

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。

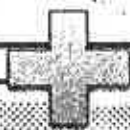
(入札書ごとに必要です。)

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 2 月 6 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 12 月 24 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,724,000 2,179,200	一括	544,800	34,745	8,600
1	1,498,000				
2	20,000				
3	13,000				
4	1,193,000				



物 件 目 録

1 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
地 番 86番4
地 目 宅地
地 積 179.87平方メートル

2 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
地 番 86番6
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

持分5分の1

3 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
地 番 86番7
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

持分3分の1

4 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水86番地4
家屋 番号 86番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階64.59平方メートル
2階63.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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1～4】

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 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
 地 番 86番4
 地 目 宅地
 地 積 179.87平方メートル

2 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
 地 番 86番6
 地 目 公衆用道路
 地 積 177平方メートル

持分5分の1

3 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
 地 番 86番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 69平方メートル

持分3分の1

4 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水86番地4
 家屋 番号 86番4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階64.59平方メートル
 2階63.76平方メートル



令和7年(ケ)第 78 号
令和7年7月28日受理
令和7年9月 5 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 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
 地 番 86 番 4
 地 目 宅地
 地 積 179.87 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
 地 番 86 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 177 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水
 地 番 86 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 69 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 86 番地 4
 家屋 番号 86 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 64.59 平方メートル
 2 階 63.76 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録1, 4」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3土地等を介して柴田町が所有する地番86番8の宅地 (現況公衆用道路で町道に認定されている) に接している。 なお、その南東側でも「道」に接しているが、フェンスが設置されていて通行には供されていない。 本土地上には、本件債務者兼所有者Aが設置した自転車置場 (土地への定着性あり) が1基存在する。	
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: 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 (5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, 3」のとおり				
住居表示	住居表示未実施				
土地	物件2, 3				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2, 3） ☐ 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、一体の公衆用道路として、その北側で柴田町が所有する地番86番8の宅地（現況公衆用道路で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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]				
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 物件4建物は、令和6年7月以降空き家になっている。
- 2 物件4建物内には、家財道具類が雑然と置かれたままになっている。
- 3 物件4建物内で、犬8匹、猫1匹、鳥2羽が飼育されていた。
- 4 令和元年の台風19号の際、物件4建物1階の床上約50cmぐらいまで浸水している。
- 5 物件4建物内外に損傷箇所が複数認められた。
- 6 物件4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4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1土地上にある自転車置場は私が設置したものです。 3 物件2, 3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。 4 物件4建物は、去年(令和6年)の7月以降空き家になっています。 5 物件4建物内で、犬8匹、猫1匹、鳥2羽をそれぞれ飼っていました。 6 令和元年の台風19号の際、物件4建物1階の床上約50cmぐらいまで浸水しました。 7 物件4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ないです。
■ 柴田町都市建設課 職員	物件2土地の北側で接する柴田町所有の地番86番8の宅地は町道に認定されています。 なお、物件1土地の南東側で接する「道」はいわゆる認定外道路で町道ではありません。

(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 7 月 30 日 (水) 11:40 - 11:50	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 7 月 31 日 (木) 14:20 - 14:25	柴田町税務課	間取図申請
R 7 年 7 月 31 日 (木) 14:40 - 14:50	物件所在地	物件確認
R 7 年 8 月 5 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 8 月 6 日 (水)	執行官室(郵便)	柴田町税務課より間取図受領
R 7 年 8 月 15 日 (金) 10:50 - 11:20	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 8 月 15 日 (金) 11:30 - 11:40	柴田町都市建設課	接道関係について調査
R 7 年 8 月 18 日 (月)	執行官室(郵便)	期日変更通知
R 7 年 8 月 29 日 (金) 13:50 - 14:20	物件所在地	物件内部調査, 間取確認, 債務者兼所有者 A と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

■ 令和 7 年 8 月 2 9 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。

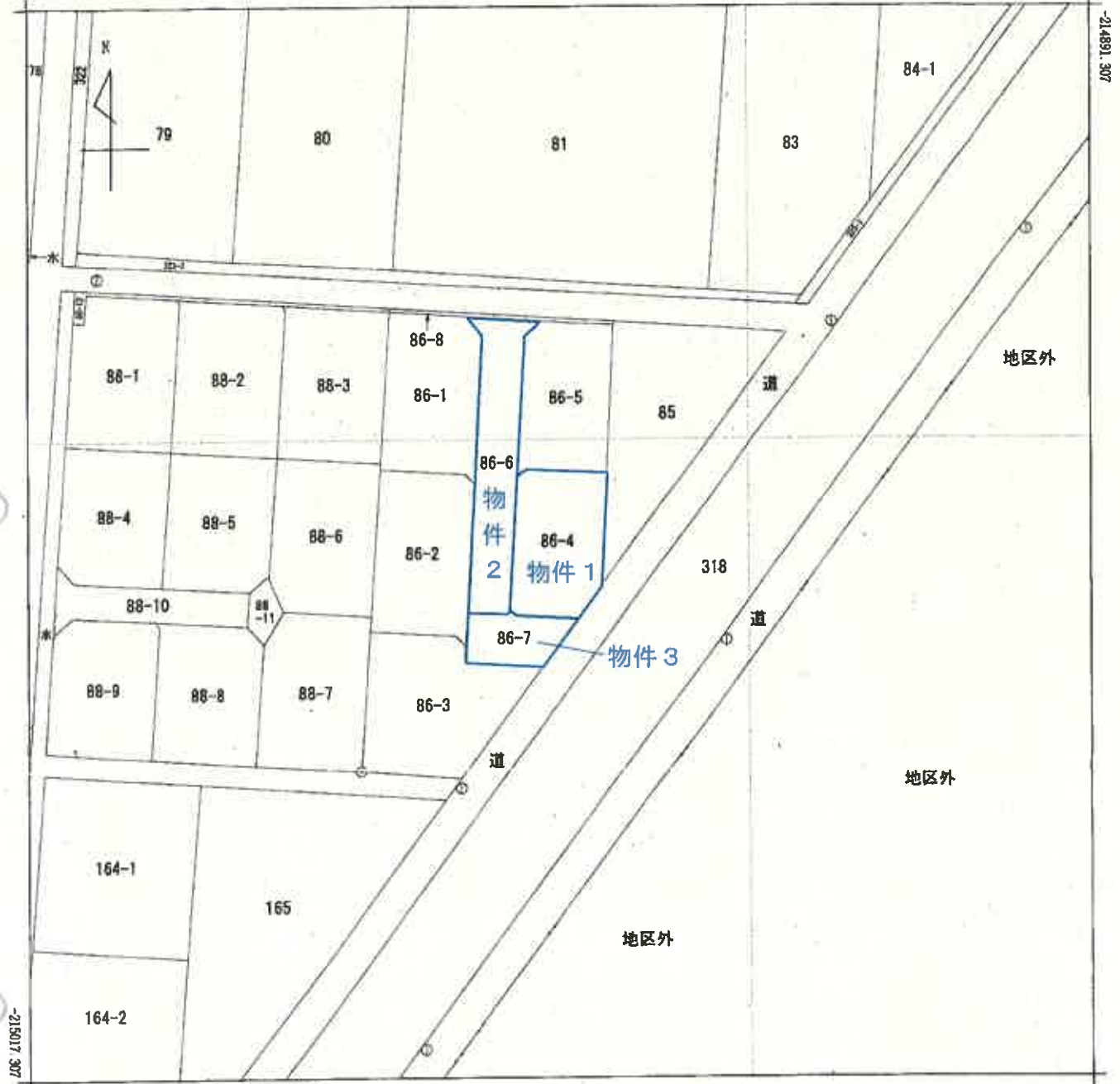
□

(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)

-2256.895



-2381.895 (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	大字下名生字剣水
--------	----------

部 分	所 在	柴田郡柴田町大字下名生字剣水				地 番	86番4	A 4 判に縮小	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲 二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年月日	昭和63年10月			備 付 年月日 (原図)	平成2年9月14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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年5月13日

山形地方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成11年3月15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店管轄)
令和7年5月13日 山形地方方法務局

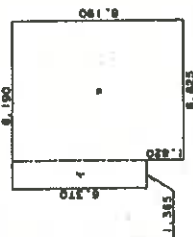
241141

各階平面図

家屋番号 86番4

建築物の所在 柴田郡柴田町大字下名生字新水86番地4

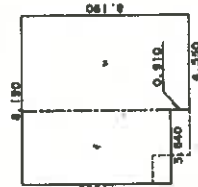
1 階



求積表

4 6.370 X 1.365 = 8.695050
□ 8.190 X 6.825 = 55.896750
合 計 64.591800
床面積 64.59 m²

2 階



求積表

4 7.280 X 3.640 = 26.499200
□ 8.190 X 4.550 = 37.264500
合 計 63.763700
床面積 63.76 m²

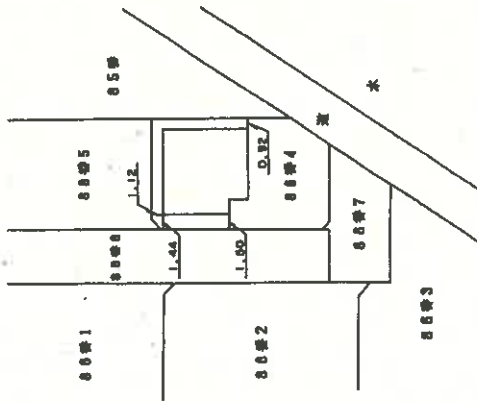
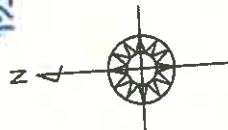
(不計複製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

物件4

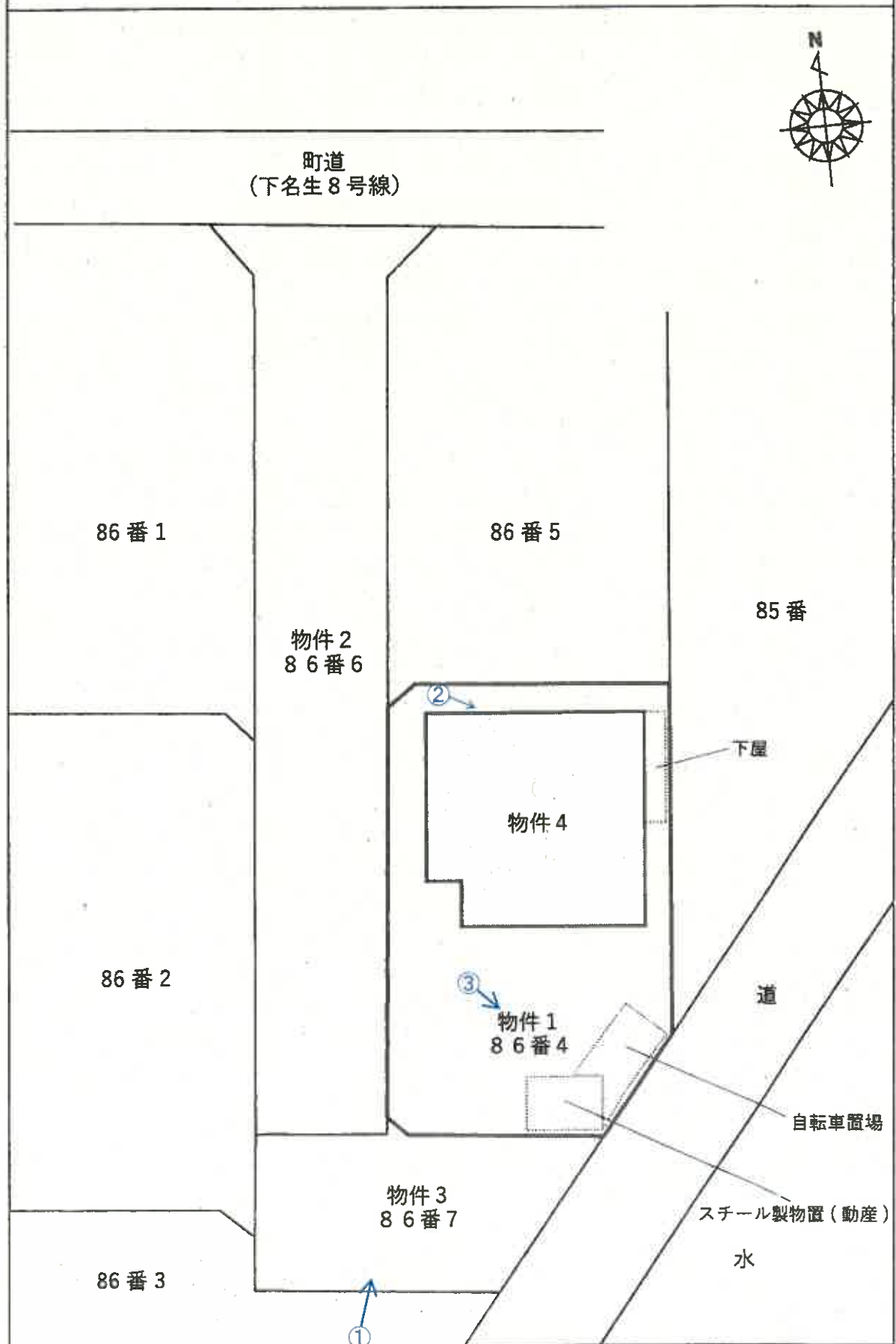


A4判に縮小

縮尺 1/500

H11.3.15

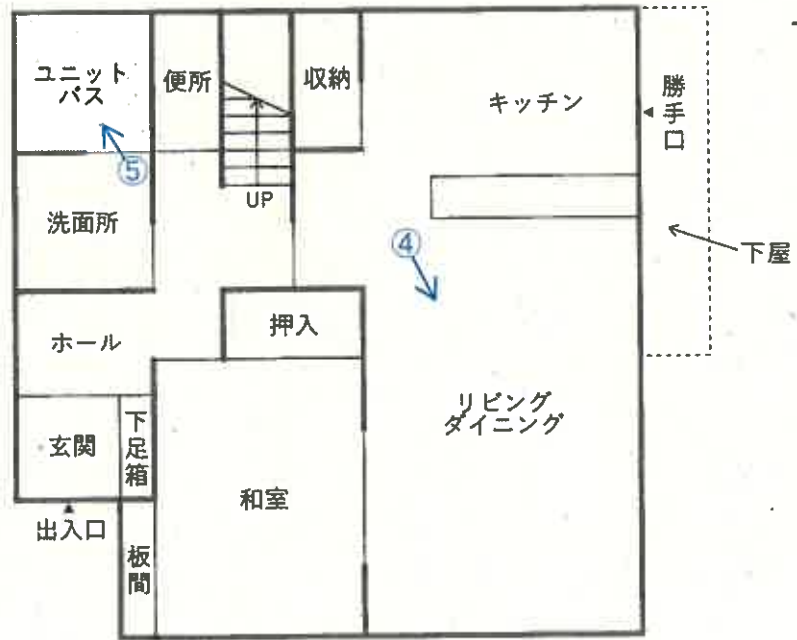
土地建物位置関係図



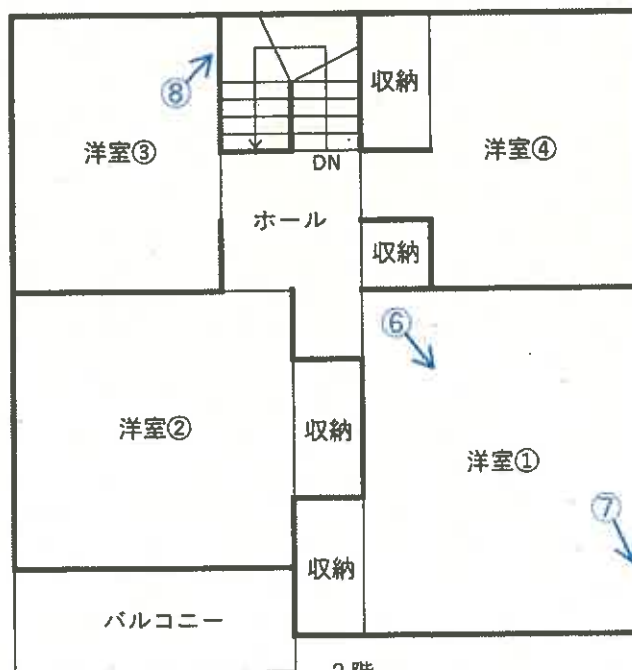
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

(10 枚目)

建 物 間 取 図



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。

写 真 1

物件 2

物件 4

物件 1



物件 3

写 真 2

外壁の損傷部分



写真 3

自転車置場

スチール製物置(動産)



令和元年の台風により浸水した跡

写真 4



写 真 5



写 真 6



写真 7

亀裂



写真 8

穴



令和7年 (ケ) 第 78 号
令和7年 8 月 29 日 現 地 調 査
令和7年 9 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
猿 渡 俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,724,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,498,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (土地)	金 13,000 円
物件4 (建物)	金 1,193,000 円

- 1 一括価格は、物件1から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。

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き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	別紙物件目録のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録のとおり	
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	J R東北本線「槻木」駅の南方・道路距離約1,900m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	目的物件は、柴田町の市街地に形成された、農地に隣接して戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約5.0mの舗装私道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R東北本線「槻木」駅まで道路距離約1,900mとやや距離があり、車による移動が一般的な地域である。		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	指定60%	
	容 積 率	指定200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	ハザードマップ(洪水・内水)：想定浸水深さ5.0～10.0m	
画 地 条 件	地 積	179.87㎡(登記簿数量)	
	間 口 ・ 奥 行	間口約15m・奥行約11m	
	形 状	ほぼ長方形	
	地 勢	平坦	
	街 路 接 面 状 況	準角地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	西・南側側：有効幅員約5.0m、私道、舗装有、等高接面 建築基準法第42条1項5号該当		
土地の利用状況	物件4の建物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 なし 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、通常の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。		
埋蔵文化財の有	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	・ 接続している上水道は、周辺5軒で共有している共同管であり、現状変更等の際には他の使用者の承諾等が必要となる。 ・ 自転車置場が存する。 ・ 公図上、敷地南東側に確認できる「道」は河川敷の通路であり、町道認定はなく建築基準法上の道路にも該当していない。		

■物件2、3

位 置 ・ 交 通	物件1に西側と南側で隣接する公衆用道路 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1と同様	
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	物件1と同様
	用 途 地 域	同上
	建 べ い 率	同上
	容 積 率	同上
	防 火 規 制	同上
	そ の 他 の 規 制	同上
画 地 条 件	地 積	246.00㎡(登記簿数量)
	間 口 ・ 奥 行	幅約5m、全長約45m
	形 状	带状画地
	地 勢	平坦
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北 側：有効幅員約3.5m、町道、舗装有、等高接面 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況	幅員約5.0mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号)を構成し、共同利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	下水道	なし
埋蔵文化財の有	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、通常の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。	
埋蔵文化財の有	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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件4 主である建物 家屋番号 86番4	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿)	平成11年2月26日 新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3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
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	畳、フローリング
	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	64.59 m ²
	2階	63.76 m ²
	(延)	128.35 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね標準的	
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	・スチール製物置(動産)、下屋が存する。 ・室内で犬8匹、猫1匹と鳥かごで鳥2羽を飼育していたとのことであり、室内に匂いが染みついている。 ・2階洋室③の壁に破損が認められる。そのほか、室内全般に壁紙のヒビ等の劣化が認められる。 ・室内には生活日用品等が残置されている。 ・令和元年東日本台風により、床上約50cmの浸水被害があったとのことである。 ・1階和室の床仕上げは畳だったが、令和元年東日本台風後、カーペットに変更したとのことであり、現況は下地材のみが設置されている状況である。 ・令和6年7月以降、空き家となっており、電気、水道、ガスは停止している。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,700	0.99	179.87	1.00	3,330,000
2	18,700	0.05	177.00	1.00	165,000
3	18,700	0.05	69.00	1.00	65,000

ア 標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査 柴田（県）-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $23,800\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 127.0 = 18,700\text{円/㎡}$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：街路 +10%、交通接近 +10%、環境 +5%、行政的 ±0%

相乗積 127% $(1.10 \times 1.10 \times 1.05 \times 1.00)$

イ 個別格差：以下のとおり

〈物件1〉

方位 … △1%

〈物件2、3〉

公衆用道路 … △95%

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

(2) 建物価格

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	180,000	128.35	0.05	1,155,000

ウ 現価率

物件4主である建物： $0.05 = \{ \text{残価率}0\% + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数}3\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.50)$

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) ア×イ×ウ
1	3,330,000	1.00	0.25	法定地上権	833,000

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 (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	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,330,000	-833,000	-	-	1.00	0.60	1,498,000
2	165,000	0	-	1 / 5	1.00	0.60	20,000
3	65,000	0	-	1 / 3	1.00	0.60	13,000
4	1,155,000	+833,000	1.00	-	1.00	0.60	1,193,000
一括価格（合計）							2,724,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 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 : 宮城県柴田郡柴田町大字上名生字前川 8 8 番 2
価 格 : 23,800円/㎡
位 置 : 東船岡、600m
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4.0m市区町村道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域その他(70、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 公図(法第14条第1項地図)写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

令和 7年(ケ) 第 78号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 86番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.87平方メートル |
| | 所有者 | |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 86番6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 177平方メートル |
| | 共有者 | 持分5分の1 |
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 86番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 69平方メートル |
| | 共有者 | 持分3分の1 |
| 4 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水86番地4 |
| | 家屋 番号 | 86番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.59平方メートル
2階63.76平方メートル |



公図（法第14条第1項）
（法務局備付図面をA4に縮小）

-214891.307



-2381.895 (座標値補正：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
大字下名生字剣水

請求部	所在地	柴田郡柴田町大字下名生字剣水					地番	86番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和63年10月				備付年月日(原図)	平成2年9月14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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年5月13日

山形地方方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年3月15日

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。
(山形法務局(大河原支庁管轄))
令和7年5月13日 山形地方法務局

登記官

請求番号：6-2

各階平面図

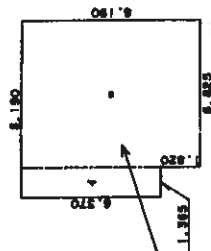
241141

86番4

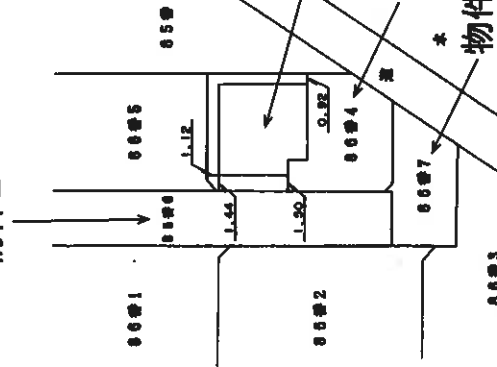
家屋番号

建物のある
栗田郡栗田町大字下名生字

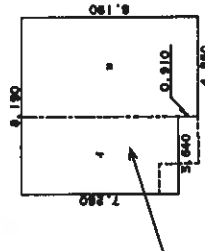
1 階



物件2



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H11.3.15

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図



町道
(下名生8号線)

86番1

86番5

85番

物件2
86番6

物件4

下屋

86番2

物件1
86番4

道

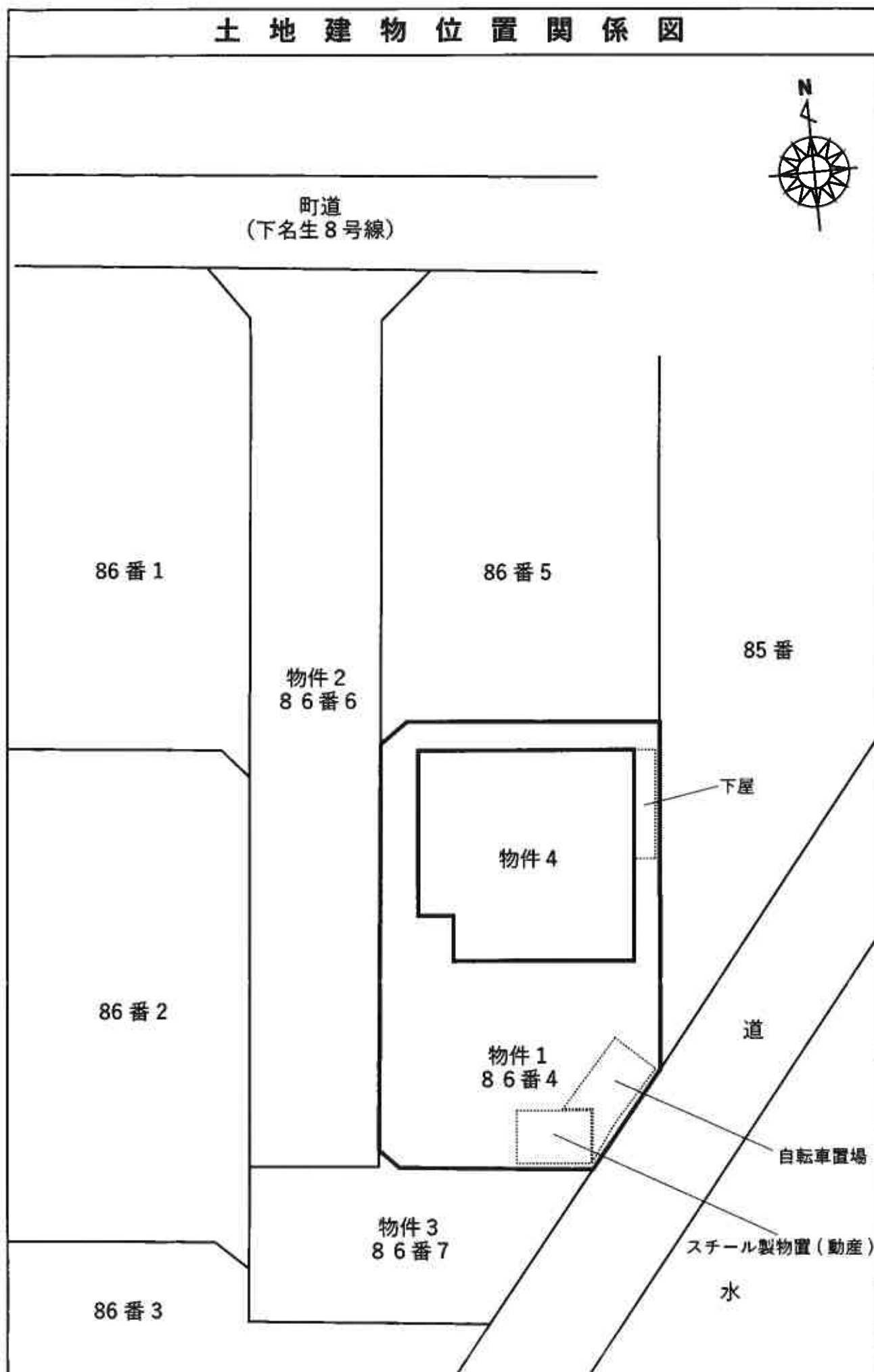
自転車置場

物件3
86番7

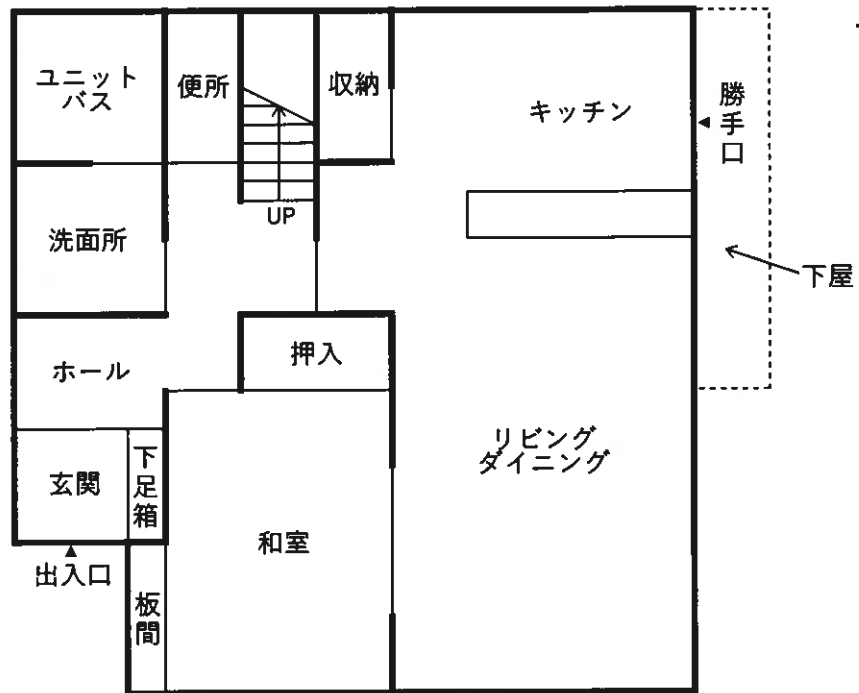
スチール製物置(動産)

86番3

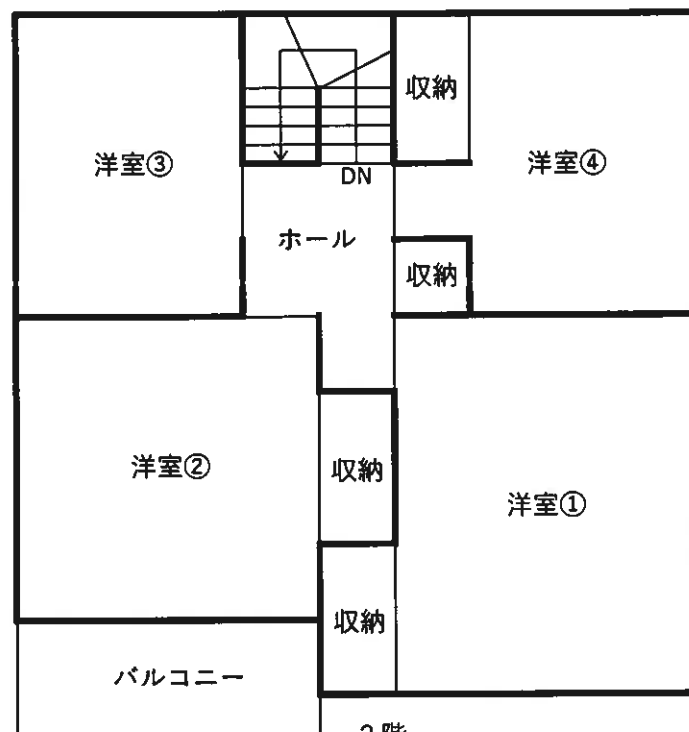
水



建 物 間 取 図



1 階



2 階