

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

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 場 所 令和 7 年 12 月 25 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 8 年 1 月 9 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 11 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



16

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,046,000 836,800	一括	209,200	53,232	0
1	518,000				
2	307,000				
3	148,000				
4	73,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 加美郡加美町字大門
 地 番 185 番 2
 地 目 宅地
 地 積 168.76 平方メートル

- 2 所 在 加美郡加美町字大門
 地 番 185 番 3
 地 目 宅地
 地 積 131.89 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 100 平方メートル

- 3 所 在 加美郡加美町字大門
 地 番 185 番 4
 地 目 宅地
 地 積 48.29 平方メートル

- 4 所 在 加美郡加美町字大門 185 番地 3、185 番地 4
 家屋 番号 185 番 3 の 2
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 29.81 平方メートル
 2 階 9.93 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 9.93 平方メートル



※
み
め
※

物 件 明 細 書

令和 6年12月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号185番3）の登記が存在する。

《 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 加美郡加美町字大門
地 番 185 番 2
地 目 宅地
地 積 168.76 平方メートル
- 2 所 在 加美郡加美町字大門
地 番 185 番 3
地 目 宅地
地 積 131.89 平方メートル
(現況)
地 積 約 100 平方メートル
- 3 所 在 加美郡加美町字大門
地 番 185 番 4
地 目 宅地
地 積 48.29 平方メートル
- 4 所 在 加美郡加美町字大門 185 番地 3、185 番地 4
家屋 番号 185 番 3 の 2
種 類 事務所・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 29.81 平方メートル
2 階 9.93 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約9.93平方メートル



令和 6年(ケ)第 58号
令和 6年 6月 3日受理
令和 6年 7月 16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 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 185 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 185 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.89 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 185 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.29 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 185 番地 3、185 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 185 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 29.81 平方メートル
2 階 9.93 平方メートル |



※22※

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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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4		
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:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:9.93平方メートル(概測)		
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事務所・倉庫(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 ☐ 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1～3について

物件1～3は一体として物件4の敷地であり、物件1が東側で加美郡中新田町（現加美町）所有の185番6宅地と物件2が東側で同町所有の185番7宅地（いずれも現況公衆用道路）と各接している。これらの土地はその東側で接する公図上「水」及び更にその東側で接する公図上「道」と一体として町道（建築基準法第42条1項1号道路）である。

物件2土地は、公簿上の地積より約24パーセントの面積減少が認められる。

物件1の北側から物件3に跨がって、工作物が設置されており、資材置場となっている。

物件1と物件2の南側部分に家電や変圧器等の廃棄物が山積みされた状態で残置されている。評価人において当該変圧器の製造会社に問い合わせたところ、PCBは混入していないとの回答であった。

物件2土地に家屋番号185番3の建物登記（所有名義人：B）が残存するが、現況は存在しない。

■ 物件4について

本建物の東側に下屋が設置されており、本建物及びその下屋内には電気店に関わる什器、部品等が多数残置されている。

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、市役所作成の課税台帳の記載及び現場の状況から未登記附属建物と認定した。当該未登記附属建物内にも電気店に関わる什器、部品等が多数残置されていた。

本建物の占有者は、本建物の所有者であるAが代表取締役であった債務者会社であり、同社は令和3年12月15日に解散し、現在はAが代表清算人となっている。以上のことから、両者間には特段の定めはないものとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 令和6年6月12日に現場確認に赴いたところ、本件建物は長期間の空き家状態であり、各所に電気店に関わる什器、部品等が散乱している状態であった。

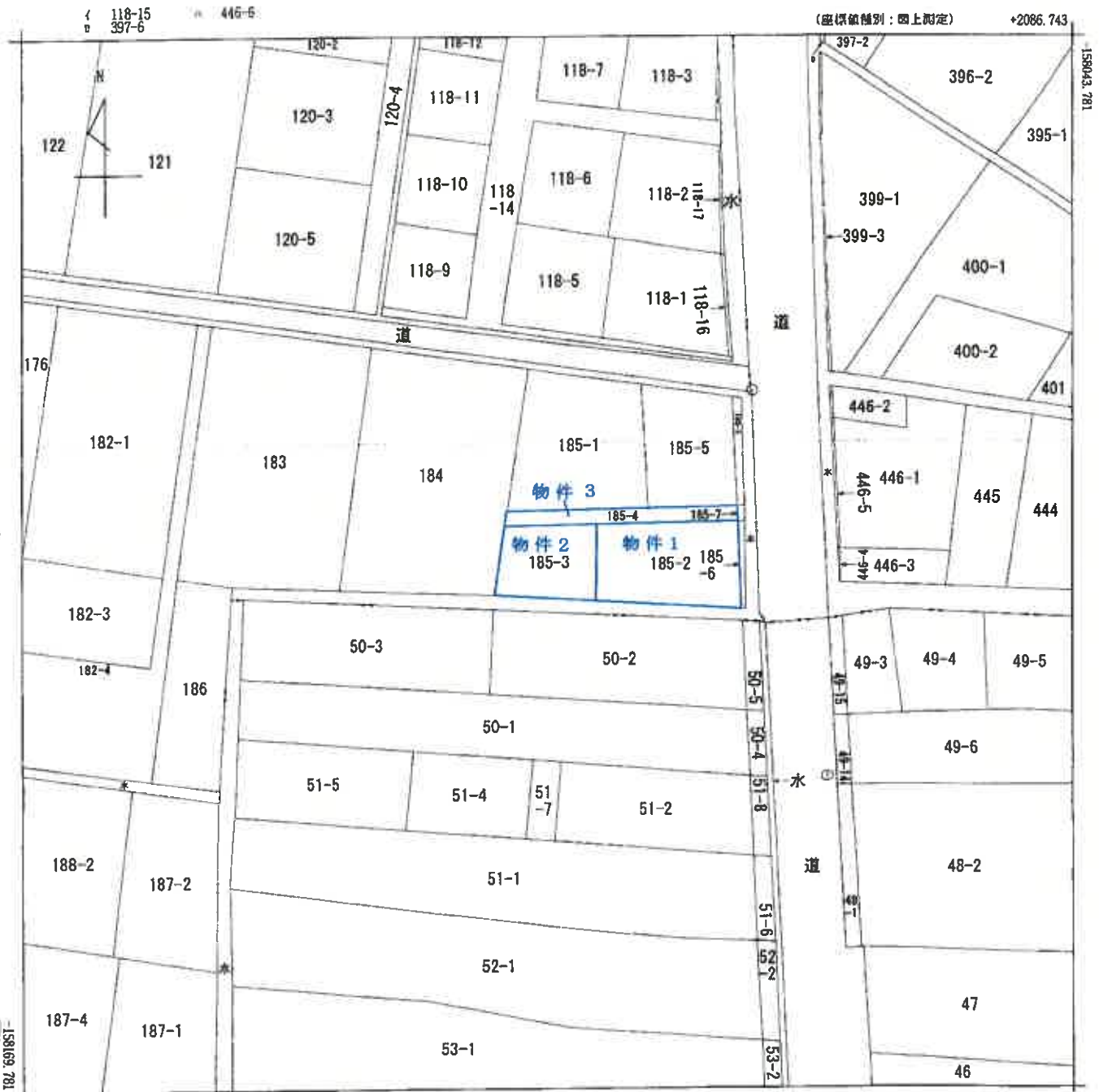
本件所有者宅にも赴いたが、同じく空き家であり、近隣者に聞いても行き先は不明であり、住民票も移動していなかった。調査期日の通知書を送付したが、事前に何ら連絡もなく調査当日も現れなかったため、事情を聞くことはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年6月10日(月) 11:00-11:10	仙台法務局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領
R6年6月12日(水) 10:40-10:55	加美町役場	間取図交付依頼、接道調査
R6年6月12日(水) 11:10-11:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年6月17日(月) 10:35-10:50	加美町役場	間取図受領、住民票写し受領
R6年6月27日(月) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
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。 ☐		

(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す。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (toushoukaiheiyouki2011.par) による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (iwateniyagi2008.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 宇大門
 宇西町

A4判に縮小

請求部	所 在 加美郡加美町字大門				地 番 185番3		
出力縮尺	1/500	精度区分		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40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年1月14日	補事 記項	

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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年5月8日

仙台法務局

請求番号: 5-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成5年5月20日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局古川支局管理)

令和6年5月8日 仙台法務局

(7 枚目)

登記官

請求番号：5-2

建物図面

家屋番号 185番3の2

建物の所在 加美郡中新田町字大門185番地8・185番地4

354185

各階平面図

加美郡加美町

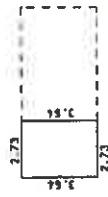
物件4

1 階

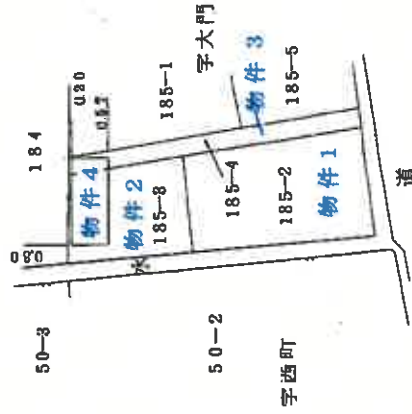
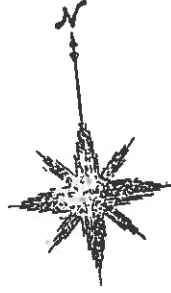


求積表
8.19 X 3.64 = 29.8116
概算 29.81 ㎡

2 階



求積表
2.73 X 2.73 = 7.4529
概算 7.45 ㎡



A4判に縮小

単位：㎡

作製者

月 12日作製

縮尺 1/250

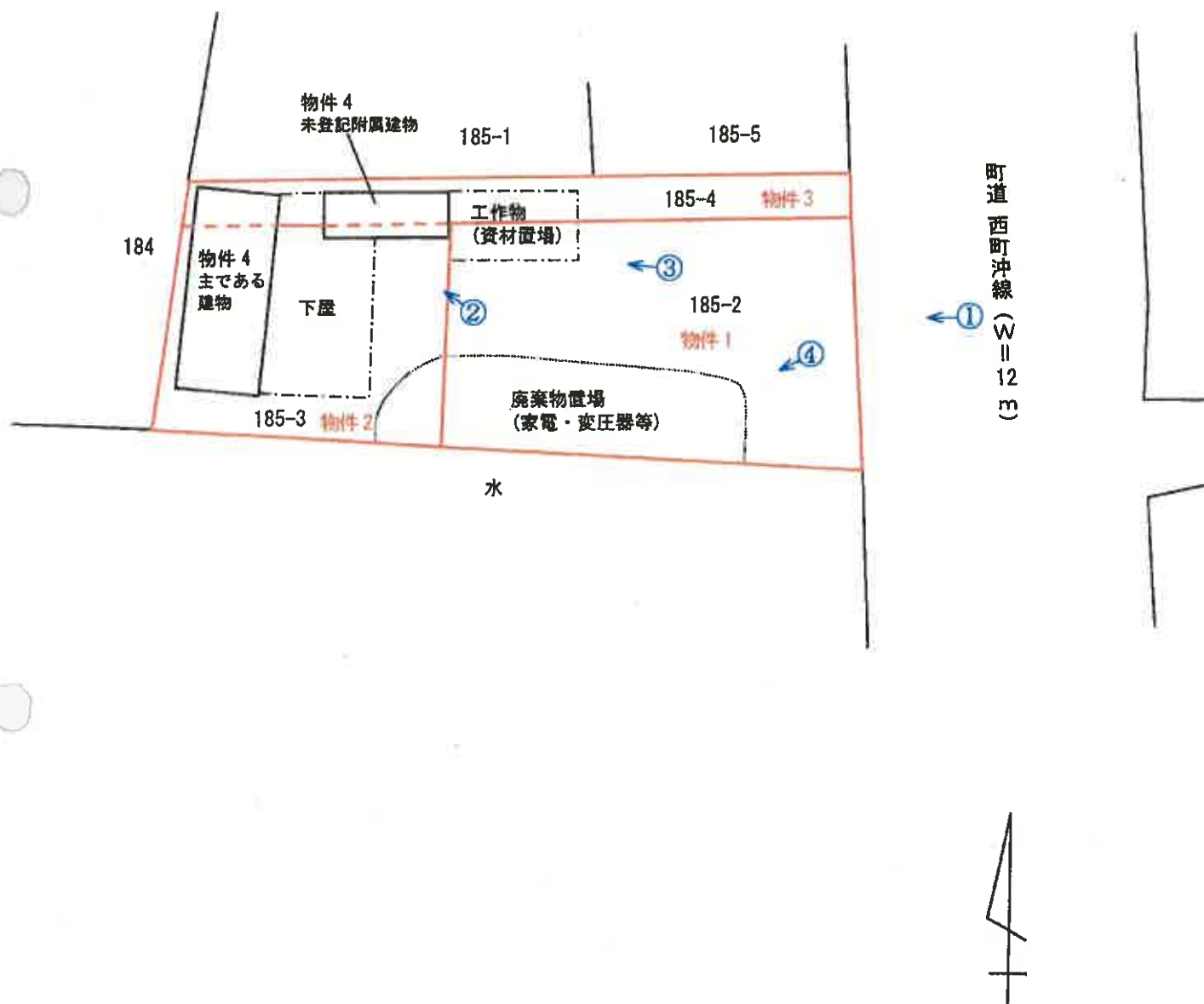
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

45.5.20

(区画図)



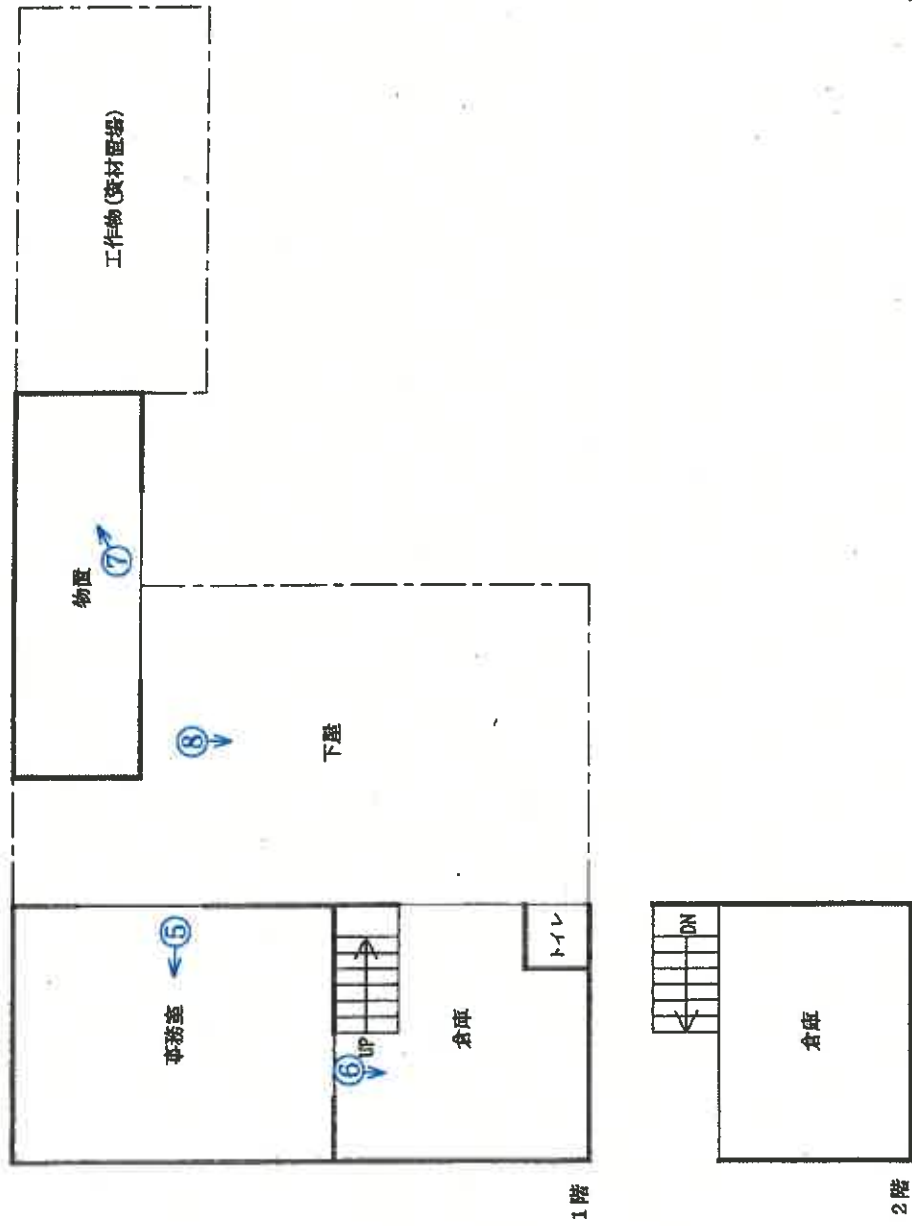
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

凡 例
 ←○写真(撮影場所)

物件 4 主である建物

物件 4 未登記附属建物



建物間取図

縮尺 1/100

凡例
→○ 写真(撮影場所)

写真 1

物件4

工作物(資材置場)



物件1~3

写真 2

未登記附属建物



写真 3

工作物(資材置場)



物件1、2

写真 4

廃棄物置場



写真 5

以下物件4の内部状況



写真 6



写真 7

未登記附属建物の内部状況



写真 8

下屋内の状況



令和 6 年 (ケ) 第 58 号
令和 6 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 日 補充評価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,046,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 518,000 円
物件2(土地)	金 307,000 円
物件3(土地)	金 148,000 円
物件4(建物)	金 73,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 4 物件1～3の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目積		※ 特記事項参照
3	所在地 地目積		
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
	種類 構造 床面積		(未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93 m ² (概測)
番号	特記事項		
2	登記地積 131.89 m ² であるが、地図に準ずる図面について机上概測を行ったところ、約 100 m ² であり、約 24%の面積減少が認められる。		

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3：一体利用）

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,100	0.90	168.76	0.85	2,595,000
2	20,100	0.90	131.89×0.76	0.85	1,541,000
3	20,100	0.90	48.29	0.85	743,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 加美5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $22,500 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/110 = 20,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：街路0、交通接近0、環境10、行政的0

イ 個別格差：残置物撤去を要する -10 (0.90)

ウ 地 積：物件1・3…登記数量による。

物件2…登記数量に約24%の面積減少を考慮し、0.76（＝1.00－0.24）を乗じる。

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4）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	主である建物	121,000	39.74	0.02	96,000
	未登記附属建物	91,000	9.93	0.01	9,000
	合 計				105,000

ウ 現 価 率

・ 物件 4（主である建物）

- ・ 経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.02 = \{0 + (1 - 0) \times (2 \text{ 年} / 41 \text{ 年})\} \times (1 - 0.50)$$

・ 物件 4（未登記附属建物）

- ・ 経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.01 = \{0 + (1 - 0) \times (2 \text{ 年} / 41 \text{ 年})\} \times (1 - 0.70)$$

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 (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 (円) エ (ア×イ×ウ)
1	2,595,000	1.00	0.05	敷地占有利益	130,000
2	1,541,000	1.00	0.05	敷地占有利益	77,000
3	743,000	1.00	0.05	敷地占有利益	37,000
					244,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,595,000	－ 130,000		0.35	0.60	518,000
2	1,541,000	－ 77,000		0.35	0.60	307,000
3	743,000	－ 37,000		0.35	0.60	148,000
4	105,000	＋ 244,000	1.00	0.35	0.60	73,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,046,000

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：面積減少が見込まれる土地を含み、かつ、廃棄物等が存することにより、市場性の大幅な減退が見込まれることに加え、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

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5 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示地〔加美5－1〕

所 在：加美郡加美町字南町94番1

価 格：22,500円/㎡

位 置：JR陸羽東線「西古川」駅の西方道路距離約3.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：600㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：西側12m町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：低層の小売店舗、銀行等が建ち並ぶ既成商業地域

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1 . 8 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約 1 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 1 8 5 番地 3、1 8 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 9 . 9 3 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 9.93 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 58 号

令和 6 年 6 月 27 日 現地調査

令和 6 年 7 月 18 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,198,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,066,000 円
物件2(土地)	金 633,000 円
物件3(土地)	金 305,000 円
物件4(建物)	金 194,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 4 物件1～3の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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とおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		※ 特記事項参照
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93 m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
2	登記地積 131.89 m ² であるが、地図に準ずる図面について机上概測を行ったところ、約 100 m ² であり、約 24%の面積減少が認められる。		

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1～3：一体利用）

位置・交通	J R 陸羽東線「西古川」駅の西方・道路距離約 3.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	町道西町沖線沿いに一般住宅、併用住宅、医院、店舗等が混在する住宅地域。 街路条件は幅員約 12m の前記舗装町道が標準である。系統・連続性は普通。町中心にあり、当該町道の南方約 400m から約 800m にかけて商店が建ち並ぶ。町役場、小・中学校、スーパーマーケットが 1 km 圏内（直線距離）にある。商業地域としては衰退傾向にあるが、住宅地域としては加美町内においては利便性に優る。鳴瀬川から約 1 km（直線距離）にあるが、加美町防災ハザードマップによれば、周辺では浸水深 0.5m 未満若しくは 0.5～3m 未満と想定されている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は規模 300 m ² 程度（間口 10m、奥行 30m）、東向きの戸建住宅地である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定：70% 指定：200% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	登記地積合計 348.94 m ² であるが、物件 2 につき約 30 m ² の減少が認められる。 約 12m × 27.5～29.5m 略長方形 平坦 一方路面地 特になし
接面道路の状況	東側約 12m、町道、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況等	物件 4 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 (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当該施設の本管（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出来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	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	・ 北側に工作物が設置されており、資材置場となっている。 ・ 南側に家電、変圧器等の廃棄物が残置されている。 なお、当該変圧器の製造会社によれば、P C Bは混入していないとのことである。 ・ 家屋番号 185 番 3 の建物登記が残存するが、該当する建物は現存しない。

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

区 分	主である建物：家屋番号 185 番 3 の 2	
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	昭和 61 年 7 月 10 日新築 約 38 年 約 3 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング（折版） プリント合板、あらわし 化粧石膏ボード、あらわし フローリング、土間コンクリート 電気・衛生設備 特になし
	（注）建物に付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	延 39.74 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・倉庫 別添間取図のとおり
品 等	下位	
保守管理の状況	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	・ 東側に下屋が設置されている。 ・ 建物及び下屋には電気店に関わる什器、部品等が残置されている。 ・ 空家となっているが、空家となった時期、経緯は不明である。 ・ 本物件について、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。
---------	--

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 (不明) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	主である建物と同時期の昭和 61 年頃と推定 約 38 年 約 3 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング (小波トタン) あらわし あらわし 土間コンクリート なし 特になし
	(注) 建物に付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)	9.93 m ² (概測)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図のとおり
品 等	下位	
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	・ 電気店に関わる什器、部品等が残置されている。 ・ 空家となっているが、空家となった時期、経緯は不明である。 ・ 本物件について、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。	

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1～3：一体利用）

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,700	0.90	168.76	0.85	2,672,000
2	20,700	0.90	131.89×0.76	0.85	1,587,000
3	20,700	0.90	48.29	0.85	765,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 加美5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $23,000 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 20,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：街路0、交通接近0、環境10、行政的0

イ 個別格差：残置物撤去を要する －10 (0.90)

ウ 地 積：物件1・3…登記数量による。

物件2…登記数量に約24%の面積減少を考慮し、0.76（＝1.00－0.24）を乗じる。

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4）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	主である建物	121,000	39.74	0.04	192,000
	未 登 記 附属建物	91,000	9.93	0.02	18,000
	合 計				210,000

ウ 現 価 率

・ 物件 4（主である建物）

- ・ 経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.04 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 41 \text{ 年})\} \times (1 - 0.50)$$

・ 物件 4（未登記附属建物）

- ・ 経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.02 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 41 \text{ 年})\} \times (1 - 0.70)$$

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 (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 (円) エ (ア×イ×ウ)
1	2,672,000	1.00	0.05	敷地占有利益	134,000
2	1,587,000	1.00	0.05	敷地占有利益	79,000
3	765,000	1.00	0.05	敷地占有利益	38,000
					251,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,672,000	－ 134,000		0.70	0.60	1,066,000
2	1,587,000	－ 79,000		0.70	0.60	633,000
3	765,000	－ 38,000		0.70	0.60	305,000
4	210,000	＋ 251,000	1.00	0.70	0.60	194,000
一 括 価 格 (合 計)						2,198,000

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：面積減少が見込まれる土地を含み、かつ、廃棄物等が存することにより、市場性の大幅な減退が見込まれることを考慮した。

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

地価公示地〔加美5－1〕

所 在：加美郡加美町字南町94番1

価 格：23,000円/㎡

位 置：JR陸羽東線「西古川」駅の西方道路距離約3.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：600㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：西側12m町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：低層の小売店舗、銀行等が建ち並ぶ既成商業地域

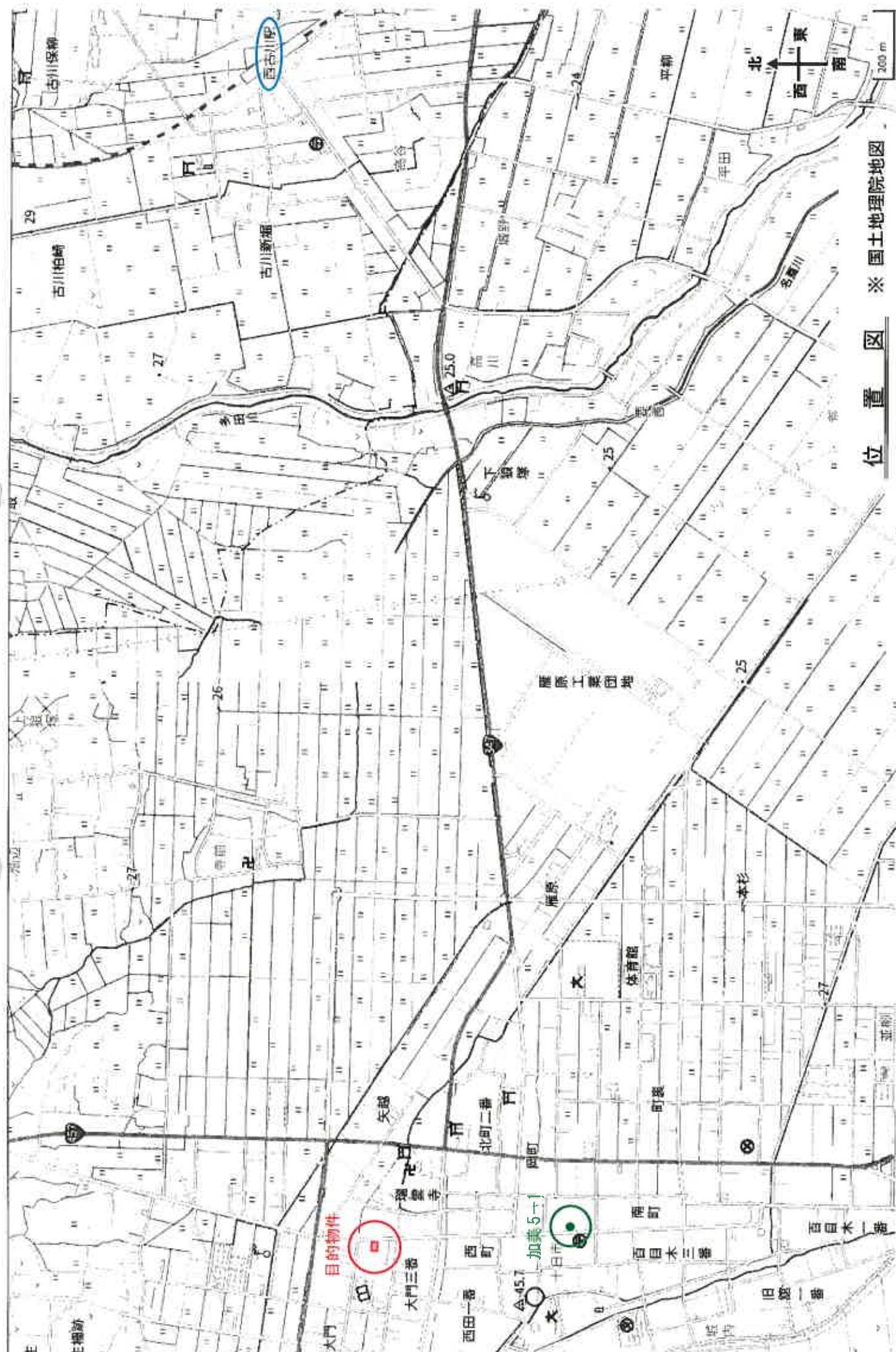
第7 附 属 資 料

- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 地図に準ずる図面写
- 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

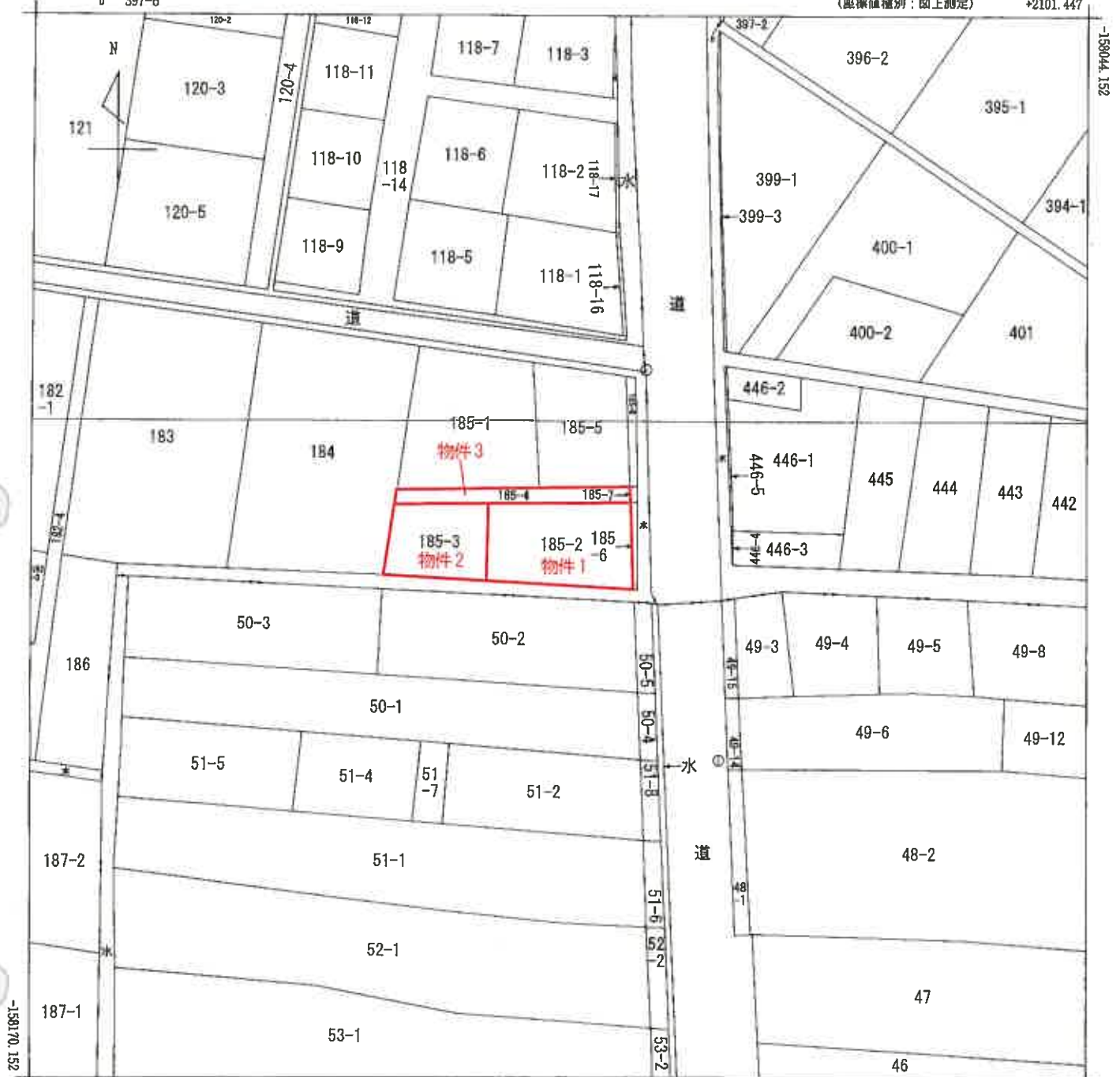
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1 . 8 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 2 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町字大門 1 8 5 番地 3、1 8 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 9 . 9 3 平方メートル |



I 118-15
D 397-6 A 446-6

(座標値種別：図上測定)

+2101.447



+1976.447

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(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(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。

地番 区域見出	字大門	字矢越
	字西町	

請求部	所在	加美郡加美町字大門				地番	185番2			
出力尺	1/500	精度区		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40年3月				備考年月日(原図)	昭和46年1月14日		補事項		

A3をA4に縮小 (71%)

新	185-2	185-6
前	185-2	
後	185-6	

185-581

地積測量圖

平成 7. 2. 10

加美郡中新田町字大門

加美郡加美町

座標求積表

地番	NO	種	X	Y	辺長	測	畧
(B)185	2624	アノ	-158409.696	2344.301			
-	2625	アノ	-158420.123	2344.740	10.436	2624	2625
-	466	ヒノ	-158420.142	2345.065	0.326	2625	466
	462	ヒノ	-158409.670	2345.187	10.473	466	462
	2624	アノ	-158409.696	2344.301	0.886	462	2624
		借面	積	12.655454			
		面積		6.3277270	㎡	地積	6.32
TA185		公	積	15.090000	㎡		
-2		總	計	6.3277270	㎡		
		残	地	168.7622730	㎡		168.76

※使用機種名 JEC GEO STATION システム
※公 式 $A=1/2\Sigma(X2-X1)(Y1+Y2)$

系一同，因家應煤位，因家應煤位。

[illegible]

作者

(平成7年1月30日作製)

人證申

此據

250

47 2.10

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日: 平成7年2月10日

009354 前 185-4 新 185-7
185-4 185-7
185-7

地 積 測 量 図

185-4

地 番

185-67

平成 7. 2. 10

加美郡土新田町大字大門

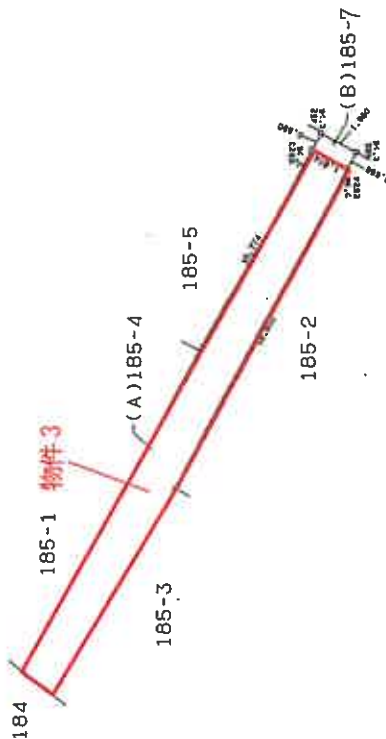
加美郡加美町

座 標 求 積 表

地番	NO	座 標	X	Y	辺 長	地 積
(B)185	2623	(7*7)座	-158407.824	2344.222		
-7	2624	(7*7)座	-158409.696	2344.301	1.874	2623- 2624
	462	(7*7)座	-158409.670	2345.187	0.886	2624- 462
	452	(7*7)座	-158407.812	2345.112	1.860	462- 452
	2623	(7*7)座	-158407.824	2344.222	0.890	452- 2623
				3.315166		
		積面積		1.6575830	㎡	地積
		公 積		48.9500000	㎡	1.65
(A)185	-4	総 計		1.6575830	㎡	
		残 地		48.2924170	㎡	48.29

*使用座標名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

*座標値は、国土地院と同一系



作 製 者

(平成 7 年 / 月 30 日作製)

申 請 人

縮 尺

1/250

H 7. 2. 10

A 3をA 4に縮小 (71%)

登記年月日：平成5年5月20日

建築物図面

各階平面図

354185

家屋番号 185番地の2

建築物の所在

加美郡加美町

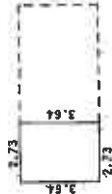
物件4



1階

求積表

29.6 × 29.6	878.72
0.19 × 29.6	5.62
0.15 × 29.6	4.44
合計	888.78



2階

求積表

29.6 × 29.6	878.72
2.73 × 29.6	80.81
合計	959.53



(単位：m)

単位：m

作製者

月 12日付

縮尺 1/250

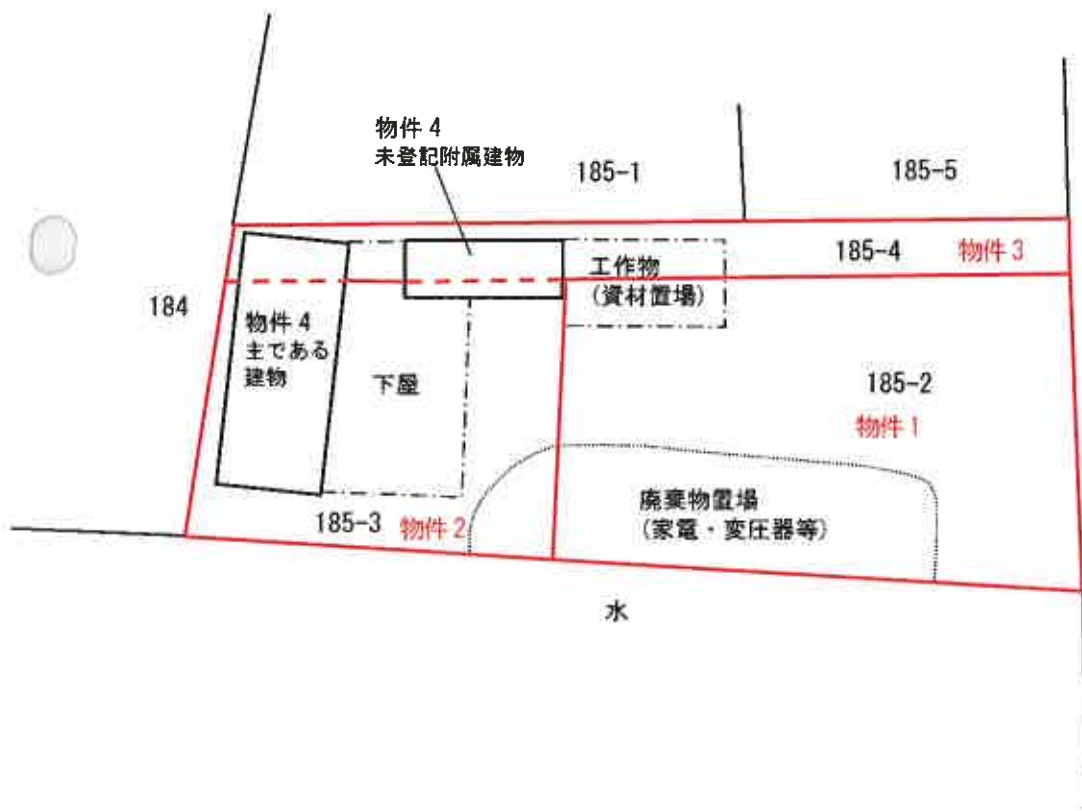
申請人

縮尺 1/500

(百城信士地家屋調査士会)

45.9.20

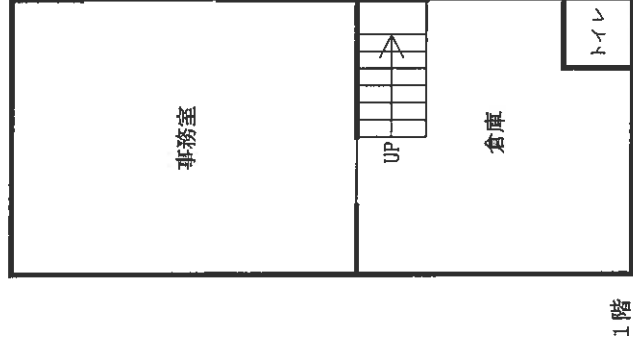
A3をA4に縮小 (71%)



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 4 主である建物



物件 4 未登記附属建物

