

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 5月27日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7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 5月27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 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽
地 番 29番34
地 目 宅地
地 積 195.87平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽29番地34
家屋 番号 29番34
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階41.43平方メートル
2階41.43平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 17日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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2】

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

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 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽
地 番 29番34
地 目 宅地
地 積 195.87平方メートル
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽29番地34
家屋 番号 29番34
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階41.43平方メートル
2階41.43平方メートル
但し、共有者全員持分全部



令和 7年(ケ)第 154号
令和 7年11月14日受理
令和 8年 1月 6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 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽
地 番 29番34
地 目 宅地
地 積 195.87平方メートル

共有者A 持分5分の1
共有者B 持分5分の4

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽29番地34
家屋 番号 29番34
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階41.43平方メートル
2階41.43平方メートル

共有者A 持分5分の1
共有者B 持分5分の4

但し、共有者全員持分全部



その他の事項

■ 物件1 関係

本土地は北西側と北東側で志田郡鹿島台町（現大崎市）所有の29番1公衆用道路（市道「住宅団地線」一建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

調査時点で外構工事等はなされていない。

(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 (本件共有者、同B同席)	物件1は物件2の敷地として利用しています。 物件2には、現在、共有者のBと2人で居住しています。 使用していて支障のあるところはありません。 外構工事は、今のところしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月28日(金) 12:40-12:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年11月28日(金) 14:30-14:55	大崎市役所	間取図交付依頼(12/5郵送受領)、接道調査
R7年12月2日(火) 10:50-11:00	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年12月23日(火) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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>		

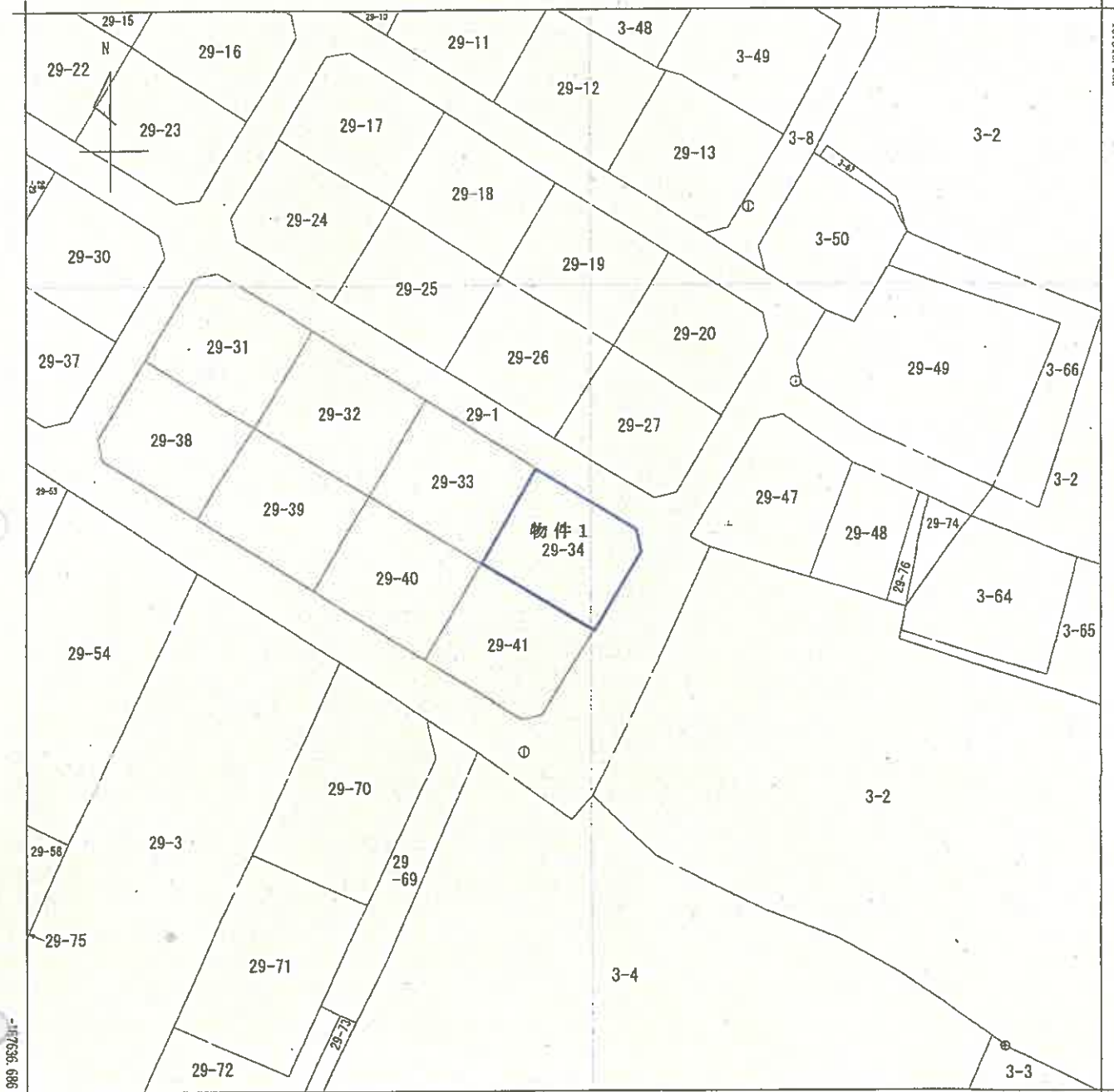
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+22962.066

-167510.686



+22837.066

(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による座標補正パラメータ(iwateaiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出し
鹿島台平渡
字鷹待楸

A4判に縮小

請求分	所在	大崎市鹿島台平渡字鷹待楸				地番	29番34			
出力尺	1/500	精度区分	乙二	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	昭和47年2月			備付年月日(原図)	昭和50年5月19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。

令和7年9月22日
 仙台法務局古川支局
 登記官

請求番号：17-1
 (1/1)

(6 枚目)



登記年月日：令和5年1月26日

各階平面図

家屋番号 29番34

建物図面

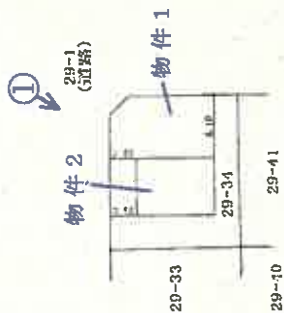
建物の所在 大崎市鹿島台平渡字櫻待塚29番地34

物件2

1階、2階
(各階同型)



求積率	=	41.439200
5.540×7.480		
合計		41.439200
床面積		41.43 m ²



凡例
○写真(撮影場所)

A4判に縮小

作成者	縮尺 250	縮尺 500
申請人		

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月22日

仙台法務局古川喜高

登録官

間取図

1階



2階

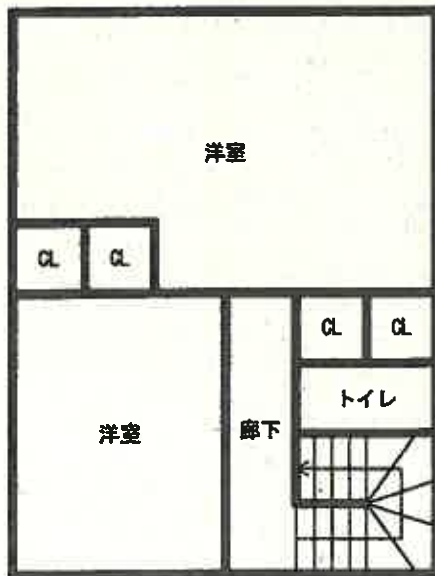


写真 1

物件2



物件1

写真 2

以下物件2の内部状況



写真 3



写真 4



令和 7 年 (ケ) 第 154 号
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査
令和 8 年 1 月 14 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

有川 卓也

第1 評価額

一括価格	
金 10,464,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 566,000円
物件2(建物)	金 9,898,000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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
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東北本線「鹿島台」駅の北方・道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、鹿島台平渡地区の北部に位置する。概ね南東方に向かって緩やかに上り傾斜する地勢上にあり、周辺には一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域が形成されている。</p> <p>幅員約4mの舗装市道が標準街路であり、幅員、系統及び連続性は普通である。最寄駅から遠隔に位置するが、目的物件の南東方、自動車で約10分圏内にイオンタウン鹿島台(テナント:ザ・ビッグ鹿島台店、DCMホームック鹿島台店等)が存するほか、その周辺には七十七銀行鹿島台支店や薬王堂宮城鹿島台店等が立地している。</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 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 第二種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域外)、景観計画区域(田園景観エリア)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	195.87㎡ 南東側間口約11m・奥行約15.4m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 特になし
接面道路の状況	<p>○ 南東側有効幅員約4.3m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当</p> <p>○ 北東側幅員約4m、市道、舗装有、約0~1.2m高く接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当</p>	
土地の利用状況	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</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施設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に指定されていない。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 大崎市洪水土砂災害ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。 外構工事は未実施である。 	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物：家屋番号「29番34」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：令和4年12月28日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約42年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	
仕様	外壁	PC板+吹付仕上
	天井	ビニールクロス等
	内壁	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	特になし
	(注)建物に附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	41.43㎡
	2階	41.43㎡
	(延)	82.86㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」のとおり	
品等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 経年相応の劣化が見られる程度である。 	

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)

目的土地の建付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 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	8,820円/㎡	1.04	195.87㎡	1.00	1,797,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 大崎(県)-15

公示価格等 12,300円/㎡ × 時点修正 98.0 /100 × 標準化補正 100/ 102 × 地域格差 100/ 134 = 規準とした価格 8,820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 : 方位 +2

◇地域格差 : 街路 +1、交通接近 +2、環境 +30、行政 ±0

イ 個別格差 : 方位+2、角地+2

相乗積:1.02×1.02≒1.04

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、補正の必要はないと判断した。

(2) 建物価格(物件2)

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及び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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	300,000円/㎡	82.86㎡	0.93	23,118,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 3年、経済的残存耐用年数 42年、観察減価率 0%、
残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.93 = { 0 + (1 - 0) × (42年 / 45年) } × (1 - 0.00)

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、さら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) 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	1,797,000円	1.00	0.25	法定地上権	449,000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 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	1,797,000円	- 449,000円	/	0.70	0.60	566,000円
2	23,118,000円	+ 449,000円	1.00	0.70	0.60	9,898,000円
一括価格(合計)						10,464,000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：目的建物の間取りや延床面積、外構工事が未実施であること等を考慮すると、需要は限定的になると思料され、市場滞留期間が長期に亘ると見込まれるので、市場性修正を上記のとおり施した。

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

基 準 地 : 大崎(県)-15
所 在 : 大崎市鹿島台平渡字巳待田25番2
価 格 : 12,300 円/㎡
位 置 : JR東北本線「鹿島台」駅 1.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 201㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模開発の住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以 上

物件目録

1 所 在 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽
地 番 29番34
地 目 宅地
地 積 195.87平方メートル

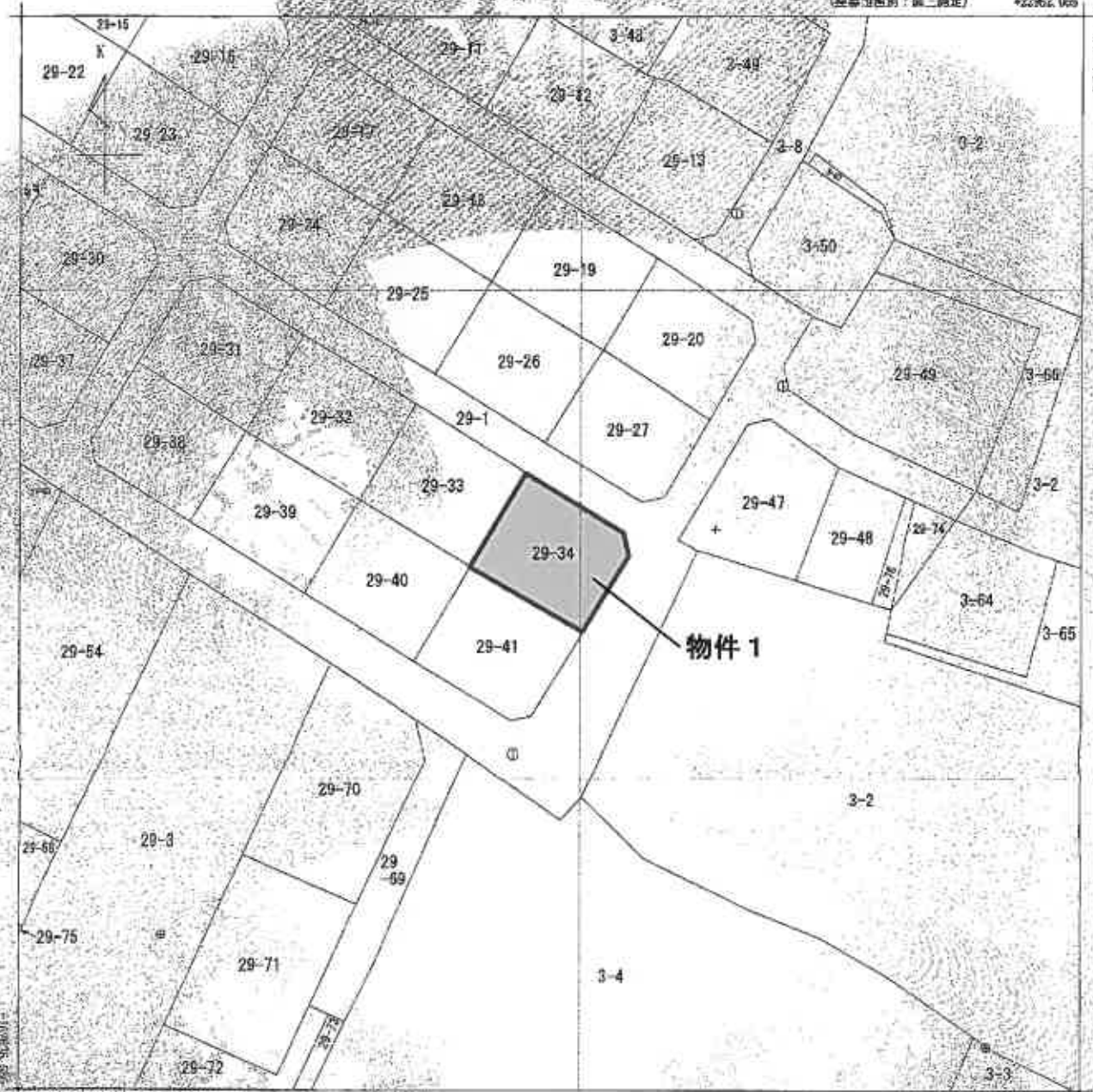
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 大崎市鹿島台平渡字鷹待嶽29番地34
家屋 番号 29番34
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階41.43平方メートル
2階41.43平方メートル

但し、共有者全員持分全部

公 図
(A3→A4 縮小)

(経緯地割別：第二測定) 42262.066



157510.686

→22677.066 (経緯地割別：第二測定)

注：国土院の地籍情報提供システム「地籍情報パラメータ (tochokuaiheiyonaki2011.par)」による修正がされています。
 (注) 国土院の地籍情報提供システム「地籍情報パラメータ (whitearea2008.par)」が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
鹿島台平塚
字鹿持地

請 示 部 分	所 在 大崎町鹿島台平塚字鹿持地				地 番	29番34	
出 方 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙二	座標系 番号又は 注記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類 地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年2月			測 付 年 月 日 (原簿)	昭和50年5月19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。

令和7年9月22日
 仙台法務局古川支局
 登記官

請求番号：17-1
 (1/1)



建物図面 (A3→A4縮小)

登記簿番：令和6年1月25日

各階平面図

1階、2階
(各階平面図)



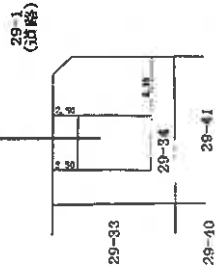
床面積	=	41,430,000
5.50m × 5.10m		
合計		41,430,000
延床積		41,430,000

建物図面

登記簿番 29番34

建物の所在地 大崎市鹿角郡大湊町藤分原20番地34

物件2



北

増尺

250

増尺

500

これは図面に記載されている内容を基とした図面である。
令和7年9月22日 株式会社鹿角工務店

建設部

間取図

1階



2階

