

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 11 月 26 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 12 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 25 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 8 年 1 月 9 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 11 月 26 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）
1, 2	6, 418, 000 5, 134, 400	一括	1, 283, 600	47, 508	13, 723
1	3, 862, 000				
2	2, 556, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目 |
| | 地 番 | 10番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目10番地30 |
| | 家屋 番号 | 10番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階67.90平方メートル
2階57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目 |
| | 地 番 | 10番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目10番地30 |
| | 家屋 番号 | 10番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階67.90平方メートル
2階57.96平方メートル |



令和7年(ケ)第 65号
令和7年7月 4日受理
令和7年8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 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目 |
| | 地 番 | 10番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目10番地30 |
| | 家屋 番号 | 10番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階67.90平方メートル
2階57.96平方メートル |



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 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	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	■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 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	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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

その他の事項

■ 物件1について

物件1は南側で桃生郡河南町（現石巻市）所有の17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2について

物件2に隣接して、所有者の設置したウッドデッキ2基、スチール製物置（動産）1基が各存在する。

債務者兼所有者によると、平成23年頃に1, 2階のトイレの便器を、令和2～4年頃に給湯機器を交換しているとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	現況調査には、都合で立ち会うことができず、破産管財人に立ち会ってもらいました。 以前は物件2に居住していたのですが、令和7年1月17日に転居し、現在は空き家になっています。 スチール物置は物件2を建てたのと同時に、ウッドデッキは平成12～14年頃にそれぞれ私が設置しました。 物件2は増改築等はありませんが、平成23年頃に1階と2階のトイレの便器を交換しています。また、令和2～4年頃に給湯設備を交換したと記憶しています。 (以上、電話による陳述)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

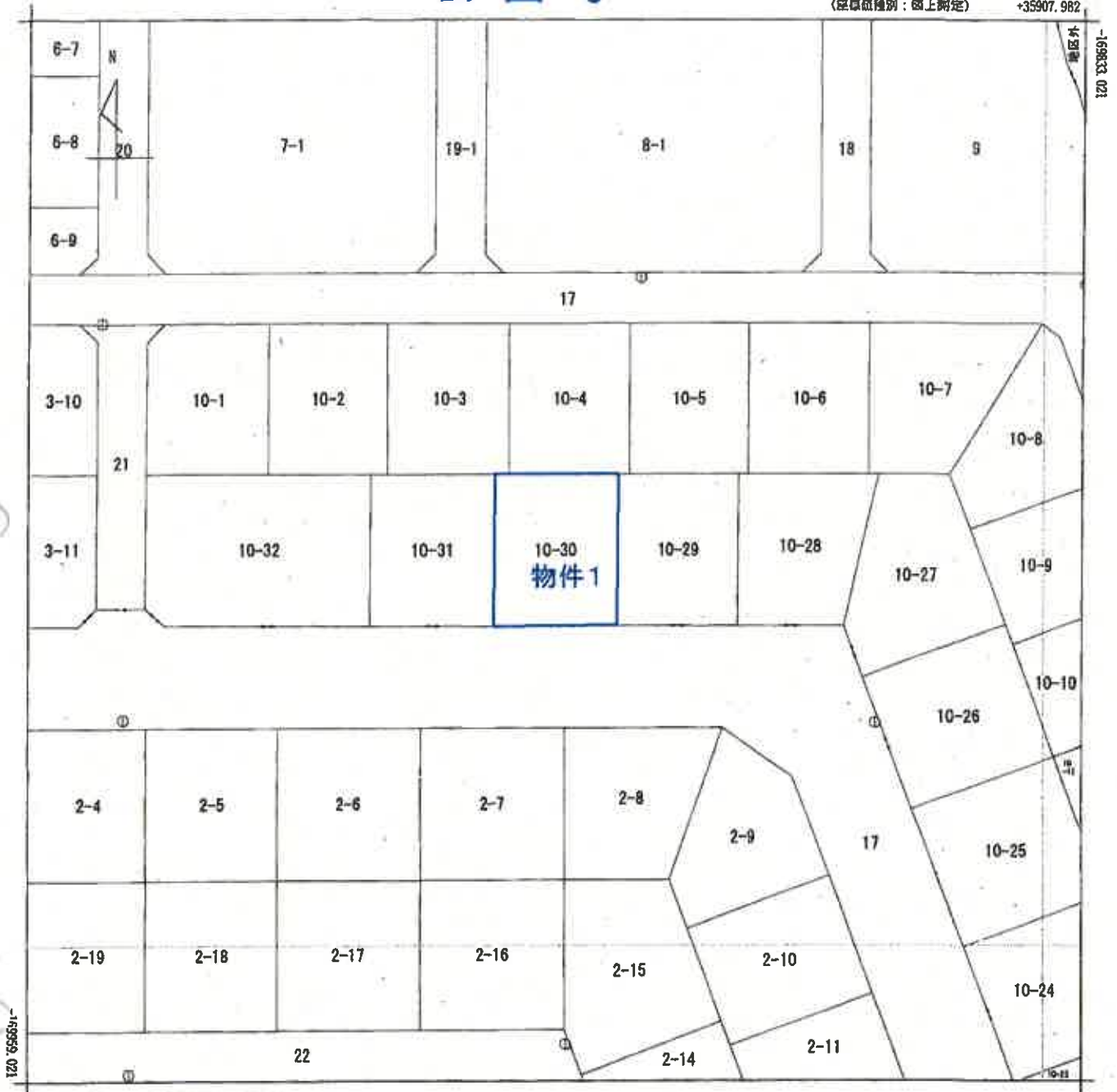
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月10日 (木) 11:30-11:50	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料請求 (7/14資料送付) 及び接道の調査
R7年7月10日 (木) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年7月16日 (水) 16:00-16:20	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年7月25日 (金) 10:00-10:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、債務者兼所有者 A の破産管財人より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年7月30日 (水) 15:20-15:40	執行官室	債務者兼所有者 A から占有状況等聴取 (電話による聴取)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

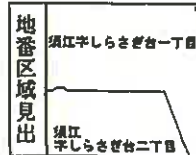
(座標値種別：図上測定)

+35907.982



+35782.982 (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 4 判 に 縮 小

請求部	所在	石巻市須江字しらさぎ台一丁目				地番	10番30			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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9年8月30日			縮付年月日(原図)	平成10年2月18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。

令和7年4月16日
仙台法務局石巻支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

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。
令和7年4月16日 仙台法務局石巻支局

令和7年4月16日

仙台法務局石巻支局

登記直

(7 枚 目)

請求番号: 8-2

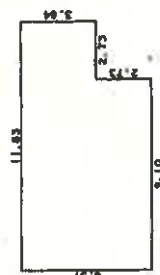
067037 各階平面図

案卷号	44842-10-30
-----	-------------

建築物の所在

18-4 古 代 書

題一

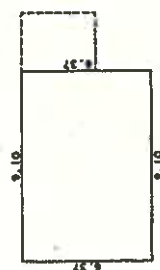


我 祖 家

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 9.10 = 57.9670 \\ 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \end{array}$$

合 計	67.9042
床 面 積	67.90 m ²

2 聖



救 国 文

$$\begin{array}{r} 6.57 \times 9.10 = 57.9670 \\ \underline{} \end{array}$$

床面積 57.96 m²

作者

5月13日作製)

1/250
縮尺

中研人

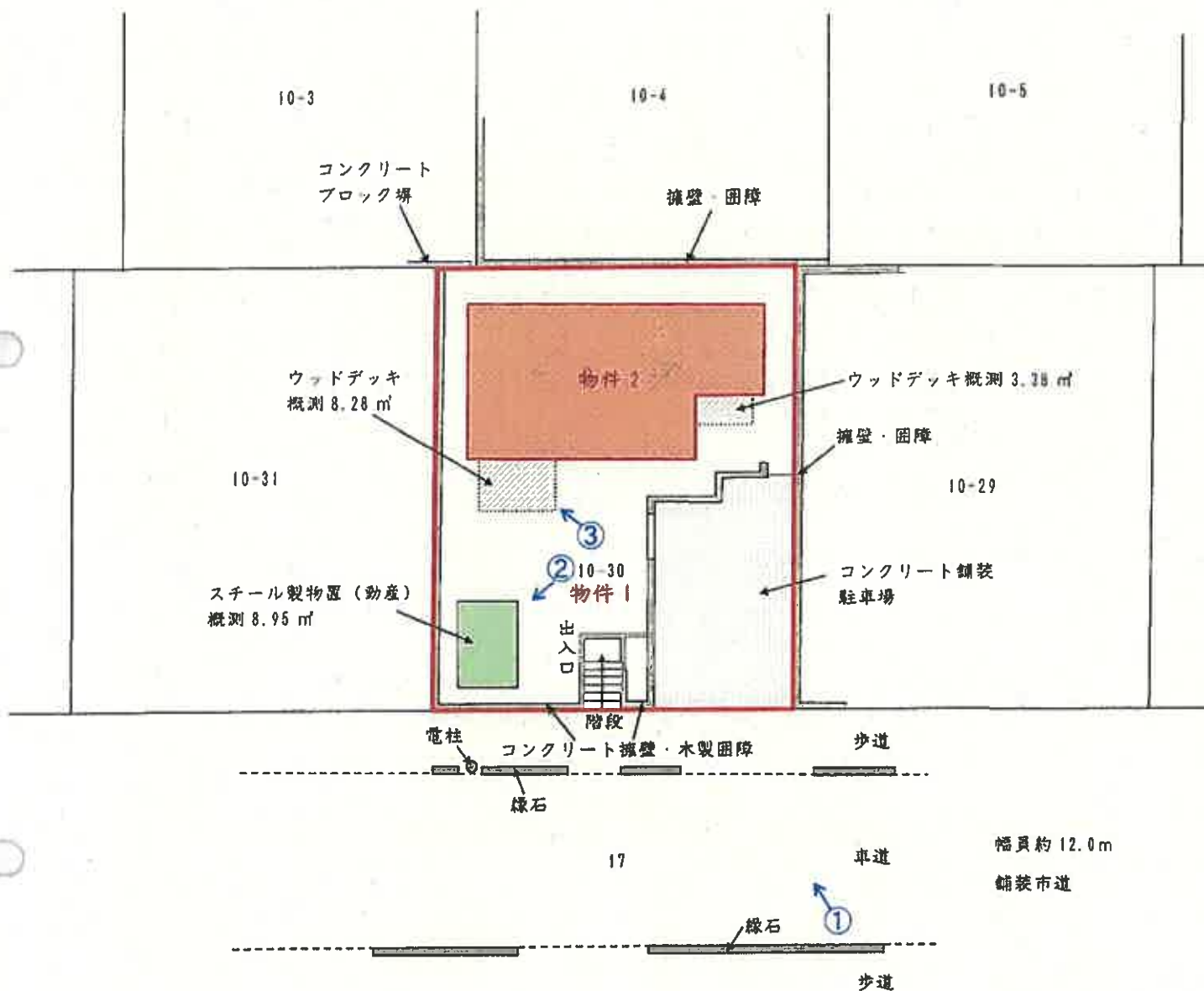
縮尺 $\frac{1}{500}$

(金士嘉堡區議會)

A4判に縮小

(中篇小说)

91.5.8H



土地建物位置関係図
縮尺=1:250

写真①



物件2

物件1

写真②



スチール製物置(動産)

物件1

写真③



ウッドデッキ

写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



令和 7 年（ケ） 第 65 号
令和 7 年 7 月 25 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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 6,418,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,862,000 円
物件 2 (建物)	金 2,556,000 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 番 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の土地南西側に、概測8.95㎡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(以下同じ)。
2	物件2の建物1階南側の2箇所にウッドデッキが設置されており、各概測面積は8.28㎡、3.38㎡となる。

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)

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「陸前赤井」駅の北方・道路距離約4.8km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市中心部より北西方に位置する旧河南町須江地区の低丘陵地高台上に展開する造成団地内の一般戸建住宅及びその敷地である。周辺一帯は、平成9年に換地処分を終えた河南町関ノ入土地区画整理事業区域の一面を構成し、造成直後は空地の多い住宅団地と認知されていたが、平成23年の東日本大震災以降は、移転需要の受け皿となったことで人口・世帯数が急増しており、当該団地内に設定された地価公示標準地は、平成24年1月時点で、全国一となる地価上昇率(+60.7%)を記録していた。現在、移転需要は終息して久しく、地価は緩やかな下落基調に入っているが、令和7年6月末時点でも、人口1,937人、世帯数743を維持しており、熟成度の高い、閑静な住環境が形成されているほか、団地内にはコンビニエンスストアや介護施設・事業所等も配置され、一定の利便性も確保されている。 地域内の街路は、幅員約6mの舗装市道が標準。街路配置は概ね効率的ではあるが、団地外に抜ける経路は限られ、系統連続性は普通程度である。 団地内の標高は約25～45mとなり、低丘陵地南方を横断する国道108号線の標高は約2～3mとなるため、団地に至るには高低差のやや大きい坂道を経由することになる。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。 標準的な画地は間口約14m・奥行約18m・規模約250㎡程度の長方形地で、標準的使用は一般戸建住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「イオン石巻店」:	約3.3km
	市立須江小学校:	約1.5km
	石巻市役所:	約6.9km
	市立河南東中学校:	約3.9km
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	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 : 50%
	容 積 率	指定 : 80%
	防 火 規 制	特になし
	土砂災害規制	特になし
	その他の規制	—
画 地 条 件	地 積	262.88㎡
	間 口 ・ 奥 行	約14.5m×約18m
	形 状	長方形
	地 勢	しらさぎ台団地は、団地内の位置によって、斜面の方位が異なるが、目的物件周辺は、緩やかな南西傾斜地となる。物件1の有効宅地部分は概ね平坦で、駐車場は緩やかな南傾斜。
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	駐車場部分は略等高。有効宅地部分の地盤面は街路より最大約1.2m高く、物件2の建物玄関方向に行き来する階段が設置されている(別添『土地建物位置関係図』参照)。
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	○ 南側約12m、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	
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 : あり ガ ス 配 管 : あり ※ 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。ガス配管については、次頁特記事項欄①参照。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地「関ノ入遺跡」(時代:縄文前～後期・古墳前・後・奈良・平安・中世・近世、種別:集落・窯跡)の指定を受けるが、近隣地域一帯は、発掘調査済みの特例範囲に存する為、建物建築等に際し届出等の手続き不要。	

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。
ハザードマップ	宮城県公表の土砂災害警戒区域等確認マップによれば、土砂災害の危険箇所等は存しない。また、各種資料での水害の危険性は確認されないため、自然災害発生の虞は低いと判断する。
特記事項	①供給処理施設のうち、ガスは集中プロパンとなる。 ②物件1の土地南西側に、概測8.95㎡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。

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10番30		
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8年3月30日新築
	経 過 年 数		29 年
	経済的残存耐用年数		16 年
構 造	木造スレート葺2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか	
	天 井	ビニールクロス貼、ラミネート加工天井 ほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・衛生・集中プロパン・ガス給湯・換気・防災(ガス警報器)設備。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座。	
	そ の 他	特になし	
(注) 建物に附属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。			
床 面 積 (現 況)	1 階	67.90㎡	
	2 階	57.96㎡	延 125.86㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	築後約29年が経過するため、仕上材・設備等は旧式化しており、機能面でも新築戸建住宅に比べて劣後しているが、大手ハウスメーカーによる施工であり、使用資材及び施工の質に特段の問題は認められない。しらさぎ台の造成団地では概ね同程度の経年劣化が進んだ住宅が散見されることから、中古住宅として見た場合の品等は概ね標準的と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	過去の地震の影響等により、内壁の一部に小規模な亀裂が存するほか、表具・建具を含む内装材の汚れ、染み、色褪せ等も確認されたが、概ね経年相応の範囲内である。また、平成23年頃に1、2階のトイレ、令和2～4年頃に給湯機器(ガス給湯器)を交換しているとのことであるが、それ以外に、大規模修繕・設備更新工事を行った形跡は認められない。他方で、緊急に修繕等を必要とする損傷・摩耗箇所等は見られなかったことから、維持管理の状態は普通程度と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	建築時が平成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%超の建材禁止以前の建築物となるため、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。		

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	30,800円/㎡	1.06	262.88㎡	1.00	8,583,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 【石巻一17】

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
31,000円/㎡	$\times \frac{99.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{-}$	$\div$ 30,800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 : 地域において標準的 $\pm 0\%$ (1.00)

◇ 地 域 格 差 : 地価公示標準地は同一近隣地域に属すると判断した。 -

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。

街路幅員・系統連続性 $+2\%$ (1.02)

接道方位:南 $+4\%$ (1.04)

上記相乗積 106% ($1.02 \times 1.04 \div 1.06$)

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。 $\pm 0\%$ (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	240,000円/㎡	125.86㎡	0.07	2,114,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数45年、経過年数29年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率80%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.07 \div \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.02 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 16年} \div 45年 \right) \right\} \times (1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.80 \end{array})$$

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	8,583,000円	1.00	0.25 法定地上権	2,146,000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	8,583,000円	-2,146,000円	1.00	1.00	0.60	3,862,000円
2	2,114,000円	+2,146,000円	1.00	1.00	0.60	2,556,000円
一括価格(合計)						6,418,000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：

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、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

地価公示標準地【石巻－17】

所 在 : 石巻市須江字しらさぎ台一丁目3番3
価 格 : 31,000円/㎡
位 置 : JR仙石線「陸前赤井」駅の北方道路距離約5.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 242㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北側約6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域
指定建蔽率50%、指定容積率80%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地が見られる丘陵地の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

※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。

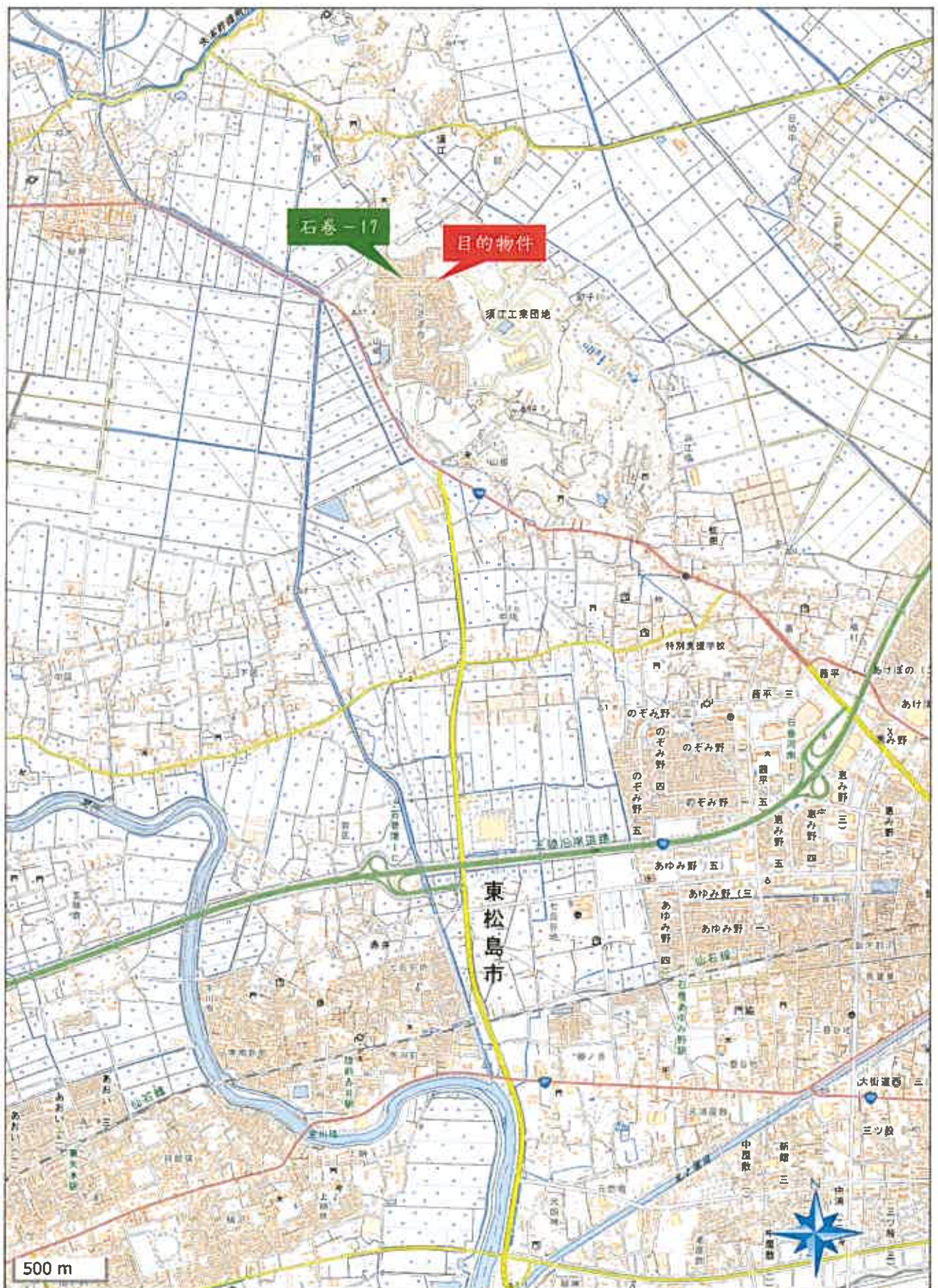
以 上

令和 7年 (ケ) 第 65号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目 |
| | 地 番 | 10番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市須江字しらさぎ台一丁目10番地30 |
| | 家屋 番号 | 10番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階67.90平方メートル
2階57.96平方メートル |







不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

067037

各階平面図

建物図面図

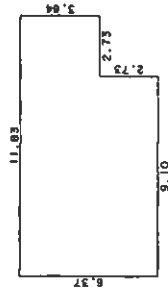
家屋番号 11002/10-30

建物の所在

石巻市 桃生郡南田須江字新山10番地10-30

宇代官 18-4

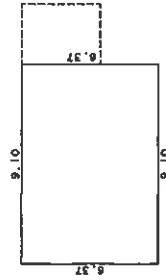
1 階



求積表

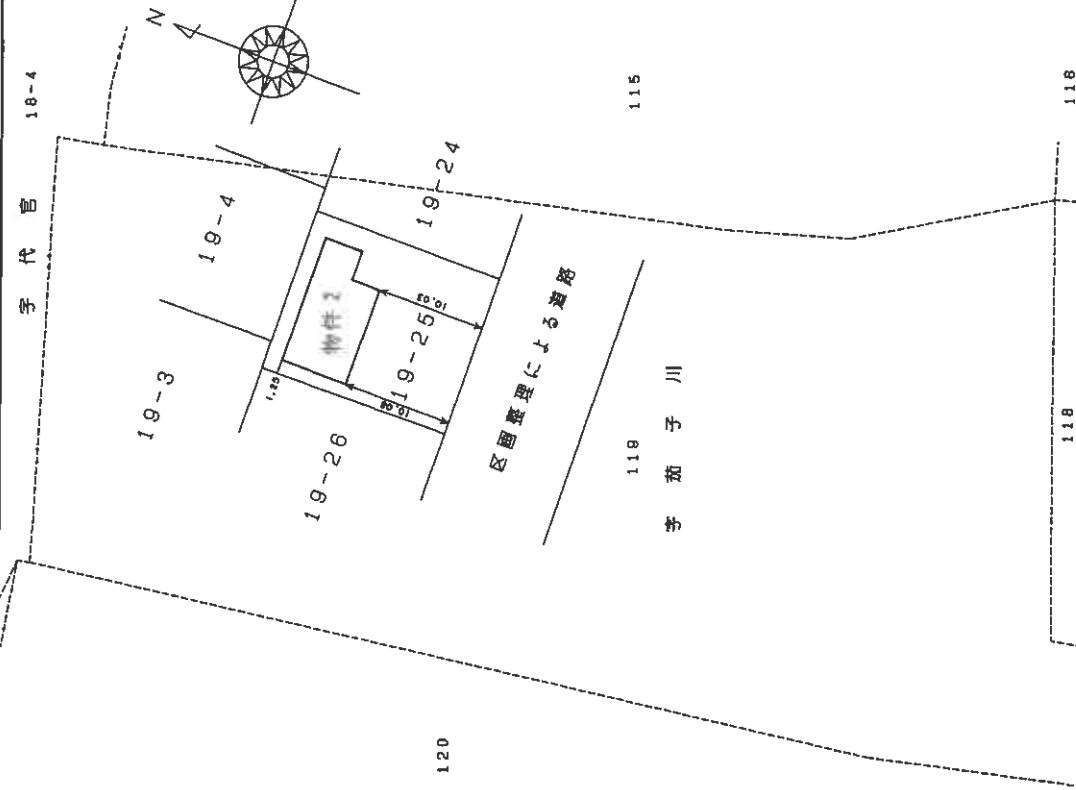
6.37 X 9.10 =	57.9670
3.64 X 2.73 =	9.9372
合計	67.9042
床面積	67.90 ㎡

2 階



求積表

6.37 X 9.10 =	57.9670
床面積	57.96 ㎡



(長原村)

作製者

5月13日(作製)

縮尺 1/250

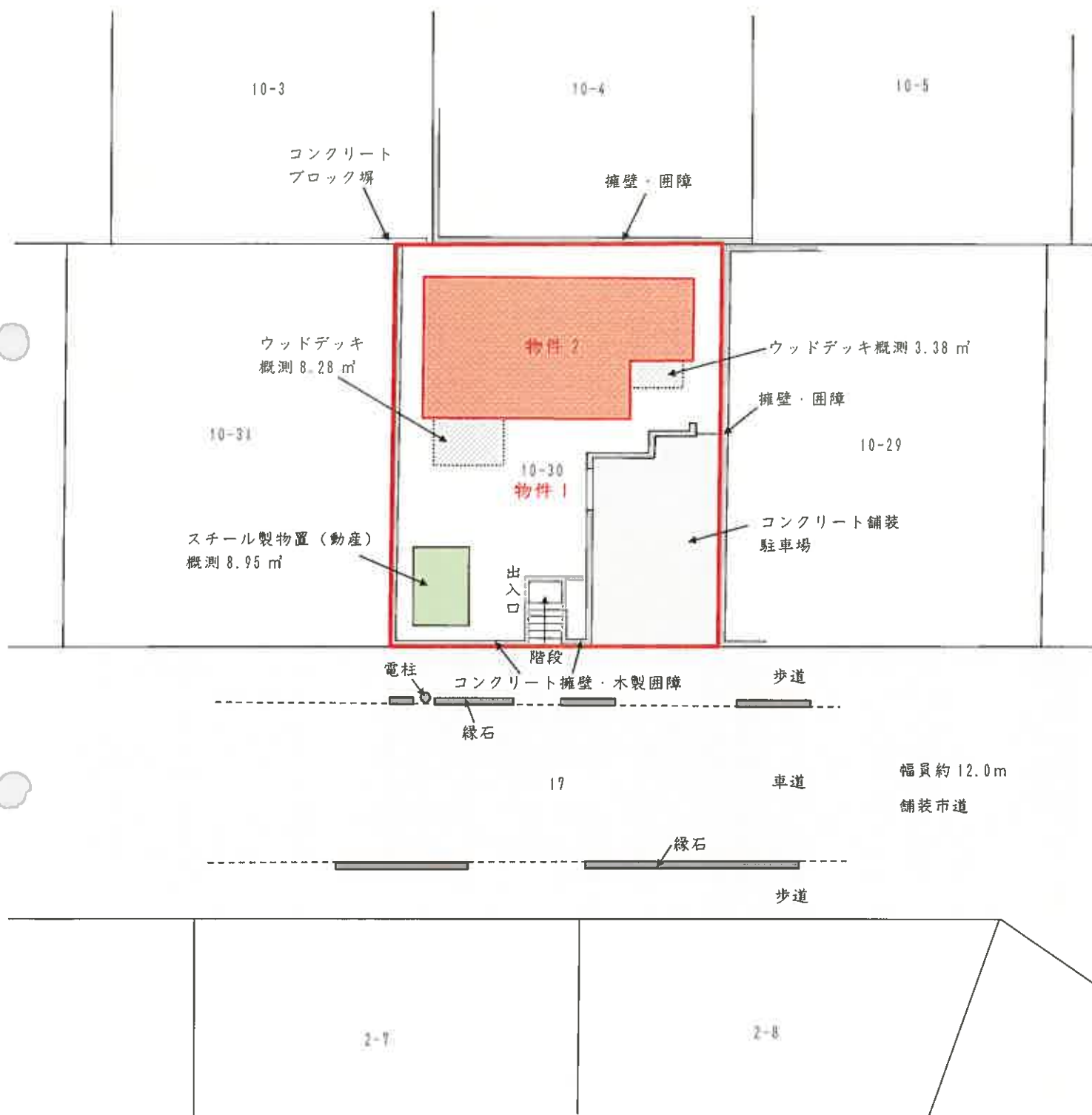
申請人

縮尺 1/500

H8.5.16

(宮城県土地家屋調査士会)

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

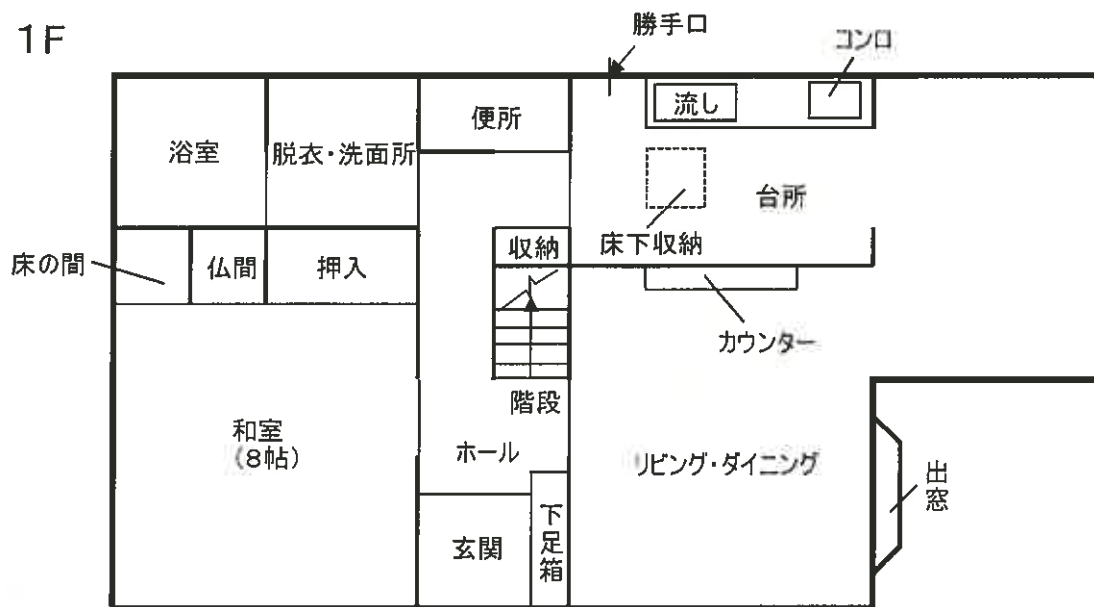


土地建物位置関係図

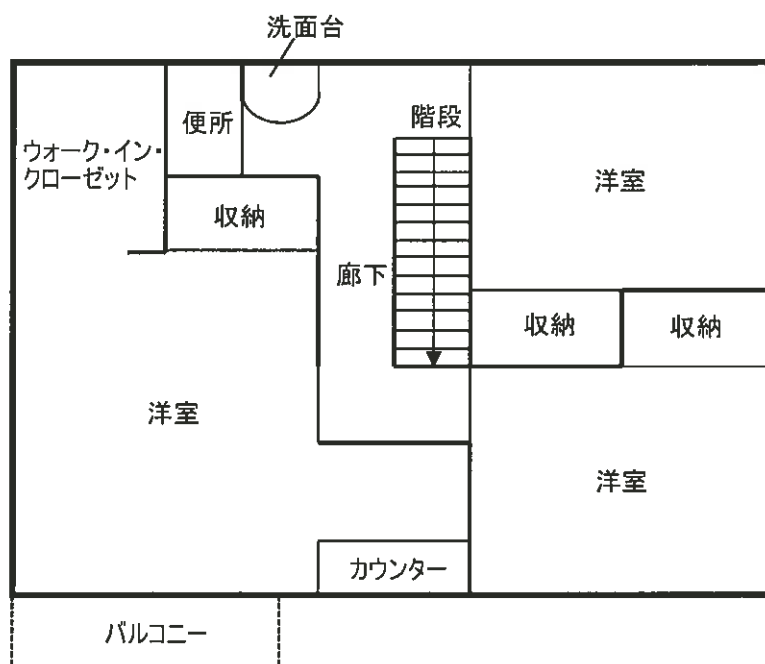
縮尺 = 1 : 250

物件2

1F



2F



建物間取図