

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月25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 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月10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 2月25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 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目71番地12 |
| | 家屋 番号 | 71番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階125.41平方メートル
2階60.60平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約124.75平方メートル
2階60.60平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月 1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 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目71番地12 |
| | 家屋 番号 | 71番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階125.41平方メートル
2階60.60平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約124.75平方メートル
2階60.60平方メートル |



令和7年(ケ)第 37号
令和7年 4月15日受理
令和7年 5月20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 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目71番地12 |
| | 家屋 番号 | 71番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階125.41平方メートル
2階60.60平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	石巻市中屋敷一丁目7番55号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 124.75平方メートル(概測) 2階 60.60平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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、2について

物件1、2は一体となって物件3の敷地となっている。

物件1、2は北側で72番67、南側で71番5のいずれも石巻市所有の公衆用道路に接面している。これらの道路は市道で建築基準法42条1項1号道路である。

近隣住民によると、平成23年の東日本大震災により物件1、2周辺は約2メートルの津波被害があったとのことである。

■ 物件3について

全体的に南側方向に若干、傾斜している。

前述の津波により物件3の内・外壁に浸水を示す汚れ等が存在する。

内部は室内の各所にひびが発生し、外側も外壁や基礎部分に損傷や汚れがある。南東側洋室を改修して外壁を交換した可能性がある。

1階便所①に「使用禁止」と記載された紙が貼られているが、損傷の有無や原因は不明である。

土地建物位置関係図記載の場所に、所有者が設置したと思われるスチール製物置（動産）が存在する。

(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
■近隣住民	<p>本物件所有者Aは、本物件に住んではいますが、朝早く出て、夜遅く帰宅する生活で、平日の日中は不在がちのようです。</p> <p>この辺り一帯は、東日本大震災で津波の被害を受けたところで2メートル位の津波被害がありました。</p> <p>物件1, 2と境界を接していますが、私の家もAの家もお互い塀やフェンスは実際の境界より少し下がった位置に設置しています。</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

執行官の意見

- 令和7年5月7日の現況調査に際しては、所有者Aに対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。室内に立ち入ったところ、郵便物を取り込まれており、現に居住しているものと思われる。宮城県東部県税事務所、石巻市役所等からの郵便物や近隣住民の陳述から所有者Aの占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年4月17日(木) 14:50-15:00	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料請求
R7年4月23日(水) 10:40-11:00	仙台法務局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件の証明書は登記未了で取得できず)
R7年4月25日(金) 11:20-11:30	仙台法務局石巻支局	本物件の全部事項証明書受領
R7年4月25日(金) 13:00-13:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年4月25日(金) 14:00-14:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領
R7年5月7日(水) 14:00-15:10	物件所在地	真撮影、立入調査、間取確認、近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年5月7日(水) 15:50-16:00	石巻市役所	石巻市で接道についての調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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 type="checkbox"/></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



(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。

地番区域見出
中屋敷1丁目

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市中屋敷一丁目			地番	71番12		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番は記号	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)			補記事項	方位不明

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。

令和7年3月6日
 仙台法務局石巻支局
 地図整理番号: N06346
 (1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和48年2月23日

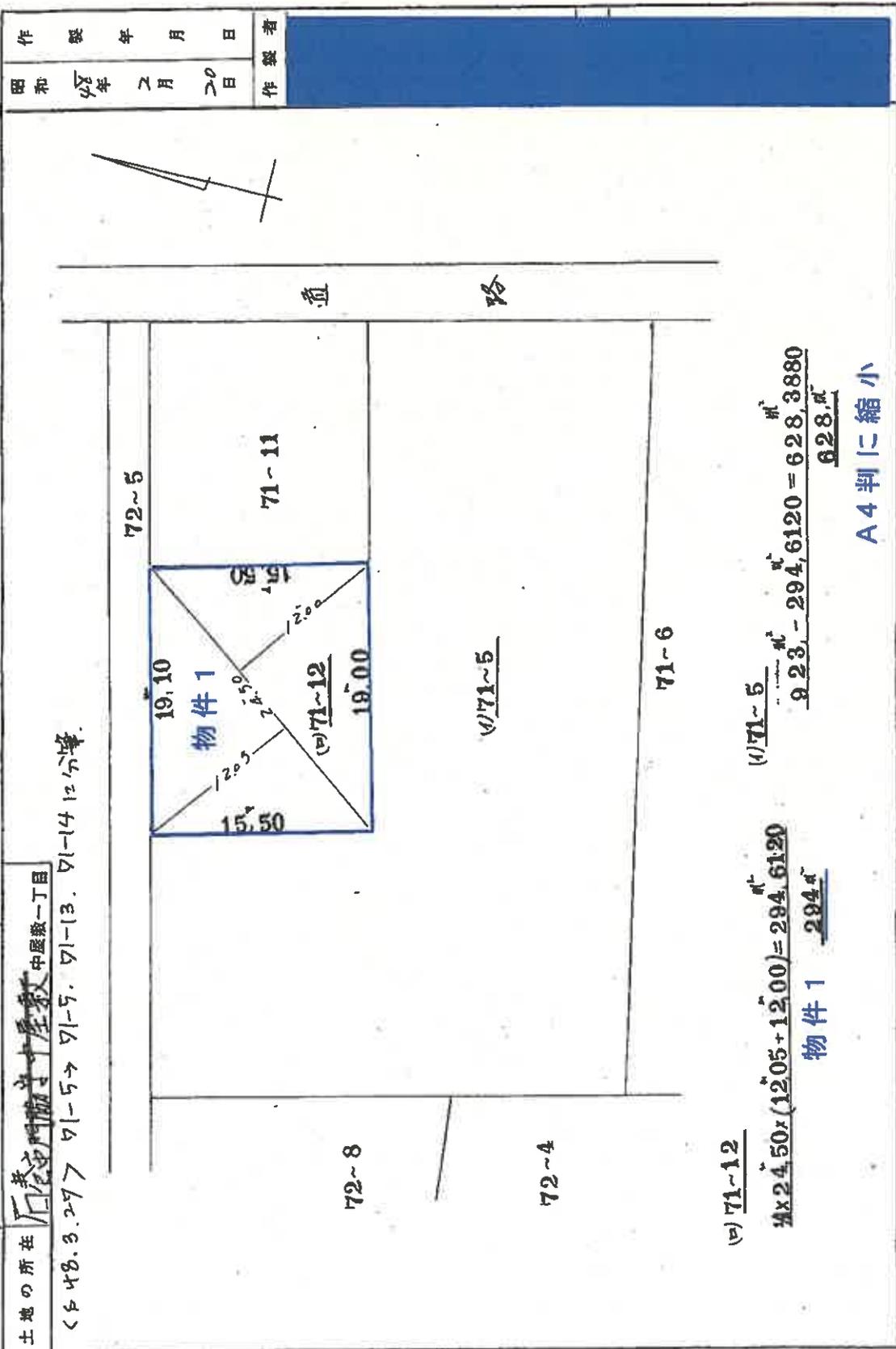
積測量図
地積測量図
071907

番 71-5 帯 71-12

地 71-5
71-12

土地の所在 石巻市門前寺中屋敷 中屋敷一丁目

＜648.3.27＞ 71-5 → 71-5. 71-13. 71-14 12分筆.



(1) 71-12

$12 \times 24.50 \div (12.05 + 12.00) = 294.6120$

物件1 294.61

(2) 71-5

$928.61 - 294.6120 = 628.3880$

628.61

A4判に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士用紙)

648.2.23

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。

令和7年4月25日

仙台支務局石巻支局

(8枚目)

登記官

公用

登記年月日：平成10年12月3日

071909

前 71-5 後・新 71-5 71-24
71-23 71-25

地積測量図

平成10.12.3

平成10.12.16 71-23, 71-40 12/16

土地の所在 石巻市門田字中屋敷 中屋敷一丁目

地番 7185, 71823, 71825



測量 (71-23)

NO	X0	Y0	F0+1	F0-1	X0+(Y0+1) - Y0-1
K53	-34.371	-34.302	-32.013		715.62873
K74	-34.411	-32.353	-13.374		613.18054
K12	-33.897	-31.076	17.016		-358.73126
K21	-34.851	-34.505	11.880		-482.42080
R03019	-15.472	-16.888	4.192		-182.76549
K22	-13.148	-10.310	7.094		-73.43444
					282.57261
					282.57261

物件2

測量 (71-24)

NO	X0	Y0	F0+1	F0-1	X0+(Y0+1) - Y0-1
K1	-24.077	-17.084	-22.686		646.83696
K9	-30.489	-34.978	-17.216		874.84284
K53	-31.371	-34.302	4.406		-151.042016
K12	-33.643	-30.310	21.384		-357.385232
K22	-37.445	-13.316	13.278		-495.44580
					-533.309228
					282.604414
					282.604414

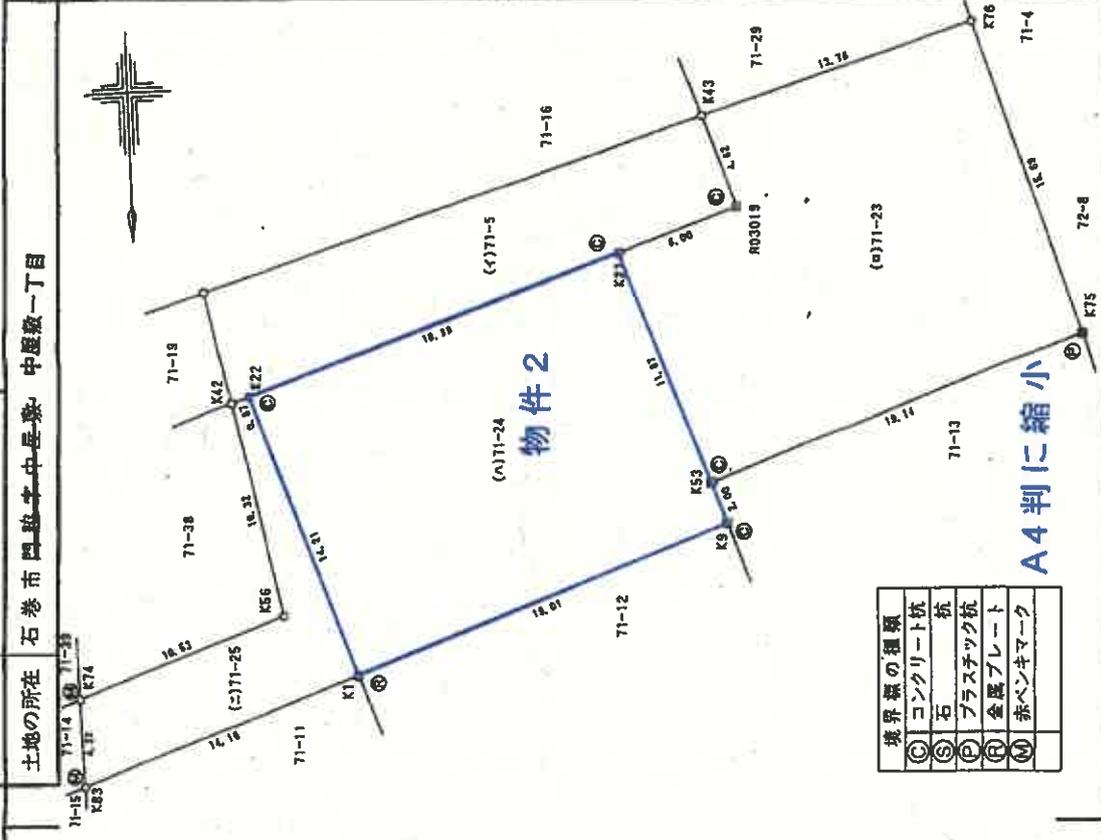
測量 (71-25)

NO	X0	Y0	F0+1	F0-1	X0+(Y0+1) - Y0-1
K9	-41.302	-3.759	-13.401		254.68102
K12	-24.077	-17.044	8.449		208.976843
K22	-31.440	-12.316	8.102		-252.714520
K53	-37.401	-11.401	-7.278		47.617210
K74	-37.076	-13.680	7.409		-211.434884
K72	-23.854	-2.143	8.437		-237.408168
					-144.039229
					76.02

合計 623.527820

測量 (71-2)

NO	X0	Y0	F0+1	F0-1	X0+(Y0+1) - Y0-1
K74	-729.1616		623.527820		108.528860
					108.52



境界線の種類

①	コンクリート杭
②	石
③	プラスチック杭
④	金属プレート
⑤	赤ペンキマーク

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

(平成10年11月19日作製)

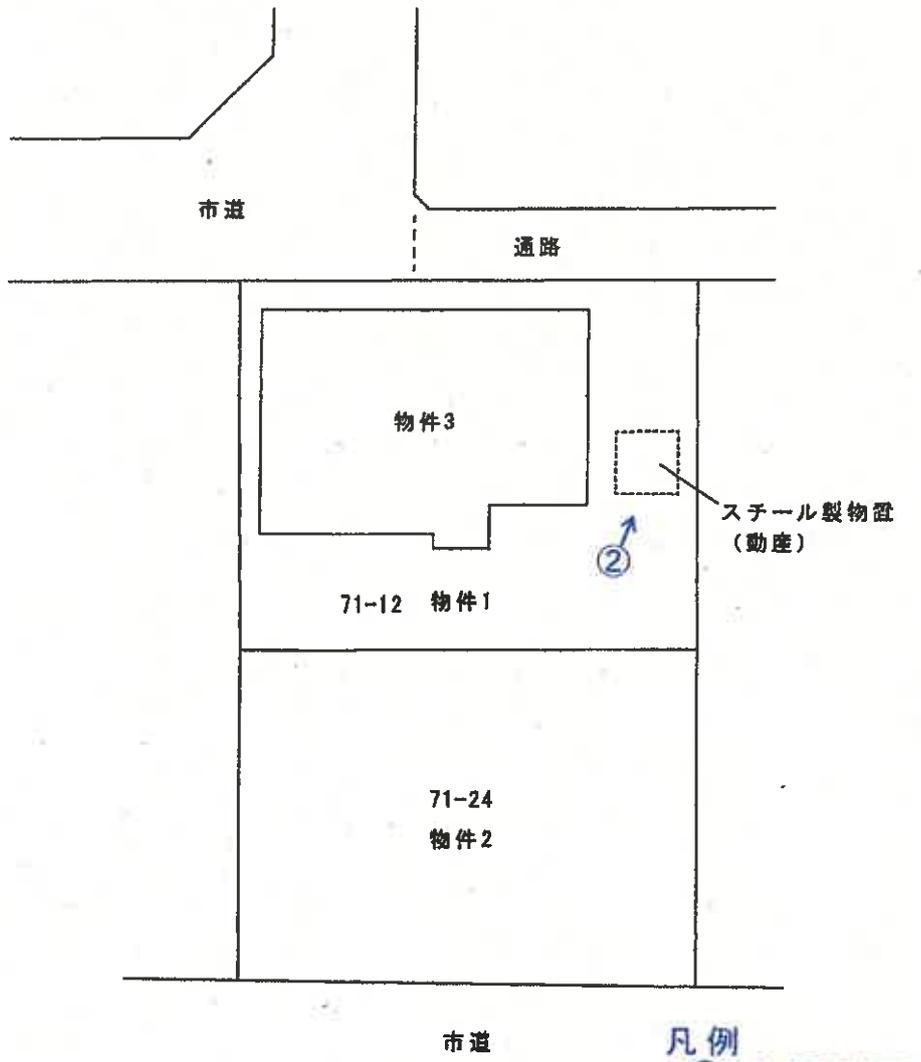
(宮城県土地家屋調査士会)

H10.12.3

(不許複製)

これは図面に記録されている内容を証明した符面である。
令和7年4月25日 仙台法務局石巻支局 登記簿

土地建物位置関係図



凡例
←○写真(撮影場所)

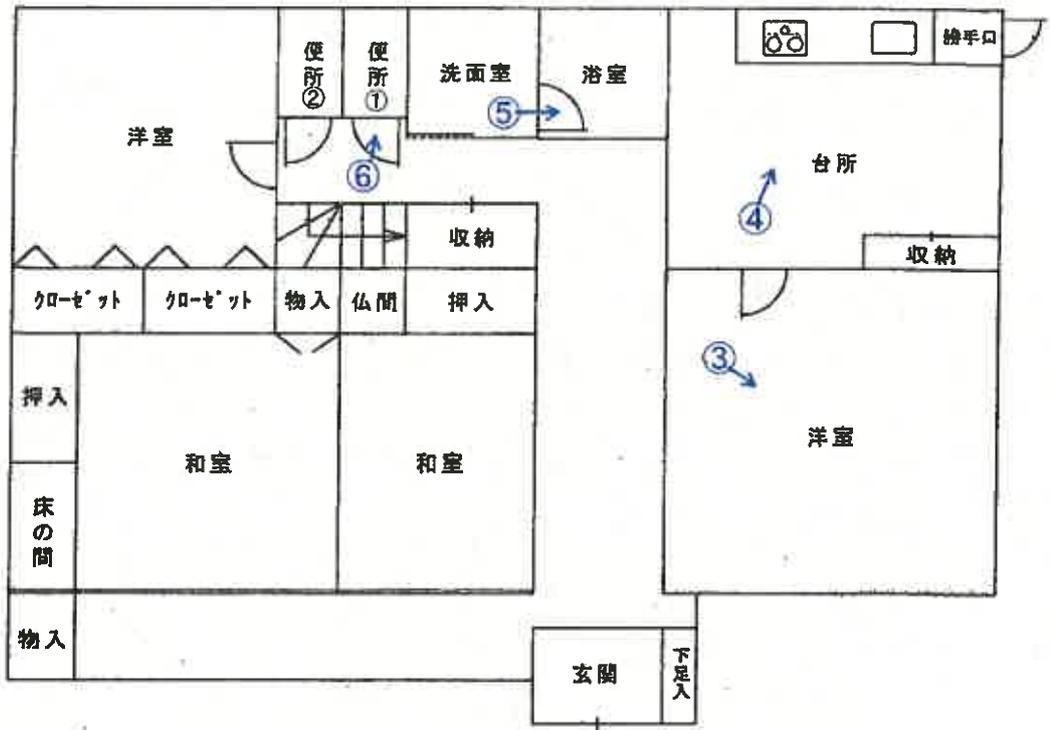


縮尺 1/300

建物間取図

物件3

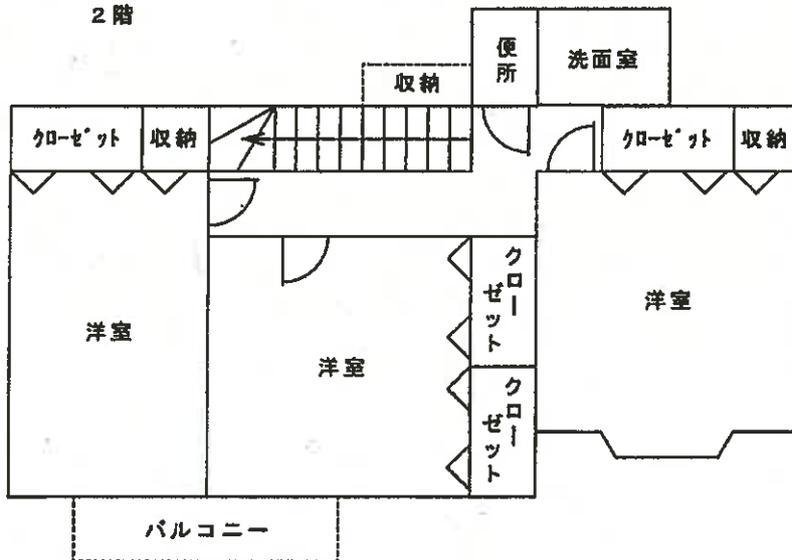
1階



凡例

←○写真(撮影場所)

2階



縮尺 1/100

(12枚目)

写真①



写真②



写真③ 以下、物件3の内部の状況



写真④



写真⑤



写真⑥



令和7年(ケ)第37号
令和7年5月7日 現地調査
令和7年5月26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
渡辺 充啓

第1 評価額

一括価格	
金7,408,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,946,000円
物件2 (土地)	金3,872,000円
物件3 (建物)	金1,590,000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土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

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とおり	
2	所在地 地目 地積		
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		1階：約124.75㎡
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・2、一体利用されている）

位置・交通	J R仙石線「蛇田」駅の南西方道路距離約2.2km (別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ平坦地勢の住宅地域。付近には市営復興住宅、食品工場等が存する。	
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	市街化区域 準工業地域 指定60% 指定200% なし 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	561.29㎡ 約19m×約29.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦 二方路 特になし
接面道路の状況	○南側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○北側一部約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○北側一部約3m 通路 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法の道路に該当しない	
土地の利用状況等	物件3建物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	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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。津波で浸水したが土壌汚染の影響は不明である。	
特記事項	・石巻市防災マップによると津波・洪水の浸水想定区域にある。 ・スチール製物置(動産)あり	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号71番12	
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	平成5年4月6日新築 約32年 約3年
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロス、杉合板ほか フローリング、畳、ビニールシートほか 電気、給水、排水
	(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124.75㎡（概測） 2階60.60㎡ 延面積185.35㎡ 増改築あり	
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	中位	
保守管理の状態	劣る ・室内壁にひびが認められ、外壁や基礎に損傷がみられた。 ・全体的に南側に若干傾いているとみられる。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年の震災時に周辺は約2mの津波被害があったとのことであり、1階の室内及び1階南東側洋室の改築を伴った外壁等のリフォームがなされている。 ・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。 	

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・2)

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
1	26,300	0.92	294.61	0.65	4,633,000
2	26,300	0.92	266.68	1.00	6,453,000

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) ・22

地価調査価格 25,200円/㎡ × 時点修正 100 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 96 = 規準とした価格 26,300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：標準的

◇地域格差：96%

交通接近条件 0.99 × 環境条件 0.97 = 0.96

イ 個別格差：92%

画地条件 (規模 0.9 × 二方路 1.02 = 0.92)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の状態、経過年数等から取壊し、再築利用が最有効使用の一つと判断されるため取壊し費用も考慮した。

(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並びに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 (円/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	170,000	185.35	0.04	1,260,000

ウ 現価率：

経過年数 32年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 3年 / (経過年数 32年 + 経済的残存耐用年数 3年) × (1 - 観察減価 0.5) = 0.04

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、更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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	4,633,000	1.00	0.30	法定地上権	1,390,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権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) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,633,000	-1,390,000	1.0	1.0	0.6	1,946,000
2	6,453,000		1.0	1.0	0.6	3,872,000
3	1,260,000	+1,390,000	1.0	1.0	0.6	1,590,000
一括価格（合計）						7,408,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 石巻（県）-22

所 在：石巻市門脇字浦屋敷56番6

価 格：25,200円/㎡

位 置：JR仙石線「蛇田」駅の南西方道路距離約2.7kmに位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m市道に接面

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%・容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
地理院地図
2. 公図（地図に準ずる図面）
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
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 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目 |
| | 地 番 | 71番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市中屋敷一丁目71番地12 |
| | 家屋 番号 | 71番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階125.41平方メートル
2階60.60平方メートル |

東松島市

東松島市

石巻市

三陸沿岸道路

あゆみ野 (五)

み野 (五)

野 (四)

野 (三)

あゆみ野 (三)

あゆみ野 (一)

仙石線

あゆみ野 (四)

石巻あゆみ野駅

門脇

大

元浦屋敷

対象物件

中屋敷 (一)

新館 (一)

大街道西 (三)

三ツ股 (一)

築山 (一)

元捨塚

北上運河

中屋敷 (二)

新館 (二)

中浦 (二)

三ツ股 (三)

築山 (三)

元明神

地価調査基準地

浦屋敷

中島町

石巻港 (外港)

テップ置場

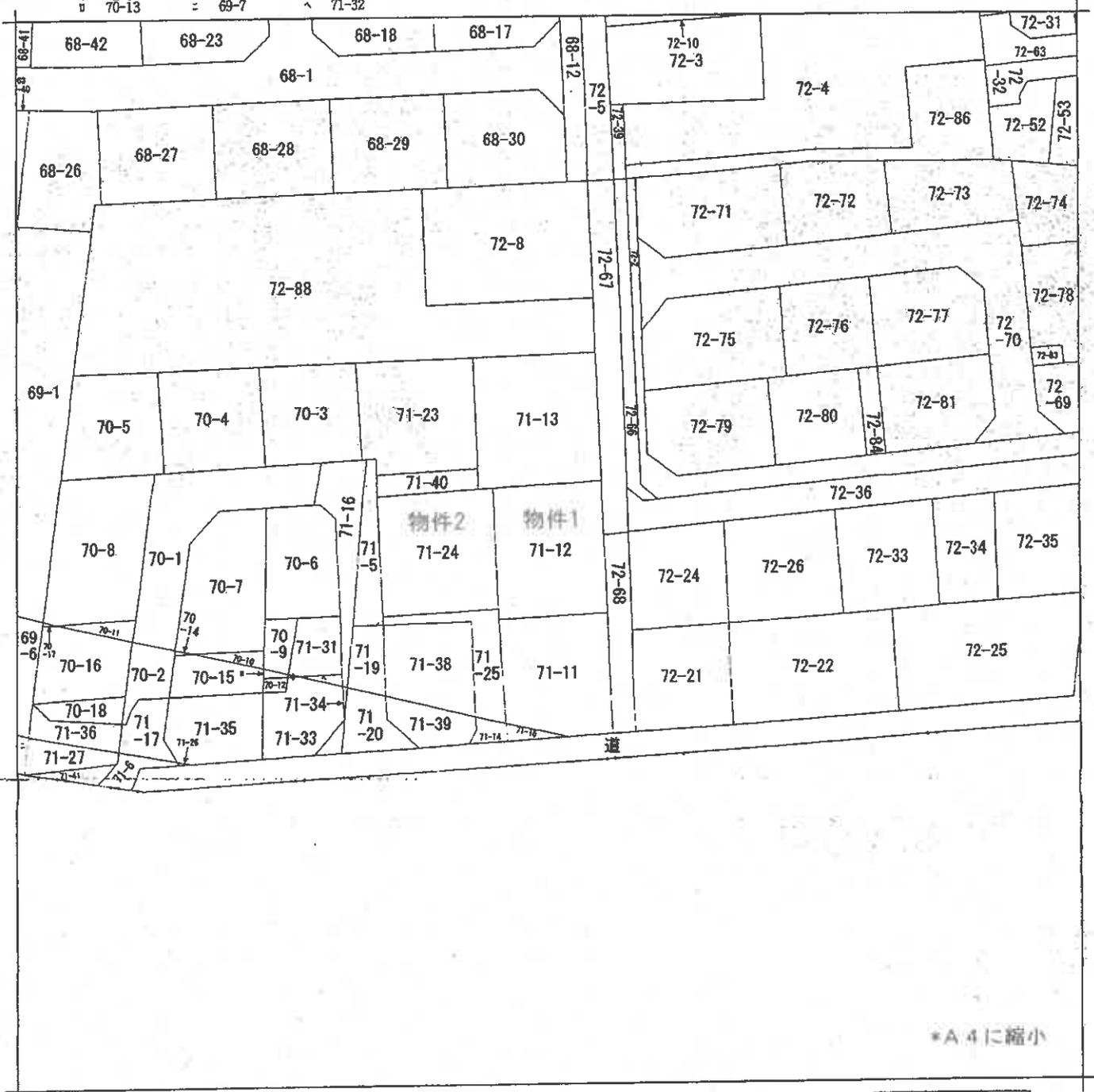
伊藤製鉄所

重吉町

西浜町

ヤマシ造船工場

△ 72-64
▽ 70-13
△ 69-19
▽ 69-7
* 71-37
△ 71-32



*A4に縮小

(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。

地番区域見出
中屋敷1丁目

請求部	所在	石巻市中屋敷一丁目		地番	71番12			
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)			補記事項	方位不明

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。

令和7年3月6日
仙台法務局石巻支局

地図整理番号：M06346

登記官

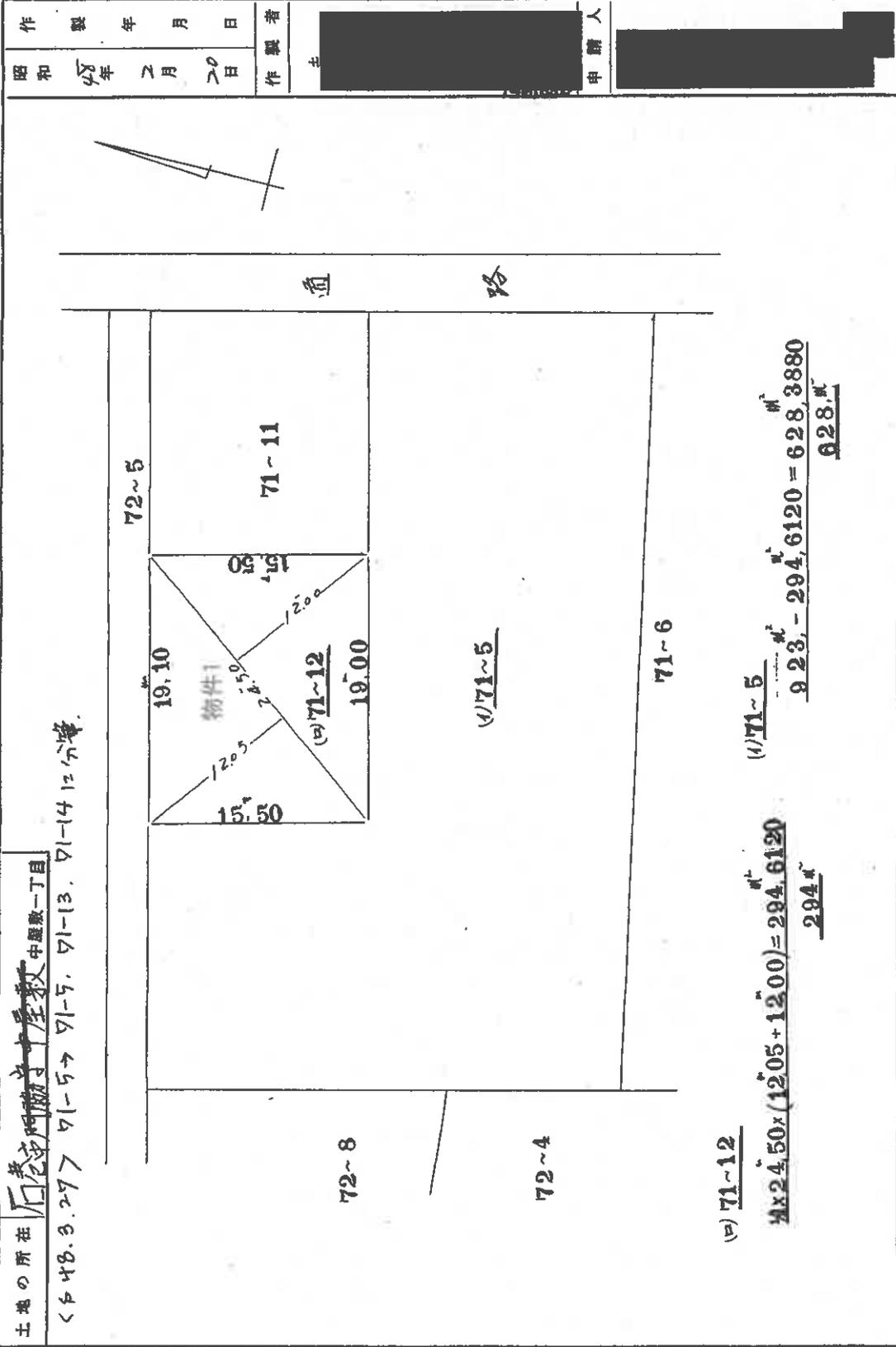
登記年月日：昭和48年2月23日

前 71-5 番 71-12 積 測 量 図 071907 地

地 番 71-5
71-12

土地の所在 石巻市阿部守中屋敷 中屋敷一丁目

＜p>48.3.27＞ 71-5 → 71-5, 71-13, 71-14 に分筆.



(四) 71-12

$$\frac{1}{2} \times 24.50 \times (12.05 + 12.00) = 284.6120$$

$$\underline{294.4}$$

(イ) 71-5

$$923. - 294.6120 = 628.3880$$

$$\underline{628.4}$$

昭和48年2月20日	作製年月日
作製者	申請人

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士用紙)

昭和48.2.23

*A4に縮小

登記年月日：平成5年4月12日

令和7年3月6日
 仙台法務局石巻支局
 登記官

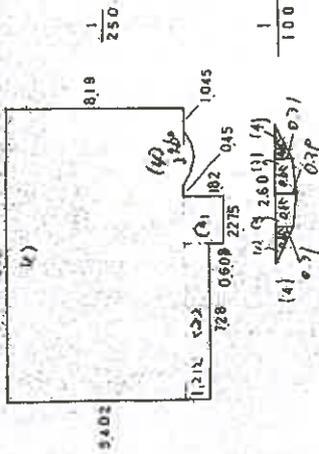
建物平面図

104891 各階平面図

登録番号	7/~/2
建物の所在	石巻市門脇字中屋敷 7/番地/2

中国国土地院

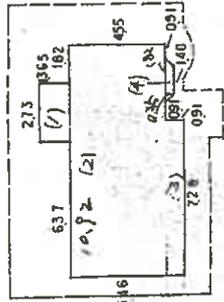
一階



床面積

(1)	1365 X	0.19 = 11793.5
(2)	728 X	1242 = 8823.36
(3)	2275 X	192 = 4140.5
(4)	065 X (031 + 031) X 2 = 02015	
	065 X (031 + 031) X 2 = 04550	0.65 X 6.5 = 4.225
		12541.386

二階



床面積 (=階)

(1)	213 X	1365 = 3726.45
(2)	1092 X	455 = 496.660
(3)	728 X	091 = 66.248
(4)	035 X (182 + 180) X 2 = 0563.5	
		6060.075



*A 4に縮小

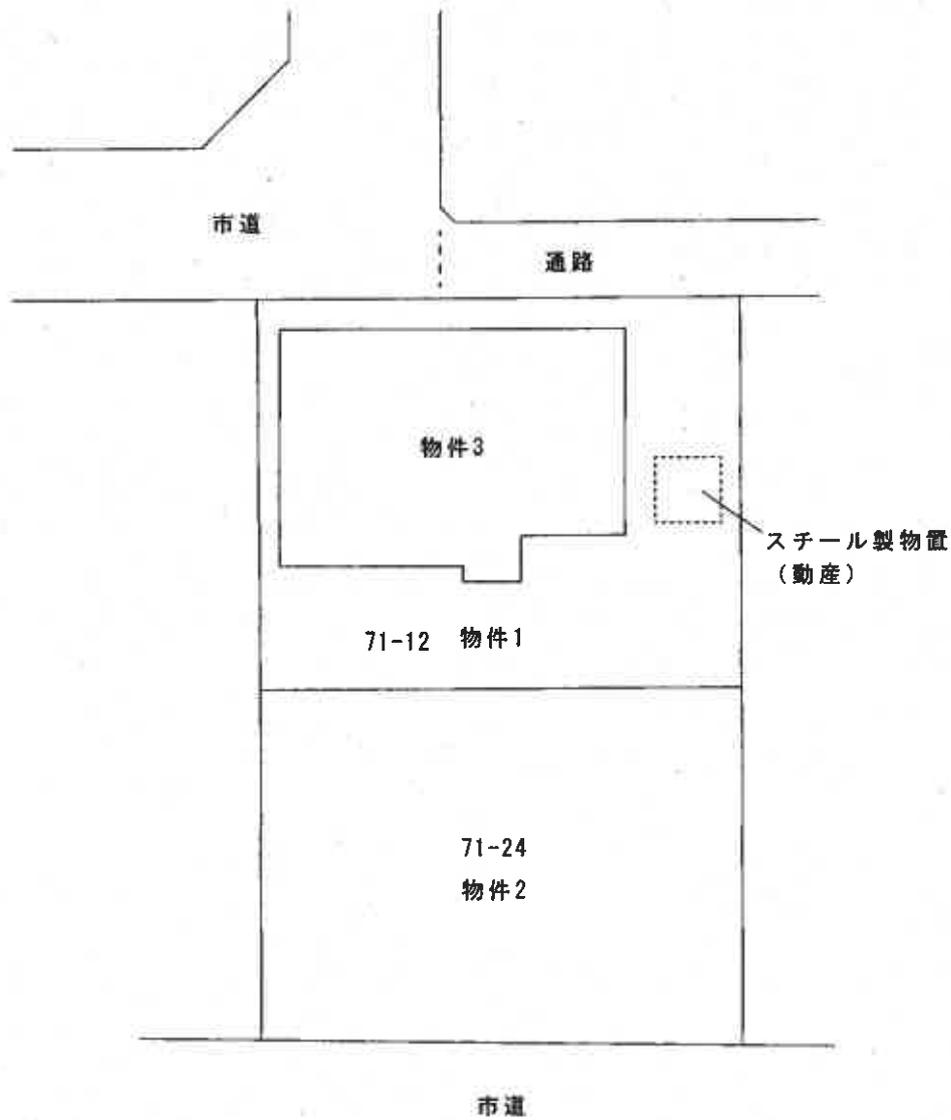
作製者	申請人	縮尺	縮尺	縮尺
		1/250	1/500	1/500

4月10日作製

(宮城県土地院調査士会)

H5.4.12

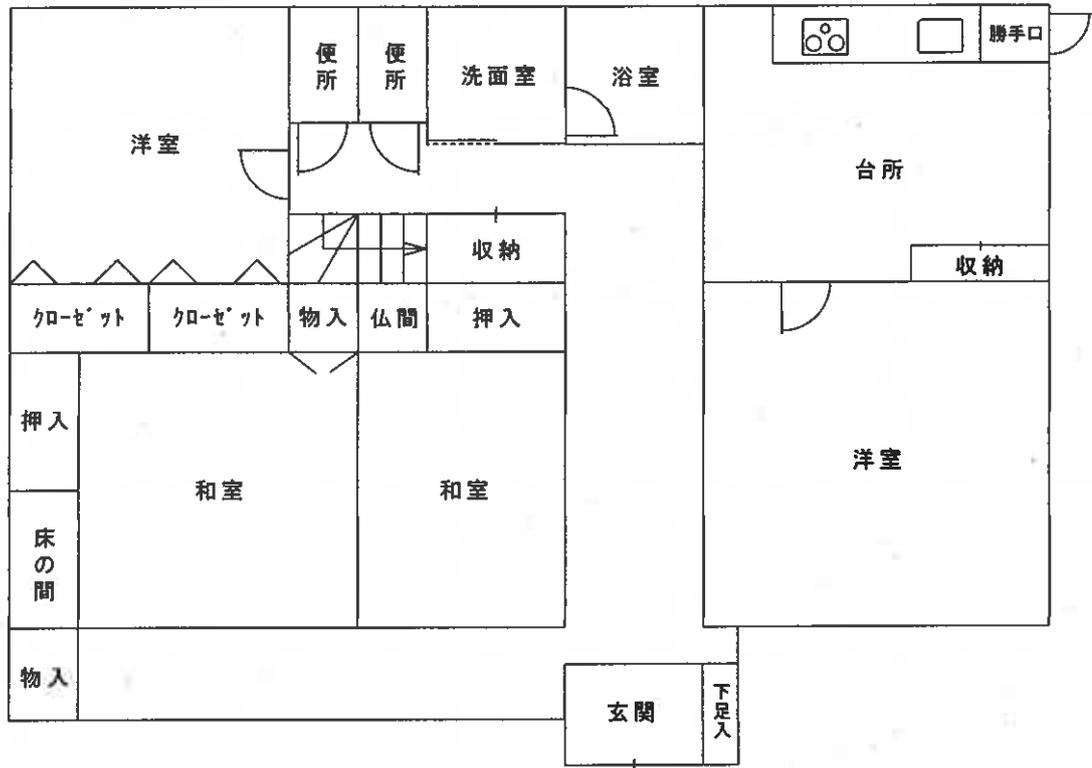
土地建物位置関係図



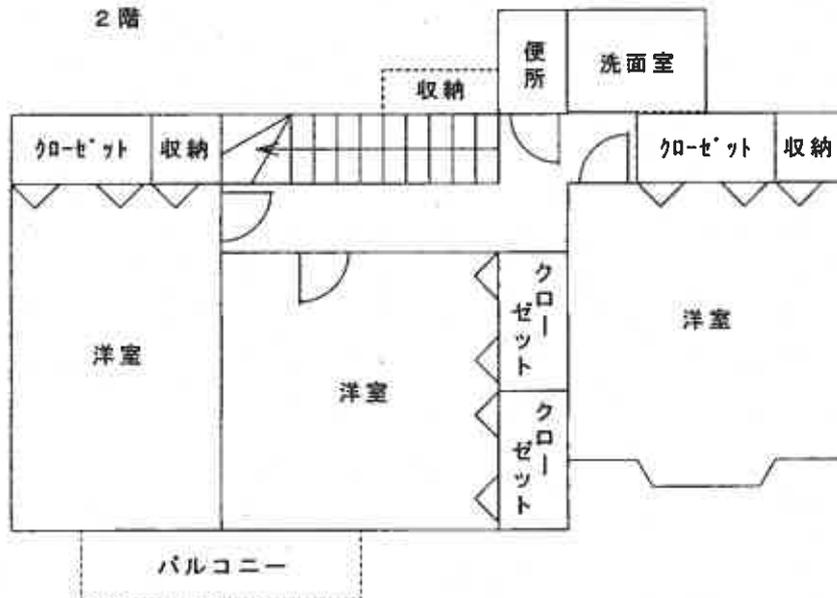
縮尺 1/300

建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100