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７

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７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　８年１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４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　１月　８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）
7	1,801,000 1,440,800		360,200	1,400	0
備考					

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

７　所　　在　　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　　１０番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５２６４平方メートル

（現況）

　　地　　目　　山林，一部雑種地

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７】
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
【物件番号７】
地上権
目　的　　太陽光発電設備の設置
範　囲　　全部
地上権者　ＳＳＪメガソーラー３７合同会社
存続期間　令和２５年１１月８日まで
地代　　年７３万５０００円

4　物件の占有状況等に関する特記事項
なし

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。

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

７　所　　在　　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　　１０番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５２６４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　山林，一部雑種地

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７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

7　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　１０番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　５２６４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７
現況地目	□宅地　（物件　・）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林一部雑種地（物件７　）　□ □
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 ■上記の者が山林一部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	
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

その他の事項

■　本土地への出入りについては、西側の町道「成澤仲線」から１０番４、１０番５及び１０番１上に開設された幅員約４メートルの未舗装の通路を介して行われている。

本土地の東側部分には、下記地上権者が設置した太陽光発電設備が存する（「土地現況図」参照）。

【設定された地上権の内容】

受付年月日・受付番号：令和１年５月２９日第８５７８号
原因：平成３０年１１月９日設定
存続期間：令和２５年１１月８日まで
地代：年７３万５，０００円
支払時期：毎年３月３１日までに前払い
地上権者：ＳＳＪメガソーラー３７合同会社

上記地上権者から太陽光発電設備の運転・点検等のハード面に関する保守管理については、ブルースカイソーラー株式会社（旧商号：新エネルギー・サポート・サービス株式会社）が、関連する契約等のソフト面についてはブルースカイアセットマネジメント株式会社が業務委託を受けて現実の運営を行っている。

（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
■ B （業務受託者会社担当者）	本件土地の所有者とはＳＳＪメガソーラー３７合同会社が、地上権設定契約を締結し、同土地に太陽光発電設備を設置して利用しています。 上記合同会社から太陽光発電設備の運転・点検等のハード面に関する保守管理については、ブルースカイソーラー株式会社（旧商号：新エネルギー・サポート・サービス株式会社）が、関連する契約等のソフト面については現在は、私が所属するブルースカイアセットマネジメント株式会社が業務委託を受けて現実の運営を行っています。 これらに関する契約書及び法人の登記事項等の資料を送付します。 本件土地が競売になっているとのことで、当社としても申立債権者に連絡をしたのですが、本件土地の所有者と一緒でなければ話しができないと言われ、所有者とは連絡がつかないため困っています。 現時点では、競売に参加して落札することを考えておりますので、裁判所には、競売の日程が決まりましたら通知していただくことを希望します。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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。

（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） 15：00－15：10	涌谷町役場	接道調査
R８年２月27日（金） 15：55－16：05	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３月18日（水） 14：20－14：30	当庁	業務受託者会社担当者に事情説明、関係資料送付依頼（４／１電子データで受領）
R８年４月１日（水） ：　－　：	仙台法務局	占有者会社の履歴事項全部証明書受領
R８年４月７日（火） 17：10－17：20	当庁	業務受託者会社担当者から契約内容等電話で事情聴取
R８年４月８日（水） 14：00－14：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行

（特記事項）

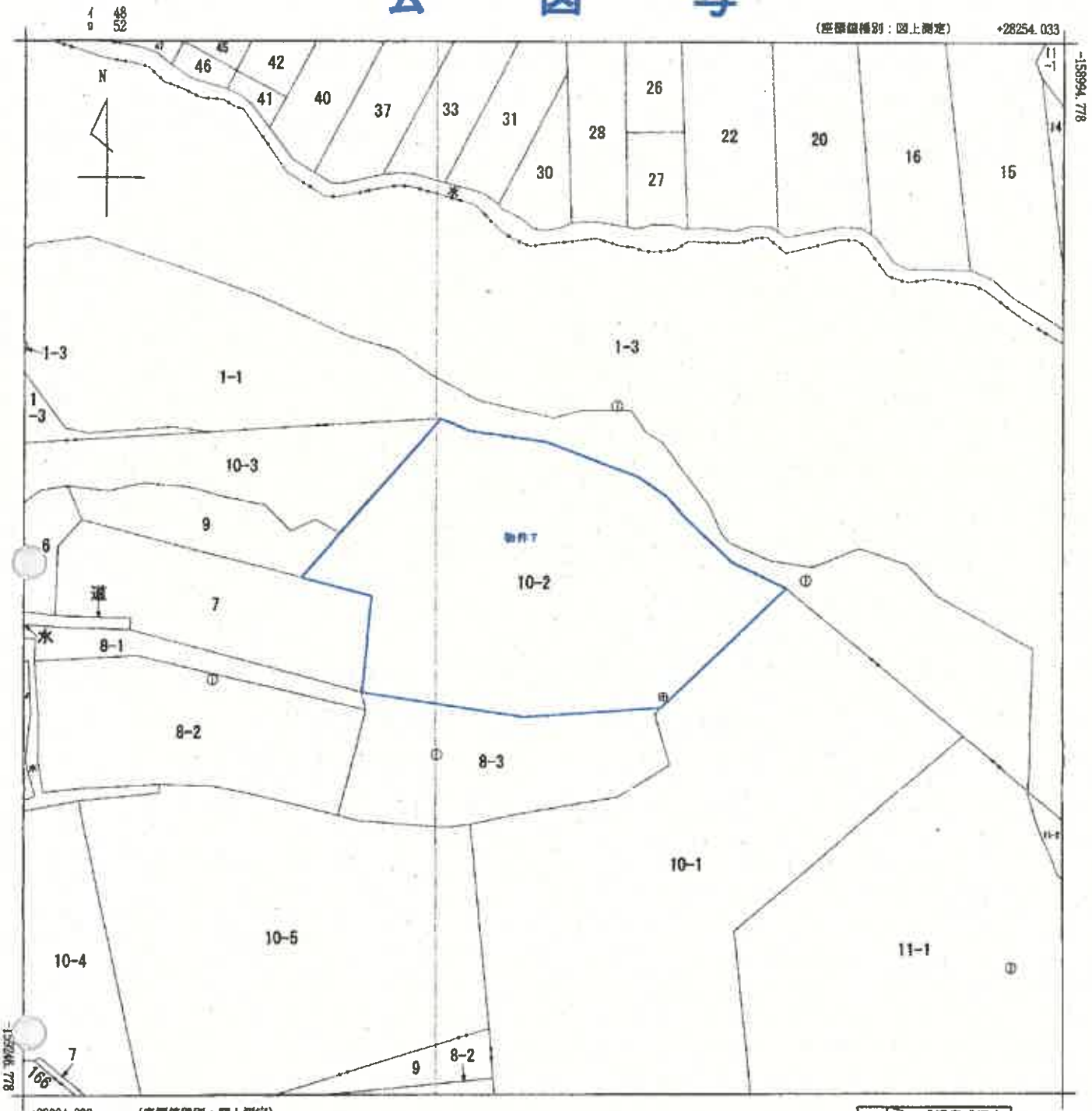
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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。

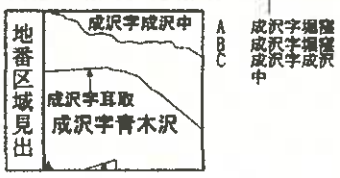
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（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	10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

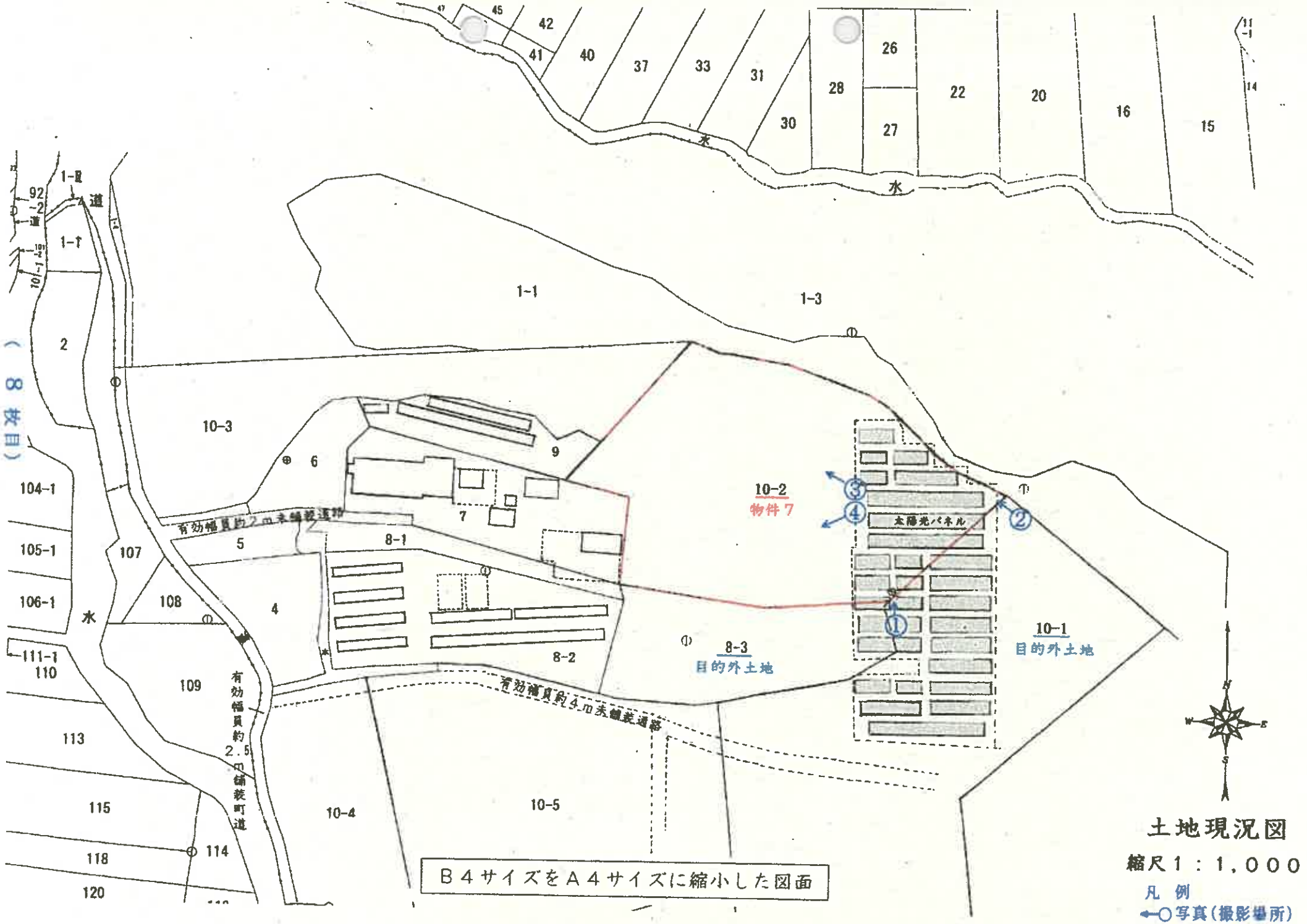
仙台法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官 [redacted]

(　7　枚目)



（8枚目）
1-1
1-3
2
10-3
6
9
7
8-1
5
4
8-2
8-3
目的外土地
10-2
物件7
10-1
目的外土地
太陽光パネル
10-4
10-5
104-1
105-1
106-1
107
108
109
110
111-1
113
114
115
118
120
92-2
1-Ⅱ
1-Ⅰ
道
水
有効幅員約2m未舗装道路
有効幅員約4m未舗装道路
有効幅員約2.5m舗装町道
B４サイズをＡ４サイズに縮小した図面
土地現況図
縮尺１：１,０００
凡 例
←○写真（撮影場所）

写真　1



物件7

写真　2



物件7

写真　3



物件7

写真　4



物件7

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７）

評価人　不動産鑑定士
菅　原　史　朗

第１　評　価　額

物件番号	評　　価　　額
物件７（土地）	金　１，８０１，０００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
7	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録記載のとおり	地　目：山林、 一部雑種地

番号	特　記　事　項
7	目的物件には下記の地上権が設定されている。 ○受付年月日・受付番号：令和１年５月２９日・第８５７８号 ○原因：平成３０年１１月９日設定 ○存続期間：令和２５年１１月８日まで ○地代：年７３万５，０００円 ○支払時期：毎年３月３１日までに前払い ○地上権者：ＳＳＪメガソーラー３７合同会社

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７）

位置・交通	ＪＲ石巻線『涌谷』駅から北東方約５.１㎞(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箆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５.１㎞(道路距離、以下同じ)であるほか、涌谷町役場へ約５㎞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
	その他の規制	加護坊・箆岳山緑地環境保全地域 など 尚、地域森林計画対象民有林には該当していない
画地条件	地積	５，２６４㎡（登記面積、国土調査済）
	東西・南北	東西：最長約１１７m、南北：約４０m～約６８m
	形状	ほぼ整形地
	地勢	画地内東側は南方緩傾斜地となっており、画地内西側は、東側より約10m以上低い傾斜地である。
	街路接面状況	無道路地
	その他	なし
接面道路の状況	○無道路地（接面道路なし） 目的物件の西方約120m(直線距離)を南北に走る幅員約2.5m舗装町道から分岐する幅員約4m未舗装通路を介して、目的物件の東側と一体となったメガソーラーの敷地内に出入りしている。	
土地の利用状況等	画地内東側（全体の約25%）は、メガソーラーの敷地の一部となっており、地上権者が設置した太陽光発電設備が存している。 尚、太陽光パネル及び関連設備は評価対象外である。 画地内西側（全体の約75%）は、山林として利用されている。	

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) 目的土地は、加護坊・篦岳山緑地環境保全地域に該当しているが、メガソーラーを設置する際に、伐採届は出ていないとのこと。 （涌谷町 産業振興課 農林振興班より聴取） (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７）

目的土地の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＝エ
7	3,100	0.23	5,264	3,753,000

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７の個別的要因を考慮し、物件７の標準画地に対する格差修正率を23%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・山林部分(全体の約 75%)を含む　△74

・無道路地　△10

相乗積　0.26×0.90 ＝ 0.23（△77）

ウ　地積：登記数量を採用した。

2　評価額の判定

前記により求めた土地価格に、目的物件に設定された土地利用権等価格を控除し、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	土地価格（円）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（円）ア×イ×ウ
7	3,753,000	1.00	0.20	地上権	751,000

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(民法上の)地上権と判定し、その割合を契約の経緯・目的・内容、地代、存続期間等を総合的に勘案して、上記のとおりと判断した。

（2）　評価額

番号	土地価格 ア	土地利用権等価格の控除 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (アーイ)×ウ×エ×オ
7	3,753,000円	—751,000円	1.00	1.00	0.60	1,801,000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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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　　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

6　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　９番

　　地　　目　山林

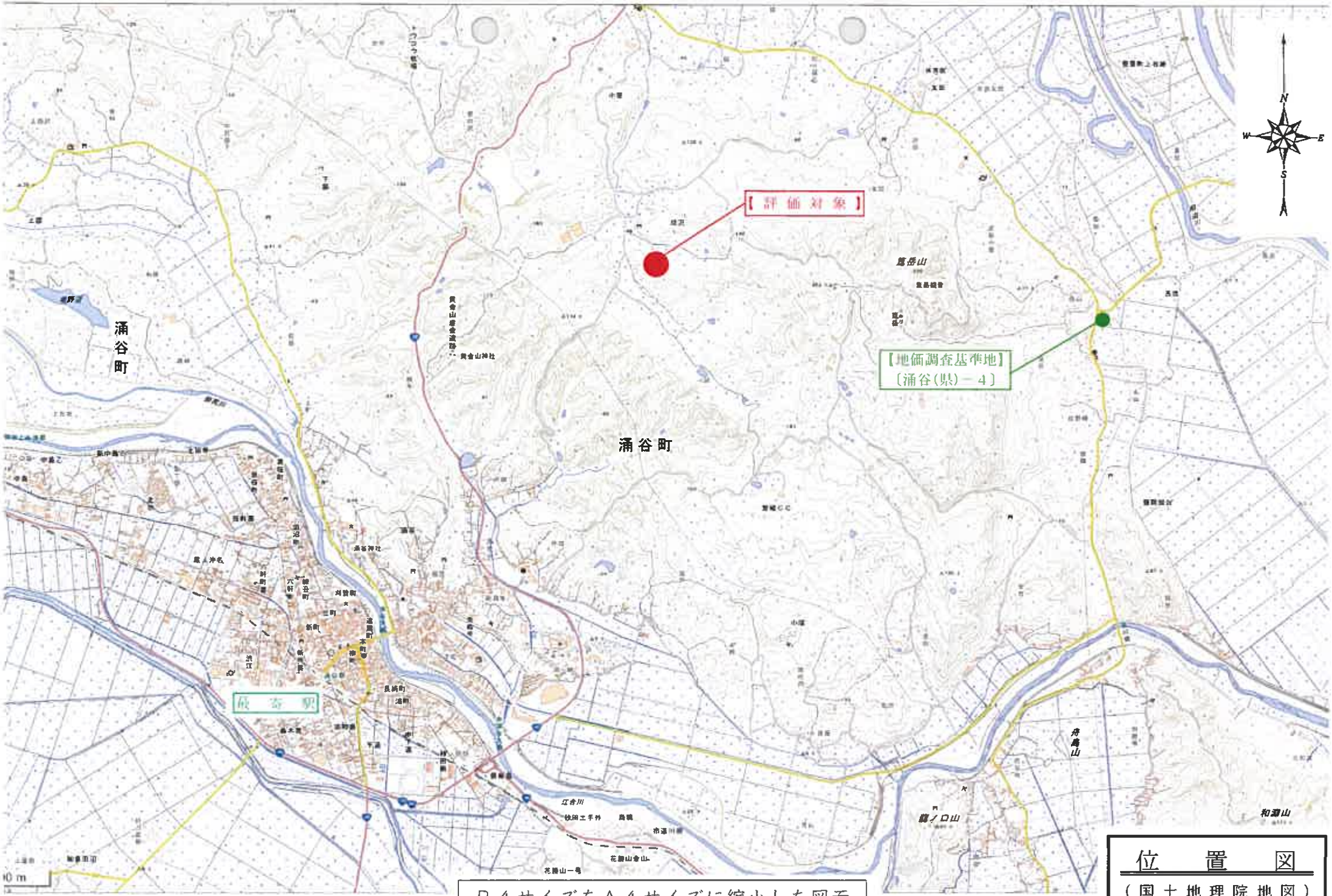
　　地　　積　７３４平方メートル

7　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　１０番２

　　地　　目　山林

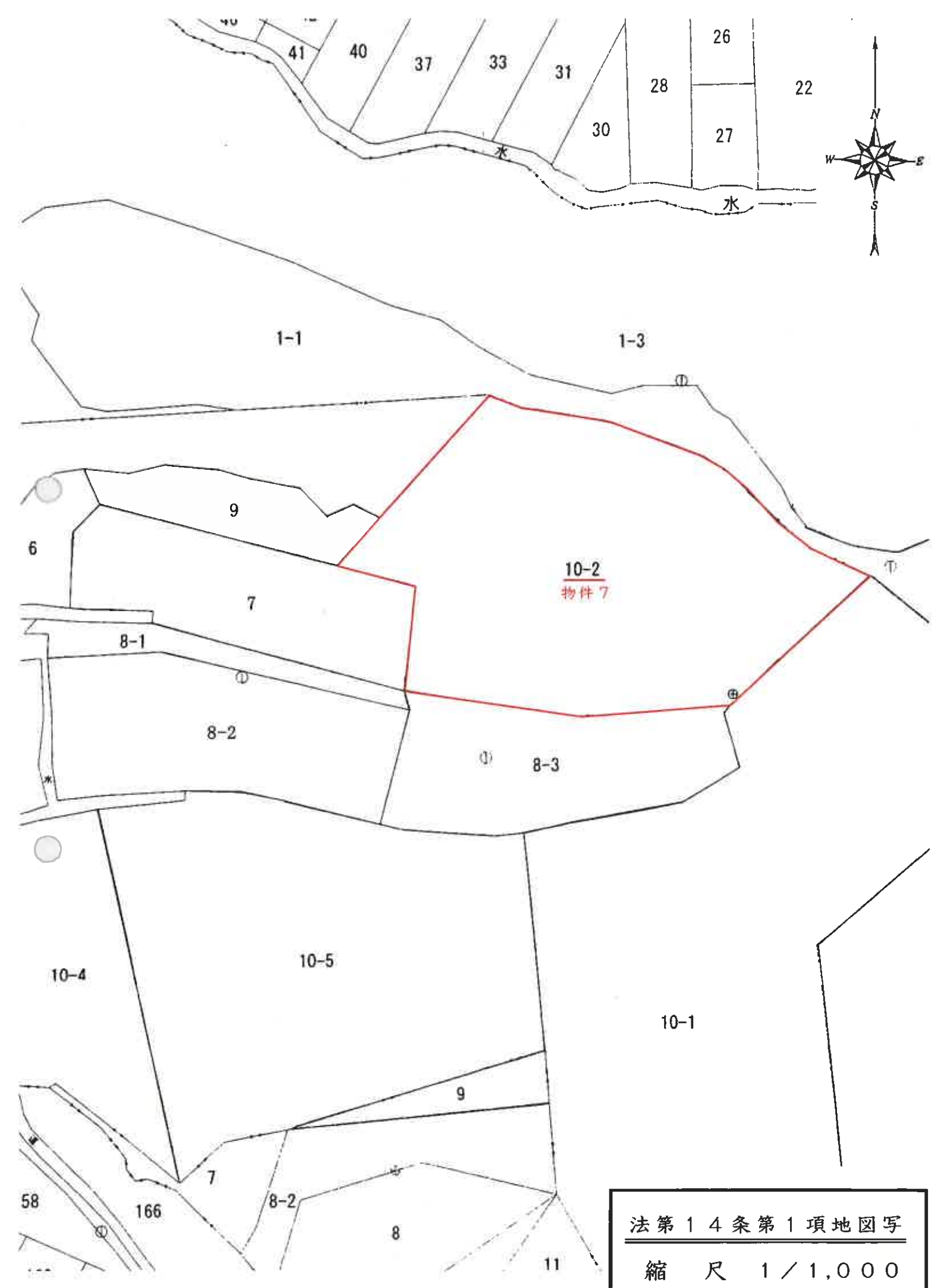
　　地　　積　５２６４平方メートル



位　置　図

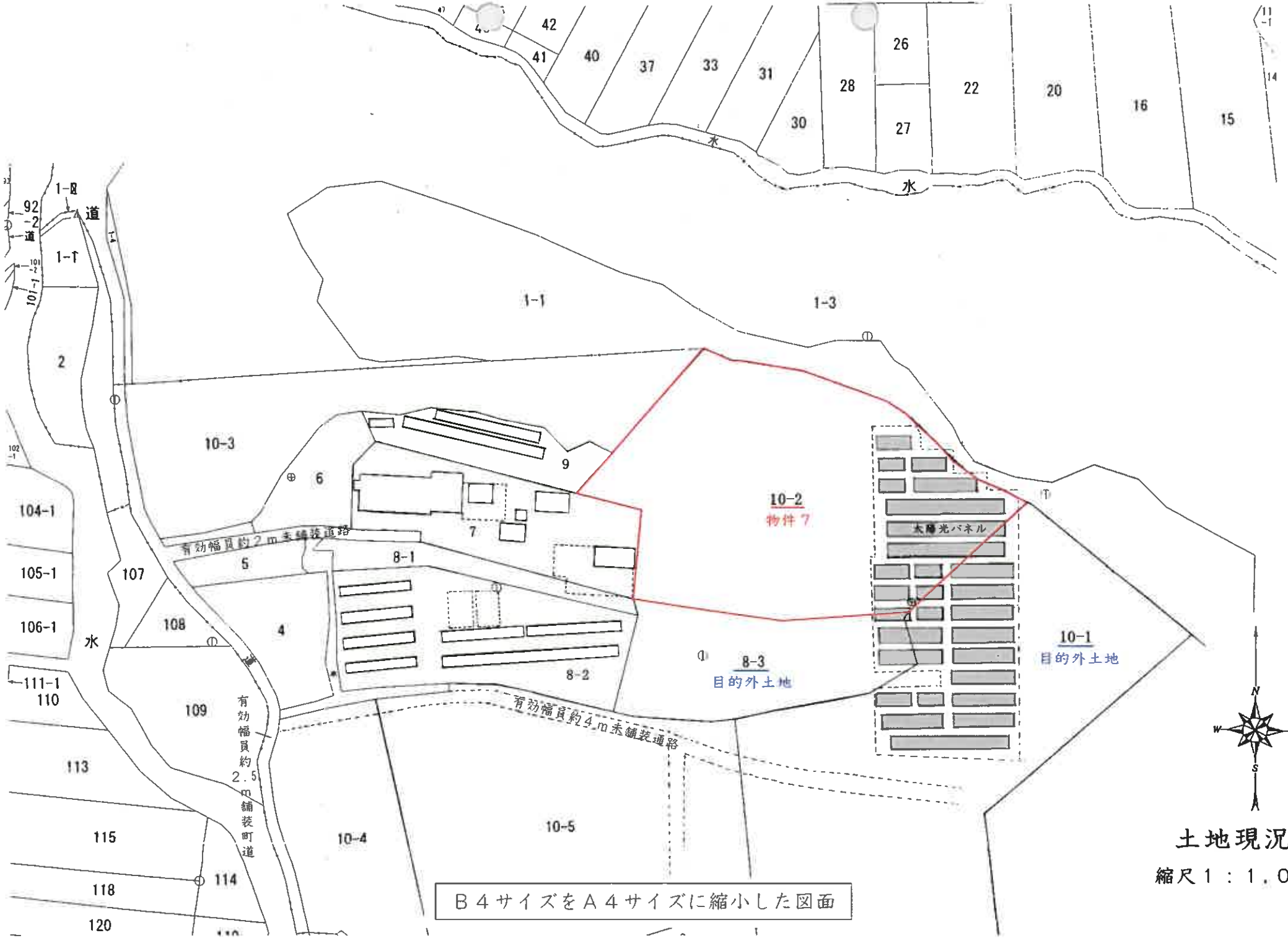
（国土地理院地図）

B４サイズをＡ４サイズに縮小した図面



法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／１,０００



土地現況図

縮尺１：１，０００

Ｂ４サイズをＡ４サイズに縮小した図面