

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 6月17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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所
売却決定 期日	日 時 場 所
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 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



413

物 件 目 録

- 1 所 在 気仙沼市東中才
地 番 424番
地 目 宅地
地 積 456.53平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市東中才
地 番 483番1
地 目 雑種地
地 積 1128平方メートル
- 3 所 在 気仙沼市東中才424番地
家屋 番号 424番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階110.37平方メートル
2階 27.30平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・便所
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 60.46平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月24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1～3】

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, 3】

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 気仙沼市東中才
地 番 424番
地 目 宅地
地 積 456.53平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市東中才
地 番 483番1
地 目 雑種地
地 積 1128平方メートル
- 3 所 在 気仙沼市東中才424番地
家屋 番号 424番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階110.37平方メートル
2階 27.30平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置・便所
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 60.46平方メートル



令和 7年(ケ)第 123号
令和 7年 9月 5日受理
令和 7年11月 4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

物 件 目 録

- 1 所 在 気仙沼市東中才
地 番 424番
地 目 宅地
地 積 456.53平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市東中才
地 番 483番1
地 目 雑種地
地 積 1128平方メートル
- 3 所 在 気仙沼市東中才424番地
家屋 番号 424番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階110.37平方メートル
2階 27.30平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・便所
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 60.46平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	物件1は，物件2を介して，その西側で公道に接している。物件1の北西側所在の「道」は高低差があり，車両等の乗り入れはできない。
建物	物件3
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	物件3の主たる建物は，床，壁等に損傷箇所が複数認められ，全体的に老朽化，損傷，劣化が著しい状態にある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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
■ B (元賃借人)	物件1, 3については、私の弟が最初に附属建物を借りていて、その後、使用されていなかった物件3の主である建物を借りていましたが、同物件の状態が悪くなり、現在は同物件から退去し、従兄弟である所有者に返還しました。建物内にある不要な動産類は処分することになります。

(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

- 物件3の占有状況につき、立入調査の結果及び元賃借人Bの陳述等から、同賃借人が処分等を予定している動産類は残置されていたものの、所有者の住民票や当職への回答書の記載等から本報告書2枚目のとおり認定した。

(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
7年9月24日 (水) 16:30-16:40	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領
7年9月25日 (木) 9:30-9:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年10月1日 (水)	執行官室	占有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年10月9日 (木) 9:40-10:25	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 占有者 Bの弟が立会 (評価人同行)
同 日	執行官室	気仙沼市役所に対し、資料交付依頼 (10/11 資料受領)
7年10月15日 (水)	執行官室	所有者に対し、書面照会書送付 (10/26 回答書到着)
7年10月30日 (木) 15:40-15:45	執行官室	占有者(元賃借人) Bから電話による聴取
<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 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 を立ち会わせ、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> <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

法第14条地図

イ 水 483-4 ハ 485-2

(座標値種別：測量成果) +65198.770



+64948.770 (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	東中才
-------------	-----

A4判に縮小

請求部	所在	気仙沼市東中才				地番	424番	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成15年9月			備付年月日(原図)	平成16年6月21日		補記事項	

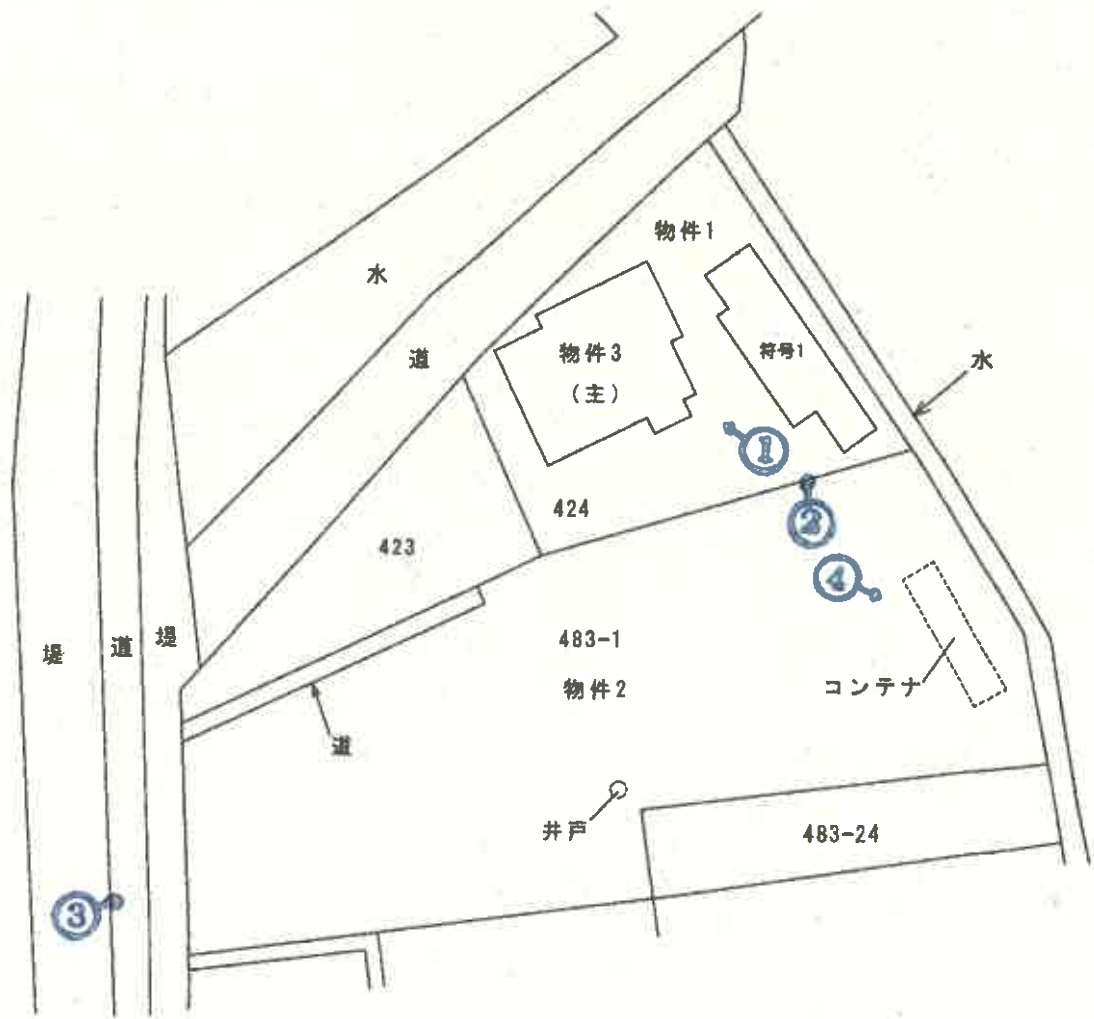
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月5日
仙台法務局気仙沼支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

土地建物位置関係図



凡例
←○写真(撮影場所)

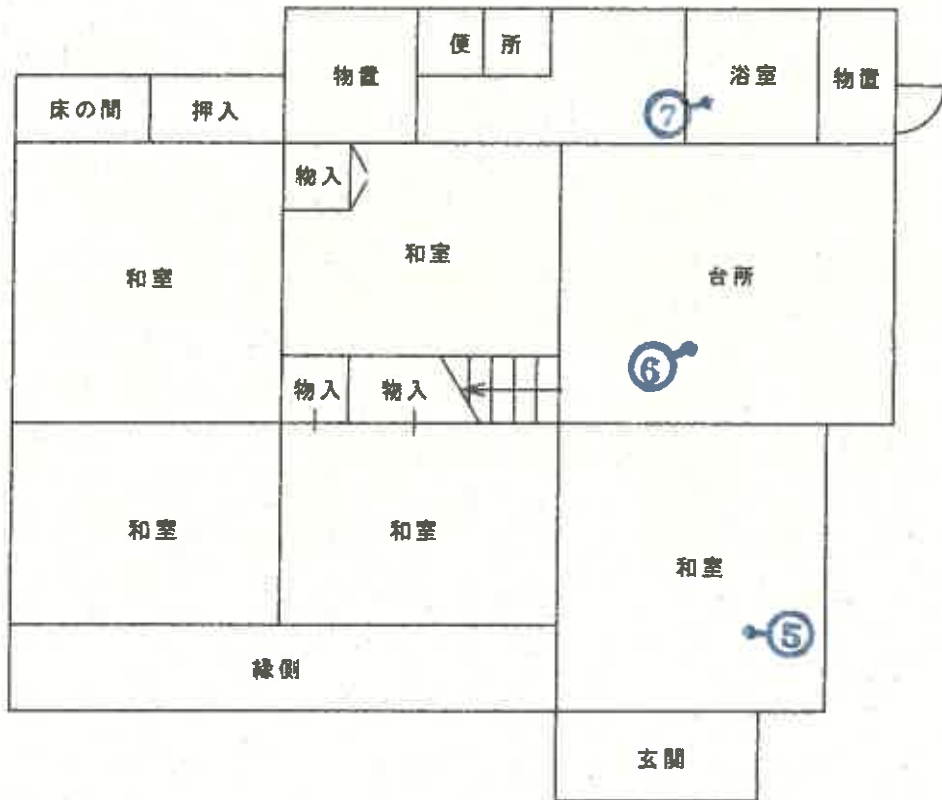


縮尺 1/500

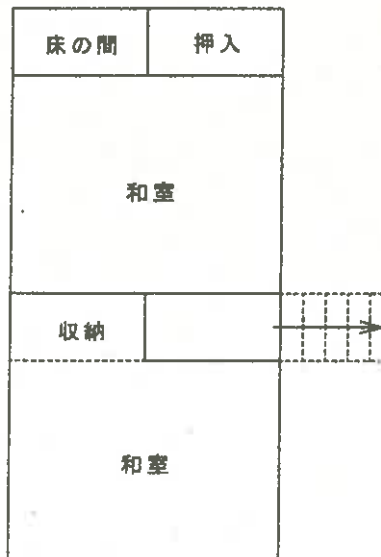
(7 枚目)

建物間取図

1 階



2 階



凡例
←○写真(撮影場所)



縮尺 1/100

(8 枚目)

建物間取図

附属建物符号1



凡例
←○写真(撮影場所)



縮尺 1/100

(9 枚目)

写 真 1

物件 3 (主である建物)

物件 1



写 真 2

物件 1

物件 3 (附属建物符号 1)



写真 3

物件 3

物件 2

公道



写真 4

コンテナ (動産)



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ケ）第123号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年11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
渡辺 充啓

第1 評価額

一括価格	
金3,057,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金87,000円
物件2（土地）	金2,878,000円
物件3（建物）	金92,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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1土地の内訳価格は物件3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3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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 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1・2 一体利用されている)

位置・交通	JR大船渡線「気仙沼」駅の北東方道路距離約4.5km (別添位置図参照)	
付近の状況	既存の戸建住宅が散在する住宅地域。周辺には農地や空地が多く、また震災後の移転先の分譲住宅地も見られる。	
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 第一種住居地域 指定60% 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	1584.53㎡ 間口約14m×奥行最長約58m 不整形 ほぼ平坦 二方路 特になし
接面道路の状況	西側約3.3m～5m 市道 舗装あり 若干低く接面 建築基準法上の道路に該当しない 北西側現況約2.5m 道路 舗装なし 約1m低く接面 建築基準法の道路に該当しない	
土地の利用状況等	物件3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 下水道なし (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、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	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	・西側の道路について、建築基準法の第43条2項2号の許可を受けて建築等が可能となる。 ・物件2土地上にコンテナ(動産)、井戸あり ・気仙沼市防災マップによると洪水、津波の浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号424番	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和41年月日不詳新築 約59年 満了
構 造	木造セメント瓦葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング、鋼板 繊維壁、合板ほか 杉合板、石こうボードほか 畳、フローリング、ビニールシートほか 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 110.37㎡ 2階 27.30㎡ 延面積 137.67㎡ 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	下位	
保守管理の状態	劣る 床、壁等に損傷が複数認められるほか、全体的に老朽化、損傷、劣化が著しい状態にある。	
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	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。	

区 分	附属建物符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 55 年月日不詳新築と思われる 約 45 年 約 1 年
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鋼板ほか 合板ほか 板貼り、石こうボード コンクリート、畳、カーペット 電気
床面積（現況）	60.46 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	物置・便所 別添建物間取図の通り
品 等	劣る	
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1・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/m ²)	個別 格差	地積 (m ²)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	13,500	0.45	456.53	0.10	277,000
2	13,500	0.45	1128	1.00	6,853,000

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 気仙沼（県）・1

地価調査価格 24,300円/m² × 時点修正 98.5 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 177 = 規準とした価格 13,500円/m²

◇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：177% (1.05×1.1×1.53=1.77)

街路条件 (幅員+3・配置+2) 1.05 交通接近条件 1.1

環境条件 (住環境+40・画地の配置+10・供給処理施設+3) 1.53

イ 個別格差：45%

画地条件 (規模 0.8×形状 0.8×間口奥行関係 0.7×二方路 1.01=0.45)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：物件1土地について、建物の状態、経過年数等を考慮し、建物は取り壊すことが最有効使用と考えられるため、取壊し費用も考慮した。

(2) 建物価格 (物件3)

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
3	155,000	137.67	0.005	107,000
附属	70,000	60.46	0.01	42,000
物件4合計				149,000

ウ 現価率：

(主建物)

建物の状態、経過年数等を考慮し0.5%と判定した。

(附属建物符号1)

建物の状態、経過年数等を考慮し1%と判定した。

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、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
1	277,000	1.00	0.25	法定地上権	69,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	277,000	-69,000	1.0	0.7	0.6	87,000
2	6,853,000		1.0	0.7	0.6	2,878,000
3	149,000	+69,000	1.0	0.7	0.6	92,000
一括価格（合計）						3,057,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：多額の取壊し費用を要すること、物件2は面積が大きい更地で残置物があり市場性が劣ると判断されるため考慮した。

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 気仙沼（県）-1

所 在：気仙沼市中みなと町308番 「中みなと町9-7」

価 格：24,300円/㎡

位 置：JR大船渡線「気仙沼」駅の北東方道路距離約3.5kmに位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西6m市道に接面

用途指定等：第二種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

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

3. 建物図面・各階平面図

4. 土地建物位置関係図

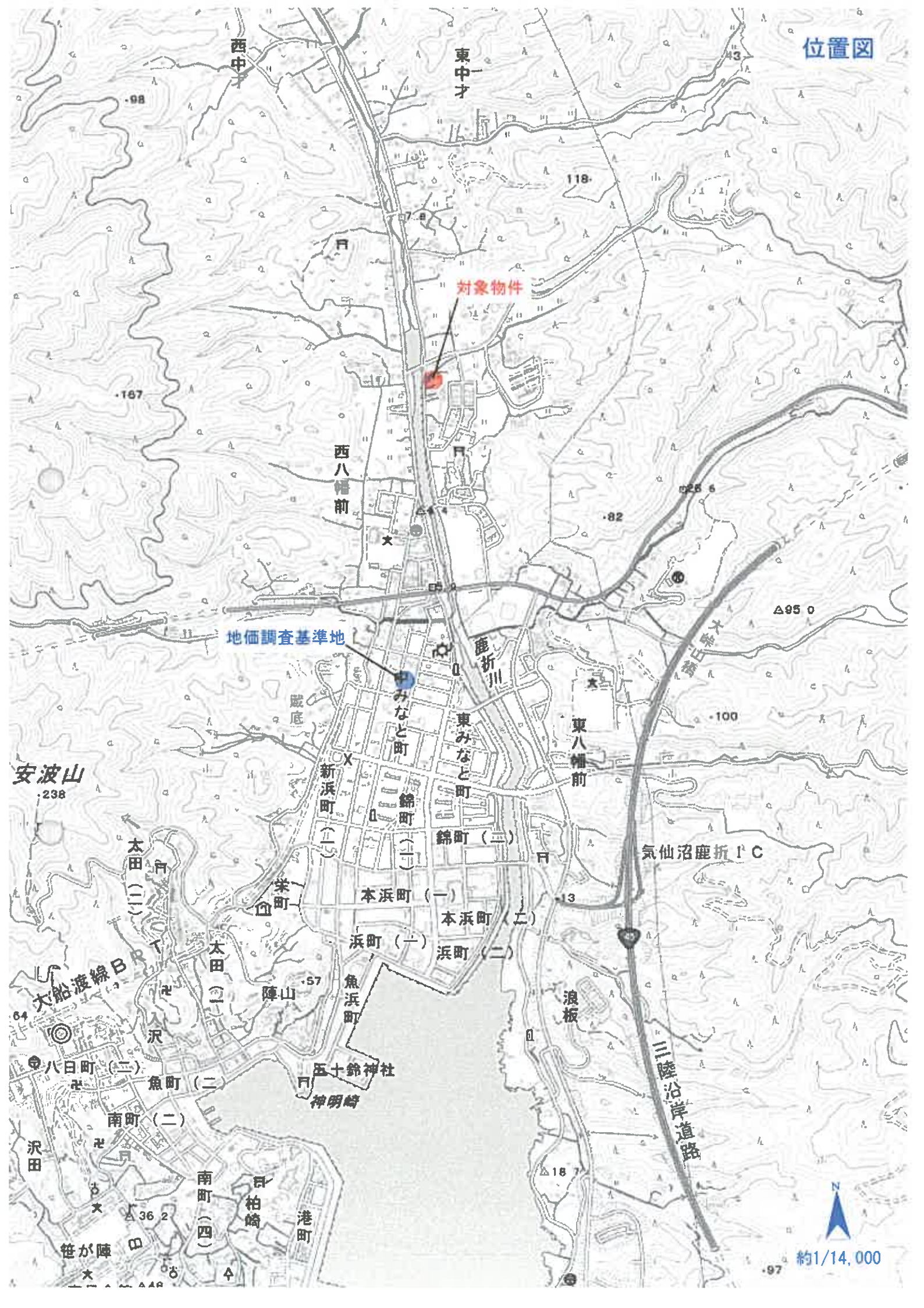
5. 建物間取図

以 上

物件目録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市東中才 |
| | 地 番 | 424番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 456.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市東中才 |
| | 地 番 | 483番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1128平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市東中才424番地 |
| | 家屋 番号 | 424番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.37平方メートル
2階 27.30平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置・便所 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 60.46平方メートル |

位置図



対象物件

地価調査基準地

みなと町

気仙沼鹿折IC

三陸沿岸道路



約1/14,000



*A 4に縮小

(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
東中才

請求部分	所在 気仙沼市東中才			地番	424番				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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15年9月			備付年月日(原図)	平成16年6月21日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月5日
仙台法務局気仙沼支局
登記官

登記年月日：平成4年10月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年8月5日 仙台法務局 気仙沼支局 登記官

建物図面

各階平面図

42657

家屋番号 424番

建物の所在 気仙沼市字東中才424番地

1階

求積表

0.910 × 8.340 =	7.589400
4.700 × 11.980 =	56.306000
3.900 × 11.070 =	43.173000
1.210 × 2.730 =	3.303300
合計	110.371700
床面積	110.37㎡

2階

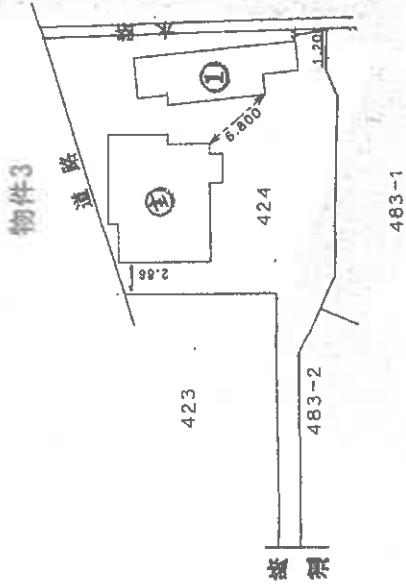
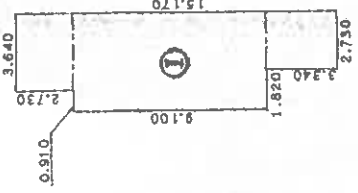
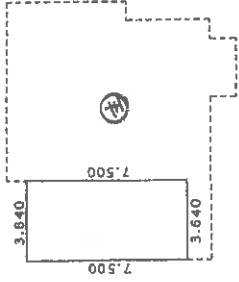
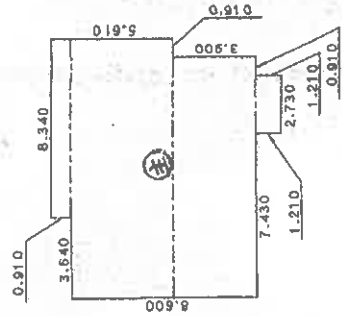
求積表

7.500 × 3.640 =	27.300000
床面積	27.30㎡

符1

求積表

2.730 × 3.640 =	9.937200
9.100 × 4.550 =	41.405000
3.340 × 2.730 =	9.118200
合計	60.460400
床面積	60.46㎡



(左図勢)

*A4に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

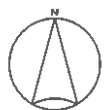
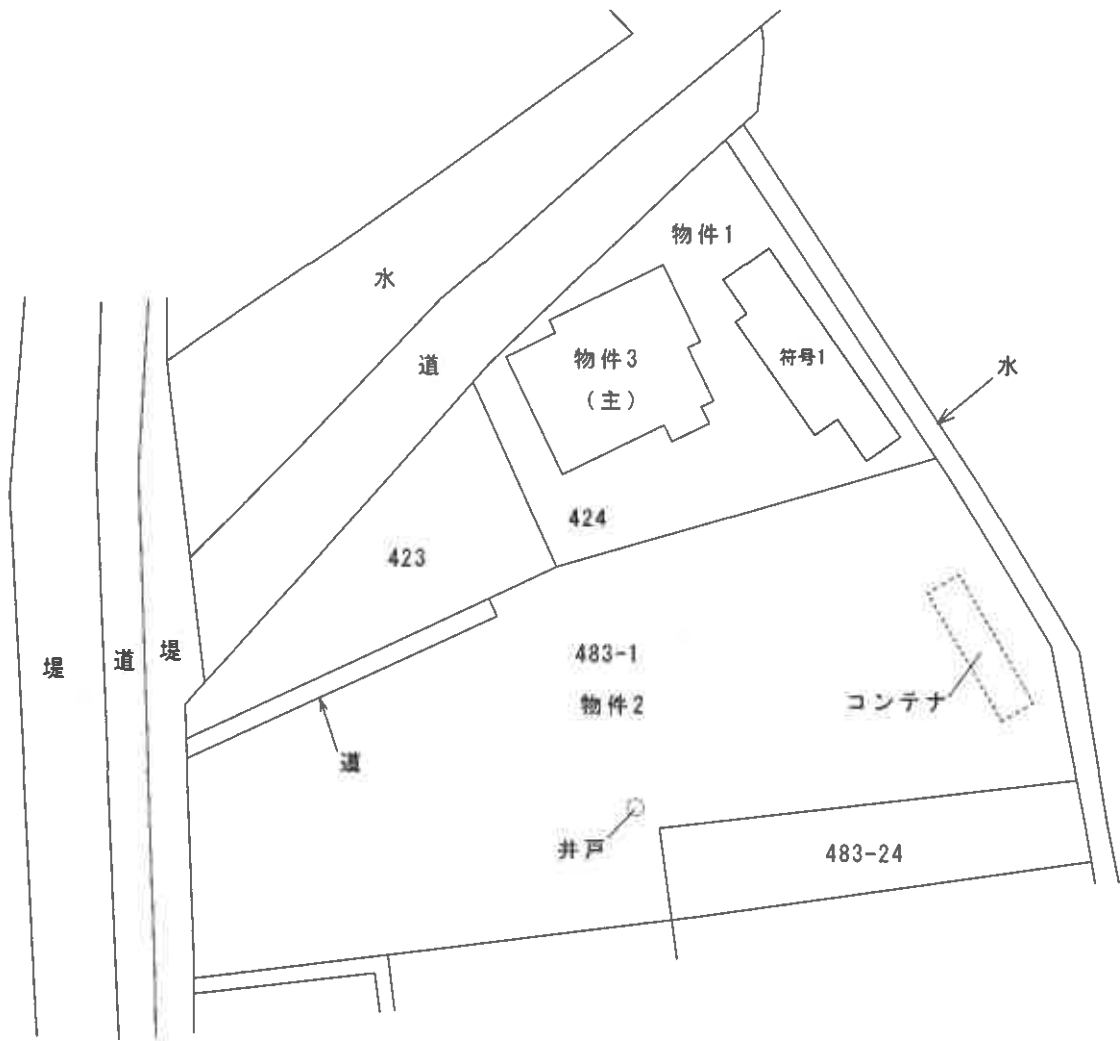
縮尺 1/500

(宮城県士地家屋調査士会)

H4-10.6

請求番号：4-2

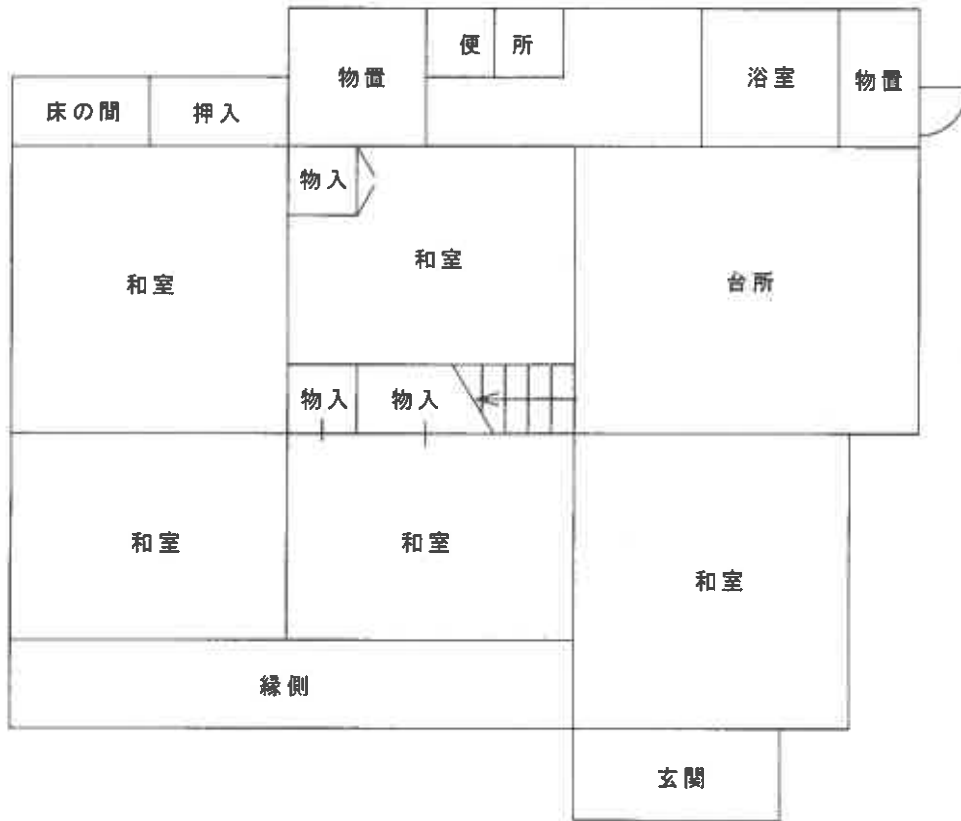
土地建物位置関係図



縮尺 1/500

建物間取図

1 階



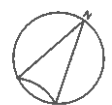
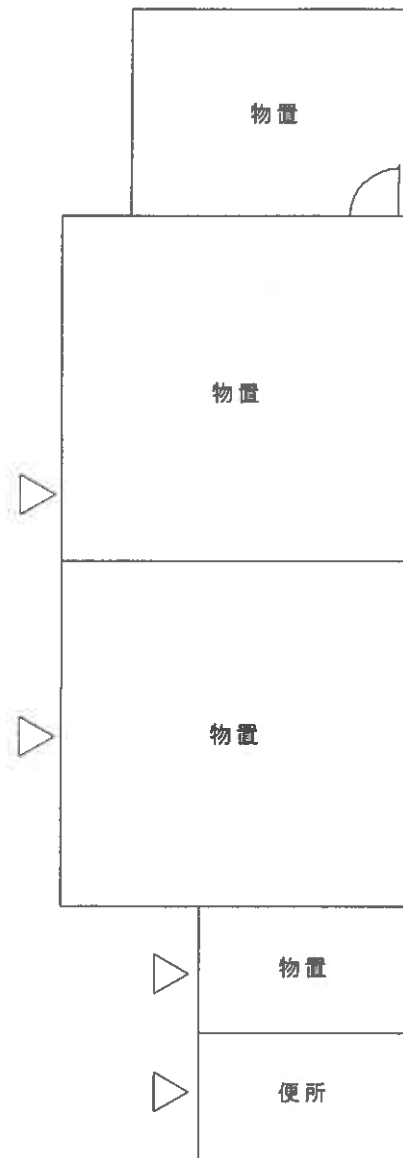
2 階



縮尺 1/100

建物間取図

附属建物符号1



縮尺 1/100