

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。

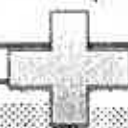
(入札書ごとに必要です。)

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 場 所 令和 8年10月29日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月13日 午後 3時00分 仙台地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,330,000 5,864,000	一括	1,466,000	59,121	25,338
1	815,000				
2	6,515,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市塩富町二丁目
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 294.86平方メートル
- 2 所 在 石巻市塩富町二丁目17番地1
家屋 番号 17番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階59.62平方メートル
2階52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番15番7及び15番6)を通行のため利用している。

《 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 石巻市塩富町二丁目
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 294.86平方メートル
- 2 所 在 石巻市塩富町二丁目17番地1
家屋 番号 17番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階59.62平方メートル
2階52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12.55平方メートル



令和7年(ケ)第124号
令和7年 9月11日受理
令和7年10月16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 | 石巻市塩富町二丁目 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市塩富町二丁目17番地1 |
| | 家屋 番号 | 17番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.62平方メートル
2階52.17平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	石巻市塩富町二丁目4番4号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	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 ☐ 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 ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table> 4枚目「その他の事項」記載のとおり			{	種類： 構造： 床面積：
{	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	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	石巻市塩富町二丁目		
地 番	1 5 番 7		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 1 1 . 4 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項	本物件所有者であるAが持分4分の3を有し、残りの4分の1をDが有する。		
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	令和 4 年 6 月 2 7 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

物件1は東側にある15番7の土地(以下、「目的外土地」という)と一体となって物件2の敷地となっている。本物件が競落された後、目的外土地を利用するためには所有者らの同意が必要となる。

西側で、石巻市の管理する「道」(市道「塩富町二丁目2号線」)に接面しており、この道路は建築基準法42条1項1号道路である。しかし、この道路には歩道と車道の間に縁石があり、現状では自動車の出入りが困難な状況になっており、そのため通路となる南側部分の外構は整備されていない。

東側は目的外土地を介してC他が共有する15番6の公衆用道路(建築基準法42条2項道路)に接面しているが、この土地についてAは共有持分は有していないので、利用のためには15番6の所有者らに土地の利用についての同意を得る必要がある。

■ 物件2について

物件2に隣接して存在する未登記の建物が1棟存在するが、物件1と同一の所有者であること、物件1の常用に供されていること、法務局での登記の調査、石巻市作成の各種資料の記載、関係人の陳述及び現場の状況から物件1の未登記附属建物と認定した。

未登記附属建物の概況(床面積は概測)

1 種類 物置

構造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床面積 12.55㎡

(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
■ B (本物件所有者配偶者)	私は、本物件所有者 A の配偶者です。本物件に子と住んでいます。A は現在、別所に住んでいます。私ら以外に本物件を占有している者はありません。別棟になっている物置は、物件 2 を建てた際に A が設置したものです。 1 5 番 7 の土地（以下、「目的外土地」という）は主に駐車場として利用しています。物件 1 は西側で道路と接面していますが、道路に縁石ブロックがあり、車の出入りができないので使っておらず、実際は目的外土地を介して 1 5 番 6 の道路に出入りしています。権利関係についてはよく分からないので、A に確認してもらいたいと思います。
■ A (本物件所有者)	私は本物件の所有者ですが、現在は別所に住んでおり、本物件には妻と子が住んでいます。物件 2 内には私の動産も残っています。 目的外土地は、物件 2 を C から購入した際に、目的外土地の持分 4 分の 3 についても贈与を受けました。その際、残りの持分のことは気にせず使っている、と言われて実際にそのようにしています。残りの共有持分権者 D のことについては全く分かりません。 1 5 番 6 の土地は道路ですが、私はこの土地の共有持分は有しておりません。C は共有持分を有していますが、共有持分を私に移転するという話は出ていません。道路の通行について C から特に何か言われたという記憶はありません。 もし、本物件が競売で売却されたとき、目的外土地の利用を許すかどうかについては、現時点では何とも言えません。 (以上、電話による聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

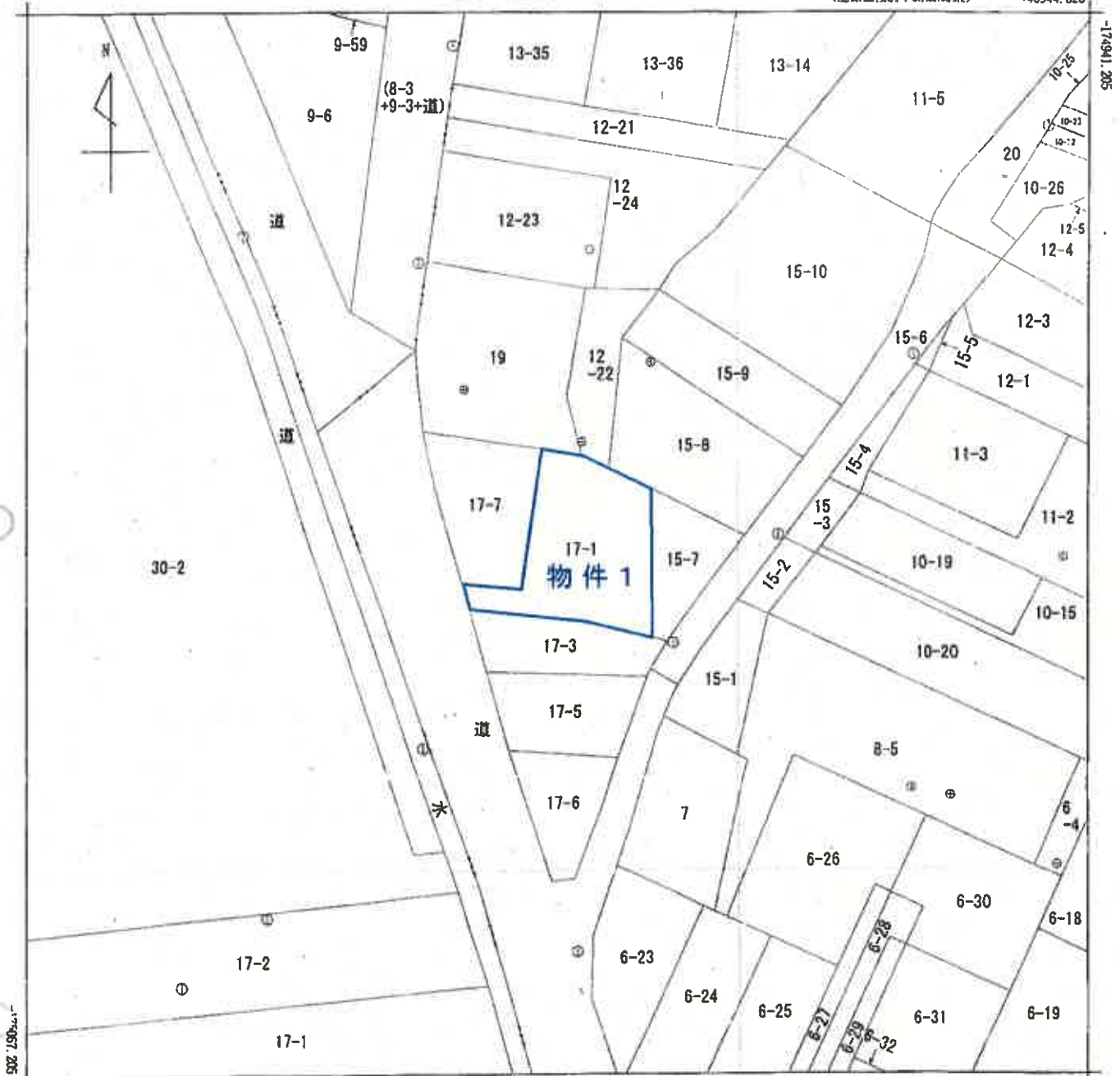
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月12日 (金) 15:20-15:30	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年9月17日 (水) 11:50-12:00	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年9月19日 (金) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年9月25日 (木) 9:20-9:30	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年10月7日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者の配偶者Bより占有状況等聴取、評価人帯同
R7年10月9日 (木) 18:30-18:50	執行官室	所有者Aより占有状況等聴取 (電話による聴取)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 1 0 月 7 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

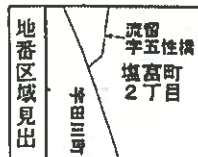
(座標値種別：測量成果)

+46944.828



+46819.828 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在					石巻市塩高町二丁目					地 番		17番1	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系又は記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図		
作 成 年 月 日	平成13年3月					備 付 年 月 日 (原図)	平成13年9月21日			補 記 項				

これは地図に記録されている内容を証明した出面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局新宿出張所

登記官

整理番号：H46844-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和4年6月17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。
(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局新街出張所

登記官

(8枚目)

地積測量図

地番 17番1、17番7

土地の所在 石巻市塩高町二丁目

求積表

物件1

地番	17番1	17番7	計
N.O.	1202	1201	1203
X	-174932.999	46866.635	-128066.364
Y	-174993.729	46866.635	-128066.364
Z	-174993.729	46866.635	-128066.364
X ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
Y ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
Z ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
X ² + Y ² + Z ²	916244888.403	6588500.005	922833388.408
面積	305.4148888	2.196166635	307.611055436
合計	305.4148888	2.196166635	307.611055436

地番	17番1	17番7	計
N.O.	1202	1201	1203
X	-174932.999	46866.635	-128066.364
Y	-174993.729	46866.635	-128066.364
Z	-174993.729	46866.635	-128066.364
X ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
Y ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
Z ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
X ² + Y ² + Z ²	916244888.403	6588500.005	922833388.408
面積	305.4148888	2.196166635	307.611055436
合計	305.4148888	2.196166635	307.611055436

合計面積 476.7548610 m²

地番	17番1	17番7	計
N.O.	1202	1201	1203
X	-174932.999	46866.635	-128066.364
Y	-174993.729	46866.635	-128066.364
Z	-174993.729	46866.635	-128066.364
X ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
Y ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
Z ²	305414888.801	2196166.635	307611055.436
X ² + Y ² + Z ²	916244888.403	6588500.005	922833388.408
面積	305.4148888	2.196166635	307.611055436
合計	305.4148888	2.196166635	307.611055436

境界点一覧表

境界点	座標 (X, Y)	面積 (m ²)
1202	(-174932.999, -174993.729)	305.4148888
1201	(46866.635, -128066.364)	2.196166635
1203	(-128066.364, -128066.364)	307.611055436

測量年月日 令和4年 5月 2日 平面図内面積係数 第10系

作成者

(令和4年 6月10日)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

境界点一覧表

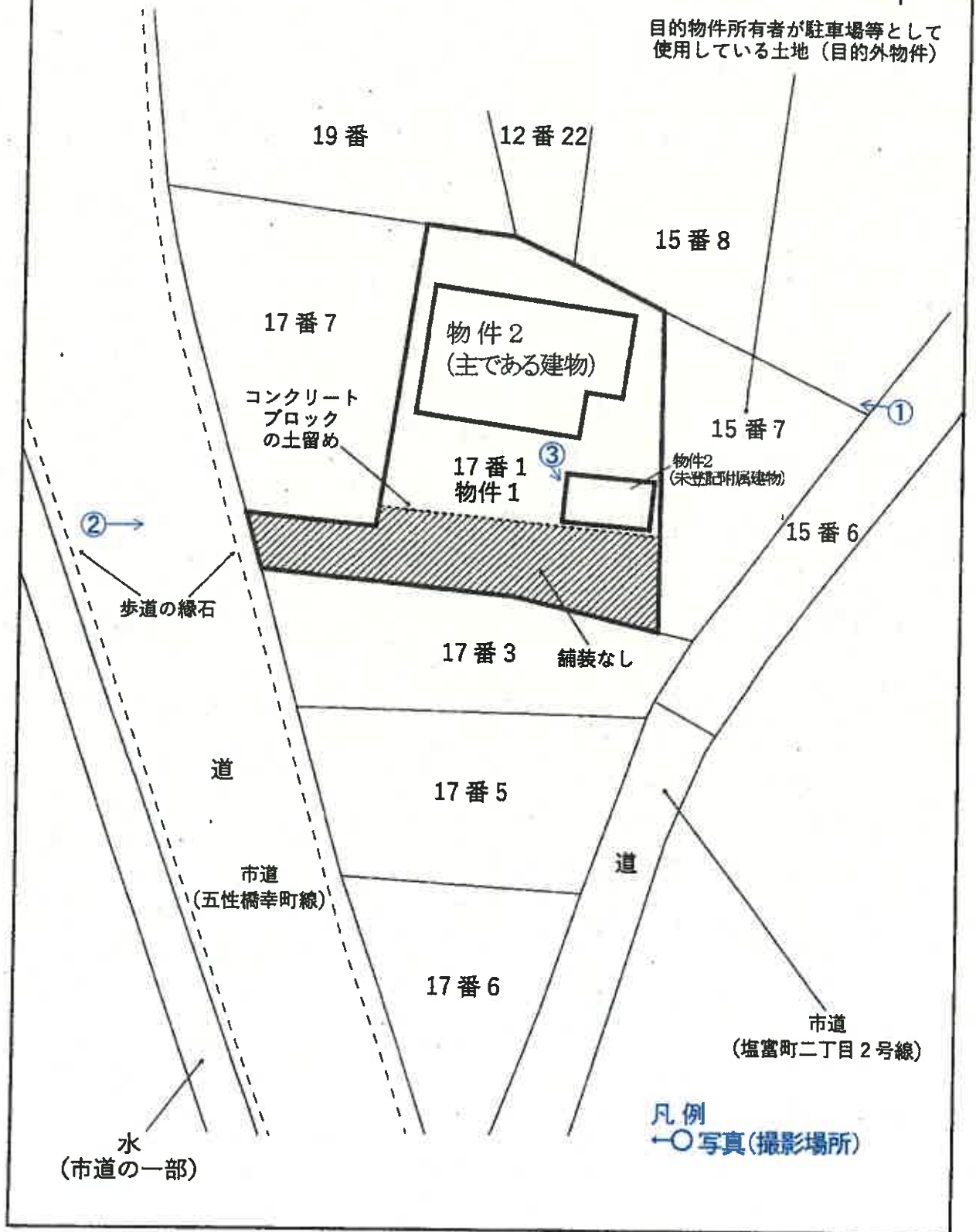
境界点	座標 (X, Y)	面積 (m ²)
1202	(-174932.999, -174993.729)	305.4148888
1201	(46866.635, -128066.364)	2.196166635
1203	(-128066.364, -128066.364)	307.611055436



土地建物位置関係図

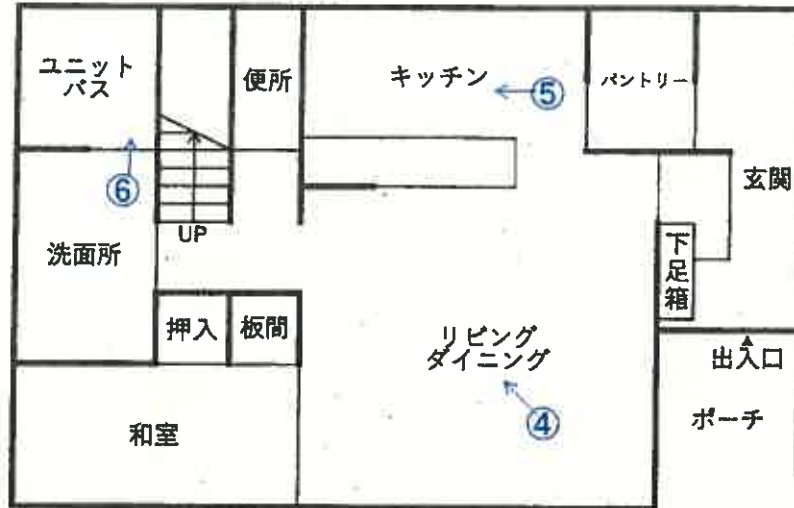


目的物件所有者が駐車場等として
使用している土地（目的外物件）

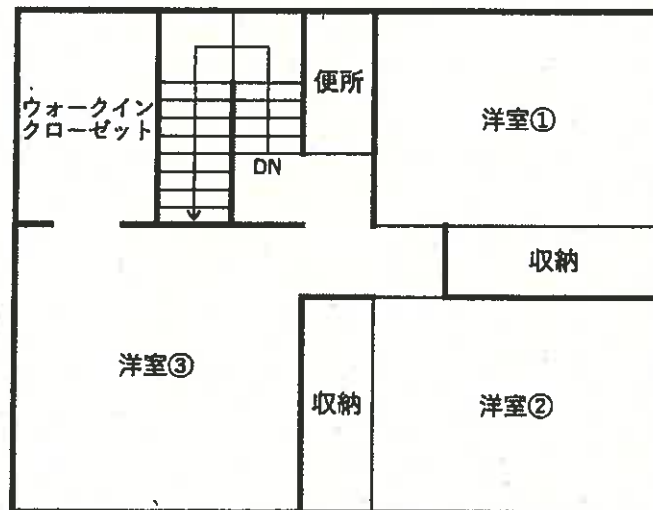


建 物 間 取 図

主である建物



1階



2階

未登記附属建物



凡例
←○写真(撮影場所)

写真①

物件1

物件2(主である建物)



物件2(未登記附属建物)

15番7の土地(目的外土地)

写真② 物件2(主である建物)



歩道の縁石

物件1

写真③

物件2(未登記附属建物)



写真④ 以下、⑥まで物件2(主である建物)の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦ 物件2(未登記附属建物)の内部の状況



令和7年 (ケ) 第 124 号
令和7年 10 月 7 日 現 地 調 査
令和8年 7 月 29 日 補 充 評 価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
猿 渡 俊

第1 評価額

一括価格	
金 7,330,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 815,000 円
物件2（建物）	金 6,515,000 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	別紙物件目録のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録のとおり	
	種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物)	
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,500	0.81	294.86	1.00	4,180,000

ア 標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査 石巻（県）-20

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $16,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.2 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 95.0 = 17,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特になし。

◇地域格差：街路 △2%、交通接近 △3%、環境 ±0%、行政的 ±0%

相乗積 95% $(0.98 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00)$

イ 個別格差：以下のとおり

不整形 … △5%

接道不良 … △15%

相乗積 81% (0.95×0.85)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

(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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	197,000	111.79	0.87	19,160,000
2	未登記附属建物	100,000	12.55	0.87	1,092,000
物件2合計					20,252,000

ウ 現価率

物件2 主である建物 : $0.87 = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0) \times (\text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.00)$

物件2 未登記附属建物 : $0.87 = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0) \times (\text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.00)$

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	4,180,000	1.00	0.35	法定地上権	1,463,000

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	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,180,000	-1,463,000	-	-	0.50	0.60	815,000
2	20,252,000	+1,463,000	1.00	-	0.50	0.60	6,515,000
一括価格（合計）							7,330,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：石巻市中心部までやや距離のある市街地東部に所在することや、物件1土地の出入口確保に係る蓋然性の程度を考慮すると需要の減退が認められることから、市場性修正を上記のとおり判断した。

カ 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5 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)-20
所 在 : 宮城県石巻市塩富町2丁目1番49
価 格 : 16,900円/㎡
位 置 : 渡波、900m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南・7.4m・市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域第二種住居地域(60、200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

令和 7 年 (ケ) 第 124 号

物 件 目 録

1 所 在 石巻市塩富町二丁目
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 294.86平方メートル

2 所 在 石巻市塩富町二丁目17番地1
家屋 番号 17番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階59.62平方メートル
2階52.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12.55平方メートル



令和7年 (ケ) 第 124 号
令和7年 10 月 7 日 現 地 調 査
令和7年 10 月 17 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
猿 渡 俊

第1 評価額

一括価格	
金 15,106,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,649,000 円
物件2（建物）	金 13,457,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないのが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件口録のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録のとおり	
			(未登記附属建物) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺 平家建 床面積：12.55㎡（概測）
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	J R石巻線「渡波」駅の北東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市東部の市街地に形成された、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約12mの舗装市道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R石巻線「渡波」駅まで道路距離約600mと徒歩圏内にあり、普通程度である。					
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	市街化区域				
	用 途 地 域	第2種住居地域				
	建 ぺ い 率	指定60%				
	容 積 率	指定200%				
	防 火 規 制	なし				
	そ の 他 の 規 制	ハザードマップ（洪水・内水）：想定浸水深さ3.0～5.0m				
画 地 条 件	地 積	294.86㎡（登記簿数量）				
	間 口 ・ 奥 行	間口約3m・奥行約21m				
	形 状	袋地				
	地 勢	平坦				
	街 路 接 面 状 況	中間画地				
	そ の 他	特になし				
接 面 道 路 の 状 況	西 側：有効幅員約12.0m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法第42条1項1号該当					
土地の利用状況	物件2の建物敷地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
	(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該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用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。					
埋蔵文化財の有	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	・ 目的物件所有者は東側で隣接する15番7土地の共有持分40分の30を有しているが、当該土地は目的外物件である。現所有者は、15番7土地を駐車場として整備し、目的物件への出入りに使用しているが、買い受け人が同様に使用できるかどうかは不明である。 ・ 物件1土地は西側で歩道が設置された市道に接道している。当該市道の歩道と車道との間に縁石が設置されており、現状のままでは自動車で物件1土地へ行き来することはできない。石巻市道路課によると、道路法24条による承認を得られれば当該縁石の改築等が可能だが、承認を得られるかは不明である。 ・ 物件1土地の南側には高さ約60cmのコンクリートブロックの土留めが設置されており、当該土留めより南側は舗装されていない。 ・ 物件1土地の西側一部は都市計画道路（万石橋塩富線）の計画線に抵触している。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件2 主である建物 家屋番号 17番1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿)	令和4年8月30日 新築
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	畳、フローリング
	設備	電気・給水・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	59.62 m ²
	2階	52.17 m ²
	(延)	111.79 m ²
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	概ね標準的	
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	建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	物件2と同時に新築
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外壁等	メーカー既製品のガレージ
	床	コンクリート土間
	設備	電気
	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	1階	12.55 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	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	概ね標準的	
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	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,700	0.81	294.86	1.00	4,227,000

ア 標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査 石巻（県）-20

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $16,900\text{円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 95.0 = 17,700\text{円/㎡}$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：街路 △2%、交通接近 △3%、環境 ±0%、行政的 ±0%
 相乗積 95% $(0.98 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00)$

イ 個別格差：以下のとおり

不整形 … △5%

接道不良 … △15%

相乗積 81% (0.95×0.85)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

(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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物	197,000	111.79	0.90	19,820,000
2	未登記附属建物	100,000	12.55	0.90	1,130,000
物件2合計					20,950,000

ウ 現価率

物件2主である建物：0.9 = {残価率0% + (1 - 0) × (経済的残存耐用年数27年 / 耐用年数30年)} × (1 - 観察減価率0.00)

物件2未登記附属建物：0.9 = {残価率0% + (1 - 0) × (経済的残存耐用年数27年 / 耐用年数30年)} × (1 - 観察減価率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	4,227,000	1.00	0.35	法定地上権	1,479,000

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	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,227,000	-1,479,000	-	-	1.00	0.60	1,649,000
2	20,950,000	+1,479,000	1.00	-	1.00	0.60	13,457,000
一括価格（合計）							15,106,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 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

地価調査基準地 : 石巻(県)-20
所 在 : 宮城県石巻市塩富町2丁目1番49
価 格 : 16,900円/㎡
位 置 : 渡波、900m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南・7.4m・市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域第二種住居地域(60、200)
地 域 の 概 要 : 中規模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(国土地理院地図)
- 2 公図(法第14条第1項地図)写
- 3 地積測量図 写
- 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

令和 7年(ケ) 第 124号

物 件 目 録

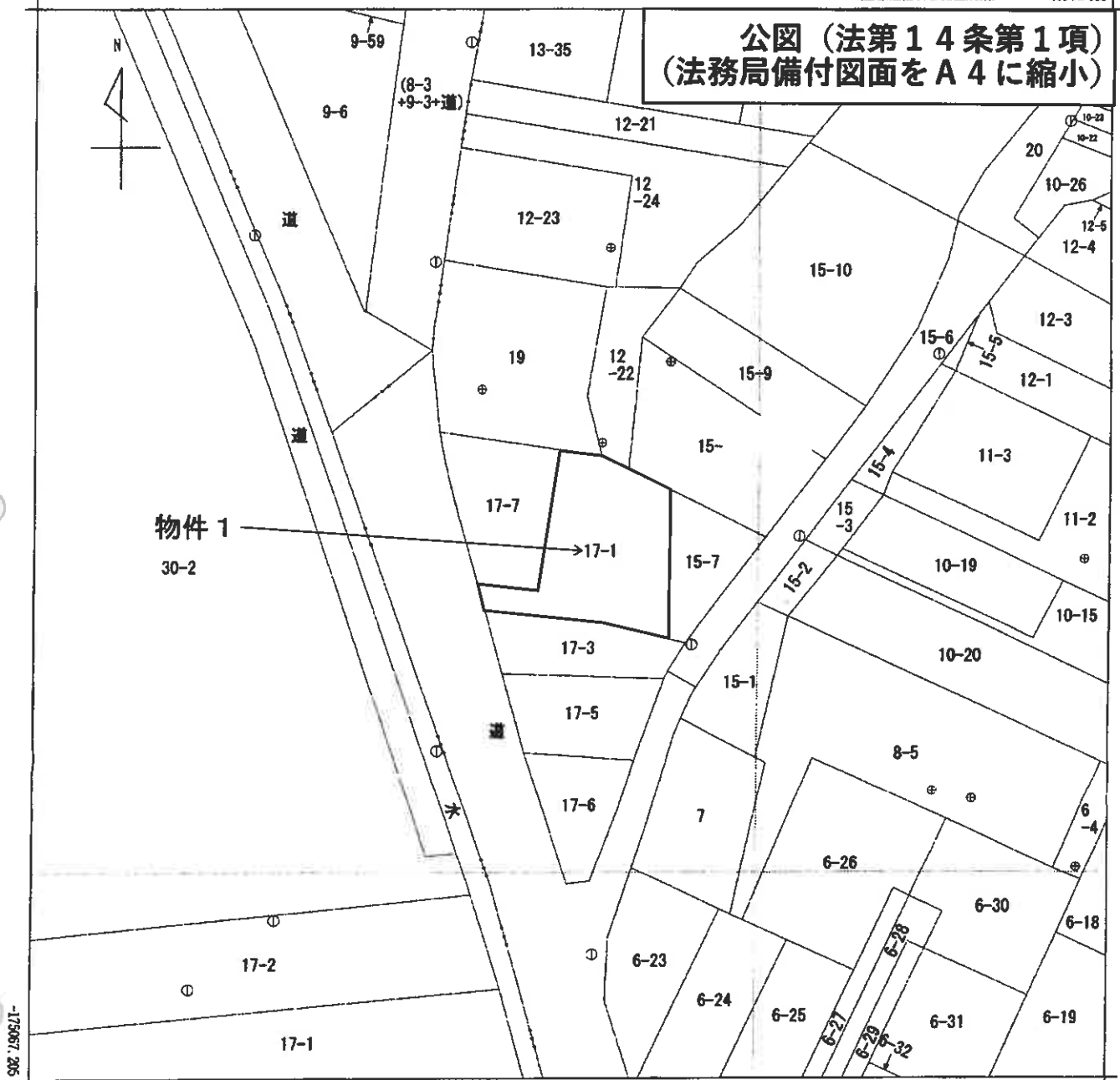
- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市塩富町二丁目 |
| | 地 番 | 17番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市塩富町二丁目17番地1 |
| | 家屋 番号 | 17番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.62平方メートル
2階52.17平方メートル |



位置図（国土地理院地図）

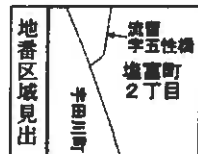


公図（法第14条第1項）
（法務局備付図面をA4に縮小）



+46819.828 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在					石巻市塩田町二丁目		地 番	17番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	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	平成13年3月					備付年月日(原図)	平成13年9月21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7月28日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H46844-1

登記官

(1/1)

登記年月日：令和4年6月17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。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和7年7月28日 東京法務局新館出張所 登記官

地積測量図

地番 17番1、17番7
土地の所在 石巻市塩釜町二丁目

求積表

点番	X	Y	X・Y	Y・X	面積
1008	-174992.998	48880.808	-1286198.649500	16.81	
1011	-174993.729	48885.461	-1405648.631328	4.91	
1048	-174985.282	48888.638	-1414488.684406	3.53	
1101	-174997.766	48893.544	-837354.310310	5.49	
1102	-175015.404	48893.423	1360008.826448	17.43	
1050	-175013.543	48885.830	3737589.224308	7.81	
1011	-175011.954	48872.067	2652874.084376	13.85	
1201	-175008.827	48871.186	-1037753.350388	3.24	
1203	-175009.626	48878.111	-1848590.678920	6.97	
合計			589.728138		
			294.8646590		
			294.86		

点番	X	Y	X・Y	Y・X	面積
1008	-174990.899	48885.835	-2323878.138720	3.64	
1202	-174992.939	48880.808	-2008218.656524	14.12	
1203	-175009.626	48878.111	1648590.678920	16.81	
1201	-175008.827	48871.186	1603080.824370	6.97	
1071	-175000.888	48888.851	507677.576088	8.24	
1070	-174998.508	48868.289	284372.575500	2.47	
1069	-174984.480	48867.326	288740.892000	4.14	
合計			363.782084		
			181.8910280		
			181.89		

合計面積 476.7548610 m²

点番	X	Y	X・Y	Y・X	面積
1017番1	-174992.998	48880.808	-1286198.649500	16.81	
1017番7	-174993.729	48885.461	-1405648.631328	4.91	
合計			284.8646590		
			181.8910280		
			181.89		

基準点一覧表

点番	X	Y	点名
1008	-174992.998	48880.808	国土地院
1011	-174993.729	48885.461	国土地院
1048	-174985.282	48888.638	国土地院
1101	-174997.766	48893.544	国土地院
1102	-175015.404	48893.423	国土地院
1050	-175013.543	48885.830	国土地院
1011	-175011.954	48872.067	国土地院
1201	-175008.827	48871.186	国土地院
1203	-175009.626	48878.111	国土地院
合計			294.8646590
			181.8910280
			181.89

測量年月日 令和4年 5月 2日 平面測量成果表 第10表

作成者

(令和4年 6月10日)

申請人

縮尺 1/250

境界線一覧表

境界線	距離	方位	備考
1008	10.00	方位角	330.69
1011	10.00	方位角	330.62
1048	10.00	方位角	330.61
1048	10.00	方位角	330.61
1050	10.00	方位角	330.61
1069	10.00	方位角	330.61
1070	10.00	方位角	330.61
1071	10.00	方位角	330.61
1101	10.00	方位角	330.61
1102	10.00	方位角	330.61
1201	10.00	方位角	330.61
1202	10.00	方位角	330.61
1203	10.00	方位角	330.61

登記年月日：令和4年10月26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。

(仙台法務局工務部登録)

令和7年7月28日

東京法務局備付図面

登記簿

各階平面図

17番1

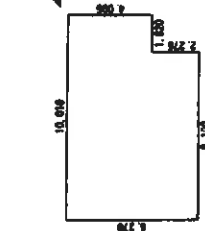
建物図面

石巻市塩釜新二丁目17番地1

家屋番号

建物の所在

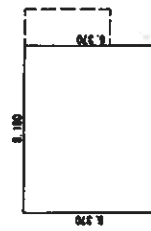
物件2



求積表

$8.180 \times 6.370 = 52.170000$
$4.085 \times 1.850 = 7.553250$
合計 59.723250
四捨五入 59.72m ²

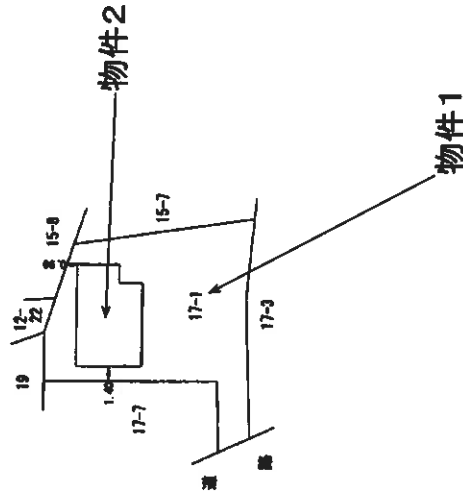
2階



求積表

$8.180 \times 8.370 = 52.170000$
四捨五入 52.17m ²

物件2



作成者

10m 19.87m

縮尺 1/250

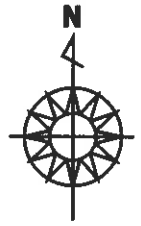
申請人

縮尺 1/500

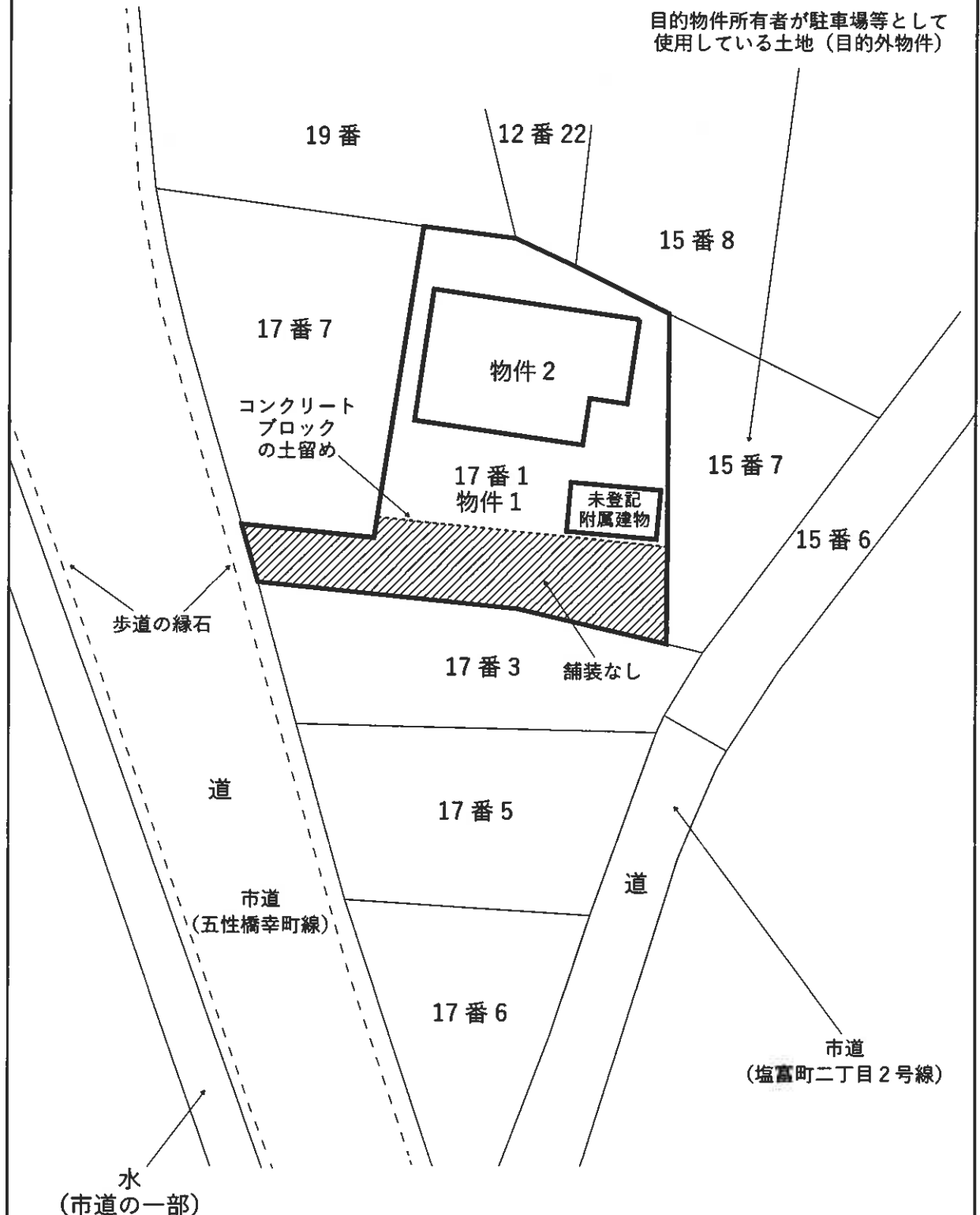
整理番号：B46844-3

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

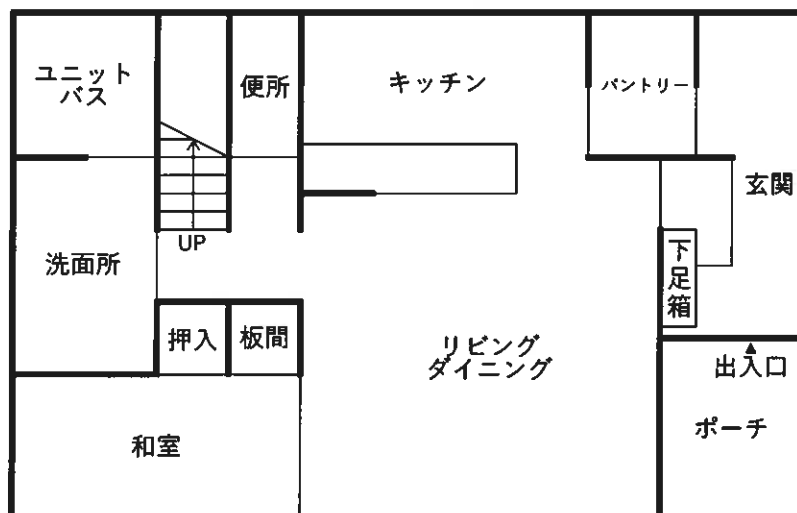


目的物件所有者が駐車場等として
使用している土地（目的外物件）

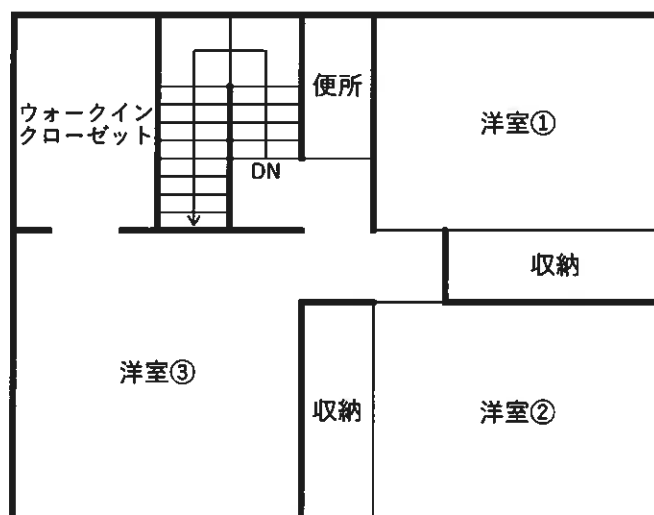


建 物 間 取 図

主である建物



1 階



2 階

未登記附属建物

