

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」の口のチェックは、「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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月10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 7月25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 6月11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）
1～5	6,923,000 5,538,400	一括	1,384,600	175,308	0
1	1,860,000				
2	347,000				
3	140,000				
4	252,000				
5	4,324,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 気仙沼市廻館

地 番 115 番 1

地 目 宅地

地 積 1030.02 平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市廻館

地 番 115 番 3

地 目 宅地

地 積 149.24 平方メートル
- 3 所 在 気仙沼市廻館 115 番地 1

家屋 番号 115 番 1 の 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.16 平方メートル
2 階 50.16 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置
- 4 所 在 気仙沼市廻館 115 番地 1、115 番地 3

家屋 番号 115 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月18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1～5】

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3～5】

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 気仙沼市廻館
 地 番 115 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1030.02 平方メートル
- 2 所 在 気仙沼市廻館
 地 番 115 番 3
 地 目 宅地
 地 積 149.24 平方メートル
- 3 所 在 気仙沼市廻館 115 番地 1
 家屋 番号 115 番 1 の 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.16 平方メートル
 2 階 50.16 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置
- 4 所 在 気仙沼市廻館 115 番地 1、115 番地 3
 家屋 番号 115 番 1 の 2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 66.24 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在	気仙沼市廻館 115 番地 1
家屋 番号	115 番 1 の 3
種 類	店舗・居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 195.01 平方メートル 2 階 152.37 平方メートル



令和 6年(ケ)第 72号
令和 6年 6月25日受理
令和 6年 7月31日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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 気仙沼市廻館
 地 番 1 1 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3 0 . 0 2 平方メートル

- 2 所 在 気仙沼市廻館
 地 番 1 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 気仙沼市廻館 1 1 5 番地 1
 家屋 番号 1 1 5 番 1 の 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 1 6 平方メートル
 2 階 5 0 . 1 6 平方メートル

- 4 所 在 気仙沼市廻館 1 1 5 番地 1、1 1 5 番地 3
 家屋 番号 1 1 5 番 1 の 2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル

- 5 所 在 気仙沼市廻館 1 1 5 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 1 1 5 番 1 の 3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 5 . 0 1 平方メートル
2 階 1 5 2 . 3 7 平方メートル

22

不動産の表示	「物件目録（物件1，5）」のとおり	
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	6枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件5	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗，居宅 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	6枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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1，3）」のとおり	
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	6枚目「その他の事項」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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類： 居宅，物置 ☐ 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 居宅，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	6枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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1，2，4）」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件1，2		
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 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	6枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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 店舗 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	6枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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, 2 関係

物件 1 は, 物件 3, 5 の各建物敷地として利用されている。

物件 1, 2 は, 物件 4 の建物敷地として利用されている。

物件 1 の北東側部分には, 物件 1 所有者が設置したプレハブ物置 (動産) 及びテント物置 (動産) が各存する。

物件 2 の南西角部分には, 物件 2 所有者の妻の知人が設置したコイン乾燥機 (動産) が存する。

物件 1 の北側で接する 1 1 5 番 2 の土地 (地目公衆用道路, 地積 4 5 m², 所有者気仙沼市) を含む道路は市道 (市道廻館 8 号線) である。

物件 1, 2 の西側で接する 1 1 5 番 4 の土地 (地目公衆用道路, 地積 1 2 6 m², 所有者宮城県) 及び 1 1 5 番 5 の土地 (地目公衆用道路, 地積 5 6 m², 所有者宮城県) を含む道路は県道 (県道大島波板線) である。

■ 物件 3 関係

物件 3 の南西側部分には下屋が存する。

■ 物件 4 関係

物件 4 は店舗 (スナック) として営業している。

■ 物件 5 関係

物件 5 の建物屋根部分には, 同所有者が設置したソーラーパネルが存する。

物件 5 の建物では, 東日本大震災等による被害として内壁及びクロス部分に損傷箇所が認められる。

(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)	物件5には私たち夫婦が住んでおり、他に貸している部分はありません。 物件3の物置は、以前あった母屋の附属建物を曳家したものです。物件4の Snackbar は、私が経営しています。物件5の屋根部分にあるソーラーパネルは、10年以上前に設置したのですが、既に、そのローンは終わっています。物件2の南西角にあるコイン乾燥機は、私の妻の知人が置かせて欲しいということで、4、5年前から無償で置かせています。物件5については、東日本大震災等により、内壁及びクロス等に損傷箇所があります。なお、店舗内の冷蔵庫等及びカラオケ設備、Snackbar 内のカラオケ設備はいずれもリース物件です。本件債権者とは、話し合いによる解決を考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月2日 (火) 11:30-11:35	気仙沼市役所	気仙沼市役所総務部税務課に資料交付依頼 (7/4 資料受領)
同 日 16:20-16:30	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領
6年7月3日 (水) 9:40-9:50	物件所在地	物件確認 写真撮影
6年7月18日 (木) 9:40-10:30	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。

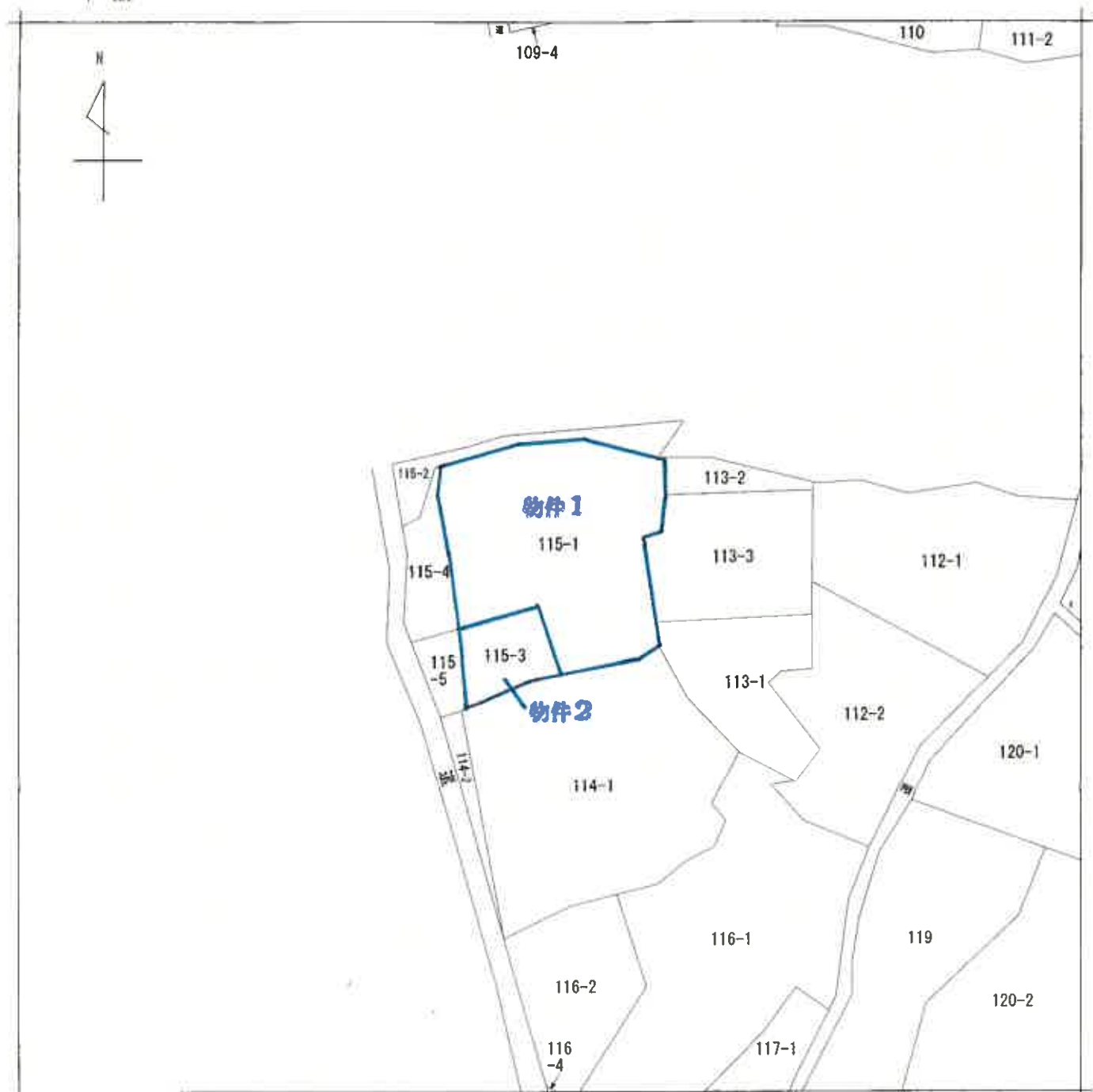
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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。

A4判に縮小



請求部	所在	気仙沼市廻館				地番	115番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治19年5月3日				備付年月日(原図)		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。

(仙台法務局気仙沼支局管轄)

令和6年5月7日

大阪法務局

請求番号：5-1

(1/1)

登記官

(9 枚目)

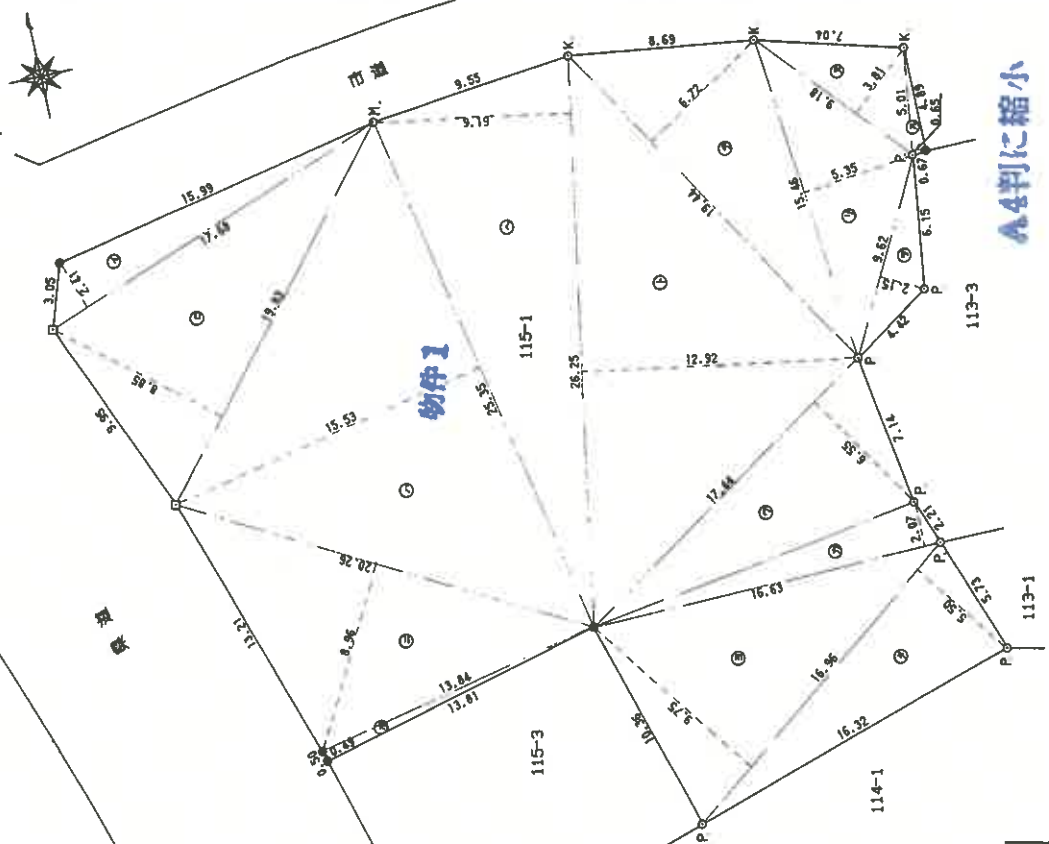
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局気仙沼支庁高野署)
令和6年5月7日 大阪法務局

(10 枚目)

11000

地積測量図

地番	115番1
土地の所在	気仙沼市孝題館



三斜求積表

地番	115-1	底辺	高さ	積
イ	17.68	2.41		42.6088
ロ	19.83	8.85		175.4955
ヘ	25.35	15.53		393.6855
ニ	20.26	8.96		181.5296
ホ	13.84	0.49		6.7816
ヘ	26.25	9.19		241.2375
ト	26.25	12.92		339.1500
チ	19.44	6.72		130.6368
リ	15.46	5.35		82.7110
ス	9.18	3.81		34.9758
セ	5.01	0.65		3.2565
ゾ	9.62	2.15		20.6830
7	17.44	6.55		114.2320
8	16.63	2.07		34.4241
コ	16.96	9.75		165.3600
ク	16.96	5.50		93.2800
総面積				2060.0477
面積				1030.02 m²

境界線の種別		金属標
⊕	金	杭
□	木	杭
⊙M	側溝	縁印
⊙K	市街地	(側溝縁)
⊙P	ガラス	チャック

A4判に縮小

作製者	申請人	縮尺	1/250
(平成9年4月23日作製)		H9, 4, 23	

(宮城県土地家屋調査士会)

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。
(仙台法務局気仙沼支局管轄)
令和6年5月7日 大阪法務局

(11 枚目)

11005

土地積測量

(B)115-3

土地の所在

気仙沼市字廻路

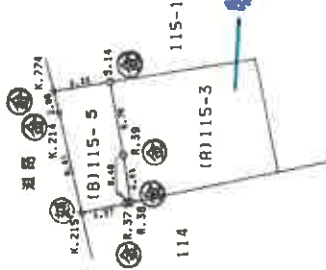


屋敷点検表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K.215	-30.352	-81.693	512.133417	4.27
R.37	-34.539	-80.867	370.451727	0.40
R.38	-34.933	-80.789	-21.520663	4.41
R.39	-34.272	-76.430	-141.624290	6.78
S.14	-33.080	-69.753	-450.395121	5.33
K.774	-27.815	-70.568	-339.432080	2.00
K.214	-28.270	-72.516	183.973092	9.41
		総面積	113.535562	
		地積	56.76 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K.215	-30.352	-81.693	512.133417	4.27
R.37	-34.539	-80.867	370.451727	0.40
R.38	-34.933	-80.789	-21.520663	4.41
R.39	-34.272	-76.430	-141.624290	6.78
S.14	-33.080	-69.753	-450.395121	5.33
K.774	-27.815	-70.568	-339.432080	2.00
K.214	-28.270	-72.516	183.973092	9.41
		総面積	113.535562	
		地積	56.76 m ²	

使用機種 *** PC98 WING測量システム



境界種類

- ⑤ 金属板
- ⑥ 鋼線コンクリート埋印

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K.215	-30.352	-81.693	512.133417	4.27
R.37	-34.539	-80.867	370.451727	0.40
R.38	-34.933	-80.789	-21.520663	4.41
R.39	-34.272	-76.430	-141.624290	6.78
S.14	-33.080	-69.753	-450.395121	5.33
K.774	-27.815	-70.568	-339.432080	2.00
K.214	-28.270	-72.516	183.973092	9.41
		総面積	113.535562	
		地積	56.76 m ²	

A4判に縮小

作製者

(平成5年3月19日作製)

申請人

1/500

H5.3.19

土地建物位置関係図

S = 1: 300



凡 例

←○写真(撮影場所)

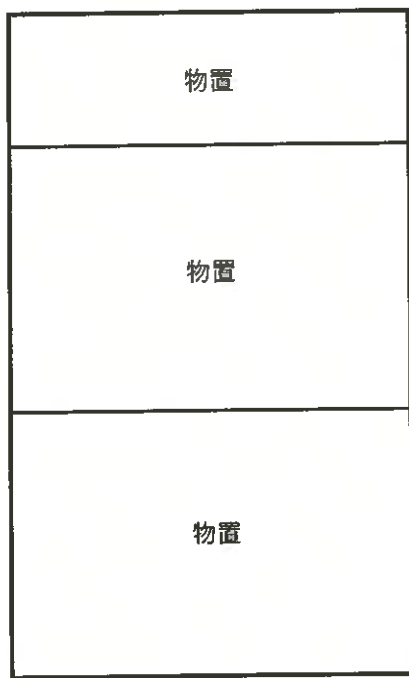
(12 枚目)

建物間取図（物件 3・物件 4）

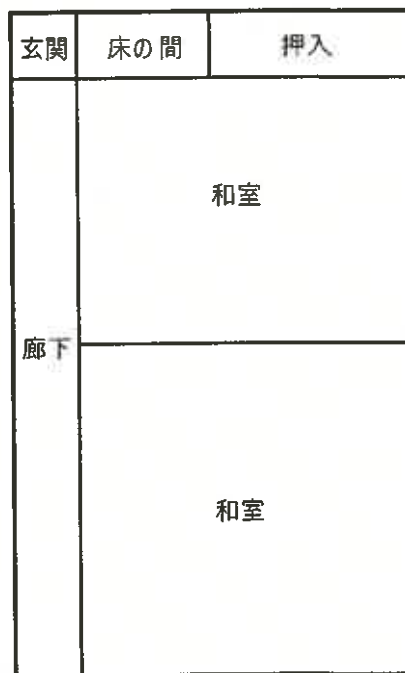
S = 1: 100

物件 3

1階

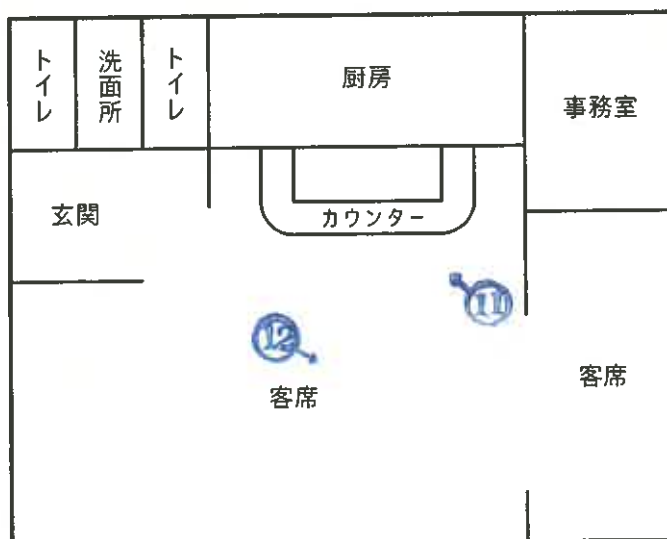


2階



物件 4

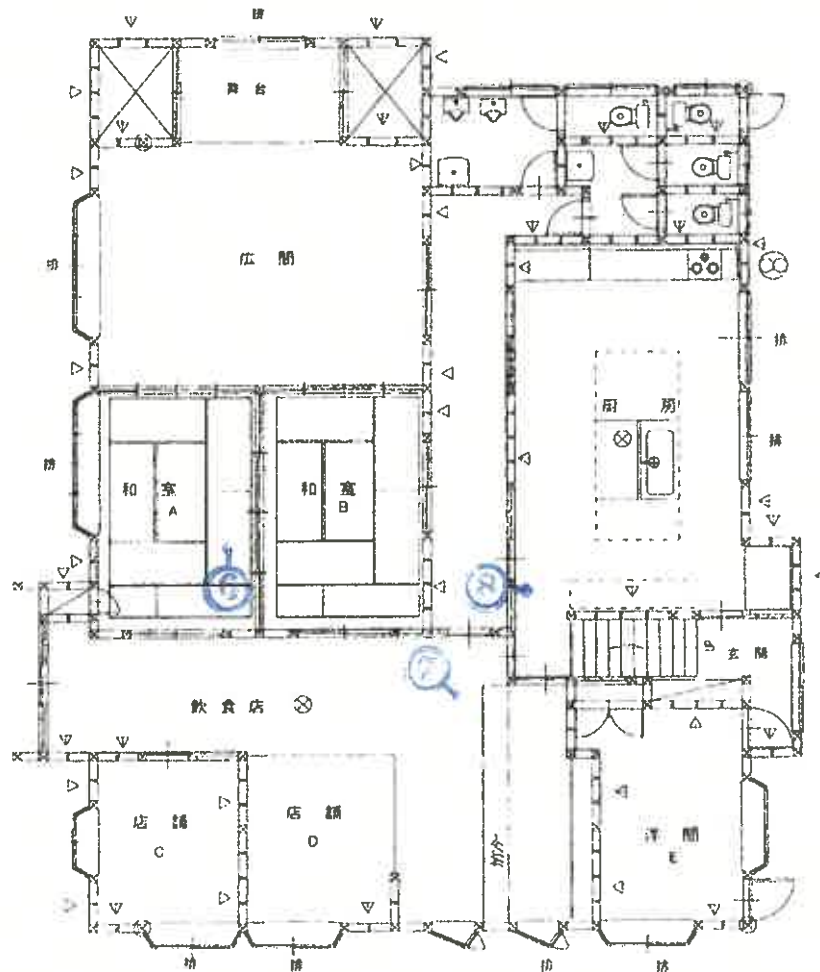
1階



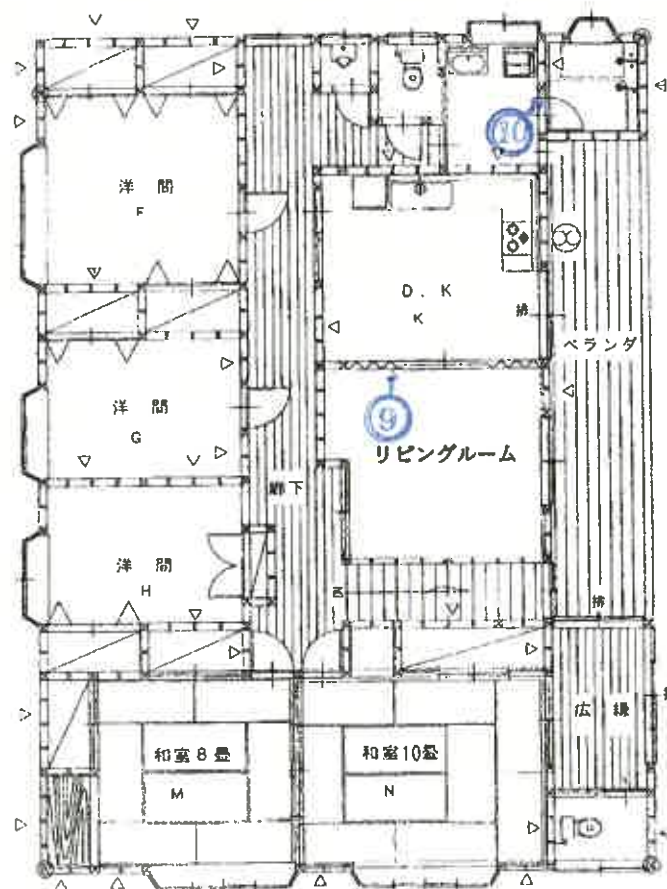
凡 例
←○写真(撮影場所)

建物間取図（物件 5）

1階



2階



凡 例

← 写真 (撮影場所)

写 真 1 県道 物件1 物件5 ソーラーパネル



写 真 2 物件1 物件3 下屋



写 真 3

物件 4

物件 1, 2



写 真 4

テント物置(動産)

物件 1

プレハブ物置(動産)



写 真 5

コイン乾燥機（動産）



写 真 6



写 真 7



写 真 8



写 真 9



写 真 10



写 真 1 1



写 真 1 2



令和6年（ケ）第 72 号
令和6年7月18日 現地調査
令和6年7月31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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一括価格	
金 9,894,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,658,000 円
物件2（土地）	金 497,000 円
物件3（建物）	金 201,000 円
物件4（建物）	金 360,000 円
物件5（建物）	金 6,178,000 円

1. 一括価格は、物件1～5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・4・5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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格である。また、物件3・4・5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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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	居宅・物置
4	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	
5	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		
	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1～2)

位 置 ・ 交 通	JR大船渡線「気仙沼」駅の南東方・道路距離約11km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、気仙沼市街地の対岸正面に位置する気仙沼大島の中心部に存する自用の建物3棟(店舗併用住宅・飲食店舗・物置等)及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、県道沿いに店舗・一般住宅・公共施設等が存する地域であり、市中心部や商業施設等から離れて利便性は劣る。気仙沼市が公表する「洪水・土砂災害ハザードマップ」によれば、近隣地域は洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の指定が無いほか、宮城県が公表する「宮城県津波浸水想定図」において、浸水想定区域に指定されていない。 地域内における標準的画地は、規模300㎡程度(間口約15m、奥行約20m)の長方形地であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	気仙沼市役所：約10km ビッグハウスししおり店：約8.8km 市立大島小学校：約150m 市立鹿折中学校：約9.0km	
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	都 市 計 画 区 域 外 — — — 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	1,179.26㎡ (2筆合計) 約37m×約40m 不整形 地内は概ね平坦、物件1の北東側部分の一部が法地である。 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約10m、舗装県道、ほぼ等高に接面 北側幅員約4.5m、舗装市道、0～2m程度低く接面	
土 地 の 利 用 状 況	物件3～5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
	(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。
埋蔵文化財の有無	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) 物件1の北東側部分にプレハブ物置(動産)及びテント物置(動産)が設置されているほか、物件2の南西側部分にコイン乾燥機(動産)が設置されている。 2) 物件1の北東側部分は法地となっており、建物敷地部分より最大2.5m程度高い。

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 115番1の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46年月日不詳 新築
	経 過 年 数	54年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	1年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	カラー鋼板
	内 壁	ケイカル板、合板外
	天 井	ケイカル板、合板外
	床	畳、合板、コンクリート叩き外
	設 備	電気設備等
	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	50.16㎡
	2 階	50.16㎡
	延 面 積	100.32㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅・物置 別添「建物間取図」のとおり

品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 外壁の一部に損傷箇所や錆が認められるほか、内装及び建具に破損箇所が多く見られる。
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	1) 目的建物は、昭和46年に新築された後、平成9年4月に現在の場所に移築されたうえで、主たる建物として変更登記がされている。 2) 目的建物の南西側に下屋が設置されている。 3) 目的建物について、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。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。

(物件4)

区 分	主である建物：家屋番号 115番1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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年12月19日 新築 33年 2年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	窯業系サイディング、カラー鋼板 ビニールクロス外 ビニールクロス、石膏ボード外 塩ビシート外 電気・給排水衛生・空調設備等 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(現況)	66.24㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗 別添「建物間取図」のとおり
品 等	標準的	
保守管理の状態	やや劣る 全般的に外壁の汚れが認められるほか、北側厨房部分の天井板の一部が破損している。	

建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	目的建物について、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。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。

(物件5)

区 分	主である建物：家屋番号 115番1の3	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年7月22日 新築 27年 8年
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	窯業系サイディング ビニールクロス、化粧石膏ボード、京壁外 ビニールクロス、化粧石膏ボード、杉板張り外 フローリング、畳、塩ビシート外 電気・給排水衛生・空調設備等 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(現況)	1 階 2 階 延 面 積	195.01㎡ 152.37㎡ 347.38㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗・居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	標準的	
保守管理の状態	標準的 1階店舗部分の内壁及びクロス等に東日本大震災の影響と思われる軽微な損傷箇所が認められたが、概ね経年相応の状態にあるものと判断される。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	1) 目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。 2) 目的建物について、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。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) 建付地価格(物件1～2)

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	15,200	0.77	1,030.02	0.70	8,439,000
2	15,200	0.77	149.24	0.70	1,223,000
建付地価格の合計額					9,662,000

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【気仙沼(県)-5】

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
 $15,400\text{円}/\text{m}^2 \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/100 = 15,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 地域内において標準的 +0% (1.00)

◇地 域 格 差 : 街路±0、交通接近±0、環境±0、行政±0 +0% (1.00)

イ. 個別格差 : 角地 +1% (1.01)

形状 △2% (0.98)

規模大 △20% (0.80)

法地を含む △3% (0.97)

相乗積 77% ($1.01 \times 0.98 \times 0.8 \times 0.97 \approx 0.77$)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、土地の最有効使用を阻害していると認められるため、建付減価を上記のとおり判定した。

(2) 建物価格(物件3～5)

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
3	120,000	100.32	0.01	120,000
4	220,000	66.24	0.03	437,000
5	240,000	347.38	0.16	13,339,000

ウ. 現 価 率 :

・ 物件3

経済的全耐用年数55年、経過年数54年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

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

$$0.01 \quad \div \quad \{ 0.00 + (1 - 0.00) \times (1 \text{年} \div 55 \text{年}) \} \times (1 - 0.50)$$

・ 物件4

経済的全耐用年数35年、経過年数33年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

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

$$0.03 \quad \div \quad \{ 0.00 + (1 - 0.00) \times (2 \text{年} \div 35 \text{年}) \} \times (1 - 0.40)$$

・ 物件5

経済的全耐用年数35年、経過年数27年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率30%、残価率0%により現価率を査定した。

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

$$0.16 \quad \div \quad \{ 0.00 + (1 - 0.00) \times (8 \text{年} \div 35 \text{年}) \} \times (1 - 0.30)$$

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

① 物件3に帰属する土地利用権等価格

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	8,439,000	0.17	0.25	法定地上権	359,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

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 物件4に帰属する土地利用権等価格

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	8,439,000	0.18	0.25	法定地上権	380,000
2	1,223,000	0.13	0.25	法定地上権	40,000
物件4に帰属する土地利用権等価格					420,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

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。

③物件5に帰属する土地利用権等価格

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	8,439,000	0.65	0.25	法定地上権	1,371,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

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	8,439,000	- 2,110,000	1.00	0.70	0.60	2,658,000
2	1,223,000	- 40,000	1.00	0.70	0.60	497,000
3	120,000	+ 359,000	1.00	0.70	0.60	201,000
4	437,000	+ 420,000	1.00	0.70	0.60	360,000
5	13,339,000	+ 1,371,000	1.00	0.70	0.60	6,178,000
一括価格(合計)						9,894,000

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: 目的物件は、気仙沼大島の中心部に存する自用の建物3棟(店舗併用住宅・飲食店舗・物置等)及びその敷地であり、建物の用途及び保守管理の状態、建物と敷地との適応状態等を考慮すれば、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△30%(0.70)の修正を行った。

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【気仙沼(県)-5】

所 在 : 気仙沼市長崎190番2外
価 格 : 15,400円/㎡
位 置 : JR大船渡線「気仙沼」駅の南東方道路距離約12km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 417㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 西側10m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 県道沿いに一般住宅、併用住宅、学校等が建ち並ぶ地域

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・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 72 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市廻館 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 0. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市廻館 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 気仙沼市廻館 1 1 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 1 6 平方メートル
2 階 5 0. 1 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 気仙沼市廻館 1 1 5 番地 1、1 1 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6. 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 気仙沼市廻館 1 1 5 番地 1 |

令和 6 年 (ケ) 第 7 2 号

物 件 目 録

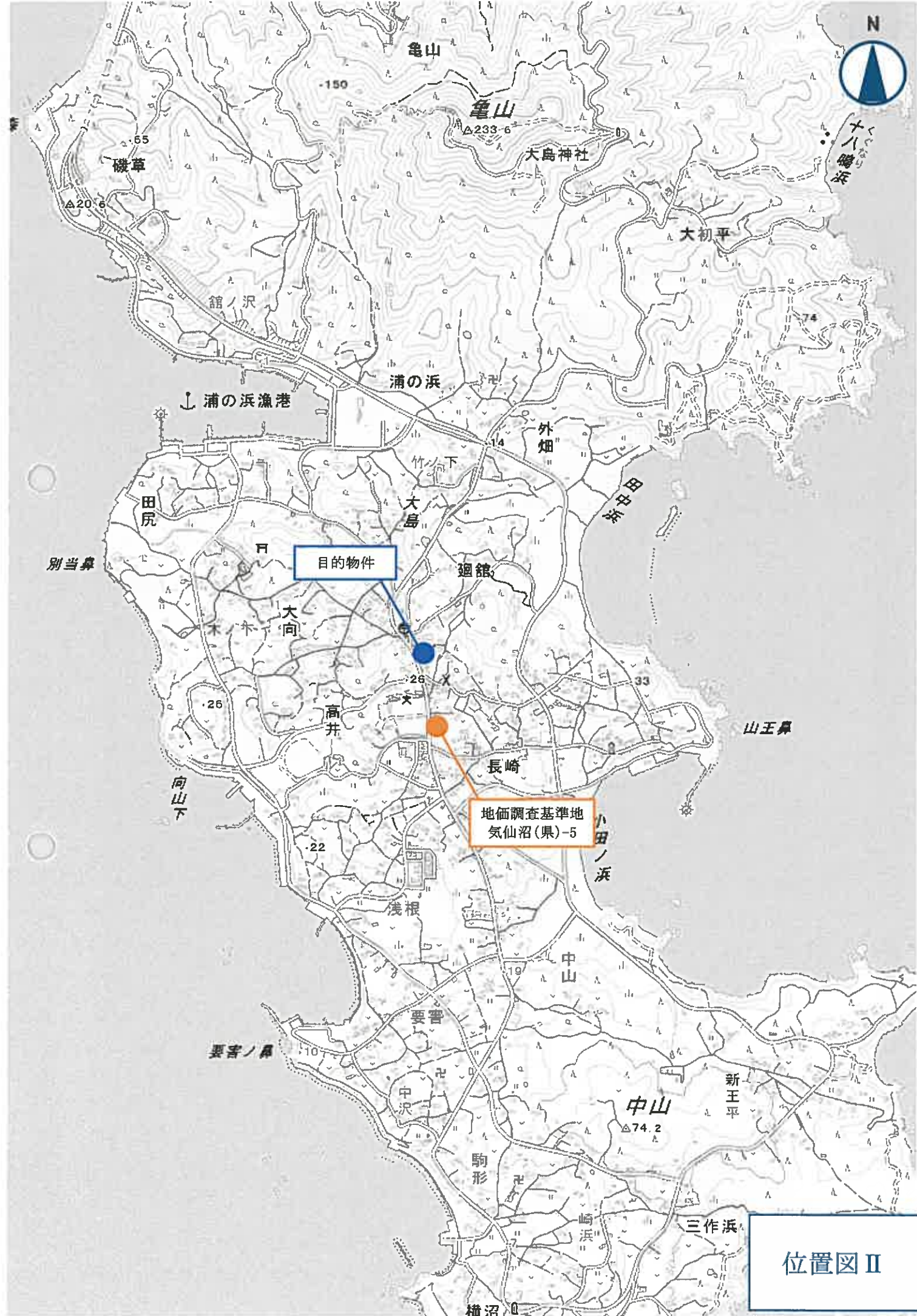
家屋 番号 1 1 5 番 1 の 3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 5 . 0 1 平方メートル
2 階 1 5 2 . 3 7 平方メートル

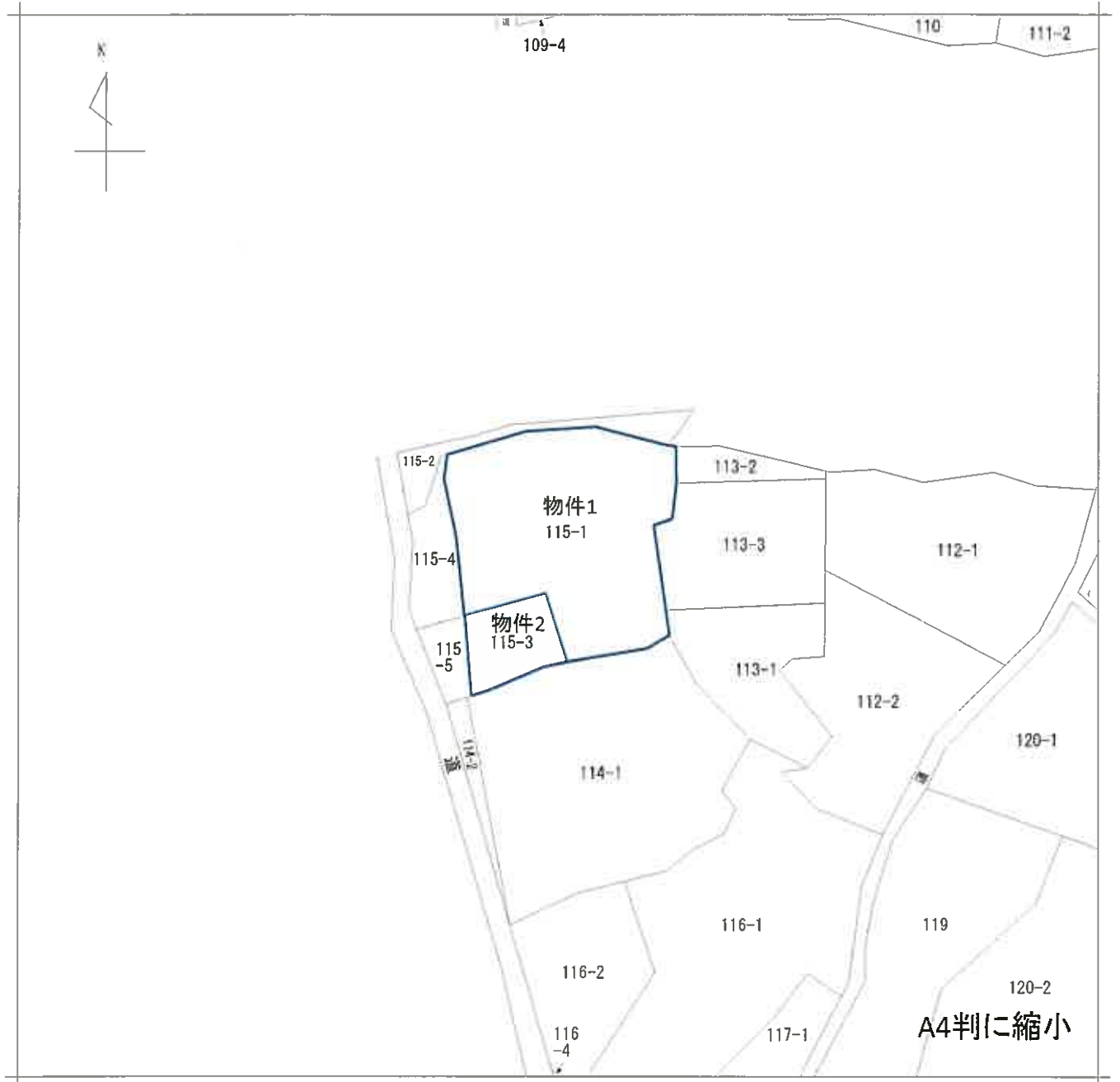




位置図Ⅱ

公図写

121



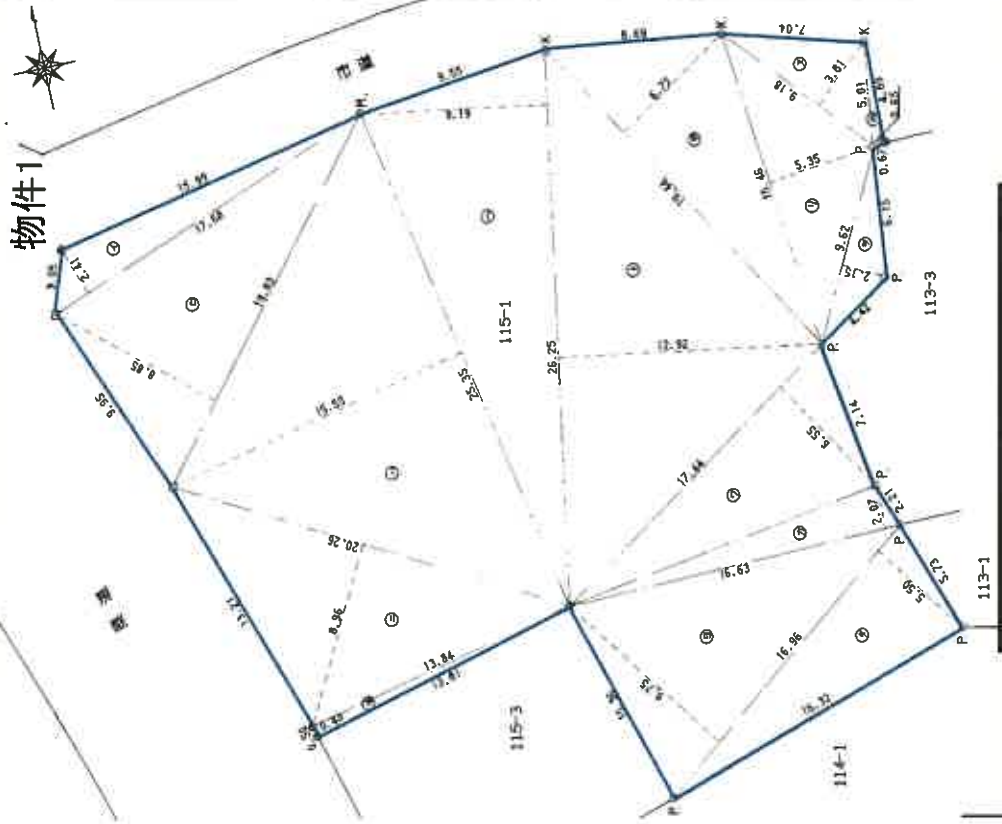
請求部	所在	気仙沼市廻館				地番	115番1			
出力縮	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治19年5月3日			備付年月日(原図)		補記事項				

1:1000

地積測量図

地番 115番1

土地の所在 気仙沼市字廻館



三斜求積表

物件1

地番	115-1	底辺	高さ	積
イ	17.68	2.41		42.6088
ロ	19.83	8.85		175.4955
ハ	25.35	15.53		393.6855
ニ	20.26	8.96		181.5296
ホ	13.84	0.49		6.7816
ヘ	26.25	9.19		241.2375
ト	26.25	12.92		339.1500
チ	19.44	6.72		130.6368
リ	15.46	5.35		82.7110
ス	9.18	3.81		34.9758
ル	5.01	0.65		3.2565
ヲ	9.62	2.15		20.6830
ク	17.44	6.55		114.2320
ケ	16.63	2.07		34.4241
コ	16.96	9.75		165.3600
サ	16.96	5.50		93.2800
総面積				2060.0477
面積				1030.02385
地積				1030.02 m ²

境界標の地味	
⊕	金属標
□	木杭
⊙M	側溝線印
⊙K	市街線(偏路線)
⊙P	プラスチック

作製者

平成9年4月23日作製

申請人

縮尺 1/250

19,4,23

11005

地番 (B)115-5 土地積測量所 所在地 気仙沼市字廻路

物件2



座標求積表

地番	(B)115-5	Xn	Yn	(Xn+1)	Xn-1)Yn	距離
K.215		30.352	-81.693	512.133417	4.27	
R.37		-34.539	-80.867	370.451227	0.40	
R.38		-34.933	-80.789	-21.570563	4.41	
R.39		-34.272	-76.430	-141.624790	6.78	
S.14		-33.080	-69.793	451.395121	5.33	
K.274		-27.815	-70.568	-339.432080	2.00	
K.214		-28.270	-72.516	183.923092	9.41	
		倍		倍	倍	
		面積		面積	面積	
		56.7677910		56.76	m ²	

物件2

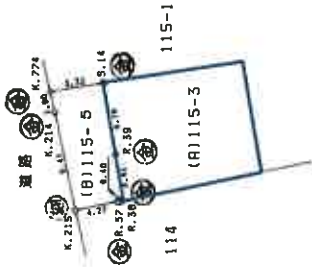
公	(B)115-5	面積	距離
206.016		56.7677910	
149.24		149.24	m ²

使用機種 *** PC98 WING測量システム

境界種類

金 属 候

鋼 筋 コンクリート刻印



凡 例	水	林
①	コンクリート	鉄
②	コンクリート	鉄
③	コンクリート	鉄
④	コンクリート	鉄
⑤	コンクリート	鉄
⑥	コンクリート	鉄
⑦	コンクリート	鉄
⑧	コンクリート	鉄
⑨	コンクリート	鉄
⑩	コンクリート	鉄

作製者

申請人

1/500

H5.3.19

44067

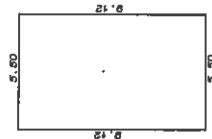
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 115番1の1

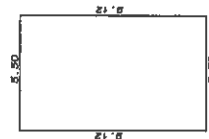
建物の所在 気仙沼市字廻館115番地1

物件3



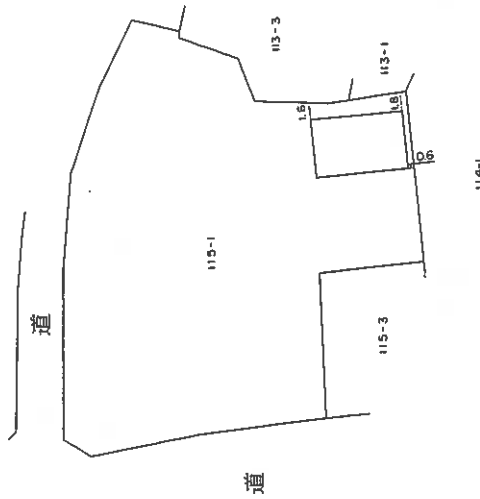
1 階 面積計算表

5.50 x 9.12 =	50.1600
床面積	50.16 m ²



2 階 面積計算表

5.50 x 9.12 =	50.1600
床面積	50.16 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H19.7.28

(不許複製)

登記年月日：平成4年1月21日

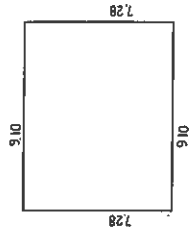
44068

各階平面図

家屋番号 115番1の2

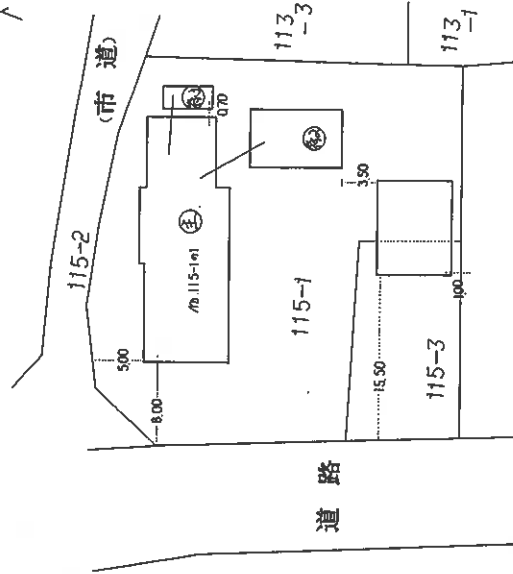
建物図面

建物の所在 気仙沼市字廻館115番地1・115番地3



$7.28 \times 9.10 = 66.2480$
坪
床面積 66.24 m^2

物件4



(北)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H4.1.21

A4判に縮小

44069

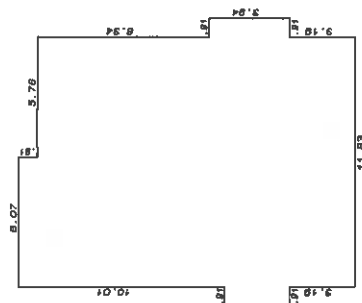
各階平面図

115番1の3

呼審屋家

建築物の所在

物件5

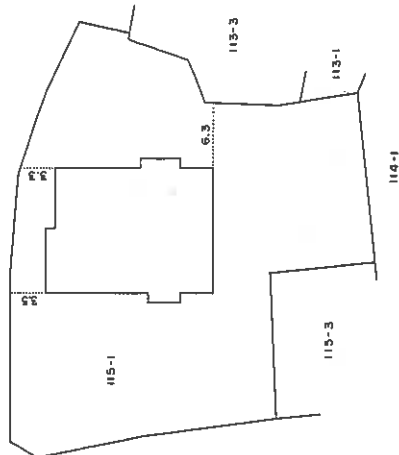


附 1

面	積	計	算	差
0.91	x	3.18	=	2.8938
6.07	x	16.38	=	99.4266
5.76	x	15.47	=	89.1072
0.91	x	3.94	=	3.5854
				195.0130
床面積				195.01 m ²

床面積
195.01 m²

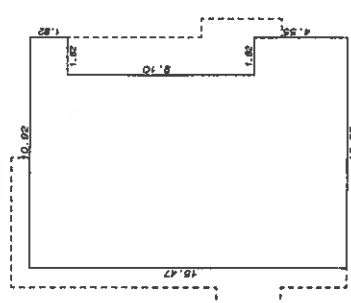
實



道

24

面積計算表	
9.10 x 15.47 =	140.7770
1.82 x 1.82 =	3.3124
1.82 x 4.55 =	8.2810
	152.3704
床面積	152.37 m ²

152.37 m²

(不許複製)

作者

縮尺 $\frac{1}{1000}$

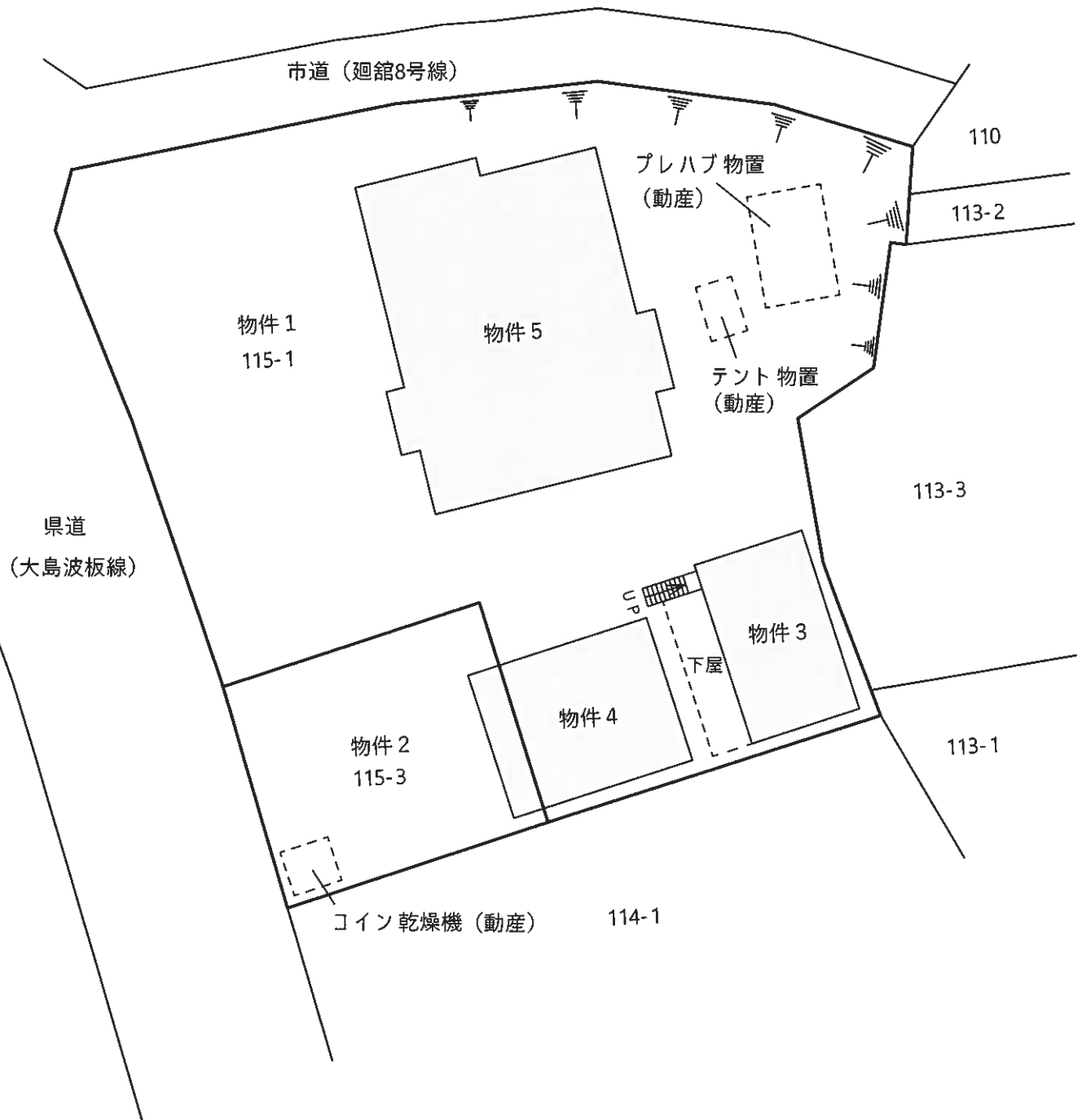
人請申

1/

149.7.28

土地建物位置関係図

S = 1: 300

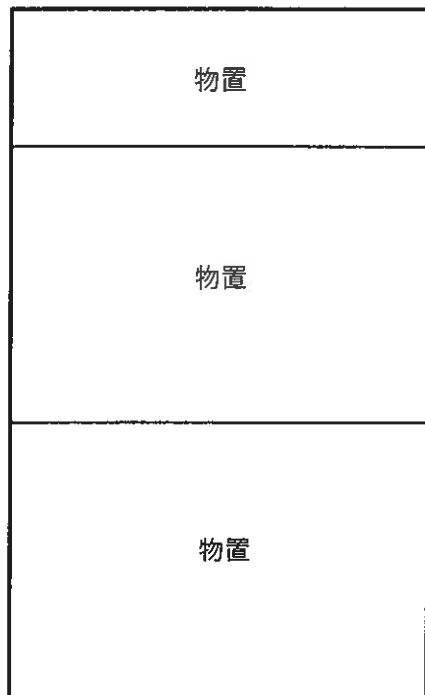


建物間取図（物件 3・物件 4）

S = 1: 100

物件 3

1階

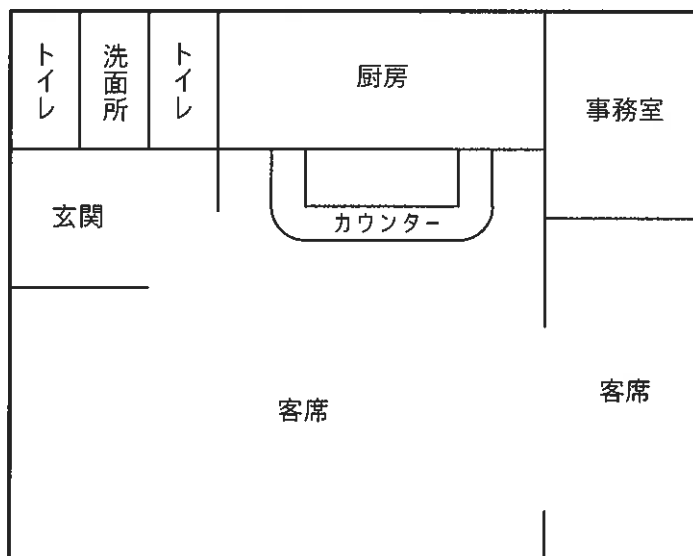


2階



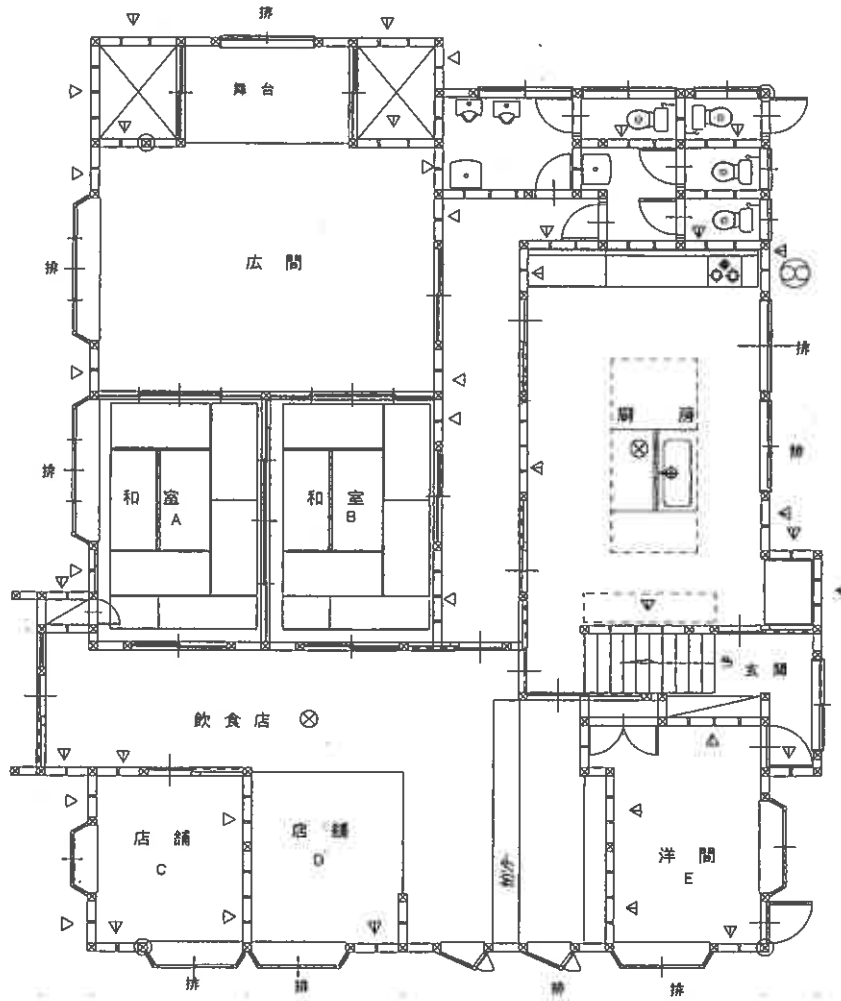
物件 4

1階



建物間取図（物件5）

1階



2階

