

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)

〒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 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 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 5 月 30 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 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） 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	10,138,000 8,110,400	一括	2,027,600	155,656	0
1	2,693,000				
2	7,445,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩沼市押分字孫助原 |
| | 地 番 | 73番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 564.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字孫助原73番地 |
| | 家屋 番号 | 73番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階94.00平方メートル
2階67.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8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】

南側市道との間にある水路上に通路橋を設置しているところ、その設置のため、岩沼市から有償で公共物使用許可を得ている。

《 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 | 岩沼市押分字孫助原 |
| | 地 番 | 73 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 564.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字孫助原 73 番地 |
| | 家屋 番号 | 73 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 94.00 平方メートル
2 階 67.00 平方メートル |



令和6年(ケ)第124号
令和6年9月3日受理
令和6年10月4日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 | 岩沼市押分字孫助原 |
| | 地 番 | 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字孫助原 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 0 0 平方メートル
2 階 6 7 . 0 0 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

- 1 南側で押分字新光谷 1 8 2 番用悪水路を挟んで同 1 7 4 番 1 公衆用道路に接している。同道は岩沼市道「押分線」であり、建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。接道から敷地に連絡する用悪水路（水路）部分に公共物使用許可を得た通路橋があり、それが為、A は岩沼市に対し、年間使用料 2, 1 6 0 円を支払っている。
- 2 敷地北東部にカーポート、下屋状物置（何れも工作物）が造られている。
- 3 敷地南西側にカースペースが造られている。
- 4 北西部に祠（動産）が設置されている。
- 5 抵当権設定時の所有者は、B である。

■ 物件 2 について

- 1 室内で猫を一匹飼育している。
- 2 二階の廊下上部に小屋裏収納設備が設置されている。
- 3 敷地北東部にスチール製物置（動産）が設置されている。
- 4 南側屋根に A 所有の太陽光パネルが登載されており、物件 2 に附合している。

(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
■ 岩沼市土木課	公図のとおり接する岩沼市押分字新光谷174番1公衆用道路は、不動産登記記録上は国の所有になっていますが、市道「押分線」として管理されており、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。接道から敷地に連絡する国所有の用悪水路（水路）部分に岩沼市の公共物使用許可を得た通路橋が設置されています。
■ A（所有者）	本物件は私たち家族が居住して占有しています。建物を建築してから現在まで、改装などを加えた箇所はありません。これまで比較的大きな地震を数回経験しましたが、これといった被害はありませんでした。敷地に建つ物置等の建築時期は物件2とほぼ同じです。南側屋根に太陽光パネルを載せて余剰電力を売電しています。同パネルは物件2と同時に私の費用で設置しました。 室内で猫を一匹飼育しています。 市道「押分線」と敷地の接続部分に橋を架けて水路を跨いでおります。その部分について、岩沼市の公共物使用許可を得ており、使用料として同市に対し年額2,160円を支払っています。 私が平成26年に物件2を建てたときの物件1の所有者はBでしたが、家族の間柄でもあり、敷地利用に関しては、期限の定めなく無償で借りる取り決めをしていました。物件2の建築のための借入金にかかる抵当権もその時分に設定しています。しかしながらBは令和4年に死去し、私が物件1を相続した経緯があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月3日（火） 11:30-11:50	物件所在地	物件確認，写真撮影
6年9月3日（火） 12:30-13:00	岩沼市役所土木課，税務課	物件1の接道等について聴取及び物件2の平面図（間取図）請求（9月11日郵送受領）
6年9月11日（水） 16:10-16:30	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
6年9月27日（金） 14:00-14:40	物件所在地	立入調査，Aから占有状況等聴取，間取り確認，写真撮影等，評価人帯同
年 月 日（ ） ： - ：		
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



A 4 判に縮小



諸部 求分	所 在	岩沼市押分字孫助原				地 番	73番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和53年6月			縮 付 年 月 日 (原図)	昭和62年9月24日			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。

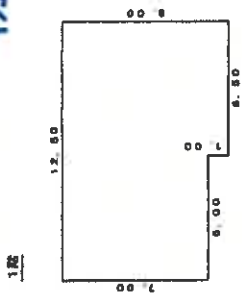
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 73番

建物の所在 岩沼市評分字孫助原 73番地

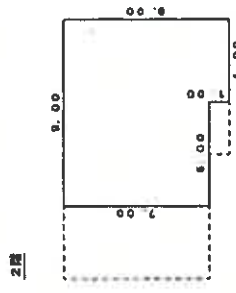
物件2



求積表

6.50 × 1.00	=	6.5000
12.50 × 7.00	=	87.5000
計		94.0000

床面積 94.00 m²

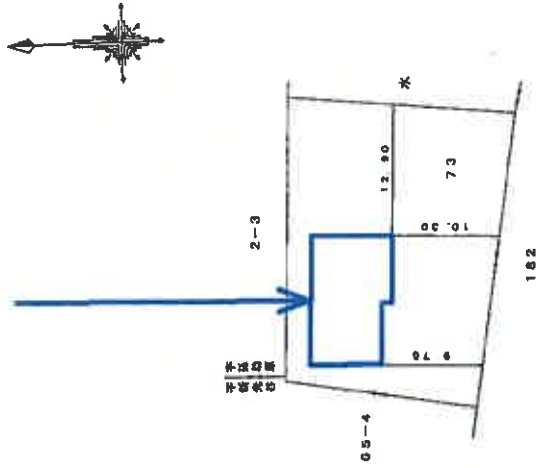


求積表

4.00 × 1.00	=	4.0000
9.00 × 7.00	=	63.0000
計		67.0000

床面積 67.00 m²

物件2



A4判に縮小

作成者

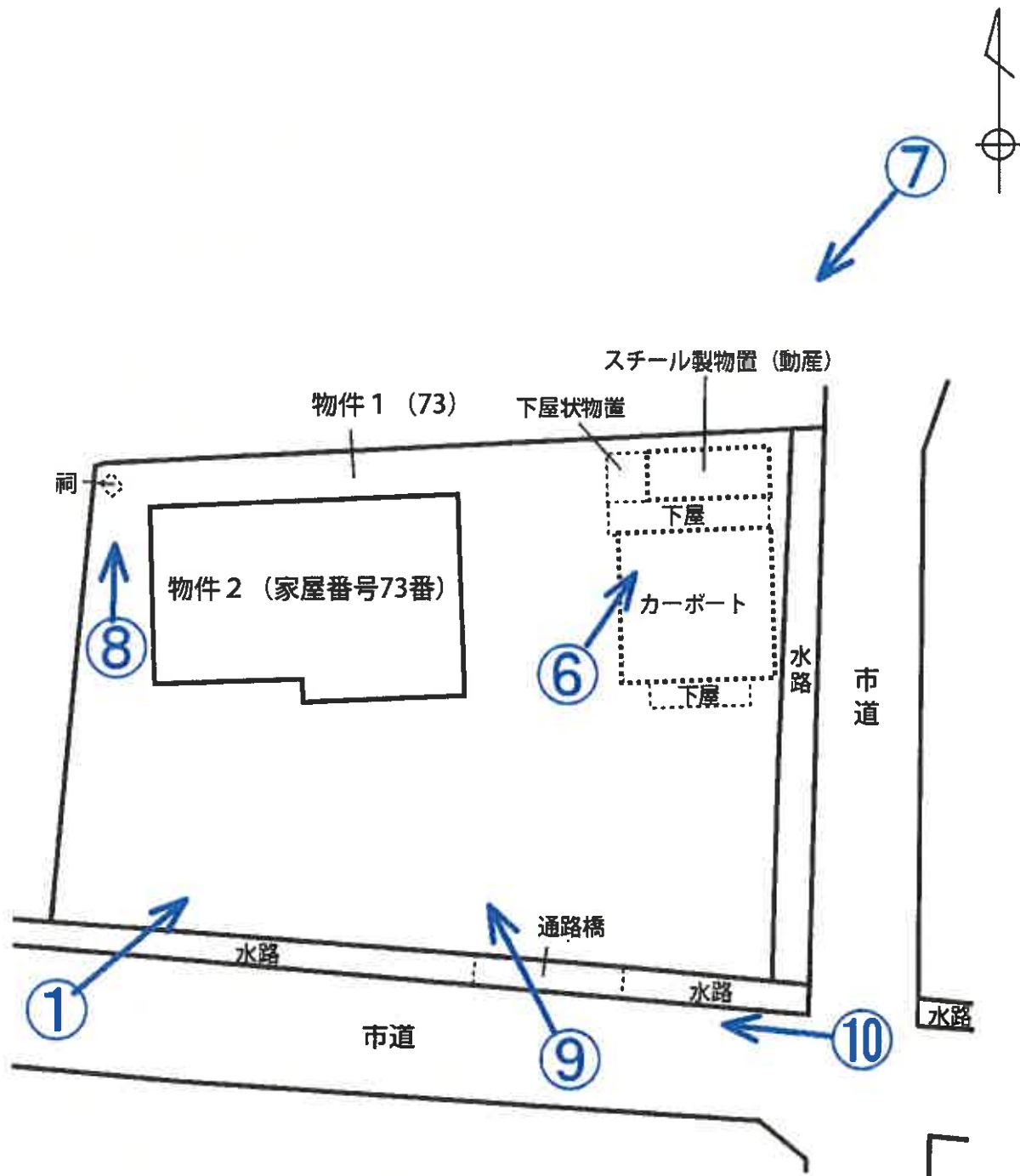
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

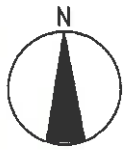
S = 1 / 250



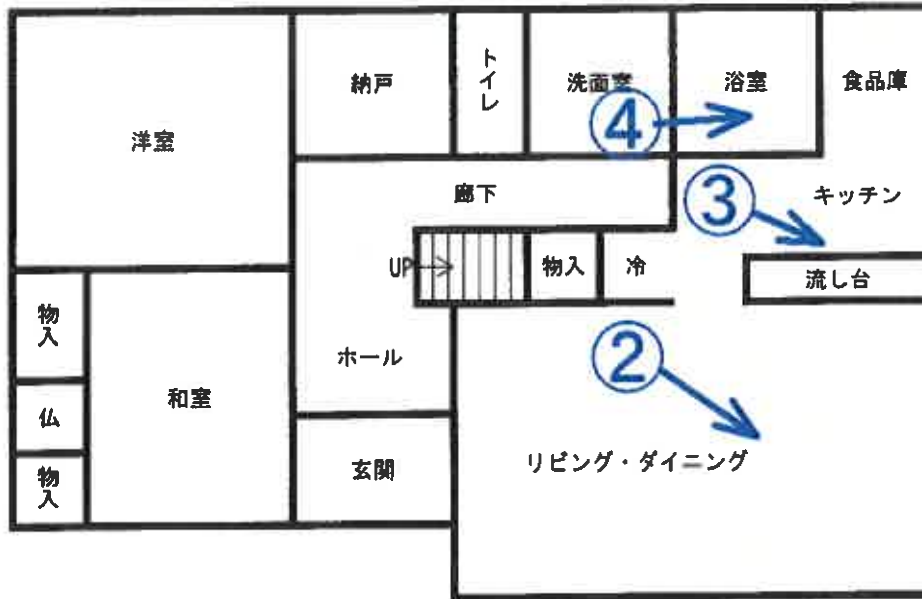
凡例 ♂写真 (撮影場所)
(8 枚目)

建物間取図

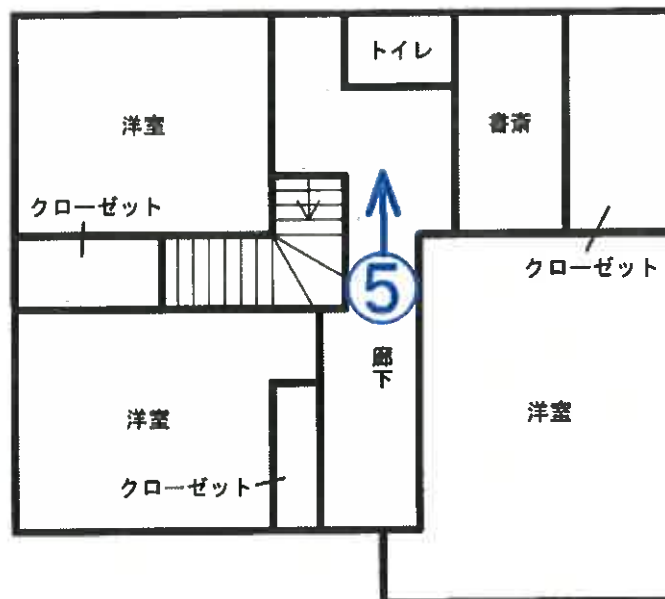
S=1/100



1 階



2 階



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(9 枚目)

写真 1



写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2乃至5)



(10枚目)

写真 3



写真 4



(11枚目)

写真 5

二階廊下上部の小屋裏収納設備



写真 6

下屋状物置

カーポート



写真 7

スチール製物置(動産)

物件2



写真 8

祠



物件1

写真 9



写真 10



副

令和6年(ケ)第124号
令和6年 9月27日 現地調査
令和6年10月 7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

高 田 康 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,138,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,693,000 円
物件2	金 7,445,000 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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等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等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 地目積	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		
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 東北本線「岩沼」駅の東方道路距離約 2.1 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	岩沼市役所の北東方 1.6 km 付近、阿武隈川北側の平坦部で県道岩沼海浜緑地線南側背後に農家住宅や事業所等が散在する集落地域である。農地の混在割合が高く、集落としての熟成度は低い。 生活利便施設は地域外に依存している。学区は岩沼南小学校・岩沼中学校。 地域内の地勢は概ね平坦であるが、岩沼市ハザードマップによると、阿武隈川洪水による浸水想定区域（浸水深 0.5～3.0m 未満のエリア）に該当する。なお、周辺に嫌悪施設や危険施設は見られない。	
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	市街化調整区域 — 指定 70% 指定 200% 無 —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	564.00 m ² 約 29m×最長約 22m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	南側有効約 4m、市道、舗装有、等高に接面（水路介在） 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況 等	戸建住宅の敷地として利用されている。なお、北東部にスチール製物置（動産）1 基、カーポート 1 基が設置されているほか下屋状物置がある。また、北西部に祠がある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 なし ガス配管 なし (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該当施設の本管（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でき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、役所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	南側市道との間にある水路上に通路橋が設置されており、岩沼市役所土木課によると公共物使用許可を得ているとのこと（所有者によると年間使用料は2,160円）。なお、東側市道との間にある水路（公図上の幅1m超）上には通路橋はなく、直接出入りできない。

2 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物 家屋番号 73 番	
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	平成 26 年 3 月 28 日新築 10 年 20 年
構 造	木造かわらぶき 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディングほか 塗り壁ほか 化粧ボード、板張ほか フローリング、畳ほか 電気、給排水、衛生設備 オール電化、太陽光パネル
	（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）	延床面積 161.00 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
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	1) 2 階の屋根に物件 2 に附合した太陽光パネルが設置されている。 2) 2 階の廊下上部に小屋裏収納がある。 3) 室内で猫 1 匹を飼育している。 4) 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=オ
1	13,600	0.88	564.00	1.00	6,750,000

ア 標準画地価格（公示価格との規準をもとに査定）

地価公示 岩沼-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $12,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/94 = 13,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：94%

・街路+4

・交通接近△10

相乗積 94% ($1.04 \times 0.90 = 0.94$)

イ 個別格差：88%

・地積大△10

・道路との間に水路介在△2

相乗積 88% ($0.90 \times 0.98 = 0.88$)

ウ 地積：登記数量

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 2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	180,000	161.00	0.60	17,388,000

ウ 現価率

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価 10%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.60 \end{aligned}$$

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)	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=エ
1	6,750,000	1.00	0.05	使用借権	338,000

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：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,750,000	－ 338,000	1.0	0.7	0.6	2,693,000
2	17,388,000	＋ 338,000	1.0	0.7	0.6	7,445,000
一括価格（合計）						10,138,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：地縁的選好性が強い市街化調整区域内の集落地域で需要者が限定されることを考慮した。

オ 競売市場修正：「評価の条件」欄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の概要

地価公示標準地（岩沼－8）

所 在：岩沼市押分字西土手 87 番 5
価 格：12,800 円／㎡
位 置：J R 東北本線「岩沼」駅の東方道路距離約 5.1 km に位置する。
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：234 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側 9m 市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 70%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料の表示

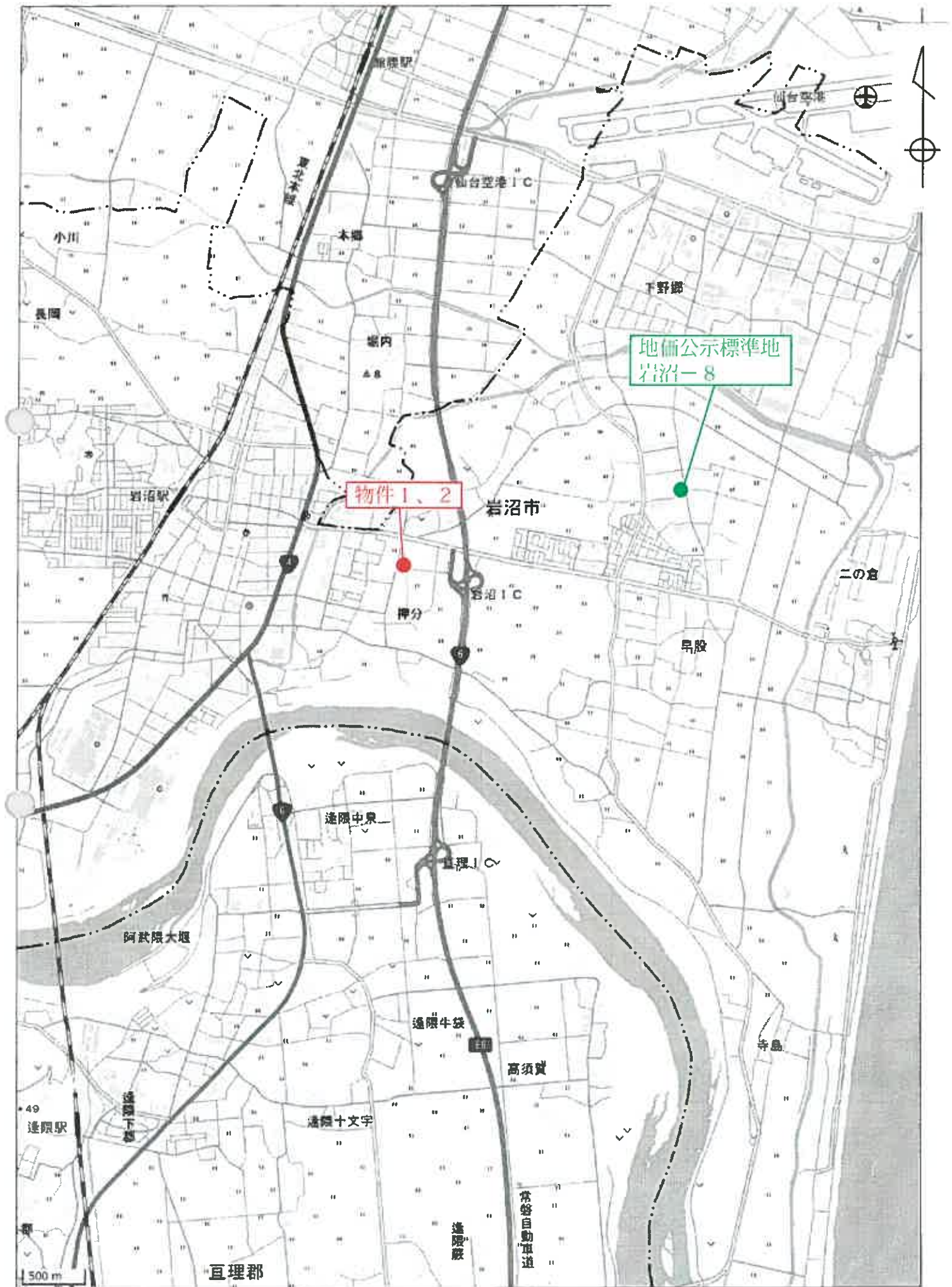
- 1 位置図
- 2 公図（法第 14 条第 1 項地図）
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岩沼市押分字孫助原 |
| | 地 番 | 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字孫助原 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 0 0 平方メートル
2 階 6 7. 0 0 平方メートル |

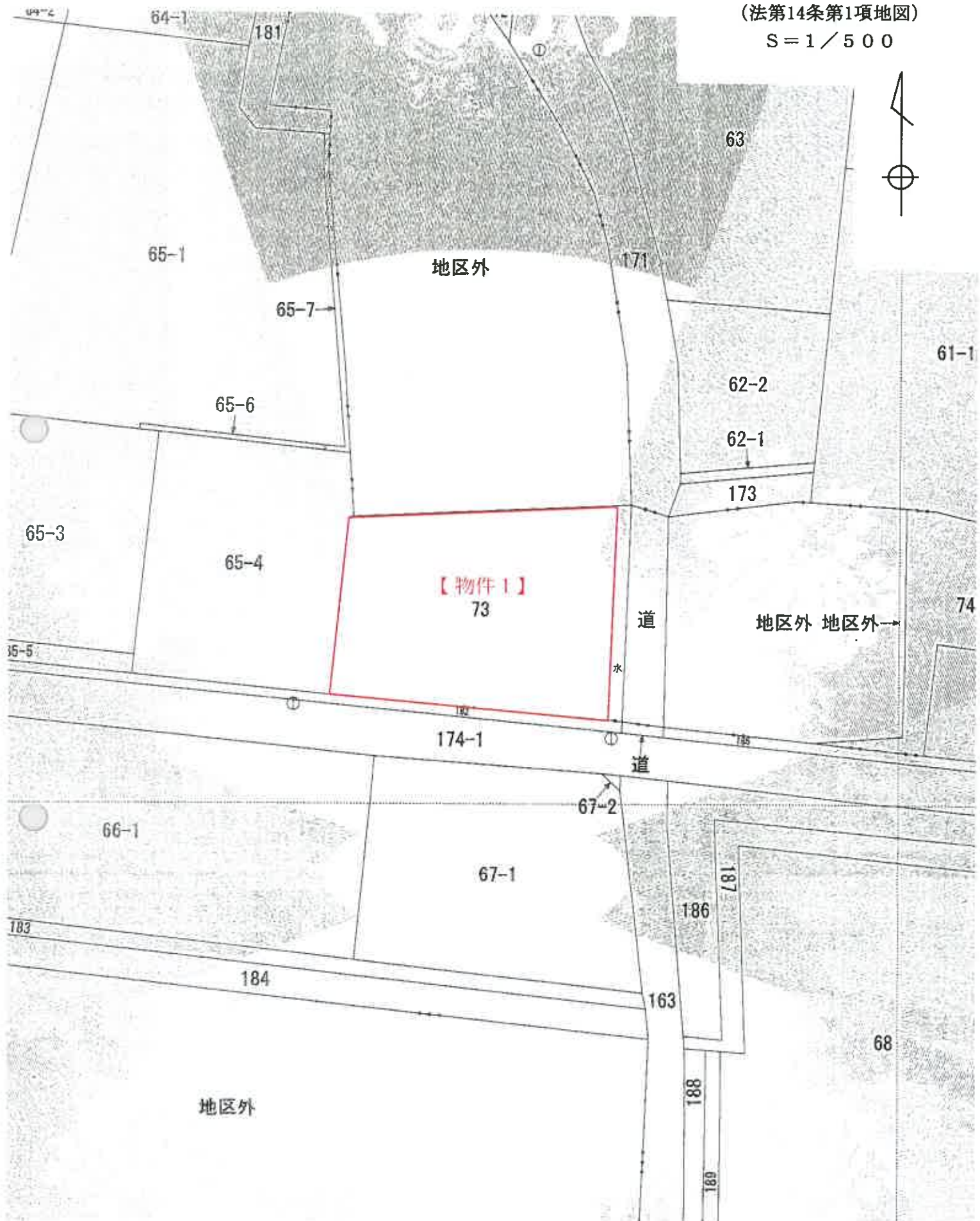




公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 500



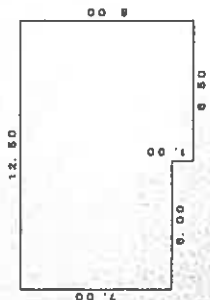
建物図面

家屋番号 73番

建物の所在 岩沼市押分字孫助原 73番地

各階平面図

1階

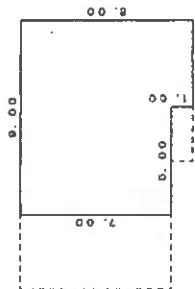


求積表

6.50	×	1.00	=	6.5000
12.50	×	7.00	=	87.5000
計				94.0000

床面積 94.00 m²

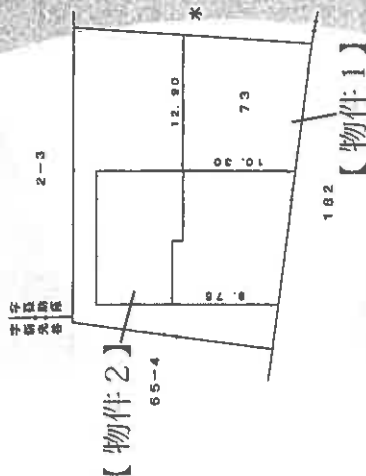
2階



求積表

4.00	×	1.00	=	4.0000
9.00	×	7.00	=	63.0000
計				67.0000

床面積 67.00 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

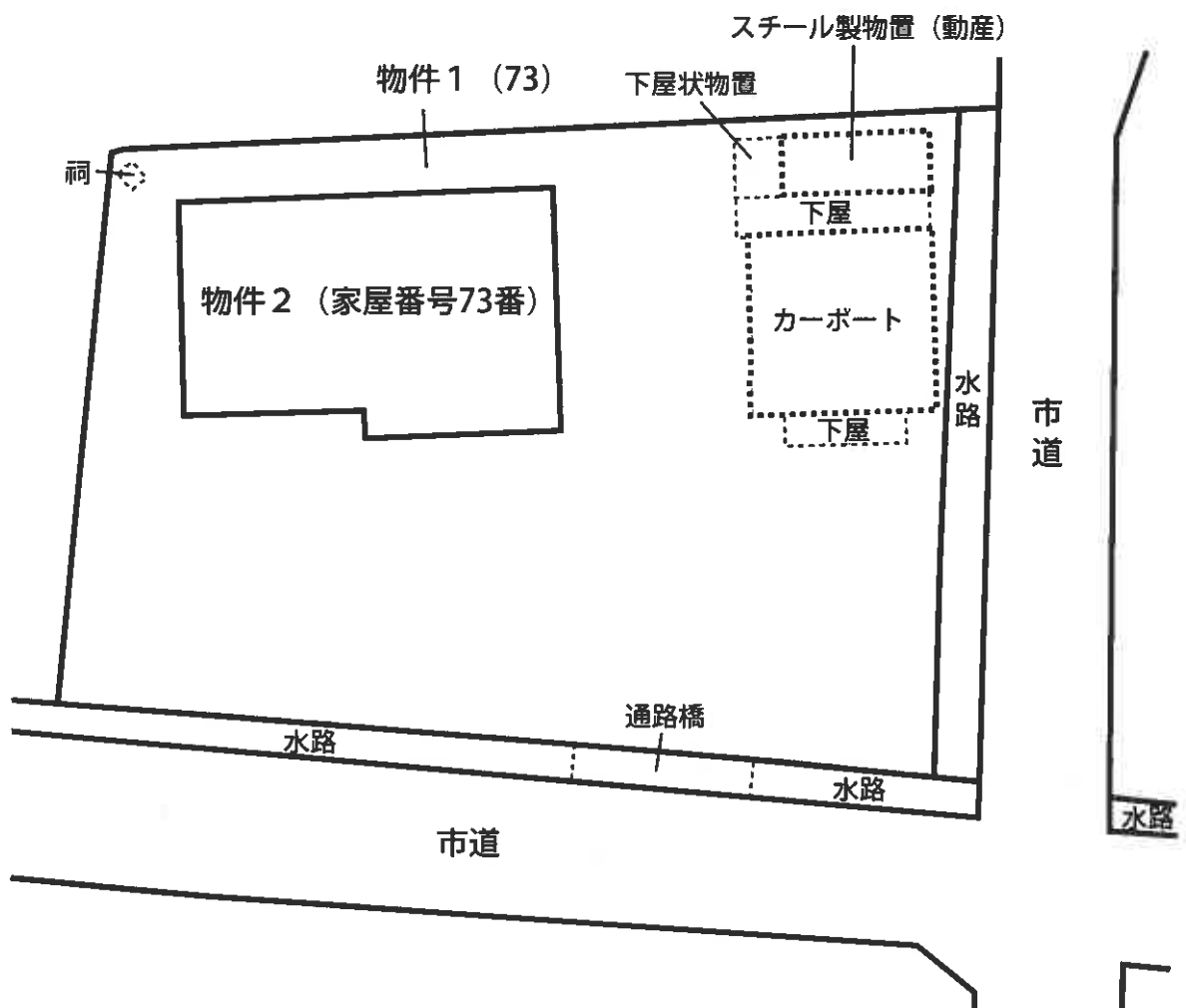
縮尺 1/500

(日数短1)

※法務局備付図面をA4に縮小

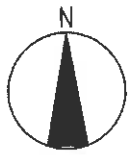
土地建物位置関係図

S = 1 / 2 5 0

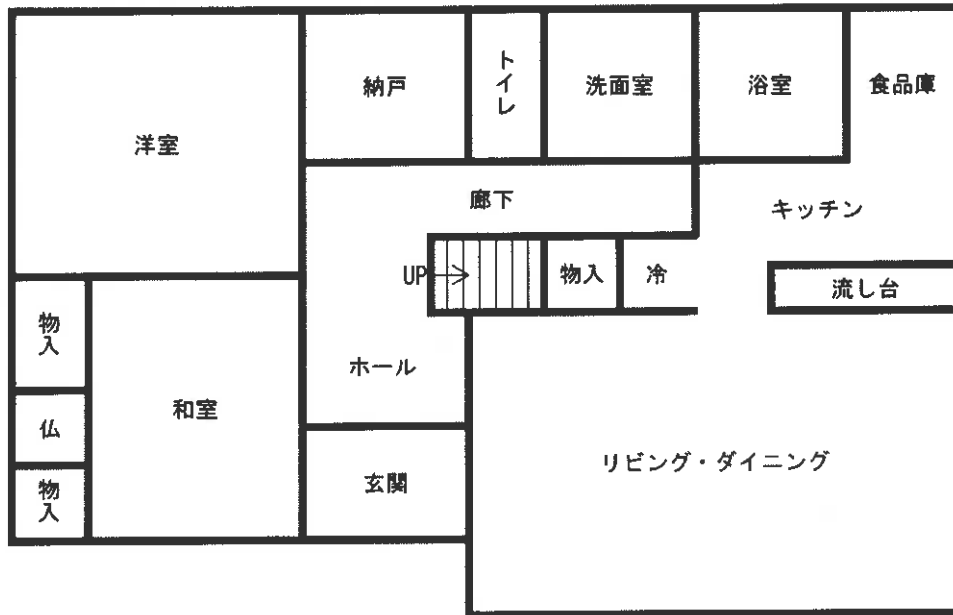


建物間取図

S=1/100



1 階



2 階

