

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 場 所 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分 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, 2	934,000 747,200	一括	186,800	29,491	0
1	121,000				
2	813,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 |
| | 地 番 | 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 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 5 2 . 3 0 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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, 2】

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 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 |
| | 地 番 | 2番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷2番地15 |
| | 家屋 番号 | 2番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.30平方メートル
2階52.99平方メートル |



令和 8年(ケ)第 34号
令和 8年 3月 30日受理
令和 8年 5月 11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 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 |
| | 地 番 | 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 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 5 2. 3 0 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」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	3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 { 種類: ☐ ある { 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住居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	3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

その他の事項

■ 物件1について

本土地は、東側で加美郡小野田町（現加美郡加美町）所有の2番宅地（現況公衆用道路、町道「高谷地住宅線」）と接している。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。

■ 物件2について

本建物新築時（最先の抵当権設定時）の上記土地の所有者は、本件所有者の母Bであり、同人が平成25年5月18日に死亡したことにより本件所有者が、物件1土地を単独相続した。本建物新築時から相続時まで、両者間で土地利用につき特段の定めはない。

本建物は、平成13年7月に建てられた建物で、全体として経年及び管理不良による損傷が見られた。具体的には、内外壁に亀裂や汚れ及び平成25年まで飼っていたという猫による内壁の引っ掻き傷等が散見された。

(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 (所有者)	物件2の建物には、私が居住しています。 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用しており、その一部でも他人に貸しているところはありません。 物件2の建物は、平成13年7月に建てた建物で、その頃の物件1土地の所有者は、私の母Bでした。母が平成25年5月18日に亡くなり、私が物件1土地を単独相続しました。母との間で、物件1土地の利用について、特段の定めはありませんでした。 物件2の建物を利用して、特段支障のあるところはありませんが、平成25年まで、猫を飼っていたので、ところどころに引っかき傷があります。それ以外は、建築後、年数が経っているので、全体的に老朽化しています。

(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
R8年4月3日(金) 9:30-9:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年4月3日(金) 16:50-16:55	加美町役場	間取図交付依頼(4/13郵送受領)
R8年4月8日(水) 16:50-17:00	加美町役場	接道調査
R8年4月17日(金) 16:45-16:55	仙台法務局古川支局	本件物件の接道の全部事項証明書及び地積測量図受領 (本件物件については、登記中につき取得不可)
R8年4月20日(月) 13:00-13:10	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付申請→登記中につき取得不可
R8年4月21日(火) 12:40-12:50	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R8年4月30日(木) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、本件所有者Aから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
(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、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。 ☐		

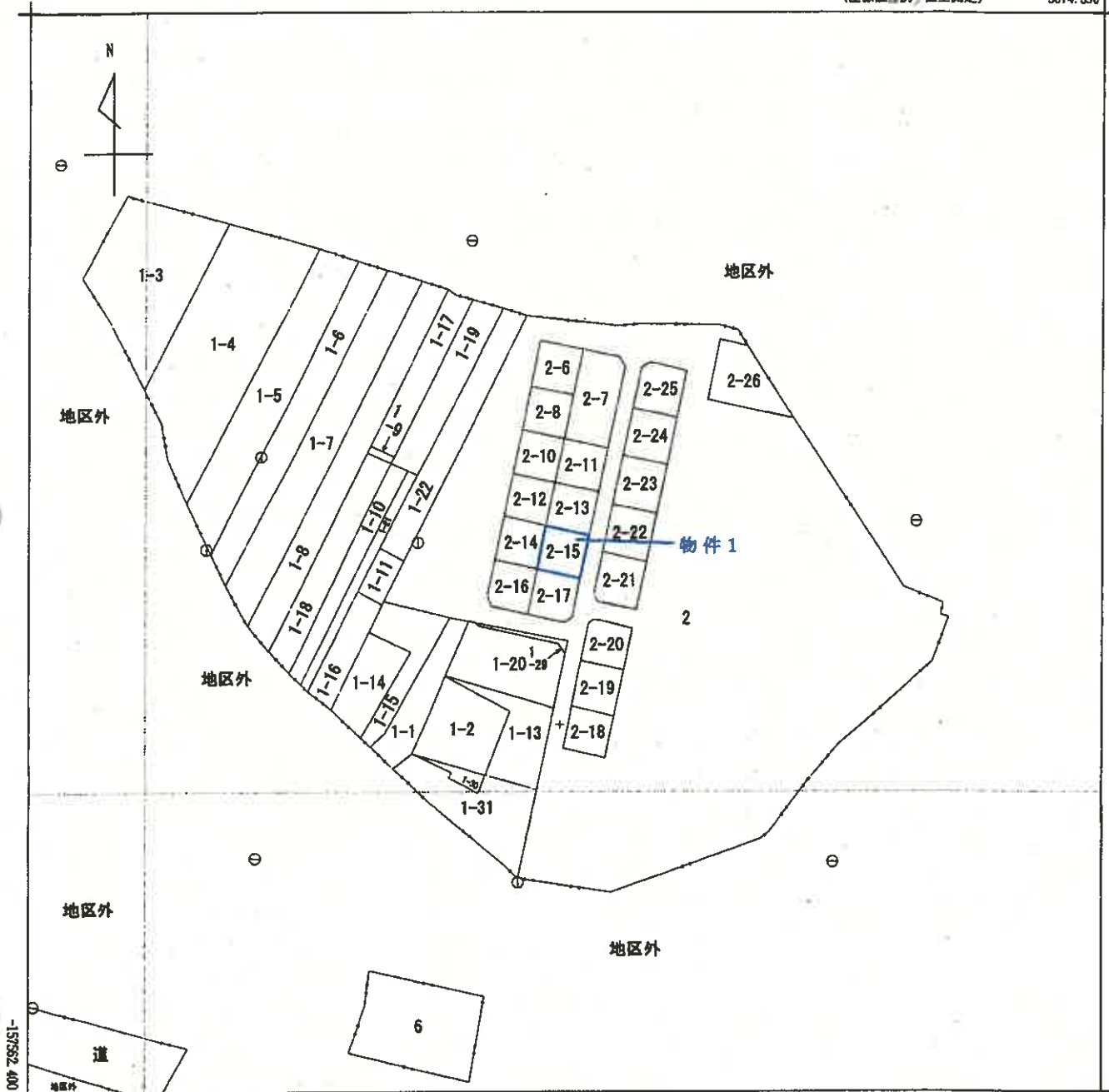
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

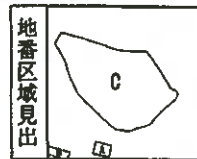
(座標値補正：図上測定)

-5674.390

-157310.400



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (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(10uhokuta1heiyoku2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(10uhokuta1heiyoku2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 字原町高谷
B 地西
C 字上北浦
D 字原高谷地
E 座敷

A4判に縮小

請求 部	所在	加美郡加美町字原高谷地屋敷				地番	2番15			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図に準ずる図面			種類 地籍図
作成 年月日	昭和43年9月			備付 年月日 (原図)	昭和45年6月1日			補記 事項		

これは地図に準ずる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8年2月2日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和58年5月25日

027672

地積測量図 2/2

地番 2-6 乃至 2-25

土地の所在
宮城県仙台市青葉区千原高谷地蔵敷

求積

②	1.053	×	1.031	=	1.084613
③	0.03	×	1.031	=	0.030963
④	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
⑤	1.053	×	1.03	=	1.078553
⑥	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑦	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑧	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑨	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑩	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑪	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑫	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑬	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑭	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑮	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑯	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑰	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑱	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑲	0.53	×	1.03	=	0.54493
⑳	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉑	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉒	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉓	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉔	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉕	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉖	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉗	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉘	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉙	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉚	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉛	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉜	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉝	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉞	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉟	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊱	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊲	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊳	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊴	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊵	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊶	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊷	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊸	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊹	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊺	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊻	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊼	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊽	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊾	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊿	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉑	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉒	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉓	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉔	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉕	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉖	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉗	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉘	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉙	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉚	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉛	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉜	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉝	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉞	0.53	×	1.03	=	0.54493
㉟	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊱	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊲	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊳	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊴	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊵	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊶	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊷	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊸	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊹	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊺	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊻	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊼	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊽	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊾	0.53	×	1.03	=	0.54493
㊿	0.53	×	1.03	=	0.54493

①	1.033805	×	1.03	=	1.064445
②	0.03	×	1.03	=	0.030963
③	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
④	1.033805	×	1.03	=	1.064445
⑤	0.03	×	1.03	=	0.030963
⑥	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
⑦	1.033805	×	1.03	=	1.064445
⑧	0.03	×	1.03	=	0.030963
⑨	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
⑩	1.033805	×	1.03	=	1.064445
⑪	0.03	×	1.03	=	0.030963
⑫	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
⑬	1.033805	×	1.03	=	1.064445
⑭	0.03	×	1.03	=	0.030963
⑮	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
⑯	1.033805	×	1.03	=	1.064445
⑰	0.03	×	1.03	=	0.030963
⑱	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
⑲	1.033805	×	1.03	=	1.064445
⑳	0.03	×	1.03	=	0.030963
㉑	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㉒	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㉓	0.03	×	1.03	=	0.030963
㉔	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㉕	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㉖	0.03	×	1.03	=	0.030963
㉗	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㉘	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㉙	0.03	×	1.03	=	0.030963
㉚	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㉛	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㉜	0.03	×	1.03	=	0.030963
㉝	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㉞	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㉟	0.03	×	1.03	=	0.030963
㊱	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㊲	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㊳	0.03	×	1.03	=	0.030963
㊴	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㊵	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㊶	0.03	×	1.03	=	0.030963
㊷	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㊸	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㊹	0.03	×	1.03	=	0.030963
㊺	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㊻	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㊼	0.03	×	1.03	=	0.030963
㊽	1.50(1.031+3.81)×0.5	=		=	1.48400
㊾	1.033805	×	1.03	=	1.064445
㊿	0.03	×	1.03	=	0.030963

A4判に縮小

注記 ①合成樹脂杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和58年 5月21日作製)

(宮城県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和8年4月17日 仙台法務局吉川支局 登記官

登記年月日：平成13年7月25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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和8年2月2日 東京法務局中野出張所

(8 枚目)

登記官

請求番号：14-2

351182

各階平面図

2番15

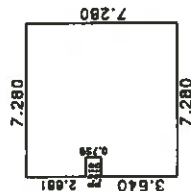
家屋番号

加美郡小界田町手原高谷地屋敷2番地15

建物の所在

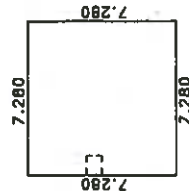
加美郡加美町
物件2

1 階

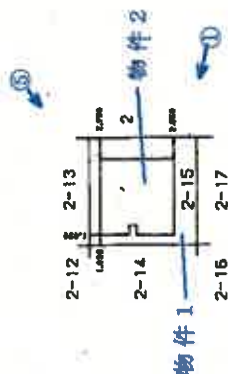


求積表	
2.881 x 7.280 =	20.973680
2.759 x 6.370 =	17.575130
3.640 x 7.280 =	26.499200
合計	52.307710
床面積	52.30㎡

2 階



求積表	
7.280 x 7.280 =	52.998400
床面積	52.99㎡



(面積単位)

凡例
○写真(撮影場所)

A4判に縮小

作製者

7月23日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

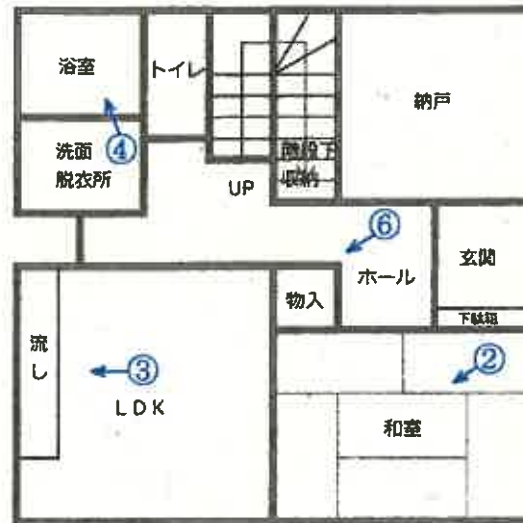
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

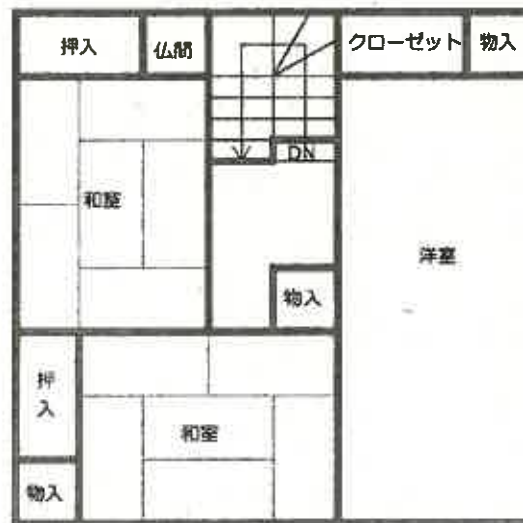
平成13年7月25日登記



1 階



2 階



間取図
(物件2)

写真 1

物件2



物件1

写真 2

以下物件2の内部状況



写真 3



写真 4



写真 5

外壁の汚れ



写真 6

猫によるひっかき傷



令和 8 年 (ケ) 第 34 号
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 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
西 山 敦

第1 評価額

一括価格		
金 934,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	121,000円
物件2(建物)	金	813,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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、目的物の種類また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		
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	JR陸羽東線「西古川」駅の西方・道路距離約13km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、加美町小野田地区の市街地の西方に位置する。目的物件のある地域は、平坦な地勢の中に、小規模に宅地開発がされた住宅地域で、周囲には農地が広がる。目的物件は、加美町役場・小野田支所の北西方約1.7km、小野田小の北西方約1.9kmにあり、鳴峰中の西方約1.5kmに位置する。商業施設では、ヨークベニマル中新田店の西方約8.1km、目的物件の南方を東西に走行する国道347号まで約0.15kmにある(以上、道路距離)。 県内の地価は、仙台圏を中心に堅調な値動きが続いているが、高齢化や人口減少が進む加美町では、地価は弱含んでいる。町役場が置かれた中新田地区よりさらに郊外部にある小野田地区の目的物件周辺においては、不動産の需要がさらに低い状況にある。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	指定: —
	容 積 率	指定: —
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	約10.5m×約10.5m
	地 積	108.46㎡
	形 状	正方形状
	地 勢	平坦
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4mの舗装町道に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地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	上水道は西側隣接地を介して引き込みがある。	

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 2番15	
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 13 年 7 月 23 日 新築
	経 過 年 数：	25年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数：	5年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁： 吹付仕上げ	床： フローリング、畳
	内 壁： クロス貼り等	設 備： 電気・給排水
	天 井： クロス貼り・合板等	
	その他：	
	(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)	105.29㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添間取図の通り
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	内壁に亀裂が2階を中心に見られる。 外壁に黒ずみが見られる。 全体として、経年と管理不良による損傷が見られる。 平成25年頃までペット(猫)を飼育していた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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	3,970円/㎡	1.01	108.46㎡	0.70	304,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 加美(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{95.7}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{104} & = & 3,970\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 方位2

◇ 地域格差 : 街路5、交通接近-4、環境3、行政0

イ 個別格差: 方位1

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 30%)

② 物件2(建物)

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、建物の価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	152,000円/㎡	105.29㎡	0.12	1,920,000円

ウ 現価率: 経過年数 25年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価 25%、残価率 0%
により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.12 = \{ 0 + (1 - 0) \times (5\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.25)$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、以下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 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	304,000円	1.00	0.05	敷地占有利益	15,000円

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 敷地占有利益 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 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	304,000円	－ 15,000円	1.00	0.70	0.60	121,000円
2	1,920,000円	＋ 15,000円	1.00	0.70	0.60	813,000円
一括価格(合計)						934,000円

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：対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

基 準 地 加美(県)－4
所 在 : 加美町字上野目指橋4番3
価 格 : 4,400円/㎡
位 置 : JR西古川駅の西方約17km(道路距離)に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 464㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側8m国道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 国道沿いに店舗併用住宅や農家住宅などが建ち並ぶ地域

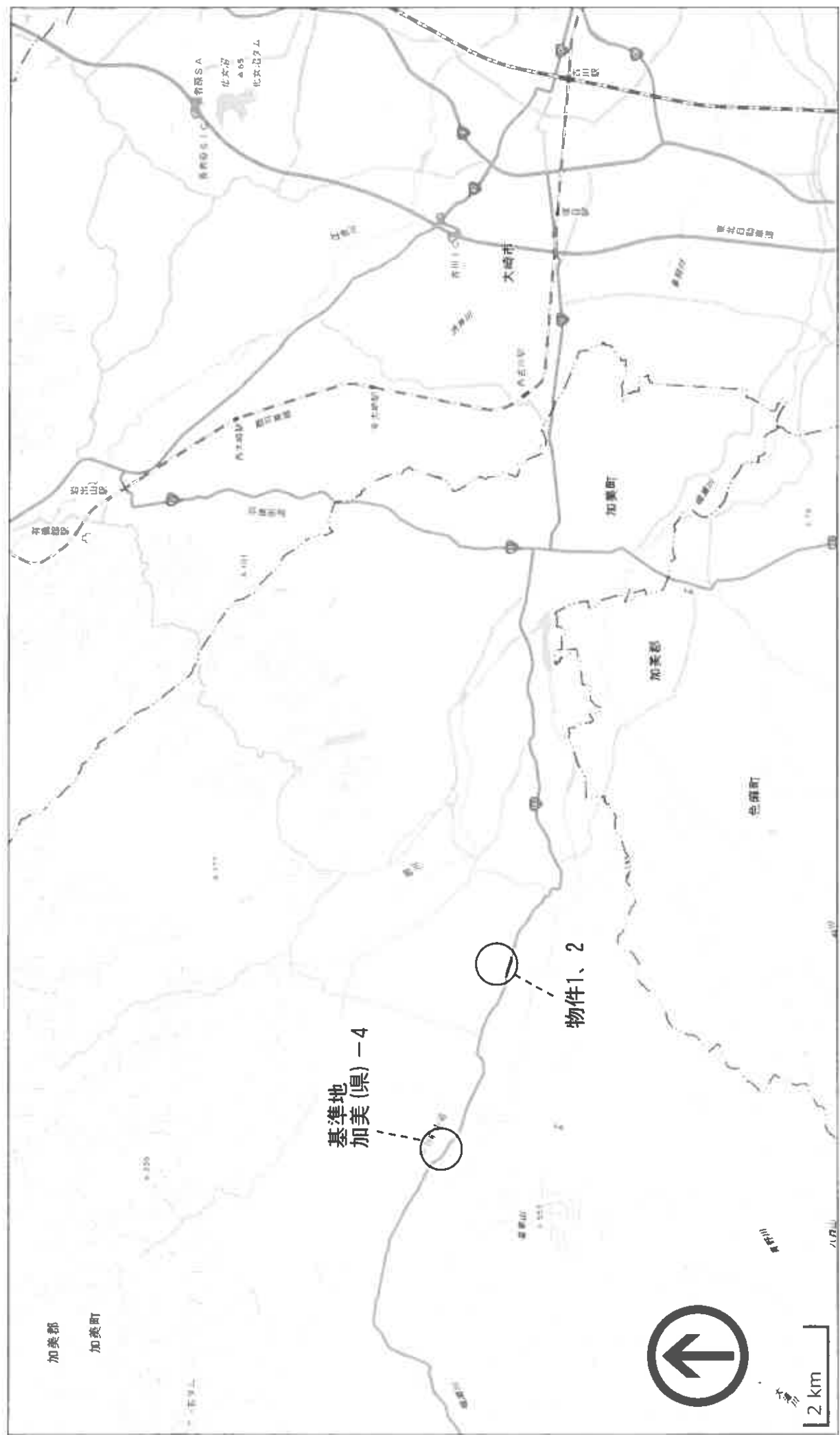
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 |
| | 地 番 | 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加美郡加美町字原高谷地屋敷 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 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 5 2 . 3 0 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



大馬場川流域図

位置図



A 谷地
B 高地
C 高地

A3表A

2000

各階平面図

351182

登記番号 2番15

建物図面
各階平面図

建築場所 加美郡加美町

建築図面番号 2番15

加美郡加美町

1 図



面積	面積
2.881 x 7.280 = 20.953508	70.953508
0.759 x 6.370 = 4.834830	4.834830
3.540 x 7.280 = 25.691200	25.691200
面積合計	52.307538
面積合計	52.3075

2 図



面積	面積
2.881 x 7.280 = 20.953508	70.953508
0.759 x 6.370 = 4.834830	4.834830
3.540 x 7.280 = 25.691200	25.691200
面積合計	52.307538
面積合計	52.3075

物件2



作製者

縮尺 1/250

申請人

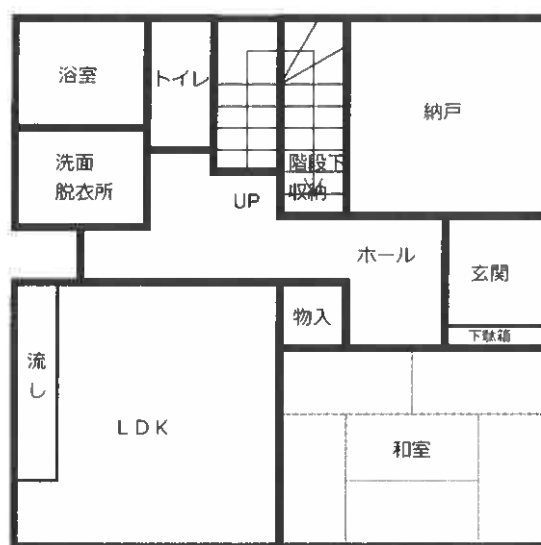
縮尺 1/500

(日本工務局建築士会連合会所属)

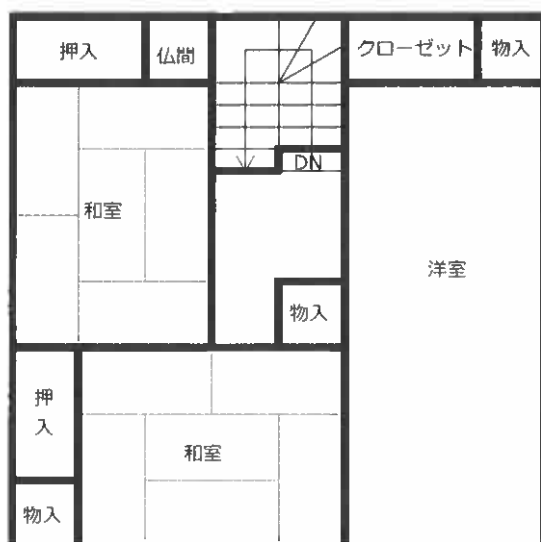
平成13年7月25日登記



1 階



2 階



間取図
(物件2)