

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 5月27日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 柏 賢 子

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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7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 5月27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 互理郡互理町逢隈中泉字町裏  
地 番 37番  
地 目 宅地  
地 積 923.11平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 互理郡互理町逢隈中泉字町裏37番地  
家屋 番号 37番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階133.11平方メートル  
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
種 類 納屋  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 50.05平方メートル

(現況)

- 種 類 物置

但し、共有者全員持分全部



## 物件明細書

令和 7年 3月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

---

---

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

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号37番、37番の3)の登記が存在する。

### 《 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 亶理郡亶理町逢隈中泉字町裏  
地 番 37番  
地 目 宅地  
地 積 923.11平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 亶理郡亶理町逢隈中泉字町裏37番地  
家屋 番号 37番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階133.11平方メートル  
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 納屋  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 50.05平方メートル

(現況)

種 類 物置

但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 185号  
令和 7年 1月20日受理  
令和 7年 2月28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 亶理郡亶理町逢隈中泉字町裏

地 番 37番

地 目 宅地

地 積 923.11平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 亶理郡亶理町逢隈中泉字町裏37番地

家屋 番号 37番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階133.11平方メートル  
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 50.05平方メートル

共有者 F 持分2分の1

共有者 E 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

( 1 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	未実施													
<b>土 地</b>	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"/> 土地共有者E <input checked="" type="checkbox"/> その他の者F 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	3枚目「その他の事項」のとおり													
<b>建 物</b>	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 物置 <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"/> 建物共有者E, F <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	3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;"> <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

## その他の事項

### ■ 物件1関係

物件1の東側で接する道路は町道である。

物件1の西側(15%程度)は、竹や杉が繁茂する状態となっている。

物件1共有者であるEによれば、物件1所有者はすべて相続人であるが、同物件の使用に関し、償金等の支払いはないとの説明がある。

物件1に関し、仙台法務局登米支局において、その地上建物の登記記録を取得したが、家屋番号37番(種類:居宅,構造:木造草葺平家建,床面積:75.04㎡,附属建物符号1あり,所有者G)及び家屋番号37番の3(種類:居宅,構造:木造草葺平家建,床面積59.50㎡,所有者H)の各登記記録が存するが、いずれの建物も現存しない。

### ■ 物件2関係

物件2の2階の東側洋室の内壁部分に剥がれと落書きが認められる。

同様に、2階の中央部洋室で内壁の剥がれが認められる。

物件2の附属建物符号1の南側には下屋が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (物件1 共有者兼 物件2 共有者)	物件2には、私たち夫婦と子供、孫の計4人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件2については、平成6年に旧母屋等を解体し、物件2を建て直しました。その際、知り合いの大工に頼み、附属建物符号1の納屋を建ててもらいました。物件1の共有者らは、いずれも相続人ですが物件1の使用に関し、償金等の支払いはありません。物件2につき、地震等による被害もありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月23日(木) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
同日 10:30-10:35	亶理町役場	亶理町役場税務課に資料交付依頼 (1/28 資料受領)
7年1月24日(金) 10:50-11:00	仙台北務局登米支局	全部事項証明書受領
7年2月12日(水) 10:40-11:50	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 物件1 共有者兼物件2 共有者Eから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で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 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、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

(座標値種別：図上測定)

+3001.536



+2876.536

(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。

地番区域見出し  
逋限中泉字町裏

A4判に縮小

請求部	所在	亘理郡亘理町逋限中泉字町裏			地番	37番				
出力尺	1/500	精度区	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53年2月			備付年月日(原図)	昭和62年2月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和6年11月15日

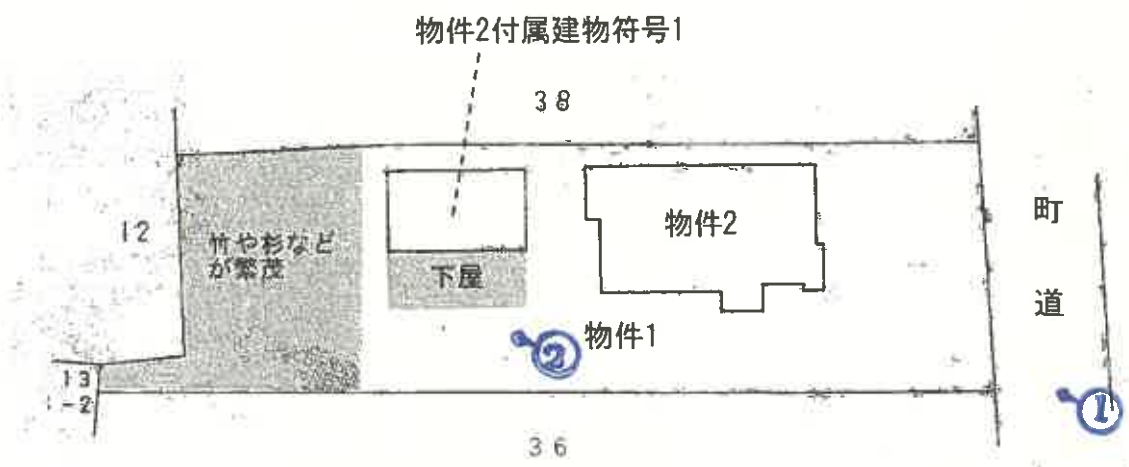
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

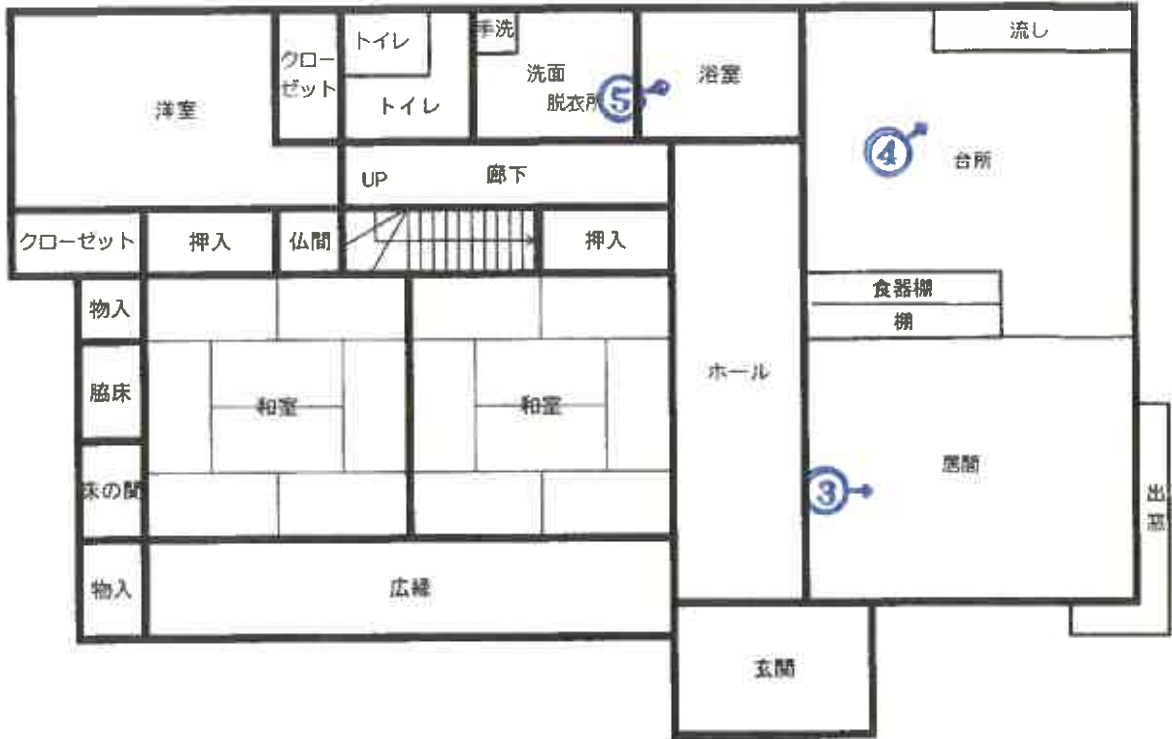
( 6 枚目)



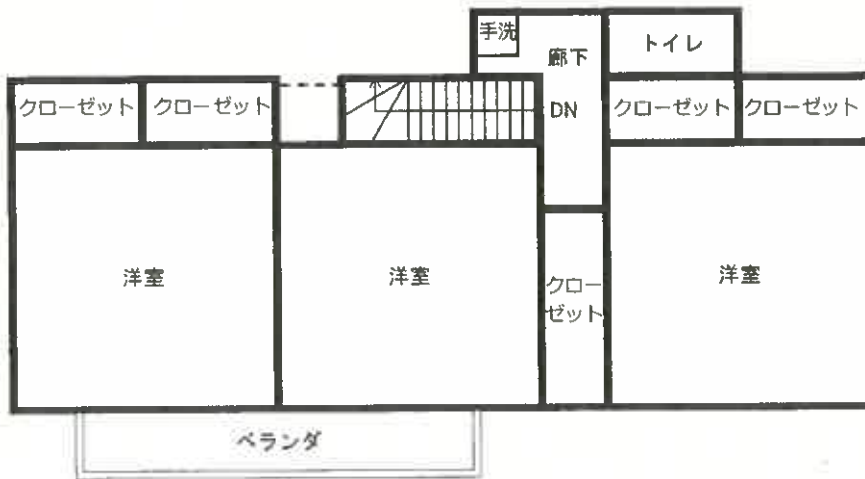
土地建物位置関係図

凡例  
←○写真(撮影場所)

1 階

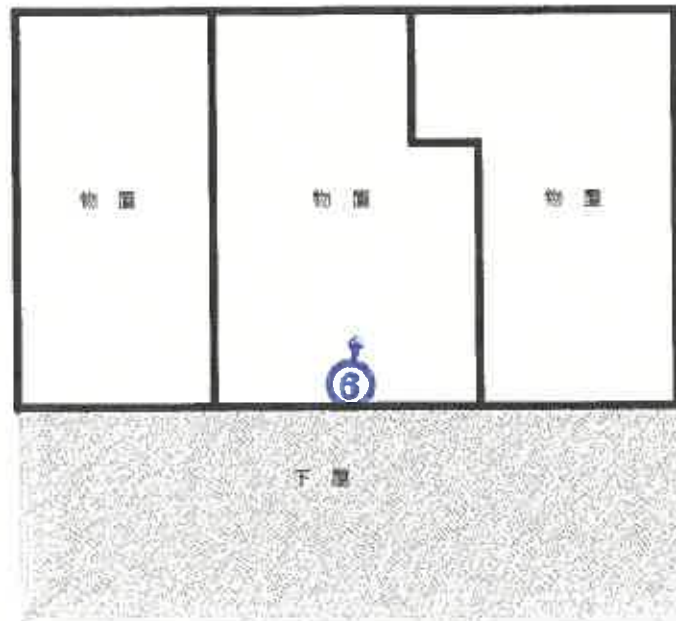


2 階



凡 例  
←○写真(撮影場所)

間取図  
(物件2)



凡例  
←○写真(撮影場所)

間取図  
(物件2付属  
建物符号1)

( 9 枚目)

写 真 1      物件 2 (主である建物)      物件 1      町道



写 真 2      物件 1      物件 2 (附属建物符号 1)



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 6 年 (ケ) 第 185 号  
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 3 日 評 価  
令和 8 年 2 月 16 日 補充評価

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  
西山 敦

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,704,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,797,000円
物件2(建物)	金 907,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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2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

評価書記載の通り

## 第3 目的物件

評価書記載の通り

## 第4 目的物件の位置・環境等

評価書記載の通り

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	22,800円/m <sup>2</sup>	0.76	923.11m <sup>2</sup>	0.85	13,596,000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 互理(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 21,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{98.8}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{93} & = 22,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 方位1

◇ 地域格差 : 街路-1、交通接近(駅・幹線道路)-3、環境(住環境)-3、行政0

イ 個別格差: 間口・奥行-10、土地利用状況(雑木林)-15、宅地整備費等-1

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の障害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 15%)

② 物件2(建物)

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

a 主である建物

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	158,000円/m <sup>2</sup>	190.24m <sup>2</sup>	0.08	2,405,000円

ウ 現価率: 経過年数32年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.08 = \{ 0 + (1 - 0) \times (3\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.10)$$

b 附属建物符号1

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
2	90,900円/m <sup>2</sup>	50.05m <sup>2</sup>	0.00	0円

ウ 現価率: 経済的耐用年数はほぼ満了し、現価率は上記のとおりと判定した。

ｃ 建物価格

番号	主である建物 ア	附属建物符号1 イ	建物価格 ア+イ
2	2,405,000円	0円	2,405,000円

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ
1	13,596,000円	1.00	0.05	使用借権	680,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 現況の利用状況等より上記のとおりと判断した。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等を 使用借権 と判定し、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	13,596,000円	- 680,000円		0.49	0.60	3,797,000円
2	2,405,000円	+ 680,000円	1.00	0.49	0.60	907,000円
一括価格(合計)						4,704,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正： 目的物件について、年数が経過し、規模の大きな建物(主である建物・付属建物)の存在する個別性による市場性の減退(0.7)、及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実(0.70)を考慮して上記のとおり市場性修正を施した(0.70×0.70)。

オ 競売市場修正： 「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行った。

## 第6 採用した地価公示標準地等の概要

基 準 地 亘理(県)－4

所 在 : 亘理町逢隈中泉字東115番29

価 格 : 21,700円/㎡

位 置 : JR逢隈駅の北東方約3.5km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 239㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側6m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・無指定(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ地勢平坦な住宅地域

## 第7 附属資料

省略

令和 6 年 (ケ) 第 185 号  
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 3 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  
西山 敦

## 第1 評価額

一括価格	
金 10,212,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,988,000円
物件2(建物)	金 2,224,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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2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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	物置
2	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		
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR常磐線「逢隈」駅の北東方・道路距離約2.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、亶理町北部、一級河川阿武隈川の右岸に近い既成住宅地域に所在する。平坦な地勢の中、町道沿いに低層の一般住宅が建ち並び、店舗併用住宅や事業所も見られる地域状況となっている。逢隈小の北方約0.91km、逢隈中の北方約0.93kmに位置する。商業施設では、スーパービッグ逢隈店の北方約1.3kmにあり、常磐自動車道・亶理ICの南西方約2.2kmにある(以上、道路距離)。 県内の地価は、仙台圏を中心に堅調な値動きが続いている。亶理町は仙台圏には属さず、町内の地価動向は、利便性などの良し悪しで2極化が進行している。目的物件周辺については、横ばい基調の動きとなっている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定: 60% 指定: 200% なし
画地条件	間口・奥行 地積 形状 地勢 街路接面状況 その他	約17m×最大約60m 923.11㎡ 長方形状 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	東側で幅員約6.8mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2建物の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	敷地の西部(15%程度)は竹や杉などが繁茂する状況になっている。 付属建物符合1の周囲には廃材などが多数残置されている。 物件1に関して、登記上では家屋番号37番及び37番3の建物が存するが、現存しない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物： 家屋番号 37番の2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):	平成 6 年 8 月 11 日 新築
	経過年数 :	31年
	経済的残存耐用年数 :	4年
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁: モルタル塗り	床 : フローリング、畳等
	内 壁: クロス貼り等	設 備: 電気・給排水
	天 井: クロス貼り・合板等	
	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)	190.24㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添間取図の通り
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>全体として、内壁の黄ばみや小規模な亀裂などの経年相応の損傷が見られる。                  2階の東部洋室で内壁の剥がれと落書きが見られる。                  2階の中央部洋室で内壁の剥がれが見られる。                  階段で内壁の剥がれが見られる。                  玄関引戸に損傷が見られる。                  対象建物について、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。</p>	

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 8 月 11 日 新築
	経 過 年 数	31年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建	
仕 様	外 壁: 鋼板	床 : コンクリート
	内 壁: あらわし	設 備: -
	天 井: あらわし	
	その他: 特になし	
床面積(現況)	50.05㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	別添間取図の通り
品 等	やや劣る	
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	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	23,500円/㎡	0.76	923.11㎡	0.85	14,014,000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 亶理(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 22,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{93} = 23,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 方位1

◇ 地域格差 : 街路-1、交通接近(駅・幹線道路)-3、環境(住環境)-3、行政0

イ 個別格差: 間口・奥行-10、土地利用状況(雑木林)-15、宅地整備費等-1

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の障害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 15%)

② 物件2(建物)

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

a 主である建物

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	158,000円/㎡	190.24㎡	0.10	3,006,000円

ウ 現価率: 経過年数31年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.1 = \{ 0 + (1 - 0) \times (4\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.10)$$

b 附属建物符号1

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
2	90,900円/㎡	50.05㎡	0.00	0円

ウ 現価率: 経済的耐用年数はほぼ満了し、現価率は上記のとおりと判定した。

c 建物価格

番号	主である建物 ア	附属建物符号1 イ	建物価格 ア+イ
2	3,006,000円	0円	3,006,000円

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ
1	14,014,000円	1.00	0.05	使用借権	701,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 現況の利用状況等より上記のとおりと判断した。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等を 使用借権 と判定し、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	14,014,000円	- 701,000円		1.00	0.60	7,988,000円
2	3,006,000円	+ 701,000円	1.00	1.00	0.60	2,224,000円
一括価格(合計)						10,212,000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： 対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

オ 競売市場修正： 「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行った。

## 第6 採用した地価公示標準地等の概要

基 準 地 亶理(県)一4

所 在 : 亶理町逢隈中泉字東115番29

価 格 : 22,100円/㎡

位 置 : JR逢隈駅の北東方約3.5km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 239㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側6m町道

用途指定等 : 非線引都市計画区域・無指定(建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ地勢平坦な住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条1項地区図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地・建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

## 物件目録

1 所在 亶理郡亶理町逢隈中泉字町裏  
地番 37番  
地目 宅地  
地積 923.11平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所在 亶理郡亶理町逢隈中泉字町裏37番地  
家屋番号 37番の2  
種類 居宅  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階133.11平方メートル  
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

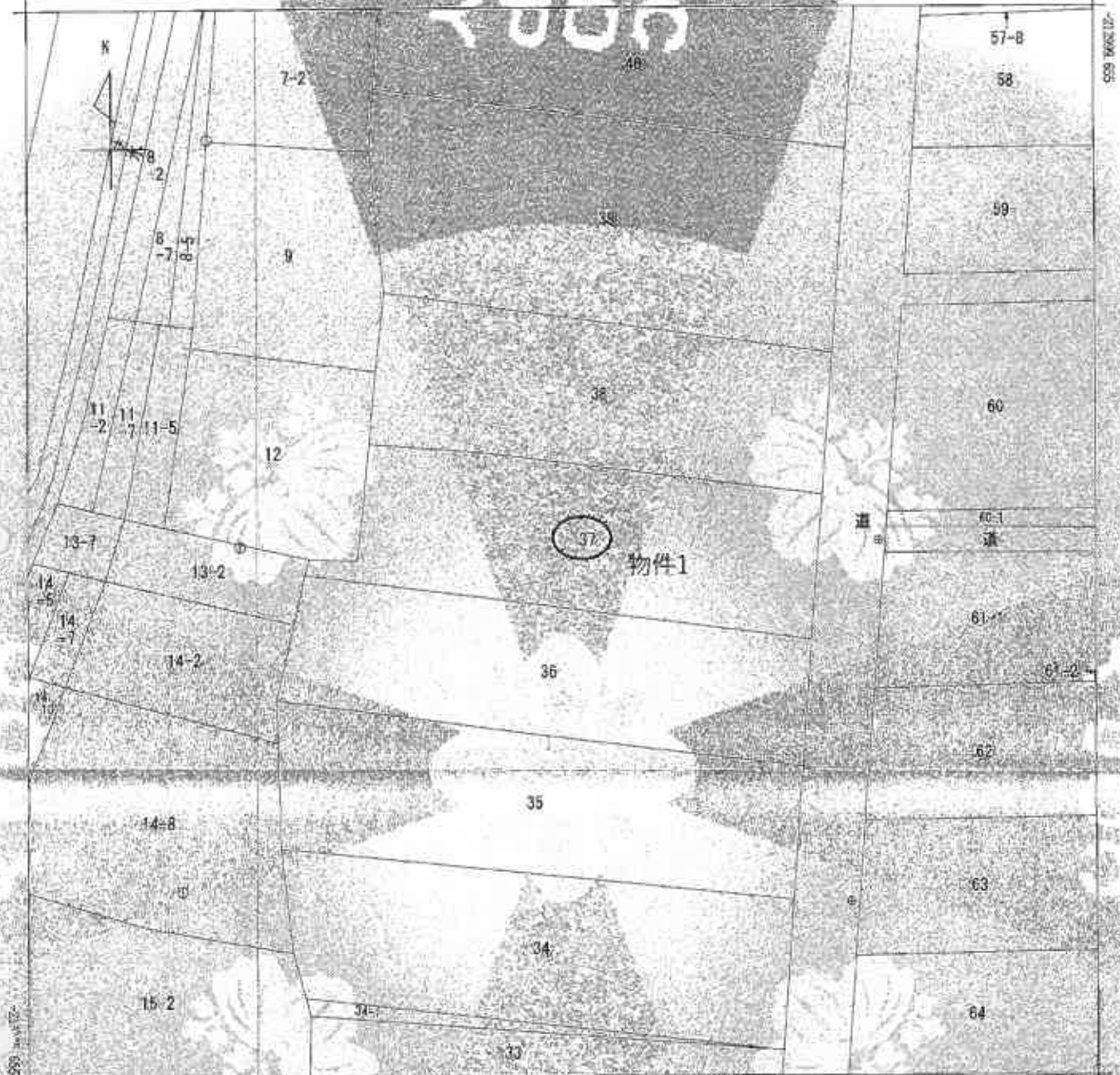
符号 1  
種類 納屋  
構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床面積 50.05平方メートル

但し、共有者全員持分全部

# 地理院地図

GSI Maps





202004 695

2876.536 (海標高補正：地上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ (townkunitarheiyouchi2011.jp/pc/pc\_2011/kyouka.html) を用いた。

地番区域見出し  
 遠藤中泉字町番

縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系	東京1113	種類	地籍図
作成日	昭和53年2月	補正年月	昭和32年11月	補正事由			

これは地図に記載されている内容を証明する地図である。

(仙台法務局名取出張所管轄)  
 令和6年11月15日  
 東京法務局中野支店  
 書記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年8月12日

158334

各階平面図

主 1 階



床面積

1	2.847	0.917	2.524
2	0.354	0.117	0.205
3	0.619	2.770	1.307
4	0.339	2.770	2.387
5	0.662	0.917	1.085
6	2.103	0.457	1.445
合計	6.981	10.177	10.177

主 2 階



床面積

7	4.953	0.377	20.893
8	3.433	5.840	18.874
9	1.183	1.830	8.231
合計	9.569	7.047	47.998

附属建物  
符号ナ



床面積

10	3.303	0.117	89.880
合計	12.872	0.234	138.878

作製者

F地の3  
6年6月10日付  
(宮城県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

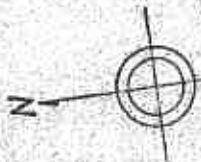
H6.8.12

縮尺 1/500

建築物平面図

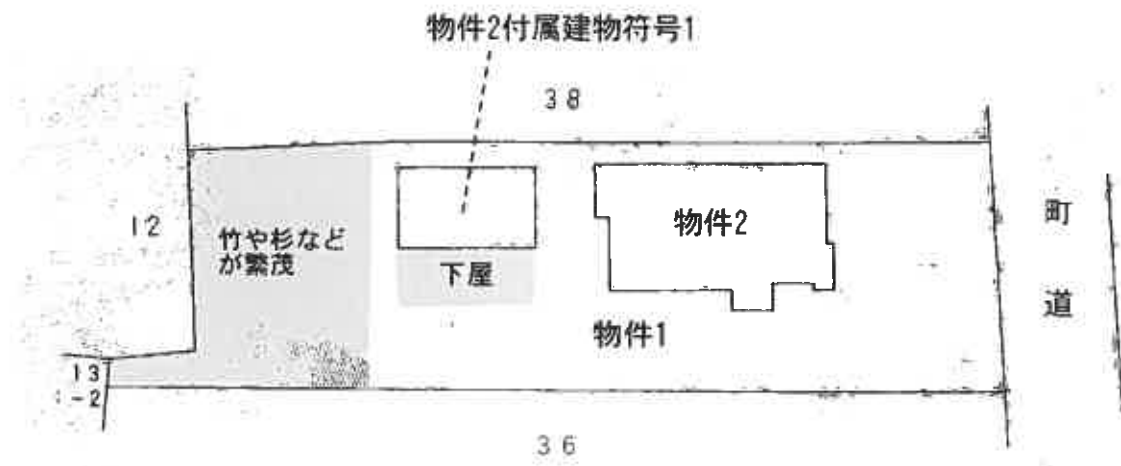
図号 158334

建築物の所在 宮城県亶理郡亶理町中興字町番37番地



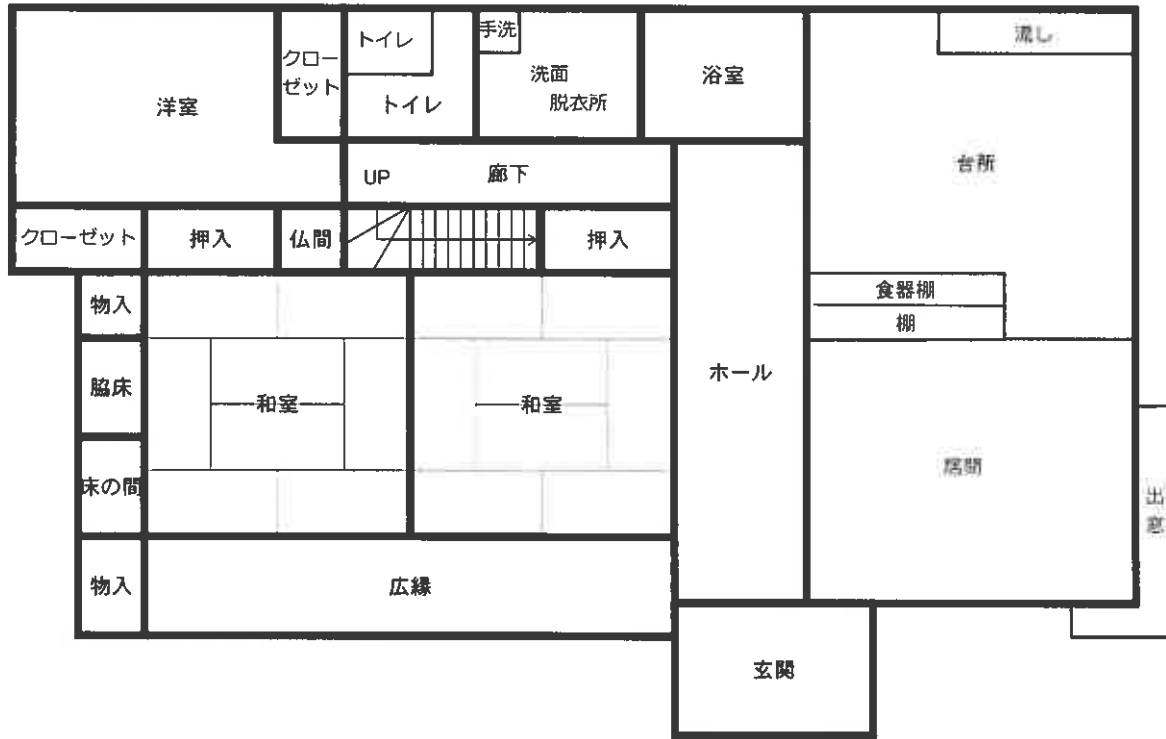
COPY

(正書)

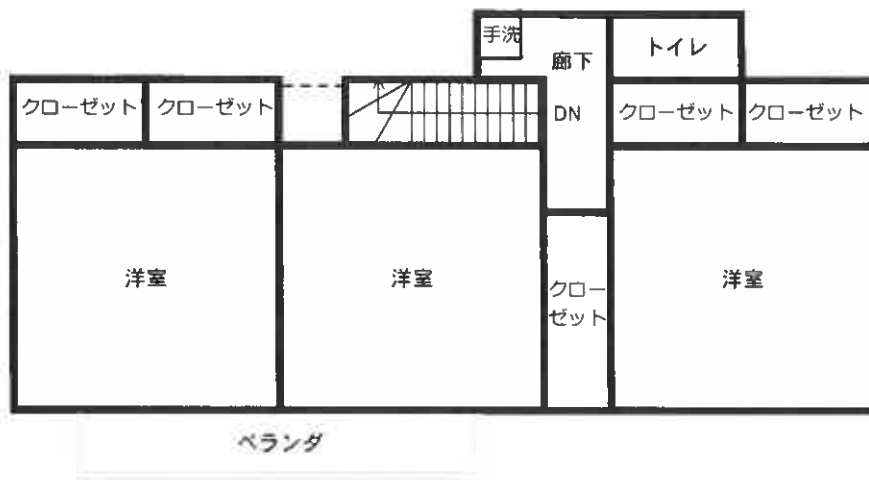


土地建物位置関係図

1 階



2 階



間取図  
(物件2)