

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 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, 2	10,728,000 8,582,400	一括	2,145,600	48,191	0
1	875,000				
2	9,853,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市桃生町中津山字四軒前 |
| | 地 番 | 58番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市桃生町中津山字四軒前58番地1 |
| | 家屋 番号 | 58番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階44.71平方メートル
2階44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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 | 石巻市桃生町中津山字四軒前 |
| | 地 番 | 58番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市桃生町中津山字四軒前58番地1 |
| | 家屋 番号 | 58番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階44.71平方メートル
2階44.71平方メートル |



令和7年(ケ)第 126号
令和7年 9月11日受理
令和7年10月14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 | 石巻市桃生町中津山字四軒前 |
| | 地 番 | 58番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市桃生町中津山字四軒前58番地1 |
| | 家屋 番号 | 58番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階44.71平方メートル
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	(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 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

物件 1 は北側で石巻市の管理する道路に接面している。この道路は市道「四軒二号線」である。

■ 物件 2 について

物件 2 の屋根に物件 2 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。このパネルは物件 2 の建築後の令和 6 年に設置されたものである。

物件 2 の所有者が設置したスチール製物置（動産）1 基存在する。

(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 (本物件所有者)	私は、本物件の所有者です。本物件に家族と住んでいます。私以外に本物件を占有している者はありません。 物件2の屋根に私が設置した太陽光発電装置のパネルがあります。これは、物件2の建築した後の令和6年に設置しています。物件2のローンとは別立てで現在、支払いが遅滞しています。スチール製物置は、物件2を建てた際に私が設置しています。 室内でネコを1匹飼っていますが、きちんと躰けているので、壁や床には傷はついていないと思います。
■ 株式会社ガイア従業員	当社がAに太陽光発電装置を売却しています。所有権留保等はないので、所有権はAにあると思います。 (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9月12日 (金) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年9月12日 (金) 15:10-15:20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年9月17日 (水) 12:00-12:10	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9月25日 (木) 9:10-9:20	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10月6日 (月) 13:00-13:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年10月9日 (木) 9:00-9:10	執行官室	太陽光発電装置の販売会社へ所有権留保の有無について確認 (電話による聴取)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 7年10月 6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

登記年月日：令和4年3月23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。
(仙台地務局古巻支店第4巻)
令和7年8月5日 古巻地務局

登記官

(7枚目)

請求番号：14-2

地積測量図

58番1、58番3
58番4

土地の所在
石巻市桃生町中津山字四軒前

求積表

物件1

地積NO.	X	Y	X ²	Y ²	X・Y	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²	面積
407	-159675.178	35545.585	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	18.30	18.30
264	-159675.178	35545.585	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	13.21	13.21
263	-159695.785	35545.594	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	19.38	19.38
408	-159693.248	35542.640	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	13.20	13.20
合計						497.283050	
合計面積						248.64	㎡

地積NO.	X	Y	X ²	Y ²	X・Y	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²	面積
406	-159674.177	35531.177	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	0.55	0.55
302	-159674.177	35542.451	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	11.29	11.29
407	-159675.178	35545.585	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	3.15	3.15
408	-159693.248	35542.640	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	19.30	19.30
305	-159692.104	35536.797	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	5.95	5.95
306	-159690.568	35528.857	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	8.08	8.08
401	-159674.177	35531.177	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	16.00	16.00
合計						497.266046	
合計面積						248.6330230	㎡

地積NO.	X	Y	X ²	Y ²	X・Y	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²	面積
405	-159674.005	35528.198	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	0.59	0.59
406	-159674.177	35531.177	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	2.98	2.98
401	-159674.177	35531.177	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	9.55	9.55
403	-159674.593	35528.097	-25500000.000	1263333.333	-5670000.000	3.00	3.00
合計						3.427496	
合計面積						1.7137480	㎡

合計面積 498.9892960 ㎡

地積	面積
① 58番1	248.6428250 ㎡
② 58番3	248.6330230 ㎡
③ 58番4	1.7137480 ㎡

基準点一覧表

地積NO.	X	Y	面積
58番1	-159650.219	35287.725	GNSS測点(新設)
58番3	-159669.185	35547.587	GNSS測点(新設)
58番4	-159674.663	35577.937	GNSS測点(新設)
A-1	-159671.950	35557.722	GNSS測点(新設)

測量年月日 令和4年 1月 7日 平面直角座標系 第10系

作成者

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

境界線一覧表

境界点	境界線の種類及び形状	備考
263	市道	境界線
264	市道	境界線
302	市道	境界線
305	市道	境界線
306	市道	境界線
401	市道	境界線
403	市道	境界線
405	市道	境界線
406	市道	境界線
407	市道	境界線
408	市道	境界線

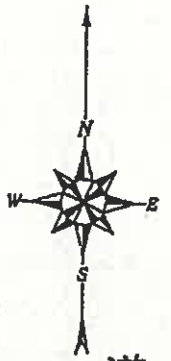


桃生町中津山字四軒前



土地建物位置関係図

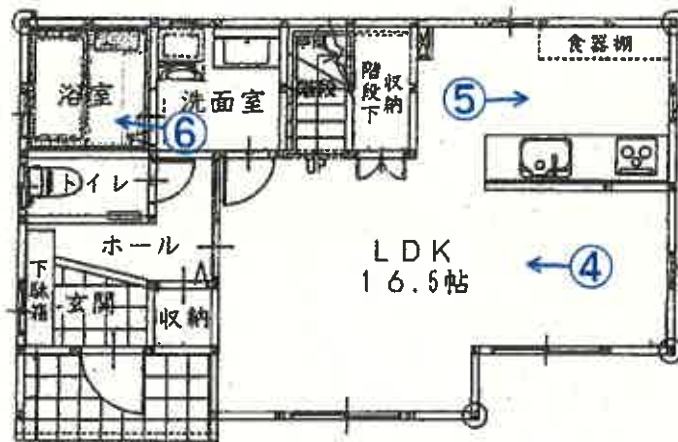
縮尺 1 : 300



間 取 図

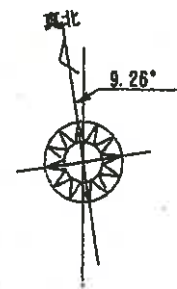
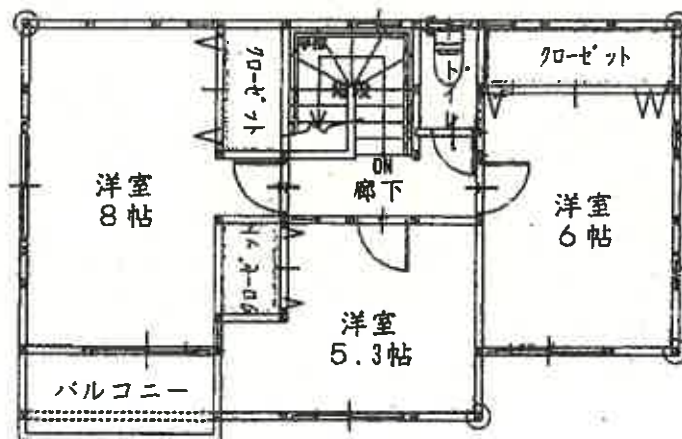
〔物件 2 : 主である建物〕

1 階



凡例
←○写真(撮影場所)

2 階



縮尺 1 : 100

(10枚目)

写真①



写真② 物件2



写真③



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 126 号
令和 7 年 10 月 6 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 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
菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,728,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 875,000円
物件2(建物)	金 9,853,000円

- ① 一括価格は、物件1・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の土地の内訳価格は物件2の建物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のが常態であること、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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	J R 気仙沼線『陸前豊里』駅から南方約 3.5 km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、県道河南米山線の西側背後に位置し、戸建住宅、農家住宅が混在するほか、農地も介在している既存集落地域である。 街路条件は、幅員約 4m 舗装市道が標準であり、対象の東方約 100m（道路距離、以下同じ）で上記県道河南米山線に、北東方約 450m で県道河北桃生線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が良好である。 J R 気仙沼線「陸前豊里」駅から約 3.5 km となっているほか、商業施設としては、「ウジェスーパーストア」へ約 300m、「クスリのアオキ桃生店（本年 9 月 17 日に開店）」へ約 100m と近接している。又、公共施設としては、石巻市役所桃生総合支所へ約 500m、桃生小学校へ約 3.5 km、桃生中学校へ約 1.2 km となっており、総合的な利便性は普通程度である。 今後も当分の間は、現状のまま推移すると予測される。 幅員約 4m 市道に接面する地積 200 m²～300 m²程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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 蔽 率	_____
	容 積 率	_____
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	地 積	248.64 m ² （登記面積）
	間 口 × 奥 行	約 13.2m × 約 18.3m～約 19.4m
	形 状	ほぼ長方形地
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	☒ 北側有効幅員約 4 m、市道、舗装（有）、概ね等高に接面 系統・連続性は地域内において普通程度である。	
土地の利用状況等	目的建物（物件 2）の敷地として利用されている。 尚、画地内にスチール製物置（動産）1 基が存在する。	

供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり 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	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) 目的土地の上水道は、西方約 80m 付近を南北に走る市道に埋設されている上水道本管から個人管を引き込んでいる。 詳細については、石巻地方広域水道企業団施設管理課に確認のこと。 (2) 目的土地は、「石巻市ハザードマップ」において、最大規模の降雨（1000 年に 1 度の大雨）により河川が決壊した場合に想定した浸水想定区域（想定最大規模）に指定されており、浸水深は 0.5m～3m 未満である。尚、津波浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等には指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号 58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)	令和4年11月30日新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気、給排水・衛生設備等
	そ の 他	オール電化住宅
	(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	44.71㎡
	2階	44.71㎡
	延床面積	89.42㎡
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	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	(1) 本件目的建物の室内で猫1匹を飼育している。 (2) 屋根の上に本件所有者が設置した太陽光発電装置のパネルが存する。当該パネルは目的建物に附合しており、建物価格に含めて評価する。 (3) 本件目的建物に係る確認申請の確認済証番号は第 R04 確認建築仙台都市 0081 号(令和4年5月2日)であり、完了検査済(令和4年12月8日)となっている。 (4) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。尚、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。	

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とおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,820	1.00	248.64	1.00	1,944,000

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)ー7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $7,800 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/99 = 7,820 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準画地と格差なし±0（100）

◇地域格差：街路条件(幅員、系統連続性)+6
 交通接近条件(最寄駅への接近性等)+4
 環境条件(標準的画地規模等)△10
 相乗積 $1.06 \times 1.04 \times 0.90 \approx 0.99$ （99）

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を100%（標準画地と格差なし）と判定した。

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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。

尚、本件所有者が設置した太陽光発電装置のパネルは建物価格に含めている。

番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	220,000	89.42	0.81	15,935,000

ウ 現価率

○物件2（主である建物）

経済的全耐用年数30年、経過年数約3年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価及び中古建物の市場性減価10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 27 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.81\end{aligned}$$

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 (円) 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 (円) ア×イ×ウ
1	1,944,000	1.00	0.25	法定地上権	486,000

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	1,944,000 円	—486,000 円	1.00	1.00	0.60	875,000 円
2	15,935,000 円	+486,000 円	1.00	1.00	0.60	9,853,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						10,728,000 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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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)－7

所 在 : 石巻市桃生町寺崎字町35番

価 格 : 7,800円/㎡(対前年比△2.5%)

位 置 : JR気仙沼線「陸前豊里」駅の南方道路距離約2.2kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 584㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側8.5m舗装県道に接面、背面道有

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗兼住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 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

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市桃生町中津山字四軒前 |
| | 地 番 | 58 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.64 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市桃生町中津山字四軒前 58 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 58 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 44.71 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |





位置図
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面



(座標値種別：図上測定)

法第14条第1項地図写

縮尺 1 / 500

地積測量図

58番1、58番3
58番4

地番
土地の所在

石巻市桃生町中津山字四軒前

求積表

地番	No.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
58番1	407	-159675.178	35545.595	-2556299.460816	18.30
58番3	264	-159676.654	35568.712	-1596203.629886	13.21
58番4	263	-159695.785	35555.594	2566630.656520	19.38
	408	-159693.248	35542.640	1598369.719232	13.20
合計				497.285050	
合計面積				248.6425250	
				248.64	m ²

地番	No.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
58番3	406	-159674.177	35531.177	1812621.257304	0.55
	302	-159674.826	35542.451	-2300594.893008	11.28
	407	-159675.178	35545.585	-30178.608642	3.15
	408	-159693.248	35542.640	1403384.263424	18.30
	305	-159692.104	35536.797	2201036.269432	5.95
	306	-159690.568	35528.857	909916.856464	8.08
	401	-159674.726	35531.089	-370445.364320	16.00
合計				497.266046	
合計面積				248.6330230	
				248.63	m ²

地番	No.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
58番4	405	-159674.005	35528.198	-491795.935400	0.59
	406	-159674.177	35531.177	-463214.787477	2.98
	401	-159674.726	35531.089	491798.156080	0.55
	403	-159674.593	35528.097	463215.994293	3.00
合計				3.427496	
合計面積				1.7137480	
				1.71	m ²

合計面積 498.9892950 m²

地番	面積
58番1	248.6425250 m ²
58番3	248.6330230 m ²
58番4	1.7137480 m ²

境界点一覧表

境界点	世界測地系	Y座標	備
石公241	-159650.219	35287.725	GNSS測点(金網)
石公248	-159669.185	35547.587	GNSS測点(金網)
IA-3	-159674.663	35577.932	境界点(金網)
IA-4	-159671.950	35557.722	境界点(金網)

測量年月日 令和4年 1月 7日 平面直角座標系 第10系

作成者

(令和4年 3月18日)

申請人

縮尺

1/250

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

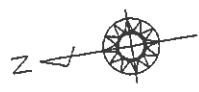
各階平面図

家屋番号 58番1

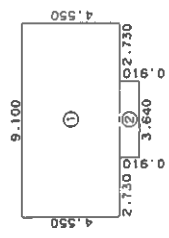
建物図面

建物の所在 石巻市桃生町中津山字四軒前58番地1

物件 2



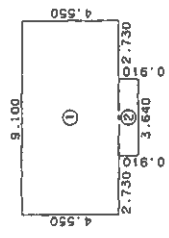
1階



求積差

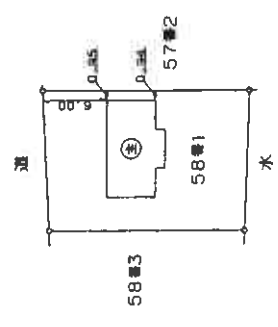
① $9.100 \times 4.550 = 41.405000$
② $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
計 44.717400
床面積 44.71㎡

2階



求積差

① $9.100 \times 4.550 = 41.405000$
② $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
計 44.717400
床面積 44.71㎡



作成者

2日)

縮尺

1 / 250

申請人

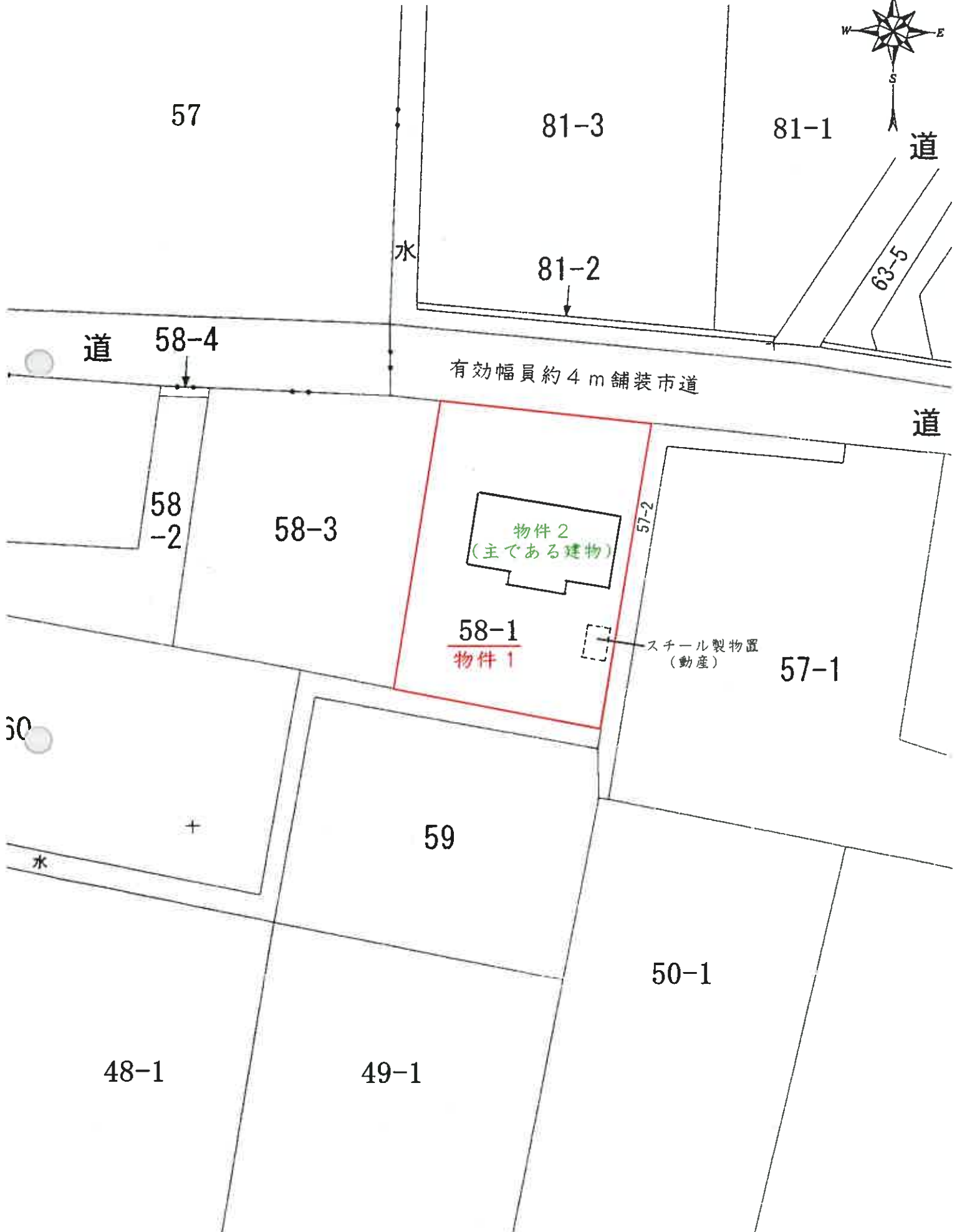
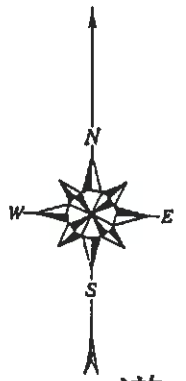
縮尺

1 / 500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

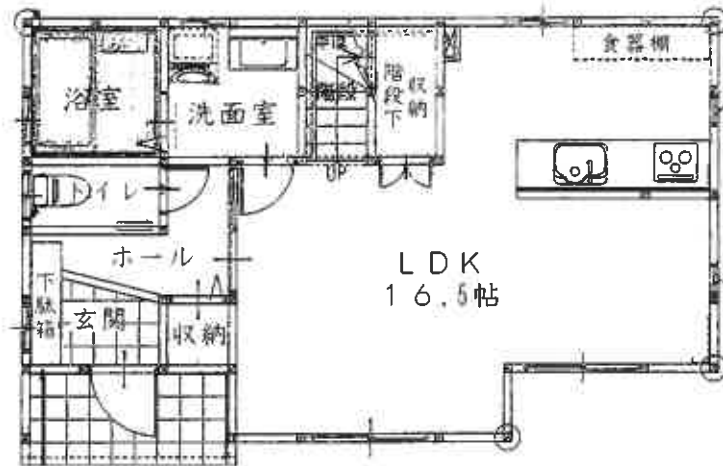
縮尺 1 : 300



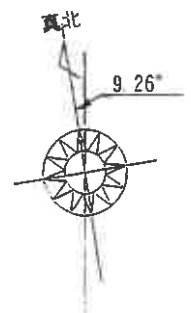
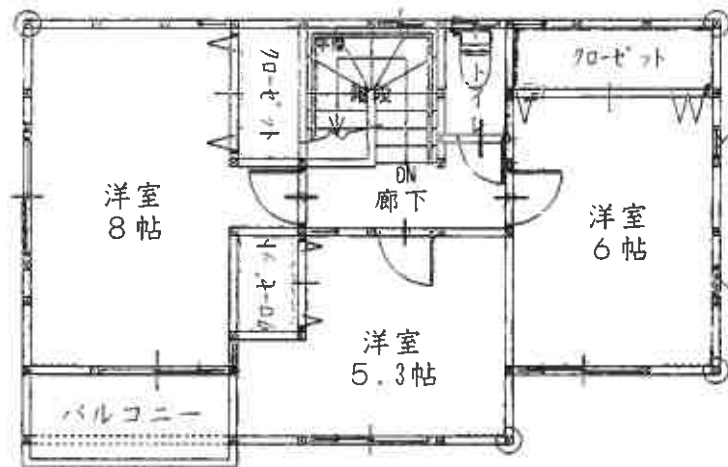
間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕

1 階



2 階



縮尺 1 : 100