

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 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 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 令和 8年 7月16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31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 6月17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 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 70番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 517.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 71番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 283.00平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月27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1, 2】

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 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 70番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 517.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 71番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 283.00平方メートル |



令和 7年(ケ)第 178号
令和 8年 1月13日受理
令和 8年 2月24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 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 70番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 517.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 71番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 283.00平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	本件各土地は、連続して宅地状に整地した上で、現在は更地の状態になっています。 本土地には、南側の町道から出入りするのですが、間に水路が介在しているため、町から水路の占有使用許可を得て私が橋を設置しました。 水路の占有使用料は無償です。
■ 美里町役場担当者	本件土地が、水路を介して南側で接している道路は、「上意江1号線」です。なお、この地域は都市計画区域内無指定の地域です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

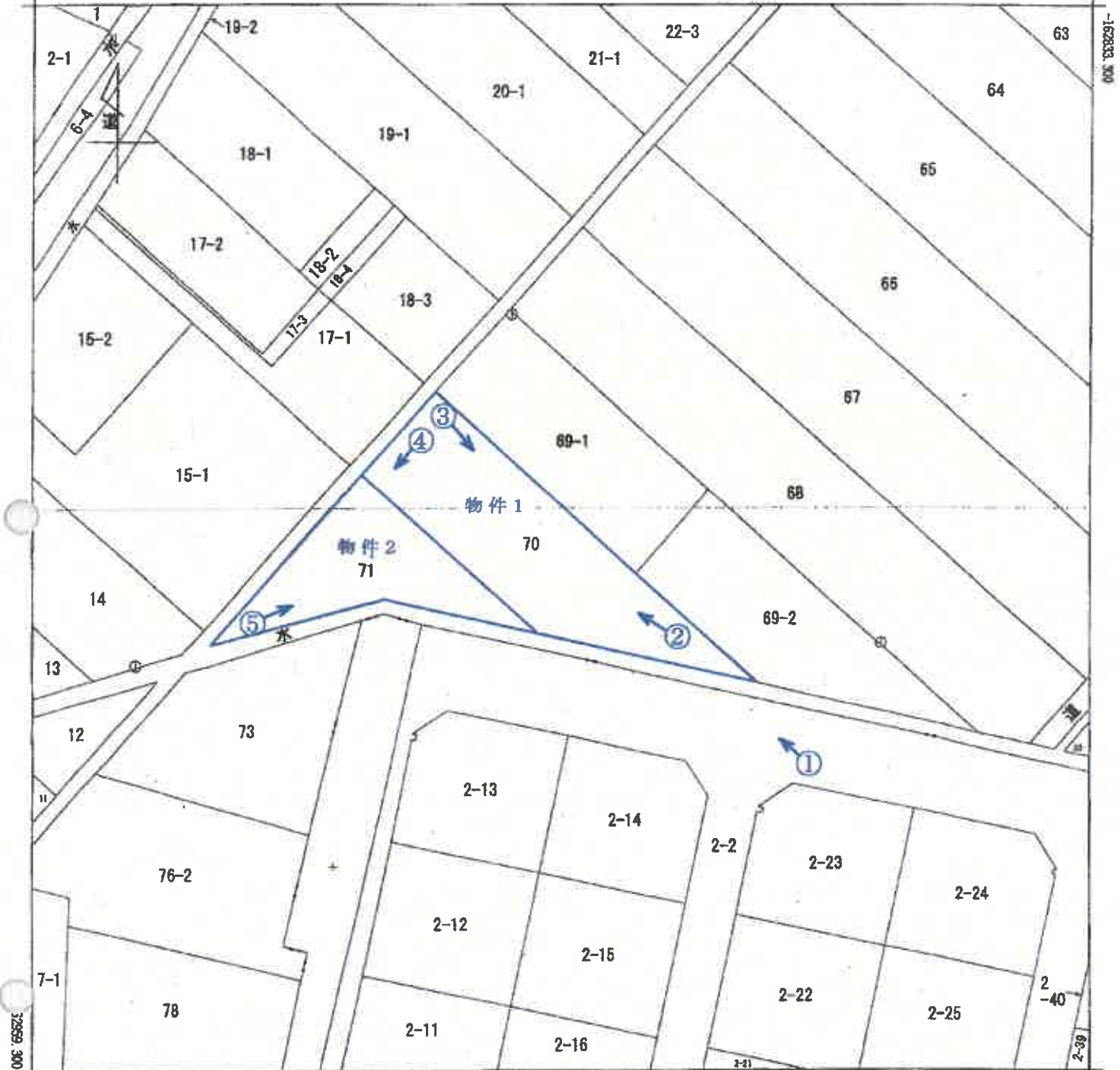
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月14日(水) 16:00-16:20	美里町役場	接道調査
R8年1月14日(水) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年2月2日(月) 12:10-12:20	本件所有者宅	本件所有者Aから占有状況等聴取
R8年2月2日(月) 13:10-13:20	仙台法務局古川支局	本件物件の接道の全部事項証明書受領 (本件物件については、登記中につき取得不可)
R8年2月4日(水) 14:20-14:30	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R8年2月10日(火) 13:30-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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>		

(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：图上測定)

+21231.706



+21106.706 (座標値種別：图上測定)

(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。

地番区域見出
 字妻の神
 字役田
 字上意江

A4判に縮小

請求部	所在	遠田郡美里町字役田				地番	70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50年3月			備考付年月日(原図)	昭和52年8月24日		補事項		

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11月27日
 仙台法務局

請求番号：6-1
 (1/1)

登記官

(5 枚目)

写真 1



町道

乗り入れのための橋

物件1、2

写真 2



物件1、2

写真 3



物件1、2

写真 4



物件1、2

写真 5



物件1、2

令和 7 年 (ケ) 第 178 号
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査
令和 8 年 2 月 24 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金1,325,000円
	内訳価格
物件1 (土地)	金856,000円
物件2 (土地)	金469,000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。

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、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き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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積		
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

○物件1・2（一体利用）

位置・交通 (道路距離)	J R東北本線「小牛田」駅の南東方・道路距離約2km (別添『位置図』参照)	
付近の状況 (道路距離)	旧小牛田町内に形成された住宅地域で、地域内には戸建住宅が建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装町道が配置されている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。	
	バス停「不動堂五区」 約200m 小牛田郵便局 約2.1km Aコープこごた店 約1.8km	美里町役場 約2.8km 町立不動堂小学校 約800m 町立不動堂中学校 約700m
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定70% 指定200% — —
画地条件	地積 幅・延長 形状 地勢 街路接面状況 その他	800㎡(合計) 約48m・約0m~25m 不整形 隣接地境界付近が法地となっているほかは概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装町道に水路を介して接面 (建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	未利用地	
供給処理施設	上水道：有 下水道：不明 ガス配管：無	
	(注) 供給処理施設における「有」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。「無」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。	
埋蔵文化財の有無	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	南側の水路上に幅約6m、延長約5.4mのコンクリート製の橋を架けて出入りしている。本件目的物件の所有者によると、当該水路上を通行するに当たっては、水路の占有使用許可を受けているとのことである。美里町役場建設課に問い合わせたところ、当該水路の占有使用許可に関する資料が残っていないことから、許可の有無については不詳とのことである(手続等の詳細については美里町役場建設課に要確認)。 南側隣接地(字役田73番)の東側の町道沿いには下水道の本管が敷設されているが、上記の通り目的物件と町道の間には水路が介在しており、原則として当該水路の下側に下水道管を通す必要があることから、当該水路の高低差如何によっては、下水道管を目的物件内に引き込めない可能性がある(詳細については美里町下水道課に要確認)。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,800	0.20	517.00	1,427,000
2	13,800	0.20	283.00	781,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準等)

地価公示 【宮城美里-1】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 17,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & = & 13,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 環境条件 +25 (1.25)

イ 個別格差 : 規模過大(法地の減価を含む) -50 (0.50)
不整形 -50 (0.50)
水路介在(下水道関連の減価を含む) -20 (0.80)
相乗積 20% (0.50×0.50×0.80=0.20)

ウ 地積 : 登記数量

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額(内訳価格及び一括価格)を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,427,000	1.00	1.00	0.60	856,000
2	781,000	1.00	1.00	0.60	469,000
一括価格 (合計)					1,325,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【宮城美里-1】

所 在 : 遠田郡美里町字峯山8番72
価 格 : 17,300円/㎡
位 置 : JR東北本線「小牛田」駅の南東方約1.8km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 南西6m舗装町道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

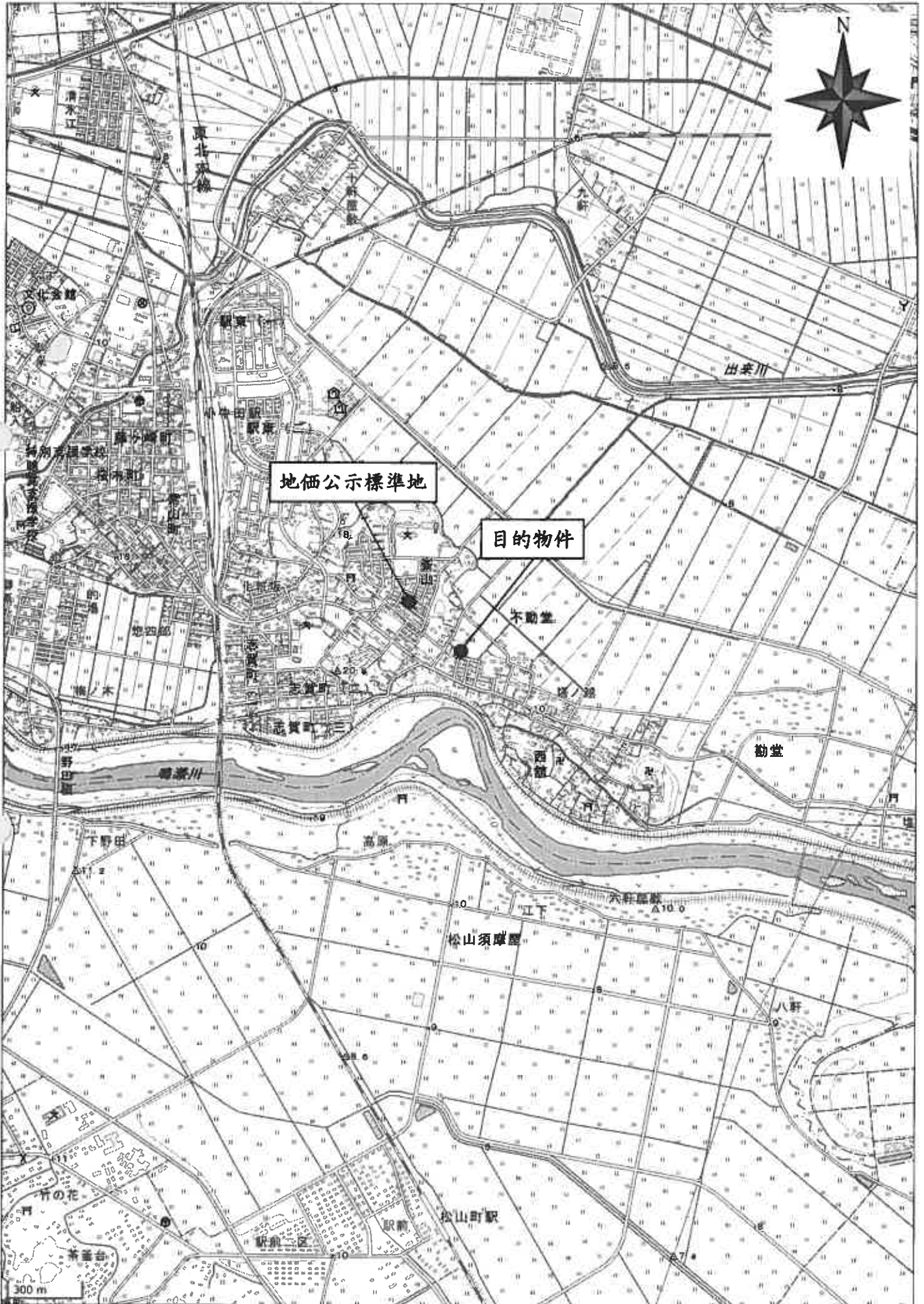
第7 附属資料

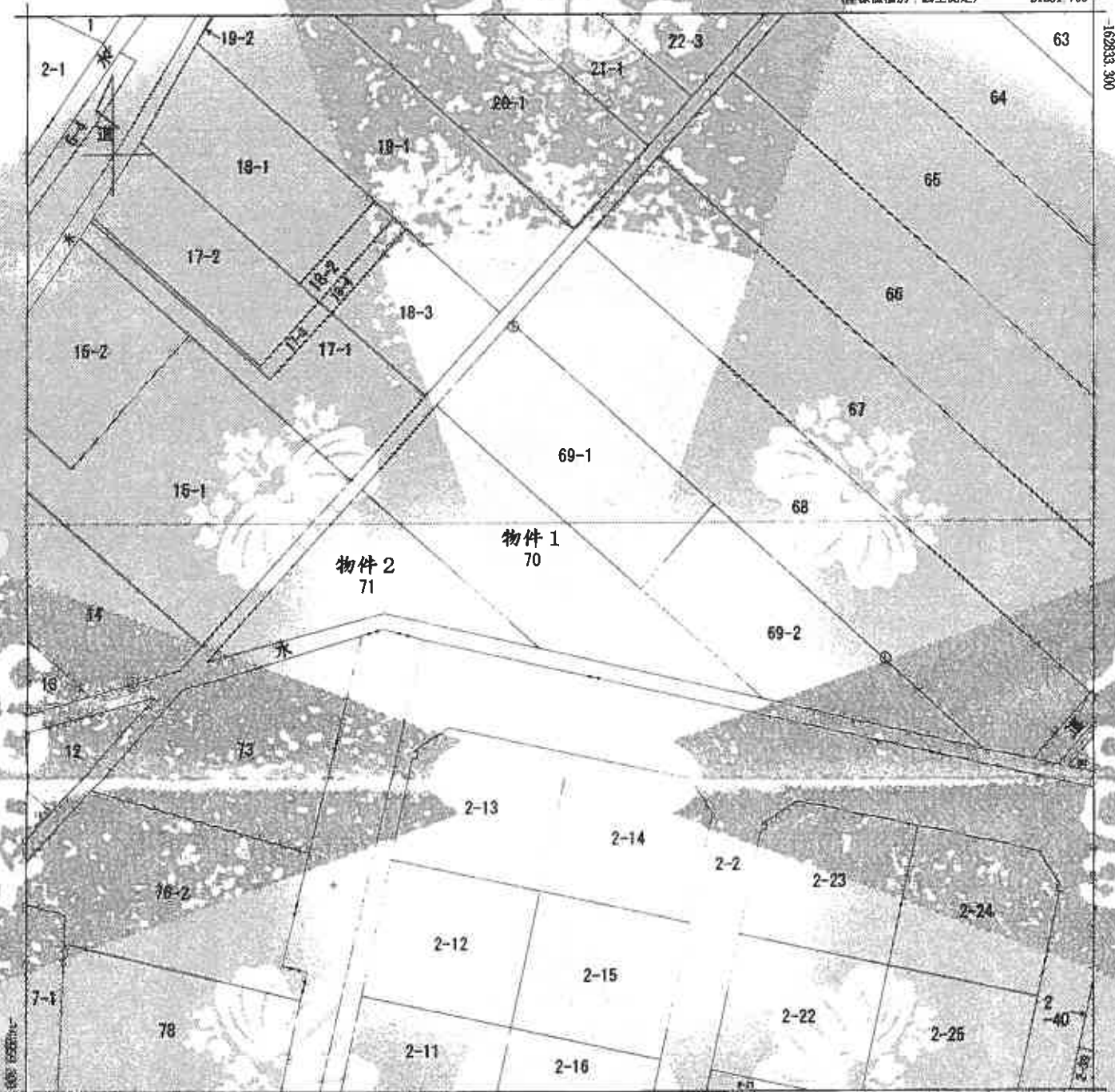
1. 位置図（国土地理院「G S I M a p s」）
2. 公図（法第14条第1項地図）

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 70番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 517.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠田郡美里町字役田 |
| | 地 | 番 | 71番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 283.00平方メートル |





+21196.706 (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統一データベース(tonhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

宇養の神
宇役田
宇上意江

請求部	所在	遠田郡美里町宇役田		地番	70番				
出尺	1/500	精度区	甲三	座標系 符号又は 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50年8月		備付年月日 (原図)	昭和52年8月24日		補記項			

これは地図に記載されている内容を証明した表面である。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年11月27日

仙台法務局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A4判に縮小