

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。	



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	1,795,000 1,436,000	一括	359,000	127,902	0
1	1,200,000				
2	461,000				
3	134,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 |
| | 地 番 | 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1 番地 6、1 番地 6 先 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 8 6 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 3 4 平方メートル |



33

物 件 明 細 書

令和 8年 6月23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 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 |
| | 地 番 | 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 8. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1 番地 6、1 番地 6 先 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 8 6. 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2. 3 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 191号
令和 8年 1月 9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 遠田郡美里町大柳字梅ノ木
 地 番 1番6
 地 目 宅地
 地 積 1288.71平方メートル

- 2 所 在 遠田郡美里町大柳字梅ノ木1番地6、1番地6先
 家屋 番号 1番6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 386.69平方メートル

- 3 所 在 遠田郡美里町大柳字梅ノ木1番地6
 家屋 番号 1番6の2
 種 類 店舗
 構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶ
 き平家建
 床 面 積 102.34平方メートル



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	4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 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工場（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	4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 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

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 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	4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 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、南側で遠田郡南郷町（現美里町）所有の1番19宅地を含む公図上「水」と「道」で構成された現況公衆用道路（町道「土生裏線」）と東側で公図上「道」（町道「大柳旧県道線」）と接している。東側町道は、その先で県道に通じている。なお、本土地が所在する地域は都市計画区域外地域である。

本土地上に、物件2建物のシャッター開閉のために必要な200ボルトの電流を供給するための電柱が1本存する。

■ 物件2について

本建物は、昭和43年3月に建てられた建物と平成3年1月に建てられた建物を平成30年10月に合体させた建物であり、全体的に経年により、また、3年前から使用されていないこともあり、老朽化が著しい。

上記物件1上の電柱について言及したとおり、本建物の東側に大型のシャッターが設置されておりその開閉のために200ボルトの電流を供給する必要がある。

本建物の登記記録上の種類は工場であるが、本件所有者会社は、工場としては使用しておらず、工場用に供する物は存在しない。

■ 物件3について

本建物は昭和44年4月に建てられた建物であるが、本件所有者会社が平成30年8月に取得した後、同年10月に西側の一部を取り壊しており、現在、その部分にはコンクリート基礎のみが残っている。建物全体としては、物件2と同様に3年前から使用されていないとのことであるが、それまで店舗として利用されていたこともあり、床が張られていたり、ガラスで間仕切りがされている等内部は整然としていた。

なお、本件所有者会社代表者によると、本建物は一番最初はガソリンスタンドの事務所だったとのこと、閉鎖する際に、地下タンクは砂埋めしていると思うとのことである。

(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
■ A (所有者会社代表者)	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2は、それまであった2つの建物を平成30年10月に合体させて1つにして、資材置場として利用していました。 物件1の内に電柱がありますが、それは、物件2の建物の東側部分に設置されている大型のシャッターを開閉のために200ボルトの電流を供給する必要があり、そのために当初この建物を建てた方が、この電柱を立てたのだと思います。 物件3は、平成30年8月に取得した後、同年の10月に西側部分で板が腐って使用出来なくなっていた部分を取り壊しました。現在は、そのコンクリート基礎のみが残っています。 株式会社エンドーは、3年程前に業務を停止し、物件2も物件3もその頃から利用していません。 なお、物件3は一番最初はガソリンスタンドでしたので、閉鎖する際には、地下タンクは砂埋めしていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

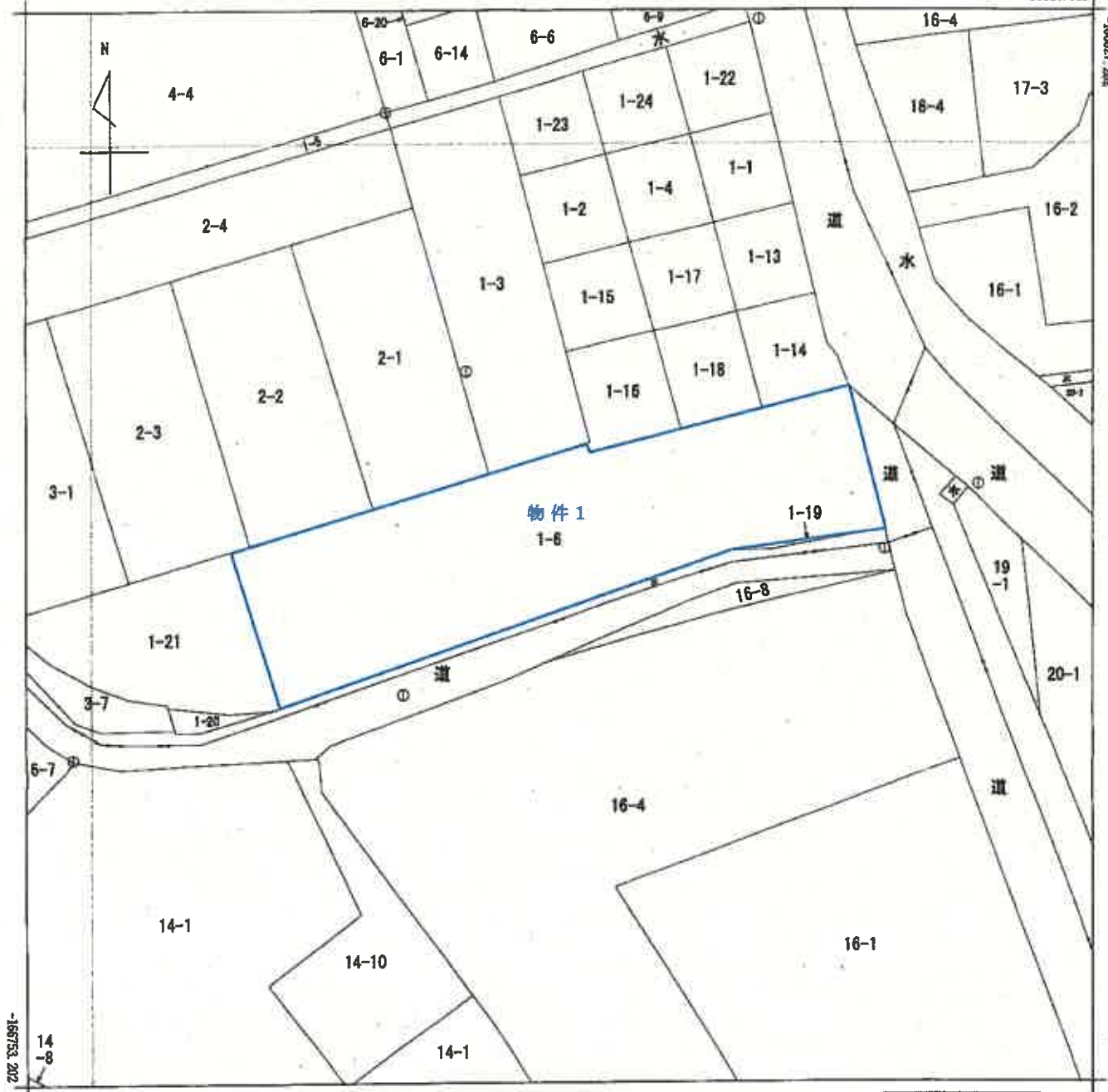
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月14日(水) 15:40-16:00	美里町役場	間取図、償却資産台帳交付依頼(1/21間取図郵送受領)、接道調査
R8年1月14日(水) 16:50-17:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年1月29日(木) 11:30-11:40	仙台法務局	本件物件の周辺土地の全部事項証明書受領 (本件物件については、登記中につき取得不可)
R8年2月2日(月) 13:00-13:10	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R8年2月17日(火) 13:30-14:15	物件所在地	立入調査、所有者会社代表者Aから占有状況等聴取、 間取確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 2 月 1 7 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 を立ち会わせ、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

(座標値種別：国上測定)

+25220.515



+25095.515 (座標値種別：国上測定)
(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
大柳字砂押
大柳字梅ノ木
大柳字南境

A4判に縮小

請求部	所在	遠田郡美里町大柳字梅ノ木				地番	1番6			
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41年11月			備付年月日(原図)	昭和46年10月28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。
(仙台北務局古川支局管轄)
令和7年12月5日
仙台北務局

請求番号：14-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成30年11月13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。
(仙台法務局古川支庁管轄)

令和7年12月5日 仙台法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：14-3

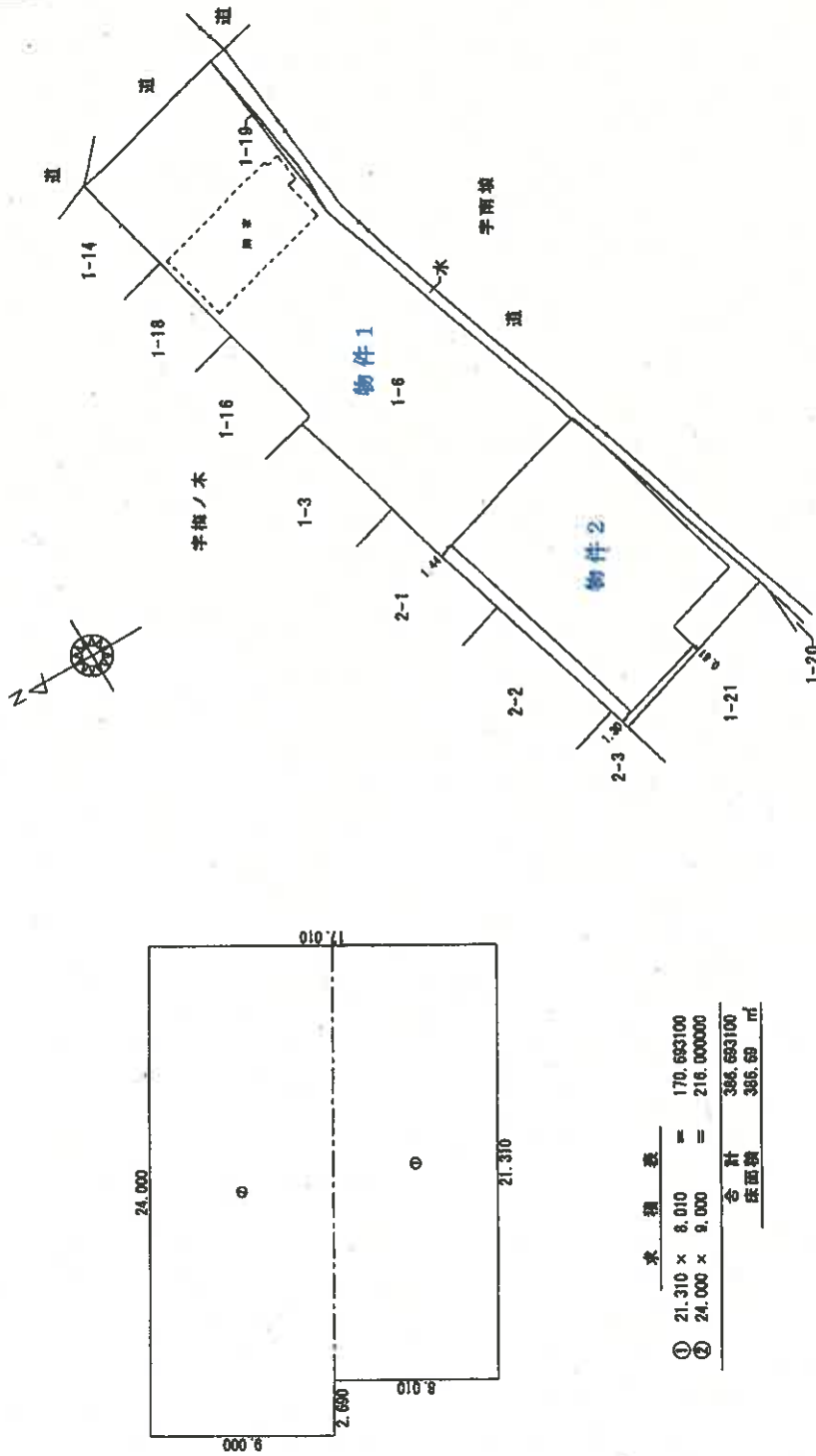
各 階 平 面 図

1番6

建 物 図 面

図物の所在 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1番地6、1番地6先

物件2



求 積 表

①	21,310 × 8,010	=	170,693,100
②	24,000 × 9,000	=	216,000,000
合 計			386,693,100
床面積			386.69 m ²

A4判に縮小

作製者

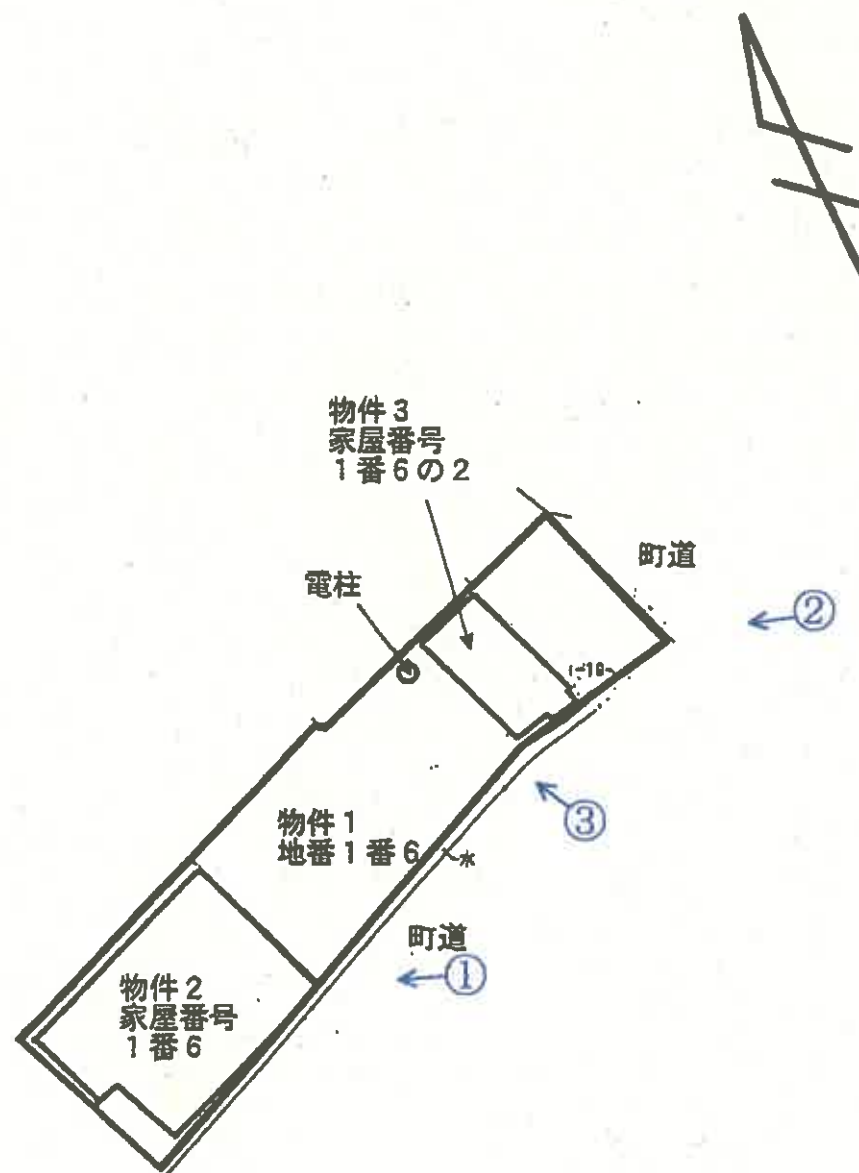
24 日付戳

縮尺 250

申請人

縮尺 500

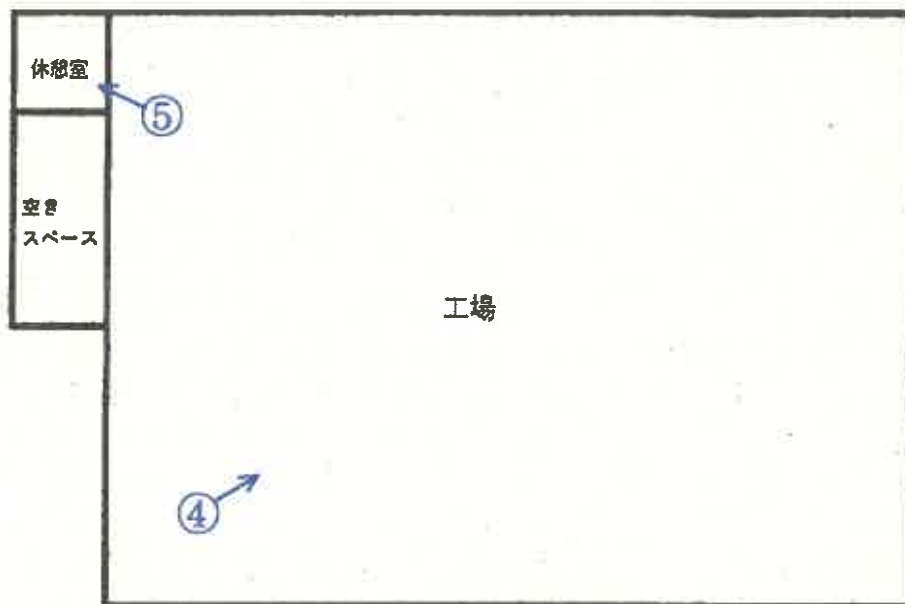
土地建物位置関係図



凡 例
 ←○写真(撮影場所)

間 取 図

物件2
家屋番号1番6



間 取 図

物件 3
家屋番号 1 番 6 の 2

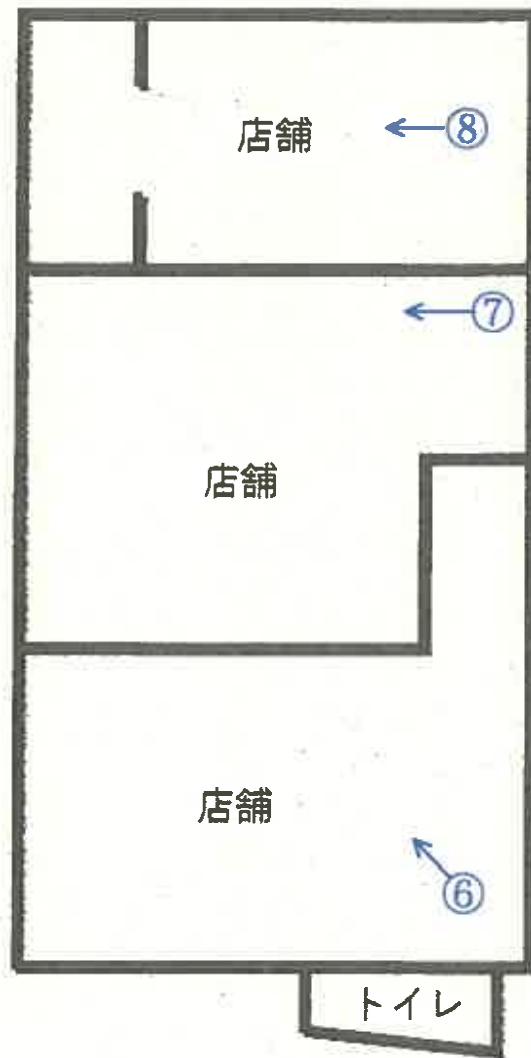


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6 以下物件3の内部状況



写真 7



写真 8



令和7年(ケ)第191号
令和8年2月17日 現地調査
令和8年2月27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 真木 芳美

第1 評価額

一括 価 格	
金 1,795,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,200,000円
物件2（建物）	金 461,000円
物件3（建物）	金 134,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の不動産について、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の土地の内訳価格は物件2及び物件3の建物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及び物件3の建物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		
3	所 在 家屋番号 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	J R 東北本線「鹿島台」駅の北東方約4.0km(道路距離) (後添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、幹線沿いに一般住宅、事業所等が建ち並ぶ地域で、一部には農地も見られる地域に存する。国道346号に通じる幹線道路沿いであり、一定の交通量があるが、繁華性は乏しい。特に変動要因も認められないことから、当面の間は現状のまま推移するものと予測される。	
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	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	1,288.71㎡ 約17.2m×約75m ほぼ長方形 平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 東側幅員約6m、町道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：建築基準法42条1項1号道路 ○ 南側幅員約4.9m、町道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：建築基準法42条1項1号道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2及び物件3の建物敷地等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込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	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がたい。
特 記 事 項	東側町道は、その先で県道に通じている。 本件土地上に、物件2建物のシャッター開閉のために必要な200ボルトの電流を供給するための電柱1本が存在する。

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 1 番 6	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上）	平成30年10月10日合体
	経過年数	58年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了している
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき平家建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	コンクリート等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(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）	386.69㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	工場
	間 取 り	別添間取図のとおり
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	本建物は昭和43年3月に建てられた建物と平成3年1月に建てられた建物を平成30年10月に合体させた建物であり、全体的に経年により、また3年前から使用されていないこともあり、老朽化が著しい。 本建物の登記記録上の種類は工場であるが、本件所有者会社は、工場として使用しておらず、工場用に供する物は存在しない。	

○物件 3

区 分	主である建物：家屋番号 1 番 6 の 2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年月日不詳増築、平成30年10月10日変更、一部取壊し 57年 経済的残存耐用年数は満了している
構 造	軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング等 合板等 合板等 コンクリート、ビニールタイル等 電気設備、給排水、衛生設備 特になし
	(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)	102.34㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗 別添間取図のとおり
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	本建物は昭和44年に建てられた他店のであるが、本件所有者会社が平成30年8月に取得した後、同年10月に西側の一部を取り壊しており、現在、その部分にはコンクリート基礎のみが残っている。建物全体としては物件2と同様に3年前から使用されていないとのことであるが、それまで店舗として使用されていたこともあり、床が張られていたり、ガラスで間仕切りがなされている等内部は整然としていた。 なお、本件所有者会社代表者によると、本建物は一番最初はガソリンスタンドの事務所だったとのことで、閉鎖する際に、地下タンクは砂埋めしていると思うとのことである。	

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	8,840	0.78	1,288.71	0.60	5,332,000

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〔美里（県）-5〕

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $6,130\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/69 \div 8,840\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：概ね標準的

◇ 地域格差：交通接近条件-2%、環境条件-30%（0.70）

相乗積 $0.98 \times 0.70 \div 0.69$

イ 個別格差：角地+2%（1.02）、規模-20%（0.80）、地下埋設物等-5%（0.95）

相乗積 $1.02 \times 0.80 \times 0.95 \div 0.78$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正：老朽化した建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2及び物件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、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÷エ
2	125,000	386.69	0.01	483,000
3	163,000	102.34	0.01	167,000

ウ 現価率

○物件2及び物件3

経済的耐用年数は満了しているので、残価率1%をもって現価率を1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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÷エ
1	5,332,000	物件1 : 0.79	0.25	法定地上権	1,053,000
		物件2 : 0.21			280,000

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。

土地利用権等の及び範囲を物件2、物件3の建物の床面積で按分した。

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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	5,332,000	- 1,333,000		0.50	0.60	1,200,000
2	483,000	+ 1,053,000	1.00	0.50	0.60	461,000
3	167,000	+ 280,000	1.00	0.50	0.60	134,000
一括価格(合計)						1,795,000

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：不動産需要の少ない地域に存する対象物件が老朽化が進んだ事業用不動産であることを考慮した。

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

地価調査基準地〔美里（県）-5〕

所 在：遠田郡美里町福ヶ袋字岡3番1

価 格：6,130円/㎡

位 置：JR東北本線「鹿島台」駅 5.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：627㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東7m県道

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：県道沿いに農家住宅、併用住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

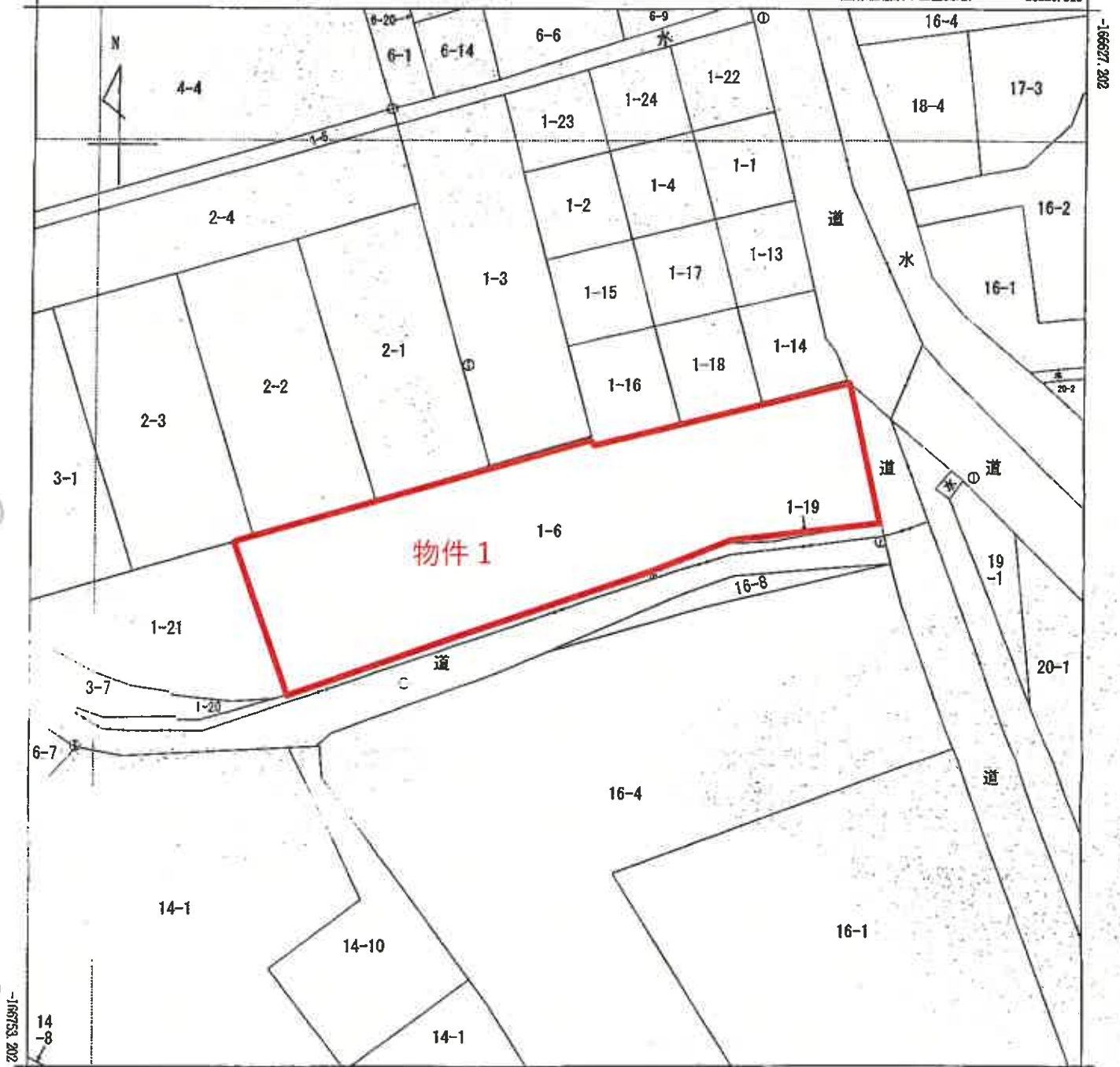
- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図

以 上

物 件 目 録

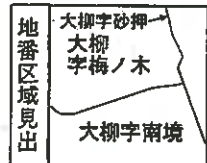
- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 |
| | 地 番 | 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1 番地 6、1 番地 6 先 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 8 6 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 3 4 平方メートル |





+25095.515 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	遠田郡美里町大柳字梅ノ木					地 番	1番6		
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41年11月				備付年月日(原図)	昭和46年10月28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。

(仙台湾務局古川支局管轄)

令和7年12月5日

仙台湾務局

請求番号：14-1

(1/1)

登記官

A4判に縮小

前 1-6 新 1-6
後 1-6 1-19~1-21

119408

地積測量図 1/2

地番 1-6、1-19、1-20、1-21

1地の所在 遠田郡南郷野大柳字梅ノ木

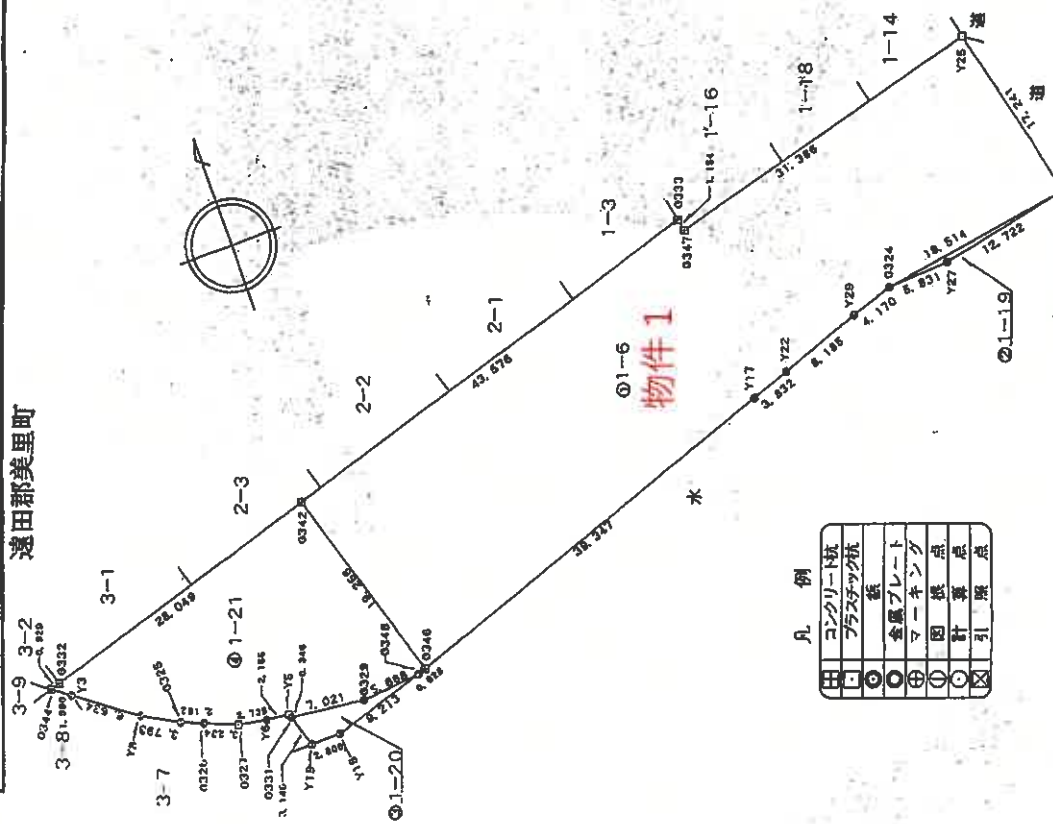
遠田郡美里町

座標求積表

地番	座標	面積
①1-6		
測点名	Y/N	(X _N -1)-(X _N -1)Y/N
G342	-166997.422	25416.559 -778585.461847
G345	-167015.819	25422.247 -143661.117797
Y17	-167003.073	25459.472 355745.202256
Y22	-167001.846	25463.102 100833.883920
Y29	-166999.113	25470.817 101399.322477
G324	-166997.865	25474.796 98918.632868
Y26	-166995.230	25493.122 494107.690604
Y25	-166978.483	25489.025 227285.635925
G347	-166986.313	25458.631 -170649.203593
G333	-166985.186	25458.382 -282817.165638
積	面積	-2577.429175
積	面積	1288.71 m ²

地番	座標	面積
②1-19		
測点名	Y/N	(X _N -1)-(X _N -1)Y/N
G324	-166997.865	25474.796 -60018.619376
Y27	-166997.586	25480.620 67141.433700
Y26	-166995.230	25493.122 -7112.581038
積	面積	10.233286
積	面積	5.11 m ²

地番	座標	面積
③1-20		
測点名	Y/N	(X _N -1)-(X _N -1)Y/N
G331	-167015.714	25408.846 -54527.383516
Y19	-167018.705	25409.821 -75645.037117
Y18	-167018.691	25412.627 66530.257486
G348	-167016.087	25421.464 54198.561248
G329	-167016.559	25415.816 9480.099368
積	面積	36.497469
積	面積	18.2487345



凡 例	
田	コンクリート杭
口	プラスチック杭
○	板
●	金属プレート
⊕	マーキング
①	図根点
②	計量点
③	引線点

作製者

(平成12年6月26日作製)

申請人

縮尺 1/500

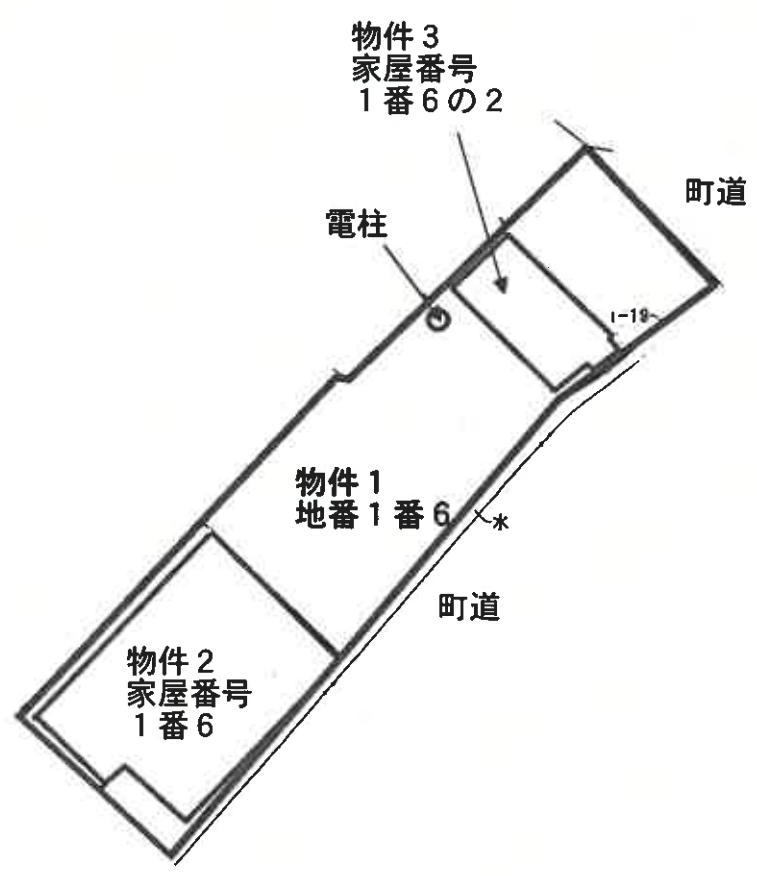
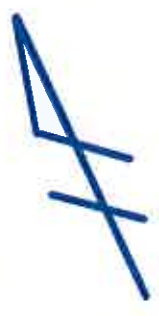
H 12.7.6

(1/2)

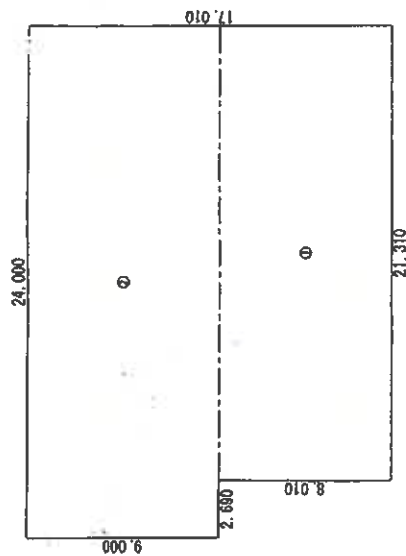
請求番号：19-1

A4判に縮小

土地建物位置関係図



各 階 平 面 図



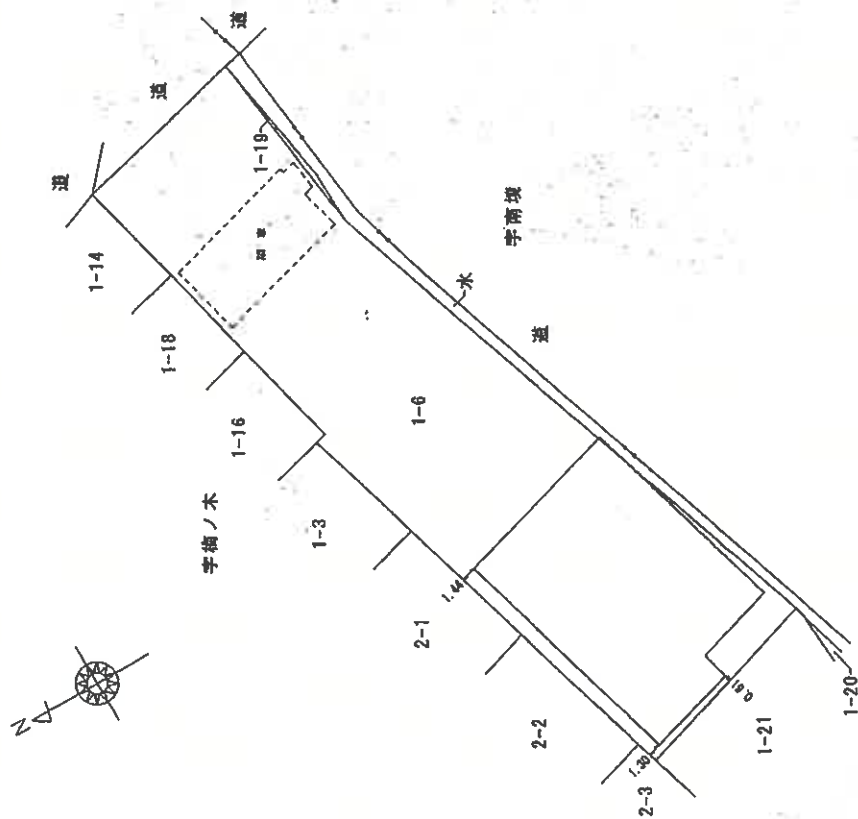
求 積 表

①	$21,310 \times 8,010$	$=$	170,693,100
②	$24,000 \times 9,000$	$=$	216,000,000
合 計			386,693,100
床面積			386.69 m ²

建 物 図 面

1番6 物件2

遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1番地6、1番地6先



作製者

作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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理)

令和7年12月5日

仙台法務局

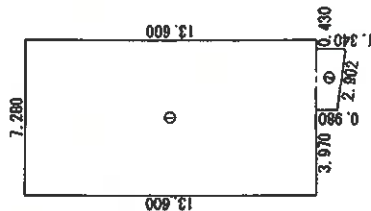
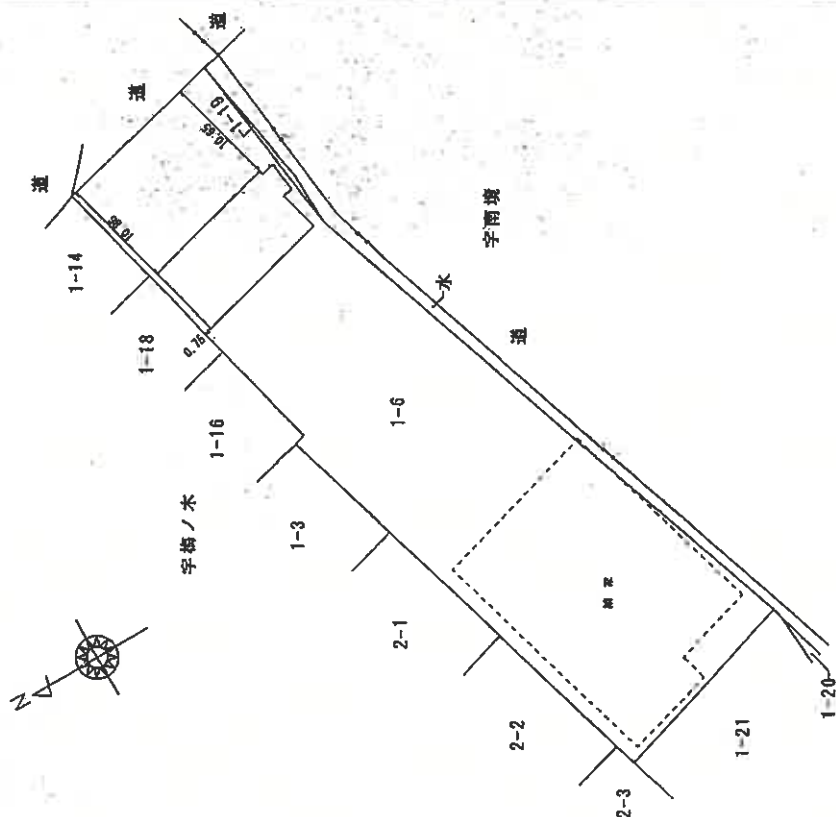
登記官

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)

各階平面図

家屋番号 1番6の2 物件3 建物図面

建物の所在 遠田郡美里町大柳字梅ノ木 1番地6

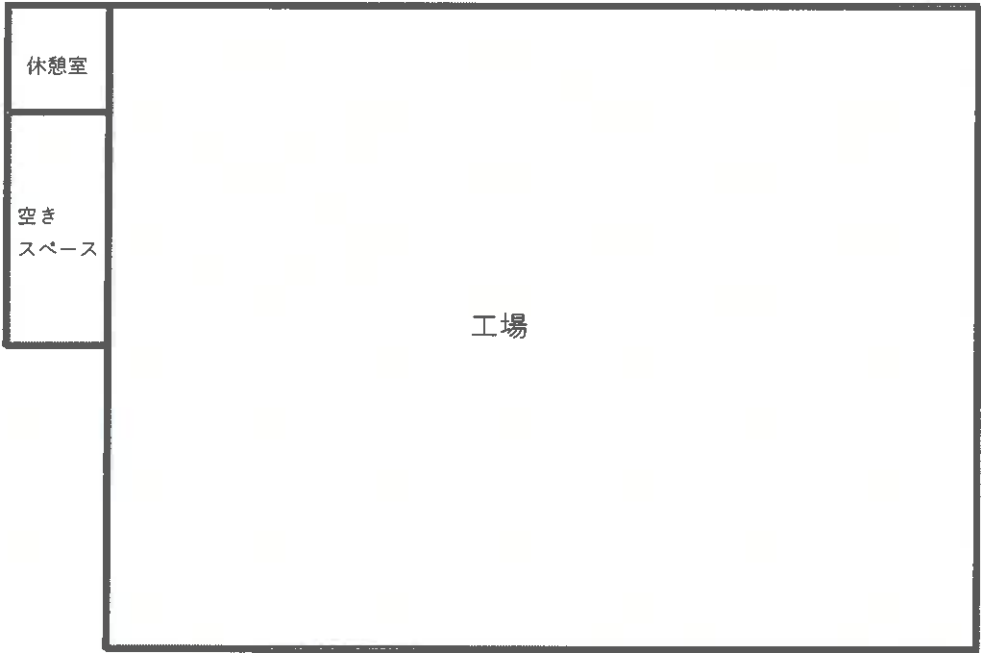


求積表			
①	7.280×13.600	$=$	99.008000
②	$(1.340 + 0.980) \times 2.880 / 2$	$=$	3.340800
合計			102.348800
床面積			102.34 m ²

作成者	46R	250	46R	500
申請人				

間 取 図

物件 2
家屋番号 1 番 6



間 取 図

物件 3
家屋番号 1 番 6 の 2

