

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 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 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,573,000 8,458,400	一括	2,114,600	59,121	25,338
1	1,154,000				
2	9,419,000				
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				



## 物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市塩富町二丁目  
地 番 17番1  
地 目 宅地  
地 積 294.86平方メートル
- 2 所 在 石巻市塩富町二丁目17番地1  
家屋 番号 17番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階59.62平方メートル  
2階52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約12.55平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横山 亮

---

### 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番15番7及び15番6)を通行のため利用している。

### 《 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 石巻市塩富町二丁目  
地 番 17番1  
地 目 宅地  
地 積 294.86平方メートル
- 2 所 在 石巻市塩富町二丁目17番地1  
家屋 番号 17番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階59.62平方メートル  
2階52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約12.55平方メートル



令和7年(ケ)第124号  
令和7年 9月11日受理  
令和7年10月16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   | 石巻市塩富町二丁目                      |
|   | 地 番   | 17番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 294.86平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市塩富町二丁目17番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 17番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階59.62平方メートル<br>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	石巻市塩富町二丁目4番4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 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	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 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">種類: 構造: 床面積:</td> <td style="vertical-align: middle;">} 4枚目「その他の事項」記載のとおり</td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:	} 4枚目「その他の事項」記載のとおり
{	種類: 構造: 床面積:	} 4枚目「その他の事項」記載のとおり				
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所在地	石巻市塩富町二丁目
地番	15番7
地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地積	111.41平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所有者	■建物所有者 ■その他の者 (D )
その他の事項	本物件所有者であるAが持分4分の3を有し、残りの4分の1をDが有する。
■関係人(■A(建物所有者) □ ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □
占有開始時期	令和 4年 6月27日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主 □土地所有者 □その他の者 ( )
	借主 □建物所有者 □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	□ない □ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	□ない □ある ( )
訴訟提起等	□ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 □係属中 □終局 ( )
その他	
執行官の意見	■上記のとおり □「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

物件1は東側にある15番7の土地(以下、「目的外土地」という)と一体となって物件2の敷地となっている。本物件が競落された後、目的外土地を利用するためには所有者らの同意が必要となる。

西側で、石巻市の管理する「道」(市道「塩富町二丁目2号線」)に接面しており、この道路は建築基準法42条1項1号道路である。しかし、この道路には歩道と車道の間には縁石があり、現状では自動車の出入りが困難な状況になっており、そのため通路となる南側部分の外構は整備されていない。

東側は目的外土地を介してC他が共有する15番6の公衆用道路(建築基準法42条2項道路)に接面しているが、この土地についてAは共有持分は有していないので、利用のためには15番6の所有者らに土地の利用についての同意を得る必要がある。

## ■ 物件2について

物件2に隣接して存在する未登記の建物が1棟存在するが、物件1と同一の所有者であること、物件1の常用に供されていること、法務局での登記の調査、石巻市作成の各種資料の記載、関係人の陳述及び現場の状況から物件1の未登記附属建物と認定した。

未登記附属建物の概況(床面積は概測)

1	種類	物置
	構造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	床面積	12.55㎡

(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 (本物件所有者配偶者)</p>	<p>私は、本物件所有者Aの配偶者です。本物件に子と住んでいます。Aは現在、別所に住んでいます。私ら以外に本物件を占有している者はありません。別棟になっている物置は、物件2を建てた際にAが設置したものです。</p> <p>15番7の土地(以下、「目的外土地」という)は主に駐車場として利用しています。物件1は西側で道路と接面していますが、道路に縁石ブロックがあり、車の出入りができないので使っておらず、実際は目的外土地を介して15番6の道路に出入りしています。権利関係についてはよく分からないので、Aに確認してもらいたいと思います。</p>
<p>■ A (本物件所有者 )</p>	<p>私は本物件の所有者ですが、現在は別所に住んでおり、本物件には妻と子が住んでいます。物件2内には私の動産も残っています。</p> <p>目的外土地は、物件2をCから購入した際に、目的外土地の持分4分の3についても贈与を受けました。その際、残りの持分のことは気にせず使っている、と言われて実際にそのようにしています。残りの共有持分権者Dのことについては全く分かりません。</p> <p>15番6の土地は道路ですが、私はこの土地の共有持分は有しておりません。Cは共有持分を有していますが、共有持分を私に移転するという話は出ていません。道路の通行についてCから特に何か言われたという記憶はありません。</p> <p>もし、本物件が競売で売却されたとき、目的外土地の利用を許すかどうかについては、現時点では何とも言えません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、電話による聴取)</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9月12日(金) 15:20-15:30	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年9月17日(水) 11:50-12:00	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9月19日(金) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年9月25日(木) 9:20-9:30	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年10月7日(火) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者の配偶者Bより占有状況等聴取、評価人帯同
R7年10月9日(木) 18:30-18:50	執行官室	所有者Aより占有状況等聴取(電話による聴取)
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 7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>		

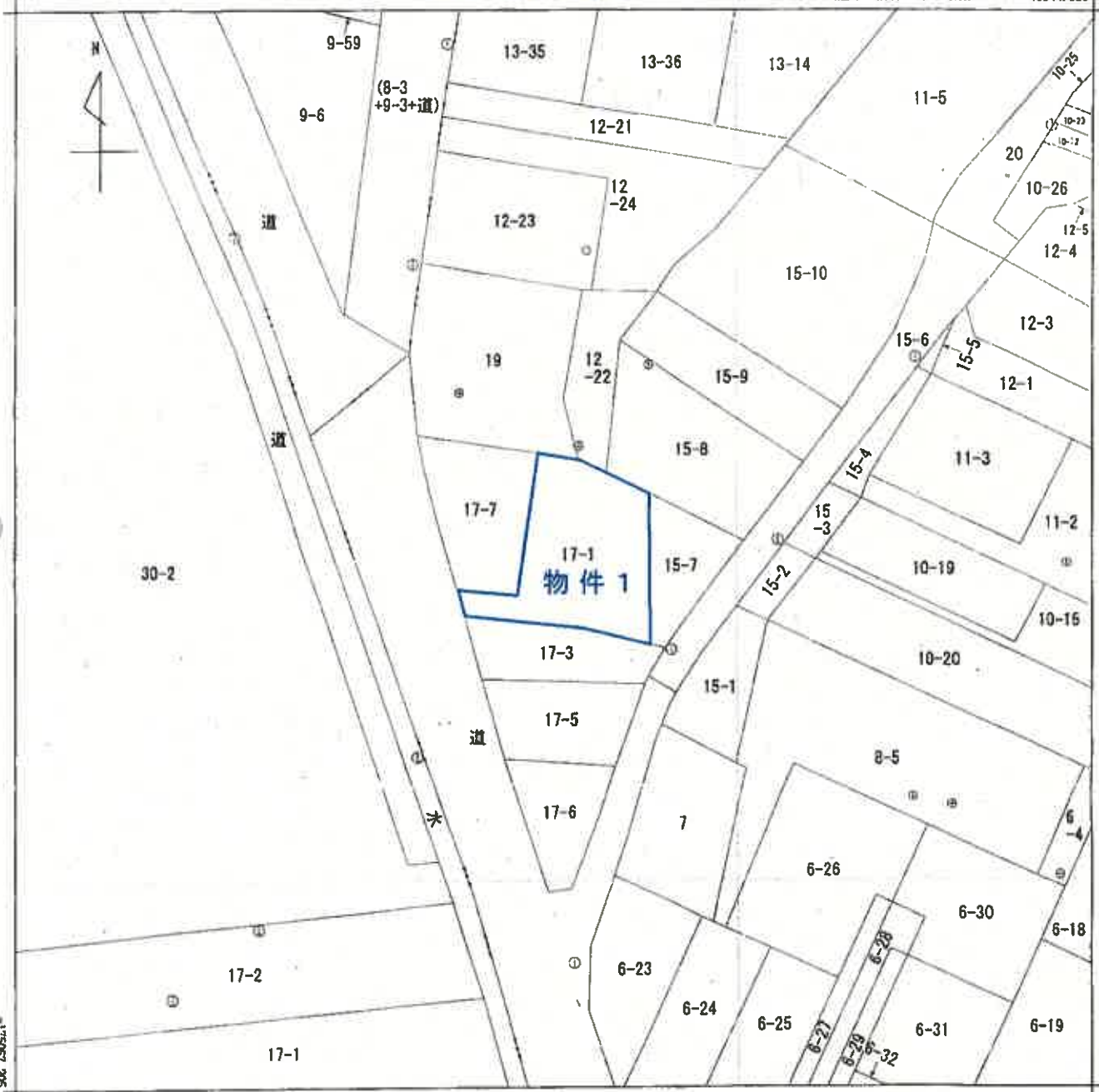
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公図写

(座標値種別：測量成果)

+46944.828

-174941.205



+46819.828 (座標値種別：測量成果)

(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	石巻市塩釜町二丁目			地番	17番1				
出尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年3月			備付年月日 (原図)	平成13年9月21日			抽記事項		

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28日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H46844-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和4年6月17日

地積測量図

地番 17番1、17番7

土地の所在 石巻市塩釜町二丁目

求積表

物件1

No.	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
1201	-174992.399	46880.606	-1286186.582650	16.81
1048	-174995.729	46885.981	-1409548.631328	4.91
1049	-174995.282	46888.638	-1414486.864406	3.53
1101	-174897.766	46893.544	-837364.310310	5.49
1102	-175013.404	46893.423	1350068.826486	17.83
1050	-175013.543	46885.830	3737689.224308	7.81
1011	-175011.854	46875.957	2562875.054378	13.65
1201	-175008.827	46871.186	-1057753.350388	3.24
1203	-175009.626	46878.111	-1648590.678920	6.97
合計			589.729138	
面積			294.8645680	㎡

No.	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
1008	-174990.699	46881.635	-2323879.138720	3.64
1202	-174992.999	46890.606	-2008219.855554	14.12
1203	-175009.626	46878.111	1648590.676820	16.61
1201	-175008.827	46871.186	1603080.855320	6.97
1071	-175000.888	46868.951	507617.578088	8.24
1070	-174998.508	46868.285	284372.575500	2.47
1069	-174994.485	46867.326	889140.892000	4.14
合計			363.760984	
面積			181.8802920	㎡

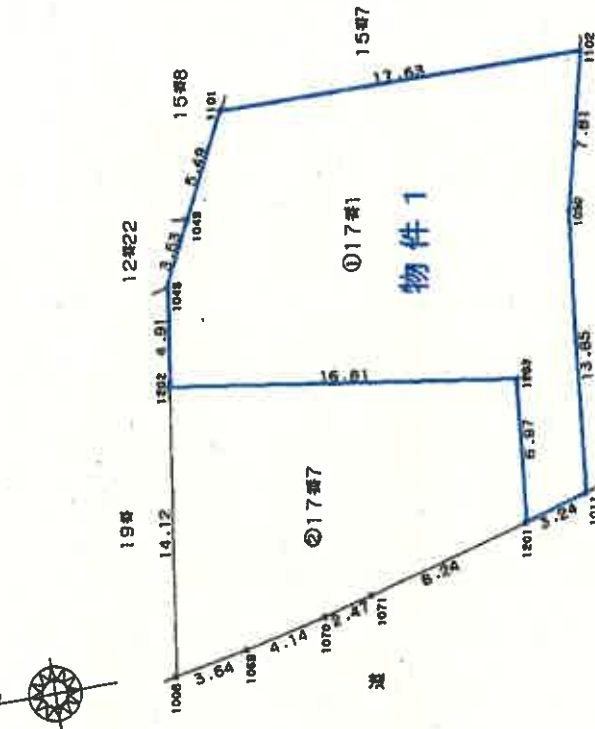
合計面積 476.7548610 ㎡

地番	面積
17番1	294.8645680 ㎡
17番7	181.8802920 ㎡

基準点一覧表

測点番号	GPS測点(スチライク方式)測点番号	測点名称	測点座標
R4C-1	-171979.468	53059.801	電子水準点
R4C-2	-174765.003	33146.749	電子水準点
R4C-3	-174967.734	46846.130	測点角点(東縁)
R4C-4	-175028.578	46866.619	測点角点(東縁)

測量年月日 令和4年 5月 2日 平面法内差検定 第10米



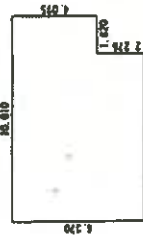
登録年月日：令和4年10月26日

各階平面図

建物図面

家屋番号	17番1
建物の所在	石巻市塩竈町二丁目17番地1

1階



床面積	
8,190 × 6,370	= 52.170000
4,095 × 1,620	= 7.452000
合計	59.622000
床面積	59.62㎡

2階



床面積	
8,190 × 6,370	= 52.170000
床面積	52.17㎡



A4判に縮小

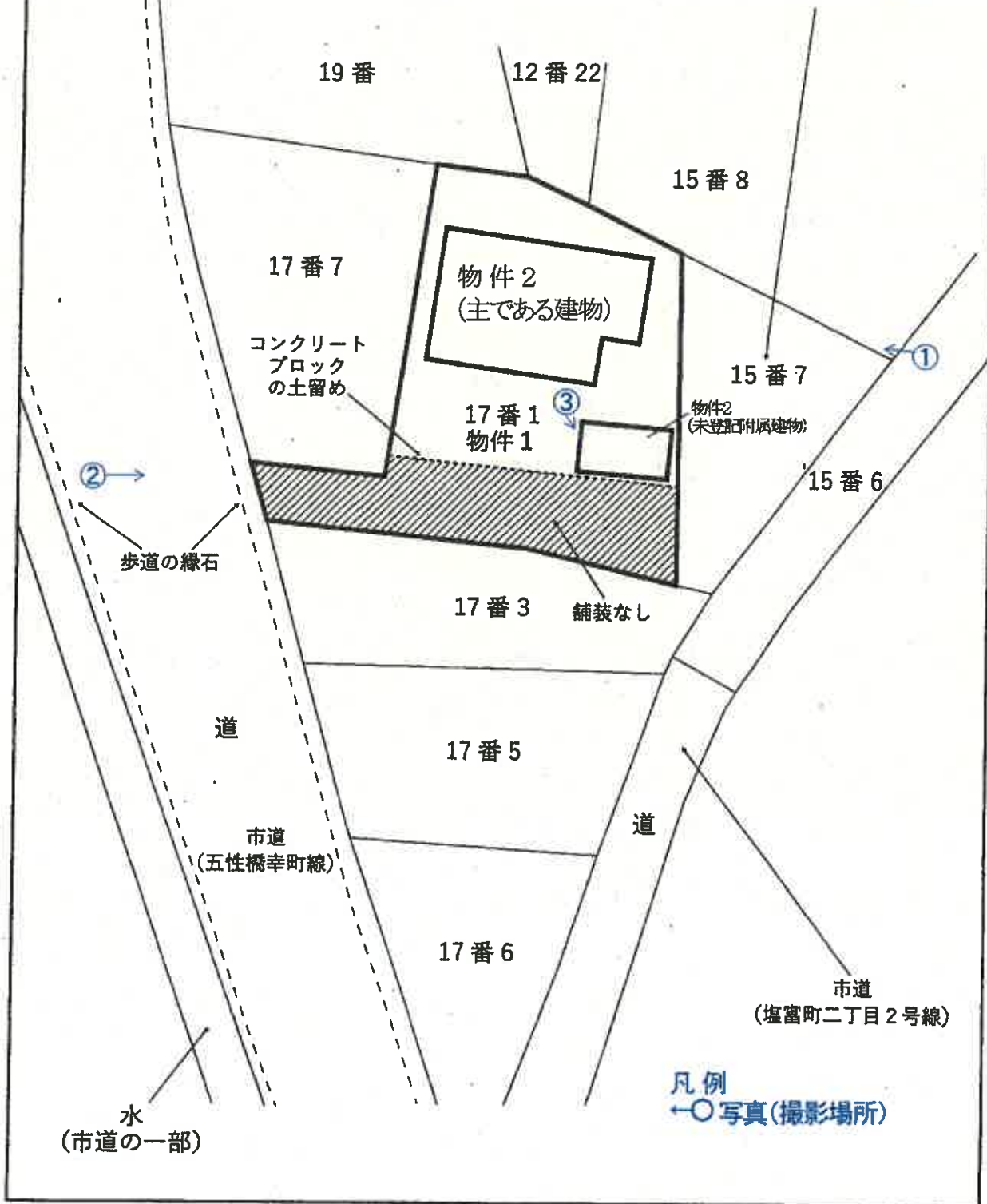
作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

これは図面に記載されている内容を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28日 東京法務局新居田事務所

# 土地建物位置関係図

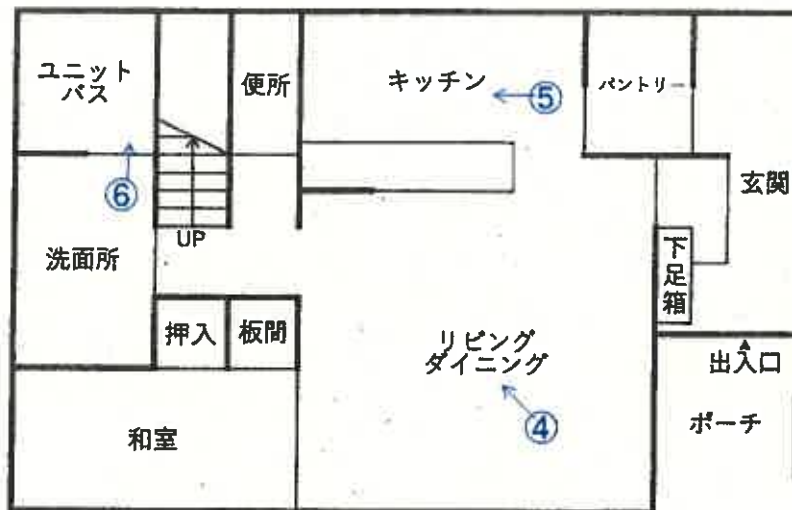


目的物件所有者が駐車場等として  
使用している土地（目的外物件）

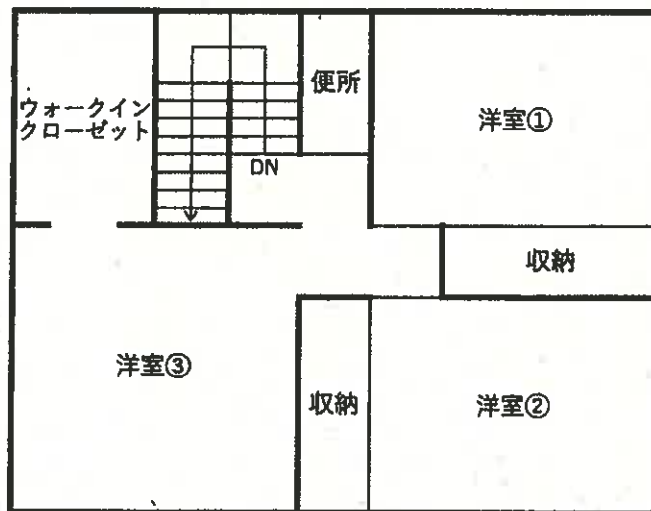


# 建 物 間 取 図

主である建物



1階



2階

未登記附属建物

凡例  
—○— 写真(撮影場所)



写真①

物件1

物件2(主である建物)



物件2(未登記附属建物)

15番7の土地(目的外土地)

写真② 物件2(主である建物)



歩道の縁石

物件1

写真③

物件2(未登記附属建物)



写真④ 以下、⑥まで物件2(主である建物)の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦ 物件2(未登記附属建物)の内部の状況



令和7年 (ケ) 第 124 号  
令和7年 10月 7日 現地調査  
令和7年 10月 17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 15,106,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,649,000 円
物件2 (建物)	金 13,457,000 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	別紙物件目録のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録のとおり	
			(未登記附属建物) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺 平家建 床面積：12.55㎡（概測）
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「渡波」駅の北東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、石巻市東部の市街地に形成された、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約12m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「渡波」駅まで道路距離約600mと徒歩圏内にあり、普通程度である。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	指定60%
	容積率	指定200%
	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	
画地条件	地積	294.86㎡(登記簿数量)
	間口・奥行	間口約3m・奥行約21m
	形状	袋地
	地勢	平坦
	街路接面状況	中間画地
その他	特になし	
接面道路の状況	西側：有効幅員約12.0m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法第42条1項1号該当	
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	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、通常費用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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的物件所有者は東側で隣接する15番7土地の共有持分40分の30を有しているが、当該土地は目的外物件である。現所有者は、15番7土地を駐車場として整備し、目的物件への出入りに使用しているが、買い受け人が同様に使用できるかどうかは不明である。</li> <li>・ 物件1土地は西側で歩道が設置された市道に接道している。当該市道の歩道と車道との間に縁石が設置されており、現状のままでは自動車物件1土地へ行き来することはできない。石巻市道路課によると、道路法24条による承認を得られれば当該縁石の改築等が可能だが、承認を得られるかは不明である。</li> <li>・ 物件1土地の南側には高さ約60cmのコンクリートブロックの土留めが設置されており、当該土留めより南側は舗装されていない。</li> <li>・ 物件1土地の西側一部は都市計画道路（万石橋塩富線）の計画線に抵触している。</li> </ul>
----------------	---

## 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 17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)	令和4年8月30日 新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	畳、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	59.62 m <sup>2</sup>
	2階	52.17 m <sup>2</sup>
	(延)	111.79 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途	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	
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	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。	

区分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	物件2と同時に新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
仕様	外壁等	メーカー既製品のガレージ
	床 設備 その他	コンクリート土間 電気 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	1階	12.55 m <sup>2</sup> (概測)
現況用途等	現況用途	物置
	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	
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	特になし。	

## 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	17,700	0.81	294.86	1.00	4,227,000

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）-20

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  
 $16,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 95.0 = 17,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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  $\Delta 2\%$ 、交通接近  $\Delta 3\%$ 、環境  $\pm 0\%$ 、行政的  $\pm 0\%$   
 相乗積 95%  $(0.98 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00)$

イ 個別格差：以下のとおり

不整形 …  $\Delta 5\%$

接道不良 …  $\Delta 15\%$

相乗積 81%  $(0.95 \times 0.85)$

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	197,000	111.79	0.90	19,820,000
2	未登記附属建物	100,000	12.55	0.90	1,130,000
物件2合計					20,950,000

ウ 現価率

物件2主である建物 :  $0.9 = \{ \text{残価率}0\% + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.00)$

物件2未登記附属建物 :  $0.9 = \{ \text{残価率}0\% + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数}27\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.00)$

## 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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,227,000	1.00	0.35	法定地上権	1,479,000

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	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,227,000	-1,479,000	-	-	1.00	0.60	1,649,000
2	20,950,000	+1,479,000	1.00	-	1.00	0.60	13,457,000
一括価格（合計）							15,106,000

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)-20  
所 在 : 宮城県石巻市塩富町2丁目1番49  
価 格 : 16,900円/㎡  
位 置 : 渡波、900m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 278㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 街 路 : 南・7.4m・市区町村道  
用途指定等 : 市街化区域第二種住居地域(60、200)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 公図(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

令和 7年 (ケ) 第 124号

物 件 目 録

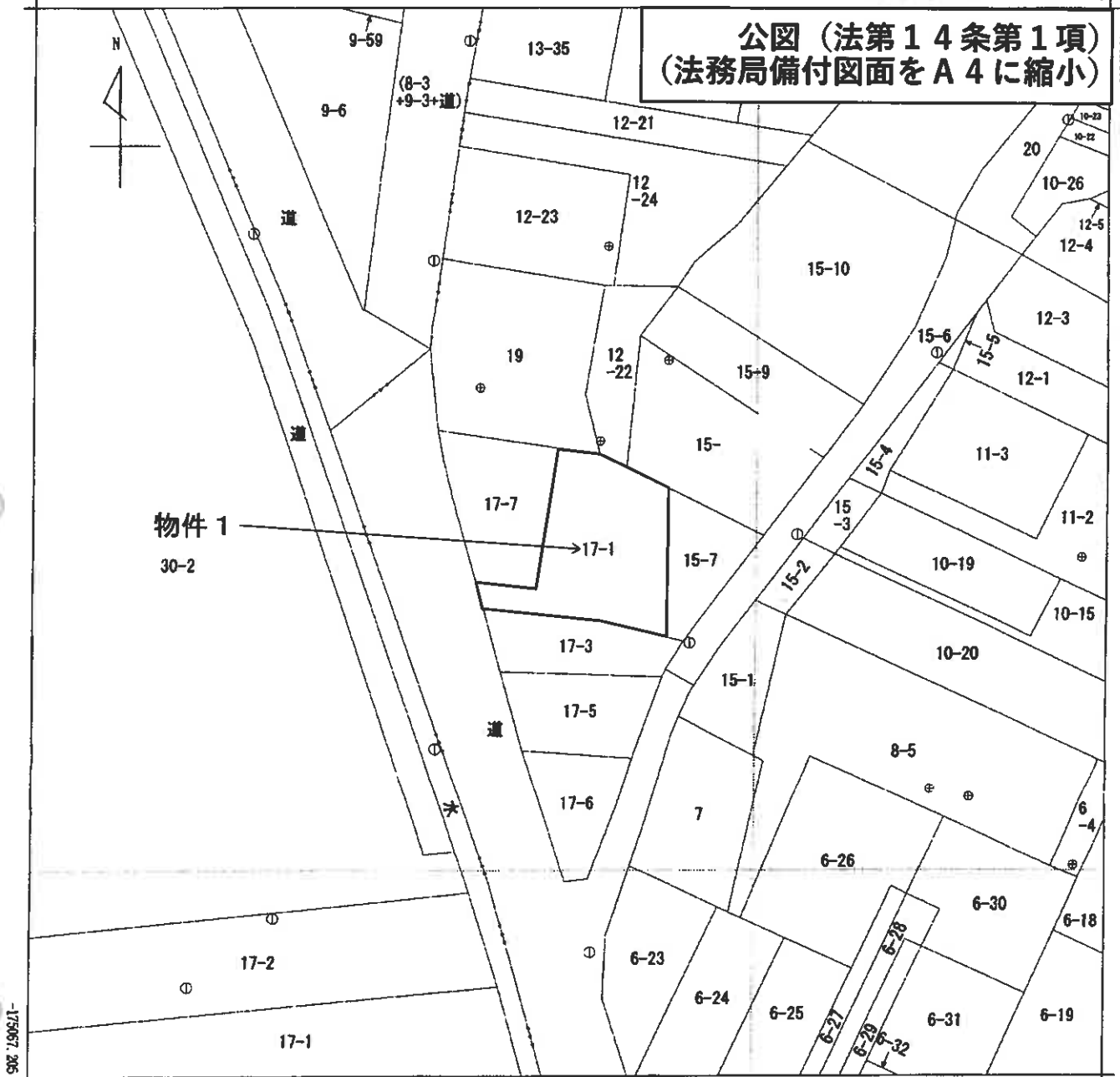
- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石巻市塩富町二丁目                      |
|   | 地 番   | 17番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 294.86平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市塩富町二丁目17番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 17番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階59.62平方メートル<br>2階52.17平方メートル |



位置図 (国土地理院地図)

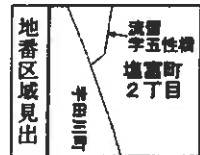


公図 (法第14条第1項)  
(法務局備付図面をA4に縮小)



+46819.828 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouaki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	石巻市塩田町二丁目			地番	17番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成13年3月			備付年月日(原図)	平成13年9月21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書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H46844-1

登記官

登記年月日：令和4年6月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局石巻支店管轄)

令和7年7月28日

東北法務局新信出張所

登記官

地積測量図

地番 17番1、17番7  
土地の所在 石巻市塩富町二丁目



求積表

No.	X	Y	X <sup>2</sup>	Y <sup>2</sup>	X・Y	XY
1202	-17492.939	48940.606	-128598.742660	2395980.5284	-853980.606	16.81
1204	-17492.939	48895.461	-149554.931328	2390000.0000	-853980.606	4.91
1049	-17499.766	48900.636	-141648.864406	2392200.0000	-853980.606	3.63
1101	-17499.766	48863.544	-135008.824456	2384400.0000	-853980.606	5.49
1050	-17501.543	48883.423	-135008.824456	2386000.0000	-853980.606	7.81
1011	-17501.543	48851.830	-135008.824456	2382000.0000	-853980.606	13.85
1201	-17500.827	48871.166	-105763.350388	2386800.0000	-853980.606	3.24
1203	-17500.827	48878.111	-105763.350388	2389200.0000	-853980.606	6.97
合計			284.8646690			

No.	X	Y	X <sup>2</sup>	Y <sup>2</sup>	X・Y	XY
1008	-17490.699	48866.635	-232979.197200	2384800.0000	-853980.606	3.64
1202	-17492.939	48860.606	-200821.956524	2383600.0000	-853980.606	14.12
1203	-17500.827	48878.111	-164859.678920	2385600.0000	-853980.606	16.81
1071	-17500.827	48868.861	-160300.853200	2384600.0000	-853980.606	6.97
1070	-17498.508	48868.861	-284372.675600	2384600.0000	-853980.606	8.24
1069	-17498.480	48867.326	-290740.892000	2384400.0000	-853980.606	2.47
合計			563.780584			4.14

合計面積 476.7548610 m<sup>2</sup>

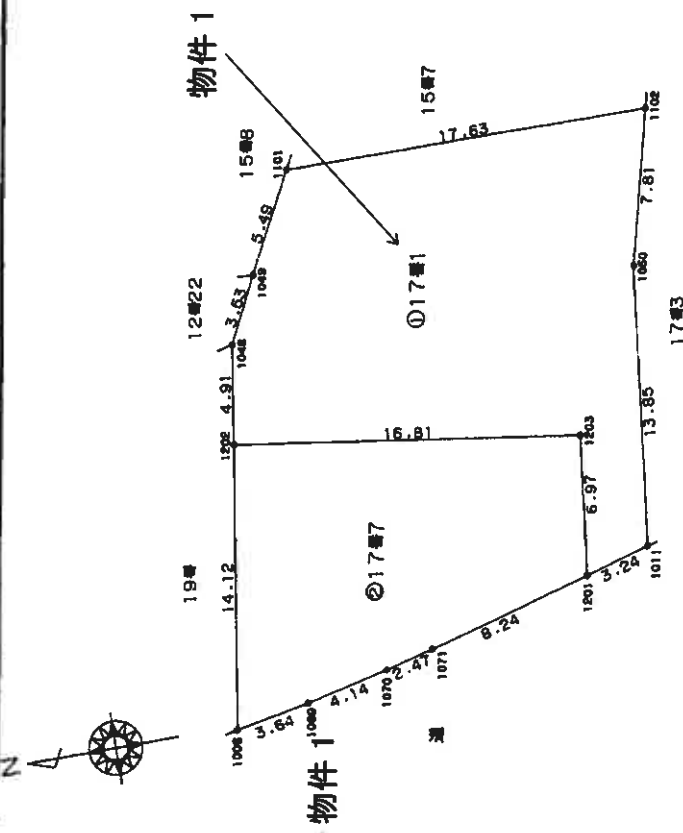
物件1

面積	294.9945690 m <sup>2</sup>
面積	181.8502920 m <sup>2</sup>

境界線一覧表

測量方法	GPS法(スチアック方式) 測量日 2011	備考	
1008	-171978.468	53009.901	電子測量
1071	-174765.003	33146.758	電子測量
1070	-174967.734	46945.130	電子測量
1069	-175028.578	46906.619	電子測量

測量年月日 令和4年 5月 2日 平面法内角測量 新10系



境界線一覧表

番号	境界線の種類及び形状	長さ	備考
1008	境界線	83069	
1011	境界線	83062	
1049	境界線	83061	
1050	境界線	83061	
1069	境界線	83075	
1070	境界線	83113	
1071	境界線	83113	
1101	境界線	83113	
1102	境界線	83113	
1201	境界線	83113	
1202	境界線	83113	
1203	境界線	83113	

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

(令和4年 6月10日)

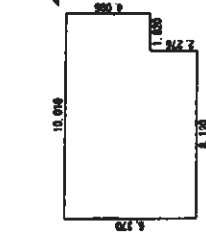
登記年月日：令和4年10月26日

### 各階平面図

### 建物図面

家屋番号	17番1
建物の所在	石巻市塩釜町二丁目17番地1

物件 2



求積表
8.190 × 6.370 = 52.17000
4.085 × 1.850 = 7.55300
合計 59.72300
取積率 59.82%

2階



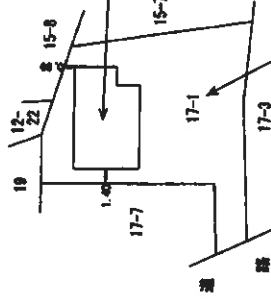
求積表
8.180 × 6.370 = 52.17000
取積率 52.17%

物件 2



物件 2

物件 1



作成者

〒10-19 0700

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28日

東京法務局鑑定出張所

登記官

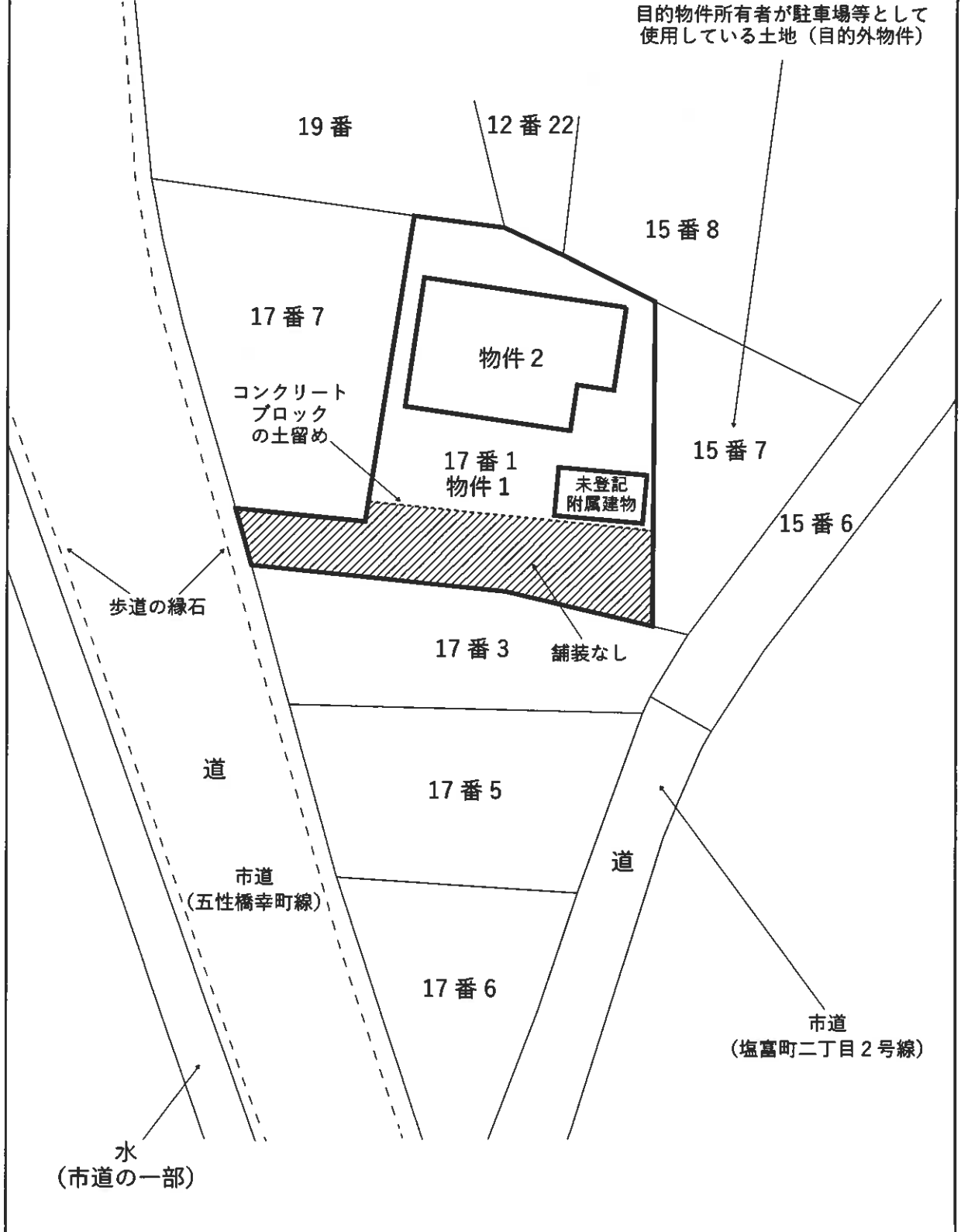
管理番号：E46844-3

※法務局備付図面をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

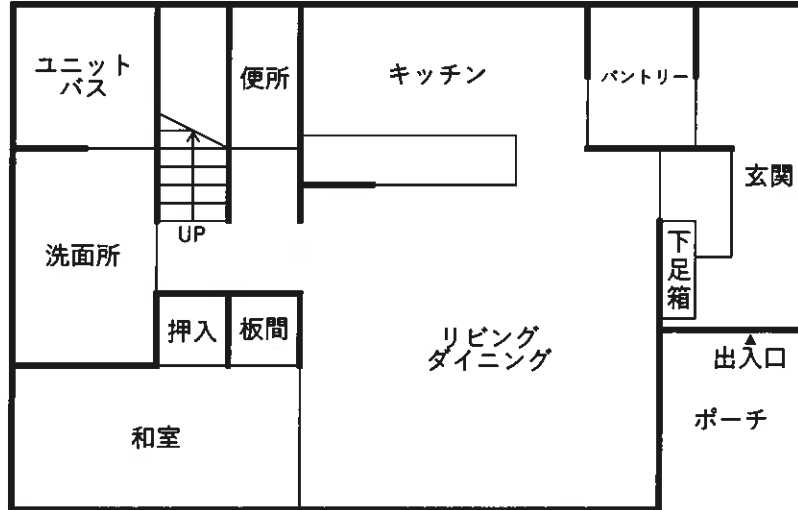


目的物件所有者が駐車場等として  
使用している土地（目的外物件）

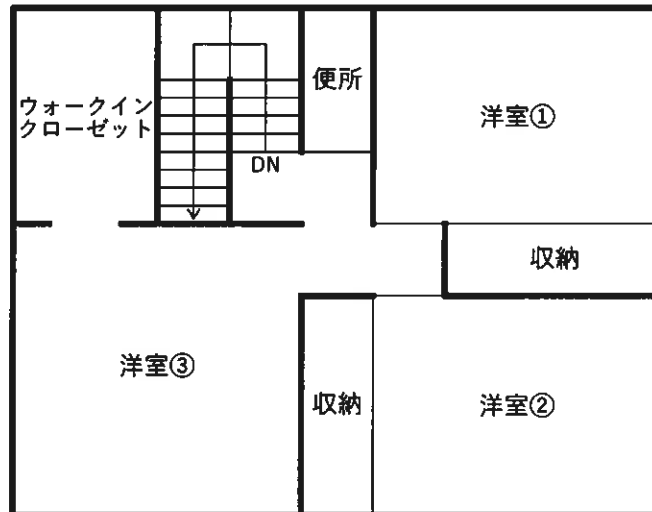


# 建 物 間 取 図

主である建物



1階



2階

未登記附属建物

