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　８年（ヌ）第　　３７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４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　９年　１月　８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１１月２５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	1,571,000 1,256,800	一括	314,200	36,464	11,167
1	1,412,000				
2	7,000				
3	23,000				
4	129,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番８０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４３．１７平方メートル

　　持分３分の２

２　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番８１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　７６平方メートル

　　持分６分の１

３　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番１７０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２３６平方メートル

　　持分６分の１

４　所　　在　　石巻市開北三丁目５０番地８０

　　家屋　番号　　５０番８０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階９２．８６平方メートル
　　２階３１．０７平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　６．０６平方メートル

持分３分の２

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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１～４】
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４】
本件共有者Ａ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１，４】
本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番８０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４３．１７平方メートル

　　持分３分の２

２　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番８１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　７６平方メートル

　　持分６分の１

３　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番１７０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２３６平方メートル

　　持分６分の１

４　所　　在　　石巻市開北三丁目５０番地８０

　　家屋　番号　　５０番８０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階９２．８６平方メートル
　　２階３１．０７平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　37号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　6．06平方メートル

持分3分の2

令和８年(ヌ)第　３７号
令和８年　４月３０日受理
令和８年　６月 **10**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

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番８０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４３．１７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の２

２　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番８１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１

３　所　　在　　石巻市開北三丁目

　　地　　番　　５０番１７０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１

４　所　　在　　石巻市開北三丁目５０番地８０

　　家屋　番号　　５０番８０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階９２．８６平方メートル
　　２階３１．０７平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　37号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　6．06平方メートル

共有者　A　持分3分の2

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録（物件１、４）」のとおり
住居表示	石巻市開北三丁目５番２１号
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４
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が異なる（□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Ａ　□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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録（物件２，３）」のとおり
住居表示	石巻市開北三丁目５番２１号　付近
土地	物件２，３
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件２，３）　□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　□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。 ■上記の者が公衆用道路として使用し、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	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
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、４について

物件１、４の売却対象外共有持分権者のＣはＡの父であるが、Ｃは物件４には居住していない。物件１、４について、ＡとＣとの間で利用についての取り決め等は存在しない。

物件１の西側にブロック塀が存在するが、亀裂等の損傷が生じている箇所がある。

物件４は、占有補助者であるＢ及びＣによると、平成１３年の物件２購入時に２階の間仕切りを替える等のリフォームを行い、平成１８年頃に附属建物符号１の外壁や屋根の塗り直しをしている。また平成２３年の東日本大震災により大規模半壊の被害を受けたので床や壁について修繕を行っている。また、令和３年１０月頃にトイレと風呂場のリフォームを行っている。しかし、複数箇所で床に沈みがあり、襖が開けづらい等、築５０年以上経過して、それ相当の汚れや損傷がある。

■　物件２、３について

物件２、３は一体となって公衆用道路として利用され、北西側で石巻市の所有する５０番２０２外の公衆用道路に接面している。この道路は市道開北三丁目1号線で建築基準法４２条１項１号道路である。

（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 （本物件占有補助者）	私は本物件の共有持分権者であるAの配偶者で、物件２に居住しています。Aは令和５年１月頃から所在不明となっているので、本日は私と売却対象外共有持分権者であるCが調査に立ち会います。 本物件は平成１３年に売買で取得して、以後、物件４に住んでいます。他に居住、占有している者はおりません。 物件２，３の道路は、この道路に接面している土地の所有者の共有で、公道に出るための道路として利用しています。 物件４は購入直後にリフォームをしたのをはじめ、何度か手入れはしているのですが、築年数相当の汚れや損傷があります。平成２３年の東日本大震災で床上浸水の被害を受けて大規模半壊の認定を受けています。
■C （物件１，４売却対象外共有持分権者）	私は、本物件共有持分権者Aの父です。物件１，４について売却対象外共有持分権３分の１を有しておりますがここには住んでおりません。Aとの間で利用についての取り決め等はしておりません。本物件の占有状況等はBの陳述したとおりです。

（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12日（火） 11：00－11：10	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年5月12日（火） 11：40－11：50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年5月18日（月） 12：20－12：30	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道調査
R8年5月20日（水） 12：00－12：10	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5月25日（月） 8：30－8：40	執行官室	物件占有者補助者Ｂから占有状況等聴取（電話による聴取）
R8年6月5日（金） 14：30－15：20	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、占有者補助者Ｂ及び物件売却対象外共有持分権者Ｃより占有状況等聴取、評価人帯同
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

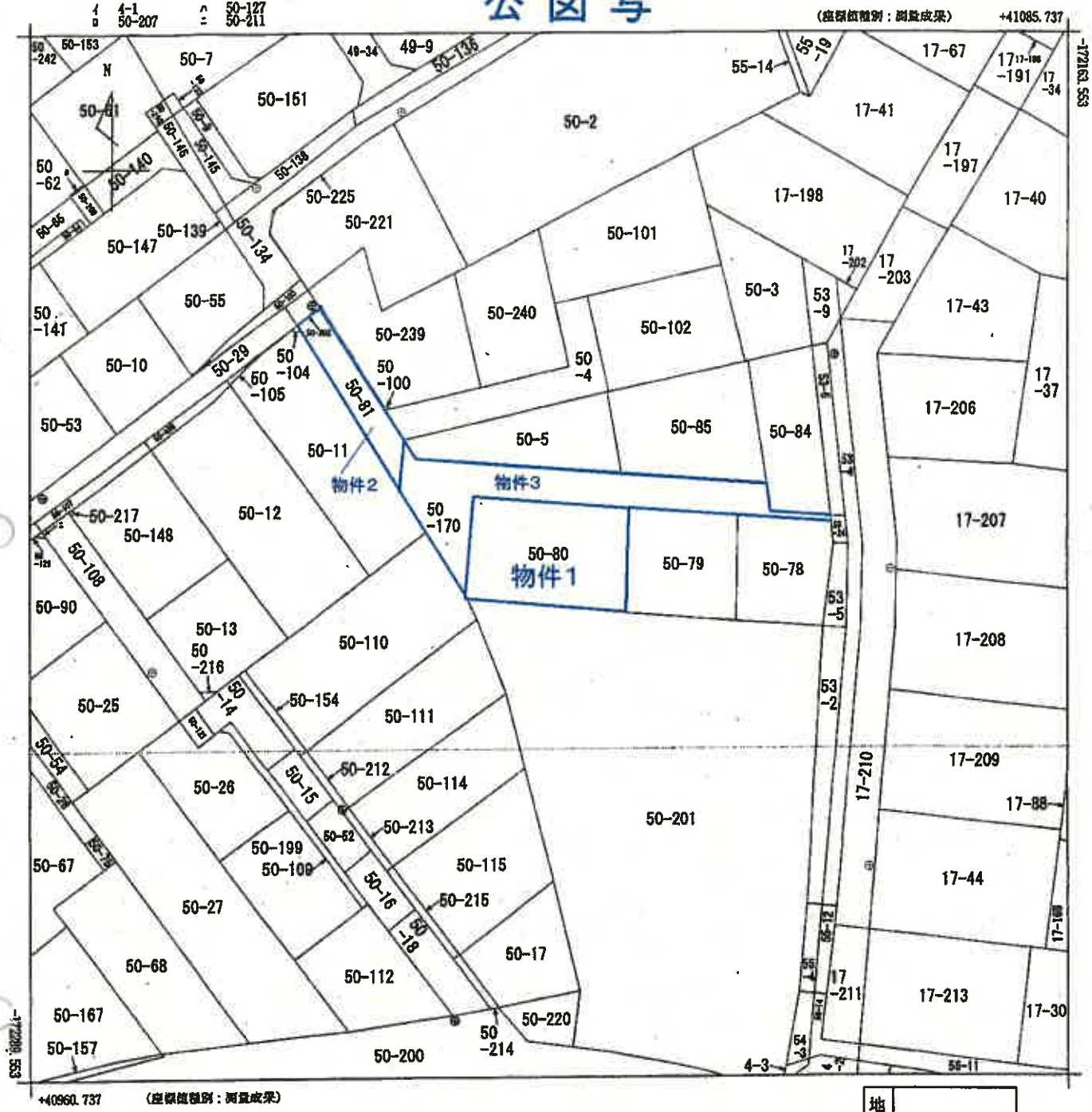
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



A４判に縮小

地番区域見出	開北３丁目

請求部分	所在	石巻市開北三丁目				地番	50番80		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月31日			備付年月日(原図)	令和2年2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24日

札幌法務局

地図整理番号：M26092　　登記官

(1/1)

（７枚目）

登記年月日：令和2年2月25日

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。
（仙台法務局石巻支局管轄）
令和8年3月24日　札幌法務局
登記官

（8枚目）

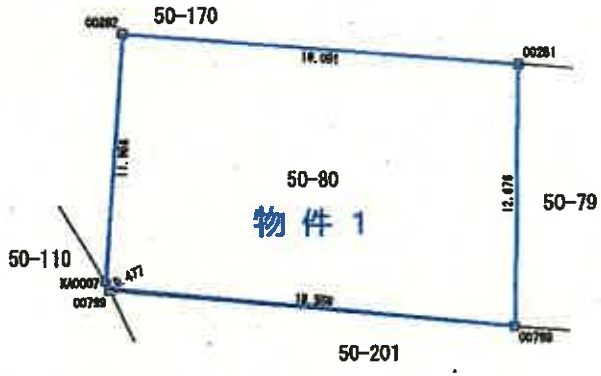
地　番	50-80
土地の所在	石巻市開北三丁目

地積測量図

物件1

座標求積表

地番	50-80			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
00282	-172219.487	41014.172	429131.261636	19.091
00281	-172220.946	41033.208	-579922.328664	12.676
00798	-172233.620	41032.948	-447053.968480	19.559
00799	-172231.841	41013.470	90680.782170	0.477
KA0007	-172231.409	41013.266	506677.885164	11.956
		倍面積	-486.345154	
		面積	243.1725770	
		地積	243.17 ㎡	



基準点座標一覧表

測地系	世界測地系(2011)	
測点名	X座標	Y座標
H30-301	-172045.990	40997.765
10857	-172180.660	41188.678
10865	-172282.726	41011.775
094	-172202.608	41067.869
095	-172228.435	41064.749
096	-172264.441	41061.902

測量年月日	令和　1年 10月 11日	平面直角座標系	第X系

境界標の種類

⊞	コンクリート杭
⊠	石杭
⊠	プラスチック杭
⊡	金属標
⊕	金属鋲
⊙	計算点

A4判に縮小

作業機関	[redacted] 月 1 日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M26093

登記年月日：平成13年8月1日

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。
（仙台法務局石巻支局管轄）
令和8年3月24日　札幌法務局

登記官

（9枚目）

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	50番80
建物の所在	石巻市開北三丁目50番地80

052909　各階平面図

主たる建物

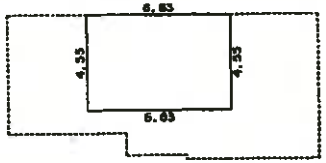
1階



求積表

イ 5.46 × 5.58 = 30.4668
ロ 2.85 × 6.63 = 18.8955
ハ 6.37 × 6.83 = 43.5071
合　計 92.8694
床面積 92.86 m²

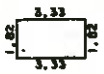
2階



求積表

6.83 × 4.55 = 31.0765
合　計 31.0765
床面積 31.07 m²

附属建物符号1



求積表

3.33 × 1.82 = 6.0606
合　計 6.0606
床面積 6.06 m²





A4判に縮小

作製者	[redacted] 成18年 7月24日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

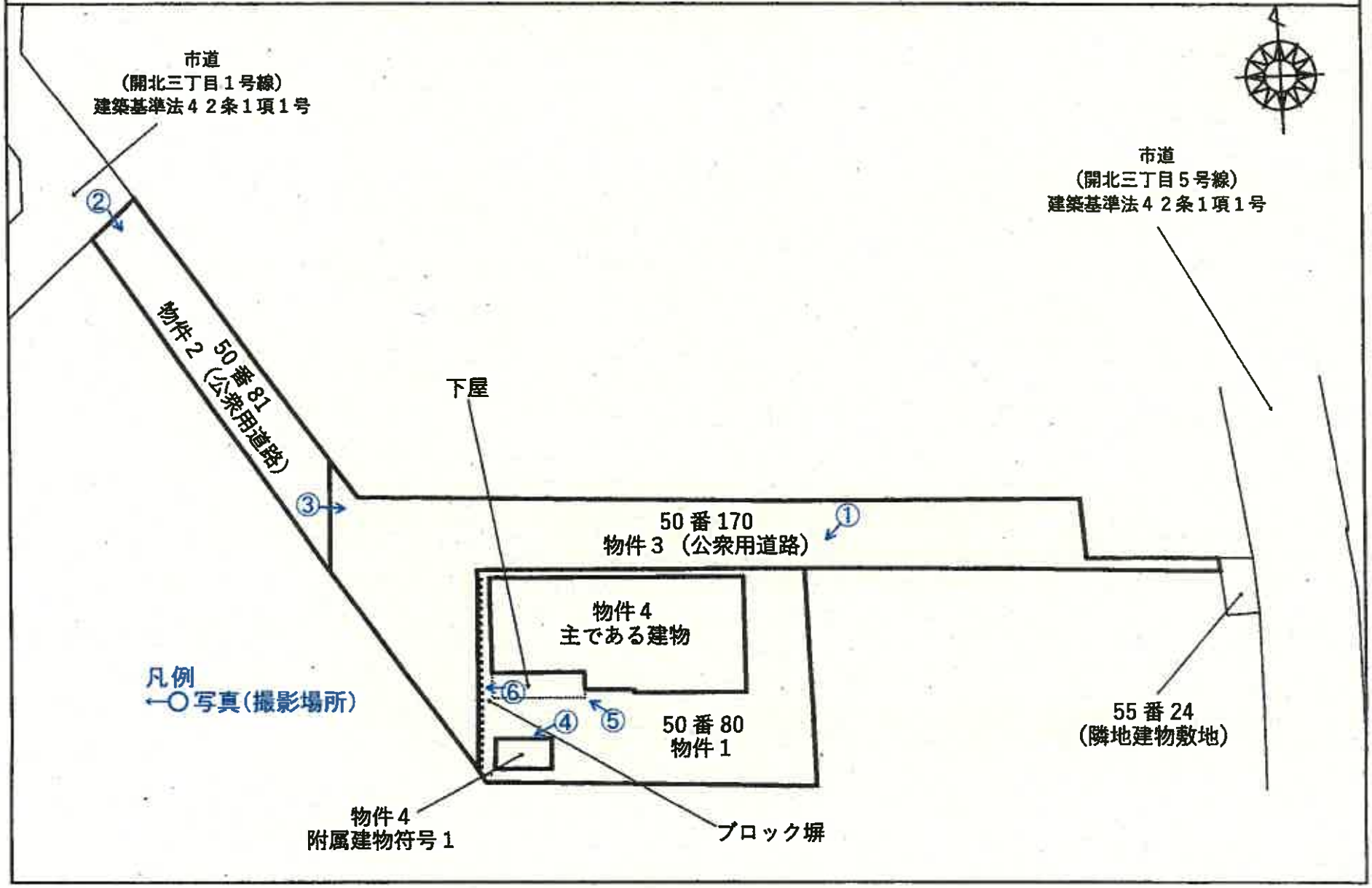
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

平成巻参年八月吉日　登記

（日調連12）

地図整理番号：M26094

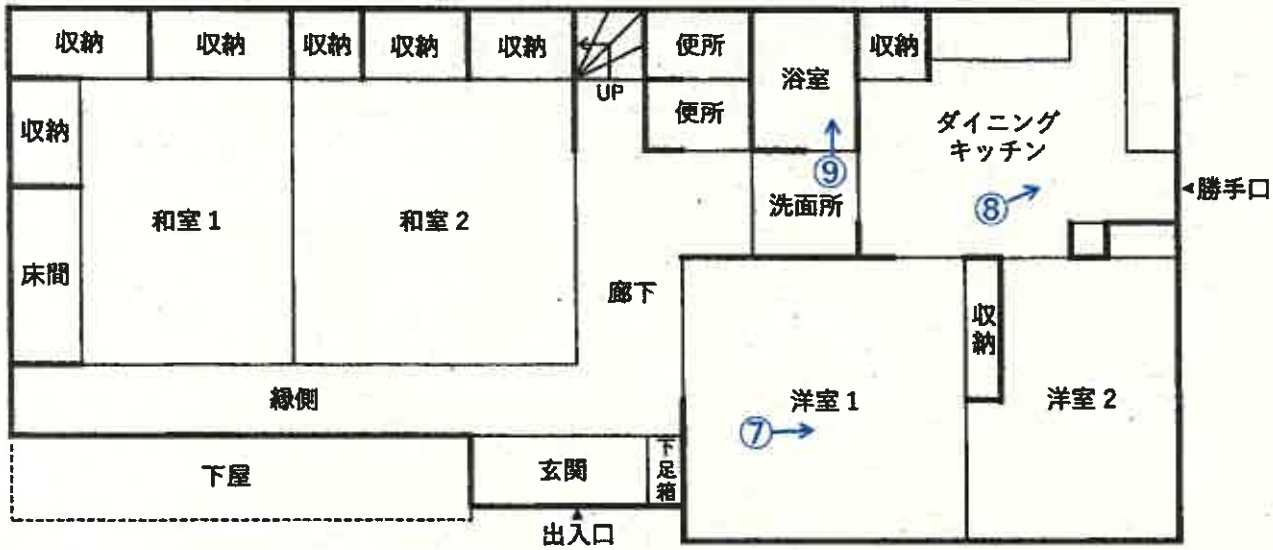
土 地 建 物 位 置 関 係 図



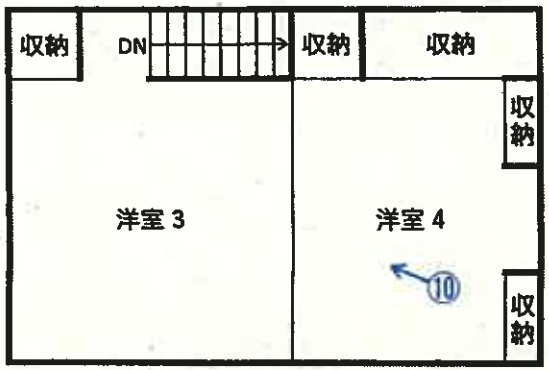
（１０枚目）

建　物　間　取　図

物件４　家屋番号５０番８０（主である建物）



１階



２階

凡例
←○写真（撮影場所）

物件４　家屋番号５０番８０（附属建物符号１）



（１１枚目）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤　テラス



写真⑥　ブロック塀の亀裂



写真⑦　以下、⑩まで物件4（主である建物）の内部の状況



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪　物件4（附属建物符号1）の内部の状況



令和8年　（ヌ）　第 37 号
令和8年　6 月 5 日　現地調査
令和8年　6 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
猿　渡　　俊

第１　評価額

一　括　価　格	
金　1,571,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,412,000　円
物件２（土地）	金　7,000　円
物件３（土地）	金　23,000　円
物件４（建物）	金　129,000　円

１　一括価格は、物件１から4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１の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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	別紙物件目録のとおり	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録のとおり	
3	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録のとおり	
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	別紙物件目録のとおり	
	符　号 種　類 構　造 床面積	1	
番号	特　記　事　項		
	特になし		

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1

位置・交通	JR仙石線「石巻」駅の北方・道路距離約1,900m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、石巻駅より徒歩約25分程度の立地に所在し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、北側で幅員約4mの舗装私道に接道する。交通接近条件は、最寄駅であるJR仙石線「石巻」駅まで道路距離約1,900mの立地であり、自動車による移動が一般的なエリアである。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	指定　60　%
	容積率	指定　200　%
	防火規制	なし
	その他の規制	洪水によって想定される浸水深：0.5m ～ 3.0m 津波によって想定される浸水深：0.5m ～ 3.0m
画地条件	地積	243.17㎡（登記簿数量）
	間口・奥行	間口約19m・奥行約12m
	形状	長方形
	地勢	平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	北　側：有効幅員約4.0m、私道、舗装有、等高接面 建築基準法第４２条１項５号	
土地の利用状況	物件４の建物敷地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、通常の費用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	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	目的物件西側に設置されているブロック塀にひび割れが発生している。	

■物件2、3

位置・交通	物件１に北側で隣接する公衆用道路 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	物件１と同様	
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	物件１と同様
	用途地域	同上
	建ぺい率	同上
	容積率	同上
	防火規制	同上
	その他の規制	同上
画地条件	地積	312.00㎡（登記簿数量）
	間口・奥行	幅約4.0m、全長約65m
	形状	帯状画地
	地勢	平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	北西側：有効幅員約4.0m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法第４２条１項１号	
土地の利用状況	幅員約4mの舗装私道（建築基準法上該当なし）を構成し、共同利用されている。	
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、通常の費用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	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	特になし。	

2　建物の概況及び利用状況等

区　　分	物件4　　主である建物　　家屋番号 50番80	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿）	昭和44年9月1日　　新築 昭和58年10月日不詳　　増築
	経過年数	約57 年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了している。
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕　　様	外壁	窯業系サイディング、吹付仕上
	内壁	ビニールクロス、繊維壁、板張　等
	天井	ビニールクロス、化粧ボード、板張　等
	床	フローリング、畳、クッションフロア　等
	設備	電気・給水・衛生設備等
	その他	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	92.86 ㎡
	2階	31.07 ㎡
	(延)	123.93 ㎡
現況用途等	現況用	居宅
	間取り	別添「建物間取図」のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	概ね標準的。	
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	・目的物件所有者は、購入時に2階居室の改装工事、室内天井や建具の防音工事、その後に屋根の塗装工事、東日本大震災後に洋室1の改装工事、令和3年頃に便所、浴室の改装工事を実施したとのことである。 ・廊下や縁側の沈み込み、和室1及び和室2の建具開閉不良が認められた。 ・建物南側に下屋が存する。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区　　分	物件4　　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(登記簿)	昭和58年10月日不詳　　新築
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了している。
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕　　様	外壁	金属サイディング
	内壁	現し
	天井	現し
	床	コンクリート土間
	設備	なし
	その他	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	1階　　6.06㎡	
現況用途等	現況用	物置
	間取り	別添「建物間取図」のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	概ね標準的。	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）土地価格

目的土地の土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	土地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	38,200	1.00	243.17	0.80	7,431,000
2	38,200	0.05	76.00	1.00	145,000
3	38,200	0.05	236.00	1.00	451,000

ア　標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査　　石巻（県）-4

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
40,200円/㎡	×	103.6 / 100	×	100 / 101.0	×	100 / 108.0	＝	38,200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 ： 以下の相乗積1.01

方位　…　＋1%

◇地 域 格 差 ： 街路 ＋7% 、交通接近 ＋1% 、環境 ±0% 、行政的 ±0%

相乗積 108%　(1.07×1.01×1.00×1.00)

イ　個別格差 ： 以下のとおり

〈物件1〉

方位　…　±0%

〈物件2、3〉

公衆用道路　…　△95%

ウ　地　　積 ： 登記簿数量による。

エ　建付減価 ： 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

（2）建物価格

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	区分	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
4	主である建物	212,000	123.93	0.01	263,000
4	附属建物符号1	151,300	6.06	0.01	9,000
物件4合計					272,000

ウ　現価率

物件4 主である建物　：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件4 附属建物符号1　：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

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（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	7,431,000	1.00	0.05	敷地占有利益	372,000

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：土地利用権等を敷地占有利益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	持分 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	7,431,000	−372,000	-	2 / 3	0.50	0.60	1,412,000
2	145,000	0	-	1 / 6	0.50	0.60	7,000
3	451,000	0	-	1 / 6	0.50	0.60	23,000
4	272,000	+372,000	1.00	2 / 3	0.50	0.60	129,000
一括価格（合計）							1,571,000

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：目的物件周辺の不動産需要が小康状態にあること、目的物件が土地建物の持分を対象とすることを勘案し、市場性修正を上記のとおり判断した。

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

地価調査基準地　：　石巻（県）-4
所　　在　：　宮城県石巻市開北２丁目１５番２
価　　格　：　40,200円/㎡
位　　置　：　石巻、1,500m
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　333㎡
供給処理施設　：　ガス・水道・下水
接面街路　：　東・6.0m・市区町村道
用途指定等　：　市街化区域第二種中高層住居専用地域（60、200）
地域の概要　：　一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

位置図（国土地理院地図）
公図（法第１４条第１項）写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

別　紙

令和　8年（ヌ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　石巻市開北三丁目

　　地　　番　５０番８０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４３．１７平方メートル

　　共有者　　持分３分の２

2　所　　在　石巻市開北三丁目

　　地　　番　５０番８１

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　７６平方メートル

　　共有者　　持分６分の１

3　所　　在　石巻市開北三丁目

　　地　　番　５０番１７０

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　２３６平方メートル

　　共有者　　持分６分の１

4　所　　在　石巻市開北三丁目５０番地８０

　　家屋　番号　５０番８０

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階９２．８６平方メートル
　　２階３１．０７平方メートル

別　紙

令和　8年（ヌ）第　　37号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　6．06平方メートル

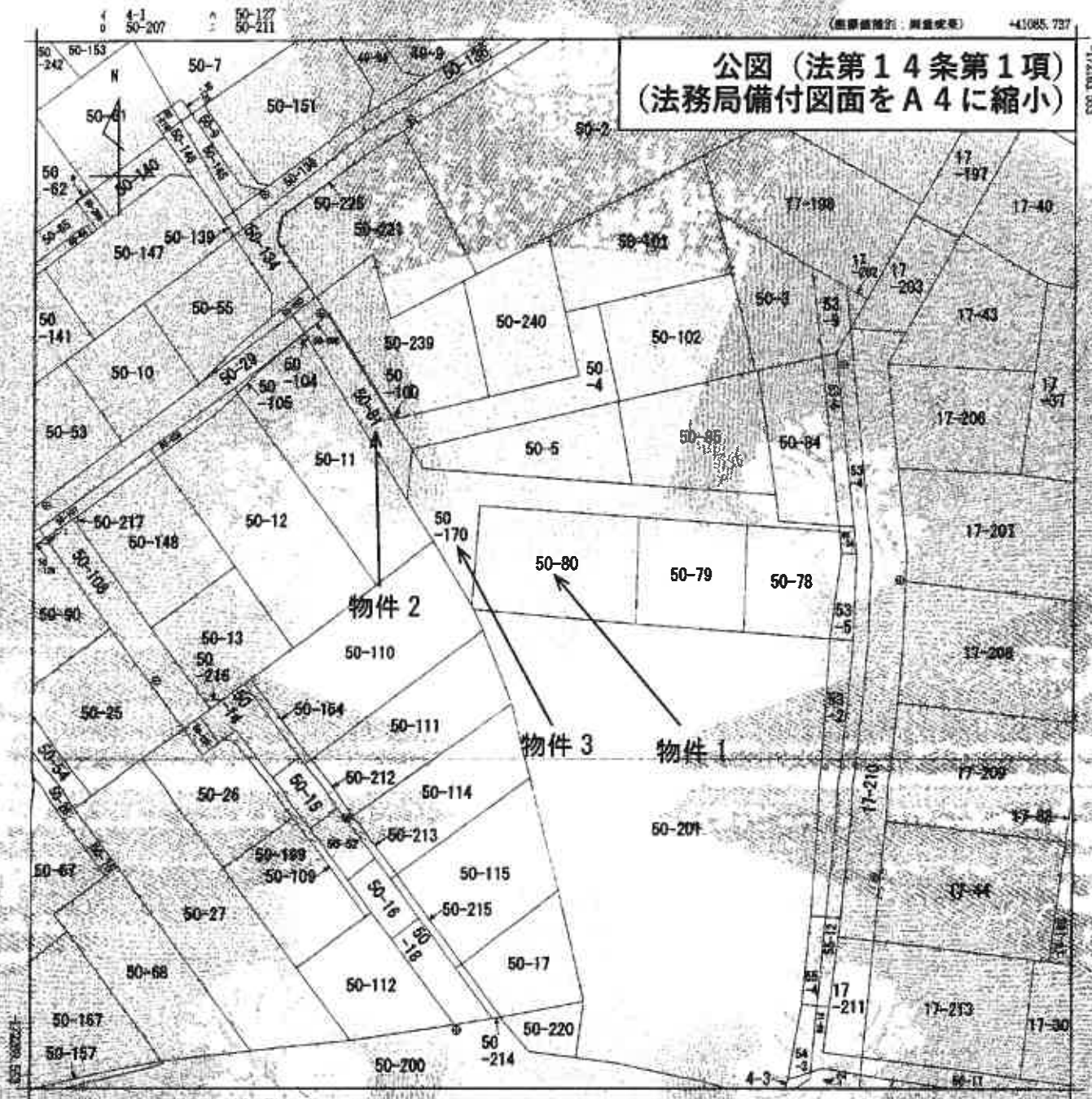
共有者　　持分3分の2

位置図（国土地理院地図）



対象不動産
開北橋
開北（四）
開北（三）
水押（二）
水押（三）
開北
水押
中里（五）
中里（三）
中里（二）
中里（一）
石巻（県）-4
大橋（三
元倉（二）
南中里（三）
南中里（二）
南中里（一）
東中里（二）
東中里（一）
駅前北通り（一）
駅前北通り（三）
旭町
千石町
石巻駅
水戸

公図（法第１４条第１項）
（法務局備付図面をＡ４に縮小）



調査部分	所在	石巻市開北三丁目					地番	50番80			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		作成	地図（法第１４条第１項）		種類	法務局作成地図	
作成年月日	令和2年1月31日			最終年月日（修正）	令和2年3月25日			備考			

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24日

札幌法務局

[redacted]

地図整理番号：M26092

(1/1)

登記年月日：令和2年2月25日

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
（仙台法務局石巻支局管轄）
令和8年3月24日　札幌法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

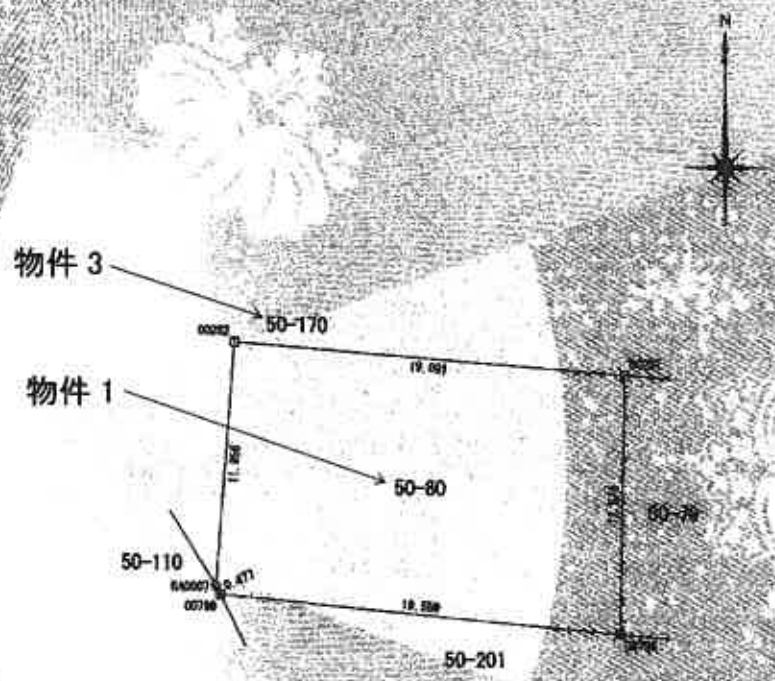
地　　番	50-80
土地の所在	石巻市開北三丁目

地積測量図

座標求積表

地番	50-80			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
00282	-172219.483	41014.172	429131.281636	19.081
00281	-172220.946	41033.208	-579922.328664	12.678
00798	-172233.620	41032.948	-447053.968460	19.599
00799	-172231.841	41013.470	90680.762170	0.477
KA0007	-172231.409	41013.266	506677.888164	11.956
		倍面積	-486.345154	
		面積	243.1725770	
		地積	243.17 ㎡	

物件 1



基準点座標一覧表

測地系	世界測地系（2011）	
測点名	X座標	Y座標
H30-301	-172045.990	40997.765
10867	-172180.660	41188.678
10865	-172282.726	41011.775
094	-172202.608	41057.868
095	-172228.435	41064.749
096	-172264.441	41061.902

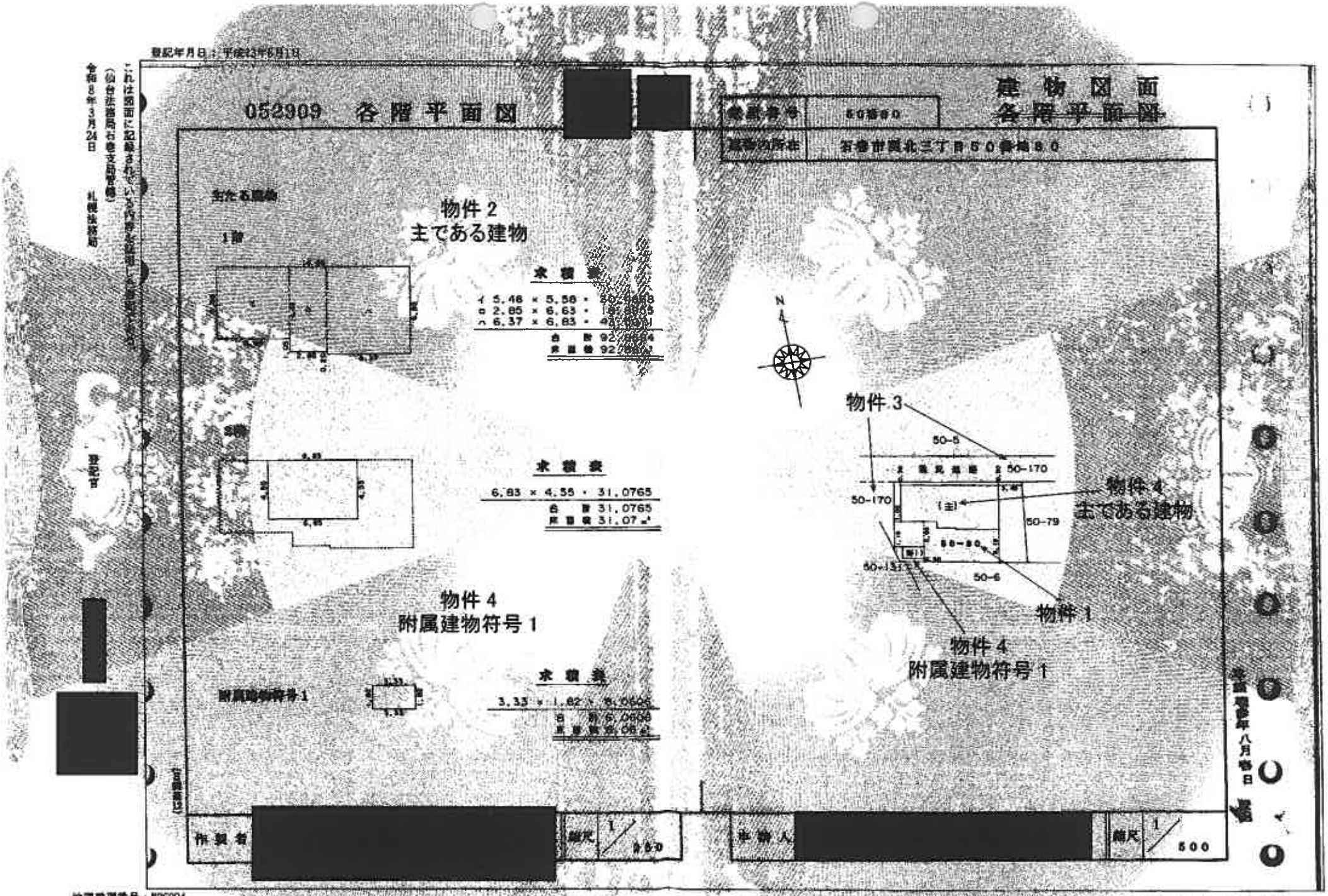
測量年月日	令和 1年 10月 11日	平面直角座標系	第X系

境界標の種類	
⊞	コンクリート杭
⊡	石　　杭
⊠	プラスチック杭
◻	金　鋲　標
⊞	金　鋲　鋲
⊙	許　容　点

作業機関	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

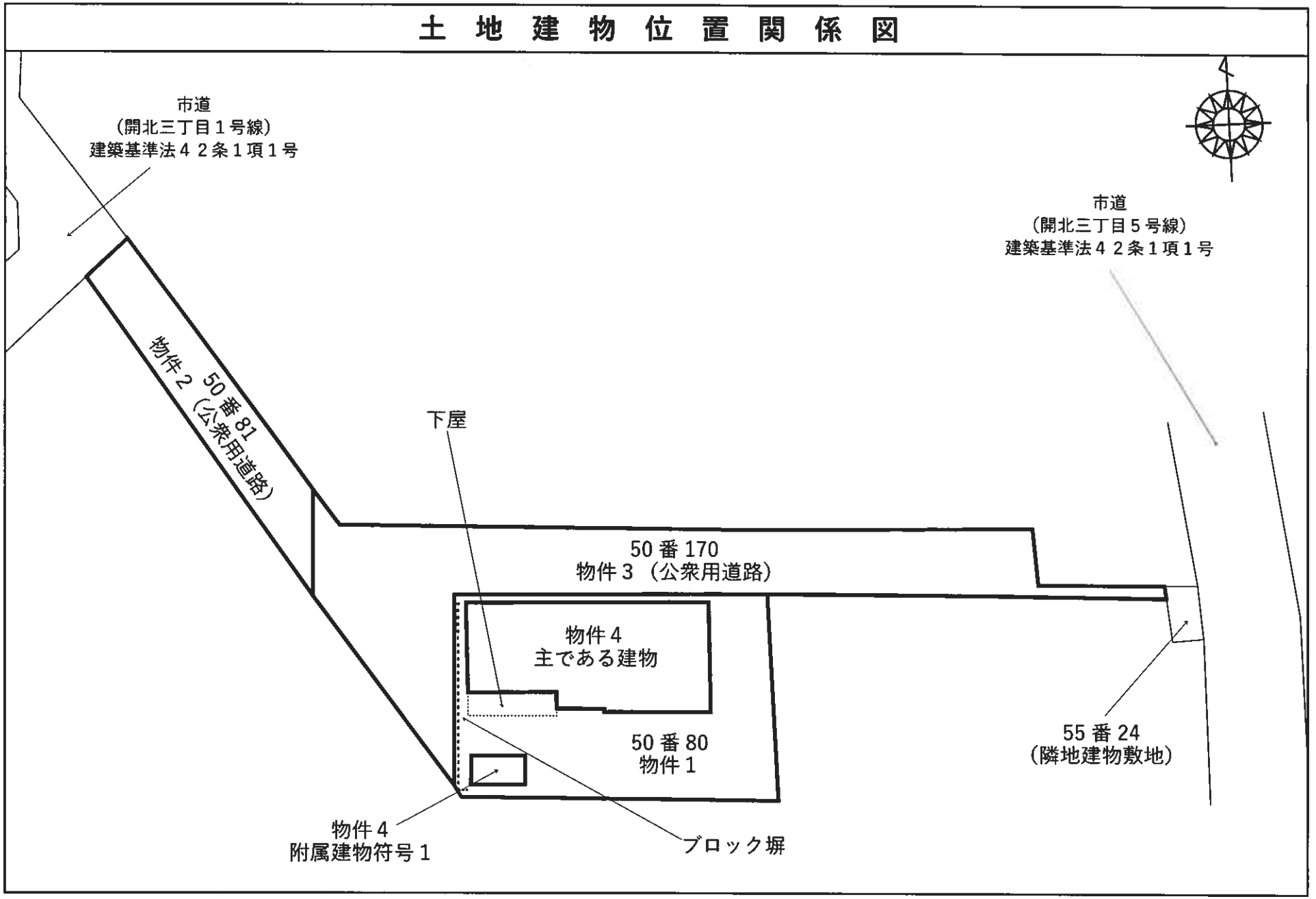
地図整理番号：M26093

※法務局備付図面をＡ４に縮小



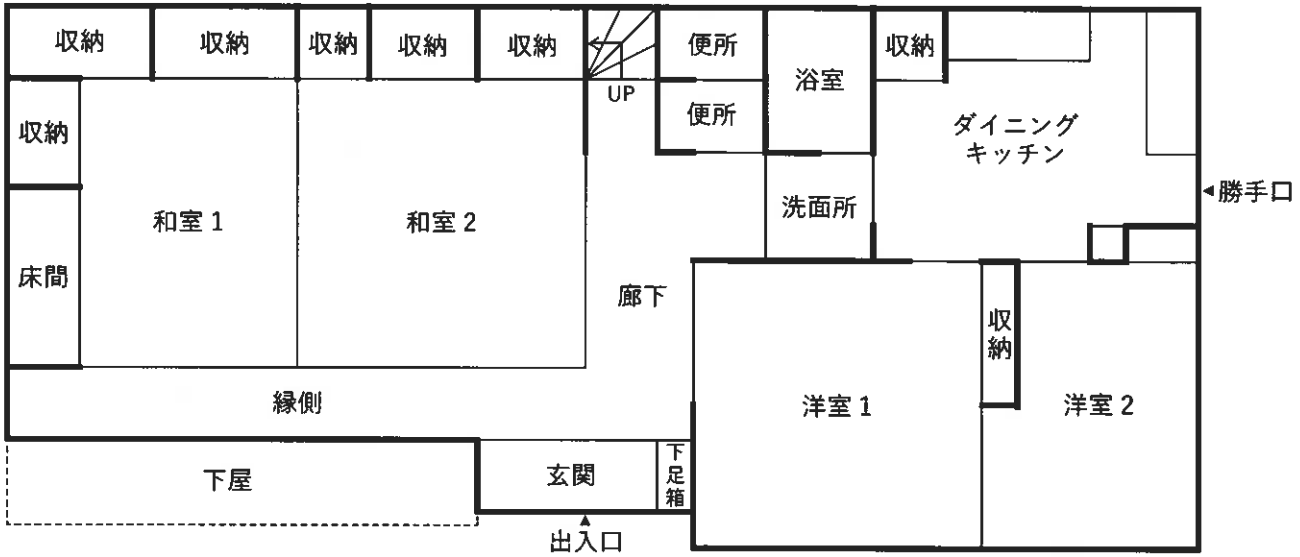
※法務局備付図面をＡ４に縮小

土 地 建 物 位 置 関 係 図

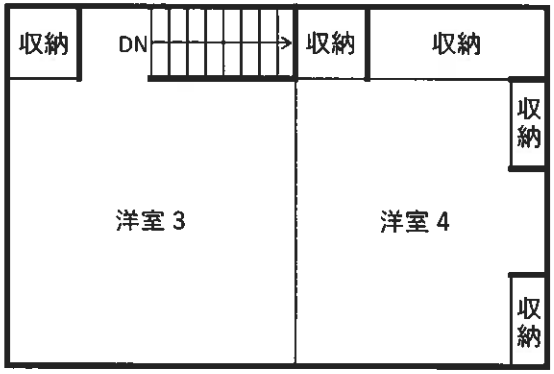

市道
（開北三丁目１号線）
建築基準法４２条１項１号
市道
（開北三丁目５号線）
建築基準法４２条１項１号
物件２ 50番81（公衆用道路）
下屋
50番170
物件３（公衆用道路）
物件４
主である建物
50番80
物件１
55番24
（隣地建物敷地）
物件４
附属建物符号１
ブロック塀

建　物　間　取　図

物件４　家屋番号５０番８０（主である建物）



１階



２階

物件４　家屋番号５０番８０（附属建物符号１）

