

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。
(入札書ことに必要です。)

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 7月 8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 7月 28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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 8月 21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 7月 8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)
1~3	10,140,000 8,112,000	一括	2,028,000	210,523	45,112
1	2,177,000				
2	2,182,000				
3	5,781,000				
備考					



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 |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 菅 原 正 徳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和35年4月末日

賃 料 11万5000円

賃料前払 毎月末日限り当月分払い

敷 金 16万9600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

なし

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 |



令和7年(又)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1ないし3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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目
35番102
宅地
164.21平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目
35番81
宅地
164.57平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目
35番92
宅地
436.02平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件1ないし3）」のとおり
住居表示	仙台市太白区緑ヶ丘一丁目18番15号
土地	物件1ないし3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1ないし3） <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B <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 checked="" 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>南東側で仙台市所有の25番158公衆用道路と、南西側で同市所有の25番155公衆用道路（両者は市道「緑ヶ丘二丁目8号線」とそれぞれ接しており、北東側では同市所有の25番154公衆用道路（市道「長町畑崎線」と接している。何れの接道共に建築基準法建築基準法第42条第1項1号道路に指定されている。但し、南西側で接するそれとはコンクリート製の壁により仕切られており、接道としては機能しない。</p> <p>本物件は4枚目「目的外建物の概況（物件1ないし3）」記載の建物敷地として一体利用されており、敷地の一部は駐車場の用途としても使用されている。</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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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」のとおり）
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1ないし3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"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■A(所有者)■B(目的外建物所有者兼物件1ないし3占有者))の陳述 ■提示文書(土地賃貸借契約書, 土地賃貸借変更契約書(通知))の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権
占有開始時期	令和5年5月16日
最初の契約日	令和5年5月1日
契約等期間	令和5年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和35年4月末日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<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
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11万5,000円(毎月末日限り当月分支払) <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16万9,600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	令和5年5月から同年10月までの賃料は月額10万円である。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
A, Bの陳述等に依れば, Bは亡Cから物件1ないし3を平成28年12月8日付けで, 2000万円で購入し, Bは平成29年8月29日に目的外建物を建築した。然るに前記売買契約は仙台地方裁判所令和2年(ワ)第471号詐害行為取消請求判決によって令和5年5月16日に取り消され, 当該所有権移転登記が抹消された結果, 令和4年3月16日C死亡による令和7年11月14日付け代位相続登記を経て, 物件1ないし3の所有名義が亡Cの唯一の相続人であるAに移転した。以上の経過に沿うべく, A, B間に於いて上記の建物所有目的賃貸借契約が締結されたものと認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1ないし3関係)	
所在地	仙台市太白区緑ヶ丘一丁目35番地102, 35番地81, 35番地92
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 35番102
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 事務所
構造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積(概略)	216.53平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成29年8月29日 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>本物件は、ミモザ株式会社がBから下記約定に依り借り受け、目下介護施設として使用し占有している。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>契約の種別 定期建物賃貸借契約 契約期間 令和4年2月1日から令和14年1月末日まで 賃料 月額金33万円 敷金 金99万円 礼金 金36万3,000円 その他 令和4年2月から同年3月までの賃料月額金18万1,500円</p> <p>本物件には、以下の附属建物が存する。</p> <p>符号 1 種類 物置 構造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 7.00平方メートル</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>私は、物件1ないし3の現所有者であり、かつ、目的外建物所有者であるBの母です。物件1ないし3は元来、私の夫である亡Cの所有であり、嘗てはその場所で私たち家族で「有限会社グリーンショップ朝日屋」と称するスーパーを運営していたのですが、東日本大震災後に経営に行き詰まって倒産しました。清算の為に、Cが所有する不動産の売買などを行ってきたのですが、債権者たる株式会社整理回収機構との間で争いになり、仙台地方裁判所令和2年（ワ）第471号詐害行為取消請求事件の判決に依り、亡CがBに売却した物件1ないし3の売買契約が取り消され、最終的にCの唯一の相続人である私の名義になった経緯があります。</p> <p>物件1ないし3の上に建っていた旧朝日屋の店舗を解体した後、Bが平成29年8月に目的外物件を建て、当初はコンビニエンスストアに貸していたのですが、これも経営がうまく行かず、現在は「ミモザ株式会社」と称する介護施設に貸しています。詐害行為取消判決に依り土地所有者と建物所有者が異なることとなったので、その時分からBと賃貸借契約締結の必要が生じ、当月分をその月の末日までに1箇月11万5000円の約定で賃料を得るようになりました。契約書はBを通じて後日郵送します。</p> <p>私は事情があって現況調査には立ち会うことは叶いませんでしたので、占有状況等は以上の如く口頭でお伝えします。</p>
<p>■ B (目的外建物所有者兼 物件1ないし3占有者)</p>	<p>物件1ないし3の占有状況等は、Aの陳述のとおりです。目的外建物に関する定期建物賃貸借契約書は、本物件の土地賃貸借契約書と併せて、後日郵送します。 (電話聴取)</p>

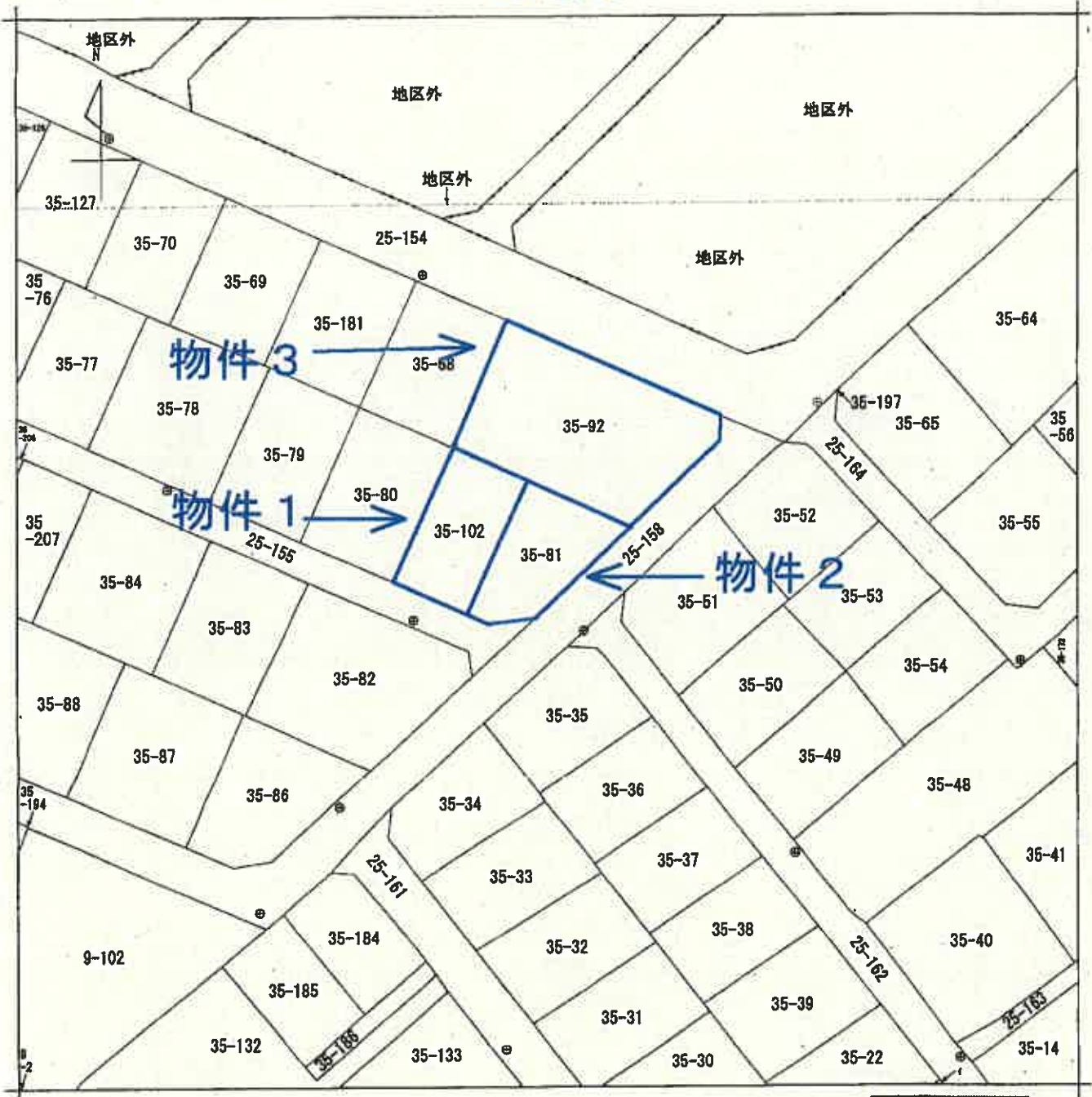
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月16日(火) 15:00-15:20	仙台法務局	目的外建物占有者法人の登記事項証明書受領
R7年12月17日(水) 9:00-9:30	太白区役所道路課, 街並み形成課, 戸籍住民課	接道調査, A及び亡Cらの身分並びに居住に関する証明書受領
R7年12月17日(水) 10:00-10:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
R7年12月23日(火) 13:00-13:20	仙台法務局	目的外建物の建物図面受領
R8年1月7日(水) 16:00-16:20	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7日(水) 18:50-19:00	当庁	Bから本物件の占有状況等について電話聴取 (令和8年1月26日土地賃貸借契約書及び定期建物賃貸借契約書郵送受領)
R8年1月19日(月) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
R8年1月21日(水) 15:00-15:10	A居住地	Aから本物件の占有状況等について聴取
<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"/> 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

1 35-16



地番区域見出
緑ヶ丘1丁目

A 4判に縮小

縮小部	所在	仙台市太白区緑ヶ丘一丁目				地番	35番81			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 座番又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成22年3月15日			備付年月日 (原図)		補記事項				

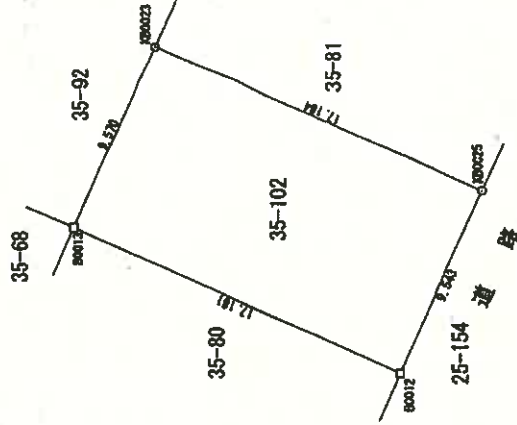
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(7 枚目)

地積測量図 土地積所測量図

地番 35-102
土地の所在 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目

物件1



座標求積表

地番	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
35-102			
80013	-186278.781	2851.369	33477.023429
80023	-196282.693	2860.094	-86049.282118
80025	-196298.358	2853.029	-32497.413489
80012	-196294.434	2844.329	57140.315413
		積面積	-328.436765
		地積	164.2183825
			164.21
			m ²

基準点座標一覧表

測地系	世界測地系		
座標系	公共座標系	X	Y
基準点の名称			
P200P301		-196194.452	2704.850
P200P302		-196333.917	2720.266
P200P303		-196368.283	3143.489
P200P304		-196389.539	2838.919
P200P305		-196471.888	3294.857

境界線の種類
田
コンクリート敷
金網柵
塀
プラスチック敷
計器点

A4判に縮小

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

これは図面に附録されている内容を証明した書面である。

土地積測量図

地番 35-81
土地の所在 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目

物件 2

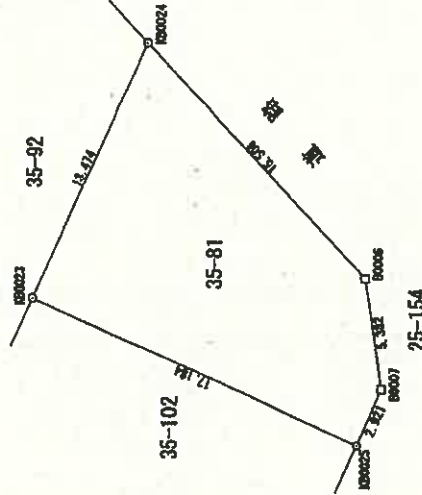
地積測量図

座標求積表

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
K00023	-196282.693	2840.094	28668.892126
K00024	-196288.229	2872.379	-48213.705731
00006	-196298.782	2861.018	-32415.333940
00007	-196298.559	2855.492	1210.913406
K00025	-196298.358	2853.029	4819.181114
		積面積	-329.147023
		面積	164.57 m ²

基準点座標一覧表

測地系	世界測地系	公共文系	X 座標	Y 座標
基準点の名称				
H200P301	-196194.452	2704.859		
H200P302	-196333.917	2720.268		
H200P303	-196368.253	3143.469		
H200P304	-196389.339	2598.919		
H200P305	-196471.889	3294.857		



境界線の種類
田
コンクリート敷
空
柵
ブラスチック敷
計

申請人
縮尺 1/250

A4判に縮小

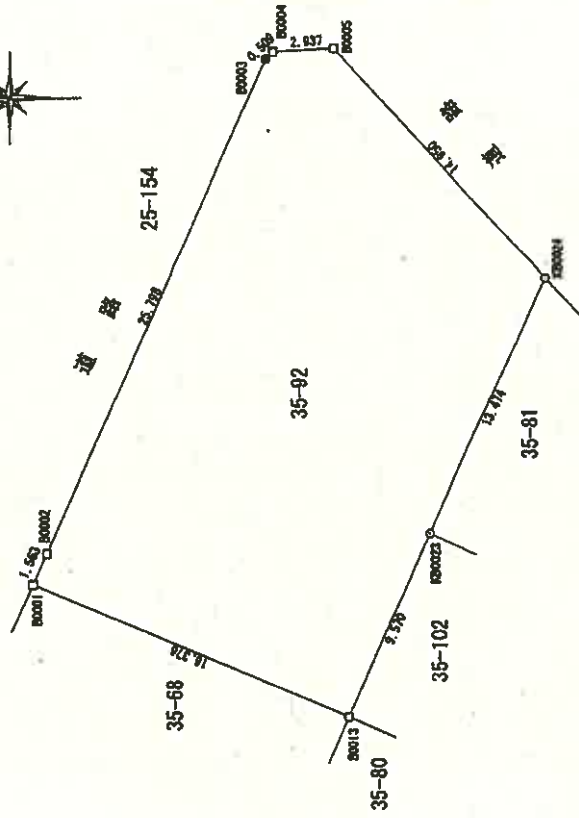
これは図面に記載されている内容を証明した範囲である。

土地積測量図

地番	35-92
土地の所在	仙台市太白区緑ヶ丘一丁目

物件3

地積測量図



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
B0001	-196263.698	2657.785	41217.977835
B0002	-196264.338	2859.222	-31620.136098
B0003	-196274.757	2882.623	-31002.577886
B0004	-196276.120	2883.180	-3655.844460
B0005	-196276.064	2883.333	-37797.612297
B00074	-196288.229	2872.379	-13324.966181
B00023	-196742.063	2860.044	27079.369992
B0013	-196718.761	2851.269	54161.754155
	積算値		-472.065190
	地積		438.02 m ²

境界点座標一覧表

測地系	世界測地系		
座標系	公共文系		
境界点の名称	X	座標 Y	座標
B206F201	-196194.452	2704.859	
B206F202	-196333.917	2720.266	
B206F203	-196368.283	3143.489	
B206F204	-196389.539	2938.919	
B206F205	-196471.899	3294.857	

境界線の種類	田
コンクリート敷	□
金属埋設	⊕
鉄	⊗
プラスチック杭	○
計算点	◎

作成者

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

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。

写真 1

目的外建物(35番102)



市道「緑ヶ丘二丁目8号線」

物件2

写真 2



市道「長町畑崎線」

物件3

写真 3



物件1

市道「緑ヶ丘二丁目8号線」

写真 4

コンクリート製の壁 目的外建物



市道「緑ヶ丘二丁目8号線」

(13枚目)

令和 7 年 (又) 第 110 号
令和 8 年 1 月 19 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1～3)

評価人 不動産鑑定士

有川 卓也

第1 評価額

一括価格	
金 10,140,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,177,000円
物件2(土地)	金 2,182,000円
物件3(土地)	金 5,781,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	
2	所在地 地積		
3	所在地 地積		
番号	特記事項		
1～3	物件1～3に跨る形で目的外建物(介護施設)が存する。		

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1～3)

位置・交通	地下鉄南北線「長町南」駅の北西方・道路距離約2.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、八木山丘陵の緩傾斜地勢上に形成された住宅地域に存し、周辺には一般住宅、アパートのほか、併用住宅、郵便局等の立地も見られる。 街路としては幅員約7.8m程度の市道が標準で、既成住宅地域にありながら街区街路の配置は比較的整然としている。 最寄駅からは遠隔に位置するが、自動車で5分圏内にスーパーストアやドラッグストアが存するほか、主要幹線道路である国道286号へのアクセスも比較的良く、当該国道沿いの各種店舗等は利用し易い環境である。	
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	市街化区域 【北東側市道の道路端から20mまでの範囲】
	用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	近隣商業地域 指定80% 指定300% 準防火地域 第4種高度地区、立地適正化計画(居住誘導区域)、駐車場附置義務条例(近隣商業地域等)、宅地造成等工事規制区域 【北東側市道の道路端から20m超の範囲】
	用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	第一種低層住居専用地域 指定50% 指定80% 建築基準法第22条区域 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
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	764.80㎡ (物件1:164.21㎡、物件2:164.57㎡、物件3:436.02㎡) 北東側間口約27.4m・奥行約33.6m ほぼ台形 概ね平坦 三方路地 特になし
接面道路の状況	○ 北東側幅員約7.8m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 南東側幅員約5m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 南西側幅員約4m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土地の利用状況	土地賃貸借契約が締結され、目的外建物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 ガス配管 あり 下水道 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用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。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借地借家法に基づく普通借地権(賃借権)が設定されている(概要は後記参照)。 ・ 敷地内に目的外建物が1棟存する(概要は後記参照)。 ・ コンクリート擁壁が設置されているため、南西側市道からは出入りできない。 ・ 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。

○ 土地賃貸借契約の概要(令和5年5月1日付の土地賃貸借契約書等に基づく)

賃貸人(甲)	本件債務者
賃借人(乙)	本件債務者の子
賃貸借期間	令和5年5月1日から令和35年4月末日までの30年間
契約の更新	契約期間満了6ヶ月から1年前に双方協議の上、期間を更新することができる。
賃料	月額 115,000円
敷金	169,600円

○ 目的外建物の概要(家屋番号:35番102)

<主である建物>

主用途	構造	床面積	建築年月日	所有者
介護施設	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	216.53㎡	平成29年8月29日	本件債務者の子

<附属建物符号1>

主用途	構造	床面積	建築年月日	所有者
物置	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	7.00㎡	平成29年8月29日	本件債務者の子

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	52,100円/㎡	0.88	164.21㎡	1.00	7,529,000円
2	52,100円/㎡	0.88	164.57㎡	1.00	7,545,000円
3	52,100円/㎡	0.88	436.02㎡	1.00	19,991,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 仙台太白-19

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
 46,000円/㎡ × 107.6 /100 × 100/ 100 × 100/ 95 = 52,100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 : 方位 +0

◇ 地域格差 : 街路 ▲ 2、交通接近 ±0、環境 ▲ 3、行政 ±0

イ 個別格差 : 方位+2、三方路+3、形状▲2、規模▲15

相乗積: 1.02×1.03×0.98×0.85=0.88

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、減価の必要はないと判断した。

(2) 借地権価格

本件では、土地賃貸借契約の内容等を勘案のうえ借地権割合を査定し、建付地価格に当該借地権割合を乗じることにより、目的土地の借地権価格を以下のとおり求めた。

番号	建付地価格 ア	借地権割合 イ	借地権価格 ア×イ
1	7,529,000円	0.30	2,259,000円
2	7,545,000円	0.30	2,264,000円
3	19,991,000円	0.30	5,997,000円

(3) 借地権の付着した土地の価格(底地価格)

建付地価格から借地権価格を控除して、借地権の付着した土地の価格(底地価格)を以下のとおり求めた。

番号	建付地価格 ア	借地権価格 イ	借地権の付着した 土地の価格 ア－イ
1	7,529,000円	2,259,000円	5,270,000円
2	7,545,000円	2,264,000円	5,281,000円
3	19,991,000円	5,997,000円	13,994,000円

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	その他の 控除減価 オ	評価額 ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,270,000円	1.00	0.70	0.60	36,400円	2,177,000円
2	5,281,000円	1.00	0.70	0.60	36,500円	2,182,000円
3	13,994,000円	1.00	0.70	0.60	96,700円	5,781,000円
一括価格(合計)						10,140,000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：目的物件は底地であり流動性が劣るため、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。

オ その他の控除減価：引受債務相当額として、面積割合にて按分のうえ、引受となる敷金の額を控除した。

※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

標準地：仙台太白-19
所在：仙台市太白区緑ヶ丘1丁目35番93「緑ヶ丘1-21-5」
価格：46,000 円/㎡
位置：地下鉄南北線「長町南」駅 2.1km
価格時点：令和7年1月1日
地積：167㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北東4m市道
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：中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図

以 上

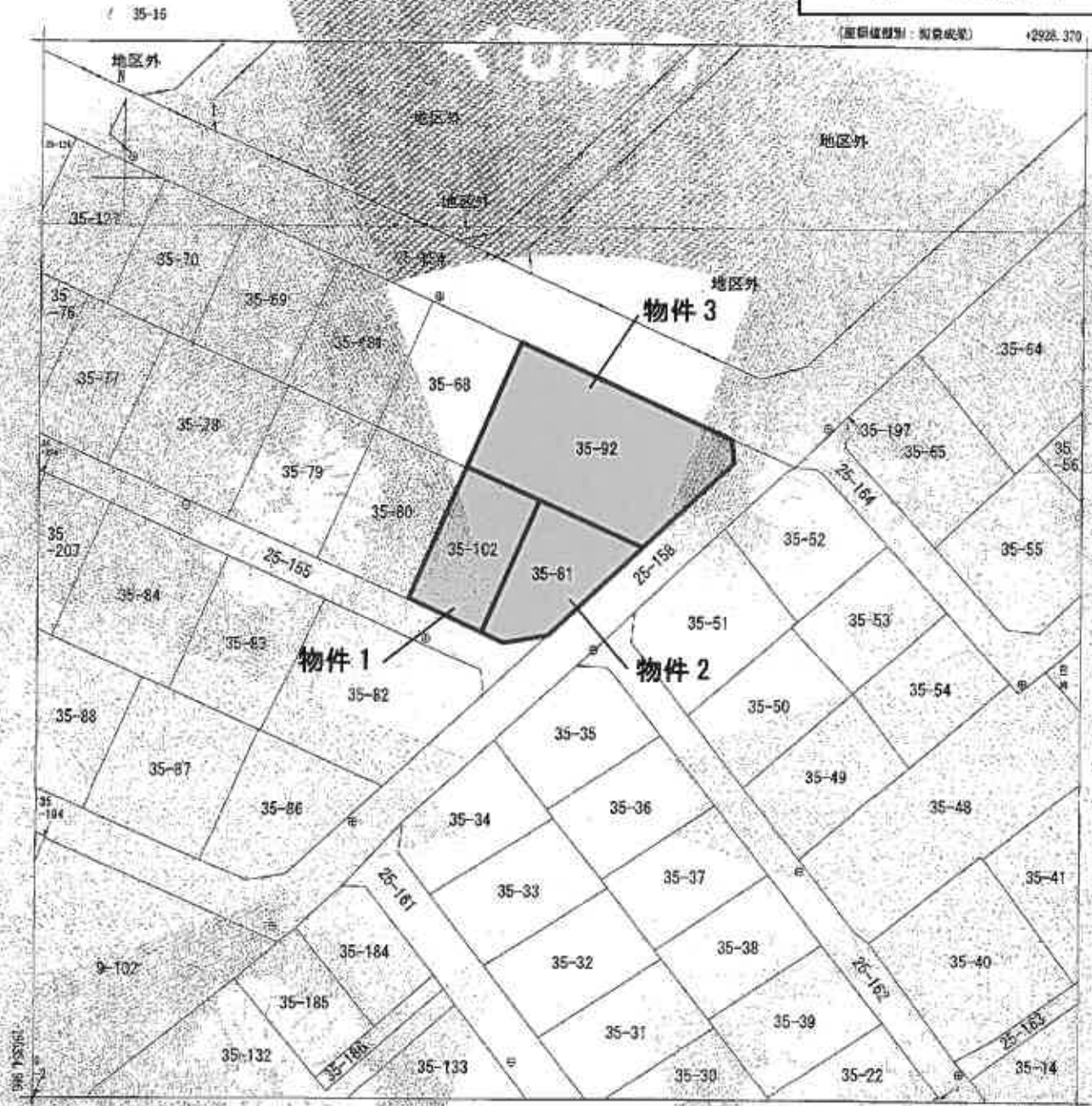
物件目録

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

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



2833.370 (座標値単位: 桁数成長)
 (注) 国土交通省国土地理院が作成した座標補正プログラム(TohokuGisHeiryoku[20].por)による修正がされています。



図表区分	所在 仙台市太白区緑ヶ丘1丁目			地番	35番81			
出力権尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成22年3月15日			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に記載されている内容を印刷した書面である。

令和7年10月1日
 仙台法務局
 地図整理番号: Y00260
 (1/1)

登記簿
 [Redacted]

地積測量図 1 (A3→A4 縮小)

地積測量図 土地積測算図

地番 35-102
土地の所在 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目



座標変換表

座標	Xn	Yn	0n+1 - Xn - 1)Yn
B0013	-156276.761	2651.369	33477.02429
K80023	-156295.653	2663.654	-56648.202110
K80025	-156298.368	2853.029	-32097.412489
B0012	-156294.434	2544.229	55740.315413
	面積	228.438765	
	地積	54.218325E	
		164.21	m

測量点座標一覧表

測量点	座標	高さ
B0013	156276.761	2651.369
K80023	156295.653	2663.654
K80025	156298.368	2853.029
B0012	156294.434	2544.229

測量機の検出
出 カンクリート機
目 全周標尺
注 図 ソリスシステム社
計 算 機

登記年月日 平成22年4月15日

土地積測算図に記述された内容に誤差が生じた場合は、本図面に記載された内容が優先するものとします。

令和7年10月1日 仙台市地積測量課

申請人 計画機関 仙台市役所
(不動産登記法第14条第1項別図作成請求)

作成者

地積測量番号: M00263

地積測量図 2 (A3→A4 縮小)

量成年月日： 平成22年4月5日

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做すこと。 令和7年10月1日 横濱建設局 登記官

土地積測量図

地番 36-8
土地の所在 仙台市太白区錦ケ丘一丁目



座標表積算表

地番	Xn	Yn	Dist - Xn-1Yn
35-81			
35-02	-100282.689	2860.094	28969.882126
35-81	194288.229	2872.379	-48213.705731
35-102	-100298.782	2861.018	-32415.333940
35-81	194298.559	2855.892	1210.813408
35-81	-194298.358	2853.029	4819.141114
合計			39.141023
面積			164.575115
積算			184.57

地番	Xn	Yn	Dist - Xn-1Yn
25-134			
25-134	196104.652	2704.851	2704.851
25-134	-100335.817	2700.182	2700.182
25-134	-100388.345	2700.182	2700.182
25-134	196104.652	2700.182	2700.182
合計			10805.478
面積			164.575115
積算			184.57

項目	内容
測量事務所	仙台建設局
測量士	横濱建設局
測量士補	横濱建設局
測量士	横濱建設局
測量士補	横濱建設局

申請人 [Redacted] 申請日 平成22年4月5日

計測場所 仙台建設局 (不動産登記法第15条第1項第1号(イ)に準ずる)

縮尺 1/250

地積測量図 3 (A3→A4 縮小)

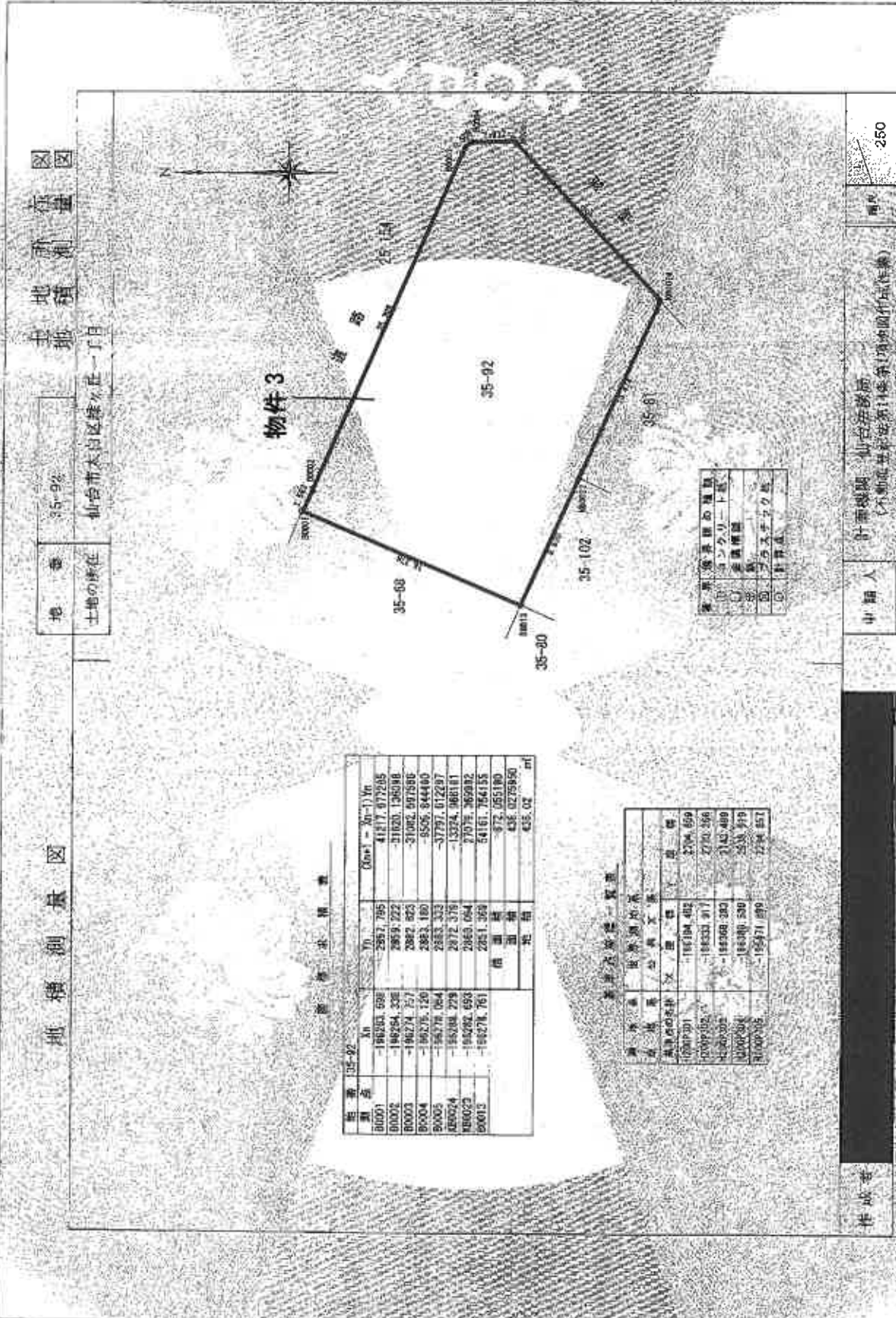
測量年月日：平成22年4月15日

これは図面に記載された土地の面積を算出したもので、
令和7年10月1日現在、仙台市役所

土地の所在
仙台市太白区緑ヶ丘一丁目

地番
35-92

地積測量図



面積計算表

地番	測量	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
B0001	1	-196283.598	2957.795	41817.07285
B0002	2	-196264.328	2959.222	-31020.12698
B0003	3	-196274.757	2982.823	-31002.09798
B0004	4	-196276.126	2983.189	-9595.84440
B0005	5	-196276.064	2983.323	-3797.07297
B00024	6	-196288.279	2972.376	-13224.06611
B00023	7	-196282.653	2963.664	77076.26282
B00013	8	-196278.761	2951.369	54161.76415
	閉面積			972.055180
	面積和			438.0279950
	地積			438.02

測量点の座標一覧表

測量点番号	X座標	Y座標	座標
B000101	-196194.482	2794.659	管
B000102	-196333.971	2770.266	管
B000103	-196368.383	2743.489	管
B000104	-196396.530	2530.219	管
B000105	-196471.999	2284.957	管

測量点の座標

測量点番号	X座標	Y座標	座標
B000101	-196194.482	2794.659	管
B000102	-196333.971	2770.266	管
B000103	-196368.383	2743.489	管
B000104	-196396.530	2530.219	管
B000105	-196471.999	2284.957	管

申請人
計画機関：仙台市役所
(不動産登記法第14条第1項第2号の図面作成者)

建物図面 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成29年9月19日

これは図面に記載されている内容に限られた範囲である
(仙台市地籍課事務)
令和7年10月3日 東北地籍部 登録出張所

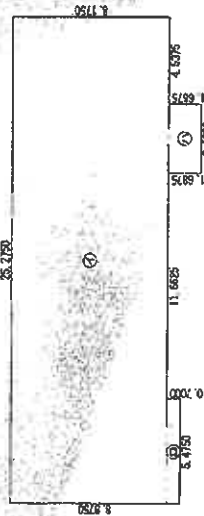
各階平面図

家屋番号 35番102

建物図面

建物の所在 仙台市太白区緑ヶ丘一丁目35番地102、35番地81、35番地92

主である建物



床面積 216.826 ㎡

別荘建物 (番号 1)

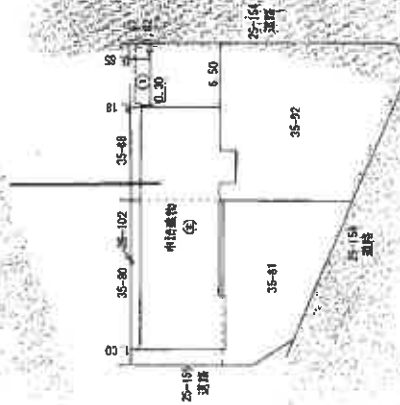


床面積

① 4.5000 x 4.5000 = 20.250000

床面積 7.00 ㎡

目的外建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500