

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 3月25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 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 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下  
 地 番 7番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1406.27平方メートル
- 2 所 在 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1  
 家屋 番号 7番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 144.36平方メートル  
 2階 56.79平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 約271.07平方メートル  
 2階 約254.50平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約12.80平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約79.33平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 1月 9日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細井秀俊

---

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

売却対象外の土地(地番7番6)を通行のため利用している。

### 《 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 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下  
 地 番 7番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1406.27平方メートル
- 2 所 在 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1  
 家屋 番号 7番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階144.36平方メートル  
 2階 56.79平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建  
 床 面 積 1階 約271.07平方メートル  
 2階 約254.50平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約12.80平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
 構 造 木造瓦葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 約79.33平方メートル



令和6年(ケ)第68号  
令和6年6月25日受理  
令和6年8月22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   | 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下                   |
|   | 地 番   | 7番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1406.27平方メートル                    |
| 2 | 所 在   | 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1               |
|   | 家屋 番号 | 7番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階144.36平方メートル<br>2階 56.79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 <input type="checkbox"/>	
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	「その他の事項(3枚目)」のとおり	
建物	物件2	
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(「その他の事項(3枚目)」のとおり)	
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居宅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	「その他の事項(3枚目)」のとおり	
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	
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

- 1 物件1土地は、公図上、その北西側で柴田郡川崎町が所有する地番7番3の公衆用道路に、その北側で「道」にそれぞれ接している。なお、実際の出入りは物件1土地の南西側で接する地番7番6の公衆用道路(所有者は本件債務者兼所有者A)よりなされており、買受人が当該土地を無償で通行することについて、Aに確認したところ、特段問題はないとの回答を得た。
- 2 物件に抵当権が設定された平成9年9月17日時点において、物件1土地を物件2建物の敷地として使用することについて、物件1土地の所有者であったAの亡父Bと物件2建物所有者であるAとの間で、地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
- 3 物件2建物内外には、経年劣化や地震等による損傷箇所が多数認められた。
- 4 物件2建物に隣接して下記の未登記の物置が3棟存在する。これらは、物件2建物の常用に供され、本件債務者兼所有者Aの陳述により物件2建物と同一所有者であると認められることから、物件2建物の未登記附属建物と認定した。なお、これらの物置はいずれもAの亡父Bが築造し、Aが物件2建物を建てた時に亡父Bより譲り受けたもので、当該未登記建物の敷地として物件1土地を使用することについて、物件1土地の所有者であったAの亡父Bと未登記附属建物を譲り受けたAとの間で、地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
- | (種類) | (構造・築造年月日)                 | (床面積)                              |
|------|----------------------------|------------------------------------|
| 1 物置 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>昭和52年築    | 1階約271.07平方メートル<br>2階約254.50平方メートル |
| 2 物置 | ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>昭和59年築 | 約12.80平方メートル                       |
| 3 物置 | 木造瓦葺平家建<br>昭和47年築          | 約79.33平方メートル                       |
- 5 物件2建物に隣接して、Aが設置した物置及びプレハブ物置(いずれも動産)がそれぞれ1基ずつ存在する。
- 6 物件2建物にはその南西側で接する地番7番6の公衆用道路(所有者は本件債務者兼所有者A)に設置されている上水道管を経由して水が引き込まれている。本水道管を買受人が無償で使用することについて、Aに確認したところ、特段問題はないとの回答を得た。

(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 買受人が私が所有する地番7番6の土地を無償で通行することについては特段問題はありません。</li> <li>2 物件に抵当権が設定された平成9年9月17日時点において、亡父Bが所有していた物件1土地を私が所有する物件2建物の敷地として使用することについて、亡父Bと私との間で、地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。</li> <li>3 物件2建物を居宅として使用しています。</li> <li>4 物件2建物に隣接して存在する未登記の物置3棟及び基礎のない物置及びプレハブ物置はいずれも私の所有物です。なお、未登記の物置3棟は、いずれも亡父Bが建てたものを、私が物件2建物を建てた時に譲り受けたものです。</li> <li>5 物件に抵当権が設定された平成9年9月17日時点において、亡父Bが所有していた物件1土地を私が亡父より譲り受けた未登記の物置の敷地として使用することについて、亡父Bと私との間で、地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。</li> <li>6 物件2建物には私が所有する地番7番6の公衆用道路に設置されている上水道管を經由して水が引き込まれています。本水道管を買受人が無償で使用することについては、特段問題はありません。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

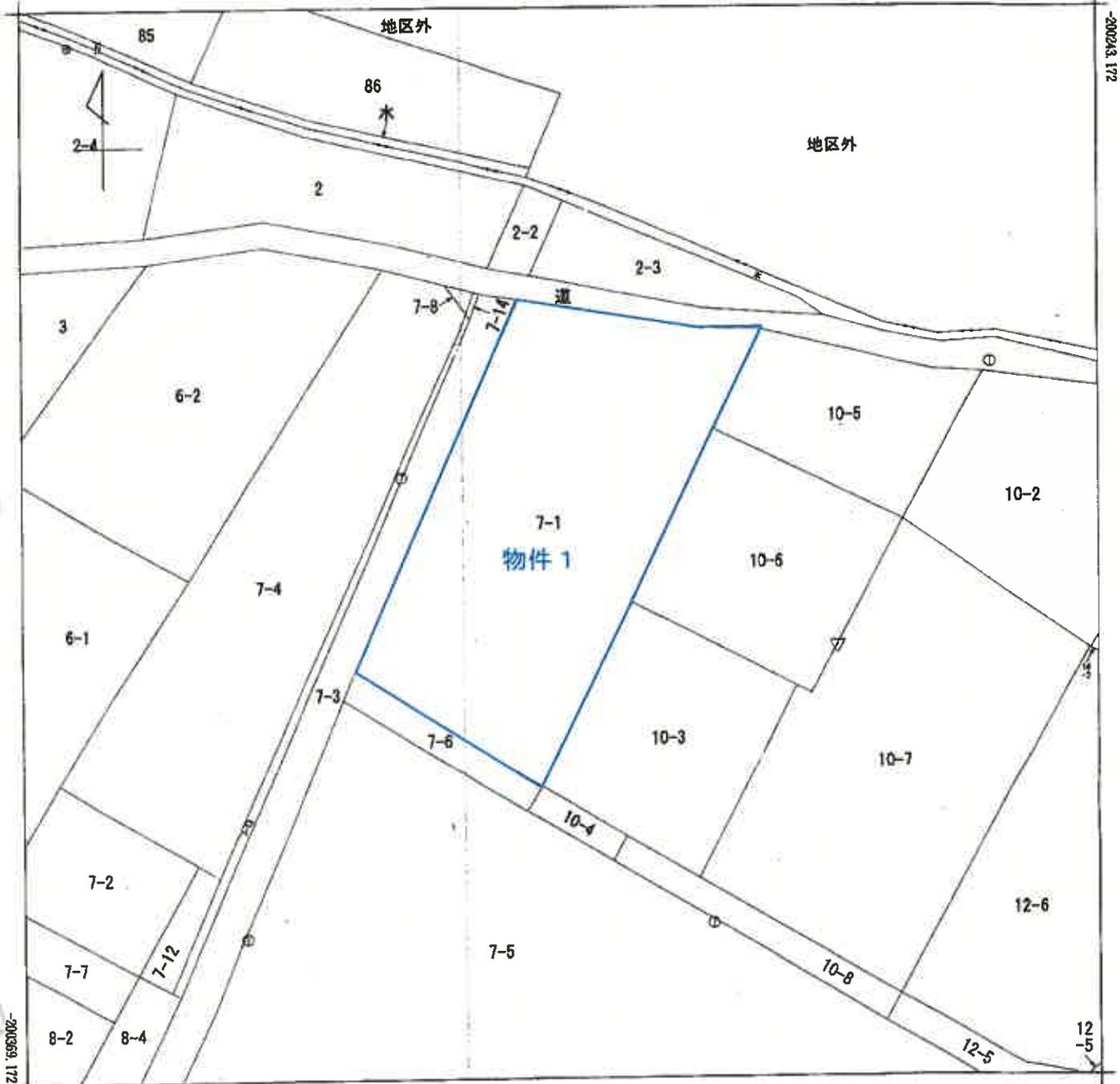
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 6 月 27 日 (木) 15:20 - 15:30	物件所在地	物件確認
R 6 年 6 月 27 日 (木) 15:40 - 15:45	川崎町税務課	間取図等申請
R 6 年 6 月 28 日 (金) 10:20 - 10:50	仙台法務局名取出張所	接道関係等について全部事項証明書受領併せて未登記建物の存否について調査
R 6 年 7 月 4 日 (木)	執行官室(郵便)	間取図等を受領
R 6 年 7 月 5 日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 6 年 7 月 23 日 (火) 14:20 - 15:00	物件所在地	物件外観調査, 評価人同行
R 6 年 7 月 25 日 (木)	執行官室(郵便)	期日変更通知
R 6 年 8 月 8 日 (木) 13:20 - 14:40	物件所在地	物件調査, 占有関係調査, 債務者兼所有者 A と面談 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 8 月 8 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

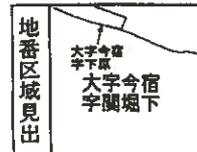
# 公図写

(座標値種別：图上測定)

-20223.799



-20348.799 (座標値種別：图上測定)  
 (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。



部 分	所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下				地 番	7番1	A 4判に縮小		
出 力 尺	1/500	精 度 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和61年12月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年7月26日		補 記 項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和6年5月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成9年8月27日

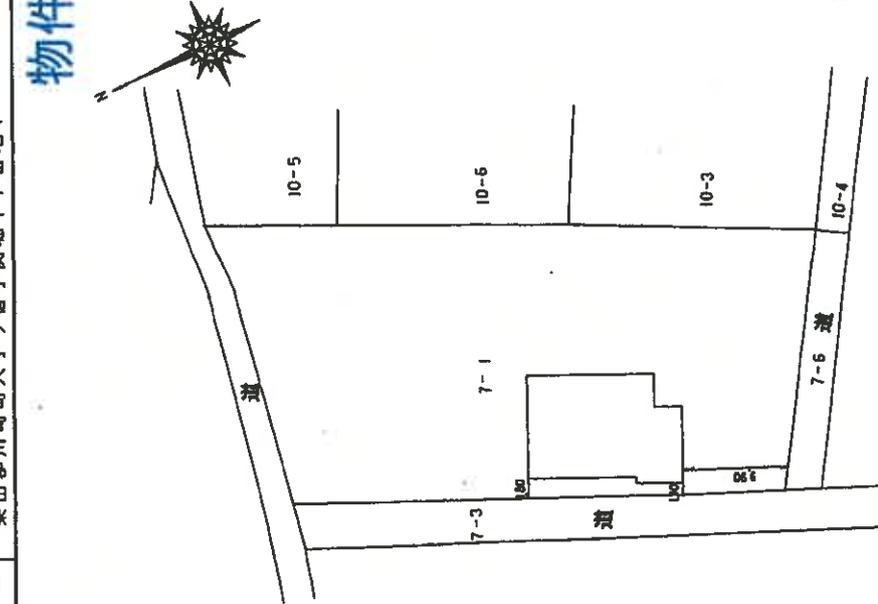
建物図面  
各階平面図

200525 各階平面図

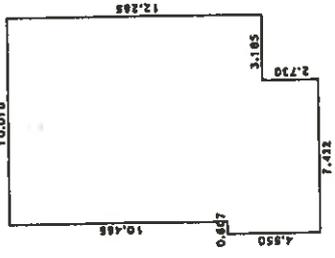
家屋番号 7-1

建物の所在 茨城県川崎町大字今番字関塚下7番地1

物件2



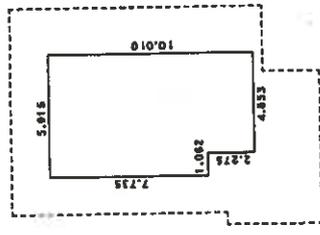
1階



求積表

10.455 × 10.010 =	104.754650
1.820 × 10.617 =	19.322940
2.730 × 7.432 =	20.289360
計	144.366950
床面積	144.36㎡

2階



求積表

7.735 × 5.915 =	45.752525
2.275 × 4.853 =	11.040575
計	56.793100
床面積	56.79㎡

A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

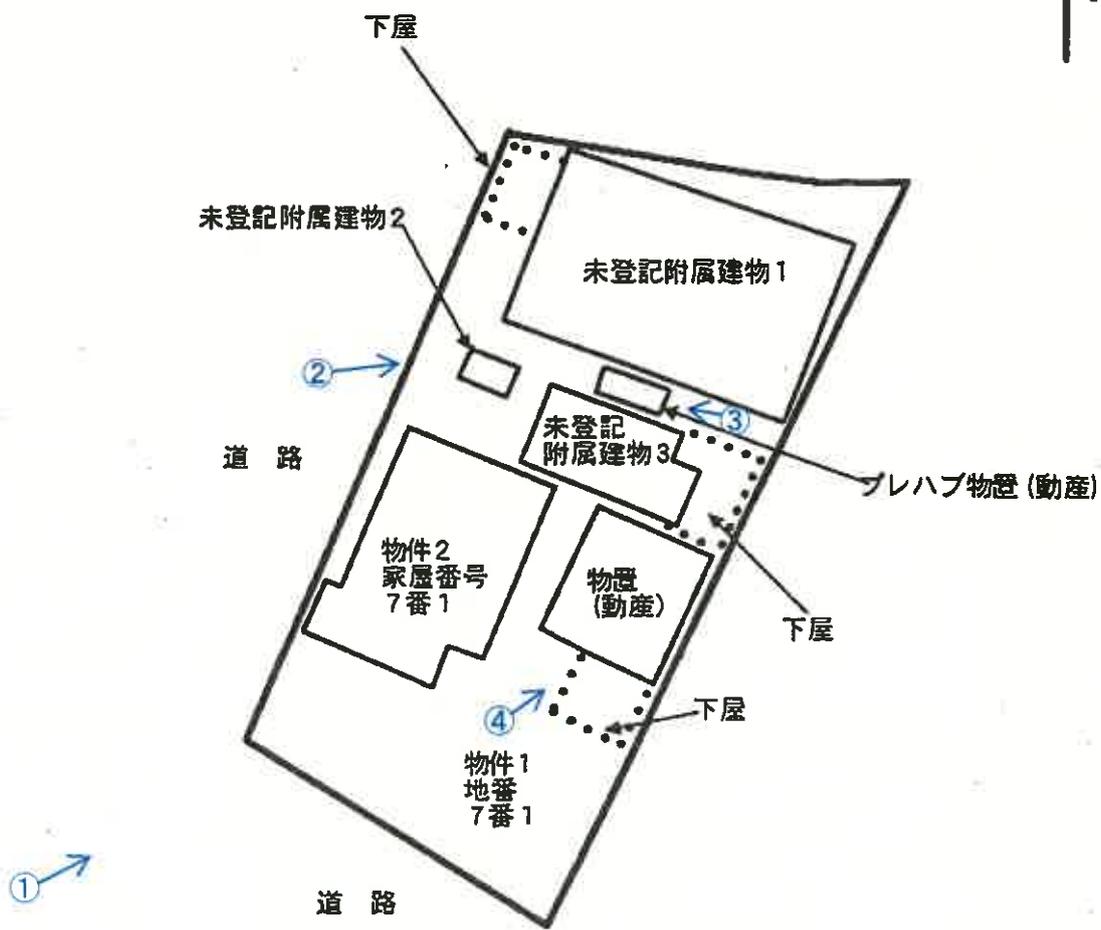
(宮城県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

図求番号：12-2

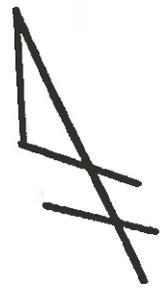
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(仙台法務局大河原支店管轄)  
令和6年5月16日 東京法務局中野出張所 登記係

# 土地建物位置関係図

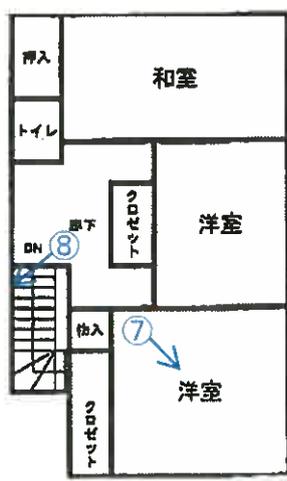


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 間取図



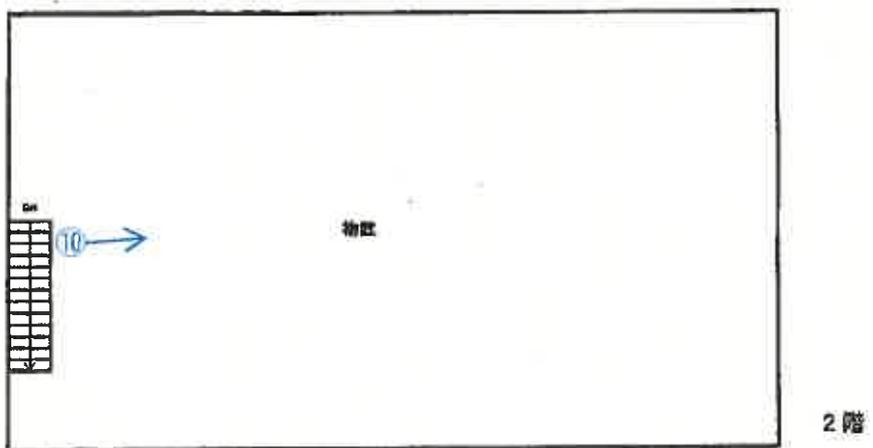
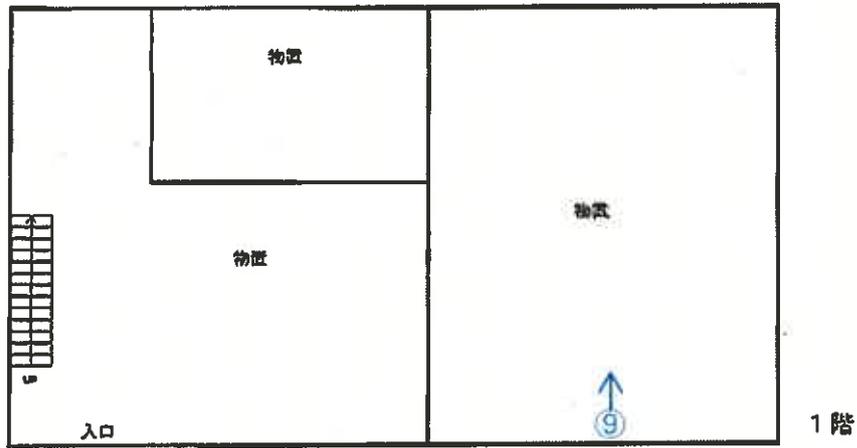
1階



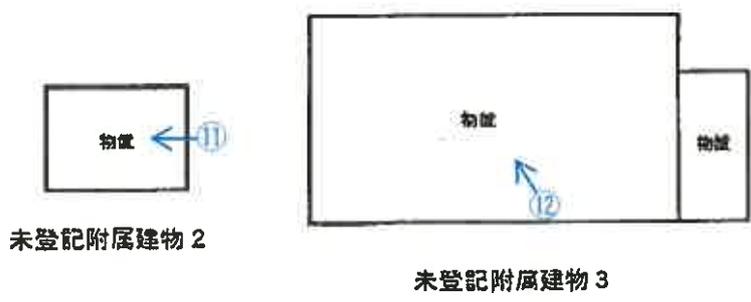
2階

←○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。

間取図



未登記附属建物 1



←○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。

( 10 枚目)

写 真 1

物件 2

物件 1

物置(動産)

地番 7 番 3



地番 7 番 6

写 真 2

未登記附属建物 1

未登記附属建物 2

未登記附属建物 3



地番 7 番 3

物件 1

写 真 3

プレハブ物置(動産)



写 真 4

物置(動産)



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

亀裂



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



令和6年(ケ)第68号  
令和6年7月23日 現地調査  
令和6年8月8日 現地調査  
令和7年12月12日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

## 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 真木 芳美

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,103,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 744,000円
物件2 (建物)	金 359,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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 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		<p>(未登記附属建物1)</p> <p>物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約271.07㎡ 2階 約254.50㎡</p> <p>(未登記附属建物2)</p> <p>物置 ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約12.80㎡</p> <p>(未登記附属建物3)</p> <p>物置 木造瓦葺平家建 約79.33㎡</p>
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

○物件1(土地)

位置・交通	J R仙台駅の南西方約32km(道路距離) (後添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、国道沿い背後に一般住宅、空地が見られる住宅地域である。 川崎町は、人口減少、少子高齢化の傾向が著しく、町内において不動産需要は少なく、地価の下落傾向が続いている。特段の変動要因はないので当面の間は、現状のまま推移するものと予測される。	
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 住 途 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定70% 指定200% — —
画地条件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	1,406.27㎡ 約26m×約47m ほぼ台形 平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○北西側幅員約5m、町道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 ○南西側幅員約3.7m、私道、舗装(有)、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等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込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がたい。
特記事項	<p>1 物件1土地は、公図上、その北西側で柴田郡川崎町が所有する7番3の公衆用道路に、その北側で「道」にそれぞれ接している。なお、出入りは物件1土地の南西側で接する地番7番6の公衆用道路（所有者は本件債務者兼所有者A）によりなされている。Aに確認したところ特段の問題はないとの回答を得た。</p> <p>2 南西側で接する地番7番6の公衆用道路は、調査時点では建築基準法上の道路に該当するか否かは調査未了との回答を得た（宮城県大河原土木事務所建築課にて聴取）。</p> <p>3 上水道は地番7番6の公衆用道路（所有者は本件債務者兼所有者A）に設置されている上水道管を経由して引き込まれている。本水道管を買受人が無償で使用するについてAに確認したところ、特段問題はないとの回答を得た。</p> <p>4 物件に抵当権が設定された平成9年9月17日時点において、物件1土地を物件2の建物の敷地として使用することについて、物件1土地の所有者であったAの亡父Bと物件2建物所有者であるAとの間で、地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはない。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況等

### ○物件 2

区 分	主である建物：家屋番号 5番2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上）	平成9年8月13日 新築
	経過年数	27年
	経済的残存耐用年数	2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	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備等
	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)	延 201.15㎡	
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	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<p>1 物件2建物内外には、経年劣化や地震等による損傷箇所が多数認められた。</p> <p>2 物件2建物に隣接して未登記の物置が3棟存在する。これらは、物件2建物の常用に供され、本件債務者兼所有者Aの陳述により物件2と同一所有者であると認められることから、物件2の未登記附属建物と認定した。</p> <p>3 物件2建物に隣接してAが設置した物置及びプレハブ物置（いずれも動産）がそれぞれ1基ずつ存在する。</p>	

## ○物件2 未登記附属建物符号1

所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1
家屋番号	ない
種類	物置
種類	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
現況床面積	延525.57㎡（概測）
建築時期	昭和52年頃
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

## ○物件2 未登記附属建物符号2

所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1
家屋番号	ない
種類	物置
構造	ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
現況床面積	約12.80㎡（概測）
建築時期	昭和59年頃
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	特になし

## ○物件2 未登記附属建物符号3

所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1
家屋番号	ない
種類	物置
構造	木造瓦葺平家建
現況床面積	約79.33㎡（概測）
建築時期	昭和47年頃
建物の利用状況	「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（物件1）

目的土地の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 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	4,910	0.90	1,406.27	0.70	4,350,000

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 [宮城川崎-2]

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 7,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 94.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 137 & \approx & 4,910\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：概ね標準的

◇ 地域格差：街路条件+5% (1.05)、環境条件+30% (1.30)

$$\text{相乗積 } 1.05 \times 1.30 \approx 1.37$$

イ 個別格差：規模-10% (0.90)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正：老朽化した未登記附属建物が存すること等の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）

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
主である建物	188,000	201.15	0.03	1,134,000
未登記附属建物1	110,000	525.57	0.01	578,000
未登記附属建物2	60,000	12.80	0.01	8,000
未登記附属建物3	70,000	79.33	0.01	56,000
合 計				1,776,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数27年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率 } 0.03 \approx \{0 + (1-0) \times (2\text{年}/29\text{年})\} \times (1-0.5)$$

・未登記附属建物1～3

経済的耐用年数は満了しているため、残価率1%をもって現価率を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=エ
1	4,350,000	1.00	0.05	使用借権	218,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件番号1の土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

### (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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,350,000	- 218,000	/	0.30	0.60	744,000
2	1,776,000	+ 218,000	1.00	0.30	0.60	359,000
一括価格(合計)						1,103,000

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：前回の期間入札、特別売却において買受けの申し出がなかった事実と、老朽化した建物付きの不動産の市場滞留期間が長期に及ぶことを考慮した。

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〔宮城川崎-2〕

所 在：柴田郡川崎町大字今宿字野上町55番

価 格：7,100円/㎡

位 置：JR仙台駅 32km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：605㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西10m国道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：国道沿いに店舗、農家住宅等の建ち並ぶ住宅地域

以 上

## 物 件 目 録

1 所 在 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 1406.27平方メートル

2 所 在 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階144.36平方メートル  
2階 56.79平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約271.07平方メートル  
2階 約254.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約12.80平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約79.33平方メートル

令和6年(ケ)第68号  
令和6年7月23日 現地調査  
令和6年8月8日 現地調査  
令和6年9月5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 真木 芳美

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,866,000円
物件2（建物）	金 844,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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。

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 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		<p>(未登記附属建物1) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約271.07㎡ 2階 約254.50㎡</p> <p>(未登記附属建物2) 物置 ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約12.80㎡</p> <p>(未登記附属建物3) 物置 木造瓦葺平家建 約79.33㎡</p>
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

○物件1(土地)

位置・交通	J R仙台駅の南西方約32km(道路距離) (後添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、国道沿い背後に一般住宅、空地が見られる住宅地域である。 川崎町は、人口減少、少子高齢化の傾向が著しく、町内において不動産需要は少なく、地価の下落傾向が続いている。特段の変動要因はないので当面の間は、現状のまま推移するものと予測される。	
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 住 線 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定70% 指定200% — —
画地条件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	1,406.27㎡ 約26m×約47m ほぼ台形 平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○北西側幅員約5m、町道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 ○南西側幅員約3.7m、私道、舗装(有)、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等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込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がたい。
特記事項	<p>1 物件1土地は、公図上、その北西側で柴田郡川崎町が所有する7番3の公衆用道路に、その北側で「道」にそれぞれ接している。なお、出入りは物件1土地の南西側で接する地番7番6の公衆用道路（所有者は本件債務者兼所有者A）によりなされている。Aに確認したところ特段の問題はないとの回答を得た。</p> <p>2 南西側で接する地番7番6の公衆用道路は、調査時点では建築基準法上の道路に該当するか否かは調査未了との回答を得た（宮城県大河原土木事務所建築課にて聴取）。</p> <p>3 上水道は地番7番6の公衆用道路（所有者は本件債務者兼所有者A）に設置されている上水道管を経由して引き込まれている。本水道管を買受人が無償で使用するについてAに確認したところ、特段問題はないとの回答を得た。</p> <p>4 物件に抵当権が設定された平成9年9月17日時点において、物件1土地を物件2の建物の敷地として使用することについて、物件1土地の所有者であったAの亡父Bと物件2建物所有者であるAとの間で、地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはない。</p>

2 建物の概況及び利用状況等

○物件2

区 分	主である建物：家屋番号 5番2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上）	平成9年8月13日 新築
	経過年数	27年
	経済的残存耐用年数	2年
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備等
	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）	延 201.15㎡	
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	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<p>1 物件2建物内外には、経年劣化や地震等による損傷箇所が多数認められた。</p> <p>2 物件2建物に隣接して未登記の物置が3棟存在する。これらは、物件2建物の常用に供され、本件債務者兼所有者Aの陳述により物件2と同一所有者であると認められることから、物件2の未登記附属建物と認定した。</p> <p>3 物件2建物に隣接してAが設置した物置及びプレハブ物置（いずれも動産）がそれぞれ1基ずつ存在する。</p>	

## ○物件2 未登記附属建物符号1

所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1
家 屋 番 号	ない
種 類	物置
種 類	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
現 況 床 面 積	延 525.57㎡ (概測)
建 築 時 期	昭和52年頃
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特になし

## ○物件2 未登記附属建物符号2

所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1
家 屋 番 号	ない
種 類	物置
構 造	ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
現 況 床 面 積	約 12.80㎡ (概測)
建 築 時 期	昭和59年頃
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	特になし

## ○物件2 未登記附属建物符号3

所 在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1
家 屋 番 号	ない
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
現 況 床 面 積	約 79.33㎡ (概測)
建 築 時 期	昭和47年頃
建物の利用状況	「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（物件1）

目的土地の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 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	5,280	0.90	1,406.27	0.70	4,678,000

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 [宮城川崎-2]

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 7,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 96.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 137 & \equiv & 5,280\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：概ね標準的

◇ 地域格差：街路条件+5% (1.05)、環境条件+30% (1.30)

$$\text{相乗積 } 1.05 \times 1.30 \equiv 1.37$$

イ 個別格差：規模-10% (0.90)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正：老朽化した未登記附属建物が存すること等の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）

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
主である建物	188,000	201.15	0.03	1,134,000
未登記附属建物1	110,000	525.57	0.01	578,000
未登記附属建物2	60,000	12.80	0.01	8,000
未登記附属建物3	70,000	79.33	0.01	56,000
合 計				1,776,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数27年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率 } 0.03 \approx [0 + (1-0) \times (2\text{年}/29\text{年})] \times (1-0.5)$$

・未登記附属建物1～3

経済的耐用年数は満了しているため、残価率1%をもって現価率を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÷エ
1	4,678,000	1.00	0.05	使用借権	234,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件番号1の土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

### (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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,678,000	- 234,000	/	0.70	0.60	1,866,000
2	1,776,000	+ 234,000	1.00	0.70	0.60	844,000
一括価格 (合計)						2,710,000

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：不動産需要が乏しい地域に存すること及び複数の未登記附属建物等が存することを考慮した。

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〔宮城川崎-2〕

所 在 : 柴田郡川崎町大字今宿字野上町55番

価 格 : 7,500円/㎡

位 置 : JR仙台駅 32km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 605㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西10m国道

用途指定等 : 非線引都市計画区域(建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要 : 国道沿いに店舗、農家住宅等の建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

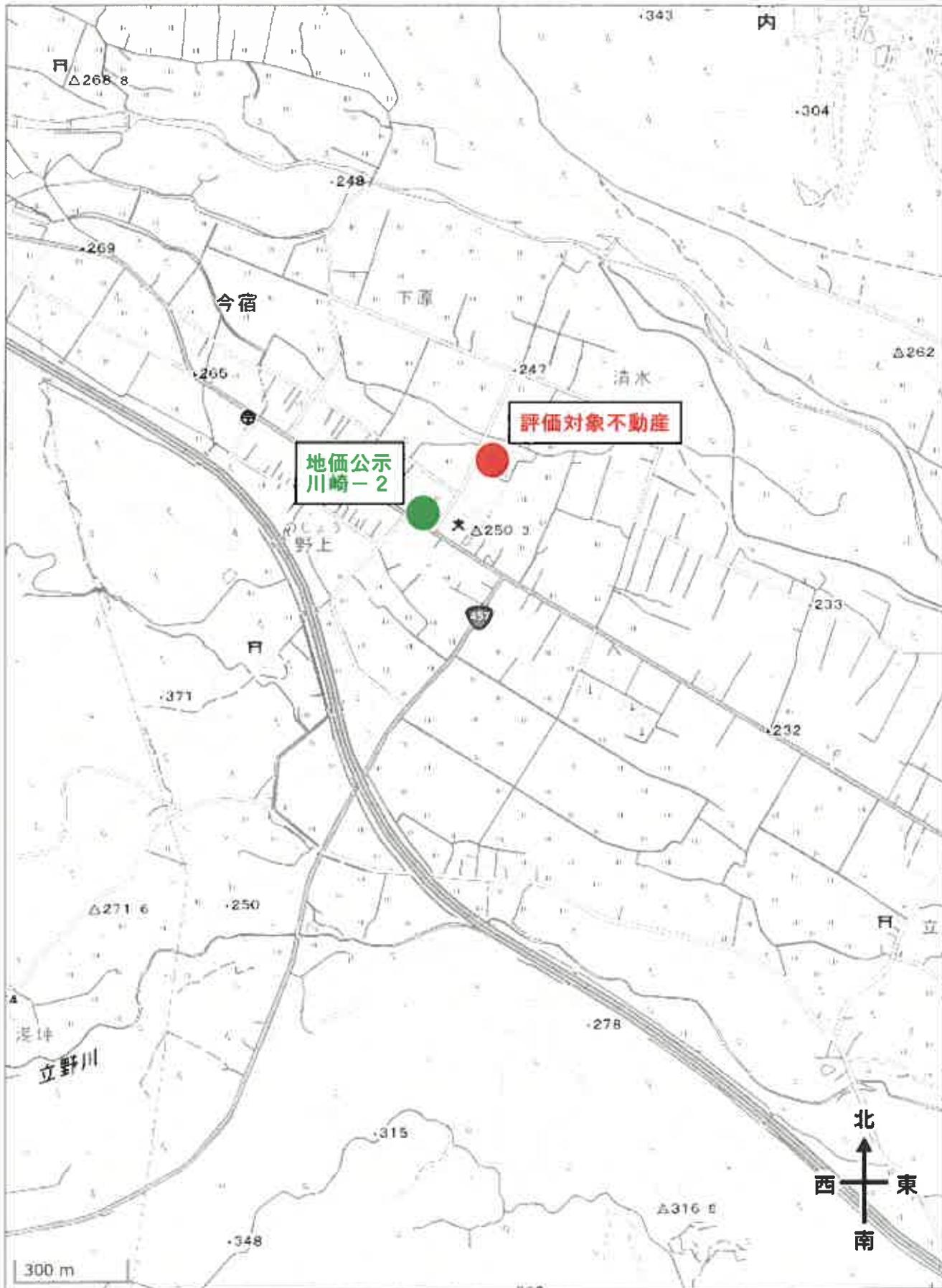
以 上

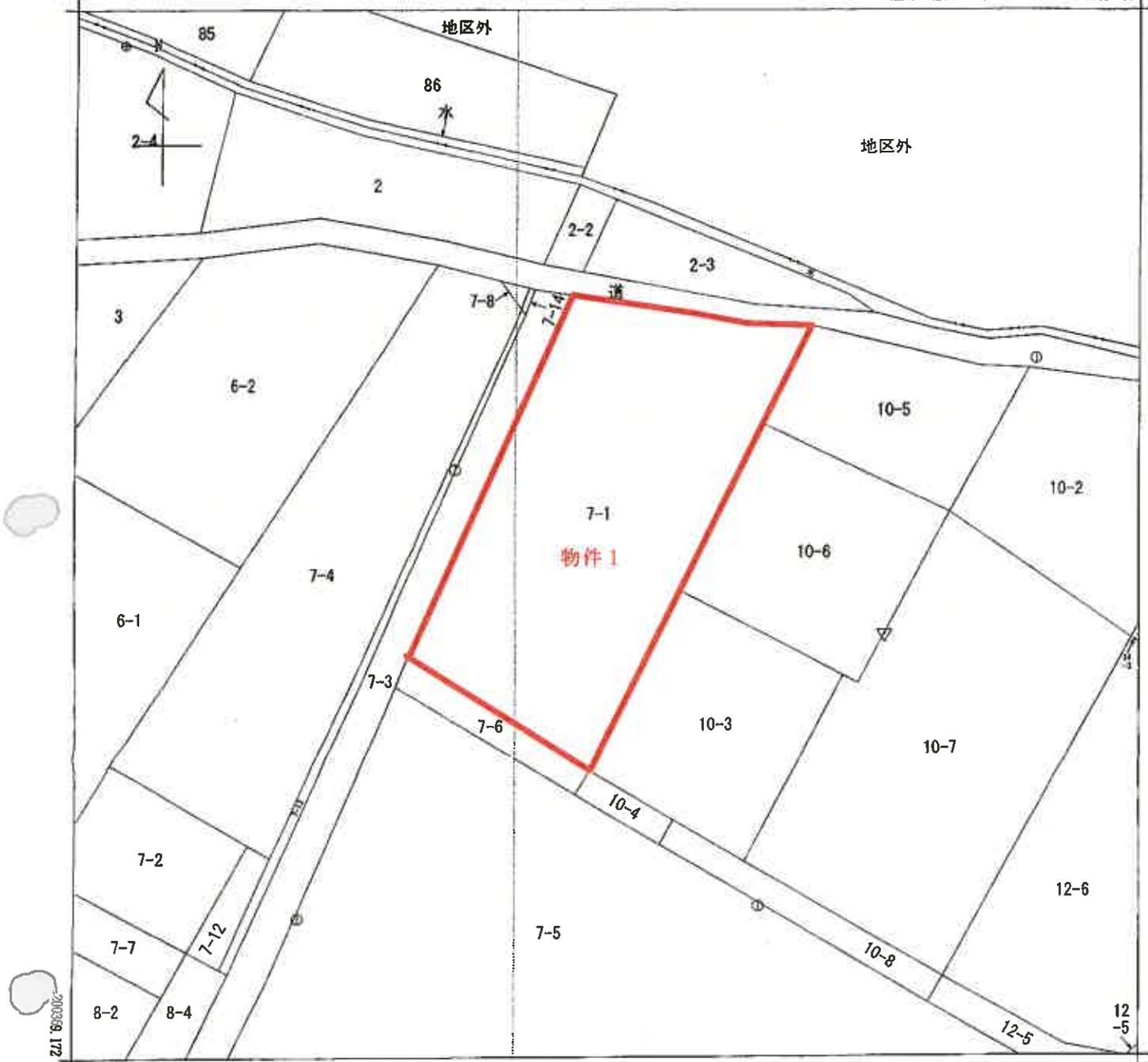
## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下                   |
|   | 地 番   | 7番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1406.27平方メートル                    |
| 2 | 所 在   | 柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1               |
|   | 家屋 番号 | 7番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階144.36平方メートル<br>2階 56.79平方メートル |

位置図

地理院地図  
GSI Maps





-20348.799 (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。



請求部	所在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下			地番	7番1				
出縮	方尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和61年12月			備付年月日(原図)	平成1年7月26日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和6年5月16日

東京法務局中野出張所

登記官

土地建物位置関係図



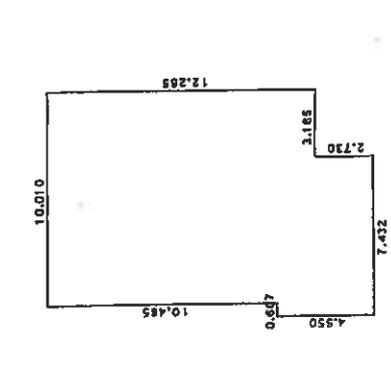
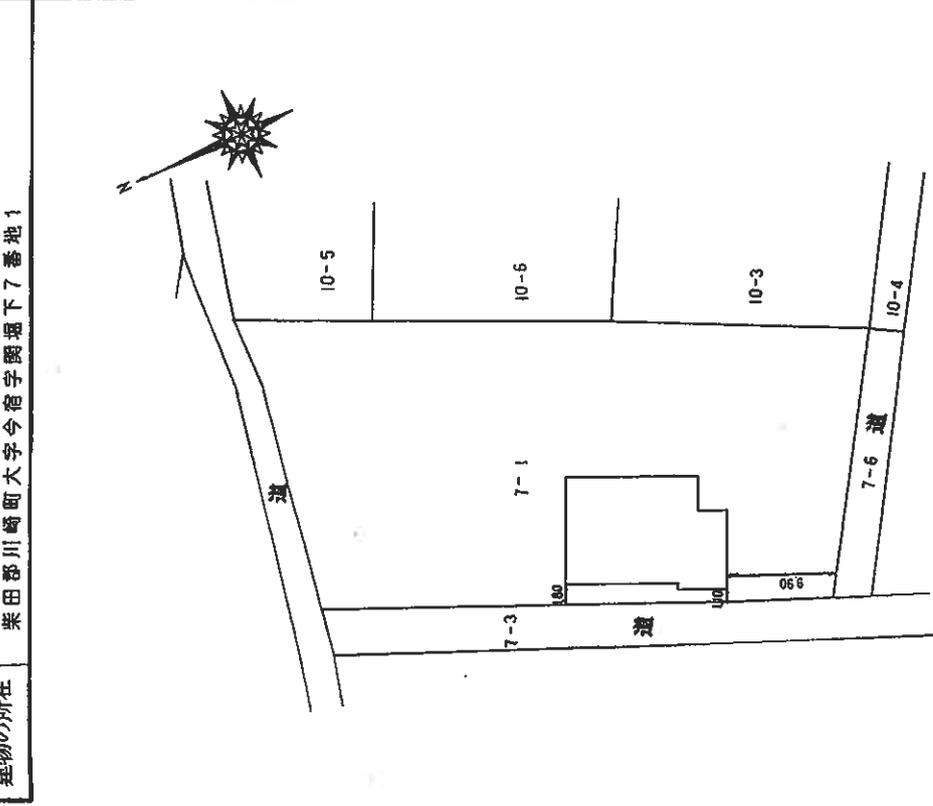
登記年月日：平成9年8月27日

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。  
(仙台法務局大河原支局管轄)  
令和6年5月16日 東京法務局中野出張所 登記官

# 建物図面 各階平面図

家屋番号	7-1
建物の所在	柴田郡川崎町大字今宿字関堀下7番地1

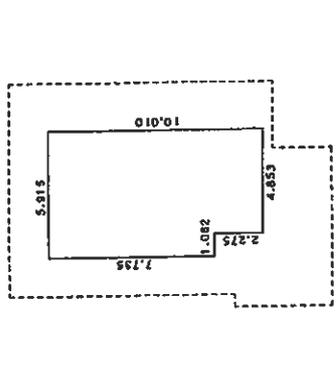
# 200525 各階平面図



求積表

10.465 x 10.010 = 104.754650  
 1.820 x 10.617 = 19.322940  
 2.730 x 7.432 = 20.289360

合計 144.366950  
 床面積 144.36 ㎡



求積表

7.735 x 5.915 = 45.752525  
 2.275 x 4.853 = 11.040575

合計 56.793100  
 床面積 56.79 ㎡

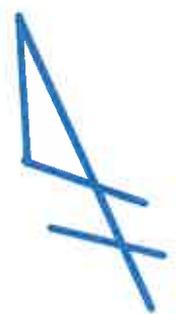
(不許複製)

作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

H9.8.27

(宮城県土地家屋調査士会)

間取図

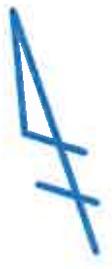
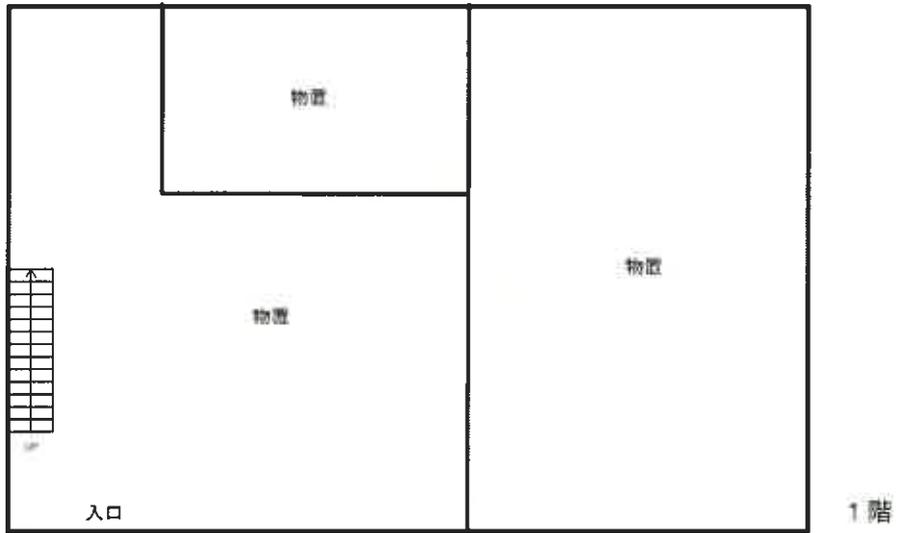


1階



2階

間取図



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3