

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

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 令和 8年 8月 6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 8月 21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 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

- 1 所 在 気仙沼市長磯牧通
地 番 1 1 1 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 6 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市長磯牧通 1 1 1 番地 8
家屋 番号 1 1 1 番 8
種 類 事務所・旅館
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 9 6 . 6 0 平方メートル
2階 6 8 . 4 5 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 9 . 9 3 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 5 . 4 6 平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月29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

- 1 所 在 気仙沼市長磯牧通
地 番 111番8
地 目 宅地
地 積 546.17平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市長磯牧通111番地8
家屋 番号 111番8
種 類 事務所・旅館
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階96.60平方メートル
2階68.45平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.93平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約5.46平方メートル



令和 7年(ケ)第 163号
令和 7年12月 1日受理
令和 8年 1月 9日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤俊也 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 気仙沼市長磯牧通
地 番 111番8
地 目 宅地
地 積 546.17平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市長磯牧通111番地8
家屋 番号 111番8
種 類 事務所・旅館
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階96.60平方メートル
2階68.45平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
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 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	3枚目「その他の事項」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 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-left: 5px;">種類: 構造: ※3枚目「その他の事項」のとおり 床面積:</td> </tr> </table>		{	種類: 構造: ※3枚目「その他の事項」のとおり 床面積:
{	種類: 構造: ※3枚目「その他の事項」のとおり 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 事務所・旅館 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	3枚目「その他の事項」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-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1 関係

物件1の南西側で接する道路は市道である。

■ 物件2 関係

物件2所有者所有の以下の未登記附属建物が2棟存する。

【未登記附属建物1】

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：9.93㎡(概測)

【未登記附属建物2】

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：5.46㎡(概測)

上記未登記附属建物につき、立入調査の結果及び仙台法務局塩竈支局での登記記録の有無、主である建物の常用性、敷地内の配置等から未登記附属建物として認定した。

物件2の建物上のソーラーパネルについては、現在、売電等を行っていないとの説明がある。

(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>■ A (所有者会社破産管財人弁護士)</p> <p>■ B (所有者会社代表者)</p>	<p>現在、物件1、2については、当職の管理下にあります。物件2の事務所内には、所有者会社の動産類、2階の旅館部分には、ある程度の什器備品が残っています。物件2の建物屋根部分にあるソーラーパネルについては、現在は稼働させておらず、売電等も行っていません。</p> <p>物件2の事務所は、平成30年に前面道路の拡張工事があり、その際に現在の場所に移転したものです。未登記の物置2棟は、物件2を建てた1、2年後に会社で設置したものです。物件1の北側の売却対象外の111番9の土地は、私の弟Cの土地ですが、そこへの出入りは、物件1の西側所在の売却対象外の111番4の土地（共有者B、C）を通行しています。</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
7年12月2日(火) 14:00-14:10	仙台法務局塩竈支局	履歴事項全部証明書受領
7年12月5日(金) 11:40-11:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年12月11日(木) 9:30-9:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年12月18日(木) 10:00-10:55	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 破産管財人弁護士A, 所有者会社代表者Bから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

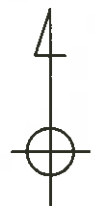
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



幅員約12~18m市道

凡例
←○写真(撮影場所)

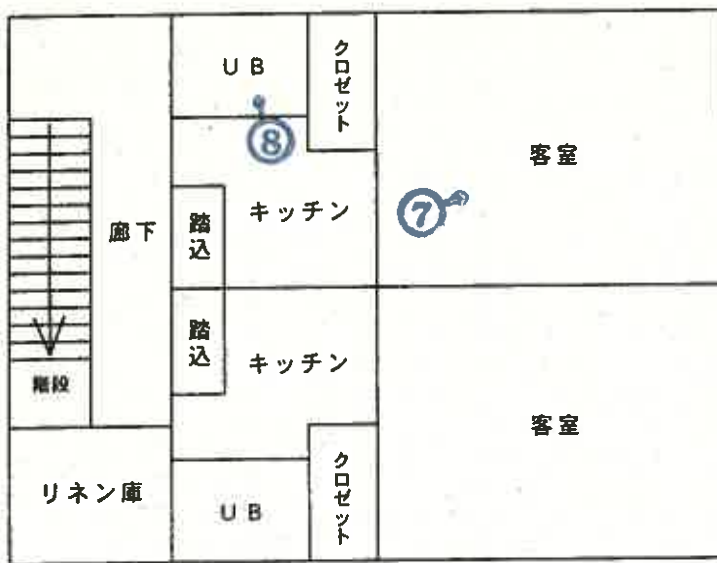
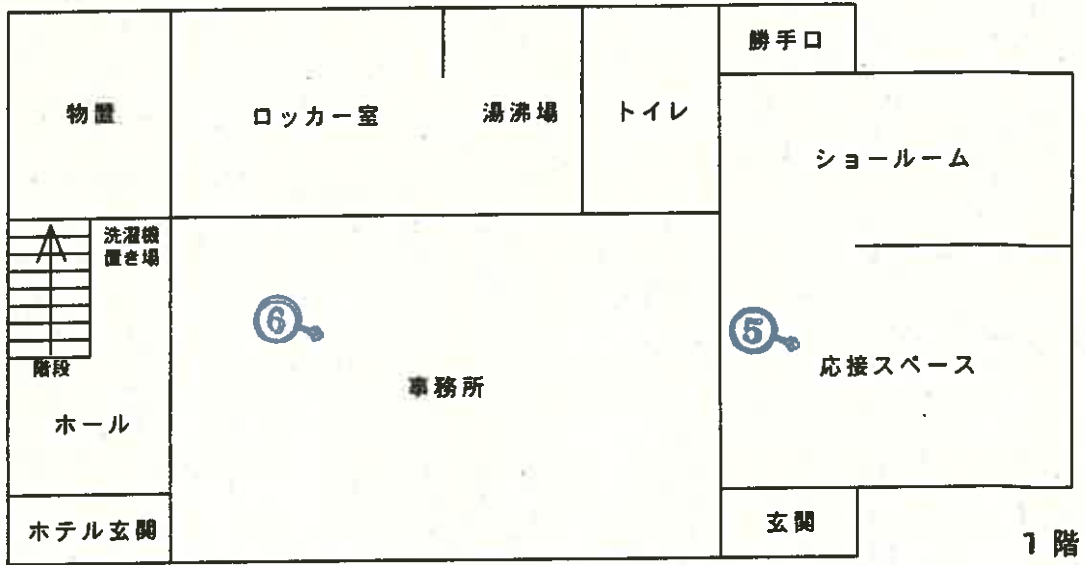


縮尺 1/300

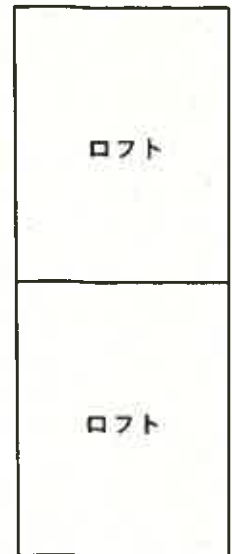
(7 枚目)

建物間取図

物件 2 主である建物



2階



小屋裏

物件 2 未登記附属建物 1



物件 2 未登記附属建物 2



凡例
←○写真(撮影場所)



(8 枚目)

縮尺 1/100

写真 1 市道 物件2 ソーラーパネル 物件1



写真 2 売却対象外の111-4 物件2 物件1



写真 3

未登記附属建物 1



写真 4

未登記附属建物 2



写真 5



写真 6



(11 枚目)

写真 7



写真 8



令和 7 年（ケ） 第 163 号
令和 7 年 12 月 18 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 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 小竹 潤

第1 評価額

一括価格	
金 9,637,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,457,000 円
物件2(建物)	金 7,180,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1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ことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		(未登記附属建物1) 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:9.93㎡(概測)
			(未登記附属建物2) 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:5.46㎡(概測)
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR大船渡線「気仙沼」駅の南方・道路距離約9.2km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、気仙沼市南部の国道45号背後の既存住宅地域に存し、周辺は戸建住宅を主に小規模店舗、事業所等も見られる。 地域内の標準的な街路は幅員約6mの舗装市道であり、国道45号に近く連続性は良好である。 市街地からは離れるが、国道45号沿いに商業施設が見られ、一定の生活利便性は認められる。 地域内の標準的な画地は、幅員約6mの舗装市道に接面する地積500㎡程度の戸建住宅の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	気仙沼市役所: 約9.0km	市立階上小学校: 約1.0km
	クリエみうら階上店: 約500m	市立階上中学校: 約900m
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	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	非線引都市計画区域 無指定 指定: 70% 指定: 200% なし —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	546.17㎡ 約23m×約17~21.5m ほぼ整形 概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	○ 南側約12~18m、市道、舗装有、概ね等高に接面。 建築基準法上: 法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道: あり 下水道: なし ガス配管: なし</p> <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。</p>	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料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	物件1の隣接地(地番111番4)は通路状の土地であるが、隣接地(地番111番9)の出入りに利用されている。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2 :主である建物)

区 分	主である建物 : 家屋番号111番8		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成30年3月20日新築	
	経 過 年 数	8 年	
	経済的残存耐用年数	22 年	
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	サイディングほか	
	内 壁	ビニールクロス、漆喰ほか	
	天 井	ビニールクロスほか	
	床	フローリングほか	
	設 備	電気・給排水・衛生設備等	
	そ の 他	屋根部分にソーラーパネルあり	
	(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	96.60㎡	延 165.05㎡
	2 階	68.45㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・旅館 別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保守管理の 状 態	やや劣る		
建物利用状況等	『現況調査報告書』記載の通り		
特 記 事 項	①1階事務所部分には所有者会社の動産類、2階旅館部分には什器備品が残置されている。 ②屋根部分のソーラーパネルは、現在稼働しておらず、売電等も行っていないとのこと。		

(物件2 :未登記附属建物1)

区 分	未登記附属建物1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	主である建物の1、2年後 7 年 8 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	角波トタン
	内 壁	板張、構造材の現し
	天 井	板張、構造材の現し
	床	板張
	設 備	なし
	そ の 他	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)	9.93㎡ (概測)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	なし	

(物件2 :未登記附属建物2)

区 分	未登記附属建物2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	主である建物の1、2年後 7 年 8 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	外壁材・構造材の現し
	天 井	屋根材・構造材の現し
	床	土間コンクリート
	設 備	なし
	そ の 他	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)	5.46㎡ (概測)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	なし	

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次の通り求めた。

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
1	14,600円/m ²	1.07	546.17m ²	0.80	6,826,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【気仙沼(県)－4】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 19,600\text{円/m}^2 & \times & \frac{98.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{133} & = & 14,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 地域において標準的

◇ 地域格差 : 交通接近条件 +2% (1.02)
環境条件 +30% (1.30)
上記相乗積 133% (1.02 × 1.30 = 1.33)

イ. 個別格差

街路幅員 +5% (1.05)
接面方位 +2% (1.02)
上記相乗積 107% (1.05 × 1.02 = 1.07)

ウ. 地積 : 登記簿数量による

エ. 建付減価

建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 △20% (0.80)

(2) 建物価格(物件2)

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
2 主である 建物	180,000円/m ²	165.05m ²	0.44	13,072,000円
2 未登記附属 建物1	50,000円/m ²	9.93m ²	0.21	104,000円
2 未登記附属 建物2	65,000円/m ²	5.46m ²	0.21	75,000円
合計				13,251,000円

ウ. 現価率

○物件2 主である建物

経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.44 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + (1 - 0.00) \times \left(\frac{\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 22\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 30\text{年} \end{array}} \right) \right\} \times (1 - 0.40)$$

○物件2 未登記附属建物1

経過年数7年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.21 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + (1 - 0.00) \times \left(\frac{\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 8\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 15\text{年} \end{array}} \right) \right\} \times (1 - 0.60)$$

○物件2 未登記附属建物2

経過年数7年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.21 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + (1 - 0.00) \times \left(\frac{\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 8\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 15\text{年} \end{array}} \right) \right\} \times (1 - 0.60)$$

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	6,826,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,707,000円

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,826,000円	-1,707,000円	1.00	0.80	0.60	2,457,000円
3	13,251,000円	+1,707,000円	1.00	0.80	0.60	7,180,000円
一括価格(合計)						9,637,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

建物用途が特殊で需要者は限定され、市場滞留期間の長期化が予測される。 △20% (0.80)

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

地価調査基準地【気仙沼(県)－4】

所 在 : 気仙沼市長磯鳥子沢40番13
価 格 : 19,600円/㎡
位 置 : JR大船渡線「気仙沼」駅の南方道路距離約8.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

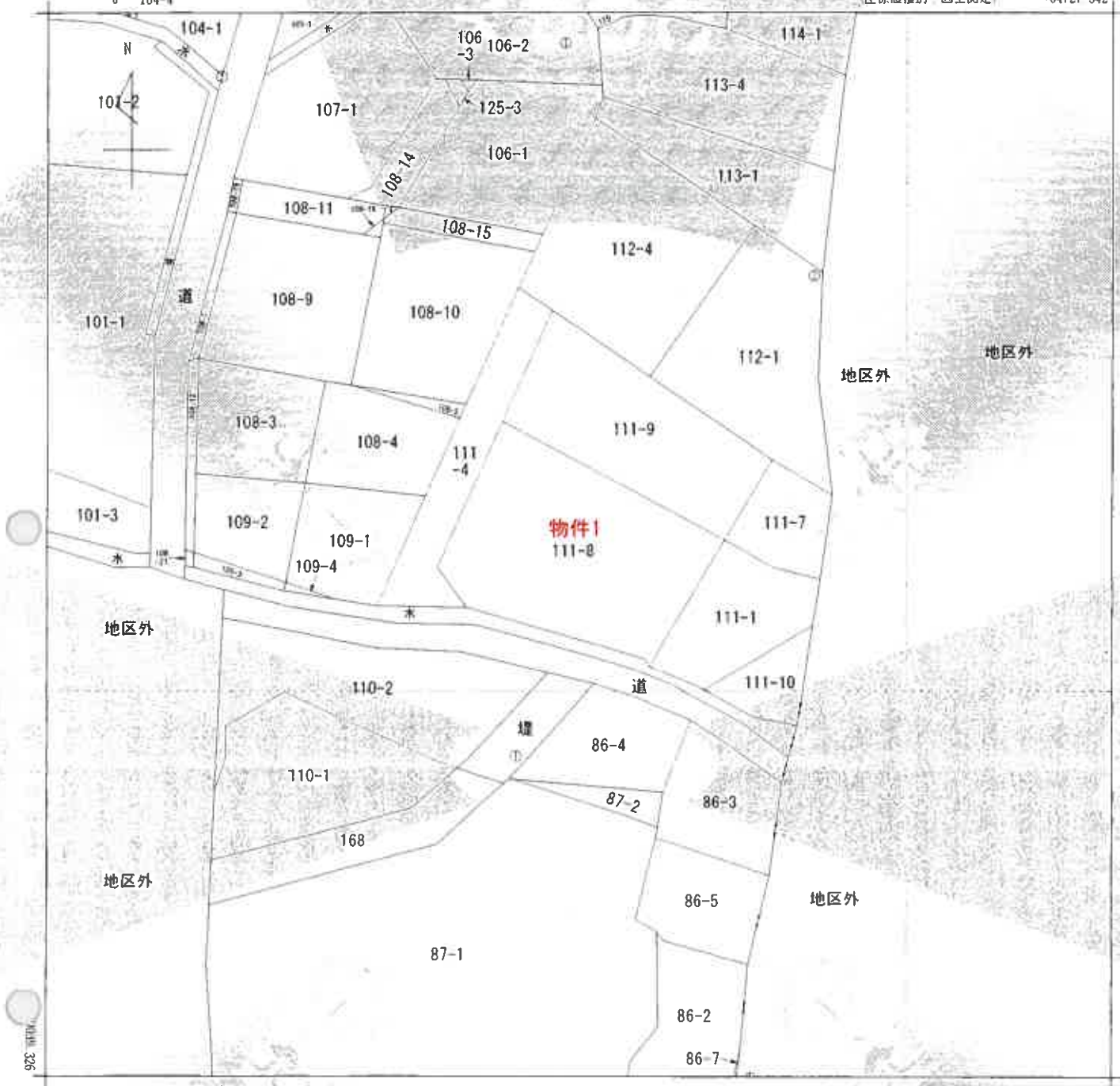
以 上

令和 7年 (ケ) 第 163号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市長磯牧通 |
| | 地 番 | 111番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 546.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市長磯牧通111番地8 |
| | 家屋 番号 | 111番8 |
| | 種 類 | 事務所・旅館 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階96.60平方メートル
2階68.45平方メートル |





+64602.542

(座標補正別 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正ラマータ(tmhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	気仙沼市長磯牧通		地番	111番8				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月		備付年月日(原図)	昭和58年3月31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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和7年10月15日

仙台法務局

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

登記年月日：平成29年3月8日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
 (仙台法務局式仙沼支局管轄)
 令和7年10月15日 仙台法務局 登記官

土地所在図
 地積測量図

地番 11番4,111番8,111番9

土地所在 気仙沼市長磯牧通

角点座標求積表(測地成果2011)

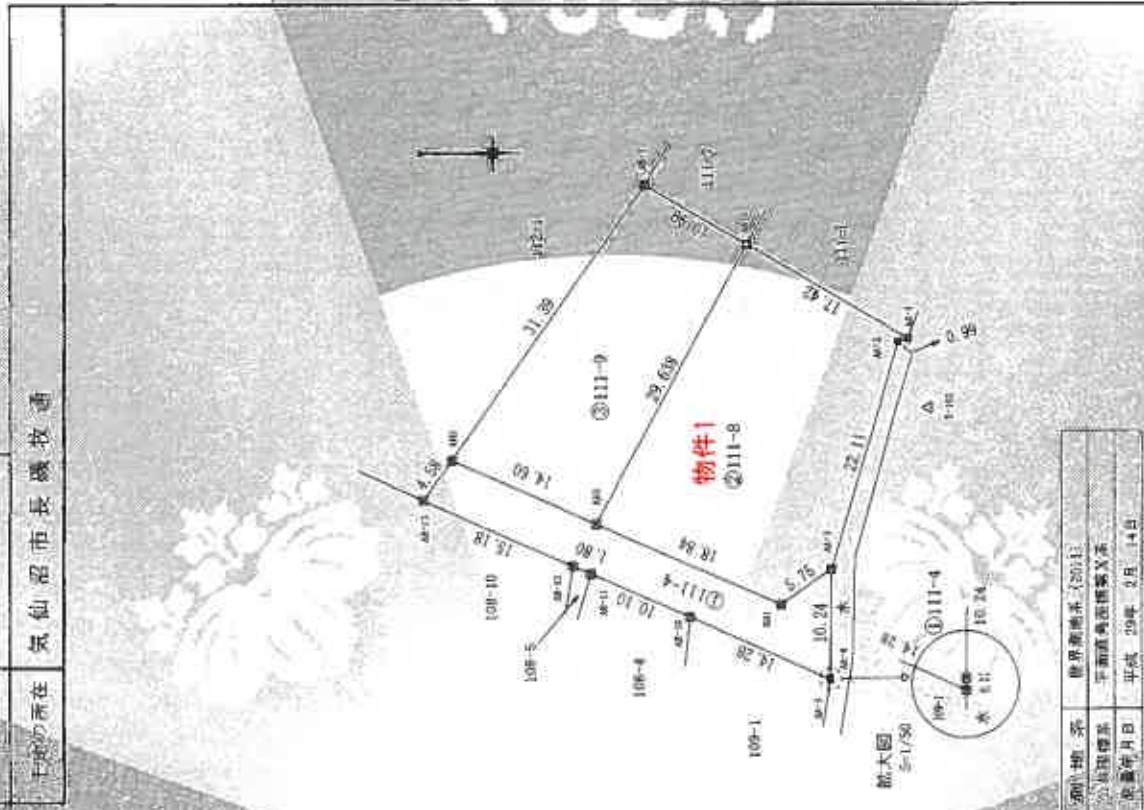
測点名	棟番号	X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y(n)-Y(n-1)	X ² -Y ²
AA-3	7 23577杭	128983.718	64651.568	-4.589	-294.447	13851.485
AA-4	7 23577杭	128983.617	64411.329	0.091	580.238	116933
AA-5	7 23577杭	128983.625	64651.222	13.026	84201.55072	
AB-10	7 23577杭	128703.891	64647.016	22.277	144014.246311	
AB-11	7 23577杭	128701.348	64651.128	10.302	704026.594474	
AB-12	7 23577杭	128659.689	64651.834	15.399	1002038.753185	
AB-13	7 23577杭	128945.849	64657.941	11.223	725666.078845	
KI2	7 23577杭	128948.466	64661.705	-15.977	1033100.060245	
KI3	7 23577杭	128961.826	64655.806	-30.592	1977950.417152	
KI1	7 23577杭	128979.058	64648.196	-21.890	1415149.010440	
併面積						383.157201
地積						191.576005
地積						191.576005

測点名	棟番号	X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y(n)-Y(n-1)	X ² -Y ²
AB-6	23577杭	128975.867	64681.907	29.054	1879268.125978	
AA-1	23577杭	128990.800	64673.078	14.069	-909885.534382	
AA-2	7 23577杭	128989.936	64672.789	7.164	463315.860396	
AA-3	7 23577杭	128983.716	64651.568	10.878	703279.756704	
KI1	7 23577杭	128979.058	64648.196	21.890	1415149.010440	
KI3	7 23577杭	128961.826	64655.806	3.191	206316.676946	
併面積						1092.355874
地積						546.1779370
地積						546.1779370

測点名	棟番号	X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y(n)-Y(n-1)	X ² -Y ²
AB-6	23577杭	128975.867	64681.907	4.562	295078.859734	
KI3	7 23577杭	128961.826	64655.806	27.401	1771633.740206	
KI2	7 23577杭	128948.466	64661.05	-4.562	-294988.698210	
AB-7	7 23577杭	128966.388	64687.476	-27.401	1772501.528876	
併面積						775.628146
地積						387.8140730
地積						387.8140730

公共測量法に基き、測量(測地成果2011)

測点名	棟番号	Y座標	備考
5番地	133705.944	67165.702	測量
5番地	-140061.448	63601.967	測量
気仙沼	-121530.304	64124.637	測量
1-101	128992.128	64666.665	測量
2-101	128996.117	64613.568	測量



測地成果 気仙沼市長磯牧通
 測量標準法 気仙沼市長磯牧通
 測量年月日 平成 29年 2月 14日

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

請求番号：4-2

登記年月日：平成30年3月29日

これは図面に記述されている内容を証明した図面である
(国土交通省気仙沼市公署)
令和7年10月15日 気仙沼市公署

各階平面図 建物図面

原簿番号 111番8

建物の所在 気仙沼市長瀬通1丁目番地8

物件2

1階



求積表

11 223 × 7 280	=	81 703440
2 730 × 5 460	=	14 905800
合計		96 609240
床面積		96.60 m ²

2階



求積表

11 700 × 7 280	=	85 286000
合計		85.29 m ²
床面積		85.29 m ²

COPY

COPY



作成者

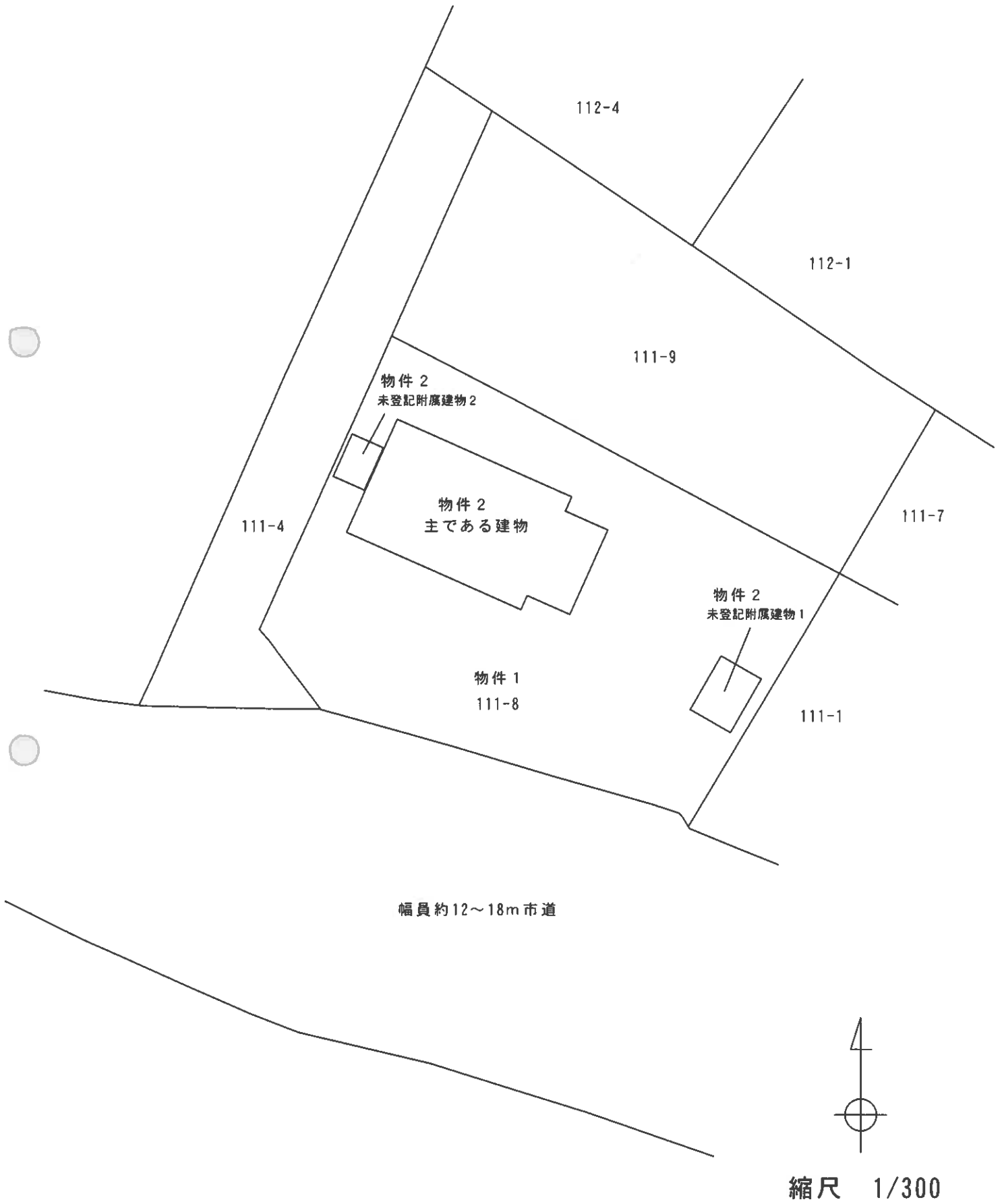
縮尺 250

申請人

縮尺

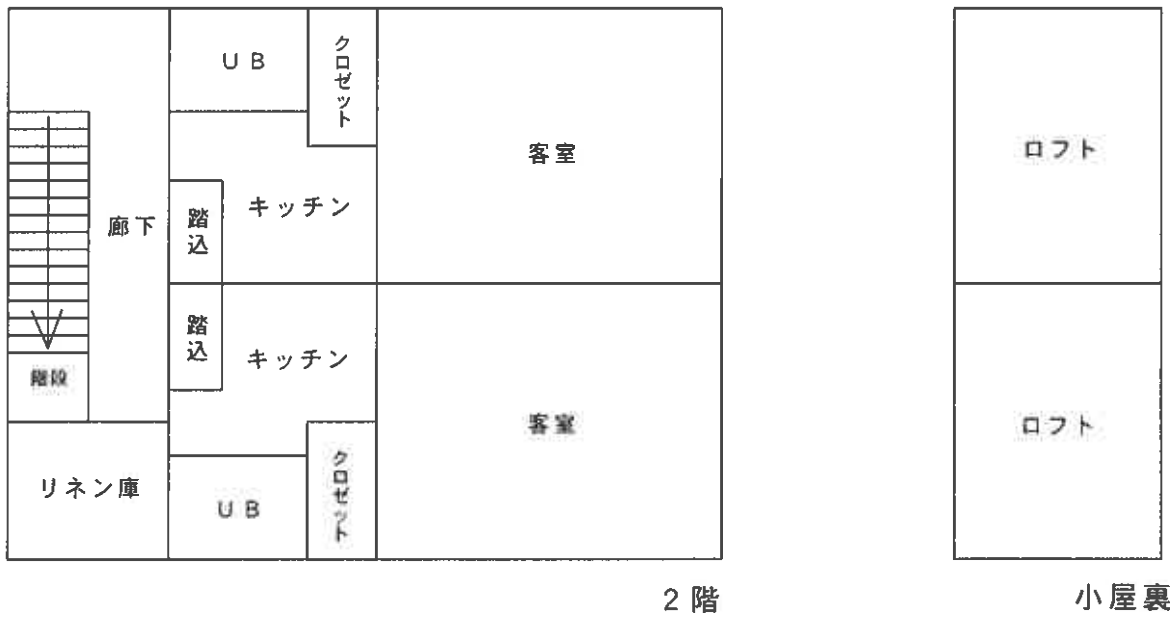
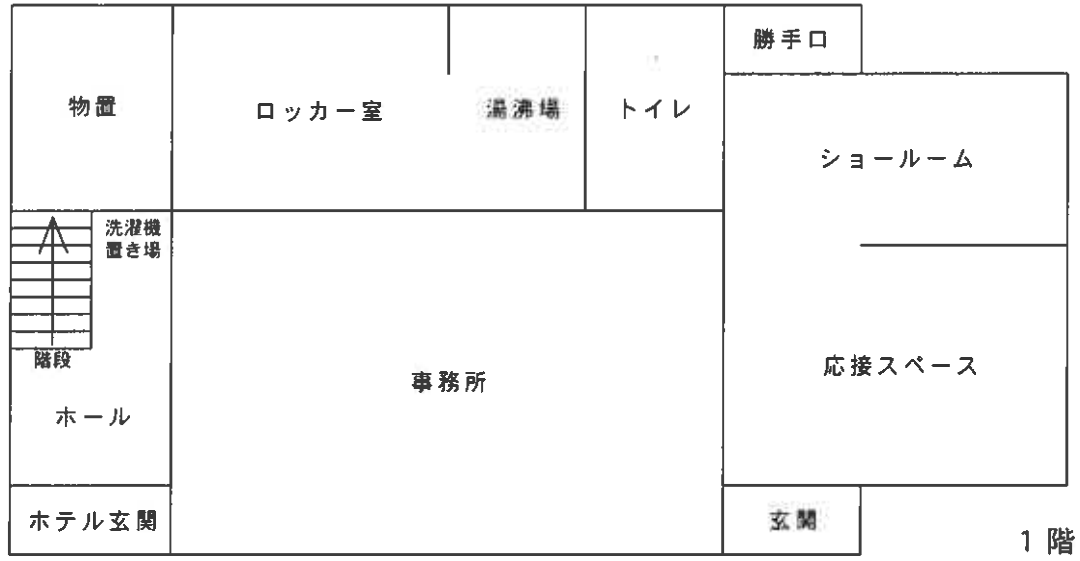
500

土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 主である建物



物件2 未登記附属建物1



物件2 未登記附属建物2

