

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)

令和7年（ヌ）第70号  
令和7年（ケ）第152号

### 3点セットを閲覧される方へ

令和7年（ヌ）第70号と令和7年（ケ）第152号は併合されています。

物件明細書、期間入札の公告及び補充評価書の物件番号と、現況調査報告書及び評価書の物件番号の関係は、それぞれ別紙のとおりになりますので、お間違えのないようご注意ください。

ついては、入札にあたり、入札書には上記事件番号を併記し、物件番号は別紙「物件明細書、期間入札の公告及び補充評価書の物件番号」を記載してください。

## 別紙

物件明細書、期間 入札の公告及び補 充評価書の物件 番号	令和7年(ヌ)第70号 現況調査報告書 及び評価書の物件 番号	令和7年(ケ)第152 号現況調査報告 書及び評価書の物 件番号	地 番
1	1	2	65番地12(居宅)
2		1	65番12(宅地)

## 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 工藤 洋志

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 令和 8年 5月28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 6月12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 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 目 録

1 所 在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜65番地12

家屋 番号 65番12

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階86.12平方メートル  
2階57.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約98.27平方メートル  
2階 57.13平方メートル

2 所 在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜

地 番 65番12

地 目 宅地

地 積 330.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 24日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 治

---

---

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1】

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 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜65番地12

家屋 番号 65番12

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階86.12平方メートル  
2階57.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約98.27平方メートル  
2階 57.13平方メートル

2 所 在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜

地 番 65番12

地 目 宅地

地 積 330.00平方メートル



令和7年(ヌ)第 70号  
令和7年 8月13日受理  
令和7年 9月25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 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜65番地12
- 家屋 番号 65番12
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階86.12平方メートル  
2階57.13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)
建物	物件1
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 (■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 98.27平方メートル (概測) 2階 57.13平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	4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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
男女地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)					
所在地	牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜				
地番	65番12				
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
地積	330平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル )				
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( B )				
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり				
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B(土地所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占有開始時期	平成28年 7月21日頃				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>平成28年 7月21日頃</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>平成28年 7月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	平成28年 7月21日頃	期間	平成28年 7月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	平成28年 7月21日頃				
期間	平成28年 7月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>平成31年 4月11日から <input type="checkbox"/>令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	平成31年 4月11日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	平成31年 4月11日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>建物所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> </table>	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )				
借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )				
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)				
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)				
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )				
特約等					
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)				
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )				
訴訟提起等	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/>ない</td> <td rowspan="2">[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>ある</td> <td><input type="checkbox"/>係属中 <input type="checkbox"/>終局 ( )</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> ない	[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
<input type="checkbox"/> ない	[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号				
<input type="checkbox"/> ある		<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )			
その他					
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

台所の北側に平成29年頃に作業場を増築している。

室内でネコが1匹飼われているが、壁や床に目立った損傷は見当たらなかった。

物件1に隣接して、物件1所有者が設置したスチール製物置（動産）が2基存在する。

■ 目的外土地について

目的外土地は南側で2番9、東側で2番26のいずれも牡鹿郡女川町所有の公衆用道路に接面している。これらはいずれも町道である。

目的外土地は元々、現所有者の配偶者の所有であったが、平成31年4月11日に相続によりBが取得した。Bは物件1所有者Aの母である。Bによると、Aとは同居している親子であるので、目的外土地の利用に関する取り決め等は存在しないとのことである。

(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
<p>■ B (目的外土地所有者)</p>	<p>私は物件1所有者Aの母で、物件1でAと同居しています。物件1の敷地である目的外土地は私の所有です。本日は、Aが都合で調査に立ち会えないので代わりに私が立ち会います。</p> <p>目的外土地は元々、私の夫の所有でしたが、同人が死亡したため平成31年に私が相続しました。物件1を建てるについては、Aとは同居する親子の関係にあるので、利用についての取り決め等はしておりません。</p> <p>台所の北側にある作業場は、物件1を建てた翌年の平成29年頃にAが増築しています。スチール製の物置2基は、物件1を建てた際にAが設置しました。</p> <p>室内でネコを1匹飼っています。爪研ぎ用の道具を使わせているので、床や壁には目立つような傷はつけていないと思います。室内外で損傷している箇所はないと思います。</p>
<p>■ 女川町職員</p>	<p>物件1の接道である2番9、2番26はいずれも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。</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

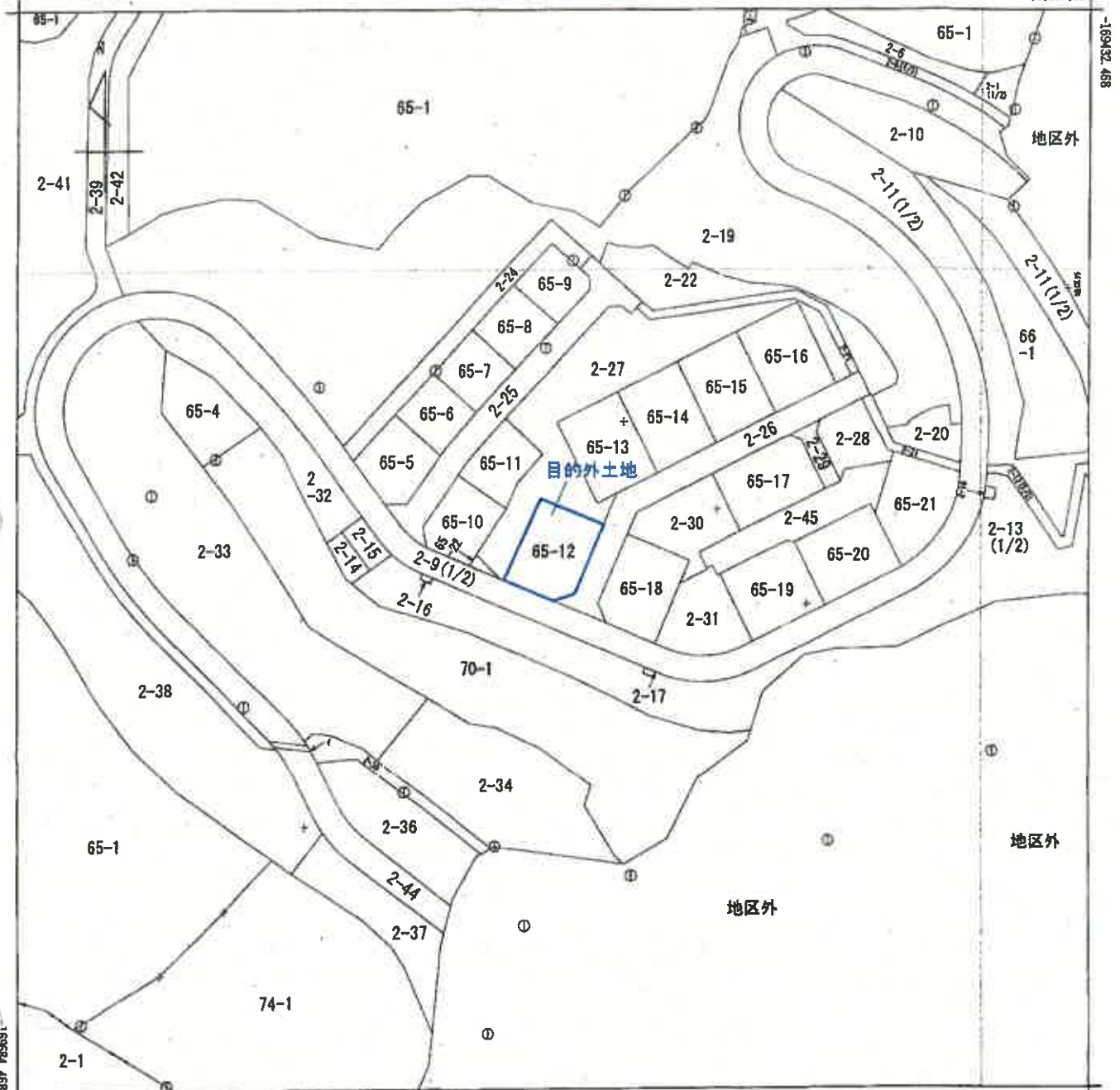
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年8月20日(水) : - :	執行官室	女川町に建物間取図等の資料請求(郵送)
R7年8月26日(火) 14:20-14:30	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8月29日(金) 13:45-14:00	女川町役場	建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年8月29日(金) 14:30-15:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年9月17日(水) 15:00-16:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者Aの母Bより占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 17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 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写

(座標値種別：国上測定) +56529.302



+56279.302 (座標値種別：国上測定)

(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	牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜				地番	65番12	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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	昭和58年1月			備付年月日(原図)	昭和59年11月1日		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7月10日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M84644

(1/1)

(7枚目)



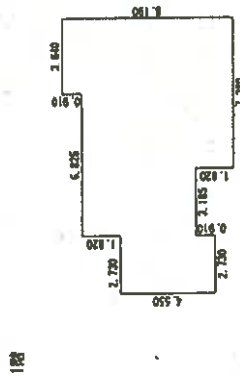
登記年月日：平成28年8月10日

### 各階平面図

家屋番号 65番12

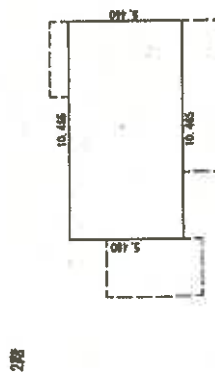
### 建物図面

建物の所在 社団法人川町指ヶ浜65番地12



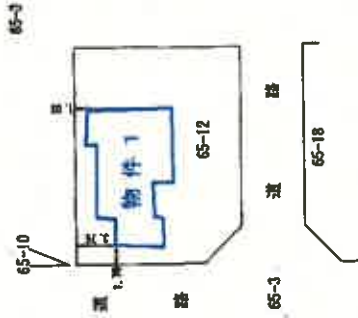
求積表

4,850 × 2,720 =	12,421,600
5,400 × 3,185 =	17,399,100
7,280 × 3,640 =	26,499,200
8,190 × 3,640 =	29,811,600
合計	86,122,400
床面積	86.12㎡



求積表

10,455 × 5,400 =	57,138,000
床面積	57.13㎡



A4判に縮小

作成者

7月26日(祝)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

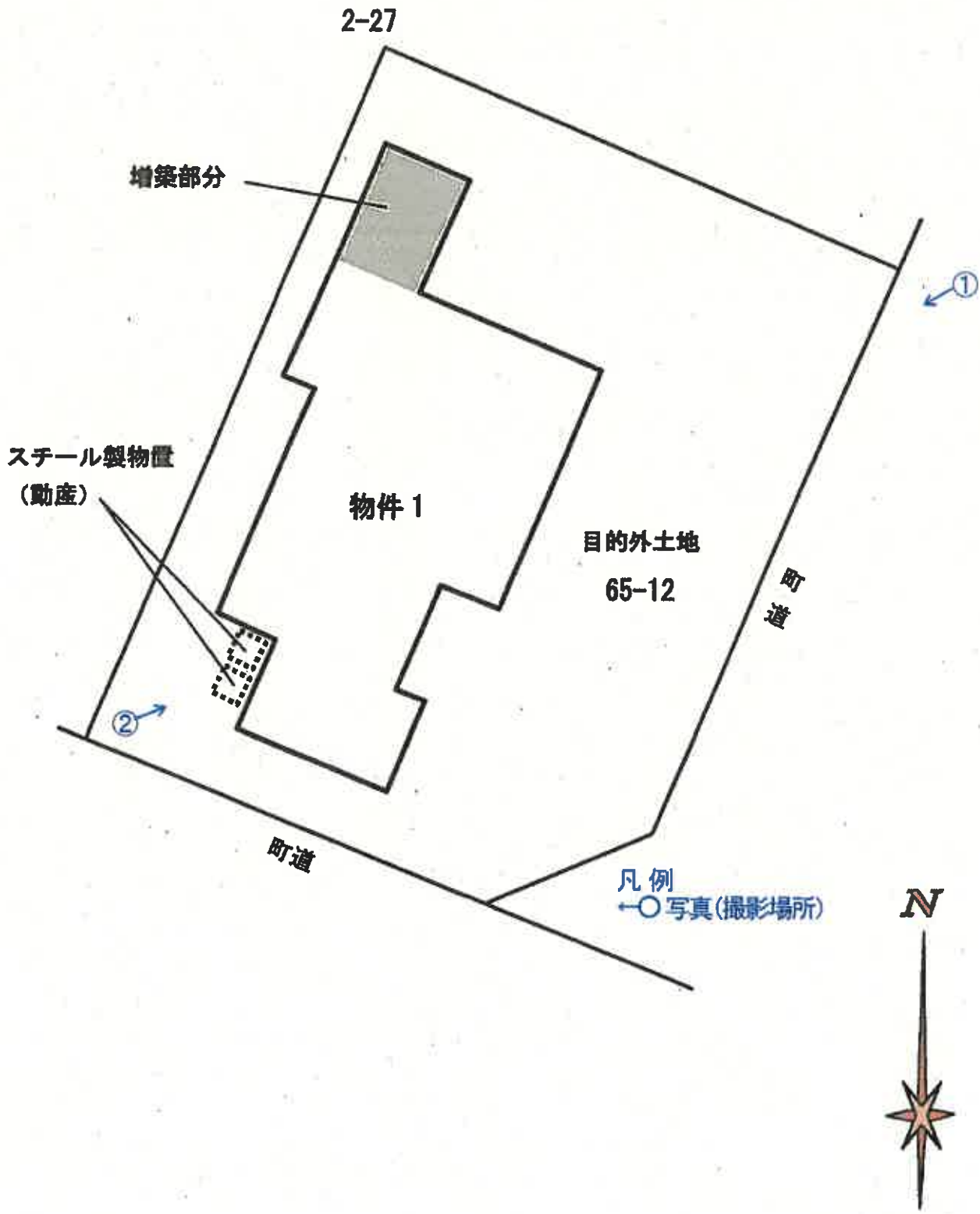
令和7年7月10日

東京法務局品川出張所

登記官

(8枚目)

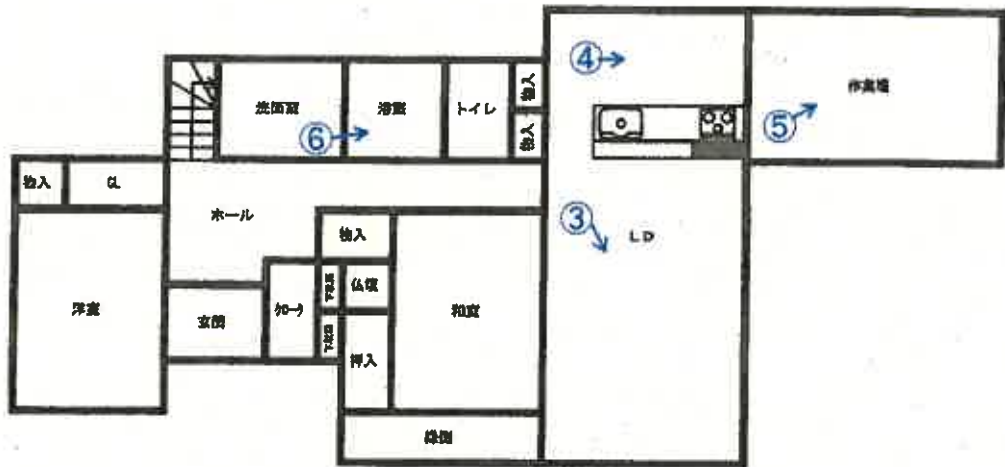
土地建物位置関係図



# 間取図

物件1

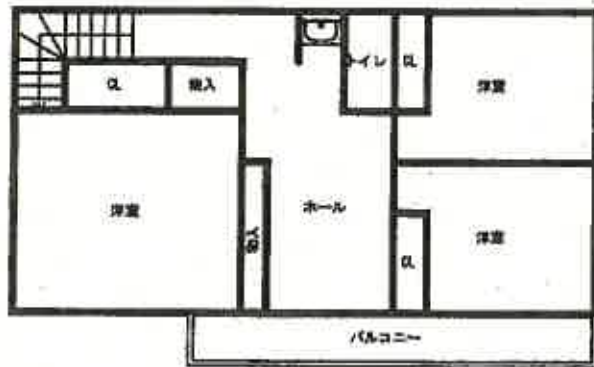
1階



凡例

←○写真(撮影場所)

2階



写真① 物件1

増築部分



目的外土地(65番12)

写真②

スチール製物置(動産)



写真③ 以下、物件1の内部の状況



写真④



写真⑤



写真⑥



令和7年(ケ)第152号  
令和7年10月29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 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜  
地 番 65番12  
地 目 宅地  
地 積 330.00平方メートル

所有者A

2 所 在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜65番地12  
家屋 番号 65番12  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階86.12平方メートル  
2階57.13平方メートル

所有者B



\*22\*

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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 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 checked="" 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	4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 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 type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 98.27平方メートル 2階 57.13平方メートル(概測)														
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	4枚目「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (B) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) ■A (物件1所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 7月21日
最初の契約日	平成28年 7月21日頃
契約等期間	平成28年 7月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成31年 4月11日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	物件1の所有者は、Bが物件2を建てて占有を開始したときはCであったが、Cは平成31年4月11日に死亡し、Aが相続により所有権を取得し、Cの地位を承継した。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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は南側で2番9、東側で2番26のいずれも牡鹿郡女川町所有の公衆用道路に接面している。これらはいずれも町道で建築基準法42条1項1号道路である。

物件1は元々、現所有者Aの配偶者Cの所有であり、同人の存命中の平成28年7月21日に物件2を建てて占有を始めた。その後、物件1は平成31年4月11日にCが死亡し、相続によりAが取得した。物件2所有者Bは、AC間の子である。Aによると、Bとは同居している親子であるので、物件1の利用に関する取り決め等は存在しないとのことである。

■ 物件2について

台所の北側に平成29年頃に作業場を増築している。

室内でネコが1匹飼われているが、壁や床に目立った損傷は見当たらなかった。

物件2に隣接して、物件2所有者が設置したスチール製物置(動産)が2基存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■女川町職員</p> <p>■A (物件1所有者)</p>	<p>物件1の接道である2番9、2番26はいずれも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。</p> <p>私は、物件1の所有者で、物件2所有者Bの母です。物件2にBと同居しています。本日の現況調査には、Bは都合で立ち会えないので代わりに私が立ち会います。</p> <p>物件1は元々、私の配偶者Cの所有で、平成28年7月に物件1上にBが物件2を建てました。同居する親子の関係にあるので、利用についての取り決め等はありませんでした。Cは平成31年4月に死亡したため物件1は私が相続しました。利用関係はそのまま引き継いでいます。</p> <p>台所の北側にある作業場は、物件2を建てた翌年の平成29年頃にBが増築しています。スチール製の物置2基は、物件2を建てた際にBが設置しました。</p> <p>室内でネコを1匹飼っています。爪研ぎ用の道具を使わせているので、床や壁には目立つような傷はつけていないと思います。室内外で損傷している箇所はないと思います。</p>

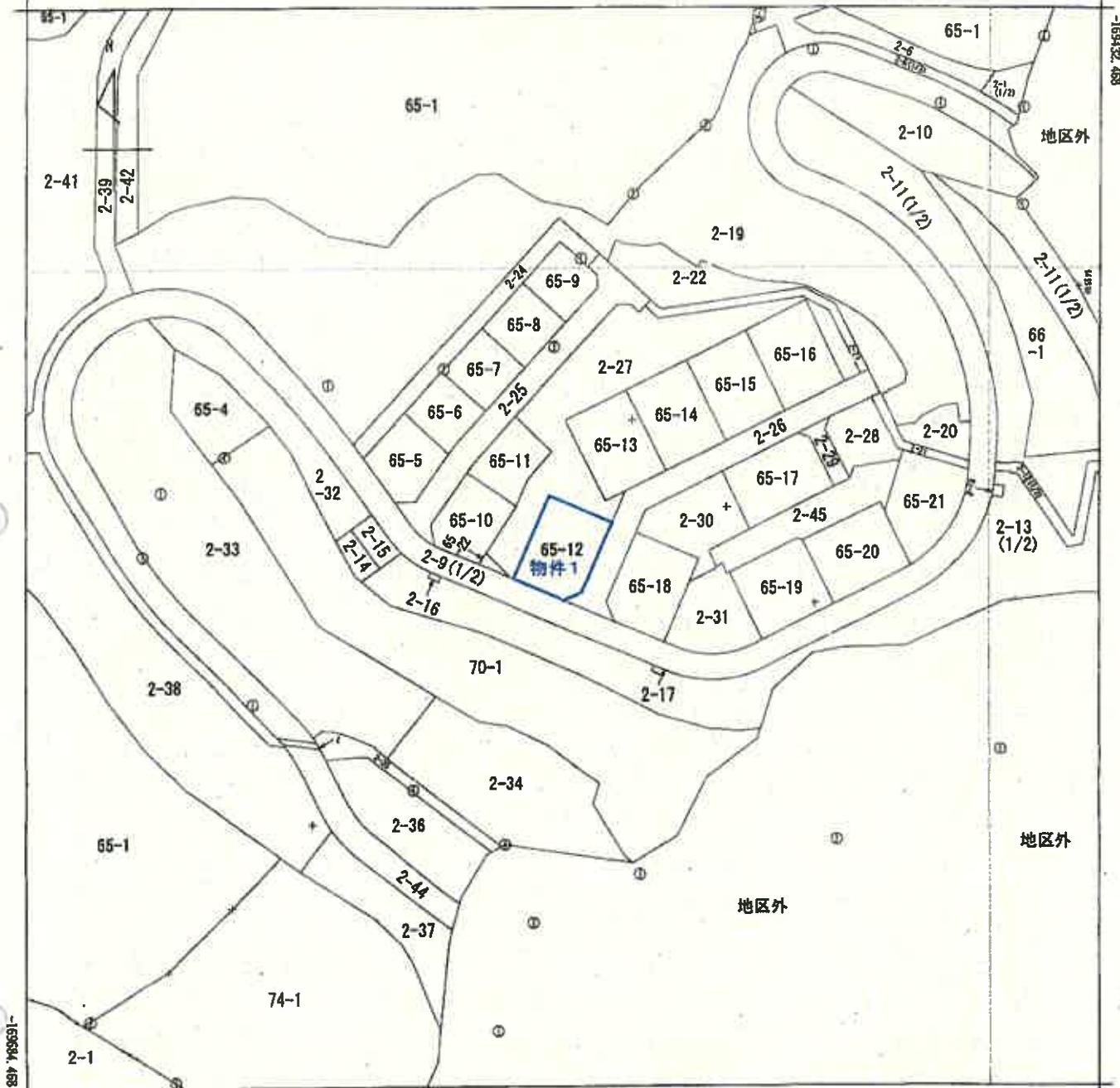
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 13:50-14:00	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) 13:40-13:50	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) 15:20-15:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月12日(水) 12:40-12:50	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) 13:30-14:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、物件1所有者Aより占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

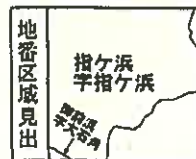
# 公図写

(座標値種別：図上測定) +56529.302



+56279.302 (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(touhokuta/heiyouuki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所在	杜鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜				地番	65番12			
出力尺	1/1000	精度区分	乙二	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	昭和58年1月			備付年月日(原図)	昭和59年11月1日			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。

令和7年10月6日  
仙台法務局石巻支局  
登記官

地図整理番号：M06661  
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成28年8月10日

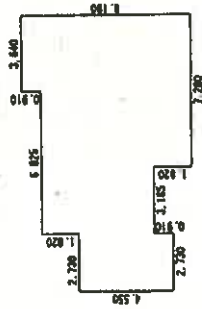
各階平面図

家屋番号 65番12

建築物図面

建築物の所在 社団法人川町指ヶ浜65番地12

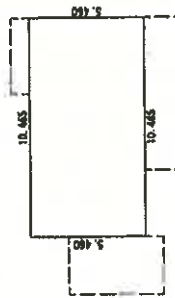
1階



求積表

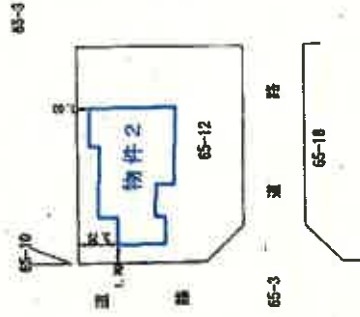
4,600 × 2,730	= 12,41800
5,400 × 3,185	= 17,30100
7,260 × 3,640	= 26,43200
8,190 × 3,640	= 29,81160
合計	66,12260
取積数	66.12㎡

2階



求積表

10,465 × 5,400	= 57,13800
取積数	57.13㎡



A4判に縮小

作成者

7月26日(水)

縮尺 1/250

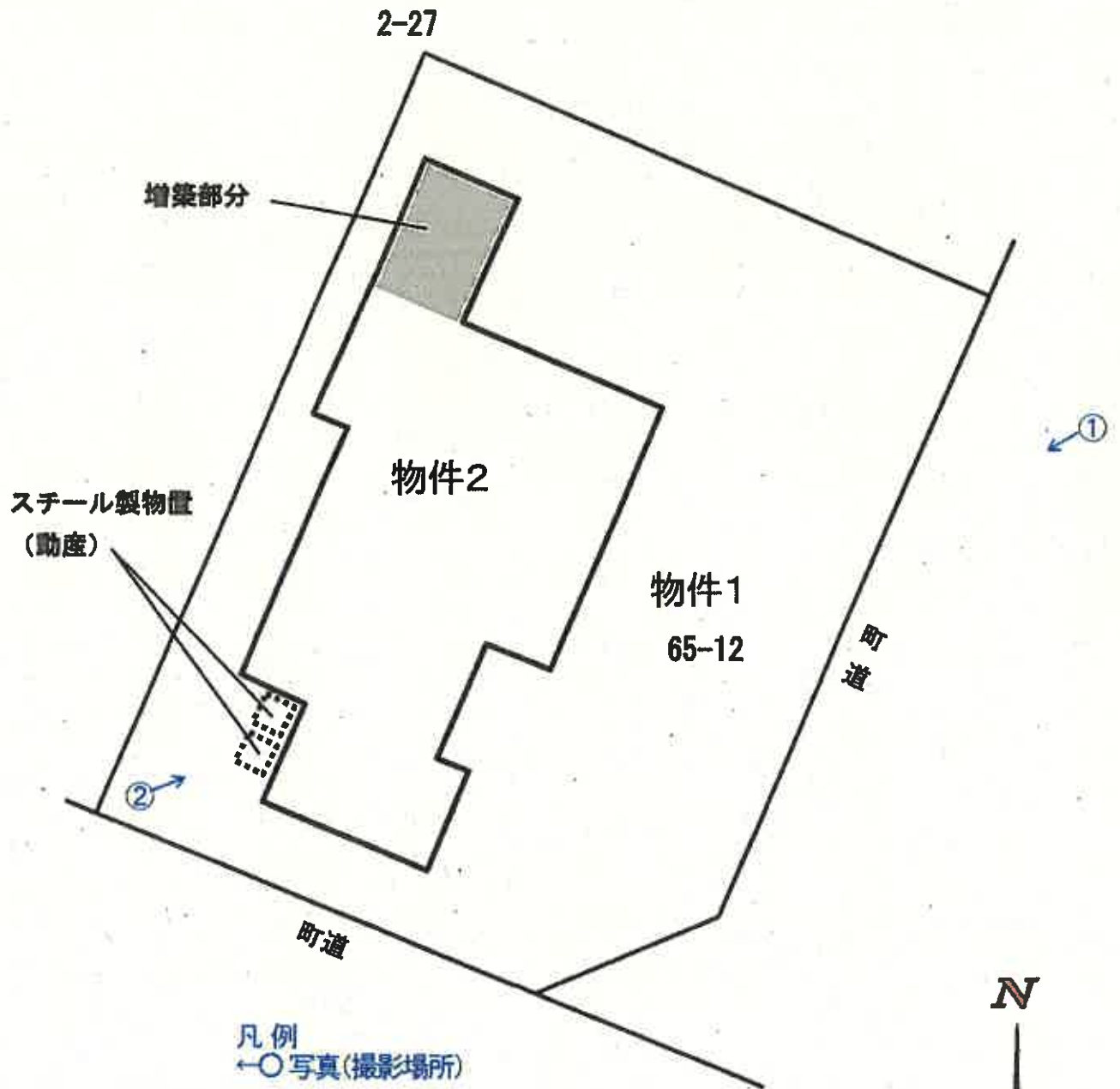
申請人

縮尺 1/

500

これは図面に記録されている内容を説明した母面である。  
令和7年10月6日 仙台法務局戸籍支局 登記官

# 土地建物位置関係図





写真①



写真②



写真③ 以下、物件2の内部の状況



写真④



写真⑤



写真⑥



令和 7 年 ( 又 ) 第 70 号
令和 7 年 9 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 ( ケ ) 第 152 号
令和 7 年 11 月 28 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 4 日 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

有川 卓也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,574,000円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金 5,239,000円
物件2(土地)	金 335,000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2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階：約98.27㎡(概測) 2階：登記面積のとおり
2	所在地 地番 地積		
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2)

位置・交通	JR石巻線「女川」駅の北東方・道路距離約10.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、指ヶ浜漁港の北西側背後、防災集団移転促進事業に係る移転先地として高台に造成された指ヶ浜団地に存し、団地内には一般住宅、災害公営住宅が建ち並んでいる。</p> <p>街路としては約6mの町道が標準で、女川町中心部へと繋がる国道398号に接続している。</p> <p>最寄駅からは遠隔に位置し、近隣に生活利便施設も見当たらない。地域外からの需要は殆ど見られず、需要者の中心は地縁性を持つ近隣住民にほぼ限定される。</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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 無指定 無指定 無指定 建築基準法22条区域 立地適正化計画(居住誘導区域外)、特定盛土等規制区域、硯上山万石浦県立自然公園(普通地域)
面地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	330.00㎡ 南東側間口約18m・奥行約16m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○ 南東側幅員約6m、町道、舗装有、約0～1m高く接面 ○ 南西側幅員約6m、町道、舗装有、約0～0.8m高く接面	
土地の利用状況	物件1の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコスト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。
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する程度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地の南西端部付近にスチール製物置(動産)が2基存する。</li> <li>・ 下水道は集合処理浄化槽を利用している。</li> <li>・ 女川町洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件1)

区分	主である建物：家屋番号「65番12」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成28年7月21日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約21年	
構造	木造かわらぶき2階建	
仕様	外壁	サイディング
	天井	ビニールクロス、合板等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
仕様	設備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	特になし
(注)建物に附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)	1階	約98.27㎡(登記上の床面積は86.12㎡)
	2階	57.13㎡
	(延)	約155.40㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>室内で猫が1匹飼育されている。</li> <li>建物の北端部に作業場が増築されている(未登記)。</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2)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号等	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 ア×イ×ウ×エ
2	3,490円/m <sup>2</sup>	1.02	330.00m <sup>2</sup>	1.00	1,175,000円

#### ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 石巻(県)-18

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  
4,100円/m<sup>2</sup>                      × 98.7 /100                      × 100/ 100                      × 100/ 116                      ≒ 3,490円/m<sup>2</sup>

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路 +1、交通接近 ±0、環境 +15、行政 ±0

イ 個別格差 : 角地+2

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、補正の必要はないと判断した。

#### (2) 建物価格(物件1)

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
1	160,000円/m <sup>2</sup>	155.40m <sup>2</sup>	0.70	17,405,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 9年、経済的残存耐用年数 21年、観察減価率 0%、  
残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.70 = { 0 + ( 1 - 0 ) × ( 21年 / 30年 ) } × ( 1 - 0.0 )

## 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、以下のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番号等	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
2	1,175,000円	1.00	0.05	使用借権	59,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲と判断した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

### (2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 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	17,405,000円	+ 59,000円	1.00	0.50	0.60	5,239,000円
2	1,175,000円	- 59,000円	/	0.50	0.60	335,000円
一括価格(合計)						5,574,000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：目的物件は有効需要が極めて乏しい地域に存することから、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した。

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

基 準 地 : 石巻(県)-18  
所 在 : 石巻市雄勝町大須字船隠14番3  
価 格 : 4,100 円/㎡  
位 置 : JR石巻線「鹿又」駅 34.0km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 432㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南東8m県道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 農漁家住宅が多く、店舗等も見られる地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項地図)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

# 別紙

令和 7年(又)第 70号  
令和 7年(ケ)第 152号

## 物件目録

1 所在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜65番地12

家屋番号 65番12

種類 居宅

構造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階86.12平方メートル  
2階57.13平方メートル

(現況)

床面積 1階 約98.27平方メートル  
2階 57.13平方メートル

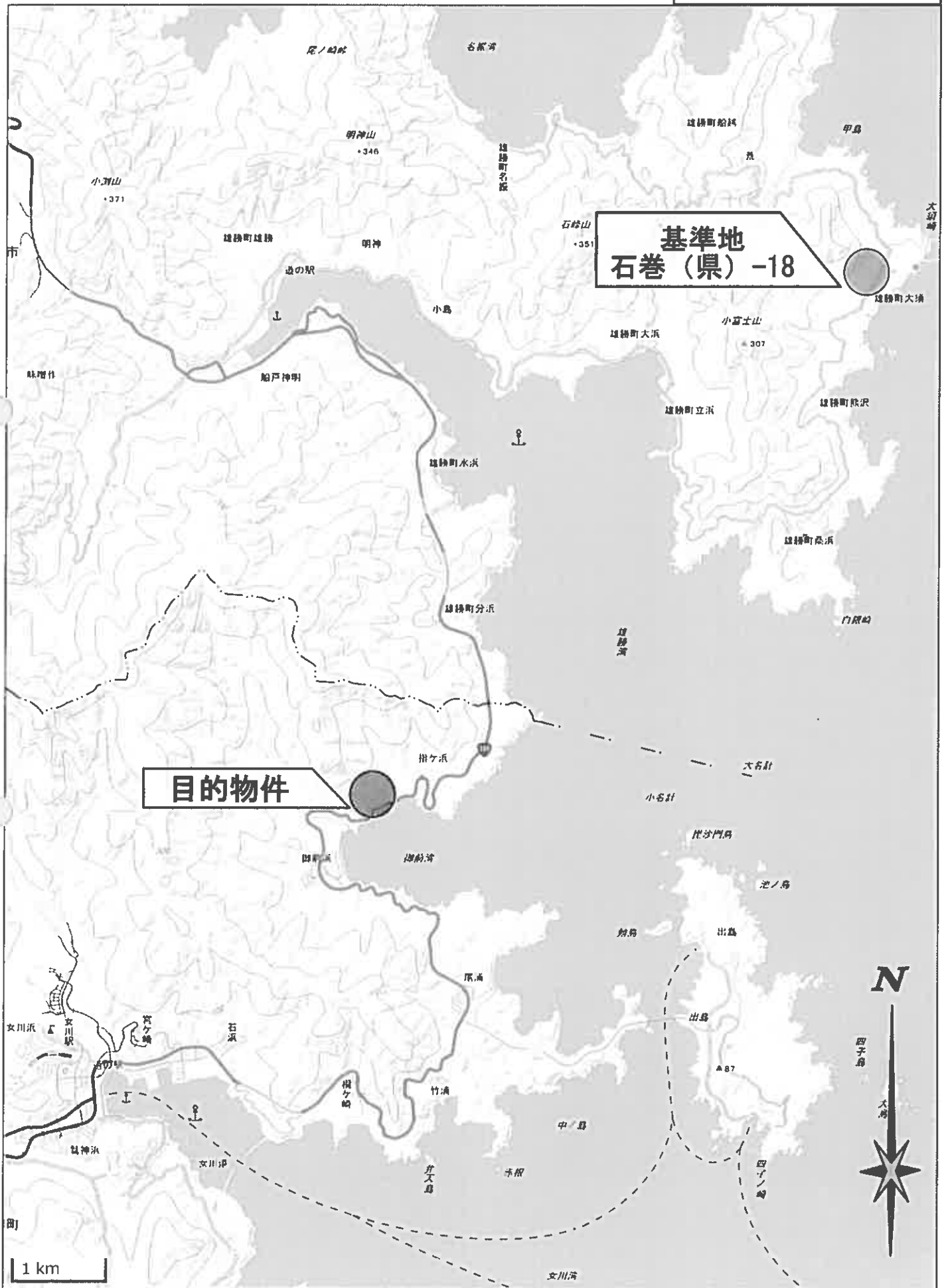
2 所在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜

地番 65番12

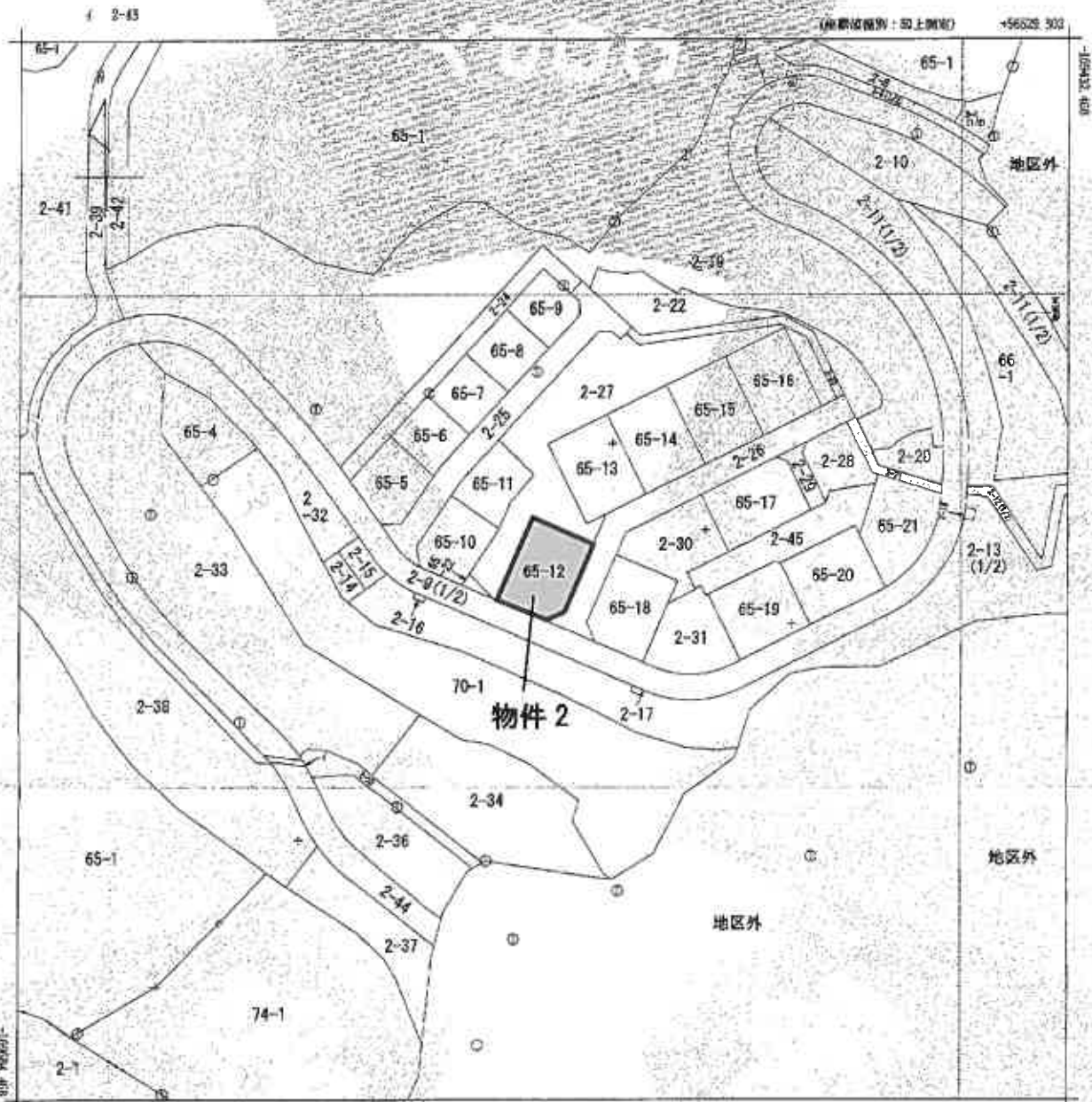
地目 宅地

地積 330.00平方メートル

# 位置図



公 図  
(A3→A4 縮小)



+56229.302 (座標値種別：地上測定)  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した最新補正バグメッシュ(tsuboku/is/beyouki/2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在 経度郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜				地番 65番12	
出 力 尺	1/3000	精度 区分	乙二	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	昭和58年1月		簿 付 年 月 日 (原簿)	昭和59年12月1日		備 記 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7月10日

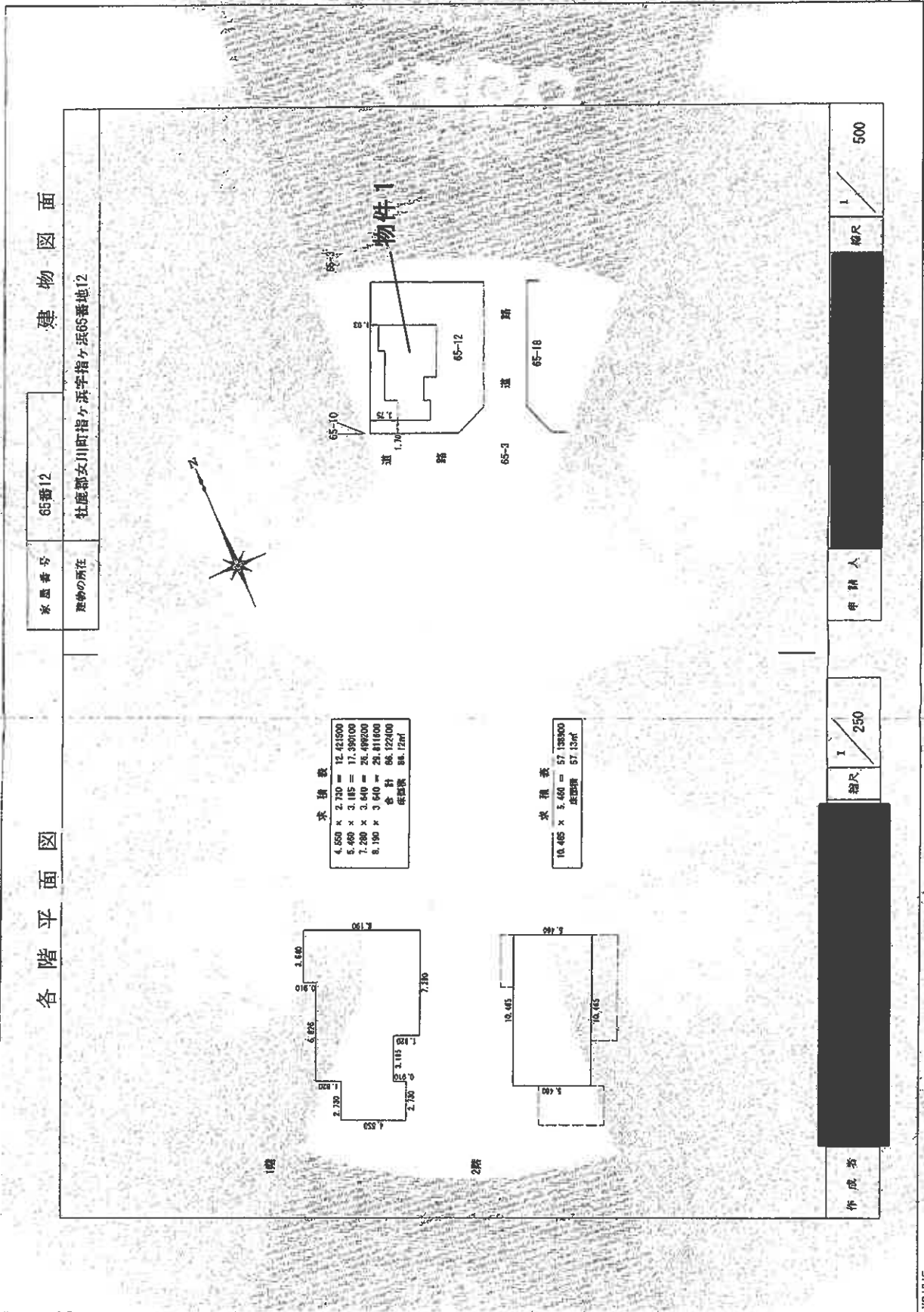
東京法務局品川出資所

地図整理番号：M84644  
(1/1)

登記官



# 建物図面 (A3→A4縮小)



登記年月日：平成28年8月10日

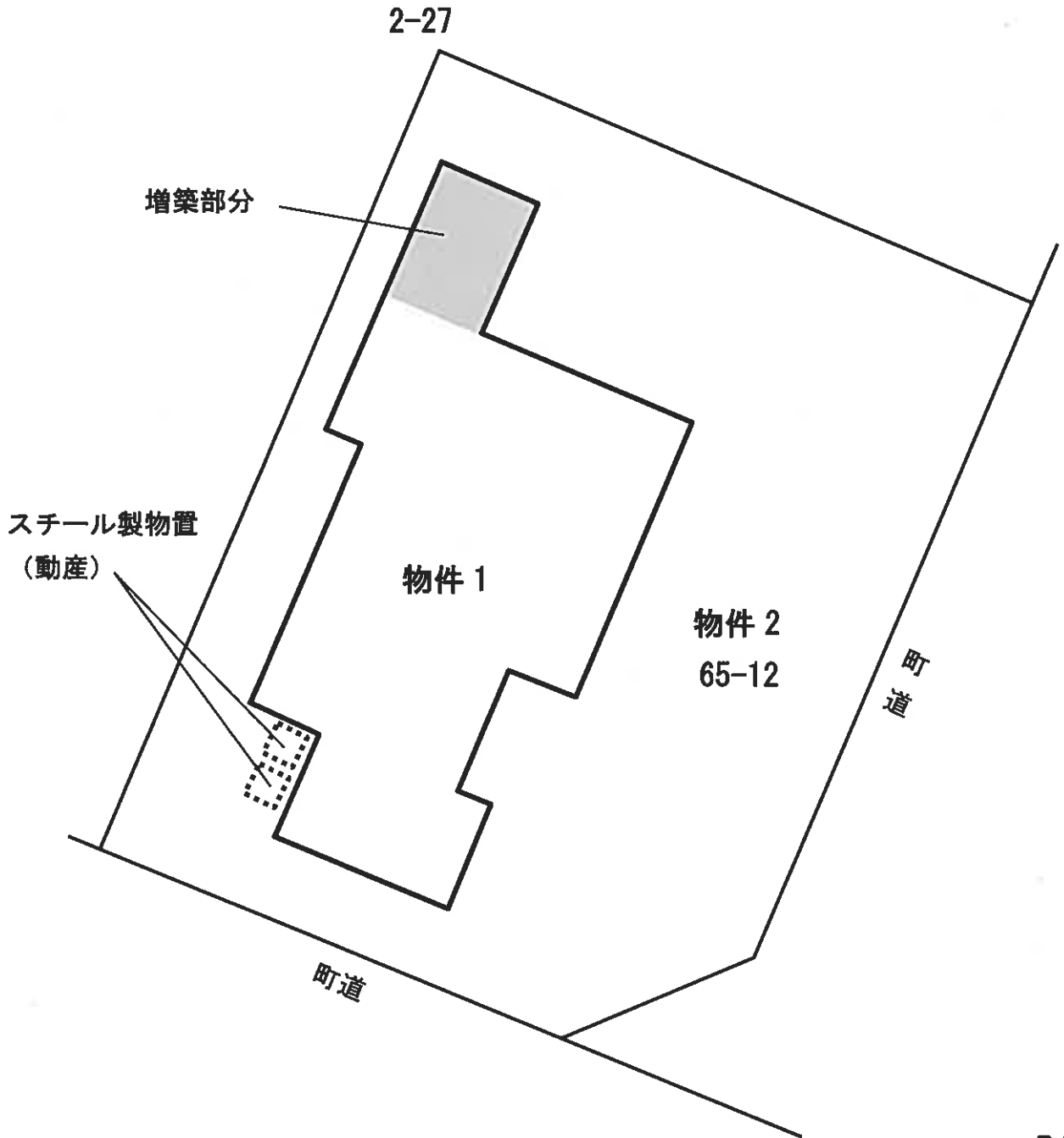
これは図面に記載されている内容を基にした図面である。  
(仙台法務局行巻支局管轄)

令和7年7月10日 仙台法務局行巻支局 出稼所

登記官

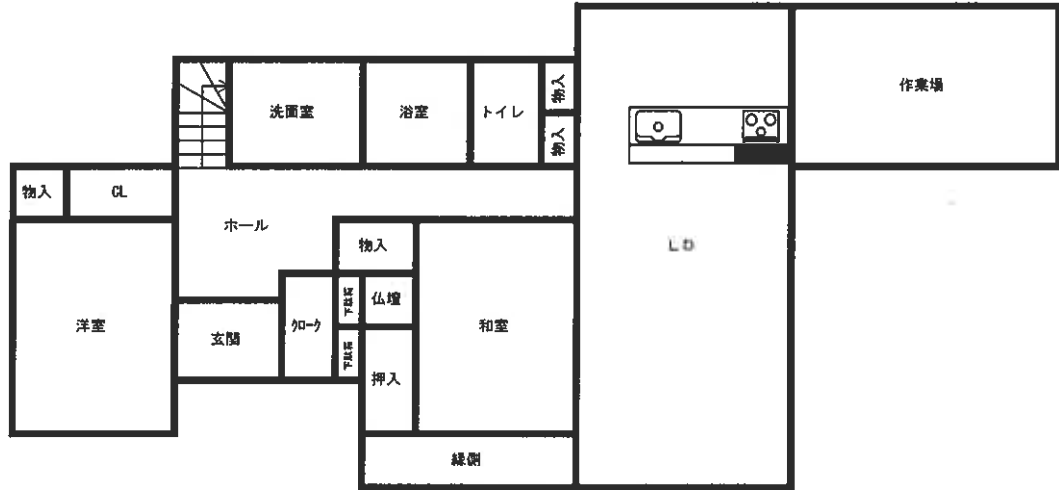
地図登録番号：M84615

土地建物位置関係図

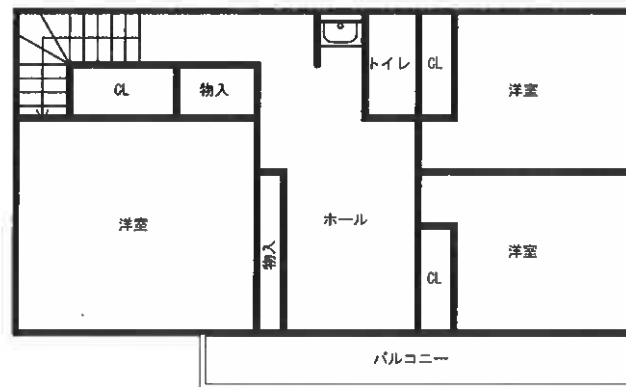


# 間取図

1階



2階



令和 7 年 ( 又 ) 第 70 号  
令和 7 年 9 月 17 日 現 地 調 査  
令和 7 年 10 月 1 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

有川 卓也

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(建物)	金 2,620,000円

- 1 物件1の価格は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 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階：約98.27㎡(概測) 2階：登記面積のとおり
番号	特記事項		
1	物件1は、地番65番12の土地(以下「目的外土地」という。)上に存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況(物件1)

区分	主である建物：家屋番号「65番12」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成28年7月21日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約21年	
構造	木造かわらぶき2階建	
仕様	外壁	サイディング
	天井	ビニールクロス、合板等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
仕様	設備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	特になし
(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	約98.27㎡(登記上の床面積は86.12㎡)
	2階	57.13㎡
	(延)	約155.40㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>室内で猫が1匹飼育されている。</li> <li>建物の北端部に作業場が増築されている(未登記)。</li> </ul>	

2 土地の概況及び利用状況等(目的外土地)

位置・交通	JR石巻線「女川」駅の北東方・道路距離約10.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、指ヶ浜漁港の北西側背後、防災集団移転促進事業に係る移転先地として高台に造成された指ヶ浜団地に存し、団地内には一般住宅、災害公営住宅が建ち並んでいる。 街路としては約6mの町道が標準で、女川町中心部へと繋がる国道398号に接続している。 最寄駅からは遠隔に位置し、近隣に生活利便施設も見当たらない。地域外からの需要は殆ど見られず、需要者の中心は地縁性を持つ近隣住民にほぼ限定される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 無指定 無指定 無指定 建築基準法22条区域 立地適正化計画(居住誘導区域外)、硯上山万石浦県立自然公園(普通地域)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	330.00㎡ 南東側間口約18m・奥行約16m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○南東側幅員約6m、町道、舗装有、約0～1m高く接面 ○南西側幅員約6m、町道、舗装有、約0～0.8m高く接面	
土地の利用状況	物件1の敷地として利用されている。占有権原等については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコスト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。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
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>目的外土地の南西端部付近にスチール製物置(動産)が2基存する。</li> <li>下水道は集合処理浄化槽を利用している。</li> <li>女川町洪水ハザードマップによると、目的外土地は浸水想定区域外にある。</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

目的外土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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 ア×イ×ウ×エ
目的外 土地	3,520円/㎡	1.02	330.00㎡	1.00	1,185,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 石巻(県)-18

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  
4,100円/㎡      ×      99.5 /100      ×      100/ 100      ×      100/ 116      ≒      3,520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 : なし

◇ 地域格差 : 街路 +1、交通接近 ±0、環境 +15、行政 ±0

イ 個別格差 : 角地+2

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のうえ、減価の必要はないと判断した。

#### (2) 建物価格

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
1	160,000円/㎡	155.40㎡	0.70	17,405,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 9年、経済的残存耐用年数 21年、観察減価率 0%、  
残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 :  $0.70 = \{ 0 + ( 1 - 0 ) \times ( 21年 / 30年 ) \} \times ( 1 - 0.0 )$

## 2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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、以下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
目的外 土地	1,185,000円	1.00	0.05	使用借権	59,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記目的外土地の100%の範囲と判断した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

### (2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番 号	基礎となる価格 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 修 正 エ	競売市場 修 正 修 正 オ	評 価 額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	17,405,000円	+ 59,000円	1.00	0.25	0.60	2,620,000円

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：目的物件は有効需要が極めて乏しい地域に存すること(0.50)、土地建物一体として構成される不動産の建物部分であること(0.50)から、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した(0.50×0.50=0.25)。

エ 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

基準地：石巻(県)-18  
所在：石巻市雄勝町大須字船隠14番3  
価格：4,100 円/㎡  
位置：JR石巻線「鹿又」駅 34.0km  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：432㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：南東8m県道  
用途指定等：都市計画区域外  
地域の概要：農漁家住宅が多く、店舗等も見られる地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

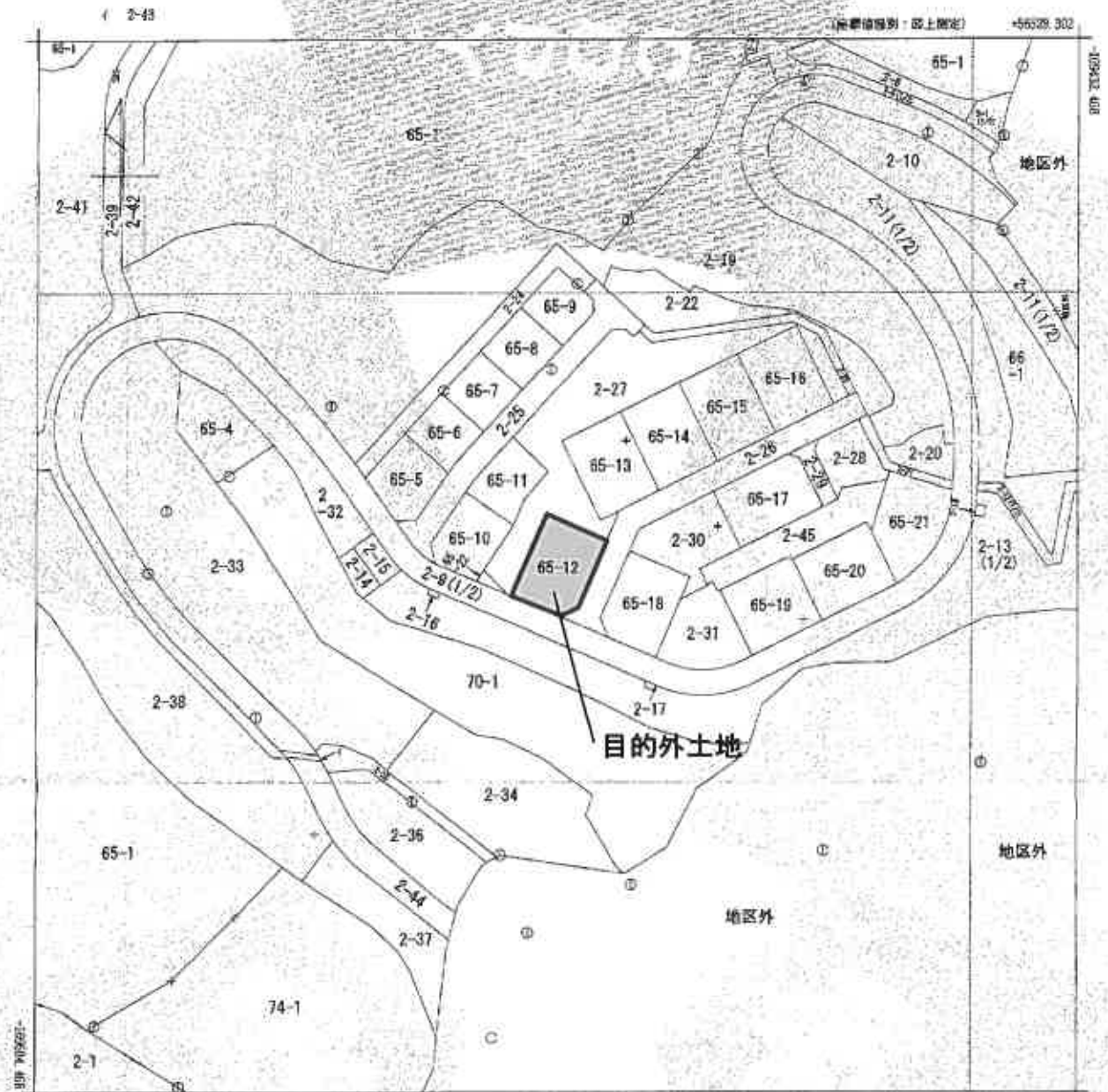
以上

物件目録

- 1 所在 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜65番地12  
家屋番号 65番12  
種類 居宅  
構造 木造かわらぶき2階建  
床面積 1階86.12平方メートル  
2階57.13平方メートル



公 図  
(A3→A4 縮小)



56279.502 (所標値概測・地上測定)  
 (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(tsubokutai/beiyouki/2011.par)による修正がされています。

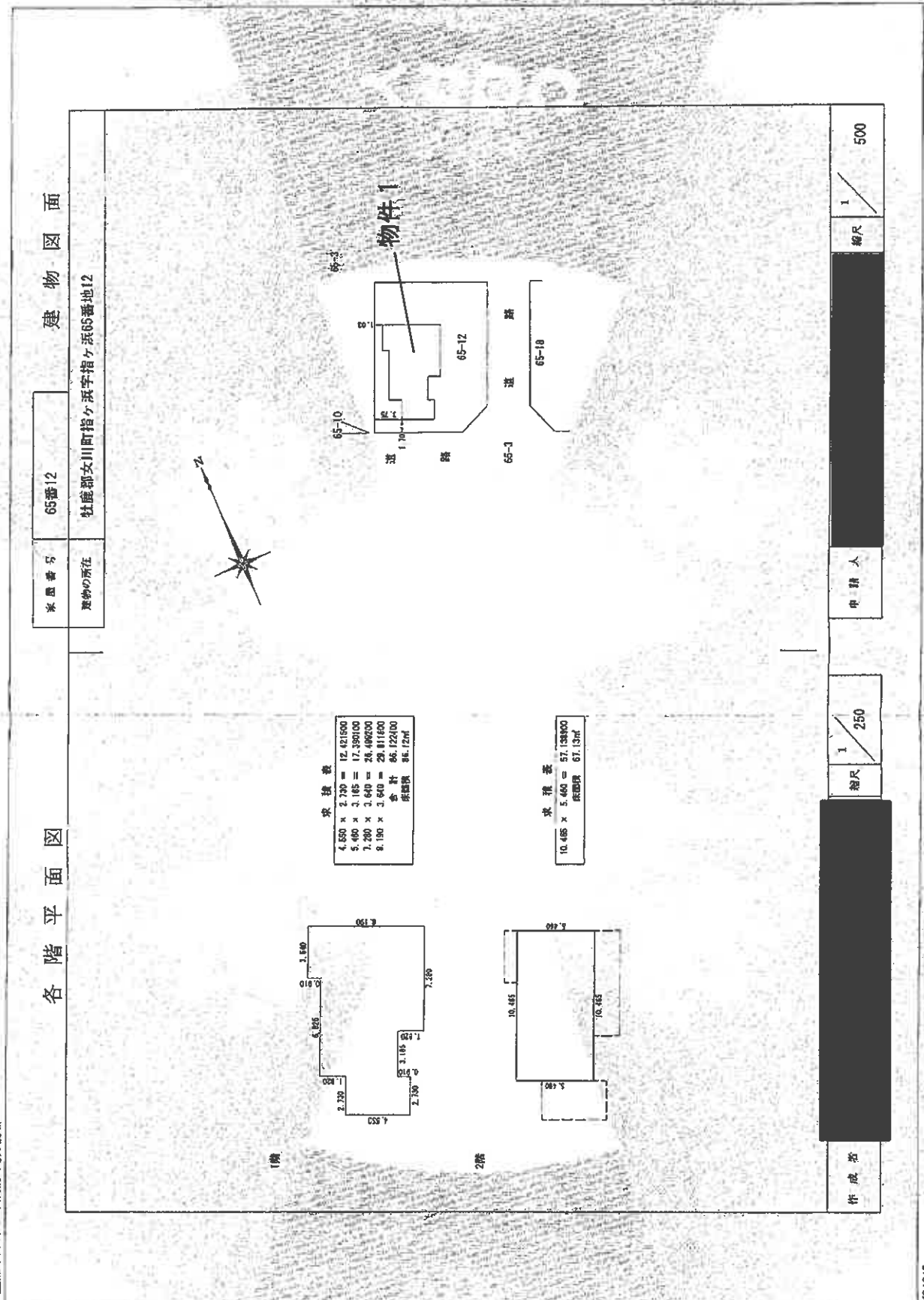


部 分	所 在	社 鹿 郡 女 川 町 指 ヶ 浜 字 指 ヶ 浜				地 番	65番12
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地 図 (法 第 3 4 条 第 1 項)
作 成 年 月 日	昭 和 58 年 1 月	備 付 年 月 日 (原 図)	昭 和 59 年 11 月 1 日		補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した留面である。  
 (仙台法務局石巻支局管轄)  
 令和7年7月10日  
 東京法務局品川出張所



# 建物図面 (A3→A4縮小)



## 建物図面

水廻り番号 65番12  
 建築物の所在 社団法人川町指ヶ浜65番地12

## 各階平面図

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250  
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

登記年月日 平成28年8月10日

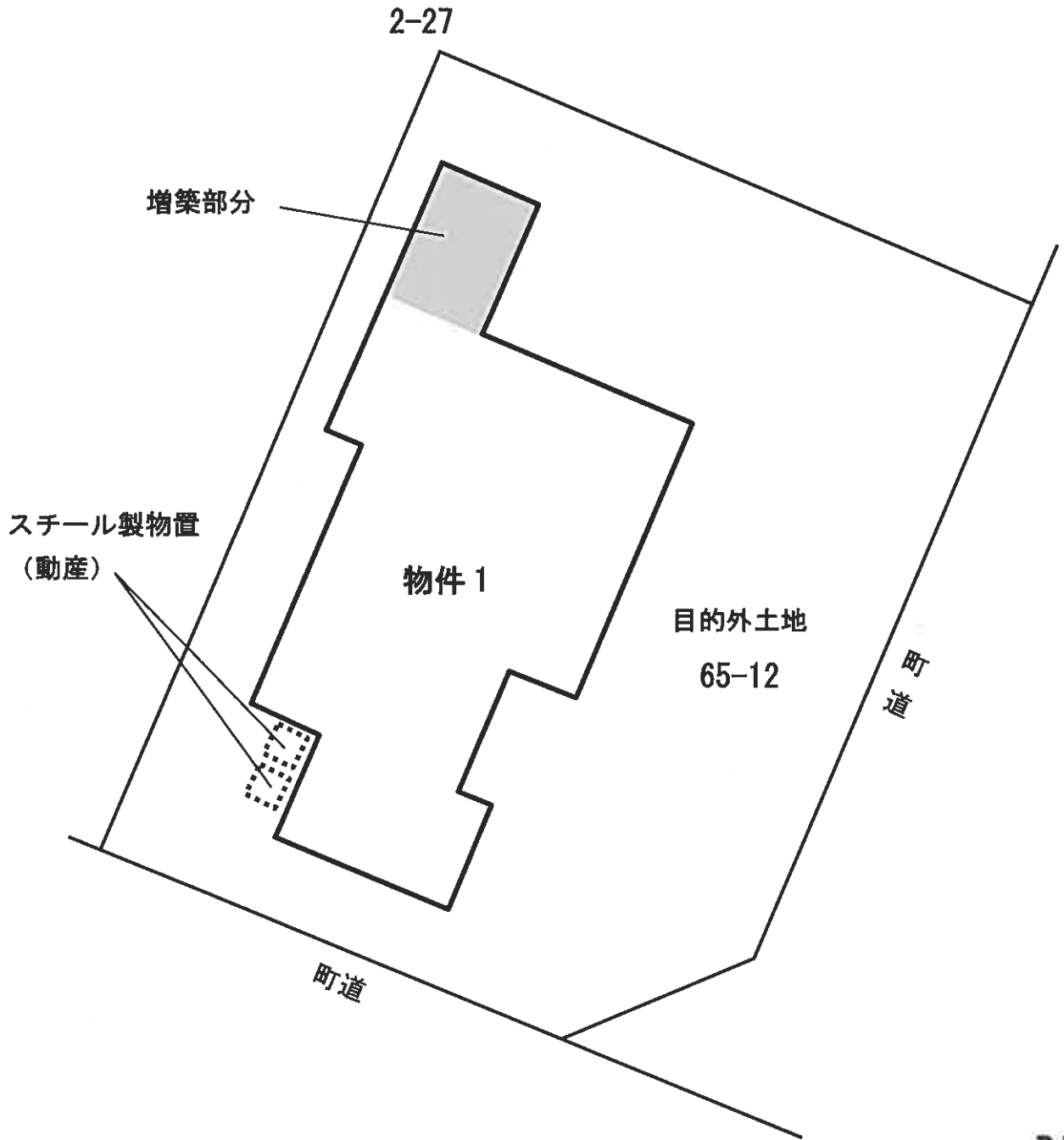
これは図面に記載されている内容を証明する書面である。  
 (仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年7月10日 東法務局高田川出張所

登記官 [Redacted]

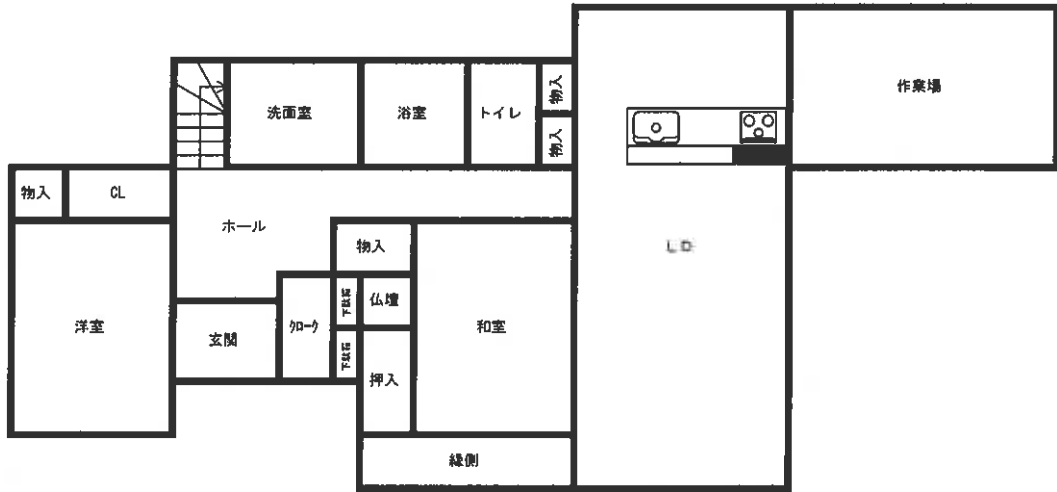
地図整理番号: K84645

# 土地建物位置関係図

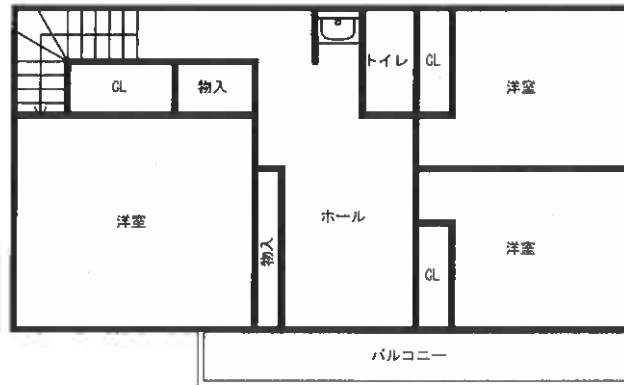


# 間取図

1階



2階



令和 7 年 (ケ) 第 152 号  
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 11 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

有川 卓也

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(土地)	金 168,000円

- 1 物件1の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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	
番号	特記事項		
1	物件1の土地の上に目的外建物が存する。		

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」駅の北東方・道路距離約10.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、指ヶ浜漁港の北西側背後、防災集団移転促進事業に係る移転先地として高台に造成された指ヶ浜団地に存し、団地内には一般住宅、災害公営住宅が建ち並んでいる。 街路としては約6mの町道が標準で、女川町中心部へと繋がる国道398号に接続している。 最寄駅からは遠隔に位置し、近隣に生活利便施設も見当たらない。地域外からの需要は殆ど見られず、需要者の中心は地縁性を持つ近隣住民にほぼ限定される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 無指定 無指定 無指定 建築基準法22条区域 立地適正化計画(居住誘導区域外)、特定盛土等規制区域、硯上山万石浦県立自然公園(普通地域)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	330.00㎡ 南東側間口約18m・奥行約16m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○南東側幅員約6m、町道、舗装有、約0～1m高く接面 ○南西側幅員約6m、町道、舗装有、約0～0.8m高く接面	
土地の利用状況	目的外建物の敷地として利用されている。占有権原等については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
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>目的土地の南西端部付近にスチール製物置(動産)が2基存する。</li> <li>下水道は集合処理浄化槽を利用している。</li> <li>女川町洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。</li> </ul>	

○ 目的外建物の概要

主用途	構造	床面積(現況)	建築年月日	所有者
居宅	木造かわらぶき2階建	1階:約98.27㎡ 2階:57.13㎡	平成28年7月21日	土地所有者の子

## 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以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	3,500円/㎡	1.02	330.00㎡	1.00	1,178,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 石巻(県)-18

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  
4,100円/㎡      ×      99.1 /100      ×      100/ 100      ×      100/ 116      =      3,500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 : なし

◇ 地域格差 : 街路 +1、交通接近 ±0、環境 +15、行政 ±0

イ 個別格差 : 角地+2

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のうえ、減価の必要はないと判断した。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、以下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	1,178,000円	1.00	0.05      使用借権	59,000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 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額

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	1,178,000円	— 59,000円	/	0.25	0.60	168,000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：目的物件は有効需要が極めて乏しい地域に存すること(0.50)、土地建物一体として構成される不動産の土地部分であること(0.50)から、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した(0.50×0.50=0.25)。

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

基準地：石巻(県)-18  
所在：石巻市雄勝町大須字船隠14番3  
価格：4,100 円/㎡  
位置：JR石巻線「鹿又」駅 34.0km  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：432㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：南東8m県道  
用途指定等：都市計画区域外  
地域の概要：農漁家住宅が多く、店舗等も見られる地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 土地建物位置関係図

以上

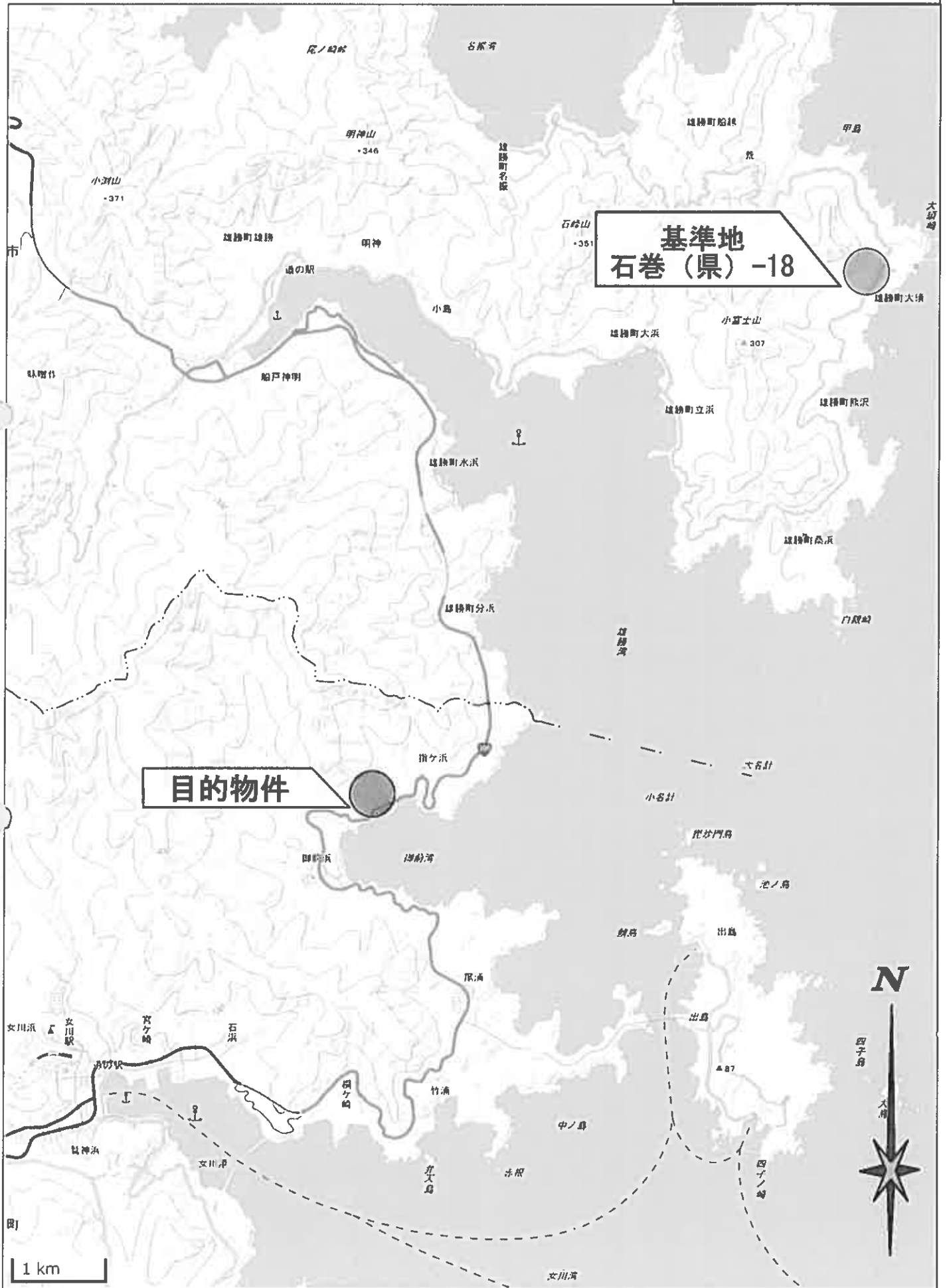
物 件 目 録

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 牡鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜 |
|   | 地 番 | 65番12         |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 330.00平方メートル  |

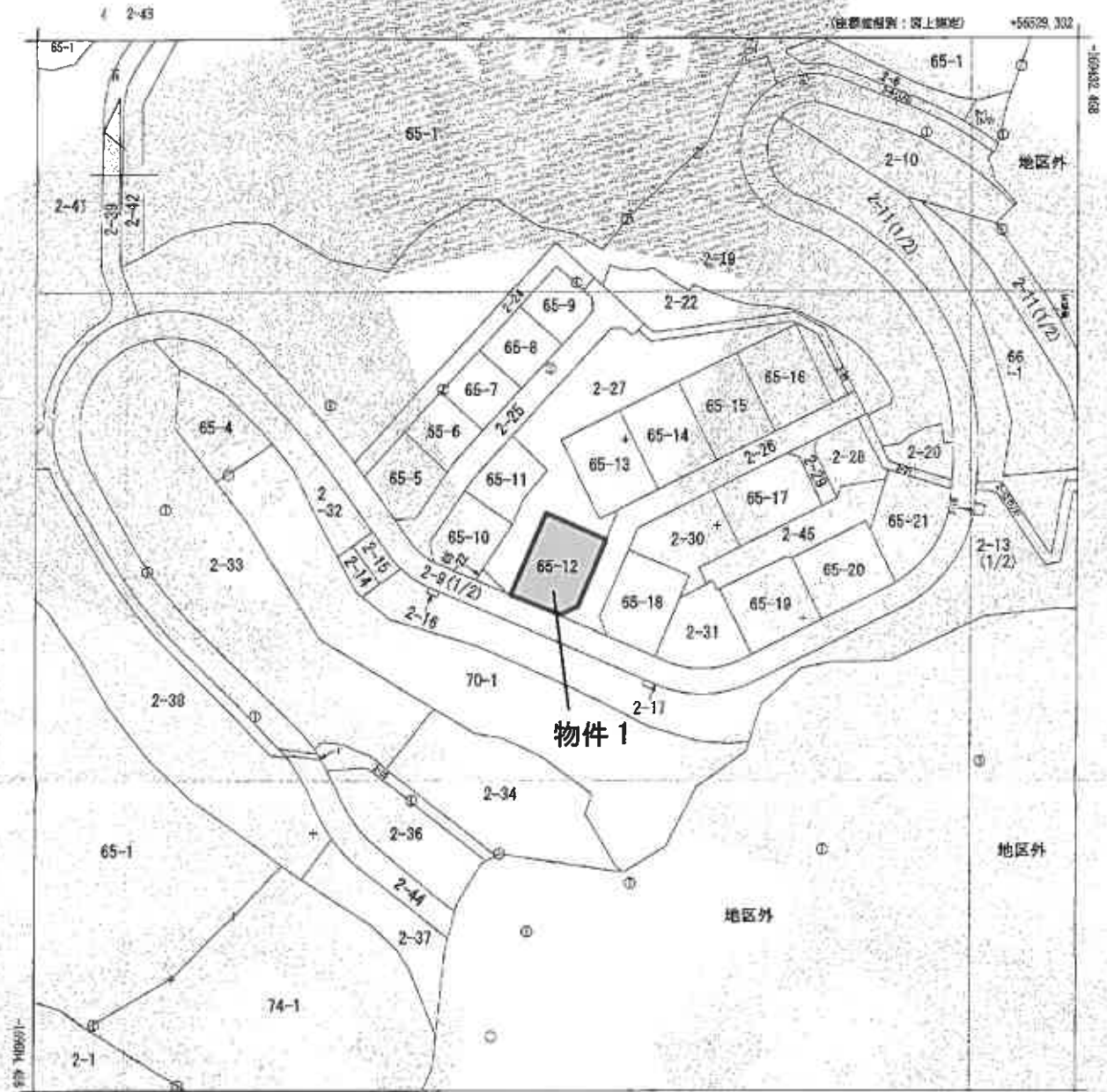
# 位置図

基準地  
石巻（県）-18

目的物件



公 図  
(A3→A4 縮小)



456279.300 (西経線標高：地上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した地形標高データ(tchdata/taibeiyosaki2011.par)による修正がされています。



請求 区分	所在 杜鹿郡女川町指ヶ浜字指ヶ浜				地番	65番12			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙二	測量系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第3-4条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	昭和58年1月			補記 年月日 (意図)	昭和59年11月1日		補記 事項		

これは地区に記録されている内容を証明した書画である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年7月10日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：N84644

登記官

# 土地建物位置関係図

