

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 3月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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 1日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 4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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目  
地 番 38番7  
地 目 宅地  
地 積 234.25平方メートル

但し、共有者全員持分全部



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 2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】  
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】  
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 柴田郡柴田町船岡中央三丁目  
地 番 38番7  
地 目 宅地  
地 積 234.25平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第104号  
令和6年8月16日受理  
令和6年9月18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 柴田郡柴田町船岡中央三丁目  
地 番 38番7  
地 目 宅地  
地 積 234.25平方メートル
- 共有者A 持分4分の1  
共有者B 持分4分の1  
共有者C 持分8分の1  
共有者D 持分8分の1  
共有者E 持分4分の1

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	住居表示未実施
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が下記目的外建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑草が繁茂する更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>本土地は、公図上、その東側で「道(町道に認定されている)」に接している。          本土地上には、本件共有者らが共有する電柱(土地への定着性あり)が1基設置されている。          本件共有者のうち、B、C及びDについては調査に立ち会わなかったため占有関係等について陳述を得ることができなかった。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

(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
<p>■ A (申立人兼共有者)</p> <p>■ E (共有者)</p>	<p>1 物件1土地を更地の状態で私及びB, C, D及びEと共有しています。</p> <p>2 物件1土地にある電柱は, 本件共有者全員の所有物です。</p> <p>占有関係等については, 姉Aの言う通りで間違いないです。</p>

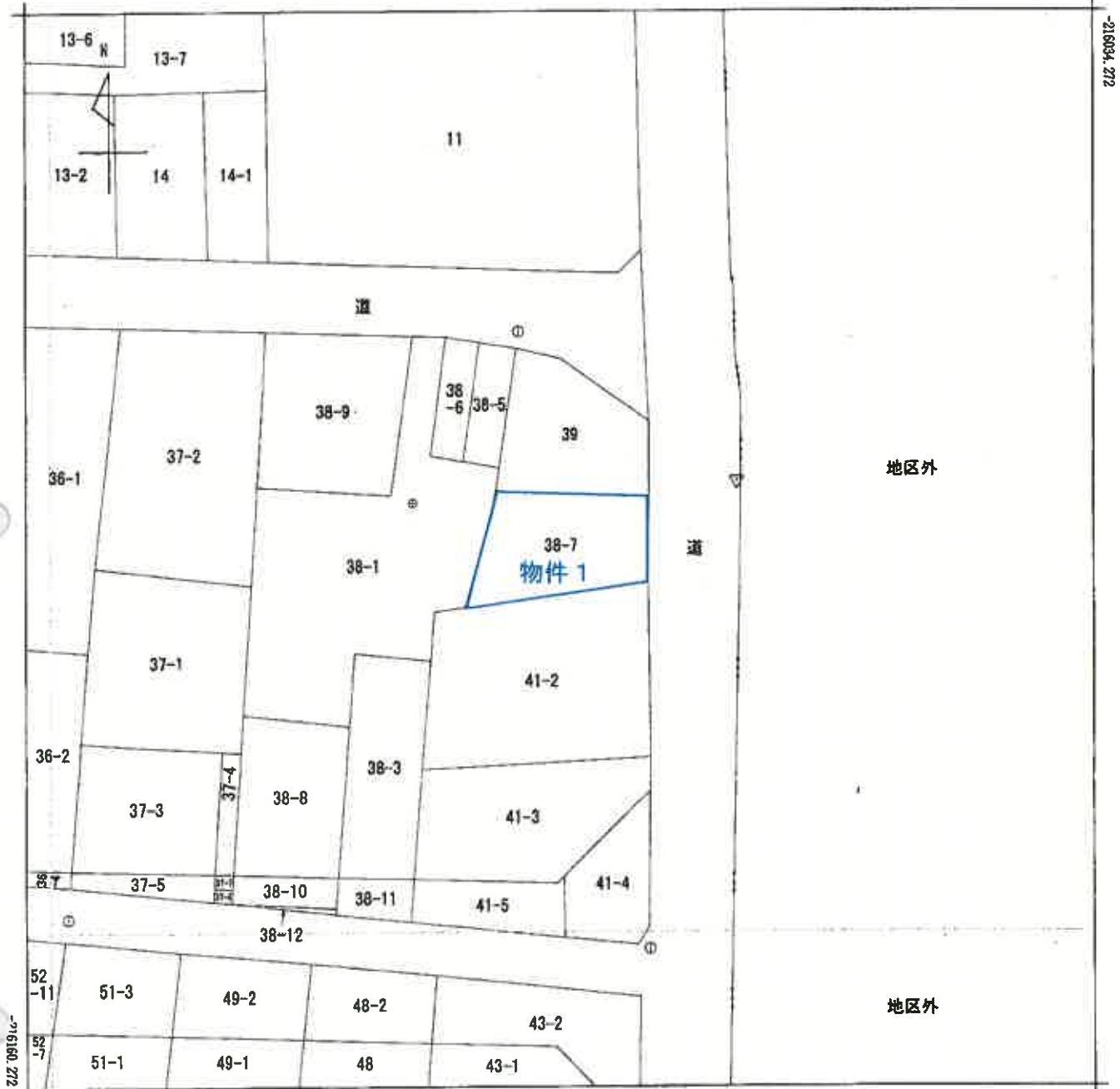
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年8月20日(火) 14:20 - 14:30	物件所在地	物件確認
R 6年8月28日(水)	執行官室(郵便)	期日通知
R 6年9月5日(木) 10:55 - 11:15	物件所在地	物件調査, 共有者A及びEと面談, 占有関係調査 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ, 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 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

(座標値種別：図上測定) -5374.943



-216034.272

-5499.943 (座標値種別：図上測定)  
 (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。

地番区域見出	船岡中央 3丁目	
--------	-------------	--

請求部	所在	柴田郡柴田町船岡中央三丁目			地番	38番7	A 4判に縮小			
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	平成6年12月			備付年月日(原図)	平成8年6月14日			補記項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和6年7月31日

仙台法務局

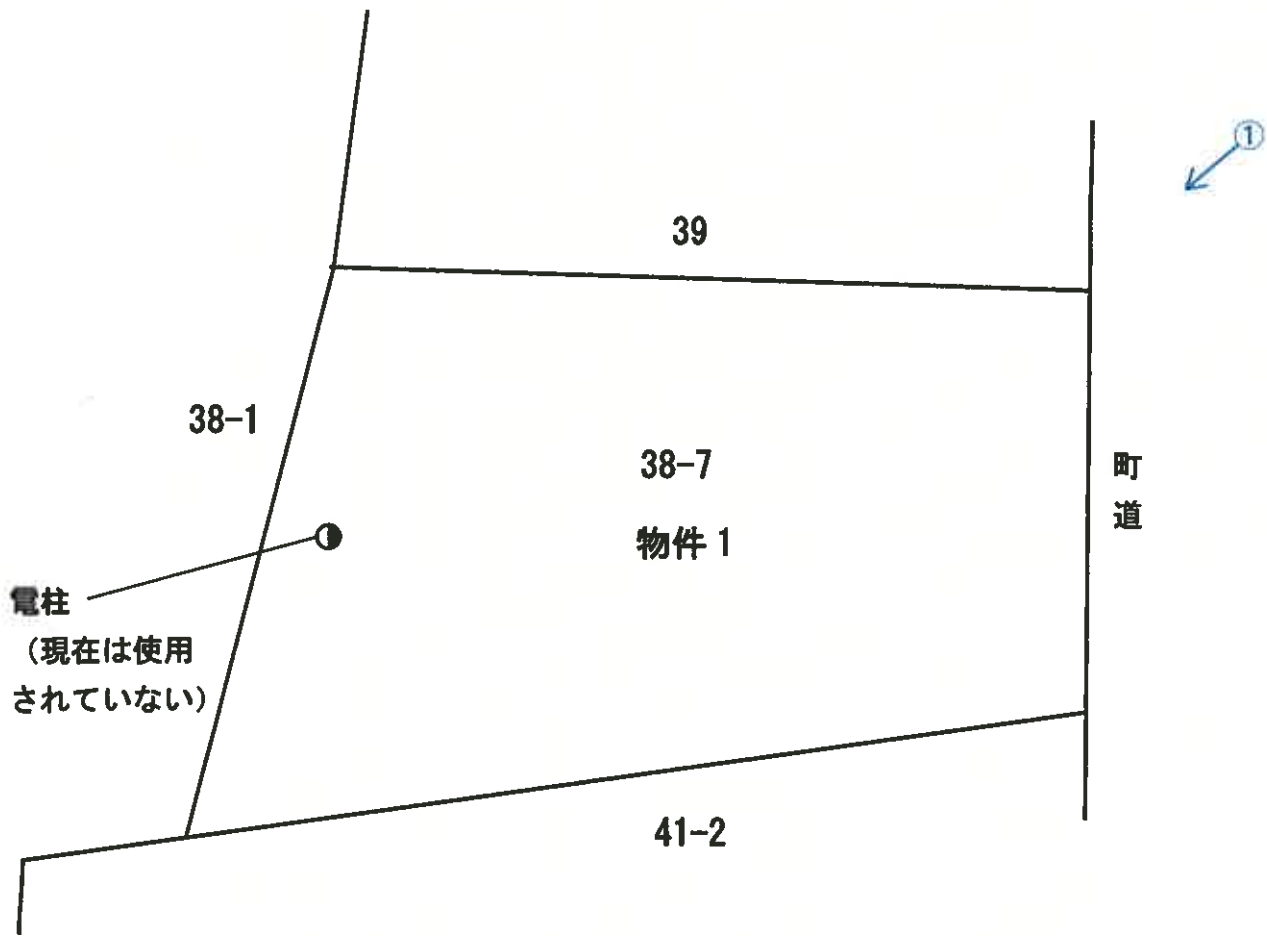
地図整理番号：M93564

登記官

(1/1)

( 5 枚目)

現況図



←○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。

写 真 1

電柱

物件 1



町道

令和 6 年 (ケ) 第 104 号  
令和 6 年 9 月 5 日 現地調査  
令和 6 年 9 月 24 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

有川 卓也

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金 5,532,000円

## 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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	特になし		

#### 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	JR東北本線「船岡」駅の南東方・道路距離約980m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、JR東北本線「船岡」駅から徒歩約13分の距離に位置し、周辺には一般住宅、低層共同住宅、店舗等が混在する地域が形成されている。</p> <p>地域の標準街路は幅員約10mの町道で、北方にて柴田町中心部を横断する県道白石柴田線に接続している。</p> <p>街区や画地は比較的整然としており、生活利便施設も徒歩圏内に概ね整っていることから利便性も良好で、住宅地としての立地条件は優位性が認められる。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 第二種住居地域 指定60% 指定200% 建築基準法第22条区域 立地適正化計画(都市機能誘導区域内・居住誘導区域内)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	234.25㎡ 間口約10m・奥行約20.1m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○ 東側幅員約10m、町道、舗装有、両側歩道有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土地の利用状況	雑草等が繁茂した更地	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する程度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>柴田町洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域にある。</li> <li>目的土地の西端部付近に電柱が1基残置されている。当該電柱は土地共有者らが共有している。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格(物件1)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
1	41,000円/㎡	0.96	234.25㎡	9,220,000円

#### ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 柴田-1

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  
 44,000円/㎡    × 103.6 /100    × 100/ 101    × 100/ 110    ≒ 41,000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 : 方位    +1

◇ 地域格差 : 街路    ▲ 2 、交通接近    ▲ 2 、環境    +15 、行政    ±0

イ 個別格差 : 方位+1、宅地整備費等▲5

相乗積 :  $1.01 \times 0.95 \approx 0.96$

ウ 地積 : 登記数量による

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
1	9,220,000円	/	1.00	0.60	5,532,000円

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った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

標準地：柴田-1  
所在：柴田郡柴田町船岡新栄2丁目12番11  
価格：44,000 円/㎡  
位置：JR東北本線「船岡」駅 1.6km  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：280㎡  
供給処理施設：水道・下水  
接面街路：西6m町道  
用途指定等：第二種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)  
地域の概要：一般住宅の中に空地がみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 現況図

以上

物件目録

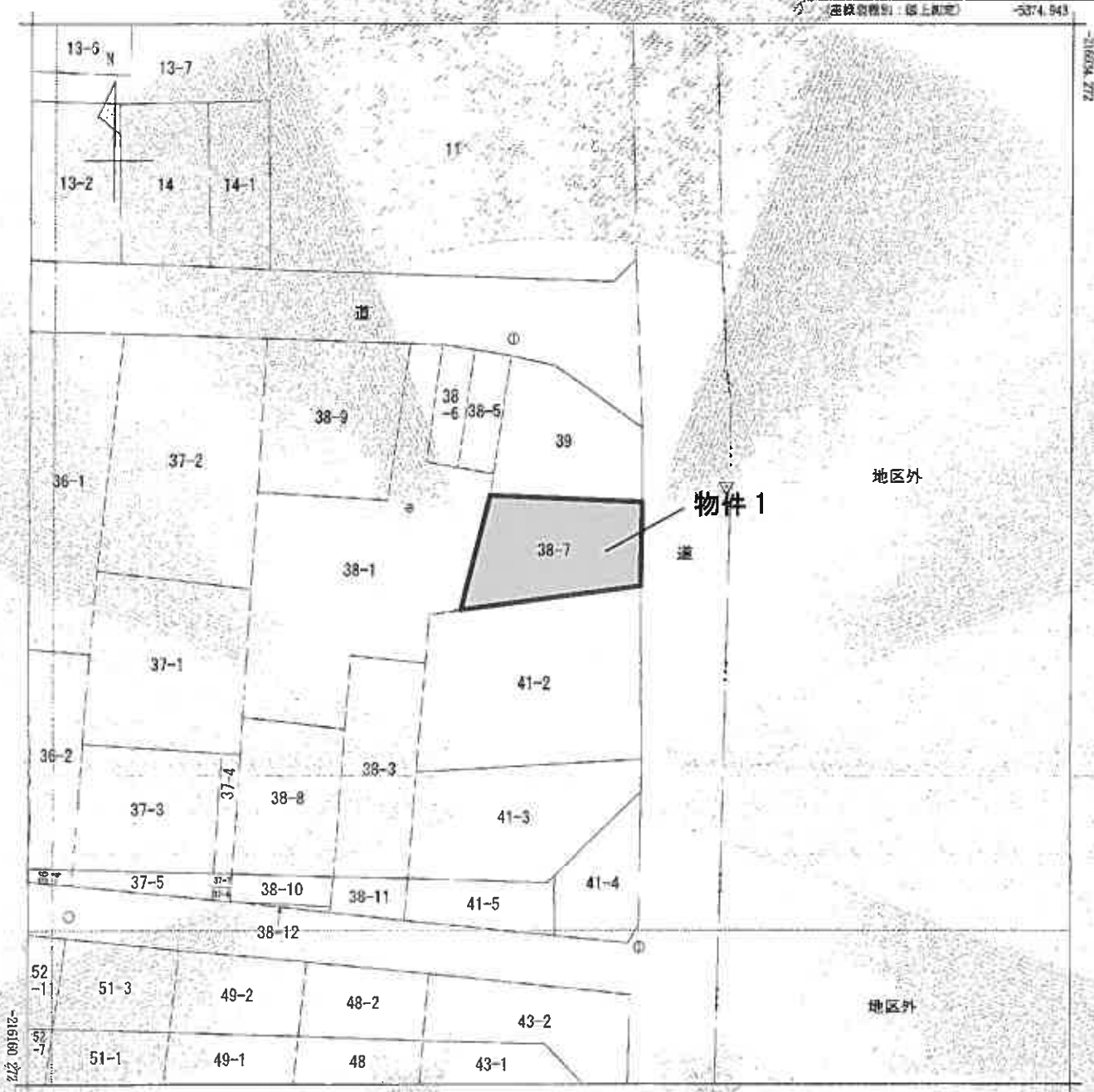
- 1 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目  
地 番 38番7  
地 目 宅地  
地 積 234.25平方メートル

但し、共有者全員持分全部

# 位置図



公 図  
(A3→A4 縮小)



5499.943 (測図種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
船岡中央  
3丁目

請求部	所在	柴田郡柴田町船岡中央三丁目			地番	38番7	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は接点号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成6年12月	補正年月日	平成8年6月14日	補正事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和6年7月31日

仙台法務局

地図整理番号：M93564

登記官

現況図

