

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)

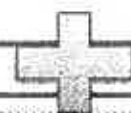
資格証明書

(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 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, 2	12, 144, 000 9, 715, 200	一括	2, 428, 800	147, 084	0
1	1, 780, 000				
2	10, 364, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡柴田町ゆずが丘1丁目 |
| | 地 番 | 7番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町ゆずが丘一丁目7番地5 |
| | 家屋 番号 | 7番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階60.50平方メートル
2階58.80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, 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

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

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 | 柴田郡柴田町ゆずが丘1丁目 |
| | 地 番 | 7番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町ゆずが丘一丁目7番地5 |
| | 家屋 番号 | 7番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階60.50平方メートル
2階58.80平方メートル |



令和7年(ケ)第 108 号
令和7年 9 月 2 日受理
令和7年10月 8 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 | 柴田郡柴田町ゆずが丘1丁目 |
| | 地 番 | 7番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町ゆずが丘一丁目7番地5 |
| | 家屋 番号 | 7番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階60.50平方メートル
2階58.80平方メートル |

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	
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、その東側でいずれも柴田町が所有する柴田町大字入間田字五輪 4 番 2 及び同 5 番 2 の田 (現況公衆用道路で町道に認定されている) に接している。 本土地上には雑草が繁茂していた。	
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 (3 枚目)」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

- 1 調査時、建物内には家財道具が数点あるだけで生活実態が無く郵便受も封鎖されていた。近隣居住者の陳述その他建物内の状況から、物件2建物は空き家状態であると認められた。
- なお、調査に本件債務者兼所有者Aが立ち会わなかったため、占有関係等について聞き取ることができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	Aさん宅は誰も住んでいません。

(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 9 月 10 日 (水) 10 : 40 — 10 : 50	仙台法務局塩竈支局	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 9 月 11 日 (木) 10 : 00 — 10 : 10	物件所在地	物件確認
R 7 年 9 月 16 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 9 月 25 日 (木) 14 : 00 — 16 : 10	物件所在地	物件調査, 間取り確認, 近隣居住者と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
R 7 年 10 月 3 日 (金) 13 : 30 — 13 : 40	仙台法務局大河原支局	地積測量図受領

(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 7 年 9 月 2 5 日

目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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 6-17



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字入間田字五輪

請求部	所在	柴田郡柴田町ゆずが丘1丁目				地番	7番5				A 4判に縮小	
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和50年2月27日				補記事項			

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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年6月27日

東京法務局

地図整理番号：M89655

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成21年5月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月3日 仙台法務局大河原支局

(7 枚目)

登記官

請求番号：11-1

(1/6)

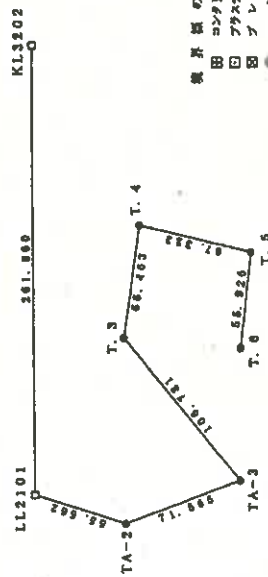
地 積 測 量 図

地 番
2-1, 2-2, 2-4, 2-5
2-6, 2-7, 2-8, 2-9
2-10, 2-11, 2-12

土地の所在
柴田郡柴田町大字入間田字五輪

物件1

基準点図
S=1:3000



境界線の説明
田 コンクリート
図 プラスチック
図 プレート

図面の五測					境界点の名称及び座標				
測点	座標	座標	座標	座標	名称	座標	座標	座標	座標
KL3202	-210636.979	-3911.935	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
LL2101	-210886.200	-3816.714	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
TA-2	-210878.041	-3784.194	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
TA-3	-210831.211	-3710.979	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
T.3	-210777.250	-3802.184	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
T.4	-210712.243	-3816.482	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
T.5	-210704.880	-3748.854	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2
T.6	-210759.203	-3726.259	73-2	73-1	アサダナガ	73-2	73-1	アサダナガ	73-2

座標求積表

(A) 2-1					(Xa+1-Xa-1) Ya				
測点	座標	座標	座標	座標	座標	座標	座標	座標	座標
P0	-210632.407	-3914.108	4604.25274	6.300					
P130	-210630.526	-3814.600	21262.60400	32.391					
K184	-210638.041	-3783.816	-34178.43753	29.320					
DA49	-210632.407	-3782.818	-37974.43920	6.497					
DA199	-210632.407	-3782.136	-40532.91012	4.306					
93	-210672.878	-3782.437	-10006.81048	9.730					
P24	-210676.141	-3772.623	18303.13789	16.811					
P28	-210677.788	-3787.841	13346.97108	6.326					
P29	-210678.093	-3782.132	17746.47847	22.726					
計					402.81311				
座標					402.813				

作製者

(平成21年3月12日作製)

申請人

縮尺 1/500

A 4判に縮小

物件 1

(1) 平成21年5月22日
2番4につき、72番1、73番1を合算

(2) 平成21年6月4日
2番9につき、73番4を合算
2番10につき、73番3を合算
2番11につき、73番6を合算

(3) 平成21年12月4日
大字入間田字五輪 → ゆずが丘1丁目
2番2 7番7
2番4 7番8
2番5 7番14
2番6 7番4
2番7 7番3
2番8 7番6
2番9 7番3
2番10 7番2
2番11 7番1

(4) 平成21年12月4日
大字入間田字五輪 → ゆずが丘1丁目
2番12 6番15

(5) 平成27年6月11日
平成27年6月11日ゆずが丘1丁目7番9、7番10を合算

A 4判に縮小

登記年月日：平成21年5月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
令和7年10月3日 仙台地務局大河原支局 登記官

地 積 測 量 図

2-1, 2-3, 2-4, 2-5
2-6, 2-7, 2-8, 2-9
2-10, 2-11, 2-12

柴田郡柴田町大字入間田字五輪

土地の所在

物件 1

座 標 求 積 表

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
K129	-210711.314	-3768.844	83788.012886	12.794
K186	-210728.848	-3763.388	84197.032100	27.847
K138	-210725.539	-3764.877	-18466.718431	6.886
DA34	-210724.069	-3768.099	-38288.228950	6.789
DA35	-210718.029	-3767.547	-40589.023894	4.249
P88	-210712.864	-3768.348	-92060.784488	2.531
DA36	-210711.361	-3768.848	-22076.093932	2.626
K143	-210707.725	-3768.488	1082.026648	26.386
座 標 求 積 表			801.0127740	
座 標 求 積 表			801.01	

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
K134	-210726.049	-3763.388	87827.580932	19.176
K166	-210746.783	-3769.177	47832.312678	26.469
K135	-210742.483	-3763.388	-68937.846184	4.819
DA32	-210737.936	-3762.735	-28768.818201	6.380
P89	-210732.688	-3764.112	-24049.499392	1.466
DA33	-210731.289	-3764.484	-26788.287466	6.997
K132	-210728.039	-3768.877	-6333.246340	17.447
座 標 求 積 表			1048.430182	
座 標 求 積 表			523.2468225	
座 標 求 積 表			523.24	

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
K188	-210748.783	-3769.177	94992.166944	26.136
K86	-210737.897	-3763.053	45197.217433	24.882
K84	-210740.724	-3749.446	-42229.990356	5.001
DA317	-210736.324	-3747.099	-33132.610813	4.379
P100	-210752.147	-3748.384	-35497.183632	4.768
DA26	-210747.481	-3749.816	-28199.817132	2.392
DA30	-210744.260	-3750.837	-19271.686806	1.376
K126	-210742.483	-3751.388	14470.847484	28.466
座 標 求 積 表			1092.860217	
座 標 求 積 表			541.4253896	
座 標 求 積 表			541.42	

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
K99	-210714.074	-3811.931	17340.476119	1.261
P16	-210716.763	-3812.731	31966.083204	7.169
P10	-210722.818	-3811.912	69246.103516	11.203
P14	-210728.057	-3809.994	36782.564414	26.488
K186	-210729.849	-3804.582	-46045.182284	18.796
K180	-210711.214	-3768.844	-67488.182766	26.219
座 標 求 積 表			1037.828723	
座 標 求 積 表			512.7880115	
座 標 求 積 表			512.78	

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
K154	-210618.041	-3791.816	87632.864804	19.832
K121	-210707.588	-3768.889	58935.062861	26.092
K145	-210702.780	-3768.184	-38183.889710	6.899
DA38	-210617.947	-3761.032	-37001.842884	4.038
P87	-210692.942	-3761.886	-24352.850040	2.757
DA39	-210691.207	-3761.886	-28711.578728	6.796
DA40	-210684.449	-3762.010	-11912.432900	26.128
座 標 求 積 表			1196.316177	
座 標 求 積 表			682.2898806	
座 標 求 積 表			289.28	

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
P130	-210698.828	-3814.808	86574.087000	11.840
P7	-210702.050	-3812.783	24189.644786	2.499
P8	-210708.836	-3813.584	16422.58072	0.997
P9	-210706.388	-3814.583	21640.811881	5.231
P16	-210710.032	-3813.807	3982.240181	24.806
K123	-210707.582	-3768.988	-68786.782889	19.832
K184	-210688.041	-3791.816	-63484.811776	22.251
座 標 求 積 表			942.318264	
座 標 求 積 表			474.5881320	
座 標 求 積 表			474.28	

測 点	Xa	Yb	(Xa+1-Xb-1) Yb	座 標
P18	-210710.683	-3813.002	31379.391007	2.160
P18	-210716.763	-3812.731	18220.422182	1.381
K23	-210714.074	-3811.931	-17340.474119	26.318
K189	-210711.214	-3768.844	-38307.889064	26.816
K143	-210707.728	-3769.489	-24617.133072	2.108
DA37	-210704.068	-3768.080	-14022.218800	26.398
K148	-210702.780	-3768.184	18289.408884	26.092
K121	-210707.582	-3768.988	26181.671096	24.802
座 標 求 積 表			628.172224	
座 標 求 積 表			319.086476	
座 標 求 積 表			319.08	

A 4 判に縮小

作 製 者

申 請 人

(平成21年3月12日作製)

縮尺 1/

圖面平階各

7番5

面 区 物 建

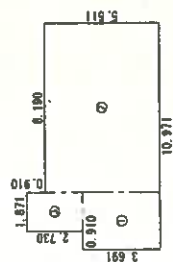
柴田郡柴田町ゆずが丘一丁目 7番地 5

建物の所在

物件2

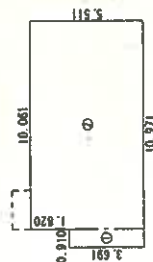


隨



①	2.781×3.691	$=$	10.284571
②	8.190×5.511	$=$	45.135090
③	1.871×2.730	$=$	5.107630
合 計			60.507591
床面積			60.50 m

階
2



①	0.910×3.691	$=$	3.35810
②	10.061×5.511	$=$	55.446171
合 計			58.804981
底面積			58.80 m ²

A4判に縮小

(單位: m)

作 成 者

申請人

椅尺	250
----	-----

500
英尺

(令和 4 年 2 月 3 日作成)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



←○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



写 真 2



写 真 3



写 真 4



令和 7 年（ケ）第 108 号

令和 7 年 9 月 25 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 12,144,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,780,000円
物 件 2 (建物)	金 10,364,000円

- ① 一括価格は、物件1・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の土地の内訳価格は物件2の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の建物の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		
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	J R東北本線『槻木』駅から北西方約3.7km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、柴田町北部の農山村地域に位置し、自然に恵まれたゆとりと潤いのある田園住宅の建設を促進することを目的に開発された戸建住宅が建ち並ぶ地域（ゆずが丘優良田園住宅）である。 街路条件としては、幅員約9.5m舗装町道が標準的であり、対象の南東方約1.9km（道路距離、以下同じ）で県道亘理村田蔵王線に連続しており、周囲の幹線街路との関係位置は普通程度である。 J R東北本線『槻木』駅から約3.7kmとやや離れ、商業施設としては、「柴田ショッピングセンターマルコ（核店舗：イトーチェーンマルコ店）」へ約3.8kmとなっている。公共施設としては、柴田町役場へ約7km、柴田小学校へ約1.4km、槻木中学校へ約4.1kmとなっており、総合的な利便性は劣っている。 今後も当分の間は、ほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。 幅員約9.5m町道に接面する地積400㎡～550㎡程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	30%以下（ゆずが丘優良田園住宅による制限）
	容 積 率	50%以下（ゆずが丘優良田園住宅による制限）
	防 火 規 制	無指定
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	「ゆずが丘優良田園住宅」に該当 ・敷地面積：400㎡以上 ・階層：3階以下 など 詳細については、柴田町役場 都市建設課 建築住宅班 に確認のこと。
	地 積	523.24㎡（登記面積）
	間 口 × 奥 行	約17.5m×約27.8m～約29.5m
	形 状	ほぼ長方形地
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
接面道路の状況	そ の 他	なし
	接面道路の状況	○東側が幅員約9.5m（接面側歩道付）舗装町道に概ね等高乃至約1.7m高く接面している。 系統連続性は普通程度である。
土地の利用状況等	物件2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	本件目的土地は、「柴田町防災マップ(ハザードマップ)」において、「河川浸水(洪水)想定区域」及び「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 7番5	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和3年12月24日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
構 造	木造ソーラーパネルぶき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 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気、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	60.50㎡
	2階	58.80㎡
	延床面積	119.30㎡
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	優 る	
保守管理の状態	良 好	
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) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第R03確認建築宮城建住00845号(令和3年6月22日)であり、完了検査済〔第R03確認建築宮城建住02415号(令和3年12月24日)〕となっている。 (2) 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
1	10,800	1.00	523.24	1.00	5,651,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地 柴田一2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 21,600 \text{ 円/㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/101 & \times 100/197 & = 10,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位 +1 (101) [接面方位は標準を東とした]

◇地域格差：街路条件(道路幅員等)△3

交通接近条件(最寄駅への接近性等)+10

環境条件(周囲の利用状況・標準的画地規模等)+85

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 1.10 \times 1.85 \div 1.97 (197)$$

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修正率を100%（標準画地と同等）と判定した。

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)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	119.30	0.78	23,264,000

ウ 現価率

○物件 2 (主である建物)

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 10%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\ & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 26 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.78 \end{aligned}$$

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

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
1	5,651,000	1.00	0.25	法定地上権	1,413,000 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	5,651,000 円	—1,413,000 円	1.00	0.70	0.60	1,780,000 円
2	23,264,000 円	+1,413,000 円	1.00	0.70	0.60	10,364,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						12,144,000 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：本件目的物件は流通性の低い集落地域内の物件であり、買受人が限定的であることから、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

地価公示標準地 柴田－2

所 在 : 柴田郡柴田町松ケ越1丁目8番4

価 格 : 21,600円/㎡ (対前年比△0.9%)

位 置 : JR東北本線「槻木」駅の北西方道路距離約2kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 226㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側6m舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き、第1種低層住居専用地域(建蔽率50%・容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

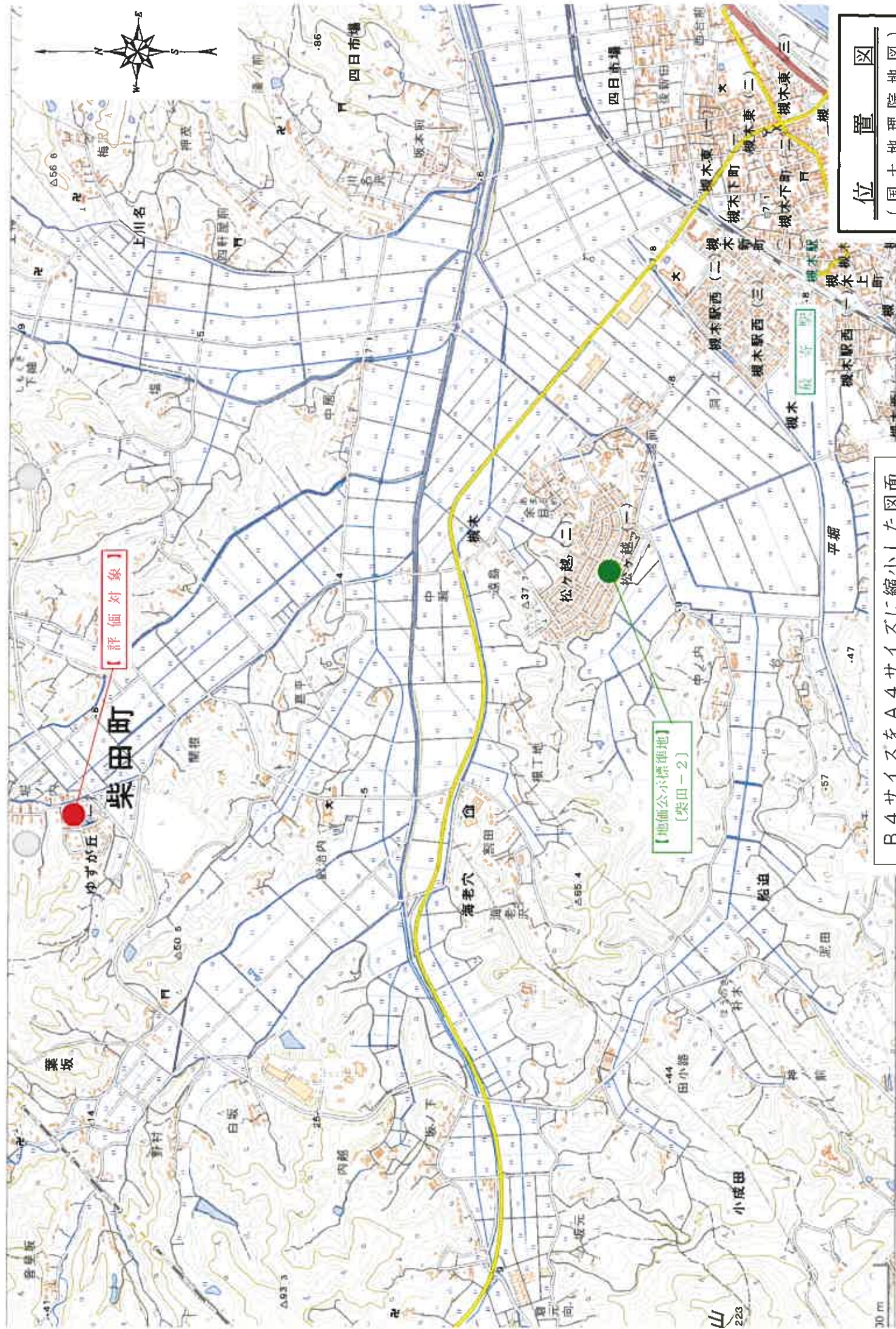
第7 附属資料

- 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 | 柴田郡柴田町ゆずが丘 1 丁目 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町ゆずが丘一丁目 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.50 平方メートル
2 階 58.80 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

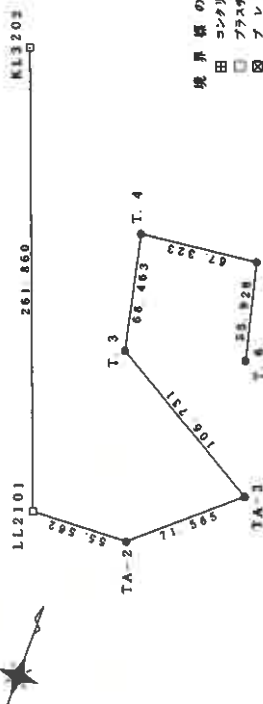
地 積 測 量 図

地 番
2-1, 2-3, 2-4, 2-5
2-6, 2-7, 2-8, 2-9
2-10, 2-11, 2-12

土地の所在
柴田郡柴田町大字入間田字五輪

基準点網図

S=1,3000



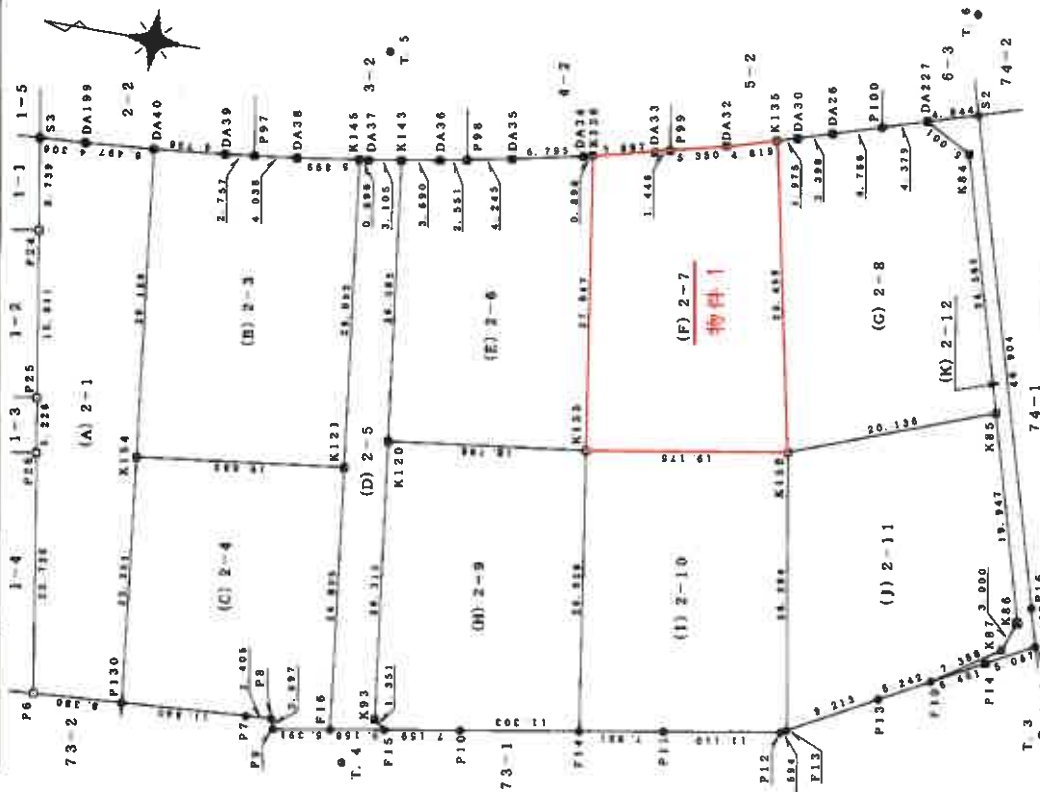
境界線の種類
田 コンクリート
田 プラスチック板
田 フレート
田 鉄

平成21年3月8日 測量

測量の基準	点名	X座標	Y座標	測量時期
日本	KL202	210635.079	3911.835	7/25/97
国土地院	LL2101	210880.200	3819.714	7/25/97
測量点	TA-2	210878.041	3764.194	測量
	TA-3	210831.211	3710.079	測量
	T-3	210777.250	3802.164	測量
	T-4	210712.343	3816.462	測量
	T-5	210704.880	3749.554	測量
	T-6	210759.202	3736.258	測量

座標求積表

地番	(A) 2-1	Xn	Yn	(Xn+1, Yn+1)	Yn	面積
P6	210882.487	3815.188	48404.253274	210882.487	3815.188	8.380
P130	210690.836	3814.600	21252.580400	210690.836	3814.600	23.281
X154	210888.041	3781.514	34178.497532	210888.041	3781.514	29.129
DA40	210884.448	3782.810	37874.432280	210884.448	3782.810	8.437
DA199	210877.975	3783.182	40532.810192	210877.975	3783.182	4.309
S3	210878.678	3783.437	10888.580458	210878.678	3783.437	8.739
P24	210875.141	3772.053	15603.137830	210875.141	3772.053	16.811
P25	210877.788	3787.641	13240.071602	210877.788	3787.641	5.226
P26	210878.643	3792.793	17746.478457	210878.643	3792.793	22.726
倍面積			1005.101111			
面積			502.550556			



作製者

(平成21年3月12日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地番	(E)	2-6	Xn	Yn	(Xn-1, Xn-1) Yn	配
側点	(120	210711.214	-3785.844		83758.012656	18.785
	(115	210729.499	-3782.388		54197.033100	27.447
	(118	210725.539	-3785.877		12455.710431	0.896
	(123	210724.866	-3786.089		28208.228250	6.793
	(124	210718.029	-3757.547		45869.326954	4.245
	998	210713.864	-3758.366		20500.784488	2.551
	(126	210711.361	-3758.858		25075.623252	3.680
	(123	210707.125	-3769.489		552.644893	26.885
			格面板		1002.076548	
			面		501.027740	
			地		501.027740	

測 点	X_{27}	Y_{27}	$(X_{27} - X_{26}) - Y_{26}$	距
1155	-210729.849	-3763.388	37837.569032	19.176
1156	-210748.763	3760.177	47683.152648	29.468
1157	-210742.763	3761.388	40937.664114	41.619
1158	-210737.636	-3765.732	-26795.525201	5.360
1159	-210732.665	3766.112	-26838.493282	1.640
1160	-210731.769	3764.484	-27886.207449	6.597
1161	-210726.639	-3766.677	-6332.346340	27.647
1162		倍面量	1046.480115	
1163		面量	523.2480265	
1164		面量	323.24	

地 帶	(C) 2-8		Yb	[Mn], Xn-1] Yn	屈
	Xn	Yb			
1159	-210748.753	-3780.177	94373.168948	20.136	
1185	-210767.587	-3773.053	45187.217493	24.585	
1184	-210760.724	-3748.445	-45288.999035	6.001	
1182	-210756.324	-3747.069	32138.610813	4.379	
1180	-210752.147	-3748.384	32887.136363	4.766	
1178	-210747.401	-3749.816	29199.817192	3.398	
1170	-210744.360	-3750.837	19271.800506	1.975	
1135	-210742.463	-3751.329	16479.847484	29.488	
格			1082.850717		
面			541.485285		
地					
溝			531.42		

地 名	(4) 2-9	Yn	(Xn-1, Xn-1) Yn	距 離
692	210714.674	-3811.931	173450.474718	1.351
715	210715.763	-3812.731	173050.891264	1.269
710	210722.838	-3811.516	69346.703910	7.153
714	210733.957	-3809.594	28785.256414	46.529
716	210739.849	-3783.389	48045.533284	48.799
7120	210711.714	-3795.849	174350.182700	26.315
		俗 面 溝	1037.536723	
		西 面 溝	513.7692915	
		西 面 溝	513.76	

地番	(注) Z-3	X_n	Y_n	$(X_n+1-X_{n-1}) Y_n$	總
1414		210688.041	3781.516	87632.309308	19 683
1415		210707.582	3788.989	98836.066261	28 092
1416		210703.780	3780.184	38153.8807710	6 899
1417		210897.947	3761.023	37001.042654	4 028
1418		210693.942	3761.548	25352.820050	2 352
1419		210891.207	3781.888	35711.676788	6 798
1420		210684.449	3782.610	11912.423266	29 128
		格面價		1138 519177	
		地價		568 2595885	
		總價		568 25 分	

地帯 區劃	(C) 2-4		Yn	(X _{n-1} , X _n) Yn		Σ
	X _n	Y _n				
P130	-210890.826	-3814.600		55674.07000	11.840	
77	-210702.936	-3813.755		54189.64795	2.905	
78	-210705.035	-3813.584		10452.52302	0.477	
79	-210705.165	-3814.623		21540.31131	5.391	
80	-210710.682	-3813.807		8383.240151	24.805	
81	-210707.562	-3788.999		-85768.72639	19.682	
8194	-210688.041	-3731.516		-83644.811776	23.251	
		佐田町	佐田町	948.570264		
		旭町	旭町	474.281320		

地 點	(D) 2-5		Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Σ
	Xn	Yn			
115	-210710.682	3813.607	31276.381007		5.150
115	-210715.783	3812.731	15250.422152		1.351
165	-210716.874	3811.931	-17340.474119		26.515
165	-210718.924	3765.884	-26307.823956		56.585
165	-210719.725	3759.489	-24617.133972		3.105
2037	-210704.685	3740.020	-14832.278900		0.895
180	-210703.780	3740.154	10893.465384		29.092
1121	-210707.562	3748.999	26181.671098		24.803
格 納			432.173284		
地 點			219.086470		
地 點			219.08		

座標求積表

作者

(平成21年3月12日作製)

人請牢

縮尺 $\frac{1}{1000000}$

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

(1) 平成21年5月22日
2番4につき、72番1、73番1を合併

(2) 平成21年6月4日
2番9につき、73番4を合併
2番10につき、73番5を合併
2番11につき、73番6を合併

(3) 平成21年12月4日
平成21年12月1日付けで以下区域変更
大字入間田字五編 → ゆすが丘一丁目
2番3 → 7番7
2番4 → 7番8
2番5 → 7番14
2番6 → 7番4
2番7 → 7番5
2番8 → 7番6
2番9 → 7番3
2番10 → 7番2
2番11 → 7番1

(4) 平成21年12月4日
平成21年12月1日付けで以下区域変更
大字入間田字五編 → ゆすが丘一丁目
2番12 → 6番15

(5) 平成27年6月11日
平成27年6月11日ゆすが丘一丁目7番9、7
番10を合併

各階平面図

建物図面

家屋番号

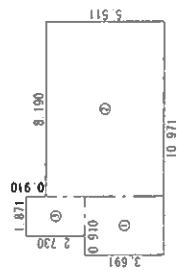
7番5

建物の所在

柴田郡柴田町ゆずが丘一丁目 7番地 5

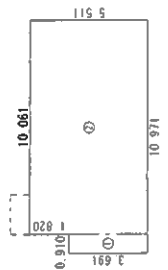
物件 2

1階

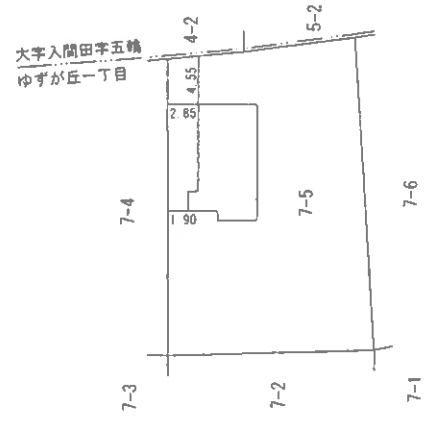


求積表			
①	2.781×3.691	=	10.264671
②	8.190×5.511	=	45.135090
③	1.871×2.730	=	5.107830
合 計		底面積	60.507591
		底面積	60.50 m ²

2階



求積表			
①	0.910×3.691	=	3.358810
②	10.061×5.511	=	55.446171
合 計		底面積	58.804981
		底面積	58.80 m ²

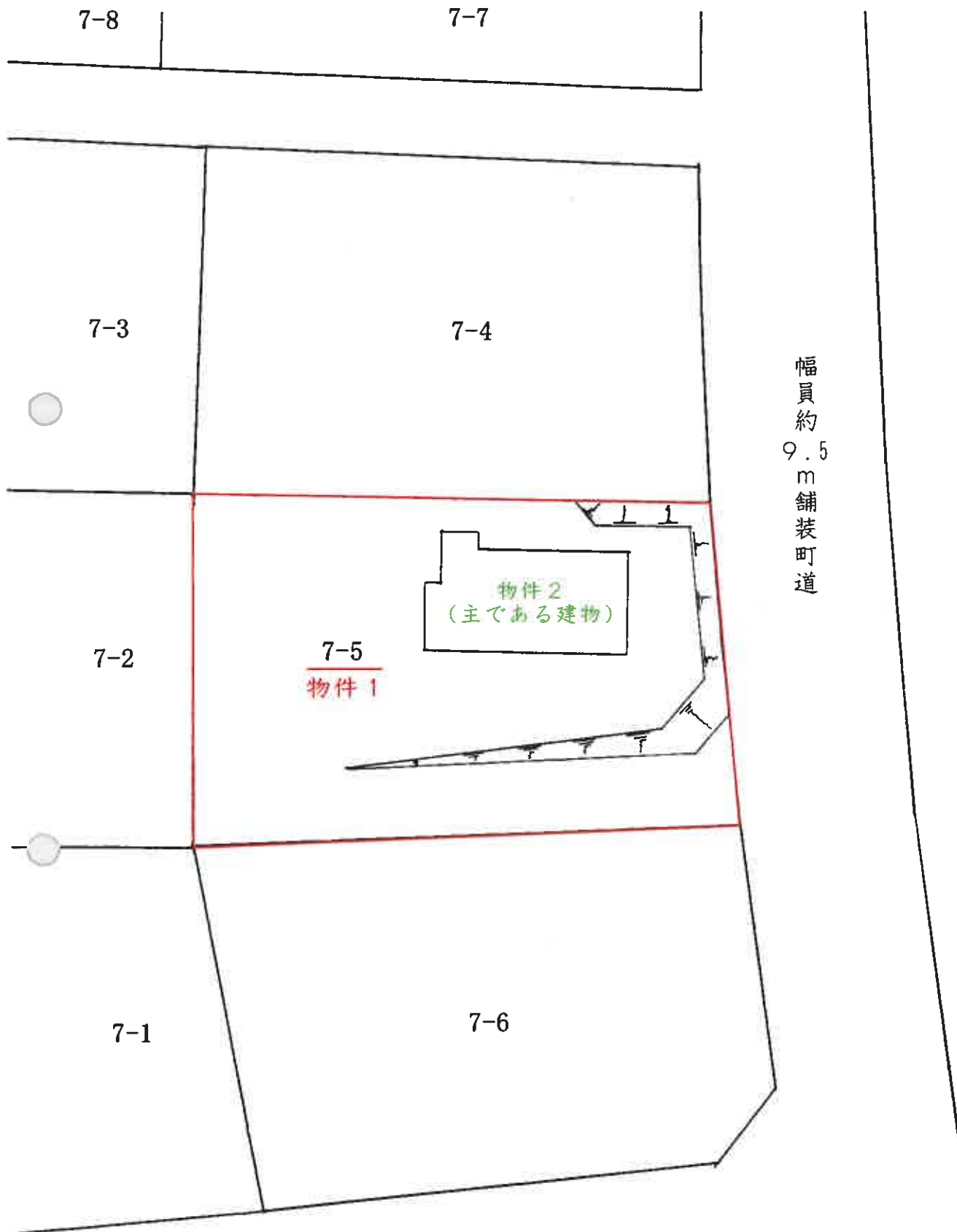


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(令和 4 年 2 月 3 日作成)			

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

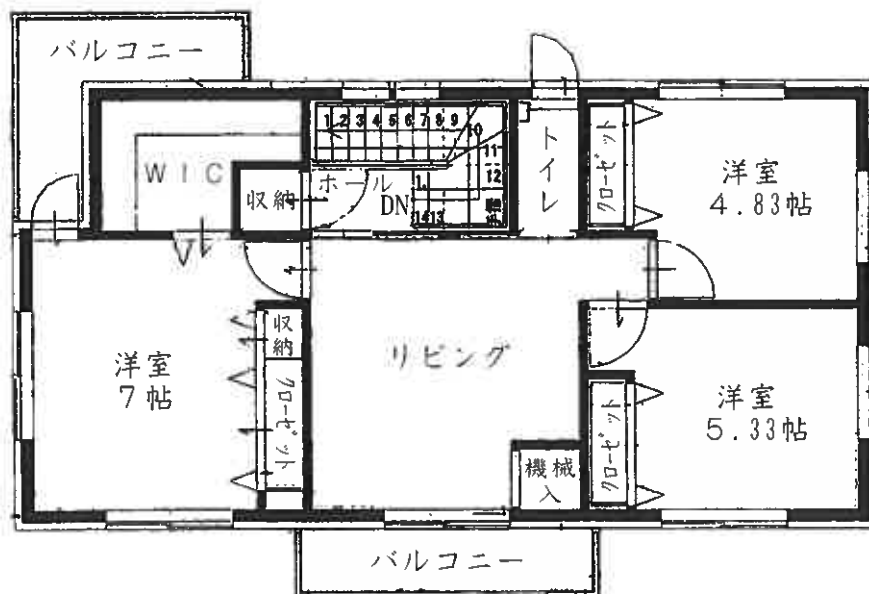
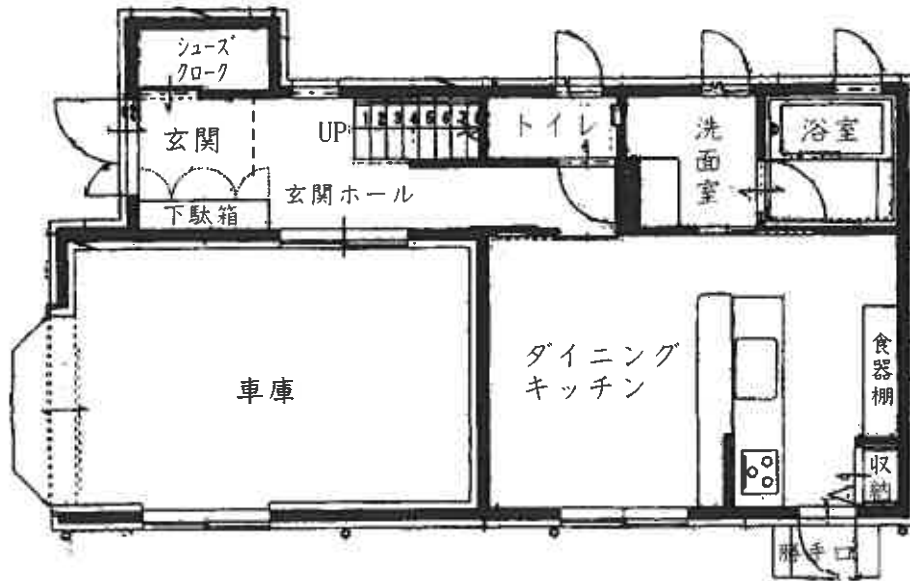
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕



縮尺 1 : 100