

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 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

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 12 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 25 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 8 年 1 月 9 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 11 月 26 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	2,008,000 1,606,400		401,600	24,549	10,521



物 件 目 録

1	所	在	石巻市水明南一丁目
	地	番	3番3
	地	目	宅地
	地	積	258.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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】

株式会社鈴勇商店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番3番14）への通行のため利用されている。

《 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	石巻市水明南一丁目
	地 番	3番3
	地 目	宅地
	地 積	258.62平方メートル



令和6年(ケ)第177号
令和6年12月10日受理
令和7年 1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	石巻市水明南一丁目
	地	番	3番3
	地	目	宅地
	地	積	258.62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	石巻市水明南一丁目3番23				付近
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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。 ☒ 上記の者が公道への出入りのための通路として使用し、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	4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 ☐ ある 地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社鈴勇商店	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社従業員) ☐ ())の陳述/■提示文書(確認事項書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年12月27日	
最初の契約等	契約日	令和 3年12月27日	
	期間	令和 3年12月27日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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は西側で石巻市所有の２２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１上に定着性のある工作物である車庫が存在する。

物件１は、以前は北側にある３番１４の宅地及び同土地にある家屋番号３番１４と共にＡの所有であり、３番１４の土地と一体となって同建物の敷地として利用され、道路に接する部分にはコンクリート塀と門扉により閉じられている（門扉は物件１上にある）。しかし、同土地及び同建物が競売に付され、現所有者が競落したことにより物件１と３番１４の土地とは所有者を異にし、一体利用ではなくなっている。

スチール製物置（動産）が物件１と３番１４の土地に跨がる形で存在する。位置的には家屋番号３番１４の売却対象外建物の従物と思われるが、同建物の所有者会社の関係人は、物件１に属する物だという認識でおり、使用はしてい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
■ B (占有者会社従業員)	私は、物件1の隣地である3番14の土地及び同土地の上に建つ建物の所有者株式会社鈴勇商店の従業員です。 これらの土地・建物は令和3年12月9日に競売により取得したもので、現在、当社で働いている外国人労働者の寮やその敷地として使用しています。 3番14の土地と物件1の所有者はAであり、一体として利用されていたようで、市道に接する部分はコンクリート塀が設置されて、門扉は物件1側にありました。その後、3番14の土地は当社の所有となったため、令和3年12月27日にAと協議をして通行のために物件1を使用することを承諾してもらいました。従って物件1の使用はもっぱら出入りのためであり、車庫は使用しておりません。ただ、外観上、一体の土地に見えるので、近隣の住民からは物件1上にある植木の枝が越境していることや、敷地の草が伸び放題になって害虫が発生していることで当社に苦情が寄せられてきちんと管理するよう求められています。所有者のAとは連絡がとれずやむなくこちらで剪定等の管理をしています。なお、3番14にも市道への出入口がありますが、幅が狭くて出入りに支障を来すので、もっぱら物件1にある出入口を利用しています。 物件1と3番14の土地に跨がってスチール製物置が存在しますが、当社としては、この物置は大部分が物件1にあるので、物件1に属する物だという認識であり、現にこの物置は使用していません。

(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

- 株式会社鈴勇商店によると、3番14にも公道への出入口はあるが、幅が狭く出入りに支障を来すので、土地取得後の令和3年12月27日に所有者Aと確認事項書を取り交わし、当面の間通行のため物件1の出入りを承諾してもらったとのことである。そのため、物件1はもっぱら門扉からの出入りのみに使用し、車庫は使用していないとのことである。ただし、近隣住民から、物件1上にある植木の手入れや雑草の管理を求められることが多く、所有者Aと連絡が取れないことから、やむなく同社で剪定等の作業を行い管理をしているとのことである。以上のことから、物件1は株式会社鈴勇商店が使用貸借に基づき占有しているものと認定する。

(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

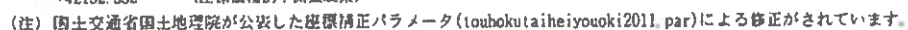
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月16日 (月) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年12月20日 (金) 9:10-9:20	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年12月24日 (火) 10:00-10:10	石巻市役所	石巻市へ建物間取図等の資料請求、接道の調査
R7年1月9日 (木) 9:50-10:00	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領
R7年1月9日 (木) 11:00-11:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、占有者従業員Bより占有状況等聴取、評価人帯同
R7年1月9日 (木) 15:00-15:10	仙台法務局石巻支局	占有者会社の履歴事項全部証明書受領
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

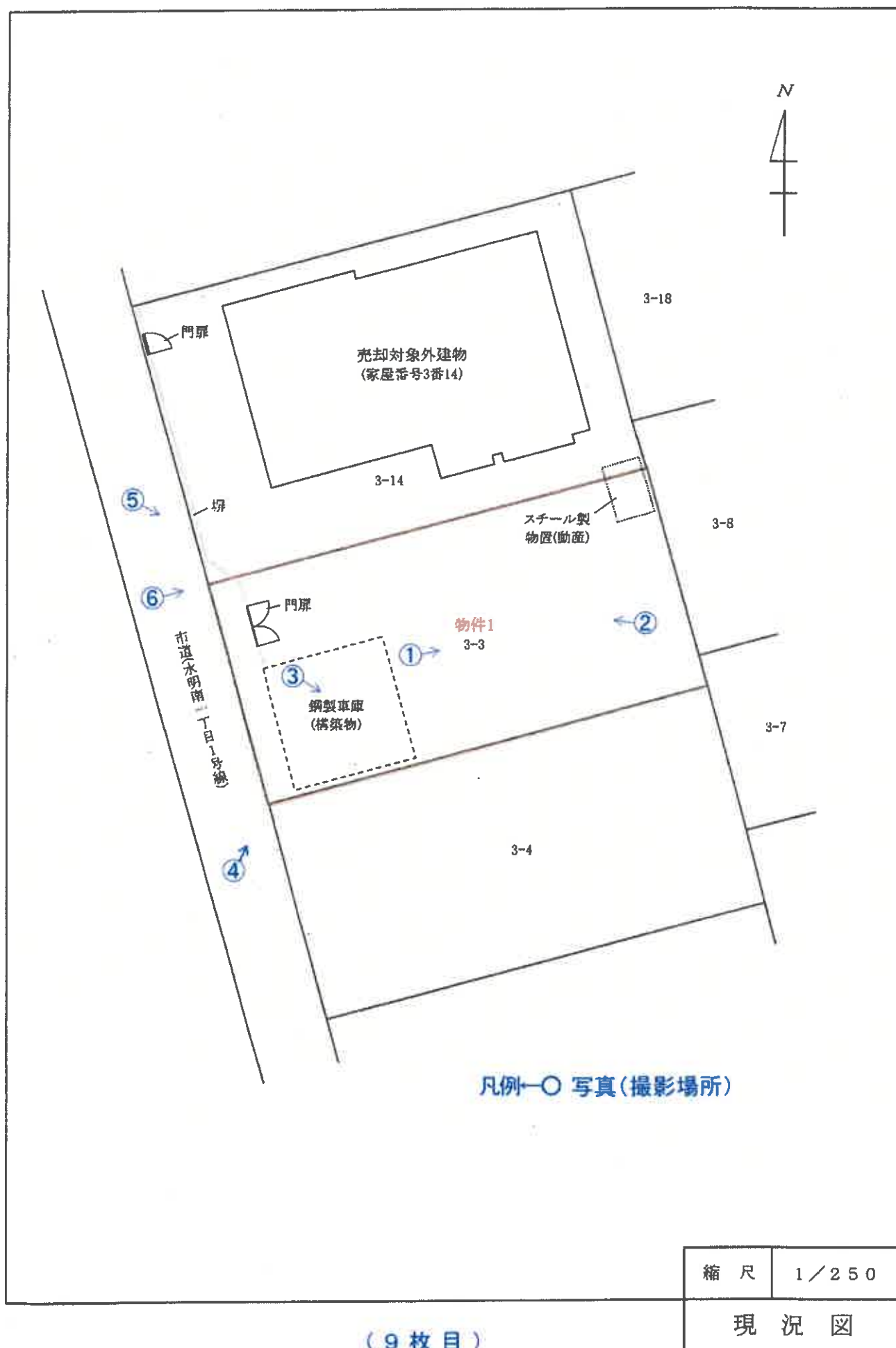
+42277. 332



A4判に縮小

(8 枚 目)





写真① スチール製物置(動産)



物件1

写真② 車庫 家屋番号3番14の建物



物件1

3番14の土地

写真③ 車庫の内部の状況



写真④

コンクリート塀

車庫



門扉

写真⑤



写真⑥



令和 6 年（ケ）第 1 7 7 号

令和 7 年 1 月 9 日 現 地 調 査

令和 7 年 1 月 1 7 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1(土地)	金 2,869,000 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

○ 物件1

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「石巻」駅の北東方・道路距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、石巻市中心市街地北東部の旧北上川右岸で、土地区画整理事業(施行面積41.8ha、昭和50年12月換地処分)により形成された住宅地域である。地域内には、中規模低層の一般住宅を中心にアパート等が建ち並んでいる。 街路は、幅員約4～6mの舗装市道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。主な交通機関及び公共・利便施設との接近性として、最寄りバス停である宮城交通「石巻営業所」停留所まで約800mである。また、石巻市役所まで約1.8km。地域北側には学区内の市立開北小学校が存するほか、市立住吉中学校までは約1.1kmとなっている。その他、地域西方を走る石巻バイパス沿いには各種飲食・小売店舗等が立地している。 地域における標準的な画地としては、間口約12m・奥行約20m、規模240㎡程度の中間画地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
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	第一種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%)・南側の約85% 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率80%)・北側の約15%
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 182% (加重平均)
	防 火 規 制	無指定
	その他の規制等	石巻市立地適正化計画「都市型居住促進エリア」
画 地 条 件	地 積	258.62㎡
	間 口 ・ 奥 行	約11.5m× 約22.5m
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦地
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	等高接面
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○西側 約4m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	

土地の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道	あり（下記特記事項④参照）
	ガス配管	あり
	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	文化財保護法による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	①本物件は、北側の売却対象外土地（同所3番14）と一体となり、同土地上に存する建物（家屋番号3番14）の敷地のうち主に庭部分として、同一所有者により利用されていたものである。但し、令和3年12月に隣接する当該土地及び建物が競売により売却に付され、現在は所有者を異にしている。 ②本物件と北側売却対象外土地（同所3番14）の西側市道沿いには、高さ約1.8mのコンクリート製の塀が続いて設置されている。なお、北側売却対象外土地から市道への出入りに際しては、主に本物件側の門扉が利用されている。 ③本物件地内南西側には、定着性のある鋼製車庫（構築物）が設置されている。また、北東側には、一部北側の売却対象外土地（同所3番14）に跨って基礎のないスチール製物置（動産）が存している。 ④西側市道に上水道・都市ガス及び公共下水道の供給管及び排水管が敷設されているが、いずれも本物件地内には接続されていない。 ⑤地域南東方約130mには一級河川「旧北上川」が流れている。石巻市洪水ハザードマップによると、最大規模の降雨により当該河川が決壊した場合を想定した浸水深は0.5m～3.0m未満となっている。 ⑥平成23年の東日本大震災において津波の浸水被害を受けた区域であり、石巻市東日本大震災による津波浸水域図によると、浸水深は1.0m～2.0mとなっている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
1	35,700円/㎡	0.74	258.62㎡	6,832,000円

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 石巻-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 37,000\text{円}/\text{㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/101 & \times 100/102 & = 35,700\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格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 : 接面街路の方位(南西向き) +1

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(幅員) +2

イ 個 別 格 差 : 土地の利用状況(車庫・塀の設置等) △20

供給処理施設(未接続) △8

相乗積 74% (0.80×0.92≒0.74)

ウ 地 積 : 登記数量による

2 評価額の判定

上記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 ア×イ×ウ×エ
1	6,832,000円	1.00	0.70	0.60	2,869,000円

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 : 本物件は北側の売却対象外土地と一体的な画地が形成されており、単独での有効利用に対する阻害の程度は大きく、市場性の減退が認められる。よって、△30%の市場性修正を行った。

エ 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の概要

地価公示標準地 石巻-19

所 在 : 石巻市水明北1丁目17番4「水明北1-9-7」

価 格 : 37,000円/㎡

位 置 : JR仙石線「石巻」駅の北東方道路距離約2.3km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 199㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 6m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 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 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 現況図

以上

令和 6 年（ケ）第 177 号

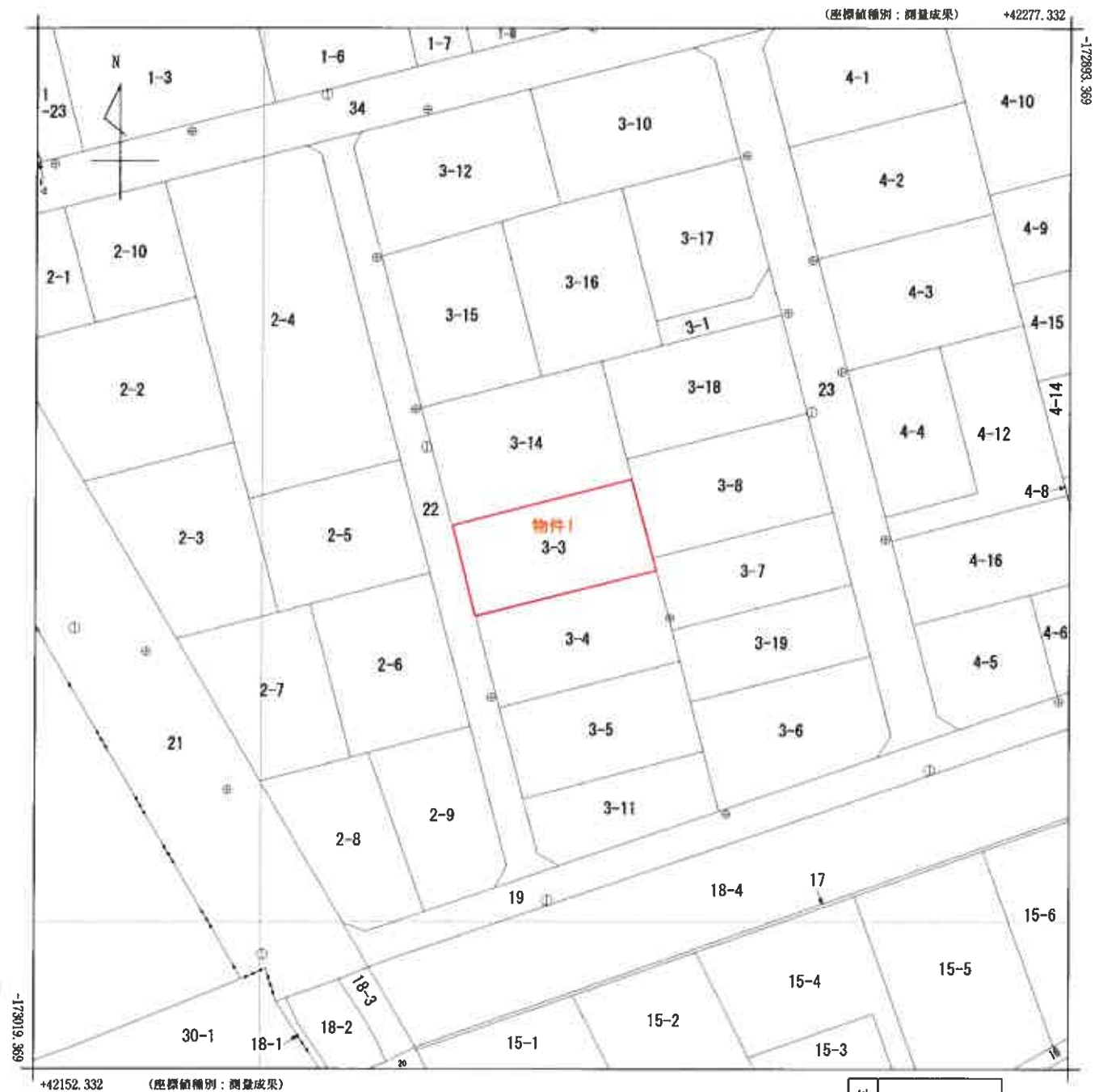
物 件 目 録

1	所	在	石巻市水明南一丁目
	地	番	3 番 3
	地	目	宅地
	地	積	258.62 平方メートル





位置図



(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
水明南1丁目
大橋2丁目

請求部	所在	石巻市水明南一丁目				地番	3番3			
出力尺	1/500	精度区	甲二	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	平成22年3月				備付年月日(原図)	平成22年8月26日		補記事項		

