

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「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)

〒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 8 年 1 月 28 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 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 13 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 8 年 1 月 28 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	2,197,000 1,757,600	一括	439,400	30,755	0
1	856,000				
2	1,341,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市岩月簗沢 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市岩月簗沢38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.24平方メートル
2階61.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

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

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番38番9)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 | 気仙沼市岩月簀沢 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市岩月簀沢38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.24平方メートル
2階61.27平方メートル |



令和 6年(ケ)第 140号
令和 6年10月24日受理
令和 6年12月 3 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 | 気仙沼市岩月簗沢 |
| | 地 番 | 3 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市岩月簗沢 3 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1 関係

物件1 への通路として、物件1 の南西側で接する売却対象外の38番9の土地（地目宅地、地積87.61㎡、所有者C外1名）が利用されているが、物件1所有者にその持分はない。

上記38番9の土地を介し、北西側で接する68番2の土地（地目公衆用道路、地積309㎡、所有者気仙沼市）を含む道路は市道である。

■ 物件2 関係

物件2所有者所有のスチール製物置（動産）が存する。

物件2の建物内には、亡A相続財産の動産類が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

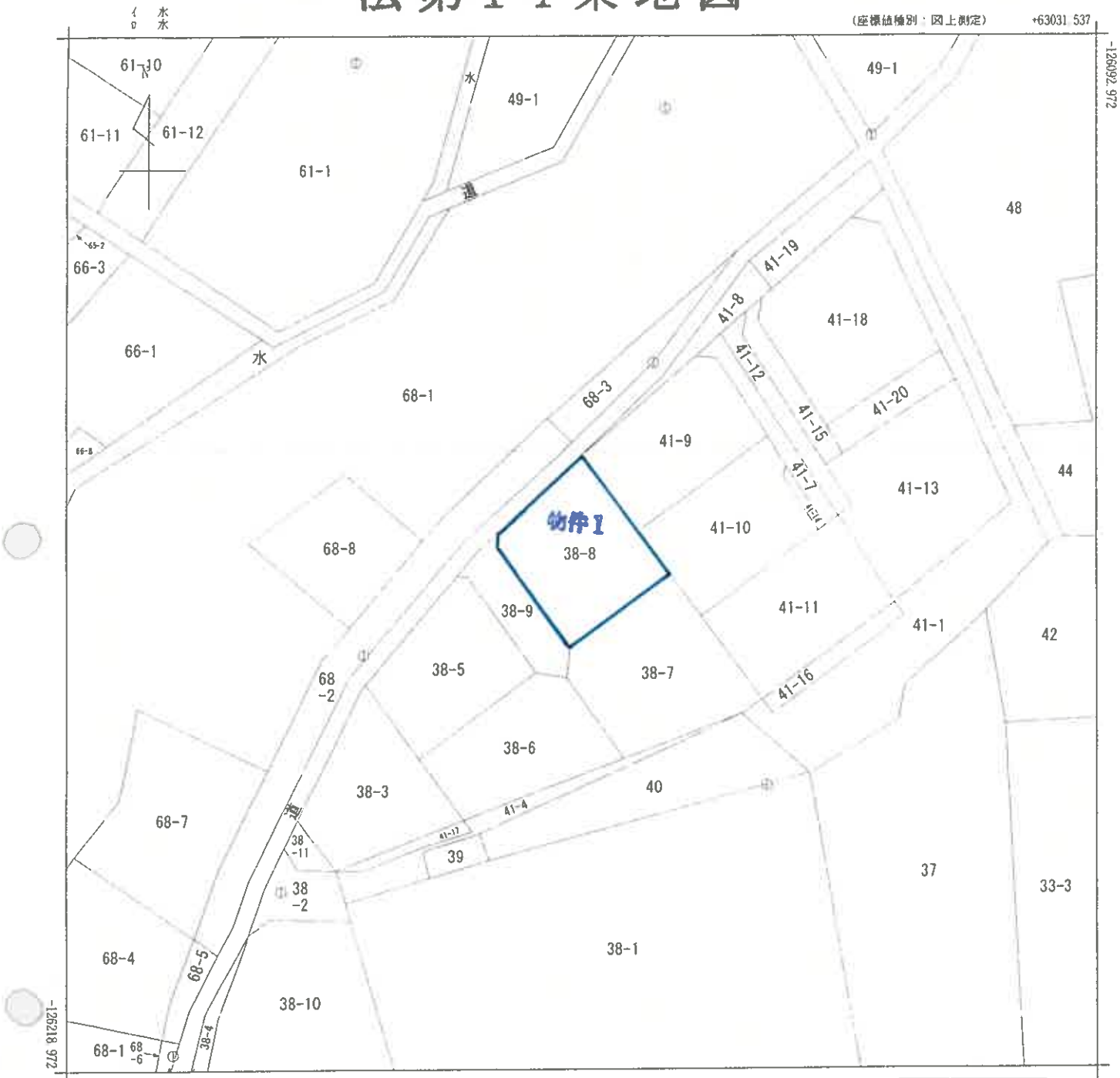
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産清算人司法書士)	本件物件には亡Aが住んでいましたが、同人が死亡した以降、相続人が相続放棄したため、当職が令和5年3月に清算人に選任され、鍵等を保管しております。物件2の建物内に残置されたものは、亡Aの動産類ですが、その価値はないと思います。本件物件につき、過去に任意売却も検討しましたが隣接する38番9の持分が得られず、売却することはできませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月29日 (火) 10:30—10:40	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領
同 日 12:00—12:05	気仙沼市役所	気仙沼市役所総務部税務課に資料交付依頼 (11/1 資料受領)
同 日 12:20—12:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
6年11月20日 (水) 14:30—15:25	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 亡A相続財産清算人司法書士Bから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 6年11月20日 目的物件は不在であることが予想されたので、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

法第14条地図



(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
岩月簀沢

A4判に縮小

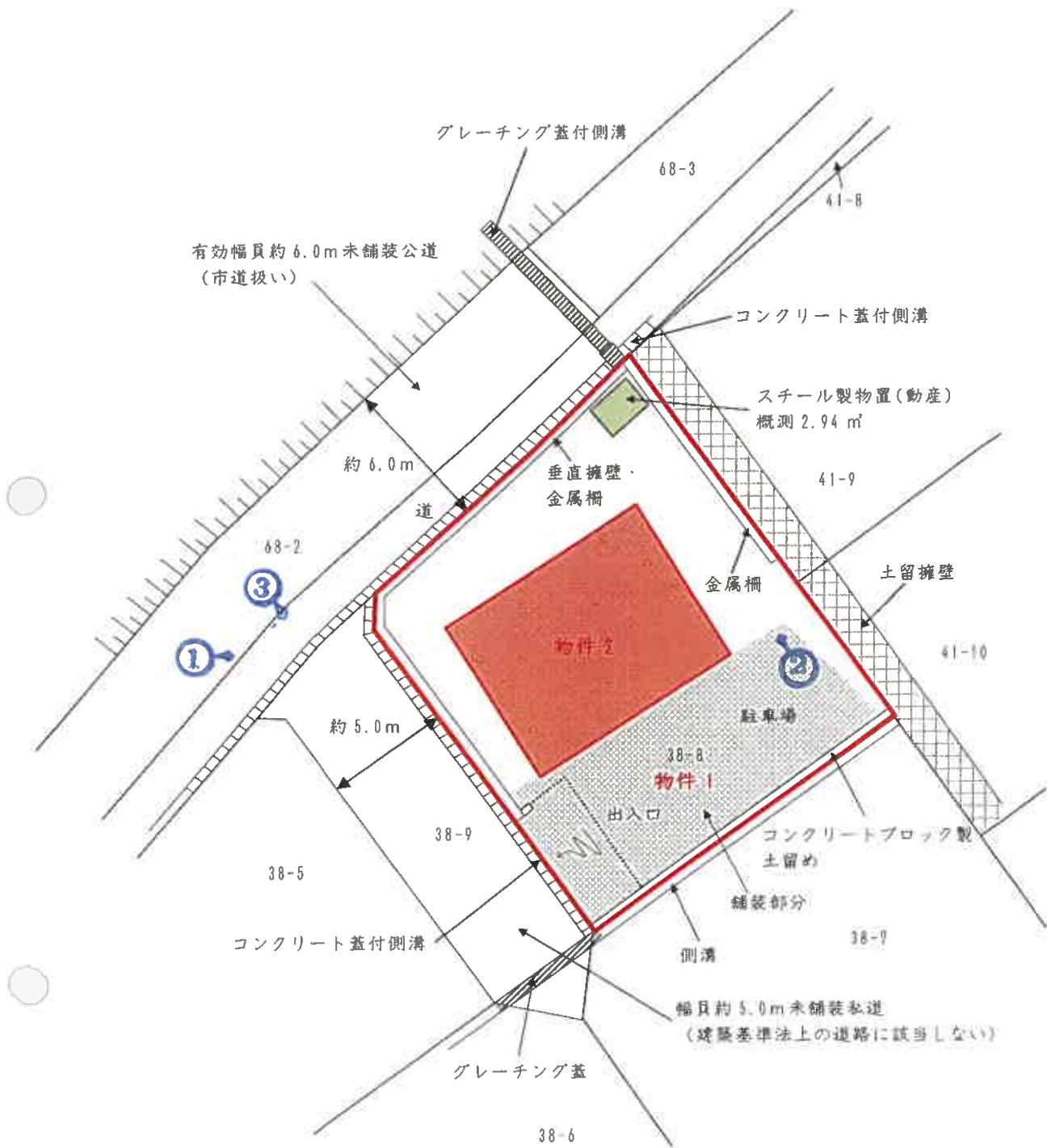
請求部	所在	気仙沼市岩月簀沢				地番	38番8			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年3月			備付年月日(原図)	昭和63年3月1日			補記事項		

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。

令和6年8月30日
仙台法務局気仙沼支局
登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

(6 枚目)



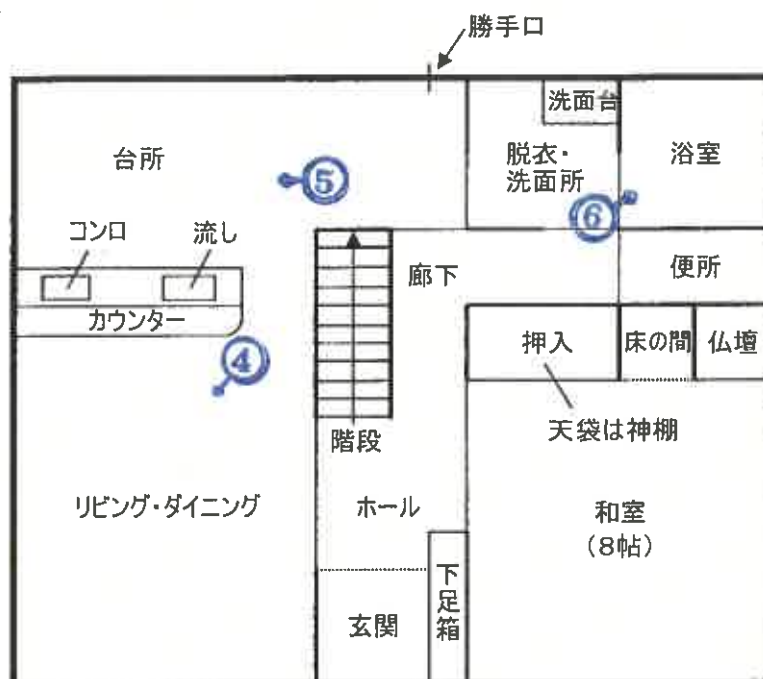
凡 例
 ←○写真(撮影場所)



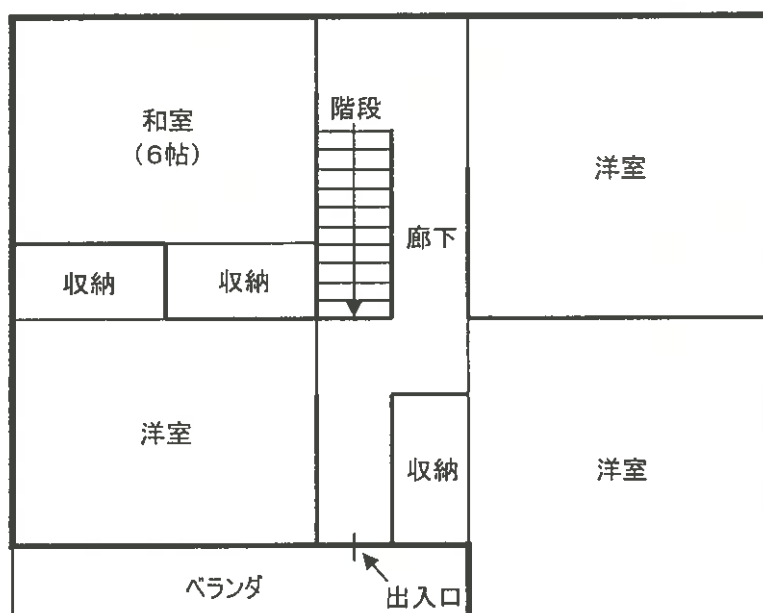
土地建物位置関係図
 縮尺=1:250

物件2

1F



2F



凡 例
←○写真(撮影場所)



(8 枚目)

建物間取図

写 真 1 市道 物件 1 物件 2 売却対象外の 3 8 番 9



写 真 2 物件 1 スチール製物置（動産）



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 6 年（ケ） 第 140 号
令和 6 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,197,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 856,000 円
物件 2 (建物)	金 1,341,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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		

番号	特 記 事 項
1	評価書記載の通り

第 4 目的物件の位置・環境等

評価書記載の通り

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)

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	14,800円/㎡	0.98	262.20㎡	1.00	3,803,000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 【気仙沼-3】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 17,900\text{円/㎡} & \times & \frac{96.9}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{115} & \rightleftharpoons & 14,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 接道方位(東側) +2% (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 道路幅員・系統連続性・整備状況 +1% (1.01)

公共公益・利便施設への接近性 +8% (1.08)

土地の利用度・家屋の疎密度 +5% (1.05)

上記相乗積 115% (1.01 × 1.08 × 1.05 ≒ 1.15)

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。

方位(南西向き) +2% (1.02)

接道条件Ⅰ(準角地、道路との高低差を考慮) +1% (1.01)

接道条件Ⅱ(主に利用する私道に持分が存しないことを考慮) △5% (0.95)

上記相乗積 98% (1.02 × 1.01 × 0.95 ≒ 0.98)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

(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	230,000円/㎡	127.51㎡	0.12	3,519,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数45年、経過年数28年、経済的残存耐用年数17年、観察減価率70%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.12 \quad \rightleftharpoons \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.02 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 17\text{年} \end{array} \div 45\text{年} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.70 \end{array} \right)$$

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	3,803,000円	1.00	0.25 法定地上権	951,000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	3,803,000円	-951,000円	1.00	0.50	0.60	856,000円
2	3,519,000円	+951,000円	1.00	0.50	0.60	1,341,000円
一括価格(合計)						2,197,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

目的物件に関して、①前回評価後における市場性の変動、②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について、それぞれ考慮し、市場性の見地からは右記の修正(減価)を行うことが妥当と判断した。 △50% (0.50)

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【気仙沼－3】

所 在 : 気仙沼市岩月長平81番21
価 格 : 17,900円/㎡
位 置 : JR大船渡線「気仙沼」駅の南方道路距離約8.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 272㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側約5m舗装私道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
指定建蔽率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 小規模開発による一般住宅等が見られる住宅地域

以 上

令和 6 年（ケ）第 140 号

物 件 目 録

- 1

所 在

気仙沼市岩月簀沢
- 地 番

38番8
- 地 目

宅地
- 地 積

262.20平方メートル
- 2

所 在

気仙沼市岩月簀沢38番地8
- 家屋 番号

38番8
- 種 類

居宅
- 構 造

木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積

1階66.24平方メートル
2階61.27平方メートル



22

令和 6 年（ケ） 第 140 号
令和 6 年 11 月 20 日 現地調査
令和 6 年 12 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,052,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,769,000 円
物件 2 (建物)	金 3,283,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 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		

番号	特記事項
1	①目的物件に出入りする場合は、北西側公道(市道扱い)との間に高低差があり、垂直擁壁が設けられているため、南西側私道を利用することになるが、当該私道につき、本件債務者兼所有者は持分を有していない。 ②物件1の土地北東側に、概測2.94㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。

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大船渡線「気仙沼」駅の南方・道路距離約8.1km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、気仙沼市の中心市街地の南方、岩月簗沢地区の低丘陵地上に存する一般戸建住宅及びその敷地である。周辺一帯は、かつて、丘陵地高台の平坦地・緩傾斜地等に、農家集落と耕地整理の行われていない農地が広がる地域であったが、気仙沼市が、都市として発展・成長を遂げた時期に、個別かつ小規模の開発が進められ、中小規模の造成団地が形成されたほか、小工場・事業所等が散見されるようになっている。しかし、地勢的制約があるため、現在でも、介在する山林・農地の占める割合が高く、少子高齢化が進む今日では、新たな宅地造成はほとんど進んでいない。 地域内の街路は、幅員約6.0mの未舗装市道が標準。当該市道は東方で行き止まりとなり、系統連続性が劣るほか、目的物件周辺に至るアクセス道路を含め、旧来の生活道路を舗装整備したものが多いため、街路配置は効率性を欠いている。 公害発生の虞は低く、危険・嫌悪施設の存在は特に確認されない。 地域内の標準的な画地は、間口約14m、奥行約18m、規模約250㎡の略長方形地で、標準的使用は一般戸建住宅敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	気仙沼市役所：約7.2km	市立面瀬小学校：約2.0km
	商業施設「マイヤ気仙沼バイパス店」：約4.0km	市立面瀬中学校：約1.6km
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 土砂災害規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定：70% 指定：200% 特になし 特になし 県立自然公園条例上の県立自然公園気仙沼(普通地域)。森林法による森林計画図上、南東側一部を除き、地域森林計画対象民有林の指定が残るが、土地利用上の制約は存しない。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	262.20㎡ 北西側間口(隅切部分を除く接道長さ)約14.4m×奥行約16.5～18.3m 南西側間口(隅切部分を除く接道長さ)約15.3m×奥行約15.2m 略正方形(北西端に隅切部分有り) 周辺一帯は北西傾斜地となり、目的物件付近は緩傾斜であるが、北西側公道より北西側は勾配がやや急となる。物件1の土地は、南西側私道からの出入口付近を除き概ね平坦。 準角地 北西側公道より約1～1.5m高く接面するほか、南西側私道より約0～1m高く接面する。 接面道路と高低差が存する箇所には垂直擁壁が設けられている。
接面道路の状況	○ 北西側約6.0m、公道、未舗装 建築基準法上：法第42条1項1号該当(「特記事項」欄②参照) ○ 南西側約5.0m、私道、未舗装 建築基準法上の道路には該当しない。(「特記事項」欄③参照)	
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：なし 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。	

地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に、現存する建物の基礎以外に、地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。
ハザードマップ	土砂災害の危険箇所等は存せず、河川氾濫による洪水浸水想定区域にも指定されていないため、自然災害発生の際は低い。
特記事項	①物件1の土地北東側に、概測2.94㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。 ②北西側公道について、物件1付近の認定幅員は2.0mであるが、その北西方に位置する68番2(登記上の所有者:気仙沼市、市道認定を受けた範囲には含まれない)の土地と一体で、気仙沼市が管理しており、68番2の筆も含めて、実質的には市道として扱われている(気仙沼市建設部土木課より回答)。 ③南西側私道を構成する38番9の土地について、登記上、私道突き当たりとなる2画地の所有者2名の共有となり、本件債務者兼所有者は持分を有しない。また、私道突き当たりとなる2画地の専用通路の扱いとなり、建築基準法上の道路には該当しない。なお、目的物件に出入りする場合は、北西側公道との間に高低差があり、垂直擁壁が設けられているため、当該私道を利用することになる。

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38番8		
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8月25日新築
	経 過 年 数		27 年
	経済的残存耐用年数		18 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか	
	天 井	ビニールクロス、杉柵目風ラミネート天井 ほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水衛生・換気・プロパンガス・給湯設備等	
	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	66.24㎡	
	2 階	61.27㎡	延 127.51㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅(空家)	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	建築当時は、地方都市の戸建住宅として、使用資材・施工の質ともに概ね標準的であったと推測されるが、現在の基準に照らした場合、使用資材等はやや旧式化している。劣化の程度は概ね経年相応であるため、中古住宅としての品等は普通程度と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	長期に亘り、メンテナンスの手を加えていないと推測されるが、特に損傷や汚れが激しい箇所等は存しない。細部においては、内壁・天井等のクロスに小規模な亀裂等が見受けられたが、程度は軽微である。よって、保守管理の状態は概ね普通程度と判断した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	建築時が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以前の建築物となるが、外観から把握する限りにおいて、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。しかしながら、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。		

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)

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	15,300円/㎡	0.98	262.20㎡	1.00	3,931,000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 【気仙沼-3】

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
18,600円/㎡ ×	$\frac{96.7}{100}$ ×	$\frac{100}{102}$ ×	$\frac{100}{115}$ ÷	15,300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 : 接道方位(東側) +2% (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 道路幅員・系統連続性・整備状況 +1% (1.01)

公共公益・利便施設への接近性 +8% (1.08)

土地の利用度・家屋の疎密度 +5% (1.05)

上記相乗積 115% (1.01 × 1.08 × 1.05 ÷ 1.15)

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。

方位(南西向き) +2% (1.02)

接道条件Ⅰ(準角地、道路との高低差を考慮) +1% (1.01)

接道条件Ⅱ(主に利用する私道に持分が存しないことを考慮) △5% (0.95)

上記相乗積 98% (1.02 × 1.01 × 0.95 ÷ 0.98)

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

(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	220,000円/㎡	127.51㎡	0.16	4,488,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数45年、経過年数27年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率60%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現 価 率 査 定 根 拠

$$0.16 \quad \equiv \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \end{array} 0.02 \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \end{array} 18\text{年} \div 45\text{年} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.60 \end{array} \right)$$

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	3,931,000円	1.00	0.25 法定地上権	983,000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	3,931,000円	－983,000円	1.00	1.00	0.60	1,769,000円
2	4,488,000円	＋983,000円	1.00	1.00	0.60	3,283,000円
一括価格(合計)						5,052,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。 ±0% (1.00)

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【気仙沼－3】

所 在 : 気仙沼市岩月長平81番21
価 格 : 18,600円/㎡
位 置 : JR大船渡線「気仙沼」駅の南方道路距離約8.0km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 272㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側約5m舗装私道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
指定建蔽率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 小規模開発による一般住宅等が見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(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

※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 140 号

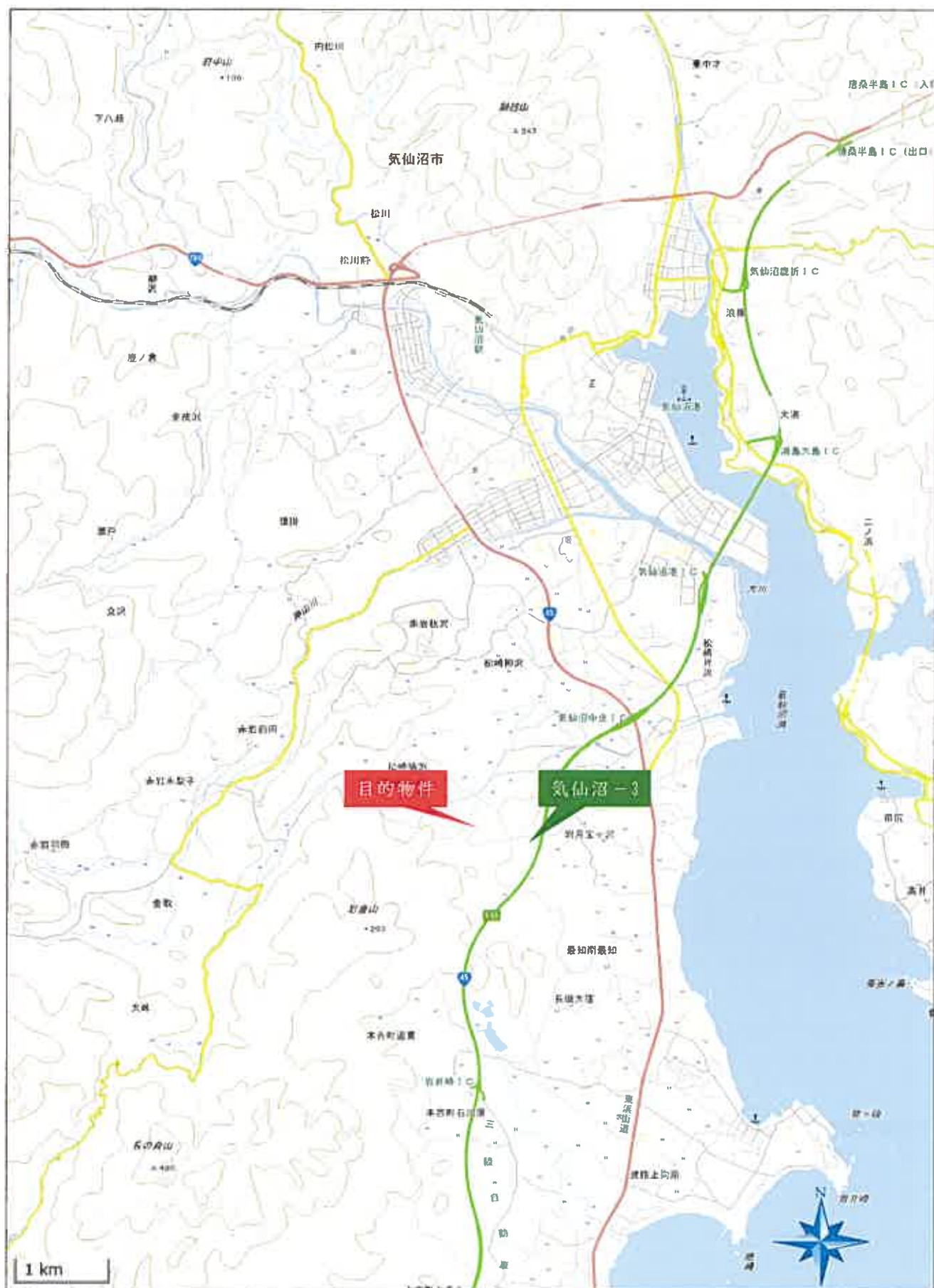
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 気仙沼市岩月簗沢 |
| | 地 番 | 38番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 気仙沼市岩月簗沢38番地8 |
| | 家屋 番号 | 38番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.24平方メートル
2階61.27平方メートル |



地理院地図

GSJ Maps



位置図

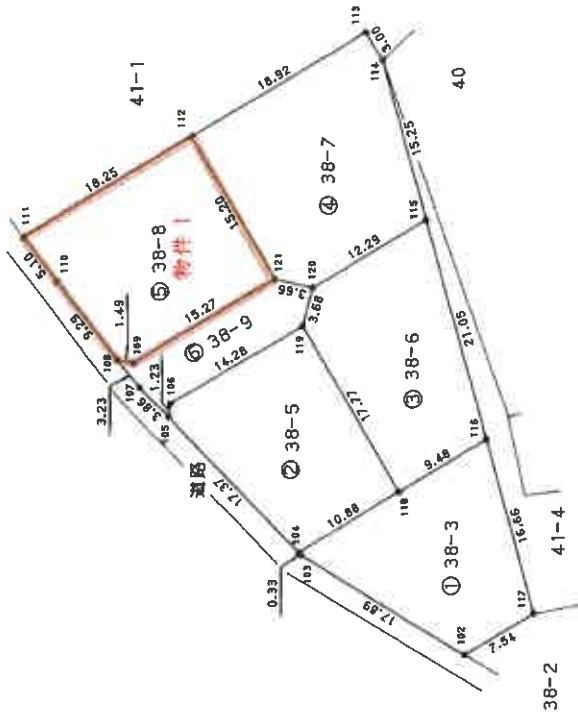


不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

1/2

地積測量図

地番	38-3、38-5、38-6 38-7、38-8、38-9
土地の所在	気仙沼市字岩月精沢



境界線の種類	
○	プラスチック杭
⊕	金属杭

(不許複製)

製作者	(平成 8 年 7 月 30 日作製)	申請人		縮尺	1/500
-----	---------------------	-----	--	----	-------

(宮城県土地家屋調査士会)

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである
48.9.19

地積測量図

38-3、38-5、38-6
38-7、38-8、38-9

地番

土地の所在
気仙沼市字岩月第19

座標法求積表

地番	⑤ 38-8					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
108	110.576	109.366	7.598			840.156448
110	116.289	116.692	11.342			1318.949838
111	119.432	120.708	13.249			1582.354568
112	103.695	129.941	-3.852			-399.433140
121	95.956	116.856	-20.847			-2000.394732
109	109.108	109.094	-7.490			-817.218920
				合 計		524.414062
				面 積		262.2070310
				地 積		262.20 m ²

地番	⑤ 38-9					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
105	105.876	104.065	1.534			162.413784
107	108.583	106.820	5.301			575.598483
108	110.576	109.366	2.274			251.449824
109	109.108	109.094	7.490			817.218920
121	95.956	116.856	6.911			663.151916
120	92.393	116.005	-4.395			-406.067235
119	93.374	112.461	-10.719			-1000.875906
106	105.723	105.286	-8.396			-887.650308
				合 計		175.239478
				面 積		87.6197390
				地 積		87.61 m ²

地番	① 38-3					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
102	78.257	82.059	5.524			432.291668
103	93.511	91.399	9.573			895.180803
104	93.739	91.632	5.748			538.811772
118	84.360	97.147	10.305			869.329800
116	76.184	101.937	-11.272			-858.746048
117	71.754	85.875	-19.878			-1426.326012
				合 計		450.541983
				面 積		225.2709915
				地 積		225.27 m ²

地番	② 38-5					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
104	93.739	91.632	6.918			648.486402
105	105.876	104.065	13.654			1445.630904
106	105.723	105.286	8.396			887.650308
119	93.374	112.461	-8.139			-759.970986
118	84.360	97.147	-20.829			-1757.134440
				合 計		464.662188
				面 積		232.3310940
				地 積		232.33 m ²

地番	③ 38-6					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
118	84.360	97.147	10.524			887.804640
119	93.374	112.461	18.858			1760.846892
120	92.393	116.005	9.767			902.402431
115	81.792	122.228	-14.068			-1150.649856
116	76.184	101.937	-25.081			-1910.770904
				合 計		489.633203
				面 積		244.8166015
				地 積		244.81 m ²

地番	④ 38-7					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
115	81.792	122.228	-20.927			-1711.661184
120	92.393	116.005	-5.372			-496.335196
121	95.956	116.856	13.936			1337.242816
112	103.695	129.941	22.661			2349.832395
113	87.374	139.517	6.991			610.831634
114	85.852	136.932	-17.289			-1484.295228
				合 計		605.615237
				面 積		302.8076185
				地 積		302.80 m ²

作製者

申請人

(平成 8 年 7 月 30 日作製)

縮尺

1 /

(宮城県土地家屋調査士会)

H8.9.19

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

47826

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	38番8
建物の所在	気仙沼市宇岩月築沢38番地8

1 階

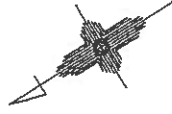


求積表
 $9.10 \times 7.28 = 66.2480$
合計 66.2480
底面積 66.24㎡

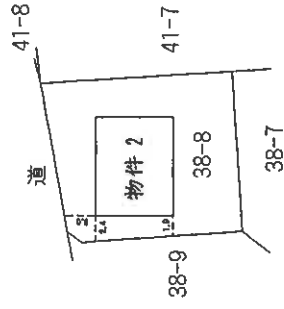
2 階



求積表
 $5.48 \times 6.37 = 34.7802$
 $3.64 \times 7.28 = 26.4992$
合計 61.2794
底面積 61.27㎡



※図面上の方位は誤りである。



(不許複製)

作製者

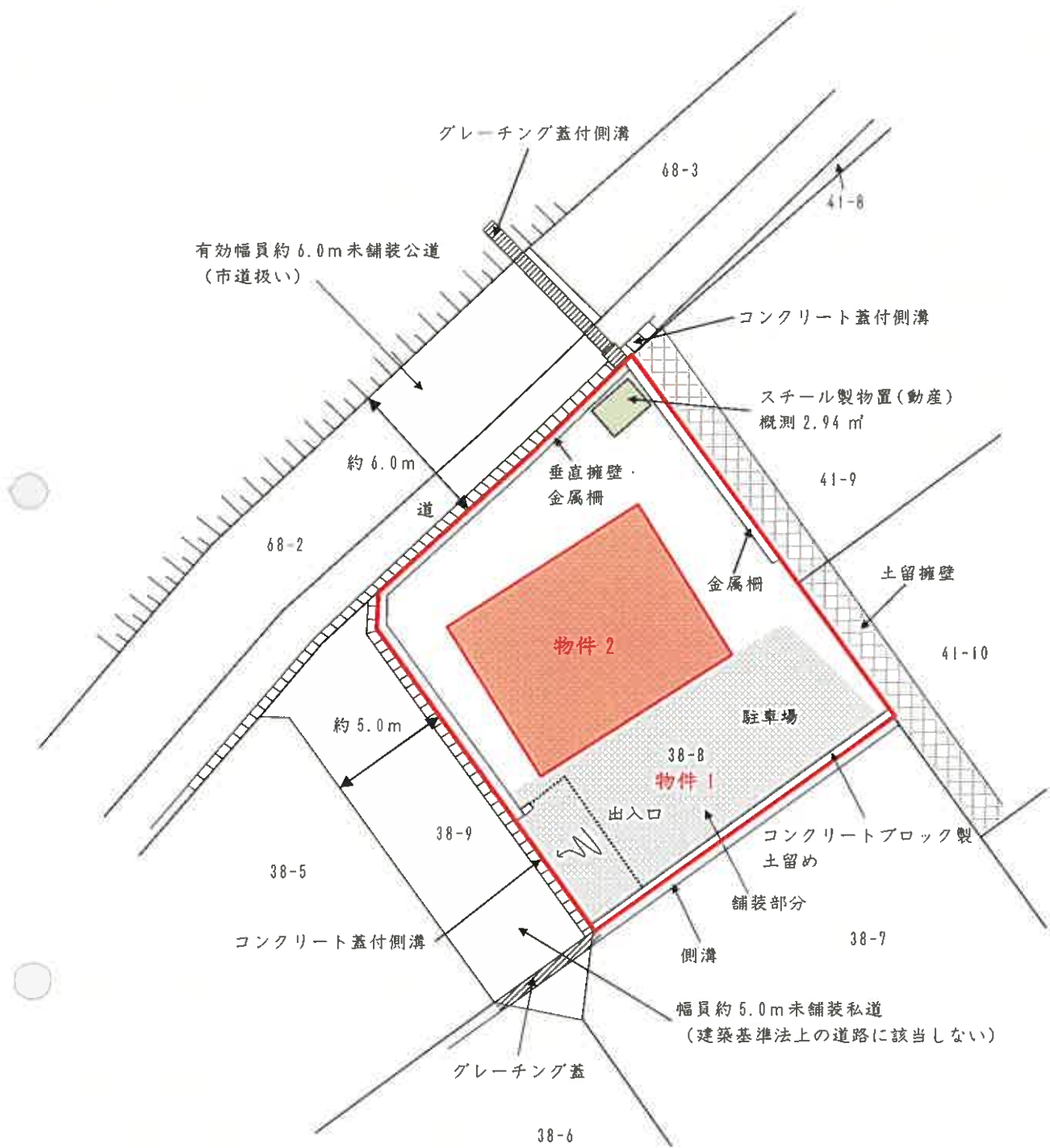
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H19.8.26

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

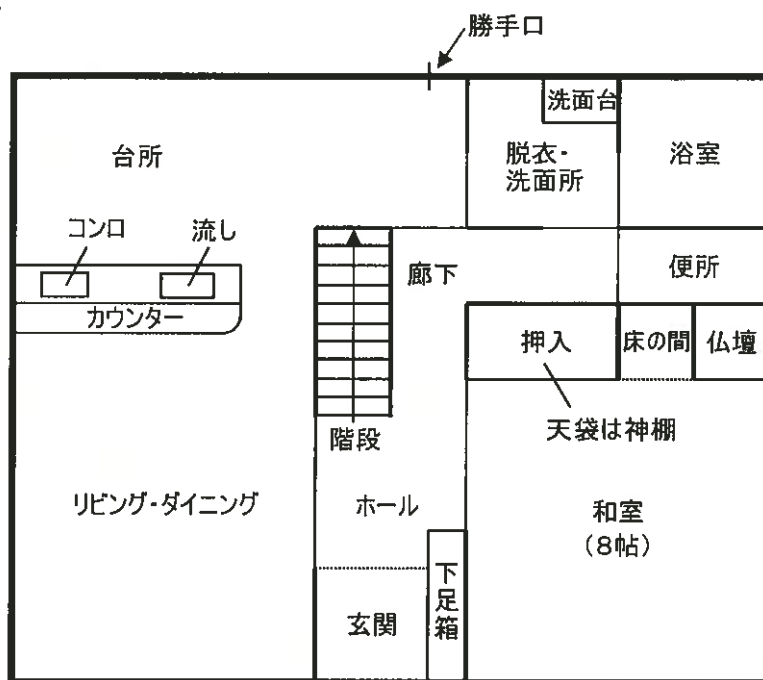


土地建物位置関係図

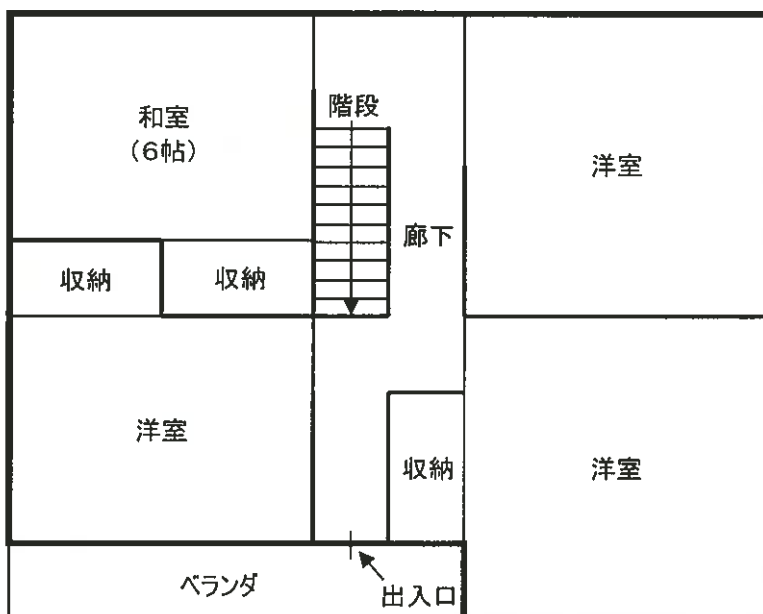
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



建物間取図