

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)

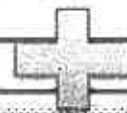
資格証明書

(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)

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,804,000 3,843,200	一括	960,800	96,248	19,158
1	2,126,000				
2	2,369,000				
3	309,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡美里町北浦字新高橋
 地 番 17番
 地 目 宅地
 地 積 928.00平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字新高橋17番地
 家屋 番号 17番の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61.56平方メートル
 2階57.13平方メートル
- 3 所 在 遠田郡美里町北浦字新高橋17番地
 家屋 番号 17番
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

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 横 山 亮

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, 3】

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 | 遠田郡美里町北浦字新高橋 |
| | 地 番 | 17 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 928.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字新高橋 17 番地 |
| | 家屋 番号 | 17 番の 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 61.56 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字新高橋 17 番地 |
| | 家屋 番号 | 17 番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 29.81 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 98号
令和 7年 8月27日受理
令和 7年10月 9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 遠田郡美里町北浦字新高橋
 地 番 17 番
 地 目 宅地
 地 積 928.00 平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字新高橋 17 番地
 家屋 番号 17 番の 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 61.56 平方メートル
 2 階 57.13 平方メートル
- 3 所 在 遠田郡美里町北浦字新高橋 17 番地
 家屋 番号 17 番
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 29.81 平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」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（物件2、3）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	4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：	
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住居（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	4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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号	
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	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
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が異なる（ ☐ 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物置（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	4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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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

物件1は、物件2、3の敷地であり、南東側で公図上「道」と接しており、北側の国道108号線からこの道を利用して本件物件に出入りしている。この道は法定外道路であり、町道認定もされていない。

本物件への上水道の引き込みは、北側の国道108号線に配管されている本管から本件所有者所有の北浦字高橋35番1土地を介して個人管を配して行っている。

■ 物件2について

本建物は、平成17年1月に建築された建物であり、全体的には、経年による劣化が認められる。

本件所有者によると今年（令和7年）5月から空き家にしているが、それまでは室内で猫2匹を飼育していたとのことで、内壁にひっかき傷も確認された。

その他、給湯器が壊れているとのことであり、また、これまでの地震の影響と思われるが、特に西側の外壁の縦のつなぎ目が盛り上がっていたり、横のつなぎ目に隙間が見られたりし、東側の2階出窓の下から雨水が浸透し、1階リビングが雨漏りしたこともあったとのことである。現在は、本件所有者が自分で出窓の下を補修し、雨漏りはしていないとのことである。

■ 物件3について

本建物は、元々はその北東側に昭和48年11月に建てられた建物に、昭和56年11月に増築されたものであるが、物件2を新築する際に昭和48年に建てられた部分は取り壊されたが、物件3部分は、まだ使用可能とのことで物置として残されたものである。

経年相応の劣化はあるものの水回り等の設備はないが、物置としての使用は可能である。

(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)	物件1は、物件2と物件3の敷地です。 物件2は、今年（令和7年）5月から空き家になっています。 それまでは室内で猫2匹を飼育していましたので、内壁にひっかき傷があります。 その他、使用していて支障のあったところは、給湯器が壊れていることとか、東側の2階出窓の下から雨水が浸透し、1階リビングが雨漏りしたこともありました。現在は、私が自分でその部分を補修したので、一応雨漏りはしていません。 また、これまでの地震の影響で、特に西側の外壁の縦のつなぎ目が盛り上がっていたり、横のつなぎ目に隙間が生じています。 物件3は、元々はその北東側にあった建物に、昭和56年11月に増築したたものですが、物件2を新築する際に古い建物は取り壊し、物件3部分だけは、まだ使用可能とのことで物置として残して使用していました。

(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
R7年9月4日(木) 12:30-12:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年9月5日(金) : -:	当庁	間取図交付依頼(郵送)
R7年9月9日(火) 10:30-10:40	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付申請 (登記中につき取得不可)
R7年9月11日(木) 14:20-14:40	美里町役場	間取図受領、接道調査
R7年9月16日(火) 14:00-14:10	仙台法務局古川支局	本件物件関連土地の全部事項証明書受領
R7年9月16日(火) 15:00-15:05	本件所有者宅	本件所有者に事情説明、調査期日指定通知
R7年9月18日(木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、間取確認、写真撮影
(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

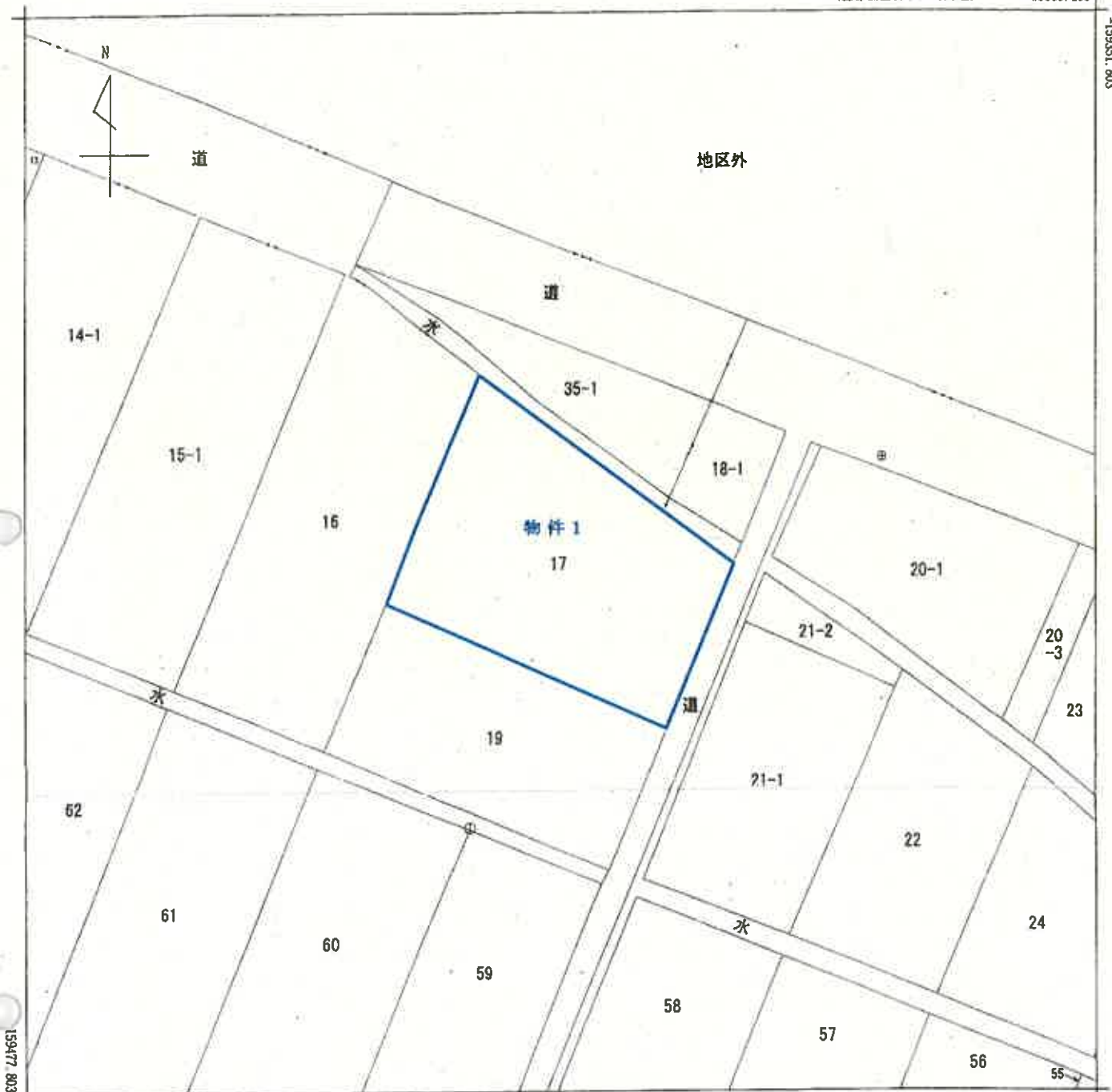
公 図 写

4 25

(座標値種別：国土地院)

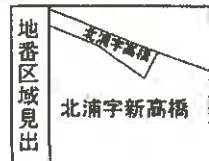
+15689.105

+159351.803



+15564.105 (座標値種別：国土地院)

(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(towhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在 遠田郡美里町北浦字新高橋					地 番 17番				
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(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和49年6月12日		補 記 項 事		

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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年6月11日

東京法務局

地図整理番号：M88669

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年6月11日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 17番の2

建物の所在 遠田郡小田町北浦宇新高橋17番地

遠田郡美里町

各階平面図

313125

物件2

1 階

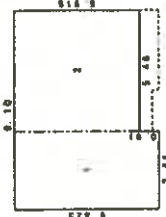


求積表

1	6.825	x	3.64	=	24.8430
2	6.525	x	1.82	=	11.8755
3	6.825	x	3.64	=	24.8430

合 計 61.5615
床面積 61.56 ㎡

2 階



求積表

1	6.825	x	3.64	=	24.8430
2	5.815	x	6.46	=	32.2858

合 計 57.1388
床面積 57.13 ㎡

(日図第12)

A4判に縮小

作製者

2月25日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成17年3月8日 登記

登記年月日：平成17年3月8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。
(仙台法務局古川支店管轄)
令和7年6月11日 東京法務局

登記書

(9 枚目)

313124

各階平面図

建物図面
各階平面図

17番

家屋番号

青田郡北郷町字新高橋17番地
遠田郡美里町

建物の所在

物件3



求積表

$$8.19 \times 3.64 = 29.8116$$

合計 29.8116

床面積 29.81 m²



(日調地2)

A4判に縮小

作製者

平成 2 月 25 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

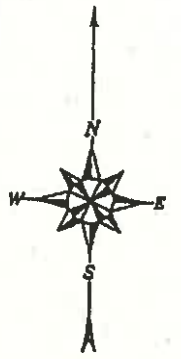
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 17 年 3 月 8 日 登記

地図整理番号：M88671

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



道

国道 108 号

水

35-1

18-1

16

17

物件 1

物件 2

物件 3

幅員約 3.3 米舗装道路

21-2

道

19

21-1

④ 水

水

(10 枚目)

凡 例

←○写真(撮影場所)

⑨

⑧

⑩

②

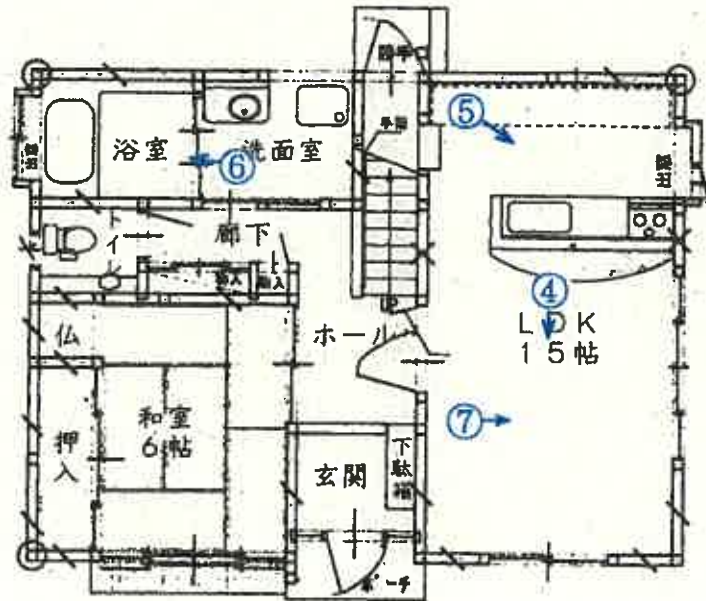
③

①

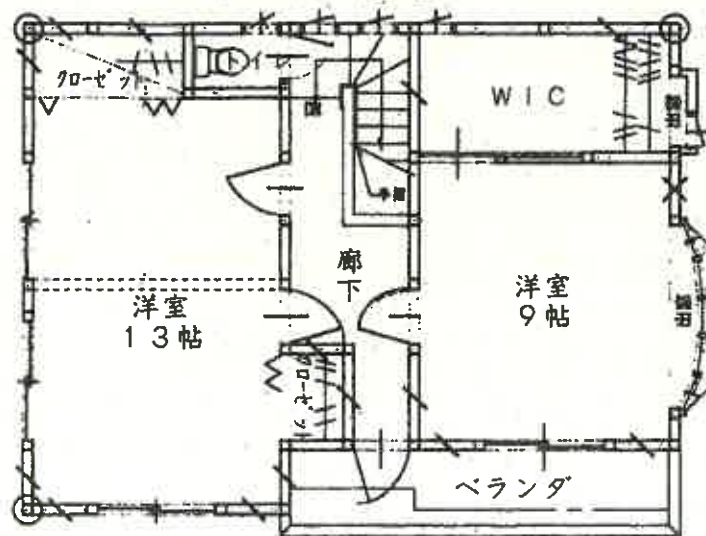
間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕

1 階



2 階



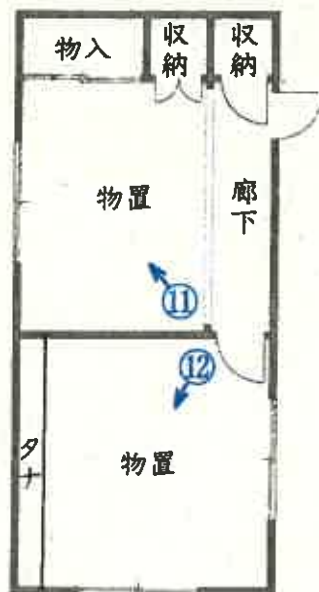
縮尺 1 : 100

凡 例

←○写真(撮影場所)

間 取 図

〔物件 3 : 主である建物〕



縮尺 1 : 100

凡 例
←○写真(撮影場所)

(12 枚目)

写真 1

物件2

物件3



物件1

写真 2

物件2



物件1

写真 3

物件3



物件1

写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7

LDK天井のクロスに隙間が生じている状況

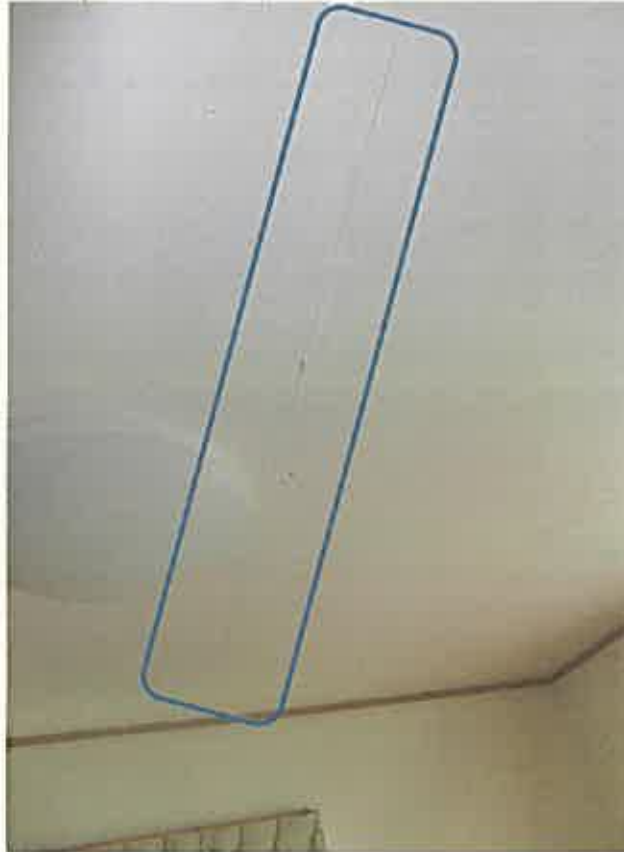


写真 8

外壁の縦のつなぎ目が浮き上がっている状況

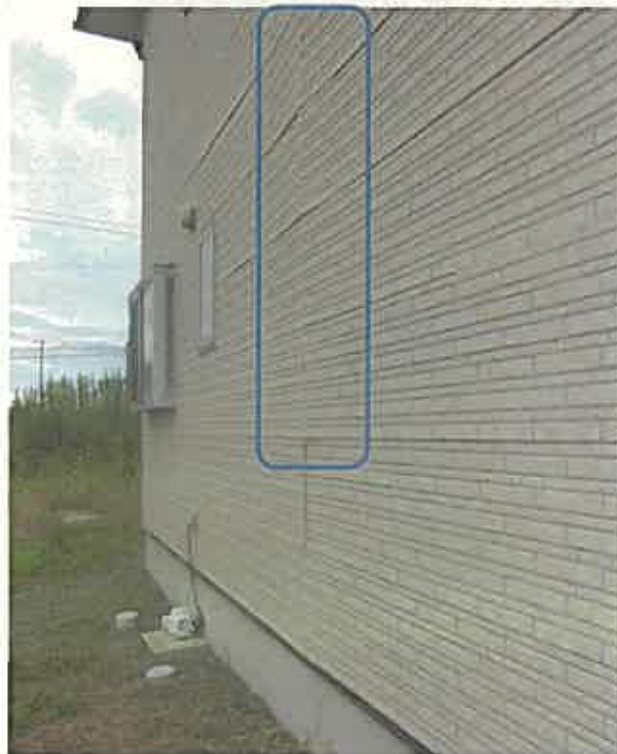


写真 9

外壁の横のつなぎ目に隙間が生じている状況



写真 10

2階出窓の状況



写真 1 1

以下物件3の内部状況



写真 1 2



令和 7 年 (ケ) 第 98 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 9 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
菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,804,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,126,000 円
物 件 2 (建物)	金 2,369,000 円
物 件 3 (建物)	金 309,000 円

- ① 一括価格は、物件1～物件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(土地)の内訳価格は、物件2及び物件3(建物)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及び物件3(建物)の価格は、物件1(土地)の土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	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 陸羽東線『北浦』駅から北西方約 1 km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、国道 108 号線背後に位置し、一般住宅や農家住宅を主体として、事業所等も見られる地域である。 街路条件は、幅員約 4m 前後の舗装町道が標準であり、対象の北方約 20m（道路距離、以下同じ）を上記国道 108 号線が走り、対象の南東方約 800m を県道小牛田松島線が走っており、周囲の幹線街路との関係位置が比較的良好である。 J R 陸羽東線「北浦」駅から約 1 km、商業施設としては「小牛田ショッピングセンター（核店舗：ビッグハウス小牛田店）」へ約 2.8 km、「イオン古川店」へ約 3.8 km となっている。又、公共施設としては美里町役場へ約 5 km、北浦小学校へ約 1.2 km、美里中学校へ 6.2 km であり、総体的な利便性は普通程度である。 今後も当分の間は、現状のまま推移すると予測される。 標準的使用としては、幅員約 4m 町道に接面する地積 500 m²程度の戸建住宅の敷地と認められる。	
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	用途無指定
	建 蔽 率	指定 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	地 積	928.00 m ² （登記面積）
	間 口 × 奥 行	約 21 m × 約 36 m
	形 状	ほぼ台形地
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○南東側が有効幅員約 3 m 未舗装道路に概ね等高に接面している。 当該道路は建築基準法上の道路に該当しない。 系統・連続性はやや劣っている。	
土地の利用状況等	物件 2（建物）及び物件 3（建物）の敷地として利用されている。	

供給処理施設	上水道 あり(特記事項参照) 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	(1) 目的土地が南東側で接面する道路は建築基準法上の道路ではなく、接道義務を満たさないため、原則として目的土地上に建物を建築することは出来ない。但し、目的土地については、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の申請をして、許可された場合には、建物を建築出来る可能性が高い。但し、許可されたとしても、敷地の分割については認められないとのこと。 尚、詳細については、宮城県北部土木事務所 建築班に確認のこと。 (2) 目的土地の上水道は、北方至近を東西に走る国道108号線に埋設されている上水道本管から、目的土地所有者が所有する目的外土地〔北浦字高橋35番1〕を介して個人管を引き込んでいる。尚、詳細については美里町水道事業所に確認のこと。 (3) 目的土地は、令和7年7月作成の『美里町洪水・土砂災害ハザードマップ』において「洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～3.0m未満)」に指定されている。尚、「土砂災害の危険性がある区域」には指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2：主である建物）

区 分	主である建物 家屋番号 17番の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）	平成17年1月27日新築
	経 過 年 数	約21年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、秋田杉目透し天井等
	床	木質パネルフローア、畳敷等
	設 備	電気設備、給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
	（注）建物に付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	61.56 m ²
	2階	57.13 m ²
	延床面積	118.69 m ²
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	
保守管理の状態	普通	
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	(1) 目的建物の室内で猫2匹を飼育していたとのことで、内壁に引っ掻き傷が認められる。 (2) 地震の影響と思われる損傷として、目的建物の外壁（特に西側）のサイディングのつなぎ目に盛り上がりや隙間が認められる。又、以前に雨漏りがしていたことや給湯器が壊れているとのことで、目的建物については全体的に経年による劣化が認められる。 (3) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第H16確認建築宮城古土00429号（平成16年10月12日）であり、完了検査済となっている。 (4) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。尚、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。	

(物件3：主である建物)

区 分	主である建物 家屋番号 17番	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和48年11月30日新築 昭和56年11月30日増築 平成17年2月22日種類変更、一部取毀 約44年(増築時からの経過年数)
	経過年数 経済的残存耐用年数	約6年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	ジュラク壁、合板等
	天 井	合板等
	床	畳敷、合板等
	設 備	電気設備
	そ の 他	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)	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	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	(1) 目的建物については経年相応の劣化が認められる。又、目的建物に水回り等の設備はないが、物置としての使用は可能である。 (2) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第106号(昭和56年7月23日)であり、当該建築計画概要書より本件目的建物は昭和56年に増築された部分に該当することが判明したため、上記経過年数は増築時から計算した。 (3) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。尚、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）

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 (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=オ
1	8,980	0.81	928.00	1.00	6,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 美里(県)―3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $9,800 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/109 = 8,980 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準画地と同等 ±0（100）

◇地域格差：街路条件(幅員・系統連続性等)+6
 交通接近条件(最寄駅への接近性等)+3
 相乗積 $1.06 \times 1.03 = 1.09$ （109）

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差率を格差修正率を次のとおり判定した。

- ・幅員・系統連続性等 △10
- ・規模大 △10

相乗積 $0.90 \times 0.90 = 0.81$ （△19）

ウ 地積：登記数量を採用した。

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、物件3）

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。

○物件2、物件3

番号	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=エ
2	190,000	118.69	0.20	4,510,000
3	150,000	29.81	0.04	179,000

ウ 現価率

○物件2（主である建物）

経済的全耐用年数35年、経過年数21年、経済的残存耐用年数14年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\ & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.50) = 0.20 \end{aligned}$$

○物件3（主である建物）

経済的全耐用年数50年、経過年数44年、経済的残存耐用年数6年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\ & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) \div 0.04 \end{aligned}$$

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

① 物件2(建物)についての土地利用権等価格

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 ア×イ×ウ＝エ
1	6,750,000	0.67	0.25	法定地上権	1,131,000 円

② 物件3(建物)についての土地利用権等価格

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 ア×イ×ウ＝エ
1	6,750,000	0.33	0.25	法定地上権	557,000 円

物件1の土地利用権等価格 ①・② 合計					1,688,000 円
---------------------	--	--	--	--	-------------

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

各建物の配置状況を基本とし、各建物の現実の利用状況や物件2及び物件3の建築面積比等を勘案して、土地利用権等の及ぶ範囲を次のとおり判断した。

○物件2(建物)については、物件1の土地の67%の範囲

○物件3(建物)については、物件1の土地の33%の範囲

ウ 土地利用権等割合

土地利用権等をいずれも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 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	6,750,000 円	—1,688,000 円	1.00	0.70	0.60	2,126,000 円
2	4,510,000 円	+1,131,000 円	1.00	0.70	0.60	2,369,000 円
3	179,000 円	+557,000 円	1.00	0.70	0.60	309,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,804,000 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：目的物件の上水道については、国道 108 号線に埋設されている本管から、売却対象外の土地を経由して個人管を引き込んでおり、継続利用が可能か否か不明であることを勘案すると、買受人が限定されることから、市場性修正として 30%減価することを妥当と判断した。

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

地価調査基準地 美里(県)－3

所 在 : 遠田郡美里町北浦字浦田上97番1

価 格 : 9,800円/㎡(対前年比△0.2%)

位 置 : JR陸羽東線「北浦」駅の北方道路距離約400mに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 537㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側9m舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域内、用途無指定(70%・200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

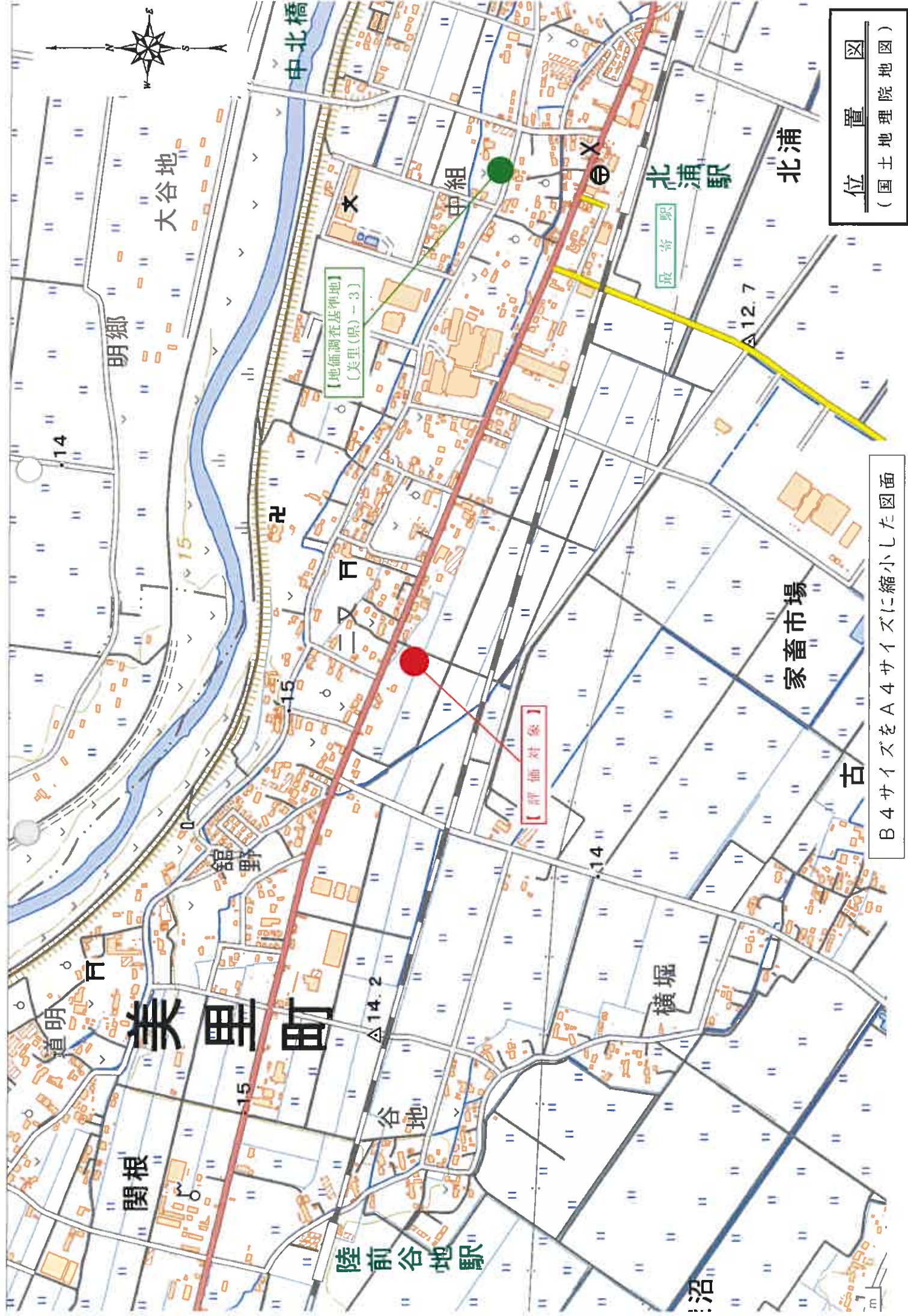
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 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

以 上

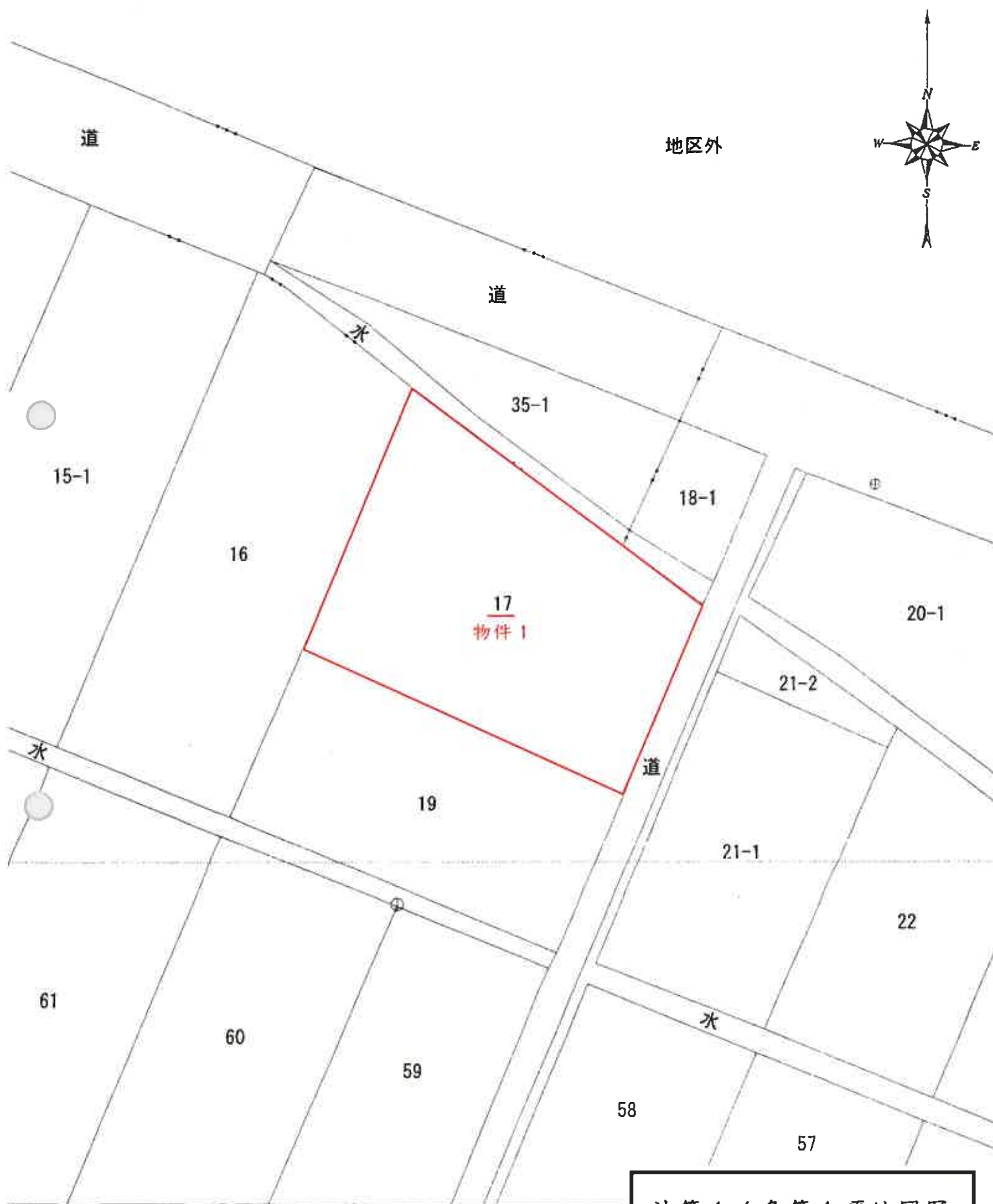
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字新高橋 |
| | 地 番 | 17番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 928.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字新高橋17番地 |
| | 家屋 番号 | 17番の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61.56平方メートル
2階57.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字新高橋17番地 |
| | 家屋 番号 | 17番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 29.81平方メートル |



位置図
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面



(座標値種別：図上測定)

法第14条第1項地図写

縮尺 1 / 500

313125

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

17番の2

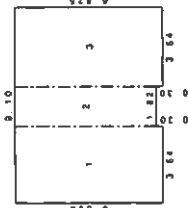
建物の所在

遠田郡小田町北浦字新高橋17番地

遠田郡美里町

物件 2

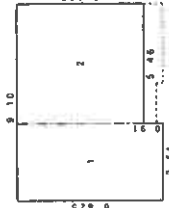
1 階



求積表

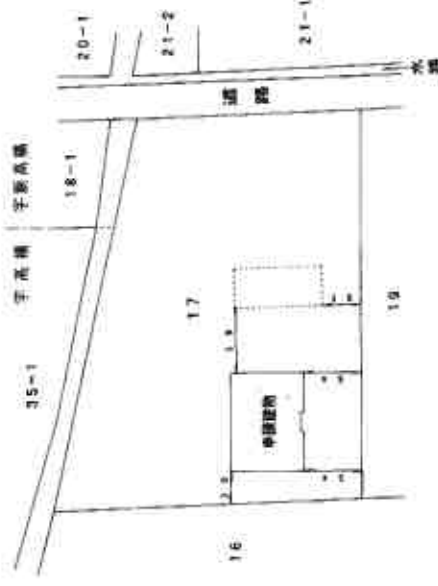
1	6	8	2	5	x	3	6	4	=	2	4	8	4	3	0
2	6	5	2	5	x	1	8	2	=	1	1	8	7	5	5
3	6	8	2	5	x	3	6	4	=	2	4	8	4	3	0

2 階



求積表

1	6.825	x	3.64	=	24.8430
2	5.915	x	5.46	=	32.2959
					合計
					57.1389
					床面積 57.13 m ²



作製者

2月25日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成17年3月8日 登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

313124

各階平面図

建物図面
各階平面図

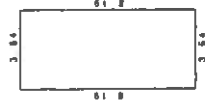
17番

家屋番号

遠田郡美里町北浦字新高橋17番地

建物の所在

物件 3

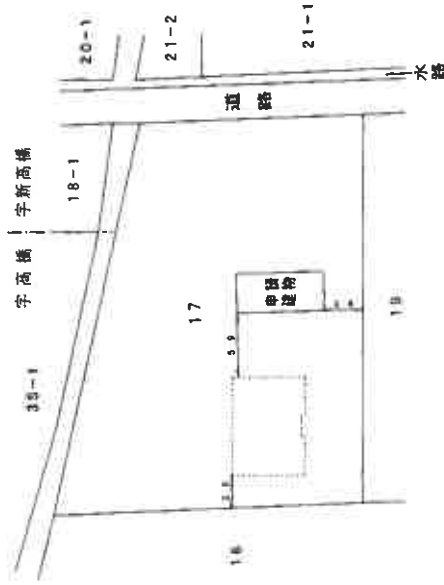


求積表

$8.19 \times 3.64 = 29.8116$

合計 29.8116

床面積 29.81 m²



作製者

平成 2月25日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

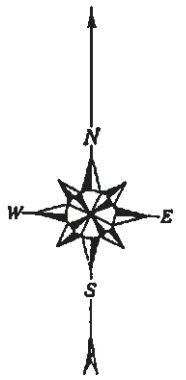
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成17年3月8日 登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



道

国道 108 号

水

35-1

18-1

16

17

物件 1

物件 2

物件 3

幅員約 3 m 未舗装道路

21-

道

19

21-1

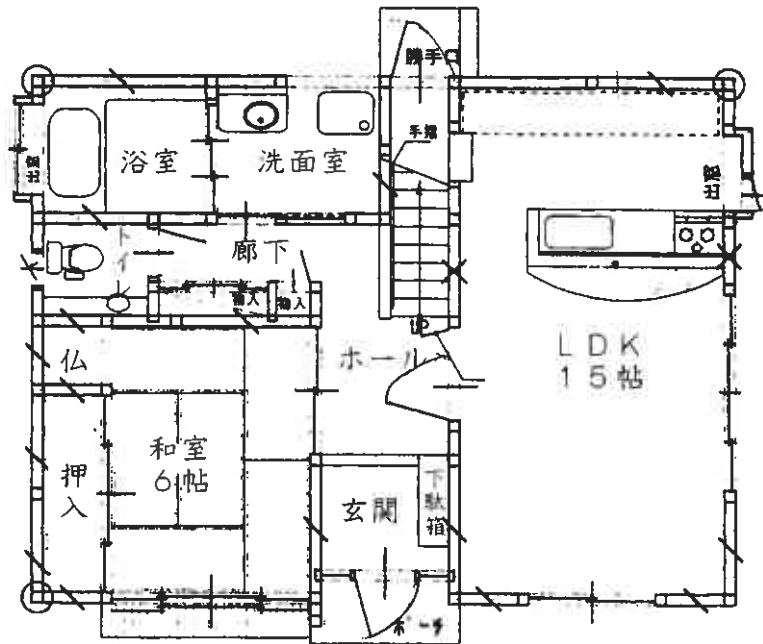
⊕ 水

水

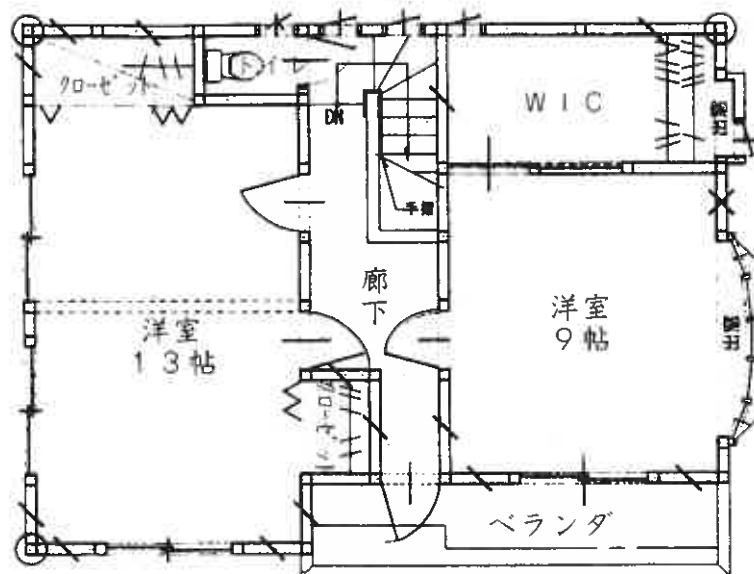
間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕

1 階



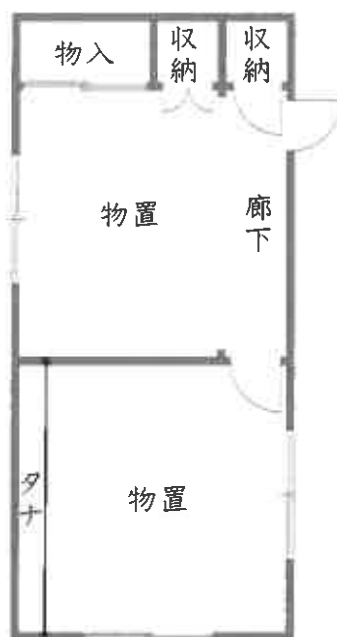
2 階



縮尺 1 : 100

間 取 図

〔物件 3 : 主である建物〕



縮尺 1 : 100