

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 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 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, 2	12, 725, 000 10, 180, 000	一括	2, 545, 000	56, 812	16, 232
1	2, 731, 000				
2	9, 994, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 亶理郡亶理町字狐塚 |
| | 地 番 | 20 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町字狐塚 20 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 20 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.22 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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 | 亶理郡亶理町字狐塚 |
| | 地 番 | 20番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町字狐塚20番地3 |
| | 家屋 番号 | 20番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階50.22平方メートル
2階45.36平方メートル |



令和7年(ケ)第 69 号
令和7年6月11日受理
令和7年7月10日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 | 亶理郡亶理町字狐塚 |
| | 地 番 | 20番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町字狐塚20番地3 |
| | 家屋 番号 | 20番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階50.22平方メートル
2階45.36平方メートル |



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 ☐ その他の者 上記の者が本土地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	本土地は、公図上、その南側で亘理郡亘理町が所有する地番 2 0 番 2 の公衆用道路 (町道に認定されている) に接している。		
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が異なる (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	本建物に隣接して、本件債務者兼所有者 A が設置したスチール製の物置 (動産) が一基存在する。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、物件2建物の敷地としての使用以外に第三者に貸して る部分はありません。 2 物件2建物を住居として使用しています。 3 物件2建物に隣接して存在するスチール製の物置は私が設置したもので す。
■ 亘理町都市建設課 職員	物件1土地の南側で接する地番20番2の公衆用道路は、町道に認定され ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 6 月 17 日 (火) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	物件確認
R 7 年 6 月 17 日 (火) 10 : 15 - 10 : 20	亘理町税務課	間取図申請
R 7 年 6 月 17 日 (火) 10 : 20 - 10 : 30	亘理町都市建設課	接道関係について聞き取り調査
R 7 年 6 月 17 日 (火) 11 : 10 - 11 : 20	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 6 月 24 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 6 月 25 日 (水)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 7 年 7 月 4 日 (金) 9 : 50 - 10 : 10	物件所在地	物件調査, 間取確認, 本件債務者兼所有者 A と面談 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
(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

(座標値種別：図上測定)

+3130.656



登記年月日：令和4年6月23日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局名取出張所発給)

令和7年5月8日 広島法務局

登記官

請求番号：22-3

建築物図面

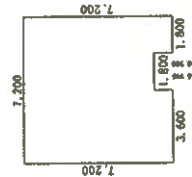
各階平面図

家屋番号 20番3

建築物の所在 亶理郡亶理町字狐塚20番地3

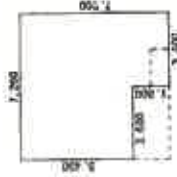
物件2

1階

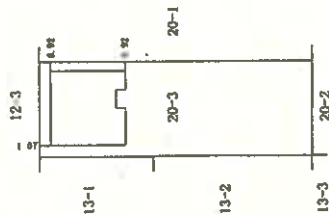


求積表	
3,600 × 0,900	= 3,240,000
1,800 × 0,900	= 1,620,000
7,200 × 6,300	= 45,360,000
合計	50,220,000
床面積	50.22 m ²

2階



求積表	
3,600 × 1,800	= 6,480,000
7,200 × 5,400	= 38,880,000
合計	45,360,000
床面積	45.36 m ²



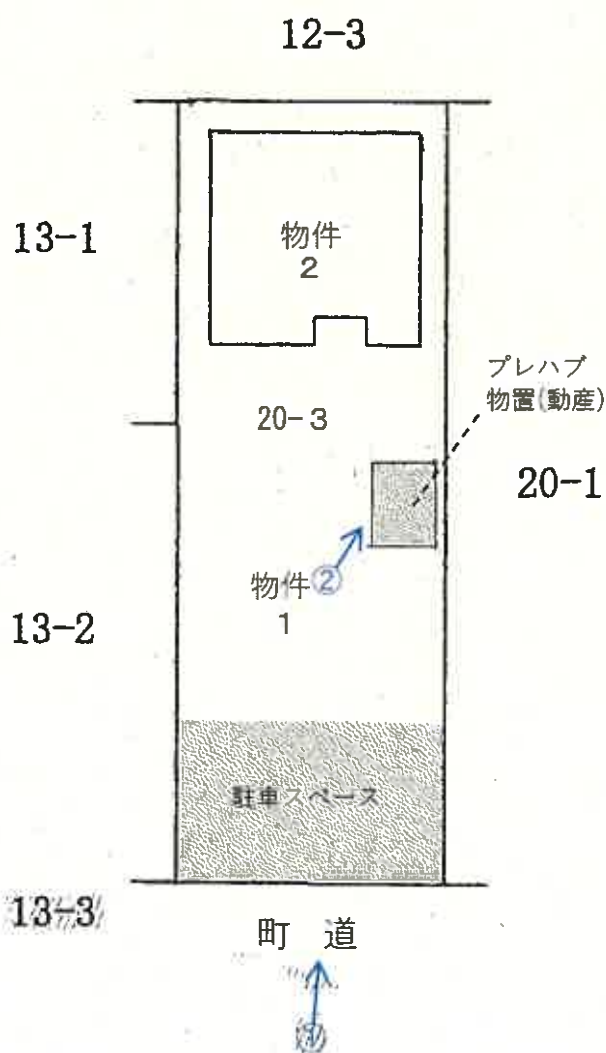
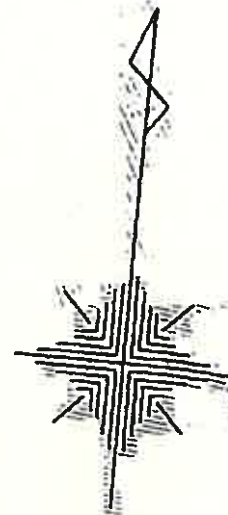
A4判に縮小

作成者

図式 1/250

申請人

縮尺 1/500



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号がある。

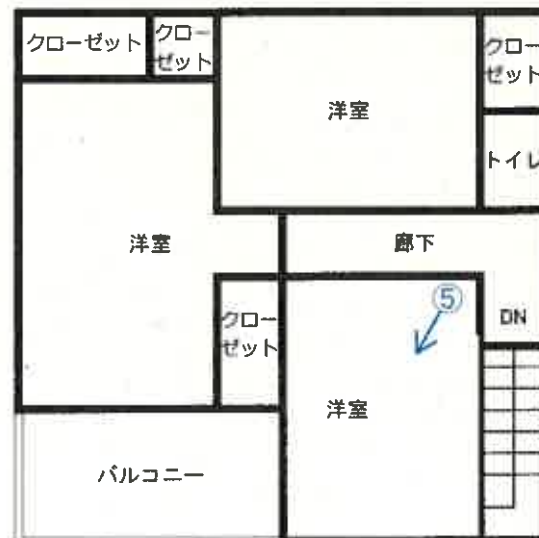
土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図
(物件2)

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 2

物件 1



町道

写 真 2

スチール製物置(動産)



写 真 3



写 真 4



写真 5



令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 12,725,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,731,000円
物件2(建物)	金 9,994,000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の内訳価格は物件2のための土地利用権等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等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、目的物の種類また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 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		
	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	JR常磐線「亶理」駅の南東方・道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR常磐線の東側に位置する住宅地域で、平坦な地勢の中に一般住宅が建ち並びアパートも見られる地域状況になっている。周辺では近年、画地分割による取引も進んでいる。目的土地は、亶理町役場の南方約1.2kmにあり、亶理小の東方約1.5km、亶理中の東方約2.6kmにある。商業施設は、プレスコキクチ亶理店の東方約0.9kmに位置する(いずれも道路距離)。 県内の不動産市場においては、建築費の高騰や物価上昇が進む中でも、仙台圏で堅調さが続いている。仙台圏には属さない亶理町にあっては、利便性などの良し悪しなどで地価は二極化が進行している。目的物件周辺については、生活の利便性が概ね良好で、上昇の値動きとなっている。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定: 60%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	なし
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約9.4m×約26.5m
	地 積	246.34㎡
	形 状	長方形状
	地 勢	平坦
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の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 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。	
特 記 事 項	特になし	

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 20番3	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) :	令和 4 年 3 月 22 日 新築
	経 過 年 数 :	3年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 :	27年
構 造	木造合金メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁: 窯業系サイディング	床 : フローリング、畳
	内 壁: クロス貼り	設 備: 電気・給排水
	天 井: クロス貼り	
	その他: オール電化仕様である。ヒートポンプ給湯器を使用している。	
	(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)	95.58㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	別添間取図の通り
品 等	普 通	
保守管理の状態	不 良	
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	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	25,400円/㎡	0.97	246.34㎡	1.00	6,069,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 亘理(県)ー1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 27,300\text{円/㎡} & \times \frac{103.3}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{110} & = 25,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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: 方位1

◇ 地域格差 : 街路0、交通接近0、環境10、行政0

イ 個別格差: 方位2、間口・奥行-5

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 0%)

② 物件2(建物)

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	176,000円/㎡	95.58㎡	0.90	15,140,000円

ウ 現価率: 経過年数3年、経済的残存耐用年数27年、観察減価0%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.90 = \{ 0 + (1 - 0) \times (27\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.00)$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 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
1	6,069,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,517,000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(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	6,069,000円	- 1,517,000円	1.00	1.00	0.60	2,731,000円
2	15,140,000円	+ 1,517,000円	1.00	1.00	0.60	9,994,000円
一括価格(合計)						12,725,000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： 対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

基 準 地 亘理(県)－1

所 在 : 亘理町字江下6番11

価 格 : 27,300円/㎡

位 置 : JR亘理駅の南東方約1.1km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 330㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側6m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・無指定(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画の整った小規模開発による住宅地域

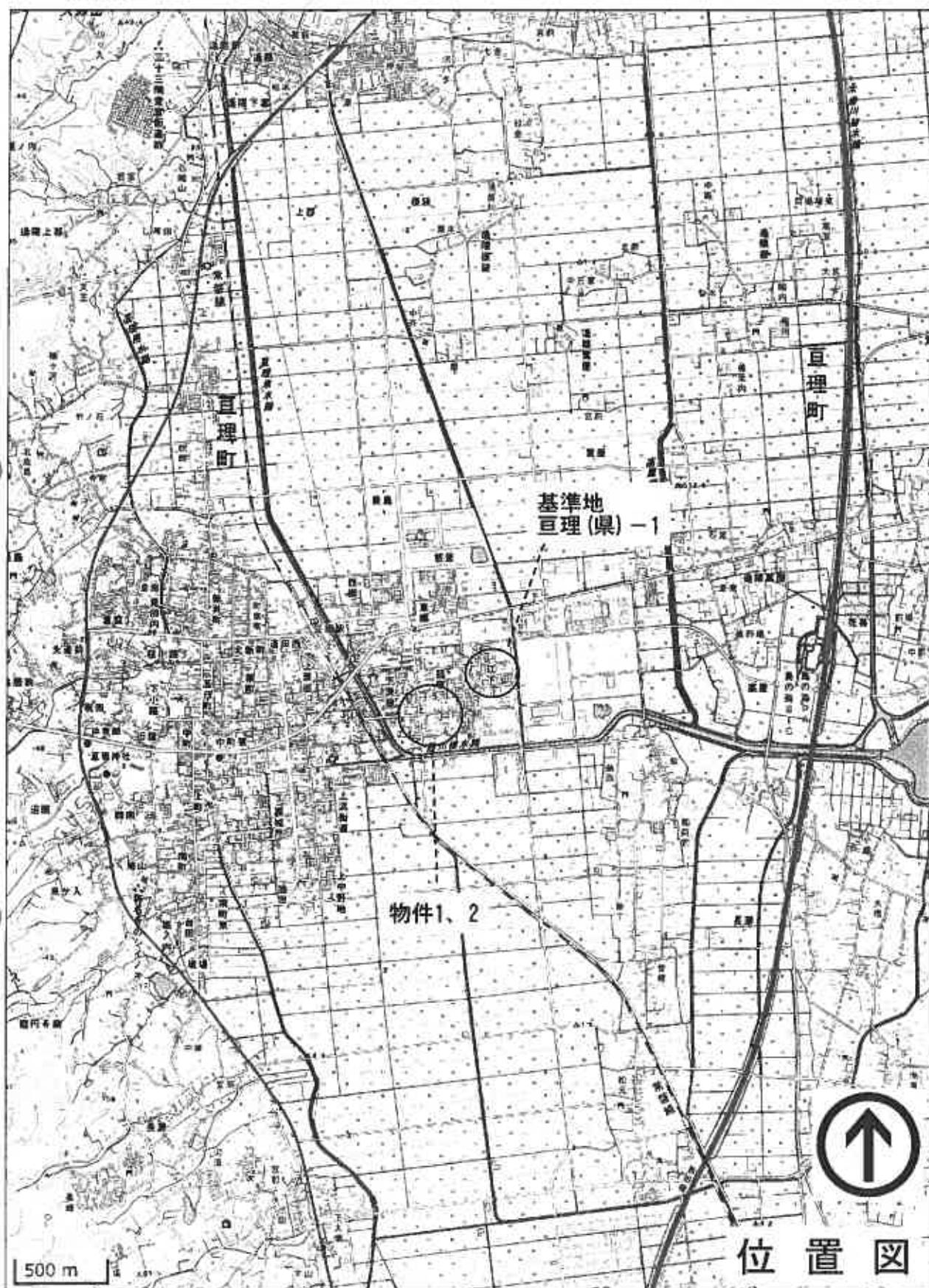
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条1項地図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 亶理郡亶理町字狐塚 |
| | 地 番 | 20番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町字狐塚20番地3 |
| | 家屋 番号 | 20番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階50.22平方メートル
2階45.36平方メートル |



登記年月日 令和4年3月11日

地籍測量図

図番 第 9 号
図名 正理町地籍測量図

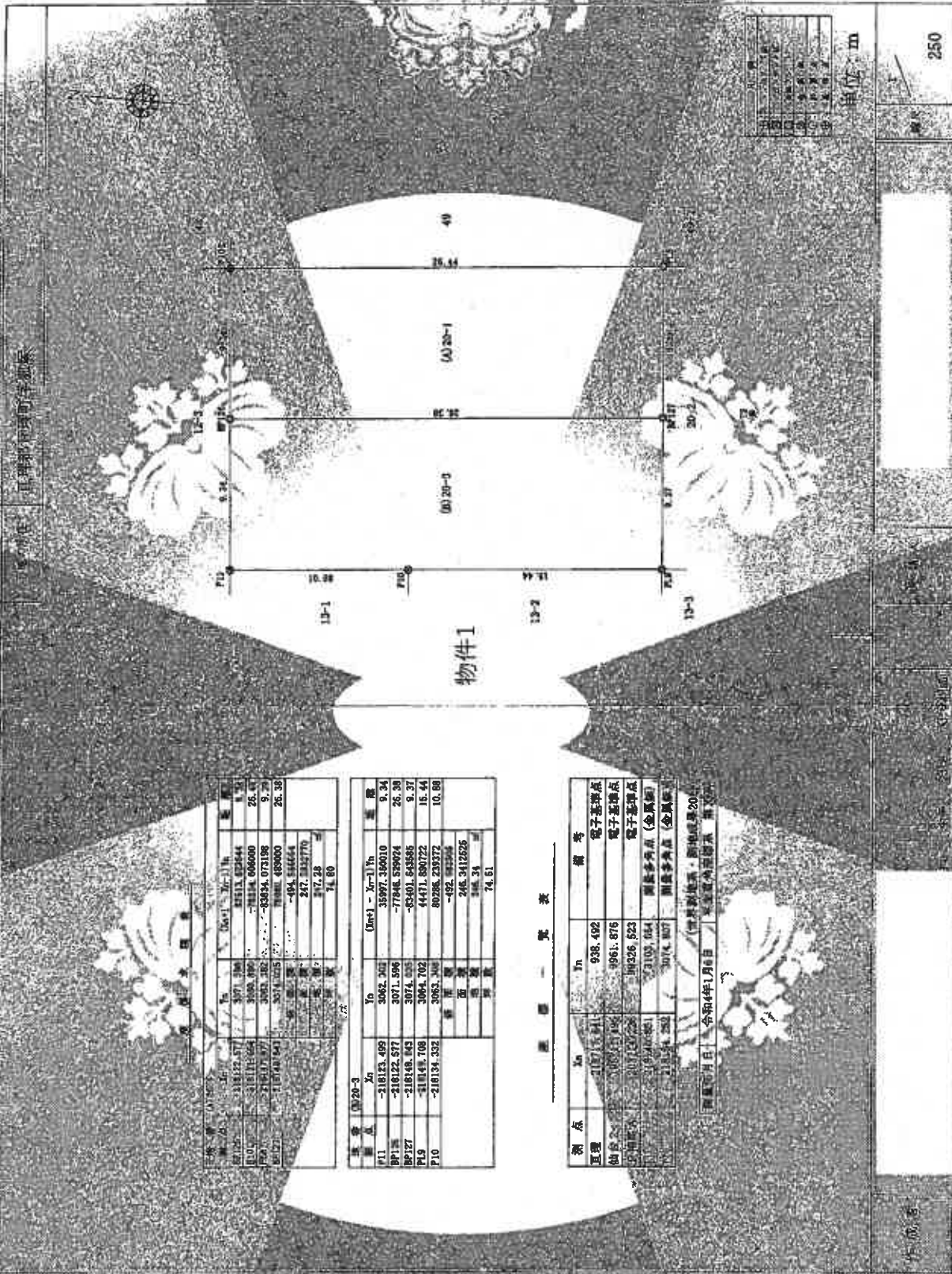
測点	Xm	Ym	(Xm-1)Ym	面積
P1	-210122.577	3071.306	-645113.52844	9.34
P2	-210122.577	3071.306	-645113.52844	26.38
P3	-210122.577	3071.306	-645113.52844	9.37
P4	-210122.577	3071.306	-645113.52844	15.44
P5	-210122.577	3071.306	-645113.52844	10.88
P6	-210122.577	3071.306	-645113.52844	74.61

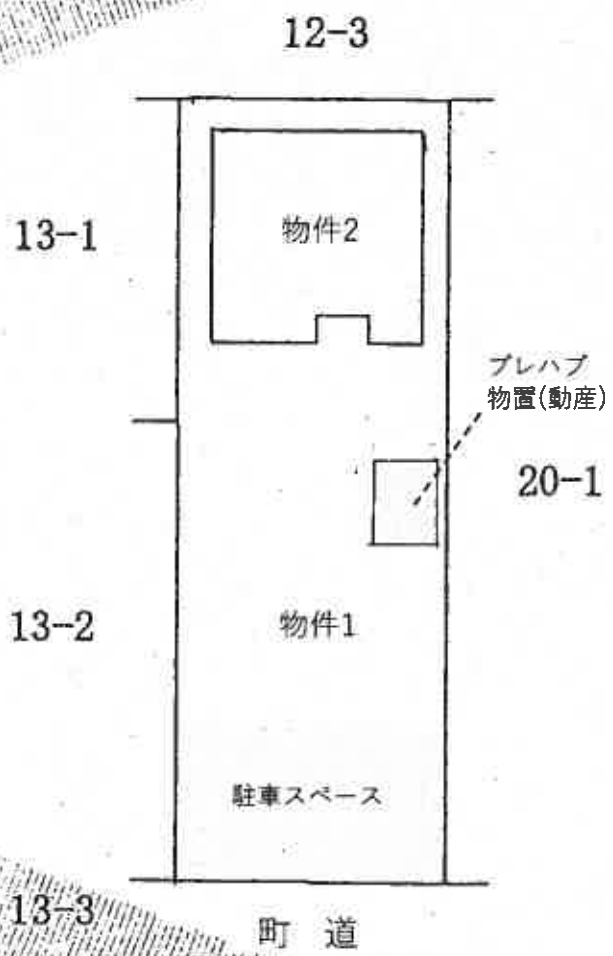
測点	Xm	Ym	(Xm-1)Ym	面積
P1	-210122.577	3071.306	-645113.52844	9.34
P2	-210122.577	3071.306	-645113.52844	26.38
P3	-210122.577	3071.306	-645113.52844	9.37
P4	-210122.577	3071.306	-645113.52844	15.44
P5	-210122.577	3071.306	-645113.52844	10.88
P6	-210122.577	3071.306	-645113.52844	74.61

面積一覽表

測点	Xm	Ym	備考
P1	-210122.577	3071.306	電子基準点
P2	-210122.577	3071.306	電子基準点
P3	-210122.577	3071.306	電子基準点
P4	-210122.577	3071.306	電子基準点 (金属)
P5	-210122.577	3071.306	電子基準点 (金属)

測量年月日 令和4年1月6日 測量員 正理町地籍測量員 第 9 号

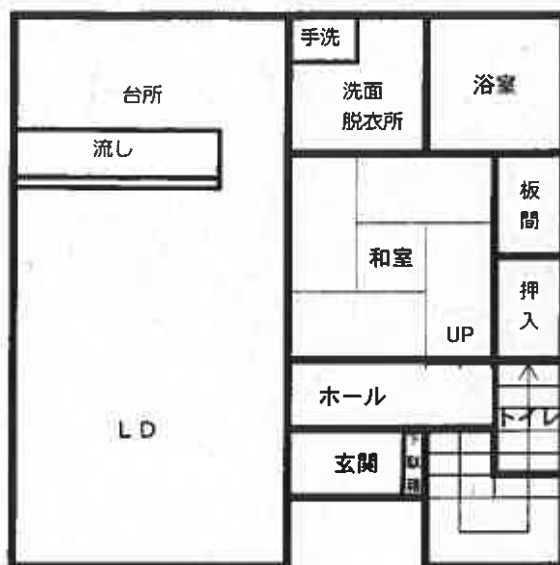




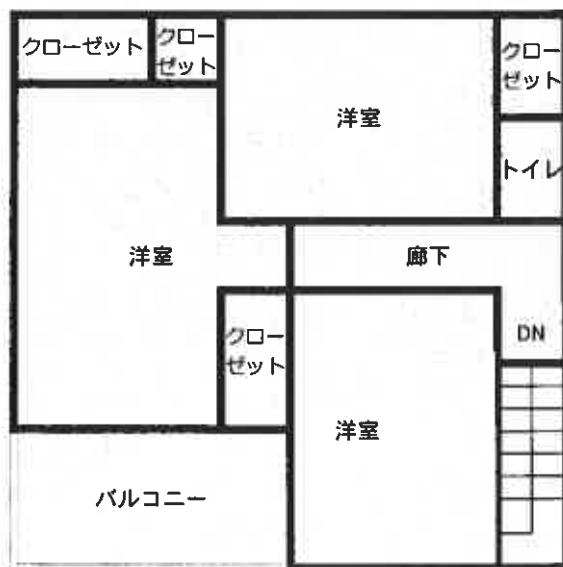
土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図
(物件2)