

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。

(入札書ことに必要です。)

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)

令和7年(又)第84号

## 注 意 書

本件は物件1の売却です。

現況調査報告書、評価書に物件2の記載が含まれていますが、売却対象外ですのでご注意ください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月 8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 3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 | 栗原市高清水新町     |
|   | 地 | 番 | 8番           |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 521.90平方メートル |





本件土地上に現存しない建物（家屋番号8番）の登記が存在する。

《 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 | 栗原市高清水新町     |
|   | 地 番 | 8番           |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 521.90平方メートル |



令和 7年(又)第 84号

令和 7年10月 8日受理

令和 7年11月 14日提出

# 現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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   | 栗原市高清水新町      |
|   | 地 番   | 8番            |
|   | 地 目   | 宅地            |
|   | 地 積   | 521.90平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 栗原市高清水新町8番地   |
|   | 家屋 番号 | 8番            |
|   | 種 類   | 居宅            |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 79.33平方メートル   |





目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	栗原市高清水新町8番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所・事務所
	構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	1階 約81平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	栗原市高清水新町8番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約64平方メートル 2階 不詳
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成20年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所在地	栗原市高清水新町8番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	1階 約34平方メートル
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成18年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
	所在地	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	
	床面積(概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(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)	<p>物件1の土地には、3棟の建物が建っていますが、現在はいずれも私が所有しています。</p> <p>そのうち、一番西側にある建物が物件2の建物かどうかは、私はわかりません。以前は、自動車やバイクの修理工場でした。</p> <p>現在、真ん中の2階建ての建物に家族と共に住んでいますが、いずれの建物も登記されているかどうかはわかりません。</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

## 執行官の意見

### ■ 受命物件2について

コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると、物件2の建物は、大正15年7月に建てられており、そうすると築後99年が経過したことになる。

確かに物件1土地上の建物3棟のうち、西側の建物(目的外建物1)は、一番古い建物のようで、構造も床面積も登記記録と近接しているが、それでも、他の2棟と対比しても99年が経過した建物とは思われず、また、申立債権者が栗原市役所税務課から聴取した内容でも、物件2は取毀し済みとのことであり、名寄帳の記載内容も考慮し、現存する目的外建物1は、登記建物が取毀された後に建てられたものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

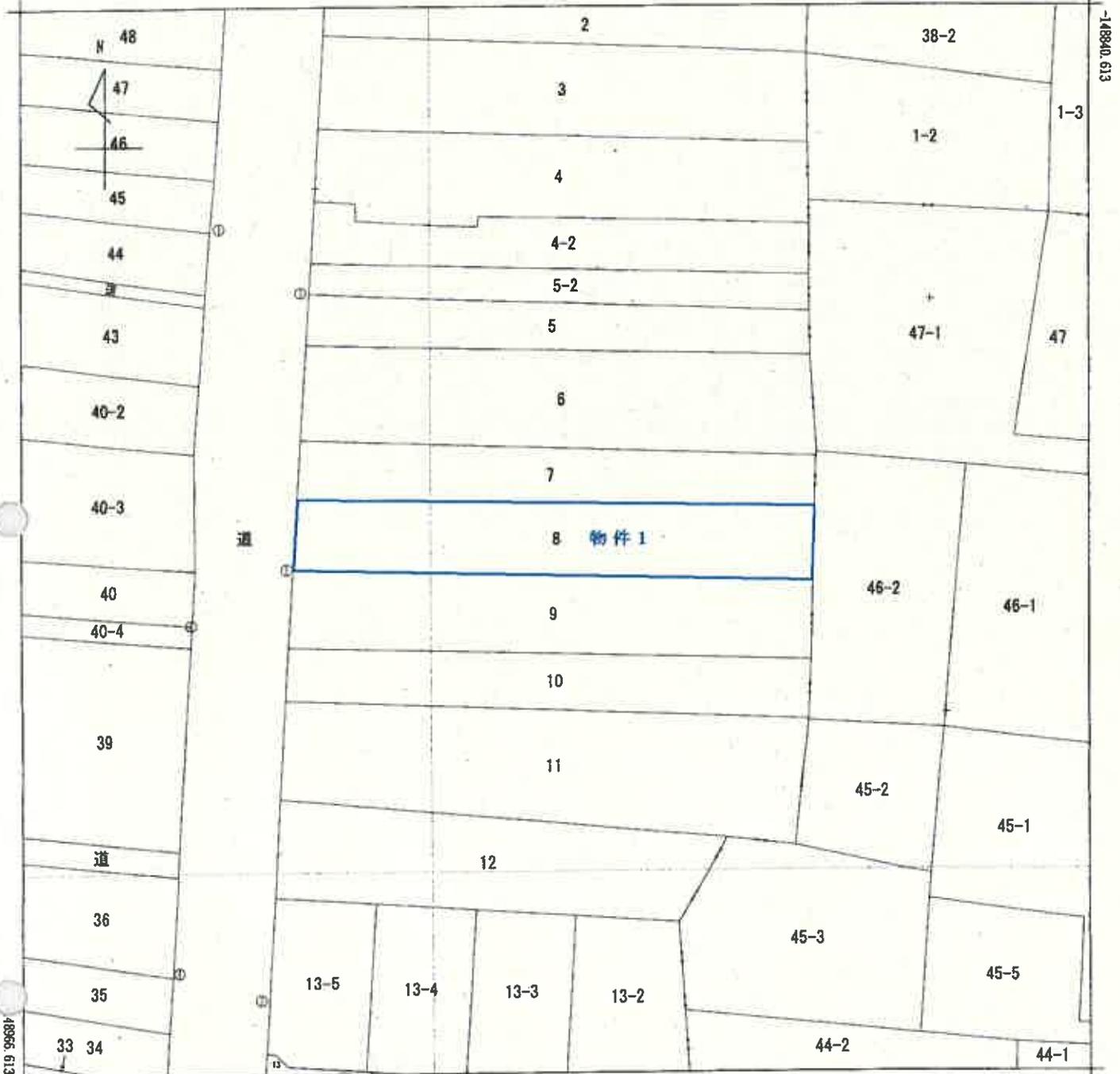
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月15日(水) 10:00-10:15	仙台法務局古川支局	本件物件閉鎖登記簿謄本受領
R7年10月15日(水) 11:00-11:15	栗原市役所	間取図等交付依頼(10/21間取図はなしの回答、10/30名寄帳郵送受領)、接道調査
R7年10月15日(水) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年10月27日(月) 16:00-16:10	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R7年11月4日(火) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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：図上測定)

+15579.786



+15454.786 (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(touhokutaiheiyouki2011.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(iwateniyag2008.par)による修正がされています。

地番区域見出	高清水 佐野丁	高清水新町	高清水様丁
	高清水新町		

A4判に縮小

請求部	所在	栗原市高清水新町				地番	8番			
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51年11月			備付年月日(原図)	昭和55年1月10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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年8月27日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

( 8 枚目)

土地建物位置関係図

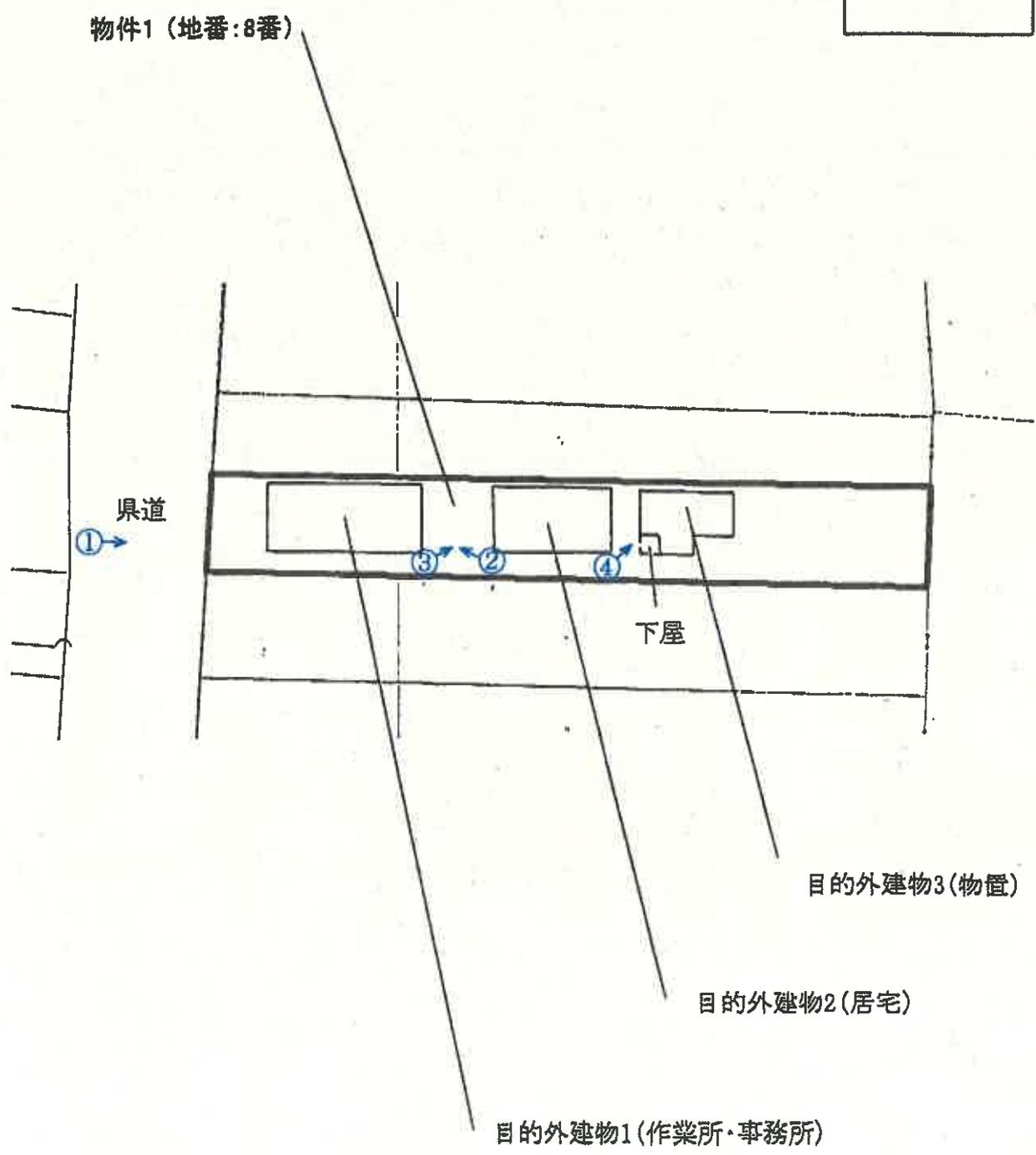


写真 1

目的外建物1



物件1

写真 2

目的外建物1



物件1

写真 3

目的外建物2



写真 4

目的外建物3



令和 7 年 (又) 第 84 号

令和 7 年 11 月 4 日 現地調査

令和 7 年 11 月 18 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 秋元 康男

## 第1 評価額

評価額	
金	1,812,000 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 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
	-

## 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東北本線「瀬峰」駅の西方・道路距離約5.7km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	目的物件は、栗原市郊外、高清水地区の旧来からの集落中心部に位置し、周辺には、小規模店舗や戸建住宅の他、駐車場や農地も見られる。栗原市では人口減・高齢化に歯止めがかからず、集落地域では、空店舗・空家も増加しており宅地需要は低調である。街路条件は、幅員約11.5m舗装県道が標準である。標準的画地は、規模300㎡程度(間口15m、奥行20m程度)、北向きの戸建住宅地である。	
主な公法上の規制等 <small>(道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)</small>	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	都市計画区域外 - - % - % - -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	521.90㎡ 約8.5m×約61m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 -
接面道路の状況	西側で幅員約11.5mの舗装県道に概ね等高に接面する。	
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	目的外建物1(作業所・事務所)の北東方に看板(動産)、目的外建物3(物置)の南西方に仮設トイレ(動産)が各1基確認された。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号8番
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	物件2については取壊済と思われる。

○目的外建物の概要

目的土地には、下記の目的外建物が存する(外観調査等による)。

(目的外建物の概況、占有者及び占有権原等の詳細については、「現況調査報告書」参照。)

番号	家屋番号	種類	構造	床面積	建築年月日
1	未登記	作業所・事務所	木・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	1階約81㎡(概測)	不詳
2	未登記	居宅	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	1階約64㎡(概測) 2階不詳	平成20年頃
3	未登記	物置	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	1階約34㎡(概測)	平成18年頃

## 第5 評価額算出の過程

### I. 積算価格の試算

#### 1. 基礎となる価格

##### (1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	16,400円/㎡	0.90	521.90㎡	0.80	6,163,000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 【栗原(県)-9】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\
 13,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{81} & = & 16,400\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 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) +0% (1.00)
- ◇ 地域格差 : 街路条件(幅員、系統連続性) △5% (0.95)  
 環境条件(用途の多様性等) △15% (0.85)  
 上記相乗積 81% (0.95 × 0.85 = 0.81)

#### イ. 個別格差

目的土地等につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

$$\begin{array}{cccc}
 \text{画地条件(方位)} & & +0\% & (1.00) \\
 \text{画地条件(間口・奥行の関係)} & & \Delta 10\% & (0.90) \\
 \text{上記相乗積} & 90\% & (1.00 \times 0.90 = 0.90)
 \end{array}$$

#### ウ. 地積 : 登記数量

#### エ. 建付減価

建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## 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、さら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) 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	6,163,000円	1.00	0.30	法定地上権	1,849,000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、その割合を上記の通りと判断した。

### (2) 評価額

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	6,163,000円	-1,849,000円	1.00	0.70	0.60	1,812,000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：

目的物件が栗原市郊外の高清水地区に存すること及び目的外建物が存することによる需要の減退及び早期売却の困難性から市場性が劣るため、市場性修正率を右  $\Delta 30\%$  (0.70) の通りと判定した。

オ. 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【栗原(県)-9】

所 在 : 栗原市高清水桜丁12番5外  
価 格 : 13,400円/㎡  
位 置 : JR東北本線「瀬峰」駅西方5.7km(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 243㎡  
供給処理施設 : 水道・下水道  
接 面 街 路 : 南側約6.5m舗装市道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 中小規模一般住宅を主体とした住宅地域

## 第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図(法第14条第1項)写
3. 地積測量図写
4. 土地建物位置関係図

### ※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。

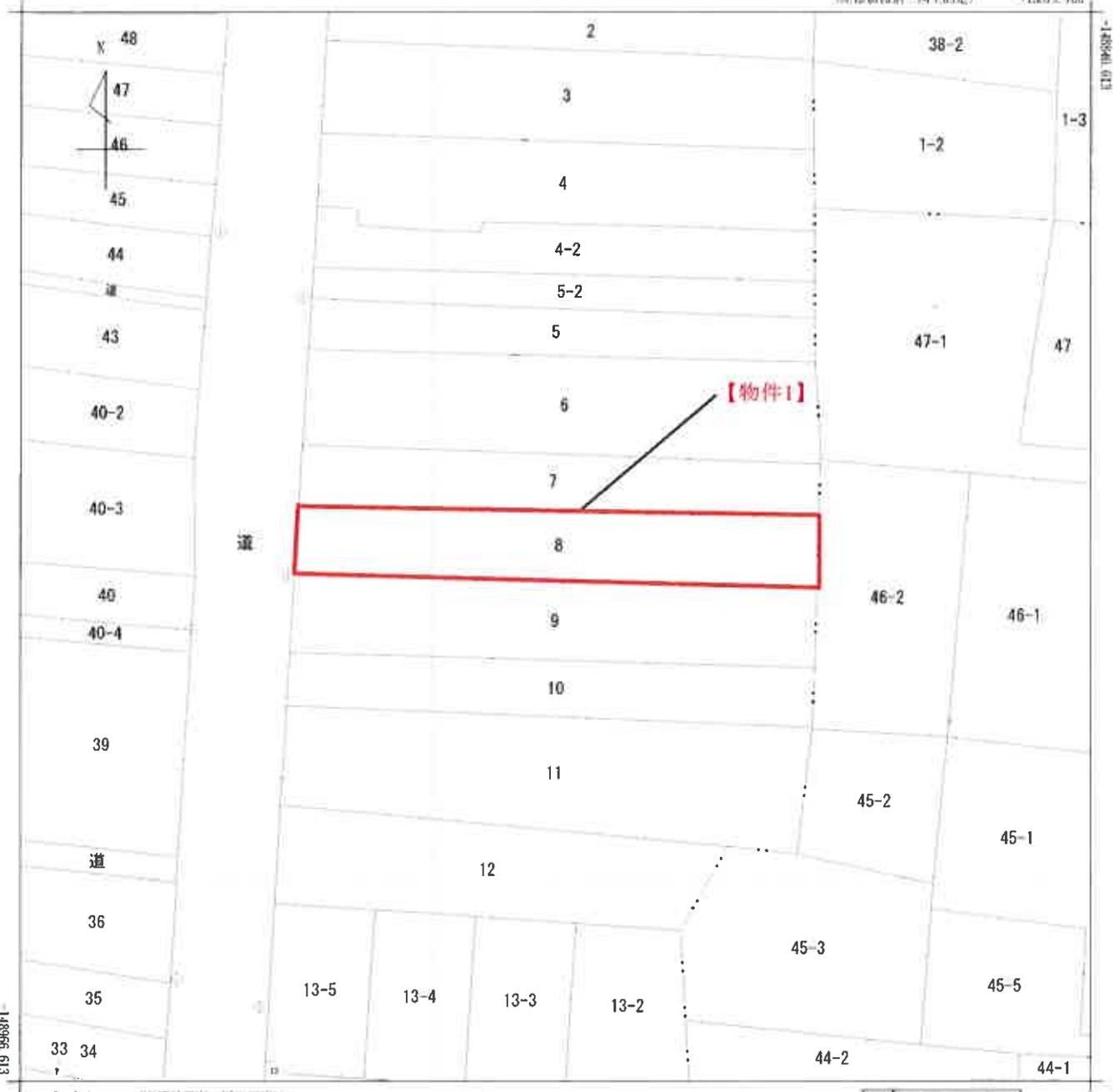
以 上

令和 7年(又)第 84号

## 物 件 目 録

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在   | 栗原市高清水新町      |
|   | 地 番   | 8番            |
|   | 地 目   | 宅地            |
|   | 地 積   | 521.90平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 栗原市高清水新町8番地   |
|   | 家屋 番号 | 8番            |
|   | 種 類   | 居宅            |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 79.33平方メートル   |





地番区域見出  
高清水佐野丁  
高清水新町  
高清水水根

(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 (ttohokutaiheiyouki2011.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 (iwataniyagi2008.par) による修正がされています。

請求部分	所在	栗原市高清水新町				地番	8番		
出力縮尺	1/500	精度区分	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	昭和51年11月			備付年月日(原図)	昭和55年1月10日		補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：昭和56年10月15日

414115

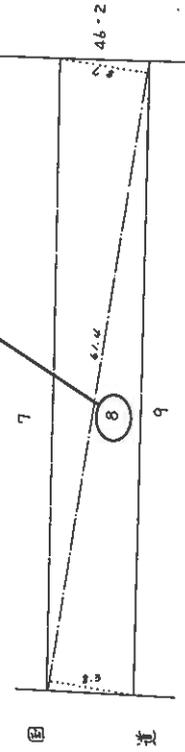
前 8 後 新

地積測量図兼土地所在図

地番	8
土地の所在	栗原市高清水 栗原郡高清水町新



【物件1】



$6.14 \times (.83 + .87)$	1043.8
$\frac{1}{2}$	521.9

地積 521.9㎡

作製者

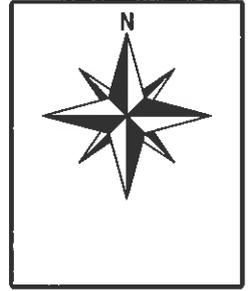
(昭和56年9月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

S56.10.15

土地建物位置関係図



物件1 (地番:8番)

県道

下屋

目的外建物3(物置)

目的外建物2(居宅)

目的外建物1(作業所・事務所)

