

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 7 年 4 月 9 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 7 年 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 15 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 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 103, 000 1, 682, 400	一括	420, 600	32, 736	0
1	1, 284, 000				
2	819, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市前谷地字小谷地
 地 番 64 番
 地 目 宅地
 地 積 385.15 平方メートル

- 2 所 在 石巻市前谷地字小谷地 64 番地
 家屋 番号 64 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 26.08 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.18 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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 石巻市前谷地字小谷地
 地 番 64 番
 地 目 宅地
 地 積 385.15 平方メートル

- 2 所 在 石巻市前谷地字小谷地 64 番地
 家屋 番号 64 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 26.08 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.18 平方メートル



令和6年(ケ)第165号
令和6年11月12日受理
令和6年12月26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 石巻市前谷地字小谷地
地 番 64 番
地 目 宅地
地 積 385.15 平方メートル
- 2 所 在 石巻市前谷地字小谷地 64 番地
家屋 番号 64 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
2 階 26.08 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 23.18 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)	
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	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 { 種類： ☐ ある { 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 物置 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

北側で水路を挟んで石巻市の管理する「道」に接面している。この道路は市道小谷地 1 号線である。道路に面した部分にコンクリート製の塀があるが、ひび割れを起こしてずれている。

北東側に基礎のあるカーポートが存在する。

主である建物と附属建物符号 1 の間には草木が生い茂り、附属建物符号 1 への出入りが困難な状態になっている。

■ 物件 2 について

物件 2 は空き家であったが室内には A 所有の大量の動産類が存在している。

10 枚目土地建物位置関係図記載の場所にスチール製物置（動産）が存在する。

主である建物の縁側部分天井の壁紙がはがれて垂れ下がっている。

附属建物符号 1 は天井の雨漏りや壁や床の汚損等、老朽化の程度が著しい。

(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
■ 近隣住民	本物件は平成20年頃にAが購入してここに住んでいましたが、平成23年の東日本大震災の頃に見かけなくなりました。敷地が管理されないまま草木が生い茂り、こちらも困っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 所有者 A に対して現況調査の通知書を送付したところ、A の代理人から書面で、A は現在、米子市に居住しており現況調査には立ち会えないこと、本物件に居住している者はいないこと、室内の家具類は搬出は不可能なので所有権は放棄すること、等の記載のある書面が提出された。また A から空きやになった時期は分からない、物件 2 内の動産類は自分の物であるが、処分してほしい旨の陳述書が提出されている。以上のことから A の占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

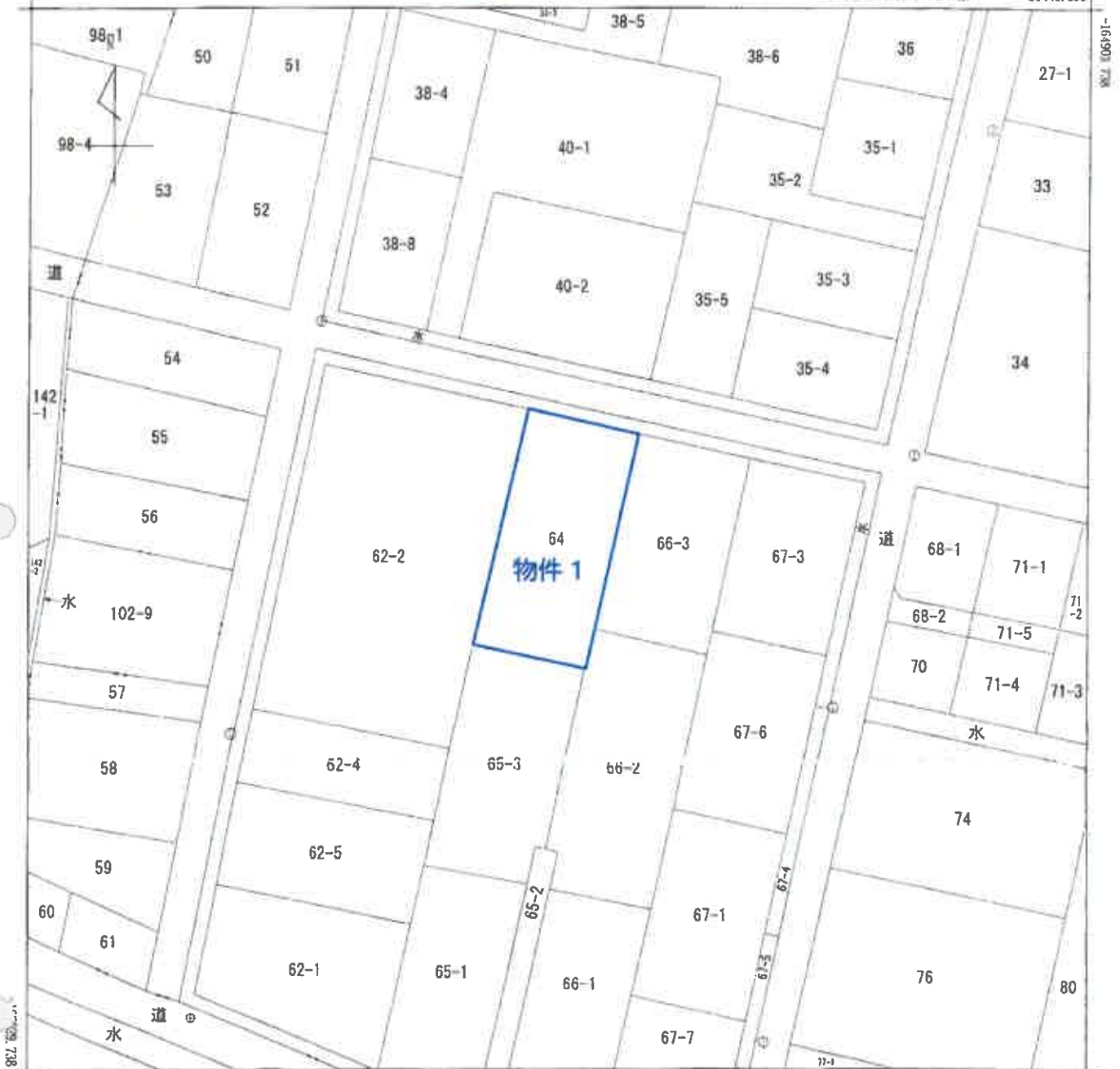
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月12日 (火) 16:00-16:10	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求、接道の調査
R6年11月18日 (月) 9:00-9:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領
R6年11月18日 (月) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年11月21日 (木) 13:00-13:10	仙台法務局石巻支局	本物件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年11月29日 (金) 11:00-12:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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 6年11月29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

(座標値単位：地上測定)

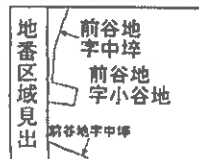
+31449.890



+31324.890 (座標値単位：地上測定)

(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

A4判に縮小



請 求 部 分	所 在	石巻市前谷地宇小谷地					地 番	64番		
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	昭和52年12月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年11月5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6年10月15日

山形地方法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和62年7月29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。
(仙台法務局右支庁審査官印)

令和6年10月15日

山形地方支庁法務局

登記官

(8枚目)

請求番号：9-2

114542

各階平面図

家屋番号 64番の2

建築物図面 縮尺 1/2

昭和62.7.29

単位：メートル・平方メートル

建築物の所在 秋田県南町前谷地字小谷地64番地

1階平面図



1階求積

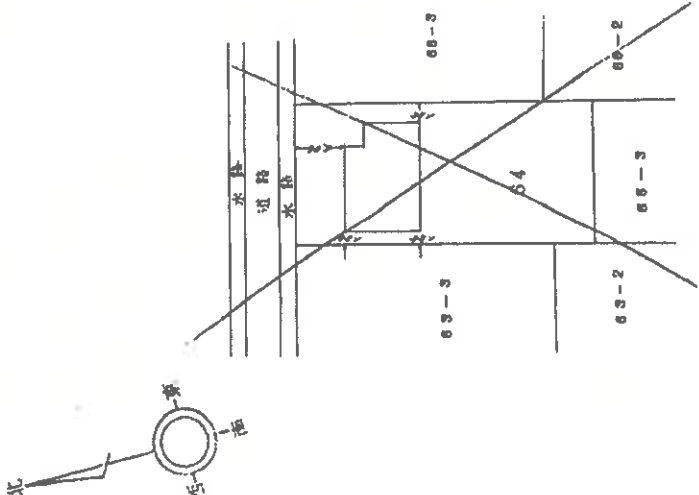
$8.19 \times 12.42 = 102.22$
 $12.42 \times 12.42 = 154.26$
床面積合計 = 256.48
床面積 = 256.48 m²

2階平面図



2階求積

$3.64 \times 5.05 = 18.38$
 $5.05 \times 5.05 = 25.50$
床面積合計 = 43.88
床面積 = 43.88 m²



A4判に縮小

作製者

62.7.28
年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

(1/2)

登記年月日：昭和62年7月29日

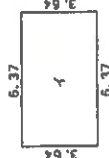
114543

各階平面図

建物図面 各階平面図 1/2

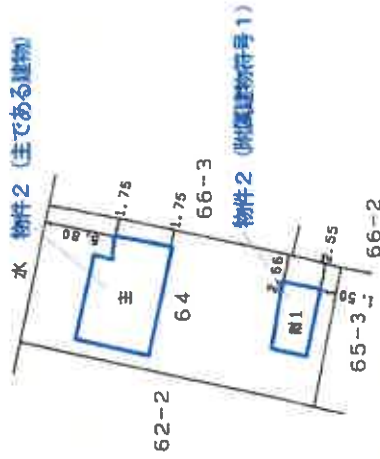
家屋番号	64番の2
建物の所在	石巻市前谷地字小谷地 64番地

附属建物1 1階



附属建物1 1階
3.64 x 6.37
23.1868
23.1868
23.18 m²

計
附属建物



(単位：m)

A4判に縮小

作成者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	平仮 20.7.10	

これは図面に記録されている内容を証明した事項である

(仙台法務局石巻支庁管轄)

令和6年10月15日

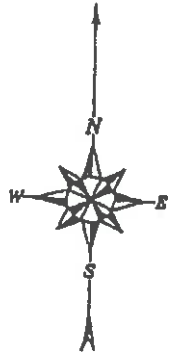
山形地方方法務局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

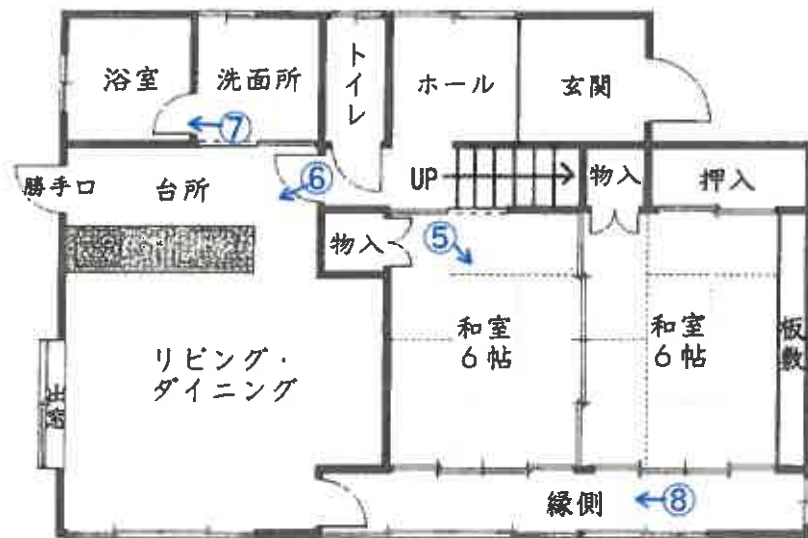
縮尺 1 : 300



【 間 取 図 】

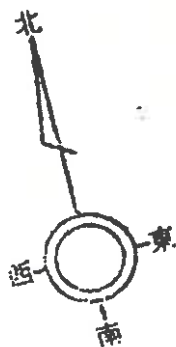
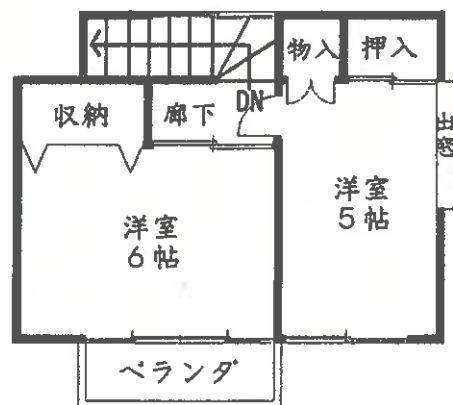
〔物件 2 : 主である建物〕

1 階



凡例
←○写真 (撮影場所)

2 階



縮尺 1 : 100

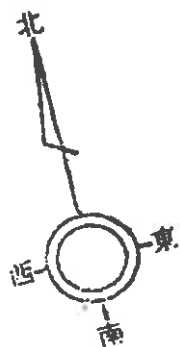
(1 1 枚目)

【 間 取 図 】

〔物件 2 : 附属建物〕



凡例
 ←○写真 (撮影場所)



縮尺 1 : 100



写真③ 物件2(附属建物符号1)



写真④ コンクリートブロック塀 亀裂



写真⑤ 以下、物件2の内部の状況



写真⑥



写真⑦



写真⑧



剥がれた天井の壁紙

写真⑨



令和 6 年（ケ）第 165 号

令和 6 年 11 月 29 日 現地調査

令和 6 年 12 月 26 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

菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,103,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,284,000円
物件2(建物)	金 819,000円

- ① 一括価格は、物件1・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 地番 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		
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1	
番号	特記事項		
2	附属建物については、経年等により老朽化しており、独立した経済価値はないと判断した。		

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	J R 石巻線『前谷地』駅から北方約 400m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、J R 石巻線「前谷地」駅の北側背後に位置し、戸建住宅、併用住宅が混在するほか、農地も介在している既存集落地域である。 街路条件は、幅員約 6m 舗装市道が標準であり、対象の西方約 80m（道路距離、以下同じ）で県道河南米山線に、南西方約 650m で国道 108 号線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が良好である。 J R 石巻線「前谷地」駅から約 400m と近接しているほか、商業施設としては、国道 108 号線沿いの各種店舗へ約 1 km 内外であるほか、「イオンスーパーセンター涌谷店」へ約 6.7 km となっている。又、公共施設としては、石巻市役所河南総合支所へ約 700m、前谷地小学校へ約 900m、河南西中学校へ約 2.6 km となっており、総合的な利便性は普通程度である。 今後も当分の間は、現状のまま推移すると予測される。 幅員約 6m 市道に接面する地積 300 m²～500 m²程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	都 市 計 画 区 域 外
	用 途 地 域	_____
	建 ぺ い 率	_____
	容 積 率	_____
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	地 積	3 8 5.15 m ² （登記面積、国土調査済）
	間 口 × 奥 行	約 1 3.5m × 約 2 8.5m
	形 状	ほぼ長方形地
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○北側幅員約 5.9m～約 6.3m、市道、舗装（有）、概ね等高に接面 系統連続性は地域内において普通程度である。 尚、公図上、道との間に幅約 1.6m の水路敷が介在しているが、当該水路敷は側溝として整備され市道と一体となっており、占用使用許可は不要な水路であるとのこと。	
土地の利用状況等	目的建物（物件 2）の敷地として利用されている。 尚、画地内北東端部にカーポート、スチール製物置（動産）が存する。	

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	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) 目的土地(物件1)の北側の道路に面した部分にコンクリート製の塀があるが、ひび割れを起こしてずれている。 (2) 目的建物(物件2)の主である建物と附属建物符号1の間には草木が生い茂り、附属建物符号1への出入りが困難な状態となっている。 (3) 目的土地は、「石巻市ハザードマップ」において、最大規模の降雨(1000年に1度の大雨)により河川が決壊した場合に想定した浸水想定区域(想定最大規模)に指定されており、浸水深は0.5m～3m未満である。尚、津波浸水想定区域には指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2：主である建物）

区 分	主である建物 家屋番号 64番の2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和62年7月28日新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約37年 約8年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼、合板 等
	床	フローリング、畳敷 等
	設 備	電気、給排水・衛生設備 等
	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	26.08㎡
	延床面積	98.12㎡
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	室内には目的物件所有者が所有する大量の動産類が存在しており、保守管理の状態はやや劣っている。	
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	(1) 本件目的建物に係る確認申請の確認済証番号は河南125号(昭和61年12月8日付)であり、完了検査済(昭和62年7月28日付)となっている。 (2) 本件目的建物の縁側部分の天井の壁紙がはがれて垂れ下がっている。 (3) 本件目的建物(附属建物を含む)について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

【附属建物】

(符号 1)

区 分	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(登記記載)	昭和56年8月30日新築
	経過年数	約43年
	経済的耐用年数	ほぼ終了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁	合板 等
	天 井	合板 等
	内 壁	クロス貼 等
	床	板敷 等
床面積(現況)	23.18 m ²	
現 況 用 途	現況用途	物置
品 等	劣る	
保守管理の状態	天井の雨漏り、内壁や床の汚損等が認められ、老朽化の程度が著しく、保守管理の状態は劣っている。	
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	経年等により老朽化しており、独立した経済的価値はない。	

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	12,000	0.98	385.15	0.90	4,076,000

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)―5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $10,700 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/102 \times 100/86 = 12,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：接面方位(南西)+2(102)(接面方位は標準を北とした)

◇地域格差：街路条件(道路幅員)+1

環境条件(周囲の利用状況等)△15

相乗積 $1.01 \times 0.85 = 0.86$ (86)

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を98%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・コンクリート製の塀にひび割れ有 △1

・草木が生い茂り、除草等の必要有 △1

相乗積 $0.99 \times 0.99 = 0.98$ (98)

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率：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
2 (主である建物)	190,000	98.12	0.05	932,000

ウ 現価率

○物件2（主である建物）

経済的全耐用年数45年、経過年数約37年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\ & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) = 0.05 \end{aligned}$$

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	4,076,000	1.00	0.25	法定地上権	1,019,000

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 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	4,076,000 円	－1,019,000 円	1.00	0.70	0.60	1,284,000 円
2	932,000 円	＋1,019,000 円	1.00	0.70	0.60	819,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,103,000 円

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：目的物件は流通性の低い既存集落地域内の物件であること及び目的建物内には処分を要する大量の動産が存在していること等を勘案すると買受人が限定されることから、市場性修正として30%減価することを妥当と判断した。

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)－5

所 在 : 石巻市和湊字和湊町39番

価 格 : 10,700円/㎡(対前年比 △2.7%)

位 置 : JR気仙沼線「和湊」駅の東方道路距離約500mに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 708㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側7.5m舗装県道に接面、背面道有

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅に店舗が混在する旧来からの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条1項地図写
- 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

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市前谷地字小谷地
地 番 64 番
地 目 宅地
地 積 385.15 平方メートル
- 2 所 在 石巻市前谷地字小谷地 64 番地
家屋 番号 64 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
2 階 26.08 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 23.18 平方メートル





法第14条1項地図写

縮尺 1 / 500

昭和62.7.29

114542

各階平面図

家屋番号 64番の2

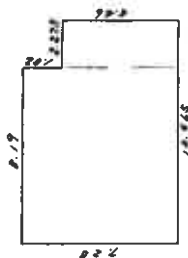
建物図面 縮尺 1/2

単位：メートル、平方メートル

建物の所在 石巻市南町前谷地字小谷地64番地

物件 2

1 階平面図



1 階 求 積

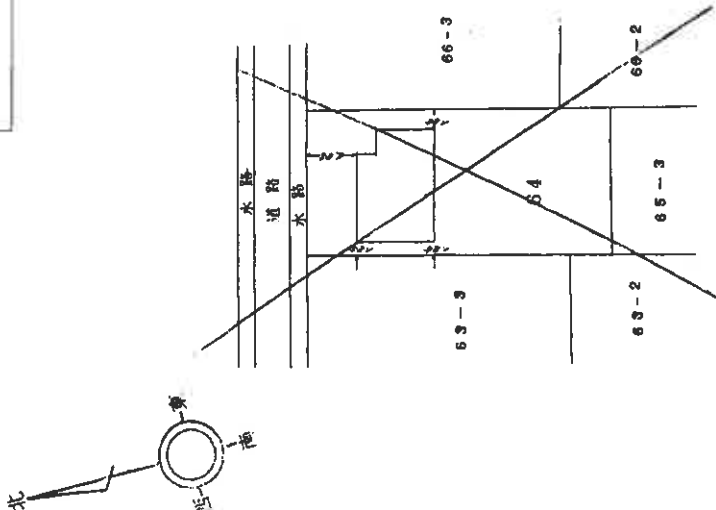
$$\begin{aligned} 7.28 \times 8.19 &= 59.6232 \\ 6.46 \times 2.276 &= 12.4215 \\ \text{床面積合計} &= 72.0447 \\ \text{床面積} &= 72.04 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階平面図



2 階 求 積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 4.55 &= 3.3124 \\ 4.55 \times 5.005 &= 22.77275 \\ \text{床面積合計} &= 26.08515 \\ \text{床面積} &= 26.08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(定規製)

作製者

62.7.28
年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県工務家調査士会)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

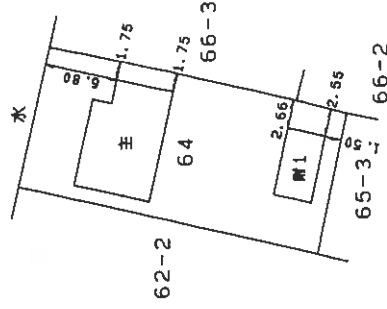
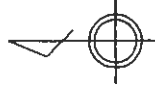
114543

各階平面図

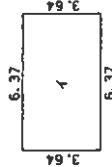
建物図面
各階平面図 1/2

家屋番号	64番の2
建物の所在	石巻市前谷地字小谷地 64番地

物件 2



附属建物 1 1 階



附属建物 1 1 階
3.64 x 6.37
計 23.1866
床面積 23.18 m²

(単位：m)

(目録参照)

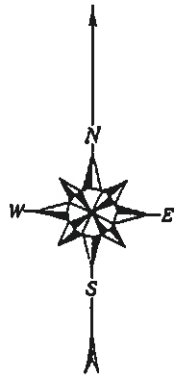
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
6月25日(作成)		平成 20. 7. 10	

(日本土地建物株式会社 合同会社)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

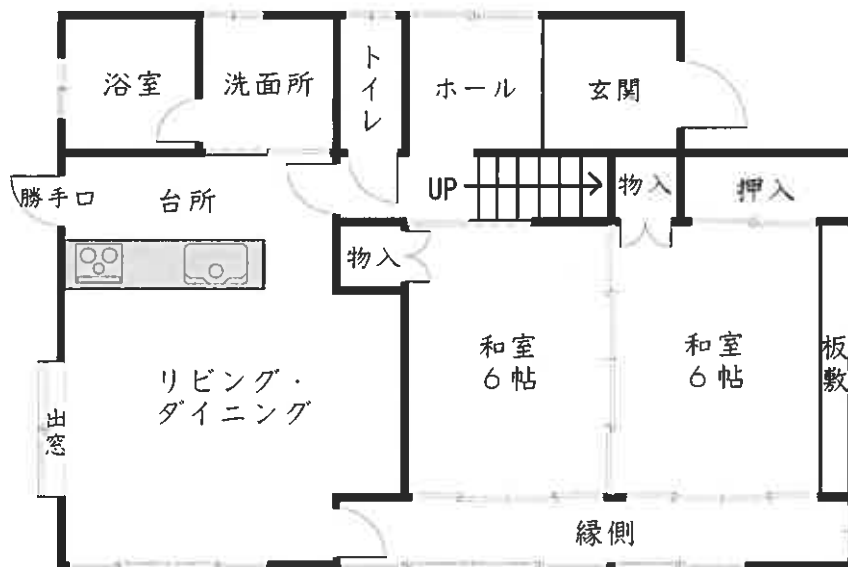
縮尺 1 : 300



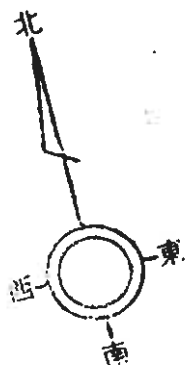
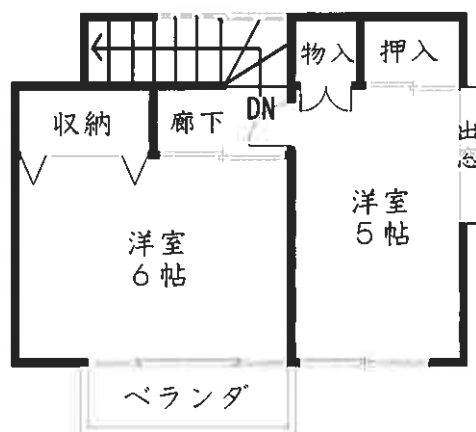
【 間 取 図 】

〔物件2：主である建物〕

1 階



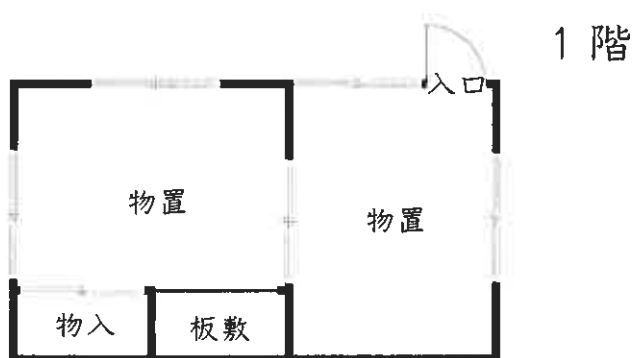
2 階



縮尺 1 : 100

【 間 取 図 】

〔物件 2 : 附属建物〕



縮尺 1 : 100