

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 8 月 5 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 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 9 月 18 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 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 748, 000 3, 798, 400	一括	949, 600	73, 899	16, 581
1	790, 000				
2	3, 958, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 塩竈市新浜町二丁目 |
| | 地 番 | 33番87 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市新浜町二丁目33番地87 |
| | 家屋 番号 | 33番87 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.17平方メートル
2階45.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 3 3 番 1 6）を通行のため利用している。

《 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 | 塩竈市新浜町二丁目 |
| | 地 番 | 33 番 87 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.95 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市新浜町二丁目 33 番地 87 |
| | 家屋 番号 | 33 番 87 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.17 平方メートル
2 階 45.95 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 28号
令和 8年 3月17日受理
令和 8年 4月28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 | 塩竈市新浜町二丁目 |
| | 地 番 | 3 3 番 8 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市新浜町二丁目 3 3 番地 8 7 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 8 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 5. 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	宮城県塩竈市新浜町二丁目5番13号			
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の西側で接する私道は建築基準法第42条2項道路である。なお、西側私道（33番16，地目公衆用道路，地積620㎡，所有者C）は個人の単独所有であり，本件所有者及び周辺住民を含め，所有権（共有持分）を有していない。西側私道の北端部分については市道認定がなされている（評価人が塩竈市から聴取）。			
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（空き家） 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2の建物内は，大量の残置物が堆積した状態にあり，立入調査についても，立ち入れる範囲で調査を実施した。			
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

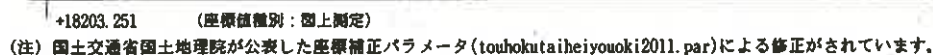
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本日の調査に遅れてすみませんでした。物件2からは、令和8年3月頃に引っ越しており、現在は、大量の残置物を残した状態で空き家となっています。物件2については、南側のサッシ戸の建付が悪い状態です。現在、駐車場部分にある車については、友人の車を無償で置かせています。西側の私道部分の通行に関する事項等の説明は、住宅会社から一切ありませんでした。

(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
8年3月18日 (水) 15:50-15:55	塩竈市役所	塩竈市役所市民総務部税務課に資料交付依頼 (3/20 資料受領)
8年3月31日 (火) 11:10-11:20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
8年4月7日 (火) 16:20-16:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年4月8日 (水)	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4月20日 (月) 15:45-16:40	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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(同期日に共有者Aの申し出により調査期日変更) ☒ 令和 8年 4月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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後に所有者Aが立ち会ったものである。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

+18328.251



新浜町2丁目

請 求 部	所 在	塩竈市新浜町二丁目				地 番	33番87	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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62年12月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和64年1月5日		補 記 事 項	

(5 枚目)

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。

(仙台法務局地電支局管轄)

令和8年2月18日

福島地方法務局

(6 枚目)

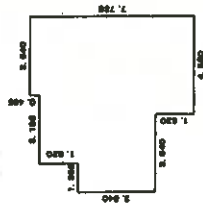
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

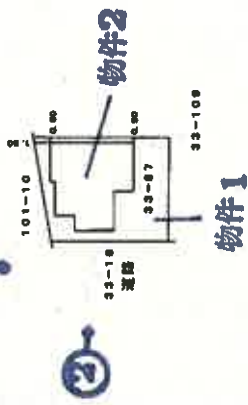
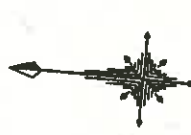
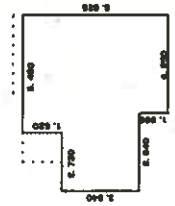
家屋番号 33番87

建物の所在 塩竈市新浜町二丁目33番地87

1 階



2 階



凡 例
 A4判に縮小
 平面図(透視図法)

作成者

縮尺 1/250

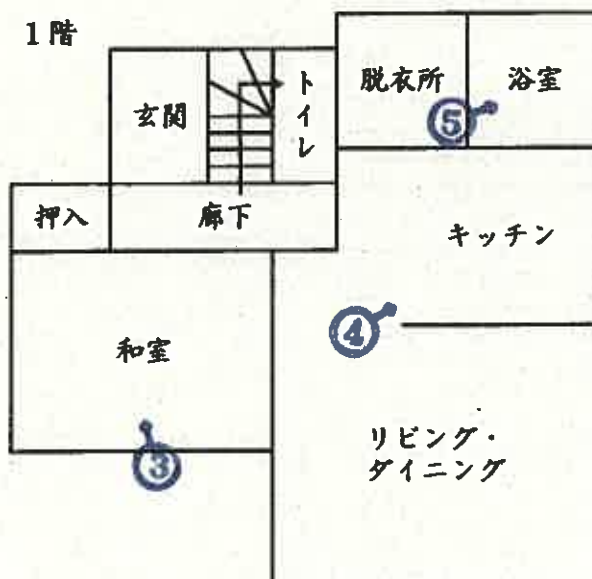
申請人

縮尺 1/500

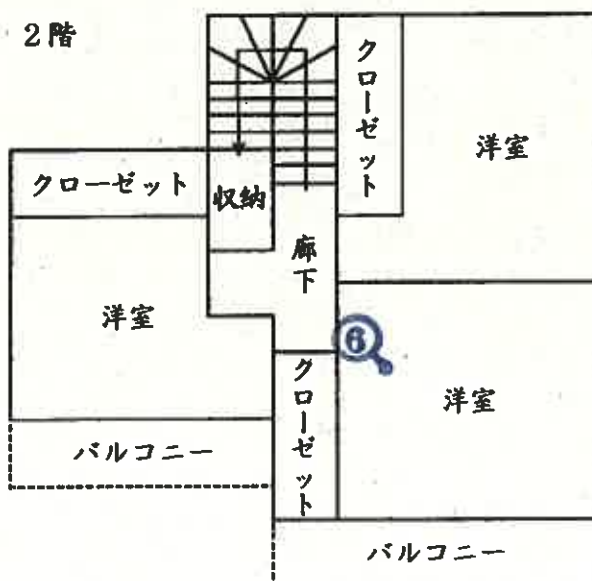
建物間取図（物件 2）



1 階



2 階



※大量の残置物により、2階の各洋室については立ち入ることができなかったことから、2階の間取りについては所有者からの聴取に基づいて作成。

凡 例
● 写真(撮影場所)

写 真 1

物件 2

私道 (33-16)



写 真 2

市道

物件 2

物件 1



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



(1 0 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 28 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 4 月 28 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4,748,000円
	内 訳 価 格
物件1（土地）	金790,000円
物件2（建物）	金3,958,000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	所家屋番 種号 構類 床面 積		
番号	特 記 事 項		

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 (道路距離)	J R仙石線「東塩釜」駅の北東方・道路距離約1.4km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況 (道路距離)	塩竈市の北東部に形成された旧来からの住宅地域で、地域内には戸建住宅等が建ち並んでいる。街路は幅員約4mの舗装私道が標準的となっている。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。	
	塩竈市役所 塩釜新浜町郵便局 スーパーセンターライアル塩釜店	約3.3km 約550m 約550m
	市立杉の入小学校 市立第二中学校	約800m 約1.4km
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	市街化区域 準工業地域 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	113.95㎡ 約10.5m・約10m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	西側で幅員約4mの舗装私道にほぼ等高に接面 (建築基準法42条2項道路)	
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 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	西側私道(同所33番16)は、登記上、個人の単独所有で、本件目的物件の所有者は当該西側私道の所有権(共有持分)を有していない。なお、塩竈市役所産業建設部土木課に問い合わせたところ、当該西側私道の北端部分は市道認定されているとのことである。また、塩竈市役所産業建設部まちづくり・建築課に問い合わせたところ、建築計画概要書によると、目的物件の前面道路の現況幅員は3.95mから4mとなっており、目的物件の敷地内につき最大0.05mのセットバックを要するとのことであるが、目的物件の敷地面積に対して僅少であることから、後記評価額算定の際には、特に減価は行わなかった。	

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33番87	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成26年3月4日新築
	経過年数	約12年
	経済的残存耐用年数	約18年
構 造	木造ルーフィングぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	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)	1階	52.17㎡
	2階	45.95㎡ 延 98.12㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
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	当該建物内部は大量の残置物が堆積した状態にあり、立ち入れる範囲で調査を行ったため、カビその他腐食の状態等の建物内部の細部までは確認できなかった。 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。	

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,800	0.95	113.95	0.90	2,026,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【塩竈-10】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 21,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 20,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 街路条件 +5 (1.05)

イ 個別格差 : 私道の所有権(共有持分)なし -5 (0.95)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -10 (0.90)

(2) 建物価格

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	98.12	0.30	5,887,000

ウ 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率50% (大量の残置物が認められるなど保守管理の状態が劣る)、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率: } 0.30 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (18 \text{ 年} \div 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.50) \end{array}$$

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、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
1	2,026,000	1.00	0.35	法定地上権	709,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

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
1	2,026,000	-709,000	1.00	1.00	0.60	790,000
2	5,887,000	+709,000	1.00	1.00	0.60	3,958,000
一括価格（合計）						4,748,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

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【塩竈-10】

所 在 : 塩竈市新浜町2丁目149番82外 (住居表示: 新浜町2-19-6)
価 格 : 21,800円/㎡
位 置 : JR仙石線「東塩釜」駅の北東方約1.5km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 341㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 西15m舗装市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 事業所、工場、一般住宅等が混在する住宅地域

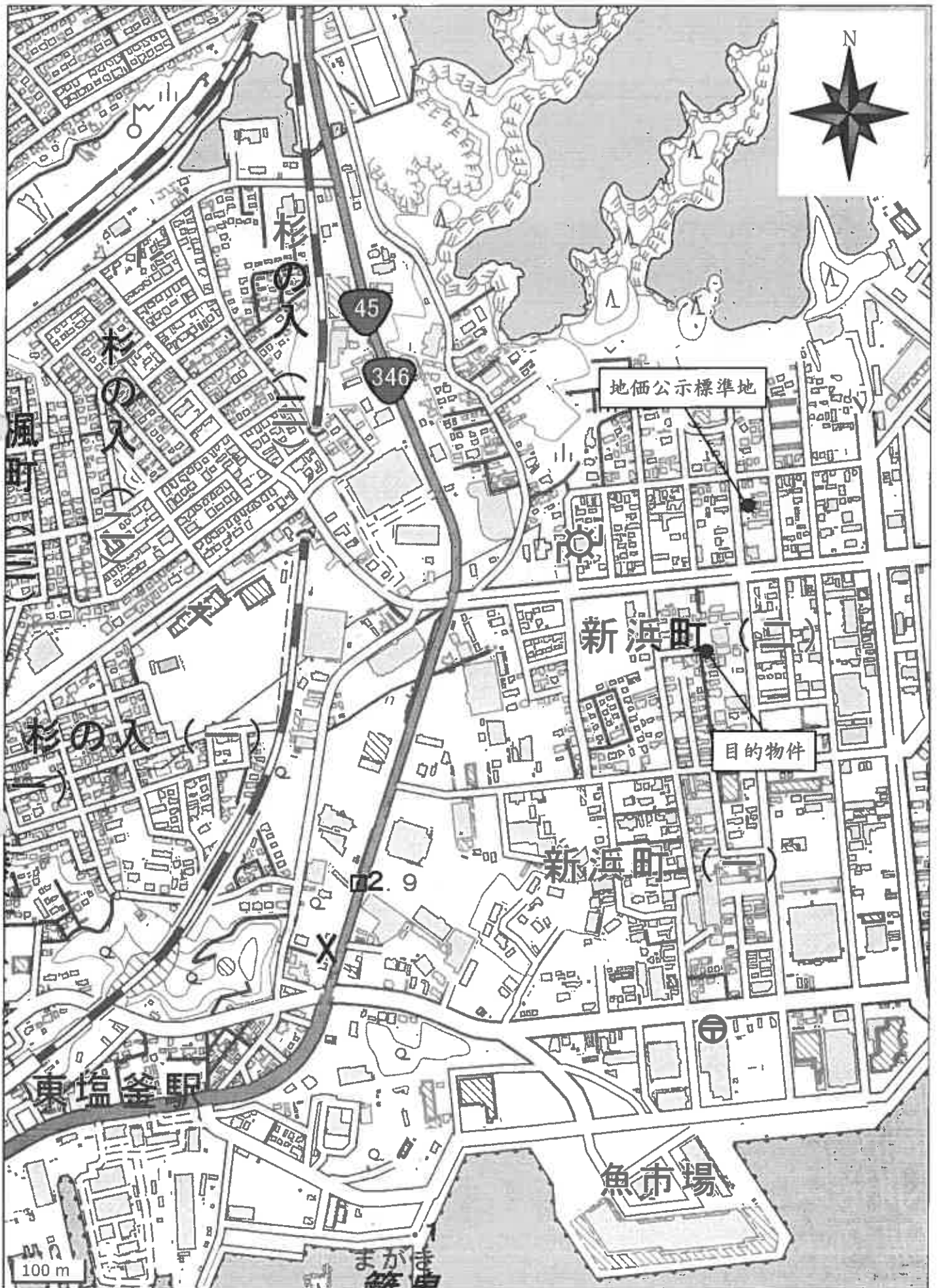
第7 附属資料

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)
3. 建物図面・各階平面図
4. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 塩竈市新浜町二丁目 |
| | 地 番 | 33番87 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市新浜町二丁目33番地87 |
| | 家屋 番号 | 33番87 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.17平方メートル
2階45.95平方メートル |



登記年月日：平成26年3月11日

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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和8年2月18日

福島地方法務局

登記官

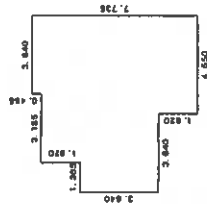
建物図面

家屋番号 33番87

建物の所在 塩竈市新浜町二丁目33番地87

各階平面図

1階

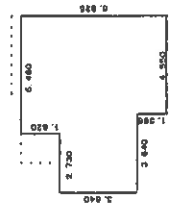


求積表

1. 365	×	3. 640	=	4. 966000
6. 825	×	3. 460	=	37. 2643000
4. 550	×	1. 820	=	8. 2810000
3. 640	×	0. 455	=	1. 6562000
計				52. 1703000

床面積 52.17 m²

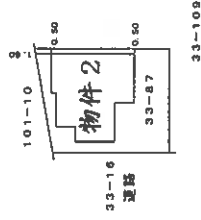
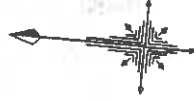
2階



求積表

2. 730	×	3. 640	=	9. 9372000
5. 460	×	3. 460	=	20. 8116000
4. 550	×	1. 365	=	6. 2107500
計				45. 9595500

床面積 45.95 m²



作成者



縮尺 1/250

申請人

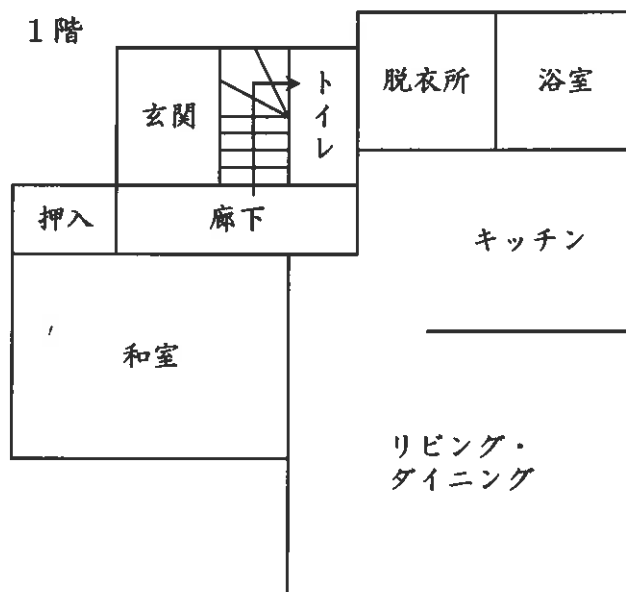


縮尺 1/500

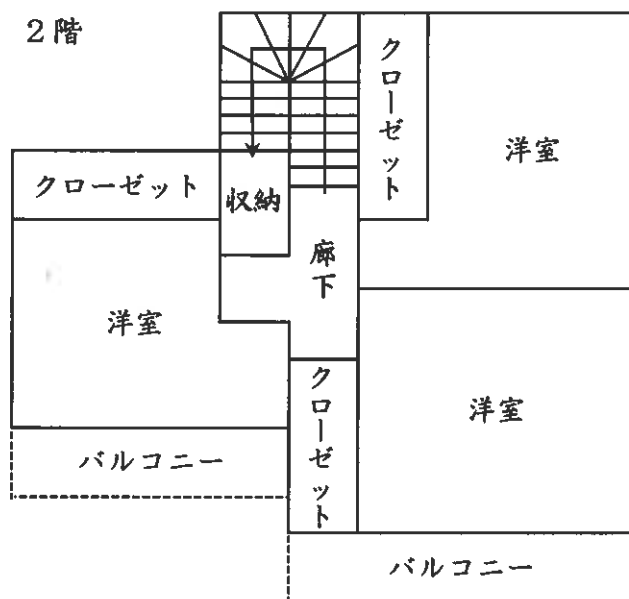
建物間取図（物件2）



1 階



2 階



※大量の残置物により、2階の各洋室については立ち入ることができなかったことから、2階の間取りについては所有者からの聴取に基づいて作成。