

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 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 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 令和 8年 8月 6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 8月 21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 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 登米市南方町細川
地 番 138番
地 目 宅地
地 積 1586.31平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 登米市南方町細川138番地
家屋 番号 138番
種 類 中門
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 54.65平方メートル
(現況)
床 面 積 約50.51平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 28.92平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 3 所 在 登米市南方町細川138番地
家屋 番号 138番の1
種 類 居宅



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階146.99平方メートル
2階 51.34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葺平家建

床面積 4.76平方メートル

符号 2

種類 物置

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 24.84平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物件明細書

令和 8年 5月25日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 菅 原 正 徳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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, 3】

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

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 登米市南方町細川
地 番 138番
地 目 宅地
地 積 1586.31平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 登米市南方町細川138番地
家屋 番号 138番
種 類 中門
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 54.65平方メートル

(現況)

床 面 積 約50.51平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 28.92平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 登米市南方町細川138番地
家屋 番号 138番の1
種 類 居宅



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階146.99平方メートル
2階 51.34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葺平家建

床面積 4.76平方メートル

符号 2

種類 物置

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 24.84平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和 7年(ケ)第 125号
令和 7年11月20日受理
令和 8年 1月 6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 登米市南方町細川
地 番 138番
地 目 宅地
地 積 1586.31平方メートル
- 共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 登米市南方町細川138番地
家屋 番号 138番
種 類 中門
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 54.65平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 28.92平方メートル
- 共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 登米市南方町細川138番地

(1 枚目)



物 件 目 録

家屋 番号 138番の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146.99平方メートル
2階 51.34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葺平家建

床 面 積 4.76平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 24.84平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

但し、共有者全員持分全部



不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」のとおり	
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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件2，3）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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積： 50.51㎡（概測）	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 中門 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 { 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1，3）」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1													
現況地目	<input 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 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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件2，3）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 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														
建物	物件3													
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"/> 建物共有者 <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」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の北東側及び北側で接する138番1の土地(地目公衆用道路, 地積45㎡, 所有者登米市)の一部を含む道路は市道である。

物件1の南東側で接する139番3の土地(地目公衆用道路, 地積268㎡, 所有者登米市)を含む道路は市道である。

物件1の南側部分には, 現在使用されていない共有者ら所有のビニールハウスが存する。

■ 物件2関係

物件2の南東側部分の一部は, 既に取り壊されている。

物件2の主である建物の北西側及び南西側部分に各下屋が存する。

物件2の附属建物符号2につき, 北東側, 南西側, 南東側部分に各下屋が存する。

■ 物件3関係

物件3の建物につき, 過去の地震等の影響によるボードの繋ぎ目や壁クロスに複数の損傷箇所が認められる。

物件3の附属建物符号2につき, 壁等が崩れ, 鉄筋も剥き出しになっており, 立ち入ることができない状態にある。

(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
<p>■ B (物件1～3共有者)</p>	<p>現在、物件3には、物件1～3共有者であるA、B、Cの3名が住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件1は同居していた祖父Dが所有していたものですが、そこに同人が物件2を建て、物件3は同人から相続した父Eが物件3を建てて、家族で住んでいたものです。現在は、いずれもその相続人である共有者3名が住んでいます。物件2については、現在、物置として使用しています。だいぶ前に南東側部分の一部を取り壊しました。</p> <p>物件1の南側にあるビニールハウスは現在は使用しておりせん。物件3については、雨漏り等の不具合はありませんが、過去の地震で、ボードや壁クロス部分に損傷箇所があります。特に、物件3の附属建物符号2の物置は、壁等も崩れており、危険で立ち入ることもできません。</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

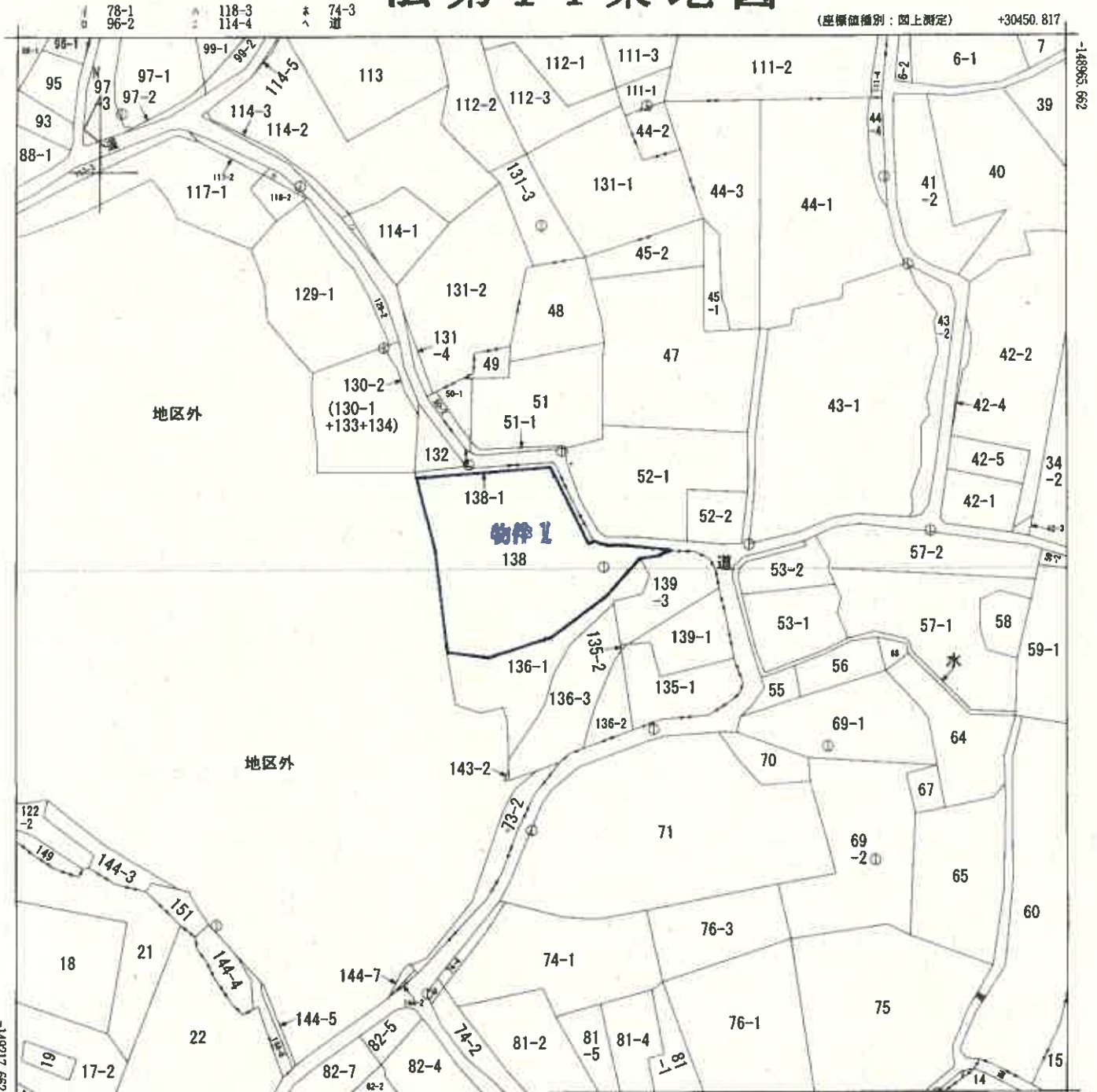
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月25日(火) 10:40-10:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領(物件1~3登記中)
7年11月28日(金) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1~3登記中
7年12月1日(月) 11:00-11:05	登米市役所	登米市役所総務部税務課に資料交付依頼 (12/3 資料受領)
同日 13:30-13:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年12月2日(火) 13:50-14:00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領(物件1~3)
7年12月17日(水) 13:40-14:50	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 共有者 Bから事情聴取 (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)

+30450.817



+30200.817

(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(touhokutaiheiyuoki2011.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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。



A 南方町大嶽
 B 南方町細川
 C 南方町風雲

A4判に縮小

請求分	所在	登米市南方町細川			地番	138番			
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43年3月			備付年月日(原図)		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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

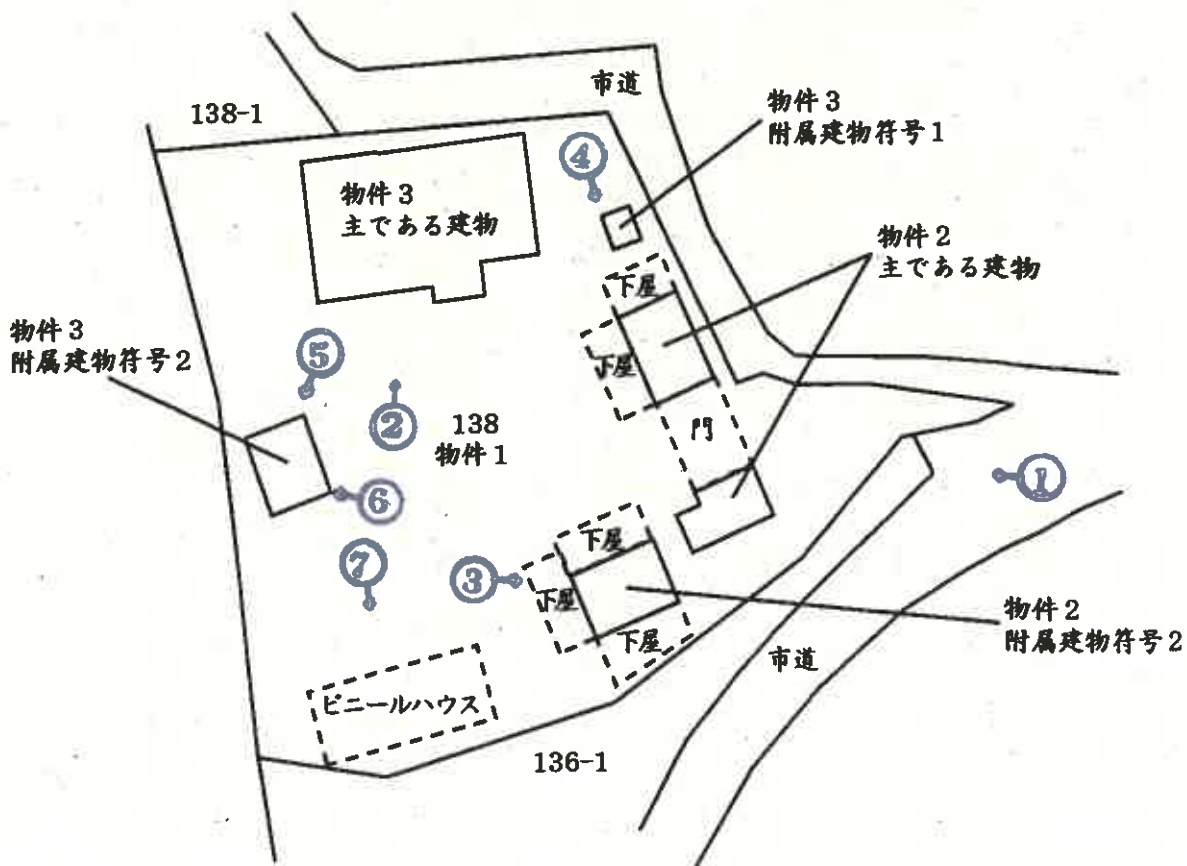
登記官

(8 枚目)

請求番号：6-1

(1/1)

土地建物位置関係図 縮尺 1:500

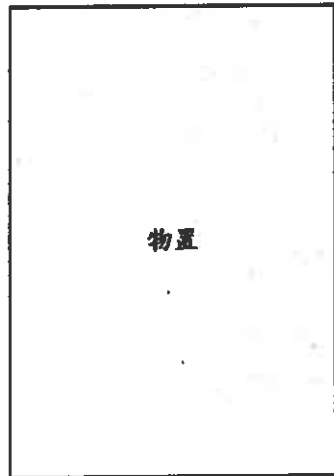


凡例
←○写真(撮影場所)

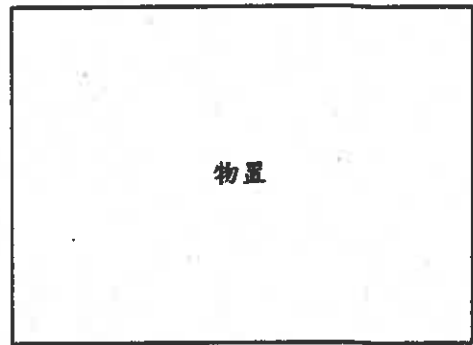
建物間取図 (物件2)



主である建物



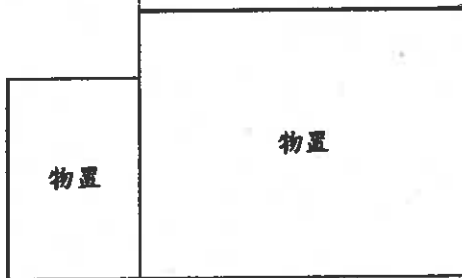
附属建物符号2



物置

物置

吹抜



物置

物置

2.275

1.820

滅失部分

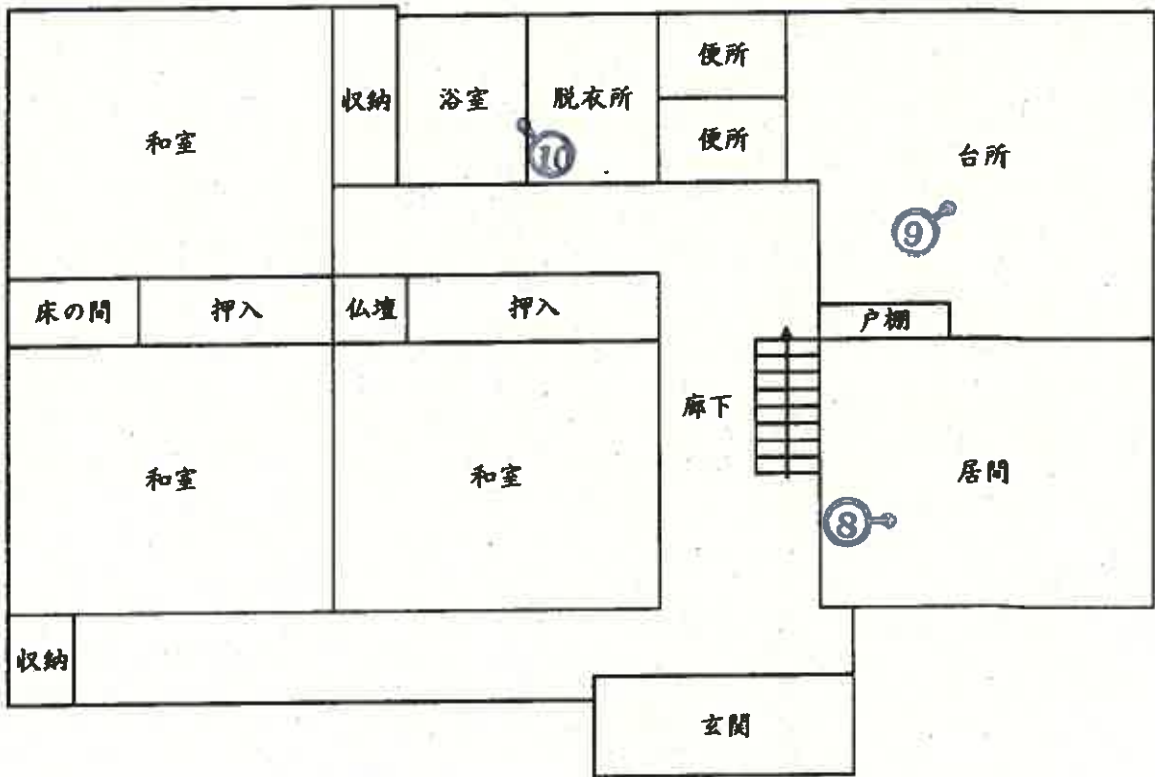
$2.275\text{m} \times 1.820\text{m} = 4.14\text{m}^2$

(10 枚目)

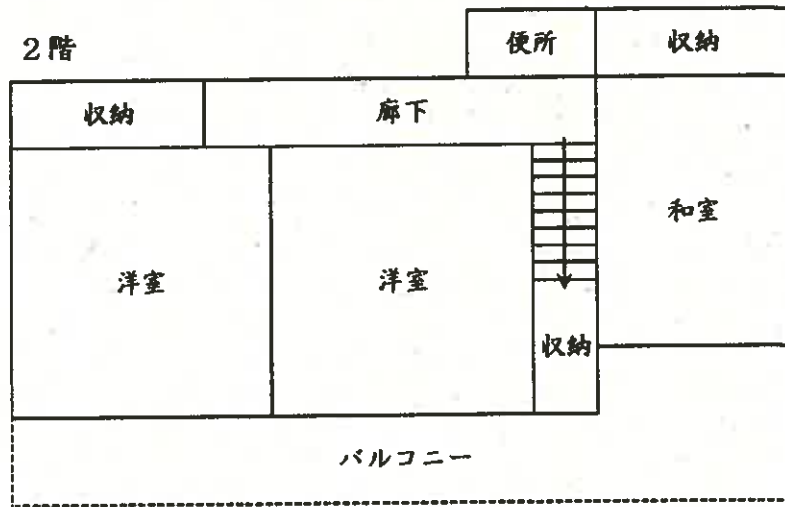
建物間取図 (物件3)

主である建物

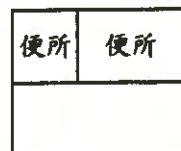
1階



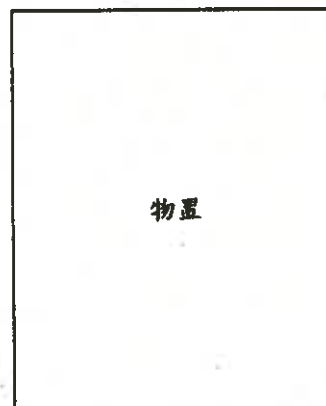
2階



附属建物符号1



附属建物符号2



凡例

←○写真(撮影場所)

(11 枚目)

写 真 1

市道

物件 2 主である建物

物件 3 主である建物



写 真 2

物件 1

物件 3 主である建物



写真 3

物件 2 主である建物

物件 2 附属建物符号 2



写真 4

物件 3 附属建物符号 1

物件 2 主である建物

物件 1



写真 5

物件 3 附属建物符号 2

物件 1



写真 6

物件 3 附属建物符号 2



(14 枚目)

写 真 7

物件1

ビニールハウス



写 真 8



写真 9



写真 10



令和 7 年 (ケ) 第 125 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 8 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金880,000円
	内訳価格
物件1 (土地)	金259,000円
物件2 (建物)	金43,000円
物件3 (建物)	金578,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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・3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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 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		床面積 : 50.51㎡ (概測)
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
3	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 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 (道路距離)	JR東北本線「瀬峰」駅の東方・道路距離約11km (別添『位置図』参照)	
付近の状況 (道路距離)	登米市中心部の南方約4km(直線距離)付近に位置する集落地域で、地域内には戸建住宅、農家住宅等が散在している。街路は幅員約5.5mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設、商業施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。	
	南方総合支所 約3.1km 市立南方小学校 約1.5km 市立南方中学校 約2.3km	インスーパーセンター佐沼店 約4.5km 南方郵便局 約2.9km
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
面地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,586.31㎡ 南東間口約7.5m・奥行最大約56m 不整形 概ね平坦 三方路 なし
接面道路の状況	南東側で幅員約5.5mの舗装市道にほぼ等高に接面 北側で幅員約3.4mの舗装市道にほぼ等高に接面 北東側で幅員約2.3mの舗装市道にほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	戸建住宅、物置等の敷地	
供給処理施設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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	ビニールハウスが認められる。	

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138番			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記)	不詳(昭和30年月日不詳種類及び構造変更)		
	経過年数	71年以上		
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構 造	木造セメント瓦葺平家建			
仕 様	外 壁	漆喰、カラー鉄板	床	コンクリートタタキほか
	内 壁	あらわしほか	設 備	電気設備
	天 井	あらわしほか	そ の 他	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)	50.51㎡			
現況用途等	現況用途	中門		
	間取り	別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
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	南東側の一部が滅失している(建物間取図参照)。 北西側及び南西側に各下屋が存する(土地建物位置関係図参照)。 アスベストに関しては物件3主である建物と同様。			

区 分	附属建物符号2			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記)	不詳(昭和36年7月日不詳種類及び構造変更)		
	経過年数	64年以上		
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構 造	木造セメント瓦葺平家建			
仕 様	外 壁	漆喰、カラー鉄板	床	コンクリートタタキ
	内 壁	あらわし	設 備	電気設備
	天 井	あわらし	そ の 他	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)	28.92㎡			
現況用途等	現況用途	物置		
	間取り	別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
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	北西側、南西側及び南東側に各下屋が存する(土地建物位置関係図参照)。 アスベストに関しては物件3主である建物と同様。			

○物件3

区 分	主である建物：家屋番号138番の1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記)	平成9年10月20日新築
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約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
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	敷目天井、ビニールクロスほか
	床	畳、カーペットほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	その他	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)	1階	146.99㎡
	2階	51.34㎡
		延 198.33㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間取り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
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	ボードの繋ぎ目や壁クロスに過去の地震等の影響による複数の損傷箇所が認められる。 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。	

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)	平成4年4月日不詳新築		
	経過年数	約34年		
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
仕 様	外 壁	サイディング	床	タイル張り
	内 壁	ビニールクロスほか	設 備	電気、給排水、衛生設備
	天 井	ビニールクロス	そ の 他	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)	4.76㎡			
現況用途等	現況用途	便所		
	間取り	別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
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	アスベストに関しては主である建物と同様。			

区 分	附属建物符号 2			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記)	昭和47年10月日不詳新築		
	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ものと判断		
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建			
仕 様	外 壁	リシン吹き付けほか	床	不詳
	内 壁	不詳	設 備	電気設備
	天 井	不詳	そ の 他	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)	24.84㎡			
現況用途等	現況用途	物置		
	間取り	別添『建物間取図』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	壁等が崩れ、鉄筋も剥き出しになっており、立ち入ることができない状態にある。アスベストに関しては主である建物と同様。			

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の建付地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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,940	0.31	1,586.31	0.50	969,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【登米(県)-19】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 4,950\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & = & 3,940\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：環境条件 +25 (1.25)

イ 個別格差：三方路 +2 (1.02)

規模・形状 -70 (0.30)

相乗積 31% (1.02×0.30=0.31)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物の陳腐化 -50 (0.50)

(2) 建物価格

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
物件2 主である 建物	90,000	50.51	0.01	45,000
物件2 附属建物 符号2	90,000	28.92	0.01	26,000
合計				71,000
物件3 主である 建物	190,000	198.33	0.05	1,884,000
物件3 附属建物 符号1	150,000	4.76	0.01	7,000
物件3 附属建物 符号2				1,000
合計				1,892,000

ウ 現価率

○物件2主である建物及び附属建物符号2、物件3附属建物符号1

経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、現価率を1%と判断した。

○物件3主である建物

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率30%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.05 = \left\{ 0.01 + (1 - 0.01) \times \left(\frac{2 \text{年}}{30 \text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.30)$$

○物件3附属建物符号2

経済的耐用年数が満了し、かつ、朽廃していることから、備忘価格1,000円と判断した。

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、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
2	969,000	0.30	0.25 法定地上権	73,000
3		0.70	0.05 使用借権	34,000
合計				107,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2及び物件3の建物の床面積及び配置、敷地の利用状況等を考慮の上、上記のとおり判断した。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を物件2につき法定地上権、物件3につき使用借権と判定し、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 (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	969,000	-107,000	1.00	0.50	0.60	259,000
2	71,000	+73,000	1.00	0.50	0.60	43,000
3	1,892,000	+34,000	1.00	0.50	0.60	578,000
一括価格 (合計)						880,000

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 : 本件目的物件は需要の乏しい農家集落内に立地することから、本件目的物件を売却する際には市場滞留期間の長期化が見込まれる。当該要因を考慮の上、上記のとおり市場性修正を施した。

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なった。

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)-19】

所 在 : 登米市南方町畑岡下85番2
価 格 : 4,950円/㎡
位 置 : JR東北本線「瀬峰」駅の東方約5km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 北東4.6m舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 一般住宅、店舗兼住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)
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 登米市南方町細川
地 番 138番
地 目 宅地
地 積 1586.31平方メートル
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 登米市南方町細川138番地
家屋 番号 138番
種 類 中門
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 54.65平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 28.92平方メートル
但し、共有者全員持分全部

3 所 在 登米市南方町細川138番地

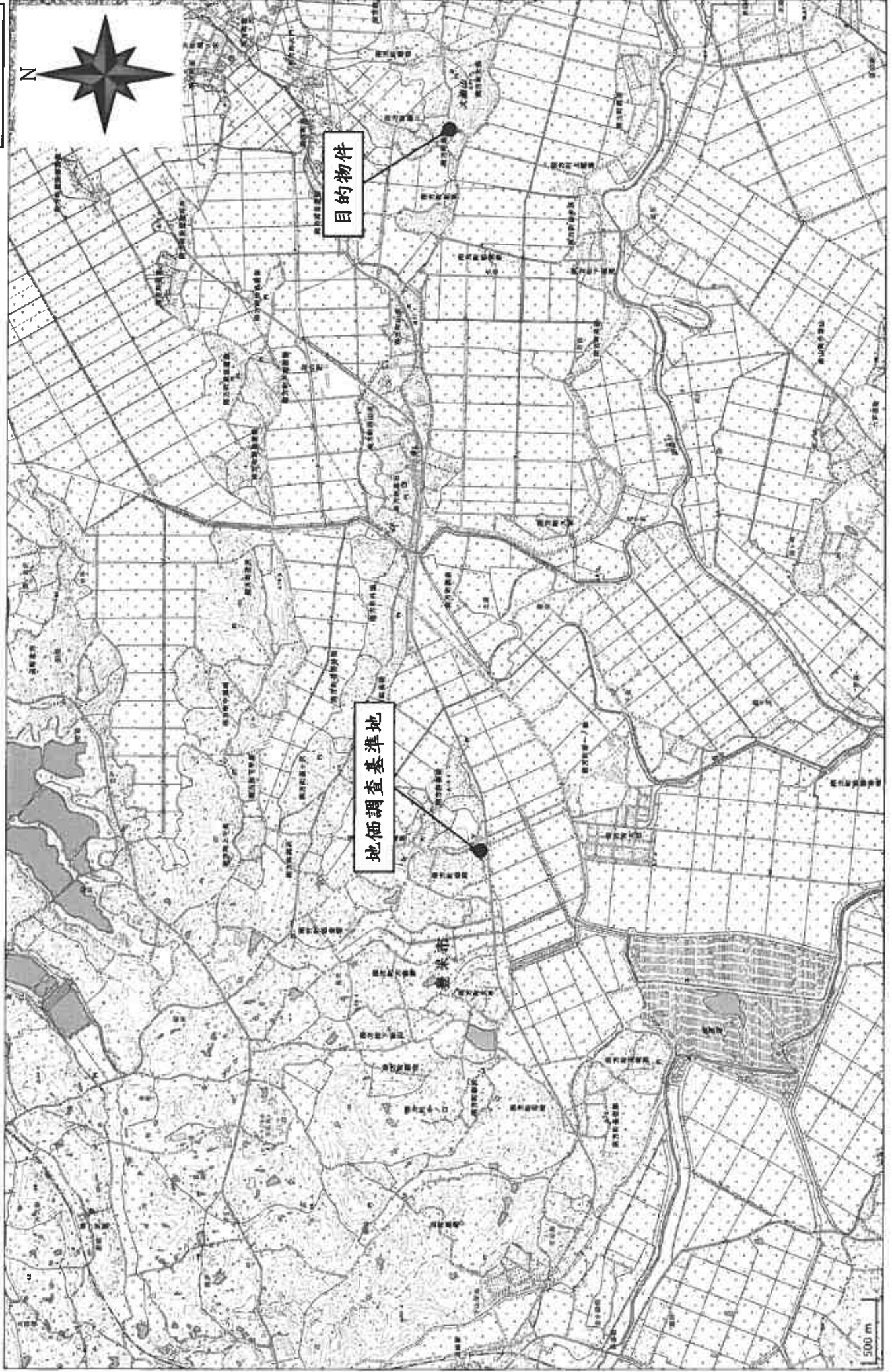
物 件 目 録

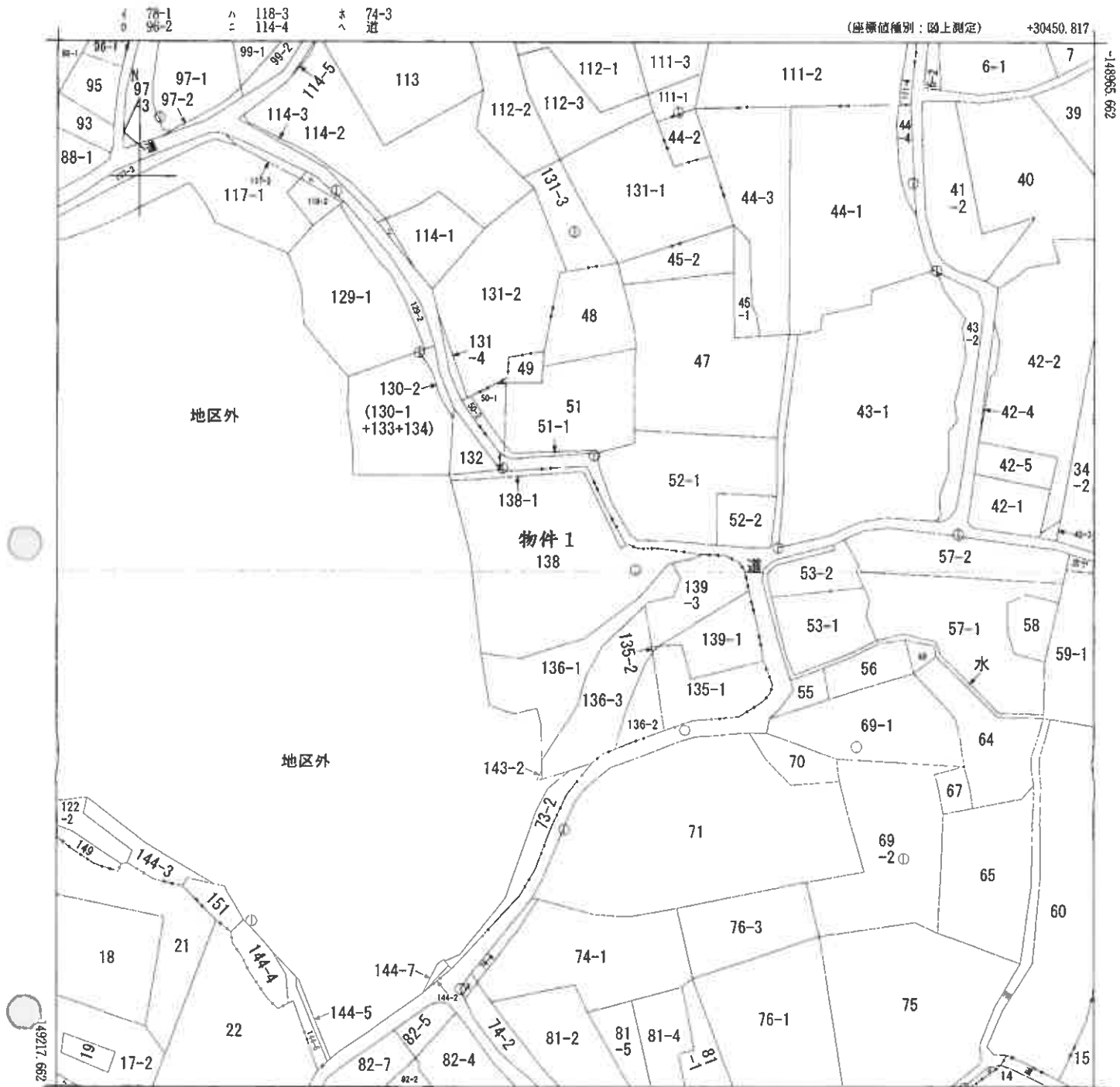
家屋 番号 138番の1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階146.99平方メートル
2階 51.34平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4.76平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 24.84平方メートル

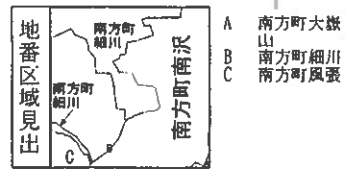
但し、共有者全員持分全部





+30200.817 (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。
(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。



請求部	所在	登米市南方町細川			地番	138番				
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			備付年月日(原図)		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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A4判に縮小

登記年月日：平成9年10月27日

建物各階平面図

家屋番号	138番
建物の所在	登米郡南方町細川138番地 登米市

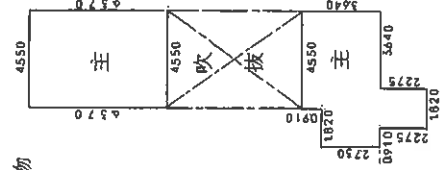
各階平面図

616877

主たる建物

求積
 $6.370 \times 4.550 = 28.983500$
 $0.910 \times 4.550 = 4.140500$
 $2.730 \times 6.370 = 17.390100$
 $2.275 \times 1.820 = 4.140500$
 計 54.654600

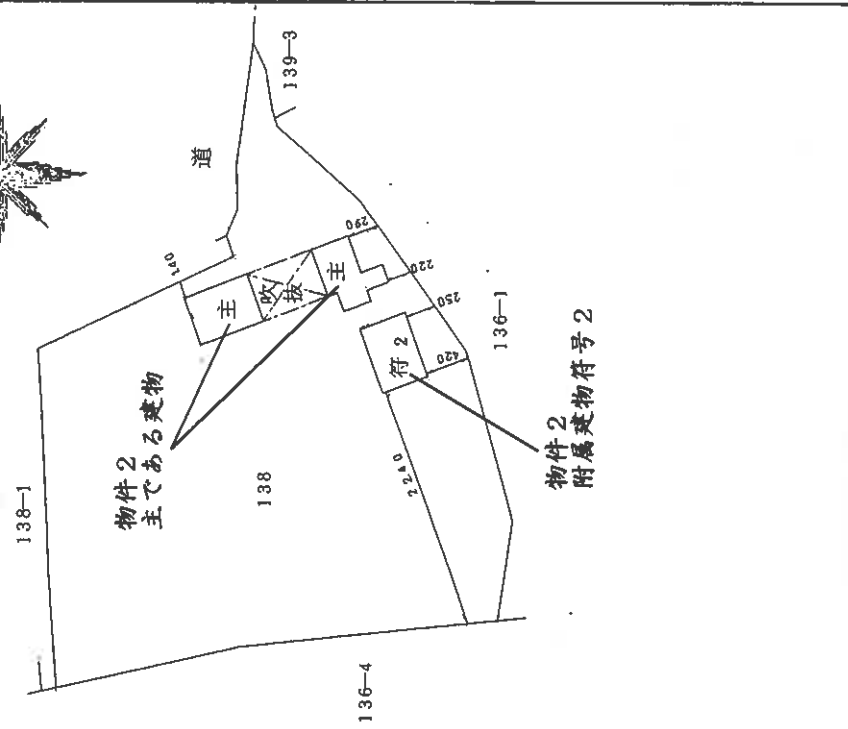
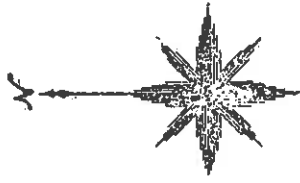
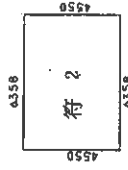
床面積 54.65 ㎡



附属建物

求積
 $4.550 \times 6.358 = 28.928900$

床面積 28.92 ㎡



(長縮約)

作製者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/500

23日作製)

(宮城県土地家屋調査士会)

H 9. CO. 27

これは図面に記録されている内容を証明した平面図である。

(仙台法務局登米支局管轄)

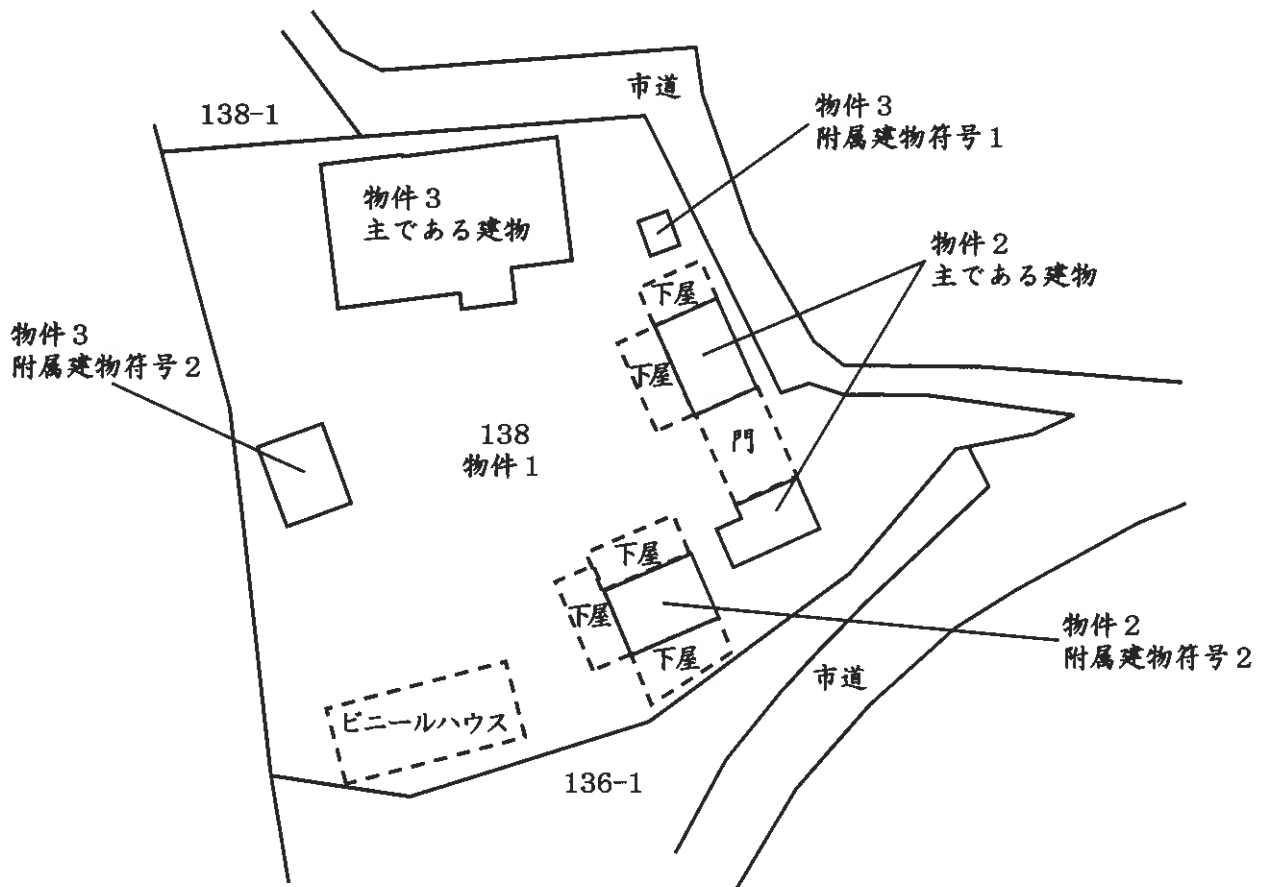
令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

登記官

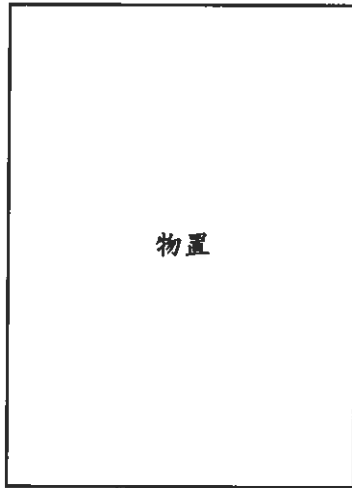
請求番号：6-3

土地建物位置関係図 縮尺 1 : 500

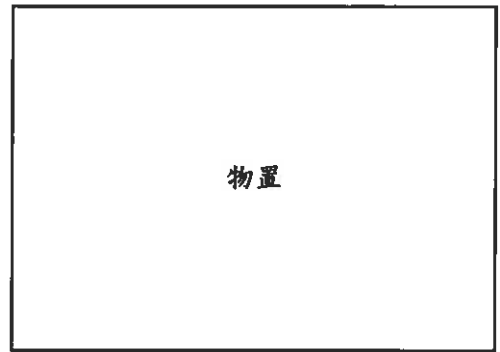


建物間取図 (物件 2)

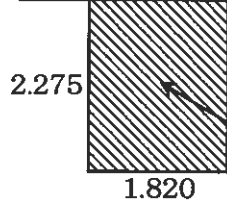
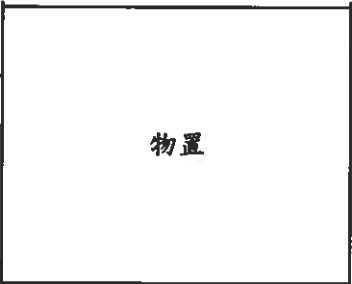
主である建物



附属建物符号 2



吹抜



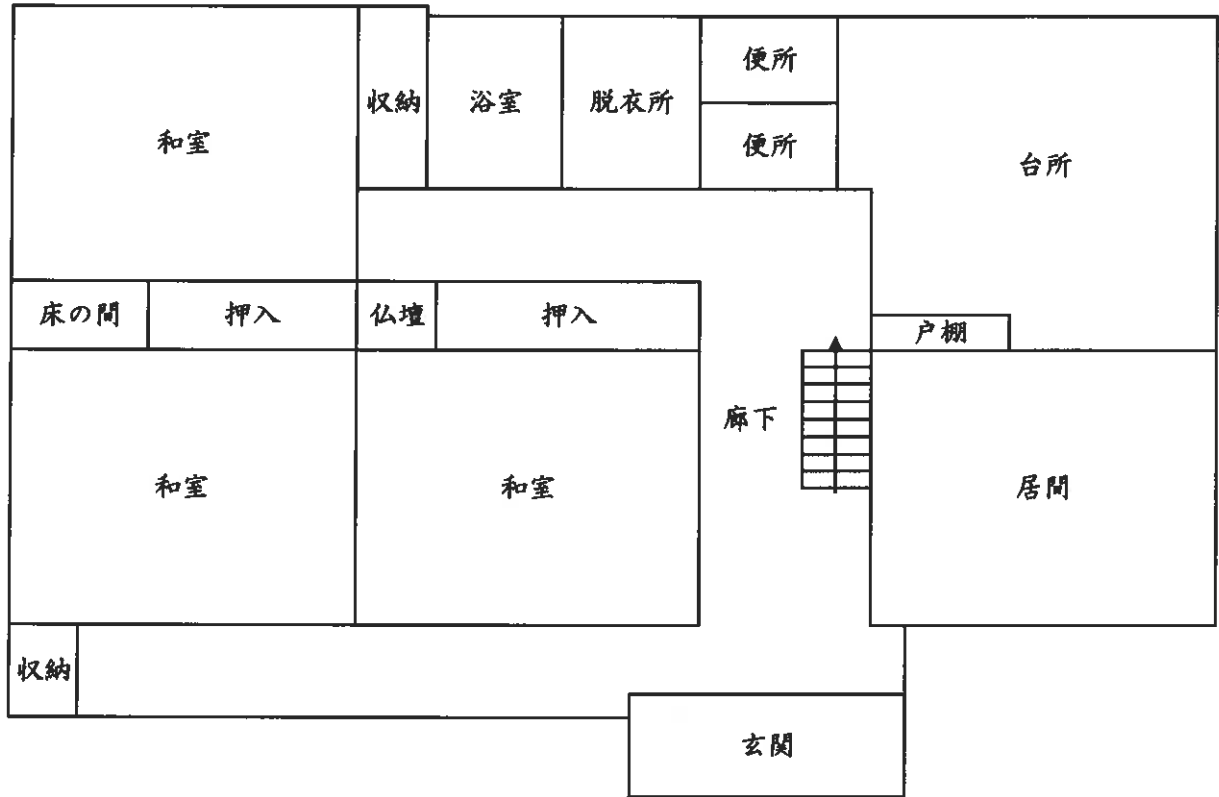
滅失部分

$2.275\text{m} \times 1.820\text{m} = 4.14\text{m}^2$

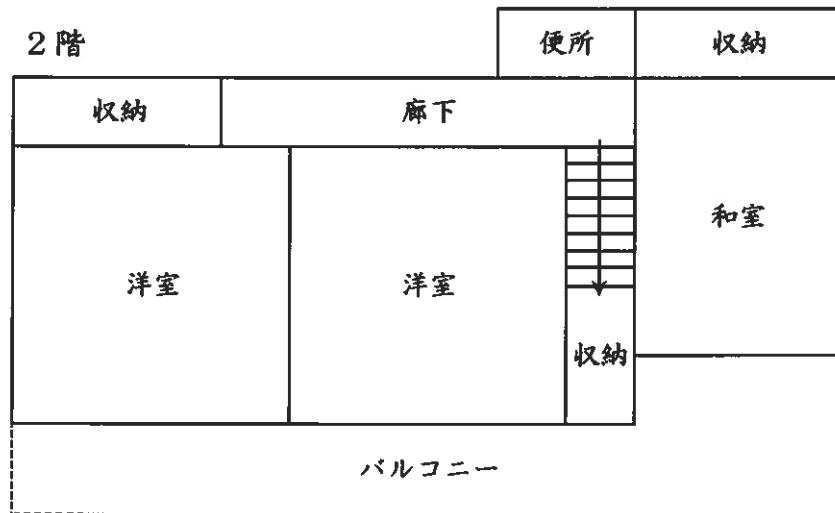
建物間取図 (物件3)

主である建物

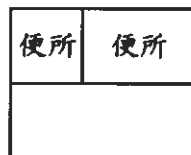
1階



2階



附属建物符号1



附属建物符号2

