

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 場 所 令和 7 年 11 月 27 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 12 月 12 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 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）
1～3	11,693,000 9,354,400	一括	2,338,600	120,973	28,178
1	2,426,000				
2	10,000				
3	9,257,000				



物 件 目 録

1 所 在 石巻市貞山二丁目
地 番 246番6
地 目 宅地
地 積 158.08平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 石巻市貞山二丁目
地 番 246番10
地 目 公衆用道路
地 積 8.23平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 石巻市貞山二丁目246番地6
家屋 番号 246番6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階83.22平方メートル
2階60.03平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A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 石巻市貞山二丁目
地 番 246 番 6
地 目 宅地
地 積 158.08 平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 石巻市貞山二丁目
地 番 246 番 10
地 目 公衆用道路
地 積 8.23 平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 3 所 在 石巻市貞山二丁目 246 番地 6
家屋 番号 246 番 6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 83.22 平方メートル
2 階 60.03 平方メートル
但し、共有者全員持分全部

令和7年(ケ)第 40号
令和7年5月23日受理
令和7年6月 **25**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 石巻市貞山二丁目
 地 番 246 番 6
 地 目 宅地
 地 積 158.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 石巻市貞山二丁目
 地 番 246 番 10
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.23 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 石巻市貞山二丁目 246 番地 6
 家屋 番号 246 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.22 平方メートル
 2 階 60.03 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部



不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり		
住居表示	石巻市貞山二丁目1番15号		
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	☒ 土地所有者ら ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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：		
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（A） ☐ 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	4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

不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり		
住居表示	石巻市貞山二丁目1番15号		付近
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ 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		
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）		
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は物件3の敷地で、西側で石巻市の管理する「水」及び「道」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

物件2は物件1の北側にある道路で、セットバックして物件1から分筆された土地であり、物件2を含めた数筆の土地からなる公衆用道路になっている。この道路は建築基準法42条2項道路である。物件1との境界にはフェンスが存在する。

■ 物件3について

2階洋室①のドアに損傷がある以外には、建物の内外に損傷等は見当たらず、築年数よりもきれいな状態が保たれていた。

(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
■ A (本物件共有持分権者)	私は、本物件に居住しています。本日は、用事があって不在にしていました。物件3の室内にある動産類は私の所有です。共有持分権者のBとは親子の関係にあり、本物件の利用に関して特に取り決め等はしていません。 (電話による陳述)
■ B (本物件共有持分権者)	私は現在は別所に住んでいます。本日は、用事があり立ち会うことができませんでした。物件3の室内にあるのは、ほとんどはAの物です。共有持分権者のAとは親子の関係にあり、本物件の利用に関して特に取り決め等はしていません。 (電話による陳述)

(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

- 令和7年6月23日の現況調査に際しては、共有持分権者らの立会いはなかった。室内に立ち入ったところ、洗濯乾燥機が稼働していたこと、A宛の郵便物を取り込まれていたことから現に居住しているものと思われる。これら現場の状況及び後になって得られたA、Bの陳述等から物件3については共有持分権者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
R7年5月26日 (月) 11:00-11:20	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
R7年5月26日 (月) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年6月3日 (火) 13:20-13:30	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年6月5日 (木) 11:00-11:10	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領
R7年6月23日 (月) 11:00-11:50	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人常同
R7年6月23日 (月) 17:45-18:15	執行官室	共有持分権者 A、B より占有状況等聴取 (電話による聴取)
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 7 年 6 月 23 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。

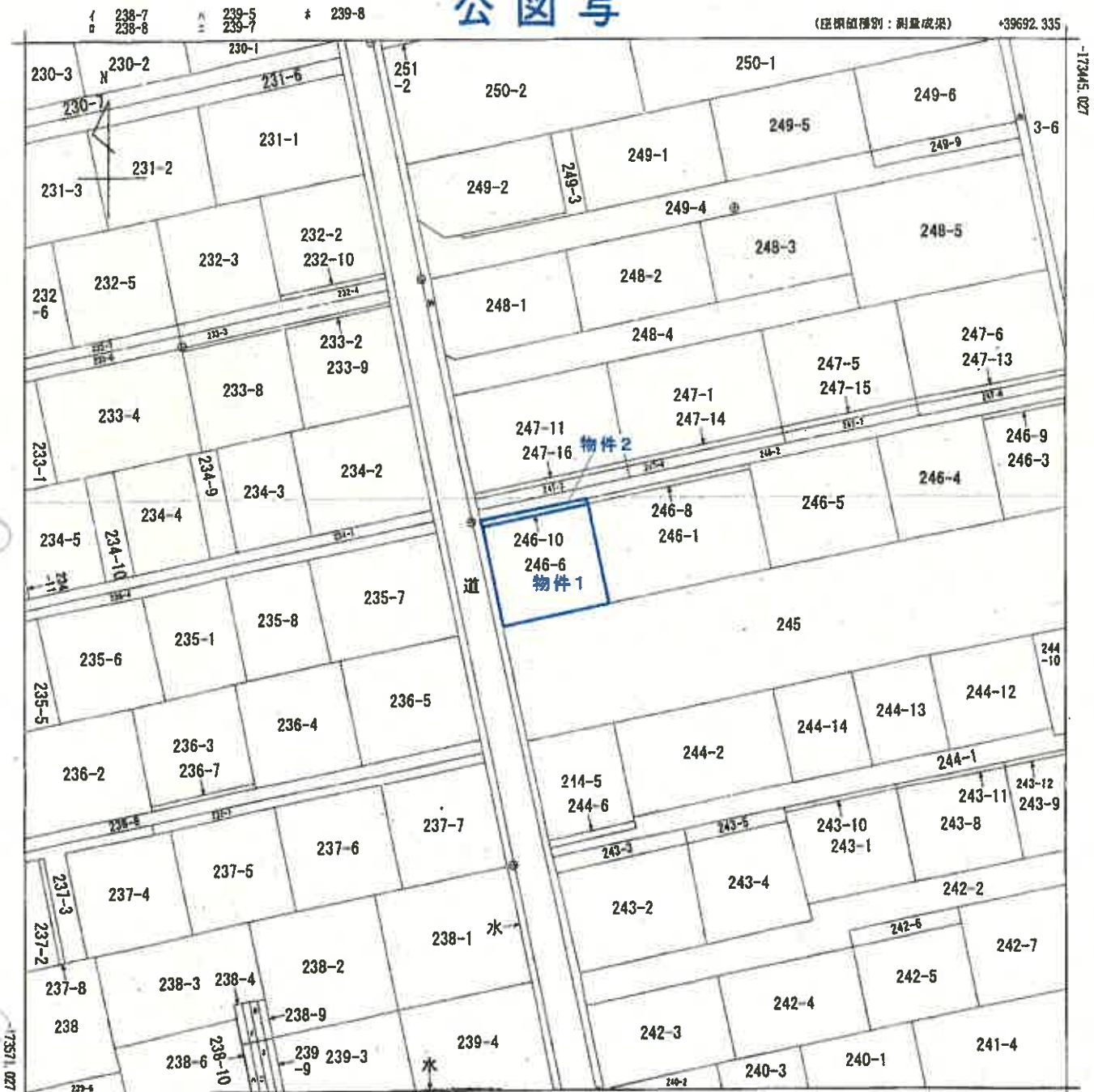
☐

(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

(座標値種別：測量成果)

+39692.335



+39567.335

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小

地番区域見出
貞山2丁目
貞山1丁目

請 求 部	所 在					石巻市貞山二丁目		地 番	246番6		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和4年2月3日					備 付 年 月 日 (原 図)	令和4年3月1日		補 記 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7年3月4日

東京法務局

地図整理番号：M85131

登記官

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：令和4年3月1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。
(仙台法務局石巻支庁管轄)
令和7年3月4日 東京法務局

(9枚目)

登記官

地積測量図

地番	246-6, 246-10
土地の所在	石巻市真山二丁目

座標求積表

物件1				
地番	246-6			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
17845	-173500.760	39634.937	-367376.231053	12.175
17883	-173512.674	39637.447	-576130.282145	13.012
17886	-173515.295	39624.701	367281.353569	12.145
17889	-173503.405	39622.222	575908.996710	12.987
総面積			-316.172859	
地積			158.0864295	m ²
物件2				
地番	246-10			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
17884	-173500.144	39634.806	80022.673314	0.629
17885	-173500.760	39634.937	-179249.529567	12.987
17889	-173503.405	39622.222	-79997.266218	0.639
17888	-173502.779	39622.093	129207.645273	12.983
総面積			-16.477188	
地積			8.2385940	m ²

基準点座標一覧表

新地系				
測点番号	X	Y	座標	備考
R2-203	-173597.559	39561.155	法務局2級基準点	
R30-322	-173584.884	39535.198	法務局3級基準点	
10807	-173497.008	39704.424	市街地角点	
8091	-173473.715	39614.979	法務局4級基準点	
8092	-173502.874	39621.012	法務局4級基準点	
8093	-173544.004	39625.884	法務局4級基準点	

測量年月日 令和3年9月30日 平面座標係数 東京系



A4判に縮小

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

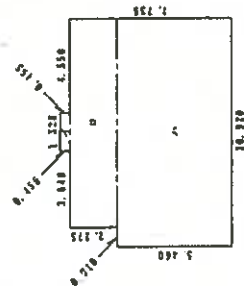
登記年月日：平成28年10月21日

各階平面図 建物図面

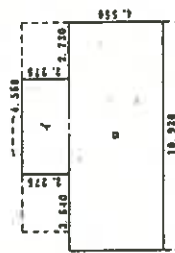
家屋番号 246番6

建物の所在 石巻市貞山二丁目246番地6

1 階



2 階



A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

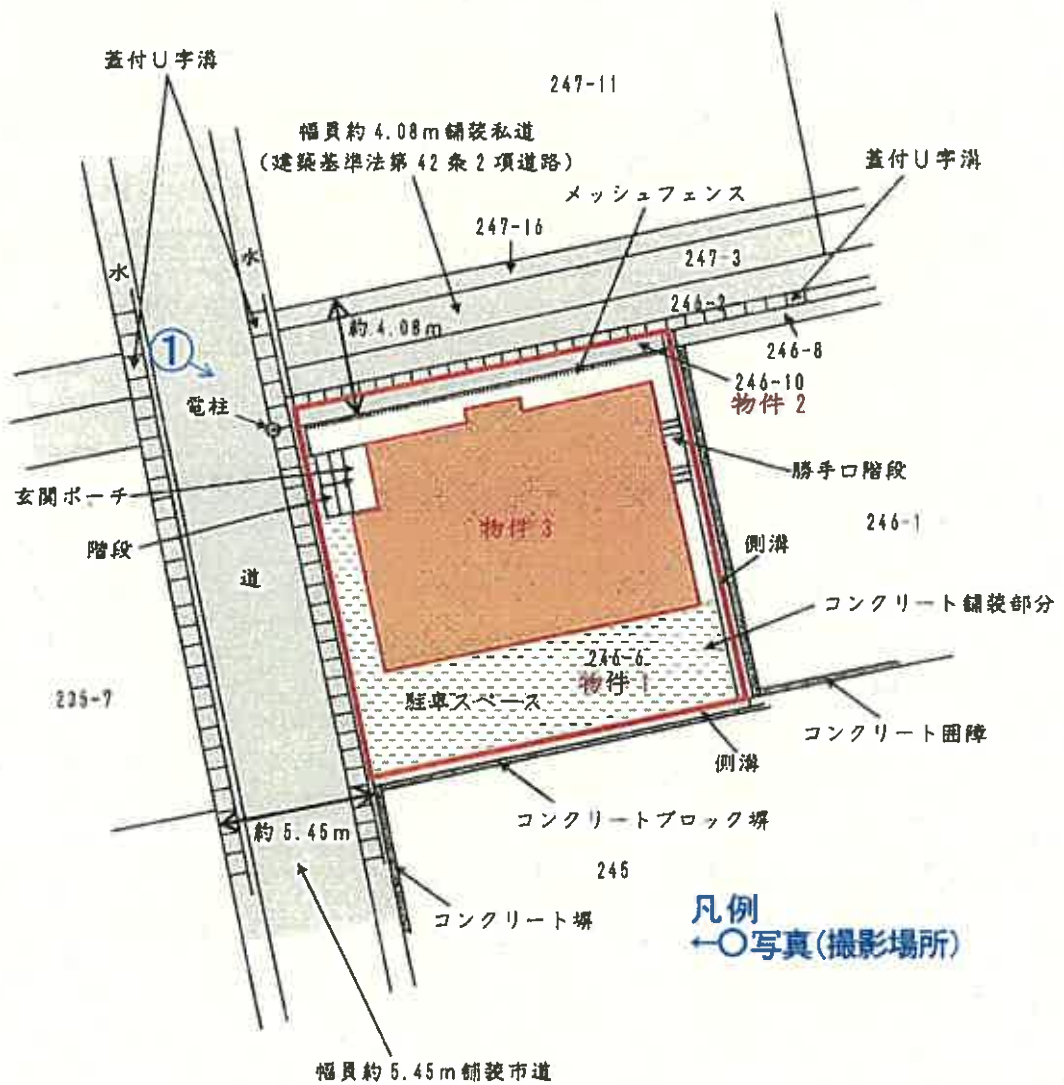
縮尺 1/500

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

令和7年3月4日 東京法務局

(10枚目)

登記官



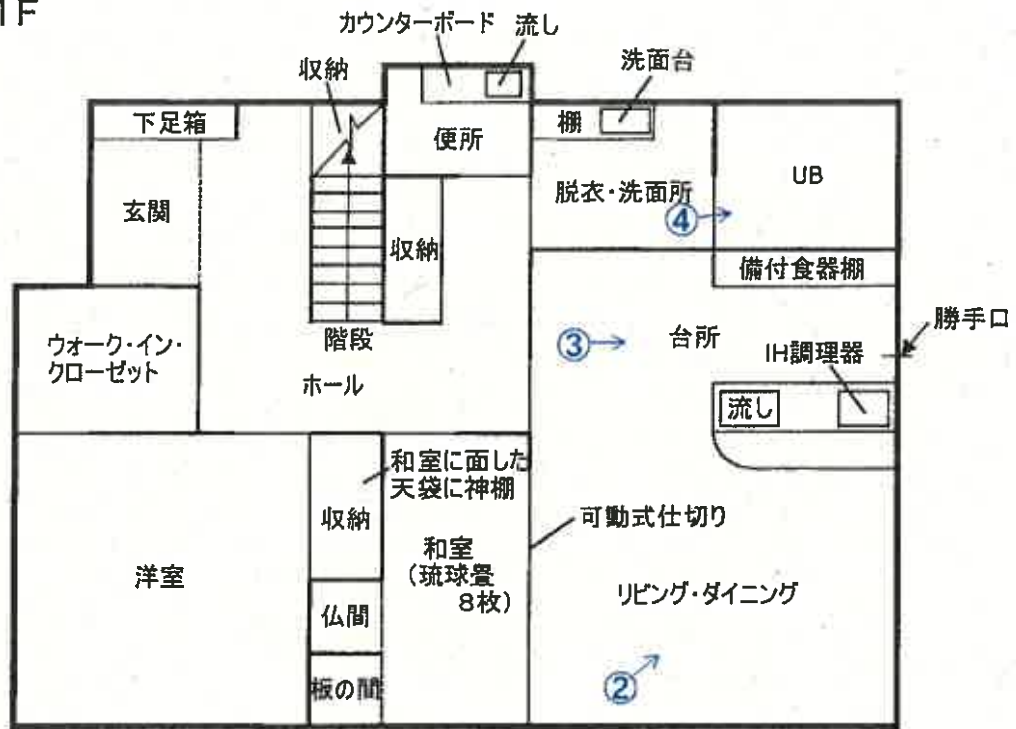
土地建物位置関係図

縮尺=1:250

(11枚目)

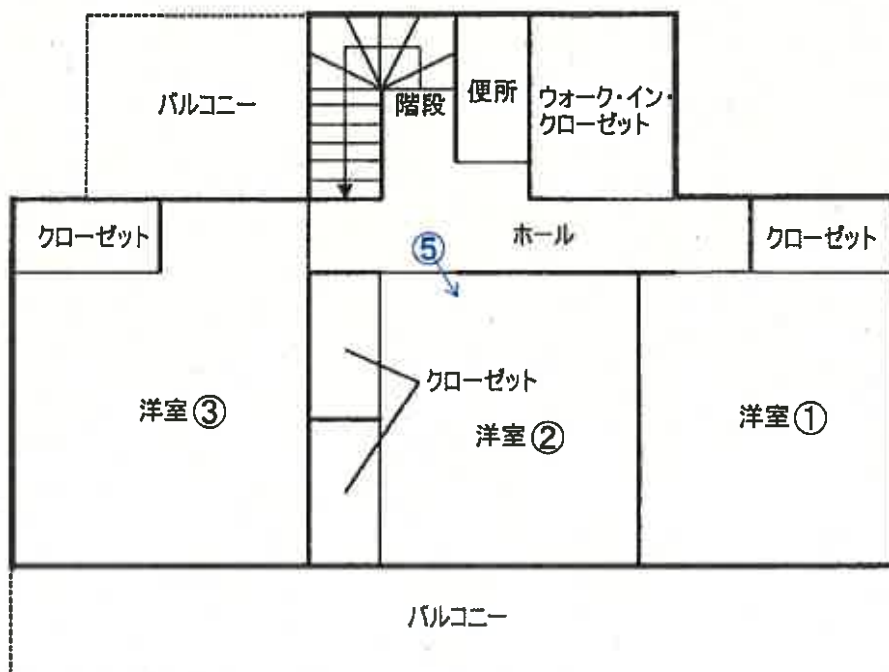
物件3

1F



2F

凡例
←○写真(撮影場所)



(12枚目)

建物間取図

写真①



写真② 以下、物件3の内部の状況



写真③



写真④



写真⑤



令和 7 年（ケ） 第 40 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 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 11,693,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (宅地)	金 2,426,000 円
物件 2 (公衆用道路)	金 10,000 円
物件 3 (居宅)	金 9,257,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地目 地積		
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
2	物件2の土地は、アスファルト舗装が行われ、共有私道(建築基準法第42条2項道路)の一部として利用されている。

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仙石線「陸前山下」駅の南西方・道路距離約270m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、石巻市の中心市街地のうち、北北上運河(貞山運河)の南東背後、JR陸前山下駅の南西方に形成された既成住宅地域に存する戸建住宅及びその敷地である。周辺一帯の地勢は低平で、東日本大震災の際に、浸水深1~2m台の津波被害を受けた地域となるが、震災から長期が経過したこともあり、現在、被害の痕跡は全般的に乏しい状況にある。JR陸前山下駅が徒歩圏となるほか、JR石巻駅や石巻市役所から直線距離で概ね1.5km圏内となり、石巻市中心部への接近性が良好であることから、住宅地として見た場合、生活利便性に恵まれている。また、貞山地区は、石巻好文館高校(旧石巻女子高)・石巻工業高校・市立貞山小学校・市立山下中学校が集まり、文教地区的な性格も認められる。 地域内の街路は、幅員約5.5mの舗装市道が標準。戦後の比較的早い時期に形成された市街地となるため、街区街路の配置はやや効率性を欠いており、行止り道路や狭隘道路が散見される。また、街路に関しては、JR仙石線や石巻臨港貨物線の鉄道敷が介在することにより、北方及び西方隣接地域への経路が限られることになる。 周辺環境に関して、当該地域では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。 標準的な画地は間口約12m・奥行約18m・規模220㎡程度の略長方形地で、標準的使用は戸建住宅敷地と判断した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「ウジェスーパー石巻山下店」：約730m	市立貞山小学校：約590m
	石巻市役所：約1.6km	市立山下中学校：約820m
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	市街化区域 第二種住居地域 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 街路との高低差 そ の 他	158.08㎡ 西側市道に対する間口約12m×奥行約13m 略正方形 略平坦 角画地 等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 西側約5.45m、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 ○ 北側約4.08m、私道、舗装(有)、略等高に接面 建築基準法上：法第42条2項該当(次頁「特記事項」欄④参照)	
土地利用状況等	物件3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：あり ※ 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	
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。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	

ハザードマップ	目的物件が属する周辺一帯は、国土交通省東北地方整備局北上川下流河川事務所作成「洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」において、浸水想定区域(浸水深0.5～3.0m未満)の指定を受けるほか、石巻市が令和5年8月に公表した津波ハザードマップにおいても、浸水深1～3m未満の地域とされる。しかし、石巻市内でも、旧北上川下流域に展開する低平地は、その大半が洪水・津波の浸水想定区域となるため、水害の危険性が特段高い地域とは言えない。
特記事項	①物件1の土地南側(物件3の建物南側)は、コンクリート舗装が施され、駐車場として利用されている。縦列駐車を行った場合に、普通車2台程度収容可能。 ②東側隣接地との境界に、雨水排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。また、南側隣接地との境界にも、雨水排水用の蓋無し側溝が存するが、境界線は側溝北側と推認される。 ③周辺一帯は都市ガスの供給区域であるが、物件3の建物は、オール電化仕様となり、物件1の土地に都市ガスの引込みは行われていない。 ④物件2の土地をその一部とする北側私道は、建築基準法第42条2項道路に該当し、石巻市役所建設部建築指導課において、狭あい道路協議書(成立)[石建指(狭)第824号・平成28年3月30日付]が存することを確認した。なお、物件2の土地は、幅員確保のためにセットバック(後退)が行われ、分筆されたものと推認され、物件1の土地が接面する私道部分の幅員は、物件2を含め、巻尺測定で4.08mとなる。また、物件1の土地の北端境界付近にはメッシュフェンスが設置されており、現況では、物件2の土地を含む北側私道からは出入りできない。

(物件2)

位 置	物件1の北側に隣接する土地である。 (別添『土地建物位置関係図』等参照)	
面 地 条 件	地 積 8.23㎡ 幅 ・ 延 長 約0.63～0.64m×約12.98～12.99m 形 状 路地状画地 地 勢 略平坦 街路接面状況 下記「特記事項」欄①記載の通り。 そ の 他 特になし	
接面道路の状況	○ 西側約5.45m、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 の 利 用 状 況 等	物件1の土地が接面する共有私道(建築基準法上:法第42条2項道路)の一部を構成しており、アスファルト舗装が施され、主に当該道路に接面する各住宅の居住者が交通の用に供している公衆用道路となる。	
特記事項	①物件2の土地は、上述の通り、他の複数の目的外土地と一体で、共有私道の一部となり、西側で舗装市道(貞山一・二丁目線)に接続する。また、当該私道は、東方で幅員約11mの舗装市道(大街道東一・錦町自転車歩行者道線)に連絡するが、接続部付近に車止めが設けられているため、車輛は通り抜けができない。 ②「主な公法上の規制等」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」等に関しては、物件1に同じ。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物：家屋番号246番6		
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28年9月28日新築
	経 過 年 数		9 年
	経済的残存耐用年数		26 年
構 造	木造かわらぶき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	
	天 井	ビニールクロス	
	床	フローリング、琉球畳、クッションフロア ほか	
設 備	電気・給排水・給湯(自然冷媒ヒートポンプ給湯機)・衛生・換気(24時間換気システム)・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターフォン)・浴室暖房設備。IH調理器等を使用するオール電化住宅となる。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座を設置。		
	そ の 他	高気密・高断熱住宅となり、窓は樹脂製サッシ・複層ガラスを使用。また、1階開口部のうち、南及び西側窓の多くはシャッター付きとなるほか、北及び東側窓の多くは目隠し用の窓格子スクリーンパネル付きとなる。	
(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	83.22㎡	
	2 階	60.03㎡	延 143.25㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	築後9年程度で、地元工務店が設計・施工を行った標準仕様の戸建住宅となる。全体的に高級感はないものの、住宅性能や設備が比較的充実しており、加えて、①リビング・ダイニングや和室が梁見せ天井であること、②内壁・天井の一部にデザインクロスを使用していること、③階段内壁の一部に埋込式の飾り棚が設けられていること等に設計者のこだわりが感じられる造りとなる。また、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は比較的良好と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	築後9年程度で、屋内に関しては、2階洋室のドアに損傷(打痕・穴)がある以外には、内壁・天井・床・建具・表具等に、特に目につくような損傷・摩耗は確認されず、顕著な汚れ・染み・色褪せ等も見受けられない。また、建物の外装に関しても概ね美観を維持しているため、建物自体の保守管理の状態は比較的良好と判断した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	新築年次が平成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%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。		

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)、土地価格(物件2)

目的土地の建付地価格・土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・土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	38,200円/㎡	1.03	158.08㎡	1.00	6,220,000円
2	38,200円/㎡	0.05	8.23㎡	—	16,000円
合計額					6,236,000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 【石巻一6】

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
43,600円/㎡	$\times \frac{97.3}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	$\times \frac{100}{109}$	$\rightleftharpoons 38,200円/㎡$
◇ 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 :	接道方位:南東側			+2% (1.02)
◇ 地 域 格 差 :	街路幅員・街路配置の整然性等			+4% (1.04)
	最寄駅への接近性			△2% (0.98)
	公共公益・利便施設への接近性			+2% (1.02)
	住宅地としての品等			+5% (1.05)
	上記相乗積	109%	$(1.04 \times 0.98 \times 1.02 \times 1.05 \rightleftharpoons 1.09)$	

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。

○物件1	接道方位:西側	+1% (1.01)
	接道状況:角地	+2% (1.02)
	上記相乗積	103% $(1.01 \times 1.02 \rightleftharpoons 1.03)$
○物件2	利用状況(共有私道)	△95% (0.05)
	上記格差率	5%

ウ. 地積:登記簿数量による

エ. 建付減価

○物件1

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

(2) 建物価格(物件3)

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
3	250,000円/㎡	143.25㎡	0.37	13,251,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数35年、経過年数9年、経済的残存耐用年数26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

$$0.37 = \left\{ \frac{\text{残価率}}{0.02} + \left(1 - \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.50} \right) \right\} \times \left(1 - \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除、物件3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	6,220,000円	1.00	0.35 法定地上権	2,177,000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	6,220,000円	-2,177,000円	1.00	1.00	0.60	2,426,000円
2	16,000円	—	1.00	1.00	0.60	10,000円
3	13,251,000円	+2,177,000円	1.00	1.00	0.60	9,257,000円
一括価格(合計)						11,693,000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：

○物件1及び3

市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

○物件2

私道部分については、個別格差の判定で、その価値に見合った適正な数値を計上しているため、市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

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【石巻一6】

所 在 : 石巻市錦町35番8「錦町3-51」
価 格 : 43,600円/㎡
位 置 : JR仙石線「陸前山下」駅の南方道路距離約350m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 266㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南東側約6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
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(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. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 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

物 件 目 録

1 所 在 石巻市貞山二丁目
 地 番 246番6
 地 目 宅地
 地 積 158.08平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 石巻市貞山二丁目
 地 番 246番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.23平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 石巻市貞山二丁目246番地6
 家屋 番号 246番6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階83.22平方メートル
 2階60.03平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部





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

地番246-6, 246-10

土地の所在石巻市貞山二丁目

地積測量図

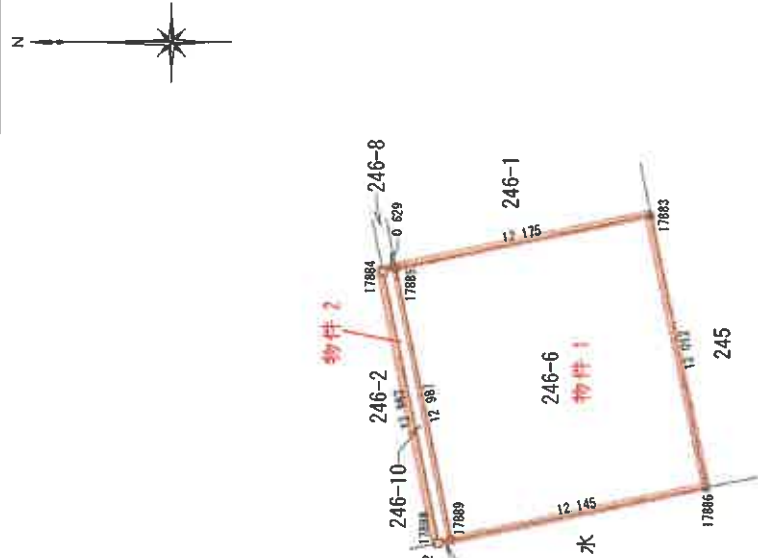
座標求積表

246-6					
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	17885	-173500 760	39634 937	-367376 231053	12 175
	17883	-173512 674	39637 447	-576130 292145	13 012
	17886	-173515 295	39624 701	367281 353569	12 145
	17889	-173503 405	39622 222	575908 996770	12 987
		倍面積		-316 172859	
		面積		158 0864295	m
246-10					
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	17884	-173500 144	39634 806	80022 673314	0 629
	17885	-173500 760	39634 937	-129249 529557	12 987
	17889	-173503 405	39622 222	-79997 266218	0 639
	17888	-173502 779	39622 093	129207 645273	12 983
		倍面積		-16 477188	
		面積		8 2385940	m

基準点座標一覧表

測地系	X座標	Y座標	備考
R2-203	-173597 559	39561 155	法務局2級基準点
H30-322	-173388 884	39535 198	法務局3級基準点
10807	-173497 008	39704 424	街区多角点
B091	-173473 715	39614 979	法務局4級基準点
B092	-173502 874	39621 012	法務局4級基準点
B093	-173544 004	39625 884	法務局4級基準点

測量年月日 令和 3年 9月 30日 平面直角座標系 第Ⅹ系



境界線の種類	田	畑	石	杭	図	プラスチック杭	口	金	属	鉄	点
田	コンクリート杭										
畑		石									
石			プラスチック杭								
杭				金	属	鉄					
図					計	算	点				

作業機関

計画機関

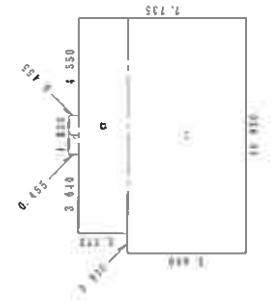
縮尺1/250

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

各階平面図 建物図面

家屋番号	246番6
建物の所在	石巻市貞山二丁目246番地6

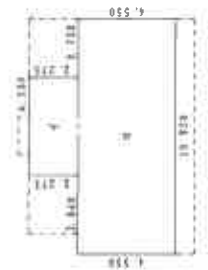
1 階



求積表

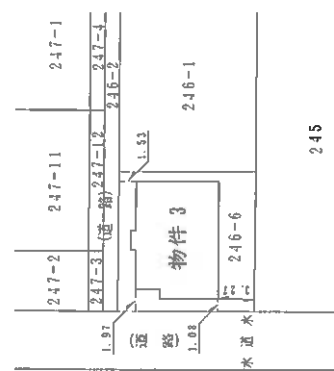
イ	1,820 × 0.455 =	0.828100
ロ	10,010 × 2.275 =	22.772750
ハ	10,920 × 5.460 =	59.623200
合計		83.224050
床面積		83.22㎡

2 階

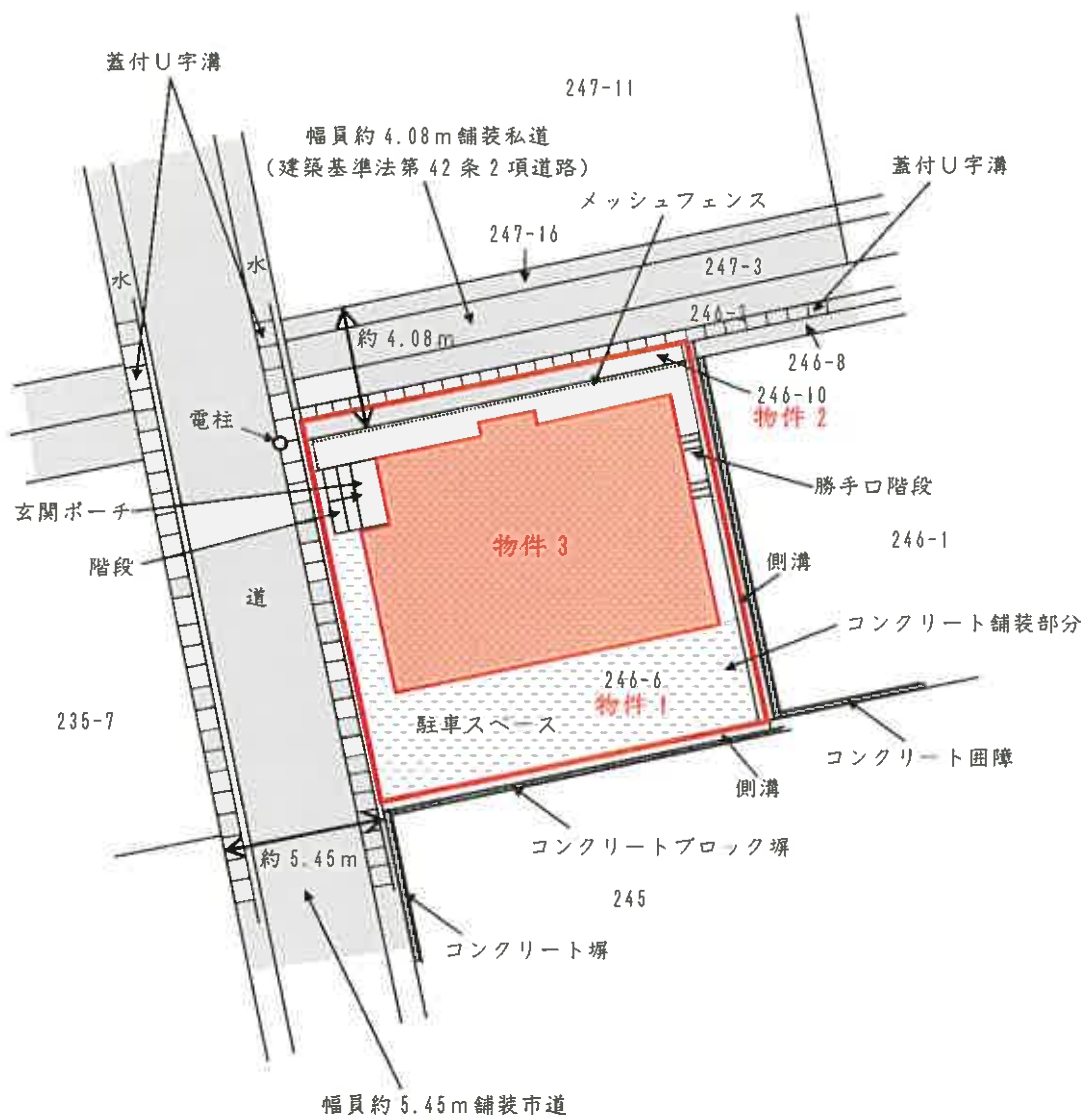


求積表

イ	4,550 × 2.275 =	10.351250
ロ	10,920 × 4.550 =	49.686000
合計		60.037250
床面積		60.03㎡



作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
平成28年10月17日作製							

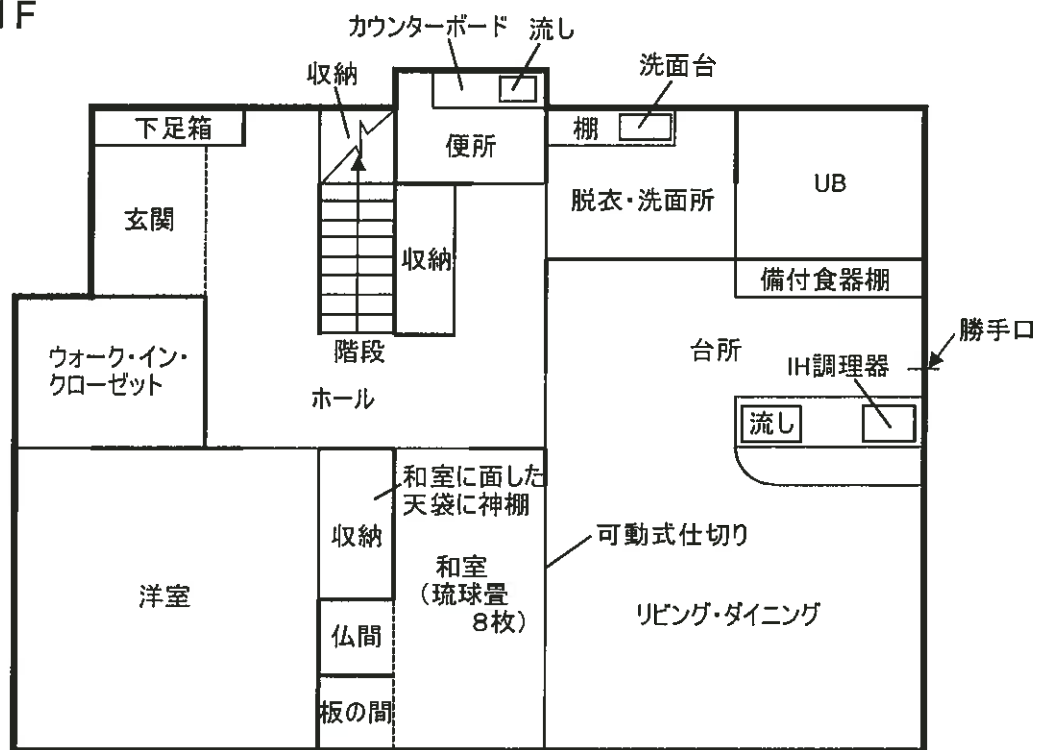


土地建物位置関係図

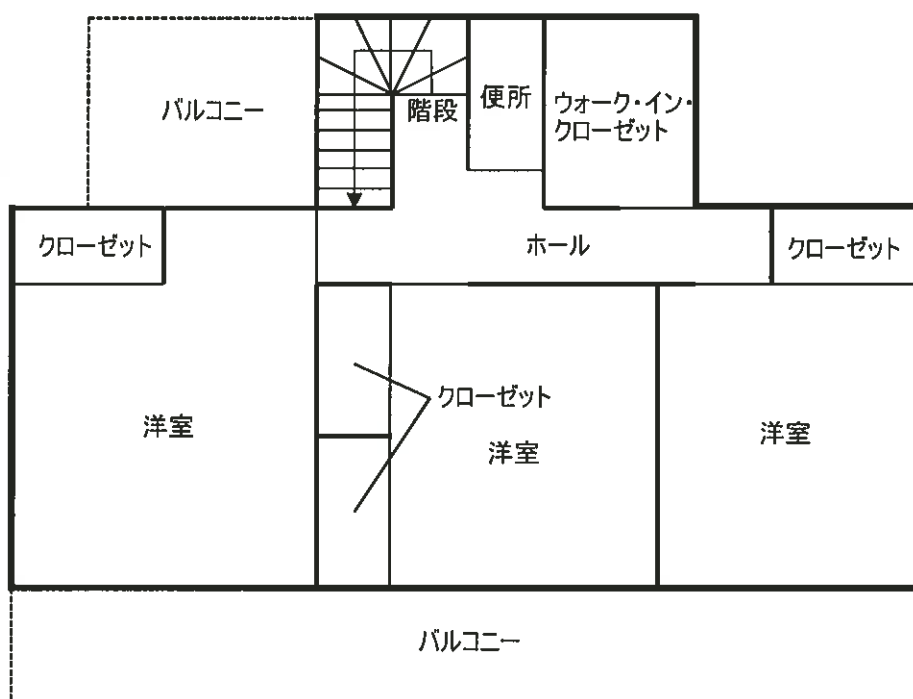
縮尺=1:250

物件3

1F



2F



建物間取図