

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 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 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。	



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	406,000 324,800	一括	81,200	21,586	0
1	230,000				
2	176,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市鮎川浜鬼形山
地 番 1 番 19
地 目 宅地
地 積 407.14 平方メートル
- 2 所 在 石巻市鮎川浜鬼形山 1 番地 19
家屋 番号 1 番 19
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわら・かわらぶき平家建
床 面 積 73.83 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
2 階 24.84 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 31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】

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 | 石巻市鮎川浜鬼形山 |
| | 地 番 | 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 7 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鮎川浜鬼形山 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 8 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 . 8 4 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第134号
令和8年3月31日受理
令和8年5月 8 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 | 石巻市鮎川浜鬼形山 |
| | 地 番 | 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 7 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鮎川浜鬼形山 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 8 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 . 8 4 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



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	☒ 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	3 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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	3 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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

その他の事項

■ 物件1について

物件1は南東側で宮城県が所有する1番46及び同47の公衆用道路と「道」とが一体となった県道石巻鮎川線に接面している。

■ 物件2について

石巻市の資料及び登記事項証明書によると、主である建物は昭和51年に一部を解体して、昭和62年に附属建物の新築と増改築をしている。また、平成17年6月1日に増築をしている。

物件2の主である建物の北側及び附属建物符号1の南側に下屋が存在する。

床の撓みや軒天の損傷、天井の雨漏り等、築年数相当の汚れや損傷がある。

(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
■ A (所有者)	私は本物件を令和5年に購入し、以後、家族と住んでいます。私以外に本物件を占有している者はありません。 本物件は前所有者が何度か増改築を行ったようですが詳しいことは分かりません。私自身は購入後に増改築はしていません。 物件2は天井に雨漏りがあったり、床が撓んだりしますが、築年数相当だと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

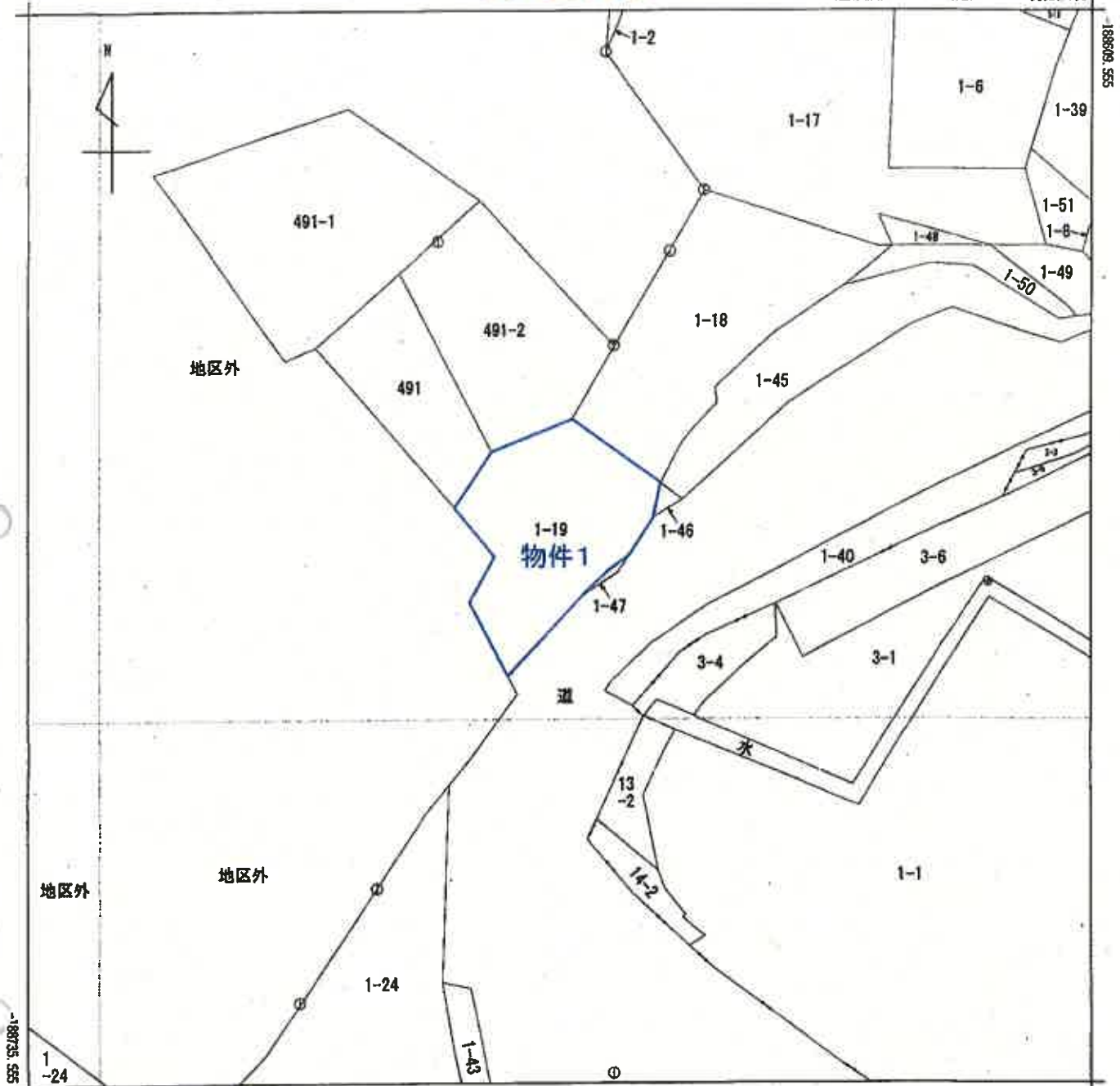
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月1日 (水) 14:30—14:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年4月3日 (金) 10:00—10:20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年4月9日 (木) 14:00—14:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R8年4月10日 (金) 9:30—9:40	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年4月30日 (木) 15:00—15:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : : :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

公 図 写

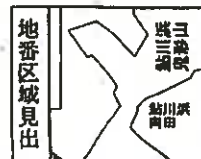
(座標値種別：図上測定)

+58820 701



+58820 701 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 鮎川浜鬼形山

A 4 判 に 縮 小

請 求 部	所 在	石巻市鮎川浜鬼形山				地 番	1番19			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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62年2月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年8月12日			補 記 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10月20日

東京法務局港出張所

地図整理番号：W54212

登記官

(1/1)

(6 枚 目)

登記年月日：平成1年2月3日

128193

前1-1 後・新1-19.1-46.1-47

地番 B1-46, 1-47

地積測量図

土地の所在 佐賀県佐賀市 佐賀区 蛸川 蛸字 鬼形山

地番 (B) 1-46

点名	Xa	Yb	Yb-Yb-1	Xa-(Yb-Yb-1)	距離
R21	-188972.273	58086.432	3.478	-657434.537767	3.172
205	-188974.143	58088.894	-0.865	183462.833655	4.068
206	-188976.334	58085.567	-3.479	657448.665868	0.654
R22	-188975.682	58085.515	0.385	-163463.964830	3.530
倍面積					12.798884
面積					6.3994920
地積					6.33 m ²

地番 (C) 1-47

点名	Xa	Yb	Yb-Yb-1	Xa-(Yb-Yb-1)	距離
R23	-188980.975	58062.453	1.857	-350837.670575	1.958
207	-188982.634	58061.340	-5.562	1051121.410308	5.372
208	-188985.644	58058.831	-1.857	350846.340808	3.555
R24	-188983.153	58058.483	5.562	-1051124.286886	3.683
倍面積					5.783855
面積					2.8918275
地積					2.88 m ²

計 =

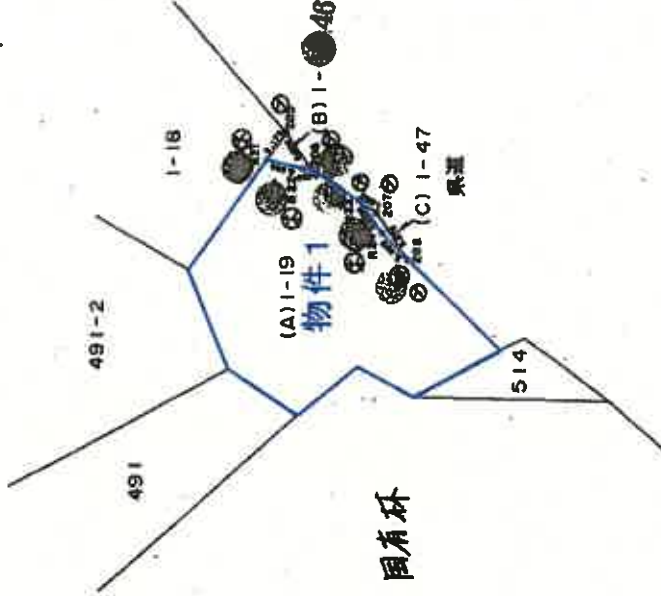
9.2803195

地番 (A) 1-19

$$\begin{aligned} & \text{公積地積 } 416.44 \\ & \text{1-19 } 416.44 \\ & \text{C } (1-46 + 1-47) \text{ A } 1-19 \\ & \text{8.2803195} = 407.1498805 \end{aligned}$$

地積 407.14 m²

使用機器 : OLIVETTI S-2250 測量計算システム
計算式 : $\sum (X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})) / 2$



固有林

物件1

境界	境界線の種類
⑤	コンクリート杭
⑥	ブロック杭

1/500

A4判に縮小

申請人

(昭和44年/月5日作製)

作製者

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。
(山形県地籍課 佐賀支局 管理)

令和7年10月20日

東京地籍課 佐賀支局 佐賀支局

登記官

(7枚目)

地図管理番号：K54213

登記年月日：平成19年9月27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。
(仙台法務局石巻支庁管轄)
令和7年10月20日 東京法務局出張所

(8枚目)

登記簿

地図整理番号：U5421

043927

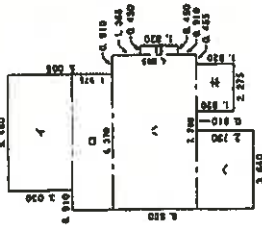
各階平面図

家屋番号
1番19

建築物の所在
石巻市鮎川浜鬼形山1番地19

建築物図面
各階平面図

主たる建物

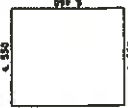


求積表

イ	3.030 × 5.460 =	16.543800
ロ	1.975 × 6.370 =	12.580750
ハ	4.085 × 7.280 =	29.811600
ニ	1.620 × 0.450 =	0.819000
ホ	1.820 × 2.275 =	4.140500
ヘ	2.730 × 3.640 =	9.937200
合計		73.832850
床面積		73.83㎡

附属建物符号1

1階



求積表

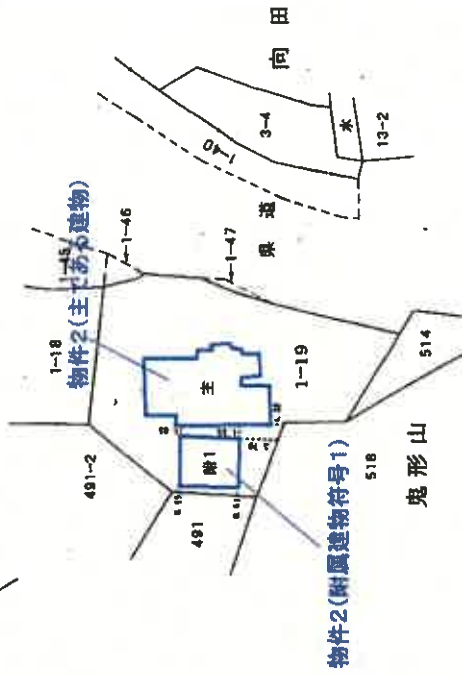
4.550 × 5.460 =	24.843000
合計	24.843000
床面積	24.84㎡

2階



求積表

4.550 × 5.460 =	24.843000
合計	24.843000
床面積	24.84㎡



A4判に縮小

作成者

9年 9月 19日作成

縮尺

1/250

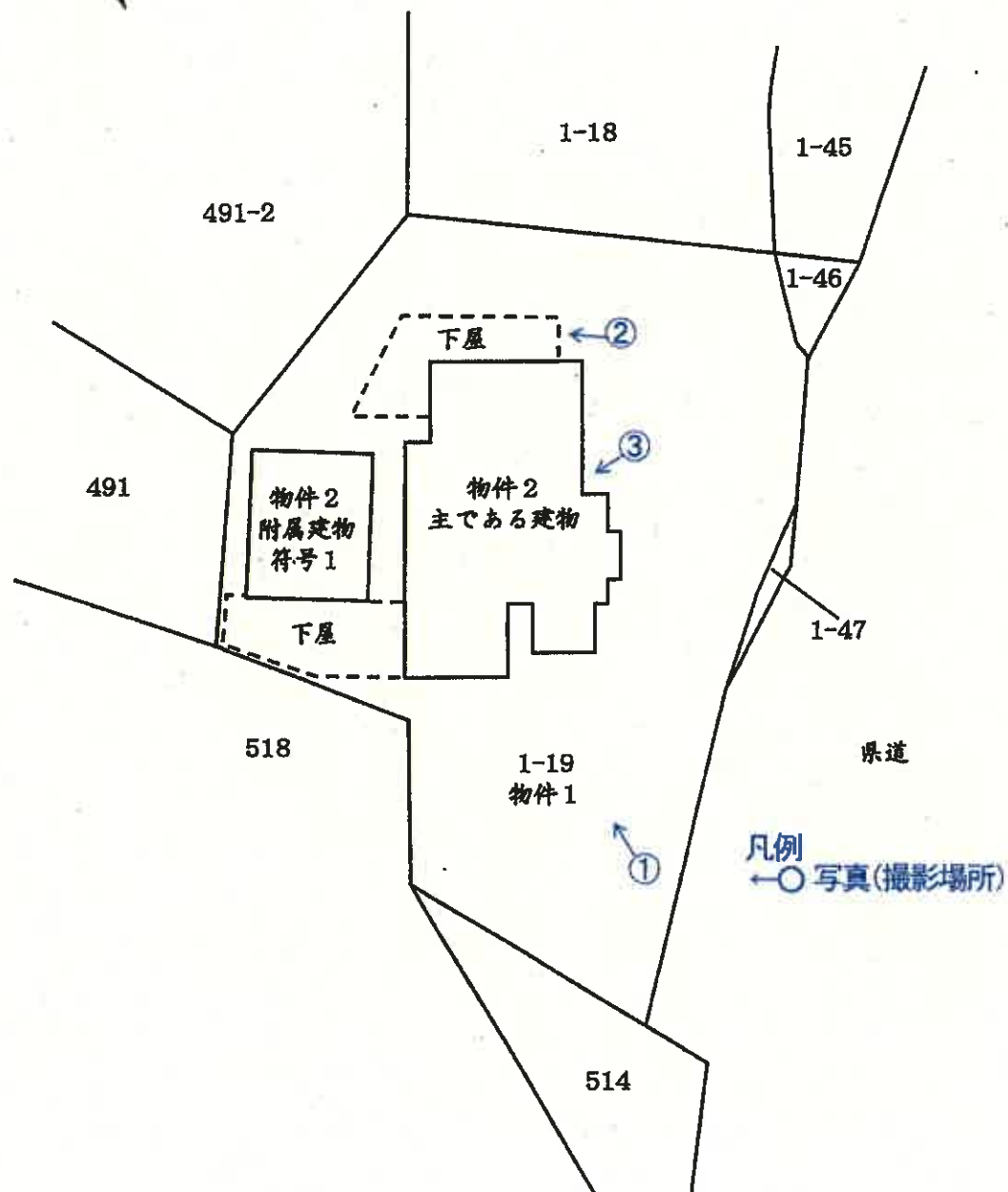
申請人

縮尺

1/500

1119.9.27

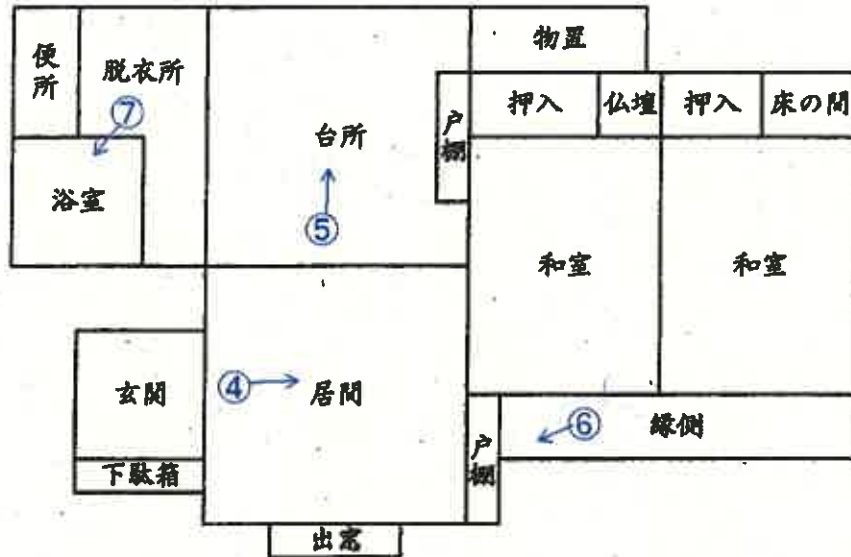
土地建物位置関係図



建物間取図 (物件2)



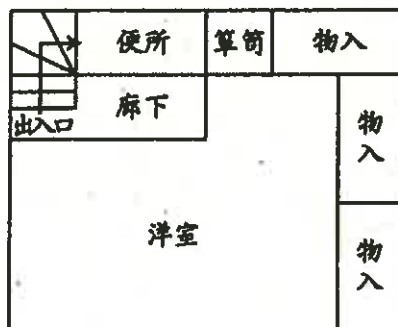
主である建物



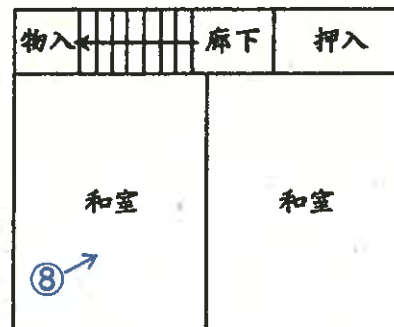
凡例
 ①○写真(撮影場所)

附属建物符号1

1階



2階



写真①



写真②



写真③

軒天の破損



写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥ 天井の破損



写真⑦



写真⑧



令和 7 年 (又) 第 134 号
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 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406,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金230,000円
物件2（建物）	金176,000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 地目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種構号 床面積 在番 号類 造積		
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 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 石巻線「渡波」駅の南東方・道路距離約28km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況 (道路距離)	旧牡鹿町中心部の住宅地域で、地域内には戸建住宅が散在している。街路は幅員約12mの舗装県道が標準的となっている。各公共施設、商業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。	
	牡鹿総合支所	約650m
	市立鮎川小学校	約1.2km
	市立牡鹿中学校	約500m
	ミニスーパーおんま〜と	約650m
	鮎川郵便局	約700m
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	407.14㎡ 間口約26m・奥行最大約20m 不整形 北東側が一部法地(崖地)となっているほかは概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側で幅員約12mの舗装県道に0mから2m程度高く接面	
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地	
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：無 (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	土砂災害警戒区域内及び津波浸水想定区域内にある。 上水道については、目的物件の北東方約100m付近の県道沿いの本管から目的物件周辺まで北西側隣接地(同所491番)とともに共有管を敷設し、当該共有管からそれぞれ敷地内に引き込みを行っている。 石巻市役所建設部道路課に問い合わせたところ、目的物件の南西側には市道(幅員不明)が認められるとのことであるが、現況では特に道路形態は認められなかった。したがって、南東側県道のみ接する中間画地と判断した。	

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1番19			
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		昭和30年月日不詳新築、平成17年6月1日増築 約71年 経済的耐用年数は満了しているものと判断	
構 造	木造セメントかわら・かわらぶき平家建			
仕 様	外 壁	リシン吹付け、タイル張りほか	床	畳、クッションフロアほか
	内 壁	砂壁、ビニールクロスほか	設 備	電気、給排水、衛生設備
	天 井	板張り、ビニールクロスほか	そ の 他	なし
	(注) 建物に付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）	73.83㎡			
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	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	床の撓み、軒天の損傷、天井の雨漏り等、築年数相当の汚れや損傷がある。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。			

区 分	附属建物符号 1			
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		昭和51年7月30日新築 約50年 経済的耐用年数は満了しているものと判断	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建			
仕 様	外 壁	サイディング	床	畳、板張りほか
	内 壁	砂壁ほか	設 備	電気、衛生設備
	天 井	板張りほか	そ の 他	なし
	(注) 建物に付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 24.84㎡			
	2 階 24.84㎡		延 49.68㎡	
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	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	主である建物と同様			

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	4,920	0.73	407.14	0.50	731,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【石巻(県)-2】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 5,950\text{円/㎡} & \times & \frac{99.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 4,920\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 環境条件 +20 (1.20)

イ 個 別 格 差 : 不整形 -5 (0.95)

一部法地(崖地) -15 (0.85)

土砂災害警戒区域及び津波浸水想定区域 -10 (0.90)

相乗積 73% (0.95×0.85×0.90=0.73)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物の陳腐化 -50 (0.50)

(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
物件2 主である 建物	200,000	73.83	0.01	148,000
物件2 附属建物 符号1	180,000	49.68	0.01	89,000
合計				237,000

ウ 現価率

○主である建物及び附属建物符号1

経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、現価率をそれぞれ1%と判断した。

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	731,000	1.00	0.25	法定地上権	183,000

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	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	731,000	-183,000	1.00	0.70	0.60	230,000
2	237,000	+183,000	1.00	0.70	0.60	176,000
一括価格（合計）						406,000

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 : 本件目的物件は需要の乏しい石巻市外縁部に立地することから、本件目的物件を売却する際には市場滞留期間の長期化が見込まれる。当該要因を考慮の上、上記のとおり市場性修正を施した。

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

地価調査基準地【石巻(県)-2】

所 在 : 石巻市鮎川浜黒崎1番396
価 格 : 5,950円/㎡
位 置 : JR石巻線「渡波」駅の南東方約29km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 316㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 西12m舗装県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、漁家住宅、民宿が混在する住宅地域

第7 附属資料

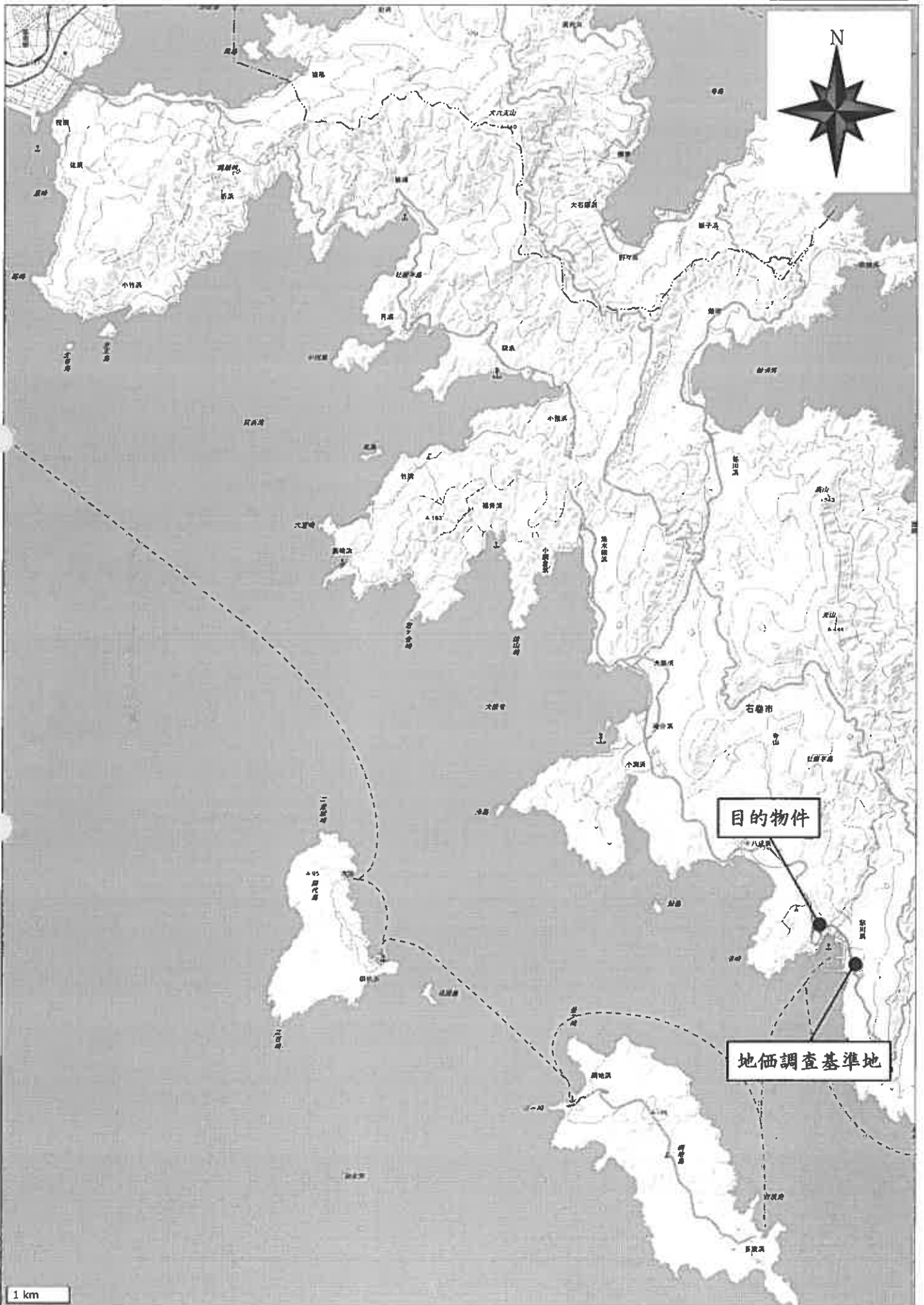
1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)
3. 建物図面・各階平面図
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

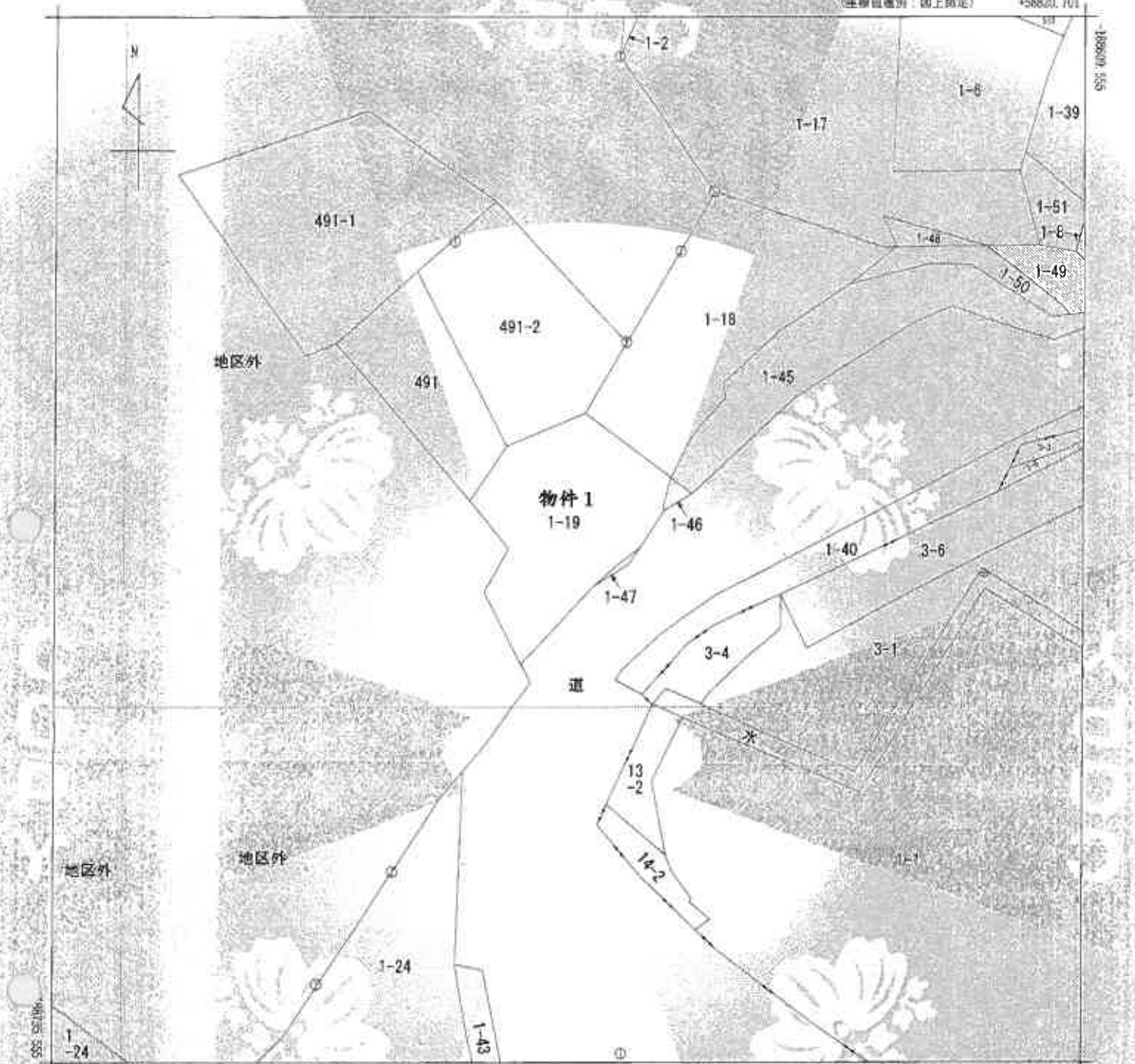
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市鮎川浜鬼形山
 地 番 1 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 407.14 平方メートル

- 2 所 在 石巻市鮎川浜鬼形山 1 番地 1 9
 家屋 番号 1 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわら・かわらぶき平家建
 床 面 積 73.83 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
 2 階 24.84 平方メートル





+58695.701

(主線直線別：国上制定)

(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(toshokutaiheiyouoki2011.per)による修正がされています。



請求 部	所 在	石巻市鮎川浜鬼形山				地 番		1番19		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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62年2月				施 付 年 月 日 (原図)	昭和63年8月12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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年10月20日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M54212

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成19年9月27日

これは図面に記載されている内容を示すもので、正確性を保証するものではありません。

(仙台市建設局と仙台市建設局)

令和7年10月20日

建設局建設課

建設局

建物図面 各階平面図

家屋番号
1番19

建物の所在
石巻市鮎川浜鬼形山1番地19

043927 各階平面図

主たる建物



附属建物符号1

1階



床面積

4,550 x 5,450 = 24,843.00
合計 49,686.00
床面積 49.69 m²

2階



床面積

4,550 x 5,450 = 24,843.00
合計 49,686.00
床面積 49.69 m²

作成者

9年 9月19日作成

縮尺 1/250

申請人

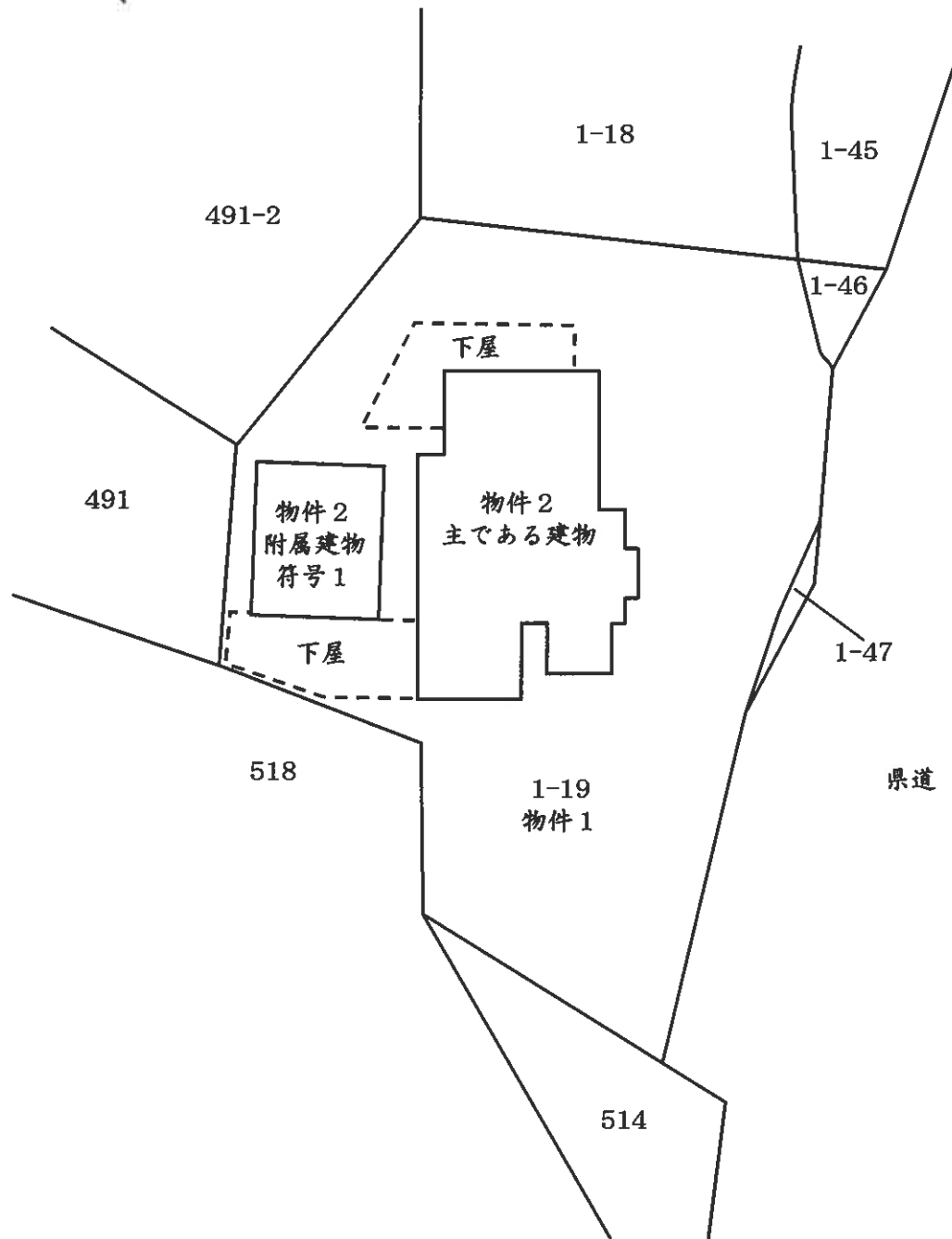
縮尺 1/500

(日本建築士会連合会)

地図管理番号：M54211

A4判に縮小

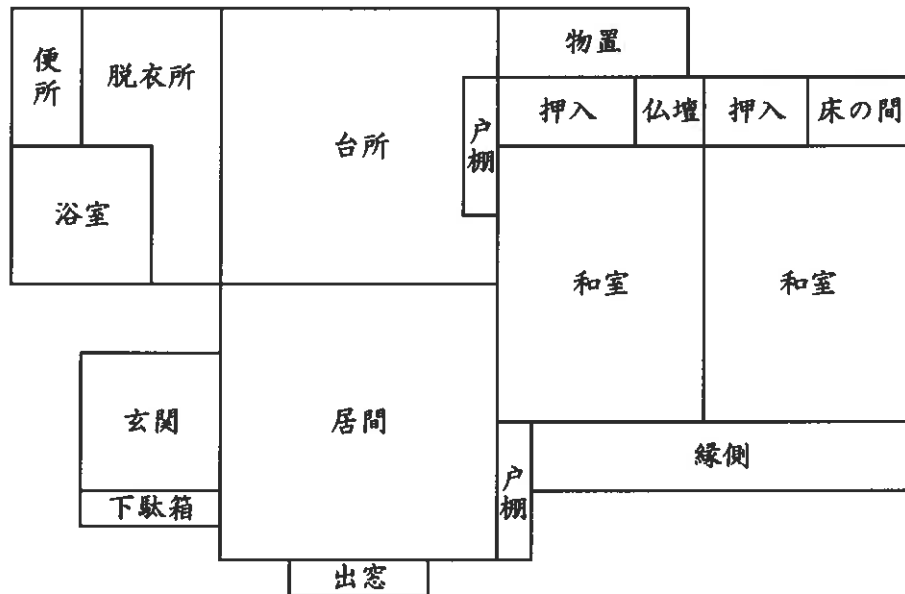
土地建物位置関係図



建物間取図 (物件 2)

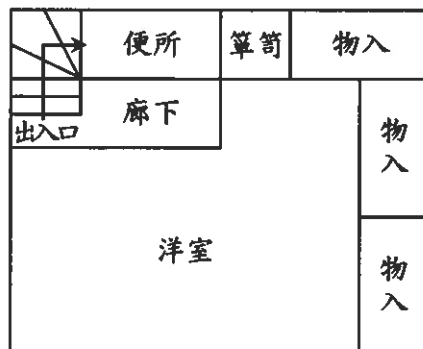


主である建物



附属建物符号 1

1 階



2 階

