

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)

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 | 仙台市太白区八木山南三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山南三丁目 1 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 5 . 2 0 平方メートル
2階 8 5 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 101号室
賃借人 C
期 限 令和8年7月31日
賃 料 毎月3万7000円
敷 金 3万7000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室
賃借人 F
期 限 令和8年3月31日
賃 料 毎月3万円(別途共益費毎月2000円)
敷 金 3万円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

空室につき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 | 仙台市太白区八木山南三丁目 |
| | 地 番 | 12番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山南三丁目12番地6 |
| | 家屋 番号 | 12番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階85.20平方メートル
2階85.20平方メートル |



令和7年(ケ)第119号
令和7年9月4日受理
令和7年10月15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 | 仙台市太白区八木山南三丁目 |
| | 地 番 | 12番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山南三丁目12番地6 |
| | 家屋 番号 | 12番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階85.20平方メートル
2階85.20平方メートル |

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"/> 占有者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(<input checked="" type="checkbox"/> 不動産管理会社担当者, C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 住宅賃貸借契約書, 当職照会に対する回答書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 不動産管理会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input 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	平成24年7月22日	令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成24年7月21日	令和 年 月 日
	期間	平成24年7月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年7月31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 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	期間 令和6年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月31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"/>	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金3万7000円 (毎月28日限り翌月分払) <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 checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金3万7000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	契約更新事務手数料1万0500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"/> 201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"/> 所有者A
占有状況	<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	<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(<input checked="" type="checkbox"/> 不動産管理会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 不動産管理会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input 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	令和 年 月 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 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
契約等当事者	借主	<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 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"/> 202号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者F	<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(<input checked="" type="checkbox"/> 不動産管理会社担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 居住用建物賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 不動産管理会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<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	平成30年3月29日	令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成30年3月24日	令和 年 月 日
	期間	平成30年3月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成32年3月31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 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	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 <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"/>	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者F <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金3万0000円 (毎月28日限り翌月分払) <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 checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金3万0000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	元来の借借人Dが令和5年9月29日死亡する等したことに依り、Fがその地位を承継した。 共益費2000円 契約更新事務手数料1万0000円 (税別)		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 6枚目「その他の事項」記載のとおり	<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

- 1 北東側で接する仙台市所有の102番公衆用道路は市道「八木山南2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 敷地南西側は一面がアスファルト敷きの駐車スペースになっている。

■ 物件2について

- 1 本物件は「南八木山第三コーポ」と称する。
- 2 各室共に経年相当の劣化が観られる外、空き室に壁や台所は汚損されたままになっている。特に、203号室の台所附近の汚れが著しく、加えて103号室の風呂釜及び風呂桶は撤去されている。
- 3 抵当権設定登記記入日は平成30年7月26日である。

■ 執行官の意見（202号室）

亡D（令和5年9月29日死去）の推定相続人は、E、F、Gであったが、Eも令和6年1月18日死去したことから、再転相続又は数次相続に依ってF、Gがその地位を得るやに思われるものの、念の為発した当職令和7年10月8日付け占有関係書面照会書に対し、Fは電話に依り、Gは書面に依りそれぞれ回答があり、結果F一人がその地位を引き継ぐものと認定した。

なお、室内には、Fの陳述どおり、亡E宛配達された郵便物を含めたD、Eの遺品と思われる物が置かれ、Fの占有が継続している実態も認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

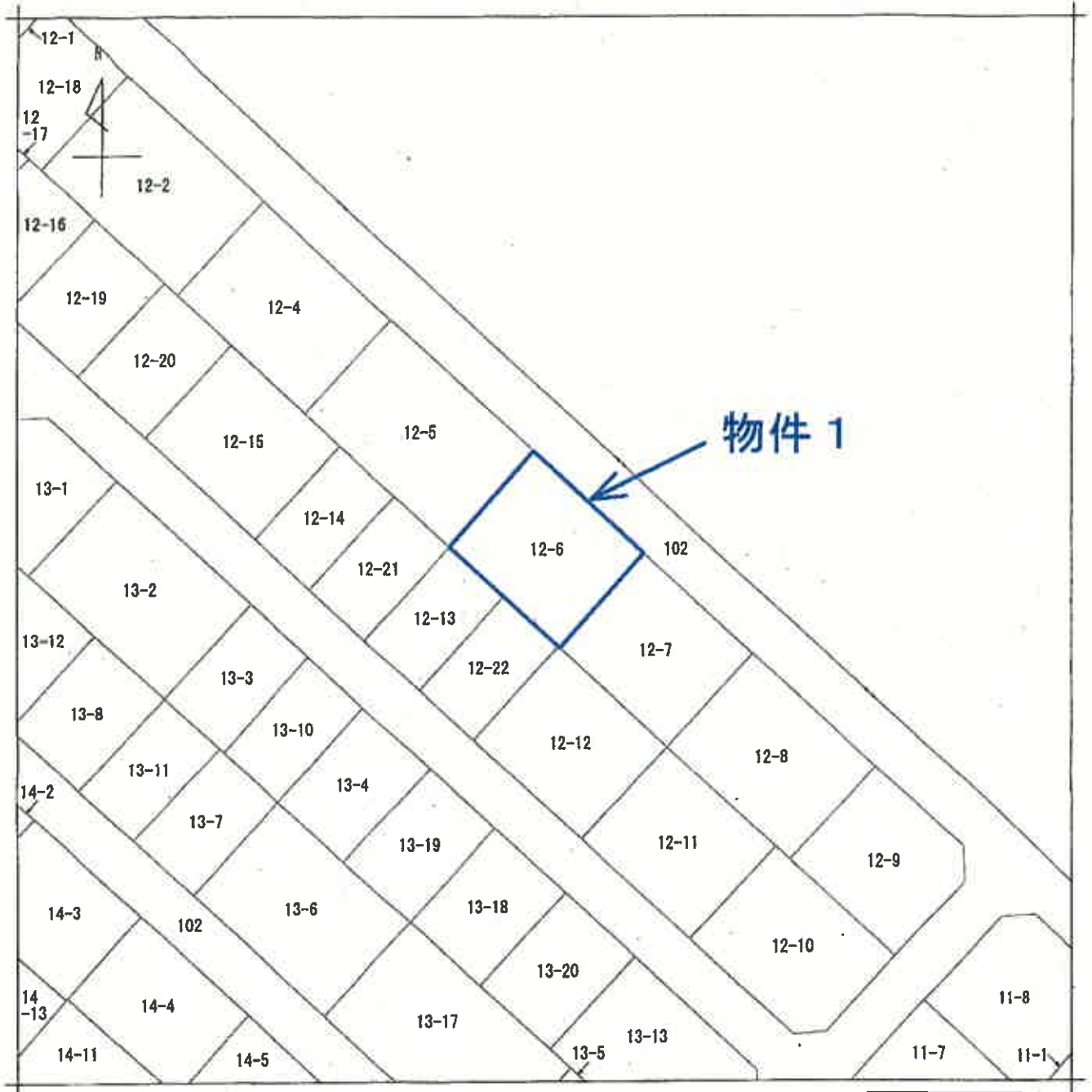
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 太白区役所道路課, 街並み形成課担当者</p>	<p>北東側で接する仙台市所有の102番公衆用道路は市道「八木山南2号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。</p>
<p>■ 不動産管理会社(株 式会社セプロ)担当者</p>	<p>弊社は「南八木山第三コーポ」の管理を担当しています。現在、入居している部屋は101号室と202号室であり、他は空き室となっています。入居物件は何れも合意に基づく契約更新により現在に至ります。滞納はありません。なお、202号室については、元来の賃借人Dが2年ほど前に亡くなりましたが、契約上の連帯保証人であり、かつ、Dの娘であるFが約定どおりの家賃を支払いつつ、現在もDの相続財産たる動産類を置いて占有を継続しています。</p> <p>(各居室の契約の内容は、3枚目ないし5枚目のとおり陳述)</p>
<p>■ C (101号室占有者)</p>	<p>私は101号室の賃借人です。前所有者Bの時代に賃貸借契約を締結して入居し、現在に至っています。実際に入居したのは平成24年7月22日なのですが、事情があって、自治体への届け出では同年9月3日付けになりました。</p> <p>(契約の内容は3枚目のとおり陳述)</p>
<p>■ F (202号室占有者)</p>	<p>貴職令和7年10月8日付け照会書に対し、以下如く回答します。202号室は、亡父Dが賃借人として居住していましたが、同人は令和5年9月29日死去し、翌令和6年1月18日には母Eも死去しました。私には弟Gも居りますが、202号室を引き続き借り受けているのは私一人です。残置動産は父母の遺品ではありますが、事情があって直ぐには片付けることが出来ず、そのままにしてあります。</p> <p>(契約の内容は5枚目のとおり陳述)</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月5日(金) 12:30-12:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年9月5日(金) 15:00-15:10	仙台市役所資産課税課	物件2の間取図請求(9月19日郵送受領)
7年9月5日(金) 15:30-16:00	仙台法務局	不動産管理会社の登記事項証明書受領 物件1の地積測量図無きこと確認 不動産管理会社の登記事項証明書受領
7年9月25日(木) 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9月26日(金) 10:00-10:30	不動産管理会社事務所	物件2の占有状況等聴取, 101号室及び202号室の賃貸借契約書受領
7年9月29日(月) 9:00-9:30	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, 101号室及び202号室占有者の居住に関する証明書受領
7年10月9日(木) 11:00-12:00	物件所在地	全室立入調査, Cから101号室の占有状況等聴取, 全室の間取確認, 写真撮影等, 評価人帯同
7年10月10日(金) 16:30-16:40	当庁	Fから202号室の占有状況等について電話聴取 (Gから202号室占有有無についての回答書郵送受領)
<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。 (101号室)</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H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(102, 103号室, 201号室, 202号室, 203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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



物件 1

A 4判に縮小

地番区域見出
八木山南
3丁目

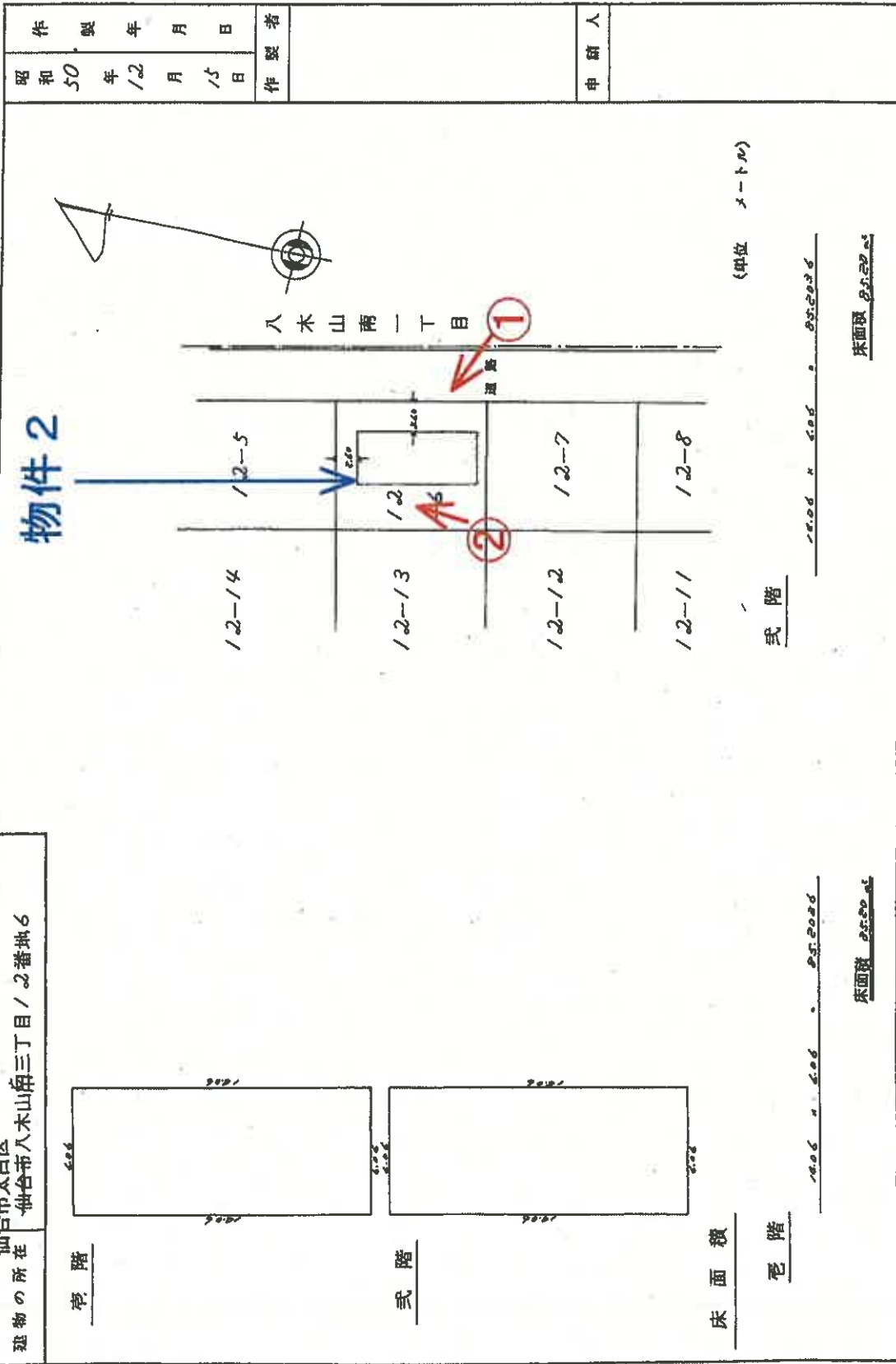
部 求	分 所 在	仙台市太白区八木山南三丁目			地 番	12番6	
出 力	尺 1/500	精 度	区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	
種 類	旧土地台帳附属地図						
作 成	年 月 日			備 付	年 月 日 (原図)		補 記
事 項							

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。

(9 枚目)

建 物 階 面 図

家屋番号 12-6
 仙台市太白区
 仙台市八木山南三丁目12番地6



作 製 年 月 日
 昭和 50 年 12 月 15 日

作 製 者

申 請 人

床面積 (単位 メートル)
 式階 14.00 x 6.00 = 84.00㎡
 床面積 84.00㎡

床面積 (単位 メートル)
 式階 14.00 x 6.00 = 84.00㎡
 床面積 84.00㎡

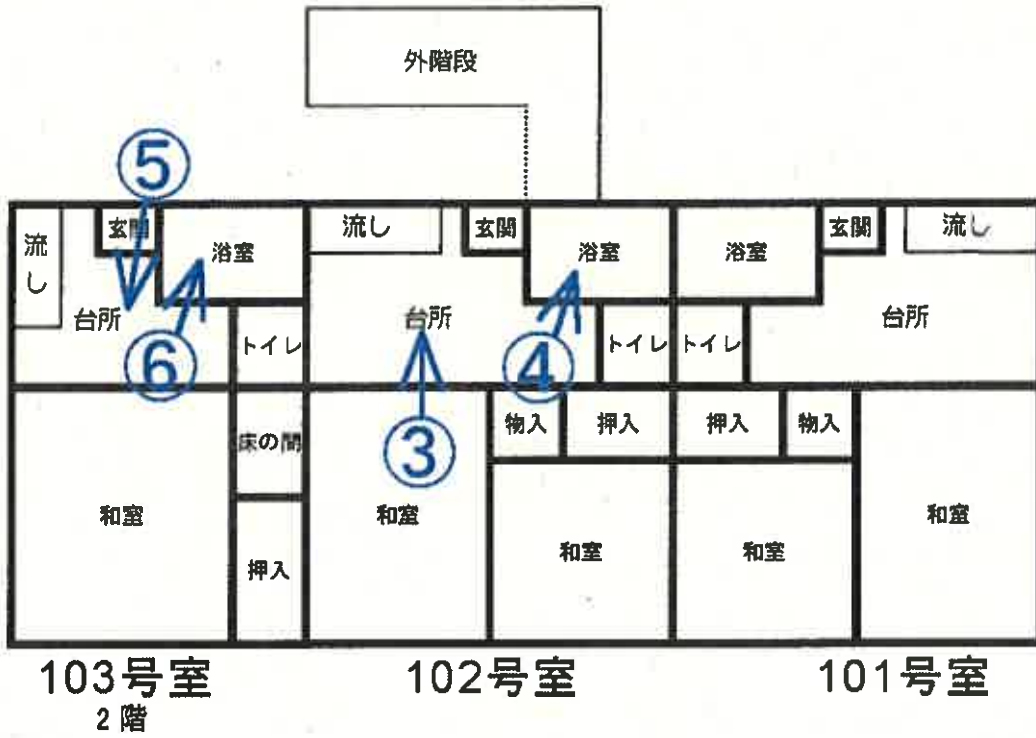
縮 尺 1/200 1/500

(日 別 規 定 15)

これは図面に記載されている内容を説明した断面である。



1 階



間取図
(物件2)

凡例 ♂写真 (撮影場所)
(11 枚目)

写真 1

物件2



物件1

市道「八木山南2号線」

写真 2

物件2



駐車スペース

物件1

(12枚目)

写真 3 102号室



写真 4



(13枚目)

写真 5

103号室



写真 6

風呂釜及び風呂桶が撤去された浴室



(14枚目)

写真 7

201号室



写真 8



写真 9

203号室



写真 10

汚損著しい台所



(16枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 119 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 11,760,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,209,000円
物件2(建物)	金 5,551,000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6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、目的物の種類また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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 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		

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」駅の南西方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、JR仙台駅から5km圏に位置する高台の住宅団地に所在する。概ね平坦な地勢で区画整然とした中に、一般住宅を中心に低層のアパートなどが混在する住宅地区である。目的土地は、八木山南小の北東方約0.56km、八木山中の西方約1.7kmにある。みやぎ生協八木山店の西方約2.0kmに位置し、赤十字病院の西方約0.68kmにある(いずれも道路距離)。 市内の不動産市場においては、建築費の高騰や物価上昇が進む中でも、堅調さが続いているが、目的物件のある地域は、中心部から直線距離はさほどないものの高低差があり、地下鉄駅の徒歩圏にもないため、需要が旺盛な地域とは言えない。	
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 第一種低層住居専用地域 指定：50% 指定：80% なし 第1種高度地区、立地適正化計画：居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域、景観計画：郊外住宅地ゾーン、屋外広告物条例：禁止地域
画地条件	間口・奥行 地積 形状 地勢 街路接面状況 その他	約18m×約15m 264.49㎡ 長形状 平坦(建物敷地部分は接面道路より約1m高い) 中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側で、幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物： 家屋番号 12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)：	昭和 50 年 10 月 28 日 新築
	経過年数：	50年
	経済的残存耐用年数：	3年
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕様	外壁： サイディング	床： 畳、フローリング等
	内壁： クロス貼り等	設備： 電気・給排水
	天井： クロス貼り、合板	
	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)	170.40㎡	
現況用途等	現況用途： 共同住宅	
	間取り： 別添間取図のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る(全体として)	
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>建物は、全体として経年による老朽化が進んでいる。</p> <p>103号室の浴槽が取り外されている。</p> <p>203号室の流し・調理台周辺の汚れが著しい。</p> <p>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、飛散性のアスベスト使用は見られなかったが、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 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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	89,700円/m ²	1.01	264.49m ²	0.85	20,368,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地・太白(県)ー7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 132,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101.6}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{148} & \approx 89,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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： 方位1

◇ 地域格差： 街路0、交通接近6、環境40、行政0

イ 個別格差： 方位1

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価： 土地上の建物の土地に対する最有効使用の障害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率： 15%)

② 物件2(建物)

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、建物の価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	145,000円/m ²	170.40m ²	0.04	988,000円

ウ 現価率： 経済的全耐用年数 53年、経過年数 50年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価 25%、残価率 0% により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.04 = \{ 0 + (1 - 0) \times (3\text{年} / 53\text{年}) \} \times (1 - 0.25)$$

2 積算価格の査定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、以下の通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 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	20,368,000円	1.00	0.45	法定地上権	9,166,000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 積算価格

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	積算価格 (ア+イ)×ウ	構成比 (端数調整)
1	20,368,000円	- 9,166,000円		11,202,000円	52.5%
2	988,000円	+ 9,166,000円	1.00	10,154,000円	47.5%
合 計				21,356,000円	100.0%

ウ 占有減価修正： 修正の必要はないものと判断した。

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して下記の通り収益価格を求めた。

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 ア×イ÷ウ×エ
2,364,000円	1.00	18.0%	1.00	13,133,000円

ア 総収益： 1階の2室、2階の2室は空室のため、賃料を想定した。

イ 家賃等補正： 行わない。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正： 必要はないものと判断した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり算定された。目的物件は、新築から50年が経過した住宅用の収益物件であり、取壊し費用などの観点からの検討も加味し、積算価格と収益価格について、以下のとおりの調整を行い、調整後の価格を求めた。

積算価格	収益価格	調整後の価格
21,356,000円	13,133,000円	19,711,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価 (敷金等) オ	評価額 ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,711,000円	52.5%	1.00	0.60	67,000円	6,209,000円
2		47.5%				5,551,000円
一括価格(合計)						11,760,000円

ウ 市場性修正： 市内における中古収益物件の取得需要、老朽化が進んだ目的物件の個別性を勘案し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

エ 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。

オ その他の控除減価(敷金等)： 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除した。

※ 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

基準地 ・ 太白(県)-7

所在地： 仙台市太白区八木山本町1丁目12番9

価格： 132,000円/㎡

位置： 地下鉄東西線・八木山動物公園駅の東方約0.33km(道路距離)に位置する。

価格時点： 令和7年7月1日

地積： 239㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接面街路： 北西6m市道

用途指定等： 市街化区域・第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外丘陵の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条1項地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

「収益価格の試算」内訳

別表1

ア 総収益

用途：共同住宅

総戸数： 6

階	用途	月額支払賃料	階	用途	月額支払賃料
1	居宅	37,000円	2	居宅	32,000円
1	居宅	32,000円	2	居宅	32,000円
1	居宅	32,000円	2	居宅	32,000円
小計		101,000円	小計		96,000円
月額支払賃料合計		197,000円			
年額支払賃料		197,000円 × 12ヶ月		2,364,000円	
駐車料		0円			
その他収入		0円			
総収益		2,364,000円			

イ 家賃等補正

必要はないものと判断した。

1階の2室、2階の2室は空室のため、賃料を想定した。

ウ 粗利回り

当該物件について、賃料の動向、投資用不動産としての危険度等を予測し、粗利回りを下記の通り査定した。査定に当たっては、建物の築年に対応した標準的投資利回りについて、地域性と個別性の両面から分析を行い求めた。

粗利回り	18.0%	建物の築年に対応した標準的投資利回り	: 17.0%
		地域性(賃貸需要の安定性・将来の発展性)	: 0.0%
		個別性(建物品等・設備の充実度等)	: 1.0%

エ その他補正

必要はないものと判断した。

物件目録

- | | | |
|---|------|--------------------------------|
| 1 | 所在 | 仙台市太白区八木山南三丁目 |
| | 地番 | 12番6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 264.49平方メートル |
| 2 | 所在 | 仙台市太白区八木山南三丁目12番地6 |
| | 家屋番号 | 12番6 |
| | 種類 | 共同住宅 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階85.20平方メートル
2階85.20平方メートル |

登記年月日：昭和50年12月28日

330247

家屋番号 12-1-6

建物の所在 仙台市太白区 仙台市八木山南一丁目ノ2番地ニ

者階

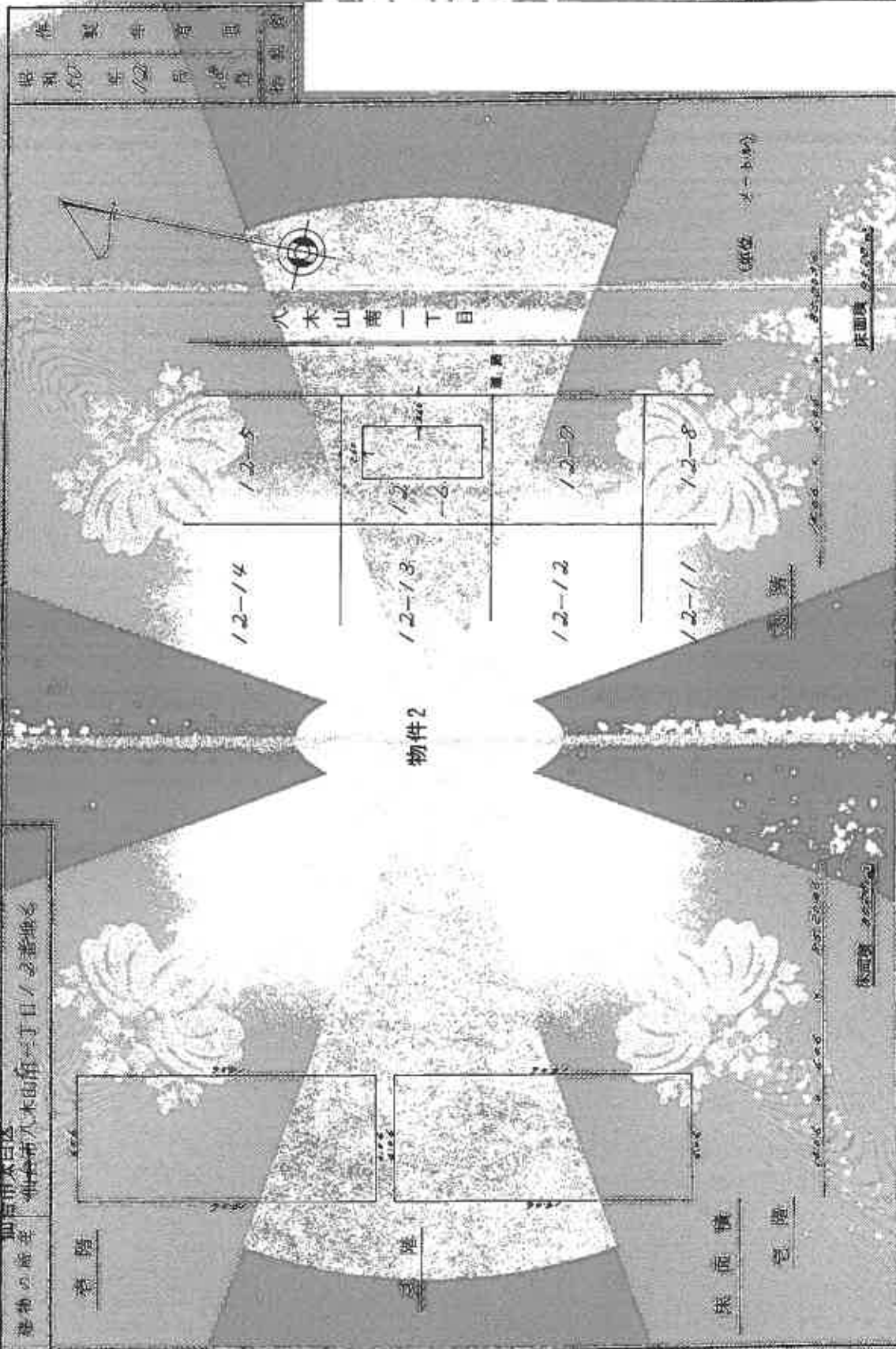
準

床面積

包障

粗 尺 1,200 1,500

建築 階 平面 図 面



床面積 25.00㎡

床面積 25.00㎡

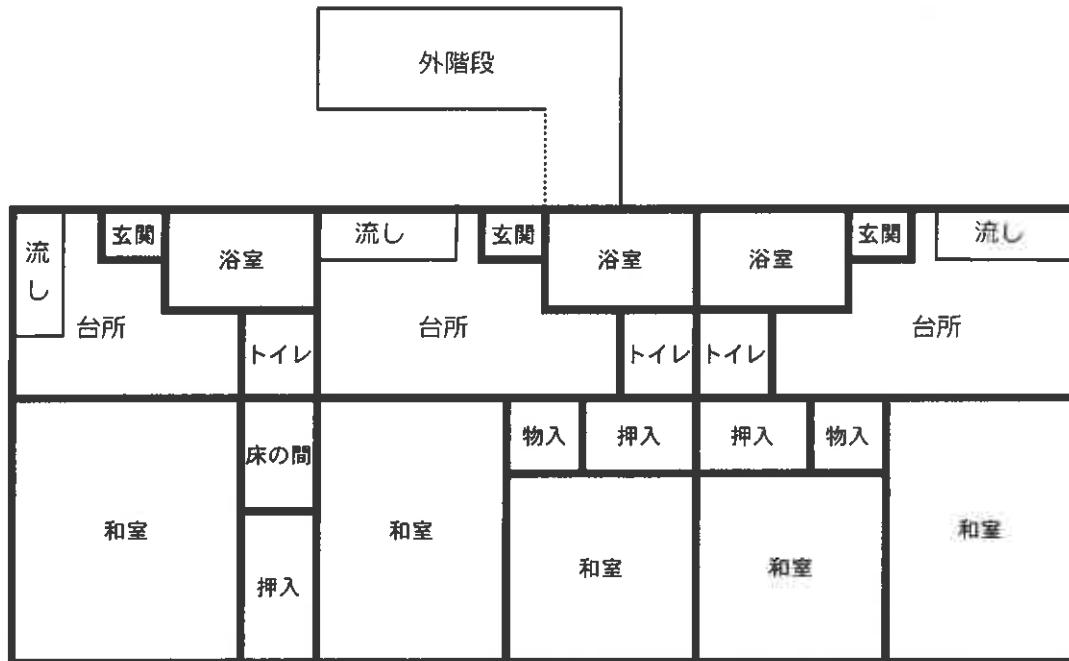
仙台市太白区仙台市八木山南一丁目

550.12.19

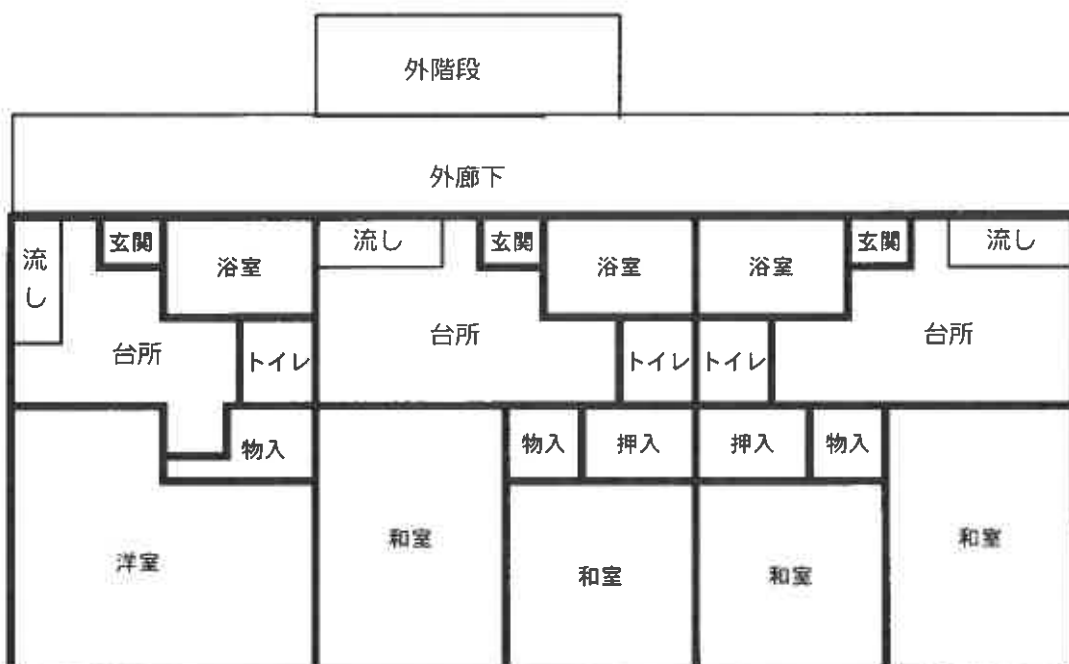
此図面に記載された内容は、建築士事務所が、昭和7年7月28日 仙台市建築局



1 階



2 階



間取図
(物件2)