

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」の口のチェックは、「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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 1 5 9 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 1 5 9 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第 40 号
令和8年3月27日受理
令和8年5月26日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 1 5 9 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	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	本土地は、公図上、その西側及び北側で、亶理郡亶理町が所有する地番159番249の公衆用道路(町道に認定されている)に接している。	
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居宅(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	調査時、本建物はライフラインが停止され、家財類がわずかに残されているだけであった。郵便受には本件債務者兼所有者A宛の水道帳票があったが、住民票も既に別住所に移されており、その他室内の状況から本建物は空き家であると認められた。 なお、調査にAが立ち会わなかったため、占有関係について確認することができなかった。	
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

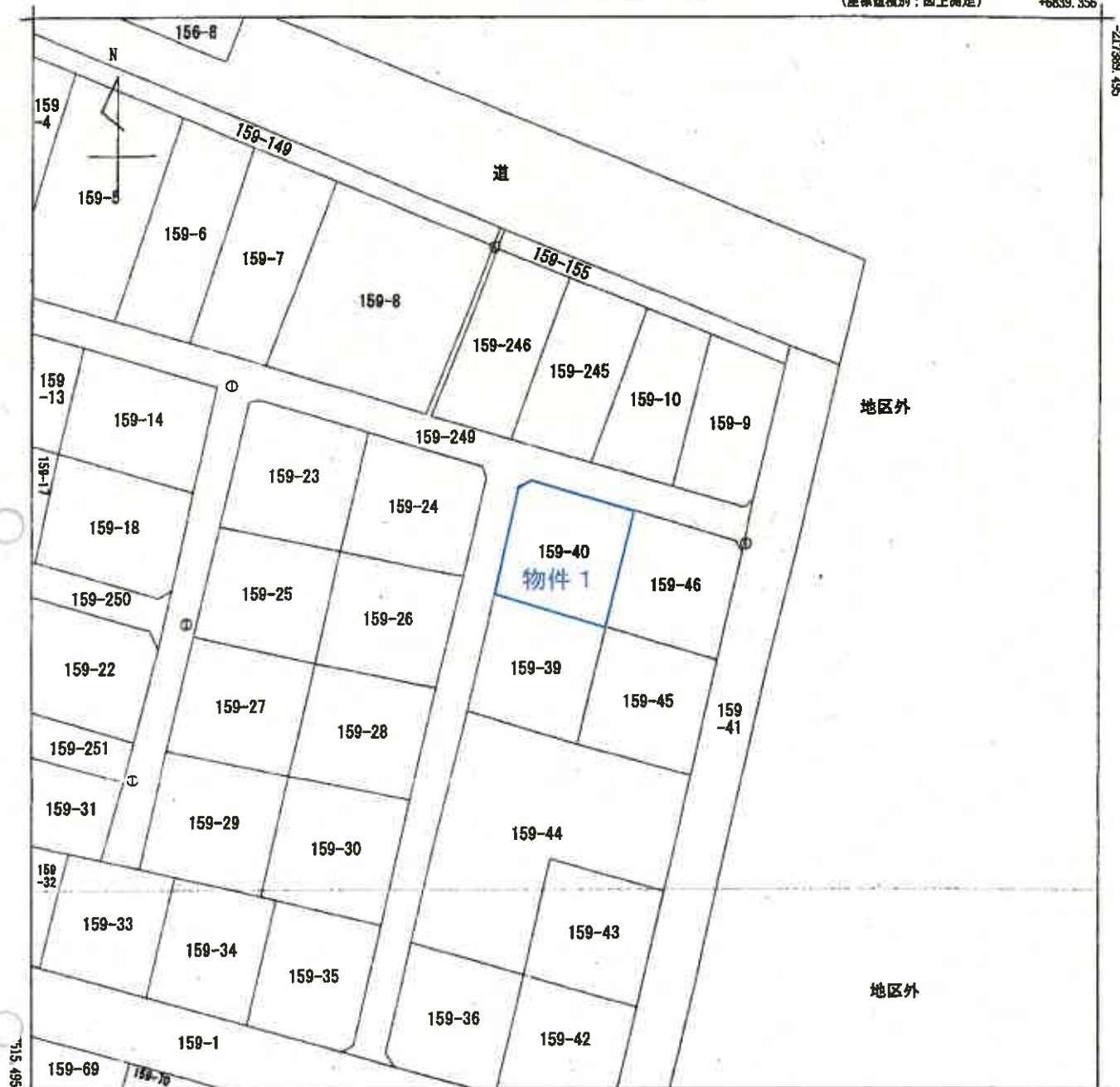
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 3 月 31 日 (火) 11 : 10 - 11 : 15	亘理町税務課	間取図申請
R 8 年 3 月 31 日 (火) 13 : 50 - 14 : 00	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領
R 8 年 4 月 3 日 (金)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 8 年 4 月 8 日 (水) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	物件確認
R 8 年 4 月 14 日 (火) 10 : 30 - 10 : 50	仙台法務局名取出張所	差押登記確認
R 8 年 4 月 14 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 4 月 23 日 (木) 14 : 00 - 14 : 10	物件所在地	物件外観調査, 写真撮影, 評価人同行
R 8 年 4 月 28 日 (火)	執行官室(郵便)	期日変更通知
R 8 年 5 月 14 日 (木) 10 : 00 - 10 : 30	物件所在地	物件内部調査, 間取確認, 占有関係調査, 写真撮影 評価人同行
(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 1 4 日 目的物件は当初不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 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

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+6839.356



+6714.356 (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(touhokutaiheiyouaki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	亶理郡亶理町荒浜字御狩屋				地番	159番40	A 4 判に縮小	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成3年3月			備付年月日(原図)	平成5年2月4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。

令和8年2月16日

仙台法務局名取出張所
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(4 枚目)

登記年月日：令和5年3月14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。
令和8年2月16日 仙台法務局名取出張所

登記官

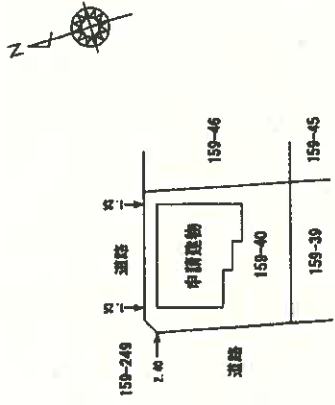
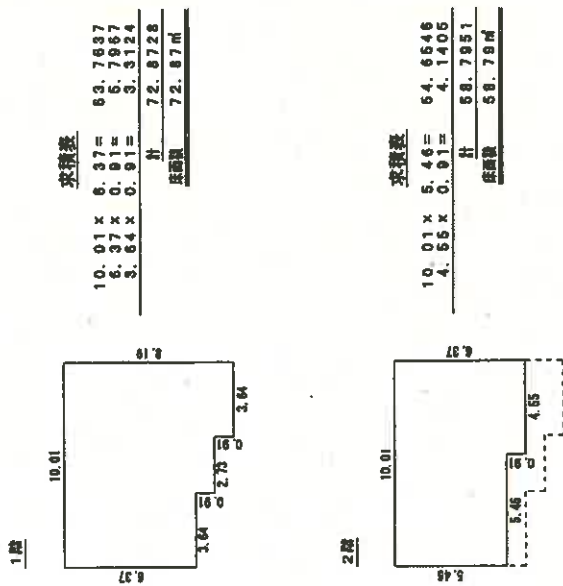
(5 枚目)

建物図面図

家屋番号 159番40

建物の所在 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋159番地40

各階平面図



物件2

A4判に縮小

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

請求番号：11-2



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

縮 尺

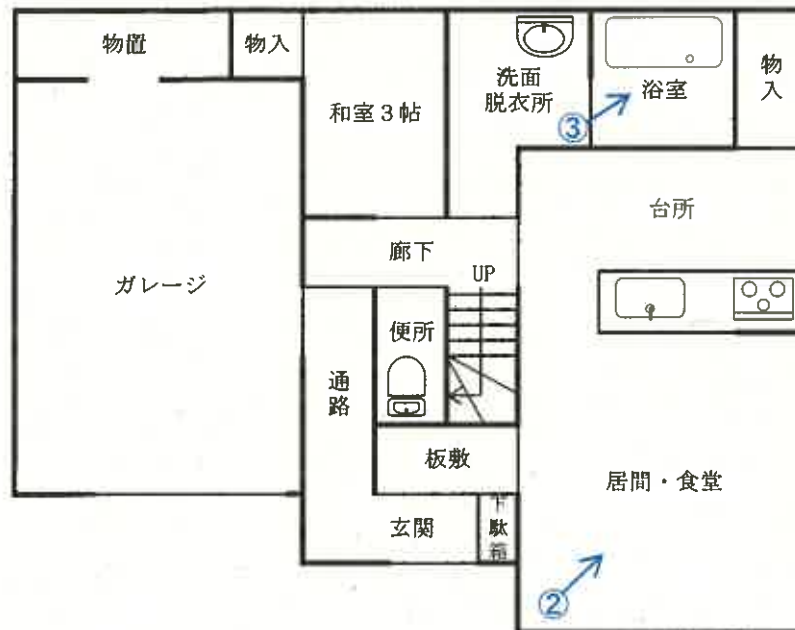
1 / 300

土地建物位置関係図

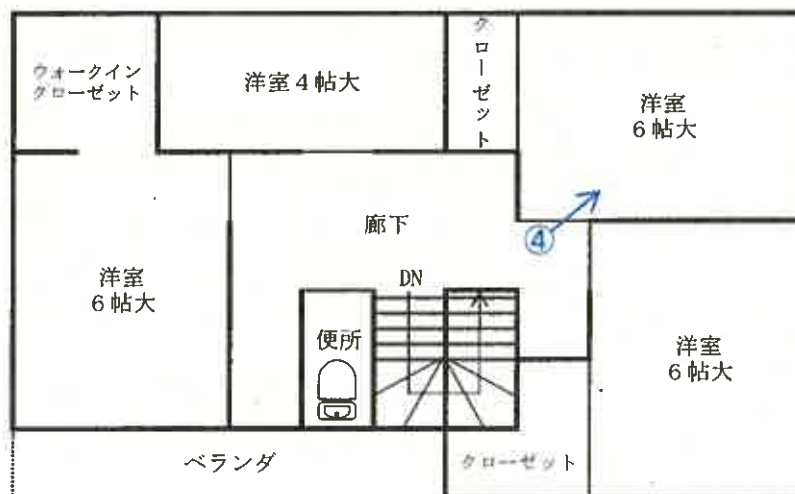
物件2

家屋番号 159番40

1 階



2 階



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

建 物 間 取 図

写 真 1

物件 2

物件 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



令和 8 年（ケ）第 4 0 号

令和 8 年 4 月 2 3 日
令和 8 年 5 月 1 4 日 現 地 調 査

令和 8 年 5 月 2 5 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一括価格	
金 9,930,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 581,000 円
物件2(建物)	金 9,349,000 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 地 番 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常磐線「亘理」駅の東方・道路距離約4.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、亘理町東部、荒浜漁港近くに形成された住宅地域である。平成23年の東日本大震災による津波の浸水被害を受けており、復旧や建替えによる新たな戸建住宅が見られる一方で、空地も多い。 街路は、主に幅員約4mの舗装町道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は概ね普通。主な公共・利便施設等との接近性として、亘理町役場まで約4.5km。学区内の町立荒浜小学校まで約1.2km、町立荒浜中学校まで約270m、最寄り大型商業施設「みやぎ生協亘理店」までは約3.2kmとなっている。その他、西方約2kmで平成28年に開通した常磐自動車道「鳥の海」スマートインターチェンジに連絡している。(道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約13m・奥行約15m、規模200㎡程度の整形の中間画地で、標準的使用は低層の一般住宅の敷地と判定した。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	宅地造成及び特定盛土等規制法「宅地造成等工事規制区域」
画 地 条 件	地 積	193.02㎡
	間 口 ・ 奥 行	約14m× 約13.5m
	形 状	ほぼ正方形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	角地
	街路との高低差	西側 約0～0.5m高接、北側 約0.5m高接
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○西側 4.0m、町道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路 ○北側 3.95～4.0m、町道、舗装(有) 建築基準法上の道路ではない(法定外道路)	

土地の利用状況	物件2の建物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	なし
	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該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引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	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	亘理町防災マップによると、地域周辺において想定される津波の浸水深は5m以上10m未満となっている。	

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 159番40	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	令和5年3月10日 新築
	経 過 年 数	3 年
	経済的残存耐用年数	21 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
	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・モルタル等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	電動シャッター
	(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	72.87㎡
	2 階	58.79㎡
	延床面積	131.66㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・車庫
	間 取 り	別添建物間取図の通り
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	①現在、空き家の状態となっている。但し、内部には若干の家財道具等の残置物が見られる。 ②目的建物について、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低い。但し、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) 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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	6,560円/㎡	1.02	193.02㎡	1.00	1,292,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規(比)準をもとに査定)

地価調査 亘理(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規(比)準とした価格} \\ 12,200\text{円}/\text{㎡} & \times 97.1 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 177 & = 6,560\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & (\text{十円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 接面街路の方位(南東向き) +2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(幅員+3, 種類-1) +2
 交通・接近条件(最寄り駅との接近性等) +20
 環境条件(周辺環境等) +45
 相乗積 177% ($1.02 \times 1.20 \times 1.45 \div 1.77$)

イ 個別格差 : 街路との接面関係(角地) +1

接面街路の方位(西・北向き) +1

相乗積 102% ($1.01 \times 1.01 \div 1.02$)

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	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	190,000円/㎡	131.66㎡	0.61	15,259,000円

ウ 現価率

・経過年数3年、経済的残存耐用年数21年、観察減価30%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率 : $0.61 \div \{ 0 + (1 - 0) \times (21\text{年} / 24\text{年}) \} \times (1 - 0.30)$

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 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	1,292,000円	1.00	0.25	法定地上権	323,000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 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	1,292,000円	－ 323,000円	1.00	1.00	0.60	581,000円
2	15,259,000円	＋ 323,000円	1.00	1.00	0.60	9,349,000円
一括価格(合計)						9,930,000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

地価調査基準地 亶理(県)－3

所 在 : 亶理郡亶理町吉田字大谷地77番24

価 格 : 12,200円/㎡

位 置 : JR常磐線「浜吉田」駅の北西方・道路距離約500m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 230㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側 6m 私道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 無指定(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋 |
| | 地 番 | 159番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町荒浜字御狩屋159番地40 |
| | 家屋 番号 | 159番40 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階72.87平方メートル
2階58.79平方メートル |

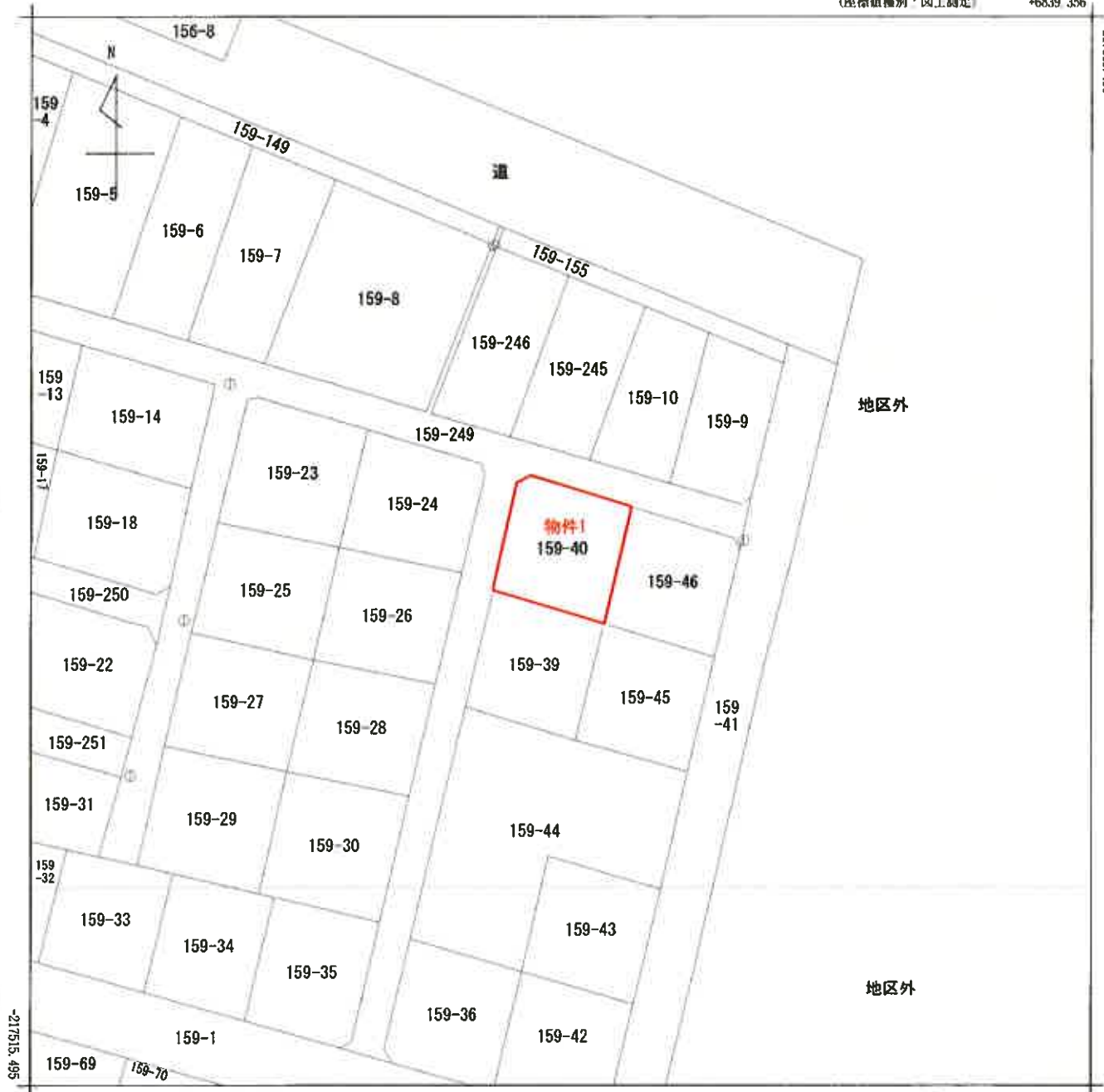


GS Maps



位置図





+6714.356 (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。



請求部	所在	巨理郡巨理町荒浜字御狩屋					地番	159番40		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成3年3月				備付年月日(原図)	平成5年2月4日		補記事項		

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号	159番40						
建物の所在	巨理郡巨理町荒浜字御狩屋159番地40						
作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

1階

求積表
10.01 x 6.37 = 63.7637
6.37 x 0.91 = 5.7967
3.64 x 0.91 = 3.3124
計 72.8728
床面積 72.87㎡

2階

求積表
10.01 x 5.46 = 54.6546
4.55 x 0.91 = 4.1405
計 58.7951
床面積 58.79㎡

A 3をA 4に縮小



縮 尺

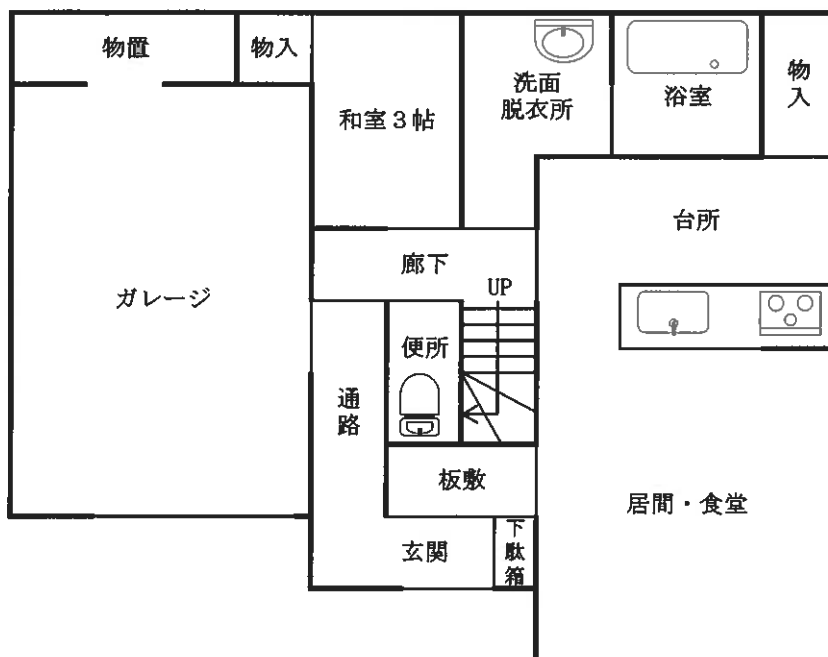
1 / 300

土地建物位置関係図

物件2

家屋番号 159番40

1 階



2 階

