

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 4月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 柏 賢 子

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 5月19日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月12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 4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 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字小橋  |
|   | 地 | 番 | 120番41       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 209.54平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月20日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高橋 治

---

---

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 亶理郡亶理町長瀬字小橋  
地 番 120番41  
地 目 宅地  
地 積 209.54平方メートル



令和7年(ケ)第 145 号  
令和7年11月10日受理  
令和7年12月16日提出

# 現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 亶理郡亶理町長瀨字小橋  
地 番 120番41  
地 目 宅地  
地 積 209.54平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、従前建てられていた建物のための門扉やブロック塀を残置した状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本土地は、公図上、その南側で亶理郡亶理町が所有する120番4の公衆用道路に接している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	物件1土地には、以前私が所有していた建物が建っていましたが、東日本大震災で被災したので取り壊しました。 それ以降、誰にも貸さないで私が管理占有しています。
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣居住者	1 物件1土地は、Aが管理占有していると思います。 2 東日本大震災の際、津波で建物の1階天井付近まで浸水しました。

(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
R 7年11月14日 (金) 11:00 - 11:10	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領
R 7年11月19日 (水) 11:20 - 11:30	仙台法務局大河原支局	差押登記確認するも未登記
R 7年11月20日 (木) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件確認
R 7年11月20日 (木) 11:40 - 11:50	仙台法務局名取出張所	差押登記確認
R 7年11月26日 (水)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7年12月1日 (月) 14:30 - 14:35	執行官室(電話)	債務者兼所有者Aより占有関係について聞き取り調査
R 7年12月5日 (金) 15:50 - 16:20	物件所在地	物件調査、近隣居住者と面談、占有関係調査、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：地上測定) +5400.959



+5275.959 (座標値種別：地上測定)

(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
長瀬字新海岸  
長瀬字小橋

請求部	所在	亶理郡亶理町長瀬字小橋		地番	120番41		A 4判に縮小		
出力縮尺	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	平成7年11月			備付年月日(原図)	平成9年3月3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。

(仙台法務局名取出表所管轄)

令和7年9月22日

福岡法務局

地図整理番号：W77258

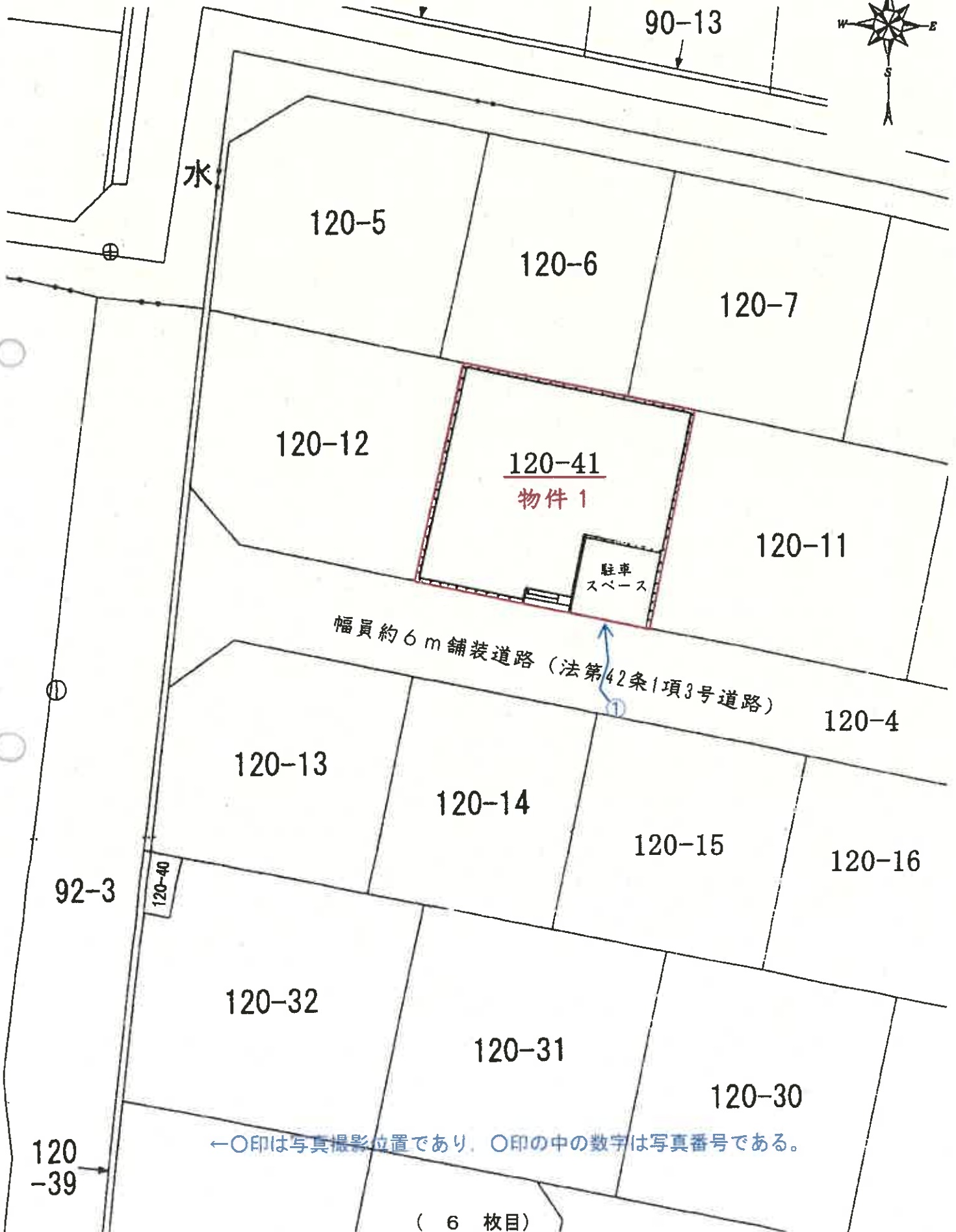
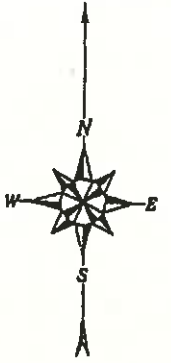
登記官

(1/1)

( 5 枚目)

# 土地現況図

縮尺 1 : 300



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 1



令和 7年 (ケ) 第 145 号  
令和 7年12月 5 日 現地調査  
令和 7年12月17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  
菅 原 史 朗

## 第1 評 価 額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1 (土 地)	金 394,000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、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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	なし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### ◎土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R常磐線『亘理』駅から南東方約4km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>近隣地域は亘理町東部を南北に走る常磐自動車道の東側背後に位置し、一般住宅等が点在するほか、空閑地も見受けられる地域である。</p> <p>当該近隣地域は、東日本大震災に伴う津波被害により空閑地となっている画地も見られるが、災害危険区域には指定されていないため、修復された住宅なども見受けられる。</p> <p>街路条件は幅員約6m舗装道路が標準的であり、対象の西方約600m(道路距離、以下同じ)で県道相馬亘理線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が比較的良好である。</p> <p>J R常磐線「亘理」駅へ約4kmとなっている他、商業施設としては「亘理ショッピングセンター(核店舗:みやぎ生協亘理店)」へ約2.7kmである。又、公共施設としては亘理町役場へ約3.6km、長瀬小学校へ約1.6km、吉田中学校へ約2.7kmとなっており、総合的な利便性はやや劣っている。</p> <p>今後も当分の間はほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。</p> <p>幅員約6m道路に接面する地積200㎡程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。</p>	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	用途無指定
	建蔽率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	
画地条件	地積	209.54㎡(登記面積、国土調査済)
	間口×奥行	約15m×約14m
	形状	ほぼ正方形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	なし
接面道路の状況	<p>◎南側幅員約6m、道路、舗装(有)、概ね等高乃至約0.7m高く接面</p> <p>建築基準法上: 法第42条1項3号該当</p> <p>系統連続性は地域内において普通程度である。</p>	
土地の利用状況等	<p>空閑地</p> <p>従前建てられていた建物のための門扉やブロック塀等が残置している。</p>	

供給処理施設	<p>上水道 あり 下水道 なし ガス配管 なし</p> <p>(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。</p>
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	<p>① 目的土地は、「亙理町Webハザードマップ」において、「洪水浸水想定区域(浸水深：0.5m～3.0m未満)」及び「津波浸水想定区域(浸水深：5m以上10m未満)」に該当している。</p> <p>尚、「土砂災害警戒区域等(土砂災害のおそれのある区域)」には該当していない。</p> <p>②近隣住民の話によると、目的土地周辺における東日本大震災に伴う津波の高さは、住宅の1階天井付近まで浸水したとのことである。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1	4,480	1.00	209.54	939,000

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 山元(県)ー3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 6,550 \text{ 円/㎡} & \times 98.9/100 & \times 100/99 & \times 100/146 & = & 4,480 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：形状 △1（99）〔接面方位は標準を南とした〕

◇地域格差：街路条件(道路幅員等) △3

交通接近条件(商業施設への接近性等) △3

環境条件(周囲の利用状況等) +55

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 0.97 \times 1.55 \doteq 1.46 \text{ (146)}$$

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を100%（標準画地と同等）と判定した。

ウ 地積：登記数量を採用した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、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) 評価額

番号	基礎となる価格 ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額  ア×イ×ウ×エ
1	939,000 円	1.00	0.70	0.60	394,000 円

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：

目的物件は、東日本大震災に伴う津波被害を受けた住宅地域内に存しており、地域内には目的物件と同じような売土地が多く見受けられるが、成約までには相当の期間を要していると思料される。

このような流通性の低い地域内の物件であること等を勘案すると買受人が限定されることから、市場性修正として30%減価することを妥当と判断した。

エ 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

地価調査基準地 山元(県)－3

所 在 : 山元町高瀬字合戦原51番30

価 格 : 6,550円/㎡(対前年比△2.2%)

位 置 : JR常磐線「坂元」駅の北方道路距離約2.8kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 551㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側4.5m舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き、用途無指定(建蔽率70%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

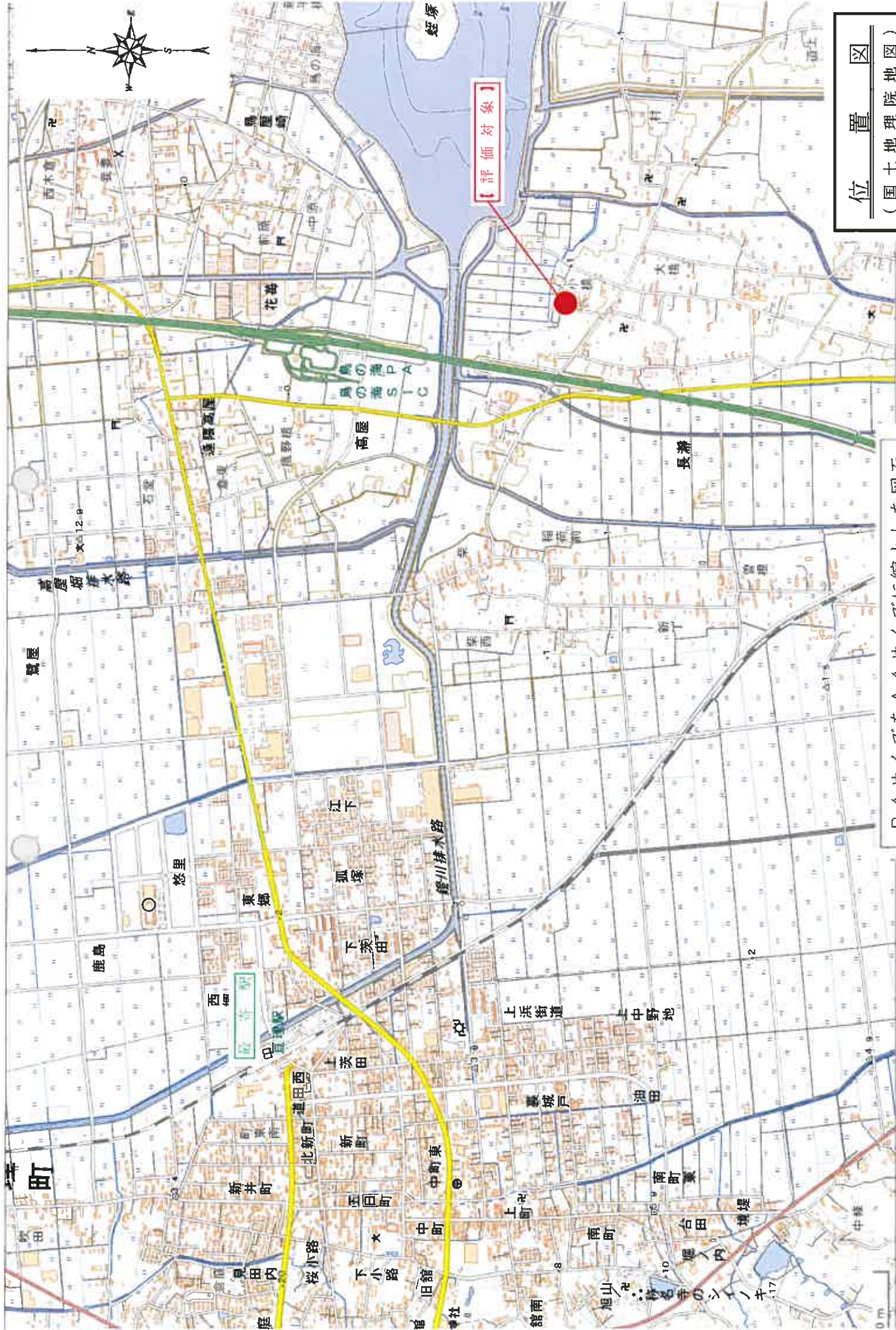
## 第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 土地現況図

以 上

## 物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字小橋  |
|   | 地 | 番 | 120番41       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 209.54平方メートル |

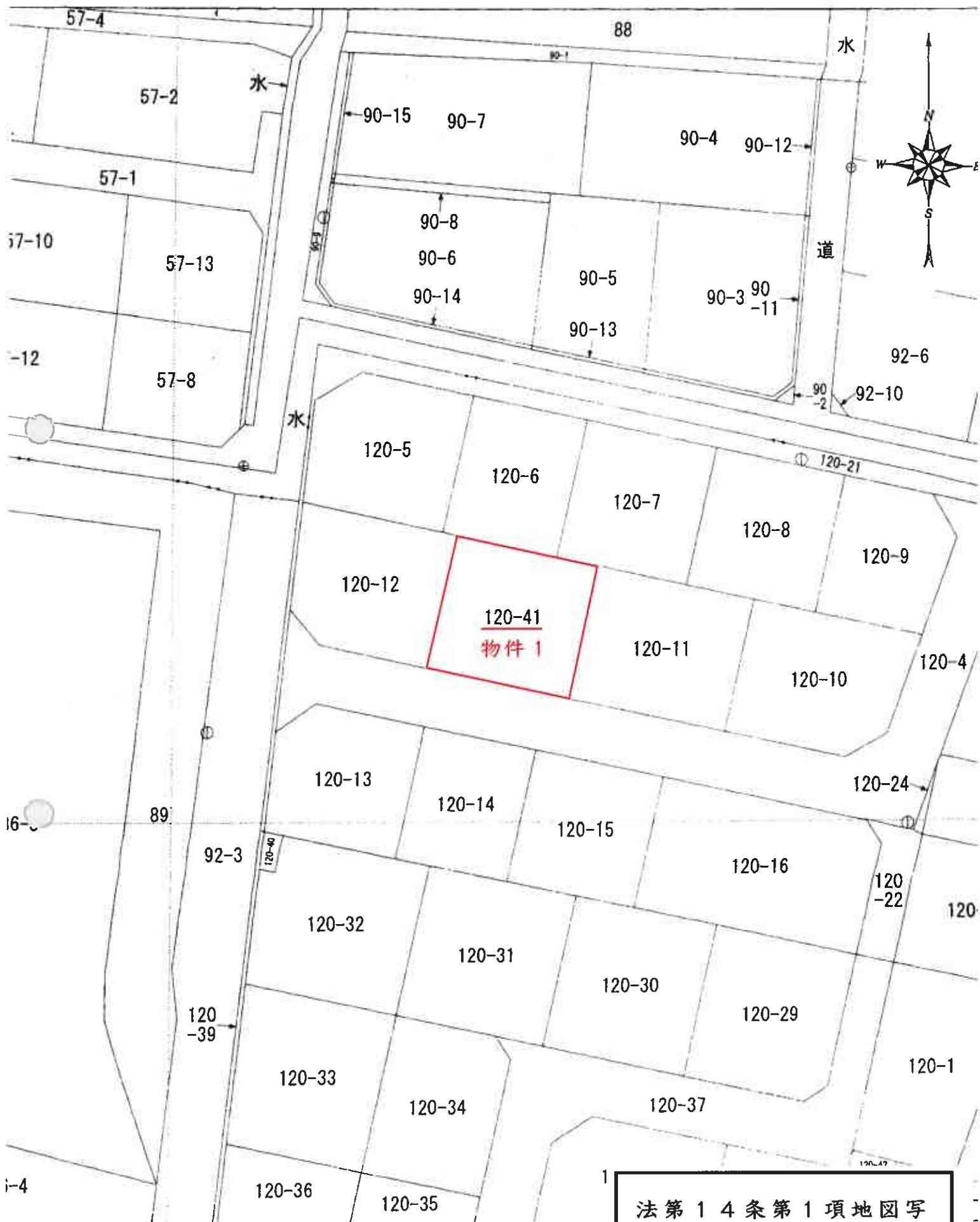


位置図  
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面



**位 置 図**  
(国土地理院地図)



# 土地現況図

縮尺 1 : 300

