

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

令和7年(ヌ)第92号
令和7年(ヌ)第93号

3点セットを閲覧される方へ

本件は併合されているため、物件明細書と現況調査報告書・評価書の物件番号とが一致しません。

物件明細書の物件番号と現況調査報告書・評価書の物件番号の関係は、下記のとおりになりますので、お間違えのないようご注意ください。

なお、入札にあたり、入札書には「期間入札の公告」の物件番号を記載してください。

記

物件明細書及び期間入札の公告の物件番号	令和7年(ヌ)第93号 現況調査報告書・評価書の 物件番号
2	1
3	2

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 0 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 1 0 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 9 月 3 0 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	4,312,000 3,449,600	一括	862,400	36,292	7,777
1	1,000				
2	2,000				
3	4,309,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1番339
地 目 公衆用道路
地 積 4.24平方メートル

持分4分の1

- 2 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1番52
地 目 公衆用道路
地 積 90平方メートル

持分160分の9

- 3 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1番105
地 目 宅地
地 積 126.10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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3】

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 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 3 3 9
地 目 公衆用道路
地 積 4. 2 4 平方メートル

持分4分の1

- 2 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 5 2
地 目 公衆用道路
地 積 9 0 平方メートル

持分160分の9

- 3 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 1 0 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6. 1 0 平方メートル



令和7年(ヌ)第92号
令和7年10月14日受理
令和7年11月18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 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1番339
地 目 公衆用道路
地 積 4.24平方メートル
共有者 B 持分4分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	仙台市太白区西の平二丁目１７番３号附近
土 地	物件１
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） ☐ ☐
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（Ｂ） ☒ その他の者（Ａ及び目的外共有持分権者Ｄ） ☐ 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（Ａ，Ｄ）が各々所有の各敷地に通ずる通路として使用し、占有している。 ☒ 上記の者（Ｂ）が公衆用道路として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」とおり
そ の 他 の 事 項	本物件は、その更に南東側で接する私人らが所有する１番５２及び仙台市所有の１番３３０の各公衆用道路と共に建築基準法第４２条１項５号道路に指定され、仙台市道「長町八木山線（その６）」に連絡している。 本物件の共有者Ｂ，Ｄ及び占有者Ａとの間には、利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはない。
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」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
■ C (共有者Bの母)	私は本物件の所有者Bの母です。本物件は、隣地である目的外1番105宅地とD所有の目的外1番54宅地へ通ずる通路として機能しています。1番105宅地については、近くに仙台市道「長町八木山線（その6）」が開通して値が上がると聞いたので、将来のAの為に考えて私が購入し、その後平成28年にBに売却したのですが、このことについて債権者と訴訟になり、現在はA名義に戻った経緯があります。本物件も、1番105宅地がB名義の時分に同宅地に通ずる通路として使用する目的で、持ち分を取得したのですが、結果として1番105宅地と本物件の所有者が異なることとなりました。なお、Bと1番54宅地所有者D及び1番105所有者Aとの間には、本物件を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。
■ A (目的外1番105宅地所有者)	本物件及び1番105宅地の占有状況等についてはCが述べたとおりです。都合があつて、現況調査への立会は出来ません。
■ 近隣居住者 (目的外1番52公衆用道路共有者)	本物件は、南東側で接する1番52及び1番330公衆用道路と共に接続する各宅地への通路として使用されており、南東端で仙台市道「長町八木山線（その6）」に連絡しております。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月15日 (水) 13:15-13:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影等
R7年10月15日 (水) 14:15-14:20	太白区役所道路課, 街 並み形成課	接道調査
R7年10月31日 (月) 13:00-13:20	太白区区民課	AないしDの身分及び居住に関する証明書受領
R7年11月6日 (木) 13:00-13:10	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
R7年11月10日 (月) 16:00-16:30	C居住地 (仙台市太白区)	C及びAから本物件等の占有状況等聴取
R7年11月13日 (木) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人帯同 近隣居住者から, 物件1の占有状況等聴取
年 月 日 () : - :		

(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

公函写



地番区域見出

西の平2丁目

請求部分	所在地					仙台市太白区西の平二丁目		地番			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲一	座標系又は 番号又は 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18年2月16日					備付年月日 (原図)	平成18年3月10日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

写真 1

目的外1番54宅地 物件1



目的外1番105宅地

写真 2

物件1

目的外1番105宅地

目的外1番54宅地



写真 3

物件1附近



目的外1番52公衆用道路

目的外1番330公衆用道路

(7枚目)

令和7(ヌ)第93号
令和7年10月14日受理
令和7年11月18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 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1番52
地 目 公衆用道路
地 積 90平方メートル
共有者 A 持分160分の9

2 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1番105
地 目 宅地
地 積 126.10平方メートル
所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	仙台市太白区西の平二丁目17番3号附近			
土地	物件1			
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） ☐			
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（目的外共有持分権者ら） ☐ 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 ☒ 上記の者らが接続する各敷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	本物件は、北西側で接する目的外1番339公衆用道路、南東側で接する1番330公衆用道路と共に建築基準法第42条1項5号道路に指定され、仙台市道「長町八木山線（その6）」に連絡している。 本物件の各共有者間に、利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはない。			
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」のとおり
住居表示	仙台市太白区西の平二丁目17番3号附近
土地	物件2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 畑（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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	北東側で目的外1番339公衆用道路に少なくとも2メートル以上接しているものの、同公衆用道路は目的外不動産になる故、本物件に立ち入るためには、共有者たるB、Dの同意を要する。 南西側隣地（1番125及び1番212各宅地）との境界附近は間知ブロックに依る上方向への法面になっている。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 支部 年 令和 年()第 月 日 号
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

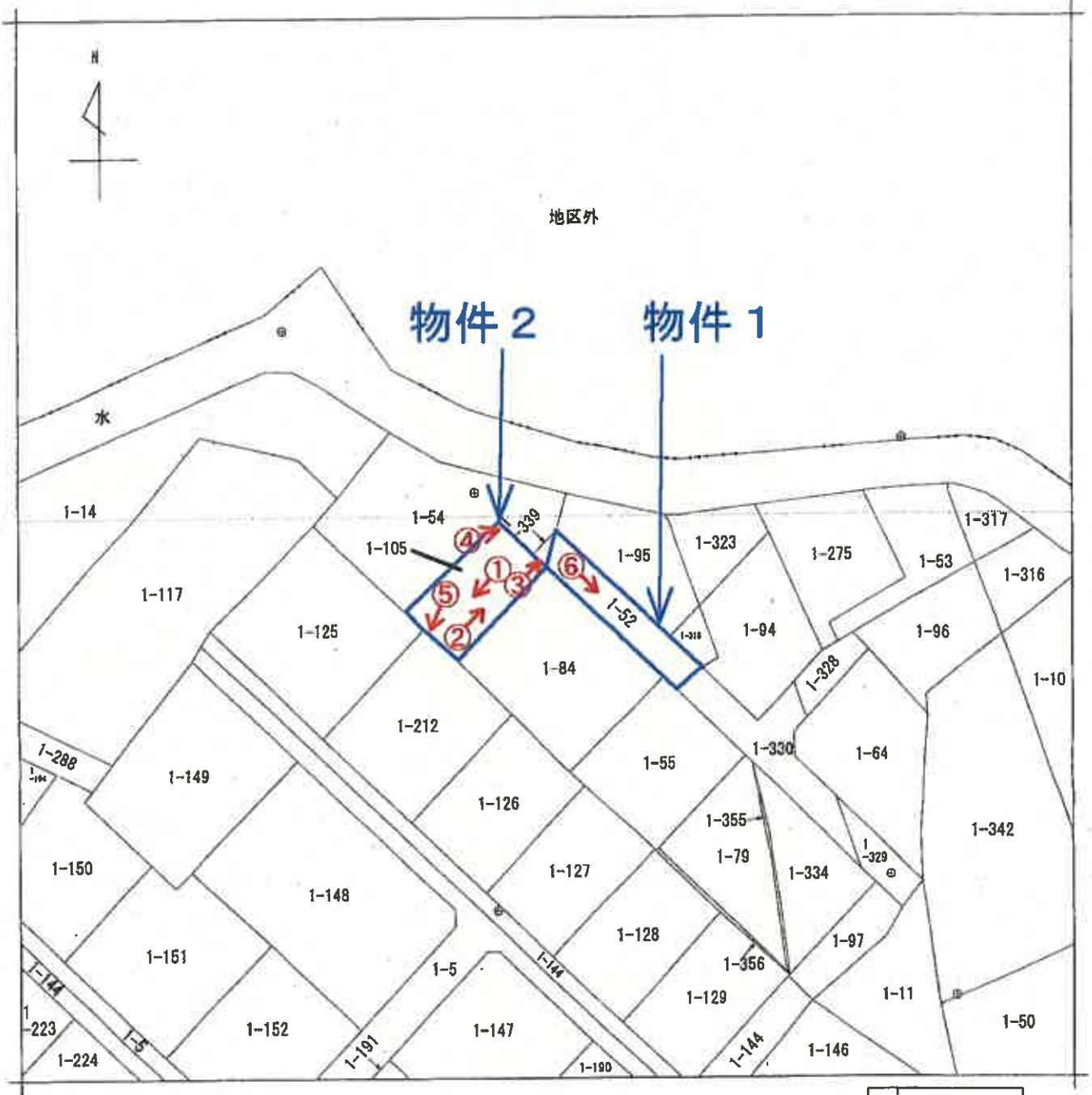
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者Aの母)	私は本物件の所有者Aの母です。物件2宅地は、近くに仙台市道「長町八木山線（その6）」が開通して値が上がると聞いたので、将来のAの為にと考えて私が購入し、その後、平成28年にBに売却したのですが、このことについて債権者と訴訟になり、現在はA名義に戻った経緯があります。一時駐車場として使用する予定もあったのですが、接道になる物件1公衆用道路との接続部分が十分でないため、物件2がB名義の時分に、同人が目的外1番339公衆用道路の持ち分を取得して対処した経緯もあります。結果として、物件2と目的外1番339公衆用道路の所有者が異なることとなりました。
■ A (物件2宅地所有者)	物件2及び1番339公衆用道路並びに物件1を利用するに当たり、私と各共有者間には利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはありません。 本物件及び1番339公衆用道路の占有状況等については、Cが述べたとおりです。都合があつて現況調査への立会は出来ません。
■ 近隣居住者 (目的外1番52公衆用道路共有者)	物件1は、北西側で接する1番339公衆用道路、南東側で接する1番330公衆用道路と共に接続する各宅地への通路として使用されており、南東端で仙台市道「長町八木山線（その6）」に連絡しています。 物件1の各共有者間に、利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月15日 (水) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影等
R7年10月15日 (水) 14:00-14:15	太白区役所道路課, 街 並み形成課	接道調査
R7年11月6日 (木) 13:10-13:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
R7年11月10日 (火) 16:30-17:00	C居住地 (仙台市太白区)	C及びAから本物件の占有状況等聴取
R年11月13日 (木) 14:30-15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人帯同 近隣居住者から, 物件1の占有状況等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

公囟写



地番区域見出

西の平2丁目

A 4 判に縮小 凡例 ♂写真 (撮影場所)

精部 求分	所 在 仙台市太白区西の平二丁目					地 番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	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18年2月16日				備 付 年 月 日 (原図)	平成18年3月10日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(6 枚目)

写真 1

物件2

目的外1番54宅地



写真 2

目的外1番54宅地



物件2

写真 3

目的外1番54宅地

目的外1番339公衆用道路



物件2

写真 4



目的外1番54宅地

物件2

(8枚目)

写真 5

法面の間知ブロック



物件2

写真 6

市道「長町八木山線(その6)」

物件1



目的外1番330公衆用道路
(9枚目)

令和 7 年 (又) 第 92 号
令和 7 年 (又) 第 93 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 8 年 7 月 23 日 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

	一 括 価 格
	金4,312,000円
	内 訳 価 格
物件1（土地）	金1,000円
物件2（土地）	金2,000円
物件3（土地）	金4,309,000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 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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積		
3	所在地 地目 地積		
番号	特 記 事 項		

第3 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

○物件1・2

目的土地の土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	共有持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	79,100	0.01	4.24	1/4	1,000
2	79,100	0.01	90	9/160	4,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【仙台太白-35】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 90,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 79,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：ない

◇ 地域格差：街路条件 +5 (1.05)
環境条件 +10 (1.10)
相乗積 116% (1.05×1.10=1.16)

イ 個別格差：私道(公衆用道路) -99 (0.01)

ウ 地 積：登記数量

○物件3

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	79,100	0.72	126.10	7,182,000

ア 標準画地価格：物件1・2と同じ

イ 個別格差：間口狭小 -20 (0.80)
一部法地 -10 (0.90)
相乗積 72% (0.80×0.90=0.72)

ウ 地 積：登記数量

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額(内訳価格及び一括価格)を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,000	1.00	1.00	0.60	1,000
2	4,000	1.00	1.00	0.60	2,000
3	7,182,000	1.00	1.00	0.60	4,309,000
一括価格(合計)					4,312,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

エ 競売市場修正 : 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なった。

第4 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【仙台太白-35】

所 在 : 仙台市太白区八木山東1丁目60番1155 (住居表示: 八木山東1-12-7)
 価 格 : 90,300円/㎡
 位 置 : 仙台市営地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南東方約1.3km (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 210㎡
 供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
 接 面 街 路 : 北東6m舗装市道
 用途指定等 : 第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率80%
 地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ丘陵性住宅地域

以 上

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 3 3 9
地 目 公衆用道路
地 積 4 . 2 4 平方メートル
持分 4 分の 1

2 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 5 2
地 目 公衆用道路
地 積 9 0 平方メートル
持分 1 6 0 分の 9

3 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 1 0 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 1 0 平方メートル

令和 7 年 (又) 第 92 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金1,000円

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のが常態であること、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き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	
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 (道路距離)	仙台市営地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南東方・道路距離約1.5km (別添『位置図』参照)		
付 近 の 状 況 (道路距離)	仙台市郊外の丘陵部に形成された住宅地域で、地域内には戸建住宅、アパートが建ち並んでいる。街路は幅員約4mの行き止まりの舗装私道が配置されている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。 バス停「西の平二丁目東」 約50m 太白区役所 約2.7km 仙台西ノ平郵便局 約700m 市立芦口小学校 約500m ヨークベニマル仙台西の平店 約400m 市立八木山中学校 約900m		
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 第二種住居地域 指定60% 指定200% なし 第三種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画「郊外住宅地ゾーン」 屋外広告物条例「第二種許可地域」 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」 広瀬川の清流を守る条例「水質保全区域」	
画 地 条 件	地 積 幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	4.24㎡ 約4m・約1m 三角形 概ね平坦 一方路 なし	
接面道路の状況	南東側で幅員約4mの舗装私道に等高に接面 (建築基準法42条1項5号道路)		
土地の利用状況等	各共有者が公衆用道路(位置指定道路)として利用している。		
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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無い。		
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		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

○物件1

目的土地の土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	共有持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	77,200	0.01	4.24	1/4	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【仙台太白-35】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 86,500\text{円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 77,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +5 (1.05)
環境条件 +10 (1.10)
相乗積 116% (1.05×1.10=1.16)

イ 個 別 格 差 : 私道(公衆用道路) -99 (0.01)

ウ 地 積 : 登記数量

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、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,000	1.00	1.00	0.60	1,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【仙台太白-35】

所 在 : 仙台市太白区八木山東1丁目60番1155 (住居表示: 八木山東1-12-7)
価 格 : 86,500円/㎡
位 置 : 仙台市営地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南東方約1.3km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 210㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 北東6m舗装市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率80%
地域の概要 : 戸建住宅が建ち並ぶ丘陵性住宅地域

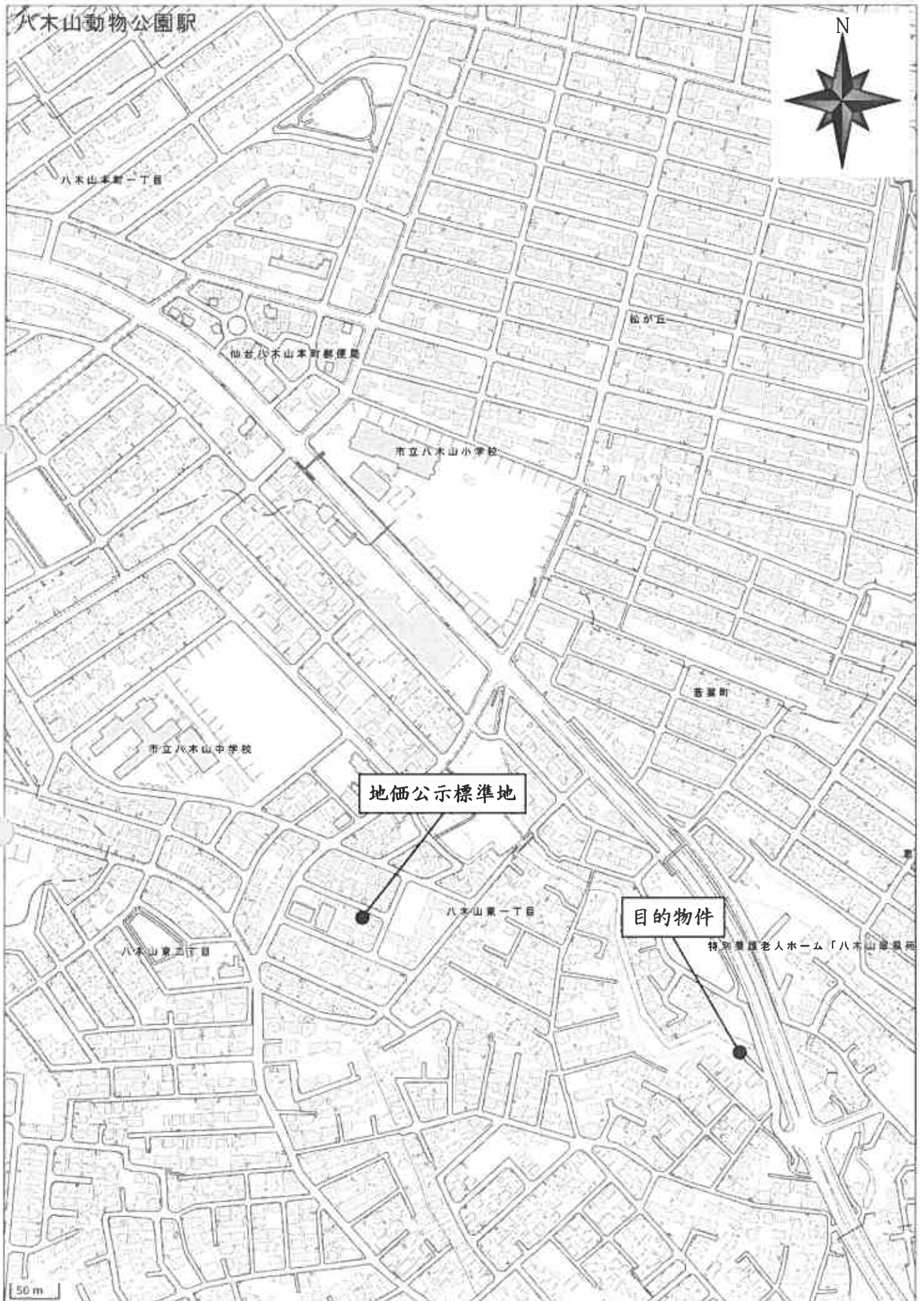
第7 附属資料

1. 位置図 (国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図 (法第14条第1項地図)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 3 3 9
地 目 公衆用道路
地 積 4. 2 4 平方メートル
持分 4 分の 1





請求 部 分	所 在 仙台市太白区西の平二丁目				地 番	1番339				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 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18年2月16日				備 付 年 月 日 (原図)	平成18年3月10日		補 記 事 項		

A 4 判に縮小

令和 7 年 (又) 第 93 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

	一括価格
	金3,974,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金2,000円
物件2（土地）	金3,972,000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。

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のが常態であること、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き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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 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 (道路距離)	仙台市営地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南東方・道路距離約1.5km (別添『位置図』参照)		
付 近 の 状 況 (道路距離)	仙台市郊外の丘陵部に形成された住宅地域で、地域内には戸建住宅、アパートが建ち並んでいる。街路は幅員約4mの行き止まりの舗装私道が配置されている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。		
	バス停「西の平二丁目東」	約50m	太白区役所 約2.7km
	仙台西ノ平郵便局	約700m	市立芦口小学校 約500m
	ヨークベニマル仙台西の平店	約400m	市立八木山中学校 約900m
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 第二種住居地域 指定60% 指定200% なし 第三種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画「郊外住宅地ゾーン」 屋外広告物条例「第二種許可地域」 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」 広瀬川の清流を守る条例「水質保全区域」	
画 地 条 件	地 積 幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	90㎡ 約4m・約22.5m 带状地 緩やかな南東方下り傾斜 一方路 なし	
接面道路の状況	南東側で幅員約4mの舗装私道に等高に接面 (建築基準法42条1項5号道路)		
土地の利用状況等	各共有者が公衆用道路(位置指定道路)として利用している。		
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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無い。		
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		

○物件2

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	物件1と同様	
付 近 の 状 況 (道路距離)	物件1と同様	
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 第一種低層住居専用地域(一部第二種住居地域) 指定50%(一部指定60%) 指定80%(一部指定200%) なし 第一種高度地区(一部第三種高度地区) 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画「郊外住宅地ゾーン」 屋外広告物条例「禁止地域(一部第二種許可地域)」 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」 広瀬川の清流を守る条例「水質保全区域」
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	126.10㎡ 約2m・約15.4m 長方形 大部分が平坦となっているが、南西側隣接地との境界付近 については間知ブロックによる法地となっている。 中間画地 なし
接面道路の状況	北東側で幅員約4mの舗装私道に等高に接面 (建築基準法42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	未利用地	
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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無い。	
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	仙台市水道局に問い合わせたところ、北東側私道沿いには上水道の給水管が敷設されており、給水管口径及び延長、周辺住宅の利用状況等から目的物件内への引き込みは可能とのことである。なお、当該給水管は個人所有のため、引き込みに当たっては当該所有者の同意を要するとのことである。 仙台市ガス局に問い合わせたところ、北東側私道沿いには南東側隣接地(同所1番84)付近まで仙台市ガス局のガス管が敷設されており、目的物件内への引き込みは可能とのことである。 接面部分の私道(同所1番339)については本件事件番号の評価においては目的外となっているが、令和7(ヌ)第92号の目的物件となっている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

○物件1

目的土地の土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	共有持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	77,200	0.01	90	9/160	4,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【仙台太白-35】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 86,500\text{円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 77,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +5 (1.05)
環境条件 +10 (1.10)
相乗積 116% (1.05×1.10=1.16)

イ 個 別 格 差 : 私道(公衆用道路) -99 (0.01)

ウ 地 積 : 登記数量

○物件2

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2	77,200	0.68	126.10	6,620,000

ア 標準画地価格 : 物件1と同じ

イ 個 別 格 差 : 間口狭小 -20 (0.80)
一部法地 -10 (0.90)
接面部分の私道(同所1番339)の持分なし -5 (0.95)
相乗積 68% (0.80×0.90×0.95=0.68)

ウ 地 積 : 登記数量

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額(内訳価格及び一括価格)を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,000	1.00	1.00	0.60	2,000
2	6,620,000	1.00	1.00	0.60	3,972,000
一括価格(合計)					3,974,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【仙台太白-35】

所 在 : 仙台市太白区八木山東1丁目60番1155 (住居表示: 八木山東1-12-7)
価 格 : 86,500円/㎡
位 置 : 仙台市営地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南東方約1.3km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 210㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 北東6m舗装市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率80%
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ丘陵性住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 5 2
地 目 公衆用道路
地 積 90 平方メートル

持分 160 分の 9

- 2 所 在 仙台市太白区西の平二丁目
地 番 1 番 105
地 目 宅地
地 積 126.10 平方メートル

