

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

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 柏 賢 子

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 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 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 11 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 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） 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）
1～7	36,772,000 29,417,600	一括	7,354,400	372,946	90,095
1	3,543,000				
2	1,981,000				
3	1,219,000				
4	12,497,000				
5	16,878,000				
6	635,000				
7	19,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 5 6
 地 目 宅地
 地 積 3 4 7. 1 0 平方メートル
- 2 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 1 5 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5. 7 5 平方メートル
- 3 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 2 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0. 9 0 平方メートル
- 4 所 在 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 5 6、4 番地 1 5 8
 家屋 番号 4 番 5 6
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7. 3 3 平方メートル
 2 階 8 0. 5 9 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 6.44 平方メートル

5 所 在 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 153、4 番地 56、
4 番地 216

家屋 番号 4 番 153

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 105.70 平方メートル
2 階 105.70 平方メートル

6 所 在 仙台市青葉区北根三丁目

地 番 4 番 158

地 目 山林

地 積 123 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分 3 分の 1

7 所 在 仙台市青葉区北根三丁目

地 番 4 番 103

地 目 公衆用道路

地 積 179 平方メートル

持分 8 分の 2



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4, 5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大和リビング株式会社

期 限 令和8年10月31日

賃 料 月436,500円(物件4, 5一括)

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 3, 6】

一部駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

使用者のいない区画につき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 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 5 6
 地 目 宅地
 地 積 3 4 7. 1 0 平方メートル
- 2 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 1 5 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5. 7 5 平方メートル
- 3 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 2 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0. 9 0 平方メートル
- 4 所 在 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 5 6、4 番地 1 5 8
 家屋 番号 4 番 5 6
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7. 3 3 平方メートル
 2 階 8 0. 5 9 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 6. 4 4 平方メートル

5 所 在 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 1 5 3、4 番地 5 6、
4 番地 2 1 6

家屋 番号 4 番 1 5 3

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5. 7 0 平方メートル
2 階 1 0 5. 7 0 平方メートル

6 所 在 仙台市青葉区北根三丁目

地 番 4 番 1 5 8

地 目 山林

地 積 1 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分 3 分の 1

7 所 在 仙台市青葉区北根三丁目

地 番 4 番 1 0 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 7 9 平方メートル

持分 8 分の 2



令和8年(ケ)第 15号
令和8年2月13日受理
令和8年4月27日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (印)

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 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 5 6
 地 目 宅地
 地 積 3 4 7 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 1 5 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 . 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
 地 番 4 番 2 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 9 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 5 6、4 番地 1 5 8
 家屋 番号 4 番 5 6
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 3 3 平方メートル
 2 階 8 0 . 5 9 平方メートル

(1 - 1 枚目)



物 件 目 録

所有者A

- 5 所 在 仙台市青葉区北根三丁目4番地153、4番地56、
4番地216
- 家屋 番号 4番153
- 種 類 共同住宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階105.70平方メートル
2階105.70平方メートル

所有者A

- 6 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
- 地 番 4番158
- 地 目 山林
- 地 積 123平方メートル

共有者A 持分3分の1

- 7 所 在 仙台市青葉区北根三丁目
- 地 番 4番103
- 地 目 公衆用道路
- 地 積 179平方メートル

共有者A 持分8分の2



不動産の表示	「物件目録（物件１，４）」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区北根三丁目１０番３１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 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として占有している ☒ 「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	１２枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件４	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： 床面積： } １２枚目「その他の事項」記載のとおり	
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	１２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

不動産の表示	「物件目録（物件4，6）」のとおり		
住居表示	仙台市青葉区北根三丁目10番31号		
土地	物件6		
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 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 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として占有している ☒ 「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	12枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件4		
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：		
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 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

不動産の表示	「物件目録（物件 2， 5）」のとおり		
住居表示	仙台市青葉区北根三丁目 10 番 32 号		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 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 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として占有している ☒ 「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	12 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 5		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 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	12 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

不動産の表示	「物件目録（物件 3， 5）」のとおり			
住居表示	仙台市青葉区北根三丁目 10 番 3 2 号			
土地	物件 3			
現況地目	☒ 宅地（物件 3 ） ☐ 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 上記の者のうち土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が駐車場として占有している ☒ 「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	12 枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 5			
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：			
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 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				
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

不動産の表示	「物件目録（物件7）」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区北根三丁目10番32号	付近
土地	物件7	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件7） ☐ 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のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者が公道に通じる道路として使用し、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	12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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3, 6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■駐車場区画1	☐ 全部 ■駐車場区画5
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ■C
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者)) ■文書(■駐車場賃貸借契約書)	■陳述(■C(占有者)) ■文書(■駐車場賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 5年 9月30日	令和 4年 3月28日
最初の契約等	契約日	令和 5年 9月28日	令和 4年 3月25日
	期間	令和5年 9月30日から ■ 令和7年 9月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年 3月28日から ■ 令和6年 3月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年 9月30日から ■ 令和9年 9月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年 3月28日から ■ 令和10年 3月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金 4,400円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 6,600円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3, 6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 駐車場区画6	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ D	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ D(占有者)) ☒ 文書(☒ 駐車場賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 7年 3月 22日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 7年 1月 26日	年 月 日
	期間	令和7年 3月 22日から ☒ 令和9年 3月 21日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 6,600円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 (101号室を除く)	□全部 ■101号室
占有者		□債務者 ■大和リビング株式会社	□債務者 ■D
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■F(占有者会社従業員)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)	■陳述(■D (占有者)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成24年 7月 1日	令和 3年 3月22日
最初の契約等	契約日	平成24年 4月27日	令和 3年 3月22日
	期間	平成24年 7月 1日から ■令和4年 6月30日まで10年間 □期間の定めなし	令和 3年 3月22日から ■令和5年 3月21日まで 2年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 ■自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年11月 1日から ■令和 8年10月31日まで 2年間 □期間の定めなし	令和 7年 3月22日から ■令和 9年 3月21日まで 2年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他(大和リビング株式会社(転貸人))
当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月 金 157,298円 (毎月 15日限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 95,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		物件4, 5一括での賃貸借契約。賃料は全体で436,500円である。	共益費 毎月4,500円 契約更新時90,000円
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☒ 全部 (103号室, 201号室, 202号室を除く) ☐ 全部 ☒ 103号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ 大和リビング株式会社 ☐ 債務者 ☒ JFEライフ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ F(占有者会社従業員)) ☐ ☒ 文書(☒ 貸室賃貸借契約書) ☒ 陳述(☒ D(入居者)) ☐ ☒ 文書(☒ 貸室賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		平成24年 7月 1日 令和 4年 3月 28日	
最初の契約等	契約日	平成24年 4月 27日 令和 4年 3月 25日	
	期間	平成24年 7月 1日から ☒ 令和4年 6月 30日まで10年間 ☐ 期間の定めなし 令和 4年 3月 28日から ☒ 令和6年 3月 27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 11月 1日から ☒ 令和 8年 10月 31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし 令和 8年 3月 28日から ☒ 令和10年 3月 27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ☒ その他(大和リビング株式会社(転貸人))	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金 279,202円 (毎月 15日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎月 金 50,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		物件4, 5一括での賃貸借契約。賃料は全体で436,500円である。 共益費 毎月4,500円 契約更新時50,000円 12枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■201号室	☐ 全部 ■202号室
占有者		☐ 債務者 ■E	☐ 債務者 ■株式会社リノベーション・ジャパン
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■E (占有者)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)	■陳述(■H (占有者従業員)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成27年 6月27日	令和 4年 3月28日
最初の契約等	契約日	平成27年 6月27日	令和 4年 3月25日
	期間	平成27年 6月27日から ■平成29年 6月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 3月28日から ■令和 6年 3月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 7年 6月27日から ■令和 9年 6月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 8年 3月28日から ■令和10年 3月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 契約等	貸主 貸主	☐ 所有者 ■その他(大和リビング株式会社(転貸人))	☐ 所有者 ■その他(大和リビング株式会社(転貸人))
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 56,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 57,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある 金 112,000円	■ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費 毎月3,000円 契約更新時21,000円 12枚目「その他の事項」記載のとおり	共益費 毎月3,000円 契約更新時57,000円 12枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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、3、6 について

物件 1、2、3 と物件 6 の一部は一画地で物件 4、5 の敷地として利用されている。敷地内には物件 4、5 の入居者のための駐車場が 8 区画設置されており、そのうちの 4 区画が賃貸借に供されている。

物件 3 及び物件 6 の敷地となっている部分の上に、所有者の設置したスチール製物置(動産) 3 基及び鋼製自転車置場(動産) 1 基が各存在する。

物件 6 の敷地以外の部分は通路となっており、北側で第三者所有の 4 番 2 0 の山林(現況公衆用道路)に接面している。この道路は建築基準法 4 2 条 1 項 5 号の位置指定道路である。物件 6 には売却対象外共有持分権者が存在するが、それらの者と A との間で物件 6 の利用について、取り決め等が存在するかは不明である。

■ 物件 4 について

物件 4 は 2 室からなる共同住宅で、うち 1 0 1 号室の 1 室に入居者がいる。室内外に外観上確認できる大きな損傷等は存在しない。屋根に物件 4 の所有者が設置した太陽光発電装置のパネルが存在する。このパネルは物件 4 に付合している。

物件 4 に隣接して未登記の建物が 1 棟存在するが、物件 4 と同一の所有者であること、物件 4 の常用に供されていると思われること、法務局での登記の調査、仙台市作成の各種資料の記載及び現場の状況から物件 4 の未登記附属建物と認定した。なお、本建物の鍵は賃借人の大和リビング株式会社が所持していないとのことなので、内部の確認はしていない。

未登記附属建物の概況(床面積は概測)

1 種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 6. 4 4 m²

■ 物件 5 について

物件 5 は 6 室からなる共同住宅で、うち 1 0 3 号室、2 0 1 号室、2 0 2 号室の 3 室に入居者がいる。室内外に外観上確認できる大きな損傷等は存在しないが、入居者のいる部屋については、入居年数相当の汚れや損傷がある。屋根に物件 5 の所有者が設置した太陽光発電装置のパネルが存在する。このパネルは物件 5 に付合している。

物件 5 の 1 0 3 号室は、転借人 J F E ライフ株式会社と転貸借契約を締結した J F E スチール株式会社が同社の従業員である B を住まわせている。

物件 5 の 2 0 2 号室は、転借人株式会社リロケーション・ジャパンと転貸借契約を締結した株式会社アルプス技研が同社の従業員である C を住まわせている。

■ 物件 7 について

物件 7 は、物件 4、5 の入居者及び近隣の売却対象外共有持分権者らが公道への出入りのための通路として利用している。この道路は建築基準法 4 2 条 1 項 5 号の位置指定道路である。

(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
■ F (物件4、5占有者大和リビング株式会社従業員)	物件4及び5の共同住宅は、当社が所有者から一括借上して転貸しています。駐車場部分については、所有者と各利用者との直接の契約になっています。 物件4、5の共同住宅の鍵は当社で管理していますが、物件4の北東にある未登記附属建物の鍵は当社では所有者からは預かっていません。 (「占有者及び占有権原(9、10枚目)」のとおり陳述した)
■ B (物件5の103号室入居者)	物件5の103号室に入居しています。ここは私が勤務している会社で借りた社宅です。駐車場は、所有者であるAから私が直接、借りています。 (「占有者及び占有権原(10枚目)」のとおり陳述した)
■ C (物件5の202号室入居者)	物件5の202号室に入居しています。ここは私が勤務している会社で借りた社宅です。駐車場は、駐車区画5を所有者Aとの直接契約で借りています。 (「占有者及び占有権原(11枚目)」のとおり陳述した)
■ D (物件4の101号室入居者)	物件4の101号室に入居しています。大和リビング株式会社から賃借しています。駐車場は、駐車区画6を所有者Aとの直接契約で借りています。 (「占有者及び占有権原(9枚目)」のとおり陳述した)
■ E (物件5の201号室入居者)	物件5の201号室に入居しています。大和リビング株式会社から賃借しています。駐車場は借りていません。 (「占有者及び占有権原(11枚目)」のとおり陳述した)
■ G (物件5の103号室占有者従業員)	物件5の103号室は、当社JFEライフ株式会社が大和リビング株式会社と賃貸借契約を締結したうえで転貸しています。 (「占有者及び占有権原(10枚目)」のとおり陳述した)
■ H (物件5の202号室占有者従業員)	物件5の202号室は、当社株式会社リロケーション・ジャパンで大和リビング株式会社と賃貸借契約を締結したうえで転貸しています。 (「占有者及び占有権原(11枚目)」のとおり陳述した)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 令和8年3月17日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。

各占有者の提出した資料、占有者及び入居者の陳述及び現場の状況から、各占有者の占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月16日 (月) 13:40-13:50	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求
R8年2月16日 (月) 14:30-14:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年2月19日 (木) 8:30-8:40	仙台市役所	仙台市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R8年3月5日 (木) 11:00-11:10	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年3月9日 (月) 11:00-11:10	仙台法務局	本物件占有者(法人)の履歴事項証明書受領
R8年3月10日 (火) 9:00-9:10	仙台法務局	本物件占有者(法人)の履歴事項証明書受領
R8年3月17日 (火) 9:30-11:10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、占有者より占有状況等聴取、評価人帯同

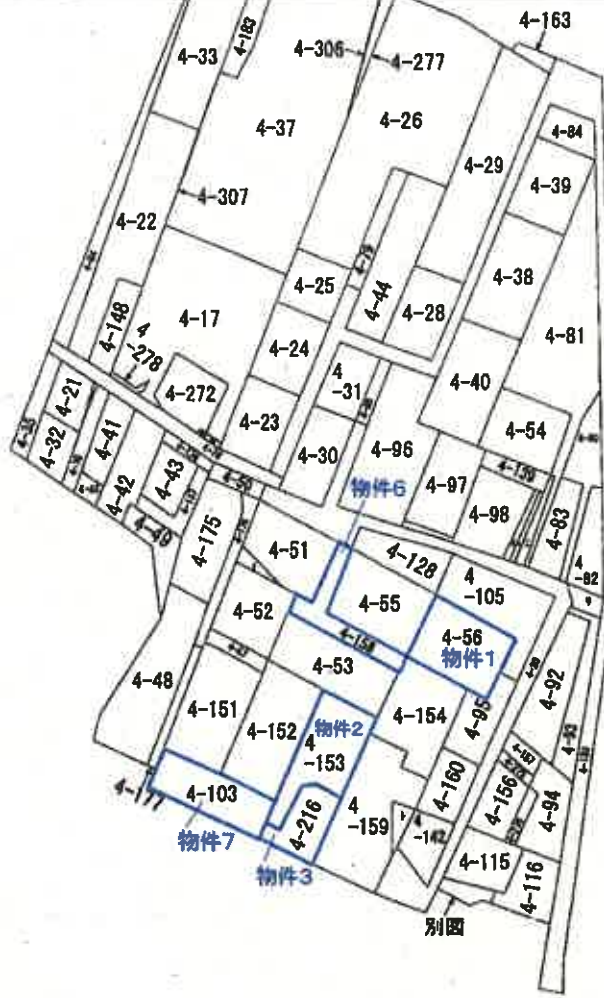
(特記事項)

- ☐ 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、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。
- 令和 8年 3月17日
目的物件中、物件4の102号室、物件5の101、102、203号室は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写図公

1 4-274 2 4-280 3 4-140 4 4-155 5 4-91
6 4-279 7 4-138 8 4-141 9 4-68



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

A4判に縮小



請求部	所在	仙台市青葉区北根三丁目				地番	4番56			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月23日
仙台法務局

請求番号: 53-1
(1/1)

登記官

(16枚目)

登記年月日：昭和58年8月27日

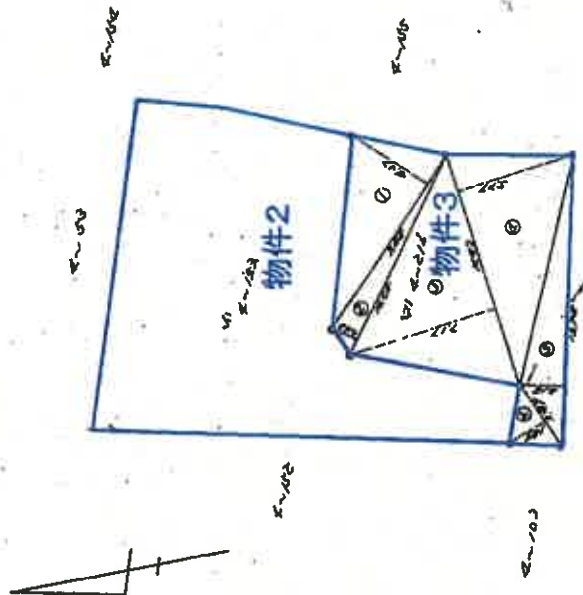
015466

地積測量図

地番	4-153 4-216
土地の所在	仙台市北根三丁目

面積計算表

地番	地号	延辺	高さ	面積	面積
4-216	1	2.40	2.22	5.328	20.900
	2	1.40	1.42	1.988	
	3	2.42	2.12	5.130	
	4	1.42	2.28	3.238	
	5	1.28	1.42	1.818	
	6	1.42	1.42	2.016	
計				20.900	



A4判に縮小

(単位：m)

製作者	宮城県土地家屋調査士会	申請人	58.8.27	縮尺	1/200
-----	-------------	-----	---------	----	-------

(昭和58年8月27日作成)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年1月23日 仙台法務局

登記官

登記年月日：昭和43年8月13日

015416

- 4-20

地 番	4 0 148
土地の所在	仙臺市北根字五米松

北坡三丁目

折騰

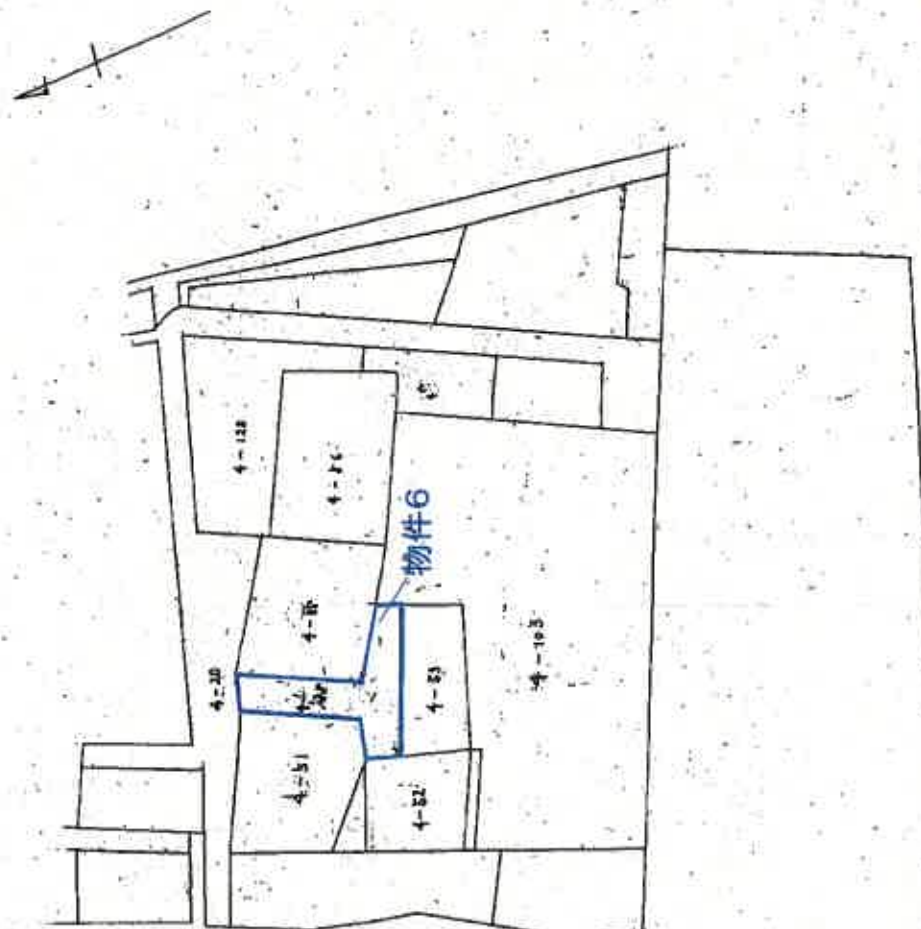
 $\frac{1}{2}$

作 歷 年 月 日

昭和 甲子年 七 月 三十一 日

作 者

中 國 人



A4判に縮小

543, 8, 13

縮尺	1/600
----	-------

 $\langle 1/2 \rangle$

これは図面に記載されている内事を証明した書面である。
 令和8年1月23日 仙台法務局

中華民國二十一年一月三日

仙名表題

000000

(18枚目)

電話：53-5313

登記年月日：昭和43年8月13日

015417

4-20

地番	4-20
土地の所在	仙台市北根字黒松 水松三丁目

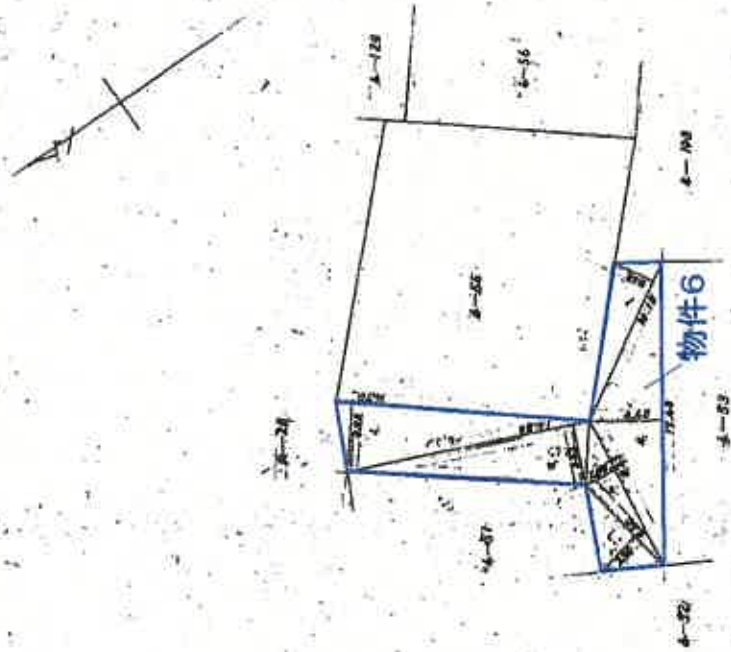
$74.70 \times 3.90 = 293.300$
 $14.20 \times 3.52 = 50.3360$
 $6.50 \times 2.90 = 18.8500$
 $9.35 \times 1.90 = 17.7650$
 $17.40 \times 4.40 = 76.5600$
 $10.18 \times 2.50 = 25.4500$
 $\text{--- } 256.2910 \text{ ---}$

$246.2910 \times \frac{1}{2} = 123.1455 \text{ m}^2$

2/2

作製年月日	昭和43年七月三十一日
作製者	

申請人



A4判に縮小

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に反映されている内容を証明した書面である。
令和8年1月23日 仙台地務局

(19枚目)

図案番号：S3-3

(2/2)

登記年月日：昭和42年5月1日

015414

地番	4-142, 4-141, 4-142, 4-143, 4-144, 4-145
土地の所在	仙台市市街地(宮城野田) 北三丁目

地積測量図

2/2

昭和四十二年四月五日	作製年月日
作製者	
申請人	

地名	地番	面積	積算	備考
142-141	141	23.38	23.38	
142-142	142	23.38	23.38	
142-143	143	23.38	23.38	
142-144	144	23.38	23.38	
142-145	145	23.38	23.38	
142-146	146	23.38	23.38	
142-147	147	23.38	23.38	
142-148	148	23.38	23.38	
142-149	149	23.38	23.38	
142-150	150	23.38	23.38	
142-151	151	23.38	23.38	
142-152	152	23.38	23.38	
142-153	153	23.38	23.38	
142-154	154	23.38	23.38	
142-155	155	23.38	23.38	
142-156	156	23.38	23.38	
142-157	157	23.38	23.38	
142-158	158	23.38	23.38	
142-159	159	23.38	23.38	
142-160	160	23.38	23.38	
142-161	161	23.38	23.38	
142-162	162	23.38	23.38	
142-163	163	23.38	23.38	
142-164	164	23.38	23.38	
142-165	165	23.38	23.38	
142-166	166	23.38	23.38	
142-167	167	23.38	23.38	
142-168	168	23.38	23.38	
142-169	169	23.38	23.38	
142-170	170	23.38	23.38	
142-171	171	23.38	23.38	
142-172	172	23.38	23.38	
142-173	173	23.38	23.38	
142-174	174	23.38	23.38	
142-175	175	23.38	23.38	
142-176	176	23.38	23.38	
142-177	177	23.38	23.38	
142-178	178	23.38	23.38	
142-179	179	23.38	23.38	
142-180	180	23.38	23.38	
142-181	181	23.38	23.38	
142-182	182	23.38	23.38	
142-183	183	23.38	23.38	
142-184	184	23.38	23.38	
142-185	185	23.38	23.38	
142-186	186	23.38	23.38	
142-187	187	23.38	23.38	
142-188	188	23.38	23.38	
142-189	189	23.38	23.38	
142-190	190	23.38	23.38	
142-191	191	23.38	23.38	
142-192	192	23.38	23.38	
142-193	193	23.38	23.38	
142-194	194	23.38	23.38	
142-195	195	23.38	23.38	
142-196	196	23.38	23.38	
142-197	197	23.38	23.38	
142-198	198	23.38	23.38	
142-199	199	23.38	23.38	
142-200	200	23.38	23.38	
142-201	201	23.38	23.38	
142-202	202	23.38	23.38	
142-203	203	23.38	23.38	
142-204	204	23.38	23.38	
142-205	205	23.38	23.38	
142-206	206	23.38	23.38	
142-207	207	23.38	23.38	
142-208	208	23.38	23.38	
142-209	209	23.38	23.38	
142-210	210	23.38	23.38	
142-211	211	23.38	23.38	
142-212	212	23.38	23.38	
142-213	213	23.38	23.38	
142-214	214	23.38	23.38	
142-215	215	23.38	23.38	
142-216	216	23.38	23.38	
142-217	217	23.38	23.38	
142-218	218	23.38	23.38	
142-219	219	23.38	23.38	
142-220	220	23.38	23.38	
142-221	221	23.38	23.38	
142-222	222	23.38	23.38	
142-223	223	23.38	23.38	
142-224	224	23.38	23.38	
142-225	225	23.38	23.38	
142-226	226	23.38	23.38	
142-227	227	23.38	23.38	
142-228	228	23.38	23.38	
142-229	229	23.38	23.38	
142-230	230	23.38	23.38	
142-231	231	23.38	23.38	
142-232	232	23.38	23.38	
142-233	233	23.38	23.38	
142-234	234	23.38	23.38	
142-235	235	23.38	23.38	
142-236	236	23.38	23.38	
142-237	237	23.38	23.38	
142-238	238	23.38	23.38	
142-239	239	23.38	23.38	
142-240	240	23.38	23.38	
142-241	241	23.38	23.38	
142-242	242	23.38	23.38	
142-243	243	23.38	23.38	
142-244	244	23.38	23.38	
142-245	245	23.38	23.38	
142-246	246	23.38	23.38	
142-247	247	23.38	23.38	
142-248	248	23.38	23.38	
142-249	249	23.38	23.38	
142-250	250	23.38	23.38	
142-251	251	23.38	23.38	
142-252	252	23.38	23.38	
142-253	253	23.38	23.38	
142-254	254	23.38	23.38	
142-255	255	23.38	23.38	
142-256	256	23.38	23.38	
142-257	257	23.38	23.38	
142-258	258	23.38	23.38	
142-259	259	23.38	23.38	
142-260	260	23.38	23.38	
142-261	261	23.38	23.38	
142-262	262	23.38	23.38	
142-263	263	23.38	23.38	
142-264	264	23.38	23.38	
142-265	265	23.38	23.38	
142-266	266	23.38	23.38	
142-267	267	23.38	23.38	
142-268	268	23.38	23.38	
142-269	269	23.38	23.38	
142-270	270	23.38	23.38	
142-271	271	23.38	23.38	
142-272	272	23.38	23.38	
142-273	273	23.38	23.38	
142-274	274	23.38	23.38	
142-275	275	23.38	23.38	
142-276	276	23.38	23.38	
142-277	277	23.38	23.38	
142-278	278	23.38	23.38	
142-279	279	23.38	23.38	
142-280	280	23.38	23.38	
142-281	281	23.38	23.38	
142-282	282	23.38	23.38	
142-283	283	23.38	23.38	
142-284	284	23.38	23.38	
142-285	285	23.38	23.38	
142-286	286	23.38	23.38	
142-287	287	23.38	23.38	
142-288	288	23.38	23.38	
142-289	289	23.38	23.38	
142-290	290	23.38	23.38	
142-291	291	23.38	23.38	
142-292	292	23.38	23.38	
142-293	293	23.38	23.38	
142-294	294	23.38	23.38	
142-295	295	23.38	23.38	
142-296	296	23.38	23.38	
142-297	297	23.38	23.38	
142-298	298	23.38	23.38	
142-299	299	23.38	23.38	
142-300	300	23.38	23.38	
142-301	301	23.38	23.38	
142-302	302	23.38	23.38	
142-303	303	23.38	23.38	
142-304	304	23.38	23.38	
142-305	305	23.38	23.38	
142-306	306	23.38	23.38	
142-307	307	23.38	23.38	
142-308	308	23.38	23.38	
142-309	309	23.38	23.38	
142-310	310	23.38	23.38	
142-311	311	23.38	23.38	
142-312	312	23.38	23.38	
142-313	313	23.38	23.38	
142-314	314	23.38	23.38	
142-315	315	23.38	23.38	
142-316	316	23.38	23.38	
142-317	317	23.38	23.38	
142-318	318	23.38	23.38	
142-319	319	23.38	23.38	
142-320	320	23.38	23.38	
142-321	321	23.38	23.38	
142-322	322	23.38	23.38	
142-323	323	23.38	23.38	
142-324	324	23.38	23.38	
142-325	325	23.38	23.38	
142-326	326	23.38	23.38	
142-327	327	23.38	23.38	
142-328	328	23.38	23.38	
142-329	329	23.38	23.38	
142-330	330	23.38	23.38	
142-331	331	23.38	23.38	
142-332	332	23.38	23.38	
142-333	333	23.38	23.38	
142-334	334	23.38	23.38	
142-335	335	23.38	23.38	
142-336	336	23.38	23.38	
142-337	337	23.38	23.38	
142-338	338	23.38	23.38	
142-339	339	23.38	23.38	
142-340	340	23.38	23.38	
142-341	341	23.38	23.38	
142-342	342	23.38	23.38	
142-343	343	23.38	23.38	
142-344	344	23.38	23.38	
142-345	345	23.38	23.38	
142-346	346	23.38	23.38	
142-347	347	23.38	23.38	
142-348	348	23.38	23.38	
142-349	349	23.38	23.38	
142-350	350	23.38	23.38	
142-351	351	23.38	23.38	
142-352	352	23.38	23.38	
142-353	353	23.38	23.38	
142-354	354	23.38	23.38	
142-355	355	23.38	23.38	
142-356	356	23.38	23.38	
142-357	357	23.38	23.38	
142-358	358	23.38	23.38	
142-359	359	23.38	23.38	
142-360	360	23.38	23.38	
142-361	361	23.38	23.38	
142-362	362	23.38	23.38	
142-363	363	23.38	23.38	
142-364	364	23.38	23.38	
142-365	365	23.38	23.38	
142-366	366	23.38	23.38	
142-367	367	23.38	23.38	
142-368	368	23.38	23.38	
142-369	369	23.38	23.38	
142-370	370	23.38	23.38	
142-371	371	23.38	23.38	
142-372	372	23.38	23.38	
142-373	373	23.38	23.38	
142-374	374	23.38	23.38	
142-375	375	23.38	23.38	
142-376	376	23.38	23.38	
142-377	377	23.38	23.38	
142-378	378	23.38	23.38	
142-379	379	23.38	23.38	
142-380	380	23.38	23.38	
142-381	381	23.38	23.38	
142-382	382	23.38	23.38	
142-383	383	23.38	23.38	
142-384	384	23.38	23.38	
142-385	385	23.38	23.38	
142-386	386	23.38	23.38	
142-387	387	23.38	23.38	
142-388	388	23.38	23.38	
142-389	389	23.38	23.38	

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年1月23日 仙台法務局

(22枚目)

登記簿

請求番号：53-4

(1/2)

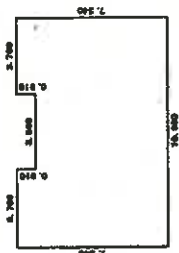
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 4番56

建物の所在 仙台市青葉区北根三丁目4番地56、4番地158

1階

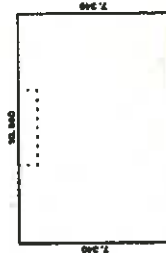


求積表

3,700 x 8,910	=	3,297,000
10,980 x 8,430	=	925,614,000
3,700 x 8,910	=	3,297,000
計		932,208,000

床面積 77.33 m²

2階



求積表

10,980 x 7,340	=	80,593,200
----------------	---	------------

床面積 80.69 m²



A4判に縮小

作成者

香地プロスパー大宮ビル
平成24年11月28日作成

縮尺 1/250

申請人

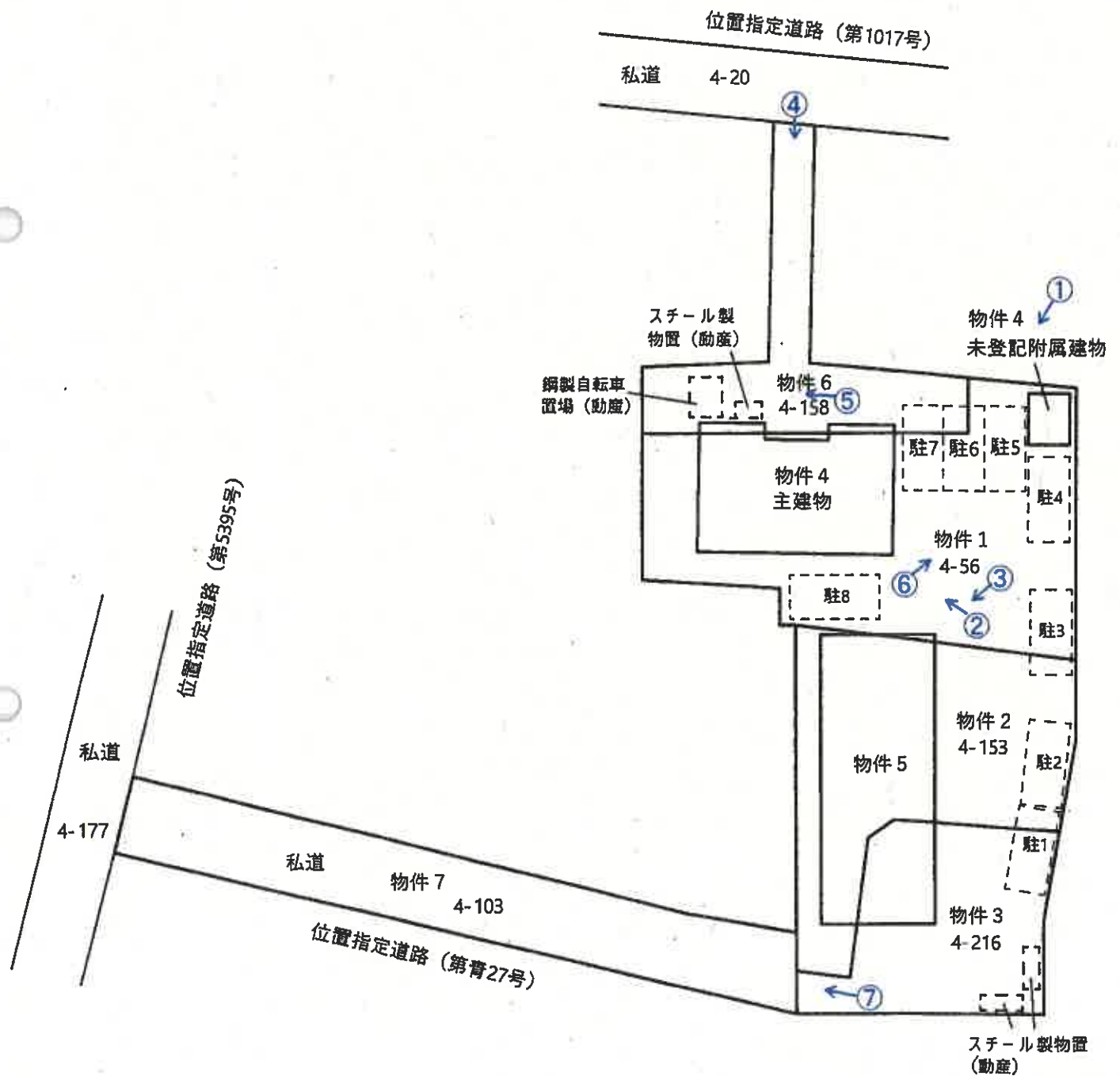
縮尺 1/500

(1) 平成24年12月12日
登記年月日を平成24年12月11日に訂正

(23枚目)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

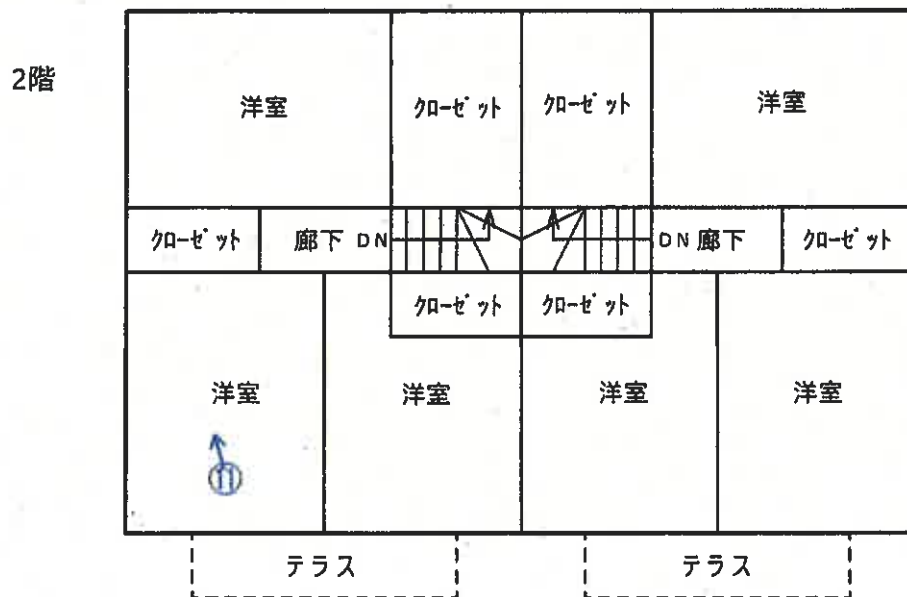
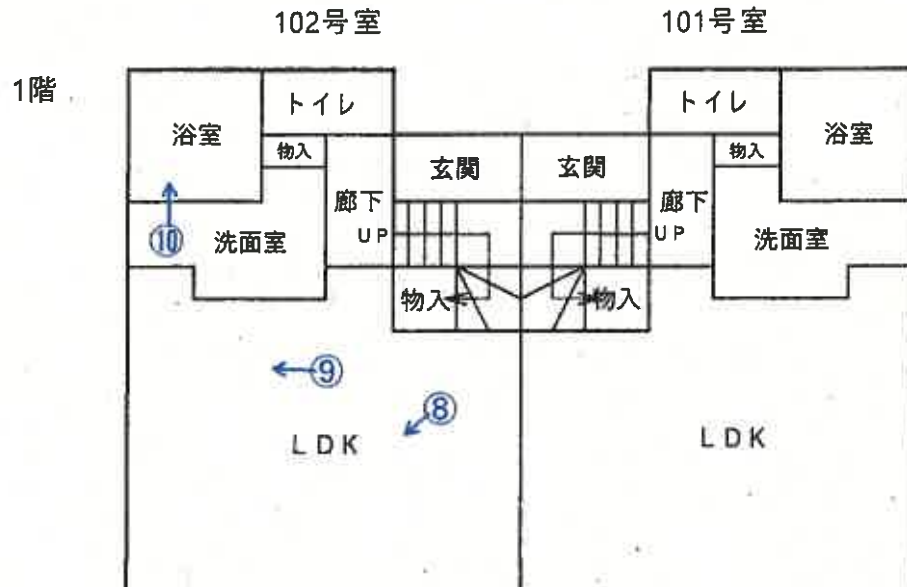


凡例
 ←○ 写真(撮影場所)

建物間取図（物件 4）

S = 1 : 100

主である建物



未登記附属建物

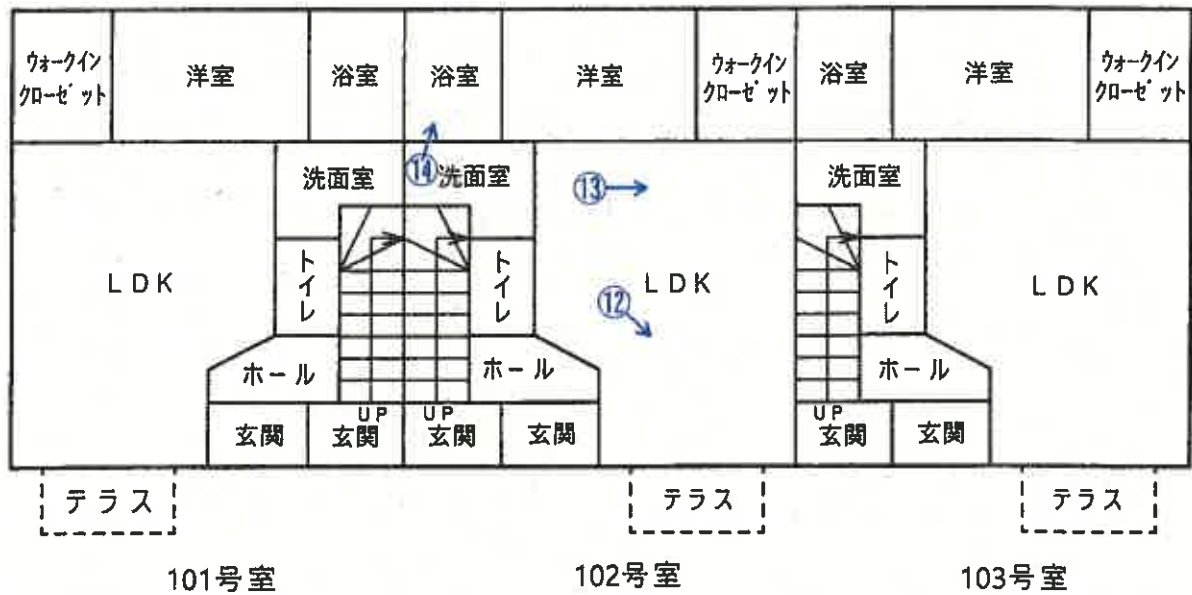


凡例
←○写真(撮影場所)

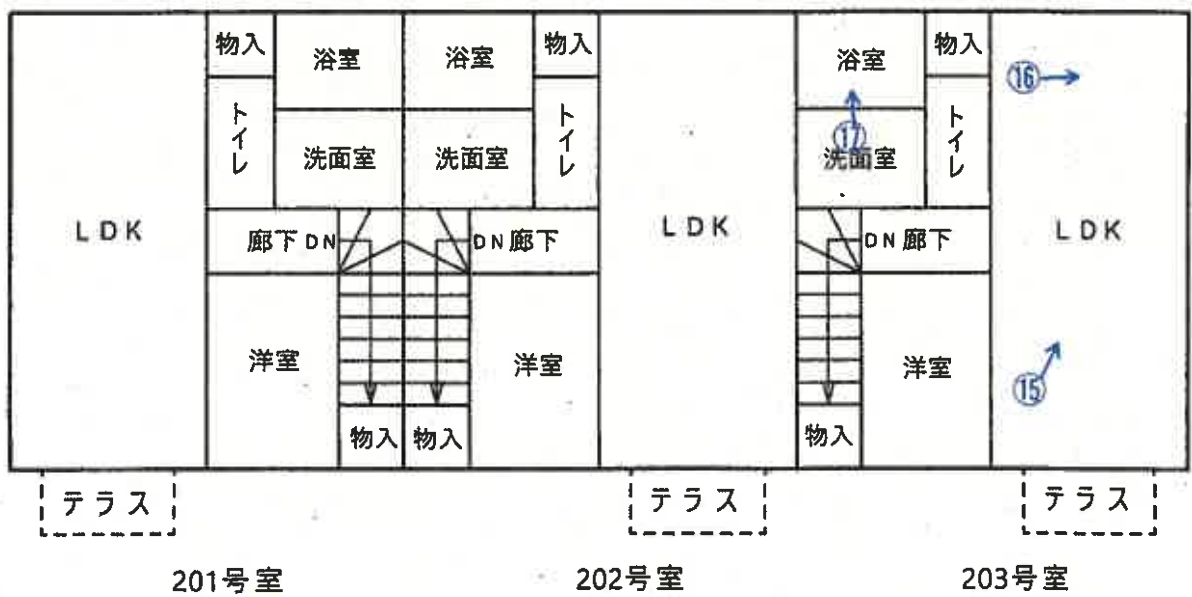
建物間取図（物件 5）

S = 1 : 100

1階



2階



凡例
←○写真(撮影場所)

写真①



写真②



写真③ スチール製物置(動産) 物件5



写真④ 物件4(主である建物)



写真⑤

スチール製物置(動産)

鋼製自転車置場(動産)



物件4(主である建物)

物件6

写真⑥

物件6

物件4(未登記付属建物)



物件1

写真⑦



写真⑧ 以下、⑪まで物件4の内部の状況

102号室



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫ 以下、⑰まで物件5の内部の状況

102号室



写真⑬



写真⑭



写真⑮ 203号室



写真⑯



写真⑰



令和8年（ケ）第 15 号
令和8年3月17日 現地調査
令和8年4月27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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一括 価 格	
金 36,772,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,543,000 円
物件2（土地）	金 1,981,000 円
物件3（土地）	金 1,219,000 円
物件4（建物）	金 12,497,000 円
物件5（建物）	金 16,878,000 円
物件6（土地）	金 635,000 円
物件7（土地）	金 19,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至7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合計価格である。
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・3・6の内訳価格は、物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測:6.44㎡
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
1～7	目的物件及びその隣接地においては、地籍調査が未実施であり、法務局備付の公図（地図に準ずる図面）は現況と乖離しているものと判断されたことから、目的物件の形状及び位置関係等については、仙台市資産税課に備付の地番図並びに法務局備付の建物図面等の資料に基づいて確定した。 なお、目的土地の地積については、前述の資料に基づく概測結果や目的建物の新築に係る建築基準法上の建築確認における敷地面積との比較等に基づき、現況と公簿面積との間に大きな差異が認められなかったことから、公簿面積を採用した。		
4	物件1の北東側部分に未登記建物が存しており、「現況調査報告書」に記載のとおり、当該建物を物件4の附属建物として確定したうえで、その床面積については、目的建物の新築に係る建築計画概要書の記載面積を採用した。 なお、当該建物の内部を確認することができなかったため、外観調査に留めた。		
6	持分3分の1についての評価である。 なお、当該土地の南側の一部が物件4の敷地の一部に供されているが、他の共有者の共有持分に係る利用権原が不明であることから、無権原の占有であるものと推定のうえ評価を行った。		
7	持分8分の2についての評価である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1・2・3・6)

位 置 ・ 交 通	地下鉄南北線「黒松」駅の南西方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が存する地域は、県道仙台泉線背後の丘陵地に位置し、一般住宅及びアパート等が混在する住宅地域である。近隣地域は、市中心部に比較的近いが、街路条件や画地の配置状況等が劣り、住宅地としての品等はやや劣位にある。仙台市が公表している「仙台防災ハザードマップ」によれば、当該地域は、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等の指定は無い。 地域内における標準的画地は、規模200㎡程度(間口約13m、奥行約15m)の長方形地であり、標準的使用を一般住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	青葉区役所：約4.3km みやぎ生協黒松店：約1.3km 市立台原小学校：約1.9km 市立台原中学校：約1.7km	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 指定：60% 指定：200% なし 第2種高度地区 立地適正化計画：居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	786.75㎡ (4筆合計) 約4.5m(南西側)×約15m 不整形地 建物敷地部分は概ね平坦 西側隣接地より1.5～3m程度高く、コンクリート擁壁及び玉石積擁壁が設置されている。 二方路地 特になし
接 面 道 路 状 況	・ 南西側幅員約4.5m、舗装私道(建築基準法第42条1項5号)概ね等高に接面 ・ 北側幅員約4m、舗装私道(建築基準法第42条1項5号)概ね等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況	物件4及び物件5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。「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	文化財保護法上の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	1) 物件3の南東側部分にスチール製物置(動産)2基が存するほか、物件6の南西側部分にスチール製物置(動産)1基及び鋼製自転車置場(動産)が存する。 また、目的土地において、平置駐車場8台分の区割りが施されており、このうち3台分が目的建物の賃借人に対して賃貸に供されている。 2) 物件6(3名による共有地)の南側の一部は、目的建物(物件4)の敷地に供されているが、他の共有者の共有持分に係る利用権原は不明である。

(物件7)

位置・交通	物件2及び物件3の西側に隣接する土地である。 (別添「土地建物位置関係図」参照)	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	179㎡ 約4.5m×約42m(道路延長) 略帯状 概ね平坦 中間画地 特になし
接面道路状況	西側で幅員約4.6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2及び物件3が接面する公衆用道路(私道)であり、主に当該道路に接面する各住宅の居住者が通行の用に供しているほか、上下水道及び都市ガスの引込管が埋設されている。	
特記事項	目的物件は、建築基準法上の道路位置指定(H4.8.25、第青27号)を受けている。	

2. 建物の概況及び利用状況等

(物件4)

区 分	主である建物：家屋番号 4番56	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成24年9月18日 新築 14年 16年
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング貼り ビニールクロス外 ビニールクロス外 フローリング、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 特になし
	(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 2 階 延 面 積	77.33㎡ 80.59㎡ 157.92㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 目的建物の内外装において、特段の損傷個所は確認されなかった。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 目的建物は、大和リビング株式会社が債務者兼所有者から一括借り上げたうえで、入居者に対して転貸している。(賃貸借契約の概要については、「現況調査報告書」に記載のとおり) 2) 貸家2室(3LDKメゾネットタイプ、各78.96㎡)により構成されている。 3) 目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されており、当該部分の権利関係については、「現況調査報告書」に記載のとおりであることから、本件評価における建物の評価額には、当該太陽光パネルの価格を含めることとした。 4) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第ERI12005163号(平成24年2月15日付)である。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成24年9月頃 新築 14年 11年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	カラー鋼板 不詳 不詳 不詳 不詳 特になし
	(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)	概測:6.44㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 目的建物の外観調査において、特段の損傷箇所は確認されなかった。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	目的建物の建築時期は不明であるが、当該建物に係る建築計画概要書の記載内容及び現地調査等に基づき、物件4主である建物と同時期に新築されたものと判断した。	

(物件5)

区 分	主である建物：家屋番号 4番153	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成24年9月18日 新築 14年 16年
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建	

仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング貼り ビニールクロス外 ビニールクロス外 フローリング、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 特になし
	(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 2 階 延 面 積	105.70㎡ 105.70㎡ 211.40㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 目的建物の内外装において、特段の損傷箇所は確認されなかった。 なお、103号室について、室内で喫煙されているほか、水回りや床及び内壁等の汚損が認められた。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 目的建物は、大和リビング株式会社が債務者兼所有者から一括借り上げたうえで、入居者に対して転貸している。(賃貸借契約の概要については、「現況調査報告書」に記載のとおり) 2) 貸家6室(1LDK、31.34～36.57㎡)により構成されている。 3) 目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されており、当該部分の権利関係については、「現況調査報告書」に記載のとおりであることから、本件評価における建物の評価額には、当該太陽光パネルの価格を含めることとした。 4) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第ERI12005178号(平成24年2月15日付)である。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1・2・3・6・7)

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	49,100	0.62	347.10	1.00	10,566,000
2	49,100	0.62	195.75	1.00	5,959,000
3	49,100	0.62	120.90	1.00	3,680,000
6	49,100	0.62	123.00	1.00	3,744,000
7	49,100	0.02	179.00		176,000

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地【仙台青葉-10】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 54,000\text{円}/\text{㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/102 & \times 100/108 & = & 49,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 : 方位(東) +2% (1.02)

◇地 域 格 差 : 道路幅員及び系統連続性 +1% (1.01)

市中心部への接近性 +2% (1.02)

居住環境・周辺利用状況 +5% (1.05)

相乗積 108% (1.01 × 1.02 × 1.05 ≒ 1.08)

イ. 個別格差 :

(物件1・2・3・6) 形状 △15% (0.85)

規模大 △15% (0.85)

二方路地 +1% (1.01)

間口狭小 △5% (0.95)

玉石積擁壁及びコンクリート擁壁部分を含む △10% (0.90)

相乗積 62% (0.85 × 0.85 × 1.01 × 0.95 × 0.9 ≒ 0.62)

(物件7) 私道敷 △98% (0.02)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(2) 建物価格(物件4・5)

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
4 主建物	300,000	157.92	0.43	20,372,000
4 附属建物	120,000	6.44	0.35	270,000
物件4合計額				20,642,000
5	320,000	211.40	0.43	29,089,000

ウ. 現 価 率 :

- ・ 物件4主である建物

経済的全耐用年数30年、経過年数14年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & \text{経済的} & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & \text{全耐用年数} & \\ 0.43 & \div & \{ & 0.00 & + & (1 - 0.00) \times (16\text{年} \div 30\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

- ・ 物件4未登記附属建物

経済的全耐用年数25年、経過年数14年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & \text{経済的} & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & \text{全耐用年数} & \\ 0.35 & \div & \{ & 0.00 & + & (1 - 0.00) \times (11\text{年} \div 25\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

- ・ 物件5

経済的全耐用年数30年、経過年数14年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & \text{経済的} & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & \text{全耐用年数} & \\ 0.43 & \div & \{ & 0.00 & + & (1 - 0.00) \times (16\text{年} \div 30\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

2. 積算価格

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等価格

①物件4に帰属する土地利用権等価格

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	10,566,000	0.95	0.35	法定地上権	3,513,000
6	3,744,000	0.03	0.05	敷地占有利益	6,000
		0.07	0.05	無権原の占有	13,000
土地利用権等価格の合計額					3,532,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 各物件の配置及び敷地の利用状況等を勘案のうえ、土地利用権の及ぶ範囲を上記のとおり判定した。なお、物件6については、土地利用権等の及ぶ範囲を0.10と判断したうえで、債務者兼所有者に係る共有持分(1/3)と他の共有者の共有持分(2/3)に区分した。

ウ. 土地利用権等割合: 物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定した。また、物件6のうち債務者兼所有者に係る共有持分を敷地占有利益、他の共有者の共有持分を無権原の占有として各々判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

②物件5に帰属する土地利用権等価格

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	10,566,000	0.05	0.35	法定地上権	185,000
2	5,959,000	1.00	0.35	法定地上権	2,086,000
3	3,680,000	1.00	0.35	法定地上権	1,288,000
土地利用権等価格の合計額					3,559,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 各物件の配置及び敷地の利用状況等を勘案のうえ、土地利用権の及ぶ範囲を上記のとおり判定した。

ウ. 土地利用権等割合: 物件1～3に係る土地利用権等を法定地上権と判定した。

③土地利用権等価格の内訳

番号	物件4に帰属する 土地利用権等価格 (円)	物件5に帰属する 土地利用権等価格 (円)	土地利用権等価格 (円)
1	3,513,000	185,000	3,698,000
2	0	2,086,000	2,086,000
3	0	1,288,000	1,288,000
6	19,000	0	19,000

(2) 積算価格

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	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ	構成比 エ÷合計
1	10,566,000	- 3,698,000	1.00	6,868,000	0.093
2	5,959,000	- 2,086,000	1.00	3,873,000	0.052
3	3,680,000	- 1,288,000	1.00	2,392,000	0.032
4	20,642,000	+ 3,532,000	1.00	24,174,000	0.328
5	29,089,000	+ 3,559,000	1.00	32,648,000	0.443
6	3,744,000	- 19,000	1.00	3,725,000	0.050
7	176,000	0	1.00	176,000	0.002
合計				73,856,000	1.000

II. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
6,858,000	1.00	11.0%	1.00	62,345,000

ア. 総 収 益 : 別表「総収益の内訳」に基づく総収益を採用した。

イ. 家賃等補正 : 特に補正を要しないものと判断した。

ウ. 粗 利 回 り : 周辺地域における投資用不動産に係る取引利回りの動向及び目的物件の個別性等を勘案のうえ査定した。

エ. その他補正 : 特に補正を要しないものと判断した。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり査定された。

目的物件は、収益用不動産(賃貸アパート)であることから、収益価格を重視して積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり査定した。

	試 算 価 格
積 算 価 格 (円)	73,856,000
収 益 価 格 (円)	62,345,000
調 整 後 の 価 格 (円)	63,500,000

2. 評価額の決定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を下記のとおり決定した。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	共有持分割合 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価(敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	63,500,000	0.093	1/1	1.00	0.60		3,543,000
2		0.052	1/1	1.00	0.60		1,981,000
3		0.032	1/1	1.00	0.60		1,219,000
4		0.328	1/1	1.00	0.60	0	12,497,000
5		0.443	1/1	1.00	0.60	0	16,878,000
6		0.050	1/3	1.00	0.60		635,000
7		0.002	2/8	1.00	0.60		19,000
一括価格(合計)							36,772,000

エ. 市場性修正: 市場性の見地からは、特に調整の必要は無いものと判断した。

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。

カ. その他の控除減価(敷金等): 買受人の引受となるべき敷金等の預り金は無いものと判断した。

※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

地価公示標準地【仙台青葉-10】

所 在 : 仙台市青葉区鷺ヶ森1丁目5番26
価 格 : 54,000円/㎡
位 置 : 地下鉄南北線「北仙台」駅の北東方道路距離約1.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 211㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 東側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院地図)
2. 公図(地図に準ずる図面)写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

別表:総収益の内訳

番号	部屋番号	用途	賃貸面積	月額支払賃料	月額共益費	合計
4	101号室	居宅	78.96㎡	95,000円	4,500円	99,500円
	102号室	居宅	78.96㎡	95,000円	4,500円	99,500円
5	101号室	居宅	31.53㎡	51,000円	3,000円	54,000円
	102号室	居宅	31.34㎡	51,000円	3,000円	54,000円
	103号室	居宅	31.53㎡	50,000円	4,500円	54,500円
	201号室	居宅	31.53㎡	56,000円	3,000円	59,000円
	202号室	居宅	31.34㎡	57,000円	3,000円	60,000円
	203号室	居宅	31.53㎡	56,000円	3,000円	59,000円
小計				511,000円	28,500円	539,500円
年額支払賃料(共益費込)				539,500円	×12ヶ月＝	6,474,000円
年額駐車場使用料				32,000円	×12ヶ月＝	384,000円
その他収入				0円		
総収益				6,858,000円		

※ 月額支払賃料、共益費及び駐車場使用料については、現行の転貸借に基づく実際賃料を採用した。また、空室部分については、周辺地域の賃貸市場動向等を考慮のうえ査定した。

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|---------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 仙台市青葉区北根三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 番 5 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 347.10 平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 仙台市青葉区北根三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 番 1 5 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 195.75 平方メートル |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 仙台市青葉区北根三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 120.90 平方メートル |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 5 6、4 番地 1 5 8 |
| | 家屋 | 番号 | 4 番 5 6 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 1 階 77.33 平方メートル |
| | | | 2 階 80.59 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 仙台市青葉区北根三丁目 4 番地 153、4 番地 56、
4 番地 216

家屋 番号 4 番 153

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 105.70 平方メートル
2 階 105.70 平方メートル

6 所 在 仙台市青葉区北根三丁目

地 番 4 番 158

地 目 山林

地 積 123 平方メートル

持分 3 分の 1

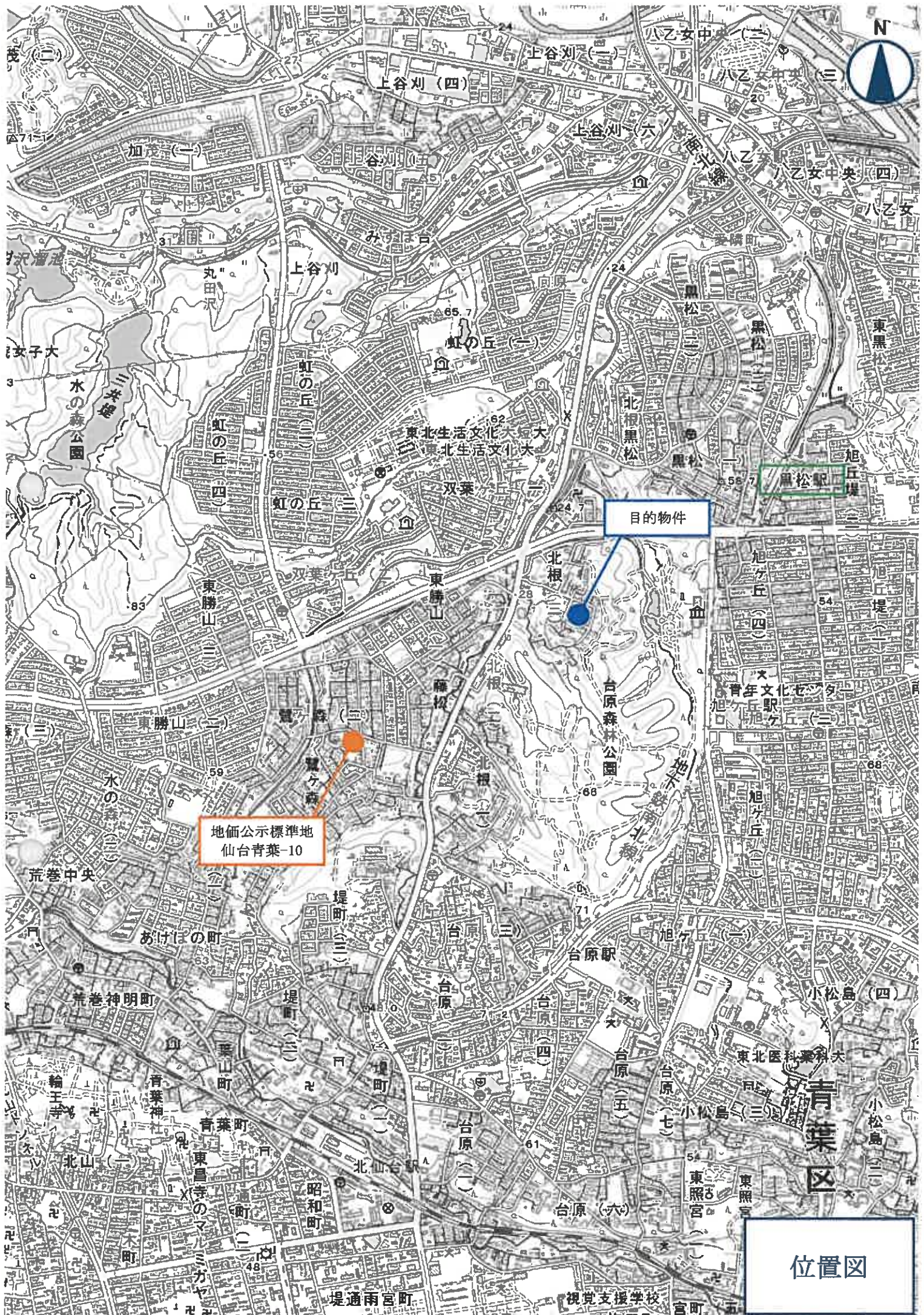
7 所 在 仙台市青葉区北根三丁目

地 番 4 番 103

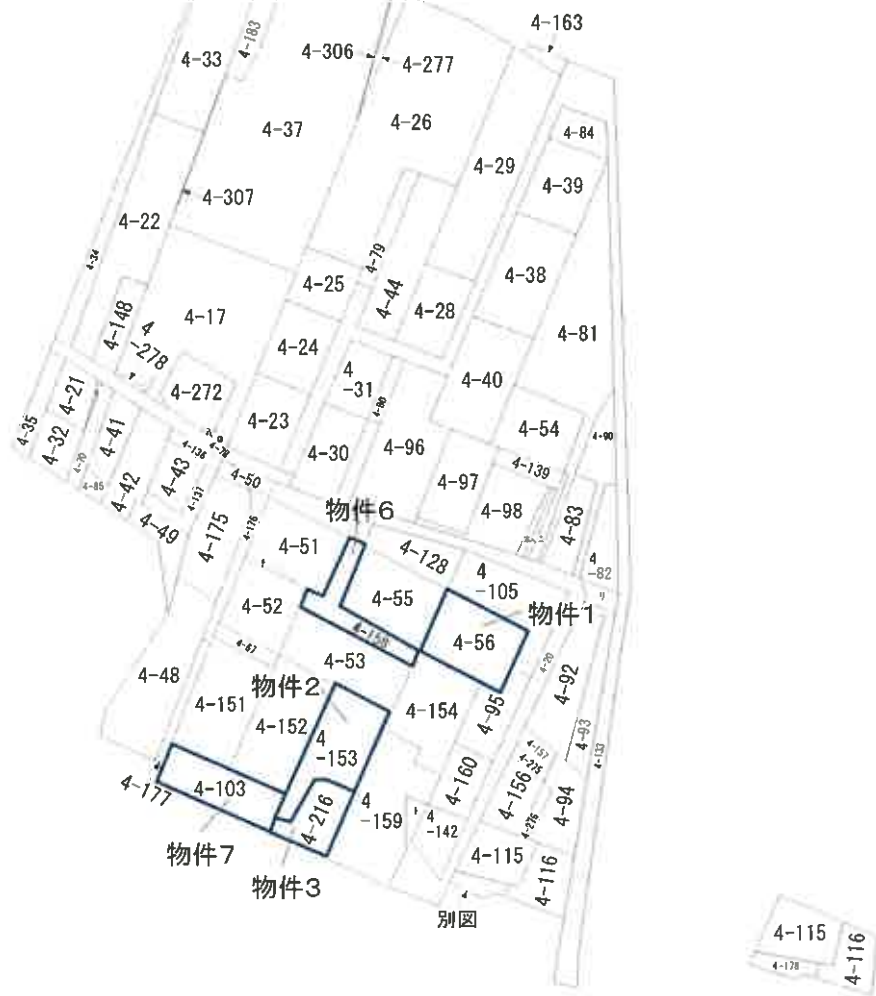
地 目 公衆用道路

地 積 179 平方メートル

持分 8 分の 2



イ	4-274	ハ	4-280	ホ	4-140	ト	4-155
ロ	4-279	ニ	4-138	ヘ	4-141	チ	4-68



A4判に縮小



請求部	所在地	仙台市青葉区北根三丁目				地番	4番56			
出力縮	縮尺不明	精度区		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					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

各 階 平 面 図		建 物 図 面 図	
家屋番号	4番56	建物図面図	各階平面図
建物の所在		仙台市青葉区北根三丁目4番地56、4番地158	

1階

求積表	
3,700 × 0.910	= 3,367.0000
10,980 × 6.430	= 70,601.4000
3,700 × 0.910	= 3,367.0000
計	77,335.4000

床面積 77.33 m²

2階

求積表	
10,980 × 7.340	= 80,593.2000
床面積	80.59 m ²

物件4

縮尺 1/500

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年12月11日

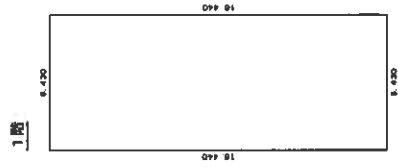
各階平面圖

建各階平面圖

家屋番号	4番153
------	-------

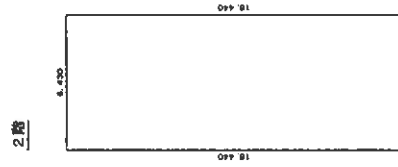
建物の所在
仙台市青葉区北根三丁目4番地153、4番地56、4番地216

物件5



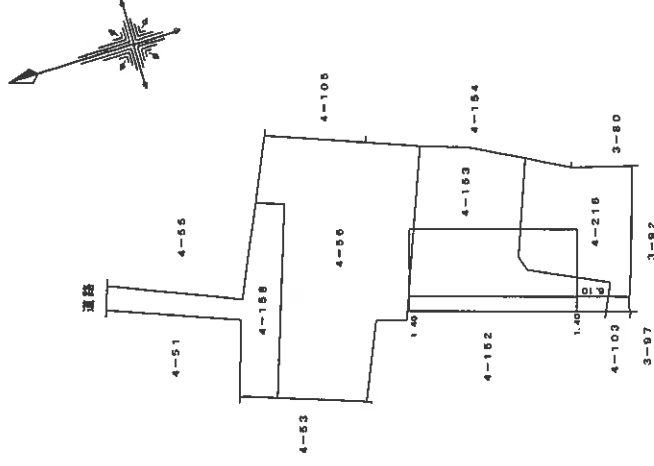
求積表

床面積 105.70 m²



求積表

6.430 x 16.440

床面積 105.70 m²

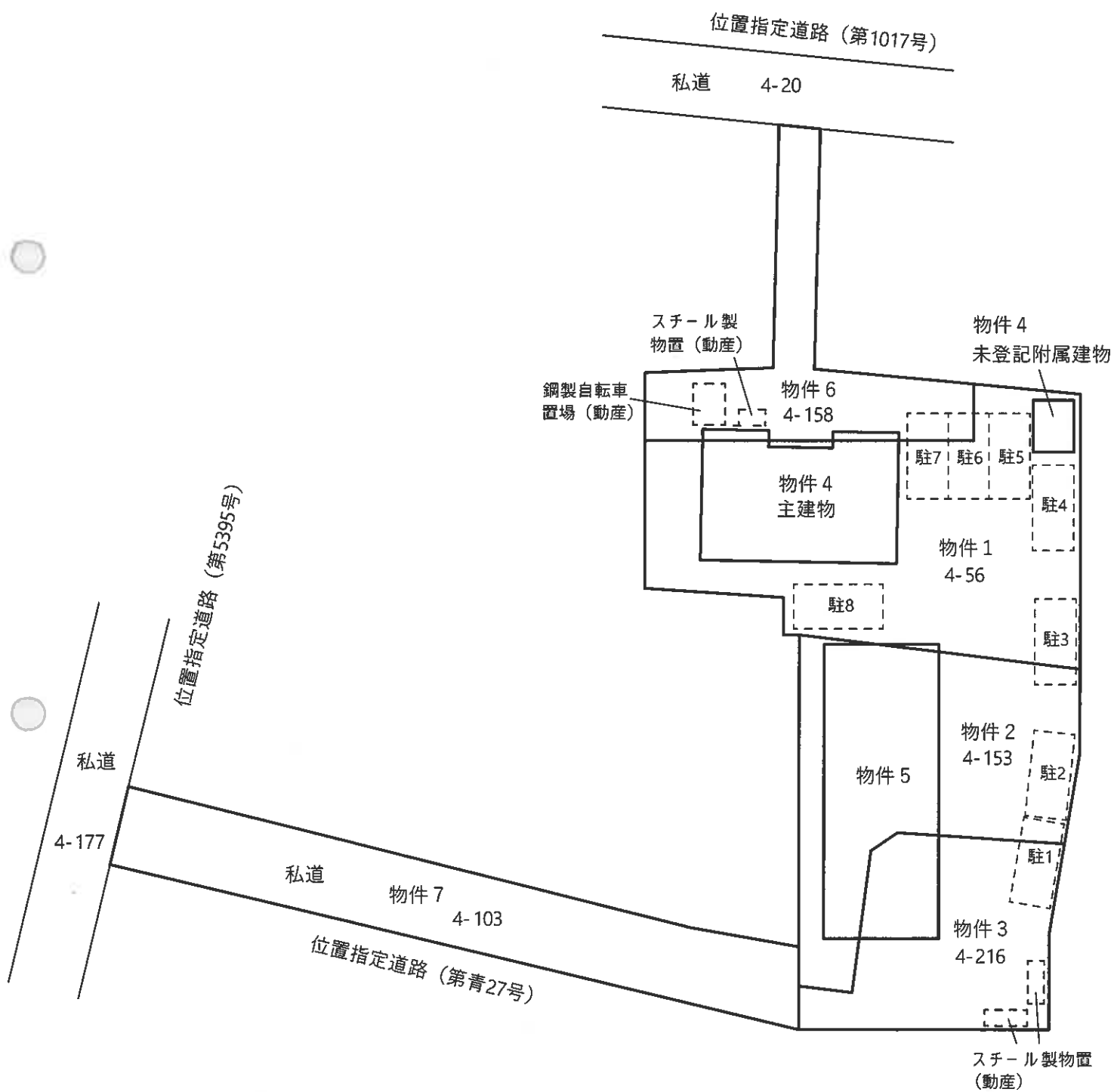
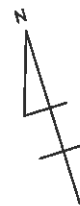
作者

箱尺 $\frac{1}{250}$

申請人

箱尺 1/1000

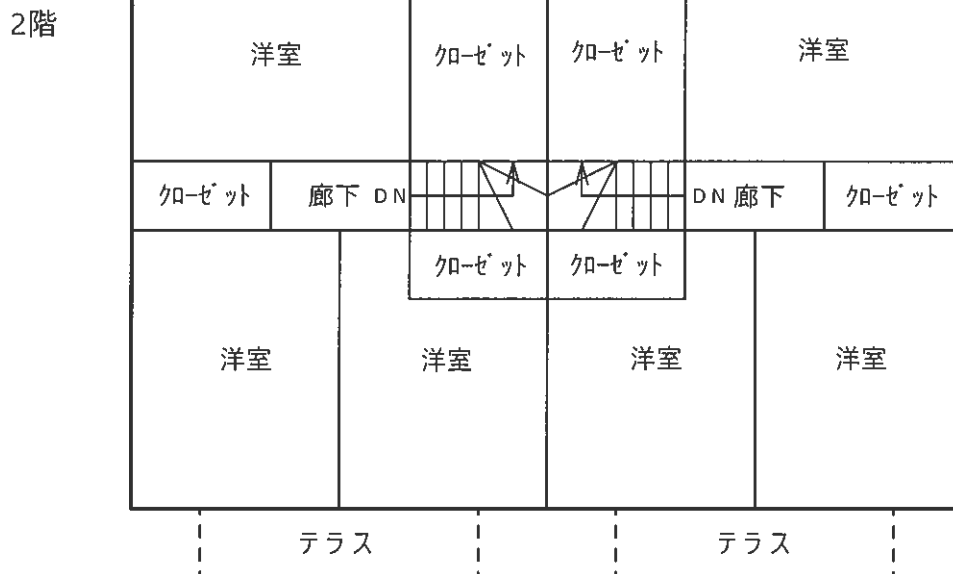
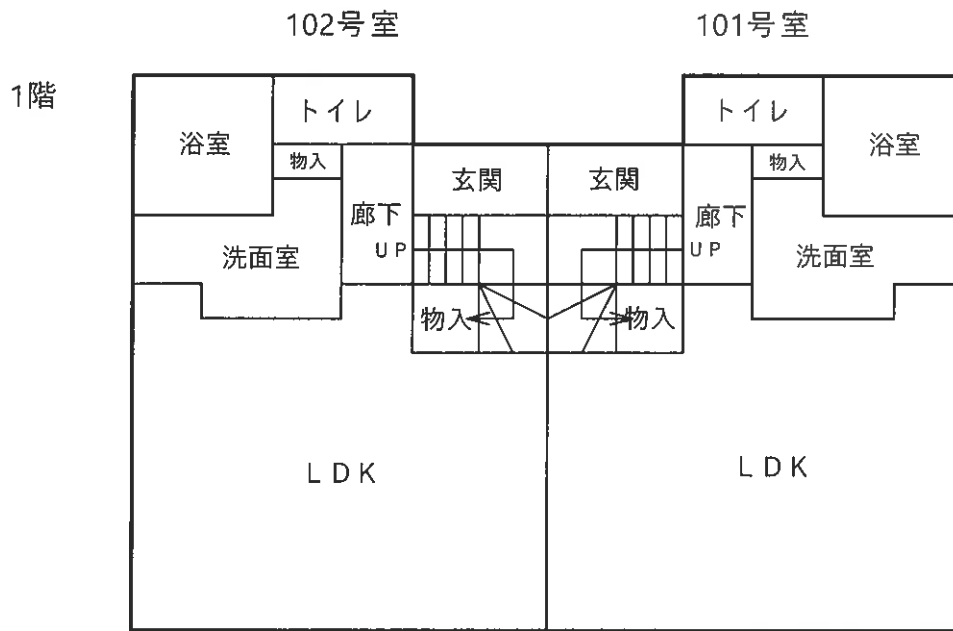
土地建物位置関係図



建物間取図（物件４）

S = 1 : 100

主である建物



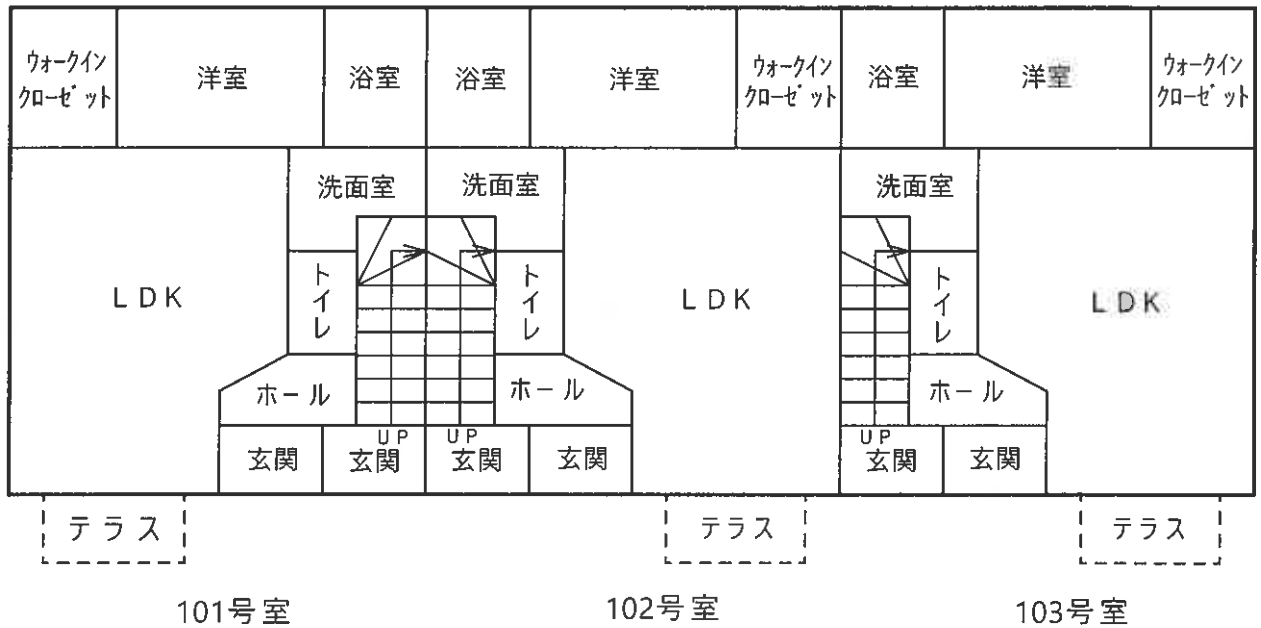
未登記附属建物



建物間取図（物件5）

S = 1 : 100

1階



2階

