

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 登米市南方町照井  
地 番 252番3  
地 目 宅地  
地 積 330.58平方メートル

2 所 在 登米市南方町照井  
地 番 252番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 88平方メートル

持分4分の1

3 所 在 登米市南方町照井252番地3  
家屋 番号 252番3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階74.11平方メートル  
2階34.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約16.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.9平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月22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 登米市南方町照井  
地 番 252番3  
地 目 宅地  
地 積 330.58平方メートル

2 所 在 登米市南方町照井  
地 番 252番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 88平方メートル

持分4分の1

3 所 在 登米市南方町照井252番地3  
家屋 番号 252番3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階74.11平方メートル  
2階34.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約16.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.9平方メートル



令和 7年(ケ)第 105号  
令和 7年 9月 2日受理  
令和 7年10月 30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 登米市南方町照井  
地 番 252番3  
地 目 宅地  
地 積 330.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 登米市南方町照井  
地 番 252番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 88平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 登米市南方町照井252番地3  
家屋 番号 252番3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階74.11平方メートル  
2階34.15平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり														
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 type="checkbox"/> 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 <input 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	物件1は，物件2を介して，その南東側で市道に接している。														
建物	物件3														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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： ※4枚目「その他の事項」のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造： ※4枚目「その他の事項」のとおり		床面積：						
{	種類：														
	構造： ※4枚目「その他の事項」のとおり														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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	4枚目「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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> <input type="checkbox"/> ある			[	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



## その他の事項

■ 物件1関係

物件1は、物件3（主である建物、未登記附属建物2棟）の敷地として利用されている。

■ 物件3関係

物件3所有者所有のスチール製物置（動産）が3基存する。

物件3の主である建物内には、同物件所有者所有の動産類が残置されている。

物件3の各未登記附属建物の占有者は所有者Aであるが、同未登記附属建物内には、所有Aが代表者を務める有限会社泉商事の動産類が保管されている。

物件3の未登記附属建物は以下のとおり

【未登記附属建物1】

種類：事務所

構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：16.80㎡（概測）

※未登記附属建物1の南東側部分に下屋が存する。

【未登記附属建物2】

種類：物置

構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：9.90㎡（概測）

(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
■ 破産管財人B	物件1～3については、破産管財人である当職の管理下にあります。元々物件3の未登記附属建物（事務所1棟、物置1棟）については、破産者Aが個人で所有していたものを同人が代表者を務める有限会社泉商事に無償で使用させていたようです。物件2の南東側所在の水路にかかる法定外公共物の占用関係についてはわかりません。

(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
7年9月4日(木) 12:30-12:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年9月9日(火) 11:10-11:20	仙台法務局塩竈支局	※物件1～3登記中
7年9月16日(火) 14:10-14:20	仙台法務局塩竈支局	※物件1～3登記中
7年9月17日(水) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1～3登記中
7年9月22日(月) 13:50-14:00	仙台法務局塩竈支局	※物件1～3登記中
7年9月24日(水) 16:50-17:00	仙台法務局気仙沼支局	※物件1～3登記中
7年9月30日(火) 11:40-11:50	仙台法務局登米支局	※物件1～3登記中
7年10月3日(金) 10:40-10:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領(物件1～3)
7年10月14日(火)	執行官室	破産管財人に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年10月20日(月) 11:30-11:40	仙台法務局塩竈支局	履歴全部事項証明書受領
7年10月23日(木) 11:10-12:05	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 (評価人同行)
7年10月28日(火) 16:30-16:35	執行官室	破産管財人Bから電話による聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、破産管財人Bから借り受けた鍵を用いて解錠し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>		

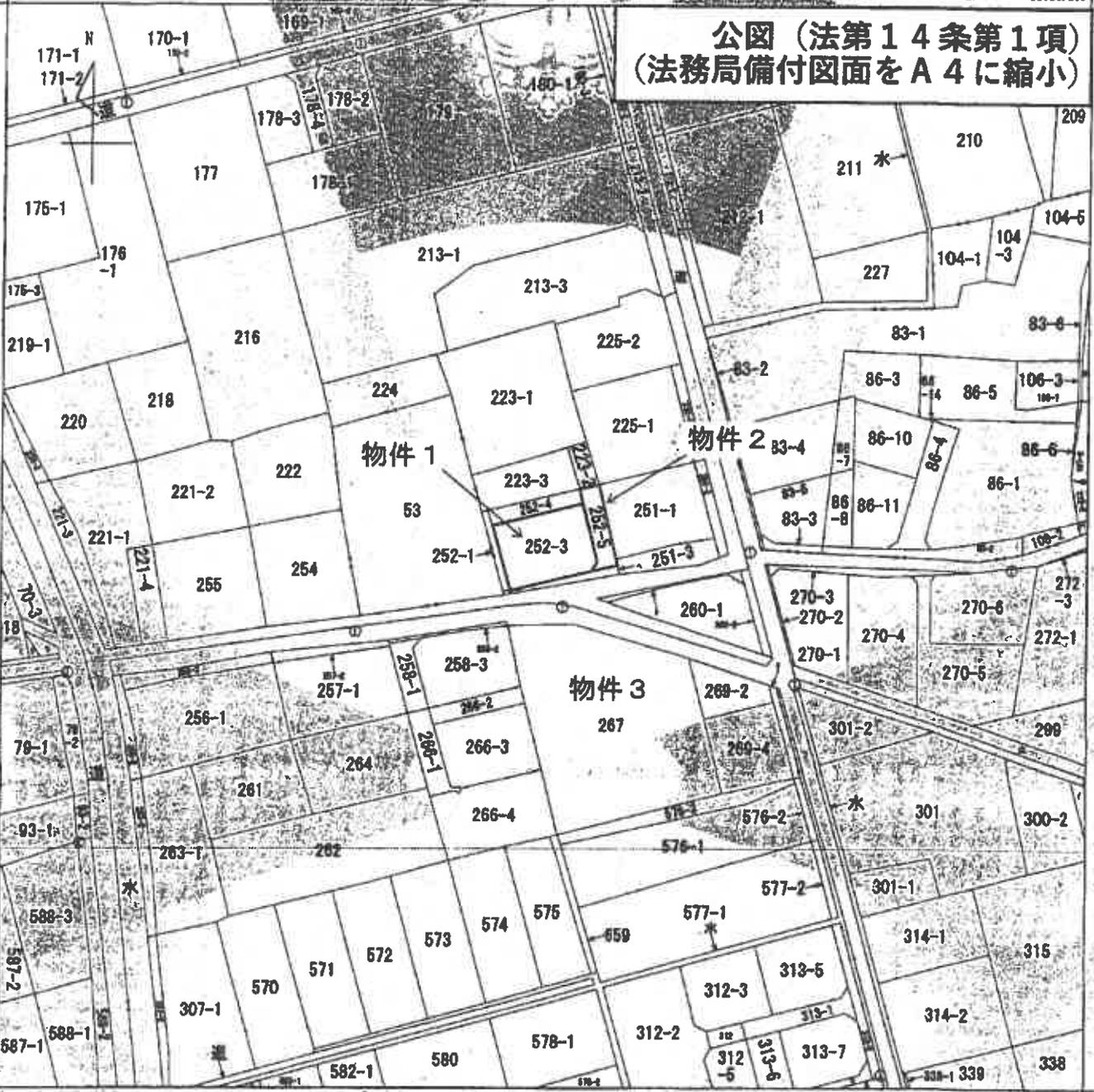
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 300-1 : 272-1  
 106-2 : 272-3

(座標値単位：地上測定)

+31635.269

公図 (法第14条第1項)  
 (法務局備付図面をA4に縮小)



+31365.269 (座標値単位：地上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (souboicrtaibajyouki2011.par) による修正がされています。  
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (iwateniyagi2008.par) による修正がされています。



請求部	所在	登米市南方町照井		地番	252番3
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号	は記
作成年月日	昭和43年3月				

これは地図に記載されている内容を証明した書類である。

令和7年7月14日  
 仙台法務局 登記部

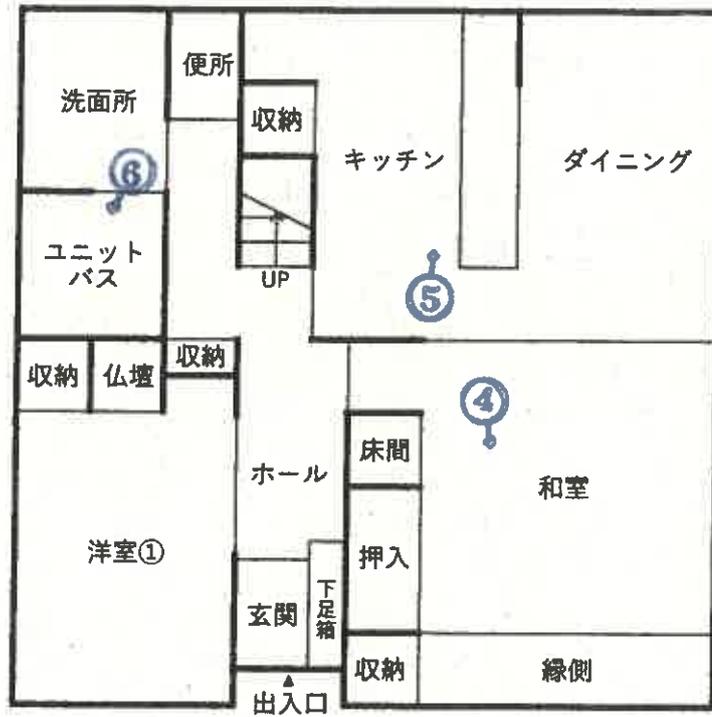
地図整理番号：K06608  
 (1/2)

( 7 枚目 )

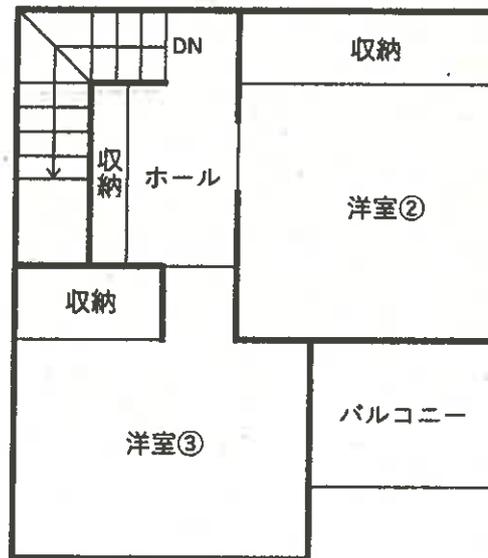
# 土地建物位置関係図



# 建 物 間 取 図



1階



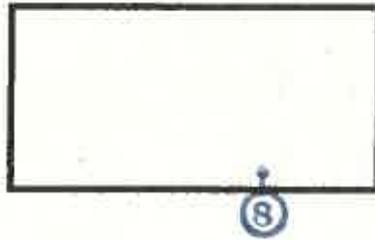
2階

凡 例  
 写真(撮影場所)

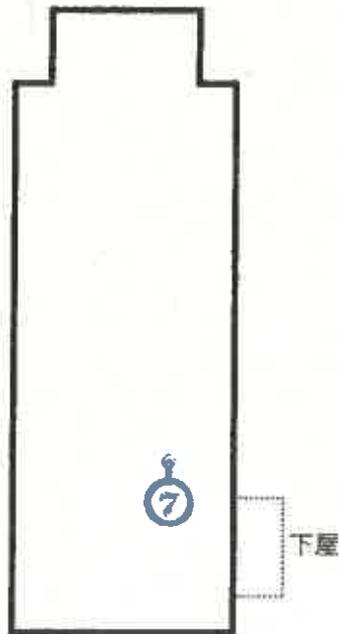
# 建 物 間 取 図



未登記附属建物 2



未登記附属建物 1



凡 例  
←○写真(撮影場所)

写真 1 市道 コンクリート製の橋 物件 3 物件 1 物件 2



写真 2 下屋 未登記附属建物 1



写真 3      スチール製物置（動産）      未登記附属建物 2



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年 (ケ) 第 105 号  
令和7年 10月23日 現地調査  
令和7年 11月10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 3,811,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,189,000 円
物件2 (土地)	金 5,000 円
物件3 (建物)	金 2,617,000 円

- 1 一括価格は、物件1から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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目積	別紙物件目録のとおり	
2	所在地 地目積	別紙物件目録のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録のとおり	
			(未登記附属建物1) 種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：16.80㎡（概測）
			(未登記附属建物2) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：9.90㎡（概測）
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「瀬峰」駅の東方・道路距離約12,600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、登米市旧南方町内の市街地に形成された、一般住宅、農家集落等が散在する住宅地域に所在する。街路条件は、北東側で幅員約4.5m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「瀬峰」駅まで道路距離約12,600mと距離があるため、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	用途地域指定なし
	建ぺい率	指定70%
	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0.5~3.0m
面地条件	地積	330.58㎡(登記簿数量)
	間口・奥行	間口約13m・奥行約21m
	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	北東側：有効幅員約4.5m、私道、舗装有、等高接面 建築基準法該当なし 南東側：有効幅員約5.5m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法第42号1項1号該当	
土地の利用状況	物件3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	あり
	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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 土地と南東側前面道路との間には登米市管理の水路が介在している。当該水路上には幅約3.8mのコンクリート製の橋が設置されており、物件 1 土地と当該市道を行き来することができるが、当該橋に係る水路の占有許可の有無等は不明である。</li> <li>・ 物件 3 建物新築時、目的物件は都市計画区域外に所在していたが、評価時点現在は都市計画区域に編入されている。従って、建物新築や増築等の際に建築基準法 4 3 条の接道義務を満たす必要があるが、南東側水路は市道範囲に含まれておらず、建築基準法 4 3 条第 2 項第 2 号の許可が必要となる可能性がある。</li> <li>・ 目的物件の上水道は、北東側私道に埋設されている共同管より引き込んでいる。当該共同管は周辺住宅等で共同利用されており、建物の建替え等の際には利害関係の同意書が必要となる。</li> <li>・ 目的物件上のフェンスや建物の一部、隣地建物の一部が敷地境界付近に存するが、これらの越境の有無については不明である。</li> </ul>
----------------	---

■物件2

位置・交通	物件1に東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
	建ぺい率	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	88㎡(登記簿数量)
	間口・奥行	幅約4.5m、全長約19m
	形状	帯状画地
	地勢	平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	南東側：有効幅員約5.5m、市道(照井・寺袋線)、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4.5mの舗装私道(建築基準法上該当なし)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	あり
	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	物件2土地と南東側前面道路との間には登米市管理の水路が介在している。当該水路には幅約6.0mのコンクリート製の橋が設置されており、物件2土地と市道を行き来することができるが、当該橋に係る水路の占有許可の有無等は不明である。	

## 2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件3 主である建物 家屋番号 252番3	
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15年9月12日 新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8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、板張
	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	74.11 m <sup>2</sup>
	2階	34.15 m <sup>2</sup>
	(延)	108.26 m <sup>2</sup>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スチール製物置(動産)が3基存する。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

区 分	物件3 未登記附属建物1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不詳
	経 過 年 数	不詳
	経済的残存耐用年数	満了している
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外壁	鉄板
	内壁	ボード材
	天井	ボード材
	床	絨毯
	設備	電気
	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	1階	16.80 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途	事務所
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	既成品と考えられる	
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	下屋が存する。	

区 分	物件3 未登記附属建物2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不詳
	経 過 年 数	不詳
	経済的残存耐用年数	満了している
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外壁	鉄板
	内壁	ボード材
	天井	ボード材
	床	クッションフロア
	設備	電気
	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	1階	9.90 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	既成品と考えられる	
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	特になし。	

## 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	11,300	1.01	330.58	1.00	3,773,000
2	11,300	0.05	88.00	1.00	50,000

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 登米（県）-20

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  
 $13,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 121.0 = 11,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 ±0%、環境 +10%、行政的 ±0%  
 相乗積 121% (1.10×1.00×1.10×1.00)

イ 個別格差：以下のとおり

〈物件1〉

準角地 … +1%

〈物件2〉

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
3	主である建物	180,000	108.26	0.27	5,261,000
3	未登記附属建物1	100,000	16.80	0.01	17,000
3	未登記附属建物2	100,000	9.90	0.01	10,000
物件3合計					5,288,000

### ウ 現価率

物件3 主である建物 :  $0.27 = \{ \text{残価率}0\% + (1 - 0) \times (\text{経済的残存耐用年数}8\text{年} / \text{耐用年数}30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率}0.00)$

物件3 未登記附属建物1 : 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件3 未登記附属建物2 : 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

## 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	3,773,000	1.00	0.25	法定地上権	943,000

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	3,773,000	-943,000	-	-	0.70	0.60	1,189,000
2	50,000	0	-	1 / 4	0.70	0.60	5,000
3	5,288,000	+943,000	1.00	-	0.70	0.60	2,617,000
一括価格（合計）							3,811,000

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：目的物件は建築基準法の接道条件に抵触し建物新築や増築等に制約が生じる可能性があること、不動産需要の弱い地域に所在し物件売却に長期間を要する可能性が高いこと等を勘案し、市場性修正を上記のとおり判断した。

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 : 登米(県) -20  
所 在 : 宮城県登米市南方町照井133番1  
価 格 : 13,700円/㎡  
位 置 : 瀬峰、13,000m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 342㎡  
供給処理施設 : ー・水道・下水  
接 面 街 路 : 南・6.0m・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 : 旧来の農家集落の中に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

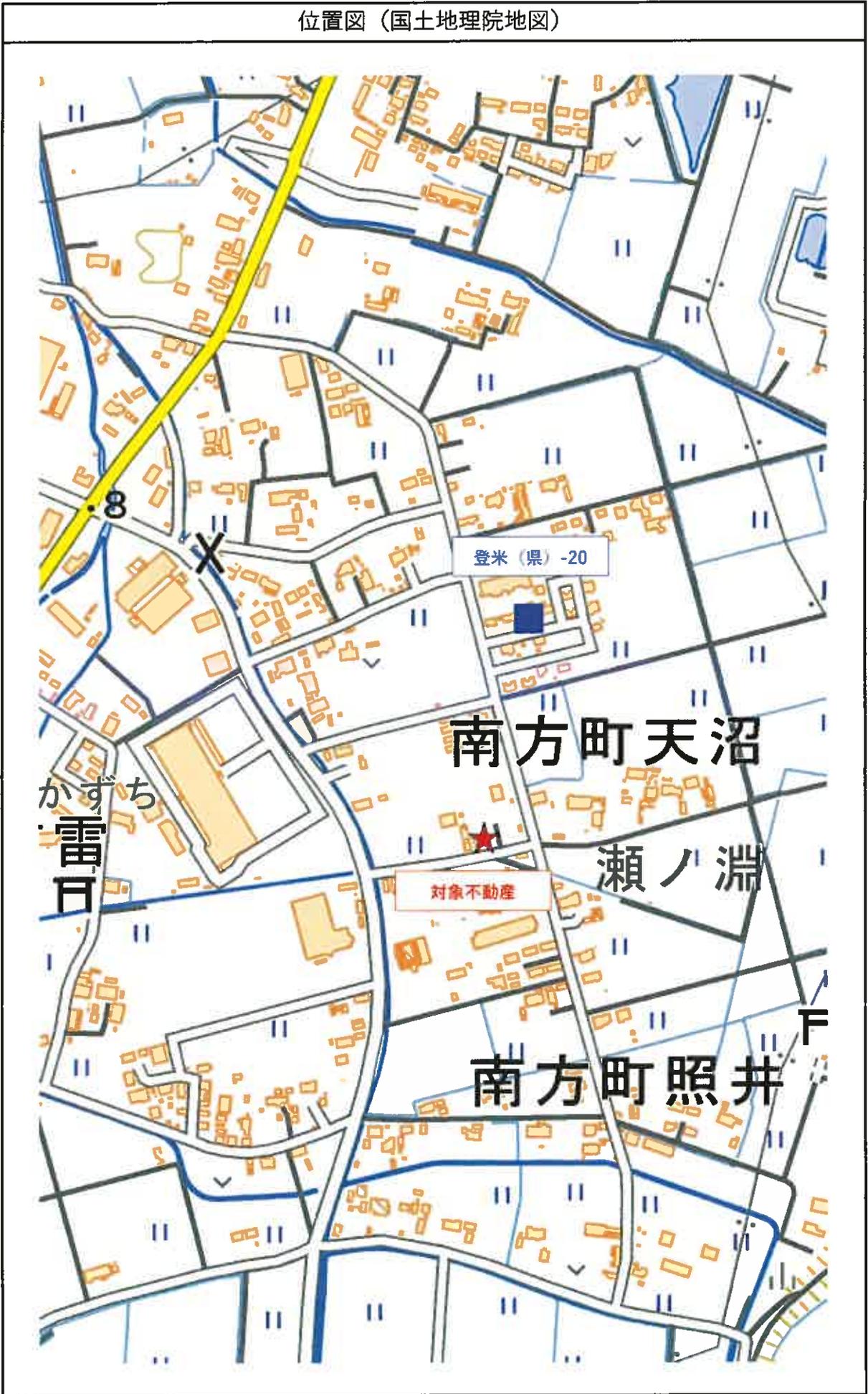
令和 7年 (ケ) 第 105号

## 物件目録

- 1 所在 登米市南方町照井  
地番 252番3  
地目 宅地  
地積 330.58平方メートル  
所有者
- 2 所在 登米市南方町照井  
地番 252番5  
地目 公衆用道路  
地積 88平方メートル  
共有者 持分4分の1
- 3 所在 登米市南方町照井252番地3  
家屋番号 252番3  
種類 居宅  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階74.11平方メートル  
2階34.15平方メートル  
所有者



位置図 (国土地理院地図)



公図 (法第14条第1項)  
 (法務局備付図面をA4に縮小)



+31385.269 (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(touhokutaiheiyouki2011.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(iwatemiyagi2006.par)による修正がされています。



請求部	所在	登米市南方町照井			地番	252番3	
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	昭和43年3月		備付年月日(原因)		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した図面である。

令和7年7月14日  
 仙台法務局登米支局  
 登記官

登記年月日：平成15年10月1日

616384

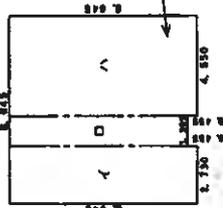
# 各階平面図

家屋番号 252番3

建物の所在 登米郡南方町照井252番地3  
登米市

# 建物図面 各階平面図

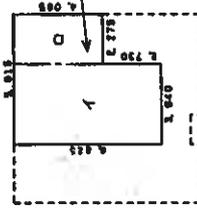
1階



求積表

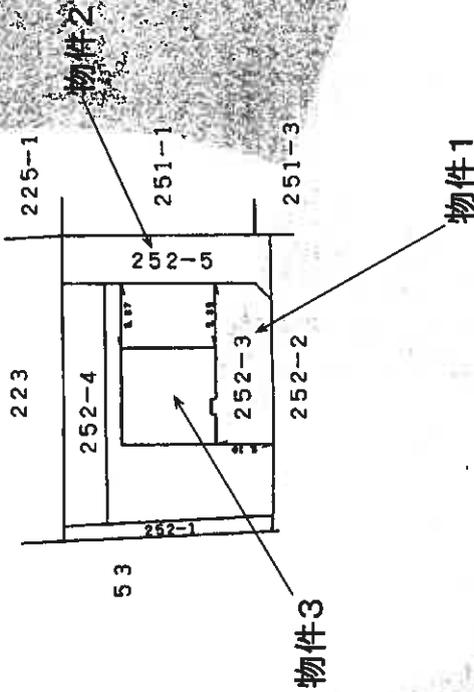
1 8,845 X 2,730 = 23,600,850  
 2 8,100 X 1,365 = 11,170,950  
 3 18,845 X 4,550 = 38,334,750  
 合計 74,114,950  
 床面積 74,11 ㎡

2階



求積表

1 16,825 X 2,840 = 24,843,000  
 2 4,085 X 2,275 = 9,316,125  
 合計 34,159,125  
 床面積 34,15 ㎡



(目録裏紙)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

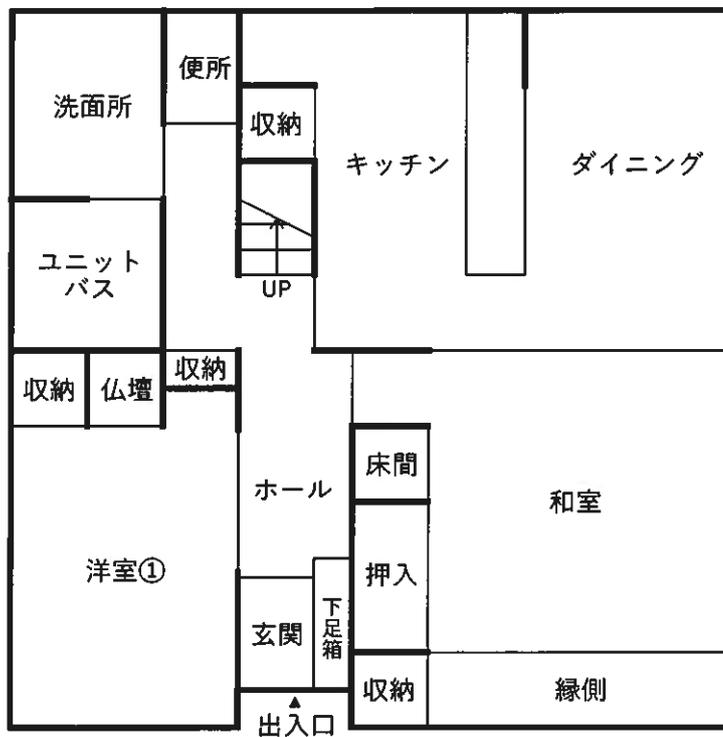
平成 15年10月1日 登記

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7月14日 仙台法務局登米支局 登記官

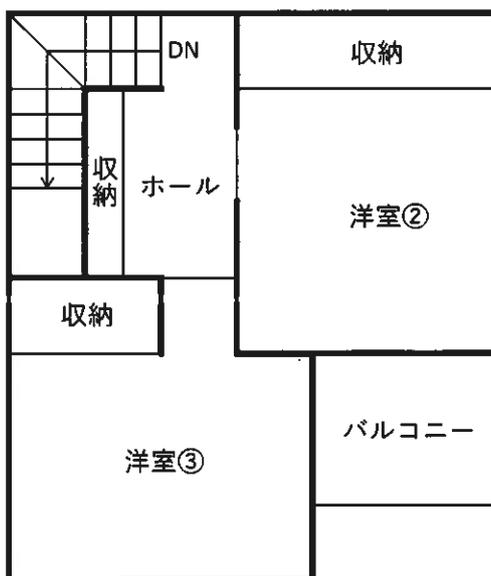


# 建 物 間 取 図

家屋番号：252番3（物件3：主である建物）



1階



2階

# 建 物 間 取 図



未登記附属建物 2



未登記附属建物 1



下屋

