

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 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 遠田郡美里町北浦字新組
地 番 37番
地 目 宅地
地 積 837.00平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字新組37番地
家屋 番号 37番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階114.89平方メートル
2階 56.10平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6.21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28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】

本件共有者B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 遠田郡美里町北浦字新組
地 番 37番
地 目 宅地
地 積 837.00平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字新組37番地
家屋 番号 37番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階114.89平方メートル
2階 56.10平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6.21平方メートル
- 但し、共有者全員持分全部



令和 8年(ケ)第 18号
令和 8年 2月 27日受理
令和 8年 4月 13日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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 遠田郡美里町北浦字新組
地 番 37番
地 目 宅地
地 積 837.00平方メートル

所有者A

2 所 在 遠田郡美里町北浦字新組37番地
家屋 番号 37番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階114.89平方メートル
2階 56.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6.21平方メートル

共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



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"/>	(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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 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」記載のとおり		
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B) <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」記載のとおり		
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

■ 物件1 関係

本土地は北東側で公図上「水」及び「道」で構成される町道（「新田1号線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

本土地の南西側では、通路状の農道と接している。

本土地のその他の占有者Bは、本土地所有者Aの息子であり、本土地利用について、両者間に特段の定めはなく、金銭の授受もない。

本土地のうち、南側約3分の1は、家庭菜園として利用されている。

■ 物件2 関係

本建物は、全体として経年相応の損傷が認められた。

その他、本建物共有者Bによると、1階の台所と和室の天井の一部で雨漏りがあるとのことである。

また、これまでの地震の影響で、内壁の各所に亀裂が確認された。

本建物内で大型犬1匹飼育しており、動物臭が感じられた。

本建物共有者らは、父子の関係にあり、本件共有者Bが本建物を単独で利用することについて、両者間に特段の定めはなく、金銭の授受もない。

上記家庭菜園部分の北東端に本建物共有者らが設置した物置（動産）が1基存する。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (物件2共有者)	<p>物件1は物件2の敷地として利用しています。</p> <p>物件2には、現在は、私が1人で居住しています。物件2の共有者Aは、物件1の所有者でもあります。同人は私の父であり、土地利用についても、また、物件2の建物を私が単独で利用することについても、父子の間で特段話しをしたことはなく、金銭の授受もありません。</p> <p>物件1上にある物置は、私と父の共有です。</p> <p>使用していて支障のあるところはありませんが、これまでの地震の影響で、内壁の各所に亀裂が生じました。</p> <p>また、1階の台所と和室の天井の一部で雨漏りするところがあります。</p> <p>本建物内で大型犬1匹飼育しており、普段は特に制限なく室内を歩いています。</p> <p>物件1の南側部分は、母が家庭菜園として野菜を栽培しています。</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
R8年3月9日(月) 16:20-16:35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年3月9日(月) 16:50-16:55	美里町役場	間取図交付依頼(3/19郵送受領)
R8年3月16日(月) 13:10-13:20	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付申請 (登記中につき取得不可)
R8年3月17日(火) 15:15-15:30	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書交付申請 (登記中につき取得不可)
R8年3月18日(水) 10:45-10:55	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付申請 (登記中につき取得不可)
R8年3月25日(水) 13:10-13:25	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書交付申請 (登記中につき取得不可)
R8年3月26日(木) 10:40-10:50	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領

(特記事項)

- 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。
- 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。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

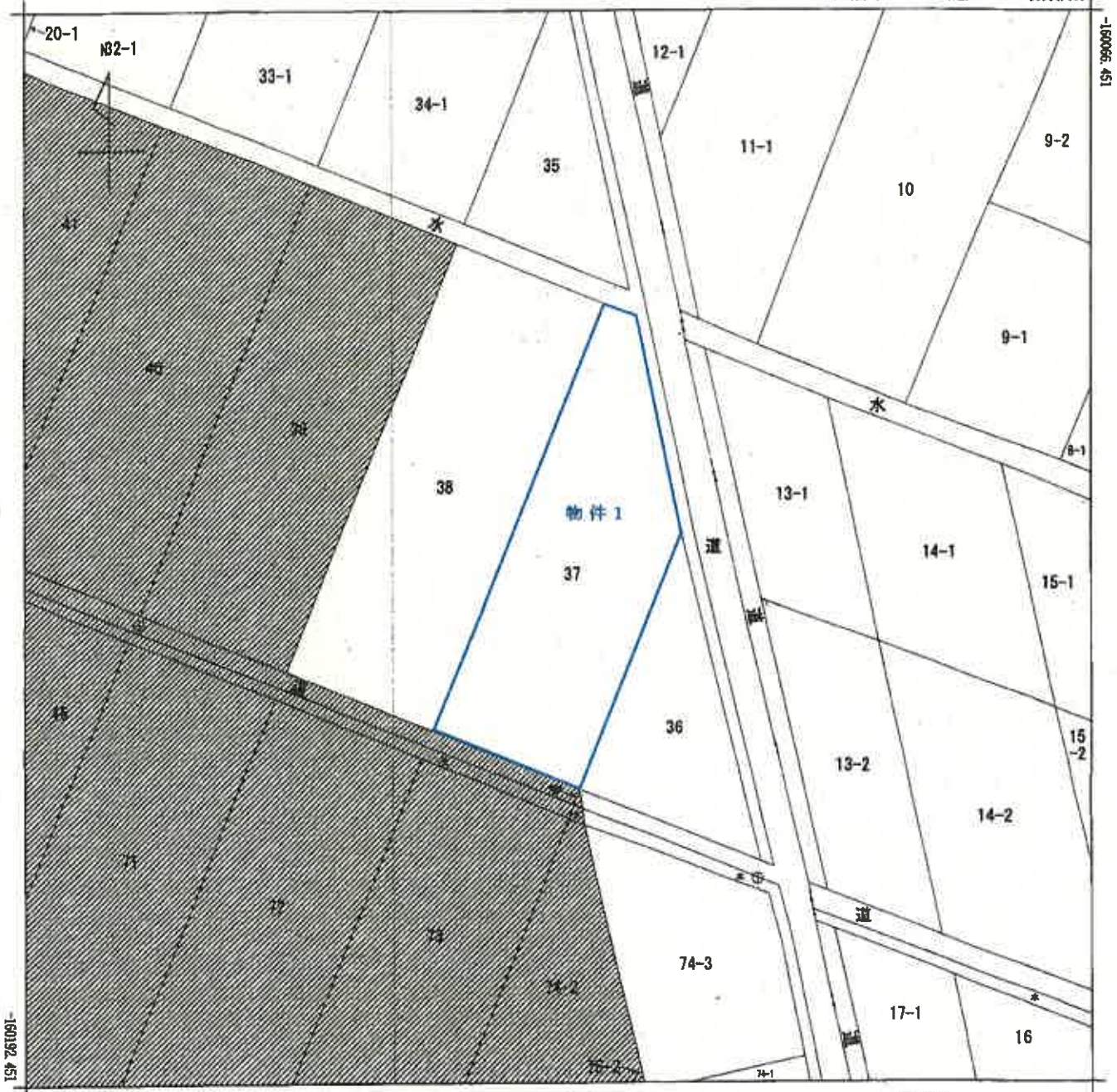
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年4月3日(金) 14:00-14:40	物件所在地	立入調査、物件2共有者Bから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
R8年4月8日(水) 16:50-17:00	美里町役場	接道調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者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：国上測定)

+16984.808



+16859.806 (座標値種別：国上測定)

(注) 斜線を施した部分は、明瞭な部分です。
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 北浦字新組
 北浦字斗米衛

A4判に縮小

請求部	所在	遠田郡美里町北浦字新組				地番	37番		
出力縮尺	1/500	精度区分	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47年2月			備付年月日(原図)	昭和49年6月12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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和8年1月26日

盛岡地方方法務局

請求番号：19-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成15年5月12日

313175

各階平面図

37番

建物平面図

1/2

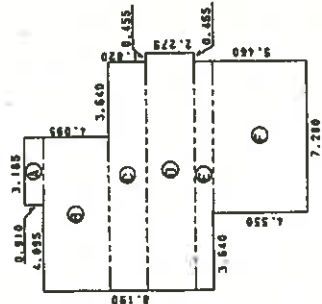
遠田郡美里町

37番

遠田郡美里町北浦字新組37番地

主たる建物

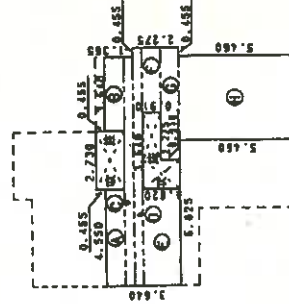
1階



求積表

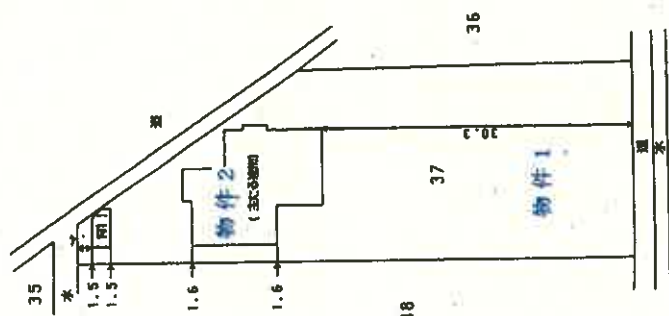
①	3.185	x	0.910	=	2.898350
②	7.280	x	3.185	=	23.186800
③	10.920	x	1.820	=	19.874400
④	11.375	x	2.275	=	25.878125
⑤	10.920	x	0.910	=	9.937200
⑥	7.280	x	4.550	=	33.124000
				合計	114.898875
				取積積	114.89 m ²

2階



求積表

①	4.550	x	0.910	=	4.140500
②	3.640	x	0.910	=	3.312400
③	10.920	x	0.455	=	4.968600
④	11.375	x	0.455	=	5.175625
⑤	4.550	x	1.820	=	8.281000
⑥	3.185	x	0.910	=	2.898350
⑦	5.460	x	0.910	=	4.968600
⑧	4.095	x	5.460	=	22.358700
				合計	56.103775
				取積積	56.10 m ²



物件2

物件1

A4判に縮小

作製者

平成15年5月7日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務局建築士会連合会用紙)

H15. 5. 12

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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和8年1月26日

盛岡地方法務局

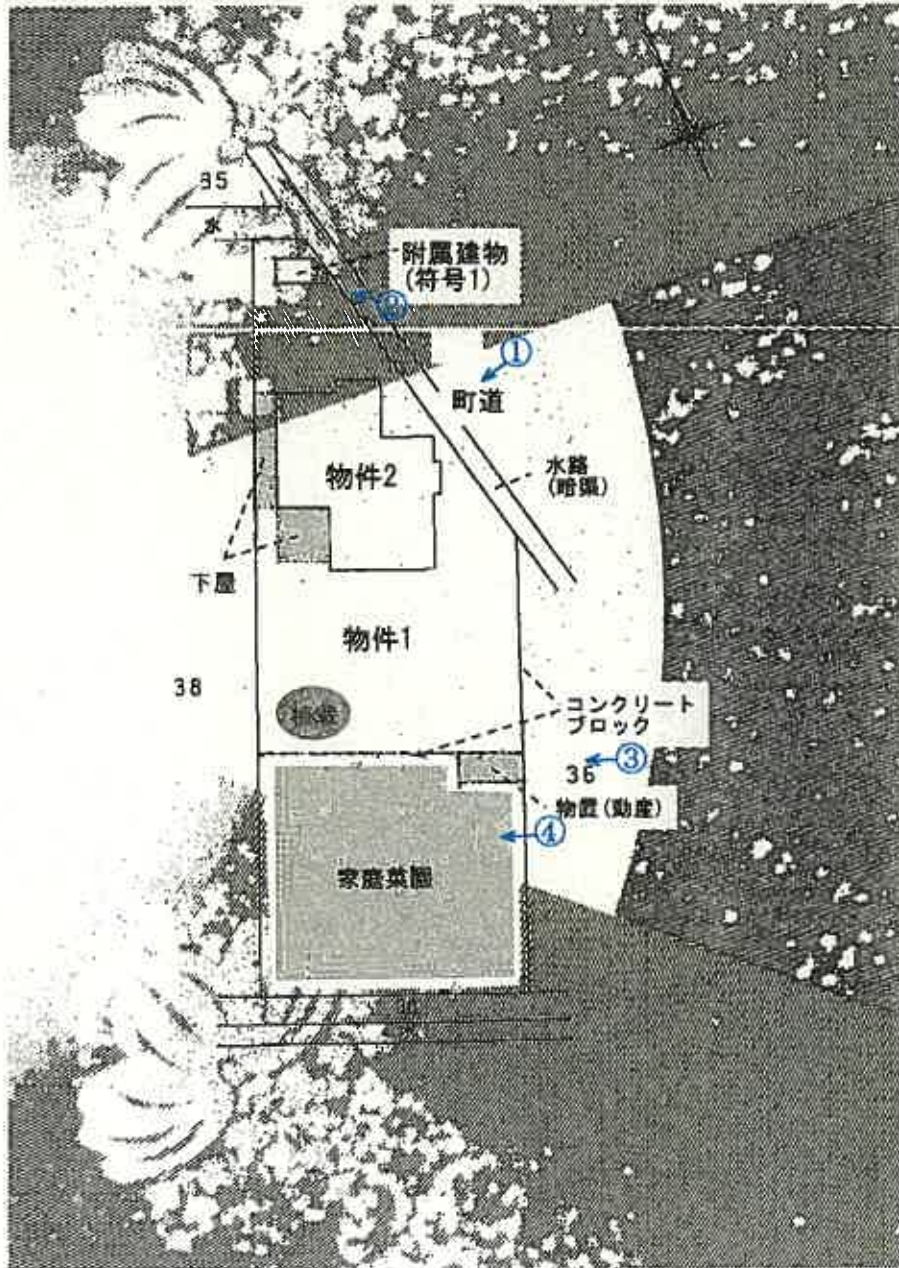
登記官

(8 枚目)

請求番号：19-2

(1/2)

平成15年5月12日登記



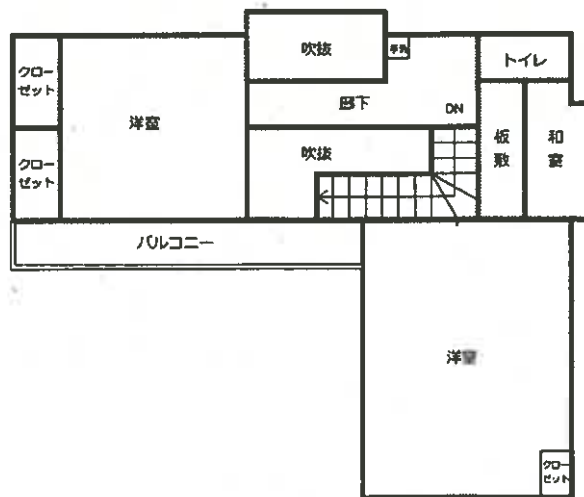
土地建物位置関係図



附属建物符号1

1階

間取図 物件2



2階

写真 1

物件2



物件1

写真 2

附属建物



物件1

写真 3

物置(動産)



物件1

写真 4



物件1の家庭菜園部分

写真 5

以下物件2の内部状況



写真 6



写真 7



写真 8 附属建物の内部状況



写真 9 内壁の亀裂の状況



令和 8 年 (ケ) 第 18 号
令和 8 年 4 月 3 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 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 8,263,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,409,000円
物件2(建物)	金 5,854,000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 地目積	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		
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
	特になし		

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陸羽東線「北浦」駅の南東方・道路距離約0.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的土地は、美里町の北西部、大崎市古川との境にほど近い集落地域にある。国道108号の南側背後の平坦な地勢の中に、一般住宅や併用住宅、農家住宅などが建ち並び、西側は農地が広がっている。目的土地から当該国道まで約0.2kmに位置し、北浦小の南東方約1.1km、美里中の北西方約5.2kmの位置にある。商業施設はウジエスーパー美里店を核とするアップルタウン美里の北西方約3.1kmに位置する。また町内の中心市街地にある美里町役場の北西方約4.9kmの位置にある(以上、「道路距離」)。県内の地価は、建築費の高騰や住宅ローン金利の上昇が進む中でも安定的な仙台圏と、下落基調の仙台圏以外の多くの市町村との間で、二極化が生まれている。美里町については、高齢化や人口減少が進み、中心市街地の一部を除いて土地需要は弱く、地価は下落が進んでいる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定地域
	建ぺい率	指定：70%
	容積率	指定：200%
	防火規制	なし
	その他の規制	
画地条件	間口・奥行	約26m×最大約52m
	地積	837.00㎡
	形状	台形状
	地勢	平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	北東側で幅員約5m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の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 : 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	南西側で約3.5mの通路状の農道に接する。 下水道について、令和9年度中に整備される予定の地区にある(美里町下水道課)。	

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	
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 15 年 4 月 17 日 新築
	経過年数 :	23年
	経済的残存耐用年数 :	12年
構造	木造スレート葺2階建	
仕様	外 壁: 窯業系サイディング	床 : フローリング、畳
	内 壁: クロス貼り	設 備: 電気・給排水
	天 井: クロス貼り	
	その他: オール電化仕様	
	(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)	170.99㎡	
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	不良	
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>全体として経年相応の損傷が認められる。 1階・台所の天井の一部と和室の天井の一部で雨漏りがある(所有者からの聴取)。 1階北西側洋室の壁に亀裂が見られる。 2階南側の洋室と北西側洋室の壁に亀裂が見られる。 大型犬を1頭、室内で飼育していたため動物臭がある。 建築確認番号は、H14-455号・H14-更115号。</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 15 年 4 月 17 日 新築
	経過年数 :	23年
	経済的残存耐用年数 :	経済的耐用年数はほぼ満了している
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外 壁: 窯業系サイディング	床 : コンクリート
	内 壁: 合板等	設 備:
	天 井: 合板等	
	その他: 特になし	
床面積(現況)	種類	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	別添間取図の通り
品等	普通(物置として)	
保守管理の状態	普通(物置として)	
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	7,920円/m ²	0.85	837.00m ²	0.95	5,353,000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 美里(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 9,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{121} = & 7,920\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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2

◇ 地域格差 : 街路1、交通接近0、環境20、行政0

イ 個別格差: 方位0、形状-15

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阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 5%)

② 物件2(建物)

a 主である建物

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。

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	182,000円/m ²	170.99m ²	0.27	8,402,000円

ウ 現価率: 経過年数 23年、経済的残存耐用年数 12年、観察減価 20%、残価率 0%
により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.27 = \{ 0 + (1 - 0) \times (12\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.20)$$

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	85,000円/m ²	6.21m ²	0.03	16,000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	8,402,000円	16,000円	8,418,000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	5,353,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,338,000円

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	5,353,000円	- 1,338,000円	1.00	1.00	0.60	2,409,000円
2	8,418,000円	+ 1,338,000円	1.00	1.00	0.60	5,854,000円
一括価格(合計)						8,263,000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 美里(県)ー3

所 在 : 美里町北浦字浦田上97番1

価 格 : 9,800円/㎡

位 置 : JR北浦駅の北方約0.4km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 537㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側9m町道

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

地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条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 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 遠田郡美里町北浦字新組
地 番 37番
地 目 宅地
地 積 837.00平方メートル

所有者 谷岡憲三

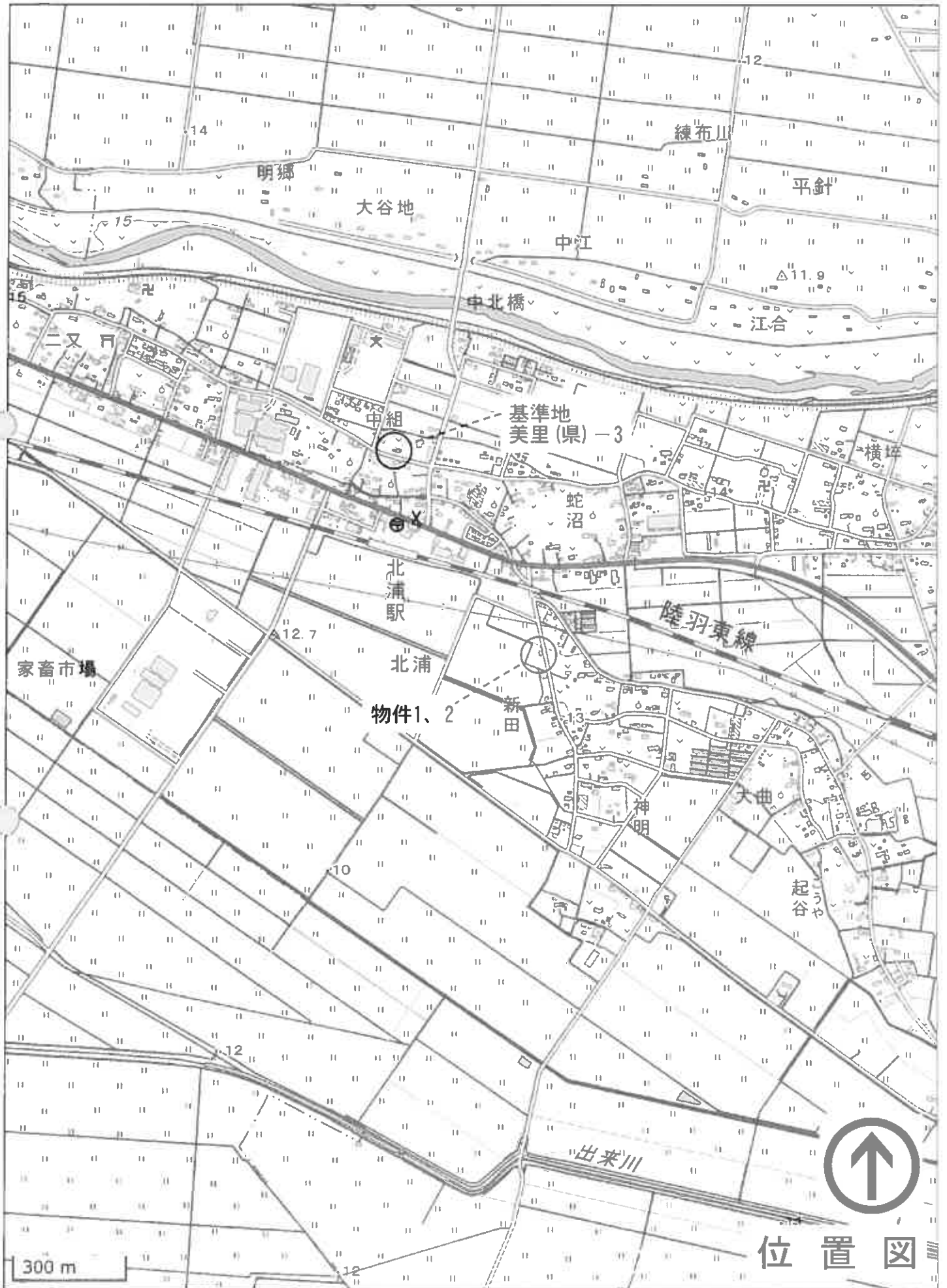
2 所 在 遠田郡美里町北浦字新組37番地
家屋 番号 37番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階114.89平方メートル
2階 56.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6.21平方メートル

共有者 谷岡憲三 持分2分の1
共有者 谷岡齊昌 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



登記年月日 平成15年6月13日

これは図面に記載された内容に依り、
(所有権持分古川支店管理)
令和8年1月26日 福岡地方支店

313175

各階平面図

案内書 3/7番

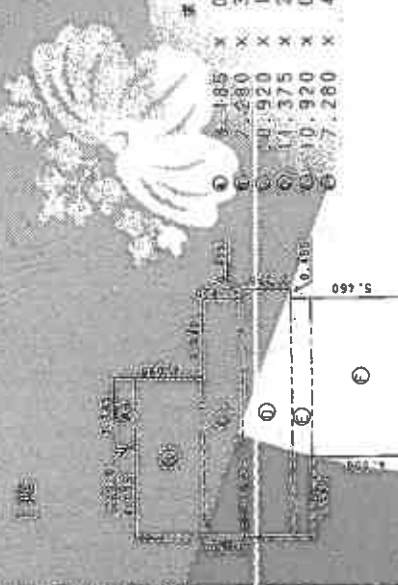
建物図面 各階平面図

1/2

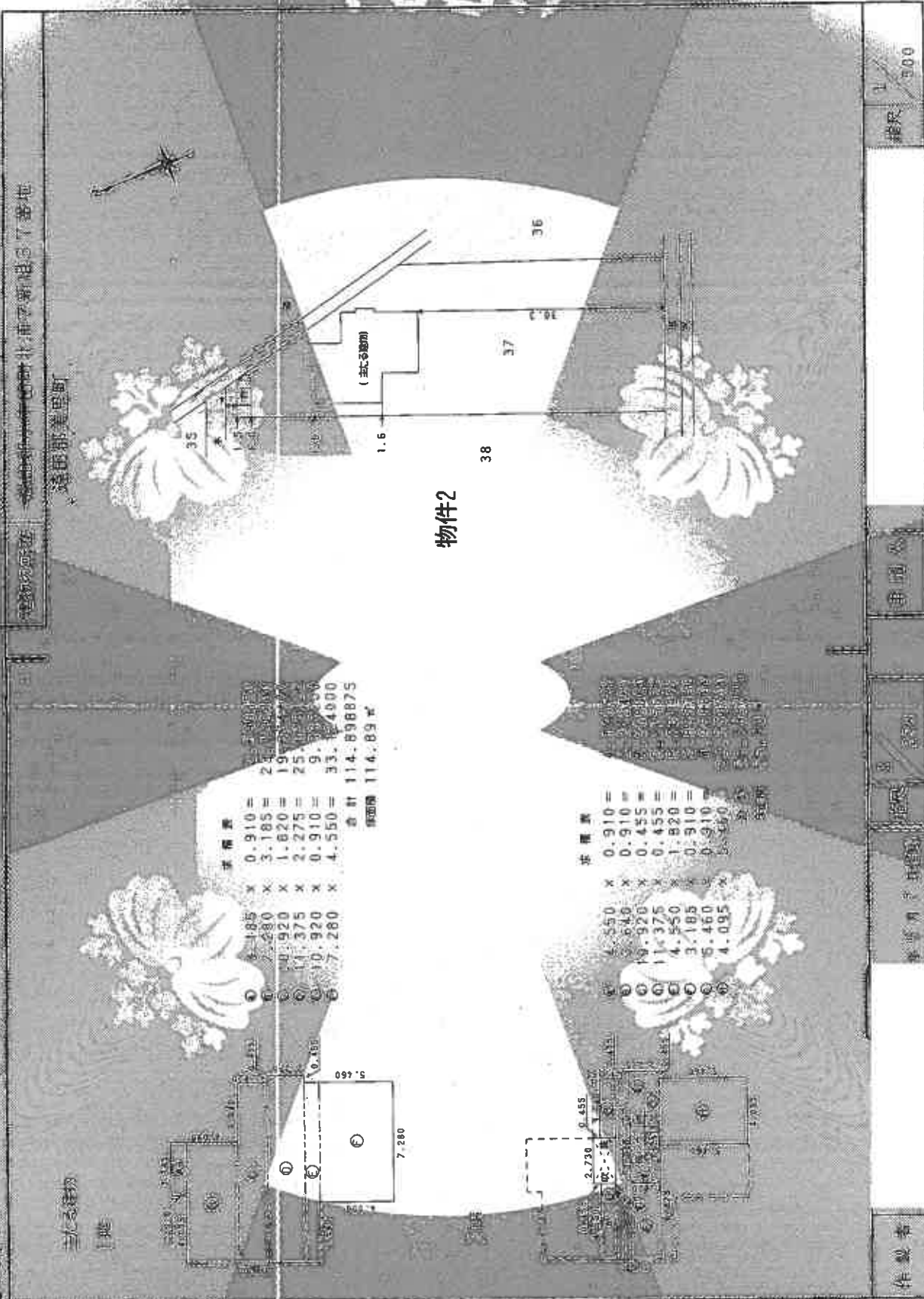
福岡県福岡市東区北戸原新組3丁目番地

遠田那美里町

主たる建物



物件2



平成15年5月26日登記

作成者

事務所 北戸原
宗道建設株式会社

申請書

縮尺 1/500

COPY

COPY

313176

各階平面図

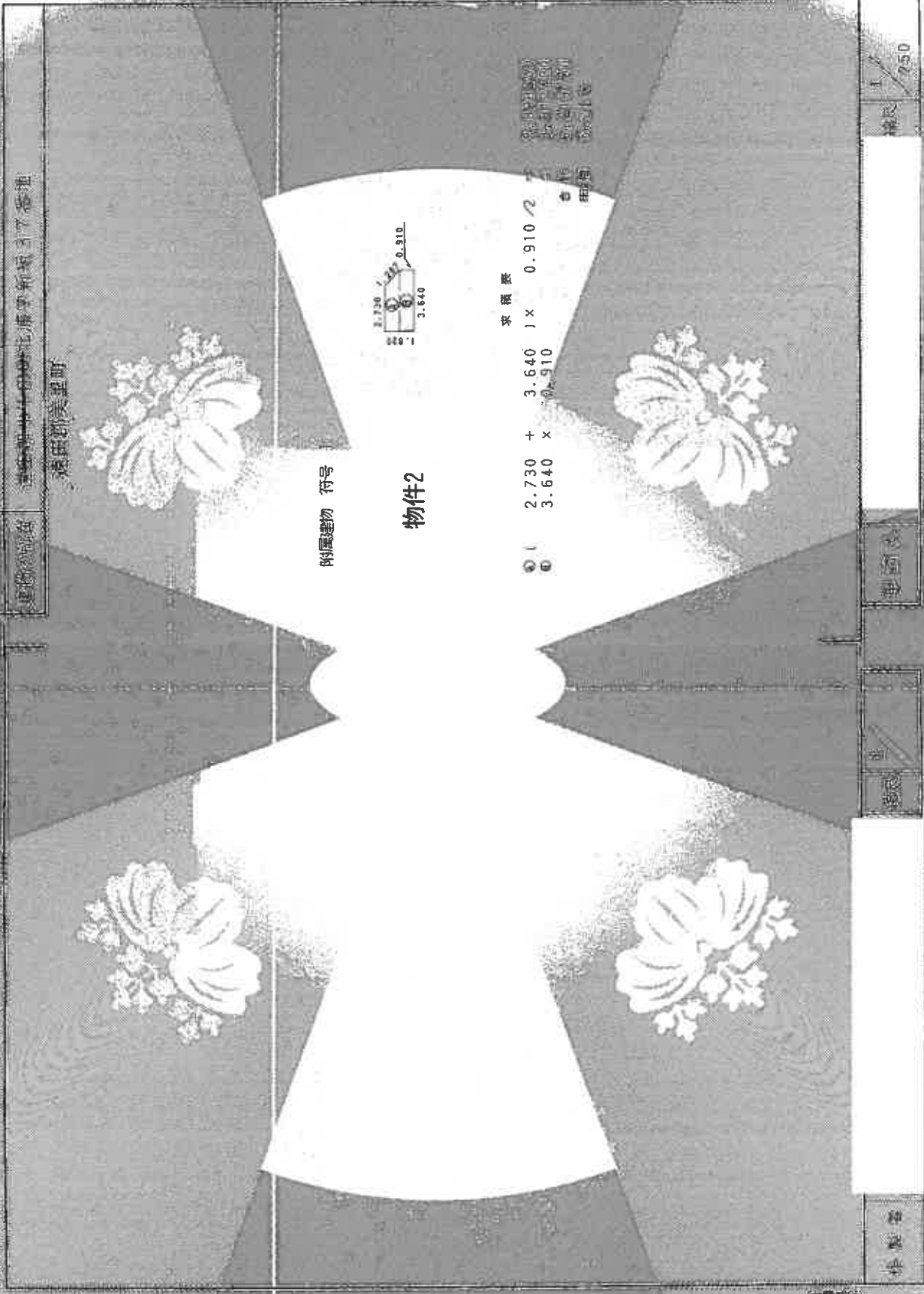
意匠番

登録番号

建築標準法第11条第1項第1号に該当する建築物

須田新美里町

建築物平面図 1/2



附属建物 符号

物件2

① 2.730 x 3.640
 ② 3.640 x 0.910

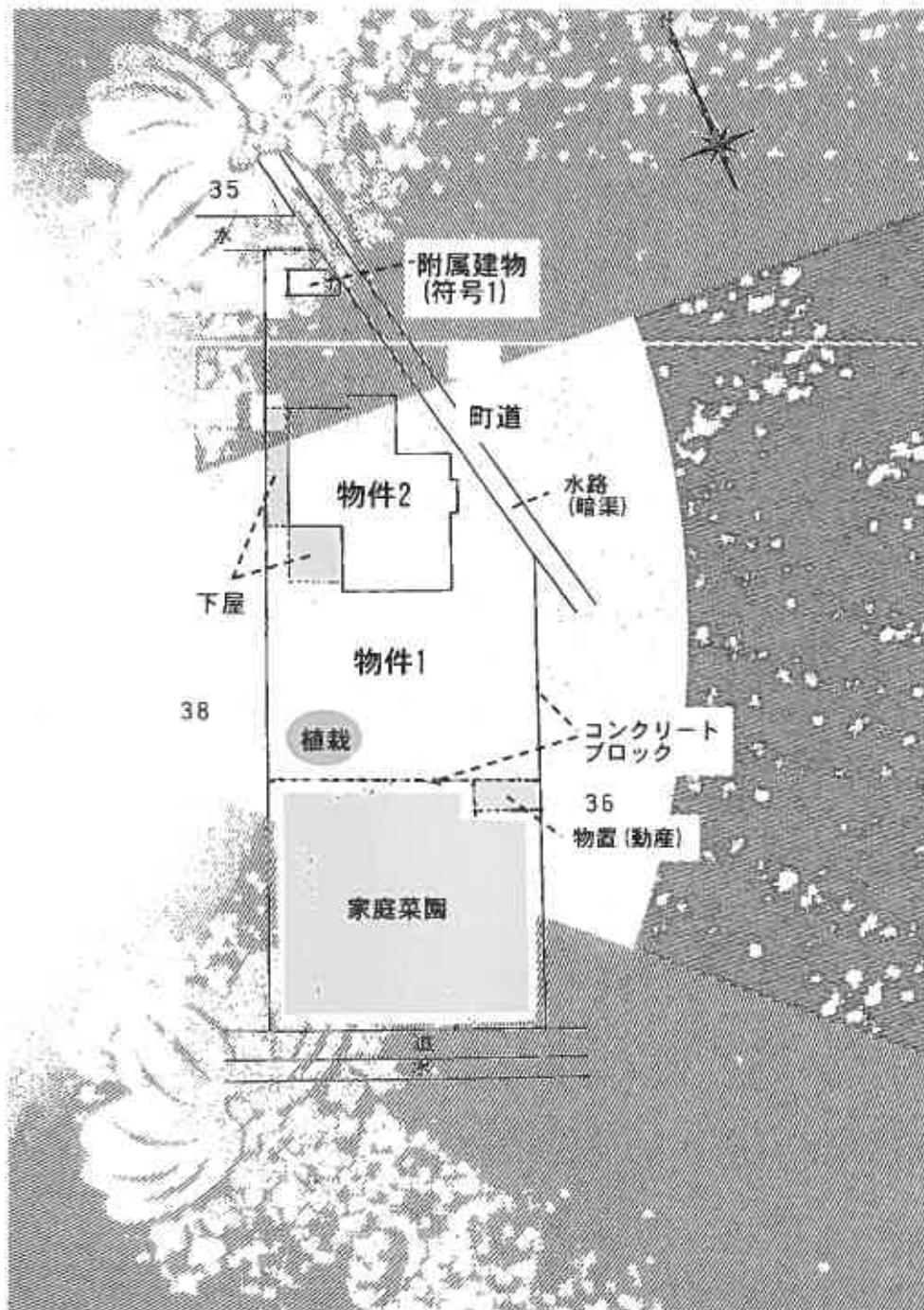
求積表
 1 x 0.910 / 2

平成15年5月12日登記

COPY

COPY

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。
 (仙台法務局吉川支店管轄)
 令和8年1月26日 盛岡地方裁判所



土地建物位置関係図



1階

附属建物符号1

間取図 物件2



2階