

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 3 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 9 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 2 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 10 月 17 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 9 月 3 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	18,792,000 15,033,600	一括	3,758,400	211,116	0
1	2,186,000				
2	109,000				
3	16,497,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番3
地 目 宅地
地 積 454.29平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番5
地 目 宅地
地 積 16.95平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏96番地3
家屋 番号 96番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階87.17平方メートル
2階82.11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 5月15日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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】

本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番3
地 目 宅地
地 積 454.29平方メートル
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番5
地 目 宅地
地 積 16.95平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
但し、共有者全員持分全部

3 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏96番地3
家屋 番号 96番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階87.17平方メートル
2階82.11平方メートル
但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 204号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 3月13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 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番3
地 目 宅地
地 積 454.29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 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番5
地 目 宅地
地 積 16.95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 遠田郡涌谷町字六軒町裏96番地3
家屋 番号 96番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階87.17平方メートル
2階82.11平方メートル

共有者A 持分10分の6
共有者B 持分10分の4

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	(住居表示未実施)	
土地	物件１	
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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2）」のとおり
住 居 表 示	（住居表示未実施）
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者らが公衆用道路に供して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本土地は、その南東側で接する公図上「道」（町道「六軒町裏3号線」）と一体となった公衆用道路であり、建築基準法第43条2項2号の許可による道路で、道路後退用地部分である。
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
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関係

本土地は南東側で物件2と接している。

本土地上に本件共有者らが共有するカーポートが存する。このカーポートの屋根には太陽光パネルが設置されており、そこで生成された電力が物件3で利用できる構造になっている。

■ 物件3関係

オール電化仕様。

ヒートポンプ給湯器が設置されている。

本建物に特段の損傷等は認められなかったが、主に2階中央部の洋室に多数の残置動産が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

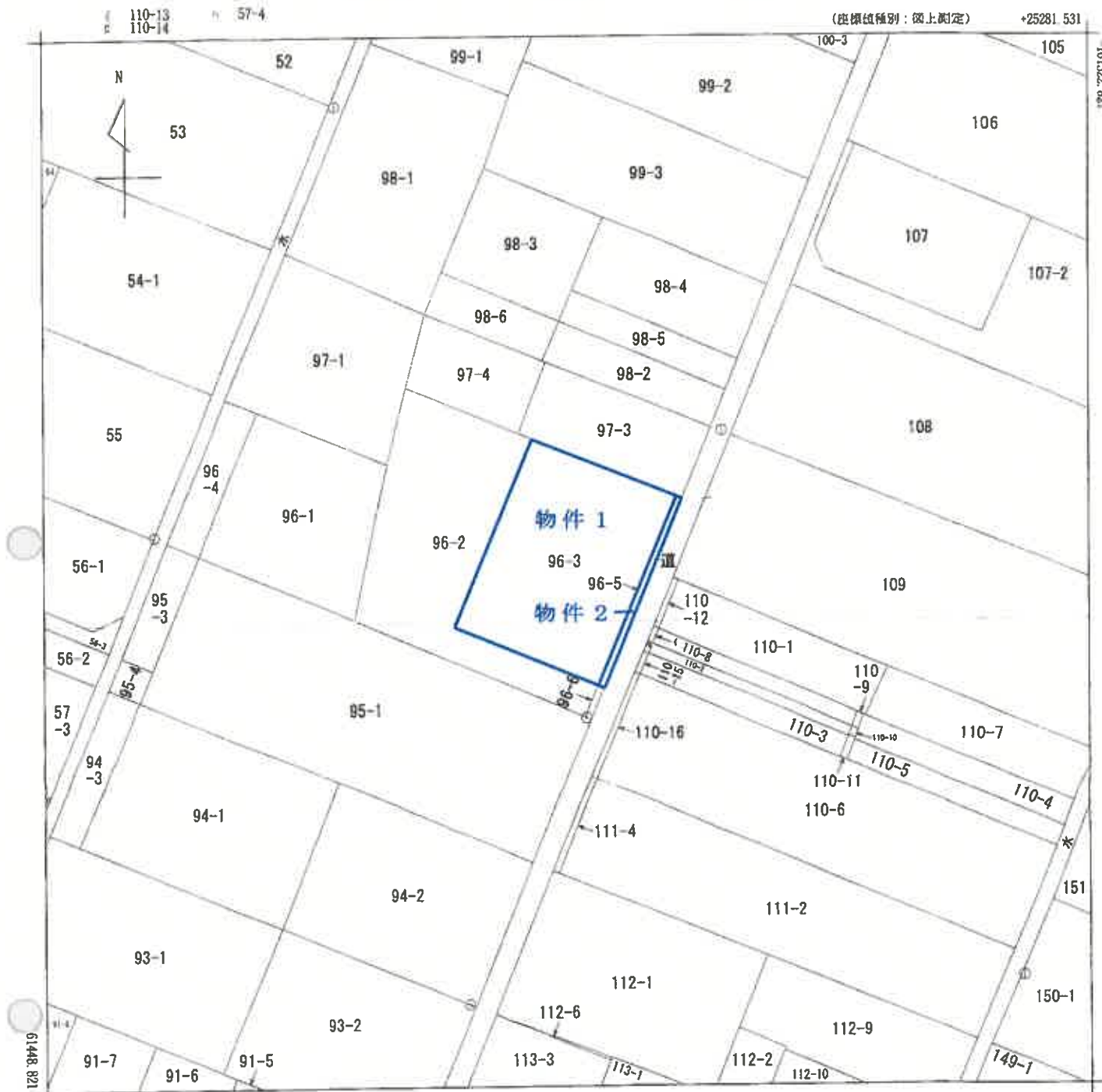
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (本件共有者Bの母)	私の娘Bと本件物件の共有者であるAは、元夫婦ですが、Aは令和5年10月頃に東京の方に行ったと聞いています。 Bは、令和6年3月に本件物件から退去し、現在は子供と一緒に我が家で同居しています。ですから、その頃から本件物件は空き家になっています。 AとBは、同年7月に離婚が成立しました。
☒ B (本件共有者)	物件1上にあるカーポートやスチール製物置は、私とAの共有です。 使用していて支障のあるところはありませんでした。 ソーラーシステムや給湯器も利用していましたので、現在も使えると思います。
☒ 涌谷町役場担当者	本件物件と接する公図上の「道」は、町道「六軒町裏3号線」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 2 月 12 日 (水) 11 : 10 - 11 : 20	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R 7 年 2 月 12 日 (水) 16 : 30 - 16 : 40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R 7 年 2 月 12 日 (水) 16 : 50 - 17 : 00	涌谷町役場	接道調査
R 7 年 2 月 12 日 (水) 17 : 30 - 17 : 40	本件共有者 B 宅	B の母 C から占有状況等聴取
R 7 年 2 月 19 日 (水) 10 : 30 - 11 : 10	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
R 7 年 2 月 21 日 (金) 14 : 30 - 14 : 35	当庁	本件共有者 B から電話で事情聴取
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 2 月 1 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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

写 図 公



+25156.531 (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。

地
番
区
域
見
出

字六軒町裏

A 4 判 に 縮 小

請 求 部 分	所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏					地 番	96番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 記 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年12月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年4月16日		補 記 事 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3日

東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号：H94934-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：令和2年4月9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。
(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年12月3日 東京法務局被念出張所

登記簿

(8 枚目)

各階平面図

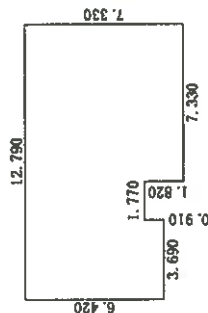
建物図面各階平面図

家屋番号 96番3

建物の所在 遠田郡涌谷町字六軒町裏96番地3

物件3

1階



求積表

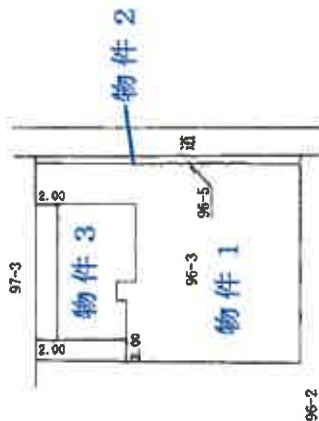
7.330×7.330	$=$	53.728900
1.770×5.510	$=$	9.752700
3.690×6.420	$=$	23.689800
合計		87.171400
床面積		87.17 m ²

2階



求積表

12.790×6.420	$=$	82.111800
合計		82.111800
床面積		82.11 m ²



A4判に縮小

作成者

3月20日作成

縮尺 1/250

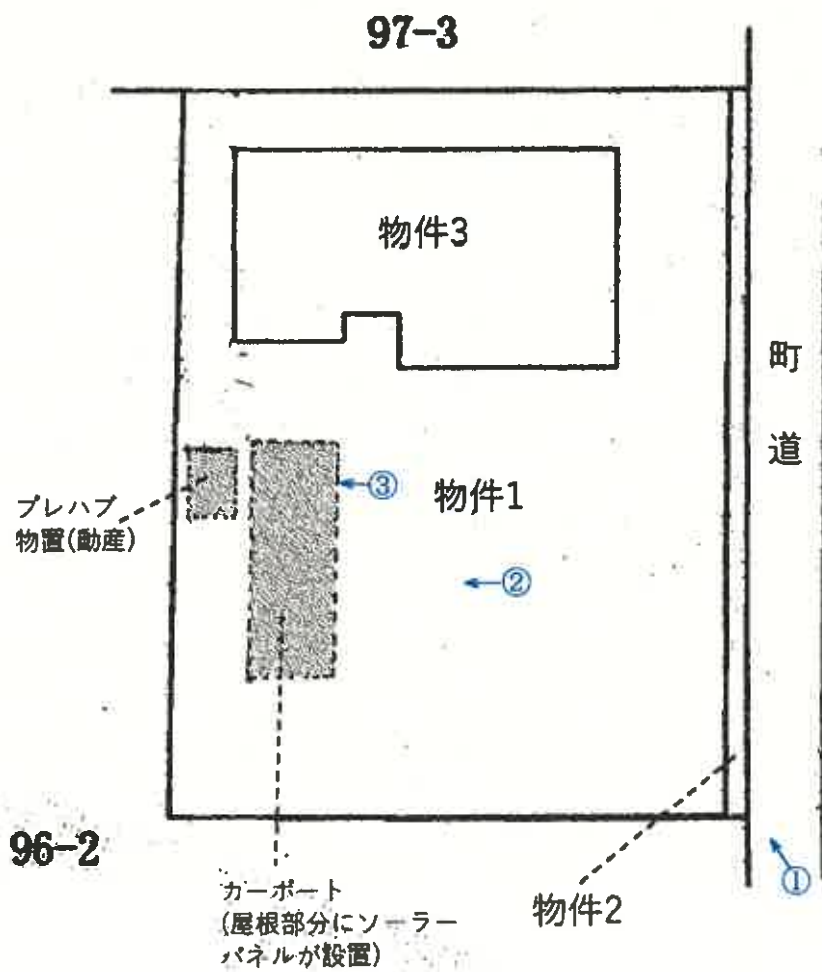
申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

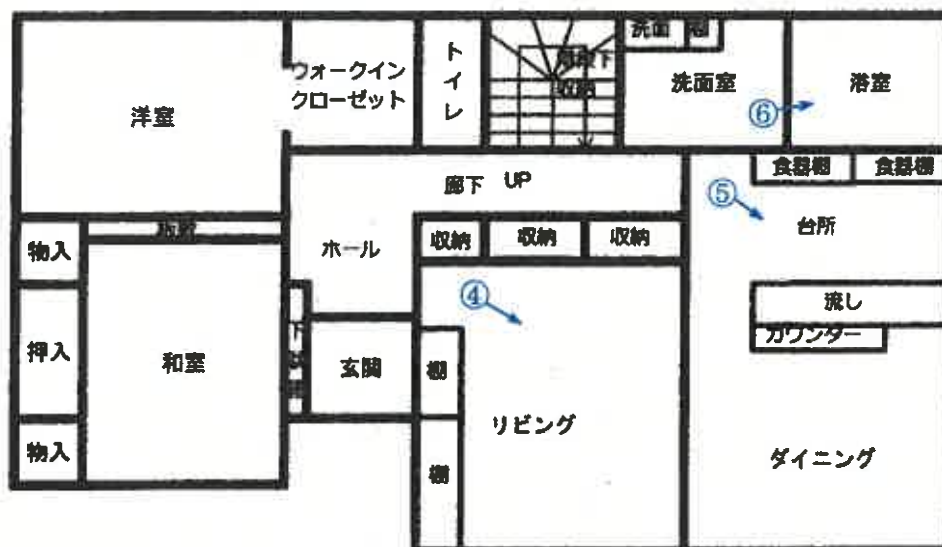
整理番号: H94934-3



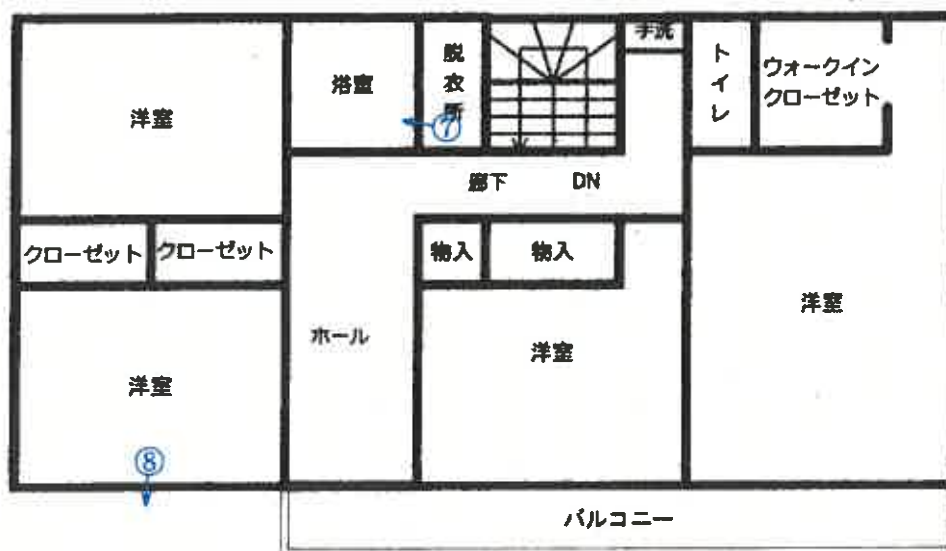
土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図
(物件3)

凡 例
←○写真(撮影場所)

写真 1

物件3



物件1

物件2

写真 2

カーポート



物件1

写真 3

スチール製物置(動産)



物件1

写真 4

以下物件3の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8 カーポートの屋根(ソーラーパネル設置)



令和 6 年 (ケ) 第 204 号
令和 7 年 2 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 13 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
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 18,792,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,186,000円
物件2(土地)	金 109,000円
物件3(建物)	金 16,497,000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、目的物の種類また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		公衆用道路
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
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、2)

位 置 ・ 交 通	JR石巻線「涌谷」駅の北西方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、涌谷町の中心市街地の北西側の住宅地域に所在する。目的物件のある地域は、平坦な地勢の中に低層の一般住宅や農家住宅が建ち並び、背後に農地も見られる地域状況となっている。涌谷町役場の北西方約1.1km、涌谷第一小の北西方約1.1kmにあり、涌谷中の南西方約2.1kmに位置する。商業施設では、ヨークタウン涌谷の北東方約1.2kmに位置し、南方の国道108号まで約1.4kmの位置にある(以上、道路距離)。 県内の地価は、仙台圏では物価上昇や建築費の高騰が進む中でも堅調な値動きとなっているが、涌谷町については、高齢化や人口減少が進み、地価は弱含んでいる。目的物件周辺の住宅地域においても、不動産の需要は弱い。	
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	無指定
	建 ぺ い 率	指定: 70%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	涌谷町・最大降雨時の内水ハザードマップにおいて、過去の浸水実績箇所に指定されている。
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約24.5m×約19.5m
	地 積	471.24㎡
	形 状	長方形状
	地 勢	平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	物件2は道路後退用地に該当。
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約3.9mの舗装町道(建築基準法第43条2項2号の許可による道路)に等高に接面する。町道の幅員に物件2が含まれる。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物の敷地及び道路敷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	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	太陽光パネルは、カーポートの屋根に設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区 分	主である建物： 家屋番号 96番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) :	令和 2 年 3 月 25 日 新 築
	経 過 年 数 :	5年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 :	25年
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁: サイディング(窯業系) 床 : 畳、フローリング 内 壁: クロス貼り等 設 備: 電気・給排水 天 井: クロス貼り・合板等 その他: 太陽光発電システムを利用している(オール電化仕様)。ヒートポンプ給湯器が設置されている。	
	(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。なお太陽光発電システムについては、使用可能である(所有者からの聞き取り)。	
床 面 積 (現 況)	169.28㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	別添間取図の通り
品 等	普 通	
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	建築確認番号は、H31確認建築宮城建住02749号(令和元年11月27日付)。 2階の中央部の洋室に、家財道具等が多く残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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	12,000円/㎡	0.99	454.29㎡	1.00	5,397,000円
2	12,000円/㎡	0.99	16.95㎡	1.00	201,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 涌谷(県)ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 15,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99.6}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{127} & \div & 12,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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: 方位1

◇ 地域格差 : 街路3、交通接近3、環境20、行政0

イ 個別格差: 道路後退用地-3、方位2(物件1、2)

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 0%)

② 物件3(建物)

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、建物の価格を判定した(建物から分離することが現実的ではない太陽光発電システム等の設置費相当額を含む)。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
3	230,000円/㎡	169.28㎡	0.75	29,201,000円

ウ 現価率: 経過年数5年、経済的残存耐用年数 25年、観察減価 10%、残価率 0%
により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.75 = \{ 0 + (1 - 0) \times (25\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.10)$$

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し、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、以下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	5,397,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,349,000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	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	5,397,000円	－ 1,349,000円		0.90	0.60	2,186,000円
2	201,000円	－ 0円		0.90	0.60	109,000円
3	29,201,000円	＋ 1,349,000円	1.00	0.90	0.60	16,497,000円
一括価格(合計)						18,792,000円

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： 対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

基準地 涌谷(県)－1

所在： 涌谷町字練丑町19番2

価格： 15,500円/㎡

位置： JR涌谷駅の北方約0.75km(道路距離)に位置する。

価格時点： 令和6年7月1日

地積： 266㎡

供給処理施設： 水道・下水

接面街路： 東側6.5m町道

用途指定等： 非線引都市計画区域・無指定地域(建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要： 一般住宅が建ち並ぶ市街地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条1項地図写
- 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 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番3
地 目 宅地
地 積 454.29平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏
地 番 96番5
地 目 宅地
地 積 16.95平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 遠田郡涌谷町字六軒町裏96番地3
家屋 番号 96番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階87.17平方メートル
2階82.11平方メートル

但し、共有者全員持分全部



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。
(横田建設株式会社 吉川支店 蔵持)

令和6年12月3日

東京建設局 登記課

登記簿

地積測量図

96-3, 96-5

土地の所在
遠田郡蒲谷町字六軒町裏

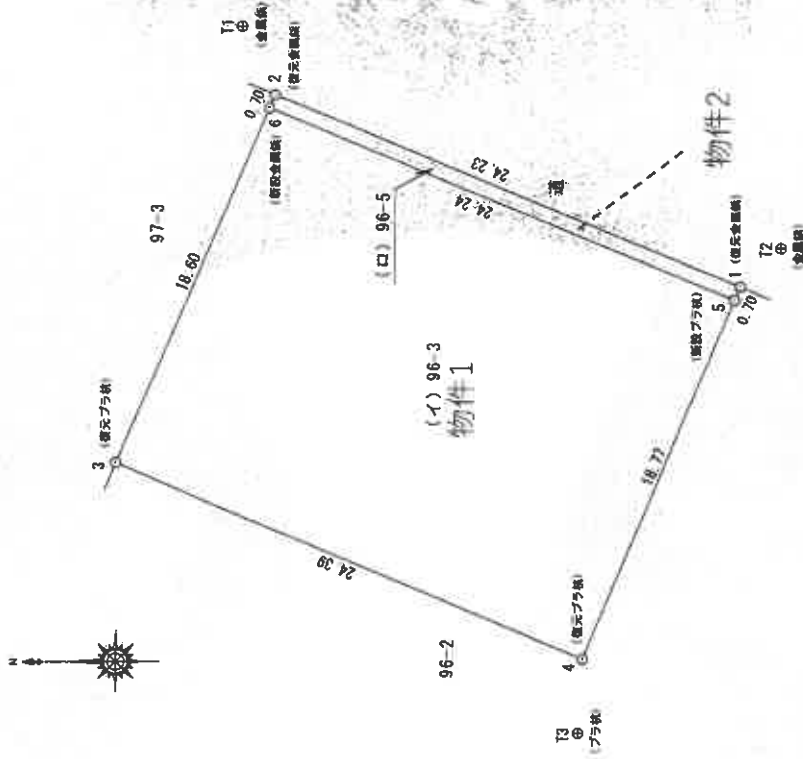
測量点				測量点の名称及び座標値			
測点番号	座標値	点名	座標値	X座標	Y座標	地積	備考
1	161370.924	電子基準点	25215.193	-165317.508	41086.995		
2	161378.355	電子基準点	25205.640	-165085.126	17595.319		
3	161378.086	電子基準点	25223.021	-176346.538	1618.308		
4	161378.086	電子基準点	25212.361	-161376.746	25236.317		
5	161400.452	電子基準点	25223.021	-161402.649	25225.312		
6	161378.086	電子基準点	25212.361	-161393.187	25201.975		

GPS測量(ネットワーク型VRS方式)

座標求積表

測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
3	-161370.924	25215.193	-385187.88268	24.39
4	-161378.355	25205.640	-744272.137920	18.77
5	-161400.452	25223.021	-385306.868796	24.24
6	-161378.086	25212.361	-745061.155608	18.60
積面積				908.598216
面積				454.29 m ²
坪数				137.42

測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
1	161400.716	25223.669	557367.413893	24.23
2	161378.355	25233.007	571022.944410	0.10
6	-161378.086	25232.361	-557559.401017	24.24
5	-161400.452	25223.021	-570796.945230	0.70
積面積				33.916056
面積				16.95 m ²
坪数				5.12
合計				471.2571360



測量年月日 令和元年11月5日 平面座標座標系 第X系

作成者

(令和元年11月7日作成)

申請人

縮尺 1/250

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
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年12月3日 東京法務局表谷出張所

登記簿

管理番号：H94934-3

A 3をA 4に縮小

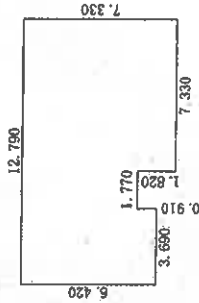
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
96番3

建物の所在
遠田郡涌谷町字六軒町裏96番地3

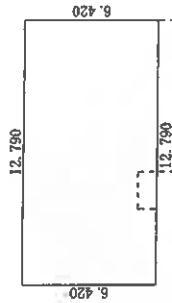
1階



求積表

7.330 × 7.330	=	53.728900
1.770 × 5.510	=	9.752700
3.690 × 6.420	=	23.689800
合 計		87.171400
床面積		87.17 m ²

2階

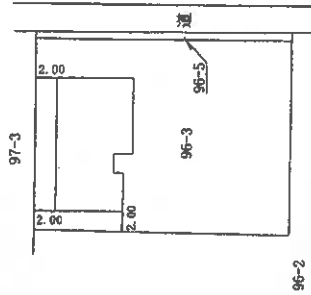


求積表

12.790 × 6.420	=	82.111800
合 計		82.111800
床面積		82.11 m ²

(日積算表)

物件3



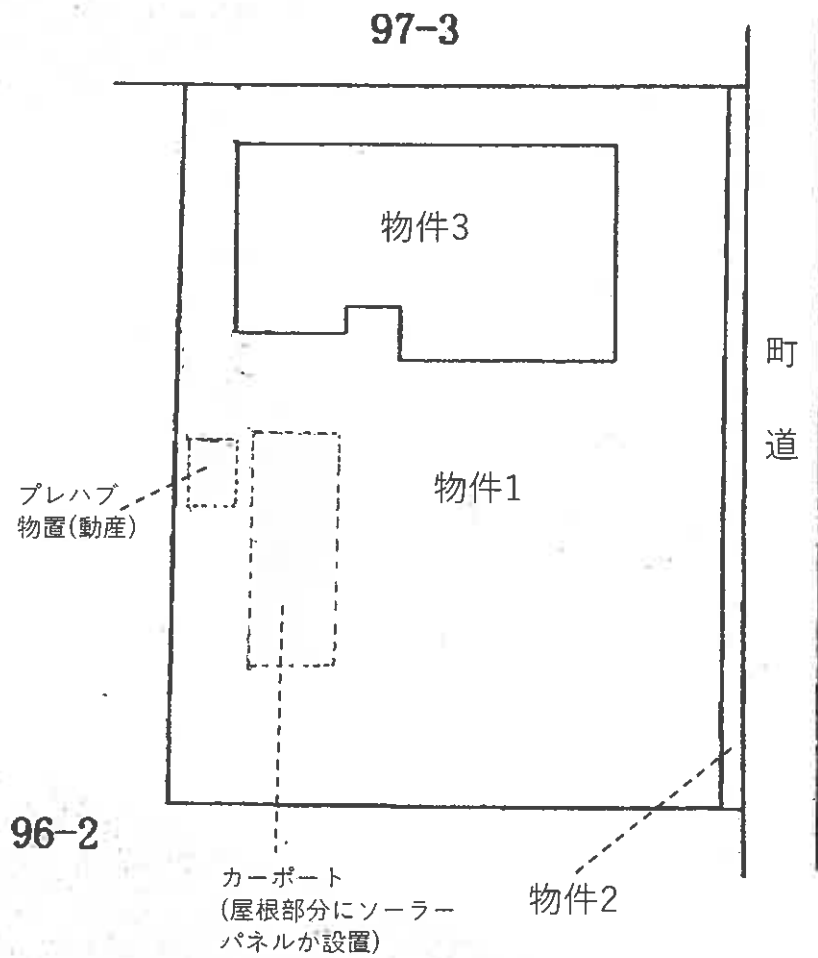
作成者

月 20日作成)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



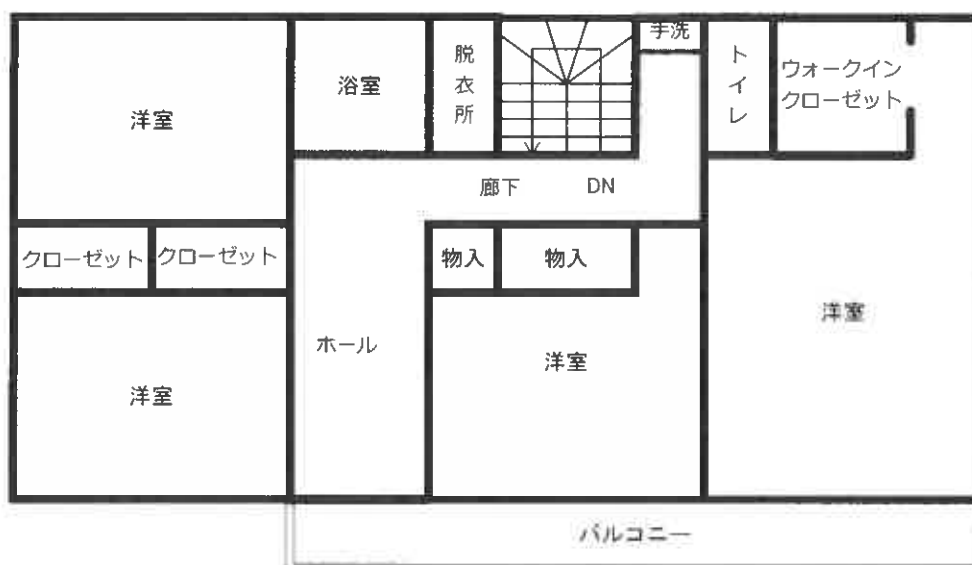
土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図
(物件3)