

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 8月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月16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 8月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	178,000 142,400	一括	35,600	16,792	0
4	98,000				
5	80,000				



物 件 目 録

4 所 在 仙台市青葉区新川字佐手山

地 番 5番627

地 目 山林

地 積 217平方メートル

(現況)

地 目 原野

5 所 在 仙台市青葉区新川字佐手山

地 番 5番664

地 目 山林

地 積 178平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

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

【物件番号4】

隣地(物件5も含めて5番634及び5番669)との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(物件4も含めて5番635及び5番668)との境界が不明確である。

【物件番号4, 5】

売却対象外の土地(5番1)を通行のため利用している。

《 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

4 所 在 仙台市青葉区新川字佐手山

地 番 5番627

地 目 山林

地 積 217平方メートル

(現況)

地 目 原野

5 所 在 仙台市青葉区新川字佐手山

地 番 5番664

地 目 山林

地 積 178平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和7年(ヌ)第110号
令和7年12月12日受理
令和8年2月5日提出

現況調査報告書

(物件4, 5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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 仙台市青葉区新川字佐手山 |
| | 地 | 番 | 5番627 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 217平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 仙台市青葉区新川字佐手山 |
| | 地 | 番 | 5番664 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 178平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件４，５）」のとおり				
住居表示	仙台市青葉区新川字佐手山５番地の７７８附近				
土地	物件４				
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件１） ☐ 畑（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☒ 原野（物件４） ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者Ａ ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が原野の状態で使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
その他の事項	１ 南東側で株式会社岩伸エイト住建株式会社（旧商号：エイト住建株式会社）所有の５番１山林（現況：公衆用道路）に接しているが、同公衆用道路は建築基準法上の道路ではない。Ａと上記株式会社岩伸エイト住建株式会社の間には同道路の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。 ２ 北東側に向かって下方向の傾斜地となっている。 ３ 物件５も含めて隣地たる５番６３４及び５番６６９の各山林との境界は判然としない。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日〕				
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件４，５）」のとおり										
住居表示	仙台市青葉区新川字佐手山５番地の７７８附近										
土地	物件５										
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件１） ☐ 畑（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☒ 原野（物件５） ☐										
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐										
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者Ａ ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している ☒ 上記の者が原野の状態で使用し，占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり										
その他の事項	１ 北西側で株式会社岩伸エイト住建株式会社（旧商号：エイト住建株式会社）所有の５番１山林（現況：公衆用道路）に接しているが，同公衆用道路は建築基準法上の道路ではない。Ａと上記株式会社岩伸エイト住建株式会社の間には同道路の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。 ２ 北東側に向かって下方向の傾斜地となっている。 ３ 物件４も含めて隣地たる５番６３５及び５番６６８の各山林との境界は判然としない。										
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">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							
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）										
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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 (所有者)	私は両物件の所有者です。購入当時は、近くに遊園地や洒落た店等があり将来高く売れるかも知れないと思い、投資目的で購入した経緯があります。その後は全く手を加えず、原野のまま放置しておりましたので、物件内には樹木も生えたままになっていますが、区画は二つに分かれており、家も二軒分建設することが可能です。 両物件に通じる道路は、不動産開発業者の所有ですが、利用することに当たっての取り決めや金銭の遣り取りはありません。 私は事情があつて現況調査には立ち会えませんので、手続は執行官で進めて下さい。
■ 近隣居住者	両物件は、長きに亘って、共に人の出入りはなく、放置されたままになっています。夏場は雑草が繁茂し、野生の獣が出入りするので、私が折に触れて好意で除草しています。獣の内、猪の出没が顕著であり、手当たり次第に土を掘り起こし、それが為、近辺の土地は凹凸が著しい状態になっています。各土地区画に接続している道路は不動産開発業者の所有ですが、区画地の所有者らとの間には、利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。また、上下水道も私設の設備であつて、運営に当たっては、市は関与していません。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月16日（火） 15:20-15:40	仙台法務局	物件5の地積測量図受領
R7年12月17日（水） 11:00-11:20	青葉区役所道路課，街 並み形成課	接道調査
R7年12月17日（水） 12:30-12:50	物件所在地	物件確認
R8年1月7日（木） 16:20-16:40	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
R8年1月13日（火） 10:00-10:10	物件所在地	天候不良，積雪過多により外観調査，評価人帯同 近隣居住者から，物件4，5の占有状況等聴取
R8年1月14日（水） 13:50-14:10	仙台法務局	不動産開発業者の履歴事項証明書受領
R8年1月22日（木） 15:00-15:20	A居住地	物件4，5の現状及び占有状況等聴取
R8年1月23日（金） 10:00-10:30	物件所在地	立入調査，写真撮影，評価人帯同

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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，解錠技術者に解錠させて，
建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



A 4 判に縮小

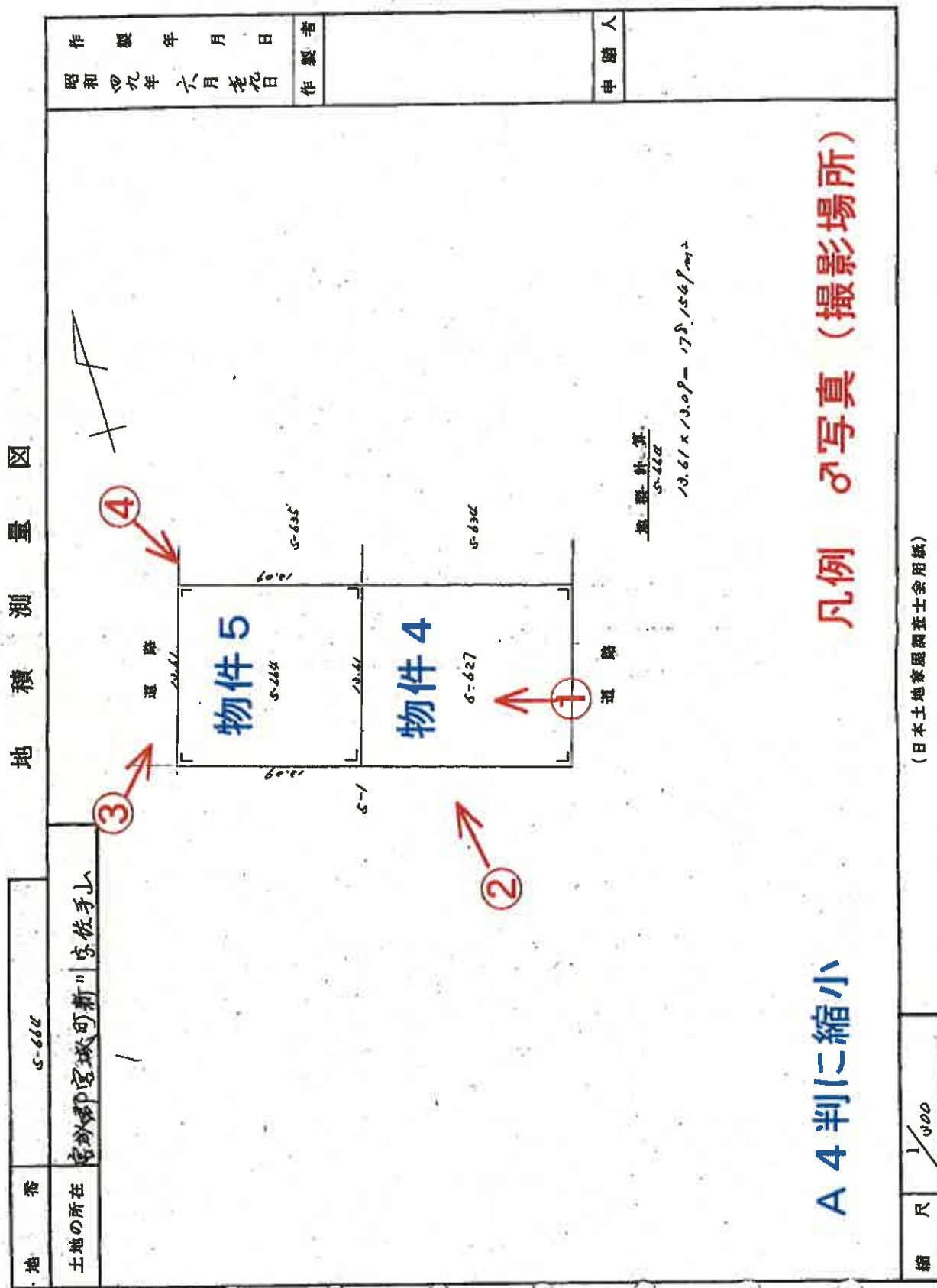


請求部	所在	仙台市青葉区新川字佐手山				地番	5番664			
出力縮	1/600	精度区		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					附付年月日(原図)			補記事項		

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49年6月26日

地 積 測 量 図



(日本土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

写真 1



目的外5番669山林

物件5

物件4

写真 2



目的外5番669山林

物件4

目的外5番634山林

(8枚目)

写真 3



目的外5番1山林
(現況: 公衆用道路)

物件5

目的外5番668山林

写真 4



物件4
目的外5番637山林

物件5
(9枚目)

目的外5番1山林
(現況: 公衆用道路)

令和 7 年 (又) 第 110 号
令和 8 年 1 月 13 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 23 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 16 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件4・5)

評価人 不動産鑑定士

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 178,000円	
評 価 額	
物件4(土地)	金 98,000円
物件5(土地)	金 80,000円

- 1 一括価格は、物件4・5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。

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 地積	別紙物件目録記載のとおり	原野
2	所在地 地積		原野
番号	特 記 事 項		
1・2	積雪により立入りが困難であり、境界等の確認が困難であったため、現地調査では目視可能な範囲で確認を行い、航空写真、地積測量図等に基づき照合を行った。		

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4・5)

位 置 ・ 交 通	JR仙山線「熊ヶ根」駅の西方・道路距離約2.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市青葉区西部の山間部を造成して開発された西仙台ハイランド団地内に存し、周辺には一般住宅が見られるほか、集会所、公園も整備されているが、未利用地や空家も多い。 街路としては幅員約6mの私道が標準。舗装はされているが、所々に破損や陥没が見られる。 JR仙山線「熊ヶ根」駅からは遠隔に位置し、団地内には生活利便施設の立地もなく、最寄品は愛子地区に存する店舗を利用するのが一般的である。	
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	都市計画区域外 無指定 無指定 無指定 建築基準法第22条区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	395㎡ (物件4:217㎡、物件5:178㎡) 北西側間口約13.6m・奥行約29m ほぼ長方形 概ね北東方に向かって低く緩傾斜 二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北西側幅員約6m、私道、舗装有、約0～1m高く接面 ○ 南東側幅員約6m、私道、概ね等高接面	
土 地 の 利 用 状 況	低木等が見られ、原野状となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(専用水道) ガス配管 なし 下 水 道 なし (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当該施設の本管(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出来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。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
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	・ 仙台市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。 ・ 北西側と南東側で接面する私道は、岩伸エイト住建株式会社が単独で所有しているが、通行等にあたって特段の取り決めはなされていない。 ・ 排水は団地内に設置された私設の汚水処理施設にて処理されている。 ・ 近隣住民からの聴取によると、周辺には猪が頻繁に出没するとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格(物件4・5)

目的土地の土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	土地価格 ア×イ×ウ
1	1,500円/㎡	1.00	217㎡	326,000円
2	1,500円/㎡	1.00	178㎡	267,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

目的土地と地域的特性が類似する地価公示標準地等の設定がないため、周辺の類似不動産に係る取引事例等を参考に、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：二方路地+0

ウ 地 積：登記数量による

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、以下のとおり評価額を求めた。

番 号	基礎となる価格 ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 ア×イ×ウ×エ
1	326,000円		0.50	0.60	98,000円
2	267,000円		0.50	0.60	80,000円
一括価格(合計)					178,000円

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：目的土地は需要が極めて乏しい青葉区山間部の住宅団地に存することから、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した。

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。

※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 附属資料

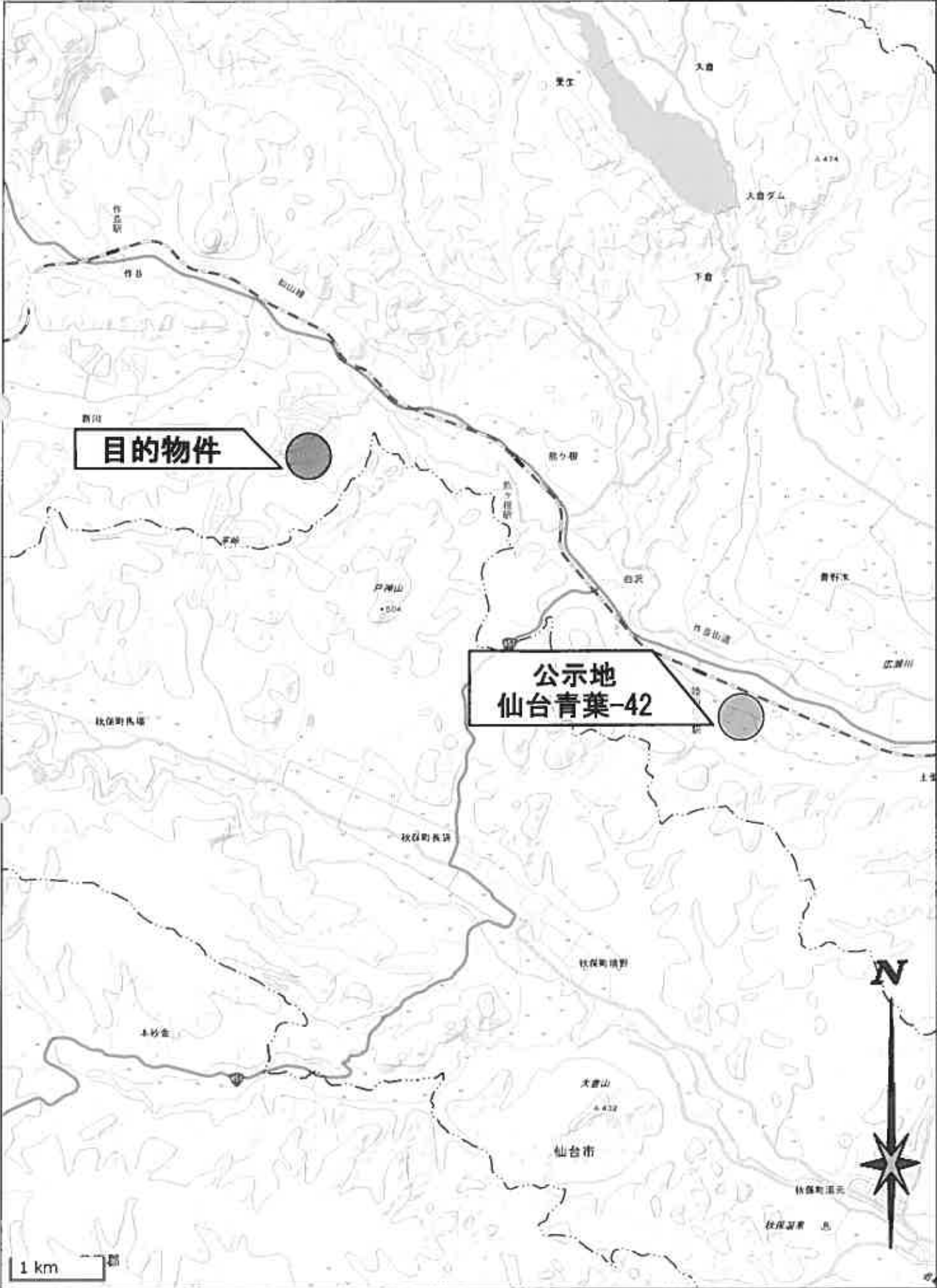
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(地図に準ずる図面)
- 3 地積測量図

以 上

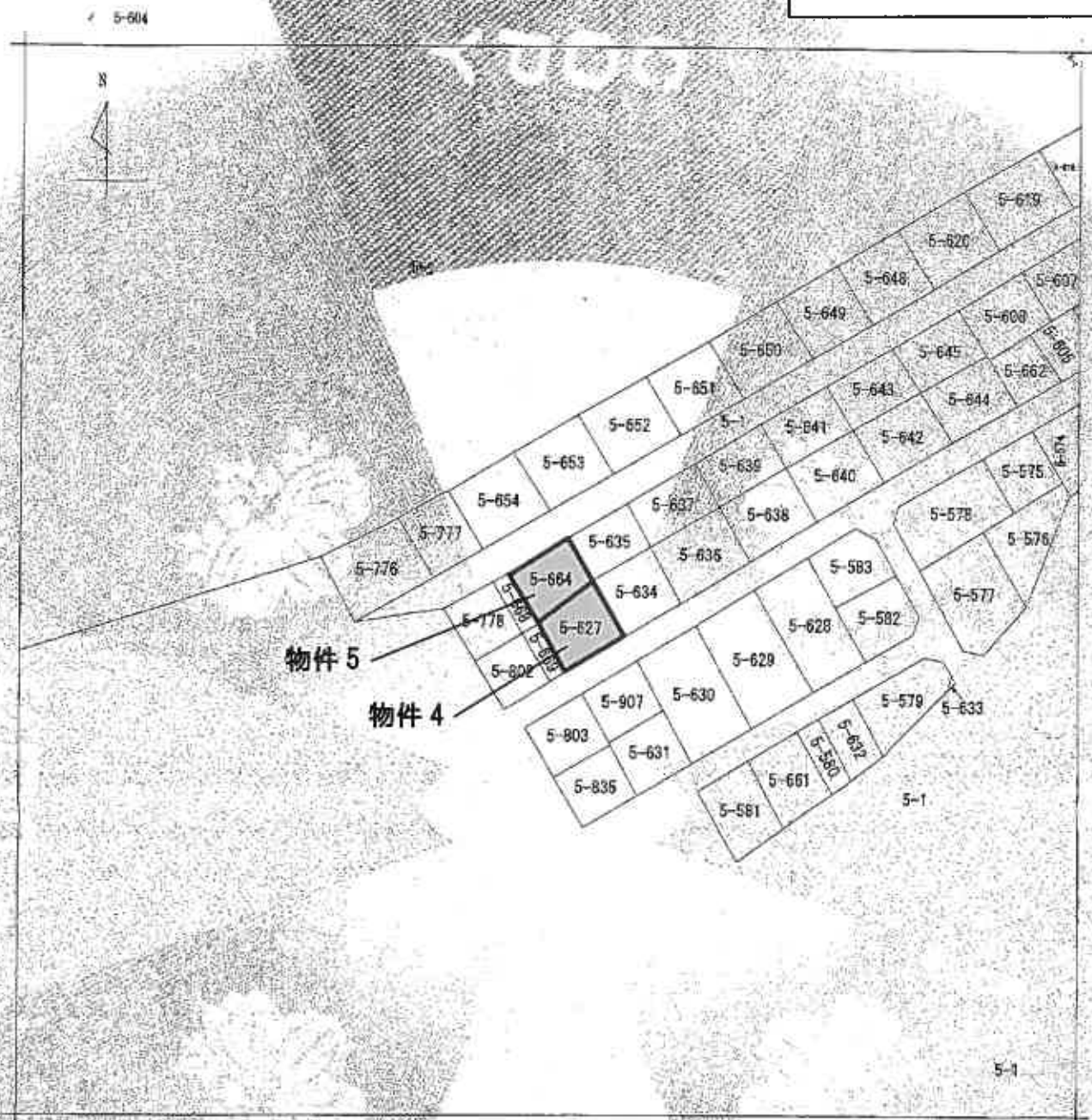
物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目 |
| | 地 | 番 | 35番102 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 164.21平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目 |
| | 地 | 番 | 35番81 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 164.57平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目 |
| | 地 | 番 | 35番92 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 436.02平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 仙台市青葉区新川字佐手山 |
| | 地 | 番 | 5番627 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 217平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 仙台市青葉区新川字佐手山 |
| | 地 | 番 | 5番664 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 178平方メートル |

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



(注) 地籍に於ける図面は、土地の区画を調査した不動産登記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あり、土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。



請求部	所在	仙台市若菜区新川字佐手山				地番	5番664		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地籍に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					縮小 年月日 (縮尺)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示明した書面である。

令和7年10月1日
仙台法務局

地図整理番号: M00259
(1/1)

登記官

地積測量図 1
(A3→A4 縮小)

登記年月日：昭和49年6月26日

065286 5-627

地番

5-664

土地の所在 宮城県宮城町新字佐手山

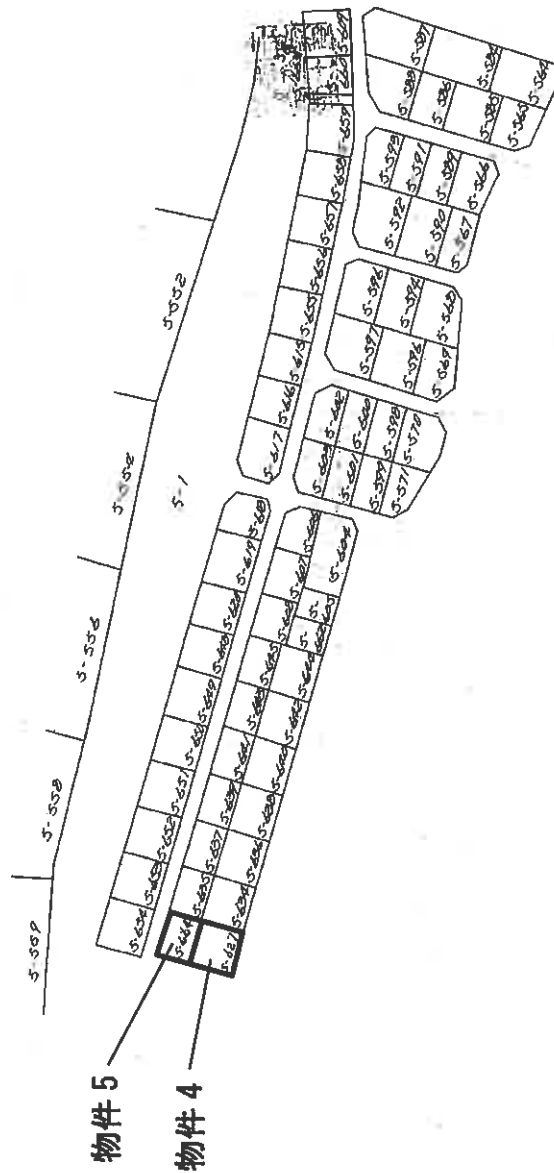
土地積算図

1/2

作製年月日
昭和四十九年六月二十八日

作製者

申請人



(日本土地家屋調査士会用品)

49.6.26

縮尺 1/2000

地積測量図 2
(A3→A4 縮小)

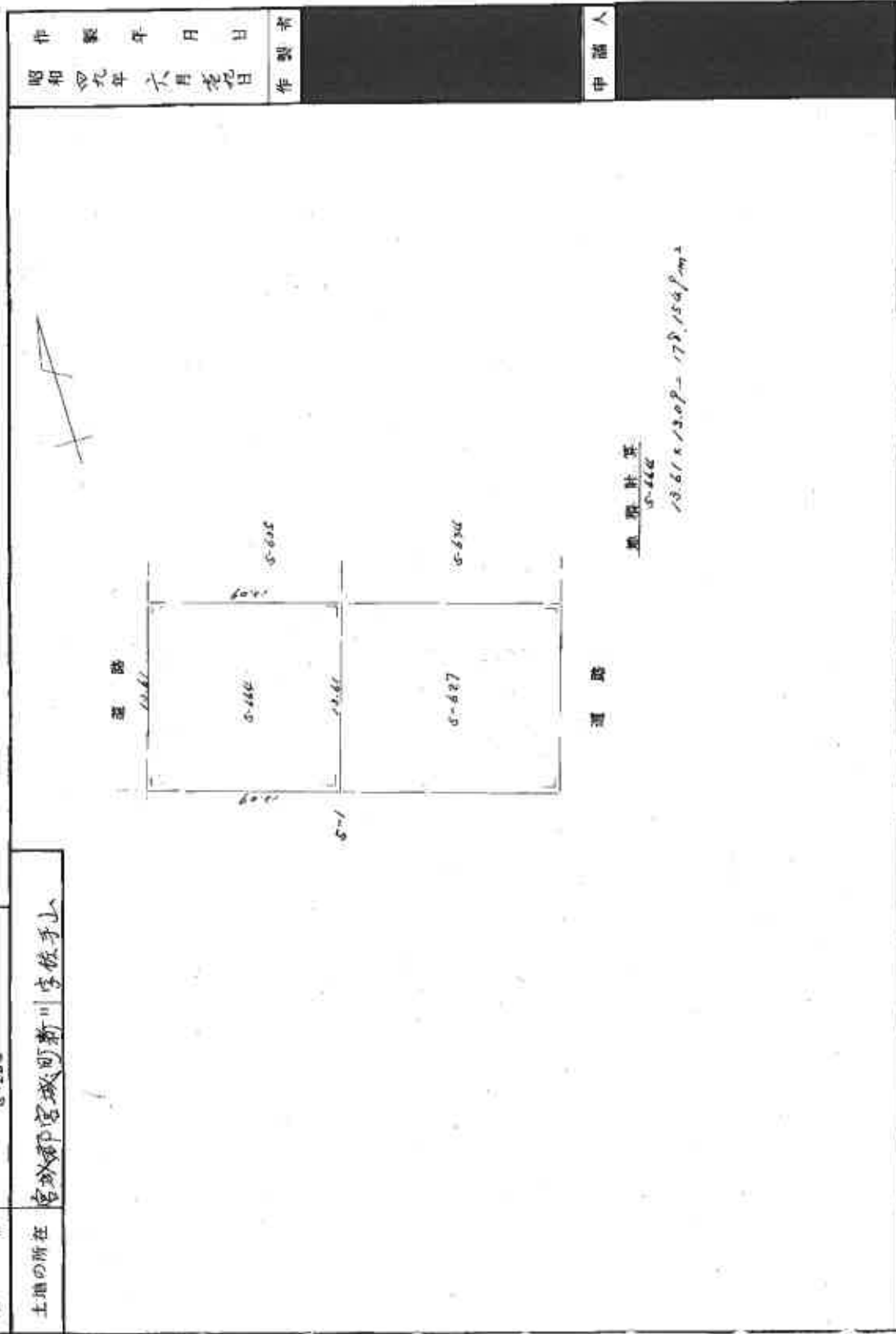
登記年月日：昭和49年6月26日

065287

地番	5-164
土地の所在	宮城県宮城町新川字依手山

地積測量図

2/2



(日本土地審判調査士会印紙)

49.6.26

縮尺 1/1000