

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。

(入札書ことに必要です。)

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 8 年 1 月 28 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 8 年 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 13 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 8 年 1 月 28 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	492,000 393,600	一括	98,400	38,151	0
1	266,000				
2	118,000				
3	108,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 3 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 8 6 . 2 0 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・折板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階約 1 2 5 . 8 6 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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2, 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 | 気仙沼市長磯赤貝 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 3 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 8 6 . 2 0 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・折板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階約 1 2 5 . 8 6 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル |



物件目録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約16.70平方メートル



令和 7 年(ケ)第 52 号
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 7 年 9 月 3 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 | 気仙沼市長磯赤貝 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 3 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」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	5枚目「その他の事項」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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 1階86.20㎡（概測） 2階28.98㎡	
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 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	5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 { 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

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	5 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： 木造亜鉛メッキ鋼板・折板葺2階建 ☒ 床面積： 1階 125.86㎡（概測） 2階 19.87㎡				
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 構造： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 16.70㎡（概測） </td> </tr> </table>			{	種類： 物置 構造： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 16.70㎡（概測）
{	種類： 物置 構造： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 16.70㎡（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	5 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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2関係）

所	在	気仙沼市長磯赤貝	
地	番	1 番 2 3	
地	目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
そ の 他 の 事 項		本目的外土地は、物件1とともに、物件2の南西側所在の下屋状物置（2棟）及びスチール製物置（動産）の敷地（一画地）として利用されている。	
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期		平成 6 年 8 月 1 7 日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 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 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等		☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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 関係

物件1の北東側で接する道路は市道である。

物件1及び売却対象外土地(目的外土地)である1番23(所有者A)は、物件2の主である建物及び下屋状物置等、物件3の建物の敷地(一画地)として利用されている。

■ 物件2 関係

物件2の1階北端部分に増築箇所が認められる。

物件2の南西側部分に同物件所有者所有の下屋状物置(2棟)及びスチール製物置(動産)が存する。

■ 物件3 関係

物件3の北西側部分に増築箇所が認められる。

物件3の未登記附属建物につき、立入調査及び仙台北法務局登米支局において登記記録等を調査した結果、主である建物の常用性、敷地内の配置等から未登記附属建物であると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2, 3には, 私たち夫婦と子供が住んでおり, 他に貸している部分等はありません。本物件では, 私の父が個人で澤村建設を営んでいましたが, 平成6年頃に目的外土地(1番23)を購入し, 物件2, 3の敷地として使用しています。その後, 私が個人で澤村工業として仕事をしていましたが, 2年程前に個人として自己破産の手続きを取っています。物置や下屋状物置も私が設置したものです。物件3及び下屋状物置等には, 同工業の資材等が残っています。物件2のトイレ等のリフォームは, 15, 6年前に行っていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月7日 (木) 10:00-10:10	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領
7年8月8日 (金) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年8月22日 (金) 10:40-11:50	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 年 月 日
目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。

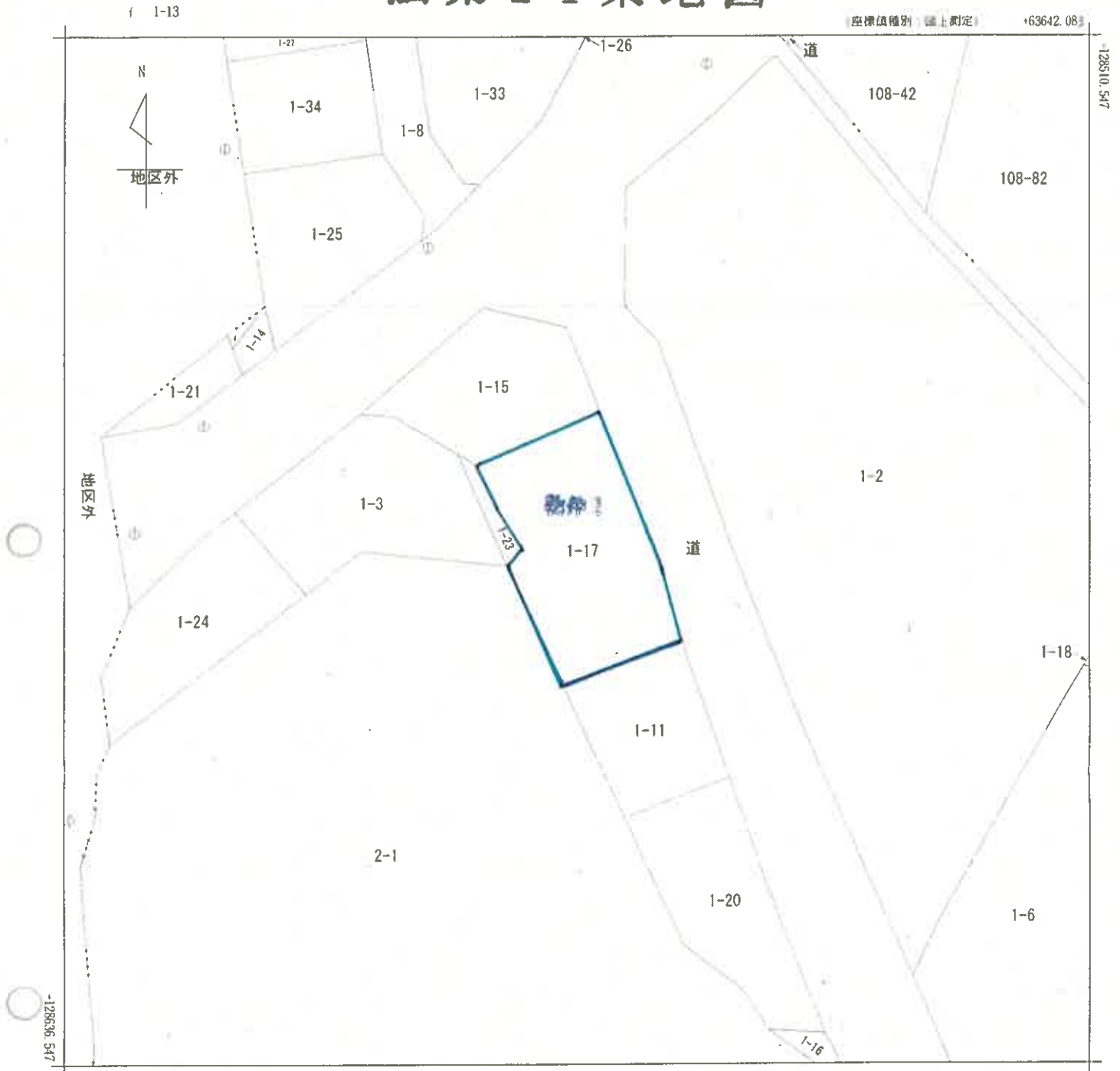
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

法第14条地図



(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
長磯大窪
長磯赤貝

請求部	所在	気仙沼市長磯赤貝				地番	1番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月				備付年月日(原図)			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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和7年6月24日

仙台法務局登米支局

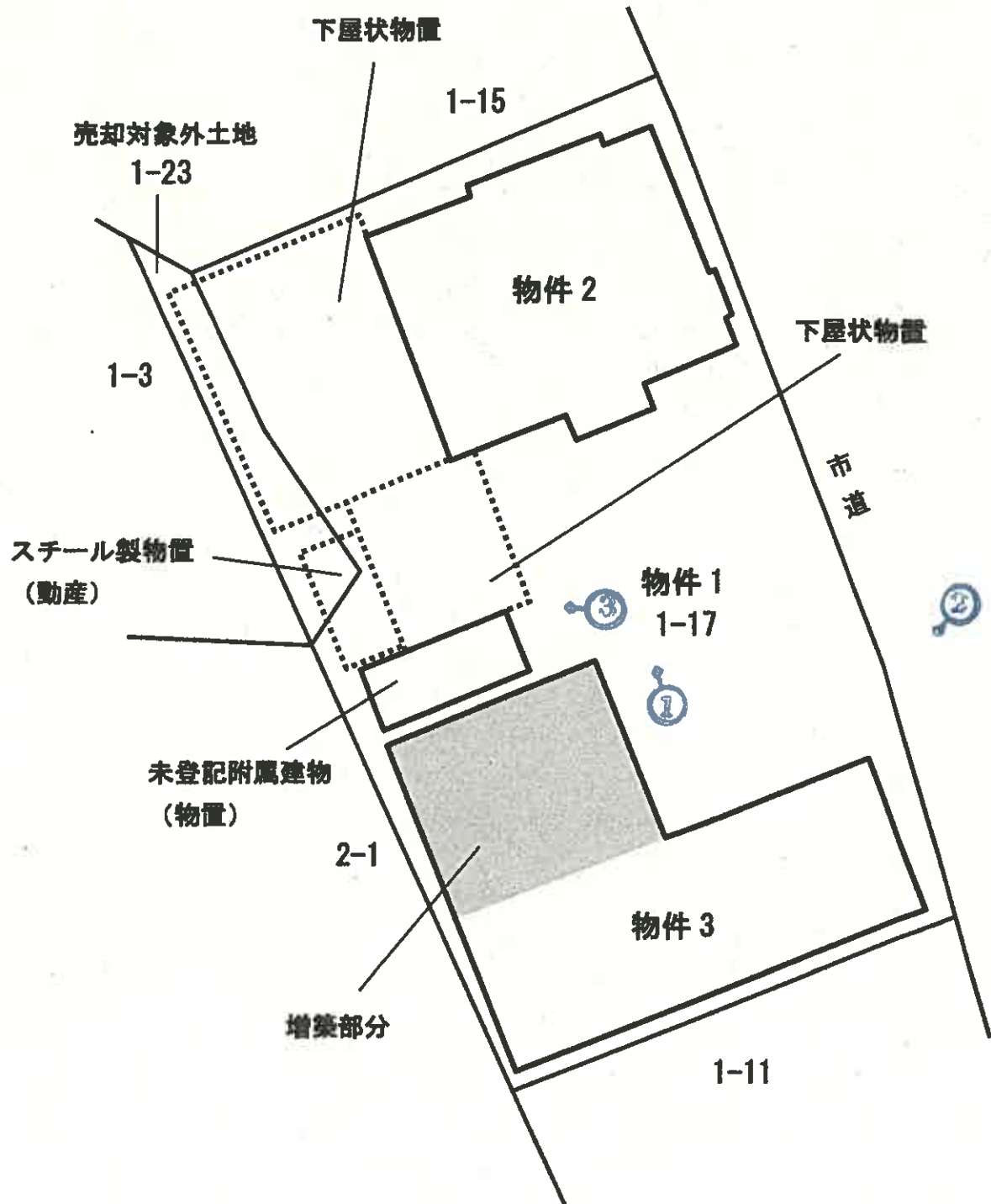
登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(8 枚目)

土地建物位置関係図



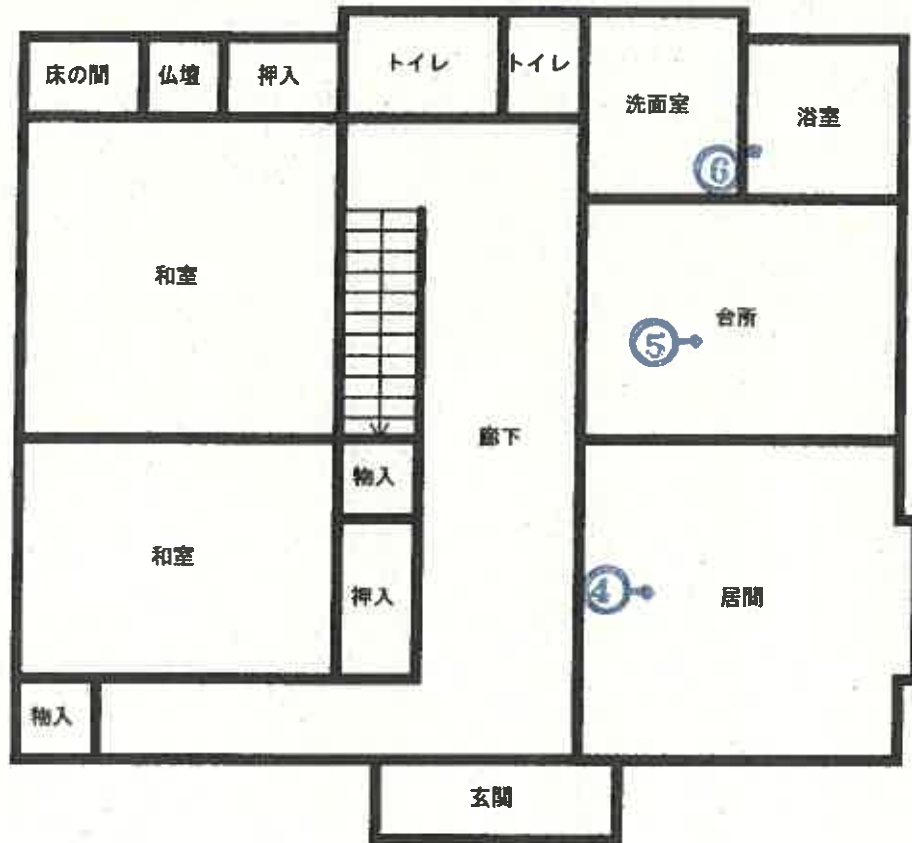
凡 例

写真(撮影場所)

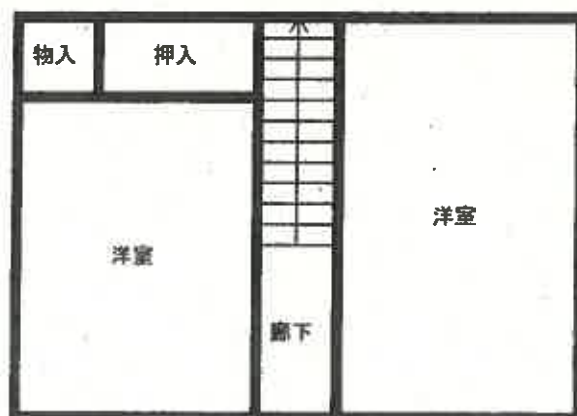
間取図 1

(物件2)

1階



2階



凡 例
←○写真(撮影場所)

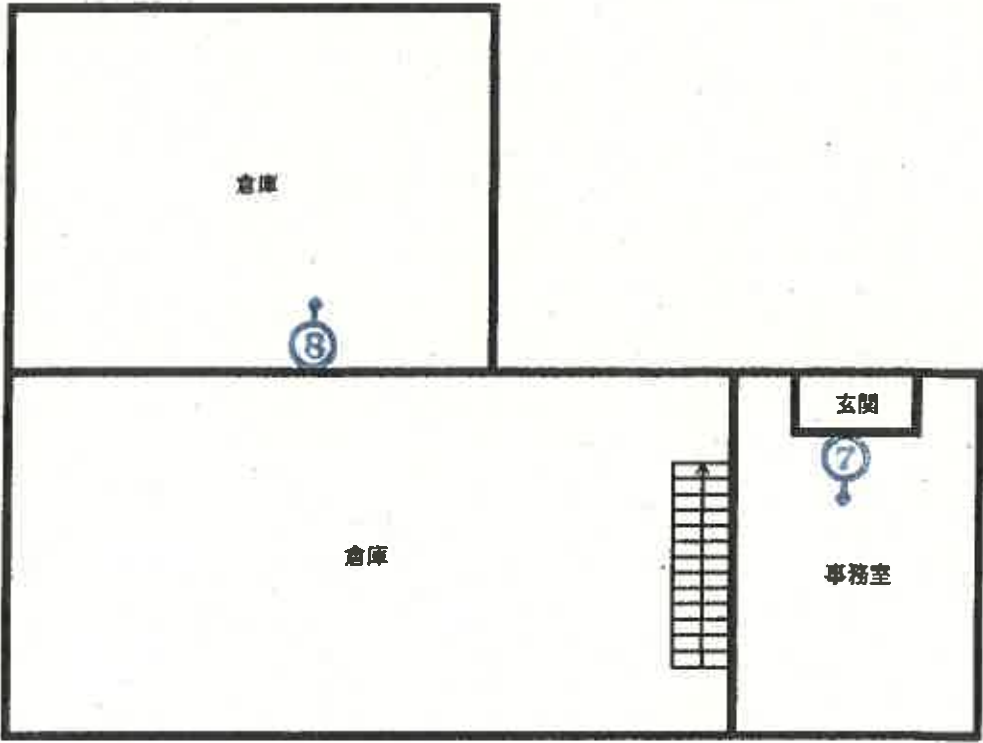
(10 枚目)



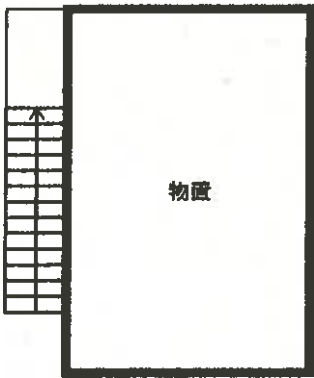
間 取 図 2

(物件3:主である建物)

1階



2階



凡 例
←○写真(撮影場所)

(11 枚目)

間 取 図 3

(物件3:未登記附属建物)



1階



物置

(12 枚目)

写 真 1



写 真 2



写 真 3

未登記附属建物（物置）

下屋状物置



写 真 4



写 真 5



写 真 6



写真 7



写真 8



令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 8 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 9 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 492,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 266,000円
物件2(建物)	金 118,000円
物件3(建物)	金 108,000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の内訳価格は物件2・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2・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 番 地 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		1 階 : 約86.20㎡(概測) 2 階 : 登記面積のとおり
3	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		木造亜鉛メッキ鋼板・折板葺2階建 1 階 : 約125.86㎡(概測) 2 階 : 登記面積のとおり
			【未登記附属建物】 種 類 : 物置 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 : 約16.70㎡(概測)
番号	特 記 事 項		
1	物件1は、北西側で隣接する地番1番23の土地(以下、「売却対象外土地」という。)と一体で利用されている。		
2	建物図面と照合したところ、1階北端部(トイレ・洗面室付近)の現況が登記と異なっており、床面積に相違が見られる。		
3	主である建物の北西部が増築(未登記)されており、登記と現況の床面積が異なっている。		

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「陸前階上」駅の西方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、気仙沼カントリークラブ(ゴルフ場)の南側、区画整然とした田園地帯の周囲に形成された住宅地域内に位置し、周辺には一般住宅、農家住宅を中心に工場、事務所等も混在している。 最寄BRT駅からは徒歩圏外にあるが、目的物件の東方約1.3kmで主要幹線道路である国道45号にアクセスしており、当該国道沿いにクリエみうら階上店、薬王堂気仙沼階上店、コンビニエンスストア等が存することから、生活利便性に特段の支障は認められない。地域的に人口減少及び高齢化が進んでいることから、不動産需要は低迷している。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無し 指定70% 指定200% 建築基準法第22条区域 県立自然公園気仙沼、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	496.14㎡ 間口約30m・奥行約18m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北東側有効幅員約4m、市道、舗装有、約0～1m高く接面 建築基準法第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件2・3建物等の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当該施設の本管(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	・ 売却対象外土地の概要は以下のとおり。 所 在 : 気仙沼市長磯赤貝 地 番 : 1番23 地 目 : 山林(現況は宅地) 地 積 : 26㎡ ・ 気仙沼市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。 ・ 敷地の北西部において、目的土地と売却対象外土地に跨る形でスチール製物置(動産)1基および下屋状物置が設置されている。 ・ 目的土地の中央部やや西寄りに未登記附属建物(物置)が1棟存する。 ・ 市道を挟んで東側に存する工場からの騒音が認められる。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2

区 分	主である建物：家屋番号「1番17」	
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)：昭和54年12月5日新築 経 過 年 数：46年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	角波トタン、塗装仕上
	天 井	合板、ビニールクロス、化粧石膏ボード 等
	内 壁	板張り、ビニールクロス、京壁 等
	床	畳、フローリング 等
	設 備	電気設備、給排水設備、衛生設備 等
	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	約86.20㎡(登記上の床面積は84.83㎡)
	2階	28.98㎡
	(延)	約115.18㎡
現況用途等	現況用途：居宅 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	・ 全般的に経年による劣化等が見られる。 ・ 1階北端部(トイレ・洗面室付近)の現況が登記と異なっており、床面積に相違が見られる。 ・ 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。	

(2) 物件3

区 分	主である建物：家屋番号「1番17の2」	
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6年9月30日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・折板葺2階建	
仕 様	外 壁	ALC板＋塗装仕上、ガルバリウム鋼板
	天 井	ビニールクロス、あらわし 等
	内 壁	板張り、あらわし 等
	床	塩ビシート、土間コンクリート 等
	設 備	電気設備
	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	約125.86㎡(登記上の床面積は79.49㎡)
	2階	19.87㎡
	(延)	約145.73㎡
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・ 全般的に経年による劣化等が見られる。 ・ 北西部の倉庫部分が増築(未登記)されており、登記と現況の床面積が異なっている。なお、増築時期は不明であるが、建築計画概要書によると平成6年から平成8年頃にかけて増築されたものと推定され、現地調査の結果も踏まえ、経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断した。 ・ 対象建物について、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：不詳 経過年数：相当年数が経過している。 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	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積(現況)	約16.70㎡(概測)	
現況用途等	現況用途：物置 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	建築年月日は不明であるが、現地調査の結果を踏まえ、経済的残存耐用年数を上記のとおり判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

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	6,820円/㎡	1.00	496.14㎡	0.25	846,000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 : 気仙沼(県)-7

公示価格等 12,700円/㎡ × 時点修正 94.0 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 175 = 規準とした価格 6,820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 : 方位 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 +1、交通接近 +2、環境 +70、行政 ±0

イ 個別格差 : なし

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 目的建物は築後相当年数を経過しており、土地の最有効使用を阻害する要因となっていることから、建物の取壊費用等も考慮のうえ、上記のとおり補正を行った。

(2) 建物価格

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。なお、未登記附属建物については、用途、構造、経過年数等を考慮すると、単独では市場価値を発揮し得ないと判断されるので、物件3に含むものとした。

① 物件2

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	170,000円/㎡	115.18㎡	0.01	196,000円

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断し、上記のとおり査定した。

② 物件3

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	90,000円/㎡	145.73㎡	0.01	131,000円

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断し、上記のとおり査定した。

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、以下のとおり評価額を求めた。

(1) 物件2の土地利用権等価格

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	846,000円	0.40	0.25	法定地上権	85,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況、建築面積等を勘案し、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) 物件3の土地利用権等価格

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	846,000円	0.60	0.25	法定地上権	127,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況、建築面積等を勘案し、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。

(3) 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	846,000円	－ 212,000円		0.70	0.60	266,000円
2	196,000円	＋ 85,000円	1.00	0.70	0.60	118,000円
3	131,000円	＋ 127,000円	1.00	0.70	0.60	108,000円
一括価格(合計)						492,000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：目的物件は需要の乏しい気仙沼市郊外の住宅地域に存することから、市場滞留期間が長期に及ぶと見込まれるので、市場性修正を上記のとおり施した。

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

基 準 地 : 気仙沼(県)-7
所 在 : 気仙沼市本吉町長根138番5
価 格 : 12,700 円/㎡
位 置 : JR気仙沼線BRT「大谷まち」駅 900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 397㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西5m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地、山林も見られる高台の住宅地域

第7 附属資料

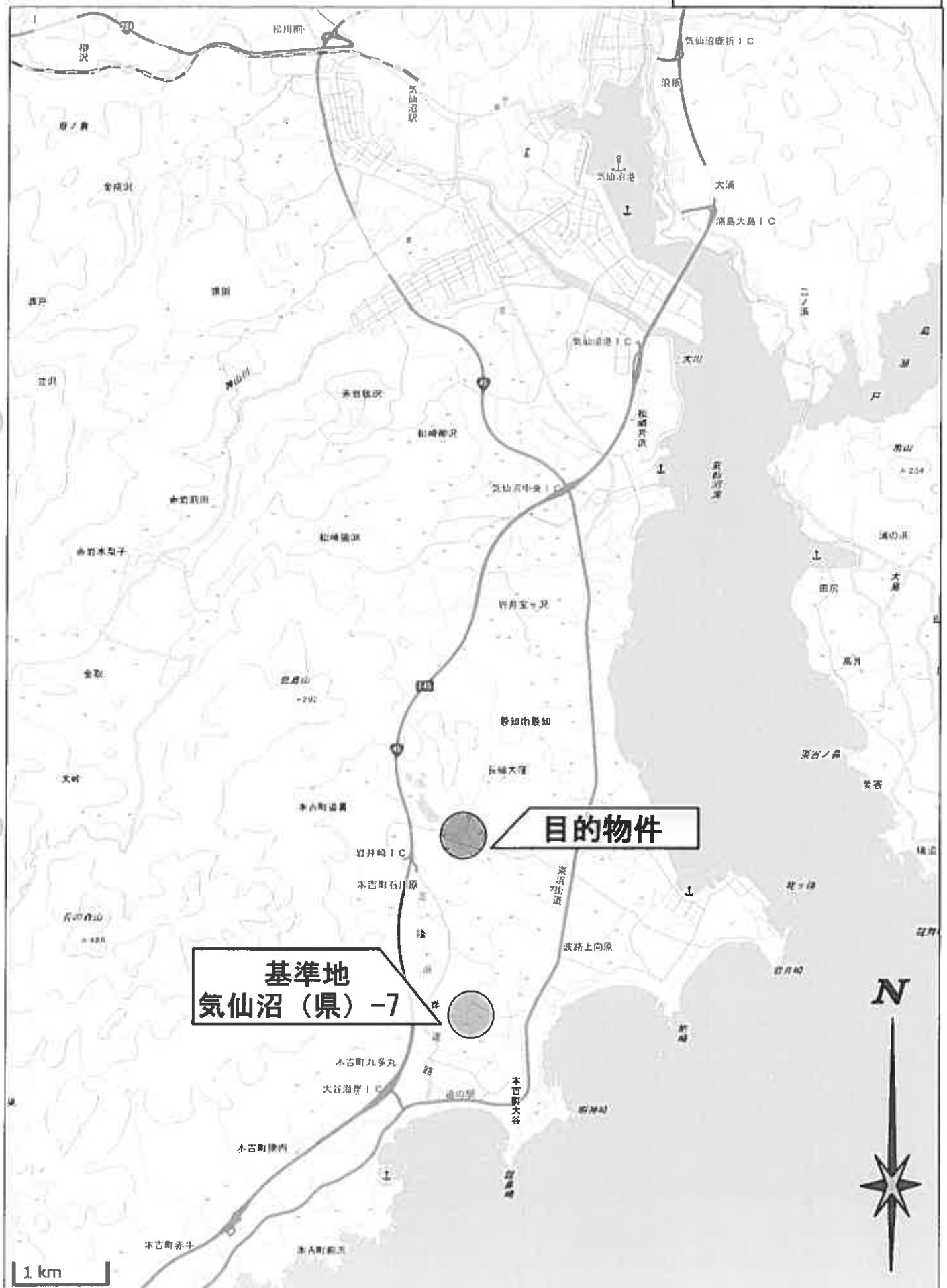
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

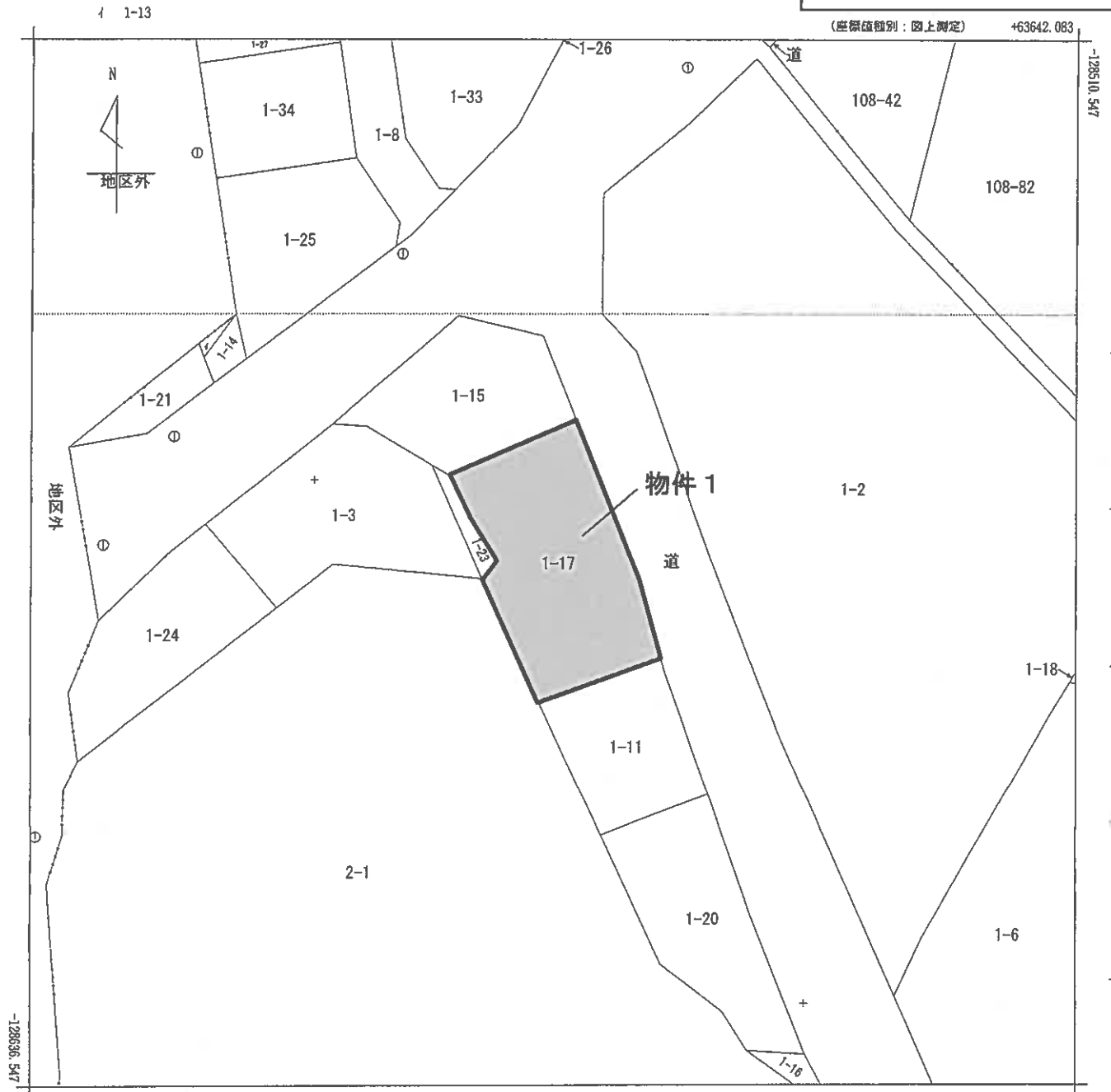
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 |
| | 地 番 | 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 496.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 84.83 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市長磯赤貝 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 7 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.49 平方メートル
2 階 19.87 平方メートル |

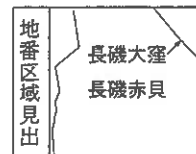
位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 分	所 在	気仙沼市長磯赤貝				地 番	1番17			
出 力 尺	1/500	精 度 分	乙一	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53年12月				備 付 年 月 日 (原図)			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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和7年6月24日

仙台法務局登米支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

建物図面 1 (A3→A4 縮小)

登記年月日：昭和54年12月18日

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。
 令和7年6月24日 仙台法務局 登記課
 仙台法務局 登記課

48436	各階平面図	家屋番号 / 番 / 7	建物図面図
建物図面図		物件 2	縮尺 1/500
物件 2		申請人	縮尺 1/250
物件 2		作製者	縮尺 1/250
物件 2		(日本土地家屋調査士会連合会用紙)	

SS4.12.18

請求番号：11-2.

建物図面 2
(A3→A4 縮小)

登記年月日：平成7年9月28日

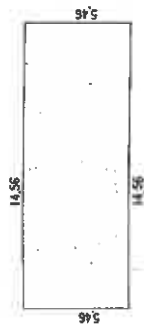
48437

各階平面図

家屋番号 1番17の2

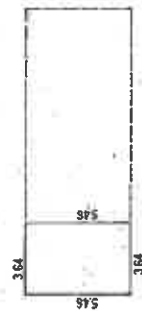
建物図面
各階平面図

建物の所在 気仙沼市字長磯赤貝1番地17



1 階

$5.46 \times 14.56 = 79.4976$
計 79.4976
床面積 79.49 m²



2 階

$5.46 \times 3.64 = 19.8744$
計 19.8744
床面積 19.87 m²

(不計根拠)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H7.9.28

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局気仙沼支局登録)

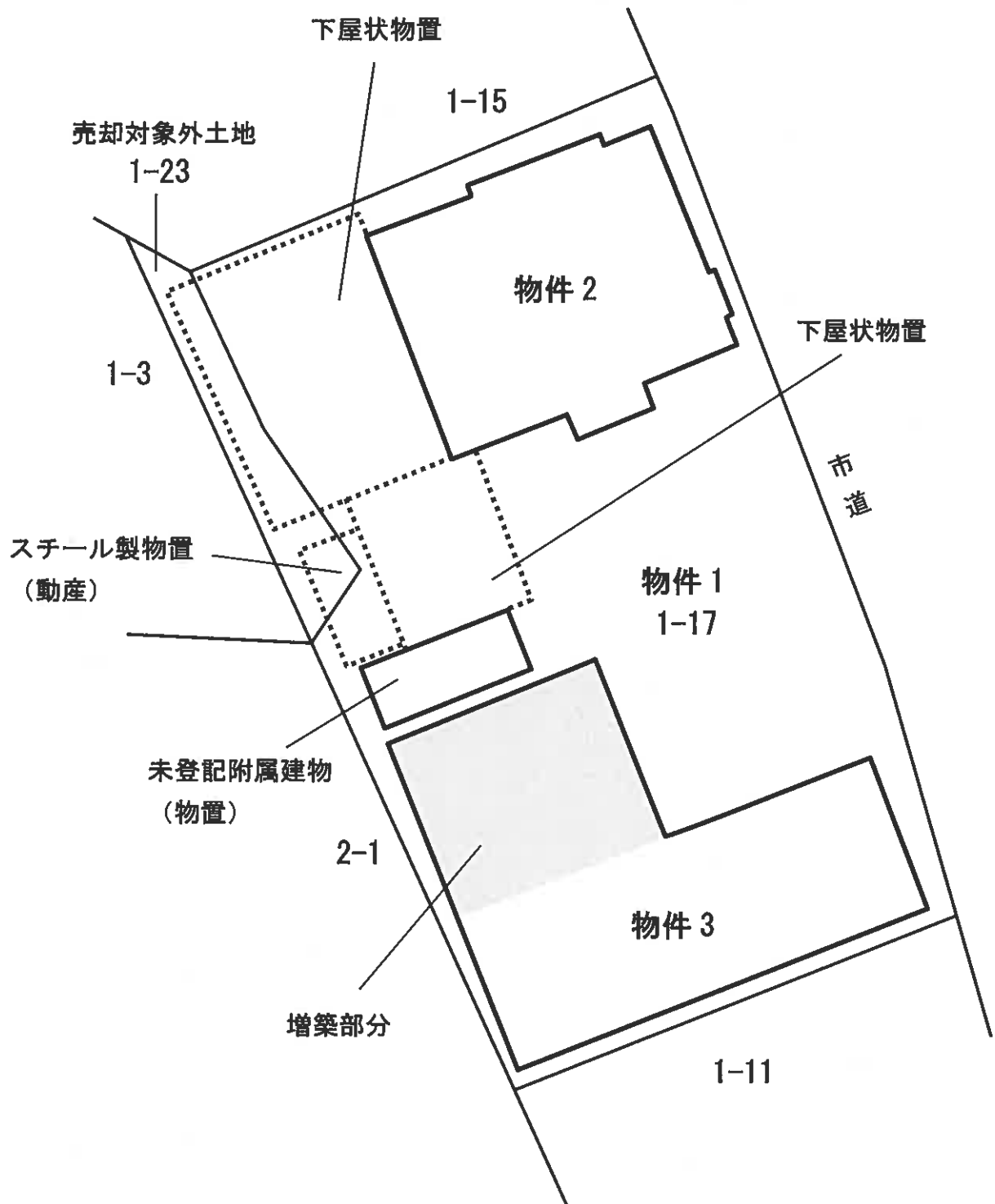
令和7年6月24日

仙台法務局登録文書

登記簿

請求番号：11-3

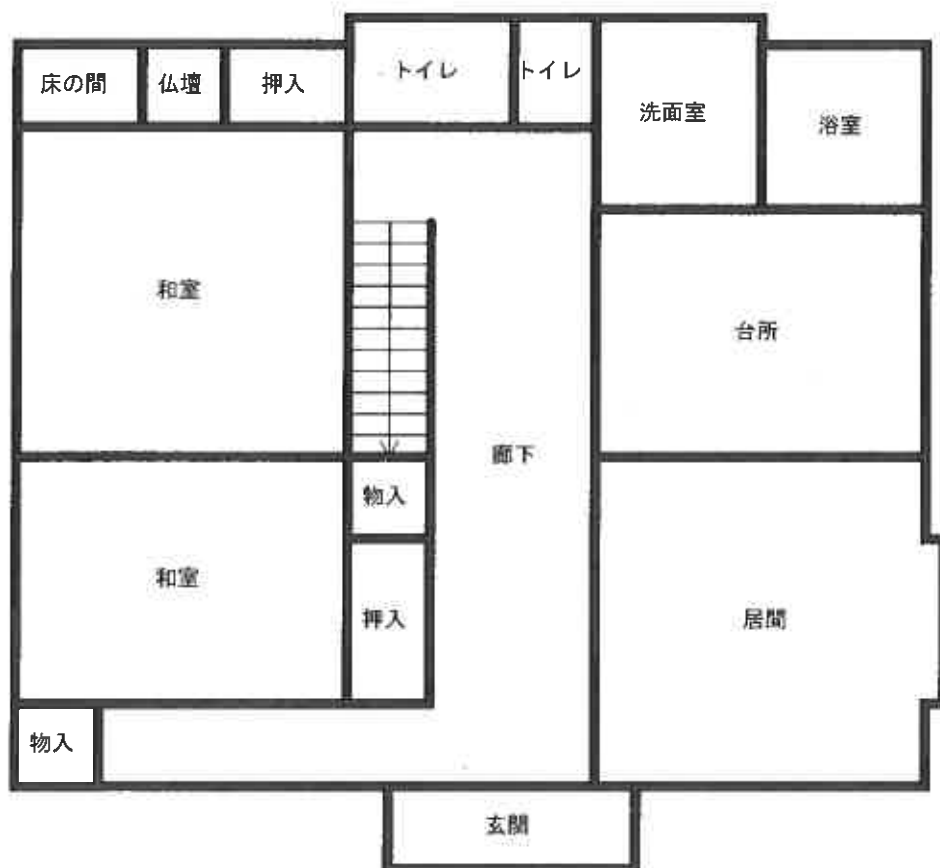
土地建物位置関係図



間 取 図 1

(物件2)

1階



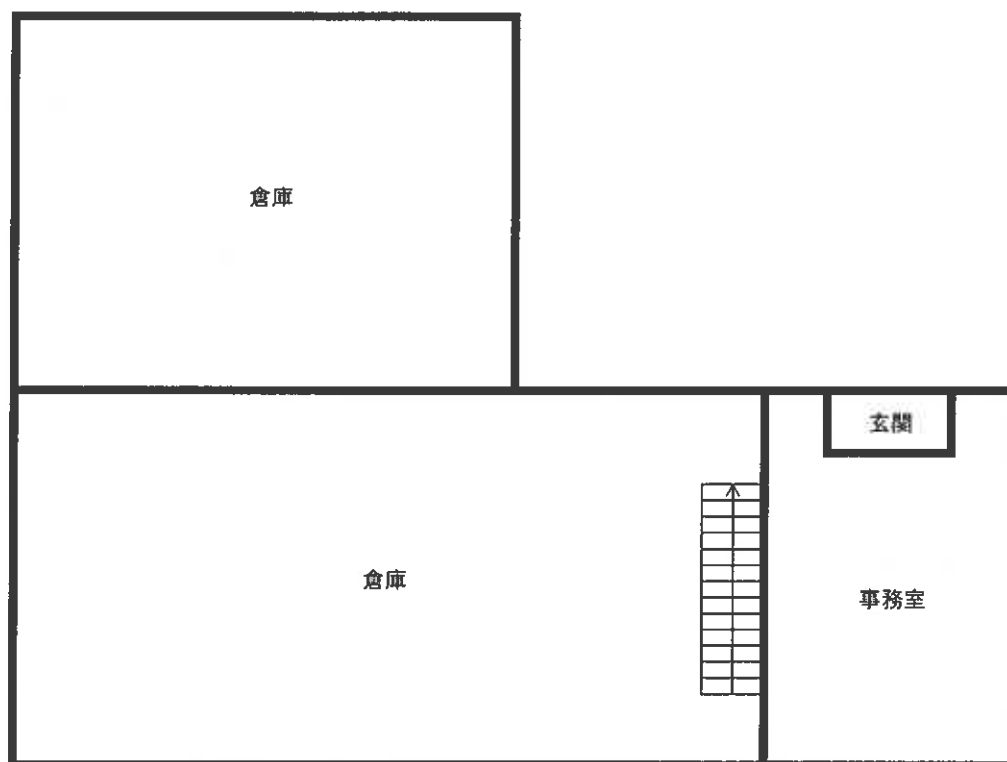
2階



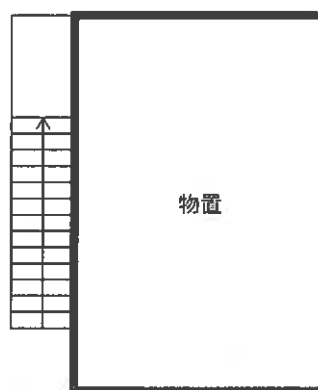
間 取 図 2

(物件3:主である建物)

1階



2階



間 取 図 3

(物件3:未登記附属建物)

1階

