

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」の口のチェックは、「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)

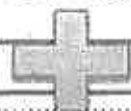
資格証明書

(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。	



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）
1～5	7,479,000 5,983,200	一括	1,495,800	76,284	20,319
1	4,365,000				
2	16,000				
3	4,000				
4	1,000				
5	3,093,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 5
地 目 宅地
地 積 268.97 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 11
地 目 宅地
地 積 1.00 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 109 平方メートル

持分 36 分の 6

- 4 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 48 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4.06 平方メートル

持分 36 分の 6



11

物 件 目 録

5 所 在 石巻市門脇字青葉東46番地5

家屋 番号 46番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階106.87平方メートル
2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約113.71平方メートル
2階 46.37平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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1～5】

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A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 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 5
地 目 宅地
地 積 268.97 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 11
地 目 宅地
地 積 1.00 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 109 平方メートル

持分 36 分の 6

- 4 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 48 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4.06 平方メートル

持分 36 分の 6



物 件 目 録

5 所 在 石巻市門脇字青葉東46番地5

家屋 番号 46番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階106.87平方メートル
2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約113.71平方メートル
2階 46.37平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第 24号
令和8年 5月20日受理
令和8年 6月30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 石巻市門脇字青葉東
地 番 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 6 8 . 9 7 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 4 6 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 4 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 6 分の 4
共有者 B 持分 3 6 分の 1
共有者 C 持分 3 6 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 48 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4.06 平方メートル

共有者 A 持分 36 分の 4
共有者 B 持分 36 分の 1
共有者 C 持分 36 分の 1

5 所 在 石巻市門脇字青葉東 46 番地 5

家屋 番号 46 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 106.87 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 4
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録（物件1、5）」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	☒ 土地所有者ら ☐ 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5		
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： 1階 113.71平方メートル（概測） 2階 46.37平方メートル		
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（A） ☐ 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	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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

不動産の表示	「物件目録（物件2、5）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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5		
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			
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件3、4）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施) 付 近	
土地	物件3、4	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3、4） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が他の共有者と共に各自が所有する宅地から公道へ通じる道として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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）	
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、2について

物件1、2は一体となって物件5の敷地となっている。公衆用道路である物件3、4を経由して公道に出入りしている。

■ 物件3、4について

物件3、4は、西側の46番10の土地一体として、これらの土地に接面する土地の所有者らが公道へ通じるための私道（建築基準法42条1項2号道路）として利用している。なお、共有者間では、使用に当たっての取り決めや償金のやり取りはない。物件3、4は、南側でいずれも石巻市所有の46番2及び48番3の公衆用道路に接面している。46番2及び48番3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5について

1階東側の物置部分が増築されている。増築の時期は不明である。

1階の居間や和室は喫煙のため内壁が汚れている。他の部屋も築年数相当の汚れや損傷がある。

Bによると、DやEの死亡時、AやCと相続に関する話し合いはしていないし、共有者間においては、物件5の利用に関する取り決め等もしていないとのことである。

(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
■ 近隣住民	物件5には以前はDとその家族が住んでいましたが、Dは亡くなり、現在は子のAが住んでいるかと思います。 物件3、4は土地の共有持分権者らが公道に通じる道として使用していません。共有者間では、使用に当たっての取り決めや償金のやり取りはありません。
■ B (債務者兼共有持分権者)	私は、物件1～5の共有持分権者です。DとEは私の両親で、Aは兄でCは妹です。Dは令和4年10月に、Eは令和5年9月に死亡していますが、DやEの死亡時に相続人間で相続についての話し合いはしていません。 物件5には、Aが住んでおり、Aが占有しています。私やCは別所で生活しており、占有はしていません。Aが物件5を利用するについて、共有者間で償金等の取り決めはしておりません。物件5の東側の物置部分を増築した時期は分かりません。

(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6月17日の現況調査に際しては、所有者らに対し、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。物件5内に立ち入ったところ、郵便物を取り込まれていることから現に居住しているものと思われる。電力会社からの郵便物は前所有者のD宛てになっている。それ以外の郵便物はA宛であった。その後、共有者のBから物件5の占有についての陳述を得たが、それによると物件5を占有しているのはAのみとのことであった。近隣住民やBの陳述、室内の郵便物等から物件5については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
R8年5月26日 (火) 14:00-14:10	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年5月28日 (木) 15:30-15:40	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5月29日 (金) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年6月4日 (木) 11:40-11:50	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書及び地積測量図受領
R8年6月17日 (水) 15:00-15:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同
R8年6月24日 (水) 10:30-10:40	B居住地	Bより物件5の占有状況等聴取
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 6月17日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 F 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。

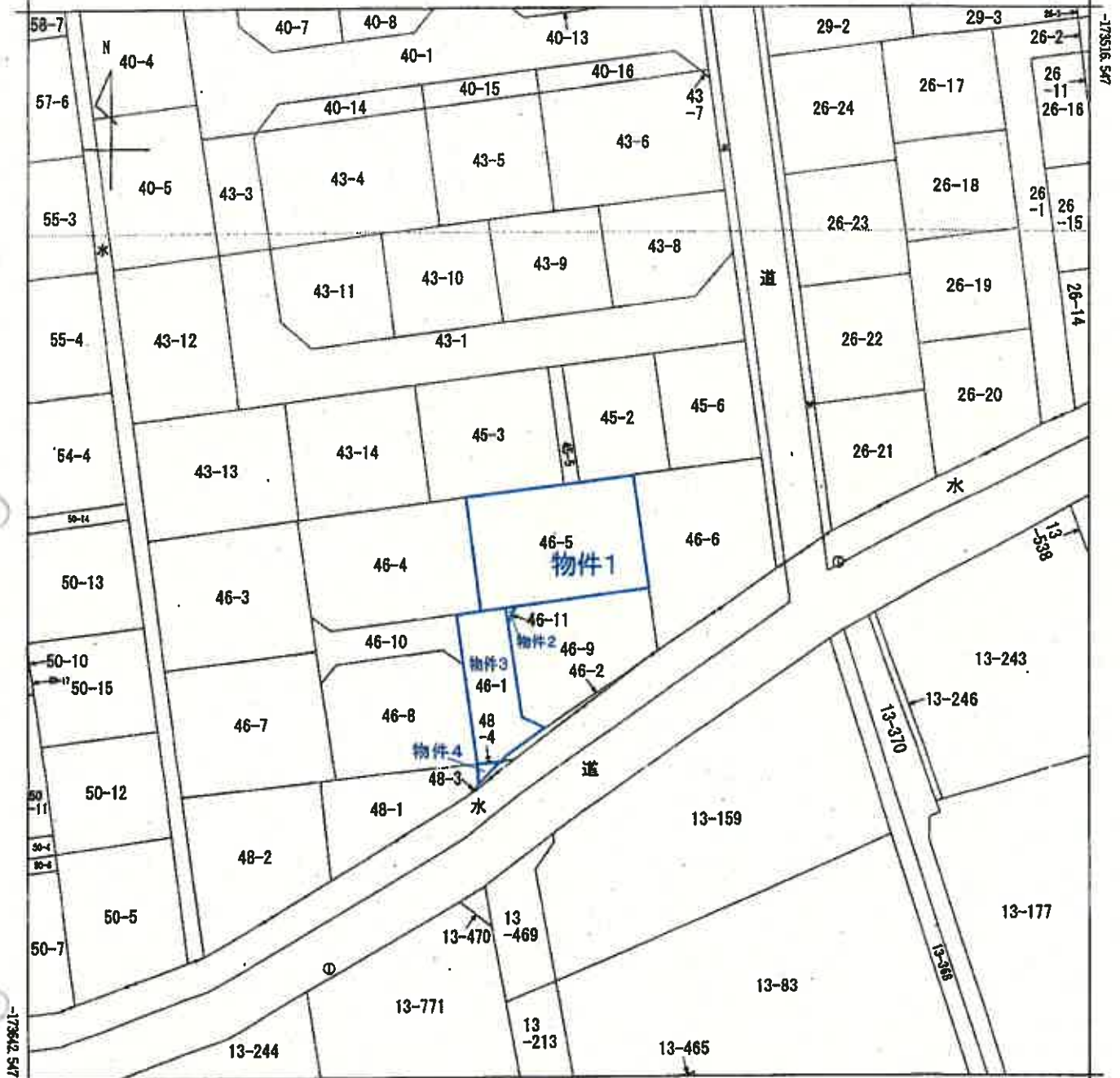
☐

(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)

+38447.211



+38322.211 (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贈え付けられるまでの間、これに代わるものとして贈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
門脇字青葉東
門脇字二番地

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市門脇字青葉東				地番	46番5			
出力尺	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			
作成年月日	昭和48年2月				付年月日(原図)	昭和52年2月7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8年1月23日

仙台法務局石巻支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(9枚目)

登記年月日：平成12年2月10日

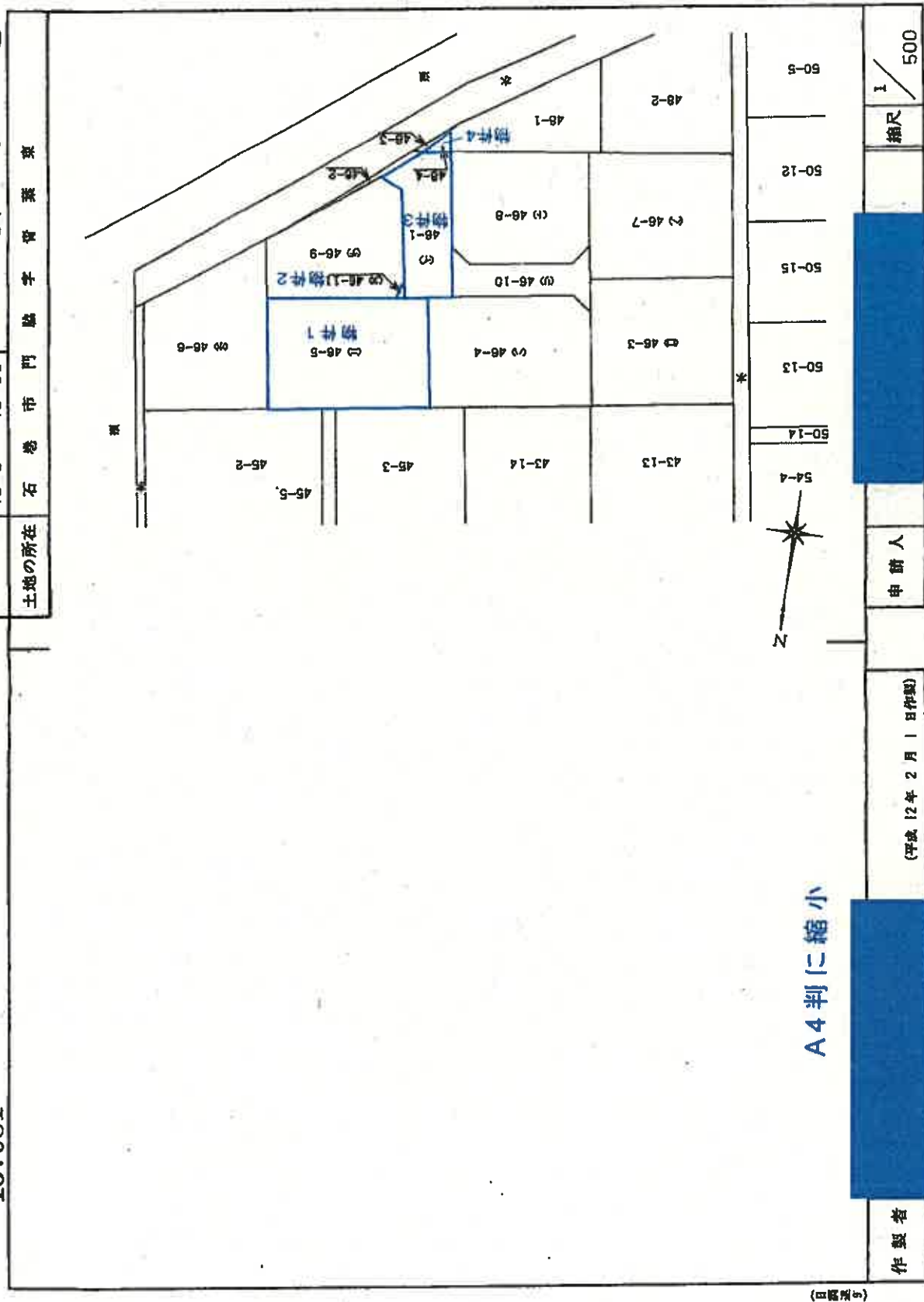
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局石巻支庁管轄)
令和8年6月4日 仙台法務局

137981

平成12.2.10

前 46-1 後・新45-1、46-2、46-1/1土地所在図
地 番 46-1 46-3 ~ 46-11
土地の所在 石巻市門脇字賀葉東

1/5



(日本土地審判請求士会連合会印紙)

(平成12年2月1日作製)

申請人

作製者

137984

前 後・新

地 番 46-1, 46-5
46-3, 46-11

土地の所在 石巻市門脇字菅葉東

平成12.2.10

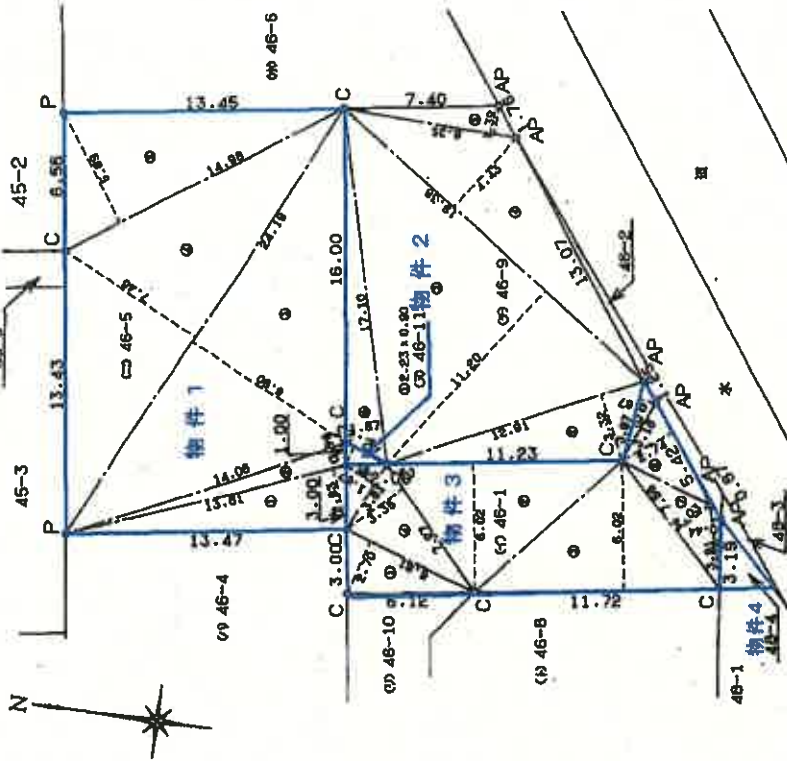
地 積 測 量 図 (4/5)

三 斜 求 積 表

地 番 NO	底 辺	高 さ	傾 面 積	地 積
46 -1 物件 3	1 6.81 x	2.70 =	18.387000	
	2 11.23 x	6.02 =	67.804600	
	3 11.72 x	6.02 =	70.554400	
	4 7.27 x	3.35 =	24.354500	
	5 3.61 x	1.67 =	6.028700	
	6 5.42 x	2.74 =	14.850800	
	7 7.56 x	2.03 =	15.346800	
	8 3.91 x	0.44 =	1.720400	
合 計			218.847200	
面 積			109.423600 m ²	109.42 m ²
傾 面 積			33.1006	
46 -5 物件 1	1 13.81 x	2.93 =	40.463300	
	2 14.06 x	0.96 =	13.497600	
	3 24.19 x	8.90 =	215.291000	
	4 24.19 x	7.46 =	180.457400	
	5 14.98 x	5.89 =	88.232200	
	合 計		537.941500	
	面 積		268.9707500 m ²	268.97 m ²
	傾 面 積		81.3636	
46 -9 物件 2	1 3.97 x	0.87 =	3.453900	
	2 12.91 x	3.32 =	42.861200	
	3 19.38 x	11.20 =	217.056000	
	4 19.38 x	4.43 =	85.853400	
	5 8.35 x	1.39 =	11.608500	
	6 17.10 x	1.87 =	31.977000	
	合 計		392.808000	
	面 積		196.4040000 m ²	196.40 m ²
	傾 面 積		59.4122	
46 -11 物件 4	1 2.23 x	0.90 =	2.007000	
	合 計		2.007000	
	面 積		1.0035000 m ²	1.00 m ²
	傾 面 積		0.3035	

(単位: m²)

A4判に縮小



界 界	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
AP	アルミプレート杭
S	石
K	杭

作 製 者

(平成12年2月1日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

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。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和8年6月11日 仙台法務局

令和8年5月11日 仙台港税関

학술연구비

(1 2 枚 目)

請求番号: 3-1

137987

前 48- 後・新 48-1. 48-4

地積測量區

48-1, 48-4

石港市臨宇業東

土地の所在

林 德 文 攝

項目	① 48-1	Yn	($\bar{X}_n + - \bar{X}_n - 1$) %	質量
乾重	X _n	189.606	162.320	230.339440
乾重	X _n	199.767	198.502	218.806854
乾重	X _n	200.683	199.385	694.688080
乾重	X _n	203.201	199.092	69.049702
乾重	X _n	201.034	180.600	-2495.257000
乾重	X _n		267.068006	11.567
乾重	X _n		133.540010	
乾重	X _n		133.34	°
乾重	X _n		40.39	°

物件 4

站 号	④ 48-4	X_n	Y_n	$ X_n + 1 - X_n - 1 $ %	误差
测点	18	200.683	199.385	74.569890	4.018
	10275	203.576	202.174	-509.074132	3.194
	17	203.201	199.002	-578.513764	2.547
		站 号	站 号	8.130538	
		站 号	站 号	4.0631890	
		站 号	站 号	4.06	
		站 号	站 号	1.22	2

137.6091720

(不在此限)

A4判に縮小

境界抗の表示

コ	コンクリート板
ア	アラスチック板
石	石
ビ	紙（ピン）
ア	アルミプレート
キ	キザミ印
	計 算 点

陳樹德

作者

(平成11年11月8日作製)

人 請 申

縮尺 1/250

(宣城界土城國家歷史公園)

411.11.9

登記年月日：平成13年9月28日

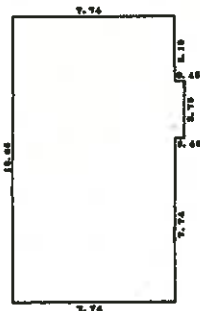
054328

各階平面図

建物図面

家屋番号	46番5
建物の所在	石巻市門田字青葉東46番地5

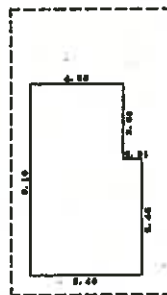
1階



求積表

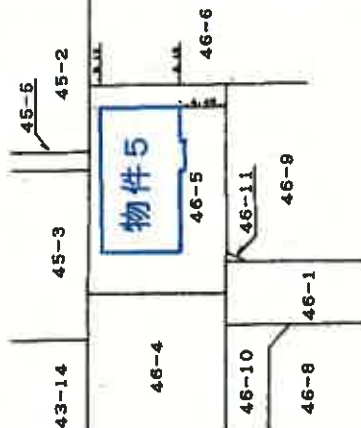
7.74 x 13.85 = 105.8510
0.45 x 2.73 = 1.2285
8 ft 100.8795
総計 106.87 x

2階



求積表

4.55 x 2.10 = 41.4050
0.91 x 5.44 = 4.9486
8 ft 46.3736
総計 46.37 x



A4判に縮小

(日経建研)

製作者

3年9月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年9月28日

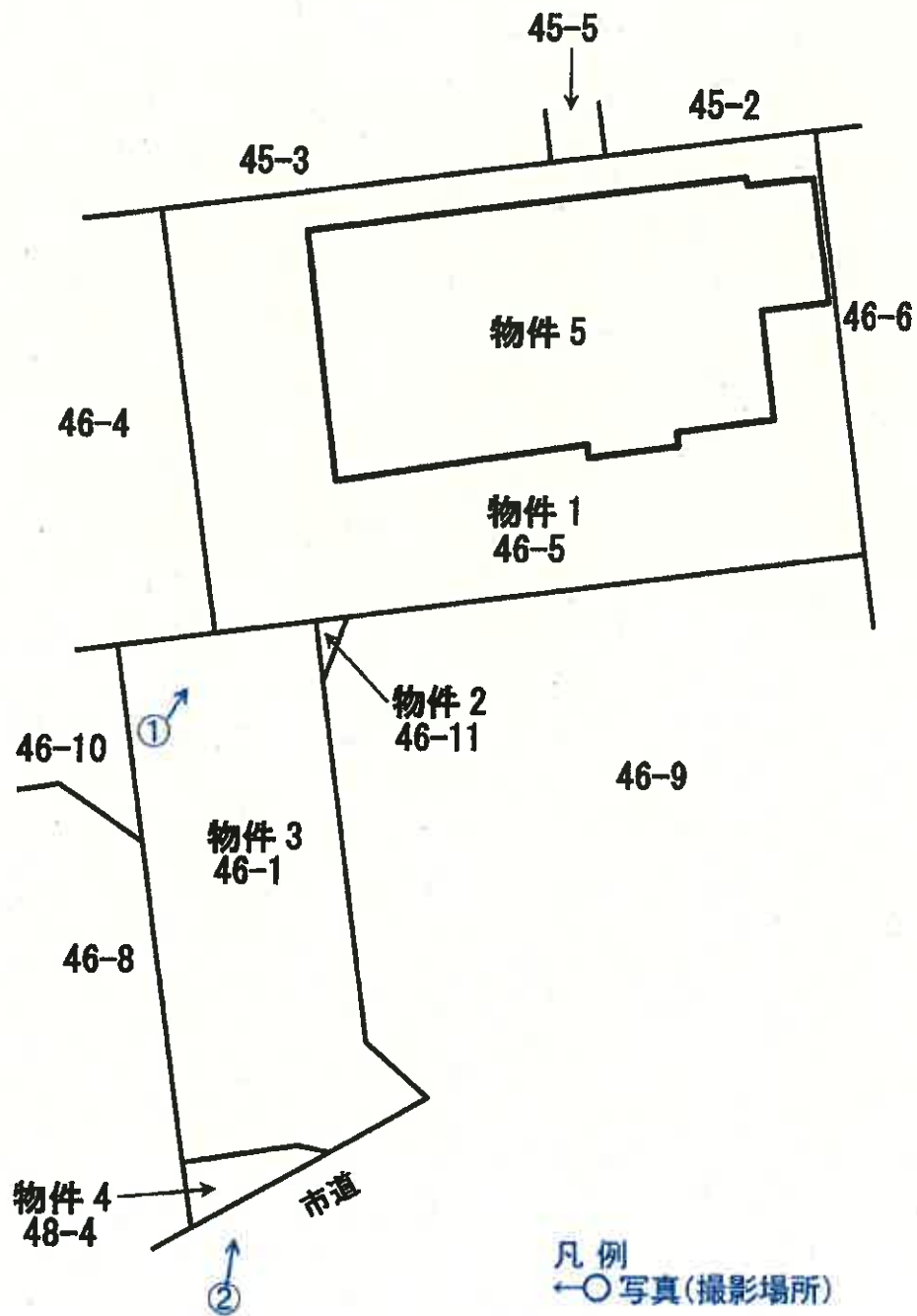
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年1月23日 他府県建物登記官

登記官

(13枚目)

請求番号：7-2

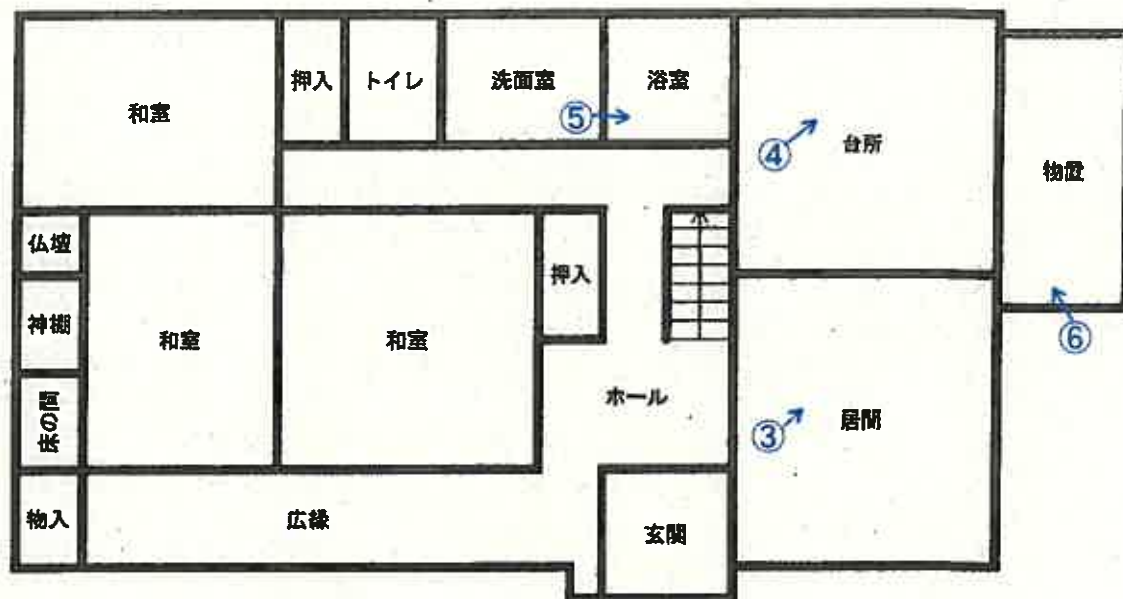
土地建物位置関係図



間取図

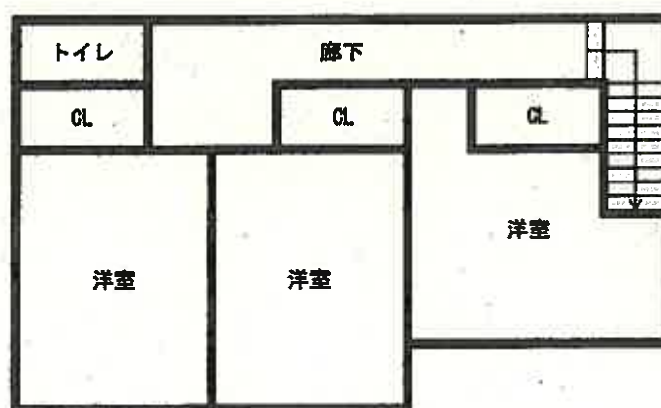
物件 5

1階



2階

凡例
←○写真(撮影場所)



写真①

物件5



物件3

物件1

物件2

写真②

物件1

物件5



物件4

物件3

写真③ 以下、物件5の内部の状況



写真④



写真⑤



写真⑥ 物件5増築部分(物置)



令和 8 年 (ケ) 第 24 号
令和 8 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 6 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 7,479,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,365,000円
物件2(土地)	金 16,000円
物件3(土地)	金 4,000円
物件4(土地)	金 1,000円
物件5(建物)	金 3,093,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積		
3	所 地 地 地 在 番 目 積		
4	所 地 地 地 在 番 目 積		
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		1 階 : 約113.71㎡(概測) 2 階 : 登記面積のとおり
番号	特 記 事 項		
5	1階東側の物置部分が増築(未登記)されている。		

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

(1) 物件1・2

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「蛇田」駅の南西方・道路距離約720m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は国道45号の北側背後に位置し、周辺は一般住宅を主体とする地勢平坦な既成住宅地域が形成されている。行止り道路が多く街路条件はやや劣るが、最寄駅から徒歩圏内にあり、蛇田地区界隈の商業集積地にも近い。また、国道45号及び国道398号へのアクセスが良好なことから当該路線沿いのスーパーストア、ホームセンター、ドラッグストア等も利用しやすく、生活利便性は比較的優れる地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定60% 指定80% 建築基準法22条区域 立地適正化計画(都市型居住促進エリア)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	269.97㎡ (物件1:268.97㎡) (物件2:1.00㎡) 間口約3.7m・奥行約13m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 特になし
接 の 面 道 路 の 状 況	○ 南側幅員約6m、行止り私道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項2号に該当	
土 地 の 利 用 等 状 況	物件5の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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。	
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	石巻市洪水ハザードマップおよび津波ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。	

(2) 物件3・4

位 置 ・ 交 通	物件1・2の南側に隣接する土地である。 (別添「公図」参照)	
画 地 条 件	地 積	113.06㎡ (物件3:109㎡のうち持分36分の6) (物件4:4.06㎡のうち持分36分の6)
	幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 そ の 他	幅約6m×延長約20.4m 短冊形 概ね平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 南東側幅員約10.5m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	建築基準法第42条1項2号に指定されており、私道として近隣住民の通行の用に供されている。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

区 分	主である建物：家屋番号「46番5」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成13年9月26日新築 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年	
構 造	木造瓦葺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、京壁 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	約113.71㎡ (登記上の床面積は106.87㎡)
	2階	46.37㎡
	(延)	約160.08㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：別添「間取図」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建 物 の 利 用 等 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	- 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。 1階東側物置部分の増築時期は不明であるが、現地調査の結果、新築部分と同程度の劣化状況と判断のうえ評価を行うこととした。 - 経年による劣化が認められ、基礎部分のひび割れ、玄関扉の開閉不良、内壁クロスの亀裂や汚れ、浴室のカビ等が見受けられた。	

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1～4)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地・更地価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,200円/㎡	0.92	268.97㎡	1.00		9,700,000円
2	39,200円/㎡	0.92	1.00㎡	1.00		36,000円
3	39,200円/㎡	0.01	109㎡		6/36	7,000円
4	39,200円/㎡	0.01	4.06㎡		6/36	1,000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 : 石巻(県)-6

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
 $42,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 106 = 39,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 +2 、交通接近 ▲ 1 、環境 +5 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 物件1・2:方位+2、間口狭小▲10

相乗積: $1.02 \times 0.90 \approx 0.92$

物件3・4:現況私道敷▲99

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。

オ 持 分 : 登記による

(2) 建物価格(物件5)

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
5	170,000円/㎡	160.08㎡	0.10	2,721,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 25年 、経済的残存耐用年数 5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 : $0.10 = \{ 0 + (1 - 0) \times (5\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$

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 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	9,700,000円	1.00	0.25	法定地上権	2,425,000円
2	36,000円	1.00	0.25	法定地上権	9,000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 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	9,700,000円	－ 2,425,000円		1.00	0.60	4,365,000円
2	36,000円	－ 9,000円		1.00	0.60	16,000円
3	7,000円			1.00	0.60	4,000円
4	1,000円			1.00	0.60	1,000円
5	2,721,000円	＋ 2,434,000円	1.00	1.00	0.60	3,093,000円
一括価格(合計)						7,479,000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または千円未満切上の処理を行った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

基 準 地 : 石巻(県)-6
所 在 : 石巻市門脇字青葉東125番11
価 格 : 42,400 円/㎡
位 置 : JR仙石線「石巻あゆみ野」駅 940m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 209㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に併用住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(地図に準ずる図面)
- 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 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 5
地 目 宅地
地 積 268.97 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 11
地 目 宅地
地 積 1.00 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 46 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 109 平方メートル

持分 36 分の 4
持分 36 分の 1
持分 36 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 石巻市門脇字青葉東
地 番 48 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4.06 平方メートル

持分 36 分の 4
持分 36 分の 1
持分 36 分の 1

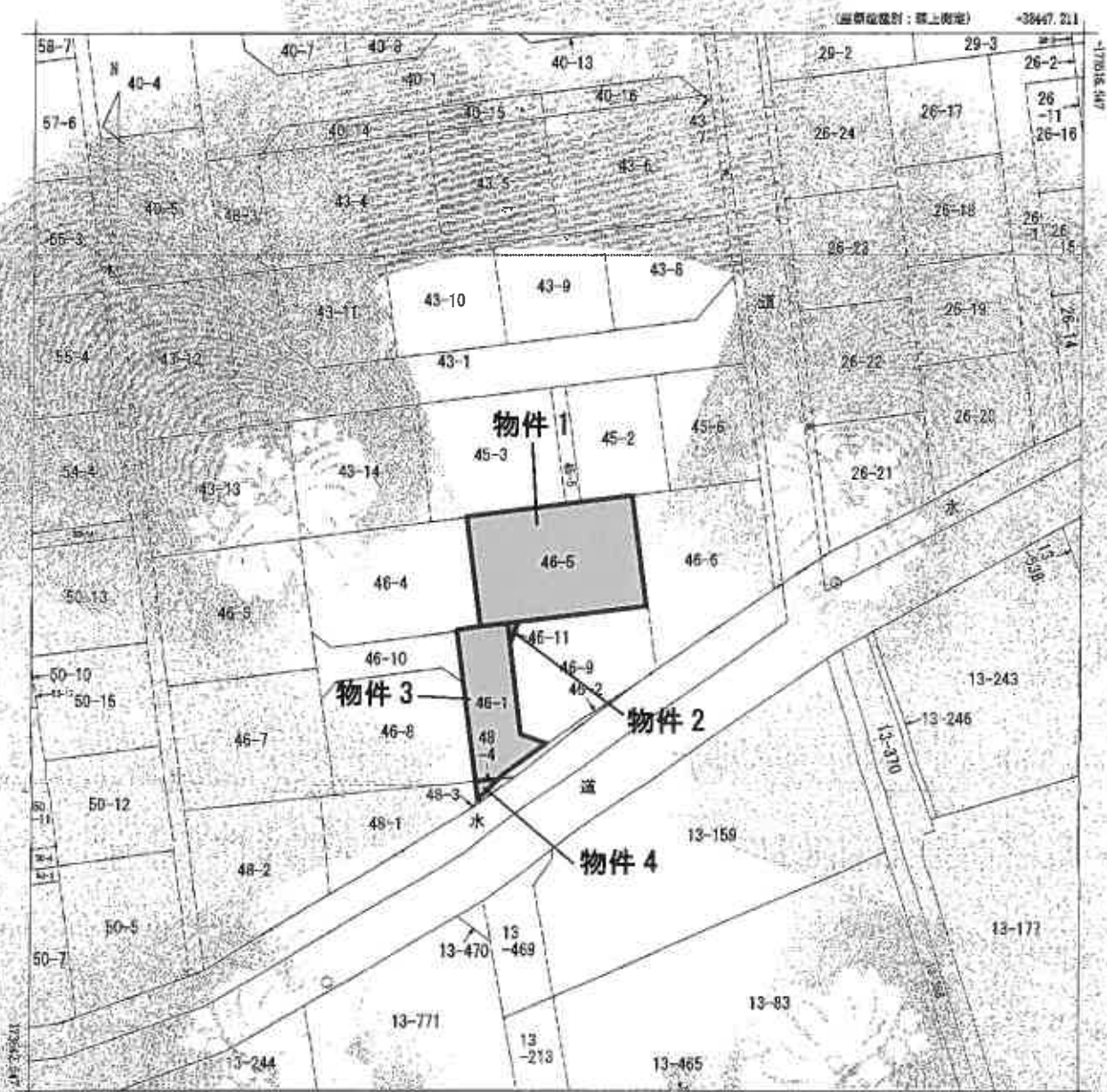
5 所 在 石巻市門脇字青葉東 46 番地 5
家屋 番号 46 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 106.87 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



(注) ①国土地院の調査結果は、土地の区域を詳細にした不図測量法に用いる地図が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして補え付けられている。この調査で、土地の位置及び形状の概略を記載した面図です。
 (注) ②国土庁省政司地理情報部による地図閲覧システム「<http://daijinhoku.shoryomukou2011.par>」による修正がされています。

基 部	分	所 在 45番古門脇字長尾東				地 番 45番5			
出 力 縮 小	1/500	縮 小 比 例	理 由	測量 年 度 及 測 量 者	方 格	地 図 の 用 途 及 測 定 の 目 的		種 別	地 籍 図
作 成 年 月 日	昭和48年2月				測 定 年 度 及 測 量 者 (印 名)	昭和48年2月2日		地 籍 図 の 用 途 及 測 定 の 目 的	

これは地区に準ずる図面に記録されている内容を、集めた書面である。

令和8年1月23日
仙台法務局税務支部

請求番号：7-1

(1/1)

2026/06/02

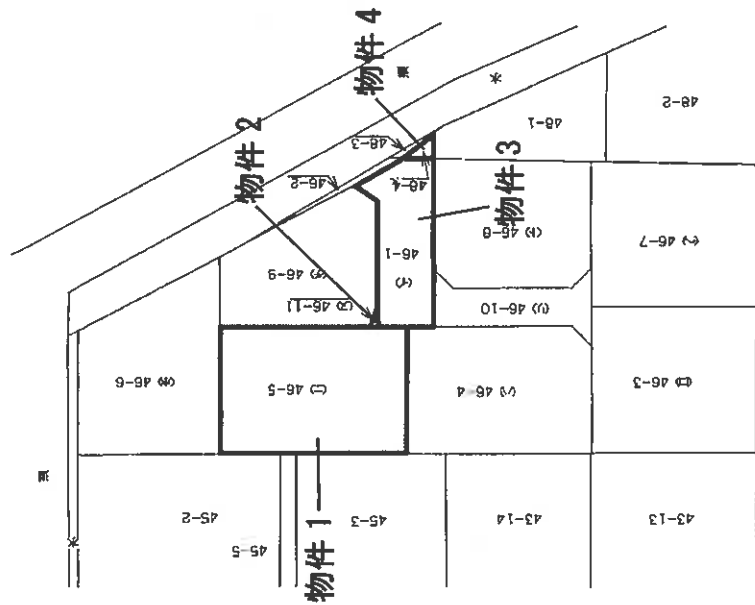
平成12.2.10

二地積測量圖

前	46-1	後・新46-1、46-2
地	番	46-1 46-3 ~ 46-11

137981

土地の所在 石巻市門脇字青葉東京



作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図 2
(A3→A4 縮小)

平成12年11月 2026 06/02

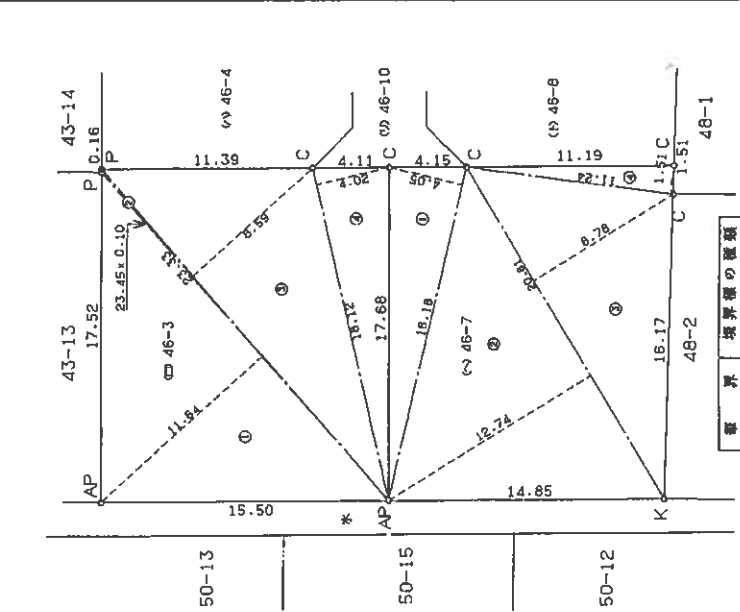
登記簿ID: 平成12年2H10U

前
地番 46-3, 46-7
土地の所在 石巻市門脇字菅瀬原
平成12.2.10 2/5
地積測量図

137982

三斜求積表

地番	NO	座標	高さ	積面積	地積
46-3	1	23.33 x	11.64 =	271.561200	
	2	23.45 x	0.11 =	2.579500	
	3	23.45 x	8.59 =	201.435500	
	4	18.12 x	4.01 =	72.661200	
		合計	549.237400		
		面積	274.118700 m ²		274.11 m ²
		坪数	82.9209		
46-7	1	18.18 x	4.05 =	73.629000	
	2	20.61 x	2.74 =	262.571400	
	3	20.61 x	8.78 =	180.955800	
	4	11.24 x	1.51 =	16.972400	
		合計	534.128600		
		面積	267.0643000 m ²		267.06 m ²
		坪数	80.7859		



境界線の種類	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
AP	アルミプレート杭
S	石杭
K	鋼杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図 3 (A3→A4 縮小)

平成12年 06/02

登記簿 戸口 : 平成12年2月10日

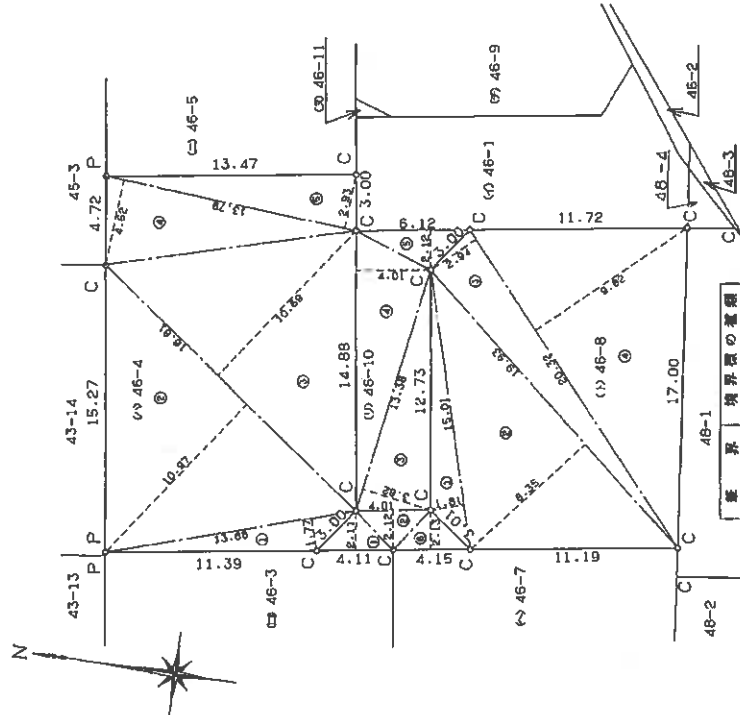
137983

前 後・新 地 番 46-4・46-8 46-10 地積測量図 3/5 平成12.2.10

土地の所在 石 港 市 門 崎 字 青 葉 裏

三 斜 求 積 表

地 番	NO	座 辺	道 寸	積 算 面 積	地 積
46-4	1	13.68 X	1.77 =	24.213800	
	2	18.81 X	10.97 =	206.345700	
	3	18.81 X	10.69 =	201.078900	
	4	13.79 X	4.62 =	63.709800	
	5	13.79 X	2.93 =	40.404700	
	合 計		535.752700		267.87 m ²
	面 積		267.8763500	m ²	
	積 算		81.0325		
46-8	1	15.01 X	1.81 =	27.168100	
	2	19.93 X	8.35 =	166.415500	
	3	20.32 X	2.94 =	59.740800	
	4	20.32 X	9.82 =	199.542400	
	合 計		452.868800		226.43 m ²
	面 積		226.4334000	m ²	
	積 算		68.4961		
46-10	1	4.11 X	2.11 =	8.672100	
	2	4.01 X	2.12 =	8.501200	
	3	13.38 X	3.82 =	51.111600	
	4	14.88 X	4.01 =	59.668800	
	5	6.12 X	2.12 =	12.974400	
	6	4.15 X	2.13 =	8.839500	
	合 計		149.767800		74.88 m ²
	面 積		74.8838000	m ²	
	積 算		22.6523		



界 界	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
AP	アルミプレート杭
S	石
K	欄 干

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図 4
(A3→A4 縮小)

平成12年 2月 26日 06/02

登記年月日：平成12年2月10日

前 後・新
地 番 45-1, 46-5
46-9, 46-11
土地の所在 石 巻 市 門 脇 字 菅 葉 東

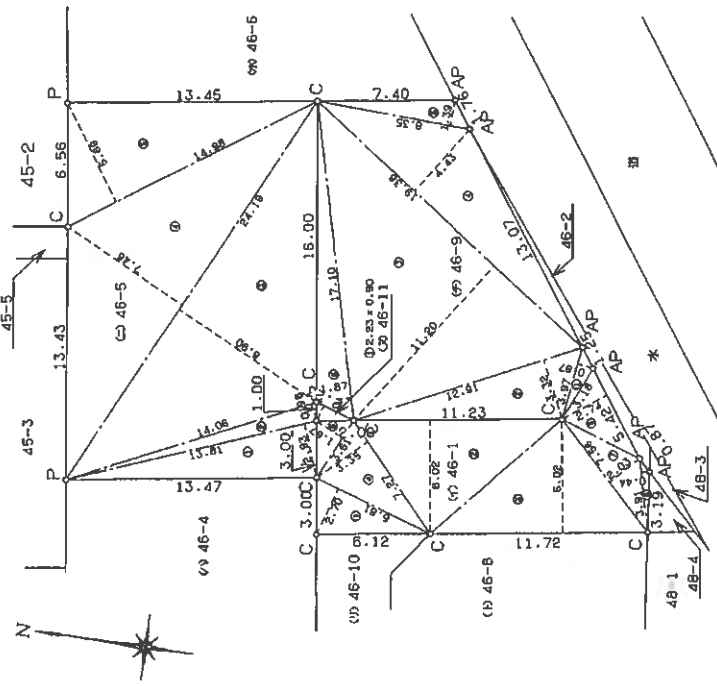
平成12.2.10

地積測量図 4/5

137984

三 斜 求 積 表

地番	NO	底 辺	高 さ	倍 率	面 積	地 積
45-46-1	1	6.81	X	2.70	=	18.387000
	2	11.23	X	6.02	=	67.604600
	3	11.72	X	6.02	=	70.554400
	4	7.27	X	3.35	=	24.354500
	5	3.61	X	1.87	=	6.028700
	6	5.42	X	2.74	=	14.850800
	7	7.56	X	2.03	=	15.346800
	8	3.91	X	0.44	=	1.720400
合 計		218.847200				109.42 ㎡
46-5	1	13.61	X	2.93	=	40.463300
	2	14.06	X	0.96	=	13.497800
	3	24.19	X	8.90	=	215.291000
	4	24.19	X	7.46	=	180.457400
	5	14.98	X	5.89	=	88.232200
合 計		537.941500				268.97 ㎡
46-9	1	3.97	X	0.87	=	3.453900
	2	12.91	X	3.32	=	42.861200
	3	19.38	X	11.20	=	217.056000
	4	19.38	X	4.43	=	86.853400
	5	8.35	X	1.39	=	11.606500
	6	17.10	X	1.87	=	31.977000
合 計		392.808000				196.40 ㎡
46-11	1	2.23	X	0.90	=	2.007000
	2	1.00	X	1.00	=	1.003500
	3	0.30	X	0.30	=	0.3035
合 計		3.34				1.00 ㎡



地 番	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
AP	アルミプレート杭
S	石
K	鋼

申請人
縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

137985

前 後・新

地 番 46-6

土地の所在 石 巻 市 門 脇 字 菅 葉 東

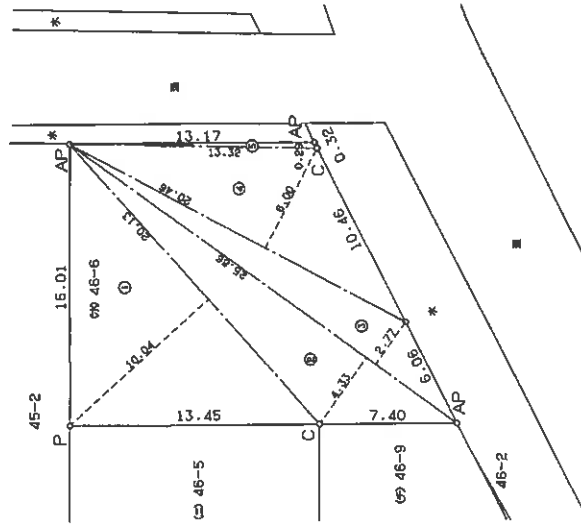
平成12.2.10

地 積 測 量 図

5/5

三 斜 求 積 表

地 番	NO	底 辺	高 さ	積 面 積	地 積 額
09 46 -6	1	20.13 x	10.04 =	202.105200	
	2	25.66 x	4.33 =	111.107800	
	3	25.66 x	2.77 =	71.078200	
	4	20.46 x	6.00 =	122.760000	
	5	13.32 x	0.29 =	3.862800	
合 計		510.914000			255.45 m ²
面 積		255.4570000 m ²			
坪 数		77.2757			



界 界	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
AP	アルミプレート杭
S	石
K	鋼 杭

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日 記 第 5)

137987

前々号 後・新 48-1. 48-4 地積測量図

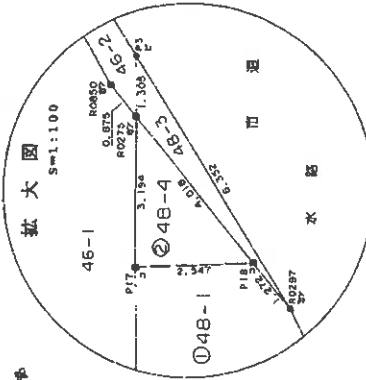
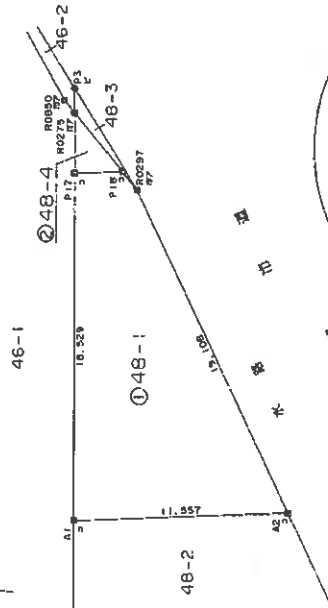
地番 48-1. 48-4
土地の所在 石巻市門脇字青葉東

座標求積表

座標	①48-1	②48-4
座標	X_n	Y_n
座標	Y_n	X_n
座標	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$
座標	-187.320	-230.599440
座標	198.606	19.108
座標	199.767	198.402
座標	198.402	2198.806554
座標	199.385	684.686090
座標	200.603	684.686090
座標	203.201	199.002
座標	199.002	69.648702
座標	201.034	190.600
座標	190.600	-2455.237000
座標	133.5440030	267.088606
座標	133.54	133.54
座標	40.39	40.39

座標	②48-4	①48-1
座標	Y_n	X_n
座標	X_n	Y_n
座標	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$
座標	199.385	74.588890
座標	200.603	74.588890
座標	203.201	509.07132
座標	199.002	-512.213166
座標	190.600	8.130356
座標	-2455.237000	-4.0651690
座標	267.088606	4.06
座標	133.54	1.22

計 算 137.6091720



境界杭の表示
コンクリート杭
ガラス管杭
石杭
ビニール杭
アルミプレート杭
木杭
その他

任意座標

作製者

申請人

縮尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

H11.11.9

建物図面
(A3→A4 縮小)

登記年月日：平成13年05月20日

054328

各階平面図

建物図面

家屋番号	46番5
建物の所在	石巻市門田字津森末久の地5

物件5

1階

2階

3階

4階

5階

6階

7階

8階

9階

10階

11階

12階

13階

14階

15階

16階

17階

18階

19階

20階

21階

22階

23階

24階

25階

26階

27階

28階

29階

30階

31階

32階

33階

34階

35階

36階

37階

38階

39階

40階

41階

42階

43階

44階

45階

46階

47階

48階

49階

50階

51階

52階

53階

54階

55階

56階

57階

58階

59階

60階

61階

62階

63階

64階

65階

66階

67階

68階

69階

70階

71階

72階

73階

74階

75階

76階

77階

78階

79階

80階

81階

82階

83階

84階

85階

86階

87階

88階

89階

90階

91階

92階

93階

94階

95階

96階

97階

98階

99階

100階

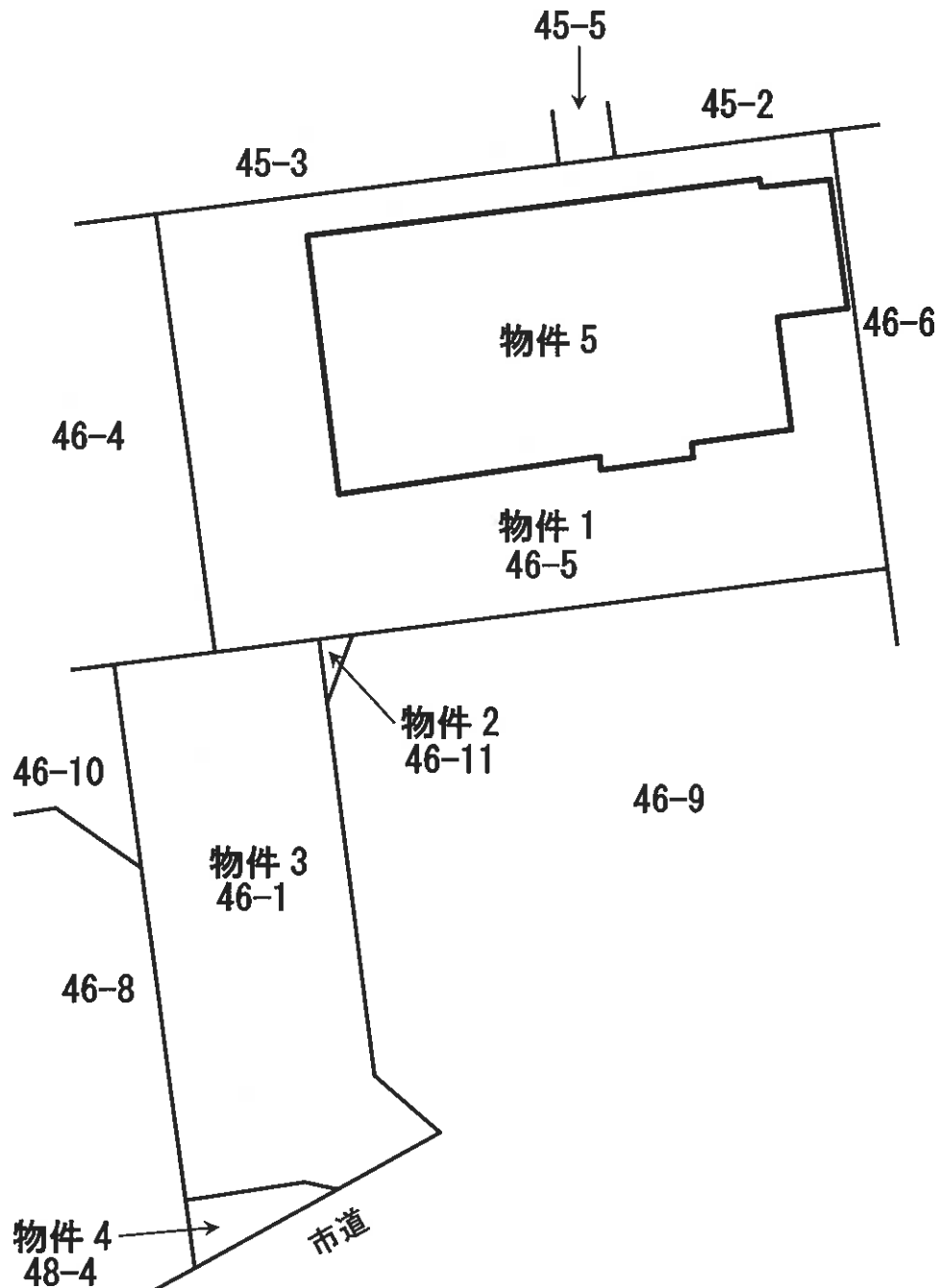
申請人	40尺	500
縮尺	1/250	

(日本一特許事務所 申請書用紙)

昭和九年一月二日 林田俊助博士に提出

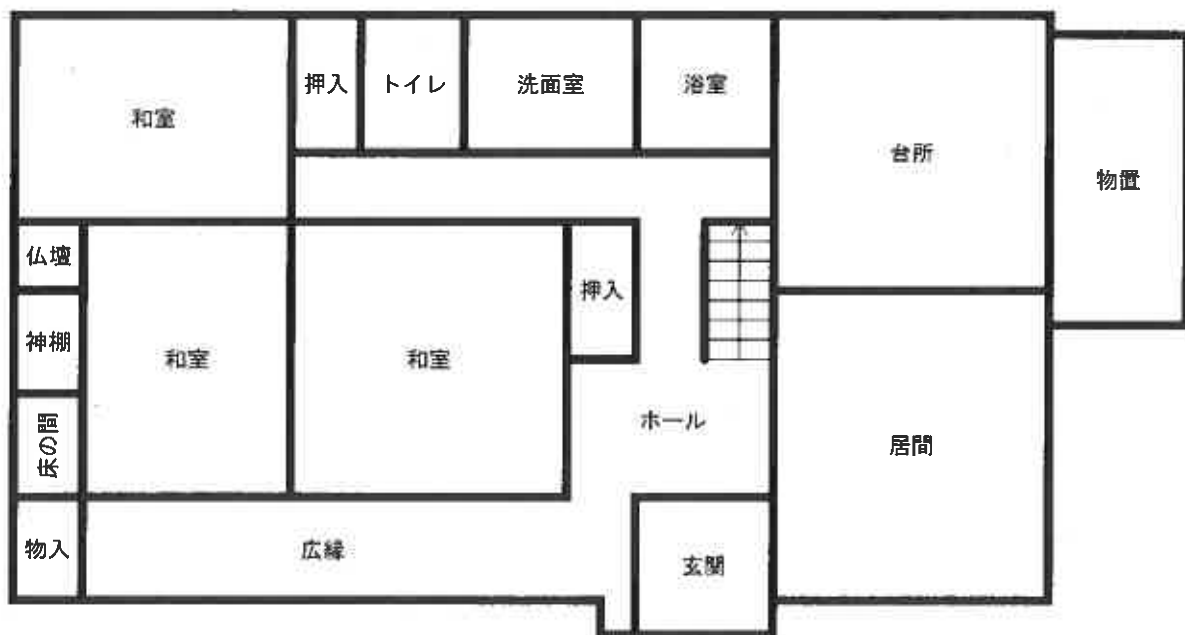
監査番号：7-2

土地建物位置関係図



間取図

1階



2階

