

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 7 年 4 月 9 日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 7 年 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 5 月 15 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 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 9 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6年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 12,887,000<br>10,309,600 | 一括       | 2,577,400  | 100,185  | 22,908   |
| 1    | 2,974,000                |          |            |          |          |
| 2    | 9,913,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目

地 番 1番403

地 目 宅地

地 積 232.73平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地403

家屋 番号 1番403

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階63.76平方メートル  
2階47.20平方メートル

但し、共有者全員持分全部



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月31日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

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 仙台市青葉区みやぎ台四丁目

地 番 1番403

地 目 宅地

地 積 232.73平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地403

家屋 番号 1番403

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階63.76平方メートル  
2階47.20平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 138号  
令和 6年10月16日受理  
令和 6年11月25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

## 物 件 目 録

1 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目

地 番 1番403

地 目 宅地

地 積 232.73平方メートル

共有者A 持分10分の8

共有者B 持分10分の2

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地403

家屋 番号 1番403

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階63.76平方メートル  
2階47.20平方メートル

共有者A 持分10分の8

共有者B 持分10分の2

但し、共有者全員持分全部



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 住居表示           | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目5番2号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <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         | 本土地は、南西側で仙台市所有の1番480公衆用道路（建築基準法第42条1項1号道路）と接している。本土地上にソーラーパネル付きカーポートが設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 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が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）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         | 本建物の南側部分に下屋付ウッドデッキが設置されている。<br>本建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。同パネルは取り外し困難であり、本建物に付合しているものと判断した。                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 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 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

| 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"/> C<br>(共有者B代理人弁護士) | 本件共有者B宛に調査期日の通知をいただきましたが、本人は遠方に住んでいるため、立ち会うことは出来ませんので裁判所で手続きを進めてください。<br>本件共有者Aとは離婚し、本人は自己の荷物を持って物件2の建物からは、退去済みです。本件共有者Aの所在は分かりません。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者               | 本件物件は、令和6年1月頃から空き家です。                                                                                                               |

(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

■ 本件共有者Aに対し、調査期日の通知を送付したが、期日当日まで何らの連絡もなく、期日当日も本件物件に現れることはなかった。

前記本件共有者B代理人弁護士及び近隣者の陳述、本件物件内部の状況から本件物件の占有者及び占有状況については2枚目記載のとおりと認定した。

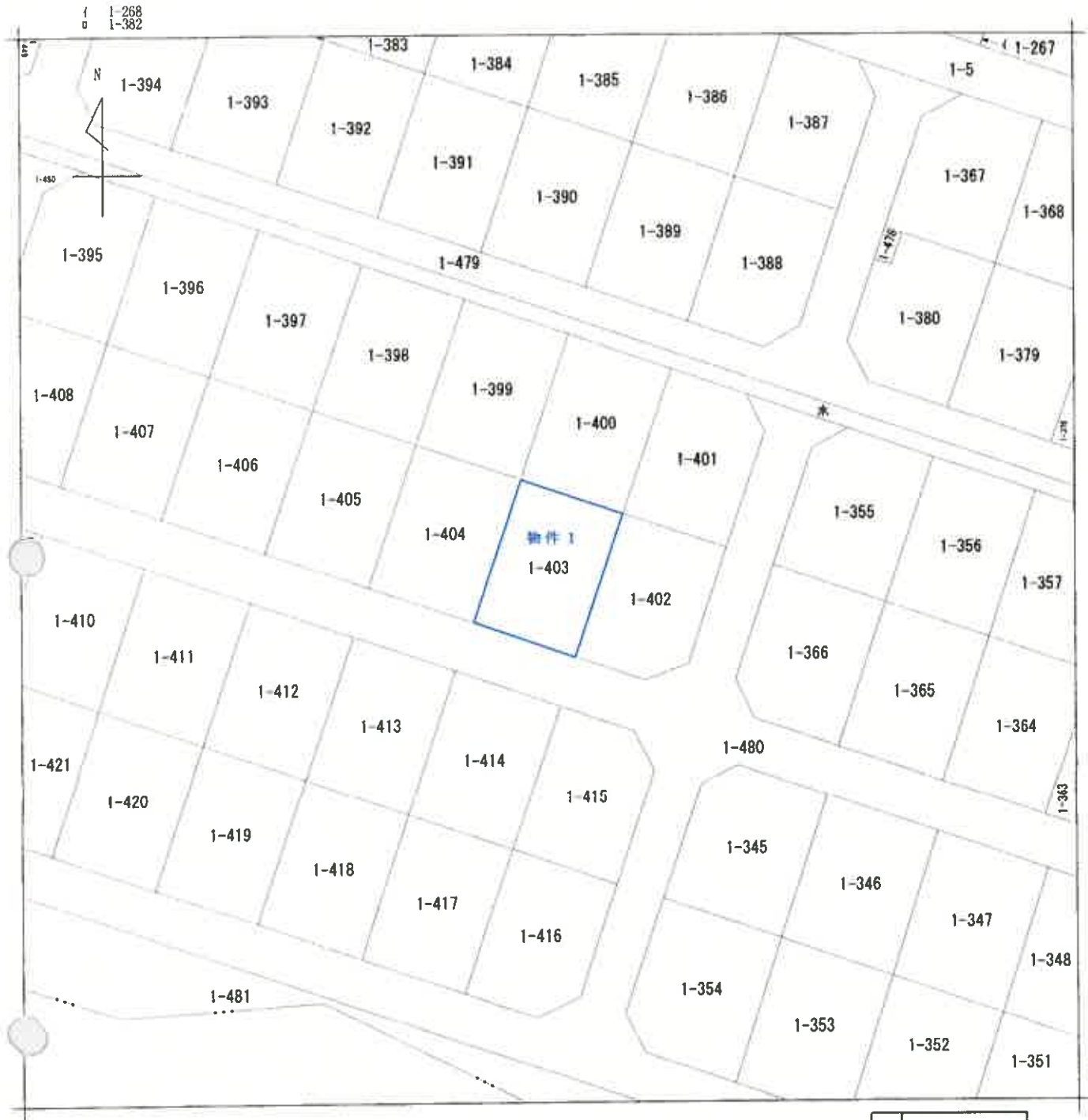
物件1土地上に存するカーポートについては、殊更、第三者が設置したものとは考えにくいので、本件共有者ら所有のものと推定する。

(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                |
| R6年10月21日(月)<br>10:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影、近隣者から状況聴取      |
| R6年10月30日(水)<br>14:10-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 仙台法務局       | 本件物件及び関連土地の全部事項証明書、地積測量図受領 |
| R6年10月31日(木)<br>11:00-11:05                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 仙台市役所       | 間取図交付依頼                    |
| R6年11月6日(水)<br>9:10-9:15                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁          | 本件共有者Bの代理人弁護士から占有状況等電話聴取   |
| R6年11月8日(金)<br>13:30-14:10                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行      |
| R6年11月12日(火)<br>10:00-10:05                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 仙台市役所       | 間取図受領                      |
| <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 6年11月 8日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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



(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概略を記載した図面です。

地番区域見出  
みやぎ台4丁目

A4判に縮小

|           |       |               |             |                 |          |     |         |           |
|-----------|-------|---------------|-------------|-----------------|----------|-----|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 |             |                 |          | 地 番 | 1番403   |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500 | 精 度 区 分       | 座 標 系 又 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。

(仙台法務局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M55356

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した<sup>4</sup>面である

(仙台法務局管轄)  
令和6年10月30日

仙台法務局名取出張所

登記行

( 7 枚目)

請求番号: 47-1

地積測量図 20/65

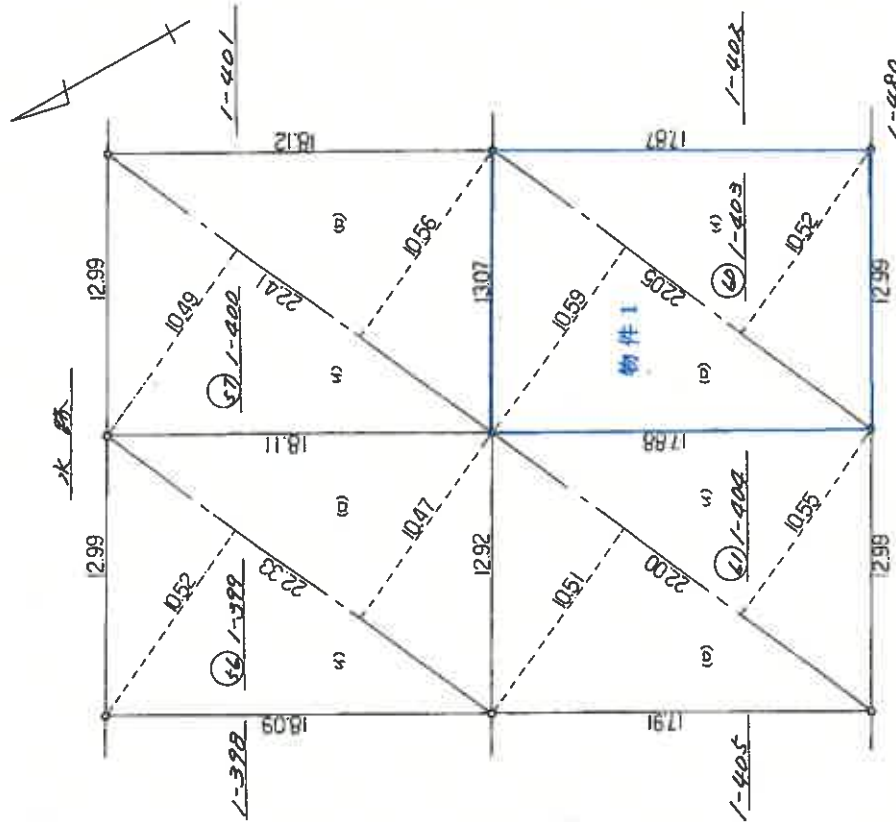
|   |   |              |
|---|---|--------------|
| 地 | 番 | 1-399. 1-400 |
|   |   | 1-402. 1-403 |

~~官城郡官城町字沢みやま台~~

仙台市普查区  
みやぎ台町丁目

物件1

050339

[illegible][illegible][illegible][illegible]

(長源納)

A4判に縮小

中 南 人

$\frac{1}{250}$  縮尺

(昭和56年8月1日作製)

(宮城県土地家屋調査士会)

(20/66)

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。

(仙台法務局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

0 記号

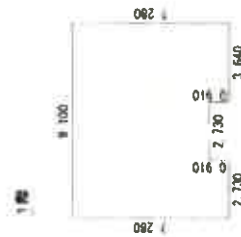
( 8 枚目)

建物図面図  
各階平面図

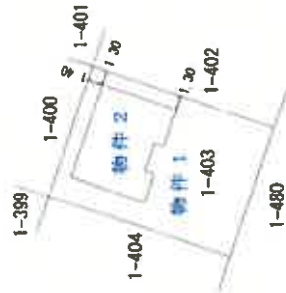
家屋番号 1番403

建物の所在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地403

物件 2



2階



A 4 判に縮小

作成者

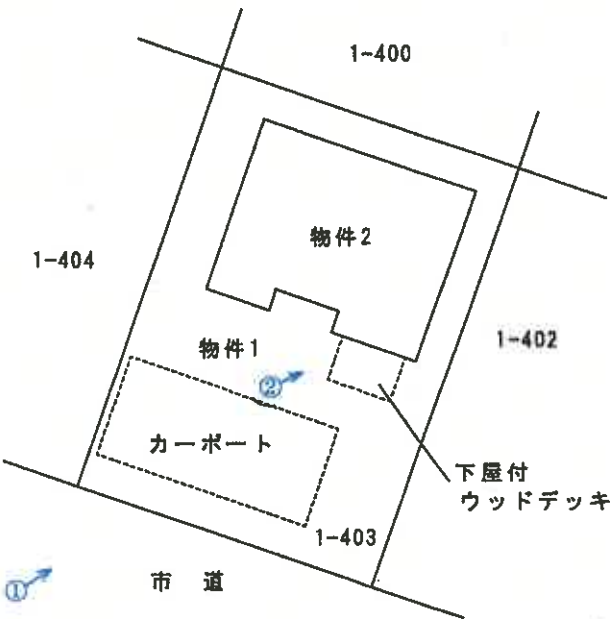
令和1年10月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



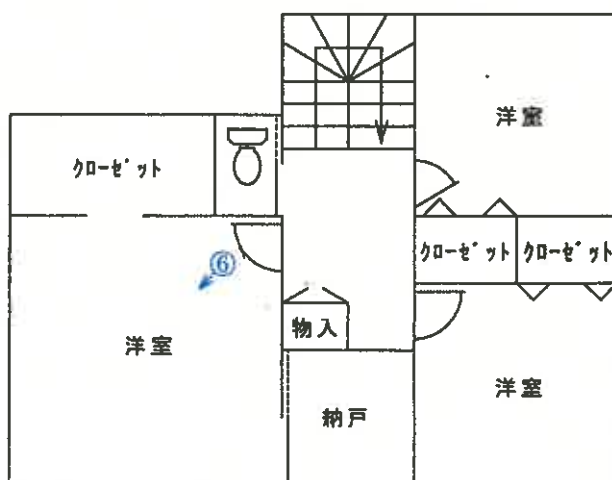
縮尺 1/300

# 建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100

凡 例  
 ←○写真(撮影場所)

写真 1

物件2

カーポート



物件1

写真 2

下屋付きウッドデッキ



写真 3

以下物件2の内部状況



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年（ケ）第 138 号  
令和6年 11 月 8 日 現地調査  
令和6年 12 月 2 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  
渡 辺 充 啓

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格      |             |
|--------------|-------------|
| 金12,887,000円 |             |
| 内 訳 価 格      |             |
| 物件1（土地）      | 金2,974,000円 |
| 物件2（建物）      | 金9,913,000円 |

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号 | 所 在 等                              | 登 記          | 現 況 |
|-----|------------------------------------|--------------|-----|
| 1   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |              |     |
| 番 号 | 特 記 事 項                            |              |     |
|     | 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R仙山線「陸前落合」駅の北西方道路距離約5.8km<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 低層戸建住宅が建ち並ぶほか空地が残る郊外の住宅地域。本地域は大規模住宅団地内に存し、街区が整然としている。                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>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50%<br>指定80%<br>なし<br>第一種高度地区、宅地造成工事規制区域 |
| 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                                                                                                                                                                                                                       | 232.73㎡<br>約12.5m×約18m<br>ほぼ長方形<br>ほぼ平坦<br>中間画地<br>特になし             |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面<br>建築基準法上：法第42条1項1号該当                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり<br><br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用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                                                        | なし                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |
| 土壌汚染の有無                                                         | 現地調査及び過去の諸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                                                         | 下屋付ウッドデッキ、ソーラーパネル付カーポートあり                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                               |                                                                                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物 家屋番号1番403                              |                                                                                                                                 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数              | 令和1年10月13日新築<br>約5年<br>約25年                                                                                                     |
| 構 造             | 木造かわらぶき2階建                                    |                                                                                                                                 |
| 仕 様             | 外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備                 | サイディング<br>ビニールクロスほか<br>ビニールクロスほか<br>フローリング、ビニールシートほか<br>電気、給水、排水<br><br>(注) 建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。 |
| 床面積（現況）         | 1階 63.76㎡<br>2階 47.20㎡<br>延面積110.96㎡<br>増改築なし |                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途<br>間取り                                   | 居宅<br>別添建物間取図の通り                                                                                                                |
| 品 等             | 中位                                            |                                                                                                                                 |
| 保守管理の状態         | 普通                                            |                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況等        | 「現況調査報告書」記載のとおり                               |                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項         | 物件2建物及びカーポートには太陽光パネル等の設備があり、これらは建物価格に含める。     |                                                                                                                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|-----------|------|--------------|
|    | ア               | イ        | ウ         | エ    | ア×イ×ウ×エ      |
| 1  | 28,400          | 1.00     | 232.73    | 1.00 | 6,610,000    |

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-60

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 26,600\text{円/㎡} & \times & 109/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 28,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的

◇地域格差：交通接近条件+2

イ 個別格差：標準的

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：概ね最有効使用の状態にあり減価は不要と判断した。

#### (2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに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>(円/㎡) | 現況延<br>床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|-------------------|------|-------------|
|    | ア              | イ                 | ウ    | ア×イ×ウ       |
| 2  | 200,000        | 110.96            | 0.67 | 14,869,000  |

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\{ \text{経済的残存耐用年数} 25 \text{ 年} / (\text{経過年数} 5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.2) = 0.67$$

## 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、更に競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円) | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲 | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円) |
|----|--------------|-----------------|----------|-------|-----------------|
|    | ア            | イ               | ウ        |       | ア×イ×ウ           |
| 1  | 6,610,000    | 1.00            | 0.25     | 法定地上権 | 1,653,000       |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権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>(円) | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | 評価額<br>(円)  |
|----------|----------------|--------------------------------|------------|-----------|------------|-------------|
|          | ア              | イ                              | ウ          | エ         | オ          | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1        | 6,610,000      | -1,653,000                     | 1.0        | 1.0       | 0.6        | 2,974,000   |
| 2        | 14,869,000     | +1,653,000                     | 1.0        | 1.0       | 0.6        | 9,913,000   |
| 一括価格（合計） |                |                                |            |           |            | 12,887,000  |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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の概要

地価公示標準地： 仙台青葉－60

所 在： 仙台市青葉区みやぎ台1丁目96番178  
「みやぎ台1－16－3」

価 格： 26,600円/㎡

位 置： JR仙山線「陸前落合」駅の北西方道路距離約4.5kmに位置

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 221㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 南西側6m市道に接面

用 途 指 定 等： 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： 一般住宅等の中に空地が見られる郊外の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図  
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
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

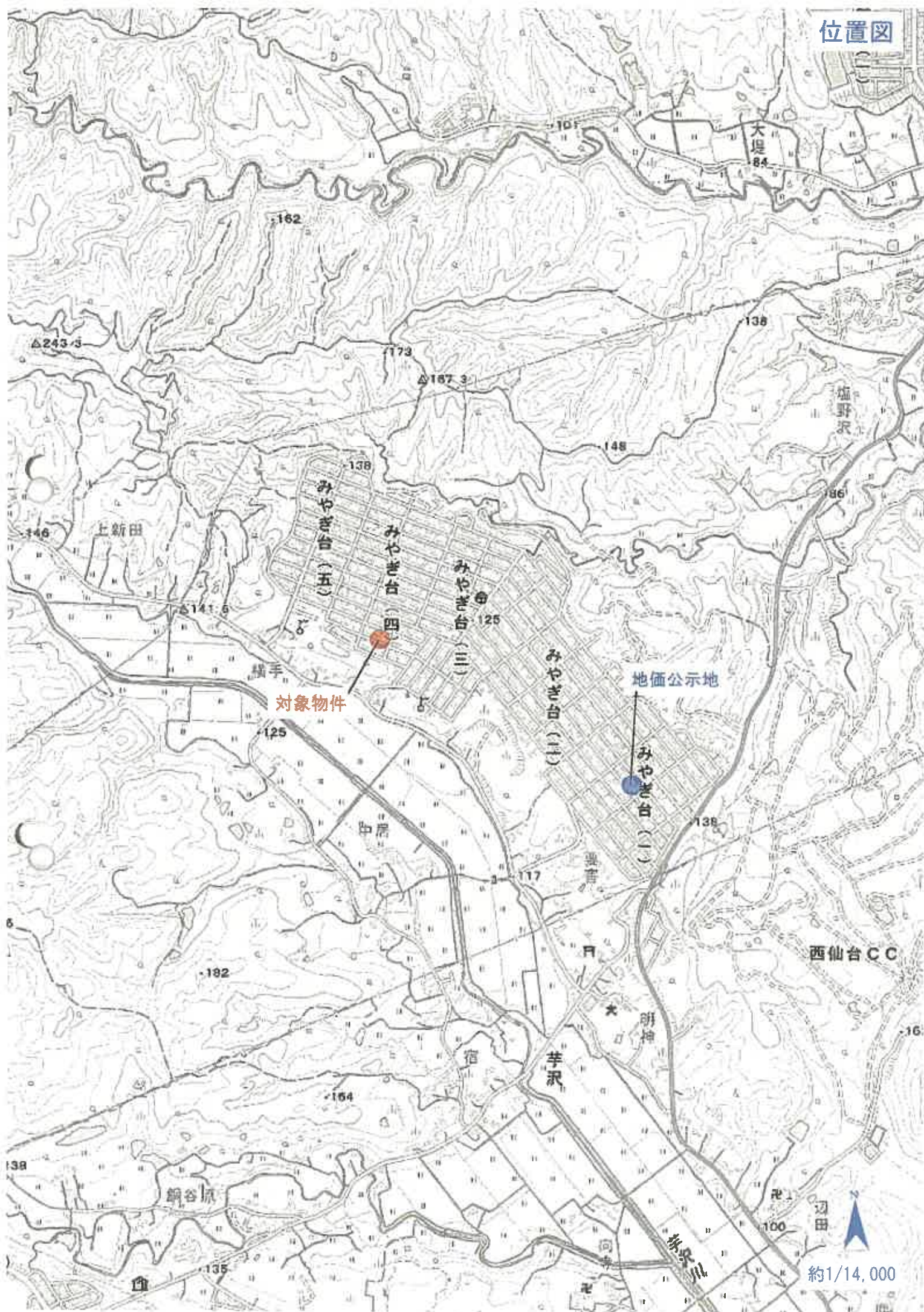
## 物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目  
地 番 1 番 4 0 3  
地 目 宅地  
地 積 232.73 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 1 番地 4 0 3  
家屋 番号 1 番 4 0 3  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 63.76 平方メートル  
2 階 47.20 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



対象物件

地価公示地

西仙台CC

約1/14,000

1-266  
1-382



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

地番区城見出  
みやぎ台4丁目

|       |       |               |  |           |  |    |          |      |    |           |
|-------|-------|---------------|--|-----------|--|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 |  |           |  | 地番 | 1番403    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500 | 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 |       |               |  | 提出年月日(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。

(仙台法務局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

地図整理番号:M55356

登記官

(1/1)

登記年月日：令和1年10月28日

これは図面に記号されている内容を証明した面である。

(仙台法務局管轄)

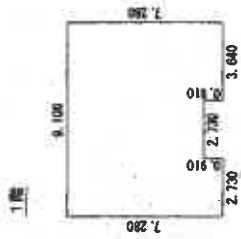
令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

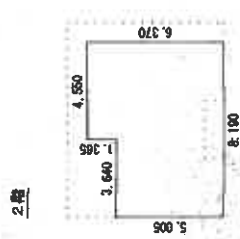
登記官

建物図面  
各階平面図

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 1番403               |
| 建物の所在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地403 |

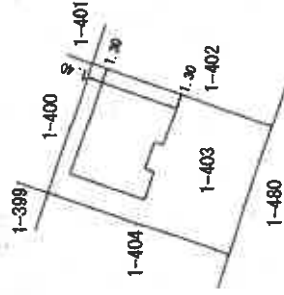


|                 |            |
|-----------------|------------|
| 求積表             |            |
| 9,100 × 6,370 = | 57,967,000 |
| 2,730 × 0,910 = | 2,484,300  |
| 3,640 × 0,910 = | 3,312,400  |
| 計               | 63,763,700 |
| 床面積             | 63,76㎡     |



|                 |            |
|-----------------|------------|
| 求積表             |            |
| 8,190 × 5,005 = | 40,990,850 |
| 4,550 × 1,365 = | 6,210,750  |
| 計               | 47,201,600 |
| 床面積             | 47,20㎡     |

物件2



\*A-4に縮小

作成者

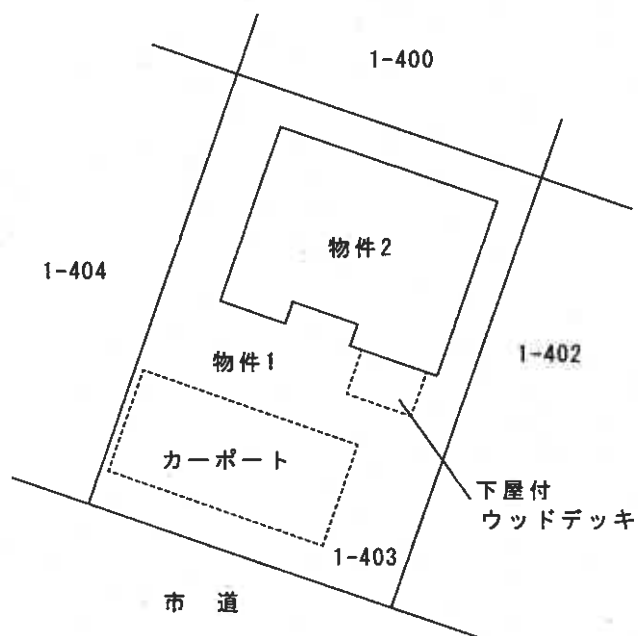
(令和元年10月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

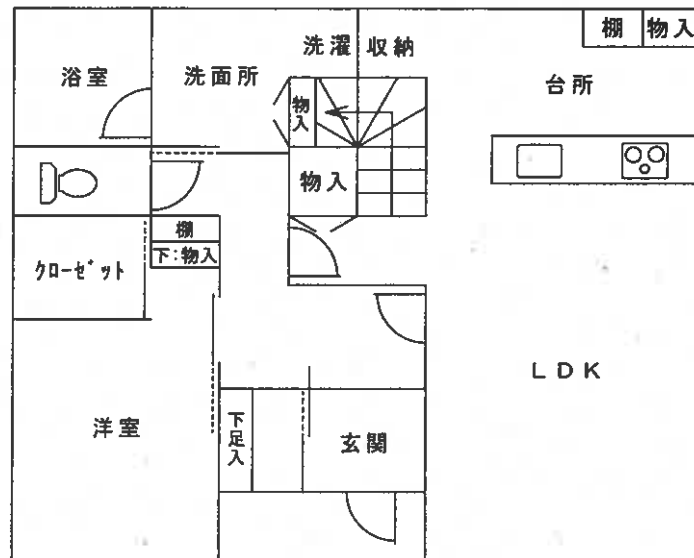
# 土地建物位置関係図



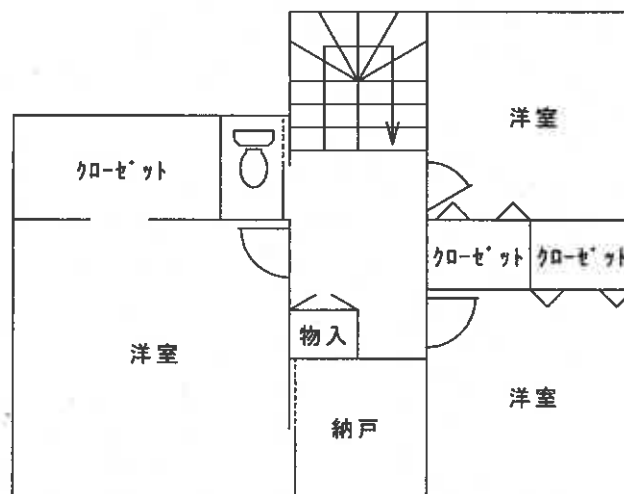
縮尺 1/300

# 建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100