

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

令和7年（ケ）第107号

物件番号3、4

## 注 意 書

本件は「物件番号3、4」と「物件番号5、6」の2つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件3、4を記載してください。

現況調査報告書及び評価書に物件2の記載が含まれていますが、売却対象外ですのでご注意ください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 6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 8月21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 7月 8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

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 3 | 所 | 在 | 石巻市井内字五番   |
|   | 地 | 番 | 217番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 1036平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 石巻市井内字五番   |
|   | 地 | 番 | 218番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 939平方メートル  |



## 物件明細書

令和 8年 4月21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3, 4】  
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, 4】  
本件所有者が占有している。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 3 | 所 | 在 | 石巻市井内字五番   |
|   | 地 | 番 | 217番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 1036平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 石巻市井内字五番   |
|   | 地 | 番 | 218番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 939平方メートル  |



令和7年(ケ)第107号  
令和7年 9月29日受理  
令和7年11月25日提出

# 現況調査報告書

(物件2～4関係分)

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

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 石巻市井内字四番     |
|   | 地 | 番 | 156番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 483.04平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 石巻市井内字五番     |
|   | 地 | 番 | 217番1        |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 1036平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | 石巻市井内字五番     |
|   | 地 | 番 | 218番1        |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 939平方メートル    |



不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
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 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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が資材置き場として占有している。 <input type="checkbox"/> <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は南側で宮城県所有の156番2の公衆用道路に接面している。この道路は県道石巻雄勝線であり、建築基準法42条1項1号道路である。この道路と接面する部分には、ロープが張られており、土地内には廃車の残骸や廃材等が多数存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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 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3）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
<b>土地</b>	物件3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件3 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が資材置き場として占有している。 <input type="checkbox"/> <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	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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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 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4）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
<b>土地</b>	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件4 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が資材置き場として占有している。 <input type="checkbox"/> <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	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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

■ 物件3, 4について

物件3と物件4は一画地となっている。南側で宮城県所有の217番2と218番2の公衆用道路に接面している。この道路は県道石巻雄勝線であり、建築基準法42条1項1号道路である。道路と接面する部分には、ロープが張られている。土地内には廃車の残骸、廃材、看板、軽量鉄骨製物置(動産)1基、木製物置(動産)1基、看板2枚等、多数の動産類が存在する。

(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
■ A (本物件所有者 )	ここには、以前はBの残した大量の廃車等が存在しましたが、業者に処分を依頼したところ、多少でも換価価値のあるものは持って行ってくれました。しかし、価値のないものや搬出が困難なものはそのまま残ってしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

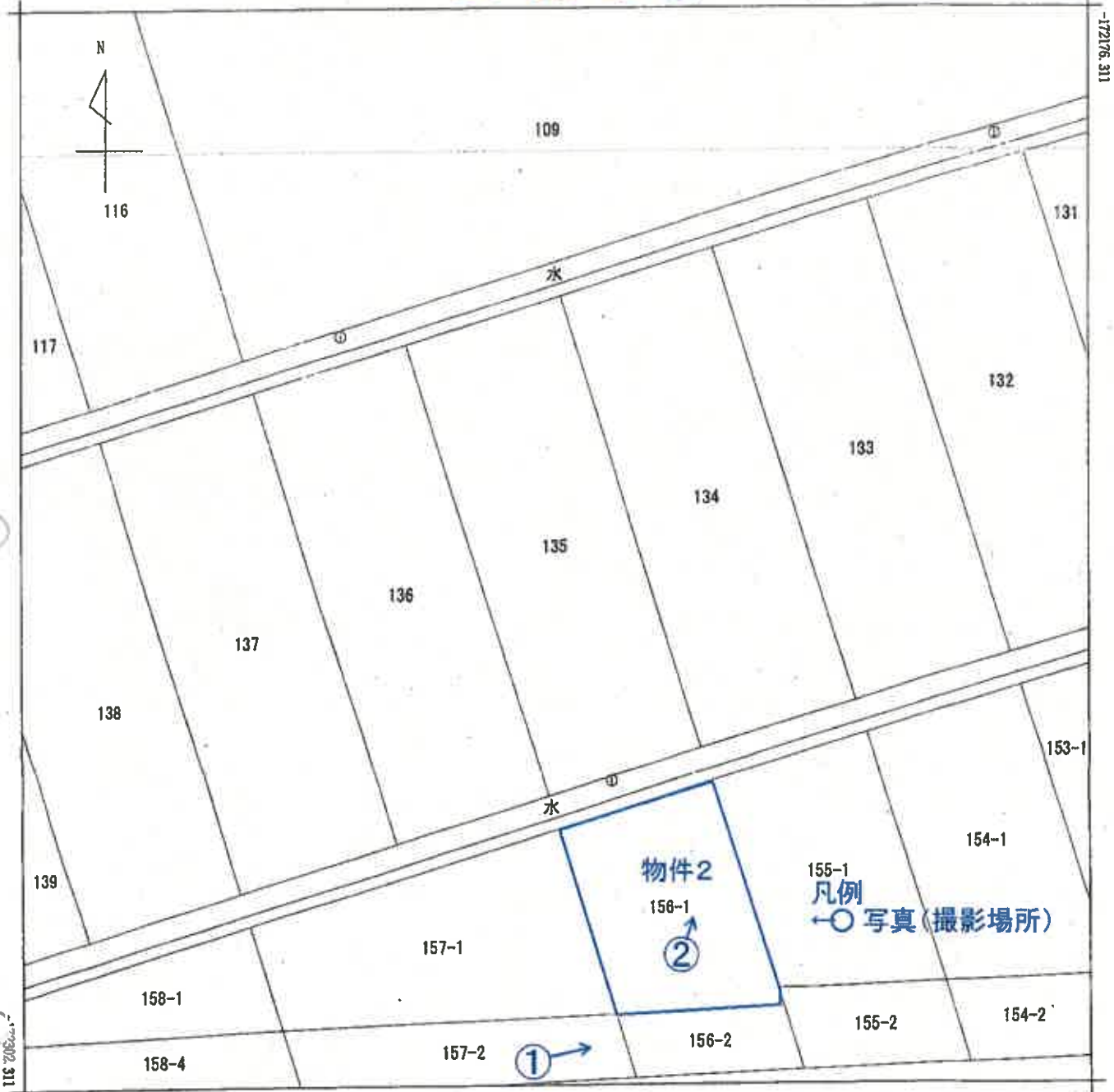
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月30日 (火) 11:45-11:50	仙台法務局石巻支局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領
R7年9月30日 (火) 12:25-12:30	石巻市役所 (本庁舎内)	石巻市に公図重ね図等の資料請求、接道の調査
R7年9月30日 (火) 14:40-14:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年10月7日 (火) 12:05-12:10	石巻市役所 (本庁舎内)	石巻市に公図重ね図等の資料受領
R7年10月7日 (火) 15:35-15:40	仙台法務局石巻支局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件は登記未了)
R7年10月10日 (金) 12:25-12:30	仙台法務局	本物件の全部事項証明書受領
R7年10月22日 (水) 13:35-13:40	石巻市役所 (本庁舎内)	本物件前所有者Bの住民票除票、改製原戸籍謄本受領
R7年10月23日 (木) 14:20-14:55	物件所在地	写真撮影、立入調査、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
<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 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>		

(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

(座標値種別：図上測定)

+44458.847



+44333.847 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
井内字四番

A4 番に縮小

請求部	所在	石巻市井内字四番			地番	135番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年1月			備付年月日(原図)	昭和48年3月22日			補事項		

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15日

仙台法務局

請求番号：12-3

(1/1)

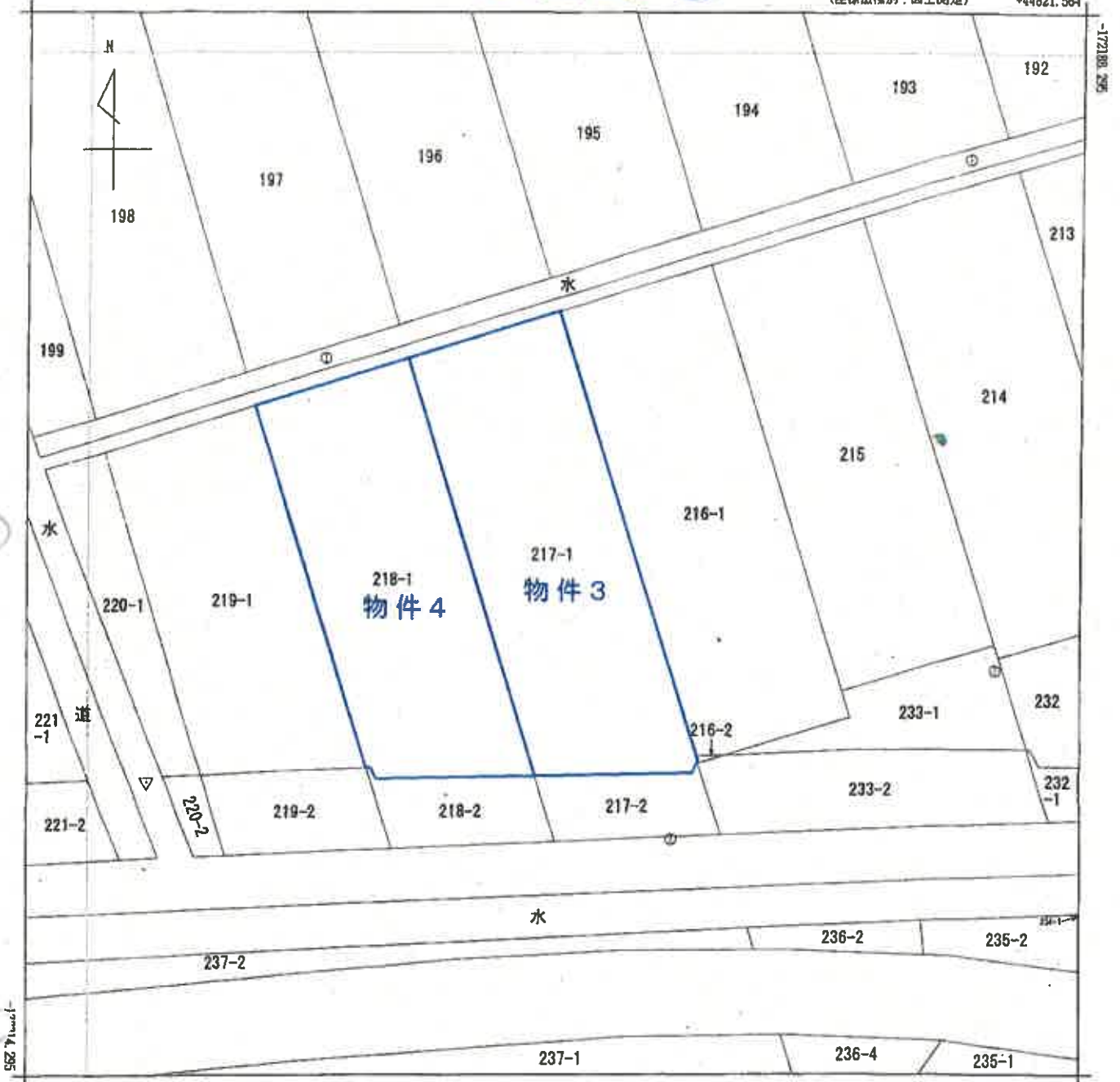
登記官

(8枚目)

# 公 図 写 ②

(座標値種別：図上測定)

+44821.564



+44696.564 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
井内字五番

A 4 判 に 縮 小

部 求 分	所 在	石巻市井内字五番			地 番	217番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年1月			備 付 年 月 日 (原 因)	昭和48年3月22日		補 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15日

仙台法務局

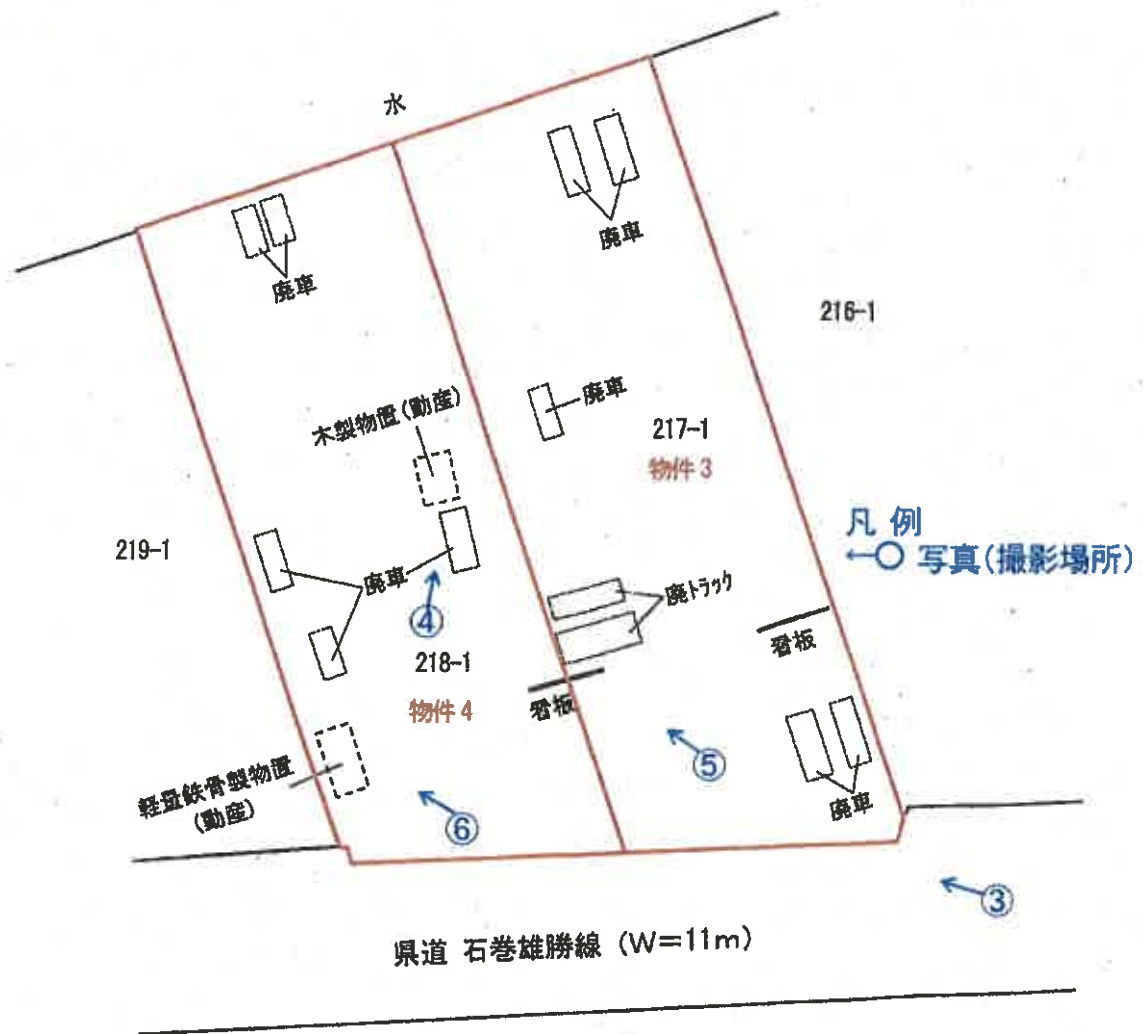
請求番号：12-4

(1/1)

登記官

(9枚目)





現 況 図

縮尺 1 : 500

(10枚目)

写真①



物件2

写真②



写真③ 物件4

看板



ローブ

物件3

写真④

木製物置(動産)



物件4

写真⑤ 看板 廃トラック



写真⑥ 軽量鉄骨製物置(動産)



令和 7 年 ( 夕 ) 第 107 号  
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 26 日 評 価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

# 評 価 書

( 物件 2 ~ 4 )

評価人 不動産鑑定士  
江 澤 亜 樹

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件2(土地)	金 1,068,000 円

一括価格	
金 3,774,000 円	
内訳価格	
物件3(土地)	金 1,980,000 円
物件4(土地)	金 1,794,000 円

- 1 一括価格は、物件3・4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3・4の土地については、一体利用を前提とした価格である。

## 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
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積		
4	所在地 地積		
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

○ 土地の概況及び利用状況等

・ 物件2

位置・交通	J R石巻線「陸前稲井」駅の東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>県道石巻雄勝線沿いであって、水田が多い中に戸建住宅、資材置場が散在する地域である。</p> <p>街路条件は幅員10～11mの前記舗装県道が標準。系統・連続性は普通。</p> <p>J R駅周辺には小売店等があるが、市中心から約5km(道路距離)にあり、利便性は劣る。石巻洪水ハザードマップによれば0.5～3mの浸水が想定されている。また、周辺には土砂災害警戒区域の指定箇所がある。その他、周辺に公害、危険・嫌悪施設等はない。</p> <p>標準的画地は規模1,000㎡程度(間口25m、奥行40m)、南向きの資材置場である。</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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定：60% 指定：200% なし 土砂災害警戒区域(滝の口沢2、土石流)に近接
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	483.04㎡ 約19m×23～28m 台形 平坦 一方路画地 特になし
接面道路の状況	南側約10m、県道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	資材置場	
供給処理施設	上水道 あり      下水道 なし      ガス配管 なし	
	<p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に当該施設の本管(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。</p>	

埋蔵文化財の有無	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側の水路を介する土地（井内字四番 135 番）が公道に至るための通行権を負担する可能性がある。</li> <li>・ 登記地目は「宅地」であるが、建物の敷地として利用することは法令上困難である。</li> <li>・ 雑草、灌木が繁茂しており、自動車関係等の廃棄物が散在している。</li> </ul>

・ 物件 3・4（一体利用）

位置・交通	J R 石巻線「陸前稲井」駅の東方・道路距離約 1 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	物件 2 と同じ。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定：60% 指定：200% なし 土砂災害警戒区域（磯田の 3、急傾斜地の崩壊）に近接
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,975 m <sup>2</sup> (2 筆合計) 約 40m×45～58m 台形 平坦 一方路面地 特になし
接面道路の状況	南側約 11m、県道、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号該当	
土地の利用状況等	資材置場	
供給処理施設	上水道 あり      下水道 なし      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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軽量鉄骨製物置（動産）1台、木製物置（動産）1台、看板2枚が設置されている。</li> <li>・ 東側から北側、西側にかけて雑草、灌木が繁茂している。トラックを含む廃車、タイヤ等を含む自動車関係等の廃棄物が多数残置されている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の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	土地価格 ア×イ×ウ
2	6,500	0.81	483.04	2,543,000
3	6,500	0.70	1,036	4,714,000
4	6,500	0.70	939	4,272,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 石巻一23

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格等} & \\ 10,200 \text{ 円/㎡} & \times 99.2/100 & \times 100/100 & \times 100/156 & = & 6,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：なし

◇ 地域格差：街路一4、交通接近3、環境5、行政的50

イ 個別格差：物件2

通行権負担の可能性 -10 (0.90)

整地・廃棄物撤去を要する -10 (0.90)

相乗積 81% (0.90×0.90=0.81)

物件3・4（一体利用）

整地・廃車、廃棄物等の撤去を要する -30 (0.70)

ウ 地積：登記数量による。

## 2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	2,543,000	1.00	0.70	0.60	1,068,000

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	4,714,000	1.00	0.70	0.60	1,980,000
4	4,272,000	1.00	0.70	0.60	1,794,000
物件3・4 一括価格 (合計)					3,774,000

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：市街化調整区域における残置物のある資材置場の売却であり、市場性の大幅な減退が見込まれることを考慮した

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

地価公示地 [石巻一23]

所 在：石巻市大瓜字剣崎11番3外

価 格：10,200円/㎡

位 置：JR仙石線「石巻」駅の北東方道路距離約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：712㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側6m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅を中心とした国道背後の住宅地域

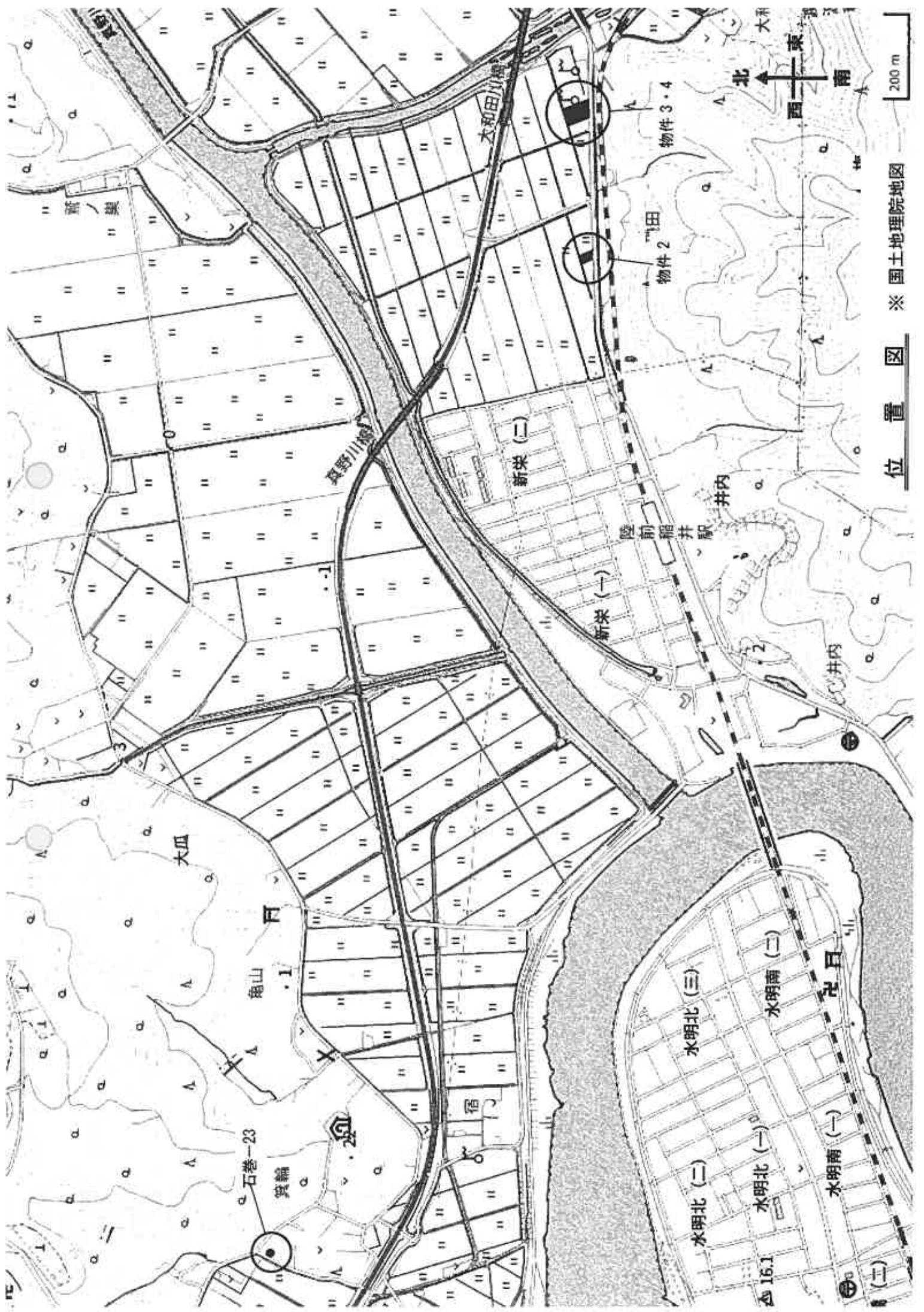
第7 附属資料

- 1 位 置 図 (国土地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 地積測量図写
- 4 現 況 図

以 上

## 物 件 目 録

- |              |     |              |
|--------------|-----|--------------|
| <del>1</del> | 所 在 | 石巻市井内字四番     |
|              | 地 番 | 135番         |
|              | 地 目 | 田            |
|              | 地 積 | 1050平方メートル   |
| 2            | 所 在 | 石巻市井内字四番     |
|              | 地 番 | 156番1        |
|              | 地 目 | 宅地           |
|              | 地 積 | 483.04平方メートル |
| 3            | 所 在 | 石巻市井内字五番     |
|              | 地 番 | 217番1        |
|              | 地 目 | 雑種地          |
|              | 地 積 | 1036平方メートル   |
| 4            | 所 在 | 石巻市井内字五番     |
|              | 地 番 | 218番1        |
|              | 地 目 | 雑種地          |
|              | 地 積 | 939平方メートル    |
| <del>5</del> | 所 在 | 石巻市湊字不動沢     |
|              | 地 番 | 2番16         |
|              | 地 目 | 宅地           |
|              | 地 積 | 507.17平方メートル |



位置図 ※ 国土地理院地図

N

石巻市

132

136

水

137

132

133

134

135

136

137

138

水

139

COOPY

COOPY

156-1  
物件 2

157-1

155-1

158-1

158-2

157-2

156-2

155-2

154-2

+44493.947

測図種別：図上測定

（国土院国土測量院の提供した測図種別「標準」(heiyouki2011.par)による修正がされて...

地番  
区域  
135

井内字四番

請求 部分	所在	石巻市井内字四番	地番	135番
出 発 点	1/500	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率
作 成 年 月 日	昭和44年1月	測 定 年 月 日	昭和44年1月	測 定 種 別

これは地図に記載されている内容と一致しない可能性があります。

(仙台法務局石巻支局管轄)  
令和7年7月15日  
仙台法務局

A3をA4に縮小 (71%)

COOPY





登記年月日: 平成5年1月20日

129944

前 156 後・新/56-1/156-2

### 地積測量図

地 番 156-2

土地の所在 石巻市井内字四番

\*\*\* 直角座標面積計算簿 \*\*\*

地番: (B)156-2

点 名	X 座 標	Y 座 標	距 離
NO18+16.2L	-172600.412	44718.737	1.51
C25	-172598.898	44718.671	9.25
K28	-172607.750	44721.356	19.54
K27	-172608.528	44701.829	7.61
C24	-172601.245	44699.615	2.93
NO18L	-172601.117	44702.552	16.20

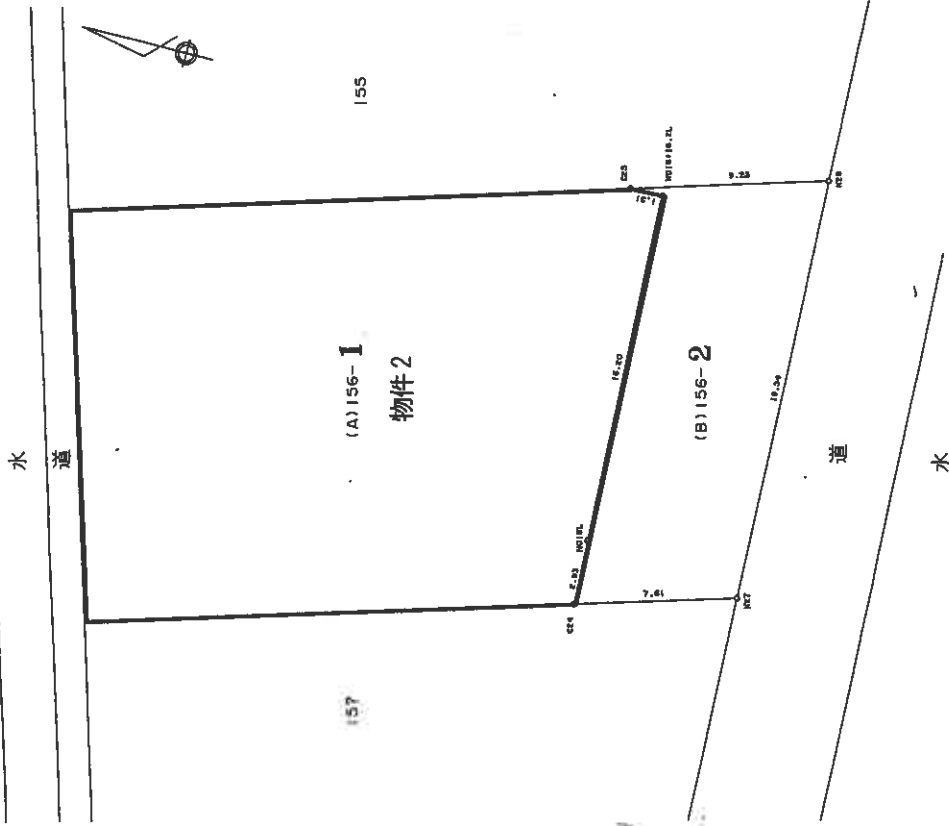
倍面積 = 289.918449  
 面積 = 144.9592245  
 地積 = 144.95 m<sup>2</sup>

公式 A = 1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)  
 使用機種 NEC PC-9801

物件 2

残地番: (A)156-1  
 公 積: 628.0000000

総計: 144.9592245  
 残地: 483.0407755  
 地積: 483.04 m<sup>2</sup>



境界境界線の種類  
 ○ コンクリート杭守り点

申請人 1 / 250  
 15. 1. 20

申請人

作製者 土地

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会)

A3をA4に縮小(71%)

登記年月日：平成6年1月21日

129862

前 217. 後・新 217-1-1, 217-2

地積測量図

地番 217-2

土地の所在 石巻市井内字五番

\*\*\* 直角座標面積計算簿 \*\*\*

地番：(B)217-2

点名	X座標	Y座標	距離
NO36L	-172585.454	45062.211	9.70
NO36+9.7L	-172585.032	45071.902	1.56
C44	-172583.588	45072.511	0.50
K49-1	-172584.069	45072.659	9.09
K49	-172592.742	45075.402	19.76
K48	-172593.591	45055.658	8.10
C43	-172585.843	45053.281	8.93

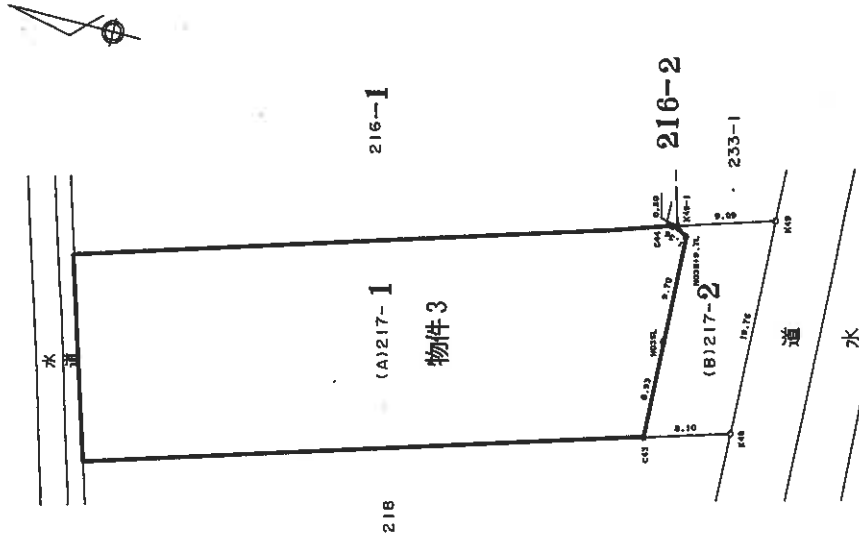
倍面積 = 311.115945  
 面積 = 155.5579725  
 地積 = 155.55 m<sup>2</sup>

公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_2 + Y_1)$   
 使用機種 NEC PC-9801

物件3

地番：(A)217-1  
 公簿：1192.0000000

総計：155.5579725  
 残地：1036.4420275  
 地積：1036.44 m<sup>2</sup>



境界測界線の取扱  
○ コンクリート杭で定座

1/500

申請人

作製者

(日積簿号)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小(71%)

登記年月日: 平成6年1月21日

129863

前ヨリ 後・新ヨリ-1.2.18-2

地積測量図

地番	218-2
土地の所在	石巻市井内字五番

\*\*\* 直角座標面積計算簿 \*\*\*

地番: (B)218-2

点名	X座標	Y座標	距離
N035L	-172586.324	45042.230	11.06
C43	-172585.843	45053.281	8.10
K48	-172593.591	45055.658	19.52
K47	-172594.467	45036.151	10.10
C42	-172584.810	45033.178	0.37
N034+11.4L	-172584.800	45033.556	2.06
N034+12.2L	-172586.553	45034.437	7.80

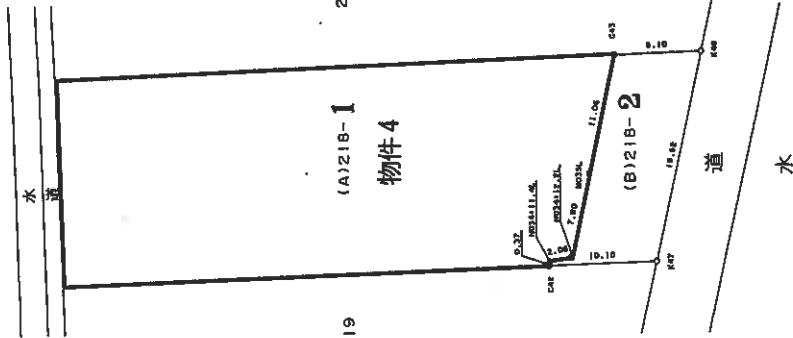
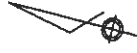
倍面積 = 309.045618  
 地積 = 154.5233090  
 地積 = 154.52 m<sup>2</sup>

公式 A = 1/2 Σ (X2-X1)(Y2+Y1)  
 使用機種 NEC PC-9801

物件4

残地番: (A)218-1  
 公積: 1094.0000000

総計: 154.5233090  
 残地: 939.4766910  
 地積: 939.47 m<sup>2</sup>



境界線の種類	0
コンクリート積算点	

縮尺	1/500
----	-------

H6.1.21

申請人

作製者

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小 (71%)

