

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 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 8 年 4 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 23 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 8 年 5 月 8 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 12 月 24 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）
1～3☆	522,000 417,600	一括	104,400	44,284	0
1	277,000				
2	48,000				
3	197,000				



物 件 目 録

1 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子
 地 番 2番47
 地 目 宅地
 地 積 517.62平方メートル

☆2 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子
 地 番 2番95
 地 目 畑
 地 積 149平方メートル

3 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子2番地47
 家屋 番号 2番47
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階85.62平方メートル
 2階45.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階85.62平方メートル
 2階約80.78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9.93平方メートル



物件明細書

令和 7年10月 6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 ~ 3】

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3】

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 気仙沼市本吉町津谷桜子
 地 番 2 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 5 1 7. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子
 地 番 2 番 9 5
 地 目 畑
 地 積 1 4 9 平方メートル

- 3 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子 2 番地 4 7
 家屋 番号 2 番 4 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 5. 6 2 平方メートル
 2 階 4 5. 5 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 5. 6 2 平方メートル
 2 階 約 8 0. 7 8 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 9. 9 3 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 49号
令和 7年 7月14日受理
令和 7年 8月21日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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 気仙沼市本吉町津谷桜子
 地 番 2 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 5 1 7. 6 2 平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子
 地 番 2 番 9 5
 地 目 畑
 地 積 1 4 9 平方メートル
- 3 所 在 気仙沼市本吉町津谷桜子 2 番地 4 7
 家屋 番号 2 番 4 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 5. 6 2 平方メートル
 2 階 4 5. 5 4 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	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」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： 1階 85.62㎡ 2階 80.78㎡														
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積： 9.93㎡（概測）</td> </tr> </table>			{	種類： 物置		構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積： 9.93㎡（概測）						
{	種類： 物置														
	構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積： 9.93㎡（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 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」のとおり														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

[illegible]

(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関係

物件1の南東側で接する2番84の土地(地目公衆用道路, 地積27㎡, 所有者気仙沼市)及び2番51の土地(地目公衆用道路, 地積264㎡, 所有者気仙沼市)を含む道路は市道である。

物件1の南東側に下屋状の車庫・物置, 北西側に基礎のない簡易物置及び貯水槽が存する。物件1の敷地内に施されたコンクリート製階段状土留の一部に亀裂が認められる。

■ 物件3関係

物件3の2階南東側部分に増築が認められる(所有者によれば, 昭和57年頃に増築したとの説明あり)。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件3には私が1人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。 物件2の農地(畑)については、もう数十年は耕作しておりません。震災後、物件2の隣地を父の知人に売却し、物件2の敷地内には、南東側本管から水道管を引き込んでいますが、特に、契約等はありませんでした。そのとき、物件2も同人から売却して欲しいとの申し出もありましたが、父は代々の農地であるからと譲りませんでした。物件3の増築は、2階部分を昭和57年頃に行いました。その後、平成18年頃には、外壁等の改装を行いました。

(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
7年7月14日 (月)	執行官室	気仙沼市農業委員会事務局へ資料の交付依頼 (7/17 資料受領)
7年7月22日 (火) 11:30-11:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年8月8日 (金) 10:40-11:35	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 8月 8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、解錠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 函 写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

請求部	所在地	気仙沼市本吉町津谷桜子				地番	2番47			
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年1月				備付年月日 (原図)	平成8年3月25日		補記事項		

土地所測量図

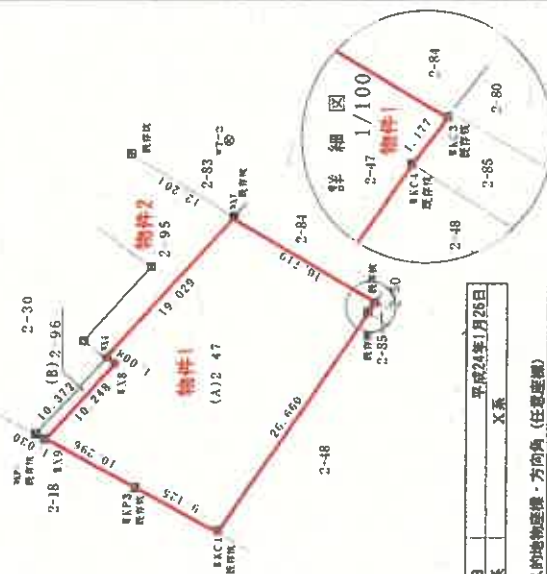
地番	2 47, 2 96
土地の所在	気仙沼市本吉町津谷桜子

座標求積表

地番	(A) 2-47				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離	
WP7	-133967.186	57318.234	1555731.507228	19.029	
WP4	-133974.975	57304.163	687076.914370	1.008	
WP8	-133975.796	57303.579	348577.671057	10.248	
WP9	-133968.112	57296.006	-122785.340856	10.296	
WP3	-133977.939	57291.090	-996864.966000	9.425	
WP1	-133986.292	57286.725	-1344233.002125	26.660	
WP4	-134001.404	57308.688	-908798.987600	1.177	
WP3	-134002.117	57309.624	780442.459632	16.719	
		面積	1035.25104		
		面積	517.6278520		
		面積	517.62	m ²	

地番	(B) 2-96				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離	
WP7	-133967.987	57296.498	348534.597334	1.030	
WP9	-133968.892	57296.006	-447424.510854	10.248	
WP8	-133975.796	57303.579	-348577.671057	1.008	
WP4	-133974.975	57304.163	447488.208867	10.372	
		面積	20.624290		
		面積	10.3121450		
		面積	10.31	m ²	

合計	527.9399970	
地積	527.93	m ²



測量年月日	平成24年1月26日
座標系	X系

恒久的地物座標・方向角 (任意座標)

恒久的地物	材質	X座標	Y座標
WP1-1	プラスチック板	-133942.776	57305.409
WP1-2	プラスチック板	-133987.168	57325.911
境界点	境界点	距離	角度
WP1-1	WP1-2	48.898	
WP3		22.107	252-14-32
WP7		7.702	290-11-13
WP4		24.933	324-04-00

凡例	
境界線の種類	
石	境界線
金	境界線
コンクリート	境界線
プラスチック	境界線

※東北地方太平洋沖地震 (平成23年3月11日) 前の基点成果である。
任意座標である。

作成者

申請人

縮尺 1/500

土地積測量図

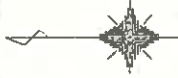
地番	2-30、2-95
土地の所在	気仙沼市本吉町津谷桜子

座標求積表

地番	(A)	2-30	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離
測点							
WP2			-133955.835	57302.583	96554.852355	13.590	
WP7			-133967.987	57296.498	-1096654.971720	10.372	
WP4			-133974.975	57304.163	-257223.920395	2.850	
WP3			-133972.652	57305.814	-253807.450206	10.013	
WP5			-133979.404	57313.208	170793.359840	12.107	
WP6			-133969.672	57320.410	1350984.743290	22.567	
				借面積	546.613164		
				地積	273.3065920		
					273		

地番	(B)	2-95	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn	距離
測点							
WP6			-133949.672	57320.410	-410070.213140	12.107	
WP5			-133979.404	57313.208	-170793.359840	10.013	
WP3			-133972.652	57305.814	253807.450206	2.850	
WP4			-133974.975	57304.163	-867241.202842	19.029	
WP7			-133987.786	57318.234	-136474.715154	12.204	
WP2			-133977.356	57324.570	890594.519520	5.174	
WP10			-133972.150	57323.731	440475.549004	4.204	
				借面積	298.027754		
				地積	149.0138770		
					149		

合計	422.3204590
地積	422



図面作成

測量年月日	平成24年1月26日
座標系	X系

恒久的地物座標・方向角（任意座標）

恒久的地物	材質	X座標	Y座標
WP-2	プラスチック板	-133987.168	57325.911
WP-1	プラスチック板	-133942.776	57305.409
境界点	境界点	距離	角度
WP-1	WP-2	48.898	
WP2		13.361	37-00-00
WP6		30.797	355-38-21
WP7		26.739	44-15-21

※ 東北地方太平洋沖地震（平成23年3月11日）前の基準点成果である、任意座標である。

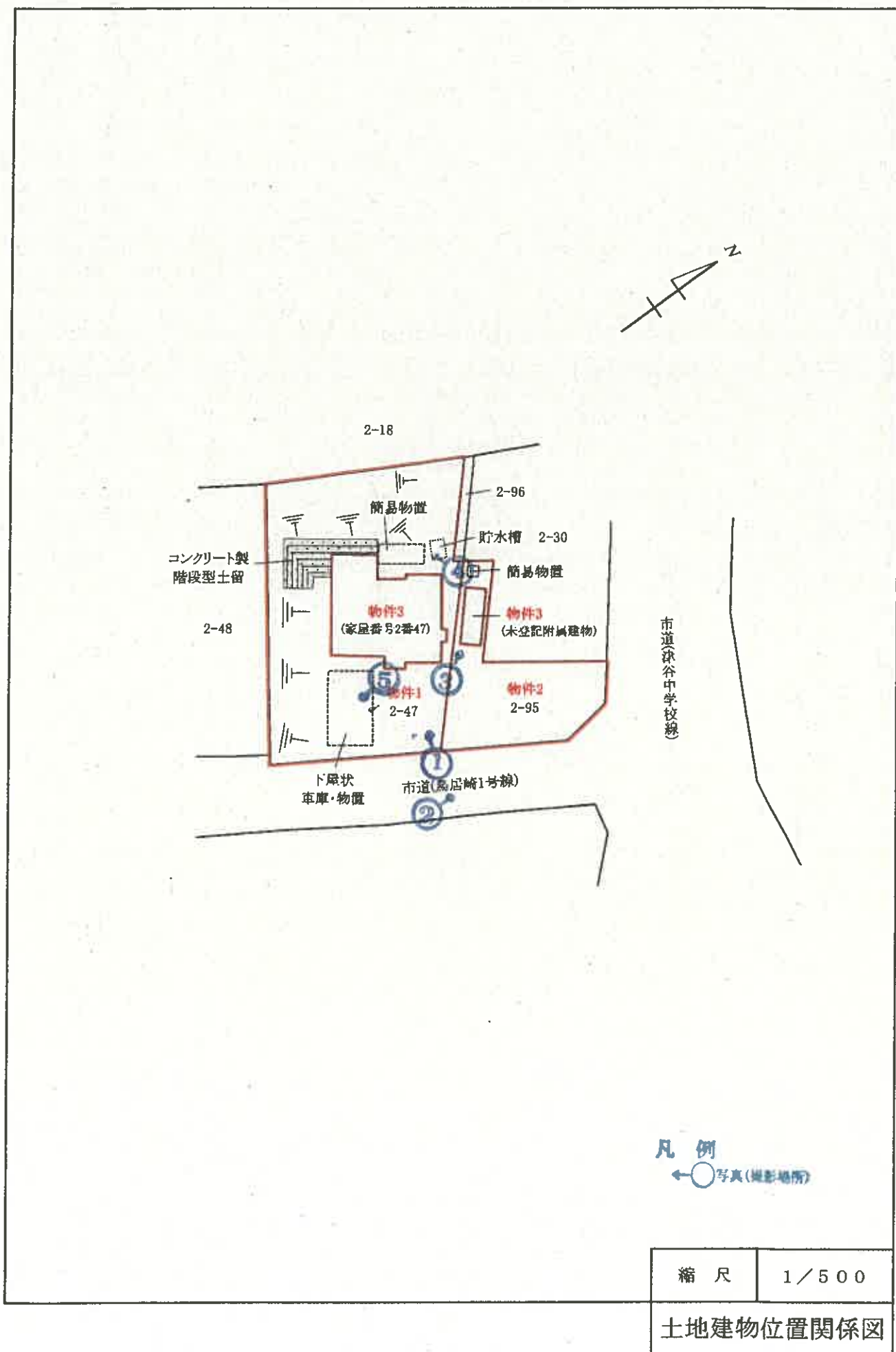
凡例	
境界点	境界線の種類
□	石
○	木
△	コンクリート杭
◇	プラスチック杭
◎	鉄

作成者

申請人

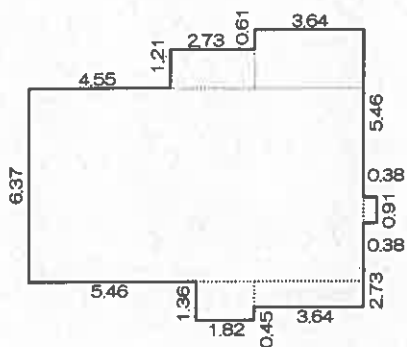
縮尺 500

A3をA4に縮小



物件3 家屋番号 2番47

1 階

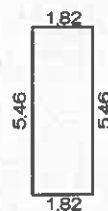


求積表

10.92	×	6.37	=	69.5604
2.73	×	1.21	=	3.3033
3.64	×	1.82	=	6.6248
1.82	×	1.36	=	2.4752
3.64	×	0.91	=	3.3124
0.38	×	0.91	=	0.3458

合 計 85.6219
床面積 85.62 m²

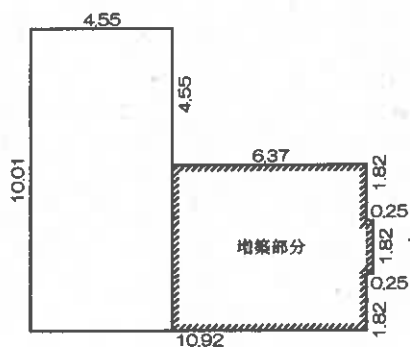
未登記附属建物



求積表

1.82	×	5.46	=	9.9372
				床面積 9.93 m ²

2 階



求積表

4.55	×	10.01	=	45.5455
6.37	×	5.46	=	34.7802
0.25	×	1.82	=	0.4550

増築部分 (35.24m²)

合 計 80.7807
床面積 80.78 m²

縮 尺

1/250

建 物 求 積 図

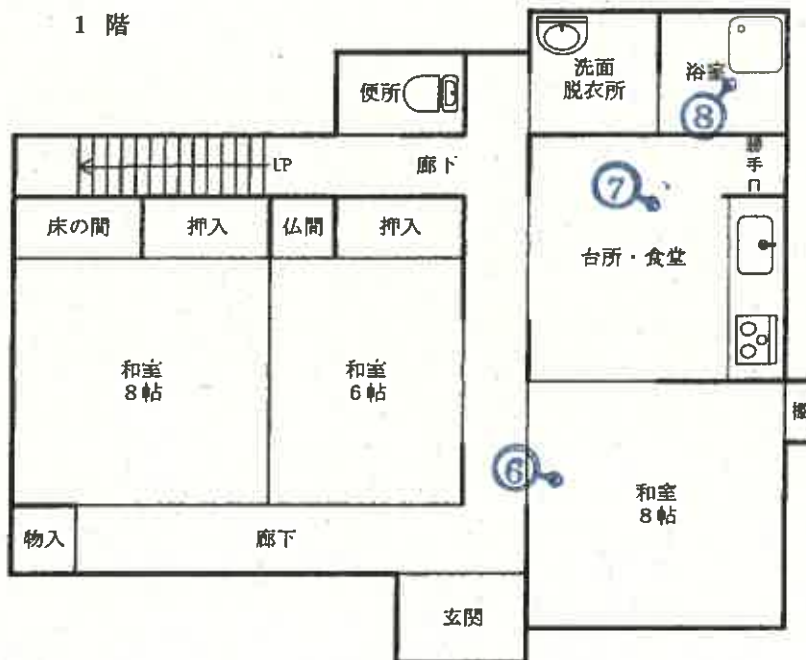
(11 枚目)

物件3

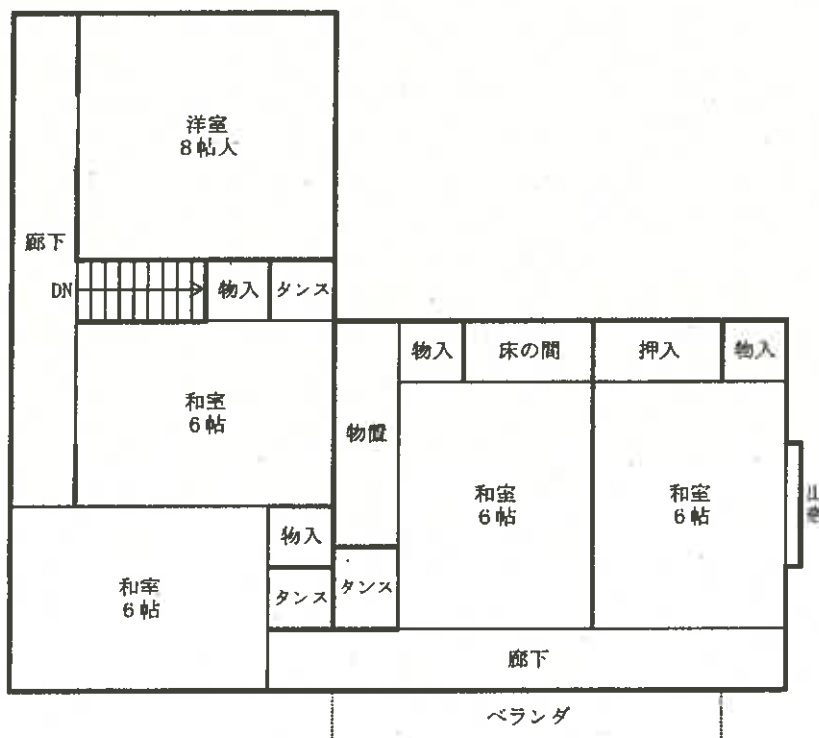
家屋番号 2番47

未登記附属建物

1 階



2 階



凡 例
←○写真(撮影場所)

写 真 1



写 真 2



写 真 3

未登記附属建物



写 真 4

簡易物置

貯水槽



写 真 5

下屋状車庫・物置



写 真 6



写真 7



写真 8



令和 7 年（ヌ）第 4 9 号

令和 7 年 8 月 8 日 現 地 調 査

令和 7 年 8 月 2 2 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 522,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 277,000 円
物件2(土地)	金 48,000 円
物件3(建物)	金 197,000 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・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 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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		〈 床面積 〉 2階部分:80.78㎡(概測)
	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 9.93㎡(概測)
番号	特 記 事 項		
2	農地法の適用を受ける土地である。		

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気仙沼線BRT「本吉」駅の北西方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、旧本吉町中心部西側の丘陵地に形成された住宅地域である。地域内には、中規模低層の一般住宅が存するほか、周辺には畑等の農地や原野が介在している。街路は、幅員約5～10mの舗装市道が配されている。 主な交通機関及び公共施設との接近性として、地域南東方を宮城交通の路線バスが運行しており、「本吉響高校前」停留所まで約500m。また、気仙沼市役所本吉総合支所まで約1.4km。学区内の市立津谷小学校まで約1.6kmであるほか、地域内には市立津谷中学校が存している。(以上、道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約20m・奥行約25m、規模500㎡程度の整形の中間画地で、標準的使用は低層の一般住宅の敷地と判定した。	
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 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	517.62㎡
	間 口 ・ 奥 行	約16.7m× 約29m
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	南西及び北西側が利用困難な傾斜地となっており、一部にコンクリート製の階段型土留が施されている。
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	街路との高低差	約0～1m低接
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南東側 約5m、市道、舗装(有)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物敷地として利用されている。	

供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	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、通常で敷地内への引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。(以下、同様)		
埋蔵文化財の有無	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
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	①本物件地内南東側に下屋状の車庫・物置、北西側に基礎のない簡易物置及び貯水槽が設置されている。 ②敷地内に施されたコンクリート製階段型土留の一部に亀裂が確認された。 ③気仙沼市洪水・土砂災害ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。	

○ 物件2

位 置 ・ 交 通	JR気仙沼線BRT「本吉」駅の北西方・道路距離約1.4km 物件1の北東側に隣接する。		(別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	物件1と同じ		
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 蔽 率	—	
	容 積 率	—	
	農振法上の規制	農業振興地域・農用地区域外	
	その他の規制	特になし	
画 地 条 件	地 積	149㎡	
	間 口 ・ 奥 行	約16m× 約7～19m	
	形 状	不整形	
	地 勢	平坦地	
	街路接面状況	角地	
	街路との高低差	等高接面	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	○南東側 約5m、市道、舗装(有) ○北東側 約10.8m、市道、舗装(有)		
土 地 の 利 用 状 況 等	登記地目(畑)の通り。但し、長期間耕作の用に供されていない状態となっている。 なお、本物件地内北西側には、物件3の未登記附属建物及び基礎のない簡易物置が設置されている。		
供給処理施設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	なし	
	下 水 道	なし	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。		
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	①気仙沼市農業委員会によると、本物件の現況地目は「農地」であり、競売手続きによる買受けに当たっては「買受適格証明書」を要するとのことである。 ②本物件の地中には、南東側市道の上水道本管から北西側の売却対象外土地(同所2番30)へと接続する引込管が埋設されている。 (本物件所有者及び気仙沼市上下水道事務所より確認) ③気仙沼市洪水・土砂災害ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。		

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47	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 増築年月日 (固定資産課税台帳記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年7月15日 新築 昭和57年月日不詳 増築 49 年 1 年
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板・しっくい等
	天 井	敷目張天井・合板等
	内 壁	京壁・合板等
	床	畳・木板・塩ビシート等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
	(注)建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	1 階 85.62㎡ 2 階 80.78㎡ 延床面積 166.40㎡	
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	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	①昭和57年月日不詳に本物件2階南東側の和室二間(概測35.24㎡)が増築されている。 ②平成18年頃、外壁等の改装が行われている。(以上、所有者より確認) ③本物件の2階北西側部分は、前記物件1地内のコンクリート製階段型土留の上に建てられている。 ④全体的に経年による老朽化が認められ、床の一部には歪みが生じている。 ⑤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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 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。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	新築年月日不詳 不明 ほぼ満了している。
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
	天 井	あらわし
	内 壁	合板
	床	合板
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	9.93㎡（概測数量）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添建物間取図の通り
品 等	やや劣る	
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	単独では市場価値を有しないので主である建物と併せて評価した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等(物件1・2)

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格等 ア×イ×ウ×エ
1	5,080円/㎡	0.65	517.62㎡	0.60	1,026,000円
2	1,000円/㎡	0.94	149㎡	—	140,000円

ア 標準画地価格

物件1(宅地)については、次のとおり公示価格等との規(比)準をもとに査定した。物件2(農地)については、類似の取引事例を参考に上記のとおり査定した。

(物件1)

地価調査 気仙沼(県)ー9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規(比)準とした価格} \\ 5,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 93.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 94 & = & 5,080\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{十円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(種別・幅員・系統性等) +5

交通・接近条件(公共利便施設との接近性等) △13

環境条件(周辺環境等) +3

相乗積 94% ($1.05 \times 0.87 \times 1.03 \approx 0.94$)

イ 個別格差 : 物件1 地勢(利用困難な傾斜地を含む) △35

物件2 街路との接面関係(角地) +1

形状(不整形) △5

その他(地中の引込管による利用障害) △2

相乗積 94% ($1.01 \times 0.95 \times 0.98 \approx 0.94$)

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

(2) 建物価格(物件3)

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	170,000円/㎡	166.40㎡	0.01	283,000円

ウ 現価率

・経過年数49年、経済的残存耐用年数1年、観察減価50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.01 = \{ 0 + (1 - 0) \times (1\text{年} / 50\text{年}) \} \times (1 - 0.50)$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 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	1,026,000円	1.00	0.25	法定地上権	257,000円
2	140,000円	0.19	0.25	法定地上権	7,000円
合 計					264,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1については土地の100%、物件2については未登記附属建物が存する北西側19%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	1,026,000円	－257,000円	1.00	0.60	0.60	277,000円
2	140,000円	－7,000円	1.00	0.60	0.60	48,000円
3	283,000円	＋264,000円	1.00	0.60	0.60	197,000円
一 括 価 格 (合 計)						522,000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：本物件は不動産需要が乏しい郊外の丘陵地に形成された住宅地域にある。土地は利用困難な傾斜地を含む宅地及びこれと一体的に利用されている農地である。また、地上建物は老朽化が見られる居宅で、2階部分の一部はコンクリート製の土留の上に建てられており危険性が懸念される。更に、農地については買受適格証明を要することなどを考慮すると更に市場性の減退が認められることから、それぞれ△40%の市場性修正を行った。

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

地価調査基準地 気仙沼(県)－9

所 在 : 気仙沼市本吉町馬籠町50番1

価 格 : 5,100円/㎡

位 置 : JR気仙沼線BRT「本吉」駅の南西方道路距離約5.3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 626㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側 8.7m 国道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 山間の国道沿いに一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 土地所在図・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 建物求積図
- 7 建物間取図

以上

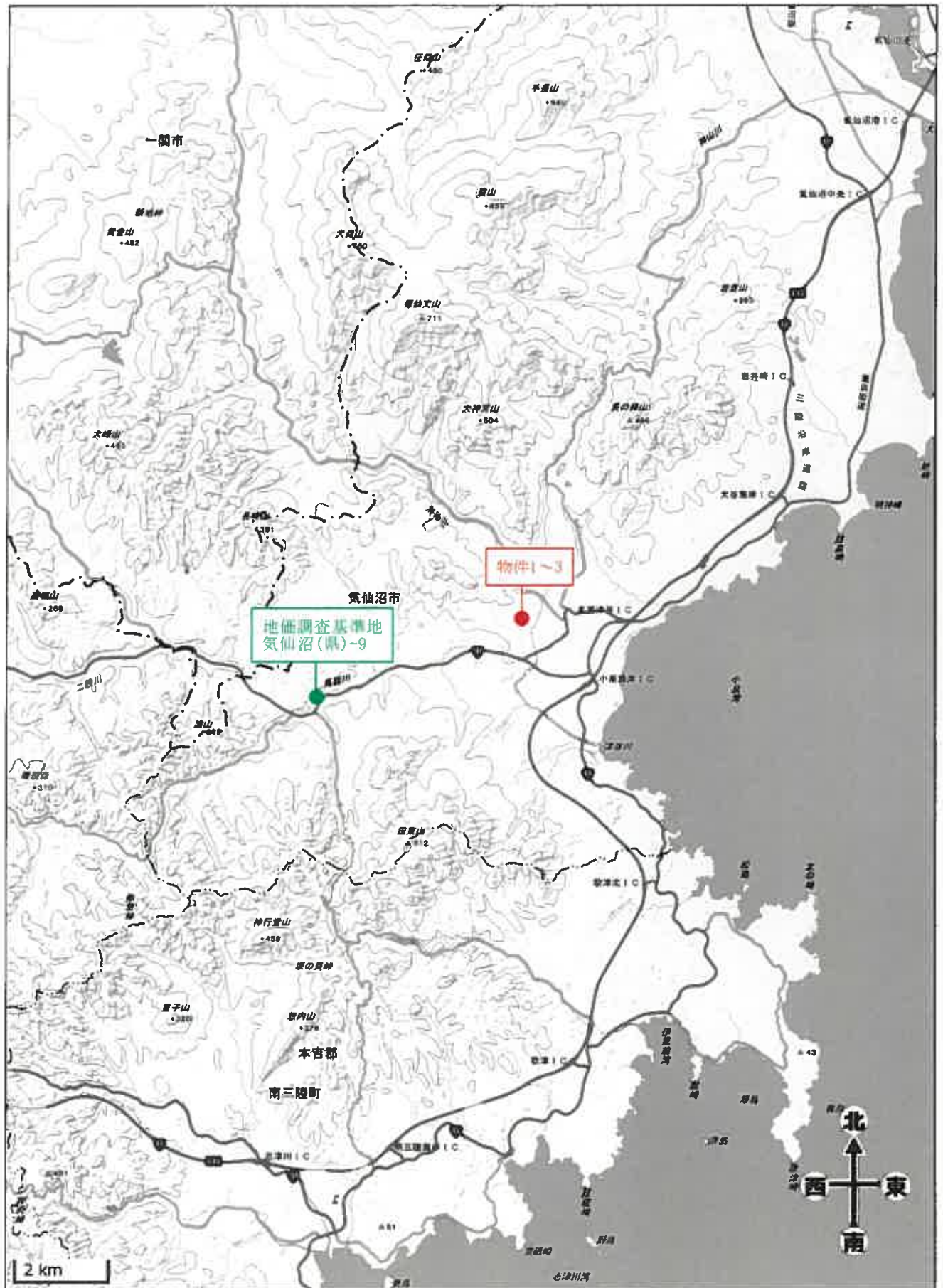
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市本吉町津谷桜子 |
| | 地 番 | 2 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 7 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市本吉町津谷桜子 |
| | 地 番 | 2 番 9 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市本吉町津谷桜子 2 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 2 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 6 2 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |





位置図

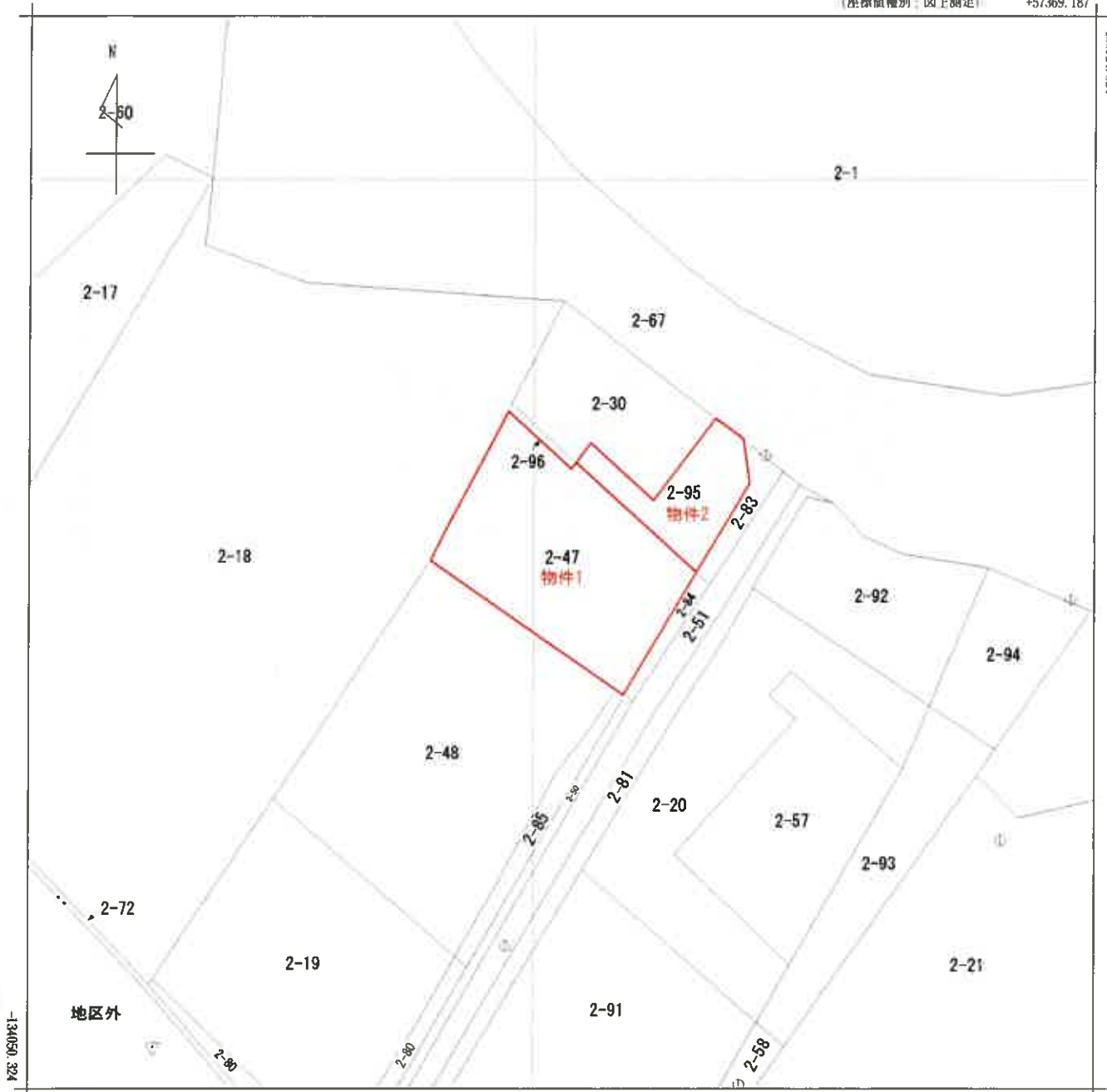


位置図

(座標値種別：図上測定)

+57369.187

-133924.324



+57244.187

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
本吉町津谷桜子

請求部	所在	気仙沼市本吉町津谷桜子				地番	2番47			
出力縮尺	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	平成7年1月				備付年月日(原図)	平成8年3月25日		補記事項		

土地積測量図

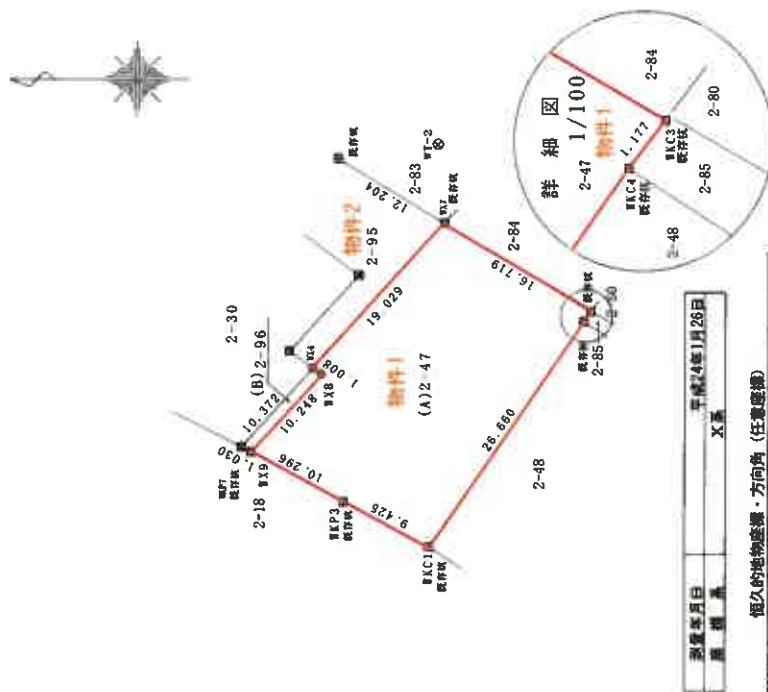
地番 2-47, 2-96
土地の所在 気仙沼市本吉町津谷桜子

座標求積表

地番	(A) 2-47	(B) 2-96
測量点	Xn	Yn
WK7	-133987.786	57318.234
WK4	-133974.975	57304.163
WK8	-133975.796	57303.579
WK9	-133968.892	57296.006
WK3	-133977.939	57291.090
WK1	-133986.292	57286.725
WK4	-134001.404	57308.688
WK3	-134002.117	57309.624
積面積	1035.255704	517.6278520
地積	517.62	m ²

地番	(A) 2-47	(B) 2-96
測量点	Xn	Yn
WK7	-133987.786	57318.234
WK4	-133974.975	57304.163
WK8	-133975.796	57303.579
WK9	-133968.892	57296.006
WK3	-133977.939	57291.090
WK1	-133986.292	57286.725
WK4	-134001.404	57308.688
WK3	-134002.117	57309.624
積面積	1035.255704	517.6278520
地積	517.62	m ²

合計	517.6278520
地積	517.93 m ²



測量年月日	平成24年1月26日
測量員	X 蓋

相対的地物座標・方向角 (任意座標)

相対的地物	材質	X座標	Y座標
WT-1	プラスチック板	-133942.776	57305.409
WT-2	プラスチック板	-133987.168	57325.911
境界点	境界点	距離	角度
WK3	WT-1	48.898	
WK7	WT-2	22.107	252-14-32
WK4		7.702	290-11-13
		24.933	324-04-00

境界点	境界線の種類
□	石
△	金
田	コンクリート板
◎	プラスチック板

※東北地方太平洋沖地震 (平成23年3月11日) 前の基準点成果である。
任意座標である。

作成者

申請人

縮尺 1/500

地 番 2-30,2-95 土地積測量図

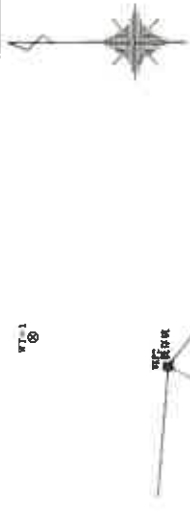
土地の所在 気仙沼市本吉町津谷桜子

座標求積表

地番	(A) 2-30	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
WP2	-133955.835	57302.583	96554.852355	13.590	
WP7	-133967.887	57296.498	-1096654.971720	10.372	
WX4	-133974.975	57304.163	-267323.920395	2.850	
WX3	-133972.652	57305.814	-253807.450206	10.013	
WX5	-133979.404	57313.208	170793.359840	12.107	
WX6	-133969.672	57320.410	1350984.743290	22.567	
		積面積	546.613164		
		地積	273.3065820		m ²

地番	(B) 2-95	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
WX6	-133969.672	57320.410	-410070.213140	12.107	
WX5	-133979.404	57313.208	-170793.359840	10.013	
WX3	-133972.652	57305.814	253807.450206	2.850	
WX4	-133974.975	57304.163	-867241.202842	19.029	
WX7	-133987.786	57318.234	-136474.715154	12.204	
WX2	-133977.356	57324.570	890594.519520	5.174	
WX10	-133972.250	57323.731	440475.549604	4.204	
		積面積	298.027754		
		地積	149.0138770		m ²

合計	422.3204590	m ²
地積	422	m ²



測量年月日	平成24年1月26日
座標系	X系

恒久地積	計算	X座標	Y座標	距離
WT-2	プラスチック鉄	-133987.168	57325.911	
WT-1	プラスチック鉄	-133942.776	57305.409	
境界点	境界点後視点	距離	角度	
	WT-1	48.898		
WP2		13.351	37-00-00	
WX6		30.797	355-38-21	
WP7		26.739	44-15-21	

凡 例	境界線の種類
○	石
□	金 属
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
④	鋼 杭

※東北地方太平洋沖地震（平成23年3月11日）前測量点成果である。
任意座標である。

作成者

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成22年6月8日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は番地番号が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。



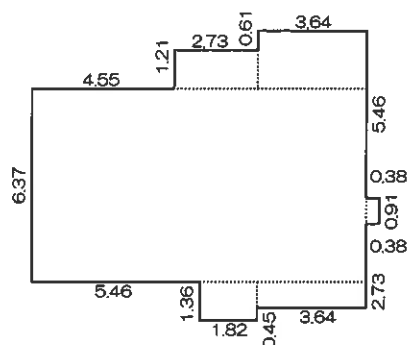
縮 尺

1 / 500

土地建物位置関係図

物件3 家屋番号 2番47

1 階

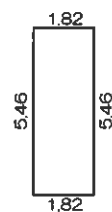


求積表

10.92	×	6.37	=	69.5604
2.73	×	1.21	=	3.3033
3.64	×	1.82	=	6.6248
1.82	×	1.36	=	2.4752
3.64	×	0.91	=	3.3124
0.38	×	0.91	=	0.3458

合 計 85.6219
床面積 85.62 m²

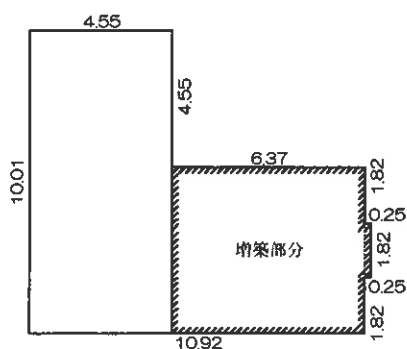
未登記附属建物



求積表

1.82	×	5.46	=	9.9372
		床面積		9.93 m ²

2 階



求積表

4.55	×	10.01	=	45.5455
6.37	×	5.46	=	34.7802
0.25	×	1.82	=	0.4550

合 計 80.7807
床面積 80.78 m²

増築部分 (35.24 m²)

縮 尺

1/250

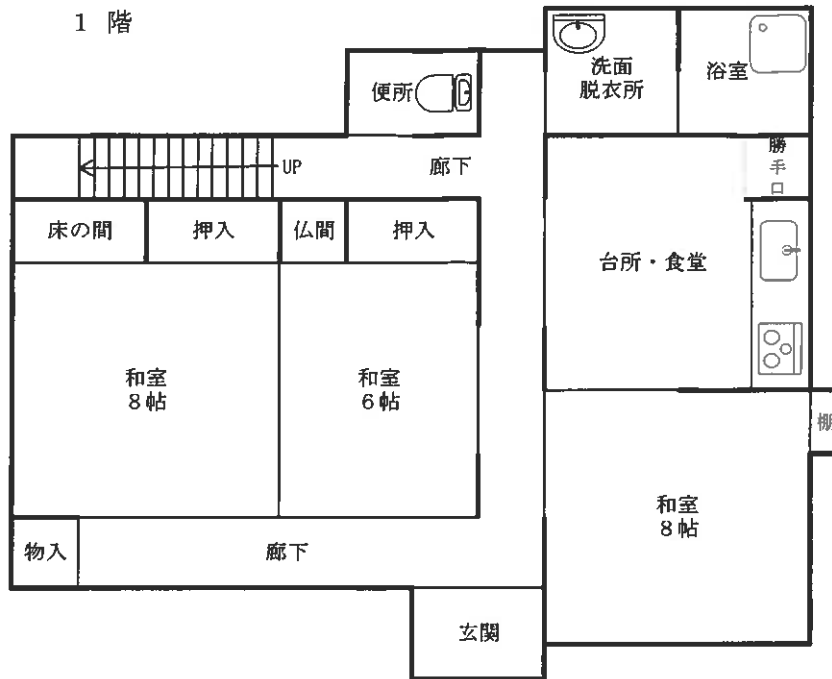
建 物 求 積 図

物件3

家屋番号 2番47

未登記附属建物

1 階



2 階

