

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「口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 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 場 所 令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 25 日 午後 3 時 00 分 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）
1～3	5,106,000 4,084,800	一括	1,021,200	147,896	0
1	707,000				
2	4,326,000				
3	73,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 60番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 62番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1043.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 63番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 1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1～3】

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

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 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 60番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 62番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1043.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 63番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.71平方メートル |



令和 6年(ケ)第 80号
令和 6年 6月21日受理
令和 6年 7月26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 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 60番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 62番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1043.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 63番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.71平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1～3
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場の敷地（アスファルト敷）として占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件1～3は駐車場（一画地）として利用されている。 物件1～3の東側で接する道路は、国道45号線（建築基準法第42条1項1号道路）である。 物件1～3の東側部分に看板（工作物）が存する。 物件1～3の北側隣接の売却対象外の40番5の土地（地目宅地、地積865.50、所有者A）と一体利用されていた可能性がある。 物件1～3の南側隣接の売却対象外の62番3の土地（地目宅地、地積108.27㎡、所有者株式会社小野万）及び63番4の土地（地目宅地、地積109.63㎡、所有者株式会社小野万）と一体利用されていた可能性がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 平成 年 月 日 〕 年（ ）第 号
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）
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

執行官の意見

- 本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書を送付したが、調査期日に立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった。
- 立入調査の結果及び仙台法務局気仙沼支局から取得した登記事項証明書等から本物件の占有状況等に関し、本報告書2枚目記載のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日 (火) 15:20-15:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 16:10-16:20	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領
6年7月3日 (水)	執行官室	本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
6年7月9日 (火) 10:10-10:55	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行)
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。

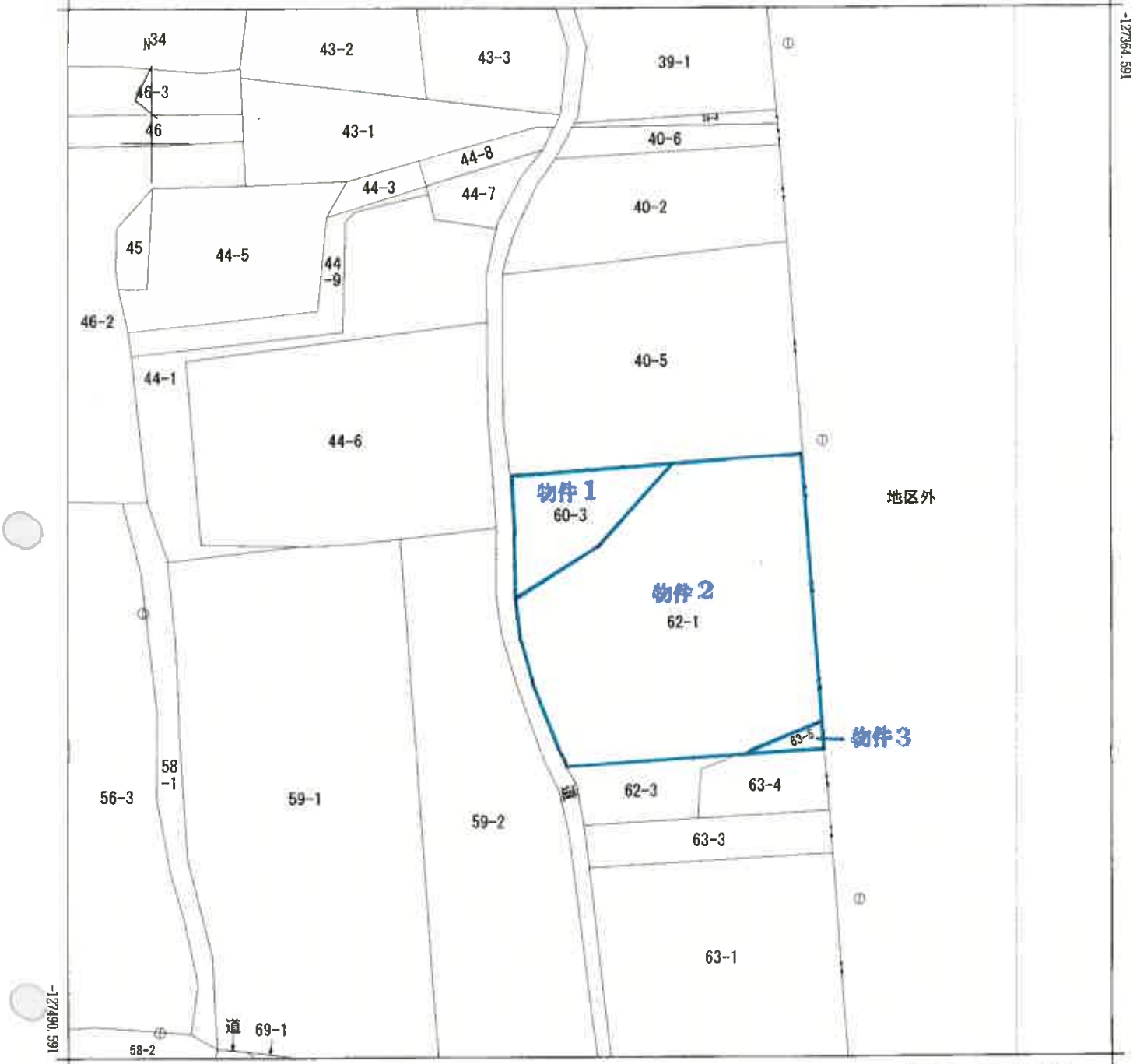
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

法第14条地図

(座標値種別：図上測定) +64914.814



+64789.814 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
最知南最知

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在					気仙沼市最知南最知		地 番	60番3		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	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	昭和53年3月					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和58年3月31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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和6年5月30日

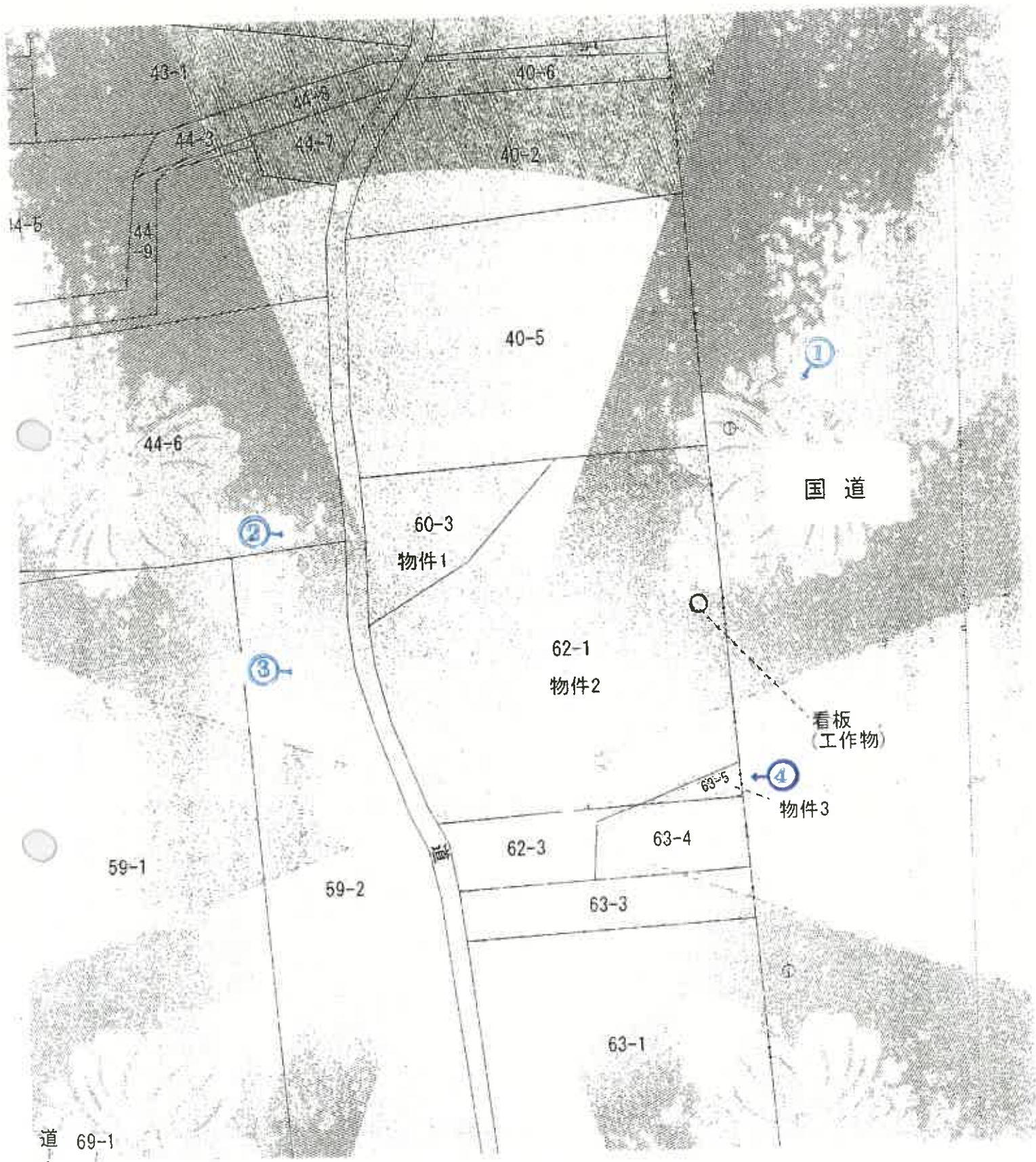
盛岡地方法務局花巻支局

整理番号：H07131-1

登記官

(5 枚目)

(1/1)



凡 例
←○写真(撮影場所)

配置図

(6 枚目)

写真 1

国道

看板 (工作物)

物件 1 ~ 3



写真 2

物件 1



写 真 3

物件 2



写 真 4

物件 3



令和 6 年 (ケ) 第 80 号
令和 6 年 7 月 9 日 現地調査
令和 6 年 7 月 25 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
西 山 敦

第1 評価額

一括価格	
金7,297,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,011,000円
物件2(土地)	金6,181,000円
物件3(土地)	金105,000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。

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、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等等)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 地 番 地 目 地 積		
番号	特 記 事 項		

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1～3)

位 置 ・ 交 通	JR大船渡線「気仙沼」駅の南方・道路距離約7.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的土地は、幹線道路(国道45号線)沿いに、店舗と事業所が混在する地域にある。地勢は平坦で、事務所や小規模工場、遊技場、飲食店、生コン工場などが建ち並び、未利用地も見られる。東日本大震災において7m程度の津波による被害を被った地域で、国道に並行して東側のJR気仙沼線の線路を、現在はBRTが運行している。 三陸自動車道・気仙沼中央ICの南方約2.5kmの位置にある(道路距離)。 コロナ禍が収束し、物価上昇が続く中で、仙台圏の地価は堅調に推移している。気仙沼市では、三陸自動車道が全面開通し、土地区画整理事業が終了して、復興事業が終了しているが、人口減少に歯止めがかからず、基幹産業である水産業も思うように回復せず、これらが地価を押し下げる圧力となっている。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ぺ い 率	指定: 70%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約36m×約31～35m
	地 積	1,232.26㎡
	形 状	台形状(ほぼ整形)
	地 勢	平坦
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約16mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	駐車場の敷地(アスファルト敷)としての状態にある。 隣接地(62番3、63番4)と一体利用されていた可能性がある。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり(特記事項参照) 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き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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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	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	高さが5m程度で鉄製の店舗の看板が、敷地の中央東部に残存する。 上水道は、現状では国道からの直接の引き込みとなるが、通常より費用が多額となる可能性が高い(気仙沼市上下水道事業所)。	

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1～3)

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	個別格差修正 イ	地 積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
1	21,000円 / m ²	0.94	170.76m ²	3,371,000円
2	21,000円 / m ²	0.94	1,043.79m ²	20,604,000円
3	21,000円 / m ²	0.94	17.71m ²	350,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 気仙沼(県)ー4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,500\text{円} / \text{m}^2 & \times & \frac{97.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 21,000\text{円} / \text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 標準的

◇ 地域格差 : 街路-10、交通接近0、環境5、行政0、その他0

イ 個別格差: 宅地整備費等-3、供給処理施設等-3

ウ 地 積: 登記数量による

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

(1) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,371,000円			0.50	0.60	1,011,000円
2	20,604,000円			0.50	0.60	6,181,000円
2	350,000円			0.50	0.60	105,000円
一括価格(合計)						7,297,000円

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: 対象不動産の個別性と未利用地の多い対象不動産の周辺状況に基づく不動産需要の減退を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

オ 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

基 準 地 気仙沼(県)－4
所 在 : 気仙沼市長磯鳥子沢40番13
価 格 : 20,500円 / m²
位 置 : JR気仙沼駅の南方約8.7km(道路距離)に位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 225m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・無指定(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

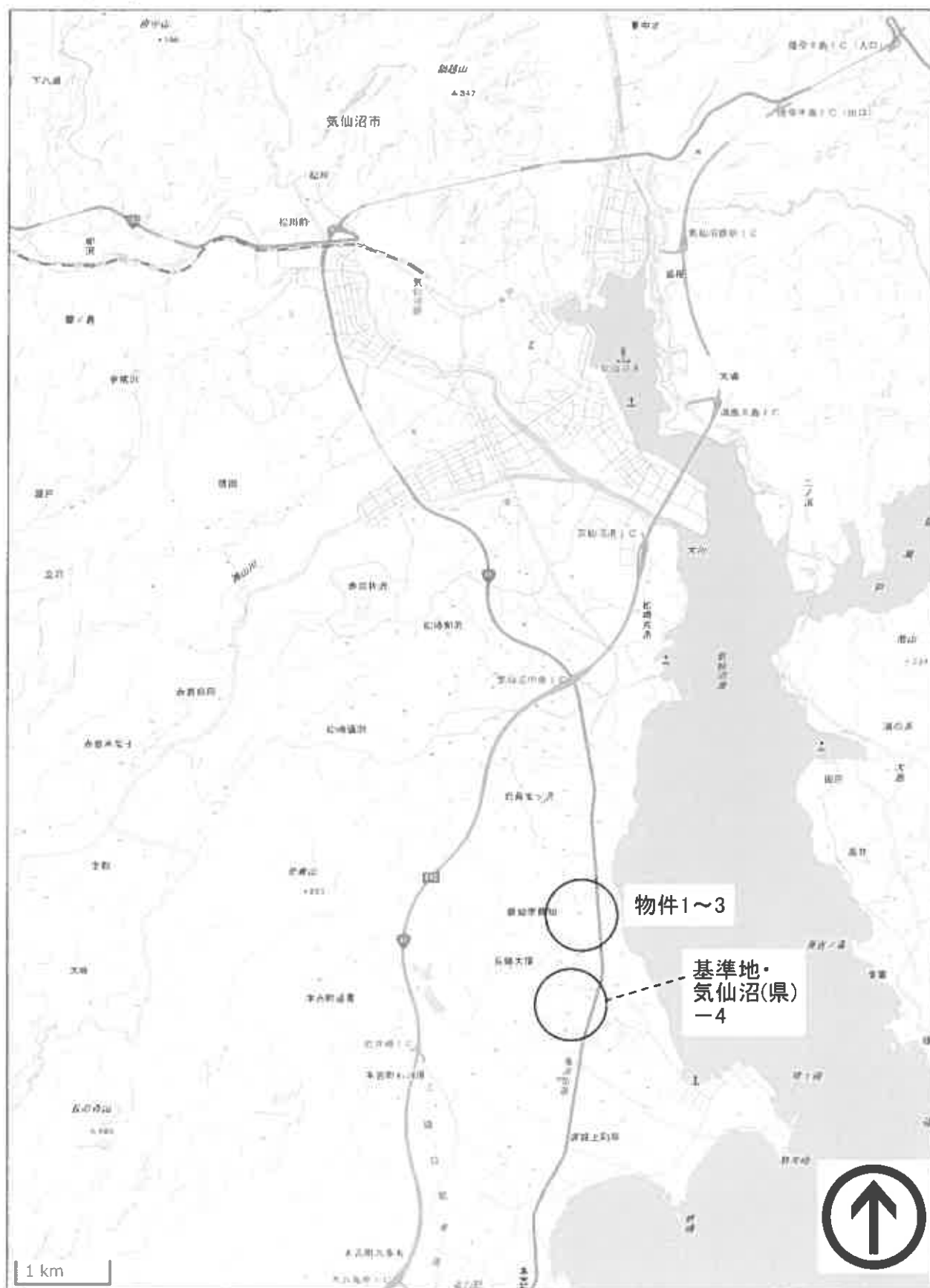
第7 附属資料

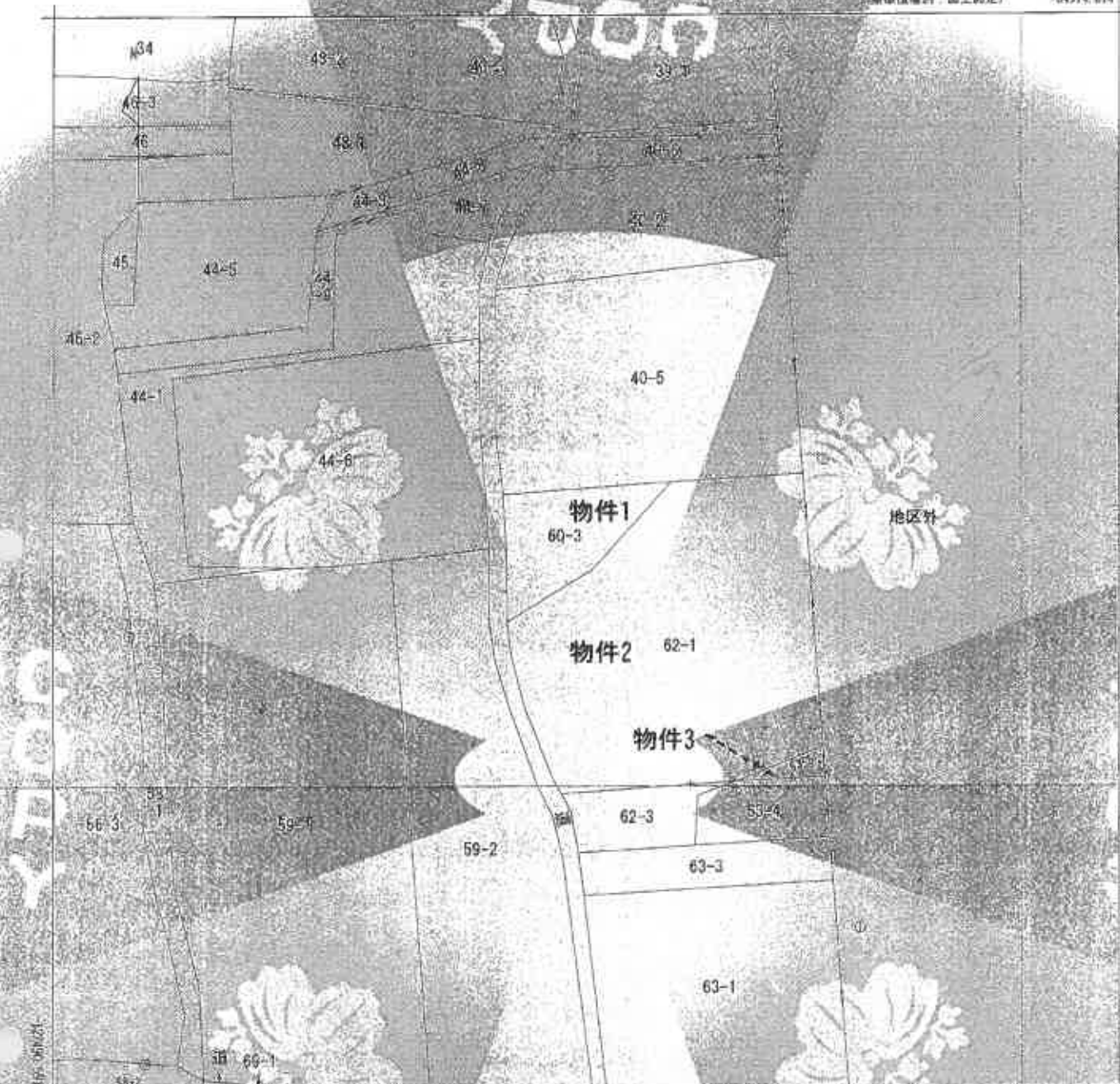
- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 配置図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 60番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 62番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1043.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 気仙沼市最知南最知 |
| | 地 | 番 | 63番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.71平方メートル |





※+64914.814 (座標(値単位: 地上測定))
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した最新修正/データ: tohoku/iri/heiyouok(2011.par) による修正がされています。

地番
 60番3
 62番1
 63番1
 63番3
 66番3
 69番1
 43番4
 43番5
 43番6
 44番5
 44番6
 45
 46
 46番2
 46番3
 48番8
 49番2
 50番2
 51番2
 52番2
 53番4
 59番2
 59番3
 60番1
 62番3
 63番1
 63番3
 66番3
 69番1

縮尺	1/500	精度	±1m	作成	昭和53年3月	地番	60番3
出典	国土交通省国土地理院	種類	地籍図	作成	昭和53年3月	地番	60番3
作成	昭和53年3月	種類	地籍図	作成	昭和53年3月	地番	60番3

A

これは地図に記載されている内容と一致するものではありません。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和6年5月30日

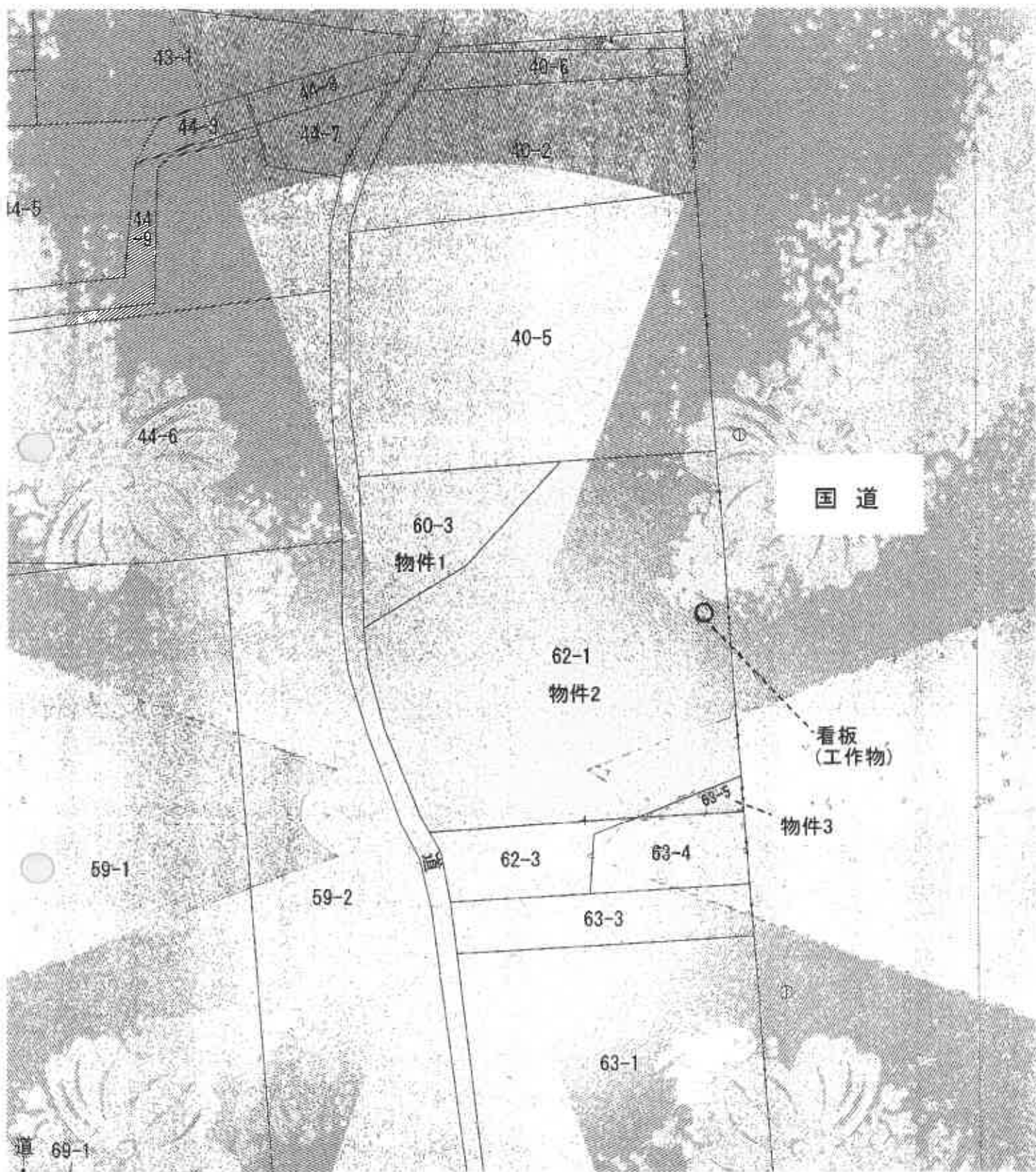
盛岡地方裁判所花巻支部

登記官

整理番号: K07131-1

(1/1)

A 3をA 4に縮小



配置図