

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☐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)

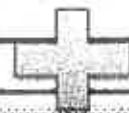
資格証明書

(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 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 場 所 令和 7年12月25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 8年 1月 9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	8,930,000 7,144,000		1,786,000	192,370	41,222
</					



物 件 目 録

1	所 在	石巻市門脇字元浦屋敷
	地 番	32番9
	地 目	宅地
	地 積	1261.36平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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

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	石巻市門脇字元浦屋敷
	地	番	32番9
	地	目	宅地
	地	積	1261.36平方メートル



令和7年(ケ)第28号
令和7年4月14日受理
令和7年6月12日提出

現況調査報告書

(物件1関係分)

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	石巻市門脇字元浦屋敷
	地 番	32番9
	地 目	宅地
	地 積	1261.36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	東側で石巻市の所有する32番1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。 北側にある32番34の土地、南側にある32番32の土地との境界にはフェンスが設置されて区切られている。
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

調 査 の 経 過 (物件 1 関係分)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月17日 (木) 11:00-11:05	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年4月23日 (水) 11:00-11:05	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等受領
R7年5月13日 (火) 10:50-11:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、評価人帯同

(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

公図写

(座標値種別：図上測定)

+37235.127



+37110.127 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
門脇字元浦屋敷

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在	石巻市門脇字元浦屋敷					地 番	32番9		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は 番号は記号	X	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和48年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和52年2月7日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台北務局石巻支局管轄)

令和7年3月3日

仙台北務局

請求番号：7-1

(1/1)

登記官

(4枚目)

登記年月日：平成26年9月22日

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。
令和7年4月25日 仙台法務局石巻支局

(5枚目)

登記台

請求番号：10-3

地籍測量図
土地所在地

32-9、32-34

番

土地の所在
石巻市門脇字元浦西敷

物件1

求積 (世界測地系)

点番	座標	X	Y	ΔX	ΔY
56	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
K1	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
70	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
K2	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
56	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105

点番	座標	X	Y	ΔX	ΔY
56	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
K1	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
70	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
K2	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105
56	境界点	-174272.610	37197.245	25.479	842005.88105

公共座標座標系 (世界測地系)

点番	X	Y	備考
56	-174272.610	37197.245	境界点
K1	-174272.610	37197.245	境界点
70	-174272.610	37197.245	境界点
K2	-174272.610	37197.245	境界点

基準点座標値 (世界測地系)

点番	X	Y	備考
1-1	-174272.647	37207.201	境界点 (市道線)
1-2	-174288.227	37198.889	境界点 (市道線)
1-3	-174313.514	37197.564	境界点 (市道線)

凡例
-○写真(撮影場所)

図 T-3

A4判に縮小

測量年月日 平成26年9月3日 平面座標座標系 第X次

作成者

平成26年9月8日作成

縮尺

申請人

縮尺 1/500

写真 ①



物件1

写真 ②



物件1

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 5 月 13 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
(物件 1 関係分)

評価人 不動産鑑定士

宮 本 一 輝

第1 評価額

	評価額
物件1（土地）	金8,930,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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 (道路距離)	J R 仙石線「石巻あゆみ野」駅の南方・道路距離約1.0km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	東松島市との行政境付近に形成された住工混在地域で、地域内には戸建住宅、事業所等が建ち並んでいる。街路は幅員約9mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設、商業施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。			
	バス停「柳の目」	約350m	石巻市役所	約4.3km
	ヨークベニマル中浦店	約1.0km	市立釜小学校	約1.6km
	石巻大街道郵便局	約1.9km	市立青葉中学校	約600m
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	準工業地域		
	建 蔽 率	指定60%		
	容 積 率	指定200%		
	防 火 規 制	なし		
	その他の規制	大規模集客施設制限地区		
画 地 条 件	地 積	1,261.36㎡		
	間 口 ・ 奥 行	間口約25.5m・奥行約49.4m		
	形 状	長方形		
	地 勢	平坦		
	街路接面状況	中間画地		
	そ の 他	なし		
接面道路の状況	東側で幅員約9mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	未利用地			
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：無 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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無い。			
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	石巻まちづくりマップによると、目的物件は1000年に一度程度の確率で起こる大雨によって河川が氾濫した場合の浸水想定区域内及び最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される津波浸水想定区域内にある。			

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	29,500	0.40	1,261.36	14,884,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【石巻(県)-22】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 25,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 29,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 $\equiv 1$ (0.99)

交通接近条件 -5 (0.95)

環境条件 -10 (0.90)

相乗積 85% ($0.99 \times 0.95 \times 0.90 = 0.85$)

イ 個別格差 : 規模過大 -60 (0.40)

ウ 地 積 : 登記数量

2. 評価額の判定

前記により算出した土地価格に競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

番号	土地価格 (円) 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	14,884,000	1.00	1.00	0.60	8,930,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地【石巻(県)-22】

所 在 : 石巻市門脇字浦屋敷56番6
価 格 : 25,200円/㎡
位 置 : J R仙石線「蛇田」駅の南西方約2.7km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 234㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道無
接 面 街 路 : 北6m舗装市道
用途指定等 : 準工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

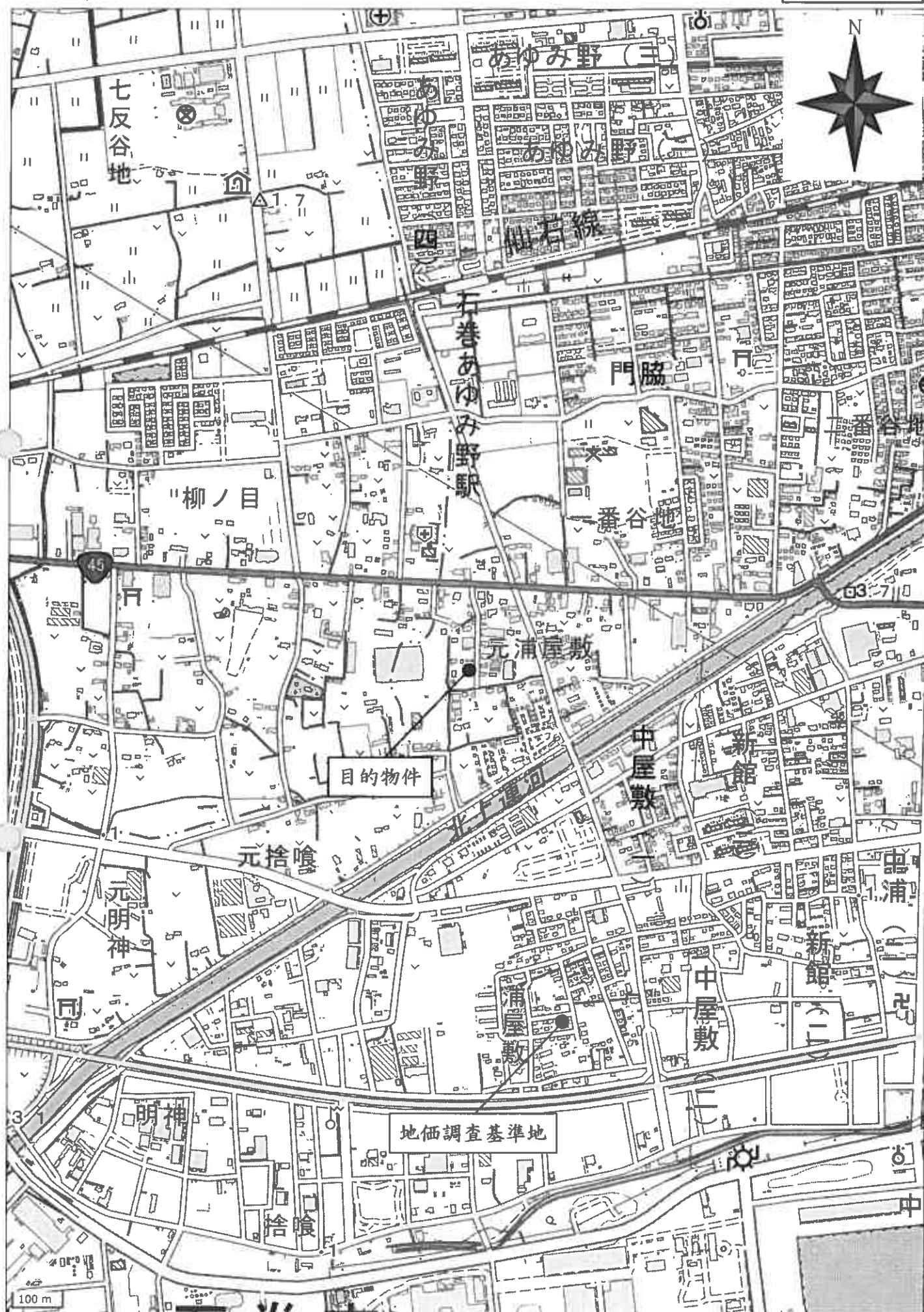
第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(地図に準ずる図面)
3. 地積測量図

以 上

物 件 目 録

1	所 在	石巻市門脇字元浦屋敷
	地 番	3 2 番 9
	地 目	宅地
	地 積	1 2 6 1 . 3 6 平方メートル





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
門脇字元浦屋敷

請求部	所在	石巻市門脇字元浦屋敷					地番	32番9			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	X	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月				備付年月日(原図)	昭和52年2月7日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和7年3月3日
仙台法務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

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。
(仙台法務局石巻支局管轄)

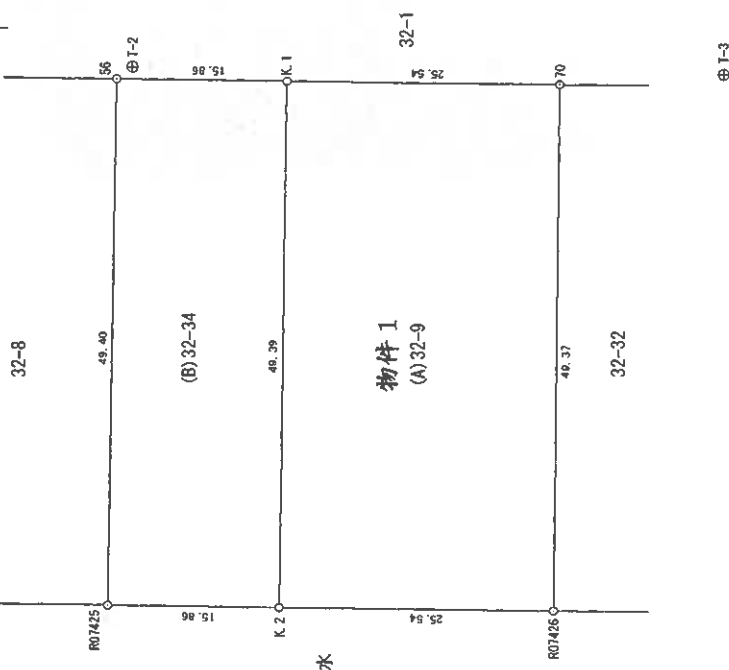
(仙台法務局石卷文局管轄)

地土 積地 測所 位置 図図

32-9, 32-34

附

石巷市門臨字元浦屋數



策 长

[illegible][illegible]

点津基研株式会社 (地界別冊)

点名	X	Y	备注
GPS-1105	-174126.879	37186.472	雪子基基点
GPS-1106	-174321.010	37150.964	雪子基基点

(采製) 藥材社

点名	X	Y	備考
T-1	-174172.647	37207.201	基準点(金厲鉄)
T-2	-174258.227	37199.669	基準点(金厲鉄)
T-3	-174313.514	37107.544	基準点(土坑)

測量年月日 平成26年9月3日 平面直角座標系 第X系

作者

(平成26年9月8日作成)

縮尺

人請申

縮尺

500