

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10月 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月30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11月14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 1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	386,000 308,800		77,200	4,285	0
</					



物 件 目 録

1	所	在	石巻市相野谷字飯野川町
	地	番	206番20
	地	目	宅地
	地	積	180.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、次の売却対象外の建物（未登記、家屋番号無し）のために法定地上権が成立する。

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約110.56平方メートル

2階 約112.99平方メートル

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

なし

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	石巻市相野谷字飯野川町
	地	番	2 0 6 番 2 0
	地	目	宅地
	地	積	1 8 0 . 2 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第28号
令和7年4月22日受理
令和7年5月29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	石巻市相野谷字飯野川町
	地 番	206番20
	地 目	宅地
	地 積	180.28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 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 ☐ ☐ 「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 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	石巻市相野谷字飯野川町206番20
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 110.56平方メートル 2階 112.99平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年10月15日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	物件1所有者が居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

北側で石巻市の管理する道に接面している。この道路は市道（飯野川町三号線）で建築基準法42条1項1号道路である。

南西側にある桃生郡飯野川町（現石巻市）所有の206番37と一体となって目的外建物の敷地となっている。同敷地内に設置されたコンクリートブロック塀は平成23年の東日本大震災が原因で大きく損傷している。

登記記録上、下記の2つの建物があるが、目的外建物とは異なる建物で、現況では存在しない。

家屋番号 206番20の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 63.63平方メートル

家屋番号 206番20の2

種 類 工場

構 造 木造杉皮葺2階建

床 面 積 1階 37.19平方メートル

2階 16.52平方メートル

(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 (本物件所有者)	私は、物件1の所有者です。物件1上に建物があり、そこに居住しています。 現在、住んでいる建物（以下、「目的外建物」という）は昭和52年頃に建てています。登記がされていないとのことですが、なぜ登記していないかは、よく覚えていません。目的外建物を建てる前は2つの建物が存在していましたが、いずれも取り壊しています。 物件1の南西側に石巻市の所有する206番37の土地があり、物件1の土地と一体となって目的外建物の敷地となっています。現在、使用許可を得て、敷地の一部として利用しています。 敷地内にブロック塀がありますが、平成23年の東日本大震災の際に損傷して、その程度がだんだん大きくなってきました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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) 11:00-11:10	石巻市役所	石巻市に物件1上にある建物についての資料請求
R7年5月7日 (水) 12:30-12:40	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7日 (水) 15:30-15:40	石巻市役所	物件1上にある建物についての資料受領、接道の調査
R7年5月13日 (火) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年5月20日 (火) 13:00-14:15	物件所在地	写真撮影、立入調査、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 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



+41858.003 (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。

地番区域見出し	相野谷 字飯野川町
	相野谷 字本屋敷

A4判に縮小

請 求 部	所 在	石巻市相野谷字飯野川町					地 番	206番20		
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57年10月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年10月11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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

登記官

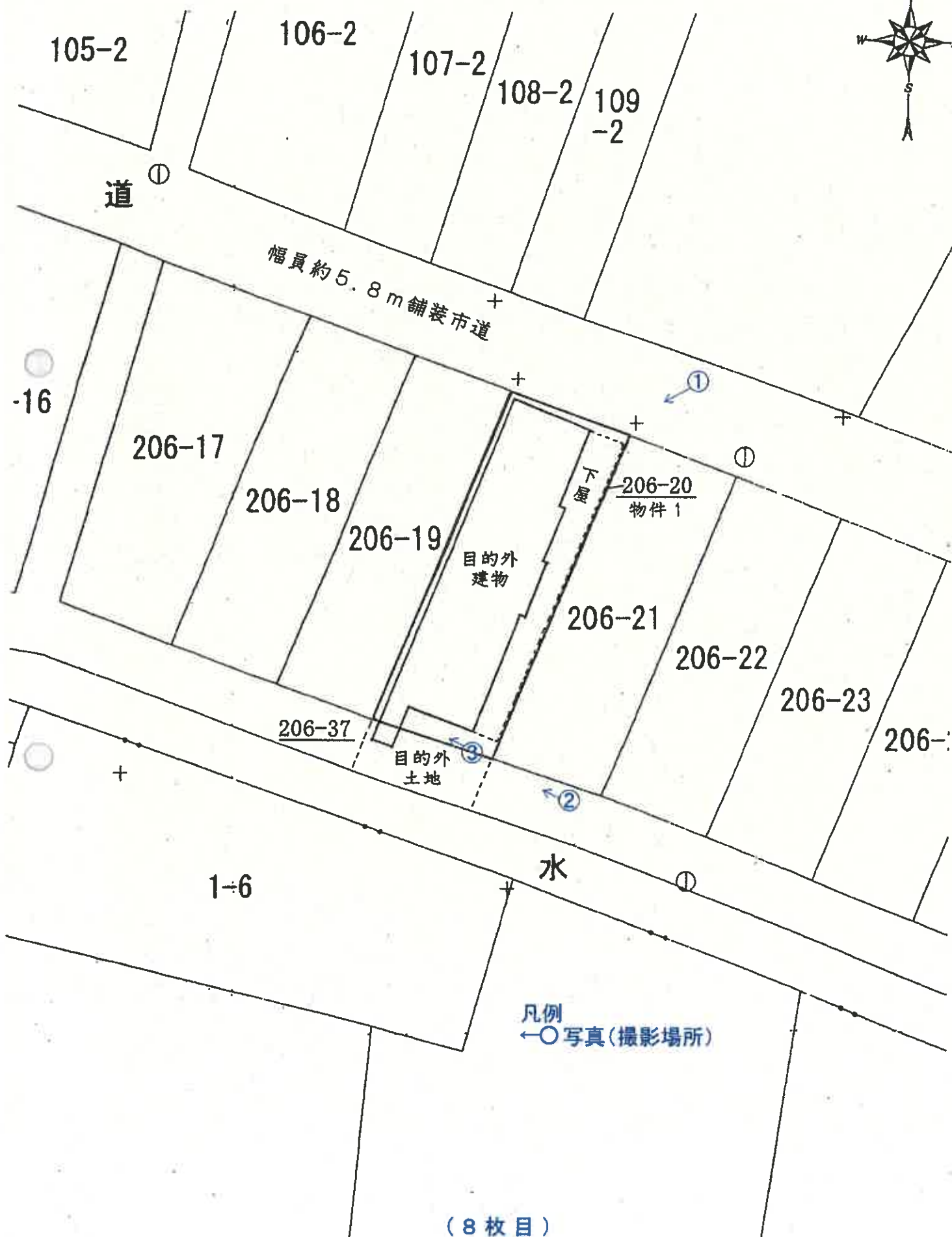
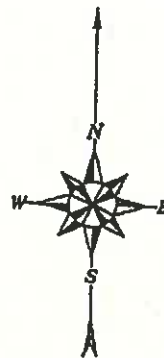
地図整理番号：W51669

(1/1)

(7枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



写真①



写真② コンクリート塀の損傷

目的外建物



写真③



206番37の土地

物件1

令和 7 年（ヌ）第 28 号

令和 7 年 5 月 20 日 現地調査

令和 7 年 5 月 30 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

菅 原 史 朗

第1 評 価 額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1 (土 地)	金 386,000円

- ① 物件1(土地)の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	本件目的土地には、本件目的土地所有者が所有する下記の目的外建物（未登記）が建っている。 【目的外建物（未登記）】 種類：居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 110.56㎡（概測） 2階 112.99㎡（概測） 建築年月日：昭和52年10月15日頃 尚、登記記録上は、下記の2つ建物があるが、目的外建物とは異なる建物で、現況では存在しない。 ○家屋番号：206番20の1 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：63.63㎡ ○家屋番号：206番20の2 種類：工場 構造：木造杉皮葺2階建 床面積：1階 37.19㎡ 2階 16.52㎡		

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『鹿又』駅から北東方約 5.4 k m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、石巻市河北地区の中心市街地に位置し、一般住宅、低層アパート及び事業所等が混在するほか、駐車場等も見受けられる住宅地域である。 街路条件は、幅員約 5.8m 舗装市道が標準であり、系統連続性は普通。 J R 石巻線「鹿又」駅から約 5.4km と遠く離れるが、商業施設としては、「河北アゼリアプラザ（核店舗：ウジェスーパー飯野川店）」へ約 1.2km となっている。 又、公共施設としては、石巻市役所河北総合支所へ約 250m、飯野川小学校へ約 600m、飯野川中学校へ約 300m と近接しており、総体的な利便性は比較的良好である。 今後も当分の間は、ほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。 幅員約 5.8m 舗装市道に接面する地積 200 m²～300 m²程度の一般住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	用途無指定
	建 蔽 率	指定 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	その他の規制	
画 地 条 件	地 積	180.28 m ² （登記面積、国土調査済）
	間 口 × 奥 行	約 8 m × 約 22.5m
	形 状	長方形地
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○北側幅員約 5.8m、市道、舗装（有）、概ね等高に接面 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路 系統・連続性は地域内において普通程度である。	
土地の利用状況等	目的外建物（未登記）の敷地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き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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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難い。但し、目的土地にかつて工場が存していたことを勘案すると、厳密に土壌汚染の有無を確定するためには、専門的な調査を必要とする。
特記事項	(1) 本件目的土地には下水道の公共柵が設置されているが、接続されておらず、浄化槽を使用しているとのこと。 (2) 本件目的土地の南西側で隣接する石巻市所有地（206 番 37）の一部と一体となって目的外建物の敷地となっている。 (3) 本件目的土地の敷地内に設置されたコンクリートブロック塀の一部は、平成 23 年の東日本大震災が原因で大きく損傷している。 (4) 本件目的土地は、「石巻市洪水ハザードマップ」において、「洪水浸水想定区域（浸水深 3m 以上 5m 未満）」に該当しており、画地南端部は浸水深 5m 以上 10m 未満となっている。尚、「土砂災害のおそれのある区域」には該当していない。 また、「石巻市津波ハザードマップ」において、本件目的土地は「津波浸水想定区域」には該当していない。

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,300	0.95	180.28	0.50	1,225,000

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 石巻一21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 17,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/102 & \times & 100/121 & = & 14,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位(南東)+2（102）〔接面方位は標準を北とした〕

◇地域格差：街路条件(道路幅員)△2

環境条件(周囲の利用状況等)+23

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.23 \approx 1.21 \text{ (121)}$$

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を95%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・コンクリートブロック塀に損傷有 △5（0.95）

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：目的土地上の目的外建物（未登記）は経済的耐用年数を超過していること等を考慮すると、今後、取壊費用や修繕費用が必要となってくることを勘案して、建付減価を△50%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建付地価格に、目的外建物についての土地利用権等価格を控除し、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

目的外建物についての土地利用権等価格

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 ア×イ×ウ＝エ
1	1,225,000	1.00	0.25	法定地上権	306,000 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と判断した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除 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	1,225,000 円	—306,000 円	1.00	0.70	0.60	386,000 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：目的外建物が存在する土地のみの売却(底地の売却)であることから、市場性修正として 30%の減価をすることを妥当と判断した。

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－21

所 在 : 石巻市相野谷字旧屋敷145番2

価 格 : 17,800円/㎡(対前年比△2.2%)

位 置 : JR石巻線「鹿又」駅の北東方道路距離約5.8kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 246㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側4.5m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き、用途無指定(建蔽率70%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

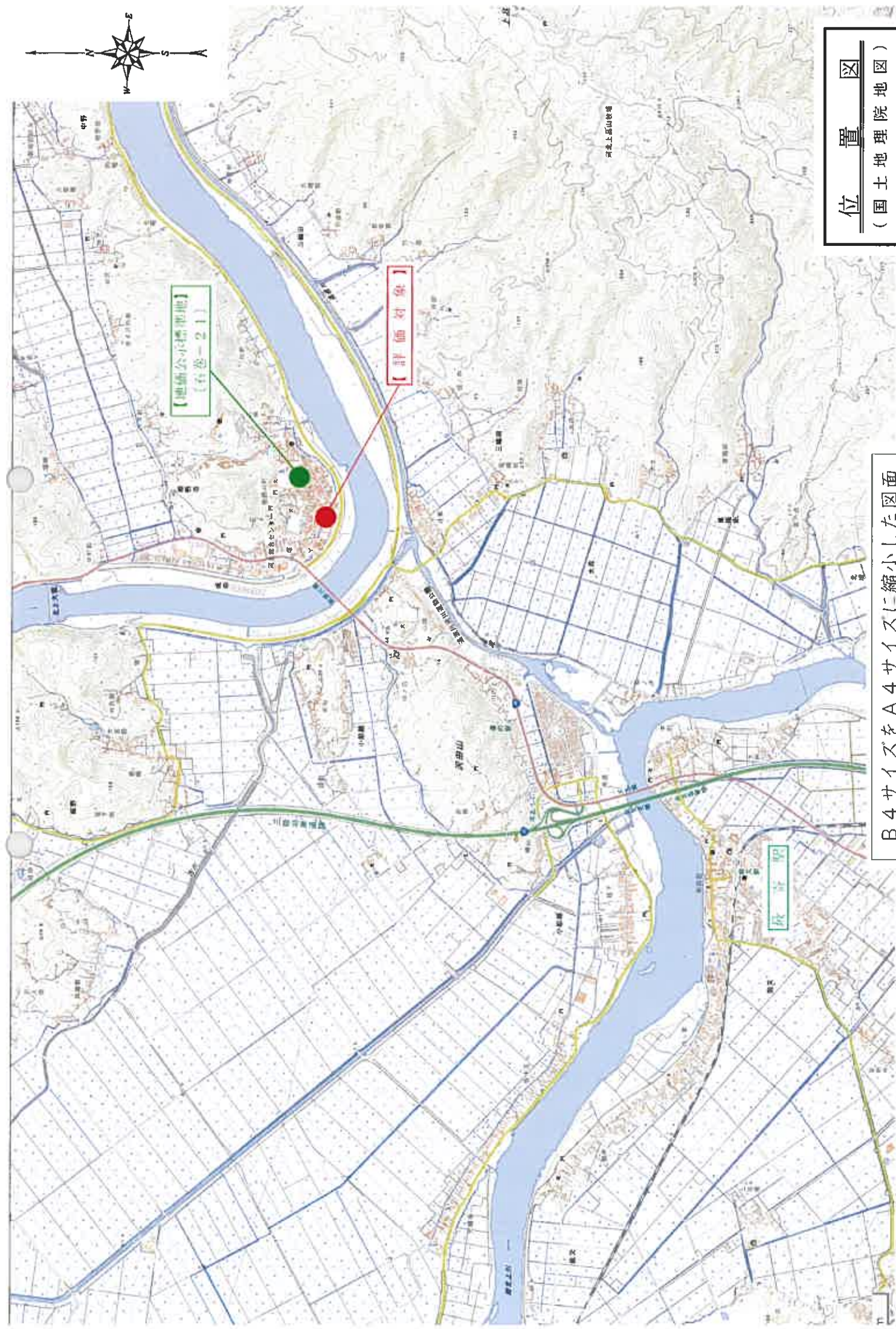
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

1	所	在	石巻市相野谷字飯野川町
	地	番	206番20
	地	目	宅地
	地	積	180.28平方メートル



位置図
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面



(座標値種別：図上測定)

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

法第14条第1項地図写

縮尺 1 / 500

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

