

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 令和 7 年 5 月 15 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 7 年 5 月 30 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 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）
1～3	842,000 673,600	一括	168,400	89,439	0
1	521,000				
2	220,000				
3	101,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市蛇田字小斎
地 番 20 番 1
地 目 雑種地
地 積 635 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 石巻市蛇田字小斎 20 番地 1、21 番地 2
家屋 番号 20 番 1
種 類 事務所・工場
構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 318.11 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 264.39 平方メートル
- 3 所 在 石巻市蛇田字小斎
地 番 21 番 2
地 目 雑種地
地 積 123 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10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1～3】

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

【物件番号1～3】

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

【物件番号1, 3】

売却対象外の土地(石巻市管理の水路)を通行のため利用している。

《 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 | 石巻市蛇田字小斎 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 635 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 2 | 所 在 | 石巻市蛇田字小斎 20 番地 1、21 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 318.11 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 264.39 平方メートル |
-
- | | | |
|---|------|------------|
| 3 | 所 在 | 石巻市蛇田字小斎 |
| | 地 番 | 21 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 123 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



令和6年(ケ)第156号
令和6年11月15日受理
令和6年12月27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 | 石巻市蛇田字小斎 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 635 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市蛇田字小斎 20 番地 1、21 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 318.11 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市蛇田字小斎 |
| | 地 番 | 21 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 123 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、3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、3) ☐ 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	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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 264.39㎡ (概測)		
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 事務所・工場 (休業) 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1, 3について

物件1と3は一体として物件2の敷地として利用されている。

物件1, 3は西側で石巻市の管理する水路（コンクリート製の橋が架けられているが占有使用許可は得ていない）を挟んで石巻市の管理する道及び桃生郡河南町（現石巻市）所有の120番3の公衆用道路とが一体となった道路に接面している。この道路は市道で建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件2について

所有者会社代表者によると、物件2は元は印刷工場と事務所であったが、平成22年に同人が病気となり営業を停止していたところに、平成23年に東日本大震災により大きな被害を受け、活動を再開しないまま今日に至っている。物件2の工場内にあった機械類は回収業者に鉄屑として引き取ってもらったので存在せず、残っているのは価値のないゴミだけである。また、建物は、平成4年に建てた後も、時期は不明であるが増改築を繰り返し、逆に東日本大震災以後は、損傷した部分を取り壊した箇所もある、とのことであった。

建物は、壁や天井に穴があいたり、床も破損している箇所が複数あり、建物の老朽の程度は相当進んでいる。

(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
■ A (所有者会社代表者)	当社は平成4年に物件2を建てて、以後、時期は覚えていませんが何回か増改築をしていますし、逆に取り壊した部分もあります。 当社はここで印刷業を営んでいましたが、平成22年に私が病気になり、以後は営業活動を停止していました。その後、平成23年に東日本大震災に遭い、建物や機械類に大きな被害を受けました。それからは営業を再開することもできないまま今日に至っています。 建物内にある動産類はすべて価値のないゴミで早めに処分すべきだったのですが、そのままになってしまいました。工場で使用していた機械類は、すべて回収業者に鉄屑として引き取ってもらい、工場内には残っていません。

(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
R6年11月21日 (木) 11:40-12:00	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R6年11月21日 (木) 12:40-12:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年11月21日 (木) 13:10-13:20	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
R6年11月25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、接道についての調査
R6年12月16日 (月) 13:30-14:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者会社代表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 6 年 1 2 月 1 6 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 を立ち合わせ、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

(座標値種別：図上測定)

+36891.688



地区外



+36766.688

(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(toubokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	蛇田字小斎
---------	-------

A 4 判 に 縮 小

請求部	所 在					石巻市蛇田字小斎		地 番	20番1		
出力縮	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2月					備付年月日(原図)	昭和51年7月6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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月22日

仙台法務局

請求番号：17-1

(1/1)

登記官

(6 枚 目)



登記年月日：平成14年2月5日

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。
(前名法務局石巻支店管轄)
令和6年10月22日 仙台法務局

(7枚目)

登記官

図案番号：17-2

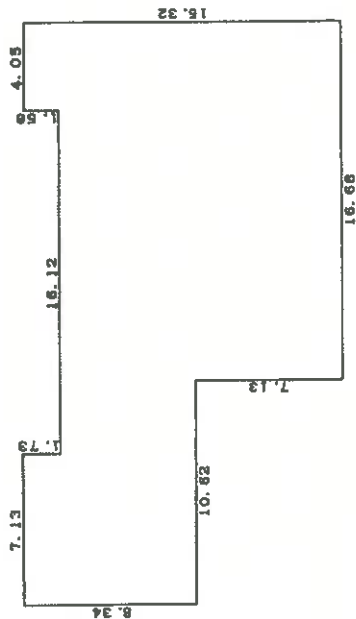
1111046

各階平面図

家屋番号 20番1

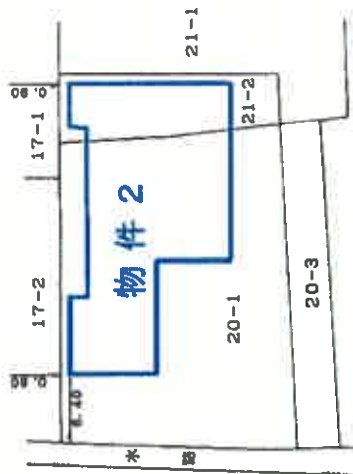
建物の所在 石巻市蛇田字小高20番地1、21番地2

建物図面
各階平面図



収面積

7.13 x 8.34 =	59.4842
4.05 x 32.1692 =	130.2973
16.68 x 108.5532 =	1802.5532
16.68 x 7.13 =	118.9284
合計	318.1153
取囲	318.1153



A4判に縮小

作製者

14年1月29日作成

縮尺 1/250

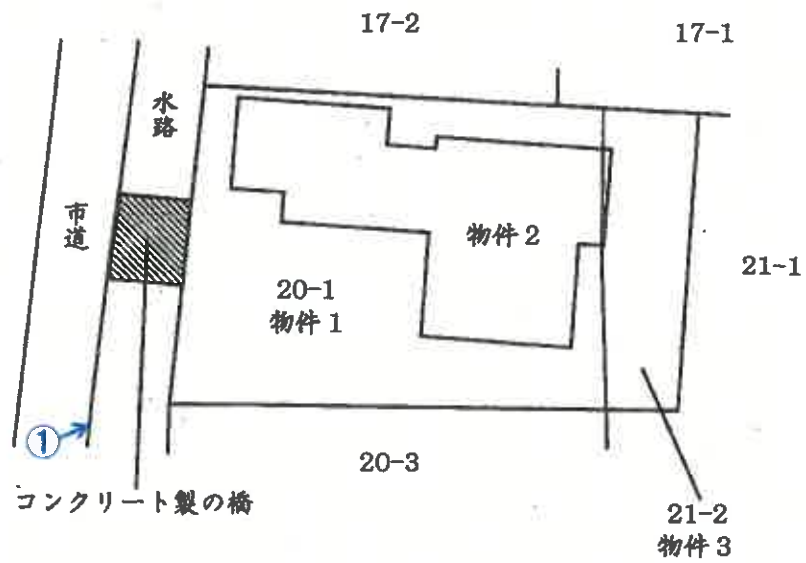
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会使用紙)

平成14年2月5日 登記

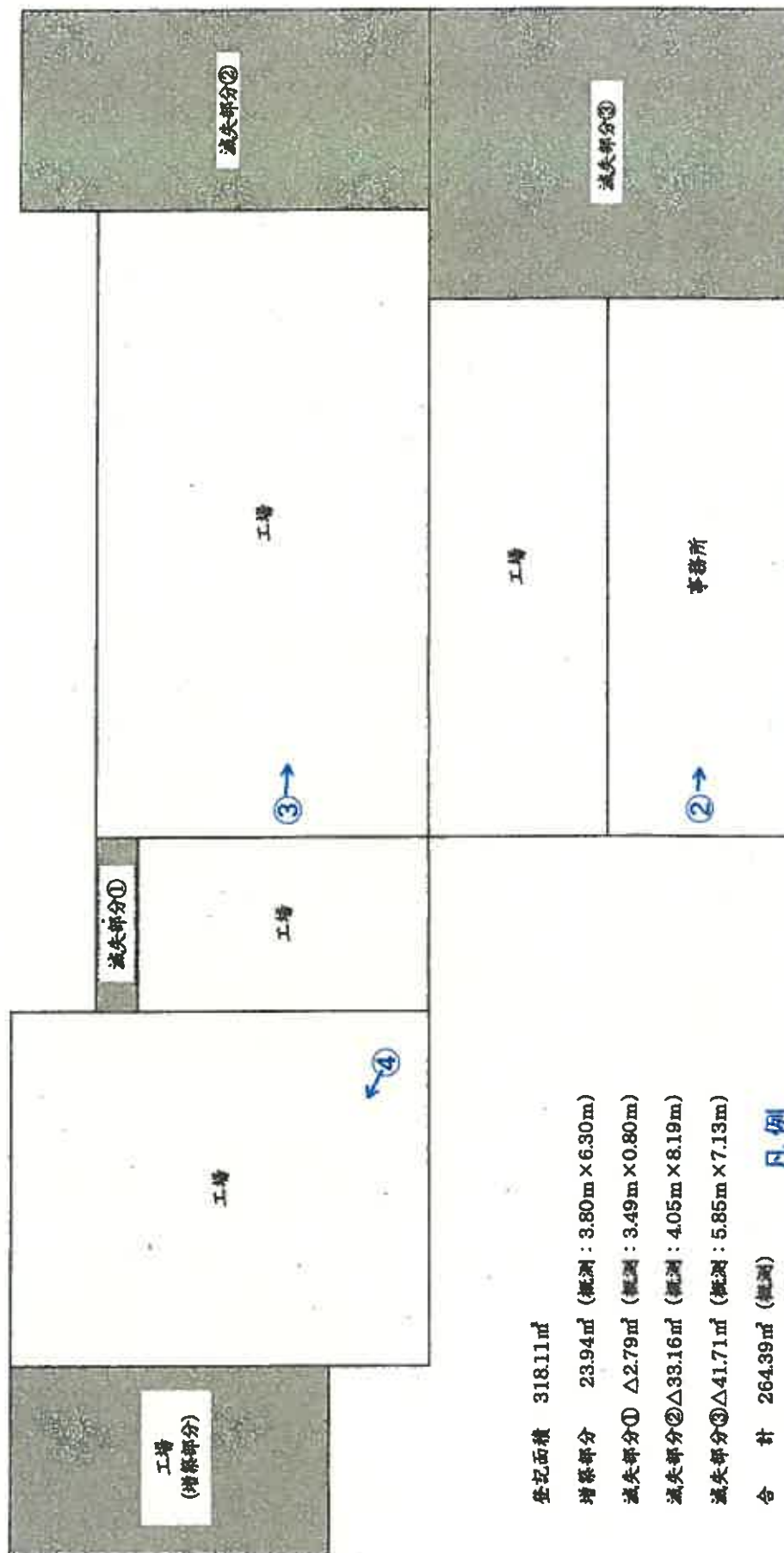
土地建物位置関係図 縮尺 1 : 500



凡例

←○ 写真(撮影場所)

建物間取図 (物件 2)



登記面積 318.11㎡
 増築部分 23.94㎡ (概測 : 3.80m × 6.30m)
 流失部分① △2.79㎡ (概測 : 3.49m × 0.80m)
 流失部分② △33.16㎡ (概測 : 4.05m × 8.19m)
 流失部分③ △41.71㎡ (概測 : 5.85m × 7.13m)

合 計 264.39㎡ (概測)

凡 例

←○ 写真(撮影場所)

写真①

物件2



物件1

写真② 以下、物件2の内部の状況



写真③



写真④



令和 6 年 (ケ) 第 156 号
令和 6 年 12 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金842,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金521,000円
物件2（建物）	金220,000円
物件3（土地）	金101,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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 地積	別紙物件目録記載のとおり	地 目 : 宅 地
2	所家屋番 種 号 構 類 床 面 積		床面積 : 264.39㎡ (概測)
3	所在地 地積		地 目 : 宅 地
番号	特 記 事 項		

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・3（一体利用）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R 仙石線「石巻あゆみ野」駅の北方・道路距離約2.6km (別添『位置図』参照)														
付 近 の 状 況 (道路距離)	石巻市中心市街地の北西部に形成された旧来からの住宅地域で、地域内には戸建住宅、老人ホーム、事業所等が建ち並んでいる。街路は幅員約5mの舗装市道が標準的となっている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。 <table><tr><td>バス停「須江」</td><td>約600m</td><td>石巻市役所</td><td>約5.0km</td></tr><tr><td>浜江場簡易郵便局</td><td>約650m</td><td>市立蛇田小学校</td><td>約2.6km</td></tr><tr><td>イオンモール石巻</td><td>約1.3km</td><td>市立蛇田中学校</td><td>約1.5km</td></tr></table>			バス停「須江」	約600m	石巻市役所	約5.0km	浜江場簡易郵便局	約650m	市立蛇田小学校	約2.6km	イオンモール石巻	約1.3km	市立蛇田中学校	約1.5km
バス停「須江」	約600m	石巻市役所	約5.0km												
浜江場簡易郵便局	約650m	市立蛇田小学校	約2.6km												
イオンモール石巻	約1.3km	市立蛇田中学校	約1.5km												
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定60% 指定200% 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	758㎡ (2筆合計) 約22.5m・約35m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし													
接面道路の状況	西側で幅員約5mの舗装市道に水路を介して接面 (建築基準法42条1項1号道路)														
土地の利用状況等	事務所・工場の敷地として利用されている。														
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：無 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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無い。														
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	地下水を使用している。 西側市道との間に水路が介在しているため、コンクリート製の橋を設置して出入りしているが、公共物使用許可は受けていない（石巻市役所建設部道路課より確認）。 石巻まちづくりマップによると、目的物件は1000年に一度程度の確率で起こる大雨によって河川が氾濫した場合の浸水想定区域内及び最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される津波浸水想定区域内にある。														

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20番1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成4年8月10日新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	満了
構 造	軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板ほか
	内 壁	合板ほか
	天 井	合板ほか
	床	コンクリートタタキ、塩ビシートほか
	設 備	電気、給排水設備
	そ の 他	なし
	(注) 建物に付属する各種設備については、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)	264.39㎡（概測）	
現 況 用 途 等	現況用途	事務所・工場
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	劣る	
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	全体的に老朽化が相当程度進んでいる。 増改築が繰り返し（時期不明）行われている。 石巻市建設部建築指導課によると、本件建物については建築確認を受けた形跡が認められず、違反建築物であるとのことである。本件建物の買受人が宮城県における開発許可制度審査基準の第四章市街化調整区域に係る基準の条件等を満たす場合には、本件建物を使用すること等は可能であるが、当該条件を満たすことができる買受人は相当限定的と判断される。詳細については、石巻市建設部建築指導課に確認を要する。 対象建物について、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の分析調査を要する。	

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	14,600	0.50	635.00	0.25	1,159,000
3	14,600	0.50	123.00	0.25	224,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【石巻-3】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 19,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{133} & = & 14,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +2 (1.02)
環境条件 +30 (1.30)
相乗積 133% (1.02×1.30=1.33)

イ 個別格差 : 利用状況 -50 (0.50)

※違反建築物が存する市街化調整区域内の土地であることから、実質的には登記地目記載の通り雑種地(資材置場等)としての経済価値と判断し、これをもとに減価率を査定

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 更地化費用等を考慮の上査定 -75 (0.25)

(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	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	80,000	264.39	0.001	21,000

ウ 現価率

経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況、更には違反建築物であることも考慮の上、現価率を0.1%と判断した。

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	1,159,000	1.00	0.25	法定地上権	290,000
3	224,000	1.00	0.25	法定地上権	56,000
合計					346,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,159,000	-290,000	1.00	1.00	0.60	521,000
2	21,000	+346,000	1.00	1.00	0.60	220,000
3	224,000	-56,000	1.00	1.00	0.60	101,000
一括価格（合計）						842,000

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なった。

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-3】

所 在 : 石巻市蛇田字沖11番3
価 格 : 19,400円/㎡
位 置 : J R 仙石線「蛇田」駅の北西方約2.5km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 164㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道無
接 面 街 路 : 北東7.2m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅を中心に一般住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図（国土地理院「G S I M a p s」）
2. 公図（地図に準ずる図面）
3. 建物図面・各階平面図
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 | 石巻市蛇田字小斎 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 635平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市蛇田字小斎20番地1、21番地2 |
| | 家屋 番号 | 20番1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 318.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石巻市蛇田字小斎 |
| | 地 番 | 21番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 123平方メートル |







(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	蛇田字小斎
--------	-------

請求部分	所在地					石巻市蛇田字小斎		地番	20番1		
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2月					備付年月日(原図)	昭和51年7月6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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月22日

仙台法務局

請求番号：17-1

(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成14年2月5日

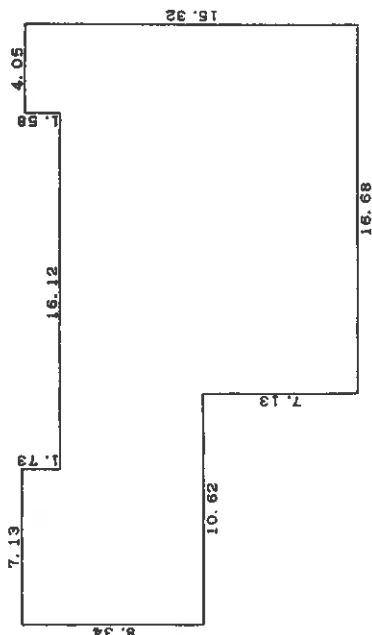
111046

各階平面図

建物図面

家屋番号 20番1

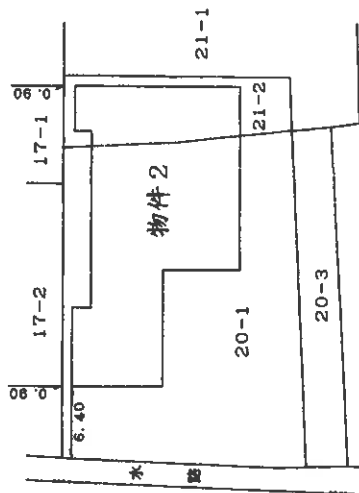
建物の所在 石巻市蛇田字小高20番地1、21番地2



求積表

7.13 x	8.34=	59.4642
4.05 x	8.19=	33.1695
16.12 x	6.61=	106.5532
16.68 x	7.13=	118.9284
合計		318.1153
床面積		318.11㎡

建物2



(目録参照)

作製者

4年 1月 29日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成14年 2月 5日 登記

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。

(仙台法務局五巻支局管轄)

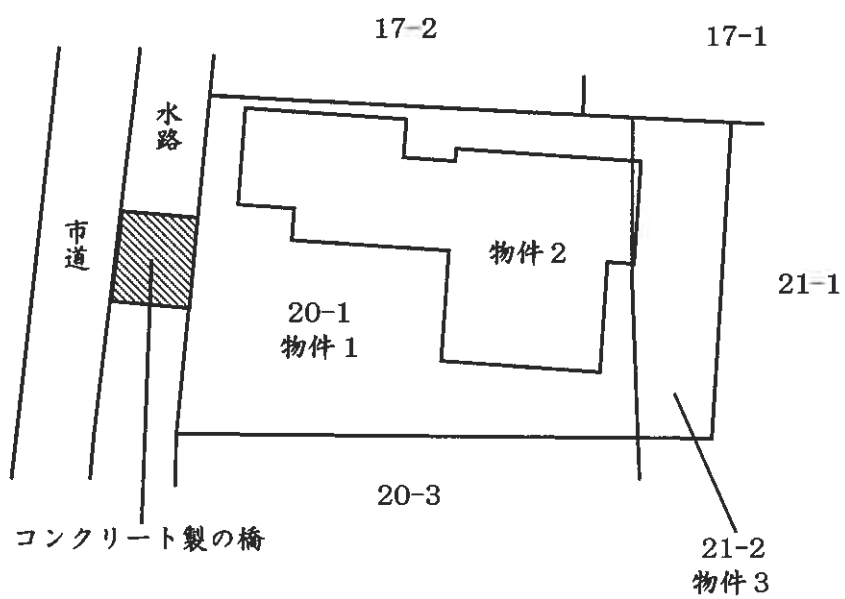
令和 6 年 10 月 22 日

仙台法務局

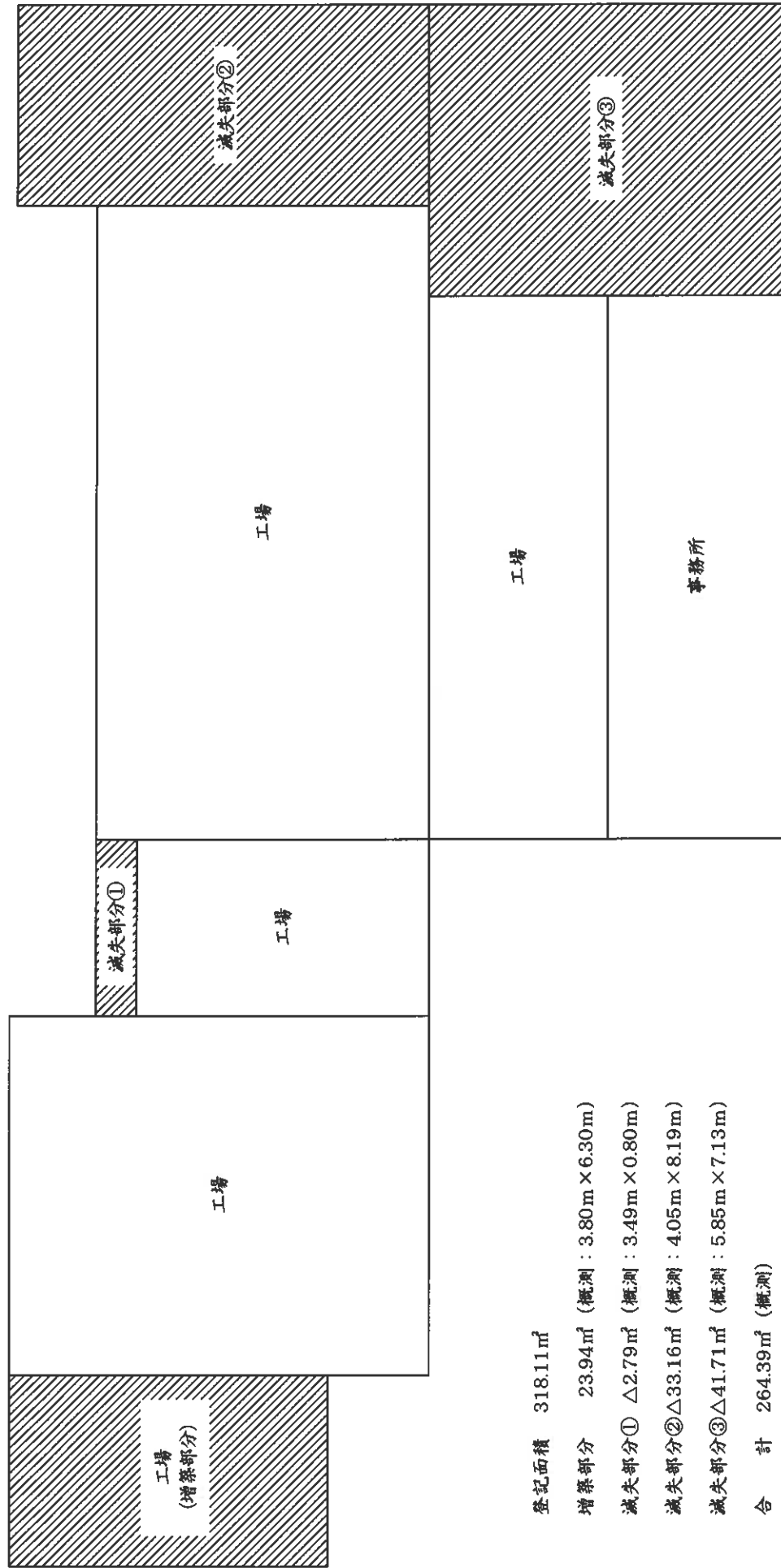
登記官

請求番号：17-2

A 4 判に縮小



建物間取図 (物件 2)



登記面積	318.11㎡
増築部分	23.94㎡ (概測 : 3.80m × 6.30m)
減失部分①	△2.79㎡ (概測 : 3.49m × 0.80m)
減失部分②	△33.16㎡ (概測 : 4.05m × 8.19m)
減失部分③	△41.71㎡ (概測 : 5.85m × 7.13m)
合 計	264.39㎡ (概測)