

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皆の **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)

令和8年（ケ）第5号

物件番号3～5

注 意 書

本件は「物件番号1、2」と「物件番号3～5」と「物件番号6、7」と「物件番号8」の4つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件3～5を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 8 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 柏 賢 子

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 1 1 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 1 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 8 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）
3～5	1,426,000 1,140,800	一括	285,200	41,160	8,820
3	817,000				
4	23,000				
5	586,000				
</					



物 件 目 録

3 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 2
地 目 雑種地
地 積 9 2 平方メートル

4 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 5 分の 1

5 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 5
地 目 雑種地
地 積 6 6 平方メートル



物 件 明 細 書

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 平 塚 秀 喜

1 不動産の表示

【物件番号 3 ～ 5】

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 3, 5】

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

3 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田

地 番 4 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 9 2 平方メートル

4 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田

地 番 4 4 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 5 分の 1

5 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田

地 番 4 4 番 5

地 目 雑種地

地 積 6 6 平方メートル



令和8年(ケ)第 5 号
令和8年1月23日受理
令和8年3月 6 日提出

現況調査報告書

(物件3～5)

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

3 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 2
地 目 雑種地
地 積 9 2 平方メートル

所有者 有限会社平間工務店

4 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 6 平方メートル

共有者 有限会社平間工務店 持分 5 分の 1

5 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 5
地 目 雑種地
地 積 6 6 平方メートル

所有者 有限会社平間工務店

(土地用)

不動産の表示	「物件目録3, 5」のとおり												
住居表示	住居表示未実施												
土地	物件3, 5												
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3, 5） ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が本土地上に、廃材を残置した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	本土地は、公図上、その南側で接する物件4土地を介して建設省（現国土交通省）が所有する柴田郡柴田町槻木駅西三丁目16番の公衆用道路（町道に認定されている）に接している。 本土地上には廃材が残置されている。												
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td style="text-align: center;">[</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年（ ）第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> <td></td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
[	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

不動産の表示	「物件目録4」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件4 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者(売却対象外共有持分権者) ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が本土地を通路として使用し、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	本土地は、公図上、その北東側で建設省(現国土交通省)が所有する柴田郡柴田町槻木駅西三丁目16番の公衆用道路(町道に認定されている)に接している。			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者会社 代表者)	1 物件3及び5土地は、廃材を置いた状態で、私が代表を務める会社が管理占有しています。 2 物件4土地は、他の共有者とともに通路として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 1 月 30 日 (金) 13 : 20 — 13 : 30	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 30 日 (金) 14 : 30 — 14 : 40	仙台法務局大河原支局	接道関係について公図及び全部事項証明書受領
R 8 年 2 月 3 日 (火) 10 : 10 — 10 : 20	仙台法務局大河原支局	差押登記確認
R 8 年 2 月 5 日 (木)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 2 月 20 日 (金) 13 : 45 — 13 : 55	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者会社代表者 A と面談 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 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

公 図 写



A 大字槻木字
洞ノ上

請 求 部 分	所 在	柴田郡柴田町大字槻木字鏡田			地 番	44番2			A 4判に縮小	
出 力 尺	1/1000	精 度 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	令和1年6月10日			備 付 年 月 日 (原 図)	令和2年3月24日			補 事 記 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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年12月18日

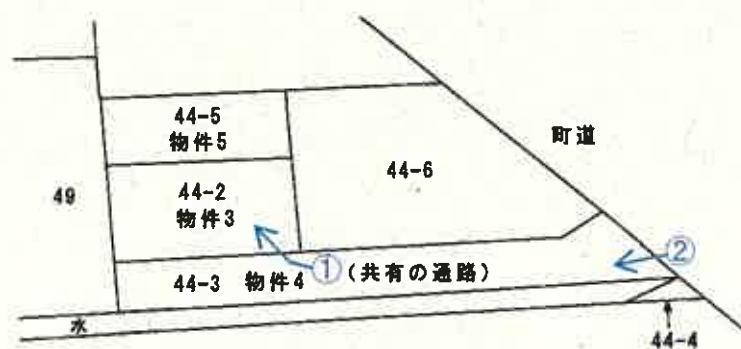
仙台法務局

請求番号：17-3

登記官

(1/1)

土地現況図



←○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 1/500

写 真 1

物件 5

廃材

物件 3



物件 4

写 真 2

物件 4



町道

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 2 月 2 0 日 現地調査
令和 8 年 3 月 1 0 日 評 価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御中

評 価 書

(物件 3～5)

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 充 啓

第 1 評価額

一 括 価 格	
金1,426,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金817,000円
物件4（土地）	金23,000円
物件5（土地）	金586,000円

- ① 一括価格は、物件3～5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。

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、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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積		公衆用道路
5	所 在 地 番 地 目 地 積		
番号	特 記 事 項		
	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3・5、一体利用されている）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「槻木」駅の西方道路距離約350m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺は平坦地勢の街区が整然とした住宅地であるが、対象物件の並びは空地や農地が介在している。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定70% 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	158㎡ 約13m×約12m 長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南側約3.5m 通路 舗装なし ほぼ等高に接面 建築基準法の道路に該当しない	
土地の利用状況等	更地の状態。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 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当該施設の本管（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	なし	
土 壌 汚 染 の 有 無	現地調査及び過去の諸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	・ 廃材が残置されている。 ・ 現状では建築ができない土地である。 ・ 洪水の浸水想定区域にある。	

(物件4)

位 置	物件3の南に位置する。	
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	136㎡ (持分5分の1) 幅約3.5m×長さ約38m 带状地 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側約10m 町道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	物件3が接面する通路である。	
特 記 事 項	その他の事項については物件3・5と同じである。	

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3～5)

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3	39,900	0.53	92		1,946,000
4	39,900	0.05	136		271,000
5	39,900	0.53	66		1,396,000

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 柴田 (県)・2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 37,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/94 & = & 39,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的

◇地域格差：94% 街路条件0.99×環境条件0.95=0.94

イ 個別格差 物件3・5：53% (0.93×0.95×0.6=0.53)

街路条件 (幅員-3、系統連続性-2、未舗装-2)

環境条件 (隣接地の状況-5)

その他条件 (建築不可-40)

物件4：5% (道路減価-95)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格から競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

評価額

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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
3	1,946,000		1.0		0.7	0.6	817,000
4	271,000		1.0	1/5	0.7	0.6	23,000
5	1,396,000		1.0		0.7	0.6	586,000
一括価格（合計）							1,426,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：資材置場等としての利用が考えられるが、資材置場としては土地が小さく、通路幅も狭いことから市場性が劣るため考慮した。

カ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 柴田（県）－2

所 在：柴田郡柴田町槻木上町2丁目303番2

住 居 表 示：柴田町槻木上町2－8－2

価 格：37,500円/㎡

位 置：JR東北本線「槻木」駅の南方約400mに位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：284㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側6m舗装町道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図

地理院地図

2. 法第14条地図

3. 土地現況図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字大畑 |
| | 地 番 | 1 3 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 1. 3 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字大畑 1 3 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7 4. 9 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 4 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田 |
| | 地 番 | 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 6 平方メートル |

物 件 目 録

持分 5 分の 1

5 所 在 柴田郡柴田町大字槻木字鏡田
地 番 4 4 番 5
地 目 雑種地
地 積 6 6 平方メートル

6 所 在 柴田郡柴田町槻木西二丁目
地 番 1 0 8 番 3 8
地 目 宅地
地 積 7 7 . 5 4 平方メートル

7 所 在 柴田郡柴田町槻木西二丁目
地 番 1 0 8 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 4 2 . 0 5 平方メートル

8 所 在 柴田郡柴田町槻木西二丁目
地 番 1 0 8 番 5 5
地 目 宅地
地 積 5 2 . 1 0 平方メートル

-2195,745



*A 4 に縮小

地番区域見出

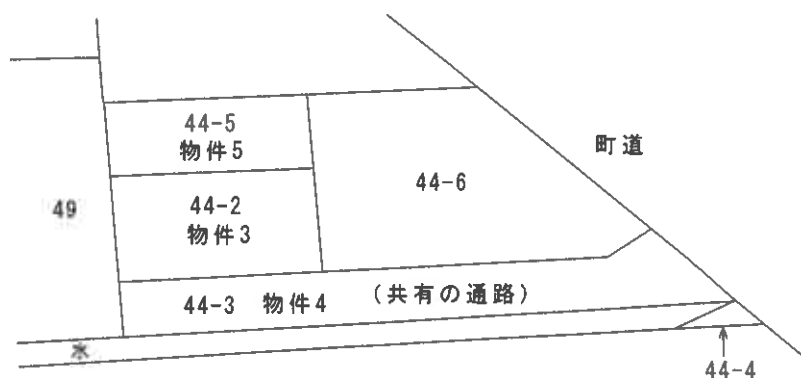
大字堀木
字鏡田

大字堀木
字新松崎

大字横木字
洞ノ上

請 求 部 分	所 在	柴田郡柴田町大字榎木字鏡田					地 番	44番3			
出 縮	力 尺	1/1000	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	令和1年6月10日					備 付 年 月 日 (原図)	令和2年3月24日		補 記 事 項		

土地現況図



縮尺 1/500