

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 場 所 令和 8 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 11 日 午後 3 時 00 分 仙台地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	別紙物件目録中, ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 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）
1～3	12,300,000 9,840,000	一括	2,460,000	100,677	22,725
1	1,495,000				
2	6,000				
3	10,799,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市渡波字栄田
 地 番 8 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 石巻市渡波字栄田
 地 番 8 5 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 6 0 平方メートル
 持分 1 5 分の 1

- 3 所 在 石巻市渡波字栄田 8 5 番地 5
 家屋 番号 8 5 番 5
 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 5 5 . 0 8 平方メートル
 2 階 4 8 . 6 0 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1～3】

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3】

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 | 石巻市渡波字栄田 |
| | 地 番 | 85番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市渡波字栄田 |
| | 地 番 | 85番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 260平方メートル |
| | 持分 | 15分の1 |
| 3 | 所 在 | 石巻市渡波字栄田85番地5 |
| | 家屋 番号 | 85番5 |
| | 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55.08平方メートル
2階48.60平方メートル |



令和8年(ケ)第 65号
令和8年 5月26日受理
令和8年 7月 3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 石巻市渡波字栄田
地 番 85番5
地 目 宅地
地 積 161.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 石巻市渡波字栄田
地 番 85番9
地 目 公衆用道路
地 積 260平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 石巻市渡波字栄田85番地5
家屋 番号 85番5
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55.08平方メートル
2階48.60平方メートル

所有者 A



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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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

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2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公道へ通じるための私道(建築基準法42条1項5号道路)として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件2は、同土地に接面する土地(物件1、85番6、同10、同11、同12、同13)の所有者らが共有持分を有し、公道へ通じるための私道(建築基準法42条1項5号道路)として利用している。なお、共有者間には、使用に当たっての取り決めや償金のやり取りはない。 物件2は北側で石巻市が管理する「道」及び同市所有の85番7の公衆用道路とが一体となった道路に接面している。この道路は市道(栄田・伊勢町1号線)で建築基準法42条1項1号道路である。
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
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)
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は西側にある物件2を介して、公道へ出入りしている。
- 物件3について
物件3の南側に所有者が設置したスチール製物置（動産）が1基存在する。
外観上、内外共に大きな損傷等は確認されない。

(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 (本件所有者)	私は物件3に居住して占有しています。私以外に物件3を占有している者はありません。 スチール製物置は物件3を建てたときに私が設置しました。 物件2については、物件2に接面する土地の所有者らが公道に出るための道として使用しています。共有者間で、使用に当たっての取り決めや償金のやり取りはありません。

(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5月29日 (金) 11:10-11:20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年6月3日 (水) 11:10-11:20	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料受領、接道調査
R8年6月5日 (金) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年6月9日 (火) 10:20-10:30	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年6月24日 (水) 13:30-14:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 6 月 2 4 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

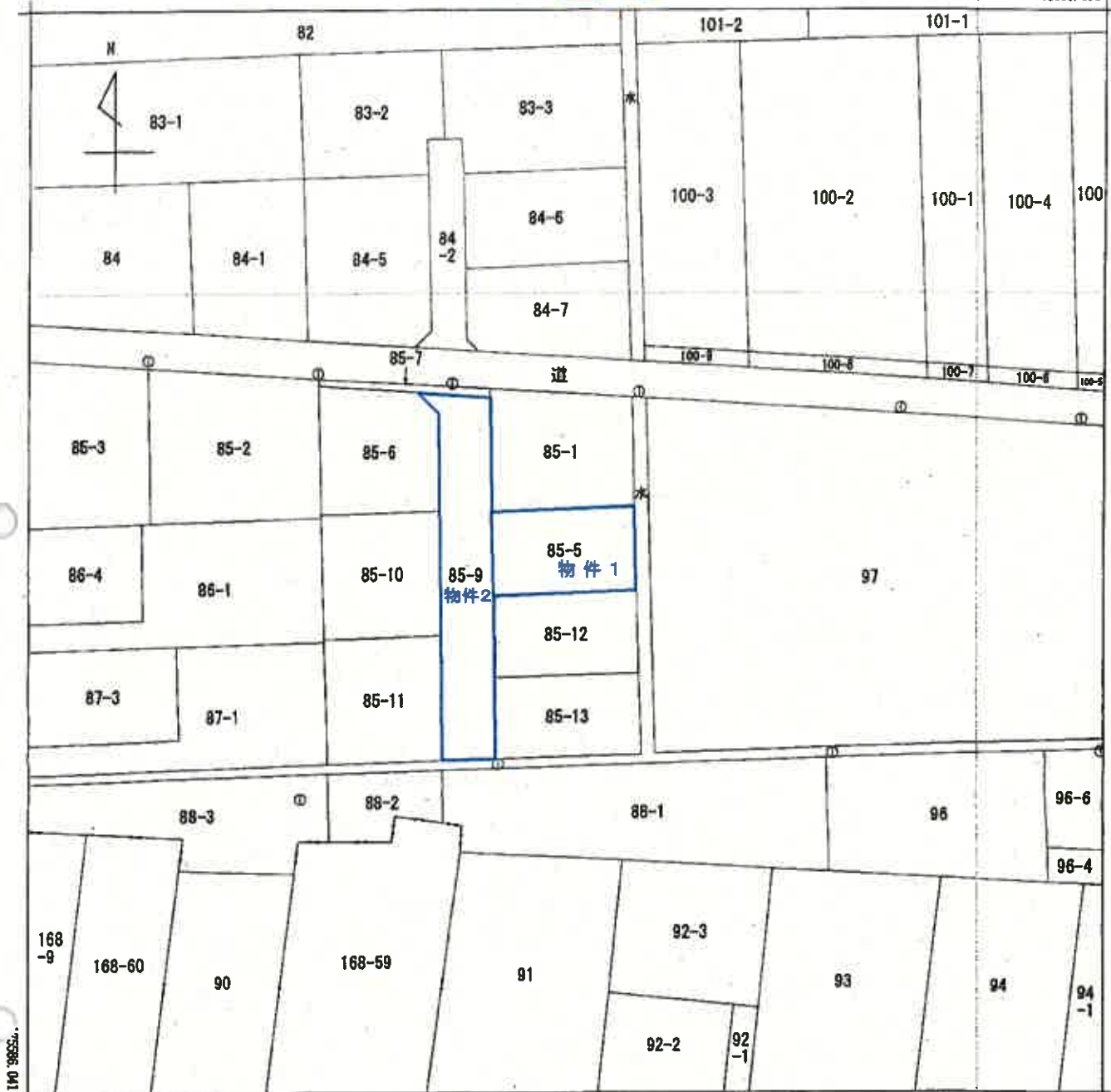
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

(座標値補正：測量成果)

+45118.161

-175460.041



+44993.161 (座標値補正：測量成果)

(注) 国土交通省国土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。



A 渡波字栄田

A4判に縮小

請 求 部	所 在					石巻市渡波字栄田		地 番		85番5	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成10年3月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成10年9月25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8年3月31日

広島法務局

地図整理番号：M08021

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：令和3年9月8日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和8年3月31日 広島法務局

(8枚目)

登記官

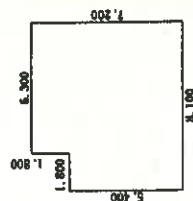
地図整理番号：M08023

建物図面

家屋番号	85番5
建物の所在	石巻市渡部字柴田85番地5

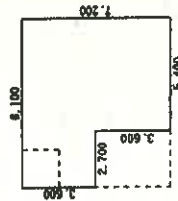
各階平面図

1階

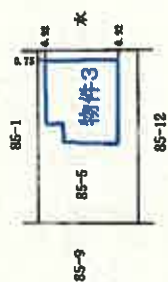


求積表	
$8,100 \times 5,100$	$= 41,310,000$
$6,300 \times 1,800$	$= 11,340,000$
合計	52,650,000
床面積	52.65 m^2

2階



求積表	
$5,400 \times 3,600$	$= 19,440,000$
$8,100 \times 3,600$	$= 29,160,000$
合計	48,600,000
床面積	48.60 m^2



A4判に縮小

作成者

縮尺 250

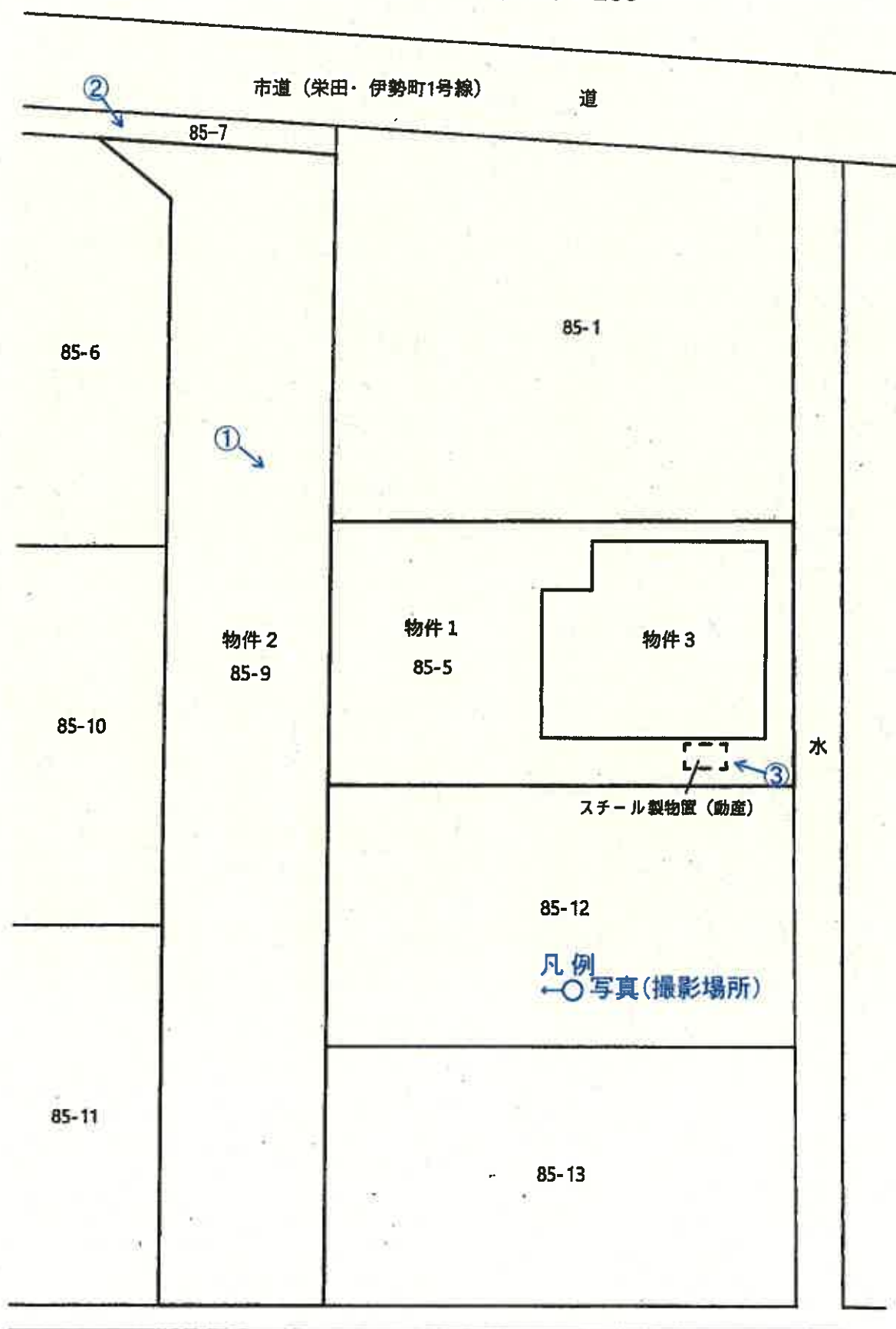
申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図

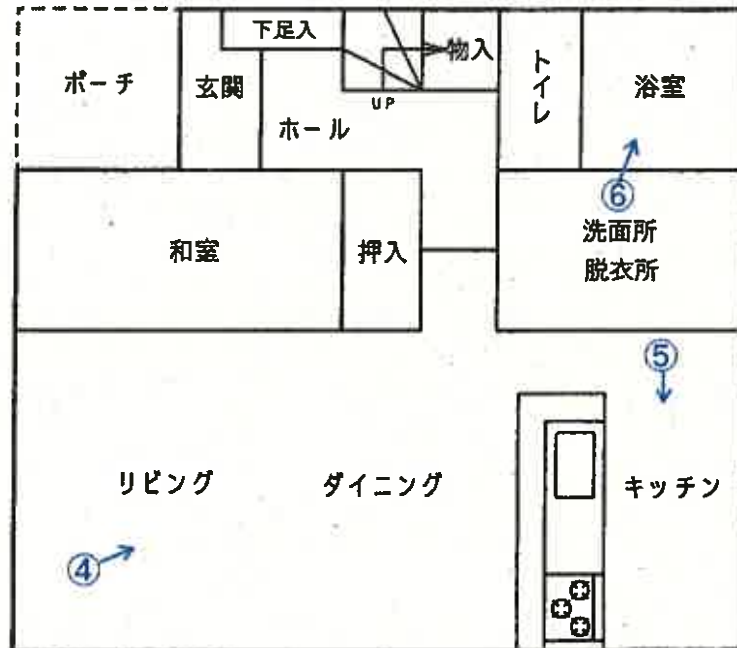
S = 1 : 200



建物間取図（物件3）

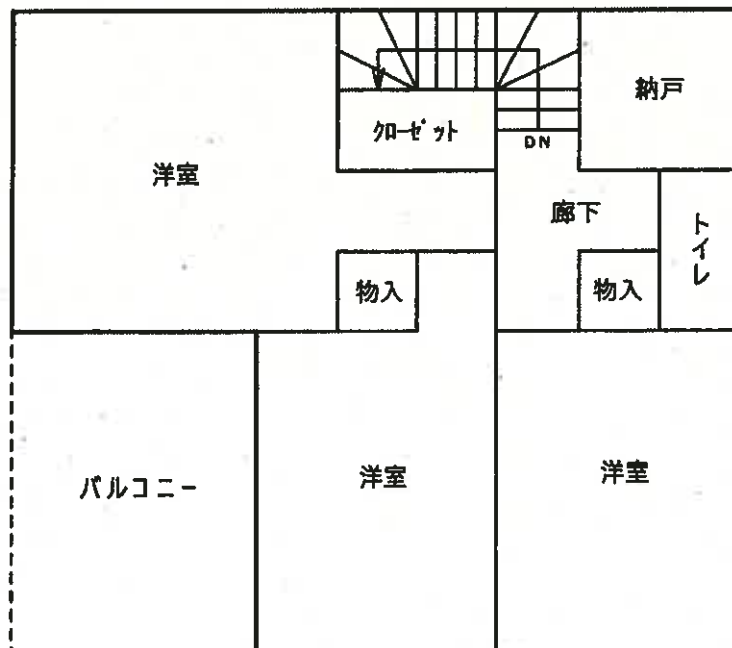
S = 1 : 80

1階



凡例
←○写真(撮影場所)

2階



写真①



写真②



写真③ スチール製物置(動産)



写真④ 以下、物件3の内部の状況



写真⑤



写真⑥



令和8年（ケ）第 65 号
令和8年6月24日 現地調査
令和8年7月2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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一括価格	
金 12,300,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,495,000 円
物件2 (土地)	金 6,000 円
物件3 (建物)	金 10,799,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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		
2	持分15分の1についての評価である。		

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「渡波」駅の西方・道路距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が存する地域は、国道398号線の北側背後に位置し、事業所及び一般住宅等が混在する住宅地域である。近隣地域は、東日本大震災の津波による浸水被害を受けており、石巻市が公表する「津波ハザードマップ」によれば、当該地域は、津波浸水想定区域(浸水深5m～10m)に指定されている。また、「浸水ハザードマップ」によれば、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等の指定は無い。 地域内における標準的画地は、規模220㎡程度(間口約13m、奥行約17m)の長方形地であり、標準的使用を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	石巻市役所： 約4.8km あいのや渡波店： 約1.5km 市立鹿妻小学校： 約800m 市立渡波中学校： 約1.6km	
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 第二種住居地域 指定： 60% 指定： 200% なし ー
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	161.98㎡ 約9.6m×約17m 長方形 地内は概ね平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6m、舗装私道(建築基準法第42条1項5号) 概ね等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況	物件3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 (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

埋蔵文化財の有無	文化財保護法上の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	1) 物件1の南東側部分にスチール製物置(動産)1基が存する。 2) 上水道及び下水道については、物件2の北側市道に埋設されている本管に接続する私設共有管によって、それぞれ供給されている。(石巻地方広域水道企業団及び石巻市下水道管理課への聴聞により確認)

(物件2)

位置・交通	物件1の西側に隣接する土地である。 (別添「土地建物位置関係図」参照)	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	260㎡ 約6m×約42m(道路延長) 略帯状 概ね平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約5.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1が接面する公衆用道路(私道)であり、主に当該道路に接面する各住宅の居住者が通行の用に供している。	
特記事項	目的物件は、建築基準法上の道路位置指定を受けている。当該道路のうちの北側部分は昭和49年2月21日付(第48-96号)、南側部分は令和2年12月21日付(第1093号)でそれぞれ指定されている。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物：家屋番号 85番5	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和3年7月19日 新築 5年 20年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング貼り ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、畳外 電気・給排水・衛生設備外 特になし
	(注)建物に附属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	1 階 2 階 延 面 積	55.08㎡ 48.60㎡ 103.68㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 目的建物の内外装において、特段の損傷箇所は確認されなかった。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第 HPA-21-04688-1号(令和3年5月13日付)である。	

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・2)

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,300	1.01	161.98	1.00	3,321,000
2	20,300	0.03	260.00		158,000

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地【石巻-11】

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
 $25,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/124 = 20,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位(南) +2% (1.02)

◇地 域 格 差 : 道路幅員・系統連続性 +3% (1.03)

居住環境・周辺利用状況 +20% (1.20)

相乗積 124% ($1.03 \times 1.2 \approx 1.24$)

イ. 個別格差 : (物件1) 方位(西) +1% (1.01)

(物件2) 私道敷 $\Delta 97\%$ (0.03)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(2) 建物価格(物件3)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	230,000	103.68	0.72	17,169,000

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数25年、経過年数5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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + \left(1 - \text{残価率} \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$0.72 = \{ 0.00 + (1 - 0.00) \times (20 \div 25) \} \times (1 - 0.10)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件3)については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,321,000	1.00	0.25	法定地上権	830,000
土地利用権等価格の合計額					830,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ. 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	共有 持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	3,321,000	- 830,000	1.00	1/1	1.00	0.60	1,495,000
2	158,000		1.00	1/15	1.00	0.60	6,000
3	17,169,000	+ 830,000	1.00	1/1	1.00	0.60	10,799,000
一括価格(合計)							12,300,000

ウ. 占有減価修正: 修正の必要はないものと判断した。

オ. 市場性修正: 市場性の見地からは、特に調整の必要はないものと判断した。

カ. 競売市場修正: 「評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【石巻-11】

所 在 : 石巻市渡波字根岸前58番22
価 格 : 25,800円/㎡
位 置 : JR石巻線「渡波」駅の北西方道路距離約1.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 268㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

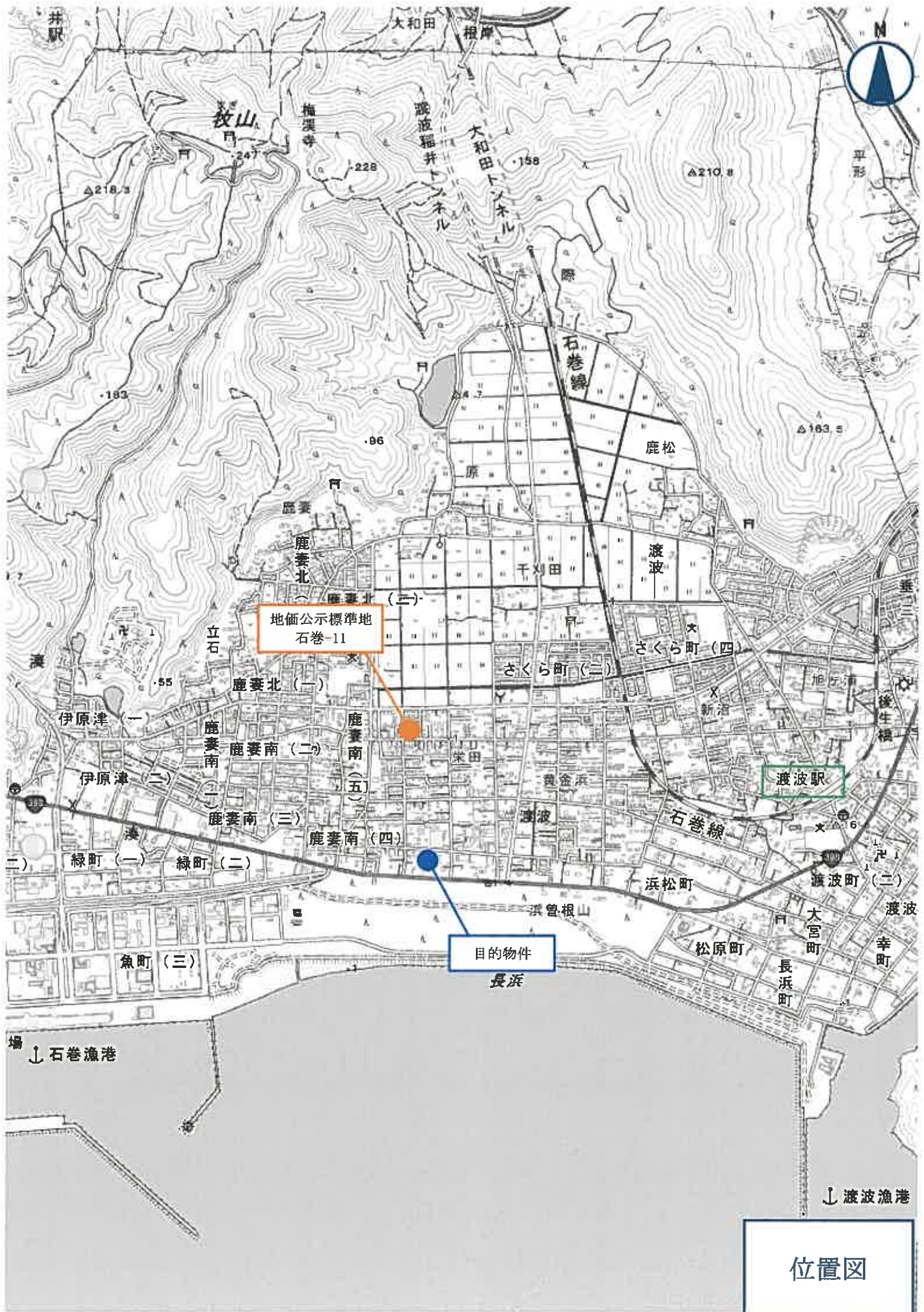
1. 位置図(国土地理院地図)
2. 法第14条第1項地図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 8 年 (ケ) 第 65 号

物 件 目 録

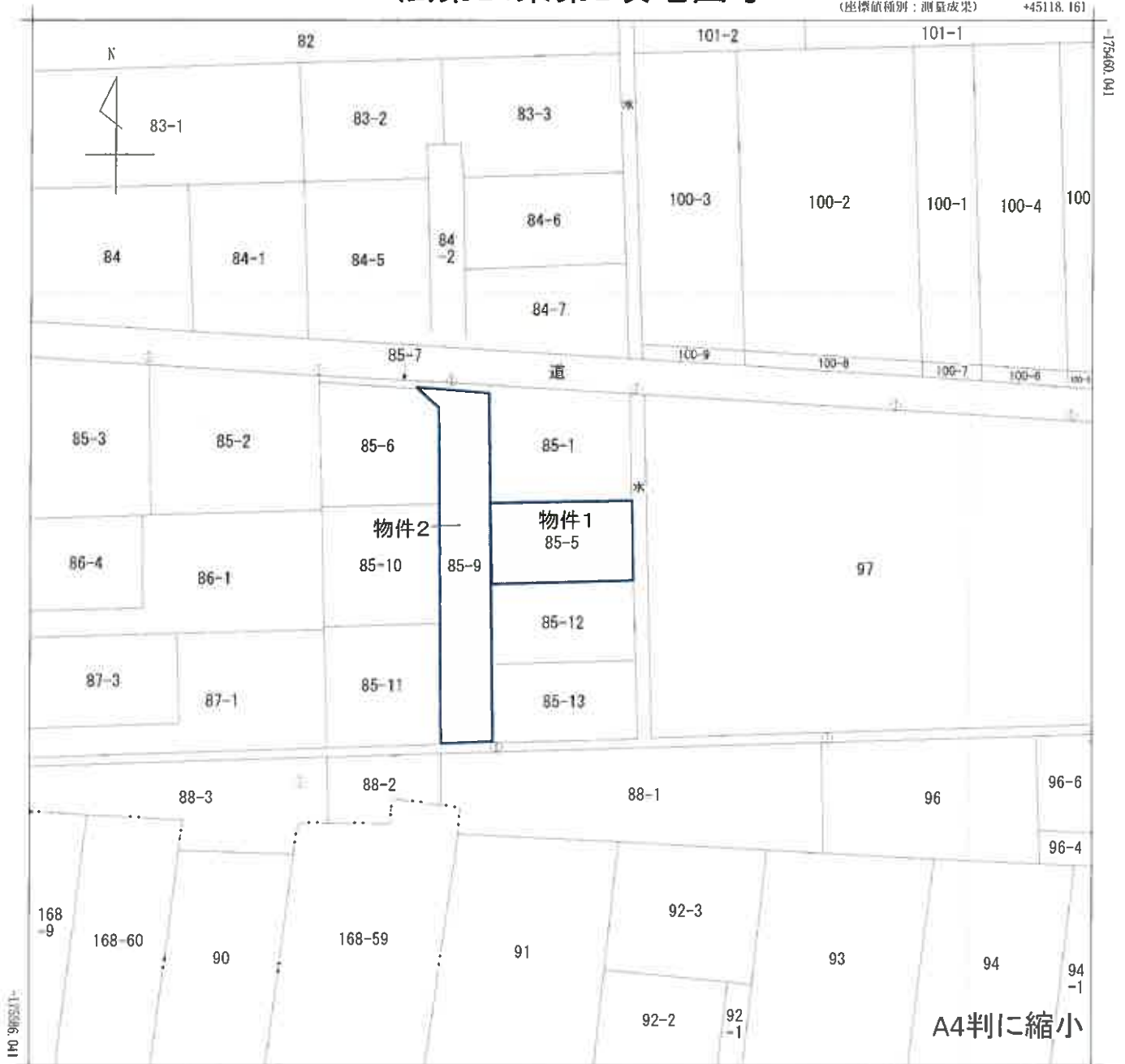
- 1 所 在 石巻市渡波字栄田
地 番 85番5
地 目 宅地
地 積 161.98平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 石巻市渡波字栄田
地 番 85番9
地 目 公衆用道路
地 積 260平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 3 所 在 石巻市渡波字栄田85番地5
家屋 番号 85番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階55.08平方メートル
2階48.60平方メートル
所有者 A



法第14条第1項地図写

(座標値種別：測量成果)

+45118.161



+44993.161

(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(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

A

渡波字栄田

渡波字栄田

請 求 部 分	所 在	石巻市渡波字栄田					地 番	85番5		
出 力 尺 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成10年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成10年9月25日		補 記 事 項		

10

地 番 (A) 85-5, (B) 85-12, (C) 85-13 地 積 測 量 図

土地の所在 石巻市渡波字栄田

座 標 求 値 表

地 番	(A) 85-5								
測 点	Xn	Yn	(Xn-1)	Yn-1	距離				
PL18	175518.483	45047.286	457225.483368	16.68					
PL331	175517.960	45063.936	412236.494860	9.70					
PL339	175527.653	45064.219	457997.527239	16.84					
PL338	175518.121	45047.390	413084.566300	9.64					
			323.964451						
			161.9822255						
			161.98	m					
			48.95						

地 番	(B) 85-12								
測 点	Xn	Yn	(Xn-1)	Yn-1	距離				
PL338	175528.121	45047.390	452140.653430	16.84					
PL339	175527.653	45064.219	409904.136024	9.57					
PL341	175537.217	45064.477	452312.155649	16.99					
PL340	175537.690	45047.492	409751.987232	9.37					
			323.651011						
			161.8255055						
			161.82	m					
			48.95						

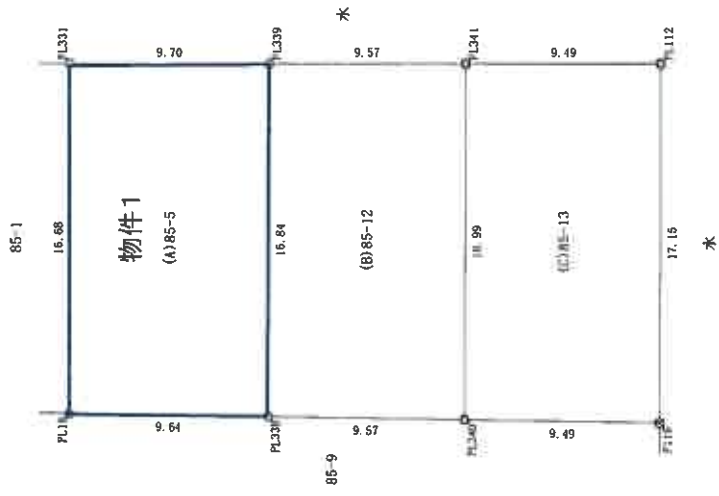
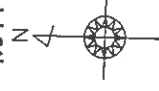
地 番	(C) 85-13								
測 点	Xn	Yn	(Xn-1)	Yn-1	距離				
PL340	175537.690	45047.492	448853.210288	16.99					
PL341	175537.217	45064.477	406211.056718	9.49					
PL112	175546.704	45064.122	448924.989648	17.15					
PL116	175547.181	45047.392	406058.994288	9.49					
			323.960750						
			161.9903750						
			161.99	m					
			49.00						

座 標 一 覧 表

測 点	Xn	Yn	備 考
女川	171979.468	53059.901	電子基準点
矢本	174765.003	33146.779	電子基準点
S石巻牧浜	181417.953	52554.136	電子基準点
T1	175499.368	45039.195	測量多角点 (金属版)
T2	175504.688	45067.111	測量多角点 (金属版)

測量年月日 令和3年5月10日 平面座標系 第Ⅴ系
世界測地系・海地成果2011

12 物件 1



用 途	注 意 事 項
1	測量多角点 (金属版)
2	測量多角点 (金属版)
3	測量多角点 (金属版)
4	測量多角点 (金属版)
5	測量多角点 (金属版)
6	測量多角点 (金属版)
7	測量多角点 (金属版)
8	測量多角点 (金属版)
9	測量多角点 (金属版)
10	測量多角点 (金属版)
11	測量多角点 (金属版)
12	測量多角点 (金属版)

単位：m

縮尺 1/250

作成者

申請人

地積測量図

番 (A)85-7, (B)85-9

土地の所在 石巻市渡波字柴田

物件2



座標求積表

地番	(A)85-7	Xn	Yn	(Xn-1)	(Yn-1)	座標
PL420		17504.062	45047.134	-94418.792864	1.90	
BP431		175505.064	45047.145	19640.552220	5.38	
PL423		175504.498	45038.580	58369.999680	11.34	
P422		175503.768	45027.061	68891.403330	15.80	
PL411		175502.968	45027.044	13237.950936	20.12	
			併面積	31.896010		
			坪数	17.94	m	
			坪数	5.42	m	

物件2

地番	(B)85-9	Xn	Yn	(Xn-1)	(Yn-1)	座標
BP431		175505.064	45047.145	629759.087110	12.41	
P981		175518.478	45047.281	189894.1007910	28.70	
P987		175517.174	45017.94	1300100.704570	5.90	
B985		175547.353	45041.518	388438.051332	11.64	
B501		175538.350	45041.437	1822871.956827	31.64	
B424		175506.912	45041.087	1533739.094524	3.48	
PL423		175504.498	45028.585	82231.95868	8.12	
			併面積	520.356157		
			坪数	260.780745	m	
			坪数	78.70	m	

座標一覧表

地番	Xn	Yn	備考
電子基準点	-11741.000	33146.759	
電子基準点	171979.468	53055.901	
電子基準点	181417.953	52554.130	
測量多角点	175499.368	45030.195	
測量多角点	175504.698	45067.515	

測量年月日 令和2年9月30日 平面直角座標系 測点系
(世界測地系・測地成果2011)

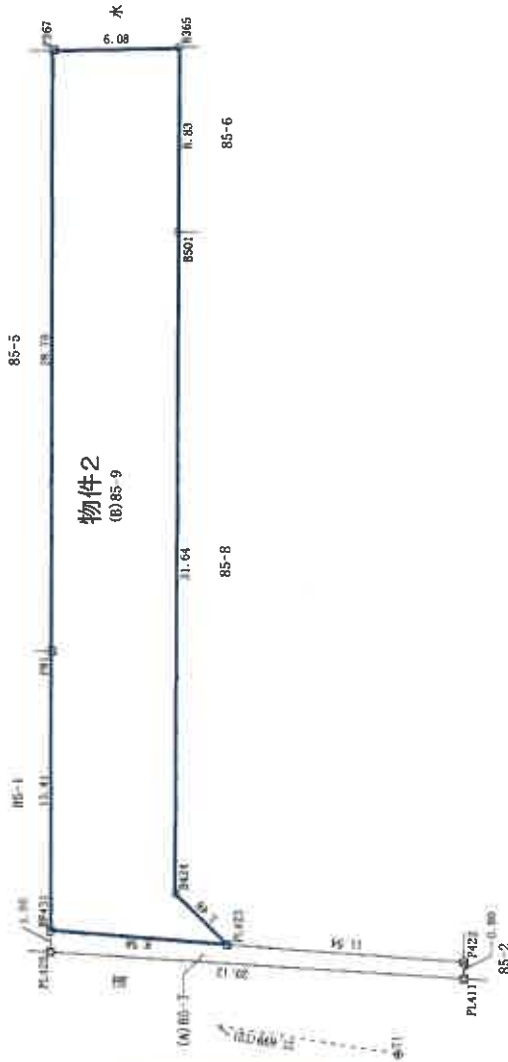


図	比例尺
縮小	1/250

単位：m

作成者

申請人

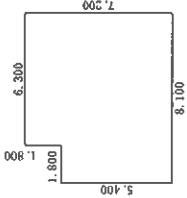
250

各階平面図

建物図面

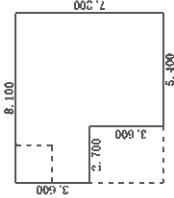
家屋番号	85番5
建物の所在	石巻市渡波字柴田85番地5

1階

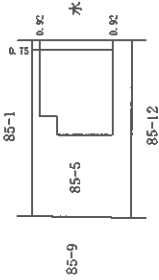
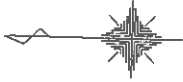


求積変		
8.100×5.400	$=$	43.740000
6.300×1.800	$=$	11.340000
合計		55.080000
床面積		55.08 m ²

2階



求積変		
5.400×3.600	$=$	19.440000
8.100×3.600	$=$	29.160000
合計		48.600000
床面積		48.60 m ²



作成者

縮尺 1/250

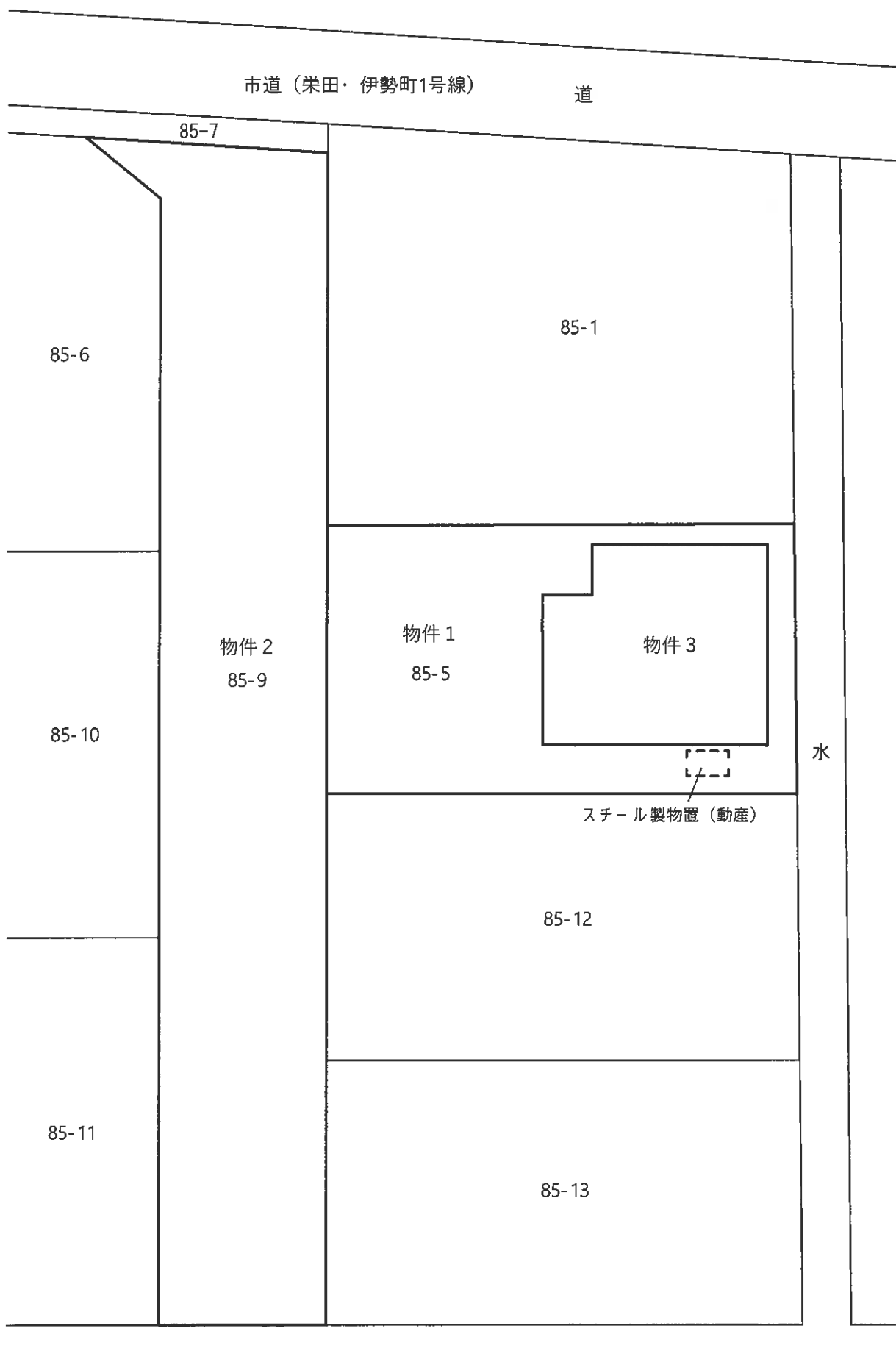
申請人

縮尺 1/500

物件3

土地建物位置関係図

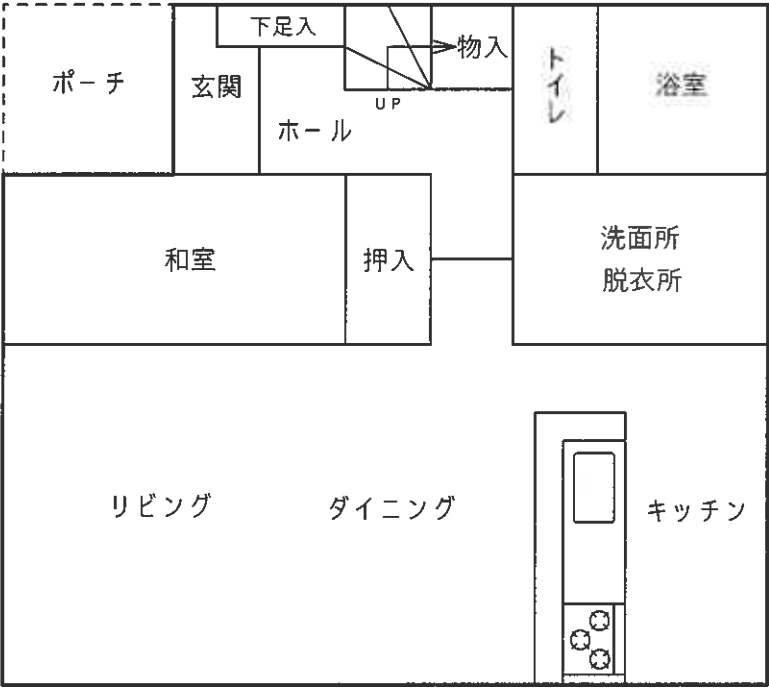
S = 1 : 200



建物間取図（物件 3）

S = 1 : 80

1階



2階

