

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。

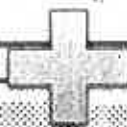
(入札書ごとに必要です。)

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「口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 8月 6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 8月26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 4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 9月19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 8月 6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	8,971,000 7,176,800	一括	1,794,200	90,641	20,594
1	1,768,000				
2	91,000				
3	7,112,000				



物 件 目 録

1 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原
 地 番 48番1
 地 目 宅地
 地 積 141.23平方メートル

2 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原
 地 番 48番4
 地 目 宅地
 地 積 161.33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分6分の1

3 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原48番地1
 家屋 番号 48番1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階58.79平方メートル
 2階53.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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 柴田郡柴田町大字上名生字新大原
 地 番 48 番 1
 地 目 宅地
 地 積 141.23 平方メートル

2 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原
 地 番 48 番 4
 地 目 宅地
 地 積 161.33 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 6 分の 1

3 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原 48 番地 1
 家屋 番号 48 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 53.41 平方メートル



令和7年(ケ)第 38 号
令和7年3月31日受理
令和7年5月 8 日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 柴田郡柴田町大字上名生字新大原
 地 番 48番1
 地 目 宅地
 地 積 141.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原
 地 番 48番4
 地 目 宅地
 地 積 161.33平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原48番地1
 家屋 番号 48番1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階58.79平方メートル
 2階53.41平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録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) ☐ 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	本土地は、公図上、その南側で接する物件2土地を介して「道(町道に認定されている)」に接している。 なお、その北側でも位置指定道路となっている私道(地番49番1)に接しているが、ブロック塀が設置されていて通行には供されていない。		
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: ☐ 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(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	「その他の事項(4枚目)」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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録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 ☒ その他の者（売却対象外共有持分権者） ☐ 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 ☒ 上記の者が通路として使用し、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	本土地は、公図上、その東側で「道(町道に認定されている)」に接している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
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

- 1 調査時、建物内には家財道具が数点あるだけで生活実態が無く、本件債務者兼所有者 A 及び近隣居住者の陳述その他建物内の状況から、物件 3 建物は空き家状態であると認められた。
- 2 物件 3 建物に隣接して、本件債務者兼所有者 A が設置したスチール製の物置(動産)が 1 基存在する。

(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 (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、物件3建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件2土地は、他の共有者(売却対象外共有持分権者)と共に通路として使用しています。 3 物件3建物は、今年(令和7年)の2月以降空き家になっています。 4 物件3建物に隣接して存在するスチール製の物置は、私が設置したものです。
■ 近隣居住者	Aさん宅は誰も住んでいません。

(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
R 7 年 4 月 4 日 (金) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件確認
R 7 年 4 月 4 日 (金) 13:00 - 13:05	柴田町税務課	間取図申請
R 7 年 4 月 4 日 (金) 13:30 - 13:40	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 4 月 11 日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 4 月 14 日 (月)	執行官室(郵便)	柴田町税務課より間取図受領
R 7 年 4 月 16 日 (水) 13:20 - 13:40	物件所在地	物件外観調査, 近隣居住者と面談, 占有関係調査 評価人同行
R 7 年 4 月 18 日 (金)	執行官室(郵便)	期日変更通知
R 7 年 4 月 22 日 (火) 14:30 - 14:35	執行官室(電話)	所有者 A より占有関係等について聞き取り調査
R 7 年 4 月 24 日 (木) 14:30 - 15:30	物件所在地	物件内部調査, 間取り確認, 写真撮影, 評価人同行

(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 4 月 2 4 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

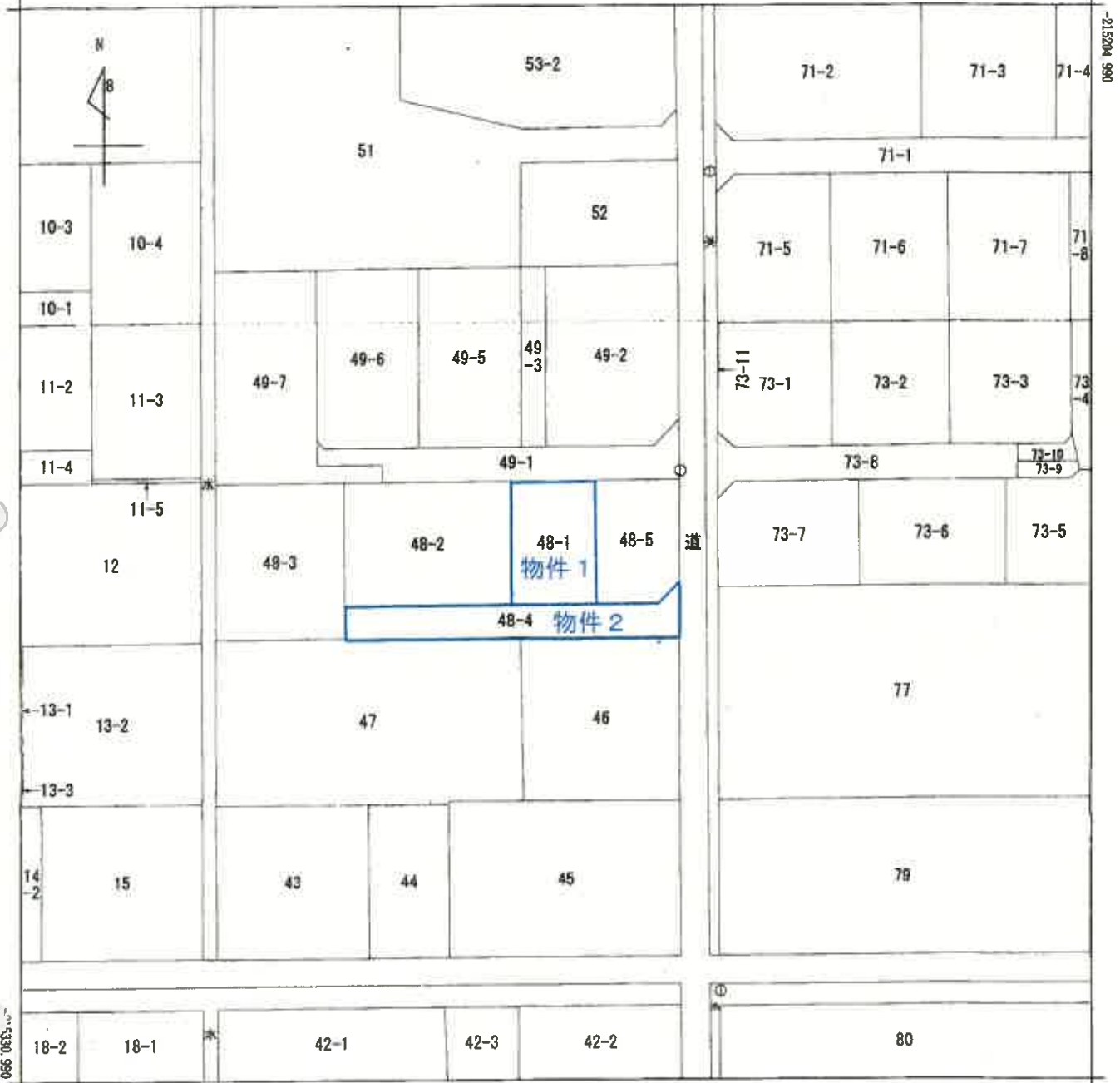
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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) -3757.162



-3882.162 (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
大字上名生字新大原

部 分	所 在	柴田郡柴田町大字上名生字新大原					地 番	48番1			A 4 判に縮小	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成3年11月				備 付 年 月 日 (原図)	平成5年12月24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。

(仙台北務局大河原支局管轄)

令和7年3月12日

福島地方務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成29年3月14日

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。
(仙台法務局大河原支局管轄)
令和7年3月12日 福島地方方法務局

登記官

(8 枚目)

各階平面図

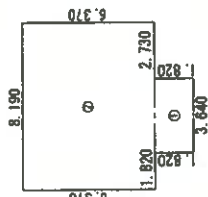
家屋番号 48番1

建物図面

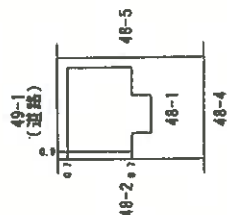
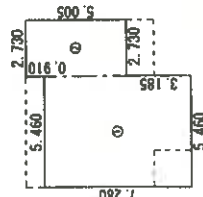
建物の所在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原48番地1

物件3

1 階



2 階



(図面縮小)

A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

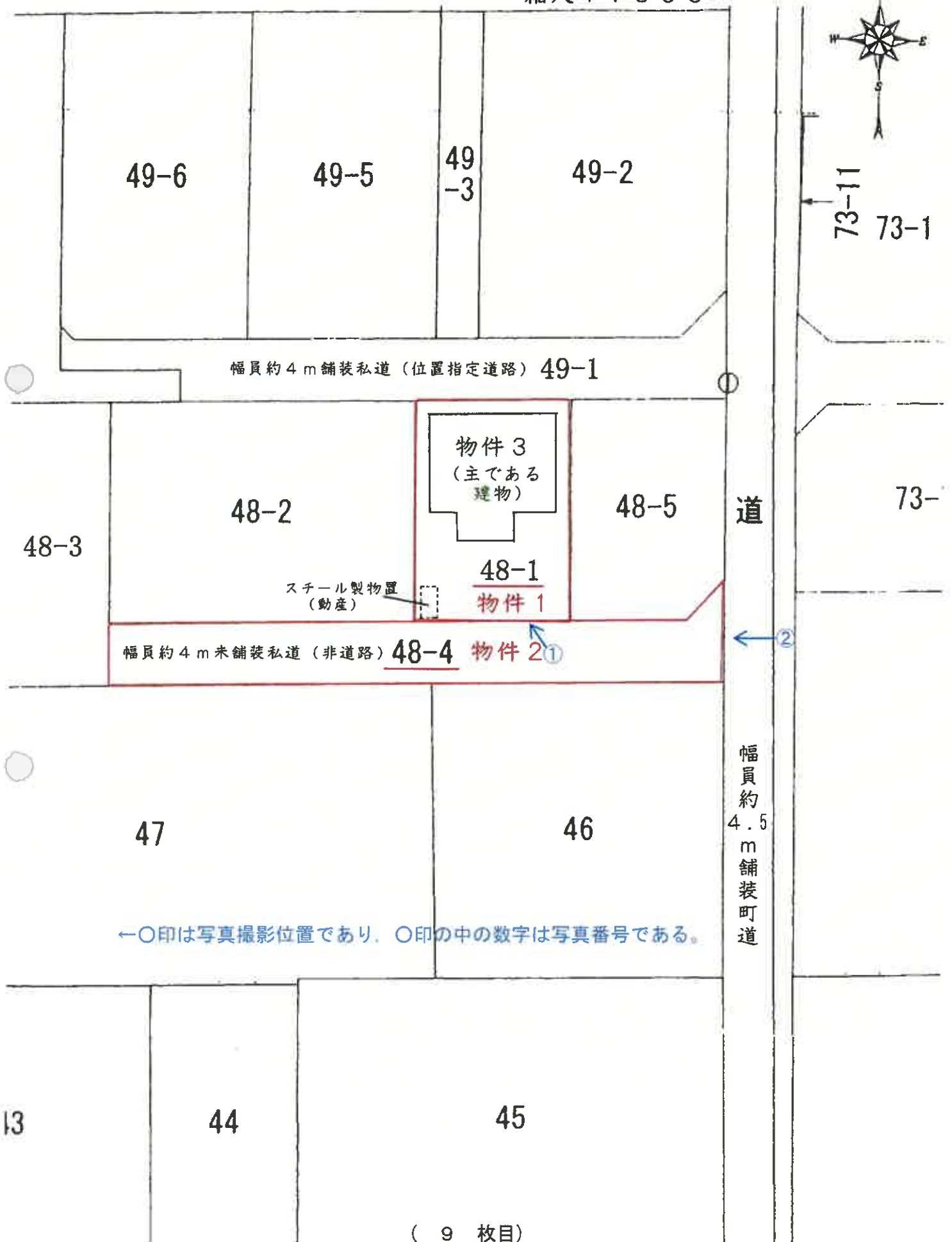
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



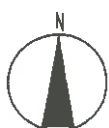
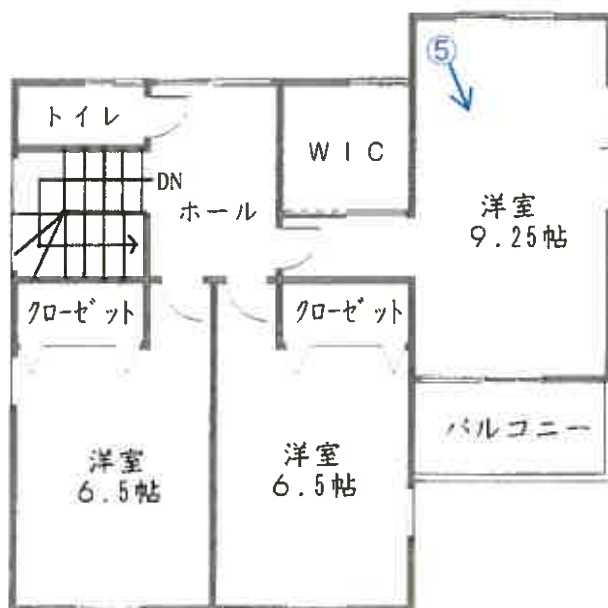
間 取 図

〔物件 3 : 主である建物〕

1 階



2 階



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

縮尺 1 : 100

(10 枚目)

写 真 1 スチール製物置(動産) 物件 3



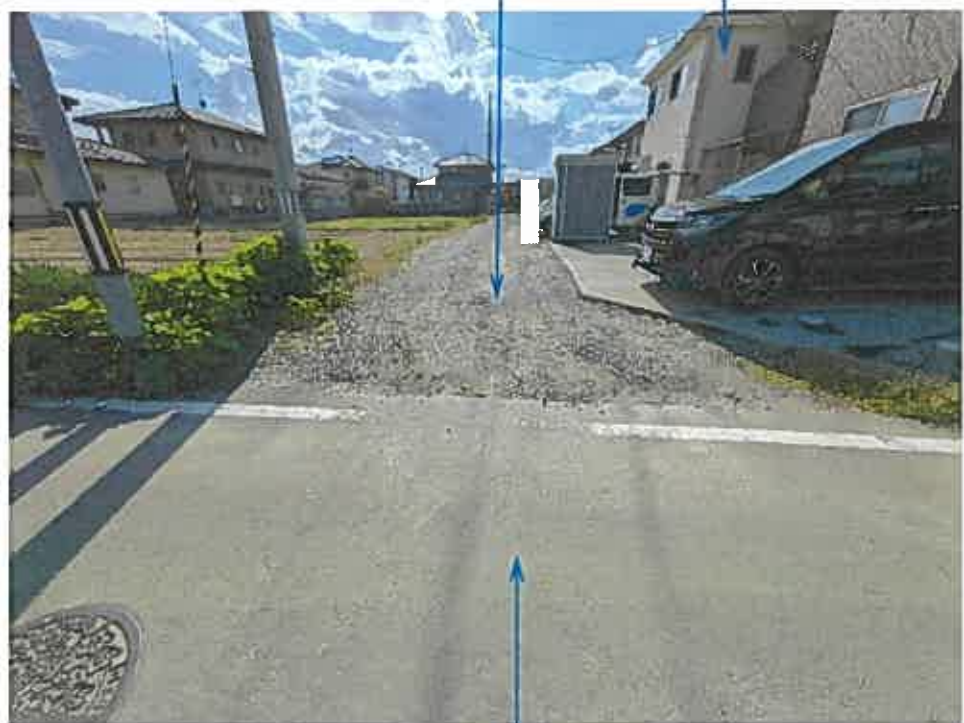
物件 2

物件 1

写 真 2

物件 2

物件 3



町道

写 真 3



写 真 4

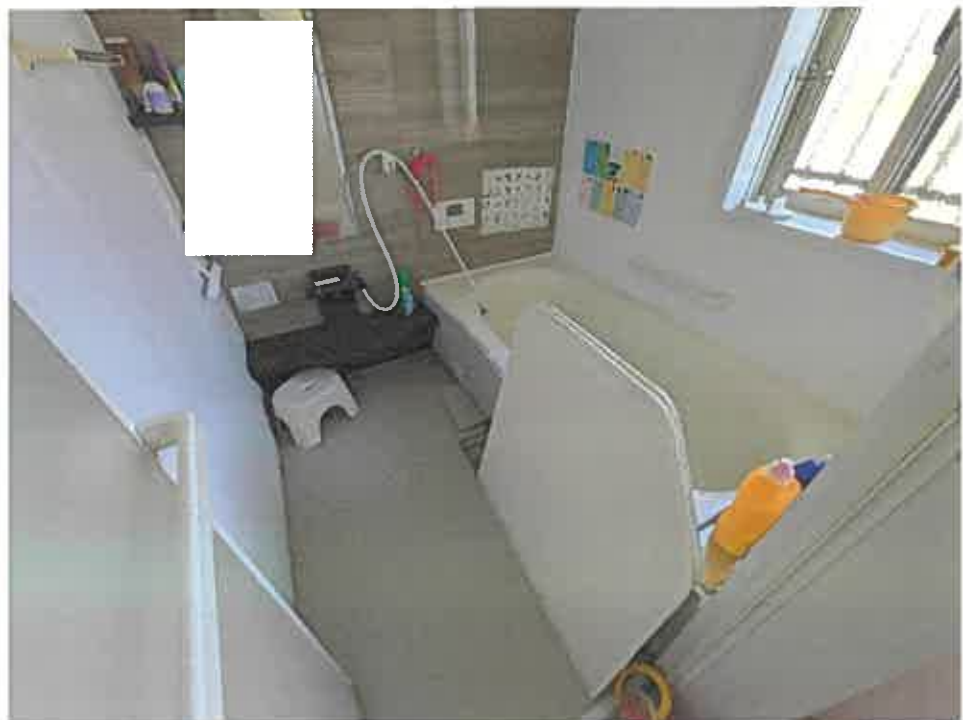


写真 5



令和 7 年（ケ）第 38 号

令和 7 年 4 月 16 日 現地調査

令和 7 年 4 月 24 日 現地調査

令和 7 年 5 月 8 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

菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,971,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,768,000円
物 件 2 (土地)	金 91,000円
物 件 3 (建物)	金 7,112,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件3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(土地)の内訳価格は物件3(建物)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(建物)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、ほぼ登記記載と同じ

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		地 目：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		
2	物件 2（土地）の本件所有者の持分は 6 分の 1 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	阿武隈急行線『東船岡』駅から北方約1.3km（道路距離） J R東北本線『船岡』駅から東方約2.3km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、県道白石柴田線の南側背後に位置し、戸建住宅が建ち並ぶほか、農地等も見られる住宅地域である。 街路条件としては、幅員約4.5m舗装町道が標準的であり、対象の北方約220m（道路距離、以下同じ）で上記県道白石柴田線に連続しており、周囲の幹線街路との関係位置は比較的良好である。 阿武隈急行線「東船岡」駅から約1.3km、J R東北本線「船岡」駅から約2.3kmであるほか、商業施設としては、「イオンタウン柴田（核店舗：ザ・ビッグ柴田店）」へ約700m、「フレスコキクチ柴田店」へ約1.1kmと近接している。公共施設としては、柴田町役場へ約2.4km、東船岡小学校へ約750m、船岡中学校へ約1.5kmとなっており、総体的な利便性は比較的良好である。 今後も当分の間は、ほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。 幅員約4.5m町道に接面する地積150㎡～200㎡程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	非線引き都市計画区域内
	用 途 地 域	工業地域
	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	柴田町景観条例：景観計画区域 立地適正化計画：居住誘導区域 など
画 地 条 件	地 積	141.23㎡（登記面積）
	間 口 × 奥 行	約9.9m×約14.3m
	形 状	ほぼ長方形地
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	二方路地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○南側が幅員約4m未舗装私道に概ね等高に接面している。 建築基準法上の道路ではない ○北側が幅員約4m舗装私道に約0.5m高く接面している。 建築基準法上：法第42条1項5号道路【位置指定道路】 いずれの道路も行止りであり、系統連続性は劣っている。	

土地の利用状況等	物件3の建物敷地として利用されている他、スチール製物置(動産)が1基存在する。
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	(1) 本件目的土地は、南側で接面している私道(物件2)から出入りしているが、南側私道は建築基準法上の道路ではないため、北側で接面している私道【位置指定道路 第770号・平成2年9月3日指定】で接道義務を満たしている。但し、本件目的土地所有者は、北側私道の持分は所有していない。 (2) 本件目的土地の上水道は、東方至近を南北に走る町道に埋設されている町の水道本管から個人管を引き込んでいる。 (3) 本件目的土地は、「柴田町防災マップ(ハザードマップ)」において、「河川浸水(洪水)想定区域」に指定されており、浸水深は0.5~3m未満である。尚、「土砂災害の危険性がある区域」には含まれていない。

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1が南側で接面する私道敷である。	
付 近 の 状 況	物件1と同じ	
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	非線引き都市計画区域内
	用 途 地 域	工業地域
	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	柴田町景観条例：景観計画区域 立地適正化計画：居住誘導区域 など
画 地 条 件	地 積	161.33㎡(登記面積、国土調査済)
	幅 ・ 延 長	幅：約4m～約6.5m・延長：約39.3m
	形 状	帯状地
	地 勢	概ね平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	○東側が幅員約4.5m舗装町道に概ね等高に接面している。 建築基準法上：法第42条1項1号道路 系統連続性は地域内において普通程度である。	
土地の利用状況等	物件2は、公道に出入りするための私道敷(建築基準法上の道路ではない)として利用されている。	
特 記 事 項	本件所有者の持分は6分の1である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3：主である建物）

区 分	主である建物 家屋番号 48番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)	平成29年2月28日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	窯業系サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼、合板 等
	床	フローリング、畳敷 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	58.79 m ²
	2階	53.41 m ²
	延床面積 112.20 m ²	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第H27 確認建築仙台都市0206-1号(平成28年6月8日)であり、完了検査済となっている。 (2) 本件目的建物について、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。尚、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) 建付地価格等（物件1・物件2）

目的土地の建付地価格等を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	28,100	0.99	141.23	1.00	1	3,929,000
2	28,100	0.20	161.33	—	1/6	151,000

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 柴田(県)—1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $23,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/84 = 28,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：接面方位 +1 (101) [接面方位は標準を東とした]

◇地域格差：交通接近条件(最寄駅への接近性等)+3

環境条件(周囲の利用状況等)△18

相乗積 $1.03 \times 0.82 \approx 0.84 (84)$

イ 個別格差：各物件の個別的要因を考慮し、物件1及び物件2の標準画地に対する格差修正率を次のとおり判定した。

物件1 二方路地 +1

接面方位(南) +1

系統連続性(行止り路) △2

未舗装 △1

相乗積 $1.01 \times 1.01 \times 0.98 \times 0.99 \approx 0.99$

物件2 公衆用道路(建築基準法の道路ではない) △80 (0.20)

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：物件1について建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持分：物件2について本件所有者持分6分の1

(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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	190,000	112.20	0.51	10,872,000

ウ 現価率

○物件3 (主である建物)

経済的全耐用年数30年、経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.51\end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件1)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 ア×イ×ウ=エ
1	3,929,000	1.00	0.25	法定地上権	982,000 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	3,929,000 円	—982,000 円	1.00	1.00	0.60	1,768,000 円
2	151,000 円	—	1.00	1.00	0.60	91,000 円
3	10,872,000 円	+982,000 円	1.00	1.00	0.60	7,112,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						8,971,000 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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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 柴田(県)－1

所 在 : 柴田郡柴田町大字上名生字前川88番2

価 格 : 23,800円/㎡(対前年比±0.0%)

位 置 : 阿武隈急行線「東船岡」駅の北方道路距離約600mに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 334㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西側4m舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域内、用途無指定(建蔽率70%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 低層一般住宅を中心に農家住宅も介在する空地の多い住宅地域

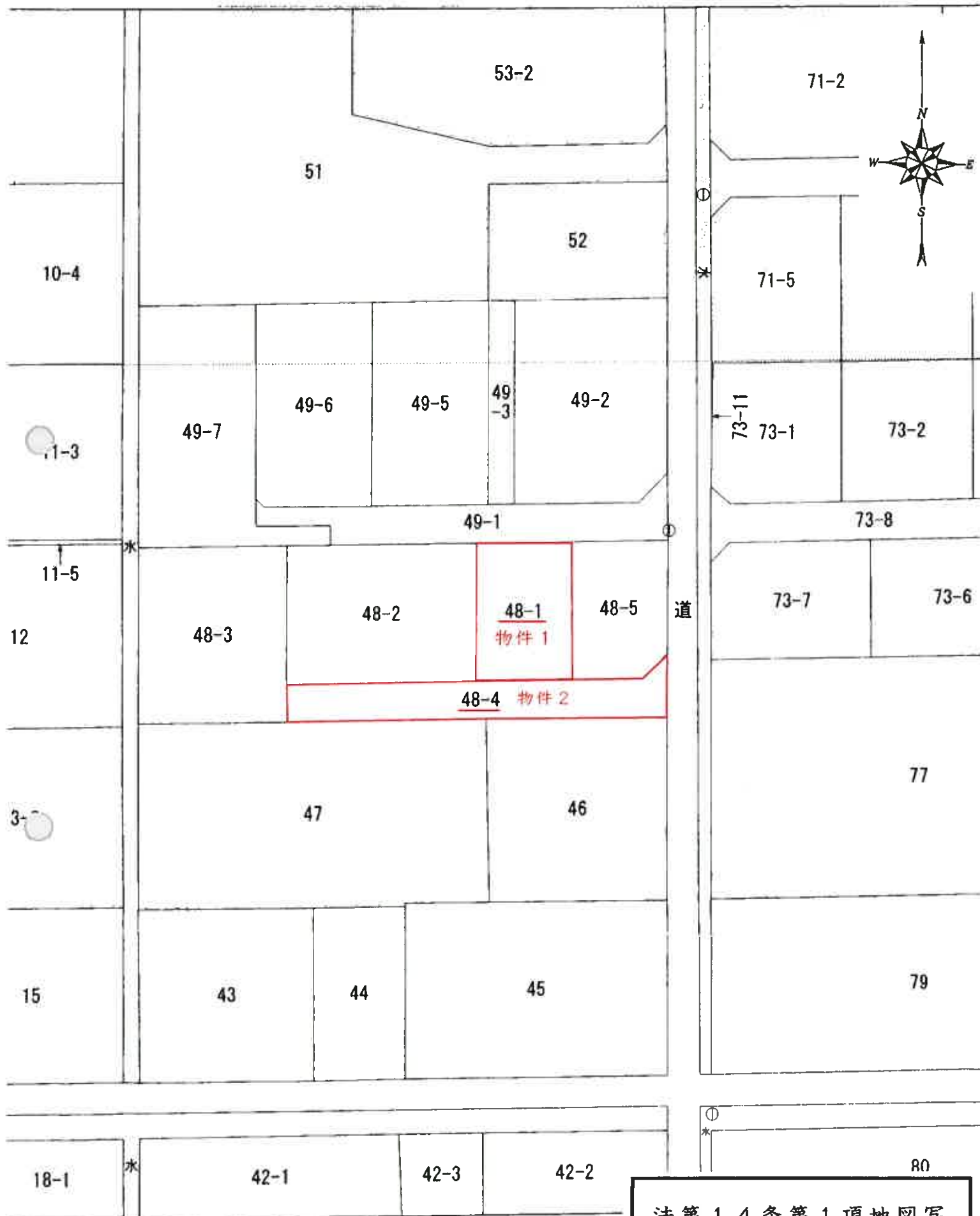
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条第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 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字上名生字新大原 |
| | 地 番 | 48 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字上名生字新大原 |
| | 地 番 | 48 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.33 平方メートル |
| | 持分 | 6 分の 1 |
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字上名生字新大原 48 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 48 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.79 平方メートル
2 階 53.41 平方メートル |



法第14条第1項地図写

縮尺 1 / 500

地 積 測 量 図

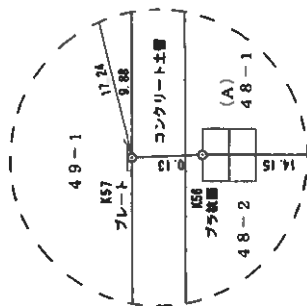
48-1・48-5

柴田郡柴田町大字上名生字新大原

地 番

土地の所在

拡大図 S=1:10



座 標 面 積 計 算 表

測点名	X座標	Y座標	Xn(Yn-1-Yn-1)	辺長
K57	-215250.869	-3824.606	-215250.869	9.88
P01	-215250.814	-3814.725	-2130005.75430	14.31
P02	-215275.125	-3814.710	-2130005.75430	9.88
K58	-215275.155	-3824.590	-2130005.75430	14.15
K59	-215281.001	-3824.600	-2130005.75430	0.13
			282.470185	
			141.236925	
			141.236925	

測点名	X座標	Y座標	Xn(Yn-1-Yn-1)	辺長
P01	-215250.814	-3814.725	-2133332.069290	9.87
K58	-215250.759	-3804.846	-2118594.390078	11.62
K59	-215272.580	-3804.883	-2118594.390078	3.53
K60	-215275.102	-3807.360	-2118594.390078	7.35
P02	-215275.125	-3814.710	-2118594.390078	14.31
			275.93725	
			137.944825	
			137.944825	

合 計 279.19㎡

座 標 リ ス ト

測点名	X座標	Y座標
K001	-215256.781	-3807.881
K002	-215253.046	-3800.278
K003	-215277.148	-3804.928

測量年月日 平成26年9月17日

作成者

平成26年9月18日作成

申請人

縮尺 1/250

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

各階平面図

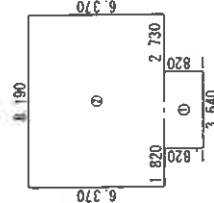
家屋番号 48番1

建物図面

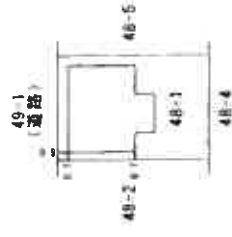
建物の所在 柴田郡柴田町大字上名生字新大原48番地1

物件 3

1 階



2 階



作成者

平成 3 月 3 日作成

縮尺

1/250

申請人

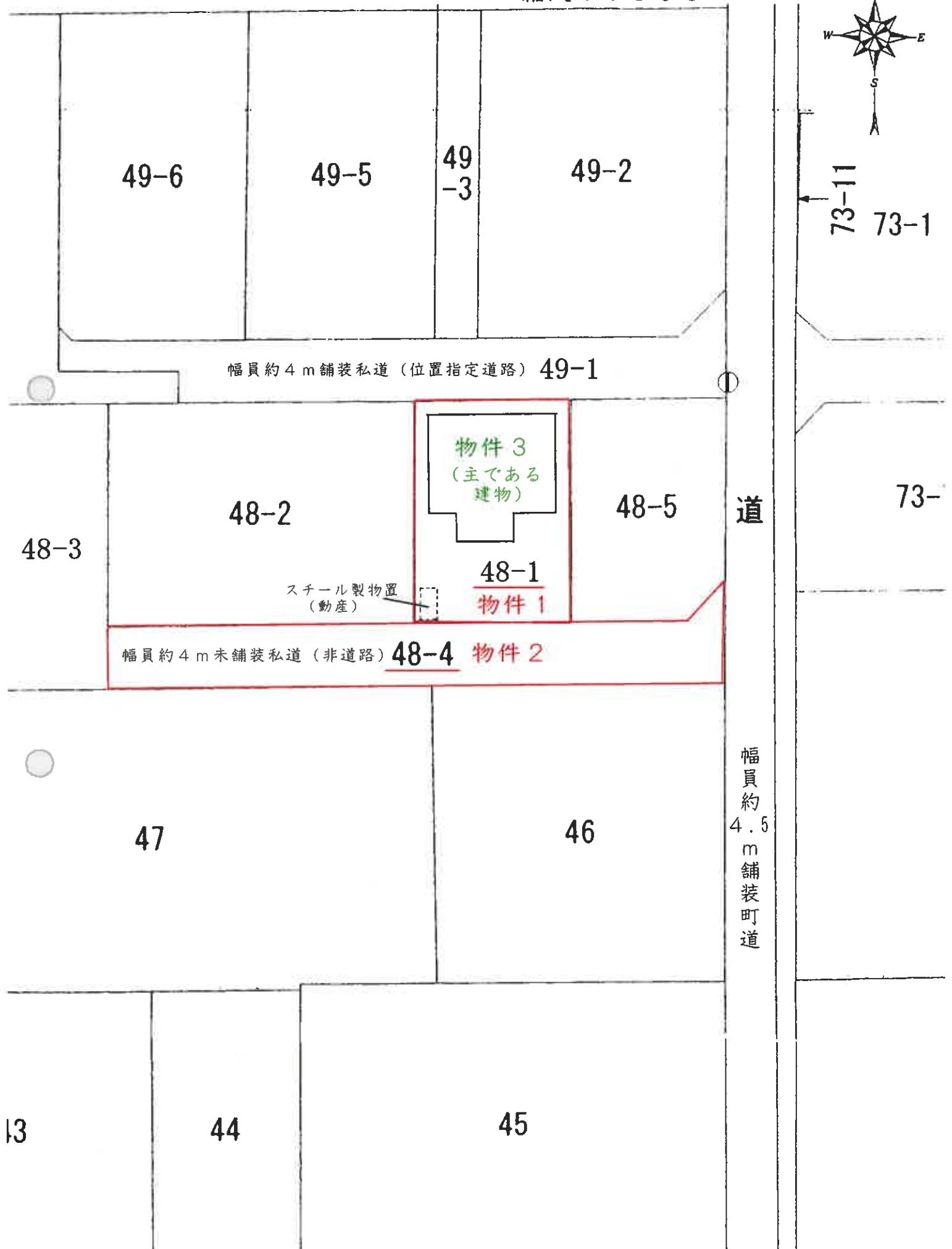
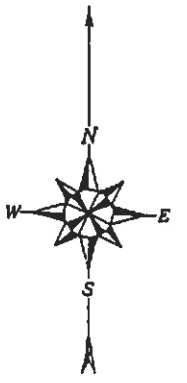
縮尺

1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



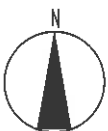
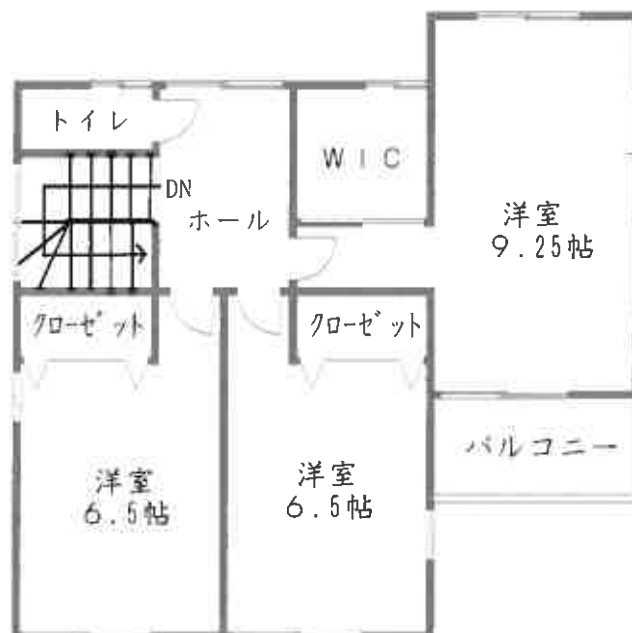
間 取 図

〔物件 3 : 主である建物〕

1 階



2 階



縮尺 1 : 100