

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10月29日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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	15, 283, 000 12, 226, 400	一括	3, 056, 600	113, 774	0
1	3, 818, 000				
2	11, 465, 000				



物 件 目 録

1 所 在 東松島市赤井字新川前

地 番 36番13

地 目 宅地

地 積 165.39平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東松島市赤井字新川前36番地13

家屋 番号 36番13

種 類 居宅

構 造 木造セメント板ぶき2階建

床 面 積 1階51.54平方メートル
2階52.17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 8月 7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 東松島市赤井字新川前
地 番 36番13
地 目 宅地
地 積 165.39平方メートル
但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 東松島市赤井字新川前36番地13
家屋 番号 36番13
種 類 居宅
構 造 木造セメント板ぶき2階建
床 面 積 1階51.54平方メートル
2階52.17平方メートル
但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第43号
令和7年 4月16日受理
令和7年 5月**20**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 東松島市赤井字新川前
地 番 36 番 13
地 目 宅地
地 積 165.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 東松島市赤井字新川前 36 番地 13
家屋 番号 36 番 13
種 類 居宅
構 造 木造セメント板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.54 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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

物件1は北側で桃生郡矢本町（現東松島市）所有の43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。

■ 物件2について

物件2は室内に動産類はほとんどなかった。共有持分権者らは元夫婦で、共有持分権者Bによると令和5年7月頃に転居し、以後は空き家になっているとのことである。同人らによると本物件の利用に関する取り決め等は存在しないとのことである。

(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 (共有持分権者)	調査期日の通知を受けましたが、私は現在、別所に住んでいて、当日は都合があつて臨場することができませんでした。私とBは夫婦でしたが現在は離婚しています。私が物件2を転居した時点ではまだBは物件2に居住していました。その後のことは分かりません。本物件の利用に関して、Bと話し合いをしたことはありません。 (電話による陳述)
☒ B (共有持分権者)	調査期日の通知を受けましたが、私は現在、別所に住んでいて、当日は都合があつて臨場することができませんでした。私とAは夫婦でしたが、令和4年12月頃に離婚して、先にAが物件2を出て、令和5年7月頃に私が転居して以後は空き家になりました。本物件の利用に関して、Aと話し合いをしたことはありません。 (電話による陳述)

(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

- 令和7年5月15日の現況調査に際しては、共有持分権者らに対し、事前に文書で調査期日の通知を行ったが、調査期日に立会いはなかった。室内に立ち入ったところ、動産類は存在せず空き家になっていた。その後の共有持分権者からの陳述（電話）により同人らの占有を認定する。

(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
R7年4月25日 (金) 11:25-11:35	東松島市役所	東松島市に建物間取図等の資料請求 (5 / 7 資料受領)
R7年4月25日 (金) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年4月25日 (金) 14:40-14:50	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5月15日 (木) 10:45-11:35	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
R7年5月16日 (金) 8:40-9:00	執行官室	共有持分権者 A、B より占有状況等聴取 (電話)
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 7 年 5 月 1 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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

31-1
地区外

(座標値種別：図上測定)

+35425.433

-174074.022



+35300.433 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
赤井字川前一
赤井字新川前

A4判に縮小

部 分	所 在	東松島市赤井字新川前				地 番	36番13			
出 力 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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年5月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年7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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年3月17日

広島法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：令和3年7月28日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局石巻支庁管轄地)
令和7年3月17日 広島法務局

登記書
(8枚目)

請求番号：9-2

(1/2)

地積測量図

地番 36-6、36-13

土地の所在 東松島市赤井字新川前

座標求積表 世界測地系(測地成果2011)

地番	(A)36-6		20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1	20m-10m-1
----	---------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

物件1

地番	B36-13			
NO	Xn	Yn	Xn-2n-1	Dev(-2n-1)-Yn
P-1	-174129.146	35367.924	-14.088	-497411.415372
P-2	-174144.009	35368.843	-15.057	-53582.466619
P-3	-174144.803	35367.828	14.068	497546.151784
P-4	-174129.941	35368.005	15.037	53772.51185
			合計	120.780538
			合計面積	165.390460
			合計地積	165.39
				078.077185 ㎡

座標一覽表 世界測地系(測地成果2011)

点名	経緯度	座標	面積	地積
矢本	緯度	35148.799	電子基準点	
浦子	経度	-174165.003	電子基準点	
浦子	緯度	35148.799	電子基準点	
浦子	経度	-174165.003	電子基準点	
A-1	緯度	35361.278	多角点 (GNSS)	
A-1	経度	-174181.775	多角点 (GNSS)	
I-1	緯度	35376.871	多角点	
I-2	緯度	35371.199	多角点	
I-1-1	緯度	35376.492	多角点	

A4判に縮小

境界線の種類	田	コンクリート区	金網プレート	測量線	多角点
田					
コンクリート区					
金網プレート					
測量線					
多角点					

測量年月日	令和3年7月22日	平面座標座標系	第X系
-------	-----------	---------	-----

年7月25日作成

申請人

縮尺 1/500

作成者

登記年月日：令和4年6月15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
(仙台法務局左巻支局寄附)
令和7年3月17日 広島法務局

(9枚目)

登記書



請求番号：9-3

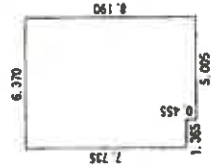
各階平面図

36番13

建物図面

家屋番号 36番13
建物の所在 東松島市赤井字新川前36番地13

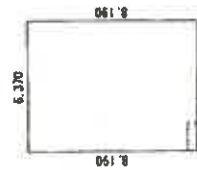
1階



求積表

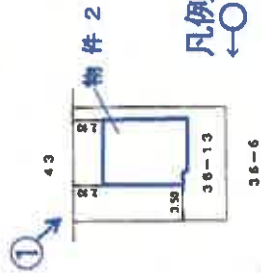
1.365 x 7.735 = 10.554273
5.095 x 8.190 = 40.99890
合 計 51.54223
延 面積 51.54 m²

2階



求積表

6.370 x 8.190 = 52.170300
延 面積 52.17 m²



A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

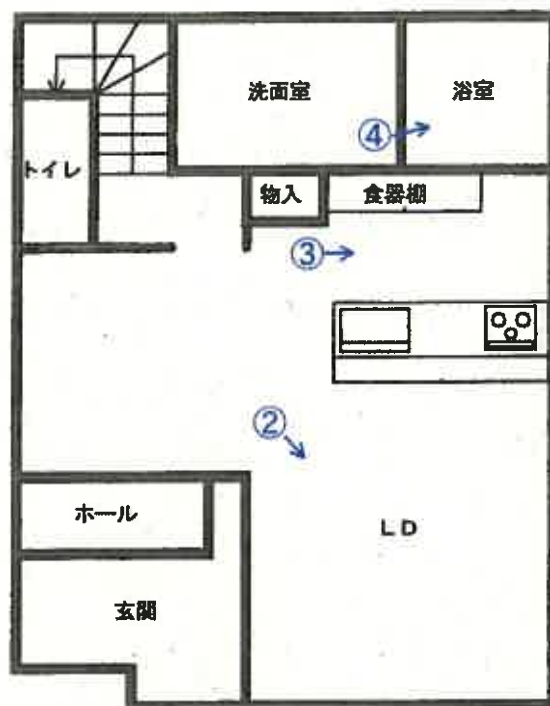
縮尺

1/500

間 取 図

物 件 2

1階



凡 例
←○写真(撮影場所)

2階



(10枚目)

写真①



写真② 以下、物件2の内部の状況



写真③



写真④



写真⑤



令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令和 7 年 5 月 15 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 27 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

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,283,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,818,000円
物件2(建物)	金 11,465,000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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 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	JR仙石線「陸前赤井」駅の南方・道路距離約340m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は国道45号北側背後に存し、周辺は一般住宅、アパート等が混在する住宅地域が形成されている。 街区街路の配置は比較的整然としており、地勢も概ね平坦で、居住環境に特段の難点は認められない。 最寄駅からは徒歩約5分の距離に位置し、駅接近性は良好なほか、近隣にスーパーストアやドラッグストア等の生活利便施設も整っており、交通利便性・生活利便性は良好である。	
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	市街化区域
	用途地域	第二種住居地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	165.39㎡
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.1m・奥行約14.9m
	形 状	長方形
	地 勢	概ね北方に向かって低く微傾斜
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北側幅員約6m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件2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、通常のコスト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施設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に指定されていない。	
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	東松島市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。また、津波ハザードマップにおいても浸水想定区域内にある。	

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「36番13」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：令和4年5月16日新築 経 過 年 数：約3年 経済的残存耐用年数：約32年	
構 造	木造セメント板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、塩ビシート 等
	設 備	電気、給排水、衛生設備 等
	その他	オール電化
	(注)建物に附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	51.54㎡
	2階	52.17㎡
	(延)	103.71㎡
現況用途等	現況用途：居宅(空家) 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	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	- 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。 - 内壁クロスの一部に落書きが見られたものの、経年相応の劣化が見られる程度。	

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)

目的土地の建付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 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	51,300円/㎡	1.00	165.39㎡	1.00	8,485,000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 : 東松島(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 51,200円/㎡ × 106.2 /100 × 100/ 101 × 100/ 105 = 51,300円/㎡

◇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 +1

◇地 域 格 差 : 街路 ±0 、交通接近 ±0 、環境 +5 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : なし

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、減価の必要はないと判断した。

(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て、建物価格を判定した。

番 号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	180,000円/㎡	103.71㎡	0.91	16,988,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 3年 、経済的残存耐用年数 32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 : 0.91 = { 0 + (1 - 0) × (32年 / 35年) } × (1 - 0.00)

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、さら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) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 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 ア×イ×ウ
1	8,485,000円	1.00	0.25	法定地上権	2,121,000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 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	8,485,000円	－ 2,121,000円		1.00	0.60	3,818,000円
2	16,988,000円	＋ 2,121,000円	1.00	1.00	0.60	11,465,000円
一括価格(合計)						15,283,000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：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

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 400m
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6m市道
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

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 東松島市赤井字新川前
 地 番 36 番 13
 地 目 宅地
 地 積 165.39 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 東松島市赤井字新川前 36 番地 13
 家屋 番号 36 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.54 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

位置図



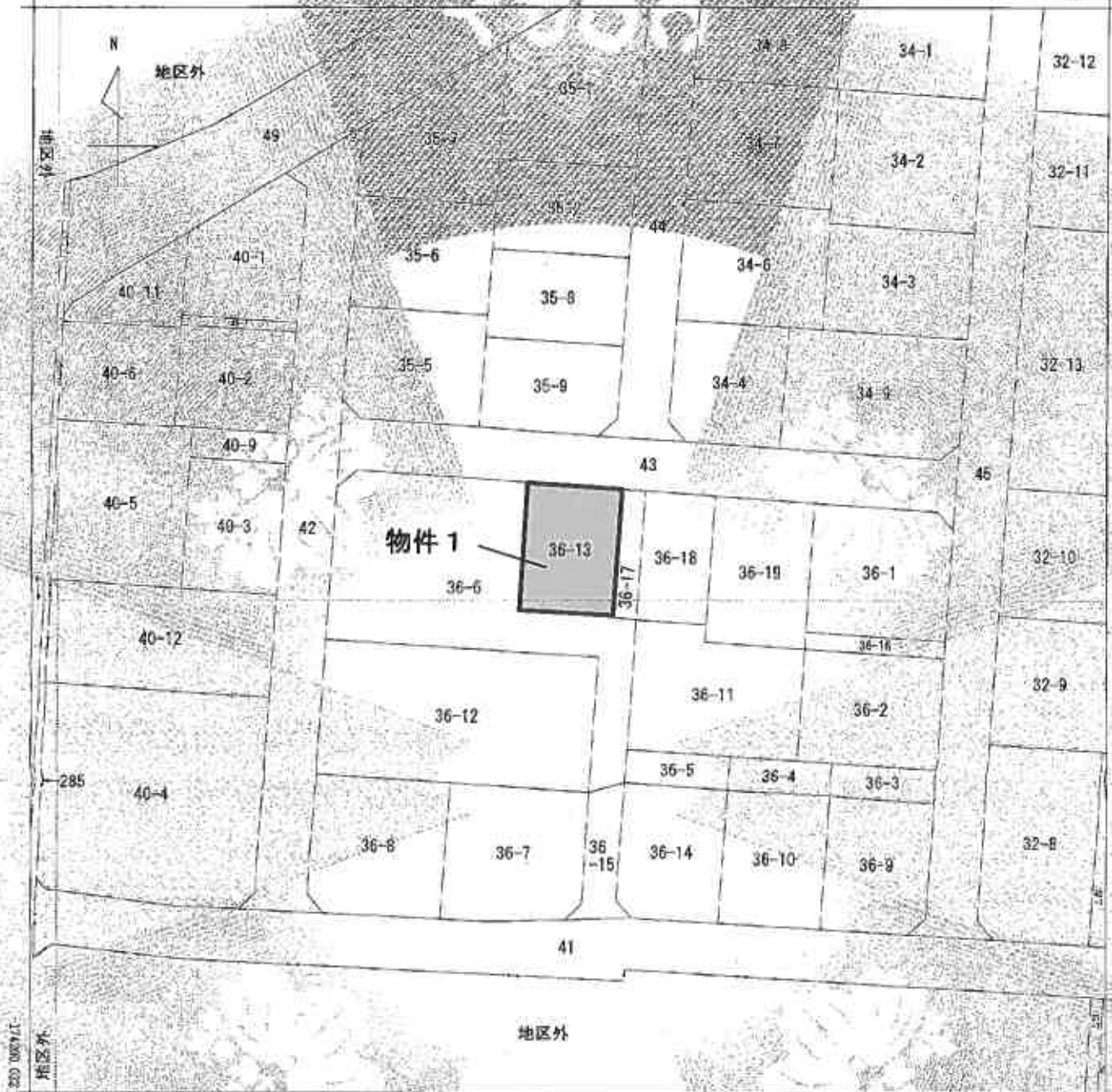
公 図
(A3→A4 縮小)

31-1
地区外

(資料提供元・図上決定)

+35425 433

-174074 002



※SS300 433 (資料提供元・図上決定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国土地理院パラメータ (topokaratameliyouoki2011.par) による修正がされています。



請 求 部 分	所 在		東松島市赤井字新川前		地 番	36番13	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	母線系 番号又は 記号	地 図 法 第 1 条 第 1 項	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年5月			測 定 年 月 日	昭和63年7月2日		縮 小 率

これは地図に記載されている内容を証明する書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年3月17日

広島法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記簿

地積測量図 2 (A3→A4 縮小)

東京都品川区井字部地積測量図第35-13

(1) 2550034314
3.6 第 5 区 6.3.6 第 5 区 6.3.6

登記年月日：令和4年6月15日

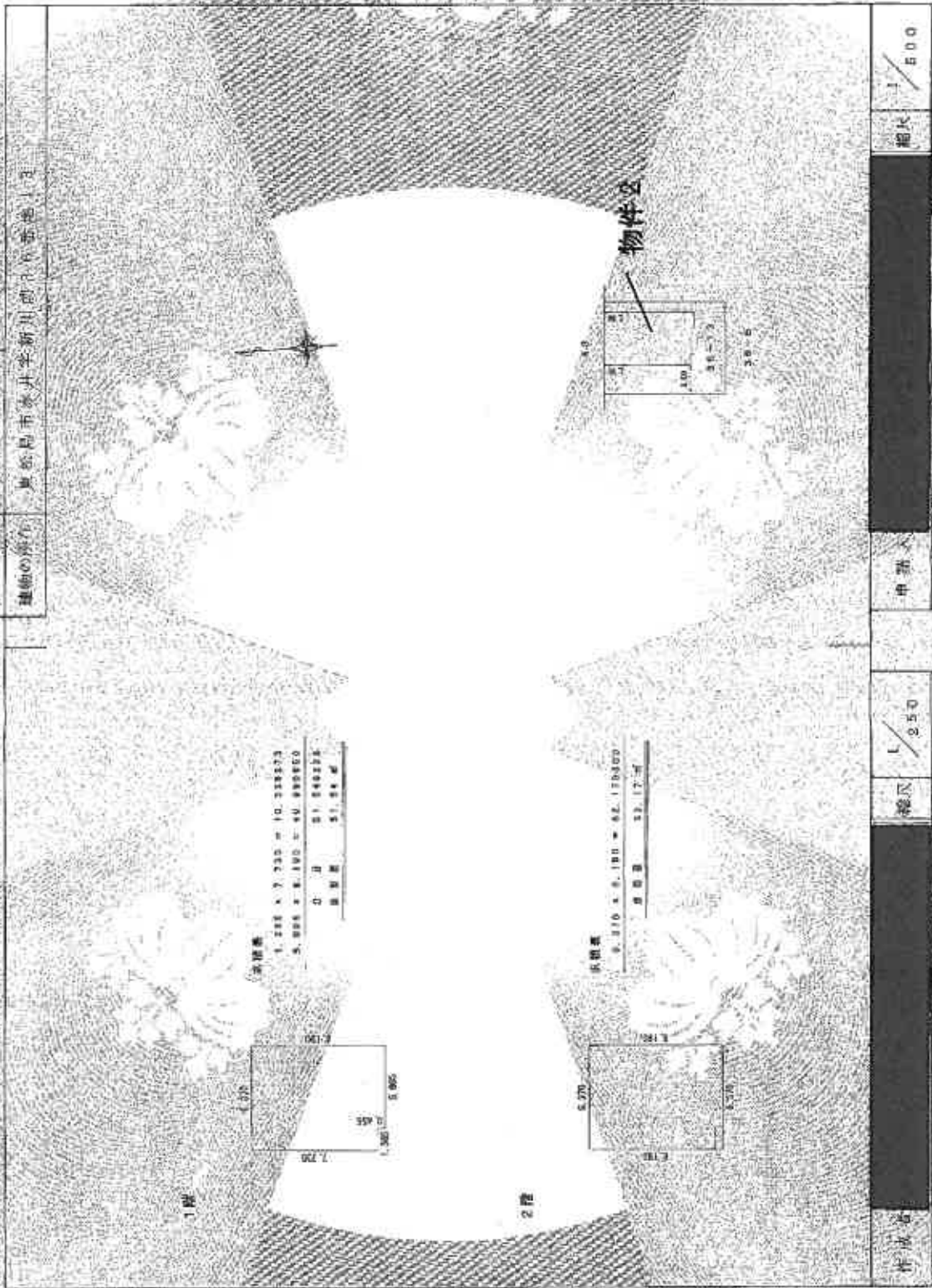
これは図面に記載されている門牌及び所収面積の表示です。
(市町村税局に提出用紙を提出)

令和7年3月17日 広島市税務局

各階平面図 建物図面

家屋番号 15番18

建物の所在地 広島県広島市東区新川町2番地13



間 取 図

1階



2階

