

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55号

物件番号2

注 意 書

本件は「物件番号1」と「物件番号2」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
2を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月27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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月10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 5月27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

2 所 在 仙台市青葉区水の森一丁目
地 番 2番286
地 目 宅地
地 積 132.33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 3月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高橋 治

1 不動産の表示

【物件番号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。同人所有の売却対象外建物(家屋番号2番286)が本件土地上に存在する。

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

2 所 在 仙台市青葉区水の森一丁目
地 番 2番286
地 目 宅地
地 積 132.33平方メートル
但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第 55 号
令和7年 8 月 21 日受理
令和7年 10 月 2 日提出

現況調査報告書

(物件2)

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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

2 所 在 仙台市青葉区水の森一丁目
地 番 2番286
地 目 宅地
地 積 132.33平方メートル

共有者 A 持分810分の57
共有者 B 持分270分の1
共有者 C 持分270分の1
共有者 D 持分270分の1
共有者 E 持分1080分の7
共有者 F 持分1080分の7
共有者 G 持分540分の7
共有者 H 持分1080分の7
共有者 I 持分1080分の7
共有者 J 持分90分の1
共有者 K 持分540分の7
共有者 L 持分540分の11
共有者 M 持分540分の11
共有者 N 持分270分の11
共有者 O 持分27分の1
共有者 P 持分27分の1
共有者 Q 持分810分の114
共有者 R 持分810分の57
共有者 S 持分270分の19
共有者 T 持分270分の19
共有者 U 持分270分の19
共有者 V 持分270分の19
共有者 W 持分270分の38
共有者 X 持分360分の1
共有者 Y 持分360分の1
共有者 Z 持分360分の1
共有者 AA 持分360分の1
共有者 BB 持分360分の1
共有者 CC 持分360分の1
共有者 DD 持分720分の2
共有者 EE 持分720分の1
共有者 FF 持分720分の1
共有者 GG 持分360分の2
共有者 HH 持分360分の14

但し、共有者全員持分全部



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区水の森1丁目23番15号	付近
土地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
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"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	<p>本土地は、公図上、その北西側で仙台市が所有する地番2番391の公衆用道路（市道に認定されている）に接している。</p> <p>土地共有者Aが所有する家屋番号2番286の目的外建物の敷地として本土地を単独で使用していることについて、他の所有者らとの間で金銭のやりとりや使用期間の定めがない。</p>	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況(3枚目)」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

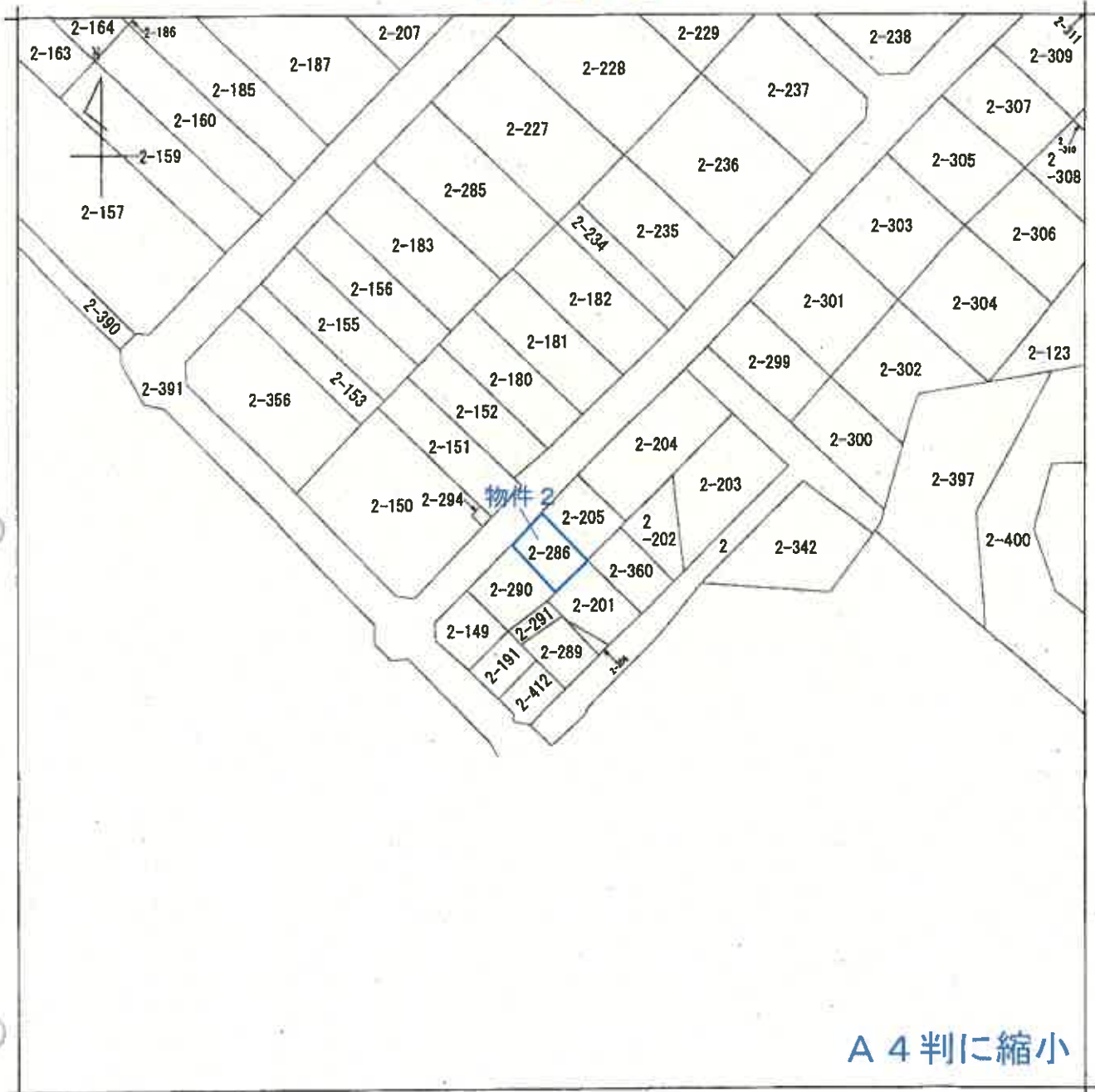
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人兼共有者)	物件2土地を私が所有する家屋番号2番286のアパートの敷地として使 用しています。 なお、使用について他の所有者らとの間で金銭のやり取りや使用期間の定 めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

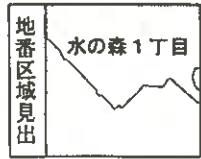
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月 26日 (火) 11:30 - 12:00	仙台法務局	接道関係及び目的外建物について全部事項証明書受領併せて、測量図及び目的外建物の建物図面受領
R 7年 8月 28日 (木) 11:10 - 11:20	物件所在地	物件確認
R 7年 9月 3日 (水) 15:03 - 15:05	執行官室(電話)	期日通知(申立人代理人弁護士)
R 7年 9月 8日 (月) 14:20 - 14:40	物件所在地	物件調査、申立人兼共有者Aと面談、占有関係調査 写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 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 を立ち合わせ、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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	仙台市青葉区水の森一丁目			地番	2番286		
出力縮尺	1/600	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。

令和7年4月8日
仙台法務局

地図整理番号：M97449

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年10月3日

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。
令和7年8月26日 仙台法務局 登記官

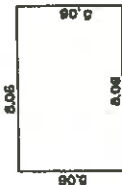
建築物各階平面図

家屋番号 2番286
建築物の所在地 仙台区宮原の森一丁目2番地286

155657 各階平面図

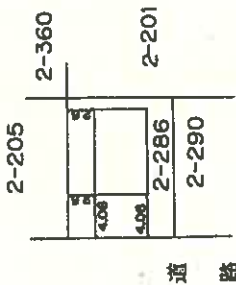
目的外建物

1階2階各階同型



求積 $8.06 \times 5.06 = 40.7836$

床面積 40.76 m^2



道路

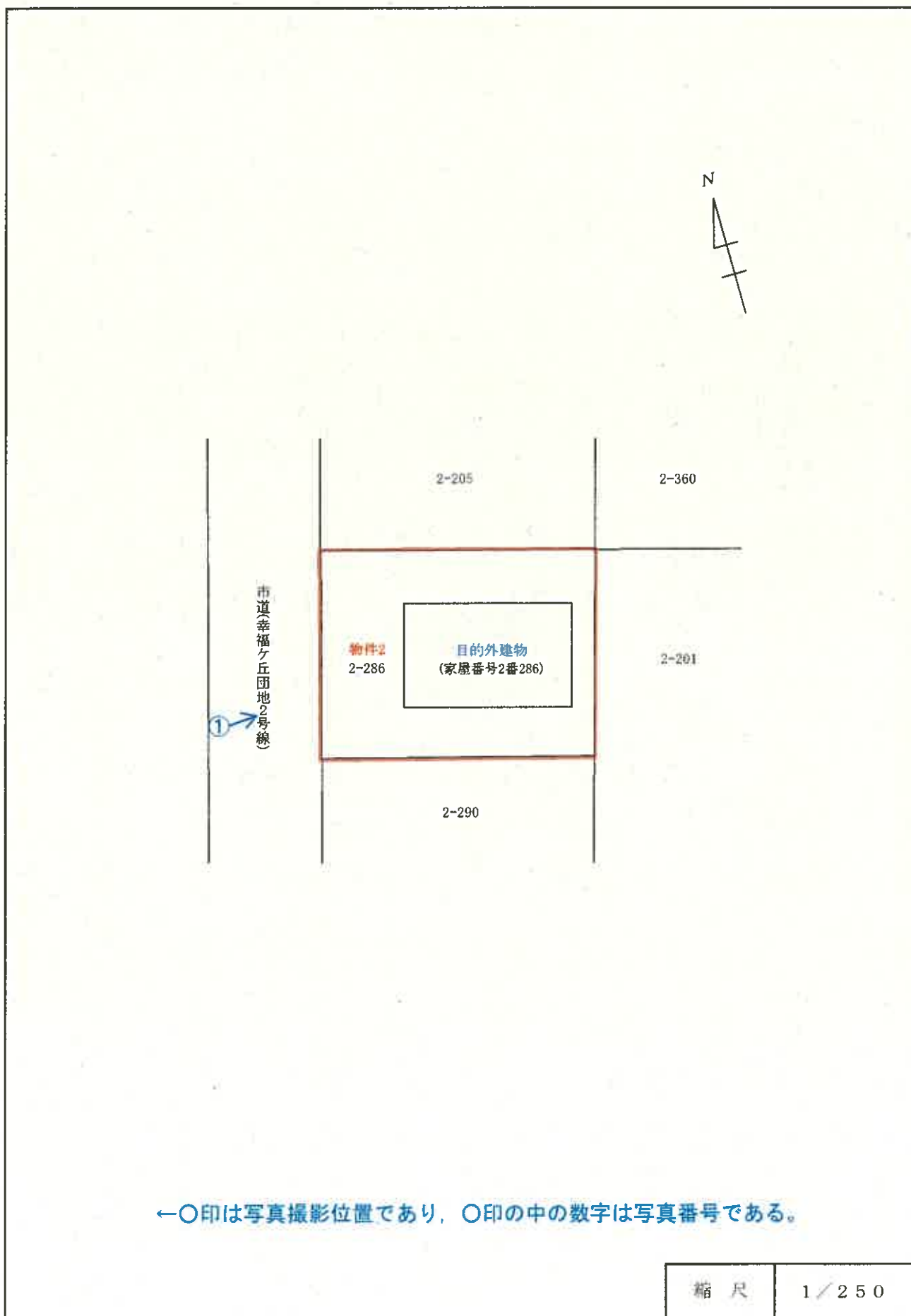
A4判に縮小

(5層階)

縮尺 1/250 B作製)	申請人	縮尺 1/500
------------------	-----	----------

作製者

62.10.3



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

縮尺	1 / 250
現況	図

写 真 1

目的外建物



物件 2

市道

令和7年（ケ）第55号

令和7年9月8日現地調査

令和7年10月3日評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書

（物件2）

評価人 不動産鑑定士

須藤 智哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件2(土地)	金 4,139,000 円

- 1 物件2の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	所在地目積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
2	<p>本件土地には、下記の目的外建物が存する。</p> <p>所在：仙台市青葉区水の森一丁目2番地286</p> <p>家屋番号：2番286</p> <p>種類：共同住宅</p> <p>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床面積：1階 40.78㎡</p> <p style="padding-left: 40px;">2階 40.78㎡</p> <p style="padding-left: 40px;">合計 81.56㎡</p> <p>建築年月日：昭和62年9月30日新築</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

○ 物件2

位置・交通	JR仙山線・仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>本件不動産が存する近隣地域は、昭和40年代、仙台市中心市街地北部の丘陵地に造成された住宅団地にある。地域内には低層の一般住宅やアパートが建ち並んでいる。</p> <p>街路は、幅員約5m前後の舗装市道が配されている。配置の状況や舗装の程度は概ね普通であるが、一部に行止り路も見られる。主な交通機関及び公共施設等との接近性として、JR仙山線・仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅が利用されているほか、最寄りバス停である宮城交通バス「北仙台中学校前」停留所まで約450mである。また、仙台市役所・青葉区役所まで約2.9km。学区内の市立北仙台小学校まで約900m、同北仙台中学校までは約450mとなっている。(道路距離)</p> <p>地域における標準的な画地としては、間口約13m・奥行約15m、規模200㎡程度の北西向きの中間画地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。</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	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 50%
	容積率	指定 80%
	防火規制	無指定
	その他の規制	第1種高度地区 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」 立地適正化計画：居住誘導区域
画地条件	地積	132.33㎡
	間口・奥行	約10.2m×約13m
	形状	長方形
	地勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	等高接面
	その他	特になし
接面道路の状況	○北西側 約5.5m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	

土地の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり（但し、地上の目的外建物ではプロパンガス使用）
	下水道	あり
	<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、通常のコスト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施設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。</p>	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法による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	<p>①目的外建物(家屋番号 2番286・共同住宅)の敷地として利用されている。</p> <p>②仙台防災ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
2	87,100円/㎡	1.00	132.33㎡	0.90	10,373,000円

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 仙台青葉-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 89,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 104.1 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 105 & = & 87,100\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格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：接面街路の方位(南西向き) +2

◇ 地域格差：環境条件(周辺環境等) +5

イ 個別格差：特に格差は認められない。

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

上記により求めた建付地価格より、土地利用権等価格を控除し、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 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
2	10,373,000円	1.00	0.05 敷地占有利益	519,000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：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除 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
2	10,373,000円	-519,000円	1.00	0.70	0.60	4,139,000円

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：目的外建物が存する土地のみの売却であり、更に市場性の減退が認められ、市場滞留期間は長期に亘ることが見込まれる。よって、△30%の市場性修正を行った。

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った。

第6 採用した地価公示標準地の概要

地価公示標準地 仙台青葉-12

所 在 : 仙台市青葉区水の森一丁目1番64

価 格 : 89,600円/㎡

位 置 : 仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方・道路距離約1.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 199㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 4.7m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 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丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 現況図

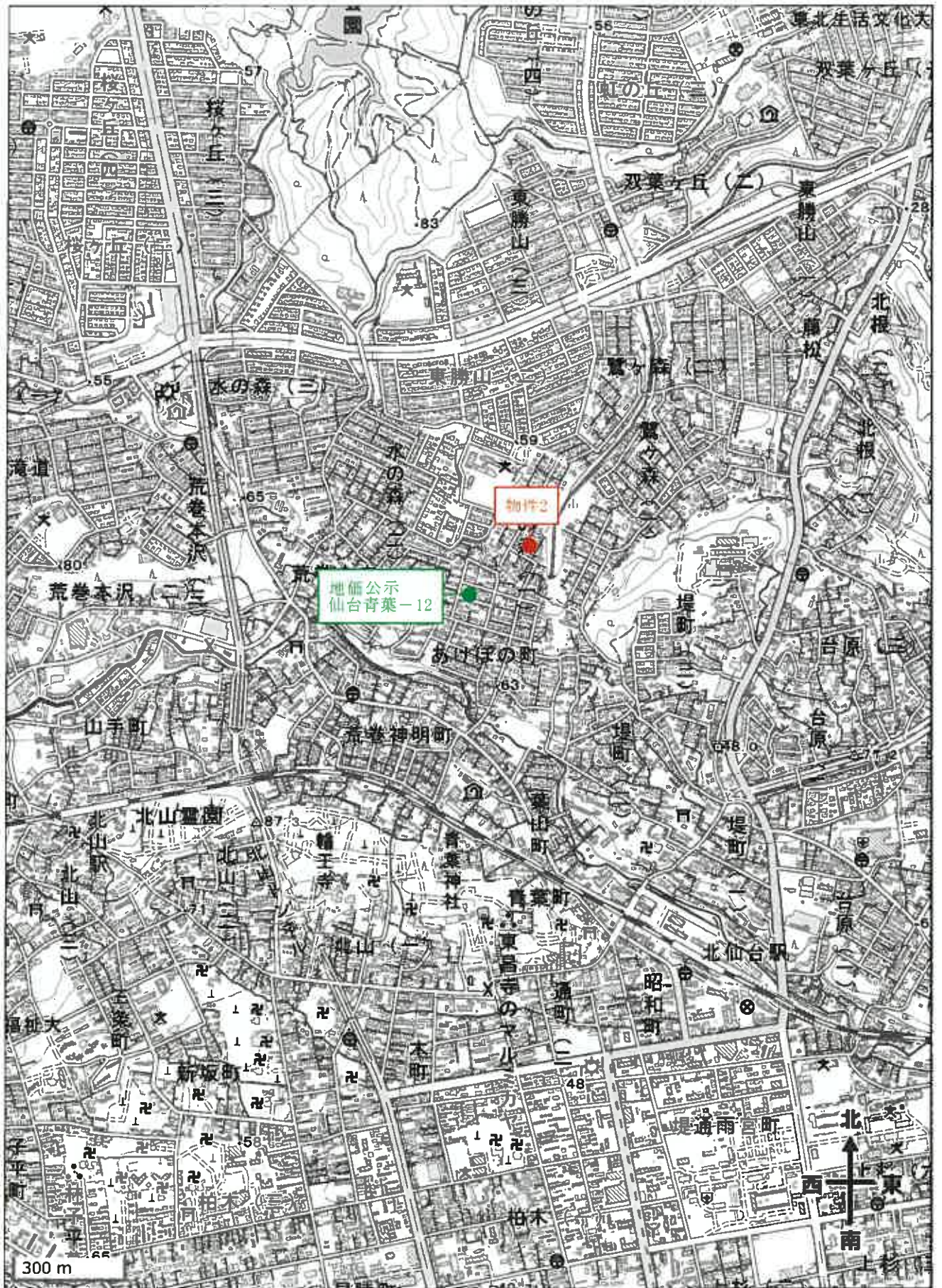
以上

物 件 目 録

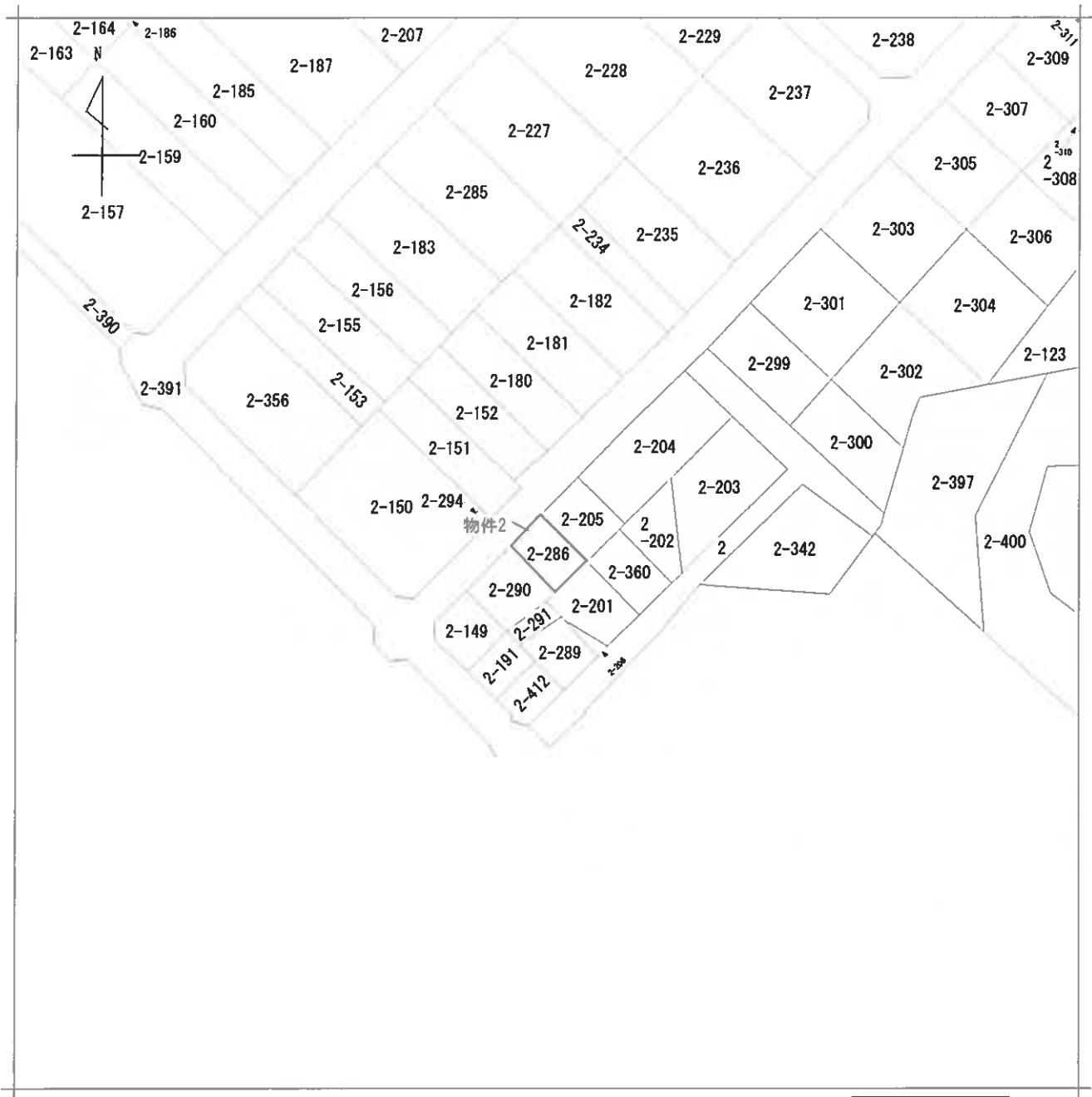
2 所 在 仙台市青葉区水の森一丁目
地 番 2番286
地 目 宅地
地 積 132.33平方メートル

但し、共有者全員持分全部





位置図

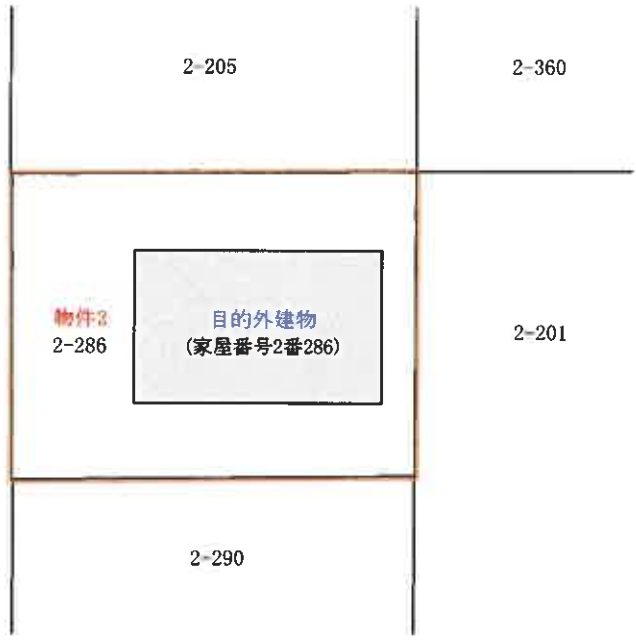


地番区域見出
水の森1丁目

請求部分	所在	仙台市青葉区水の森一丁目			地番	2番286		
出力縮尺	1/600	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	



市道(幸福ヶ丘団地2号線)



縮尺	1/250
----	-------

現況図
