

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」の口のチェックは、「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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7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

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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月30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 7年11月14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 7年10月 1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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4	4,983,000 3,986,400	一括	996,600	91,285	0
1	1,908,000				
2	833,000				
4	2,242,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市飯野字絵図沢 |
| | 地 番 | 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1190.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市飯野字絵図沢 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 519.63 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 石巻市飯野字絵図沢 5 番地 1、4 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 115.50 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 30 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1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, 2, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号4】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号4番)の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市飯野字絵図沢
 地 番 4 番
 地 目 宅地
 地 積 1190.91 平方メートル

- 2 所 在 石巻市飯野字絵図沢
 地 番 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 519.63 平方メートル

- 4 所 在 石巻市飯野字絵図沢 5 番地 1、4 番地
 家屋 番号 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 115.50 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 30 平方メートル



令和6年(ケ)第147号
令和6年11月 1日受理
令和6年12月 13日提出

現況調査報告書

(物件1、2、4関係分)

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 石巻市飯野字絵図沢
地 番 4番
地 目 宅地
地 積 1190.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 石巻市飯野字絵図沢
地 番 5番1
地 目 宅地
地 積 519.63平方メートル

所有者 A

4 所 在 石巻市飯野字絵図沢5番地1、4番地
家屋 番号 5番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 115.50平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録（物件1，2，4）」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
土地	物件1，2	
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件4	
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：30㎡（概測） }	
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 住居（空き家） 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	4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

(占有関係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)

占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年 1月 7日	
最初の	契約日	平成20年 1月 7日	
契約等	期間	平成20年 1月 7日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

■ 本物件について

物件1、2、4に最先の担保権が設定された平成20年1月31日当時、物件1、2はAの親であるCの所有であり、物件4はBの所有である。その後、物件1、2は相続を原因としてAが所有権を取得している。

■ 物件1、2について

物件1、2は一体となって物件4の敷地となっている。物件1は南側で、石巻市の管理する水路を挟んで石巻市の管理する「道」に接面する。この道路は市道である。公図上は西側に石巻市の管理する「道」があるが、現況では道は存在しない。

北東側に基礎のあるカーポートが存在する。南西側にソフトバンクグループの会社が設置したアンテナ基地局があり、年2万4000円の使用料を受領している。

物件1上に登記記録上、下記の登記があるが現況では存在しない。

(主である建物)

家屋番号 4番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 126.44㎡

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 28.92㎡

■ 物件4について

物件4に隣接して存在する未登記の建物が存在するが、物件4と同一の所有者であること、物件4の常用に供されていること、法務局での登記の調査、石巻市作成の各種資料の記載、関係人の陳述及び現場の状況から物件4の未登記附属建物と認定した。

屋根の上に物件4の所有者が設置した太陽光発電装置のパネルが存在する。物件4はオール電化仕様でありこのパネルは物件4に附合している。

物件4の南側にウッドデッキ、東側に下屋が存在する。

物件4は空き家であるが、室内にはBの動産類がある程度残置されている。室内は壁のクラックや汚れ等築年数相当の汚れや損傷が存在する。

(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 (物件1, 2所有者)	私は物件1, 2の所有者です。物件4の所有者Bとは、元は夫婦でしたが、平成30年に離婚しています。 物件4については、離婚した際に、Bから一番下の子が高校卒業する令和6年3月までの間は無償で住んでいても良いという約束をしてもらいました。実際にはその少し前の令和6年1月に退去しています。私の物はすべて運び出しましたので、残っているのはBの物だけです。 物件4を建てた当時、物件1, 2は私の親であるCの所有でしたが、その時点で利用に関する取り決めは特になかったと思います。その後物件1, 2は、令和4年に相続により私の所有となりましたが、離婚後も物件4に住んでいたということもあり、Bとの間で土地の利用に関して取り決め等はしていません。 物件1上に、物件4とは異なる建物の登記があるとのことですが、私には分かりません。 物件1上にソフトバンクグループの会社が設置したアンテナ基地局があります。年2万4000円の使用料を受領しています。

(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

- 令和6年11月25日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。室内に立ち入ったところ、空き家であったが、物件4の周辺及び内部に若干の動産類が存在した。Aの陳述及び郵便受けにあったB宛の郵便物からBの占有を認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1日 (金) : : :	執行官室	石巻市役所へ建物間取図等の資料請求
R6年11月13日 (水) 14 : 30 - 14 : 40	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領
R6年11月14日 (木) 11 : 00 - 11 : 05	仙台法務局名取出張所	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年11月18日 (月) 12 : 40 - 12 : 50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年11月25日 (月) 11 : 00 - 11 : 30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
R6年11月29日 (金) 14 : 20 - 14 : 30	石巻市役所	A及びBの住民票受領
R6年12月2日 (月) 13 : 00 - 13 : 25	執行官室	Aから本物件の占有状況等聴取 (電話による聴取)

(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 6年11月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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。
- ☐

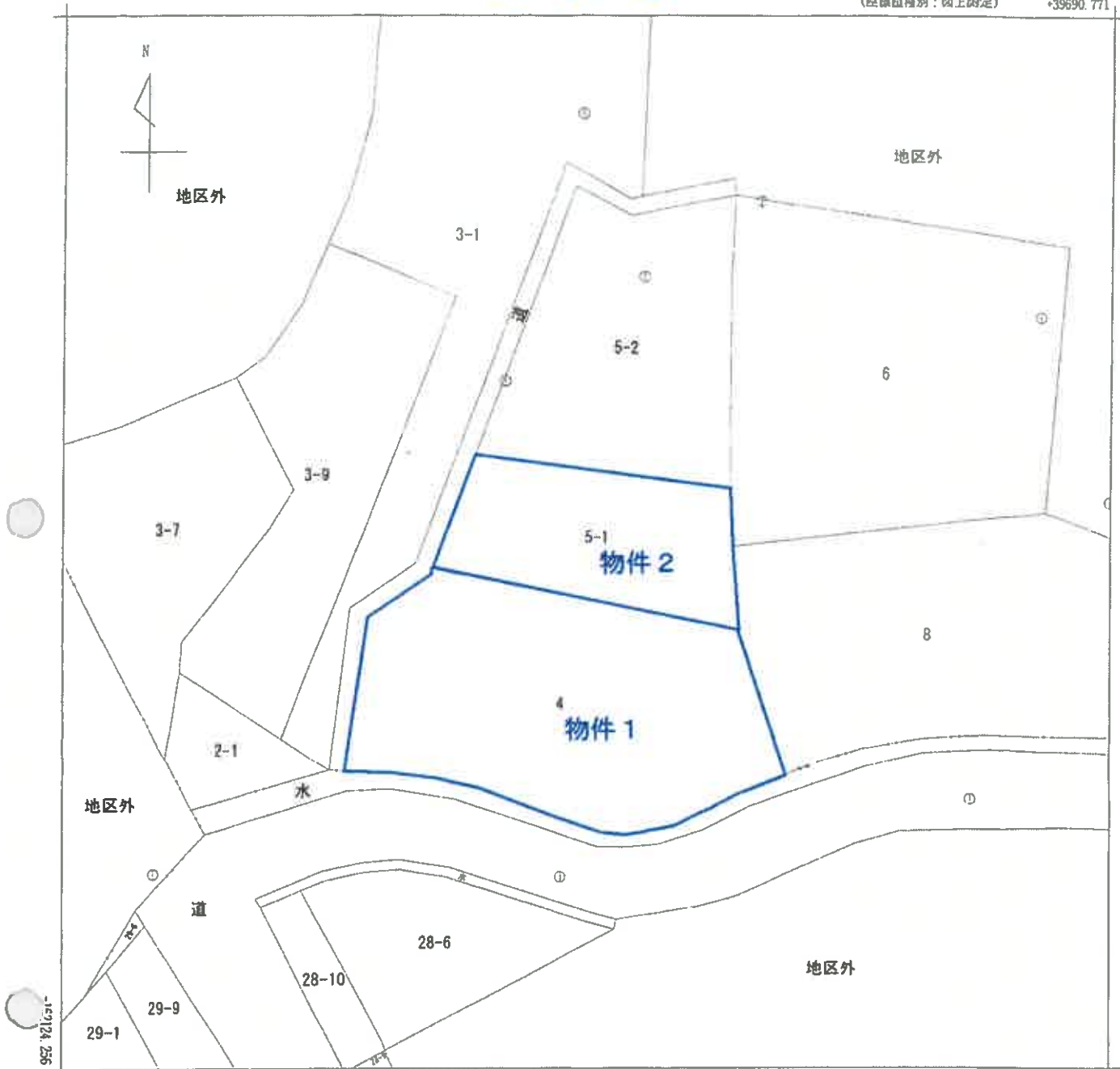
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+39690.771

-161998.256



+39665.771 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 飯野字深蔵前

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市飯野字絵図沢				地番	5番1			
出力縮	1/500	精度区	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59年2月				備付 年月日 (原図)	昭和60年10月11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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年9月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成20年1月10日

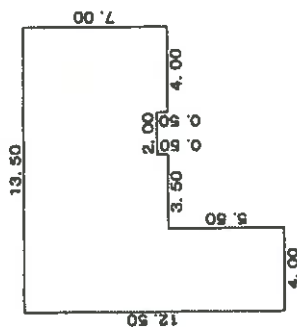
044486

各階平面図

建物図面

家屋番号 5-1

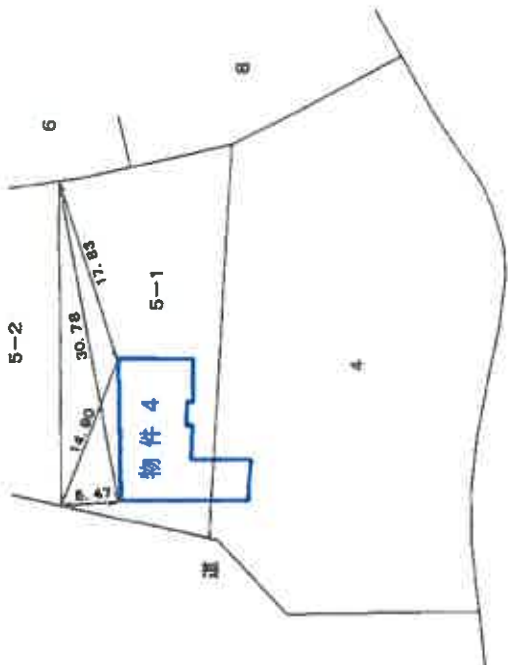
建物の所在 石巻市飯野字絵図沢5番地1、4番地



求積表

13.50	x	6.50	=	87.75000
4.00	x	0.50	=	2.00000
7.50	x	0.50	=	3.75000
4.00	x	5.50	=	22.00000
計				115.50000

延面積 115.50 m²



水

A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

(白黒増紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

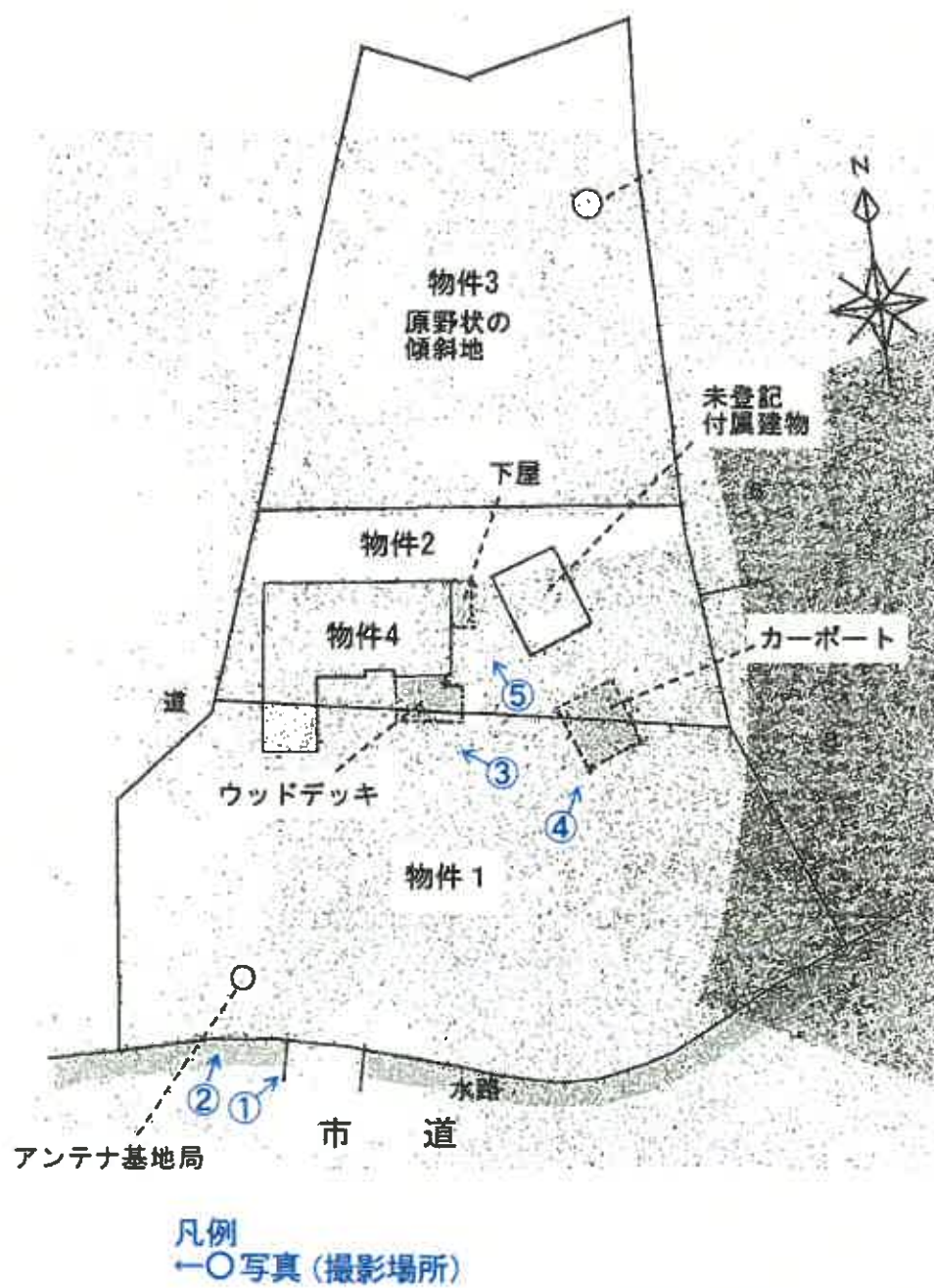
令和6年9月12日

東京法務局中野出張所

(9枚目)

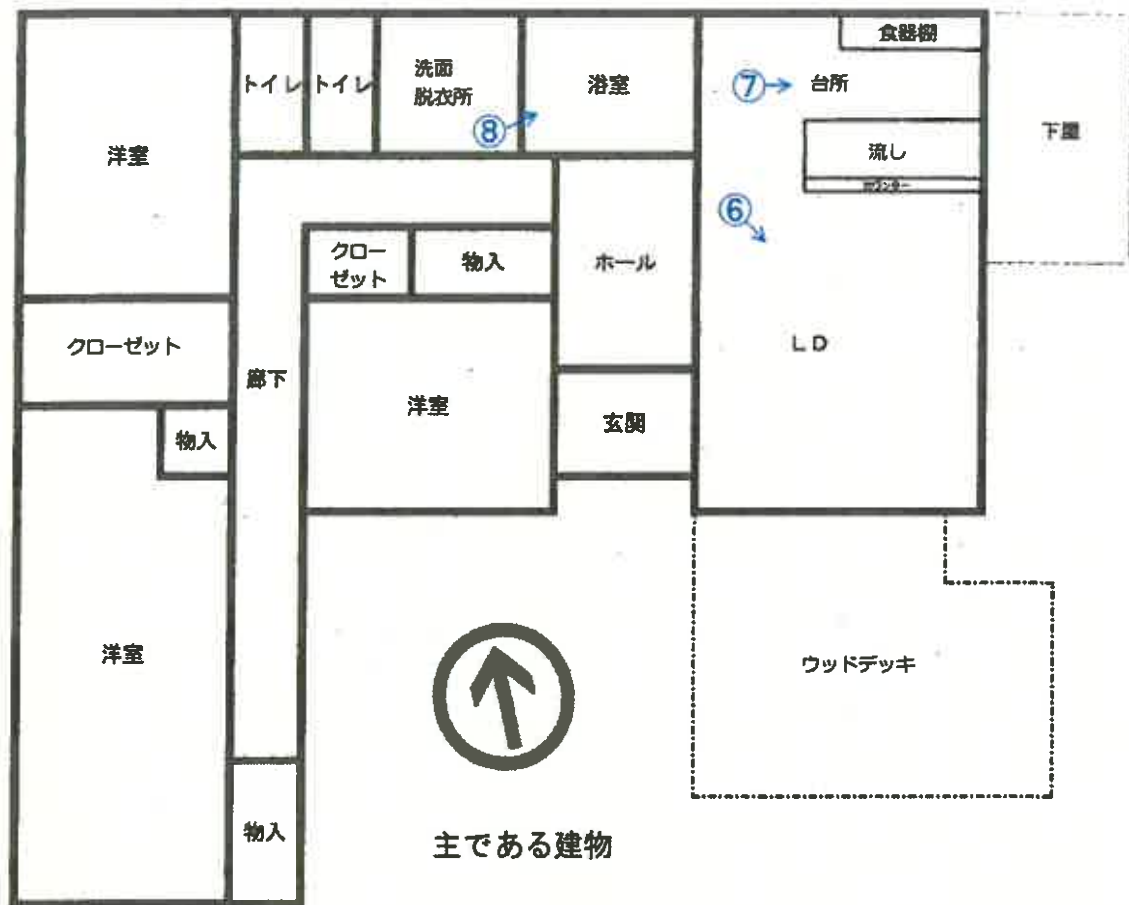
登記簿

請求番号：6-2



土地建物位置関係図

1 階



凡例
←○写真 (撮影場所)



未登記付属建物・物置

建物間取図
(物件4)

(11枚目)

写真①



写真②



写真③ 物件4(主である建物) 太陽光発電装置パネル



写真④ 物件4(未登記附属建物) カーポート



写真⑤ 物件4(主である建物)

下屋



写真⑥ 以下、物件4の内部の状況



写真⑦



写真⑧



写真⑨



令和 6 年 (ケ) 第 147 号
令和 6 年 11 月 25 日 現地調査
令和 6 年 12 月 13 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物 件 1 、 2 、 4)

評価人 不動産鑑定士
西 山 敦

第1 評価額

一括価格(物件1、2、4)	
金 7,121,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,727,000円
物件2(土地)	金 1,190,000円
物件4(建物)	金 3,204,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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4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、目的物の種類また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		
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 30.00m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
4	上記の未登記附属建物が存する。		

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気仙沼線「和渕」駅の東方・道路距離約8.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的土地は、主要地方道河北桃生線に隣接した農家集落地域に所在する。当該地域は、山間のやや起伏のある地勢の中に農家住宅が建ち並び、その周囲には山林や農地が展開する地域状況となっている。目的土地は、三陸自動車道・河北ICの北方約7.9kmにあり、道の駅・上品の里の北方約6.7mに位置する(いずれも道路距離)。石巻市は、基幹産業である水産加工業が伸び悩み、震災復興の勢いを失っている。地価は、横ばい基調の旧石巻市と下落が進む旧町の間で二極化が進んでおり、目的土地の存する旧河北町については、人口流出、高齢化により不動産需要が低迷し、長期下落が継続している。市街地から距離がある目的物件周辺は、不動産需要が希薄である。	
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 ぺ い 率	指定: —
	容 積 率	指定: —
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約55m×最大約45m
	地 積	1,710.54㎡
	形 状	台形状
	地 勢	平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	西側で土砂災害警戒区域(箇所番号:2-自-1969・箇所名:寒風沢内田の2)に、東側でも土砂災害警戒区域(箇所番号:2-自-1970・箇所名:寒風沢内田の3)に隣接する。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.5mの舗装市道に等高に接面する。公図上では幅員が約2mの道に西側で接面しているが、道の実態はない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4の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	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	北側で周知の埋蔵文化財包蔵地・赤間遺跡に隣接する。	
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	未登記附属建物が存する。 登記上は、物件1上に家屋番号4番の建物(及び附属建物符号1)が存するが、現存しない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区 分	主である建物： 家屋番号 5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)：	平成 20 年 1 月 7 日 新築	
	経 過 年 数 ：	17年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ：	13年	
構 造	木造瓦葺平家建		
仕 様	外 壁： サイディング 床 ： フローリング 内 壁： クロス貼り等 設 備： 電気・給水 天 井： クロス貼り等 その他： 太陽光発電システムを利用している(オール電化仕様)。		
	(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)	115.50㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅	
	間 取 り	別添間取図の通り	
品 等	普 通		
保守管理の状態	やや劣る		
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	内壁のクロス貼りに亀裂や汚れなどがあり、経年相応の損傷が見られる。 家庭ごみ等が少量残置されている。		

区 分	未登記付属建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 :		不 詳
	経 過 年 数 :		不 詳
		経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
仕 様	外 壁: 亜鉛メッキ鋼板		床 : 土間
	内 壁: あらわし		設 備: なし
	天 井: 合板		
	その他:		
床 面 積 (現 況)	30.00㎡(概測)		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置	
	間 取 り	別添間取図の通り	
品 等	劣 る		
保守管理の状況	劣 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	作業資材等が残置されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 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	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	7,330円/㎡	0.87	1,190.91㎡	0.90	6,835,000円
2	7,330円/㎡	0.87	519.63㎡	0.90	2,982,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

○ 物件1、2

地価公示 石巻-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,740\text{円/㎡} & \times & \frac{98.4}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{115} & = & 7,330\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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: 方位2

◇ 地域格差 : 街路-3、交通接近3、環境15、行政0

イ 個別格差: 形状-3、規模大-10、方位0(物件1、2)

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 10%)

② 物件4(建物)

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、建物の価格を判定した。

a 主である建物

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
4	167,000円/㎡	115.50㎡	0.37	7,137,000円

ウ 現価率: 経過年数17年、経済的残存耐用年数 13年、観察減価 15%、残価率 0%
により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.37 = \{ 0 + (1 - 0) \times (13\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.15)$$

b 未登記附属建物

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
4	91,000円/㎡	30.00㎡	0.00	0円

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了している

c 建物価格

番号	主である建物 ア	未登記附属建物 イ	建 物 価 格 ア+イ
4	7,137,000円	0円	7,137,000円

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1、2については土地利用権等価格を控除し、物件4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、以下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 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	6,835,000円	1.00	0.05	使用借権	342,000円
2	2,982,000円	1.00	0.05	使用借権	149,000円

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 使用借権 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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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+イ)×ウ×エ×オ
1	6,835,000円	－ 342,000円	1.00	0.70	0.60	2,727,000円
2	2,982,000円	－ 149,000円	1.00	0.70	0.60	1,190,000円
4	7,137,000円	＋ 491,000円	1.00	0.70	0.60	3,204,000円
一括価格(合計)						7,121,000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：対象不動産周辺における最近の不動産需要を基に、個別性を勘案して、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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 石巻－22

所 在 : 石巻市小船越字屋浦6番3

価 格 : 8,740円/㎡

位 置 : JR鹿又駅の北方約5.2km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 410㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側5m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅や一般住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条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 石巻市飯野字絵図沢
地 番 4 番
地 目 宅地
地 積 1190.91 平方メートル

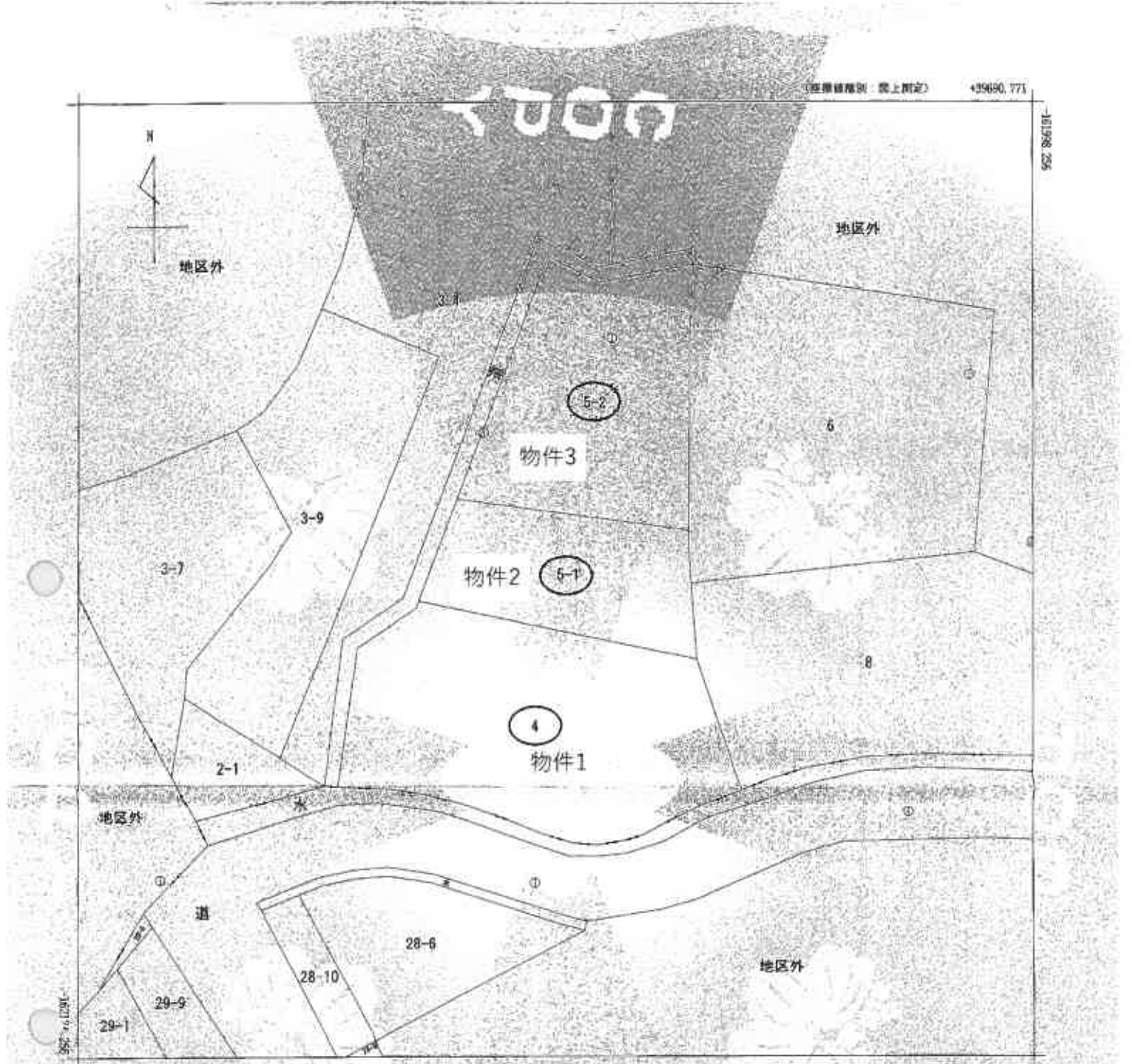
2 所 在 石巻市飯野字絵図沢
地 番 5 番 1
地 目 宅地
地 積 519.63 平方メートル

~~3 所 在 石巻市飯野字絵図沢
地 番 5 番 2
地 目 畑
地 積 821 平方メートル~~

4 所 在 石巻市飯野字絵図沢 5 番地 1、4 番地
家屋 番号 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 115.50 平方メートル

GSI Maps





439690.771 (座標補正: 地上測定) 161998.296
 439690.771 (座標補正: 地上測定)
 (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(rouhoku/si/hel/yotoku/2013/ps)による修正がされています。



請求部	所在	石巻市飯野字総図				地番	5番1			
出力	1/500	精度	中三	座標系	×	分類	地籍法第14条第1項			
作成	昭和59年2月			座標系	×					
年月日				座標系	×					

これは地図に記載されている内容の証明となる地図である。

(仙台法務局石巻支局管轄)
 令和6年9月12日
 東京法務局中野出所
 登記官

A3をA4に縮小

請求番号: 6-1
 (1/1)

登記年月日：平成20年1月10日

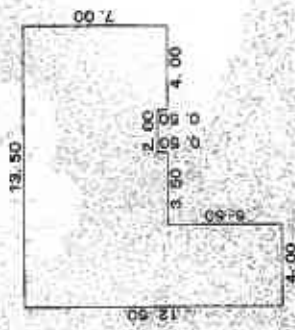
044486

各階平面図

建物図面

家屋番号 5-1

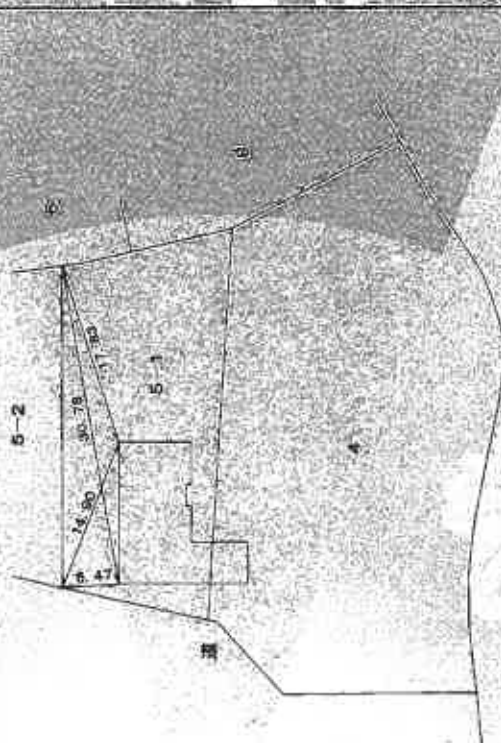
建物の所在 石巻市東野字松岡栄5番地1、4番地



床面積				
13.50	×	0.80	=	87.75000
4.00	×	0.80	=	2.00000
7.50	×	0.80	=	3.75000
4.00	×	5.80	=	22.00000
計				115.50000

延床面積 115.50 m²

物件4



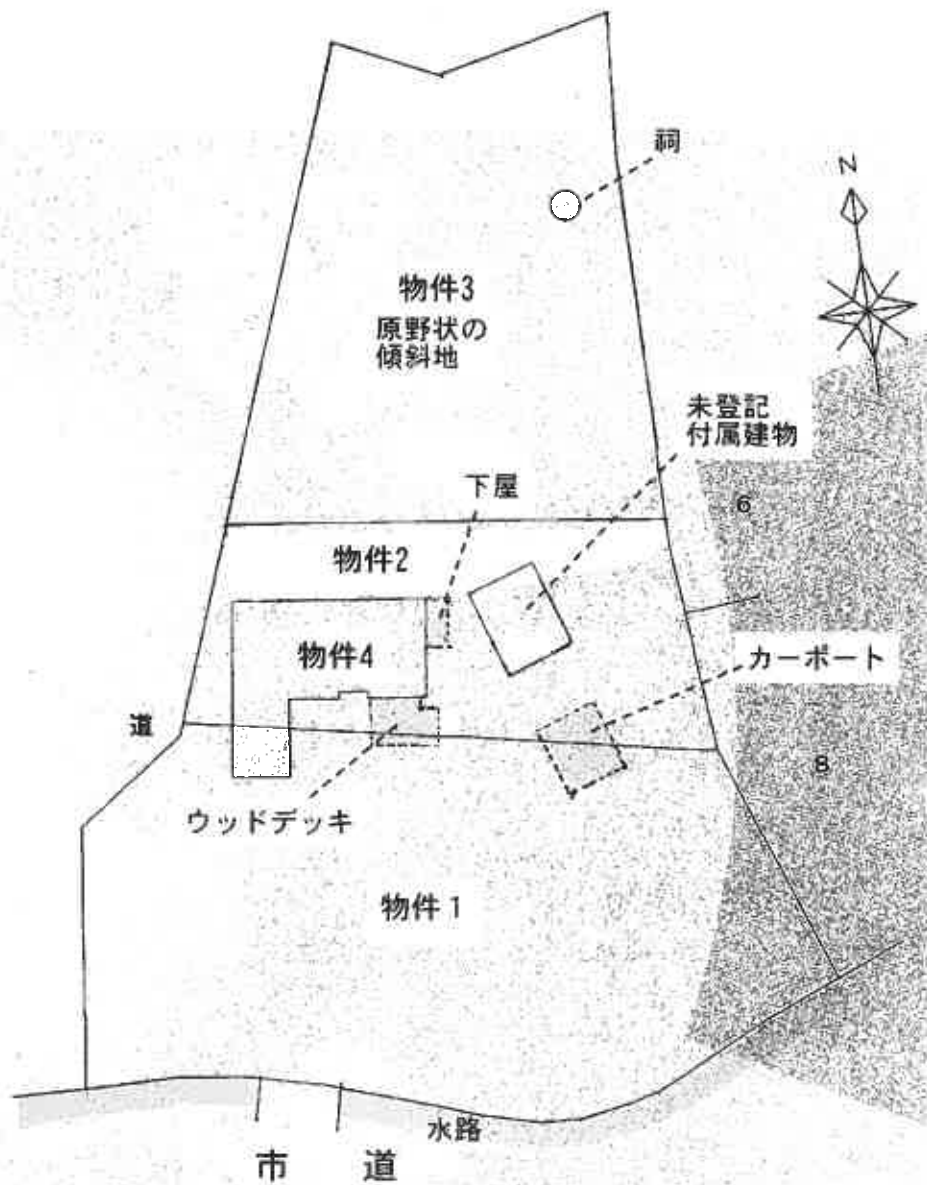
作成者

縮尺 1/250

申請人

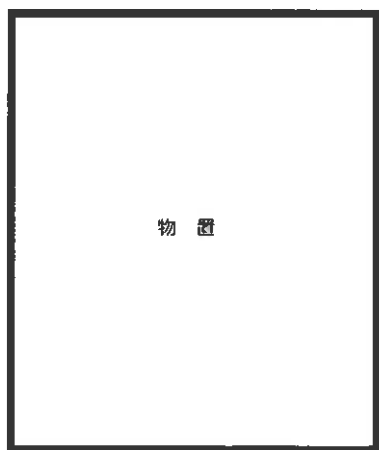
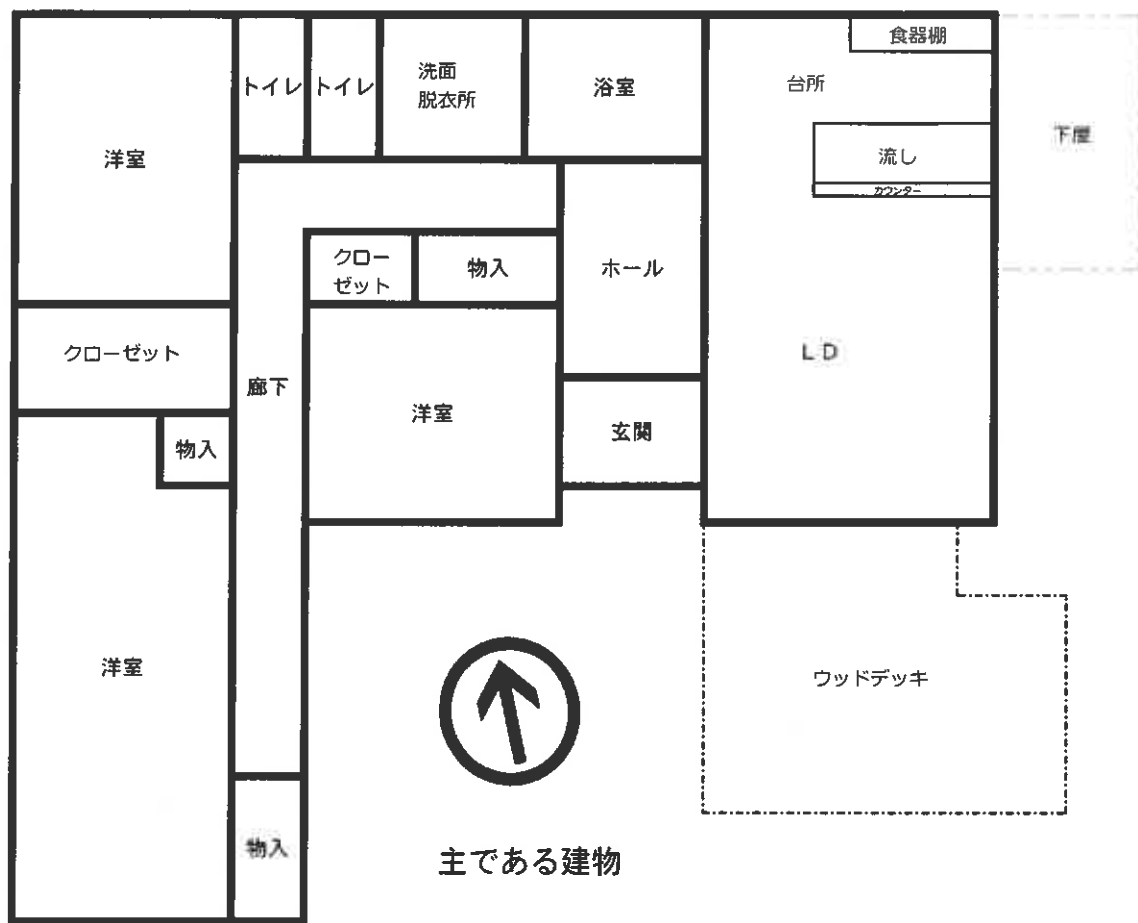
縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会保証)



土地建物位置関係図

1 階



未登記付属建物・物置



間取図
(物件4)