

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)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 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 8年 3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 気仙沼市本吉町今朝磯  
地 番 67番1  
地 目 宅地  
地 積 2521.63平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4、67番地6  
家屋 番号 68番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 144.35平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約161.15平方メートル  
所 在 気仙沼市本吉町今朝磯67番地1  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 59.62平方メートル  
符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 28.66平方メートル



物件目録

符 号 3  
種 類 浴室・便所  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 10.75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26.49平方メートル

3 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4

家屋 番号 68番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階68.97平方メートル  
2階68.97平方メートル

(現況)

所 在 気仙沼市本吉町今朝磯67番地1



## 物件明細書

令和 7年12月23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 気仙沼市本吉町今朝磯  
地 番 67番1  
地 目 宅地  
地 積 2521.63平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4、67番地6  
家屋 番号 68番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 144.35平方メートル  
(現況)
- 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯67番地1  
床 面 積 約161.15平方メートル  
(附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 59.62平方メートル
- 符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 28.66平方メートル



物 件 目 録

符 号 3  
種 類 浴室・便所  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 10.75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26.49平方メートル

3 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4

家屋 番号 68番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階68.97平方メートル  
2階68.97平方メートル

(現況)

所 在 気仙沼市本吉町今朝磯67番地1



令和7年10月20日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

### 現況調査報告書訂正申立書

先に提出した当庁令和7年（ケ）第103号事件の現況調査報告書（7枚目）  
に誤記がありましたので、別紙のとおり訂正します。

仙台地方裁判所執行官 佐藤 俊也

(別紙)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月5日(金) 14:10-14:20	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領(物件1)
7年9月12日(金) 9:20-9:30	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領(物件2, 3), 67番1の閉鎖登記簿謄本, 履歴全部事項証明書受領
同日 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年9月24日(水) 10:50-11:50	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 ( ) : - :		
<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ことが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠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

令和 7年(ケ)第 103号  
令和 7年 8月25日受理  
令和 7年10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 気仙沼市本吉町今朝磯  
地 番 67番1  
地 目 宅地  
地 積 2521.63平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4、67番地6  
家屋 番号 68番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 144.35平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 59.62平方メートル  
符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 28.66平方メートル  
符 号 3  
種 類 浴室・便所  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

( 1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 10.75平方メートル

3 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4

家屋 番号 68番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階68.97平方メートル  
2階68.97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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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（物件2，3）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	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	<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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 所在： 気仙沼市本吉町今朝磯67番地1 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 1階 161.15㎡（概測）		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類： 物置 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 26.49㎡（概測）         }		
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	5枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

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													
<b>土 地</b>	物件1													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <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 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 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 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														
<b>建 物</b>	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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 所 在： 気仙沼市本吉町今朝磯67番地1 <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
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;"> <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	5枚目「その他の事項」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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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	<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関係

物件1は、南西側で接する「道」は市道である。

物件1は、物件2、3の建物の敷地として利用されている。

物件1と西側で接する69番4の土地に跨がって井戸が存する。同井戸は、同土地所有者と物件1所有者が共同で設置したものであるが、現在は使用されていない。

### ■ 物件2関係

物件2の主である建物の北西側部分は、昭和58年頃に増築されている。

物件2の床部分に沈み込みのある箇所が複数認められる。

物件2の附属建物符号1につき、登記上の床面積に算入されない屋根裏が存する。

同建物の東側及び南側に下屋が各存する。

物件2所有者が設置したスチール製物置（動産）が存する。

物件1の南東角に、工作物（物置）が存する。

### ■ 物件3関係

物件3につき、内壁、柱部分にひび割れが認められる。

(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 (債務者会社代表者兼所有者)	物件1は、物件2、3の敷地として利用しています。物件2、3の建物は私たち夫婦が住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件2は台所がありますが、トイレはないので、物件2、3を利用しています。物件1の南西端にある井戸は、隣地所有者と共同で設置したのですが、現在は使用していません。昭和58年頃に、物件2の主である建物の北西側部分を増築しています。物件2の附属建物符号3の浴室に関しては、前回の現況調査の後に、ガス給湯器を設置しました。公図上、北東側を通る道は、倒木等もあって通行することはできません。

(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9月5日(金) 14:10-14:20	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領(物件1)
7年9月12日(金) 9:20-9:30	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領(物件2, 3), 67番1の閉鎖登記簿謄本, 履歴全部事項証明書受領
7年9月24日(水) 10:50-11:50	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 ( ) : - :		
<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ことが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠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

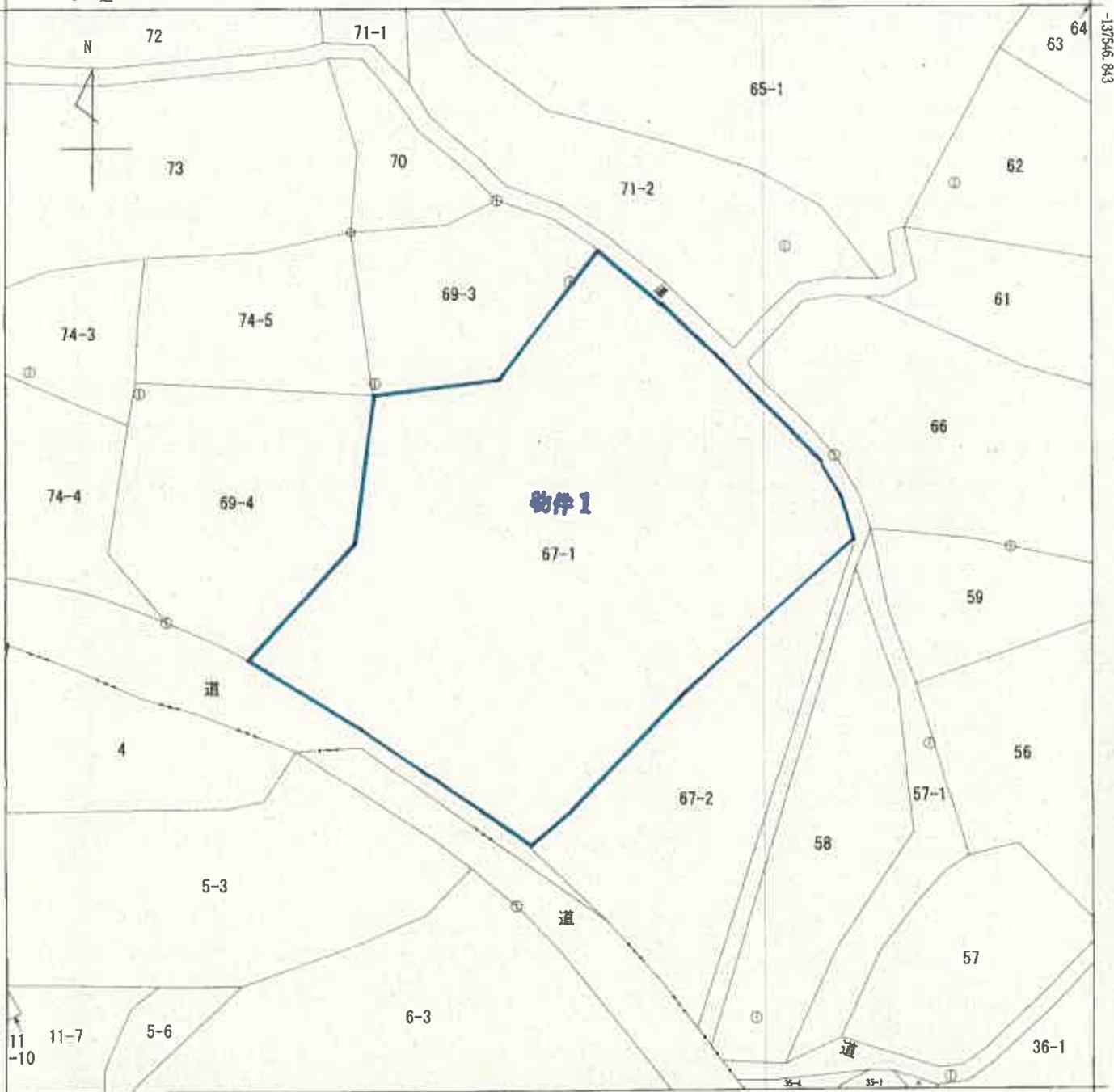
# 法第14条地図

11-10  
道

36-2

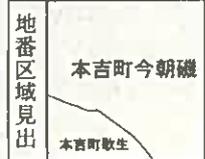
(座標値種別：図上測定)

+60141.539



+60016.539 (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。



A4判に縮小

請求部	所在	気仙沼市本吉町今朝磯				地番	67番1		
出力縮尺	1/500	精度区	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	平成11年1月			備付年月日(原図)	平成12年3月17日		補事項		

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7月7日  
 仙台法務局気仙沼支局  
 登記官

( 8 枚目 )

請求番号：10-4  
 (1/1)

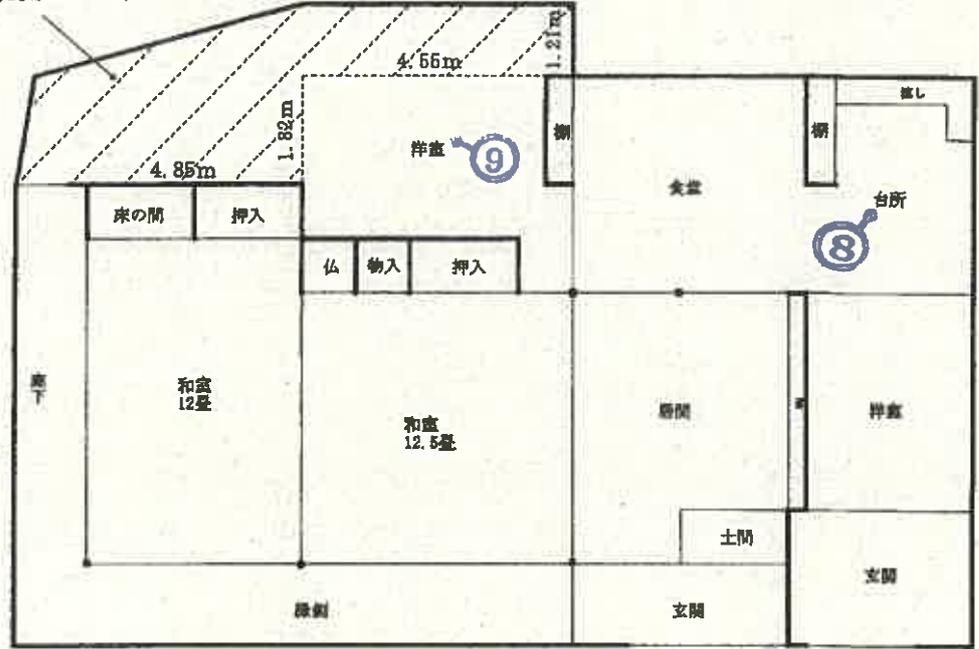


土地建物位置関係図

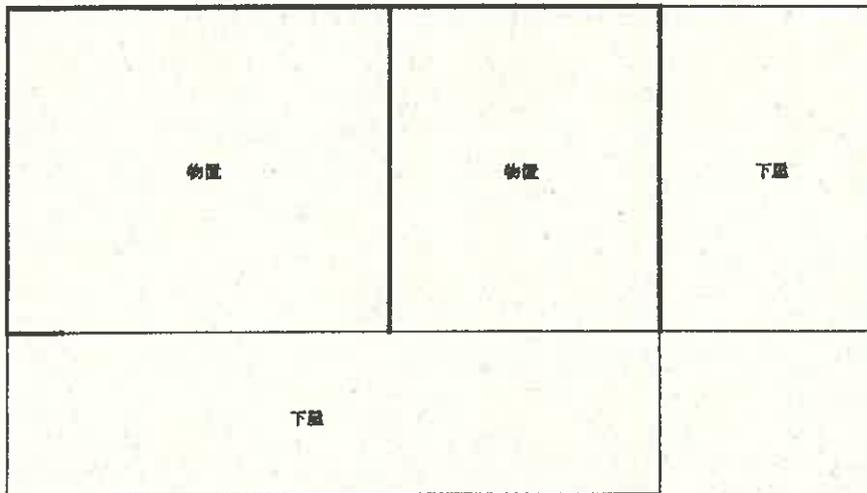
縮尺 1 : 500

物件2 主である建物

増築部分 (概測16.8㎡)



物件2 附属建物 符号1



物件2 附属建物 符号2



物件2 附属建物 符号3



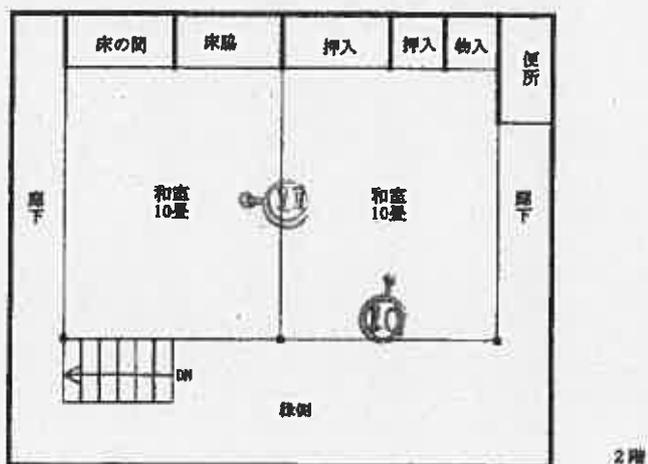
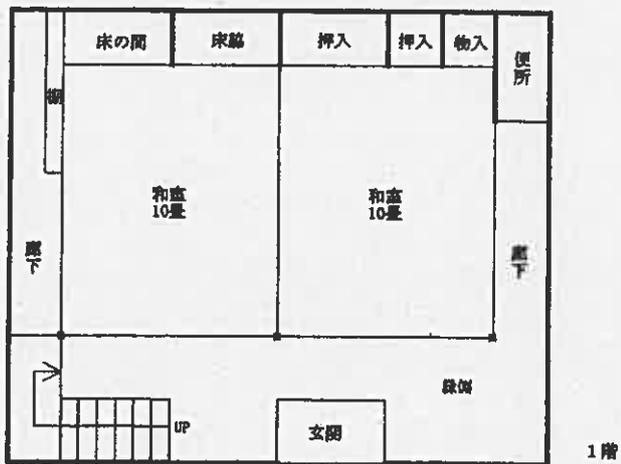
物件2 未登記附属建物



概測26.49㎡

凡例  
←○写真(透視撮影)

物件3 主である建物



凡例  
 写真(投影透視)

( 1.1 枚目)

建物間取図

写 真 1 物件2主である建物 物件1 物件3主である建物



写 真 2 市道 物件1 工作物（物置）



写 真 3

物件 2 附属建物符号 1

下屋



写 真 4

物件 2 附属建物符号 3



写 真 5

物件 2 附属建物符号 2



写 真 6

物件 2 未登記附属建物



写 真 7

スチール製物置 (動産)



写 真 8



写 真 9



写 真 10



写 真 1 1



写 真 1 2 井戸



令和 7 年 (ケ) 第 103 号  
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 7 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  
江 澤 亜 樹

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,013,000 円
物件2(建物)	金 692,000 円
物件3(建物)	金 655,000 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	所在地 地目積	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		気仙沼市本吉町今朝磯 67 番地 1
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		161.15 m <sup>2</sup> (概測)
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
	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 26.49 m <sup>2</sup> (概測)	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		気仙沼市本吉町今朝磯 67 番地 1
番号	特記事項		
2	主である建物の床面積は登記面積 144.35 m <sup>2</sup> に増築部分 16.80 m <sup>2</sup> (概測) を加算した。		

#### 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BRT「蔵内」駅の北方・道路距離約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>国道45号線の北背後にあって農家住宅、漁家住宅が散在する集落地域。街路条件は幅員約6m舗装市道(旧国道今朝磯線)が標準。国道45号線から分岐しており、系統・連続性は普通。本吉地区中心から南東方約3.5km(直線距離)にあって小・中学校、日用品店その他各種施設への接近性が劣る。気仙沼市の津波、洪水・土砂災害ハザードマップによれば、特段の被害想定はない。その他公害、危険・嫌悪施設等もない。近隣周辺は利便性の劣る郊外の集落地域であり、今後の衰退傾向が見込まれる。</p> <p>標準的画地は規模1,000㎡程度(間口25m、奥行40m)、南西向きの戸建住宅地である。</p>	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 三陸復興国立公園(第3種特別地域)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢  街路界面状況 その他	2,521.63㎡ 約39m×52~62m 略台形 概ね平坦であるが、北東側から南東側にかけて幅5~15m(全体の約30%)が南西乃至北西向きの下り傾斜地となっている(落差約4~6m)。  二方路面地 特になし
界面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>南西側6m、市道、舗装有、3~4m高く界面</li> <li>北東側1.8m、市道、舗装有、4~6m低く界面</li> </ul>	
土地の利用状況等	物件2・3の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道 あり      下水道 なし      ガス配管 なし</p> <p>(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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南西側市道から幅約3mの進入路を介して出入りしている。</li> <li>・ 北東側市道は通行困難であり利用していないとのことである。このため二方路画地による効用はない</li> <li>・ 北寄りにスチール製物置（動産）、南隅に工作物（物置）が設置されている。</li> <li>・ 西隅に井戸が設置されているが、西隣接地69番4に跨っている。この井戸は西隣接地所有者と共同で設置したものであるが、現在、本物件所有者は利用していないとのことである。</li> </ul>

## 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 68 番 4 の 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 8 年 10 月 日 不詳新築 約 92 年 約 1 年
構 造	木造セメント瓦葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	カラー鉄板、漆喰 繊維壁、ビニールクロス、プリント合板 板張、ビニールクロス、化粧石膏ボード 土間コンクリート 電気、給排水設備 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)	161.15 ㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状況	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 58 年頃に北西側洋室を改装し約 16.80 m<sup>2</sup>の増築を行ったとのことである。</li> <li>全体的に老朽化しており床の沈みが散見される。</li> <li>本物件について、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。</li> </ul>
------	--

区分	附属建物符号 1	
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 8 年頃新築 約 92 年 約 1 年
構造	木造セメント瓦葺平家建	
仕様	外壁	漆喰
	内壁	あらわし
天井	天井	あらわし
	床	土間コンクリート
設備	設備	電気
	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)	59.62 m <sup>2</sup>	
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	下位	
保守管理 の状況	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側、東側に下屋が設置されている。</li> <li>上部が小屋裏物置となっている。</li> <li>全体的に老朽化している。</li> <li>本物件について、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。</li> </ul>	

区 分	附属建物符号 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 23 年月日不詳新築 約 77 年 約 1 年
構 造	木造セメント瓦葺平家建	
仕 様	外 壁	板張
	内 壁	あらわし
天 井	天 井	あらわし
	床	土間コンクリート
設 備	設 備	—
	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)	28.66 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 別添間取図のとおり
品 等	下位	
保 守 管 理 の 状 態	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体的に老朽化している。</li> <li>・ 本物件について、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。</li> </ul>	

区 分	附属建物符号 3	
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 50 年 6 月日不詳新築 約 50 年 約 1 年
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	

仕 様	外 壁	板張
	内 壁	タイル
	天 井	モルタル
	床	タイル
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	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)	10.75 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間 取 り	浴室・便所 別添間取図のとおり
品 等	下位	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨年給湯器を新設したとのことである。</li> <li>・ 全体的に老朽化している。</li> <li>・ 本物件について、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。</li> </ul>	

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(公課証明書記載)	昭和9年頃新築
	経 過 年 数	約91年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約1年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	板張
	設 備	電気
	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)	26.49 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 別添間取図のとおり
品等	下位	
保守管理 の 状態	劣る	
建築物の 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"> <li>・ 全体的に老朽化している。</li> <li>・ 本物件について、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。</li> </ul>	

○ 物件3

区 分	主である建物：家屋番号 68 番 4 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 58 年 6 月 26 日新築 約 42 年 約 5 年
構 造	木造瓦葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	下見板張、カラー鉄板 繊維壁 板張 タタミ、板張 電気・衛生設備 特になし
(注) 建物に付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)	137.94 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理 の 状態	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 内壁、柱にひび割れが散見される。</li> <li>◦ 本物件について、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。</li> </ul>

## 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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,800	0.66	2,521.63	0.80	6,391,000

#### 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 南三陸(県)ー5

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  
 $4,900 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/101 \times 100/101 = 4,800 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 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：角地 1
- ◇ 地域格差：街路1、交通接近0、環境0、行政的0

#### イ 個別格差：規模大 -10 (0.90)

形状 -3 (0.97)

画地内地勢 (傾斜地含む) -20 (0.80)

道路との高低差 -5 (0.95)

相乗積 66% ( $0.90 \times 0.97 \times 0.80 \times 0.95 = 0.66$ )

#### ウ 地積：登記数量による。

#### 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・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	区分	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
2	主である建物	151,000	161.15	0.01	243,000
	附属建物 符号1	91,000	59.62	0.01	54,000
	附属建物 符号2	91,000	28.66	0.01	26,000
	附属建物 符号3	121,000	10.75	0.01	13,000
	未登記 附属建物	91,000	26.49	0.01	24,000
	物件2計				
3	主である建物	151,000	137.94	0.06	1,250,000

ウ 現 価 率

・ 物件 2

(主である建物)

- ・ 経過年数 92 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.01 = \{0 + (1-0) \times (1 \text{年} / 93 \text{年})\} \times (1-0.50)$$

(附属建物符号 1)

- ・ 経過年数 92 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.01 = \{0 + (1-0) \times (1 \text{年} / 93 \text{年})\} \times (1-0.50)$$

(附属建物符号 2)

- ・ 経過年数 77 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.01 = \{0 + (1-0) \times (1 \text{年} / 78 \text{年})\} \times (1-0.50)$$

(附属建物符号 3)

- ・ 経過年数 50 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 40%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.01 = \{0 + (1-0) \times (1 \text{年} / 51 \text{年})\} \times (1-0.40)$$

(未登記附属建物)

- ・ 経過年数 91 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇ 現価率： $0.01 = \{0 + (1 - 0) \times (1 \text{ 年} / 92 \text{ 年})\} \times (1 - 0.50)$

・ 物件 3

(主である建物)

- ・ 経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 40%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇ 現価率： $0.06 = \{0 + (1 - 0) \times (5 \text{ 年} / 47 \text{ 年})\} \times (1 - 0.40)$

## 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) エ (ア×イ×ウ)
1	6,391,000	1.00	0.25	法定地上権	1,598,000

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。

エ 土地利用権等価格：物件 2・3 の建築面積比に応じて、次のとおり配分した。

・ 配分率

番号	物件 2 (*)	物件 3 (*)	合計
建築面積	286.67 m <sup>2</sup>	68.97 m <sup>2</sup>	355.64 m <sup>2</sup>
配分率	0.806	0.194	1.000

\* 物件 2…主である建物 161.15 m<sup>2</sup>+附属建物符号 1 59.62 m<sup>2</sup>+  
附属建物符号 2 28.66 m<sup>2</sup>+附属建物符号 3 10.75 m<sup>2</sup>  
+未登記附属建物 26.49 m<sup>2</sup>=286.67 m<sup>2</sup>

物件 3…主である建物 68.97 m<sup>2</sup>

・ 配分額

物件 2…1,598,000 円×0.806=1,288,000 円

物件 3…1,598,000 円×0.194=310,000 円

(2) 評 価 額 (内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,391,000	- 1,598,000		0.70	0.60	2,013,000
2	360,000	+ 1,288,000	1.00	0.70	0.60	692,000
3	1,250,000	+ 310,000	1.00	0.70	0.60	655,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						3,360,000

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：郊外の既存集落にあり、市場滞留期間の長期化が見込まれることを考慮した。

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

地価調査基準地 [南三陸(県) - 5]

所 在：本吉郡南三陸町歌津字中野91番15

価 格：4,900円/㎡

位 置：JR気仙沼線BRT「陸前港」駅の北西方道路距離約400m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：329㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側7m町道、南東側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在した小規模な農村集落地域

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 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

以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯  
地 番 67番1  
地 目 宅地  
地 積 2521.63平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4、67番地6  
家屋 番号 68番4の1  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 144.35平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 59.62平方メートル  
符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 28.66平方メートル  
符 号 3  
種 類 浴室・便所  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

## 物件目録

床面積 10.75平方メートル

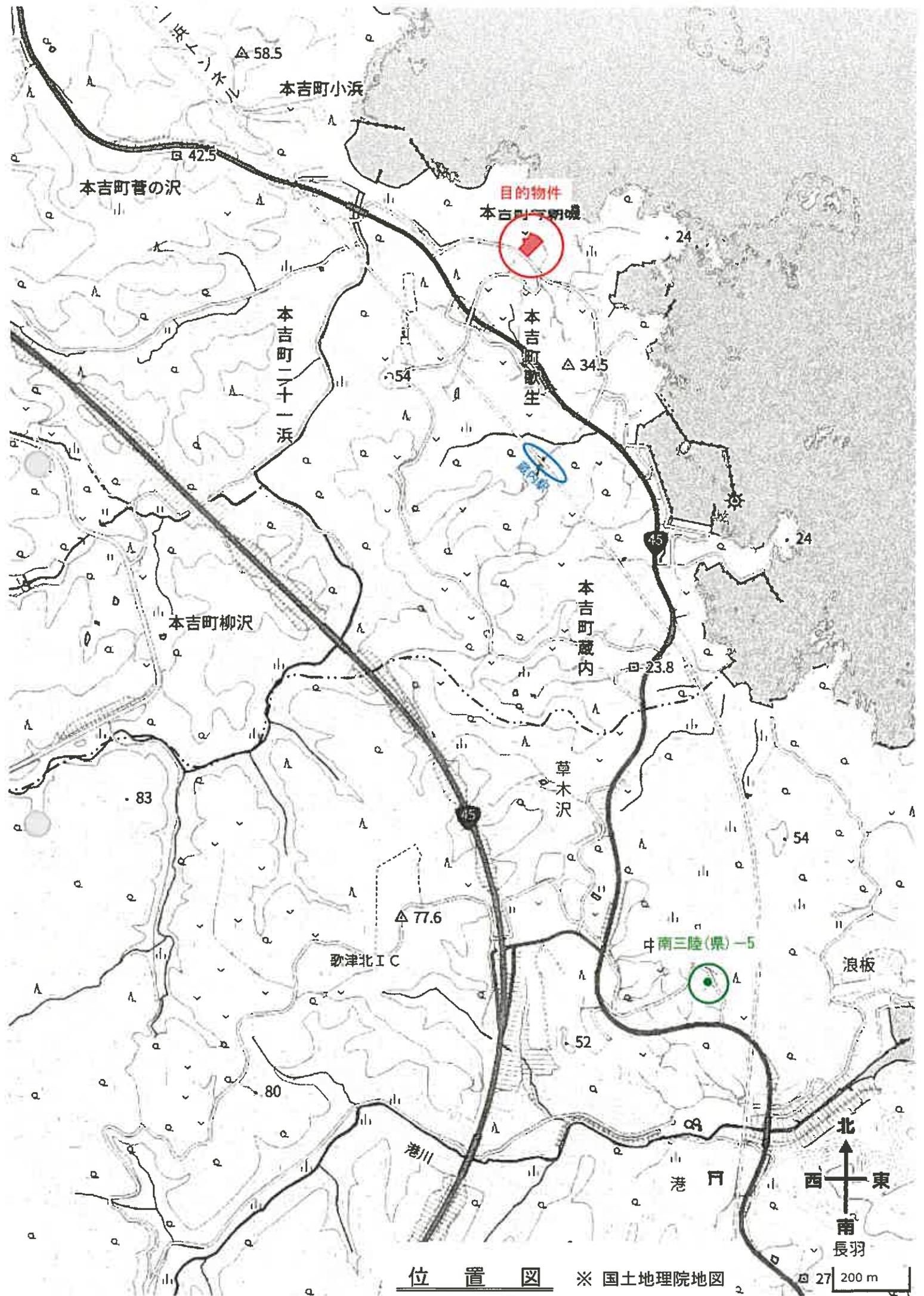
3 所在 気仙沼市本吉町今朝磯68番地4

家屋番号 68番4の2

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

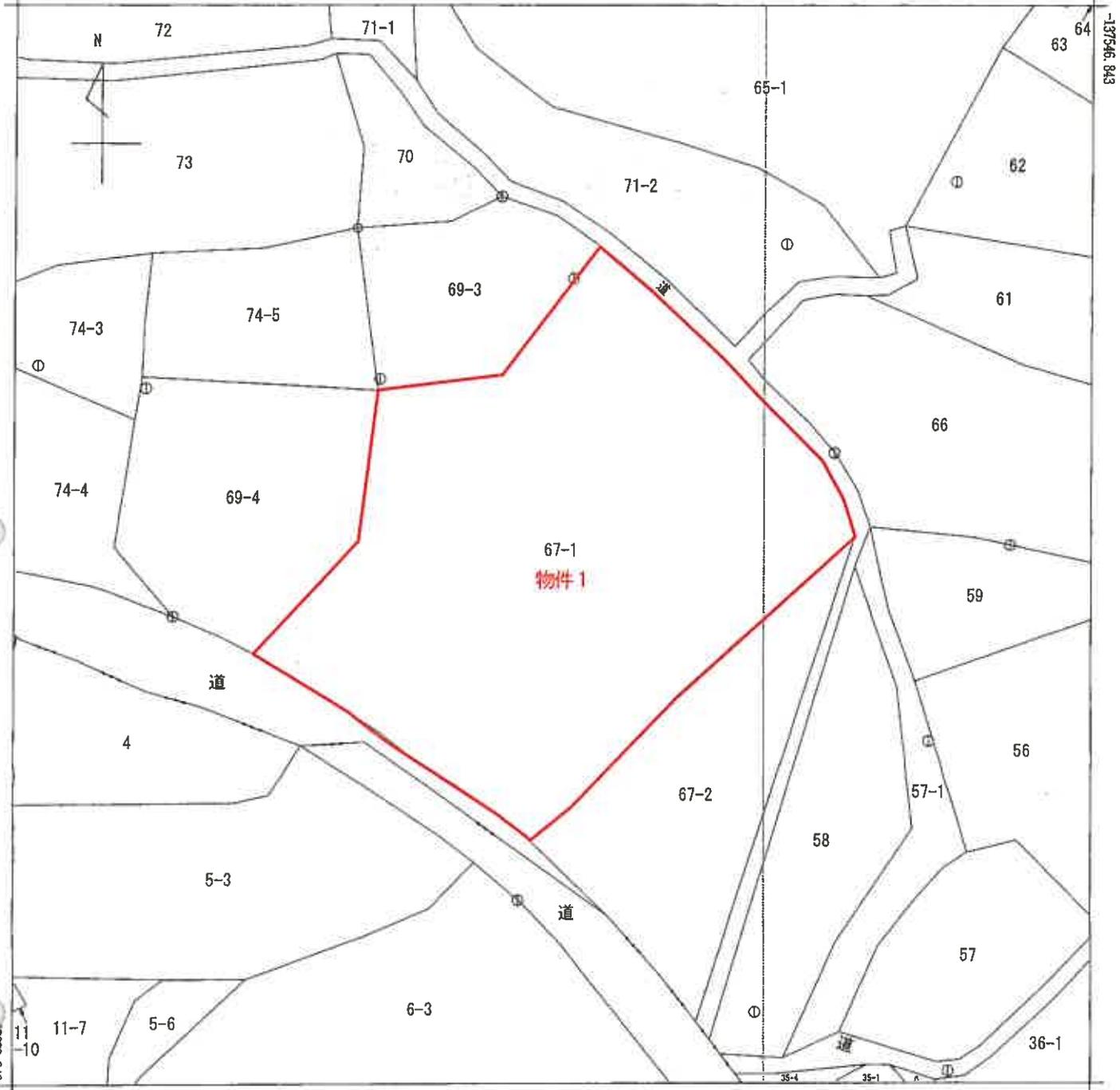
床面積 1階68.97平方メートル  
2階68.97平方メートル



位置図

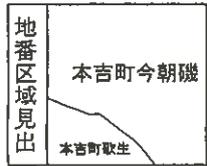
※ 国土院地図

200 m



+60016.539 (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。



請求部	所在	気仙沼市本吉町今朝磯			地番	67番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成11年1月		備付年月日(原図)	平成12年3月17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。

A3をA4に縮小 (71%)

令和7年7月7日  
 仙台法務局気仙沼支局  
 登記官

登記年月日：昭和58年7月15日

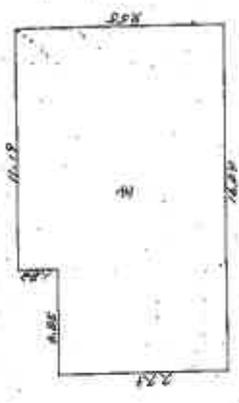
次頁に図面に關する変更内容を示す。

55548

各階平面図

建物各階平面図

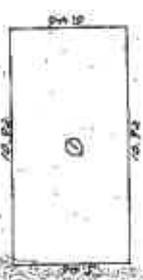
物件2



床積

$$\begin{aligned} 4.85 \times 2.03 &= 9.845 \\ 11.12 \times 2.85 &= 31.692 \\ \hline 計 &= 41.537 \end{aligned}$$

床面積 41.537 m<sup>2</sup>



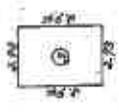
$$10.92 \times 5.46 = 59.4232$$

床面積 59.4232 m<sup>2</sup>



$$4.55 \times 6.30 = 28.6650$$

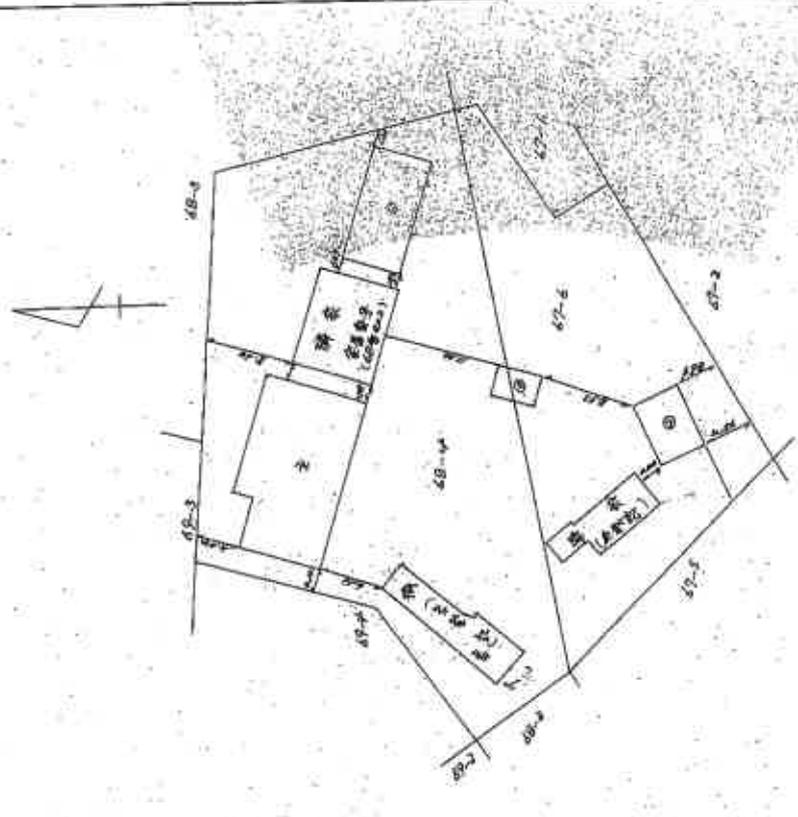
床面積 28.6650 m<sup>2</sup>



$$2.72 \times 3.94 = 10.7568$$

床面積 10.7568 m<sup>2</sup>

家屋番号 68番の1  
 建物の所在 本吉郡本吉町今朝碓68番地4、67番地6



(500分)

作製者 土地家屋調査士  
 申請人

縮尺 1/250  
 (7日作製)

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

S58.7.15

A3をA4に縮小(71%)

これは図面に記載されている内容を証明した図面です。  
 令和7年7月7日 仙台法律事務所 仙田孝通

- (1) 平成22年6月8日  
この図面に記録されている建物の台帳又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。た日  
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。

A3をA4に縮小(71%)

登記年月日：昭和58年7月15日

次に図面に關する変更内容を示す。

55549

各階平面図

家屋番号 68番402

建 各階平面図  
建物の所在 本吉郡本吉町今朝成68番地々

物件3

1階之階(本階同型)

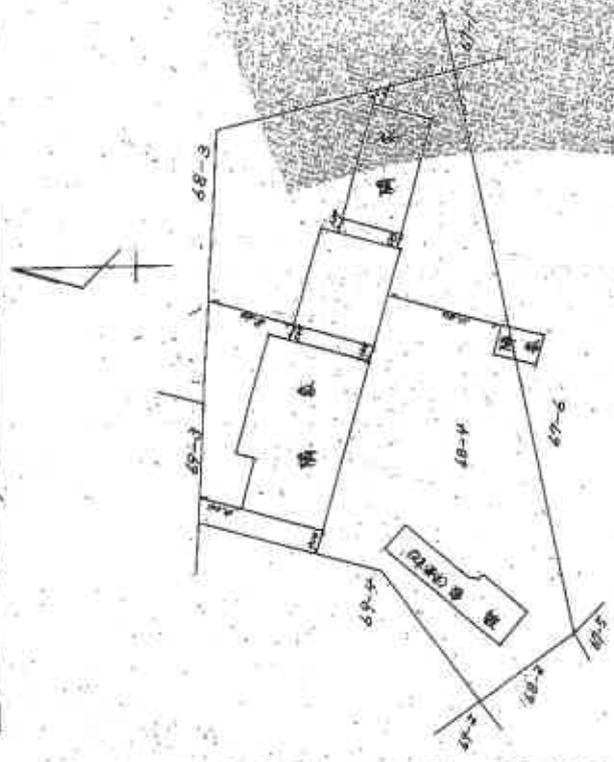


床面積

1階之階 9.10 x 2.58 = 23.2780

床面積

1階 68.97 m<sup>2</sup>  
2階 68.97 m<sup>2</sup>



(本階型)

作製者 土屋 家造

27日作製) 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

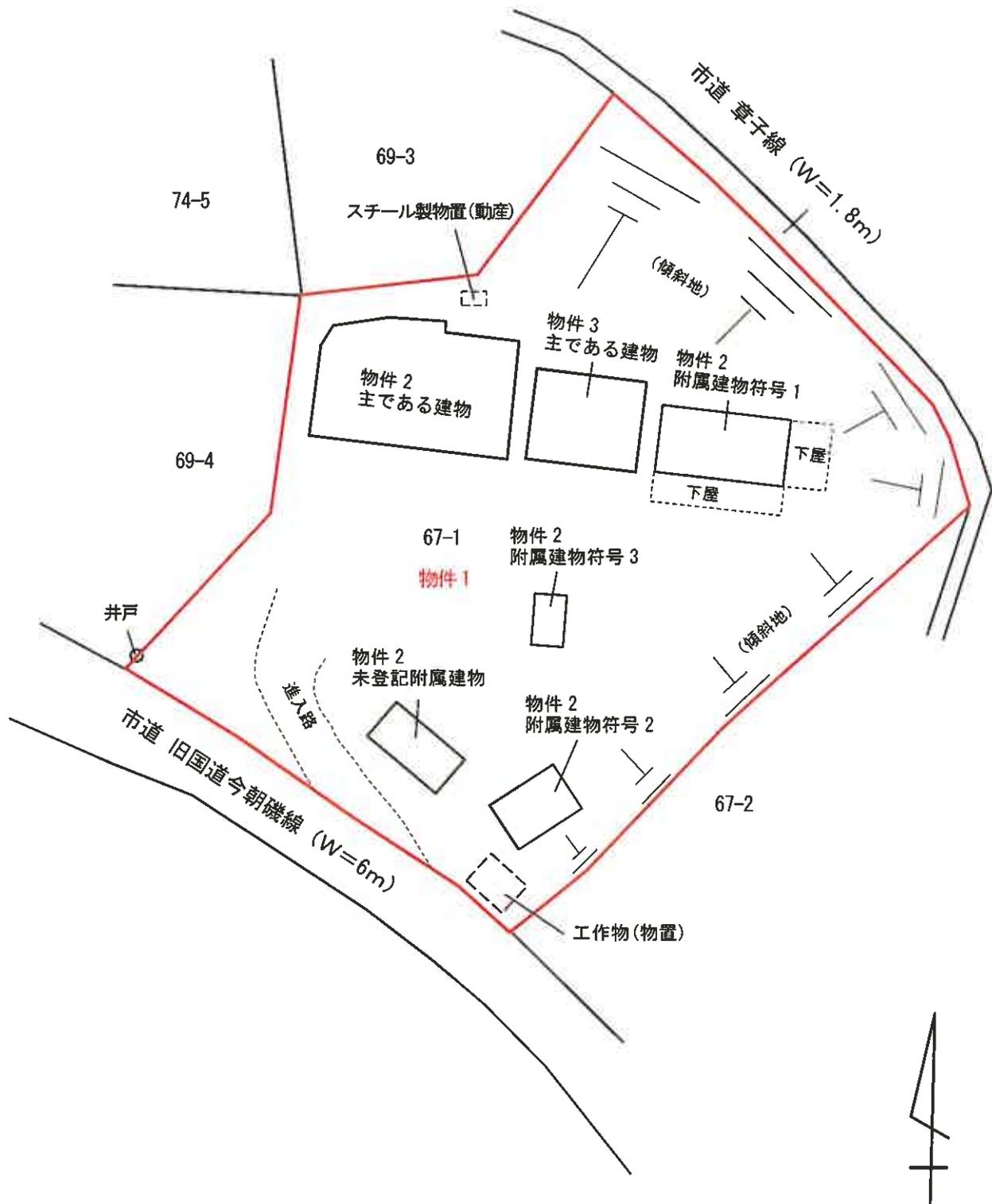
(本吉郡土地家屋調査会)

S 58.7.75

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7月7日 仙台事務所 気仙沼支店

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

A3をA4に縮小(71%)

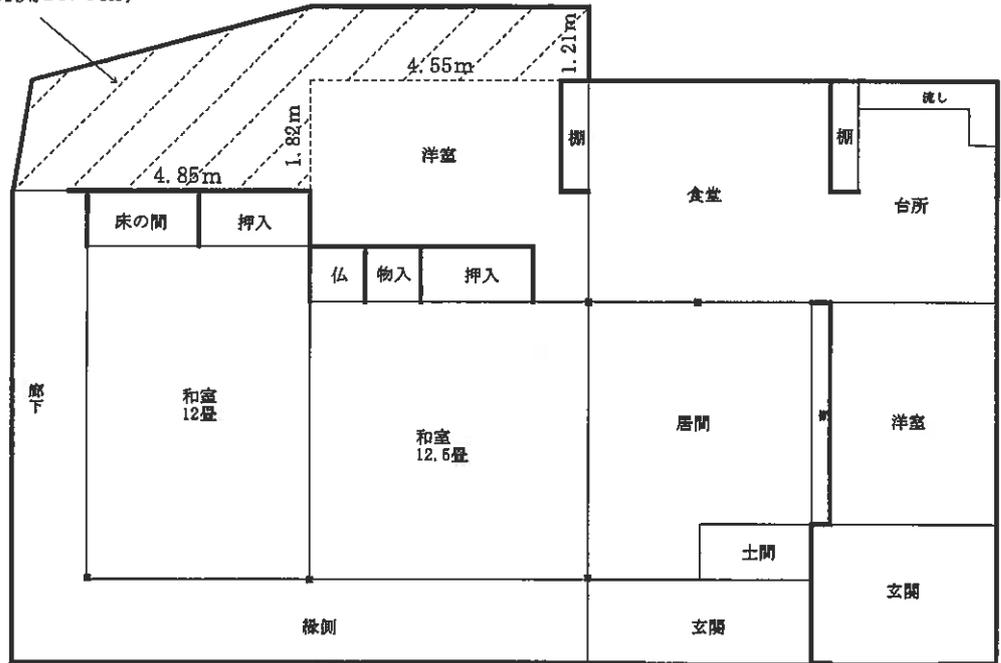


土地建物位置関係図

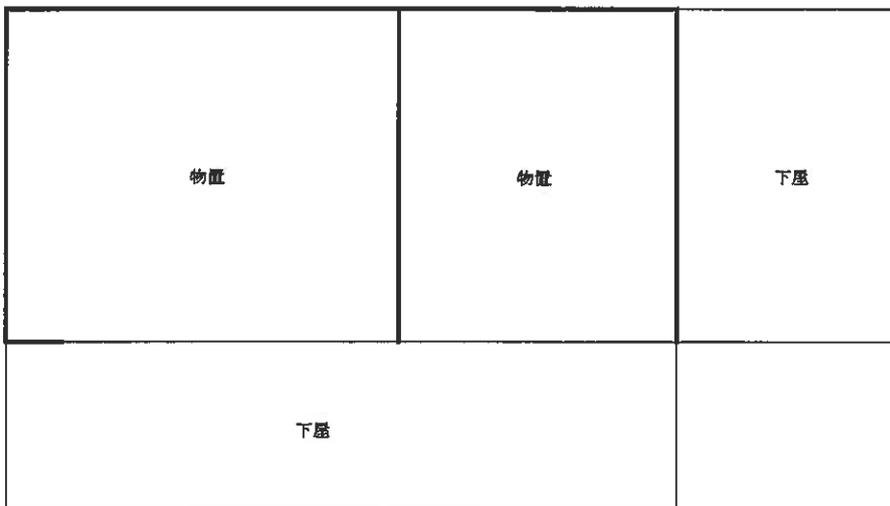
縮尺 1 : 500

物件2 主である建物

増築部分 (概測16.8㎡)



物件2 附属建物 符号1



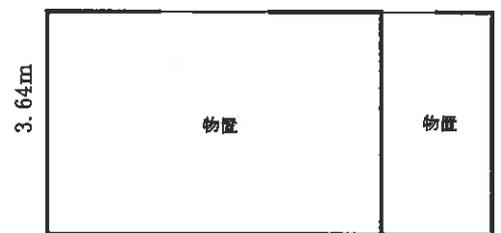
物件2 附属建物 符号2



物件2 附属建物 符号3



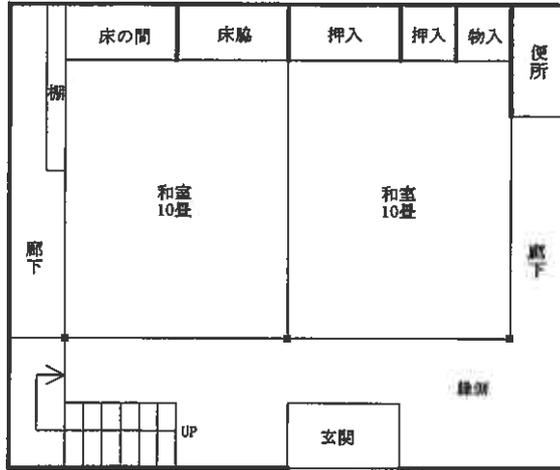
物件2 未登記附属建物



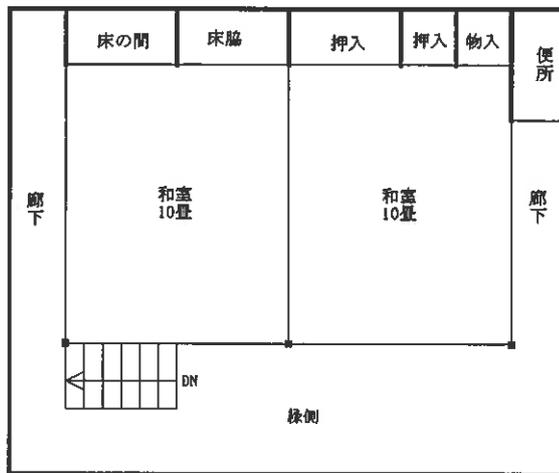
7.28m

概測26.49㎡

物件3 主である建物



1階



2階