

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 4月28日
 仙台地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 柏 賢 子

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 5月19日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 5月28日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 6月12日 午後 3時00分 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 4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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,847,000 1,477,600	一括	369,400	43,942	11,321
1	856,000				
2	89,000				
3	902,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 719.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目75番地28 |
| | 家屋 番号 | 75番28 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわら・セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階190.67平方メートル
2階 25.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 719.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目75番地28 |
| | 家屋 番号 | 75番28 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわら・セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階190.67平方メートル
2階 25.44平方メートル |



令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 4月 4日受理
令和 7年 5月 12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 気仙沼市南町四丁目
地 番 75番28
地 目 宅地
地 積 719.47平方メートル

- 2 所 在 気仙沼市南町四丁目
地 番 75番17
地 目 宅地
地 積 55.57平方メートル

- 3 所 在 気仙沼市南町四丁目75番地28
家屋 番号 75番28
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階190.67平方メートル
2階 25.44平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり													
住居表示	宮城県気仙沼市南町四丁目3番10号													
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 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 checked="" 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	物件1は，西側所在の物件2を介して市道に接している。													
建物	物件3													
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;"> <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	物件3の平屋部分及び東側の1・2階部分の建築時期等に関しては不明である。													
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

不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり										
住居表示	宮城県気仙沼市南町四丁目3番10号 付近										
土地	物件2										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>										
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が西側で接する市道への通路として利用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	物件2の西側で接する75番75の土地（地目宅地、地積21.98㎡、所有者気仙沼市）を含む道路は市道である。										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
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）										
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

執行官の意見

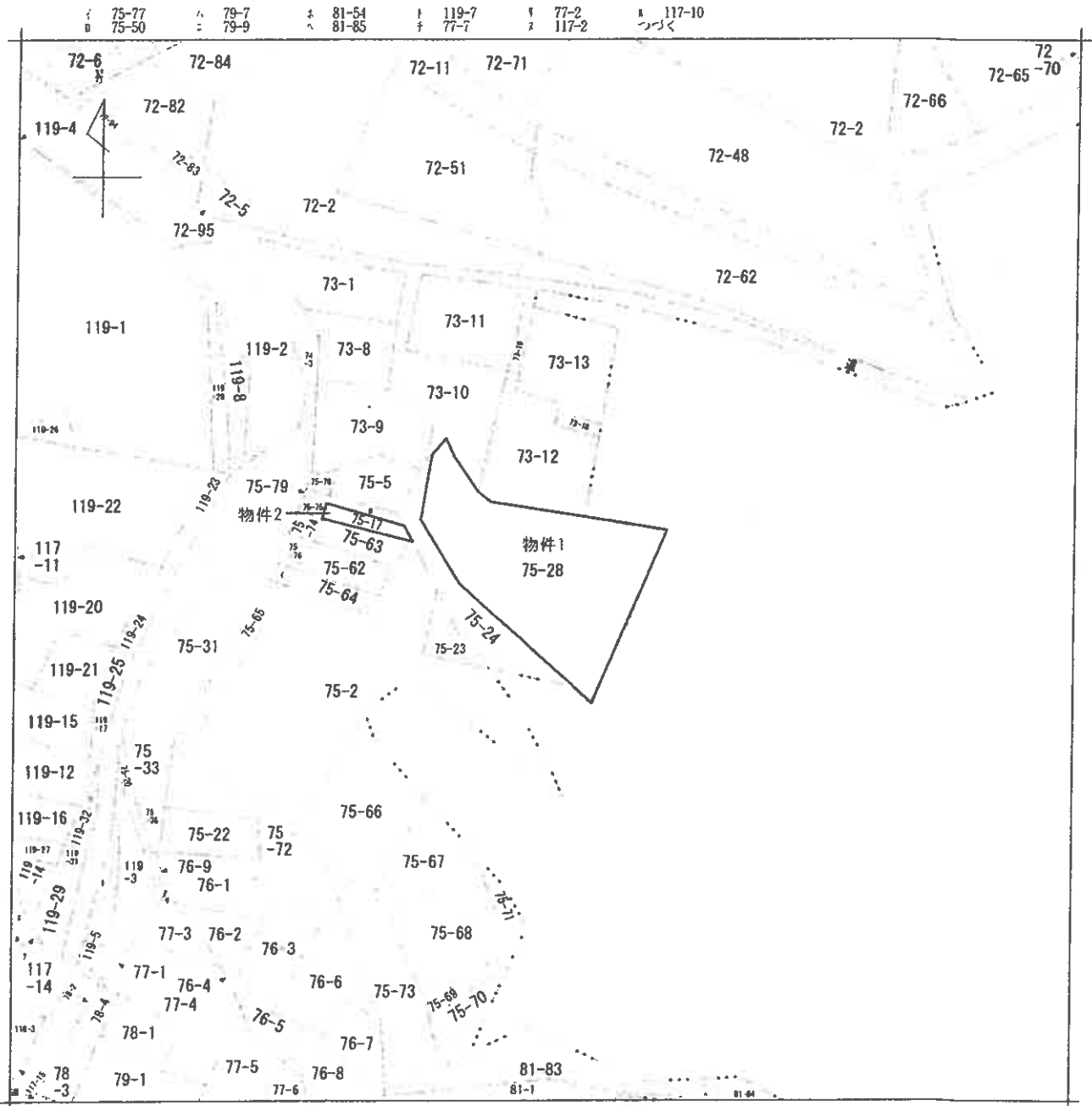
- 立入調査の結果及び物件3の建物内に存在した占有徴表、気仙沼市から提供された資料等から本件物件の占有状況等につき、本報告書2, 3枚目のおり報告する。

- 物件1につき、公図上、物件1と物件2の間には、売却対象外の土地(75番24)が介在しているが、物件1, 3にかかる建物図面及び物件2にかかる地積測量図並びに土地利用の状況を踏まえ、物件1, 2は接続しており、前記売却対象外の土地(75番24)はその間に介在していないものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月8日(火) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年4月9日(水)	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年4月11日(金) 9:10-9:15	気仙沼市役所	気仙沼市役所総務部税務課に資料交付請求 (4/16 資料受領)
同日 9:30-9:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年4月21日(木) 9:45-10:45	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 (評価人同行)
7年4月25日(金)	執行官室	気仙沼市役所市民生活部市民課に資料交付請求 (4/29 資料受領)
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 4月 24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、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



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在	気仙沼市南町四丁目				地 番	75番28			
出 縮 力 尺	1/600	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		

地積測量図

地番 (A) 75-17, (B) 75-75

土地の所在 気仙沼市南町四丁目

国土調査照会済
測量図 測量書
2年2月10日
No. 74

物件2 求積表

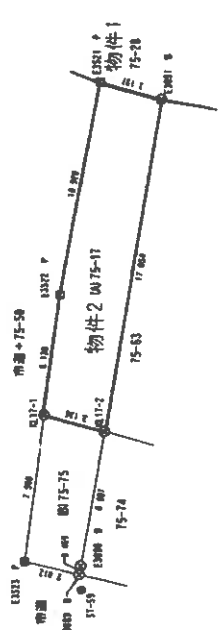
地番	点名	X	Y	距離
物件2	E327 P	-11504.813	64397.651	10.928
	E327 S	-11506.779	64376.481	3.187
	E391 S	-11326.653	64077.525	17.904
	R11-2	-11507.871	64388.649	3.138
	R11-1	-11504.653	64383.567	6.119
合計				37.276
面積				35.371096
面積				35.37

地番	点名	X	Y	距離
物件1	E327 P	-11504.135	64394.116	2.817
	E327 S	-11506.653	64376.481	6.453
	E391 S	-11326.653	64077.525	4.407
	R11-2	-11507.871	64388.649	3.138
	R11-1	-11504.653	64383.567	3.349
合計				19.164
面積				17.914468
面積				17.91

世界測地系 測地成果2011
測量年月日 平成28年11月29日
測量機 水準
X 東 Y 北

測地基準点と点

点名	X座標	Y座標
電子基準点 気仙沼	-12133.965	64124.637
1級 42-16	-122747.710	65482.300
1級 42-21	-123661.468	63672.746
国土地院 24-004	-123337.915	64586.193
3級 24-003	-122481.324	64608.507
3級 24-004	-123014.556	64374.158



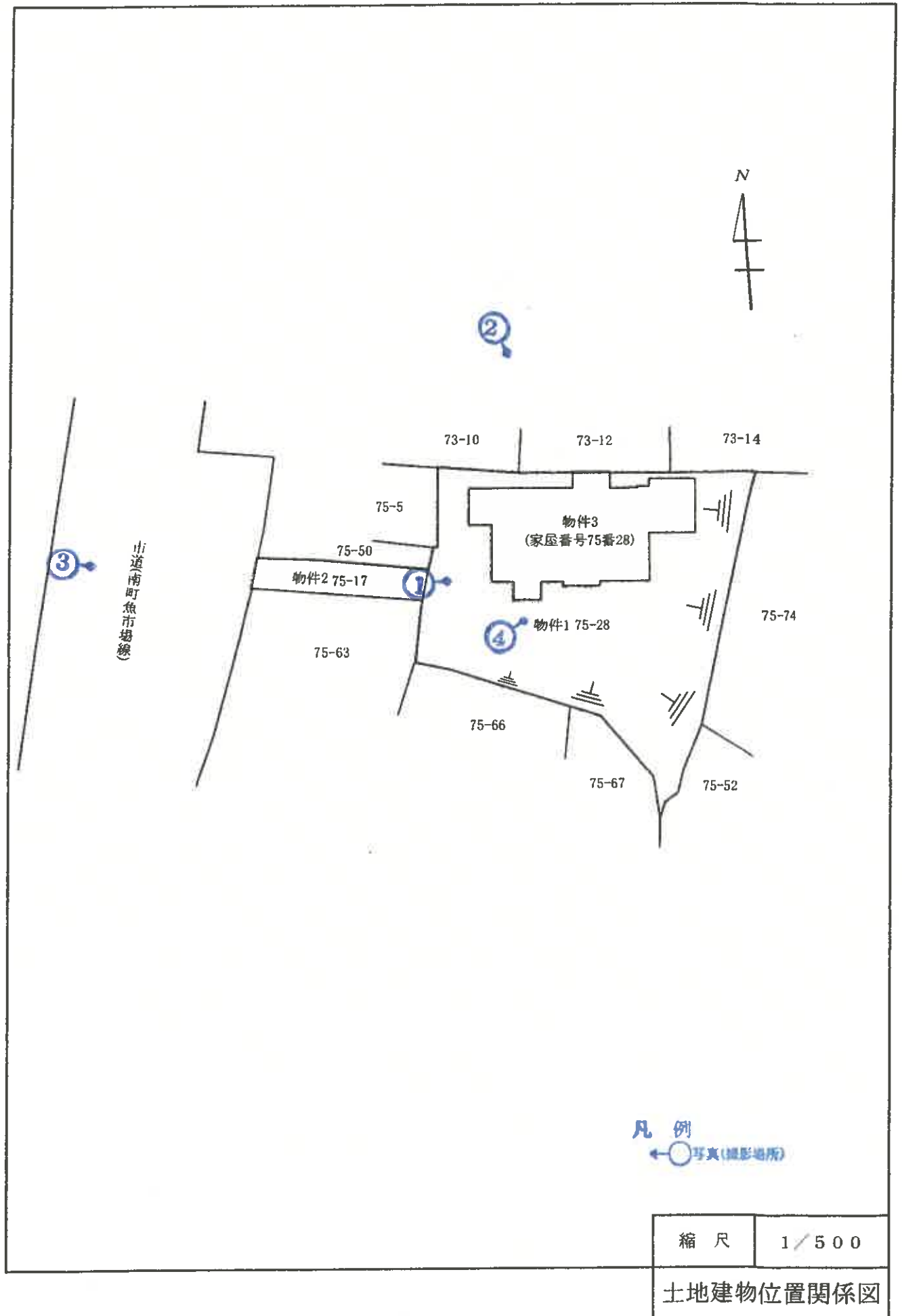
測量士
測量士補
測量士
測量士
測量士
測量士

点名	X座標	Y座標
S1-59	-121503.988	64352.851
S159-1	-121494.200	64353.486

縮尺 1/250

申請人

作成者

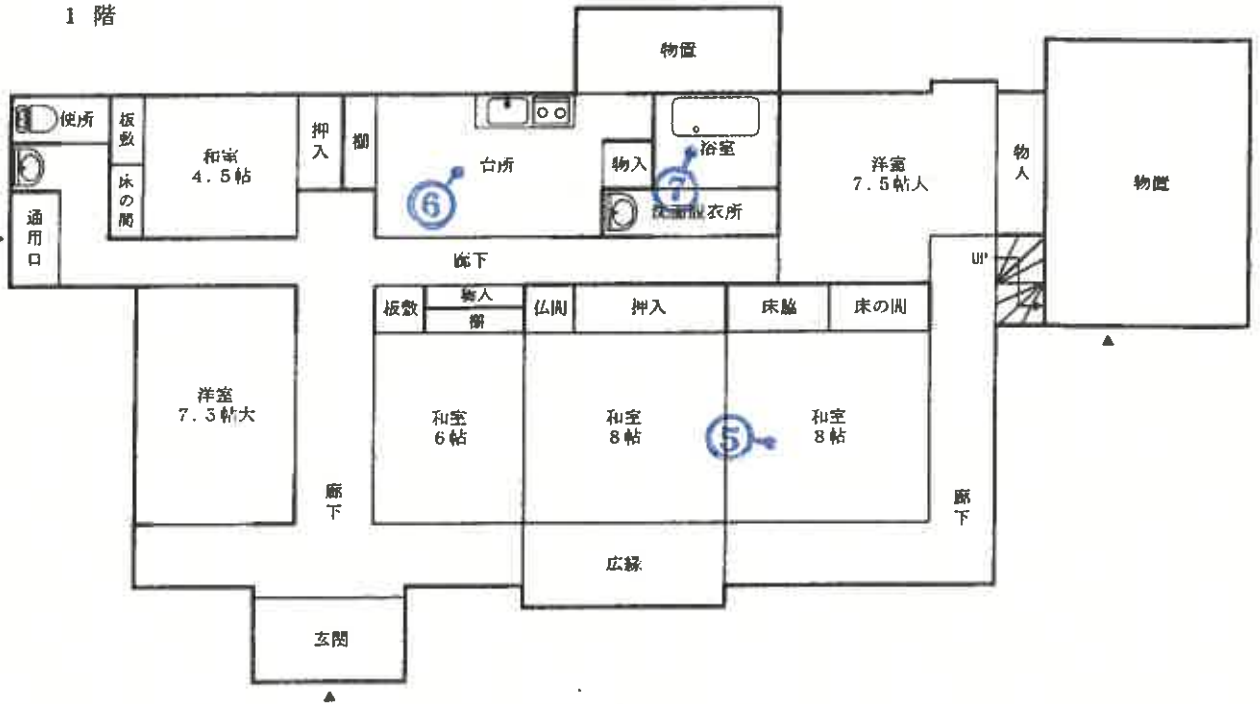


(8 枚目)

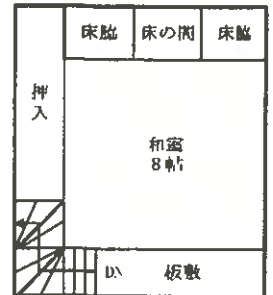
物件3

家屋番号 75番28

1 階



2 階



凡例
←○写真(撮影場所)

建物間取図

写 真 1

物件 3

物件 1



写 真 2

物件 3



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



写真 7



令和7年(ケ)第27号

令和7年4月24日現地調査

令和8年2月9日補充評価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

須藤 智哉

第1 評価額

一括価格	
金 1,847,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 856,000 円
物件2(土地)	金 89,000 円
物件3(建物)	金 902,000 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・2の内訳価格は物件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 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		
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

評価書記載の通り

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等(物件1・2)

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 ア×イ×ウ×エ
1	28,600円/㎡	0.42	719.47㎡	0.60	5,185,000円
2		0.34	55.57㎡	—	540,000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 気仙沼5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 46,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 94.0 / 100 & \times 100 / 97 & \times 100 / 156 & = & 28,600\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：形状(不整形) △3

◇ 地域格差：交通・接近条件(商業施設との接近性等) +20
環境条件(周辺環境等) +30
相乗積 156% (1.20×1.30=1.56)

イ 個別格差：物件1 接面街路の状況(種類・幅員・系統性) △15

地勢(利用困難な傾斜地を含む) △30

位置関係等(背後地) △10

規模(やや過大) △10

間口(狭小) △10

用途地域等 △3

相乗積 42% (0.85×0.70×0.90×0.90×0.90×0.97≒0.42)

物件2 規模・形状(路地状地) △60

地勢(傾斜地) △15

相乗積 34% (0.40×0.85=0.34)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

(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
3	200,000円/㎡	216.11㎡	0.01	432,000円

ウ 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、保守管理の状況及び老朽化の程度等を総合的に勘案し、現価率を上記の通り査定した。

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 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 ア×イ×ウ
1	5,185,000円	1.00	0.45	法定地上権	2,333,000円
2	540,000円	1.00	0.45	法定地上権	243,000円
合計					2,576,000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 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	5,185,000円	-2,333,000円	1.00	0.50	0.60	856,000円
2	540,000円	-243,000円	1.00	0.50	0.60	89,000円
3	432,000円	+2,576,000円	1.00	0.50	0.60	902,000円
一括価格(合計)						1,847,000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 市場性修正：東日本大震災以降、復興が進んだ気仙沼市中心部においても人口減少や地域経済の低迷に伴い不動産市場は低調であり、本物件のように個別性の劣る不動産は市場滞留期間が長期に亘る傾向が一層強まっている。よって、前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実も踏まえ、それぞれ△50%の市場性修正を行った。

※ 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 気仙沼5-1

所 在 : 気仙沼市魚町2丁目411番

価 格 : 46,000円/㎡

位 置 : JR大船渡線「気仙沼」駅の南東方・道路距離約1.6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 488㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 15.5m 県道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域(建蔽率80%・容積率400%) 準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗や事務所の建築が進む区画整理地内の商業地

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 719.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目75番地28 |
| | 家屋 番号 | 75番28 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわら・セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階190.67平方メートル
2階 25.44平方メートル |



令和7年(ケ)第27号

令和7年4月24日現地調査

令和7年5月12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 4,398,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,045,000 円
物件2(土地)	金 231,000 円
物件3(建物)	金 2,122,000 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・2の内訳価格は物件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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地番 地目 地積		
3	所在地 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大船渡線「気仙沼」駅の南東方・道路距離約1.9km (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、気仙沼港背後の丘陵裾部に形成された住商混在地域である。地域内には中層の事務所や小規模店舗のほか、一般住宅・共同住宅等が存している。また、地域北側では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街並みの再整備が行われ、新たな公共施設や観光施設等が建設されている。</p> <p>街路は、震災後、南町地区と魚市場周辺を結ぶ都市計画道路として整備された幅員約16～20mの舗装市道が配されている。</p> <p>主な交通機関及び公共・利便施設との接近性として、地域内を宮城交通の路線バスが運行しており、「煎餅坂」停留所等が利用されている。その他、気仙沼市役所まで約750m、気仙沼市魚市場まで約800mとなっている。(以上、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20m・奥行約15m、規模300㎡程度の中間画地で、標準的使用は店舗・事務所の敷地と判定した。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域(建蔽率80%/容積率400%)・西側の約35% 第一種住居地域(建蔽率60%/容積率200%)・東側の約65%
	建蔽率	指定 67% (加重平均)
	容積率	指定 270% (加重平均)
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
	画地条件	地積
	間口・奥行	約3.1m×約30m
	形状	ほぼ整形
	地勢	概ね平坦地。但し、東側及び南東側は利用困難な傾斜地となっている。
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	約0～3m高接
	その他	特になし
接面道路の状況	○西側 約3.1m、通路敷(物件2)、舗装(有) 建築基準法上の道路ではない。	

土地の利用状況	物件3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
	(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、通常の費用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。(以下、同様)	
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公図上、物件1と物件2の間には売却対象外土地(同所75番24)が介在している。但し、当該地域については未だ国土調査が実施されておらず、公図の精度には限界がある。本評価においては、物件1・3に係る建物図面及び物件2に係る地積測量図並びに土地利用の状況等を踏まえ、実際には物件1と物件2は接続しており、その間に売却対象外土地は介在していないものと判断した。</p> <p>②気仙沼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概ね1m以上～3m未満の区域となっている。</p>	

○ 物件2

位置・交通	JR大船渡線「気仙沼」駅の南東方・道路距離約1.9km 物件1の西側に位置する。		(別添「位置図」参照)
付近の状況	物件1と同じ		
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	非線引都市計画区域	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率	指定 80%	
	容積率	指定 400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	特になし	
画地条件	地積	55.57㎡	
	間口・奥行	約3.1m× 約17m	
	形状	路地状地	
	地勢	西方への下り傾斜地	
	街路接面状況	中間画地	
	街路との高低差	等高接続	
	その他	特になし	
接面道路の状況	○西側 約20m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路		
土地の利用状況等	物件1から西側市道への通路部分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	
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	気仙沼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概ね3m以上～5m未満の区域となっている。		

2 建物の概況及び利用状況等

○ 物件3

区 分	主である建物：家屋番号 75番28	
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	年月日不詳 新築 不詳 ほぼ満了している。
構 造	木造かわら・セメントかわらぶき2階建	
仕 様	外 壁	しっくい・木板等
	天 井	竿縁天井・合板等
	内 壁	京壁・木板・合板等
	床	畳・木板・塩ビシート等
	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 190.67㎡ 2階 25.44㎡ 延床面積 216.11㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・物置 別添建物間取図の通り
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	<p>①全体的に老朽化や旧式化、磨耗の程度が著しく、床の一部には歪みが生じている。</p> <p>②固定資産課税台帳上、物件3西側の平家部分(166.16㎡)の建築時期は昭和16年、東側の1・2階部分(延49.95㎡)は昭和25年と記載されているが、詳細は不明である。</p> <p>③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。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等(物件1・2)

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格等 ア×イ×ウ×エ
1	29,300円/㎡	0.42	719.47㎡	0.70	6,198,000円
2		0.43	55.57㎡	—	700,000円

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 気仙沼5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 46,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 96.4 / 100 & \times 100 / 97 & \times 100 / 156 & = & 29,300\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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：形状(不整形) △3

◇ 地域格差：交通・接近条件(商業施設との接近性等) +20
環境条件(周辺環境等) +30
相乗積 156% (1.20×1.30=1.56)

イ 個別格差：物件1 接面街路の状況(種類・幅員・系統性) △15

地勢(利用困難な傾斜地を含む) △30

位置関係等(背後地) △10

規模(やや過大) △10

間口(狭小) △10

用途地域等 △3

相乗積 42% (0.85×0.70×0.90×0.90×0.90×0.97≒0.42)

物件2 規模・形状(路地状地) △50

地勢(傾斜地) △15

相乗積 43% (0.50×0.85≒0.43)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

(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
3	200,000円/㎡	216.11㎡	0.01	432,000円

ウ 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、保守管理の状況及び老朽化の程度等を総合的に勘案し、現価率を上記の通り査定した。

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 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ア×イ×ウ
	ア		ウ		
1	6,198,000円	1.00	0.45	法定地上権	2,789,000円
2	700,000円	1.00	0.45	法定地上権	315,000円
合計					3,104,000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 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					(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,198,000円	-2,789,000円	1.00	1.00	0.60	2,045,000円
2	700,000円	-315,000円	1.00	1.00	0.60	231,000円
3	432,000円	+3,104,000円	1.00	1.00	0.60	2,122,000円
一括価格(合計)						4,398,000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 気仙沼5-1

所 在 : 気仙沼市魚町2丁目411番

価 格 : 46,000円/㎡

位 置 : JR大船渡線「気仙沼」駅の南東方・道路距離約1.6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 488㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 15.5m 県道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域(建蔽率80%・容積率400%) 準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗や事務所の建築が進む区画整理地内の商業地

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 公図写(地図に準ずる図面)
- 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

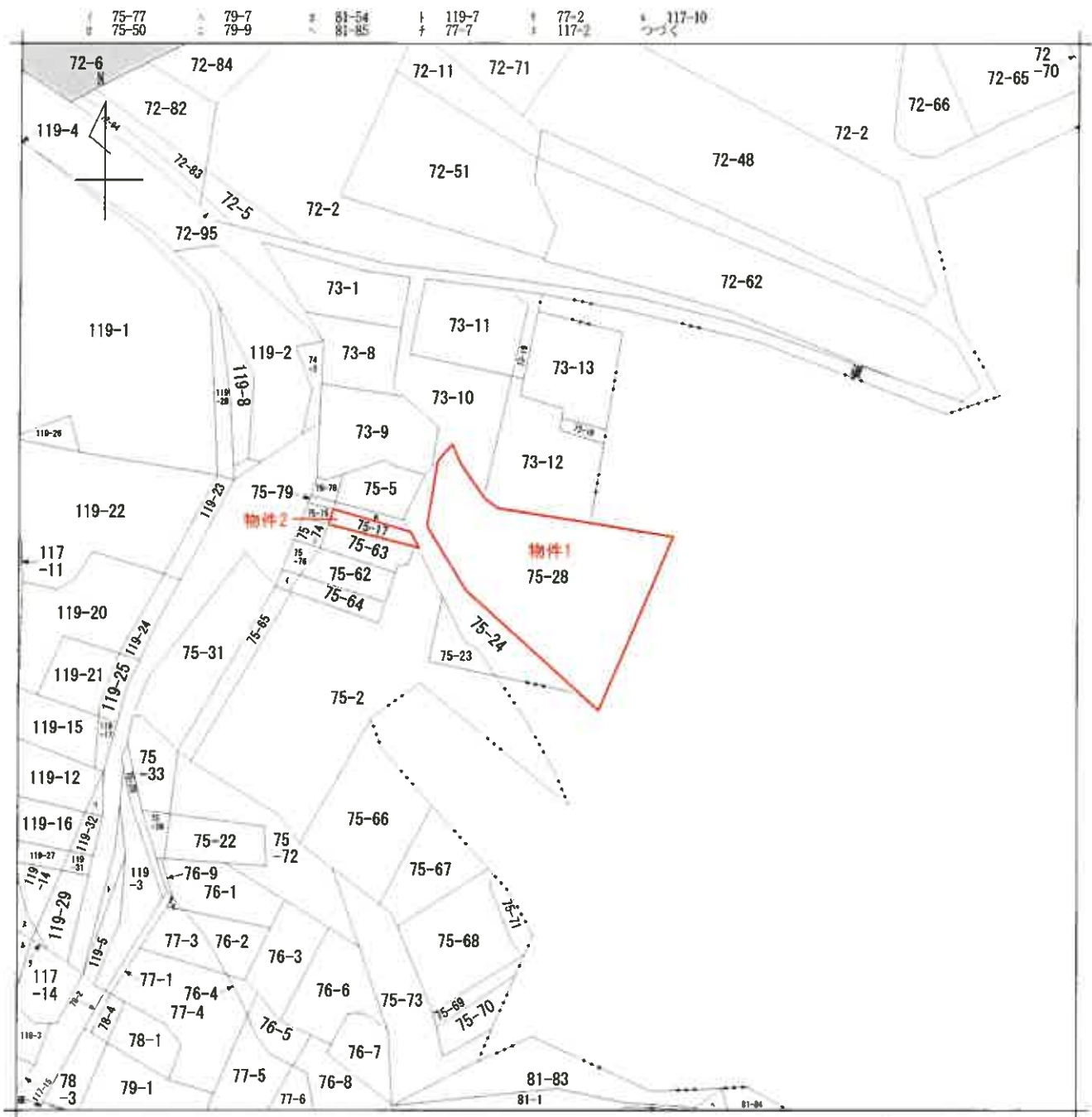
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 719.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目 |
| | 地 番 | 75番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市南町四丁目75番地28 |
| | 家屋 番号 | 75番28 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわら・セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階190.67平方メートル
2階 25.44平方メートル |





位置図



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	気仙沼市南町四丁目				地番	75番28		
出力縮尺	1/600	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	

地積測量図

地番 (A) 75-17. (B) 75-75

土地の所在 気仙沼市南町四丁目

国土調査照合済
地籍図 第 4 冊
2年2月1日
N. 74

求積表

物件2

地番	Xn	Yn	Xn - (Yn-1) / (Yn - Yn-1)	面積
E327 P	-121504.811	64367.651	-204548.188374	10.929
E327 F	-121506.778	64378.491	-119078.925972	1.187
E309 B	-121508.853	64377.525	215498.7417486	17.954
RL17-2	-121507.072	64368.459	153509.844176	3.136
RL17-1	-121504.958	64361.567	844616.111714	6.136
合計			111.427760	
合計			55.5738100	m ²

地番	Xn	Yn	Xn - (Yn-1) / (Yn - Yn-1)	面積
E327 P	-121583.135	64364.116	984306.500080	2.817
E309 B	-121585.863	64351.433	26148.582216	0.453
E309 B	-121585.946	64351.844	-485362.703335	8.907
RL17-2	-121507.072	64368.459	-413538.824776	1.136
RL17-1	-121504.958	64361.567	798861.212814	7.598
合計			-43.853892	
合計			21.9614460	m ²

測量年月日 平成29年11月29日
測量者 X 系

復興基準点 与点

点名	X座標	Y座標
電子基準点 気仙沼	-121538.966	64724.637
(A) 復興基準点 平野3825(南)	-122747.730	65482.380
1線 復興基準点 123-16	-122747.730	63672.746
2線 復興基準点 123-21	-123661.468	63672.746
(B) 復興基準点 24-001	-123237.915	64696.190
1線 復興基準点 24-003	-123481.324	64686.502
2線 復興基準点 24-004	-123814.556	64874.158



基準点成果

点名	X座標	Y座標
57-59	-121565.968	64352.631
5759-1	-121494.100	64331.486

点名	X座標	Y座標
57-59	-121565.968	64352.631
5759-1	-121494.100	64331.486

作成者

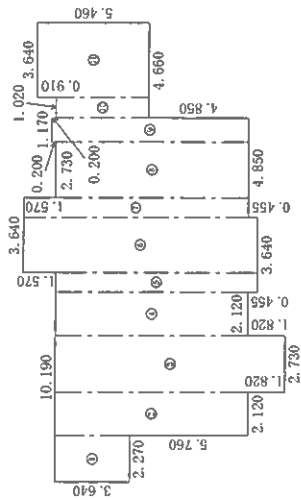
申請人

縮尺 1/250

各階平面図 建物図面

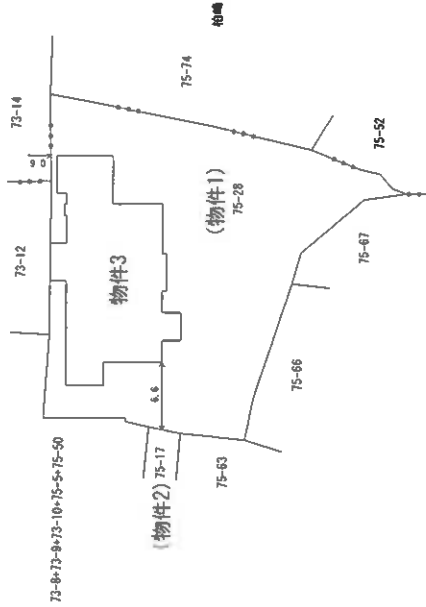
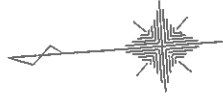
家屋番号 75番28
 建物の所在 気仙沼市南町四丁目75番地28

1階



求積表

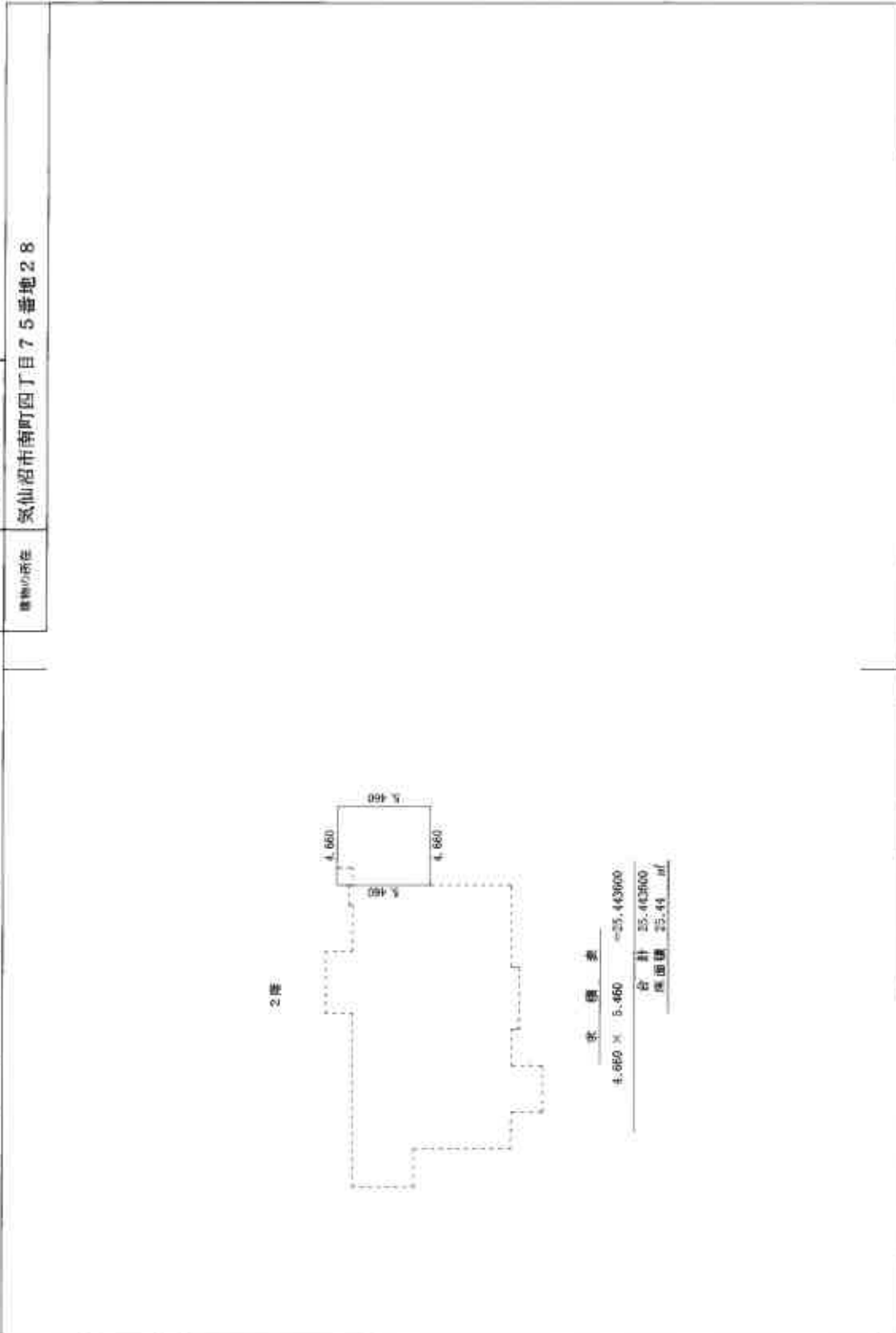
①	2.270 × 3.640	=	8.262800
②	2.120 × 9.400	=	19.928000
③	2.730 × 11.220	=	30.630600
④	2.120 × 9.400	=	19.928000
⑤	0.950 × 9.855	=	9.362250
⑥	2.690 × 11.425	=	30.733250
⑦	0.950 × 10.970	=	10.421500
⑧	2.730 × 9.400	=	25.662000
⑨	1.170 × 9.600	=	11.232000
⑩	1.020 × 4.550	=	4.641000
⑪	3.640 × 5.460	=	19.874400
合計			190.675800
床面積			190.67 ㎡



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

各階平面図

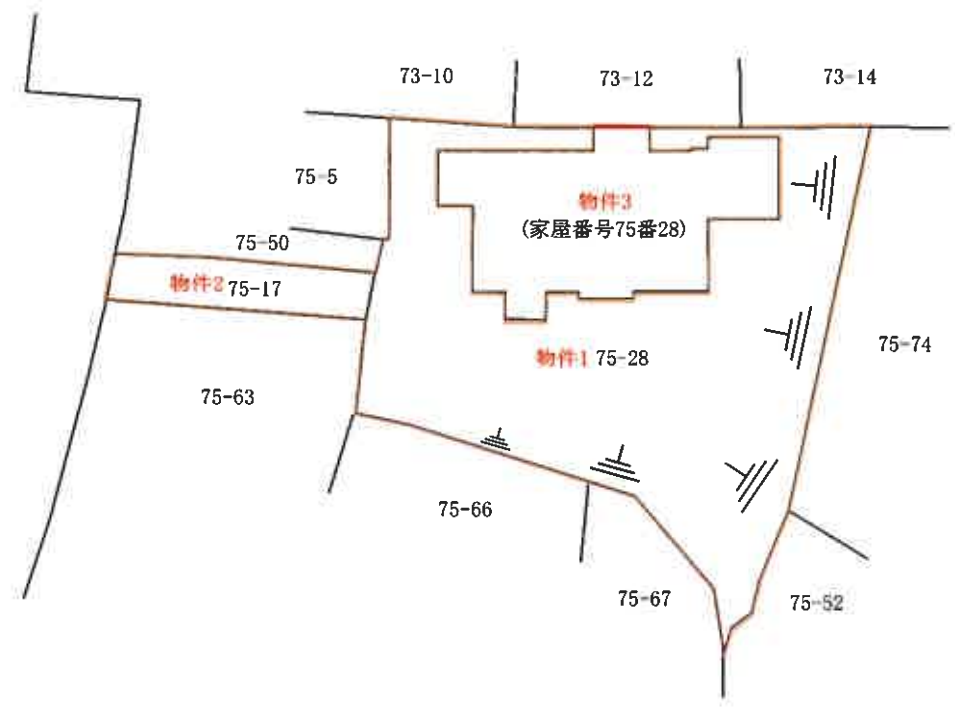
宗地番号	75番28
建物の所在	気仙沼市南町四丁目75番地28



作製者	縮尺	250	申請人	縮尺
-----	----	-----	-----	----



市道(南町魚市場線)



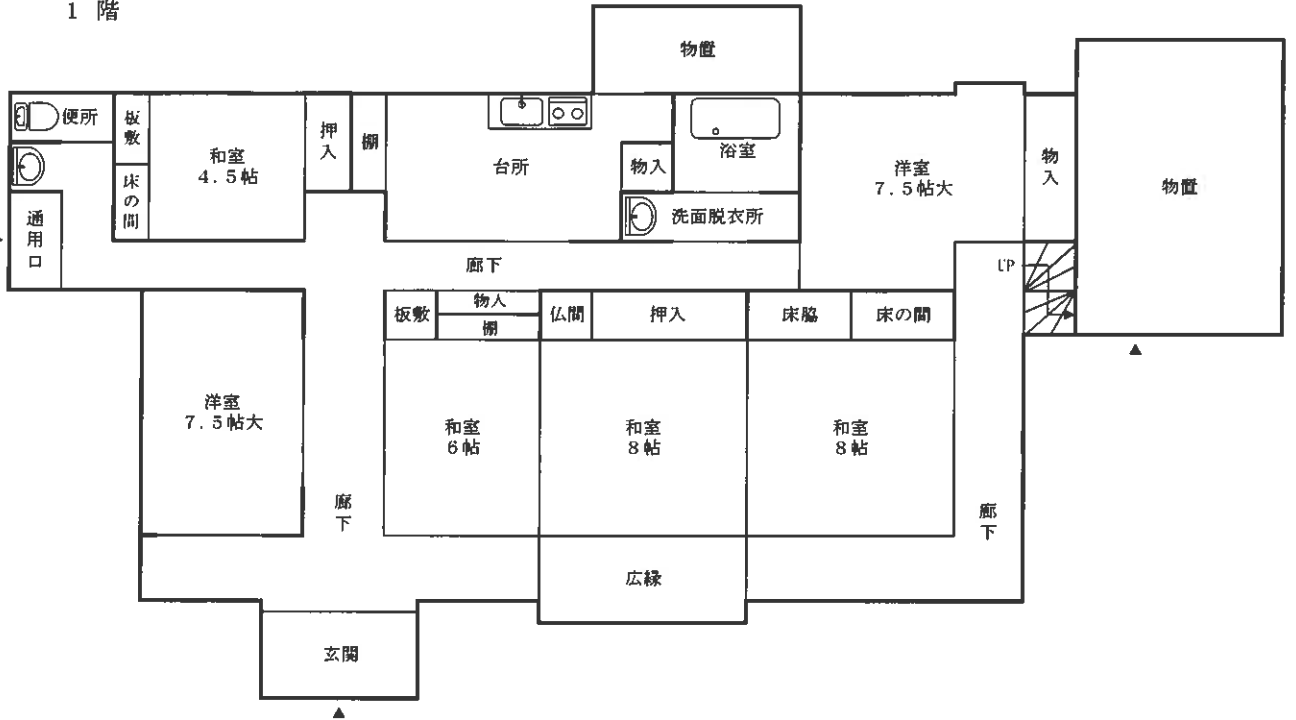
縮尺	1/500
----	-------

土地建物位置関係図

物件3

家屋番号 75番28

1 階



2 階

