

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10月29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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月27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12月12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10月29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	11,023,000 8,818,400	一括	2,204,600	76,288	19,021
1	2,843,000				
2	8,180,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石巻市蛇田字新埵寺 |
| | 地 番 | 95番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市蛇田字新埵寺95番地8 |
| | 家屋 番号 | 95番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階48.60平方メートル
2階48.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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】

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 石巻市蛇田字新埵寺
 地 番 95番8
 地 目 宅地
 地 積 179.59平方メートル

- 2 所 在 石巻市蛇田字新埵寺95番地8
 家屋 番号 95番8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階48.60平方メートル
 2階48.60平方メートル



令和7年(ケ)第 54号
令和7年5月 8日受理
令和7年6月 3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 | 石巻市蛇田字新埴寺 |
| | 地 番 | 9 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市蛇田字新埴寺 9 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 6 0 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 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 ☐ 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	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について

物件1は北側で石巻市所有の97番1の公衆用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。

東側にある植木の枝が隣地である95番9の土地にはみ出ている。所有者によると隣地所有者からはその点について特にクレームは出ていないとのことである。

■ 物件2について

本建物の屋根上に本件建物所有者が所有する太陽光発電パネルが存在する。このパネルは物件2に付合している。発電システムの監視用モニターが損傷している。

室内でハムスターを飼っている。ケージ内で飼っているので、部屋に放し飼いにすることはない。

2階洋室2のクローゼットの扉が損傷している等、築年数より若干、汚損の程度が進んでいる。

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）及び濡れ縁（動産）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (本件所有者)	私は本物件の所有者です。物件2に家族と住んでおり、他に占有している者はありません。 太陽光発電装置やスチール製物置は、物件2を購入した時点で既に設置されていました。太陽光発電の関係では、発電システムの監視用モニターが損傷しています。 東側にある植木の枝が隣地である95番9の土地にはみ出ているようですが、気がつきませんでした。隣りからは特にクレーム等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

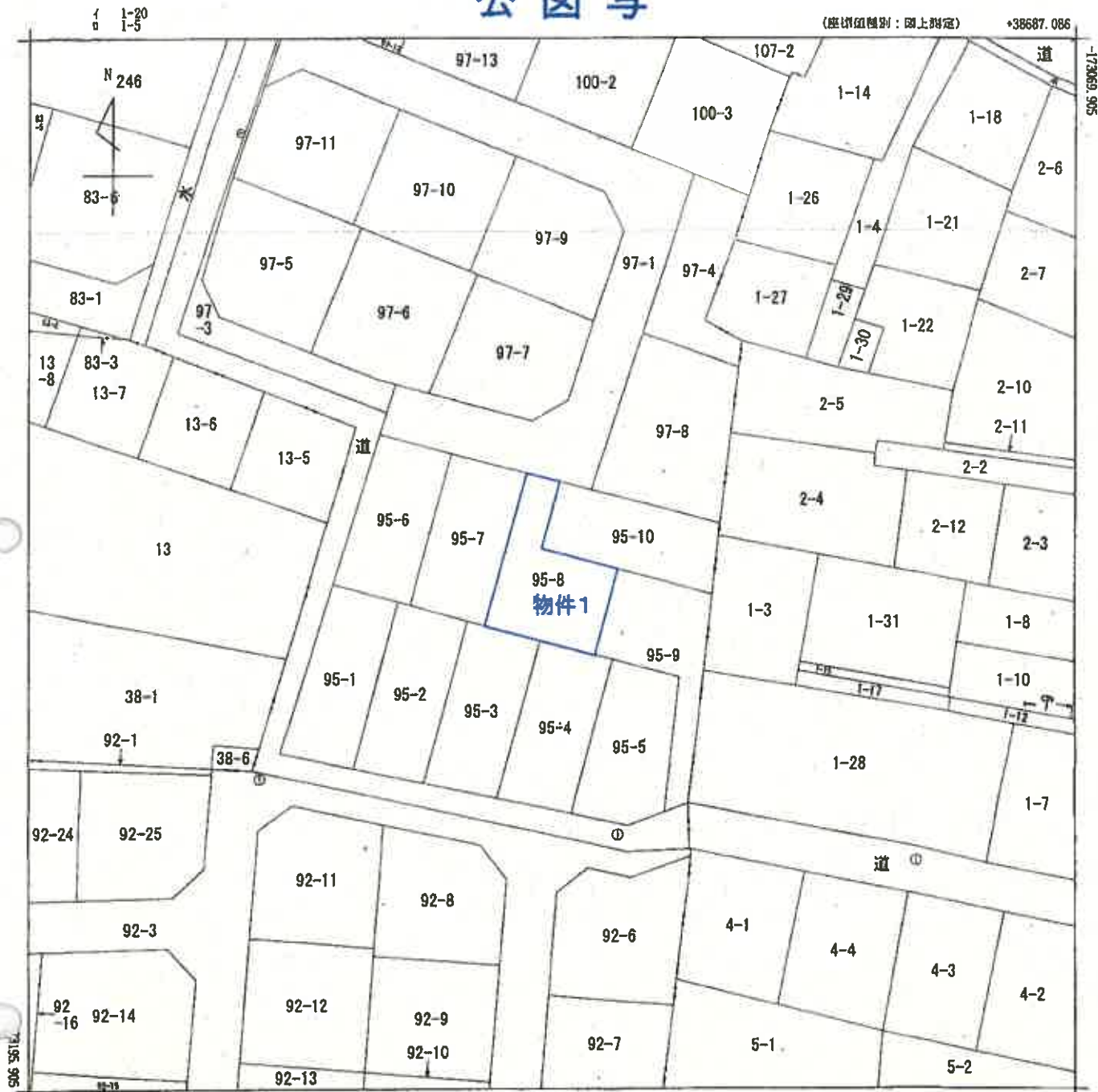
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月15日 (木) 12:20-12:30	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R7年5月15日 (木) 16:00-16:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年5月16日 (金) 13:10-13:20	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年5月22日 (木) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年5月28日 (水) 14:00-14:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 5月28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

(座標値種別：国上測定)

+38587.086

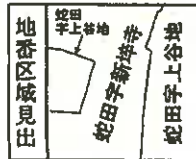


+38562.086 (座標値種別：国上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A 4 判 に 縮 小



A 蛇田字埠寺

部 分	所 在	石巻市蛇田字新埠寺				地 番	95番8			
出 力	1/500	精 度	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	昭和48年2月				縮 付	昭和52年2月7日		補 記	事項	
年 月 日					年 月 日	(原図)				

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図面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

地図整理番号：M86407

登記官

(1/1)

(6 枚 目)

登記年月日：平成24年9月21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7年4月7日 東京法務局

(7枚目)

登記官

地図整理番号：N86408

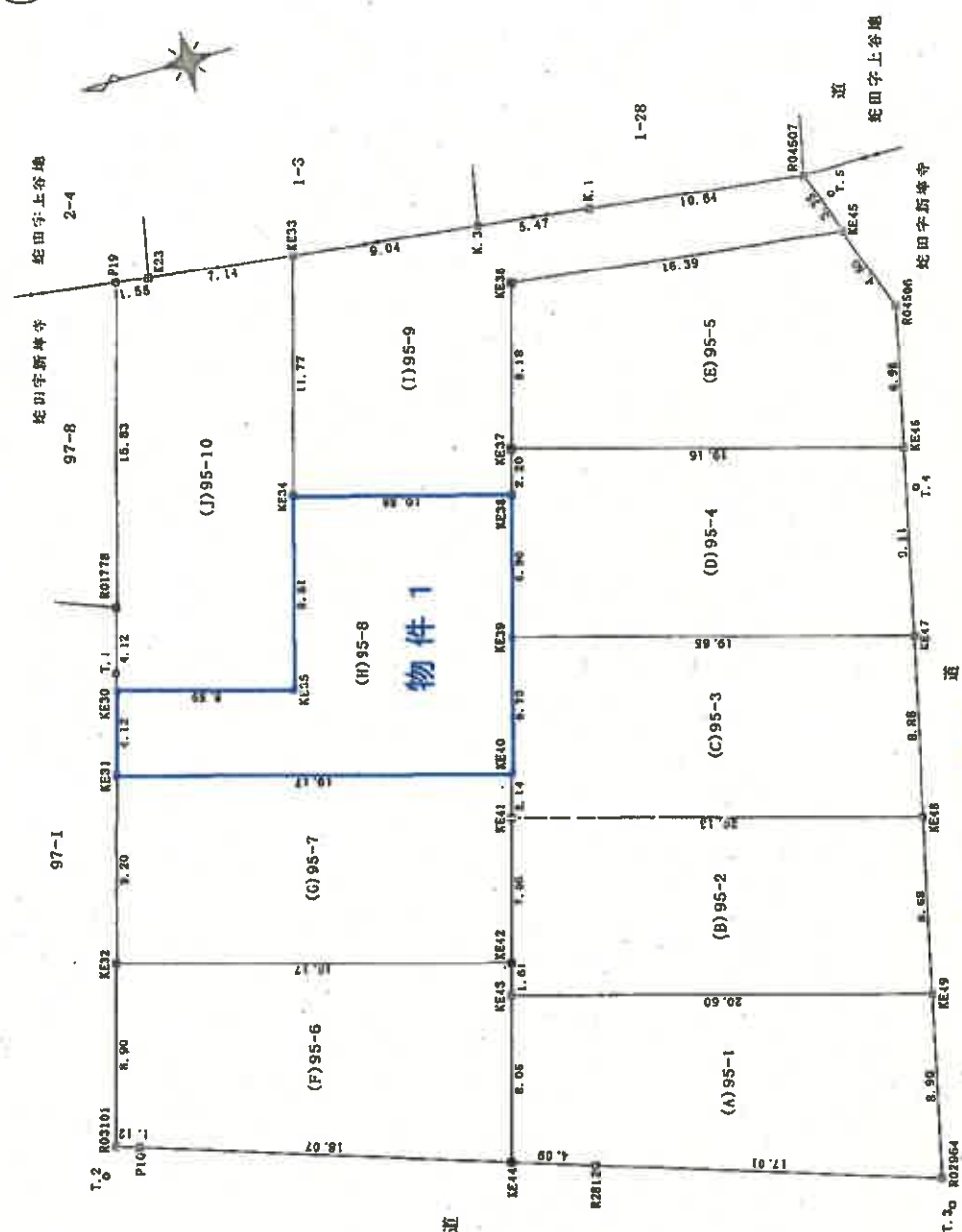
(1/3)

図 所 測 地 積 土 地

地 番 95-1~95-10

土地の所在 石巻市蛇田字新坪寺

1/3



凡 例
田 コンクリート舗
▨ プラスチック舗
□ プレート
⊕ 築
○ 四角多角点

A4判に縮小

測量年月日 平成24年 9月 3日 平面直角座標系 第X系

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成 24 年 9 月 7 日作成

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局石巻支庁管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

登記簿

(8枚目)

図図

土地所測量

95-1~95-10

土地の所在 石巻市蛇田字新埵寺

2/3

座標求積表

図面縮尺：縮尺20/1

地番	(C)95-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE36	-173146.511	38639.819	711436.347428	
KE37	-173144.385	38631.917	-632520.377041	
KE46	-173162.884	38626.940	-770337.064420	
204506	-173164.328	38633.765	3361.737655	
KE45	-173162.797	38638.000	688413.246000	
		倍面積	353.289522	
		面積	176.6447610	
		地積	176.64	m ²

地番	(F)95-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE32	-173119.374	38612.728	803955.609688	
R03101	-173117.063	38604.136	48062.149320	
P10	-173118.129	38603.798	-706719.729888	
KE44	-173135.370	38598.404	-746338.739744	
KE43	-173137.465	38606.191	-97055.964174	
KE42	-173162.884	38607.748	698452.769088	
		倍面積	355.094172	
		面積	178.0470860	
		地積	178.04	m ²

地番	(G)95-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE31	-173121.745	38621.609	80153.006491	
KE32	-173119.374	38612.728	-622475.789088	
KE42	-173137.884	38607.748	-785397.417564	
KE41	-173139.717	38614.562	-92250.188618	
KE40	-173140.273	38616.630	683322.975020	
		倍面積	352.687241	
		面積	176.2936205	
		地積	176.29	m ²

物件2

地番	(H)95-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE30	-173122.834	38625.587	361728.622255	
KE31	-173121.783	38621.609	-673522.239051	
KE40	-173140.273	38616.630	-782295.690540	
KE39	-173142.021	38623.129	-136803.122918	
KE38	-173143.815	38629.795	325301.503695	
KE34	-173133.600	38632.543	490131.073041	
KE35	-173131.128	38623.356	415819.050596	
		倍面積	359.196878	
		面積	179.5984350	
		地積	179.59	m ²

地番	(A)95-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE43	-173137.465	38606.191	848911.533899	
KE44	-173135.370	38598.404	-69708.717624	
R2812	-173139.271	38597.184	-777617.466048	
R02864	-173155.617	38592.136	-698054.555968	
KE49	-173157.359	38600.839	696822.345628	
		倍面積	353.139887	
		面積	176.5699435	
		地積	176.56	m ²

地番	(B)95-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE41	-173139.717	38614.562	821447.577426	
KE42	-173137.884	38607.748	96944.648496	
KE43	-173137.465	38606.191	-751855.569725	
KE49	-173157.359	38600.839	-837329.399688	
KE48	-173159.157	38609.333	681145.852786	
		倍面積	353.109395	
		面積	176.5546975	
		地積	176.55	m ²

地番	(C)95-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE39	-173142.021	38623.129	800387.102267	
KE40	-173140.273	38616.630	88972.715520	
KE41	-173139.717	38614.562	-729197.388808	
KE48	-173159.157	38609.333	-821567.996907	
KE47	-173160.996	38618.025	561758.476100	
		倍面積	352.908472	
		面積	176.4542360	
		地積	176.45	m ²

地番	(D)95-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測量点				
KE37	-173144.385	38631.917	736672.025273	
KE38	-173143.815	38629.795	91320.835390	
KE39	-173142.021	38623.129	-663583.979349	
KE47	-173160.996	38618.025	-805687.855575	
KE46	-173162.884	38626.940	641632.100340	
		倍面積	353.126069	
		面積	176.5630045	
		地積	176.56	m ²

A4判に縮小

作成者

申請人

縮尺

平成 24 年 9 月 7 日作成

登記年月日：平成24年11月28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。
(国土院法務局石巻支店蔵)

令和7年4月7日 東京法務局

登記官

(9枚目)

地図登録番号：M86409

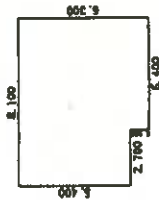
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 95番8

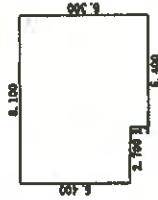
建物の所在 石巻市蛇田字新坪寺95番地8

1階

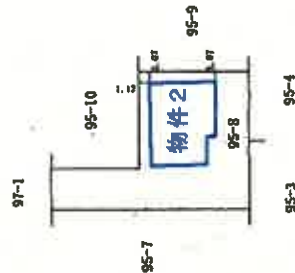


求積表	
5,400 × 0,900	= 4,860,000
8,100 × 5,400	= 43,740,000
合計	48,600,000
床面積	48.60 m ²

2階



求積表	
5,400 × 0,900	= 4,860,000
8,100 × 5,400	= 43,740,000
合計	48,600,000
床面積	48.60 m ²



(目録参照)

A4判に縮小

作成者

19 日作短

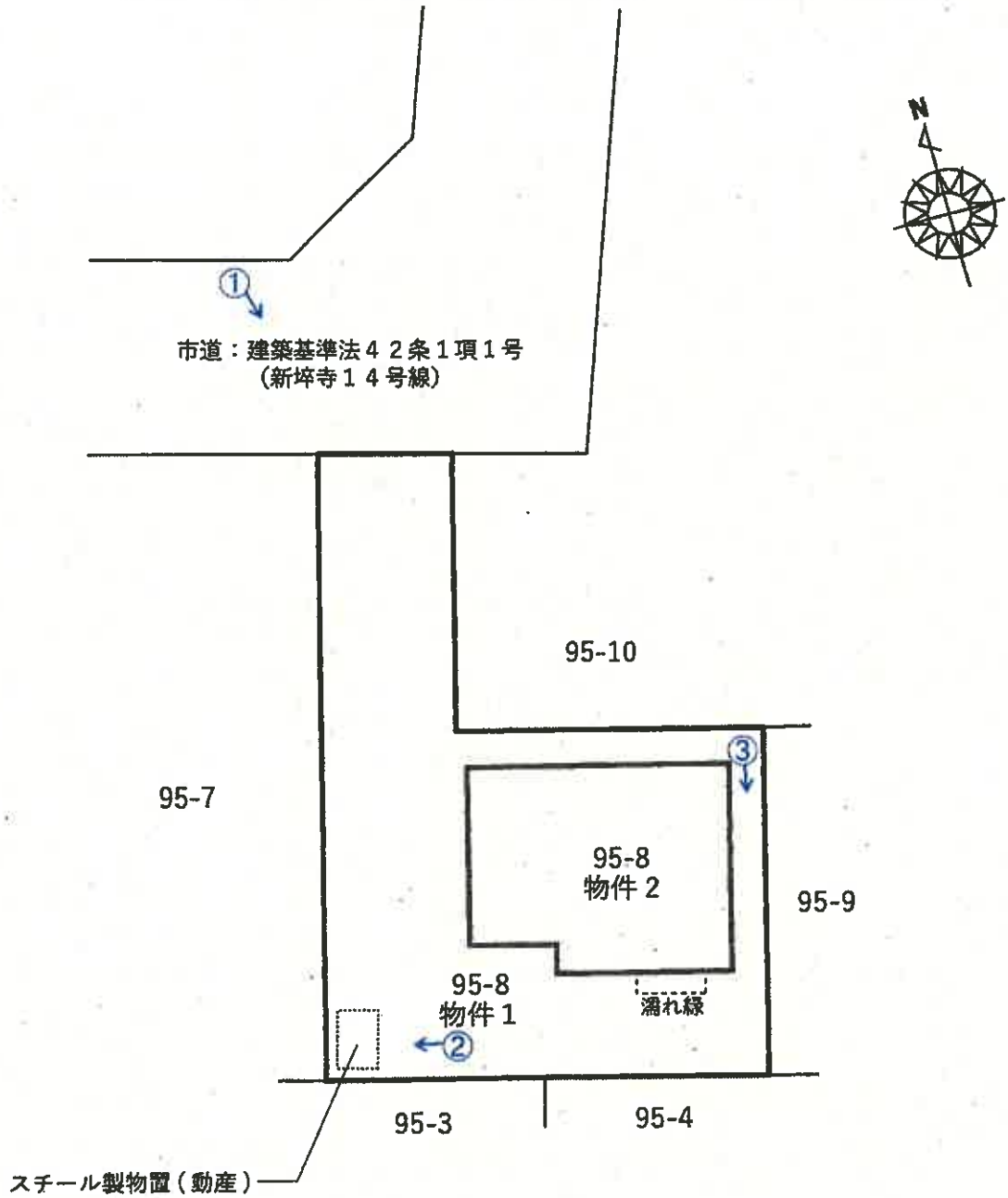
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

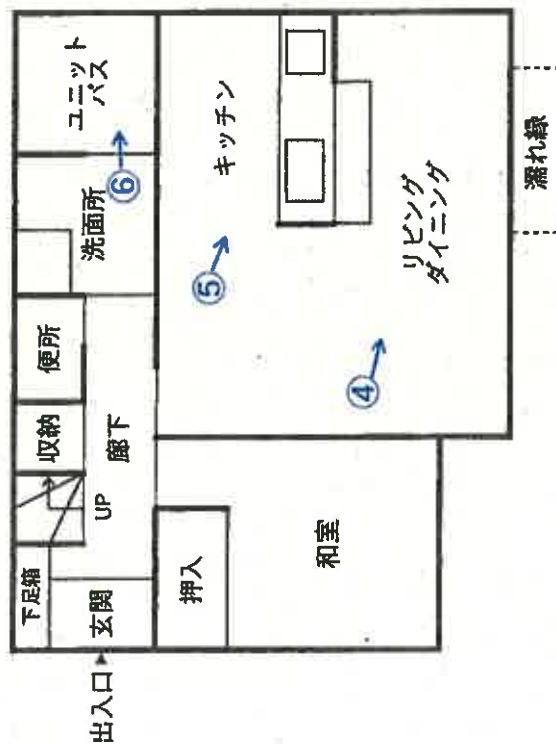
(日本工務株式会社調査用紙)

土地建物位置関係図



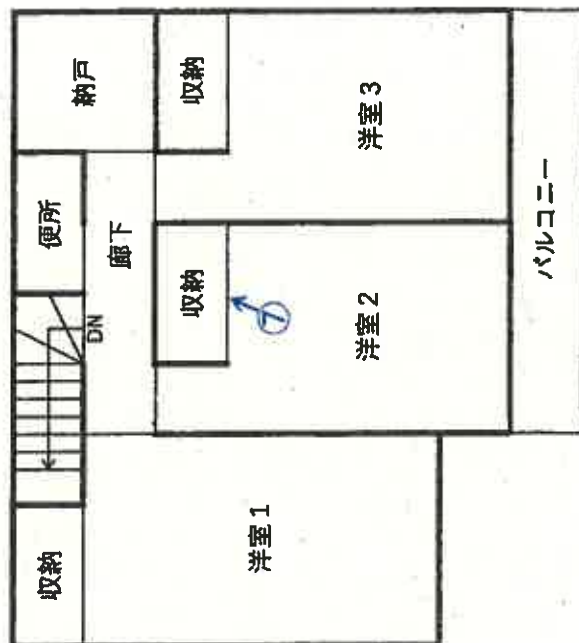
凡例
←○写真(撮影場所)

建 物 間 取 図



1階

凡例
←○写真(撮影場所)



2階

写真①

物件2



物件1

写真②

スチール製物置(動産)



物件1

写真③



写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦

クローゼットの扉の損傷



令和7年（ケ）第54号
令和7年5月28日 現地調査
令和7年6月3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 11,023,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,843,000 円
物件2(建物)	金 8,180,000 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	別紙物件目録記載のとおり	
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	J R仙石線「蛇田」駅の北西方・道路距離約 300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市中心部に形成された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約 6.0mの舗装市道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R仙石線「蛇田」駅まで道路距離約 300mとほど近く、スーパーマーケット等も近隣に所在しており生活利便性は良好である。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 60% 指定 80% なし ハザードマップ (洪水・内水) : 想定浸水深さ 0.5~3.0m ハザードマップ (津波) : 想定浸水深さ 0.5~3.0m
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	179.59 m ² (登記簿数量) 間口約 4m・奥行約 19m 不整形 (袋地) 平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 有効幅員約 6.0m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上：第 4 2 条 1 項 1 号該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2 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	・目的物件の南東側に植えられている立木の枝が上空で隣接地に越境している可能性があるが、境界関係のトラブルは特にないとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物：家屋番号 95 番 8	
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 24 年 11 月 18 日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 13 年
	経済的残存耐用年数	約 17 年
構 造	木造スレートぶき 2 階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス 等
	天 井	ビニールクロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気・給水・衛生設備・太陽光発電システム等
	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 (概 測)	1 階	48.60 m ²
	2 階	48.60 m ²
	(延)	97.20 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	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	清掃が行き届いていないものの保守管理の状態は概ね普通程度	
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	・建物敷地内にスチール製物置（動産）が設置されている。 ・建物屋根上に太陽光発電設備が設置されている。当該設備は物件購入時から設置されていたとのことである。建物室内に監視用モニター（ソーラーパワーコンディショナ用カラー表示ユニット）が存するが、故障しており使用できない。 ・建物 1 階リビング・ダイニング南側に隣接して自作の濡れ縁が設置されている。 ・建物 2 階洋室 2 に存する収納の扉板が破損している。 ・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1)

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	49,500	0.82	179.59	1.00	7,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示 石巻-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $47,900 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/97 = 49,500 \text{ 円/㎡}$

◇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: 特になし

◇地域格差: 街路-4、交通接近+1、環境±0、行政的±0
 相乗積 97% ($0.96 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$)

イ 個別格差: 方位 … -3
 不整形 (袋地) … -15
 相乗積 82% ($0.97 \times 0.85 = 0.82$)

ウ 地 積: 登記簿数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態を考慮した。

(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	200,000	97.20	0.57	11,081,000

ウ 現価率

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 0%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率: $0.57 = \{0 + (1 - 0) \times (17 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 0.00)$

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	7,290,000	1.00	0.35	法定地上権	2,552,000

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 (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	7,290,000	-2,552,000		1.00	0.60	2,843,000
2	11,081,000	+2,552,000	1.00	1.00	0.60	8,180,000
一括価格（合計）						11,023,000

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：市場性修正は不要と判断した。

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

地価公示標準地：石巻一16

所 在：石巻市蛇田字新谷地前 97 番 2

価 格：47,900 円/㎡

位 置：J R 仙石線「蛇田」駅の北西方 190m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：231 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南西 4.1m 市道

用途指定等：市街化区域・第 1 種低層住居専用地域
(建ぺい率 60%、容積率 80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

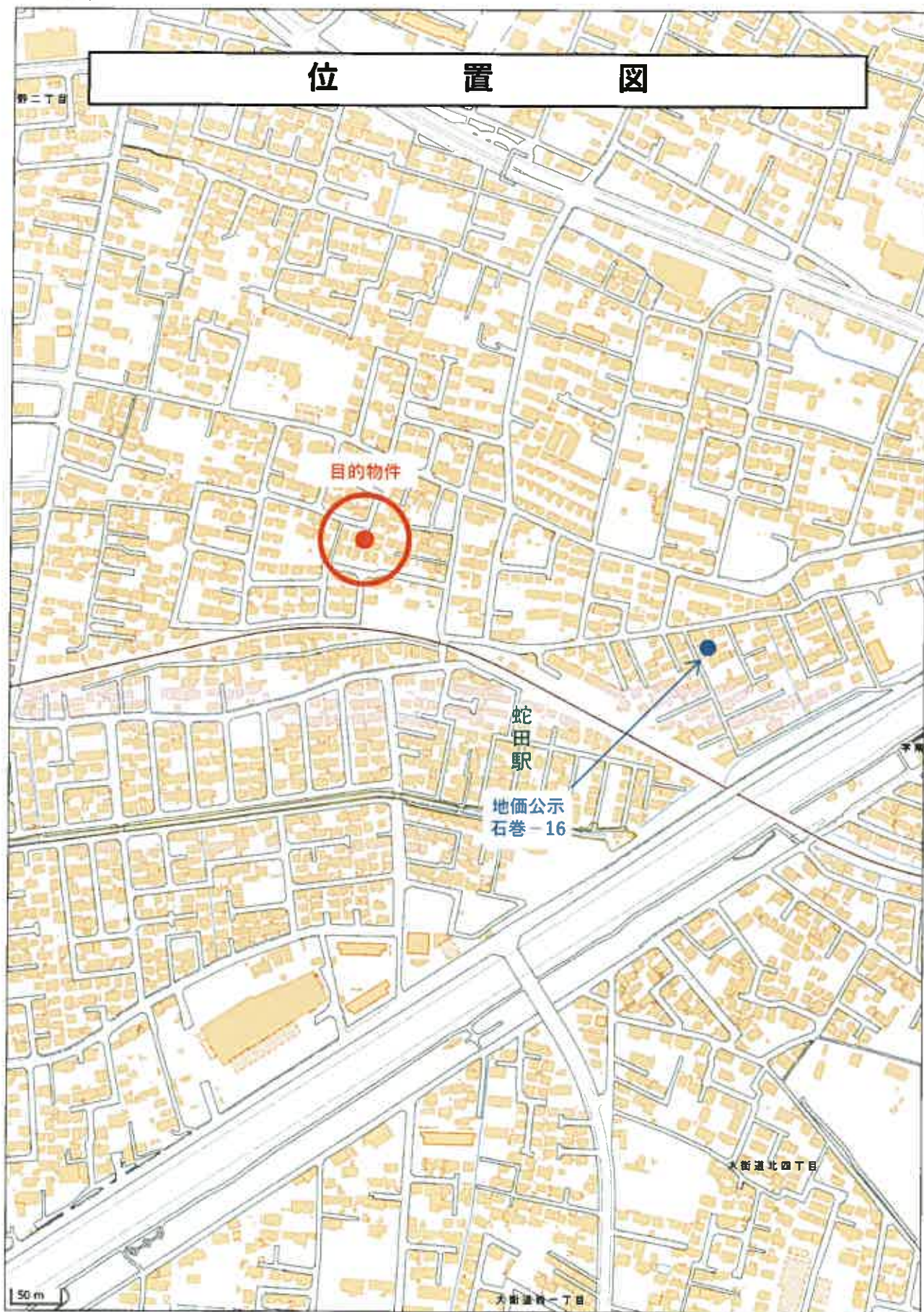
- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 公図（地図に準ずる図面）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

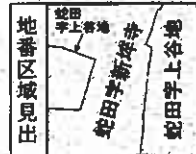
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石巻市蛇田字新塚寺 |
| | 地 番 | 9 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石巻市蛇田字新塚寺 9 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 6 0 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 平方メートル |

位置図





(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す。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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 蛇田字坪寺

請求部	所在	石巻市蛇田字新坪寺				地番	95番8			
出力	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			
作成年月日	昭和48年2月				備付年月日(原図)	昭和52年2月7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7年4月7日

東京法務局

地図整理番号: M86407

登記官

(1/1)

登記年月日：平成24年9月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台湾法務局石巻支局管轄)
令和7年4月7日 東京法務局

登記省

地図整理番号：M66408

(2/3)

作成者

(平成 24 年 9 月 7 日作成)

申請人

縮尺

物件 1

地番	(E) 95-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE36	-173146.511	38639.819	711436.347428		
KE37	-173144.385	38631.917	-632500.377041		
KE46	-173162.884	38626.940	-770337.064420		
KE4506	-173164.328	38633.765	3361.137555		
KE45	-173162.797	38638.000	688413.246000		
		倍面積	353.285522		
		面積	176.6447610		
		地積	176.64		

地番	(F) 95-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE32	-173119.374	38612.728	803955.609688		
RO3101	-173117.063	38604.136	48062.149320		
P10	-173118.129	38603.796	706719.729866		
KE44	-173135.370	38596.404	-746338.739744		
KE43	-173137.465	38606.191	-97055.964174		
KE42	-173137.884	38607.748	698452.769068		
		倍面積	356.094172		
		面積	178.0470860		
		地積	178.04		

地番	(G) 95-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE31	-173121.763	38621.609	807153.006491		
KE32	-173119.374	38612.728	-622475.789088		
KE42	-173137.884	38607.748	-785397.417564		
KE41	-173139.717	38614.562	-92250.188618		
KE40	-173140.273	38616.630	693322.975020		
		倍面積	352.587241		
		面積	176.2936205		
		地積	176.29		

地番	(H) 95-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE30	-173122.834	38625.587	361728.622255		
KE31	-173121.763	38621.609	-673522.289351		
KE40	-173140.273	38616.630	-782295.690540		
KE39	-173142.021	38623.129	-136803.122918		
KE38	-173143.815	38629.795	325301.603695		
KE34	-173133.600	38632.543	49031.073041		
KE35	-173131.128	38623.356	415819.050696		
		倍面積	352.196378		
		面積	176.0981890		
		地積	176.09		

地番 95-1~95-10 土地積測量図

土地の所在 石巻市蛇田字新坪寺

面積求積表

地番	(A) 95-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE43	-173137.465	38604.191	846911.533899		
KE44	-173135.370	38596.404	-69708.717824		
R2812	-173139.271	38597.184	-777617.466048		
RO2964	-173155.617	38602.136	-698054.555968		
KE49	-173157.359	38600.839	696822.345628		
		倍面積	353.139887		
		面積	176.5699435		
		地積	176.56		

地番	(B) 95-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE41	-173139.717	38614.562	821447.577436		
KE42	-173137.884	38607.748	86944.649496		
KE43	-173137.465	38606.191	-751655.569725		
KE49	-173157.359	38600.839	-837329.399004		
KE48	-173159.167	38609.333	681146.862786		
		倍面積	353.109395		
		面積	176.5546975		
		地積	176.55		

地番	(C) 95-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE39	-173142.021	38623.129	900387.102267		
KE40	-173140.273	38616.630	88972.715330		
KE41	-173139.717	38614.562	-729197.388008		
KE48	-173159.167	38609.333	-821587.955907		
KE47	-173160.996	38618.025	661768.476400		
		倍面積	352.908472		
		面積	176.4542380		
		地積	176.45		

地番	(D) 95-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KE37	-173144.385	38631.917	718472.025273		
KE38	-173143.815	38629.795	91320.835180		
KE39	-173142.021	38623.129	-653583.979349		
KE47	-173160.996	38618.025	-805687.855575		
KE46	-173162.884	38626.940	641632.100340		
		倍面積	353.126069		
		面積	176.5630345		
		地積	176.56		

※法務局備付図面をA4に縮小

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7年4月7日 東京法務局

令和7年4月7日

登記値

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図



市道：建築基準法42条1項1号
(新坪寺14号線)

95-10

95-7

95-8
物件 2

95-9

95-8
物件 1

濡れ線

95-3

95-4

スチール製物置(動産)



建 物 間 取 図

