

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 5 月 14 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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 27 日 午後 3 時 00 分 仙台地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1	所	在	大崎市古川清水字新田
	地	番	42番1
	地	目	雑種地
	地	積	903平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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】

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1】

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 | 大崎市古川清水字新田 |
| | 地 番 | 42番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 903平方メートル |



令和 6年(ケ)第 169号
令和 6年11月14日受理
令和 6年12月16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 大崎市古川清水字新田
地 番 42番1
地 目 雑種地
地 積 903平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 原野（物件 ） ☐ ☐				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	物件1土地は、北東側で公図上「道」（国道47号線－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ 鳴子国道維持出張所 担当者	本件物件が北東側で接している道は国道47号線で、建築基準法第42条 1項1号道路です。 国道ですので、「〇〇線」という名称はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 本件所有者会社に対し、調査期日の通知書及び占有に関する照会書を送付したが、事前に何らの連絡もなく、照会に対する回答もなく、調査期日の立ち会いもなかった。

なお、土地上に駐車されていた車両については、本件所有者会社からの回答はないものの、当職が現場確認に行った時と評価人と共に調査を実施した時とでは、台数も車種も異なっていたので、駐車場として特定の者に賃貸ししているものではないと推認する。

(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
R6年11月19日(火) 13:50-14:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年11月25日(月) 9:30-9:40	仙台法務局塩竈支局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領
R6年12月4日(水) 13:00-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年12月4日(水) 15:30-15:35	当庁	鳴子国道維持出張所より接道について電話聴取
R6年12月5日(木) : -:	当庁	所有者会社に対し、占有状況書面照会 (期限までに回答なし)
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。 ☐		

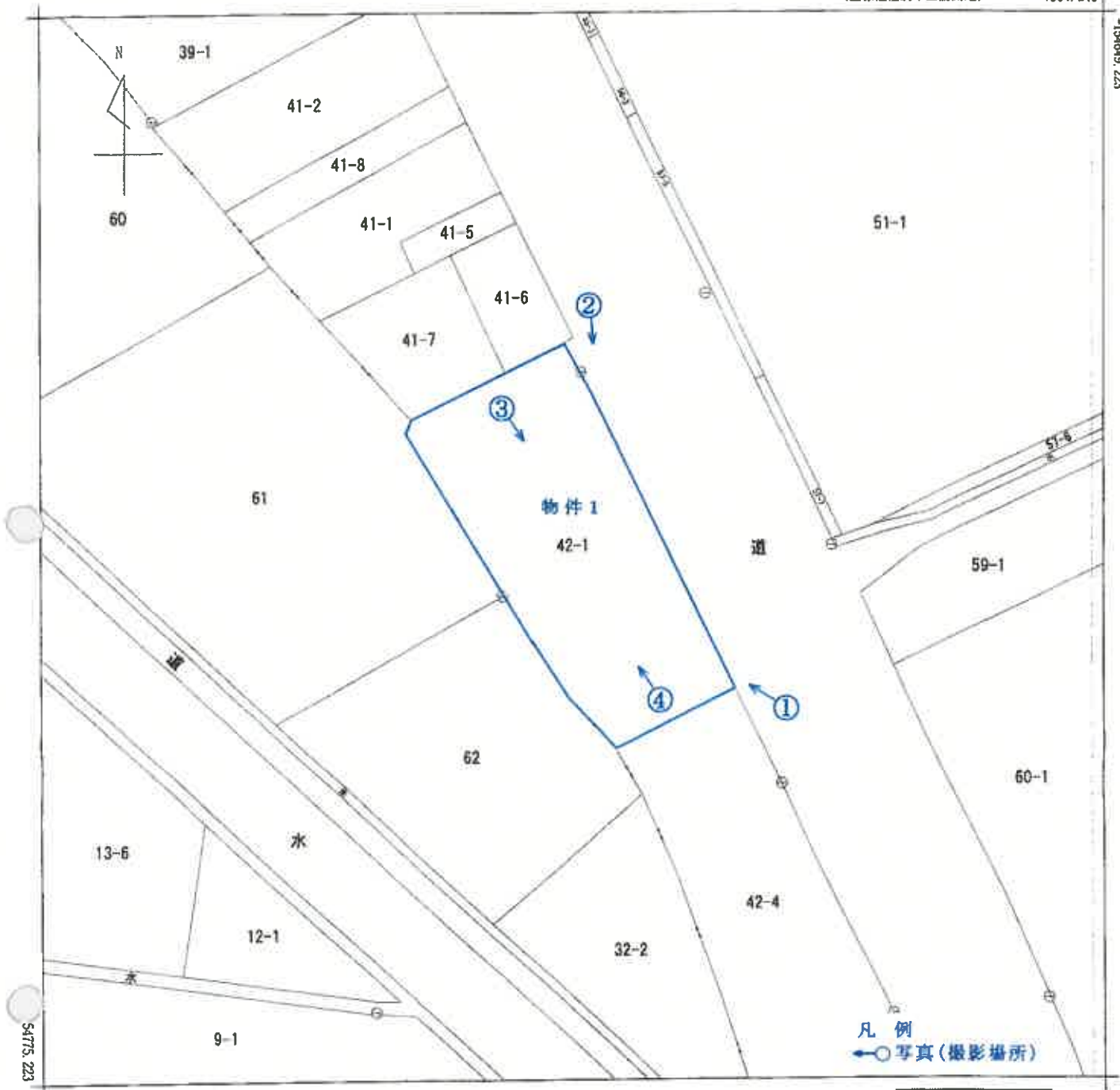
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

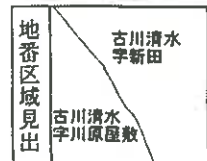
〒7904.246

-154649.223



〒7779.246 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
(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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所在	大崎市古川清水字新田				地番	42番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年2月				備付年月日(原図)	昭和60年2月20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6年10月24日
仙台法務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

写真 1



物件1

写真 2



物件1

写真 3



物件1

写真 4



物件1

副

令和6年（ケ）第169号
令和6年12月4日 現地調査
令和6年12月23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

高 田 康 弘

第1 評価額

番号	評 価 額
1	金 1, 980, 000円

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のが常態であること、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は原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 在番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
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 陸羽東線「古川」駅の北西方道路距離約 5.8 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、大崎市役所の北西方約 4.7 km、東北自動車道古川 I C の北西方約 1.8 km の国道 47 号線沿いに位置する。国道の北東側に工業団地があるが、周囲は農地が広がり、特に目的物件のある国道南西側は、上水道が整備されていないこともあって、事業所等が点在する程度である。 地域内の地勢は概ね平坦であるが、大崎市浸水想定区域マップによると、江合川洪水による浸水想定区域（浸水深 0.5～3.0m 未満のエリア）に該当する。なお、周辺に嫌悪施設や危険施設は見られない。	
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 70% 指定 200% 無
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	903 m ² 約 45.8m × 約 16～21.7m ほぼ台形 概ね平坦 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	北東側有効約 13～16m、国道、舗装有、ほぼ等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況 等	空地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 な し 下 水 道 な し ガス配管 な し (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引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、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。
特 記 事 項	公図上では間口約 45.8mが国道敷に接しているが、目的物件側の国道敷の北側部分が水路敷及び法面となっているほか、南側部分は緑地帯となっていることから、自動車等による出入り可能な箇所はほぼ中央の幅約 4.5mの部分に限られる。

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）

基礎となる土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1	11,600	0.63	903	6,599,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査 大崎（県）9-1

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
 $21,000 \text{ 円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/103 \times 100/180 = 11,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：三方路+3

◇地域格差：180%

・交通接近+20

・環境+50

相乗積 180% ($1.20 \times 1.50 = 1.80$)

イ 個別格差：63%

・国道からの出入り可能部分が狭い△10

・現況雑種地△30

相乗積 63% ($0.90 \times 0.70 = 0.63$)

※上水道は地域全体に整備されていないため、上水道無は地域格差の環境条件で考慮。

ウ 地積：登記数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格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) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)エ) ア	占有 減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,599,000	1.0	0.5	0.6	1,980,000

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：上水道が整備されていない雑種地で、市場性の減退が認められることを考慮して、応分の減価修正を行った。

エ 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（大崎（県）9-1）

所 在：大崎市古川荒谷字新芋川 19 番外
価 格：21,000 円／ m^2
位 置：J R 陸羽東線「古川」駅の北方道路距離約 4.7 km に位置する。
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：7,884 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東側 23m 国道に接面、三方路
用 途 指 定 等：工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：国道沿いに沿道サービス施設、事務所、倉庫、工場等が混在する地域

第7 附属資料の表示

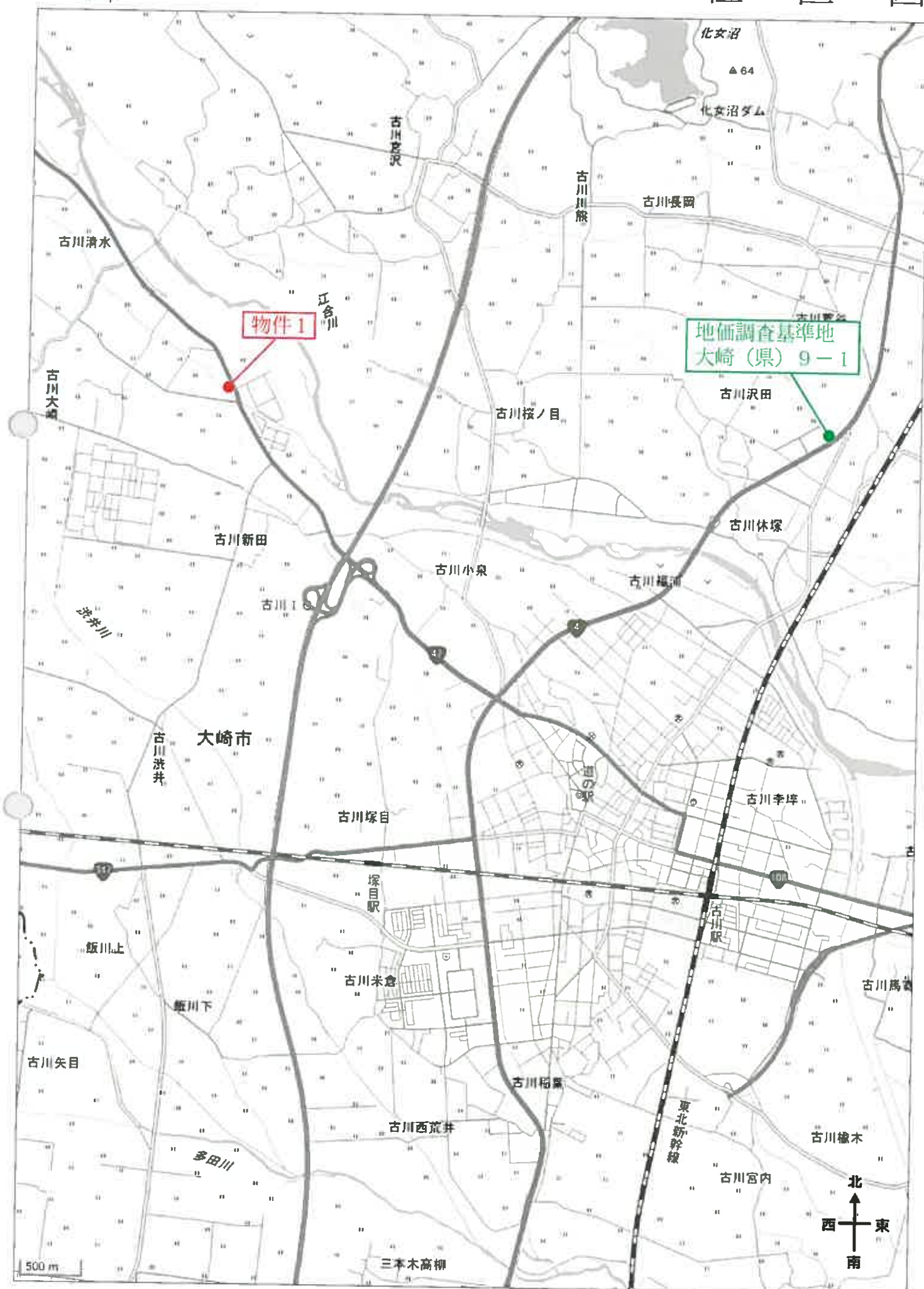
- 1 位置図
- 2 公図（法第 14 条第 1 項地図）

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市古川清水字新田 |
| | 地 | 番 | 4 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 0 3 平方メートル |





公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 5 0 0



51-1

