

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）
1～3	1,875,000 1,500,000	一括	375,000	18,682	6,645
1	1,181,000				
2	681,000				
3	13,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市太白区鹿野本町
 地 番 15 番 19
 地 目 宅地
 地 積 261.15 平方メートル

- 2 所 在 仙台市太白区鹿野本町 15 番地 19
 家屋 番号 15 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 74.94 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 82.81 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4.95 平方メートル
 (現況)
 不存在

- 3 所 在 仙台市太白区鹿野本町
 地 番 15 番 16
 地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 76平方メートル

(現況)

地 積 約290平方メートル

持分30分の2



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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

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 仙台市太白区鹿野本町
 地 番 15番19
 地 目 宅地
 地 積 261.15平方メートル

- 2 所 在 仙台市太白区鹿野本町15番地19
 家屋 番号 15番19
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 74.94平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約82.81平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4.95平方メートル
 (現況)
 不存在

- 3 所 在 仙台市太白区鹿野本町
 地 番 15番16
 地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 76平方メートル

(現況)

地 積 約290平方メートル

持分30分の2



令和7年(ヌ)第80号
令和7年9月1日受理
令和7年10月7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 仙台市太白区鹿野本町
地 番 15番19
地 目 宅地
地 積 261.15平方メートル

所有者 インタープラネット合同会社

- 2 所 在 仙台市太白区鹿野本町15番地19
家屋 番号 15番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 74.94平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4.95平方メートル

所有者 インタープラネット合同会社

- 3 所 在 仙台市太白区鹿野本町
地 番 15番16
地 目 公衆用道路
地 積 76平方メートル

共有者 インタープラネット合同会社 持分30分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市太白区鹿野本町12番4号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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（現況図）のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：82.81平方メートル（概測）	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
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 }	
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（現況図）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」のとおり	
住居表示	仙台市太白区鹿野本町12番4号	付近
土地	物件3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
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（概略図）のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（目的外共有持分権者） ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが本物件に接する各宅地に通ずる通路として使用し、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	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
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

その他の事項

■ 物件1について

- 1 旗竿地の形状をなしており、私道（物件3）に接続する部分は幅員2メートルに満たない。南東側から南西側にかけての土留めが玉石擁壁になっている。
- 2 私道接続部も含めて雑草に覆われており、容易に立ち入ることが出来ない。

■ 物件2について

- 1 経年劣化が著く建築時期も定かではない。
- 2 畳や天井版の多くが剥離されている。床が抜け、天井が落ちている箇所もある。
- 3 敷地南西側に崩落した廃屋が残置する。附属建物符号1は、当該廃屋と推定される。

■ 物件3について

- 1 各共有者間に、物件3の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。
- 2 地積（概測）は幅員4メートル及び丈高7.3メートルの290平方メートルである。
- 3 南東側に存する市道「長町北矢流線」に接続する（市道接続部分に存する木流堀川に架かる橋を含む）が、擁壁部分や傾斜地も含まれる故、通行可能な有効幅員は3ないし4メートルに留まる。
- 4 建築基準法第42条1項5号道路に指定されている。

(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
■ A (債権者代理人弁護士) ■ 仙台市太白区役所道路課, 街並み形成課 ■ 近隣居住者	現在, 債務者会社とは連絡が取れません。居住場所も承知しておりません。 (電話聴取) 物件1は私道たる物件3を介して市道「長町北矢流線」に接続しています。同私道は建築基準法第42条1項5号道路に指定されています。 本物件は, 元来Bが所有して居住していましたが, 相当以前にお亡くなりになったようです。その後は居住者が定まらず, 人の出入りもありますが, 10年くらい前までは, 年に何回か敷地の雑草を刈る人が訪問していました。 現在は御覧の通りの雑草が繁茂しており, 敷地に立ち入ることさえ困難な状況に陥っています。建物も相当傷んでおり, 風の強い日等は, 勝手口扉が勝手に開閉していますし, 南西側の物置は一部崩落しています。 各共有者間に, 物件3通路の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本物件の所有者は、遠方に事務所を有する法人であり、空き家であるか、或いは何らかの貸借関係にある者が占有してるか、予想された案件である。
- 2 令和7年9月1日に物件所在地を訪れたところ、敷地は旗竿地状をなし、物件3たる通路に接続するものの、多くが雑草に覆われており、形状を確認することが叶わず、物件2たる建物も近隣地の敷地から辛うじて存在を確認するのみであり、本物件に居住者が存することは、まず窺うことは出来なかった。
- 3 とは云え、現況調査時には敷地及び建物内に立ち入る必要がある為、予め執行補助業者を手配して除草等の準備を進めることと（業者の都合により実施日は同月27日となった。）し、債務者に対し、現況調査を実施する旨の通知書を送付したものの「宛所尋ね中らず」を理由に返送された。
- なお、同月24日に今一度本物件の状態を確認するも、雑草は、季節の移り変わりに依っても枯死せず、そのまま繁茂していたことから、27日午前10時の調査日時の除草手配は維持することとし、同時に近隣居住者に本物件の占有状況を尋ねるに、かつての所有者であるBから、何人かの新しい所有者に輾転移転したことは承知しており、10年ほど前までは、その当時の所有者が草刈りに訪問していた趣旨の陳述を得た（申立人代理人弁護士にも占有状況を尋ねたが、有益な情報は得られない。）。
- 4 予定した調査日時に雑草を刈り取りながら敷地に立ち入り、訪いを告げるも応答がなく、建物内は、天井が崩落し、床が抜けるなど危険な状態にあった。なお、居室にはかつての所有者Bの表彰状が置かれ、縁側には草刈り機械が放置されるなど、状況は近隣居住者の陳述とも符合する。勿論、現所有者は、登記記録上も債務者会社であることに変わりはない。
- 5 以上から、本物件は債務者会社が空き家として占有するものと認定した。

(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9月1日 (月) 11:00-11:10	仙台市資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(9月17日郵送受領)
7年9月1日 (月) 11:40-12:00	仙台北法務局	物件1, 3の地積測量図及び物件2の建物図面の備付けのないことを確認
7年9月1日 (月) 15:00-15:20	仙台北太白区役所道路課, 街並み形成課	物件1の接道等について聴取
7年9月1日 (月) 16:00-16:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年9月11日 (木) 13:00-13:20	仙台北法務局	周辺地の登記事項証明書受領
7年9月24日 (火) 12:40-13:00	仙台北法務局	本物件の登記事項証明書受領
7年9月24日 (火)	当庁	債務者会社宛現況調査実施通知書発送(9月26日返戻)
7年9月24日 (火) 15:20-15:30	物件所在地	占有状況外観調査, 近隣居住者から本物件の占有状況等について聴取
7年9月24日 (火) 16:50-17:00	当庁	申立代理人弁護士事務所担当者から, 債務者会社の消息及び本物件の占有状況等について電話聴取
7年9月27日 (土) 10:00-12:30	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 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。

☒ 令和7年9月27日

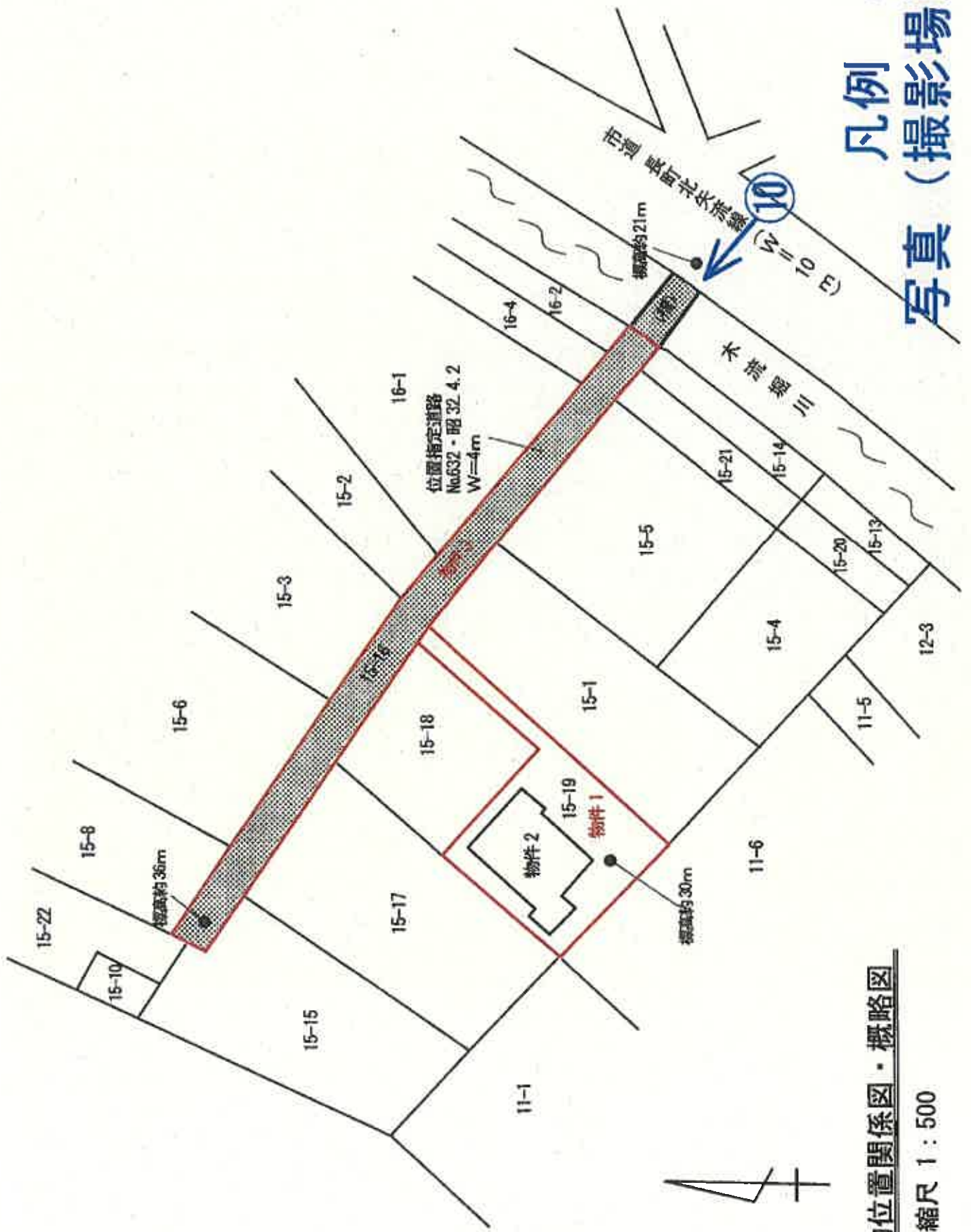
目的物件は不在であり, かつ, 雑草が繁茂し立入が困難であった故, 立会人Cを立ち会わせ, 執行補助業者に敷地部分を除草させた上で建物に立ち入った。

(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 町本野鹿
B 町本野鹿

請 部 分	所 在	仙台市太白区鹿野本町				地 番	15番19		
出 縮	力 尺	縮尺不明	緯 度 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	
					補 記 事 項				

(8 枚目)



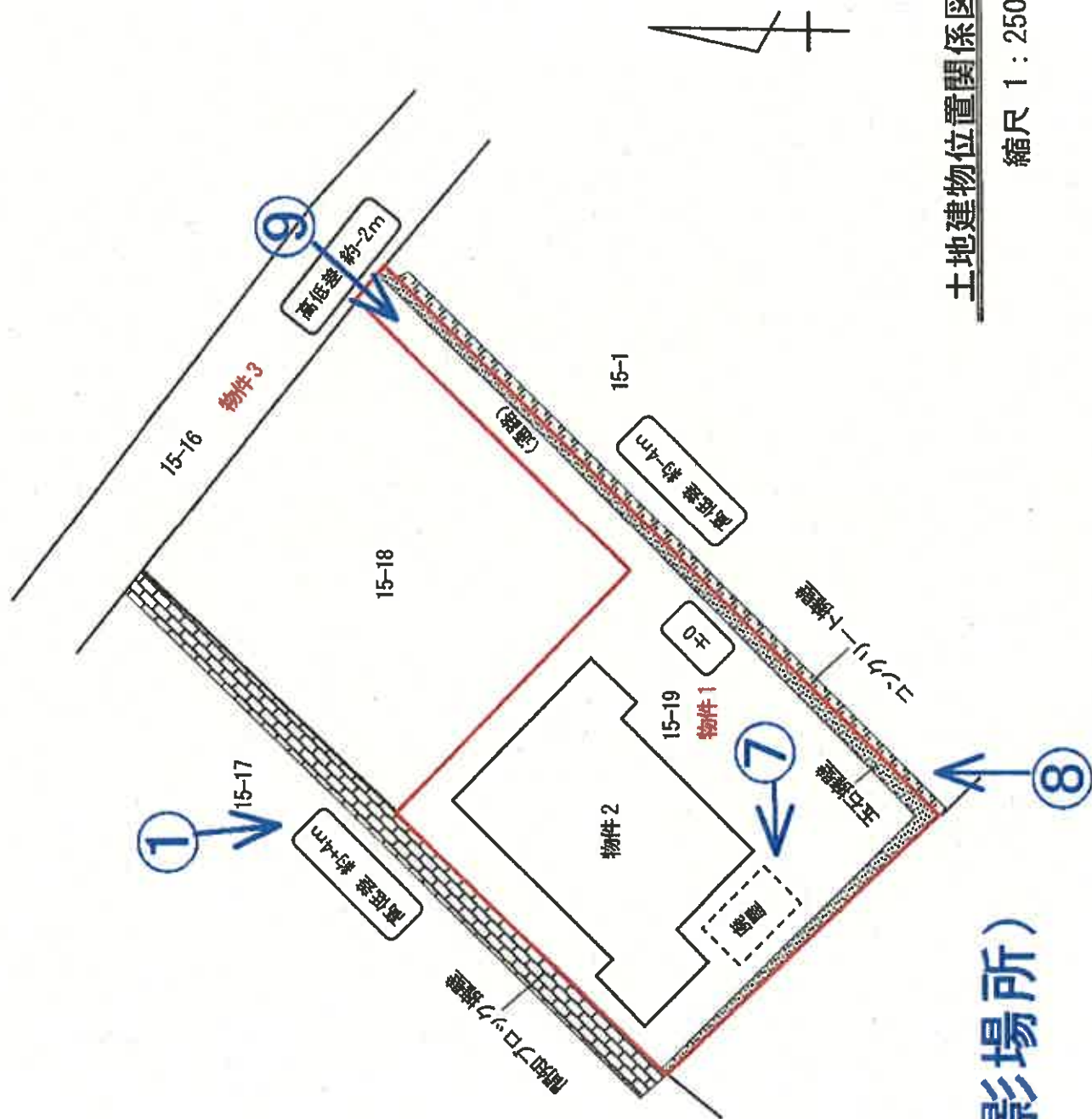
凡例 ♂
写真 (撮影場所)

土地建物位置関係図・概略図

縮尺 1:500

(10 枚目)

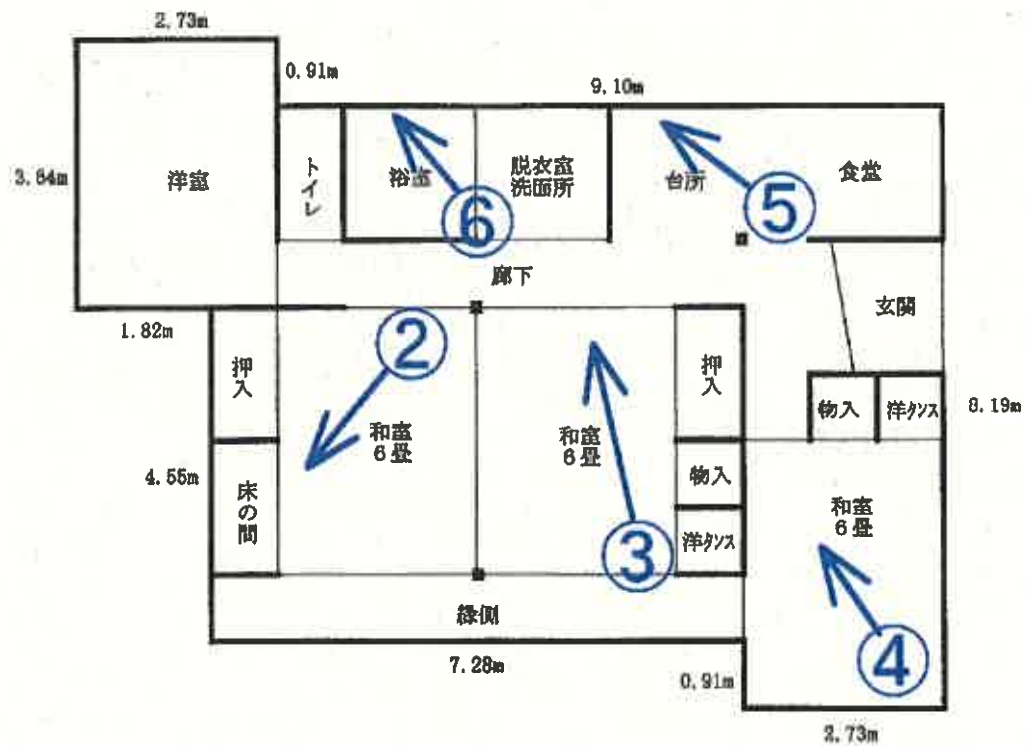
凡例 ♂
写真 (撮影場所)



土地建物位置関係図・現況図

縮尺 1 : 250

物件2 主である建物



概測 82.81㎡

$$2.73\text{m} \times 8.19\text{m} = 22.3687\text{㎡}$$

$$6.37\text{m} \times 7.28\text{m} = 46.3736\text{㎡}$$

$$0.91\text{m} \times 8.19\text{m} = 7.4529\text{㎡}$$

$$1.82\text{m} \times 3.64\text{m} = 6.6248\text{㎡}$$

計82.8100㎡

凡例 ♂写真（撮影場所）

建物間取図

（ 11 枚目）

縮尺 1/100

写真 1

物件2



物件1

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



(14枚目)

写真 7

推定附属建物符号1(物置)



写真 8

南西側及び南東側土留(玉石擁壁)



写真 9

旗竿地接続部分



物件1

物件3

目的外15番18宅地

写真 10

物件1附近



市道「長町北矢流線」

「木流堀川」橋梁
(16枚目)

物件3

令和 7 年（又）第 80 号

令和 7 年 9 月 27 日 現地調査

令和 7 年 10 月 7 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,693,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,325,000 円
物件2(建物)	金 1,342,000 円
物件3(土地)	金 26,000 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。
- 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2の内訳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 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		概測 82.81 m ²
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		特記事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積		概測 290 m ²
番号	特 記 事 項		
2	- 主である建物の床面積は登記面積より 7.87 m²の増分が認められるが、増築の経緯等是不明である。 - 附属建物符号 1 についても詳細不明であるが、主である建物の南西にある廃屋が当該附属建物符号 1 であったと推定される。		
3	幅員 4m、長さ約 73mであることを考慮した。(4m×73m≒290 m ²)		

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	地下鉄南北線「長町南」駅の北西方・道路距離約 1.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	昭和 30 年頃に造成された住宅地域であり、一般住宅、アパートが混在している。 街路条件は有効幅員 3~4m舗装私道(位置指定道路)が標準。系統・連続性は急傾斜かつ行止りのため劣る。1 km圏内(直線距離)には地下鉄駅、小・中学校、区役所、ショッピングモール、その他各種店舗があり、利便性に優る。南東向きの急傾斜地勢であり、街区・道路の配置は雑然としているが、住環境は普通。仙台市防災ハザードマップによれば、特段の被害想定はなく、その他に公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は規模 200 m ² 程度(間口 13m、奥行 15m)、北東向きの戸建住宅地である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定: 50% 指定: 80% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	261.15 m ² (特記事項参照) 約 1.8m×約 32m 不整形 幅約 1.8m、長さ約 15.5mの通路部分と1辺約 15mの略正方形の平坦部分により構成される。 概ね平坦であるが、通路部分が高低差約 2mの北東向きの傾斜地勢となっている。 一方路面地 特になし
接面道路の状況	北東側約 4m、私道、舗装有、等高 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 5 号該当	
土地の利用状況等	物件 2 の建物敷地等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当該施設の本管（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	・ 地積測量図が存しないものの、登記地積が机上概測による地積と概ね一致することを確認した。 ・ 間口及び通路部分の幅員が2m未満であるため、地上建物の建替え、大規模修繕等を行う際には当該部分の2m以上の確保を要する。 ・ 南東側から南西側にかけての土留めが玉石擁壁となっている。

○ 物件3

位 置	物件1の北東側に隣接する土地である。	
画地条件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	約 290 m ² 約 4m×約 73m 帯状地 南東向き下り傾斜地勢（高低差約 15m・約 10 度） 一方路画地 特になし
接面道路の状況	南東側約 10m、市道、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号該当	
土地の利用状況等	公衆用道路（位置指定道路、第 632 号、昭 32. 4. 2）	
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当該施設の本管（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	・ 持分 30 分の 2。 ・ 本物件は、南東側市道との間を流れる木流堀川に架かる橋と共に位置指定道路を構成している。当該位置指定道路の範囲は幅員 4m、延長約 73m であるが、擁壁や傾斜地も含むため通行可能な有効幅員は 3～4m である。

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 15 番 19	
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 32 年頃 （昭和 32 年 3 月 27 日保存登記）
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 68 年 約 0 年
構 造	木造瓦葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング 板張、繊維壁、カラーボード 化粧石膏ボード、プリント合板、あらわし 板張、 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）	概測 82.81 m ²	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添間取図のとおり
品 等	下位	
保守管理の状況	極めて劣る	
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	◦ 空家のまま放置されている。外壁の一部が破損し建物内部に剥落している。タタミ、天井板の多くが剥がされており床の下地も一部腐朽している。 ◦ 南西側に倒壊した廃屋があるものの、経緯等は不明である。 ◦ 本物件について、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。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	45,300	0.63	261.15	0.80	5,962,000
3	45,300	0.05	290	1.00	657,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 仙台太白-20

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
 $46,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/103 = 45,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（北西）0

◇ 地 域 格 差：街路0、交通接近0、環境3、行政的0

イ 個別格差：物件1…間口小（建替え等困難）-30（0.70）

形状（通路部分含む）-10（0.90）

相乗積 63%（ $0.70 \times 0.90 = 0.63$ ）

物件3…公衆用道路 -95（0.05）

ウ 地 積：物件1…登記数量による。

物件3…概測数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建 物 価 格（物件2）

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、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	181,000	82.81	0.01	150,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数、保守管理の状態等を総合的に勘案して現価率を0.01と査定した。

2 評価額の判定

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、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 (円) 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 (円) ア×イ×ウ
1	5,962,000	1.00	0.35	法定地上権	2,087,000

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、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,962,000	－ 2,087,000	1/1		1.00	0.60	2,325,000
2	150,000	＋ 2,087,000	1/1	1.00	1.00	0.60	1,342,000
3	657,000		2/30		1.00	0.60	26,000
一括価格（合計）							3,693,000

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 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等の概要

地価公示地〔仙台太白－20〕

所 在：仙台市太白区砂押町3番7「砂押町16－7」

価 格：46,700円/㎡

位 置：地下鉄南北線「長町南」駅の西方道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：258㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西側4m私道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：傾斜地に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域

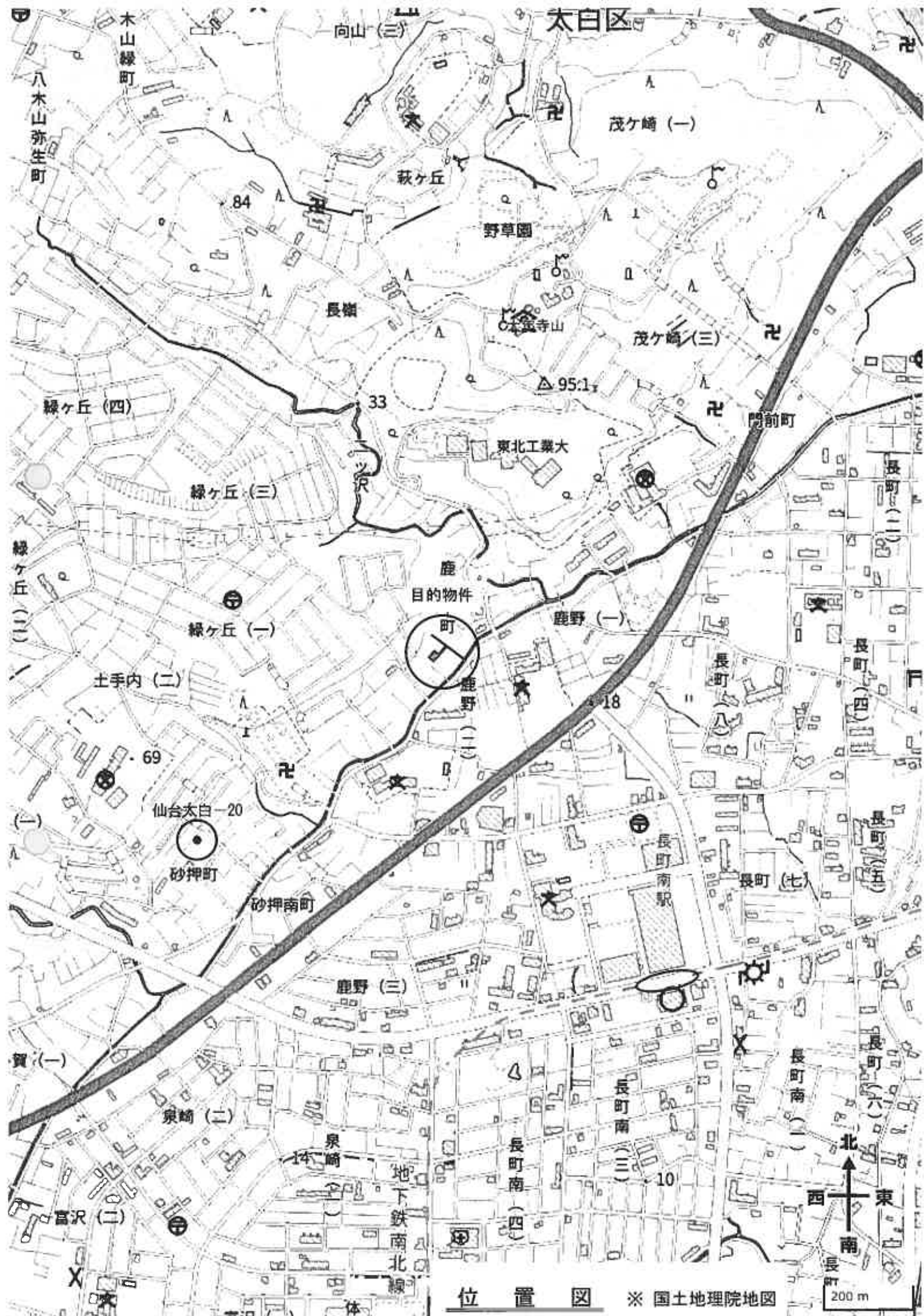
第7 附属資料

- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 土地建物位置関係図（概略図、現況図）
- 4 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区鹿野本町 |
| | 地 番 | 15 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 261.15 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区鹿野本町 15 番地 19 |
| | 家屋 番号 | 15 番 19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.94 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4.95 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|------------|
| 3 | 所 在 | 仙台市太白区鹿野本町 |
| | 地 番 | 15 番 16 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 76 平方メートル |
| | | 持分 30 分の 2 |



4 17-5
0 16-4 0 22-7
 109-4

1000

COPY

COPY

(注) 地籍図面と現況は、土地の所有を明確にした不動産登記制度の地籍が踏え付けられるまでの間、これに代るものとして踏え付け
るもので、地籍図面と現況の相違を記録するものではありません。

地籍図面
現況
地籍図面と現況の相違を記録するものではありません。

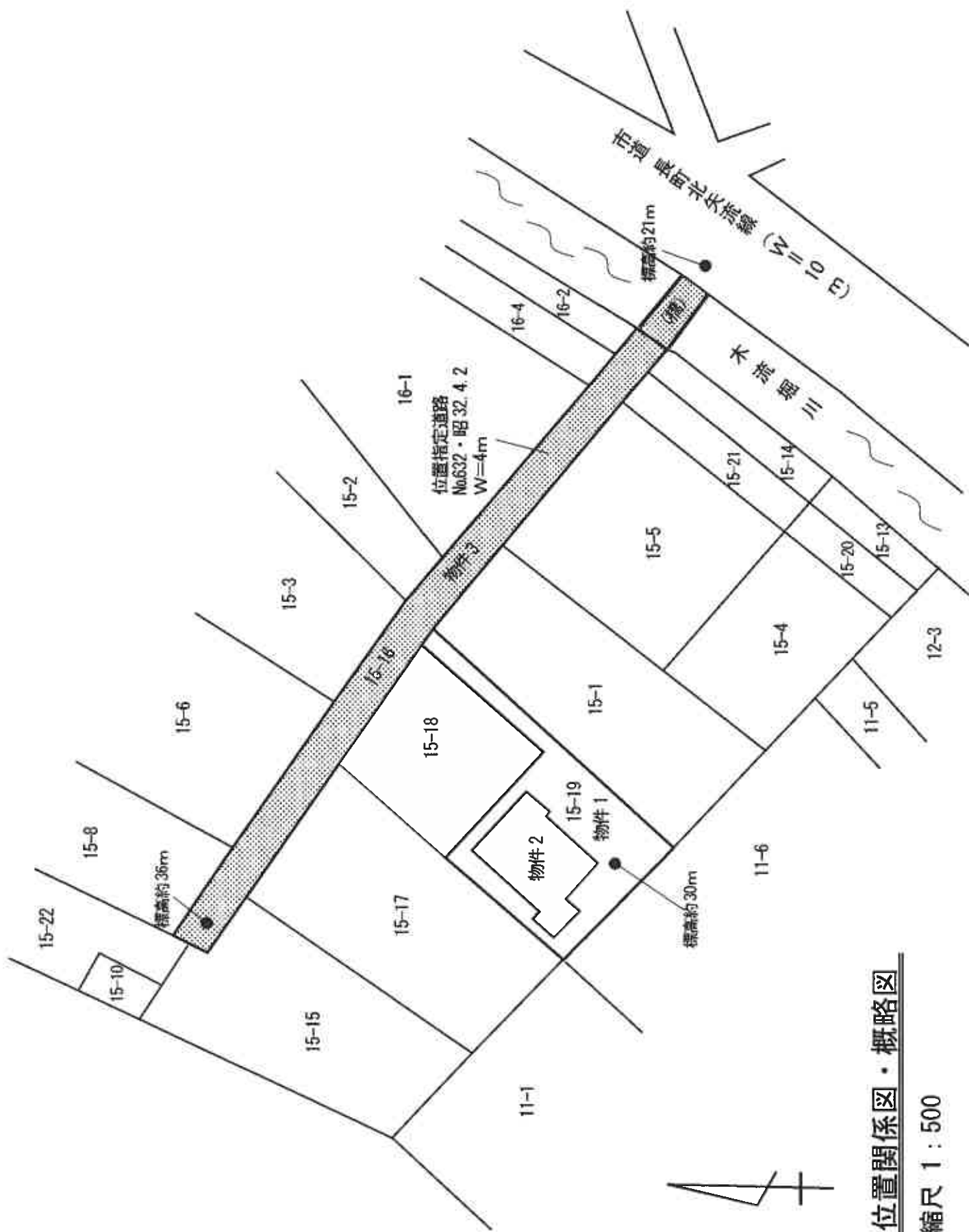
請求 番号	所在 仙台市大森区西野木町	地番 15番19
出 産 年月日	地籍 図面 作成 年月日	地籍 図面 作成 年月日
作成 年月日	地籍 図面 作成 年月日	地籍 図面 作成 年月日

これは地図に準ずる図面に記録された内容の複製したもので、

令和7年7月28日
仙台法務局

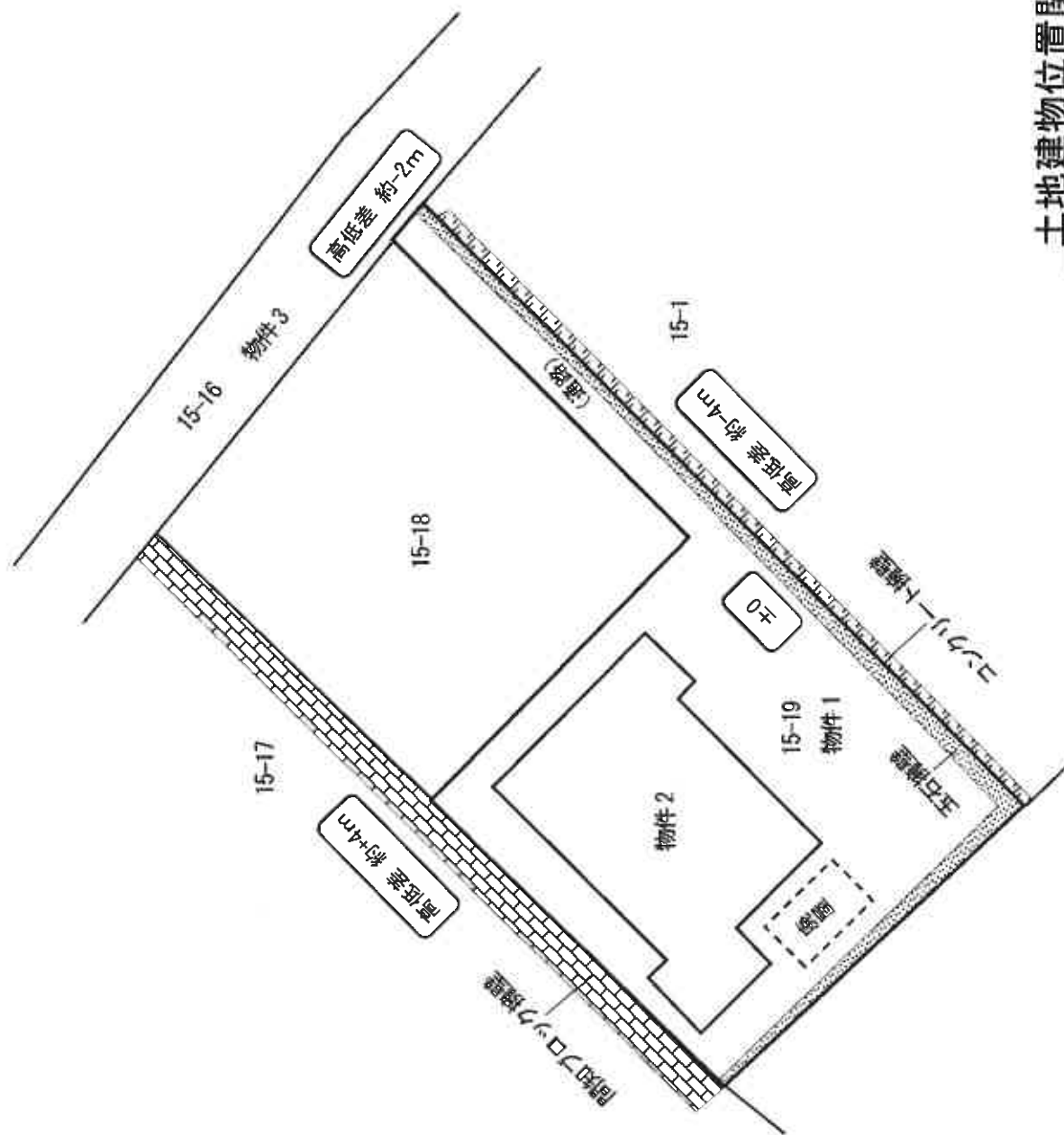
1000

A3をA4に縮小 (71%)



土地建物位置関係図・概略図

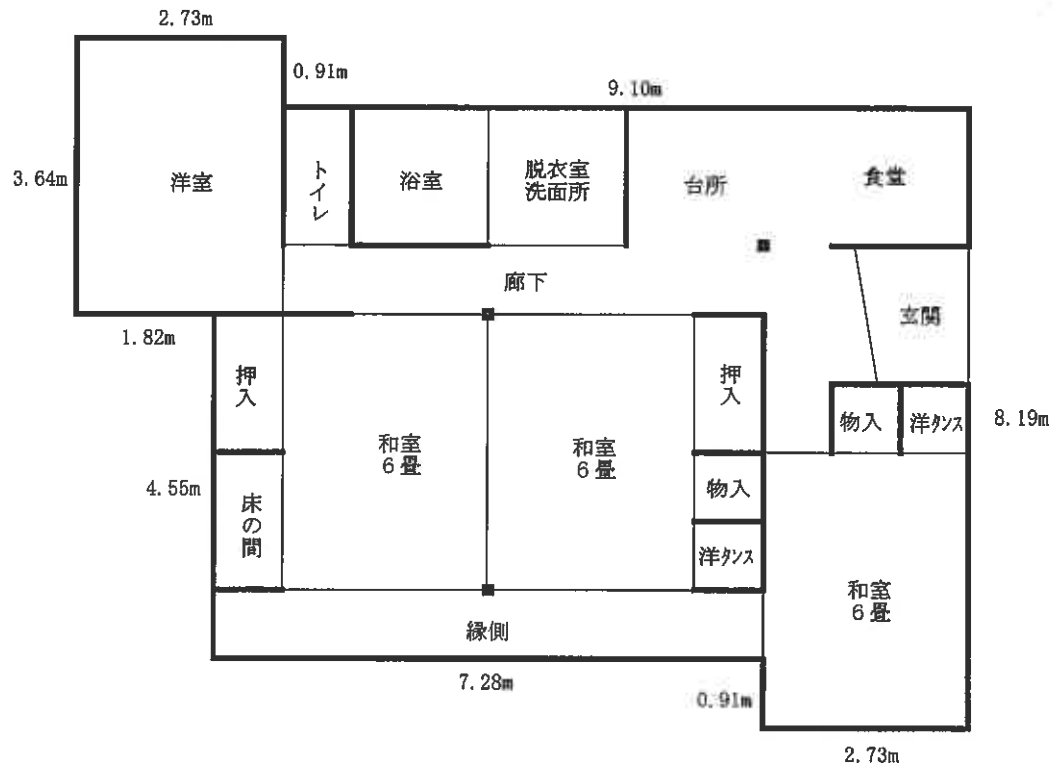
縮尺 1 : 500



土地建物位置関係図・現況図

縮尺 1 : 250

物件2 主である建物



概測 82.81㎡

$$\begin{aligned}
 &2.73\text{m} \times 8.19\text{m} = 22.3587\text{m}^2 \\
 &6.37\text{m} \times 7.28\text{m} = 46.3736\text{m}^2 \\
 &0.91\text{m} \times 8.19\text{m} = 7.4529\text{m}^2 \\
 &1.82\text{m} \times 3.64\text{m} = 6.6248\text{m}^2 \\
 &\hline
 &\text{計} 82.8100\text{m}^2
 \end{aligned}$$

建物間取図

縮尺 1/100

令和 7 年（ヌ）第 80 号

令和 7 年 9 月 27 日 現地調査

令和 8 年 7 月 2 日 補充評価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,875,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,181,000 円
物件2(建物)	金 681,000 円
物件3(土地)	金 13,000 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。
- 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2の内訳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 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		概測 82.81 m ²
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		特記事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積		概測 290 m ²
番 号	特 記 事 項		
2	◦ 主である建物の床面積は登記面積より 7.87 m ² の増分が認められるが、増築の経緯等は不明である。 ◦ 附属建物符号 1 についても詳細不明であるが、主である建物の南西にある廃屋が当該附属建物符号 1 であったと推定される。		
3	幅員 4m、長さ約 73mであることを考慮した。(4m×73m≒290 m ²)		

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,000	0.63	261.15	0.80	6,055,000
3	46,000	0.05	290	1.00	667,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 仙台太白-20

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
 $47,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/103 = 46,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（北西）0

◇ 地 域 格 差：街路0、交通接近0、環境3、行政的0

イ 個別格差：物件1…間口小（建替え等困難）-30（0.70）

形状（通路部分含む）-10（0.90）

相乗積 63%（ $0.70 \times 0.90 = 0.63$ ）

物件3…公衆用道路 -95（0.05）

ウ 地 積：物件1…登記数量による。

物件3…概測数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建 物 価 格（物件2）

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、建物価格を判定した。

番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	181,000	82.81	0.01	150,000

ウ 現 価 率

・ 経過年数、保守管理の状態等を総合的に勘案して現価率を0.01と査定した。

2 評価額の判定

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、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 (円) 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 (円) ア×イ×ウ
1	6,055,000	1.00	0.35	法定地上権	2,119,000

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、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,055,000	－ 2,119,000	1/1		0.50	0.60	1,181,000
2	150,000	＋ 2,119,000	1/1	1.00	0.50	0.60	681,000
3	667,000		2/30		0.50	0.60	13,000
一括価格（合計）							1,875,000

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：接道の状況が劣ることにより、市場性の大幅な減退が見込まれることに加え、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

カ 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5 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示地〔仙台太白－20〕

所 在：仙台市太白区砂押町3番7「砂押町16－7」
価 格：47,400円/㎡
位 置：地下鉄南北線「長町南」駅の西方道路距離約1.3km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：258㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北西側4m私道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地域の概要：傾斜地に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域

以 上

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区鹿野本町
地 番 15 番 19
地 目 宅地
地 積 261.15 平方メートル

2 所 在 仙台市太白区鹿野本町 15 番地 19
家屋 番号 15 番 19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 74.94 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 82.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4.95 平方メートル
(現況)

不存在

3 所 在 仙台市太白区鹿野本町

物 件 目 録

地 番 15 番 16

地 目 公衆用道路

地 積 76 平方メートル

(現況)

地 積 約 290 平方メートル

持分 30 分の 2