

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 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 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 | 登米市迫町佐沼字小金丁34番地4 |
| | 家屋 番号 | 34番4 |
| | 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53.82平方メートル
2階48.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登米市迫町佐沼字小金丁 |
| | 地 番 | 34番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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 登米市迫町佐沼字小金丁34番地4
- 家屋 番号 34番4
- 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53.82平方メートル
2階48.02平方メートル
- 2 所 在 登米市迫町佐沼字小金丁
- 地 番 34番4
- 地 目 宅地
- 地 積 255.04平方メートル



令和 7年(ケ)第 100号
令和 7年 8月29日受理
令和 7年10月 22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

執行官の意見

- 本件所有者Aに調査期日通知及び書面照会書を送付したが、調査期日に立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった。
- 立入調査の結果及び物件1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9月4日(木) 12:10-12:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年9月5日(金) 14:30-14:40	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領(物件1, 2登記中)
7年9月9日(火) 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2登記中
7年9月10日(水) 14:00-14:10	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2登記中
7年9月16日(火) 13:50-14:00	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2登記中
7年9月17日(水) 16:40-16:50	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2登記中
7年9月18日(木) 16:50-17:00	仙台法務局名取出張所	※物件1, 2登記中
7年9月22日(月) 14:00-14:10	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2登記中
7年9月24日(水) 16:40-16:50	仙台法務局気仙沼支局	※物件1, 2登記中
7年9月30日(火) 11:50-12:00	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領(物件1, 2)
7年10月1日(水)	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10月8日(水) 15:40-16:30	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)
<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ことが予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 解錠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>		

(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

(座標値種別 図上測定)

+31489.157



+31364.157 (座標値種別: 図上測定)

(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。
 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 迫町佐沼
 字小金丁
 迫町佐沼
 字下田中

縮小判に縮小

請求部	所在	登米市迫町佐沼字小金丁			地番	34番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月			備付年月日(原図)			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。

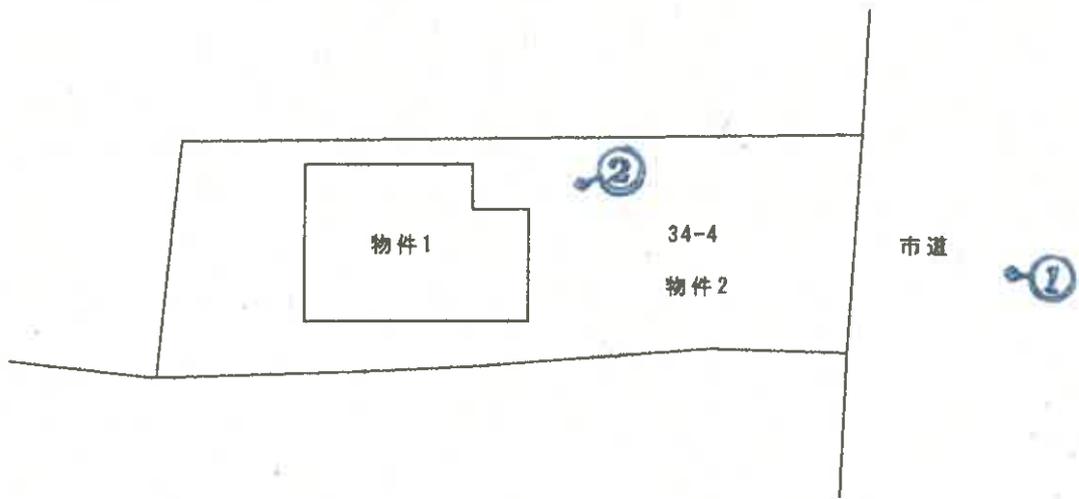
(仙台法務局登米支局管轄)
 令和7年6月26日
 広島法務局

地図整理番号: M04879
 (1/1)

登記官

(5 枚目)

土地建物位置關係圖



凡例
←○写真(攝影場所)



繪尺 1/300

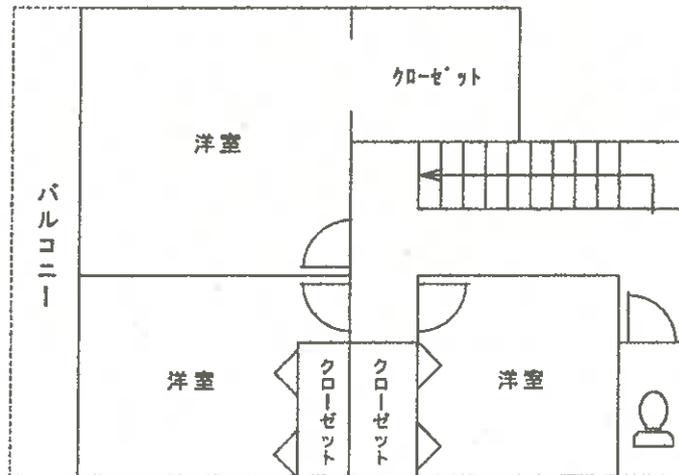
(6 枚目)

建物間取図

1 階



2 階



凡例
 写真(撮影場所)



縮尺 1/100

(7 枚目)

写真 1

市道

物件 1

物件 2



写真 2

物件 2

物件 1



写真 3



写真 4



写真 5



令和7年（ケ）第100号
令和7年10月8日現地調査
令和7年10月27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
渡辺 充啓

第1 評価額

一括価格	
金10,529,000円	
個別評価額	
物件1 (建物)	金8,242,000円
物件2 (土地)	金2,287,000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合計価格である。
- 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2土地の内訳価格は物件1の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件1の価格は当該土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
番号	特 記 事 項		
	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2)

位置・交通	J R東北本線「新田」駅の南東方道路距離約8.9km (別添位置図参照)	
付近の状況	低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で店舗、アパート、事業所等も点在している。駐車場、空き地等が見られる。	
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	非線引都市計画区域。 近隣商業地域 指定80% 指定200% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	255.04㎡ 約9m×約28m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	東側約16m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	物件1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 ガス配管なし 下水道あり (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当該施設の本管(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込みが出来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は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、現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	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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	登米市洪水ハザードマップによると浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物 家屋番号34番4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年10月24日新築 約3年 約27年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、Pタイル、畳ほか 電気、給水、排水
	(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）	1階 53.82㎡ 2階 48.02㎡ 延面積101.84㎡ 増改築なし	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
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	なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	21,200	0.94	255.04	1.00	5,082,000

ア 標準画地価格 (公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 登米 (県) 5-1

地価調査価格 21,700円/㎡ × 時点修正 99.7 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 102 = 規準とした価格 21,200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：標準的

◇地域格差：102% (街路条件 1.01×環境条件 1.01=1.02)

イ 個別格差：94% 画地条件 (形状 0.99×間口奥行の関係 0.95=0.94)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の配置、状態、近隣環境との適合性から概ね最有効使用の状態にあると認められ減価は不要と判断した。

(2) 建物価格 (物件1)

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	170,000	101.84	0.72	12,465,000

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 20%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 27年 / (経過年数 3年 + 経済的残存耐用年数 27年) × (1 - 観察減価 0.2) = 0.72

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ
2	5,082,000	1.00	0.25	法定地上権	1,271,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,465,000	+1,271,000	1.0	1.0	0.6	8,242,000
2	5,082,000	-1,271,000	1.0	1.0	0.6	2,287,000
一括価格（合計）						10,529,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 登米（県）5-1

所 在：登米市迫町佐沼字西佐沼134番外

価 格：21,700円/㎡

位 置：JR東北本線「新田」駅の南東方道路距離約8.9kmに位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：587㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側15m県道に接面

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%・容積率200%）

地域の概要：県道沿いに小売店舗等の連たんする商業地域

第7 附属資料の表示

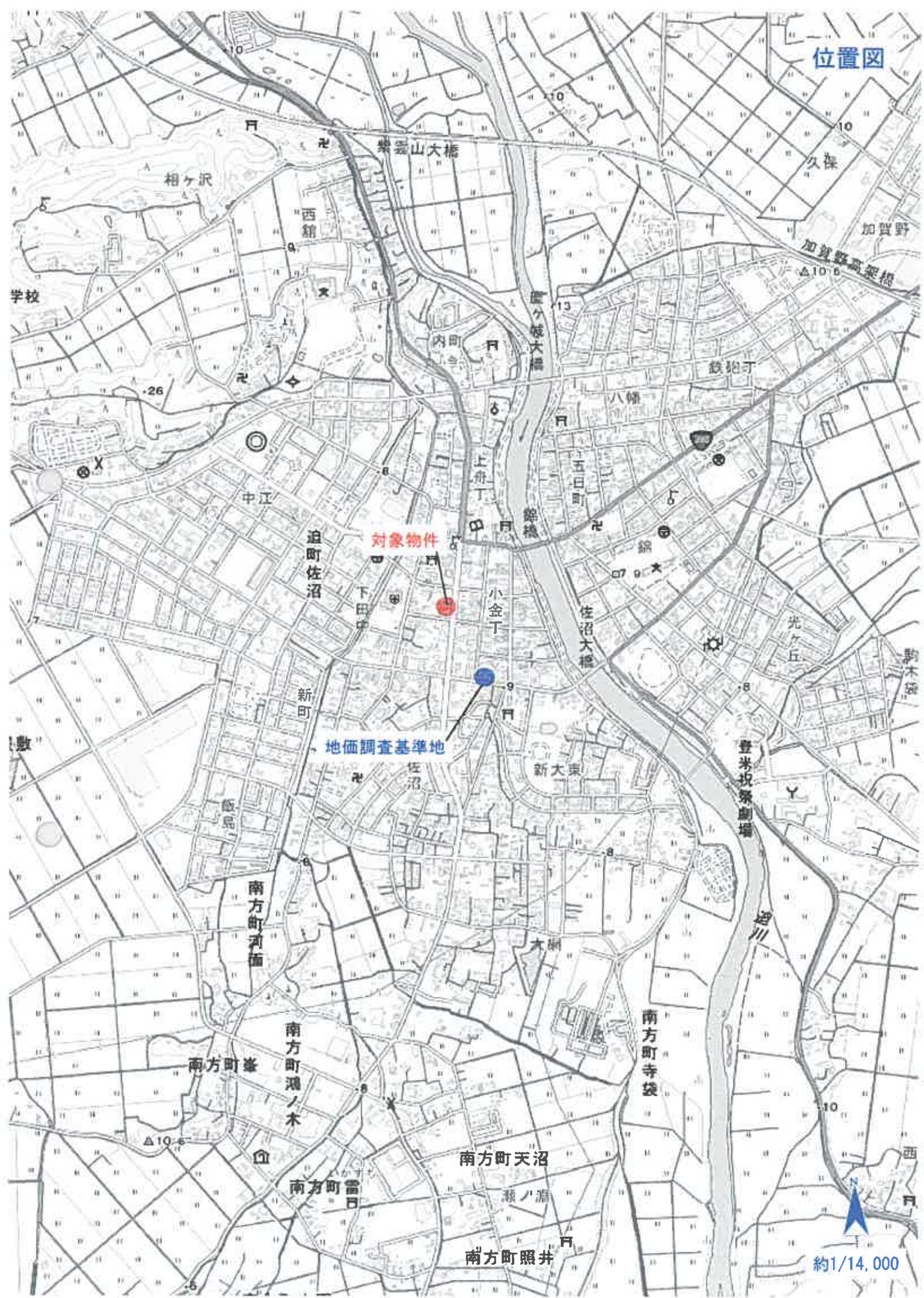
1. 位置図
地理院地図
2. 法第14条地図写
3. 建物図面・各階平面図
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

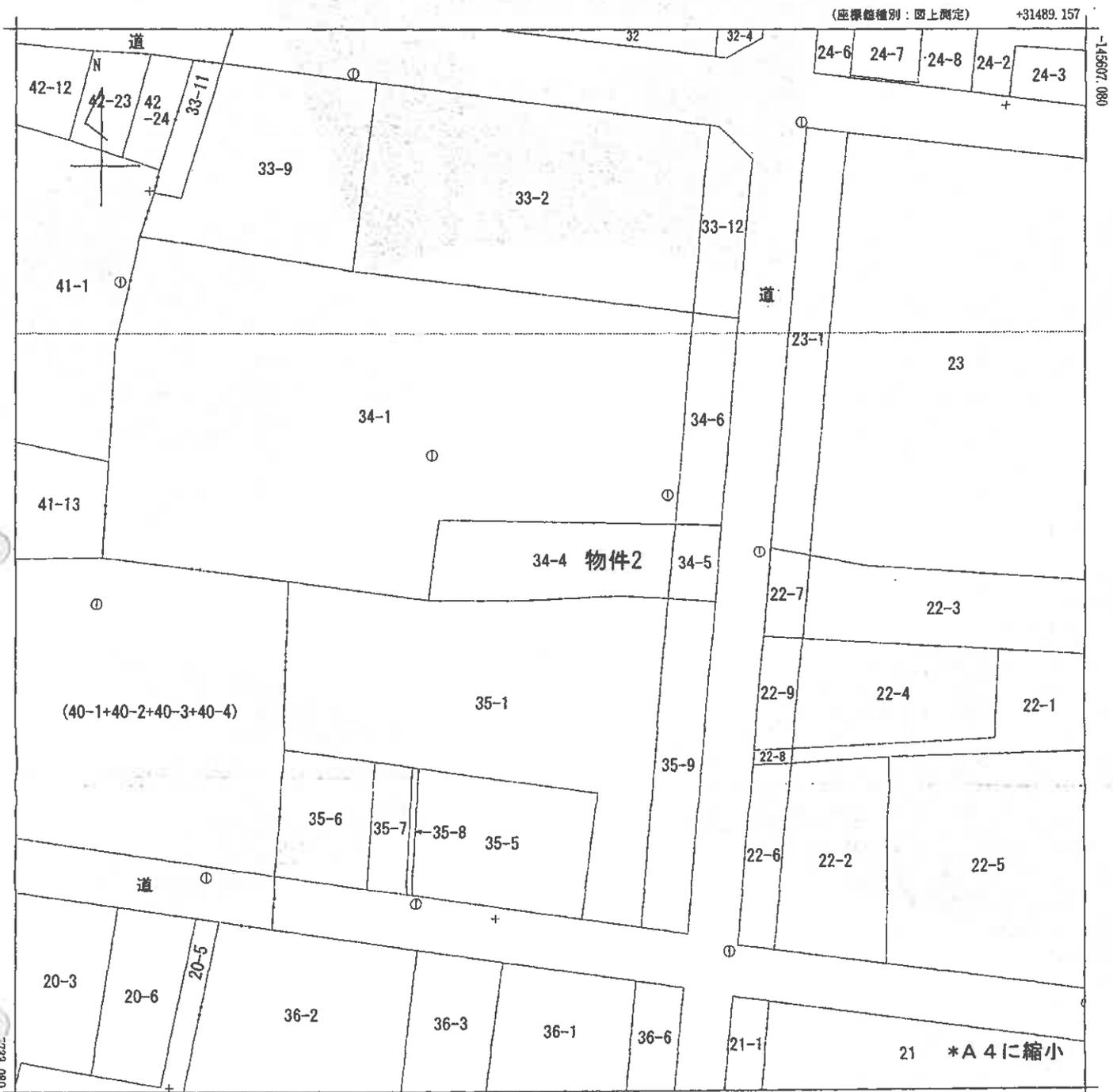
物件目録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 登米市迫町佐沼字小金丁34番地4 |
| | 家屋 番号 | 34番4 |
| | 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53.82平方メートル
2階48.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登米市迫町佐沼字小金丁 |
| | 地 番 | 34番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.04平方メートル |

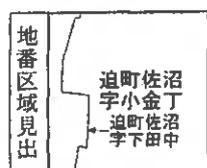
位置図



約1/14,000



+31364.157 (座標値種別：図上測定)
 (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 (tohokutaiheiyuuki2011.par) による修正がされています。
 (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 (iwatemiyagi2008.par) による修正がされています。

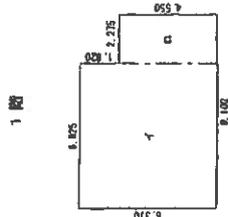


請求部	所在	登米市追町佐沼字小金丁		地番	34番4				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

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。
 (仙台法務局登米支局管轄)
 令和7年6月26日
 広島法務局

登記年月日：令和4年11月1日

各階平面図



求積表

①	6.825 × 6.370	=	43.475250
②	2.275 × 4.550	=	10.351250
合計			53.826500
床面積			53.82 m ²

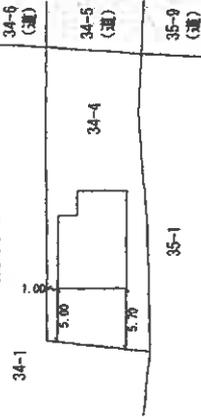
2階



求積表

①	5.915 × 6.370	=	37.678550
②	2.275 × 4.550	=	10.351250
合計			48.029800
床面積			48.02 m ²

物件1



建物図面

家屋番号 34番4

建物の所在 登米市迫町佐沼字小金丁34番地4

(白黒化)

*A4に縮小

作成者

(令和4年10月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

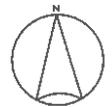
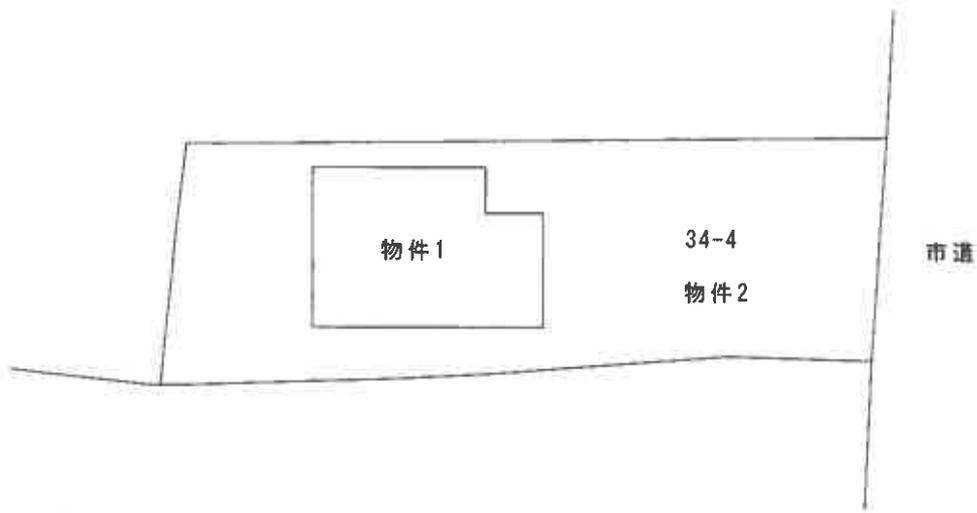
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(仙台港務局登米支局管轄)

令和7年6月26日 広島港務局

登記官

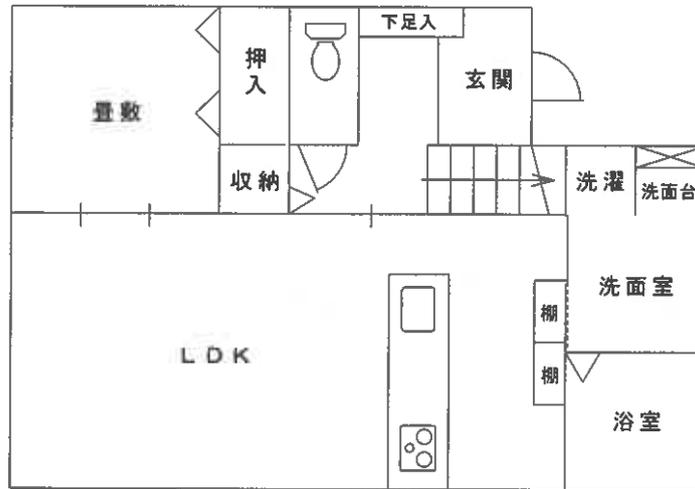
土地建物位置関係図



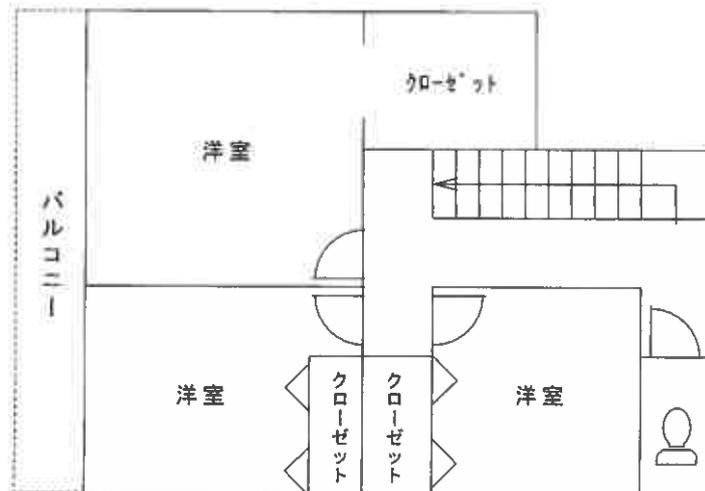
縮尺 1/300

建物間取図

1階



2階



縮尺 1/100