

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)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月 19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 8月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石巻市築山一丁目                       |
|   | 地 番   | 26番23                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 156.90平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市築山一丁目26番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 26番23                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階58.24平方メートル<br>2階44.71平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

---

---

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。



物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石巻市築山一丁目                       |
|   | 地 番   | 26番23                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 156.90平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市築山一丁目26番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 26番23                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階58.24平方メートル<br>2階44.71平方メートル |



令和7年(ケ)第18号  
令和7年2月28日受理  
令和7年4月1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   | 石巻市築山一丁目                       |
|   | 地 番   | 26番23                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 156.90平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市築山一丁目26番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 26番23                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階58.24平方メートル<br>2階44.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	石巻市築山一丁目4番28号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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について

物件1は北側で石巻市所有の26番28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2について

物件2に隣接して所有者の設置したスチール製物置(動産)2基が存在する。  
室内でペットとしてウサギが飼われている。  
外観上、建物の内外に損傷は見当たらない。

(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 (本件所有者 )	私は、本物件に居住し、占有しています。私以外に本物件を占有している者はありません。調査日には都合で立ち会えませんが立入調査をしてもらって結構です。 (電話による聴取)

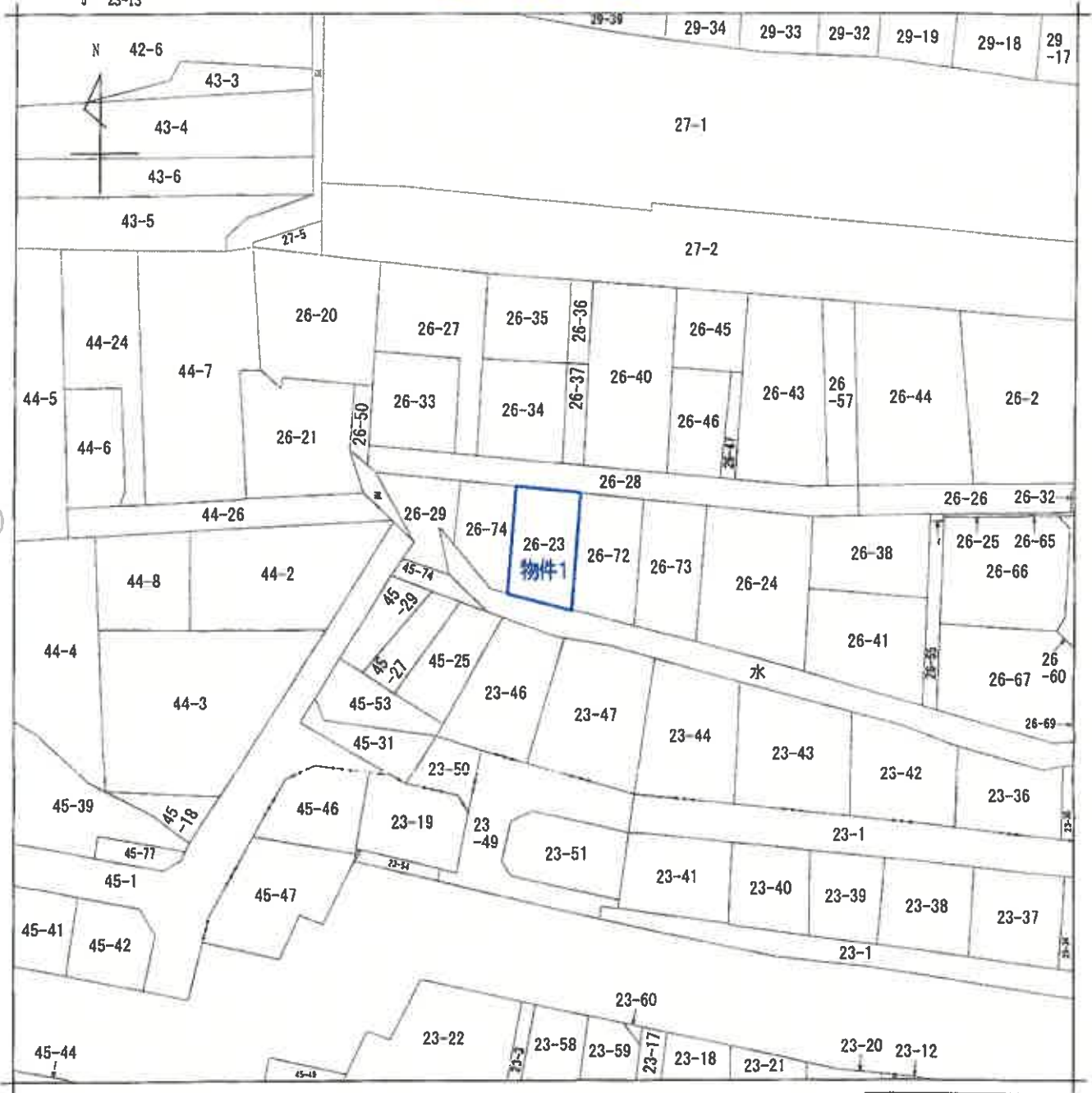
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年3月11日 (火) 11:30-11:50	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年3月11日 (火) 12:20-12:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年3月11日 (火) 12:50-13:00	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年3月13日 (木) 11:00-11:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年3月25日 (火) 9:00-9:10	執行官室	所有者より占有状況等聴取 (電話による聴取)
R7年3月27日 (木) 10:00-10:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月 27日 目的物件は施錠はされていないが不在であったので、立会人 B _____ を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p>		

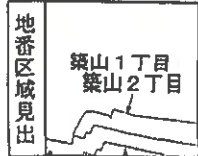
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写

26-56 23-64  
23-13



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 築山2丁目  
B 築山1丁目

A 4 判 に 縮 小

部 分	所 在	石巻市築山一丁目			地 番	26番23		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項	

これは地図に準ずる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7年2月7日

広島法務局

地図整理番号：M03220

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：令和3年1月15日

# 地積測量図

地番 26番23、26番72  
26番73

土地の所在 石巻市築山一丁目

### 求積表

物件1

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	面積
115	-174375.852	36586.686	-1485333.507336	15.27
202	-174375.137	36586.240	-1897550.240834	9.63
206	-174392.312	36597.568	1485473.713616	17.22
136	-174391.080	36597.772	1897723.841380	9.87
合計			313.806826	
合計面積			156.90	m <sup>2</sup>

物件2

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	面積
202	-174375.137	36586.290	-1451847.390662	17.22
201	-174374.423	36605.694	-1922652.367498	9.63
205	-174393.527	36607.316	1452000.505802	19.15
206	-174392.312	36597.568	1922849.632112	9.82
合計			380.359254	
合計面積			175.17	m <sup>2</sup>

物件3

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	面積
201	-174374.423	36605.694	-1426731.528986	19.15
105	-174373.708	36615.498	-1925829.473400	9.63
135	-174384.728	36616.944	1426897.964496	21.07
205	-174393.527	36607.316	1927048.473350	9.70
合計			385.135460	
合計面積			192.56	m <sup>2</sup>

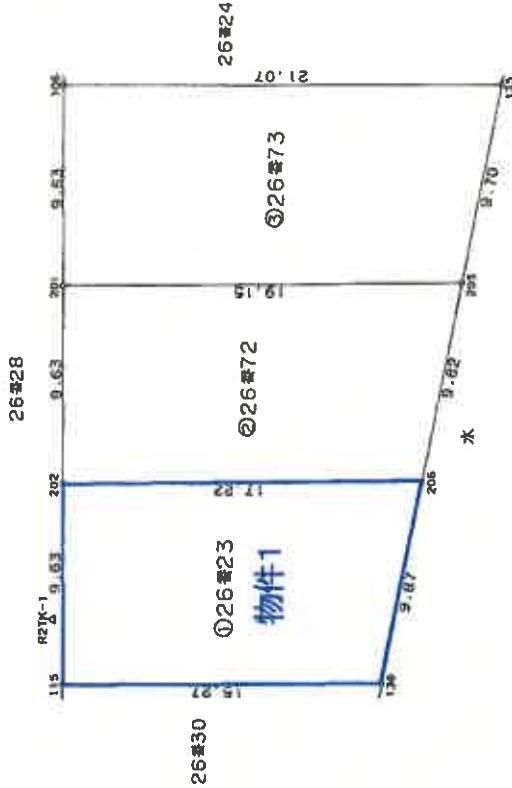
合計面積 524.6507700 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 26番23	156.9034130 m <sup>2</sup>
② 26番72	175.1796270 m <sup>2</sup>
③ 26番73	192.5677300 m <sup>2</sup>

### 基準点一覽表

測点名	X座標	Y座標	備註
GNSS (天本)	-174763.003	33146.759	電子基準点
(文川)	-171979.468	53059.901	電子基準点
R2TK-1	-174376.138	36588.812	測量基点 (鉄釘)
R2TK-2	-174369.239	36627.746	測量基点 (鉄釘)

測量年月日 令和2年10月26日 平面測角法標系 第10系



### 境界線の種類及び形状

境界点	境界線の種類及び形状	点番号	備考
105	境界線	r3590	
115	市アラスチラック状		隣接プロットに打設
135	市プレート		隣接プロットに打設
136	市プレート		
201	コンクリート敷		新設
202	コンクリート敷		新設
205	プレート		新設
206	プレート		新設

作成者

(令和3年 1月 6日)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

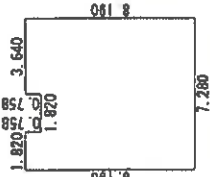
登記年月日：令和4年5月12日

# 各階平面図

# 建物図面

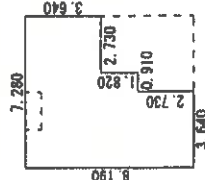
家屋番号 26番23  
 建物の所在 石巻市薬山一丁目26番地23

1階

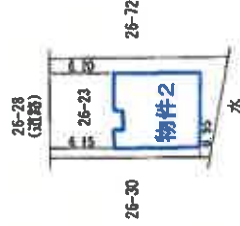


求積表	
3.640 × 8.190	= 29.811600
1.820 × 7.432	= 13.528240
1.820 × 8.190	= 14.905800
合計	58.243640
床面積	58.24 m <sup>2</sup>

2階



求積表	
2.730 × 3.640	= 9.937200
0.910 × 5.460	= 4.968600
3.640 × 8.190	= 29.811600
合計	44.717400
床面積	44.71 m <sup>2</sup>



A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

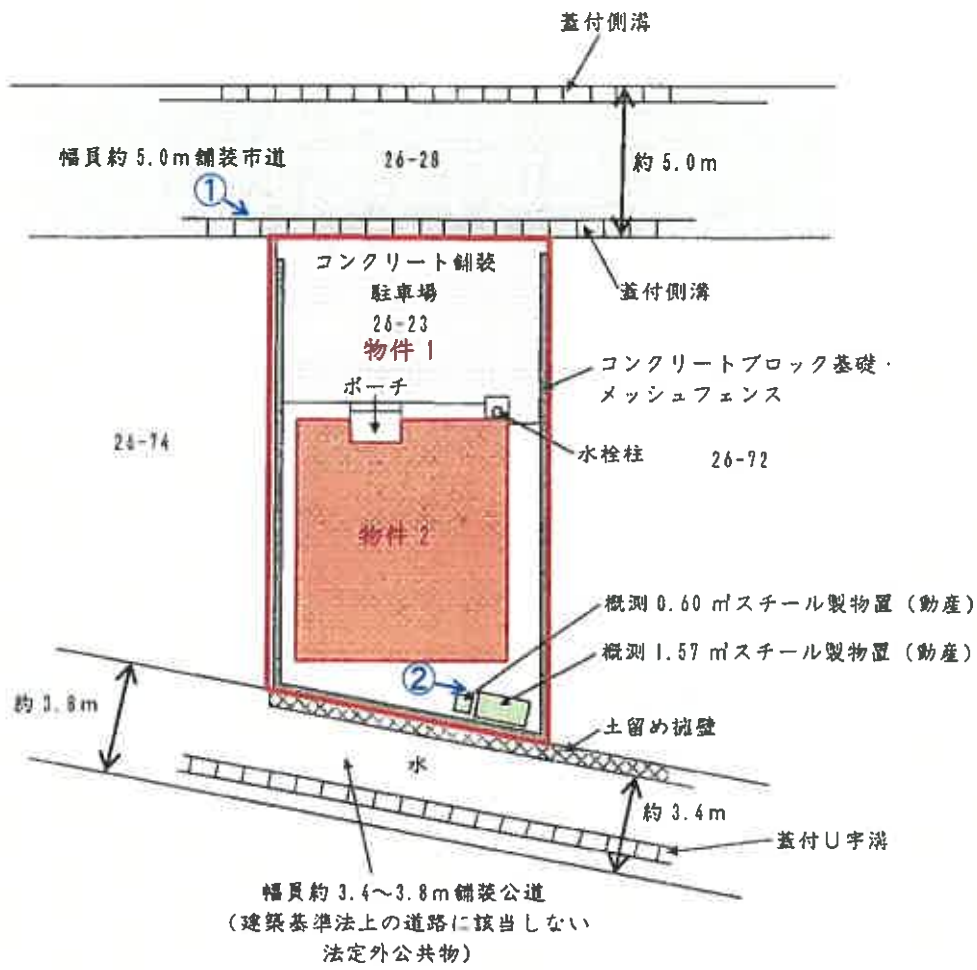
(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。  
 (仙台法務局5巻支局登録)  
 令和7年2月7日 広島法務局

(8枚目)

登記官





凡例  
←○写真(撮影場所)

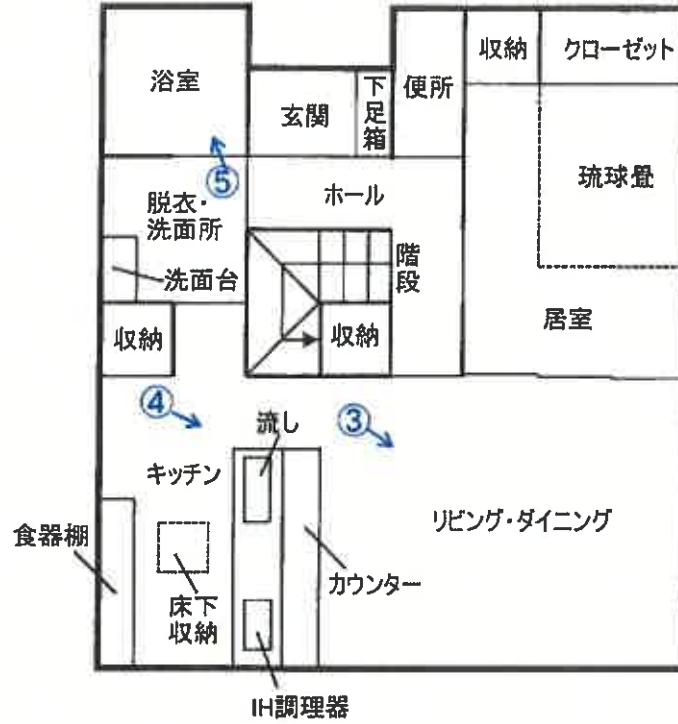


土地建物位置関係図  
縮尺 = 1 : 250

(9枚目)

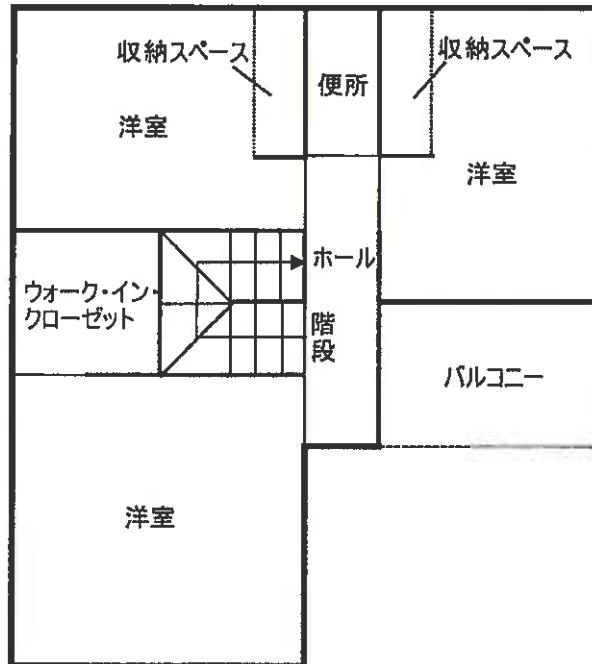
物件2

1F



凡例  
○ 写真(撮影場所)

2F



(10枚目)

建物間取図

写真①



写真②



写真③ 以下、物件2の内部の状況



写真④



写真⑤



令和 7 年 (ケ) 第 18 号

令和 7 年 3 月 27 日 現地調査

令和 7 年 4 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 佐藤 紀彦

## 第1 評価額

一括価格	
金 11,957,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,748,000 円
物件2(建物)	金 10,209,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
1	物件1の土地南東側に、概測1.57㎡のスチール製物置(動産)、及び概測0.60㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。



## 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「蛇田」駅の南方・道路距離約1.8km (別添『位置図』参照)			
付近の状況	<p>目的物件は、石巻市中心部の南西方、大街道と呼ばれる国道398号線南側背後の低平地上に形成された住宅地域に存する戸建住宅及びその敷地である。周辺一帯は、東日本大震災の際に、浸水深3m前後の津波被害を受けた地域となるが、震災から長期が経過したこともあり、現在、被害の痕跡は全般的に乏しい状況にある。また、目的物件南方約525m(最短の直線距離。以下同じ)の地点で、令和4年3月に、防潮堤機能を備えた高盛土道路「都市計画道路 門脇流留線(門脇工区)」(県道 石巻工業港矢本線)が供用開始されたほか、目的物件南方約210mの地点でも、令和5年3月に、災害発生時の避難路に位置づけられる「都市計画道路 釜大街道線」が全線開通しており、震災以降のインフラ整備・防災対策等は着実に進められている。</p> <p>地域内の街路は、幅員約5mの舗装市道が標準。他の市道等を介し、大街道・門脇地区を横断する国道398号線、及び石巻市の港湾部と東松島市を結ぶ県道 石巻工業港矢本線に連絡しており、系統連続性は普通程度である。他方、個別かつ小規模の開発により、宅地化が進められてきた地域となるため、街路配置は効率性をやや欠いており、目的物件付近でも、行き止まり道路等が散見される。</p> <p>周辺環境に関して、当該地域では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。</p> <p>標準的な画地は間口約12m・奥行約15m・規模180㎡程度の長方形地で、標準的使用は戸建住宅敷地と判断した。</p>			
各種公共公益利便施設への道路距離	最寄商業施設「ザ・ビッグ釜大街道店」:	約590m	市立釜小学校:	約740m
	石巻市役所:	約2.9km	市立青葉中学校:	約1.6km
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	準工業地域
	建蔽率	指定: 60%	容積率	指定: 200%
	防火規制	特になし	その他の規制	特別用途地区「大規模集客施設制限地区」
画地条件	地積	156.90㎡	間口・奥行	約9.5m×約15~17m
	形状	略長方形(やや台形状)	地勢	平坦
	街路接面状況	二方路画地(次頁「特記事項」欄②参照)	街路との高低差	北側市道と等高に接面
	その他	特になし		
接面道路の状況	<p>○ 北側約5m、市道、舗装(有)、等高に接面 建築基準法上: 法第42条1項1号該当</p> <p>○ 南側約3.4~3.8m、公道、舗装(有)、約60cm高く接面(次頁「特記事項」欄②参照) 建築基準法上の道路に該当しない</p>			
土地利用状況等	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: なし      ガス配管: なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照			
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。			
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。			
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。			

<p>ハザードマップ</p>	<p>目的物件が属する周辺一帯は、国土交通省東北地方整備局北上川下流河川事務所作成「洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」において、浸水想定区域(浸水深0.5～3.0m未満)の指定を受けるほか、石巻市が令和5年8月に公表した津波ハザードマップにおいても、浸水深3m以上5m未満の地域となる。しかし、石巻市内でも、旧北上川下流域に展開する低平地は、その大半が洪水・津波の浸水想定区域となるため、水害の危険性が特段高い地域とは言えない。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①物件1の土地南東側に、概測1.57㎡のスチール製物置(動産)、及び概測0.60㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。また、物件1の土地北側(物件2の建物北側)は、駐車場として利用するため、コンクリート舗装が施されており、普通車3台程度収容可能である(別添『土地建物位置関係図』参照。以下同じ)。</p> <p>②地図に準ずる図面(所謂「公図」)上、物件1の南側には、「水」と記載された水路が存するが、現況は、蓋付U字溝部分を含む舗装公道であり、石巻市建設部道路課が管理する法定外公共物となる。当該公道は、東西の市道接続部分に車止めが設けられているほか、各宅地との間に、擁壁やブロック塀等の囲障が設けられているため、人や自転車の通行量は全般的に少ない。また、物件1の土地との間にも、前述の通り、約60cmの高低差があり、土留め擁壁とコンクリートブロック基礎・メッシュフェンスが設けられていることから、当該公道より物件1の土地には出入りできない状態にある。しかし、物件1の土地から見た場合に、南側に一定規模の空間(隣棟間隔)が存することにより、日照・通風等が確保され、物件1の土地に係る居住の快適性を高めることに寄与している。よって、北側市道の背面道となる南側公道は、現状において、出入りを行い、通行の用に供することはできないが、二方路として、一定の効用増(増価)が認められるものとなる。</p>

## 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26番23		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和3年5月21日新築	
	経 過 年 数	4 年	
	経済的残存耐用年数	31 年	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	白を基調としたカラードウッド(天然木)パネル、ビニールクロス貼 ほか	
天 井	天 井	ビニールクロス貼 ほか	
	床	フローリング、琉球畳、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・衛生(浄化槽)・換気(24時間換気システム)・プロパンガス・ガス給湯器・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターホン)設備。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座。台所ではシステムキッチンと一体化したIH調理器具を利用する。	
	そ の 他	開口部窓は複層ガラスを使用。	
	(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	58.24㎡	
	2 階	44.71㎡	延 102.95㎡
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	築4年程度で、築年の浅い標準仕様の一般戸建住宅である。全体的に高級感は認められないものの、内壁に天然木パネルを使用しているほか、内壁クロス、床材の色調にもこだわりが感じられる。また、設備・設計面でも、必要な機能が備えられている。さらに、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は、比較的良好と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	室内でうさぎを1羽を飼育しているが、臭いや内装の傷等は特に確認されなかった。全体的に、築年が浅いこともあって、一定の美観を維持しており、緊急に修繕等を必要とする箇所も見られなかったことから、維持管理の状態は比較的良好と判定した。		
建 物 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。		

## 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通り求めた。

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	28,000円/㎡	1.02	156.90㎡	1.00	4,481,000円

#### 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 【石巻(県)－21】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 28,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & \equiv & 28,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 接道方位:西側 +1% (1.01)
- ◇ 地域格差 : 道路幅員・系統連続性 +1% (1.01)  
市内中心部・公共公益施設への接近性 △1% (0.99)  
上記相乗積 100% (1.01 × 0.99 ≐ 1)

#### イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 接道条件:二方路(※背面道との高低差、出入りの可否等も考慮) +1% (1.01)
- 接道方位:南側(※南側背面道につき、幅員・隣棟間隔等も考慮) +1% (1.01)
- 上記相乗積 102% (1.01 × 1.01 ≐ 1.02)

#### ウ. 地積:登記簿数量による

#### エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

#### (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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	242,000円/㎡	102.95㎡	0.62	15,447,000円

#### ウ. 現価率

経済的全耐用年数35年、経過年数4年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率30%、残価率2%により現価率を査定した。

#### ◇ 現価率査定根拠

$$0.62 \quad \equiv \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left( 1 - 0.02 \right) \times \left( \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 31\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 35\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left( 1 - 0.30 \right)$$

## 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、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、下記の通り評価額を求めた。

### (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	4,481,000円	1.00	0.35 法定地上権	1,568,000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：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

### (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	4,481,000円	-1,568,000円	1.00	1.00	0.60	1,748,000円
2	15,447,000円	+1,568,000円	1.00	1.00	0.60	10,209,000円
一括価格(合計)						11,957,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

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【石巻(県)－21】

所 在 : 石巻市三ツ股一丁目80番116「三ツ股1-1-80」  
価 格 : 28,500円/㎡  
位 置 : JR仙石線「蛇田」駅の南西方道路距離約1.7km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 199㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西側約6m舗装市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域、準工業地域  
指定建蔽率60%、指定容積率200%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

### ※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

物 件 目 録

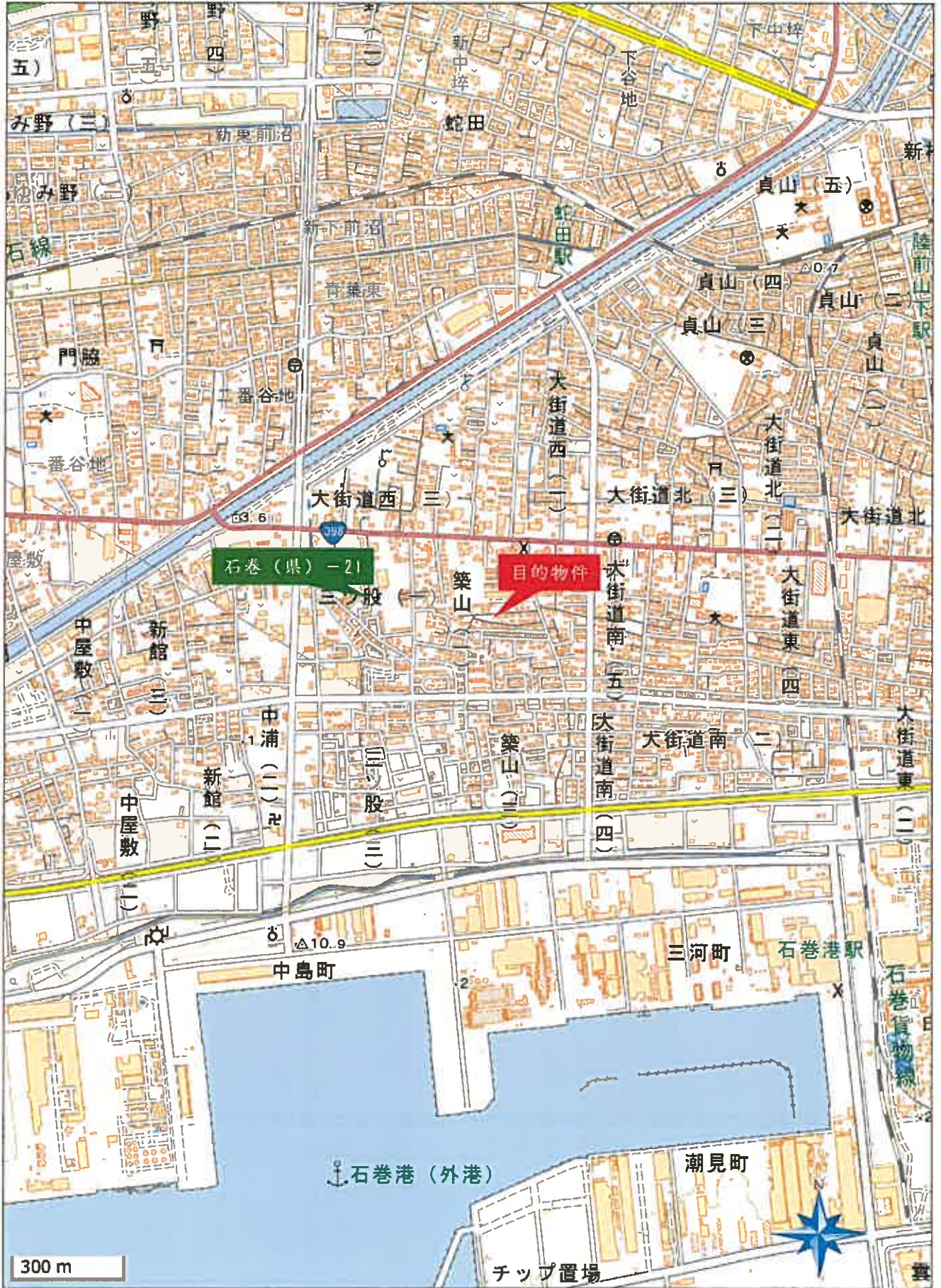
- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石巻市築山一丁目                       |
|   | 地 番   | 26番23                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 156.90平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市築山一丁目26番地23                 |
|   | 家屋 番号 | 26番23                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階58.24平方メートル<br>2階44.71平方メートル |





# 地理院地図

GSI Maps



位置図





地図に準ずる図面写  
 (公図写)  
 縮尺不明

地積測量図

地番 26番23、26番72  
26番73

土地の所在 石巻市築山一丁目

求積表

No.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
115	-174375.862	38586.686	-1485333.507336	15.27
202	-174375.137	38596.290	-1897550.240834	9.63
206	-174392.312	38597.568	1485473.713616	17.22
136	-174391.090	38587.772	1897723.841380	9.87
合計			313.806826	
合計面積			156.9034130	
			156.90	m <sup>2</sup>

No.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
202	-174375.137	38596.290	-1451847.390662	17.22
201	-174374.423	38605.894	-1922652.387998	9.63
205	-174393.527	38607.316	1452000.505802	19.15
206	-174392.312	38597.568	1922849.632112	9.82
合計			350.359254	
合計面積			175.1796270	
			175.17	m <sup>2</sup>

No.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )	距離
201	-174374.423	38605.894	-1426731.528986	19.15
106	-174373.708	38615.498	-1926629.473400	9.63
135	-174394.728	38616.944	1426897.664496	21.07
205	-174393.527	38607.316	1927048.473350	9.70
合計			385.135460	
合計面積			192.5677300	
			192.56	m <sup>2</sup>

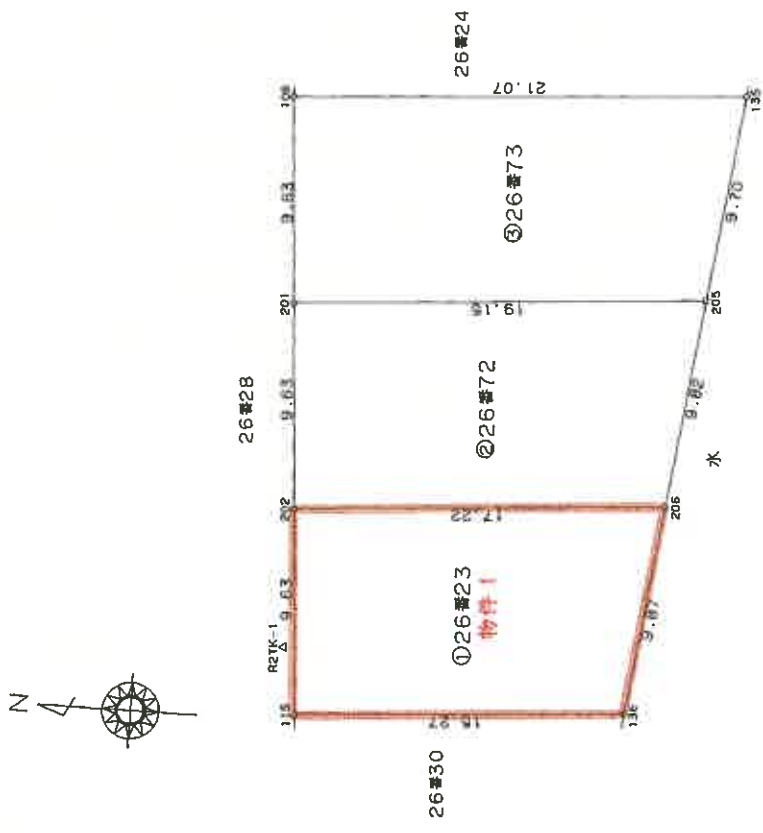
合計面積 524.6507700 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 26番23	156.9034130 m <sup>2</sup>
② 26番72	175.1796270 m <sup>2</sup>
③ 26番73	192.5677300 m <sup>2</sup>

基準点一覧表

測点	地番	X座標	Y座標	備
106	26番23	-174765.043	33146.759	電子基準点
115	(矢野)	-171879.468	53059.901	電子基準点
135	(矢野)	-174375.138	38589.812	測量多角点(新設)
201	R21K-1	-174369.239	38627.746	測量多角点(新設)
205	R21K-2	-174369.239	38627.746	測量多角点(新設)

測量年月日 令和2年10月26日 平面直角座標系 第10系



境界線の種類及び形状

境界点	境界線の種類	形状	積算番号	備
106	市道	既設	r3190	
115	市道	既設		
135	市道	復元		既設プラホに打設
201	市道	復元		既設プラホに打設
205	コンクリート杭	新設		
206	コンクリート杭	新設		
205	プレート	新設		
206	プレート	新設		

作成者

(令和3年 1月 6日)

申請人

縮尺 1/250

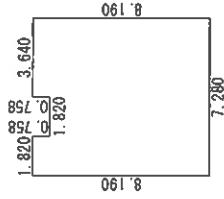
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号	26番23
建物の所在	石巻市葉山一丁目26番地23

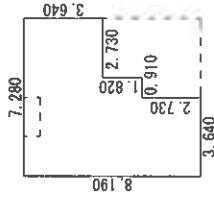
1階



求積表

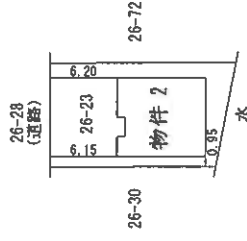
$3.640 \times 8.190$	=	29.811600
$1.820 \times 7.432$	=	13.526240
$1.820 \times 8.190$	=	14.905800
<b>合計</b>		<b>58.243640</b>
床面積		58.24 m <sup>2</sup>

2階



求積表

$2.730 \times 3.640$	=	9.937200
$0.910 \times 5.460$	=	4.968600
$3.640 \times 8.190$	=	29.811600
<b>合計</b>		<b>44.717400</b>
床面積		44.71 m <sup>2</sup>

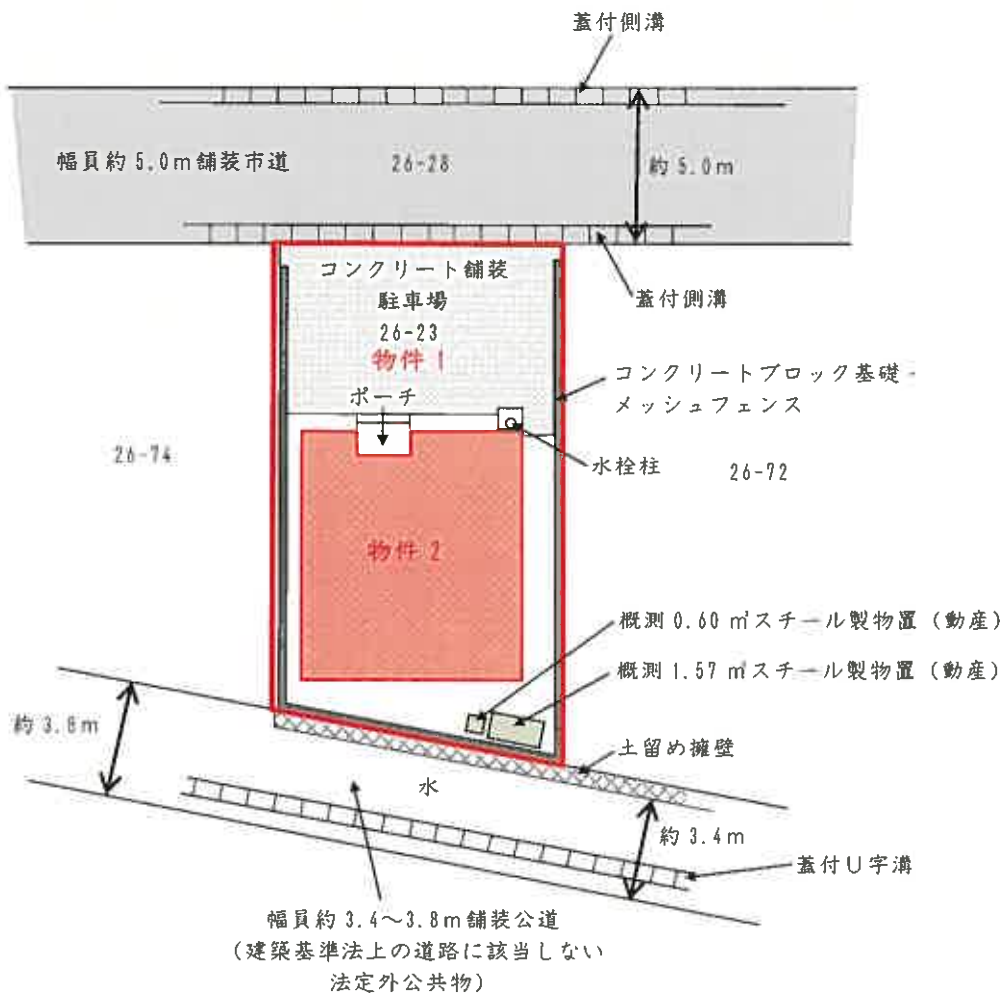


(単位: m)

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

年 5 月 9 日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

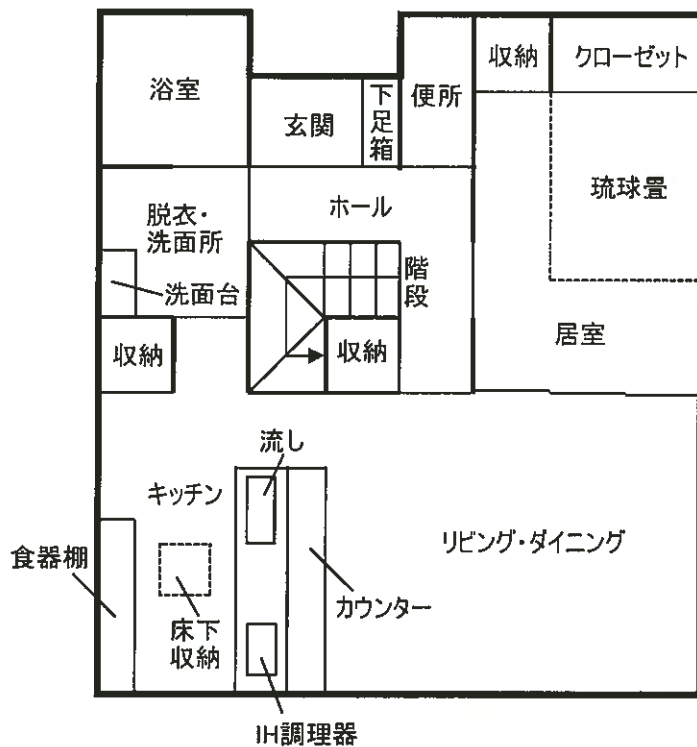


土地建物位置関係図

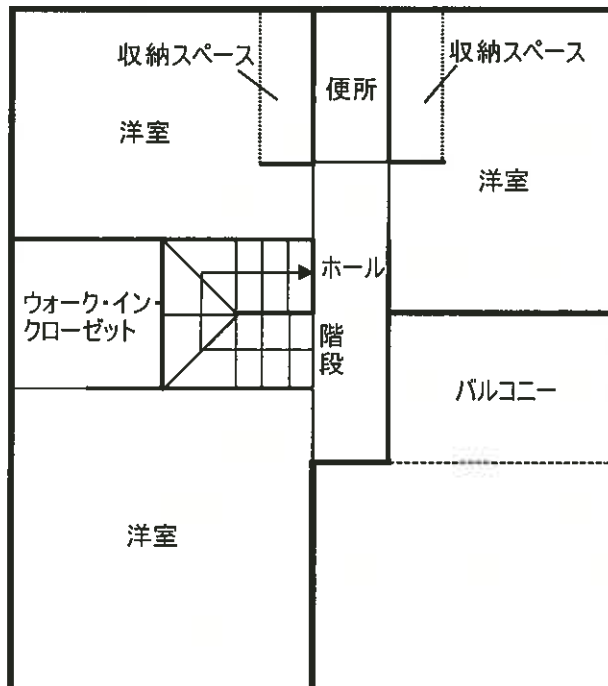
縮尺=1:250

# 物件2

1F



2F



建物間取図