

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 6年 4月23日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 6年 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 7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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,325,000 9,060,000	一括	2,265,000	95,327	0
1	2,915,000				
2	8,410,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市鹿又字天王前  
地 番 231番6  
地 目 宅地  
地 積 360.26平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 石巻市鹿又字天王前231番地6  
家屋 番号 231番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階67.90平方メートル  
2階52.17平方メートル

但し、共有者全員持分全部



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 中 村 清 二

---

---

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】

本件土地の東側の一部を株式会社大桜重機工業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者B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 石巻市鹿又字天王前  
地 番 231番6  
地 目 宅地  
地 積 360.26平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 石巻市鹿又字天王前231番地6  
家屋番号 231番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階67.90平方メートル  
2階52.17平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和5年(ケ)第115号  
令和6年3月12日提出

## 現況調査補充書

仙台地方裁判所  
執行官 鈴木元光 (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 石巻市鹿又字天王前  
地 番 231番6  
地 目 宅地  
地 積 360.26平方メートル

共有者A 持分10分の2  
共有者B 持分10分の8

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 石巻市鹿又字天王前231番地6  
家屋 番号 231番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階67.90平方メートル  
2階52.17平方メートル

共有者A 持分10分の2  
共有者B 持分10分の8

但し、共有者全員持分全部

## 補 充 事 項

### ■ 物件目録記載の不動産における放射性物質等の存否

- 1 令和6年3月6日にBに対し、加えて同月8日にBが依頼した不動産仲介業者担当者に対し、それぞれ標記につき電話照会した結果、3枚目「関係人の陳述等」記載のとおり回答を得た。
- 2 双方の回答に依る限り、物件1、2には、福島第一原子力発電所周辺地域で使用した衣類及び器財等を、そのままの状態に物件1上に存する株式会社大桜重機工業のプレハブ事務所脇等に置いてあると認められる（令和5年12月8日実施した現況調査に於ける物件2内部及びプレハブ事務所脇の状況は、B及び不動産仲介業者の陳述と符合する外、前同日撮影した同所の状況は7枚目ないし10枚目各写真の如し。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

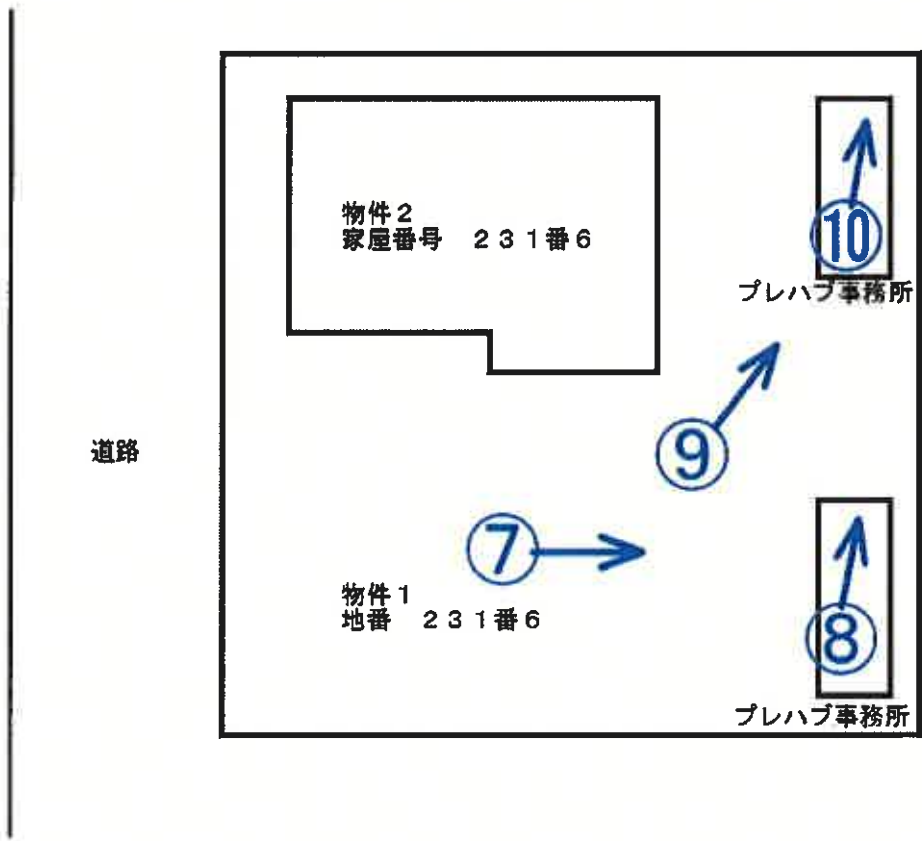
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件1, 2共有者兼占有会社代表者)</p>	<p>目下私は、福島県浜通り地方で福島原子力発電所閉鎖に伴う仕事に従事し、概ね現地で滞在しています。自宅には用事の出来たとき等に、折に触れ帰宅する程度ですが、私の親族Cが住んでおり、空き家になっている訳ではありません。</p> <p>承知のとおり、現地は、現在も放射線量が高い状態が続き、原発周辺に限らず、空間線量率が毎時2マイクロシーベルトを超える場所が多数あります。一部は除染も行われてはいますが、除染区域と非除染区域の境界部が僅か10センチメートル幅しかない場所も散見されますので、誰であっても、意図せずに非除染区域に入ることがあります。抑も私は、仕事で非除染区域にも入りますし、寄宿舎は一応安全な場所にはあるとは云うものの、放射線量は石巻の自宅に比して高く、総じて私自身、常にある程度の放射線に曝されている状態にあると云えます。勿論、線量の高い場所での作業は、特定線量下業務に該当するので、法規の定める規制は遵守します。</p> <p>その上で、衣類を始め現地で使用した物品を自宅に持ち帰ることもありますが、関係官庁である環境省や農林水産省の担当者に依ると、法規の定めを遵守する限り、これらを自宅に持ち出すことに問題はないと聞いています。そうではあっても、線量の高い場所から持ち込んだ物品ですから、将来仮に、自宅の買受人から、私が原発周辺地域から持ち込んだ物品が原因で健康被害を受けたと主張された場合、私はその責めを負う立場になることを危惧しています。因みに、私もCもこれまでの処、健康被害は発生しておりません。</p>
<p>■ 株式会社エスカレード (不動産仲介業者) 担当者</p>	<p>弊社は、Bから物件1, 2の任意売却を依頼された業者です。売却の前提としてBから、原発周辺で作業した際に使用した衣類や器財を除染を経ずに自宅に持ち込んだ旨説明を受けました。勿論、衣類は防護服ではなく、自身で身に付けている衣服であり、器財には脚立などの外、産業廃棄物に該当する物品も若干量を持ち込んでいると聞きました。何れも自宅敷地内のプレハブ事務所の脇に置いたと云うことです。</p>

(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
R6年3月6日(水) 18:00-18:30	当庁	Aから本物件に於ける放射性物質等の存否について電話聴取
R6年3月8日(金) 15:00-15:10	当庁	不動産仲介業者担当者から本物件に於ける放射性物質等の存否に関する事情について電話聴取
R6年3月8日(金) 16:00-16:20	仙台法務局	上記不動産仲介業者の履歴事項証明書受領
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

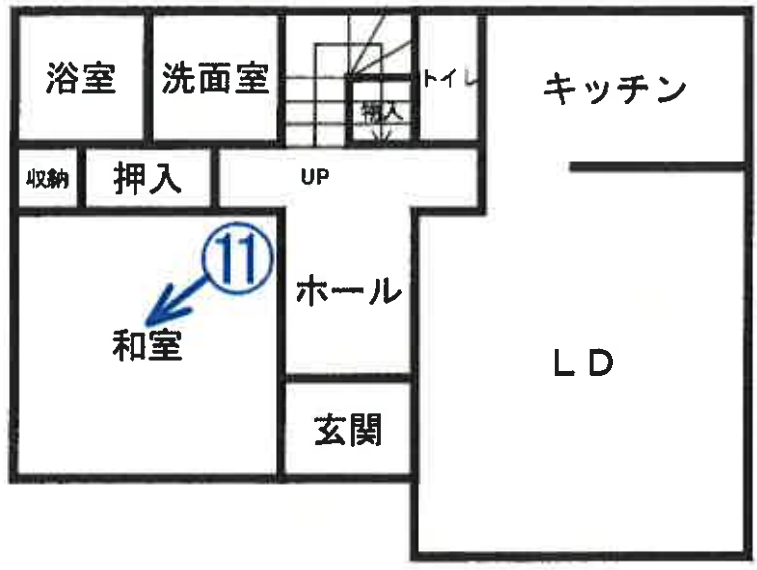
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

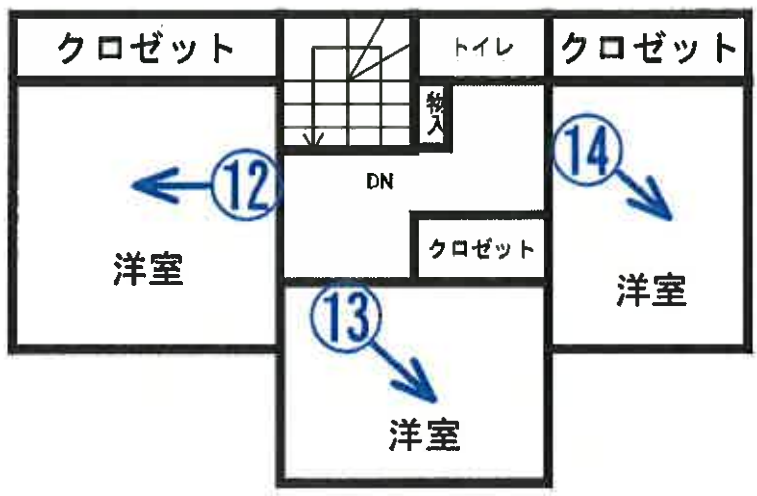


凡例 ♂写真（撮影場所）  
（ 5 枚目）

間取図



1階



2階

凡例 ♂写真 (撮影場所)  
( 6 枚目)

写真 7 南東側プレハブ事務所脇の状況

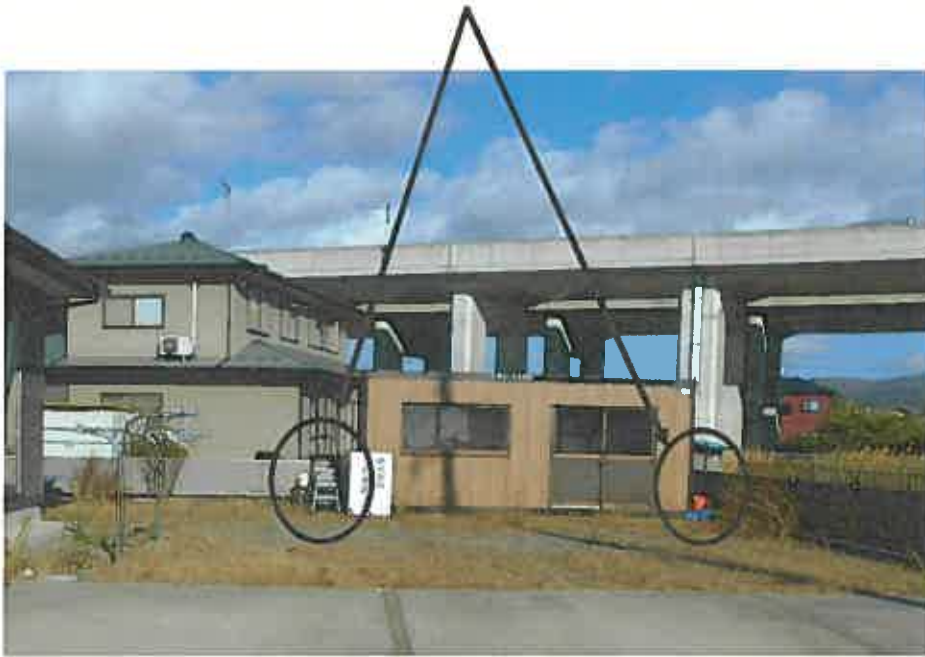


写真 8 南東側プレハブ事務所内部の状況



(7枚目)

写真 9

北東側プレハブ事務所脇の状況



写真 10

北東側プレハブ事務所内部の状況



(8枚目)



写真 1 1      物件2内部の状況(写真11ないし14)



写真 1 2



写真 13



写真 14



(10枚目)

令和5年(ケ)第115号  
令和5年11月14日受理  
令和5年12月14日提出

## 現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 石巻市鹿又字天王前  
地 番 231番6  
地 目 宅地  
地 積 360.26平方メートル

共有者A 持分10分の2  
共有者B 持分10分の8

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 石巻市鹿又字天王前231番地6  
家屋 番号 231番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階67.90平方メートル  
2階52.17平方メートル

共有者A 持分10分の2  
共有者B 持分10分の8

但し、共有者全員持分全部

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)														
<b>土地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 A B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社大桜重機工業) 上記の者 A B が本土地に下記建物を所有し、占有している その他の者(株式会社大桜重機工業)が東側敷地の一部にプレハブ事務所(動産)二基を設置して占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建物</b>	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側敷地の一部	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社大桜重機工業	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■株式会社大桜重機工業代表者取締役B(占有者) / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年12月14日	
最初の契約日	平成30年12月14日	
契約等期間	平成30年12月14日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者AB <input type="checkbox"/> その他の者( )	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	株式会社大桜重機工業がプレハブ事務所(動産)二基を所有し、東側敷地の一部を占有している。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

- 1 公図のとおり接する石巻市所有の231番9公衆用道路は市道「天王前1号線」であり、建築基準法42条1項1号道路に指定されている。
- 2 南側にカースペースがある。

■ 物件2について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれている。
- 2 敷地北東側及び南東側にそれぞれプレハブ事務所（動産）が1基ずつ設置されている。

(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
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 石巻市役所建築指導課、道路課担当者</li>   <li>■ B (物件1, 2共有者兼占有会社代表者)</li> </ul>	<p>公図のとおり接する石巻市所有の231番9公衆用道路は市道「天王前1号線」であり、建築基準法42条1項1号道路に指定されています。</p> <p>本物件は、私と義理の母Aの共有ですが、現在は私と私の子Cの二人が居住しています。敷地東側には、私が代表者を務める株式会社大桜重機工業の事務所兼倉庫があります。とは云え仰々しい建物ではなく簡易なプレハブ事務所を二基を置いて間に合わせています。</p> <p>物件1, 2の利用に当たり、私とAとの間に取り決めや金銭の遣り取りはありませんし、大桜重機工業が物件1の一部を使用することについても、同社と私及び同社とAの間にも取り決めや金銭の遣り取りはありません。親族間の間柄に関する事なので、このような扱いにしました。</p> <p>目下、私は遠方に長期出張しており、本物件は不在にすることが度々あります。それ故、現況調査には立ち会うことが出来ませんので、執行官の方で手続を進めて下さい。 (電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 執行官の意見

- 1 令和5年11月20日に本物件を確認したところ、敷地内には雑草が繁茂している外、窓はカーテンで閉じられていたのに加え、東側にはBの経営する「株式会社大桜重機工業」の看板が掲げられたプレハブ事務所二基を確認出来たものの、業務している人影もなく、或いは不在にしていることが強く窺われた。
- 2 念の為、石巻市役所市民課から居住者の身分及び居住に関する資料を請求したところ、本物件にはBCが居住している旨の回答を得た。調査に先立ち、Bらに調査実施通知書を郵送したところ、Bから架電があり、5枚目「関係人の陳述等」記載のとおり陳述を得たことから、予定どおり同年12月8日午前10時00分に解錠して立入った。室内の状況（敷地内の株式会社大桜重機工業の事務所兼倉庫を含む）は、Bの陳述の内容と符合した。
- 3 以上の状況から本物件はBが住居として占有し、東側敷地の一部は2枚目、3枚目記載の通り大桜重機工業がプレハブ事務所（動産）を置いて占有するものと認定した。

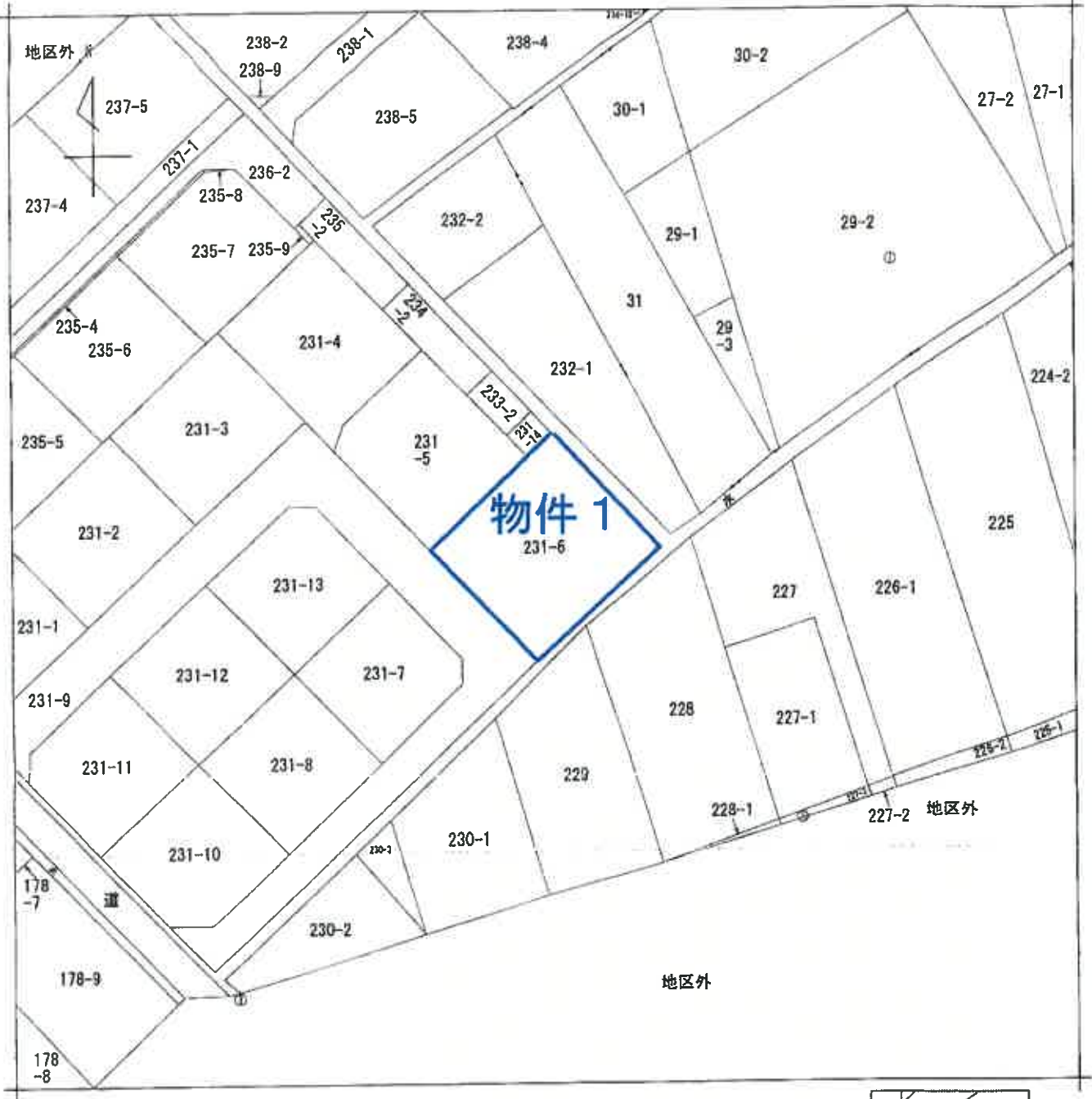
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月15日(水) 9:00-9:20	仙台法務局	占有者会社の履歴事項証明書受領
5年11月20日(月) 9:00-9:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
5年11月20日(月) 11:45-12:15	石巻市役所建築指導課, 道路課, 資産税課, 市民課	本物件の接道等について聴取及び物件2の平面図受領並びにABCの居住等に関する資料請求(11月29日郵送受領)
5年11月21日(火) 9:00-9:20	仙台法務局石巻支局	物件1の地積測量図及び本物件並びに周辺地の登記事項証明書受領
5年11月27日(月) 18:30-18:40	当庁	Bから本物件の占有状況等について電話聴取
5年12月8日(金) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

4 224



地番区域見出  
鹿又  
字天王前

A 4判に縮小

部 分	所 在	石巻市鹿又字天王前			地 番	231番6				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年3月15日		補 記 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。

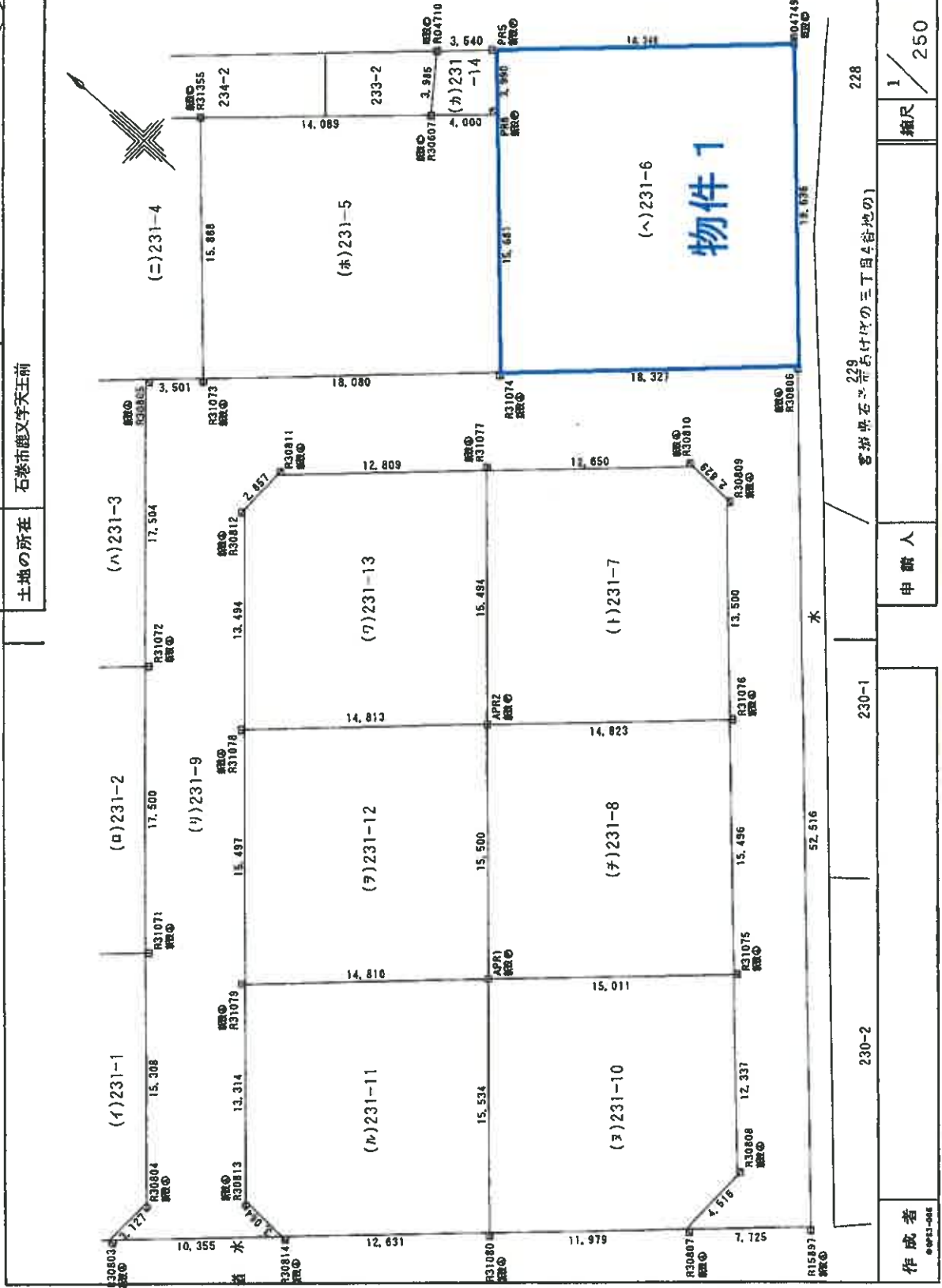
( 8 枚目)

登記年月日：平成25年12月17日

3/6

地積測量図

地番	(イ)231-1 ない(カ)231-14
土地の所在	石巻市趣又字天王前



228  
宮城県石巻市趣又字天王前地

作成者	00P31-006
申請人	
縮尺	1/250

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。

地積測量図

(イ)231-1  
かい(カ)231-14

地番

土地の所在  
石巻市鹿又字天王前

地番	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
PR4	-167481.138	39763.667	-139344.308916	15.107
R6781	-167470.819	39774.701	-1985939.944241	0.967
R17709	-167470.157	39775.406	-2192854.235758	18.148
R31355	-167483.419	39787.795	-146213.024787	15.888
R31073	-167494.385	39776.279	232526.526990	3.501
R30805	-167491.826	39773.869	2112408.908512	14.775
合計				581.924900
合計面積				290.9624500
地積				290.96 m <sup>2</sup>
坪数				88.01

地番	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
R6752	-167516.956	39725.279	-649798.272324	17.024
PR1	-167505.364	39737.747	-2147083.755752	0.478
CO2	-167505.038	39738.097	-1750082.637024	14.626
R31071	-167515.619	39748.195	184937.243376	15.308
R30804	-167526.052	39736.993	2400145.747004	3.127
R30803	-167525.948	39733.868	1962398.954872	12.435
合計				507.280152
合計面積				253.6400760
地積				253.64 m <sup>2</sup>
坪数				76.72

地番	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
R31355	-167483.419	39787.795	-3539594.577146	14.089
R30607	-167493.715	39797.413	-2069384.848825	4.000
PR6	-167496.632	39800.150	1446333.417320	15.881
R31074	-167507.429	39788.778	3988569.837659	18.080
R31073	-167494.365	39776.279	184646.960795	15.888
合計				570.789803
合計面積				285.3949015
地積				285.39 m <sup>2</sup>
坪数				86.33

地番	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
CO2	-167505.038	39738.097	-319599.612504	16.408
PR2	-167493.862	39750.103	-2143921.305600	1.089
CO3	-167493.107	39750.897	-1828522.249119	14.662
R31072	-167503.713	39761.020	452595.032526	17.500
R31071	-167515.619	39748.195	3839960.534337	14.629
合計				512.399640
合計面積				256.1998200
地積				256.19 m <sup>2</sup>
坪数				77.50

物件1

地番	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
PR6	-167496.632	39800.150	-2387831.985792	3.991
PR5	-167493.875	39803.034	-2603189.805260	18.348
R04749	-167507.155	39815.692	285866.347830	19.636
R30806	-167520.671	39801.448	4508651.339294	18.327
R31074	-167507.429	39788.778	217424.642842	15.681
合計				720.538924
合計面積				360.2694620
地積				360.26 m <sup>2</sup>
坪数				108.98

地番	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
CO3	-167483.107	39750.897	-225278.228915	15.720
PR3	-167482.355	39762.365	-2138749.873950	1.782
PR4	-167481.138	39763.667	-1926703.011552	14.775
R30805	-167491.826	39773.869	443350.863422	17.504
R31072	-167503.713	39761.020	3847895.295036	14.662
合計				516.244641
合計面積				257.6223205
地積				257.62 m <sup>2</sup>
坪数				77.93

作成者

申請人

縮尺 1/

(日国測9)

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。

登記年月日：平成28年3月14日

各階平面図 建物図面

家屋番号 231番地6  
 建築物の所在 石巻市鹿又字天王前231番地6

物件2

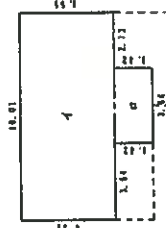
1階



求積表

1 5.46 x 6.37 = 34.7802  
 2 4.55 x 7.28 = 33.1240  
 合計 67.9042  
 床面積 67.90㎡

2階



求積表

1 10.01 x 4.55 = 45.5455  
 2 3.64 x 1.82 = 6.6248  
 合計 52.1703  
 床面積 52.17㎡

A4判に縮小

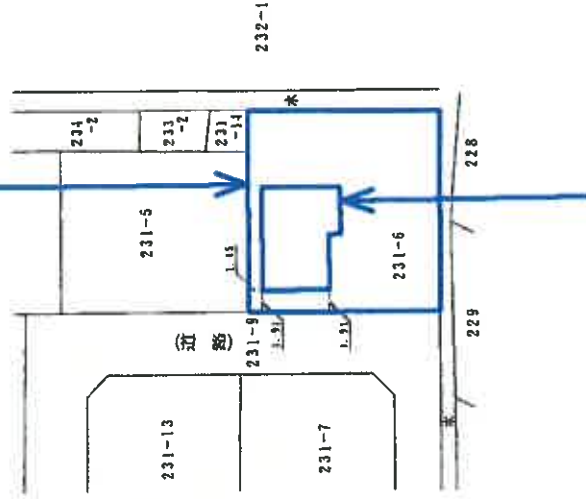
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

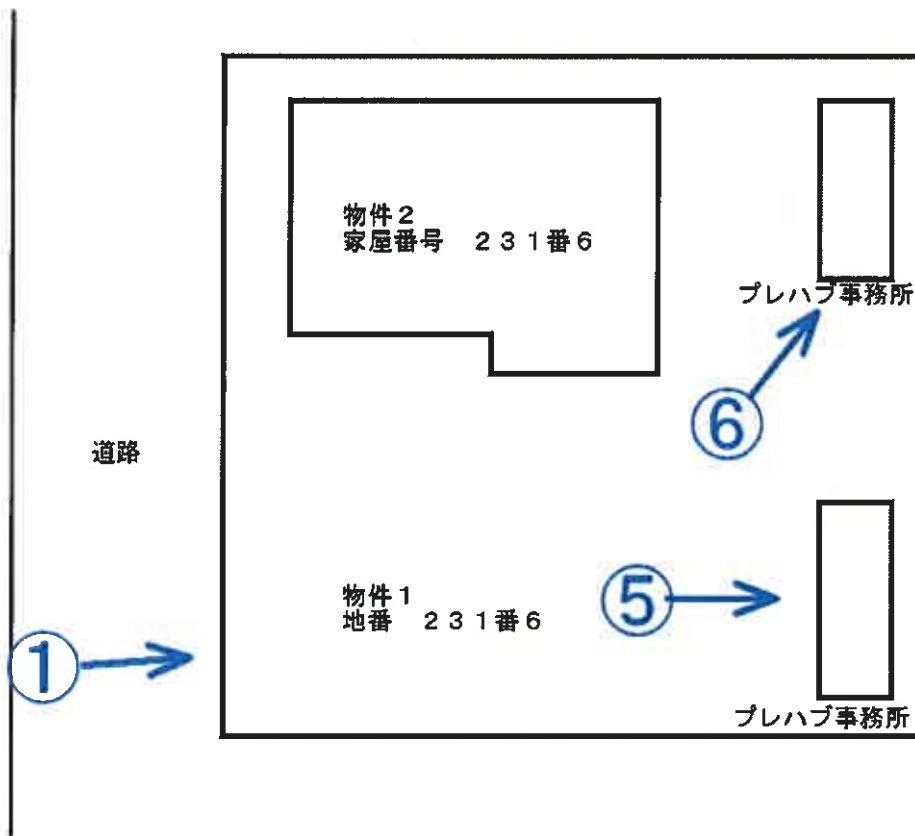
物件1



物件2

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。

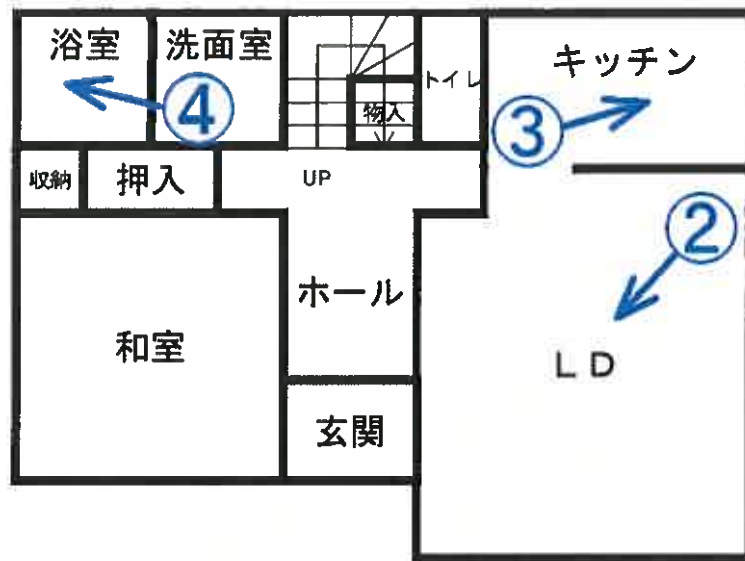
土地建物位置関係図



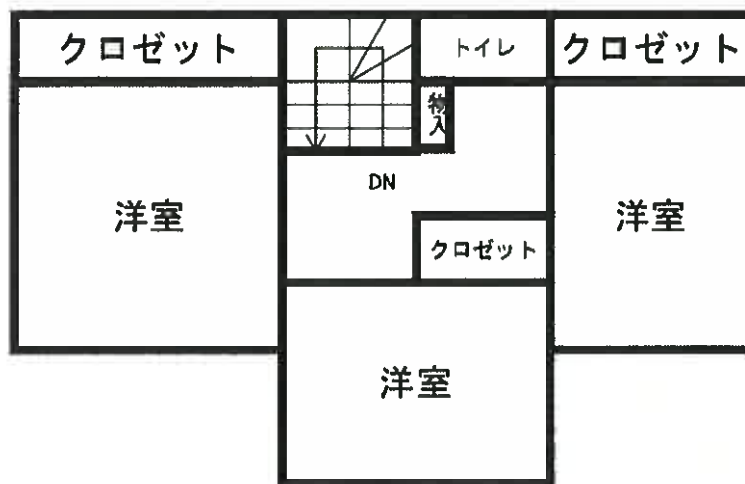
凡例 ♂写真（撮影場所）

（ 12 枚目）

間取図



1階



2階

凡例 ♂写真（撮影場所）  
（ 13 枚目）



写真 1

物件2



市道「天王前1号線」

物件1

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(15枚目)

写真 5

南東側プレハブ事務所(動産)



占有者会社の看板

写真 6

北東側プレハブ事務所(動産)



令和5年(ケ)第115号  
令和5年12月8日 現地調査  
令和5年12月27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 真木 芳美

## 第1 評価額

一括価格	
金 11,325,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,915,000円
物件2（建物）	金 8,410,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
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石巻線「鹿又」駅の北東方約900m(道路距離) (後添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、県道背後の小規模に開発された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。対象不動産は、JR石巻線「鹿又」駅への接近性は概ね良好であるが、周辺にドラッグストア等の小売店舗はなく、国道45号線沿いのコンビニエンスストアやスーパーに依存する。石巻市の住宅地は、郊外部を中心に需要の減少傾向がみられ、当地域についても同様の傾向にある。地域に特段の変動要因はないので、当面の間は現状のまま推移するものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面の状況 その他	360.26㎡ 約18.3m×約19.6m 長方形 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○南西側幅員約6m市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	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  (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、通常のコストで敷地内への引込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がたい。
特記事項	南側にカースペースがある。



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 231番6	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記上)	平成27年7月16日 新築
	経過年数	8年
	経済的残存耐用年数	22年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(注) 建物に付属する各種住宅設備については、動作確認までではできないため 使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	延 120.07㎡	
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	劣る	
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	室内は比較的綺麗に保たれている。 敷地北東側及び南東側にプレハブ事務所(動産)が1基ずつ設置されてい 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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	17,800	1.01	360.26	1.00	6,477,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地〔石巻(県) -19〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 27,700\text{円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/154 & \approx & 17,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：概ね標準的

◇ 地域格差：街路条件-2% (0.98)、環境条件+50% (1.50)、交通接近条件+5% (1.05)  
相乗積  $0.98 \times 1.50 \times 1.05 \approx 1.54$

イ 個別格差：方位+1% (1.01)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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、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≒エ
2	175,000	120.07	0.59	12,397,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率 } 0.59 \approx \{0 + (1-0) \times (22\text{年}/30\text{年})\} \times (1-0.2)$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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×エ
1	6,477,000	1.00	0.25	法定地上権	1,619,000

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 (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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,477,000	- 1,619,000	/	1.00	0.60	2,915,000
2	12,397,000	+ 1,619,000	1.00	1.00	0.60	8,410,000
一括価格(合計)						11,325,000

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：修正の必要はないものと判断した。

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

地価調査基準地〔石巻(県) -19〕

所 在 : 石巻市鹿又字用水向118番17

価 格 : 27,700円/㎡

位 置 : JR石巻線「鹿又」駅 480m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 293㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東4m道路

用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 一般住宅の中に空地がみられる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 石巻市鹿又字天王前  
地 番 231番6  
地 目 宅地  
地 積 360.26平方メートル

但し、共有者全員持分全部

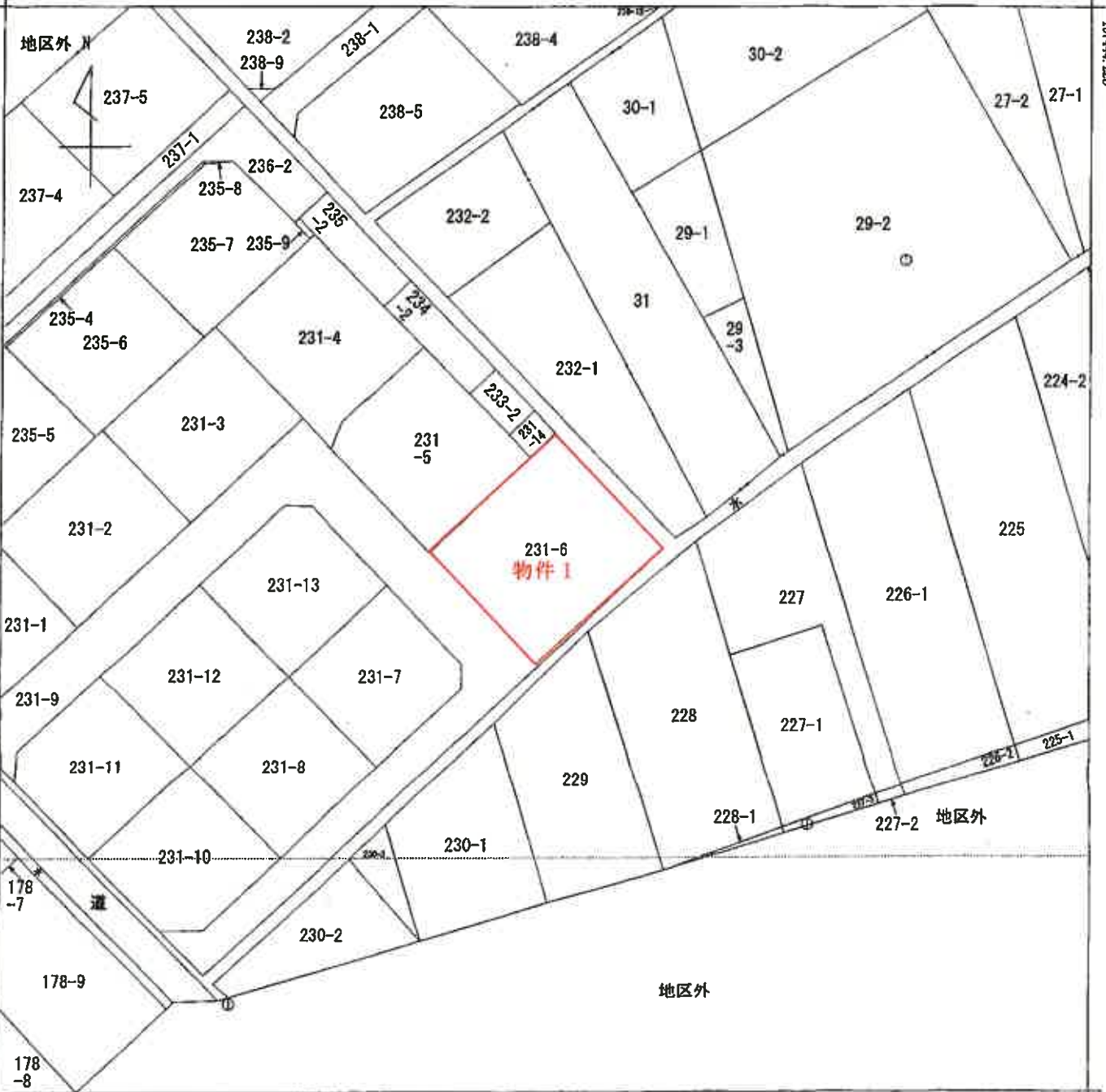
2 所 在 石巻市鹿又字天王前231番地6  
家屋 番号 231番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階67.90平方メートル  
2階52.17平方メートル

但し、共有者全員持分全部

# 地理院地図

GS Maps



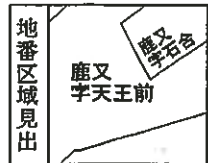


+39739.769

(座標値種別：図上測定)

(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、土地の位置及び形状の概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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	石巻市鹿又字天王前			地番	231番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年			備付年月日(原図)	昭和51年3月15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。

A4判に縮小

令和5年10月13日

仙台法務局石巻支局

地図整理番号：M05787

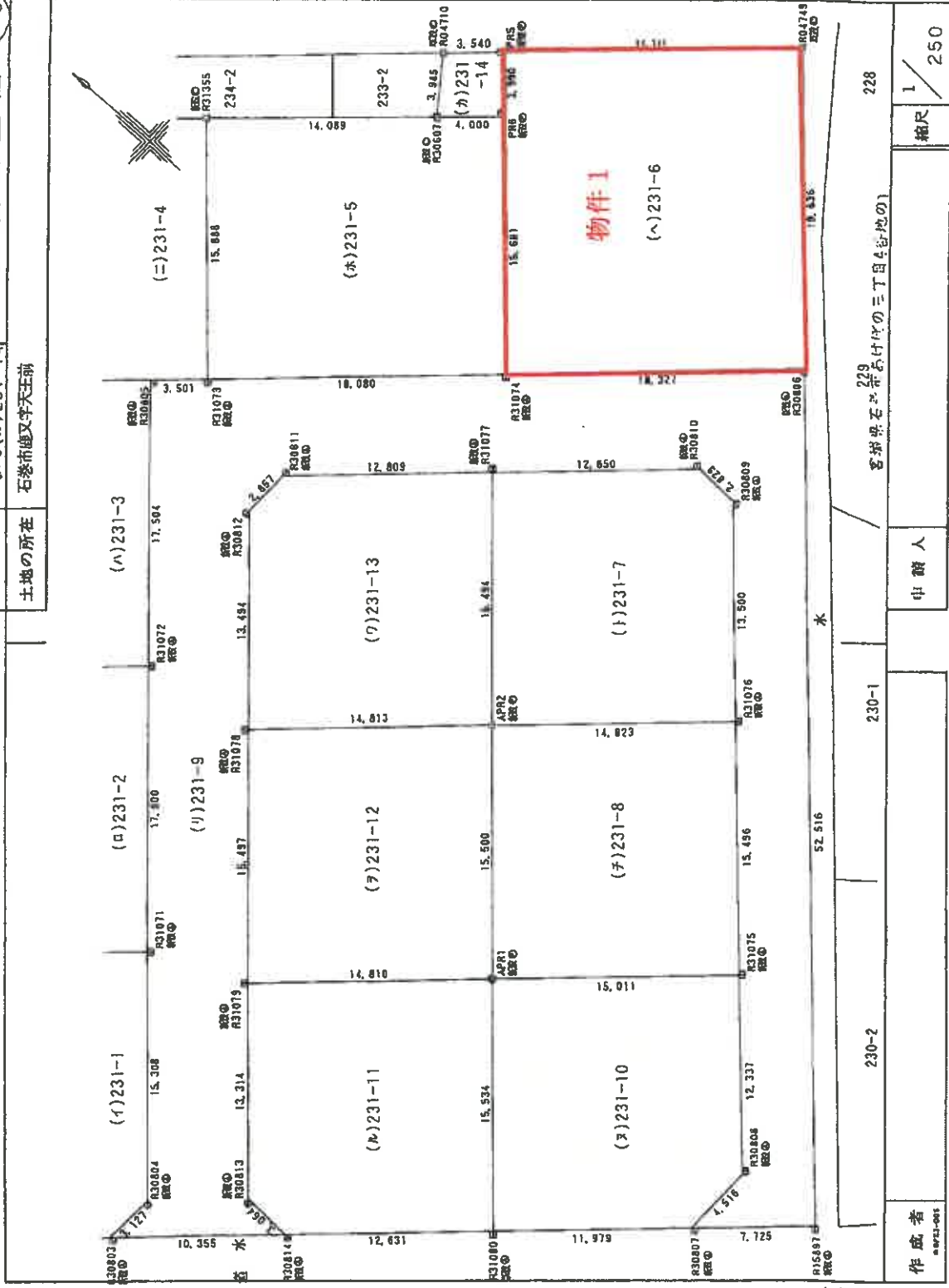
登記官

(1/1)

登記年月日：平成25年12月17日

地積測量図 3/6

地番	(イ)231-1 ないし(カ)231-14
土地の所在	石巻市越又字天王前



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。



登記年月日：平成25年12月17日

4/6

地積測量図

(イ)231-1  
ない(カ)231-14

土地の所在  
石巻市蔵文宇天王前

測量 (イ)231-4

NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
PR4	-167481.138	39763.667	-139344.306616	15.107
PR5	-167470.819	39774.701	-1965939.844241	0.967
R1709	-167470.157	39775.406	-2192854.235758	18.148
R3195	-167483.419	39767.795	-146213.024787	15.888
R31073	-167494.365	39776.279	2332526.526990	3.501
R30805	-167494.826	39773.689	2112408.909512	14.776
合計面積			581.924900	
合計面積			290.9624500	
面積			290.96 m <sup>2</sup>	
増減			88.01	

測量 (ホ)231-5

NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
R31355	-167482.419	39767.795	-3539594.577146	14.089
R30607	-167493.715	39797.473	-2068384.848626	4.000
PR6	-167496.632	39800.150	1448333.417320	15.681
R31074	-167507.429	39788.778	3998568.837659	18.060
R31079	-167494.365	39776.279	184946.960795	15.888
合計			570.788903	
合計面積			285.3949015	
面積			285.39 m <sup>2</sup>	
増減			86.33	

物件1

測量 (ハ)231-6

NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
PR6	-167496.632	39800.150	-2387831.985792	3.990
PR5	-167493.875	39803.034	-2603188.805260	18.345
PR4749	-167507.155	39815.892	286868.347630	18.631
R30806	-167520.671	39801.448	4508661.339294	18.321
R31074	-167507.429	39788.778	217424.642842	16.661
合計			720.538924	
合計面積			360.2694620	
面積			360.26 m <sup>2</sup>	
増減			108.98	

測量 (イ)231-1

NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
R6752	-167516.956	39729.279	-849798.272324	17.024
PR1	-167505.364	39737.747	-2147083.755752	0.478
CO2	-167505.038	39708.097	-1750092.637024	14.620
R31071	-167515.619	39748.156	184937.243376	15.308
R30804	-167526.052	39738.993	2490145.747004	3.127
R30803	-167525.948	39733.868	1962398.964872	12.435
合計			507.280152	
合計面積			253.6400760	
面積			253.64 m <sup>2</sup>	
増減			78.72	

測量 (ロ)231-2

NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
CO2	-167505.038	39738.097	-319559.612604	16.409
PR2	-167493.852	39750.103	-2143921.305600	1.089
CO3	-167493.107	39750.897	-1828522.249119	14.662
R31072	-167503.713	39781.020	452595.032526	17.500
R31071	-167515.619	39748.195	3839960.534337	14.620
合計			512.399640	
合計面積			256.1998200	
面積			256.19 m <sup>2</sup>	
増減			77.50	

測量 (ハ)231-3

NO	Xn	Yn	Xn·(Yn+1 - Yn-1)	距離
CO3	-167493.107	39750.897	-225278.228915	15.720
PR3	-167482.355	39762.365	-2138749.673350	1.782
PR4	-167481.138	39763.667	1926703.011552	14.775
R30805	-167491.826	39773.869	443350.663422	17.504
R31072	-167503.713	39761.020	3847895.296036	14.662
合計			616.244641	
合計面積			287.623205	
面積			287.62 m <sup>2</sup>	
増減			77.93	

作成者

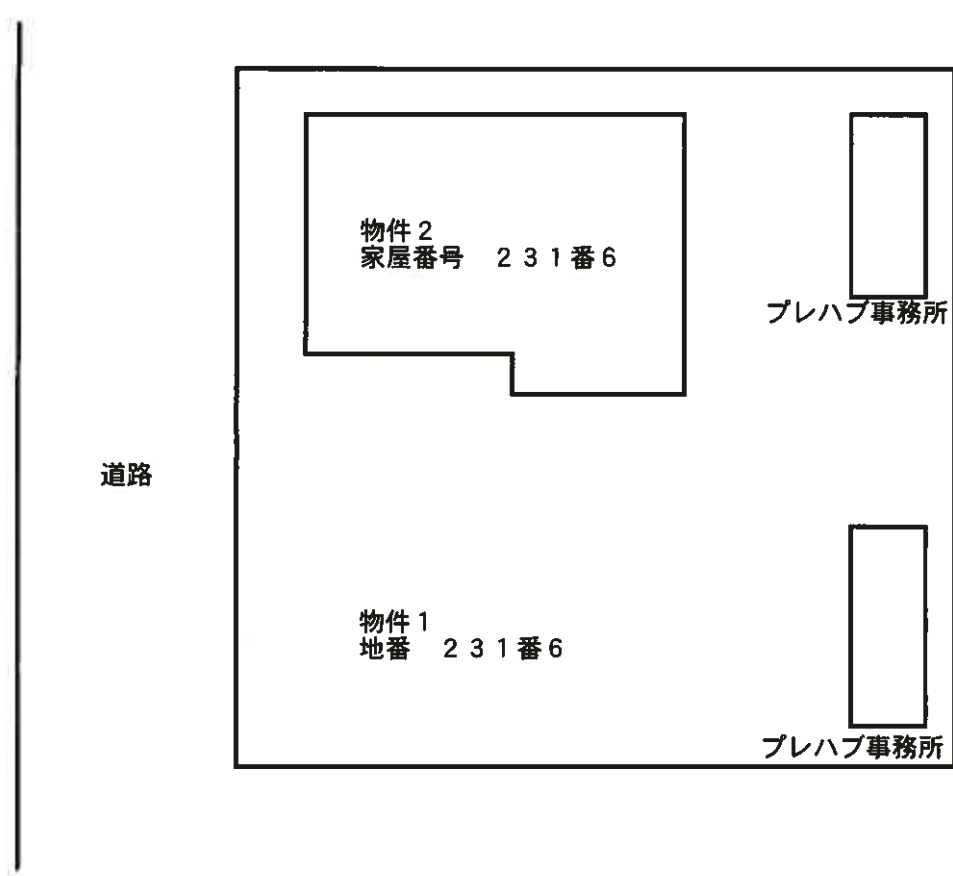
申請人

縮尺 1/

(日付等の)

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。

土地建物位置関係図



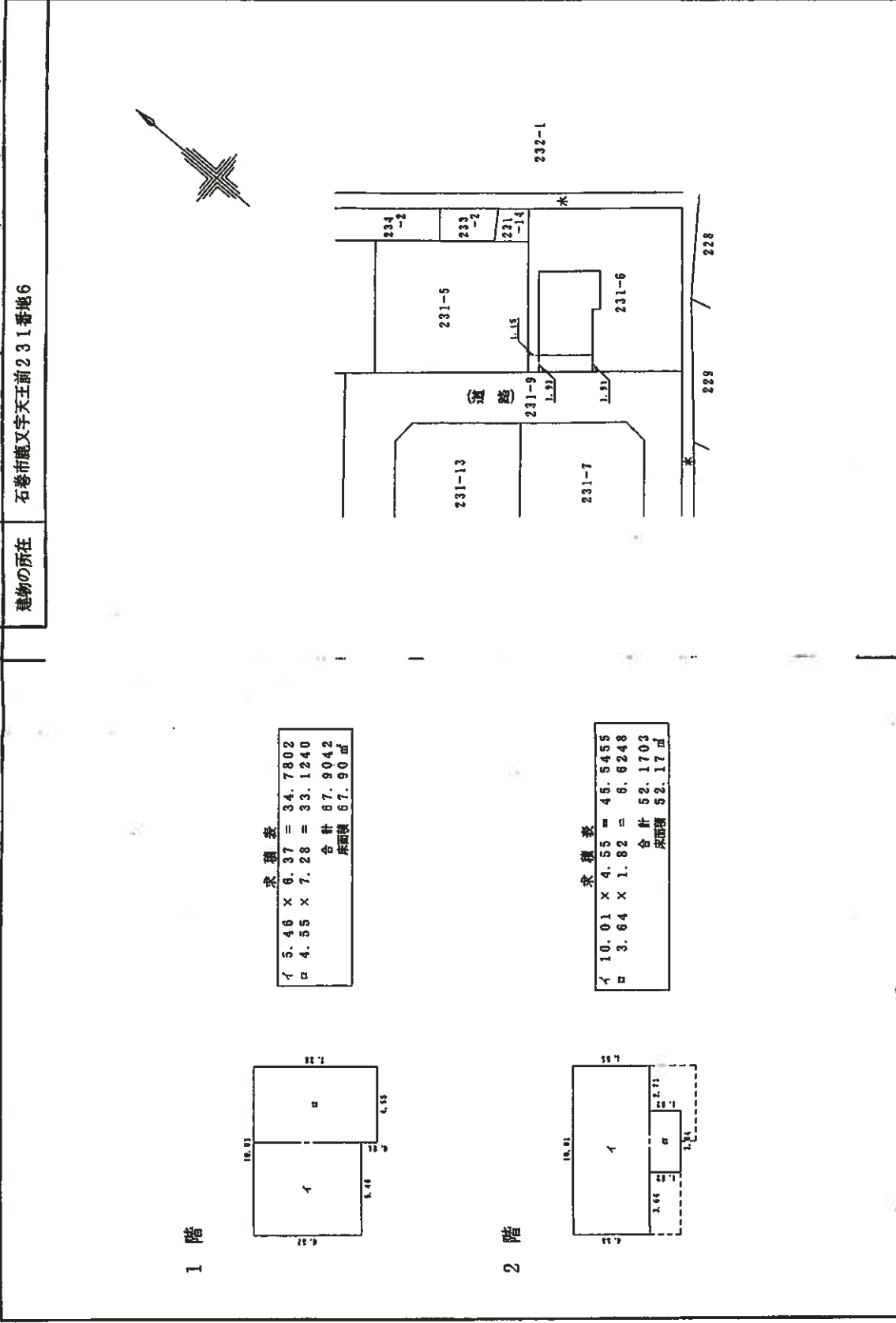
登記年月日：平成28年3月14日

# 各階平面図

231番地6  
石巻市蔵又字天王前231番地6

# 建物図面

物件2



求積表

イ	5.46 × 6.37 = 34.7802
ロ	4.55 × 7.28 = 33.1240
合計	67.9042
床面積	67.90㎡

求積表

イ	10.01 × 4.55 = 45.5455
ロ	3.64 × 1.82 = 6.6248
合計	52.1703
床面積	52.17㎡

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和5年10月13日 仙台法務局石巻支局 登記官

A4判に縮小

間取図

