

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 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）
1～6	2,946,000 2,356,800	一括	589,200	112,352	18,780
1	214,000		,		
2	414,000				
3	657,000				
4	677,000				
5	612,000				
6	372,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
 地 番 13番1
 地 目 宅地
 地 積 172.07平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
 地 番 13番2
 地 目 宅地
 地 積 332.53平方メートル
- 3 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
 地 番 14番
 地 目 宅地
 地 積 528.00平方メートル
- 4 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼14番地
 家屋 番号 14番の1
 種 類 作業所
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 246.89平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 休憩所



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階23.18平方メートル
2階22.08平方メートル

(現況)

種 類 休憩所・物置

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ガルバリウム鋼板葺平家建

床 面 積 約59.62平方メートル

5 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼

地 番 22番2

地 目 宅地

地 積 491.41平方メートル

6 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼22番地2

家屋 番号 22番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 199.59平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 約39.75平方メートル



33

物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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1～6】

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4, 6】

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 遠田郡美里町北浦字埴沼
地 番 13 番 1
地 目 宅地
地 積 172.07 平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
地 番 13 番 2
地 目 宅地
地 積 332.53 平方メートル
- 3 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
地 番 14 番
地 目 宅地
地 積 528.00 平方メートル
- 4 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼 14 番地
家屋 番号 14 番の 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 246.89 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 休憩所



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階23.18平方メートル
2階22.08平方メートル

(現況)

種 類 休憩所・物置

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ガルバリウム鋼板葺平家建

床 面 積 約59.62平方メートル

5 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼

地 番 22番2

地 目 宅地

地 積 491.41平方メートル

6 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼22番地2

家屋 番号 22番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 199.59平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約39.75平方メートル



令和 7年(ケ)第 187号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 2月 5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埴沼
 地 番 13 番 1
 地 目 宅地
 地 積 172.07 平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
 地 番 13 番 2
 地 目 宅地
 地 積 332.53 平方メートル
- 3 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
 地 番 14 番
 地 目 宅地
 地 積 528.00 平方メートル
- 4 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼 14 番地
 家屋 番号 14 番の 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 246.89 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 休憩所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 23.18 平方メートル
 2 階 22.08 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 491.41平方メートル

6 所 在 遠田郡美里町北浦字埴沼2.2番地2
家屋 番号 22番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 199.59平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件１～５）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件１～３、５	
現況地目	☒ 宅地（物件１～３、５） ☐ 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４、６）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４	
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：休憩所・物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：木造ガルバリウム鋼板葺平家建 床面積：５９．６２平方メートル（概測）	
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作業所（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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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、5、6）」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1～3、5				
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6				
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： ☐ 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：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：39.75平方メートル（概則） </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：39.75平方メートル（概則）
{	種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：39.75平方メートル（概則）				
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（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1～3、5について

物件1～3、5は一体利用されており、物件1～3が物件4の敷地、物件5が物件6の敷地である。

上記のうち、物件1及び物件2が南側で遠田郡小牛田町（現美里町）所有の13番5、13番6の公衆用道路等を含む町道「彫堂裏通線」（建築基準法第42条1項1号（ただし、幅員が4メートル未満の部分は42条2項道路））と接している。

物件1と物件3上に朽廃した物置が3棟存する。

物件1上に受変電設備1基とコンクリート基礎上に設置された給水タンクが2基存し、そこから物件4に水を供給していたと思われる。

物件3上に祠が存する。

■ 物件4について

本建物は、昭和45年6月に建てられた建物であり、相当な年数が経過していることもあり、全体的に老朽化が著しい。

本件所有者の息子Bによると、本作業所は5～6年前から閉鎖された状態であり、残置された複数の機械設備は使用不能であり、これらの設備に係るPCBについては、処理済みとのことである。

■ 物件6について

本建物は昭和63年5月に建てられた建物で、Bによると、4年程前から空き家となっており、経年相応の損傷に加え、ドアの開閉不良や台所水栓の故障等、全体的に老朽化が進んでいる状況であった。

■ 未登記附属建物について

物件2と物件5上にある物件目録にない附属建物については、法務局での登記の調査、各物件との近接性、利用状況等の現場の状況から物件2上の建物については物件4の物件5上の建物については物件6の各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
■ B (本件所有者の息子)	私は本件所有者 A の息子です。 本件所有者は、4 年ほど前から施設に入所しており、私も他所に居住しているため、本件のことは、叔母から聞いて初めて知りました。 物件の調査は終了したとのことですが、補足して説明させていただきます。 物件 1 ～ 3、5 は連続した土地で、物件 1 ～ 3 が物件 4 の敷地、物件 5 が物件 6 の敷地です。 本件所有者は、物件 6 に居住し、物件 4 でクリーニング業を営んでいました。 物件 1 と物件 3 上にある朽廃した物置 3 棟は、事業で使用する物置として利用していましたし、受変電設備やコンクリート基礎上に設置された給水タンク 2 基も事業で使用していたものです。 物件 4 の作業所は 5 ～ 6 年前に閉鎖し、残置されている機械設備類は使用不能です。これらの設備に係る PCB については処理済みです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

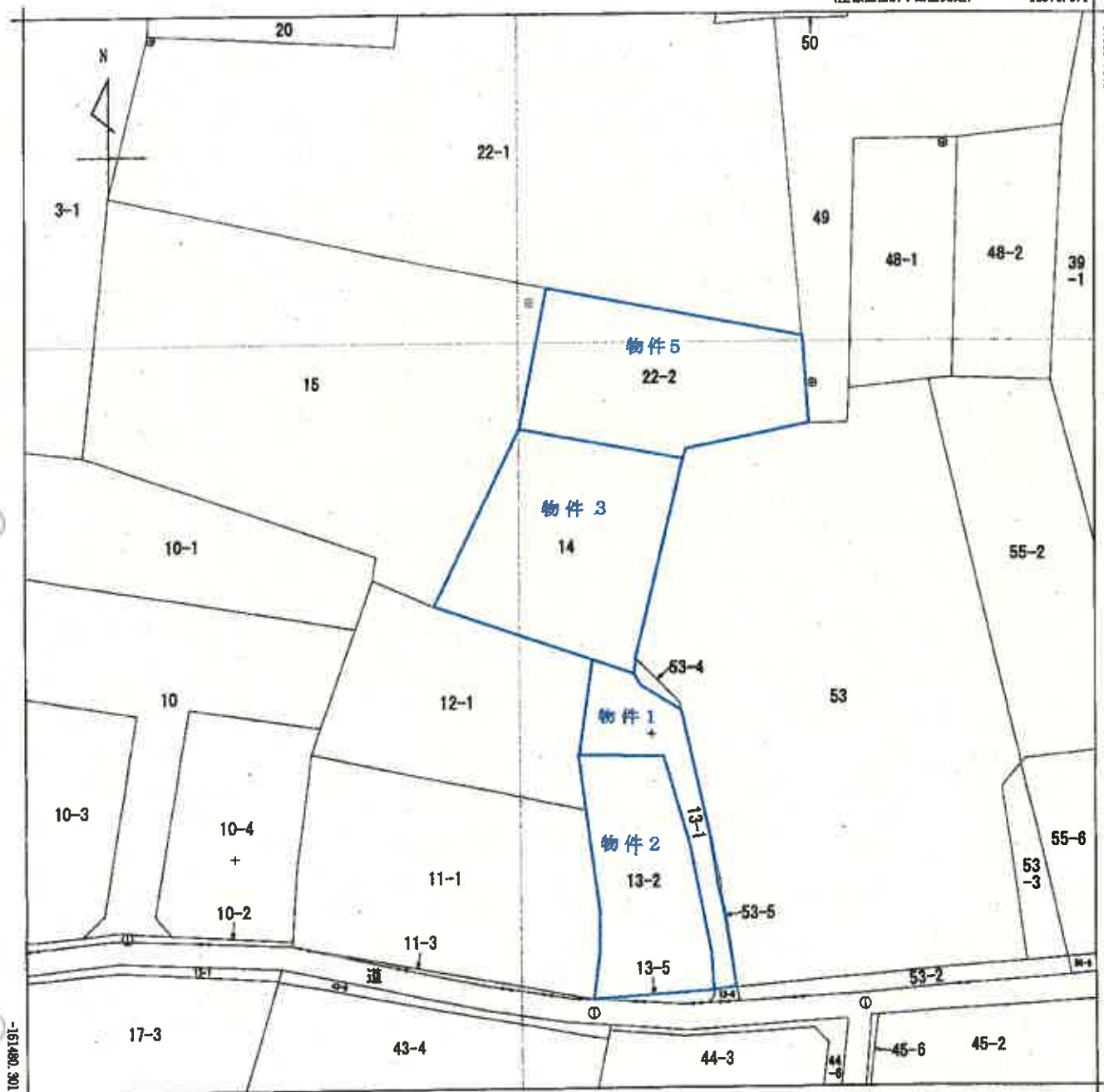
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月26日(金) 13:50-14:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年1月9日(金) 15:00-15:20	美里町役場	間取図交付依頼(1/15郵送受領)、接道調査 本件所有者の住民票交付依頼(1/19郵送受領)
R8年1月14日(水) 15:00-15:10	仙台法務局古川支局	本件物件の周辺土地の全部事項証明書受領 (本件物件については、登記中につき取得不可)
R8年1月19日(月) 13:30-13:40	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付依頼→登記中につき取得不可
R8年1月20日(火) 13:30-13:40	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付依頼→登記中につき取得不可
R8年1月22日(木) 10:30-12:00	物件所在地	立入調査、間取確認、写真撮影、評価人同行
R8年1月22日(木) 16:30-16:40	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R8年1月23日(金) 13:30-13:40	当庁	本件所有者の息子Bから占有状況等電話聴取
(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 8年 1月22日 目的物件(物件6)は不在で施錠されていたので、立会人C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

(座標値単位：地上測定)

+18970.071



+18845.071 (座標値単位：地上測定)

(注) 斜線を施した部分は、開帳された部分です。
(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(touhokutaiheiyounki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出
北浦字埵沼
北浦字影堂

A 4 判 に 縮 小

請 求 部 分	所 在 遠田郡美里町北浦字埵沼					地 番	14番			
出 力 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52年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年2月27日			補 事 記 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7年11月25日

仙台法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成2年11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。
(仙台法務局吉川支店管轄)
令和7年11月25日 仙台法務局

(9 枚目)

登記官

請求番号：9-2

建物平面図

14番1

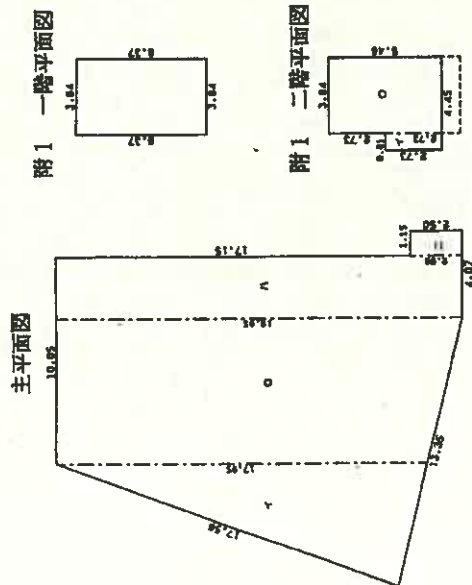
家屋番号

建物の所在
遠田郡美里町14番地

各階平面図

312910

物件4



求積表

5.86 × 17.95 / 2	=	52.5935
17.95 × 19.85	=	356.0075
2.92 × 19.85	=	58.9580
1.15 × 2.50	=	2.8750
合計		410.5340
主 床面積		246.89 m ²

求積表

3.64 × 6.37	=	23.1868
合計		23.1868
附1 一階床面積		23.18 m ²

求積表

0.81 × 2.73	=	2.2113
3.64 × 5.46	=	19.8744
合計		22.0857
附1 二階床面積		22.08 m ²

A4判に縮小

作製者

第180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)

H2.11.19

(定規等)

登記年月日：昭和63年5月13日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(仙台港港務局古川支局管轄)
令和7年11月25日 仙台港務局

312911

各階平面図

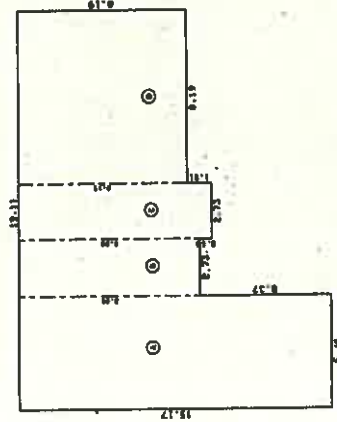
建物各階平面図

家屋番号 22番2

建物の所在 遠田郡小字北浦字埴沼22番地2

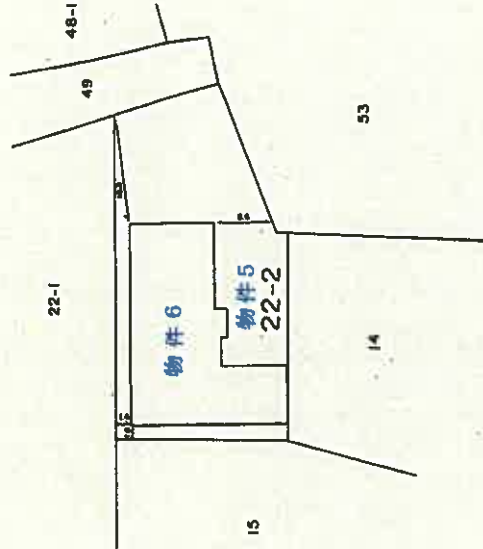
遠田郡美里町

物件6



求積表

①	5.46 × 15.17	=	82.8282
②	2.73 × 8.80	=	24.0240
③	2.73 × 9.40	=	25.6620
④	8.19 × 8.19	=	67.0781
合計			199.5903
床面積			199.59 m ²



A4判に縮小

作製者

53年 5月13日作製)

縮尺 1/250

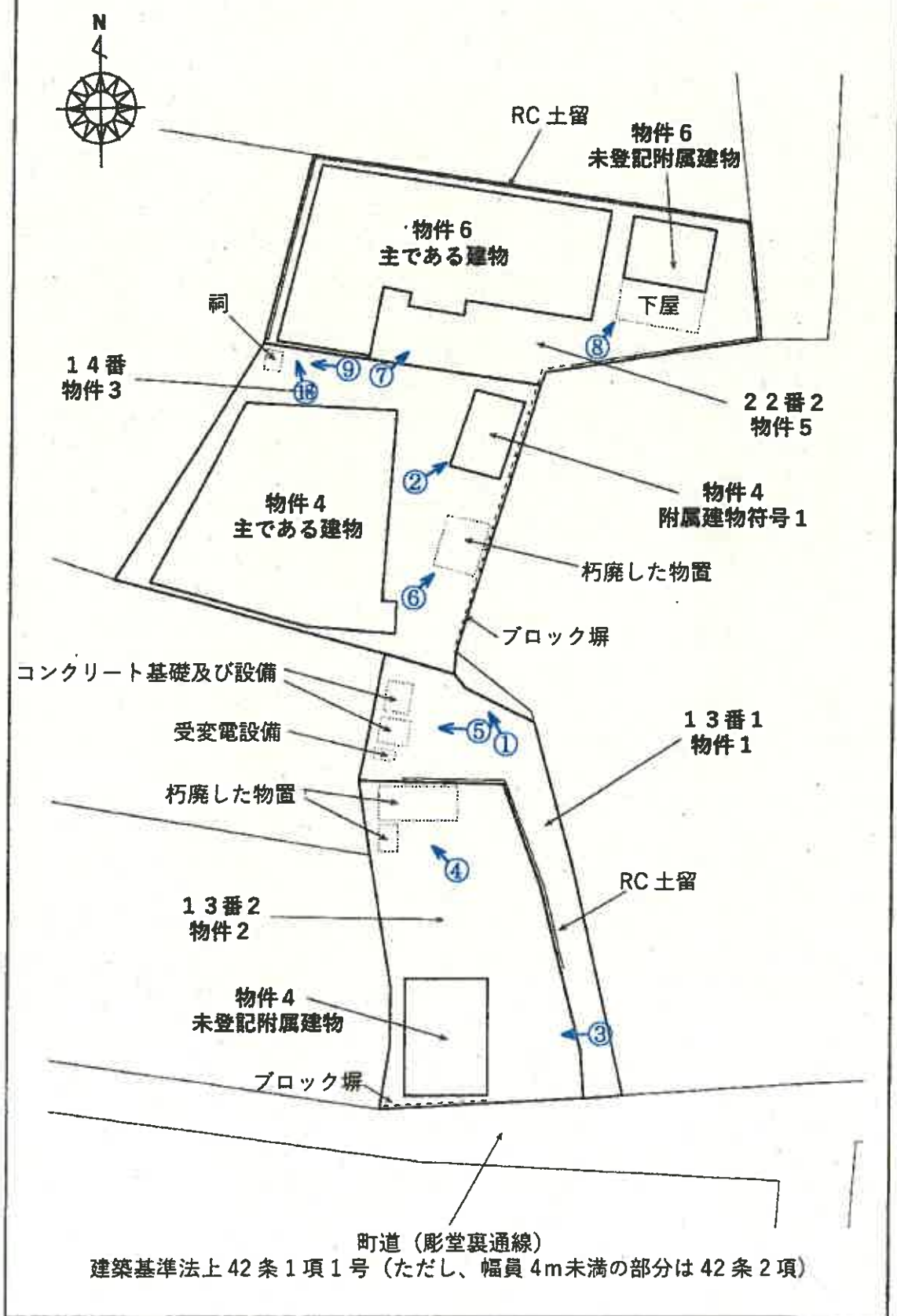
申請人

縮尺 1/500

563.5.13

(宮城県土地建物調査士会)

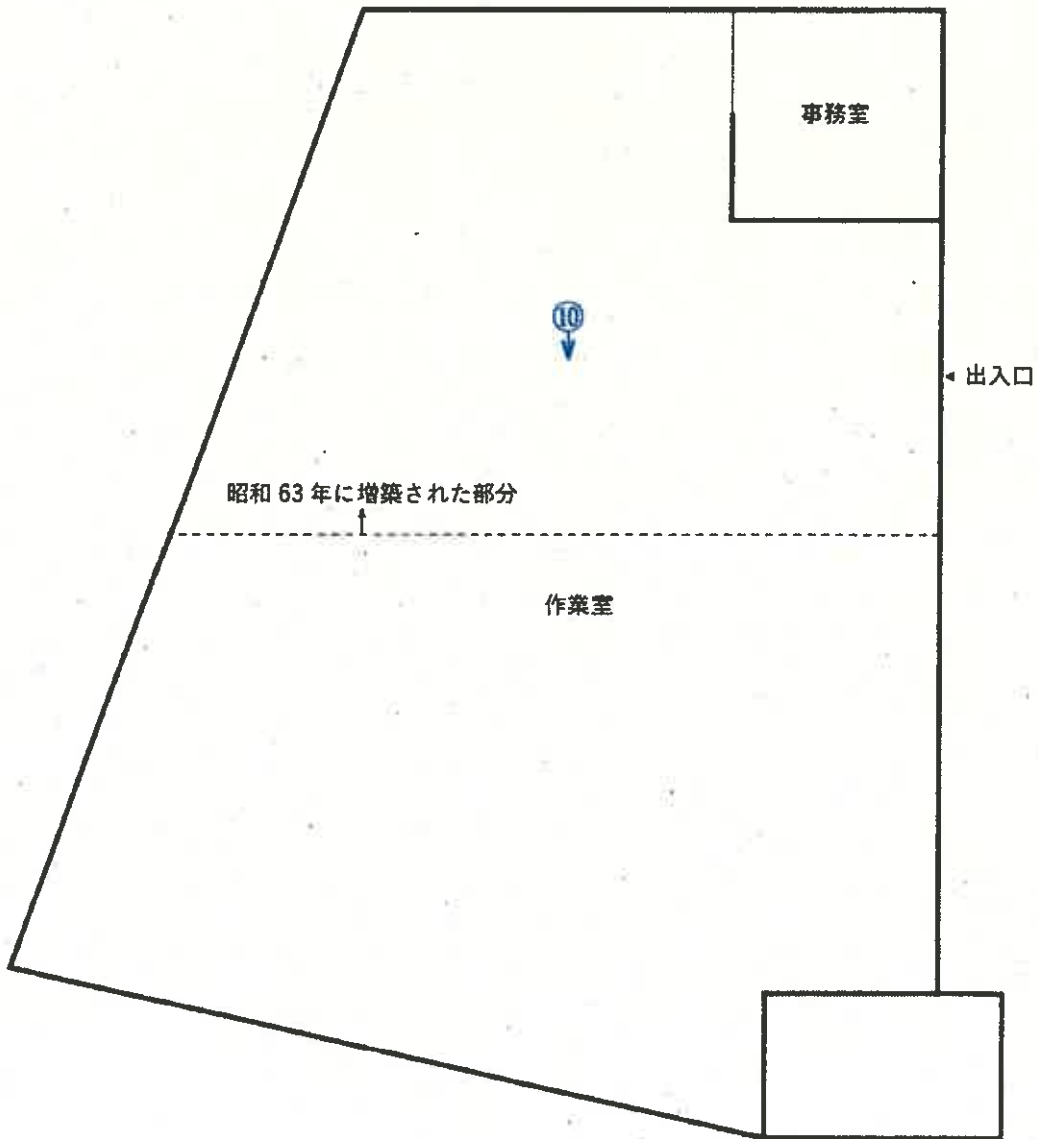
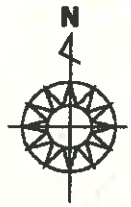
土地建物位置関係図



凡例
←○写真(撮影場所)

建 物 間 取 図

物件4 主である建物



(1 2 枚目)

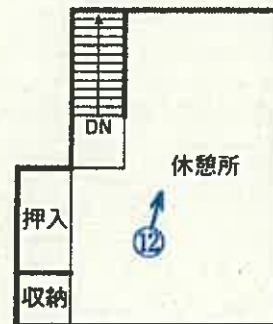
凡 例
 ←○写真(撮影場所)

建 物 間 取 図

物件4 附属建物符号1

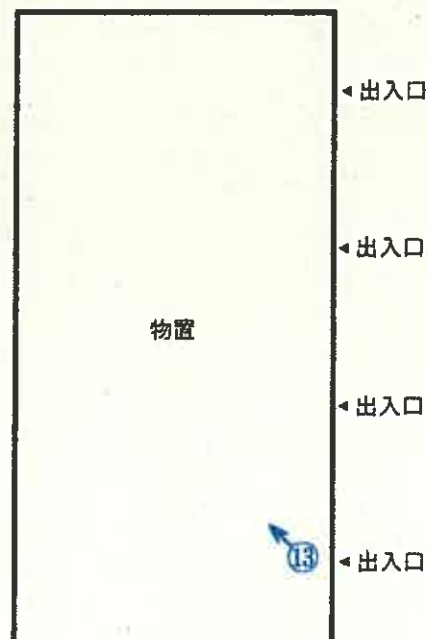


1 階



2 階

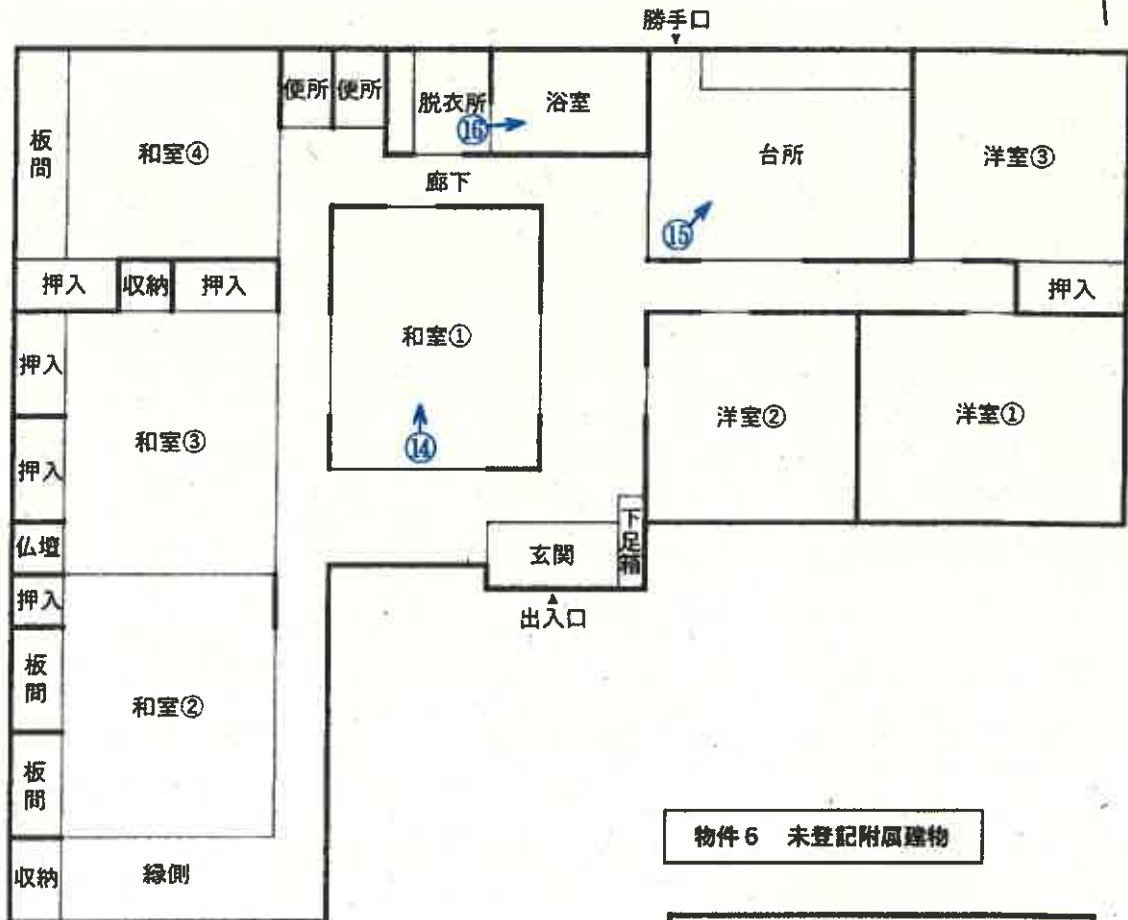
物件4 未登記附属建物



凡 例
 写真(撮影場所)

建 物 間 取 図

物件6 主である建物



物件6 未登記附属建物



写真 1

物件4

物件4附属建物符号1



物件1、2

物件3

写真 2

物件4附属建物符号1



物件3

写真 3

物件4未登記附属建物



物件3

写真 4

朽廃した物置



物件2

写真 5 受変電設備

コンクリート基礎及び設備



物件3

写真 6

朽廃した物置



物件3

写真 7

物件6



物件5

写真 8

物件6未登記附属建物



写真 9



写真 10 物件4の内部状況



写真 1 1

以下物件4附属建物符号1の内部状況



写真 1 2



写真 1 3

物件4未登記附属建物の内部状況



写真 1 4

以下物件6の内部状況



写真 15



写真 16



写真 17

物件6未登記附属建物の内部状況



写真 18

物件6の基礎及び犬走りの亀裂の状況



令和7年 (ケ) 第 187 号
令和8年 1 月 22 日 現 地 調 査
令和8年 2 月 6 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
猿 渡 俊

第1 評価額

一括価格	
金 2,946,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 214,000 円
物件2 (土地)	金 414,000 円
物件3 (土地)	金 657,000 円
物件4 (建物)	金 677,000 円
物件5 (土地)	金 612,000 円
物件6 (建物)	金 372,000 円

一括価格は、物件1から6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。

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。

物件1、2、3、5の内訳価格は物件4、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、6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

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。

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。

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。

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	別紙物件目録のとおり	
2	所在地 地目積	別紙物件目録のとおり	
3	所在地 地目積	別紙物件目録のとおり	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録のとおり	
	符 号 種類 構造 床面積	1	休憩所・物置
			(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造ガルバリウム鋼板葺平家建 床面積：59.62㎡（概測）

5	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録のとおり	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録のとおり	
			(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：39.75㎡（概測）
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、2、3、5

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「小牛田」駅の北西側方・道路距離約1,600m (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	目的物件は、美里町的小牛田駅から徒歩20分の未利用地も散在する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、南側で幅員約3.7～7.6mの舗装町道に接道する。公共機関や店舗も立地する町中心部に比較的近く、生活利便性は町内では比較的良好である。					
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	非線引都市計画区域				
	用 途 地 域	第1種住居地域				
	建 ぺ い 率	指定 60 %				
	容 積 率	指定 200 %				
	防 火 規 制	－				
	そ の 他 の 規 制	－				
画 地 条 件	地 積	1,524.01㎡ (登記簿数量)				
	間 口 ・ 奥 行	間口約16m・奥行約80m (最大)				
	形 状	不整形				
	地 勢	敷地内にやや傾斜が見られる				
	街 路 接 面 状 況	中間画地				
	そ の 他	特になし				
接 面 道 路 の 状 況	南 側：有効幅員約3.8～7.6m、町道(彫堂裏通線)、舗装有、等高接面 建築基準法第42条1項1号 (ただし、幅員4m未満の部分は42条2項)					
土地の利用状況	物件1、2、3が物件4の建物敷地として、物件5が物件6の建物敷地としてそれぞれ利用されている。					
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、通常の費用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	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	・ コンクリート基礎及び設備が存する。 ・ 受変電設備が存する。 ・ 朽廃した物置が3棟存する。 ・ 祠が存する。 ・ 前面道路に公共下水道が埋設されているが、目的物件には引き込まれて いない。					

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件4 主である建物 家屋番号 14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 簿)		昭和45年6月20日 新築
			昭和63年12月1日 増築
	経 過 年 数		約56 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		耐用年数は満了している
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建		
仕 様	外壁	波板	
	内壁	あらわし	
	天井	あらわし	
	床	土間コンクリート	
	設備	電気・給水・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	1階 246.89 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用	作業所	
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり	
品 等	劣る		
保守管理の状態	暫く空き家として放置され、適切な保守管理はなされていない。		
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	・ 作業室内には複数の機械設備が残置されている。当該設備に係るPCBは処理済みとのことである。 ・ 建物の建築時期、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による調査が必要となる。		

区 分	物件4 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(登記簿)	昭和42年 新築
	経 過 年 数	約59年
	経済的残存耐用年数	耐用年数は満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外壁	金属系サイディング
	内壁	ビニールクロス、繊維壁
	天井	板張
	床	畳、絨毯
	設備	電気・給水・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	23.18 m ²
	2階	22.08 m ²
	(延)	45.26 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用	休憩所・物置
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	暫く空き家として放置され、適切な保守管理はなされていない。	
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	建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区 分	物件4 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	不明
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	耐用年数は満了している
構 造	木造ガルバリウム鋼板葺平家建	
仕 様	外壁	金属系サイディング
	内壁	あらわし
	天井	あらわし
	床	土間コンクリート
	設備	なし
	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	1階	59.62 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現 況 用	物置
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	暫く空き家として放置され、適切な保守管理はなされていない。	
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	建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区 分	物件6 主である建物 家屋番号 22番2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登録簿)	昭和63年5月12日 新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	耐用年数は満了している
構 造	木造瓦葺平家建	
仕 様	外壁	吹付タイル
	内壁	ビニールクロス、塗り壁、タイル 等
	天井	化粧ボード、板張、タイル 等
	床	フローリング、タイル、畳 等
	設備	電気・給水・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	1階	199.59 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用	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	暫く空き家として放置され、適切な保守管理はなされていない。	
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	・ 暫く空き家として放置されているため、ドアの開閉不良や台所水栓の故障等、室内各所に不具合箇所が認められる。 ・ 建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区 分	物件6 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	不明
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	耐用年数は満了している
構 造	木造スレート葺平家建	
仕 様	外壁	金属系サイディング
	内壁	あらわし
	天井	あらわし
	床	土間コンクリート
	設備	電気
	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	1階	39.75 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現 況 用	物置
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	暫く空き家として放置され、適切な保守管理はなされていない。	
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	・下屋が存する。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,800	0.67	172.07	0.50	680,000
2	11,800	0.67	332.53	0.50	1,314,000
3	11,800	0.67	528.00	0.50	2,087,000
5	11,800	0.67	491.41	0.50	1,943,000

ア 標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査 美里（県）-2

地価調査価格 13,200円/㎡ × 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 111.0 = 規準とした価格 11,800円/㎡

◇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：特になし。

◇地域格差：街路 ±0%、交通接近 +1%、環境 +10%、行政的 ±0%
相乗積 111% (1.00×1.01×1.10×1.00)

イ 個別格差：以下のとおり

不整形	…	△10%
規模	…	△10%
間口と奥行の関係	…	△10%
インフラ整備状況	…	△3%
地勢	…	△5%
相乗積	67% (0.90×0.90×0.90×0.97×0.95)	

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

(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	区分	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
4	主である建物	197,000	246.89	0.01	486,000
4	附属建物符号1	100,000	45.26	0.01	45,000
4	未登記附属建物	100,000	59.62	0.01	60,000
6	主である建物	180,000	199.59	0.01	359,000
6	未登記附属建物	100,000	39.75	0.01	40,000
物件4合計					591,000
物件6合計					399,000

ウ 現価率

物件4 主である建物 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件4 附属建物符号1 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件4 未登記附属建物 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件6 主である建物 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件6 未登記附属建物 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、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
1	680,000	1.00	0.25	法定地上権	170,000
2	1,314,000	1.00	0.25	法定地上権	329,000
3	2,087,000	1.00	0.25	法定地上権	522,000
5	1,943,000	1.00	0.25	法定地上権	486,000

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。

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 (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	持分 エ	市場 性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	680,000	-170,000	-	-	0.70	0.60	214,000
2	1,314,000	-329,000	-	-	0.70	0.60	414,000
3	2,087,000	-522,000	-	-	0.70	0.60	657,000
4	591,000	+1,021,000	1.00	-	0.70	0.60	677,000
5	1,943,000	-486,000	-	-	0.70	0.60	612,000
6	399,000	+486,000	1.00	-	0.70	0.60	372,000
一括価格（合計）							2,946,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：目的物件が人口減少や少子高齢化が著しい美里町に所在することを勘案すると、相
当な需要の減退が見込まれることから、市場性修正を上記のとおり判断した。

カ 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)-2
所 在 : 宮城県遠田郡美里町牛飼字新西原177番3
価 格 : 13,200円/㎡
位 置 : 小牛田、2,700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 298㎡
供給処理施設 : ー・水道・下水
接 面 街 路 : 南西・4.0m・市区町村道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域第一種住居地域(60、200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図(国土地理院地図)

公図(法第14条第1項地図)写

地積測量図写

建物図面・各階平面図

土地建物位置関係図

建物間取図

令和 7 年 (ケ) 第 187 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字埴沼 |
| | 地 番 | 13 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.07 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字埴沼 |
| | 地 番 | 13 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.53 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字埴沼 |
| | 地 番 | 14 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 528.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 遠田郡美里町北浦字埴沼 14 番地 |
| | 家屋 番号 | 14 番の 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 246.89 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 休憩所 |

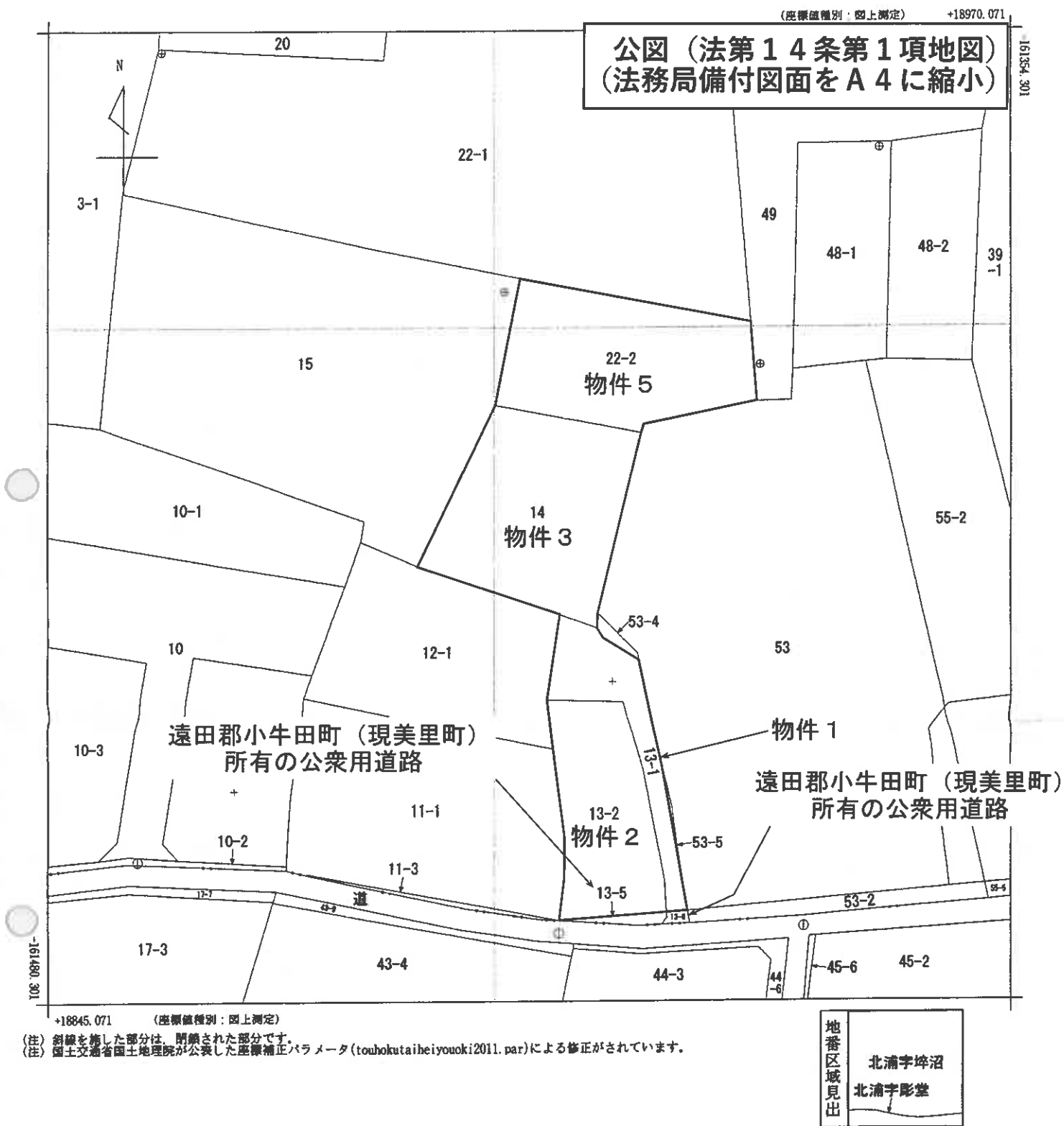


令和 7 年 (ケ) 第 187 号

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階23.18平方メートル 2階22.08平方メートル
5 所 在	遠田郡美里町北浦字埴沼
地 番	22番2
地 目	宅地
地 積	491.41平方メートル
6 所 在	遠田郡美里町北浦字埴沼22番地2
家屋 番号	22番2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	199.59平方メートル





請 求 部 分	所 在	遠田郡美里町北浦字埴沼					地 番	14番		
出 力 尺 寸	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52年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和55年2月27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11月25日

仙台法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

前 13-1 新 13-6
後 13-1 13-6

068866

地積測量図

地番

13-1

13-6

土地の所在 遠田郡中田町北海岸1号地

遠田郡美里町

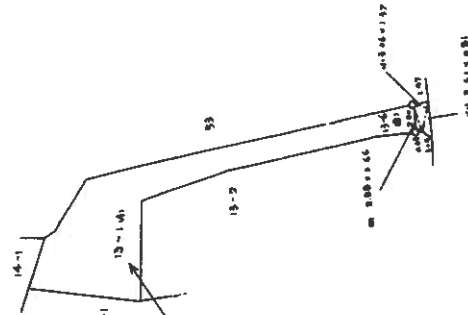
13-1 (a)

3.06 × 1.37 = 4.1922
2.88 × 0.66 = 1.9008
3.61 × 0.81 = 2.9241
9.0171 × $\frac{1}{2}$ = 4.50855 = 4.50^{m²}

13-1 (a)

176.58 - 4.50855 = 172.07145 = 172.07^{m²}

物件1



境界凡例
木 杭

作製者

申請人

縮尺

1/500

1249

前	13-2	新	13-2
後	13-2		13-5

068867

區、區、區、區、區

13-2

輪 廻

輪 廻

土地の所在 遼田郡小生田町北 沸々坪沼

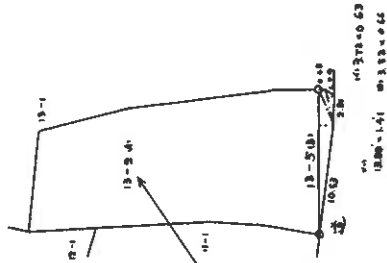
遠田郡美里町

[illegible]

५२५

$$344.66 \sim 12.12525 = 382.53475 \div 332.53^{\circ}$$

物件2



境界凡例

杭
木
52

著者

人 類 中

尺 蠖

$$\overline{H249}$$

前 22-1
後 22-2

新 22-1
22-2

068868

地積測量図

地番 (イ)22-1, (ロ)22-2

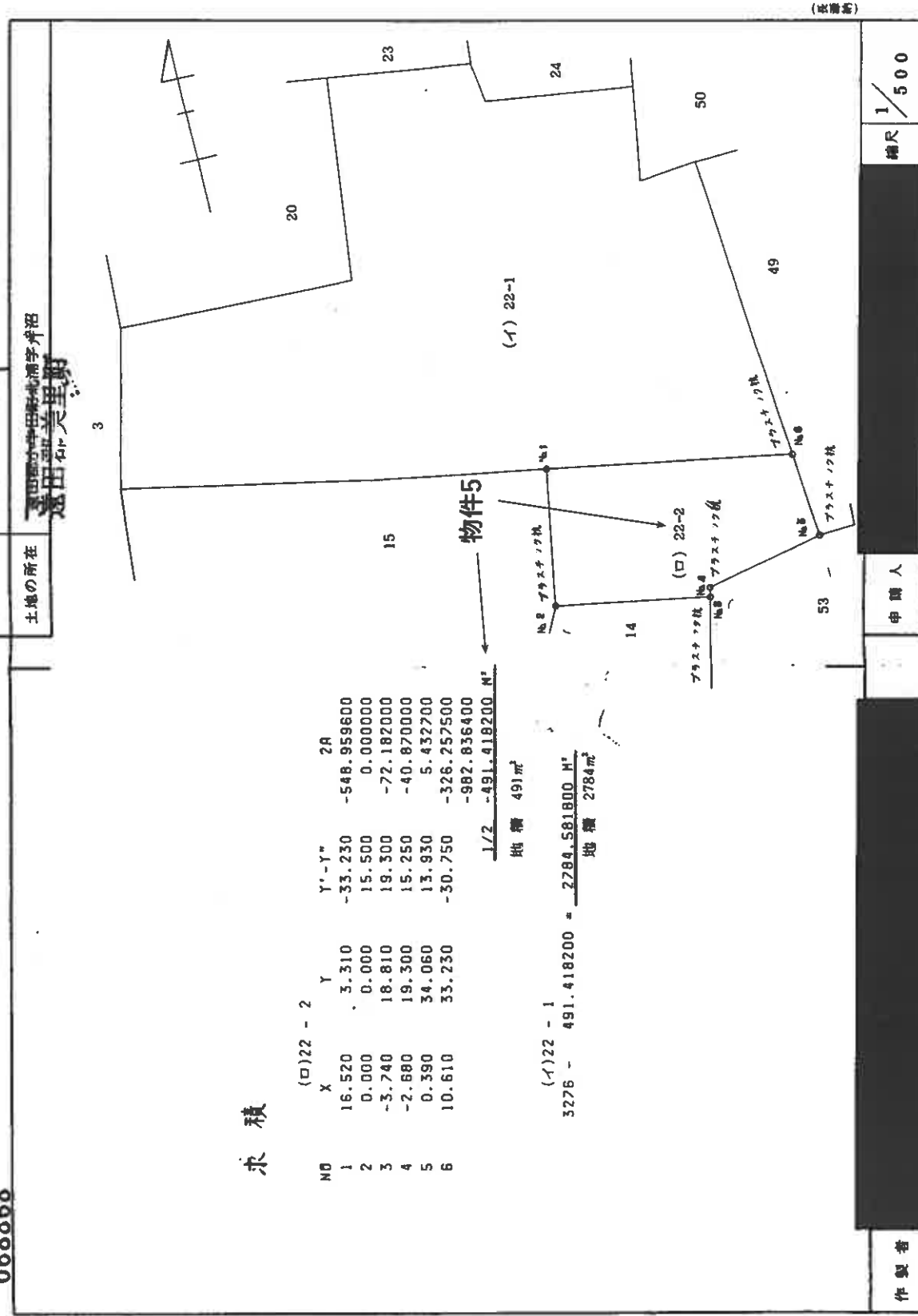
土地の所在
遠田郡中田町北浦字中沼
遠田町 美里町

求積

NO	(口)22-2		Y	Y'-Y"	2A
	X	Y			
1	16.520	3.310	-33.230	-548.959600	
2	0.000	0.000	15.500	0.000000	
3	-3.740	18.810	19.300	-72.182000	
4	-2.680	19.300	15.250	-40.870000	
5	0.390	34.060	13.930	5.432700	
6	10.610	33.230	-30.750	-326.257500	
			1/2	-491.418200 M ²	
					地積 491m ²

(イ)22-1
 $3276 - 491.418200 = 2784.581800 \text{ M}^2$
地積 2784 m²

物件5



作製者

申請人

縮尺 1/500

S 6 2 9 3

※法務局備付図面をA4に縮小

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11月25日 仙台法務局

製品例

請求番号: 9-2

312910

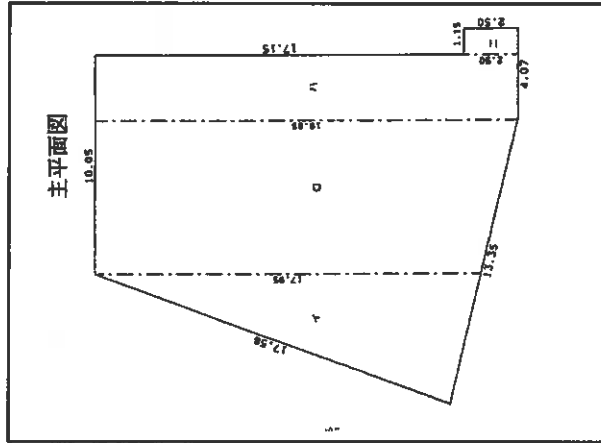
各階平面図

物件 4
主である建物

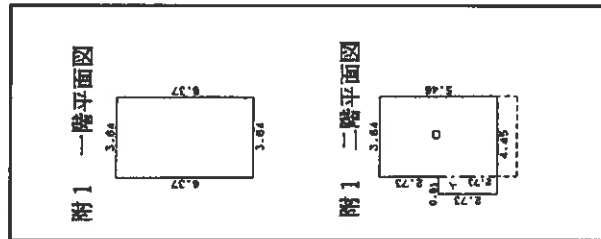
家 園 著 号 14番1

建造物の所在

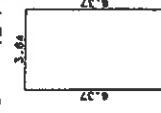
建各階平面圖



區區平主



附1 附平面图一



附1 二階平面図



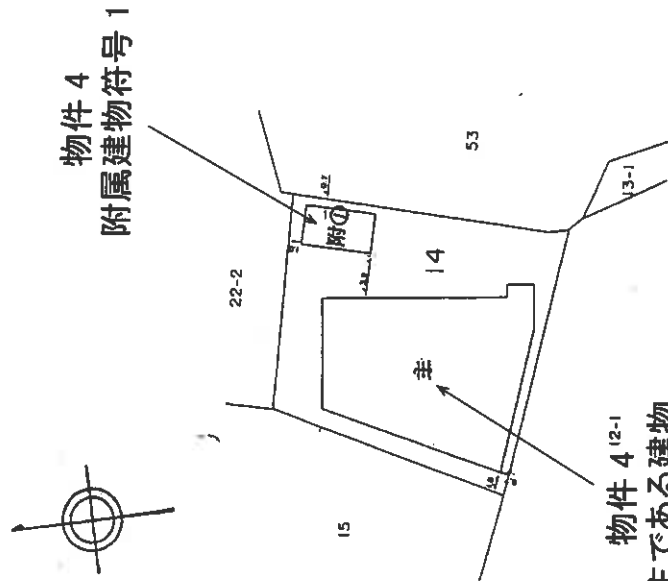
	求積表	
イ	$5.86 \times 17.95 / 2$	7.13 /
ロ	$(17.95 + 19.65) \times$	
ハ	2.92×19.65	
ニ	1.15×2.50	

表 續

主	13 / 2	=	52.5935	
		=	134.0440	
		=	57.3780	
		=	2.8750	
合 計			246.8905	
主 求面積			246.89	m

物件 4
主である建

物件 4 (2-1)
主である建物



物件 4
附属建物符号 1

求積表	
$3.64 \times 6.37 = 23.1868$	
合計 23.1868	
附1 一階床面積 23.18	m ²

张

1	$0.81 \times 2.73 =$	2.2113	
2	$3.64 \times 5.46 =$	19.8744	
	合計	22.0857	
	附1 二階床面積	22.08	㎡

表
格
求

物件 4
附属建物符号 1

物件 4

作者

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

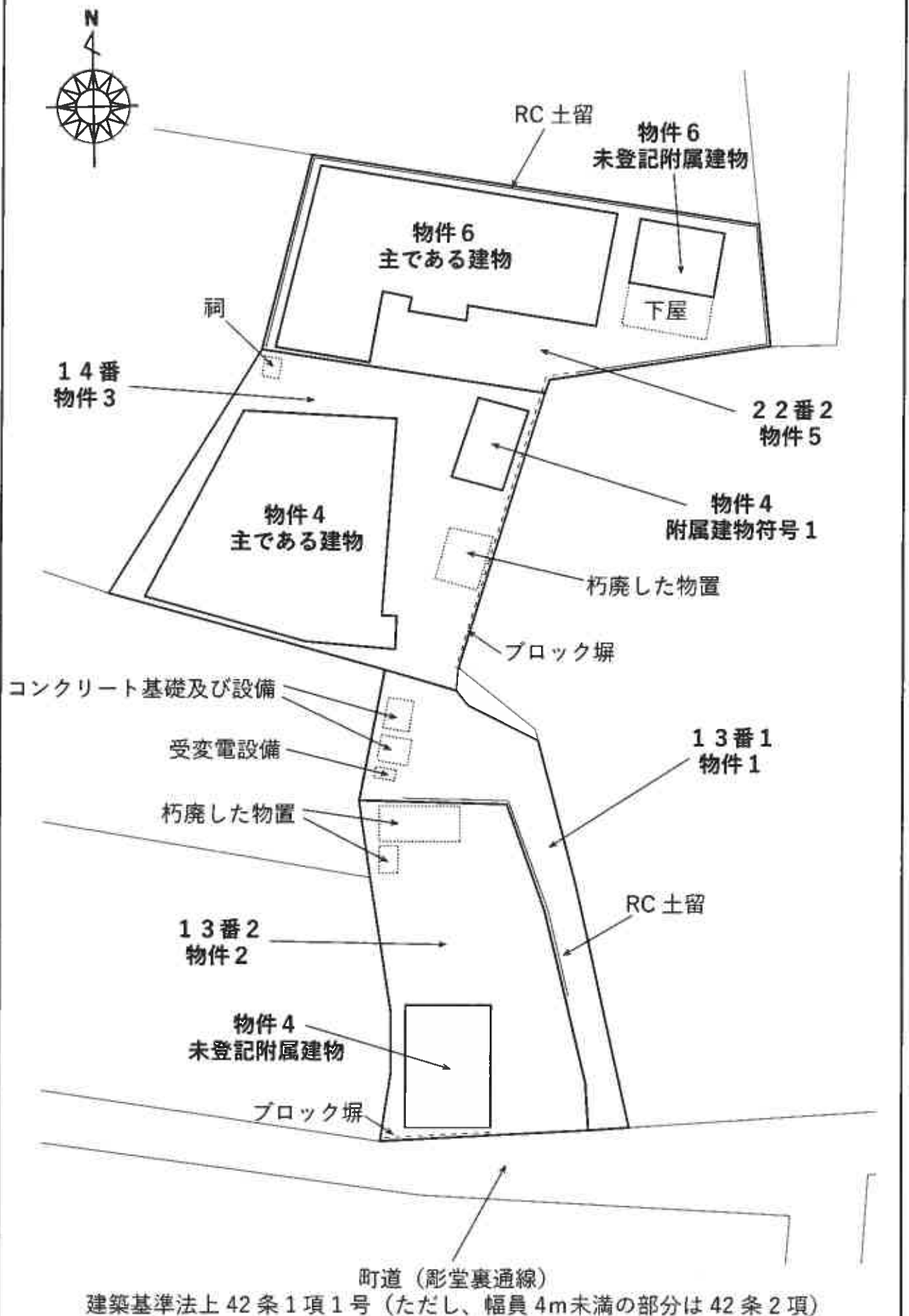
(续前)

42.11.19

※法務局備付図面をA4に縮小

(五)

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

物件 4 主である建物

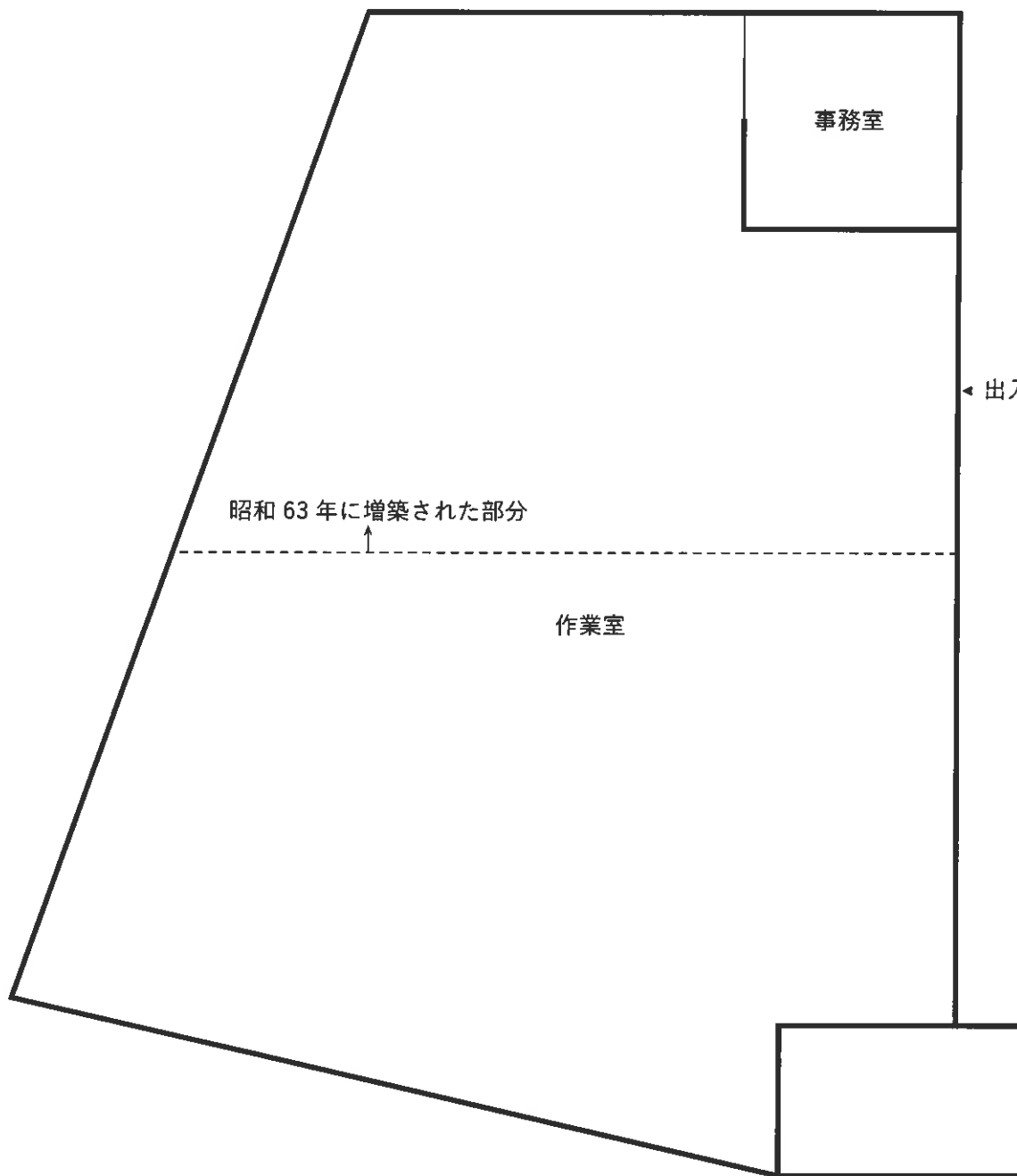


事務室

◀ 出入口

昭和 63 年に増築された部分

作業室

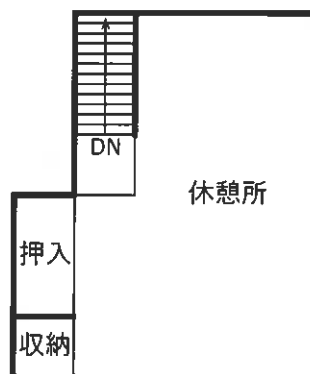


建 物 間 取 図

物件 4 附属建物符号 1



1 階



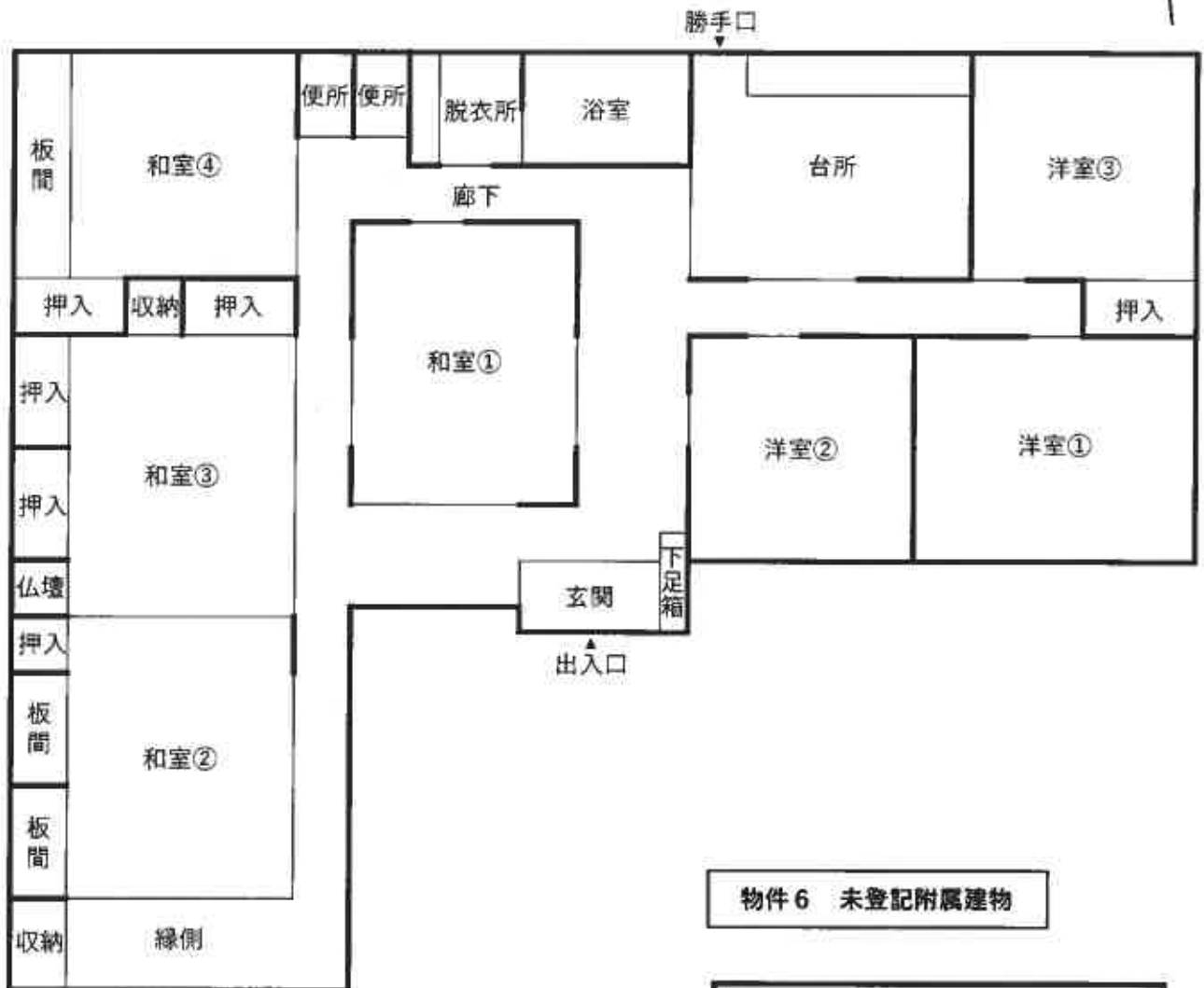
2 階

物件 4 未登記附属建物



建 物 間 取 図

物件6 主である建物



物件6 未登記附属建物

