

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 8年 2月25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 8年 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月10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 2月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 加美郡加美町米泉字東野 |
| | 地 番 | 40番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2104.06平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町米泉字東野40番地18 |
| | 家屋 番号 | 40番18の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.80平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月28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, 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1】

産業廃棄物が置かれた部分につき東北北興株式会社が占有している。同社の占有権原の存在は認められない。

その他の部分につき本件所有者が占有している。

【物件番号4】

ブルーシートで覆われた事務用品等が置かれた部分につき東北北興株式会社が占有している。同社の占有権原の存在は認められない。

その他の部分につき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 | 加美郡加美町米泉字東野 |
| | 地 番 | 40番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2104.06平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町米泉字東野40番地18 |
| | 家屋 番号 | 40番18の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.80平方メートル |



令和 7年(ケ)第 49号
令和 7年 4月22日受理
令和 7年 6月16日提出

現況調査報告書

(物件1, 4関係)

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 | 加美郡加美町米泉字東野 |
| | 地 番 | 40番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2104.06平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町米泉字東野40番地18 |
| | 家屋 番号 | 40番18の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.80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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者(土地所有者)が本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者(その他の者)が本土地上に産業廃棄物を残置して占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり													
建物	物件4													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者(建物所有者)が本建物を倉庫(空き家)として使用している 上記の者(その他の者)が本建物内に事務用品等を残置して占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4割程度
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 東北北興株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 産廃置き場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(本件所有者))の陳述/■提示文書(土地建物売買契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成25年 5月13日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	本件所有者と占有者間で、上記占有開始時期頃に本件土地建物の売買契約書を取り交わしたが、その後契約解除となり、占有者が産廃を残置したまま現在に至る。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> ブルーシートで覆われた部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 東北北興株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(本件所有者))の陳述/■提示文書(土地建物売買契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成25年 5月13日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	本件所有者と占有者間で、上記占有開始時期頃に本件土地建物の売買契約書を取り交わしたが、その後契約解除となり、占有者が事務用品等を残置したまま現在に至る。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

本土地は物件4の敷地等として利用されており、北東側でいずれも加美郡宮崎町（現加美町）所有の40番14原野、40番5雑種地、40番13畑が一体となった町道「東米泉内線」と接している。

本土地が所在する地域は、都市計画区域外地域である。

本土地のおおよそ4割程度上に東北北興株式会社が残置した産廃が存する。

■ 物件4について

本建物は、経年及び未利用により、損傷が激しい。

本件所有者によると倉庫内にブルーシートで包まれて残置されているものは、東北北興株式会社のもので、その他は本件所有者のものとのことである。そのうち、下屋部分に1㎡のフレコンバック100個程度の医療廃棄物（所有者によると滅菌処理済み）が存する。

(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
<p>■ A (本件所有者)</p>	<p>物件1土地の一部は、物件4の建物の敷地です。 それ以外の部分には、東北北興株式会社が建築資材等の産廃を残置しています。</p> <p>東北北興株式会社とは、平成25年5月13日に本件土地建物の売買契約をし、その後同社が利用していましたが、同社が売買残代金の支払いをしないので、契約を解除しました。そのような経緯があつて、物件1上には同社の産廃が残置されたままになっているのです。</p> <p>また、物件4の建物についても同社が事務所として利用していたので、机等の事務用品がブルーシートで包まれて残置されています。</p> <p>現在、同社の社長とは連絡がとれません。</p> <p>物件4内のその他のものは、私所有のものです。そのうち、下屋部分には、1㎡のフレコンバック100個程度の医療廃棄物があります。これは滅菌処理済みで、現在、他所に移動することを検討中です。</p>
<p>■ 加美町役場担当者</p>	<p>本件土地が北東側で接する道路は、町道「東米泉内線」です。 なお、本土地在る地域は、都市計画区域外地域です。</p>

(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4月23日(水) 16:50-17:00	加美町役場	間取図交付依頼(5/12郵便受領)、接道調査
R7年4月23日(水) 17:20-17:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年5月12日(月) 15:50-15:55	仙台法務局名取出張所	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年5月30日(金) 14:10-14:40	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
R7年5月30日(金) 15:00-15:10	仙台法務局古川支局	占有者会社の履歴事項全部証明書受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

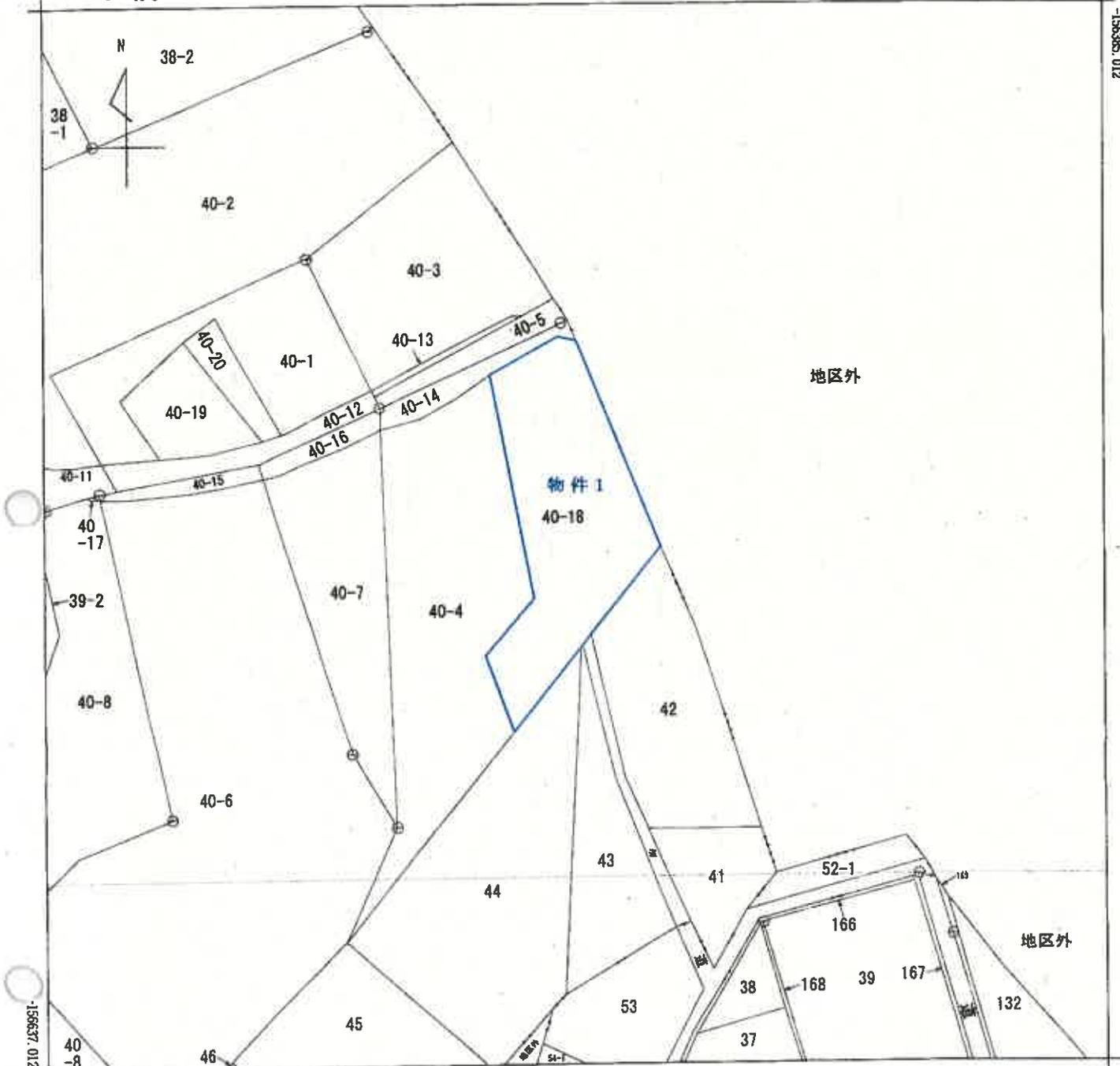
公 図 写

近 40-9

(座標値種別：図上測定)

+776.178

-156385.012



+526.178 (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が公表した座標補正パラメータ(iwateaiyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所在	加美郡加美町米泉字東野			地番	40番18	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和53年6月			備付年月日(原図)	昭和56年12月25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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年4月3日

仙台法務局

請求番号：17-1

登記官

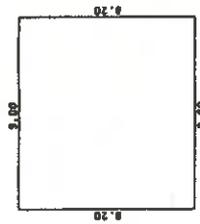
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成6年3月3日

349367

各階平面図



求積表

8.20 X 9.00	=	73.8000
		73.8000
床面積		73.80 m ²

建物図面

40番18の2

加美郡宮崎町米泉字東野40番地18

加美郡加美町

40-14



物件4

中新田町
羽根字原松1-28

物件1
40-18

40-4

42

43

44

A4判に縮小

単位：m

(正誤あり)

作製者

年 月 / 日 (作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

調査士会)

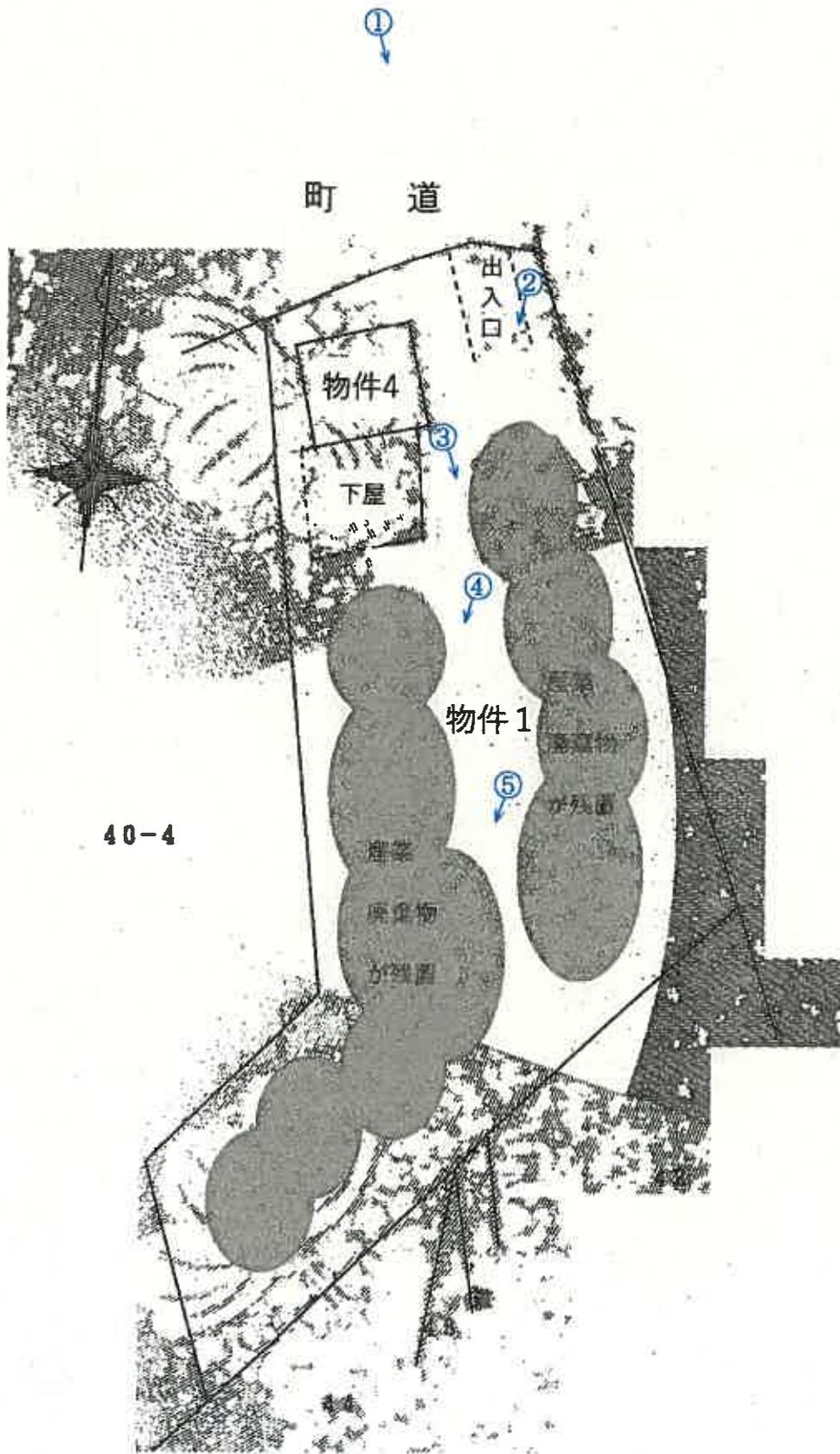
H6.3.3

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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和7年4月3日 仙台法務局

登記簿

(9 枚目)

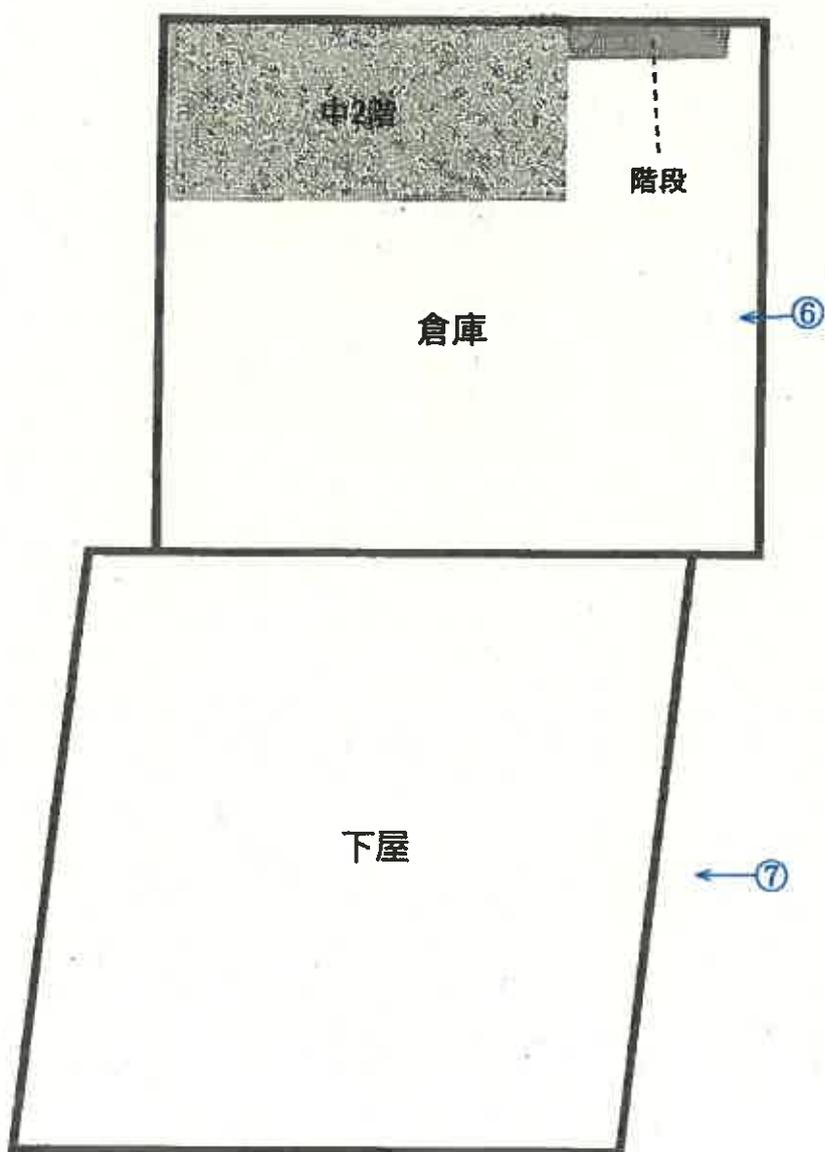
請求番号：17-5



土地建物位置関係図



1 階



間取図
(物件4)

凡例
←○写真(撮影場所)

写真 1

物件4



物件1

写真 2

物件4



物件1

写真 3

以下物件1に残置された大量の産廃の状況



物件1

写真 4



物件1

写真 5



物件1

写真 6

物件4の内部状況



写真 7

物件4下屋の内部状況



大量の医療廃棄物

令和 7 年 (ケ) 第 49 号
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件 1、4)

評価人 不動産鑑定士
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 1,089,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 803,000円
物件4(建物)	金 286,000円

- 1 一括価格は、物件1、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、目的物の種類また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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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陸羽東線「西古川」駅の北西方・道路距離約6.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、加美町宮崎地区の東部に所在し、中心市街地が形成されている中新田地区との境に近い。目的物件のある地域は、平坦な地勢の中、農地の中に農家住宅が点在し、企業の物流倉庫やメガソーラーの発電所も見られる。目的物件は、加美町役場の北西方約3.0km、商業施設ではヨークベニマル中新田店の北西方約2.1km、目的物件の南方を概ね東西に走行する県道柳沢中新田線まで約1.1kmにある(以上、道路距離)。 県内の地価は、仙台圏を中心に堅調な値動きとなっているが、加美町については、高齢化や人口減少が進み、地価は弱含んでいる。町内の郊外部にある目的物件周辺においては、不動産需要がさらに低い状況にある。	
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 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 - 指定: - 指定: - なし
画地条件	間口・奥行 地積 形状 地勢 街路接面状況 その他	約22×最大約80m 2,104.06㎡ 不整形 概ね平坦(敷地は入口部分が高く、南側に若干下っている) 中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側で幅員約4.5mの舗装町道に、入り口部分で等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されている。 産業廃棄物処分業(調査時点で事業停止中)を営んでいる。	
供給処理施設	上水道 : あり(引き込みはない) 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・三吉平遺跡の指定下にある。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	雑草や低木(特に敷地の東部や南部)が繁茂している。 物件1、4の売買契約を進めるに当たり関係した第三者が搬入した廃プラスチック等の産業廃棄物が、大量に残置されている(敷地内の4割程度を占める)。フレコンバックに梱包されているものが多いが、損傷が著しいため、散乱状態にある。撤去する場合には多額の費用を要する(「土地建物位置関係図」参照)。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区分	主である建物: 家屋番号 40番18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):	昭和 55 年 6 月 不詳新築
	経過年数 : 経済的残存耐用年数 :	45年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外壁: 金属系サイディング	床 : コンクリート
	内壁: あらわし 天井: あらわし その他:	設備: 電気
	(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)	73.80㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	別添間取図の通り
品等	普通	
保守管理の状態	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	<p>経年に加え、未利用による管理不良の損傷が見られる。 中二階が設けられている。 倉庫内に事務用品等(前述の売買契約を進めるに当たり関係した第三者が所有物を含む)が残置されている。 下屋部分に医療廃棄物(1㎡のフレコンバックが100個程度:所有者からの聴取)が残置されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

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	4,330円/m ²	0.56	2,104.06m ²	0.70	3,571,000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 加美(県)-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 6,850\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{96.5}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{151} & = & 4,330\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 方位1

◇ 地域格差 : 街路2、交通接近-1、環境50、行政0

イ 個別格差: 形状-15、道路との高低差-5、宅地整備費等-30、埋蔵文化財包蔵地-1、方位0

物件1及び4に存する産業廃棄物が資源と判断される可能性も考慮して、宅地整備費等は上記の通りと判断した。

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 30%)

② 物件4(建物)

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、建物の価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
4	81,800円/m ²	73.80m ²	0.01	60,000円

ウ 現価率: 経済的耐用年数はほぼ満了し、現価率は上記のとおりと判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件4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

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
			0.25	法定地上権	
1	3,571,000円	1.00	0.25	法定地上権	893,000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	3,571,000円	- 893,000円	1.00	0.50	0.60	803,000円
4	60,000円	+ 893,000円	1.00	0.50	0.60	286,000円
一括価格(合計)						1,089,000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：目的物件周辺における最近の不動産需要及び目的物件の個別性による早期売却の困難性を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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 加美(県)-6

所 在 : 加美町米泉字西野1番12外

価 格 : 6,850円/㎡

位 置 : JR西古川駅の西方約7.4km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 314㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側6m町道

用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 宮崎地区郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条1項地図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 加美郡加美町米泉字東野
地 番 40番18
地 目 宅地
地 積 2104.06平方メートル

4 所 在 加美郡加美町米泉字東野40番地18
家屋 番号 40番18の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 73.80平方メートル



地理院地図 位置図

YPOC

N 38.2

38

40-2

40-3

40-5

40-33

30-1

40-19

物件3

物件1

40-18

40-7

40-4

42

YPOC

YPOC

40-6

44

43

41

52-1

地区別

158

168

39

167

168

45

53

45

40-20

40-21

40-22

40-23

40-24

40-25

40-26

40-27

40-28

40-29

40-30

40-31

40-32

40-33

40-34

40-35

40-36

40-37

40-38

40-39

40-40

40-41

40-42

40-43

40-44

40-45

40-46

40-47

40-48

40-49

40-50

40-51



地番	40番18
面積	1.1670
用途	雑種地
作成年月日	昭和63年09月

これは地図に記載された内容と異なる場合があります。
 (仙台法務局古川支局印
 令和7年4月3日
 仙台法務局)

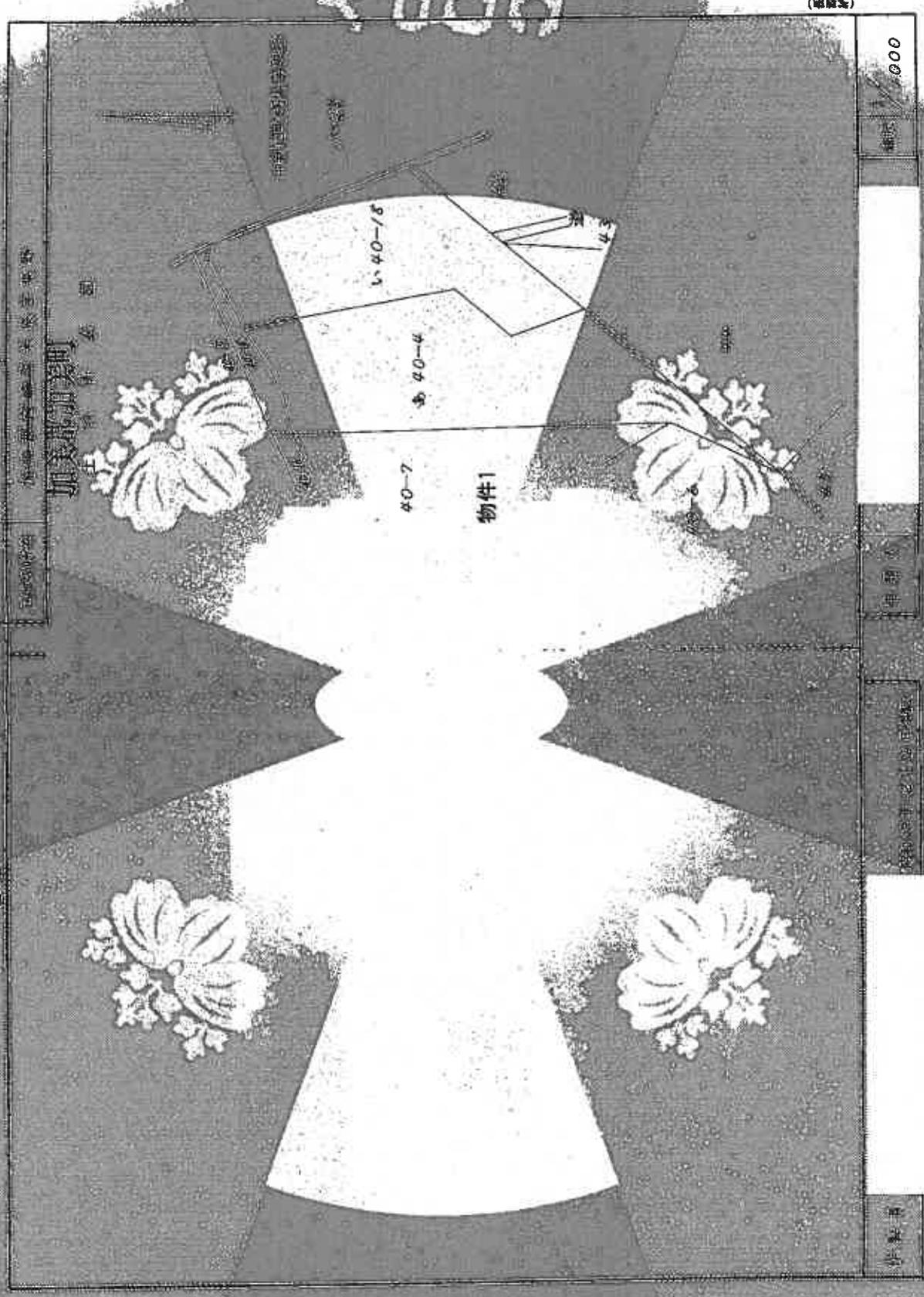
A 3をA 4に縮小

新 029349

前後

地積測量図

1/2



申請書

1000

23

これは図面に記載された内容と一致するものと見做す
 (仙台法務局古川支店管理)
 令和7年4月3日 仙台法務局

COPY

COPY

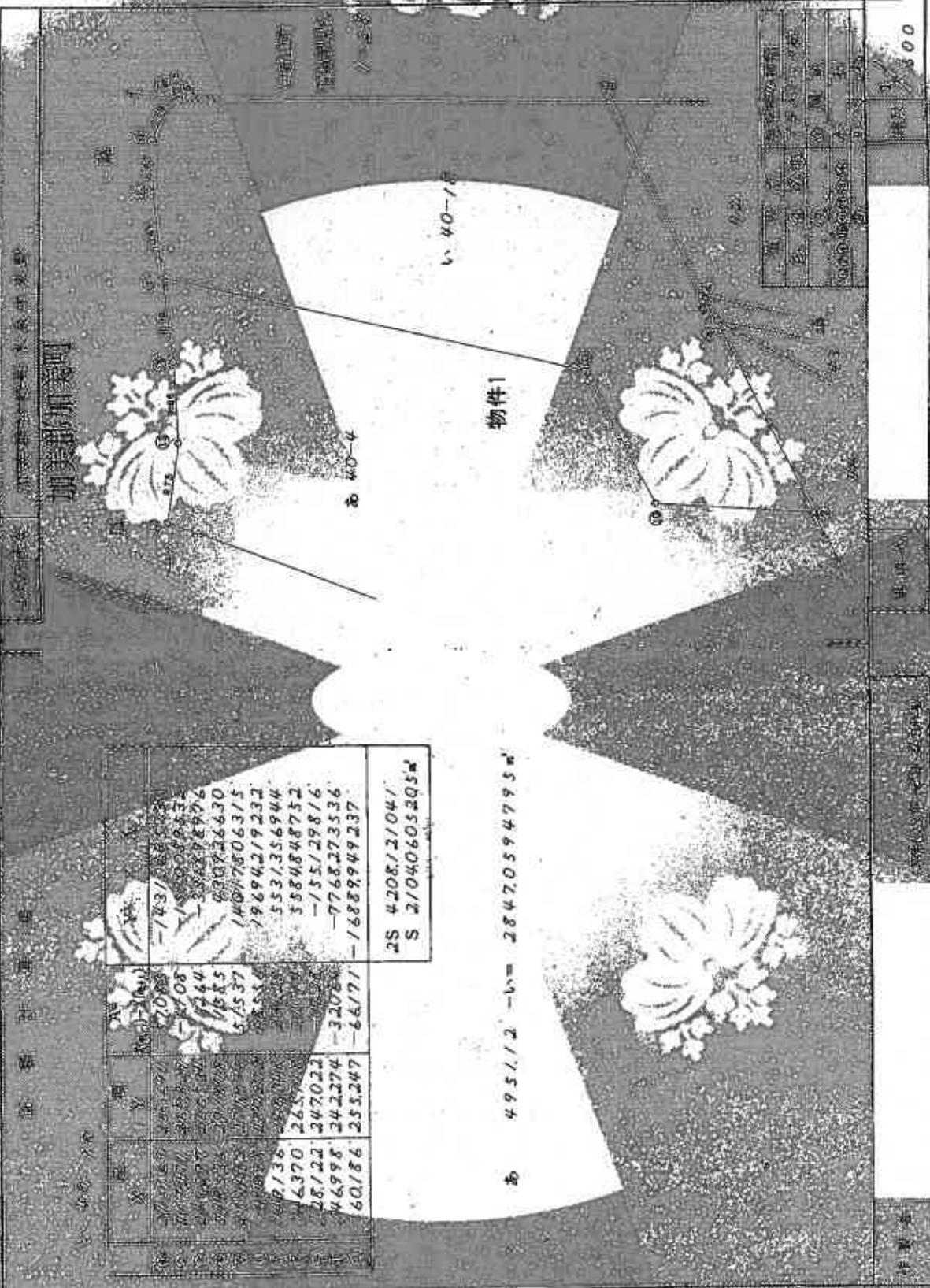
COPY

2/2

地籍調査図

加美郡川島町

029950



49/136	2657	2088	-143/
4370	247022	5108	118001833
28/22	242274	244	382278476
4698	342274	1855	630726630
60/86	253247	5/537	14017806315
		3330	19694219232
			5531356944
			5884848752
			-155129816
			-7768273536
			-16889949237
			2S 4208/2104/
			S 21040605205M

あ 495112 -b= 28470594795M

COPY

(東隣地)

300

COPY

COPY

本図は図面に記載の土地の位置を示すものであり、
 (仙台市地籍課川島支店管理)

令和7年4月3日 仙台市地籍課

YBOCC

登記年月日 平成27年4月3日

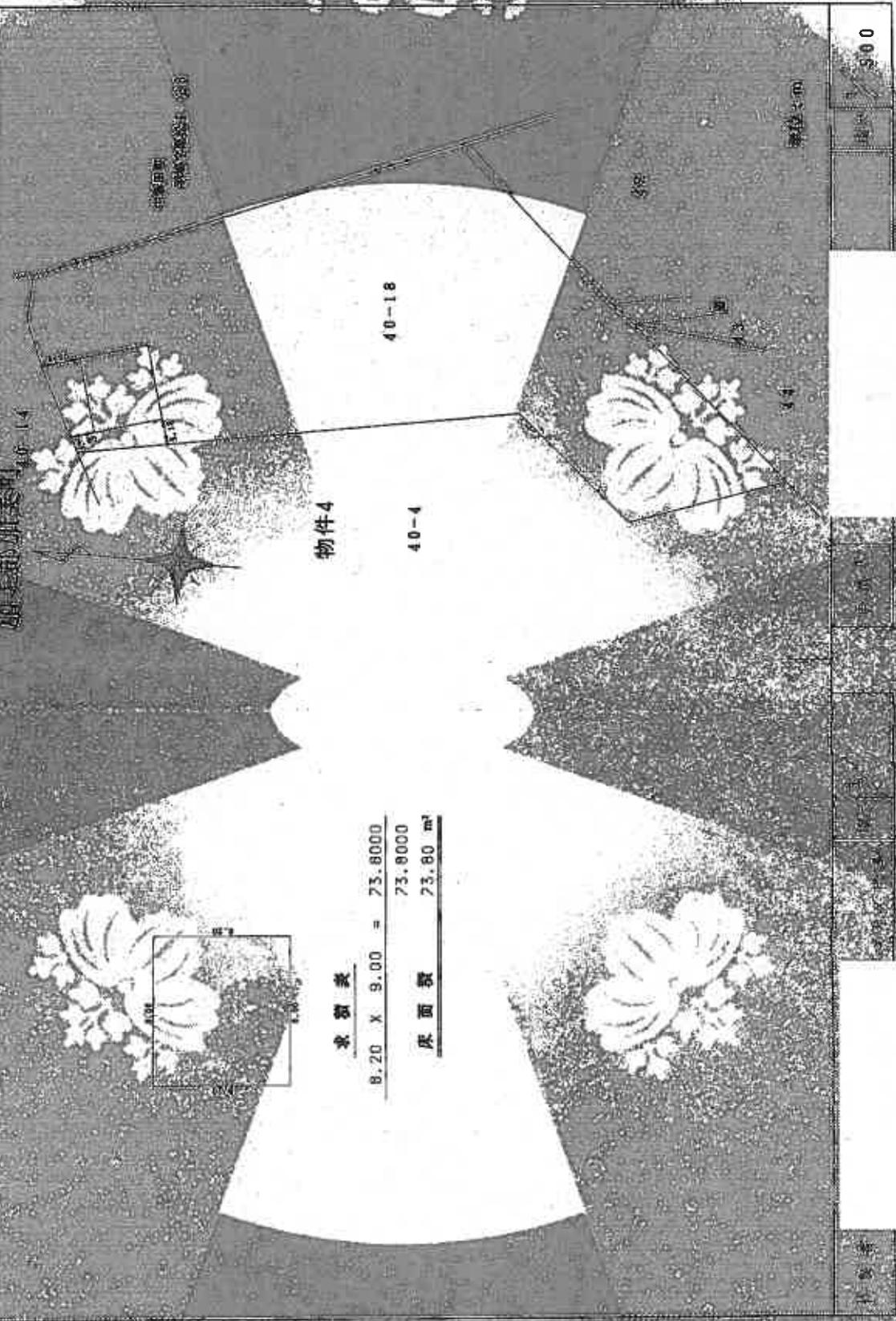
各種平面図

349367

種物図面

申請番号 40第1802号

所在地 千葉県千葉市美郷区中央本郷1-14-14



物件4

40-18

40-4

求積表

8.20 X 9.00 =	73.8000
床面積	73.8000
床面積	73.80 m ²

(単位: ㎡)

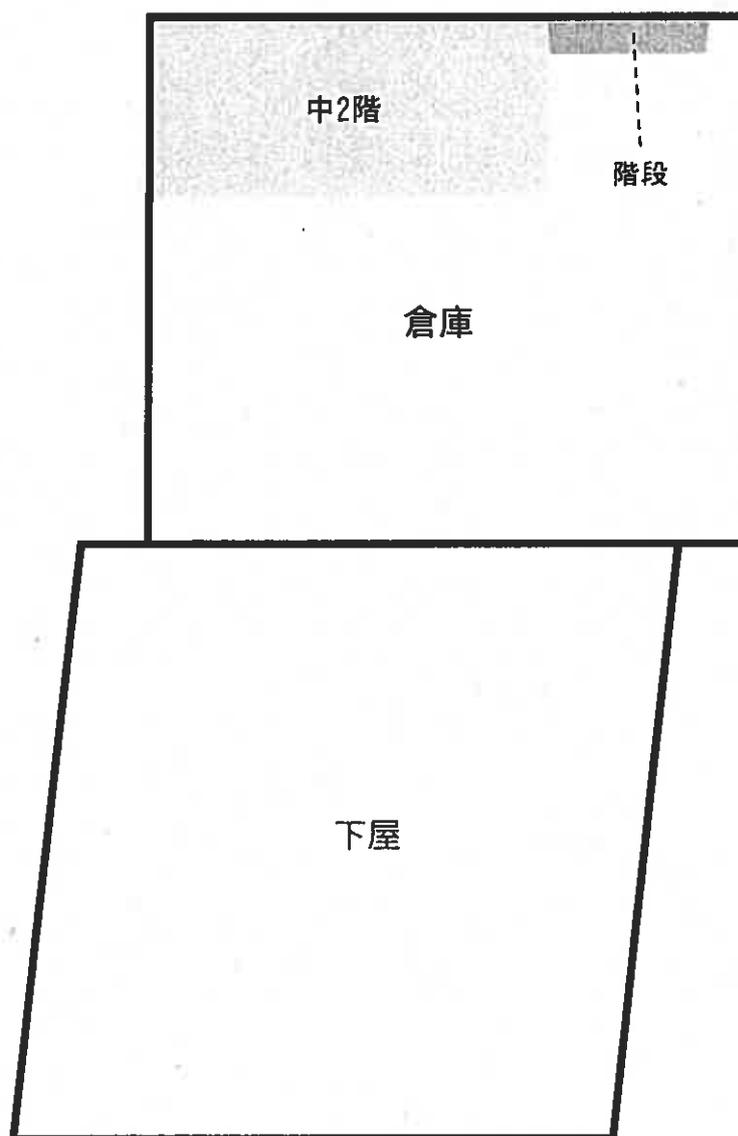
300

COPY

これは図面に記載された内容と一致するものと見做され、
 (仙台法務局古川支店管轄)
 令和7年4月3日 仙台法務局

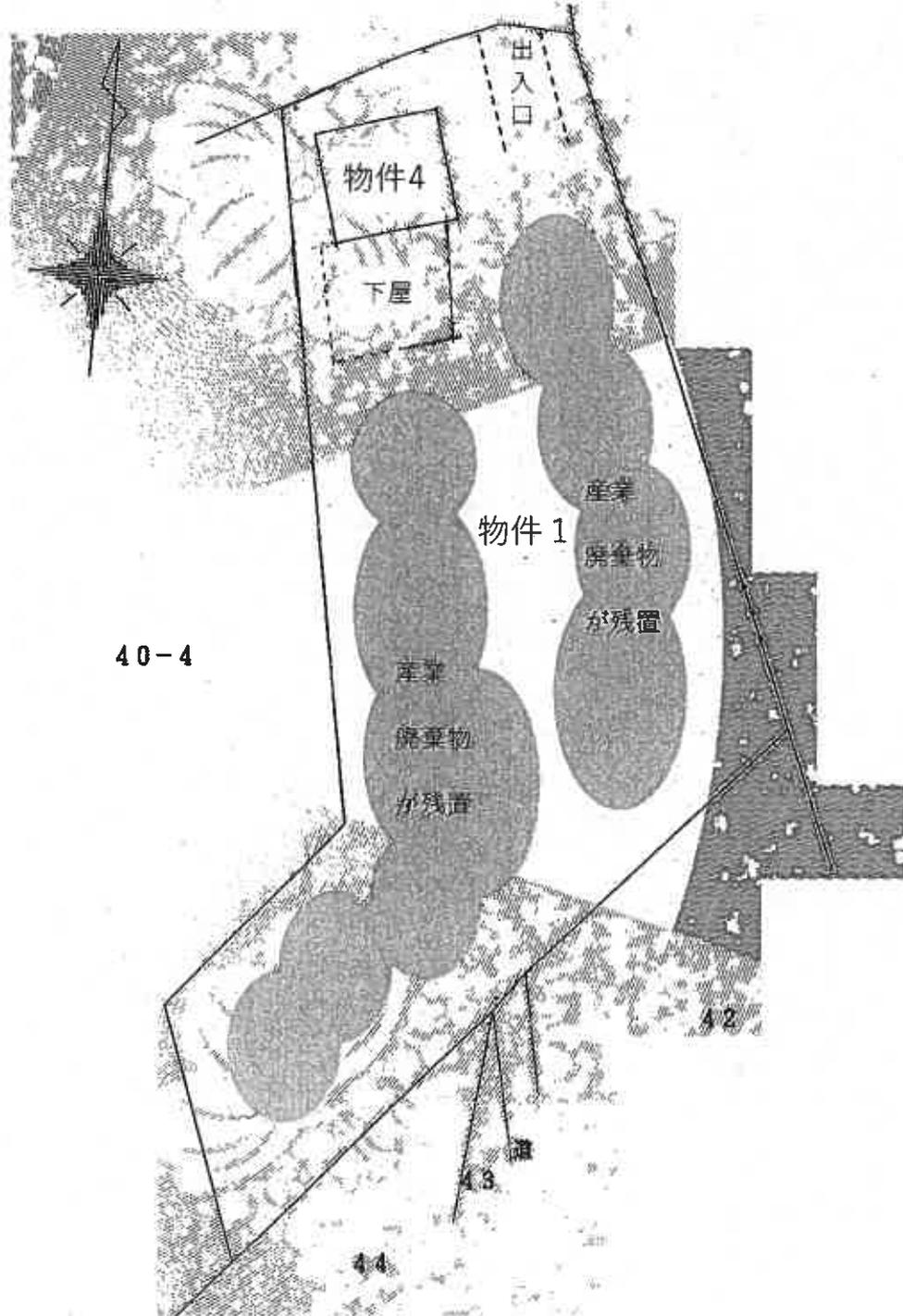


1階



間取図
(物件4)

町 道



土地建物位置関係図