

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 3月25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 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 | 石巻市湊東一丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市湊東一丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4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51.84平方メートル
2階46.98平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月26日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

-
- 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 | 石巻市湊東一丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市湊東一丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4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51.84平方メートル
2階46.98平方メートル |



令和7年(ケ)第136号
令和7年10月28日受理
令和7年12月10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 | 石巻市湊東一丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市湊東一丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4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51.84平方メートル
2階46.98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	<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2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 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; 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 checked="" 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														

(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はいわゆる旗竿地で、北西側で石巻市所有の18番公衆用道路に接面している。この道路は市道湊東11号線で、建築基準法42条1項1号道路である。

物件1内に、所有者Aが所有する車検の切れた自動車が1台存在する。

■ 物件2について

室内は比較的きれいな状態が保たれ、外観上、建物の内外に損傷等は見当たらなかった。

(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
<p>■ A (本件所有者)</p>	<p>私は、本物件の所有者です。物件2には私の配偶者であるBが居住していると思います。私自身は令和5年2月頃に物件2を出て、現在は別所で生活してるので、調査に立ち会うことはできません。</p> <p>Bとは離婚にむけての協議をしています。今まで調停をしていましたが、最近、不調で終了したので現在は訴訟の準備をしています。</p> <p>物件2内にある動産はBの動産が主かと思いますが、私の動産も残っていると思います。</p> <p>物件1に駐車している車検の切れた自動車は私名義の自動車です。処理しなければと思っているのですが、別所に住んでいることもあり、置いたままになっています。</p> <p>物件2は私が代表者をしている株式会社リーブの本店所在地になっていますが、私自身が物件2を退去しているので、実体はなく占有もしていません。</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

■ 物件2内の浴槽にはお湯が張られており、照明や換気扇が作動している等、現に生活している形跡があり、室内にはB宛ての郵便物が取り込まれていた。加えて、玄関口には株式会社リブートの表札が存在する。同社はAが代表者になっている会社で、物件2が本店所在地になっているものの、室内には会社の事務所を思わせる部屋や動産類は存在しない。

Aによると、同社はAが別所に転居したことにより、実体はなくなっており、物件2を占有はしていないとのことであって、物件2にはAの配偶者Bが居住している。A自身も別所で生活しているが、別居したのは令和7年5月からである。物件2内にはAの動産も残置しており、物件1に駐車する自動車もAの所有である。今後、AB間の婚姻関係をどうするかについての結論はまだ出ていないので、B独自の占有権原を有するまでには至っておらず、本物件はAが占有しており、BはAの占有補助者として地位で居住しているともとの、また、物件2は株式会社リブートの本店所在地にもなっているが、同社の代表者Aの陳述及び現場の状況から同社は占有をしていないものとそれぞれ認定する。

(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11月4日(火) 11:50-12:00	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年11月11日(火) 11:00-11:10	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11月12日(水) 12:50-13:00	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11月20日(木) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月20日(木) 18:00-18:10	執行官室	物件所有者より占有状況等聴取(電話による聴取)
R7年11月26日(水) 13:30-14:10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
R7年11月28日(金) 16:00-16:10	宮城運輸支局	物件1内に存在する自動車の登録事項証明書請求 (12/4 郵送受領)
R7年12月3日(水) 12:30-12:40	仙台法務局石巻支局	株式会社リーブートの履歴事項証明書受領

(特記事項)

- 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。
- 令和 7年11月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、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。

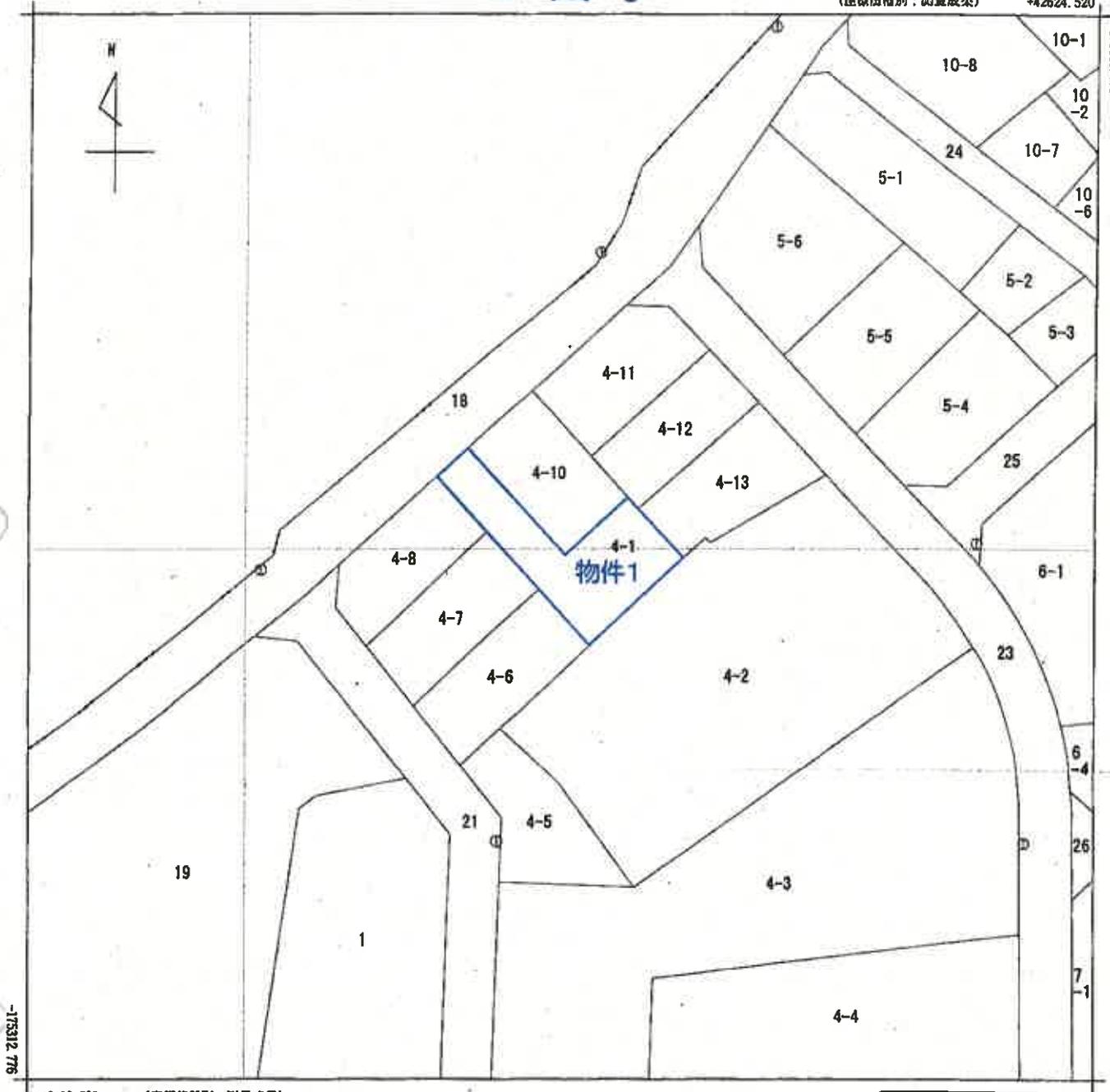
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

(座標値種別：測量成果)

+42624.520

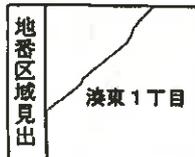
-175186.776



+42499.520

(座標値種別：測量成果)

-175312.776



A4判に縮小

部 分	所 在	石巻市湊東一丁目			地 番	4番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年8月26日

広島法務局

請求番号：10-1

(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：令和4年10月12日

地積測量図

4-1, 4-10ないし4-13

土地の所在
石巻市湊東一丁目

物件 1 座標表

座標点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
3-1	-175241.416	42547.461	45458.20065	5.00	11.80
3-2	-175231.317	42541.166	-20811.20948	17.08	15.91
3-3	-175229.763	42542.640	-24924.30149	10.10	0.00
3-4	-175243.874	42570.133	23187.20928	1.71	7.90
3-5	-175241.779	42571.330	-30237.15720	7.90	15.11
3-6	-175231.060	42570.879	-4870.67444	9.06	8.95
3-7	-175241.435	42568.611	-15038.25109	9.06	8.95
3-8	-175154.789	42538.523	52716.13019	8.95	8.95
3-9	-175248.102	42553.474	56670.64534	8.95	8.95
			232.5115243		
			231.81		
			70.31		

座標点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
3-10	-175236.117	42561.106	71408.36589	6.15	3.05
3-11	-175233.921	42565.725	26910.82814	16.49	6.59
3-12	-175231.328	42568.649	-21744.29282	6.59	17.00
3-13	-175229.097	42565.097	-53305.90452	18.19	17.00
3-14	-175243.974	42570.122	-98423.04352	17.00	17.00
3-15	-175250.763	42562.640	24928.28248	17.00	17.00
			-34.081612		
			172.8000000		
			172.80		
			52.14		

座標点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
3-16	-175221.206	42569.700	42567.13640	5.00	6.90
3-17	-175221.492	42574.381	-27465.11888	18.74	18.74
3-18	-175226.632	42574.606	-15344.55610	18.74	18.74
3-19	-175228.097	42566.071	-20803.65511	13.49	13.49
3-20	-175231.328	42558.648	76145.71848	13.05	13.05
			-317.30023		
			118.6811000		
			118.68		
			57.06		

座標点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
3-21	-175226.432	42574.606	27050.74624	8.96	15.98
3-22	-175217.615	42591.265	-80922.50516	1.71	6.99
3-23	-175245.230	42571.310	-481097.52270	1.71	6.99
3-24	-175243.974	42570.122	281463.08832	6.99	18.74
3-25	-175228.097	42568.087	74687.48874	6.99	18.74
			-315.989183		
			118.6811000		
			118.68		
			47.34		

座標点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
3-26	-175241.673	42565.345	18808.38660	18.91	18.91
3-27	-175241.275	42563.443	-70761.13780	0.00	0.00
3-28	-175249.273	42579.053	-31589.60817	3.94	7.90
3-29	-175248.094	42579.159	-7236.27383	7.90	18.00
3-30	-175251.088	42576.879	147102.08045	7.90	18.00
3-31	-175245.230	42571.870	78435.07568	18.00	18.00
			-370.525818		
			181.2418818		
			181.24		
			56.04		

座標一覧表

測点	Xn	Yn	備考
1E4-31	-175214.911	42564.738	区画整理基礎測量
1E4-32	-175189.297	42597.272	区画整理基礎測量

(世界測地系・測地成果2011)
測量年月日 令和4年9月20日 平面既内図併添 羽文系

A4判に縮小

単位：m

(2/2)

作成者

令和4年10月6日作成

申請人

縮尺

250

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(仙台法務局石巻支店管理)

令和7年8月26日

区役所

登記官

(9枚目)

測量番号：10-2

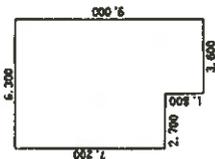
登記年月日：令和5年4月5日

建物図面

各階平面図

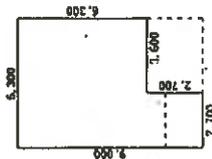
家庭番号	4番1
建物の所在	石巻市湊東一丁目4番地1

1階

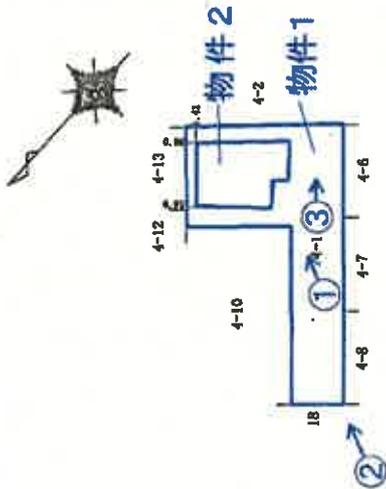


求積表	
3.600×1.800	= 6.480000
6.300×7.200	= 45.360000
合計床面積	51.840000
床面積	51.84 m ²

2階



求積表	
2.700×2.700	= 7.290000
6.300×6.300	= 39.690000
合計床面積	46.980000
床面積	46.98 m ²



凡例
 ←○写真(撮影場所)

A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)
 令和7年8月26日 広島法務局

登記官

(10枚目)

請求番号：10-3

物件2

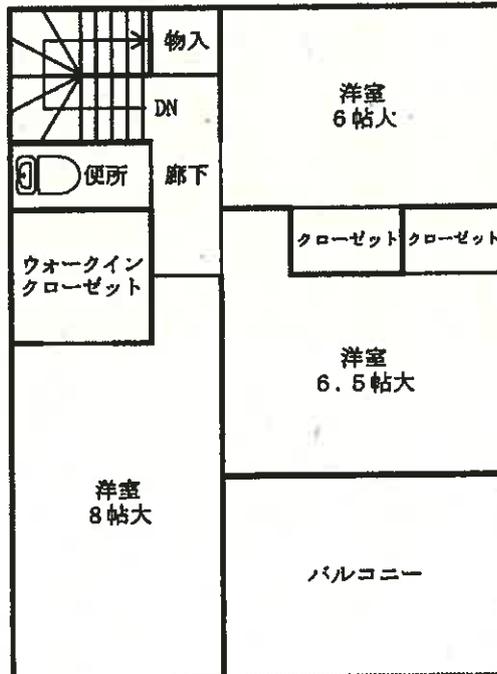
家屋番号 4番1

1階



凡例
←○写真(撮影場所)

2階



建物間取図

写真① 物件1



物件2

写真②

物件2



18番の土地(市道)

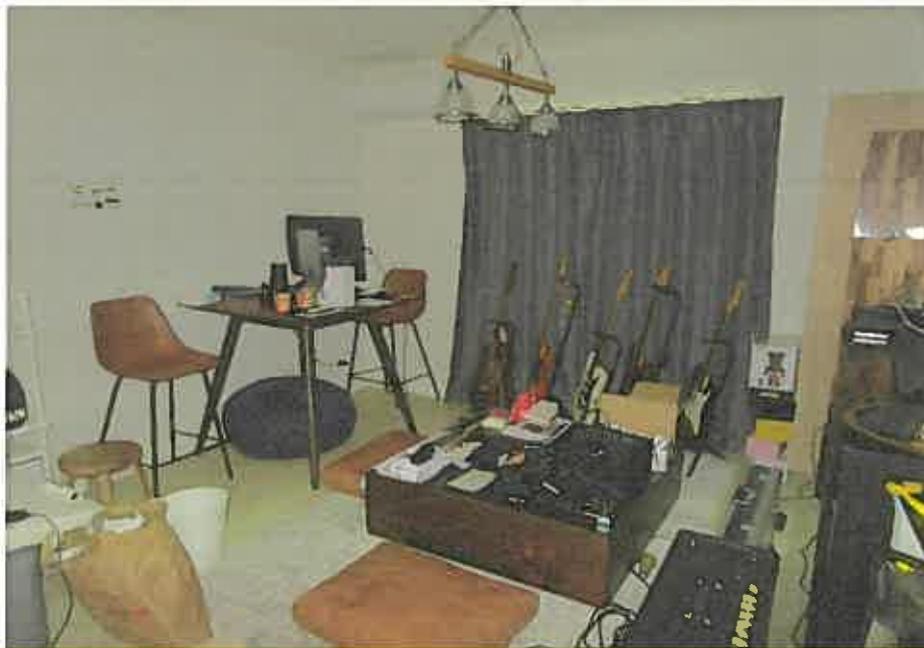
物件1

車検の切れた自動車

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136号

令和7年11月26日現地調査

令和7年12月8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 7,665,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 974,000 円
物件2(建物)	金 6,691,000 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の内訳価格は物件2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	
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
	特になし		

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	JR仙石線「石巻」駅の南東方・道路距離約2.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>本件不動産が存する近隣地域は、石巻市中心市街地東部、旧北上川左岸で東日本大震災後の被災市街地復興土地区画整理事業により形成された住宅地域である。地域内には、低層の一般住宅を中心にアパートや事業所等が存するが、未だ空地も多い。</p> <p>街路は、幅員約6～7mの舗装市道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。最寄りの幹線街路として、地域北方を国道398号、南方を県道「石巻女川線」が通過している。主な公共交通機関との接近性として、上記国道を宮城交通の路線バスが運行しており、「大門崎」停留所まで約250m。公共利便施設との接近性として、石巻市役所まで約2.4km。学区内の石巻市立湊小学校まで約900mであるほか、地域南方で市立湊中学校に近接している。その他、中規模スーパー「ヨークベニマル湊鹿妻店」まで約1.6kmとなっている。(道路距離)</p> <p>地域における標準的な画地としては、間口約13m・奥行約17m、規模220㎡程度の北西向きの中間画地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。</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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	特別用途地区「大規模集客施設制限地区」 石巻市立地適正化計画「都市型居住促進エリア」
画地条件	地積	232.51㎡
	間口・奥行	約5m×約27m
	形状	袋地
	地勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	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	○北西側 約7m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	
土地の利用状況	物件2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	あり
	下水道	あり
<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。</p>		
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	<p>①平成23年の東日本大震災において津波の浸水被害を受けた区域である。</p> <p>②石巻市津波ハザードマップによると、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水深は5m～10mとなっている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 : 家屋番号 4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12月8日 新築
	経 過 年 数	3 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	20 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
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング・畳等
	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	51.84㎡
	2 階	46.98㎡
	延床面積	98.82㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	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	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低いと考えられるが、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	標準面地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	15,500円/㎡	0.77	232.51㎡	0.90	2,498,000円

ア 標準面地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 石巻-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 17,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.0 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 110 & = 15,500\text{円}/\text{m}^2 & \\ & & & & (\text{百円未満四捨五入}) & \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格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(南東向き) +2

◇ 地域格差 : 環境条件(周辺環境等) +10

イ 個別格差 : 形状(袋地) △23

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)

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
2	160,000円/㎡	98.82㎡	0.65	10,277,000円

ウ 現価率

・経過年数3年、経済的残存耐用年数20年、観察減価25%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.65 \div \{ 0 + (1 - 0) \times (20\text{年} / 23\text{年}) \} \times (1 - 0.25)$$

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	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 ア×イ×ウ
	ア		ウ	法定地上権	
1	2,498,000円	1.00	0.35	法定地上権	874,000円

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	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア			ウ	エ	
1	2,498,000円	-874,000円	1.00	1.00	0.60	974,000円
2	10,277,000円	+874,000円	1.00	1.00	0.60	6,691,000円
一括価格(合計)						7,665,000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：修正の必要はないものと判断した。

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の概要

地価公示標準地 石巻-9

所 在 : 石巻市吉野町三丁目153番8「吉野町3-5-21」

価 格 : 17,600円/㎡

位 置 : JR仙石線「石巻」駅の南東方・道路距離約2.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 156㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側 5.3m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅に小工場も混在する住宅地域

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

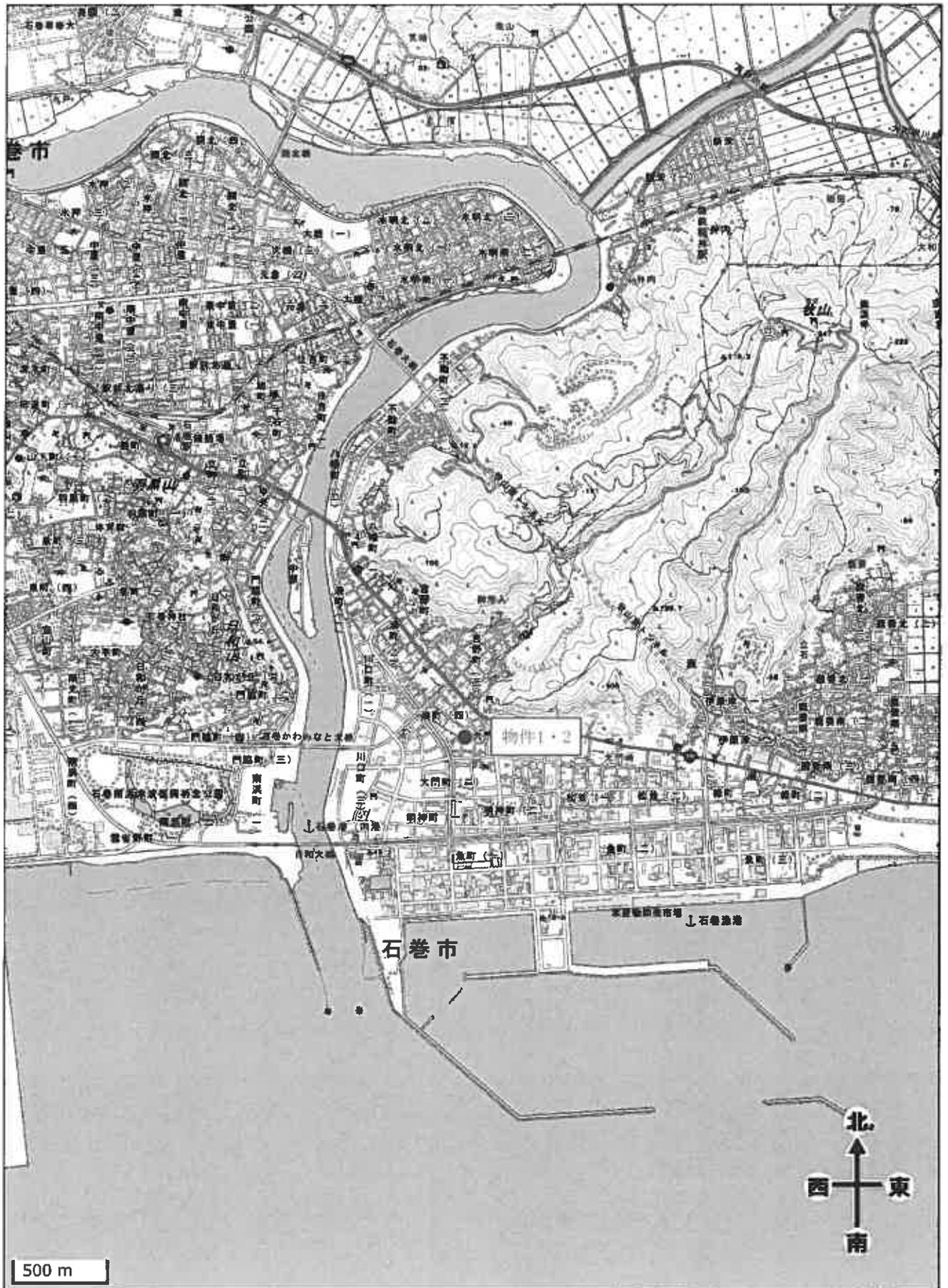
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市湊東一丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市湊東一丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4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51.84平方メートル
2階46.98平方メートル |

地理院地図

GSI Maps



位置図

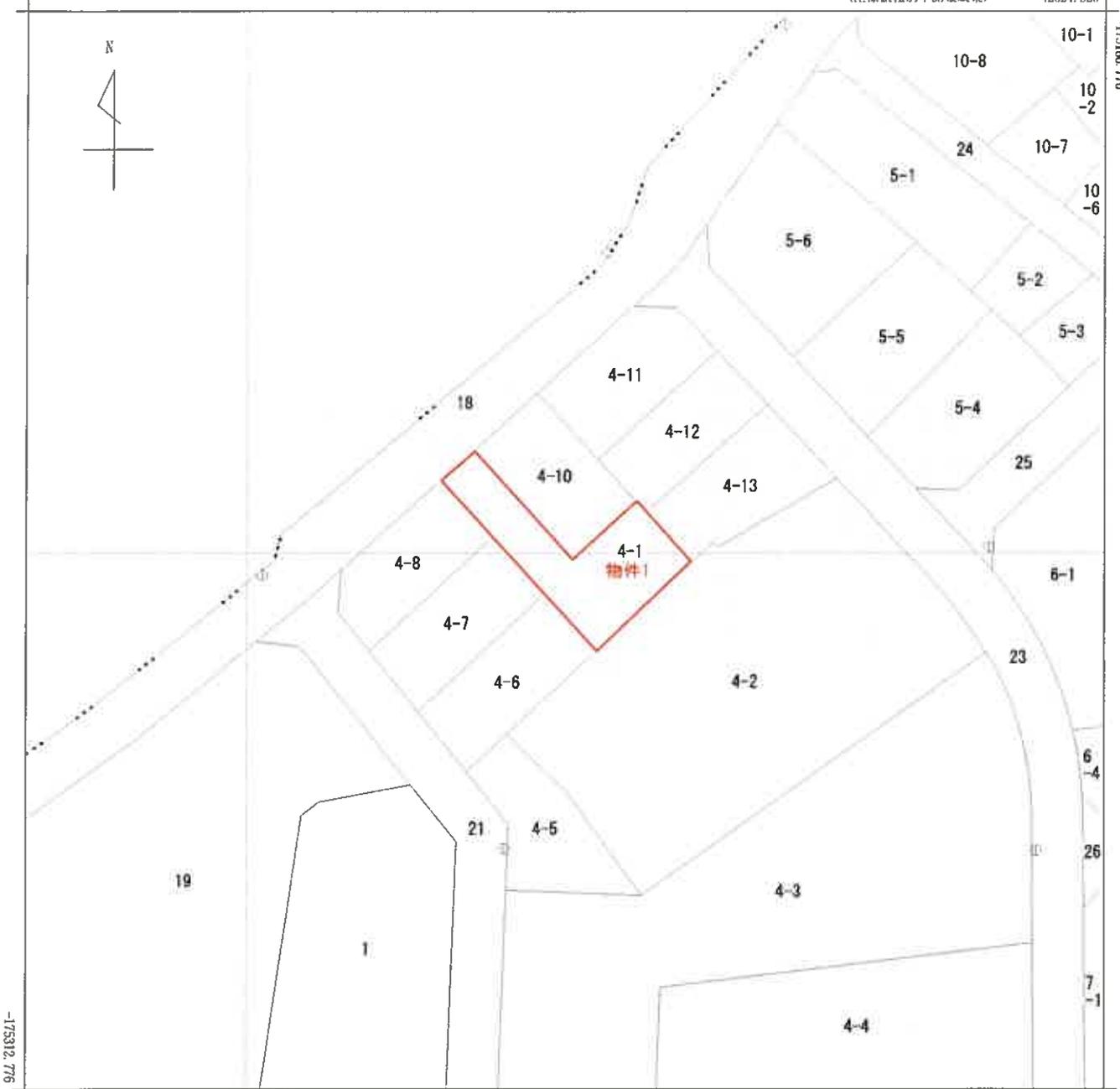
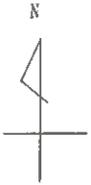


位置図

(座標値種別：測量成果)

+42624.520

-175186.776



-175312.776

+42499.520

(座標値種別：測量成果)



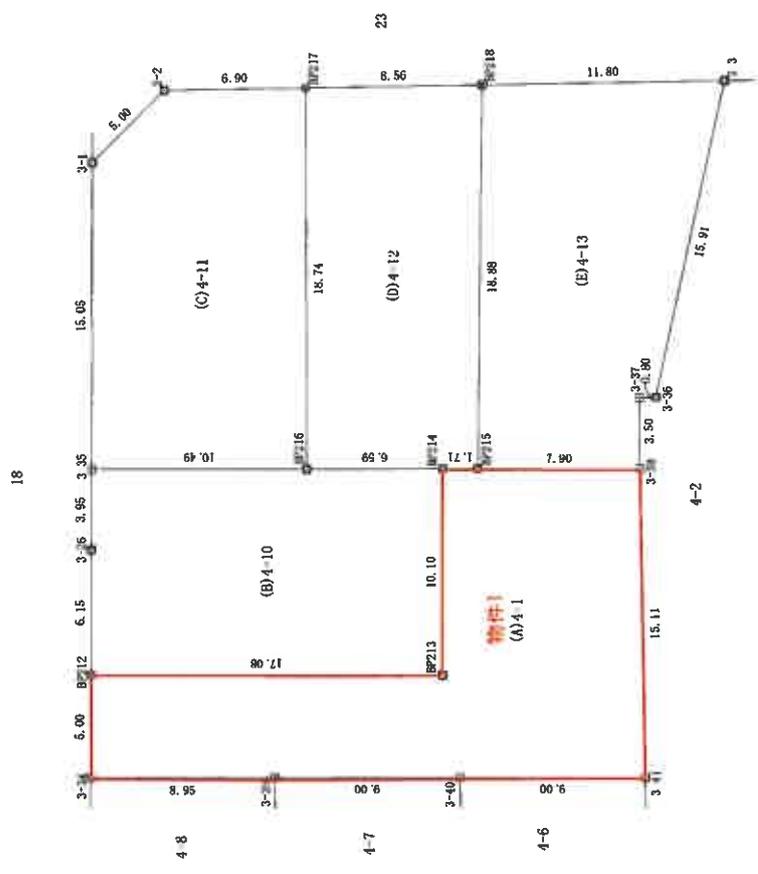
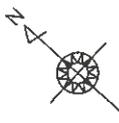
請求部	所在	石巻市湊東一丁目				地番	4番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地番	4-1, 4-10ないし4-13
1地の所在	石巻市湊東一丁目

RIE4.32

RIE4.31



凡例	
①	コンクリート塀
②	アスファルト舗
③	築地
④	瓦葺
⑤	瓦葺
⑥	瓦葺
⑦	瓦葺
⑧	瓦葺

単位：m

(1/2)

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

地積測量図

地番 4-1,4-10ないし4-13

土地の所在 石巻市湊東一丁目

標準水測量

物件1

地番 (04-1)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3-34	BP212	-175241.475	42547.461	424836.398005	5.00
	BP212	-175238.117	42551.166	-395215.228808	17.08
	BP213	-175250.763	42562.640	-249289.382480	10.10
	BP214	-175243.974	42570.122	231157.383828	1.71
	BP215	-175245.239	42571.270	-302937.157320	7.90
3-38	BP215	-175251.090	42576.879	-668570.273484	15.11
3-41	BP215	-175261.435	42575.571	-1565988.735709	9.00
3-40	BP215	-175254.689	42559.523	567446.120159	9.00
3-39	BP215	-175246.102	42553.174	657705.843366	8.95
	併置面積			-465.023273	
	面積			232.51	m ²
	幅員			70.21	m

地番 (04-10)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP212	BP212	-175238.117	42551.166	714008.565480	6.15
3-25	BP215	-175233.983	42555.726	288910.823914	3.95
3-35	BP215	-175231.928	42558.648	217644.925872	10.49
BP216	BP216	-175239.097	42555.697	-529345.802952	6.69
BP214	BP214	-175243.974	42570.122	-498423.843252	10.10
BP213	BP213	-175250.763	42562.640	249289.382480	17.08
	併置面積			-345.001512	
	面積			172.50	m ²
	幅員			52.18	m

地番 (04-11)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3-1	BP217	-175221.206	42569.790	422547.735540	5.00
3-2	BP217	-175221.002	42574.783	-227195.819658	6.90
BP217	BP217	-175226.432	42579.506	-75444.358670	18.74
BP216	BP216	-175239.097	42565.697	-206401.652512	10.49
3-35	BP216	-175231.328	42568.648	761416.771368	15.05
	併置面積			-377.320232	
	面積			188.6601160	m ²
	幅員			188.66	m
	幅員			57.05	m

地番 (04-12)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP217	BP217	-175226.432	42579.506	273530.746544	8.56
BP218	BP218	-175232.673	42585.365	-800902.956555	18.89
BP215	BP215	-175245.239	42571.270	-481097.922270	1.71
BP214	BP214	-175243.974	42570.122	261465.889324	6.59
BP216	BP216	-175239.097	42566.697	746697.166774	18.74
	併置面積			316.989183	
	面積			158.4945915	m ²
	幅員			158.49	m
	幅員			47.94	m

地番 (04-13)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP218	BP218	-175232.673	42585.365	106808.388960	11.80
3-3	BP218	-175241.275	42593.442	-707051.137200	15.91
3-36	BP218	-175245.239	42579.683	-315898.668177	0.80
3-37	BP218	-175249.694	42579.129	77566.277393	3.50
3-38	BP218	-175251.090	42576.579	147102.080445	7.50
BP215	BP215	-175245.239	42571.270	784035.079590	18.89
	併置面積			-370.535875	
	面積			185.25	m ²
	幅員			56.94	m

座標一覧表

測点	Xn	Yn	備考
R1E4-31	-175214.911	42566.738	区画整理4級基準点
R1E1-32	-175188.297	42587.272	区画整理4級基準点

測量年月日 令和4年9月20日 平面座標系・測地成果(2011)
(世界測地系・測地成果 兼文系)

単位：m

(2/2)

作成者

申請人

縮尺

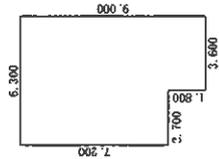
1/250

建築物図面

家屋番号	4番1
建物の所在	石巻市湊東一丁目4番地1

各階平面図

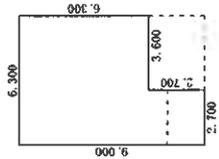
1階



求積表

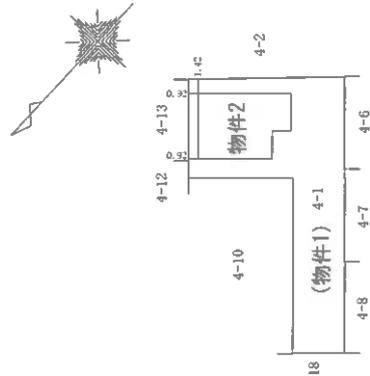
3.600×1.800	=	6.480000
6.300×7.200	=	45.360000
合計		51.840000
床面積		51.84 m ²

2階



求積表

2.700×2.700	=	7.290000
6.300×6.300	=	39.690000
合計		46.980000
床面積		46.98 m ²

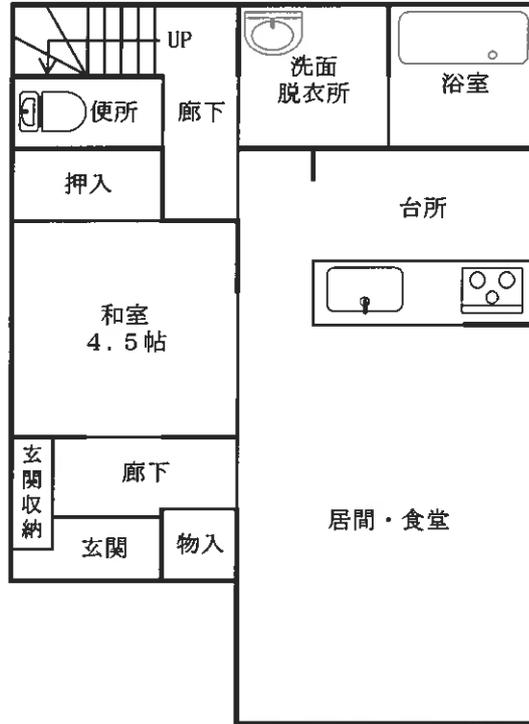


作成者	申請人	縮尺	500
		縮尺	250

物件2

家屋番号 4番1

1階



2階

