

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ある法人は、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 6 年（ケ）第 1 5 7 号

令和 6 年（ケ）第 1 7 6 号

3 点セットを閲覧される方へ

令和 6 年（ケ）第 1 5 7 号と令和 6 年（ケ）第 1 7 6 号は併合されています。

物件明細書、期間入札の公告及び補充評価書の物件番号と、現況調査報告書及び評価書の物件番号の関係は、それぞれ別紙のとおりになりますので、お間違えのないようご注意ください。

ついては、入札にあたり、入札書には上記事件番号を併記し、物件番号は別紙「物件明細書、期間入札の公告及び補充評価書の物件番号」を記載してください。

別紙

物件明細書、期間 入札の公告及び補 充評価書の物件 番号	令和6年(ケ)第157 号現況調査報告 書及び評価書の物 件番号	令和6年(ケ)第176 号現況調査報告 書及び評価書の物 件番号	地 番
1	1		2番12(宅地)
2	2	1	2番13(宅地)
3	3		2番12(店舗)
4		2	2番13(教習所)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 7年 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 2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 7年10月17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 7年 9月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	69,371,000 55,496,800	一括	13,874,200	921,082	197,373
1	12,866,000				
2	12,792,000				
3	30,098,000				
4	13,615,000				
	</				



令和 6年(ケ)第 157号

令和 6年(ケ)第 176号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 665.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地12、2番地31 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階252.31平方メートル
2階186.71平方メートル |
| 4 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地13 |
| | 家屋 番号 | 2番13 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階109.30平方メートル
2階103.92平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～4】

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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 YES株式会社

期 限 令和10年3月31日

賃 料 月555,556円(税抜。駐車料を含む。)

敷 金 5,000,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B及びEnter株式会社が占有している。

Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

Enter株式会社の賃借権は、正常なものとは認められない。

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 6年(ケ)第 157号

令和 6年(ケ)第 176号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 665.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地12、2番地31 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階252.31平方メートル
2階186.71平方メートル |
| 4 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地13 |
| | 家屋 番号 | 2番13 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階109.30平方メートル
2階103.92平方メートル |



令和6年(ケ)第157号
令和6年11月19日受理
令和7年 3月 6日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 665.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地12、2番地31 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階252.31平方メートル
2階186.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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	☒ 土地所有者 ☐ 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	6枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 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	6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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(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 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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」のとおり ☐			
その他の事項	6 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ■Enter株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 店舗 ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■C(占有者会社代表者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 5年 4月 1日	令和 4年 2月 1日
最初の契約等	契約日	令和 3年 4月 1日	令和 3年 4月 1日
	期間	令和 4年 2月 1日から ■令和14年 1月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 2月 1日から ■令和14年 1月31日まで10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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年 4月 1日から ■令和15年 3月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 100,000円(税込) (毎月 20日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 100,000円(税込) (毎 日限り 分払) ☐ 前払 () ■相殺(貸金 全期間12,000,000円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ■ある [金 200,000円	☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ■ある [金 10,000円
特約等		■譲渡転貸可 ☐	■譲渡転貸可 ☐
その他		Aが貸金を返済までの間は無償で貸与する	
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件２ 関係）	
所 在	石巻市あゆみ野三丁目２番地１３
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ２番１３
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 教習所
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき２階建
床面積（概略）	１階 １０９．３０平方メートル ２階 １０３．９２平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成３０年 ３月２６日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物はＹＥＳ株式会社が賃借し、同社が物件２を駐車スペースとして利用している。また、物件３の賃借人も物件２の駐車スペースを利用しているが、その範囲については両人の間に認識の違いがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

■ 物件1、2について

物件1は物件3の、物件2は目的外建物の敷地となっている。ただ、物件3の付帯設備（ガス保管庫、空調室外機、スチール製物置（動産））の一部は物件1にはみ出ている。駐車スペースは物件1、2で一体の駐車番号（1～20）が振られている。

物件1、2は北側で石巻市所有の18番の公衆用道路に接面している。この道路は市道で建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件3について

外観上、目立つ損傷は存在しない。Bによると1階給湯室の窓は、以前、ここから不法侵入されたことがあったので、防犯のため窓をベニヤ材で塞いでいるのとのことである。

(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
■ B (物件3占有者)	本物件所有者のAから物件3をEnter株式会社（以下、「E社」という）と一緒に借りています。期間は10年間で、賃料は契約書では令和4年2月1日から10年間、毎月20万円を20日限りの翌月分払いとなっていますが、実際にはAの事情で入居できなかったため、賃貸借の期間は令和5年4月1日からの10年間です。賃料のうち、私の負担はE社と折半で10万円です。また、支払いについてもAには多額の貸金があり返済しなかったためAが債務の返済をするまで物件3を無償で貸与するという形にしており、実際の支払いはしていません。保証金は契約書上は1万円になっていますが、実際にはAに20万円を支払っています。 物件3の占有は主に1階部分が私で、2階部分がE社が使用することになっていますが、厳密には決まっていません。E社は当初は入居していましたが、1年くらい前に引き払って他所にいます。ただ、E社の動産類はまだ残っています。1階の給湯室の窓は、以前、不法侵入されたことがあったので、防犯のため窓をベニヤ材で塞いでいます。また、物件3の当初の使用用途から空調設備が大がかりになっており光熱費がかかります。 物件1、2の駐車スペースはAと物件3の契約を結んだ際、物件2にある建物（目的外建物）の賃借人が周りの4台分（14～17番）を使用しますが、残りはこちらで使用して良いとされています。物件2の占有者とは特に話し合いはしていません。 現在、所有者のAとは現在、連絡がつかない状態です。
■ C (物件3占有者会社代表者)	私が代表者であるE社は、本件所有者のAから物件3をBと一緒に借りています。契約書とおりの期間で、賃料は契約書では毎月20万円を20日限りの翌月分払、当社の負担はBと折半で10万円です。ただ、Aには多額の貸金があり返済してもらえていないので、賃料を期間全額の前払いで相殺という形にしておき、保証金も含めて実際の支払いはしていません。 物件3の占有の範囲は2階ということになっていますが、Bとの間で明確に決まっている訳ではありません。契約当初はここに事務所をおいていましたが、現在は別所に移転しています。ただ、当社の動産類も物件3にそのまま残っており、占有は継続しています。 現在、所有者のAとは現在、連絡がつかない状態です。 (以上、電話による陳述)
■ D (目的外建物占有者会社代表者)	物件2を敷地としている家屋番号2番13の建物を所有者Aから借りています。所有者Aとは平成29年12月21日に賃貸借契約を締結して平成30年3月31日に入居して学習塾として利用しています。賃料は遅滞なく支払っています。また、敷金として500万円を支払っています。 物件1、2は、物件3や私が賃貸している目的外建物の敷地及び利用客のための駐車場として利用されています。賃貸借契約上は物件2の駐車スペースは物件3を借りている人との共同利用で、以前の借り主との間では2つの土地の駐車場は共同で利用するという話で話し合っていますが、現在の借り主とはその点について明確な話し合いはしていません。 現在、所有者のAとは現在、連絡がつかない状態で困っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 物件3について

賃貸借について、BはAの事情ですぐには入居できなかったもので、期間は令和5年4月1日からの10年間に変更されたと述べているが、これを証する書類等の提出はない。これに対しE社は、契約書記載のとおり令和4年2月1日からと述べており、真偽は不明である。また、保証金に対しては、Bは契約書とは異なり20万円を支払っている旨述べるがE社は契約書に記載してあるものの実際の支払いはしていない旨述べている。

E社は物件3を賃貸借契約に基づき占有していると主張しているが、同時にAに対して債権を有し、その返済がないので物件3の賃借は賃料全額を賃料と相殺するということにしており、実際は賃料は支払っていない旨述べている。以上のことから、E社については非正常賃貸借であると考えられる。なお、Bは物件3を賃貸借契約に基づき占有していると主張しているが、同時にAに対して債権を有し、その返済をするまでの間は物件3は無償で貸与という合意があり、実際に賃料は支払っていない旨述べている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月21日 (木) 12:00-12:20	石巻市役所	石巻市に対し物図面等の資料請求 (11/26資料受領)
R6年11月21日 (木) 13:10-13:20	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年11月21日 (木) 13:45-14:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年11月27日 (水) :-:	仙台法務局	目的外建物の全部事項証明書、建物図面受領
R6年11月28日 (木) :-:	執行官室	所有者に調査期日通知書送付 (12/3、あて所尋ねあたりなしで返戻)
R6年12月10日 (火) 13:30-14:00	物件所在地	物件3占有者より占有状況等聴取 (立入調査は拒絶) 評価人帯同
R6年12月11日 (水) 16:50-17:00	仙台法務局	目的外建物占有者の履歴事項全部証明書受領
R6年12月12日 (木) :-:	執行官室	本物件占有者に対し占有状況についての照会書送付 (YES株式会社から12/24回答、Bから2/19回答)
R7年2月19日 (水) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、物件3占有者より占有状況等聴取、評価人帯同、新たな占有者判明
R7年2月20日 (木) :-:	執行官室	物件3占有者 (Enter株式会社) に対し占有状況についての照会書送付 (2/25回答)
R7年2月26日 (水) 16:30-17:00	執行官室	物件3占有者 (B、Enter株式会社) から占有状況等聴取 (電話)
(特記事項) ■ 令和 6年12月24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 7年 2月19日 目的物件は不在が予想されたので、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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：測量成果) +37376.230

-172903.899



+37251.230 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
あゆみ野3丁目

A 4 判 に 縮 小

請 求 分	所 在 石巻市あゆみ野三丁目					地 番 2番12				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成29年12月20日				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年8月27日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した掛面である。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和6年10月23日
仙台法務局

請求番号：12-2
(1/1) 登記官

(10枚目)

各階平面図

Figure 1 is a schematic diagram of a stepped profile. The profile is defined by a series of points connected by horizontal and vertical lines. The horizontal segments are labeled with values: 2.780, 2.780, 2.775, 2.720, 2.716, 2.707, 14.374, 5.460, 1.002, and 1.168. The vertical segments are labeled with values: 11.375, 25.177, and 2.780. The profile starts at a low point on the left, rises in steps, and then has a long horizontal segment before a final vertical rise to the top right corner.

11.375	× 2.730	=	31.053750
9.555	× 2.730	=	26.085150
7.735	× 2.275	=	17.597125
8.645	× 2.730	=	23.608050
8.038	× 3.276	=	26.332488
14.374	× 8.645	=	124.263270
3.185	× 1.062	=	3.382170
合 計			252.315063
採購價			252.3110

Figure 1 is a detailed architectural floor plan of a building. The plan shows a complex layout with multiple rooms and corridors. Dimensions are provided in meters (m) for various segments. A central square room contains a cross symbol. A table on the left side of the plan provides calculations for area and perimeter.

$14.374 \times 8.645 = 124.302200$
$3.185 \times 1.062 = 3.382470$
合計 127.684670
床面積 252.31㎡

The floor plan includes the following dimensions (in meters):

- Top horizontal segment: 15.618
- Right vertical segment: 22.363
- Bottom horizontal segment: 8.645
- Left vertical segment: 2.730
- Internal vertical segments on the left: 1.670, 1.020, 2.730
- Internal horizontal segments at the bottom: 2.275, 1.020
- Internal horizontal segments in the middle: 0.655, 1.670, 2.682
- Internal vertical segments in the middle: 5.612, 1.274, 1.070
- Internal horizontal segments on the right: 2.682, 6.885
- Internal vertical segments on the right: 2.730, 4.005, 3.033
- Dimensions for the central square room: 2.730 (width), 2.682 (height)

8.645	$\times$	2.730	=	23.60050
6.522	$\times$	2.730	=	17.805680
4.702	$\times$	1.385	=	6.5118230
7.735	$\times$	0.910	=	7.038560
4.095	$\times$	0.455	=	1.863225
6.825	$\times$	1.213	=	8.278725
5.612	$\times$	1.274	=	7.149680
6.730	$\times$	2.780	=	62.905600
2.730	$\times$	1.213	=	3.311680
4.550	$\times$	2.730	=	12.421500
6.645	$\times$	4.152	=	35.094000
合 計				186.717250
成 計				186.7171

面
图
物
建

151番1の2

石巻市鮎田字新沼田151番地1、151番地1先
(44ブロック1-1ロット、44ブロック1-2ロット)

按 期

*

家

4482-1L

22

4482-1L

44817-2L

44818-11

A4判に縮小

著 成 作

2月14日(星期三)

250
1
相尺

市人

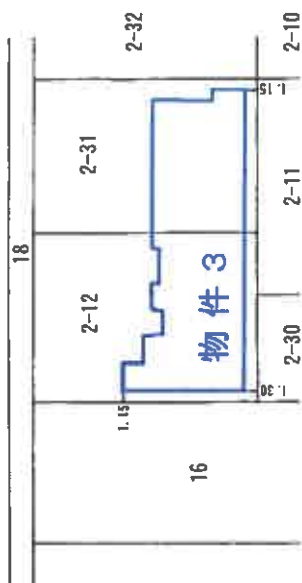
22

登記年月日：平成30年8月27日

各階平面図

面
圖
物
建

家屋番号	2番12
建物の所在	石巻市あゆみ野三



A4判に縮小

作製者		縮尺	1 / 500	申請人	
-----	--	----	---------	-----	--

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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月23日

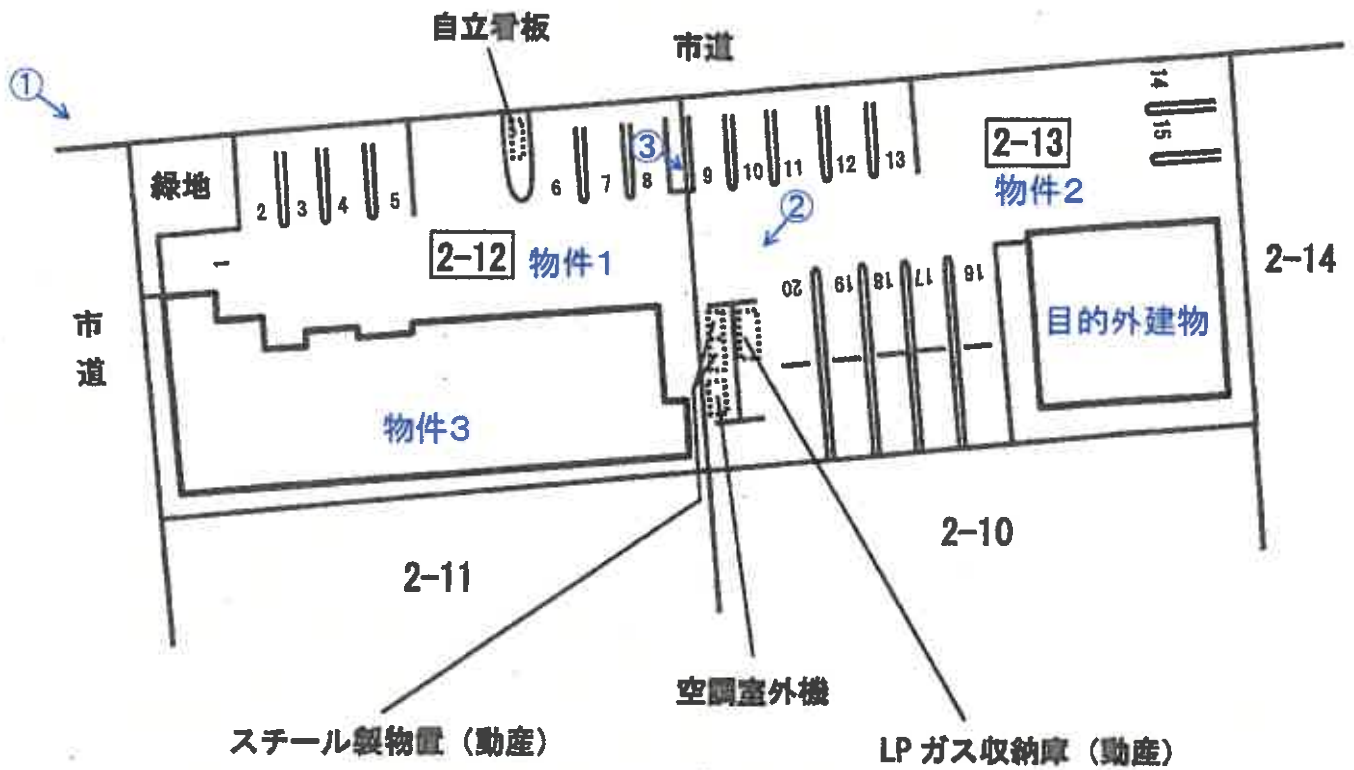
信和燃線吧

ಪ್ರತಿಭಾ

(12枚目)

請求番号: 12-3

土地建物位置関係図

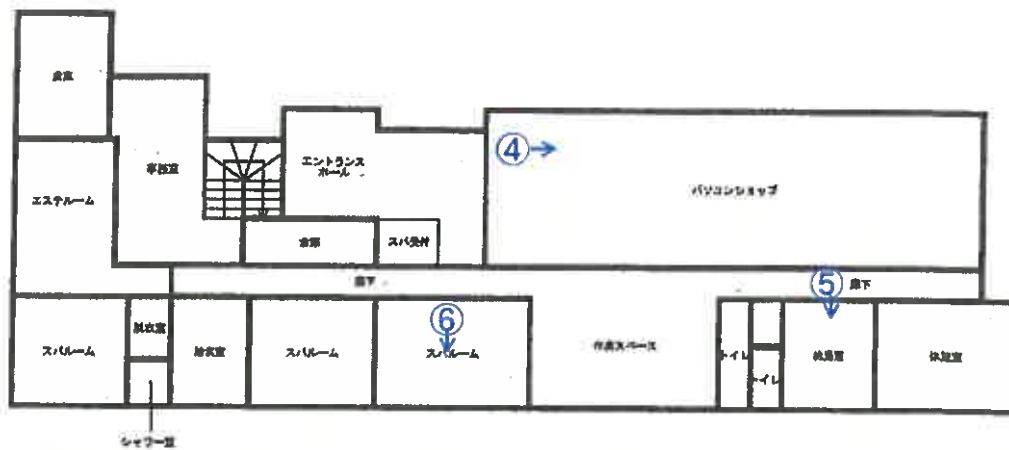


凡例

←○写真(撮影場所)

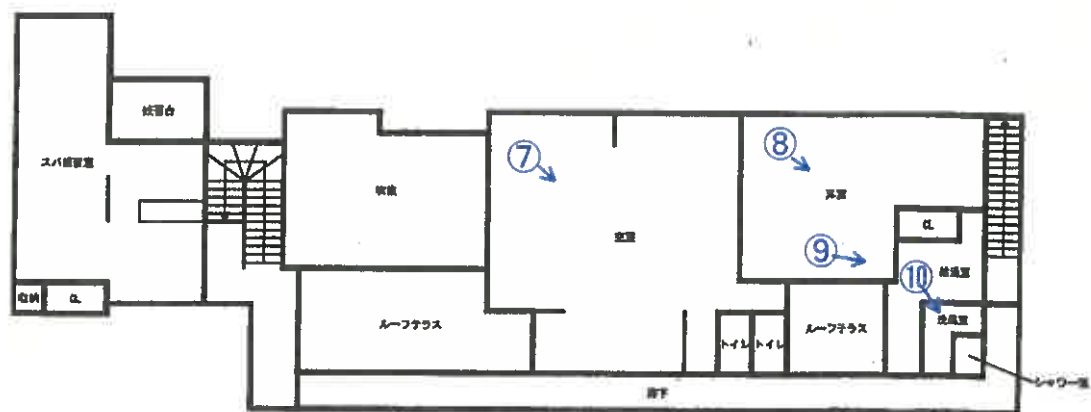
間取図

物件3 1階



2階

凡例
←○写真(撮影場所)



写真① 物件2 目的外建物(2番13) 物件3



物件1

写真②



物件2

物件3の付帯設備

物件1

写真③

目的外建物(2番13)



物件2

写真④ 以下、物件3の内部の状況



写真⑤

ベニヤ材で塞いだ窓



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和6年(ケ)第176号
令和6年12月16日受理
令和7年 2月 26日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地13 |
| | 家屋 番号 | 2番13 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階109.30平方メートル
2階103.92平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■YES株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■教習所 (学習塾) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者会社代表者) ■C (不動産仲介会社代表者))の陳述／ ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 3月31日	
最初の契約等	契約日	平成29年12月21日	
	期間	平成30年 3月31日から ■令和10年 3月31日まで 10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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 555, 556円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金5, 000, 000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者YES株式会社が本物件の最先順位の抵当権の設定日である平成30年6月8日以前である平成29年12月21日に賃貸借契約を締結して平成30年3月31日に入居し占有している。	
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	

(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について

物件1は北側で石巻市所有の18番の公衆用道路に接面している。この道路は市道で建築基準法42条1項1号道路である。

物件1の駐車スペースは物件2の賃借人YES株式会社と隣地2番12の土地上にある建物（家屋番2番12）の占有者とで利用されている。利用できる範囲については両者の認識に違いがある。

2番12の土地上にある建物（家屋番号2番12）の付帯設備（ガス保管庫、空調室外機、スチール製物置（動産））の一部が物件1にはみ出ている。

■ 物件2について

建物の内部及び外部に経年相当の汚れや損傷がある。

(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
■ C (信和物産株式会社代表者)	物件2は当社が媒介し、所有者Aと占有者YES株式会社が賃貸借契約を締結しています。 賃料には物件1の駐車場の利用分も含まれています。賃料は当社の口座に振り込まれ、当社から所有者宛に送金しています。今まで占有者の賃料の遅滞はありませんでした。 所有者とは、一時、連絡が取れなくなりました。賃料は連絡が取れなくなってから送金しないでいたところ、所有者から公衆電話で連絡があり、従前通りの方法で入金するよう指示がありました。しかし、公衆電話からの連絡だったので、その後は連絡が取れないでいます。 物件1のうち、駐車スペースの利用については、契約上は、隣地である2番12の土地上の建物(家屋番号2番12)の借り主との共同利用という形になっていますが、その後、借り主が変更し、その契約には当社が関与しなかったため、それが引き継がれているかは不明です。
■ B (占有者YES株式会社代表者)	物件2を、所有者Aと平成29年12月21日に賃貸借契約を締結して平成30年3月31日に入居して学習塾として利用しています。賃料は遅滞なく支払っています。また、敷金として500万円を支払っています。 現在、所有者のAとは現在、連絡がつかない状態で困っています。 物件1は、隣地である2番12の土地と一体となって、物件1や2番12の土地にある建物(家屋番号2番12)の店舗の利用客のための駐車場として利用されています。賃貸借契約上は物件1の駐車スペースは2番12を借りている人との共同利用で、2番12の建物の以前の借り主の間では2番12と2番13の2つの土地の駐車場は共同で利用するという話合いをしています。現在の借り主とはその点について明確な話し合いはしていません。
■ D (2番12建物占有者)	2番12の土地にある家屋番号2番12の建物を借りている者です。この建物を借りる際の契約では、所有者から物件2の周りの4台分(14～17番)は、物件2の賃借人が使用するが、残りは当方で使用して良いと言われています。物件2の占有者とは特に話し合いはしていません。 現在、所有者のAとは現在、連絡がつかない状態です。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月16日 (月) : : :	執行官室	物件占有者に対し、照会書送付 (12/24回答)
R6年12月24日 (火) 10:30-10:40	石巻市役所	石巻市に対し建物図面等の資料請求、接道の調査
R6年12月24日 (火) 12:10-12:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、占有者会社職員より占有状況等聴取
R6年12月25日 (水) 12:00-12:20	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書、占有者会社の履歴事項全部証明書受領
R7年1月6日 (月) 12:30-12:45	執行官室	占有者会社代表者より占有状況等聴取 (電話による聴取)
R7年1月9日 (木) 15:30-15:40	石巻市役所	石巻市から建物図面等の資料受領
R7年1月27日 (月) : - :	執行官室	所有者に調査期日通知書送付 (2/3、あて所尋ねあたりなしで返戻)
R7年1月28日 (火) 15:00-15:30	石巻市恵み野6-1-4 信和不動産株式会社	不動産管理会社より本物件の賃貸借契約写し受領、占有状況等聴取
R7年1月29日 (水) 15:30-15:40	仙台法務局	本物件の接道の公図及び全部事項証明書受領
R7年2月7日 (金) 15:00-16:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、占有者会社代表者より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年2月19日 (水) 14:30-14:40	物件所在地	家屋番号2番12占有者Dより物件1の占有状況等聴取
(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 を立ち合わせ、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：測量成果)

+37376.230

-172983.899



+37251.230

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	あゆみ野3丁目
--------	---------

A 4 判 に 縮 小

請 求 分	所 在					石巻市あゆみ野三丁目		地 番	2番12		
出 力 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成29年12月20日					備 付 年 月 日 (原図)	平成30年8月27日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した掛面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月23日

仙台法務局

請求番号：12-2

(1/1)

登記官

(7 枚 目)

登記年月日：平成30年8月27日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月18日、仙台法務局石巻支局

登記簿

(8 枚 目)

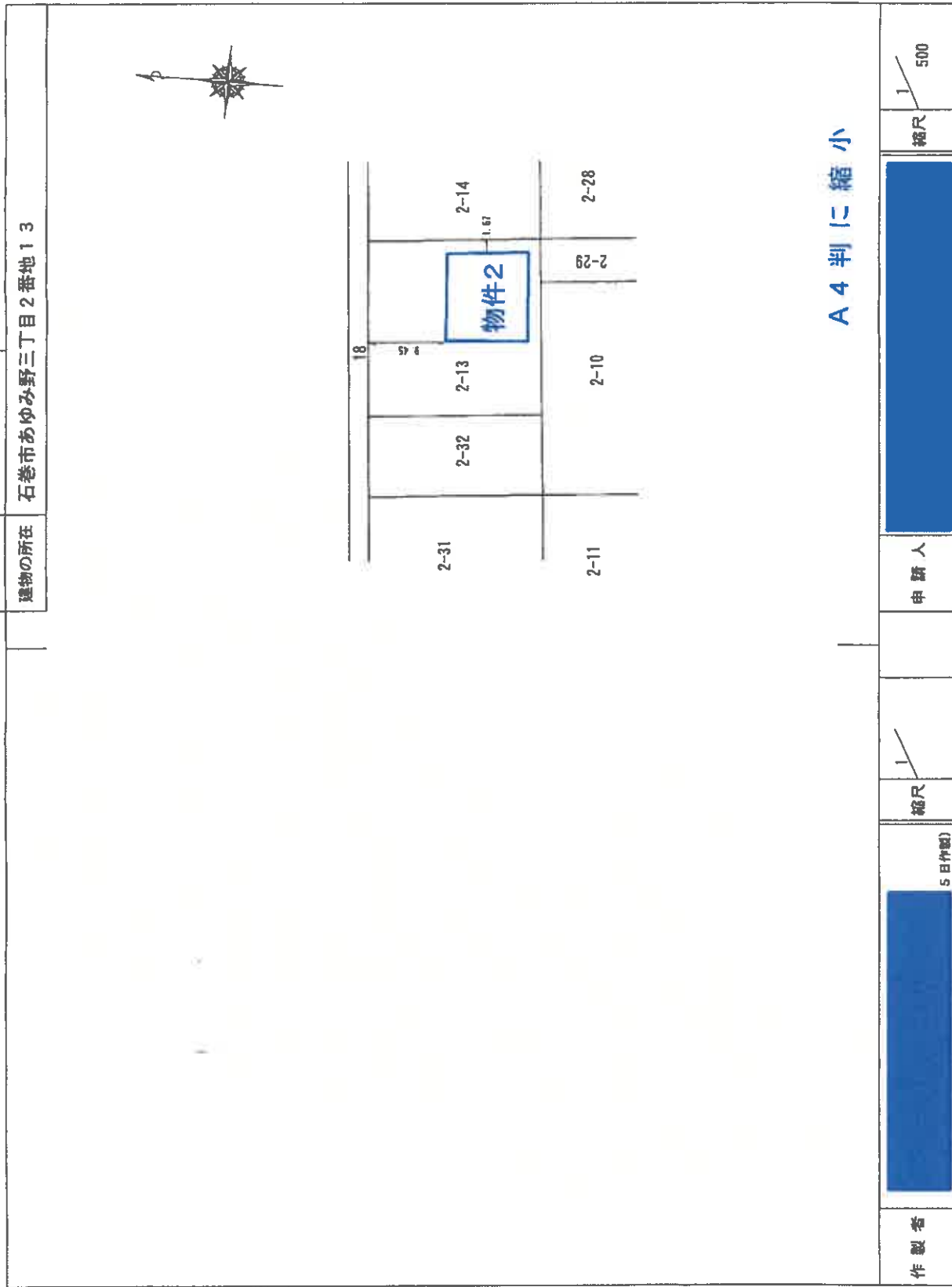
地図紙番号：M06265

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 2番13

建物の所在 石巻市あゆみ野三丁目2番地13



作 製 者

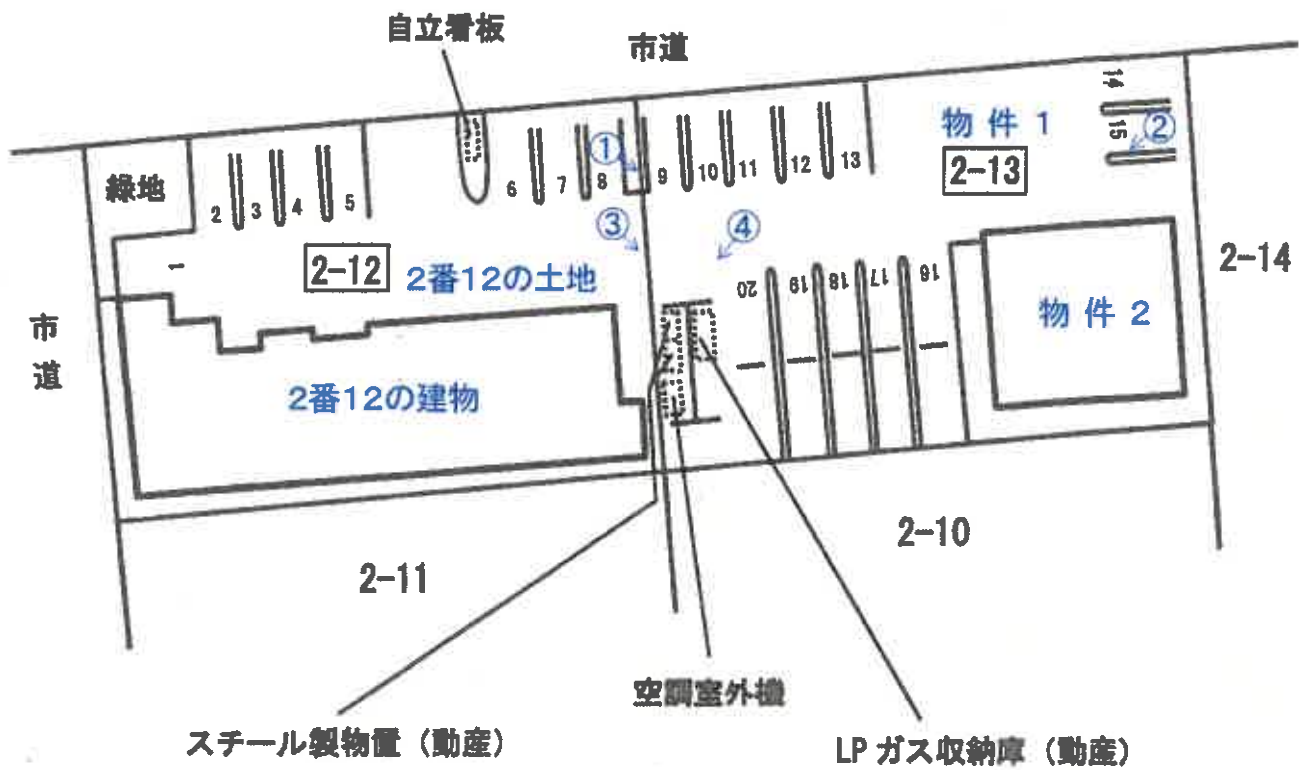
5 B 作製)

縮尺

申 請 人

縮尺 1/500

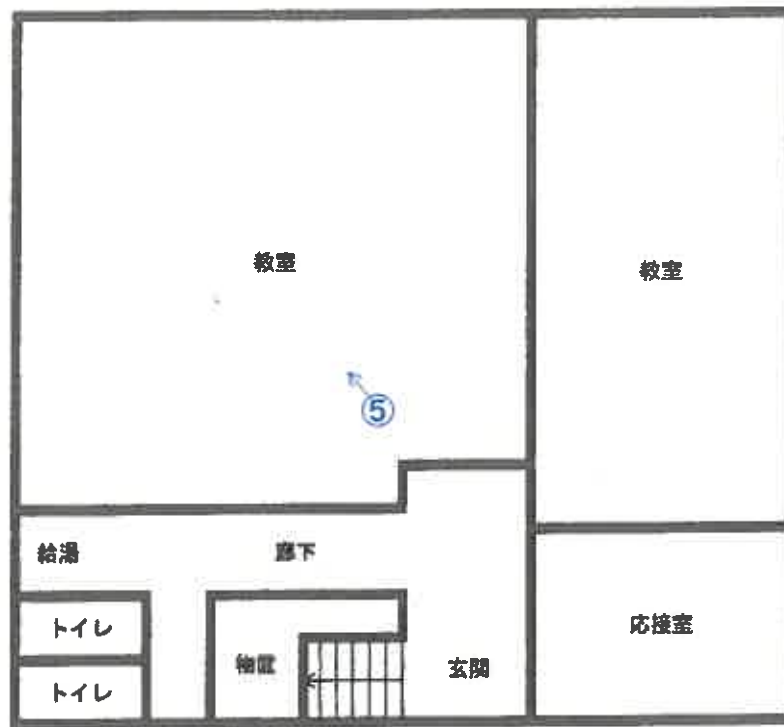
土地建物位置関係図



間 取 図

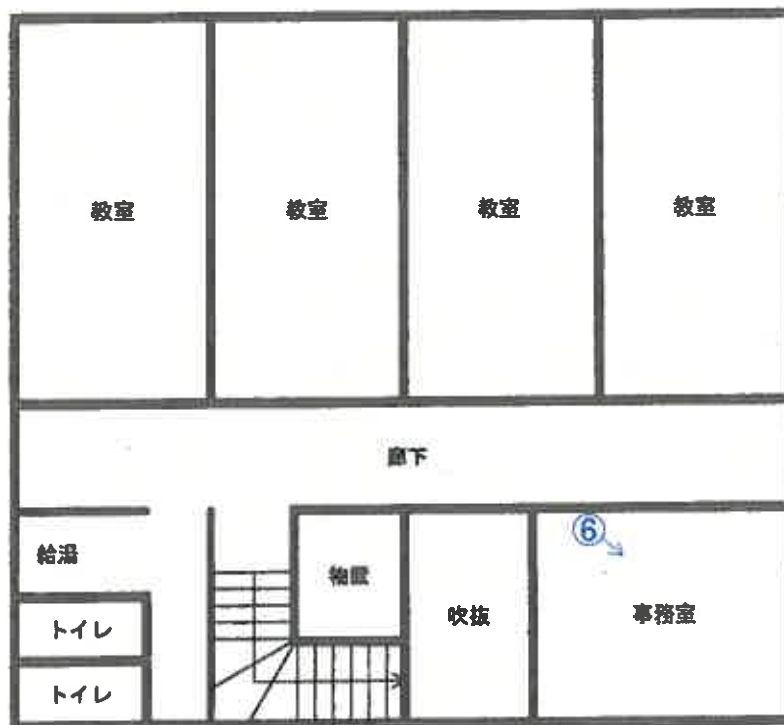
物件 2

1階



凡例
←○写真(撮影場所)

2階



(10枚目)

写真①

物件2

物件1



写真②

物件2

物件1



写真③ 物件2 家屋番号2番12の建物の付帯設備(ガス庫、空調室外機等)



写真④ 家屋番号2番12の建物の付帯設備(ガス庫、空調室外機等)



写真⑤ 以下、物件2の内部の状況



写真⑥



令和 6 年 (ケ) 第 157 号
令和 6 年 12 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 19 日 現 地 調 査
令和 6 年 (ケ) 第 176 号
令和 7 年 2 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 15 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 69,371,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 12,866,000円
物件2(土地)	金 12,792,000円
物件3(建物)	金 30,098,000円
物件4(建物)	金 13,615,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積		
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「石巻あゆみ野」駅の北東方・道路距離約630m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、東日本大震災後に被災市街地復興土地区画整理事業により整備された新市街地に存し、周辺は小売店舗、飲食店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域が形成されている。 地域の標準街路は幅員約18mの市道であり、車両通行量が多く、西方は三陸沿岸道路「石巻港」IC方面、東方は蛇田地区の商業集積地方面へと繋がる道路のため、アクセス利便性及び視認性は良好である。また、背後には選好性の高い新興住宅地域を抱えており、これらを総合的に勘案すると、路線商業地としての立地条件は比較的良好といえる。	
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	市街化区域 第一種住居地域 指定60% 指定200% 建築基準法22条区域 新蛇田南地区計画(沿道業務地区)、立地適正化計画(都市型居住促進エリア)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	1,326.40㎡ (物件1:665.11㎡、物件2:661.29㎡) 北側間口約62.5m・奥行約21m 長方形 概ね平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北側幅員約18m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 西側幅員約13.5m、市道(自転車歩行者専用)、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件3・4の敷地並びに施設利用者のための駐車場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 あり 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施設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に指定されていない。	
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	石巻市防災マップによると、目的土地は浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 物件3

区 分	主である建物：家屋番号「2番12」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成29年12月1日新築 経 過 年 数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス、塗壁 等
	床	フロアタイル、タイルカーペット、フローリング 等
	設 備	電気、給排水衛生、空調、防災設備 等
	その他	特になし
(注)建物に附属する各種設備については、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	252.31㎡
	2 階	186.71㎡
	(延)	439.02㎡
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 賃借人への聴取によると、目的建物はガス空調を利用しているが暖房能力が低下しているようであり、修繕が必要な状況と思われる。 ・ 1階給湯室の窓が破損しており、応急的にベニヤ材で塞がれている。	

(2) 物件4

区 分	主である建物：家屋番号「2番13」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成30年3月26日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	ビニル床シート 等
	設 備	電気、給排水衛生、空調、防災設備 等
	その他	特になし
	(注)建物に附属する各種設備については、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	109.30㎡
	2 階	103.92㎡
	(延)	213.22㎡
現況用途等	現況用途：教習所(学習塾) 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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	・ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 外壁の汚れ、内壁クロスの亀裂など経年による劣化が認められる。	

○ 物件3:建物賃貸借契約の概要(令和4年2月10日付建物賃貸借契約書に基づく)

賃 貸 人 (甲)	建物所有者
賃 借 人 (乙)	Enter株式会社
賃 借 人 (丙)	M's PC House
賃 貸 借 期 間	令和4年2月1日より10年間
契 約 面 積	439.02㎡(1階:252.31㎡、2階:186.71㎡)
使 用 目 的	乙丙は、本物件を乙の事業目的用として使用する。その使用目的以外に使用しても構わない。
賃 料	月額 200,000円(消費税込)
賃 料 改 定	本物件の公租公課、経済情勢、物価の著しい変動などにより、賃料を増減する必要があるときは、甲乙丙協議のうえ、改定することができる。
保 証 金	10,000円
費 用 負 担	・本契約期間中に、本物件にかかる公租公課は、甲の負担とする。 ・電気使用料金、水道使用料金、ガス使用料金その他本物件の使用上必要な公共料金は、乙丙の負担とする。 ・甲は、本物件の維持保全にかかる費用を負担し、必要な修繕を行う義務を負う。ただし、本物件の通常の使用で発生する修繕費用は、乙丙の負担とし、疑義のある場合、甲乙丙協議のうえ決定する。
原 状 回 復 義 務	乙丙は、本物件の明け渡しに際し、乙丙が所有または保管する一切の動産を撤去し、甲の承諾なく造作加工したものについて、原状回復を行うものとする。

※ 乙は甲に対して、前払賃料として契約期間である10年分の12,000,000円を支払っており、現在は賃料の支払いをしていないとのことである。

※ 甲丙の間で、別途、令和4年11月4日付不動産賃貸借契約が締結されており、令和14年10月31日まで物件3を無償で貸与する旨が定められており、現在は賃料の支払いをしていないとのことである。

※ 現在の賃貸借期間、保証金について、賃借人からの陳述と上記契約内容が異なっている。内容については「現況調査報告書」を参照。

○ 物件4:建物賃貸借契約の概要(平成29年12月21日付賃貸借契約書に基づく)

賃 貸 人 (甲)	建物所有者
賃 借 人 (乙)	YES株式会社
賃 貸 借 期 間	平成30年3月31日から令和10年3月末日までの10年間
契 約 面 積	213.22㎡(1階:109.30㎡、2階:103.92㎡)
使 用 目 的	甲は学習塾の目的で乙に賃貸し、乙はその目的以外に使用しない。
賃 料	月額 555,556円(税抜)
賃 料 改 定	本契約の賃料等が、物価、公租公課、地価の変動あるいは近隣の賃料等に比較して不相当となったとき、その他維持管理費の増減により不相当となったときは、契約の更新時はもとより契約期間中であっても当事者協議の上これを改定できる。
敷 金	5,000,000円
費 用 負 担	・本物件に関する公租公課・地代・修繕積立金及び火災保険料は甲の負担とする。 ・建物の主要構造部及び付帯設備の修繕は、乙の責に帰すべき事由のない限り甲が必要な修繕を行う。 ・エアコン、シャワートイレ、水栓、給湯設備等の修理、修繕(但し、引渡しから一年以内に通常利用による故障があった場合は甲が修繕を行う。)、凍結による給湯器・電気温水器・水道管設備の修理、交換費用、電球・蛍光灯・照明器具・蛇口のパッキン・排水目皿・排水蓋の取替等の軽微な修繕、電気・ガス・水道・その他の専用設備に係る使用料金、衛生・防火・防犯・町内会・その他事業主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1・2)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号等	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	55,600円/㎡	1.01	665.11㎡	1.00	37,350,000円
2	55,600円/㎡	1.01	661.29㎡	1.00	37,135,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 石巻(県)5-2

公示価格等 71,300円/㎡ × 時点修正 101.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 130 ≒ 規準とした価格 55,600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 : なし

◇地域格差 : 街路 ±0、交通接近 ±0、環境 +30、行政 ±0

イ 個別格差 : 角地+1

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、補正の必要はないと判断した。

(2) 建物価格(物件3・4)

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
3	150,000円/㎡	439.02㎡	0.65	42,804,000円
4	150,000円/㎡	213.22㎡	0.72	23,028,000円

ウ 物件3の現価率

経過年数 7年、経済的残存耐用年数 18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 : 0.65 = { 0 + (1 - 0) × (18年 / 25年) } × (1 - 0.1)

ウ 物件4の現価率

経過年数 7年、経済的残存耐用年数 18年、観察減価率 0%、
残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.72 = { 0 + (1 - 0) × (18年 / 25年) } × (1 - 0.0)

2 積算価格の試算

前記により求めた各価格に、物件1・2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3・4の建物については土地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号等	建付地価格 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 ア×イ×ウ
1	37,350,000円	1.00	0.35	法定地上権	13,073,000円
2 物件3敷地 部分	37,135,000円	0.07	0.35	法定地上権	910,000円
2 物件4敷地 部分	37,135,000円	0.93	0.35	法定地上権	12,087,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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判断した。

② 積算価格

番号等	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (ア±イ)×ウ	構成比
1	37,350,000円	－ 13,073,000円		24,277,000円	17.30%
2	37,135,000円	－ 12,997,000円		24,138,000円	17.20%
3	42,804,000円	＋ 13,983,000円	1.00	56,787,000円	40.47%
4	23,028,000円	＋ 12,087,000円	1.00	35,115,000円	25.03%
積算価格(合計)				140,317,000円	100.00%

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、以下の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
16,231,000	1.00	13.0%	0.96	119,860,000

ア 総収益：実際支払賃料及び周辺地域の標準的な支払賃料水準を参考に査定した。

イ 家賃等補正：補正の必要なし

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回りや当該不動産の個別性、収益の安定性等を勘案し、上記のとおり査定した。

エ その他補正：建物躯体及び設備の維持管理の状況、不具合箇所等を勘案のうえ、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を試算した。目的建物は賃貸借の用に供されているが、賃貸借契約の継続の可能性等を勘案して、収益価格を重視しつつ積算価格も比較考量のうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	試算価格
積 算 価 格	140,317,000円
収 益 価 格	119,860,000円
調 整 後 の 価 格	123,951,000円

2 評価額の判定

前記で求めた各物件の積算価格の構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにはその他の控除減価を考慮のうえ、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

① 積算価格比による配分後の価格

番 号	調整後の価格 ア	構成比 イ	配分後の価格 ア×イ
1	123,951,000円	17.30%	21,444,000円
2		17.20%	21,320,000円
3		40.47%	50,163,000円
4		25.03%	31,025,000円

② 評価額の判定

番 号	調整後の価格 ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
1	21,444,000円	1.00	0.60		12,866,000円
2	21,320,000円	1.00	0.60		12,792,000円
3	50,163,000円	1.00	0.60	0円	30,098,000円
4	31,025,000円	1.00	0.60	5,000,000円	13,615,000円
一括価格(合計)					69,371,000円

イ 市場性修正 : 補正の必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価 : 引受けとなる敷金の額を控除した。

※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

基 準 地 : 石巻(県)5-2
所 在 : 石巻市あけぼの1丁目6番2外
価 格 : 71,300 円/㎡
位 置 : JR仙石線「蛇田」駅 1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,056㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西16m市道
用途指定等 : 第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項地図)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

別 紙

令和 6年(ケ)第 157号

令和 6年(ケ)第 176号

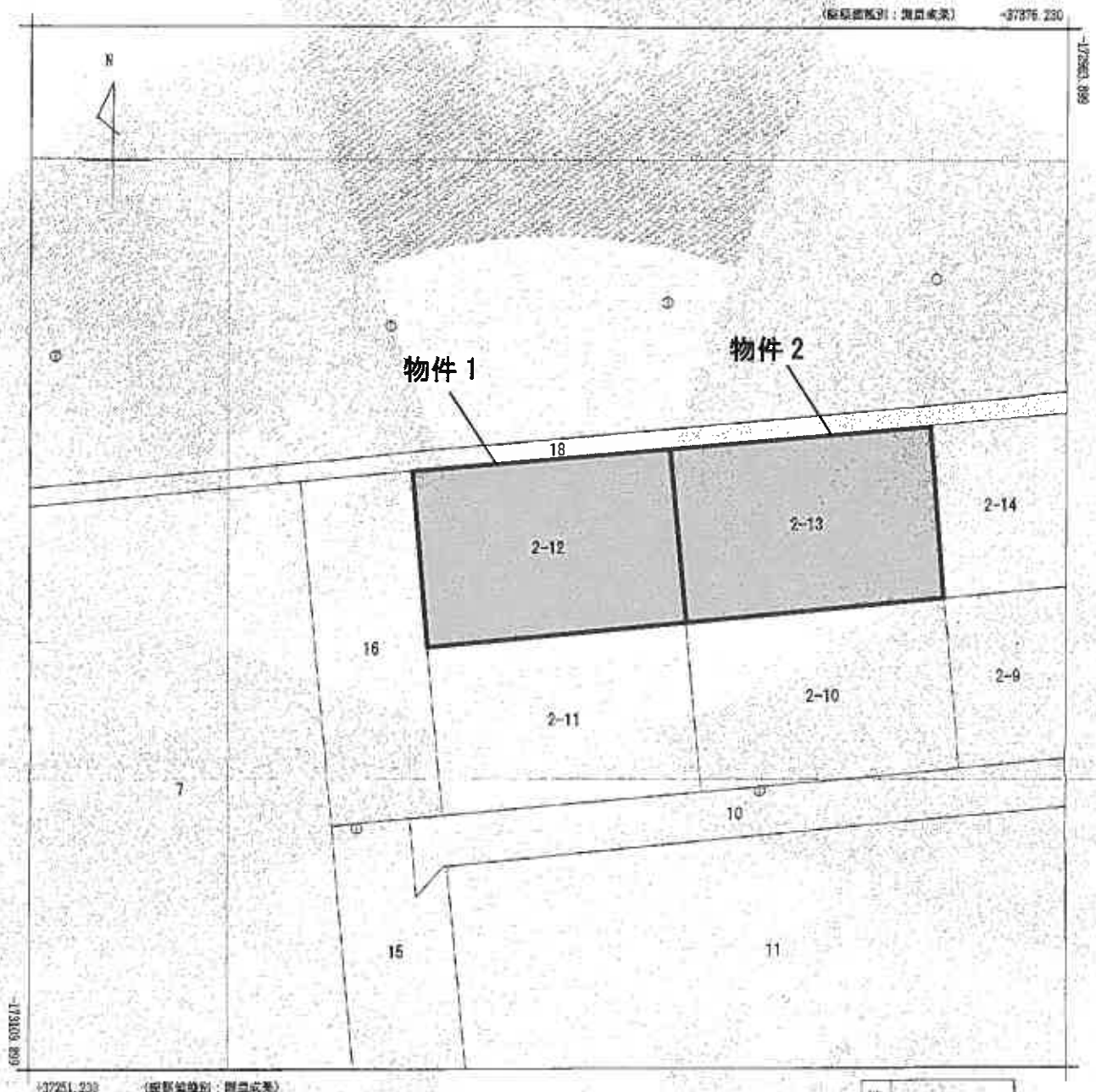
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 665.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地12、2番地31 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階252.31平方メートル
2階186.71平方メートル |
| 4 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目2番地13 |
| | 家屋 番号 | 2番13 |
| | 種 類 | 教習所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階109.30平方メートル
2階103.92平方メートル |

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



地
番
区
域
見
出
あゆみ野3丁目

請 求 分	所 在	石巻市あゆみ野三丁目				地 番	2番12			
出 力 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	土地区画整理所在図
作 成 年月日	平成29年12月20日			備 付 年月日 (原図)	平成30年8月27日			補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月23日

仙台法務局

請求番号: 12-2

(1/1)

登記官



建物図面 1 (A3→A4 縮小)

建物図面

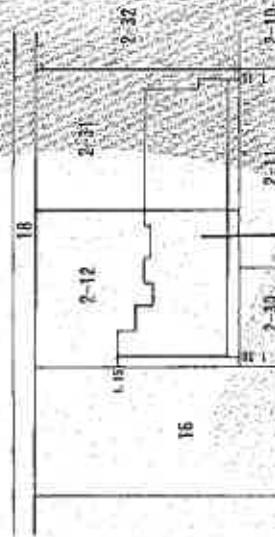
2 番 1 2

家屋番号

石巻市あゆみ野三丁目 2 番地 1 2、2 番地 3 1

建物の所在

各階平面図



物件 3

500

縮尺

申請人

縮尺

作成者

図記号付口：平成30年8月27日

これは図面に記載されている内容に基づいて作成された図面です。

(※必ずしも正確な図面ではありません)

令和元年10月23日 図記号付口

建物図面 2 (A3→A4 縮小)

次頁に同様に描く図面内容を示す。

掲載年月日 平成29年12月19日

これは図面に記載されている情報を正確に伝達するための図面であり、
(図面記載内容と実地状況)とを照合し、
令和七年四月三日 株式会社 〇〇〇〇

各階平面図

建物図面

15番1の2

石巻市鮎川字新田81番地1、151番地1等
(44ブロック1-10ロット、44ブロック1-20ロット)

建築の所在

申請人

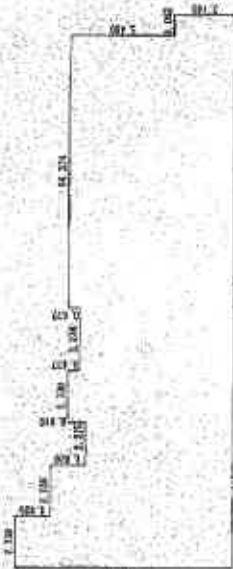
申請書

縮尺 1/250

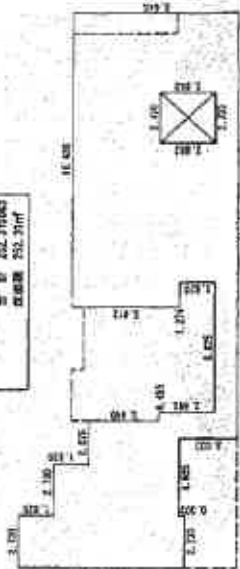
縮尺 1/500

1階

2階



11.375	×	2.750	=	31.281250
6.555	×	2.750	=	18.026250
7.725	×	2.215	=	17.107125
3.445	×	2.750	=	9.473750
3.225	×	2.750	=	8.868750
14.375	×	2.445	=	35.156250
3.145	×	1.955	=	6.147275
合計				115.951125



4.455	×	2.750	=	12.251250
4.825	×	2.750	=	13.268750
4.705	×	2.750	=	12.938750
7.725	×	0.815	=	6.295875
4.095	×	0.605	=	2.477375
4.025	×	1.715	=	6.901875
6.015	×	1.275	=	7.668375
6.655	×	2.205	=	14.670375
2.755	×	1.215	=	3.345375
4.005	×	2.750	=	11.013750
6.455	×	4.155	=	26.834625
合計				104.711250



道路



建物図面 3 (A3→A4 縮小)

石巻市あゆみ野 3 丁目 2-12

(1) 平成 30 年 8 月 31 日
平成 30 年 8 月 25 日土地・建物登記簿による換地
分限により
平成 30 年 8 月 27 日所在及び水回りの変更
石巻市あゆみ野 3 丁目 2 番地 1、2、2 番地 3、1
家屋番号 2 番 1、2

(注) 下図のあるものは換地事項であることを示す。

(2/2)

図面番号: 12-4

建物図面 4 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成30年8月27日

これは図面と建物の平面図及び断面図の図面である。
令和元年11月15日 国土交通省に提出された。

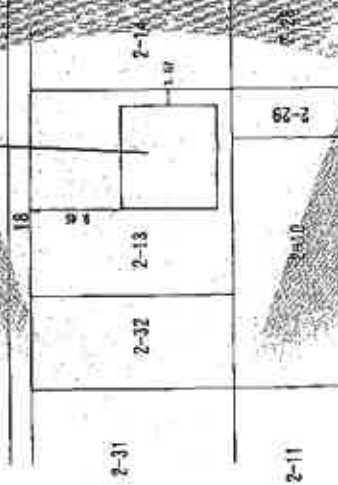
各階平面図

2 階 1 3

建物図面

建物の所在
石巻市あゆみ野三丁目2番地13

物件 4



500

縮尺

申請人

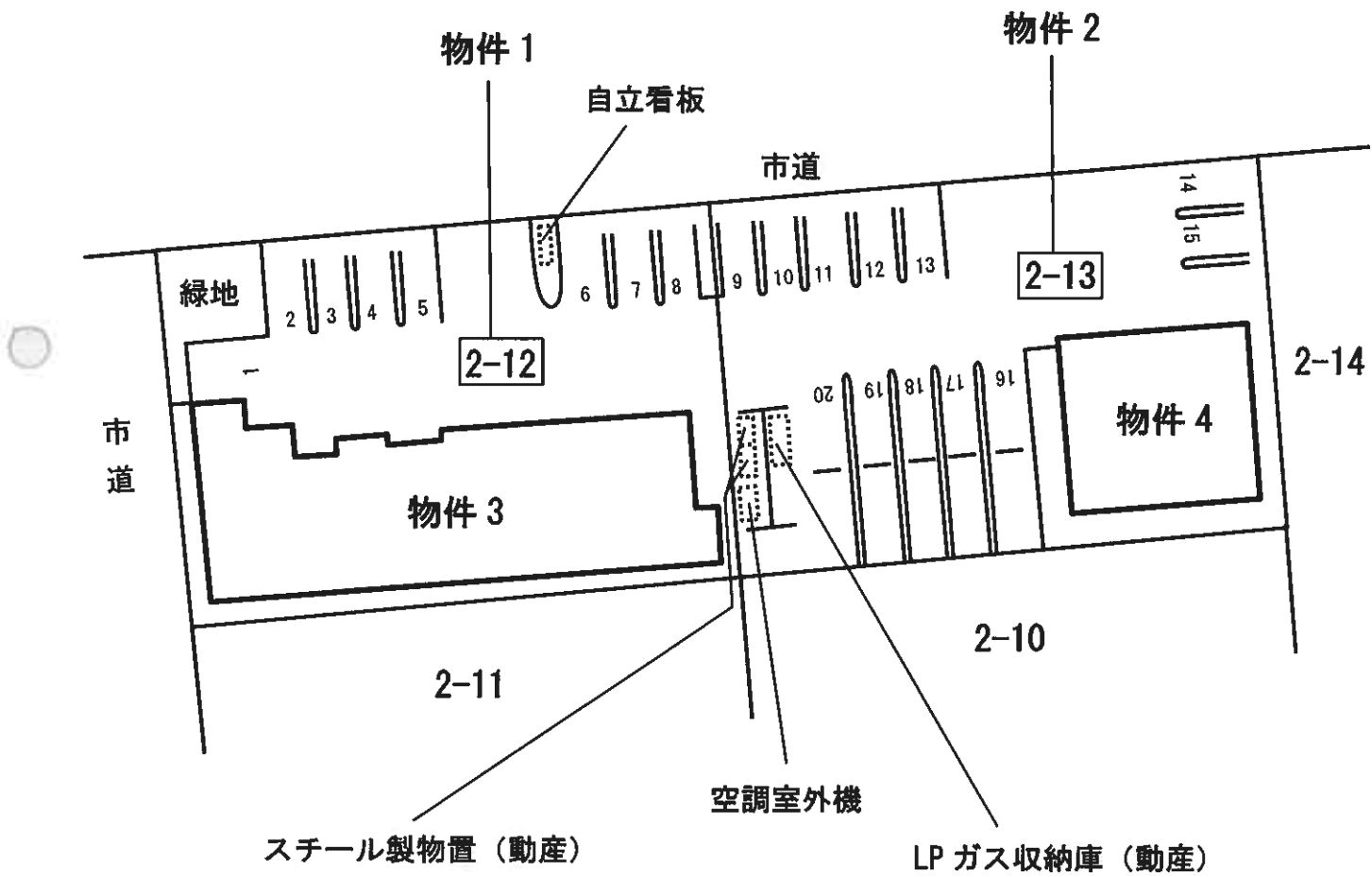
申請人

縮尺

申請人

申請人

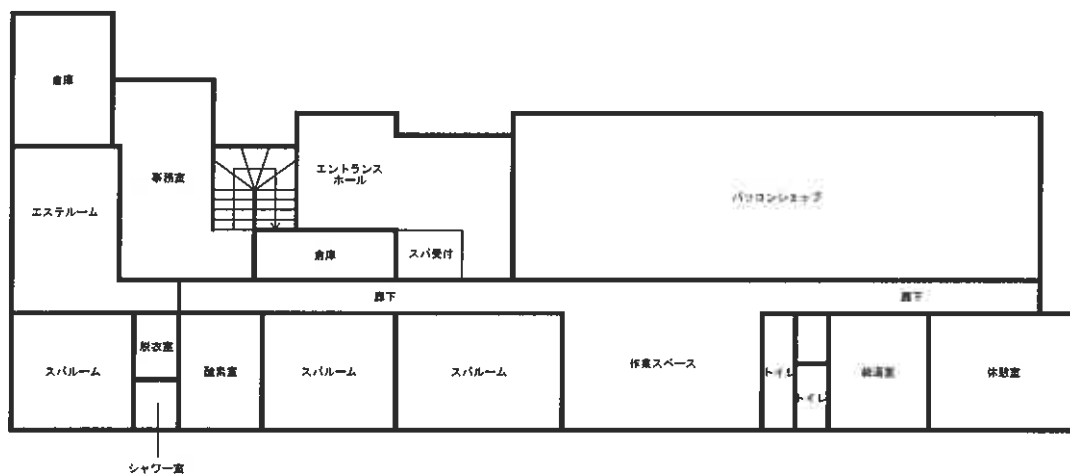
土地建物位置関係図



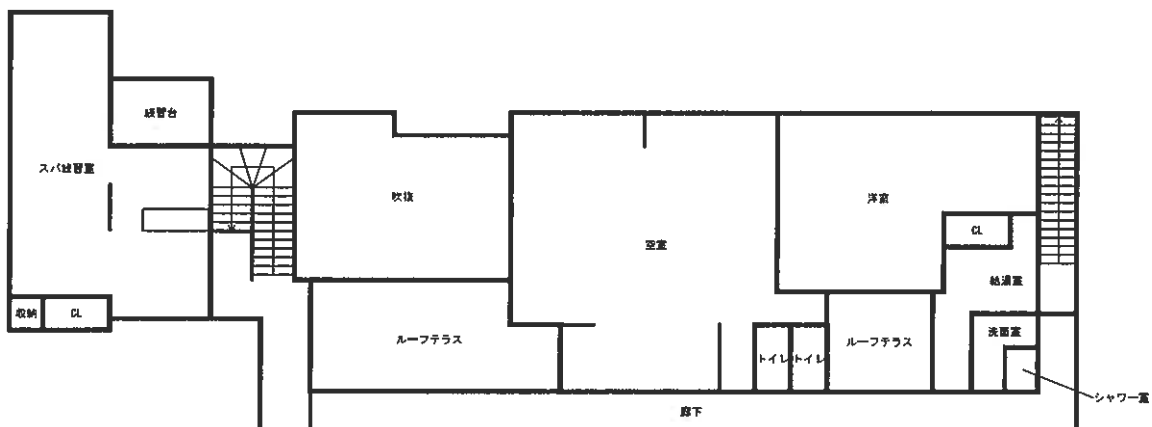
間 取 図 1

(物件3)

1階



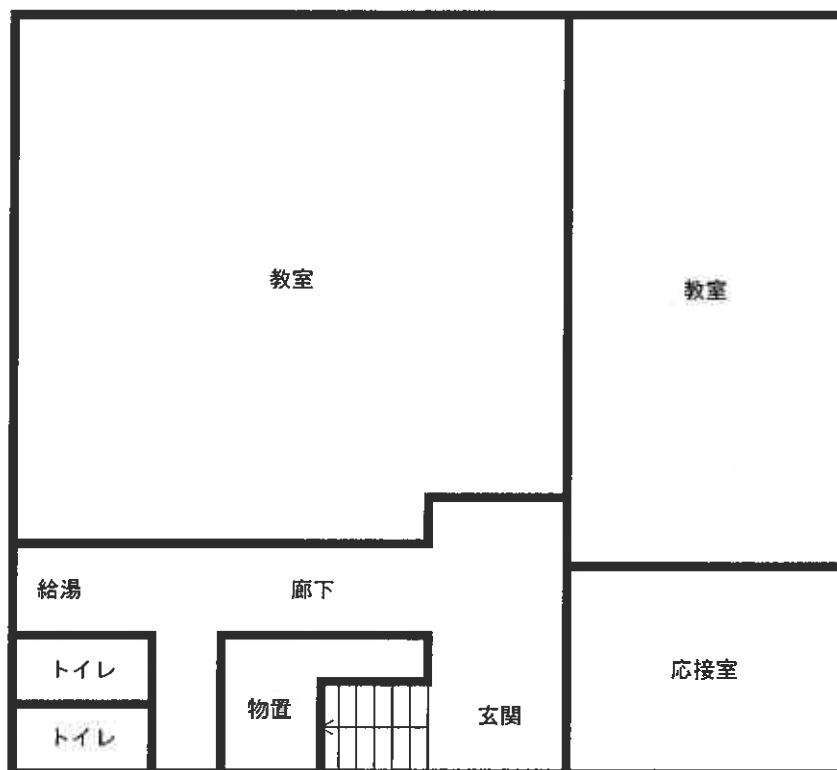
2階



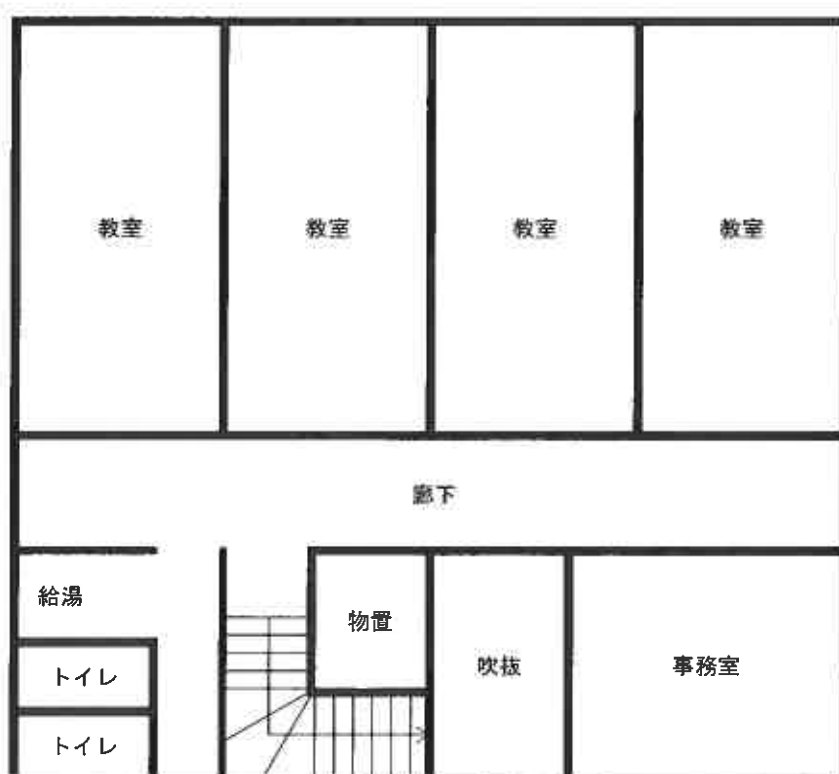
間 取 図 2

(物件4)

1階



2階



令和 6 年 (ケ) 第 157 号
令和 6 年 12 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 12 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

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 27,878,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,433,000円
物件2(土地)	金 6,396,000円
物件3(建物)	金 15,049,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積		
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在		
番号	特 記 事 項		
2	物件2の土地上に目的外建物が1棟存する。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「石巻あゆみ野」駅の北東方・道路距離約630m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、東日本大震災後に被災市街地復興土地地区画整理事業により整備された新市街地に存し、周辺は小売店舗、飲食店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域が形成されている。 地域の標準街路は幅員約18mの市道であり、車両通行量が多く、西方は三陸沿岸道路「石巻港」IC方面、東方は蛇田地区の商業集積地方面へと繋がる道路のため、アクセス利便性及び視認性は良好である。また、背後には選好性の高い新興住宅地域を抱えており、これらを総合的に勘案すると、路線商業地としての立地条件は比較的良好といえる。	
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	市街化区域 第一種住居地域 指定60% 指定200% 建築基準法22条区域 新蛇田南地区計画(沿道業務地区)、立地適正化計画(都市型 居住促進エリア)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	1,326.40㎡ (物件1:665.11㎡、物件2:661.29㎡) 間口約62.5m・奥行約21m 長方形 概ね平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北側幅員約18m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 西側幅員約13.5m、市道(自転車歩行者専用)、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件3建物及び目的外建物の敷地並びに施設利用者のための駐車場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 あり 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、通常のコスト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施設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に指定されていない。	
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	・ 石巻市防災マップによると、目的土地は浸水想定区域にある。 ・ 物件2の土地上に目的外建物(教習所)が1棟存する。概要は後記のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物：家屋番号「2番12」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成29年12月1日新築 経 過 年 数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス、塗壁 等
	床	フロアタイル、タイルカーペット、フローリング 等
	設 備	電気、給排水衛生、空調、防災設備 等
	その他	特になし
(注)建物に附属する各種設備については、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	252.31㎡
	2 階	186.71㎡
	(延)	439.02㎡
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 賃借人への聴取によると、目的建物はガス空調を利用しているが暖房能力が低下しているようであり、修繕が必要な状況と思われる。 ・ 1階給湯室の窓が破損しており、応急的にベニヤ材で塞がれている。	

○ 建物賃貸借契約の概要(令和4年2月10日付建物賃貸借契約書に基づく)

賃 貸 人 (甲)	建物所有者
賃 借 人 (乙)	Enter株式会社
賃 借 人 (丙)	M's PC House
賃 貸 借 期 間	令和4年2月1日より10年間
契 約 面 積	439.02㎡(1階:252.31㎡、2階:186.71㎡)
使 用 目 的	乙丙は、本物件を乙の事業目的用として使用する。その使用目的以外に使用しても構わない。
賃 料	月額 200,000円(消費税込)
賃 料 改 定	本物件の公租公課、経済情勢、物価の著しい変動などにより、賃料を増減する必要があるときは、甲乙丙協議のうえ、改定することができる。
保 証 金	10,000円
費 用 負 担	・本契約期間中に、本物件にかかる公租公課は、甲の負担とする。 ・電気使用料金、水道使用料金、ガス使用料金その他本物件の使用上必要な公共料金は、乙丙の負担とする。 ・甲は、本物件の維持保全にかかる費用を負担し、必要な修繕を行う義務を負う。ただし、本物件の通常の使用で発生する修繕費用は、乙丙の負担とし、疑義のある場合、甲乙丙協議のうえ決定する。
原 状 回 復 義 務	乙丙は、本物件の明け渡しに際し、乙丙が所有または保管する一切の動産を撤去し、甲の承諾なく造作加工したものについて、原状回復を行うものとする。

※ 乙は甲に対して、前払賃料として契約期間である10年分の12,000,000円を支払っており、現在は賃料の支払いをしていないとのことである。

※ 甲丙の間で、別途、令和4年11月4日付不動産賃貸借契約が締結されており、令和14年10月31日まで物件3を無償で貸与する旨が定められており、現在は賃料の支払いをしていないとのことである。

※ 現在の賃貸借期間、保証金について、賃借人からの陳述と上記契約内容が異なっている。内容については「現況調査報告書」を参照。

○ 目的外建物の概要(家屋番号:2番13)

主用途	構造	床面積	建築年月日	所有者
教習所	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階:109.30㎡ 2階:103.92㎡ 合計:213.22㎡	平成30年3月26日	本件債務者

第5 評価額算出の過程

本件では、建物賃貸借契約の内容、建物・駐車場の配置等の利用状況等を鑑み、目的外建物を含む一体利用を前提に評価を行い、その内訳として物件1～3の価格を求めることが妥当と判断されるので、当該方針に従い評価を行うこととする。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1・2)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号等	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	55,600円/㎡	1.01	665.11㎡	1.00	37,350,000円
2	55,600円/㎡	1.01	661.29㎡	1.00	37,135,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地：石巻(県)5-2

公示価格等 71,300円/㎡ × 時点修正 101.4 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 130 ≒ 規準とした価格 55,600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：なし

◇地域格差：街路 ±0、交通接近 ±0、環境 +30、行政 ±0

イ 個別格差：角地+1

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、補正の必要はないと判断した。

(2) 建物価格(物件3及び目的外建物)

目的建物及び目的外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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
3	150,000円/㎡	439.02㎡	0.65	42,804,000円
目的外 建物	150,000円/㎡	213.22㎡	0.72	23,028,000円

ウ 物件3の現価率

経過年数 7年、経済的残存耐用年数 18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：0.65 = { 0 + (1 - 0) × (18年 / 25年) } × (1 - 0.1)

ウ 目的外建物の現価率

経過年数 7年、経済的残存耐用年数 18年、観察減価率 0%、
残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率：0.72 = { 0 + (1 - 0) × (18年 / 25年) } × (1 - 0.0)

2 積算価格の試算

前記により求めた各価格に、物件1・2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については土地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号等	建付地価格 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 ア×イ×ウ
1	37,350,000円	1.00	0.35	法定地上権	13,073,000円
2 物件3敷地 部分	37,135,000円	0.07	0.35	法定地上権	910,000円
2 目的外建物 敷地部分	37,135,000円	0.93	0.35	法定地上権	12,087,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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判断した。

② 積算価格

番号等	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (ア±イ)×ウ	構成比
1	37,350,000円	－ 13,073,000円		24,277,000円	17.30%
2	37,135,000円	－ 12,997,000円		24,138,000円	17.20%
3	42,804,000円	＋ 13,983,000円	1.00	56,787,000円	40.47%
目的外 建物	23,028,000円	＋ 12,087,000円	1.00	35,115,000円	25.03%
積算価格(合計)				140,317,000円	100.00%

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

II 収益価格の試算

物件1・2の土地、物件3の建物及び目的外建物について、総収益を粗利回りで還元して、以下の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
16,231,000	1.00	13.0%	0.96	119,860,000

ア 総収益：実際支払賃料及び周辺地域の標準的な支払賃料水準を参考に査定した。

イ 家賃等補正：補正の必要なし

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回りや当該不動産の個別性、収益の安定性等を勘案し、上記のとおり査定した。

エ その他補正：建物躯体及び設備の維持管理の状況、不具合箇所等を勘案のうえ、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を試算した。目的建物及び目的外建物は共に賃貸借の用に供されているが、賃貸借契約の継続の可能性等を勘案して、収益価格を重視しつつ積算価格も比較考量のうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	試算価格
積 算 価 格	140,317,000円
収 益 価 格	119,860,000円
調 整 後 の 価 格	123,951,000円

2 評価額の判定

前記で求めた各物件の積算価格の構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにはその他の控除減価を考慮のうえ、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

① 積算価格比による配分後の価格

番 号	調整後の価格 ア	構成比 イ	配分後の価格 ア×イ
1	123,951,000円	17.30%	21,444,000円
2		17.20%	21,320,000円
3		40.47%	50,163,000円
目的外建物		25.03%	31,025,000円

② 評価額の判定

番 号	調整後の価格 ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
1	21,444,000円	0.50	0.60		6,433,000円
2	21,320,000円	0.50	0.60		6,396,000円
3	50,163,000円	0.50	0.60	0円	15,049,000円
一括価格(合計)					27,878,000円

イ 市場性修正：物件2の土地には目的外建物が存し、このような不動産に対する需要は限定的なことから、上記のとおり市場性修正を施した。

ウ 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。

エ その他の控除減価：特になし

※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

基 準 地 : 石巻(県)5-2
所 在 : 石巻市あけぼの1丁目6番2外
価 格 : 71,300 円/㎡
位 置 : JR仙石線「蛇田」駅 1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,056㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西16m市道
用途指定等 : 第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項地図)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

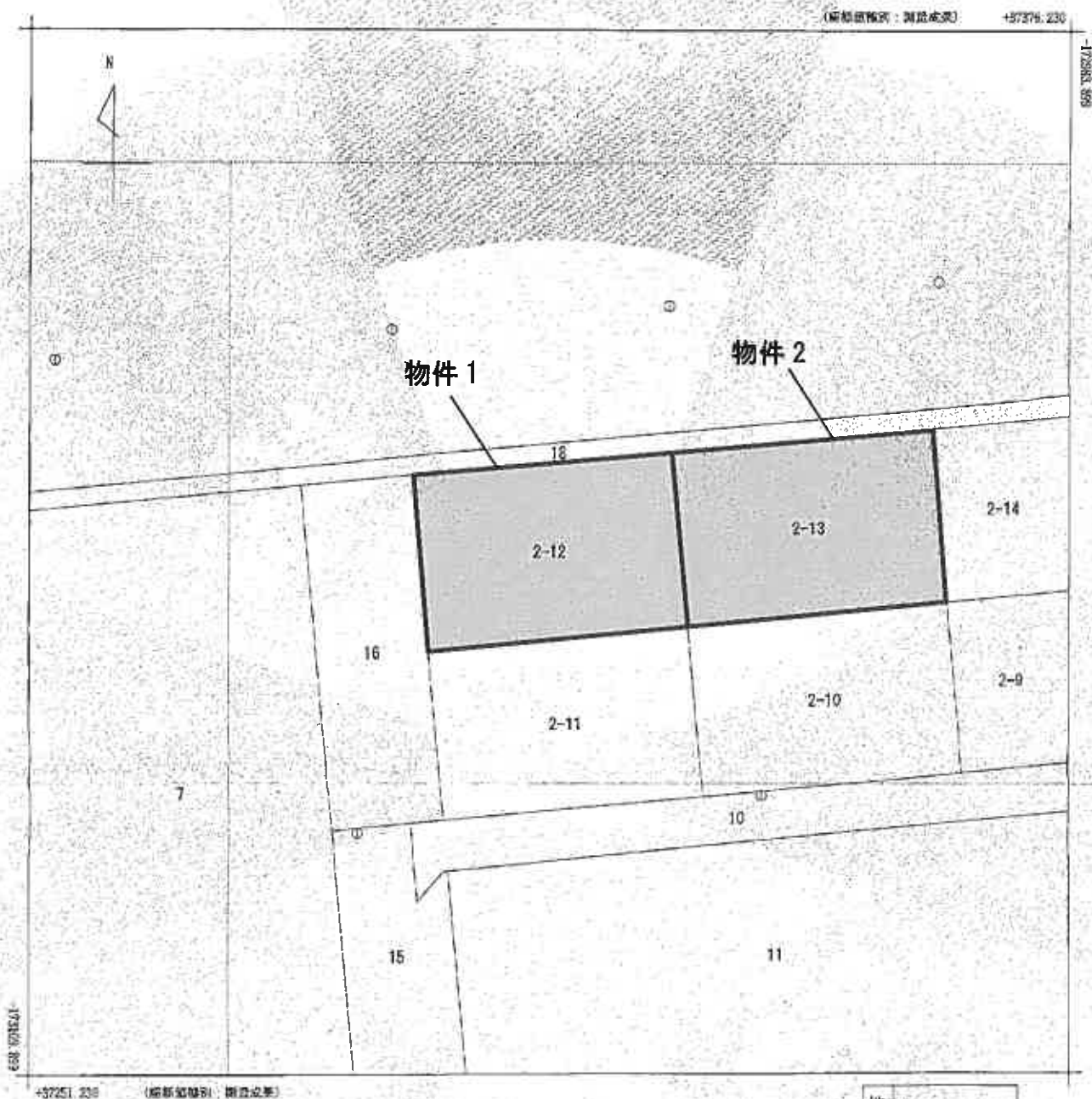
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 5. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 1. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市あゆみ野三丁目 2 番地 1 2、2 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 2. 3 1 平方メートル
2 階 1 8 6. 7 1 平方メートル |

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



地
区
区
域
見
出
あゆみ野3丁目

部 分	所 在	石巻市あゆみ野3丁目				地 番	2番12			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第1-4条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成29年12月20日			備 考 年 月 日 (原図)	平成30年8月27日			補 記 項		

これは地図に記載されている内容を要約した書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月23日

仙台法務局

請求番号：12-2

(1/1)

登記官



建物図面1 (A3→A4 縮小)

建物図面

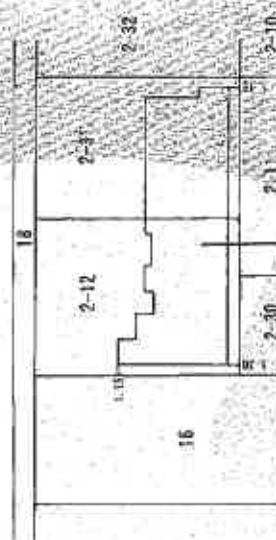
2番12

家屋番号

石巻市あゆみ野三丁目2番地12、2番地31

建物の所在

各階平面図



物件3

500

縮尺

申請人

縮尺

作製者

完成年月日：平成30年8月27日

この図面は、図面として作成されたものであり、図面とは異なるものと見做すこと。
(図面とは別に署名捺印)

令和元年10月23日 市役所建築課

図面記

建物図面3 (A3→A4 縮小)

石巻市あゆみ町 3丁目2-32

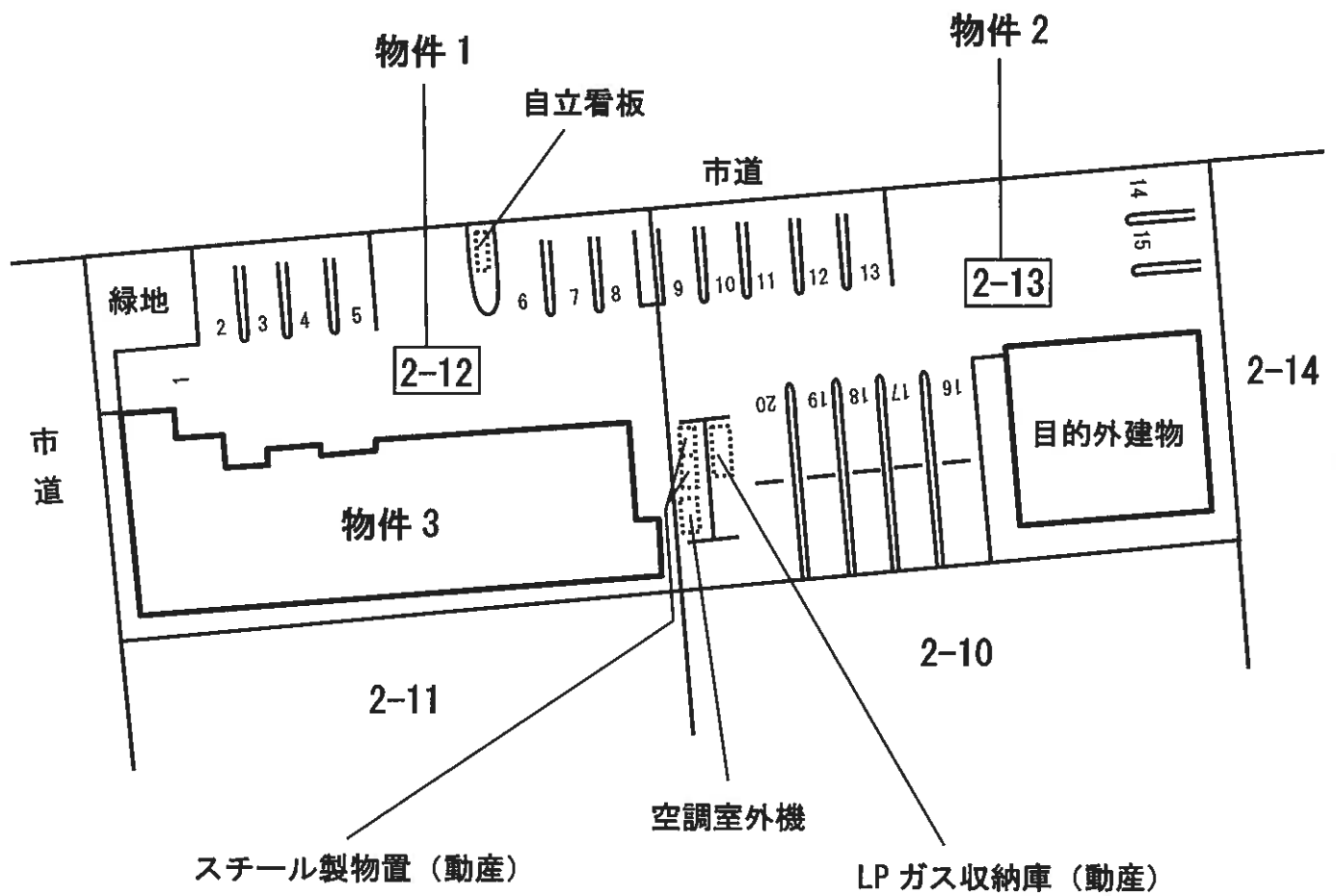
(1) 平成30年8月31日
 平成30年8月25日土地調査面による建物
 測図により
 平成30年8月27日所査及び所査後の写真
 石巻市あゆみ町3丁目2-32 2枚 31
 写真番号 2枚 12

(注) 下図のあるものは抹殺事項であることを示す。

②(2)

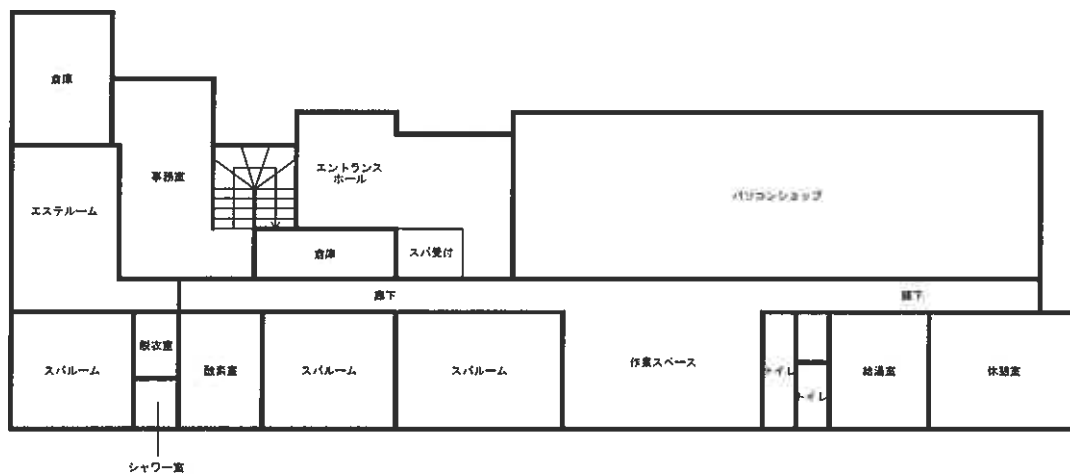
請求番号: 12-4

土地建物位置関係図

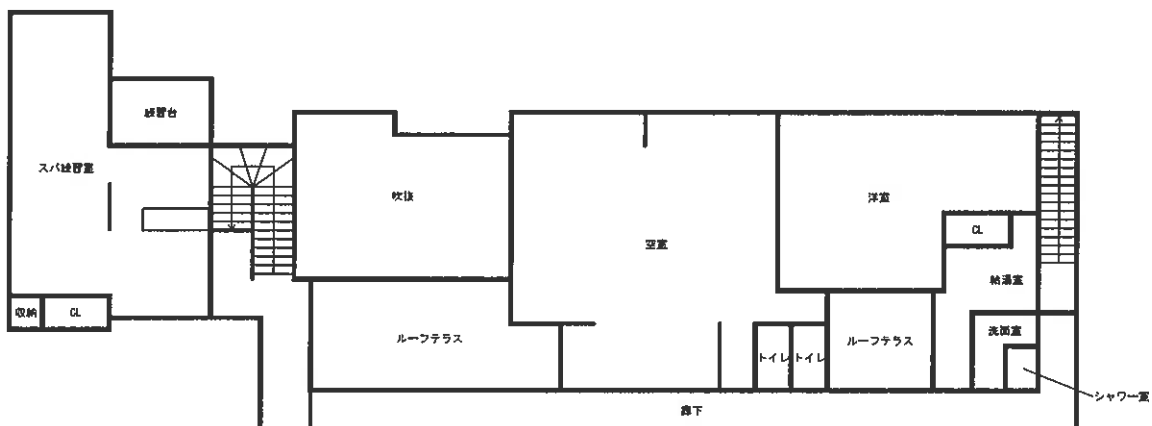


間 取 図

1階



2階



令和 6 年 (ケ) 第 176 号
令和 7 年 2 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 3 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

有川 卓也

第1 評価額

評 価 額	
物件2(建物)	金 4,308,000円

- 1 物件2の価格は、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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
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		
2	物件2は、地番2番13の土地(以下、「目的外土地1」という。)上に存するが、西側で隣接する地番2番12の土地(以下、「目的外土地2」という。)上に存する家屋番号2番12の建物(以下、「目的外建物」という。)と共同で駐車場を利用しており、敷地としては一体利用されている状況である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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「2番13」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成30年3月26日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年	
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕様	外壁	サイディング
	天井	ビニールクロス等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	床	ビニル床シート等
仕様	設備	電気、給排水衛生、空調、防災設備等
	その他	特になし
(注)建物に附属する各種設備については、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	109.30㎡
	2階	103.92㎡
	(延)	213.22㎡
現況用途等	現況用途：教習所(学習塾) 間取り：別添「間取図」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 外壁の汚れ、内壁クロスの亀裂など経年による劣化が認められる。	

○ 建物質貸借契約の概要(平成29年12月21日付賃貸借契約書に基づく)

賃 貸 人 (甲)	建物所有者
賃 借 人 (乙)	YES株式会社
賃 貸 借 期 間	平成30年3月31日から令和10年3月末日までの10年間
契 約 面 積	213.22㎡(1階:109.30㎡、2階:103.92㎡)
使 用 目 的	甲は学習塾の目的で乙に賃貸し、乙はその目的以外に使用しない。
賃 料	月額 555,556円(税抜)
賃 料 改 定	本契約の賃料等が、物価、公租公課、地価の変動あるいは近隣の賃料等に比較して不相当となったとき、その他維持管理費の増減により不相当となったときは、契約の更新時はもとより契約期間中であっても当事者協議の上これを改定できる。
敷 金	5,000,000円
費 用 負 担	・本物件に関する公租公課・地代・修繕積立金及び火災保険料は甲の負担とする。 ・建物の主要構造部及び付帯設備の修繕は、乙の責に帰すべき事由のない限り甲が必要な修繕を行う。 ・エアコン、シャワートイレ、水栓、給湯設備等の修理、修繕(但し、引渡しから一年以内に通常利用による故障があった場合は甲が修繕を行う。)、凍結による給湯器・電気温水器・水道管設備の修理、交換費用、電球・蛍光灯・照明器具・蛇口のパッキン・排水目皿・排水蓋の取替等の軽微な修繕、電気・ガス・水道・その他の専用設備に係る使用料金、衛生・防火・防犯・町内会・その他事業主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。

○ 目的外建物の概要(家屋番号:2番12)

主用途	構造	床面積	建築年月日	所有者
店舗	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階:252.31㎡ 2階:186.71㎡ 合計:439.02㎡	平成29年12月1日	本件債務者

2 土地の概況及び利用状況等(目的外土地1・2)

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「石巻あゆみ野」駅の北東方・道路距離約630m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、東日本大震災後に被災市街地復興土地区画整理事業により整備された新市街地に存し、周辺は小売店舗、飲食店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域が形成されている。 地域の標準街路は幅員約18mの市道であり、車両通行量が多く、西方は三陸沿岸道路「石巻港」IC方面、東方は蛇田地区の商業集積地方面へと繋がる道路のため、アクセス利便性及び視認性は良好である。また、背後には選好性の高い新興住宅地域を抱えており、これらを総合的に勘案すると、路線商業地としての立地条件は比較的良好といえる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	そ の 他 の 規 制	新蛇田南地区計画(沿道業務地区)、立地適正化計画(都市型居住促進エリア)
画 地 条 件	地 積	1,326.40㎡ (目的外土地1:661.29㎡、目的外土地2:665.11㎡)
	間 口 ・ 奥 行	北側間口約62.5m・奥行約21m
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北側幅員約18m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 西側幅員約13.5m、市道(自転車歩行者専用)、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件2建物及び目的外建物の敷地並びに施設利用者のための駐車場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 あり 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、通常のコスト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施設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に指定されていない。	
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	・ 石巻市防災マップによると、目的外土地は浸水想定区域にある。 ・ 目的外土地2上に目的外建物(店舗)が1棟存する。	

第5 評価額算出の過程

本件では、建物賃貸借契約の内容、建物・駐車場の配置等の利用状況等を鑑み、目的外土地及び目的外建物を含む一体利用を前提に評価を行い、その内訳として物件2の価格を求めることが妥当と判断されるので、当該方針に従い評価を行うこととする。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(目的外土地1・2)

目的外土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号等	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
目的外 土地1	55,600円/㎡	1.01	661.29㎡	1.00	37,135,000円
目的外 土地2	55,600円/㎡	1.01	665.11㎡	1.00	37,350,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 石巻(県)5-2

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
71,300円/㎡ × 101.4 /100 × 100/ 100 × 100/ 130 ≒ 55,600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 : なし

◇地域格差 : 街路 ±0 、交通接近 ±0 、環境 +30 、行政 ±0

イ 個別格差 : 角地+1

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、補正の必要はないと判断した。

(2) 建物価格(物件2及び目的外建物)

目的建物及び目的外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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	150,000円/㎡	213.22㎡	0.72	23,028,000円
目的外 建物	150,000円/㎡	439.02㎡	0.65	42,804,000円

ウ 物件2の現価率

経過年数 7年 、経済的残存耐用年数 18年 、観察減価率 0% 、
残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率 : $0.72 = \{ 0 + (1 - 0) \times (18年 / 25年) \} \times (1 - 0.0)$

ウ 目的外建物の現価率

経過年数 7年 、経済的残存耐用年数 18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 : $0.65 = \{ 0 + (1 - 0) \times (18年 / 25年) \} \times (1 - 0.1)$

2 積算価格の試算

前記により求めた各価格に、目的外土地1・2については土地利用権等価格を控除し、物件2及び目的外建物については土地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号等	建付地価格 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 ア×イ×ウ
目的外土地1 物件2敷地部分	37,135,000円	0.93	0.35	法定地上権	12,087,000円
目的外土地1 目的外建物 敷地部分	37,135,000円	0.07	0.35	法定地上権	910,000円
目的外土地2 目的外建物 敷地部分	37,350,000円	1.00	0.35	法定地上権	13,073,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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判断した。

② 積算価格

番号等	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (ア±イ)×ウ	構成比
目的外 土地1	37,135,000円	－ 12,997,000円		24,138,000円	17.20%
目的外 土地2	37,350,000円	－ 13,073,000円		24,277,000円	17.30%
2	23,028,000円	＋ 12,087,000円	1.00	35,115,000円	25.03%
目的外 建物	42,804,000円	＋ 13,983,000円	1.00	56,787,000円	40.47%
積算価格(合計)				140,317,000円	100.00%

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

II 収益価格の試算

目的外土地1・2、物件2及び目的外建物について、総収益を粗利回りで還元して、以下の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
16,231,000	1.00	13.0%	0.96	119,860,000

ア 総収益：実際支払賃料及び周辺地域の標準的な支払賃料水準を参考に査定した。

イ 家賃等補正：補正の必要なし

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回りや当該不動産の個別性、収益の安定性等を勘案し、上記のとおり査定した。

エ その他補正：建物躯体及び設備の維持管理の状況、不具合箇所等を勘案のうえ、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を試算した。目的建物及び目的外建物は共に賃貸借の用に供されているが、賃貸借契約の継続の可能性等を勘案して、収益価格を重視しつつ積算価格も比較考量のうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	試算価格
積 算 価 格	140,317,000円
収 益 価 格	119,860,000円
調 整 後 の 価 格	123,951,000円

2 評価額の判定

前記で求めた各物件の積算価格の構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにはその他の控除減価を考慮のうえ、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

① 積算価格比による配分後の価格

番 号	調整後の価格 ア	構成比 イ	配分後の価格 ア×イ
目的外 土地1	123,951,000円	17.20%	21,320,000円
目的外 土地2		17.30%	21,444,000円
2		25.03%	31,025,000円
目的外 建物		40.47%	50,163,000円

② 評価額の判定

番 号	調整後の価格 ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	評価額 ア×イ×ウ×エ
2	31,025,000円	0.50	0.60	5,000,000円	4,308,000円

イ 市場性修正：目的物件は土地建物一体で構成されている不動産のうち建物のみであり、需要が限定的となることから市場滞留期間が長期に及ぶことが見込まれるので、市場性修正を上記のとおり施した。

ウ 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。

エ その他の控除減価：引受けとなる敷金の額を控除した。

※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

基 準 地 : 石巻(県)5-2
所 在 : 石巻市あけぼの1丁目6番2外
価 格 : 71,300 円/㎡
位 置 : JR仙石線「蛇田」駅 1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,056㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西16m市道
用途指定等 : 第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項地図)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

2 所 在 石巻市あゆみ野三丁目2番地13

家屋 番号 2番13

種 類 教習所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階109.30平方メートル
2階103.92平方メートル

位置図

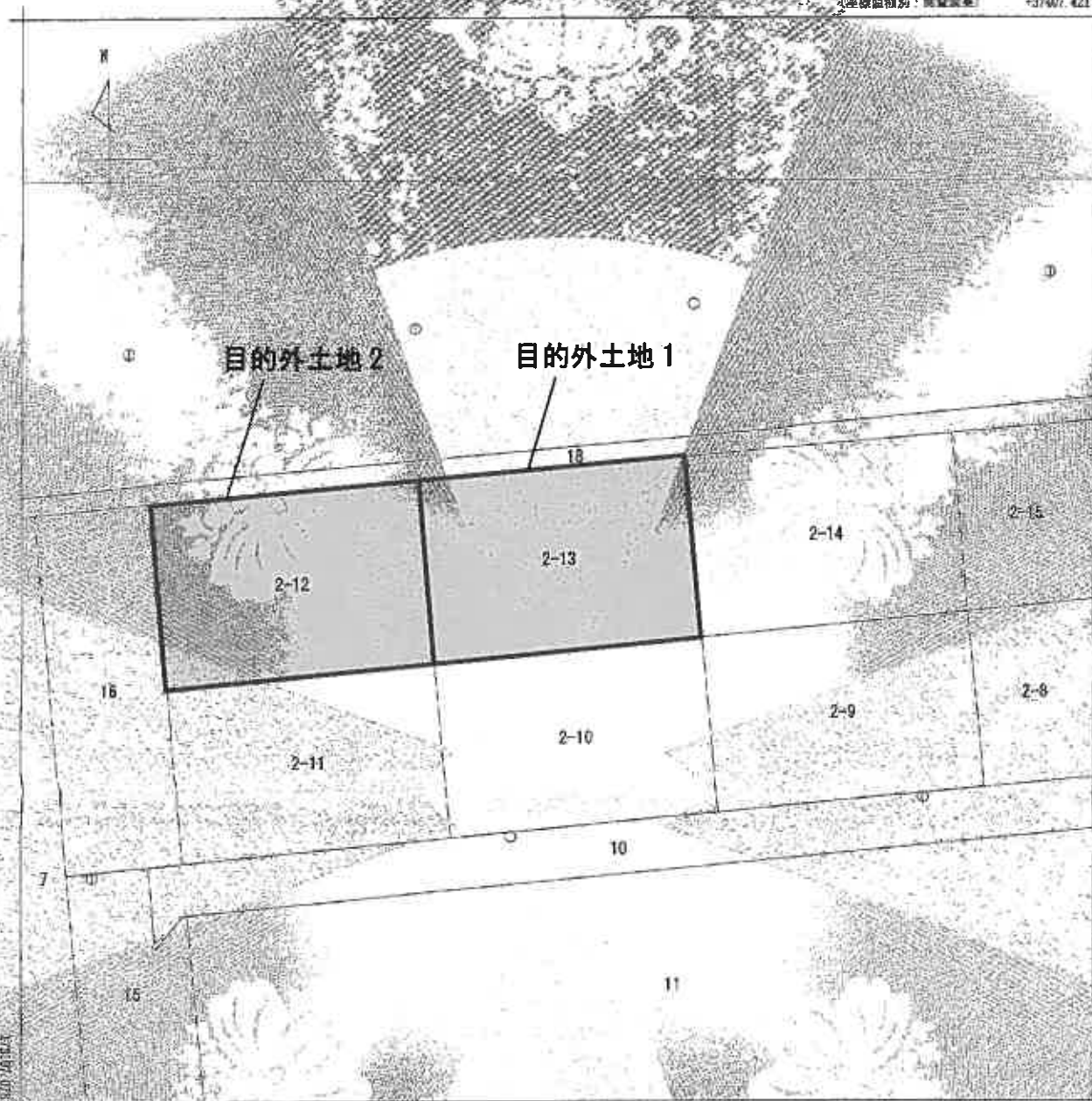


公 図
(A3→A4 縮小)

公図標高補正：測量成果

437407.421

437407.078



437407.421

公図標高補正：測量成果

地番区域見出し
あゆみ野3丁目

請求部分	所在	石巻市あゆみ野3丁目				地番	2番13		
出力 縮尺	1/500	精進 区分	申二	地番 簿記 簿記	×	市役所 自図 第2-1番地1区	種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	平成29年12月27日			原 年 月 日 (公図)	平成29年8月27日		補 正 日		

これは地図に記録されている内容を確認するための図面である。

令和6年11月18日
仙台法務局石巻支局

地図整理番号：M06264

登記官

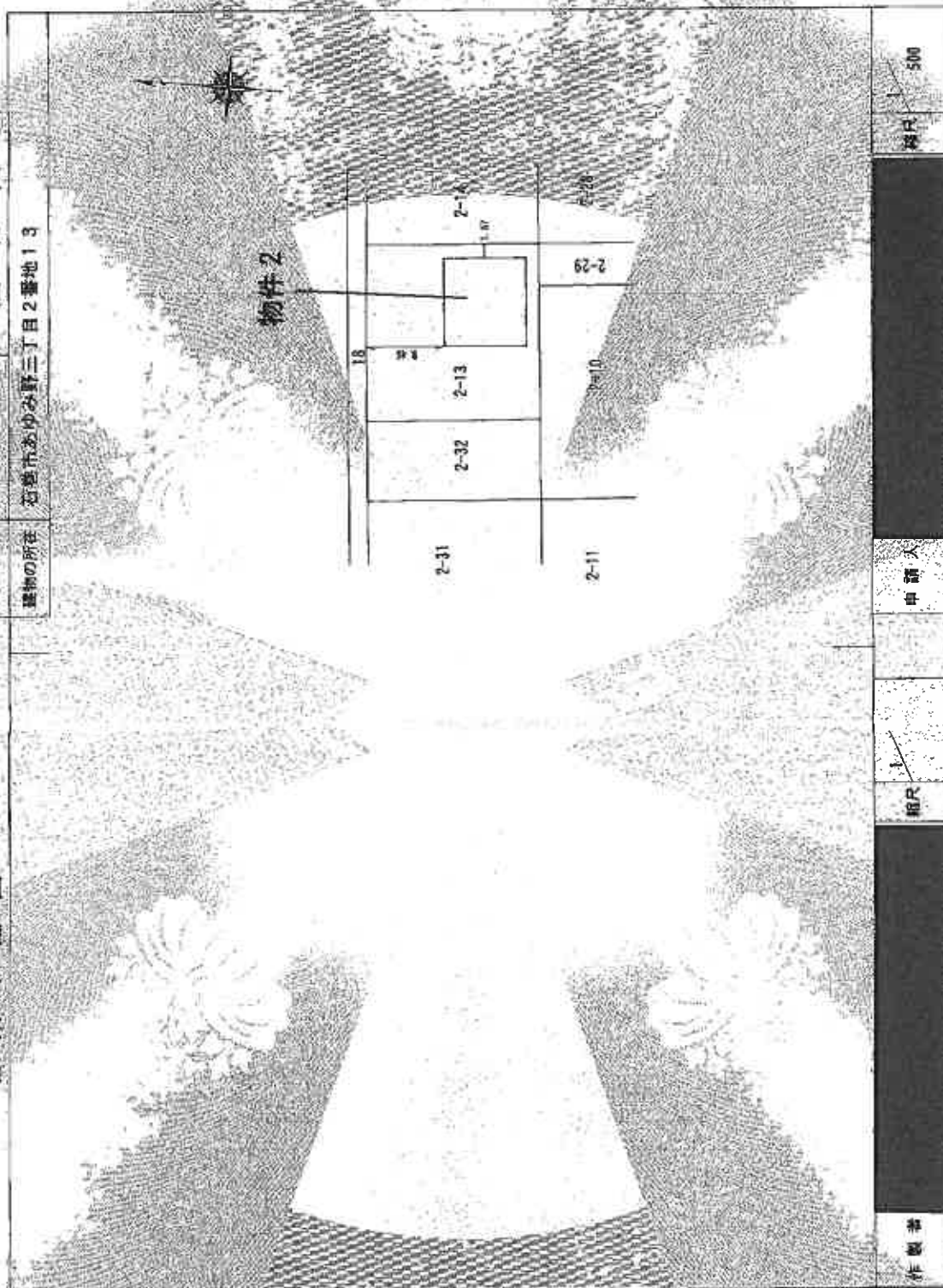
(1/1)

建物図面
(A3→A4 縮小)

圖 平面階各

家庭番刊

建設物の所在
石巻市あゆみ野三丁目2番地13

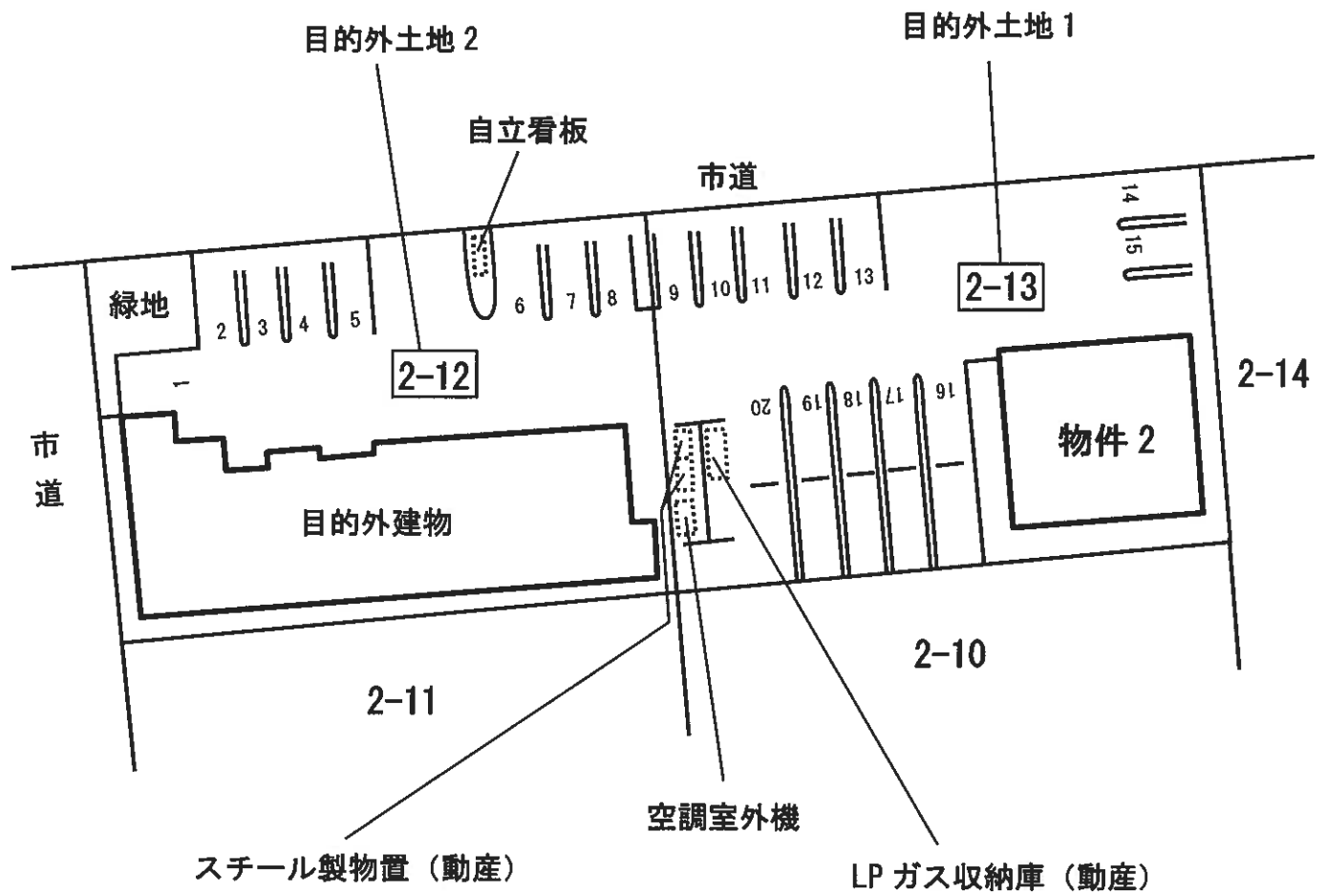


登記年月日：平成30年8月27日

これは四冊に記録され、その四冊の第一、二、三冊に、
 元和5年11月18日 仙台社給付に當る。

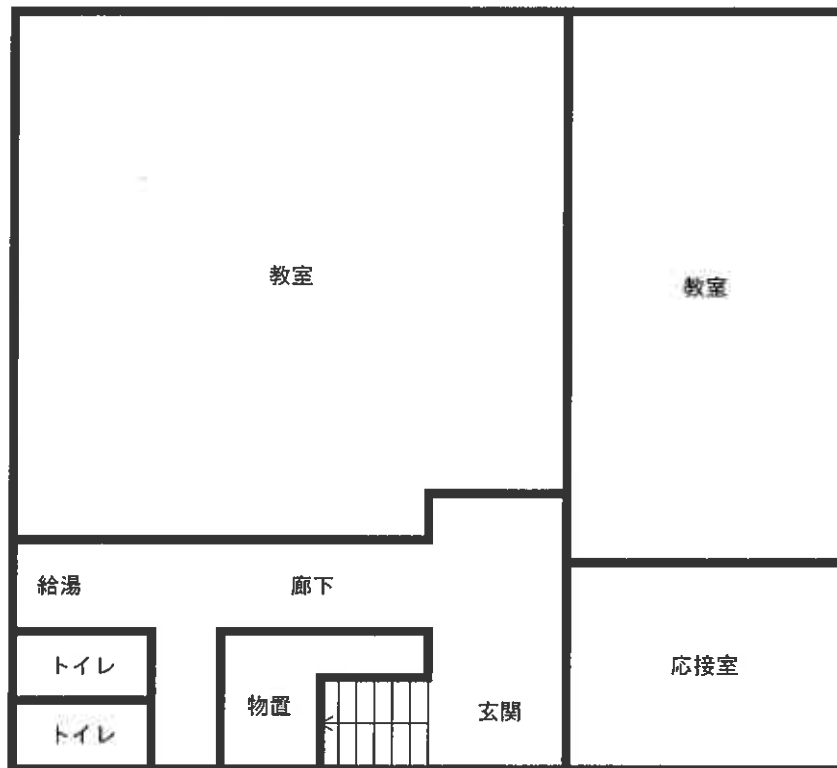
●●●●●

土地建物位置関係図



間 取 図

1階



2階

