

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。

(入札書ことに必要です。)

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, 2	10,052,000 8,041,600	一括	2,010,400	103,172	24,598
1	2,893,000				
2	7,159,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市広瀬字町北 |
| | 地 番 | 138番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 507.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市広瀬字町北138番地1 |
| | 家屋 番号 | 138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72.04平方メートル
2階35.77平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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, 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1】

駐車場部分につき本件所有者が占有している。

【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 | 石巻市広瀬字町北 |
| | 地 番 | 138番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 507.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市広瀬字町北138番地1 |
| | 家屋 番号 | 138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72.04平方メートル
2階35.77平方メートル |



令和8年(ケ)第 57号
令和8年 5月22日受理
令和8年 6月22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 | 石巻市広瀬字町北 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 7. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市広瀬字町北 1 3 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 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 7 2. 0 4 平方メートル
2 階 3 5. 7 7 平方メートル |



22

(土地・建物用)

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	☒ 宅地一部駐車場(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の一部に下記建物を所有し、一部を駐車場として占有している ☐ 「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) ☐ 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(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 ☐ ある [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

その他の事項

■ 物件1について

物件1は南東側で石巻市所有の68番2の公衆用道路、同市の管理する「道」及び「水路」が一体となった道路に接面している。この道路は市道町北道路で建築基準法42条1項1号道路である。

物件1はいわゆる旗竿地で、物件2の敷地部分と竿の部分である南東側とはポリカパネル製フェンスによって区切られており、南東側部分はA所有の138番2の土地にある建物を本店所在地とする株式会社サトウ電気の駐車場となっていた。ただし、現在は同社もその建物から退去しており、公道に接面している部分にはロープが張られている。この駐車場部分には鉄骨製カーポートが1基あるほか、車止めのブロックが存在する。

■ 物件2について

空き家になっているが、室内と小屋裏収納部分に若干の動産類が存在する。

以前、室内でネコが飼われており、壁に軽微な損傷がある。

二階の天井に小屋裏収納部分がある。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者破産管財人)	現在、物件2には誰も住んでいません。所有者のAは令和7年11月頃に物件2から退去しています。物件2の鍵は私が保管しており、調査の際に貸し出すことは可能です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月26日（火） 14：00－14：10	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年5月28日（木） 15：40－15：50	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
R8年5月29日（金） 12：00－12：10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年6月4日（木） 11：30－11：40	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年6月12日（金） 9：30－9：40	執行官室	所有者破産管財人Bから占有状況等聴取
R8年6月15日（月） 11：30－11：40	所有者破産管財人事務所	所有者破産管財人から物件2の鍵の貸与、占有状況等聴取
R8年6月15日（月） 13：30－14：10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、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

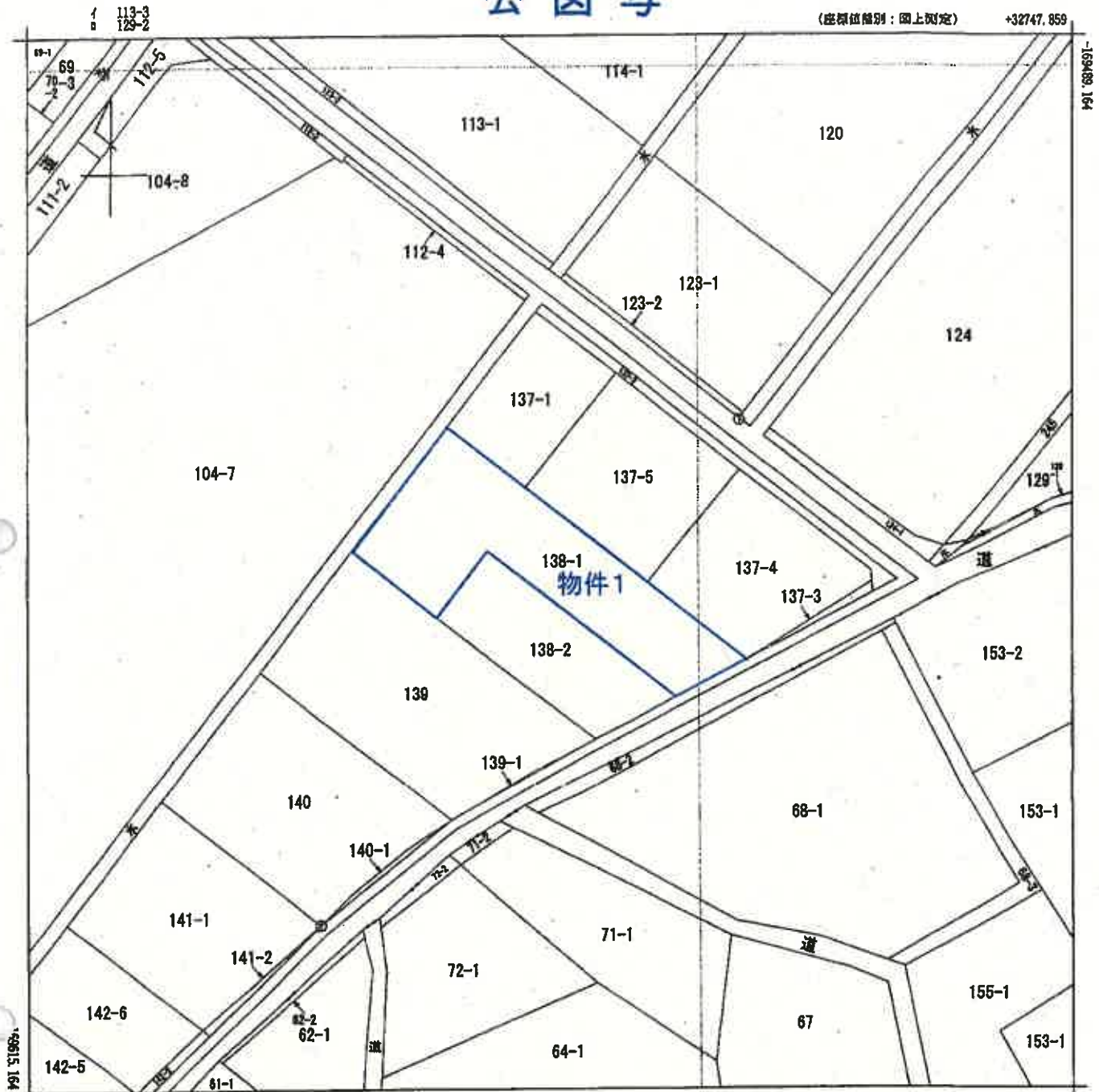
休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 8 年 6 月 15 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、所有者破産管財人から借りた鍵を用いて建物内に立ち入った。

(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



+32622.859 (座標値種別：国上測定)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が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す。土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouok12011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 広洲字町北
 広洲字町第一

A 4 判 に 縮 小

請 求 部 分	所 在 石巻市広洲字町北					地 番	138番1			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 分 区	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和57年10月26日		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月23日
 仙台法務局石巻支局

地図整理番号：M06818
 (1/1) 登記官

(6 枚 目)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月23日 仙台法務局石巻支局

仙台法務局石巻支局

(7枚目)

地圖整理番号：W06819

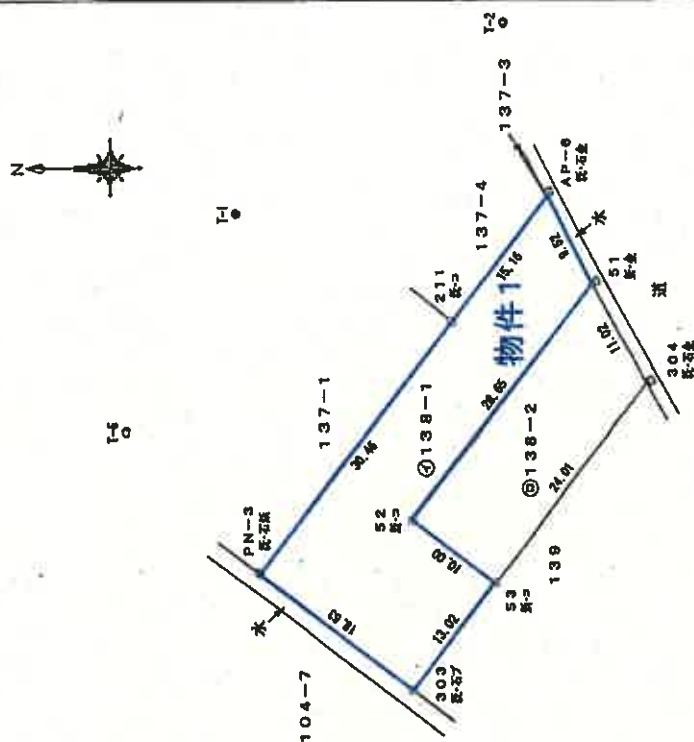
北町字広田市港石

土地の所在

物件1

[illegible]

專 民

[illegible]

(四: 附录)

A4判に縮小

(平成 31 年 3 月 18 日作成)

人 附 申

縮尺 500

登記年月日：令和1年10月7日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和8年3月23日 仙台法務局石巻支局

(8枚目)

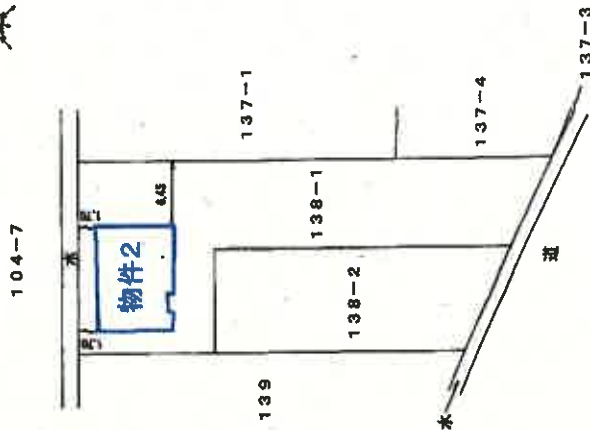
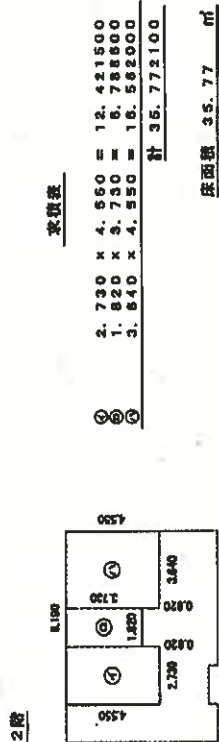
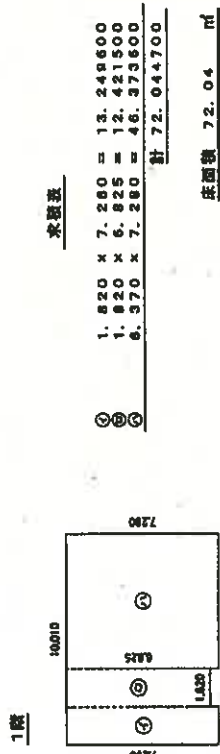
登記書

各階平面図

家屋番号 138番1

建物図面

建物の所在 石巻市広瀬字町北138番地1



(単位：m)

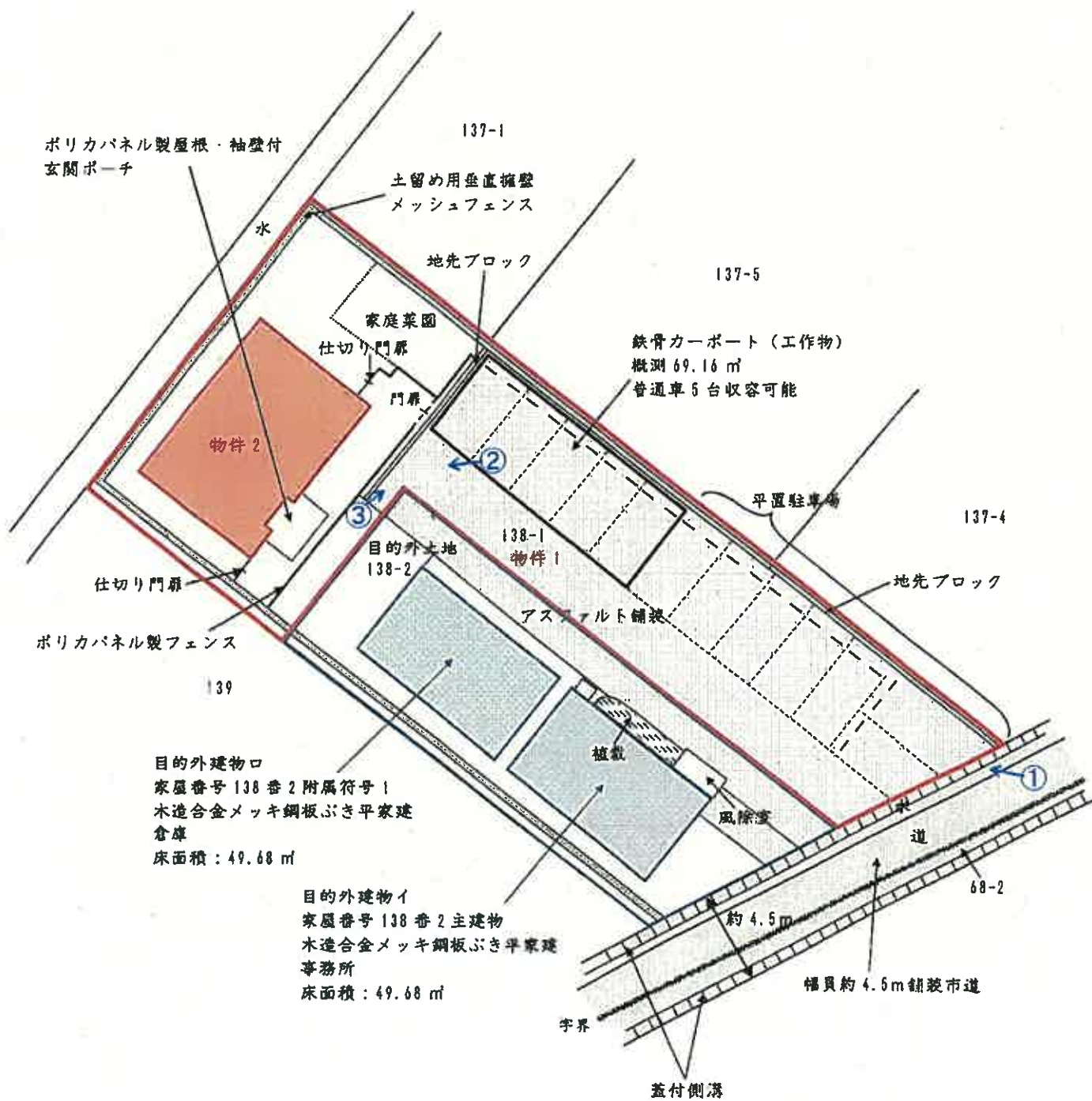
A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



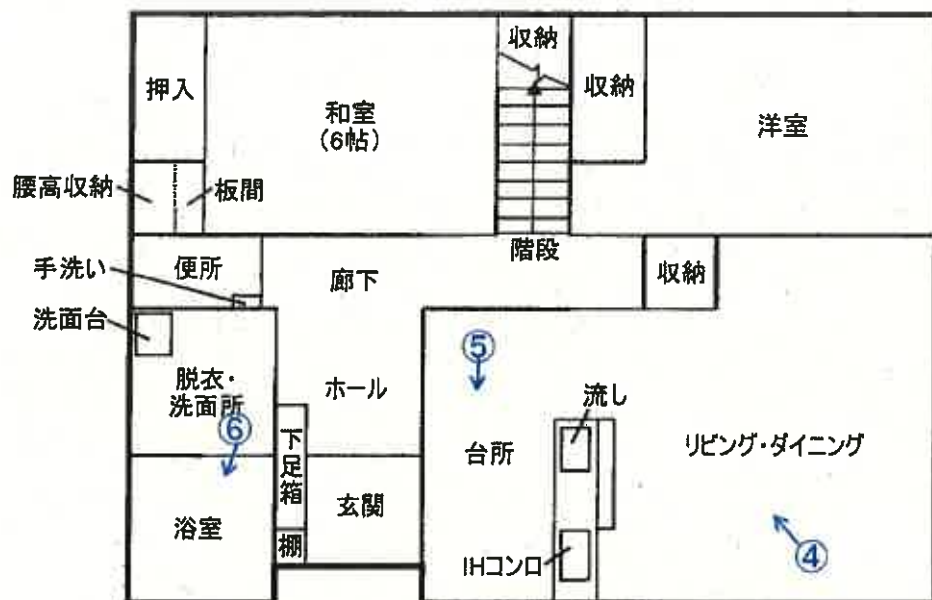
凡例
←○写真(撮影場所)



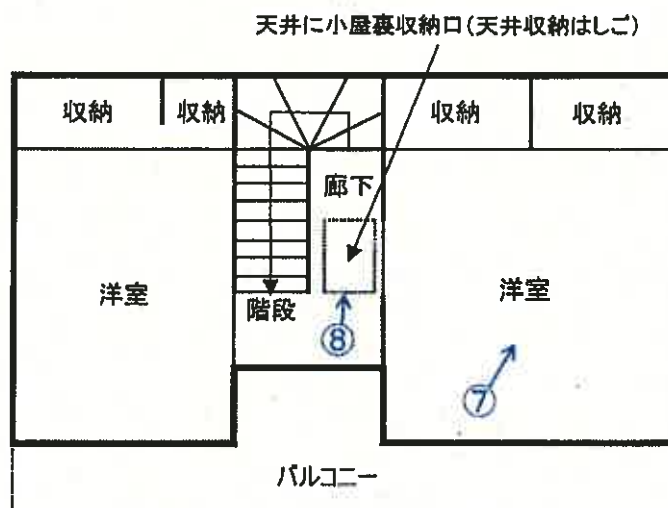
土地建物位置関係図
縮尺=1:300

物件2

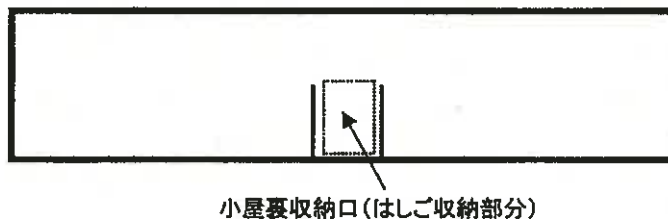
1F



2F



小屋裏



凡例

←○写真(撮影場所)

(10枚目)



建物間取図

写真①

物件2

ロープ



目的外(138-2)土地

物件1

写真②

物件2

ポリカパネル製フェンス



物件1

写真③

ポリカパネル製フェンス

鉄骨製カーポート



写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧ 小屋裏収納口



令和 8 年（ケ） 第 57 号
令和 8 年 6 月 15 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,052,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,893,000 円
物件 2 (建物)	金 7,159,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 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		

番号	特記事項
1	物件1の土地北東側に、概測69.16㎡の鉄骨カーポートが設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。 当該カーポートは普通車5台収容可能であるほか、物件1の土地東側には、普通車等7台収容可能な平置き・屋根なし駐車場が設けられている。これらは、過去に、隣接する目的外土地上に存する目的外建物の駐車場としても利用されていたと考えられ、物件1の土地と目的外土地には、一体的にアスファルト舗装された部分も存する。
2	登記床面積に算入されるものではないが、物件2の建物2階天井裏には概測14.07㎡の小屋裏収納(収納空間)が設けられており、2階廊下の天井部分に設置された収納はしごを利用して出入りする。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR石巻線「佳景山」駅の南西方・道路距離約4.5km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市広瀨地区のうち国道108号西側背後、主要地方道矢本河南線北側背後に形成された住宅地域に存する一般住宅及びその敷地等である。周辺一帯は、市街化区域と市街化調整区域の境界付近に位置し、介在農地等も散見される一方、一般住宅以外に、かつて雇用促進住宅として利用されていた中低層の共同住宅、各種事業所、診療所、学校給食センター等が混在しており、土地利用形態の点で用途の多様性が認められる。また、隣接地域では、地元業者による分譲地等も散見され、緩やかな速度ながら、宅地地域は拡大傾向にある。 地域内の道路は、有効幅員約4.5mの舗装市道が標準。当該市道は、東方で国道108号に接続しており、系統連続性は普通程度である。 近隣地域を含む界限では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設等の存在も特に認められない。 標準的な画地は、間口約15m・奥行約20m・規模約300㎡の長方形地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「ウジエ鮮マート広瀨店」:	約870m
	市立広瀨小学校:	約280m
	石巻市役所河南総合支所:	約4.9km
	市立河南西中学校:	約3.1km
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	第一種住居地域
	建 蔽 率	指定 : 60%
	容 積 率	指定 : 200%
	防 火 規 制	特になし
	土砂災害規制	特になし
	その他の規制	宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	507.09㎡
	間 口 ・ 奥 行	約9.5m×約42~46m
	形 状	全体としては旗竿状に近いやや不整形地(所謂「敷地延長」画地)。有効宅地部分は長方形(13m×18.5m)の整形地。有効宅地部分に至る部分は、東西に長い台形状(幅8.5m×延長28.5~32.5m)。
	地 勢	略平坦
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	南東側市道に略等高に接面
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	○ 南東側約4.5m、市道、舗装(有)、等高に接面 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
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 : あり 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。また、上・下水道の引き込みについては、次頁「特記事項」欄③参照。	
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。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	

ハザードマップ	目的物件が属する周辺一帯は、国土交通省東北地方整備局北上川下流河川事務所作成「洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」において、浸水想定区域(浸水深0.5～3.0m未満、0.5m未満)の指定を受けるが、沖積平野の低平地は広い範囲で浸水想定区域となるため、特に水害リスクの高い地域とは言えない。
特 記 事 項	①物件1の土地北東側に、概測69.16㎡の鉄骨カーポートが設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照(以下同じ)。 当該カーポートは普通車5台収容可能であるほか、物件1の土地東側には、普通車等7台収容可能な平置き・屋根なし駐車場が設けられている。これらは、過去に、隣接する目的外土地に存する目的外建物の駐車場としても利用されていたと考えられ、物件1の土地と目的外土地には、一体的にアスファルト舗装された部分も存する。なお、本件債務者兼所有者と、目的外土地の所有者は同一であり、目的外建物は法人の所有となる。これら目的外土地、目的外建物に係る登記概要は以下の通りである。 〔目的外土地の登記概要〕 所在・地番:石巻市広瀬字町北138番2 地目:宅地、地積:263.41㎡ 〔目的外建物の登記概要〕 ・目的外建物イ 家屋番号等:家屋番号138番2主である建物 構造・種類:木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 事務所 床面積:49.68㎡ 新築年月日:令和1年5月24日 ・目的外建物ロ 家屋番号等:家屋番号138番2附属建物符号1 構造・種類:木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 倉庫 床面積:49.68㎡ 新築年月日:令和1年5月24日 ②物件1の土地は、南西奥に物件2の建物が存する有効宅地部分があり、当該部分の全体に占める割合は約47%である。また、有効宅地部分の南東側に、ポリカパネル製フェンスが設置されており、駐車場・車路・通路部分と区切られている。当該フェンスを境界とした場合に、物件2の建物敷地の範囲が全体に占める割合は約41%となる。 ③上水道については、石巻地方広域水道企業団より、物件1の土地南東方の市道に布設された公共管から、物件1の土地及び目的外土地に対して口径40mmの給水管が引き込まれていることを確認した。ただし、両筆一体での引き込みとなっているため、給水管・止水栓等の給水装置の正確な位置は不明である。また、下水道については、石巻市建設部下水道管理課より、物件1の土地及び目的外土地に対し、一体利用を前提として汚水枳が設置されていることを確認したが、汚水枍の具体的な位置は不明である。現地確認では、市道との接道部付近において目的外土地上の汚水枍は確認できたものの、物件1の土地上では確認できなかった。なお、物件1の土地については、石巻市建設部下水道管理課より、受益者負担金の支払いが完了していることを確認した。

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138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)		令和1年9月18日新築	
	経 過 年 数		7 年	
	経済的残存耐用年数		33 年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建			
仕 様	外 壁	窯業系サイディング		
	内 壁	ビニールクロス		
	天 井	ビニールクロス、網代天井(和室)		
	床	フローリング、畳(和室)、クッションフロア		
	設 備	電気・給排水・衛生・換気(24時間換気システム)・プロパンガス(ガスと電気[ヒートポンプ])を利用したハイブリッド給湯・暖房システムを採用)・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターホン・防犯カメラとそのモニター)設備。トイレは温水洗浄機付便座。台所ではシステムキッチンと一体化したIH調理器具を利用する。		
	そ の 他	結露防止の樹脂製サッシを採用するほか、シーリングファン付ライト、フットライト、猫飼育用のキャットドア(小さな壁穴)・コーナーガード等が設置されており、各所にこだわりが感じられる住宅である。		
	(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	72.04㎡		
	2 階	35.77㎡	延	107.81㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅		
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り		
品 等	築7年程度で、全体的に高級感が認められる程ではないが、設備・設計面では、必要な機能が備えられ、一定の美観を維持している。また、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は、比較的良好と判定した。			
保 守 管 理 の 状 態	過去に猫を飼育していたと推認され、壁紙等に多少の引っ掻き傷等はあるが、程度は比較的軽微である。また、損耗・劣化の程度も、概ね経年相応の範囲内と判断されるため、保守管理の状態は、比較的良好と判定した。			
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り			
特 記 事 項	①物件2の建物の2階廊下の天井に設置された収納式階段を通じて行き来可能な小屋裏収納の区画(概測14.07㎡)が存する。なお、小屋裏収納の天井高は、屋根の形状に合わせて多少の勾配が見られる(別添『建物間取図』参照)。 ②新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。			

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	17,200円/㎡	0.88	507.09㎡	1.00	7,675,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 【石巻ー12】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 16,200\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.8}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{91} & \div & 17,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 接道方位:西 +2% (1.02)
- ◇ 地 域 格 差 : 街路の幅員・街路配置の整然性・系統連続性 $\Delta 2\%$ (0.98)
- 用途の多様性 $\Delta 5\%$ (0.95)
- 街並みの整然性、住宅地としての品等 $\Delta 2\%$ (0.98)
- 上記相乗積 91% ($0.98 \times 0.95 \times 0.98 \div 0.91$)

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。

- ライフラインの独立性 $\Delta 5\%$ (0.95)
- 接道方位:南東 +3% (1.03)
- 形状(やや不整形) $\Delta 5\%$ (0.95)
- 画地規模(やや過大) $\Delta 5\%$ (0.95)
- 上記相乗積 88% ($0.95 \times 1.03 \times 0.95 \times 0.95 \div 0.88$)

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 $\pm 0\%$ (1.00)

(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。

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	260,000円/㎡	107.81㎡	0.58	16,258,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数40年、経過年数7年、経済的残存耐用年数33年、観察減価率30%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.58 \div \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \end{array} 0.02 \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \end{array} 33\text{年} \div 40\text{年} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.30 \end{array} \right)$$

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	7,675,000円	0.41	0.25 法定地上権	787,000円

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の41%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	7,675,000円	- 787,000円	1.00	0.70	0.60	2,893,000円
2	16,258,000円	+ 787,000円	1.00	0.70	0.60	7,159,000円
一括価格(合計)						10,052,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

目的物件には、過去に目的外土地および目的外建物と一体的に利用されてきた部分が認められ、目的外建物は物件1の土地との一体利用を前提として配置されているほか、物件1の土地に係る駐車場の収容台数等についても、一般住宅としては特殊性が強い。さらに、敷地内のアスファルト舗装やライフライン等についても、単独利用を前提としたものとは言い難く、独立性の乏しさが確認される。以上を踏まえ、市場性の観点からは右記の調整を行う必要があると判断した。

△30% (0.70)

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

地価公示標準地【石巻－12】

所 在 : 石巻市広瀬字町南一308番
価 格 : 16,200円/㎡
位 置 : JR石巻線「佳景山」駅の南西方道路距離約4.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 355㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側約4m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等のほか農地も見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

※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 8 年 (ケ) 第 57 号

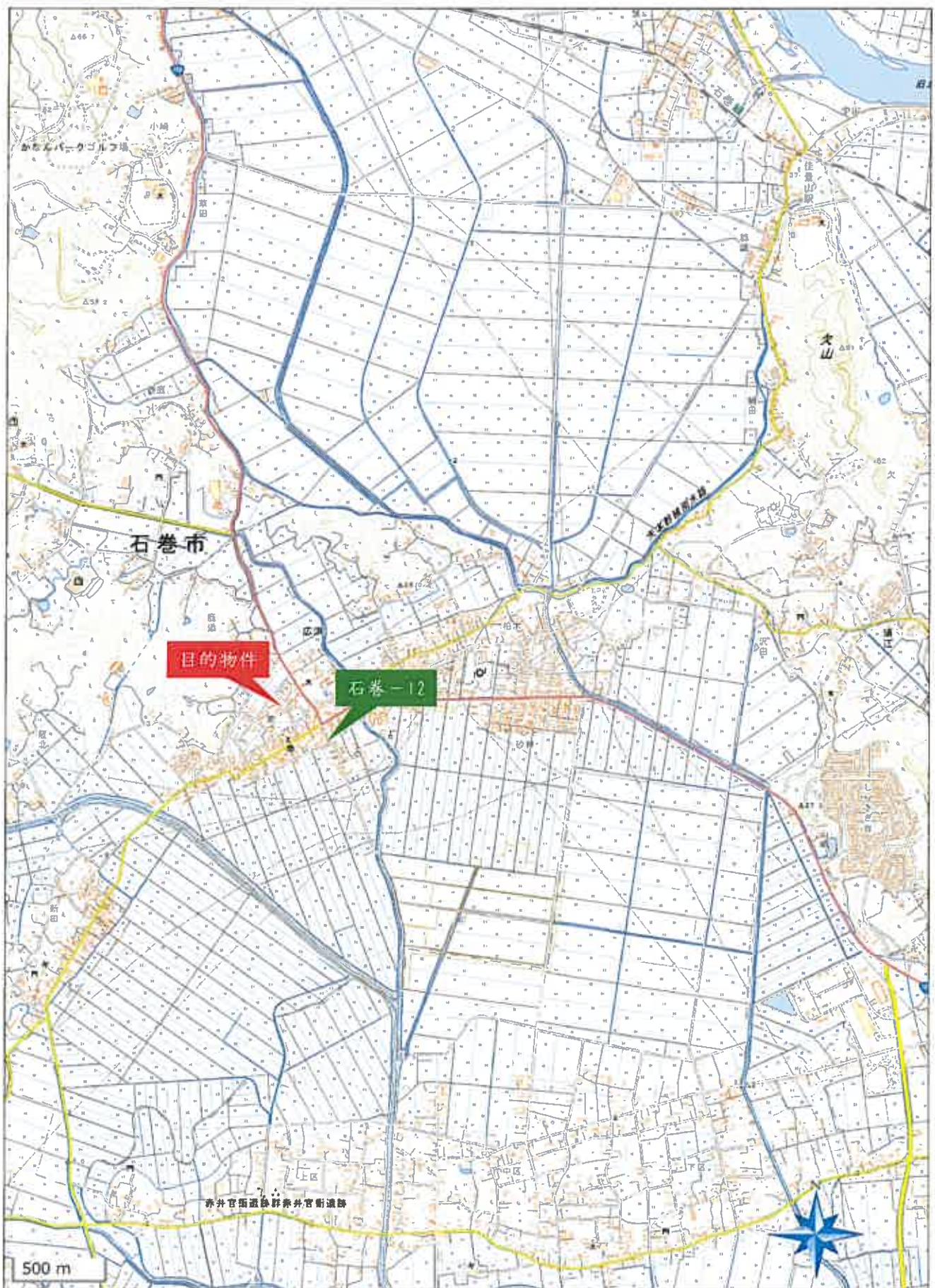
物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石巻市広瀧字町北 |
| | 地 番 | 1 3 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 7. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市広瀧字町北 1 3 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 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 7 2. 0 4 平方メートル
2 階 3 5. 7 7 平方メートル |

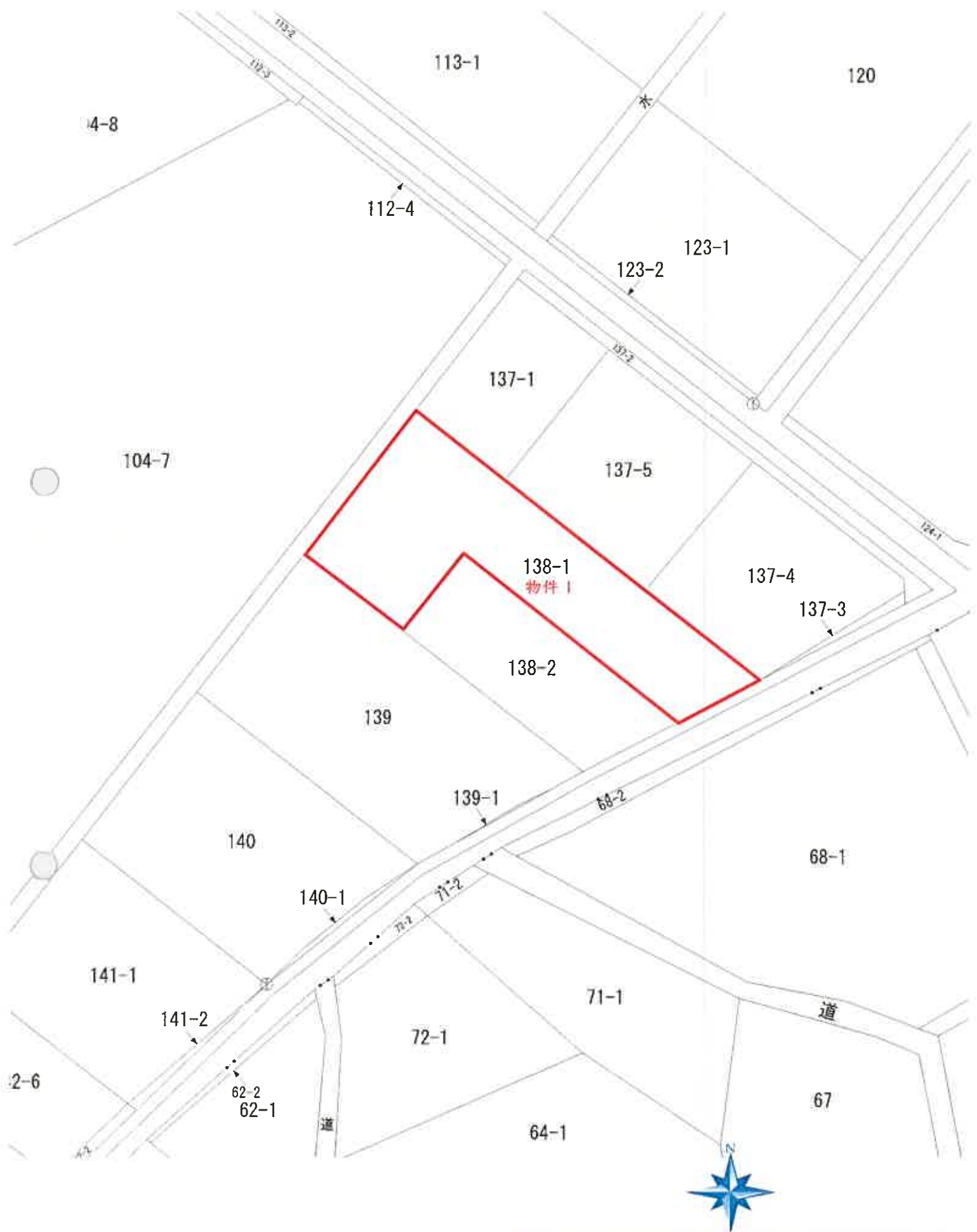


地理院地図

GSI Maps



位置図



不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

求積表

[illegible]

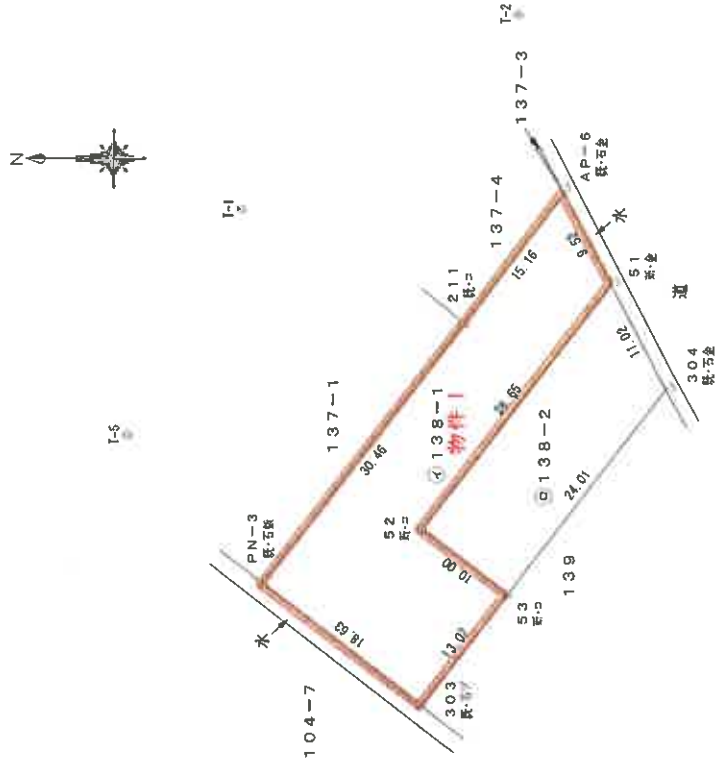
地番	区	138-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0						
51			-169567.955	32700.954	12.957	-2197991.922535
304			-169573.061	32691.184	-28.819	4886924.044559
3			-169558.430	32672.135	12.957	2196968.577510
52			-169550.498	32678.227	28.819	-4886275.801682
				合計		526.827672
				合計面積		263.4136330
						263.41

使用電子基準点			備考
点名	X座標	Y座標	
清谷	-162086.126	27395.329	
河北	-165317.507	41086.996	
安本	-174365.003	33146.759	

凡例

測地系				世界測地系(測地成果2011)			
基準点名称	X 坐标	Y 坐标	標高	基準点(金澤線)	基準点(金澤線)	基準点(金澤線)	基準点(金澤線)
1-1	-109533.826	32707.955					
1-2	-109539.297	32736.061					
1-5	-109523.091	32686.939					
測地系				平成30年 9月 6日			
公報基準年				日			
測地系				平成30年 9月 6日			

境界線の種類	埋設状況
石・石膏市プラスチック杭	既設杭
石・石膏市金属棒	復旧杭
石灰市金属棒	埋設杭
コングリート杭	新設杭
プラスチック杭	計
金属杭	埋設
金属杭	田中建設株式会社
金属杭	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿



(單位：元)

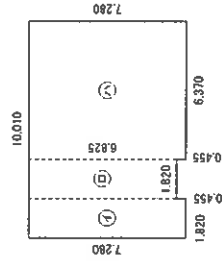
各階平面図

建物図面

家屋番号 138番1

建物の所在 石巻市広瀬字町北138番地1

1階

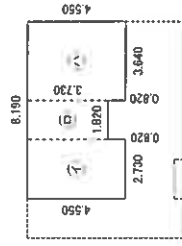


求積表

①	1.820 × 0.455 =	0.829
②	1.820 × 6.370 =	11.593
③	6.825 × 7.280 =	49.686
④	0.455 × 1.820 =	0.829
計		62.937

床面積 62.94 ㎡

2階



求積表

①	2.700 × 0.820 =	2.214
②	2.700 × 3.640 =	9.828
③	3.730 × 4.550 =	16.971
④	0.820 × 0.820 =	0.672
計		29.685

床面積 29.69 ㎡

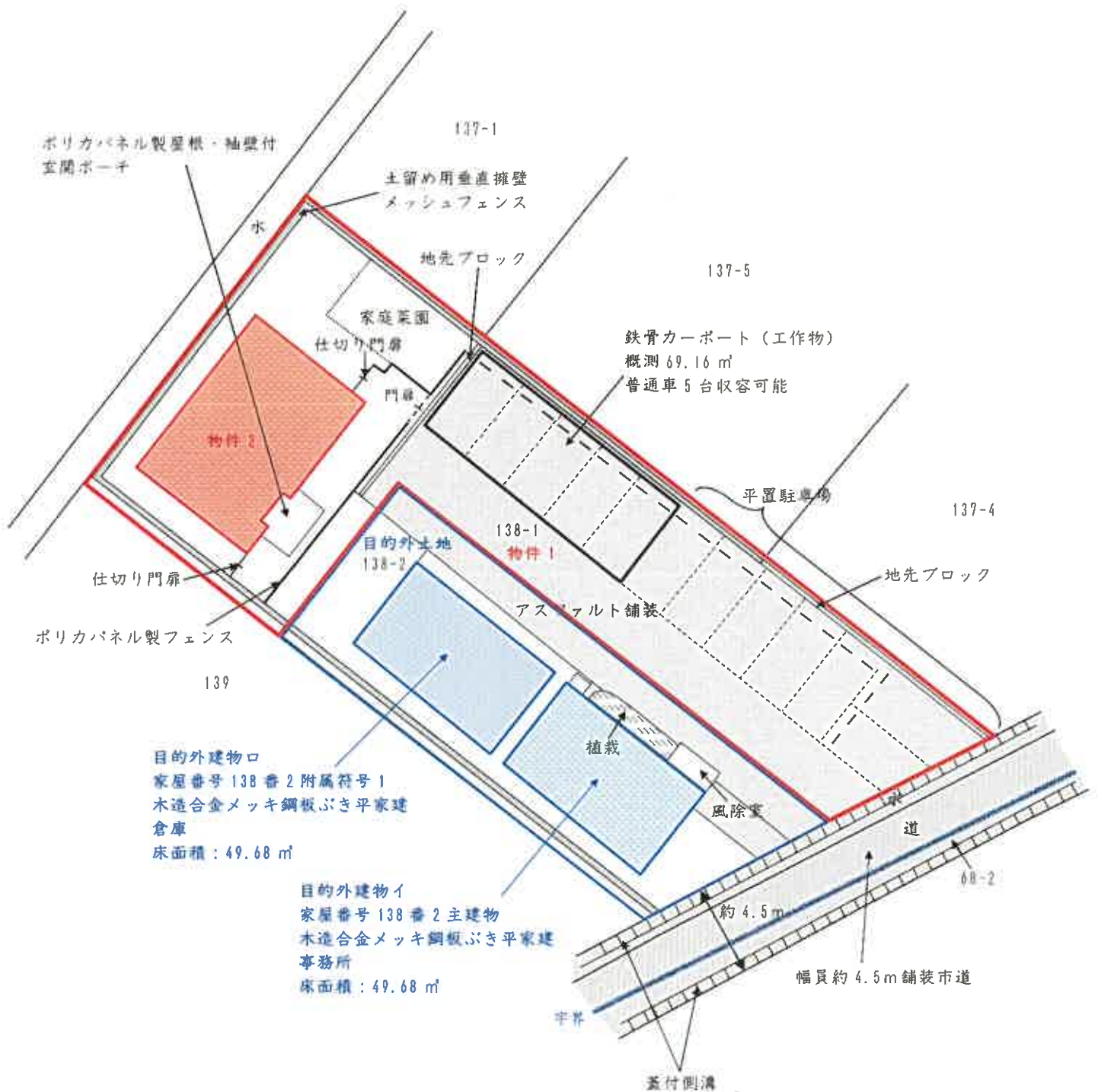
(単位: m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

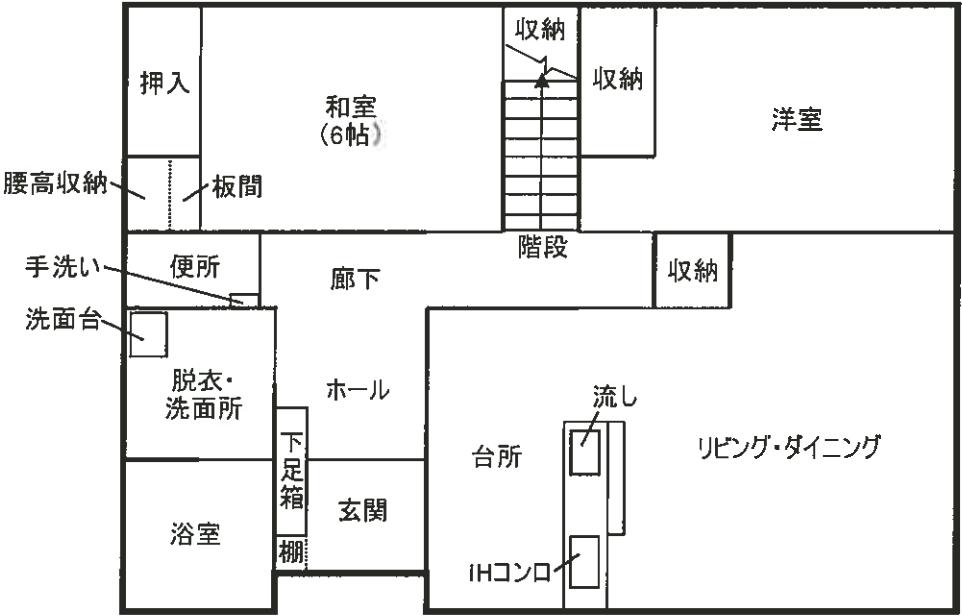
縮尺 1/500



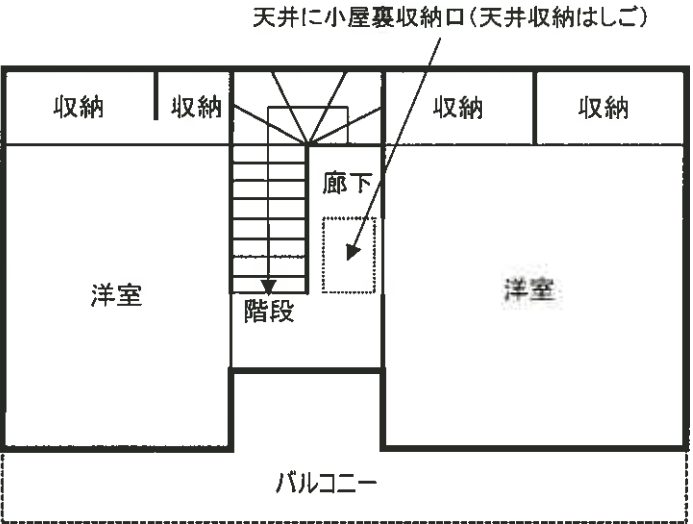
土地建物位置関係図
縮尺 = 1 : 300

物件2

1F



2F



小屋裏

