

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 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 令和 7年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 7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 8月 22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 7月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	8, 747, 000 6, 997, 600	一括	1, 749, 400	68, 279	19, 809
1	4, 200, 000				
2	4, 547, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市新栄二丁目 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市新栄二丁目10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.73平方メートル
2階66.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 | 石巻市新栄二丁目 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市新栄二丁目10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.73平方メートル
2階66.45平方メートル |



令和6年(ケ)第202号
令和7年1月28日受理
令和7年3月7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 | 石巻市新栄二丁目 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市新栄二丁目10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.73平方メートル
2階66.45平方メートル |



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 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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

西側で22番11の、南側で22番10のいずれも石巻市所有の公衆用道路に接面している。この道路は市道で、いずれも建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件2について

外観上、目立つような損傷は存在しない。

8枚目の「土地建物位置関係図」記載の場所に本件所有者が設置したスチール製物置（動産）が2基存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

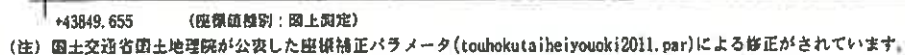
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	本物件に居住しています。私以外に本物件を占有している者はありません。物件2は平成9年6月に建てて、10年以上前に屋根の塗り直しをした以外は手を加えておりません。平成23年の東日本大震災のときも大きな被害はありませんでした。スチール製物置は、平成9年に物件2を建てた際に1基、平成26年に1基、いずれも私が設置しています。

(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
R7年2月4日 (火) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年2月4日 (火) 14:30-14:40	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年2月6日 (木) 11:50-12:00	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
R7年2月7日 (金) 11:50-12:00	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領 接道の調査
R7年2月25日 (火) 14:00-14:40	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 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 2月25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、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

+43974.655



A 4 判 に 縮 小

請求部	所在地	石巻市新栄二丁目			地番	10番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年3月16日				備考 付年月日 (原図)	平成8年5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。

(仙台法務局石卷支局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局中野出張所

請求番号：9-1

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成9年7月11日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局中野出張所

登記宅

(7枚目)

請求番号：9-2

064856

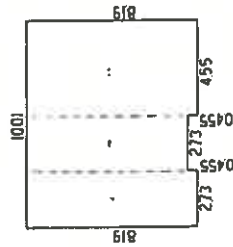
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 10番1

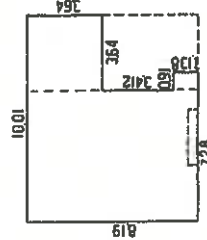
建物の所在 石巻市新栄二丁目10番地1

一階



求積表			
8.19	×	2.73	= 22.357
7.735	×	2.73	= 21.1155
8.19	×	4.55	= 37.2645
合計			80.7375
床面積			80.73㎡

二階



求積表			
8.19	×	6.37	= 52.1703
3.64	×	3.64	= 13.2496
1.138	×	0.91	= 1.03538
合計			66.45548
床面積			66.45㎡

(不計棟敷)



A4判に縮小

作製者

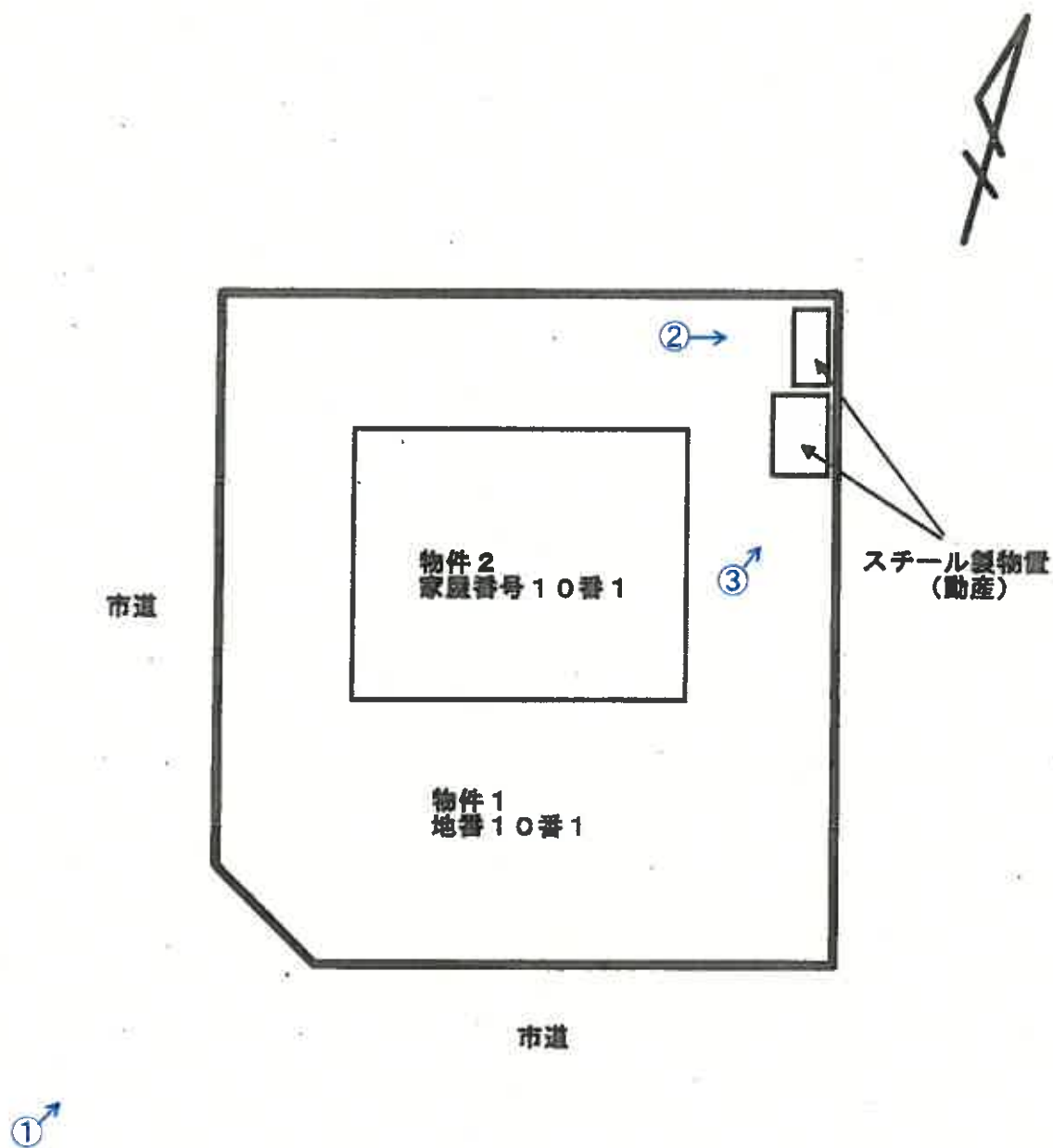
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

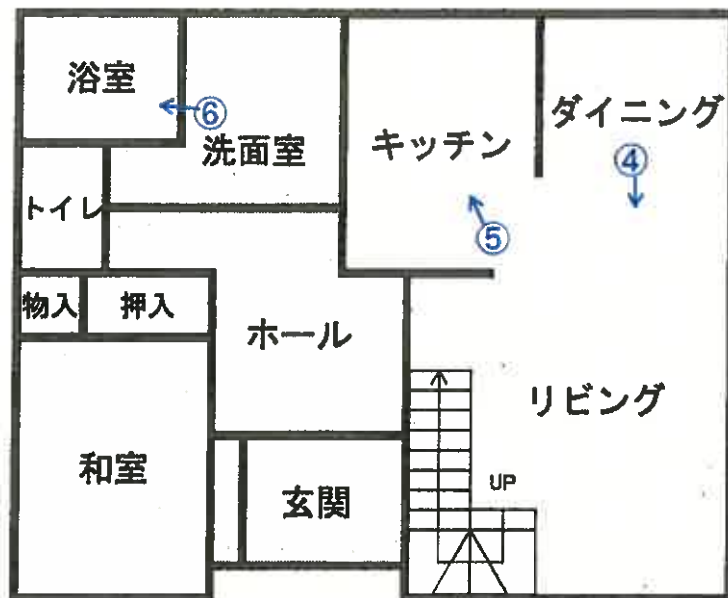
H9.7.11

土地建物位置関係図

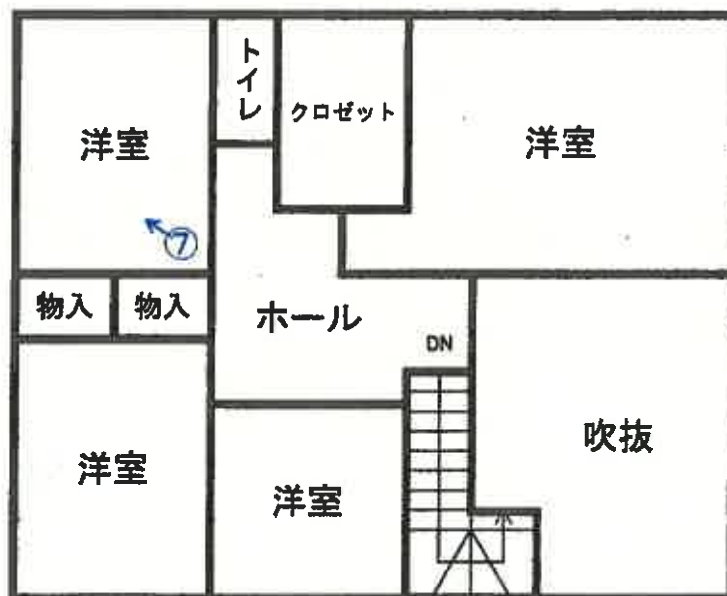


凡例
←○写真(撮影場所)

間 取 図



凡 例
 ←○写真(撮影場所)



写真①

物件2



物件1

写真② スチール製物置(動産)



写真③ スチール製物置(動産)



写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦



令和6年(ケ)第202号
令和7年2月25日 現地調査
令和7年3月4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 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 8,747,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,200,000円
物件2（建物）	金 4,547,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の建物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		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R石巻線「陸前稲井」駅の北東約350m(道路距離) (後添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、北上川東側に土地区画整理事業により整備された住宅団地に存する。道路整備により、石巻市中心部へのアクセスは改善されたものの、周辺に店舗等の施設はなく相対的な割安感はあるものの、利便性が劣るため、需要は弱含みで推移している。特に需要を喚起する要因がないことから、当面の間は、現状のまま推移するものと予測する。	
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1種低層住居専用地域 指定60% 指定80% なし —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	363.70㎡ 約16m×約20.5m ほぼ整形 平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○西側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 ○南側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当	
土 地 の 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 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	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がたい。
特 記 事 項	特になし

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 10番1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上）	平成9年6月24日 新築
	経過年数	28年
	経済的残存耐用年数	7年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(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 147.18㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	別添間取図のとおり
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	土地建物位置関係図に記載の場所に本件所有者が設置したスチール製物置（動産）が2基設置されている。この物置は、1基が平成9年、もう1基は平成26年に設置されている。 外観上、目立つような損傷は存在しない。 10年以上前に屋根を塗り直している。 物件2建物では、給湯は灯油、キッチンはIHを使用している。	

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	27,300	0.94	363.70	1.00	9,333,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地〔石巻－18〕

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 27,700\text{円/㎡} & \times & 98.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \equiv & 27,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：概ね標準的

◇地域格差：ほぼ同等

イ個別格差：角地+4%（1.04）、規模大-10%（0.90）

$$1.04 \times 0.90 \equiv 0.94$$

ウ地 積：登記数量による。

エ建付減価補正：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、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	198,000	147.18	0.18	5,245,000

ウ 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率 } 0.18 = \{0 + (1-0) \times (7\text{年}/35\text{年})\} \times (1-0.1)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ}$
1	9,333,000	1.00	0.25	法定地上権	2,333,000

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 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) 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) $(\text{ア} + \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	9,333,000	- 2,333,000		1.00	0.60	4,200,000
2	5,245,000	+ 2,333,000	1.00	1.00	0.60	4,547,000
一括価格(合計)						8,747,000

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：修正の必要はないものと判断した。

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

地価公示標準地〔石巻－18〕

所 在：石巻市新栄1丁目14番3

価 格：27,700円/㎡

位 置：JR石巻線「陸前稲井」駅 500m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：259㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6m市道

用途指定等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅に空地も見られる区画整理済住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1

所 在

石巻市新栄二丁目
- 地 番

10番1
- 地 目

宅地
- 地 積

363.70平方メートル
- 2

所 在

石巻市新栄二丁目10番地1
- 家屋 番号

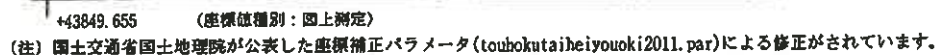
10番1
- 種 類

居宅
- 構 造

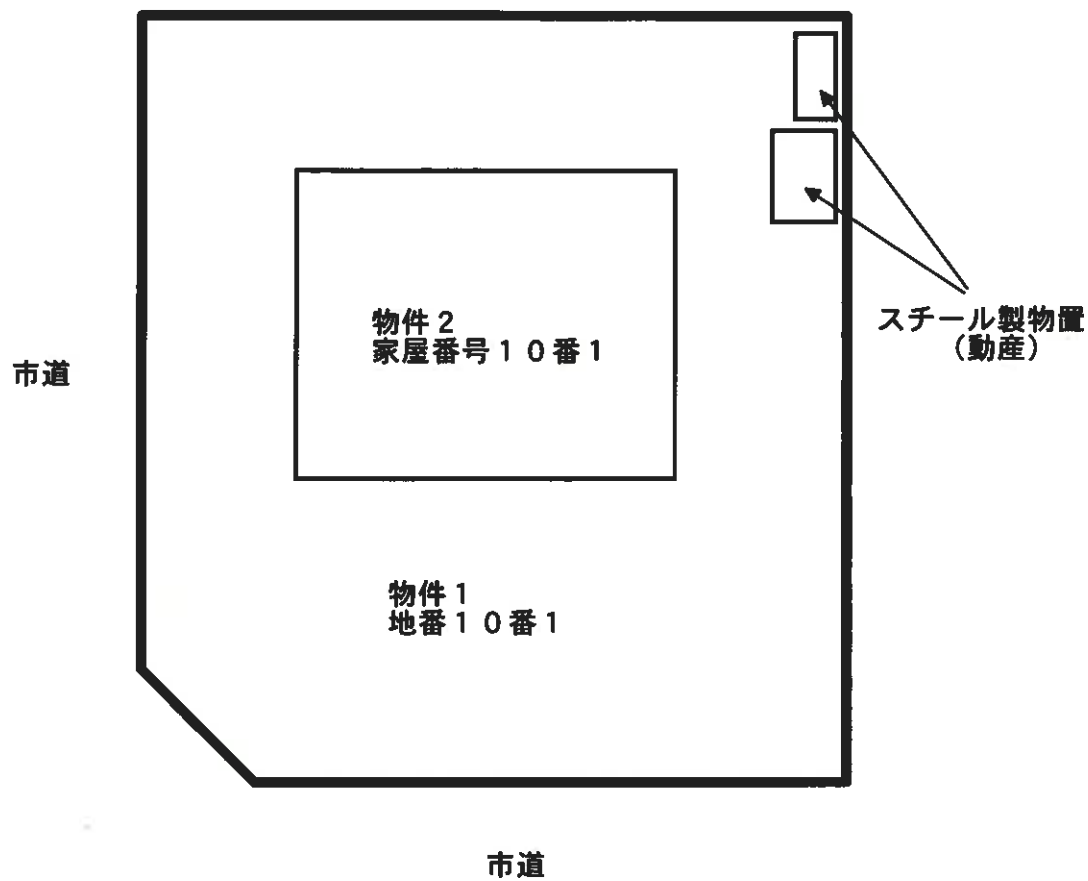
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積

1階80.73平方メートル
2階66.45平方メートル



野出張所
登記官

土地建物位置関係図



登記年月日：平成9年7月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和6年12月10日 東京法務局中野出張所 登記官

064856

各階平面図

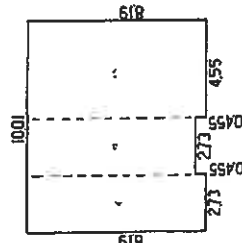
10番1 物件2

家屋番号

建物の所在 石巻市新栄二丁目10番地1

建物図面
各階平面図

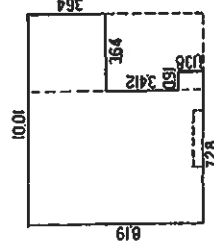
一階



求積表

8.19	×	2.73	=	22.3587
7.735	×	2.73	=	21.11655
8.19	×	4.55	=	37.2645
合計				80.73975
床面積				80.73㎡

二階



求積表

8.19	×	6.37	=	52.1703
3.64	×	3.64	=	13.2496
1.138	×	0.91	=	1.03558
合計				66.45548
床面積				66.45㎡

(不許複製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H9.7.11

(宮城県土木建築士会)

間 取 図

