

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	8,077,000 6,461,600	一括	1,615,400	44,932	12,348
1	2,617,000				
2	5,460,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市渡波字栄田  
地 番 52番13  
地 目 宅地  
地 積 255.96平方メートル
- 2 所 在 石巻市渡波字栄田52番地13  
家屋 番号 52番13  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階76.16平方メートル  
2階56.31平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.91平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月 5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2】

店舗部分につきB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。  
上記以外の部分につき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 52番13  
地 目 宅地  
地 積 255.96平方メートル
- 2 所 在 石巻市渡波字栄田52番地13  
家屋 番号 52番13  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階76.16平方メートル  
2階56.31平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.91平方メートル



令和5年(ケ)第123号  
令和5年12月8日受理  
令和5年12月28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   | 石巻市渡波字栄田                       |
|   | 地 番   | 52番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 255.96平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市渡波字栄田52番地13                 |
|   | 家屋 番号 | 52番13                          |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                          |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階76.16平方メートル<br>2階56.31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)								
<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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:概測9.91平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:概測9.91平方メートル
{	種類:物置								
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
	床面積:概測9.91平方メートル								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者らが本建物を店舗兼居宅(空き家)として使用している <input checked="" 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    [ 地方裁判所    支部 令和 年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある    [ 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、「■」の箇所に記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(B(Aの妻(占有者)) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年12月14日
最初の契約日	平成10年12月14日
契約等期間	平成10年12月14日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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A <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <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	
執行官の意見	<input 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 北側で接する石巻市所有の52番1公衆用道路は市道「栄田5号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 北東側に二台分のカースペースが設置されている。その南東側にカーポート用の基礎部分が造られている。

■ 物件2について

- 1 一階北東側は店舗（美容室）になっており、店舗に関連する備品が残っている。
- 2 Aに依れば、東日本大震災時に1.5ないし2メートルの津浪襲来を受け、石巻市から大規模半壊に認定された。
- 3 屋根上にA所有の太陽光発電パネルが搭載され、建物に付合している。
- 4 敷地南西側に2枚目「物件目録にない附属建物」記載の物置が建っている。同建物については、法務局での登記の調査、関係人の陳述及び現場の状況から未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 石巻市役所道路課, 建築指導課担当者</p>	<p>北側で接する52番1公衆用道路は石巻市道「栄田5号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。</p>
<p>■ C弁護士 (A, Bの破産管財人 弁護士)</p>	<p>当職は、仙台地方裁判所石巻支部令和5年(フ)第82号事件に於いてAの破産管財人に、令和5年(フ)第83号事件に於いてBの破産管財人にそれぞれ就任しています。前者82号事件につき、令和5年11月15日付けで破産裁判所から、本物件につき破産財団からの放棄許可を得たので、現在物件の管理はAが行っております。なお、A, B共に同年12月20日付けで破産異時廃止及び免責許可決定が発付されました。</p>
<p>■ A (所有者)</p>	<p>破産管財人が話したとおり、本物件は別除権行使の対象となり、管理は破産管財人から私に戻りました。とは云っても、私たち家族は本物件とは別に居を構えておりますので、稀に出入りする程度です。その上で申しますと、本物件は平成10年に妻Bが経営する美容室店舗兼居宅として建てました。南西側にある物置もその頃建てたと記憶しています。</p> <p>平成15年頃には400万円程度を掛けて屋根上に太陽光発電パネルを設置し、店舗と住居に給電する外、電力会社にも売電するようになりました。</p> <p>平成23年の東日本大震災では、この辺りは1.5ないし2メートルの津浪襲来に遭い、石巻市から大規模半壊の認定を受けました。復旧のため500万円程度を掛けて工事をしています。</p> <p>本日、執行官らが調査の目的で訪問することは、破産管財人から伺っていましたが、体調が優れず対応が遅れたことをお詫びします。</p>
<p>■ B (店舗部分占有者)</p>	<p>私はAの妻です。本物件の店舗部分は、備品も含めて、本物件が建った時分から、私が個人事業主として美容室を営業するために調達し、使用して来ました。現在Aと共に破産申立を行いましたので、営業はしていません。夫婦の間柄のことですから、店舗部分の使用に当たり、Aとの間に取り決めや金銭の遣り取りはありません。</p> <p style="text-align: right;">(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12月11日に本物件を確認したところ、予め所有者は本物件とは別に居を定めている旨の情報を得ていたにも拘わらず、敷地内駐車スペースに車が止めてあるなど、物件内に人がいる様子が窺われたので、同日所有者Aの破産管財人を訪ねて事情を伺ったところ、本物件は破産財団から放棄された故、債務者の管理の下に置かれていることが判明したことに加え、駐車スペースに置かれた車は、軽自動車検査協会の照会に結果、A名義であることも判明した。
- 2 現況調査日時を令和5年12月21日午前10時と定め、その旨破産管財人からA、Bに連絡して頂いた上で臨場したものの、不在であった故、急遽現場から立会人を喚び、建物内に立ち入った。室内及び郵便函にはAの家族宛の郵便物が確認された（A、B宛のものは破産管財人に転送されたものと思われる。）。
- 3 調査終了間近にAが調査場所に現れ、5枚目「関係人の陳述等」記載のとおり陳述を得たのに加え、調査後日にB及び破産管財人Cからも同記載のとおり陳述を得た。
- 4 以上の結果、本物件は店舗部分をBが、その余の部分をAが何れも空き家とし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

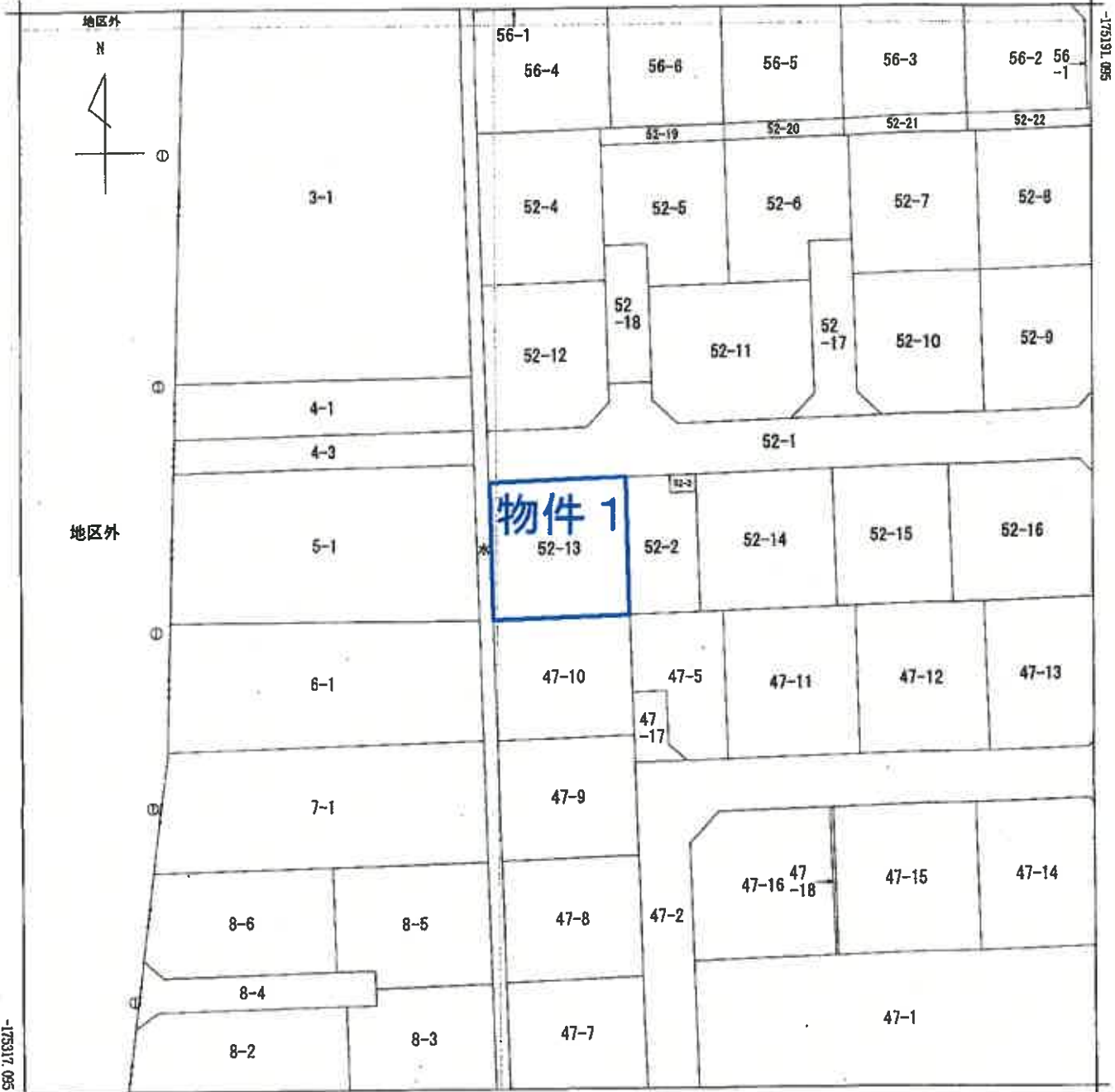
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月11日(月) 9:00-9:30	石巻市役所道路課, 建築指導課, 資産税課, 市民課	物件2の平面図(間取図)請求(12月15日郵送受領), 本物件の接道等について聴取, A及びBの居住に関する資料請求
5年12月11日(月) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
5年12月11日(月) 13:00-13:20	C弁護士事務所	破産管財人から, 本物件の占有状況について聴取
5年12月12日(火) 11:30-11:40	軽自動車検査協会宮城 主管事務所	物件1に置かれた軽自動車の車輛照会(12月22日郵送受領)
5年12月14日(木) 14:00-14:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
5年12月21日(木) 10:00-11:20	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等及び評価人帯同 爾後調査場所に於いてAから本物件の状況等について 聴取
5年12月21日(木) 16:50-17:00	当庁	破産管財人から, 本物件の占有状況等について電話に 依る補充聴取
5年12月22日(金) 16:00-16:10	当庁	Bから本物件の占有状況等について電話に依る聴取
<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21日 目的物件は不在であったので, 立会人Dを立ち会わせて建物に立ち入った。</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

(座標値種別：測量成果)

+44973.527



+44848.527

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	渡波字栄田
--------	-------

## A 4 判に縮小

請求部分	所在	石巻市渡波字栄田		地番	52番13				
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			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

( 8 枚目)



平成10.12.9 建物図面  
各階平面図

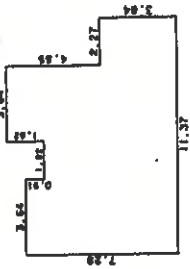
家屋番号 52-13

建物の所在 石巻市渡字米田52番地13

各階平面図

物件2

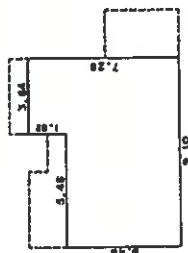
1 階



求積表

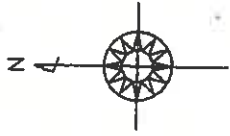
7.28 X 3.64	=	26.4992
6.37 X 1.82	=	11.5934
8.19 X 3.64	=	29.8116
3.64 X 2.27	=	8.2628
<b>合計</b>		<b>76.1670</b>
<b>床面積</b>		<b>76.16 ㎡</b>

2 階

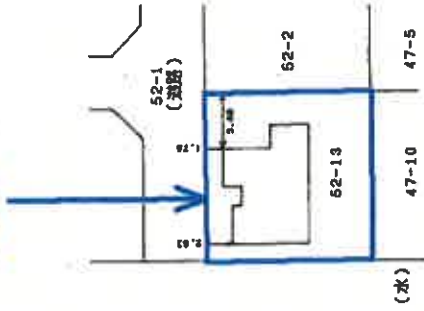


求積表

5.46 X 3.64	=	19.8744
7.28 X 3.64	=	26.4992
<b>合計</b>		<b>46.3736</b>
<b>床面積</b>		<b>46.37 ㎡</b>



物件1



(不許複製)

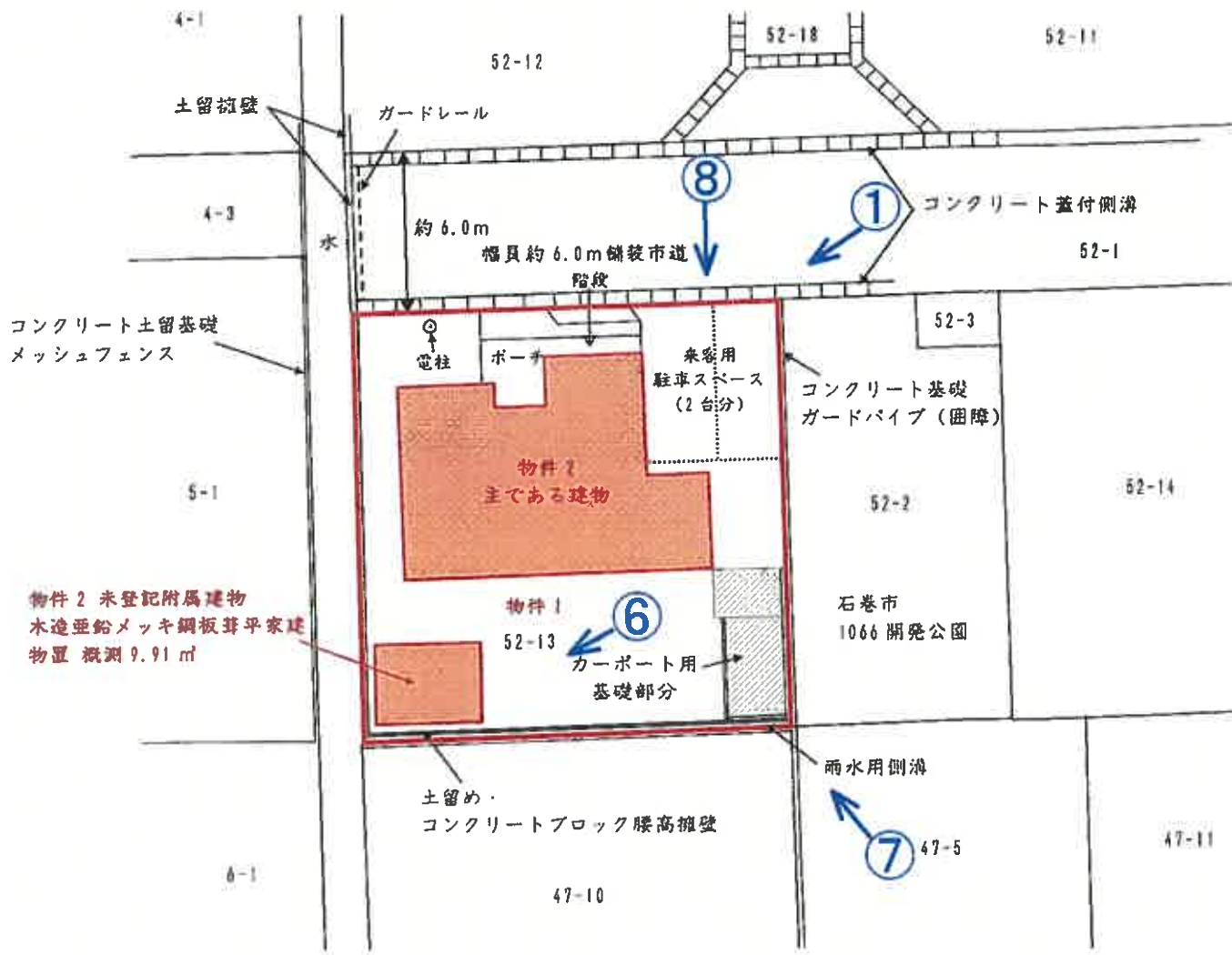
作製者

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証明した図面である。



凡例 ♂写真 (撮影場所)

( 10 枚目)

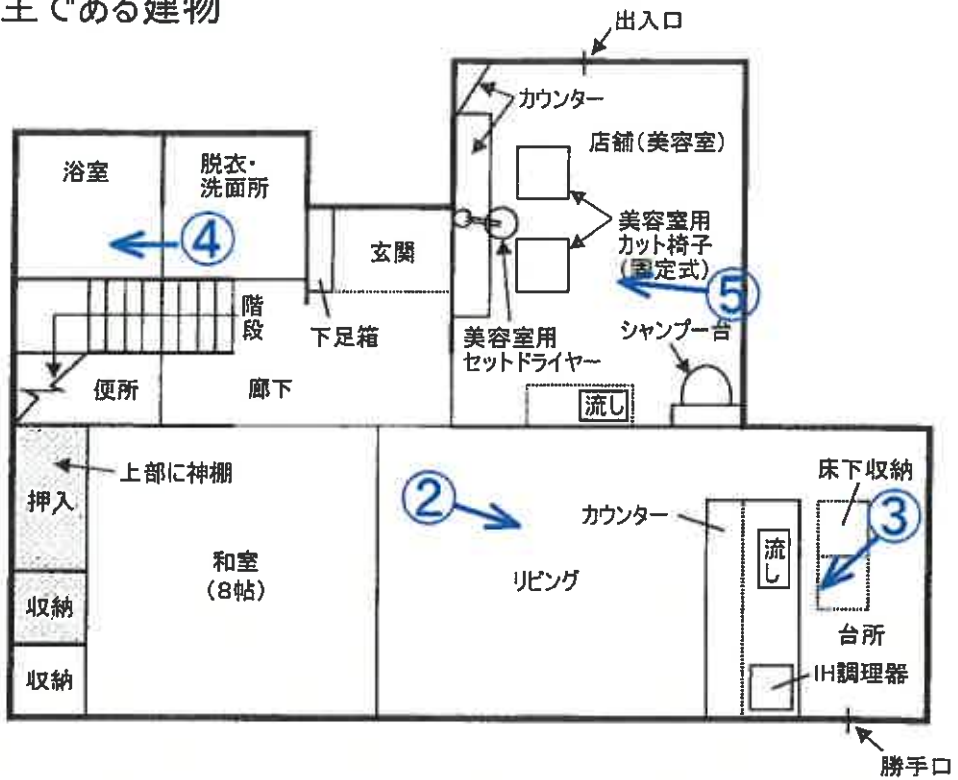


土地建物位置関係図

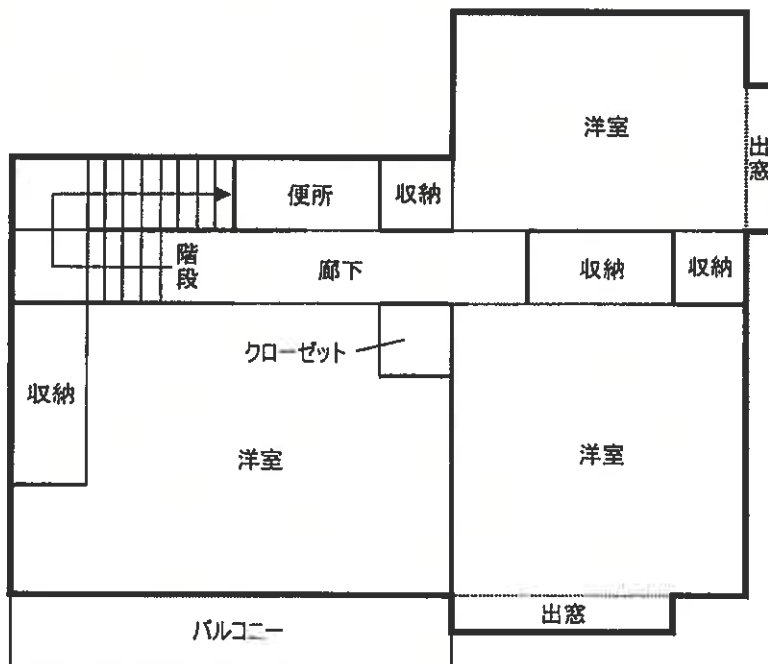
縮尺=1:250

物件2 主である建物

1F

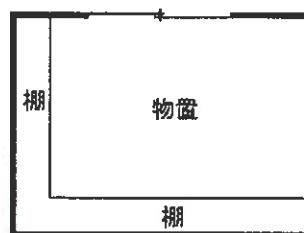


2F



物件2 未登記附属建物

1F



凡例



写真 (撮影場所)



建物間取図

( 11 枚目)

写真 1



写真 2 以下物件2の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(13枚目)



写真 5



写真 6

未登記附属建物(物置)



(14枚目)

写真 7

太陽光発電パネル



写真 8



市道「栄田5号線」

駐車スペース

カーポート用基礎部分

(15枚目)

令和 5 年（ケ） 第 123 号

令和 5 年 12 月 21 日 現地調査

令和 5 年 12 月 28 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 8,077,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,617,000 円
物件2(建物)	金 5,460,000 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	(主である建物)	
	種類 構造 床面積		(未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測9.91㎡

番号	特記事項
1	物件1の土地南西部に、物件2の建物に係る未登記附属建物が存し、その概要は上記の通りである。
2	①物件2の建物のうち、店舗部分は、以前は美容室として利用されており、現在は、空店舗の状態にある。当該店舗部分には、美容室用のカット椅子(セット椅子)2台、シャンプー台(洗髪用の流し台)、セットドライヤーが設置されており、何れも固定式である。 ②物件2の建物には、太陽光発電システムが存し、2階寄棟屋根の三面にパネル(太陽電池モジュール)が設置され、洗面所には住宅用パワーコンディショナーが確認された。パネルの最大出力は不明であるが、パワーコンディショナーには定格出力5.5kWの表示が存する。

## 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「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	<p>目的物件は、石巻市渡波地区の西端付近のうち、国道398号北側背後に形成された住宅地域に存する店舗(美容室)併用住宅及びその敷地である。周辺一帯は、個別かつ小規模の宅地開発により市街化が進んだ地域で、片側行き止まりの引込道路が多々見受けられるが、街路は東西又は南北方向に直線状に配置され、用途の点でも、戸建住宅や低層貸家・共同住宅の占める割合が高いため、居住環境は比較的良好であり、20～30年程前に宅地開発が行われて以降、一定の土地利用度を維持している。</p> <p>地域内の街路は、幅員約6mの舗装市道が標準。当該市道は片側行き止まりで、他の地域に抜ける経路は限られ、系統連続性はやや劣る。</p> <p>自然災害に関して、石巻市公表の「防災マップ」によれば、目的物件一帯に河川氾濫による浸水想定区域や土砂災害等に係る警戒区域・危険箇所等の指定は存しないが、南方に石巻湾を望む低平地となるため、東日本大震災発生時には、付近で浸水高3mを超える津波の襲来が記録され、宮城県が令和4年5月に公表した「津波浸水想定図」においても、想定浸水深5m以上10m未満の表示が確認される。</p> <p>その他、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。</p> <p>標準的な面地は、間口約15m・奥行約18m・規模約270㎡の長方形地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「ヨークベニマル湊鹿妻店」:約1.2km	市立鹿妻小学校:約550m
	石巻市役所渡波支所:約1.9km	市立渡波中学校:約1.5km
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	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 第二種中高層住居専用地域 指定: 60% 指定: 200% 特になし —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	255.96㎡ 間口約16m×奥行約16m 正方形 略平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○ 北側幅員約6m、市道、舗装(有)、略等高に接面 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。なお、ガス配管に関しては、「特記事項」欄④参照。	
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。	
特記事項	<p>①物件1の土地南西部に、物件2の未登記附属建物となる物置が存する。位置関係等は、別添『土地建物位置関係図』参照(以下同じ)。</p> <p>②目的物件を含む一帯は、都市計画法上の開発許可を得て宅地開発が行われている。許可年月日は平成9年1月22日、許可番号は「宮城県(石土建)指令第763号」、検査済証交付年月日は平成9年7月31日、区域面積は4,008.76㎡となる。</p> <p>③南側隣接地との境界に、雨水用の蓋無し側溝があり、境界線は、当該側溝の概ね中央(中心線)付近と推認される。</p> <p>④周辺一帯は都市ガスの供給区域であるが、物件2の建物は、オール電化仕様となり、都市ガスの引込みは行われていない。</p> <p>⑤物件1の土地南東部に存する「カーポート用基礎部分」に関しては、過去に簡易車庫があったと推測されるが、現在残るのは基礎部分のみで、駐車スペースを区画する枠の大きさも、軽自動車用と推認され、やや小振りである。また、市道に面した物件1の土地北東側には、2台分の来客用駐車スペースが存する。</p>	

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52番13		
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10年11月28日新築	
	経 過 年 数	25 年	
	経済的残存耐用年数	25 年	
構 造	木造スレート葺2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼、化粧合板 ほか	
	天 井	ビニールクロス貼、ラミネート加工天井板 ほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロア ほか	
	設 備	①電気・給排水衛生・換気設備。その他、IH調理器・自然冷媒ヒートポンプ式給湯器を利用するオール電化住宅となる。トイレは1階が温水洗浄機付便座。 ②太陽光発電システムが設置され、2階寄棟屋根の北側を除く三面にパネル(太陽電池モジュール)が存するほか、洗面所には住宅用パワーコンディショナーが確認された。パネルの最大出力は不明であるが、パワーコンディショナーには定格出力5.5kWの表示が存する。なお、当該発電システムは現在稼働しておらず、作動するかどうかは不明である。	
	そ の 他	①店舗部分は、以前は美容室として利用されており、現在は、空店舗の状態にある。当該店舗部分には、美容室用のカット椅子(セット椅子)2台、シャンプー台(洗髪用の流し台)、セットドライヤーが設置されており、何れも固定式である。 ②居宅部分は、1階台所に床下収納が存する。また、階段は連続手摺りが設置され、各階台の段鼻は樹脂製のスリップレス加工が施されている。	
	(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	76.16㎡	
	2 階	56.31㎡	延 132.47㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗兼居宅(空家) 別添『建物間取図』の通り	
品 等	大手ハウスメーカーによる施工となり、建築当時は、使用資材・施工の質ともに比較的良好であったと推測されるが、今日的な標準に照らして、設計、使用資材はやや旧式化しており、性能面(気密性・断熱性)でも、陳腐化の影響が認められる。他方、築25年程度の中古住宅として見た場合に、老朽化や損耗の程度は、概ね経年相応と判断されるため、中古住宅としての品等は普通程度と判定した。		
保守管理の 状 態	東日本大震災の際に、床上浸水の被害を受けているが、その後、500万円程度の費用を投じて、復旧・大規模修繕工事を施したとのことであり、現状において、浸水被害の痕跡は確認できない。また、表具や内壁表面材等に多少の染み、汚れ、補修痕等が見受けられたが、経年相応の劣化を超える程度ではないと判断されたため、保守管理の状態は概ね良好と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	建築時が、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%超の建材禁止前の建築物となるため、建材にアスベスト等の有害物質を使用しているか否かは、専門的調査を行うことなしに確定できない(次頁の未登記附属建物についても同じ)。		

区 分	家屋番号52番13 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)	石巻市の公課証明書より、平成12年頃の新築と判断した。
	経 過 年 数	23 年
	経済的残存耐用年数	17 年
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	樹脂シート
	天 井	普通合板
	床	構造用合板
	設 備	電気設備
	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)	概測 9.91㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	物置としてみた場合、使用資材・施工の質ともに標準的と判断される。	
保 守 管 理 の 状 態	目視可能な範囲において、損傷箇所等は見られない。また、内装材の一部に、汚れ等が見受けられるものの、比較的軽微で、劣化の程度も経年相応と判断されるため、保守管理の状態は普通程度と判定した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	特になし	

## 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	25,000円/㎡	1.01	255.96㎡	1.00	6,463,000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-11】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 26,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{103} & \equiv & 25,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 接道方位:南 +2% (1.02)

◇ 地域格差 : 系統連続性 +3% (1.03)

#### 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。

東側で公園に隣接(採光・通風等が比較的良好) +1% (1.01)

#### ウ. 地積: 登記簿数量による

#### エ. 建付減価

地上建物は敷地との適応関係は良好であるが、用途として店舗(美容室)を含むものであり、周辺環境に対し、必ずしも適合しているとは言い難い。しかしながら、地上建物の用途を原因とする市場性の良否は、後述の市場性修正で検討を行うため、この段階で、建付減価による価格調整は見送ることとする。

±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 主建物	240,000円/㎡	132.47㎡	0.26	8,266,000円
2 未登記 附属建物	105,000円/㎡	9.91㎡	0.22	229,000円
物件2建物の小計				8,495,000円

ウ. 現価率

・物件2主である建物

経済的全耐用年数50年、経過年数25年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率50%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.26 = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left( 1 - 0.02 \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 25\text{年} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 50\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left( 1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

・物件2未登記附属建物

経済的全耐用年数40年、経過年数23年、経済的残存耐用年数17年、観察減価率50%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.22 = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left( 1 - 0.02 \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 17\text{年} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 40\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left( 1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

## 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	6,463,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,616,000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	6,463,000円	-1,616,000円	1.00	0.90	0.60	2,617,000円
2	8,495,000円	+1,616,000円	1.00	0.90	0.60	5,460,000円
一括価格(合計)						8,077,000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：

地上建物は、美容室を併設するものであり、一般住宅(専用住宅)と比較した場合に、特殊性を有し、市場性の減退要因と認められるため、右記の調整(減価)が必要と判断した。  $\Delta 10\%$  (0.90)

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－11】

所 在	:	石巻市渡波字根岸前58番22
価 格	:	26,500円/㎡
位 置	:	JR石巻線「渡波」駅の西方道路距離約1.7km
価 格 時 点	:	令和5年1月1日
地 積	:	268㎡
供給処理施設	:	水道・下水道
接 面 街 路	:	南側約6.5m舗装市道
用 途 指 定 等	:	市街化区域、第二種中高層住居専用地域 指定建蔽率60%、指定容積率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(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. 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、通常のコスト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 5年(ケ)第 123号

## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 石巻市渡波字栄田                       |
|   | 地 番   | 52番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 255.96平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 石巻市渡波字栄田52番地13                 |
|   | 家屋 番号 | 52番13                          |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                          |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階76.16平方メートル<br>2階56.31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

125284

各階平面図

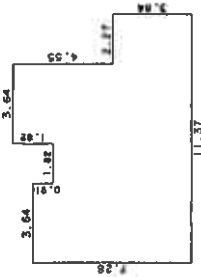
建物図面

平成10.12.9

家屋番号 52-13

建物の所在 石巻市渡波字米田52番地13

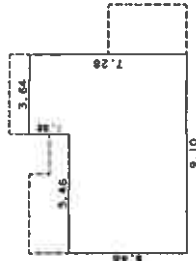
1 階



求積表

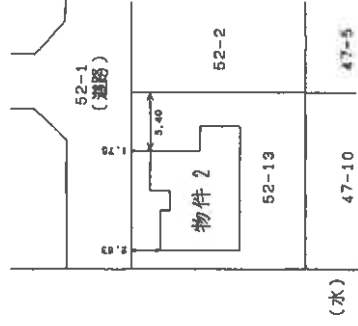
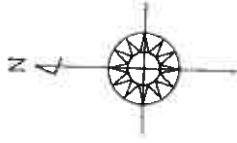
7.28 X 3.64 =	26.4992
6.37 X 1.82 =	11.5934
8.19 X 3.64 =	29.8116
3.64 X 2.27 =	8.2628
合計	76.1670
床面積	76.16 ㎡

2 階



求積表

5.46 X 3.64 =	19.8744
7.28 X 3.64 =	26.4992
合計	46.3736
床面積	46.37 ㎡



(不許複製)

作製者

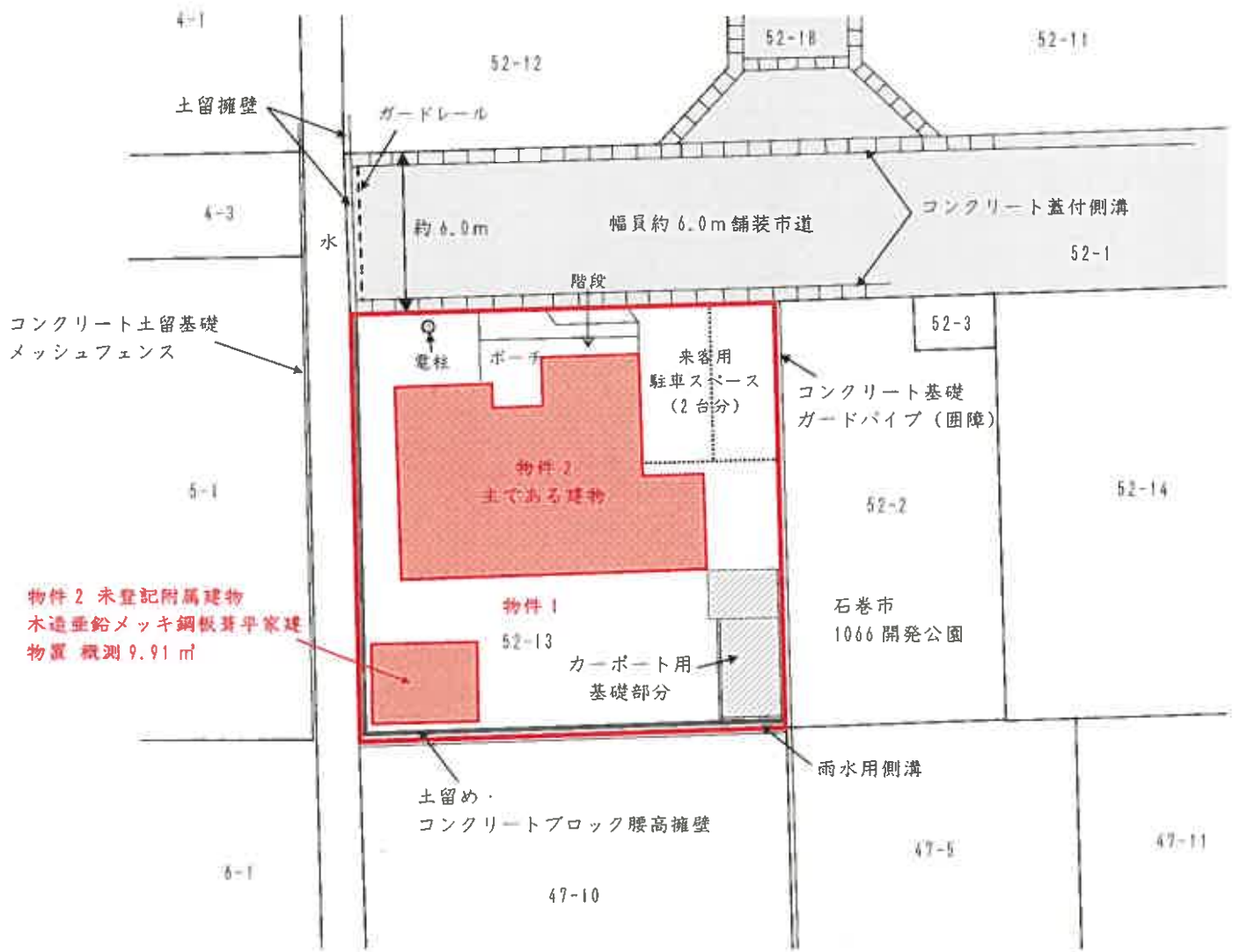
10年12月4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



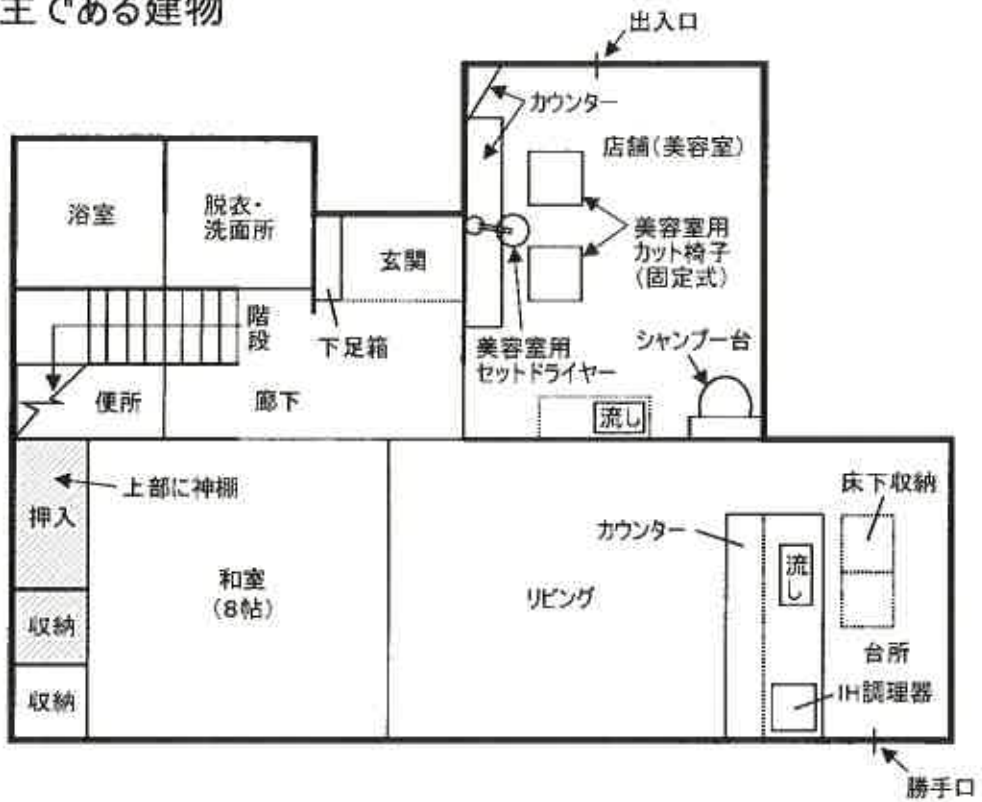


土地建物位置関係図

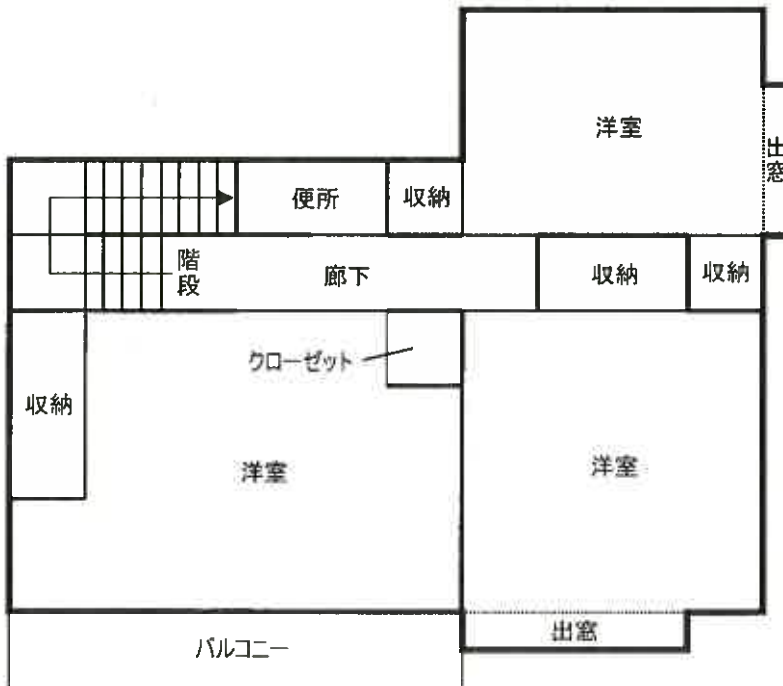
縮尺 = 1 : 250

物件2 主である建物

1F

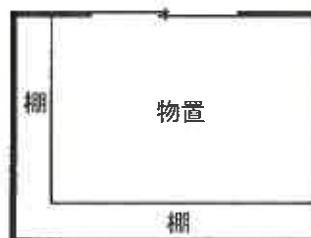


2F



物件2 未登記附属建物

1F



建物間取図