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　　５３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）
5, 6	3, 896, 000 3, 116, 800	一括	779, 200	48, 193	0
5	2, 556, 000				
6	1, 340, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

５　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町

地　　番　　４７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７８１．０９平方メートル

但し、共有者全員持分全部

６　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町４７番地１

家屋　番号　　４７番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階４１．１２平方メートル
２階２０．７０平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階約４７．１２平方メートル
２階２０．７０平方メートル

但し、共有者全員持分全部

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５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５，６】
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６】
本件共有者らが占有している。

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　　５３号

物　件　目　録

５　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町

　　地　　番　　４７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８１．０９平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

６　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町４７番地１

　　家屋　番号　　４７番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階４１．１２平方メートル
　　２階２０．７０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階約４７．１２平方メートル
　　２階２０．７０平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

令和　８年(ケ)第　　５３号
令和　８年　５月２０日受理
令和　８年　７月　２　日提出

現況調査報告書

（物件５、６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（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

５　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町

地　　番　　４７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７８１．０９平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

但し、共有者全員持分全部

６　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町４７番地１

家屋　番号　　４７番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階４１．１２平方メートル
２階２０．７０平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

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	（住居表示未実施）
土地	物件５
現況地目	■宅地（物件５　）　□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	■土地所有者ら　　□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」記載のとおり
建物	物件６
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（■主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　４７．１２平方メートル ２階　２０．７０平方メートル
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	■建物所有者ら　　□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」記載のとおり
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５について

物件５土地は、物件６建物の敷地であり、北側で公図上「水」と一体となった「道」（町道「浦町線」－建築基準法第４２条１項１号道路）と接している。本土地の上記町道に至る通路部分は、現況では幅員２メートルあったが、公図上は１．７メートルであり、西側隣地の一部を使用している可能性がある。

なお、西側の通路は、通行は可能であるが、建築基準法上の道路ではない。

■　物件６について

本建物の１階南側に増築された部分があるが、実施された時期は不明である。

（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 （本件共有者、B同席）	本件土地及び建物は、私と私の妻Bとの共有です。 物件５の土地は、物件６建物の敷地として利用しています。 物件６の建物には、私達家族が居住しています。 妻Bとの間では、本件土地及び建物の利用について、特段の定めはありません。 物件６の建物は、平成８年１１月に建てられた建物ということですが、私達は、令和３年２月に現在の状態で購入しました。 新築された後、私達が購入するまでの間に増改築がなされたのだと思いますが、その時期とかどこの部分かはわかりません。 使用していて、特段支障のある箇所はありません。 物件５の土地及び物件６の建物の一部でも他人に貸しているところはありません。

（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６月３日（水） 15：10－15：20	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R８年６月３日（水） 16：00－16：15	涌谷町役場	間取図交付依頼（６／１２郵送受領）、接道調査
R８年６月３日（水） 16：30－16：40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年６月17日（水） 13：30－14：10	物件所在地	立入調査、本件共有者Ａから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 ８年 ６月１７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。

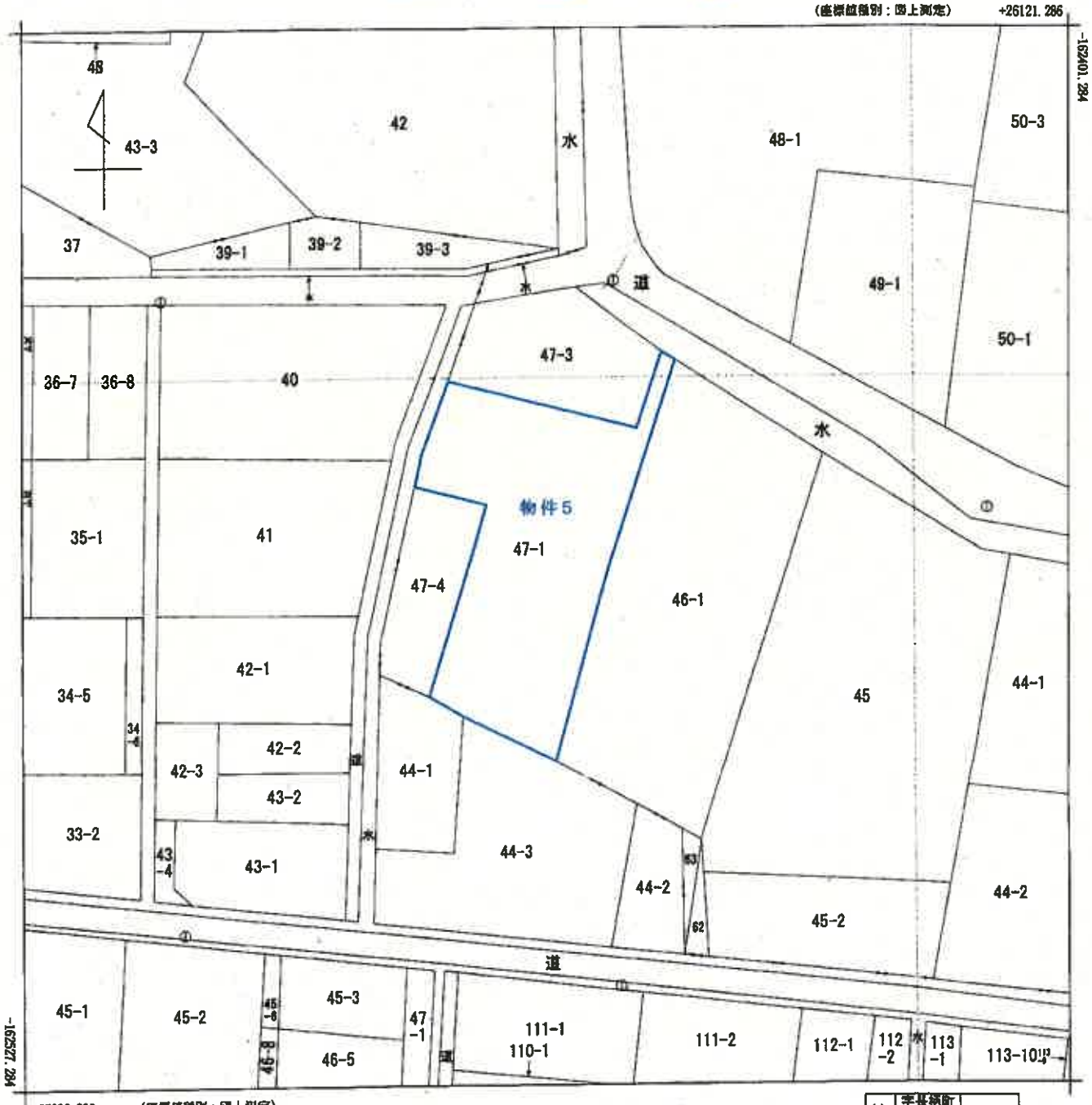
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

調製部分	所在	遠田郡涌谷町字浦町				地番	47番1				
出力縮尺	1/500	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	昭和48年11月			備付年月日(原図)	昭和52年7月28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3月11日

東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M56233

(1/1)

(　6　枚目)

登記年月日：平成9年2月28日

これは図面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3月11日　東京法務局港出張所　登記官

（7枚目）

[redacted]

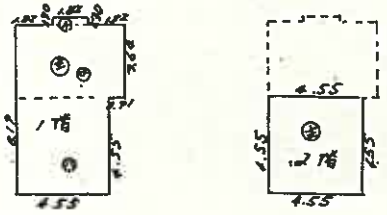
[redacted]

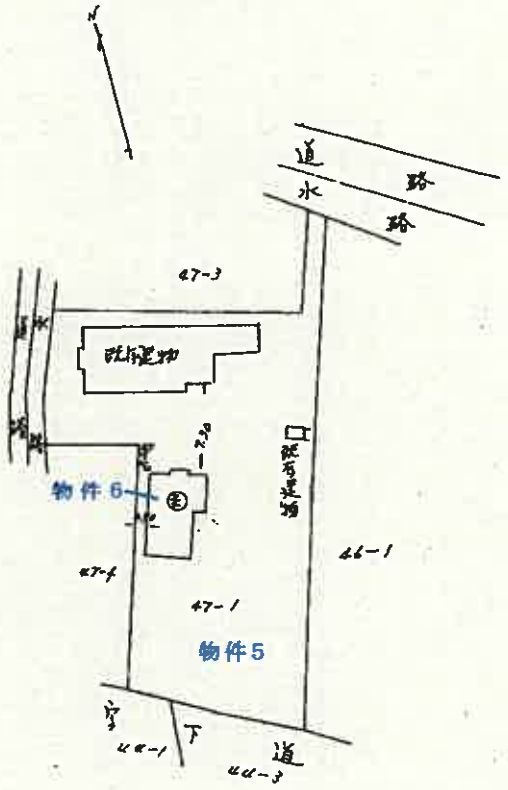
357093　各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	47-1
建物の所在	遠田郡涌谷町字浦町47-1

物件6





㊟ 1階

①	1.82	×	0.30	=	0.546
②	5.46	×	3.64	=	19.8744
③	4.55	×	4.55	=	20.7025
計				=	41.1229 m²

㊟ 2階

4.55 × 4.55 = 20.7025 m²

A4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

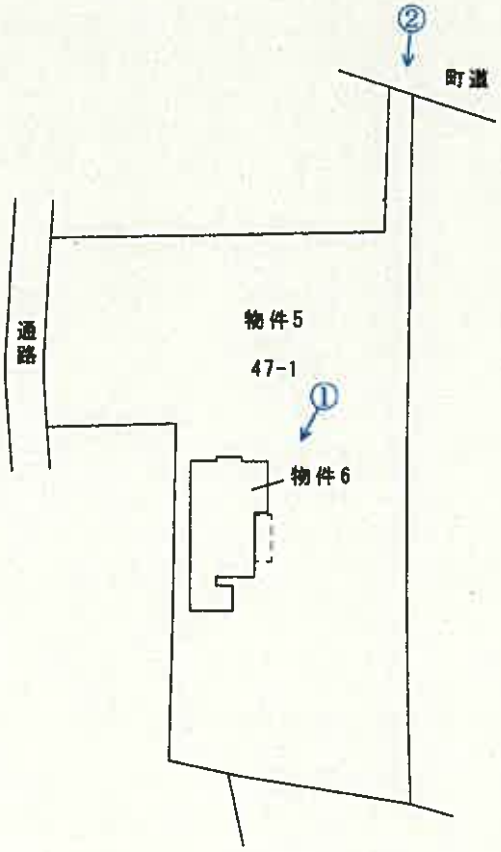
（宮城県土地家屋調査士会）

H9. 2. 28

（長源納）

地図整理番号：M56235

土地建物位置関係図

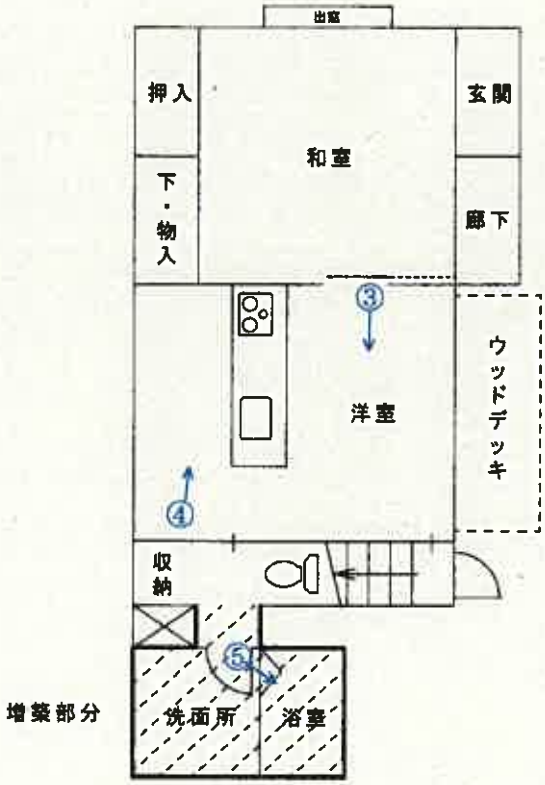


縮尺 1/500

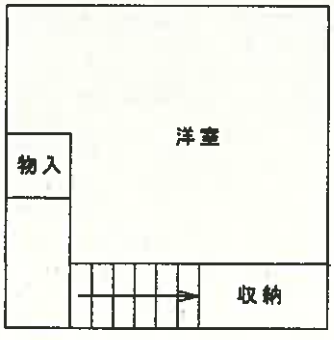
凡 例
←○ 写真(撮影場所)

建物間取図

1階



2階



縮尺 1/100

凡 例
←○ 写真(撮影場所)

写真　1



写真　2



写真　3　　以下物件6の内部状況



写真　4



写真　5



令和 8年 （ケ） 第 5 3 号
令和8年6月１７日 現地調査
令和8年7月 6 日 評　　価

仙台地方裁判所第４民事部　御中

評　　価　　書

（物件 5，6）

評価人　不動産鑑定士
渡 辺　充 啓

第１　評価額

一　括　価　格	
金3,896,000円	
個　別　評　価　額	
物件5（土地）	金2,556,000円
物件6（建物）	金1,340,000円

① 一括価格は、物件５・６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５土地の内訳価格は物件６の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件６の価格は当該土地利用権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ことが常態であること、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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
5	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積		１階約４７．１２㎡
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５）

位置・交通	ＪＲ石巻線「涌谷」駅の南東方道路距離約６５０ｍ （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。地勢は概ね平坦、周辺には空地、畑、墓地等が見られる。	
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	非線引都市計画区域.
	用途地域	無指定
	建ぺい率	指定７０％
	容積率	指定２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	
画地条件	地積	７８１．０９㎡
	間口・奥行	約１３ｍ×約２５ｍ 間口約 1.7m×長さ約 9.5mの路地状部分
	形状	不整形
	地勢	ほぼ平坦
	街路接面状況	二方路
	その他	特になし
接面道路の状況	○西側約２．７ｍ　通路　舗装なし　ほぼ等高に接面 建築基準法上の道路に該当しない ○北側約６ｍ　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６建物の敷地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	・北側の町道には現況では２m接しているが、地図上では約 1.7mである。隣接土地の一部を使用している可能性があるが、詳細は不明である。建替えの際、２m確保できない場合は建築基準法 43条の許可を要する。 ・洪水の浸水想定区域にある ・ウッドデッキあり	

2　建物の概況及び利用状況（物件６）

区　　分	主である建物　家屋番号４７番１	
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	平成８年１１月１２日新築 約３０年 約５年
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	
仕　　様	外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	サイディング ビニールクロス、合板ほか ビニールクロス、杉合板ほか フローリング、畳ほか 電気、給水、排水
	（注）建物に付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階約４７．１２㎡ ２階　２０．７０㎡ 延面積６７．８２㎡ 増改築あり	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品　　等	中位	
保守管理の状態	普通 増改築、リフォームが行われているが、実施時期は不明である。	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	なし	

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５）

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
5	14,500	0.66	781.09	0.95	7,101,000

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　涌谷-1

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
17,100円/㎡	×	99	/100 ×	100/	100 ×	100/	117 =	14,500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：117%（交通接近条件 1.02×環境条件 1.15＝1.17）

イ　個別格差：66%

画地条件（規模 0.8×形状 0.9×間口狭小 0.9×二方路 1.02＝0.66）

ウ　地積：登記数量による

エ　建付減価：建物の配置、状態、近隣環境との適合性等を考慮した。

(2) 建物価格（物件６）

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並びに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
6	150,000	67.82	0.10	1,017,000

ウ　現価率：

経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 30%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 5 年／（経過年数 30 年＋経済的残存耐用年数 5 年）×（1－観察減価 0.3）＝0.1

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、更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
5	7,101,000	1.00	0.25	法定地上権	1,775,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件５土地の全範囲と判定した。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(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
5	7,101,000	-1,775,000	1.0	0.8	0.6	2,556,000
6	1,017,000	+1,775,000	1.0	0.8	0.6	1,340,000
一括価格（合計）						3,896,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：建築基準法上の接道要件が不完全とみられること、住宅に対して敷地規模が大きいこと等から市場性が劣ると判断されるため考慮した。

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　採用した地価公示標準地の概要

地価公示標準地　涌谷－１
所　　在：遠田郡涌谷町字柳町２９番２
価　　格：１７，１００円/㎡
位　　置：ＪＲ石巻線「涌谷」駅の北東方道路距離約２５０ｍに位置
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：２４６㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南西側５．５ｍ町道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率７０％・容積率２００％）
地域の概要：住宅、医院等が混在する町中心部の住宅地域

第７　附属資料の表示

1. 位置図
   地理院地図
2. 法第１４条地図写
3. 建物図面・各階平面図
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　　53号

物　件　目　録

5　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町

地　　番　　47番1

地　　目　　宅地

地　　積　　781．09平方メートル

但し、共有者全員持分全部

6　所　　在　　遠田郡涌谷町字浦町47番地1

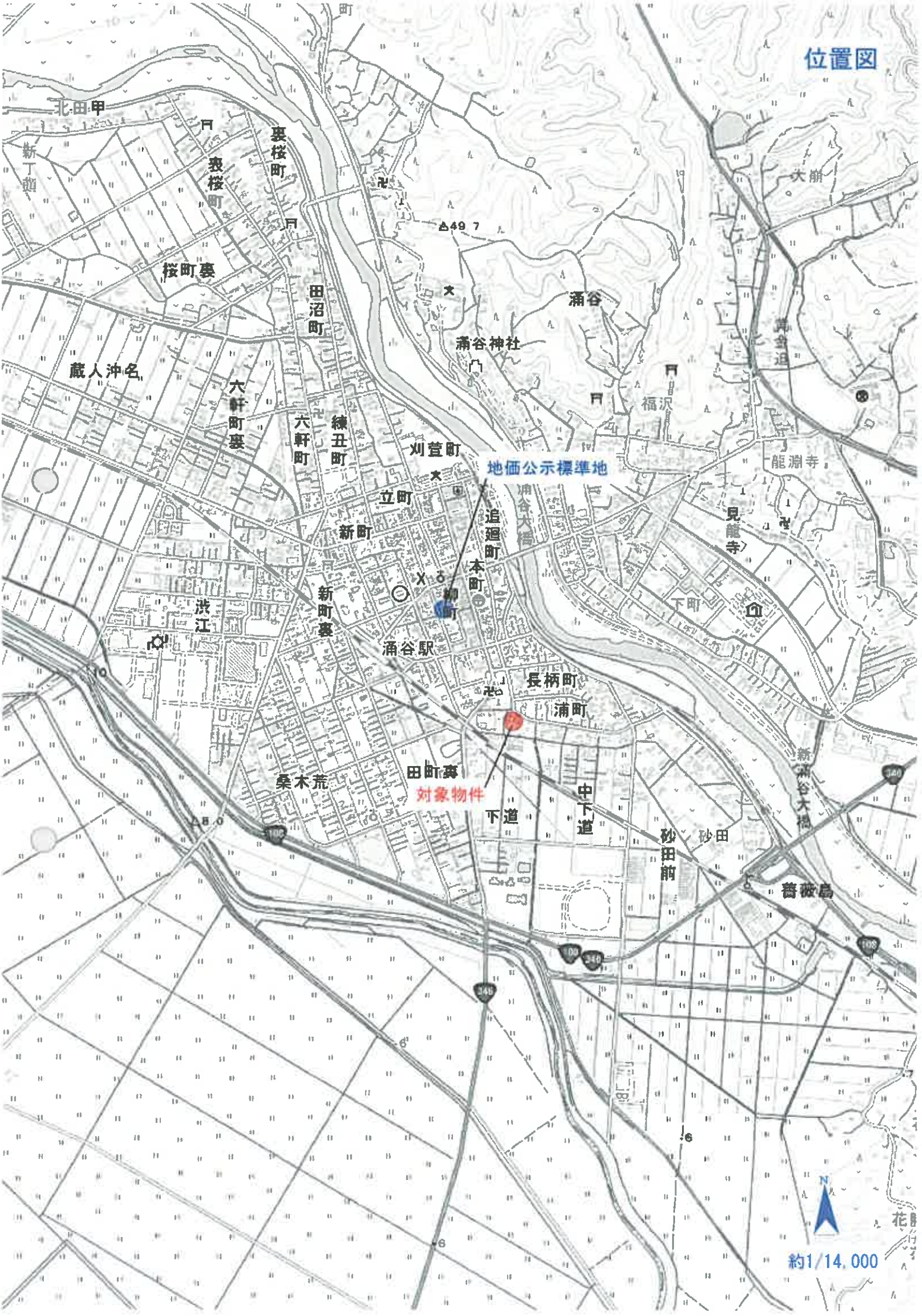
家屋　番号　　47番1

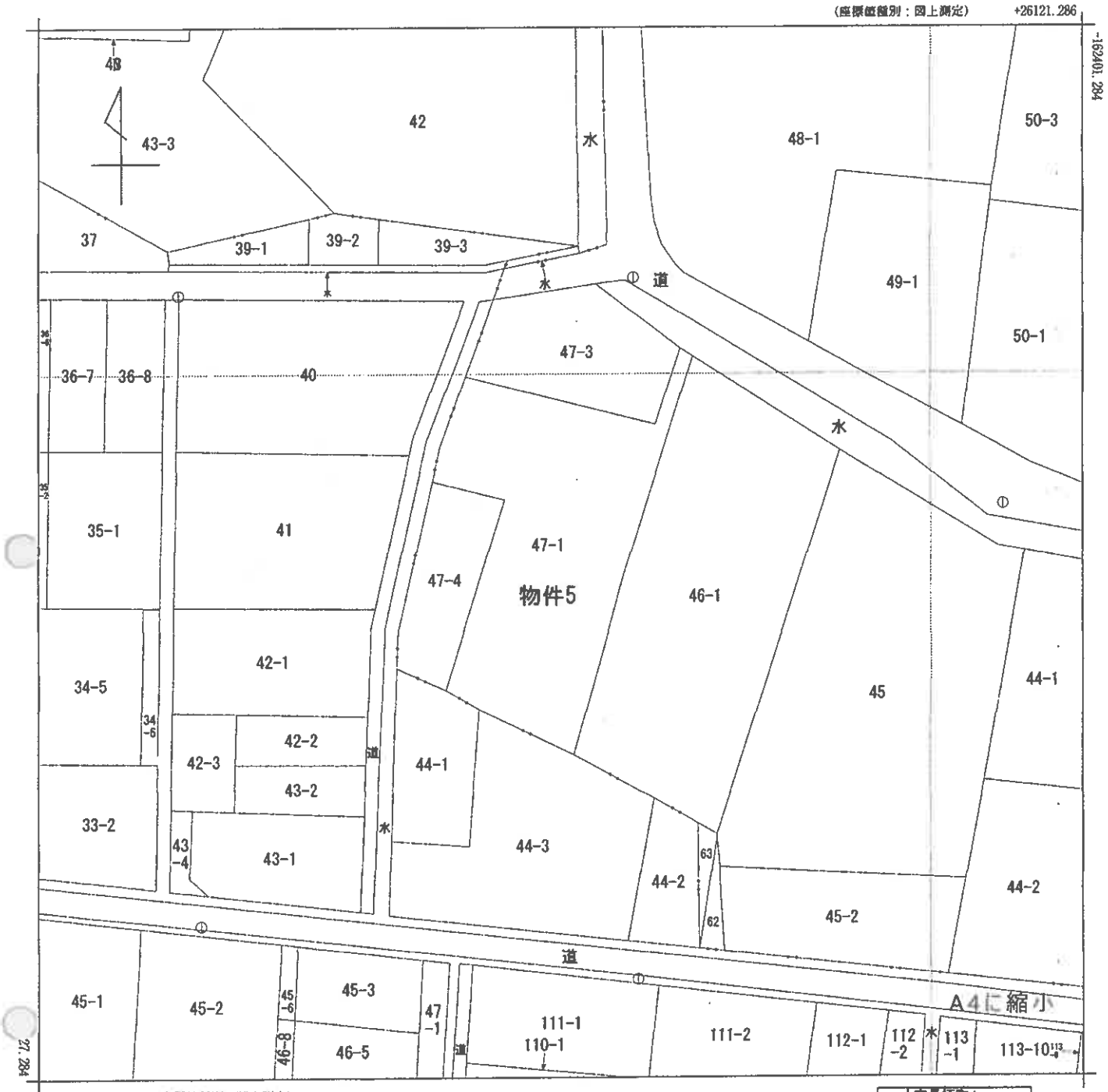
種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床　面　積　　1階41．12平方メートル
2階20．70平方メートル

但し、共有者全員持分全部


位置図
北田甲
裏桜町
裏桜町
桜町裏
田沼町
蔵人沖名
六軒町裏
六軒町
練丑町
刈萱町
地価公示標準地
立町
新町
追廻町
本町
柳町
新町裏
渋江
涌谷駅
長柄町
浦町
田町裏
対象物件
桑木荒
下道
中下道
砂田前
砂田
薔薇島
涌谷
涌谷神社
福沢
龍淵寺
見龍寺
下町
新涌谷大橋
大崩
約1/14,000



(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。



請求部分	所在	遠田郡涌谷町字浦町				地番	47番1		
出力縮尺	1/500	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	昭和48年11月			備付年月日(原図)	昭和52年7月28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6月30日

仙台法務局塩竈支局

登記官 [redacted]

請求番号：10-1

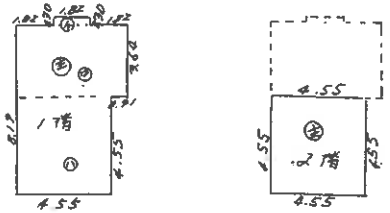
(1/1)

登記年月日：平成9年2月28日

357093　　各階平面図　　[redacted]

家屋番号	47－1
建物の所在	遠田郡涌谷町字涌谷 47－1

建物図面
各階平面図

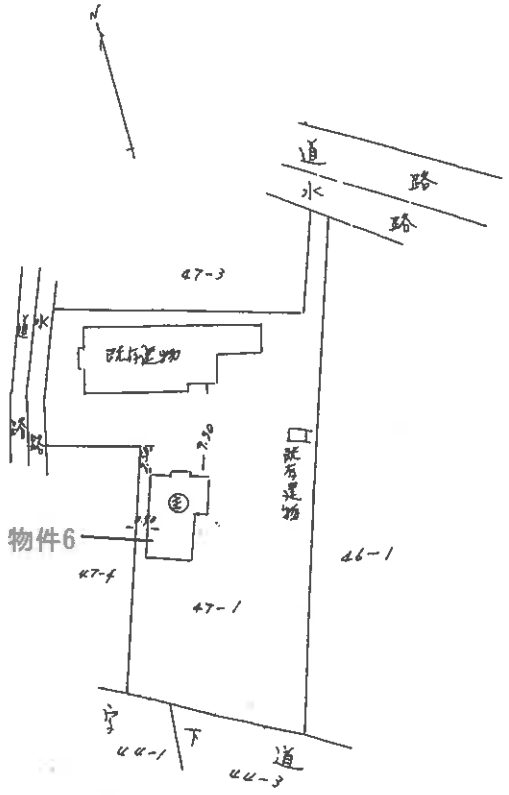


㊀ 1階

①	1.82	× 0.30	=	0.546
②	5.46	× 3.40	=	18.564
③	4.55	× 4.55	=	20.7025
計			=	41.1225 m²

㊁ 2階

4.55 × 4.55 = 20.7025 m²



A4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

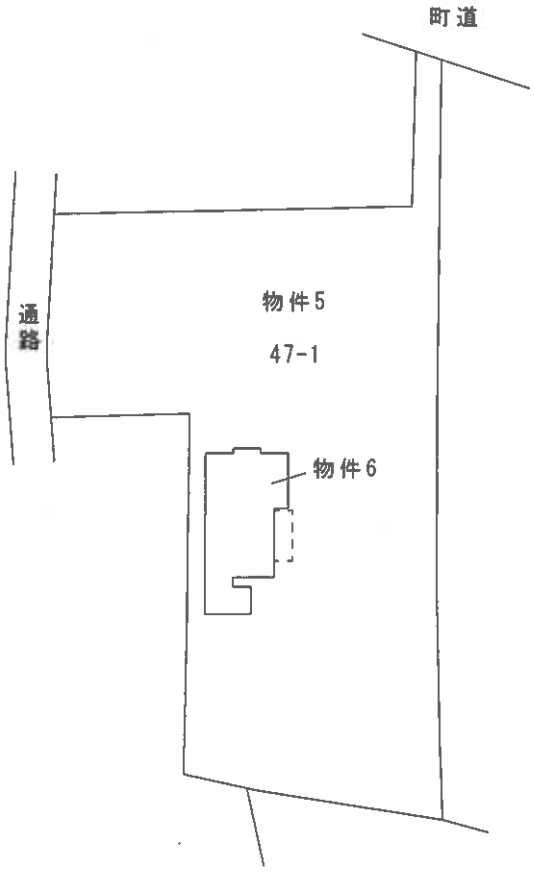
（宮城県土地家屋調査士会）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H9. 2. 28

（長濱納）

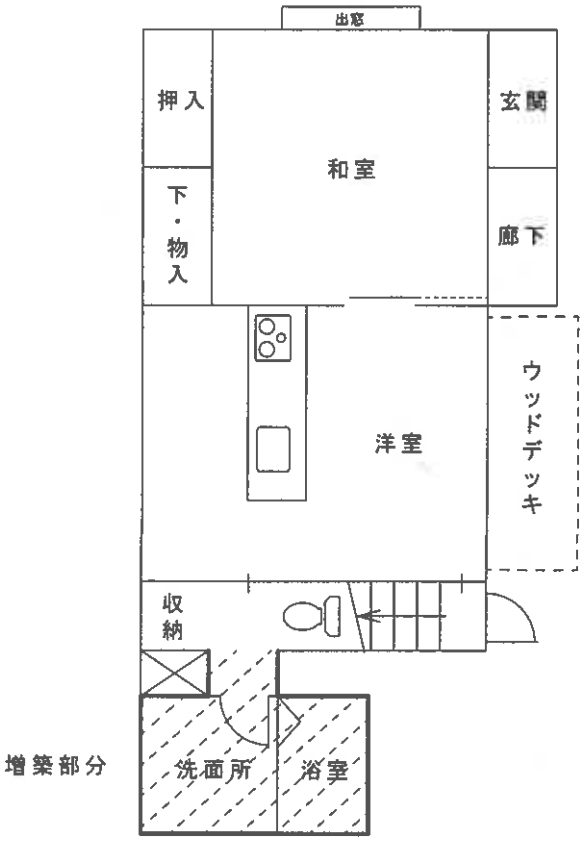
土地建物位置関係図



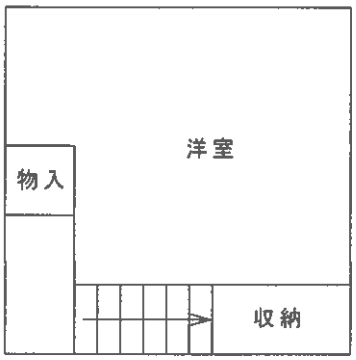
縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階



縮尺 1/100