

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)

令和8年（ケ）第5号

物件番号8

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8を記載してください。

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 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 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

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



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 8】

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 8】

A が占有している。同人は所有権を主張している。

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

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



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8)

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

8 所 在 柴田郡柴田町槻木西二丁目
地 番 108番55
地 目 宅地
地 積 52.10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」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 8
現況地目	☒ 宅地（物件 8） ☐ 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 ☒ 上記の者が建物の敷地の一部として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原（3枚目）」のとおり ☐
その他の事項	本土地は、公図上、その北西側で柴田郡柴田町が所有する地番 1 0 8 番 5 1 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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和5年春頃	
最初の	契約日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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		有限会社平間工務店の前代表者亡CとAとの間で□頭契約により物件8の売買契約が交わされたが所有権移転登記がなされていない。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり Aへの所有権移転登記がなされていないことから、Aの占有権原は無権原であると思われる。	

(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 (占有者)	物件8土地を有限会社平間工務店の前の代表者の亡Cさんから購入して私が所有する自宅の敷地の一部として使用しています(「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり陳述した)。
☒ B (債務者兼所有者会社代表者)	物件8土地をAさんに売却した話については、会社の前代表者であった亡父Cから聞いています(「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり陳述した)。

(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

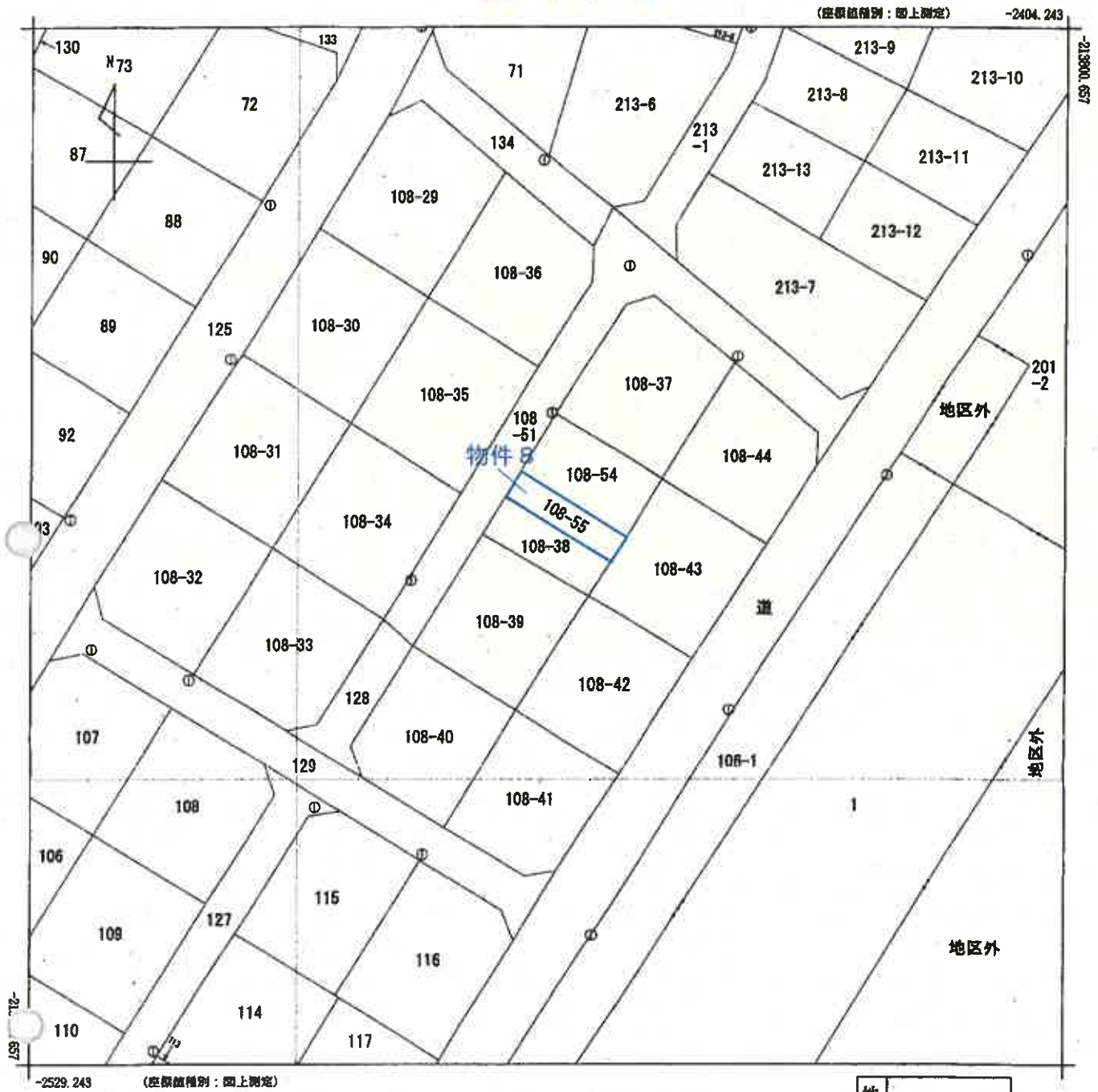
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 1 月 30 日 (金) 13 : 45 — 13 : 50	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 30 日 (金) 13 : 45 — 13 : 50	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領
R 8 年 2 月 3 日 (火) 10 : 25 — 10 : 30	仙台法務局大河原支局	差押登記確認
R 8 年 2 月 5 日 (木)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 2 月 20 日 (金) 13 : 10 — 13 : 20	物件所在地	物件調査, 占有者 A 及び債務者兼所有者会社代表者 B と面談, 写真撮影, 評価人同行
R 8 年 3 月 3 日 (火) 14 : 30 — 14 : 40	仙台法務局大河原支局	占有者 A の自宅について全部事項証明書受領

(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。
- ☐

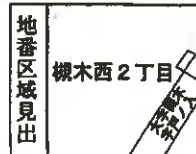
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



(座標値種別: 国上測定)

(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	柴田郡柴田町槻木西二丁目				地番	108番38				A 4判に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	昭和62年11月				備付年月日(原図)	平成3年3月29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

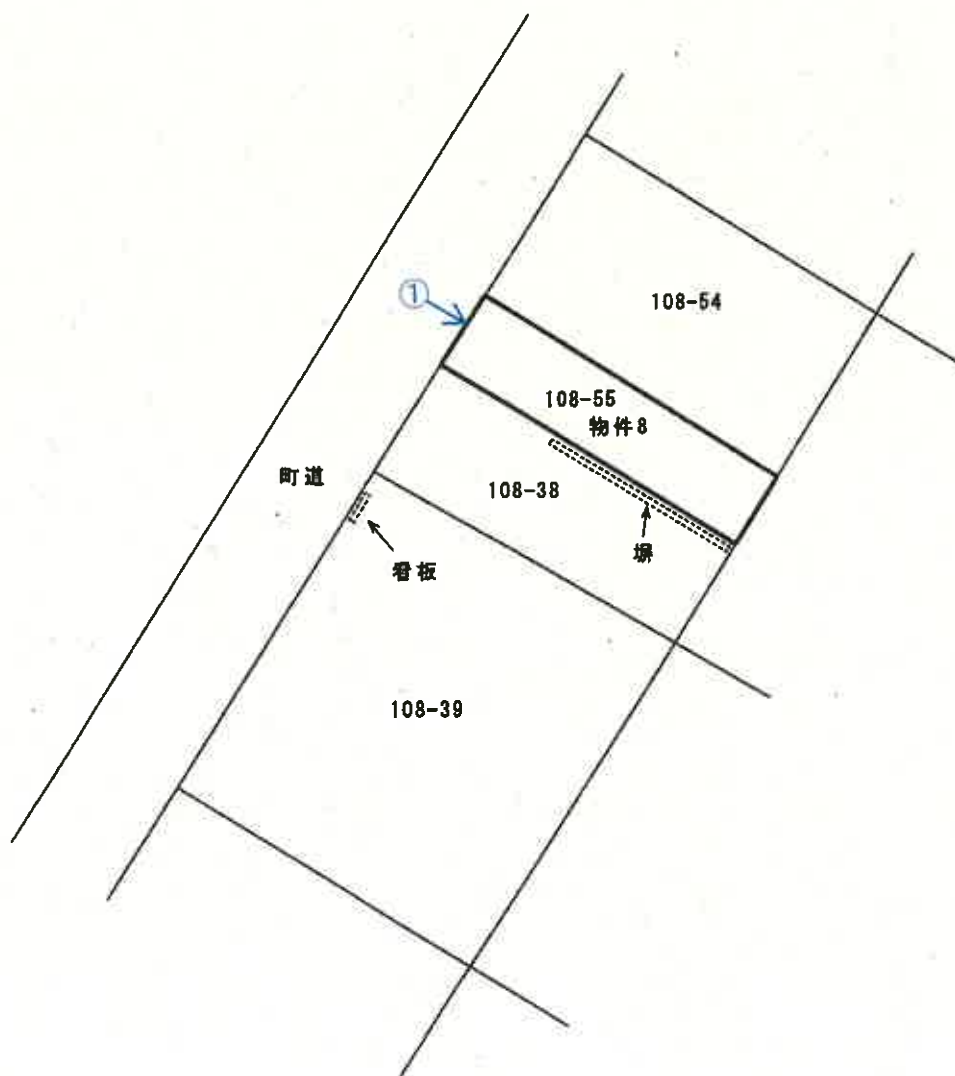
請求番号: 17-4

登記官

(1/1)

(6 枚目)

土地現況図



縮尺 1/300

←○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。

写 真 1 地番108番54 物件8



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 8)

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 充 啓

第 1 評価額

評 価 額	
物件8（土地）	金323,000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、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
8	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		
	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8）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「槻木」駅の南西方道路距離約800m (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。街区は比較的整然とし、空地や若干のアパートが存している。	
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 第一種住居地域 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	52.10㎡ 約3.5m×約15m 長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	北西側約4.7m 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	隣接する108番54の土地と一体的に建物の敷地の一部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	洪水の浸水想定区域にある。	

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8）

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
8	25,500	0.81	52.10		1,076,000

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

地価調査価格 37,500円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/147 = 規準とした価格 25,500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：標準的

◇地域格差：147% 街路条件 1.02×交通接近条件 1.03×環境条件 1.4=1.47

イ 個別格差：81% 規模小 0.95×間口狭小 0.9×奥行長大 0.95=0.81

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)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
8	1,076,000		1.0	0.5	0.6	323,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地の利用状況から買受人が限定的であると考えられるので考慮した。

オ 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

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

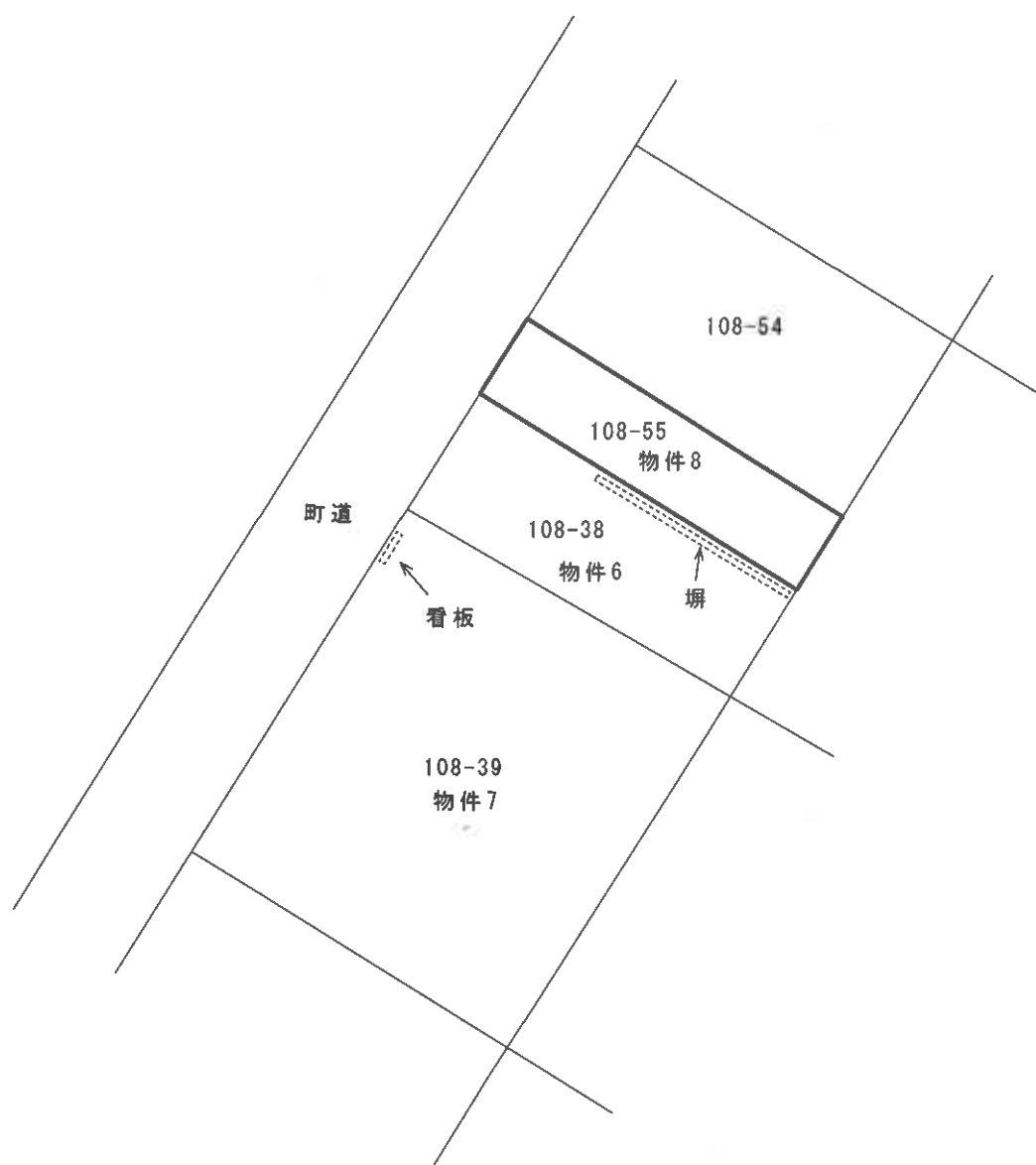
6 所 在 柴田郡柴田町槻木西二丁目
地 番 1 0 8 番 3 8
地 目 宅地
地 積 7 7 . 5 4 平方メートル

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



土地現況図



縮尺 1/300