

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)

〒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

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 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 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, 2	8, 139, 000 6, 511, 200	一括	1, 627, 800	155, 418	33, 303
1	4, 107, 000				
2	4, 032, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市門脇字捨喰
地 番 49 番 2
地 目 宅地
地 積 888.34 平方メートル

- 2 所 在 石巻市門脇字捨喰 49 番地 2
家屋 番号 49 番 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 202.84 平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階約 206.84 平方メートル
2 階約 45.00 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 40.77 平方メートル
2 階 40.77 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階約 49.77 平方メートル
2 階 40.77 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約77.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 石巻市門脇字捨喰

地 番 49 番 2

地 目 宅地

地 積 888.34 平方メートル

2 所 在 石巻市門脇字捨喰 49 番地 2

家屋 番号 49 番 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 202.84 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階約 206.84 平方メートル
2 階約 45.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.77 平方メートル
2 階 40.77 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 49.77 平方メートル
2 階 40.77 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 77.00 平方メートル



令和7年(ケ)第142号
令和7年10月24日受理
令和7年12月 8 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 | 石巻市門脇字捨喰 |
| | 地 番 | 49番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 888.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市門脇字捨喰49番地2 |
| | 家屋 番号 | 49番2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 202.84平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階40.77平方メートル
2階40.77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 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	3 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) ☒ 3 枚目「その他の事項」記載のとおり ☐ 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: } 3 枚目「その他の事項」記載のとおり			
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 工場・倉庫(空き家) 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	3 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

物件1は西側と南側で石巻市所有の49番4の公衆用道路と接面している。この道路は市道で、建築基準法42条1項1号道路になっている。

■ 物件2について

1 物件2の工場内には機械器具その他工場用に供する物は見当たらない。

2 公簿上の記載と次の点が異なっている。

主である建物	種 類	工場・倉庫		
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積	1階	206.84㎡	
		2階	45㎡	(いずれも概測)

附属建物符号1	床面積	1階	49.77㎡	(概測)
		2階	40.77㎡	

主である建物、附属建物符号1はいずれも増築により面積が増えているが、Cによると増築の時期は不明とのことである。

3 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2と同一の所有者であること、物件2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2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)

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	77㎡

4 調査に立ち会ったCによると、平成23年の東日本大震災による津波で、主である建物は約2メートル、附属建物符号1は約1.5メートルの床上浸水があったとのことである。

5 主である建物の壁は、老朽化による発錆等で損傷の程度が著しい。附属建物符号1は、1階天井に雨漏りが原因と思われる汚れが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者破産管財人)	物件2の工場は現在、稼働しておらず閉鎖されています。鍵は所有者Aの親族のCが管理しています。当日、鍵をお貸しすることはできませんが、現況調査中は立ち会えない可能性もあることです。(電話による陳述)
■ C (所有者Aの親族)	本物件所有者Aは義母にあたります。Aは本日、立ち会うことができないので、私が代わりに立ち会います。 債務者有限会社佐久間工業は本物件をAから借り受けて、令和6年4月頃までは工場を営んでいましたが、破産してしまい現在は閉鎖しています。同社の代表者は、以前はAの配偶者で、同人が死亡後はAの子である私の配偶者が務めています。本物件を借りていたときも賃料等のやり取りはありませんでした。 物件2の主である建物や附属建物符号1が増築がされていますが、いつごろ増築したのかは分かりません。物件1の南西にある建物は、倉庫としてAが建てたものですが、これも建築時期は分かりません。物件2内にあった機械器具類は、同社に債権を持っていた方々が持っていきまして現存するものではありません。 平成23年の東日本大震災の際は、津波によって物件2の主である建物は2メートル位、附属建物は1.5メートル位の床上浸水がありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月29日 (水) 11:00-11:20	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料請求
R7年10月29日 (水) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月4日 (木) 11:40-11:50	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11月4日 (木) 15:00-15:10	仙台法務局石巻支局	本物件周辺土地及び物件1の地積測量図受領 (本物件の全部事項証明書は登記未了)
R7年11月7日 (金) 13:30-13:50	仙台法務局石巻支局	本物件の全部事項証明書受領受領
R7年11月10日 (月) 16:00-16:10	執行官室	破産管財人より本物件の占有状況等聴取 (電話による聴取)
R7年11月19日 (水) 11:00-12:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者の親族Cより占有状況等聴取、評価人帯同

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 1 月 1 9 日

目的物件は不在であることが予想されたので、立会人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。

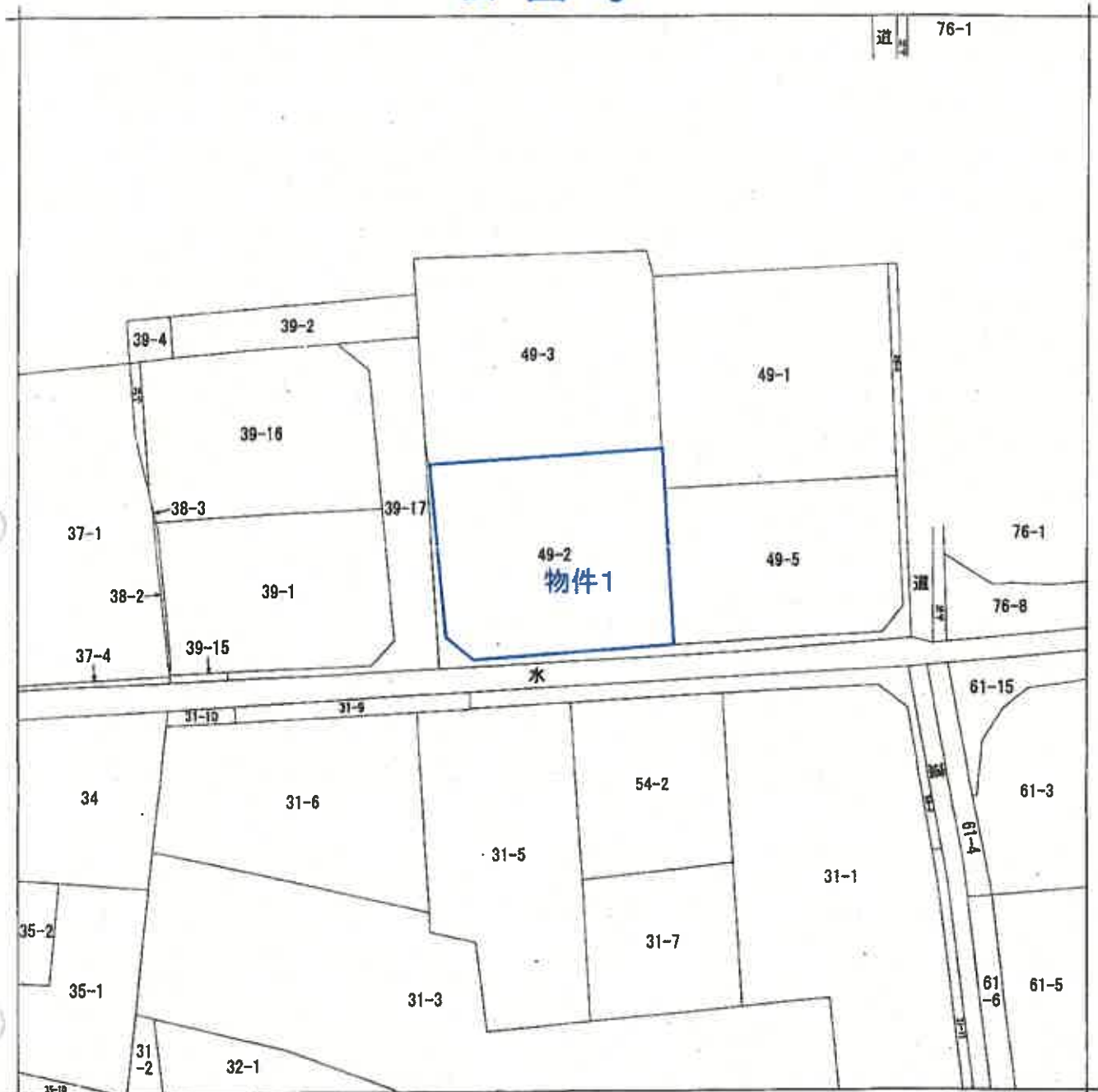
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

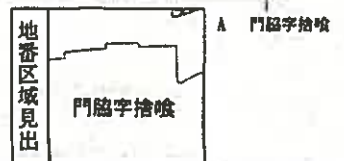
□

(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



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



A 4 判 に 縮 小

請求部	所在	石巻市門脇字捨喰				地番	49番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	方位不明	

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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年9月8日

仙台法務局

請求番号：4-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成2年7月5日

138973

前 49 後 新 49-1
地 番 49番1~49番5
土地の所在 石巻市門脇字拾畝

地積測量図 1/2

面積計算書

① 地番 49-1

測点名	座標 X	座標 Y	$X(i+1) - X(i-1)$	倍積
No.48	26.002	-3.650	-21.440	78.256000
No.1	5.796	-0.794	-26.002	20.645588
I.P.0	0.000	0.000	-1.057	0.000000
No.8	4.738	32.870	27.236	897.870820
No.8	27.236	29.402	21.263	625.174726
				1622.047234
				811.023617
				811.02 m ²
				245.33

倍面積 坪

② 地番 49-2

測点名	座標 X	座標 Y	$X(i+1) - X(i-1)$	倍積
No.54	2.140	-31.882	-28.686	917.435652
No.53	-22.880	-28.377	-28.178	799.607106
No.52	-26.038	-24.482	0.782	-19.397664
No.51	-22.098	3.101	26.038	80.743838
I.P.0	0.000	0.000	27.894	0.000000
No.1	5.786	-0.794	2.140	-1.699160
				1776.689772
				888.344886
				888.34 m ²
				268.72

倍面積 坪

③ 地番 48-3

測点名	座標 X	座標 Y	$X(i+1) - X(i-1)$	倍積
No.47	30.928	-36.678	-5.866	215.159014
No.55	27.272	-35.617	-25.877	921.661108
K10	5.051	-32.403	-25.132	814.352196
No.54	2.140	-31.882	0.745	-23.826590
No.1	5.786	-0.794	23.862	-18.846428
No.48	26.002	-3.650	27.342	-99.798300
No.48	33.138	-6.425	4.926	-31.648550
				1776.951451
				888.4757255
				888.47 m ²
				268.76

倍面積 坪

地積計算(座標法一依)

作製者

年 6 月 8 日(作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小



48番1

④ 49番3

⑤ 49番1

⑥ 49番5

物件1

⑦ 49番2

49番4

登記年月日：平成2年7月5日

138974

地積測量図 2/2

地番	49番1~49番5
土地の所在	石巻市門脇字拾喰

測点名	座標 X	座標 Y	$X(i+1) - X(i-1)$	倍積
I.P.0	0.000	0.000	-26.837	0.000000
No.51	-22.098	3.101	-17.797	-55.188497
No.50	-17.787	32.944	8.333	274.522352
No.10	-13.765	35.903	22.536	809.110008
No.8	4.739	32.970	13.765	453.832050
			倍面積	1482.27513
			面積	741.13
			地坪	224.19

合計 地積 3328.96 ㎡
地坪 1007.00

㊦ 49番4

3441.3328.902(86.112.0178)4㎡

A4判に縮小

地積計算(座標法二枚)

作製者	2 年 6 月 8 日 (作成)	申請人	縮尺 1/—
-----	------------------	-----	--------

H 2.7.5

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。
令和7年11月4日 仙台法務局石巻支局

登記簿

登記年月日：平成3年1月25日

055391

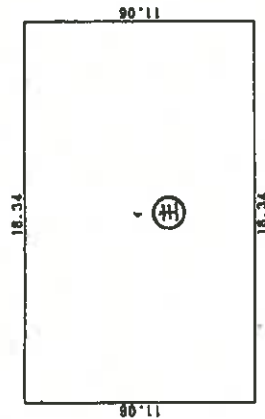
各階平面図

建物平面図

家屋番号 49-2

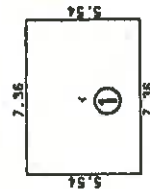
建物の所在 石巻市門前寺地区49番地2

(主たる建物)



求積表			
18.34	X	11.06	=
面積		202.8404	m ²

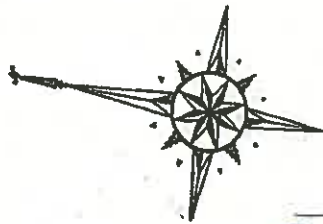
(符号①の建物)



求積表

7.36	X	5.54	=
面積		40.7744	m ²

(一階二階各階有型)



物件2(附属建物符号1)

49-1

49-3

100

1000

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

物件2(主である建物)

49-5

49-2

道路

A4判に縮小

(注：縮小)

作製者

平成3年1月25日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H3.1.25

(宮城県土地家屋調査士会)

これは図面に記録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事務所)

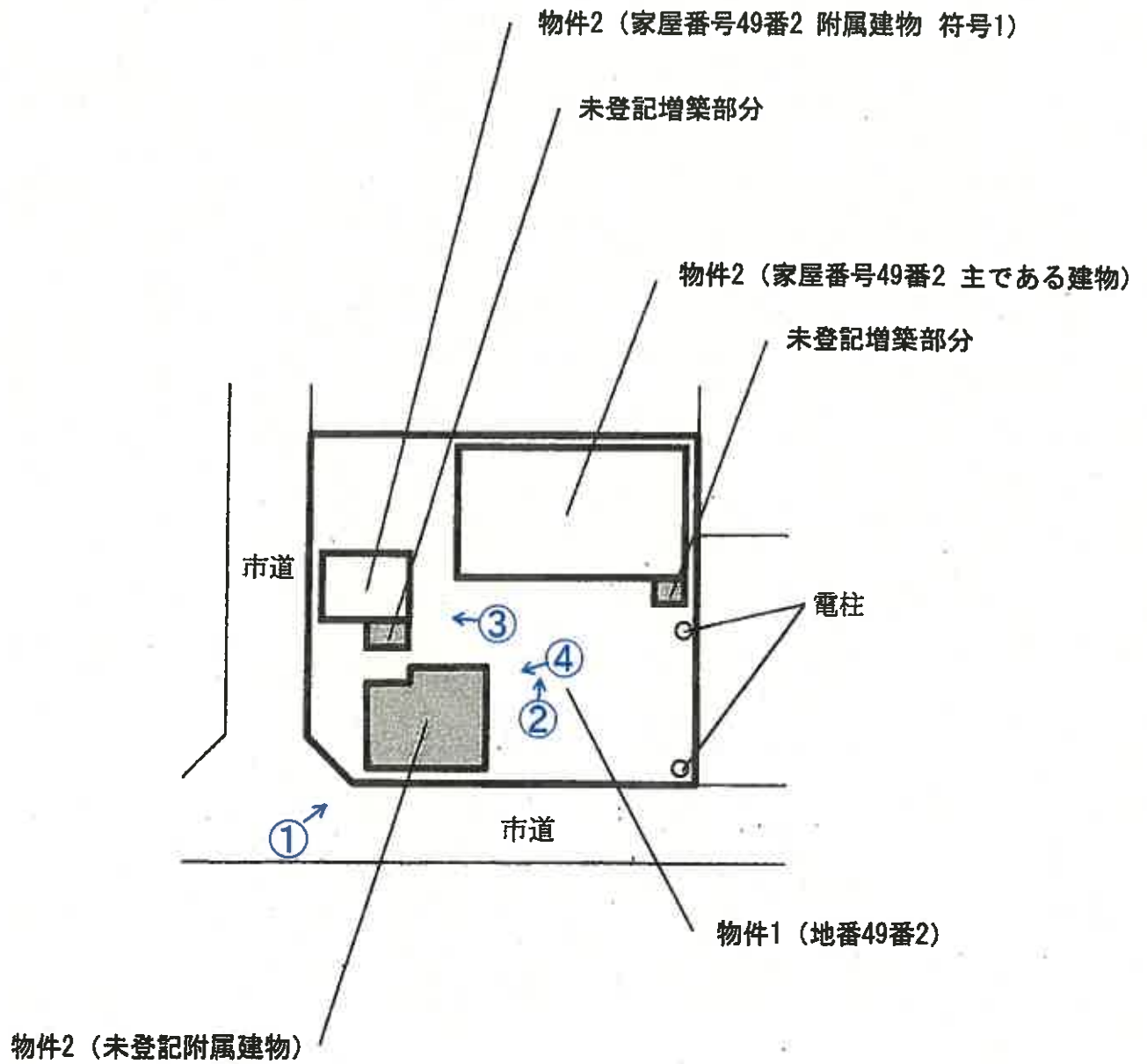
令和7年9月8日 仙台法務局

(9枚目)

登記官

請求番号：4-2

土地建物位置関係図



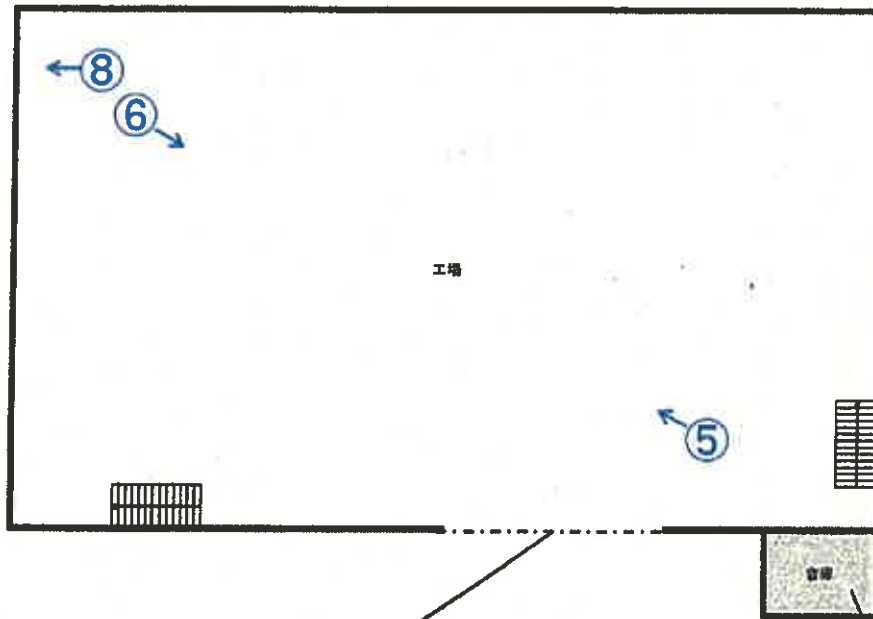
凡例
 ←○写真(撮影場所)



建物間取図

物件2 (家屋番号49番2 主である建物)

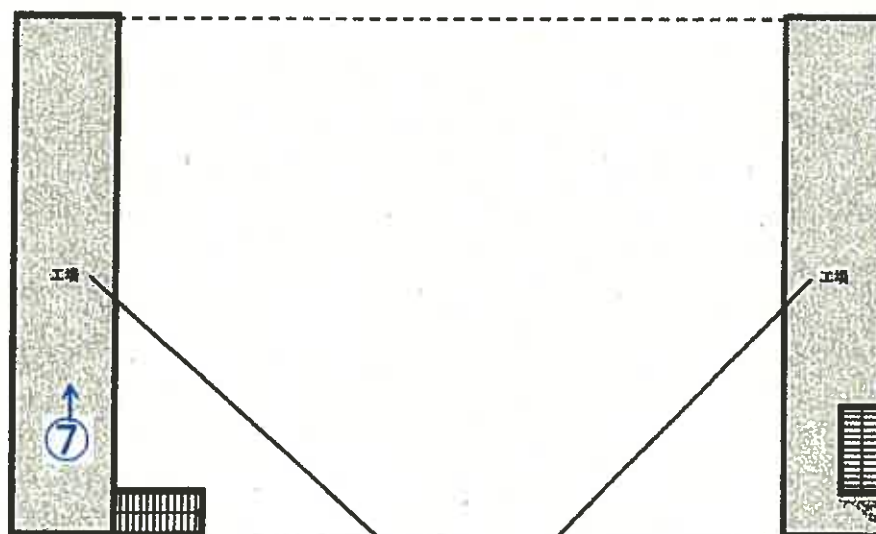
1 階



シャッター

未登記増築部分

2 階



未登記増築部分

凡例
←○写真(撮影場所)



(11枚目)

建 物 間 取 図 物件2 (家屋番号49番2 附属建物 符号1)

1 階



未登記増築部分

2 階



凡 例
 ←○ 写真(撮影場所)

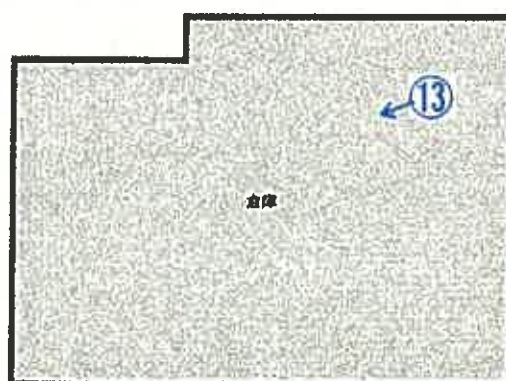


(12枚目)

建 物 間 取 図

物件2 (未登記附属建物)

1 階



倉庫

凡 例
←○ 写真(撮影場所)



(13枚目)

写真① 物件2(附属建物符号1) 物件2(主である建物)



写真② 物件2(主である建物) 増築部分



写真③ 物件2(附属建物符号1)



増築部分

写真④ 物件2(未登記附属建物)



写真⑤ 以下、⑧まで物件2(主である建物)の内部の状況



写真⑥

2階増築部分



写真⑦ 2階増築部分



写真⑧ 壁の損傷



写真⑨ 以下、⑫まで物件2(附属建物符号1)の内部の状況



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬ 物件2(未登記附属建物)の内部の状況



令和 7 年（ケ） 第 142 号

令和 7 年 11 月 19 日 現地調査

令和 7 年 12 月 12 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一括 価 格		
金 8,139,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	4,107,000 円
物件 2 (建物)	金	4,032,000 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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

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

第 3 目 的 物 件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		工場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 206.84㎡(概測) 2階 45㎡(概測)
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		1階 49.77㎡(概測)
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 77㎡(概測)

番号	特 記 事 項
	-

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「蛇田」駅の南西方・道路距離約3.0km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市南西部、門脇地区に存し、周辺には、工場、営業所、一般住宅の他、空地も見られる。石巻市においては、土地区画整理事業により供給された港湾隣接部の事業用地の売却・賃貸が進まず、超過供給の状態が続いている。当地域は、東日本大震災で被災した地域であり、交通利便性含め特段の優位性を有せず空地が目立つ等、工業地としての需要は低調である。周辺に、自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は、規模750㎡程度(間口25m、奥行30m程度)の工場用地である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % - 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	888.34㎡ 約32m×約29m ほぼ正方形 概ね平坦 角地 なし
接面道路の状況	南側で幅員約6.5mの舗装市道に約0～0.6m高く接面する。 西側で幅員約6.5mの舗装市道に約0～0.6m高く接面する。	
土地利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている	
供給処理施設	上 水 道：あり 下 水 道：なし ガス配管：なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
特 記 事 項	1.土地(目的物件1)上は、「津波ハザードマップ」によれば、津波浸水想定区域に該当すると思われる。また「洪水ハザードマップ」によれば、浸水想定区域に該当すると思われる。 2.土地(目的物件1)上には、建物(目的物件2)の他、電柱2本が確認された。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号49番2		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成2年12月10日新築	
	経 過 年 数	35 年	
	経済的残存耐用年数	5 年	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	あらわし	
	天 井	あらわし	
	床	コンクリート、鉄板等	
	そ の 他	なし	
	(注) 建物に附属する各種設備については、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	206.84㎡ (概測)	延 251.84㎡ (概測)
	2階	45㎡ (概測)	
現 況 用 途 等	現況用途	工場・倉庫	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.目的物件2(主である建物)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。 2.目的物件2(主である建物)は増築により床面積が増加、構造も2階建に変更になっているが、増築の時期は不明である。 3.目的物件2(主である建物)では、東日本大震災において約2mの床上浸水が確認されたとのことである。 4.目的物件2(主である建物)の外壁には多くの損傷が確認された。		

区 分	附属建物 符号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)	平成2年12月10日新築	
	経 過 年 数	35 年	
	経済的残存耐用年数	5 年	
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼等	
	床	ビニルシート等	
	そ の 他	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	49.77㎡ (概測)	延 90.54㎡ (概測)
	2階	40.77㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	事務所	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.目的物件2(附属建物 符号1)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。 2.目的物件2(附属建物 符号1)は増築により床面積が増加しているが、増築の時期は不明である。 3.目的物件2(附属建物 符号1)では、東日本大震災において約1.5mの床上浸水が確認されたとのことである。 4.目的物件2(附属建物 符号1)の外壁には損傷が確認された。また天井には雨漏りと思われる汚れが確認された。		

区 分	附属建物：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(登記記載)	不詳
	経 過 年 数	不詳
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	あらわし
天 井	天 井	あらわし
	床	コンクリート・土
	そ の 他	なし
	(注) 建物に附属する各種設備については、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77㎡ (概測) 延 約77㎡ (概測)
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	1.目的物件2(未登記附属建物)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。 3.目的物件2(未登記附属建物)では、東日本大震災において約2mの床上浸水が確認されたとのことである。 3.目的物件2(未登記附属建物)の外壁には多くの損傷が確認された。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
1	18,900円/㎡	1.04	888.34㎡	0.80	13,969,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【石巻(県)-22】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 24,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.5}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{125} & = & 18,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 :	画地条件(方位)	+0% (1.00)
	画地条件(規模)	+5% (1.05)
	上記相乗積	105% (1.00 × 1.05 = 1.05)
◇ 地域格差 :	街路条件	+0% (1.00)
	交通接近条件	+0% (1.00)
	環境条件	+25% (1.25)
	上記相乗積	125% (1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.25)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

画地条件(方位)	+2% (1.02)
画地条件(角地)	+2% (1.02)
上記相乗積	104% (1.02 × 1.02 = 1.02)

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価

土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度等により減価率を求め、建付減価を判定した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

①主である建物

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
2	150,000円/㎡	251.84㎡(概測)	0.10	3,778,000円

ウ. 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.10 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 5\text{年} \div 40\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.20 \end{array} \right)$$

②附属建物 符号1

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
2	170,000円/㎡	90.54㎡(概測)	0.10	1,539,000円

ウ. 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.10 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 5\text{年} \div 40\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.20 \end{array} \right)$$

③未登記附属建物

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
2	120,000円/㎡	約77㎡(概測)	0.01	92,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、上記の通り現価率を査定した。

④建物価格

番号	主である建物 ①	附属建物 符号1 ②	未登記附属建物 ③	建物価格 ①+②+③
2	3,778,000円	1,539,000円	92,000円	5,409,000円

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	13,969,000円	1.00	0.30	法定地上権	4,191,000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、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 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	13,969,000円	－4,191,000円	1.00	0.70	0.60	4,107,000円
2	5,409,000円	＋4,191,000円	1.00	0.70	0.60	4,032,000円
一括価格(合計)						8,139,000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：

対象不動産の個別性(東日本大震災により被災した工場、事務所、倉庫であり、建物の現況等(前記参照)を勘案)に基づく不動産需要の減退等を考慮し、市場性修正率を右記のとおり判定した。 △30% (0.70)

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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)-22】

所 在 : 石巻市門脇字浦屋敷56番6
価 格 : 24,900円/㎡
位 置 : JR仙石線「蛇田」駅南西方2.7km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 234㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側約6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、準工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

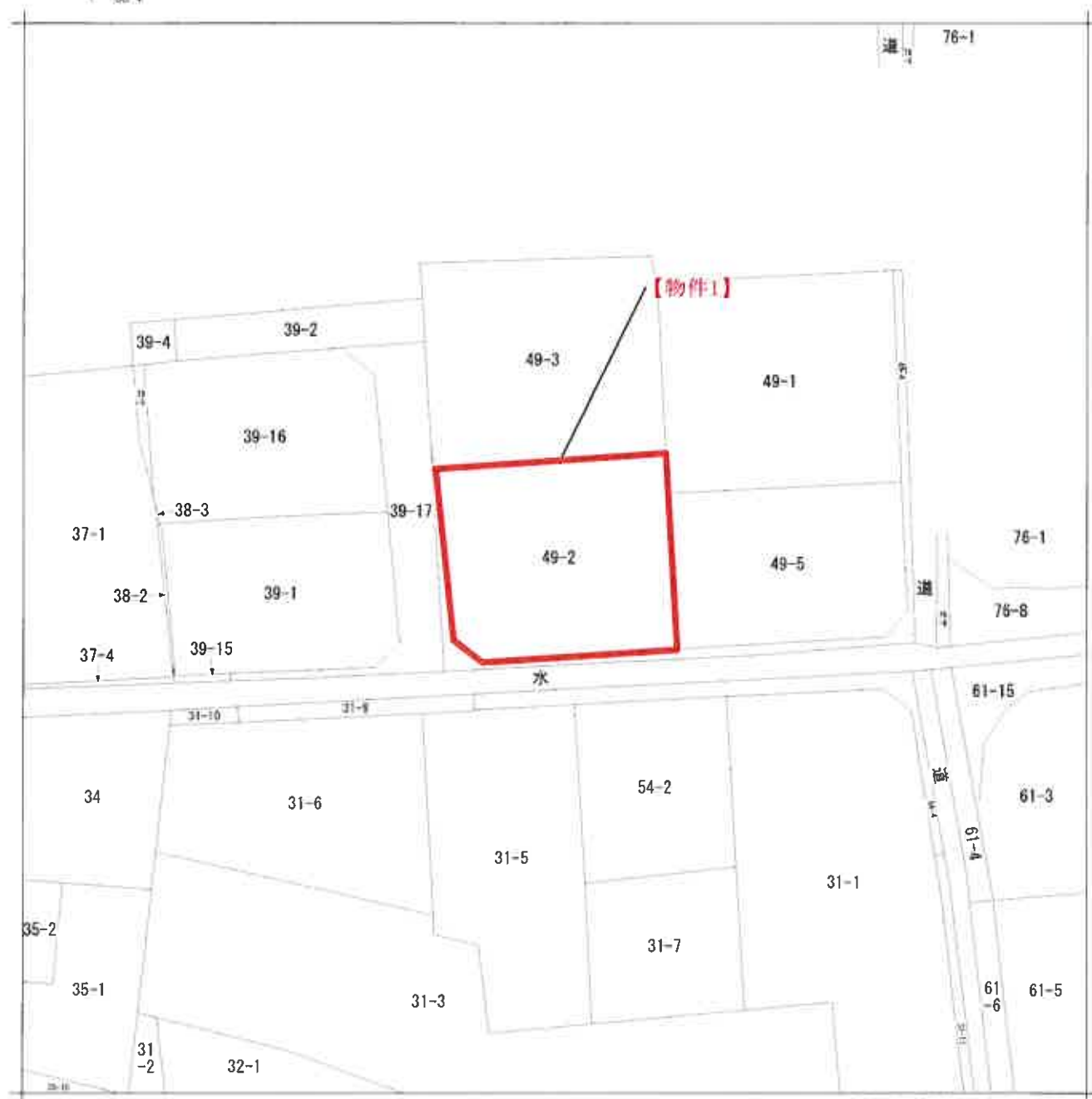
令和 7 年 (ケ) 第 142 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市門脇字捨喰 |
| | 地 番 | 49番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 888.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市門脇字捨喰49番地2 |
| | 家屋 番号 | 49番2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 202.84平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階40.77平方メートル
2階40.77平方メートル |



38-4



請求部	所在	石巻市門脇字捨喰				地番	49番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日: 平成3年11月25日

055391

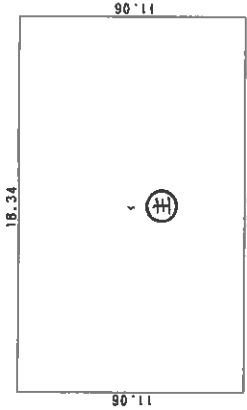
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号	49-2
建物の所在	石巻市門脇字格倉49番地2

【物件2】

(主たる建物)



求積表	
1 18.34 X 9.11 =	202.8404
床面積	202.84 m ²

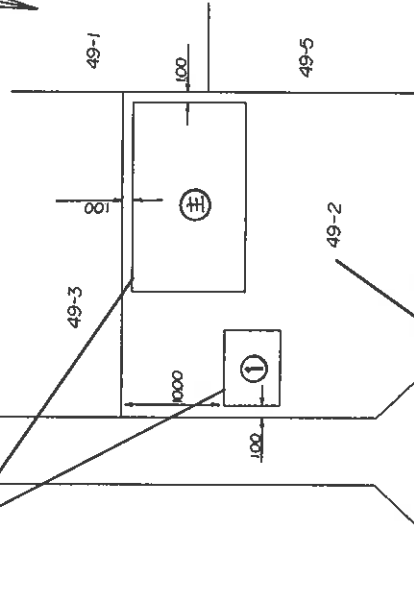
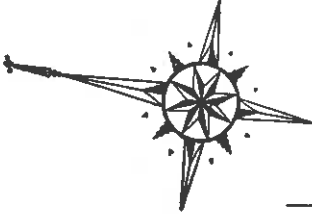
(符号①の建物)



求積表	
1 7.36 X 5.54 =	40.7744
床面積	40.77 m ²

(一階二階各階同型)

【物件2】



【物件1】

(正縮尺)

縮尺	1 / 500
----	---------

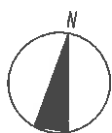
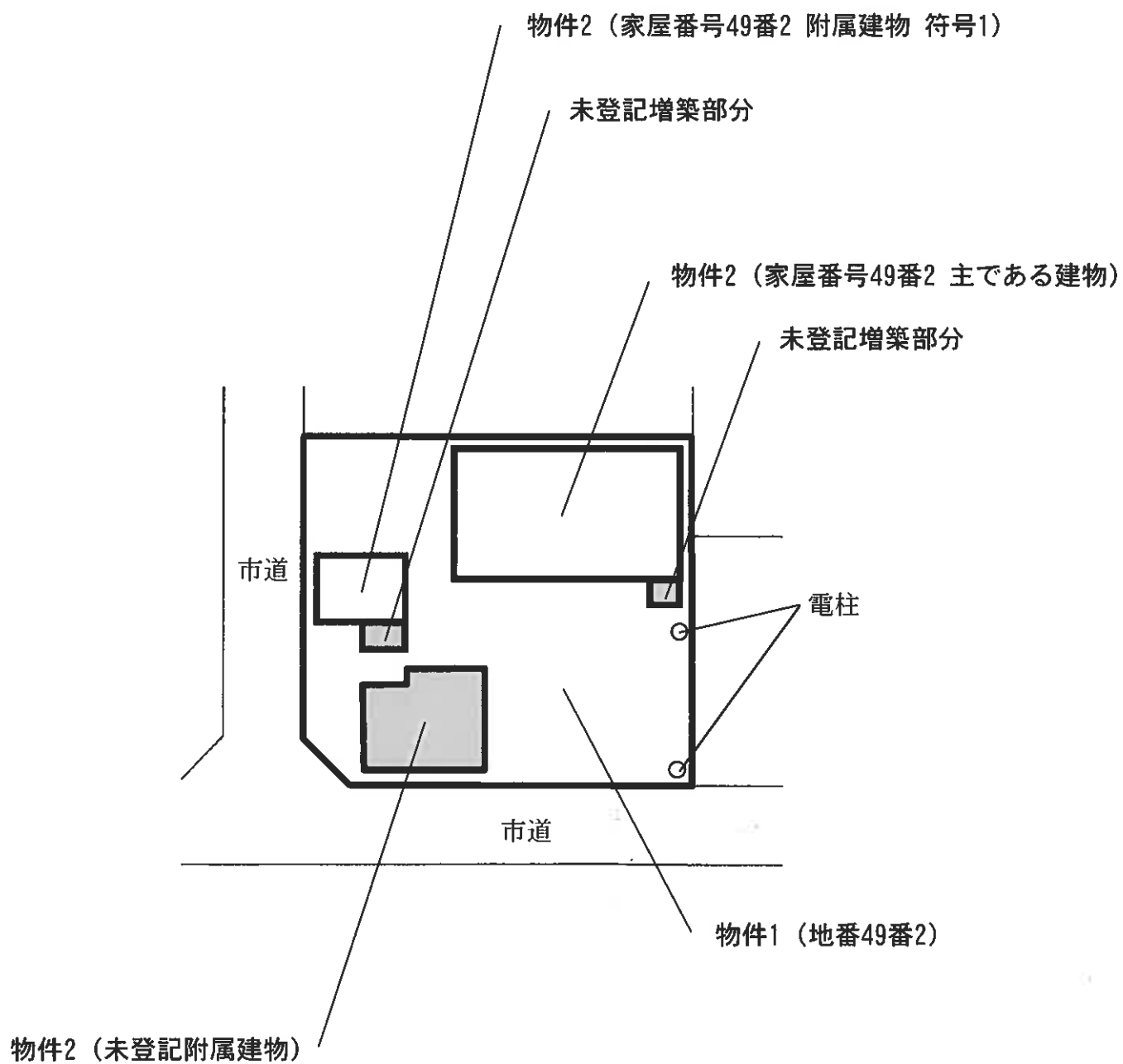
申請人	
-----	--

縮尺	1 / 250
----	---------

製作者	
-----	--

※法務局備付図面をA4に縮小

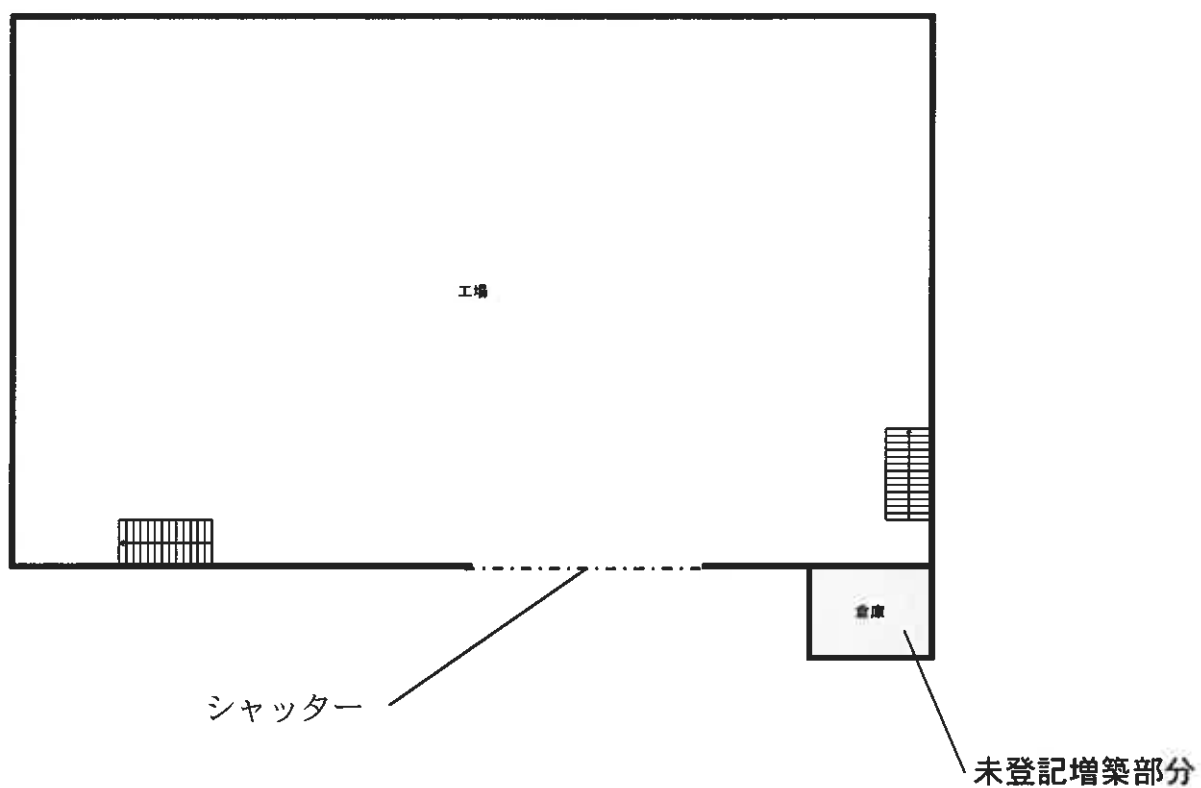
土地建物位置関係図



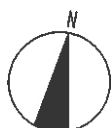
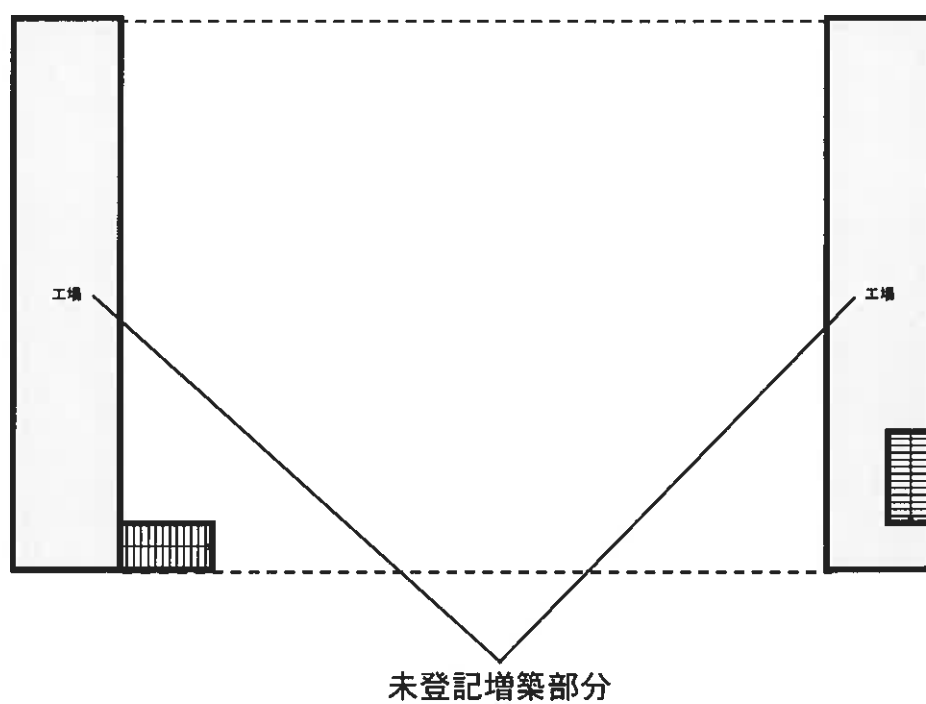
建物間取図

物件2（家屋番号49番2 主である建物）

1 階



2 階



建物間取図

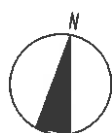
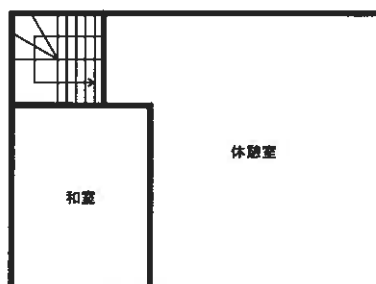
物件2 (家屋番号49番2 附属建物 符号1)

1 階



未登記増築部分

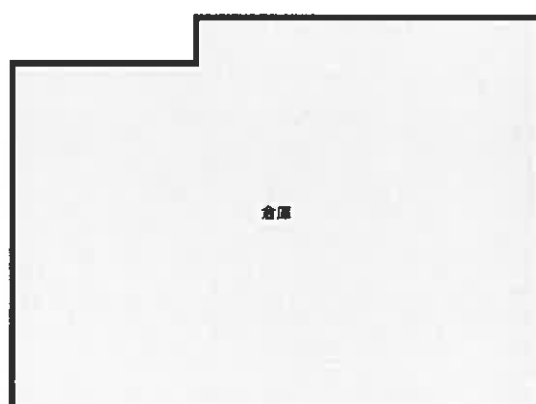
2 階



建 物 間 取 図

物件2（未登記附属建物）

1 階



倉庫

