

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 3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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月 8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 3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 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 140番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 141番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 117平方メートル |
| | | 持分2分の1 |
| 3 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 141番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 142番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.09平方メートル |
| 5 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 143番1 |
| | 地 目 | 宅地 |



物件目録

地積	126.02平方メートル
6 所在	加美郡加美町四日市場字東原140番地、142番地 2、143番地1
家屋番号	140番
種類	居宅
構造	木造スレート葺2階建
床面積	1階93.57平方メートル 2階38.09平方メートル
(附属建物)	
符号	1
種類	物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階27.87平方メートル 2階28.98平方メートル



物件明細書

令和 7年12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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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6】

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 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 140番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 141番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 117平方メートル |
| | | 持分2分の1 |
| 3 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 141番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 142番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.09平方メートル |
| 5 | 所 在 | 加美郡加美町四日市場字東原 |
| | 地 番 | 143番1 |
| | 地 目 | 宅地 |



物件目録

地 積 126.02平方メートル

6 所 在 加美郡加美町四日市場字東原140番地、142番地
2、143番地1

家屋 番号 140番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階93.57平方メートル
2階38.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階27.87平方メートル
2階28.98平方メートル



令和 7年(ケ)第 89号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年10月24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 加美郡加美町四日市場字東原
地 番 140番
地 目 宅地
地 積 241.71平方メートル

所有者 A

2 所 在 加美郡加美町四日市場字東原
地 番 141番2
地 目 雑種地
地 積 117平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 加美郡加美町四日市場字東原
地 番 141番3
地 目 宅地
地 積 107.49平方メートル

所有者 A

4 所 在 加美郡加美町四日市場字東原
地 番 142番2
地 目 宅地
地 積 54.09平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 加美郡加美町四日市場字東原
地 番 143番1
地 目 宅地
地 積 126.02平方メートル

所有者 A

6 所 在 加美郡加美町四日市場字東原140番地、142番地
2、143番地1

家屋 番号 140番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階93.57平方メートル
2階38.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階27.87平方メートル
2階28.98平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録（物件1、3～6）」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1、3～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、3～5） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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、3～5土地は、一体として物件6の敷地であり、東側で物件2と接している。														
建物	物件6														
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 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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	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 checked="" 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														

(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2）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に通路として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本土地は、物件1、3～5と東側で接している通路であり、本土地の南側の町道「四日市場岡線」から本件所有者は自宅に至る通路として、他の共有者は、畑への通路として利用している。 なお、本土地を含むこの周辺地域は都市計画区域外地域である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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]
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）
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 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6について

本件所有者に対し、調査期日の通知書を送付したうえで当日に評価人と共に臨場したが、本件所有者からは事前の連絡もなく、調査期日当日にも不在であった。そのため、現場確認の際の近隣者からの情報に基づいて、解錠技術者及び立会人を同行していたので、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて室内調査を実施した。

建物内の居間には、調査月のカレンダーが掛けられていたり、直近の使用量を表示した水道検針票等が存在していたこと及び近隣者の陳述を総合考慮し本建物の占有状況については、3枚目記載のとおりと認定した。

本建物は、平成10年12月に建築された建物であり、全体的に経年及び管理不十分による損傷が著しい。内外壁に亀裂や床の沈み等の損傷が認められる外、内壁の数カ所に穴が開き、修理されていない状況が見られた。

附属建物については、昭和47年12月に建築された建物であり、上記主である建物よりも更に老朽化が激しく、立ち入ることが危険な状態であったので、町役場から取得した間取図と外部から見える範囲で評価人と共に確認して間取図を作成した。

本建物は、上記日時頃にAとBの共有で新築され、抵当権設定後の平成11年6月6日にAが、本件各土地及び本建物のB持ち分を単独相続して、現在に至っているが、AとBは親子であり本建物新築当初からAの単独相続に至るまで、物件1、3～5の土地利用について、特段の定めはなかったものと推定する。

(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
■ 近隣者	物件6の建物には、Aが居住していますが、長期出張が多く時々帰宅しているようです。 物件2は、私の家との共有であり、Aは自宅に至る通路として、私の家では、畑への通路として利用しています。 Aが相続した本件各物件の前所有者Bは、Aの父親です。
■ 加美町役場担当者	物件2と南側で接する公衆用道路は町道「四日市場岡線」です。 なお、本土地を含むこの周辺地域は都市計画区域外地域です。

(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16日(火) 11:20-11:25	加美町役場	間取図交付依頼(9/22郵便受領)、接道調査
R7年9月16日(火) 11:45-11:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、近隣者から事情聴取
R7年9月29日(月) 12:20-12:30	仙台法務局	本件物件の接道の全部事項証明書受領 (本件物件については、登記中につき取得不可)
R7年9月30日(火) 12:05-12:15	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10月2日(木) 14:45-15:00	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R7年10月21日(火) 13:30-14:10	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月21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、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>		

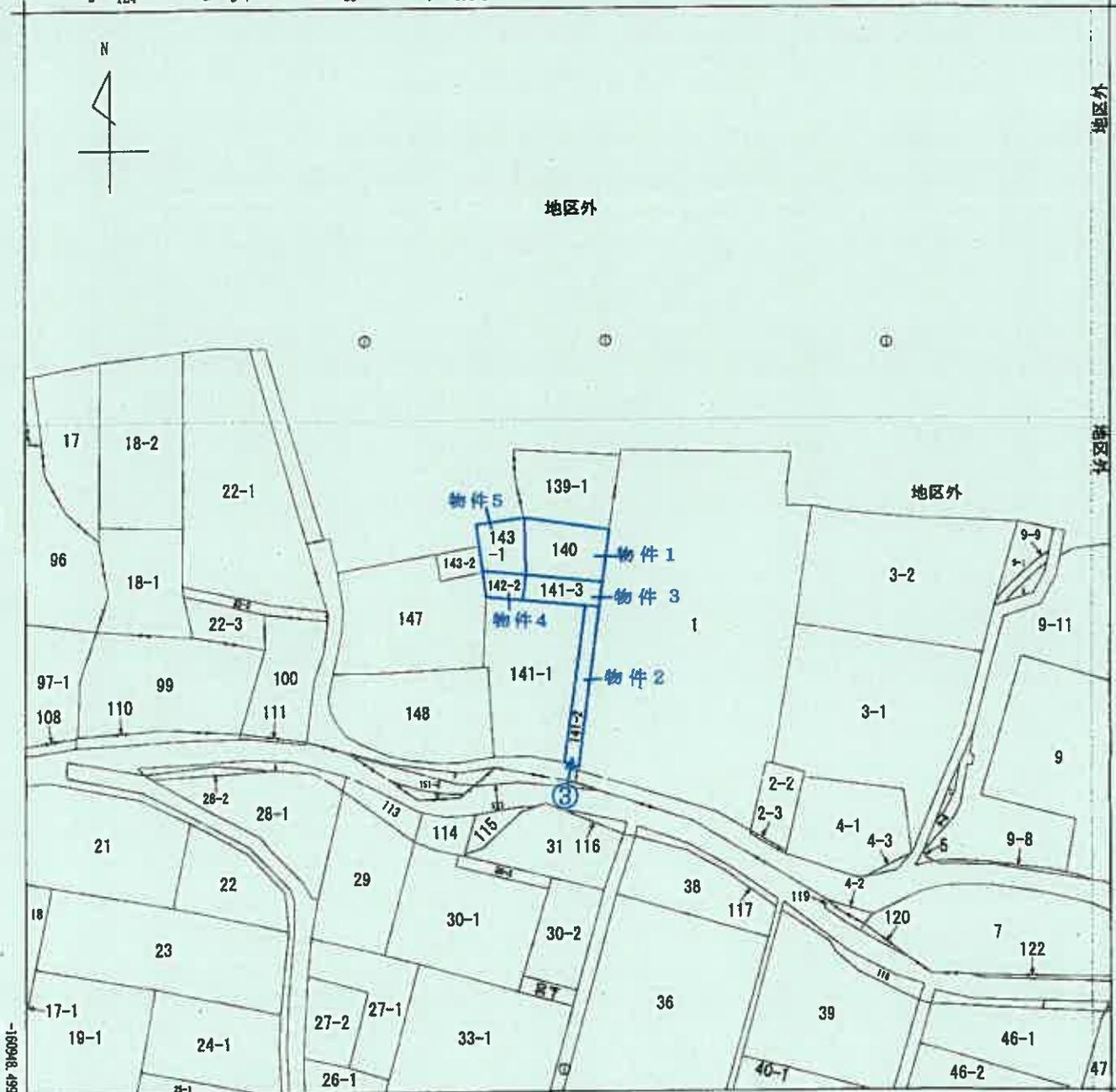
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

1 123 2 3-6 3 9-10 4 112 5 151-3
 124 8-7 89 151-1

(座標値種別：図上測定)

+3707.094



+3457.094 (座標値種別：図上測定)
 (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略略を記載した図面です。
 (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(touhokutaiheiyoyuki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwateniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 四日市場字東原
 B 四日市場字南ノ内

凡例
 ←○写真(撮影場所) A4判に縮小

請求部	所在	加美郡加美町四日市場字東原			地番	140番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年5月31日		補事項		

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。
 (仙台法務局古川支局管轄)
 令和7年5月19日
 東京法務局中野出張所

請求番号：17-1
 (1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成10年3月6日

018956

地積測量図

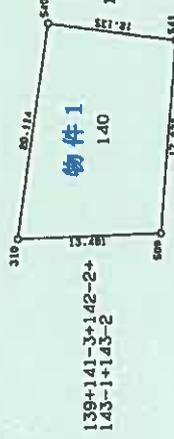
前後
140 140 新

地番 140

土地の所在 加美郡中新田町四日市場字東原

加美郡加美町

土地積測量図



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
140	540	0.57	-161125.374	3889.051		
	310	0.57	-161122.409	3889.157	20.114	540-310
	509	0.57	-161135.884	3869.564	13.481	310-509
	541	0.57	-161137.392	3867.373	17.873	509-541
	540	0.57	-161125.374	3889.051	12.135	541-540
			483.423881			面積
			241.7119405			坪数
			73.1178			地積
						241.71 ㎡

*使用座標系 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

恒久的地物名称	座標		地積
	X	Y	
四角基準二等三角点	-160211.71		
△山崎	2884.47		
四角基準四等三角点	-157265.09		
△山崎	4011.77		

GPS設置基準点

A4判に縮小

縮尺 1/500

嘱託者

(平成10年2月4日作製)

作製者

(社団法人 宮城県公共測量士協会) H10.3.6

(不許複製)

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5月19日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成10年3月6日

土地積測量図

018958 地積測量図

前 141-3 新 141-3

後 141-3

加美郡中新田町四日市場字東原

加美郡加美町

地番 141-3

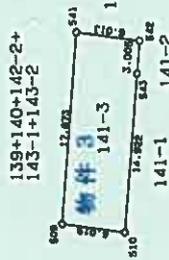
土地の所在



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
141-3	541 (計算点)		-161137.392	3887.373	17.873	541- 509
	509 (計算点)		-161136.884	3869.564	6.019	509- 510
	510 (計算点)		-161141.837	3868.678	14.922	510- 543
	543 (計算点)		-161143.094	3883.547	3.005	543- 542
	542 (計算点)		-161143.347	3886.541	6.013	542- 541
	541 (計算点)		-161137.392	3887.373		
		面積	214.985151	㎡		107.49
		坪数	107.4925755	坪		
			32.5165			

*使用座標系 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$



恒久的地物名称	座標	
	X	Y
国土地院三等三角点	-160211.71	2984.41
△ 座標		
国土地院四等三角点	-157265.09	4011.77
△ 山頂		

GPS設置基準点

A4判に縮小

作製者 (平成一〇年二月四日作製)

係託者

縮尺 1/500

(社団法人 宮城県公共職託登記土地家屋調査士協会) H 10. 3. 6

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5月19日 東京法務局中野出張所

(10 枚用)

請求番号：17-3

登記年月日：平成10年3月6日

土地積測量図

地番	142-2
土地の所在	加美郡中新田町四日市場字東原 加美郡加美町

前 142-2 新 142-2 後

018959 土地積測量図



座 價 求 積 表

地番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
142-2	509	(計算点)	-161135.884	3869.564	9.795	509- 560
	560	(計算点)	-161135.058	3859.804	6.126	560- 558
	558	(計算点)	-161141.145	3860.492	8.215	558- 510
	510	(計算点)	-161141.837	3868.678	6.019	510- 509
	509	(計算点)	-161135.884	3869.564		
		面積	108.185202	㎡		
		面積	54.0928010	㎡		54.09 ㎡
		面積	16.3630	㎡		

*使用機器名 JEC GEO STATION システム
*公 式 A=1/22(X2-X1)(Y1+Y2)

恒 久 的 地 物	
種 別	座 標
恒久的地物名称	X Y
国家基準三等三角点	X -180211.71
△ 標 高	Y 2986.47
国家基準四等三角点	X -157265.08
△ 山 峰	Y 4011.71

GPS設置基準点

A4判に縮小

作製者

(平成10年2月4日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

(社団法人 宮城県公共嘱託登記土地測量士協会) H10.3.6

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5月19日

東京法務局中野出張所

登記官

(11 枚目)

請求番号：17-4

登記年月日：平成10年3月6日

土地積測量図

018960 地積測量図

地番 143-1

土地の所在 加美郡中新田町四日市場字東原

前後 143-1 新 143-1

加美郡加美町



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
143-1	310 (メソブレン)		-161122.409	3869.157	11.085	310- 309
	309 (ガラスブロック)		-161124.074	3858.198	5.087	309- 201
	201 (コンクリート)		-161129.075	3859.127	6.021	201- 560
	560 (計算点)		-161135.058	3859.804	9.795	560- 509
	509 (計算点)		-161135.884	3869.564	13.481	509- 310
	310 (メソブレン)		-161122.409	3869.157		
		借面額	252.054934			
		面積	126.0274670	㎡	地積	126.02 ㎡
		坪数	38.1233			

JEC GEO STATION システム
*使用編成式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)
*公



恒久的的 地積物

恒久的的	地積物
取入的地物名称	面積
四角錐三等三角点	X -160211.71
△ 山頂	Y 2384.47
四角錐四等三角点	X -157265.09
△ 山頂	Y 4011.77

GPS設置基点

A4判に縮小

作製者

(平成10年2月4日作製)

嘱託者

縮尺 1/500

(社団法人 宮城県公共嘱託登記土地家屋調査士協会) H10.3.6

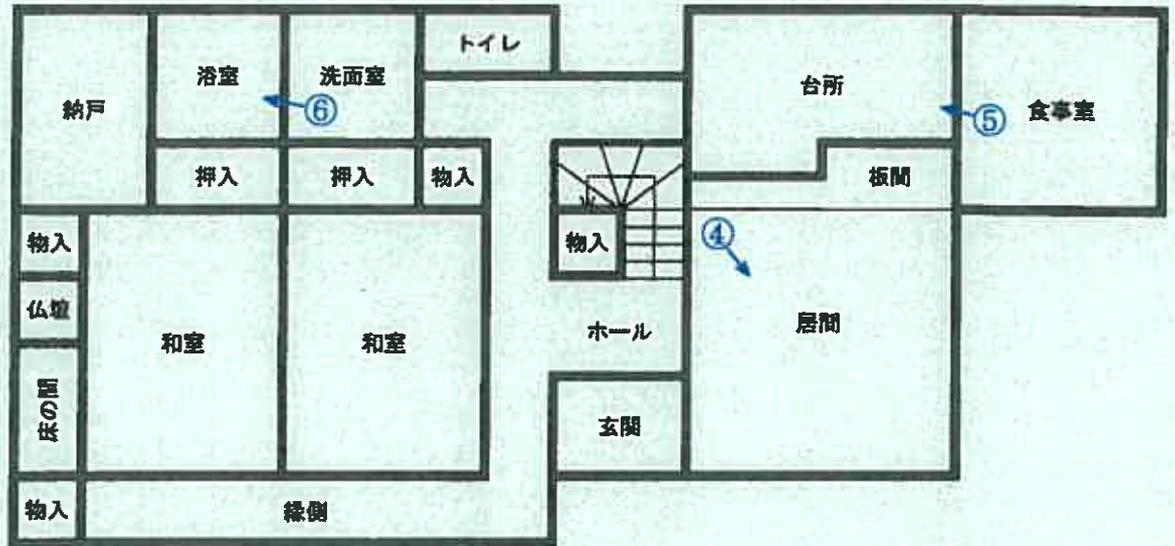
(不許複製)

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5月19日 東京法務局中野出張所

間取図 1

(物件6:主である建物)

1階



2階



凡例
 ←○写真(撮影場所)

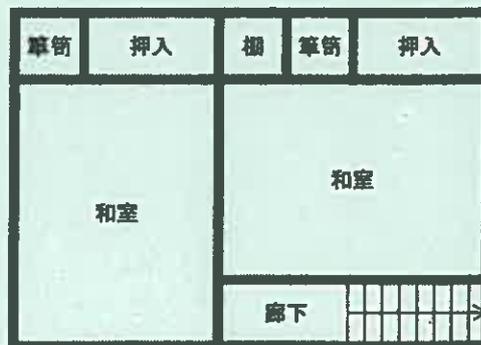
間取図 2

(物件6:附属建物符号1)

1階



2階



※家屋見取図から推定

写真 1

物件6



物件1, 3~5

写真 2

附属建物

物件6



物件1, 3~5

写真 3 物件6



物件2

町道

写真 4 以下物件6の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7

内壁に穴が開いている状況



写真 8

附属建物の内部の状況



令和 7 年 (ケ) 第 89 号
令和 7 年 10 月 21 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 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

有川 卓也

第1 評価額

一括価格	
金 679,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 203,000円
物件2(土地)	金 19,000円
物件3(土地)	金 90,000円
物件4(土地)	金 45,000円
物件5(土地)	金 106,000円
物件6(建物)	金 216,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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・3・4・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積		
3	所在地 地積		
4	所在地 地積		
5	所在地 地積		
6	所 家屋番 種 構 床面 号 類 造 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

(1) 物件1・3・4・5

位置・交通	JR陸羽東線「西古川」駅の南西方・道路距離約4.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、加美町中心部の南東方、色麻町との町境付近に位置し、周辺は農地が広がる中に農家住宅、一般住宅が混在する集落地域が形成されている。県道中新田三本木線の北側背後に位置し、標準街路は有効幅員約4mの舗装町道である。</p> <p>最寄駅となるJR陸羽東線「西古川」駅から遠隔に位置するが、加美町中心部までは自動車ですら5～10分程度であり、町内中心部にはスーパーストアやドラッグストア、金融機関等が存することから、生活利便施設への接近性は比較的良好である。</p>	
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 無指定 無指定 無指定 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	529.31㎡ (物件1:241.71㎡、物件3:107.49㎡、物件4:54.09㎡、物件5:126.02㎡) 間口約3m・奥行約18m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 特になし
接面道路状況	○ 共用通路(物件2)を介して有効幅員約4mの舗装町道に等高接面	
土地の利用状況	物件6の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	(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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来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、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設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(地蔵車遺跡)に指定されているため、土木工事等にあたっては事前の届出等が必要となる。	
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	加美町防災ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。	

(2) 物件2

位置・交通	物件1・3・4・5の南東端で接する土地である。 (別添「公図」参照)	
画地条件	地積	117㎡ (持分2分の1)
	幅・延長	幅約3m×延長約37m
	形状	带状地
	地勢	概ね平坦
	その他	特になし
接面道路状況	○ 南側有効幅員約4m、町道、舗装有、等高接面	
土地の利用等	未舗装の共用通路として土地共有者の通行の用に供されている。	
特記事項	加美町防災ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件6)

(1) 主である建物

区分	主である建物：家屋番号「140番」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：平成10年12月24日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約3年	
構造	木造スレート葺2階建	
仕様	外壁	サイディング
	天井	ビニールクロス、合板、板張り等
	内壁	ビニールクロス、京壁、板張り等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	特になし
	(注)建物に附属する各種設備については、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	93.57㎡
	2階	38.09㎡
	(延)	131.66㎡
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	劣る	
建物の利用等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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の分析調査を要する。 外壁の破損、雨樋に苔や雑草等が生えている箇所が見られたほか、建物内部では一部建具の建付不良、内壁クロスの汚れ、壁に穴が複数箇所空いていること等が確認され、全般的に管理の状態が著しく劣る。 	

(2) 附属建物

区分	附属建物符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和47年12月20日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している。	
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕様	外壁	角波サイディング等
	天井	あらわし等
仕様	内壁	あらわし等
	床	土間コンクリート等
仕様	設備	不明
	(注)建物に附属する各種設備については、動作確認までにはできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積(登記)	1階	27.87m ²
	2階	28.98m ²
	(延)	56.85m ²
現況用途等	現況用途：物置 間取り：別添「間取図」とおりであるが、内部への立入りが困難であったため、家屋見取図から推定した。	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の分析調査を要する。 ・ 建物は朽廃しており、内部へ立ち入ることは出来なかったが、外観からの目視の範囲では、建物の管理はなされておらず、著しい老朽化を確認した。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等

物件1～5の建付地価格等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	共有持分 オ	建付地価格等 ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,330円/m ²	1.00	241.71m ²	0.70		902,000円
2	5,330円/m ²	0.20	117m ²		1/2	62,000円
3	5,330円/m ²	1.00	107.49m ²	0.70		401,000円
4	5,330円/m ²	1.00	54.09m ²	0.70		202,000円
5	5,330円/m ²	1.00	126.02m ²	0.70		470,000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 : 色麻(県)-3

公示価格等 3,680円/m² × 時点修正 98.5 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 68 = 規準とした価格 5,330円/m²

◇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 : なし

◇地域格差 : 街路 +3、交通接近 ▲5、環境 ▲30、行政 ±0

イ 個別格差 : 物件1・3・4・5・・・特になし

物件2・・・共用通路敷▲80

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 附属建物は築後相当年数を経過しており、市場性を阻害する要因となっていることから、上記のとおり補正を行った。

(2) 建物価格(物件6)

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。なお、附属建物符号1については、用途、構造、残存耐用年数等を考慮すると、単独では市場価値を発揮し得ないと判断されるので、主である建物に含まれるものとした。

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
6	170,000円/m ²	131.66m ²	0.01	224,000円

ウ 現 価 率

経過年数 27年、経済的残存耐用年数 3年、観察減価率 90%、
残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.01 = { 0 + (1 - 0) × (3年 / 30年) } × (1 - 0.90)

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1・3・4・5の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6の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、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	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ア×イ×ウ
	ア		ウ		
1	902,000円	1.00	0.25	法定地上権	226,000円
3	401,000円	1.00	0.25	法定地上権	100,000円
4	202,000円	1.00	0.25	法定地上権	51,000円
5	470,000円	1.00	0.25	法定地上権	118,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の100%の範囲と判断した。

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	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	競売市場	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア			修正 エ	修正 オ	
1	902,000円	- 226,000円		0.50	0.60	203,000円
2	62,000円	- 0円		0.50	0.60	19,000円
3	401,000円	- 100,000円		0.50	0.60	90,000円
4	202,000円	- 51,000円		0.50	0.60	45,000円
5	470,000円	- 118,000円		0.50	0.60	106,000円
6	224,000円	+ 495,000円	1.00	0.50	0.60	216,000円
一括価格(合計)						679,000円

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：目的物件は加美町郊外の集落地域に存することから需要者は極めて限定的となり、市場滞留期間が長期に亘ると見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した。

エ 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 : 色麻(県)-3
所 在 : 加美郡色麻町王城寺字渡戸南75番外
価 格 : 3,680 円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「西古川」駅 9.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,412㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東9m町道
用途指定等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(地図に準ずる図面)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加美郡加美町四日市場字東原
140番
宅地
241.71平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加美郡加美町四日市場字東原
141番2
雑種地
117平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加美郡加美町四日市場字東原
141番3
宅地
107.49平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 加美郡加美町四日市場字東原
142番2
宅地
54.09平方メートル |

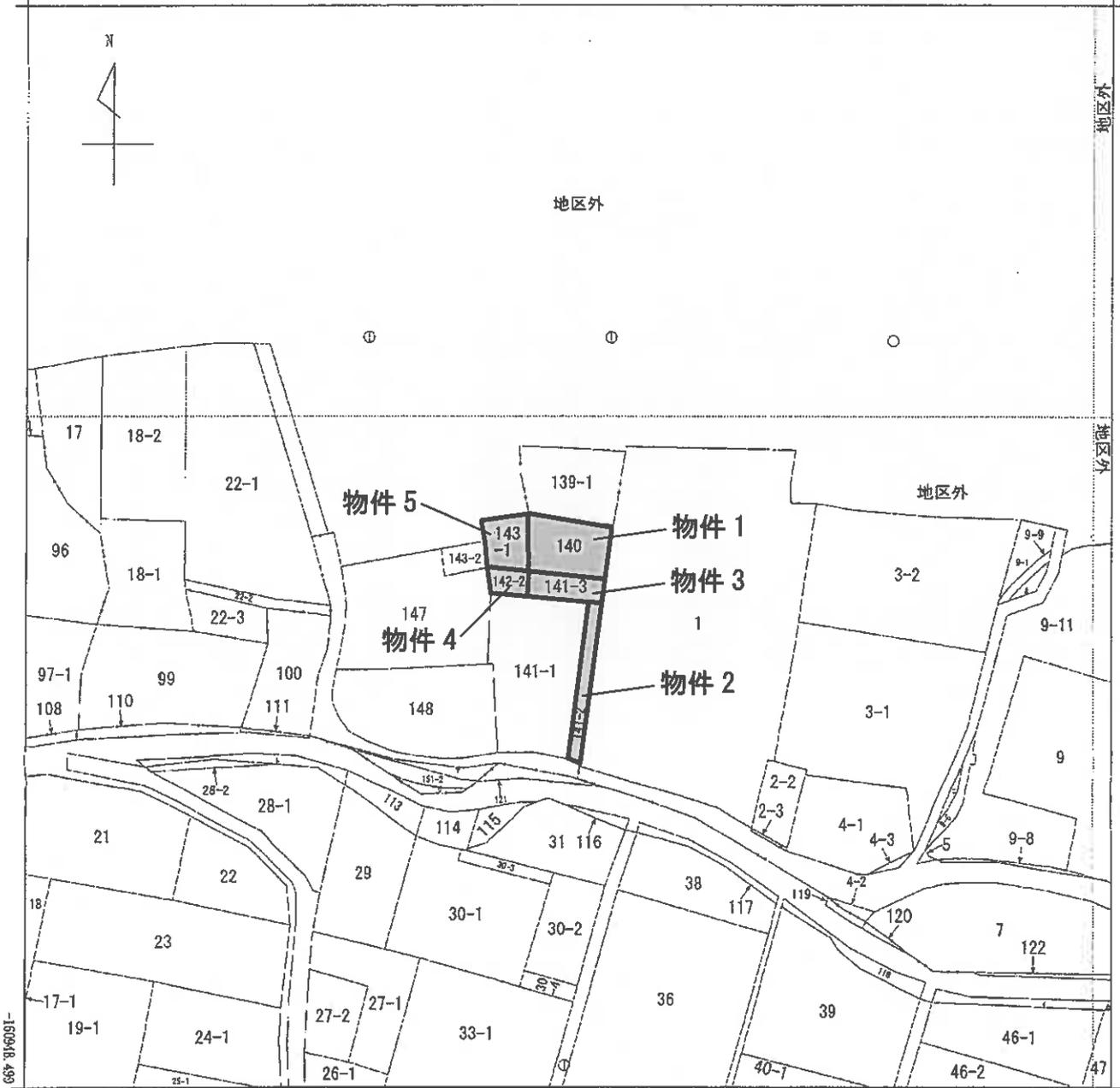
物 件 目 録

- 5 所 在 加美郡加美町四日市場字東原
地 番 143番1
地 目 宅地
地 積 126.02平方メートル
- 6 所 在 加美郡加美町四日市場字東原140番地、142番地
2、143番地1
家屋 番号 140番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階93.57平方メートル
2階38.09平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階27.87平方メートル
2階28.98平方メートル

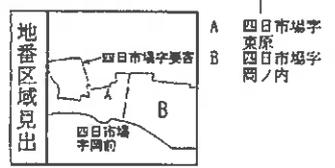
公 図
(A3→A4 縮小)

イ 123 ハ 3-6 ホ 9-10 ト 112 九 151-3
 ヱ 124 ニ 9-7 ヘ 89 テ 151-1

(座標値種別：図上測定) +3707.094



+3457.094 (座標値種別：図上測定)
 (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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (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 (toughokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ (iwa-teiyagi2008.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	加美郡加美町四日市場字東原			地番	140番			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年5月31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。
 (仙台法務局古川支局管轄)
 令和7年5月19日
 東京法務局中野出張所 登記官

請求番号：17-1
(1/1)



地積測量図 1

(A3→A4 縮小)

登記年月日：平成10年3月6日

土地積測量図

地番 140

土地の所在 加美郡新田町四日市場字東原

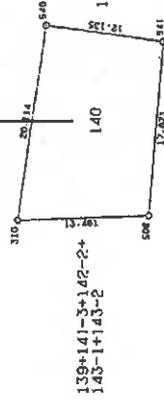
加美郡加美町

018956 地積測量図

前後 (40) 新 (40)



物件 1



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測積
140	540 (測量ポイント)	-161125.374	3889.051			
	310 (測量ポイント)	-161122.409	3889.157	20.114	540-310	
	509 (測量ポイント)	-161135.884	3869.564	13.481	310-509	
	541 (測量ポイント)	-161137.392	3887.373	17.873	509-541	
	540 (測量ポイント)	-161125.374	3889.051	12.135	541-540	
		借面積	483.423881		㎡	
		面積	241.7119405		㎡	241.71
		坪数	73.1178			

*使用機器名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

恒久的地物	座標	
	X	Y
恒久的地物名称	X	Y
国家基準三等三角点	X	-160211.71
△ 標高	Y	2984.47
国家基準四等三角点	X	-157265.09
△ 山頂	Y	4011.77

GPS設置地点

(不許複製)

作製者

嘱托者

縮尺 1/500

(社団法人 宮城県公共測量師会)

これは図面に記録されている内容を証明した後面である。

(仙台法務局古川支店管轄)

令和 7 年 5 月 19 日 東京法務局出張所

登記官

地積測量図 2 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成10年3月6日

018958 地積測量図

前 141-3 新 141-3
後 141-3

土地積測量図

地番 141-3
土地の所在 加美郡中新田町四日市場字東原

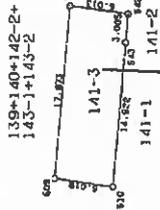
加美郡加美町



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測値
141-3	541 (座標)	141-3	3687.373	3687.373		
	509 (計算点)	141-3	3669.564	3669.564	17.873	541-509
	510 (計算点)	141-3	3668.678	3668.678	6.018	509-510
	543 (ソックリ)	141-3	3883.547	3883.547	14.822	510-543
	542 (ソックリ)	141-3	3686.541	3686.541	3.005	543-542
541 (座標)	141-3	3687.373	3687.373	6.015	542-541	
総面積			214.985151		㎡	地積
面積			107.4925755		㎡	107.49
坪数			32.5165			

*使用座標系 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1)(Y_1+Y_2)$



物件 3

恒久約地物	X	Y
原大杉地積名簿	X	Y
国家三等三角点	X	-150211.71
△ 盛原	Y	2984.47
国家二等三角点	X	-157265.09
△ 出島	Y	4011.77

GPS設置座標点

(正誤表)

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

(社団法人) 宮城県公称積測量士協会 (株) H 10.3.6

本図面に記載されている内容を証明した者である。

(仙台法務局 市川文彦 監製)

令和 7 年 5 月 19 日

東京法務局 中野出事務所

登記簿

請求番号：17-3

地積測量図 3 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成10年3月16日

018959 地積測量図

前後 142-2 新 142-2

土地積測量図

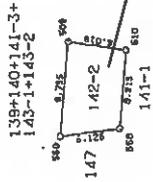
地番 142-2
土地の所在 加美郡中新田町四日市場字東原

加美郡加美町

座標求積表

地番	NO	積算点	X	Y	辺長	測 積
142-2	509	(計算点)	-161135.884	3869.564		
	560	(計算点)	-161135.050	3859.804	9.795	509-560
	558	(計算点)	-161141.145	3860.492	6.126	560-558
	510	(計算点)	-161141.637	3860.676	8.215	558-510
	509	(計算点)	-161135.884	3869.564	6.019	510-509
		面積	108.185202		㎡	地積
		面積	54.0926010		㎡	54.09
		坪数	16.3630			

*被測量者名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



物件 4

図 久 的 地 物	座 標	
	X	Y
永久の地積各線	X	Y
固定地積三番之内線	X	-160211.71
△ 必 須	Y	2984.47
國家地積四番之内線	X	-157255.09
△ 山 頂	Y	4011.77

GPS観測高地点

(不許複製)

作製者

稱託者

縮尺 1/500

(社団法人 宮城県公称積算登記地家屋調査士協会) H10.3.6

本図面に記載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(筆跡))

令和7年5月19日

東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図 4
(A3→A4 縮小)

登記年月日：平成10年3月6日

018960 地積測量図

土地積測量図

地番 143-1

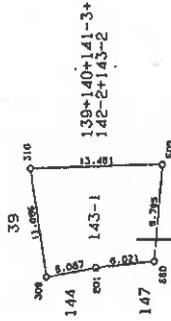
土地の所在 加美郡中新田町四日市場字東原

加美郡加美町

前後 143-1 新 143-1

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
143-1	310	(測量ポイント)	-161122.409	3869.157		
	309	(オラスマック)	-161124.074	3858.198	11.085	310-309
	201	(コンクリート)	-161129.075	3859.127	5.087	309-201
	560	(計算点)	-161135.058	3859.804	6.021	201-560
	503	(計算点)	-161135.884	3869.564	9.795	560-503
	310	(測量ポイント)	-161122.409	3869.157	13.481	503-310
		積面積	252.054934	m ²		
		面積	126.0274670	m ²		126.02 m ²
		坪数	38.1233			
			*使用経緯			
			JRC GEO STATION 23号			
			*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$			



物件 5

恒久的地物		物
恒久的地物名称	X	Y
国家基準三等三角点	-180211.71	
△所置	3984.47	
国家基準四等三角点	-157285.09	
△山崎	4011.77	

GPS設置基準点

(不許複製)

製作者

購託者

縮尺 1/500

(社団法人 香川県公共測量院登記士協会) H10.3.6

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。
(仙台法務局 吉川支店 管轄)

令和7年5月19日

東京法務局 中野出張所

登記官

建物図面 (A3→A4縮小)

登記年月日：平成11年1月14日

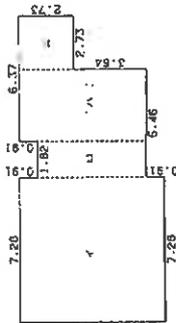
建物図面 各階平面図

家屋番号	140番
建物の所在	加美郡新田町四日市場字東原140番地、142番地2 143番地1

加美郡加美町

356859 各階平面図

主たる建物 一階平面図

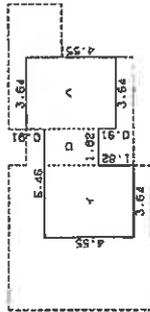


求積表

⊎	7.28 x 7.28 =	52.9984
□	1.82 x 5.46 =	9.9372
△	3.54 x 6.37 =	22.5282
二	2.73 x 2.73 =	7.4529
合計		93.5773

床面積 93.5773㎡

主たる建物 二階平面図

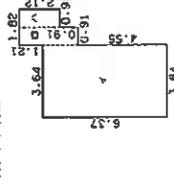


求積表

⊎	3.64 x 4.55 =	16.5680
□	1.82 x 2.73 =	4.9686
△	3.64 x 4.55 =	16.5680
合計		38.0926

床面積 38.0926㎡

附属建物 一階平面図

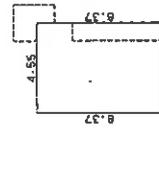


求積表

⊎	3.64 x 6.37 =	23.1668
□	0.91 x 3.03 =	2.7573
△	0.91 x 2.12 =	1.9292
合計		27.8733

床面積 27.8733㎡

附属建物 二階平面図

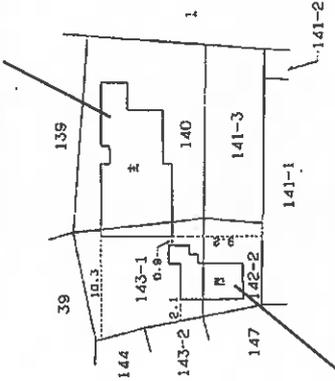


求積表

⊎	4.55 x 6.37 =	28.9835
合計		28.9835

床面積 28.9835㎡

物件6(主である建物)



物件6(附属建物符号1)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H11.1.14

(不許複製)

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。

(仙台法務局 市川 登喜博)

令和7年5月19日

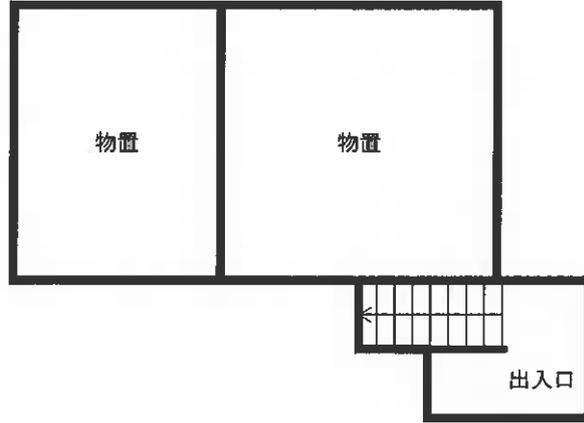
東北法務局 中野 出典院

登記官

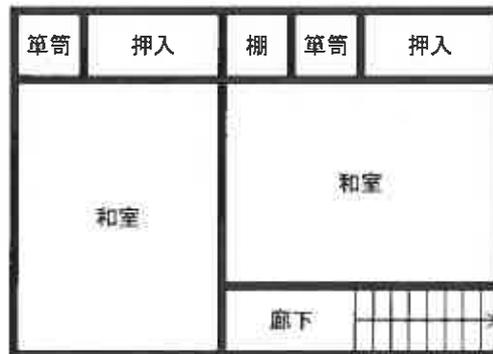
間取図 2

(物件6:附属建物符号1)

1階



2階



※家屋見取図から推定