

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)

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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,687,000 1,349,600	一括	337,400	38,845	0
1	876,000				
2	811,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 栗原市栗駒中野沼尻前
地 番 37番18
地 目 宅地
地 積 262.88平方メートル
- 2 所 在 栗原市栗駒中野沼尻前37番地18
家屋 番号 37番18
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階70.05平方メートル
2階71.02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 9月 4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 栗原市栗駒中野沼尻前
地 番 37番18
地 目 宅地
地 積 262.88平方メートル
- 2 所 在 栗原市栗駒中野沼尻前37番地18
家屋 番号 37番18
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階70.05平方メートル
2階71.02平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和 7年(ケ)第 62号
令和 7年 5月22日受理
令和 7年 6月23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 栗原市栗駒中野沼尻前

地 番 37番18

地 目 宅地

地 積 262.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 栗原市栗駒中野沼尻前37番地18

家屋 番号 37番18

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階70.05平方メートル
2階71.02平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3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(A) ■その他の者(B) 上記の者が本土地上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 □ある { 種類: 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 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

本土地は、南西側で栗原市所有の37番12公衆用道路（市道「沼尻前2号線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

本土地上に本土地所有者が設置したカーポートが存する。

本土地のその他の占有者は、本土地上の物件2共有者で、本土地所有者の妻であり、本土地利用について特段の定めはない。

■ 物件2について

物件1土地上に本件共有者らが設置したスチール製物置（動産）が1基存する。

本建物は、オール電化仕様である。

本建物は、経年相応の劣化に加え、建物の内外に軽微な損傷が数カ所確認された。

本建物1階洋室の壁面や天井には、煙草のヤニや臭気が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

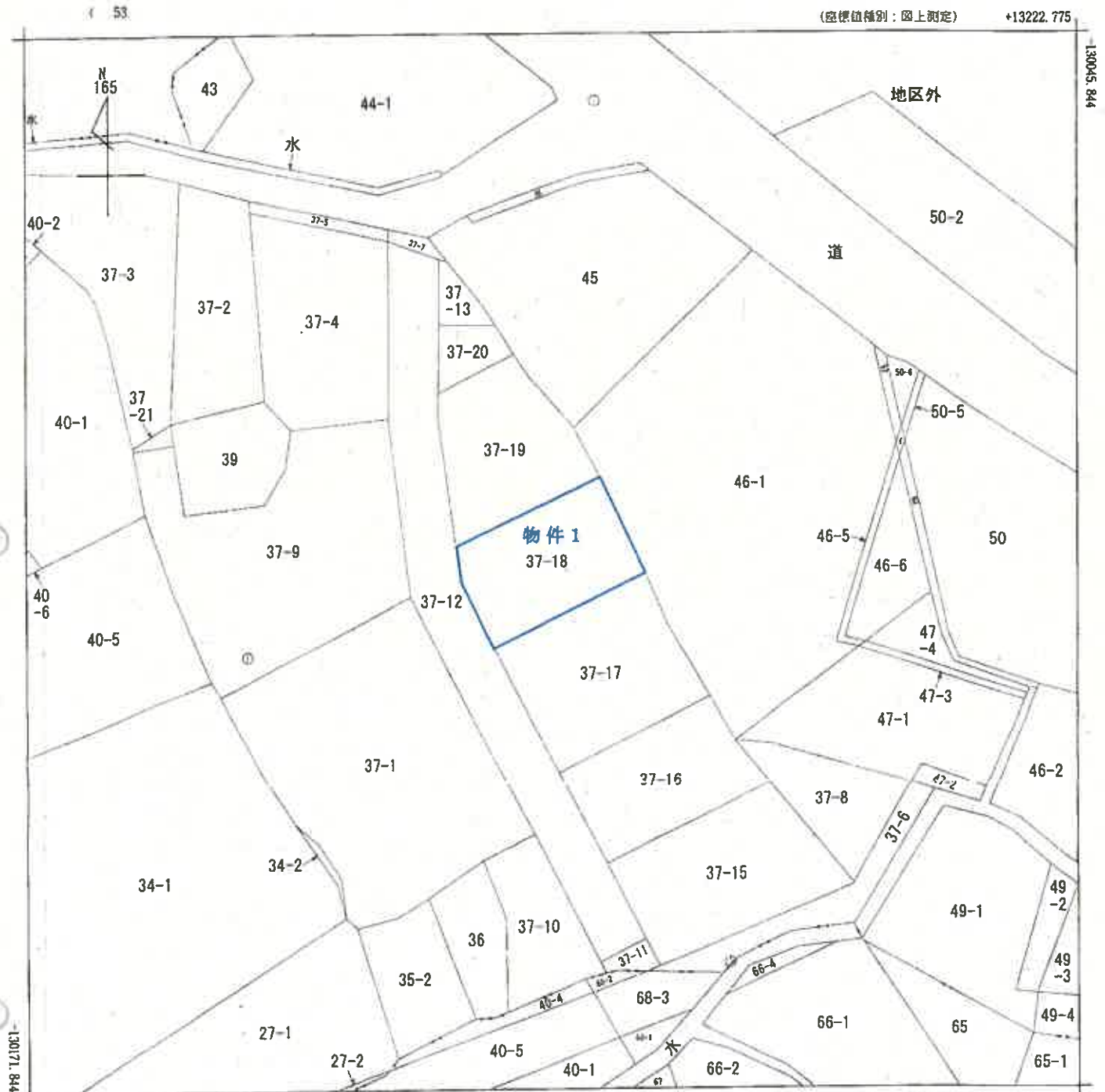
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用しています。 物件1の土地にあるカーポートは、私が設置しました。 物件1土地にあるスチール製物置は、私と妻Bの共有です。 物件2の建物には、私達夫婦が居住しています。 物件1の土地は私の単独所有、物件2の建物は私と妻の共有ですが、夫婦ですので、地代等の定めはありません。 物件2の建物は、平成5年に建てた建物ですが、生活していて支障のあるところはありません。 物件2の建物は、オール電化仕様です。 物件1の土地及び物件2の建物の一部でも他人に貸しているところはありません。
■ 栗原市役所担当者	本土地が、南西側で接する37番12公衆用道路は、栗原市所有の市道「沼尻前2号線」で、建築基準法第42条1項1号道路です。

(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6月3日(火) 14:30-14:50	栗原市役所	間取図交付依頼(6/9郵便受領)、接道調査
R7年6月3日(火) 15:40-15:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年6月6日(金) 9:30-9:40	仙台法務局古川支局	本件物件及び接道の全部事項証明書受領
R7年6月17日(火) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、本件所有者Aから占有状況等聴取、間取確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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

公 図 写



+13097.775 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出し
栗駒中野沼尻前
栗駒中野
北畑中

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在 栗原市栗駒中野沼尻前					地 番	37番18			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 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41年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和62年1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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成5年10月14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。
(仙台法務局古川支店管轄)
令和7年4月9日 東京法務局中野出張所

(7 枚目)

登記官

請求番号：12-2

606521

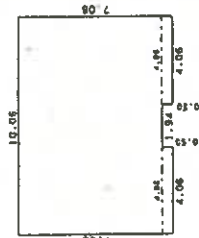
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 37番18

建物の所在 栗原市栗駒 栗原郡栗駒町中野沼尻前37番地18

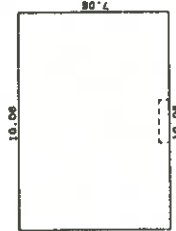
物件2



1 階

求積表

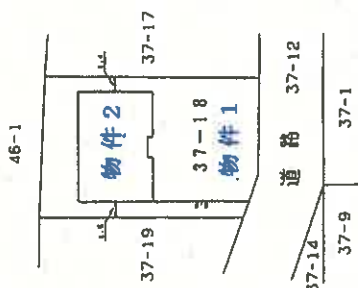
$6.56 \times 10.06 = 65.9936$
 $0.50 \times 4.06 = 2.0300$
 $0.50 \times 4.06 = 2.0300$
合計 70.0536
床面積 70.05 m²



2 階

求積表

$7.06 \times 10.06 = 71.0236$
合計 71.0236
床面積 71.02 m²



A4判に縮小

作製者

5年10月1日作製

縮尺 1/250

申請人

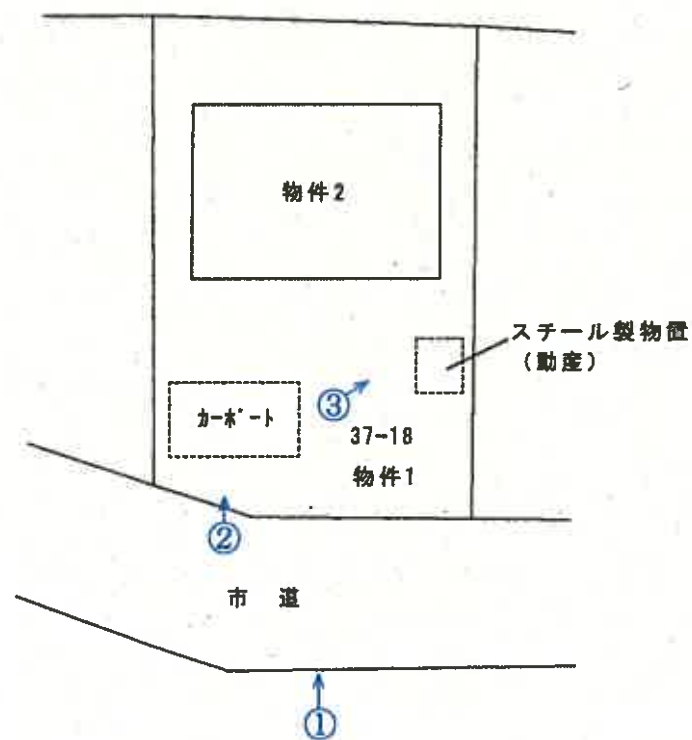
縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H5.10.14

土地建物位置関係図

* 水平投影をもとに作成

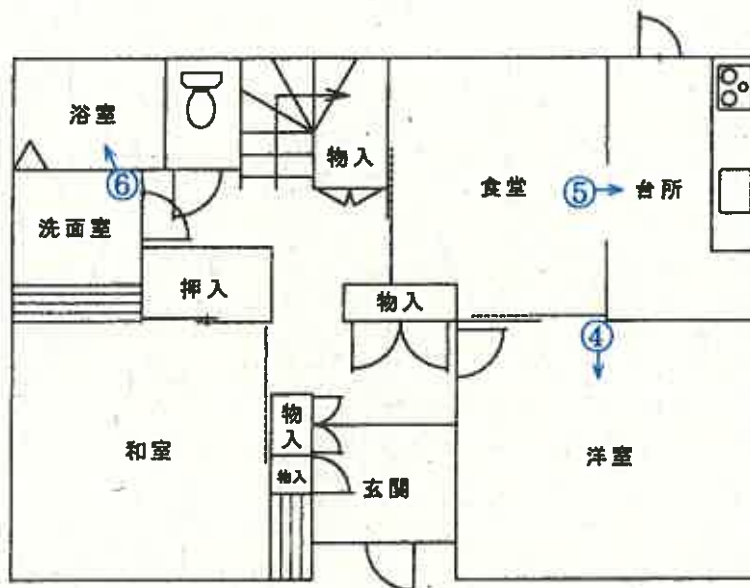


縮尺 1/300

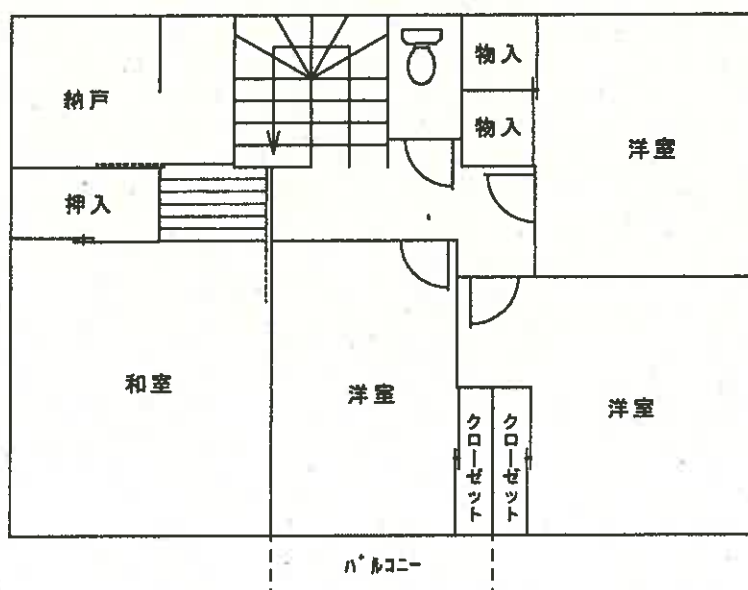
凡 例
←○写真(撮影場所)

建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100

凡 例
 ←○写真(撮影場所)

写真 1

物件2



カーポート

物件1

写真 2



カーポート

物件1

写真 3

スチール製物置(動産)



物件1

写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6



令和7年（ケ）第 62 号
令和7年 6 月 17 日 現地調査
令和7年 7 月 2 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
渡 辺 充 啓

第 1 評価額

一 括 価 格	
金1,687,000円	
個 別 評 価 額	
物件1（土地）	金876,000円
物件2（建物）	金811,000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合計価格である。
- 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土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

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	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	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東北新幹線「くりこま高原」駅の北西方道路距離約 14.5 k m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	概ね平坦な地勢に低層戸建住宅が建ち並ぶほか、アパート、空地もみられる住宅地域。対象物件の北東側には水田が存する。	
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 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。 無指定 指定70% 指定200% なし
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	262.88㎡ 約13m×約19m～20m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南西側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	物件2建物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	なし	
土 壌 汚 染 の 有 無	現地調査及び過去の諸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	・スチール製物置（動産）、カーポートあり ・ハザードマップによると洪水の浸水想定区域にある。	

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37番18	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成5年10月1日新築 約32年 約3年
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロス、京壁クロスほか 杉合板、ビニールクロスほか 畳、フローリング、ビニールシートほか 電気、給水、排水、オール電化 (注) 建物に付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 70.05㎡ 2階 71.02㎡ 延面積141.07㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位 経年相応の劣化に加え、建物の内外に軽微な損傷が認められた。 1階の洋室は喫煙による壁面、天井の黄ばみ、及び臭気が認められた。	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況等	「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。 - 下水道には接続しておらず浄化槽を使用している。	

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
1	7,790	0.99	262.88	0.90	1,825,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 栗原（県）・7

地価調査価格 8,350円/㎡ × 時点修正 97 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 104 = 規準とした価格 7,790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：標準的

◇地域格差：104% 街路条件+4

イ 個別格差：99% 画地条件（形状）-1

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の状態、配置等を考慮した。

(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並びに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 (円/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	141.07	0.04	987,000

ウ 現価率

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 3 年 / (経過年数 32 年 + 経済的残存耐用年数 3 年) × (1 - 観察減価 0.5) = 0.04

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、更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

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	1,825,000	1.00	0.20	法定地上権	365,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権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 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,825,000	-365,000	1.0	1.0	0.6	876,000
2	987,000	+365,000	1.0	1.0	0.6	811,000
一括価格（合計）						1,687,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「第 2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 栗原（県）－7

所 在：栗原市栗駒中野大柳23番1外

価 格：8,350円/㎡

位 置：JR東北新幹線「くりこま高原」駅の北西方道路距離約1.4km位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：603㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側9m国道に接面、背面道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率70％・容積率200％）

地 域 の 概 要：国道沿いに一般住宅のほか小売店舗等も見られる地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図

地理院地図

2. 法第14条地図写

3. 建物図面・各階平面図

4. 土地建物位置関係図

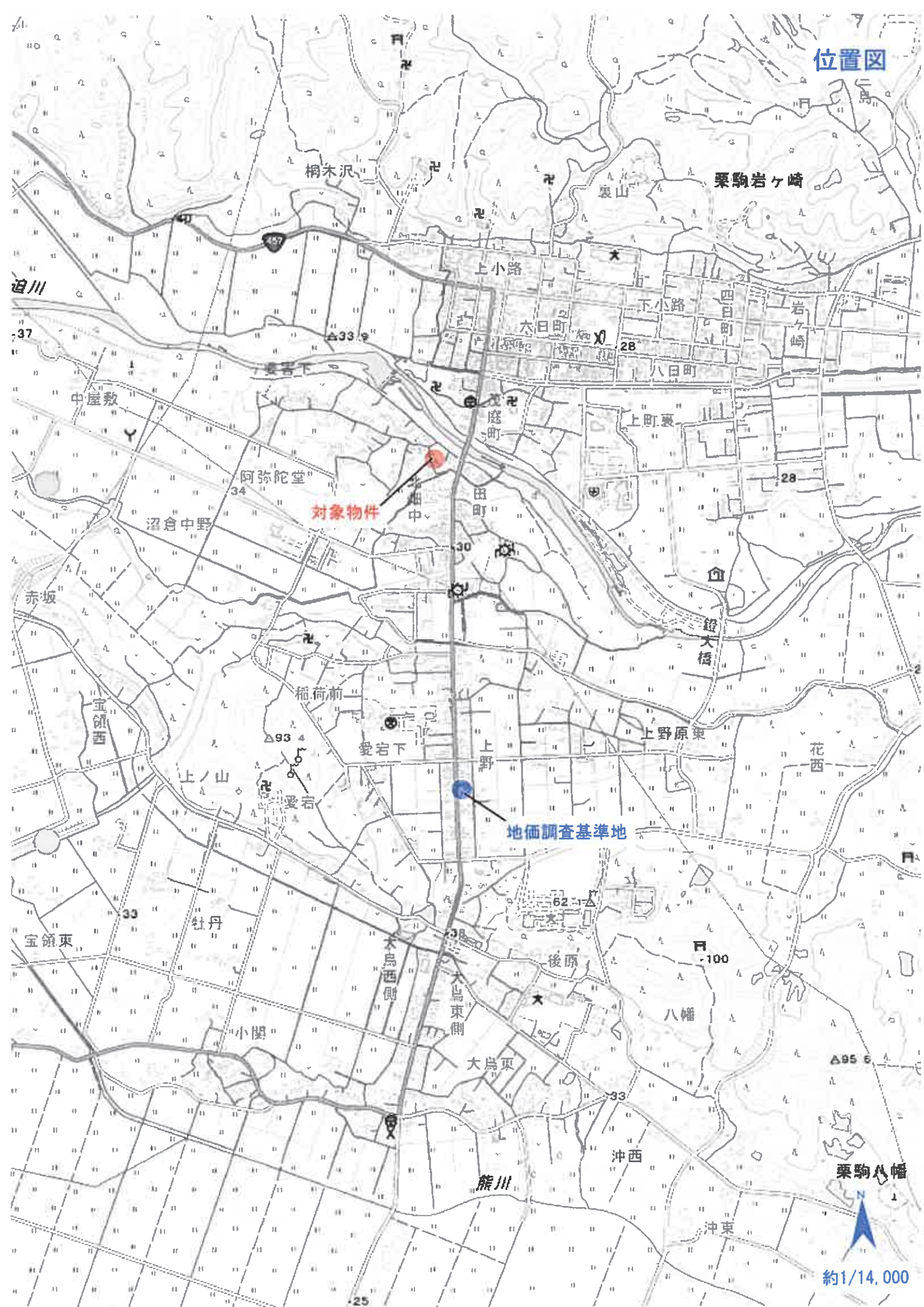
5. 建物間取図

以 上

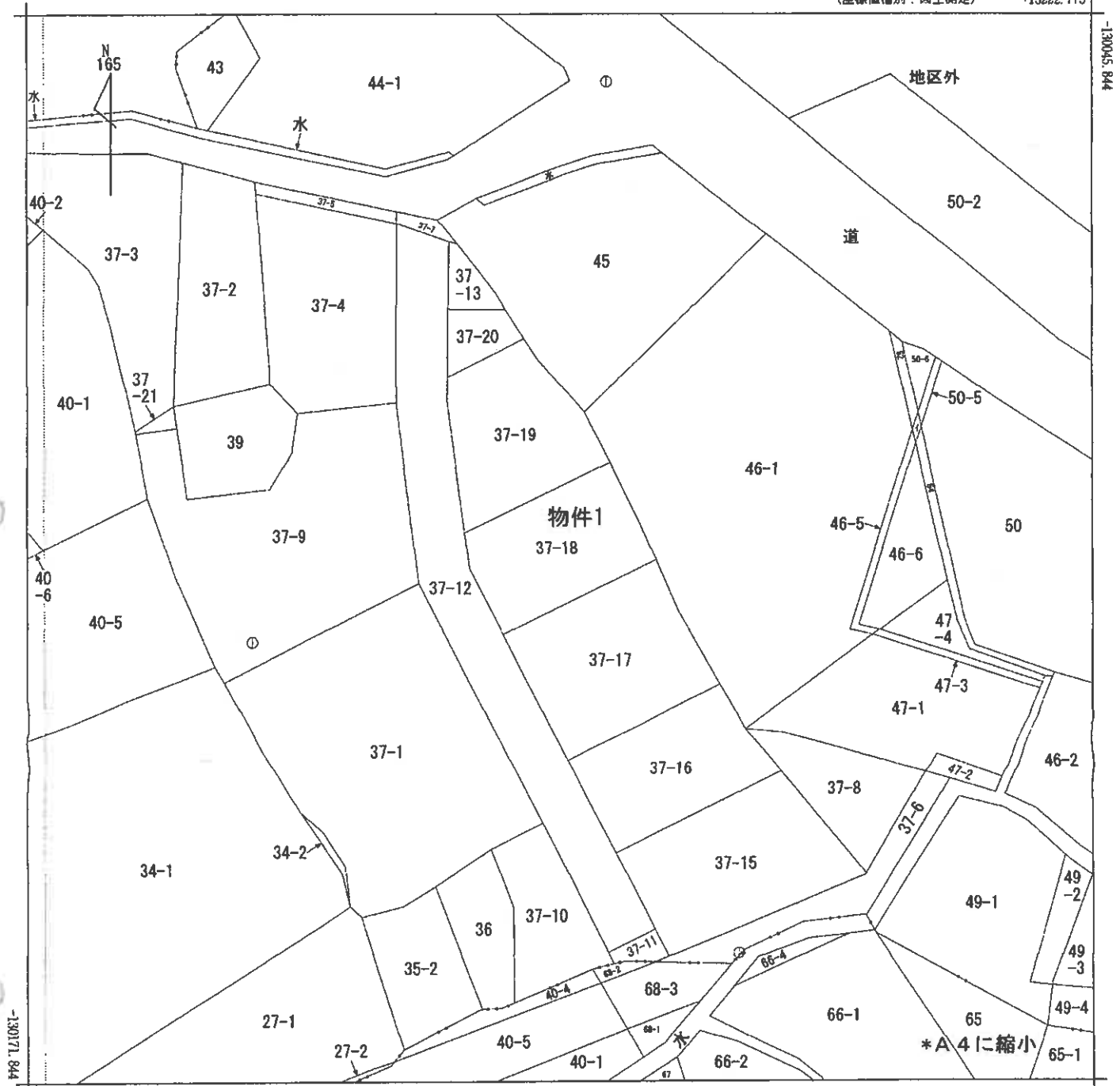
物 件 目 録

- 1 所 在 栗原市栗駒中野沼尻前
地 番 37 番 18
地 目 宅地
地 積 262.88 平方メートル
- 2 所 在 栗原市栗駒中野沼尻前 37 番地 18
家屋 番号 37 番 18
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 70.05 平方メートル
2 階 71.02 平方メートル
- 但し、共有者全員持分全部

位置図

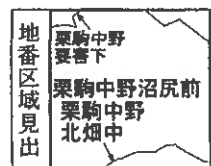


約1/14,000



+13097.775 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwataniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請 求 部 分	所 在 栗原市栗駒中野沼尻前					地 番		37番18		
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41年1月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年1月5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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日：平成5年10月14日

これは図面に記載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蔵)

令和7年4月9日 東京法務局中野出張所

登記官

部求番号：12-2

606521

各階平面図

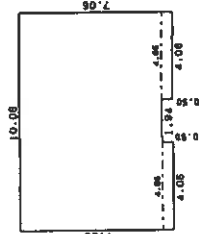
家屋番号 37番18

建物図面

建物の所在 栗原市栗駒

栗原市栗駒

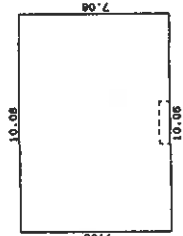
1 階



求積表

6.56 x 10.06 = 65.9936
0.50 x 4.06 = 2.0300
0.50 x 4.06 = 2.0300
合計 70.0536
床面積 70.05 m²

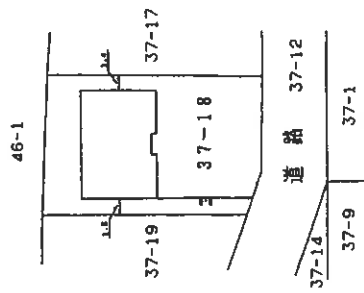
2 階



求積表

7.06 x 10.06 = 71.0236
合計 71.0236
床面積 71.02 m²

物件2



*A4に縮小

作製者

平成5年10月1日作製

縮尺 1/250

申請人

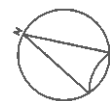
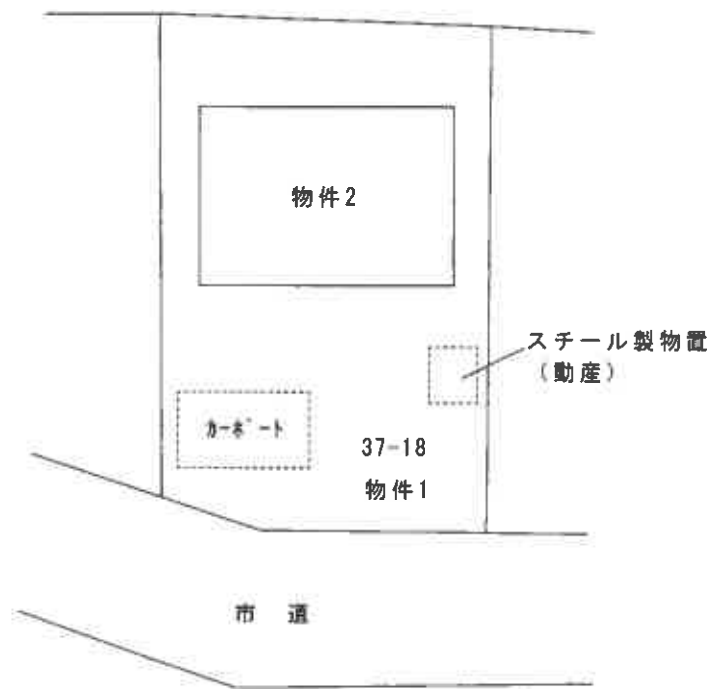
縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H5.10.14

土地建物位置関係図

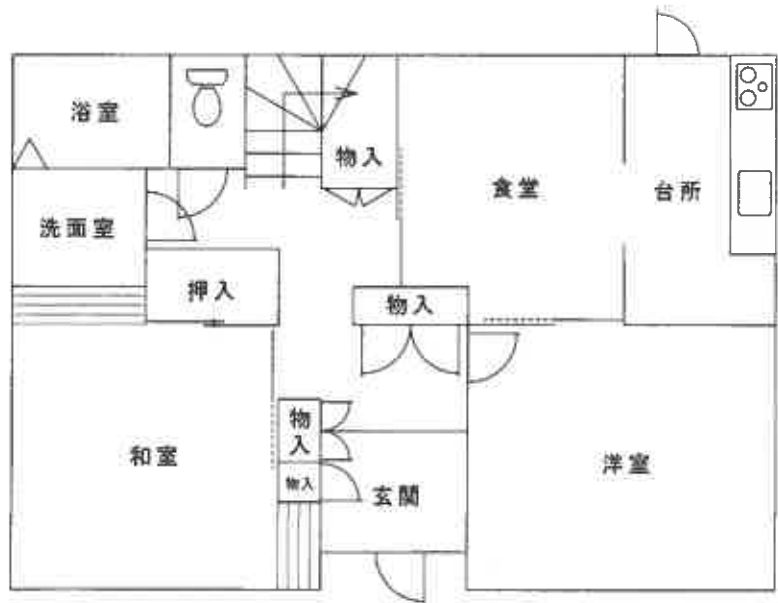
* 水平投影をもとに作成



縮尺 1/300

建物間取図

1 階



2 階

