

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 7 年 6 月 27 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 7 年 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,117,000 1,693,600	一括	423,400	53,202	15,986
1	1,193,000				
2	313,000				
3	611,000				



物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
地 番 14 番 273
地 目 宅地
地 積 198.17 平方メートル
持分 3 分の 1

2 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
地 番 14 番 726
地 目 宅地
地 積 52.02 平方メートル
持分 3 分の 1

3 所 在 仙台市太白区上野山一丁目 14 番地 273、14 番地
726
家屋 番号 14 番 273
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 104.60 平方メートル
2 階 34.86 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
 地 番 14 番 273
 地 目 宅地
 地 積 198.17 平方メートル

持分 3 分の 1

2 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
 地 番 14 番 726
 地 目 宅地
 地 積 52.02 平方メートル

持分 3 分の 1

3 所 在 仙台市太白区上野山一丁目 14 番地 273、14 番地
 726

家屋 番号 14 番 273

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 104.60 平方メートル
 2 階 34.86 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 80号
令和 6年12月18日受理
令和 7年 1月28日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
地 番 14番273
地 目 宅地
地 積 198.17平方メートル
共有者A 持分3分の1

2 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
地 番 14番726
地 目 宅地
地 積 52.02平方メートル
共有者A 持分3分の1

3 所 在 仙台市太白区上野山一丁目14番地273、14番地
726
家屋 番号 14番273
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階104.60平方メートル
2階 34.86平方メートル
所有者A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市太白区上野山一丁目15番20号	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 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	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	3枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
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A ☐ 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	3枚目「その他の事項」のとおり	
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	
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

その他の事項

■ 物件1, 2関係

物件1, 2は物件3の敷地(一画地)として利用されている。

物件1, 2の東側で接する14番1290(地目公衆用道路, 地積1084㎡, 所有者仙台市)は市道(建築基準法第42条1項1号道路)である。

物件1, 2内の樹木の枝葉の一部が, 南側及び東側の敷地外にはみ出している。

■ 物件3関係

物件3所有者所有のスチール製物置(動産)が存する。

物件3の南西側部分に下屋が存する。

物件3の1階西側の和室部分に床板の沈み込みが認められる。

物件3所有者Aによれば, 物件1, 2の共有者間で償金等の支払いはないとの説明がある。

(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
■ A (物件1, 2 共有者兼物件3 所有者)	現在, 私は物件3 に1 人で住んでおり, 他に貸している部分等はありません。母親がいた頃は, 弟である共有者B も住んでいましたが, その後, 家を出てしまいました。共有者の間で償金等の支払いはありません。物件3 については, 西側部分を昭和51 年に建て, 以前あった母屋の東側部分を平成9 年に増築していますが, サッシ等の部材はそのまま使用したような工事でした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月26日（火） 11：00－11：10	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件1～3登記中）
7年1月6日（月） 14：30－14：40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年1月7日（火） 10：30－10：40	仙台法務局名取出張所	全部事項証明書受領（物件1～3）
7年1月20日（月） 15：10－16：10	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 物件1、2共有者兼物件3所有者Aから事情聴取（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。

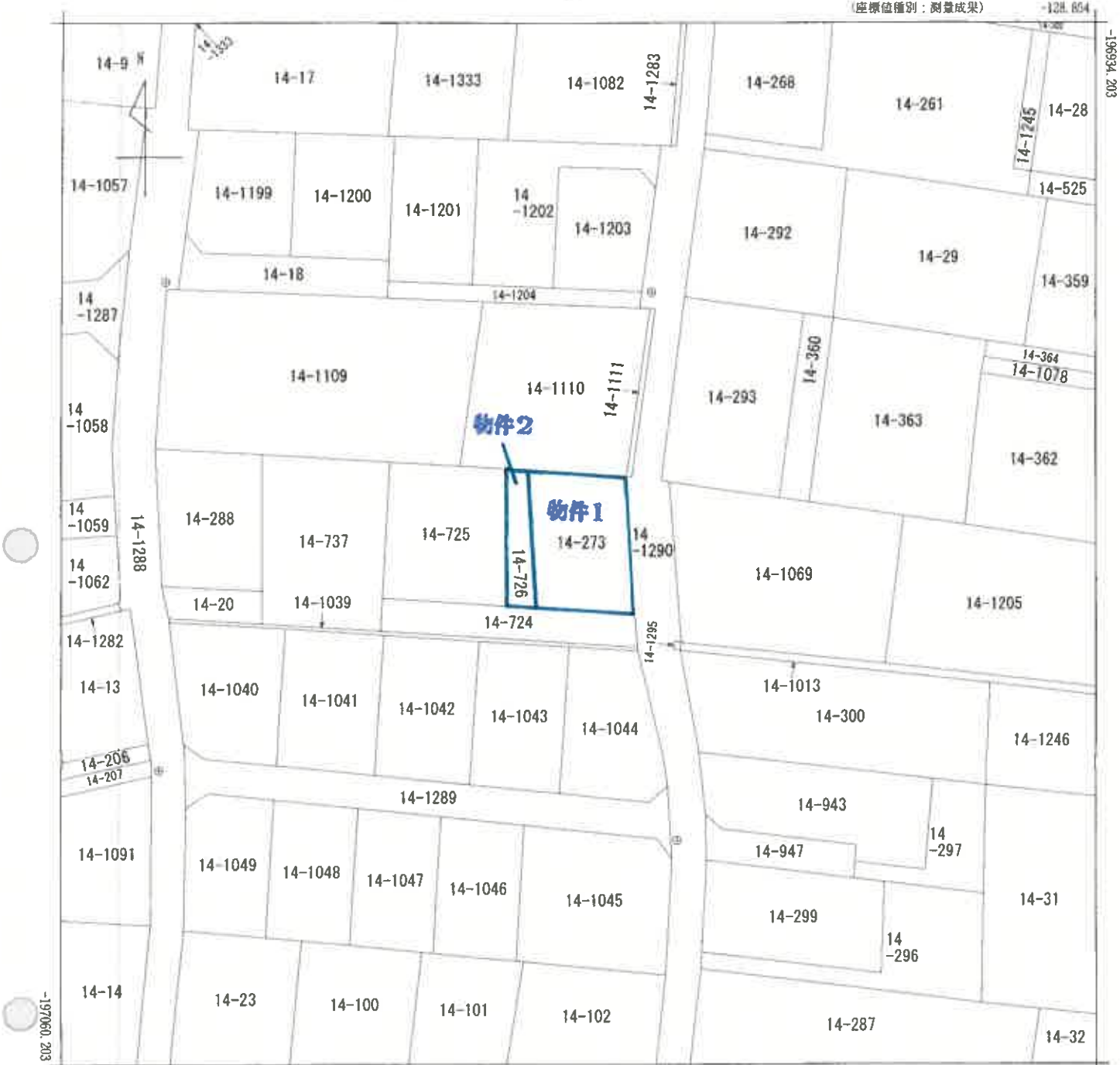
☒ 令和 7年1月20日
目的物件は応答がなく施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者Aが在室していたものである。

☐ 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

法第14条地図



(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 (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
上野山1丁目

A4判に縮小

請求部	所 在	仙台市太白区上野山一丁目					地 番	14番273		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成17年2月9日				備付年月日(原図)	平成17年3月17日			補事記項	

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。
(仙台北部法務局管轄)

令和6年11月11日
東京法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



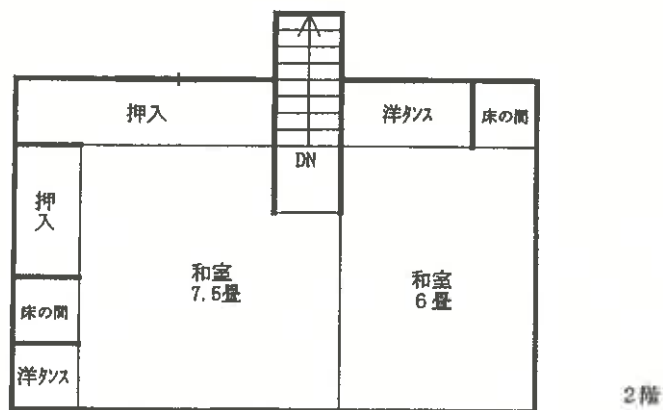
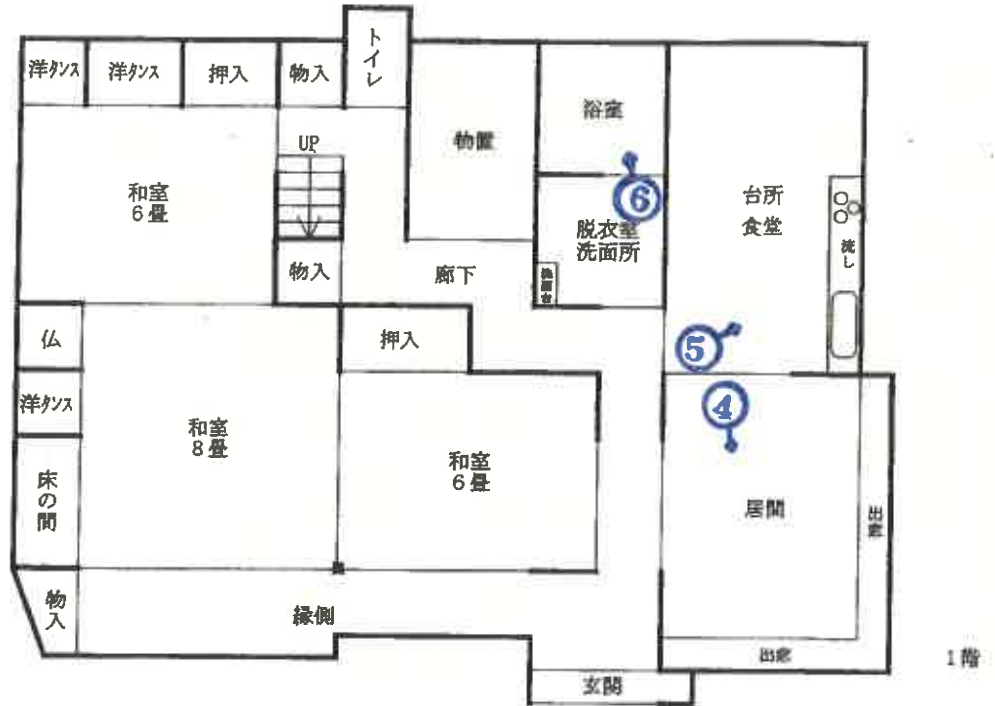
凡 例
←○写真(撮影場所)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

(7 枚目)

物件3



凡例
←○写真(撮影場所)

建物間取図

(8. 枚目)

縮尺 1/100

写 真 1



写 真 2



写 真 3

スチール製物置（動産）



写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 6 年（又）第 80 号

令和 7 年 1 月 20 日 現地調査

令和 7 年 1 月 30 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,117,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,193,000 円
物件2(土地)	金 313,000 円
物件3(建物)	金 611,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件1・2の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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ことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 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 家屋番号 種 類 構 造 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・2：一体利用）

位置・交通	地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南西方・道路距離約3.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	仙台市太白区中心部からみて西方丘陵地の住宅地域。昭和40年代に民間により造成されており、一般住宅が建ち並ぶ中にアパートが見られ、畑も残存する。 街路条件は幅員4～5m舗装市道（上野山1丁目9号線）が標準。系統・連続性は普通。地下鉄駅から離れるものの、約1.5km圏内（道路距離）には小・中学校、ショッピングセンター等がある。旧来からの住宅地域であるため、道路・画地配置がやや劣るが、住環境は普通である。仙台市防災ハザードマップによれば、特段の浸水想定はなく、自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。 標準的画地は規模150㎡程度（間口15m、奥行10m）、東向きの戸建住宅地である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定：50% 指定：80% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	250.19㎡（2筆合計） 約16m×約15.5m 略正方形 平坦 一方路面地 特になし
接面道路の状況	東側約5m、市道、舗装有、等高 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3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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

埋蔵文化財の有無	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	・ 南西側にスチール製物置（動産）が設置されている。 ・ 南側及び東側の敷地外に枝葉がはみ出ている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物：家屋番号 14 番 273	
建築時期及び 経 済 的 残存耐用年数	建築年月日等（登記記載）	昭和 51 年 3 月 6 日新築 平成 9 年 12 月 29 日増築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 49 年 約 3 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング プリント合板、ビニルクロス、繊維壁 プリント合板、化粧石膏ボード フローリング、タタミ、塩ビシート 電気・給排水・衛生設備 特になし
	（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）	延 139.46 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添間取図のとおり
品 等	中位	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
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	・ 南西側に下屋が設置されている。 ・ 1 階西側の和室（8 畳）の床に沈みが見られる等の不具合が散見される。 ・ 本物件について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析・調査を要する。	

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・2：一体利用）

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	50,300	1.00	198.17	0.90	8,971,000
2	50,300	1.00	52.02	0.90	2,355,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 仙台太白-52

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
 $47,500 \text{ 円/㎡} \times 104.8/100 \times 100/99 \times 100/100 = 50,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（北）-1

◇ 地 域 格 差：街路0、交通接近0、環境0、行政的0

イ 個別格差：概ね標準的画地につき格差なし 0 (1.00)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建 物 価 格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	212,000	139.46	0.03	887,000

ウ 現 価 率

- 経過年数49年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率： $0.03 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 52 \text{ 年})\} \times (1 - 0.40)$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、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 (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	8,971,000	1.00	0.05	敷地占有利益	449,000
2	2,355,000	1.00	0.05	敷地占有利益	118,000
計					567,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,971,000	－ 449,000	1/3		0.70	0.60	1,193,000
2	2,355,000	－ 118,000	1/3		0.70	0.60	313,000
3	887,000	＋ 567,000	1/1	1.00	0.70	0.60	611,000
一括価格（合計）							2,117,000

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：土地が持分の売却であり、市場性の大幅な減退が見込まれることを考慮した。

カ 競売市場修正：「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示地〔仙台太白－52〕

所 在：仙台市太白区上野山1丁目14番1047 「上野山1－14－15」

価 格：47,500円/㎡

位 置：地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南西方道路距離約3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：北側4.2m市道

用 途 指 定 等：市街化区域・第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

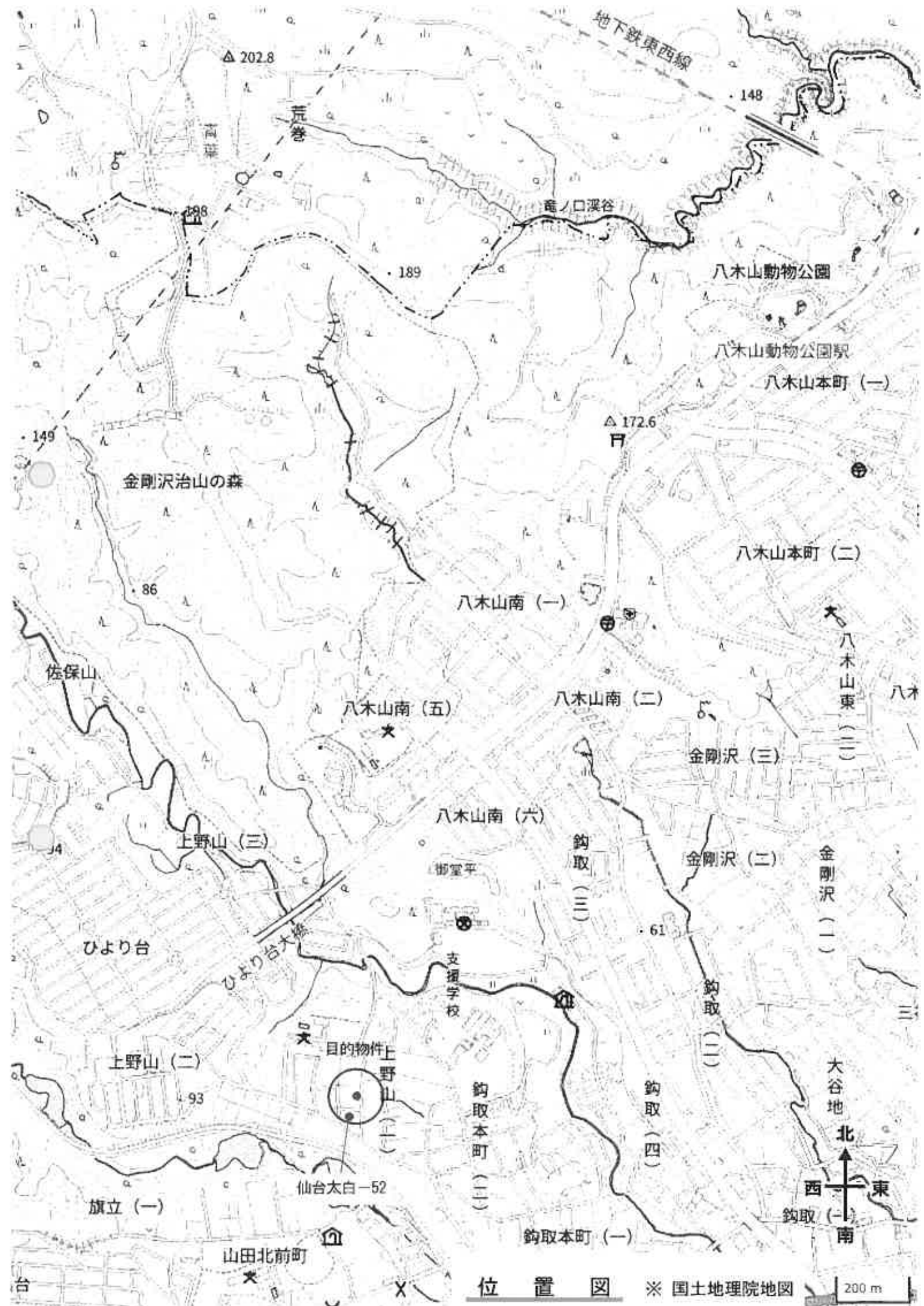
第7 附属資料

- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 法第14条第1項地図写
- 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

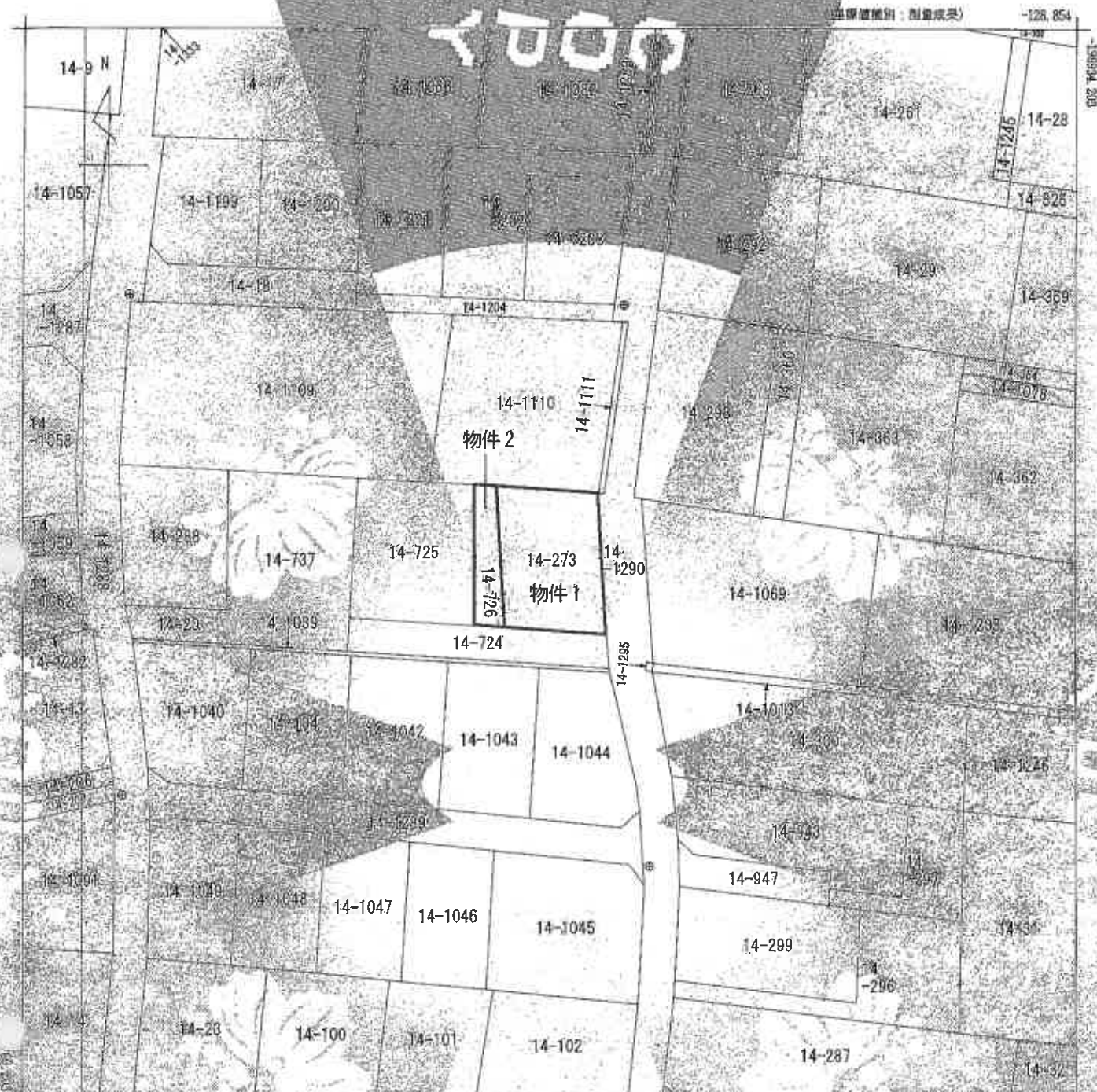
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
地 番 1 4 番 2 7 3
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 1 7 平方メートル
持分 3 分の 1
- 2 所 在 仙台市太白区上野山一丁目
地 番 1 4 番 7 2 6
地 目 宅地
地 積 5 2 . 0 2 平方メートル
持分 3 分の 1
- 3 所 在 仙台市太白区上野山一丁目 1 4 番地 2 7 3、1 4 番地
7 2 6
家屋 番号 1 4 番 2 7 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 6 0 平方メートル
2 階 3 4 . 8 6 平方メートル



位置図 ※ 国土地理院地図



(注) 国土地院が公表した最新データ(2011年)による修正がされています。

地番
14番273
上野山1丁目

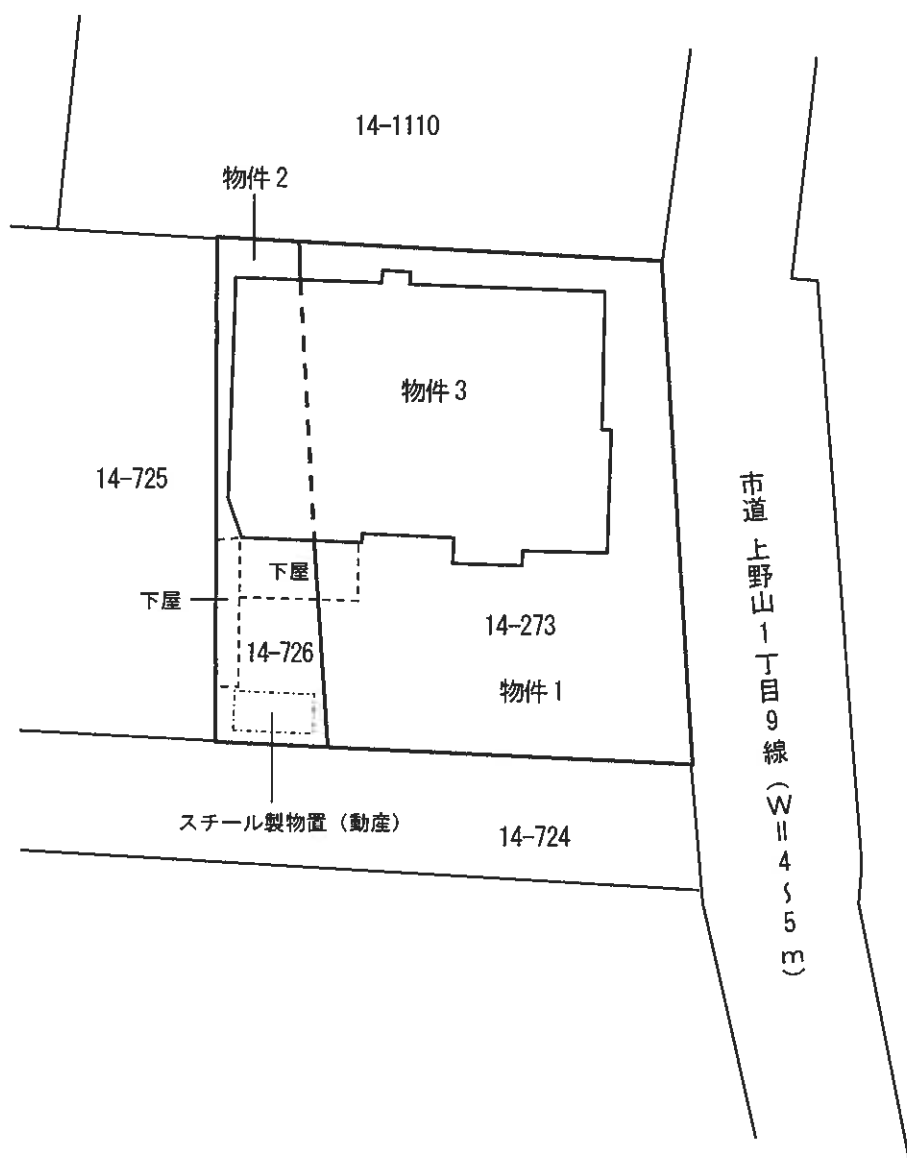
請求 番号	所在	仙台市太白区上野山1丁目	地番	14番273
出力 縮尺	1/500	精度 ±1m	正誤 番号	正誤 番号
作成 年月日	平成17年2月9日	作成 年月日	作成 年月日	作成 年月日

これは地図に記録されている内容です。
(仙台法務局管轄)

令和6年11月11日
東京法務局

A3をA4に縮小 (71%)

請求番号: 21-1
(1/1)



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 3

