

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」の口のチェックは、「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 6 月 11 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 7 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 月 25 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 6 月 11 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	2,223,000 1,778,400		444,600	17,671	7,573



物 件 目 録

1	所 在	仙台市宮城野区田子字鳥井
	地 番	104番5
	地 目	宅地
	地 積	180.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月11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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号104番5）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 仙台市宮城野区田子字鳥井 |
| | 地 番 | 104番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.67平方メートル |



令和6年(ケ)第 116 号
令和6年 9 月 6 日受理
令和6年10月 **16** 日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 地 | 仙台市宮城野区田子字鳥井 |
| | 番 地 | 1 0 4 番 5 |
| | 目 的 地 | 宅地 |
| | 積 算 面 積 | 1 8 0. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 地 | 仙台市宮城野区田子字鳥井 1 0 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 0 4 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
土地	物件 1	
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	本土地は、公図上、その西側で内務省 (現総務省) が所有する地番 1 0 4 番 2 の畑 (現況公衆用道路で県道に認定されている) に接している。 本土地上には、本件債務者兼所有者 A が設置したカーポート (土地への定着性あり) が 1 基存在する。	
建物	物件 2	
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 : 居宅 ☐ 構造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 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居宅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	本建物の内外には亀裂や損傷箇所が多数認められた。 物件 2 建物に隣接して、本件債務者兼所有者 A が所有するスチール製の物置 (動産) が 1 基存在する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

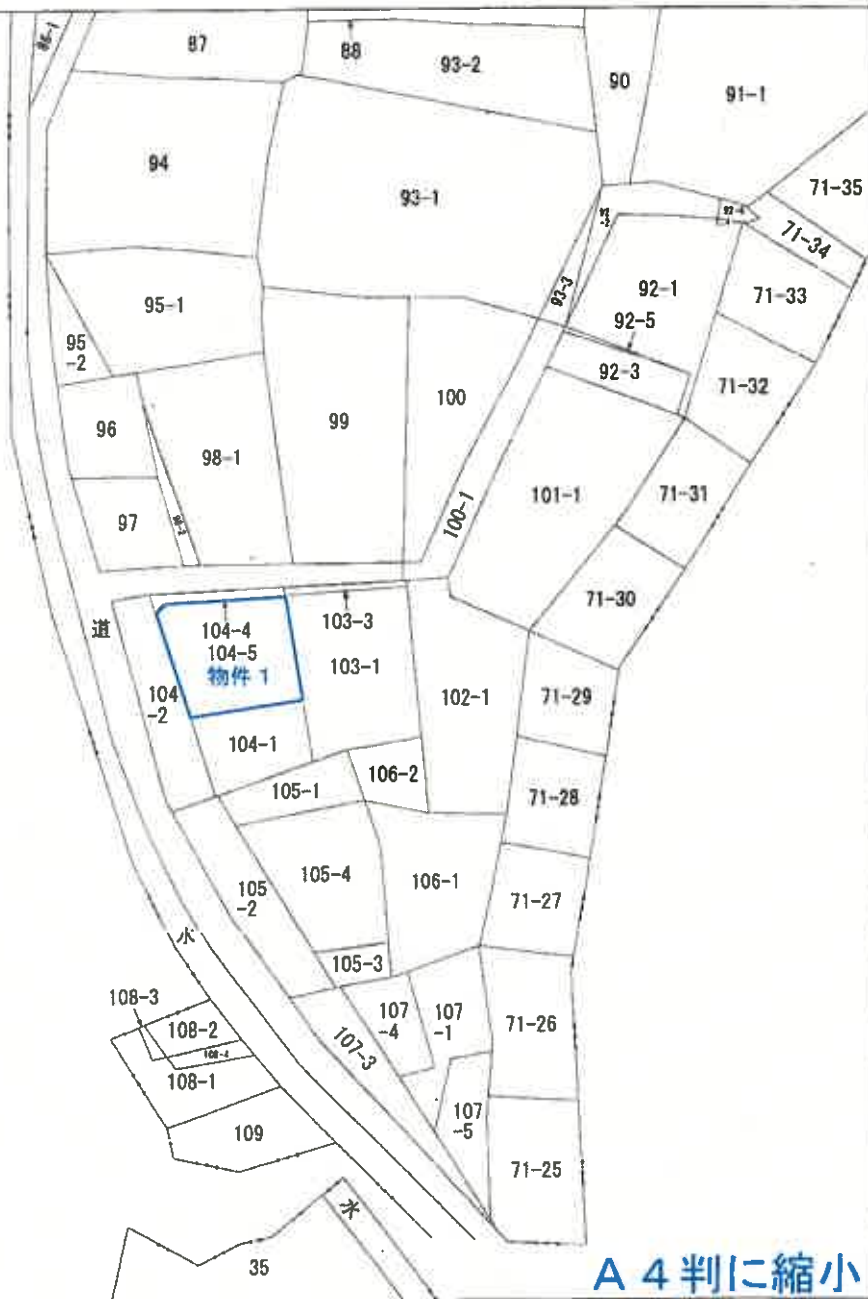
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、物件2建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件1土地上にあるカーポート1基は私が設置したものです。 3 物件2建物の1階西側で亡妻が居酒屋を営業していましたが、妻が亡くなった平成22年9月以降、店を閉めて居宅に改装しました。 4 水道管に不具合があり、いちいち元栓を開閉して使用しています。なおお風呂については故障して使用できません。 5 物件2建物に隣接して存在するスチール製の物置1基は、私が設置したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

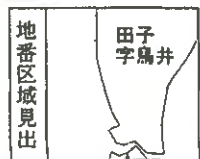
公 図 写

92-4



A 4判に縮小

(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。



A 田子字権八

請求部	所在	仙台市宮城野区田子字鳥井				地番	104番5			
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	明治19年4月			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。

(仙台北務局管轄)

令和6年7月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和43年7月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局電話)

令和6年9月10日

仙台法務局大河原支局

登記官

634233

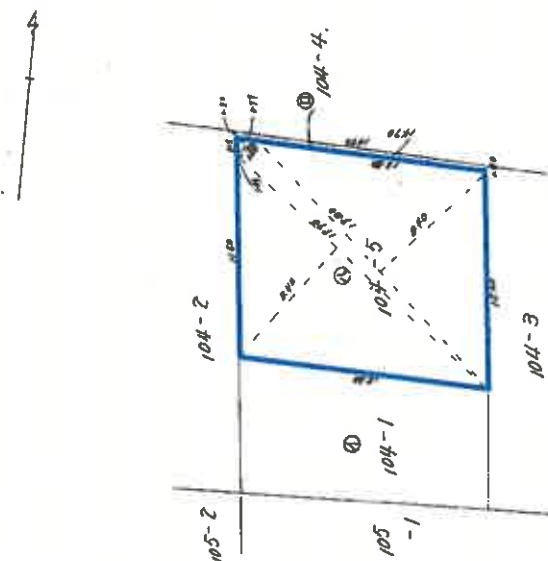
地番	104-1
土地の所在	山形市田子字島井

地積測量図

物件1

作製年月日
昭和43年7月3日

作製者



$$\begin{aligned} \textcircled{4} \quad 104-4 \\ 8.30 \times (1470 + 1470) &= 8,8200 \\ 145 \times 0.77 &= 1,1165 \\ \hline 9,9365 \text{ m}^2 \\ &= \text{除} 496825 \text{ m}^2 \\ &\therefore 4.96 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{5} \quad 104-5 \\ 1980 \times 840 &= 1663200 \\ 1990 \times 140 &= 278600 \\ 1990 \times 840 &= 1671600 \\ \hline 3613400 \text{ m}^2 \\ &= \text{除} 1806700 \text{ m}^2 \\ &\therefore 180 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

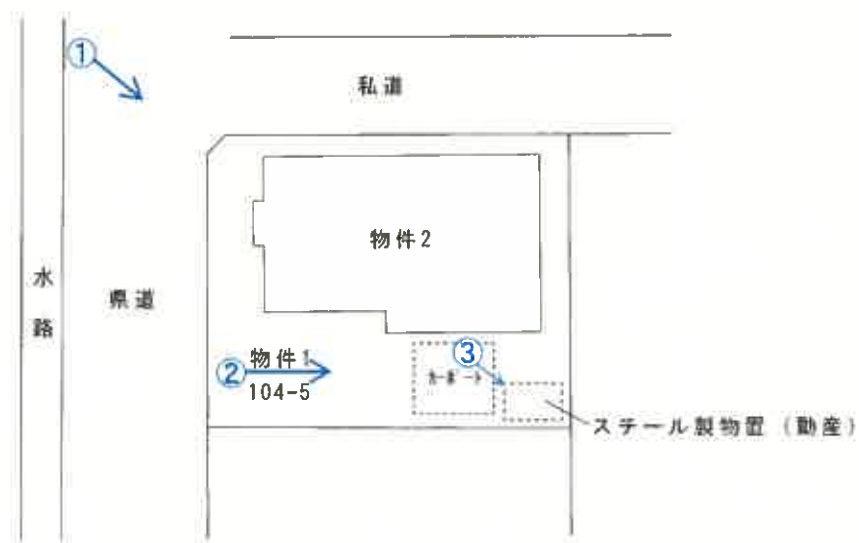
縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

A4判に縮小

S43.7.3

土地建物位置関係図



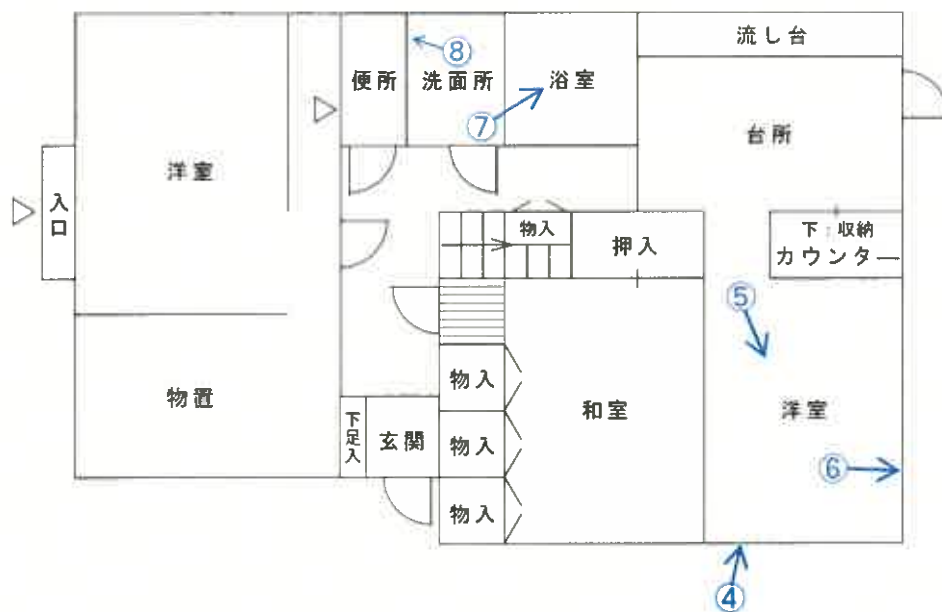
縮尺 1/300

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

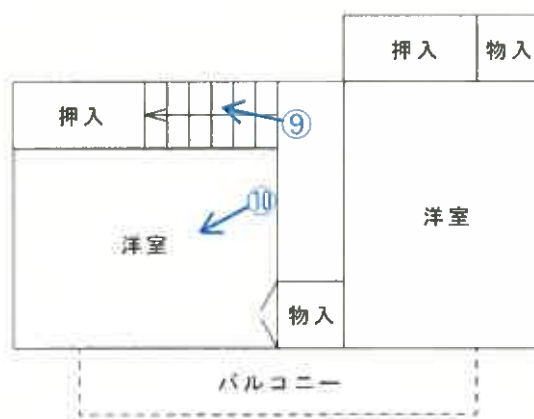
(8 枚目)

建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

(9 枚目)

写 真 1

物件 2

物件 1

私道



県道

写 真 2

カーポート



写 真 3

スチール製物置(動産)



写 真 4

基礎部分の亀裂



写 真 5



写 真 6

内壁面の亀裂

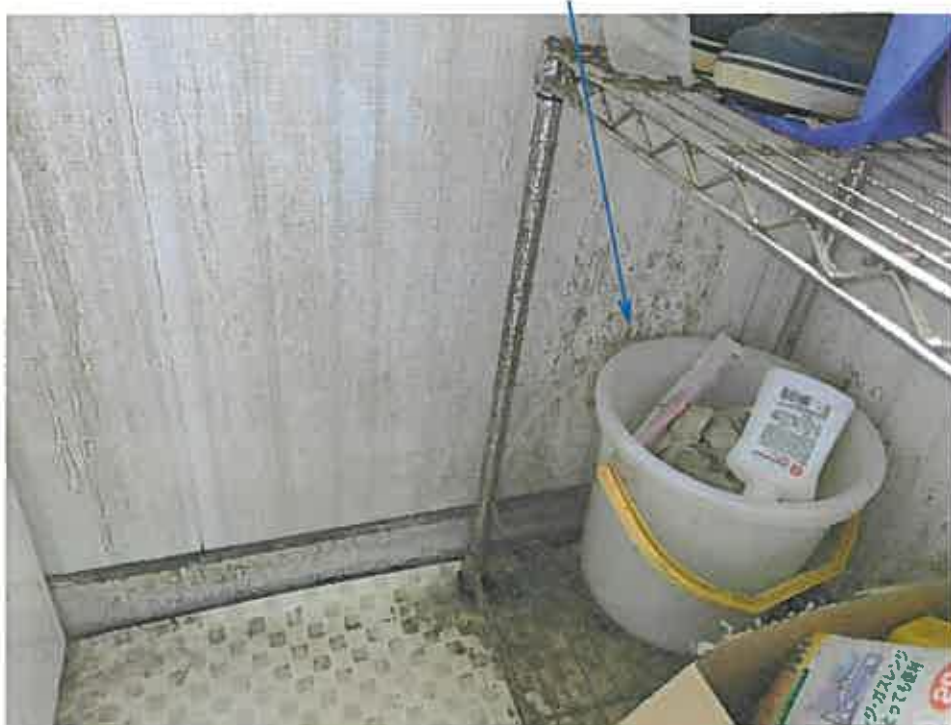


写 真 7



写 真 8

カビ



写 真 9

亀裂



写 真 1 0



令和6年（ケ）第 116 号
令和6年10月10日 現地調査
令和6年10月24日 補充評価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士
渡辺 充 啓

第1 評価額

本物件を個別売却する場合の評価額は次のとおりである。

個 別 評 価 額	
物件1（土地）	金2,223,000円
物件2（建物）	金1,108,000円

- ① 個別評価額は物件1・2について、個別売却を前提とした場合の価格である。
- ② 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 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	72,500	1.01	180.67	0.80	10,584,000

(2) 建物価格（物件2）

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	160,000	108.02	0.03	518,000

2 評価額の判定

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	10,584,000	1.00	0.30	法定地上権	3,175,000

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,584,000	-3,175,000	1.0	0.5	0.6	2,223,000
2	518,000	+3,175,000	1.0	0.5	0.6	1,108,000

エ 市場性修正:土地建物からなる不動産の土地の一部の売却であることから市場性が劣ると判断されるため考慮した。

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

以 上

令和6年（ケ）第 116 号
令和6年 10 月10日 現地調査
令和6年 10 月22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6,661,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,445,000円
物件2（建物）	金2,216,000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、ほぼ登記記載と同じ

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		居宅
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 仙石線「福田町」駅の北方道路距離約2.3km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶほかアパートも見られる平坦地勢の住宅地域。県道沿いの地域であるが、車両の通行量は少ない	
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. 第一住居地域 指定60% 指定200% なし 第三種高度地区
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	180.67㎡ 約12m×約15m ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○西側約6.5m 県道 舗装あり 約0～0.7m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○北側約4m 道路 舗装なし 約0.5～0.7m高く接面 建築基準法上：法第42条1項5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 なし 下 水 道 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	・ スチール製物置（動産）、カーポートあり ・ 仙台市の洪水ハザードマップによると浸水想定区域にある ・ 北側隣接地「104番4」の持分1/4を本件所有者が持っている。	

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104番5	
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	昭和61年12月1日新築 約38年 約2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	サイディング ビニールクロス、京壁、合板ほか ビニールクロス、杉合板、石こうボードほか フローリング、畳、コンクリートほか 電気、給水、排水 (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 79.04㎡ 2階 28.98㎡ 延面積108.02㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る 建物の内外に亀裂や損傷箇所が多数認められた。 水道管に不具合があり、水道は元栓を開閉することで使用し、風呂は故障しているとのことである。	
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	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

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 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	72,500	1.01	180.67	0.80	10,584,000

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 仙台宮城野・25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 71,800\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 72,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位+2

◇地域格差：100%【街路条件（系統連続性）0.98×交通接近条件0.99×環境条件1.03=1.00】

イ 個別格差：画地条件101%（角地+1）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の配置、状態、経過年数等から取壊し再築利用も最有効使用の一つと判断されるため、取壊し費用も考慮した。

(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 (円/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	160,000	108.02	0.03	518,000

ウ 現価率

経過年数38年、経済的残存耐用年数2年、観察減価50%、残価率0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数2年／（経過年数38年＋経済的残存耐用年数2年）×（1－観察減価0.5）＝0.03

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 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	10,584,000	1.00	0.30	法定地上権	3,175,000

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 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,584,000	-3,175,000	1.0	1.0	0.6	4,445,000
2	518,000	+3,175,000	1.0	1.0	0.6	2,216,000
一括価格（合計）						6,661,000

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 仙台宮城野ー25

所 在：仙台市宮城野区田子字鳥井16番70

価 格：71,800円/㎡

位 置：JR仙石線「福田町」駅の北方道路距離約2.5kmに位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側6.2m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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

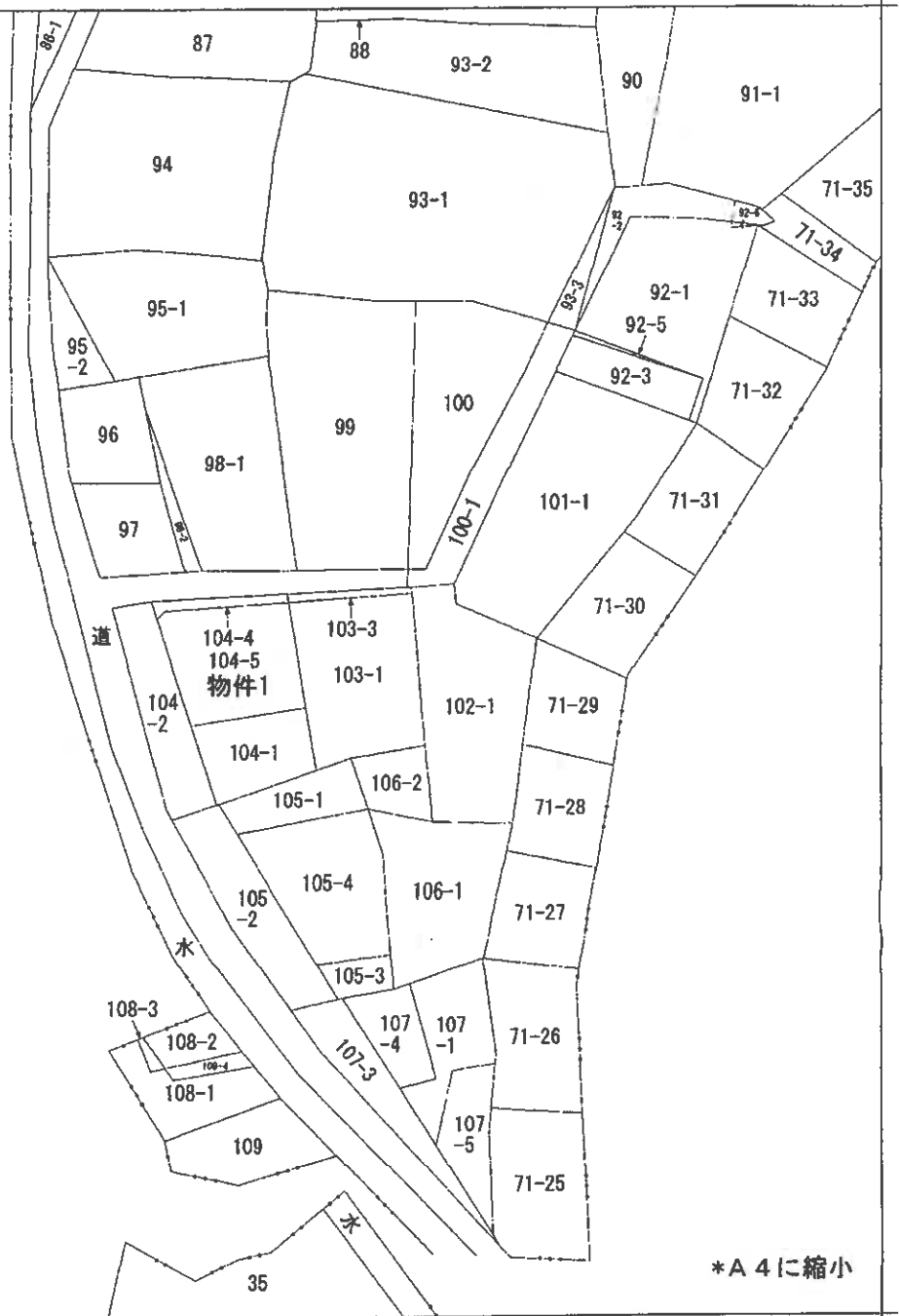
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市宮城野区田子字鳥井 |
| | 地 番 | 104番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区田子字鳥井104番地5 |
| | 家屋 番号 | 104番5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階79.04平方メートル
2階28.98平方メートル |

位置図





*A 4 に縮小

田子島井

A 田子字權八

請 求 部 分	所 在	仙台市宮城野区田子字烏井					地 番	104番5		
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	明治19年4月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

(仙台北務局管轄)

令和6年7月25日

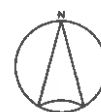
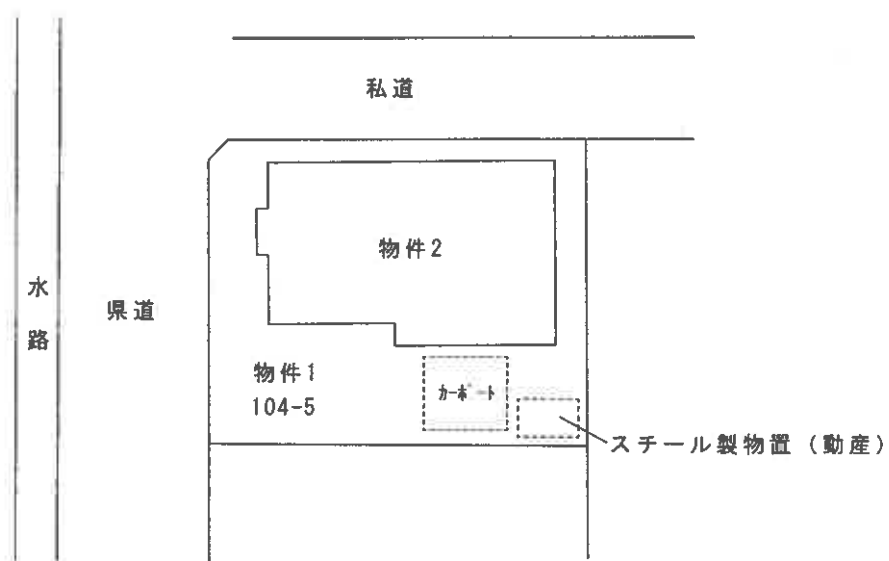
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

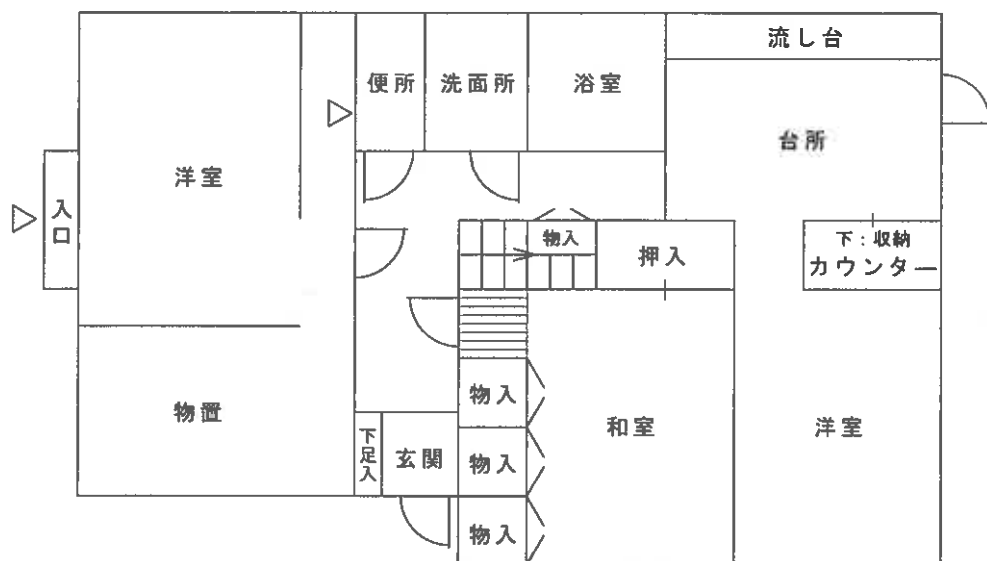
土地建物位置関係図



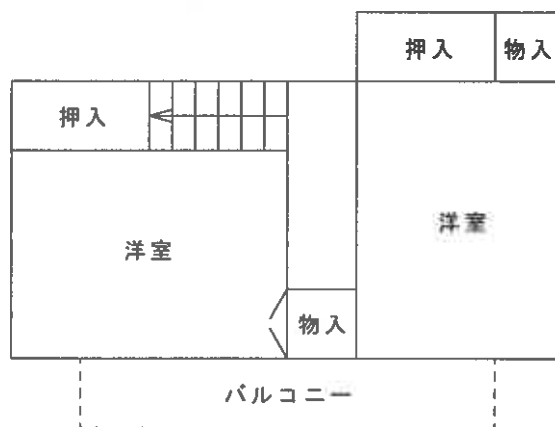
縮尺 1/300

建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100