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.90 = 0.69$)

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7)

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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
7	160,000	66.66	0.02	213,000

ウ 現価率

経過年数 52 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 57 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.80) = 0.02 \end{aligned}$$

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
3	19,123,000	1.00	0.35	法定地上権	6,693,000

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)	
3	19,123,000	－ 6,693,000	12,430,000	64%
7	213,000	＋ 6,693,000	6,906,000	36%
積算価格 (合計)			19,336,000	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
720,000	1.0	18.0%	1.0	4,000,000

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)	構成比	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他 の控除 減価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ ーカ
3	17,802,000	64%	1.0	1.0	0.6	---	6,836,000
7		36%	1.0	1.0	0.6	140,000	3,705,000
一括価格 (合計)							10,541,000

ア 調整後の合計額：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等の預り金を控除する。

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

B. 物件4～6

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件4～6）

基礎となる土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 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	92,600	0.10	37	343,000
5	92,600	0.10	41	380,000
6	92,600	0.10	29	269,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）
前記Aの通り

イ 個別格差：10%
・利用状況（共有の通路）△90

ウ 地積：登記数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格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) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)エ) ア	占有 減価 修正 イ	共有 持分 割合 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	343,000	1.0	2/10	1.0	0.6	41,000
5	380,000	1.0	2/10	1.0	0.6	46,000
6	269,000	1.0	2/10	1.0	0.6	32,000
一括価格 (合計)						119,000

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 共有持分割合：物件4～6につき本件共有者の持分10分の2

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等の概要

地価調査基準地（太白（県）－10）

所 在：仙台市太白区中田町後河原3番26外
価 格：96,100円/㎡
位 置：JR東北本線「南仙台」駅の南東方道路距離約1.5kmに
位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：168㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6.2m市道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅を中心とする郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（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 建物間取図

以 上

別表① 「物件3、7に係る収益価格の査定」の内訳

ア. 総収益 用途：戸建住宅 総戸数：1室

月額支払賃料		60,000円
年額支払賃料	60,000円 × 12ヶ月 =	720,000円
駐車料		0円
その他収入		0円
総収益		720,000円

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 18.0%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	18.0%		
積算価格	土地	12,430,000円 (構成割合 64%)	建物残存耐用年数 5年
	建物	6,906,000円 (構成割合 36%)	

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 丁目
地 番 6 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 2 平方メートル
所有者 ▲~~

~~2 所 在 仙台市太白区青山 丁目 6 2 番 地 7
宗屋 番号 6 2 番 7
種 類 共同住宅
構 造 木造正鉛ノック鋼板葺2階建
床 面 積 1階 6 9 . 5 6 平方メートル
2階 6 0 . 5 6 平方メートル
所有者 ▲~~

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 3 3 2 . 5 4 平方メートル

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 3 7 平方メートル



物 件 目 録

共有者 持分10分の2

- 5 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦
地 番 2番4
地 目 公衆用道路
地 積 41平方メートル

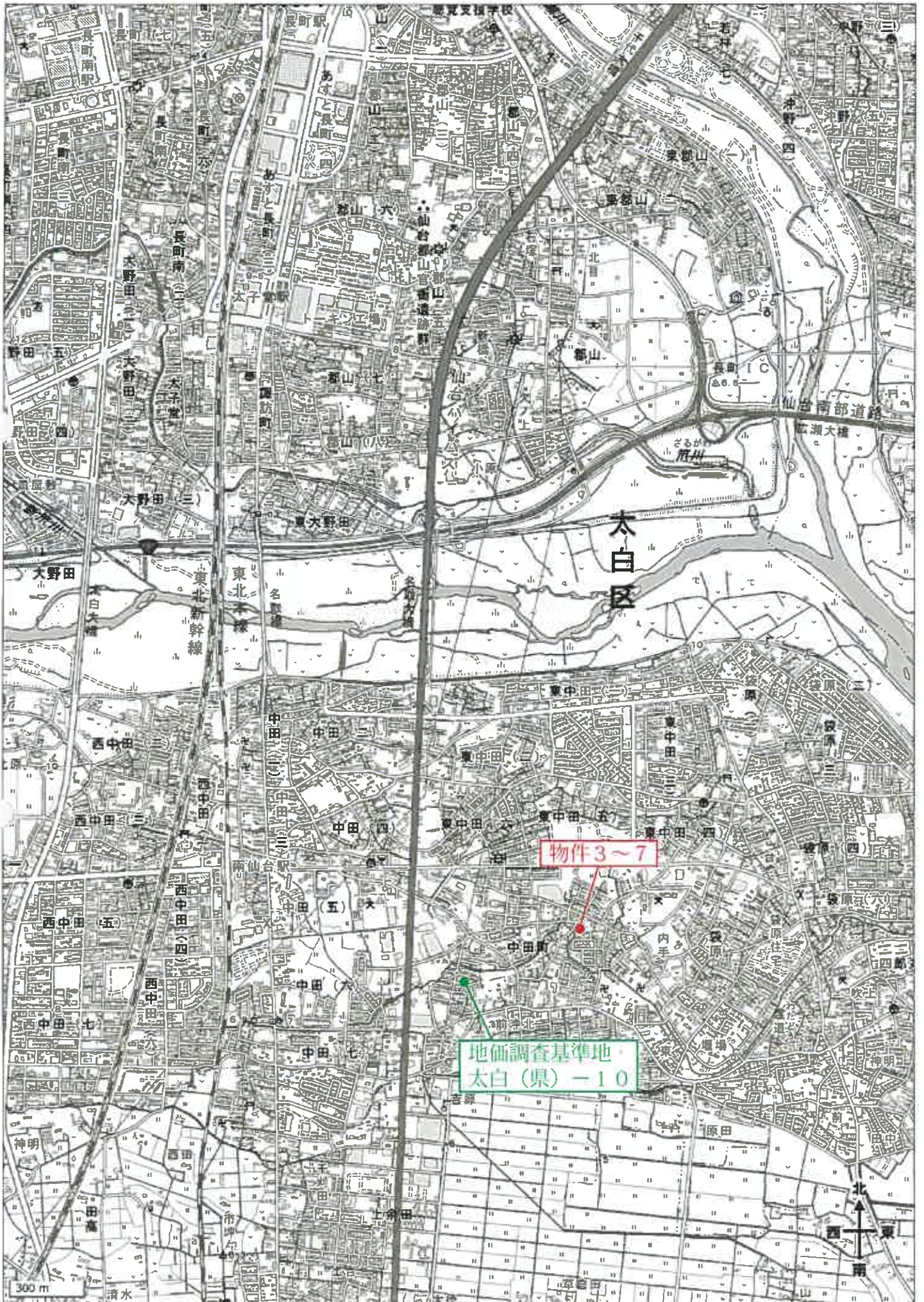
共有者 持分10分の2

- 6 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦
地 番 2番8
地 目 公衆用道路
地 積 29平方メートル

共有者 持分10分の2

- 7 所 在 仙台市太白区中田町字寺浦2番地6
家屋 番号 2番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 66.66平方メートル

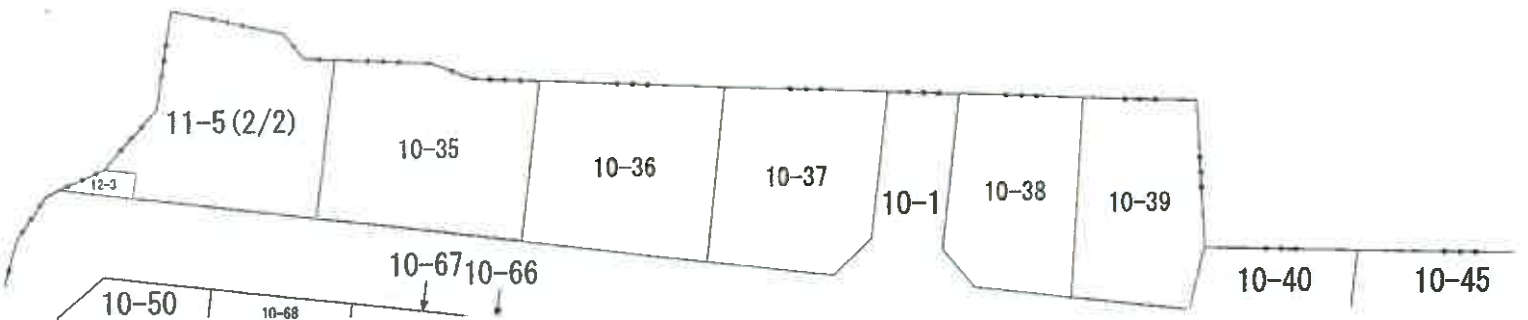
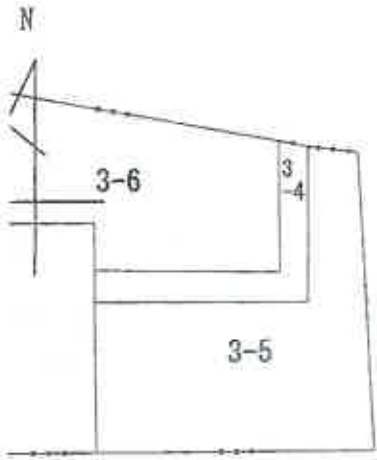




公 図

(地図に準ずる図面)

S=1/600



252415

2-1

地積測量図

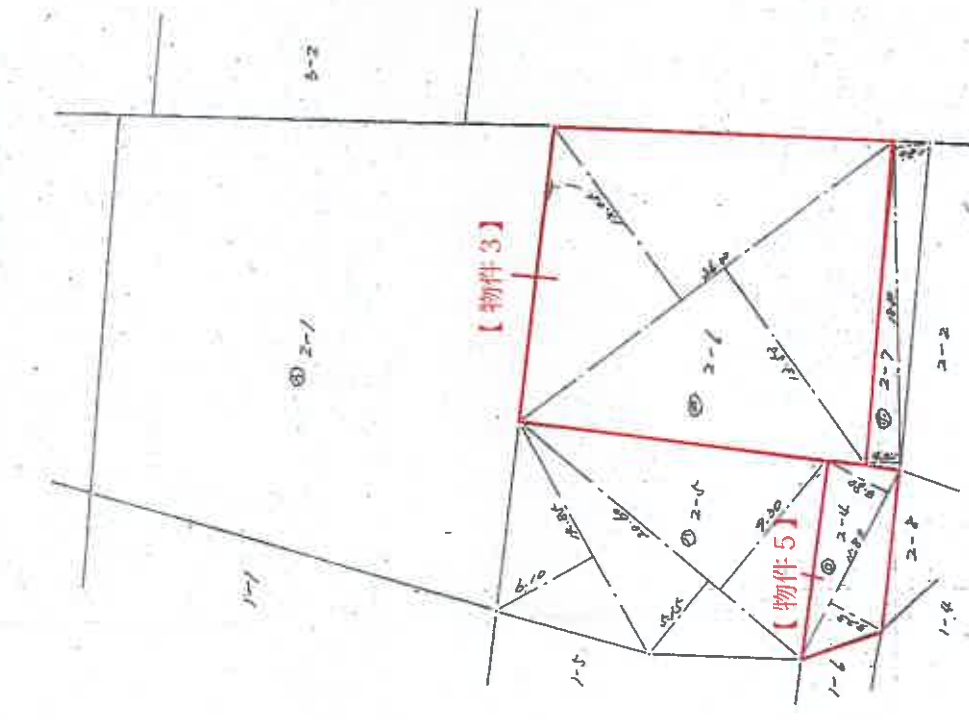
地番 2-4. 2-6. 2-7

土地の所在 仙台市千代田街字寺前

昭和48年 / 月 22日
作製年月日

申請人

【物件5】	
10.21 x 3.23 =	32.6819
11.21 x 3.27 =	36.6567
合計	69.3386
面積	67.8224 m ²
2-5	
10.21 x 4.10 =	41.8610
10.21 x 4.15 =	42.3735
10.21 x 4.30 =	43.9070
合計	128.1415
面積	124.1224 m ²
194.12	
【物件3】	
10.21 x 2.01 =	20.5221
10.21 x 2.22 =	22.6682
合計	43.1903
面積	42.5668 m ²
332.56	
2-7	
10.21 x 3.20 =	32.6720
10.21 x 3.21 =	32.7781
合計	65.4501
面積	62.8288 m ²



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会 用紙)

p 48. 6. 24

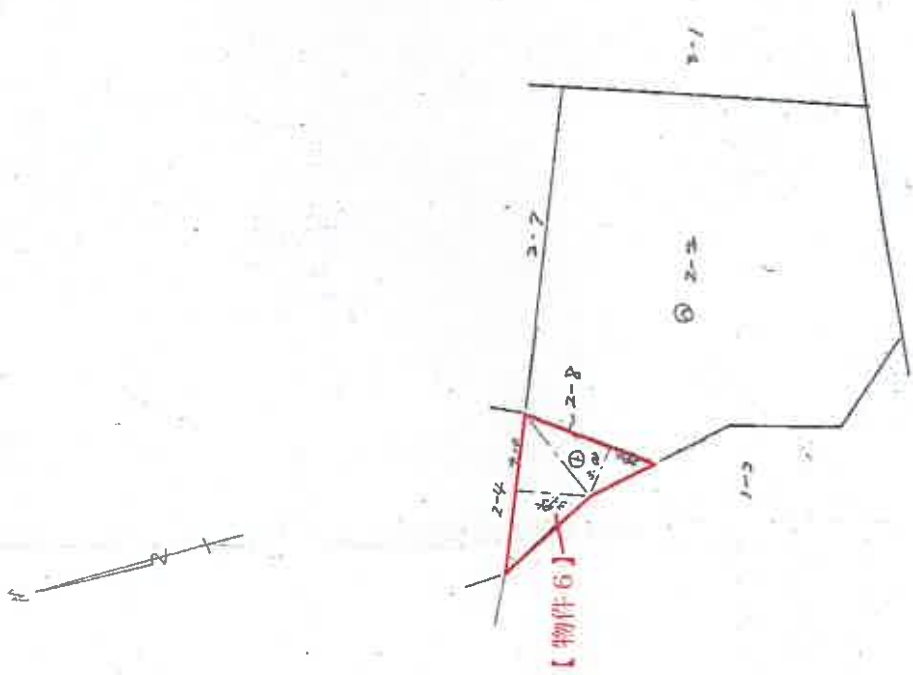
※法務局備付図面をA4に縮小

252416

地積測量図

地番	2-8、2-2
土地の所在	仙台市中田町字茅渚

昭和 元年 月 日	作製年 月 日
作製者	
申請人	



2-8		【物件6】
面積	25.2200	
面積	4.6400	
合算	29.8600	
合算	29.86	m ²

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会用紙)

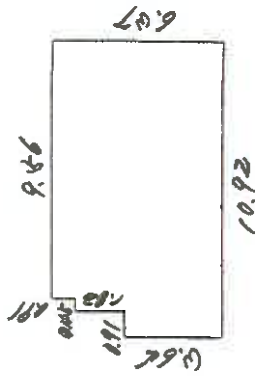
戸 48.1.24

※法務局備付図面をA4に縮小

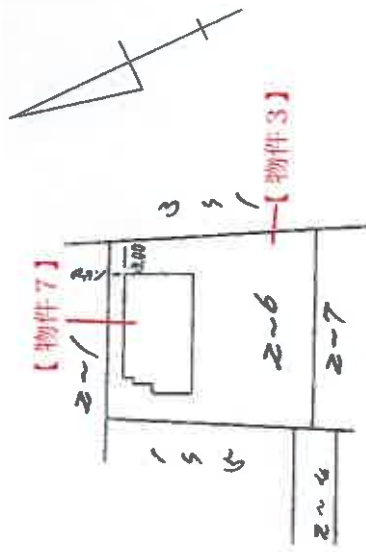
建物図面
各階平面図

351943

家屋番号	2~6
建物の所在	仙臺市中田町字寺浦2~8 仙臺市太白区



$$\begin{aligned}
 9.46 \times 0.91 &= 8.6996 \\
 10.91 \times 1.82 &= 19.8382 \\
 10.92 \times 0.64 &= 6.9888 \\
 \hline
 &= 65.5266 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$



製 作 年 月 日	製 作 者
昭和四十九年五月十五日	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

縮 尺 1/500

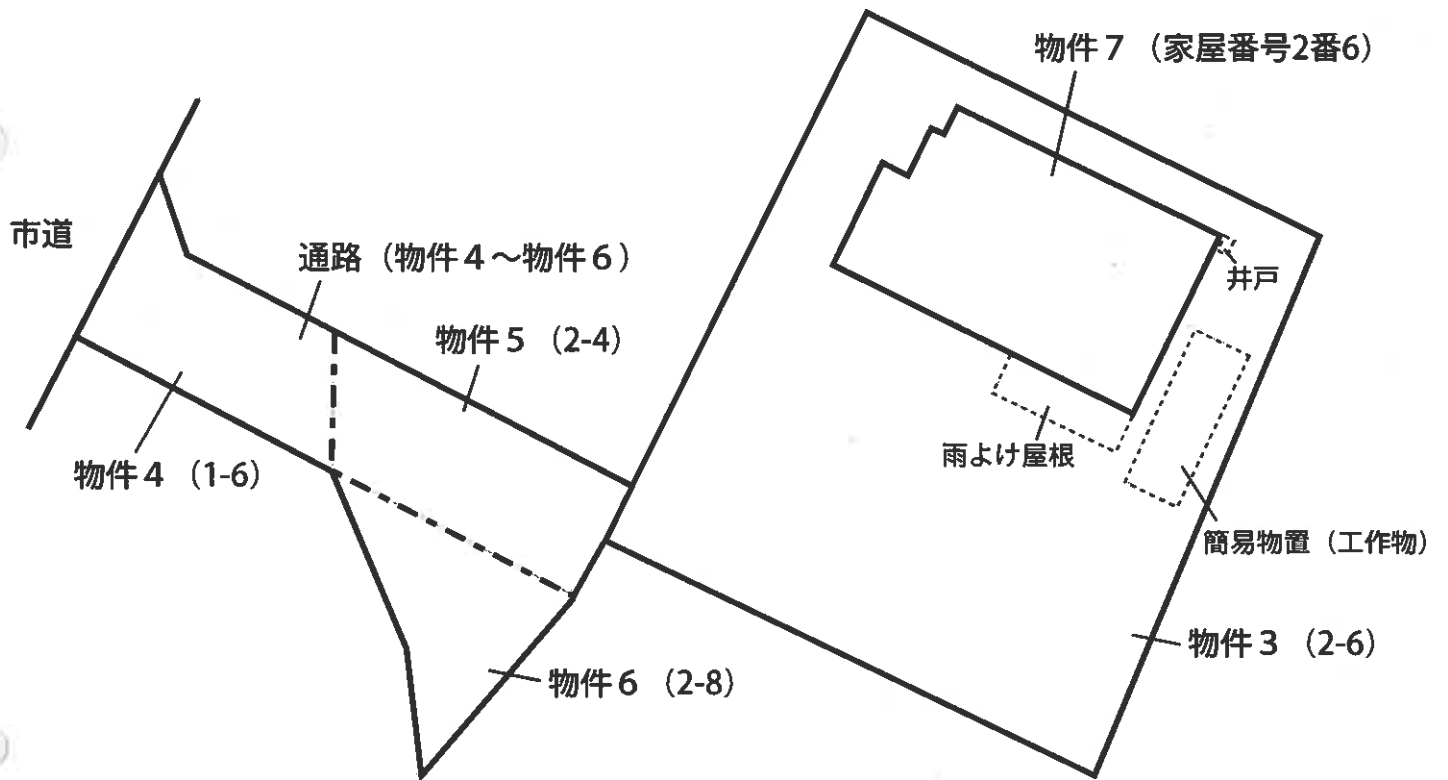
549.3.27

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=1/250



建物間取図

S=1/100



物件7 (家屋番号2番6)

