

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)

〒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 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 8 年 3 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 26 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 4 月 10 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	513,000 410,400		102,600	30,845	6,609



物件目録

☆1	所 在	石巻市山下町一丁目
	地 番	1 番 2 5
	地 目	畑
	地 積	2 9 7平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月18日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

氏名不詳者が占有している。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

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 石巻市山下町一丁目
地 番 1 番 2 5
地 目 畑
地 積 2 9 7 平方メートル



令和6年(ヌ)第15号
令和6年3月28日受理
令和6年6月7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	石巻市山下町一丁目
	地	番	1番25
	地	目	畑
	地	積	297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	石巻市山下町一丁目11番8			付近
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 畑（物件1） ☐ 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。 ☒ 上記の者が畑として使用し、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 保管開始日 支部 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 ■氏名不詳 (C)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(□ (占有者) ■A (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成14年頃	
最初の	契約日	平成14年頃	
契約等	期間	平成14年頃 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		平成14年頃に前所有者のBがCに貸し、その後Aが相続によりその地位を承継した。	
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について

急勾配の土地で、野菜等が栽培されている。

石巻市農業委員会からの回答書には、物件1の農地について次のように記載されている。

ア 現況は農地である

イ 所有権移転、賃借権設定及び転用等の許可はない

ウ 農地買受適格証明書が必要である

石巻市建築指導課によると物件1の南側にある道路は建築基準法42条2項道路とのことである。

(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
■ A (所有者)	物件1は、平成14年頃に私の母であり前所有者であるBが、Cに無償で貸しました。契約書はないので口頭の契約だと思います。その人が畑として耕作をしているようですが詳しいことは分かりません。私自身は利用していない土地であり、無償であっても耕作するなど管理してもらった方が当方としても好都合なので私もその貸借を引き継いでいます。Cのことは年に1回お礼に来て菓子折等を持ってくるので見知ってはいるのですが、私自身はCの本名や住所はよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年4月12日 (金) 12:50-13:00	石巻市役所	物件1の接道についての調査 (4/19回答書受領)
R6年4月12日 (金) 13:50-14:00	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4月15日 (月) 13:00-13:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年4月15日 (月) 14:00-14:10	石巻市農業委員会	物件1の現況等に関する調査及び資料請求 (4/19 回答書受領)
R6年4月23日 (火) 14:00-14:40	物件所在地	写真撮影、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

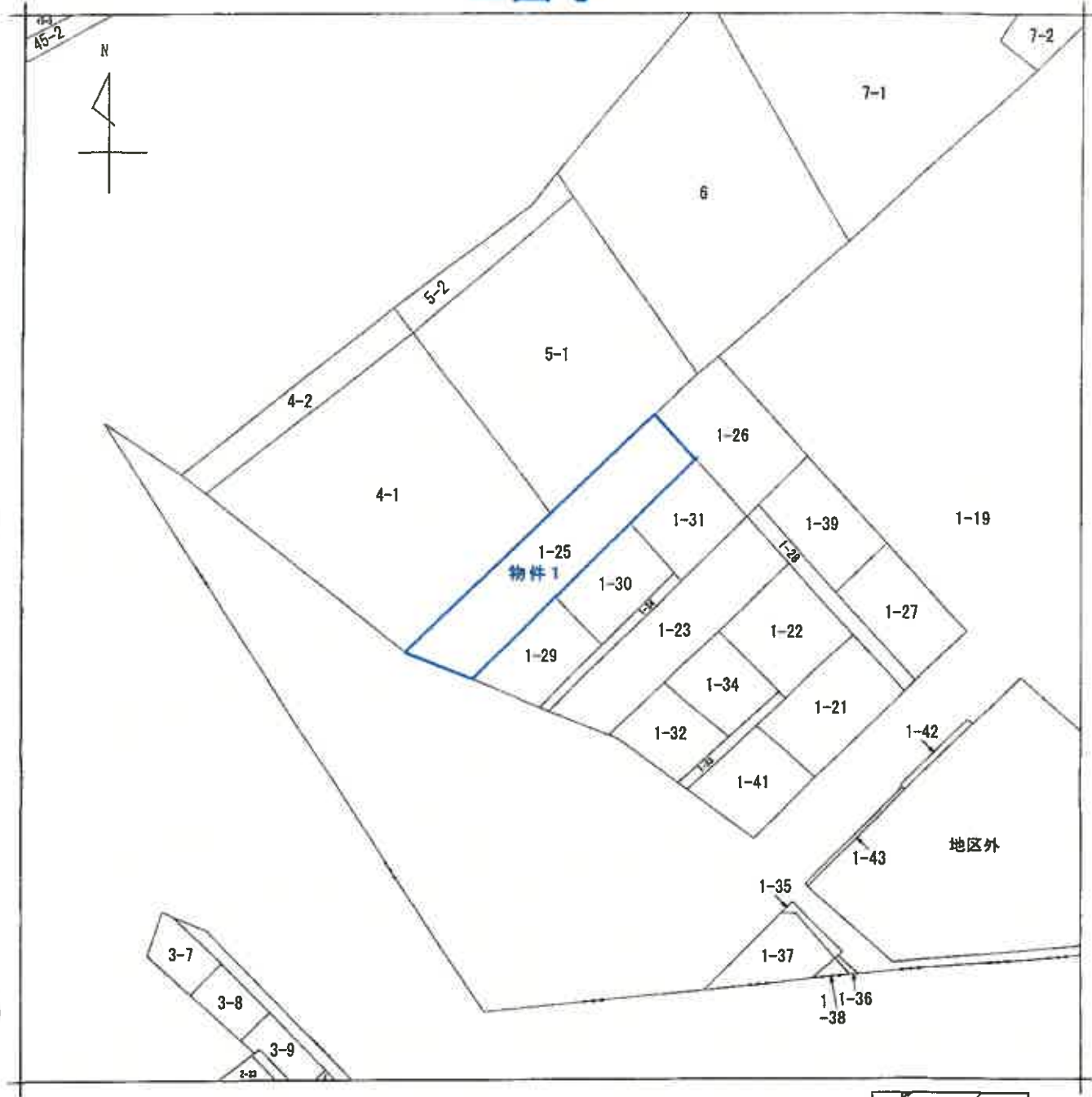
(特記事項)

- ☐ 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

公図写

1 3-40



(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。

地番区域見出し



A 山下町1丁目
B 山下町2丁目

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市山下町一丁目				地番	1番25			
出力縮	力尺	縮尺不明	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					備付年月日(原図)			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6年3月7日

仙台法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

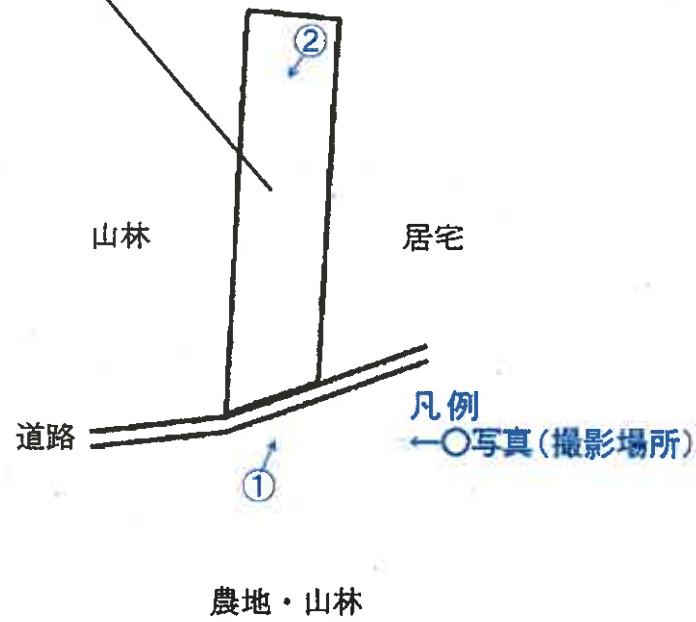
(7枚目)



土地現況図



物件1 (地番1番25)



(8枚目)

(8枚目)

写真①



物件1

写真②



物件1

令和 6 年（又） 第 15 号

令和 6 年 4 月 23 日 現地調査

令和 6 年 6 月 13 日 評 価

令和 7 年 8 月 28 日 補充評価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

補 充 評 価 書
(物 件 1)

評価人 不動産鑑定士 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

評 価 額		
物件 1(土地)	金	513,000 円

第 2 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通り	

番号	特 記 事 項
1	農地法の適用を受ける土地である。

第3 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格(物件1)

目的土地の更地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	更地価格 ア×イ×ウ
1	28,200円/㎡	0.43	297㎡	3,601,000円

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 【石巻(県)-11】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 34,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{98.3}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{117} & = & 28,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +2% (1.02)
- ◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件 +3% (1.03)
- 街路条件 +3% (1.03)
- 環境条件 +10% (1.10)
- 上記相乗積 117% (1.03 × 1.03 × 1.10 = 1.17)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 画地条件(方位) +2% (1.02)
- 画地条件(地勢、間口・奥行の関係) △10% (0.90)
- 画地条件(セットバック) △2% (0.98)
- 画地条件(土地利用の状況等) △50% (0.50)
- 行政的條件(土砂災害警戒区域、市街化区域内農地) △5% (0.95)
- 上記相乗積 43% (1.02 × 0.90 × 0.98 × 0.50 × 0.95 = 0.43)

ウ. 地積：登記数量

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 評価額

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	3,601,000円	0.95	0.25	0.60	513,000円

イ. 占有減価修正：

占有者が耕作している状況及び占有権原等を勘案し、上記の通り占有減価修正の判定を行った。

ウ. 市場性修正：

対象不動産の個別性(市街化区域内の農地であること等)に基づく不動産需要の減退等(▲50)並びに前回の期間入札・特別売却において買受けの申出が無かった事実(▲50)を考慮して、右記の通り、市場性修正を実施した。 ▲75% (0.25)

エ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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 4 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)-11】

所 在 : 石巻市山下町一丁目24番38(山下町1-8-11)
価 格 : 34,200円/㎡
位 置 : JR仙石線「石巻」駅南西方約800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員6.2m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 高台に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

以 上

令和 6 年（ヌ）第 15 号

物 件 目 録

1	所	在	石巻市山下町一丁目
	地	番	1 番 2 5
	地	目	畑
	地	積	2 9 7 平方メートル

令和 6 年（又） 第 15 号

令和 6 年 4 月 23 日 現地調査

令和 6 年 6 月 13 日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書
（ 物 件 1 ）

評価人 不動産鑑定士 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

評 価 額	
物件 1 (土地)	金 1,041,000 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通り	

番号	特 記 事 項
1	農地法の適用を受ける土地である。

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仙石線「石巻」駅の南西方・道路距離約1.1km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市中心部の高台地に位置し、戸建住宅の他、駐車場や農地(畑)、山林(雑木林・竹林)も見られる地域である。地域内に格別な変動要因はないので、付近の状況は、当面、現状維持で推移するものと予測する。標準的画地は、規模330㎡程度、北向きの戸建住宅地である。また街路条件は、幅員約2.7m舗装道路が標準的である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60 % 200 % - 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 街路接面状況 そ の 他	297㎡ 約10m×約30m ほぼ長方形 中間画地 南東方の道路より約0～0.5m程度高い
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易度 宅地化の影響 そ の 他	地域は全体として北西方へ傾斜。目的物件は段々畑状で使用されている。 普通 普通 普通 普通 あり 北西側隣地から竹等の越境が確認された。
接面道路の状況	南東側で幅員約2.7mの舗装道路(建築基準法第42条2項道路)に約0～0.5m程度高く接面する。	
土地利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：あり ガス配管：なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の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.上水道については、前面道路に本管が埋設されているが、目的物件1(土地)への引込管は確認出来なかった。 2.「農地等の現況等に係る照会に対する調査結果」(石巻市農業委員会)は以下の通りである。 (1)現況地目:農地 (2)転用許可等の有無:無 (3)使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項:無 (4)都市計画法関係:市街化区域 (5)農振法関係:農振地域外 (6)買受適格証明書の要否:要
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格(物件1)

目的土地の更地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	更地価格 ア×イ×ウ
1	28,600円/㎡	0.43	297㎡	3,653,000円

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 【石巻-11】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 34,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.4}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{117} & = & 28,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +2% (1.02)
- ◇ 地 域 格 差 : 格差なし
- 交通接近条件 +3% (1.03)
- 街路条件 +3% (1.03)
- 環境条件(住環境等) +10% (1.10)
- 上記相乗積 117% (1.03 × 1.03 × 1.10 = 1.17)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 画地条件(方位) +2% (1.02)
- 画地条件(地勢、間口・奥行の関係) △10% (0.90)
- 画地条件(セットバック) △2% (0.98)
- 画地条件(土地利用の状況等) △50% (0.50)
- 行政的條件(土砂災害警戒区域、市街化区域内農地) △5% (0.95)
- 上記相乗積 43% (1.02 × 0.90 × 0.98 × 0.50 × 0.95 = 0.43)

ウ. 地積：登記数量

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 評価額

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	3,653,000円	0.95	0.50	0.60	1,041,000円

イ. 占有減価修正 : 修正の必要はないものと判断した。

占有者及びが耕作している状況及び占有権原等を勘案し、上記の通り占有減価修正の判定を行った。

ウ. 市場性修正 :

対象不動産の個別性(市街化区域内の農地であること等)に基づく不動産需要の減退等を考慮し、市場性修正率を右記のとおり判定した。 $\Delta 50\%$ (0.50)

エ. 競売市場修正 : 「評価の条件」欄記載の、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

地価調査基準地【石巻-11】

所 在 : 石巻市山下町一丁目24番38(山下町1-8-11)
価 格 : 34,700円/㎡
位 置 : JR仙石線「石巻」駅南西方約800m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側幅員6.2m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 高台に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 土地現況図

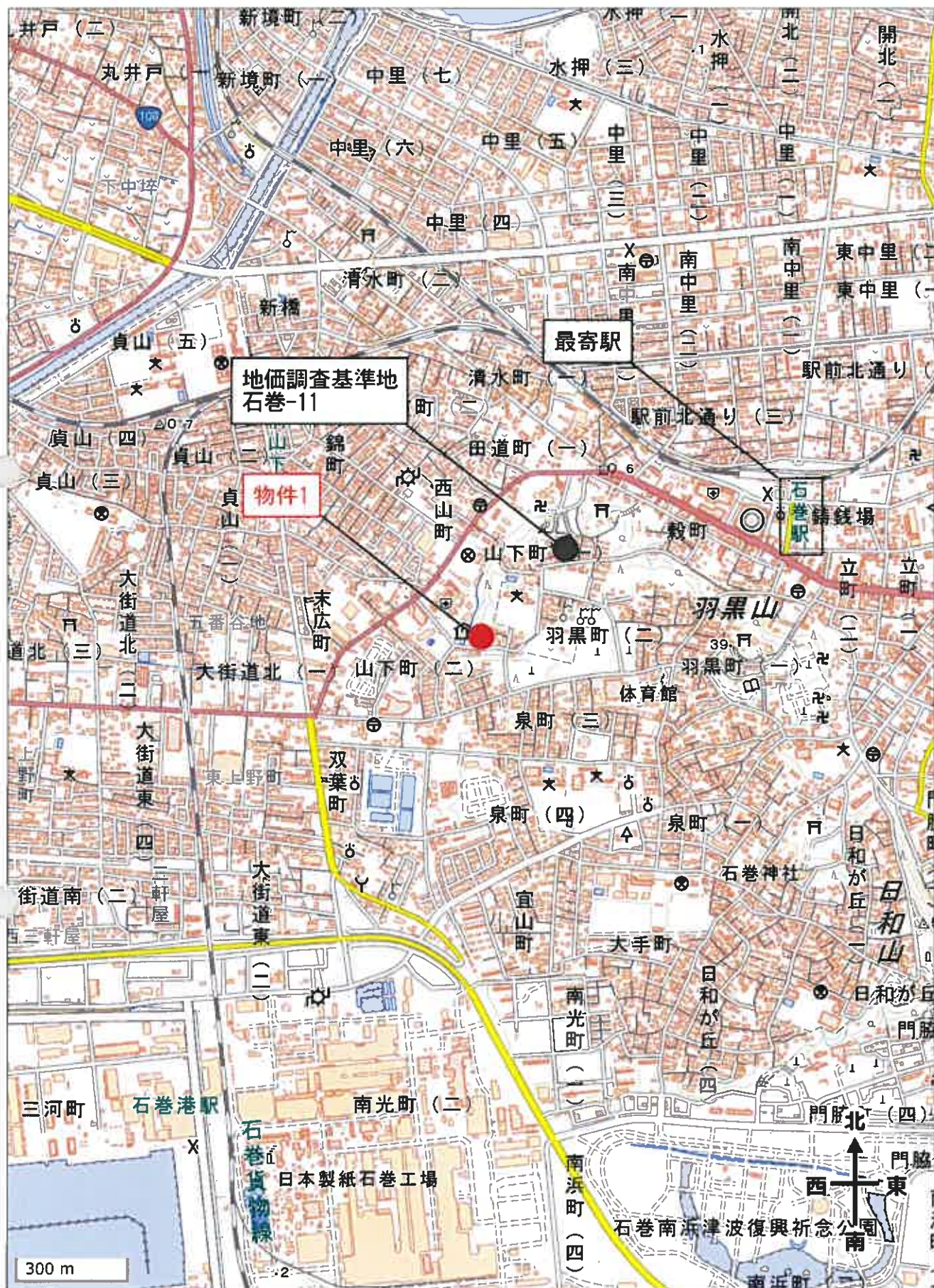
※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

物 件 目 録

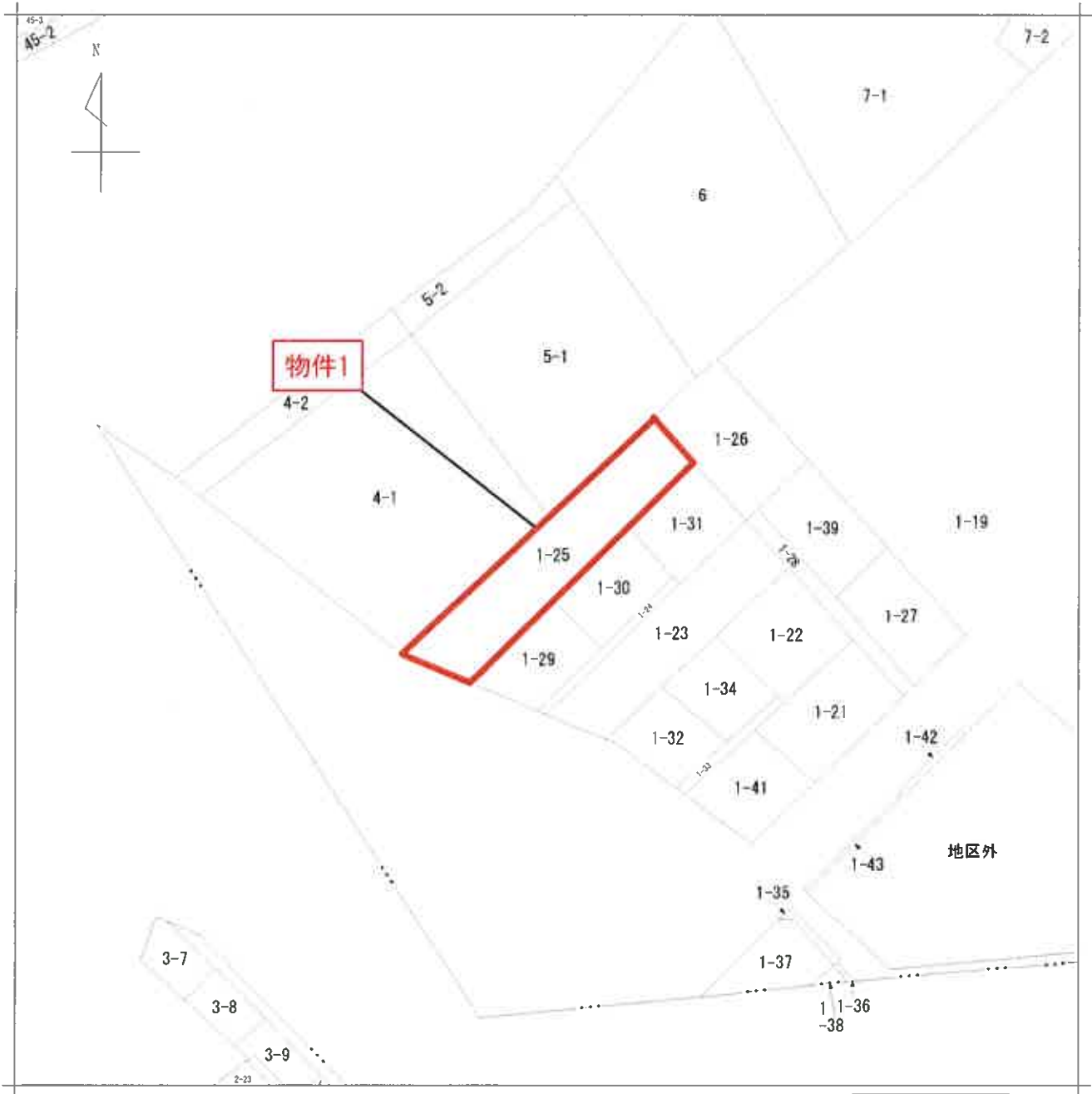
1	所	在	石巻市山下町一丁目
	地	番	1 番 2 5
	地	目	畑
	地	積	2 9 7 平方メートル



地図に準ずる図面写

表示年月日：2024/05/07

3-40



請求部	所在	石巻市山下町一丁目				地番	1番25			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

土地現況図



物件1 (地番1番25)

