

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。

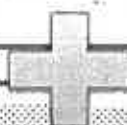
〈入札書ごとに必要です。〉

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)

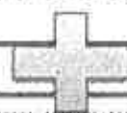
資格証明書

(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11月26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）
1～3	1,223,000 978,400	一括	244,600	78,041	0
1	212,000				
2	29,000				
3	982,000				



物件目録

- 1 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎
 地 番 154番3
 地 目 宅地
 地 積 728.39平方メートル

- 2 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎154番地3
 家屋 番号 154番3の1
 種 類 納屋
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階31.03平方メートル
 2階31.03平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造石板葺平家建
 床 面 積 29.81平方メートル
 (現況)
 種 類 物置
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 49.81平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎154番地3

家屋 番号 154番3の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階126.69平方メートル
2階 44.71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 9月18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2】

本件所有者が占有している。

【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。



物 件 目 録

- 1 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎
 地 番 1 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7 2 8. 3 9 平方メートル

- 2 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎 1 5 4 番地 3
 家屋 番号 1 5 4 番 3 の 1
 種 類 納屋
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 1. 0 3 平方メートル
 2 階 3 1. 0 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造石板葺平家建
 床 面 積 2 9. 8 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9. 8 1 平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎154番地3

家屋 番号 154番3の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階126.69平方メートル
2階 44.71平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 5月30日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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 登米市米山町字桜岡畑崎
地 番 1 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 7 2 8 . 3 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎 1 5 4 番地 3
家屋 番号 1 5 4 番 3 の 1
種 類 納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 1 . 0 3 平方メートル
2 階 3 1 . 0 3 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造石板葺平家建
床 面 積 2 9 . 8 1 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 9 . 8 1 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

3 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎 1 5 4 番地 3

家屋 番号 1 5 4 番 3 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 6 . 6 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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



不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」のとおり		
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A ☐ 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	5枚目「その他の事項」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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号1） ☒ 種類： 物置 ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 納屋 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	5枚目「その他の事項」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

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり			
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A ☒ その他の者（B） 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	5枚目「その他の事項」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	☒ 建物共有者A，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	5枚目「その他の事項」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関係

物件1は、物件2及び物件3の敷地として使用されている。

物件1の南東側で接する水路及び254番の土地（地目雑種地、地積222㎡、所有者登米市）の一部を介し、その南東側で接する304番の土地（地目公衆用道路、地積2832㎡、所有者登米市）は市道である。

物件3共有者Bによれば、上記水路及び254番の土地の使用に関し、占用許可等の手続はなく使用されているとの説明がある。

物件1の中央部付近には、使用されていない井戸及び祠が存する。

■ 物件2関係

物件2の主である建物の北東側部分に物置スペース、下屋が各存する。

物件2の主である建物及び附属建物符号1との間に便所が、同附属建物1の北東側部分に下屋が存する。

■ 物件3関係

物件3につき、地震等の影響により、クロス部分等に損傷箇所が認められる。

(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
■ B (物件3 共有者)	物件3には、私と共有者である母Aが住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件1の使用に関しては、特に、賃料等の支払いはありません。現在、母はデイサービス等を受けていますが、認知症があるため、任意売却の交渉はできませんでした。物件3につき、地震等によりクロス等に損傷箇所はありますが、大きな不具合はありません。物件1の南側の用水路は3、40年前に整備されたものですが、254番の一部通行に関して、特に占用許可等の手続はなく使用しています。

(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
7年4月21日 (月) 13:50-14:00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～3 登記中)
7年4月23日 (水) 15:20-15:25	登米市役所	登米市役所総務部税務課に資料交付依頼 (5/10 資料受領)
7年4月24日 (木) 14:50-15:00	仙台法務局気仙沼支局	※物件1～3 登記中
7年4月30日 (水) 10:40-10:50	仙台法務局名取出張所	全部事項証明書受領 (物件1～3)
7年5月19日 (月) 10:50-11:00	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領 (接道部分)
同 日 12:35-13:45	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 物件3 共有者Bから事情聴取 (評価人同行)
7年5月20日 (火) 10:50-11:00	仙台法務局塩竈支局	公図証明書受領 (接道部分)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人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、解錠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

+34602.045



(座標值種別：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

A 米山町字桜
岡裏流新田

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。

(仙台法務局登米支局管轄)
令和7年3月18日
仙台法務局

登記官

(8 枚目)

法第14条地図

(座標値種別：図上測定)

+34673.073

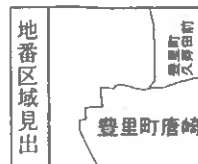


+34423.073

(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwateniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

A4判に縮小



請求部	所在	登米市豊里町唐崎				地番	254番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成9年3月			備付年月日(原図)	平成13年8月2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。

(仙台北部支局管轄)

令和7年5月20日

仙台北部支局

登記官

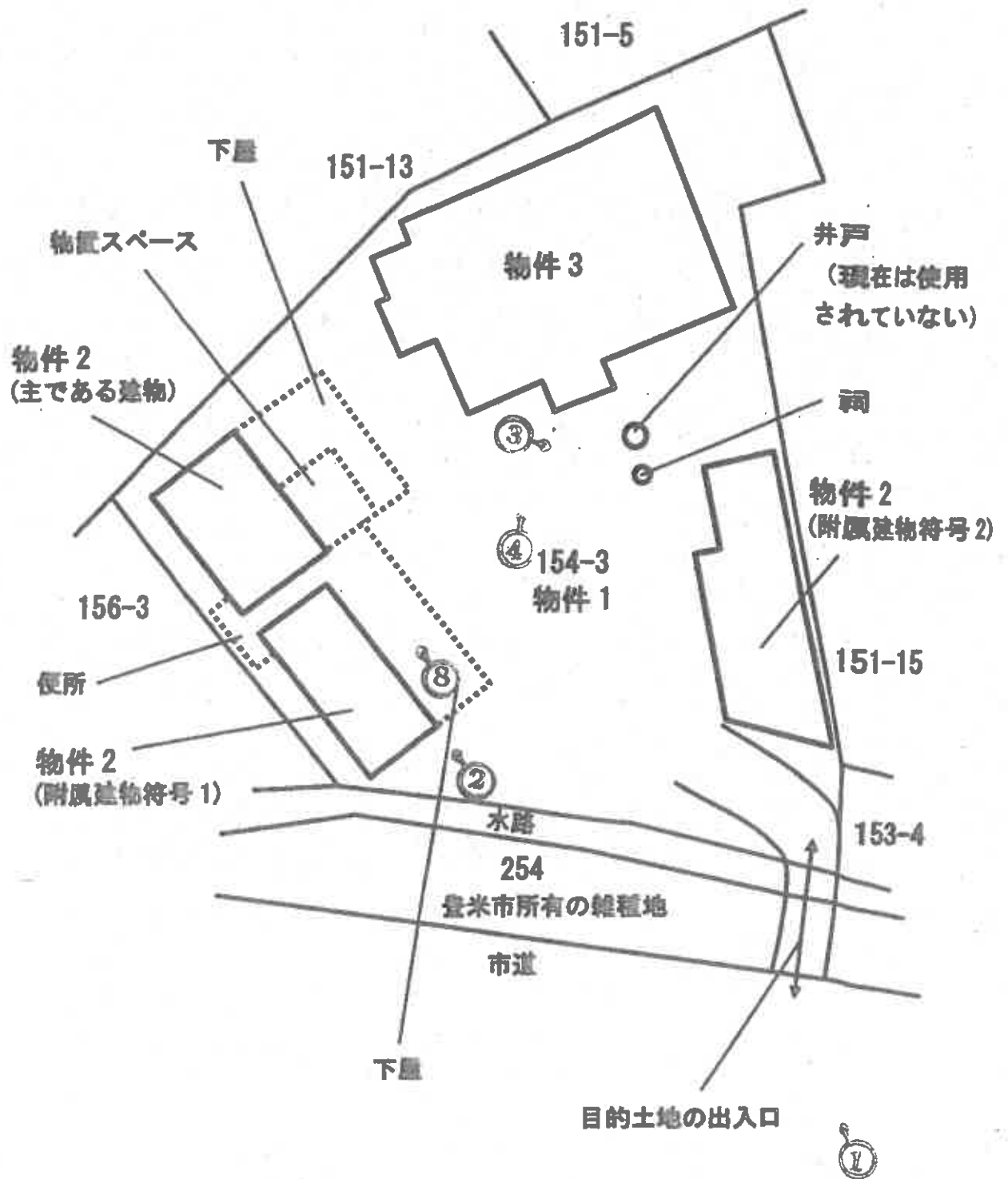
請求番号：4-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

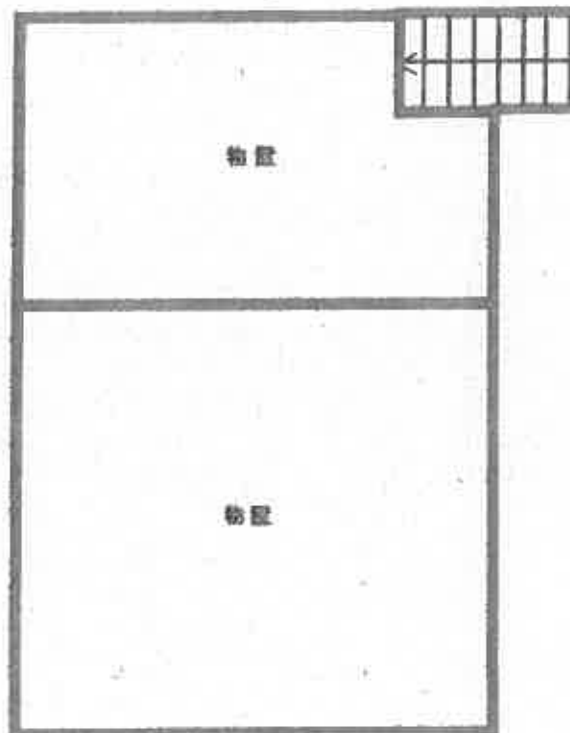
土地建物位置関係図



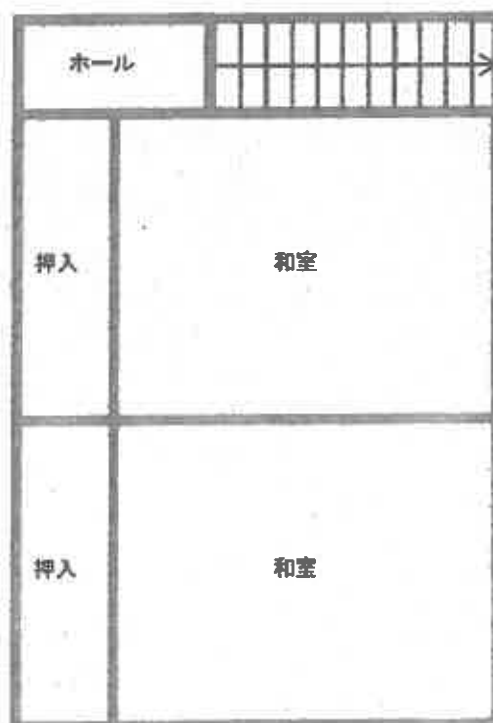
間 取 図 1

(物件2)

1階



2階

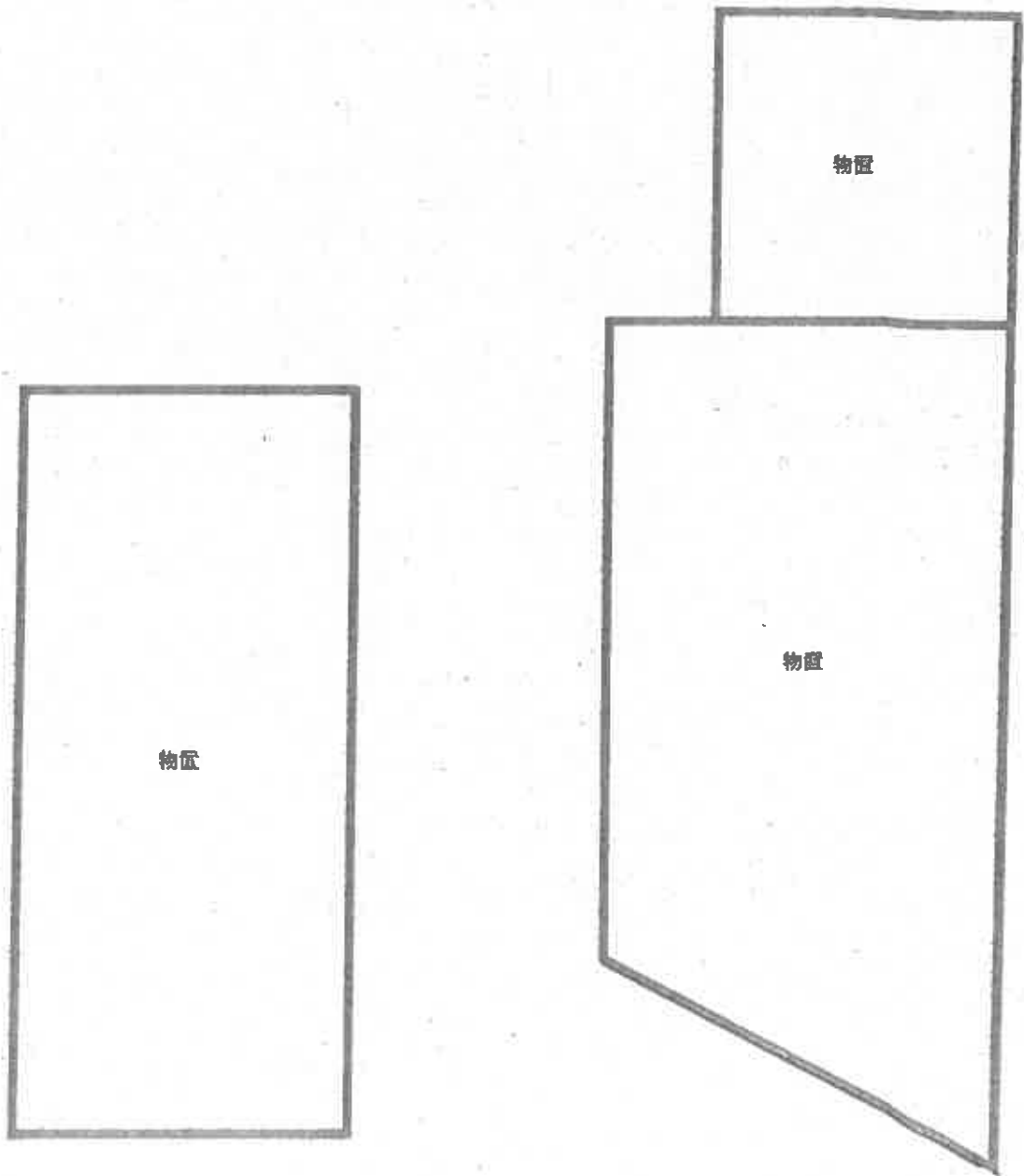


主である建物

(11 枚目)

間 取 図 2

(物件2)



附属建物符号1

附属建物符号2

(物件3)

[illegible]

Diagram illustrating the layout of a traditional Japanese house (Machiya) with a staircase (階段) and rooms labeled 洋室 (Yōshitsu), 和室 (Washitsu), 廊下 (Koridō), 物入 (Mon'iri), and 押入 (Oshiro).

凡例
←○写真(摄影地所)

写 真 1

市道

254番の土地

物件1



写 真 2

物件2（附属建物符号1）

物件2（主である建物）

物件1



写 真 3

井戸

物件 2 (附属建物符号 2)

物件 1



写 真 4

物件 1

物件 3



写真 5



写真 6



写 真 7



写 真 8



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 5 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

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,223,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 212,000円
物件2(建物)	金 29,000円
物件3(建物)	金 982,000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2・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2・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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	【主である建物】 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 【附属建物1】 符 号 種 類 構 造 床 面 積 【附属建物2】 符 号 種 類 構 造 床 面 積		物置
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)

位 置 ・ 交 通	JR気仙沼線「陸前豊里」駅の北西方・道路距離約3.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、旧米山町の南部、石巻市前谷地地区から旧豊里町の市街地を通過して旧米山町の市街地方面へと続く県道河南米山線の背後に形成されている農家集落地域に存する。 近隣に生活利便施設も見当たらないほか、地域的に過疎化・高齢化が進行していることから、不動産需要は低迷している。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 無指定 無指定 無指定 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域外)
画 地 条 件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	728.39㎡ 間口約3.5m・奥行約37m(最深) やや不整形 概ね平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 南側有効幅員約6m、市道、舗装有、水路及び雑種地を介して等高接面	
土 地 の 利 用 状 況	物件2・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 ガス配管 なし 下水道 あり (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、通常費用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に指定されていない。	
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	・ 登米市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。 ・ 敷地中央部付近に現在は使用されていない井戸と祠が1基設置されている(「土地建物位置関係図」参照)。 ・ 南側市道から目的土地への出入りにあたっては、登米市所有の雑種地部分(登米市豊里町唐崎254番)及び水路上に通路を開設して通行しているが、登米市道路課及び債務者への聴取によると、占用許可は取得していないと思われる。よって、占用許可に係る手続きが必要になる可能性がある。 ・ 上水道について、登米市上下水道部での調査によると、目的土地の西部から南東部にかけての境界付近に上水道施設が埋設されている可能性がある。また、目的土地の北部境界付近に近隣住民の引込管が埋設されている可能性がある。 ・ 下水道について、目的土地は農業集落排水エリアに存する。また、登米市上下水道部での調査によると、目的土地の南東端部付近に下水道施設が埋設されていることを確認した(登米市から土地賃借料の支払いあり)。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2

① 主である建物

区 分	主である建物：家屋番号「154番3の1」	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和55年4月日不詳新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	角波トタン
	天 井	合板、あらわし
内 壁	京壁、ボード	
	床	畳、土間コンクリート等
設 備	電気設備	
	(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	31.03㎡
	2階	31.03㎡
	(延)	62.06㎡
現況用途等	現況用途：納屋 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・経年による著しい劣化等が認められる。 ・主である建物について、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 附属建物

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和58年5月日不詳新築 経過年数：42年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。	
構 造	木造石板葺平家建	
仕 様	外 壁	角波トタン
	天 井	あらわし
内 壁	あらわし	
	床	土間コンクリート
設 備	不明	
床面積(現況)	29.81㎡	
現況用途等	現況用途：物置 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	

特記事項	経年による著しい劣化等が認められる。
------	--------------------

区分	附属建物符号2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和55年6月日不詳新築 経過年数：45年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。	
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外壁	波板
	天井	あらわし
	内壁	あらわし
	床	土間コンクリート
	設備	電気設備
	(注)建物に附属する各種設備については、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	49.81㎡	
現況用途等	現況用途：物置 間取り：別添「間取図」のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	経年による著しい劣化等が認められる。	

(2) 物件3

区 分	主である建物：家屋番号「154番3の2」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成13年7月29日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	合板、ビニールクロス 等
	内 壁	京壁、ビニールクロス 等
	床	畳、フローリング、塩ビシート 等
	設 備	電気、給水、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	126.69㎡
	2階	44.71㎡
	(延)	171.40㎡
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	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・ 内壁クロスの亀裂、汚れなど経年による劣化が認められる。 ・ 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) 土地価格(物件1)

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	3,670円/㎡	0.88	728.39㎡	0.40	941,000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 : 登米(県)-14

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
3,730円/㎡ × 98.4 /100 × 100/ 100 × 100/ 100 = 3,670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 : 方位 +0

◇地 域 格 差 : 街路 ±0 、交通接近 ±0 、環境 ±0 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 形状▲2、間口狭小▲10

相乗積: $0.98 \times 0.90 \div 0.88$

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 物件2は築後相当年数を経過しており、土地建物一体としての市場性を阻害する要因となっていることから、建物の取壊費用等も考慮のうえ、上記のとおり補正を行った。

(2) 建物価格

各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。なお、附属建物符号1・2については、用途、構造、経過年数等を考慮すると、単独では市場価値を発揮し得ないと判断されるので、物件2に含むものとした。

① 物件2

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	80,000円/㎡	62.06㎡	0.01	50,000円

ウ 現 価 率 : 経済的耐用年数はほぼ満了していることから、現価率を上記のとおりと判定した。

② 物件3

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	150,000円/㎡	171.40㎡	0.12	3,085,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 24年、経済的残存耐用年数 6年、観察減価率 40%、残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率: $0.12 = \{ 0 + (1 - 0) \times (6年 / 30年) \} \times (1 - 0.4)$

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、以下のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

① 物件2の土地利用権等価格

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	941,000円	0.20	0.25	法定地上権	47,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況、建築面積等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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判断した。

② 物件3の土地利用権等価格

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	941,000円	0.80	0.25	法定地上権	188,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況、建築面積等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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	941,000円	－ 235,000円		0.50	0.60	212,000円
2	50,000円	＋ 47,000円	1.00	0.50	0.60	29,000円
3	3,085,000円	＋ 188,000円	1.00	0.50	0.60	982,000円
一括価格(合計)						1,223,000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：目的物件は市場性に乏しい旧米山町の農家集落地域に存し、需要が極めて限定的であることから市場滞留期間は長期に及ぶことが見込まれるので、市場性修正を上記のとおり施した。

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 : 登米(県)-14
所 在 : 登米市豊里町大曲67番
価 格 : 3,730 円/㎡
位 置 : JR気仙沼線「陸前豊里」駅 3.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,920㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東5.5m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ旧来からの集落地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 登米市米山町字桜岡畑崎 |
| | 地 番 | 1 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 8. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登米市米山町字桜岡畑崎 1 5 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 番 3 の 1 |
| | 種 類 | 納屋 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1. 0 3 平方メートル
2 階 3 1. 0 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造石板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9. 8 1 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 8 1 平方メートル |

物件目録

3 所 在 登米市米山町字桜岡畑崎 1 5 4 番地 3

家屋 番号 1 5 4 番 3 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 6 . 6 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

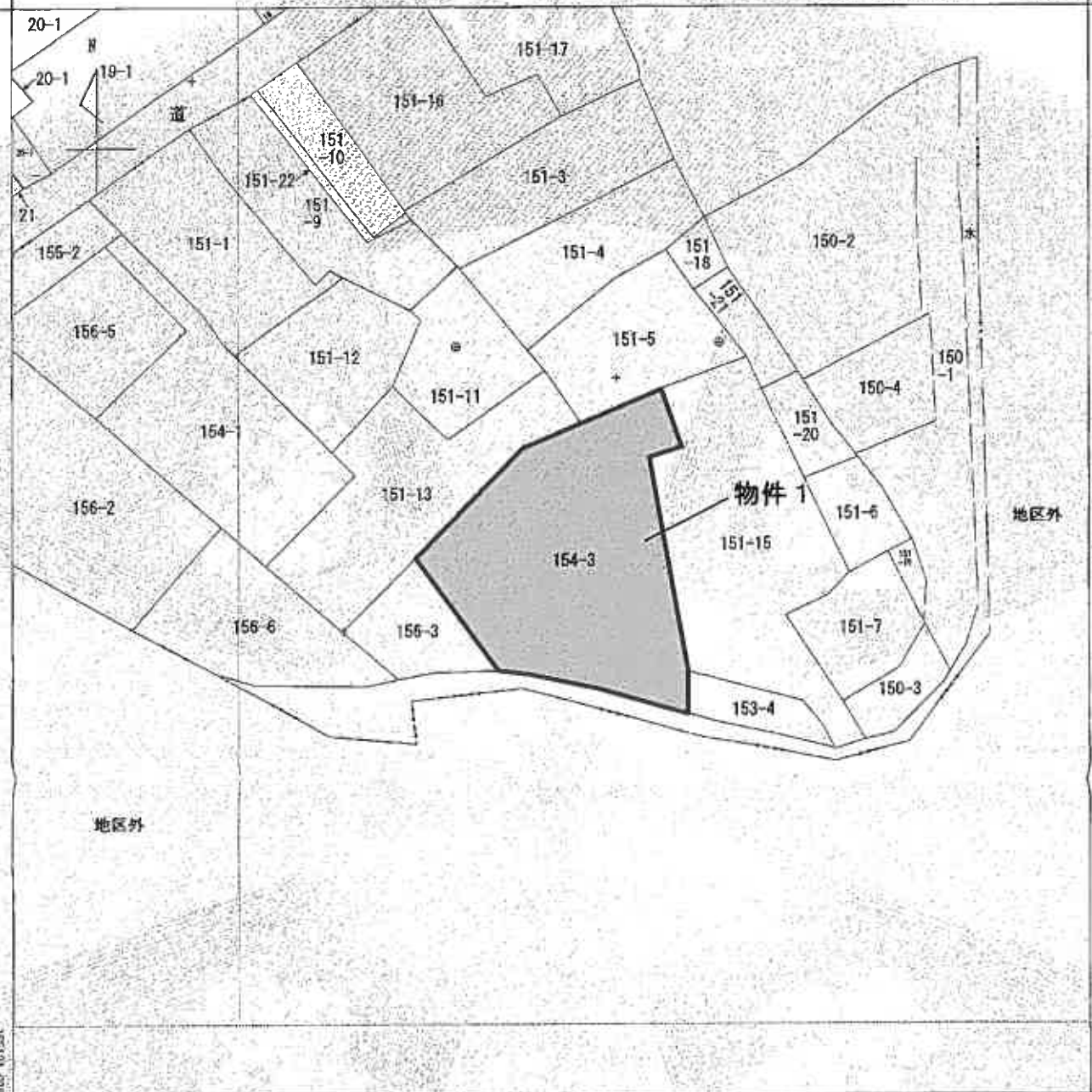
位置図



公 図
(A3→A4 縮小)

(図面縮小率：縮小率) 34602.045

15477.258



34477.945 (座標精度：国土地院)

(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(rouhoukokuaiheiyuuki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(rouhoukokuaiheiyuuki2008.par)による修正がされています。



米山町字松岡畑崎

請求 部分	所 在 登米市米山町字松岡畑崎				地 番	154番3				
出 力 形 式	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日	昭和49年3月				備 付 年月日 (原図)			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。

(仙台法務局登米支局管轄)

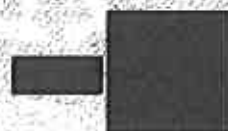
令和7年3月18日

仙台法務局

請求番号：11-1

(1/1)

登記官



建物図面 1 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成13年6月15日

611845 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 154第301

建物の所在 宮城県木山町字松岡通跡154番地3

主たる建物
1階 2階 (各階同型)



床面積
A) 4.55 × 3.03 = 13.785
B) 床面積 31.03㎡

附属建物 1



床面積
A) 3.64 × 8.19 = 29.8116
B) 床面積 29.81㎡

附属建物 2



床面積
A) 2.00 × 4.38 = 8.76
B) 7.56 × 4.38 = 33.2004
C) 3.64 × 3.18 = 11.5752
D) 床面積 49.5356
E) 床面積 49.51㎡

物件 2
(主である建物)

物件 2
(附属建物符号 1)

物件 2
(附属建物符号 2)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年 8月 15日 登記

建物図面 2
(A3→A4 縮小)

日期年月日 年13月15日

これは因縁に託されたところの情を導き、大層地下の
 今和久年三月三日 仙台法政學堂より

非可逆性细胞凋亡

●●●●●

請求番号: 6-2

611846 各階平面図

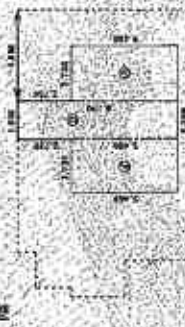
建筑物平面剖面图

家庭番号 154番3の2

三長崎より十國通商口岸町三米谷

[illegible]

隨



年	2000	2001	2002
元	5,480	5,190	5,480
元	14,305,800	14,905,800	14,905,800
元	44,737,400	44,711,000	44,711,000

(二五九)

44

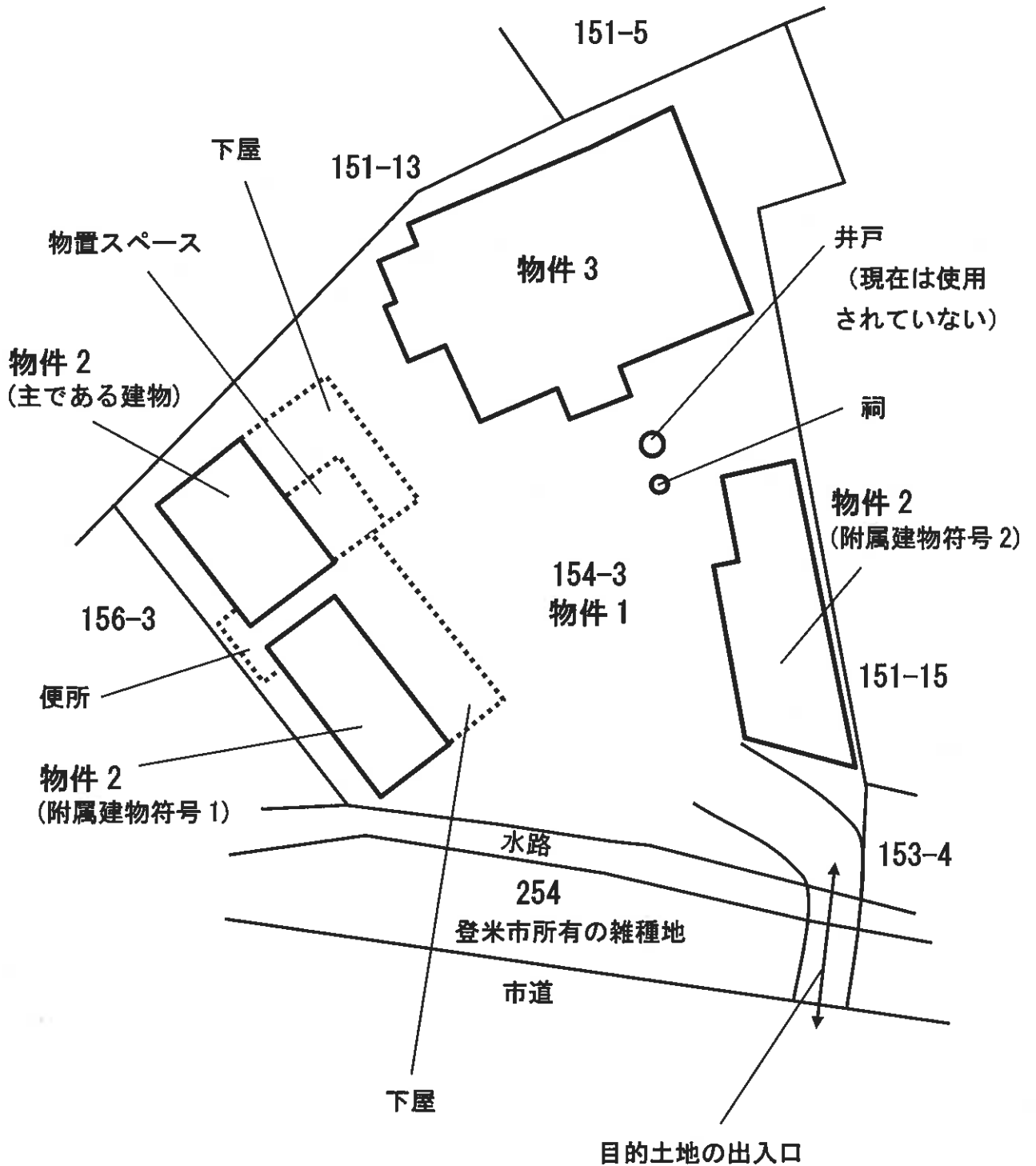
讀

每請入

100

1951年12月15日

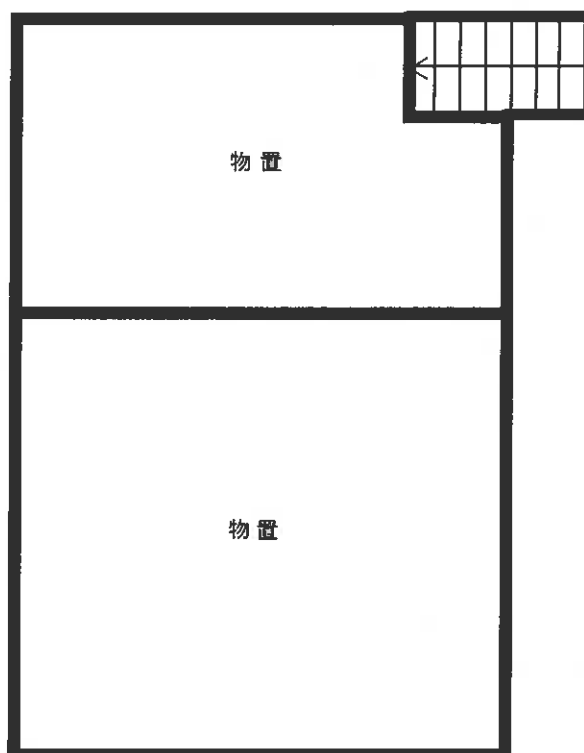
土地建物位置関係図



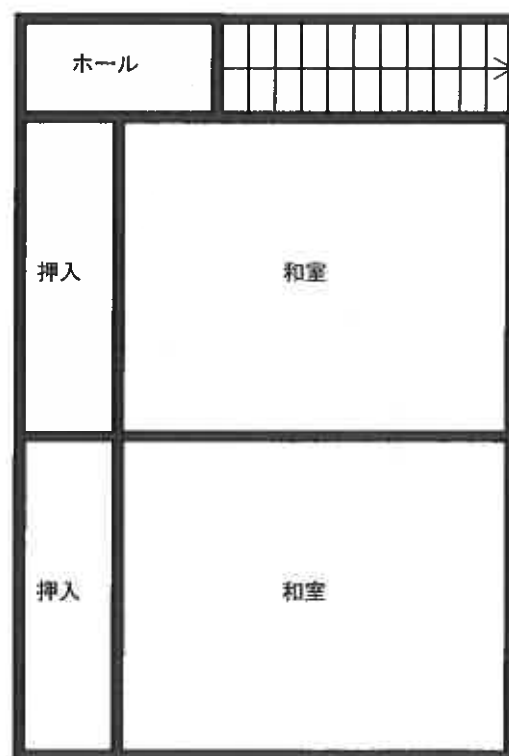
間 取 図 1

(物件2)

1階



2階



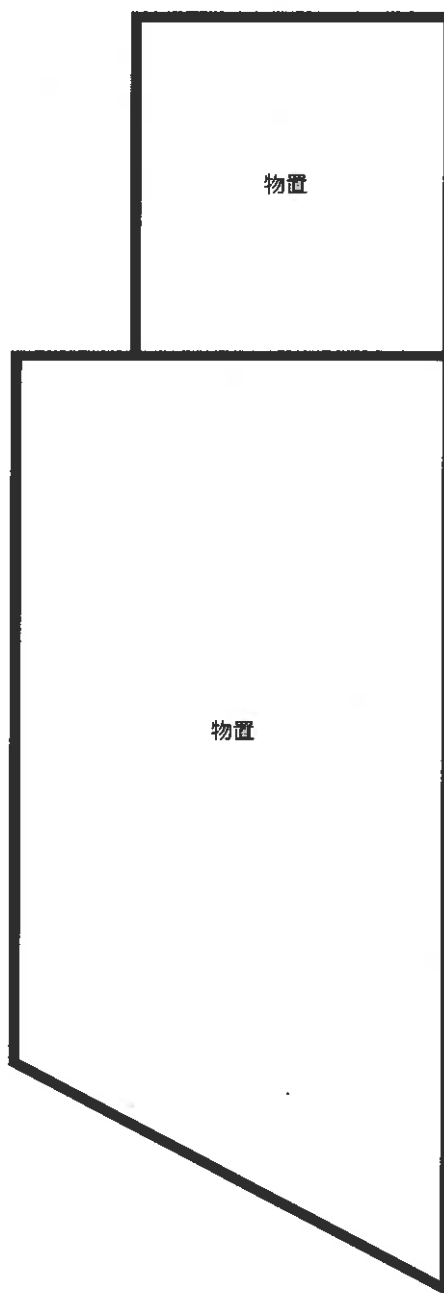
主である建物

間 取 図 2

(物件2)



附属建物符号1



附属建物符号2

間 取 図 3

(物件3)

1階



2階

