注意

入札制度が変わりました。

■暴力団員等や，役員に暴力団員等がいる法人は，買受人となれません。
■暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は，買受人となれません。

入札の際に，次の書面の提出が必要になりました。
（入札書ごとに必要です。）

暴力団員等に該当しない旨の陳述書（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完・提出後の訂正は不可）。
※記載に不備があった場合，入札が無効になる場合があります。
（よくある誤り）「陳述」欄「□自己の計算において・・・ありません」の□のチェックは，「他人から資金の提供を受けて，当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には，チェックは不要です。

＋

住民票（個人の場合）

資格証明書（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
※住民票は，氏名・住所・生年月日・性別の記載があり，マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
※入札する日において発行後３か月以内のものを提出してください。

＋

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）
〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目６番１号　仙台地方裁判所執行官室　☎022-223-3845

令和　８年（ケ）第　　１３７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前１０時００分 仙台地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　３時００分 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１１月２５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	33,641,000 26,912,800	一括	6,728,200	335,808	71,957
1	19,502,000				
2	6,566,000				
3	3,327,000				
4	4,246,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　５４番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８９１平方メートル

２　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　９９番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３００平方メートル

３　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　９９番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１５２平方メートル

４　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　１０２番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　137号

物　件　明　細　書

令和　8年10月15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1～4】
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1～4】
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。

令和　8年（ケ）第　　１３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前
　　地　　番　　５４番１
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　８９１平方メートル

２　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前
　　地　　番　　９９番１
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　３００平方メートル

３　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前
　　地　　番　　９９番７
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　１５２平方メートル

４　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前
　　地　　番　　１０２番
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　１９４平方メートル

令和　８年(ケ)第　１３７号
令和　８年　８月２４日受理
令和　８年　９月**２９**日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所
執行官　内　藤　和　宏　(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

令和　8年（ケ）第　　１３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　５４番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８９１平方メートル

２　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　９９番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３００平方メートル

３　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　９９番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１５２平方メートル

４　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　１０２番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９４平方メートル

（土地用）

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１～４
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１～４）　□山林　　（物件　　）　□ □
形状	■公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件１～４土地は一連の土地であり、南東側の仙台市所有の４９番２公衆用道路を含む道から公図上「水」を介して本土地に立ち入ることになる。 評価人が仙台土木事務所から聴取したところによると現所有者は、河川占用許可は受けていないが、競売による新所有者は、本土地に出入りするについては、河川占用許可を受ける必要があるとのことである。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （本件所有者会社取締役）	本件各土地は、現在は更地の状態で当社が占有しています。 本土地には、南東側の公道から公図上「水」を介して通じることになります。現在は、特段どこからも許可等は受けておりません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R８年８月25日（火） 10：30－10：45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年８月26日（水） 11：50－12：00	仙台市役所	資料交付依頼（８／３１郵送受領）
R８年９月７日（月） 12：00－12：10	仙台法務局	本件物件の関連土地の全部事項証明書受領 （本件物件については、登記中につき取得不可）
R８年９月９日（水） 13：50－14：00	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R８年９月18日（金） 15：30－15：50	物件所在地	立入調査、本件所有者会社取締役Ａから占有状況等聴取、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

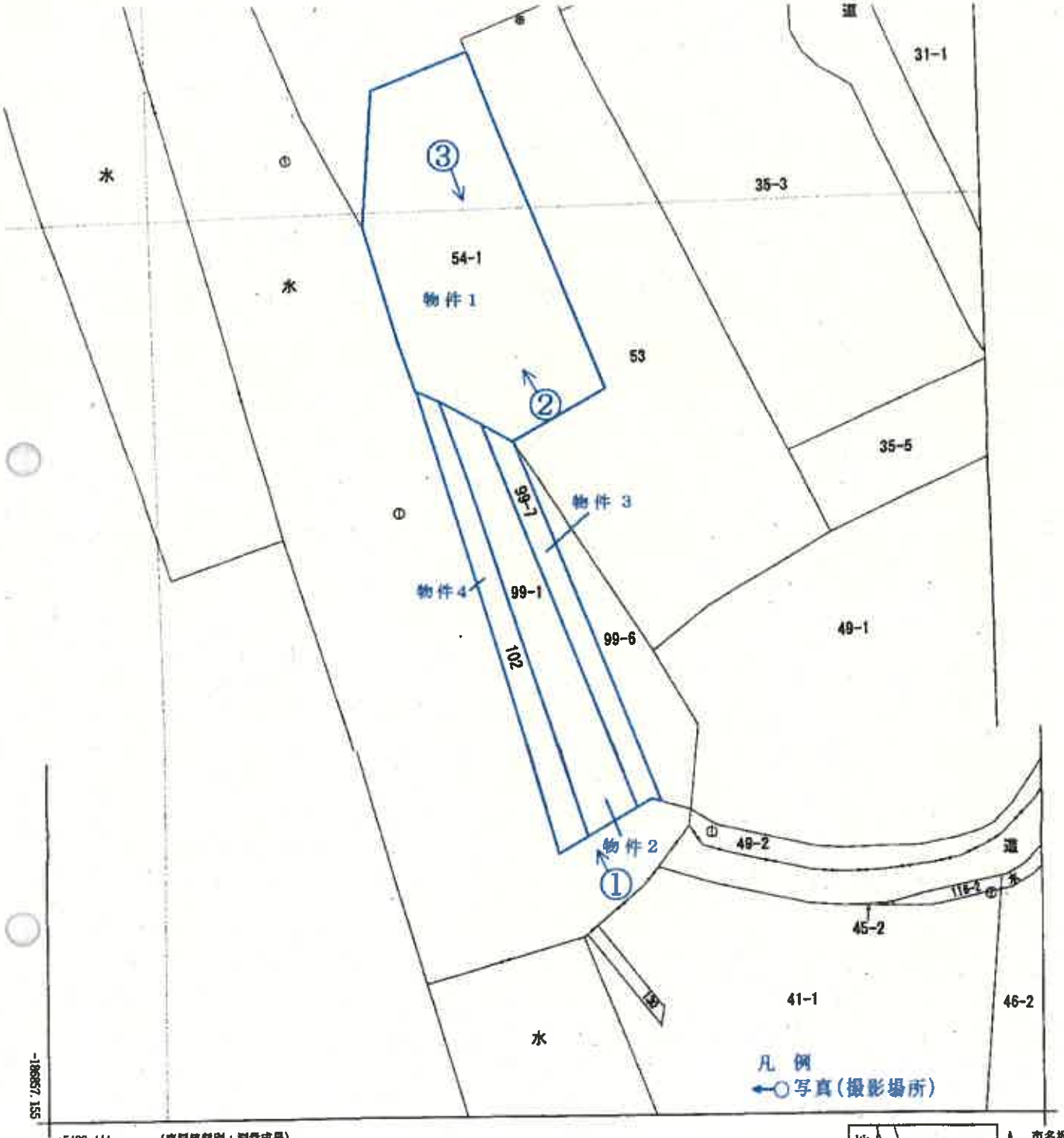
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

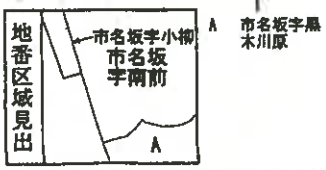
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図　写



(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



公図をA4版に縮小し貼り合わせて作成した。

請求部分	所在	仙台市泉区市名坂字南前				地番	99番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	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	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				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。（　5　枚目）

写真　1



物件2～4

写真　2



物件1

写真　3



物件1

令和 8 年 （ ケ ） 第 137 号
令和 8 年 9 月 18 日 現地調査
令和 8 年 9 月 29 日 評　　価

仙台地方裁判所　第４民事部　御中

評　　価　　書

評価人 不動産鑑定士
宮　本　　一　輝

第１　評　価　額

	一　括　価　格
	金33,641,000円
	内　訳　価　格
物件１（土地）	金19,502,000円
物件２（土地）	金6,566,000円
物件３（土地）	金3,327,000円
物件４（土地）	金4,246,000円

1　一括価格は、物件１～４の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

2　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第２　評価の条件

1　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないのが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　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		
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積		
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積		
番号	特　記　事　項		

第４　目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

○物件１～４（一体利用）

位置・交通 （道路距離）	仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅の南東方・道路距離約2.0km （別添『位置図』参照）	
付近の状況 （道路距離）	県道泉塩釜線の北側に形成された住商混在地域で、地域内には事業所、ホテル、共同住宅等が建ち並んでいる。街路は幅員約4.5m～5mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。 バス停「野蔵団地入口」約350m　泉区役所　約2.0km 泉七北田郵便局　約1.5km　市立市名坂小学校　約1.0km ヨークタウン市名坂　約850m　市立七北田中学校　約1.3km	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	指定60％
	容積率	指定200％
	防火規制	なし
	その他の規制	第三種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画「郊外住宅地ゾーン」 屋外広告物条例「第二種許可地域」 宅地造成及び特定盛土等規制法「宅地造成等工事規制区域」
画地条件	地積	1,537㎡（4筆合計）
	間口・奥行	約4m・約98m
	形状	不整形
	地勢	隣接地境界付近が法地となっているほかは概ね平坦
	街路接面状況	中間画地（公図上の水を介して接面）
	その他	なし
接面道路の状況	南東側で幅員約4mの舗装道路(行き止まり)に公図上の水を介して接面 （建築基準法42条2項道路）	
土地の利用状況等	未利用地	
供給処理施設	上水道：無　下水道：無　ガス配管：無 （注）供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	目的物件は上記の通り公図上の水を介し二項道路に連絡しているが、河川占用許可は受けていない。競売による新所有者は、本件土地に出入りする際には河川占用許可を受ける必要がある。（仙台土木事務所行政第二班より聴取） 目的物件の北東方約100m付近の市道沿いには上水道の本管が、東方約50m付近の道路沿いには下水道の本管が敷設されている。 仙台防災ハザードマップによると、目的物件及びその周辺については、洪水浸水想定区域となっている。	

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

○物件１～４

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地　積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	76,000	0.48	891	32,504,000
2	76,000	0.48	300	10,944,000
3	76,000	0.48	152	5,545,000
4	76,000	0.48	194	7,077,000
合計				56,070,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示　【仙台泉5-4】

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　規準とした価格等

$$97,000円/㎡ \times \frac{104.5}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{132} = 76,000円/㎡$$

◇ 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 ： 二方路　＋1（1.01）

◇ 地 域 格 差 ： 街路条件　＋10（1.10）

環境条件　＋20（1.20）

相乗積 132%（1.10×1.20＝1.32）

イ　個 別 格 差 ： 行き止まり道路　－5（0.95）

不整形　－30（0.70）

一部法地　－10（0.90）

街路接面状況　－5（0.95）

※公図上の水を介在

供給処理施設なし　－15（0.85）

相乗積 48%（0.95×0.70×0.90×0.95×0.85＝0.48）

ウ　地　　積 ： 登記数量

２．評価額の判定

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

番号	基礎となる価格（円） ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
1	32,504,000	1.00	1.00	0.60	19,502,000
2	10,944,000	1.00	1.00	0.60	6,566,000
3	5,545,000	1.00	1.00	0.60	3,327,000
4	7,077,000	1.00	1.00	0.60	4,246,000
一括価格（合計）					33,641,000

イ　占有減価修正　：　修正の必要はないものと判断した。

ウ　市場性修正　：　修正の必要はないものと判断した。

エ　競売市場修正　：　「評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行なった。

第６　採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地 【仙台泉5-4】

所　　在　：　仙台市泉区市名坂字御釜田148番7外
価　　格　：　97,000円/㎡
位　　置　：　仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅の南東方約2km（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　2,901㎡
供給処理施設　：　上水道有、都市ガス有、下水道有
接面街路　：　南西28m舗装国道、背面道
用途指定等　：　準工業地域、準防火地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地域の概要　：　店舗、事務所が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

第７　附属資料

１．位置図（国土地理院「ＧＳＩ　Ｍａｐｓ」）
２．公図（法第１４条第１項地図）
３．地積測量図

以　上

令和　８年（ケ）第　　１３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　５４番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８９１平方メートル

２　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　９９番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３００平方メートル

３　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　９９番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１５２平方メートル

４　所　　在　　仙台市泉区市名坂字南前

　　地　　番　　１０２番

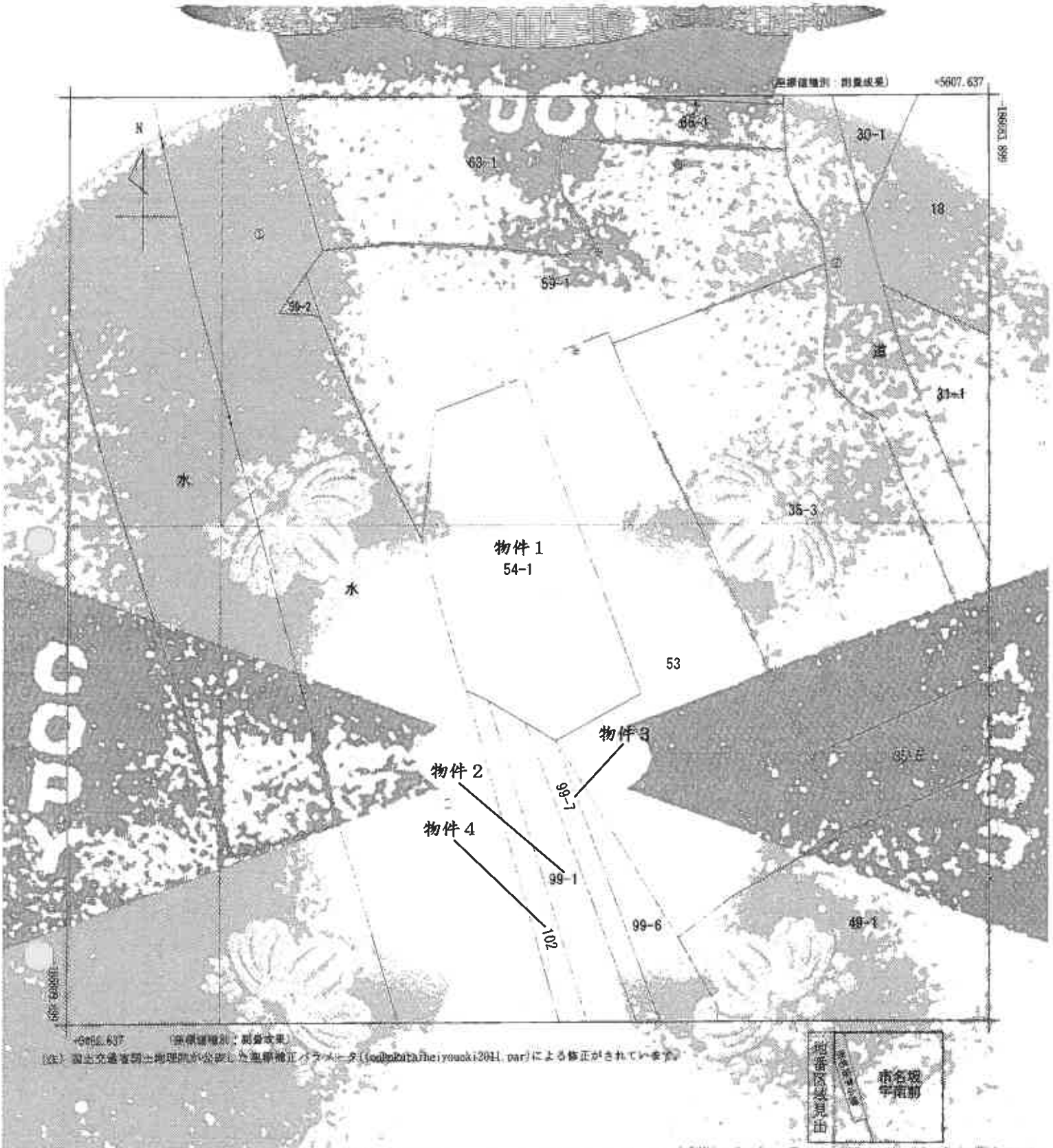
　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９４平方メートル

地理院地図
GSI Maps

位置図





請求部分	所在	仙台市泉区南名坂字南前				地番	54番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	地二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				測量		

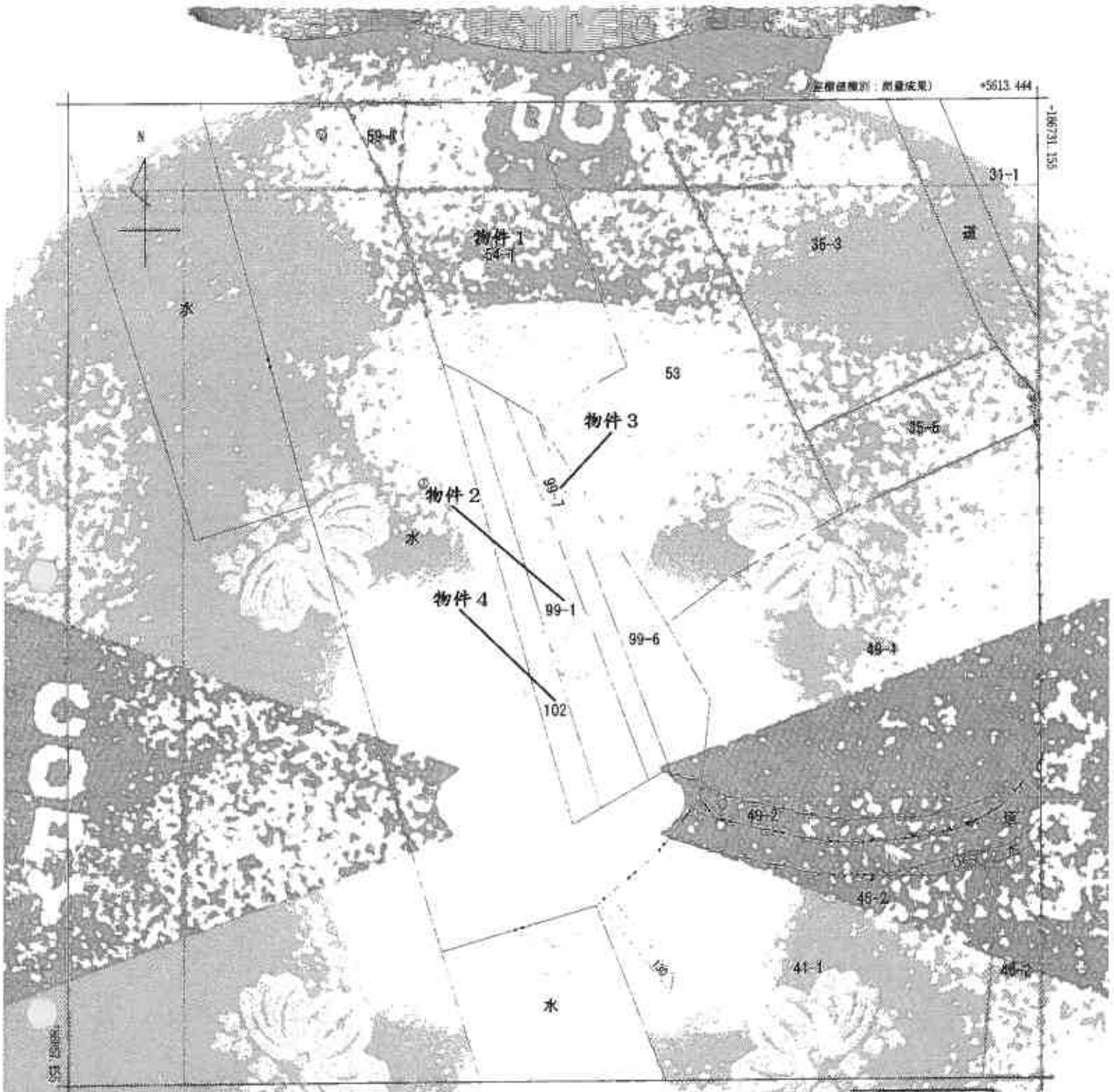
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月30日
仙台法務局

登記官 [redacted]

請求番号：45-1
(1/1)

A４判に縮小



申請部分	所在	仙台市泉区市名坂字南前					地番	99番1			
出力縮尺	1/500	作成区分	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	地籍図
作成年月日				備付年月日(旧図)							

これは地図に記録されている内容の証明である。

令和8年7月30日
仙台法務局

登記官 [redacted]

請求番号：45-2
(1/1)

A４判に縮小

登記年月日：平成17年3月3日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した図面を表示。

令和8年7月30日

仙台法務局

登記官

429036

99-1

地番	99-6・99-7
土地の所在	仙台市泉区市名坂甲南面

地積測量図

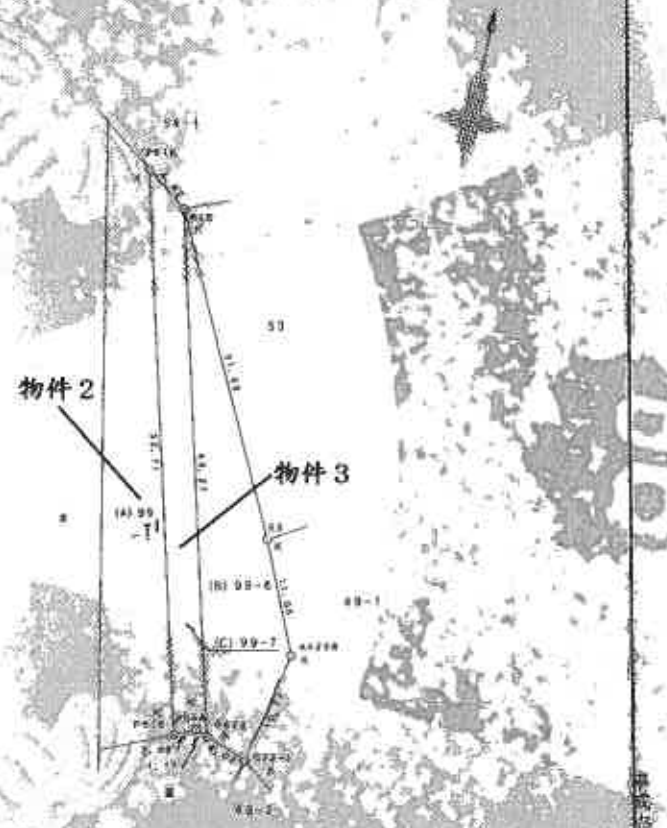
座標求積表

（石原面積）

地番	(B) 99-6			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
[illegible]	146.989	116.067	825.835617	[illegible]
AA258	146.510	114.364	−301.912115	[illegible]
[illegible]	156.678	110.026	−2811.617239	[illegible]
[illegible]	95.312	96.438	−317.885047	49.27
P624	137.497	100.311	2151.039679	4.08
		倍面積	−453.938105	
		面積	226.9685525	
		地積	226.96 m²	

地番	(C) 99-7			
測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
P624	137.497	100.311	−1487.579870	49.27
[illegible]	95.312	96.438	−2906.861705	4.62
[illegible]	168.241	92.815	1871.329156	52.71
[illegible]	137.095	105.317	2002.277832	2.08
[illegible]	137.9[illegible]	[illegible]	412.945760	1.17
		倍面積	−304.689227	
		面積	132.3448135	
		地積	152.34 m²	

残地番	(A) 99-8		
公簿	379.9577981	総計	379.3141660
		残地	300.8431325
		地積	300.64 m²



凡例
K・・コンクリート杭
P・・プラスチック杭
M・・金属標
S・・金属鋲

作製者	[redacted]	地図A	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A4判に縮小

（日調連号）

（日本調査士会）

（日本調査士会）

調査番号：45-5

(1/2)

登記年月日　令和3年12月16日

これは図面に記録されている事項を証明した書面であり
令和8年7月30日
仙台法務局
登記官

地積測量図

地番	102
土地の所在	仙台市泉区市名坂字南前

座標求積表

地番	102			
極点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
501	−186766.129	5539.201	−318105.235028	58.61
15	−186822.180	5556.436	−323017.850424	4.78
505	−186824.265	5552.846	318888.840088	61.80
500	−186764.722	5536.274	321845.752716	3.24
		倍面積	−388.492648	
		面積	194.2463240	
		地積	194.24 ㎡	
		坪数	58.75	



使用した与点の名称及びその座標値

地点名	名称座標系（標準成果2011）		座標系	備考
既知点の名称及び座標値	X座標	Y座標	座標	備考
仙台市基準点(極高平面)	−189733.038	5588.735		[illegible]
仙台市基準点(極高平面)	−190761.962	5587.294		[illegible]
極高多角点	−186788.405	5538.784		[illegible]
極高多角点	−186815.451	5545.627		[illegible]
測量年月日	令和3年11月4日			

凡例

現界線の種類	
コン	コンクリート杭
プラ	プラスチック杭
鉄	金属鋲
鋲	金属鋲
計	計算点
計	多角点

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A４判に縮小

請求番号：45-7