

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)

〒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

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで                                                            |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 仙台地方裁判所開札場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 12 月 11 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 仙台地方裁判所第 4 民事部                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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  | 15,531,000<br>12,424,800 | 一括       | 3,106,200  | 93,336   | 15,487   |
| 1    | 5,398,000                |          |            |          |          |
| 2    | 269,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 9,864,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                   |
|   | 地 番   | 56番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 201.00平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                   |
|   | 地 番   | 56番16                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 10.00平方メートル                    |
| 3 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目56番地1              |
|   | 家屋 番号 | 56番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階56.41平方メートル<br>2階45.13平方メートル |



## 物 件 明 細 書

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 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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                                 |
|   | 地 番   | 5 6 番 1                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 1 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                                 |
|   | 地 番   | 5 6 番 1 6                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 0 . 0 0 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目 5 6 番地 1                        |
|   | 家屋 番号 | 5 6 番 1                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 4 1 平方メートル<br>2 階 4 5 . 1 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第62号  
令和8年4月28日受理  
令和8年6月8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   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                         |
|   | 地 番   | 56 番 1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 201.00 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                         |
|   | 地 番   | 56 番 16                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 10.00 平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目 56 番地 1                 |
|   | 家屋 番号 | 56 番 1                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 56.41 平方メートル<br>2 階 45.13 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 土地             | 物件 1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         | 3枚目「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                   |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         | 3枚目「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |  |
| 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

## その他の事項

- 物件 1, 2 について
  - 1 物件 3 の敷地として一体利用されている。
  - 2 公図の通り接する黒川郡大和町所有の 87 番公衆用道路は町道「吉岡三丁目 14 号線」であり, 92 番のそれは町道「吉岡三丁目 19 号線」である。何れも建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に指定されている。
  - 3 敷地にかかる外構工事は実施されていない。
- 物件 3 について
  - 室内に目立つ損傷は見当たらない。

(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<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> 債権者会社担当者 | <p>Aは現在、物件所在地ではなく、別所に居を構えているようですが、弊社とは一度も連絡が取れた例がありませんし、Aの家族らの消息も把握しておりません。</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

## 執行官の意見

- 1 本件は、所有者Aが別所に住所を定めており、当初から空き家であることが窺われた案件である。令和8年4月28日に本物件を確認したところ、敷地は手入れが行き届かないままであり、玄関等には表札もないばかりか、僅かに窺う室内も調度品が観られず、生活感に乏しい状態であった故、念の為、Aの身分及び居住に関する資料を取り寄せたところ、Aは勿論Aの元家族であるBらもAとは異にする別所に居を定めていることが判明した。
- 2 予めAに通知の上で、令和8年6月5日午前10時に臨場したものの、呼び掛けに応答がなかったため、已むを得ず解錠入室したところ、建物内に家具等は殆ど存せず、ライフラインも全て停止し、空き家になっていることが確認された。因みに、室内に残置された建物の点検報告書には、Aの氏名が表示されている。
- 3 調査後、債権者会社担当者に伺うも、Aが別所に居を構えていることは把握出来てはいるが、一度も連絡を取れたことがない旨の陳述を得た。
- 4 以上の状況から本物件はAが空き家として占有しているものと認定した。

(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                        |
| 8年4月28日 (火)<br>13:00-13:20                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地           | 物件確認, 写真撮影                         |
| 8年4月28日 (火)<br>13:30-13:50                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 大和町役場都市整備課, 税務課 | 接道調査, 物件3の平面図 (間取図) 請求 (5月13日郵送受領) |
| 8年4月30日 (木)<br>13:30-14:00                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 大和町役場町民課        | A, Bの身分に関する資料受領                    |
| 8年5月27日 (水)<br>13:00-13:20                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 仙台法務局           | 本物件及び周辺地の登記事項証明書受領                 |
| 8年6月5日 (金)<br>10:00-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地           | 立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同          |
| 8年6月5日 (金)<br>15:00-15:05                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁              | 債権者会社担当者から本物件の占有状況等について電話聴取        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                    |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月5日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 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<br/>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

1 64

(座標値種別：測量成果)

+3647.251



A 4 判に縮小

地番区域見出  
吉岡南3丁目  
吉岡まほろば  
2丁目

|       |             |              |    |           |           |           |              |      |      |           |
|-------|-------------|--------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------|------|-----------|
| 請求分   | 所在          | 黒川郡大和町吉岡南三丁目 |    |           |           |           | 地番           | 56番1 |      |           |
| 出力尺   | 1/500       | 精度分          | 甲二 | 座標系番号又は記号 | X         | 分類        | 地図(法第14条第1項) |      | 種類   | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成29年10月25日 |              |    |           | 備考年月日(原図) | 平成30年1月9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。

各階平面図

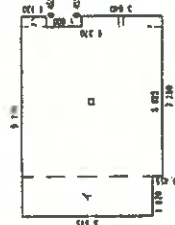
建物図面  
各階平面図

家屋番号 56番1

建物の所在 黒川郡大和町吉岡南三丁目56番地1

物件3

1階



求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 5.915 × 1.820 | = | 10.765300 |
| ロ | 6.370 × 6.825 | = | 43.475250 |
| ハ | 1.130 × 0.455 | = | 0.514150  |
| ニ | 3.640 × 0.455 | = | 1.656200  |
| 計 |               |   | 56.410900 |

床面積 56.41 m<sup>2</sup>

2階



求積表

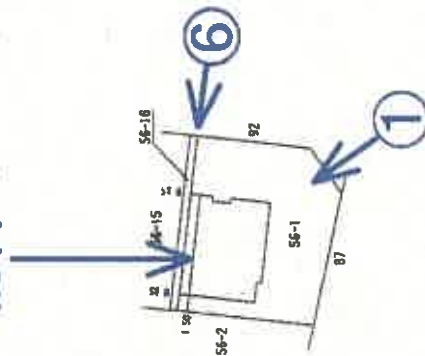
|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 5.005 × 2.730 | = | 13.663650 |
| ロ | 6.370 × 1.820 | = | 11.593400 |
| ハ | 4.550 × 4.550 | = | 20.702500 |
| ニ | 0.910 × 0.910 | = | -0.828100 |
| 計 |               |   | 45.131450 |

床面積 45.13 m<sup>2</sup>

(白紙提出)



物件3



凡例 ♂写真 (撮影場所)

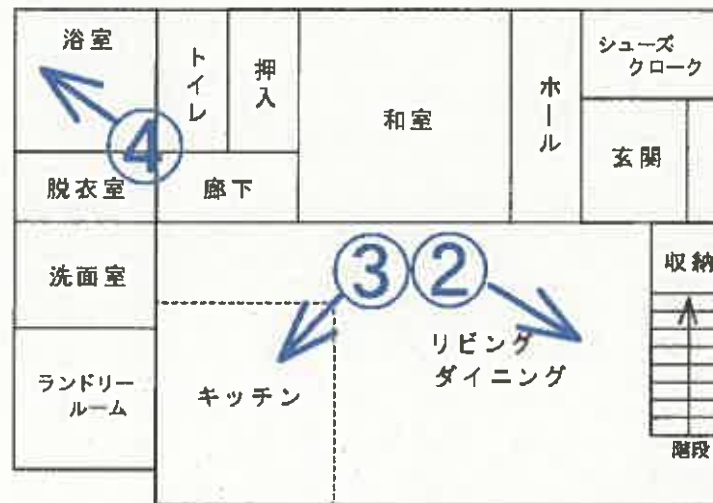
作成者

縮尺 1/250

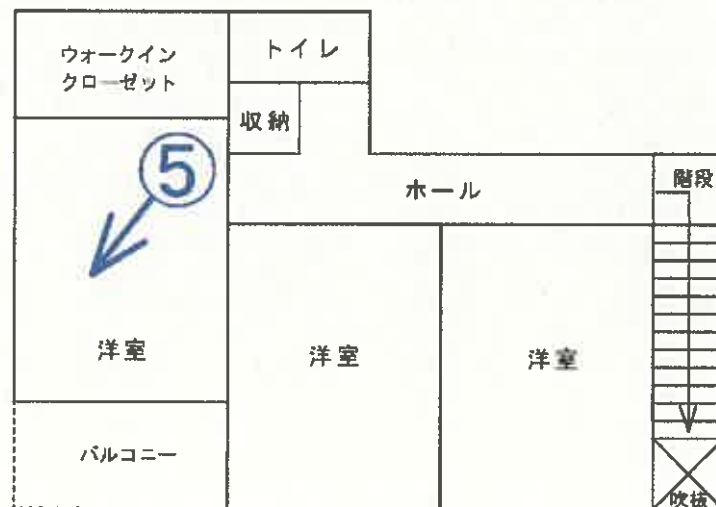
申請人

縮尺 1/500

# 建物間取図（物件２）



1 階



2 階

凡例 ♂写真（撮影場所）  
（ 9 枚目）



縮尺 1/100

写真 1

物件3



町道「吉岡南三丁目14号線」

物件1

町道「吉岡南三丁目19号線」

写真 2

以下物件3の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(11枚目)

写真 5



写真 6

物件2



境界杭

(12枚目)

令和 8 年 ( ケ ) 第 62 号  
令和 8 年 6 月 5 日 現 地 調 査  
令和 8 年 6 月 15 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

有川 卓也

## 第1 評価額

| 一括価格          |              |
|---------------|--------------|
| 金 15,531,000円 |              |
| 内訳価格          |              |
| 物件1(土地)       | 金 5,398,000円 |
| 物件2(土地)       | 金 269,000円   |
| 物件3(建物)       | 金 9,864,000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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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<br>地目積                               | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2  | 所在地番<br>地目積                               |              |     |
| 3  | 所 在 番 号<br>家 屋 種 類<br>種 造<br>構 造<br>床 面 積 |              |     |
| 番号 | 特 記 事 項                                   |              |     |
|    | 特になし                                      |              |     |

#### 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・2)

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                            | 地下鉄南北線「泉中央」駅の北方・道路距離約15.3km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                            | <p>目的物件は土地区画整理事業によって区画整然と整備された大和町中心部の新興住宅地域に存し、周辺には一般住宅、アパートが建ち並んでいるが、空地も見られる。</p> <p>近隣にスーパーストア、ホームセンター、ドラッグストア、金融機関等の利便施設が立地しており、居住環境も良好である。</p> <p>最寄駅からは遠隔に位置するが、自動車が一般的な移動手段であることから、交通利便性に特段の難点は認められない。</p>                                                                               |                                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般 的 な 規 制 ) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>指定40%<br>指定60%<br>建築基準法第22条区域<br>宅地造成等工事規制区域、吉岡南第二地区計画(低層住宅A地区) |
| 画 地 条 件                                                              | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街 路 接 面 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                         | 211.00㎡<br>南側間口約12m・奥行約13m<br>ほぼ長方形<br>概ね平坦<br>角地<br>特になし                               |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                     | <p>○ 南側幅員約6m、町道、舗装有、概ね等高接面<br/>建築基準法上:第42条1項1号に該当</p> <p>○ 東側幅員約6m、町道、舗装有、概ね等高接面<br/>建築基準法上:第42条1項1号に該当</p>                                                                                                                                                                                    |                                                                                         |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                                     | 物件3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<br/>ガ ス 配 管    なし<br/>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                                                              | <p>・ 大和町防災ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。</p> <p>・ 外構工事は実施されていない。</p>                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                         |

## 2 建物の概況及び利用状況(物件3)

|                         |                                                                                                                                                                                    |                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 区 分                     | 主である建物：家屋番号「56番1」                                                                                                                                                                  |                  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載等)：平成31年4月2日新築<br>経 過 年 数：約7年<br>経済的残存耐用年数：約23年                                                                                                                          |                  |
| 構 造                     | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                                                                                                                                                                     |                  |
| 仕 様                     | 外 壁                                                                                                                                                                                | サイディング           |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                                | ビニールクロス 等        |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                                | ビニールクロス 等        |
|                         | 床                                                                                                                                                                                  | フローリング、畳、塩ビタイル 等 |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                                | 電気、給排水、衛生設備 等    |
|                         | その他                                                                                                                                                                                | オール電化            |
|                         | (注)建物に附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)                 | 1階                                                                                                                                                                                 | 56.41㎡           |
|                         | 2階                                                                                                                                                                                 | 45.13㎡           |
|                         | (延)                                                                                                                                                                                | 101.54㎡          |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅(空家)<br>間取り：別添「間取図」のとおり                                                                                                                                                     |                  |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                 |                  |
| 保守管理の状況                 | 普通                                                                                                                                                                                 |                  |
| 建物の利用<br>状況             | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                                    |                  |
| 特記事項                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>対象建物について、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。</li> <li>経年による劣化が見られる程度である。</li> </ul> |                  |

## 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1・2)

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<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|-------------|-----------|---------|-----------|------------------|
| 1   | 56,300円/㎡   | 1.06      | 201.00㎡ | 1.00      | 11,995,000円      |
| 2   | 56,300円/㎡   | 1.06      | 10.00㎡  | 1.00      | 597,000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 : 宮城大和-5

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  
 66,100円/㎡    × 102.2 /100    × 100/ 100    × 100/ 120    = 56,300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    ±0 、交通接近    ±0 、環境    +20 、行政    ±0

イ 個 別 格 差 : 方位+4、角地+2

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) 建物価格(物件3)

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<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>ア×イ×ウ |
|-----|------------|-------------|----------|---------------|
| 3   | 170,000円/㎡ | 101.54㎡     | 0.77     | 13,292,000円   |

ウ 現 価 率 : 経過年数 7年 、経済的残存耐用年数 23年 、観察減価率 0% 、  
 残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.77 = { 0 + ( 1 - 0 ) × ( 23年 / 30年 ) } × ( 1 - 0.00 )

## 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、以下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<br>ア  | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ×ウ |
|-----|-------------|------------------|---------------|-------|-------------------|
| 1   | 11,995,000円 | 1.00             | 0.25          | 法定地上権 | 2,999,000円        |
| 2   | 597,000円    | 1.00             | 0.25          | 法定地上権 | 149,000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：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

### (2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

| 番 号      | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市 場 性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| 1        | 11,995,000円  | － 2,999,000円             |                  | 1.00              | 0.60             | 5,398,000円           |
| 2        | 597,000円     | － 149,000円               |                  | 1.00              | 0.60             | 269,000円             |
| 3        | 13,292,000円  | ＋ 3,148,000円             | 1.00             | 1.00              | 0.60             | 9,864,000円           |
| 一括価格(合計) |              |                          |                  |                   |                  | 15,531,000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：修正の必要はないものと判断した。

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等の概要

標準地：宮城大和-5  
所在：黒川郡大和町吉岡まほろば2丁目17番13  
価格：66,100 円/㎡  
位置：地下鉄南北線「泉中央」駅 15km  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：205㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接面街路：北6m町道  
用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)  
地域の概要：一般住宅主体の区画整理地内の新興住宅地域

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 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以上

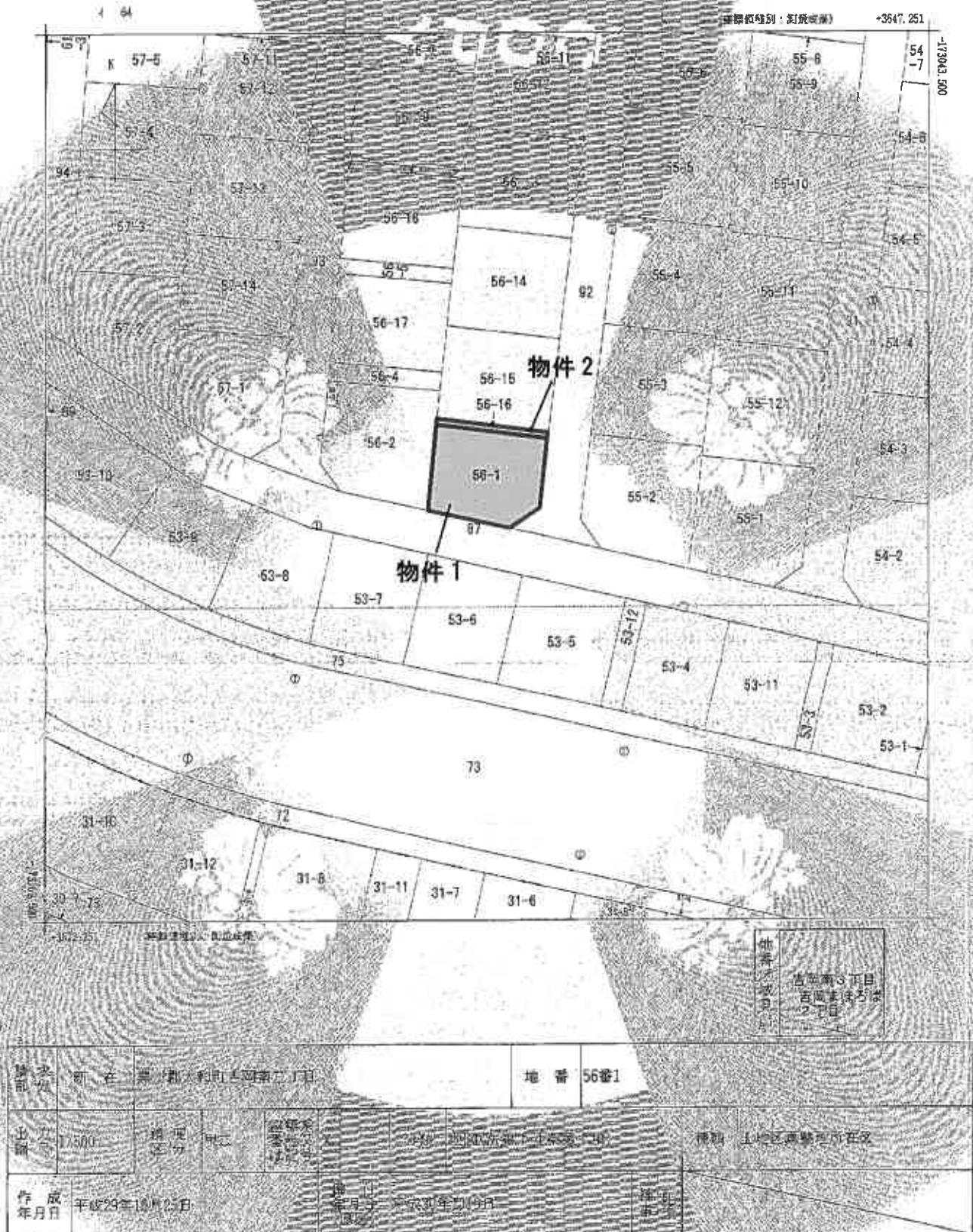
## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                   |
|   | 地 番   | 56番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 201.00平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目                   |
|   | 地 番   | 56番16                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 10.00平方メートル                    |
| 3 | 所 在   | 黒川郡大和町吉岡南三丁目56番地1              |
|   | 家屋・番号 | 56番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階56.41平方メートル<br>2階45.13平方メートル |

# 位置図



公 図  
(A3→A4 縮小)



これは地籍に記録されている内容の図面です。  
(仙台法務局管轄)  
令和8年3月23日  
東京法務局  
地図整理番号: M99059  
(1/1)

# 建物図面 (A3→A4 縮小)

## 建物図面 各階平面図

| 家屋番号   | 名称              |
|--------|-----------------|
| 建物の所在地 | 第1期大和町高岡南三丁目3番地 |

## 各階平面図

平成25年11月27日現在

1. 本図は、建築基準法第17条第1項第1号の規定に基づき、  
(1) 建築基準法第17条第1項第1号の規定に基づき、  
作成されたものである。

建築士 〇〇〇

物件3



| 階数 | 床面積      | 延床面積     |
|----|----------|----------|
| 1階 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 2階 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 3階 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 計  | 4,500.00 | 4,500.00 |

延床面積 50.41 m<sup>2</sup>

2階



| 階数 | 床面積      | 延床面積     |
|----|----------|----------|
| 2階 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 3階 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| 計  | 3,000.00 | 3,000.00 |

延床面積 45.15 m<sup>2</sup>

1/500

1/250

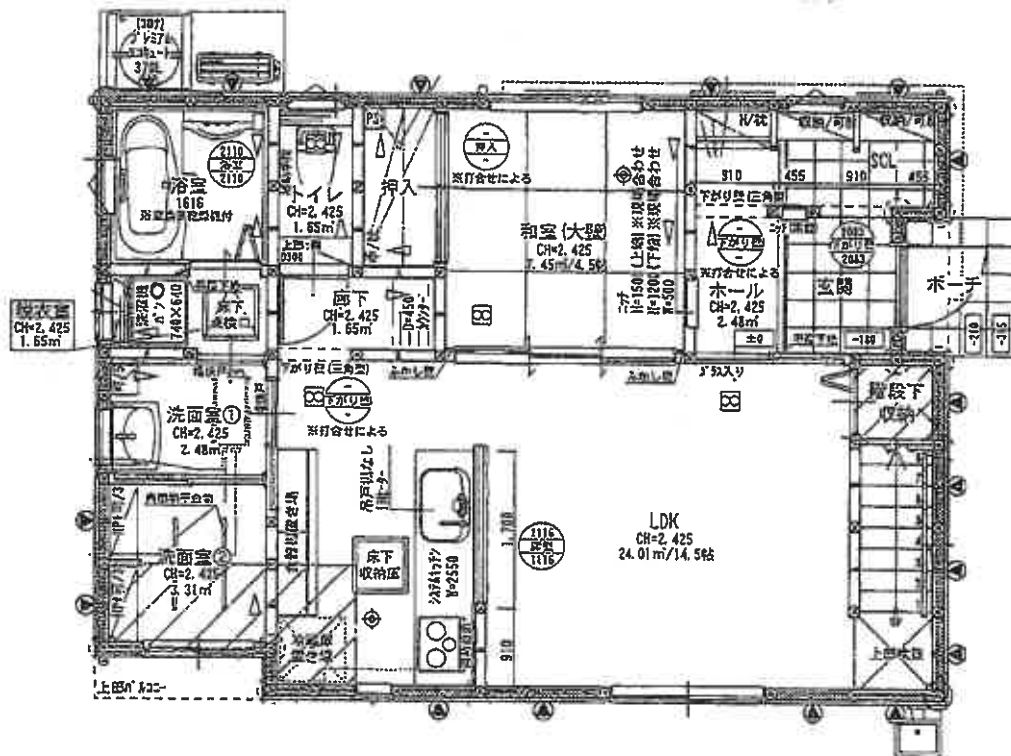
1/250

(出典: 国土院図面データベース)

地図番号: M99061

## 間 取 図

## 1 階



2階

