

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 6月17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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月31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 6月17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 | 石巻市鹿又字大巻下 |
| | 地 番 | 47番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字大巻下47番地1 |
| | 家屋 番号 | 47番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.07平方メートル
2階53.97平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月31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, 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】

本件所有者及び株式会社MKコーポレーションが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 石巻市鹿又字大巻下 |
| | 地 番 | 47番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字大巻下47番地1 |
| | 家屋 番号 | 47番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.07平方メートル
2階53.97平方メートル |



令和7年(ケ)第147号
令和7年11月10日受理
令和7年12月22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 石巻市鹿又字大巻下
地 番 47番1
地 目 宅地
地 積 272.45平方メートル

所有者A

2 所 在 石巻市鹿又字大巻下47番地1
家屋 番号 47番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階64.07平方メートル
2階53.97平方メートル

所有者B



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 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 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	5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(B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社MKコーポレーション) 上記の者が本建物を、建物所有者は住居として、その他の者は事務所として、使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	5枚目「その他の事項」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

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 type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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) <input checked="" type="checkbox"/> C(所有者の配偶者、占有者の母))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11月19日頃
最初の契約日	平成28年11月19日頃
契約等期間	平成28年11月19日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 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	
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」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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社MKコーポレーション
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" 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) <input checked="" type="checkbox"/> C(所有者の母、占有者の取締役)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	令和 元年 7月 8日
最初の契約日	令和 元年 7月 8日頃
契約等期間	令和 元年 7月 8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
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 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	
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」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

北西側で桃生郡河南町（現石巻市）所有の47番2の公衆用道路と接面している。この道路は市道（本町大巻道路）で、建築基準法42条1項1号道路である。

物件1の外構が物件1所有者が所有する330番の土地及び前述の47番2の土地にはみ出ていると思われる。

■ 物件2について

11枚目「土地建物位置関係図」記載の場所にスチール製物置（動産）が存在する。

台所勝手口のドアのガラスに亀裂が生じている。

屋根の上に所有者の設置した太陽光発電装置のパネルが存在する。

(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>■ C (Aの配偶者、Bの母、 物件2占有者株式会社MK Kコーポレーション取締役)</p>	<p>私は、物件1の所有者であるAの配偶者で、物件2所有者Bの母です。また、物件2を占有している株式会社MKコーポレーションの取締役でもあります。本日の現況調査には、Aと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>A所有の物件1の土地にB所有の物件2が建っていますが、AとBは親子の関係にあり、賃料や利用に関する取り決め等はしていません。</p> <p>物件2は、勝手口のドアのガラスにひびが入り、損傷しています。これ以外には大きな汚れや損傷はないと思います。</p> <p>スチール製物置は令和2年か3年にBが設置しています。太陽光発電装置のパネルは、平成28年11月に物件2を建てた際に、やはりBが設置しています。</p> <p>物件2は、Bが住居として利用している他に、Bが代表者を務める株式会社MKコーポレーションの本店所在地にもなっています。同社はここを事務所として業務を行っており、私は別所に住んでいるのですが、ここに来て同社の取締役の業務を行っています。同社の帳簿類もここに備え付けています。特定の部屋を事務所として使用しているわけではなく、居住部分と事務所部分とが混在しています。Bが代表者の会社なので、賃料は支払っていませんし、利用についての取り決めもありません。</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

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11日(火) 11:20-11:30	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年11月19日(水) 13:20-13:40	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20日(木) 12:30-12:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月20日(木) 15:40-16:00	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、地積測量図受領
R7年12月11日(木) 14:30-15:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者らの親族Cより占有状況等聴取、評価人帯同
R7年12月12日(金) 13:00-13:15	仙台法務局	物件2占有者株式会社MKコーポレーションの履歴事項証明書受領
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月11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>		

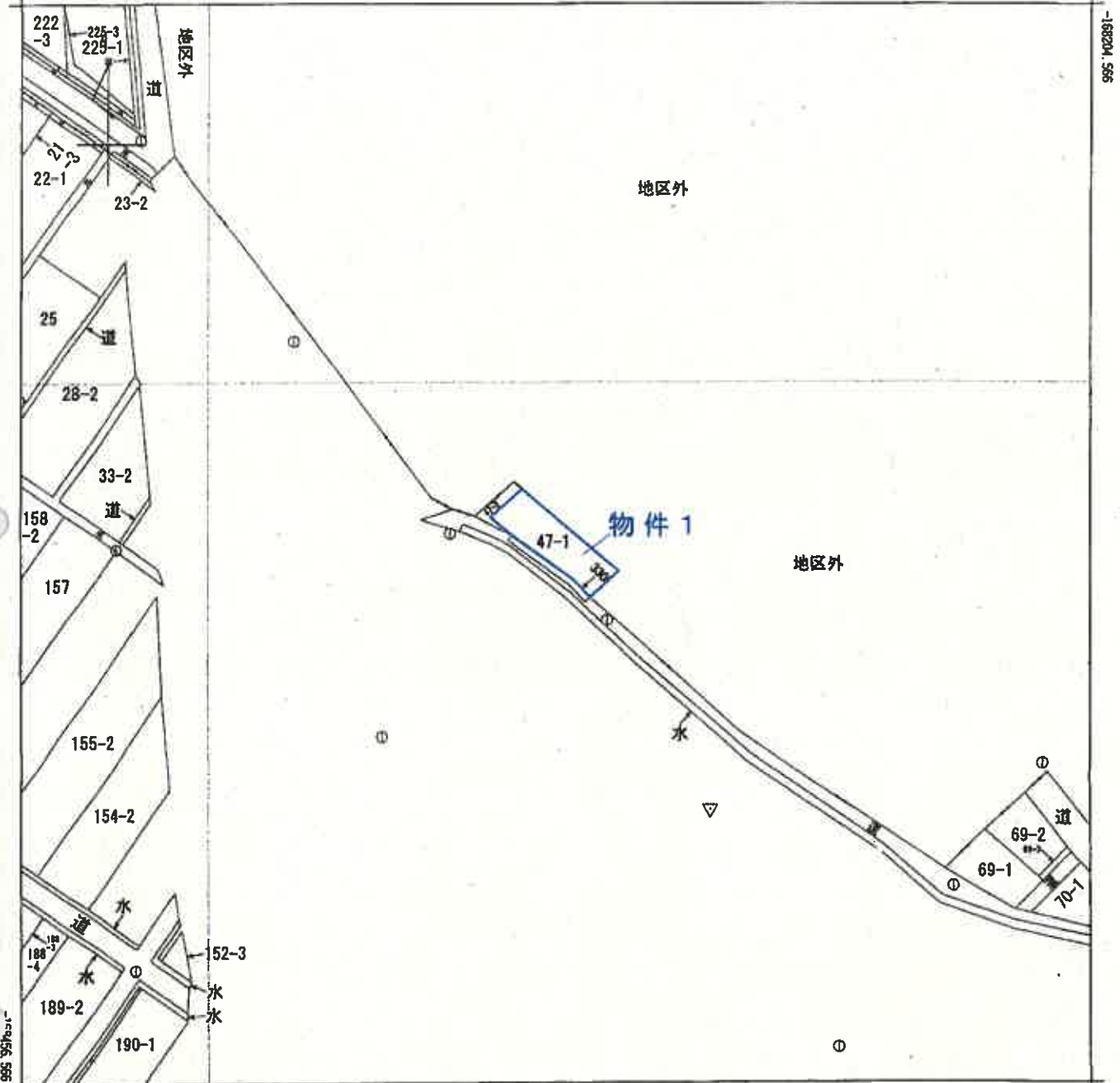
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

1 222-2 225-2 21-2 22-2 27 190-2

(座標値種別：図上測定)

+40309.953



-188201.953

+40059.953 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の照会を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyuuki2011.par)による修正がされています。



A 鹿又字大巻下

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市鹿又字大巻下			地番	47番1				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年			備付年月日(原図)	昭和51年3月15日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録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9月22日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M09596

登記官

(1/1)

(8枚目)



登記年月日：昭和51年5月17日

昭和7年11月20日

仙台法務局

(9枚目)

登記官

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。
(仙台法務局登記支局管轄)

140991

新・後 47-1 47-2

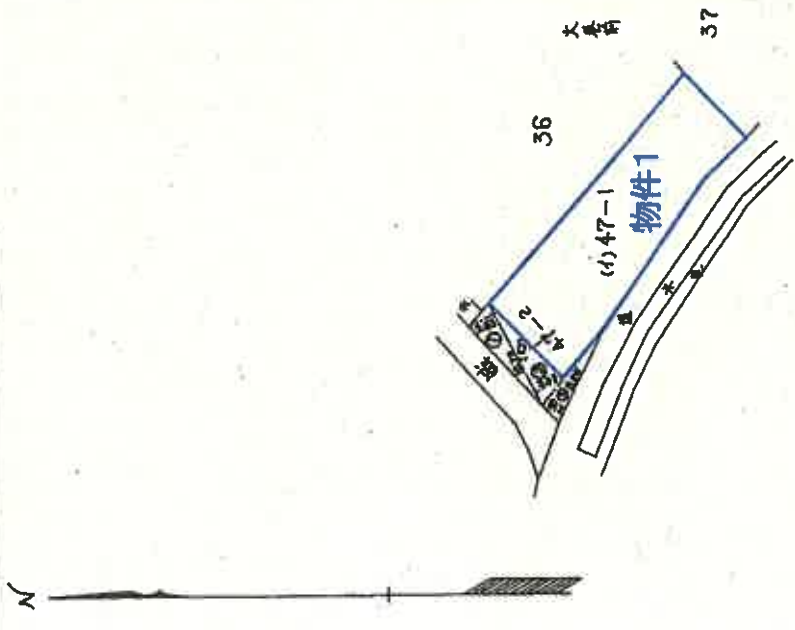
地番 (1) 47-1 (ロ) 47-2
土地の所在 宮城県桃生郡河南町鹿又字大巻下

測量図

製作年月日
昭和50年10月12日

作製者
桃生郡河南町役場総務課

申請人



表積

①	10.79 ^m × 2.65 ^m	≒ 28.5935 ^{m²}
②	10.79 ^m × 3.03 ^m	≒ 32.6937 ^{m²}
③	9.96 ^m × 2.19 ^m	≒ 21.8124 ^{m²}
	計	≒ 83.0996 ^{m²}
2	除積	≒ 41.5498 ^{m²}
	地積	≒ 41 ^{m²}

47-1 272m²

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

55/5-17

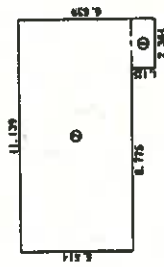
登記年月日：平成28年12月22日

建築物図面

家屋番号	47番1
建物の所在	石巻市鹿又字大巻下47番地1

各階平面図

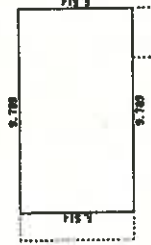
1階



求積表

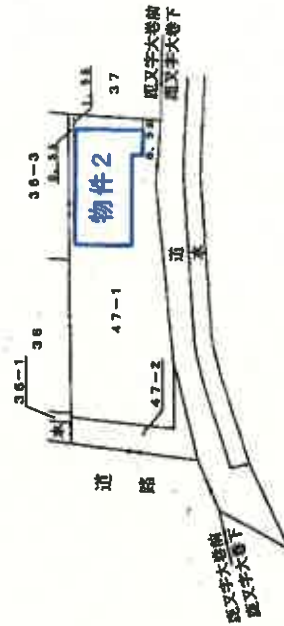
①	2.364×1.125	=	2.658600
②	11.139×5.514	=	61.420446
合計			64.079046
床面積			64.07 m ²

2階



求積表

	9.789×5.514	=	53.976546
合計			53.976546
床面積			53.97 m ²



A4判に縮小

製作者

12月5日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

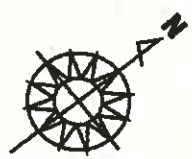
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (仙台法務局石巻支局存続)
 令和7年9月22日 東京法務局台東出張所

登記号

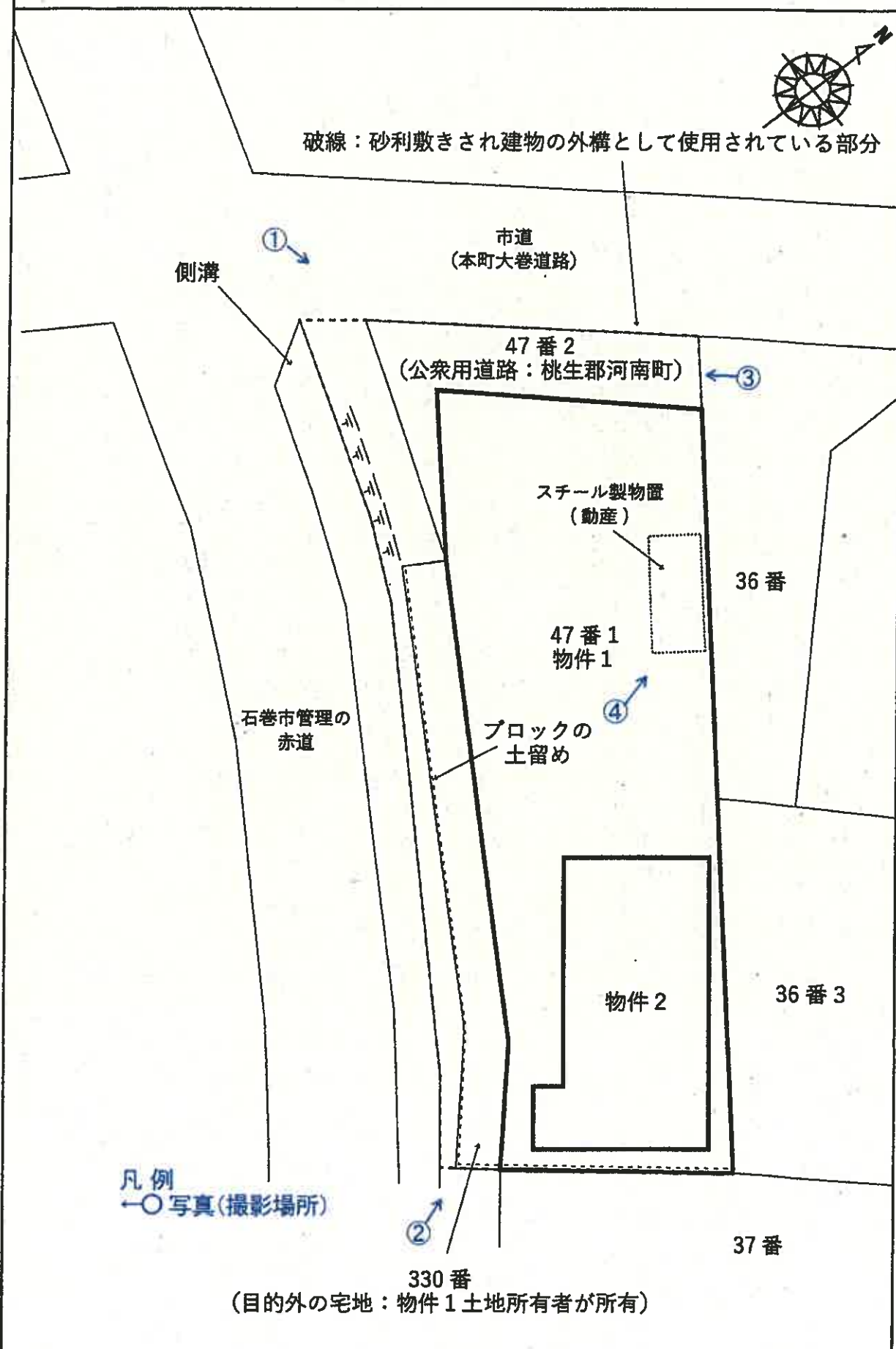
(10枚目)

地図整理番号：M06595

土地建物位置関係図



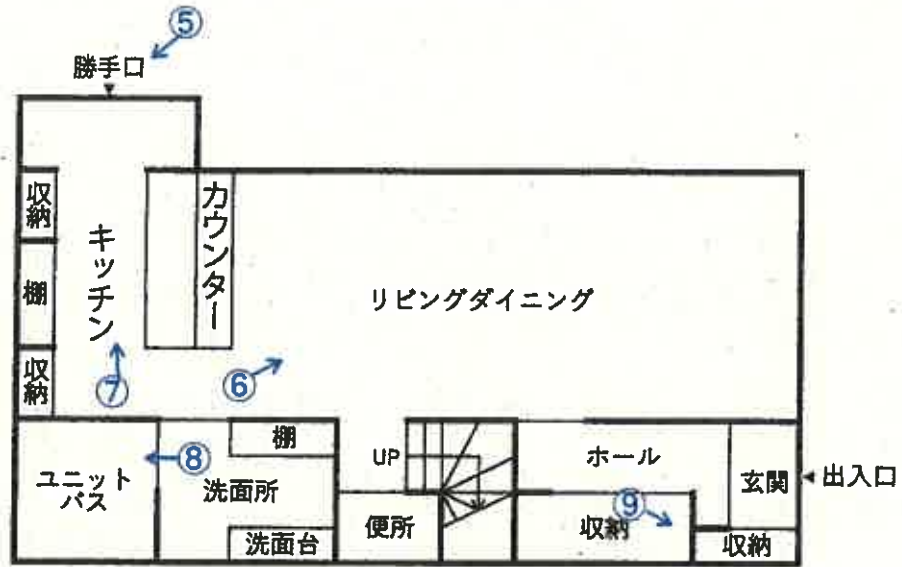
破線：砂利敷きされ建物の外構として使用されている部分



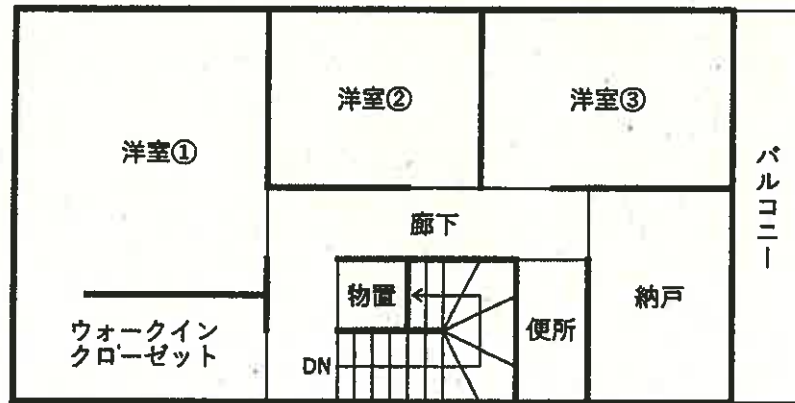
凡例
←○ 写真(撮影場所)

建 物 間 取 図

物件2



凡例
←○写真(撮影場所)



写真① 物件2 太陽光発電パネル



物件1 47番2の土地

写真② 土留め



330番の土地 物件1

写真③



物件1

47番2の土地

写真④

スチール製物置(動産)



写真⑤

勝手ロドアのガラスの損傷



写真⑥ 以下、物件2の内部の状況



写真⑦



写真⑧



写真⑨

占有者会社の帳簿類



令和7年 (ケ) 第 147 号
令和7年 12月 11日 現地調査
令和7年 12月 22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
猿 渡 俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,923,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,992,000 円
物件2 (建物)	金 11,931,000 円

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。

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。

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

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。

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。

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。

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	別紙物件目録のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録のとおり	
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	J R石巻線「鹿又」駅の南東方・道路距離約1,200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、石巻市の郊外に形成された、一般住宅、農家集落等が散在する住宅地域に所在する。街路条件は、北西側で幅員約5.8m(有効幅員)の舗装市道に接道する。交通接近条件は、最寄駅であるJ R石巻線「鹿又」駅まで道路距離約1,200mと徒歩圏にあるが、周辺の居住環境等を考慮すると、車による移動が一般的な地域である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建ぺい率	指定 — %
	容積率	指定 — %
	防火規制	なし
	その他の規制	ハザードマップ(洪水・内水): 想定浸水深さ3.0~5.0m 津波によって想定される浸水深: 0.5m ~ 3.0m
画地条件	地積	272.45㎡(登記簿数量)
	間口・奥行	間口約10m・奥行約29m
	形状	ほぼ長方形
	地勢	平坦
	街路接面状況	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	北西側: 有効幅員約5.8m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法建築基準法上該当なし 南西側: 有効幅員約3.0m、石巻市管理の赤道、舗装無、約0.5m低い 建築基準法建築基準法上該当なし	
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 下水道 あり ガス配管 なし	
	(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、通常のコスト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。	
埋蔵文化財の有	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	・ 目的外である公衆用道路(47番2: 登記簿上、桃生郡河南町が所有)と目的外である宅地(330番: 物件1所有者が所有)が、目的物件1と一体となって目的物件2建物の外構として使用されている可能性がある。 ・ 物件1土地と南西側道路との高低差及び道路端に存する側溝により、直接出入りすることはできない。	

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件2 主である建物 家屋番号 47番1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿)	平成28年11月19日 新築
	経過年数	約9年
構造	経済的残存耐用年数 約21年	
仕 様	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	フローリング
	設備	電気・給水・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	64.07 m ²
	2階	53.97 m ²
	(延)	118.04 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね標準的だが、勝手口の扉(ガラス部分)が破損している。	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・スチール製物置(動産)が存する。 ・建物屋根上に太陽光発電設備が設置されている。当該設備は物件購入時から設置されていたとのことである。 ・勝手口の扉(ガラス部分)が破損している。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,700	1.01	272.45	1.00	3,495,000

ア 標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査 石巻（県）-19

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 210.0 = 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし。

◇地域格差：街路 ±0%、交通接近 +5%、環境 +100%、行政的 ±0%
 相乗積 210% (1.00×1.05×2.00×1.00)

イ 個別格差：以下のとおり

準角地 … +1%

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

(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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	242,000	118.04	0.69	19,710,000

ウ 現価率

物件2主である建物 : $0.69 = \{ \text{残価率}0\% + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数}21\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.01)$

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)	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 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	3,495,000	1.00	0.05	使用借権	175,000

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：土地利用権等を使用借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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	持分	市場 性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,495,000	-175,000	-	-	1.00	0.60	1,992,000
2	19,710,000	+175,000	1.00	-	1.00	0.60	11,931,000
一括価格（合計）							13,923,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 競売市場修正：「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地 : 石巻(県) -19
所 在 : 宮城県石巻市鹿又字用水向118番17
価 格 : 26,800円/㎡
位 置 : 鹿又、480m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 293㎡
供給処理施設 : ー・水道・下水
接 面 街 路 : 北東・4.0m・道路
用 途 指 定 等 : 都市計画区域の定めのない区域
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図(国土地理院地図)
公図(地図に準ずる図面)写
地積測量図写
建物図面・各階平面図
土地建物位置関係図
建物間取図

令和 7年 (ケ) 第 147号

物件目録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市鹿又字大巻下 |
| | 地 番 | 47番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字大巻下47番地1 |
| | 家屋 番号 | 47番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.07平方メートル
2階53.97平方メートル |

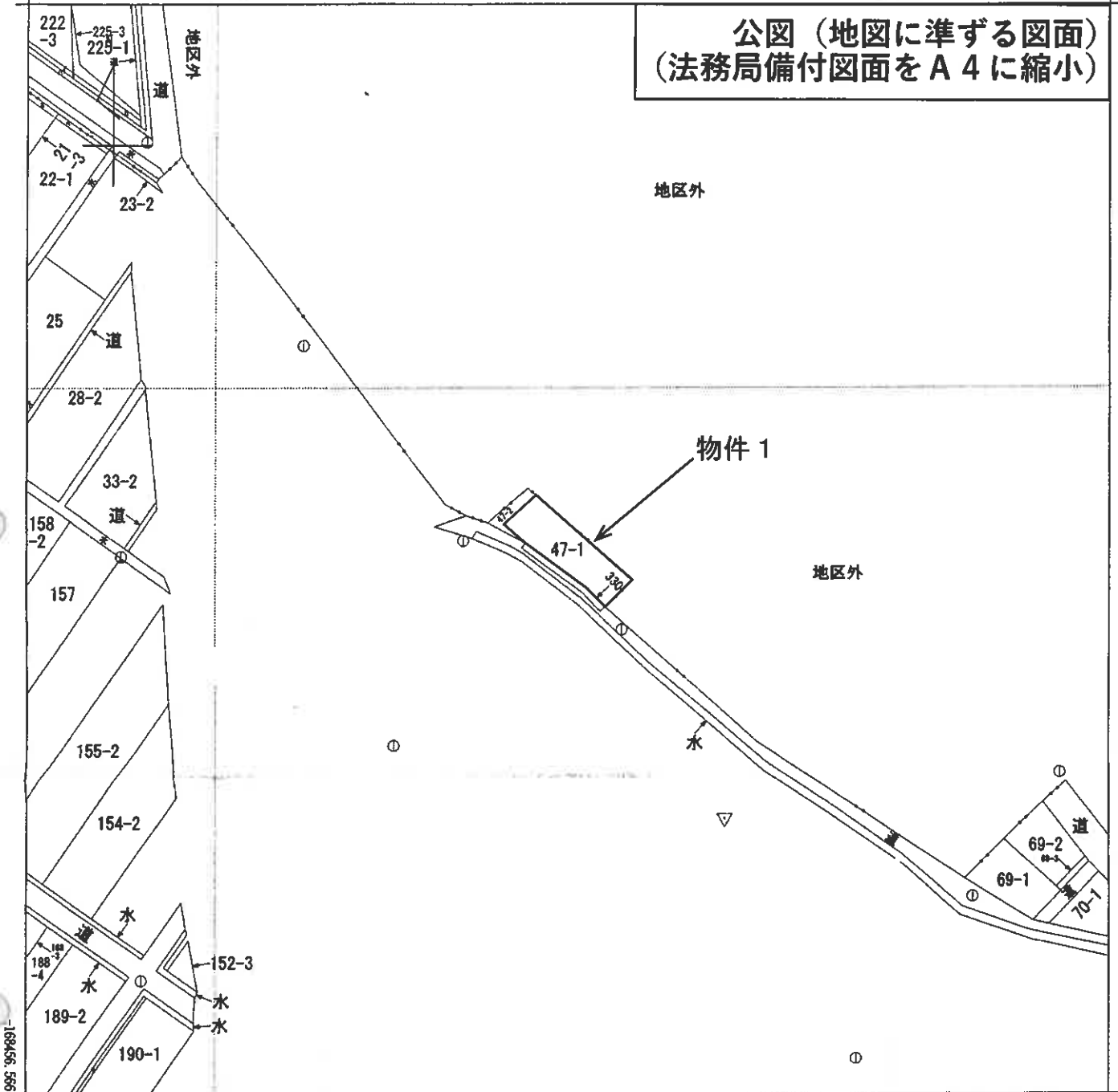


位置図 (国土地理院地図)



**公図（地図に準ずる図面）
 （法務局備付図面をA4に縮小）**

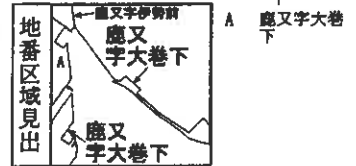
-168204.566



+40059.953 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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。



請求部	所在	石巻市鹿又字大巻下		地番	47番1				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年			備付年月日(原図)	昭和51年3月15日		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録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9月22日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M09596

登記官



140991

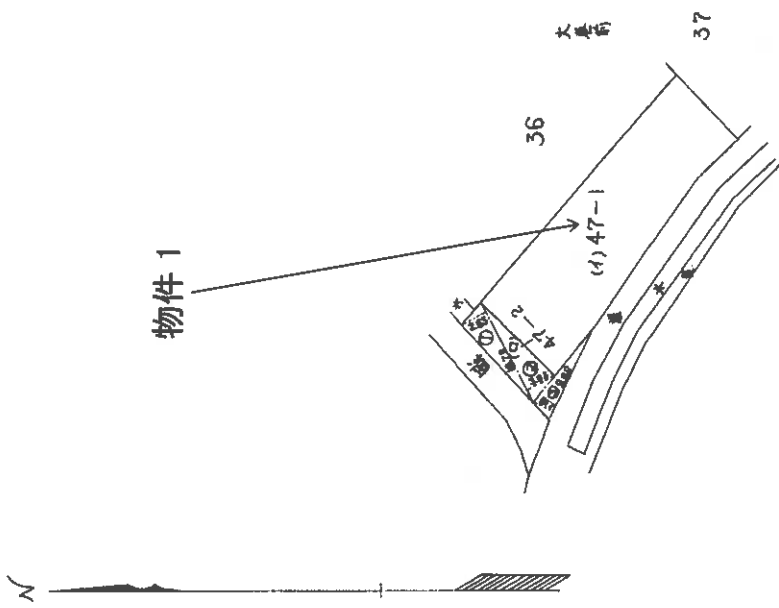
地積測量図

番 47 後・新 47-1
47-2

地 番 (イ)47-1 (ロ)47-2

土地の所在 宮城県北郷郡南町 鹿又字大巻下

作 製 年 月 日	作 製 者
昭 和 50 年 10 月 12 日	申 請 人



求積

①	10.79 m × 2.65 m	= 28.5935 m ²
②	10.78 m × 3.03 m	= 32.6937 m ²
③	8.96 m × 2.19 m	= 21.8124 m ²
	計	= 83.0996 m ²
	2 除 積	= 41.5498 m ²
	地 積	= 41 m ²

47-1 272 m²

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/500

(日測第9)

55/1.5.17

※法務局備付図面をA4に縮小

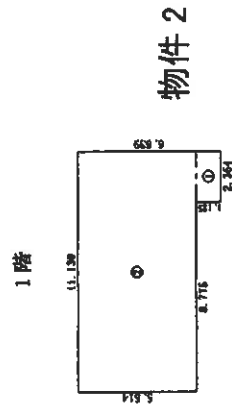
登記年月日：平成28年12月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (仙台法務局石巻支局管轄)
 令和7年9月22日 東京法務局台東出張所 登記官

建物図面

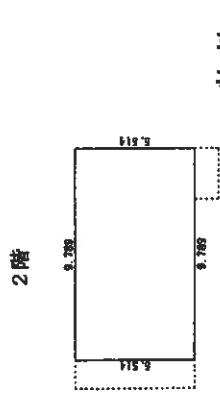
家屋番号	47番1
建物の所在	石巻市鹿又字大巻下47番地1

各階平面図



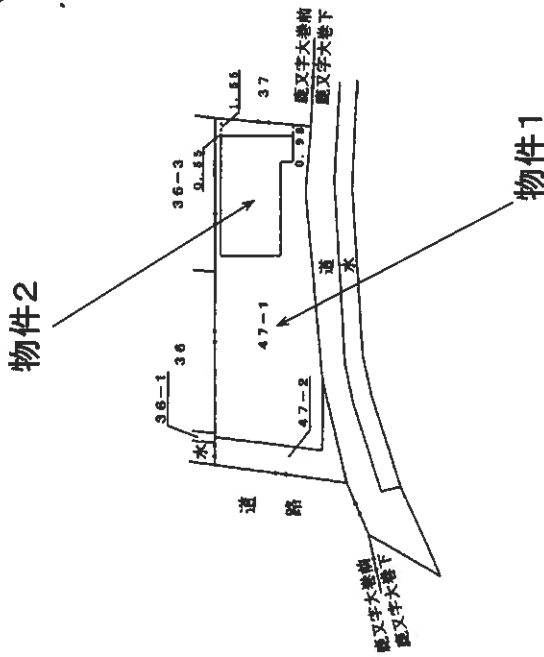
求積表

①	2.364×1.125	$= 2.659500$
②	11.139×5.514	$= 61.420446$
合計		64.079946
床面積		64.07 m ²



求積表

	9.789×5.514	$= 53.976546$
合計		53.976546
床面積		53.97 m ²



作製者

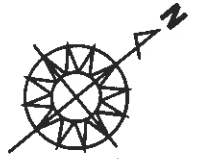
12月5日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



破線：砂利敷きされ建物の外構として使用されている部分

市道
(本町大巻道路)

側溝

47番2
(公衆用道路：桃生郡河南町)

スチール製物置
(動産)

36番

47番1
物件1

石巻市管理の
赤道

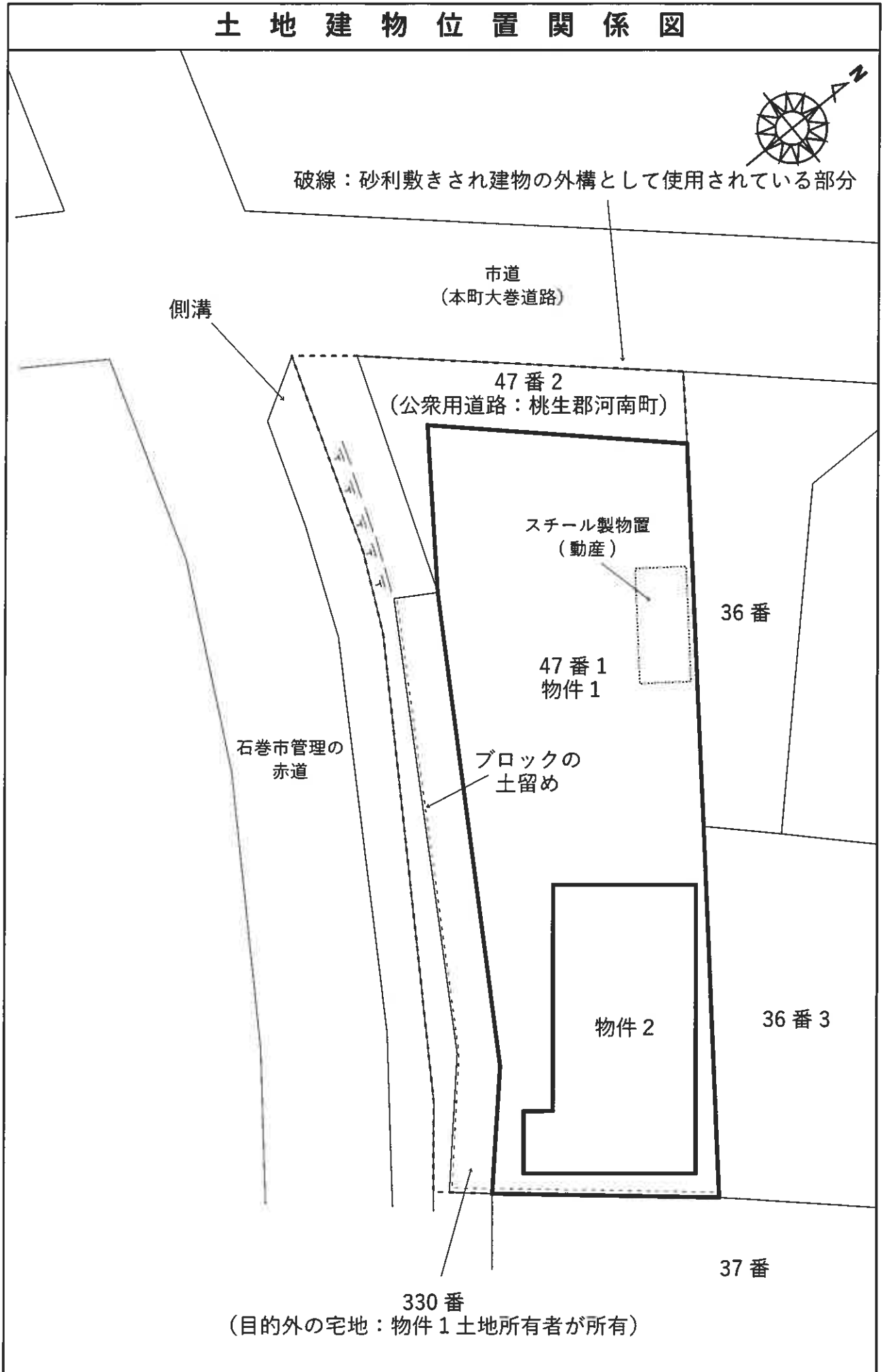
ブロックの
土留め

物件2

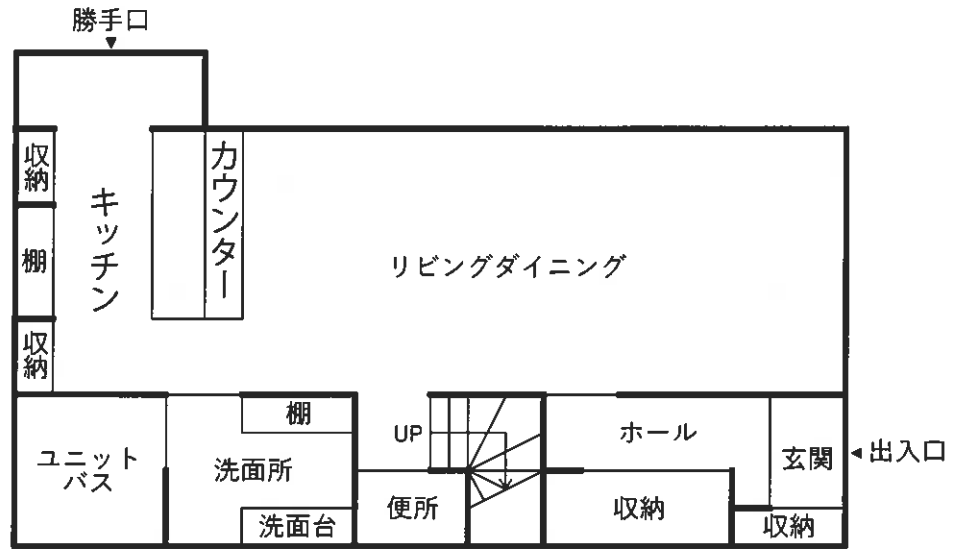
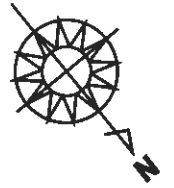
36番3

37番

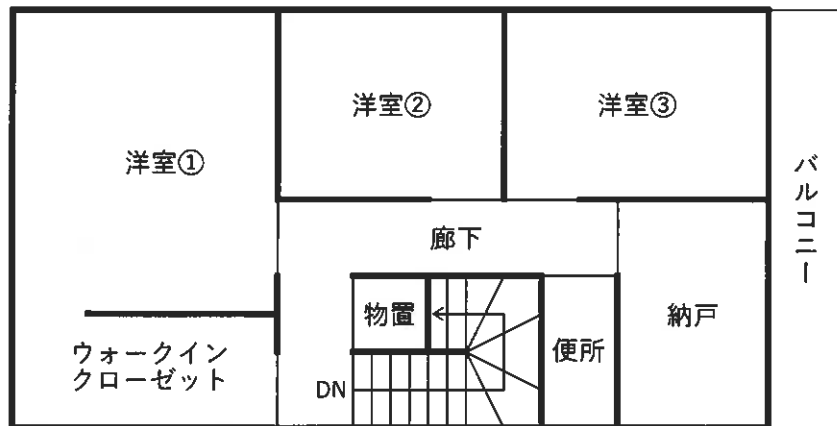
330番
(目的外の宅地：物件1土地所有者が所有)



建 物 間 取 図



1階



2階