

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12月24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 8年 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月 6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12月24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	18,532,000 14,825,600	一括	3,706,400	95,123	17,489
1	3,154,000				
2	15,378,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階84.88平方メートル
2階62.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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, 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 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階84.88平方メートル
2階62.93平方メートル |



令和 7年(ケ)第 80号
令和 7年 8月19日受理
令和 7年10月 1日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐 藤 俊 也 (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 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階84.88平方メートル
2階62.93平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
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	物件1の南東側で接する148番の土地（地目公衆用道路、地積3298㎡、所有者セヶ浜町）は町道である。カーポートが存する。			
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 ☐ 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	物件2の南西側にスチール製物置（動産）が存する。 物件2はオール電化仕様の建物である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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

執行官の意見

- 本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書を送付したが、2期日とも所有者の立会はなく、相当期間が経過しても回答等なかった。
- 立入調査の結果及び物件2の建物内に存在した占有徴表等から本件物件の占有状況等につき、本報告書2枚目のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月20日 (水) 15:00—15:05	七ヶ浜町役場	七ヶ浜町役場税務課に資料交付依頼 (8/26 資料受領)
同 日 15:15—15:25	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年8月28日 (木) 11:30—11:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
同 日	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年9月10日 (水) 15:00—15:40	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行) ※全戸不在により、立入調査不能
7年9月22日 (月)	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年9月29日 (月) 15:10—16:15	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 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 7年 9月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠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

法第14条地図



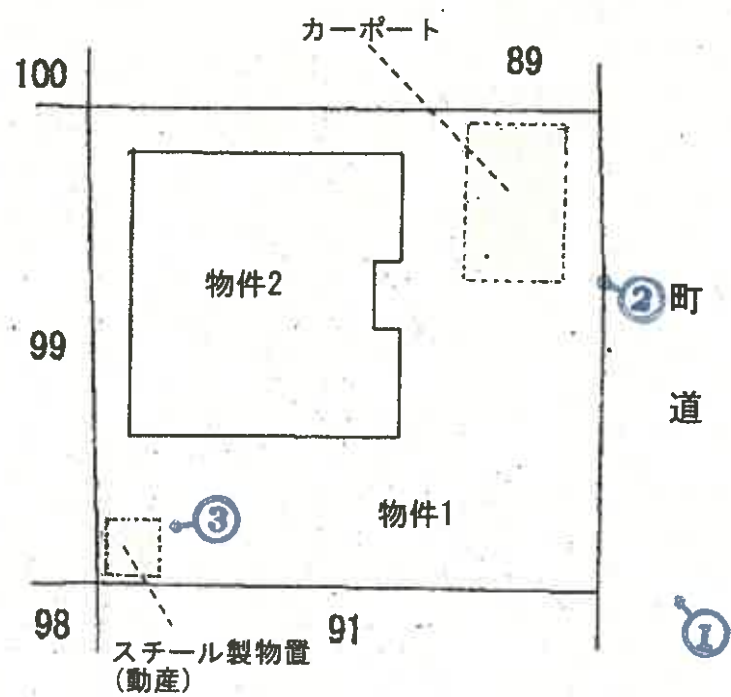
A4判に縮小

請求部	所在	宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水				地番	90番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	令和2年10月15日				備付年月日(原図)	令和2年10月19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。

令和7年5月7日
仙台法務局塩竈支局
登記官

(5 枚目)

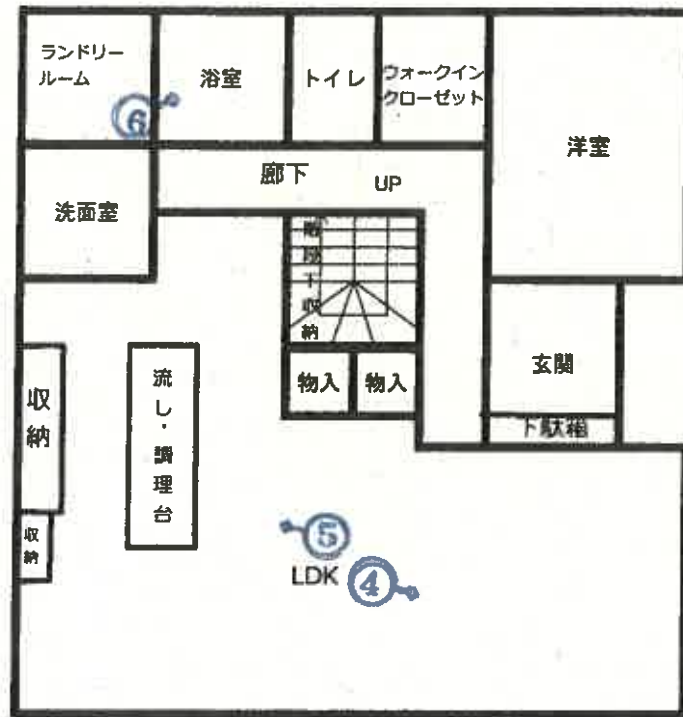


凡 例
←○写真(撮影場所)

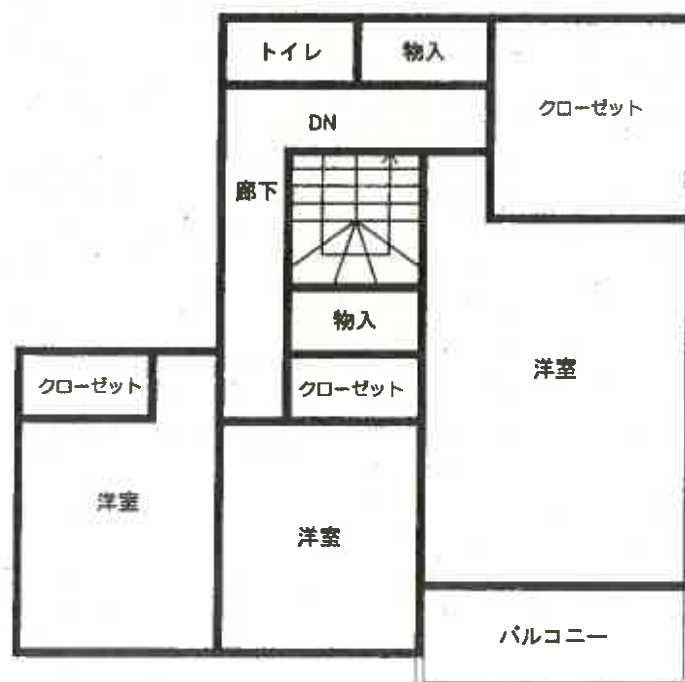
土地建物位置関係図



1 階



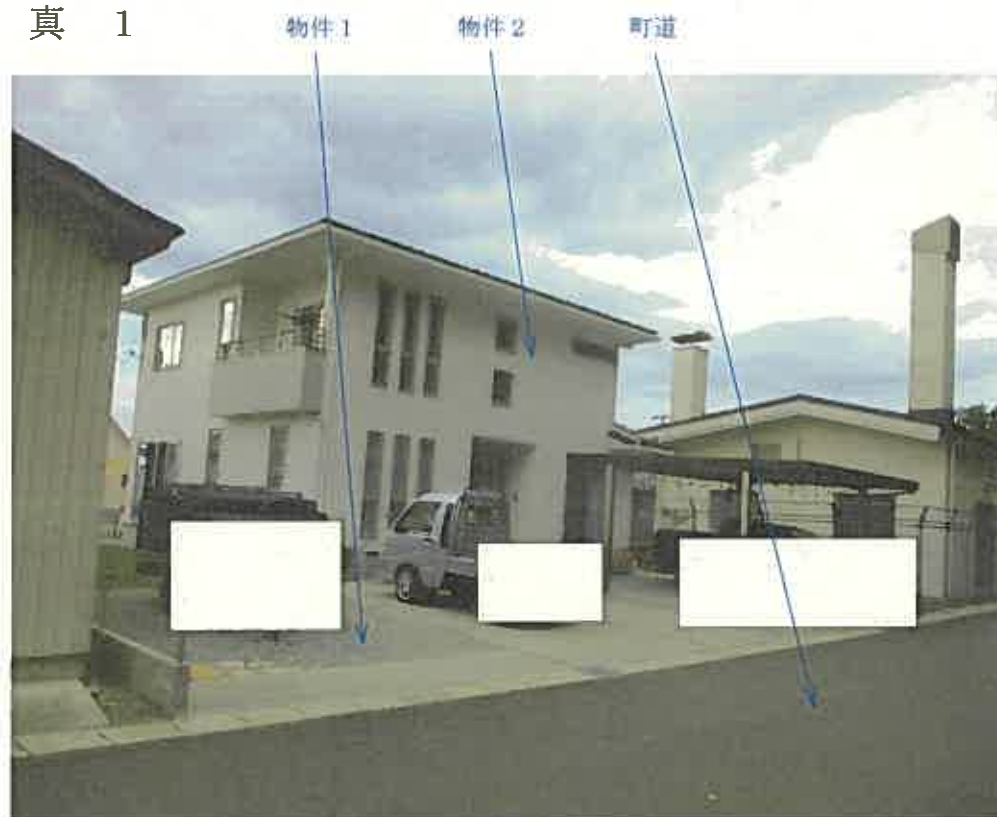
2 階



凡 例
←○写真(撮影場所)

間取図
(物件2)

写 真 1



写 真 2



写 真 3

スチール製物置（動産）



写 真 4



写真 5



写真 6



令和 7 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 10 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
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 18,532,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,154,000円
物件2(建物)	金 15,378,000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 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仙石線「下馬」駅の北東方・道路距離約6.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、七ヶ浜町の北西部、西側で代ヶ崎浜漁港に隣接する混在地域で、周辺には住宅のほかに漁港関連施設なども見られる地域状況になっている。目的土地は、主要地方道・塩釜七ヶ浜多賀城線まで0.61mの位置にあり、七ヶ浜町役場の北方約1.7km、亦楽小の北方約1.5km、七ヶ浜中の北方約1.8kmにある。商業施設は、西友汐見台店の北方約3.0kmに位置する(いずれも道路距離)。 県内の不動産市場では、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七ヶ浜町にあつては、生活利便性の良し悪しなどで地価は小幅な二極化が進行している。目的物件周辺は、風光明媚な環境にあるが、やや利便性が劣り、東日本大震災の浸水地区でもある。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	指定: 60%
	容 積 率	指定: 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	代ヶ崎浜B地区計画の指定下にある。 急傾斜地崩壊危険区域・誘発助長区域に指定されており、家屋の新築等に当たっては、知事の許可が必要となる。
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約16.5m×約17m
	地 積	295.34㎡
	形 状	正方形状
	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	南東側で幅員約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	目的土地を含む一帯は、東日本震災後に、被災市街地復興土地地区画整理事業により整備された地域で、目的土地は前述の通り、代ヶ崎浜B地区計画の居住系地区の指定下にある。住宅や共同住宅、一定規模の店舗併用住宅や事務所併用住宅などの建築について、用途規制はない。	

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 90番	
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 3 年 11 月 18 日 新築
	経過年数 :	4年
	経済的残存耐用年数 :	26年
構造	木造瓦葺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)	147.81㎡	
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	やや不良	
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	23,500円/㎡	1.01	295.34㎡	1.00	7,010,000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 七ヶ浜(県)－1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 32,200\text{円}/\text{㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{132} & = 23,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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: 方位4

◇ 地域格差 : 街路1、交通接近3、環境15、行政10

イ 個別格差: 方位1

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	197,000円/㎡	147.81㎡	0.82	23,877,000円

ウ 現価率: 経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価5%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.82 = \{ 0 + (1 - 0) \times (26\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.05)$$

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	7,010,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,753,000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	7,010,000円	－ 1,753,000円	1.00	1.00	0.60	3,154,000円
2	23,877,000円	＋ 1,753,000円	1.00	1.00	0.60	15,378,000円
一括価格(合計)						18,532,000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 七ヶ浜(県)－1

所 在 : 七ヶ浜町吉田浜字細田14番78

価 格 : 32,200円/㎡

位 置 : JR下馬駅の東方約5.2km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 224㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側6.5m町道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

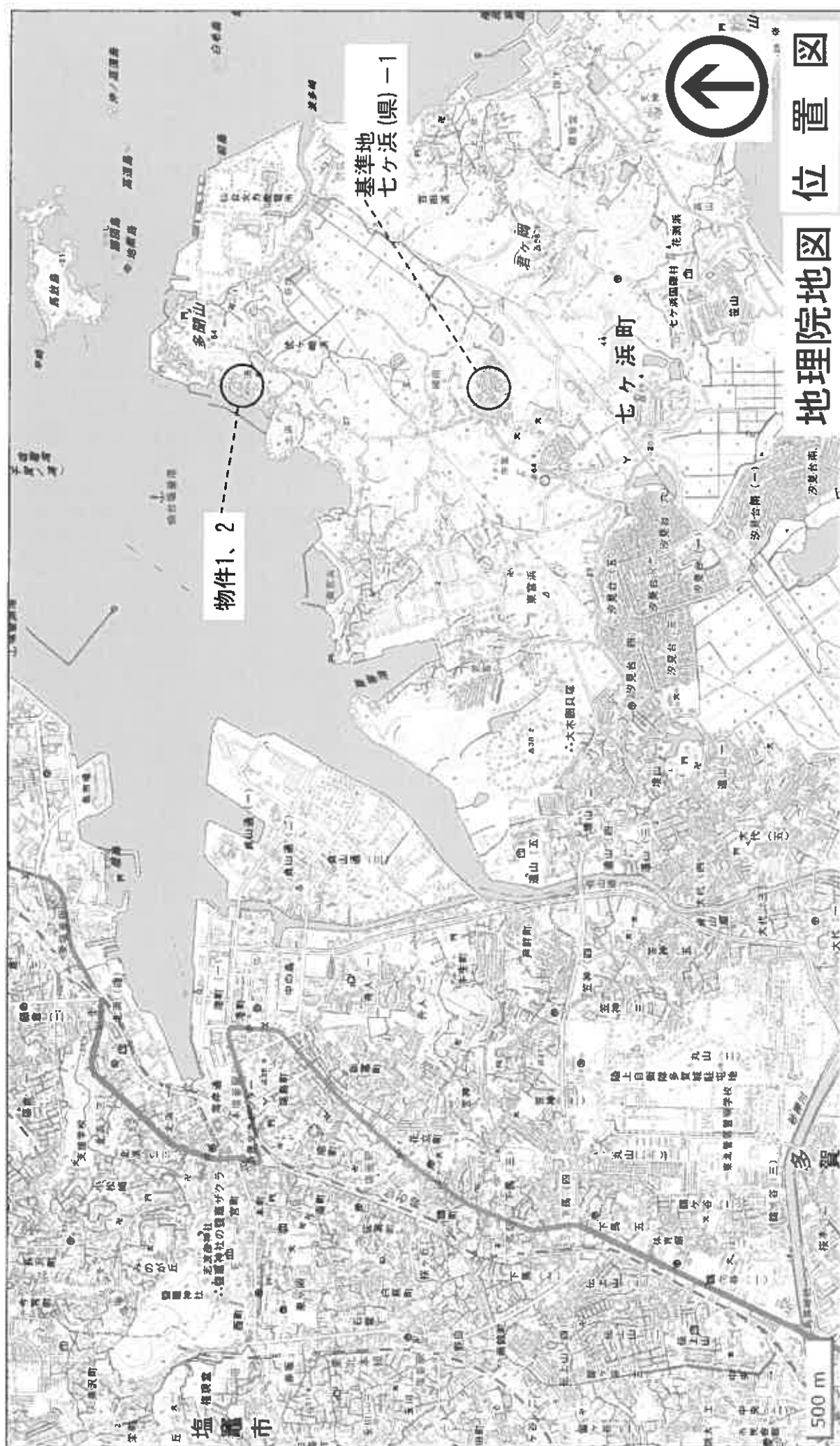
第7 附属資料

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

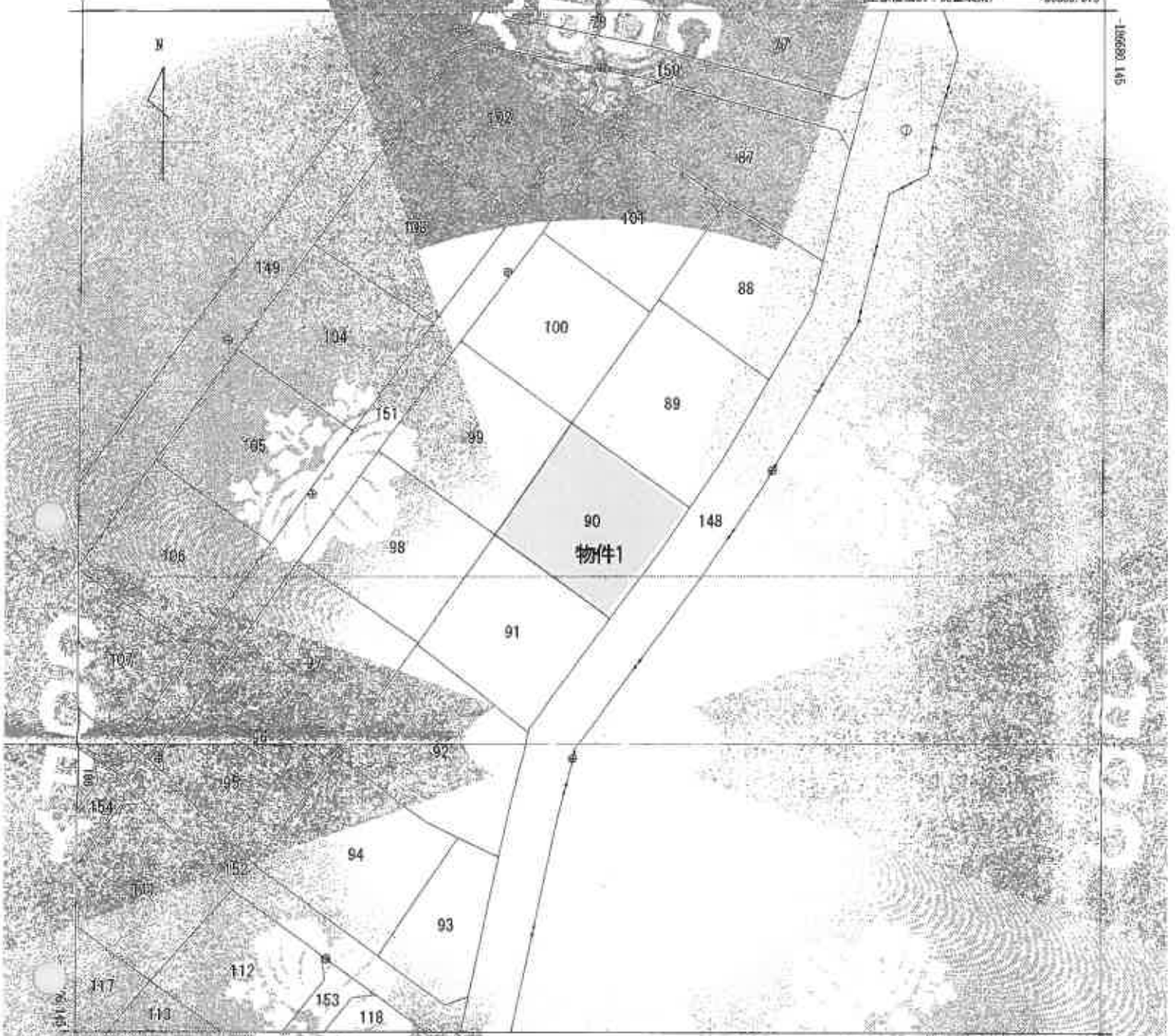
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水 |
| | 地 番 | 90番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町代ヶ崎浜字清水90番地 |
| | 家屋 番号 | 90番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階84.88平方メートル
2階62.93平方メートル |



地理院地図位置図



地番区域見出
代々崎派
字清水

情報 番号	所在地	宮城県心ヶ森町代々崎派字清水			地番	90番	
縮尺	1/500	精度 区分	第二	図面 番号	10-1	縮尺	1/500
作成 年月日	令和2年10月15日	縮尺 区分	第二	縮尺 区分	第二	縮尺 区分	第二

これは地図に記載されている内容を証明する図面である。

A3をA4に縮小

令和7年5月7日
仙台法務局地籍課
登録係

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：令和3年11月29日

これは図面に記載されている内容を確認し、実地調査した結果、
令和7年5月7日 仙台政務所 調査員

図面番号：10-2

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 90番

建物図面

建物の所在地 宮城県七ヶ浜町七ヶ浜字酒が90番地



求積表

①	8.100 x 9.555 =	78.256450
②	0.810 x 3.640 =	3.312400
③	0.810 x 3.640 =	3.312400
計	84.881250	
延面積	84.88㎡	



求積表

①	2.730 x 4.085 =	11.251950
②	2.730 x 8.645 =	23.620950
③	3.540 x 7.735 =	27.364650
計	62.237550	
延面積	62.24㎡	

物件2

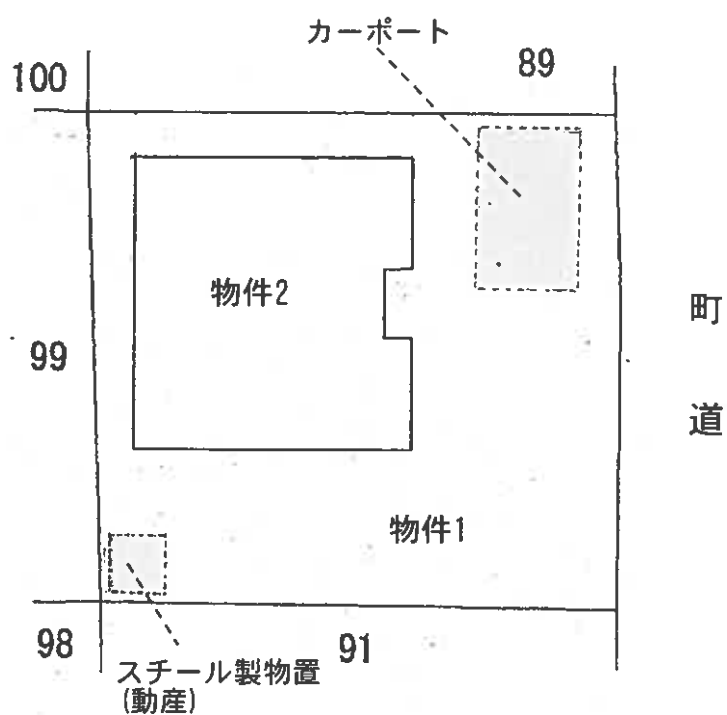


作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



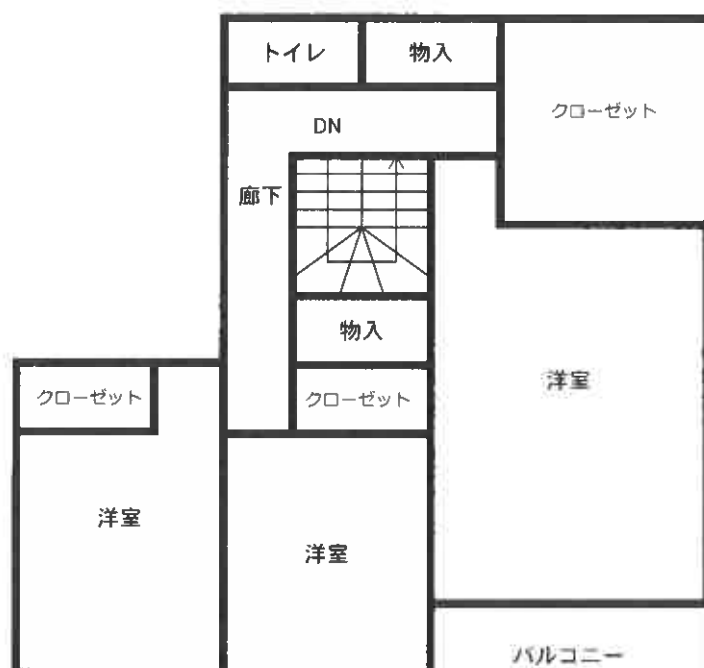
土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図
(物件2)