

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 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。	



516

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	13, 875, 000 11, 100, 000	一括	2, 775, 000	48, 347	0
1	4, 843, 000				
2	9, 032, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東松島市赤井字有明
地 番 26 番 1
地 目 宅地
地 積 275.25 平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 東松島市赤井字有明 26 番地 1
家屋 番号 26 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 77.25 平方メートル
2 階 67.75 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15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, 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

【物件番号1, 2】

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 東松島市赤井字有明
地 番 26番1
地 目 宅地
地 積 275.25平方メートル
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東松島市赤井字有明26番地1
家屋 番号 26番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階77.25平方メートル
2階67.75平方メートル
但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第170号
令和6年11月15日受理
令和6年12月19日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 東松島市赤井字有明
地 番 26 番 1
地 目 宅地
地 積 275.25 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東松島市赤井字有明 26 番地 1
家屋 番号 26 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 77.25 平方メートル
2 階 67.75 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

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	☒ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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」記載のとおり		
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 : ☐ 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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) 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」記載のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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について

北で東松島市所有の27番の公衆用道路に接面している。この道路は市道で、建築基準法42条1項1号道路である。

北西側に基礎のあるカーポートが存在する。

■ 物件2について

屋根の上に物件2の所有者らが、物件2を建てた後に設置した取り外しの容易な太陽光発電装置のパネルが存在する。敷地内に物件2の所有者らが設置したスチール製物置（動産）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本物件共有者)	本物件は令和3年7月に購入し、居住していましたが令和6年7月1日に 転居して現在は別所に住んでいます。 太陽光発電装置は、本物件を購入した後の令和4年に私らが購入して設置 しました。

(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
R6年11月21日 (木) 10:30-10:40	東松島市役所	東松島市に建物間取図等の資料請求 (11/27資料受領)
R6年11月21日 (木) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年11月21日 (木) 13:20-13:30	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年12月10日 (火) 10:00-10:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 6 年 12 月 10 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。

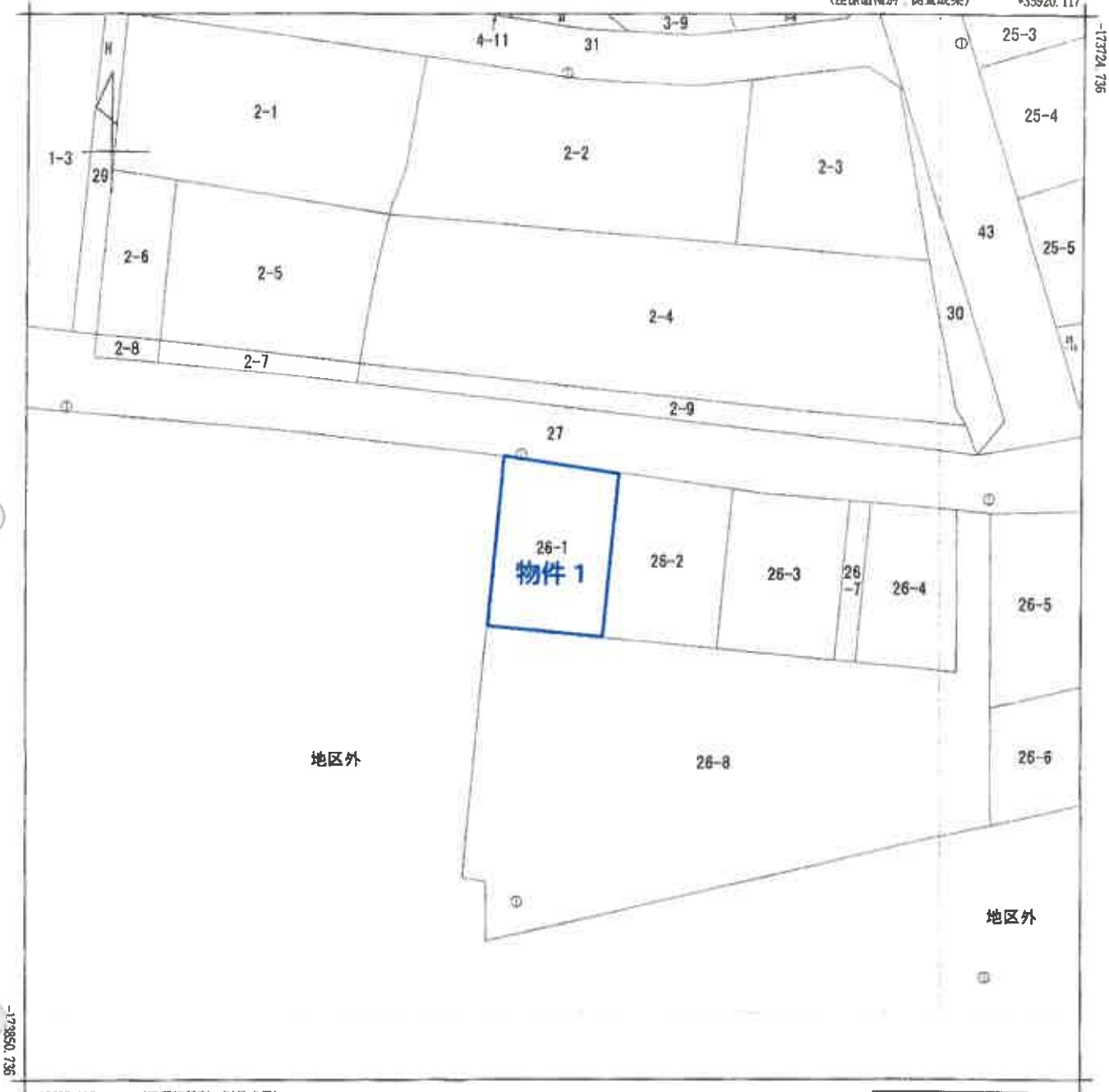
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

(座標値補正：測量成果) +35920.117



+35795.117 (座標値補正：測量成果)
(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。

A4判に縮小



請求部	所在	東松島市赤井字有明					地番	26番1		
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成15年3月				備付年月日(原図)	平成15年9月11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。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和6年10月29日
広島法務局

請求番号：15-1
(1/1) 登記官

(6枚目)

登記年月日：平成18年3月14日

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。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和6年10月29日 広田法務局

(7枚目)

登記官

請求番号：15-2

建物図面
各階平面図

各階平面図

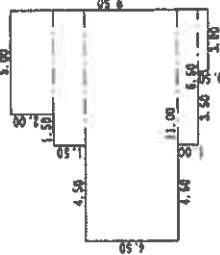
005968

家屋番号 26-1

建物の所在 東松島市赤井字有明36番地1

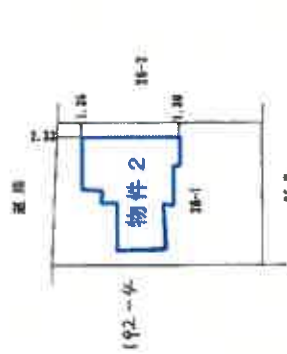
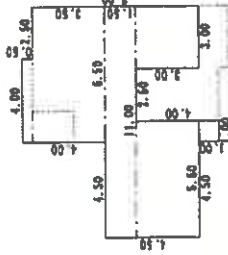
1階

求積表	
3.00 × 0.50	= 1.5000
6.50 × 1.00	= 6.5000
11.00 × 4.50	= 49.5000
6.50 × 1.50	= 9.7500
5.00 × 2.00	= 10.0000
合計	77.2500
床面積	77.25 m ²



2階

求積表	
1.00 × 1.00	= 1.0000
5.50 × 3.00	= 16.5000
3.00 × 3.00	= 9.0000
11.00 × 1.50	= 16.5000
6.50 × 3.50	= 22.7500
4.00 × 0.50	= 2.0000
合計	67.7500
床面積	67.75 m ²



A4判に縮小

(不許複製)

製作者

11-18

平成18年3月8日作製

縮尺 1/250

申請人

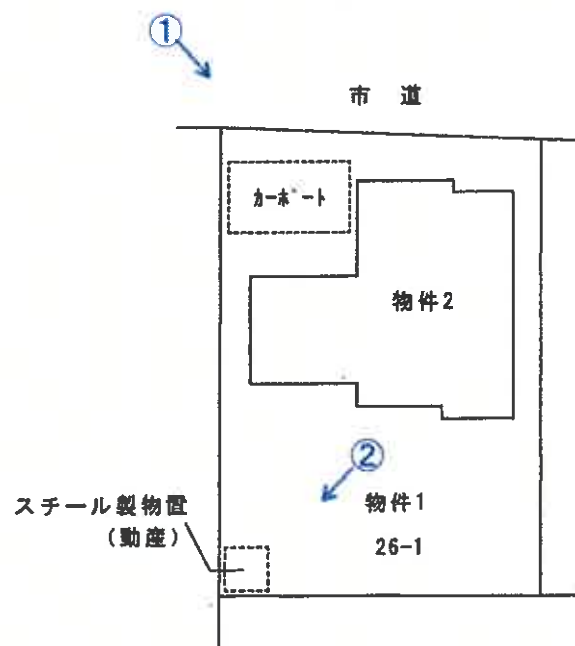
縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

平成18年3月14日登記

土地建物位置関係図

* 水平投影をもとに作成



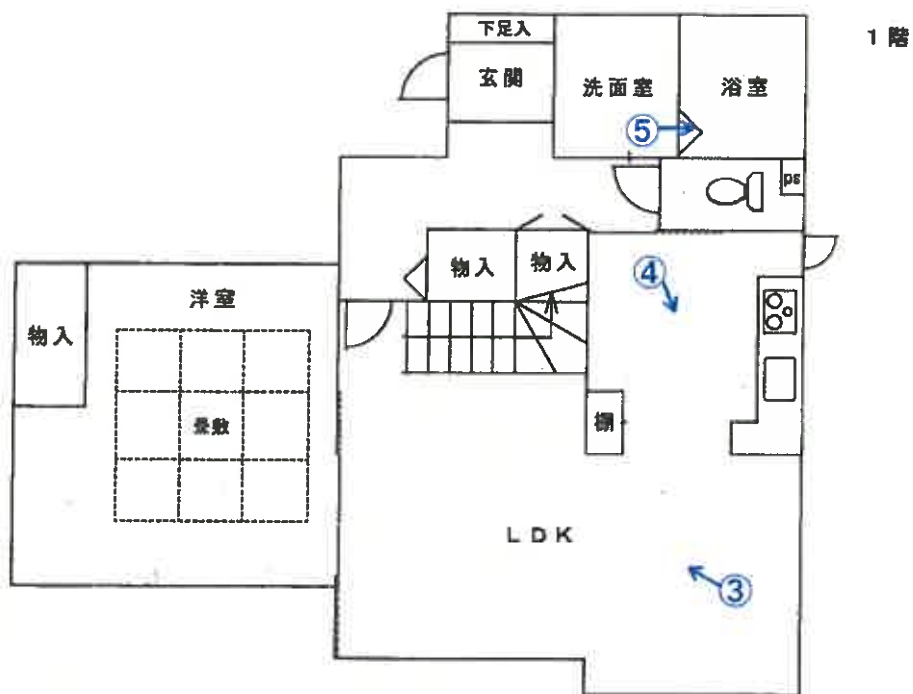
凡例
 ←○写真 (撮影場所)



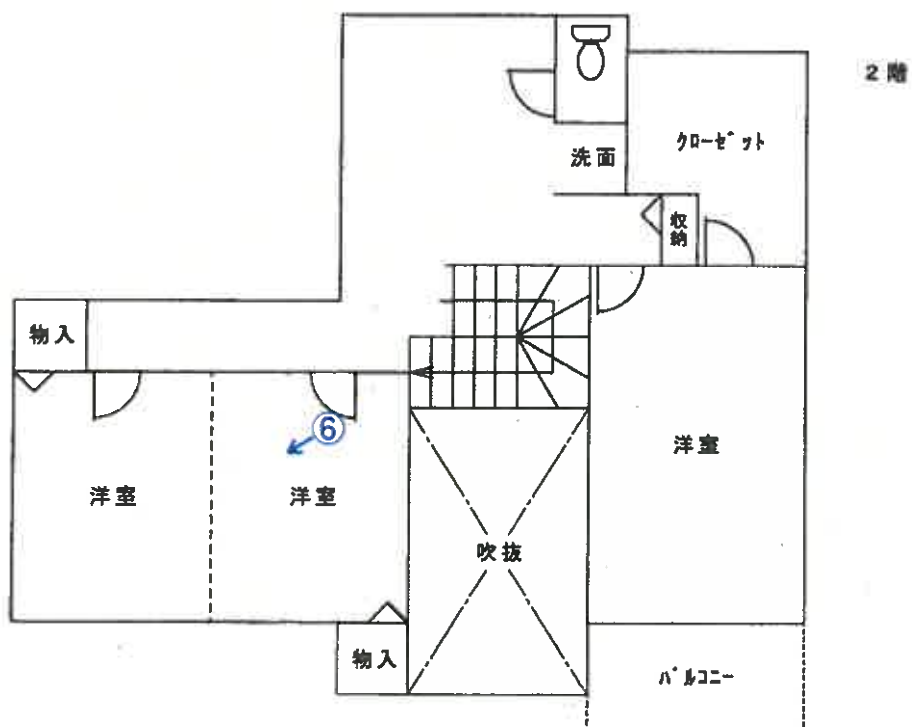
縮尺 1/300

(8 枚目)

建物間取図



凡例
 ←○写真 (撮影場所)



縮尺 1/100

写真① 物件2 太陽光発電パネル カーポート



物件1

写真② スチール製物置(動産) 物件1



写真③ 以下、物件2の内部の状況



写真④



写真⑤



写真⑥



令和6年（ケ）第 170 号
令和6年12月10日 現地調査
令和7年 1 月14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13,875,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,843,000円
物件2（建物）	金9,032,000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 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		
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「陸前赤井」駅の東方道路距離約620m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	低層一般住宅が建ち並ぶほか農家住宅、畑地が見られる。対象物件の西側には赤井南小学校が存する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域。 第一種住居地域 指定60% 指定200% なし
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	275.25㎡ 約14m×約20m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南西側約9m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 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 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 ・東松島市防災マップによると洪水・津波の浸水想定区域となっている。	

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26番1	
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18年3月3日新築 約19年 約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	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳、ビニールシートほか 電気、給水、排水、オール電化 (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 77.25㎡ 2階 67.75㎡ 延面積145.00㎡ 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	
保守管理の状況	良好 リフォームがなされており、経年の状態より良好。	
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。 ・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	44,100	1.00	275.25	0.95	11,532,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 東松島（県）・2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 51,200\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/102 & \times & 100/116 & = & 44,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：116%（街路条件 0.99×交通接近条件 1.02×環境条件 1.15=1.16）

イ 個別格差：標準的

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、近隣環境との適合性等を考慮した。

(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	195,000	145.00	0.41	11,593,000

ウ 現価率

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価 20%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 20 年 / (経過年数 19 年 + 経済的残存耐用年数 20 年) × (1 - 観察減価 0.2) = 0.41

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	11,532,000	1.00	0.30	法定地上権	3,460,000

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	11,532,000	-3,460,000	1.0	1.0	0.6	4,843,000
2	11,593,000	+3,460,000	1.0	1.0	0.6	9,032,000
一括価格（合計）						13,875,000

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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 東松島（県）－2

所 在：東松島市赤井字川前二238番42

価 格：51,200円/㎡

位 置：JR仙石線「陸前赤井」駅の西方道路距離約400mに位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：213㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側6m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：中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
地理院地図
2. 法第14条地図写
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

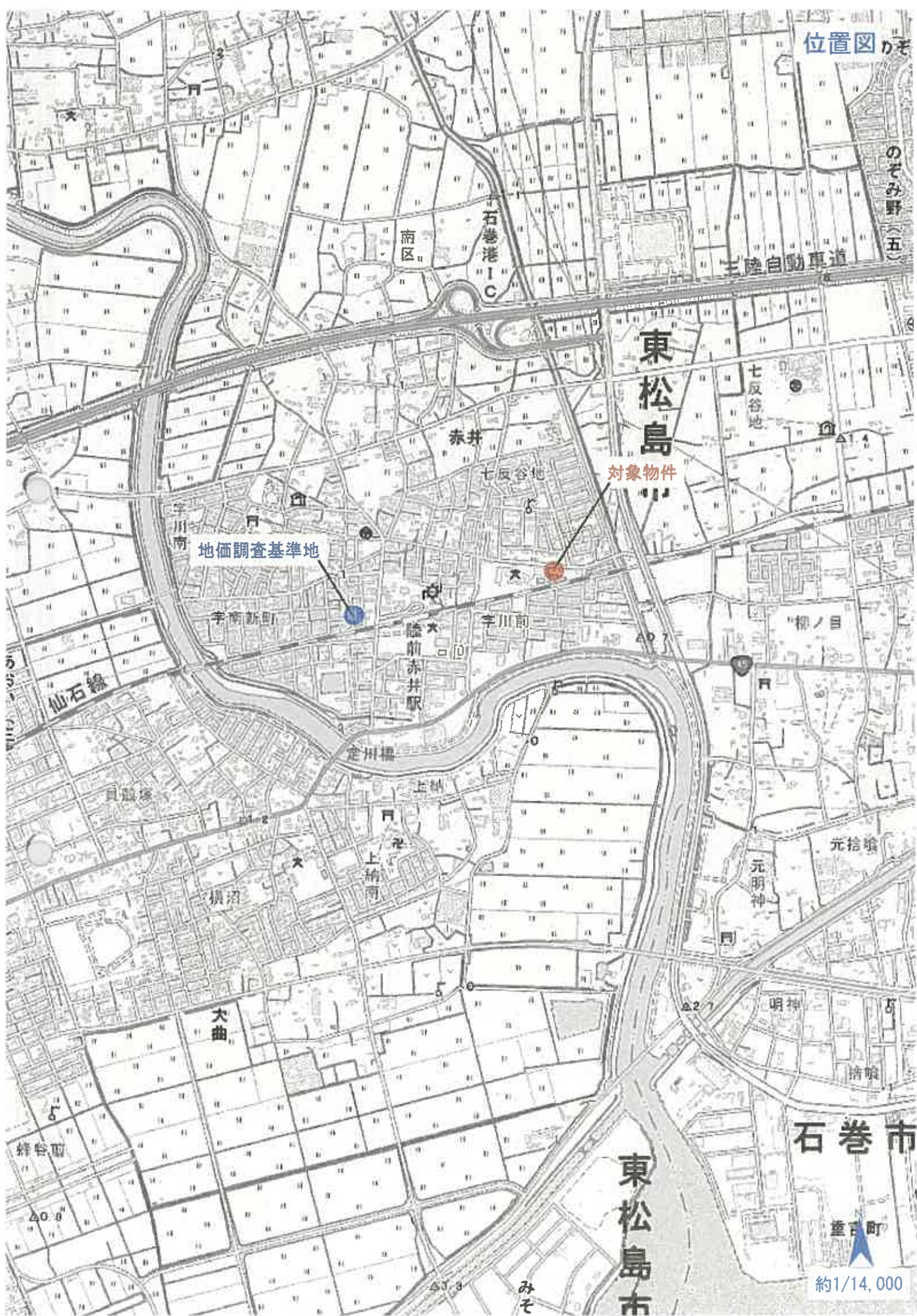
物 件 目 録

- 1 所 在 東松島市赤井字有明
地 番 26 番 1
地 目 宅地
地 積 275.25 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 東松島市赤井字有明 26 番地 1
家屋 番号 26 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 77.25 平方メートル
2 階 67.75 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



東松島

対象物件

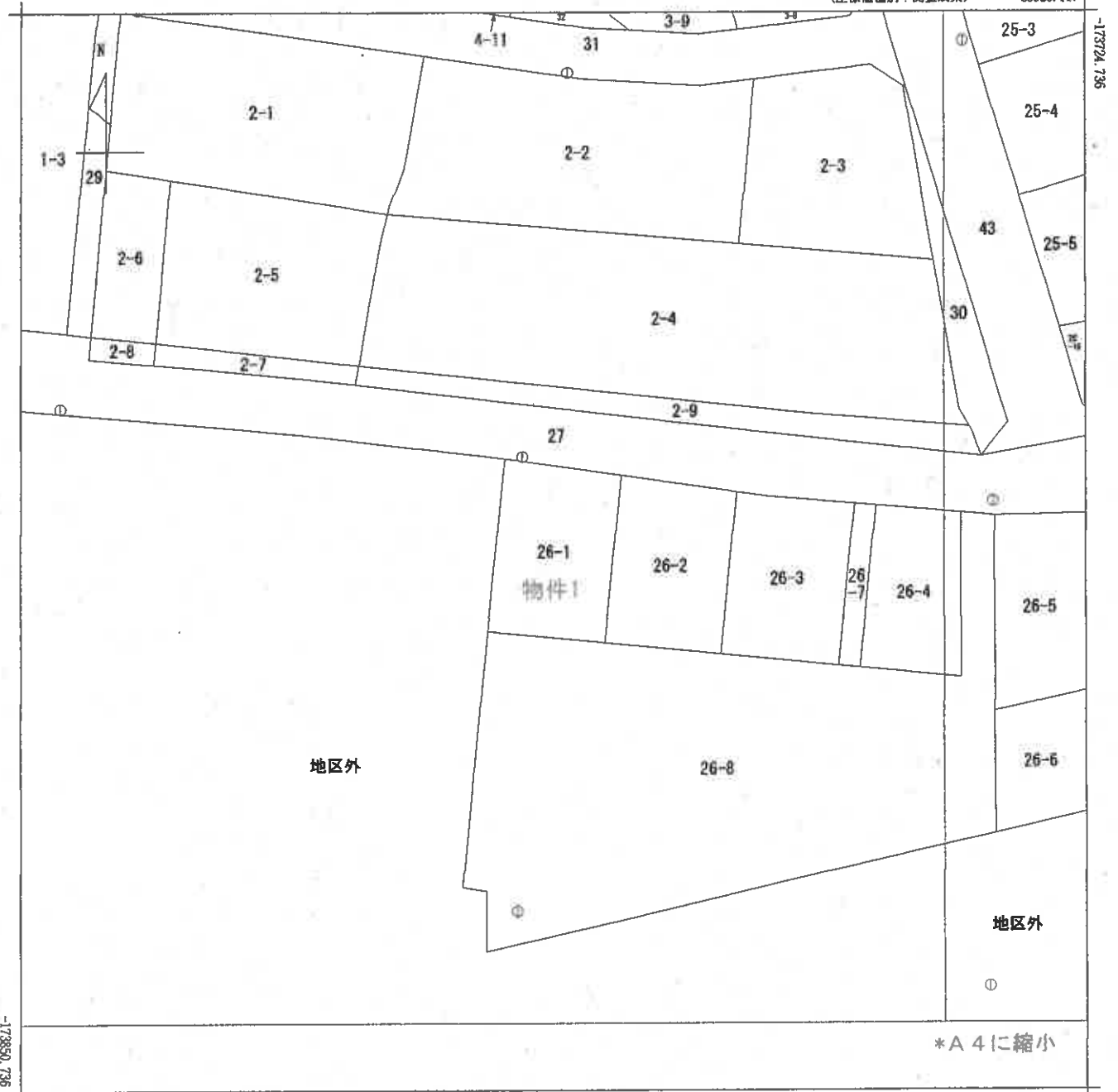
地価調査基準地

石巻市

東松島市

重吉町

約1/14,000



+35795.117

(座標値種別: 測量成果)

(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。



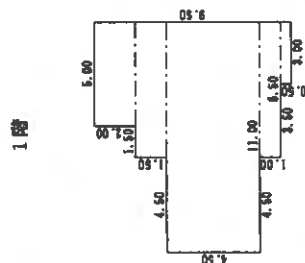
請求部	所在	東松島市赤井字有明				地番	26番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成15年3月				備付年月日(原図)	平成15年9月11日		補記事項		

圖面
圖面
物階
建各

各階平面図

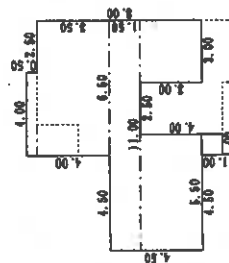
家庭番号	26-1
------	------

東松島市赤井字有明26番地1



求積表	
1.00 × 0.50	= 1.5000
6.50 × 1.00	= 6.5000
11.00 × 4.50	= 49.5000
6.50 × 1.50	= 9.7500
5.00 × 2.00	= 10.0000
合計	77.2500
底面積	77.25 m ²

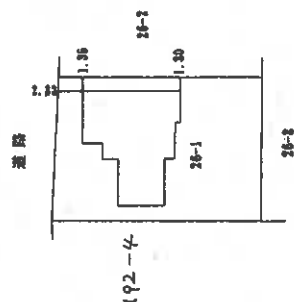
2 附



球 類 数	
1.00 × 1.00	= 1.0000
5.50 × 3.00	= 16.5000
3.00 × 3.00	= 9.0000
11.00 × 1.50	= 16.5000
6.50 × 3.50	= 22.7500
4.00 × 0.50	= 2.0000
合 計	67.7500
英 鎊 額	67.75 m



物件2



(不許複觀)

●A4に縮小

地盤
土質
作製者

年 3 月 8 日作(製)

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

申請人

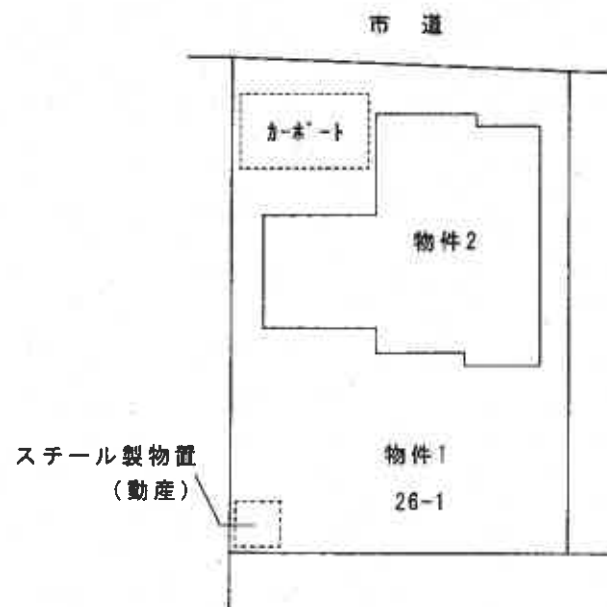
縮尺	1/500
----	-------

(宮城県土地家屋調査士会)

平成18年3月14日登記

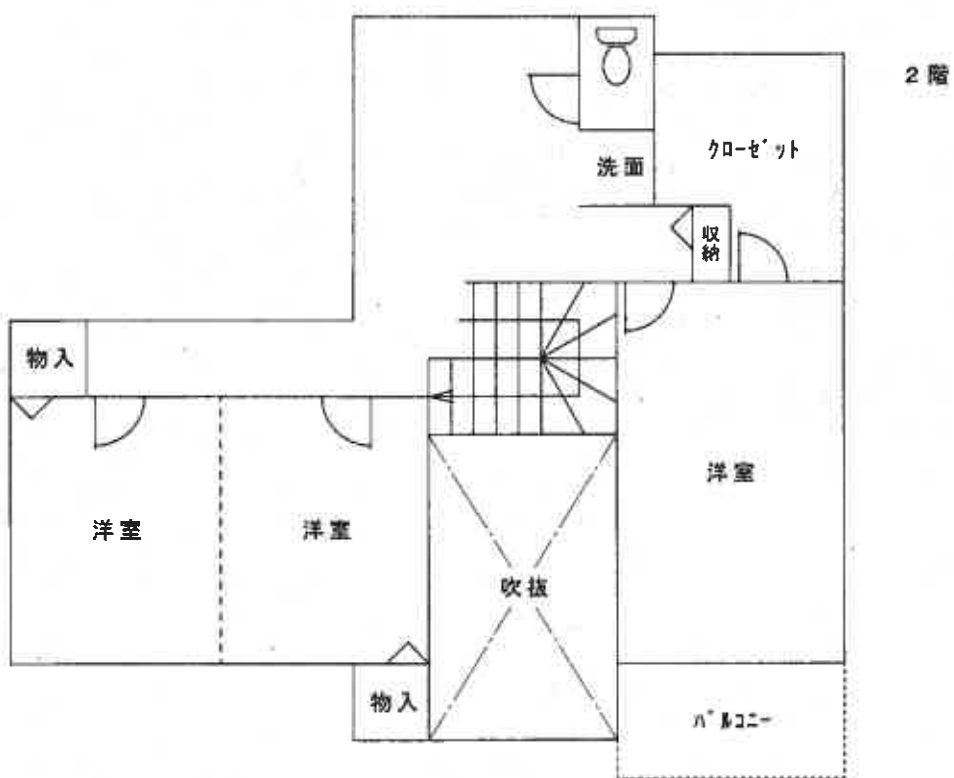
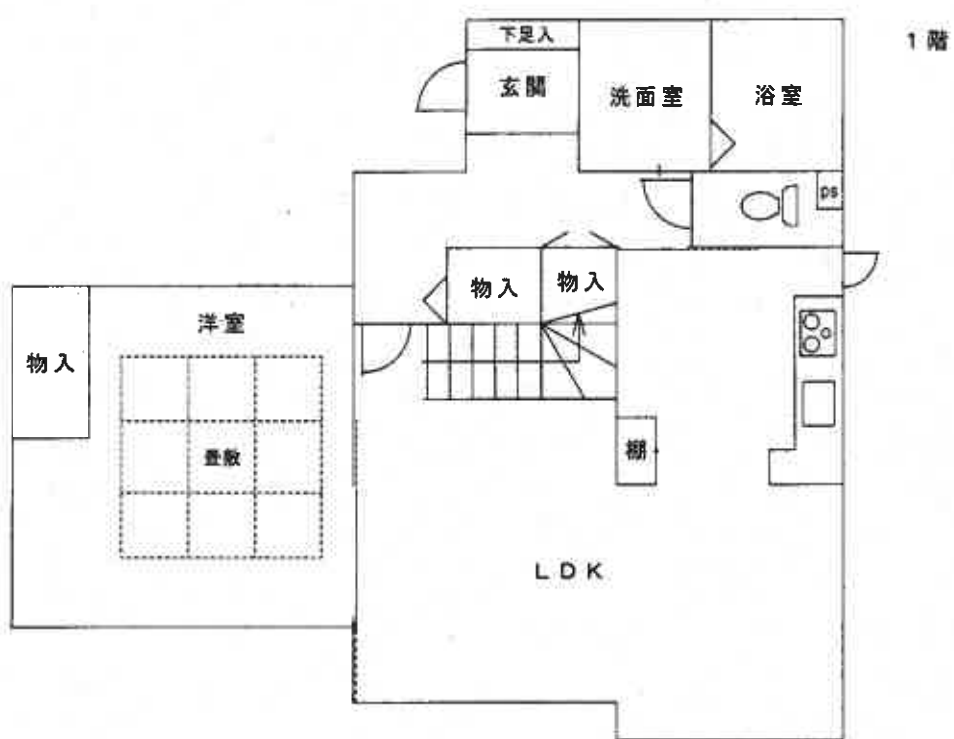
土地建物位置関係図

* 水平投影をもとに作成



縮尺 1/300

建物間取図



縮尺 1/100