

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 2月25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 8年 2月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 石巻市不動町二丁目  
地 番 33番4  
地 目 宅地  
地 積 211.22平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 4月 2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 石巻市不動町二丁目  
地 番 33番4  
地 目 宅地  
地 積 211.22平方メートル



令和6年(ケ)第179号  
令和6年12月26日受理  
令和7年 2月 5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 石巻市不動町二丁目  
地 番 33番4  
地 目 宅地  
地 積 211.22平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>本物件の所有者です。元々はBの所有でしたが死亡により私が相続しました。Bはここで中古車販売修理業を営んでおり、以前は廃車や部品が多数存在していましたが、業者に引き取ってもらいました。ただコンテナ2基は引き取ってもらえず、処分の費用も捻出できずそのままになっています。</p> <p>上地上にある電柱については、私はよく分からないので代理人弁護士のCに聴いてください。</p>
■ C	<p>Aの代理人です。本物件上にある電柱はソフトバンクグループの会社が設置した基地局（電柱）です。年間7000円の使用料を受領しています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

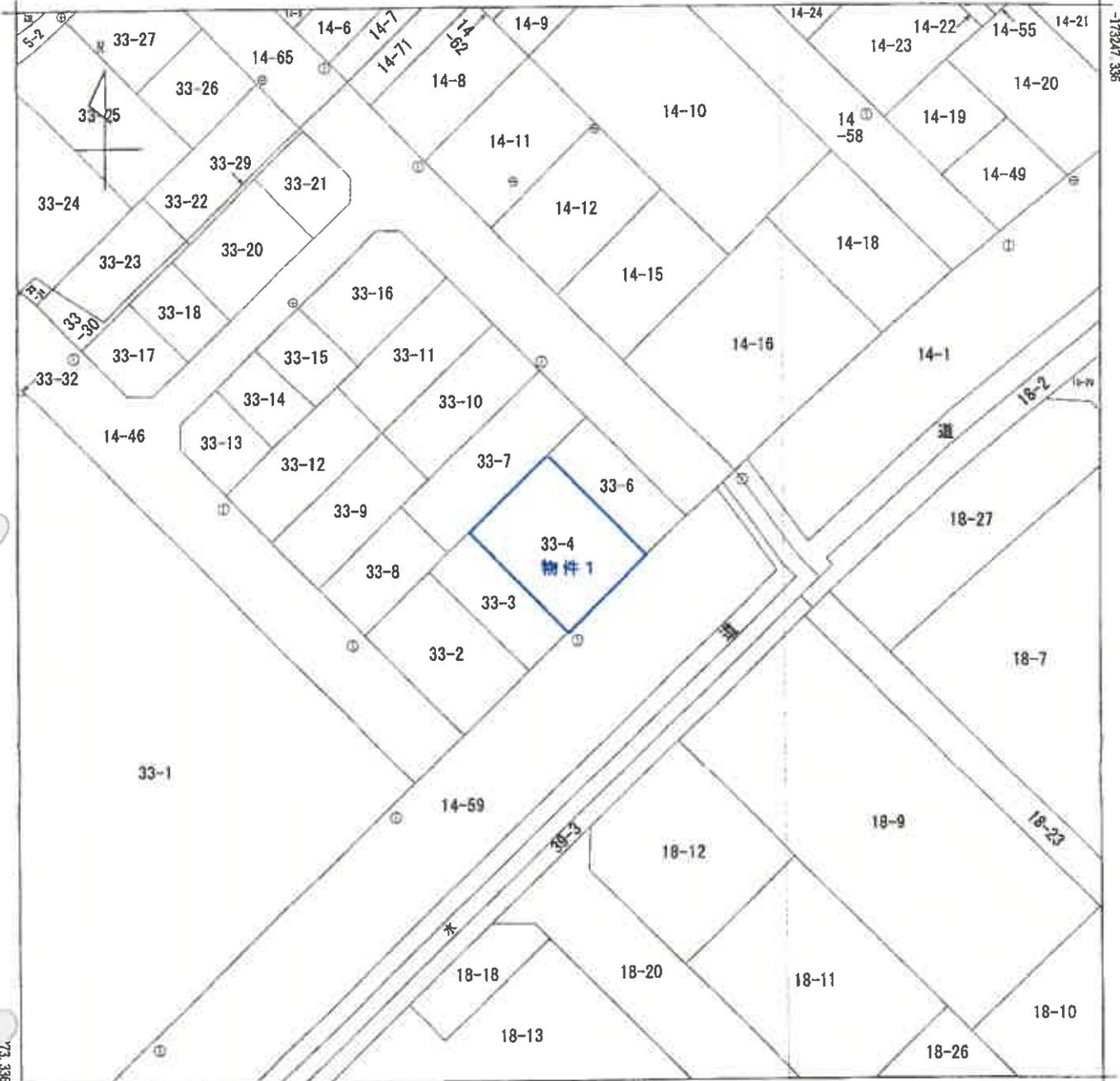
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年1月9日(木) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年1月9日(木) 14:20-14:40	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料請求、接道の調査
R7年1月9日(木) 15:10-15:20	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年1月28日(火) 11:00-11:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、所有者Aより占有状況等聴取、 評価人帯同
R7年1月30日(木) 9:10-9:20	執行官室	所有者Aの代理人Cより占有状況等聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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：測量成果)

+42539.909



+42414.909 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出し  
不動町2丁目

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市不動町二丁目				地番	33番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成14年7月29日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
(仙台法務局石巻支局管轄)

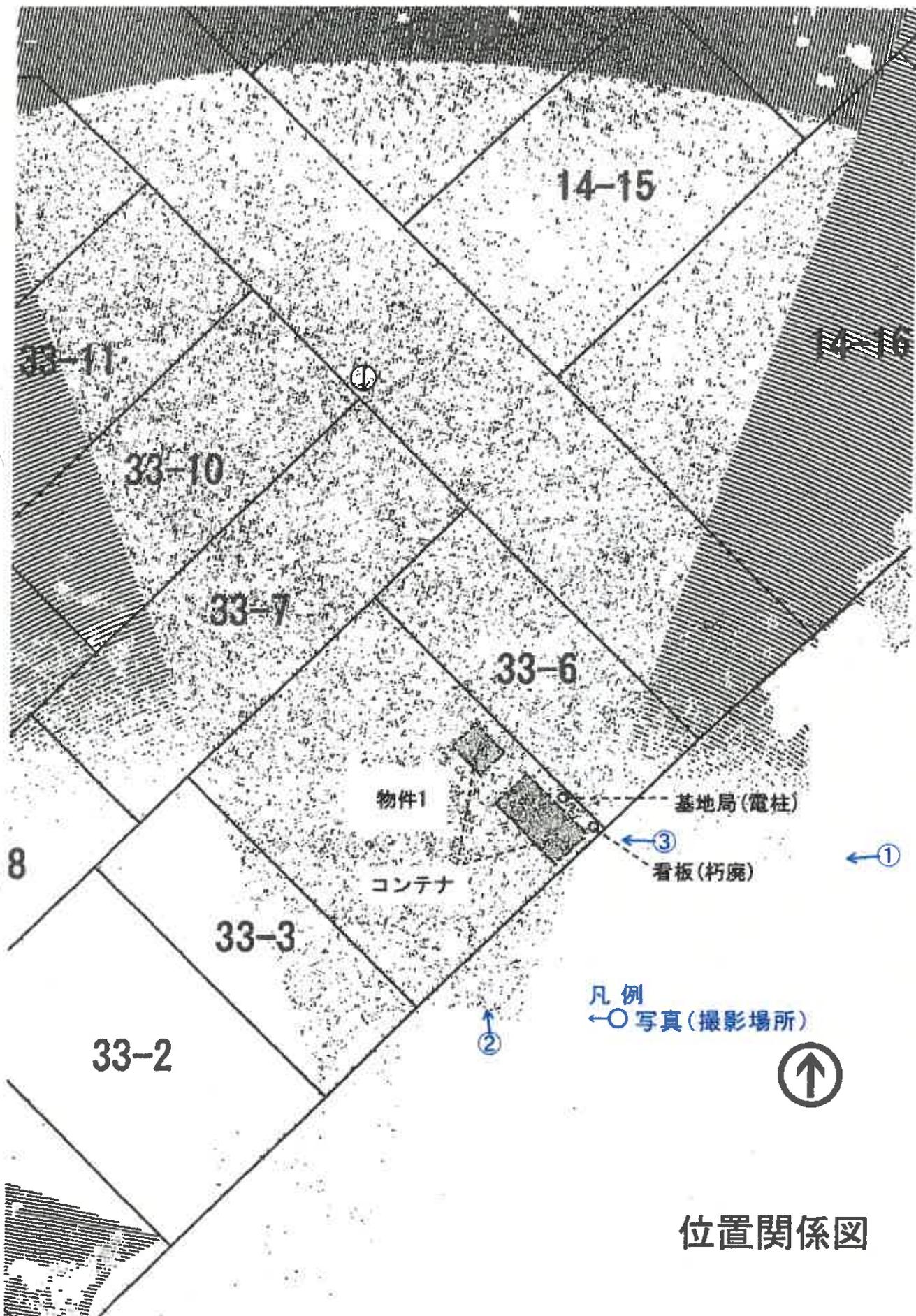
令和6年10月28日  
仙台法務局

請求番号：3-1  
(1/1)

登記官

(5枚目)





位置関係図

写真①

基地局(電柱)



物件1

写真②

基地局(電柱)



物件1

コンテナ

写真③



物件1

コンテナ

看板

基地局(電柱)

令和 6 年 (ケ) 第 179 号  
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 11 日 補充評価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

## 補充評価書

評価人 不動産鑑定士  
西山 敦

## 第1 評価額

物 件 1
金 994,000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、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等等)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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

#### 第4 評価額算出の過程

##### 1 基礎となる価格

##### (1) 土地価格(物件1)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差修正 イ	地積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
1	23,100円/m <sup>2</sup>	0.97	211.22m <sup>2</sup>	4,733,000円

##### ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示地 石巻5-9

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ & 24,200\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{99.3}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{102} & = & 23,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 角地2

◇ 地域格差 : 街路0、交通接近0、環境2、行政0、その他0

イ 個別格差: 宅地整備費(コンテナ等)-3

ウ 地積: 登記数量による

##### 2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、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) 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	4,733,000円			0.35	0.60	994,000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 :

浸水被害の危険性がある対象不動産について、近年、沿岸部で急速に進む市場性の減退(0.50)、及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実(0.70)を考慮して上記のとおり市場性修正を施した(0.35 : 0.50×0.70)。

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

地 価 公 示 地 石巻5-9

所 在 : 石巻市不動町2丁目81番49(不動町2-12-4)

価 格 : 24,200円/㎡

位 置 : JR石巻駅の東方約2.1km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 1,649㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北西17.5m県道、南西側道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、共同住宅が混在する繁華性の低い路線商業地域

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 179 号  
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 6 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

物 件 1
金 1,996,000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、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等等)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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
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「石巻」駅の 東方・道路距離約 2.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的土地は、旧北上川に隣接し、幹線道路(県道石巻雄勝線)沿いの地勢平坦な住商工混在地域にある。事業所や店舗、工場が建ち並ぶ中に一般住宅も見られる地域状況となっている。石巻河南ICの南東方約5.0kmに位置し、みやぎ生協石巻大橋店の南東約1.7kmの位置にある(以上、道路距離)。 県内の地価は、仙台圏を中心に堅調な値動きとなっているが、復興需要の消えた沿岸部の石巻市については、利便性が良い地区を除くと地価は弱含んでいる。目的土地周辺においては、浸水被害等の危険性があるため、不動産市場の動きは鈍いものになっている。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定: 60% 指定: 200% なし 特別用途地区: 大規模集客施設制限地区、洪水ハザードマップ: 0.5~3mの指定、津波ハザードマップ: 3m~5mの指定、北西側で災害危険区域に近接している
画地条件	間口・奥行 地積 形状 地勢 街路接面状況 その他	約13m×約16.5m 211.22㎡ 長方形状 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南東側で幅員約17.5mの舗装県道(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	未利用の状態にある。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : あり ガス配管 : 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該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコスト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	コンテナが2個(約9㎡と約4㎡)が残置されている。 利用されていないソフトバンクの基地局(電柱)が残置されている(詳細は現況調査報告書参照)。 敷地内は雑草が繁茂している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格(物件1)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差修正 イ	地 積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
1	23,200円/m <sup>2</sup>	0.97	211.22m <sup>2</sup>	4,753,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示地 石巻5-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 24,400\text{円/m}^2 & \times \frac{99.1}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{102} & = & 23,200\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 角地2

◇ 地域格差 : 街路0、交通接近0、環境2、行政0、その他0

イ 個別格差: 宅地整備費(コンテナ等)-3

ウ 地 積: 登記数量による

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、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) 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	4,753,000円			0.70	0.60	1,996,000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不動産需要(更地需要)の現状と浸水被害の危険性がある点を考慮し、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

地 価 公 示 地 石巻5-9

所 在 : 石巻市不動町2丁目81番49(不動町2-12-4)

価 格 : 24,400円/㎡

位 置 : JR石巻駅の東方約2.1km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 1,649㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北西17.5m県道、南西側道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、共同住宅が混在する繁華性の低い路線商業地域

## 第7 附属資料

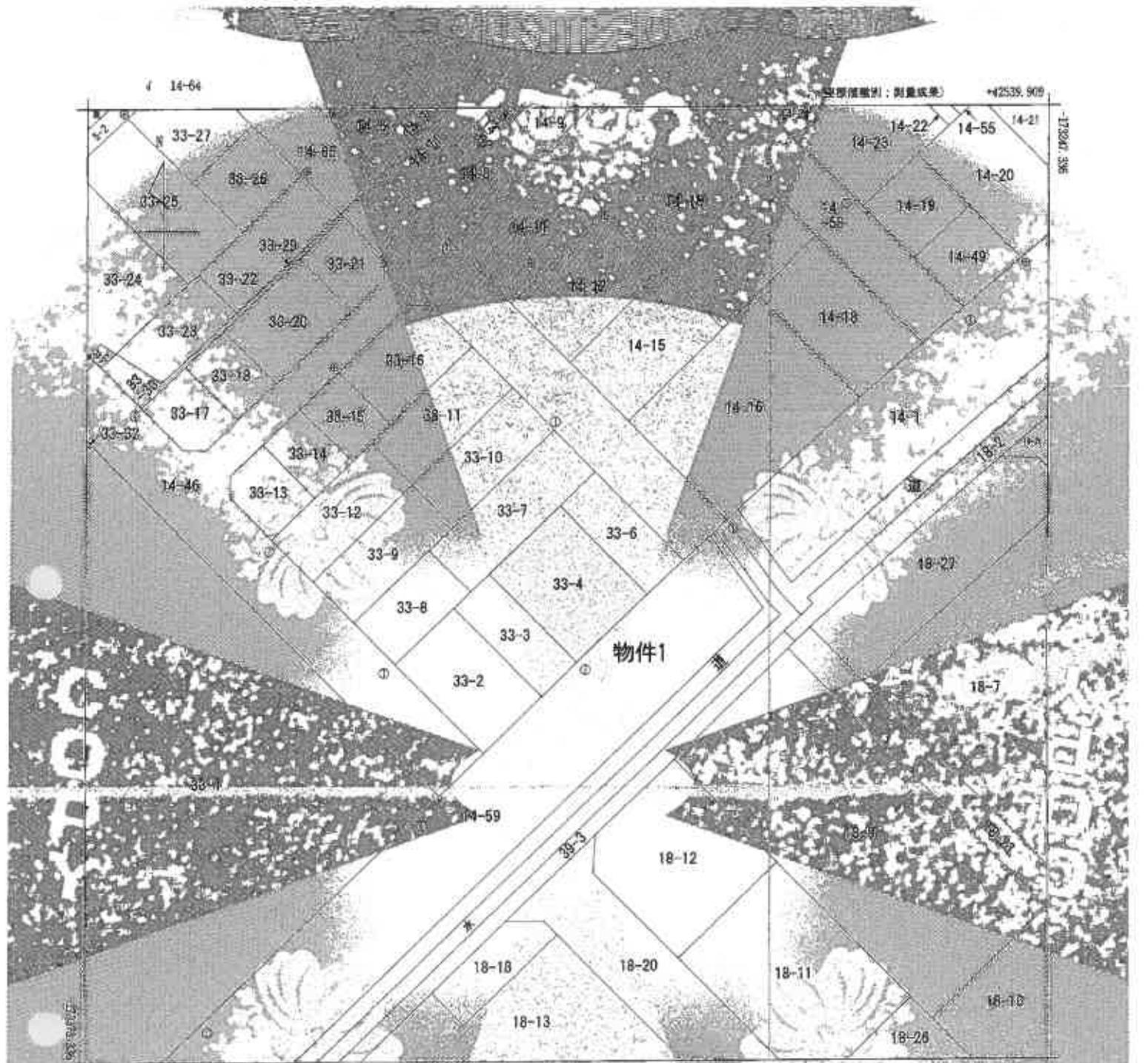
- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 位置関係図

以 上

物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 石巻市不動町二丁目    |
|   | 地 | 番 | 33番4         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 211.22平方メートル |





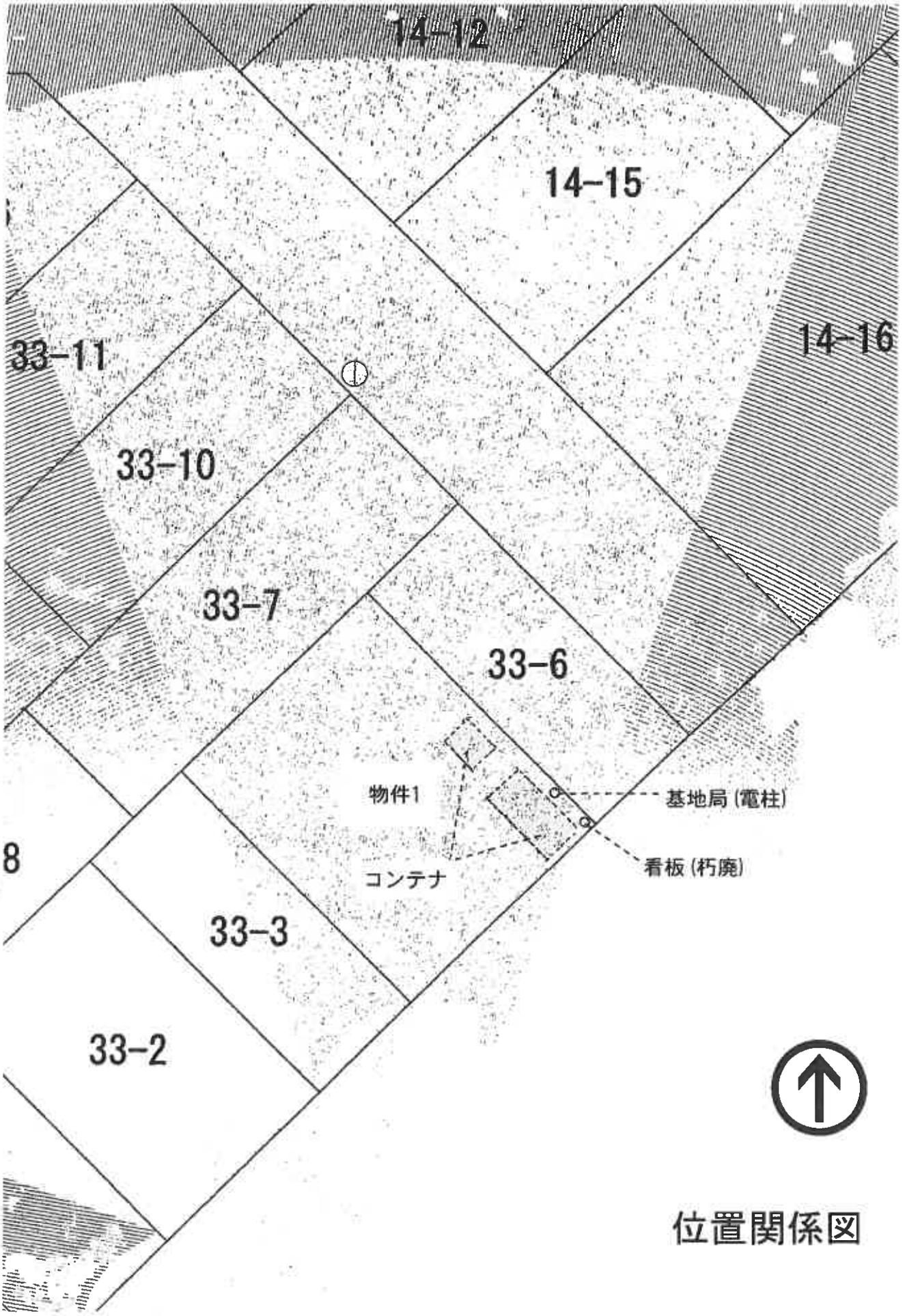
M2414-909 (印刷縮尺: 測量成果)  
 (注) 国土地院が公表した高精度3次元データ(1:10000)による修正がされています。

地番  
 不動町2丁目

請求 区分	所在	石巻市不動町2丁目		地番	33番4	
出力 尺	1/500	精度 区分	準二	縮尺	縮尺(縮尺) 縮尺(縮尺)	種類 地籍図
作成 年月日	平成34年3月		縮尺	縮尺(縮尺) 縮尺(縮尺)	縮尺	

これは地籍に記録された、内容に誤りがある  
 (仙台法務局石巻支局管轄)  
 令和6年10月28日  
 仙台法務局

A 3をA 4に縮小



位置関係図