

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5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 8月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月 18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 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,300,000 1,040,000	一括	260,000	50,318	0
1	352,000				
2	244,000				
3	704,000				



物 件 目 録

1 所 在 栗原市築館薬師四丁目

地 番 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 260.55 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 (一棟の建物の表示)

所 在 栗原市築館薬師四丁目 4 番地 1 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 160.15 平方メートル
2 階 118.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目 4 番 1 1 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 71.26 平方メートル
2 階 33.05 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

3 (一棟の建物の表示)

所 在 栗原市築館薬師四丁目 4 番地 1 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 160.15 平方メートル



物 件 目 録

2階118.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目4番11の2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階83.53平方メートル
2階81.48平方メートル



33

物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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 栗原市築館薬師四丁目

地 番 4番11

地 目 宅地

地 積 260.55平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 (一棟の建物の表示)

所 在 栗原市築館薬師四丁目4番地11

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階160.15平方メートル
2階118.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目4番11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71.26平方メートル
2階33.05平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

3 (一棟の建物の表示)

所 在 栗原市築館薬師四丁目4番地11

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階160.15平方メートル



物 件 目 録

2 階 1 1 8 . 8 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目 4 番 1 1 の 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 3 . 5 3 平方メートル
2 階 8 1 . 4 8 平方メートル



令和 7年(ケ)第 143号
令和 7年12月26日受理
令和 8年 2月 24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 栗原市築館薬師四丁目

地 番 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 6 0 . 5 5 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 栗原市築館薬師四丁目 4 番地 1 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 0 . 1 5 平方メートル

2 階 1 1 8 . 8 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目 4 番 1 1 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 7 1 . 2 6 平方メートル

2 階 3 3 . 0 5 平方メートル

所有者 C

3 (一棟の建物の表示)

所 在 栗原市築館薬師四丁目 4 番地 1 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階160.15平方メートル
2階118.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目4番11の2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階83.53平方メートル
2階81.48平方メートル

所有者C



不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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」記載のとおり				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・店舗（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☐ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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について

物件1は、物件2、3の敷地であり、南西側で公図上「水」と「道」で構成された現況公衆用道路と接している。本公衆用道路は、建築基準法上の道路に該当せず、建替えの際には、建築基準法第43条第2項第2号の許可を要する。

本土地はA及びBの所有であり、地上の物件2、3の建物所有者Cは、Aの夫でBの父親である。そのような関係にあるので、最先の根抵当権設定当初から現在まで、Cの本土地利用については、特段の定めもなく金銭の授受もない。

■ 物件2について

本建物は、昭和56年10月に建てられた建物であり、全体的に老朽化により損傷が生じている。

昭和63年12月に物件3の建物を建築する際に、本建物の一部を取り壊して、現在の形状となっている。

また、本建物と物件3建物が接合しており、相互に行き来が出来るようになっており、同時期から本建物の1階部分を店舗として利用している。

上記土地上に本建物所有者所有のスチール製物置（動産）がある。

■ 物件3について

本建物は昭和63年12月に建てられた建物で、経年相応の損傷に加え、令和7年2月から空き家であったことによる老朽化が進んでいる状況であった。

上記空き家になるまでは、物件1の共有者で本建物所有者の息子Bがライブハウスを営んでおり、同人によると屋根の葺き替えと外壁の塗り替えを行ったとのことである。

上記物件2にも記載したとおり、本建物と物件2建物とは、相互に行き来が出来るようになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

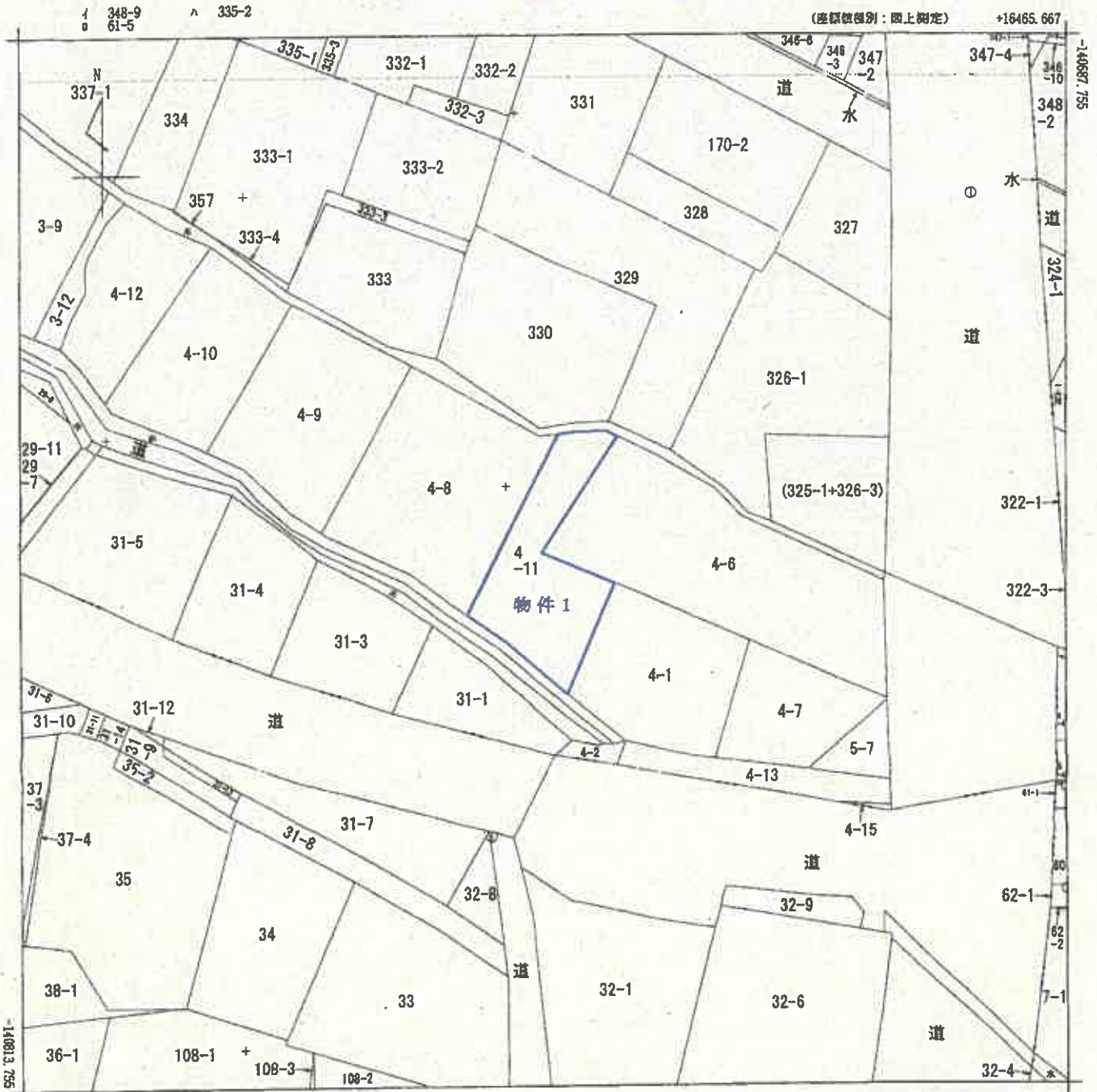
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (物件2、3所有者)	物件1は、物件2と物件3の敷地として利用しています。 物件1の共有者Aは私の妻で、同Bは私の息子です。 ですから、物件2や物件3を建てたときから土地利用については、特段の定めはありません。 その他、詳細はBに聞いてください。
☒ B (物件1共有者)	物件2は、昭和56年10月に建てられた建物であり、当初は、家族の自宅として利用していました。 その後、昭和63年12月に敷地の東側部分に物件3の建物を建築し、物件3は、私がライブハウスとして営業していました。また、その際に、物件2の建物の一部を取り壊して、物件2と物件3を相互に行き来が出来るようにして、物件2の1階も飲食店の店舗として利用するようになりました。 私達家族は、物件2の2階を住居としていましたが、Aが体調を崩したこともあり、3年程前に近くに転居しました。 店舗の方も令和7年2月に営業を閉鎖し、以後は空き家になっています。 これまでに物件3の屋根の葺き替えと外壁の塗り替えを行っています。 物件1の土地上で、物件2の北側にあるスチール製物置は、父C所有のものであります。

(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1月9日(金) 11:30-11:45	栗原市役所	間取図交付依頼(1/26郵送受領)、接道調査
R8年1月9日(金) 12:15-12:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年1月20日(火) 13:00-13:10	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年2月2日(月) 10:30-11:15	物件所在地	立入調査、物件2、3所有者Cから占有状況等聴取、 間取確認、写真撮影、評価人同行
R8年2月3日(火) 17:20-17:25	当庁	物件1共所有者Bから占有状況等電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

公 図 写



(注) 国土交通省国土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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出
 築館伊豆1丁目
 築館薬師4丁目
 築館薬師1丁目
 A 築館伊豆4丁目
 B 築館伊豆1丁目

A4判に縮小

請求部	所在	栗原市築館薬師四丁目					地番	4番11		
出力縮尺	1/500	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34年12月				備付年月日(原図)	昭和42年7月13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。
 (仙台法務局古川支局管轄)
 令和7年9月18日
 仙台法務局

請求番号: 10-1
 (1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成28年9月21日

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書櫃)
令和7年9月18日 仙台法務局

令和7年9月18日

仙台支務局

本報加

(9 枚目)

請求番号: 10-2

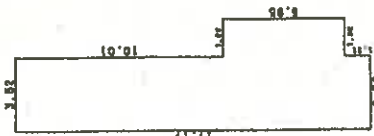
圖面階各

各階平面圖

第 4 番 11 の 1

建築物の所在
東京市墨田区錦町四丁目4番地11

1 醫



求積表

10.01	x	3.52	=	35.2352
5.85	x	5.34	=	31.7730
1.21	x	3.52	=	4.2592

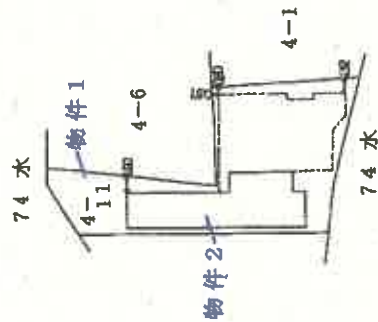
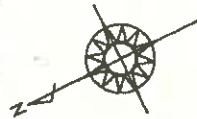
合

71.2874

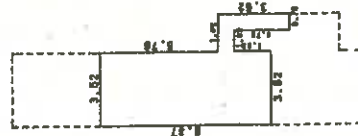
床面積

71.28m²

物件2



附 2



求積表

5.76	x	3.52	=	20.2752
0.79	x	5.34	=	4.2186
1.82	x	3.52	=	6.4064

2.7

2.1587

床面積

33.05m²

《中國書》

A4判に縮小

作者

12月 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(官) 保士 士 意 國 附 十 全 (金)

登記年月日：平成28年9月21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。
(仙台法務局古川支局(管轄))
令和7年9月18日 仙台法務局

登記官

(10 枚目)

請求番号：10-3

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号 第4番11の2

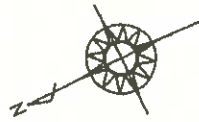
建物の所在 男前町第4番地11
東原市築館

物件3

1 階

求積表

0.78 x 9.34	=	7.3780
5.46 x 7.52	=	41.0592
2.70 x 8.91	=	18.9570
1.71 x 7.52	=	12.8592
1.21 x 2.31	=	2.7851
1.21 x 1.30/2	=	0.7895
合 計		83.5358
床面積		83.53㎡



74 水

物件1

4-11

4-6

4-8

物件3

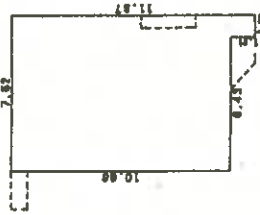
4-1

74 水

2 階

求積表

10.86 x 7.52	=	80.1632
1.21 x 1.09	=	1.3189
合 計		81.4821
床面積		81.48㎡



A4判に縮小

作製者

平成12月 日(作製)

縮尺 1/250

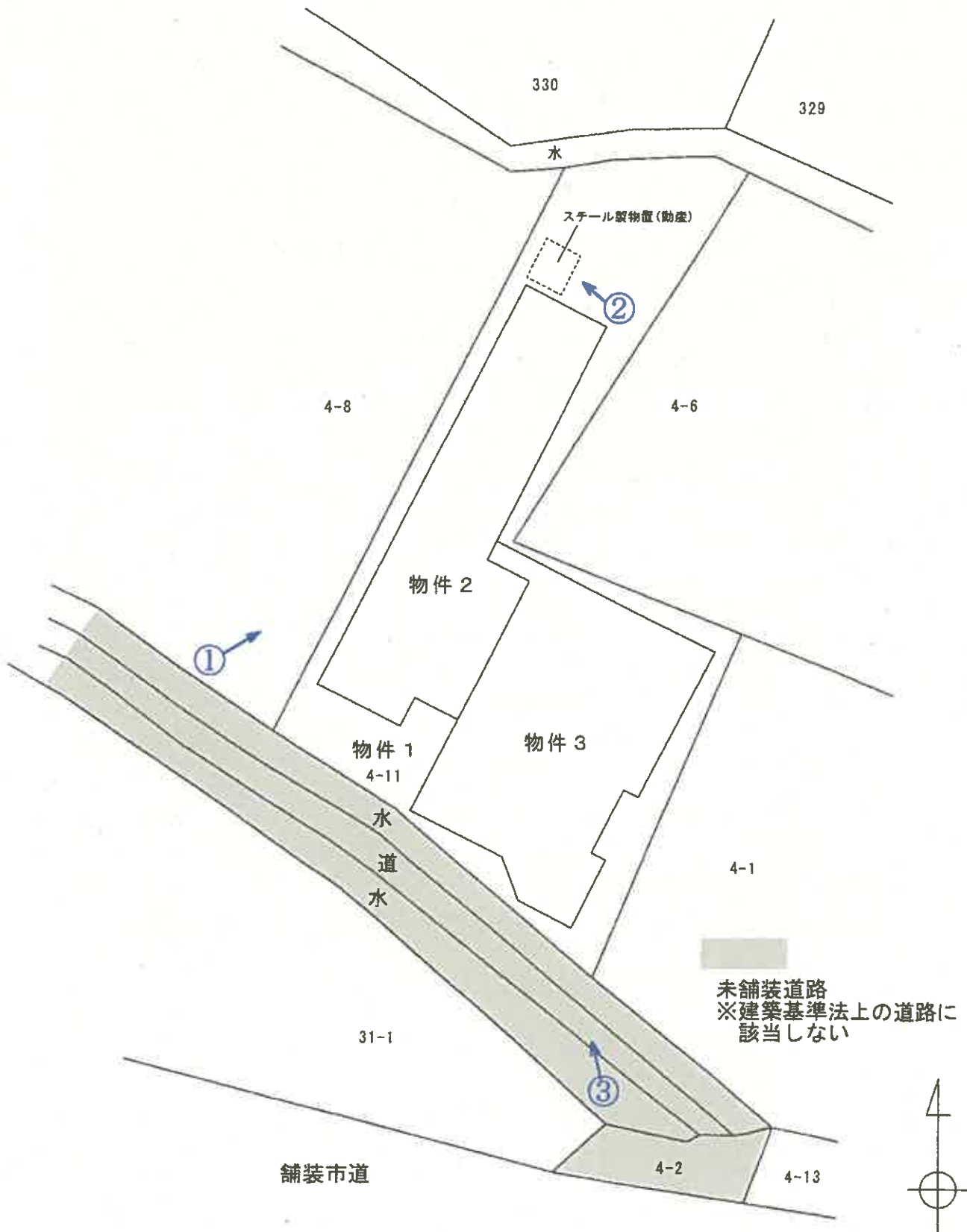
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

(東原市)

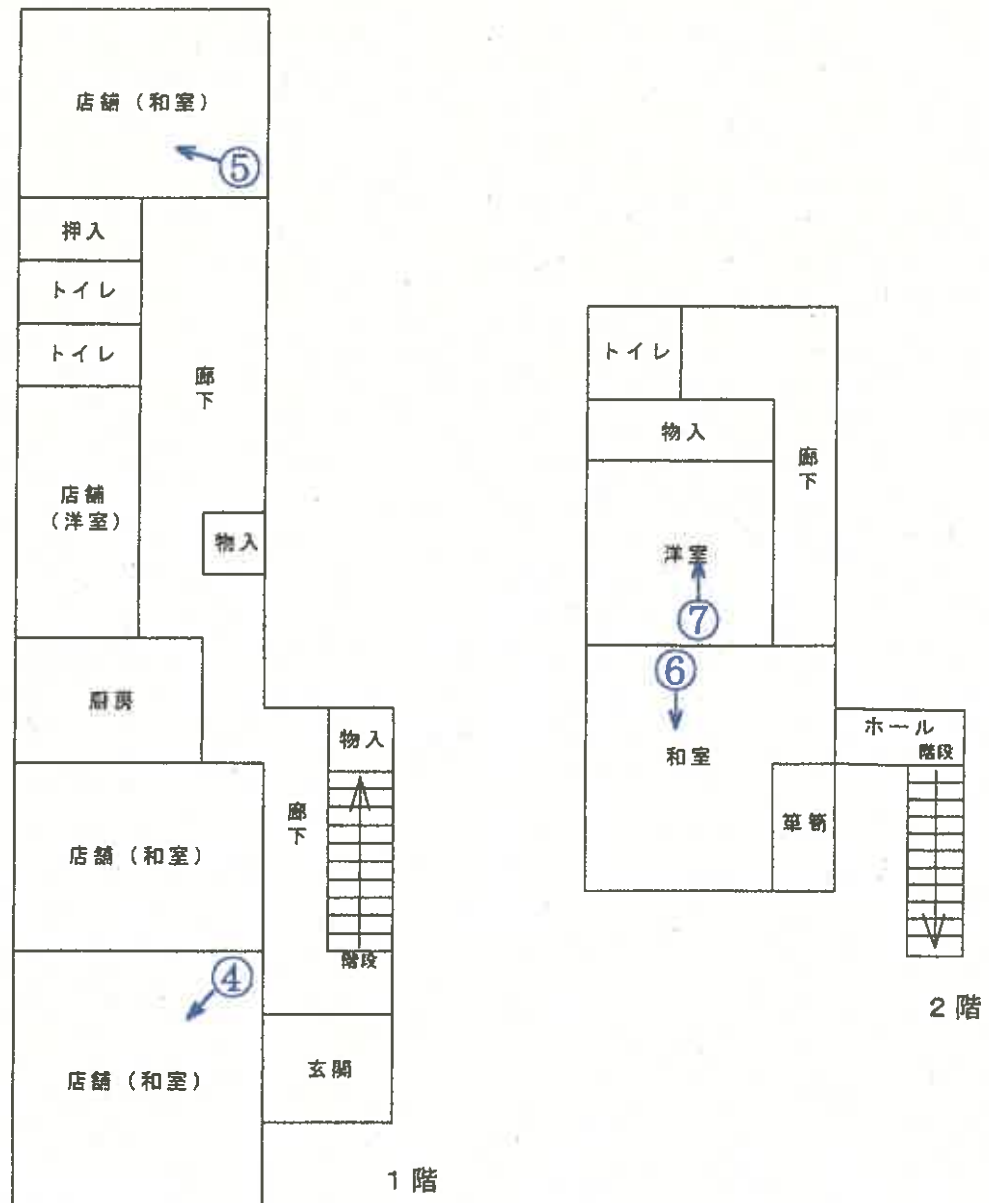
土地建物位置関係図



縮尺 1/200

凡 例
←○写真(撮影場所)

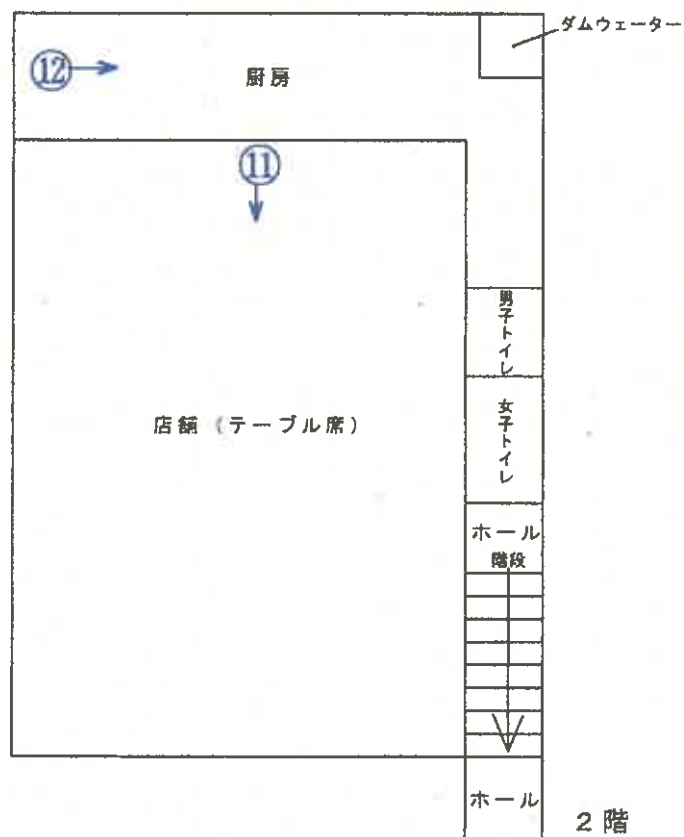
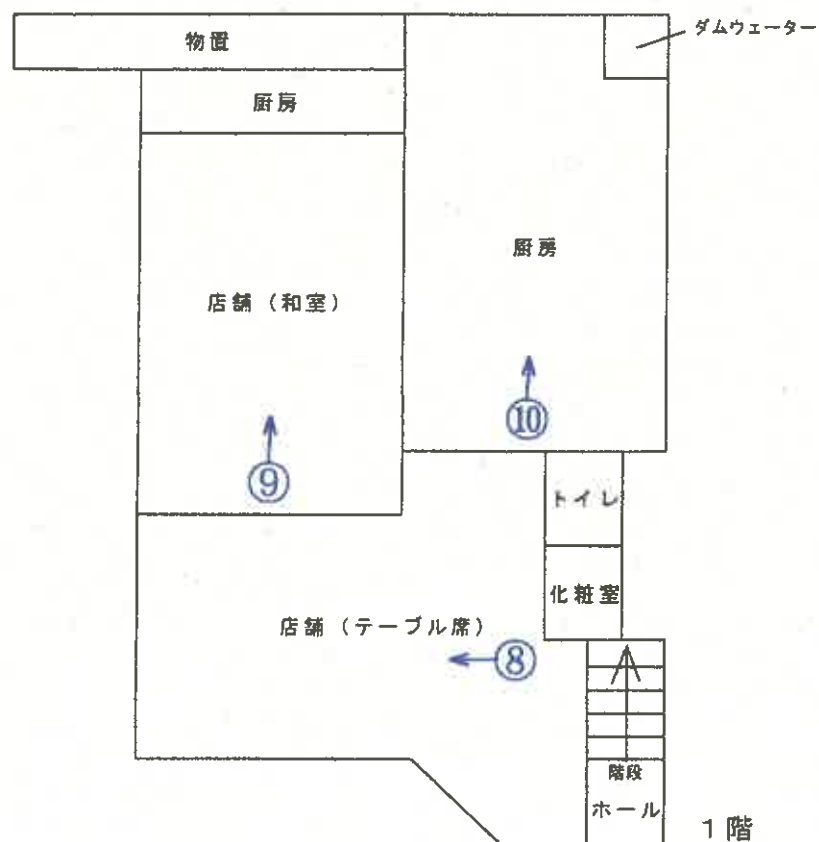
建物間取図（物件2）



縮尺 1/100

凡例
 ←○写真（撮影場所）

建物間取図（物件 3）



縮尺 1/100

凡 例
 ←○写真（撮影場所）

写真 1

物件2

物件3



物件1

写真 2

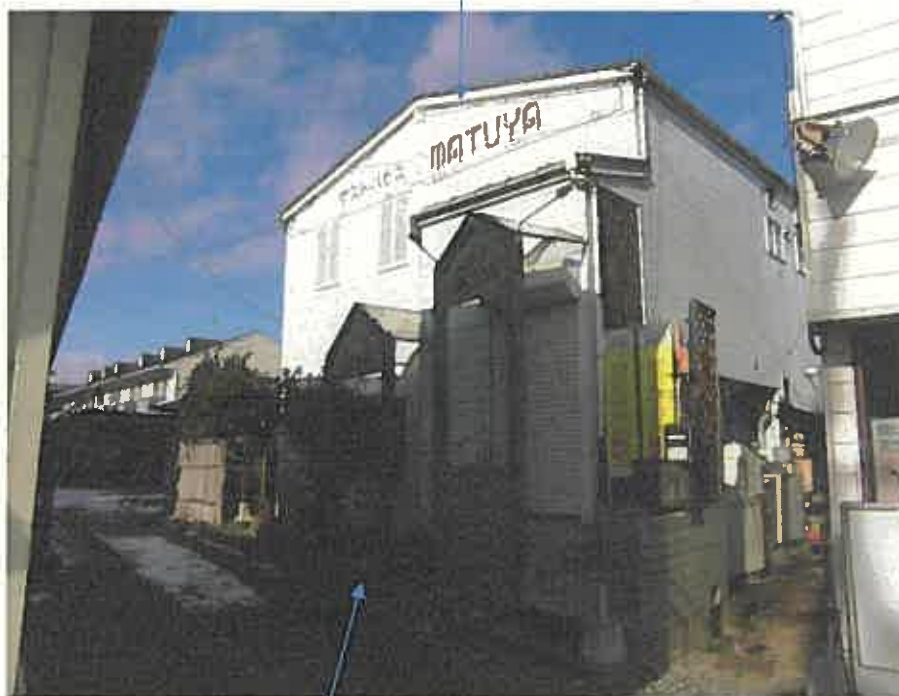
スチール製物置(動産)



物件1

写真 3

物件3



物件1

写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8 以下物件3の内部状況



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



令和 7 年（ケ） 第 143 号

令和 8 年 2 月 2 日 現地調査

令和 8 年 3 月 2 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 小 竹 潤

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 352,000 円
物件 2 (建物)	金 244,000 円
物件 3 (建物)	金 704,000 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通り	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		種類:店舗・居宅
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
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東北新幹線「くりこま高原」駅の南西方・道路距離約5.5km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、栗原市築館地区の中心市街地に位置し、周辺には店舗併用住宅、小規模店舗、事業所等が見られる。ただし空き店舗が多く見られ、商業性は衰退しつつある。 国道4号に近接し、周辺には公共施設や商業施設も多く、生活利便性は良好である。地域内の標準的な街路は、国道に接続する幅員約10mの舗装市道であるが、旧来からの商業地域であり、周辺街区は雑然としており、行止まり道路も見られる。 地域内の標準的な画地は、幅員約10mの舗装市道に接面する地積250㎡程度の店舗併用住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	栗原市役所: 約400m ヨークベニマル築館店: 約600m	七十七銀行築館支店: 約600m 東北自動車道築館IC: 約3.0km
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 指定 : 80% 指定 : 200% なし 立地適正化計画「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	260.55㎡ 約15m×約27.5m(最長部) 不整形 概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	○ 南西側約3～4m、公道、舗装無、概ね等高に接面。 建築基準法上:該当しない	
土地利用状況等	物件2、3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 : 不明 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。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料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接面道路は建築基準法上の道路に該当しない。建替えの際には、建築基準法第43条第2項第2号許可が必要になる。(宮城県北部土木事務所建築班での聴取調査による) ②接面道路に上水道本管は敷設されていない。現在は南方の市道(平和通線)に敷設されている上水道本管から、薬師四丁目31番1、31番3の土地を経由して、私設管により給水を受けている。(栗原市上下水道部施設課での聴取調査による) ③画地内の北側にスチール製物置(動産)が存する。(土地建物位置関係図参照)	

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件2

区 分	専有部分：家屋番号4番11の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)	昭和56年10月18日新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	44 年 3 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	カラー鋼板ほか
	内 壁	化粧合板、ビニールクロス、ベニヤ板ほか
天 井	天 井	ビニールクロス、板目合板、石膏ボードほか
	床	畳、フローリング、クッションフロアほか
設 備	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
(注) 建物に附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)	1 階	71.26㎡
	2 階	33.05㎡
		延 104.31㎡
現 況 用 途 等	現況用途	店舗・居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①全体的に建物の老朽化が進行しており、内壁や床などに損傷も多数みられる。 ②物件3が昭和63年12月に新築された際に、物件2の建物の一部を取り壊して現在の形状となっており、当時から1階部分を店舗として利用している。また、物件2と物件3は相互に行き来ができるようになっており、物件2と物件3で1棟の建物が構成されている。 ③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。	

○物件3

区 分	専有部分：家屋番号4番11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)	昭和63年12月4日新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	37 年 5 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス、石膏ボードほか
天 井	天 井	ビニールクロス、石膏ボードほか
	床	フローリング、畳、土間コンクリートほか
設 備	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
(注) 建物に附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)	1 階	83.53㎡
	2 階	81.48㎡
		延 165.01㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①全体的に建物の老朽化が進行しており、内壁や床などに損傷も多数みられる。 ②物件2と物件3は相互に行き来ができるようになっており、物件2と物件3で1棟の建物が構成されている。 ③令和7年2月から空き家となっているが、空き家になる前は、2階部分はライブハウスとして営業が行われており、当時に屋根の葺き替えと外壁の塗り替えも行ったとのこと。 ④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。	

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通り求めた。

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	19,500円/㎡	0.58	260.55㎡	0.30	884,000円

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 【栗原(県)5-1】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 18,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 19,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 地域において標準的

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 △3% (0.97)

イ. 個別格差

接面街路の状態 △10% (0.90)

形状 △20% (0.80)

供給処理施設(上水道)の状態 △10% (0.90)

再建築の際に建築基準法上の許可を要する △10% (0.90)

上記相乗積 58% (0.90 × 0.80 × 0.90 × 0.90 = 0.58)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化が進行しており、目的土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して、建付減価を右記の通りと判定した。 △70% (0.30)

(2) 建物価格(物件2、3)

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	180,000円/㎡	104.31㎡	0.03	563,000円
3	200,000円/㎡	165.01㎡	0.05	1,650,000円

ウ. 現価率

○物件2

経過年数44年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.03 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.60 \end{array} \right)$$

○物件3

経過年数37年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.05 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.60 \end{array} \right)$$

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

①物件2(建物)についての土地利用権等価格

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	884,000円	0.40	0.05 使用借権	18,000円

②物件3(建物)についての土地利用権等価格

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	884,000円	0.60	0.05 使用借権	27,000円

①+②				45,000円
-----	--	--	--	---------

(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	884,000円	-45,000円	1.00	0.70	0.60	352,000円
2	563,000円	+18,000円	1.00	0.70	0.60	244,000円
3	1,650,000円	+27,000円	1.00	0.70	0.60	704,000円
一括価格(合計)						1,300,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

用途が特殊であり買い手は限定され、市場滞留期間の長期化が予測される。 $\Delta 30\%$ (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

地価調査基準地【栗原(県)5-1】

所 在 : 栗原市築館薬師4丁目22番2
価 格 : 18,900円/㎡
位 置 : JR東北新幹線「くりこま高原」駅の南西方道路距離約5.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 北東側7.5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域

第 7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 143 号

物 件 目 録

- 1 所 在 栗原市築館薬師四丁目
 地 番 4 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 260.55 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 栗原市築館薬師四丁目 4 番地 1 1
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 160.15 平方メートル
 2 階 118.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 築館薬師四丁目 4 番 1 1 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 71.26 平方メートル
 2 階 33.05 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 栗原市築館薬師四丁目 4 番地 1 1
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

令和 7 年 (ケ) 第 143 号

物 件 目 録

床 面 積 1階 160.15 平方メートル
 2階 118.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築館薬師四丁目 4 番 11 の 2

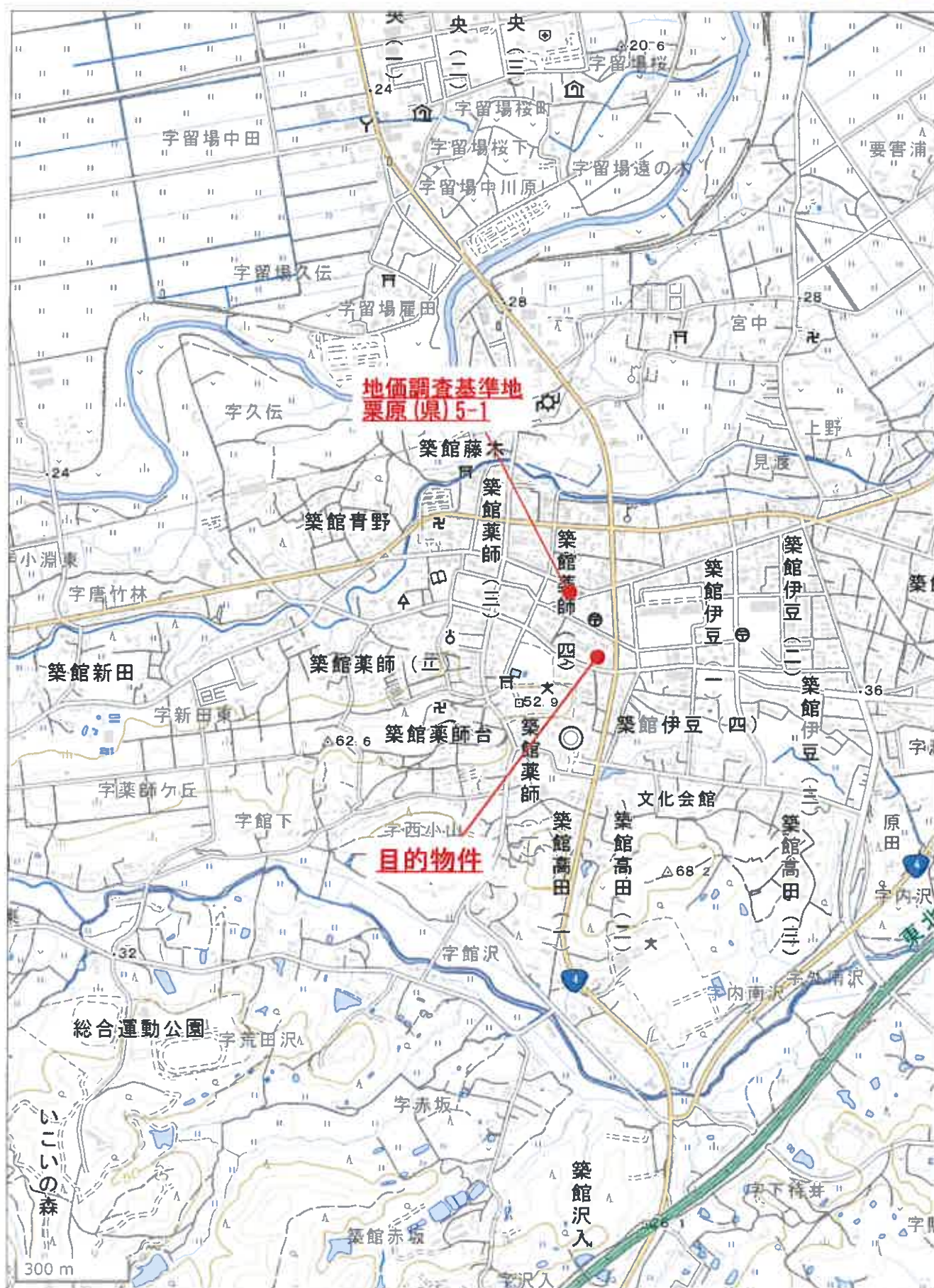
種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1階 83.53 平方メートル
 2階 81.48 平方メートル

GSI Maps

位置図



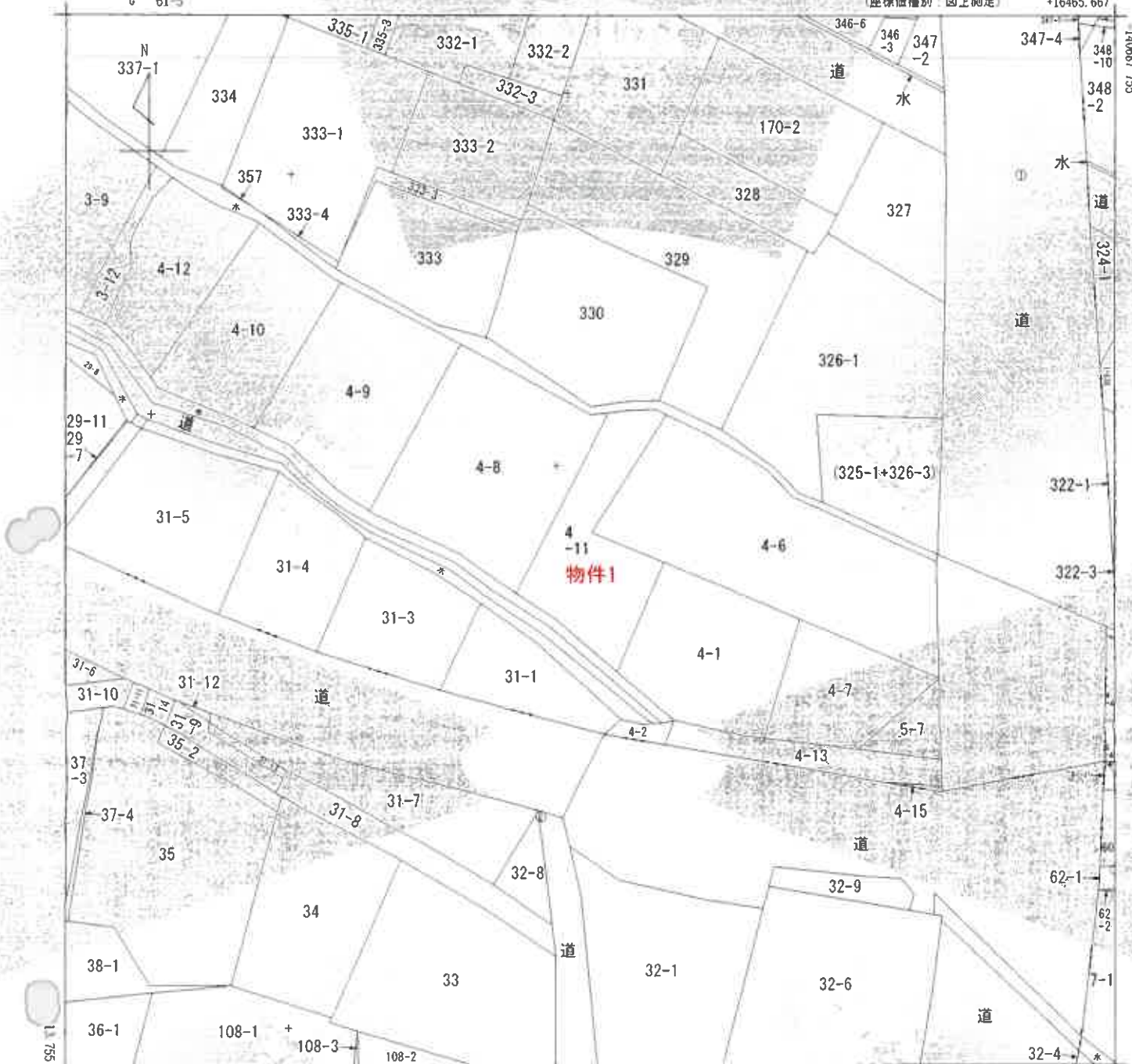
1 348-9
0 61-5

335-2

(座標値種別：図上測定)

+16465.667

140687.755



+16340.667

(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フレームタ(10uhokutaiheiyouoki2011.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フレームタ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し
栗館伊豆1丁目
栗館薬師
4丁目
栗館薬師1丁目

A 栗館伊豆4丁目
B 栗館伊豆1丁目

請求部	所在	栗原市栗館薬師四丁目				地番	4番11		
出力縮	1/500	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34年12月			備付年月日(原図)	昭和42年7月11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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年9月18日

仙台法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年9月18日

仙台法務局

登記書

各階平面図

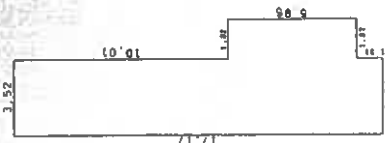
家屋番号 第4番11の1

建物の所在 仙台市青葉区南町四丁目4番地11

建物階平面図

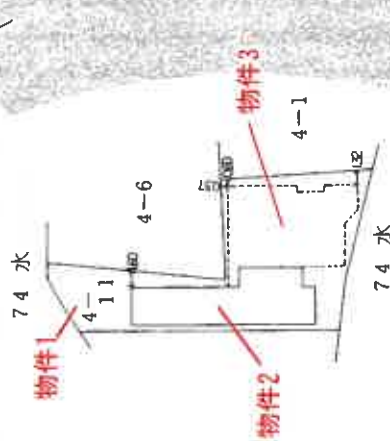
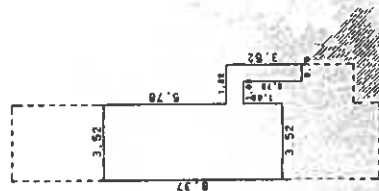
物件2 1階

求積表			
10.01	x	3.52	= 35.2352
5.95	x	5.34	= 31.7730
1.21	x	3.52	= 4.2592
合計			71.2674
床面積			71.26㎡



2階

求積表			
5.76	x	3.52	= 20.2752
0.79	x	5.34	= 4.2186
1.82	x	3.52	= 6.4064
2.73	x	0.79	= 2.1567
合計			33.0569
床面積			33.05㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

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7年9月18日 仙台法務局

各階平面図

建物各階平面図

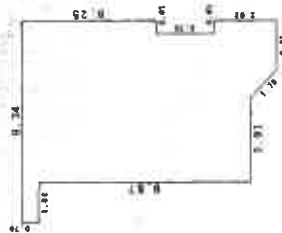
家屋番号 第4番11の2

建物の所在 宮城県仙台市青葉区南2丁目4番地11

物件3 1階

求積表

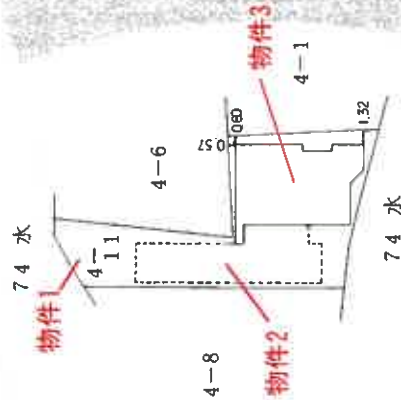
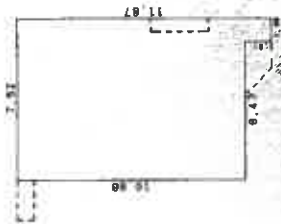
0.79 x 9.34 =	7.3786
5.46 x 7.52 =	41.0592
2.70 x 6.91 =	18.6570
1.71 x 7.52 =	12.8582
1.21 x 2.31 =	2.7951
1.21 x 1.30 / 2 =	0.7865
合計	83.5356
床面積	83.53m ²



2階

求積表

10.66 x 7.52 =	80.1632
1.21 x 1.09 =	1.3189
合計	81.4821
床面積	81.48m ²



作製者

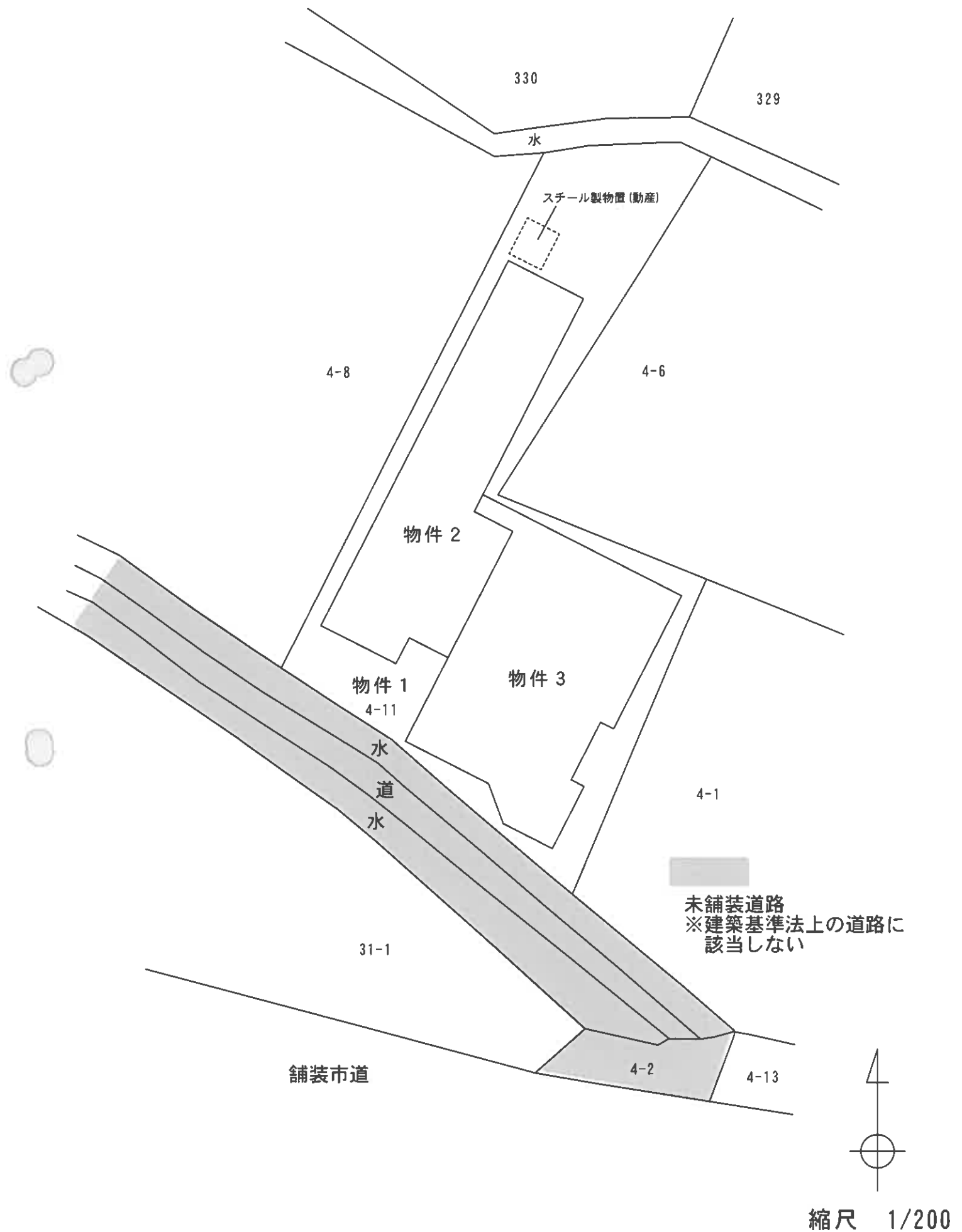
縮尺 1/250

申請人

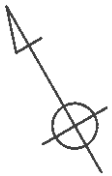
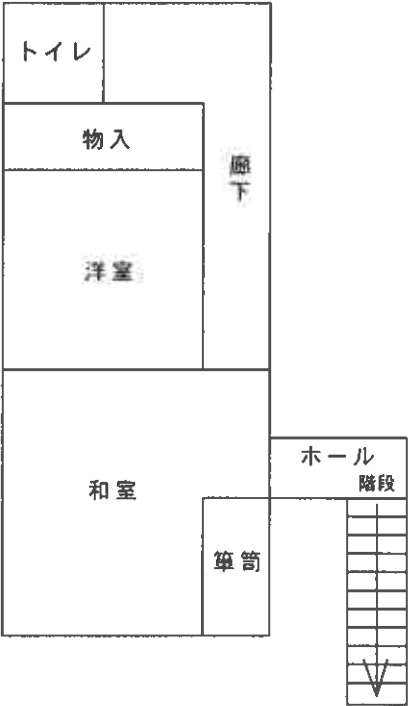
縮尺 1/500

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

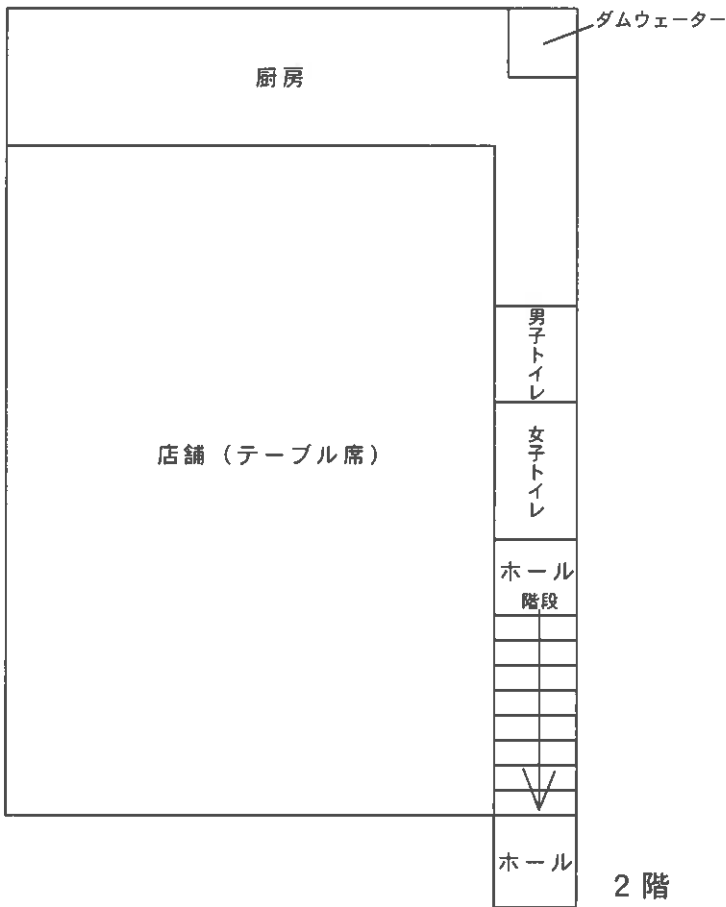
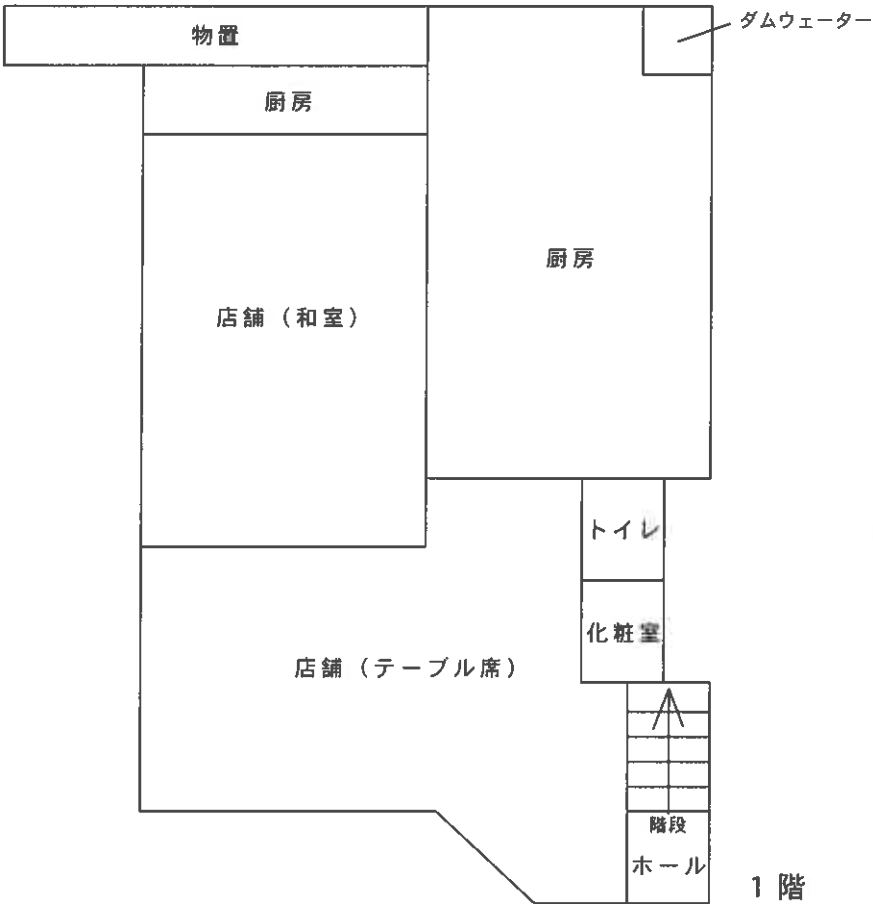


建物間取図（物件 2）



縮尺 1/100

建物間取図（物件 3）



縮尺 1/100