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）
〒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

令和８年（ヌ）第９号

物件番号４、５

注　　意　　書

本件は「物件番号３、６」と「物件番号４、５」と「物件番号７」の３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４、５を記載してください。

令和　８年（ヌ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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　９年　３月１６日　午前　９時００分から 令和　９年　３月２３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　３月２５日　午前１０時００分 仙台地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　４月　９日　午後　３時００分 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１１月２５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）
4, 5☆	1, 200, 000 960, 000	一括	240, 000	6, 353	0
4	214, 000				
5	986, 000				
備考					

物　件　目　録

☆4　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

地　　番　8番1

地　　目　畑

地　　積　４６９平方メートル

(現況)

地　　目　農地（雑種地）

☆5　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

地　　番　8番2

地　　目　田

地　　積　２１６３平方メートル

(現況)

地　　目　農地（雑種地）

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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４，５】
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４，５】
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

4　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　８番１

　　地　　目　畑

　　地　　積　４６９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　農地（雑種地）

5　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　８番２

　　地　　目　田

　　地　　積　２１６３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　農地（雑種地）

令和　８年(ヌ)第　　９号
令和　８年　２月２６日受理
令和　８年　５月１３日提出

現況調査報告書

（物件４、５関係）

仙台地方裁判所
執行官　内　藤　和　宏　(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

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　目　録

4　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　8番1

　　地　　目　畑

　　地　　積　４６９平方メートル

5　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　8番2

　　地　　目　田

　　地　　積　２１６３平方メートル

（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４、５
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　■農地（物件４、５） □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 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が雑種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４、５土地は一体として、雑種地の状態であり、物件４が北側で町道「成澤仲線」と接している。 涌谷町農業委員会に権利変動等に関して照会したところ、物件４については所有権移転、賃貸借、転用の許可等はない、物件５については２，１６３平方メートルのうち６８２．４平方メートルを除いて平成２７年８月１８日に「太陽光発電施設新設」を転用目的として農地法第５条１項の許可、平成３０年２月１５日に「同増設」を転用目的として同法第４条１項の許可を受けている。なお、両物件の買い受けについては、いずれも買受適格証明書を要する旨の回答を得た。
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
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

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■　本件所有者に対し、４月８日の調査期日通知書を送付したが、事前に何らの連絡もなく、期日当日にも物件所在地に現れなかった。

物件５に設置されている太陽光発電設備の所有者を調査するため、保守点検責任者である株式会社菅原工務店に照会したところ、平成２９年１月３１日付け及び同年１２月１９日付けの認定通知書の提出を受け、本件所有者が本設備の所有者であることが判明した。

なお、同社の担当者によると本件所有者は、数年前に病を患い、対応できないと思われるとのことであった。

（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
R８年２月27日（金） 15：00－15：15	涌谷町役場	農業委員会に対し照会書交付（３／６回答書郵送受領）、接道調査
R８年２月27日（金） 15：45－15：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年３月10日（火） ：　－　：	当庁	涌谷町役場に対し、郵送で重ね図交付依頼（３／２３郵送受領）
R８年３月17日（火） 15：00－15：15	仙台法務局古川支局	本件物件（物件１～物件７）及び関連土地の全部事項証明書受領
R８年４月８日（水） 13：40－14：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R８年４月17日（金） 16：20－16：30	株式会社菅原工務店	認定通知２通受領等
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

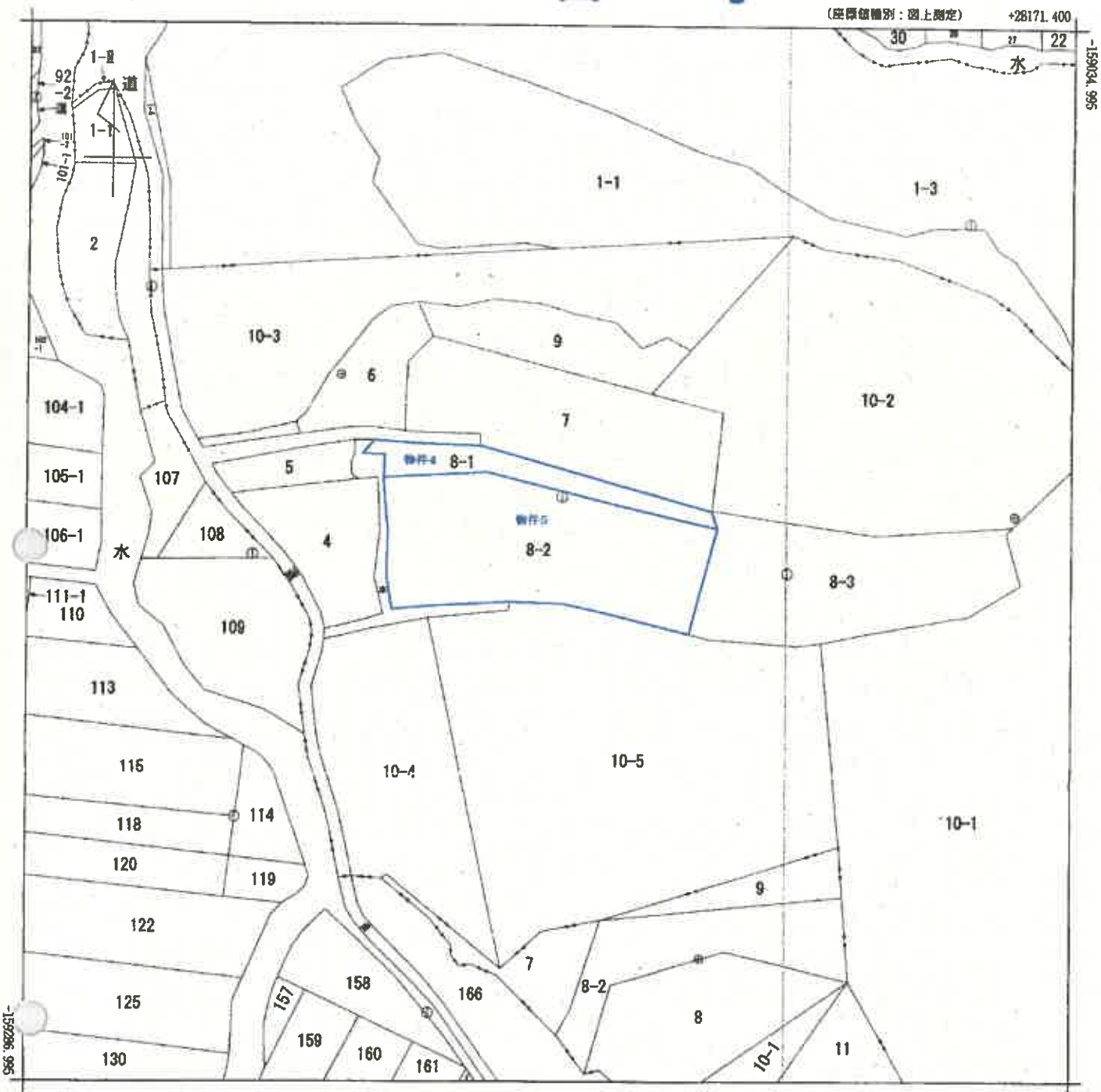
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部分	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢				地番	8番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年2月			備付年月日(原図)	昭和59年10月1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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和8年1月29日

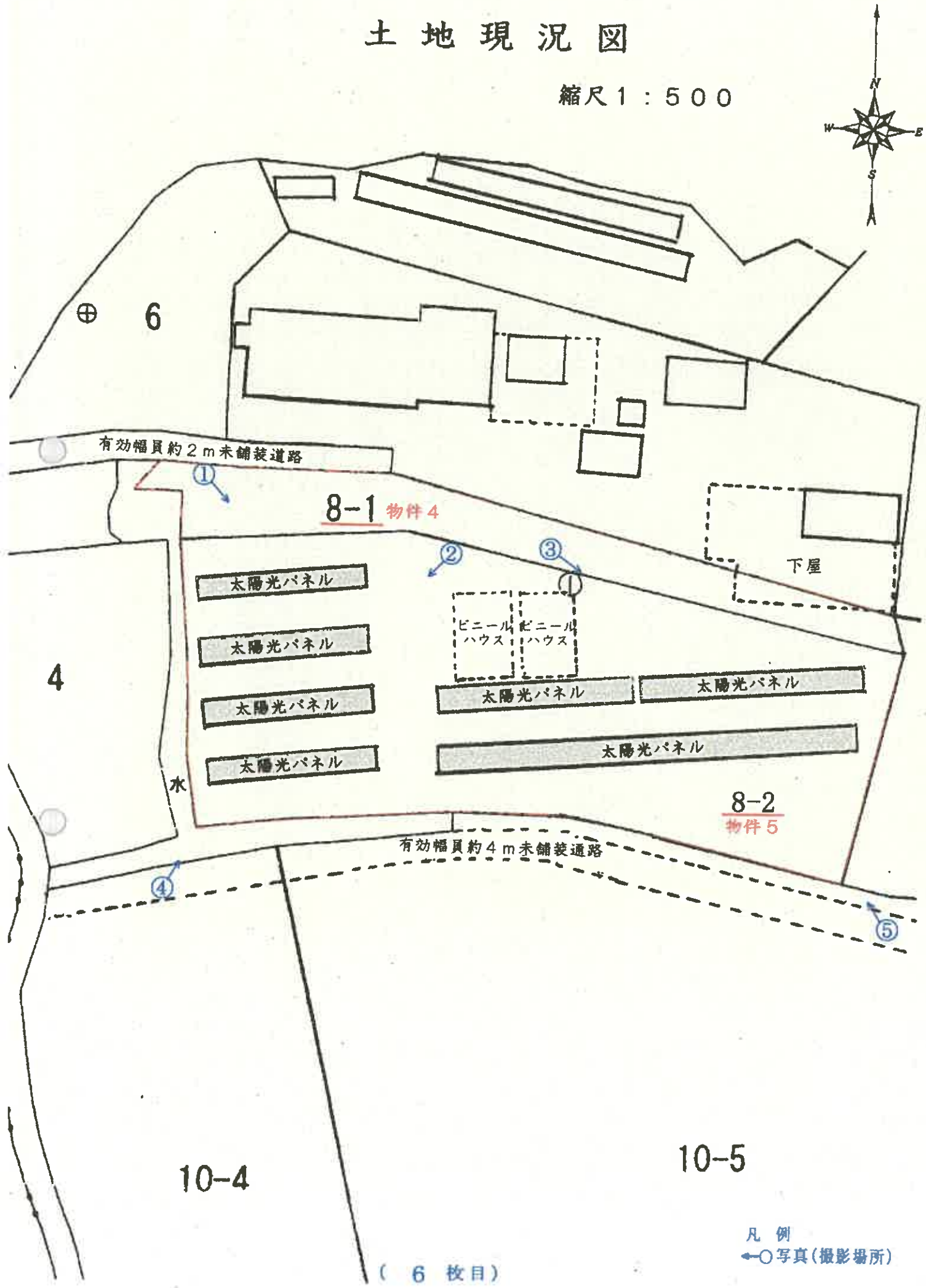
仙台法務局

請求番号：11-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

土 地 現 況 図

縮尺１：５００



凡 例
←○写真(撮影場所)

写真　1



写真　2



写真　3



写真　4



写真　5



物件5

令和 ８年 （ヌ）第 ９ 号
令和 ８年 ４ 月 ８ 日　現地調査
令和 ８年 ５ 月２０日　評　　価

仙台地方裁判所　第４民事部　御 中

評　　価　　書

（物件４、５）

評価人　不動産鑑定士
菅　原　史　朗

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金　１，２００，０００　円	
内　訳　価　格	
物 件 ４（土地）	金　２１４，０００円
物 件 ５（土地）	金　９８６，０００円

①　一括価格は、物件４及び物件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。

③　物件４及び物件５の土地は一体利用を前提とする。

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のが常態であること、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
4	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録記載のとおり	地　目：雑種地
5	所　在 地　番 地　目 地　積		地　目：雑種地
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４及び物件５：一体利用を前提）

位置・交通	ＪＲ石巻線『涌谷』駅から北東方約５km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	目的物件の存する近隣地域は、涌谷町のほぼ中央に存する篦岳山を南北に走る国道３４６号線東側背後に位置し、農家住宅等が点在するほか、農地や太陽光発電施設等も見受けられる集落地域である。 ＪＲ石巻線「涌谷」駅から約５km（道路距離、以下同じ）であるほか、涌谷町役場へ約４.９kmとなっている。 今後も当分の間は、現状のまま推移して行くものと予測される。 有効幅員約2.5m町道に接面する地積500㎡～1,000㎡程度の農家住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	都市計画区域外
	用途地域	―――
	建蔽率	―――
	容積率	―――
	防火規制	無指定
	農振法上の規制	農振法上、農業振興地域内農用地区域外（白地）
	その他の規制	加護坊・篦岳山緑地環境保全地域 など
画地条件	地積	２，６３２㎡（２筆合計登記面積） 〔内訳 物件４：４６９㎡、物件５：２，１６３㎡〕
	東西・南北	東西：最長約８５m、南北：約３０m～約４０m
	形状	ほぼ台形地
	地勢	画地西側が東側より約２m～３m低くなっており、画地内に段差はあるが、夫々は概ね平坦。
	街路接面状況	中間画地
	その他	なし
接面道路の状況	○北側有効幅員約２m、町道、舗装（無）、概ね等高乃至約１m低い 系統・連続性は行止り路であり、劣っている。	
土地の利用状況等	目的土地（物件５）上に、本件所有者が設置者である太陽光発電設備が設置されているが、現在は稼働していない。尚、太陽光パネル及び関連設備は評価対象外とする。	

供給処理施設	上水道　なし　　下水道　なし　　ガス配管　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	(1) 物件４については、所有権移転、賃貸借、転用の許可等はない。 物件５については、2,163 ㎡のうち 682.40 ㎡を除いて、平成 27 年 8 月 18 日に「太陽光発電施設新設」を転用目的として農地法第 5 条 1 項の許可、平成 30 年 2 月 15 日に「同増設」を転用目的として同法第 4 条 1 項の許可を受けているとのこと。 (2) 目的土地は、「涌谷町防災ハザードマップ（2025 保存版）」において、「洪水浸水想定区域（水害のおそれのある区域）」や「土砂災害警戒区域等（土砂災害のおそれのある区域）」のいずれにも該当していない。

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４及び物件５：一体利用を前提）

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／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	土地価格（円） ア×イ×ウ
4	3,100	0.50	469	727,000
5	3,100	0.50	2,163	3,353,000

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　涌谷(県)―4

基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　規準とした価格

5,400 円／㎡ × 99.2／100 × 100／100 × 100／173 ＝ 3,100 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：標準画地と同等 ±0 （100）

◇地域格差：街路条件(幅員、系統連続性等)＋17

交通接近条件(最寄駅への接近性等)＋1

環境条件(周囲の利用状況等)＋46

相乗積 1.17×1.01×1.46 ≒ 1.73（173）

イ　個別格差：物件４・５(一体利用を前提)の個別的要因を考慮し、物件４・５(一体利用を前提)の標準画地に対する格差修正率を50%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・規模大 △10

・画地内に段差有 △20

・利用現況 △30

相乗積 0.90×0.80×0.70 ≒ 0.50（△50）

ウ　地積：登記数量を採用した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

番号	土地価格 ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
4	727,000円	1.00	0.49	0.60	214,000円
5	3,353,000円	1.00	0.49	0.60	986,000円
				合計	1,200,000円

イ　占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ　市場性修正：下記の要因により市場性修正率を△51%(0.49)と判断した。

① 農地の売買については、農業委員会の許可を要するので市場性が低く、又、宅地と比較して市場滞留期間が長期にわたること。△30%(0.70)

② 稼働していない太陽光発電施設(評価対象外)が設置されていることを勘案すると、買受人が限定的であること。△30%(0.70)

相乗積　0.70 × 0.70 ＝ 0.49（△51）

エ　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　　涌谷(県)－４

所　　在　：遠田郡涌谷町吉住字新五反田３４番

価　　格　：５，４００円／㎡（対前年比△0.9%）

位　　置　：ＪＲ気仙沼線「のの岳」駅の北西方道路距離約3.6kmに位置する

価格時点　：令和７年７月１日

地　　積　：６４０㎡

供給処理施設　：水道・下水

接面街路　：西側１４.5m舗装県道に接面

用途指定等　：都市計画区域外

地域の概要　：農家住宅を中心に、店舗併用住宅等も見られる農家集落地域

第７　附属資料

１　位置図（国土地理院地図）

２　法第１４条第１項地図写

３　土地現況図

以　　上

別紙

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　5番

　　地　　目　畑

　　地　　積　２６６平方メートル

2　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　6番

　　地　　目　畑

　　地　　積　５５０平方メートル

3　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　7番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７２０．６９平方メートル

4　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　8番1

　　地　　目　畑

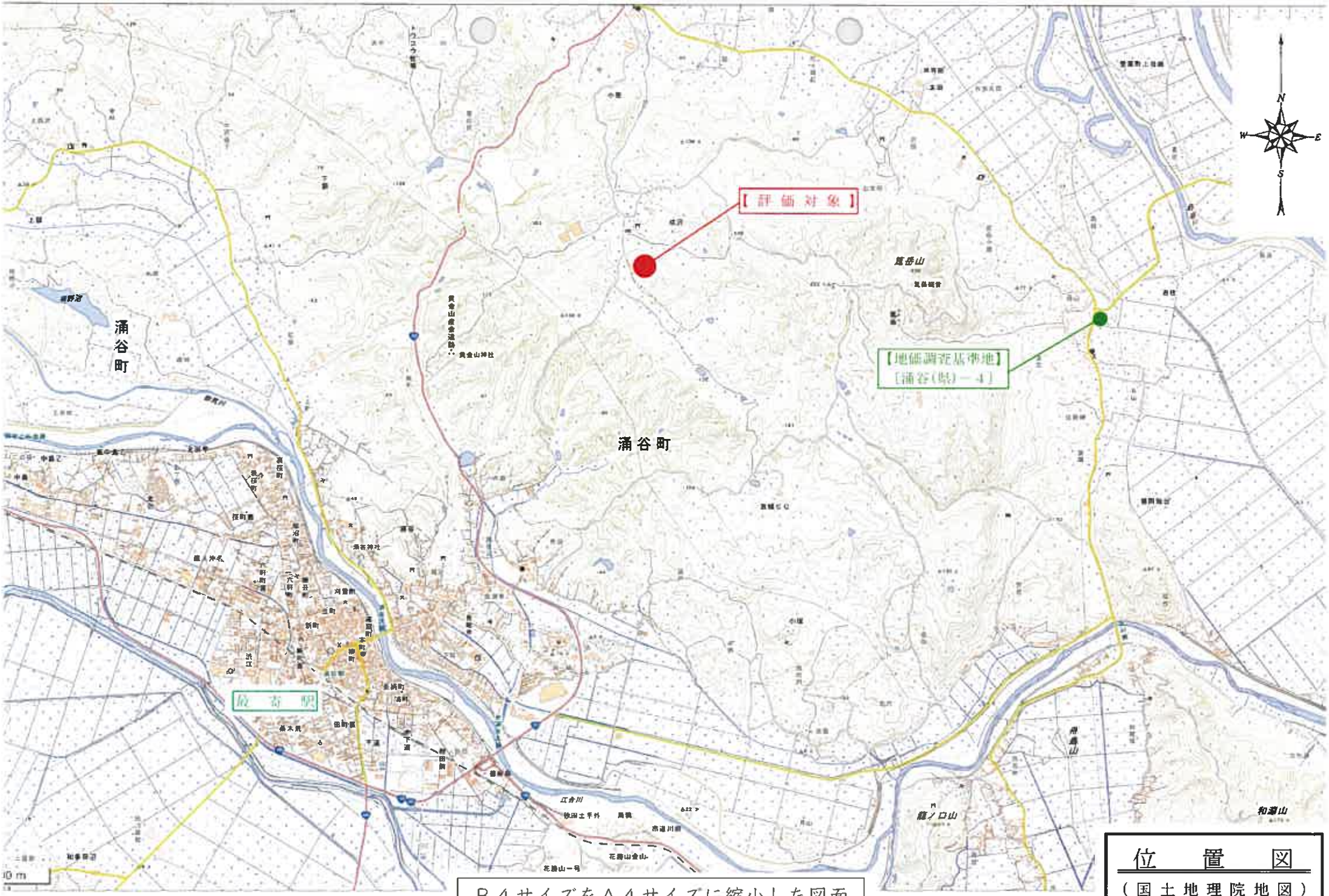
　　地　　積　４６９平方メートル

5　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　8番2

　　地　　目　田

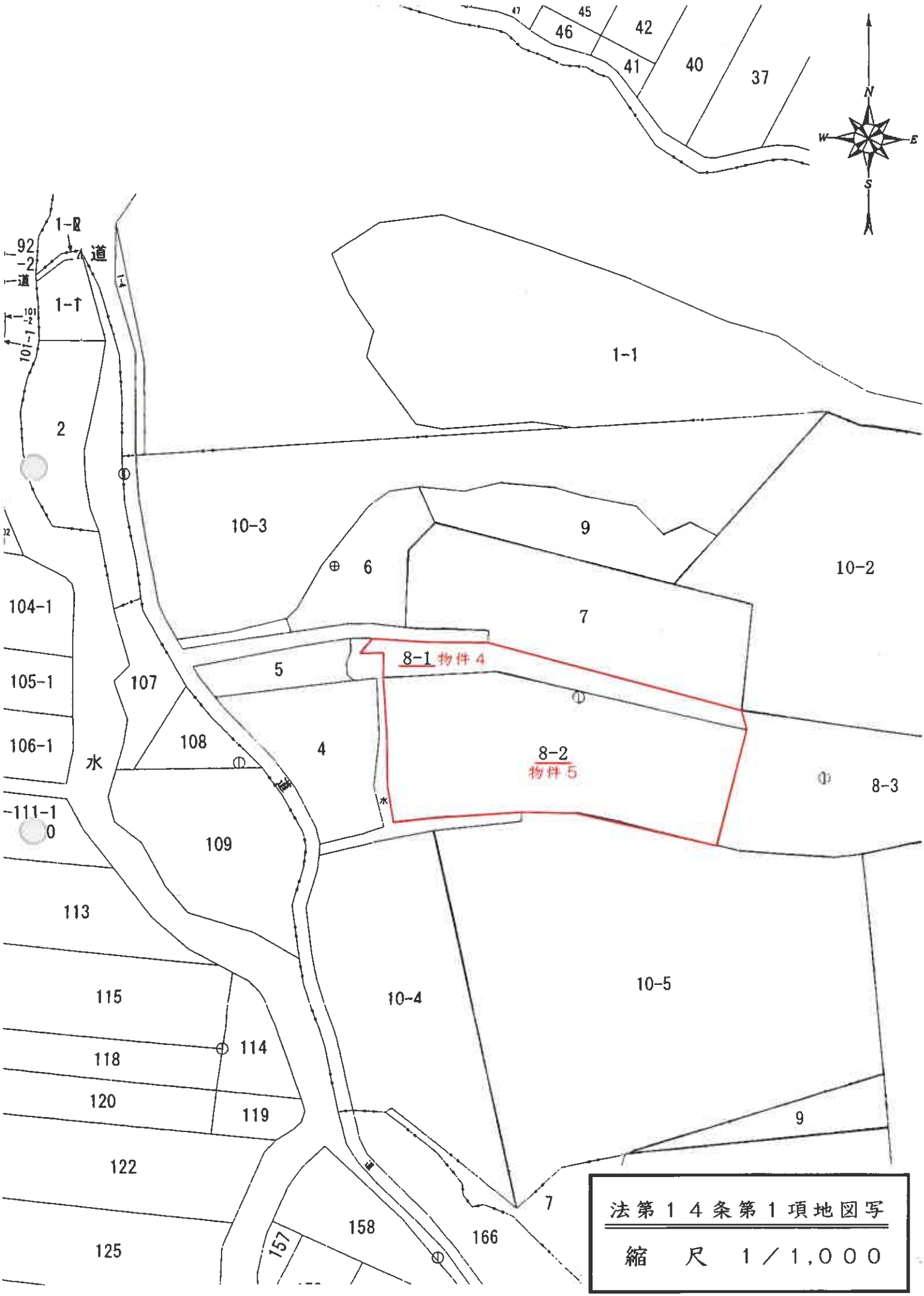
　　地　　積　２１６３平方メートル



B４サイズをＡ４サイズに縮小した図面

位　置　図

（国土地理院地図）



法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／１,０００

土 地 現 況 図

縮尺１：５００

