

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 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 令和 8年10月29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11月13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 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



912

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	9,644,000 7,715,200	一括	1,928,800	82,516	0
1	1,217,000				
2	8,427,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市鹿又字新土手前 |
| | 地 番 | 107番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字新土手前107番地7 |
| | 家屋 番号 | 107番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.34平方メートル
2階48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月27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 | 石巻市鹿又字新土手前 |
| | 地 番 | 107番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字新土手前107番地7 |
| | 家屋 番号 | 107番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.34平方メートル
2階48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第182号
令和7年12月19日受理
令和8年 2月 3 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 | 石巻市鹿又字新土手前 |
| | 地 番 | 107番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字新土手前107番地7 |
| | 家屋 番号 | 107番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.34平方メートル
2階48.02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 (空き家) 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は北側から南東側にかけて石巻市の所有する107番4の公衆用道路に接面している。この道路は市道で、建築基準法42条1項1号道路である。南側にある株式会社牡鹿観光所有の雑種地は地域のゴミ集積所になっている。

■ 物件2について

12枚目「土地建物位置関係図」記載の場所に下屋及びウッドデッキが存在する。下屋の屋根の上には、太陽光発電装置のパネルが設置されている。

2階フリースペースは1階から2階への階段の踊り場に設けられている。

(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
■近隣住民	本物件は誰かが住んでいる様子はありません。空き家になってからしばらく経つと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 令和8年1月23日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。室内に立ち入ったところ、若干の動産類は存在するものの生活感はなく、室内にあった上下水道使用量通知書では、令和4年3月10日から4月9日までの上下水道使用量が全くなかったことから空き家の状態で長期間経過しているものと思われる。

室内にあった郵便物や上下水道使用量通知書から所有者A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24日 (水) 15 : 10 - 15 : 20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年1月8日 (木) 11 : 50 - 12 : 00	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, 地積測量図受領
R8年1月8日 (木) 13 : 00 - 13 : 20	物件所在地	物件確認、写真撮影、近隣住民から占有状況等調査
R8年1月8日 (木) 15 : 40 - 15 : 50	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1月23日 (金) 13 : 00 - 14 : 30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、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 8年 1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

+40238.407



(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(toshokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A 又字土手
B 又字大卷

A4判に縮小

(7枚目)



登記年月日：平成28年5月26日

令和8年1月8日 仙台法務局石巻支局

(8枚目)

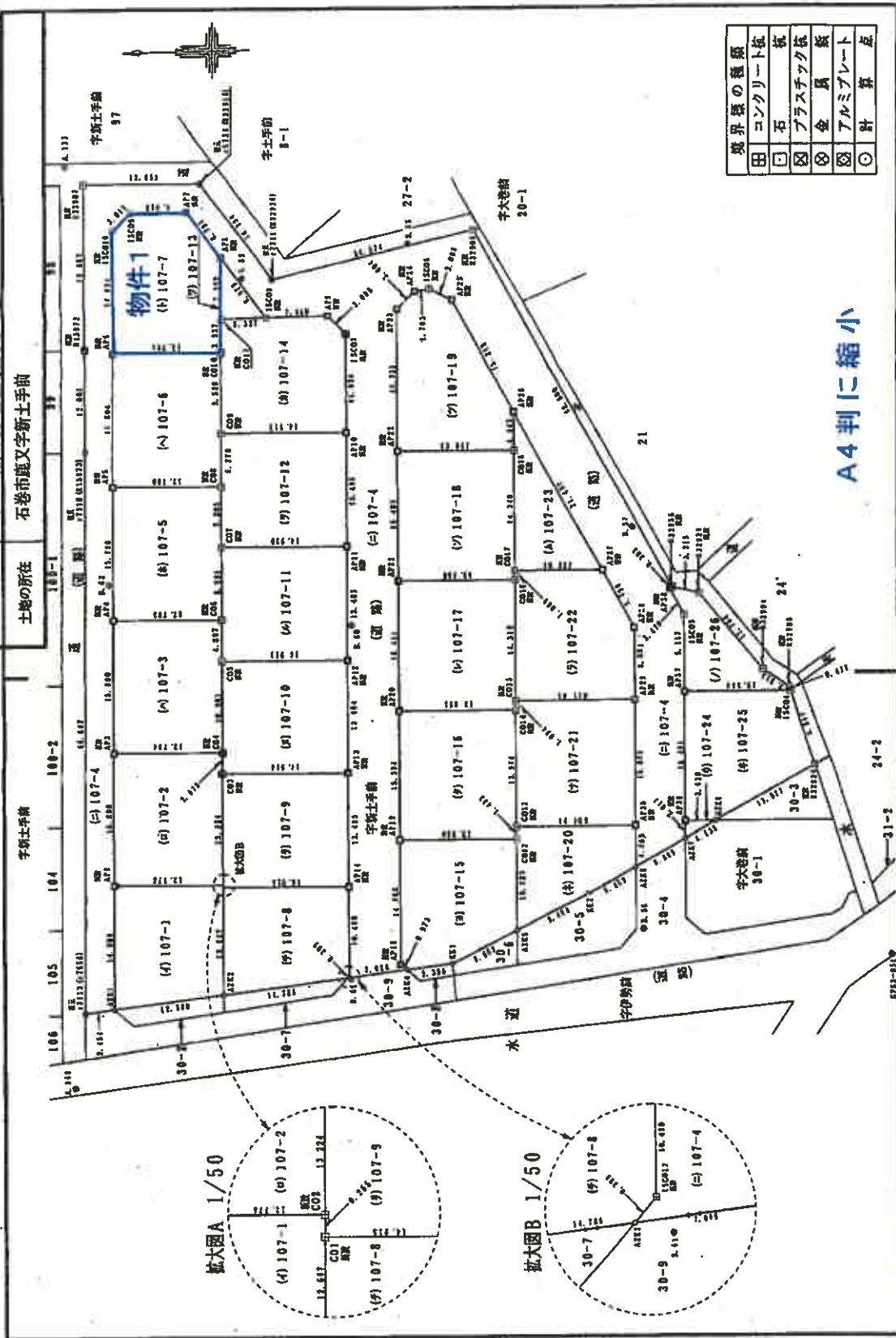
登記官

請求番号：8-1

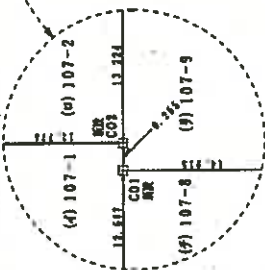
地積測量図

地番 (イ) 107-1
ないし (ロ) 107-26

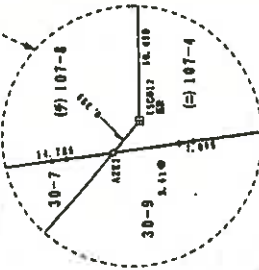
土地の所在 石巻市鹿又字新土手前



拡大図A 1/50



拡大図B 1/50



境界線の種類	
田	コンクリート板
田	石
田	プラスチック板
田	金属板
田	アルミプレート
田	計算点

A4判に縮小

作製者

(平成28年 5月 7日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年5月26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8年1月8日 仙台法務局石巻支局

(9枚目)

登記官

請求番号：8-1

地積測量図

(イ) 107-1			
地番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1) 距離
AZK1	-168155.103	40089.866	-3216680.567746 14.608
AZK2	-168155.360	40184.472	-2417065.144840 12.776
CO2	-168168.136	40104.240	83579.563592 0.265
CO1	-168168.130	40103.975	217777.223500 12.687
AZK3	-168167.904	40091.290	2372680.957536 12.880
合計			352.092242
合算面積			176.04 ㎡
合算容積			53.25

(ロ) 107-2			
地番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1) 距離
AZK1	-168155.360	40104.472	-2695530.420800 15.880
AZK2	-168155.638	40120.270	-2612015.128022 12.784
CO4	-168168.430	40120.041	472216.933360 2.579
CO3	-168168.374	40117.462	865728.477574 13.224
CO2	-168168.136	40104.240	2184504.086640 12.776
合計			403.938732
合算面積			201.96 ㎡
合算容積			61.09

(ハ) 107-3			
地番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1) 距離
AP3	-168155.638	40120.270	-2695530.420800 15.880
AP4	-168155.918	40136.068	-2617515.019598 12.785
CO6	-168168.701	40135.836	862369.087228 4.897
CO5	-168168.616	40130.940	265923.289720 10.901
CO4	-168168.430	40120.041	1794357.041400 12.784
合計			404.000034
合算面積			202.00 ㎡
合算容積			61.10

(ニ) 107-4			
地番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1) 距離
F7113	-168161.670	40089.484	-11140384.408840 06.647
F7910	-168153.008	40155.118	-12322542.631072 12.001
R15972	-168153.156	40168.118	-5323897.071116 13.853
R32907	-168153.404	40187.779	-3287388.733124 13.859
F7338	-168167.261	40187.549	1922513.875589 14.254
F7711	-168175.517	40176.930	1054460.431590 24.574
R32908	-168199.502	40181.279	6327160.666734 48.600
R32935	-168222.216	40138.313	7258788.620400 0.302
AP38	-168221.975	40130.189	648067.194650 3.470
ISCO5	-168223.586	40136.055	2050645.501150 9.117

(平成28年 5月 7日作製)

作製者

申請人

縮尺

地積測量図

(イ) 107-1
ないし (イ) 107-26

土地の所在
石巻市越又字新土手前

AP37	-168223.427	40125.339	4133137.421335	15.491
AP36	-168223.159	40110.450	3944914.821454	2.017
AZK7	-168223.154	40108.433	886704.896604	6.185
AZK6	-168217.057	40105.179	-270829.481770	4.865
AP30	-168217.143	40110.843	-3358240.528562	15.072
AP29	-168217.406	40125.113	-3973295.129720	8.551
AP28	-168217.550	40133.663	-2637447.188550	7.799
AP27	-168212.838	40140.454	-4348329.263300	21.437
AP26	-168203.892	40159.513	-5452160.887702	16.218
AP25	-168196.784	40172.988	-2495872.077776	3.008
ISCO6	-168194.113	40174.323	-194600.588741	1.703
AP24	-168192.435	40174.125	390206.436000	3.804
AP23	-168190.270	40172.032	3164183.549510	16.723
AP22	-168189.971	40155.312	5402430.088491	15.403
AP21	-168189.701	40138.913	5181924.687810	15.411
AP20	-168189.430	40124.502	5180402.833430	15.394
AP19	-168189.163	40109.110	5070566.386124	14.758
AP18	-168188.913	40094.354	2590277.449113	0.973
AZK4	-168189.641	40083.709	340342.986889	7.086
AZK3	-168182.599	40092.825	81726.745114	0.359
ISCO12	-168182.864	40093.223	-1814020.371104	10.430
AP14	-168182.043	40103.711	-4031515.723753	13.485
AP13	-168182.288	40117.194	-4535062.306990	13.484
AP12	-168182.525	40130.676	-4535068.751625	13.483
AP11	-168183.776	40144.159	-4835243.676650	13.485
AP10	-168184.008	40157.842	-4322359.520840	11.624
ISCO7	-168184.201	40169.284	-2317746.473981	3.008
AP9	-168182.106	40171.423	-359068.709310	7.440
ISCO8	-168174.665	40171.399	-1227170.537802	8.979
AP8	-168169.468	40178.720	-2161986.680608	6.791
AP7	-168166.524	40164.255	-951816.922440	6.613
ISCO9	-168158.923	40184.380	329255.169276	3.013
ISCO10	-168156.746	40182.297	2810738.992675	14.634
AP6	-168156.480	40167.663	5117674.313220	15.804
AP5	-168156.296	40151.863	6312331.640982	15.798
AP4	-168155.918	40136.068	5312549.917374	15.800
AP3	-168155.638	40120.270	5313045.528248	15.800
AP2	-168155.360	40104.472	5112595.268440	14.802
AZK1	-168155.103	40089.866	2550208.883764	3.456
合計			2935.903690	
合算面積			1497.90 ㎡	
合算容積			451.11	

A4判に縮小

登記年月日：平成28年5月26日

公印

令和8年1月8日
仙台湾務局石巻支局
登記官

(10枚目)

地積測量図

地番 本107-5			
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
AP4	-168155.918	40135.068	-2595034.897286
AP5	-168156.266	40151.863	-2511946.877772
CO8	-168168.984	40151.630	1350672.734008
CO7	-168168.857	40144.438	2656058.927488
CO8	-168168.701	40135.838	1405554.002988
			403.888866
			201.9444330
合計面積			201.94 ㎡
面積			61.08

地番 (カ) 107-6				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
AP5	-168156.266	40151.863	-2595334.763210	15.804
AP6	-168156.480	40167.646	-2618196.393600	12.790
CO10	-168168.268	40167.433	1640935.717144	9.528
CO9	-168169.098	40157.907	2657378.258894	6.278
CO8	-168168.984	40151.630	1016413.332926	12.780
			404.155324	
			202.0776620	
			202.07	㎡
				61.12

地番 (ハ) 107-7				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$ 距離	
AP6	-168156.480	40167.585	-2499477.918720	14.634
ISCO10	-168156.745	40182.297	-2810735.982676	3.013
ISCO9	-168158.922	40184.380	-359235.163276	6.613
AP7	-168165.534	40184.258	981815.822440	8.791
AP8	-168169.468	40178.720	2167031.764648	7.352
CO11	-168169.339	40171.369	1898137.329293	3.937
CO10	-168169.268	40167.433	622888.968672	12.790
		合計面積	401.994382	
		合計面積	200.9921910	
		面積	200.95 ㎡	
		面積	60.78	

地番 (丁) 107-8			
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
AZK2	-168167.904	40091.290	-1858255.339200
CO1	-168168.130	40102.975	-2088216.342730
AP14	-168183.043	40163.711	1808304.073336
ISCO12	-168182.864	40093.223	1814020.371104
AZK3	-168182.399	40092.925	325096.962867
		合計面積	349.731377
		合計面積	174.8656885
		面積	174.86 ㎡
		面積	52.89

(平成28年 5月 7日作製)

作製者

申請人

縮尺

地積測量図

(イ) 107-1
いん(イ) 107-26

土地の所在
石巻市越又字新土手前

地番 (9) 107-5				
NO	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ 距離	
CO1	-168168.130	40102.975	-228960.940770	0.265
CO2	-168168.136	40104.240	-2288083.650232	12.224
CO3	-168168.374	40117.482	-2178453.116796	14.914
AP13	-168183.286	40117.194	2312088.365786	13.485
AP14	-168183.043	40103.711	2323211.645417	14.915
		合計面積	402.303405	
		合計面積	201.1517025	
		面積	201.15 ㎡	
		面積	60.84	

地番 区107-10				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	平方メートル
CO3	-168168.374	40117.462	-478775.260778	2.579
CO4	-168168.420	40120.041	-2266573.964760	10.901
CO5	-168168.016	40130.940	-1788473.231160	14.911
AP12	-168183.525	40130.676	2311850.724050	13.484
AP13	-168183.286	40117.194	2323273.941204	14.914
			合計	402.119155
			合計面積	201.0595780
			面積	201.06 ㎡
			面積	60.82

(イ) 107-11				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1) 距離	
CO5	-168168.616	40130.940	-867750.038660	4.897
CO6	-168168.701	40135.836	-2257923.101686	8.591
CO7	-168168.857	40144.426	-1329669.395811	14.920
AP11	-168183.775	40144.159	2312526.906250	13.485
AP12	-168183.525	40130.676	2232218.018975	14.911
		合計面積	402.365168	
		合計面積	201.1830840	
		面積	201.18 ㎡	
		面積	60.85	

地番 (列) 107-12				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1) 距離	
CO7	-168168.857	40144.426	-1256389.530847	7.205
CO8	-168168.924	40151.630	-2267088.073304	6.278
CO9	-168169.098	40157.907	-1011032.617176	14.912
AP10	-168184.008	40157.642	2312153.741984	12.485
AP11	-168183.775	40144.159	2232716.770400	14.920
			402.201257	
			201.1456285	
			201.14 ㎡	
			60.84	

A4判に縮小

登記年月日：令和1年8月20日

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。
(和台法務局石巻支店管理)

令和7年11月27日 盛岡地方法務局

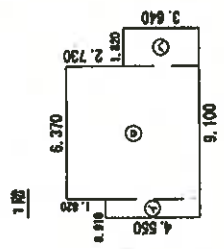
登記官

(11枚目)

請求番号：14-2

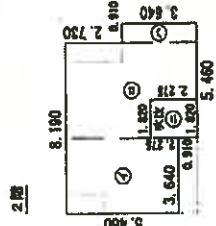
各階平面図 建物図面

家屋番号	107番7
建物の所在	石巻市鹿又半新土手前107番地7



求積表

①	0.910 x 4.550 =	4.140500
②	6.370 x 6.370 =	40.578900
③	1.820 x 3.640 =	6.624800
計		51.342200
床面積		51.34㎡



求積表

①	3.640 x 6.460 =	19.874400
②	4.550 x 6.370 =	28.983500
③	0.910 x 3.640 =	3.312400
計		48.028800
床面積		48.02㎡

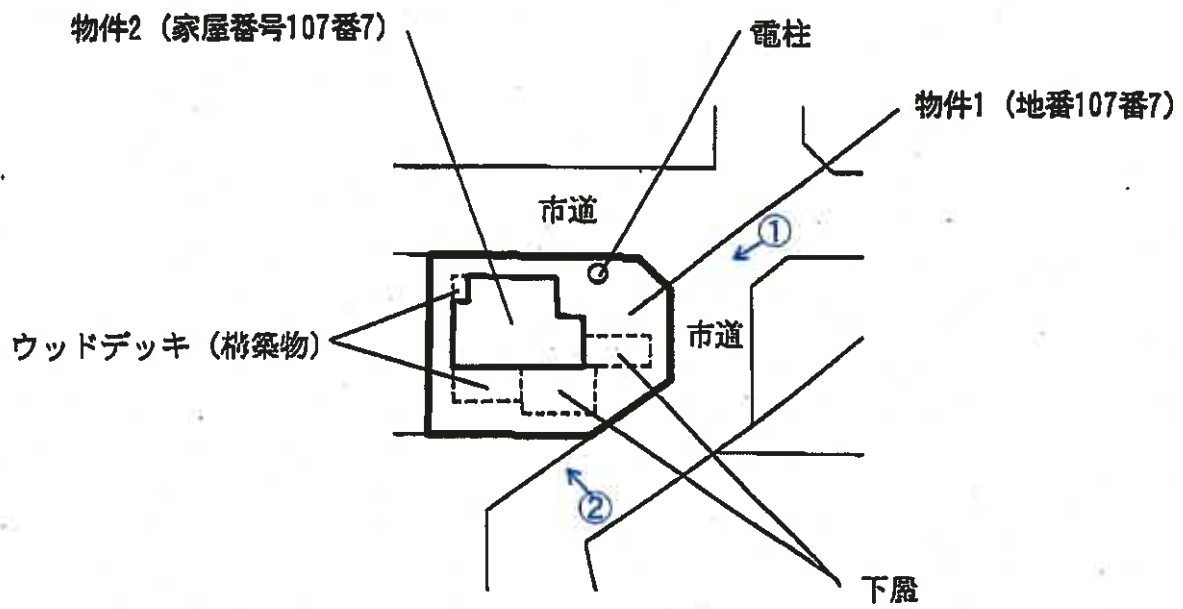
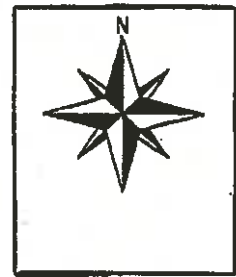


A4判に縮小



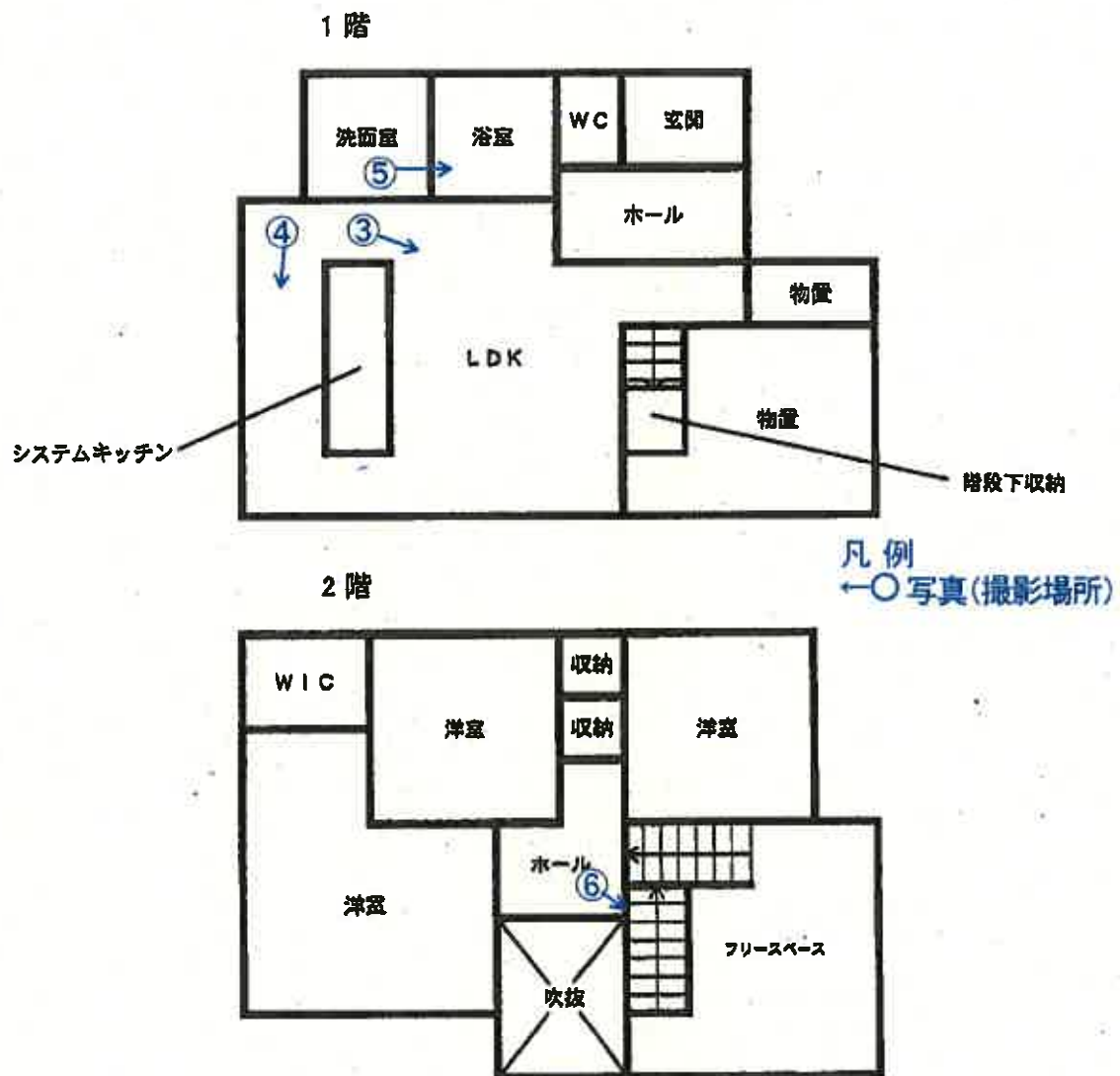
作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
(令和元年8月19日作成)			

土地建物位置関係図



凡 例
←○ 写真(撮影場所)

建 物 間 取 図
物件2 (家屋番号107番7)



写真① 下屋

物件2



物件1

写真② ゴミ集積所(107番13の土地)

下屋



107番4の土地

物件1

写真③ 以下、物件2の内部の状況 2階フリースペース



物置出入口

写真④



写真⑤



写真⑥



令和 7 年（ケ） 第 182 号

令和 8 年 1 月 23 日 現地調査

令和 8 年 2 月 2 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,644,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,217,000 円
物件 2 (建物)	金 8,427,000 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 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		

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	JR石巻線「鹿又」駅の南東方・道路距離約1.2km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市鹿又地区の集落地域に位置し、周辺には、農地の中に農家住宅やミニ開発による一般住宅等が見られる。石巻市では、住宅地は超過供給状態が継続、人口減・高齢化に歯止めがかからず、住宅地需要は住環境・生活利便性に優る「恵み野」地区等を除き低調、特に市中心部から離れた集落地域では需要に広がりやを欠く。当地域における街路条件は、幅員約6m舗装市道が標準である。標準的画地は、規模270㎡程度(間口15m、奥行18m程度)、北向きの戸建住宅地である。	
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 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	200.95㎡ 約12m×約16m(最深部) やや不整形 概ね平坦 三方路地 -
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道に概ね等高に接面する。 南東側で幅員約6mの舗装市道に概ね等高に接面する。 北側で幅員約6mの舗装市道に約0.5m高く接面する。	
土地利用状況等	物件2の建物敷地等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 ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
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	1.石巻市「洪水ハザードマップ」・「津波ハザードマップ」によれば、浸水想定区域に該当すると思われる。 2.物件1(土地)の南方にごみ置場が確認された。 3.物件1(土地)の北東部に電柱(1本)が確認された。	

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107番7		
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31年1月15日新築	
	経 過 年 数	7 年	
	経済的残存耐用年数	28 年	
構 造	木造ルーフィングぶき2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	設 備	電気、給排水、衛生設備	
	そ の 他	なし	
(注) 建物に附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	51.34㎡	延 99.36㎡
	2 階	48.02㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.物件2(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。 2.物件2(建物)の北西方及び南西方にウッドデッキ(構築物)、南東方に下屋が確認された。下屋の一部は、駐車スペースに設置されていると思われる。また下屋の屋根の上には、太陽光発電装置のパネルが設置されている。 3.物件2(建物)の1階南東部物置にはシャッターが設置されている(室内からも立ち入り可能である)。2階フリースペースは1階から2階への階段の踊り場に設けられている。		

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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	16,800円/㎡	1.01	200.95㎡	1.00	3,410,000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 【石巻(県)-19】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 26,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{158} & = & 16,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 :	画地条件(方位)	+0% (1.00)
◇ 地域格差 :	街路条件	△2% (0.98)
	交通接近条件	+1% (1.01)
	環境条件(住環境等)	+60% (1.60)
	上記相乗積	158% (0.98 × 1.01 × 1.60 = 1.58)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

画地条件(方位)	+0% (1.00)
画地条件(形状、三方路地)	+2% (1.02)
環境条件(ごみ置場隣接)	△1% (0.99)
上記相乗積	101% (1.00 × 1.02 × 0.99 = 1.01)

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。

(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。なお、ソーラーパネルも含めて検討を行った。

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	195,000円/㎡	99.36㎡	0.80	15,500,000円

ウ. 現価率

◇ 現価率査定根拠

$$0.80 = \{ \overset{\text{残価率}}{0.00} + (1 - \overset{\text{経済的}}{\underset{\text{残存耐用年数}}{0.00}}) \times (\overset{\text{経済的}}{\underset{\text{全耐用年数}}{28\text{年} \div 35\text{年}}}) \} \times (\overset{\text{観察減価率}}{1} - 0.00)$$

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、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	3,410,000円	1.00	0.30 法定地上権	1,023,000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	3,410,000円	－1,023,000円	1.00	0.85	0.60	1,217,000円
2	15,500,000円	＋1,023,000円	1.00	0.85	0.60	8,427,000円
一括価格(合計)						9,644,000円

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：

目的物件が石巻市中心部から離れた農地が広がる地域に存することによる需要の減退及び早期売却の困難性から市場性が劣るため、市場性修正率を右記の通りと判定した。 $\Delta 15\%$ (0.85)

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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)-19】

所 在 : 石巻市鹿又字用水向118番17
価 格 : 26,800円/㎡
位 置 : JR石巻線「鹿又」駅南方480m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 293㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北東側約4m舗装道路
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 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(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 地積測量図写(抜粋)
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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

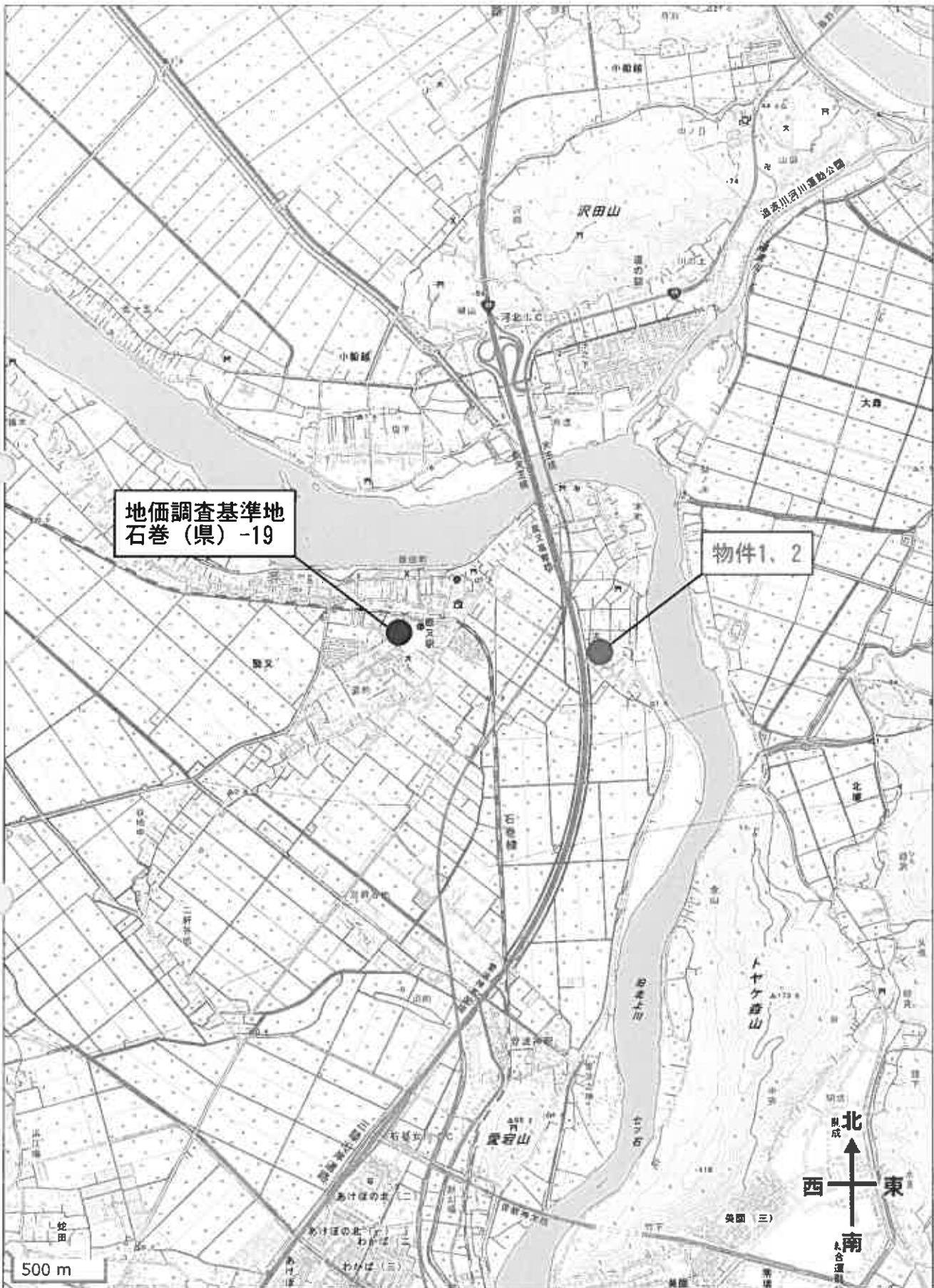
供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

以 上

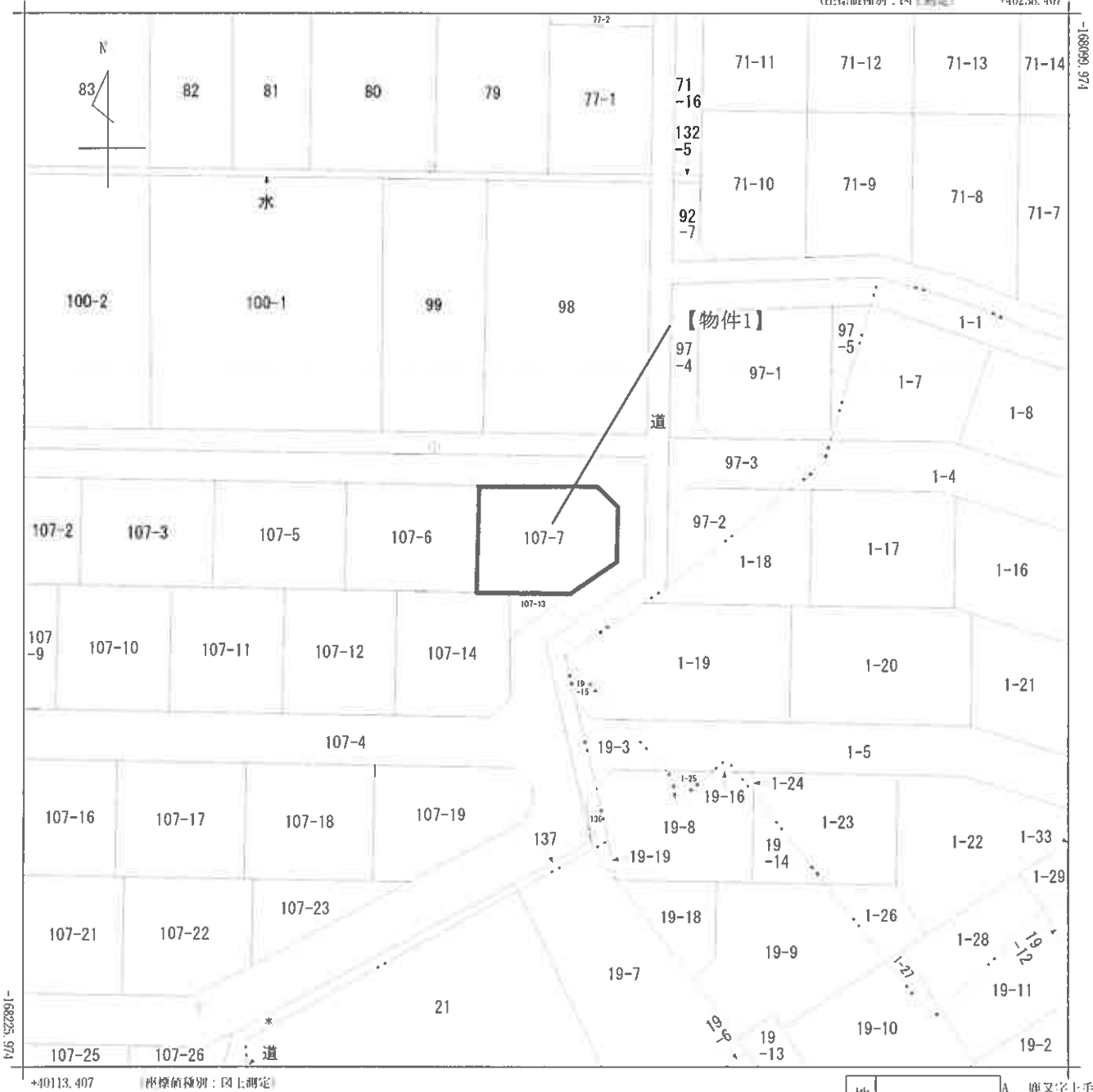
令和 7 年 (ケ) 第 182 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市鹿又字新土手前 |
| | 地 番 | 107番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市鹿又字新土手前107番地7 |
| | 家屋 番号 | 107番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.34平方メートル
2階48.02平方メートル |



(座標値種別：図上測定) +40238.407



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
鹿又字新土手前
A
B

A
B

鹿又字上手
鹿又字大巻
鹿又字新土手前

請求部	所在	石巻市鹿又字新土手前					地番	107番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年				備付年月日(原図)	昭和51年3月15日		補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日: 平成28年5月26日

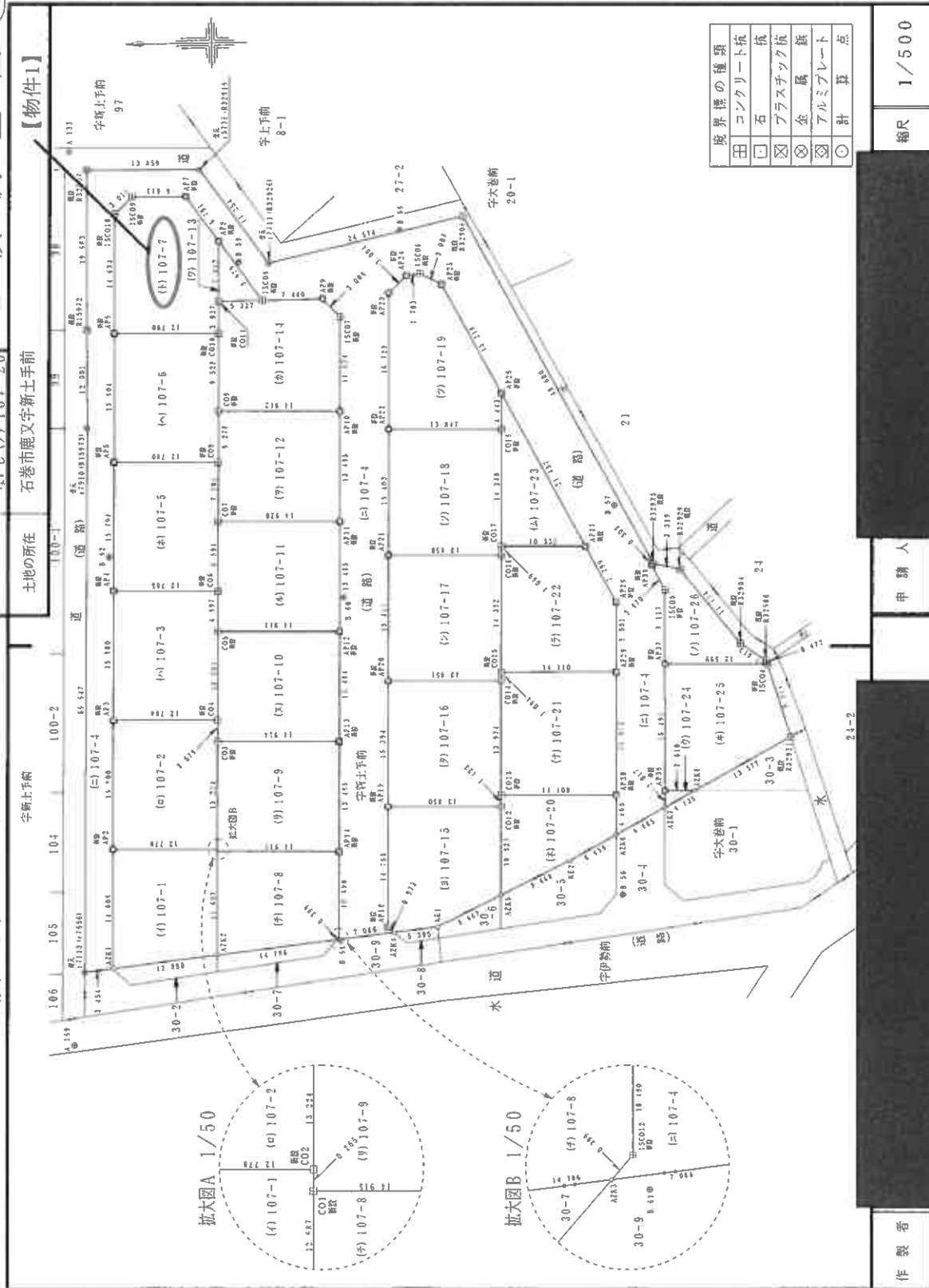
1/6

地積測量図

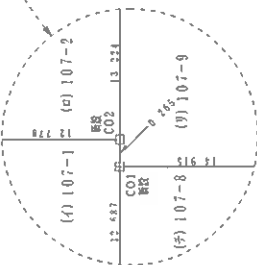
地番 (イ) 107-1
ないし (ノ) 107-26

土地の所在 石巻市鹿文字新土手前

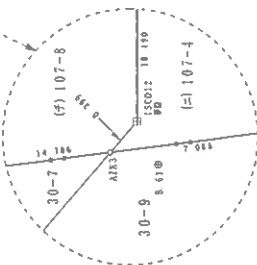
【物件1】



拡大図A 1/50



拡大図B 1/50



境界線の種類	
田	コンクリート杭
口	石杭
区	プラスチック杭
区	金属板
区	アルミプレート
○	計算点

縮尺 1/500

申請人

製作者

透記年月日: 平成28年5月26日

地積測量図

地積測量図

3/6

(イ) 107-1
ないし (ロ) 107-26

土地の所在
石巻市鶴文字新土手前

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1) - Yn・(1)	距離
AP4		-168155.918	40136.068	-2695034.897786	15.798
AP5		-168156.206	40151.863	-2616846.877772	12.780
CO8		-168168.984	40151.630	1250672.734008	7.205
CO7		-168168.857	40144.426	2656058.927458	8.591
CO6		-168168.701	40135.836	1405554.002958	12.785
		合計		403.88886	
		合計面積		201.944330	
		坪数		61.08	

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1) - Yn・(1)	距離
AP5		-168156.206	40151.863	-2695034.897786	15.804
AP6		-168156.480	40167.665	-2618196.393600	12.790
CO10		-168169.268	40167.433	1840995.717144	9.528
CO9		-168169.098	40157.907	2657576.256994	6.278
CO8		-168168.984	40151.630	1016413.332996	12.780
		合計		404.15324	
		合計面積		202.0776620	
		坪数		61.12	

【物件1】

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1) - Yn・(1)	距離
AP6		-168156.480	40167.665	-2499477.918720	14.634
ISCO10		-168156.745	40182.297	-2810739.992675	3.013
ISCO9		-168158.922	40184.380	-329255.162276	6.613
AP7		-168165.534	40184.255	951816.922440	6.791
AP8		-168169.468	40178.720	2167031.764648	7.352
O11		-168169.339	40171.369	1898127.329293	3.937
O10		-168169.268	40167.433	922898.968672	12.790
		合計		401.901382	
		合計面積		200.9521910	
		坪数		60.78	

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1) - Yn・(1)	距離
AZK2		-168167.904	40091.290	-1858255.339200	12.687
CO1		-168168.130	40103.975	-2088816.342730	14.915
AP14		-168183.043	40103.711	1808304.078336	10.490
ISCO12		-168182.864	40093.223	1814020.371104	0.399
AZK3		-168182.599	40092.925	325096.963887	14.786
		合計		349.731377	
		合計面積		174.8656885	
		坪数		52.89	

作製者

申請人

縮尺

各階平面図

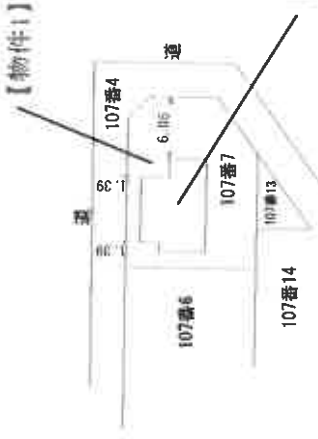
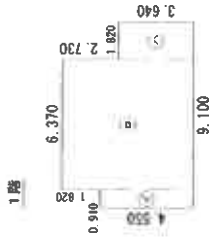
建物図面

家屋番号

107番7

建物の所在

石巻市鹿又字新土手前107番地7



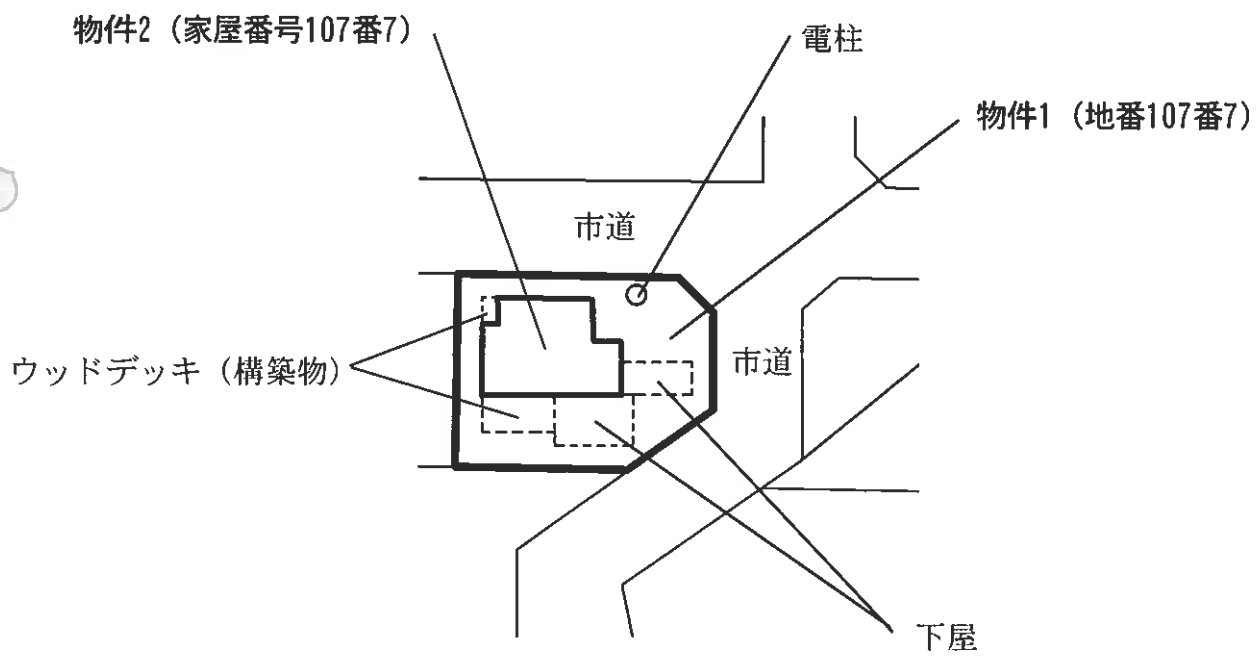
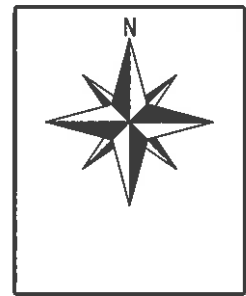
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

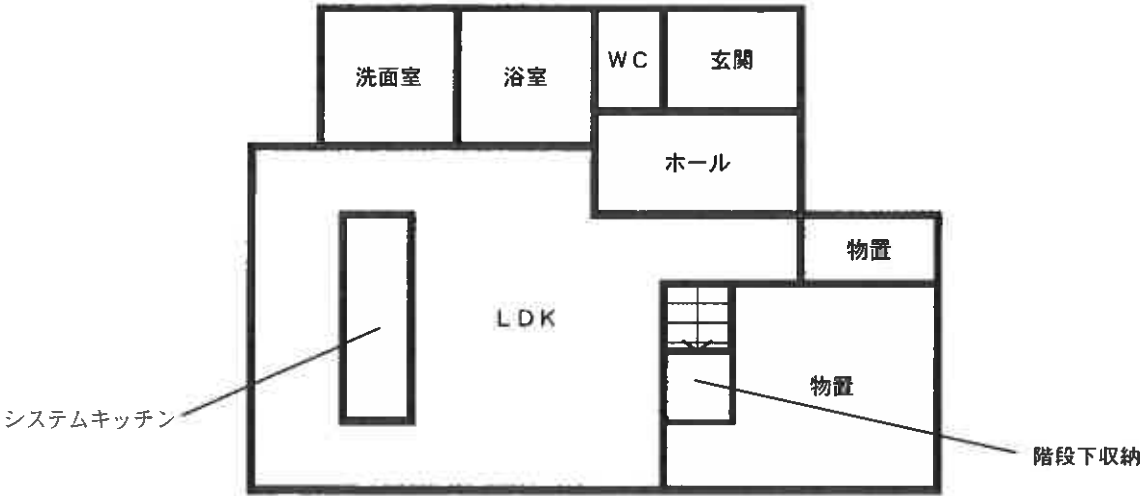
土地建物位置関係図



建物間取図

物件2 (家屋番号107番7)

1 階



2 階

