

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 9月30日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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10月20日 午前 9時00分から 令和 8年10月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月29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11月13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 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	7,551,000 6,040,800	一括	1,510,200	81,183	18,740
1	2,012,000				
2	5,539,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市中央三丁目 |
| | 地 番 | 78番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中央三丁目78番地3 |
| | 家屋 番号 | 78番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.17平方メートル
2階48.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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】

1階店舗部分について、有限会社タカラ印舗及び株式会社エムティシーが占有している。両社の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分について所有者B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 | 石巻市中央三丁目 |
| | 地 番 | 78番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中央三丁目78番地3 |
| | 家屋 番号 | 78番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.17平方メートル
2階48.44平方メートル |



令和7年(ケ)第172号
令和7年12月11日受理
令和8年 1月26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 石巻市中央三丁目
地 番 78番3
地 目 宅地
地 積 90.34平方メートル

所有者A

- 2 所 在 石巻市中央三丁目78番地3
家屋 番号 78番3
種 類 居宅・店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階52.17平方メートル
2階48.44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	石巻市中央三丁目1番31号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 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 ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち、所有者が本建物を住居（空き家）として、その他の者が店舗及び事務所として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年12月26日頃	
最初の契約等	契約日	平成26年12月26日頃	
	期間	平成26年12月26日頃から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他		物件1所有者Aは同占有者Bの親である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階店舗部分	☐ 全部 ■1階店舗部分
占有者		☐ 債務者 ■有限会社タカラ印舗	☐ 債務者 ■株式会社エムティシー
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(物件2所有者)) ☐ 文書()	■陳述(■B(物件2所有者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成26年12月26日頃	平成26年12月26日頃
最初の契約等	契約日	平成26年12月26日頃	平成26年12月26日頃
	期間	平成26年12月26日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成26年12月26日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		物件2所有者Bは同占有者会社代表者Aの子である。	物件2所有者Bは同占有者会社代表者Aの子である。
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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は南東側から東側にかけて県道石巻港線に接面している。この道路は建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件2について

1階店舗部分には占有者会社らの、その他の住居部分にはBの動産類が存在するが、Bによると占有者会社は営業等は既に行っておらず、住居部分も転居しているので、物件2全体が空き家になっているとのことである。

1階店舗入口のサッシ戸に隙間が生じて開閉が容易でない。1階洋室の内壁が喫煙の影響により汚れている他、内壁に落書きがある。2階の各室にはロフトが存在する。

(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
■石巻市職員	物件1の接面する「道」は「県道石巻港線」で、建築基準法42条1項1号道路です。
■B (物件2所有者)	私は物件2の所有者です。物件1の所有者のAは私の父です。本日は、Aは都合で立ち会うことができません。 物件2は以前は、私たちが住み、Aが代表者の有限会社タカラ印舗と株式会社エムティシーの事務所・店舗がありましたが、両社は破産して営業も停止しています。また、私たちが転居しているので空き家になっています。物件2内には、私や両社の動産類が残置されています。 物件2はA所有の物件1上に建っていますが、Aと私は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。また、物件2の店舗部分も同様に利用についての取り決め等はありません。 物件2は、1階の洋室はAの部屋でしたが、喫煙していたので壁が変色しています。また出入口のサッシ戸は建築後の地震等の影響により歪んでしまい、開閉が容易ではありません。2階には床面積に含まれないロフト部分があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 物件2については、出入口の表示、法務局での調査やBの陳述等から、所有者Bの他に有限会社タカラ印舗と株式会社エムティシーの占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月15日 (月) 15 : 10 - 15 : 20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年12月19日 (金) 8 : 40 - 8 : 50	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年12月19日 (金) 10 : 40 - 10 : 50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年12月23日 (火) 14 : 20 - 14 : 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
R8年1月7日 (水) 15 : 00 - 15 : 30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、物件2所有者Bより占有状況等聴取、評価人帯同
R8年1月8日 (木) 16 : 00 - 16 : 10	仙台法務局石巻支局	物件2占有者有限会社タカラ印舗及び株式会社エムティシーの履歴事項証明書受領
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和 8年 1月 7日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。調査の最中にBが臨場した。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標值類別：測量成果) +41650.291



(9枚目)

登記年月日：平成27年1月28日

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。
令和7年10月31日 仙台法務局石巻支局

(11枚目)

登記官

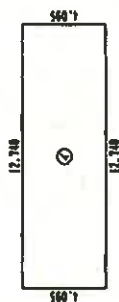
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 78番3

建物の所在 石巻市中央三丁目78番地3

1階

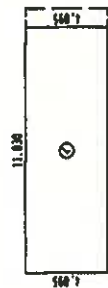


面積

① 12.740 x 4.095 = 52.170300

床面積 52.17 m²

2階

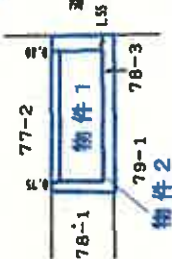


面積

① 11.830 x 4.095 = 48.443850

床面積 48.44 m²

①



凡例
○写真(撮影場所)

(単位：m)

A4判に縮小

(白黒複製)

作成者

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（物件2）



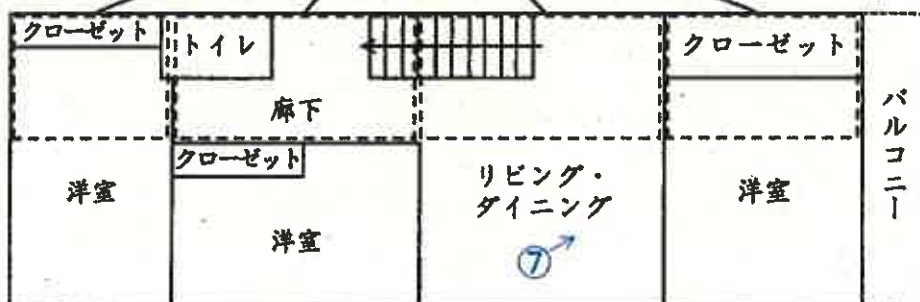
1階



凡例
←○写真(撮影場所)

点線部分：ロフト

2階



写真①



物件2

物件1

写真② 以下、物件2の内部の状況



写真③



写真④

内壁の汚れ



写真⑤ 内壁の汚れ



写真⑥



写真⑦

ロフト部分



令和 7 年 (ケ) 第 172 号
令和 8 年 1 月 7 日 現地調査
令和 8 年 1 月 29 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金7,551,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金2,012,000円
物件2（建物）	金5,539,000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き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	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種号類 構造積 床面積		
番号	特 記 事 項		

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 (道路距離)	J R仙石線「石巻」駅の南東方・道路距離約750m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況 (道路距離)	石巻市中心市街地に形成された旧来からの商業地域で、地域内には店舗併用住宅、共同住宅等が建ち並んでいる。街路は幅員約10mの舗装県道が標準的となっている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。	
	石巻市役所 約700m 石巻中央一郵便局 約500m 仙台銀行石巻支店 約250m	市立石巻小学校 約600m 市立石巻中学校 約1.3km
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	市街化区域 商業地域 指定80% 指定400% 準防火地域 立地適正化計画「サービス拠点形成エリア(都市核拠点)」及び「都市型居住促進エリア」
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	90.34㎡ 約6m・約15m 長方形 平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側で幅員約10mの舗装県道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	店舗併用住宅の敷地として利用されている。使用貸借契約の内容等の占有関係については現況調査報告書を参照。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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。	
埋蔵文化財の有無	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	石巻市洪水ハザードマップ及び津波ハザードマップによると、目的物件は洪水浸水想定区域及び津波浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物：家屋番号78番3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成26年12月26日新築 約11年 約19年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、塩ビシートほか 電気、給排水、衛生設備 なし
	（注）建物に付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 52.17㎡ 2階 48.44㎡	延 100.61㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・店舗 別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
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	プロパンガスを使用している。 空家となっている。 1階店舗入口のサッシ戸に隙間が生じており開閉が容易ではなく、また、1階洋室の内壁が喫煙の影響により汚れているほか、内壁に落書きがある。 2階の各室にはロフトが存する。 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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	43,400	1.00	90.34	0.90	3,529,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【石巻5-5】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 45,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 43,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 環境条件 +5 (1.05)

イ 個別格差 : ない

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -10 (0.90)

(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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	100.61	0.45	9,055,000

ウ 現価率

経過年数11年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率30%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率: } 0.45 & \equiv & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (19 \text{ 年} \div 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.30) \end{array}$$

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	3,529,000	1.00	0.05	使用借権	176,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

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) 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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,529,000	-176,000	1.00	1.00	0.60	2,012,000
2	9,055,000	+176,000	1.00	1.00	0.60	5,539,000
一括価格（合計）						7,551,000

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 : 修正の必要はないものと判断した。

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【石巻5-5】

所 在 : 石巻市中央2丁目16番3 (住居表示: 中央2-7-10)
価 格 : 45,800円/㎡
位 置 : J R仙石線「石巻」駅の南東方約800m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 114㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 北西16m舗装市道
用途指定等 : 商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率400%、準防火地域
地域の概要 : 中低層店舗兼住宅、飲食店等が混在する商業地域

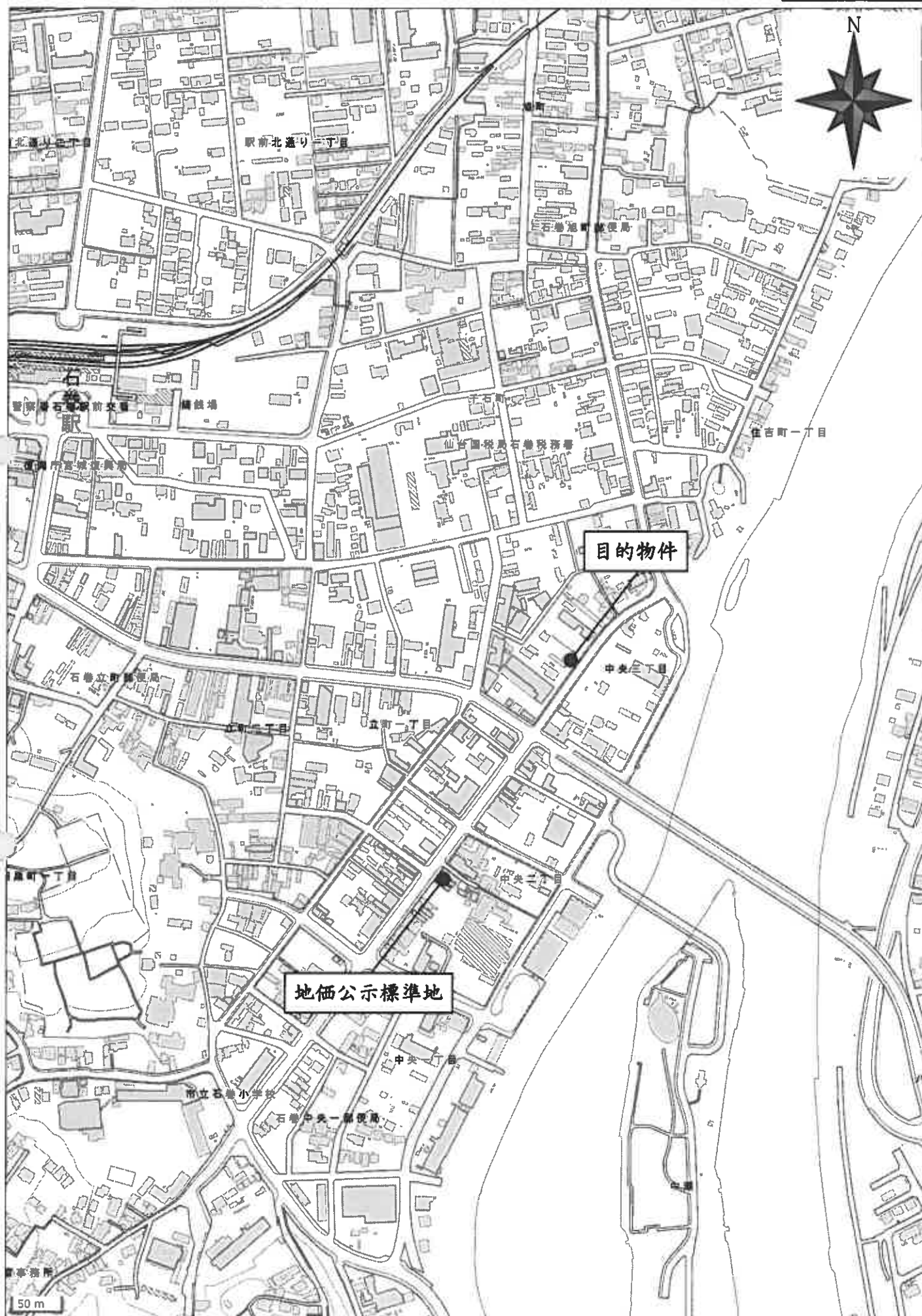
第7 附属資料

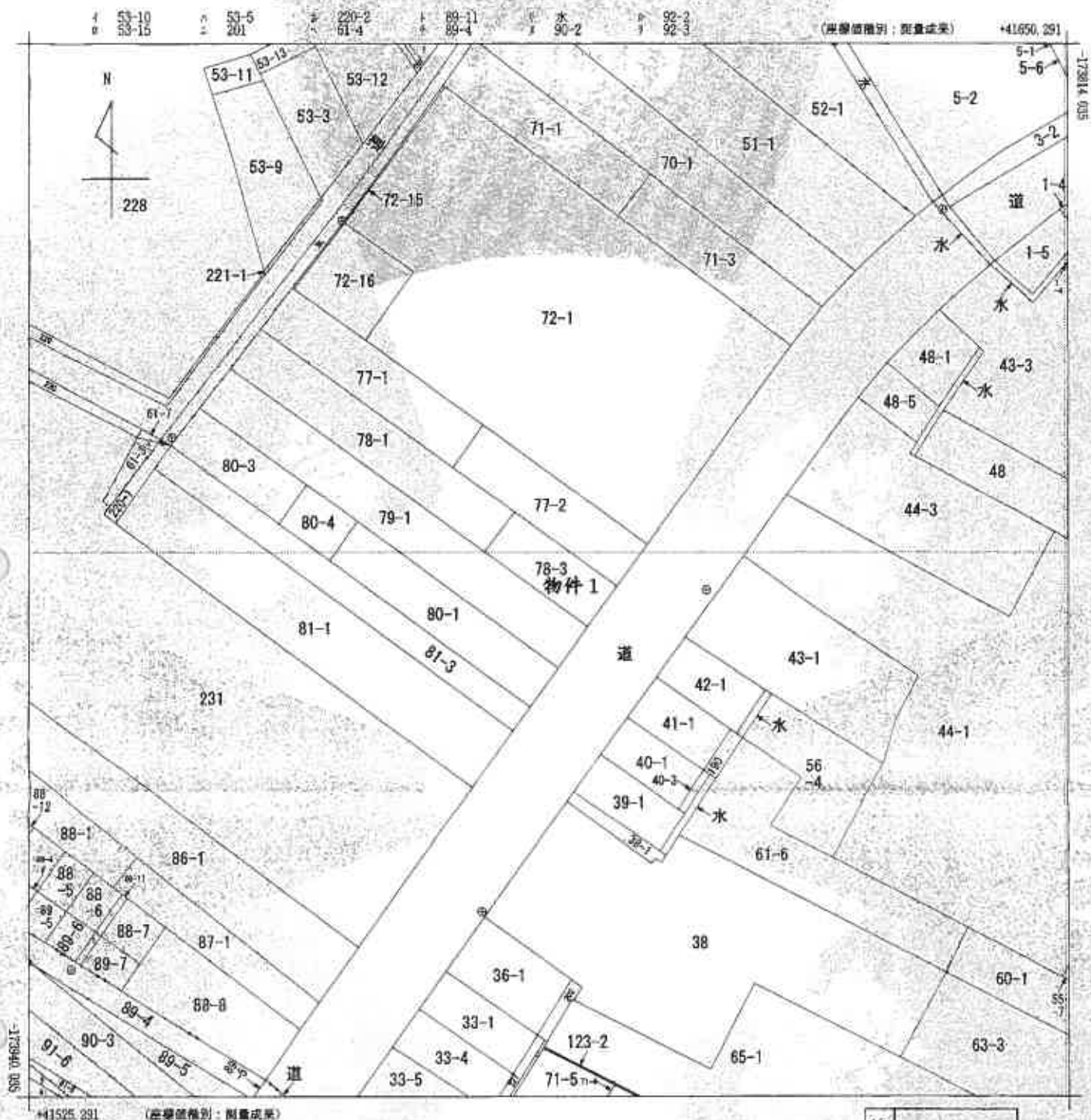
1. 位置図 (国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図 (法第14条第1項地図)
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市中央三丁目 |
| | 地 番 | 78番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市中央三丁目78番地3 |
| | 家屋 番号 | 78番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.17平方メートル
2階48.44平方メートル |





請求 部	所 在	石巻市中央三丁目				地 番	78番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和3年2月26日				備 付 年 月 日 (原図)	令和3年4月12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。

令和7年10月31日
仙台法務局石巻支局
登記官

地図整理番号：M06694
(1/1)

A 4 判に縮小

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
令和7年10月31日 仙台法務局石巻支局

要約

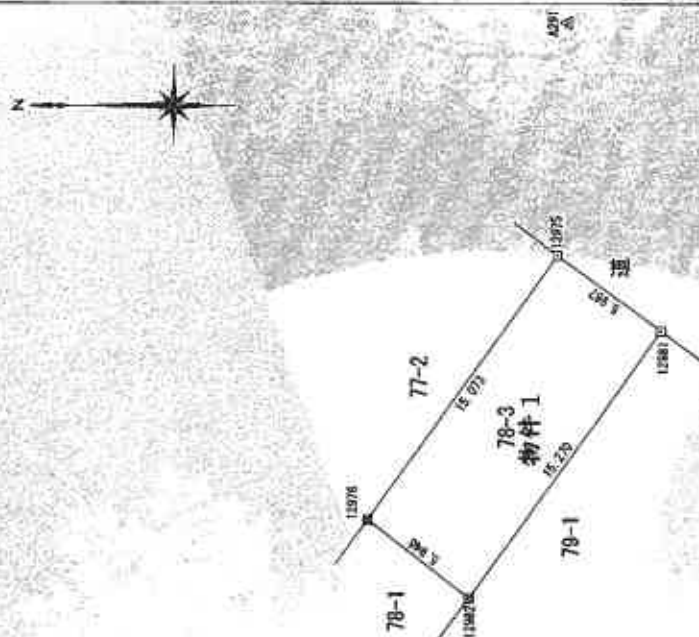
A4判に縮小

圖 噴 測 積 地

地 番	78-3
土地の所在	石巻市中央三丁目

南 陽 縣 志

地 點	70-3	Xn	Yn	Xn+1	Xn-1Yn	距 離
12976	-173670.220	41563.404		-170575.492368	15.073	
12975	-173679.019	41535.733		-566991.436523	5.967	
12981	-173663.851	41592.232		-170611.335684	15.270	
12982	-173674.917	41579.848		566374.930088	5.946	
		帶 間 隙		-100.681519		
		帶 間 隙		90.3425795		
				90.34		



收買一國之貨幣

测点名称	X 坐标	Y 坐标
10A02	-173507.839	41502.337
10A24	-173725.765	41661.620
10A26	-173858.219	41715.738
A035	-173924.040	41835.184
A091	-173979.473	41606.533
10A27	-173918.015	41579.403

	所理の標置境
田	坑トートリコン
石	机
器	梳ツクサスラ
回	機
出	盤金会
①	点算計

調査年月日	令和 2年 11月 27日	平面図外経緯系	第1次系
-------	---------------	---------	------

作家機關

月 11 日作序)

聖賢圖志

1	250
箱尺	

登記年月日：平成27年1月28日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月31日 仙台法務局石巻支局

登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号	78番3
建物の所在	石巻市中央三丁目78番地3

各階平面図

1階



式積算

$$\text{①} \quad 12.740 \times 4.095 = 52.170300$$

$$\text{床面積} \quad 52.17 \quad \text{㎡}$$

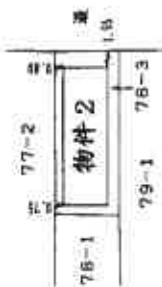
2階



式積算

$$\text{①} \quad 11.030 \times 4.095 = 45.443050$$

$$\text{床面積} \quad 45.44 \quad \text{㎡}$$



(単位：㎡)

(以下略)

作成者

(日本工務株式会社 石巻支店)

縮尺 1/250

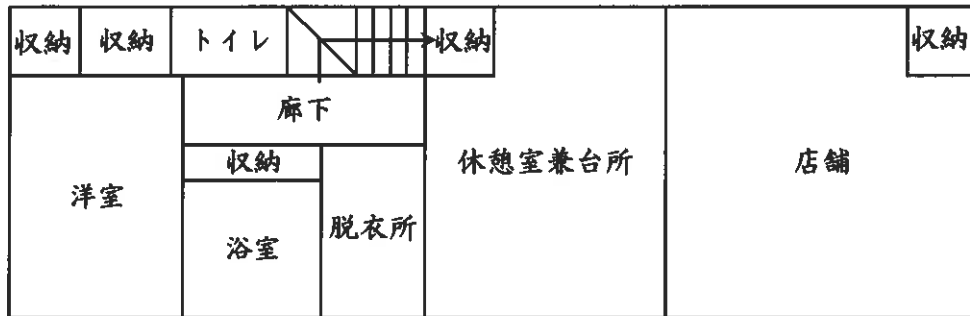
申請人

縮尺 1/500

建物間取図（物件2）



1 階



点線部分：ロフト

2 階

