

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 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山 |
| | 地 番 | 53番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山53番地10 |
| | 家屋 番号 | 53番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階89.43平方メートル
2階52.17平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月30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。



11

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 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山 |
| | 地 番 | 53番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山53番地10 |
| | 家屋 番号 | 53番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階89.43平方メートル
2階52.17平方メートル |



令和7年(ケ)第144号
令和7年10月31日受理
令和7年12月5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 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山 |
| | 地 番 | 53番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山53番地10 |
| | 家屋 番号 | 53番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階89.43平方メートル
2階52.17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が異なる(<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;"> <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(空き家) 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;"> <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について

物件1は北西側から東側にかけて、牡鹿郡女川町所有の16番14の公衆用道路に接面している。この道路は町道で、建築基準法42条1項1号道路である。北側も牡鹿郡女川町所有の16番16の公衆用道路に接面しているが、この道路の16番14との接面部分にはスタンドポールが立てられている歩行者専用道路である。

敷地内南西側にカーポート(動産)が1基存在する。

■ 物件2について

物件2の南東側にウッドデッキ、スチール製物置(動産)が各1基存在する。これらは所有者によると物件2の建築時に、所有者が設置したとのことである。また、テレビは共同受信であるため、そのための費用が町内会費に含まれているとのことである。

建物の内外に、外観上確認できる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
■女川町職員	物件1の接道である16番14は牡鹿郡女川町所有の町道で指ヶ浜6号線と同7号線です。これらは建築基準法42条1項1号道路です。物件1の北西側にある16番16の公衆用道路は歩行者専用道路です。
■A (本件所有者)	本物件の所有者です。物件1は私の父であるBの所有、物件2は私とBの共有でしたが、Bが令和5年5月に亡くなり、私が相続により本物件の所有者になりました。私は別所に住んでいるので、Bの死亡後は空き家になっています。ウッドデッキ、スチール製物置は物件2を建てた際に、Bが設置しています。物件2には大きな損傷等はないと思います。

(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
R7年11月4日(火) 13:40-13:50	女川町役場	女川町に建物間取図等の資料請求
R7年11月11日(火) 13:30-13:40	女川町役場	女川町から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年11月11日(火) 14:30-14:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月12日(水) 12:30-12:40	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年11月28日(金) 11:00-11:45	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- 令和 7年11月28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。
-

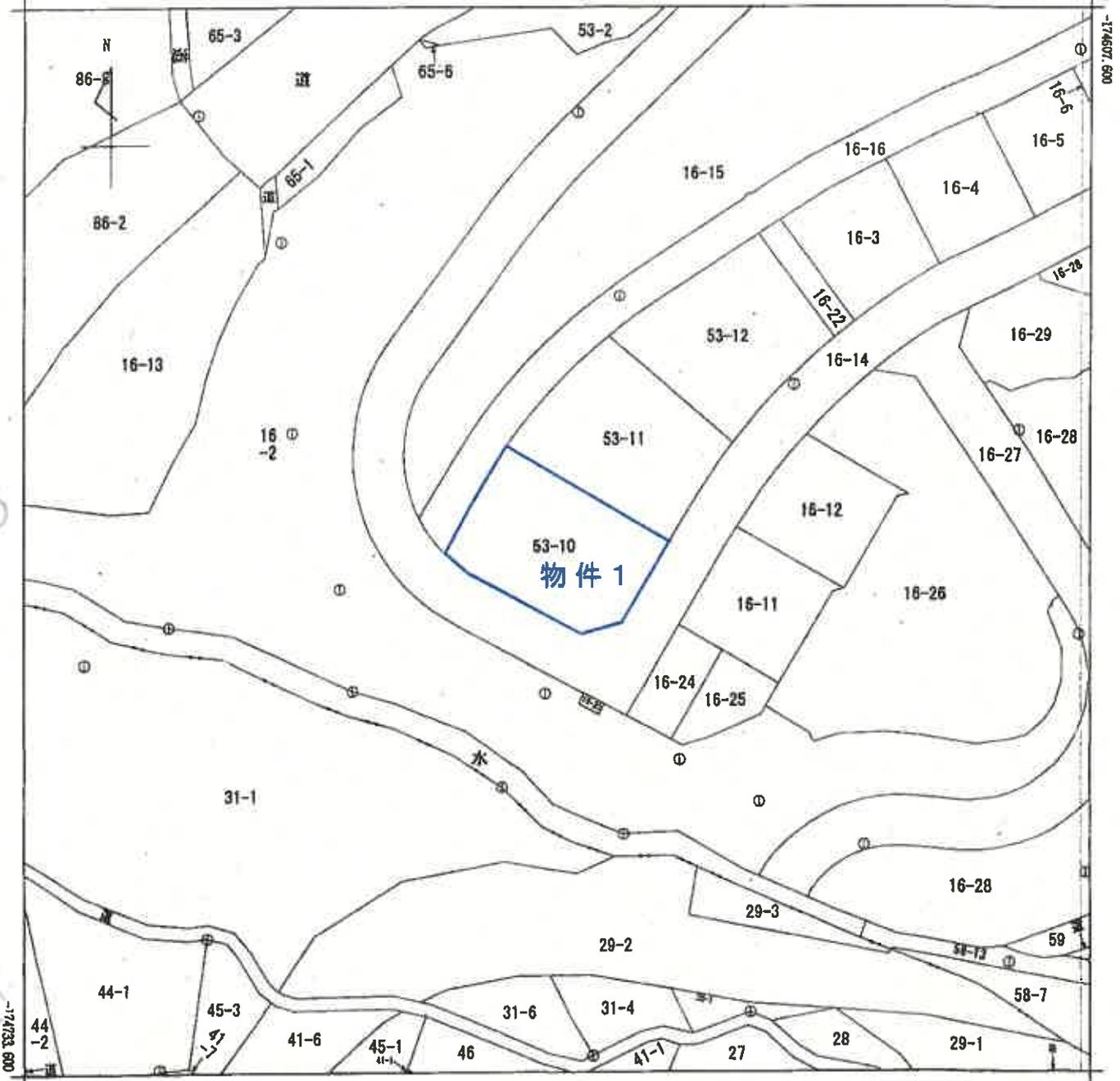
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

4 58-5

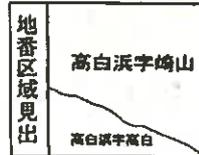
(座標値種別：図上測定)

+54904.863



+54779.863 (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	牡鹿郡女川町高白浜字崎山			地番	53番10				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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2年3月			備付年月日(原図)	平成3年6月3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画面である。

令和7年9月12日
 仙台法務局石巻支局
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成27年10月20日

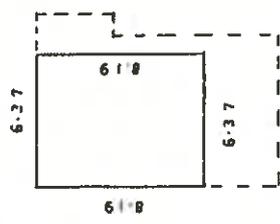
これは図面に記載されている内容を基に作成した図面である。
 令和7年9月12日 仙台法務局支局 登記官

(7枚目)

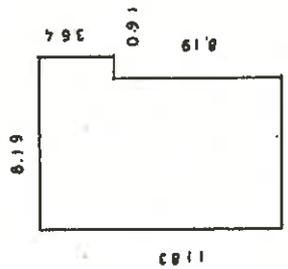
建物図面
各階平面図

家屋番号	53番10
建物の所在	仕鹿郡女川町高白浜字崎山53番地10

各階平面図



求積表
 $6.37 \times 8.19 = 52.1703$
 床面積 52.17㎡



求積表
 $7.28 \times 8.19 = 59.6232$
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$
 合計 89.4348
 床面積 89.43㎡



A4判に縮小

作成者	12号 平成27年10月14日作成 阿部士会遊舎用紙	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------------------------------	----------	-----	----------

請求番号：16-2

土地建物位置関係図

S = 1 : 200



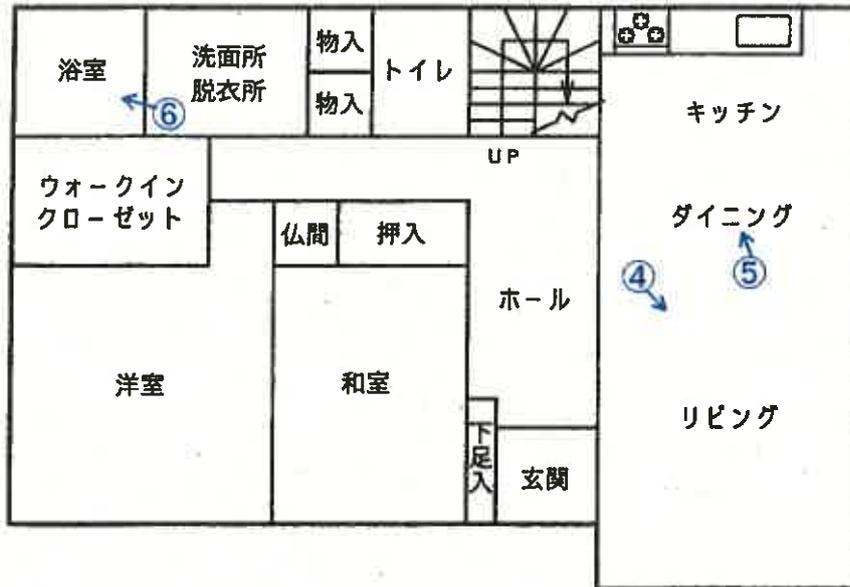
凡例
←○写真(撮影場所)

(8枚目)

建物間取図 (物件 2)

S = 1 : 100

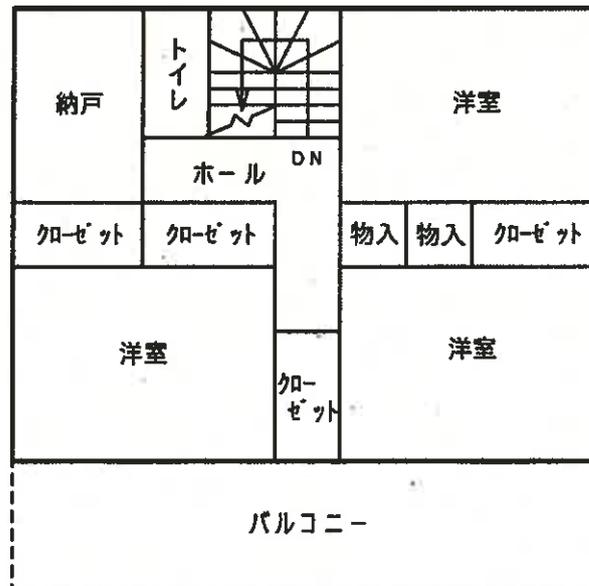
1階



凡例

←○写真(撮影場所)

2階



(9枚目)

写真① 物件2 カーポート スチール製物置(動産)



物件1

16番23の土地(町道)

写真②



ウッドデッキ

写真③

スチール製物置(動産)



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144号
令和7年11月28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 右田 貴紳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,297,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 549,000 円
物件2 (建物)	金 7,748,000 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き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 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	別紙物件目録記載のとおり	
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	JR石巻線「女川」駅の南東方・道路距離約4.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、高白漁港背後の高台において、防災集団移転促進事業によって整備された「高白浜団地」内に存する自用の居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域は、一般住宅及び公営住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、団地内には住宅地13区画のほかに集会所及び街区公園が整備されている。女川町が公表する「女川町防災ハザードマップ(水害・土砂災害・高潮)」によれば、近隣地域は浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等の指定は無く、周辺に危険・嫌悪施設は特に認められない。</p> <p>地域内における標準的画地は、規模330㎡程度(間口約15m、奥行約22m)の長方形地であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。</p>	
	女川町役場：約4.9km 町立女川小学校：約4.8km	スーパーおんまえや：約4.3km 町立女川中学校：約4.8km
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	市街化調整区域 指定無し 指定：70% 指定：200% なし —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	330.47㎡ 約14m×約22m 略長方形 地内は概ね平坦 三方路地 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側幅員約6m、舗装町道、建築基準法上第42条1項1号、0.3～1.0m程度高く接面 ・南西側幅員約6m、舗装町道、建築基準法上第42条1項1号、概ね等高に接面 ・北西側幅員約4m、舗装町道、建築基準法上第42条1項1号、0.5m程度低く接面 	
土地の利用状況	物件2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 あり 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。</p>
埋蔵文化財の有無	文化財保護法上の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) 目的土地が北西側で接面する町道は、歩行者専用道路である。</p> <p>2) 目的土地の南東側部分にスチール製物置(動産)1基が存するほか、南西側部分にカーポート(動産)1基が存する。また、目的建物の南東側にウッドデッキ(動産)が存する。</p> <p>3) 目的土地が存する住宅団地は、東日本大震災復興特別区域法第50条に規定される「みなし開発許可(H27.8.19付)」によって整備されたものであり、開発許可に伴う建築物の用途の制限として、下記以外の建築物は建築できない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建ての住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち、建築基準法施行令第130条の3に規定するもの 3. 旅館併用住宅 4. 漁業用住宅 5. 集会所 6. 上水道施設 <p>4) 当該住宅団地における防災集団移転促進事業の施行に際して、女川町が定めた「高白浜団地整備方針」によれば、上記の用途制限のほか、建築物等に関する下記の制限が規定されている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 容積率の最高限度:10分の20 2. 建ぺい率の最高限度:10分の6 3. 敷地面積の最低限度:165㎡ 4. 高さの最高限度:13m

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 53番10	
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	平成27年10月10日 新築 10年 20年
構 造	木造ルーフィングぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング貼り ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、畳、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 IHクッキングヒーター及び電気温水器が使用されている。
	(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 2 階 延 面 積	89.43㎡ 52.17㎡ 141.60㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 特段の損傷個所は認められず、経年相応の状態にあるものと判断した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H27確認建築宮城東部00044号(平成27年6月5日付)である。	

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/㎡) 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	5,170	1.02	330.47	1.00	1,743,000

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地【女川-5】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 5,140\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.6/100 & \times 100/100 & \times 100/98 & = & 5,170\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 : 不整形 +0% (1.00)

◇地 域 格 差 : 最寄駅・公共施設・商業施設等への接近性 +3% (1.03)

居住環境・周辺利用状況 △5% (0.95)

相乗積 98% (1.03 × 0.95 ≒ 0.98)

イ. 個別格差 : 三方路地 +2% (1.02)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	141.60	0.53	18,012,000

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数30年、経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & \text{経済的} & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & \text{全耐用年数} & \\ 0.53 & \doteq & \{ 0.00 & + & (1 - 0.00) & \times & (20\text{年} \div 30\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	1,743,000	1.00	0.25	法定地上権	436,000

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 (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	1,743,000	- 436,000	1.00	0.70	0.60	549,000
2	18,012,000	+ 436,000	1.00	0.70	0.60	7,748,000
一括価格(合計)						8,297,000

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: 目的物件は、防災集団移転促進事業によって整備された高台の住宅団地内に存し、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△30%(0.70)の修正を行った。

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

地価公示標準地【女川-5】

所 在 : 牡鹿郡女川町針浜字針浜141番
価 格 : 5,140円/㎡
位 置 : JR石巻線「浦宿」駅の南東方道路距離約1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 672㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南西側6.2m町道
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅・水産加工場等が見られる地域

第7 附属資料

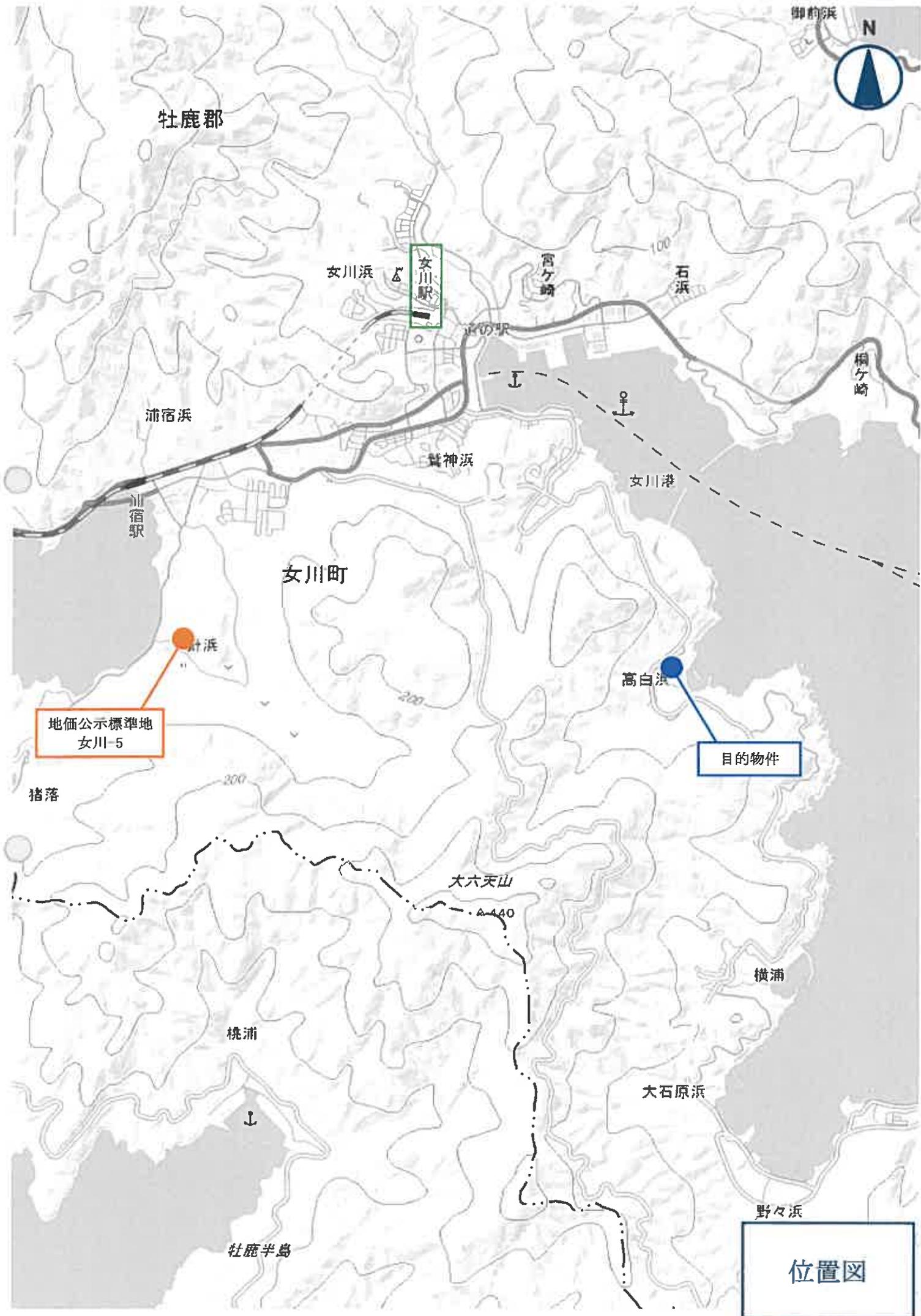
1. 位置図(国土地理院地図)
2. 法第14条第1項地図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 7年(ケ)第 144号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山 |
| | 地 番 | 53番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牡鹿郡女川町高白浜字崎山53番地10 |
| | 家屋 番号 | 53番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階89.43平方メートル
2階52.17平方メートル |



牡鹿郡



女川浜

女川駅

宮ヶ崎

石浜

浦宿浜

川宿駅

道の駅

賀神浜

女川港

桐ヶ崎

女川町

計浜

高白浜

地価公示標準地
女川-5

目的物件

猪落

大六天山

440

横浦

桃浦

大石原浜

社鹿半島

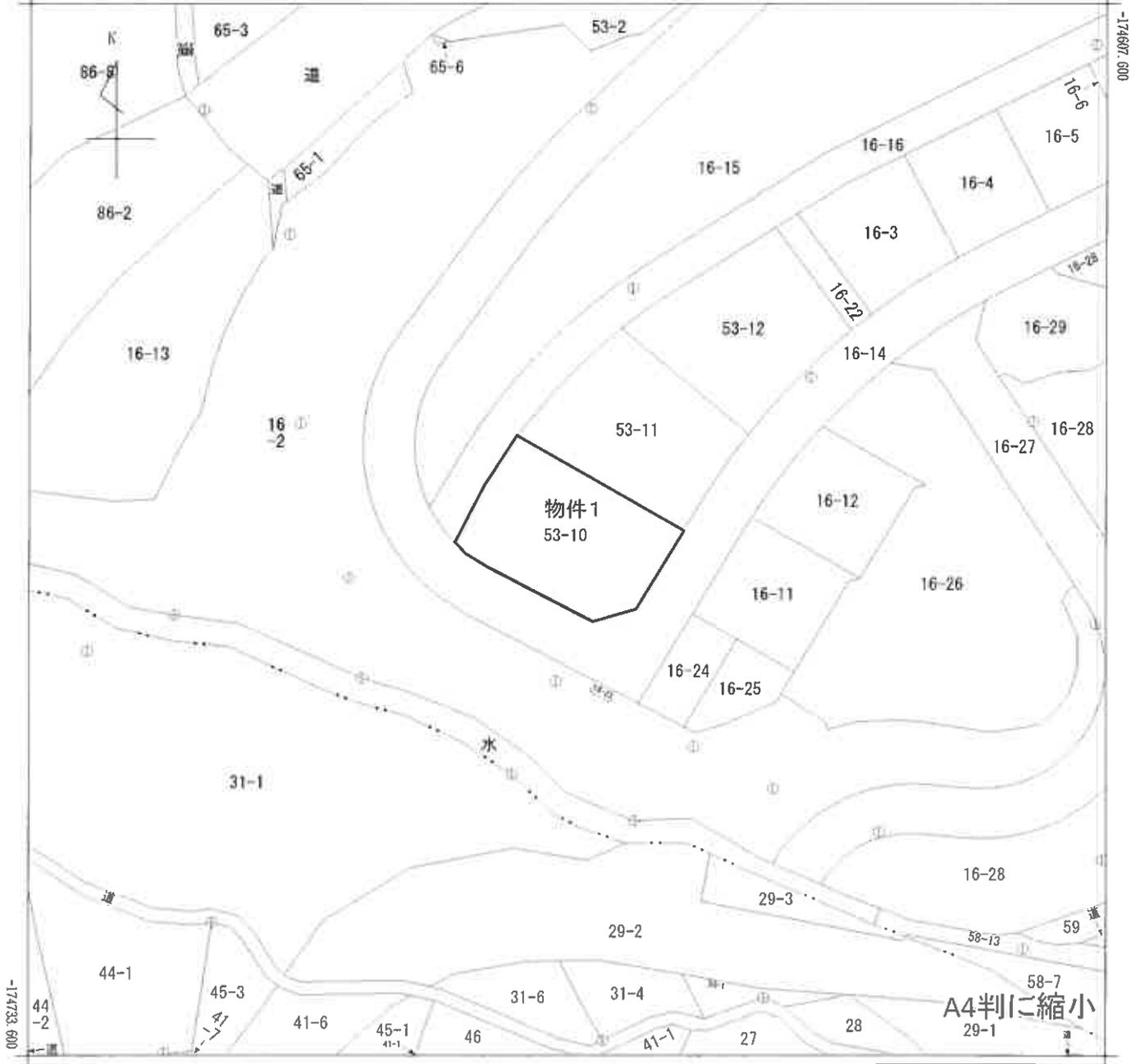
野々浜

位置図

法第14条第1項地図写

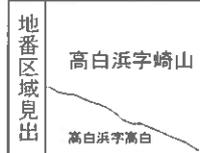
(座標値種別：図上測量)

+54904.863



+54779.863 (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(touhokutaiheicyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	牡鹿郡女川町高白浜字崎山				地番	53番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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2年3月			備付年月日(原図)	平成3年6月3日			補記事項		

地積測量図

地番 53-10, 53-11

土地の所在 佐賀県杵臼郡高白浜字崎山

座標求積表

② 世界測地系・測地成果2011

地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
1077	-174859.477	54836.433	111755	589765.83915
1078	-174860.012	54835.042	-2194	-120310.276148
1079	-174861.871	54834.933	-3349	-183642.190617
1080	-174863.381	54833.858	-3439	-187476.967340
1081	-174865.090	54832.851	-3479	-190783.488629
1082	-174866.840	54831.878	-7058	-386853.731166
1084	-174872.146	54829.085	-6529	-357978.095965
1085	-174873.389	54830.311	-2456	-134663.243816
1086	-174874.802	54831.912	-2263	-124084.618556
1088	-174875.632	54833.678	7121	-380470.621038
1089	-174880.287	54850.054	10958	-255303.721715
1090	-174870.767	54855.640	20810	1141545.868400
倍面積				580.943647
面積				330.4718235
地積				330.47 m ²

③ 物件1

地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
1067	-174846.554	54848.438	12483	882479.114034
1068	-174846.775	54848.168	-1522	-83478.911696
1069	-174848.076	54848.848	-2668	-145782.390384
1070	-174849.433	54845.178	-2742	-150385.478076
1071	-174850.818	54843.736	-2828	-155098.085408
1072	-174852.261	54842.351	-2908	-159481.556708
1073	-174853.726	54840.989	-2994	-164193.921088
1074	-174855.255	54839.898	-3075	-168832.071350
1075	-174856.801	54838.428	-3142	-172302.340776
1076	-174858.397	54837.224	-2876	-146744.411424
1077	-174859.477	54835.433	-12370	-678328.676210
1080	-174870.767	54855.640	9000	493700.700000
1089	-174868.477	54856.987	4027	220909.886649
1090	-174866.740	54858.029	3433	188927.613557
1092	-174855.024	54859.108	3381	185478.637386
1093	-174683.359	54860.215	3349	183726.860035
1094	-174881.685	54861.359	3295	180768.177905
1095	-174860.064	54862.539	2477	135894.558843
1096	-174859.218	54863.219	3510	741202.088690
倍面積				659.523801
面積				329.7669009
地積				329.76 m ²

④ 物件1

地番	X	Y	X-X	Y (X-X)
1067	-174846.554	54848.438	12483	882479.114034
1068	-174846.775	54848.168	-1522	-83478.911696
1069	-174848.076	54848.848	-2668	-145782.390384
1070	-174849.433	54845.178	-2742	-150385.478076
1071	-174850.818	54843.736	-2828	-155098.085408
1072	-174852.261	54842.351	-2908	-159481.556708
1073	-174853.726	54840.989	-2994	-164193.921088
1074	-174855.255	54839.898	-3075	-168832.071350
1075	-174856.801	54838.428	-3142	-172302.340776
1076	-174858.397	54837.224	-2876	-146744.411424
1077	-174859.477	54835.433	-12370	-678328.676210
1080	-174870.767	54855.640	9000	493700.700000
1089	-174868.477	54856.987	4027	220909.886649
1090	-174866.740	54858.029	3433	188927.613557
1092	-174855.024	54859.108	3381	185478.637386
1093	-174683.359	54860.215	3349	183726.860035
1094	-174881.685	54861.359	3295	180768.177905
1095	-174860.064	54862.539	2477	135894.558843
1096	-174859.218	54863.219	3510	741202.088690
倍面積				659.523801
面積				329.7669009
地積				329.76 m ²

測量年月日 平成27年5月29日 平面座角座標系 第X表

作成者

申請人

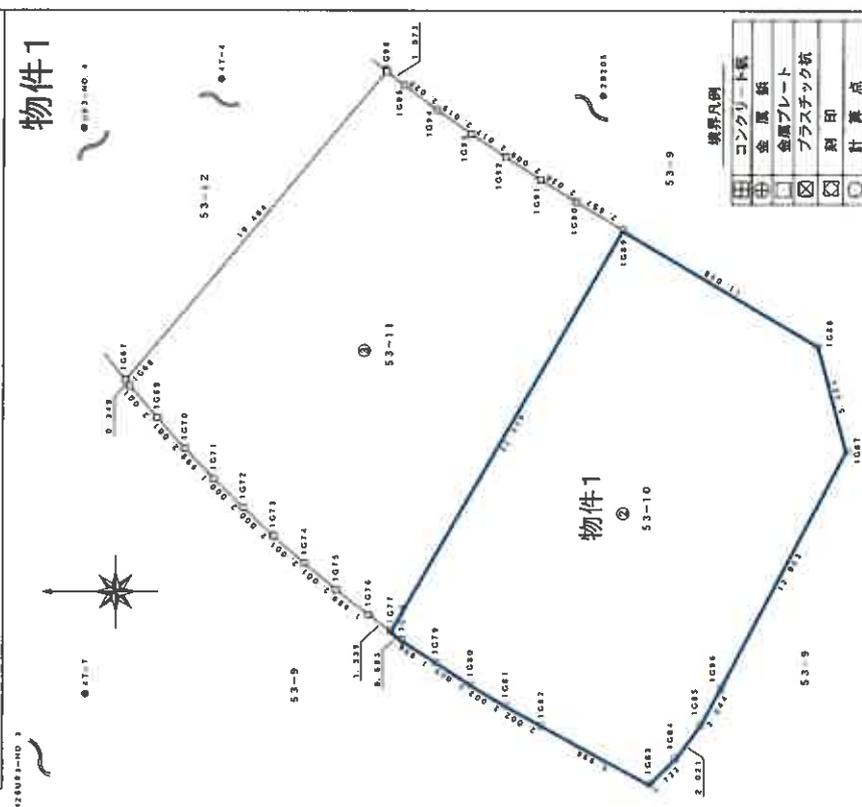
縮尺 1/250

基準点座標一覧表

世界測地系・測地成果2011

点名	X座標	Y座標	備考
28205	-174713.181	54966.357	2級基準点
R3-N11-4	-174525.972	54976.138	3級基準点
H26/R3-N0.3	-174624.749	54918.710	3級基準点
4T-4	-174651.437	54884.031	4級基準点
4T-1	-174644.867	54833.425	4級基準点

境界凡例	
<input type="checkbox"/>	コンクリート板
<input type="checkbox"/>	金属扉板
<input checked="" type="checkbox"/>	金属プレート
<input checked="" type="checkbox"/>	プラスチック杭
<input type="checkbox"/>	刻印
<input type="checkbox"/>	計算点

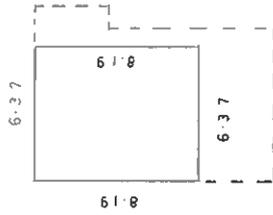


建物図面
各階平面図

家屋番号	53番10
建物の所在	牡鹿郡女川町高白浜字崎山53番地10

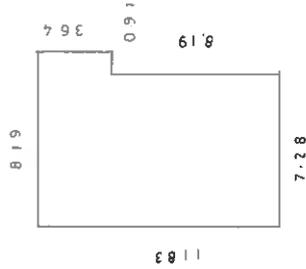
各階平面図

物件2



求積表

6.37 × 8.19	=	52.1703
床面積		52.17㎡



求積表

7.28 × 8.19	=	59.6232
8.19 × 3.64	=	29.8116
合計		89.4348
床面積		89.43㎡



作成者

縮尺 1/250

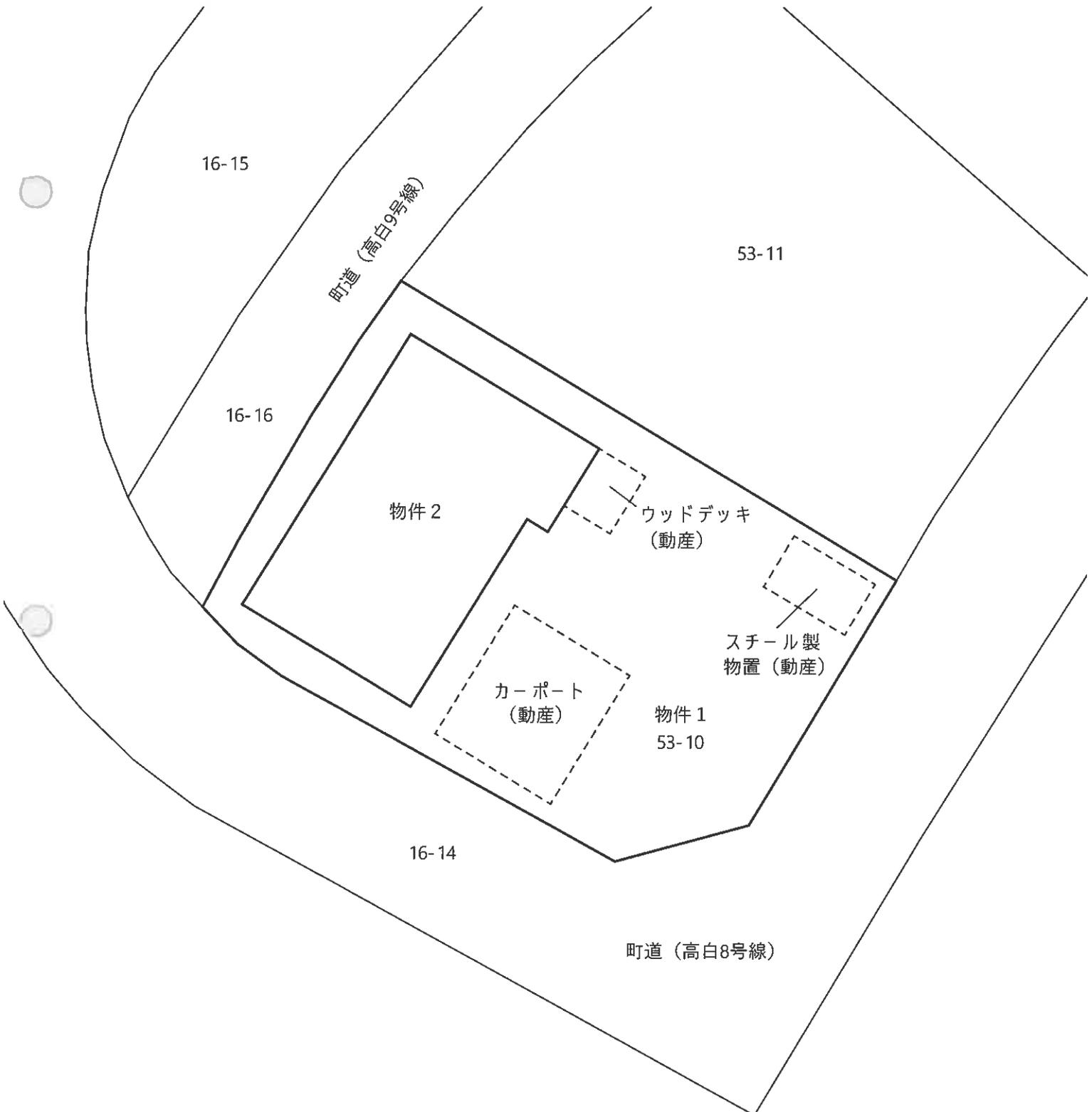
申請人

縮尺 1/500

(白黒刷印)

土地建物位置関係図

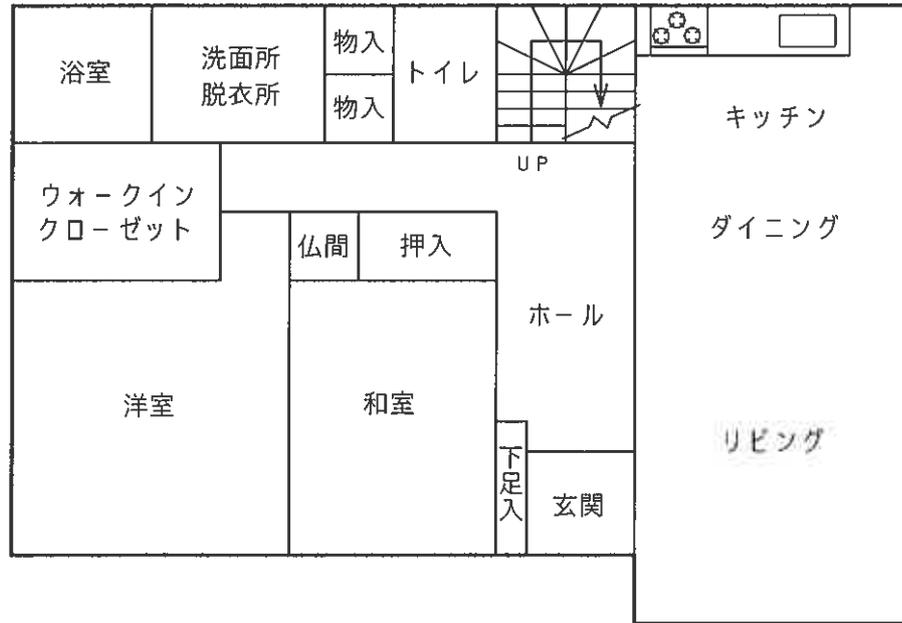
S = 1 : 200



建物間取図 (物件 2)

S = 1 : 100

1階



2階

