

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 6 月 11 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 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 令和 7 年 7 月 10 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 7 月 25 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 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, 2	815,000 652,000	一括	163,000	54,793	10,743
1	708,000				
2	107,000				



物 件 目 録

1 所 在 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷
 地 番 37 番
 地 目 宅地
 地 積 1074.41 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷 36 番地、37 番地
 家屋 番号 36 番
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 74.38 平方メートル
 2 階 56.85 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階約 184.96 平方メートル
 2 階約 80.50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 102.47 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

主である建物と合棟

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.91 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル
2 階 29.75 平方メートル

符 号 4

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.61 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階約 82.81 平方メートル 2 階約 82.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 145.60 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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, 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

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷
 地 番 37 番
 地 目 宅地
 地 積 1074.41 平方メートル

持分2分の1

2 所 在 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷36番地、37番地
 家屋 番号 36 番
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階74.38平方メートル
 2階56.85平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階約184.96平方メートル
 2階約80.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 102.47平方メートル

(現況)



物 件 目 録

主である建物と合棟

符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.91 平方メートル

(現況)

不存在

符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 33.05 平方メートル 2 階 29.75 平方メートル

符 号	4
種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61 平方メートル

(現況)

不存在

符 号	5
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階約82.81平方メートル 2階約82.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約145.60平方メートル

持分2分の1



令和 6年(ヌ)第 97号
令和 7年 1月16日受理
令和 7年 3月 3日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷
 地 番 37 番
 地 目 宅地
 地 積 1074.41 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷 36 番地、37 番地
 家屋 番号 36 番
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 74.38 平方メートル
 2 階 56.85 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 102.47 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.91 平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 33.05 平方メートル 2 階 29.75 平方メートル
符 号	4
種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61 平方メートル
符 号	5
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1	

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	☒ 本件土地共有者 ☒ その他の者（目的外共有持分権者 C） 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 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： ※ 4 枚目「その他の事項」記載のとおり ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： ※ 4 枚目「その他の事項」記載のとおり 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 本件建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗・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 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及び物件2について

本件各物件の登記簿上の共有者Bは、本件共有者Aの母であるが、令和5年9月17日に死亡している。同人の相続人は本件共有者Aとその妹Cであるが、現時点で遺産分割協議はなされていないため登記簿上の共有名義もBのままである。

本件各物件の利用に関し、AC間で特段の定めはなく、金銭の授受もない。

■ 物件1について

物件1は、物件2の敷地であり、南側で公図上「道」（町道「南小牛田線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

本土地の南側中央部分と未登記附属建物1内中央部分に井戸がある（8枚目「土地建物位置関係図」参照）。

■ 物件2について

本建物の屋根東面に本件共有者が所有する本建物に付合したソーラーパネルが存する。

本建物は、明治時代に建てられた建物で、その後、何度か増改築を行い、昭和44年頃に主である建物と符号1を合棟し、昭和46年に北側部分に2階を増築している。また、昭和53年頃に瓦屋根から亜鉛メッキ鋼板に葺き替えしている。これまでの地震の影響による内壁の亀裂も含め、全体的に老朽化している。

本建物の公簿上の記載と異なる点については、次のとおりである。

【主である建物】

種 類：店舗・居宅

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 184.96平方メートル（概測）

2階 80.50平方メートル（概測）

【附属建物符号1】

主である建物と合棟

【附属建物符号2、4、5】

取り壊しており現存しない。

物件目録にない附属建物については、次のとおりである。

【未登記附属建物1】

種 類：倉庫

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 82.81平方メートル（概測）

2階 82.81平方メートル（概測）

【未登記附属建物2】

種 類：倉庫

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：145.60平方メートル（概測）

上記物件目録にない附属建物については、法務局での登記の調査、関係人の陳述及び各物件所在地の状況から未登記附属建物と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件共有者)	物件2の建物には、私が居住しております。店舗部分については、現在は営業していません。 物件2の建物は、明治時代に建てられた建物で、その後、何度か増改築を行い、昭和44年頃に主である建物と符号1を合棟し、昭和46年に北側部分に2階を増築しました。また、昭和53年頃に瓦屋根から亜鉛メッキ鋼板に葺き替えしました。これまでの地震の影響による内壁の亀裂も含め、全体的に老朽化しています。 その他、附属建物符号2、4、5は取り壊し、倉庫2棟を建てています。それらの時期は不明であり、いずれも登記手続きはしていません。 本建物の屋根に設置してあるソーラーパネルは、私の所有です。 物件1の土地及び物件2の建物について、その一部でも他人に貸しているところ等はありません。 本件各物件の登記簿上の共有者であるBは、私の母であるが、令和5年9月17日に亡くなりました。相続人は私と妹Cですが、遺産分割協議等はありません。ただ、私と妹の関係ですので、本件各物件の利用に関し、特段の定めはなく、金銭の授受もありません。
■ 美里町役場担当者	本件物件と南側で接する公衆用道路は、町道「南小牛田線」で、建築基準法第42条1項1号道路です。

(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
R 7 年 1 月 22 日 (水) 12 : 20 - 12 : 30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R 7 年 1 月 22 日 (水) 9 : 30 - 9 : 45	美里町役場	間取図交付依頼、接道調査
R 7 年 1 月 24 日 (金) 12 : 45 - 12 : 50	美里町役場	間取図受領
R 7 年 1 月 27 日 (月) 9 : 30 - 9 : 40	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領 建物図面交付依頼 (ないとの回答)
R 7 年 2 月 6 日 (木) 10 : 30 - 12 : 15	物件所在地	立入調査、本件共有者 A から占有状況等聴取、間取確認、写真撮影、評価人同行
R 7 年 2 月 6 日 (木) 12 : 30 - 12 : 50	美里町役場	登記簿上の共有持分者 B に関する戸籍関係資料受領
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 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。 ☐		

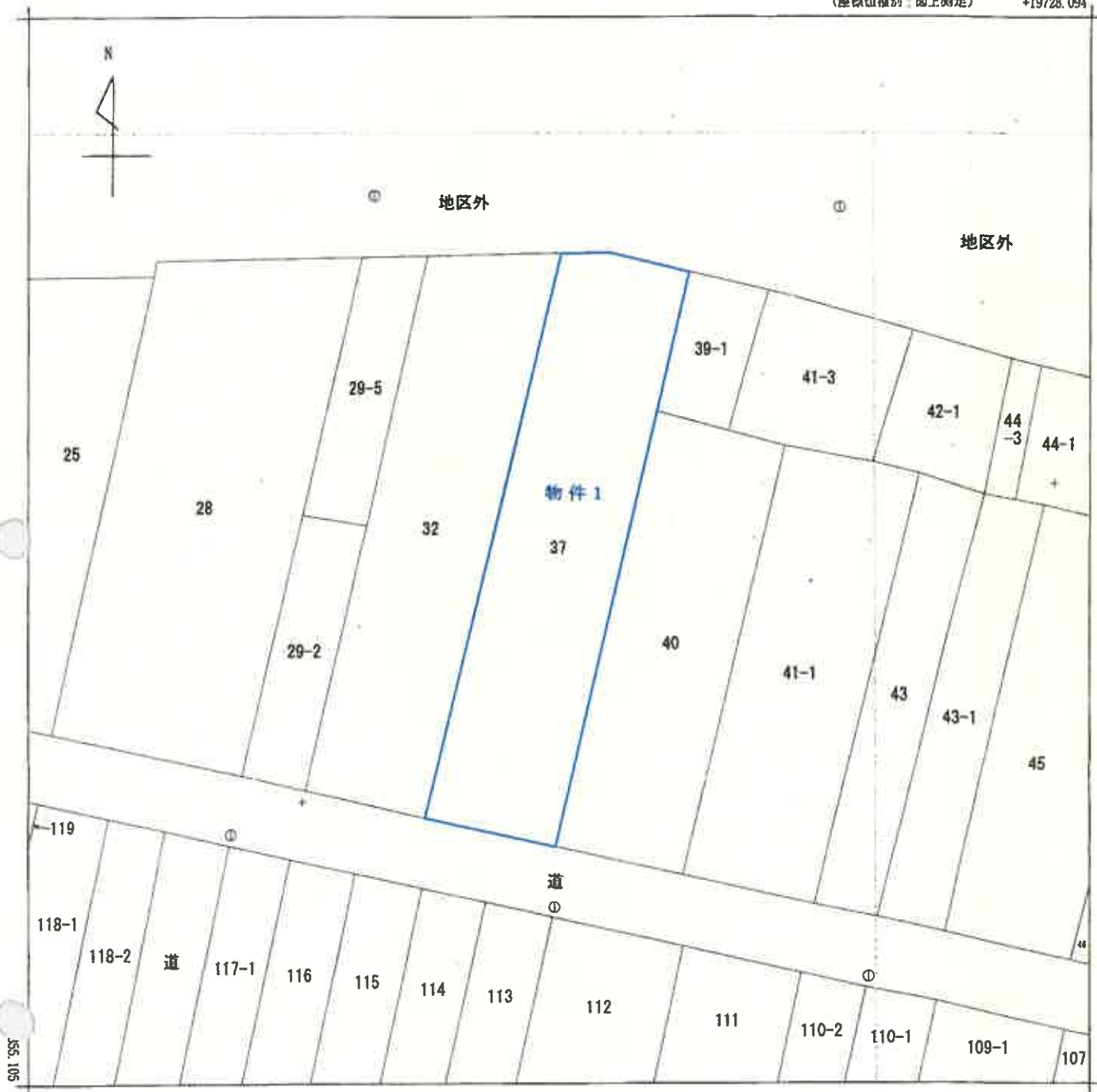
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

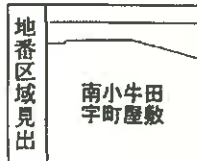
+19728.094

-159729.105



+19603.094 (座標値種別：図上測定)

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



A4判に縮小

部 求 分	所 在	遠田郡美里町南小牛田字町屋敷				地 番	37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48年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和50年9月16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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年12月6日

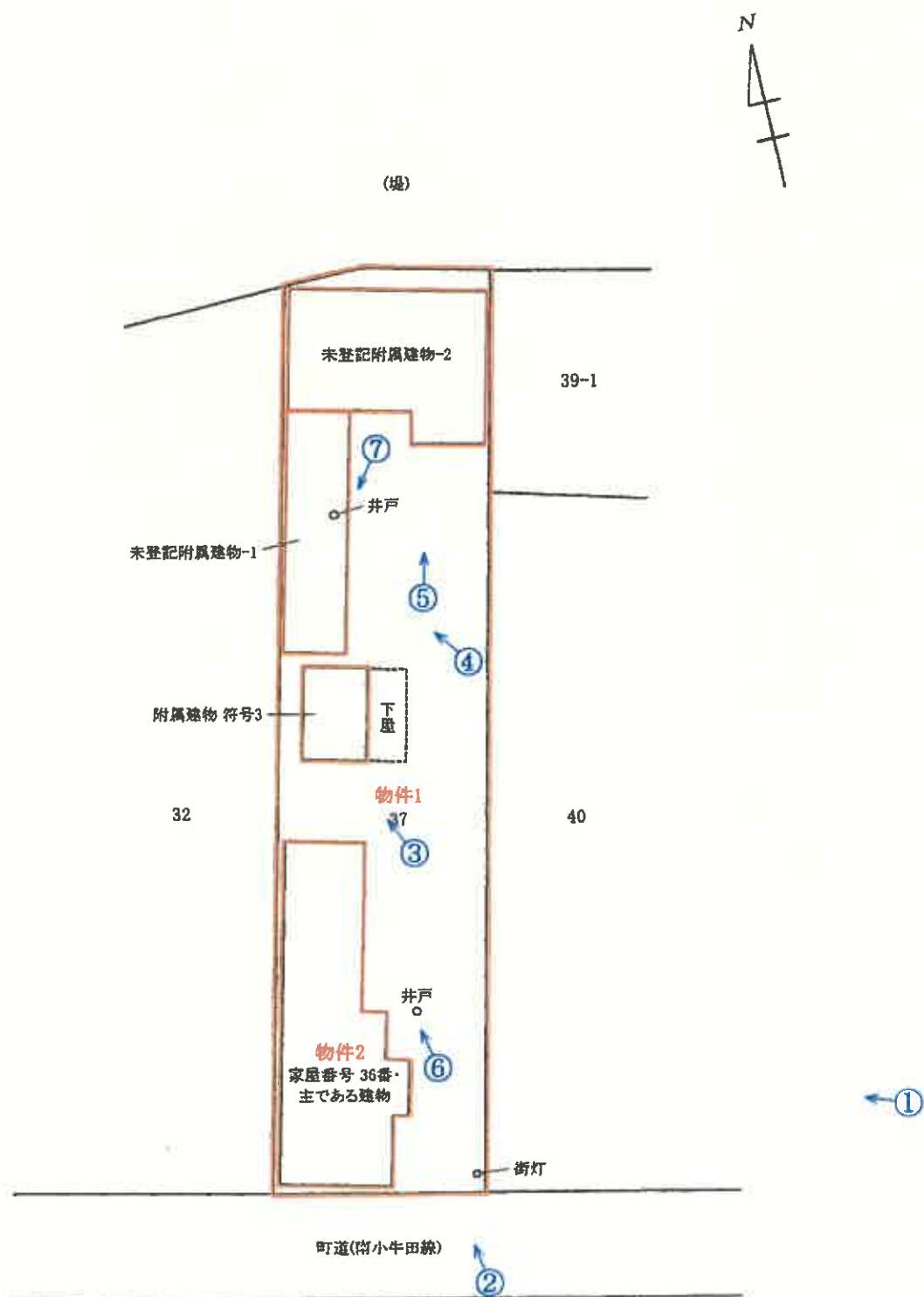
仙台法務局

地図整理番号：M95556

登記官

(1/1)

(7 枚目)



縮 尺

1 / 500

土地建物位置関係図

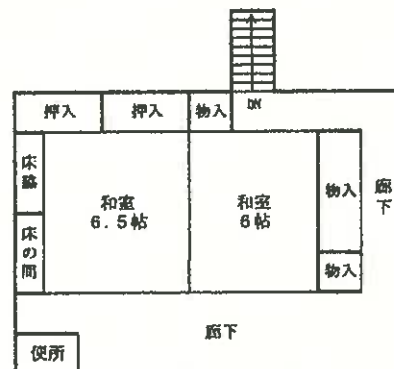
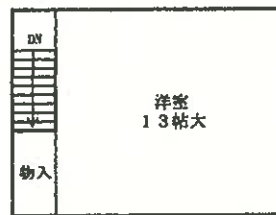
物件2 家屋番号 36番

主である建物

1階



2階

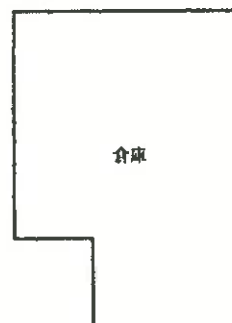


附属建物 符号3

1階



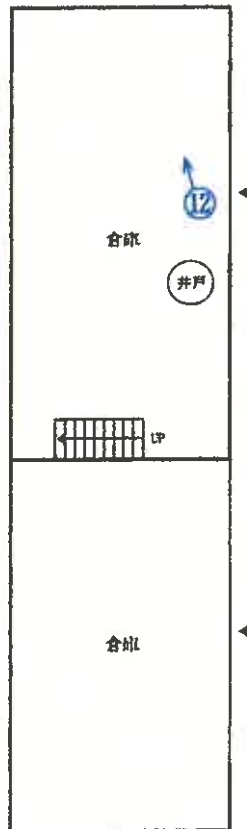
2階



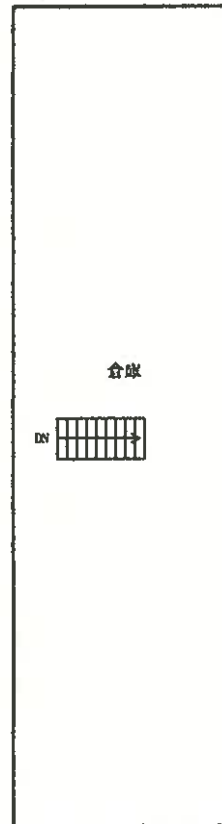
物件2 家屋番号 36番

未登記附属建物-1

1階



2階



未登記附属建物-2

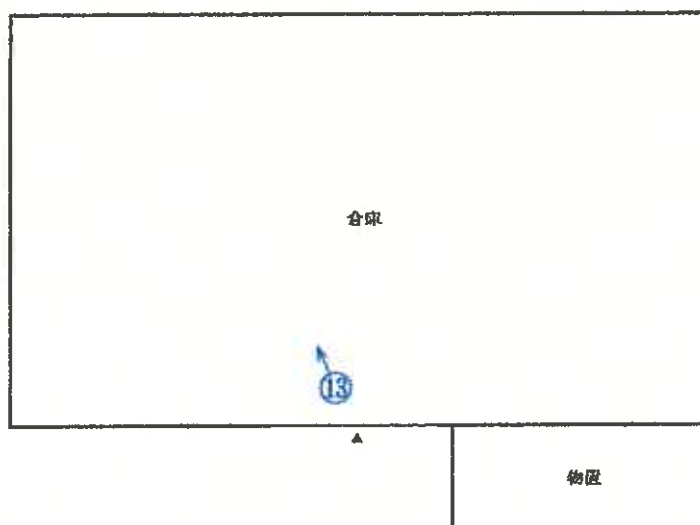


写真 1

物件2



写真 2

物件2



物件1

写真 3

附属建物符号3



写真 4

未登記附属建物-1



物件1

写真 5

未登記附属建物-2



写真 6



井戸

写真 7



井戸

写真 8

以下物件2の内部状況



写真 9



写真 10



写真 1 1

附属建物符号3の内部状況



写真 1 2

未登記附属建物-1の内部状況



写真 13

未登記附属建物-2の内部状況



令和 6 年（ヌ）第 9 7 号

令和 7 年 2 月 6 日 現地調査

令和 7 年 3 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一括価格	
金 815,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 708,000 円
物件2(建物)	金 107,000 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 番 地 地 目 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 号 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	種 類：店舗・居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 184.96㎡ (概測) 2階 80.50㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1	主である建物と合棟
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2	現存しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4	現存しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5	現存しない
			(未登記附属建物－1) 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 82.81㎡ (概測) 2階 82.81㎡
			(未登記附属建物－2) 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：145.60㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
1・2	各物件の持分2分の1についての評価である。		

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東北本線「小牛田」駅の北方・道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、美里町小牛田地区中心部の北側で旧街道沿いに形成された住商混在地域である。地域内は、中規模低層の店舗や一般住宅等が建ち並んでいるが、近年では空き地が増えている。その他、地域北側には北上川水系一級河川「江合川」が流れている。 街路は幅員約8mの舗装町道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。最寄りの幹線街路として、地域南方に国道108号小牛田バイパスが通過している。 主な公共交通機関として、地域内及び周辺を町民バスが運行しており、最寄りバス停である「町区」停留所まで約70m。その他、美里町役場や大型スーパー等が集積する美里町中心部まで約2.3km、学区内の美里町立小牛田小・中学校まではいずれも約1.2kmとなっている。(以上道路距離)	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第二種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	河川法による「河川保全区域」(物件1の北側約30%) ※北側官民境界(堤防法尻)から20mまでの範囲 (北上川下流河川事務所大崎出張所より確認)
画 地 条 件	地 積	1,074.41㎡ (公簿数量)
	間 口 ・ 奥 行	約15.8m× 約70m
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	等高接面
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 約8m、町道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	

土地の利用状況	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
	ガス配管	なし
	下水道	あり
	(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、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設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	文化財保護法による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地内南側及び物件2未登記附属建物-1の内部には井戸が存している。 ②物件1地内南東端町道沿いには、地元商店会による街灯が設置されている。 ③美里町洪水・土砂災害ハザードマップによると、周辺一帯は大雨によって河川が氾濫した場合に想定される浸水深が0.5～3.0m未満の区域となっている。	

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 36番	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 増築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 新築 昭和44年頃 増築（共有者より確認） 不詳 ほぼ満了している。
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板・しっくい等
	天 井	竿縁天井・ボード・ビニールクロス等
	内 壁	合板・ビニールクロス等
	床	畳・木板・塩ビシート・モルタル等
	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 184.96㎡ 2階 80.50㎡ 延床面積 265.46㎡（概測数量）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗・居宅 別添建物間取図の通り
品 等	普 通	
保守管理の状況	やや劣る	
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	①昭和44年頃に全体的な増改築が行われており、その際、隣接していた附属建物符号1が主である建物に合棟されている。また、昭和46年頃に北側2階部分が増築されたほか、昭和53年頃に屋根材が瓦から亜鉛メッキ鋼板に葺き替えられている。（共有者より確認） ②全体的に老朽化の程度が著しい。過去の地震被害等もあり、内外部に亀裂が見られるほか、1階廊下部分には傾きが生じている。なお、平成23年の東日本大震災における罹災判定は「半壊」となっている。 ③本物件の屋根に太陽光パネルが設置されている。 ④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。 ⑤登記上の附属建物符号2・4・5は、既に取り壊されており現存していない。	

区 分	附属建物 符号3	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 新築 不詳 ほぼ満了している。
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板・土壁
	天 井	木板
	内 壁	木板
	床	モルタル・木板
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
	(注)建物に付属する設備については、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 33.05㎡ 2階 29.75㎡ 延床面積 62.80㎡ (公簿数量)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 別添建物間取図の通り
品 等	普 通	
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	①全体的に老朽化の程度が著しい。過去の地震被害により建物に傾きが生じているほか、外壁の一部が崩れており、やや危険な状態にある。 ②単独では市場価値を有しないので主である建物と併せて評価した。	

区 分	未登記附属建物－1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 新築 不詳 ほぼ満了している。
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	天 井	木板・あらわし
	内 壁	合板・あらわし
	床	木板・モルタル
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
	(注)建物に付属する設備については、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 82.81㎡ 2階 82.81㎡ 延床面積 165.62㎡ (概測数量)	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 別添建物間取図の通り
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
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	①全体的に経年による老朽化が見られ、外壁部分には発錆や損傷箇所が確認された。 ②屋内に井戸が存している。	

区 分	未登記附属建物－２	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 新築 不詳 ほぼ満了している。
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	天 井	あらわし
	内 壁	あらわし
	床	モルタル
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
	(注)建物に付属する設備については、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）	145.60㎡（概測数量）	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添建物間取図の通り
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
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	全体的に経年による老朽化が見られ、外壁部分には発錆や損傷箇所が確認された。	

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	12,500円/㎡	0.74	1,074.41㎡	0.50	4,969,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規(比)準をもとに査定)

地価調査 美里(県)ー2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規(比)準とした価格} \\ 13,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & = & 12,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(幅員) $\Delta 4$
環境条件(居住環境等) $+10$
相乗積 106% ($0.96 \times 1.10 \div 1.06$)

イ 個別格差 : 規模(過大) $\Delta 10$
間口・奥行の関係 $\Delta 15$
河川保全区域の指定による利用制限等 $\Delta 3 (= \Delta 10 \times 30\%)$
相乗積 74% ($0.90 \times 0.85 \times 0.97 \div 0.74$)

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等、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	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	主である建物	100,000円/㎡	265.46㎡	0.01	265,000円
	未登記附属建物ー1	65,000円/㎡	165.62㎡	0.01	108,000円
	未登記附属建物ー2	65,000円/㎡	145.60㎡	0.01	95,000円
	合 計				468,000円

ウ 現価率

いずれも経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、保守管理の状況及び老朽化の程度等を総合し、現価率を上記の通り査定した。

※ 物件2附属建物符号3については、単独で市場価値は認められない。

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 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	4,969,000円	1.00	0.05	敷地占有利益	248,000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：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	共有持分割 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,969,000円	-248,000円	1 / 2	1.00	0.50	0.60	708,000円
2	468,000円	+248,000円	1 / 2	1.00	0.50	0.60	107,000円
一括価格(合計)							815,000円

ウ 共有持分割合：物件1及び物件2につき本件共有者の持分各2分の1

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：本物件は、不動産需要が乏しい旧来からの住商混在地域にある。土地は間口が狭く奥行の長い短冊形の形状で、複数存する地上建物はいずれも老朽化が著しい。更に、当該土地・建物の各共有持分のみの売却を前提としており、相当の市場性の減退が認められるため、△50%の市場性修正を行った。

カ 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 美里(県)－2

所 在 : 遠田郡美里町牛飼字新西原177番3

価 格 : 13,300円／㎡

位 置 : JR東北本線「小牛田」駅の北西方・道路距離約2.7km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 298㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側 4m 町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物求積図
- 5 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 所 在 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷

地 番 37 番

地 目 宅地

地 積 1074.41 平方メートル

持分2分の1

2 所 在 遠田郡美里町南小牛田字町屋敷36番地、37番地

家屋 番号 36 番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階74.38平方メートル
2階56.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 102.47平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

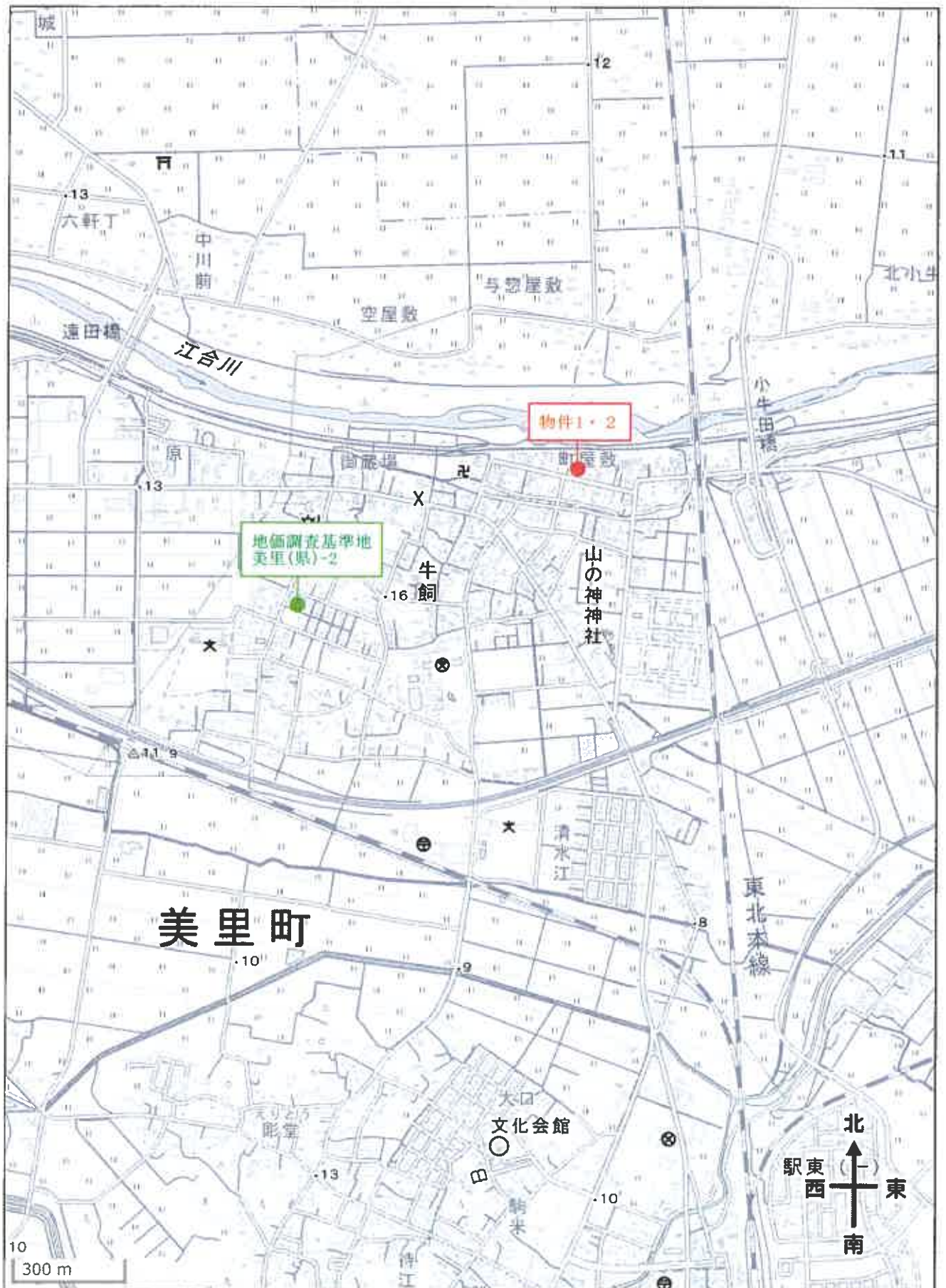
符 号 3

種 類 倉庫

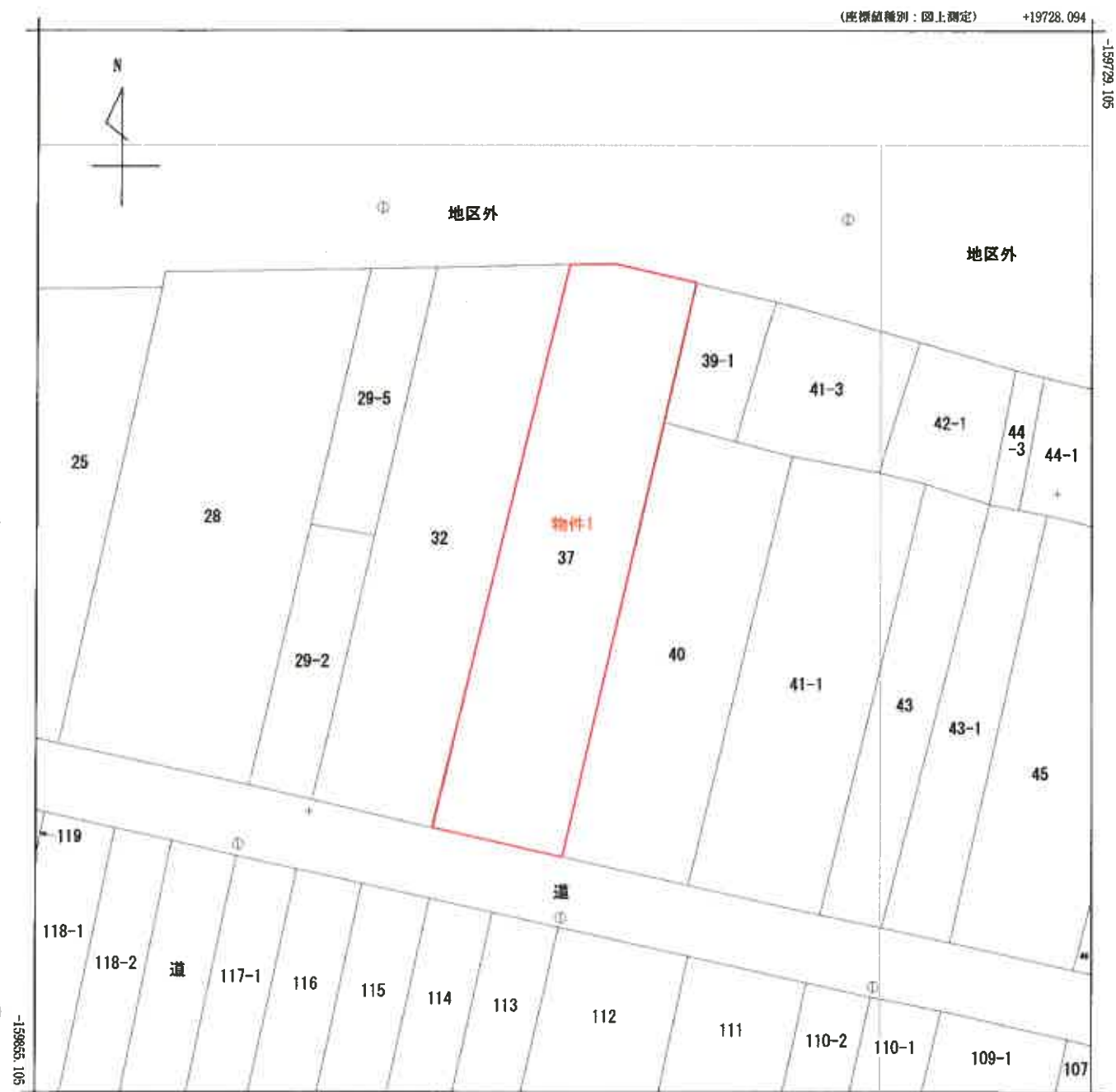
物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 33.05 平方メートル 2 階 29.75 平方メートル
符 号	4
種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.61 平方メートル
符 号	5
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30 平方メートル

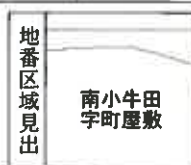
持分 2 分の 1



位置図



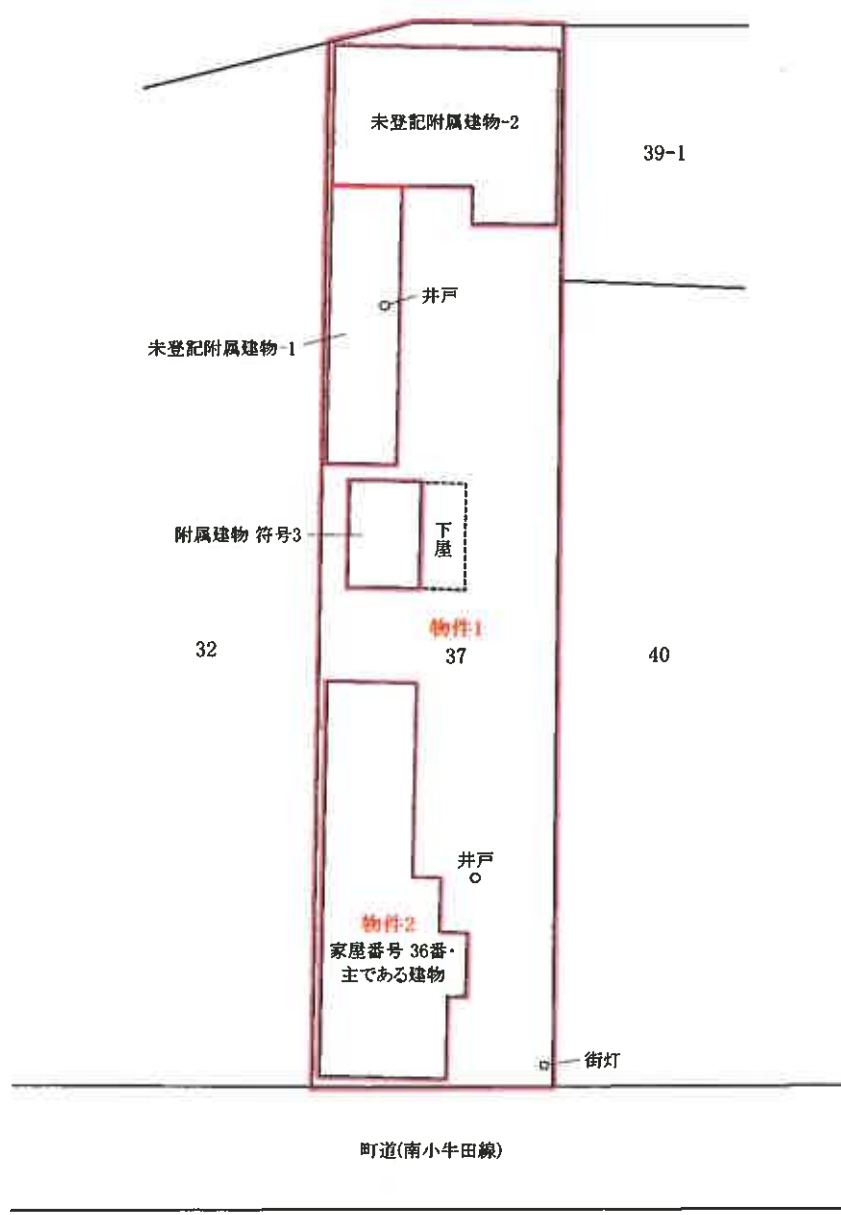
+19603.094 (座標値補正: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	遠田郡美里町南小牛田字町屋敷				地番	37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48年1月			備付年月日(原図)	昭和50年9月16日			補記事項		



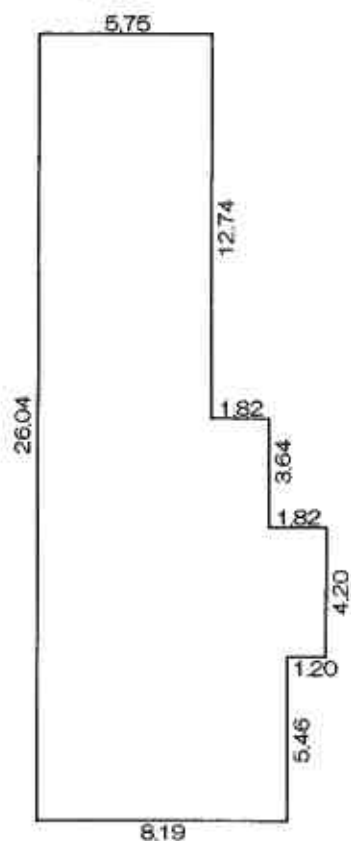
(堤)



縮 尺	1 / 5 0 0
土地建物位置関係図	

主である建物

1 階

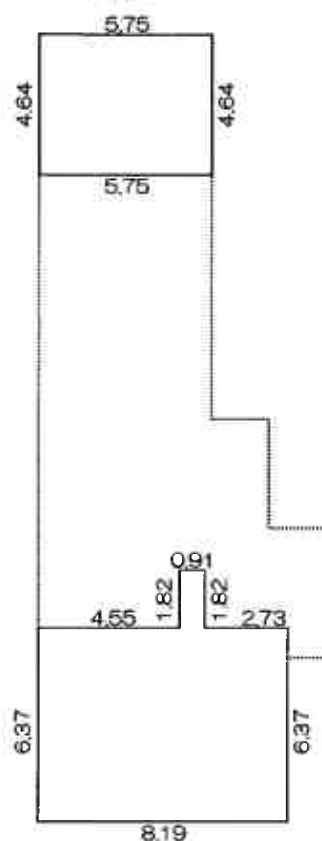


求積表

5.75	×	12.74	=	73.2550
7.57	×	3.64	=	27.5548
9.39	×	4.20	=	39.4380
8.19	×	5.46	=	44.7174

合計 184.9652
床面積 184.96 m²

2 階



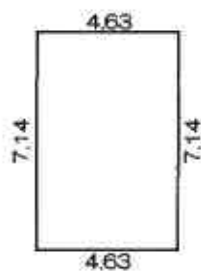
求積表

5.75	×	4.64	=	26.6800
0.91	×	1.82	=	1.6562
8.19	×	6.37	=	52.1703

合計 80.5065
床面積 80.50 m²

附属建物 符号3

1 階

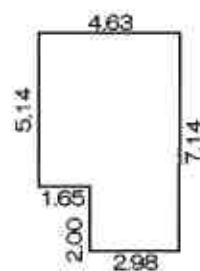


求積表

4.63	×	7.14	=	33.0582
------	---	------	---	---------

床面積 33.05 m²

2 階



求積表

4.63	×	5.14	=	23.7982
2.98	×	2.00	=	5.9600

合計 29.7582
床面積 29.75 m²

縮尺

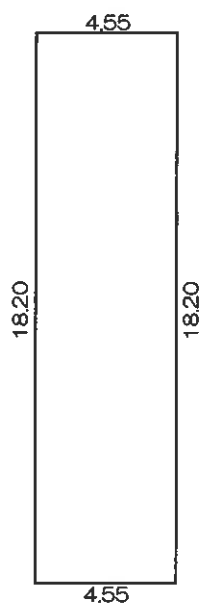
1/250

建物求積図

物件 2 家屋番号 36番

未登記附属建物一 1

1 階・2階 同型

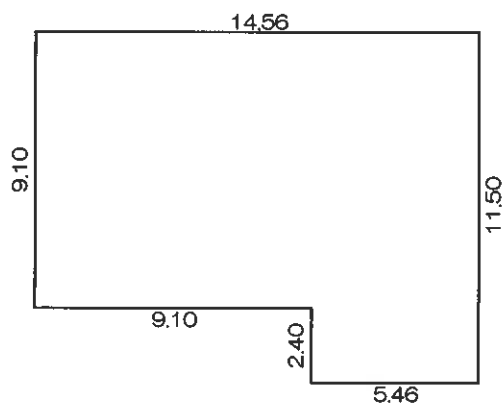


求積表

$$4.55 \times 18.20 = 82.8100$$

床面積 82.81 m²

未登記附属建物一 2



求積表

$$\begin{array}{rcl} 14.56 & \times & 9.10 = 132.4960 \\ 5.46 & \times & 2.40 = 13.1040 \\ \hline & & \text{合 計 } 145.6000 \\ & & \text{床面積 } 145.60 \text{ m}^2 \end{array}$$

縮 尺

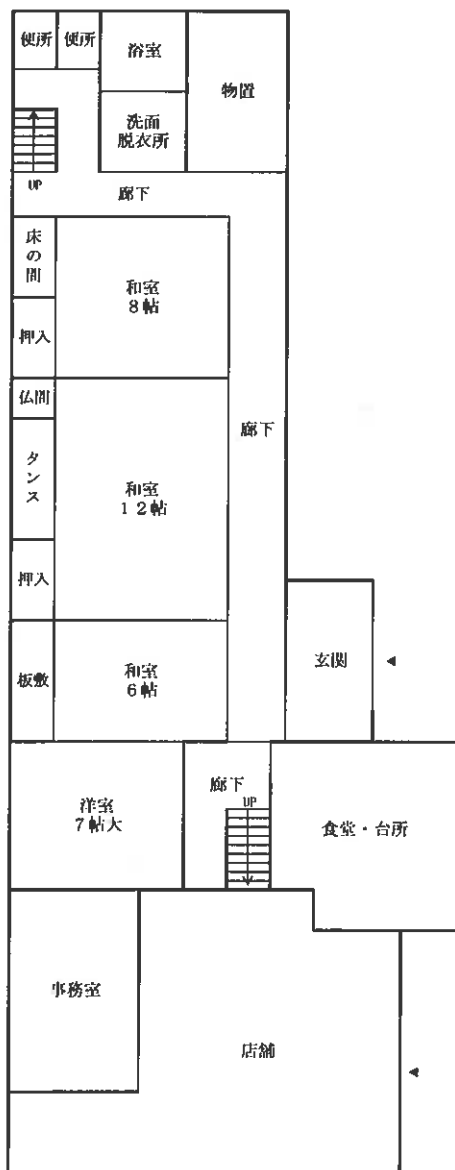
1/250

建 物 求 積 図

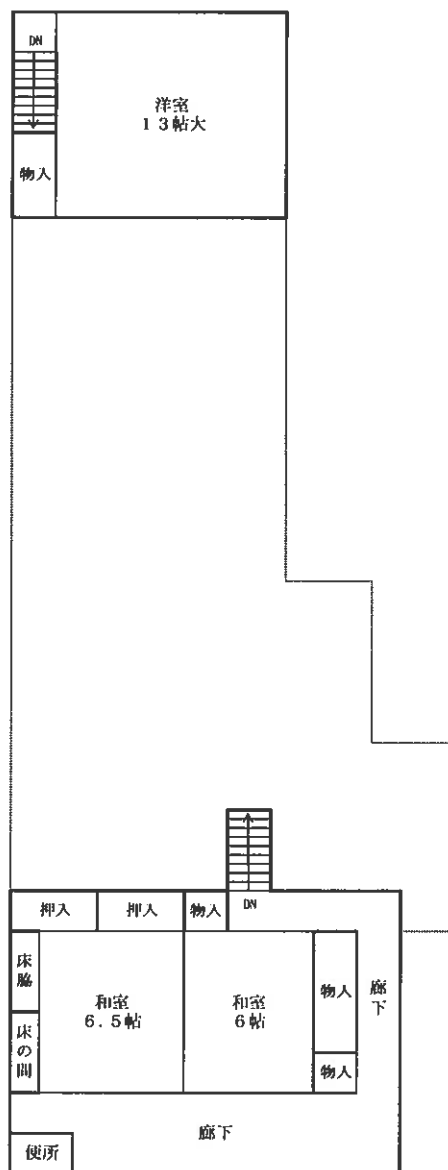
物件2 家屋番号 36番

主である建物

1階

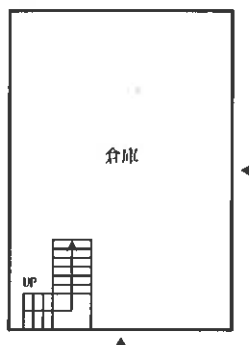


2階

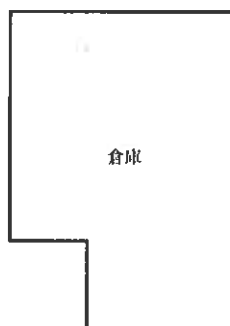


附属建物 符号3

1階



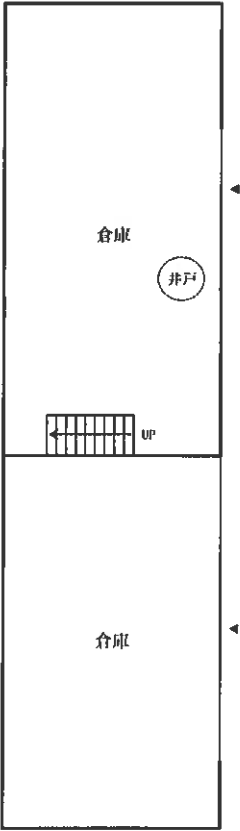
2階



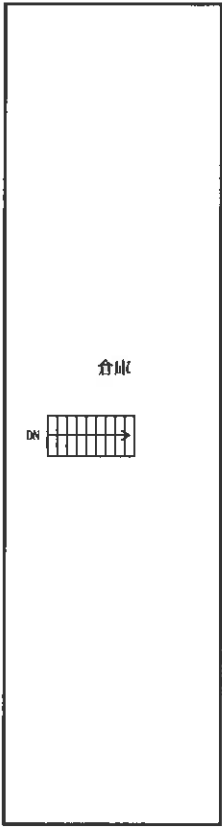
物件2 家屋番号 36番

未登記附属建物-1

1階



2階



未登記附属建物-2

