

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)

令和7年（ケ）第77号

物件番号3、4

## 注 意 書

本件は「物件番号1、2、5」と「物件番号3、4」の2つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件3、4を記載してください。

現況調査報告書及び評価書に物件1、2、5の記載が含まれていますのでご注意ください。

## 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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 3 | 所 | 在 | 登米市南方町峯   |
|   | 地 | 番 | 5番2       |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 168平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 登米市南方町峯   |
|   | 地 | 番 | 5番10      |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 26平方メートル  |



## 物件明細書

令和 8年 1月23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3, 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3, 4】

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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 3 | 所 | 在 | 登米市南方町峯   |
|   | 地 | 番 | 5番2       |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 168平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 登米市南方町峯   |
|   | 地 | 番 | 5番10      |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 26平方メートル  |



令和 7年(ケ)第 77号  
令和 7年 7月28日受理  
令和 7年 9月17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   | 登米市南方町鴻ノ木        |
|   | 地 番   | 62番1             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 305.21平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 登米市南方町鴻ノ木        |
|   | 地 番   | 63番1             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 482.24平方メートル     |
| 3 | 所 在   | 登米市南方町峯          |
|   | 地 番   | 5番2              |
|   | 地 目   | 雑種地              |
|   | 地 積   | 168平方メートル        |
| 4 | 所 在   | 登米市南方町峯          |
|   | 地 番   | 5番10             |
|   | 地 目   | 雑種地              |
|   | 地 積   | 26平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 登米市南方町鴻ノ木63番地1   |
|   | 家屋 番号 | 63番1             |
|   | 種 類   | 事務所              |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 20.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板、ビニール板葺平家建

床 面 積 3.58平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件1，2，5）」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1，2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1，2） <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	5枚目「その他の事項」のとおり													
建物	物件5													
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; margin-left: 10px;"> <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 事務所（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	5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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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

不動産の表示	「物件目録（物件3，4）」のとおり												
住居表示	未実施												
土地	物件3，4												
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3，4） <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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	<p>物件3，4は一画地として利用されている。</p> <p>物件3，4の南側で接する5番6の土地（地目公衆用道路，地積362㎡，所有者登米市）及び5番7の土地（地目公衆用道路，地積166㎡，所有者登米市）はいずれも市道である。</p> <p>物件3，4の東側で接する5番3の土地（地目公衆用道路，地積1.86㎡，所有者登米市）を含む道路は市道である。</p>												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年( )第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></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									
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1, 2関係

物件1, 2は物件5の敷地等(一画地)として利用されている。

物件1, 2の南側で接する62番4の土地(地目公衆用道路, 地積139㎡, 所有者登米市)は市道である。

物件1, 2の東側で接する62番3の土地(地目公衆用道路, 地積45㎡, 所有者登米市)及び63番3の土地(地目公衆用道路, 地積50㎡, 所有者登米市)を含む道路は市道である。

■ 物件5関係

債務者会社が設置したスチール製物置(動産)が存する。

物件5の建物の北側及び北東側に各下屋が存する。

物件5の事務所内には, 債務者会社所有の動産類が残置されている。

(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
■ A (債務者会社代表者)	私は、債務者有限会社伊藤自動車の代表取締役です。同社は、令和2年頃から会社を閉めており、現在は休眠状態にあります。本物件についても、その頃から閉めており、それ以来、現在の状態にあります。物件所有者である父は、現在施設に入所しています。事務所の北東側にあるスチール製物置も当社が設置したものです。なお、9月4日の調査期日には立ち会えません。

(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

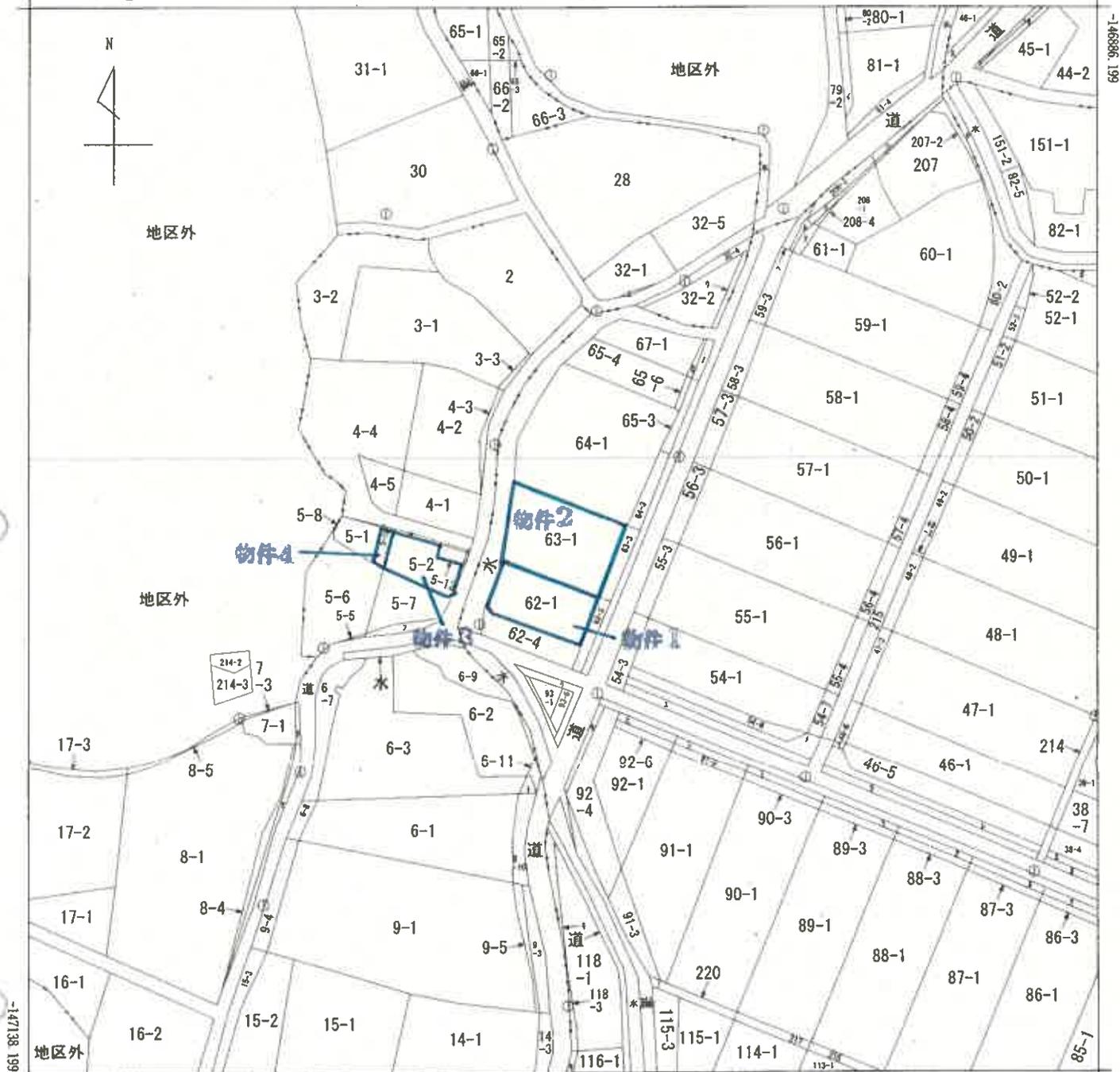
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月4日(月) 16:50-17:00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領(物件1~5登記中)
7年8月7日(木) 14:40-14:45	登米市役所	登米市総務部税務課に資料交付依頼 (8/13 資料受領)
7年8月7日(木) 15:10-15:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年8月13日(水) 10:50-11:00	仙台法務局塩竈支局	※物件1~5登記中
7年8月19日(火) 13:50-14:00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年8月25日(月)	執行官室	本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年9月3日(水) 14:00-14:05	執行官室	債務者会社代表者Aから電話による聴取
7年9月4日(木) 13:40-14:50	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行)
7年9月11日(木) 16:00-16:20	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書, 履歴事項全部証明書受領
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠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

# 法第14条地図

イ 81-2    ハ 207-1    ホ 53    ト 45-2    ニ 45-3    ホ 61-4  
 道    207-3    61-3    45-5    46-4    つづく

(座標値種別：図上測定) +30878.749



+30628.749 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



A 南方町河面  
 B 南方町二ツ橋  
 C 南方町二ツ橋  
 D 南方町小山  
 E 南方町主塚  
 F 南方町王塚

A4判に縮小

請求部	所在	登米市南方町鴻ノ木			地番	63番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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41年11月			備付年月日(原図)	補事項		

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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和7年5月22日

仙台法務局

( 8 枚目)

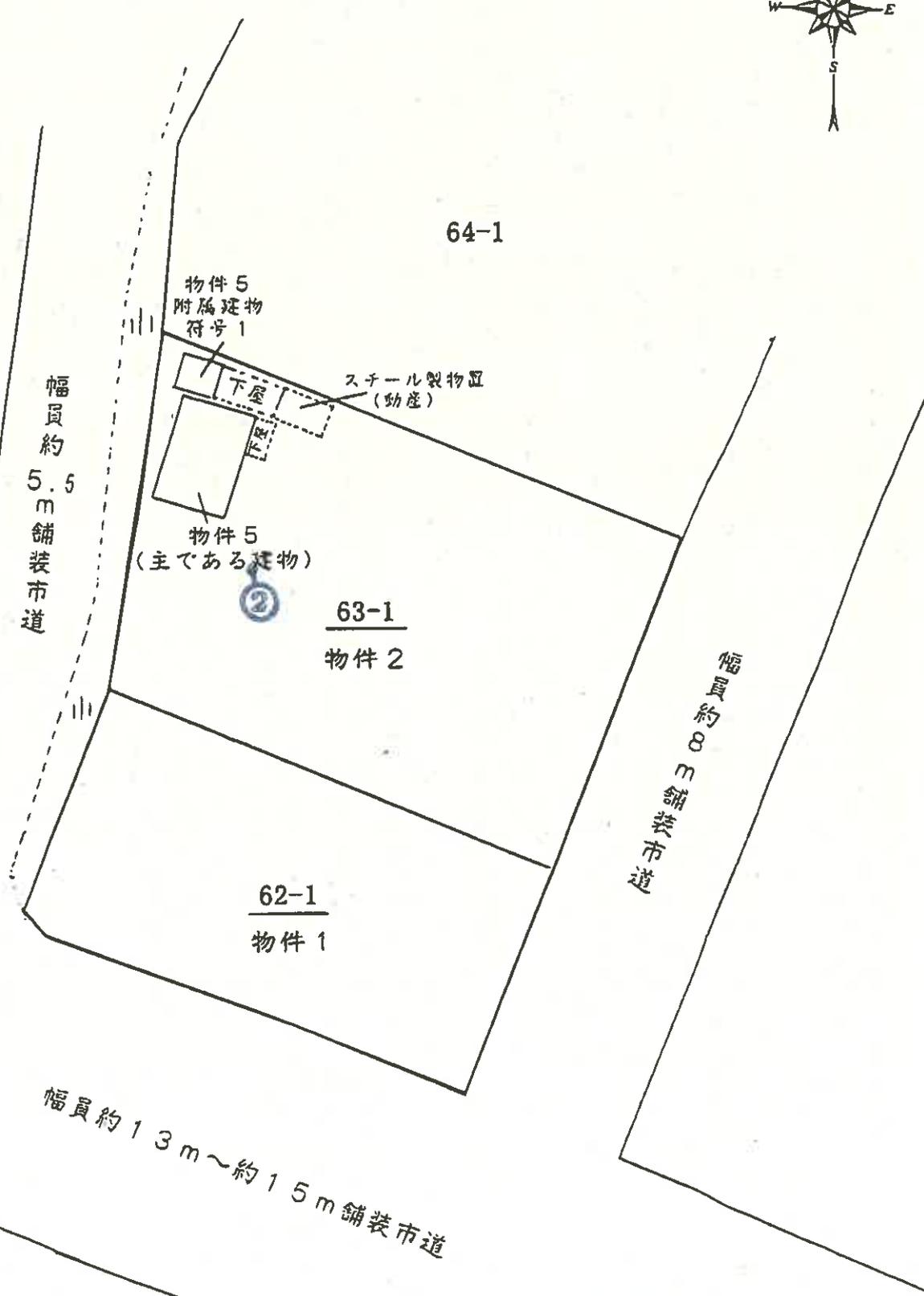
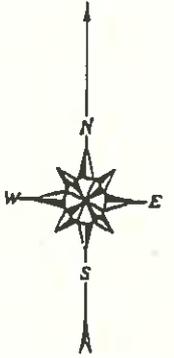
請求番号：7-7

登記官

(1/2)

# 土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



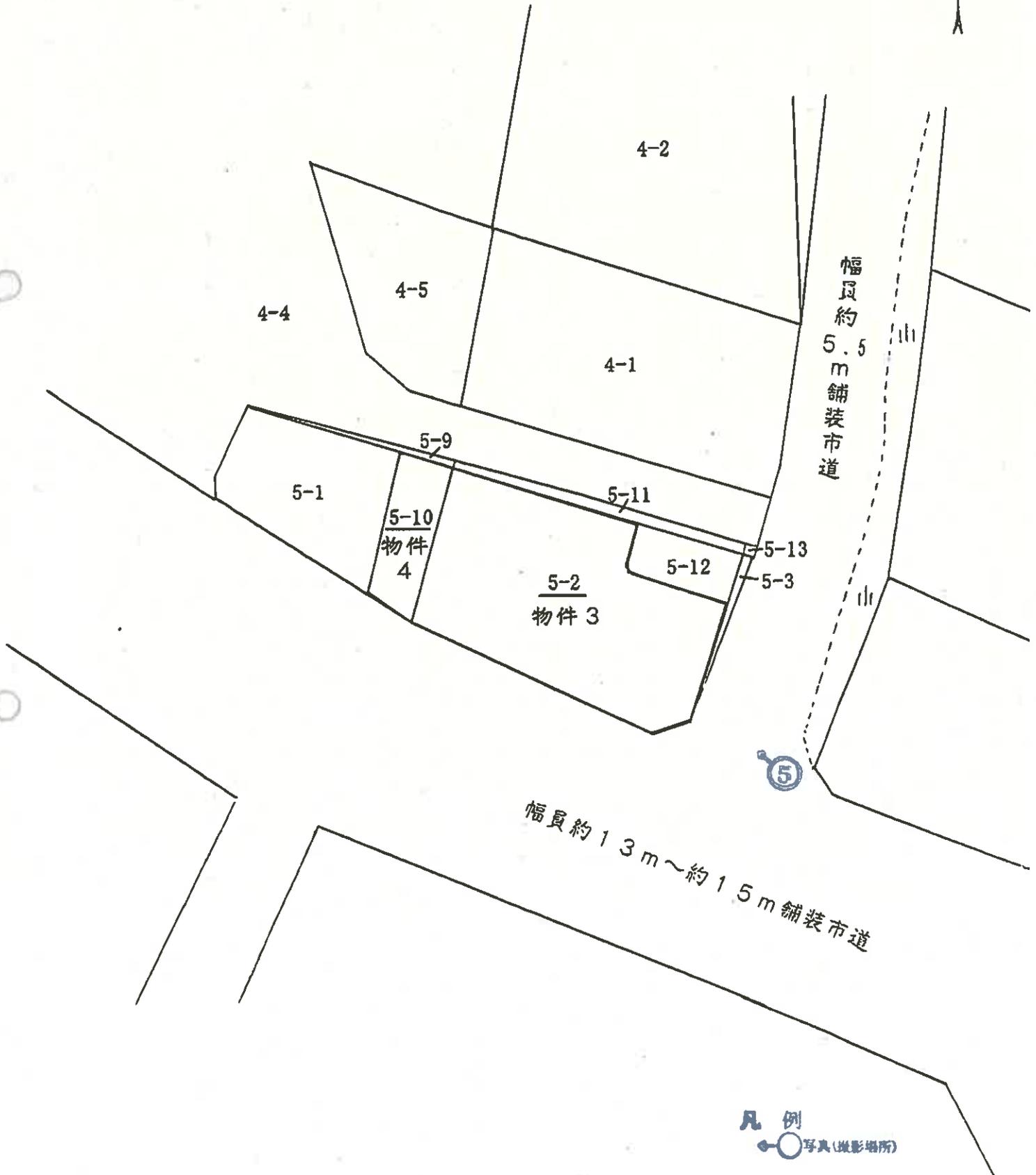
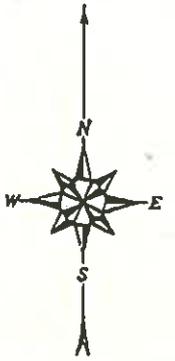
凡例  
○ 写真(撮影場所)

( 9 枚目)



# 現況図

縮尺 1 : 300

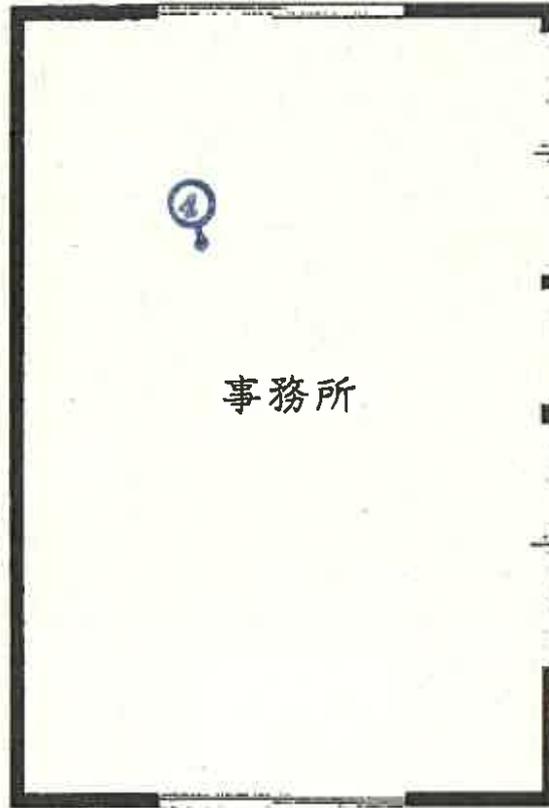


凡例  
●(5) 写真(撮影場所)

( 10 枚目 )

# 間取図

〔物件5：主である建物〕



〔物件5：附属建物 符号1〕



凡例  
○ 写真(撮影場所)

縮尺 1 : 50

( 11 枚目 )

写 真 1

市道

物件 1, 2

市道



写 真 2

物件 5

下屋

スチール製物置 (動産)



写真 3

物件 5 (附属建物符号 1)



写真 4



写真 5

市道

物件 3, 4

市道



令和 7年 (ケ) 第 77 号

令和 7年 9月 4日 現地調査

令和 7年 9月 21日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御 中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

菅 原 史 朗

## 第1 評価額

物件 1・2、5	一括価格	
	金 2,599,000円	
	内訳価格	
	物件1(土地)	金 773,000円
	物件2(土地)	金 1,221,000円
	物件5(建物)	金 605,000円

物件 3・4	一括価格	
	金 1,029,000円	
	内訳価格	
	物件3(土地)	金 891,000円
	物件4(土地)	金 138,000円

総合計	金 3,628,000円
-----	--------------

- ① 一括価格は、物件1・2及び物件5、物件3・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・2の土地、物件3・4の土地は夫々一体利用を前提とした評価額である。
- ④ 物件1・2の土地の内訳価格は物件5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5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないのが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

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 家屋番号 種類 構造 床面積		
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1	
番号	特記事項		
5	附属建物については、経年等により老朽化しており、独立した経済価値はないと判断した。		

#### 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・2(一体利用)〕

位置・交通	JR東北本線『瀬峰』駅から北東方約12.5km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>近隣地域は、県道米山迫線の西側背後に位置し、一般住宅、農家住宅、アパート等が混在する他、農地も見られる集落地域である。</p> <p>街路条件は、幅員約8m舗装市道が標準であり、対象の東方約450m(道路距離、以下同じ)で上記県道米山迫線に、北西方約750mで県道古川佐沼線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置は良好である。</p> <p>JR東北本線「瀬峰」駅から約12.5kmと遠いが、商業施設としては、対象が接面する市道石打坂・鴻ノ木線沿いに立地する「メルシー南方店」等の専門店へ徒歩5分内外であるほか、「イオンタウン佐沼(核店舗：イオンスーパーセンター佐沼店)」へ約850mとなっている。又、公共施設としては、登米市役所南方総合支所へ約3.5km、南方小学校へ約3.2km、南方中学校へ約4kmとなっており、総合的な利便性は普通程度である。</p> <p>今後も当分の間は、現状のまま推移すると予測される。</p> <p>幅員約8m市道に接面する地積300㎡～500㎡程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。</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	非線引き都市計画区域
	用途地域	用途無指定
	建蔽率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	登米市景観条例：景観計画区域 立地適正化計画：居住誘導区域外 など
画地条件	地積	787.45㎡(2筆合計登記面積) 〔内訳 62番1：305.21㎡、63番1：482.24㎡〕
	間口×奥行	約24.5m(南側市道面)×約31m
	形状	ほぼ長方形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	三方路地
	その他	なし
接面道路の状況	<p>○南側幅員約13m～約15m、市道、舗装(有)、概ね等高に接面</p> <p>○東側幅員約8m、市道、舗装(有)、概ね等高に接面</p> <p>○西側幅員約5.5m、市道、舗装(有)、概ね等高乃至約0.2m高く接面</p> <p>いずれも建築基準法上：法第42条1項1号道路 系統連続性は比較的良好である。</p>	

土地の利用状況等	目的建物(物件5)の敷地として利用されている。 尚、画地北端部にスチール製物置(動産)が存する。
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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。
特記事項	(1) 目的土地は、「登米市洪水ハザードマップ」において、最大規模の降雨(1000年に1度の大雨)により河川が決壊した場合に想定した「洪水浸水想定区域」に指定されており、浸水深は0.5m~3mである。 尚、「家屋倒壊等氾濫想定区域」及び「土砂災害警戒区域等」には該当していない。  (2) 現地調査においては確認することが出来なかったが、目的土地の北西端部に下水道の公共柵が設置されている可能性が高い。又、受益者負担金も支払済ではあるものの、接続されていないため、調査時点においては汲み取りとなっている。 詳細については、登米市上下水道部 下水道施設課に確認のこと。

[ 物件 3・4 (一体利用) ]

位置・交通	物件 1・2 の西方至近に位置している。	
付近の状況	物件 1・2 と同じ	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	用途無指定
	建蔽率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	防火規制	無指定
	その他の規制	登米市景観条例：景観計画区域 立地適正化計画：居住誘導区域外 など
画地条件	地積	194㎡ (2筆合計登記面積) 〔内訳 5番 2：168㎡、5番 10：26㎡〕
	間口×奥行	約 20.5m (南側市道面) × 約 7.5m～約 11m
	形状	やや不整形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	その他	なし
接面道路の状況	<p>○南側幅員約 13m～約 15m、市道、舗装(有)、概ね等高に接面</p> <p>○東側幅員約 5.5m、市道、舗装(有)、概ね等高に接面</p> <p>いずれも建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路 系統連続性は比較的良好である。</p>	
土地の利用状況等	更地の状態である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 なし	
	<p>(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。</p>	
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。	

<p>土壌汚染の有無</p>	<p>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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>目的土地は、「登米市洪水ハザードマップ」において、最大規模の降雨（1000年に1度の大雨）により河川が決壊した場合に想定した「洪水浸水想定区域」に指定されており、浸水深は0.5m～3mである。 尚、「家屋倒壊等氾濫想定区域」及び「土砂災害警戒区域等」には該当していない。</p>

2 建物の概況及び利用状況 (物件5 : 主である建物)

区 分	主である建物 家屋番号 63番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)	平成6年11月15日新築
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約9年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	畳敷、フローリング等
	設 備	電気、給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
(注) 建物に付属する各種設備については、動作確認までではできないため、使用可能か否かについては不明である。		
床面積(現況)	20.08㎡	
現況用途等	現況用途	事務所
	間取り	別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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) 本件目的建物の北側及び北東側に各下屋が存する。</p> <p>(2) 本件目的建物内に、債務者会社所有の動産類が残置されている。</p> <p>(3) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

【附属建物】

(符号1)

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)	平成6年11月15日新築
	経 過 年 数	約31年
	経済的耐用年数	ほぼ終了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板、ビニール板葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	天 井	合板等
	床	コンクリート土間
床面積(現況)	3.58 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途	現況用途	便所
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
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) 経年等により老朽化しており、独立した経済的価値はない。</p> <p>(2) 本件附属建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

## 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・2(一体利用)、物件3・4(一体利用)〕

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格等 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	12,500	0.67	305.21	0.90	2,301,000
2	12,500	0.67	482.24	0.90	3,635,000
3	12,500	1.01	168	—	2,121,000
4	12,500	1.01	26	—	328,000

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 登米(県)―20

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格  
 $13,700 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/101 \times 100/108 = 12,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：接面方位(南)+1(101)(接面方位は標準を東とした)

◇地域格差：街路条件(道路幅員)△2

環境条件(周囲の利用状況等)+10

相乗積  $0.98 \times 1.10 = 1.08 (108)$

イ 個別格差：各物件の個別的要因を考慮し、物件1・2(一体利用)及び物件3・4(一体利用)の標準画地に対する格差修正率を次のとおり判定した。

○物件1・2(一体利用)

- ・道路幅員+1 ・三方路地+3 ・接面方位+1 ・規模大△15
- ・アスファルト舗装の撤去を要する△25

相乗積  $1.01 \times 1.03 \times 1.01 \times 0.85 \times 0.75 \approx 0.67 (\Delta 33)$

○物件3・4(一体利用)

- ・道路幅員+1 ・角地+2 ・接面方位+1 ・形状△3

相乗積  $1.01 \times 1.02 \times 1.01 \times 0.97 \approx 1.01 (+1)$

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：物件1・2について、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5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5 (主である建物)	180,000	20.08	0.07	253,000

ウ 現価率

○物件5 (主である建物)

経済的全耐用年数40年、経過年数31年、経済的残存耐用年数9年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 40 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) \cong 0.07 \end{aligned}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1・2(一体利用地)の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実施して、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)	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				ア×イ×ウ
1	2,301,000	1.00	0.20	法定地上権	460,000
2	3,635,000	1.00	0.20	法定地上権	727,000
合 計					1,187,000

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 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	2,301,000 円	—460,000 円	1.00	0.70	0.60
2	3,635,000 円	—727,000 円	1.00	0.70	0.60	1,221,000 円
5	253,000 円	+1,187,000 円	1.00	0.70	0.60	605,000 円
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,599,000 円
3	2,121,000 円	—————	1.00	0.70	0.60	891,000 円
4	328,000 円	—————	1.00	0.70	0.60	138,000 円
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,029,000 円
総 合 計						3,628,000 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：各目的物件は流通性の低い集落地域内の物件であることを勘案すると、買受人が限定されることから、市場性修正として30%減価することを妥当と判断した。

オ 競売市場修正：「評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

## 第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地 登米(県)－20

所 在 : 登米市南方町照井133番1

価 格 : 13,700円/㎡(対前年比 △0.7%)

位 置 : JR東北本線「瀬峰」駅の北東方道路距離約13kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 342㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域内、用途無指定(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 法第14条第1項地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 現況図
- 7 建物間取図

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 登米市南方町鴻ノ木          |
|   | 地 番   | 6 2 番 1            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 3 0 5 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 登米市南方町鴻ノ木          |
|   | 地 番   | 6 3 番 1            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 4 8 2 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 登米市南方町峯            |
|   | 地 番   | 5 番 2              |
|   | 地 目   | 雑種地                |
|   | 地 積   | 1 6 8 平方メートル       |
| 4 | 所 在   | 登米市南方町峯            |
|   | 地 番   | 5 番 1 0            |
|   | 地 目   | 雑種地                |
|   | 地 積   | 2 6 平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 登米市南方町鴻ノ木 6 3 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 6 3 番 1            |
|   | 種 類   | 事務所                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建   |



## 物 件 目 録

床 面 積 20.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

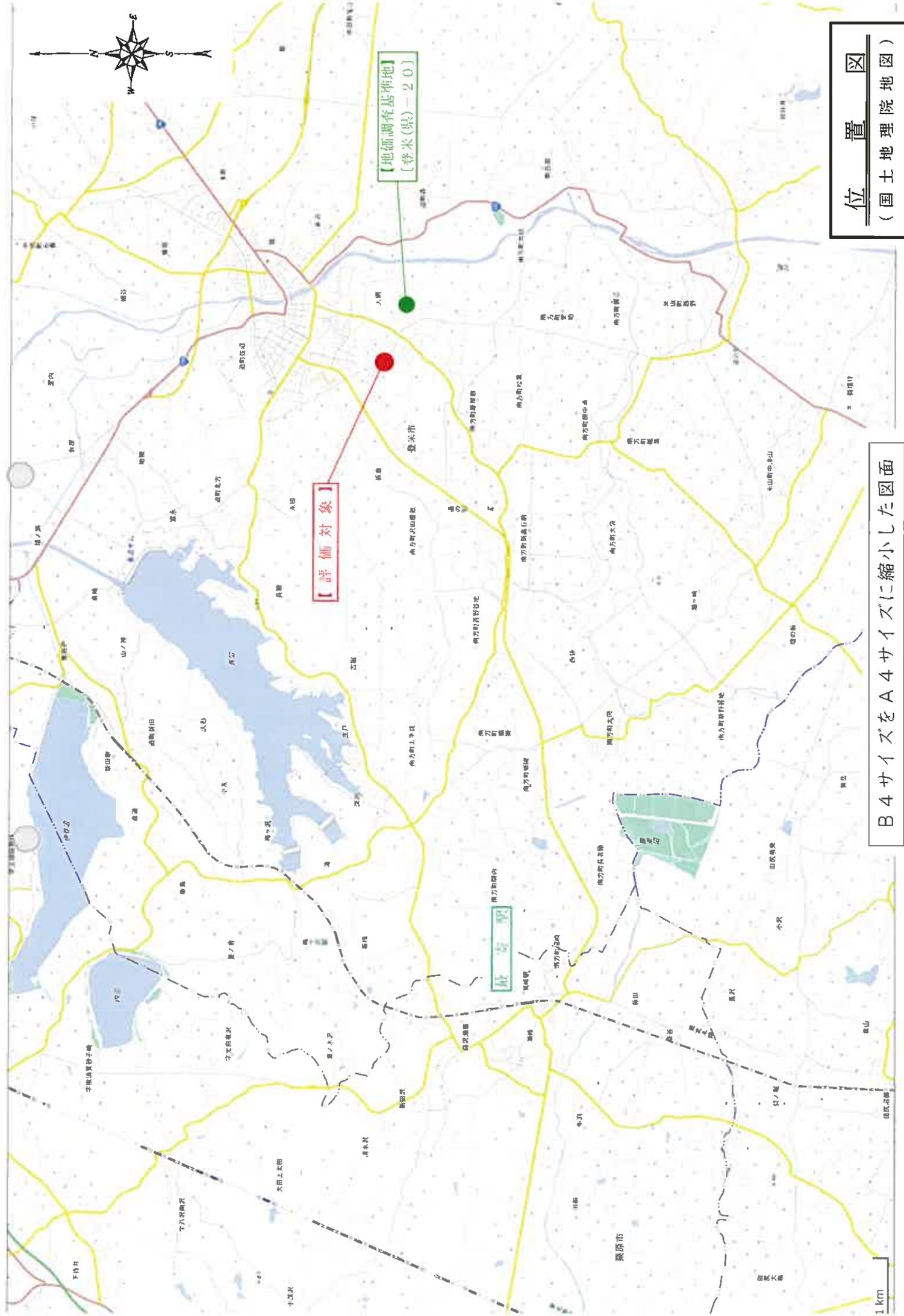
種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板、ビニール板葺平家建

床 面 積 3.58平方メートル



位置図  
(国土地理院地図)



【評価対象】

【地価調査基準地】  
〔登米(県)－20〕

基安駅

B4サイズをA4サイズに縮小した図面

1km



210368

前番 5-8、5-9、5-10、5-1  
後番 5-1、5-2、5-5、5-10  
地積測量図

土地の所在 登米郡南方町 某  
登米市

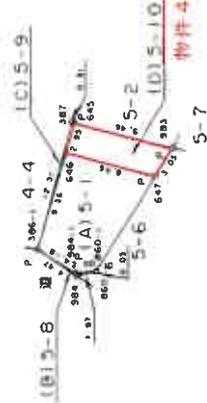
座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点 366-1	147313.317	30998.665	-4742.795745	4.87
964	147317.006	30996.144	-170912.738016	1.87
960	147318.831	30996.551	-57095.646942	0.05
960-1	147318.848	30996.600	61311.274800	2.00
964-1	147316.853	30996.442	171441.320702	4.18
	総面積		1.414799	
	面積		0.7073995	
	地積		0.70	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点 396-1	147313.317	30998.665	16801.276430	3.36
646	147315.995	31007.636	-109208.893992	2.95
645	147316.839	31010.463	-16807.670946	0.31
367	147316.537	31010.542	109219.128924	12.31
	総面積		3.840416	
	面積		1.9202080	
	地積		1.92	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点 646	147315.995	31007.636	-233628.583076	8.66
647	147324.380	31005.481	-309992.799038	3.05
963	147325.993	31008.070	233631.855870	9.46
645	147316.839	31010.463	310042.609074	2.95
	総面積		53.082830	
	面積		26.541450	
	地積		26.54	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点 A	102.513670		29.650225	
			73.3445945	
			73.34	m <sup>2</sup>



境界	隣界との境界
P	プラスチック杭
◎	石杭

縮尺 1/500

申請人

平成 8 年 9 月 10 日(作製)

作製者

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

615910

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 63番1

建物の所在 登米郡南方町湯ノ木63番地1  
登米市

物件 5

(主)



求積表

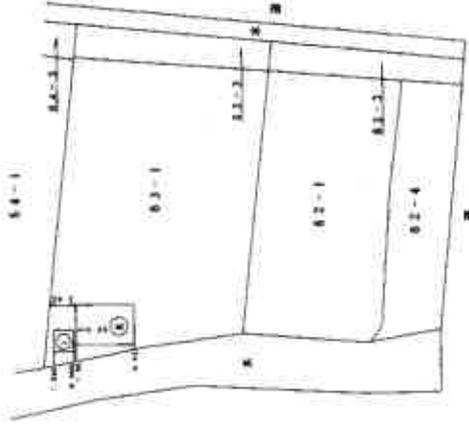
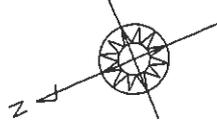
$3.642 \times 5.516 = 20.089272$   
20.089272  
床面積 20.08 m<sup>2</sup>

(符1)



求積表

$1.820 \times 1.970 = 3.585400$   
3.585400  
床面積 3.58 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

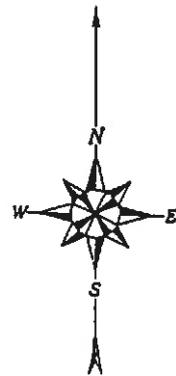
H7.3.29

(不許複製)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

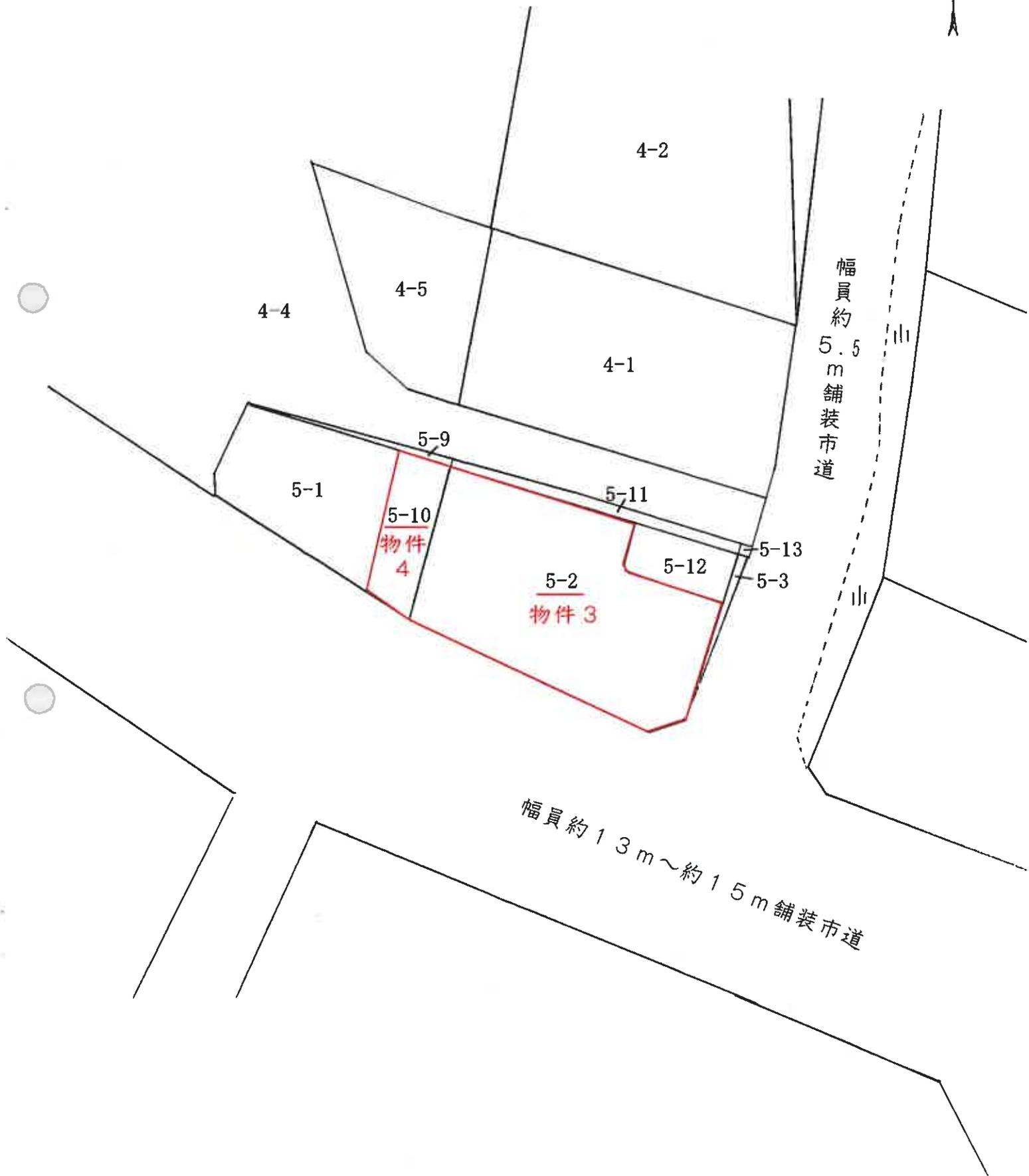
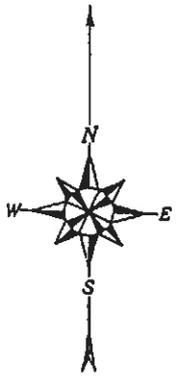
# 土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



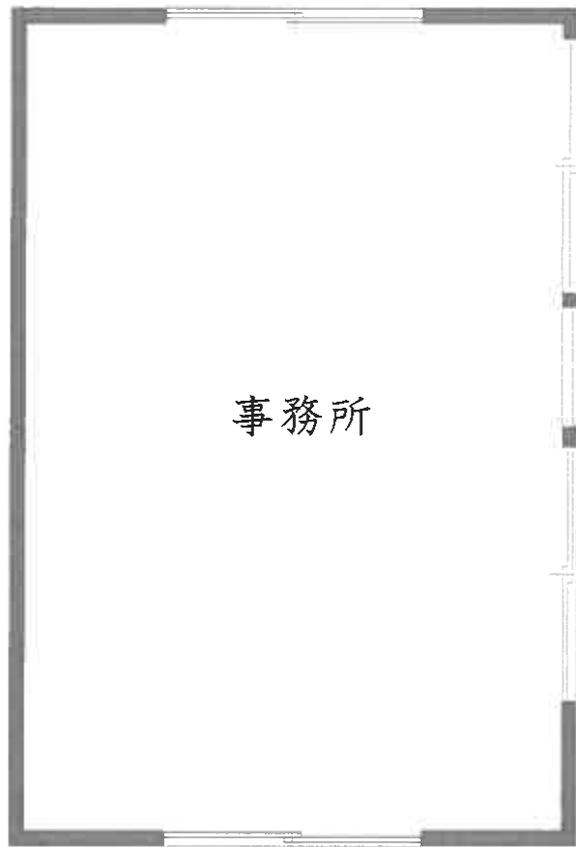
# 現況図

縮尺 1 : 300

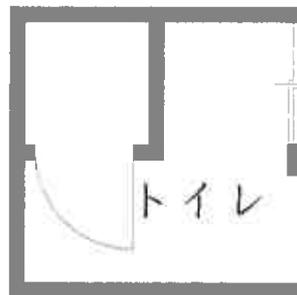


# 間 取 図

〔物件 5 : 主である建物〕



〔物件 5 : 附属建物 符号 1〕



縮尺 1 : 50