

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 10 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 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 12 月 11 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 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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	10, 017, 000 8, 013, 600	一括	2, 003, 400	61, 312	26, 276
1	1, 947, 000				
2	8, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市大街道東一丁目 |
| | 地 番 | 37 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市大街道東一丁目 37 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 37 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.43 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 8月19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, 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 石巻市大街道東一丁目
地 番 37 番 5
地 目 宅地
地 積 153.54 平方メートル
- 2 所 在 石巻市大街道東一丁目 37 番地 5
家屋 番号 37 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.43 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル



令和8年(ケ)第 38号
令和8年 4月 9日受理
令和8年 5月25日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 | 石巻市大街道東一丁目 |
| | 地 番 | 37 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市大街道東一丁目 37 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 37 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.43 平方メートル
2 階 45.36 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	石巻市大街道東一丁目8番24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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
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（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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

その他の事項

■ 物件1について

物件1は西側で石巻市所有の36番の公衆用道路に接面している。この道路は市道大街道東一丁目1号線で建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件2について

物件2は、室内に動産類は存在せず、トイレの便器や浴室の風呂蓋が包装されて未開封の状態のままになっている。所有者のAも居住したことはない旨述べており、居住の実態はなかったものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	調査期日の通知を受けましたが、当日は都合が悪くて立ち会うことはできません。物件2は、私が建てた家ですが、住んだことはありませんし、全く使用していません。私以外の者が利用したこともありません。損傷している箇所もないと思います。 (電話による聴取)

(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4月21日 (火) 11:30-11:40	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年4月21日 (火) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年4月21日 (火) 15:00-15:10	仙台法務局石巻支局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件は登記未了)
R8年4月22日 (水) 13:00-13:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R8年4月28日 (火) 12:30-12:40	仙台法務局	本物件の全部事項証明書申請(登記未了)
R8年5月8日 (金) 11:40-11:50	仙台法務局	本物件の全部事項証明書受領
R8年5月12日 (火) 17:15-17:30	執行官室	所有者Aから占有状況等聴取 (電話による聴取)
R8年5月18日 (月) 11:30-12:10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
(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 8年 5月18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、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

4 119-7
a 119-8

+39686.180



(座標值離別：測量成果)

A4判に縮小

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。

(仙台法務局石卷支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局立川出張所

地图整理番号：M60888

登記官

(1/1)

(6 枚 目)



登記年月日：令和7年2月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局立川出張所

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 37-5

土地の所在 石巻市大街道東一丁目

A
022

A
0223

物件1

座標求積表

地番 37-5	座標点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	面積
	46715	-174507.667	30617.119	383771.031753	13.960
	46716	-174508.839	30631.060	-477871.321480	10.903
	46773	-174518.725	30630.447	-383900.140089	14.197
	46774	-174518.526	30618.300	477683.345400	10.889
		積算値		-307.094418	
		面積		183.942090	m ²
				183.94	m ²



大街道東二丁目 23-1

物件1

境界線の種類
田 コンクリート舗
図 石 舗
図 プラスチック舗
図 金属舗
図 計算点

A4判に縮小

測量点座標一覧表

測量点	X座標	Y座標	備考
10A10	-174211.424	30568.910	街区多角点
10B10	-174496.379	30653.781	街区多角点
10B85	-174445.224	30552.523	街区多角点
0222	-174490.339	30622.218	陸奥国庁4号測量点
0223	-174492.158	30617.864	陸奥国庁4号測量点
0224	-174495.714	30653.853	陸奥国庁4号測量点

測量年月日 令和 6年 9月 30日 平面直角座標系 東京高

作業機関

月 31日(作成)

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：令和6年8月5日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(仙台法務局石巻支局登録)

令和6年2月12日

東京法務局青川出張所

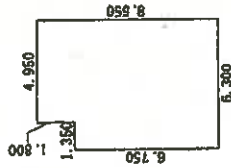
登記官

(8枚目)

各階平面図 建物図面

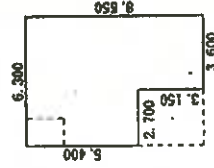
登録番号	37番5
建物の所在	石巻市大街道東一丁目37番地5

1階

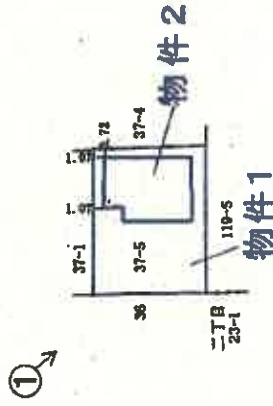


求積表	
4.950×8.550	$= 42.322500$
1.350×6.750	$= 9.112500$
合計床面積	51.435000
床面積	51.43 m ²

2階



求積表	
3.600×8.550	$= 30.780000$
2.700×5.400	$= 14.580000$
合計床面積	45.360000
床面積	45.35 m ²



凡例
←○写真(撮影場所)

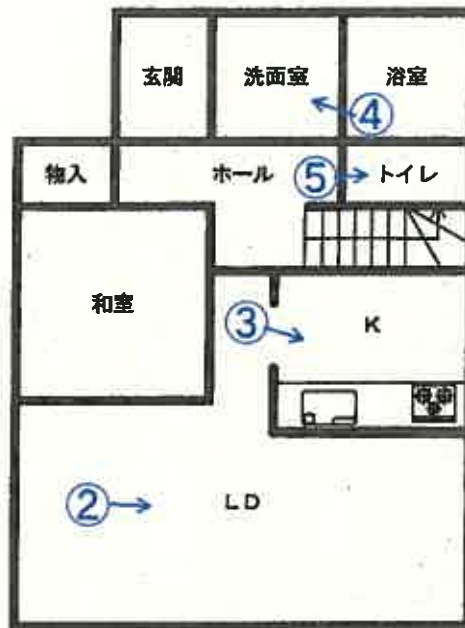
A4判に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

間取図

物件2

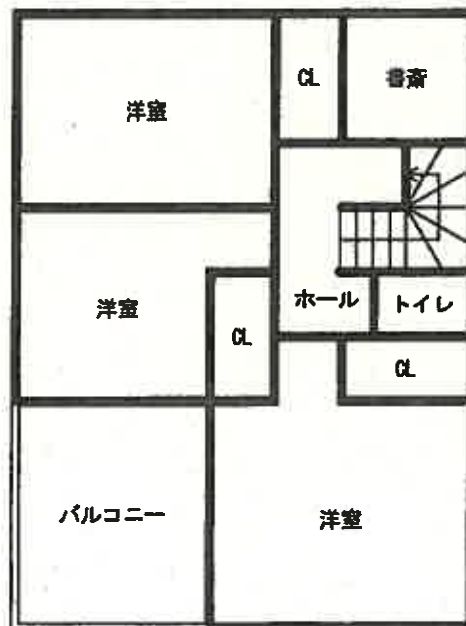
1階



凡例

←○写真(撮影場所)

2階



(9枚目)

写真①

物件2



物件1

写真② 以下、物件2の内部の状況



写真③



写真④



写真⑤ 未使用の便器



令和 8 年 (ケ) 第 38 号
令和 8 年 5 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 29 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

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,017,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,947,000円
物件2(建物)	金 8,070,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 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仙石線「陸前山下」駅の南方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は国道398号の南側背後に位置し、平坦な地勢上に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域が形成されている。東日本大震災による津波被害を受けたことから、周辺では土地区画整理事業や都市計画道路の整備など都市基盤の再整備が進み、利便性や居住環境の改善は見られるものの、いまだ空地が広がっている地域も多い。 最寄駅からは徒歩圏外にあるが、国道398号沿いのスーパーストアやドラッグストア等が徒歩圏内にあり、生活利便性は良好である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 指定60% 指定200% 建築基準法22条区域 立地適正化計画(都市型居住促進エリア)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	153.54㎡ 間口約10.9m・奥行約14.2m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 西側幅員約4.4m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件2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 あり 下水道 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施設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に指定されていない。	
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	石巻市洪水ハザードマップおよび津波ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号「37番5」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：令和5年12月20日新築 経 過 年 数：約2年 経済的残存耐用年数：約28年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	電気、給排水、衛生設備 等
	その他	特になし
	(注)建物に附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	51.43㎡
	2階	45.36㎡
	(延)	96.79㎡
現況用途等	現況用途：居宅(空家) 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	「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。 - 新築時から居住の実態はないようである。 - 西側外壁の開口部周りの一部に亀裂を確認した。	

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)

目的土地の建付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 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	32,200円/㎡	1.01	153.54㎡	1.00	4,993,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 石巻-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 32,600円/㎡ × 99.8 /100 × 100/ 101 × 100/ 100 = 32,200円/㎡

◇ 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 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路 +1 、交通接近 ▲ 1 、環境 ±0 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 方位+1

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、減価の必要はないと判断した。

(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て、建物価格を判定した。

番 号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	130,000円/㎡	96.79㎡	0.93	11,702,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 2年 、経済的残存耐用年数 28年 、観察減価率 0% 、
 残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率 : $0.93 = \{ 0 + (1 - 0) \times (28年 / 30年) \} \times (1 - 0.00)$

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、以下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 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 ア×イ×ウ
1	4,993,000円	1.00	0.35	法定地上権	1,748,000円

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 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	4,993,000円	－ 1,748,000円		1.00	0.60	1,947,000円
2	11,702,000円	＋ 1,748,000円	1.00	1.00	0.60	8,070,000円
一括価格(合計)						10,017,000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：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った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

標準地：石巻-24
所在：石巻市大街道東3丁目58番21「大街道東3-5-2」
価格：32,600 円/㎡
位置：JR仙石線「陸前山下」駅 1.9km
価格時点：令和8年1月1日
地積：199㎡
供給処理施設：水道
接面街路：東6m市道
用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が多く、空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市大街道東一丁目 |
| | 地 番 | 37番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市大街道東一丁目37番地5 |
| | 家屋 番号 | 37番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.43平方メートル
2階45.36平方メートル |

位置図



(A3→A4 縮小)



これは地図に記載されている内容。副題「不審湖」は、

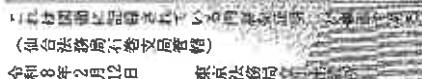
令和8年2月12日

東京法務局立川出張所

地圖整理番号: M60888

(1/1)

(A3→A4 縮小)



(A3→A4 縮小)



(3) 和差倍分问题(行程问题)

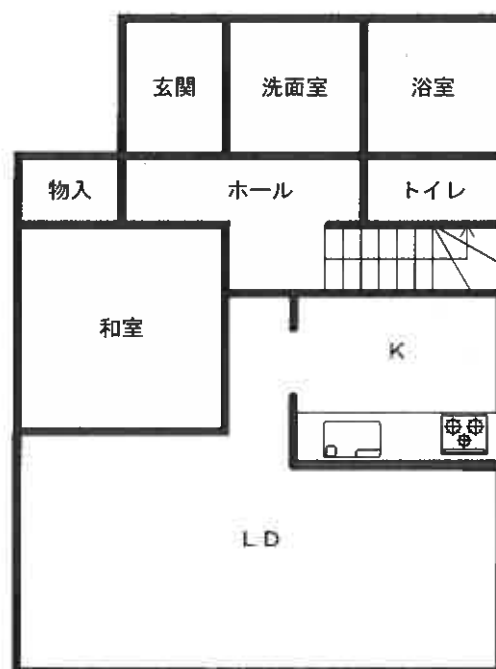
중도에서 시작합니다

經濟通商部

068056 - 香港紅十字會

間 取 図

1階



2階

