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（ケ）第　　７９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 016, 000 8, 812, 800	一括	2, 203, 200	48, 082	20, 605
1	1, 789, 000				
2	9, 227, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目

　　地　　番　　１３２番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．１０平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目１３２番地３１

　　家屋　番号　　１３２番３１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階３４．８７平方メートル
　　２階３４．８７平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

令和　８年（ケ）第　　７９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８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。

令和　８年（ケ）第　　７９号

物　件　目　録

１　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目

　　地　　番　　１３２番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．１０平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目１３２番地３１

　　家屋　番号　　１３２番３１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階３４．８７平方メートル
　　　　２階３４．８７平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

令和　８年(ケ)第　　７９号
令和　８年　６月１７日受理
令和　８年　７月２２日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所
執行官　佐　藤　俊　也　(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（ケ）第　　79号

物　件　目　録

1　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目

地　　番　　１３２番３１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１０．１０平方メートル

共有者Ａ　持分１０分の４
共有者Ｂ　持分１０分の６

但し、共有者全員持分全部

2　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目１３２番地３１

家屋　番号　　１３２番３１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階３４．８７平方メートル
２階３４．８７平方メートル

共有者Ａ　持分１０分の４
共有者Ｂ　持分１０分の６

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宮城県塩竈市新浜町二丁目２番２７－２号
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	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上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	３枚目「その他の事項」のとおり
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が異なる（□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	■建物共有者　□その他の者 上記の者が本建物を　住居　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	３枚目「その他の事項」のとおり
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

そ の 他 の 事 項

■　物件１関係

物件１の南側で接する１０１番４９の土地（地目公衆用道路，地積３６８㎡，所有者塩竈市）は市道である。

■　物件２関係

物件２所有者所有のスチール製物置（動産）が２基存する。うち，１基は風により倒れることから倒された状態となっている。

物件２の建物内では，猫２匹が飼われている。

（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（物件１，２共有者）	物件２には，私と共有者である夫Ａと住んでおり，他に貸している部分等はありません。庭にあるスチール製物置２基は，物件２を建てた後に設置したものですが，うち１基については，風で倒れるため，倒した状態にしてあります。物件２につき，不具合等はありません。物件２の建物内では，猫２匹を飼っています。

（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
8年6月18日（木）	執行官室	塩竈市役所市民総務部税務課に資料交付依頼 （6／23　資料受領）
8年6月22日（月） 11：20－11：30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件1，2登記中）
8年6月24日（水） 11：20－11：30	仙台法務局塩竈支局	※物件1，2登記中
8年6月26日（金） 15：00－15：10	物件所在地	物件確認　写真撮影
同　　日 15：30－15：40	仙台法務局塩竈支局	※物件1，2登記中
8年7月6日（月） 11：20－11：30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件1，2）
8年7月9日（木）	執行官室	共有者らに対し，調査期日通知及び書面照会書送付
8年7月17日（金） 14：00－14：50	物件所在地	立入調査　占有調査　間取確認　写真撮影　共有者Bから事情聴取 （評価人同行）

（特記事項）

■　令和　8年　7月17日

目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので，解錠技術者及び立会人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，解錠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

法第１４条地図



(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。

地番区域見出	新浜町２丁目

A４判に縮小

請求部分	所在	塩竈市新浜町二丁目				地番	132番31		
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12月			備付年月日(原図)	昭和64年1月5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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和8年5月15日

広島法務局

地図整理番号：M08538　　登記官

(1/1)

（ 6 枚目）

土地建物位置関係図

S＝1：150

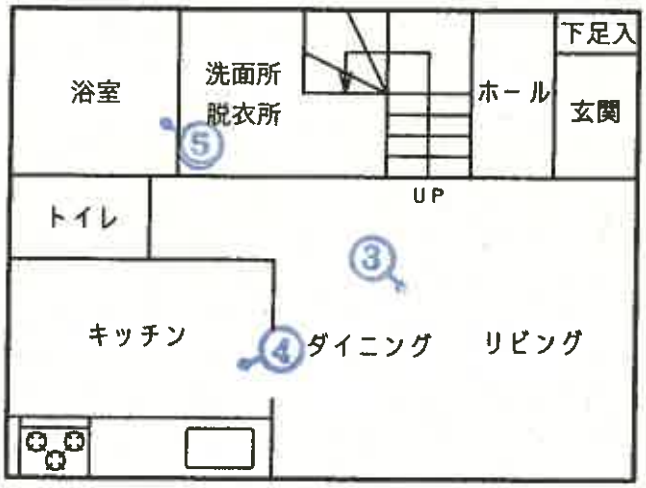


（ 7 枚目）

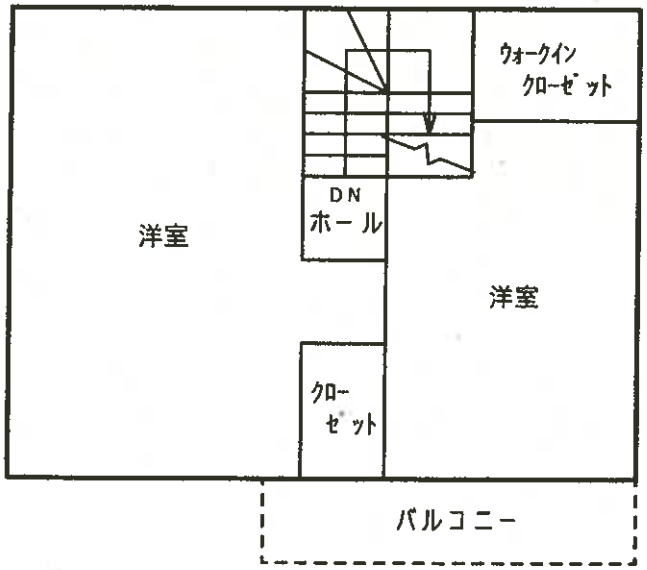
建物間取図（物件２）

S＝1：80

1階



2階



凡例
写真（撮影場所）

写　真　1



写　真　2



写　真　3



写　真　4



写　真　5



令和8年（ケ）第　79　号
令和8年7月17日　現地調査
令和8年7月22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　　右　田　　貴　紳

第1　評価額

一　括　価　格
金 11,016,000 円
内　訳　価　格
物件1（土地）　金 1,789,000 円
物件2（建物）　金 9,227,000 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き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	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1）

位置・交通	JR仙石線「東塩釜」駅の北東方・道路距離約1.2km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、国道45号線東側背後に存する自用の居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、事業所及び一般住宅等が混在する住宅地域であり、居住環境はやや劣るが、国道沿いに大規模小売店舗や飲食店等が存して、利便性は概ね良好である。塩竈市が公表する「防災ガイドブック（ハザードマップ）」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域等の指定は無いが、津波浸水想定区域（浸水深：1m以上2m未満）に指定されている。 地域内における標準的画地は、規模220㎡程度（間口約13m、奥行約17m）の長方形地であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	塩竈市役所：約3.2km　　スーパーセンタートライアル塩釜店：約300m 市立杉の入小学校：約550m　　市立第二中学校：約1.1km	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	指定：60%
	容積率	指定：200%
	防火規制	なし
	その他の規制	―
画地条件	地積	210.10㎡
	間口・奥行	約12m×約18m
	形状	長方形
	地勢	地内は概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	南側幅員約6m、舗装市道（建築基準法第42条1項1号）、 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり　　下水道　あり　　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	文化財保護法上の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	目的土地の西側部分にスチール製物置(動産)2基が存するが、うち1基は、強風によって倒れたままの状態であり、現況では使用されていない。

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 132番31	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和5年4月12日 新築 3年 22年
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕様	外壁 内壁 天井 床 設備 その他	窯業系サイディング貼り ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 特になし
	(注)建物に附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 34.87㎡ 2階 34.87㎡ 延面積 69.74㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添「建物間取図」のとおり
品等	中位	
保守管理の状態	標準的 目的建物の内外装において、特段の損傷個所は確認されなかったが、室内に家庭ごみや備品等が散乱した状態にある。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	1) 室内で喫煙されているほか、猫2匹が飼育されている。 2) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第R04確認建築宮城建住02124号(令和4年10月14日付)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 (円／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,400	1.02	210.10	1.00	4,586,000

ア．標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 【塩竈-10】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
21,800円/㎡	×	100.3/100	×	100/101	×	100/101	＝	21,400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 ： 接道方位(西)　＋1%　(1.01)

◇地 域 格 差 ： 道路幅員・系統連続性　＋4%　(1.04)

最寄駅・商業施設等への接近性　△3%　(0.97)

相乗積　101%　(1.04 × 0.97 ≒ 1.01)

イ．個別格差： 接道方位(南)　＋2%　(1.02)

ウ．地　　積： 登記簿数量による。

エ．建付減価： 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(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 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	69.74	0.79	13,774,000

ウ．現 価 率：

経済的全耐用年数25年、経過年数3年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率10%、残価率0%により現価率を査定した。

現価率		残価率			経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数		観察減価率
0.79	≒	{ 0.00	+ (1 − 0.00) × (	22年	÷	25年	) } × (1 −	0.10)

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 (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
1	4,586,000	1.00	0.35	法定地上権	1,605,000

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 (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	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,586,000	- 1,605,000	1.00	1.00	0.60	1,789,000
2	13,774,000	+ 1,605,000	1.00	1.00	0.60	9,227,000
一括価格(合計)						11,016,000

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: 市場性の見地からは、特に調整の必要は無いものと判断した。

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

地価公示標準地 【塩竈-10】

所在	：	塩竈市新浜町2丁目149番82外 「新浜町2-19-6」
価格	：	21,800円/㎡
位置	：	JR仙石線「東塩釜」駅の北東方道路距離約1.5km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	341㎡
供給処理施設	：	水道・下水道
接面街路	：	西側15m市道
用途指定等	：	市街化区域 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	：	事業所・工場・一般住宅等が混在する地域

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. 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

別 紙

令和　8年（ケ）第　　79号

物　件　目　録

1　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目

　　地　　番　　１３２番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１０．１０平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

2　所　　在　　塩竈市新浜町二丁目１３２番地３１

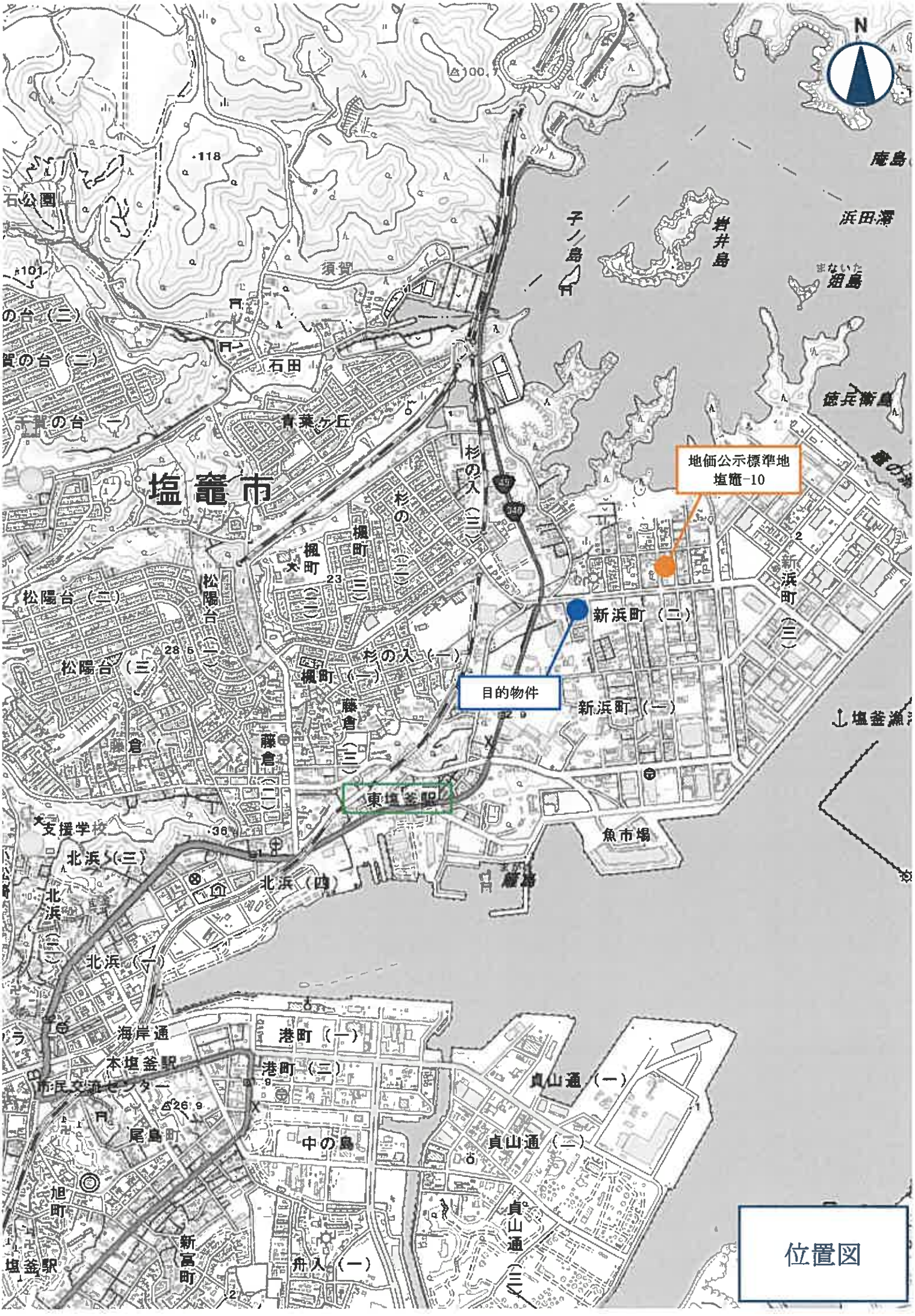
　　家屋　番号　　１３２番３１

　　種　　類　　居宅

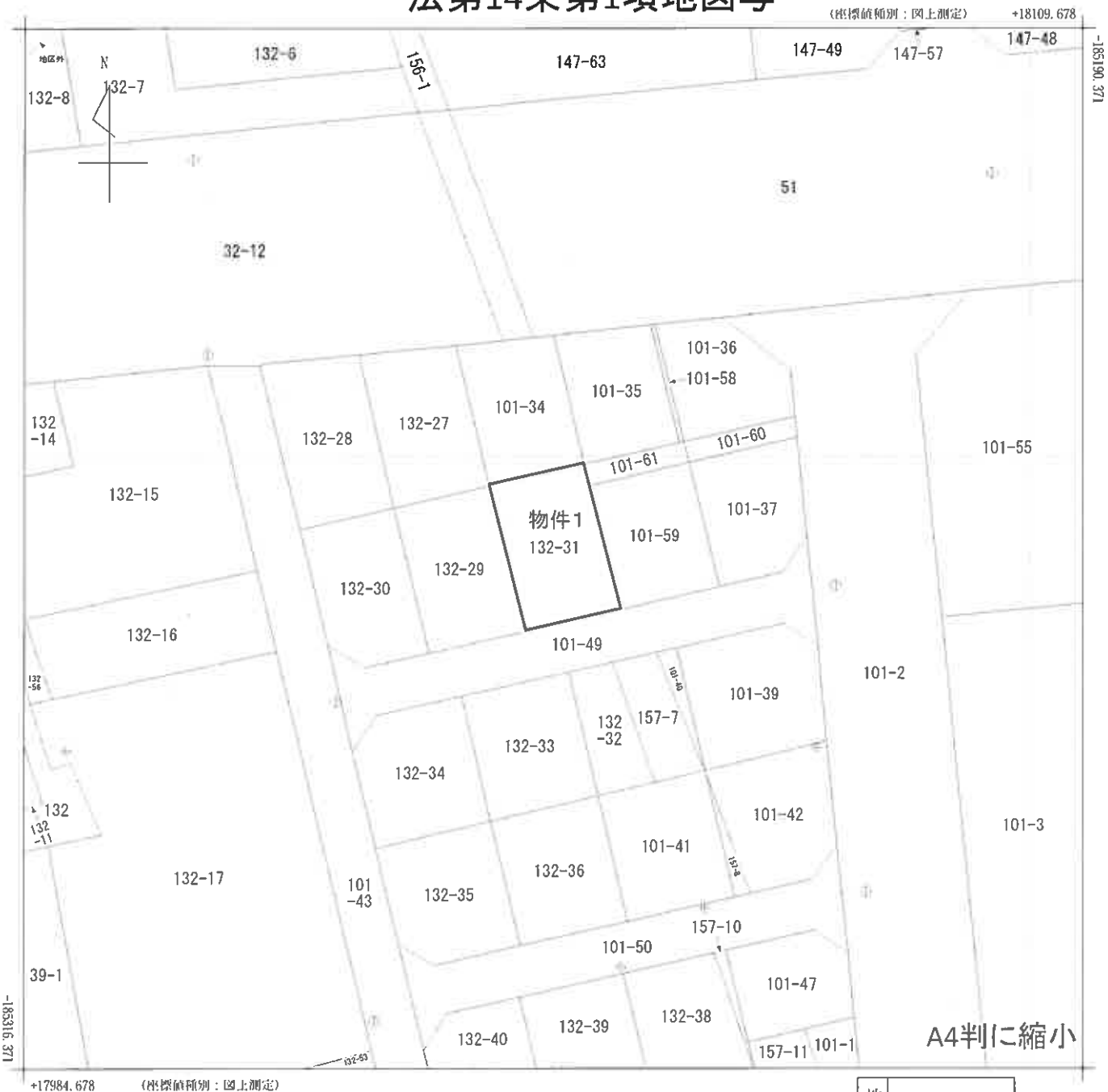
　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階３４．８７平方メートル
　　２階３４．８７平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部


N
地価公示標準地
塩竈-10
目的物件
塩竈市
新浜町（二）
新浜町（一）
新浜町（三）
東塩釜駅
本塩釜駅
塩釜駅
魚市場
位置図

法第14条第1項地図写



(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(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	新浜町２丁目

請求部分	所在	塩竈市新浜町二丁目				地番	132番31		
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12月			備付年月日(原図)	昭和64年1月5日	補記事項			

登記年月日：令和5年4月24日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	１３２番３１
建物の所在	塩竈市新浜町二丁目１３２番地３１

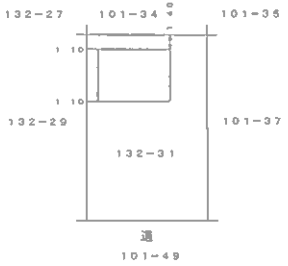
物件2

１階・２階
（各階同型）



求積表

6.825 × 5.110	＝	34.875750
合計		34.875750
床面積		34.87 ㎡

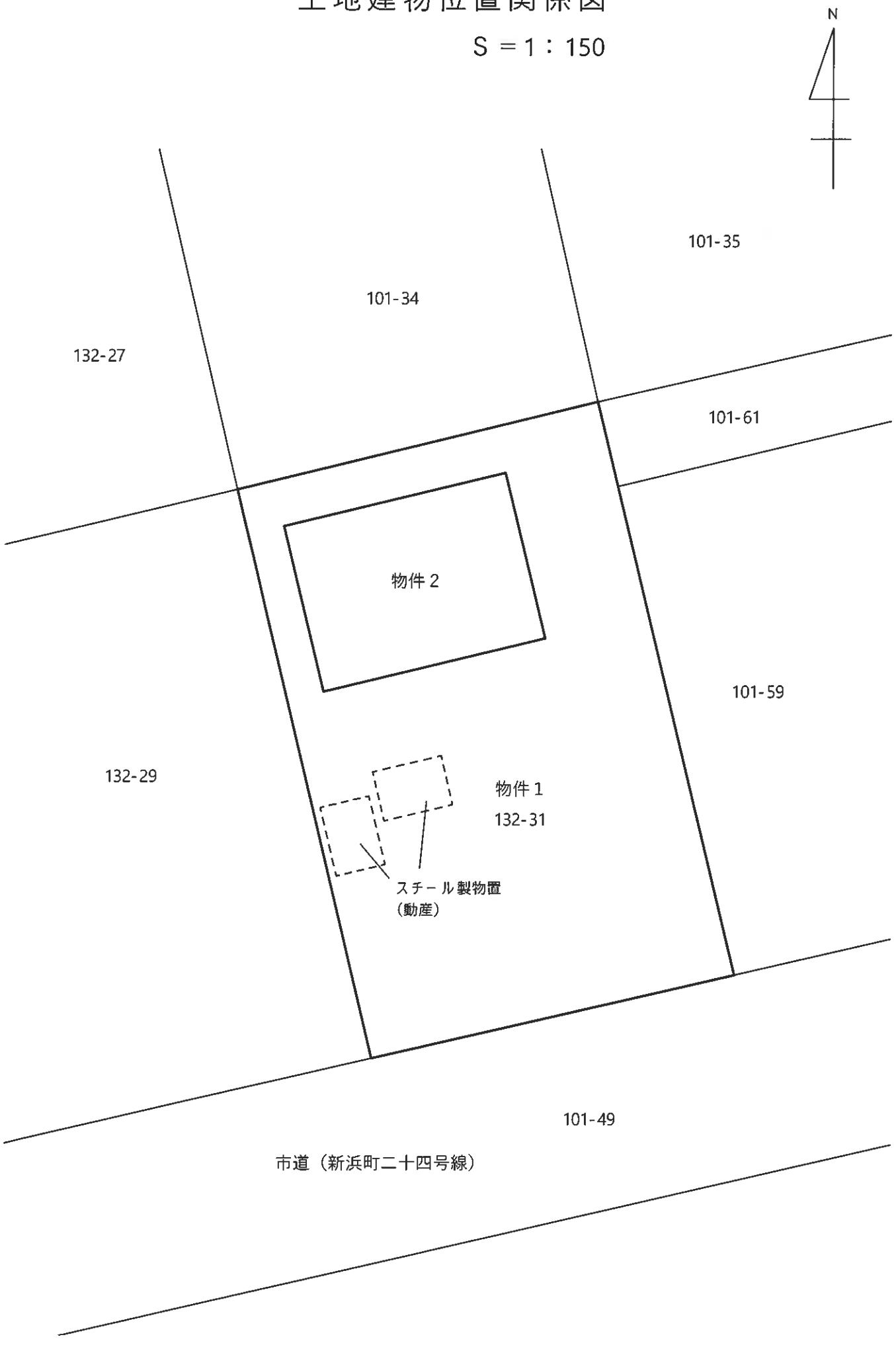


作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

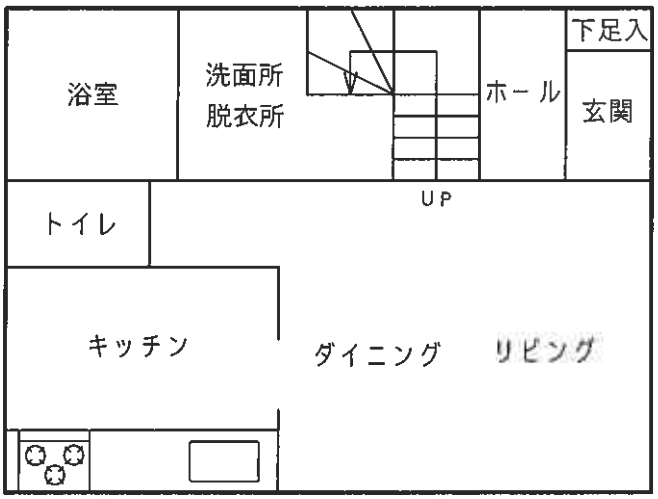
S＝1：150



建物間取図（物件２）

S＝1：80

1階



2階

