

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 7 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 7 月 29 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 8 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |                                               |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分<br>仙台地方裁判所開札場     |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 8 月 22 日 午後 3 時 00 分<br>仙台地方裁判所第 4 民事部 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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 | 11,559,000<br>9,247,200 | 一括       | 2,311,800  | 87,239   | 20,196   |
| 1    | 2,008,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,551,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目                                |
|   | 地 番   | 2 1 6 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 4 4 . 6 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目 2 1 6 番地 2                     |
|   | 家屋 番号 | 2 1 6 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル<br>2 階 4 6 . 7 8 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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

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   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目                                |
|   | 地 番   | 2 1 6 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 4 4 . 6 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目 2 1 6 番地 2                     |
|   | 家屋 番号 | 2 1 6 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル<br>2 階 4 6 . 7 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第 194 号  
令和7年 1 月 6 日受理  
令和7年 2 月 4 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   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目                                |
|   | 地 番   | 2 1 6 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 4 4 . 6 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目 2 1 6 番地 2                     |
|   | 家屋 番号 | 2 1 6 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル<br>2 階 4 6 . 7 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           | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目4番14-1号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 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"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         | 「その他の事項(3枚目)」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積： </div> </div>                                                                                                                        |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         | 「その他の事項(3枚目)」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日 </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 平成 年( )第 号<br/>           平成 年 月 日 </div> |  |
| 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 checked="" 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

## その他の事項

- 1 物件1土地は、公図上、その南東側で接する「水」を介して「道」に接している。なお、当該「水」及び「道」はいずれも町道に認定されている。
- 2 物件1土地には、土地への定着性のあるカーポートが1基設置されている。なお、当該カーポート上には、ソーラーパネルが設置されているが、債務者兼所有者Aが調査に立ち会わなかったため、所有権留保等について確認することができなかった。
- 3 物件2建物内には家財道具類が雑然と置かれライフラインも停止してなかったが、債務者兼所有者A宛の郵便物が玄関付近に大量に置かれたままになっており、近隣居住者の陳述その他室内の状況から空き家状態であると認められた。
- 4 物件2建物の屋根上には、ソーラーパネルが設置されているが、債務者兼所有者Aが調査に立ち会わなかったため、所有権留保等について確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                            |                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 近隣居住者          | 物件には1年以上人の出入りがありません。                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> 柴田町都市建設課<br>職員 | 物件1土地の南東側で接する「水」は、その南東側で接する「道」と共に町道に認定されています。 |

(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               |
| R 7 年 1 月 14 日 (火)                      | 執行官室(郵便)    | 期日通知                      |
| R 7 年 1 月 15 日 (水)<br>16 : 10 - 16 : 20 | 物件所在地       | 物件確認                      |
| R 7 年 1 月 21 日 (火)<br>11 : 00 - 11 : 20 | 物件所在地       | 物件外観調査, 占有関係調査, 近隣居住者と面談  |
| R 7 年 1 月 21 日 (火)<br>14 : 00 - 14 : 10 | 柴田町都市建設課    | 接道関係について調査                |
| R 7 年 1 月 22 日 (水)                      | 執行官室(郵便)    | 期日変更通知                    |
| R 7 年 1 月 27 日 (月)<br>13 : 30 - 14 : 00 | 物件所在地       | 物件調査, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行 |
|                                         |             |                           |

(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 7 年 1 月 2 7 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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。

☐

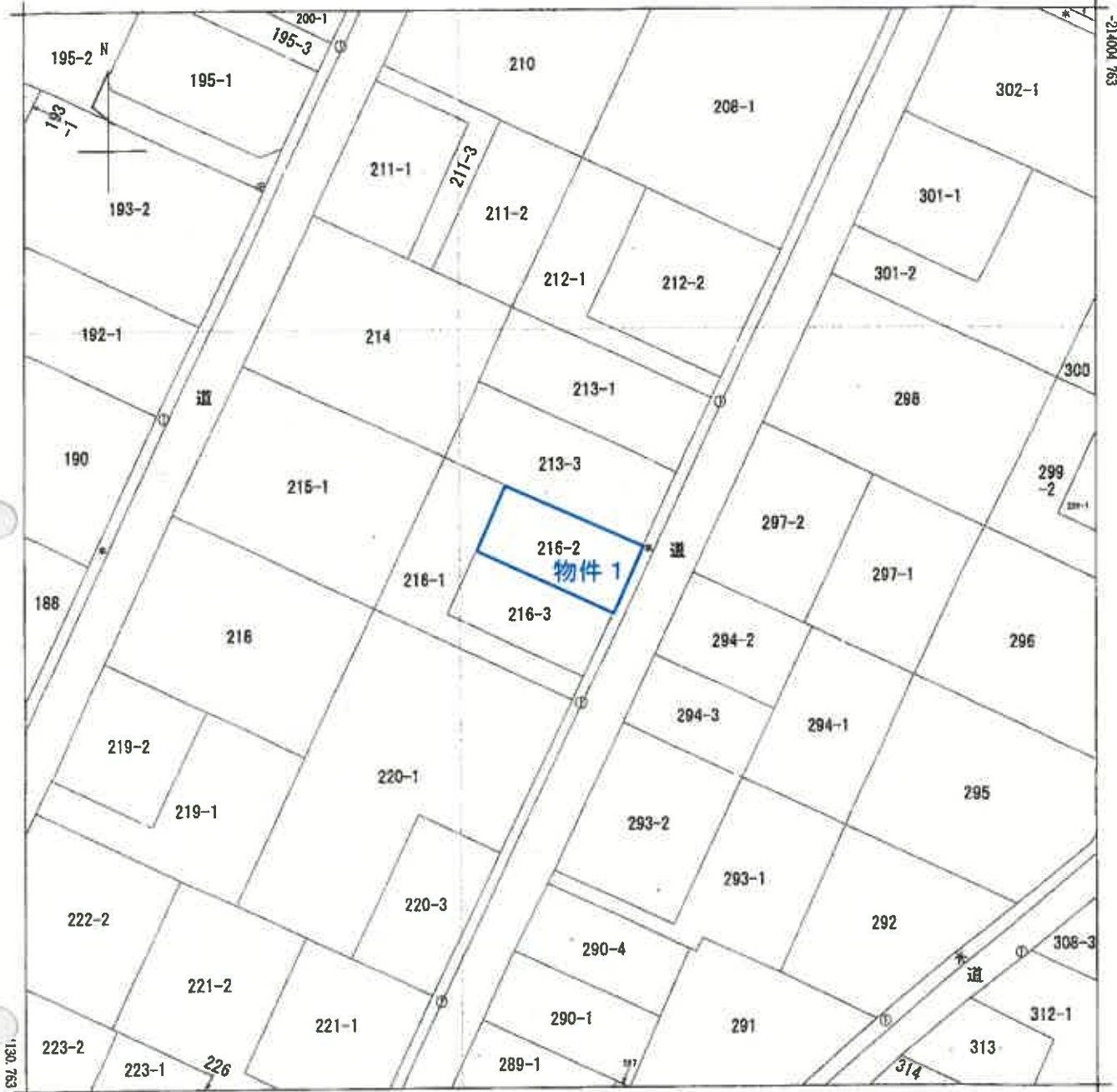
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写

( 道

(座標値種別：国上測定)

-2022.909



-2147.909 (座標値種別：国上測定)

(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

槻木白幡3丁目

|                       |         |                  |    |                                           |                               |            |              |  |  |             |          |     |
|-----------------------|---------|------------------|----|-------------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------|--|--|-------------|----------|-----|
| 部<br>分                | 所<br>在  | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目    |    |                                           |                               | 地<br>番     | 216番2        |  |  |             | A 4 判に縮小 |     |
| 出<br>力<br>尺           | 1/500   | 精<br>度<br>区<br>分 | 甲二 | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>は<br>記<br>号 | X                             | 分<br>類     | 地図(法第14条第1項) |  |  |             | 種<br>類   | 地籍図 |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 | 平成9年11月 |                  |    |                                           | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図) | 平成11年6月21日 |              |  |  | 補<br>記<br>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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和6年12月10日

広島法務局

地図整理番号：M02587

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成29年3月13日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(仙台法務局大町支店管轄)  
令和6年12月10日、 広島法務局

登記官

( 7 枚目)

各 階 平 面 図

家屋番号

216番2

建 物 図 面

各 階 平 面 図

柴田郡柴田町榎木白幡三丁目216番地2

物件2

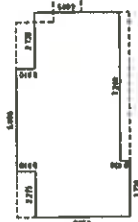
1 階



|       |   |       |   |            |
|-------|---|-------|---|------------|
| 本階法   |   |       |   |            |
| 9.556 | × | 5.480 | = | 52.1703000 |
| 0.455 | × | 3.540 | = | 1.6080000  |
| 0.910 | × | 1.385 | = | 1.2513000  |
| 計     |   |       |   | 55.0666000 |

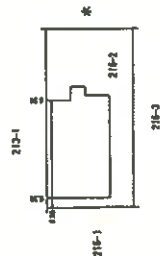
床面積 55.06 m<sup>2</sup>

2 階



|        |   |       |   |            |
|--------|---|-------|---|------------|
| 本階法    |   |       |   |            |
| 10.010 | × | 4.085 | = | 40.9908500 |
| 2.730  | × | 0.455 | = | 1.2421500  |
| 5.005  | × | 0.910 | = | 4.5545500  |
| 計      |   |       |   | 46.7875500 |

床面積 46.78 m<sup>2</sup>



A4判に縮小

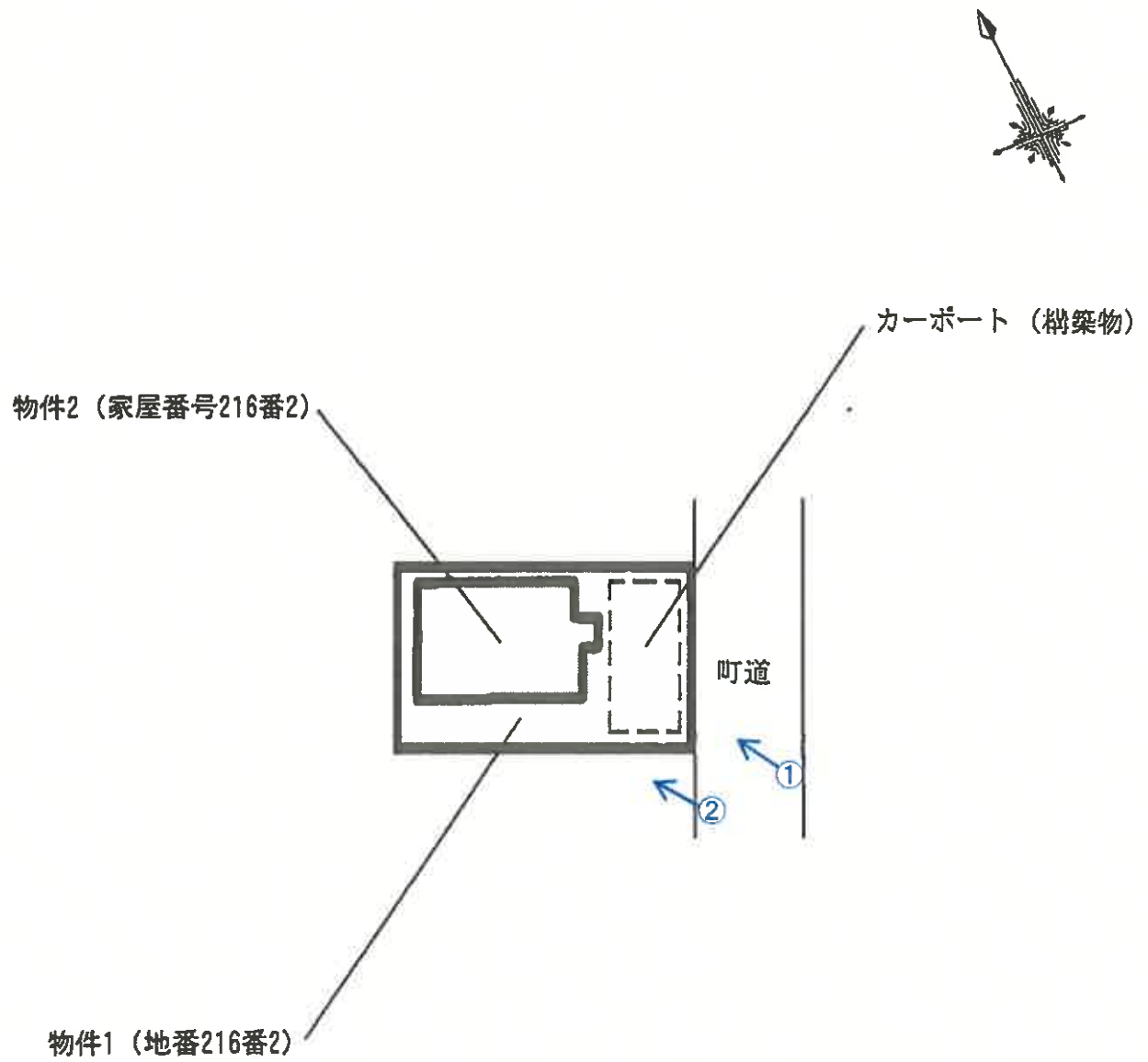
作成者

縮尺 1/250

申請人

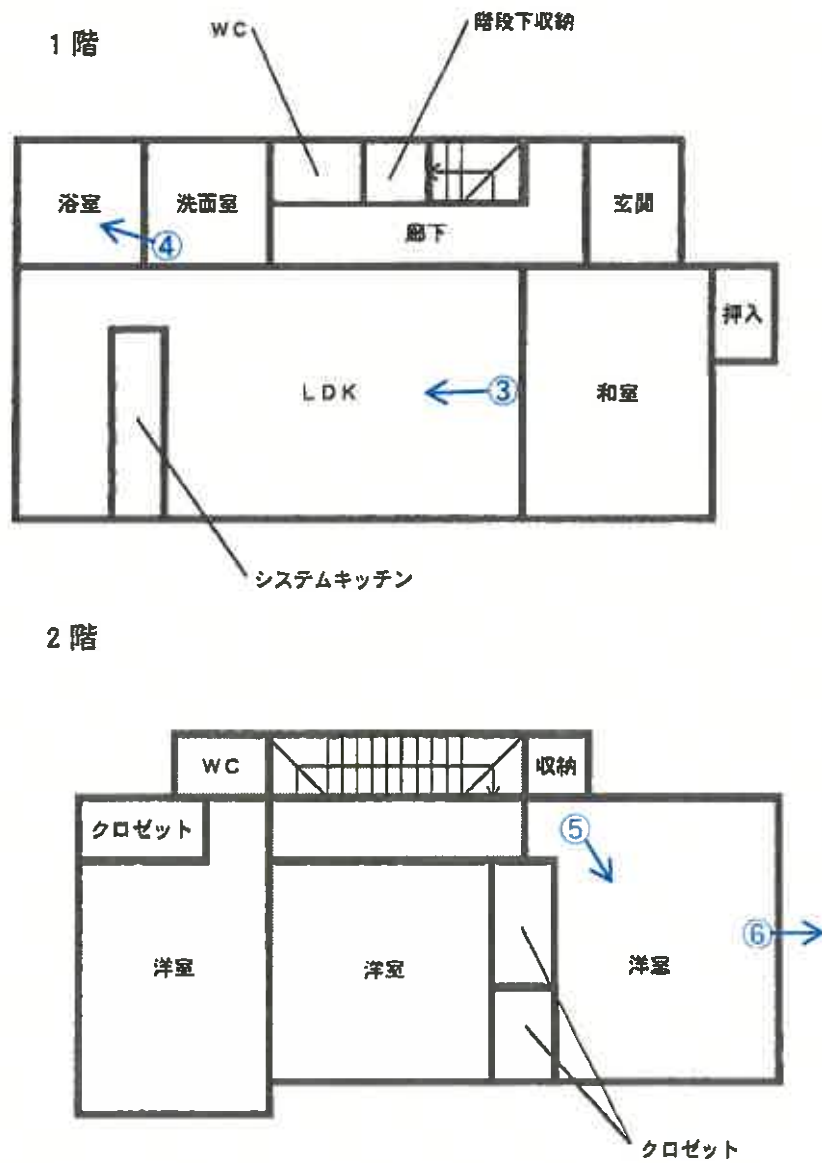
縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



←○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。

建 物 間 取 図  
物件2 (家屋番号216番2)



←○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

物件 2

カーポート



町道

物件 1

写 真 2

太陽光パネル



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6

太陽光パネル



( 1 2 枚目 )

令和 6 年（ケ） 第 194 号

令和 7 年 1 月 21 日 現地調査

令和 7 年 1 月 27 日 現地調査

令和 7 年 2 月 12 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 秋 元 康 男

## 第 1 評 価 額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 11,559,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件 1 (土地)      | 金 2,008,000 円 |
| 物件 2 (建物)      | 金 9,551,000 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の内訳価格は物件2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の内訳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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載の通り |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 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)

|                                                         |                                                                                                                                                                                                |                                                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                               | JR東北本線「槻木」駅の南方・道路距離約1.0km<br>(別添『位置図』参照)                                                                                                                                                       |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                               | 目的物件は、柴田町槻木地区の地勢平坦な既成住宅地域に位置し、周辺には戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ。国道4号(柴田バイパス)に近く、交通利便性は概ね良好であり、実需に根差した住宅地需要は堅調である。街路条件は、幅員約6m舗装町道が標準である。周辺に、自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は、規模250㎡程度(間口15m、奥行17m程度)、北向きの戸建住宅地である。 |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(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<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                          | 非線引都市計画区域<br>第一種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>-<br>-        |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街路接面状況<br>そ の 他                                                                                                                                              | 144.66㎡<br>約8.3m×約17.5m<br>ほぼ長方形<br>概ね平坦<br>中間画地<br>なし |
| 接面道路の状況                                                 | 南東側で幅員約6mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。                                                                                                                                                     |                                                        |
| 土地利用状況等                                                 | 物件2の建物敷地等として利用されている                                                                                                                                                                            |                                                        |
| 供給処理施設                                                  | 上 水 道 : あり          下 水 道 : あり          ガス配管 : なし<br>※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照                                                                                                          |                                                        |
| 埋蔵文化財有無                                                 | 文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。                                                                                                                                                                     |                                                        |
| 土壌汚染の有無                                                 | 現地調査や各種資料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                                                 | 1. 目的物件1(土地)の南東部にカーポート(構築物)が確認された。<br>2. カーポート(構築物)の上にソーラーパネルが設置されているが、所有権留保等について不明な状況を考慮した(詳細は「現況調査報告書」参照)。                                                                                   |                                                        |

## 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216番2                                                                                                                                                                     |              |           |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                          | 平成28年9月4日新築  |           |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                                              | 8 年          |           |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                            | 27 年         |           |
| 構 造                     | 木造ルーフィングぶき2階建                                                                                                                                                                        |              |           |
| 仕 様                     | 外 壁                                                                                                                                                                                  | サイディング等      |           |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                                  | クロス貼等        |           |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                                  | クロス貼等        |           |
|                         | 床                                                                                                                                                                                    | フローリング、畳等    |           |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                                  | 電気、給排水、衛生設備  |           |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                                                | なし           |           |
|                         | (注) 建物に附属する各種設備については、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<br>( 現 況 )        | 1 階                                                                                                                                                                                  | 55.06㎡       | 延 101.84㎡ |
|                         | 2 階                                                                                                                                                                                  | 46.78㎡       |           |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途                                                                                                                                                                                 | 居宅           |           |
|                         | 間 取 り                                                                                                                                                                                | 別添『建物間取図』の通り |           |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                   |              |           |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 普通                                                                                                                                                                                   |              |           |
| 建物利用状況等                 | 「現況調査報告書」記載の通り                                                                                                                                                                       |              |           |
| 特 記 事 項                 | 1.目的物件2(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。<br>2.目的物件2(建物)の屋根にソーラーパネルが設置されているが、所有権留保等について不明な状況を考慮した(詳細は「現況調査報告書」参照)。 |              |           |

## 第 5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の試算

#### 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通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|-------------|-----------|----------|-----------|------------------|
| 1  | 34,900円/㎡   | 1.02      | 144.66㎡  | 1.00      | 5,150,000円       |

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 【柴田(県)-2】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 37,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 34,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位/北東向き) +0% (1.00)
- ◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件(駅距離) +6% (1.06)
- 環境条件(住環境等) +3% (1.03)
- 上記相乗積 109% (1.06 × 1.03 = 1.09)

#### イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

画地条件(方位/南東向き) +2% (1.02)

#### ウ. 地積：登記数量

#### エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。

(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<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>ア×イ×ウ |
|----|------------|-------------|----------|---------------|
| 2  | 180,000円/㎡ | 101.84㎡     | 0.77     | 14,115,000円   |

ウ. 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率0%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.77 = \overset{\text{残価率}}{0.00} + \left( 1 - \overset{\text{経済的}}{\text{残存耐用年数}} 0.00 \right) \times \left( \overset{\text{経済的}}{\text{全耐用年数}} 27\text{年} \div 35\text{年} \right) \times \left( 1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.00} \right)$$

## 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、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、下記の通り評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用権等の<br>及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ×ウ |
|----|------------|----------------------|---------------|-------|-------------------|
| 1  | 5,150,000円 | 1.00                 | 0.35          | 法定地上権 | 1,803,000円        |

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：土地利用権等を法定地上権と判定し、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<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------|
| 1        | 5,150,000円   | -1,803,000円              | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 2,008,000円           |
| 2        | 14,115,000円  | +1,803,000円              | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 9,551,000円           |
| 一括価格(合計) |              |                          |                 |                |                 | 11,559,000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：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

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等の概要

### 地価調査基準地【柴田(県)-2】

所 在 : 柴田郡柴田町槻木上町二丁目303番2(槻木上町2-8-2)  
価 格 : 37,500円/㎡  
位 置 : JR東北本線「槻木」駅南方400m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 284㎡  
供給処理施設 : 水道・下水道  
接 面 街 路 : 北東側約6m舗装町道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域

## 第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図(法第14条第1項)写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

### ※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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、通常のコスト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。

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 194 号

物 件 目 録

- 1

所 在

柴田郡柴田町槻木白幡三丁目
- 地 番

2 1 6 番 2
- 地 目

宅地
- 地 積

1 4 4 . 6 6 平方メートル
- 2

所 在

柴田郡柴田町槻木白幡三丁目 2 1 6 番地 2
- 家屋 番号

2 1 6 番 2
- 種 類

居宅
- 構 造

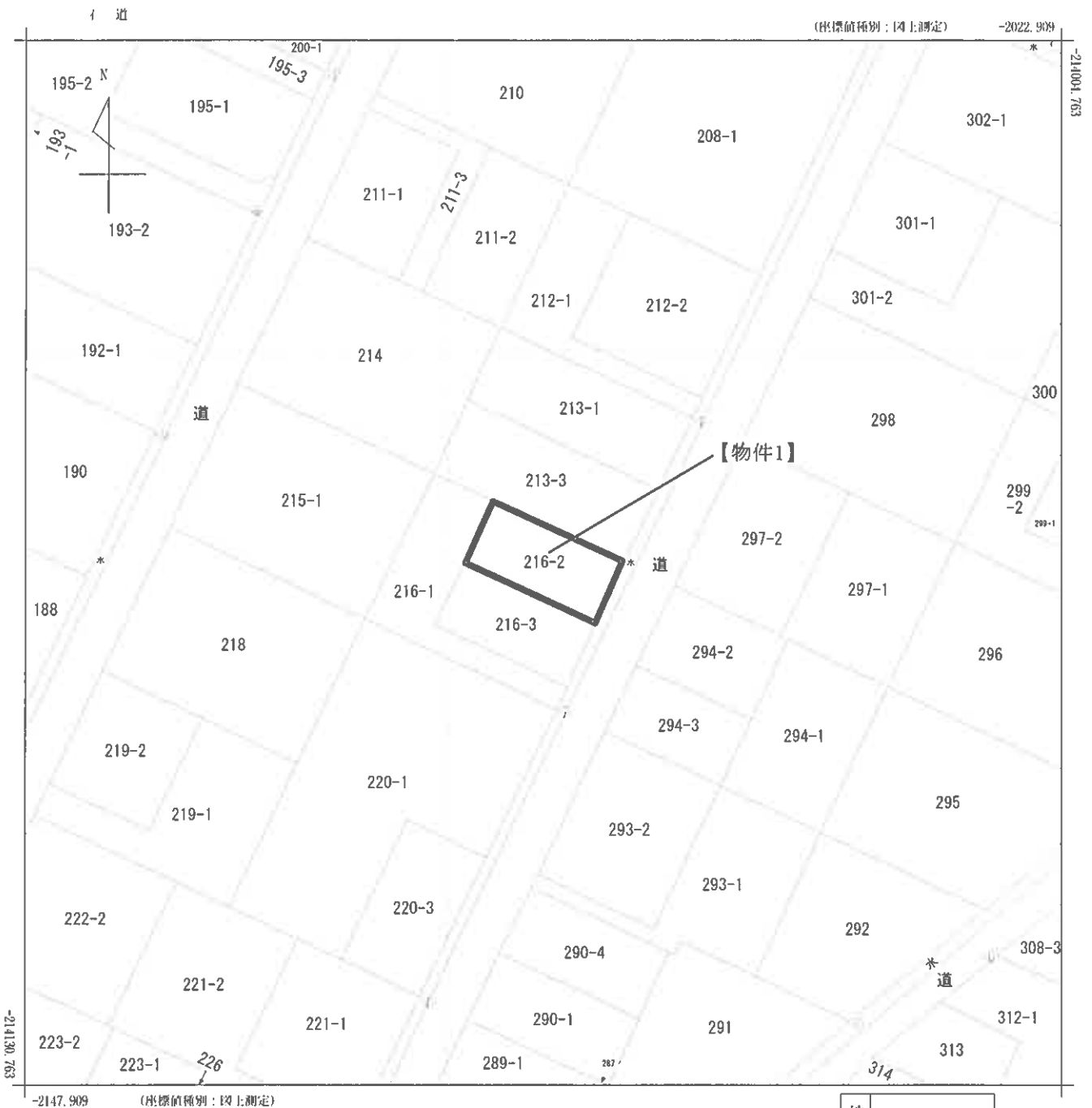
木造ルーフィングぶき 2 階建
- 床 面 積

1 階 5 5 . 0 6 平方メートル  
2 階 4 6 . 7 8 平方メートル





地図(法第14条第1項)写



(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

機木白幡 3丁目

|              |         |  |         |    |                   |                      |            |                   |            |     |     |
|--------------|---------|--|---------|----|-------------------|----------------------|------------|-------------------|------------|-----|-----|
| 請 求 部 分      | 所 在     |  |         |    |                   | 柴田郡柴田町槻木白幡三丁目        |            | 地 番               | 216番2      |     |     |
| 出 縮 力 尺      | 1/500   |  | 精 度 分 区 | 甲二 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | X                    | 分 類        | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |            | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 | 平成9年11月 |  |         |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 平成11年6月21日 |                   | 補 記<br>事 項 |     |     |

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成28年8月4日

地 積 測 量 図

番 216-1ないし216-3

土地の所在 柴田郡柴田町榎木白幡三丁目

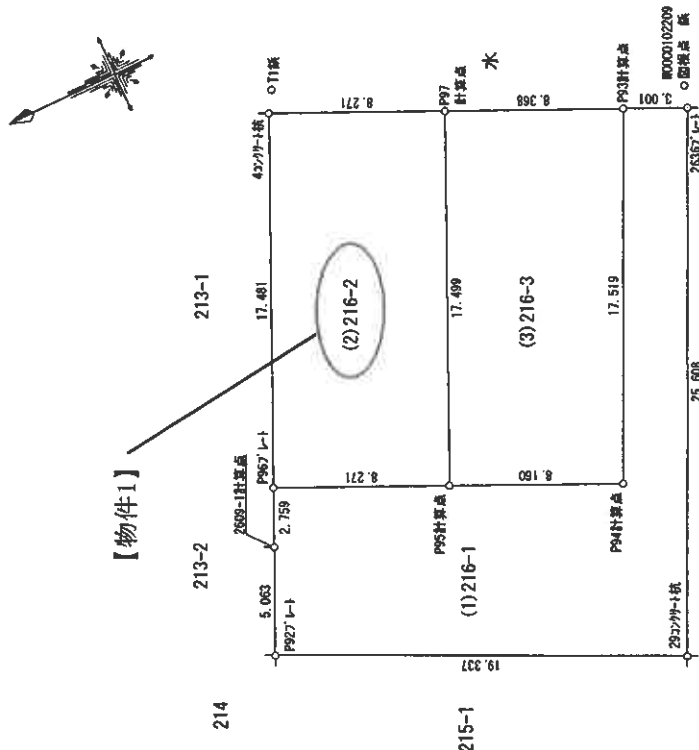
座標求積表(世界測地系(測地成果2011))

| 地番     | (1)216-1    |           |                 |             | 距離             |
|--------|-------------|-----------|-----------------|-------------|----------------|
|        | Xn          | Yn        | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |             |                |
| 160    |             |           |                 |             |                |
| 2636   | -214085.531 | -2083.935 | -5221974.272152 | 3.001       |                |
| P93    | -214082.800 | -2082.689 | 3123253.969200  | 17.519      |                |
| P94    | -214075.305 | -2088.524 | 2861384.191760  | 8.160       |                |
| P95    | -214067.888 | -2095.121 | -1467007.236464 | 8.271       |                |
| P96    | -214060.370 | -2091.671 | -2016444.868540 | 2.759       |                |
| 2609-1 | -214053.220 | -2094.179 | 1522175.113420  | 5.063       |                |
| P92    | -214057.109 | -2098.782 | 2761764.820318  | 19.337      |                |
| 29     | -214074.575 | -2107.081 | -3178365.215025 | 25.608      |                |
| 合計     |             |           |                 | -413.497483 |                |
| 合計面積   |             |           |                 | 206.74      | m <sup>2</sup> |

| 地番      | (2)216-2    |           |                                |             | 距離 |
|---------|-------------|-----------|--------------------------------|-------------|----|
|         | Xn          | Yn        | $Xn \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |             |    |
| M0      | -214075.186 | -2079.216 | -4139785.946888                | 8.271       |    |
| P97     | -214067.661 | -2075.783 | 2666212.717755                 | 17.481      |    |
| 4       | -214060.370 | -2081.671 | 4139499.435060                 | 8.271       |    |
| P95     | -214067.888 | -2095.121 | -2666215.545040                | 17.499      |    |
| 合 計     |             |           |                                | -289.339093 |    |
| 合 計 面 積 |             |           |                                | 144.66      |    |

| 地番      | (3)216-3    |           |                 |             | 距離             |
|---------|-------------|-----------|-----------------|-------------|----------------|
|         | Xn          | Yn        | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |             |                |
| P95     | -214067.888 | -2095.121 | 4133222.781504  | 8.160       |                |
| P94     | -214075.305 | -2088.524 | -2861384.191760 | 17.519      |                |
| P93     | -214082.800 | -2082.689 | -4133510.702400 | 8.368       |                |
| P97     | -214075.186 | -2079.216 | 2661382.712552  | 17.499      |                |
| 合 計     |             |           |                 | -288.400304 |                |
| 合 計 面 積 |             |           |                 | 144.70      | m <sup>2</sup> |

総合計面積 496.1184400 m<sup>2</sup>



| 測量の基礎           |     | 既知点の名称及び座標値 |            |             |           | 備考       |
|-----------------|-----|-------------|------------|-------------|-----------|----------|
| 測地系             | 既知点 | 座標変換        | 点名         | X座標         | Y座標       |          |
| 世界測地系(測地成果2011) | 10  | 国標点         | W000102209 | -214085.827 | -2082.929 | 国標点により決定 |
| 世界測地系(測地成果2011) | 10  | 国標点         | W000102210 | -214120.815 | -2089.381 | 国標点により決定 |
| 世界測地系(測地成果2011) | 10  | 測量多角点       | 71         | -214082.206 | -2104.831 |          |

測量年月日 平成28年6月2日 平面図角座標値 10

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年3月13日

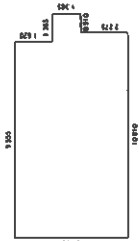
各 階 平 面 図

家屋番号 216番2

建 物 図 面

建物の所在  
柴田郡柴田町榎木白幡三丁目216番地2

1 階

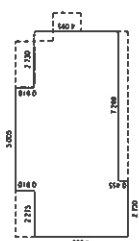


求積表

|       |   |       |   |            |
|-------|---|-------|---|------------|
| 9.555 | x | 5.450 | = | 52.1703000 |
| 0.455 | x | 3.640 | = | 1.6562000  |
| 0.910 | x | 1.365 | = | 1.2421500  |
| 計     |   |       |   | 55.0686500 |

床面積 55.06 m<sup>2</sup>

2 階



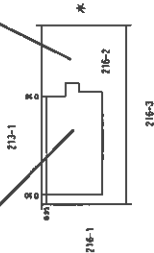
求積表

|        |   |       |   |            |
|--------|---|-------|---|------------|
| 10.010 | x | 4.095 | = | 40.9909500 |
| 2.730  | x | 0.455 | = | 1.2421500  |
| 5.005  | x | 0.910 | = | 4.5545500  |
| 計      |   |       |   | 46.7876500 |

床面積 46.78 m<sup>2</sup>



【物件2】



【物件1】

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

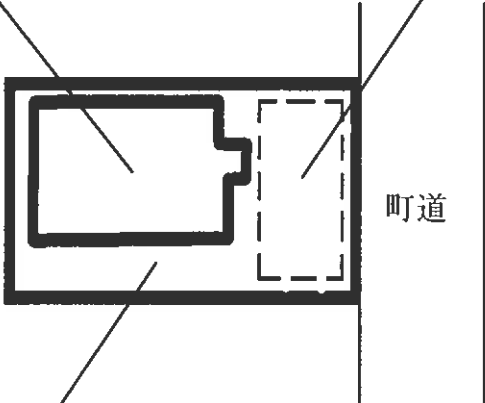


カーポート（構築物）

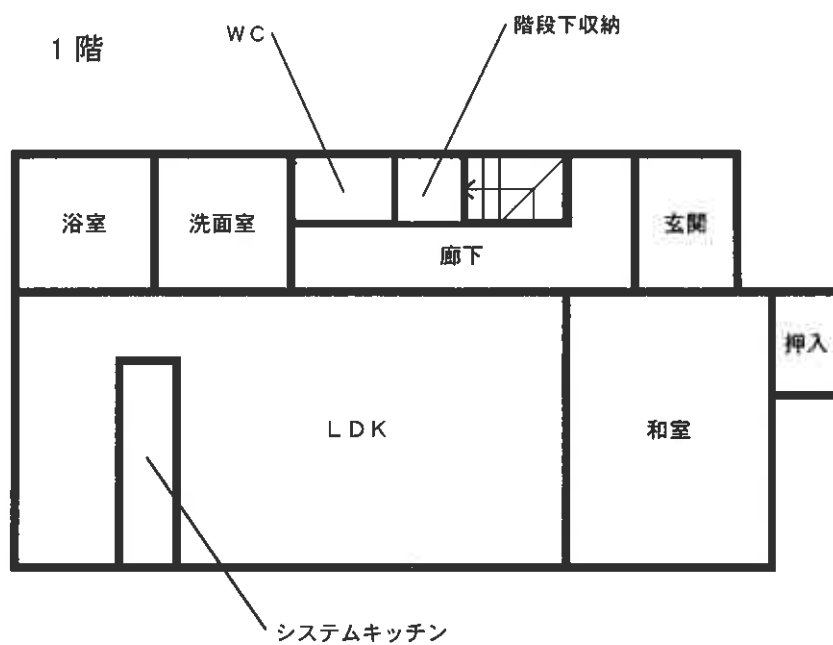
物件2（家屋番号216番2）

町道

物件1（地番216番2）



建物間取図  
物件2 (家屋番号216番2)



2 階

