

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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月16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	3,691,000 2,952,800	一括	738,200	47,605	12,179
1	2,215,000				
2	1,455,000				
3	21,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 302番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水302番地5 |
| | 家屋 番号 | 302番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階73.70平方メートル
2階67.07平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 302番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 280平方メートル |

持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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】

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 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 302番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水302番地5 |
| | 家屋 番号 | 302番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階73.70平方メートル
2階67.07平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 番 | 302番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 280平方メートル |

持分8分の1



令和7年(ケ)第203号
令和7年1月28日受理
令和8年3月10日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 柴田郡柴田町大字下名生字剣水

地 番 302番5

地 目 宅地

地 積 249.96平方メートル

所有者A

2 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水302番地5

家屋 番号 302番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階73.70平方メートル
2階67.07平方メートル

所有者A

3 所 在 柴田郡柴田町大字下名生字剣水

地 番 302番1

地 目 公衆用道路

地 積 280平方メートル

共有者A 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録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	本土地は、公図上、その東側で接する物件3土地を介して、柴田郡柴田町が所有する地番302番10の宅地(町道に認定されている)に接している。	
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居宅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	「その他の事項(4枚目)」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3」のとおり			
住居表示	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3 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者（売却対象外共有持分権者） ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が通路として使用し、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	本土地は、公図上、その南側で柴田郡柴田町が所有する地番302番10の宅地（町道に認定されている）に接している。			
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

その他の事項

- 1 建物内には家財道具等が雑然と置かれ、内壁面には多数の損傷箇所が認められた。
- 2 10年ぐらい前まで建物内で犬が一匹飼育されていた。
- 3 令和元年台風19号の際に床下浸水している。
- 4 物件2建物に隣接して、本件債務者兼所有者Aが設置したスチール製の物置及び木製物置(いずれも動産)が1基ずつ存在する。

(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 (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、物件2建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物を住居として使用しています。 3 10年ぐらい前まで物件2建物内で犬を一匹飼っていました。 4 令和元年台風19号の時に床下まで浸水しました。 5 物件2建物に隣接して存在するスチール製の物置及び木製物置は、いずれも私が設置したものです。 6 物件3土地は、他の共有者(売却対象外共有持分権者)と共に通路として使用しています。

(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
R 8 年 1 月 30 日 (金) 11 : 25 - 11 : 30	柴田町税務課	間取図申請
R 8 年 1 月 30 日 (金) 11 : 50 - 12 : 00	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 30 日 (金) 14 : 10 - 14 : 20	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領
R 8 年 2 月 5 日 (木)	執行官室(郵便)	柴田町税務課より間取図受領
R 8 年 2 月 6 日 (金) 13 : 00 - 13 : 20	仙台法務局	差押登記確認
R 8 年 2 月 20 日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 2 月 26 日 (木) 10 : 50 - 11 : 30	物件所在地	物件調査, 間取確認, 債務者兼所有者 A と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
R 8 年 2 月 26 日 (木) 11 : 50 - 12 : 00	柴田町都市建設課	接道関係について調査
(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。 ☐		

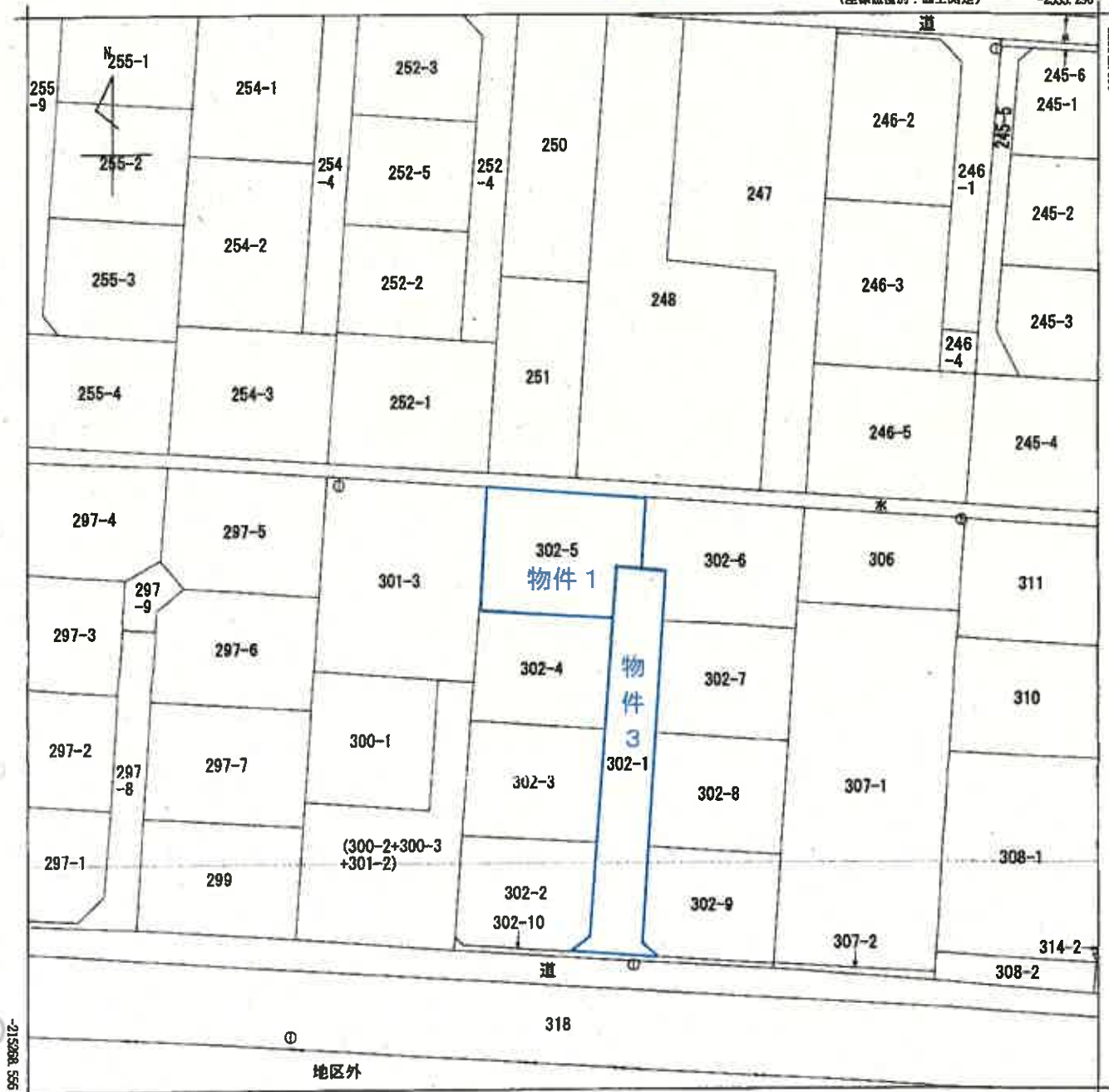
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：国上測定)

-2535.290

-215142.556



-2660.290 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字下名生
字剣水

部 分	所 在	柴田郡柴田町大字下名生字剣水					地 番	302番5		A 4 判に縮小	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和63年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成2年9月14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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年11月28日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成12年3月23日

241332

各階平面図

建 各

家屋番号 302番5

建物の所在 栗田郡栗田町大字下名生字如水302番地D

物件2

1 階



求積表

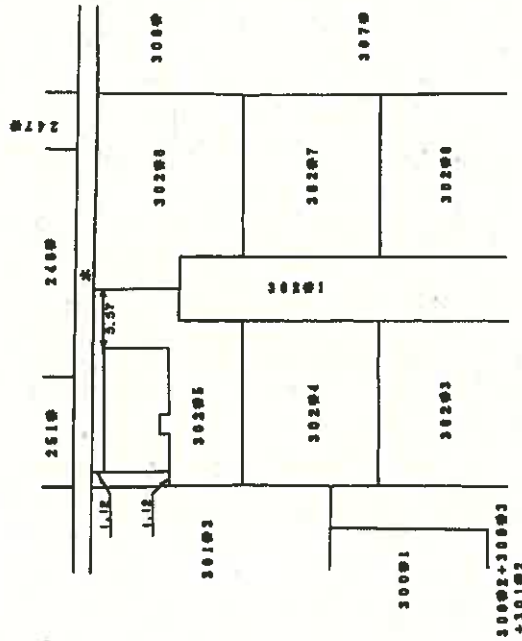
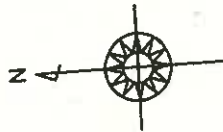
1	6.37	X	3.64	=	23.1868
2	5.46	X	1.82	=	9.9372
3	6.37	X	6.37	=	40.5769
合計					73.7009
床面積					73.70 m ²

2 階



求積表

1	6.37	X	3.64	=	23.1868
2	3.64	X	1.82	=	6.6248
3	6.37	X	2.73	=	17.3901
4	5.46	X	3.64	=	19.8744
合計					67.0761
床面積					67.07 m ²



A 4 判に縮小

作製者

縮尺 1/250

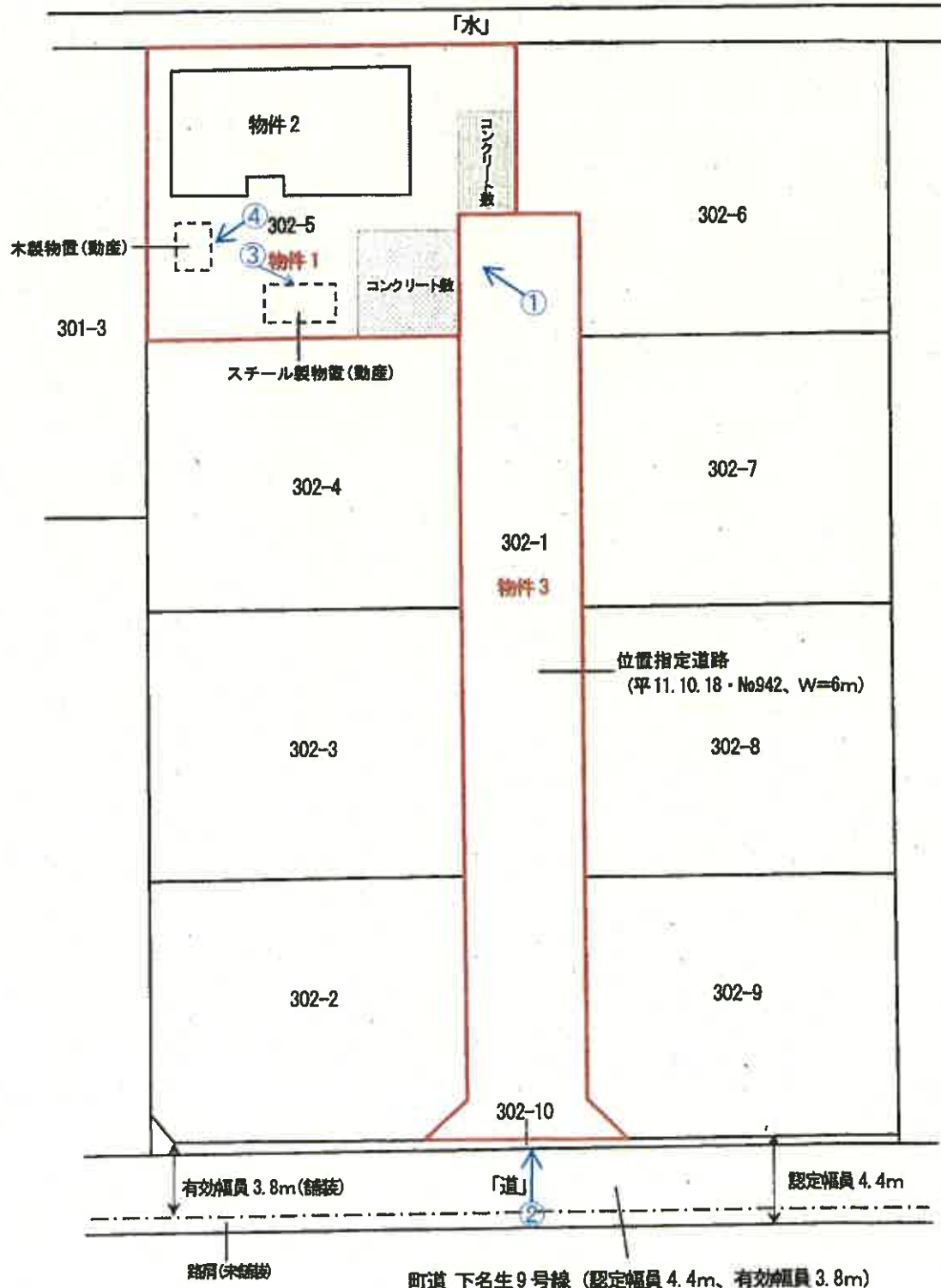
申請人

縮尺 1/500

H12.3.23

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。
(仙台法務局大原支局管轄)
令和7年11月28日 東京法務局中野出張所

登記官

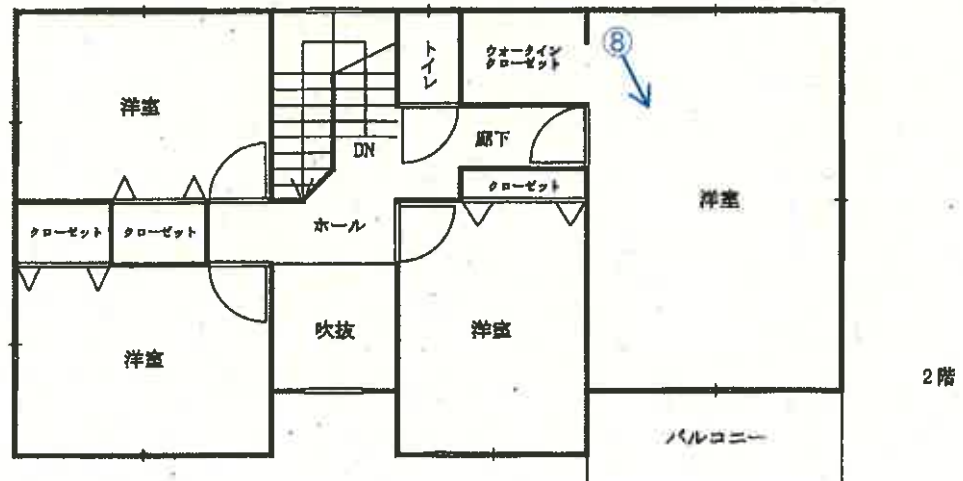
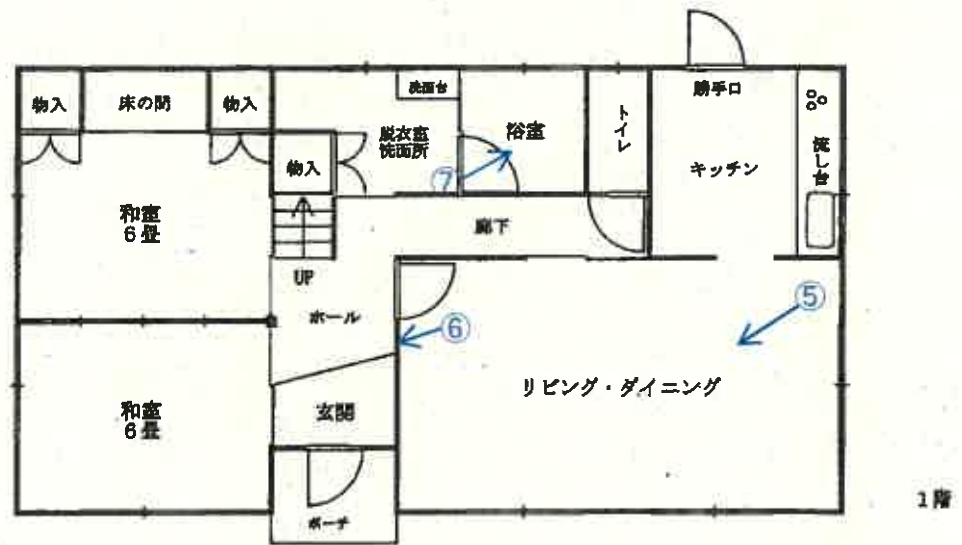


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

物件2



建物間取図

縮尺 1/100

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 2

物件 1



物件 3

写 真 2

物件 3



町道

写 真 3

スチール製物置(動産)



写 真 4

木製物置(動産)



写 真 5



写 真 6

壁の損傷箇所



写 真 7



写 真 8



令和 7 年（ケ）第 203 号

令和 8 年 2 月 26 日 現地調査

令和 8 年 3 月 12 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,691,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,215,000 円
物件2(建物)	金 1,455,000 円
物件3(土地)	金 21,000 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とおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 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 土地の概況及び利用状況等

○ 物件1

位 置 ・ 交 通	阿武隈急行「東船岡」駅の北東方・道路距離約2.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平成11年頃に造成、分譲された住宅地域(8区画)であり、一般住宅が建ち並ぶ。 街路条件は幅員約4m舗装町道(下名生9号線)が標準。系統・連続性は普通。町中心の船岡地区から約3kmに位置する。北方約500m先の県道白石柴田線沿いにスーパーマーケット、その他各種店舗があり、利便性は普通。地勢平坦であるが、阿武隈川と白石川の合流点に近く、柴田町防災マップによれば3~5m未満の浸水が想定されている。令和元年10月の台風19号により周辺一帯は浸水被害を受けている。 標準的画地は規模200㎡程度(間口13m、奥行15m)、東向きの戸建住宅地である。	
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 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 第1種住居地域 指定:60% 指定:200% なし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	249.96㎡ 約6m×約15.5m 略長方形 平坦 一方路画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側約6m、私道、舗装有、等高 建築基準法上:法第42条1項5号該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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 なし 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込み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施設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	南西寄りに木製物置（動産）、南寄りにスチール製物置（動産）が設置されている。

○ 物件3

位 置	物件1の東側に隣接する土地である。	
画地条件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	280 m ² 約 10m（隅切りを含む）×約 46m 帯状地 平坦 一方路面地 特になし
接面道路の状況	南側認定幅員 4.4m（有効幅員約 3.8m）、町道、舗装有、等高建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号該当	
土地の利用状況等	公衆用道路（位置指定道路、第 942 号、平 11.10.18、幅員 6m）	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし 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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込み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施設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	持分 8 分の 1。	

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 302 番 5	
建築時期及び 経 済 的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 12 年 3 月 9 日新築 約 26 年 約 4 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロス ビニールクロス、プリント合板 タタミ、フローリング、塩ビシート 電気・給排水・衛生設備、合併浄化槽 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）	延 140.77 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
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	・ 内装に汚れが目立ち、たばこの臭気も著しい。内壁に損傷箇所が多数みられる。約 10 年前まで室内で小型犬を飼育していたとのことである。 ・ 令和元年 10 月の台風 19 号では床下浸水であったが特段の復旧・修繕作業は行わず、町からの罹災証明も取得しなかったとのことである。 ・ 本物件について、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・3）

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,300	0.97	249.96	1.00	4,922,000
3	20,300	0.05	280	1.00	284,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査地 柴田(県)－1

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
 $23,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/116 = 20,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（南西）1

◇ 地 域 格 差：街路 0、交通接近 5、環境 10、行政的 0

イ 個別格差：物件1…間口小 －3（0.97）

物件3…公衆用道路 －95（0.05）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：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）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	212,000	140.77	0.04	1,194,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇ 現価率： $0.04 = \{0 + (1 - 0) \times (4 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 0.70)$

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	4,922,000	1.00	0.25	法定地上権	1,231,000

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	持分 ウ	占有減価 修正 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	4,922,000	－ 1,231,000	1/1		1.00	0.60	2,215,000
2	1,194,000	＋ 1,231,000	1/1	1.00	1.00	0.60	1,455,000
3	284,000		1/8		1.00	0.60	21,000
一括価格（合計）							3,691,000

エ 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：修正の必要はないものと判断した。

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〔柴田(県)－1〕

所 在：柴田郡柴田町大字上名生字前川88番2

価 格：23,800円/㎡

位 置：阿武隈急行線「東船岡」駅の北西方道路距離約600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4m町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：低層一般住宅を中心に農家住宅も介在する空地の多い住宅地域

第7 附属資料

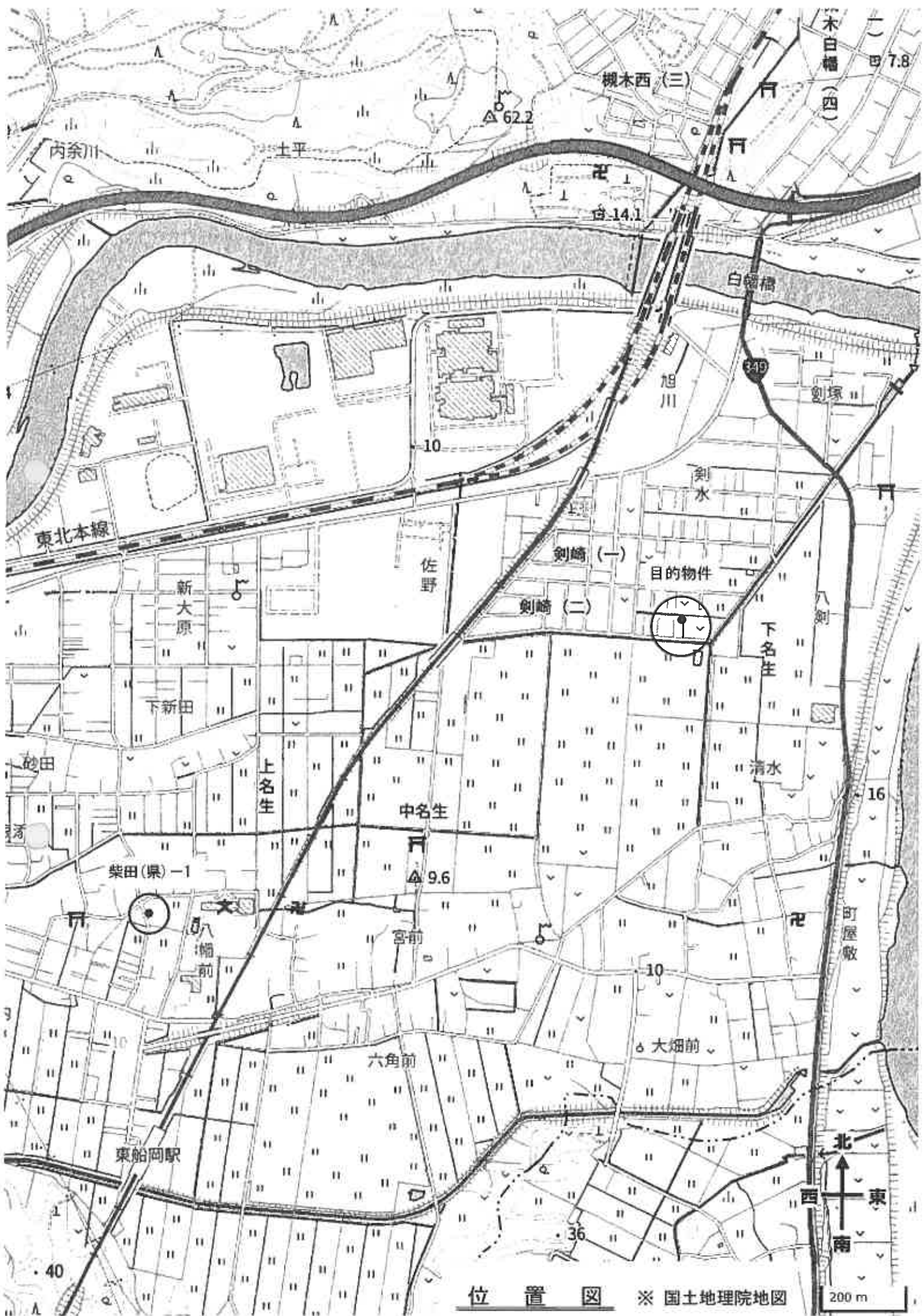
- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

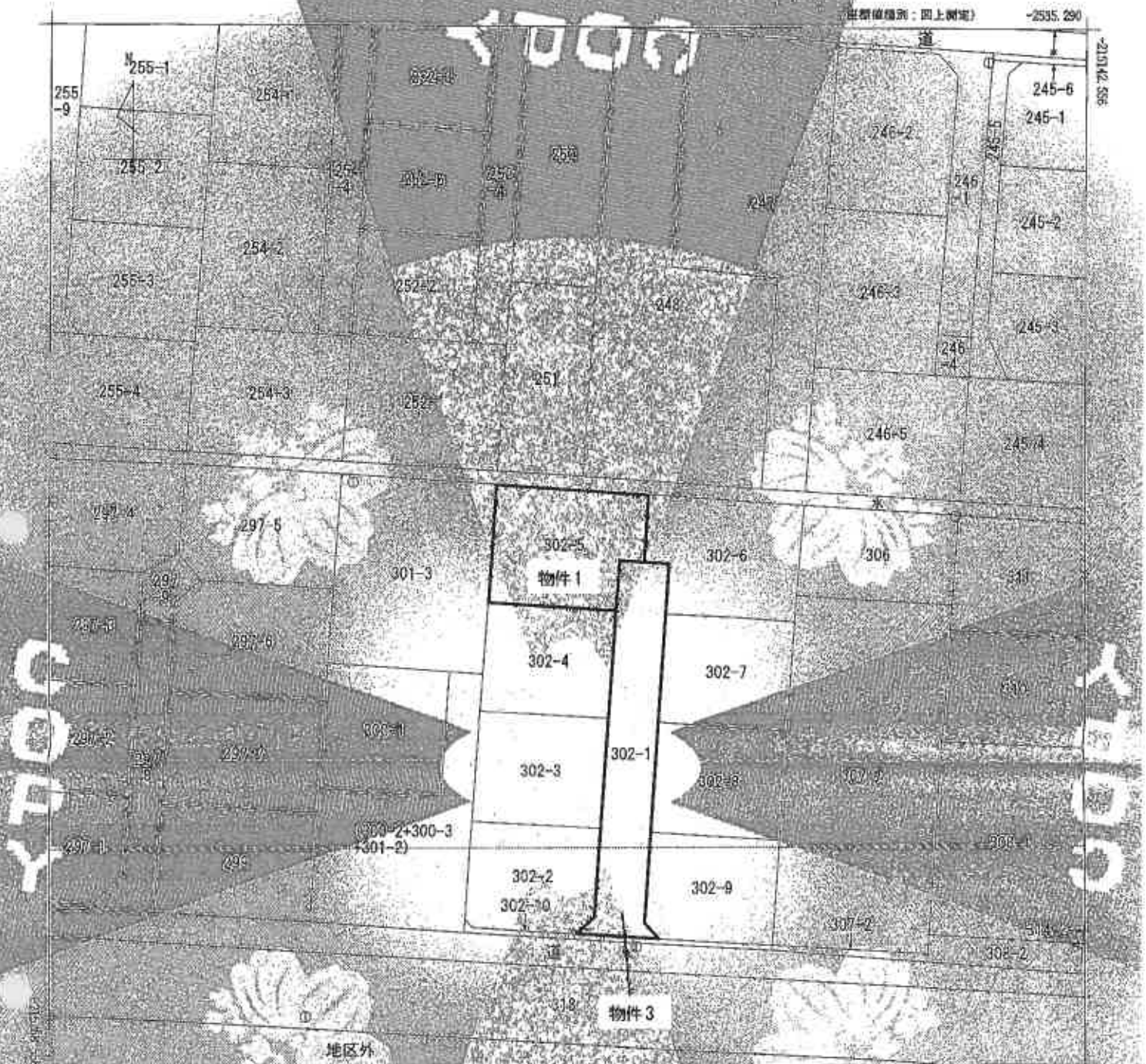
物件目録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 | 番 | 302番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 249.96平方メートル |
-
- | | | | |
|---|----|----|----------------------|
| 2 | 所 | 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水302番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 302番5 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 1階73.70平方メートル |
| | | | 2階67.07平方メートル |
-
- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 柴田郡柴田町大字下名生字剣水 |
| | 地 | 番 | 302番1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 280平方メートル |

持分8分の1



位置図 ※ 国土地理院地図



地番区域見出
大字下名生
宇刺水

提出 年月日	昭和68年10月	作成 年月日	昭和68年10月	提出 年月日	昭和68年10月	作成 年月日	昭和68年10月	提出 年月日	昭和68年10月	作成 年月日	昭和68年10月
出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500	出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500	出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500
出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500	出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500	出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500
出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500	出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500	出力 枚数	1/500	精度 区分	1/500

これは地図に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年11月28日

東京法務局中野支局管轄

印字機

A3をA4に縮小 (71%)

請求番号: 8-1

(1/1)

登記年月日: 平成11年10月25日

前 302

後・新 302-1 ~ 302-9

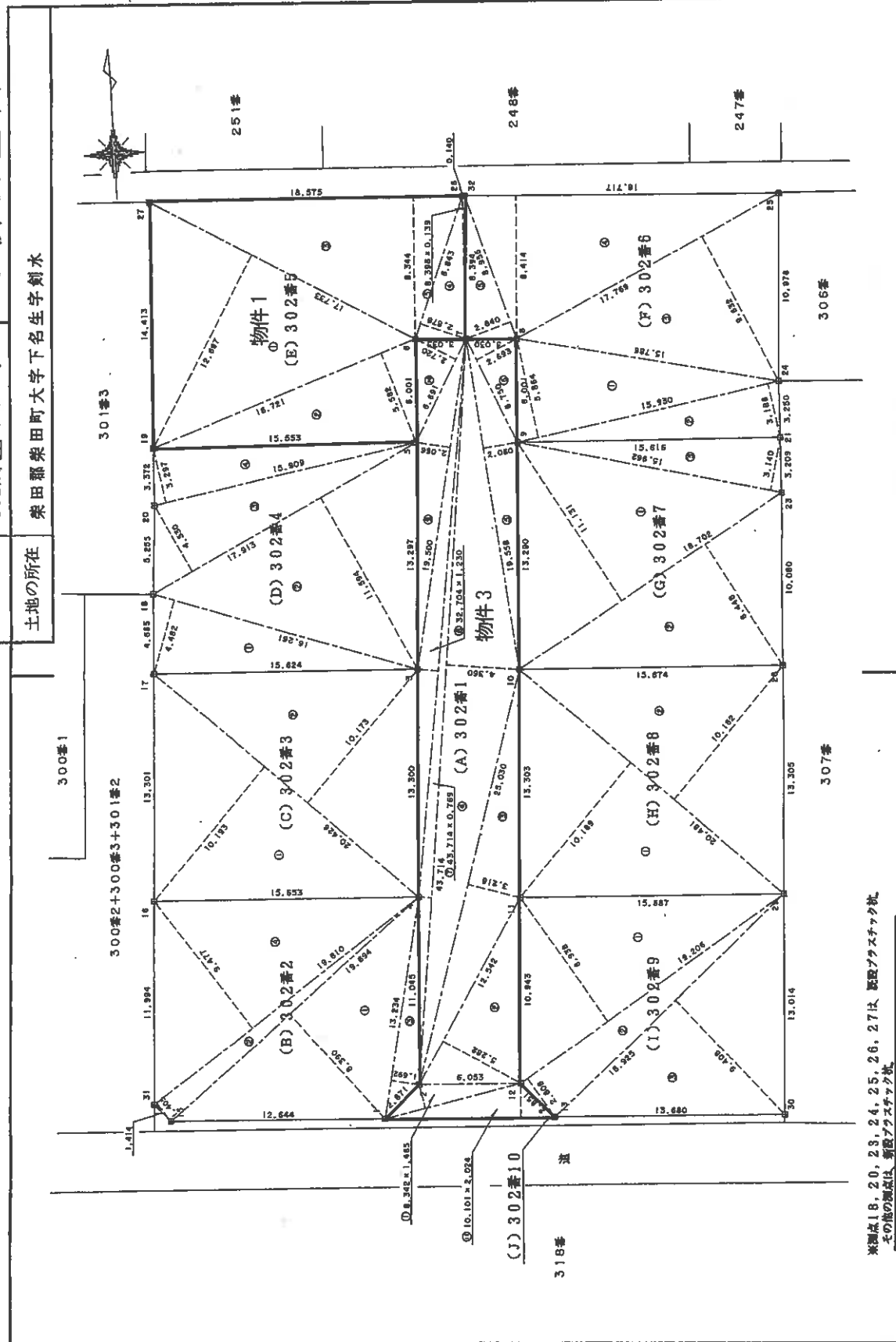
085126

地 積 測 量 図

(1/2)

地 番 302番1至302番9 302-10

土地の所在 栄田郡栄田町大字下名生字剣水



※測量18, 20, 23, 24, 25, 26, 27は 既設プラスチック杭
その他の測点は 新設プラスチック杭

作 製 者

(平成 11 年 10 月 19 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1 / 250

(宮城県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小 (71%)

H 11.10.25

(1/2)

登記年月日：平成11年10月25日

085127

地積測量図
(2/2)

地番 302番U至302番9

土地の所在 柴田郡柴田町大字下名生字別本

三斜求測量

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	15.920	5.884	93.41330
2	16.920	5.189	87.72590
3	17.709	9.632	171.16108
4	18.717	8.414	157.68433
5	6.925	2.840	19.67260
倍面積			469.23465
地積			849.11270

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	18.702	11.131	208.17182
2	18.702	8.448	157.89485
3	15.942	3.140	50.16080
倍面積			416.26745
地積			208.14360

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	20.481	10.189	208.68099
2	20.481	10.182	208.33742
倍面積			417.01841
地積			208.60925

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	19.208	9.328	171.68328
2	19.205	8.804	168.89446
3	19.213	8.408	161.04600
倍面積			401.62374
地積			201.82039

地積	合計
208.00	201.722935
地積	21.24

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.382	1.483	9.48100
2	12.882	5.282	68.24584
3	20.030	3.218	64.54160
4	43.714	4.360	190.59040
5	19.659	2.080	40.88480
6	6.750	2.893	19.17780
7	43.714	0.789	33.61088
8	32.704	1.250	40.82580
9	19.600	2.088	40.88700
10	6.891	2.720	18.19250
11	10.101	2.024	20.44454
倍面積			540.84314
地積			280.483070

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	19.894	0.390	15.523260
2	19.810	1.405	27.85050
3	13.234	1.882	24.91828
4	19.810	9.477	187.73870
倍面積			403.19708
地積			201.588500

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	20.484	10.193	209.20218
2	20.484	10.173	207.79388
倍面積			416.99606
地積			207.897580

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	16.881	4.482	75.881802
2	17.813	11.094	207.65322
3	17.813	4.630	81.145800
4	16.109	3.297	52.451972
倍面積			414.183897
地積			207.081435

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
1	17.133	12.887	220.37871
2	16.721	5.382	90.336822
3	16.276	8.244	134.888000
4	6.843	2.878	19.650154
5	6.398	0.138	0.88384
倍面積			465.222191
地積			249.9810855

物件1

物件3

作製者

申請人

(平成11年10月19日作製)

縮尺 1/

(宮城県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小(71%)

(2/2)

(不許複製)

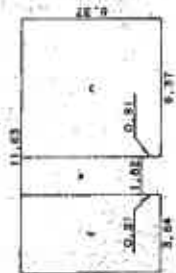
241332

各階平面圖

302番5

建設の所在
柴田郡柴田町大字下名生字則水302番地5

物件 2



磁 壓 式

Y	6.37	X	3.64	=	23.1868
D	5.48	X	1.82	=	9.9372
A	6.37	X	6.37	=	40.5769
合 計					73.7009
床 面 積					73.70 m ²

2- 晴



解題

1	6.37	X	3.64	=	23.1868
2	3.64	X	1.82	=	6.6248
3	6.37	X	2.73	=	17.3801
4	5.46	X	3.64	=	19.8740
合 計					67.0761
床 面 積					67.0761

(四) 區別：

三、

2012年3月12日(星期一)

模尺 250

在

1	500
1	500

(土合適合用紙)

A3をA4に縮小 (71%)

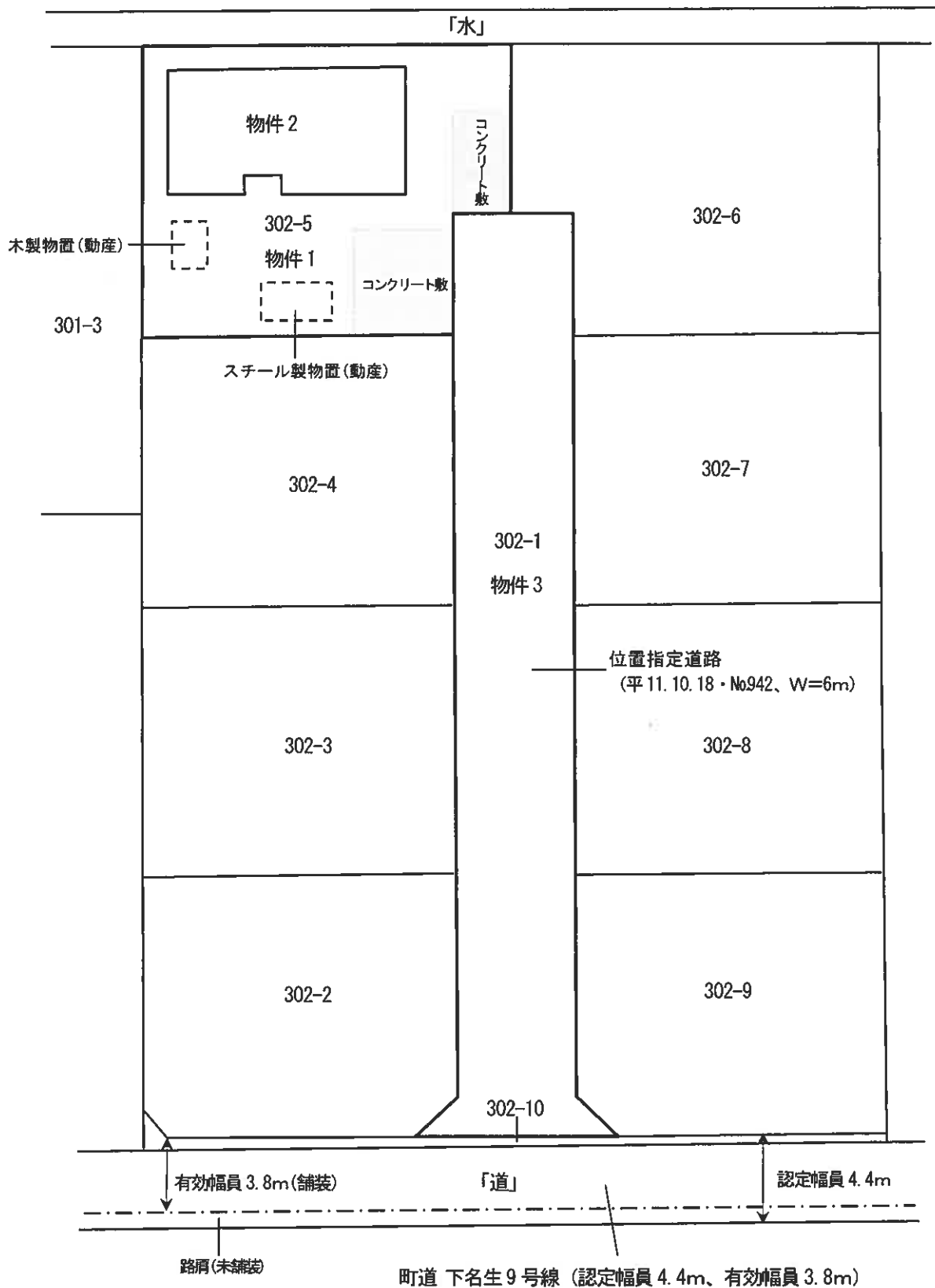
H/2.3.23

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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年11月28日

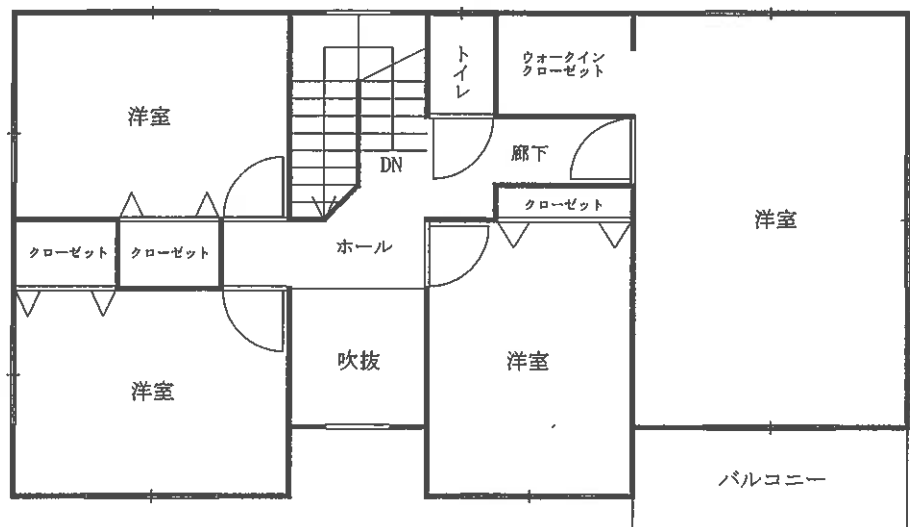
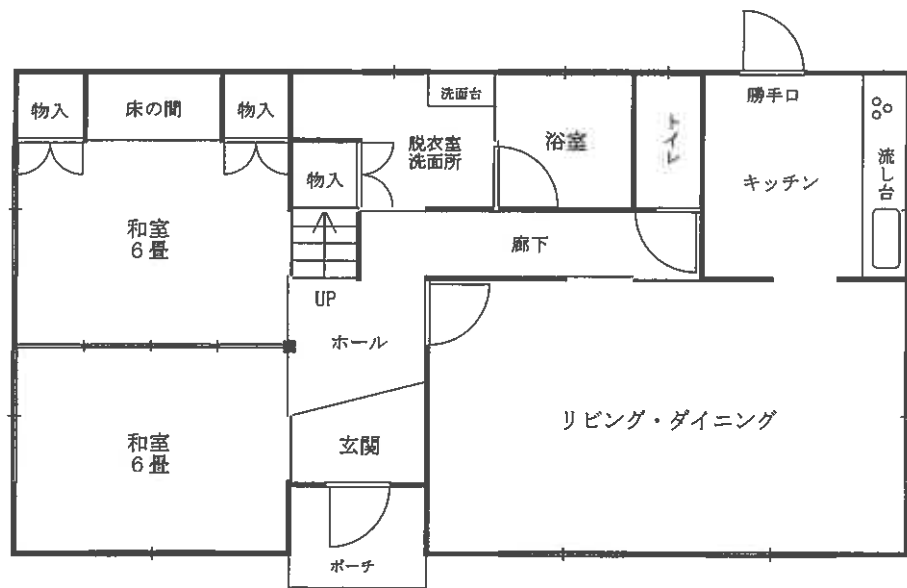
東京法務局中野出張所



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

物件 2



建物間取図

縮尺 1/100