

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 9 月 30 日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 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 11 月 13 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 9 月 30 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）
1～9	7,115,000 5,692,000	一括	1,423,000	205,987	29,423
1	539,000				
2	646,000				
3	517,000				
4	1,863,000				
5	944,000				
6	213,000				
7	922,000				
8	542,000				
9	929,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南

地 番 54 番 3

地 目 宅地

地 積 267.23 平方メートル
- 2 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南

地 番 54 番 4

地 目 宅地

地 積 319.97 平方メートル
- 3 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南

地 番 65 番 1

地 目 宅地

地 積 256.26 平方メートル
- 4 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南

地 番 65 番 2

地 目 宅地

地 積 923.23 平方メートル
- 5 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下

地 番 74 番 5

地 目 宅地

地 積 467.98 平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下
 地 番 74 番 6
 地 目 宅地
 地 積 105.33 平方メートル
- 7 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南 65 番地 1、65 番地 2
 家屋 番号 65 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 45.54 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3.92 平方メートル
- 8 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下 74 番地 5
 家屋 番号 74 番 5 の 2
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨・木造スレート葺平家建
 床 面 積 231.34 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫



物 件 目 録

床 面 積 約356.59平方メートル

9 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下74番地5、74番地6
亶理郡亶理町長瀬字町南54番地4

家屋 番号 74番5の3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 384.84平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約593.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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7, 8, 9】

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 亶理郡亶理町長瀬字町南
地 番 54 番 3
地 目 宅地
地 積 267.23 平方メートル
- 2 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南
地 番 54 番 4
地 目 宅地
地 積 319.97 平方メートル
- 3 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南
地 番 65 番 1
地 目 宅地
地 積 256.26 平方メートル
- 4 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南
地 番 65 番 2
地 目 宅地
地 積 923.23 平方メートル
- 5 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下
地 番 74 番 5
地 目 宅地
地 積 467.98 平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下
 地 番 74 番 6
 地 目 宅地
 地 積 105.33 平方メートル
- 7 所 在 亶理郡亶理町長瀬字町南 65 番地 1、65 番地 2
 家屋 番号 65 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 45.54 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3.92 平方メートル
- 8 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下 74 番地 5
 家屋 番号 74 番 5 の 2
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨・木造スレート葺平家建
 床 面 積 231.34 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫



物 件 目 録

床 面 積 約356.59平方メートル

9 所 在 亶理郡亶理町長瀬字山下74番地5、74番地6
亶理郡亶理町長瀬字町南54番地4

家屋 番号 74番5の3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 384.84平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約593.19平方メートル



令和8年(ケ)第 32 号
令和8年 3 月 6 日受理
令和8年 4 月 16 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 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 7. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 9. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 6. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2 3. 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 |
| | 地 | 番 | 7 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 7. 9 8 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 6 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 |
| | 地 番 | 7 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 3 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 6 5 番地 1、6 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 5. 5 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 7 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 1. 3 4 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 7 4 番地 5、7 4 番地 6
亶理郡亶理町長瀬字町南 5 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 5 の 3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 8 4. 8 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1, 2, 5, 6, 8, 9」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1, 2, 5, 6		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2, 5, 6） ☐ 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	「その他の事項(5枚目)のとおり」		
建物	物件8, 9		
種類、構造及び床面積の概略	「その他の事項(5枚目)のとおり」		
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倉庫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(5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, 4, 7」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件3, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件3, 4) ☐ 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	「その他の事項(5枚目)」のとおり		
建物	物件7		
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 { 種類: 便所 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約3.92平方メートル }		
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事務所(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	「その他の事項(5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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1, 2, 5, 6 土地は、公図上、一体の宅地としてその西側で亶理郡亶理町が所有する地番 88 番の公衆用道路に接しているが、西側にはフェンスがあるため、実際の出入りは南側で接する亶理郡亶理町所有の地番 123 番の用悪水路(暗渠)及び物件 3 及び 4 土地を介してなされている。

なお、亶理町都市建設課職員に確認したところ、当該用悪水路の使用についての法定外公共物使用許可が出ていないことから、買受人が引き続き当該用悪水路を使用する場合は、当該許可を得る必要がある。

- 2 物件 8 及び 9 建物は、未登記増築部分と共に合体し、種類、構造、床面積は以下のように変わっている。

(種 類)	(構 造)	(床面積)
倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	約 949.78 平方メートル

なお、物件 8 及び 9 建物の登記上の種類は工場であるが、機械器具類は売却され工場としての機能が失われていたことから、倉庫と認定した。

- 3 物件 3, 4 土地は、公図上、一体の宅地としてその西側で亶理郡亶理町が所有する地番 88 番の公衆用道路に、その南側で接している亶理郡亶理町所有の地番 116 番の用悪水路(暗渠)を介して当該町が所有する地番 93 番の公衆用道路(町道に認定されている)にそれぞれ接している。

なお、亶理町都市建設課職員に確認したところ、当該用悪水路の使用についての法定外公共物使用許可が出ていないことから、買受人が引き続き当該用悪水路を使用する場合は、当該許可を得る必要がある。

- 4 物件 2 及び 4 土地には、屋外雨水貯水槽がそれぞれ 1 基ずつ設置されている。
 5 物件 7 建物内には、雨漏りの跡や損傷箇所が複数認められた。
 6 物件 7 建物に隣接して未登記の便所が一棟存在する。本便所は、物件 7 建物と同一所有者で物件 7 建物の常用に供されていると認められることから、物件 7 建物の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
■ A (債務者兼所有者会社 代表者Bの長男)	1 物件1, 2, 5, 6土地は, 物件8及び9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。 また, 物件3及び4土地についても物件7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8及び9建物の合体の時期についてはわかりません。 3 物件8及び9建物は以前は工場でしたが, 機械器具類は売り払って現在は倉庫になっています。 4 物件7建物も以前は事務所でしたが, 今は空き家になっています。 5 物件7建物に隣接して設置してある便所は, 会社(債務者兼所有者会社)の所有物です。
■ 亘理町都市建設課 職員	物件1及び2土地の南側で接する当町所有の地番123番の用悪水路及び物件3及び4土地の南側で接する当町所有の地番116番の用悪水路についての法定外公共物使用許可は出ていません。 買受人が当該用悪水路を引き続き使用する場合は, 許可を取っていただく必要があります。 なお, 地番116番の用悪水路の南側の当町所有の地番93番の公衆用道路は町道に認定されています。

(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 3 月 9 日 (月) 9 : 40 - 9 : 50	物件所在地	物件確認
R 8 年 3 月 9 日 (月) 10 : 20 - 10 : 25	亘理町税務課	間取図等申請
R 8 年 3 月 16 日 (月)	執行官室(郵便)	間取図等受領
R 8 年 3 月 25 日 (水) 10 : 40 - 11 : 00	仙台法務局名取出張所	差押登記確認 併せて接道関係について全部事項証明書受領
R 8 年 3 月 26 日 (木)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 4 月 6 日 (月) 9 : 50 - 10 : 40	物件所在地	物件調査, 間取確認, 債務者兼所有者会社代表者 B の 長男 A と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
R 8 年 4 月 8 日 (水) 10 : 30 - 10 : 50	亘理町都市建設課	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。 ☐		

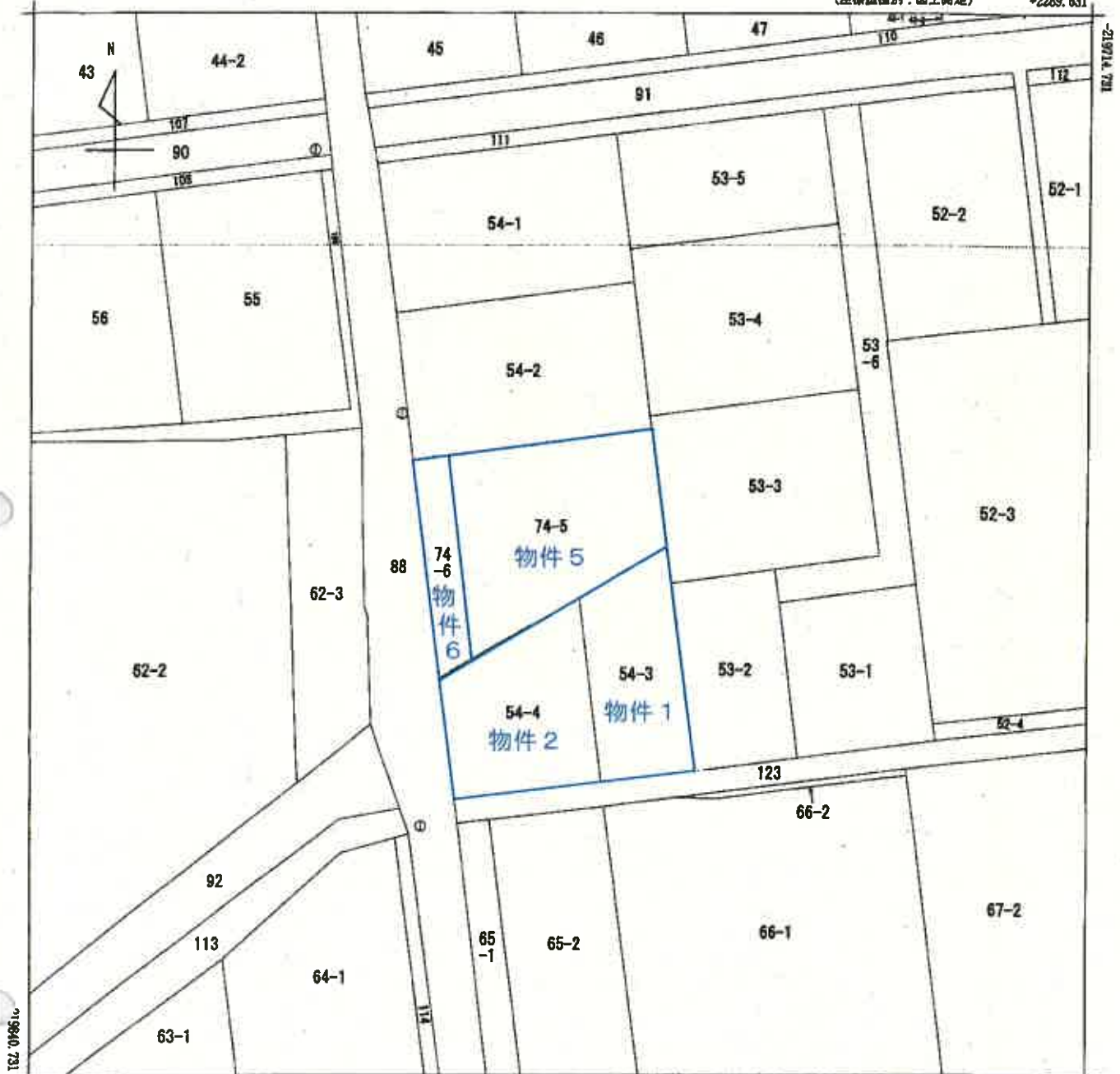
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

49

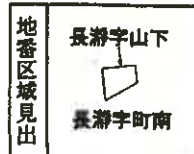
(座標値単位：地上測定)

+2289.631



+2164.631 (座標値単位：地上測定)

(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(touhokuteiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在	亶理郡亶理町長瀬字山下				地 番	74番5				A 4 判に縮小	
出 力 縮 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	平成4年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成6年4月1日				補 記 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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和8年2月13日

仙台法務局

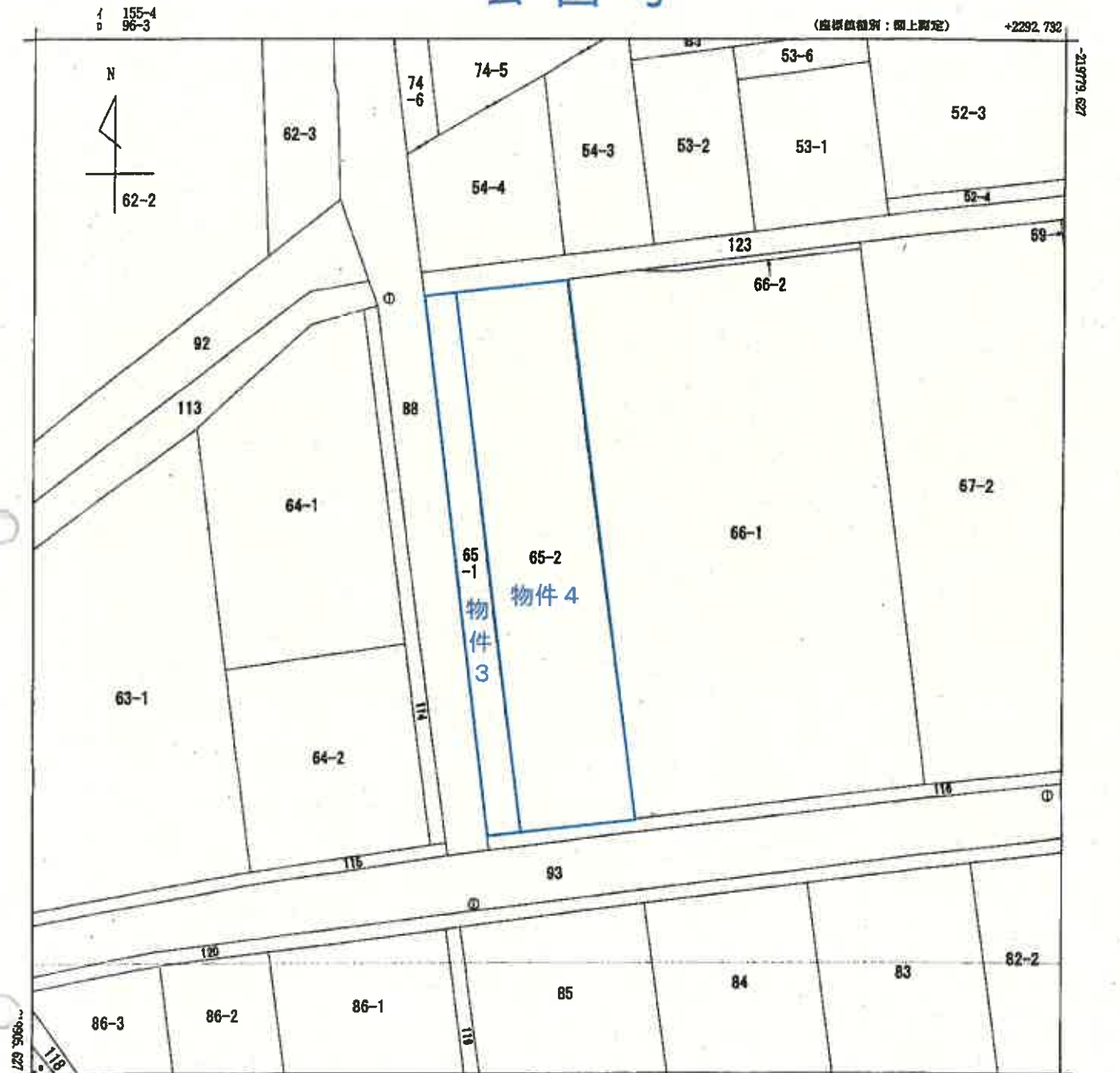
請求番号：4-4

登記官

(1/1)

(8 枚目)

公 図 写



(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。

地番区域見出し
長瀬字山下
長瀬字町南
A B 長瀬字堂前
長瀬字隅元

請求部	所在	亶理郡亶理町長瀬字町南				地番	65番2	A 4判に縮小	
出力縮尺	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	平成4年3月				備考年月日(原図)	平成6年4月1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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和8年2月13日

仙台法務局

請求番号: 4-2

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年10月27日

170573

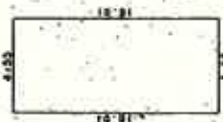
各階平面図

65-1

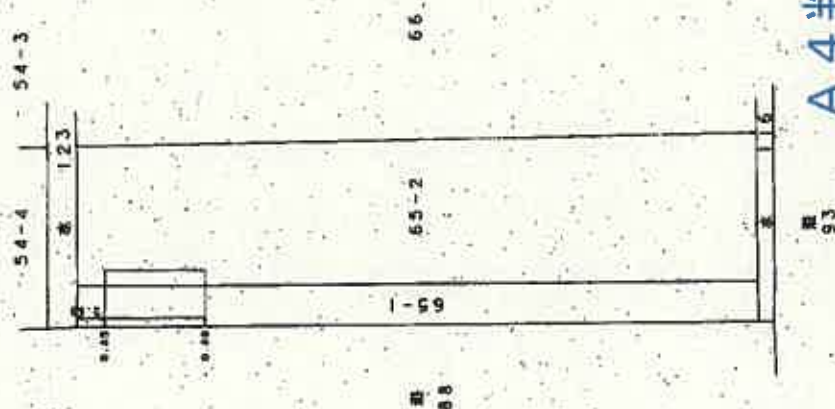
[illegible]

建各階平面圖

物件 7



支 出 項	
10.01 x 4.55 =	45.5455
	45.5455
原 價 減	45.54 元



(不許複製)

作者

縮尺 1/4000

中 國 人

A4判に縮小

縮尺 1/500

41.10.37.

「凡は図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台監獄局長取出票所管轄)」

令和8年2月13日 鎌倉市議会

令和8年2月13日 鎌倉市議会

附註

(10 枚目)

請求番号：4-1

登記年月日：昭和46年2月27日

170737

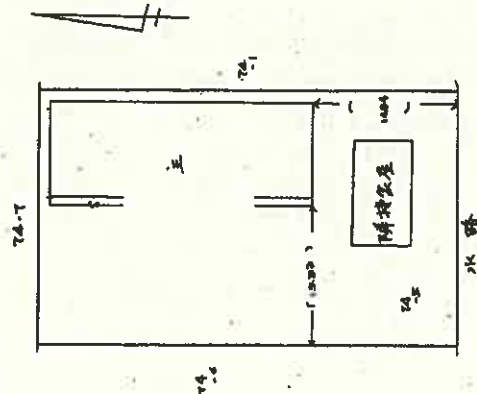
建物平面図

家屋番号 74-5-2

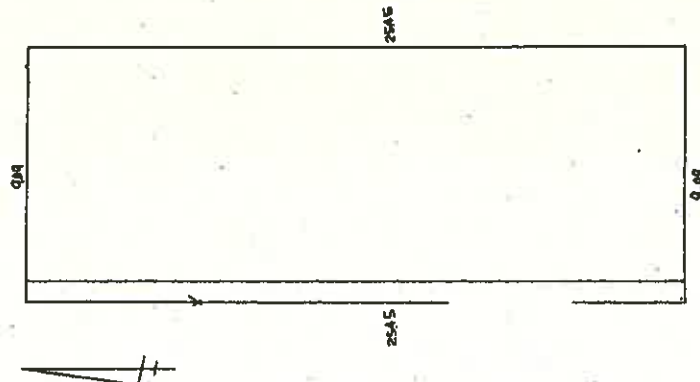
建物の所在 直理郡直理町長瀬字山下4番地5

物件8

作製年 月 日
昭和46年 2月 27日
作製者 昭裕水産式会社



2545X9.09=23134.05
積 23134



A 4判に縮小

(日本土地家屋調査士会用紙)

46.2.27

縮尺 1/250 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

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和8年2月13日

仙台法務局

登記官

登記年月日：昭和61年10月29日

170738

各階平面図

建物各階平

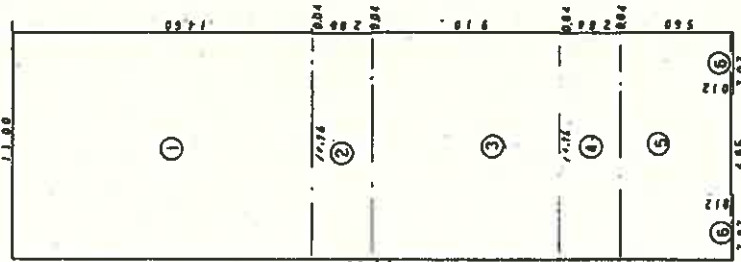
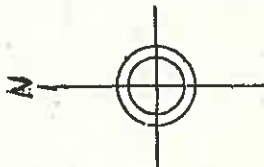
家屋番号

74-5-3

建物の所在

亶理郡亶理町長壽字山下74番地5・74番地6・字町南54番地4

物件9



①	11.00	11.00	121.00
②	7.14	11.00	78.54
③	11.00	11.00	121.00
④	11.00	11.00	121.00
⑤	11.00	11.00	121.00
⑥	11.00	11.00	121.00
計	384.8464		

床面積

384.8464

作製者

縮尺 1/250

申請人

A4判に縮小

縮尺 1/500

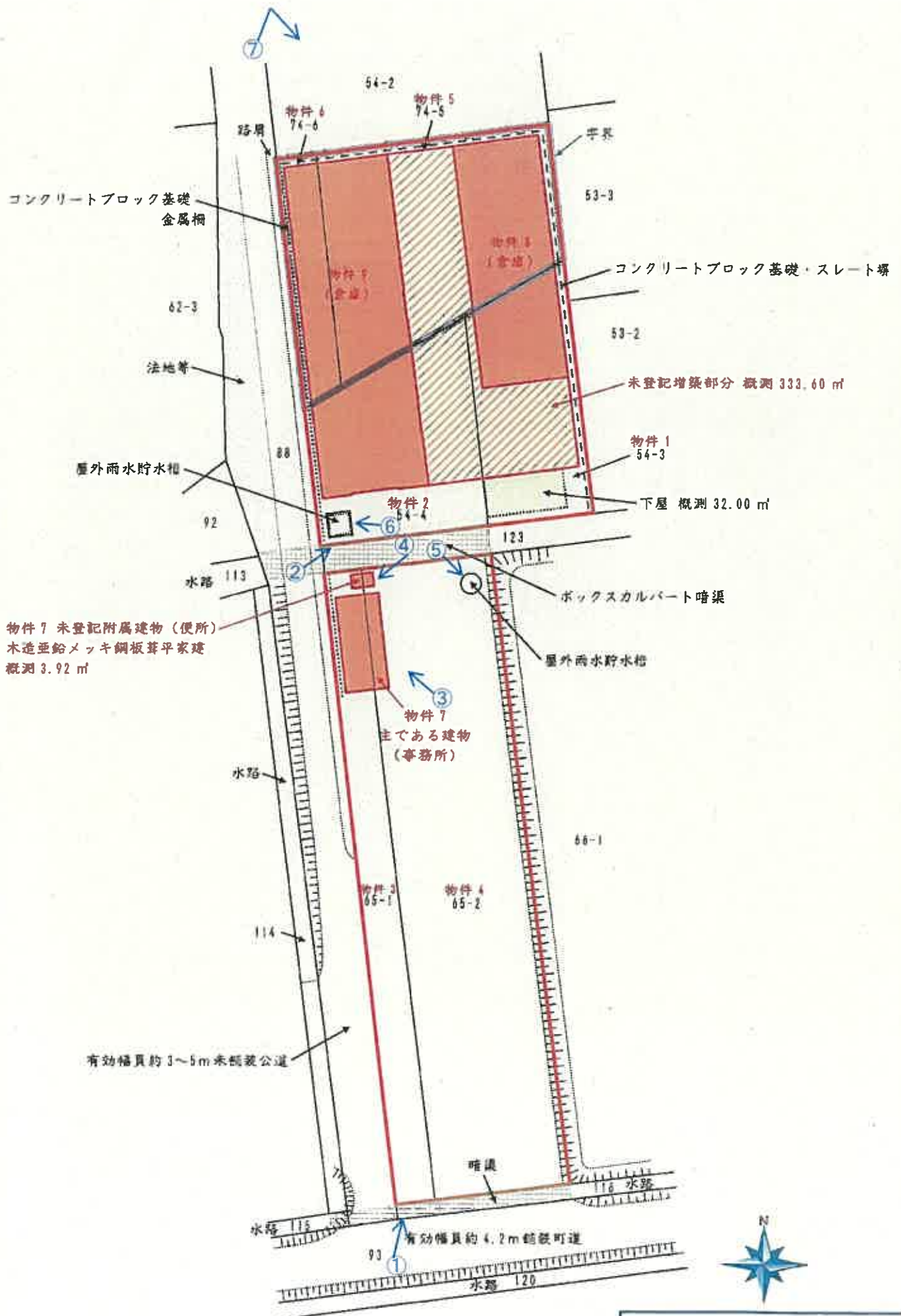
561.10.29

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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和8年2月13日 仙台法務局

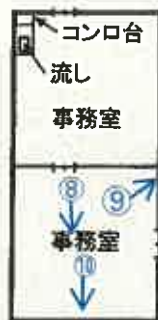
登記官



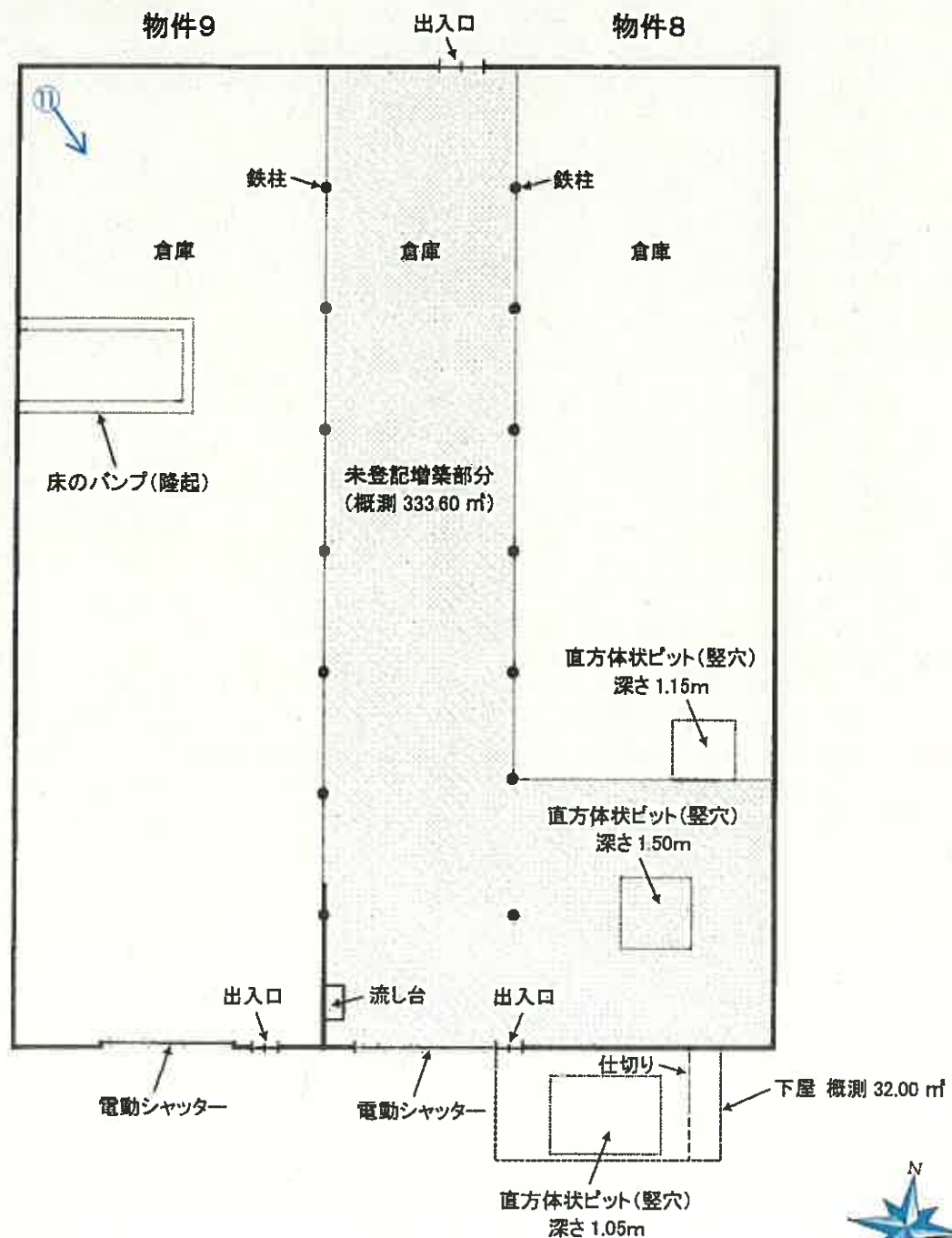
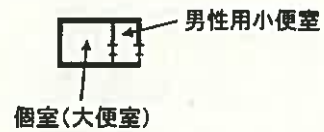
←○印は写真撮影位置であり、
○印の中の数字は写真番号である。

土地建物位置関係図 1
縮尺 = 1 : 500

物件7 主である建物



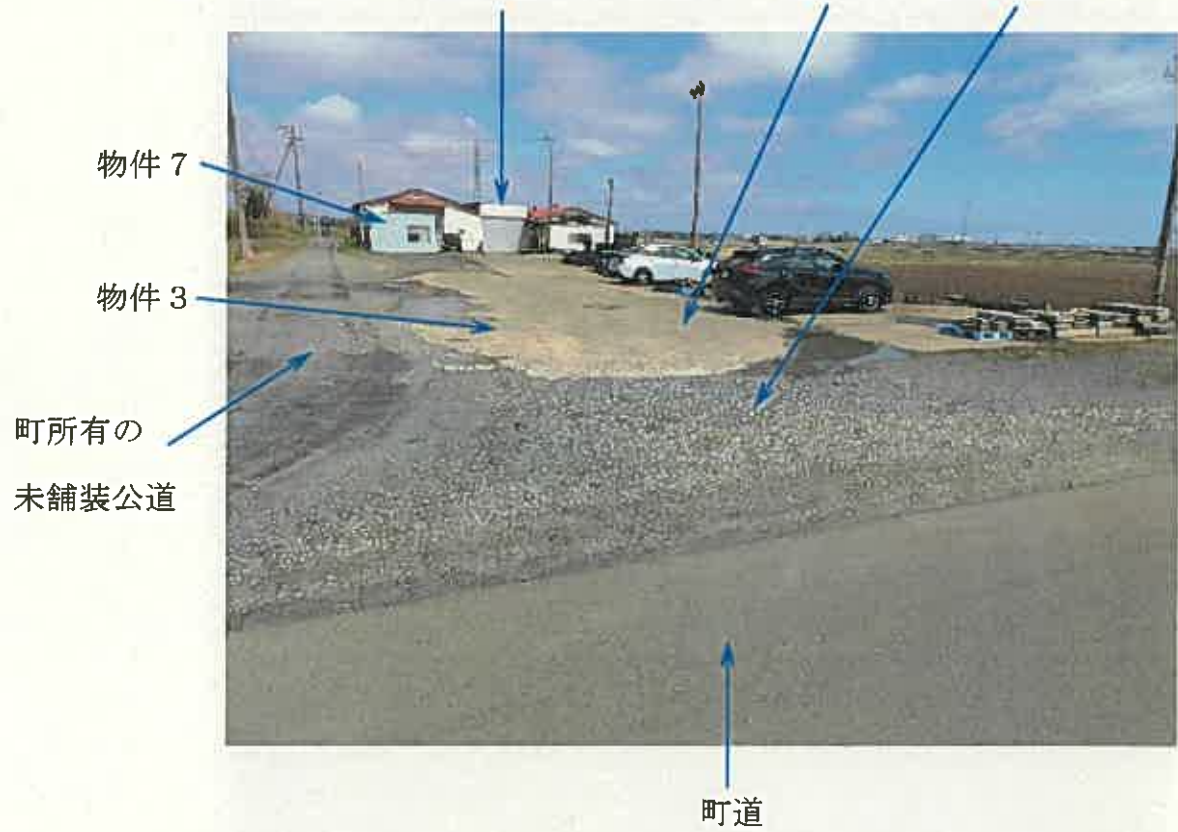
物件7 未登記附属建物



←○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。

建物間取図

写 真 1 物件 8 及び 9 (合体) 物件 4 水路(暗渠)



写 真 2 物件 8 及び 9 (合体) 物件 2 水路(暗渠)



写 真 3

物件7 (主である建物)



写 真 4

物件7 (未登記付属建物)



写 真 5

屋外雨水貯水槽



写 真 6

屋外雨水貯水槽



写 真 7

物件 5

物件 6



写 真 8



写 真 9

損傷部分



写 真 1 0

雨漏りの跡



写真 11



令和 8 年（ケ） 第 32 号
令和 8 年 4 月 6 日 現地調査
令和 8 年 4 月 23 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,115,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 539,000 円
物件 2 (土地)	金 646,000 円
物件 3 (土地)	金 517,000 円
物件 4 (土地)	金 1,863,000 円
物件 5 (土地)	金 944,000 円
物件 6 (土地)	金 213,000 円
物件 7 (建物) 事務所・便所	金 922,000 円
物件 8 (建物) 現況倉庫	金 542,000 円
物件 9 (建物) 現況倉庫	金 929,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至9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・2・5・6の内訳価格は物件8・9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9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。また、物件3・4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の価格は、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	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 地 番 地 目 地 積		
5	所 在 地 番 地 目 地 積		
6	所 在 地 番 地 目 地 積		
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物)	
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測3.92㎡

8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	倉庫 概測356.59㎡
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	倉庫 概測593.19㎡

番号	特 記 事 項
8・9	①物件8及び物件9の建物は、未登記の増築部分を介して一体化され、現況として一棟の建物を構成している。複数の建物の中間部分を増築し、各建物の隔壁等を撤去して構造上一体の建物とした場合には、不動産登記法第49条第1項により、合体後の建物について建物の表題登記を行うとともに、合体前の建物の表題部の登記の抹消を申請しなければならないとされる。しかし、本件においては、当該合体による登記等の手続は行われていない。このため、未登記増築部分の概測床面積333.60㎡については、物件8及び物件9の登記床面積の比率により按分することを妥当と判断し、両物件の現況床面積を上記の通り算定した。なお、利用現況としては、機械器具等は既に撤去され、資材等が一部残置されているのみであることから、登記上の種類である「工場」ではなく、実態を踏まえ、上記の通り「倉庫」と判定した。また、各建物及び未登記増築部分の位置関係等は、別添『土地建物位置関係図』『建物間取図』参照（以下同じ）。 ②物件8の南東方、未登記増築部分の南東側に、概測32.00㎡の下屋が存する。

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乃至6)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「亘理」駅の南方・道路距離約2.6km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、亘理町南西部の長瀬地区のうち、国道6号(陸前浜街道)東方背後、亘理用水路西側に位置する事務所・倉庫等及びその敷地である。周辺一帯について、国道6号より西側の亘理地塁山地山麓部を形成する小高い地勢上には、一定規模の住宅地域、既存集落が散在する一方、国道6号より東側は、国道沿いより一段低い地勢となり、目的物件以東は、JR常磐線近くの集落に至るまで、広大な水田地帯が展開している。また、国道沿いの利用形態についても、目的物件の西側付近は、複数の葬祭会館、在来住宅等が散見される程度で、造成済みの未利用地や低地上の農地等が混在しており、家屋の疎密度は高いとはいえない。 地域内の道路は、有効幅員約4.2mの舗装町道(中條新道線)が標準。当該町道は、西方で国道6号に接続するほか、東方では海岸平野上に形成された集落地域に連絡しており、系統連続性は普通程度である。 周辺の利用状況について、目的物件(物件3及び4)の西側が公道を介して葬祭会館駐車場となる。その他、公害発生の虞や、危険施設等の存在は特に認められない。 標準的な画地は、間口約20m・奥行約100m・規模2,000㎡程度の長方形地で、標準的使用は工場敷地と判断した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	亘理町役場:	約3.4km
	常磐自動車道山元IC:	約4.3km
	東北自動車道村田IC:	約21.8km
	常磐自動車道鳥の海スマートIC:	約4.5km
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 土砂災害規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 指定 : 70% 指定 : 200% 特になし 特になし —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	計2,340.00㎡ 南側間口約18m×奥行約110m(介在水路:字町南123番含む) 西側間口計約107m(上記介在水路除く)×奥行約17.5~28.5m 略整形 周辺は低丘陵地の山脚が西方から字町南123番の介在水路付近に張り出しているため、西側公道は当該水路付近が最も小高い地勢となる。他方、目的土地については概ね平坦。 角地 ※接道条件については次頁「特記事項」欄①参照 南側町道と略等高に接面する。他方、西側公道に対しては、中央より南方は略等高、中央から介在水路(字町南123番)付近は最大約0.8m低く、北方は最大約0.5m高く接面する。 介在水路(字町南123番)については、次頁「特記事項」欄②参照
接面道路の状況	○ 南側有効幅員約4.2m、町道、舗装(有) 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 西側有効幅員約3~5m、公道、舗装(無) 建築基準法上の道路に該当しない	
土地利用状況等	物件7乃至物件9の建物敷地等として利用される。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 下 水 道 : なし ガ ス 配 管 : なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
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	過去にプラスチック製品の製造・加工等を行う工場として利用された履歴が確認されることから、土壌汚染の可能性は否定できないが、厳密に汚染の有無を確認するためには、専門的調査を必要とする。
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。
ハザードマップ	亘理町の公表資料によれば、目的物件周辺に、洪水災害・津波災害に係る浸水想定区域等の指定は存しないほか、土砂災害等に係る警戒区域等も存しないことを確認した。
特記事項	①南側町道と物件3・4の間には、字町南116番(登記地目:用悪水路、登記地積:334㎡、登記上の所有者:亘理郡亘理町)の水路が介在しており、物件3・4の接道部付近は暗渠状となっている。亘理町施設管理課からの聴取によれば、当該水路部分の占有・使用について、債務者兼所有者は、亘理町より法定外公共物の使用許可等は得ておらず、使用料も発生していないことを確認した。なお、所有権の移転等により、占有者・使用者が変わる場合や、新たに架橋等が行われ、進入路が新設される場合には、亘理町に対して申請が必要であり、使用許可を得た際には使用料が発生するとのことである。 ②物件1・2・5・6と物件3・4の間にも、字町南123番(登記地目:用悪水路、登記地積:479㎡、登記上の所有者:亘理郡亘理町)の水路が介在しており、目的物件付近は、ボックスカルバートの暗渠とされ、地上部分は亘理町がアスファルト舗装を行っている。上記①に同じく、亘理町施設管理課からの聴取によれば、当該水路部分の占有・使用について、債務者兼所有者は、亘理町より法定外公共物の使用許可等は得ておらず、使用料も発生していないことを確認した。また、所有権の移転等により、占有者・使用者が変わる場合には、亘理町に対して申請が必要であり、使用許可を得た際には使用料が発生するとのことである。 ③物件2及び物件4の土地には、屋外雨水貯水槽が設置されている。また、物件4の土地には、資材・廃材等が残置されている(別添『土地建物位置関係図Ⅱ』参照)。

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件7 主である建物

区 分	主である建物：家屋番号65番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)	平成6年月日不詳新築
	経 過 年 数	32 年
	経済的残存耐用年数	10 年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	金属サイディング
	内 壁	化粧合板
	天 井	石膏ボード
	床	長尺塩ビシート
	設 備	電気・給排水・換気・空調・通信・プロパンガス設備
	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)	45.54㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	事務所
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	比較的簡易な造りの事務所となる。施工の質等については、特段の問題は確認されなかったが、気密性・断熱性等は低く、使用資材も旧式化して、高級感が乏しいため、中古建物として見た場合の品等はやや劣ると判定した。	
保 守 管 理 の 状 態	内外装ともに、十分なメンテナンスが行われていないため、汚れ、色褪せ、染み(雨漏り痕を含む)、摩耗、屋根を含む金属部分の錆等が目につき、経年相応以上に劣化した印象を受ける。特に外装の金属サイディングは、歪み、撓み、へこみ等も確認され、全体として保守管理の状態は劣ると判定した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	建築時が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以前の建築物となるが、外観から把握する限りにおいて、有害物質を含む建材を使用しているか否かは確定できなかった。よって、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。	

○物件7 未登記附属建物

区 分	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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳であるが、主である建物と概ね同時期と推測される。 32 年 10 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	金属サイディング 化粧合板 化粧合板 土間コンクリート・化粧モルタル 電気設備・給排水・衛生・換気設備 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)	概測 3.92㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	便所 別添『建物間取図』の通り
品 等	簡易な造りであるが、便所として見た場合は普通程度である。	
保 守 管 理 の 状 態	内外装ともに、メンテナンス等の手を加えた形跡は確認されず、汚れ等も散見されるが、概ね経年相応であり、保守管理の状態が特段劣った箇所は確認されない。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	アスベスト等の使用の有無については主である建物に同じ。	

○物件8

区 分	主である建物：家屋番号74番5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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和46年1月13日新築 未登記増築部分は、物件9の登記建物(既存部分)と概ね同時期に増築されたと推測される。 既存部分：55年 未登記増築部分：40年 既存部分：10年 未登記増築部分：10年
構 造	軽量鉄骨・木造スレート葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	金属サイディング、増築部分の一部は波型スレート 外壁材・構造材のあらわし 屋根材下地耐火被覆(既存部分) 屋根材・構造材のあらわし(未登記増築部分) 土間コンクリート 電気・換気設備。未登記増築部分南側に電動シャッター1台が存する。 未登記増築部分の屋根材は亜鉛メッキ鋼板、一部はFRP採光板を使用。 また、未登記増築部分、及び下屋部分を含め、深さ1.05～1.5mの直方体状ピット(堅穴)が3箇所に設けられている。位置関係等は別添「建物間取図」参照。 (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)	概測356.59㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 別添「建物間取図」の通り
品 等	全体的に、老朽化・経年劣化・旧式化等の影響が顕著であるほか、後述の通り、保守管理の状態も劣るため、中古建物としての品等は劣ると判定した。	
保 守 管 理 の 状 態	外壁の金属サイディングについて、小規模な損傷箇所、隙間等が散見されるほか、構造材の鉄骨等についても、塗装が剥げ落ち、錆が生じている箇所も確認された。さらに、床の土間コンクリートにやや大きなひび割れがあり、未登記増築部分に雨漏り痕も見られたため、保守管理の状態は劣ると判断した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①物件8及び物件9の建物は、未登記の増築部分を介して一体化され、現況として一棟の建物を構成している。複数の建物の中間部分を増築し、各建物の隔壁等を撤去して構造上一体の建物とした場合には、不動産登記法第49条第1項により、合体後の建物について建物の表題登記を行うとともに、合体前の建物の表題部の登記の抹消を申請しなければならないとされる。しかし、本件においては、当該合体による登記等の手続は行われていない。このため、未登記増築部分の概測床面積333.60㎡については、物件8及び物件9の登記床面積の比率により按分することを妥当と判断し、物件8の現況床面積を上記の通り算定した。なお、利用現況としては、機械器具等は既に撤去され、資材等が一部残置されているのみであることから、登記上の種類である「工場」ではなく、実態を踏まえ、上記の通り「倉庫」と判定した。また、各建物及び未登記増築部分の位置関係等は、別添「土地建物位置関係図」「建物間取図」参照(以下同じ)。 ②物件8の建物南東方、未登記増築部分の南東側に概測32.00㎡の下屋が存する。 ③物件8の建物のうち、既存部分の天井材は、屋根材を下地として耐火被覆が施されているため、当該被覆材の製造時期によっては、アスベストが混入されている可能性がある。よって、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。	

○物件9

区 分	主である建物：家屋番号74番5の3	
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61年10月17日新築
	経過年数	40年
	経済的残存耐用年数	9年
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	金属サイディング
	内 壁	外壁材・構造材のあらわし
	天 井	木毛セメント板(既存部分) 屋根材・構造材のあらわし(未登記増築部分)
設 備	床	土間コンクリート
	設 備	電気・給排水・換気・プロパンガス設備。また、前述の通り、未登記増築部分に電動シャッター1台が存するほか、物件9建物南側にも電動シャッター1台が存する。
	そ の 他	未登記増築部分の屋根材については物件8記載の通り。 床部分の一部に高さ20cm程度のバンプ(隆起)が設けられている。位置関係等は別添「建物間取図」参照。
(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)	概測 593.19㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	全体的に、経年劣化・旧式化等の影響が顕著であるほか、後述の通り、保守管理の状態も劣るため、中古建物としての品等は劣ると判定した。	
保 守 管 理 の 状 態	外壁の金属サイディングについて、小規模な損傷箇所、隙間等が散見されるほか、構造材の鉄骨等についても、塗装が剥げ落ち、錆が生じている箇所も確認された。さらに、床の土間コンクリートにひび割れ等も見られたため、保守管理の状態は劣ると判断した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	① 合体による登記等の手続きが行われていないこと、及び未登記増築部分を含む現況床面積の査定根拠は、前述の物件8「特記事項」欄①記載の通り。また、利用現況についても、物件8と同じく、機械器具等は既に撤去され、資材等が一部残置されているのみであることから、登記上の種類である「工場」ではなく、実態を踏まえ、上記の通り「倉庫」と判定した。 ② 物件9の建物のうち、既存部分の天井材は、木毛セメント板となり、製造時期によっては、アスベストが混入されている可能性がある。よって、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。	

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乃至6)

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	11,200円/㎡	0.89	267.23㎡	0.90	2,397,000円
2	11,200円/㎡	0.89	319.97㎡	0.90	2,871,000円
5	11,200円/㎡	0.89	467.98㎡	0.90	4,198,000円
6	11,200円/㎡	0.89	105.33㎡	0.90	945,000円
①物件1・2・5・6に係る建付地価格の小計					10,411,000円
3	11,200円/㎡	0.89	256.26㎡	0.90	2,299,000円
4	11,200円/㎡	0.89	923.23㎡	0.90	8,282,000円
②物件3・4に係る建付地価格の小計					10,581,000円
建付地価格の合計額(①+②)					20,992,000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 【大河原(県)9-1】

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
10,000円/㎡ ×	$\frac{100.0}{100}$ ×	$\frac{100}{100}$ ×	$\frac{100}{89}$ ≒	11,200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 :	接道状況:二方路		+1%	(1.01)
	形状:不整形		△1%	(0.99)
	上記相乗積 100% (1.01 × 0.99 ≒ 1)			
◇ 地域格差 :	道路幅員・系統連続性・街路配置の整然性		+3%	(1.03)
	最寄インターチェンジへの接近性		△15%	(0.85)
	各町中心部・公共公益施設への接近性		+5%	(1.05)
	産業集積度・操業環境		+8%	(1.08)
	地域間の標準的規模格差		△10%	(0.90)
	上記相乗積 89% (1.03 × 0.85 × 1.05 × 1.08 × 0.9 ≒ 0.89)			

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

接道状況:角地であるが南側町道との間に介在水路あり	△1%	(0.99)
形状:南北に長く、介在水路もあり	△10%	(0.90)
上記相乗積	89%	(0.99 × 0.9 ≒ 0.89)

ウ. 地積:登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物の多くは、老朽化、経年劣化、旧式化等が進行しており、土地部分がその効用を十分に発現できていない状態にあるため、土地の最有効使用を阻害している程度を勘案し、建付減価を右記の通りと判定した。

△10% (0.90)

(2) 建物価格(物件7乃至9)

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。

○物件7

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
7 主建物	145,000円/㎡	45.54㎡	0.05	330,000円
7 未登記附属	250,000円/㎡	3.92㎡	0.10	98,000円
物件7の建物の小計				428,000円

ウ. 現価率

・物件7主である建物

経済的全耐用年数42年、経過年数32年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率80%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.05 \quad \text{残価率} \quad \div \quad \{ 0.02 + (1 - 0.02) \times (10 \text{年} \div 42 \text{年}) \} \times (1 - 0.80)$$

・物件7未登記附属建物

経済的全耐用年数42年、経過年数32年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率60%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.10 \quad \text{残価率} \quad \div \quad \{ 0.02 + (1 - 0.02) \times (10 \text{年} \div 42 \text{年}) \} \times (1 - 0.60)$$

○物件8

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
8 既存	120,000円/㎡	231.34㎡	0.02	555,000円
8 未登記増築	105,000円/㎡	125.25㎡	0.02	263,000円
物件8の建物の小計				818,000円

ウ. 現価率

・物件8既存部分

経済的全耐用年数65年、経過年数55年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率90%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.02 \quad \text{残価率} \quad \div \quad \{ 0.02 + (1 - 0.02) \times (10 \text{年} \div 65 \text{年}) \} \times (1 - 0.90)$$

・物件8未登記増築部分

経済的全耐用年数50年、経過年数40年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率90%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.02 \quad \text{残価率} \quad \div \quad \{ 0.02 + (1 - 0.02) \times (10 \text{年} \div 50 \text{年}) \} \times (1 - 0.90)$$

○物件9

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
9 既存・ 未登記増築	125,000円/㎡	593.19㎡	0.02	1,483,000円

ウ. 現価率

・物件9既存部分・未登記増築部分

経済的全耐用年数49年、経過年数40年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率90%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.02 \quad \div \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - 0.02 \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 9\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 49\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.90 \end{array} \right)$$

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

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	2,397,000円	1.00	0.25 法定地上権	599,000円
2	2,871,000円	1.00	0.25 法定地上権	718,000円
5	4,198,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,050,000円
6	945,000円	1.00	0.25 法定地上権	236,000円
①物件1・2・5・6に係る土地利用権等価格の小計				2,603,000円
3	2,299,000円	1.00	0.25 法定地上権	575,000円
4	8,282,000円	1.00	0.25 法定地上権	2,071,000円
②物件3・4に係る土地利用権等価格の小計				2,646,000円
土地利用権等価格の合計額(①+②)				5,249,000円

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲：何れも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。

上記の土地利用権等は、各地上建物に付着するものとなるため、各土地と建物の位置関係等を勘案し、物件1・2・5・6の土地に係る土地利用権等価格は、物件8・9の建物に配分し、物件3・4の土地に係る土地利用権等価格は、物件7の建物に配分する。このうち、物件8・9の各建物への配分方法については、実際の建物配置状況を踏まえた土地利用形態や、各建物の建築面積等についても勘案し、それぞれの建物の土地利用権等の及ぶ範囲(全体の中の構成割合)を判定し、各建物に付着する土地利用権等価格を以下の通りと査定した。

番号	土地利用権等価格 (物件1・2・5・6の合計額) エ	土地利用権等の及ぶ範囲 (4筆全体における構成割合) オ	各建物に付着する 土地利用権等価格 エ × オ
8	2,603,000円	38%	989,000円
9		62%	1,614,000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	2,397,000円	－599,000円	1.00	0.50	0.60	539,000円
2	2,871,000円	－718,000円	1.00	0.50	0.60	646,000円
3	2,299,000円	－575,000円	1.00	0.50	0.60	517,000円
4	8,282,000円	－2,071,000円	1.00	0.50	0.60	1,863,000円
5	4,198,000円	－1,050,000円	1.00	0.50	0.60	944,000円
6	945,000円	－236,000円	1.00	0.50	0.60	213,000円
7	428,000円	＋2,646,000円	1.00	0.50	0.60	922,000円
8	818,000円	＋989,000円	1.00	0.50	0.60	542,000円
9	1,483,000円	＋1,614,000円	1.00	0.50	0.60	929,000円
一括価格(合計)						7,115,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

各地上建物は、経年劣化等の影響により、長期の利用を見込むことが困難であるほか、現況倉庫の建物はアスベスト使用の虞もあり、解体撤去費用が嵩む可能性を否定できない。よって、買手候補者は限定されると判断し、市場性の見地から、右記の調整(減価)を行うことが適当と判断した。

△50% (0.50)

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【大河原(県)9-1】

所 在 : 柴田郡大河原町金ヶ瀬字川根249番1外
価 格 : 10,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「大河原」駅の南西方道路距離約2.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 10,392㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 北東側約13m舗装町道、南側道
用 途 指 定 等 : 非線引市街化区域、工業地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 工場、事業所等に農地の混在する内陸型の工業地域

第7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 7 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 5 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 9 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 6 . 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2 3 . 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 |
| | 地 | 番 | 7 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 7 . 9 8 平方メートル |



422*

令和 8 年 (ケ) 第 32 号

物 件 目 録

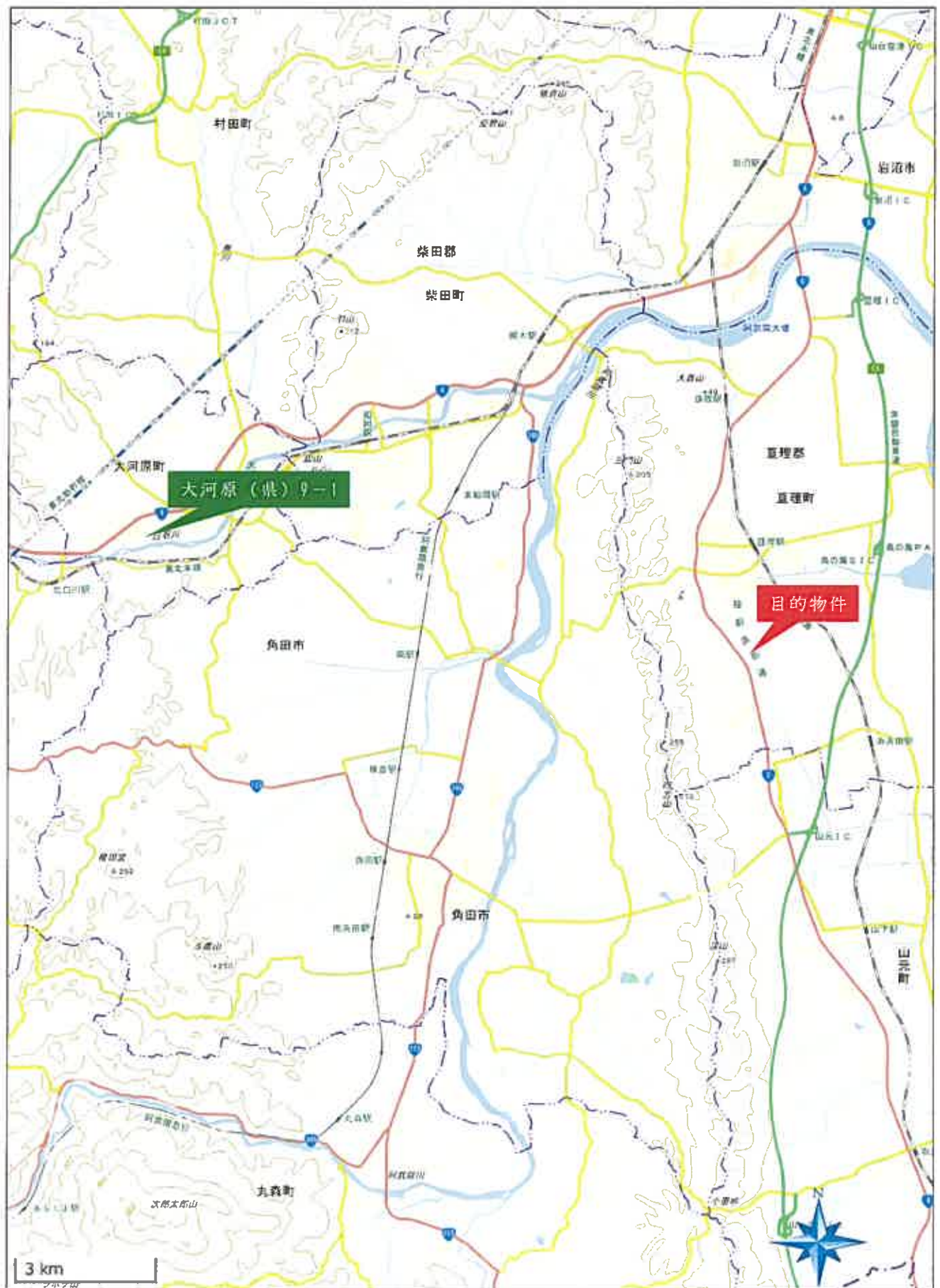
- | | | |
|---|-------|---|
| 6 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 |
| | 地 番 | 7 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 3 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字町南 6 5 番地 1、6 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 5 . 5 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 7 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 1 . 3 4 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 亶理郡亶理町長瀬字山下 7 4 番地 5、7 4 番地 6
亶理郡亶理町長瀬字町南 5 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 5 の 3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 8 4 . 8 4 平方メートル |



22

地理院地図

GSI Maps



位置図



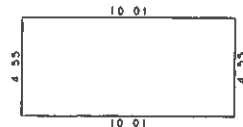
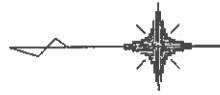
170573

各階平面図

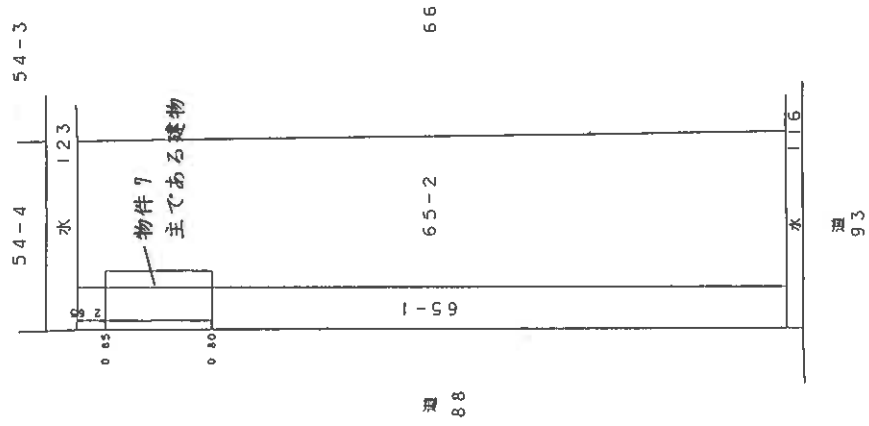
家屋番号 65-1

建物図面
各階平面図

建物の所在 巨理郡巨理町長瀬字町南 65 番地 1、65 番地 2



求 積 表	
10.01 x 4.55 =	45.5455
所測積	45.54 m ²



作製者

0月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(不許複製)

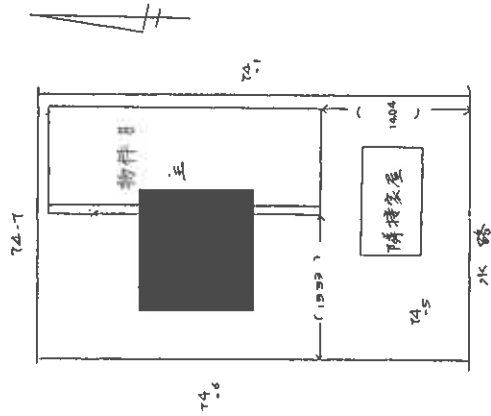
(宮城県土地家屋調査士会)

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである
H11.10.27

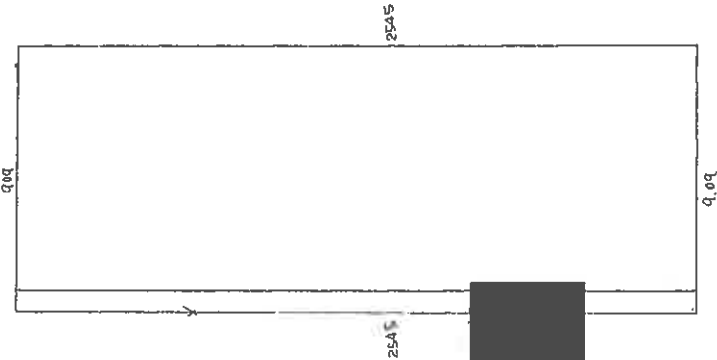
建築物平面図

家屋番号 74-E-2

建物の所在 豆理郡豆理町長瀬字山下74番地5



$2545 \times 909 = 2313405$
 積 23134[㎡]



昭和 年 月 日
 昭和 年 月 日
 製作 年 月 日

作製者

申請人

546.2.27

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

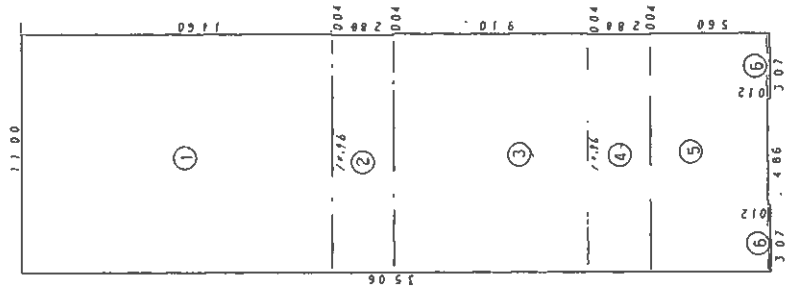
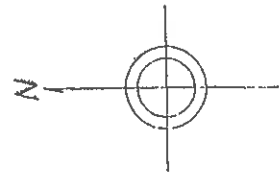
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

170738

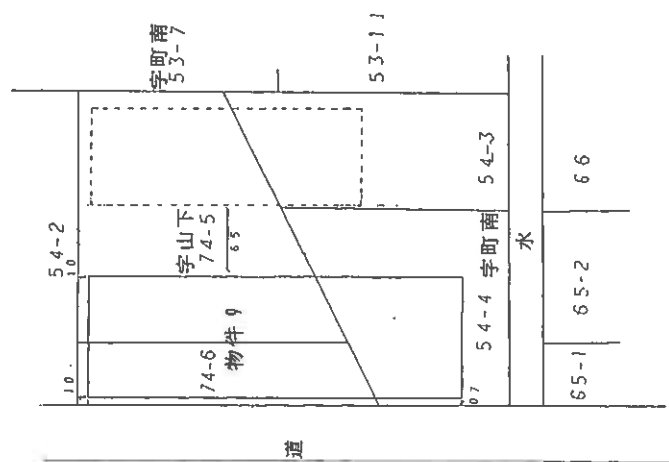
各階平面図

建物各階平

家屋番号	74-5-3
建物の所在	亶理郡亶理町長湊字山下74番地5・74番6・字町南54番地4



①	11.00 x 14.60	=	160.6000
②	10.96 x 2.88	=	31.5648
③	11.00 x 9.10	=	100.1000
④	10.96 x 2.88	=	31.5648
⑤	11.00 x 5.48	=	60.2800
⑥	3.07 x 0.12 x 2	=	0.7368
床面積	38.44 m²	計	384.8464



作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
		縮尺		1/250
		日作製		

(宮城県土地家屋調査士会)

561.10.29

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである



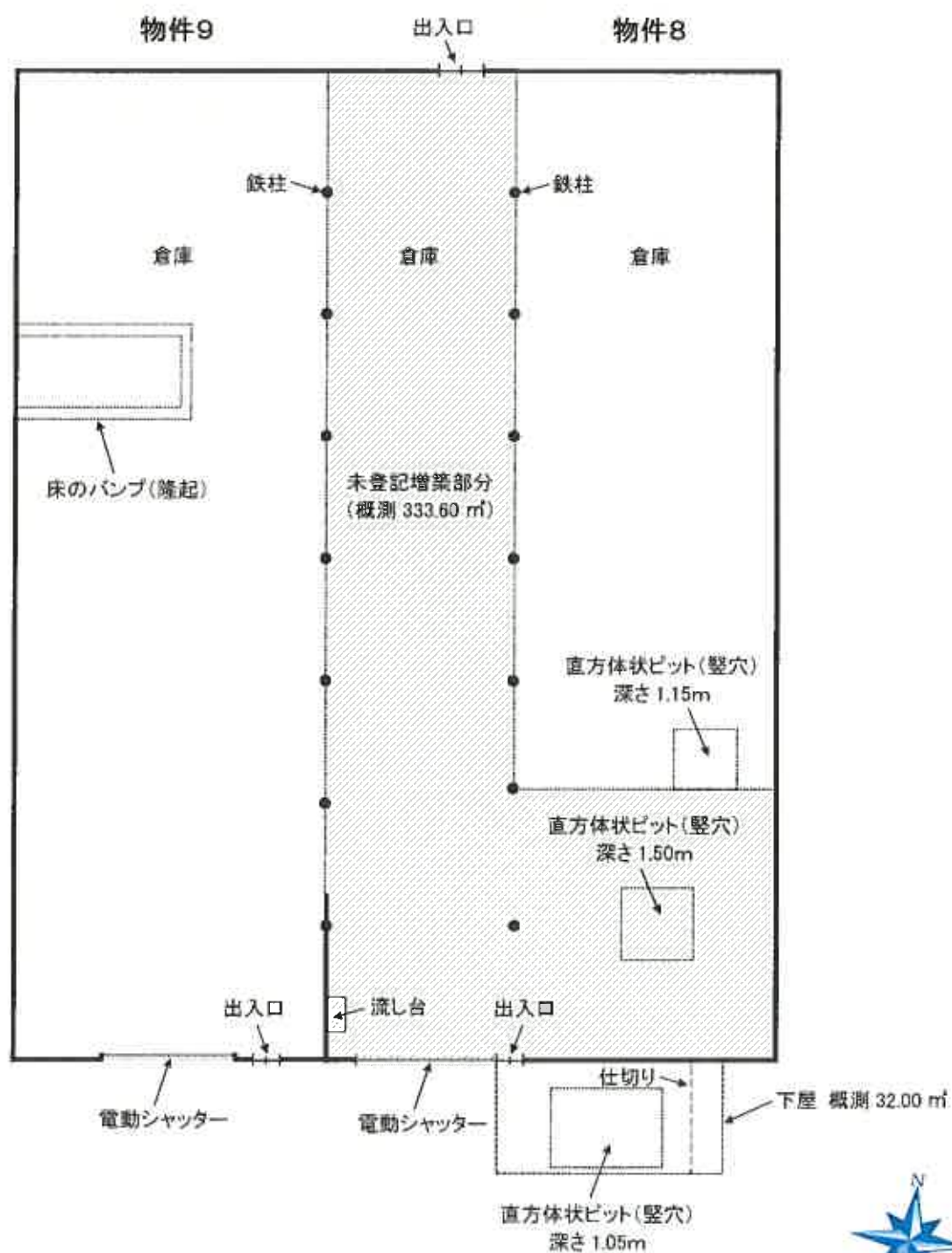
土地建物位置関係図 II

縮尺 = 1 : 500

物件7 主である建物



物件7 未登記附属建物



建物間取図