

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10月 1日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月30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11月14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10月 1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	1,158,000 926,400	一括	231,600	66,623	0
1	491,000				
2	157,000				
3	510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 黒川郡大郷町羽生字中斎
地 番 5 2 番 5
地 目 宅地
地 積 3 7 3 . 1 3 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 黒川郡大郷町羽生字高屋敷
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8 . 9 5 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 黒川郡大郷町羽生字中斎 5 2 番地 5
黒川郡大郷町羽生字高屋敷 1 番地 1
家屋 番号 5 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺二階建
床 面 積 1 階 6 9 . 5 7 平方メートル
2 階 6 7 . 9 2 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8 . 2 8 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 7月 8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1～3】

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B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】

売却対象外の土地(羽生字穴前1番)を通行のため利用している。

《 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 黒川郡大郷町羽生字中斎
地 番 5 2 番 5
地 目 宅地
地 積 3 7 3. 1 3 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 黒川郡大郷町羽生字高屋敷
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8. 9 5 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 黒川郡大郷町羽生字中斎 5 2 番地 5
黒川郡大郷町羽生字高屋敷 1 番地 1
家屋 番号 5 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺二階建
床 面 積 1 階 6 9. 5 7 平方メートル
2 階 6 7. 9 2 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8. 2 8 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第 3号
令和7年3月28日受理
令和7年5月12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 黒川郡大郷町羽生字中斎
地 番 5 2 番 5
地 目 宅地
地 積 3 7 3. 1 3 平方メートル

共有者A 持分18分の3
共有者B 持分18分の9
共有者C 持分18分の3
共有者D 持分18分の1
共有者E 持分18分の1
共有者F 持分18分の1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 黒川郡大郷町羽生字高屋敷
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8. 9 5 平方メートル

共有者A 持分18分の3
共有者B 持分18分の9
共有者C 持分18分の3
共有者D 持分18分の1
共有者E 持分18分の1
共有者F 持分18分の1

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 黒川郡大郷町羽生字中斎5 2 番地5
黒川郡大郷町羽生字高屋敷1 番地1

家屋 番号 5 2 番 5

種 類 居宅

(1 - 1 枚目)



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積 1階69.57平方メートル
2階67.92平方メートル

共有者A 持分36分の12

共有者B 持分36分の9

共有者C 持分36分の3

共有者D 持分36分の4

共有者E 持分36分の4

共有者F 持分36分の4

但し、共有者全員持分全部



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, 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	3 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: } 3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (B) ☐ 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	3 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1, 2 について

物件 1, 2 は隣接する羽生字中斎 5 2 番、羽生字穴前 3 番 4、同 2 番 1、同 1 の土地（いずれも現況は宅地で登記記録上の所有者は亡H）と一体となって、物件 2 の他、家屋番号 5 2 番の建物や 3 棟の建物の敷地となっている。

これらの土地は、北側で宮城県所有の黒川郡大郷町羽生字高屋敷 1 番 1 2、同字中斎 5 2 番 4 の公衆用道路と、北東側で宮城県大郷町所有の同 5 2 番 3、同 6 0 番 1、同字高屋敷 1 番 1 1 の公衆用道路と接面している。これらは県道及び市道で、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路である。公道へは同穴前 1 番の土地から出入りしているが、物件 1 及び物件 2 からの出入りも可能である。

■ 物件 3 について

屋根の上に太陽光発電装置のパネルが設置されている。このパネルは平成 1 8 年頃に亡Hが設置したもので、このパネルは物件 3 に付合している。

令和 2, 3 年頃に風呂場及び洗面所をリフォームしている。

物件 3 の北西に隣接して存在する未登記の建物が存在するが、物件 3 と同一の所有者であること、物件 3 の常用に供されていること、法務局での登記の調査、大郷町作成の各種資料の記載、関係人の陳述及び現場の状況から物件 3 の未登記附属建物と認定した。

未登記附属建物の概況(床面積は概測)

1 種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 8. 2 8 m²

(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
■ B (本物件共有持分権者)	私は、物件 1, 2 上に建つ物件 3 に住んでいます。私以外に物件 3 を占有している者はありません。他の共有持分権者である A、C～F は別所に住んでおり、ここには住んでいません。他の共有者で今回の調査のことで居住している私に連絡をしてきた者はありません。 私は H の配偶者で C と G の母です。A は G の配偶者、D、E、F は A と G の子です。 元々、物件 1、2 は H の、物件 3 は H と G の共有でしたが、G が平成 20 年に、H が令和 3 年に死亡しました。相続や利用については相続人間では特に決めないままになっています。 物件 3 の屋根の上には太陽光発電装置のパネルが設置されています。これは平成 18 年頃に H が設置したものです。 物件 3 は令和 2、3 年頃に、風呂場と洗面所をリフォームしています。

(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
R7年4月1日 (火) 14:00-14:30	大郷町役場	大郷町へ建物間取図等の資料請求 (4 / 9 資料受領) 接道の調査
R7年4月1日 (火) 14:45-15:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年4月11日 (金) 15:20-15:40	仙台北務局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件は登記未了)
R7年4月18日 (金) 11:40-11:50	仙台北務局	本物件の全部事項証明書受領
R7年5月2日 (金) 13:30-14:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、共有者Bより占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

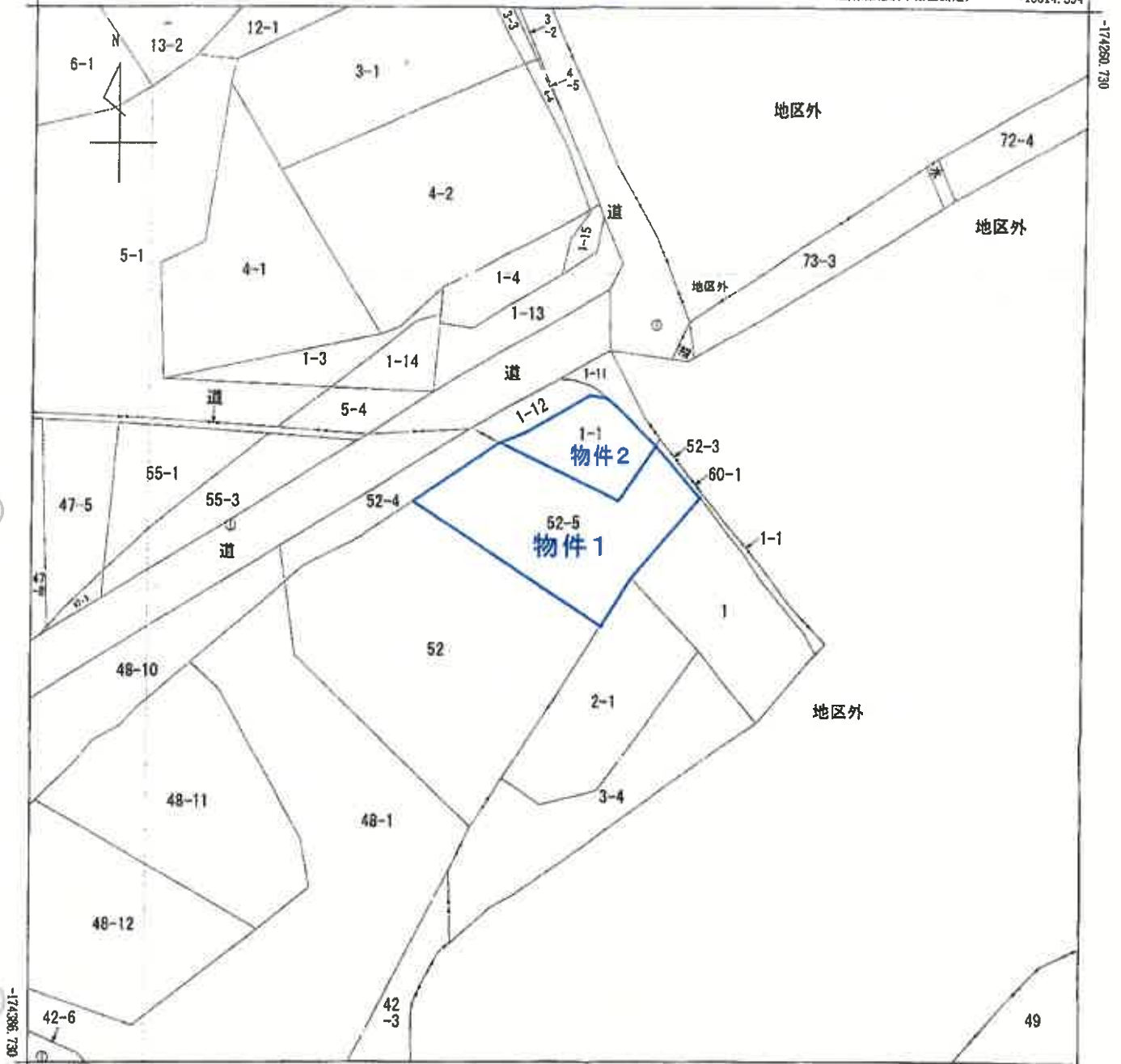
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

+15614.394



+15489.394 (座標値種別：図上測定)

(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略略を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyoutuoki2011.par)による修正がされています。

A4判に縮小



A 羽生字高下

請求部	所在	黒川郡大郷町羽生字中斎				地番	52番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月				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。

(仙台法務局管轄)

令和6年12月16日、
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：62-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成9年5月22日

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

52-5

号

黒川郡大島町羽生字中新52-5. 字高屋敷1-1

各階平面図

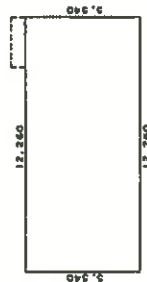
1 聖



采 掘 表

1	5.540	x	9.896	=	54.823840
0	6.240	x	2.364	=	14.751360
	合 計				69.575200
	床 面 積				69.57 m ²

22



求和表

床面積	67.92 m ²
67.920400	
×	12.260
67.920400	

(不許複製)

作者

12月1日(作日)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

119.5.22

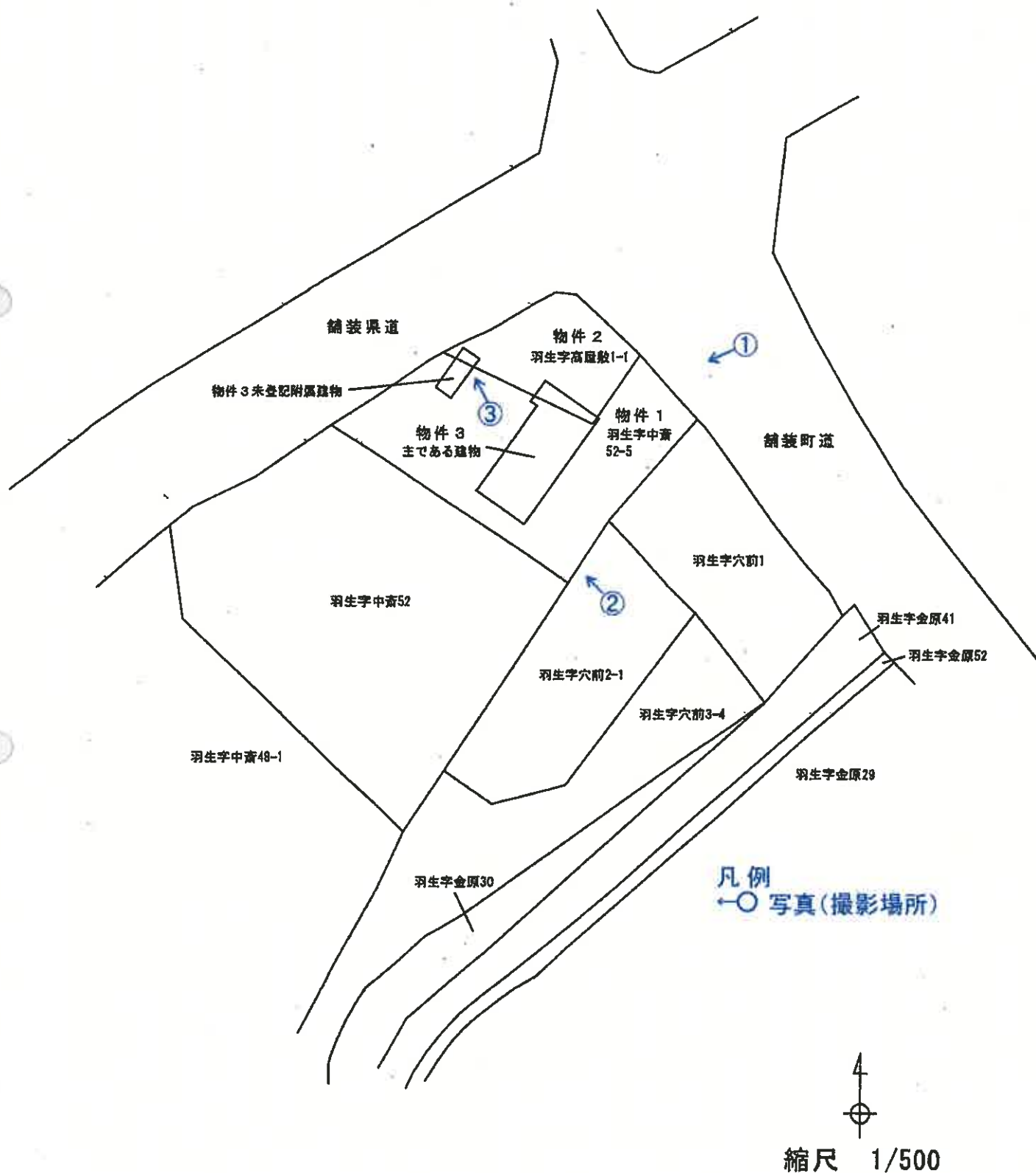
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局管轄)
令和6年12月16日・東京法務局中野出張所

(7枚目)

摘要

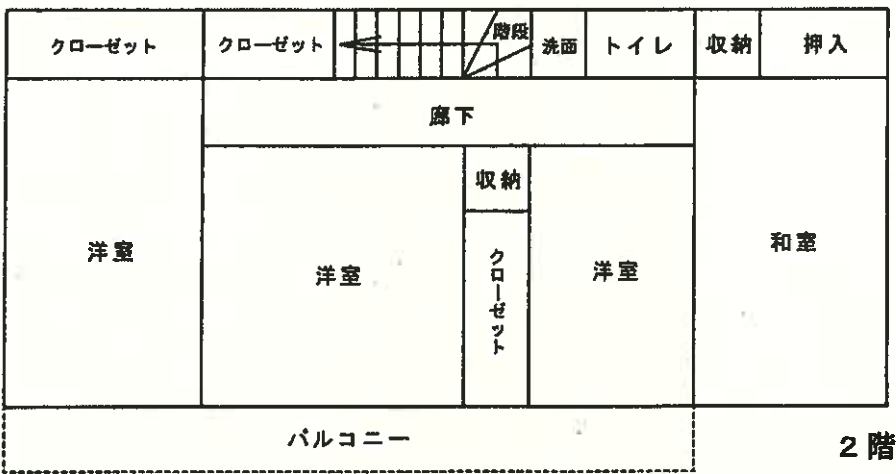
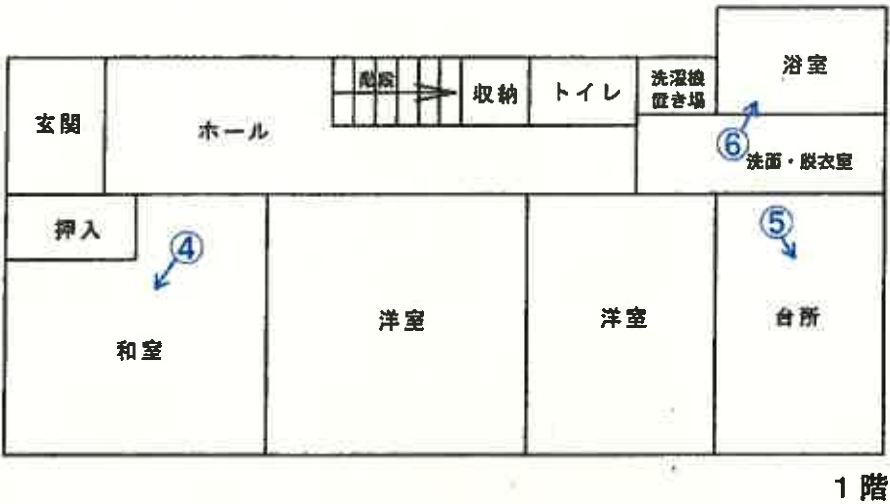
請求番号: 62-2

土地建物位置関係図



建物間取図

物件3 主である建物



凡例
←○ 写真(撮影場所)

物件3 未登記附属建物



(9 枚目)

縮尺 1/100

写真①



写真②



写真③

物件3(未登記附属建物)



物件1

写真④ 以下、物件の内部の状況



写真⑤



写真⑥



令和 7 年（ケ） 第 3 号

令和 7 年 5 月 2 日 現地調査

令和 7 年 5 月 19 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 小 竹 潤

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,158,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 491,000 円
物件 2 (土地)	金 157,000 円
物件 3 (建物)	金 510,000 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、2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		(未登記附属建物) 種類:便所 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:8.28㎡(概測)
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東北本線「愛宕」駅の北西方・道路距離約7.6km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況	目的物件は、県道竹谷大和線周辺に形成された農家集落地域に存し、周辺は農林地が多く、建物は農家住宅のほか事業所等が散在する程度で土地利用度は低い。地域内の標準的な街路は幅員約10mの舗装県道であり、当該県道から各町道が分岐しているが、周辺街区はやや雑然としている。 概ね平坦な地勢であり大郷町の中心部にも近いが、周辺に商業施設等はほとんど見られず生活利便性は劣る。 地域内の標準的な画地は、幅員約10mの舗装県道に接面する地積800㎡程度の農家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	大郷町役場:	約1.0km	町立大郷小学校:	約1.5km
	道の駅おおさと:	約2.0km	町立大郷中学校:	約900m
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	非線引都市計画区域		
（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）	用 途 地 域	無指定		
	建 蔽 率	指定 : 70%		
	容 積 率	指定 : 200%		
	防 火 規 制	なし		
	その他の規制	—		
画 地 条 件	地 積	492.08㎡ (物件1:373.13㎡、物件2:118.95㎡)		
	間 口 ・ 奥 行	約18m×約19.5～26m		
	形 状	ほぼ台形		
	地 勢	概ね平坦		
	街路接面状況	角地		
	そ の 他	なし		
接面道路の状況	○ 北東側約9～12m、町道、舗装有、概ね等高に接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 北西側約10m、県道、舗装有、約0.5～1m低く接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当			
土地利用状況等	物件3の敷地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、通常費用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。			
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。			
特 記 事 項	物件1,2は、隣接する羽生字中斎52番、羽生字穴前1番、羽生字穴前2番1、羽生字穴前3番4と一体となって、物件2のほか4棟の建物の敷地となっている。 物件1～3の利用にあたって、現状では羽生字穴前1番を経由して町道から出入りしている。ただし物件1,2も県道及び町道に接面しており、羽生字穴前1番を経由しなくても出入りは可能である。			

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3 :主である建物)

区 分	主である建物 : 家屋番号52番5	
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9年5月1日新築
	経 過 年 数	28 年
	経済的残存耐用年数	2 年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス、合板ほか
天 井	天 井	ビニールクロス、合板ほか
	床	フローリング、畳ほか
設 備	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	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	69.57㎡
	2 階	67.92㎡
		延 137.49㎡
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	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①全体的に建物の老朽化が進行しており、内壁や床に損傷も多数みられる。 ②屋根の上に太陽光発電装置のパネルが設置されており、物件3に付合している。 ③令和2、3年頃に浴室及び洗面所をリフォームしている。 ④対象建物について、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。	

(物件3 :未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物	
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	不詳 不詳 ほぼ終了している
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	合板
天 井	合板	
	床	土間コンクリート
設 備	給排水・衛生設備等	
	そ の 他	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)	8.28㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	便所 別添『建物間取図』の通り
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	以前は便所として利用されていたが、現在は利用されていない。老朽化が著しく独立した経済価値は認められない。	

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 ア×イ×ウ×エ
1	8,190円/㎡	1.02	373.13㎡	0.50	1,559,000円
2	8,190円/㎡	1.02	118.95㎡	0.50	497,000円
合 計					2,056,000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 【大郷-1】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 12,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{146} & = & 8,190\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地域において標準的

◇ 地 域 格 差 :

街路条件	△5%	(0.95)
交通接近条件	+10%	(1.10)
環境条件	+40%	(1.40)
上記相乗積	146%	(0.95 × 1.10 × 1.40 = 1.46)

イ. 個別格差

角地 +2% (1.02)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化が進行しており、目的土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して、建付減価を右記の通りと判定した。

△50%	(0.50)
------	--------

(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 主である 建物	170,000円/㎡	137.49㎡	0.03	701,000円

ウ. 現価率

○物件3 主である建物

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.03 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 2年 \div 30年 \end{array} \right) \right\} \times (1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.60 \end{array})$$

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、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	1,559,000円	1.00	0.25 法定地上権	390,000円
2	497,000円	1.00	0.25 法定地上権	124,000円
合 計				514,000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	1,559,000円	－390,000円	1.00	0.70	0.60	491,000円
2	497,000円	－124,000円	1.00	0.70	0.60	157,000円
3	701,000円	＋514,000円	1.00	0.70	0.60	510,000円
一括価格(合計)						1,158,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

人口減少により地域経済は低迷しており、住宅需要は弱く、市場滞留期間の長期化が予測される。 △30% (0.70)

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【大郷－1】

所 在 : 黒川郡大郷町粕川字西長崎53番10
価 格 : 12,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「愛宕」駅の北西方道路距離約7.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 279㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 北東側5.4m舗装町道
用 途 指 定 等 : 用途無指定(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 住宅、店舗等が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 地図に準ずる図面写(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

以 上

令和 7 年 (ケ) 第

3 号

物 件 目 録

- 1 所 在 黒川郡大郷町羽生字中斎
 地 番 5 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 7 3 . 1 3 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 黒川郡大郷町羽生字高屋敷
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 9 5 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 黒川郡大郷町羽生字中斎 5 2 番地 5
 黒川郡大郷町羽生字高屋敷 1 番地 1
 家屋 番号 5 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺二階建
 床 面 積 1 階 6 9 . 5 7 平方メートル
 2 階 6 7 . 9 2 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



(座標値種別：図上測定)

+15614.394

-174260.730

地区外

地区外

地区外

49

+15489.394 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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。



A 羽生字蔵下

請求部	所在	黒川郡大郷町羽生字中斎				地番	52番5			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月			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。

(仙台法務局管轄)

令和6年12月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：62-1

(1/1)

A 3サイズをA 4サイズに縮小した図面

登記年月日：平成9年2月6日

411200

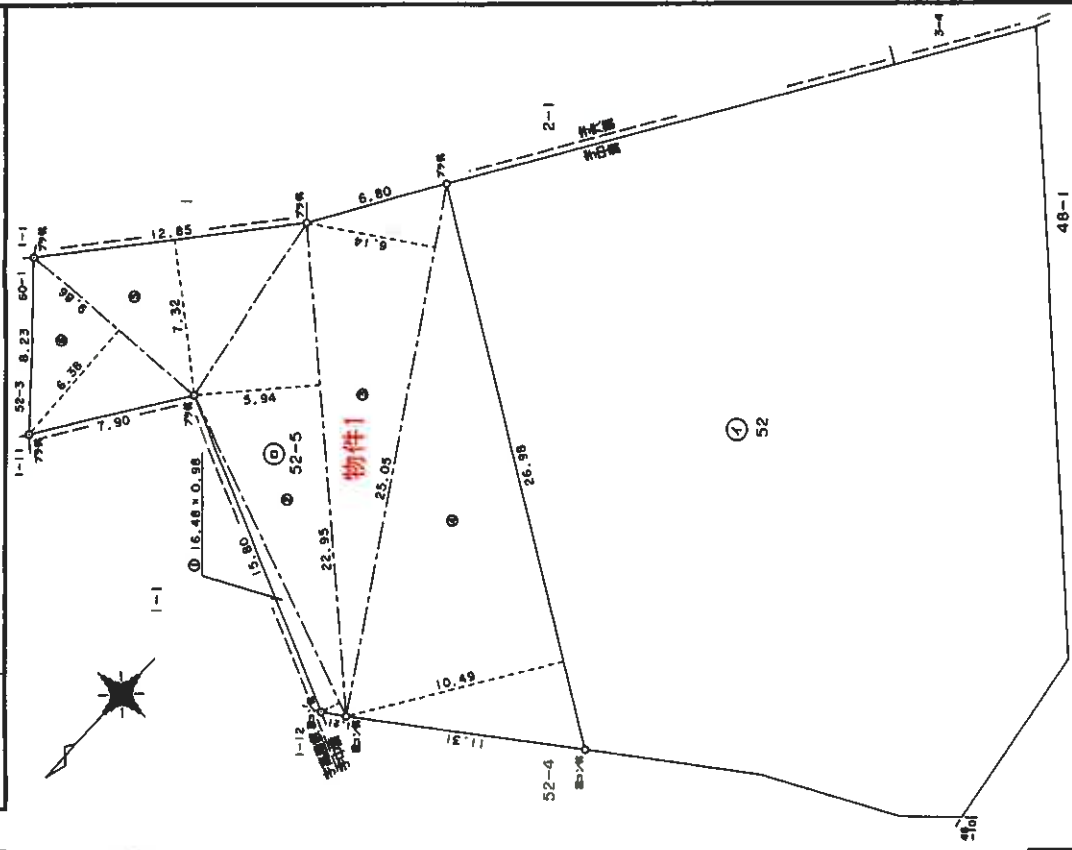
前 52 後・新
地番 52-5、52 地積測量図

土地の所在 黒川郡大郷町羽生字中瀬

三 割 求 積 表

地番	⑤	52-5	延 辺	高 さ	倍 面 積
NO.	1	16.48	0.98		16.1504
	2	22.95	5.94		136.3230
	3	25.05	6.14		153.8070
	4	26.98	10.49		283.0202
	5	12.85	7.32		94.0620
	6	9.86	6.38		62.9068
			倍 面 積		746.2694
			倍 面 積		373.13470
			地 積		373.13 m ²
			坪 数		112.87

地番	④	52	延 辺	高 さ	倍 面 積
公 積	1165.6125				373.13470
					792.47780
					792.47 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

H9.2.6

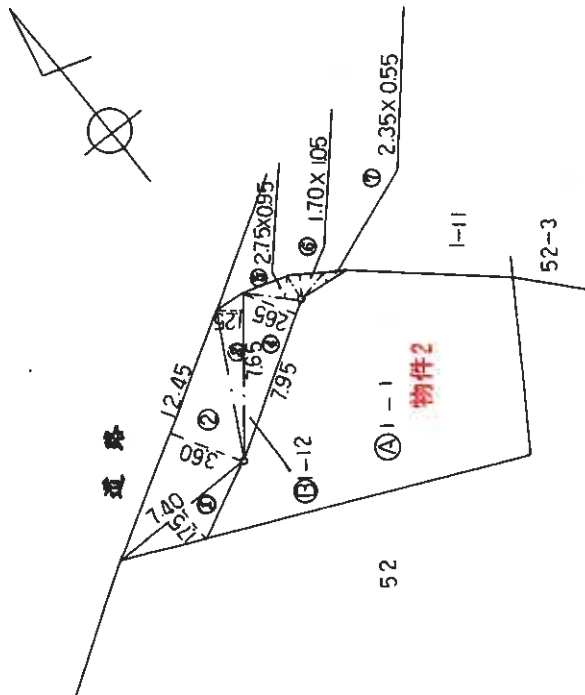
A3サイズをA4サイズに縮小した図面

410933

前 / - / 後・新

地積測量図兼土地所在図

地番	⑧ 1-12-1-1
土地の所在	黒川郡大郷町羽生字高屋敷



求積

⑧ 1-12

①	7.40	X	1.75	12.9500
②	12.45	X	3.60	44.8200
③	7.65	X	1.25	9.5625
④	7.95	X	2.65	21.0675
⑤	2.75	X	0.95	2.6125
⑥	1.70	X	1.05	1.7850
⑦	2.35	X	0.55	1.2925
計				94.0900
1/2				47.0450
地積				47 m²

求積

⑧ 1-1

166 = 47.0450 = 118.9550 地積 118 m²

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

各階平面図

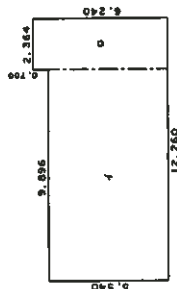
家屋番号 52-5

建物の所在 黒川郡大郷町羽生字中郷52-5、字郷屋敷1-1

建物図面
各階平面図

物件3

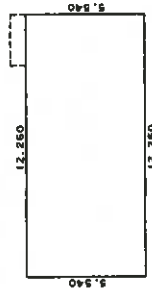
1 階



求積表

1	5.540 X 9.896	=	54.823840
2	6.240 X 2.364	=	14.751360
合 計			69.575200
床面積			69.57 m ²

2 階



求積表

	5.540 X 12.260	=	67.920400
床面積			67.92 m ²



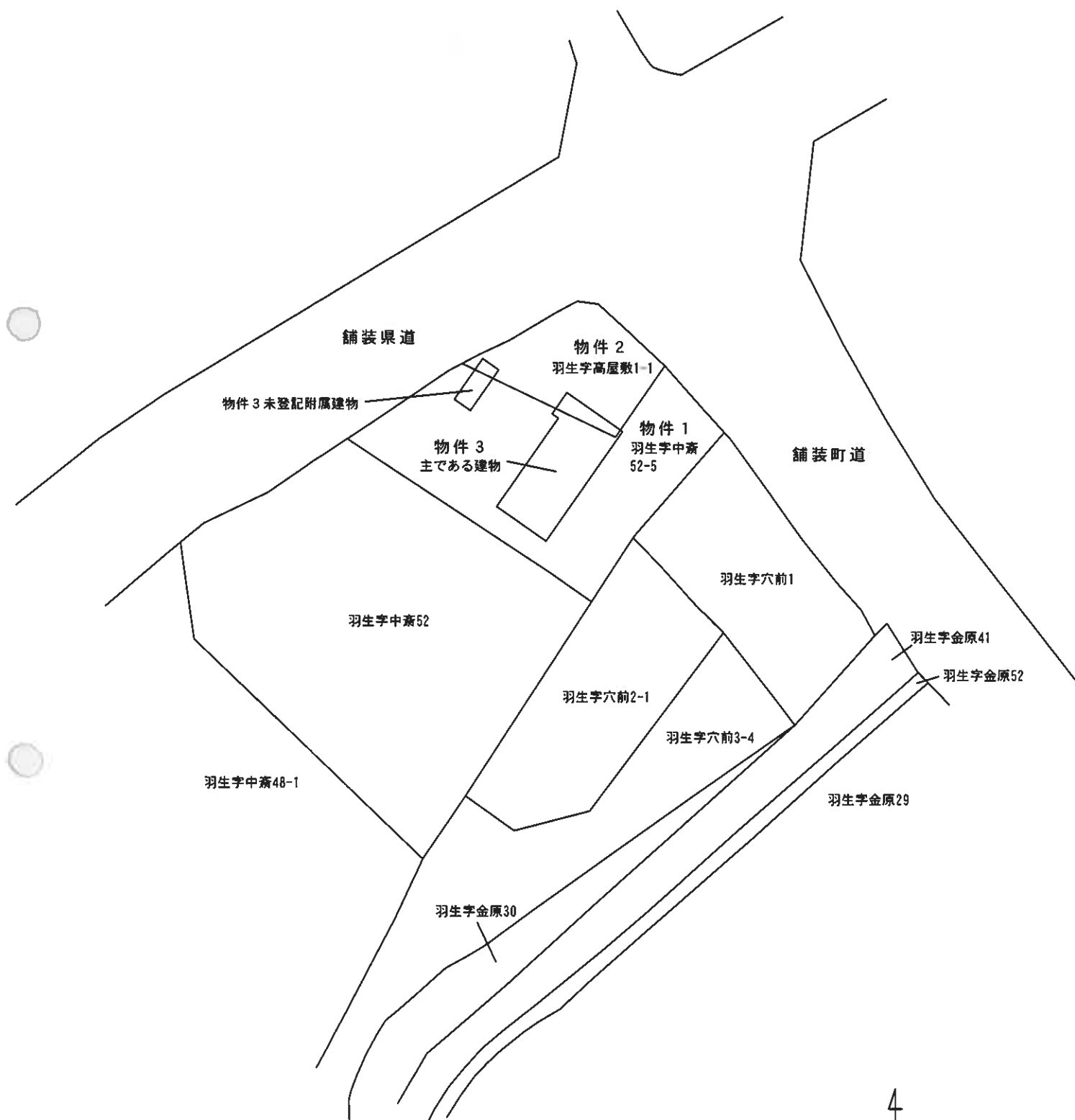
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

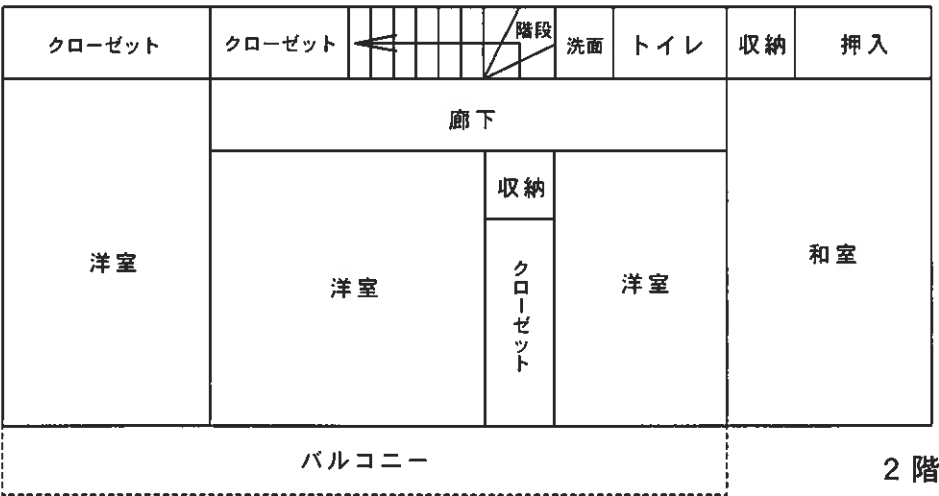
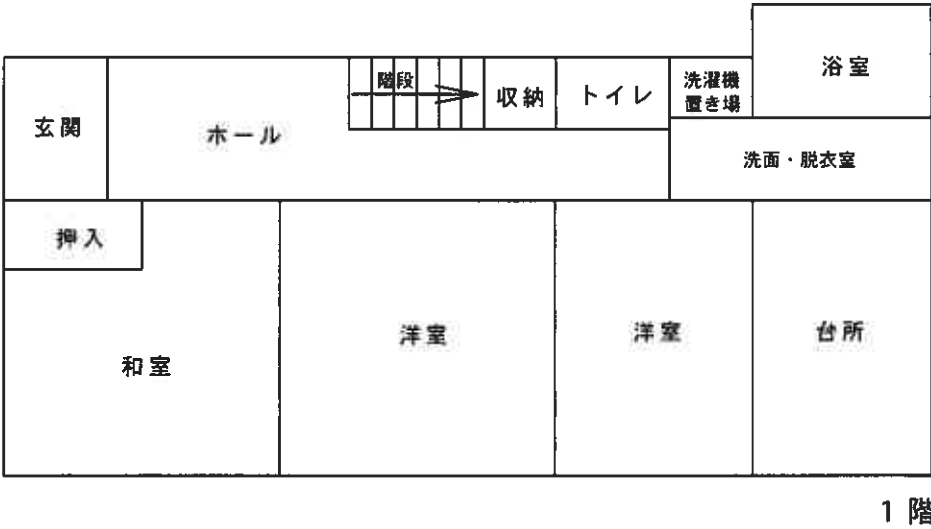
土地建物位置関係図



縮尺 1/500

建物間取図

物件 3 主である建物



物件 3 未登記附属建物

8.281m²

