

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 10 月 28 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 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 12 月 11 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 10 月 28 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	4,327,000 3,461,600		865,400	100,690	21,576



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石巻市のぞみ野五丁目 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 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 1】

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 1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番 3 番 1，地積 280.73 平方メートル，所有者石巻市）につき定期借地権が存する。買受人は，譲受した旨の地主への通知を要する。

地代の滞納あり。

《 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

1 所 在 石巻市のぞみ野五丁目 3 番地 1

家屋 番号 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル



令和8年(ケ)第 41号
令和8年 3月18日受理
令和8年 5月15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 石巻市のぞみ野五丁目 3 番地 1

家屋 番号 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 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)
建物	物件 1
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 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 ☐
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 ☐ ある
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	石巻市のぞみ野五丁目	
地 番	3 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	280.73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 (石巻市)	
そ の 他 の 事 項	4 枚目「その他の事項」記載のとおり	
■関係人(☒ A(建物所有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書(定期借地権設定契約書))の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 定期借地権	
占 有 開 始 時 期	平成28年(2016年) 5月31日	
最 初 の 契 約 日	平成28年(2016年) 5月31日	
契 約 等 期 間	2016年5月31日から ☒ 2068年 5月31日まで 52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	毎月 金4,000円(毎年5、7、11、2月末日限り3ヶ月分支払)	
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	令和8年6月1日分から月額9,000円となる	
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある(令和 8年 5月 1日現在 金 83,400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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり	
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

築年数相当の汚れや傷の外に1階LDKの内壁に大きな穴が、2階洋室②の内壁に落書きがある。
2階に小屋裏収納スペースが存在する。

所有者の設置したスチール製物置(動産)及びウッドデッキが存在する。

屋根の上に物件1所有者の所有する太陽光発電装置のパネルが設置されている。

■ 目的外土地について

目的外土地は、南側で23番、東側で25番のいずれも石巻市所有の土地(公衆用道路)と接面している。この道路は市道「新蛇田14号線」で、建築基準法42条1項1号道路である。

目的外土地は、東日本大震災により被災した住宅に代わる住宅の敷地として、石巻市より提供を受けた土地で、定期借地権が設定されている。賃料は、固定資産税評価額から算出され、現在の所有者が賃借する限りは軽減措置がとられているが、物件1が抵当権の実行により借地権が第三者に譲渡された場合には、譲渡人は譲渡された日の属する月から、軽減措置を除外して新たに計算された賃料を支払うことになる。また、譲受人は賃貸人である石巻市に対して、書面で物件1を譲受した旨を通知しなければならない。

(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
■ A (本物件所有者)	調査期日の通知を受けましたが、当日は都合があり不在にしています。調査はしてもらってかまいません。 本物件に家族と住んでいます。私以外に物件1を占有している者はありません。 土地は石巻市の所有で、平成28年5月31日から52年間の定期借地権契約を結んでいます。現在、賃借料を遅延をしています、具体的な額は分かりません。敷地内にあるスチール製物置とウッドデッキは、物件1を建てた際に私が設置しています。 物件1の屋根の上に太陽光発電装置のパネルがあります。これは物件1を建てた後で、程なく私が設置したものです。
■ 石巻市建築指導課職員	物件1の敷地である3番1の土地の南側にある20番と東側にある25番の土地はいずれも石巻市の所有の公衆用道路で新蛇田14号線という市道です。この道路は建築基準法42条1項1号道路です。
■ 石巻市管財課職員	物件1が建つ3番1の宅地は、石巻市の所有です。この土地は、東日本大震災で被災した方のために石巻市が提供している土地で、52年間の定期借地権を設定しています。固定資産税評価額の5.5パーセントを賃料の基準としています、被災者への配慮として2つの軽減措置を講じています。もし、今回の競売で、第三者が競落した場合は、借地権は譲渡されますが、この場合は競落した譲受人は石巻市に譲受した旨の通知をしなければなりません。また賃料については上記の軽減措置は適用されず、新たな算定により賃料が計算されることになります。 現在、Aは土地の賃料の支払いを滞納しており、その額は令和8年5月1日現在で83,400円ですが、未だ賃貸借契約解除に至る段階ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月26日 (木) 12:00-12:20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料及び土地賃貸借契約資料の請求
R8年3月31日 (火) 13:10-13:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年3月31日 (火) 14:00-14:20	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4月1日 (水) 13:45-14:00	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料及び土地賃貸借契約の資料の受領、契約内容について聴取、接道の調査
R8年4月16日 (木) 17:30-17:45	執行官室	所有者から占有状況等聴取 (電話による聴取)
R8年4月22日 (水) 11:15-12:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
R8年5月13日 (水) 10:00-10:10	執行官室	石巻市から土地賃貸借契約の内容、賃料の遅滞の有無について聴取 (電話による聴取)

(特記事項)

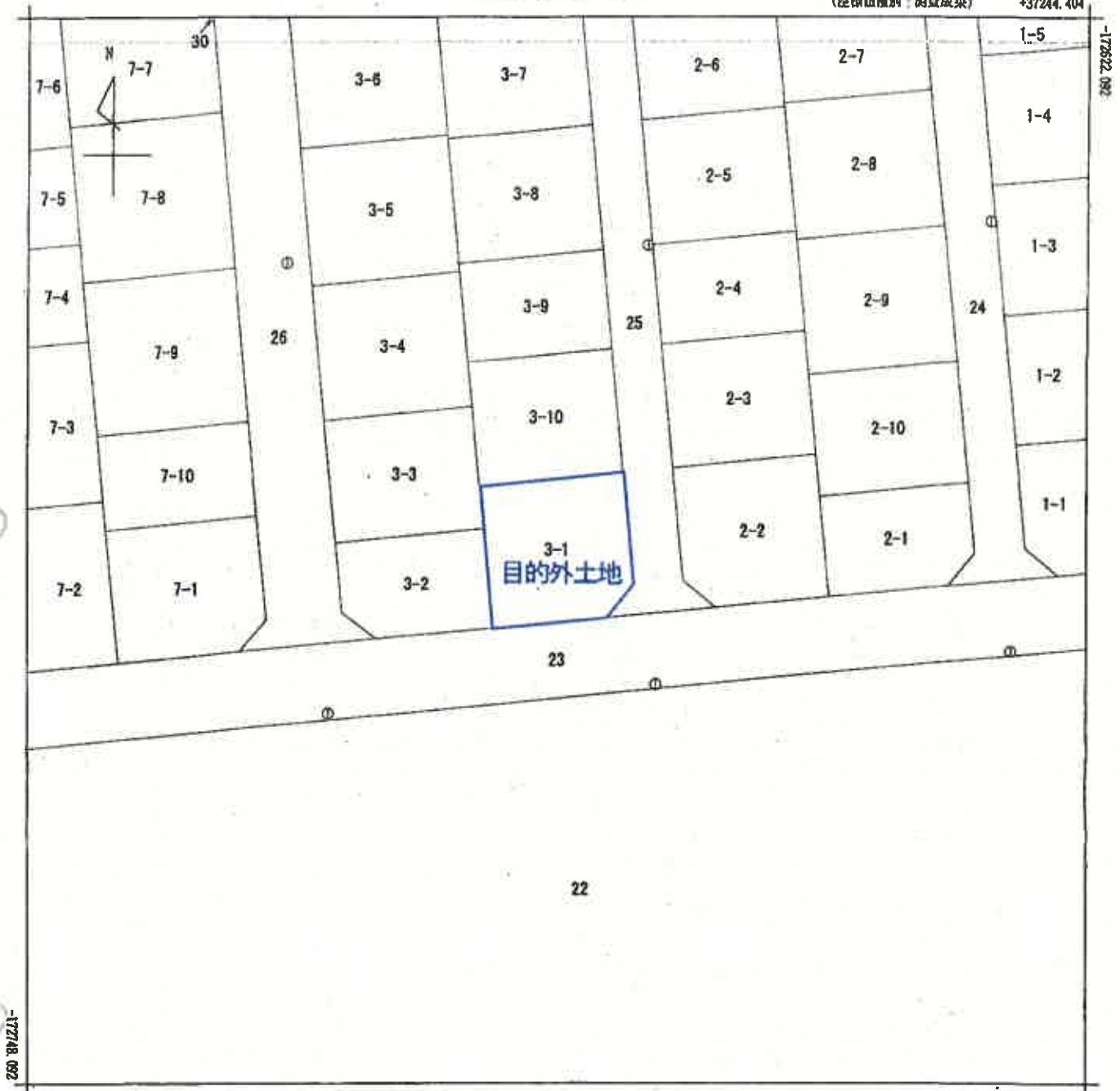
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 8年 4月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

(座標値補正: 測量成果)

+37244.404



+37119.404

(座標値補正: 測量成果)

地番区域見出
のぞみ野5丁目

A4判に縮小

請求部	所在	石巻市のぞみ野五丁目				地番	3番1			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成29年9月				備付年月日(原図)	平成29年11月6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。

令和8年3月2日

仙台法務局石巻支局

地図整理番号: M06809

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成28年11月10日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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3月2日 仙台市建設局 登記官

(8枚目)

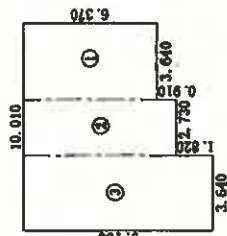
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 408番の10

建物の所在 石巻市蛇田字新沼田408番地・408番地先・424番地
(35プロック6ロット)

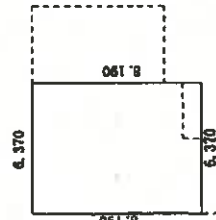
1階



求積表

①	3.640 × 6.370	=	23.186800
②	2.730 × 7.280	=	19.874400
③	3.640 × 9.100	=	33.124000
合計			76.185200
床面積			76.18 m ²

2階



求積表

	6.370 × 8.190	=	52.170300
合計			52.170300
床面積			52.17 m ²

A4判に縮小

作成者

28年11月4日作成

縮尺 1/250

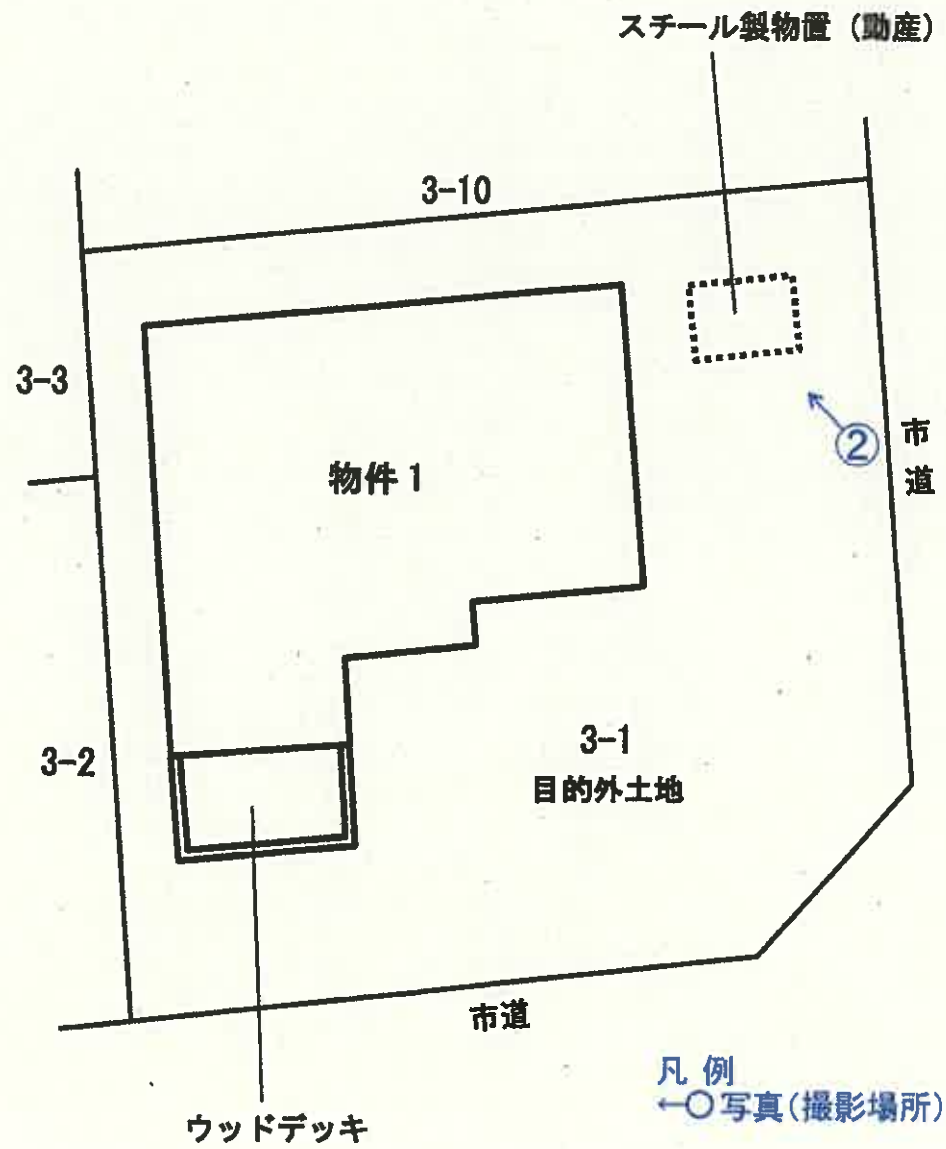
申請人

縮尺 1/500

(1) 平成29年12月13日
平成29年11月3日土地区画整理法による換地
処分により
平成29年11月6日所在及び家屋番号変更
石巻市のぞみ野5丁目3番地1
家屋番号 3番1

A4判に縮小

土地建物位置関係図

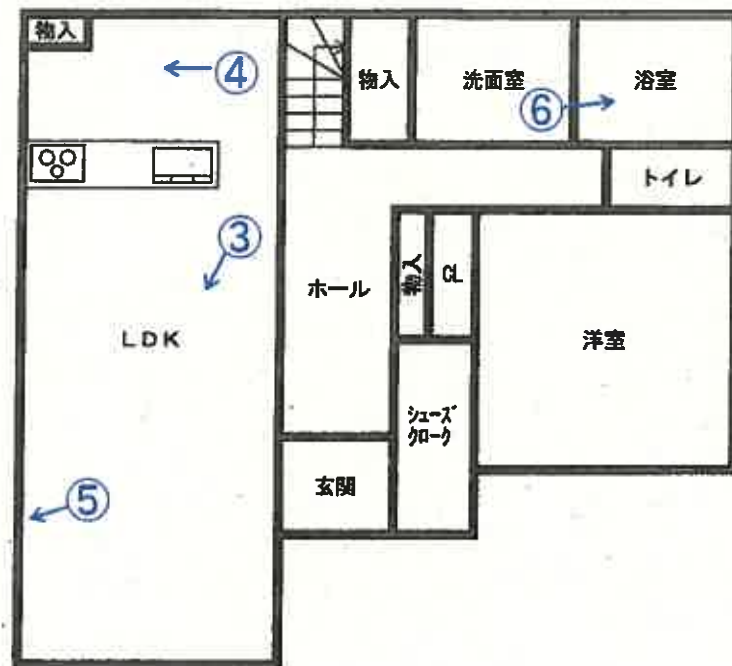


①



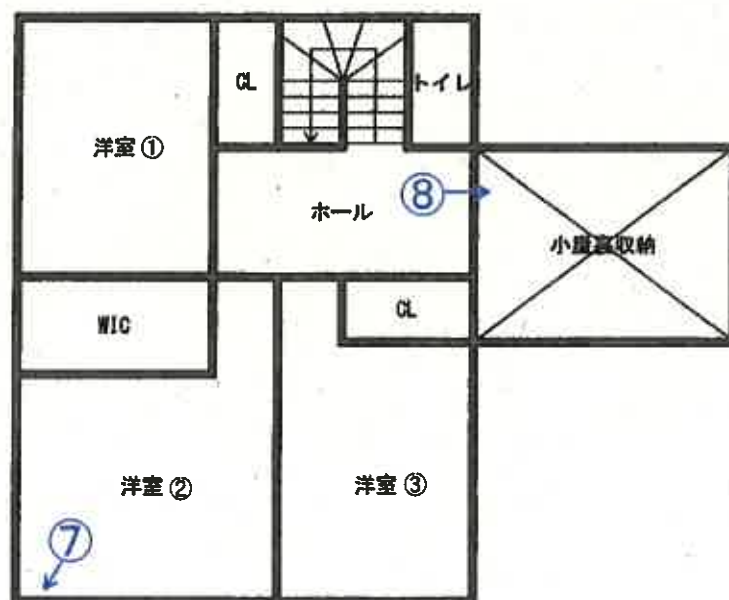
間取図

1階



凡 例
←○写真(撮影場所)

2階



写真① 物件1

太陽光発電パネル



目的外土地(3番1)

写真②

スチール製物置(動産)



写真③ 以下、物件1の内部の状況 内壁の損傷



写真④



写真⑤ 内壁の損傷



写真⑥



写真⑦

落書き



写真⑧ 小屋裏収納部分



令和 8 年 (ケ) 第 41 号
令和 8 年 4 月 22 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 25 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

評 価 額	
物件1(建物)	金 4,327,000円

- 1 物件1の価格は、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
1	地番3番1の土地(以下、「目的外土地」という。)に定期借地権が設定されており、物件1は当該借地上に存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況(物件1)

区 分	主である建物：家屋番号「3番1」	
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28年11月1日新築 経 過 年 数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年	
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、塩ビタイル 等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	太陽光発電設備
(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	76.18㎡
	2階	52.17㎡
	(延)	128.35㎡
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	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 目的建物について、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。 ・ 経年による劣化が見られるほか、クロスの剥がれや1階リビングの内壁に大きな穴があいていること等を確認した。 ・ 2階に小屋裏収納が存する。 ・ 屋根にソーラーパネルが設置されている。	

2 土地の概況及び利用状況等(目的外土地)

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「石巻あゆみ野」駅の北方・道路距離約1.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、東日本大震災による移転先地として整備されたのぞみ野地区に存し、周辺は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興の住宅地域が形成されており、居住環境は良好。 また、最寄駅から徒歩圏内にあり、三陸自動車道「石巻河南」IC周辺に集積する大型店舗等も利用しやすく、交通利便性および生活利便性は良好。	
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 新蛇田地区計画(低層住宅地区A)、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	280.73㎡ 南側間口約13.5m・奥行約16.8m ほぼ長方形 概ね平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 南側幅員約9m、市道、舗装有、片側歩道有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 ○ 東側幅員約6m、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	定期借地権が設定され、物件1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 あり 下 水 道 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当該施設の本管(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	・ 目的外土地の概要は以下のとおり。 所 在 : 石巻市のぞみ野五丁目 地 番 : 3番1 地 目 : 宅地 地 積 : 280.73㎡ ・ 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、目的外土地は浸水想定区域内にある。 ・ 目的外土地の北東端部付近にスチール製物置(動産)が1基存する。 ・ 土地賃貸借契約(定期借地権設定契約)が締結されている。その概要は後記のとおり。	

3 土地賃貸借契約(定期借地権設定契約)の概要

賃 貸 人	土地所有者
賃 借 人	建物所有者
契 約 の 目 的	① 建物所有を目的 ② 東日本大震災により被災した住宅に代わる住宅(兼用住宅を含む。)の敷地として当該被災した住宅に居住していた者が使用する。
借 地 権 の 種 類	賃借権
契 約 期 間	本契約締結日(2016年5月31日)から2068年5月末日までの52年間 契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長はない。
賃 料	第三者に譲渡された場合には、固定資産税評価額の5.5%相当額を12で除した額を賃料の月額(100円未満切捨て)とし、賃料の月額に12を乗じた額を賃料年額とする。 ※ 評価時点では移転対象者が建物に居住しているため、賃料月額は「現況調査報告書」のとおり。
賃 料 改 定	賃料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、または近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、賃貸人または賃借人は将来に向かって賃料の増減額を請求することができる。
保 証 金	保証金及び権利金の授受はなし
借 地 権 の 譲 渡 等	① 賃借人は、本件借地権の存続期間中を通じて、相続による場合、または本件建物の抵当権者による抵当権実行に伴う場合を除き、本件借地権を第三者に譲渡し、または本件土地を転貸してはならない。 ② 本件借地権が第三者に譲渡された場合、譲受人は、本契約に基づく契約上の地位を承継する。この場合において、譲受人は賃貸人に譲受した旨を通知しなければならない。
譲 渡 承 諾 料	なし
建 物 の 賃 貸	賃借人は、事前に賃貸人の書面による承諾がない限り、本件建物を第三者に賃貸してはならない。
原 状 回 復 義 務	賃借人は、本契約の終了日までに、自己の費用をもって本件建物その他賃借人が本件土地に附属させた物(建物基礎部分及びその他の地中埋設物を含む。)を収去し、本件土地を原状に復して賃貸人に返還するとともに、本件建物の滅失登記を完了しなければならない。
そ の 他	賃借人は、借地借家法第13条の規定による本件土地上の建物その他土地に附属させた物の買取りを請求することはできない。

※ 令和8年5月1日現在、83,400円の地代滞納がある。石巻市の見解は「現況調査報告書」のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(目的外土地)

目的外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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
目的外 土地	60,900円/㎡	1.01	280.73㎡	1.00	17,267,000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)-16

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
 59,000円/㎡ × 100.0 /100 × 100/ 102 × 100/ 95 = 60,900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 ▲ 2 、交通接近 ▲ 1 、環境 ▲ 2 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 角地+2、方位+4、規模▲5

相乗積:1.02×1.04×0.95≒1.01

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のうえ、減価の必要はないと判断した。

(2) 建物価格(物件1)

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
1	170,000円/㎡	128.35㎡	0.60	13,092,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 10年 、経済的残存耐用年数 20年 、観察減価率 10% 、
 残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.60 = { 0 + (1 - 0) × (20年 / 30年) } × (1 - 0.1)

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
目的外 土地	17,267,000円	1.00	0.17	定期借地権	2,935,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を定期借地権と判定した。割合については、土地賃貸借契約の内容(契約の期間及び残存期間、一時金の有無、地代水準等)や借地権の取引慣行等を踏まえたうえで、上記のとおり判断した。

(2) 評価額

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	13,092,000円	+ 2,935,000円	1.00	0.45	0.60	4,327,000円
一括価格(合計)						4,327,000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：定期借地権付建物という特殊な権利関係であること(0.50)、本件債務者は地代を滞納しており、契約解除に関するリスクを考慮して需要者が限定される可能性があること(0.90)を鑑みると、市場滞留期間が長期に及ぶことが見込まれるので、市場性修正を上記のとおり施した(0.50×0.90=0.45)。

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 : 石巻(県)-16
所 在 : 石巻市茜平5丁目1番12
価 格 : 59,000 円/㎡
位 置 : JR仙石線「石巻あゆみ野」駅 1.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 217㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が区画整然と建ち並ぶ中にアパート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(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

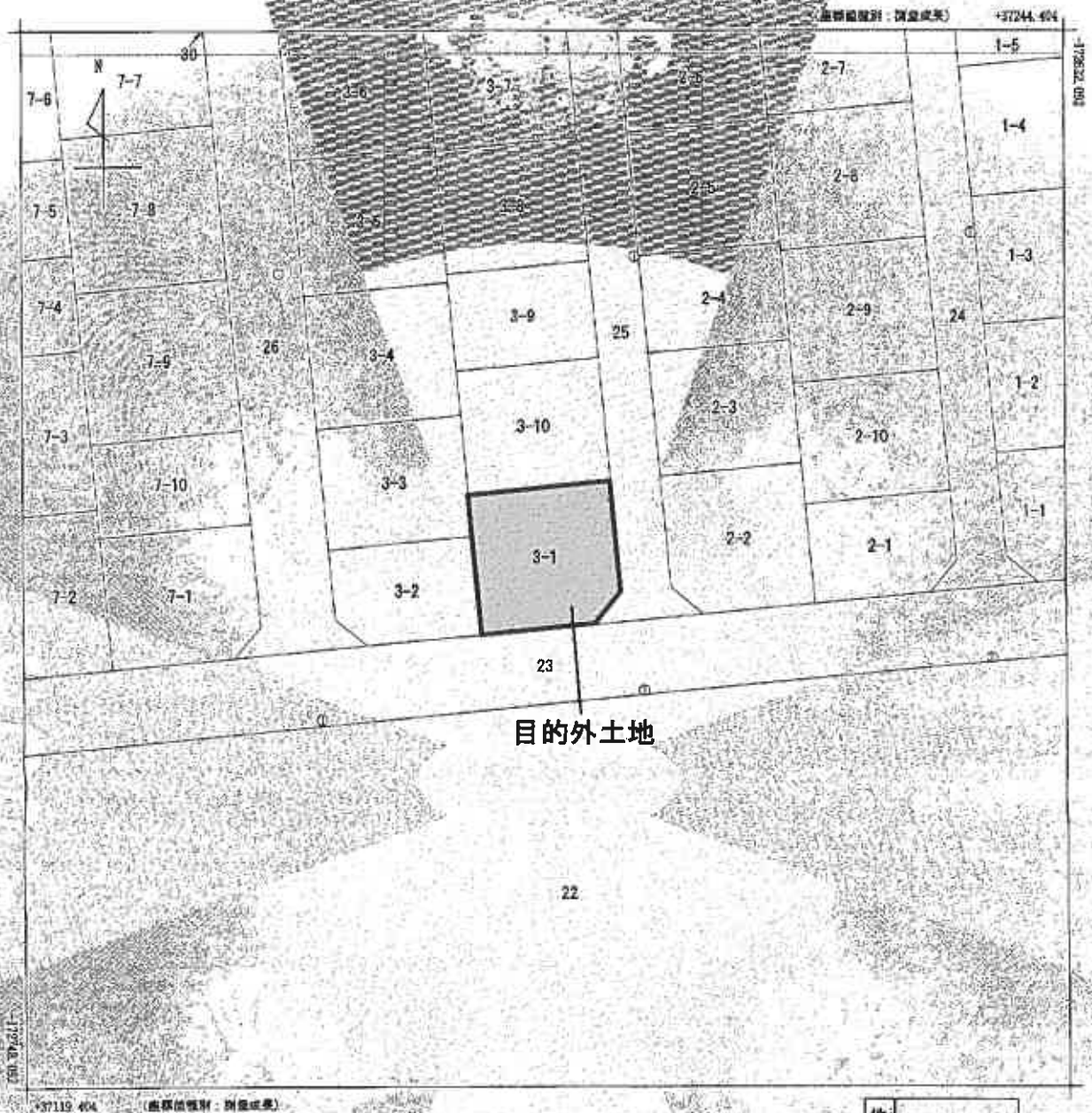
物 件 目 録

1	所 在	石巻市のぞみ野五丁目3番地1
	家屋 番号	3 番 1
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階76.18平方メートル 2階52.17平方メートル

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



部 分	所 在	石巻市のぞみ野五丁目				地 番	3番1	
出 力	1/500	精 度	甲二	座標系	分 類	地図(法第13条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成	平成29年9月	備 考	備 考	備 考	備 考	備 考	備 考	備 考

これは地図に記載されている内容を印刷した書面である。

建物図面 1 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成28年11月10日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

建物図面 各階平面図

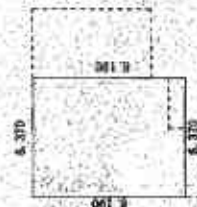
登記番号	408番の10
建物の所在	石巻市蛇田字新田408番地・408番地先・424番地 (35プロダクト6ロット)

各階平面図



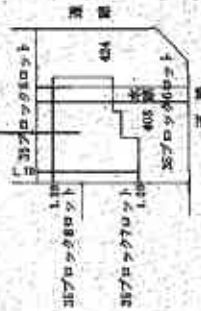
求積量	求積量
① $3,640 \times 6,370 =$	23,196,100
② $2,730 \times 7,210 =$	19,674,400
③ $3,640 \times 9,190 =$	33,474,000
合計	76,344,500
延床面積	76.10 m ²

2階



求積量	求積量
① $5,370 \times 6,370 =$	34,125,900
② $5,370 \times 9,190 =$	49,338,300
合計	83,464,200
延床面積	83.47 m ²

物件1



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人

(日本土地建物株式会社 企画部)

建物図面 2 (A3→A4 縮小)

石巻市のぞみ野 5-1 図 3-1

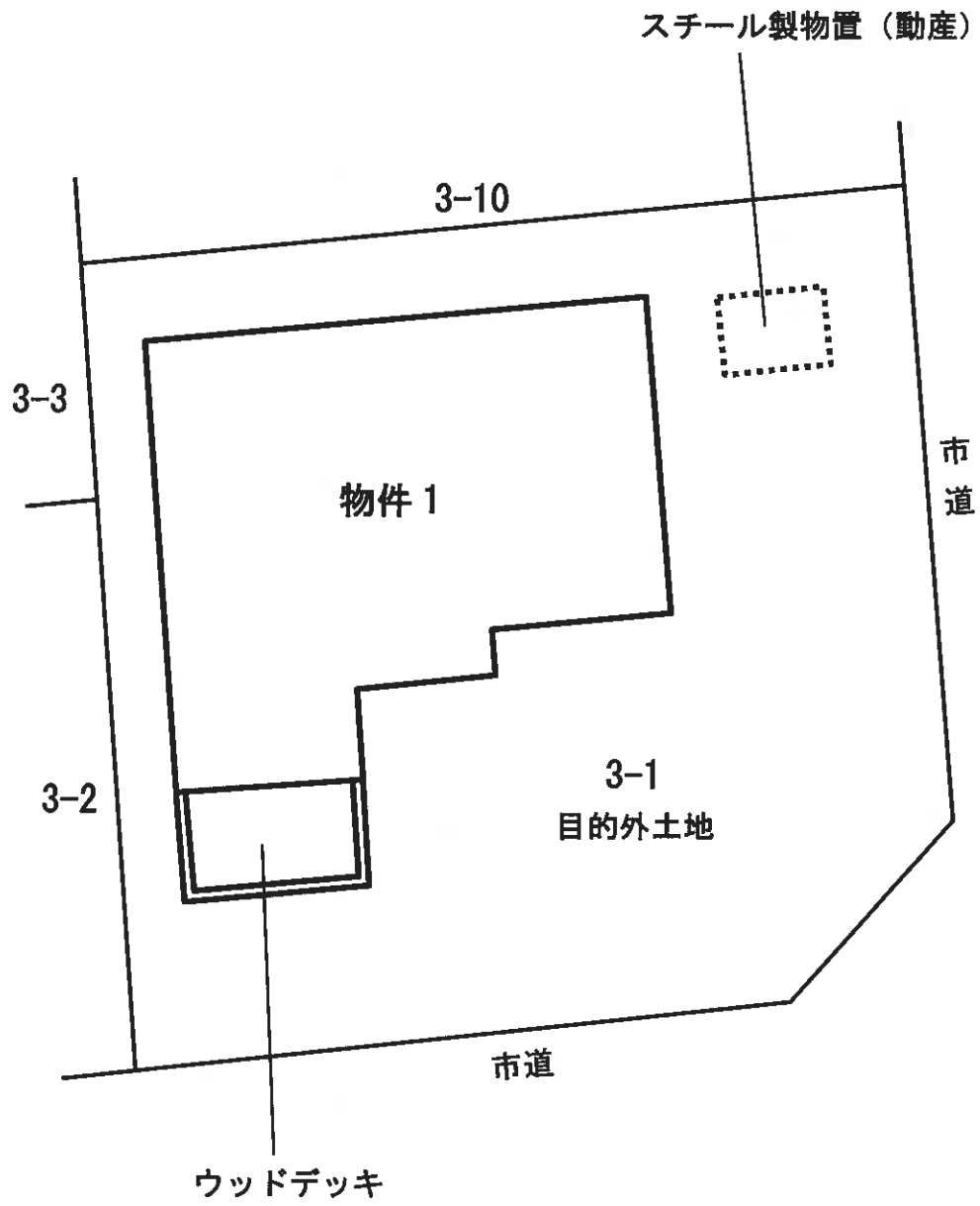
(1) 平成29年12月13日
 平成29年11月3日土地地区画整理法による換地
 換地により
 平成29年11月6日所在及び家屋番号変更
 石巻市のぞみ野 5-1 図 3 番地 1
 家屋番号 3 番 1

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

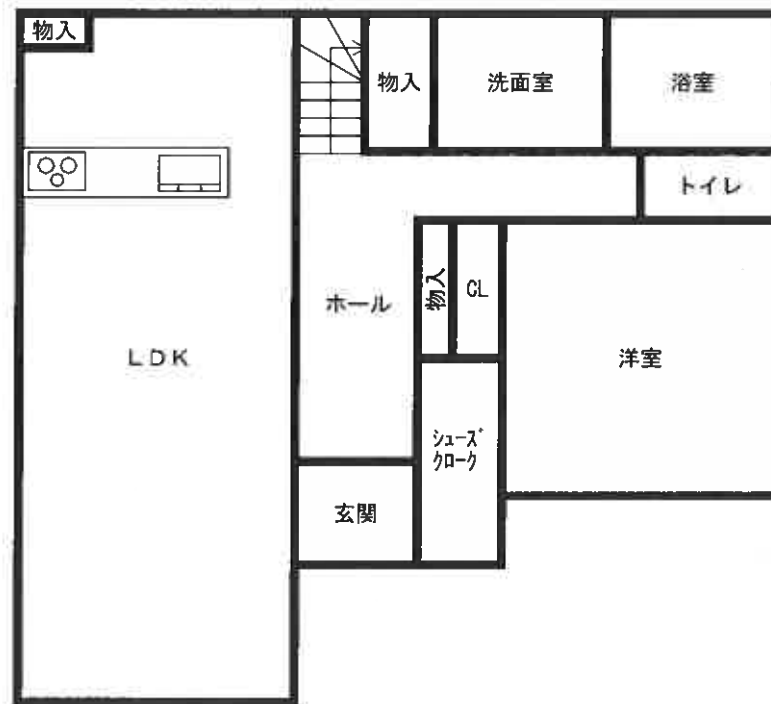
地図登録番号：M06810

土地建物位置関係図



間 取 図

1階



2階

