

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ある法人は、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11月26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12月16日 午前 9時00分から 令和 7年12月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月25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 8年 1月 9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11月26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	11, 142, 000 8, 913, 600	一括	2, 228, 400	224, 273	0
1	4, 068, 000				
2	7, 074, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東松島市矢本字裏町 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 467.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松島市矢本字裏町90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階185.49平方メートル
2階200.20平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約197.49平方メートル
2階 200.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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, 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 | 東松島市矢本字裏町 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 467.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松島市矢本字裏町90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階185.49平方メートル
2階200.20平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約197.49平方メートル
2階 200.20平方メートル |



令和6年(ケ)第198号
令和7年1月23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 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 | 東松島市矢本字裏町 |
| | 地 番 | 90番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 467.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松島市矢本字裏町90番地1 |
| | 家屋 番号 | 90番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階185.49平方メートル
2階200.20平方メートル |



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	☒ 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	3 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: ☒ 床面積: 1 階 1 9 7 . 4 9 平方メートル (概測) 2 階 2 0 0 . 2 0 平方メートル		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗(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	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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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 について

南側及び西側で東松島市の管理する「道」に接面している。これらの道路は県道及び市道で、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路である。

外構のコンクリート舗装部分は複数の箇所で亀裂が生じている。

■ 物件 2 について

1 階は店舗及び事務所、2 階は住居となっている。1 階と 2 階は内部に連絡路はなく独立した構造になっている。

2 階外階段入口の支柱は基礎部分が損傷している。

1 階の事務室の基礎部分に大きな亀裂が生じている。1, 2 階の内壁に亀裂やクロスが剥がれ等がある。2 階 WC のドアに「使用不可」の張り紙がなされている。所有者によると便座が損傷しているとのことである。2 階バルコニーの防水シートに破損や亀裂が生じている。

空き家になっているが、1, 2 階には大量の目的外動産類が存在する。また 1 階店舗内には中身の入ったドラム缶、一斗缶、スプレー缶が複数存在する。

(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 (本件所有者)	本物件の所有者ですが、現在は別所に居住しており、調査期日の当日は都合で立ち会うことができません。建物の鍵は送付するので、調査はしてもらってかまいません。(以上、2月10日電話による聴取) 1階は有限会社鎌田建材店の事務所や店舗として2階は私の家族の住居として使用してきました、同社は平成12年頃から営業をしておらず、登記簿上は存在しますが、実体上は存在しません。2階の住居部分も令和6年8月6日から空き家になっています。空き家の状態で占有しています 物件2を建てて4～5年位してから1階に事務室を増築しています。 建物の基礎や壁にクラックが生じていますが、これらの損傷は、平成15年の宮城県北部地震や平成23年の東日本大震災の際に生じたものです。 2階のWCは便座が損傷しているので「使用不可」の張り紙をしています。便座を修理すれば利用できると思います。 1階の店舗部分にドラム缶や一斗缶、その他の動産類がありますが、これらは以前、第三者に店舗部分を貸していたときに、賃借人が捨てていったもので中身はよく分かりません。(以上、2月25日電話による聴取)

(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

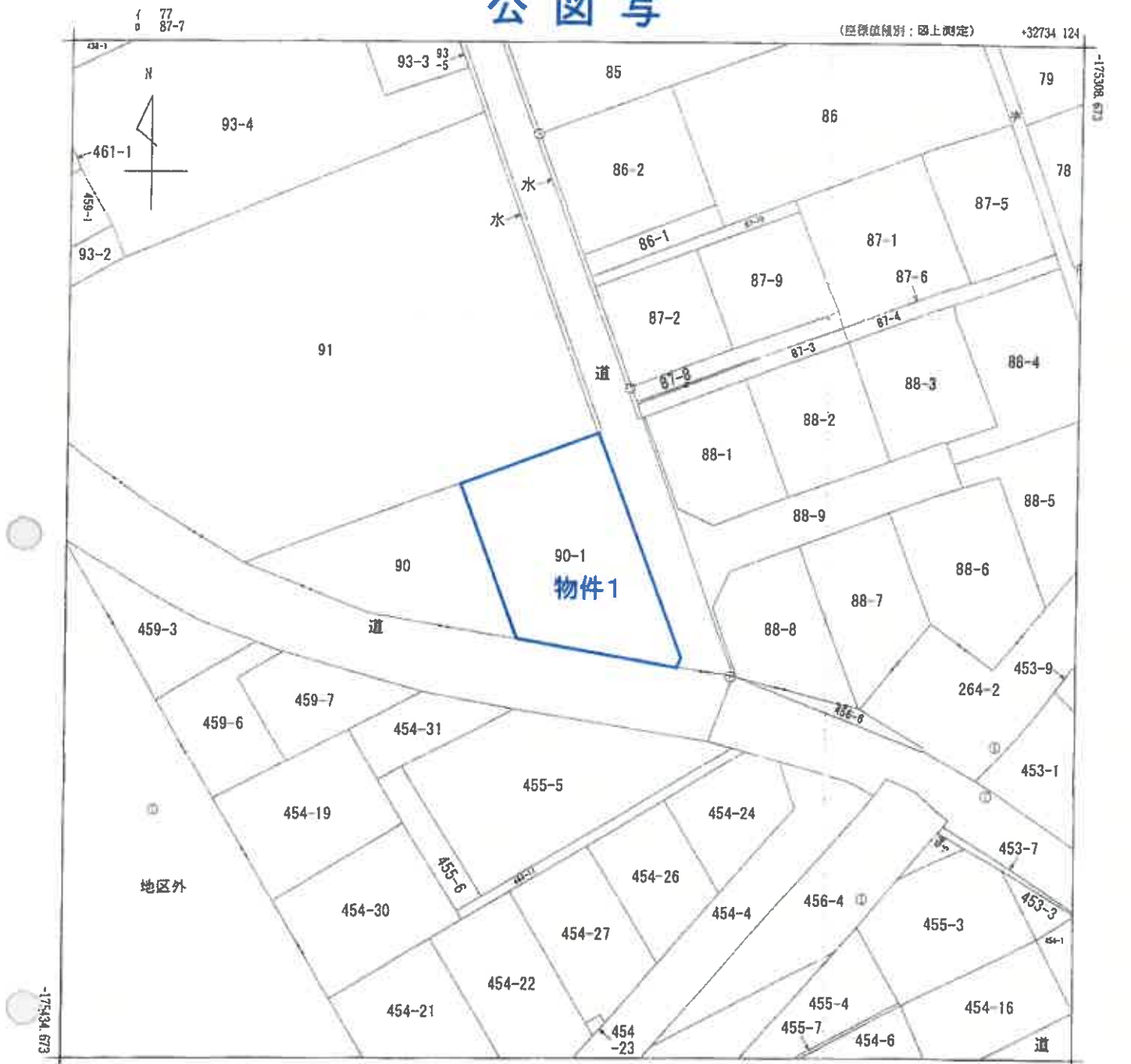
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月24日 (金) 13:40-13:50	東松島市役所	東松島市に建物間取図等の資料請求、接道の調査
R7年1月28日 (火) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年1月28日 (火) 12:20-12:30	東松島市役所	東松島市から建物間取図等の資料受領
R7年1月29日 (水) 13:20-13:30	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年2月10日 (月) 12:00-12:10	執行官室	所有者から占有状況等聴取 (電話による聴取)
R7年2月18日 (火) 13:30-14:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
R7年2月25日 (火) 8:30-9:00	執行官室	所有者から占有状況等聴取 (電話による聴取)

(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 を立ち合わせ、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。
- ☒ 令和 7年 2月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から借りた鍵を用い、立会人 B を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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図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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

矢本字河戸
矢本字裏町
矢本字河戸

A 矢本字河戸

A4判に縮小

請求部	所在	東松島市矢本字裏町				地番	90番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年12月				備付年月日(原図)	昭和49年1月11日		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。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和6年10月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成8年9月18日

015018

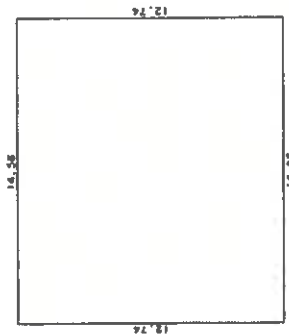
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 90-1

建物の所在 東京都中央区本町三丁目90番地1

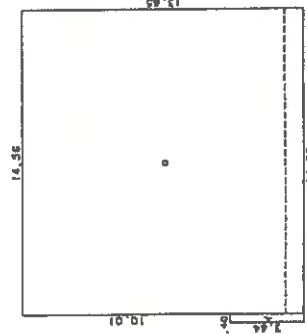
1 階



求積表

$12.74 \times 14.56 = 185.4944$
床面積 185.49 m^2

2 階



求積表

$13.65 \times 14.56 = 198.7440$
合計 200.2000
床面積 200.20 m^2

(不許複製)

作製者

年 9 月 12 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

H8.9.18

(富山県工務部調査士会)

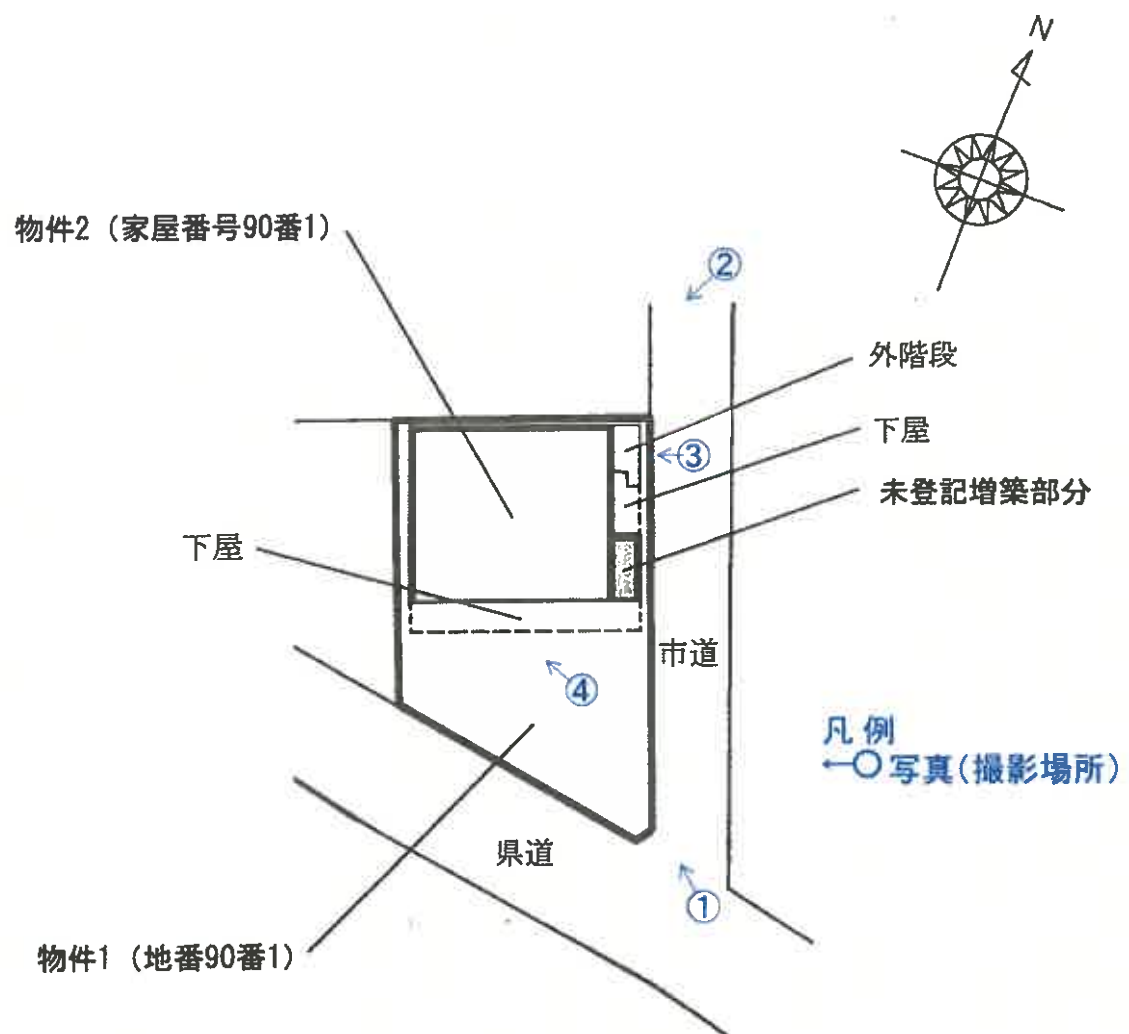
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙谷法務局石巻支局管轄)
令和6年10月17日 東京法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

図案番号：11-2

土地建物位置関係図



建物間取図
物件2 (家屋番号90番1)

1 階



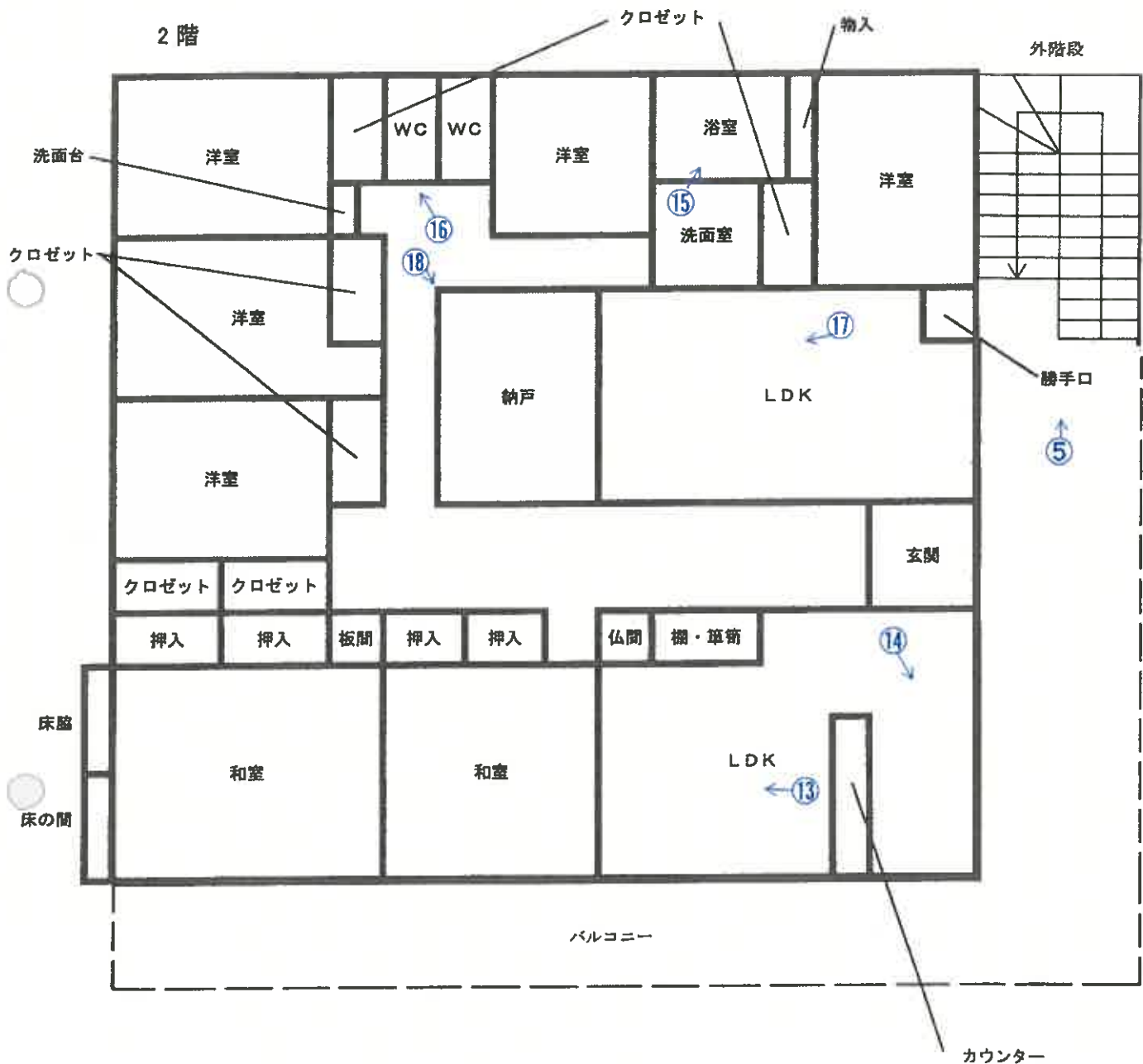
未登記増築部分

凡 例
←○写真(撮影場所)



(9 枚 目)

建物間取図
物件2 (家屋番号90番1)



凡 例
○ 写真(撮影場所)



写真①



写真②



写真③



外階段の支柱の破損

写真④

コンクリート舗装の亀裂



写真⑤

防水シートの破損



写真⑥ 以下、物件2の内部の状況



写真⑦



写真⑧



内壁の亀裂

写真⑨

基礎部分の亀裂



写真⑩

基礎部分の亀裂



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯ 「使用不可」の張り紙(WC)



写真⑰



写真⑱ 内壁クロスの損傷



令和 6 年（ケ） 第 198 号

令和 7 年 2 月 18 日 現地調査

令和 7 年 2 月 28 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 15,919,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,812,000 円
物件 2 (建物)	金 10,107,000 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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		1階197.49㎡(概測)

番号	特 記 事 項
-	-

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仙石線「矢本」駅の南西方・道路距離約350m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、東松島市矢本地区の住宅地域に位置し、戸建住宅やアパートの中に、営業所や倉庫、工場等が見られる地域である。最寄駅徒歩圏であり、国道45号にも近いことから、住宅地としての需要は堅調である。街路条件は、幅員約8m舗装県道が標準である。周辺に、自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は、規模240㎡程度(間口15m、奥行16m程度)、北向きの戸建住宅用地である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60 % 200 % - -
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	467.41㎡ 約20m×約30m(最深部) ほぼ台形 概ね平坦 角地 なし
接面道路の状況	南側で幅員約8mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。 北東側で幅員約5.7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。	
土地利用状況等	物件2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 ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
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	1.目的物件1(土地)のコンクリート舗装部分に複数の亀裂・損傷が確認された。 2.目的物件1(土地)は、「東松島市防災マップ(ハザードマップ)」によれば津波浸水想定区域内に該当すると思われる。	

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90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8年9月11日新築	
	経 過 年 数	28 年	
	経済的残存耐用年数	12 年	
構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス貼・化粧合板等	
	天 井	クロス貼・化粧合板等	
	床	フローリング、畳、コンクリート等	
	設 備	電気、給排水、衛生設備	
	そ の 他	なし	
	(注) 建物に附属する各種設備については、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	約197.49㎡ (概測)	
	2 階	200.20㎡	延 397.69㎡ (概測)
現 況 用 途 等	現況用途	居宅・店舗	
	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.目的物件2(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。 2.目的物件2(建物)の南東側に未登記増築部分(事務室、床面積約12㎡)が確認された(「現況調査報告書」記載の通り)。 3.目的物件2(建物)の南側及び東側に下屋が確認された。 4.目的物件2(建物)の基礎に亀裂・損傷が複数確認された。また、外階段の鉄骨支柱の基礎にも亀裂・損傷が確認された。 5.目的物件2(建物)の天井・内壁等に亀裂・剥がれ等が多数確認された。 6.目的物件2(建物)の2階バルコニー防水シートに損傷・浮き等が確認された。 7.目的物件2(建物)の2階トイレのドアに「使用不可」の張り紙が確認された 8.目的物件2(建物)内部には、ドラム缶等が複数確認された。		

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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	53,400円/㎡	0.99	467.41㎡	0.80	19,768,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【東松島(県)-1】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 59,400\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{104.6}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{114} & = & 53,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +2% (1.02)
- ◇ 地 域 格 差 : 画地条件(角地) +2% (1.02)
- 街路条件(幅員) △2% (0.98)
- 交通接近条件 △3% (0.97)
- 環境条件(住環境等) +20% (1.20)
- 上記相乗積 114% (0.98 × 0.97 × 1.20 = 1.14)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 画地条件(方位) +2% (1.02)
- 画地条件(角地) +2% (1.02)
- 画地条件(形状) +0% (1.00)
- 画地条件(規模) △5% (0.95)
- 上記相乗積 99% (1.02 × 1.02 × 1.00 × 0.95 = 0.99)

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価

建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	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	190,000円/㎡	約397.69㎡(概測)	0.24	18,135,000円

ウ. 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数12年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.24 = \left(\overset{\text{残価率}}{0.00} + \left(1 - \overset{\text{経済的}}{\underset{\text{残存耐用年数}}{0.00}} \right) \times \left(\overset{\text{経済的}}{\underset{\text{全耐用年数}}{12\text{年}} \div 40\text{年}} \right) \right) \times \left(1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.20} \right)$$

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	19,768,000円	1.00	0.30	法定地上権	5,930,000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	19,768,000円	-5,930,000円	1.00	0.70	0.60	5,812,000円
2	18,135,000円	+5,930,000円	1.00	0.70	0.60	10,107,000円
一括価格(合計)						15,919,000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：

対象不動産の個別性(建物構造・用途、維持管理の状況等による需要の減退及びそれに伴う早期売却の困難性)から市場性が劣るため、市場性修正率を右記の通り △30% (0.70) と判定した。

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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【東松島(県)-1】

所 在 : 東松島市矢本字上河戸165番10
価 格 : 59,400円/㎡
位 置 : JR仙石線「矢本」駅北方650m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 244㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南東側約6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

令和 6 年（ケ）第 198 号

物 件 目 録

- 1

所 在

東松島市矢本字裏町
- 地 番

90番1
- 地 目

宅地
- 地 積

467.41平方メートル
- 2

所 在

東松島市矢本字裏町90番地1
- 家屋 番号

90番1
- 種 類

居宅・店舗
- 構 造

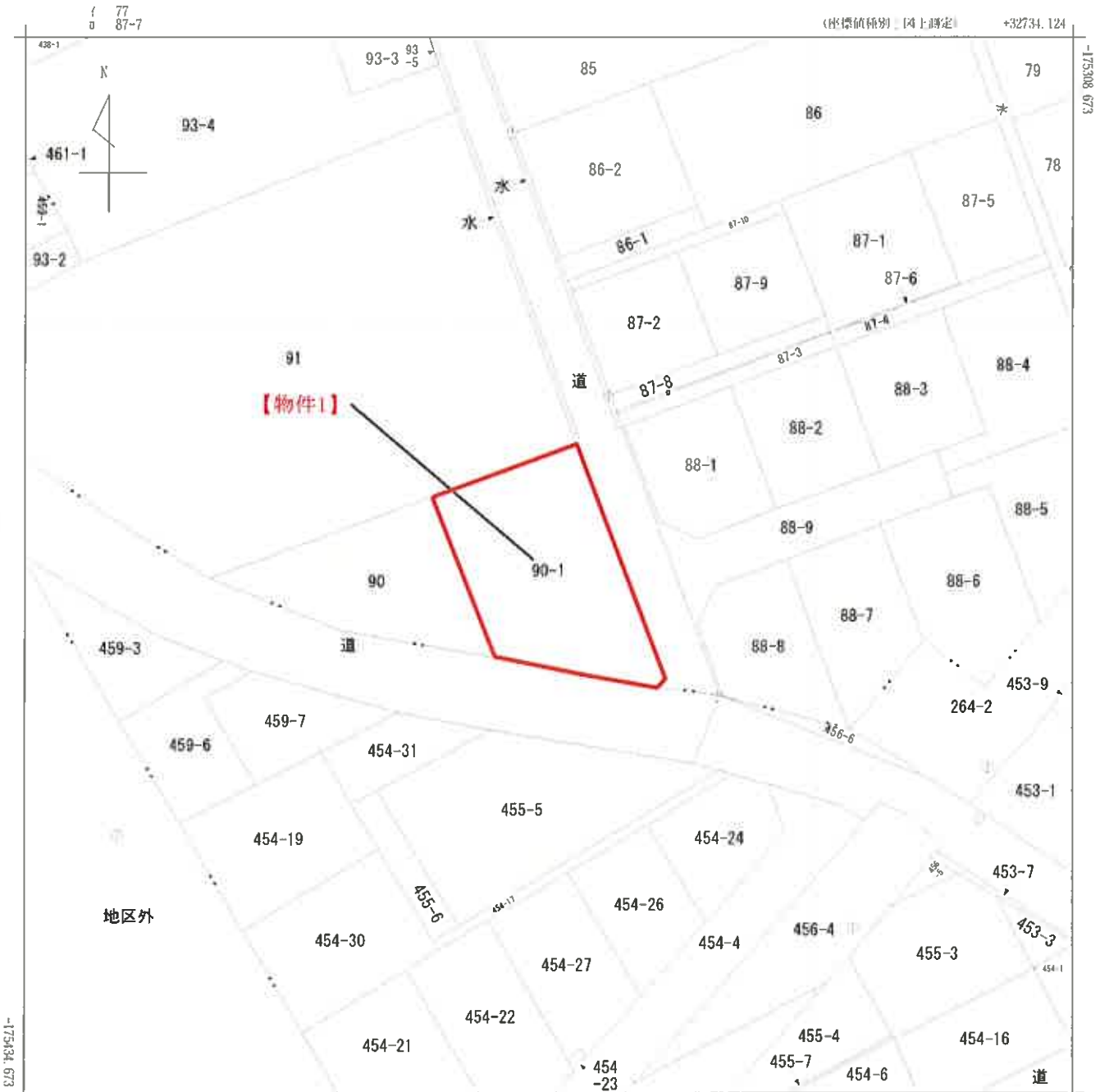
鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積

1階185.49平方メートル
2階200.20平方メートル



地図に準ずる図面写

表示年月日：2025/02/19



(注) 国土地交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

地図
区域
見出

矢本字河戸
矢本字裏町
矢本字河戸

請求部	所在	東松島市矢本字裏町					地番	90番1			
出力尺	1/500	精度分	甲三	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44年12月				備付年月日 (原図)	昭和49年1月11日			補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成8年9月18日

015018

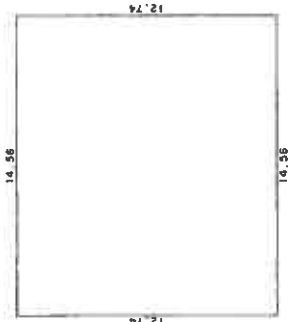
建物図面

各階平面図

家屋番号 90-1

建物の所在 茨城県大洗町大字裏町90番地1

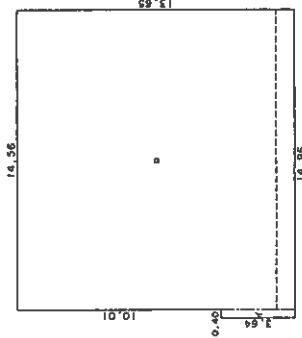
1 階



求積表

$$\begin{aligned} 12.74 \times 14.56 &= 185.4944 \\ \text{床面積} &185.49 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階

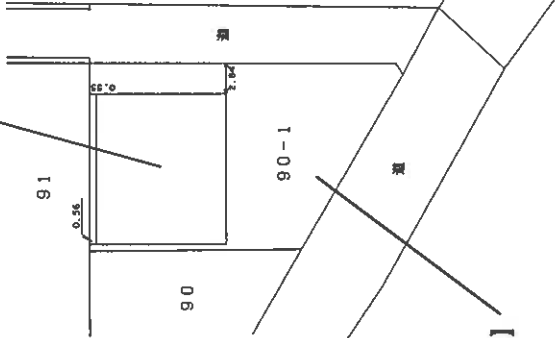


求積表

$$\begin{aligned} 10.91 \times 13.65 &= 148.7415 \\ \text{床面積} &148.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(不計棟型)

【物件2】



【物件1】

作製者

縮尺 1/250

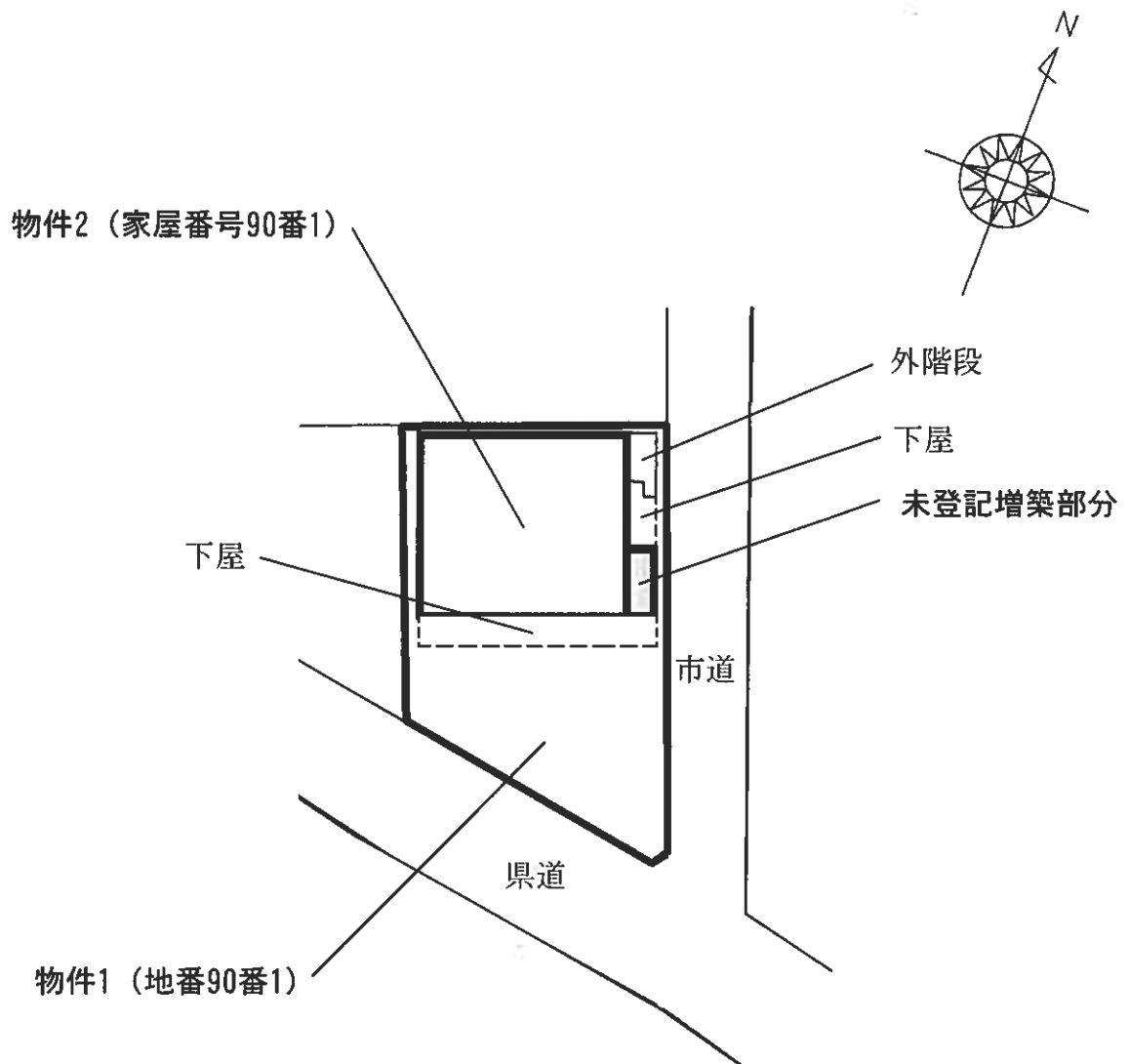
申請人

縮尺 1/500

8.9.18

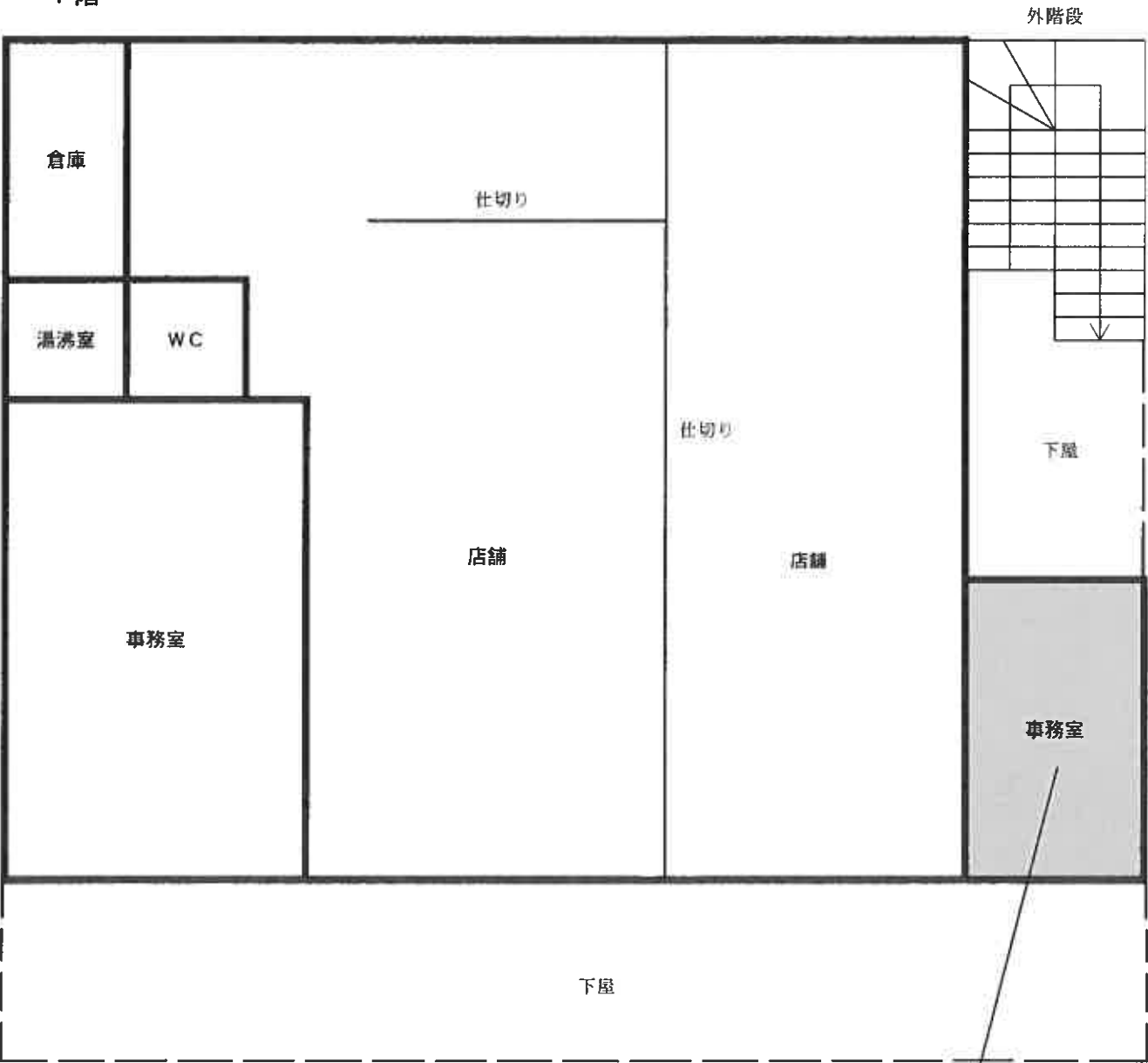
※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図
物件2（家屋番号90番1）

1 階



未登記増築部分



建物間取図
物件2 (家屋番号90番1)

2 階

