

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 7月 8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 28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 8年 8月 6日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日 場所	令和 8年 8月 21日 午後 3時00分 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 7月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*913\*



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 気仙沼市茗荷沢                                      |
|   | 地 番   | 4 3 番 8 9                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 7 . 4 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 気仙沼市茗荷沢 4 3 番地 8 9                           |
|   | 家屋 番号 | 4 3 番 8 9                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 3 平方メートル<br>2 階 5 5 . 7 6 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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   | 気仙沼市茗荷沢                                      |
|   | 地 番   | 4 3 番 8 9                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 7 . 4 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 気仙沼市茗荷沢 4 3 番地 8 9                           |
|   | 家屋 番号 | 4 3 番 8 9                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 3 平方メートル<br>2 階 5 5 . 7 6 平方メートル |



令和 8年(又)第 8号  
令和 8年 2月27日受理  
令和 8年 4月 7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   | 気仙沼市茗荷沢                        |
|   | 地 番   | 43番89                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 107.45平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 気仙沼市茗荷沢43番地89                  |
|   | 家屋 番号 | 43番89                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階56.73平方メートル<br>2階55.76平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」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の北西側で接する43番1の土地(地目公衆用道路, 地積2148㎡, 所有者集成建設株式会社)は市道である。
建物	物件2
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	
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

## 執行官の意見

- 本件所有者Aに対し、調査期日通知及び書面照会書を送付したが、調査期日に同人の立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった。
- 立入調査の結果及び物件2の建物内に存在した占有徴表等から、本件物件の占有状況等につき、本報告書2枚目のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

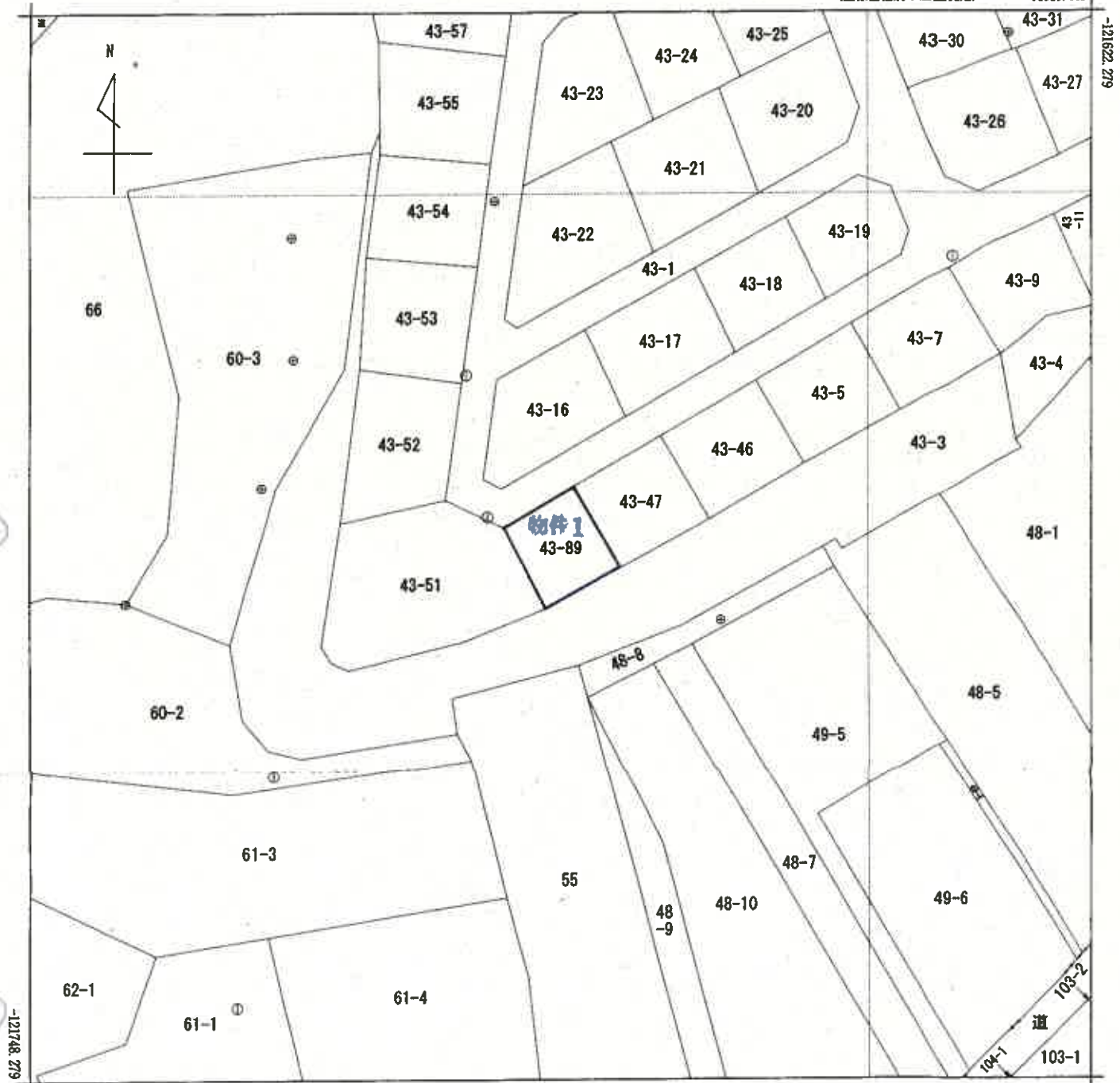
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月9日(月) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
8年3月13日(金) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年3月16日(月)	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
8年3月27日(金) 10:10-11:25	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月27日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人Bを立ち合わせ、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

# 法第14条地図

(座標値種別：図上測定)

+61929.446



+61804.446 (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。

地番区域見出  
 茗荷沢  
 所沢

A4判に縮小

請求分	所在 気仙沼市茗荷沢				地番	43番89				
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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	平成13年3月			備付年月日(原図)	平成14年6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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和7年12月26日

仙台法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

( 5 枚目)

登記年月日：平成6年5月27日

建築物図面

各階平面図

44896

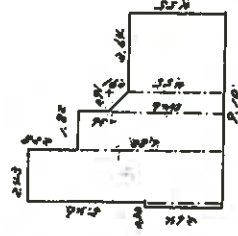
43番89

気仙沼市幸若荷沢 43番地89

44896

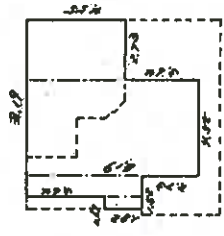
家屋番号

建築物の所在



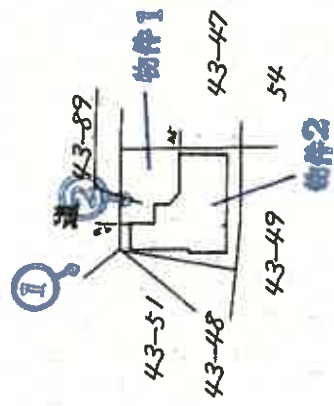
一階求積表

0.30 × 3.64 =	1.0920
2.43 × 9.10 =	22.1130
1.82 × 6.82 =	12.4124
(4.55 + 5.46) × 0.91 + 2 =	4.55455
3.64 × 4.55 =	16.56200
計	56.73395
床面積	56.73 m <sup>2</sup>



二階求積表

0.61 × 1.82 =	1.1102
0.91 × 5.46 =	4.9686
4.55 × 8.19 =	37.2645
2.73 × 4.55 =	12.4215
計	55.7648
床面積	55.76 m <sup>2</sup>



凡例  
○ 写真(撮影場所)

A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 5月27日作製

作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

H6.5.27

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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和7年12月26日 仙台法務局

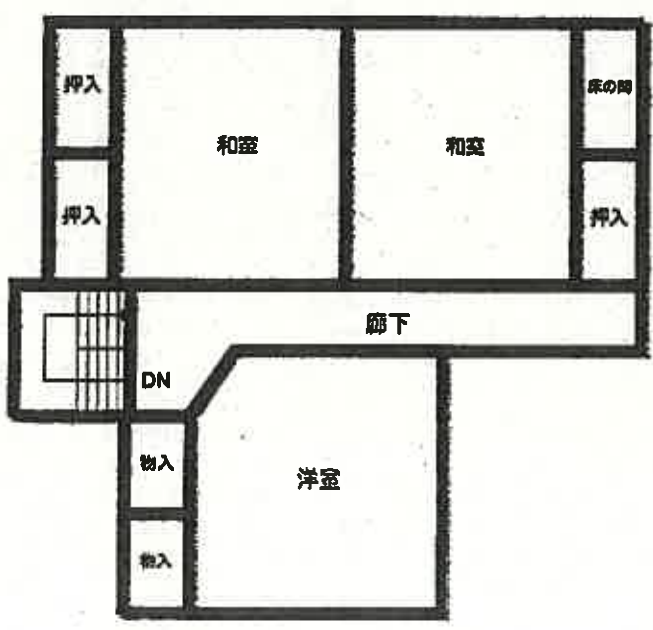
( 6 枚目)

請求番号：3-2

間取図



1階



2階

凡例  
←○写真(撮影場所)

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写真 5



令和8年(ヌ)第8号  
令和8年3月13日 現地調査  
令和8年4月16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 真木 芳美

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,179,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 585,000円
物件2 (建物)	金 594,000円

- 1 一括価格は、物件1・物件2の不動産について、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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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、ほぼ登記記載と同じ

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気仙沼線「気仙沼」駅の南西方約2.3km(道路距離) (後添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ地域に存する。周辺には畑や未利用地もみられる。気仙沼市内の住宅需要は、減少傾向が続いており、当地域の不動産需要についても停滞気味に推移している。特に変動要因も認められないことから、当面の間は現状のまま推移するものと思われる。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 指定70% 指定200% — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面の状況 その他	107.45㎡ 約9.5m×約11m ほぼ長方形 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○北西側幅員約4m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし ガス配管 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該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常費用で敷地内への引込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	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がたい。
特記事項	特になし

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 43番89	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記上)	平成6年5月2日 新築
	経過年数	32年
	経済的残存耐用年数	2年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(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)	延 112.49㎡	
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	普通	
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	特になし	

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）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	21,600	1.00	107.45	0.70	1,625,000

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）-11〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 28,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 97.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/127 & \equiv & 21,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+2%（1.02）

◇ 地域格差：街路条件+1%（1.01）、環境条件+20%（1.20）

行政的條件-5%（1.05）

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 1.20 \times 1.05 \equiv 1.27$$

イ 個別格差：概ね標準的

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正：築年数を経た建物が存する等の建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	185,000	112.49	0.04	832,000

ウ 現価率

経過年数32年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率30%、残価率0%により

$$\text{◇現価率 } 0.04 \equiv \{0 + (1-0) \times (2\text{年}/34\text{年})\} \times (1-0.3)$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、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) 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 (円) ア×イ×ウ≒エ
	1	1,625,000	1.00	0.25	法定地上権

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(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	2	1,625,000	- 406,000	/	0.80	0.60
3	832,000	+ 406,000	1.00	0.80	0.60	594,000
一括価格(合計)						1,179,000

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：不動産需要の少ない地域に存する物件であること等を考慮した。

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

地価調査基準地〔気仙沼（県）-11〕

所 在：気仙沼市九条333番5外

価 格：28,700円/㎡

位 置：JR気仙沼線「気仙沼」駅 2.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：295㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外丘陵の住宅地域

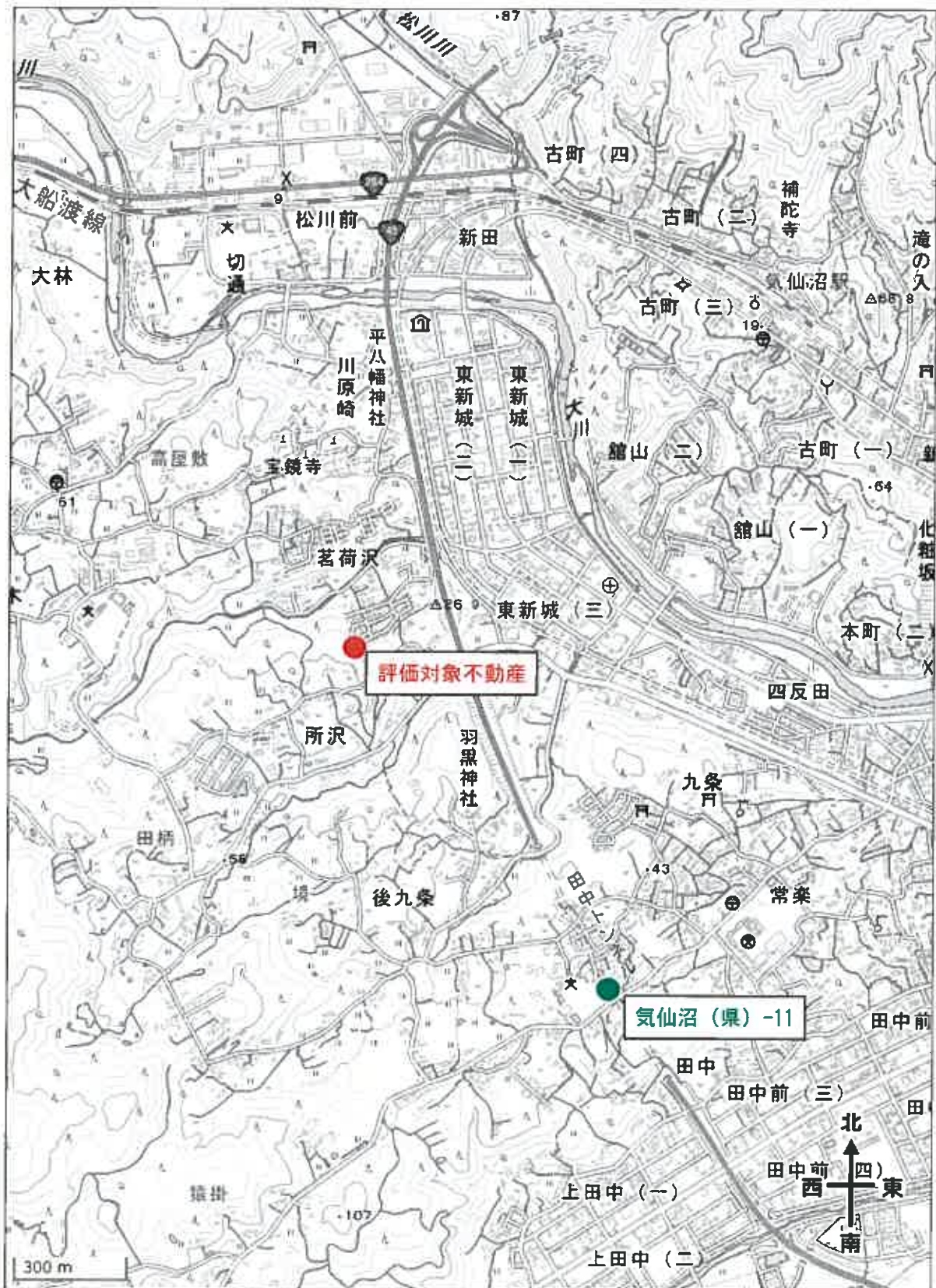
## 第7 附属資料の表示

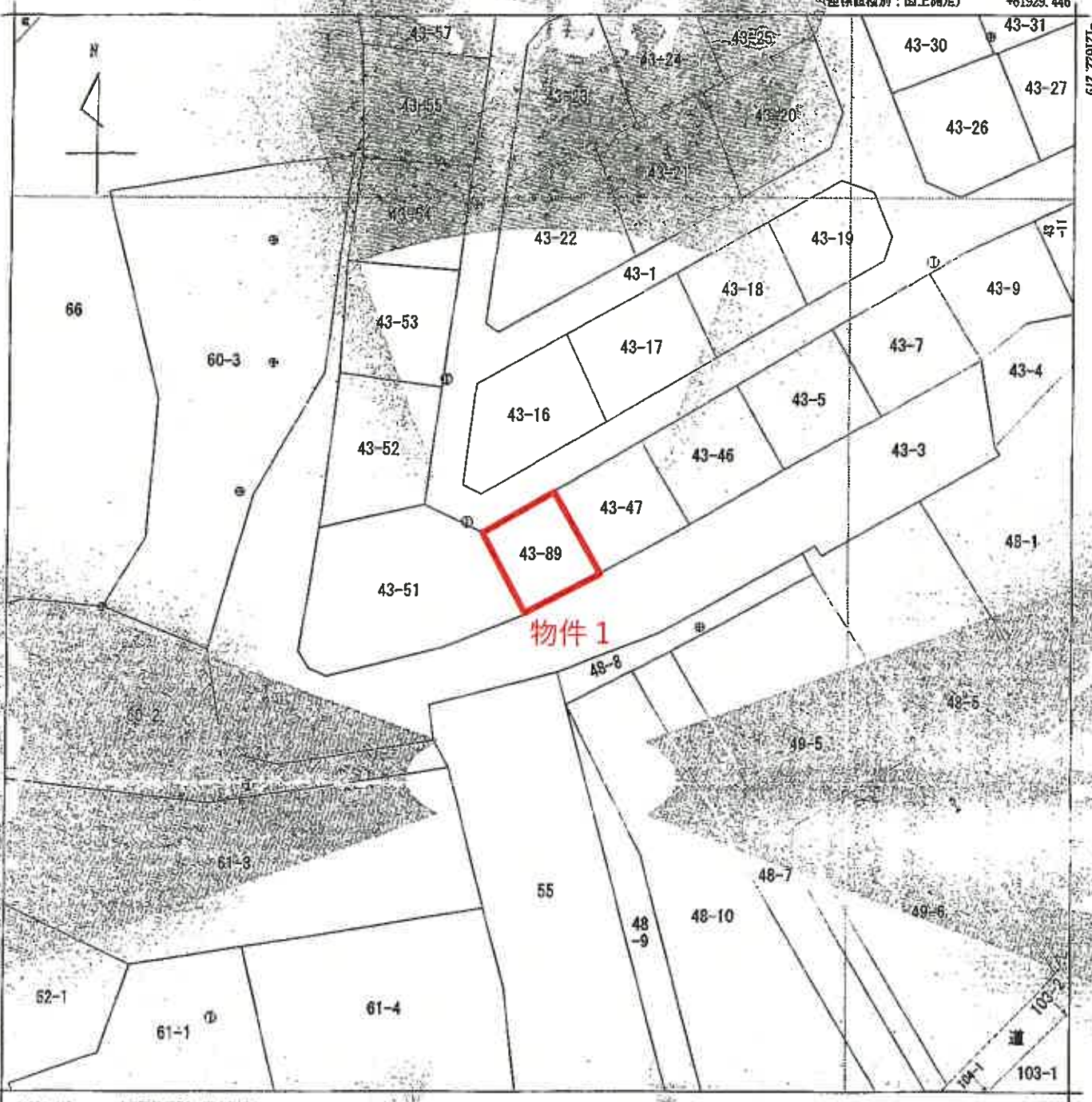
- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 気仙沼市茗荷沢                        |
|   | 地 番   | 43番89                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 107.45平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 気仙沼市茗荷沢43番地89                  |
|   | 家屋 番号 | 43番89                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階56.73平方メートル<br>2階55.76平方メートル |





物件1

+61804.446 (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(touhoku3raiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	名荷沢 所沢
---------	-----------

請求部	所在	気仙沼市名荷沢		地番	43番89	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分組	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成13年3月	施行期日(図)	平成14年6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する書面である。  
 (仙台法務局気仙沼支局管轄)  
 令和7年12月26日  
 仙台法務局

A4判に縮小

44896 各階平面図

建物図面図

家屋番号

建物の所在

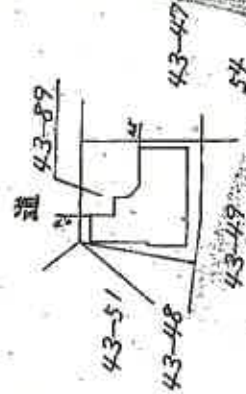
43番89 物件2

気仙沼市字若荷沢 43番地89



一階求積表

0. 30×3.64=	1. 0.920
2. 43×9.10=	22. 1.30
1. 82×6.82=	12. 41.24
(4.55 + 5.46) × 0.91 + 2	4. 55.453
3. 64×4.55=	16. 562.00
計	56. 733.95
床面積	56. 73 m <sup>2</sup>



二階求積表

0. 61×1.82=	1. 1.102
0. 91×5.46=	4. 368.61
4. 55×8.19=	37. 264.15
2. 73×4.55=	12. 421.15
計	55. 756.53
床面積	55. 75 m <sup>2</sup>

作製者

年 月 日 (印刷)

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地建物調査士会)

H6.5.27

# 間取図



1階



2階