

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 27 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 12 月 12 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 10 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	974, 000 779, 200	一括	194, 800	73, 046	0
1	565, 000				
2	409, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 |
| | 地 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 4 . 7 0 平方メートル
2 階 1 6 9 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 |
| | 地 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 4 . 7 0 平方メートル
2 階 1 6 9 . 2 0 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 36 号
令和 7 年 4 月 23 日受理
令和 7 年 6 月 **3** 日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 |
| | 地 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 4 . 7 0 平方メートル
2 階 1 6 9 . 2 0 平方メートル |



(2 枚目)

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)	物件1の土地は、物件2の建物（店舗）の敷地です。 本件店舗は、令和6年10月頃に閉店し、以後は空き家にしています。 私は、令和2年3月に前所有者から本件物件を購入しました。 その際に消防署からの指導により、店舗として使用しない部分を板張りして、使用できないようにしました。 調査当日は、私は遠方で仕事をしているために立ち会い出来ませんので、私の母に解錠してもらいます。
■ 栗原市担当者	本件土地の東側は、県道「栗駒停車場線」、南側は市道「六日町通り線」で、いずれも建築基準法第42条1項1号道路です。

(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5月8日(木) 15:30-15:45	栗原市役所	間取図交付依頼(5/14郵便受領)、接道調査
R7年5月8日(木) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年5月12日(月) 15:30-15:40	仙台法務局名取出張所	本件物件の全部事項証明書受領
R7年5月16日(金) 15:10-15:15	当庁	本件所有者から占有状況等電話聴取
R7年5月19日(月) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

154-2
33-13

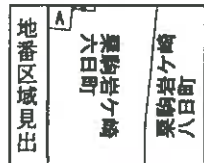
(座標値種別：図上測定)

+13783.170



+13658.170 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 栗駒岩ヶ崎
上小路
B 栗駒岩ヶ崎
下小路

A 4 判に縮小

請 求 部 分	所 在 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町					地 番	65番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年12月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和62年1月5日			補 事 記 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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年4月10日

仙台法務局

請求番号：4-1

登記官

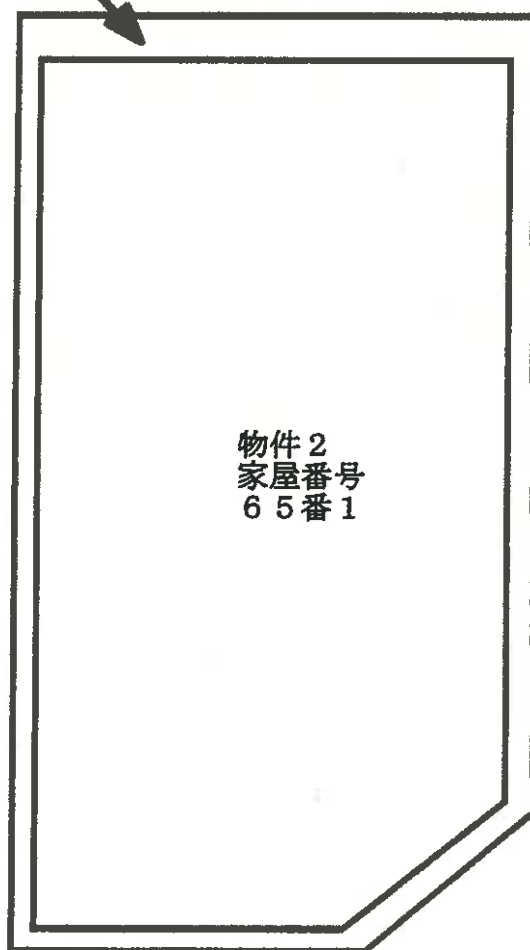
(1/1)

(5 枚目)

土地建物位置関係図



物件1
65番1



物件2
家屋番号
65番1

道路

道路

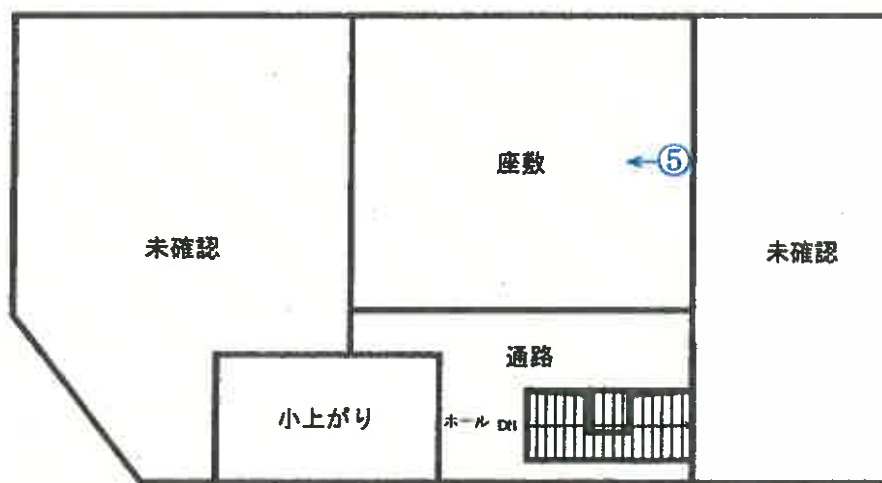


凡例
←○写真(撮影場所)

間 取 図



1 階



2 階

凡 例
 写真(撮影場所)

写真 1

物件2



物件1

写真 2

以下物件2の内部状況



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6 廃油入りの缶



令和7年(又)第36号
令和7年5月19日 現地調査
令和7年6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 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 974,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 565,000円
物件2（建物）	金 409,000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 東北新幹線「くりこま高原」駅の北西方約14km(道路距離) (後添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、栗駒岩ヶ崎地区の旧来からの商店街で店舗、併用住宅のほか空き店舗が見られる地域である。栗駒岩ヶ崎地区は、地域おこしの活動も行われているが、人口減少、少子高齢化の傾向が著しく、市内において不動産需要は少なく、地価の下落傾向が続いている。特段の変動要因はないので当面の間は、現状のまま推移するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定70% 指定200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	203.03㎡ 約17.5m×約10m ほぼ整形 平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 南側幅員約7.5m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：建築基準法42条1項1号道路 ○ 東側幅員約13m、県道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：建築基準法42条1項1号道路	
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 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込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 65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）	昭和45年3月11日
	経過年数	55年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了している
構 造	鉄骨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	合板等
	床	コンクリート、畳等
	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 333.90㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗
	間 取 り	別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
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	本件所有者によると、消防署の指導により本件建物の一部を板張封鎖して使用できなくしたとのことである。その部分は、後添間取図の「未確認」と表記した部分である。 1階南側の厨房に調理に使用したと思われる廃油が多数残置されていた。 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地調査を行った結果、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機関の分析調査を要する。 物件2建物は、建築確認を受けて建築されているが、現状では物件1土地を敷地とすると建蔽率が超過した状態となっている（宮城県北部土木事務所建築班にて聴取）。 物件2建物の建築時期の詳細は不明であるため、閉鎖登記簿記載の建物の所有権保存登記の受付日を記載した。	

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	15,000	1.03	203.03	0.80	2,509,000

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〔栗原5-3〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,600\text{円/㎡} & \times & 98.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \equiv & 15,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：街路条件+3%（1.03）、環境条件-3%（0.97）

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 0.97 \equiv 1.00$$

イ個別格差：角地+3%（1.03）

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	220,000	333.90	0.01	735,000

ウ 現価率

経済的耐用年数は満了しているので、残価率1%をもって現価率を1%と査定した。

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) ア×イ×ウ÷エ
1	2,509,000	1.00	0.25	法定地上権	627,000

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,509,000	- 627,000		0.50	0.60	565,000
2	735,000	+ 627,000	1.00	0.50	0.60	409,000
一括価格(合計)						974,000

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：不動産需要が乏しい地域に存する事業用不動産であることを考慮した。

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〔栗原5-3〕

所 在：栗原市栗駒岩ヶ崎六日町9 1 番 2

価 格：15,600円／㎡

位 置：JR東北新幹線「くりこま高原」駅 14km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北7.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途指定なし（建蔽率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：店舗、併用住宅、銀行等が建ち並ぶ商業地域

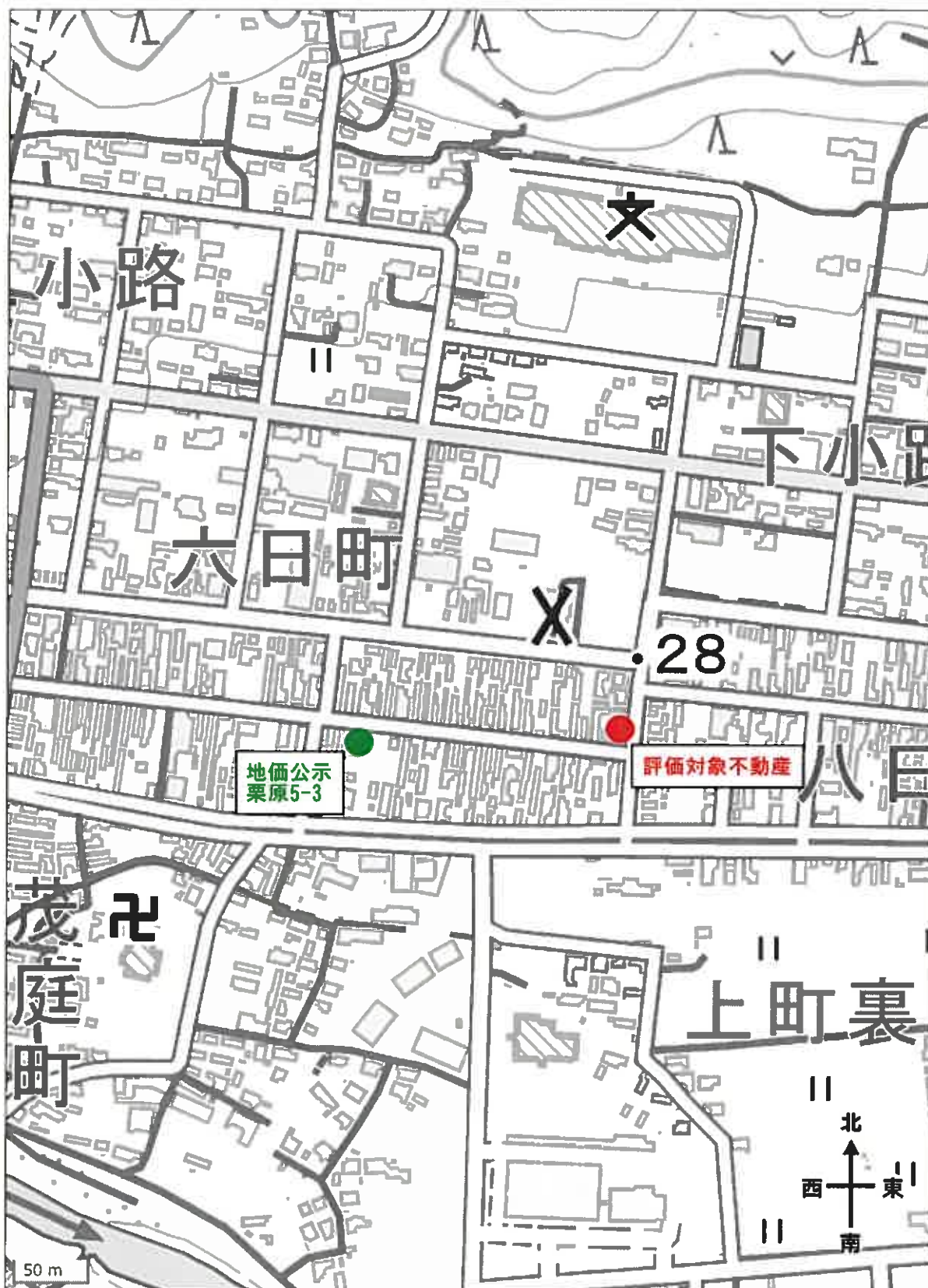
第7 附属資料の表示

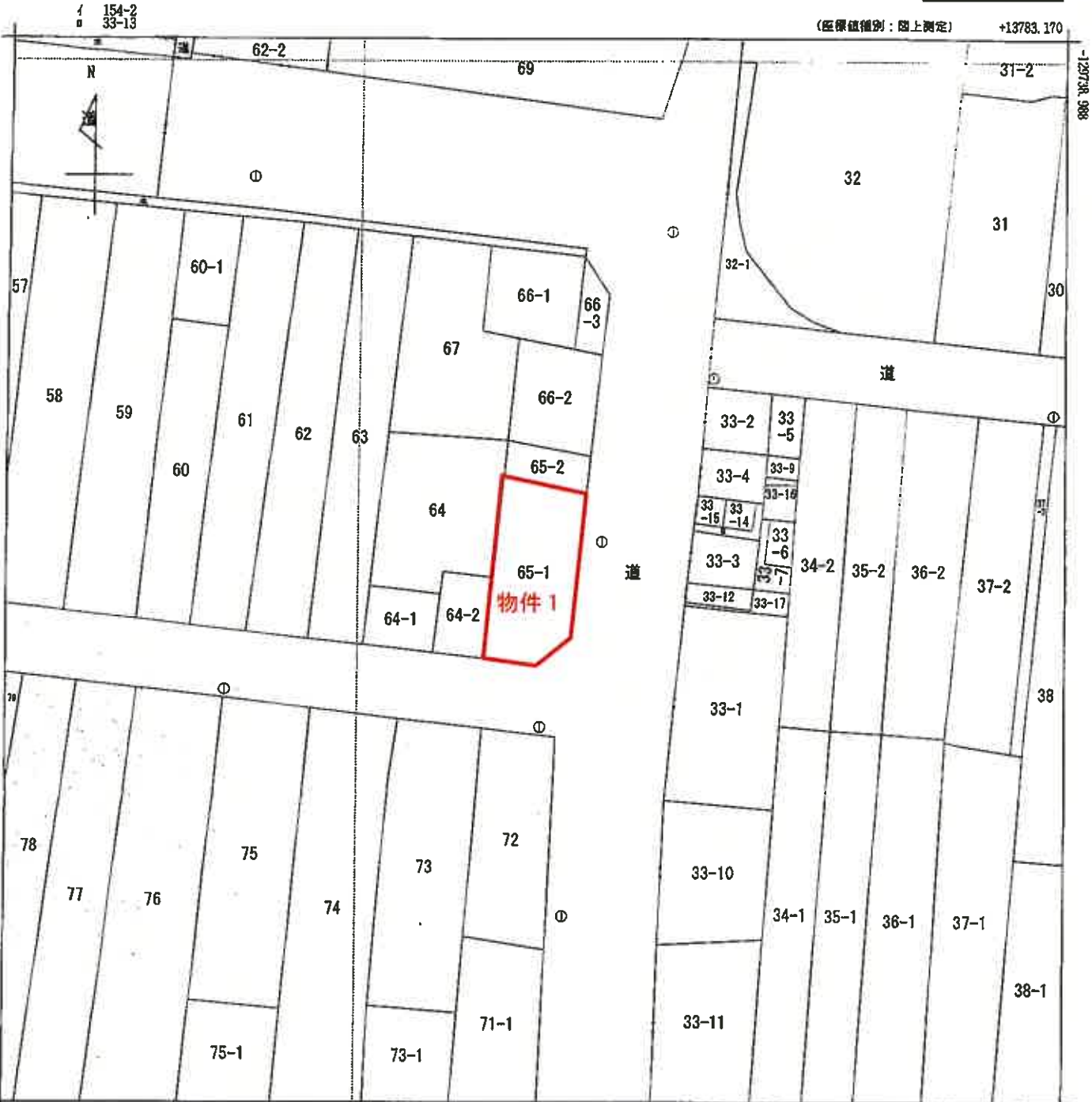
- 1 位置図
- 2 公図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町 |
| | 地 番 | 65番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市栗駒岩ヶ崎六日町65番地1 |
| | 家屋 番号 | 65番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階164.70平方メートル
2階169.20平方メートル |





(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwateniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出

A 栗駒岩ヶ崎
六日町

B 栗駒岩ヶ崎
八日町

A 栗駒岩ヶ崎
上小路

B 栗駒岩ヶ崎
下小路

請求部	所在	栗原市栗駒岩ヶ崎六日町				地番	65番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年12月			備付年月日(原図)	昭和62年1月5日			補記事項		

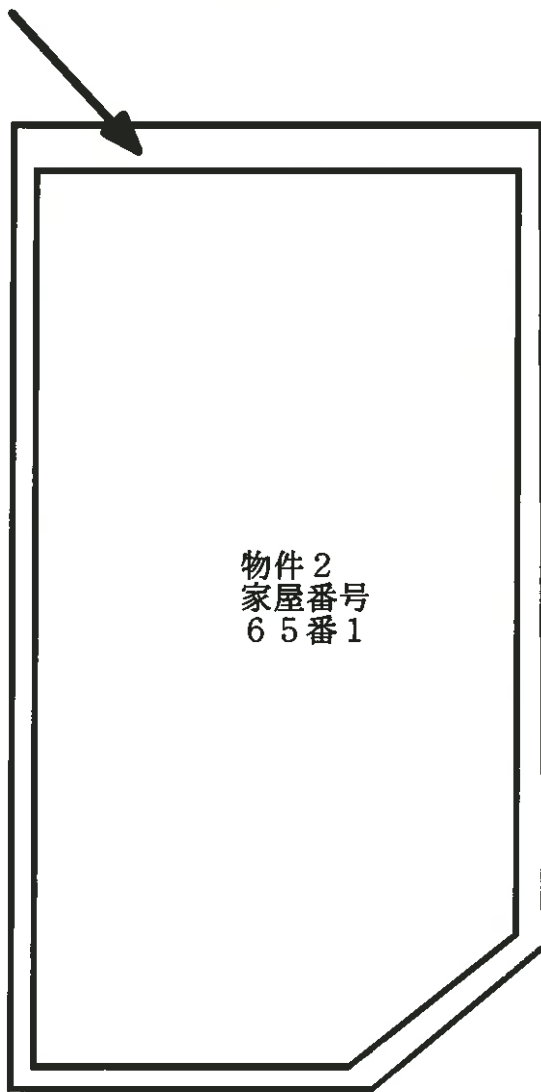
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和7年4月10日
仙台法務局

A 4 判に縮小

土地建物位置関係図



物件 1
6 5 番 1



物件 2
家屋番号
6 5 番 1

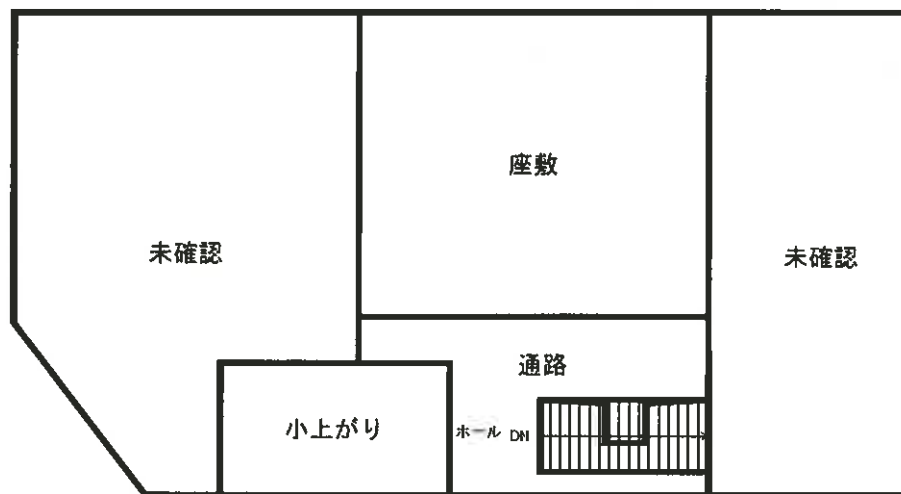
道路

道路

間 取 図



1 階



2 階