

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。

(入札書ことに必要です。)

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28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12月15日 午前 9時00分から 令和 8年12月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月24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 9年 1月 8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28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☆	635,000 508,000	一括	127,000	54,998	0
1	350,000				
2	249,000				
3	36,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1944.83平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1419.78平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 46番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 685平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、別紙記載の売却対象外建物のために法定地上権が成立する。

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 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1944.83平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1419.78平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 46番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 685平方メートル |



(別紙)

売却対象外建物

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 登米市南方町上砥落 7 番地 1 |
| | 家屋番号 | 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造トタン葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 7 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登米市南方町上砥落 7 番地 1 |
| | 家屋番号 | なし (未登記) |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造トタン葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 登米市南方町上砥落 7 番地 1 |
| | 家屋番号 | なし (未登記) |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造トタン葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 1 . 3 2 平方メートル
2 階 約 1 6 . 6 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 登米市南方町上砥落 7 番地 1 |
| | 家屋番号 | なし (未登記) |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造トタン葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 1 6 . 5 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 登米市南方町上砥落 7 番地 2 |
| | 家屋番号 | なし (未登記) |
| | 種 類 | 畜舎 |
| | 構 造 | 木造トタン葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3 2 2 . 2 3 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 125号
令和 7年12月 9日受理
令和 8年 2月18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 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1944.83平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1419.78平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 46番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 685平方メートル |



不動産の表示	「物件目録（物件1）」のとおり
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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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目的外建物を所有し、占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件1の土地上の未登記建物につき、立入調査の結果及び仙台法務局塩竈支局において登記記録等を調査した結果並びに登米市税務課から交付された資料等からいずれも未登記の建物であると認定した。 附属建物については、売却対象外の主である建物の常用性、敷地内の配置等から主である建物以外の建物については未登記の附属建物であると判断した。
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
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）
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件２）」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件２
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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目的外建物（未登記）及び朽廃した畜舎（未登記）が残置された状態で占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	附属建物については、売却対象外の主である建物の常用性、敷地内の配置等から主である建物以外の建物については未登記の附属建物であると判断した。 物件２所有者が設置したビニールハウスが存する。
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]
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）
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件３）」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件３
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 農地（物件３） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が農地（休耕畑）の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件３所有者によれば、物件３は元々はため池であったところ、残土等を入れて畑としたとの説明がある。 物件３の東側で接する道路は市道である。 登米市農業委員会事務局からの回答によれば、物件３は農地（休耕畑）として利用されており、競売手続による売却に際しては買受適格証明書が必要となる。
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 支部 平成 年（ ）第 号
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）
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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	登米市南方町上砥落7番地1
	家 屋 番 号	☒ 7番1 ☐ ※主である建物
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造トタン葺平家建
	床面積 (概略)	1階 178.51㎡ ※上記床面積は家屋課税台帳上の面積である。
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年ころ新築 ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	土地所有者によれば、登記名義はBとなっているところ、土地所有者が相続しているとの説明がある。	
2	所 在	登米市南方町上砥落7番地1 ※附属建物1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造トタン葺平家建
	床面積 (概略)	59.50㎡ (概測) ※上記床面積は家屋課税台帳上の面積である。
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	目的外建物2の南側部分に下屋が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	登米市南方町上砥落7番地1 ※附属建物2
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅・倉庫 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造トタン葺2階建
	床面積 (概略)	1階 41.32㎡ (概測) 2階 16.65㎡ (概測) ※上記床面積は家屋課税台帳上の面積である。
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
	そ の 他 の 事 項	目的外建物3の南側部分に下屋が存する。
4	所 在	登米市南方町上砥落7番地1 ※附属建物3
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業場
	構 造	木造トタン葺平家建
	床面積 (概略)	116.52㎡ (概測) ※上記床面積は家屋課税台帳上の面積である。
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)		
5	所 在	登米市南方町上砥落7番地2 ※附属建物4
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■畜舎
	構 造	木造トタン葺平家建
	床 面 積 (概 略)	322.23㎡ (概則) ※上記床面積は家屋課税台帳上の面積である。
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和50年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	本建物の北西側部分及び南東側部分に下屋が存する。	

(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
■ A (所有者)	現在、物件1の土地にある目的外建物（家屋番号7番1）に私たち夫婦と息子で住んでおり、他に貸している部分等はありません。登記名義上のBは私の祖父で、その後、父親、私と相続になっていますが、登記名義の変更はしていませんでした。物件2の土地にある建物の登記名義上のCは親戚であり、だいぶ前に亡くなっています。物件3の農地（畑）は、以前はため池だったところに残土等を入れて、現在の畑となっていますが、現在は休耕中です。物件2の土地には、以前、営んでいた畜産用の朽廃した畜舎等が残っているほか、ビニールハウスが残っています。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月17日 (水) 13:00-13:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 16:20-16:30	仙台法務局登米支局	※物件1～3登記中
7年12月19日 (金) 16:10-16:20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～3)
8年1月15日 (木) 12:50-14:10	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 所有者Aから事情聴取 (評価人同行)
8年1月16日 (金)	執行官室	登米市役所税務課に資料交付依頼 (目的外物件) (1/22 資料受領)
同 日	執行官室	登米市農業委員会事務局に書面照会 (1/24 回答書到着)
8年2月17日 (火) 11:45-11:50	執行官室	登米市農業委員会事務局から電話による聴取

(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 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、解錠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

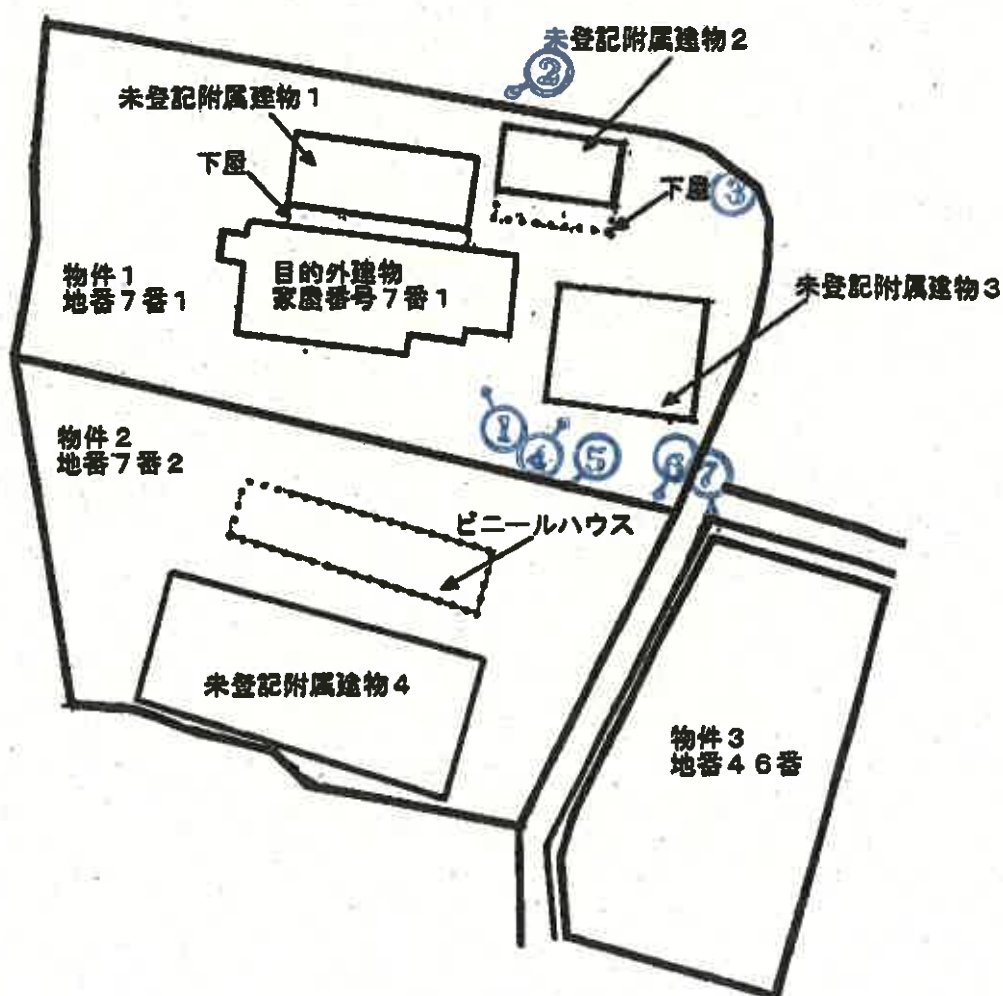
+30046. 111



A	中田町南方
B	上落砥町南方
C	新上砥町南方

(1/1)

土地建物位置関係図



凡 例
← 写真(撮影場所)

写 真 1

物件 1

目的外建物 (家屋番号 7 番 1)



写 真 2

物件 1

未登記附属建物 1



写 真 3

下屋

未登記附属建物 2

物件 1



写 真 4

物件 1

未登記附属建物 3



写 真 5

物件 2

未登記附属建物 4

ビニールハウス



写 真 6

朽廃した畜舎



写 真 7

物件 3



令和7年(又)第125号
令和8年1月15日 現地調査
令和8年2月24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 635,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 350,000円
物件2（土地）	金 249,000円
物件3（土地）	金 36,000円

- 1 物件1及び物件2の土地の評価額は目的外未登記建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、瑕疵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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

○物件1・物件2（一体として利用されている）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「瀬峰」駅の南東方約11.6km（道路距離） （後添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の周辺は農地と農家住宅が混在する住宅地域である。地域内主要街路は幅員約5mの市道である。地勢は平坦で周辺に小売店舗、病院等はなく、生活利便性に欠ける。対象不動産の周辺は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 — — — — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	831.00㎡ 約12m・約56m ほぼ台形 地内は平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○北東側幅員約5m、市道、舗装（有）、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
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	附属建物については、売却対象外の主である建物の常用性、敷地内の建物の配置等から主である建物以外の建物については、未登記の附属建物であると判断した。 物件2土地に物件2所有者が設置したビニールハウスが存する。	

○物件3（農地）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「瀬峰」駅の南東方約11.6km(道路距離) (後添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1・物件2に同じ	
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 農地法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域・農用地区域内 特になし
画 地 条 件	規 模 東 西 ・ 南 北 形 状 そ の 他	685㎡ 約19m×約36m ほぼ台形 特になし
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 漑 ・ 排 水 土地の肥沃度 耕作の難易 宅地化の影響	概ね平坦地 普通 普通 普通 普通 なし
接 面 道 路 の 状 況	○北側幅員約2.5m、道路、舗装（有）、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況	土地所有者が休耕畑の状態で占有している。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財の指定はない。	
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	登米市農業委員会の回答によれば、物件3は農地（休耕畑）として利用されており、競売手続きによる売却に際しては買受適格証明書が必要となる。 物件3所有者によれば、物件3は元々ため池であったところに残土等を入れて畑にしたとの説明がある。	

目的外未登記建物の概況

○目的外建物 1（主である建物）

所 在	登米市南方町上砥落 7 番地 1
家 屋 番 号	7 番 1
建 築 時 期	不明
種 類	居宅
構 造	木造トタン葺平家建
現 況 床 面 積	1 階 178.51㎡（概測）（床面積は家屋台帳上の面積である）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
その他の事項	土地所有者によれば、登記名義はBとなっているところ、土地所有者が相続しているとの説明がある。

○目的外建物 2（附属建物 1）

所 在	登米市南方町上砥落 7 番地 1
家 屋 番 号	ない（未登記）
建 築 時 期	不明
種 類	物置
構 造	木造トタン葺平家建
現 況 床 面 積	59.50㎡（概測）（床面積は家屋台帳上の面積である）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
その他の事項	目的外建物 2 の南側に下屋が存する。

○目的外建物 3（附属建物 2）

所 在	登米市南方町上砥落 7 番地 1
家 屋 番 号	ない（未登記）
建 築 時 期	不明
種 類	居宅・倉庫
構 造	木造トタン葺 2 階建
現 況 床 面 積	1 階 41.32㎡（概測）（床面積は家屋台帳上の面積である） 2 階 16.65㎡（概測）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
その他の事項	目的外建物 3 の南側に下屋が存する。

○目的外建物 4（附属建物 3）

所 在	登米市南方町上砥落 7 番地 1
家 屋 番 号	ない（未登記）
建 築 時 期	不明
種 類	作業場
構 造	木造トタン葺平家建
現 況 床 面 積	116.52m ² （概測）（床面積は家屋台帳上の面積である）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
その他の事項	特になし

○目的外建物 5（附属建物 4）

所 在	登米市南方町上砥落 7 番地 2
家 屋 番 号	ない（未登記）
建 築 時 期	昭和50年頃
種 類	畜舎
構 造	木造トタン葺平家建
現 況 床 面 積	322.23m ² （概測）（床面積は家屋台帳上の面積である）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
その他の事項	目的外建物 5 の北西側及び南東側に下屋が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

○宅地

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	2,600	0.60	1,994.83	0.50	1,556,000
2	2,600	0.60	1,419.78	0.50	1,107,000

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〔登米(県)-19〕

公示価格等 4,950円/㎡ × 時点修正 99.2 /100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/187 ≒ 標準とした価格 2,600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：概ね標準的

◇地域格差：交通接近条件10% (1.10)

環境条件+70% (1.70)

相乗積 1.10 × 1.70 ≒ 1.87

イ個別格差：規模大-40% (0.60)

ウ地 積：登記簿数量による。

エ建付減価補正：老朽化した複数の建物が存する等の状況から建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

○農地

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	250	0.70	685	120,000円

ア 標準画地価格（状況の類似する取引事例価格との比準をもとに査定）

標準価格(畑) 250円/㎡

イ個別格差：土地利用現況-30%

ウ地 積：登記数量による

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、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	1,556,000	1.00	0.25	法定地上権	389,000
2	1,107,000	1.00	0.25	法定地上権	277,000

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	1,556,000	- 389,000	1.00	0.50	0.60	350,000
2	1,107,000	- 277,000	1.00	0.50	0.60	249,000
3	120,000	-	1.00	0.50	0.60	36,000
一括価格(合計)						635,000

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：不動産需要が乏しい地域に存すること、さらに地上には売却対象外の建物が存すること等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「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〔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 5km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 330㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東4.6m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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）
- 3 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1944.83 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1419.78 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 登米市南方町上砥落 |
| | 地 | 番 | 46 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 685 平方メートル |

地理院地図

GSI Maps

位置図

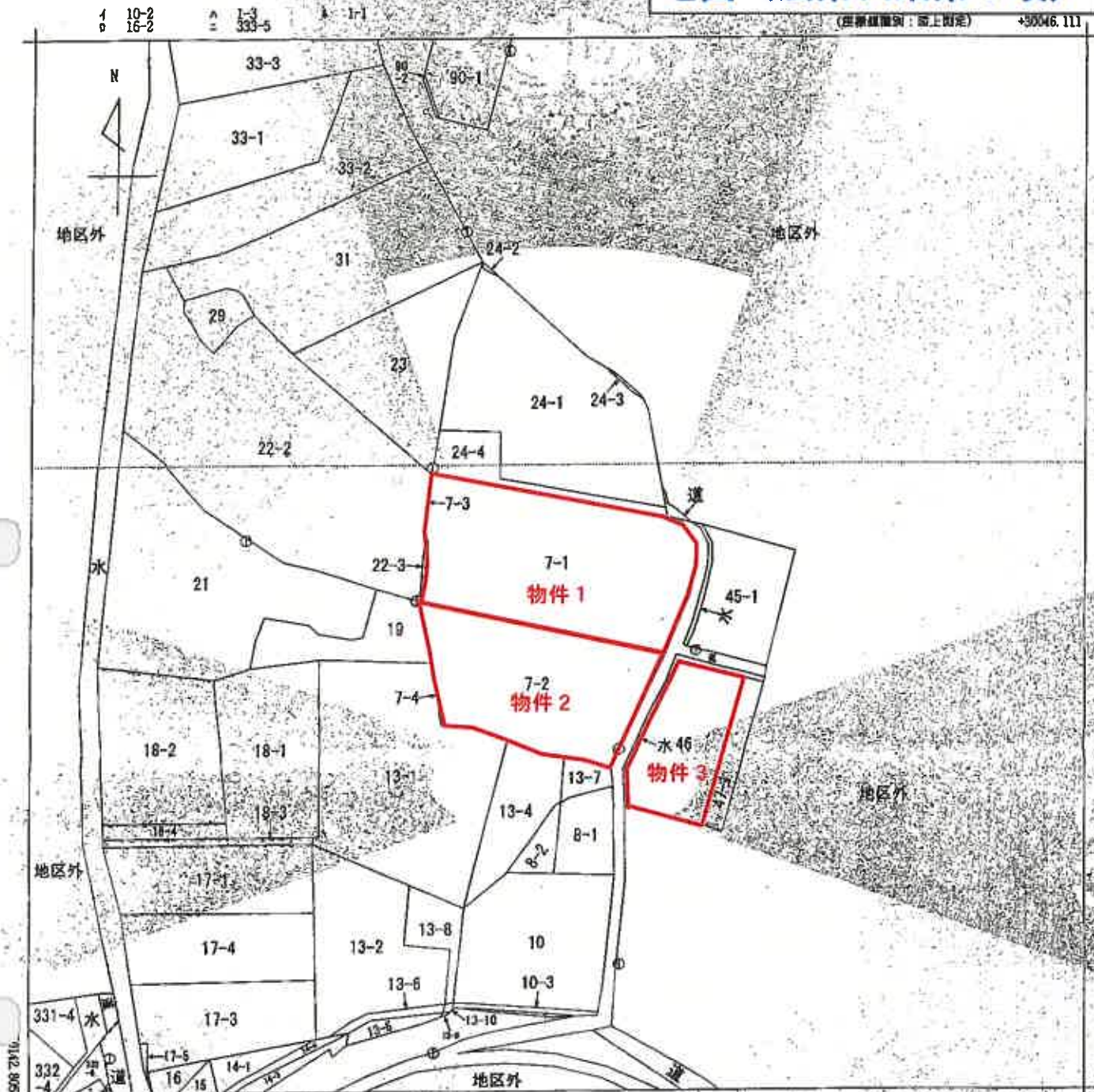


地図（法第14条第1項）

（地籍図例：図上決定）

+50046.111

1-49800 805



+29796.111 （座標値補正：図上決定）

（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（[toshokutsu-sieiyooki2013.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（[iwate19asi2008.par](#)）による修正がされています。



A 南方町田中
B 南方町碓氷
C 南方町新上
D 南方町上碓氷
E 南方町下碓氷
F 南方町上碓氷
G 南方町下碓氷
H 南方町上碓氷
I 南方町下碓氷
J 南方町上碓氷
K 南方町下碓氷
L 南方町上碓氷
M 南方町下碓氷
N 南方町上碓氷
O 南方町下碓氷
P 南方町上碓氷
Q 南方町下碓氷
R 南方町上碓氷
S 南方町下碓氷
T 南方町上碓氷
U 南方町下碓氷
V 南方町上碓氷
W 南方町下碓氷
X 南方町上碓氷
Y 南方町下碓氷
Z 南方町上碓氷

請求部	所在地	登米市南方町上碓氷			地番		7番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年12月			備考(備考)			備考(備考)		

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10月30日

東京法務局

地図整理番号：M54324

(1/1)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

