

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 8年 1月28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 2月17日 午前 9時00分から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月26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 3月13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 8年 1月28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	1,348,000 1,078,400		269,600	19,316	0



物 件 目 録

1 所 在 宮城郡利府町加瀬字十三本塚

地 番 1 1 9 番 6

地 目 宅地

地 積 2 9 6 . 8 7 平方メートル

持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 宮城郡利府町加瀬字十三本塚
地 番 119番6
地 目 宅地
地 積 296.87平方メートル
持分3分の1



令和7年(ヌ)第 61号
令和7年 8月 4日受理
令和7年 9月 10日提出

現況調査報告書

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 宮城郡利府町加瀬字十三本塚
地 番 119番6
地 目 宅地
地 積 296.87平方メートル
共有者 A 持分3分の1



(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（A、売却対象外B及び同C）ら ☐ 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	物件1内に雑木、高木が存在し、それらが隣地や接道にはみ出ている。 物件1は北東側と西側で利府町が管理する「道」に接面している。この道路は認定外道路で建築基準法上の道路には該当しないとのことであるが、評価人の宮城県土木部での調査によるとこの道路に接道する建物は接道義務を満たしているとのことである。また、東側では宮城郡利府町が所有する119番54、同9、同28が一体となった公衆用道路に接面している。この道路は建築基準法42条1項2号道路である。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	宮城郡利府町加瀬字十三本塚 1 1 9 番 6
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	7 3 . 2 9 平方メートル (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者 (A、売却対象外B及び同C) ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 9 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (物件 1 の前所有者D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	宮城県東土木事務所に提出された目的外建物の建築計画概要書によると、昭和 4 9 年 9 月 1 0 日に受理され、建築主はAの父で本物件の前所有者であるDであった。

(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
■利府町職員	物件1は北東側と西側で利府町が管理する「道」に接面している。この道路は認定外道路で建築基準法上の道路には該当しません。 目的外建物は所有者が不明なので名寄帳には登録されていません。
■A	私は本物件の共有持分権者です。他の売却対象外の共有持分権者のB、Cは私の姉です。本物件及び本物件上に建つ目的外建物は、元々は父であるDの所有でしたが、平成16年5月15日に死亡し、母はDに先立って亡くなっているため、相続人は私、B、Cの三人でした。 父の遺産である本物件や目的外建物を誰が相続するかについて、相続人間で協議した記憶はありませんし、文書化した記憶もありません。本物件及び目的外建物の利用についての取り決めをしたこともありません。本物件について相続を原因とした所有権移転登記の申請をした記憶もありません。誰が申請したのかも分かりません。 B、Cとはだいぶ前から音信不通の状態です。どこに住んでいるのかも分かりません。 目的外建物について、なぜ未登記なのかも分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本物件及び目的外建物はいずれもAの父でDの所有であったが、Dは平成16年5月15日に死亡している。目的外建物は未登記のため、誰が相続したのかは登記記録上は明らかではない。Aによると相続人間で遺産分割の協議はなされていないとのことなので、目的外建物についても本物件と同様にA、B、Cが法定相続分どおり相続したと考えるべきであり、本物件の占有者は目的外建物の共有持分権者A、B、Cの3名と認定する。

なお、B、Cに対して、登記記録に記載された住所に宛てて現況調査期日の通知書及び目的外建物についての照会書を送付したが、B、Cいずれの郵便も返戻されている。

(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

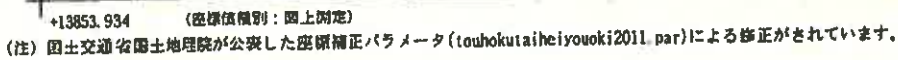
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月7日 (木) 15:40-16:00	利府町役場	利府町役場から名寄帳等の資料受領、接道の調査
R7年8月7日 (木) 16:20-16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年8月18日 (月) 11:20-11:40	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年8月28日 (木) 10:00-10:50	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者Aより占有状況等聴取、評価人帯同
R7年8月28日 (木) 11:10-11:20	利府町役場	利府町役場にA及びDの戸籍等身分関係書類の請求 (8/28、9/2、9/8資料受領)
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

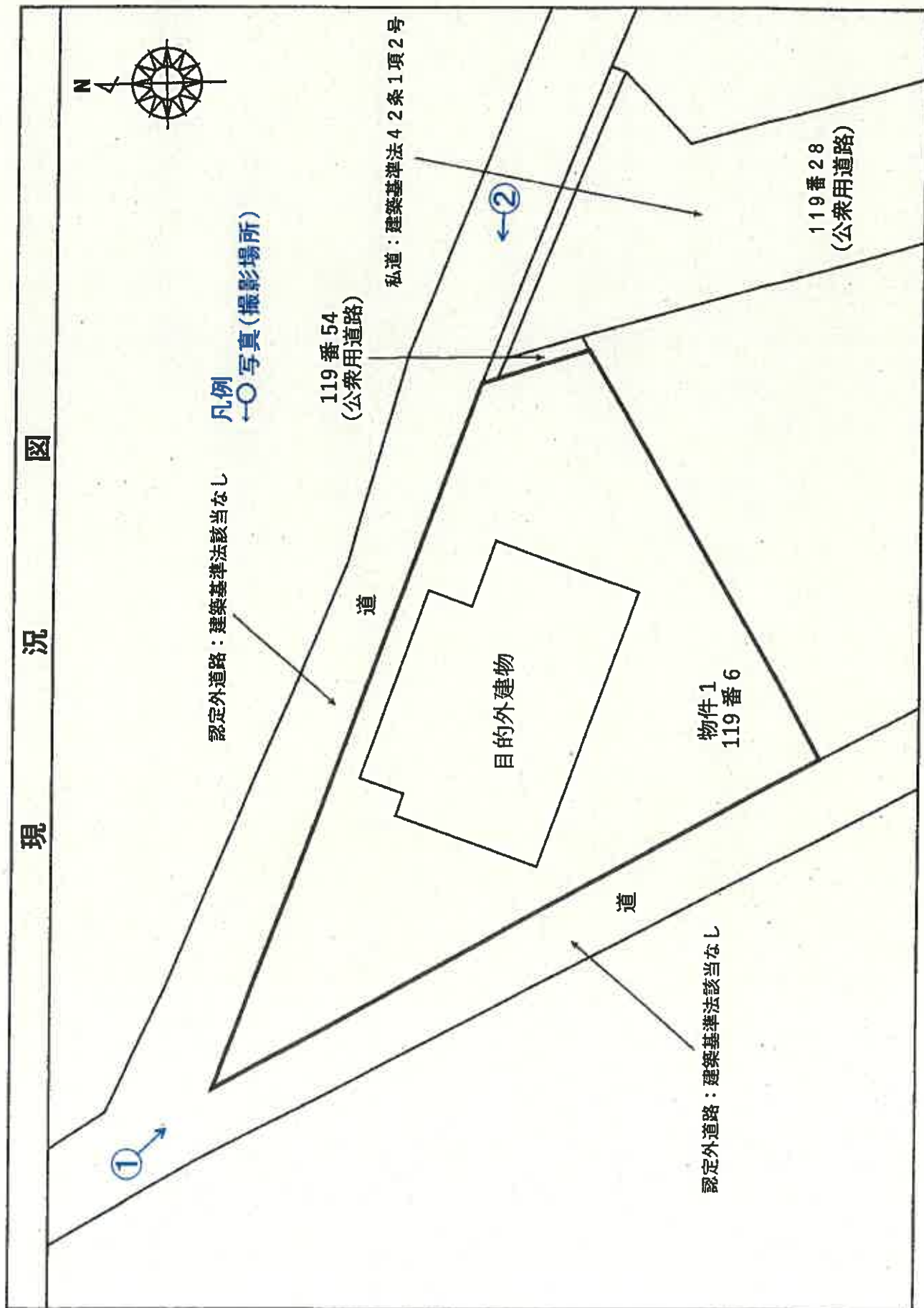
+13978.934



A4判に縮小

(7枚目)

現 況 図



写真①



写真② 隣地にはみ出ている樹木



令和7年 (ヌ) 第 61 号
令和7年 8月28日 現 地 調 査
令和7年 9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
猿 渡 俊

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 1,348,000 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 番 地 目 地 積	別紙物件目録のとおり	
番号	特 記 事 項		
1	物件1上には、下記のとおり目的外建物（未登記）が存する。 所 在：宮城郡利府町加瀬字十三本塚119番6 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：73.29㎡（建築計画概要書を参考に概測） 建築時期：昭和49年前後 新築		

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

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「利府駅」の南東方・道路距離約2,200m (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	目的物件は、利府町の加瀬沼公園近隣に位置する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約3.0mの舗装認定外道路に接道する。交通接近条件は、最寄駅であるJR東北本線「利府」駅まで道路距離約2,200mとやや距離があるため、車による移動が一般的な地域である。					
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	市街化区域				
	用 途 地 域	第1種低層住居地域				
	建 ぺ い 率	指定50%				
	容 積 率	指定80%				
	防 火 規 制	なし				
	そ の 他 の 規 制	特になし				
画 地 条 件	地 積	296.87㎡ (登記簿数量)				
	間 口 ・ 奥 行	間口約30m・奥行約17m (最大)				
	形 状	三角形				
	地 勢	平坦				
	街 路 接 面 状 況	三方路地				
	そ の 他	特になし				
接 面 道 路 の 状 況	北 東 側 : 有効幅員約3.0m、認定外道路、舗装有、ほぼ等高接面 建築基準法該当なし 東 側 : 有効幅員約6.0m、私道、舗装、ほぼ等高接面 建築基準法建築基準法第42条1項2号該当 西 側 : 有効幅員約2.0m、認定外道路、舗装無、ほぼ等高接面 建築基準法該当なし					
土地の利用状況	目的外建物 (未登記) の建物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。「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	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	・ 敷地内に雑木、高木が存する。 ・ 北東側の認定外道路は建築基準法上の道路に該当しないが、当該道路に接道する周辺の建物は「建築基準法第43条第2項第2号許可に係る事前同意基準の取扱い等について」 (宮城県土木部建築宅地課) の事前同意基準第2Cに基づき接道義務を満たしているとのことである。					

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	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	47,400	0.90	296.87	0.80	10,132,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示 利府-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $45,000\text{円/㎡} \times 107.4 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 102.0 = 47,400\text{円/㎡}$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：街路 +2%、交通接近 ±0%、環境 ±0%、行政的 ±0%

相乗積 102% ($1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$)

イ 個別格差：以下のとおり

不整形 … △10%

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物（目的外物件）と敷地の適応の状態や高木が存する点を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格について土地利用権等価格を控除し、さら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) 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 (円) ア×イ×ウ
1	10,132,000	1.00	0.05	敷地占有利益	507,000

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：土地利用権等を敷地占有利益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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	10,132,000	-507,000	-	1 / 3	0.70	0.60	1,348,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：目的物件は土地のみであり地上建物は目的外であること、持分3分の1のみの売却であることを勘案すると、需要の減退が見込まれることから市場性修正を上記のとおりと判定した。

カ 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

地価公示標準地 : 利府-5
所在 : 宮城県宮城郡利府町加瀬字十三本塚1 6 2 番1 6
価 格 : 45,000円/㎡
位 置 : 利府、2,600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : ー・水道・下水
接面街路 : 北6.0m私道
用途指定等 : 市街化区域第一種低層住居専用地域(50、80)
地域の概要 : 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(国土地理院地図)
- 2 公図(法第14条第1項地図)写
- 3 現況図

令和 7年(ヌ) 第 61号

物 件 目 録

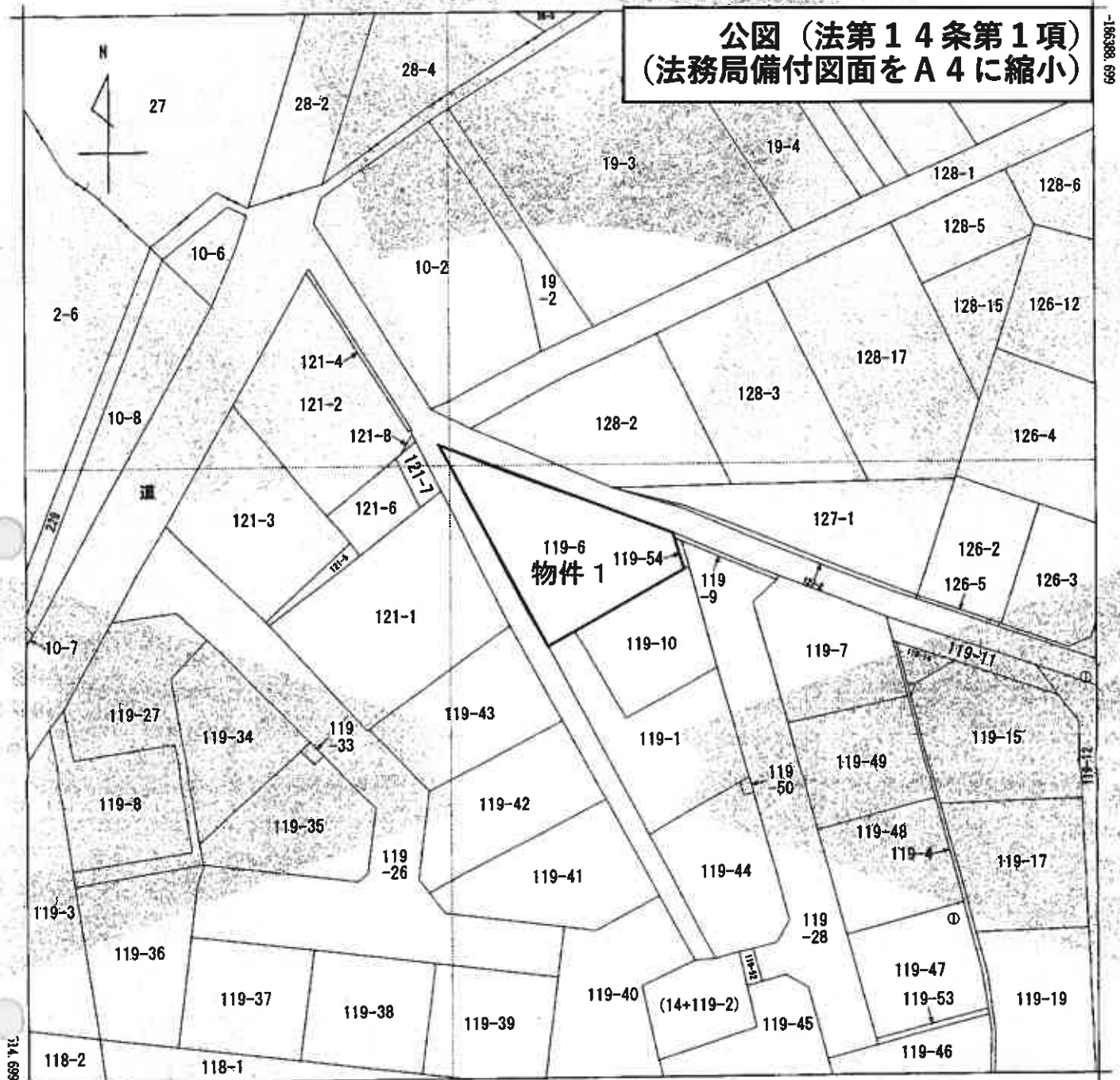
1	所 在	宮城郡利府町加瀬字十三本塚
	地 番	119番6
	地 目	宅地
	地 積	296.87平方メートル
	共有者	持分3分の1



位置図 (国土地理院地図)



**公図（法第14条第1項）
（法務局備付図面をA4に縮小）**



+13853.934 (座標座標別：四上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

請求部	所在	宮城郡利府町加瀬字十三本塚				地番	119番6	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月日					備考 年月日 (原図)	昭和60年9月30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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和7年6月9日

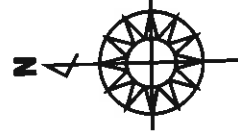
東京法務局港出張所

地圖整理番号：M52649

登記官

(1/1)

現 況 図



認定外道路：建築基準法該当なし

119 番 54
(公衆用道路)

道

私道：建築基準法 4 2 条 1 項 2 号

物件 1
119 番 6

119 番 28
(公衆用道路)

道

認定外道路：建築基準法該当なし

