

注意

## 入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

### 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

(よくある誤り)「陳述」欄「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

### **住民票**

(個人の場合)

### **資格証明書**

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

### **宅地建物取引業の免許証の写し** (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

令和7年（ケ）第107号

物件番号5、6

## 注 意 書

本件は「物件番号3、4」と「物件番号5、6」の2つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件5、6を記載してください。

## 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 柏 賢 子

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。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 5, 6 | 2, 025, 000<br>1, 620, 000 | 一括       | 405, 000   | 45, 853  | 9, 825   |
| 5    | 1, 500, 000                |          |            |          |          |
| 6    | 525, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
| 備考   | 民事執行規則 30 条の 3 による価額変更     |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- 5 所 在 石巻市湊字不動沢  
地 番 2番16  
地 目 宅地  
地 積 507.17平方メートル
- 6 所 在 石巻市湊字不動沢2番地16  
家屋 番号 2番16  
種 類 事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 12.42平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月21日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

---

### 1 不動産の表示

【物件番号5, 6】

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6】

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。



※11※

物 件 目 録

- 5 所 在 石巻市湊字不動沢  
地 番 2番16  
地 目 宅地  
地 積 507.17平方メートル
- 6 所 在 石巻市湊字不動沢2番地16  
家屋 番号 2番16  
種 類 事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 12.42平方メートル



令和7年(ケ)第107号  
令和7年 9月29日受理  
令和7年11月25日提出

# 現況調査報告書

(物件5, 6関係分)

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

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 5 | 所 在   | 石巻市湊字不動沢       |
|   | 地 番   | 2番16           |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 507.17平方メートル   |
| 6 | 所 在   | 石巻市湊字不動沢2番地16  |
|   | 家屋 番号 | 2番16           |
|   | 種 類   | 事務所            |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
|   | 床 面 積 | 12.42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 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 5 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<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><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 物置 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和    年（ ）第    号<br/>           保管開始日 令和    年    月    日         </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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5について

物件5の土地は、以前は北側に道路があり通行が可能であったが、現在は北側にある旧北上川の改修により北側の土地が堤防の法面となり道路がなくなってしまった。南東側で水道管を通すための部分が石巻市の市道に接しているが、人がようやく通れる程度の幅しかない。所有者によると、以前、物件5内の動産類を撤去するために、国土交通省所有の2番33の土地の使用許可を得て搬出したことがあるが、永続的な使用はできないとのことである。自動車等で西側の2番39の公道に出入りするためには第三者所有の2番9の土地を通路として利用する必要がある。

敷地内には、廃車、廃材、コンテナ、ドラム缶、廃車部品等多数の動産類が存在する。

## ■ 物件6について

物件6内には、事務用品等多数の動産類が残置されている。建物や残置の動産類に床上浸水の形跡が存在する。築年数以上の損傷や汚れがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ A<br/>(本物件所有者)</p> | <p>東日本大震災前は物件5の北側に道路があったのですが、震災後は旧北上川の改修で堤防の法面になってしまい、公道へ出る手段がなくなりました。</p> <p>Bは、物件5で中古自動車の販売や修理をしていました。以前はBの残した大量の廃車が存在しましたが、業者に処分を依頼したところ、多少でも換価価値のあるものは持って行ってくれましたが、それ以外は残ってしまいました。運び出しの際に、北にある2番33の所有者である国土交通省に一時的な使用許可を得ていましたが、期間は経過してしまい現在は通行することはできません。一時的には通行許可はおりるかもしれませんが、永続的な使用はできないと思います。</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                  |
| R7年9月30日（火）<br>11：50－11：55  | 仙台法務局石巻支局       | 本物件周辺土地の全部事項証明書受領            |
| R7年9月30日（火）<br>12：30－12：35  | 石巻市役所<br>（本庁舎内） | 石巻市に建物図面等の資料請求               |
| R7年10月7日（火）<br>11：30－11：40  | 物件所在地           | 物件確認、写真撮影                    |
| R7年10月7日（火）<br>12：10－12：15  | 石巻市役所<br>（本庁舎内） | 石巻市に建物図面等の資料受領、接道の調査         |
| R7年10月7日（火）<br>15：40－15：45  | 仙台法務局石巻支局       | 本物件周辺土地の全部事項証明書受領（本物件は登記未了）  |
| R7年10月10日（金）<br>12：30－12：35 | 仙台法務局           | 本物件の全部事項証明書受領                |
| R7年10月22日（水）<br>13：40－13：45 | 石巻市役所<br>（本庁舎内） | 本物件前所有者 B の住民票除票、改製原戸籍謄本受領   |
| R7年10月23日（木）<br>13：35－14：10 | 物件所在地           | 写真撮影、立入調査、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同 |
|                             |                 |                              |
|                             |                 |                              |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

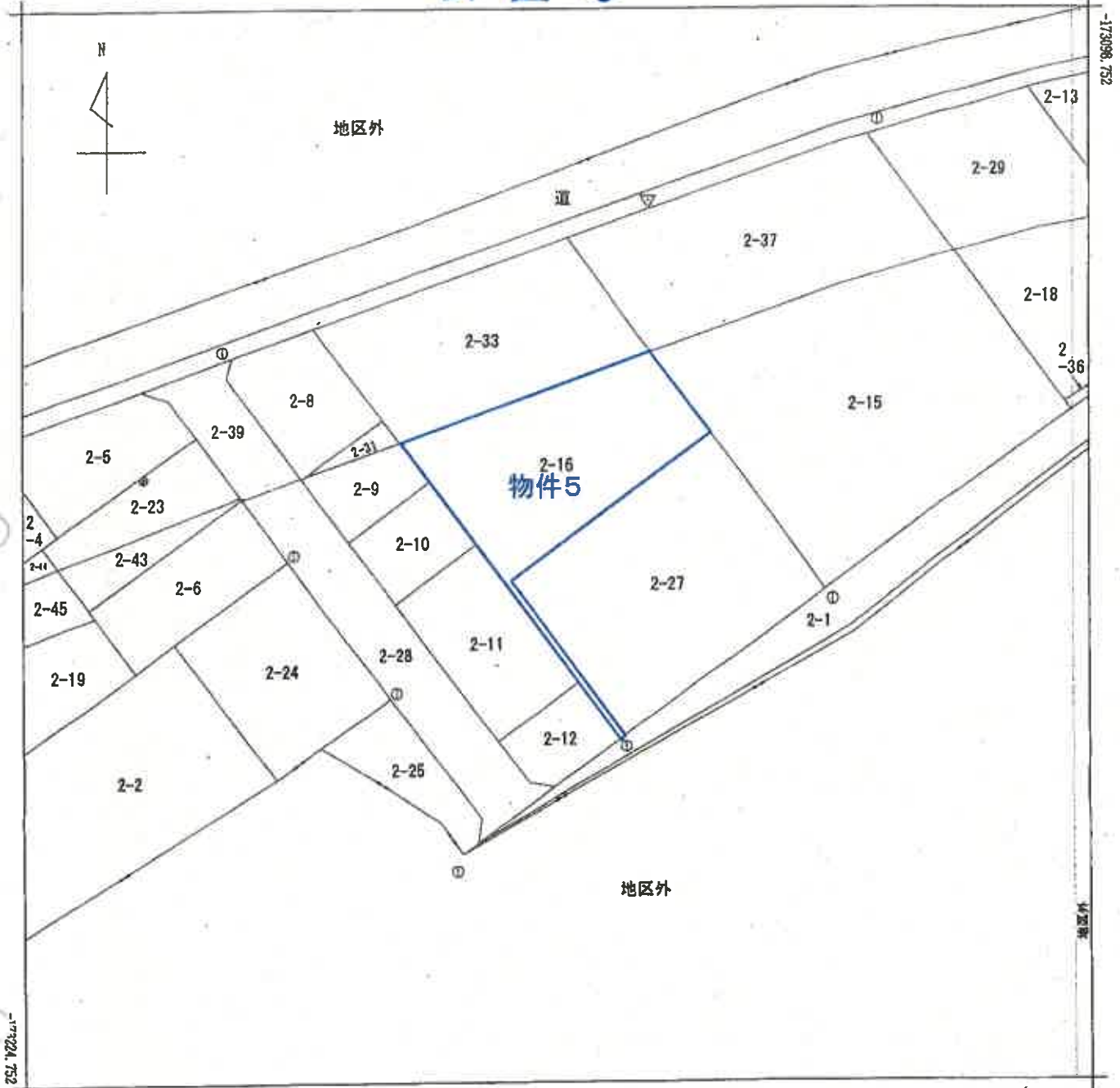
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

地区外

(座標値種別：測量成果)

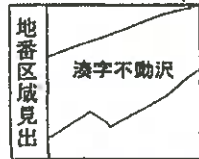
+42705.459



+42580.459

(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。



A4判に縮小

|       |         |          |    |                   |               |            |              |      |      |     |
|-------|---------|----------|----|-------------------|---------------|------------|--------------|------|------|-----|
| 請求部   | 所在      | 石巻市淡字不動沢 |    |                   |               |            | 地番           | 2番16 |      |     |
| 出力尺   | 1/500   | 精度区      | 甲二 | 座標系<br>番号又は<br>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14年3月 |          |    |                   | 備付年月日<br>(原図) | 平成14年7月29日 |              |      | 補記事項 |     |

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15日

仙台法務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：令和7年6月30日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
(仙台法務局石巻支局管理)

令和7年7月15日 仙台法務局

登記官

(7枚目)

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 2番16

建物の所在 石巻市漢字不動沢2番地16



求積表

$$\frac{4.55 \times 2.73 = 12.4215}{\text{底面積 } 12.42\text{m}^2}$$



A4判に縮小

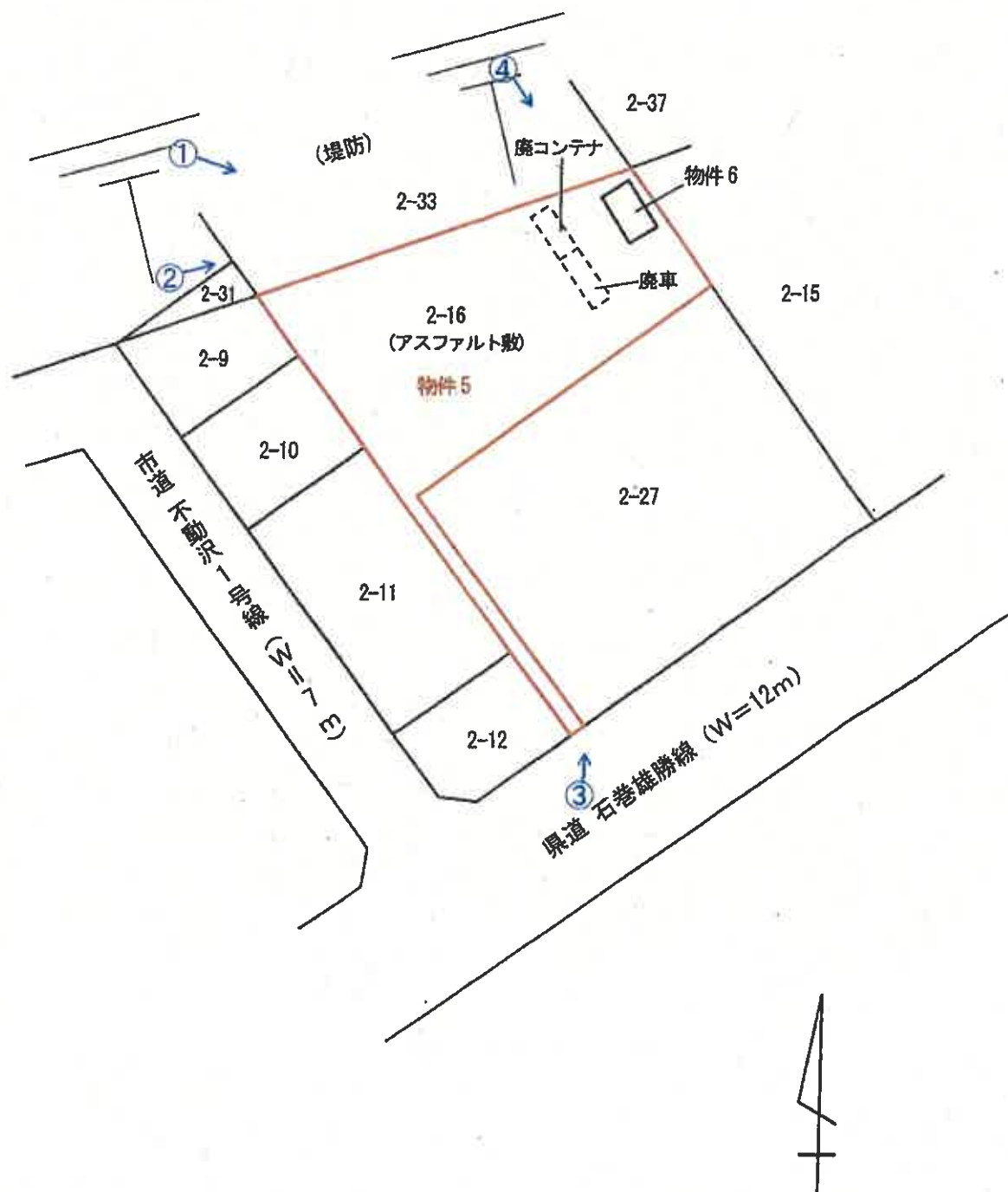
作成者

7年 6月17日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



凡 例  
 ←○写真(撮影場所)

# 土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

物件 6



凡 例  
←○写真(撮影場所)

建 物 間 取 図

縮尺 1/50

( 9 枚 目 )

写真①



写真②



写真③



2番12の土地

物件5

写真④

物件6

物件5

2番33の土地(堤防の法面)



写真⑤ 物件6



写真⑥ 物件6の内部の状況



令和 7 年（ケ）第 107 号  
令和 7 年10月23日 現地調査  
令和 7 年11月26日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御 中

# 評 価 書

（ 物件 5 ・ 6 ）

評価人 不動産鑑定士  
江 澤 亜 樹

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,894,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件5(土地)       | 金 2,143,000 円 |
| 物件6(建物)       | 金 751,000 円   |

- 1 一括価格は、物件5、6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 |
|-----|------------------------------------|--------------|-----|
| 5   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 6   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |              |     |
| 番 号 | 特 記 事 項                            |              |     |
|     | 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5）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 仙石線「石巻」駅の東方・道路距離約 2.5 km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                       |
| 付近の状況                                    | <p>県道石巻雄勝線沿いに一般住宅、事業所、店舗併用住宅等が建ち並ぶ混在地域である。東日本大震災後に河川堤防の整備とともに区画整然とした街区が形成されている。</p> <p>街路条件は幅員約 12m の前記舗装県道が標準。系統・連続性は普通。市中心から 2 km 圏内（道路距離）にあり、各種施設への接近性は普通。牧山トンネルや国道 398 号線と系統が異なるため、路線業務地域としての繁华性は劣る。石巻洪水ハザードマップによれば 0.5～3m の浸水が想定されている。また、南東側には県道を介して山林傾斜地に近接しており、一部土砂災害警戒区域となっている。その他自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。</p> <p>標準的画地は規模 600 m<sup>2</sup>程度（間口 30m、奥行 20m）、南西向きの店舗併用住宅地である。</p> |                                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市街化区域<br>準工業地域<br>指定：60%<br>指定：200%<br>なし<br>土砂災害警戒区域（藤の巻、急傾斜地の崩壊）に近接 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 507.17 m <sup>2</sup><br>約 0.8m×約 44m<br>不整形<br>平坦<br>一方路面地<br>特になし   |
| 接面道路の状況                                  | 南東側約 12m、県道、舗装有、等高<br>建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号該当                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                       |
| 土地の利用状況等                                 | 物件 6 の建物敷地等として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |
| 供給処理施設                                   | <p>上水道 あり      下水道 あり      ガス配管 なし</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     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 間口狭小であり画地への出入りに困難を伴う</li> <li>・ かつて自動車販売店であったことから、敷地の多くがアスファルト敷となっている。また、地上には廃車、廃コンテナのほかドラム缶、自動車部品その他の廃棄物が残置されている。</li> </ul> |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

|                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物：家屋番号2番16                                                                                                                                                                                                  |                                                            |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                              | 平成6年月日不詳新築<br>約31年<br>約3年                                  |
| 構 造             | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                                                                                                                                                                                                   |                                                            |
| 仕 様             | 外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                           | サイディング<br>ビニールクロス<br>ビニールクロス<br>フローリング<br>電気・給排水設備<br>特になし |
|                 | (注) 建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。                                                                                                                                                          |                                                            |
| 床面積(現況)         | 12.42 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                             |                                                            |
| 現況用途等           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                    | 事務所<br>別添間取図のとおり                                           |
| 品 等             | 中位                                                                                                                                                                                                               |                                                            |
| 保守管理の状況         | 劣る                                                                                                                                                                                                               |                                                            |
| 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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残置物が多数ある。</li> <li>・ 長期間利用されていないため老朽化が進んでいる。</li> <li>・ 本物件について、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> </ul> |                                                            |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 5  | 22,200               | 0.47      | 507.17          | 0.90      | 4,763,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 石巻5-9

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  
 $24,200 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/106 = 22,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（角地）2

◇ 地 域 格 差：街路2、交通接近1、環境3、行政的0

イ 個別格差：間口小 -30 (0.70)  
 形状 -5 (0.95)  
 残置物撤去を要する -30 (0.70)  
 相乗積 47% ( $0.70 \times 0.95 \times 0.70 = 0.47$ )

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た。

#### (2) 建 物 価 格（物件6）

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>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|------------|-------------------------|
| 6  | 121,000             | 12.42              | 0.04       | 60,000                  |

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数31年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率： $0.04 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 34 \text{ 年})\} \times (1 - 0.50)$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>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>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 5  | 4,763,000         | 1.00                 | 0.25          | 法定地上権 | 1,191,000                |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<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>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 5        | 4,763,000           | － 1,191,000                     |                 | 1.00           | 0.60            | 2,143,000                 |
| 6        | 60,000              | ＋ 1,191,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 751,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                |                 | 2,894,000                 |

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：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

### 地価公示地〔石巻5－9〕

所 在：石巻市不動町2丁目81番49 「不動町2－12－4」

価 格：24,200円/㎡

位 置：JR仙石線「石巻」駅の東方道路距離約2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1649㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西側17.5m県道、南西側道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：店舗、事務所、共同住宅が混在する路線商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 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

以 上

## 物 件 目 録

- |   |                  |                  |                                         |
|---|------------------|------------------|-----------------------------------------|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 石巻市井内字四番<br>135番<br>田<br>1050平方メートル     |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 石巻市井内字四番<br>156番1<br>宅地<br>483.04平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 石巻市井内字五番<br>217番1<br>雑種地<br>1036平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 石巻市井内字五番<br>218番1<br>雑種地<br>939平方メートル   |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 石巻市湊字不動沢<br>2番16<br>宅地<br>507.17平方メートル  |

## 物 件 目 録

6 所 在 石巻市湊字不動沢 2 番地 16

家屋 番号 2 番 16

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.42 平方メートル

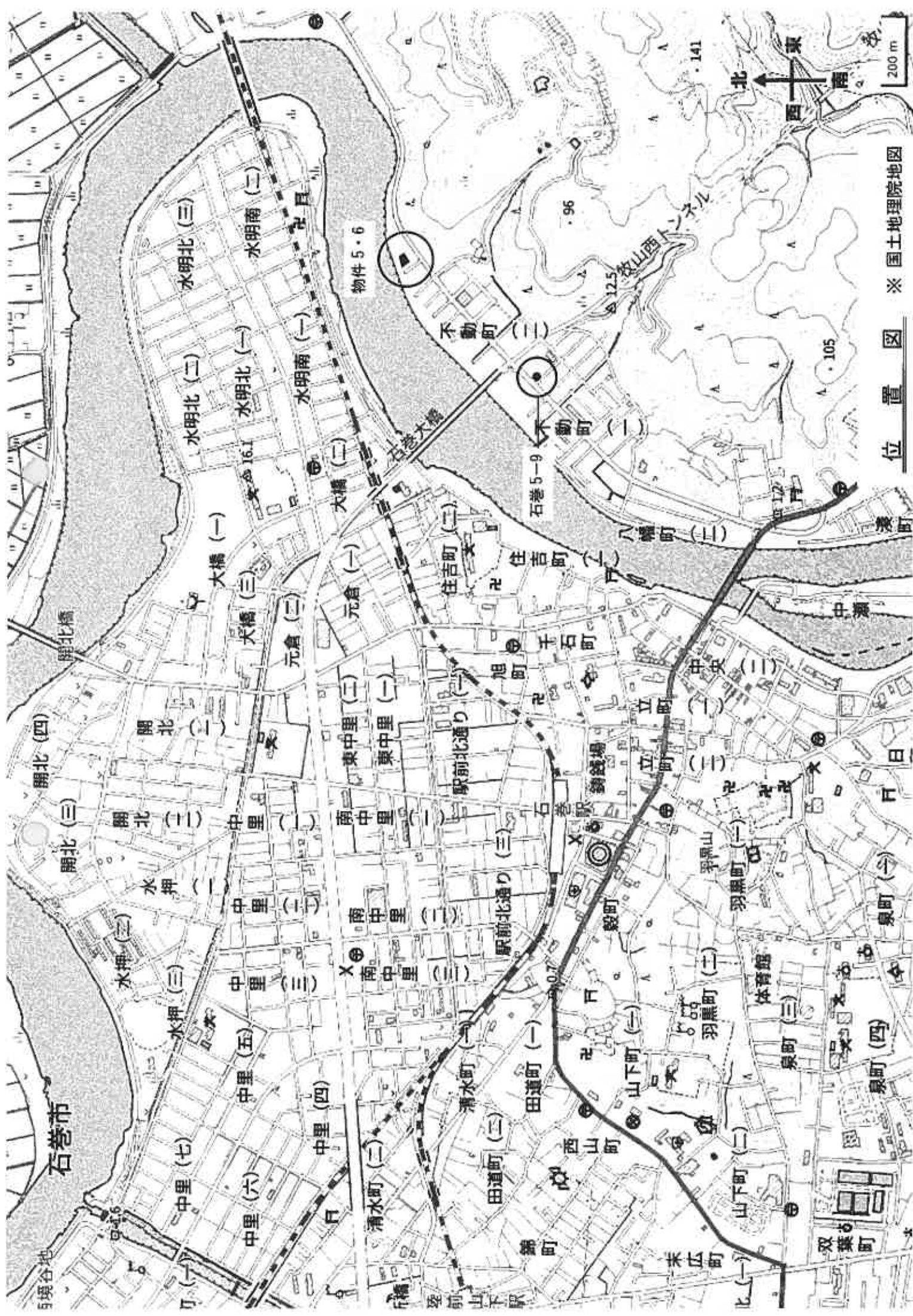
~~7 所 在 石巻市新栄一丁目 20 番地 4~~

~~家屋 番号 20 番 4~~

~~種 類 作業場~~

~~構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建~~

~~床 面 積 67.33 平方メートル~~



位置図 ※ 国土地理院地図

N

2-33

2-16  
物件5

2-27

2-11

2-12

地区外

+42705.459

図面縮小率：測量成果

(注) 国土庁国土利用院の公開した座標補正プログラム(4.003a\theiyouki2011.par)による修正がされています。

地籍調査成果

表示不表示

|                  |         |             |             |             |             |             |
|------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 請求<br>部分         | 所<br>在  | 石巻市渡辺本町     |             |             | 地番          | 2番16        |
| 出<br>発<br>点      | 1/500   | 縮<br>小<br>率 | 1/500       | 縮<br>小<br>率 | 縮<br>小<br>率 | 縮<br>小<br>率 |
| 作<br>成<br>年<br>月 | 平成14年3月 | 縮<br>小<br>率 | 縮<br>小<br>率 | 縮<br>小<br>率 | 縮<br>小<br>率 | 縮<br>小<br>率 |

これは地図に記載されている位置を印刷した図面です。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年7月15日

仙台法務局

請求番号：12-1

(1/1)

A3をA4に縮小 (71%)

## 2-16, 2-33

石巻市湊字不動沢

物件 5

敬告

[illegible][illegible]

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 総合計面積 | 1012.5127955 m <sup>2</sup> |
|-------|-----------------------------|

| 引照点     | X座标         | Y座标       | 距离     | 方向角          |
|---------|-------------|-----------|--------|--------------|
| ST-36   | -173159.772 | 42816.215 | 27.105 | 309° 56' 02" |
| KKL4-52 | -173142.373 | 42596.431 |        |              |

| 境界点     | 測量点     | 後退点 | 距離     | 方向           |
|---------|---------|-----|--------|--------------|
| ST-36   | KKL4-52 |     | 27.105 | 0-00-00      |
| LY-70-1 |         |     | 42.708 | 111° 20' 20" |

| 基 準 点          | 基 準 点 の 名 称 及 び 座 標 値 |             |            |         |
|----------------|-----------------------|-------------|------------|---------|
|                | 測 点 名                 | 点 名         | 文 字 座 標    | Y 座 標 値 |
| 世界測点系・新地座標2011 | 多角点                   | 73169.772   | 42616.215  | 金 岡 城   |
| 世界測点系・新地座標2011 | 多角点                   | -173142.373 | 425956.431 | 金 岡 城   |
| 世界測点系・新地座標2011 | 多角点                   | XL4-52      |            |         |

★国探検等は国土交通省東北地方整備局の用地測量データに基づき作成・作成

|       |             |         |    |
|-------|-------------|---------|----|
| 測量年月日 | 平成28年11月13日 | 平瀬直角座標系 | X系 |
|-------|-------------|---------|----|

作者

(平成 28 年 11 月 16 日作成)

者託囑

|    |                 |
|----|-----------------|
| 縮尺 | $\frac{1}{500}$ |
|----|-----------------|

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日: 令和7年6月30日

これは図面に記録され、この図面を「図面」とし、  
(仙台法務局石巻支局蔵)  
令和7年7月15日 仙台法務局

各站平面圖

物件 6

市 政 局  
 工 務 局  
 工 務 局  
 工 務 局

建 物 圖 面 圖

求根數

|             |       |
|-------------|-------|
| 4.55 x 2.73 | 12.42 |
| 桌面鼓         | 13.42 |

山面積 13.42ha

2-33

10

237

7

045

2-711

051155-420

1997年12月19日

624

百位元

1

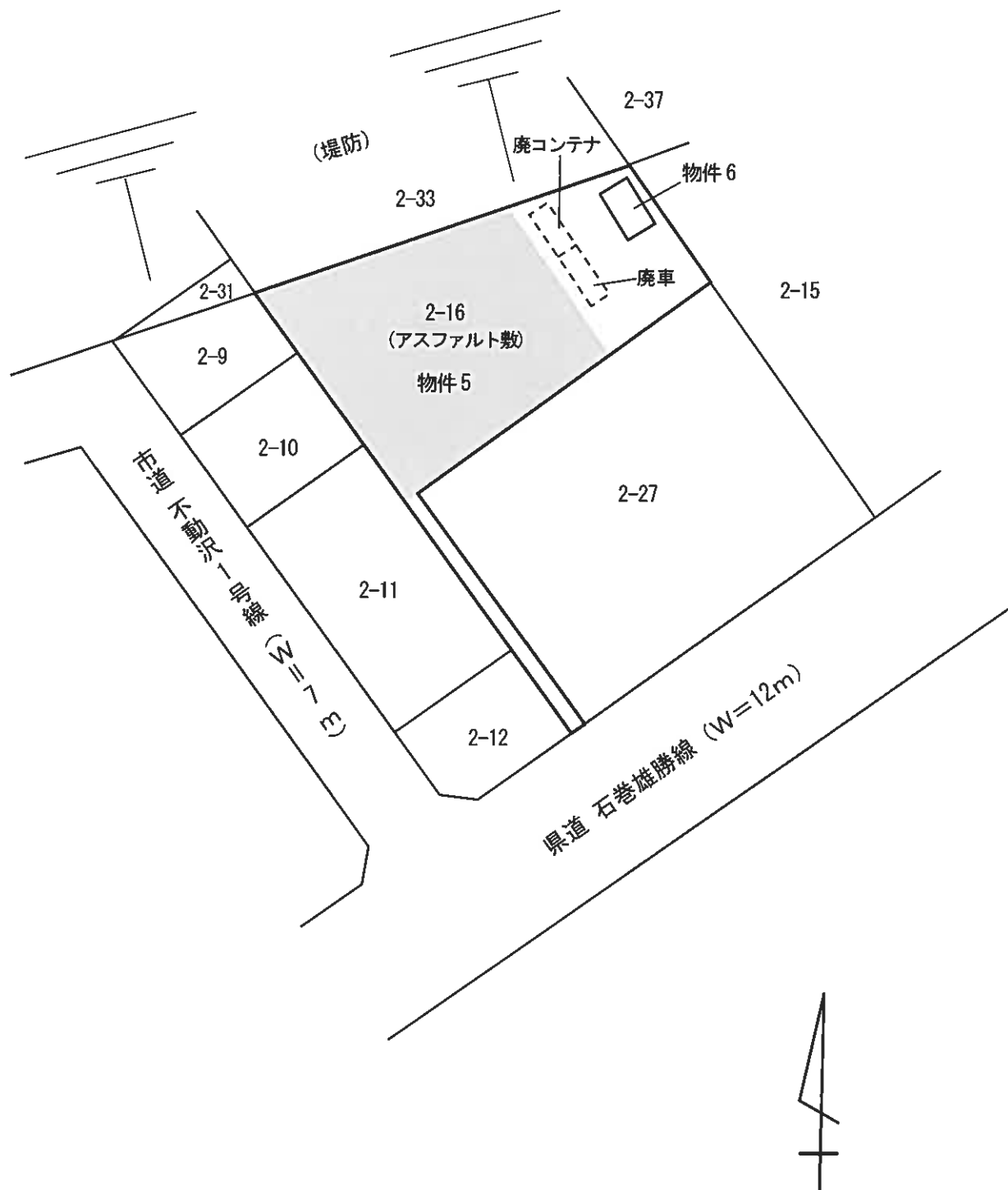
500

听障生：12-5

A3をA4に縮小 (71%)

4000

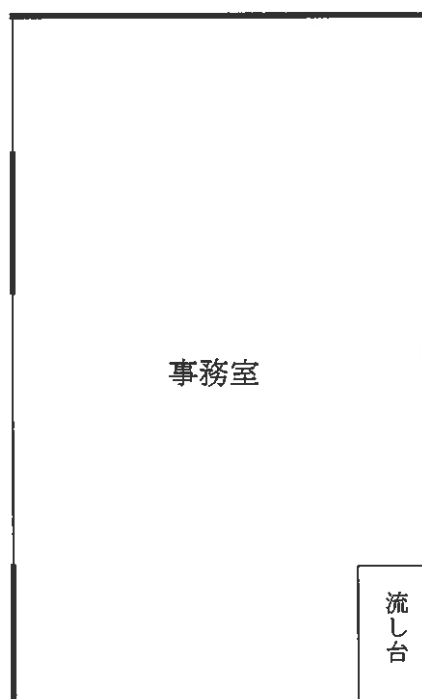
600Y



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

物件 6



建 物 間 取 図

縮尺 1/50