

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<br>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<br>場 所 仙台地方裁判所開札場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 仙台地方裁判所第4民事部                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

- |   |       |                                          |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東松島市矢本字上河戸                               |
|   | 地 番   | 1 6 1 番 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 2 3 2. 3 7平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 東松島市矢本字上河戸 1 6 1 番地 2                    |
|   | 家屋 番号 | 1 6 1 番 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 9平方メートル<br>2 階 6 2. 9 3平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 7 月 29 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   | 東松島市矢本字上河戸                             |
|   | 地 番   | 1 6 1 番 2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 2 3 2. 3 7平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 東松島市矢本字上河戸 1 6 1 番地 2                  |
|   | 家屋 番号 | 1 6 1 番 2                              |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 6 4. 5 9平方メートル<br>2階 6 2. 9 3平方メートル |



令和7年(ケ)第202号  
令和8年1月28日受理  
令和8年3月 5 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 東松島市矢本字上河戸  
地 番 161番2  
地 目 宅地  
地 積 232.37平方メートル

所有者A

- 2 所 在 東松島市矢本字上河戸161番地2  
家屋 番号 161番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階64.59平方メートル  
2階62.93平方メートル

所有者B



(土地・建物用)

|                |                                                                          |            |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| 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<br>□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<br>□               |            |  |
| 占有者及び占有状況      | □土地所有者 ■その他の者(B)<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>■「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                            |            |  |
| その他の事項         | 4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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |            |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                          |            |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                            |            |  |
| その他の事項         | 4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<br>□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

(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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                                  |     | ■債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                          |  |
| 占有状況                                                                                 |     | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                               |     | 平成16年 2月26日                                                                                                                                                                                            |  |
| 最初の                                                                                  | 契約日 | 平成16年 2月26日                                                                                                                                                                                            |  |
| 契約等                                                                                  | 期間  | 平成16年 2月26日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                          |  |
| 更新の種別                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の                                                                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |
| 契約等                                                                                  | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                                                  | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                                             |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                                               |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                |  |
| 特約等                                                                                  |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                                                                                  |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官の意見                                                                               |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

南東側で桃生郡矢本町（現東松島市）所有の160番1と161番1とが一体となった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。

■ 物件2について

物件2には、北側に北側の外壁が凍結によると思われる損傷や築年数相当の汚れや損傷がある。所有者によると、以前はペットとしてネコを飼っていたので、壁や床に引っかき傷があるとのことである。

10枚目「土地建物位置関係図」記載の場所にBの設置したカーポート（動産）及びスチール製物置（動産）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<br>(当事者等との関係)                                 | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(物件2所有者) | <p>私は、物件2の所有者で、物件2に居住して占有しています。私以外に物件1を占有している者はありません。</p> <p>物件2の敷地である物件1は、私の母であるAの所有です。Aは現在、介護施設で生活していますが、以前は私と同居していました。同居している親子という関係でしたので、物件1の利用に関する取り決め等は特にありませんでした。</p> <p>物件2には比較的大きな損傷としては、外壁北側の一部の凍結による損傷があります。また、以前、ペットとしてネコを飼っていたのでひっかき傷があります。あとは築年数相当の損傷や汚れがあるかと思います。</p> <p>物件1の北東部分にスチール製物置が、南西部分にカーポートがそれぞれ1基存在しますが、いずれも物件2を建てた際に私が設置したものです。</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                          |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------------|
| R8年2月6日 (金)<br>11:30-11:40  | 東松島市役所      | 東松島市に建物間取図等の資料請求                     |
| R8年2月6日 (金)<br>15:00-15:10  | 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2月12日 (木)<br>13:00-13:10 | 仙台法務局石巻支局   | 物件1の地積測量図受領                          |
| R8年2月13日 (金)<br>11:00-11:10 | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影                            |
| R8年2月13日 (金)<br>11:20-11:30 | 東松島市役所      | 東松島市から名寄帳等の資料受領（建物図面は不存在）、接道の調査      |
| R8年2月24日 (火)<br>10:30-11:00 | 物件所在地       | 写真撮影、立入調査、間取確認、物件2所有者より占有状況等聴取、評価人帯同 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                                      |

## (特記事項)

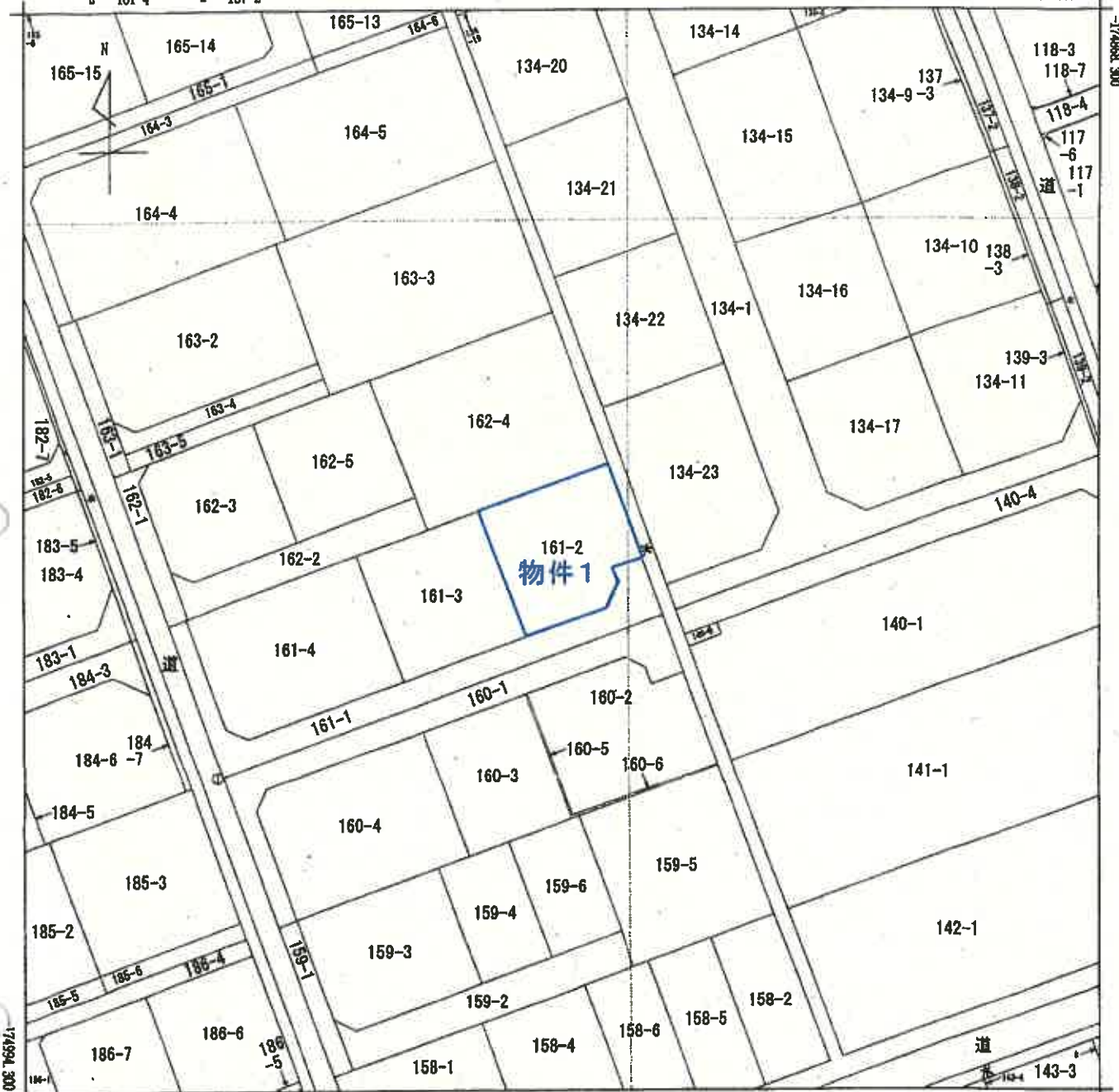
- ☒ 令和 8 年 2 月 2 4 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

+32757.955



+32632.955 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

(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。

地番区域見出

矢本字上河戸

A4判に縮小

|       |          |            |    |           |           |            |          |       |      |     |
|-------|----------|------------|----|-----------|-----------|------------|----------|-------|------|-----|
| 請求部   | 所在       | 東松島市矢本字上河戸 |    |           |           |            | 地番       | 161番2 |      |     |
| 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44年12月 |            |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和49年1月11日 |          |       | 補記事項 |     |

これは地図に準ずる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12月15日

仙台法務局石巻支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成16年4月9日

039686

地積測量図

前 161-2後・新 161-2

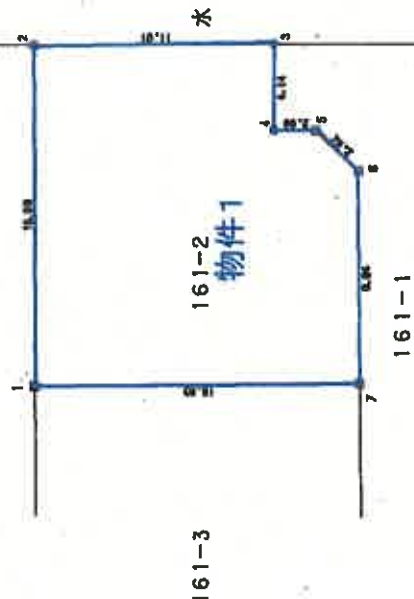
土地積測量図

平成16 4.9

土地の所在  
一宮市本町矢本字上河戸

座標表

| 地番  | 161-2  | Xn     | Yn         | Yn(Xn+1-Xn-1) | 座標 | 測点 |
|-----|--------|--------|------------|---------------|----|----|
| 1   | 99.72  | 117.18 | -1828.9878 | 15.63         | 7- | 1  |
| 2   | 98.74  | 101.07 | 1175.4441  | 18.08         | 1- | 2  |
| 3   | 111.35 | 101.08 | 1189.8113  | 11.81         | 2- | 3  |
| 4   | 111.31 | 105.23 | 205.2508   | 4.14          | 3- | 4  |
| 5   | 113.31 | 105.27 | 425.2808   | 2.00          | 4- | 5  |
| 6   | 115.35 | 107.22 | 218.7288   | 2.82          | 5- | 6  |
| 7   | 115.35 | 117.18 | -1831.2108 | 9.84          | 6- | 7  |
| 合算値 |        |        |            | -484.7528     |    |    |
| 面積  |        |        |            | 232.37830     |    |    |
| 地積  |        |        |            | 232.37 ㎡      |    |    |



(不許複製)

A4判に縮小

| 境界 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ④  | 境界線の種類  |
| ○  | プラスチック板 |
| ○  | 境界線の種類  |
| 田  | 金属プレート  |

(注記欄)

1/250

嘱託者

(平成16年3月31日作製)

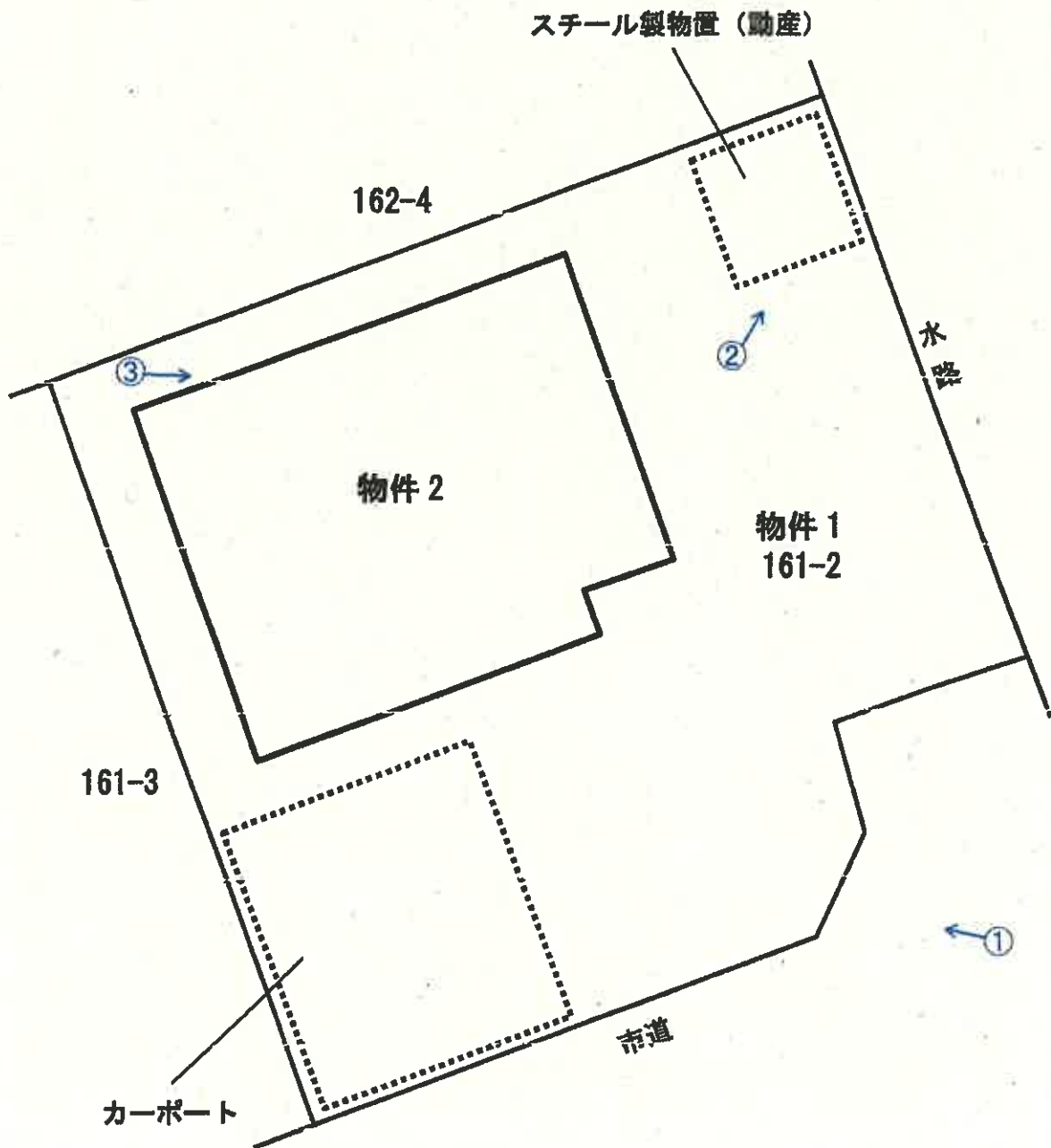
作製者  
社団法人 宮城  
土木建築士会

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8年2月6日 仙台法務局工務課

登記官



# 土地建物位置関係図

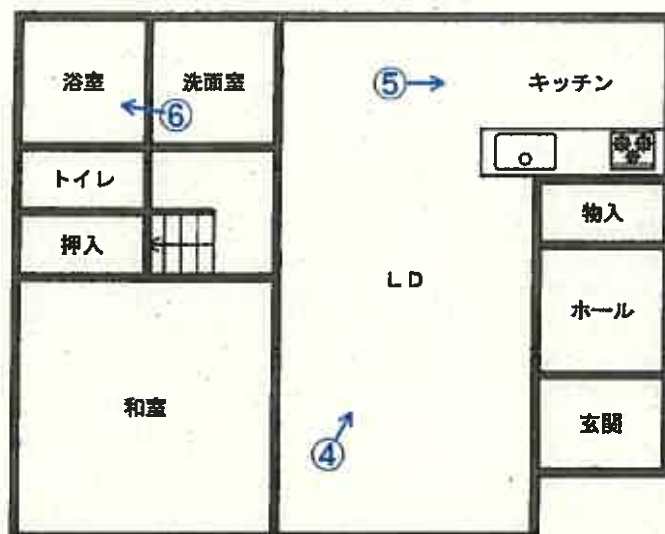


凡 例  
←○写真(撮影場所)



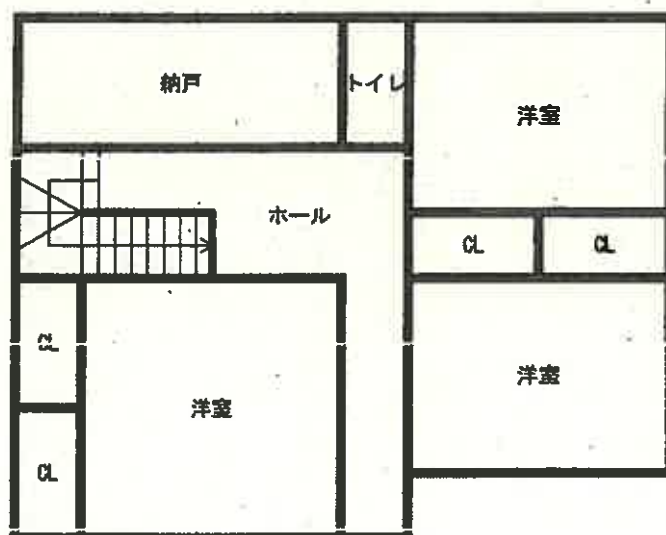
# 間取図

1階



凡例  
←○写真(撮影場所)

2階



写真①    カーポート(動産)    物件2    スチール製物置(動産)



物件1

写真②    スチール製物置(動産)



写真③

物件1の北側外壁の損傷



写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



令和 7 年 ( ケ ) 第 202 号  
令和 8 年 2 月 24 日 現 地 調 査  
令和 8 年 3 月 11 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

有川 卓也

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 11,695,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1(土地)       | 金 8,552,000円 |
| 物件2(建物)       | 金 3,143,000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 番<br>地 目<br>地 積                   | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 2  | 所 在 番<br>家 屋 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |              |     |
| 番号 | 特 記 事 項                               |              |     |
|    | 特になし                                  |              |     |

#### 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仙石線「矢本」駅の北西方・道路距離約650m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>目的物件はJR仙石線軌道敷の北側背後に存し、周辺は一般住宅を中心とする住宅地域が形成されている。</p> <p>街区街路の配置は比較的整然としており、地勢も概ね平坦で、居住環境に特段の難点は認められない。</p> <p>最寄駅からは徒歩約9分の距離に位置し、駅接近性は良好なほか、近隣にイオンタウン矢本等の生活利便施設も整っており、交通便利性・生活利便性は良好といえる。</p>                                                                               |                                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>第二種中高層住居専用地域<br>指定60%<br>指定200%<br>建築基準法第22条区域<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街 路 接 面 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                         | 232.37㎡<br>間口約19m・奥行約15.7m<br>ほぼ整形<br>概ね平坦<br>中間画地<br>特になし             |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                | ○ 南東側幅員約6m、市道、舗装有、等高接面<br>建築基準法上：第42条1項1号に該当                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 物件2の敷地として利用されている。なお、占有者および占有権原については「現況調査報告書」のとおり。                                                                                                                                                                                                                              |                                                                        |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | <p>上水道 あり<br/>ガス配管 なし<br/>下水道 あり</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当該施設の本管(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に指定されていない。                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |
| 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>・ 東松島市洪水ハザードマップによると、目的土地は洪水浸水想定区域外にあるが、津波ハザードマップによると、津波浸水想定区域内にある。</li> <li>・ 敷地の北東端部にスチール製物置(動産)が1基、南西端部にカーポートが1基設置されている。</li> </ul>                                                                                                   |                                                                        |

## 2 建物の概況及び利用状況(物件2)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 区 分                     | 主である建物：家屋番号「161番2」                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載等)：平成16年2月26日新築<br>経 過 年 数：約22年<br>経済的残存耐用年数：約13年                                                                                                                                                                              |                  |
| 構 造                     | 木造スレート葺2階建                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| 仕 様                     | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                      | サイディング           |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                                                                                      | ビニールクロス、合板 等     |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                      | ビニールクロス 等        |
|                         | 床                                                                                                                                                                                                                                        | フローリング、畳、塩ビシート 等 |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                                                                                      | 電気、給排水、衛生設備 等    |
|                         | その他                                                                                                                                                                                                                                      | 特になし             |
|                         | (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)                 | 1階                                                                                                                                                                                                                                       | 64.59㎡           |
|                         | 2階                                                                                                                                                                                                                                       | 62.93㎡           |
|                         | (延)                                                                                                                                                                                                                                      | 127.52㎡          |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅<br>間取り：別添「間取図」のとおり<br>※ 事情により2階部分への立入りが出来なかったため、当該部分の間取り等については、債務者への聴取および工事請負契約書添付の図面に基づき推定したものである。                                                                                                                              |                  |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 保守管理の状態                 | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>現地調査の結果、外壁の汚れや損傷、塗装の剥がれ、内壁クロスの亀裂など経年による劣化を確認した。また、以前はペットとして猫を飼っていたようである。</li> </ul> |                  |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|-------------|-----------|---------|-----------|------------------|
| 1   | 63,300円/㎡   | 1.02      | 232.37㎡ | 1.00      | 15,003,000円      |

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 東松島(県)-1

公示価格等                  時点修正                  標準化補正                  地域格差                  規準とした価格  
 62,400円/㎡    × 103.4 /100    × 100/ 102    × 100/ 100    = 63,300円/㎡

◇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 : 方位        +2

◇地 域 格 差 : 街路    ±0 、交通接近    ±0 、環境    ±0 、行政    ±0

イ 個 別 格 差 : 方位+2

ウ 地        積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、減価の必要はないと判断した。

#### (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<br>ア | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>ア×イ×ウ |
|-----|------------|-------------|----------|---------------|
| 2   | 160,000円/㎡ | 127.52㎡     | 0.22     | 4,489,000円    |

ウ 現 価 率 : 経過年数 22年 、経済的残存耐用年数 13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 : 0.22 = { 0 + ( 1 - 0 ) × ( 13年 / 35年 ) } × ( 1 - 0.40 )

## 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、以下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<br>ア  | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |      | 土地利用権等価格<br>ア×イ×ウ |
|-----|-------------|------------------|---------------|------|-------------------|
| 1   | 15,003,000円 | 1.00             | 0.05          | 使用借権 | 750,000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：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

### (2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

| 番 号      | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市 場 性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| 1        | 15,003,000円  | － 750,000円               |                  | 1.00              | 0.60             | 8,552,000円           |
| 2        | 4,489,000円   | ＋ 750,000円               | 1.00             | 1.00              | 0.60             | 3,143,000円           |
| 一括価格(合計) |              |                          |                  |                   |                  | 11,695,000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：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った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

基 準 地 : 東松島(県)-1  
所 在 : 東松島市矢本字上河戸165番10  
価 格 : 62,400 円/㎡  
位 置 : JR仙石線「矢本」駅 650m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 244㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南東6m市道  
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

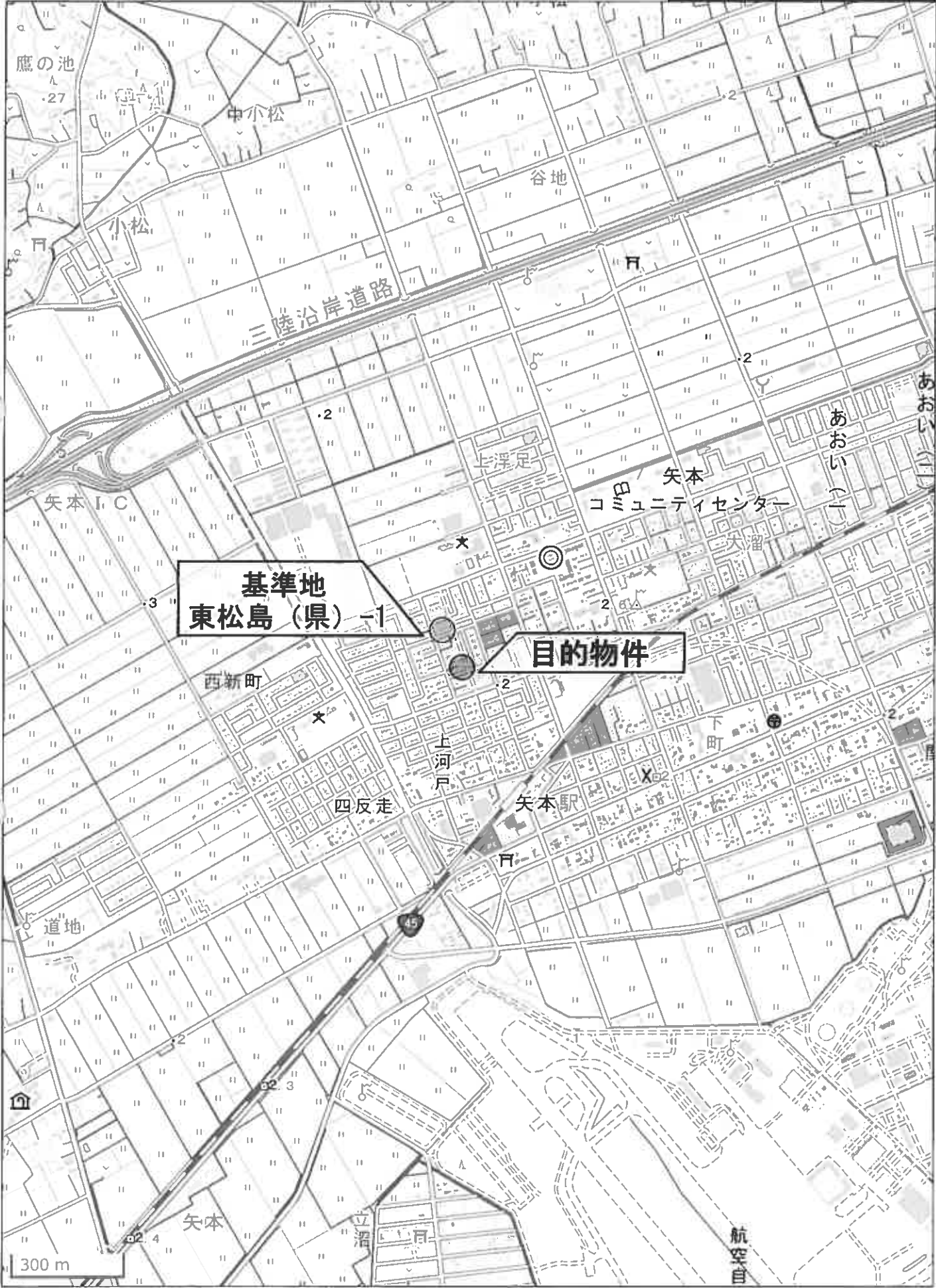
- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

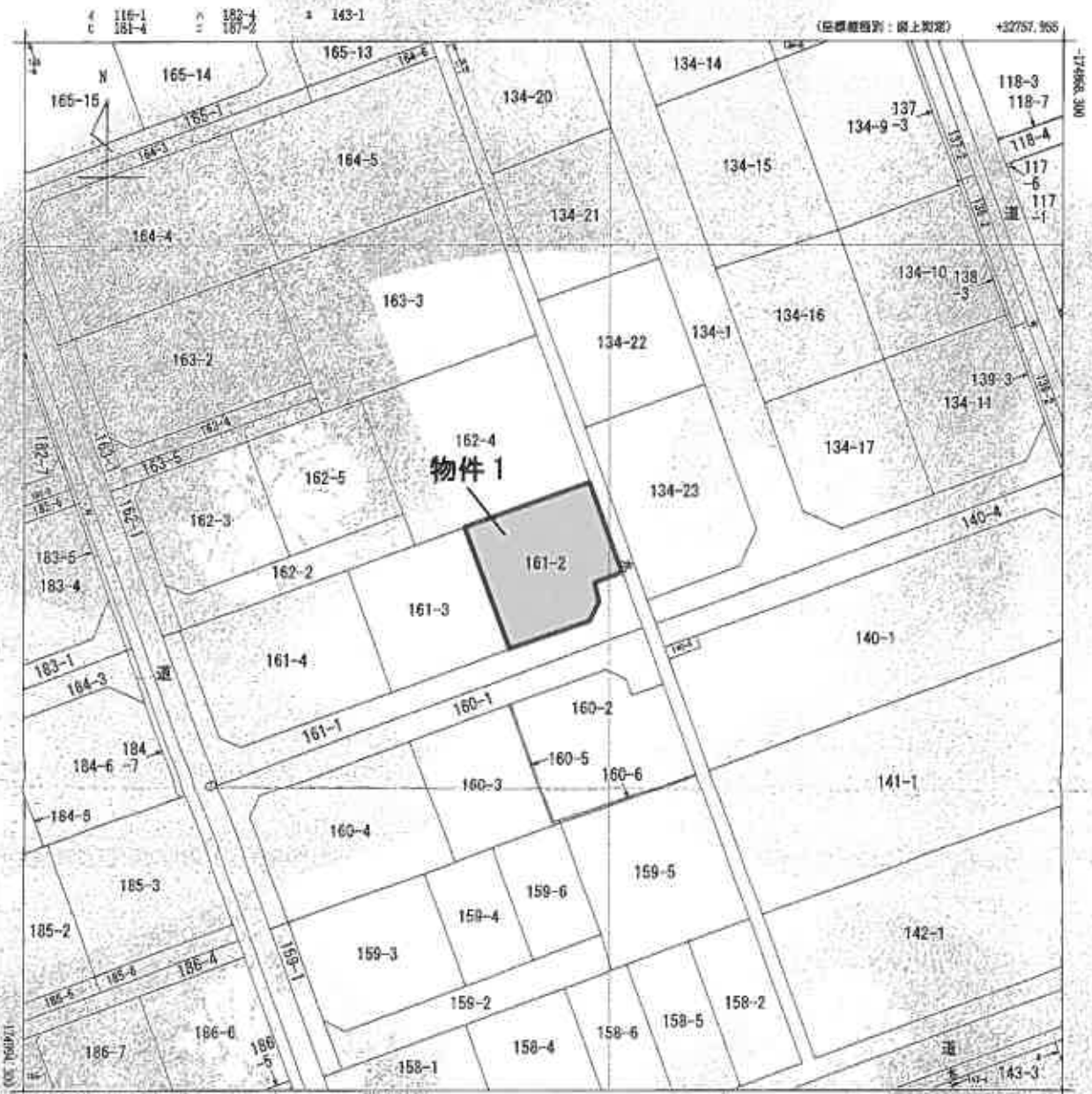
## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東松島市矢本字上河戸                     |
|   | 地 番   | 161番2                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 232.37平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 東松島市矢本字上河戸161番地2               |
|   | 家屋 番号 | 161番2                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階64.59平方メートル<br>2階62.93平方メートル |

## 位置図



公 図  
(A3→A4 縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不図面登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した地図補正データベース(tonchekutaiheiyosoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
矢本字上河戸

|       |               |      |    |           |           |            |          |      |     |
|-------|---------------|------|----|-----------|-----------|------------|----------|------|-----|
| 請求部分  | 所在 東松島市矢本字上河戸 |      |    |           |           | 地番         | 161番2    |      |     |
| 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44年12月      |      |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和49年1月11日 |          | 補記事項 |     |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日  
仙台法務局石巻支局  
登記官

請求番号: 12-1  
(1/1)

地積測量図  
(A3→A4 縮小)

登記年月日: 平成16年4月9日

039686

地積測量図

第 161-2 後・新 161-2

所在地積測量

平成16.4.9



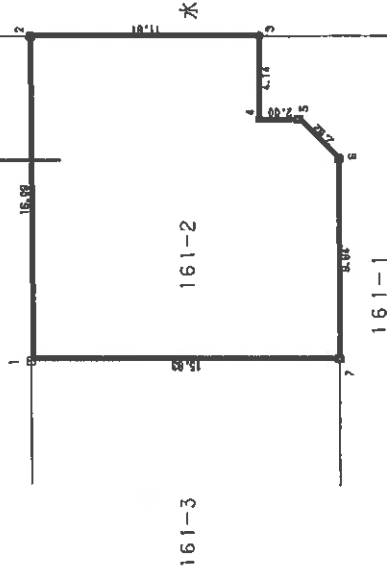
|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 161-2       |
| 土地の所在 | 東京都中央区本町一丁目 |

座標表

| 点番号 | Xn     | Yn     | Yn(Xn+1-Xn-1) 距離      | 加算    |
|-----|--------|--------|-----------------------|-------|
| 1   | 98.72  | 117.16 | -1828.8676            | 15.63 |
| 2   | 98.74  | 101.07 | 1175.4441             | 16.08 |
| 3   | 111.35 | 101.09 | 1168.6113             | 11.61 |
| 4   | 111.31 | 105.23 | 208.2508              | 4.14  |
| 5   | 113.31 | 105.27 | 425.2908              | 2.00  |
| 6   | 115.35 | 107.22 | 218.7288              | 2.82  |
| 7   | 115.35 | 117.16 | -1831.2108            | 9.84  |
| 合計  |        |        | -464.7526             |       |
| 面積  |        |        | 232.37630             |       |
| 地積  |        |        | 232.37 m <sup>2</sup> |       |



物件 1



| 境界 | 境界線の種類 |
|----|--------|
| ⊕  | 境界線の種類 |
| ○  | 境界線の種類 |
| ●  | 境界線の種類 |
| 田  | 境界線の種類 |

被代位者

嘱託者

作製者

1/250

(不許複製)

# 建物図面 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成16年3月1日

016462

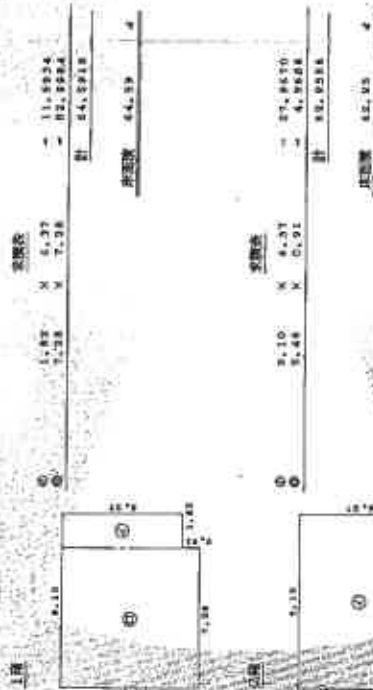
## 建物図面 各階平面図

161-2

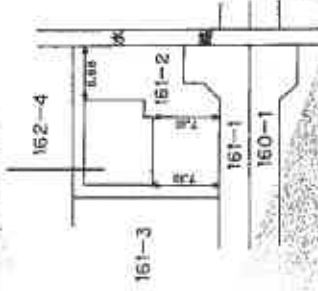
家屋番号  
建物の所在

東京都中央区本町1-2-2

## 各階平面図



## 物件 2



500

申請人

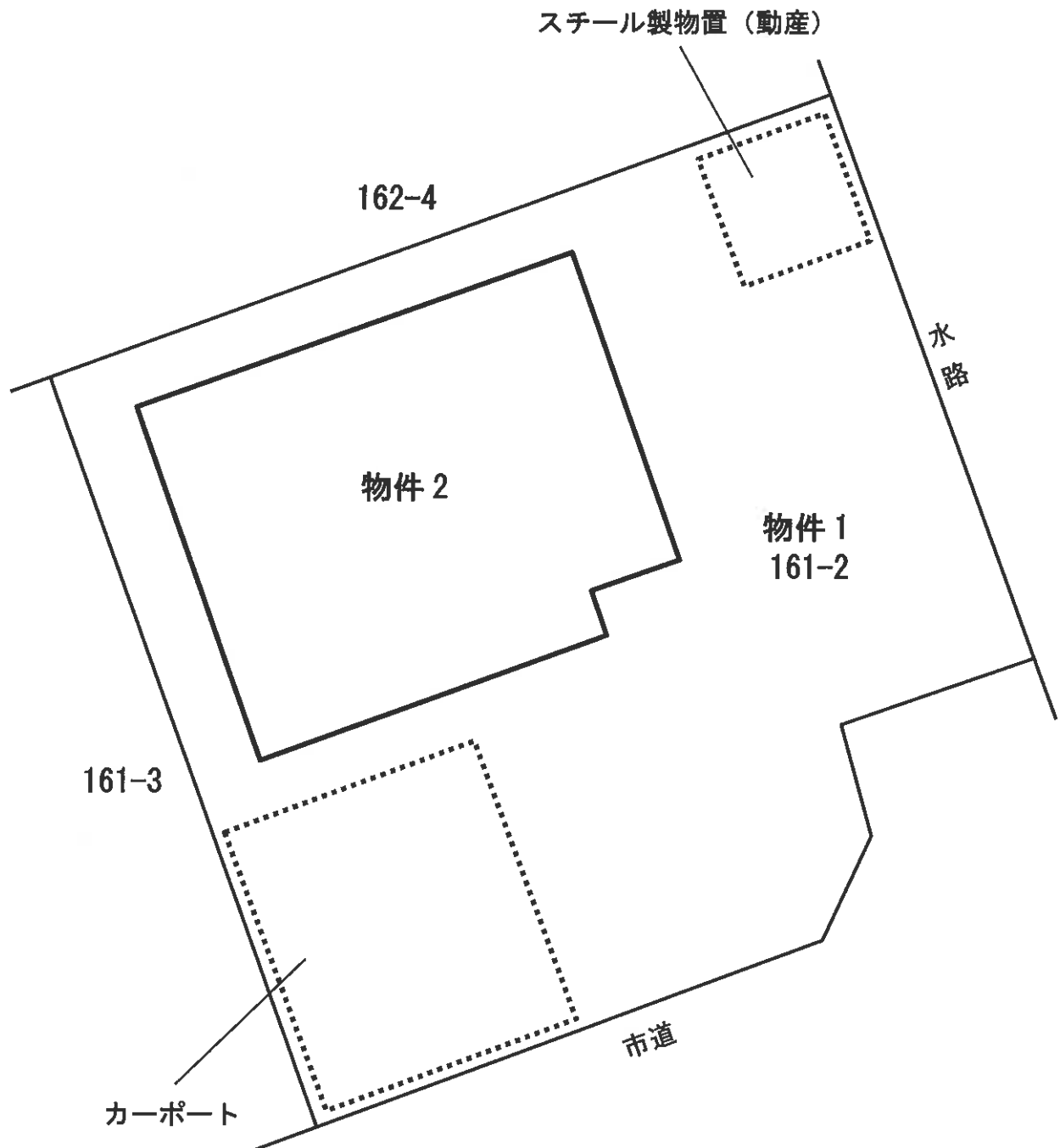
250

建築主

平成16年3月1日 登記

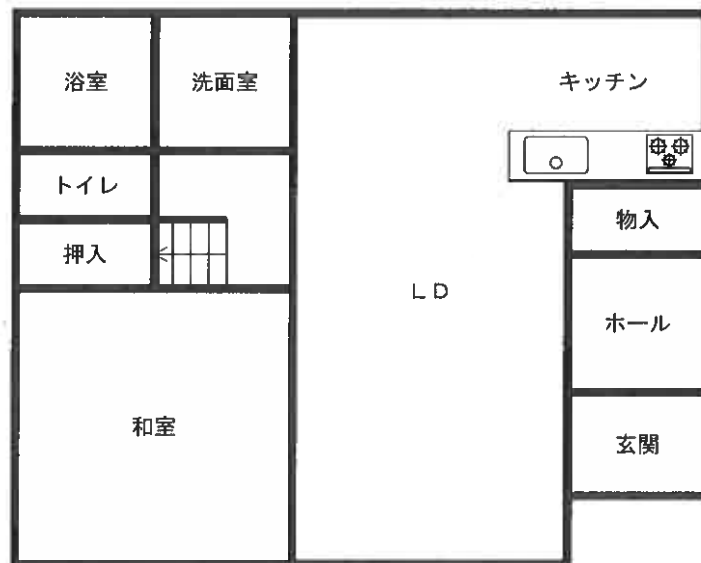
これは図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。  
令和7年12月15日 東京都建設局 建築部

# 土地建物位置関係図



# 間 取 図

## 1階



## 2階

