

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 7月 8日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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 7月 28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 6日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 21日 午後 3時00分 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 7月 8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 柴田郡柴田町大字中名生字佐野  
地 番 37番25  
地 目 宅地  
地 積 189.97平方メートル
- 2 所 在 柴田郡柴田町大字中名生字佐野37番地25  
家屋 番号 37番25  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階75.97平方メートル  
2階50.10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平家建  
床 面 積 約4.96平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月 7日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

---

---

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

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 柴田郡柴田町大字中名生字佐野  
地 番 37番25  
地 目 宅地  
地 積 189.97平方メートル
- 2 所 在 柴田郡柴田町大字中名生字佐野37番地25  
家屋 番号 37番25  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階75.97平方メートル  
2階50.10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平家建  
床 面 積 約4.96平方メートル



令和7年(ケ)第 186 号  
令和8年 1 月 9 日受理  
令和8年 2 月 19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 柴田郡柴田町大字中名生字佐野  
地 番 37番25  
地 目 宅地  
地 積 189.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 柴田郡柴田町大字中名生字佐野37番地25  
家屋 番号 37番25  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階75.97平方メートル  
2階50.10平方メートル

所有者 B



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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原(3枚目)」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	本土地は、公図上、その西側及び南側で「道」にそれぞれ接している。なお、西側は町道に認定されている。 本土地の南側に設置されているブロック塀に地震によるものと思われる傾きが認められた。														
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が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:約4.96平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置	{	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積:約4.96平方メートル						
{	種類:物置														
{	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
{	床面積:約4.96平方メートル														
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(4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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) ■A(所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成9年9月18日頃
最初の契約日	平成9年9月18日頃
契約等期間	平成9年9月18日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者B <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	現所有者Aは、亡父Cから相続により使用貸人の地位を承継している。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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2建物内には、地震や経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。
- 2 物件に抵当権が設定された平成9年11月6日時点において、物件1土地所有者であった亡父Cと物件2建物所有者Bとの間で、地代や使用期間の定めはない。
- 3 物件2建物に隣接して未登記の物置が一棟存在する。本物置は、物件2建物と同一所有者で物件2建物の常用に供されてい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。

(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
<p>■ A (物件1所有者)</p> <p>■ 柴田町 都市建設課職員</p>	<p>1 物件1土地は、物件2建物の敷地として兄Bに無償で貸しています(「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり陳述した)。</p> <p>2 兄Bが所有する物件2建物に兄とともに住んでいます。</p> <p>3 東日本大震災により物件2建物の玄関ドアの開閉に不具合が生じたり、内壁面に亀裂が生じました。</p> <p>4 物件2建物に隣接して存在する物置は、兄が物件2建物と同じ時期に建てたものです。</p> <p>5 物件に抵当権が設定された平成9年11月6日時点において、物件1土地所有者であった亡父Cと物件2建物所有者である兄Bとの間で、地代や使用期間の定めはないと思います。</p> <p>物件1土地の西側で接する「道」は町道に認定されています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 1 月 15 日 (木) 14:20 - 14:30	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 15 日 (木) 14:40 - 14:45	柴田町税務課	間取図申請
R 8 年 1 月 15 日 (木) 14:45 - 14:55	柴田町都市建設課	接道関係について調査
R 8 年 1 月 21 日 (水) 10:20 - 10:40	仙台法務局名取出張所	差押登記確認 併せて未登記建物の存否について調査
R 8 年 1 月 21 日 (水)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 1 月 23 日 (金)	執行官室(郵便)	柴田町税務課より間取図受領
R 8 年 2 月 3 日 (火) 10:50 - 11:30	物件所在地	物件調査, 間取確認, 物件 1 土地所有者 A と面談 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
<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 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：図上測定)

-2893.601



-3018.601 (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。

地番区域見出  
大字中名生  
字佐野

求分	所在	柴田郡柴田町大字中名生字佐野			地番	37番25			
力尺	1/500	精度区	甲二	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
平成年月日	平成2年11月		備付年月日(原図)	平成4年11月25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7年11月19日

東京法務局中野出張所

求番号：12-1

登記官

(1/1)

( 7 枚目)

登記年月日：平成9年9月19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  
 (仙台市若林区若原町) 東長基務 崎中野出務所 登記官  
 令和7年11月19日

図面番

建各

240676

各階平面図

家屋番号 37番25

建物の所在 柴田郡柴田町大字中名生字佐野37番地40

物件2

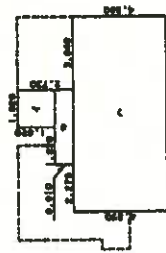
1 階



求積表

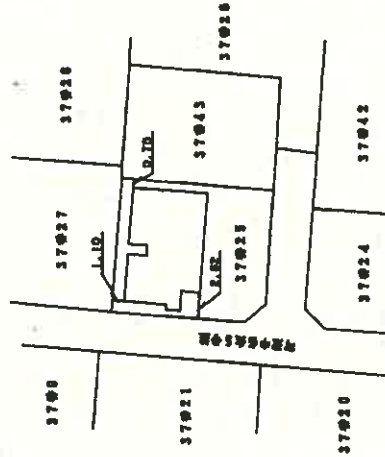
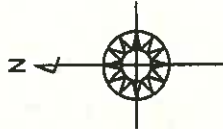
イ	1.365	X	0.455	=	0.621075
ロ	5.460	X	1.365	=	7.452900
ハ	7.280	X	3.185	=	23.186800
ニ	5.460	X	0.910	=	4.968600
ホ	7.280	X	5.460	=	39.748800
合計					75.978175
床面積					75.97 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

イ	1.820	X	1.820	=	3.312400
ロ	0.910	X	3.640	=	3.312400
ハ	4.550	X	9.555	=	43.475250
合計					50.100050
床面積					50.10 m <sup>2</sup>



A4判に縮小

作製者

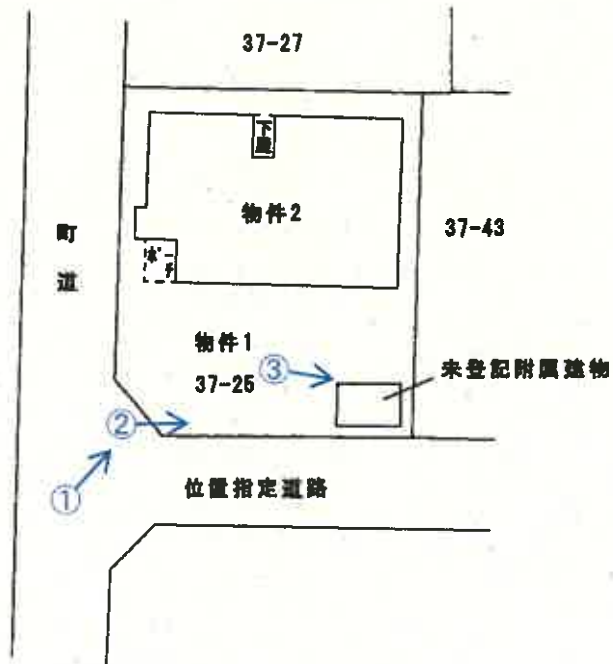
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H9.9.19

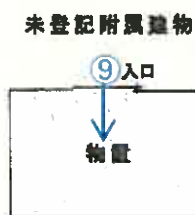
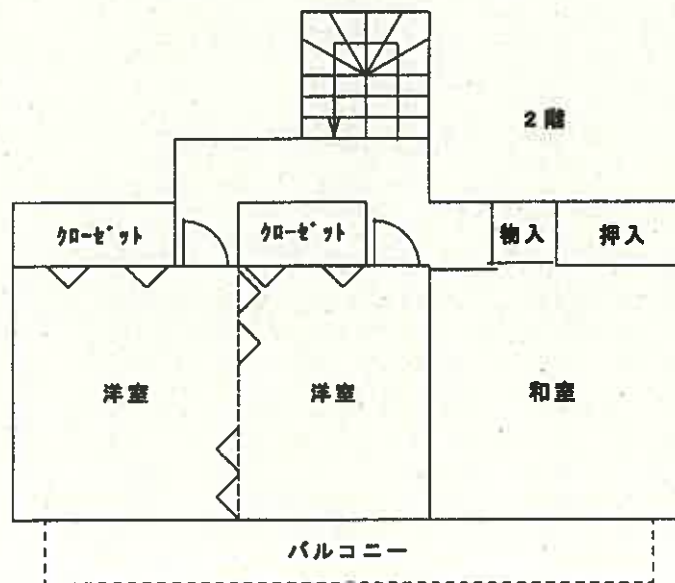
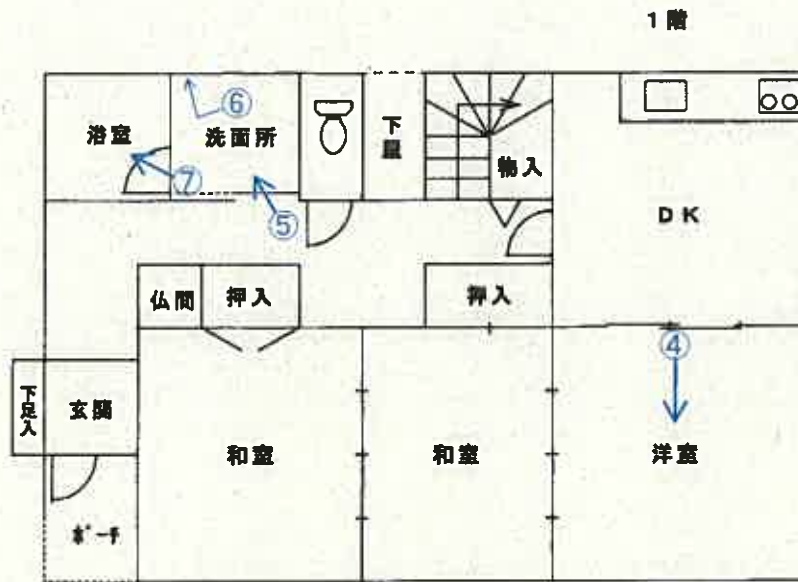
# 土地建物位置関係図



縮尺 1/300

←○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。

# 建物間取図



縮尺 1/100

←○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

未登記附属建物

物件 1



町道

位置指定道路

写 真 2

ブロック塀の傾き



写 真 3

未登記附属建物



写 真 4



写 真 5

カビ



写 真 6

床の腐食部分



写真 7



写真 8

亀裂



写真 9



令和7年（ケ）第186号  
令和8年2月3日 現地調査  
令和8年2月26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  
渡辺 充啓

## 第1 評価額

一括価格	
金2,405,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,918,000円
物件2 (建物)	金487,000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土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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付建物としての価格である。
- ④ 未登記附属建物は独立した経済的価値はないので主たる建物と併せて評価した。

## 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、ほぼ登記記載と同じ

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	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約4.96㎡
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR東北本線「槻木」駅の南西方道路距離約2.3km (別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。南東側に鉄道、西側に葬儀場が存し、比較的狭い範囲に形成された地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 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 工業地域 指定60% 指定200% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路界面状況 その他	189.97㎡ 約13m×約15m ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○西側約4m 町道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○南側約4m 道路 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項5号該当	
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 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、通常の費用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	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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	・洪水の浸水想定区域内にある。 ・南側の塀が損傷し傾きが認められた。	

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25	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年9月18日新築 約29年 約2年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロス、木目合板ほか フローリング、畳、カーペットほか 電気、給水、排水  (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75.97㎡ 2階50.10㎡ 延面積126.07㎡ 増改築なし	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る 地震や経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。	
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	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。	

区分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年頃新築 約29年 満了
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外壁 内壁 天井 床	サイディング 表し 板貼り コンクリート
床面積（現況）	約4.96㎡	
現況用途等	現況用途	物置
品等	下位	
保守管理の状態	普通	
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	なし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準面地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	24,800	1.02	189.97	0.70	3,364,000

ア 標準面地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 柴田（県）・1

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 23,800\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/96 & = & 24,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：標準的

◇地域格差：96%（交通接近条件0.98×環境条件0.98=0.96）

イ 個別格差：102%（角地+2）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の状態、経過年数等から取壊し再築利用も最有効使用の一つと考えられるため取壊し費用も考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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並びに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/m <sup>2</sup> )	現況延 床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	170,000	126.07	0.03	643,000

ウ 現価率

経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 2 年 / (経過年数 29 年 + 経済的残存耐用年数 2 年) × (1 - 観察減価 0.5) = 0.03

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	3,364,000	1.00	0.05	使用借権	168,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を黙示の（黙示の）使用借権と判定し、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 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
1	3,364,000	-168,000	1.0	1.0	0.6	1,918,000
2	643,000	+168,000	1.0	1.0	0.6	487,000
一括価格（合計）						2,405,000

- ウ 占有減価修正：なし
- エ 市場性修正：なし
- オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 柴田（県）－1

所 在：柴田郡柴田町大字上名生字前川88番2

価 格：23,800円/㎡

位 置：阿武隈急行「東船岡」駅の北方道路距離約600mに位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4m町道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率70%・容積率200%）

地域の概要：低層一般住宅を中心に農家住宅も介在する空地の多い住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図  
地理院地図
2. 法第14条地図
3. 建物図面・各階平面図
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

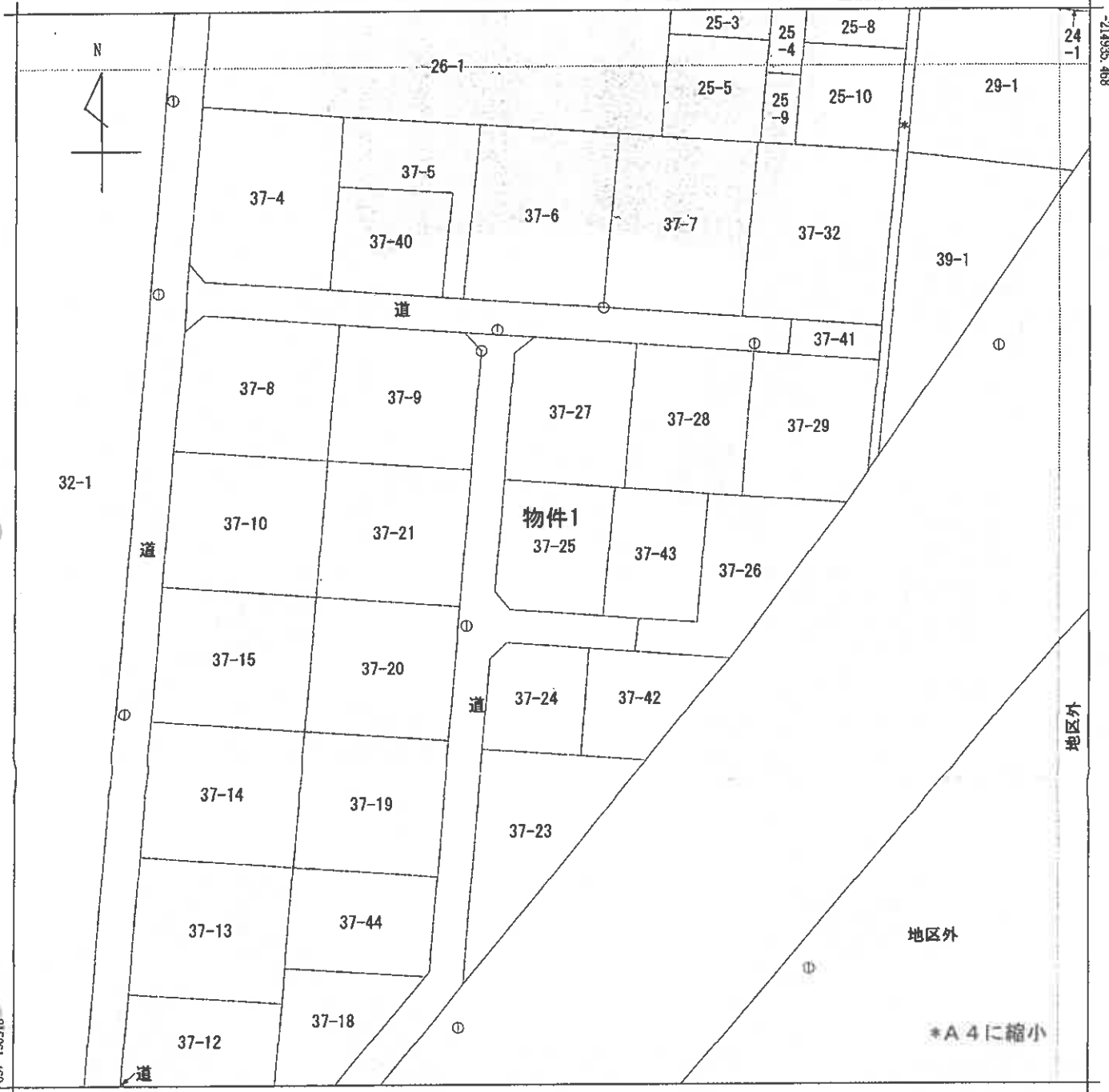
## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 柴田郡柴田町大字中名生字佐野                 |
|   | 地 番   | 37番25                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 189.97平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 柴田郡柴田町大字中名生字佐野37番地25           |
|   | 家屋 番号 | 37番25                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階75.97平方メートル<br>2階50.10平方メートル |



対象物件

地価調査基準地



-3018.601 (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	大字中名生字佐野
--------	----------

請求分	所在	柴田郡柴田町大字中名生字佐野			地番	37番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成2年11月			備付年月日(原図)	平成4年11月25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7年11月19日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)



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店管轄)  
 令和7年11月19日 東京法務局中野出張所 登記官

240676

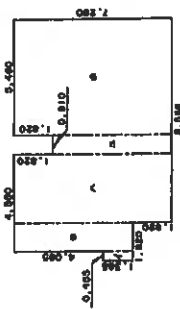
各階平面図

家屋番号 37番25

建物名

建物の所在 柴田郡柴田町大字中名生字佐野37番地25

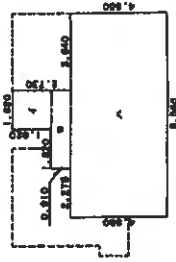
1 階



求積表

イ	1.365	X	0.455	=	0.621075
ロ	5.460	X	1.365	=	7.452900
ハ	7.280	X	3.185	=	23.186800
ニ	5.460	X	0.910	=	4.968600
ホ	7.280	X	5.460	=	39.748800
合計					75.978175
床面積					75.97 m <sup>2</sup>

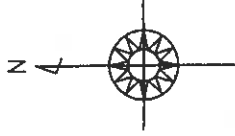
2 階



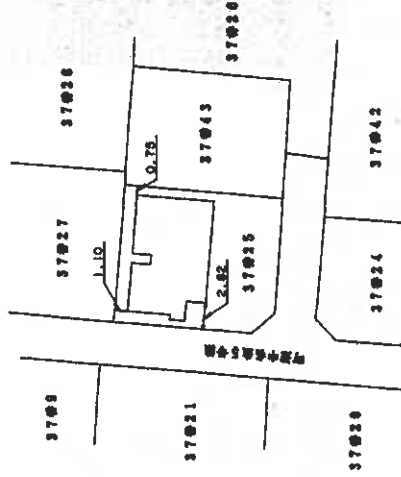
求積表

イ	1.820	X	1.820	=	3.312400
ロ	0.910	X	3.640	=	3.312400
ハ	4.550	X	9.555	=	43.475250
合計					50.100050
床面積					50.10 m <sup>2</sup>

(不計棟数)



物件2



\*A 4に縮小

作製者

土地家屋

9年9月1日(作製)

縮尺 1/250

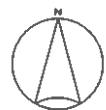
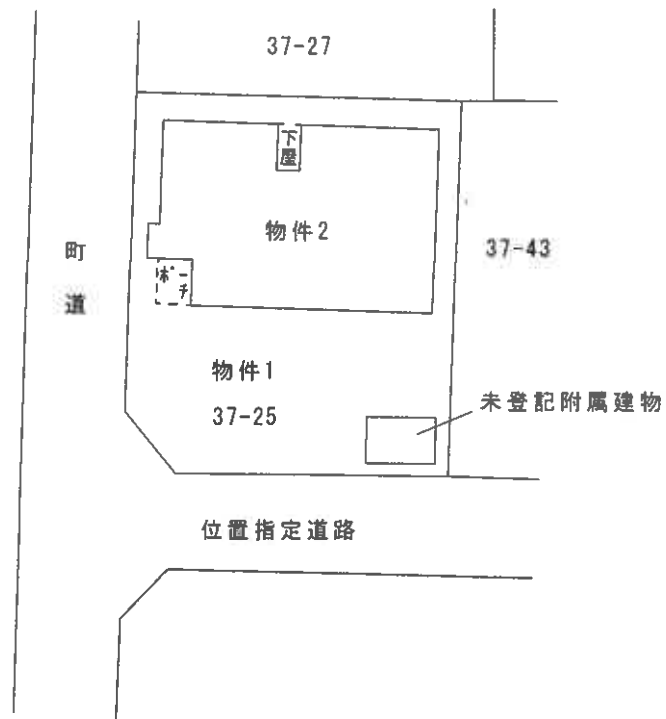
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H9.9.19

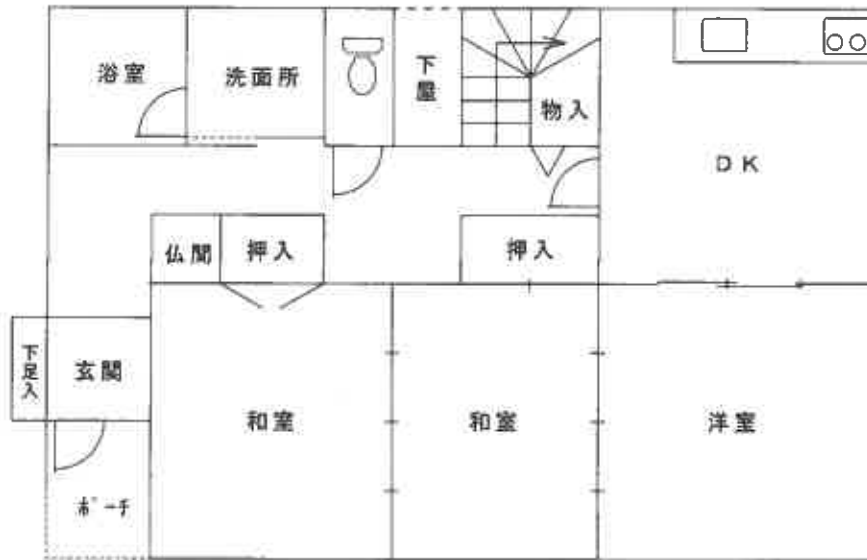
# 土地建物位置関係図



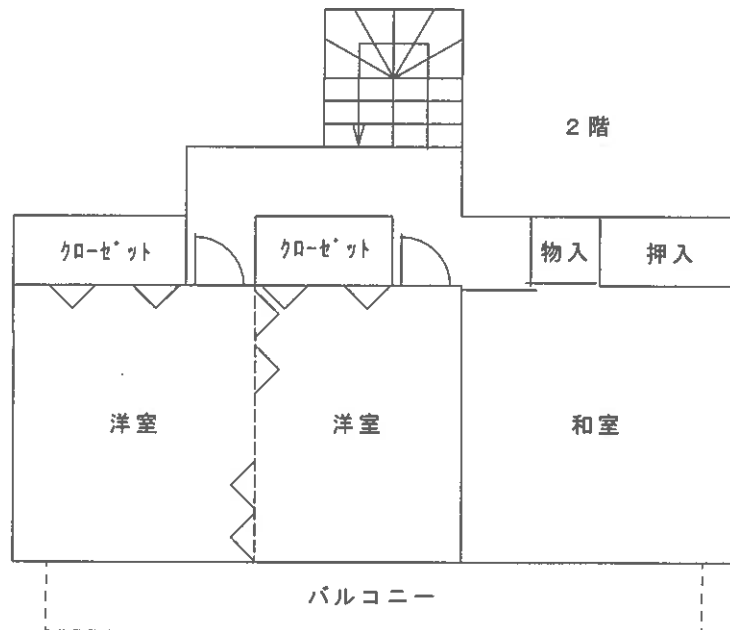
縮尺 1/300

# 建物間取図

1 階

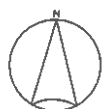


2 階



未登記附属建物

入口



縮尺 1/100