

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。
(入札書ことに必要です。)

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 28 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 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 10 月 16 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 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\$16

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	7,968,000 6,374,400		1,593,600	113,791	24,383



物 件 目 録

1 所 在 塩竈市港町二丁目
地 番 3 1 3 番
地 目 宅地
地 積 6 5 4 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

一部駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。
その余の部分につき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 | 塩竈市港町二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 4. 1 7 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 2号
令和 8年 1月22日受理
令和 8年 3月24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	塩竈市港町二丁目
	地 番	3 1 3 番
	地 目	宅地
	地 積	6 5 4. 1 7 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件１）」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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ その他の者が物件１の北側部分（自動車１台分）を駐車場として使用し、土地所有者がその余の部分を占有している ☐ 上記の者が雑草等が繁茂する更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件１の北側で接する１２４番１の土地（地目公衆用道路、地積６３９５㎡、所有者宮城県）は市道である。 物件１の南西角部分に樹木が存する。 物件１の南東角部分に所有者会社所有の物置（動産）が存する。
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 〕
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）
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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)

占有範囲		☐ 全部 ☒ 北側部分（自動車1台分）	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社丸櫻組	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ 所有者会社破産管財人A ☒ 仲介会社代表者B）の陳述／■提示文書（自動車保管場所（駐車場）使用契約書写し）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7 年 5 月 2 5 日	
最初の	契約日	令和 7 年 5 月 1 9 日	
契約等	期間	令和 7 年 5 月 2 5 日から ☒ 令和8年 5 月 3 1 日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 6, 6 0 0 円（毎月分につき、保証委託会社からのクレジットカード支払） ☐ 前払（ ） 分 円 ☐ 相殺（ ） 分 円	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (所有者会社破産 管財人弁護士) ■ B (株式会社サセイ 不動産代表者)	物件1につき、その一部を駐車場として使用させていますが、その詳細については、仲介会社である株式会社サセイ不動産に聞いてください。物件1の南東角部分にある物置(動産)は破産会社が置いていたものです。 物件1の北側部分については、株式会社丸櫻組と駐車場として使用する契約(当社が仲介)がありますので、同契約書の写しを提出します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

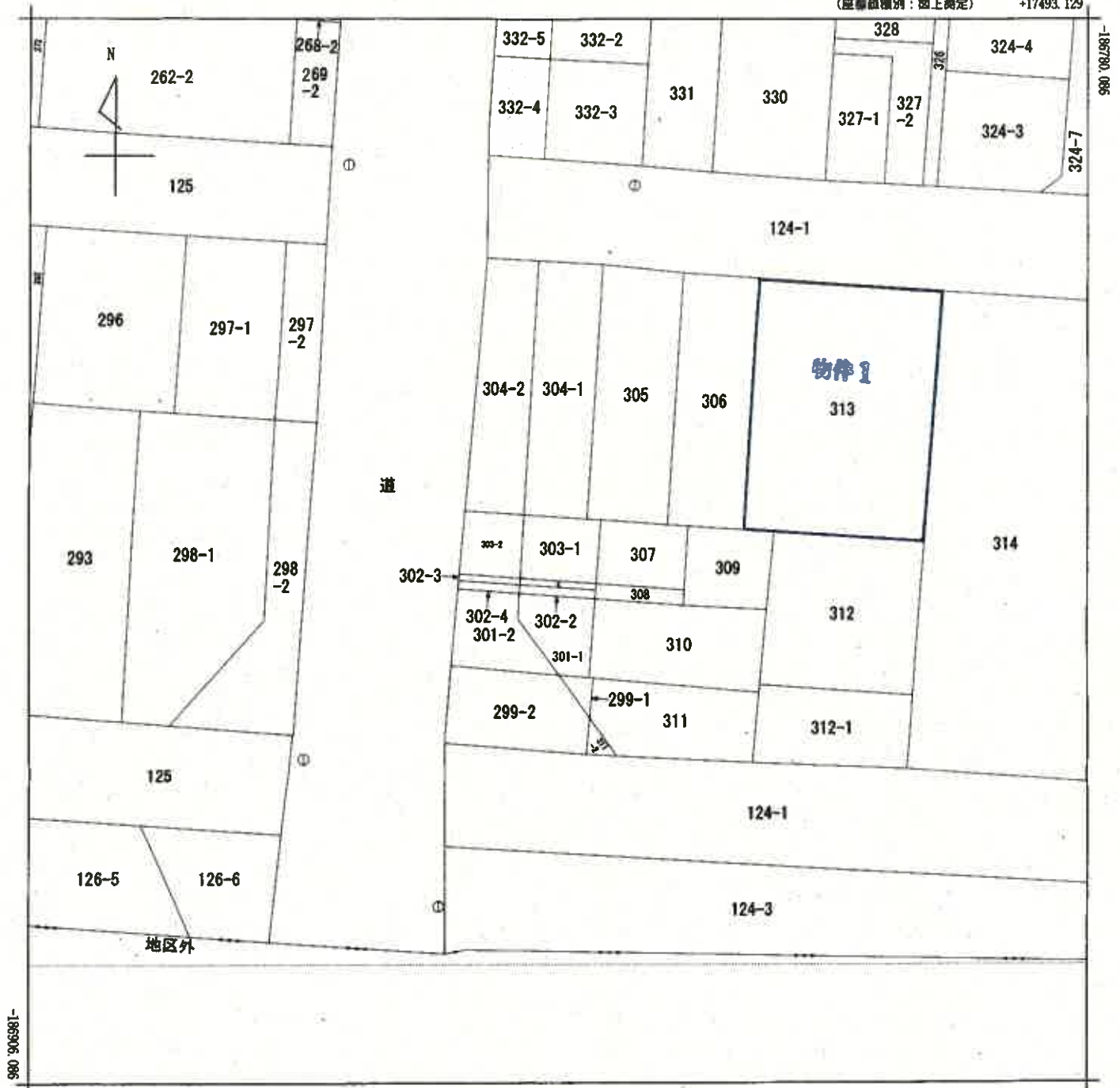
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月29日 (木) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年1月30日 (金) 11:30-11:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1 登記中)
同 日 11:40-11:50	同 上	履歴事項全部証明書受領 (債務者会社)
8年2月4日 (水) 10:20-10:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1 登記中
8年2月5日 (木) 16:30-16:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1)
8年2月12日 (木) 9:10-9:20	執行官室	破産管財人弁護士Aから電話による聴取
8年2月17日 (火) 15:50-16:20	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行)
8年3月6日 (金) 16:30-16:45	株式会社サセイ不動産	株式会社サセイ不動産代表者Bから聴取 (契約書写し受領)
8年3月10日 (火)	執行官室	賃借人株式会社丸櫻組に書面照会書送付 (3/15 回答書到着)
8年3月11日 (水) 16:40-16:50	仙台法務局塩竈支局	履歴全部事項証明書受領 (賃借人分)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

4 302-1

(座標値類別：図上測定)

+17493. 129



+17368.129 (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。

地番区域見出

請求部	所在地	塩埕市港町二丁目				地番	303番1			
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53年3月				備付年月日(原図)	昭和54年8月6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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和7年12月25日

仙台法務局

請求番号：6-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

写 真 1



写 真 2



令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 3 月 25 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
西 山 敦

第1 評価額

物 件 1	
金	7,968,000円

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、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等等)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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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「本塩釜」駅の 東 方・道路距離約 1.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的土地は、仙台塩釜港に隣接した住工混在地域にある。幹線道路(主要地方道仙台塩釜線、主要地方道塩釜港線)の背後に位置し、水産関連の事業所や店舗の中に一般住宅が建ち並び、駐車場も見られる地域状況となっている。目的土地の接面する市道は、西方へ40mで主要地方道仙台塩釜線に、同様に西方へ0.46kmで国道45号に接続可能で、系統連続性は良好である(以上、道路距離)。 県内の地価は、建築費の高騰や住宅ローン金利の上昇が進む中でも安定的な仙台圏と、下落基調の仙台圏以外の多くの市町村との間で、二極化が生まれている。仙台圏に属しない塩竈市にあっては、不動産需要は停滞しており、水産関連の住工混在地域に対する需要は弱含みである。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業 地域
	建 ぺ い 率	指定: 60%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約22m×最大約30m
	地 積	654.17㎡
	形 状	長方形
	地 勢	平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 等 状 況	未舗装の駐車場等敷地となっており、調査時点において、駐車場契約が継続中である(1台分)。詳細は「現況調査報告書」参照。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり	下水道 : あり
	ガス配管 : あり	
	(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。「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	画地内に高さ10m程度の広葉樹があり、物置(コンテナ:動産)が残置されている。	

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)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差修正 イ	地 積 ウ	土地価格 ア×イ×ウ
1	29,000円/㎡	1.00	654.17㎡	18,971,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示地 塩竈-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 29,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 29,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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0

◇ 地域格差 : 街路0、交通接近0、環境0、行政0、その他0

イ 個別格差: 方位0

ウ 地 積: 登記数量による

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、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) 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	18,971,000円			0.70	0.60	7,968,000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 : 対象不動産の個別性と低利用地や未利用地の多い対象不動産の周辺状況に基づく不動産需要の減退を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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 公 示 地 塩竈－11

所 在： 塩竈市港町2丁目305番「港町2－15－9」

価 格： 29,000円／㎡

位 置： JR本塩釜駅の東方約1.0km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 287㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北12m市道

用 途 指 定 等： 市街化区域・準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要： 水産関連事業所、駐車場、一般住宅が混在する住工混在地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条第1項地図
- 3 土地概況図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 塩竈市港町二丁目
地 番 3 1 3 番
地 目 宅地
地 積 6 5 4 . 1 7 平方メートル

地理院地図

GSJ Maps



N

262-2

125

296

297-1

297-2

298

298-1

298-2

302-3

302-4

301-2

301-1

299-2

299-1

307

309

308

310

311

物件1

313

314

312

124-3

地区区分

17493.129

標準価額別：海上測定

(注) 国土交通省国土利用政策研究所が公表した標準価額正誤表(https://www.mhl.go.jp/earthquake/standard-price/2019/01/20190129.html)を参照してください。

他
道
区
域
別
出
産
地
別
産
品
名
目
表
港町2丁目

通 販 先	所 在 地	塩竈市港町2丁目		地 区	302-1
出 産 地	1/300	積 込 区 分	単 位	積 込 区 分	単 位
作 成 年 月 日	昭和53年3月	作 成 年 月 日	昭和53年3月	作 成 年 月 日	昭和53年3月

これは地区に302-1に属する土地の標準価額を示すものである。

(仙台北部支局塩竈支局管轄)

令和7年12月25日

仙台北部支局

A3をA4に縮小

請求番号：6-1

(1/1)

