

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 9月30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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,585,000 3,668,000	一括	917,000	178,508	42,702
1	1,823,000				
2	1,768,000				
3	994,000				



物件目録

1 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目

地 番 232番4

地 目 宅地

地 積 326.40平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目232番地4、233番地6

家屋 番号 232番4

種 類 居宅・工場・倉庫

構 造 鉄骨・木・コンクリートブロック石造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階285.18平方メートル
2階189.13平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

(附属建物)

符 号 4

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階48.84平方メートル
2階45.56平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部

3	所 在	柴田郡柴田町船岡中央三丁目
	地 番	2 3 3 番 6
	地 目	宅地
	地 積	1 7 8 . 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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 柴田郡柴田町船岡中央三丁目

地 番 232番4

地 目 宅地

地 積 326.40平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目232番地4、233番地6

家屋 番号 232番4

種 類 居宅・工場・倉庫

構 造 鉄骨・木・コンクリートブロック石造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階285.18平方メートル
2階189.13平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

(附属建物)

符 号 4

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階48.84平方メートル
2階45.56平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部

3	所 在	柴田郡柴田町船岡中央三丁目
	地 番	2 3 3 番 6
	地 目	宅地
	地 積	1 7 8 . 0 2 平方メートル



令和7年(ケ)第 137 号
令和7年11月17日受理
令和8年 1 月 8 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 柴田郡柴田町船岡中央三丁目

地 番 232番4

地 目 宅地

地 積 326.40平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目232番地4、233番地6

家屋 番号 232番4

種 類 居宅・工場・倉庫

構 造 鉄骨・木・コンクリートブロック石造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階285.18平方メートル
2階189.13平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階48.84平方メートル
2階45.56平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部



物 件 目 録

3 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目

地 番 233番6

地 目 宅地

地 積 178.02平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	柴田郡柴田町船岡中央三丁目8番8号		
土地	物件1, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 3) ☐ 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	☒ 土地共有者AB(物件1) ☒ その他の者B(物件3) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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(4枚目)」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が異なる (主たる建物) (附属建物) ☒ 種類: 居宅・倉庫 ☒ 種類: 倉庫 ☐ 構造: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☐ 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	☒ 建物共有者AB ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・倉庫(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(4枚目)」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

- 1 物件1及び3土地は、公図上、一体の宅地としてその北側で柴田町が所有する地番232番3の公衆用道路に、その東側で「道」に接している。なお、これらはいずれも町道に認定されている。
- 2 物件3土地所有者Aと物件2建物を共有するBが、物件3土地を物件2建物の敷地として使用することについて、Aとの間で金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
- 3 物件2建物内で豆腐店が営まれていたが、令和5年5月末で廃業している。なお、建物内にあった豆腐製造用の機械器具類は、大部分が売却され、工場としての機能は失われている。
- 4 物件2建物の屋根には、共有者Aが所有する太陽パネルが設置されている。

(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
■ C (債務者及び所有者Aの 元破産管財人)	1 物件1及び3土地は、AがBと共有している物件2建物の敷地として使用している以外に第三者に貸している部分はありません。 なお、物件3土地の利用に関して、AB間で金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。 2 物件2建物内で豆腐店が営まれていましたが、令和5年5月末で廃業して以降、居宅部分も含めて空き家になっています。 3 物件2建物内にあった豆腐製造用の機械器具類は、大部分を売却したので、工場としての機能は失っています。なお、債務者及び所有者Aの財産については、令和7年12月11日付で財団放棄しています。 4 物件2建物の屋根にある太陽光パネルは、Aが設置したものです。
■ 柴田町都市建設課 職員	物件1土地の北側で接する地番232番3の公衆用道路及びその東側で接する「道」はいずれも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 7 年11月19日 (水) 10:25 - 10:30	柴田町税務課	間取図申請
R 7 年11月19日 (水) 10:30 - 10:35	柴田町都市建設課	接道関係について調査
R 7 年11月19日 (水) 11:05 - 11:15	物件所在地	物件確認
R 7 年11月19日 (水) 11:30 - 11:40	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 7 年11月25日 (火) 11:00 - 11:20	仙台法務局名取出張所	差押確認
R 7 年11月25日 (火) 14:20 - 14:25	執行官室(電話)	破産管財人に期日通知
R 7 年11月25日 (火)	柴田町税務課	間取図受領
R 7 年12月 9 日 (火) 13:50 - 15:00	物件所在地	物件調査, 間取確認, 占有関係調査, 写真撮影 評価人同行
R 7 年12月26日 (金) 14:20 - 14:25	執行官室(電話)	破産管財人より占有関係等について聞き取り調査

(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。

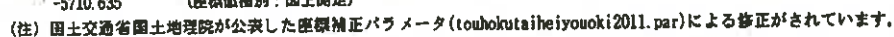
☒ 令和 7 年 1 2 月 9 日
目的物件は不在だったので、立会人Dを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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

-5585. 635



(7 枚目)

登記年月日：平成1年6月16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。

(仙台法務局大森原支局管轄)

令和7年9月11日

仙台法務局

登記簿

(8 枚目)

請求番号：17-3

(1/2)

232665

各階平面図

家屋番号

232番4

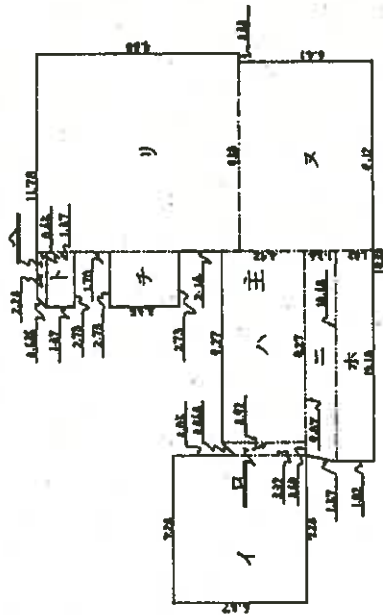
建各階

建物の所在 柴田郡柴田町新岡中央三丁目232番地4・233番地6

建物図面

面図

1 階



床面積

イ $7.28\text{m} \times 6.37\text{m} = 46.37360\text{m}^2$
ロ $0.60\text{m} \times (3.32\text{m} + 3.92\text{m}) \div 2 = 2.17200\text{m}^2$
ハ $9.27\text{m} \times 3.92\text{m} = 36.33840\text{m}^2$
ニ $(9.87\text{m} + 10.18\text{m}) \times 1.54\text{m} \div 2 = 15.43850\text{m}^2$
ホ $10.18\text{m} \times 1.82\text{m} = 18.52760\text{m}^2$
ヘ $(2.28\text{m} + 2.73\text{m}) \times 0.45\text{m} \div 2 = 1.12725\text{m}^2$
ト $2.73\text{m} \times 1.37\text{m} = 3.74010\text{m}^2$
チ $2.73\text{m} \times 3.35\text{m} = 9.14550\text{m}^2$
リ $9.50\text{m} \times 9.88\text{m} = 93.86000\text{m}^2$
ヌ $9.12\text{m} \times 6.41\text{m} = 58.4592\text{m}^2$
計 285.18215m^2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H1.6.16

A 4判に縮小

登記年月日：平成1年6月16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。
(仙台法務局大町原支局管轄)
令和7年9月11日 仙台法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：17-3

(2/2)

各階平面図

232668

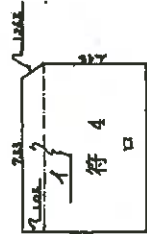
家屋番号 232番4

名 建 各 階

建物図面

建物の所在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目232番地4、233番地6

1 階



床 面 積

$$\begin{aligned} & \text{イ } (7.53\text{m} + 8.20\text{m}) \times 1.05\text{m} \div 2 \\ & \quad = 8.25825\text{m}^2 \\ & \text{ロ } 8.20\text{m} \times 4.95\text{m} = 40.59000\text{m}^2 \\ & \quad \text{計 } 48.84825\text{m}^2 \end{aligned}$$

2 階

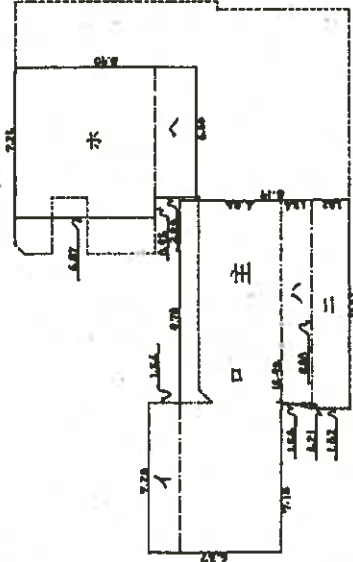


床 面 積

$$\begin{aligned} & \text{イ } (7.53\text{m} + 8.20\text{m}) \times 1.05\text{m} \div 2 \\ & \quad = 8.25825\text{m}^2 \\ & \text{ロ } 8.20\text{m} \times 4.55\text{m} = 37.31000\text{m}^2 \\ & \quad \text{計 } 45.56825\text{m}^2 \end{aligned}$$

2 階

物件 2



床 面 積

$$\begin{aligned} & \text{イ } 7.28\text{m} \times 1.54\text{m} = 11.2112\text{m}^2 \\ & \text{ロ } 16.98\text{m} \times 4.83\text{m} = 82.0134\text{m}^2 \\ & \text{ハ } 9.80\text{m} \times 1.54\text{m} = 15.0920\text{m}^2 \\ & \text{ニ } 10.01\text{m} \times 1.82\text{m} = 18.2182\text{m}^2 \\ & \text{ホ } 7.25\text{m} \times 6.87\text{m} = 49.8075\text{m}^2 \\ & \text{ヘ } 6.30\text{m} \times 2.03\text{m} = 12.7890\text{m}^2 \\ & \quad \text{計 } 189.1313\text{m}^2 \end{aligned}$$

(基準法)

作製者

縮尺 1/250

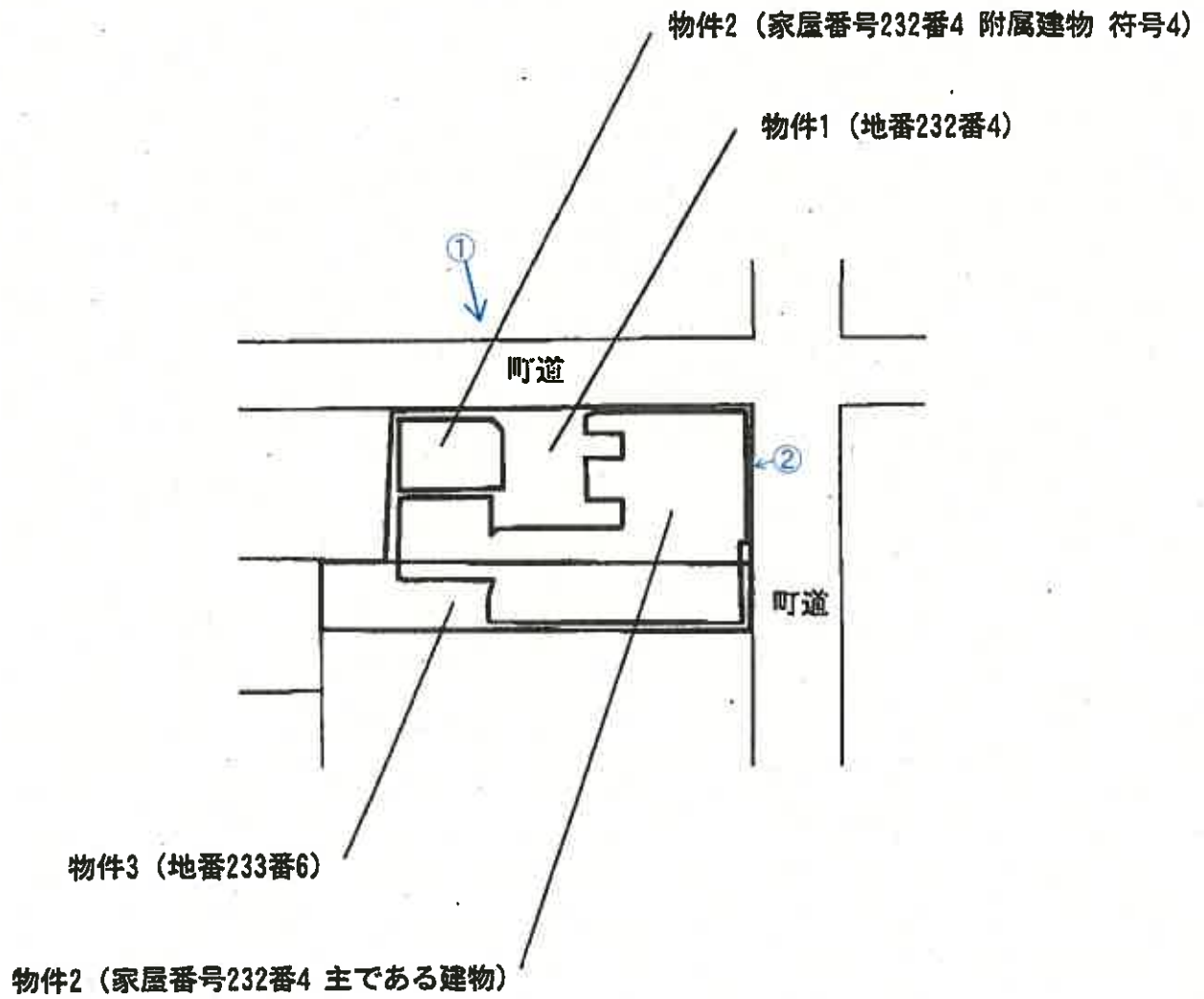
申請人

縮尺 1/250

H1.6.16

A 4 判に縮小

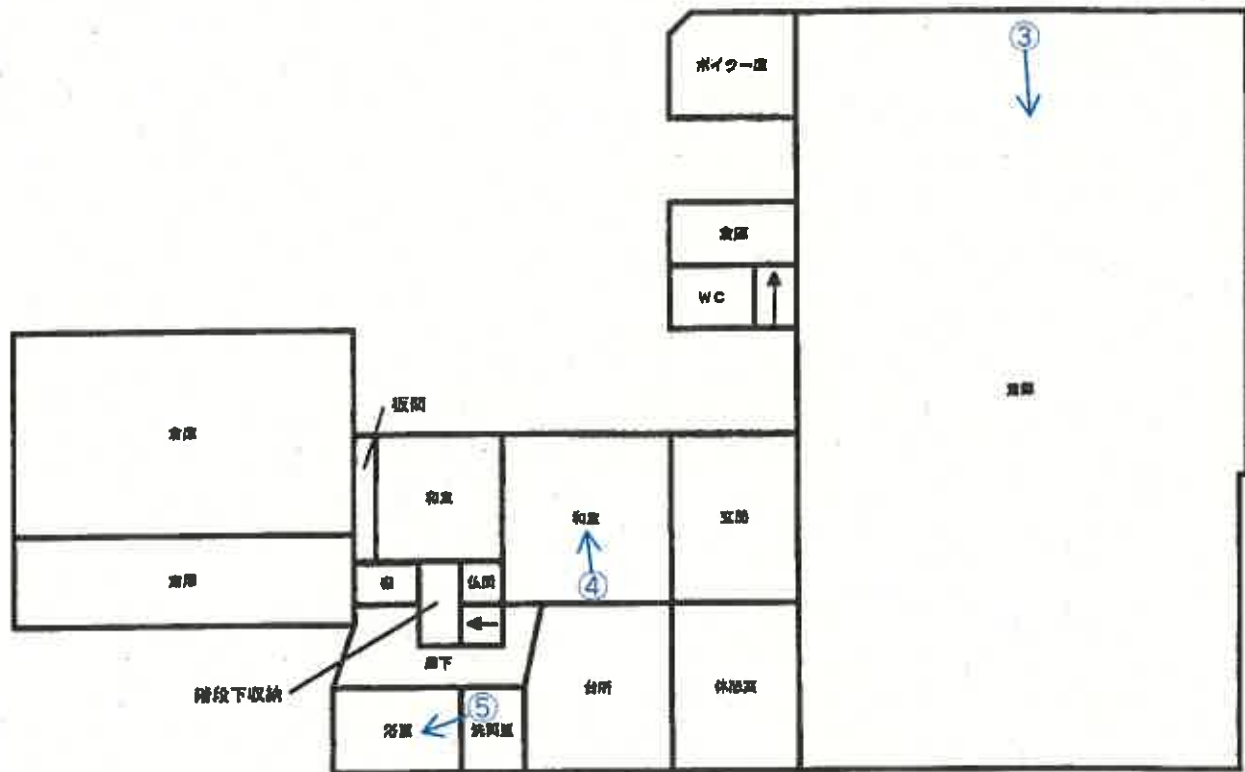
土地建物位置関係図



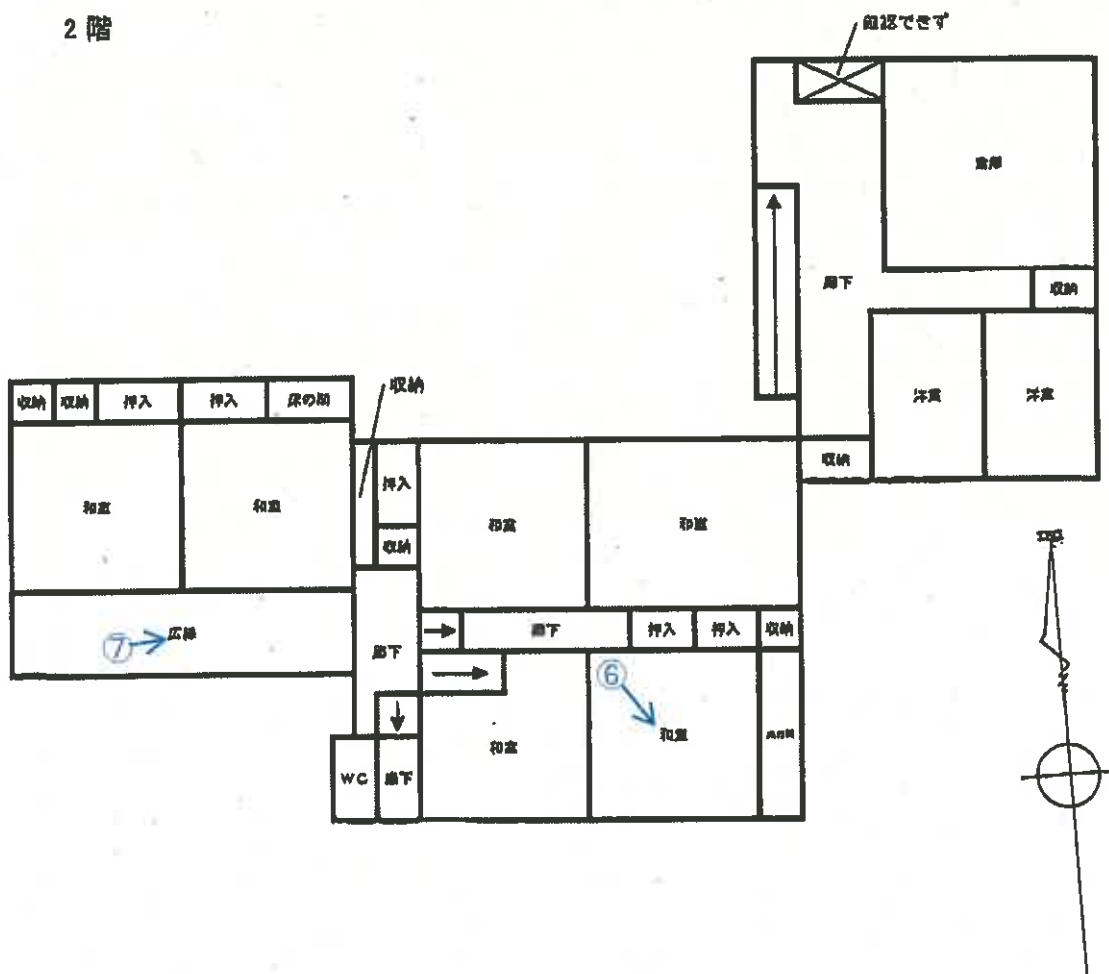
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図
物件2（家屋番号232番4 主である建物）

1 階



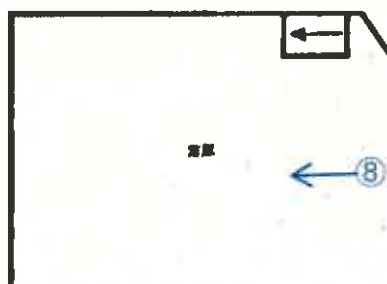
2 階



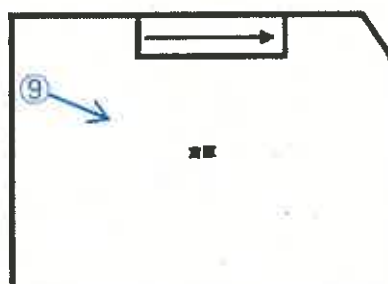
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図
物件2 (家屋番号232番4 附属建物 符号4)

1 階



2 階



←○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 (主である建物) 物件 2 (附属建物符号 4)



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



写 真 7 天井の破損部分



写 真 8



写真 9



令和 7 年（ケ） 第 137 号

令和 7 年 12 月 9 日 現地調査

令和 8 年 1 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,552,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,605,000 円
物件 2 (建物)	金 2,526,000 円
物件 3 (土地)	金 1,421,000 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、3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通り	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		居宅・倉庫
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		倉庫
3	所 在 地 番 地 目 地 積		

番号	特 記 事 項
	-

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、3)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「船岡」駅の南東方・道路距離約550m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、JR東北本線「船岡」駅南東方の住商混在地域に存し、周辺には戸建住宅・アパート・店舗・営業所等の他、駐車場等も見られる。当地域は、船岡地区のほぼ中心部に位置し、旧来からの繁華街的な街並みも見られるが、空店舗も多く、商業地としての需要は低調である。一方、住宅地としての需要は堅調である。自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は、規模280㎡程度(間口16m、奥行18m程度)、北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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80 %
	容 積 率	400 %
	防 火 規 制	-
	その他の規制	-
画 地 条 件	地 積	504.42㎡
	間 口 ・ 奥 行	約28m×約17.5m
	形 状	やや不整形
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	北側で幅員約5.3mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。 東側で幅員約6.9mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接面する。	
土地利用状況等	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：あり 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	現地調査や各種資料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	1.目的物件周辺は、「柴田町防災マップ(ハザードマップ)」によれば「河川浸水(洪水)災害」の浸水想定区域に該当すると思われる。 2.目的物件は、水質汚濁防止法に基づく特定事業場並びにの届出がなされていると思われる。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号232番4	
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	新築年月日不詳 昭和63年12月5日一部取毀 平成1年5月26日変更・増築 不詳 ほぼ満了している
構 造	鉄骨・木・コンクリートブロック石造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建	
仕 様	外 壁 サイディング等 内 壁 化粧合板・クロス貼・繊維壁等 天 井 化粧合板・クロス貼等 床 コンクリート・フローリング・畳等 そ の 他 なし	(注) 建物に附属する各種設備については、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 285.18㎡ 2階 189.13㎡	延 474.31㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫・居宅 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	1. 目的物件2(主である建物)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。 2. 目的物件2(主である建物)の外壁には多くの損傷が確認された。 3. 目的物件2(主である建物)の屋根にソーラーパネルが設置されている。	

区 分	附属建物 符号4		
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1年5月26日新築	
	経 過 年 数	37 年	
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼等	
	床	ビニルシート等	
	そ の 他	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	48.84㎡	延 94.40㎡
	2階	45.56㎡	
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	普通		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.目的物件2(附属建物 符号4)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。 2.目的物件2(附属建物 符号4)の外壁には損傷が確認された。また天井には雨漏りと思われる汚れが確認された。		

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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	41,800円/㎡	1.02	326.40㎡	0.80	11,133,000円
3	41,800円/㎡	1.02	178.02㎡	0.80	6,072,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 【柴田-1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 45,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{109} & = & 41,800\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +1% (1.01)
- ◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件(駅距離) △1% (0.99)
- 環境条件(住環境等) +10% (1.10)
- 上記相乗積 109% (0.99 × 1.10 = 1.09)

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。

- 画地条件(方位) +1% (1.01)
- 画地条件(角地) +2% (1.02)
- 画地条件(形状) △1% (0.99)
- 上記相乗積 102% (1.01 × 1.02 × 0.99 = 1.02)

ウ. 地積：登記数量

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等により減価率を求め、建付減価を判定した。

(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。なお、ソーラーパネル等も含めて検討を行った。

①主である建物

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
2	175,000円/㎡	474.31㎡	0.01	830,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、上記の通り現価率を査定した。

②附属建物 符号4

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
2	175,000円/㎡	94.40㎡	0.01	165,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、上記の通り現価率を査定した。

④建物価格

番号	主である建物 ①	附属建物 符号4 ②	建物価格 ①+②
2	830,000円	165,000円	995,000円

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	11,133,000円	1.00	0.35	法定地上権	3,897,000円
3	6,072,000円	1.00	0.35	法定地上権	2,125,000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 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	11,133,000円	－3,897,000円	1.00	0.60	0.60	2,605,000円
2	995,000円	＋6,022,000円	1.00	0.60	0.60	2,526,000円
3	6,072,000円	－2,125,000円	1.00	0.60	0.60	1,421,000円
一括価格(合計)						6,552,000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：

対象不動産の個別性(増改築による複雑な建物構造、建物の現況及び用途等)に基づく不動産需要の減退等を考慮し、市場性修正率を右記のとおり判定した。 $\Delta 40\%$ (0.60)

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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

地価公示標準地【柴田-1】

所 在 : 柴田郡柴田町船岡新栄二丁目12番11
価 格 : 45,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「船岡」駅南東方1.6km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 280㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 西側約6m舗装町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第二種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積率80%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図(法第14条第1項)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

令和 7 年 (ケ) 第 137 号

物 件 目 録

1 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目

地 番 232番4

地 目 宅地

地 積 326.40平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目232番地4、233番地6

家屋 番号 232番4

種 類 居宅・工場・倉庫

構 造 鉄骨・木・コンクリートブロック石造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階285.18平方メートル
2階189.13平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階48.84平方メートル
2階45.56平方メートル

但し、共有者全員持分全部

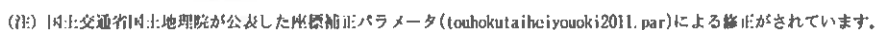
3 所 在 柴田郡柴田町船岡中央三丁目

地 番 233番6

地 目 宅地

地 積 178.02平方メートル





地番区域見 船岡中央2丁目

船岡中央3丁目

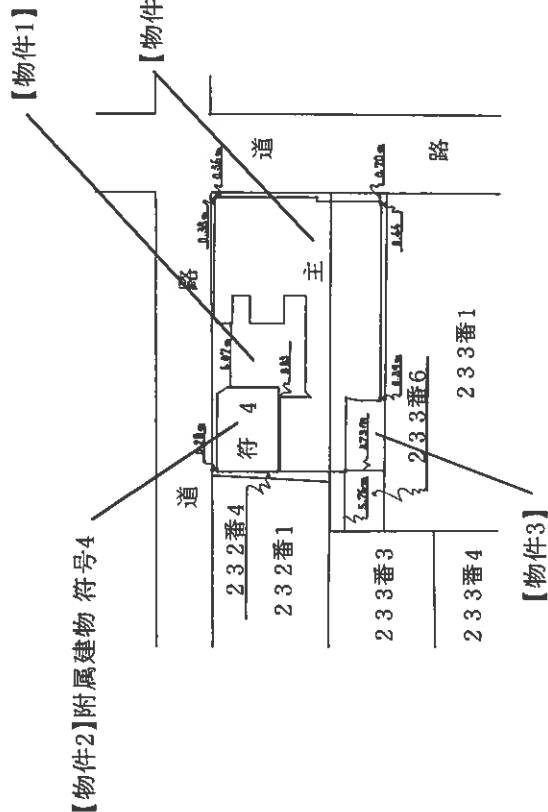
請求部	所在	柴田郡柴田町船岡中央三丁目				地番	232番4	
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又 は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	平成6年12月				備付年月日 (原図)	平成8年6月14日	補記事項	

(1/1)

面 积



【物件2】主である建物



床 面 積

イ	$7.28 \times 6.37 \text{ m} = 46.37360 \text{ m}^2$
ロ	$0.60 \text{ m} \times (3.32 \text{ m} + 3.92 \text{ m}) \div 2$
ハ	$= 2.17200 \text{ m}^2$
ニ	$9.27 \text{ m} \times 3.92 \text{ m} = 36.33840 \text{ m}^2$
	$(9.87 \text{ m} + 10.18 \text{ m}) \times 1.54 \text{ m} \div 2$
ホ	$= 15.43850 \text{ m}^2$
ヘ	$10.18 \text{ m} \times 1.82 \text{ m} = 18.52760 \text{ m}^2$
	$(2.28 \text{ m} + 2.73 \text{ m}) \times 0.45 \text{ m} \div 2$
ト	$= 1.12725 \text{ m}^2$
チ	$2.73 \text{ m} \times 1.37 \text{ m} = 3.74010 \text{ m}^2$
リ	$2.73 \text{ m} \times 3.35 \text{ m} = 9.14550 \text{ m}^2$
ヌ	$9.50 \text{ m} \times 9.88 \text{ m} = 93.86000 \text{ m}^2$
ス	$9.12 \text{ m} \times 6.41 \text{ m} = 58.45920 \text{ m}^2$
	計 285.18215 m^2

作製者			申請人		
	縮尺	$1/250$		縮尺	$1/500$
41.6.16					

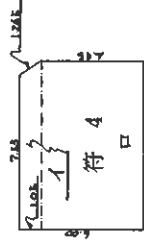
※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成14年6月16日

232366 各階平面図

【物件2】附属建物 符号4

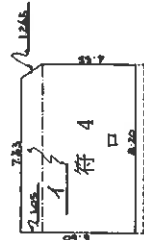
1 階



床 面 積

$$\begin{aligned} & \text{イ } (7.53\text{m} + 8.20\text{m}) \times 1.05\text{m} \div 2 \\ & \quad = 8.25825\text{m}^2 \\ & \text{ロ } 8.20\text{m} \times 4.95\text{m} = 40.59000\text{m}^2 \\ & \quad \text{計 } 48.84825\text{m}^2 \end{aligned}$$

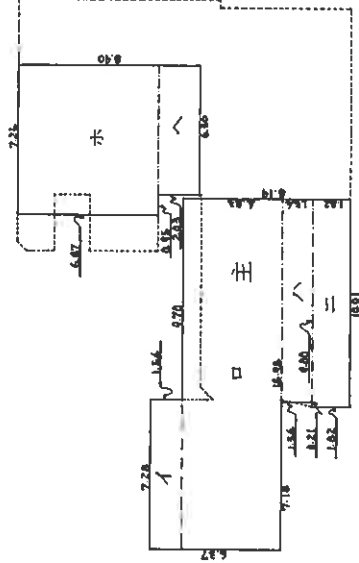
2 階



床 面 積

$$\begin{aligned} & \text{イ } (7.53\text{m} + 8.20\text{m}) \times 1.05\text{m} \div 2 \\ & \quad = 8.25825\text{m}^2 \\ & \text{ロ } 8.20\text{m} \times 4.55\text{m} = 37.31000\text{m}^2 \\ & \quad \text{計 } 45.56825\text{m}^2 \end{aligned}$$

2 階



床 面 積

$$\begin{aligned} & \text{イ } 7.28\text{m} \times 1.54\text{m} = 11.2112\text{m}^2 \\ & \text{ロ } 16.98\text{m} \times 4.83\text{m} = 82.0134\text{m}^2 \\ & \text{ハ } 9.80\text{m} \times 1.54\text{m} = 15.0920\text{m}^2 \\ & \text{ニ } 10.01\text{m} \times 1.82\text{m} = 18.2182\text{m}^2 \\ & \text{ホ } 7.25\text{m} \times 6.87\text{m} = 49.8075\text{m}^2 \\ & \text{ヘ } 6.30\text{m} \times 2.03\text{m} = 12.7890\text{m}^2 \\ & \quad \text{計 } 189.1313\text{m}^2 \end{aligned}$$

作 製 者

縮尺 1/250

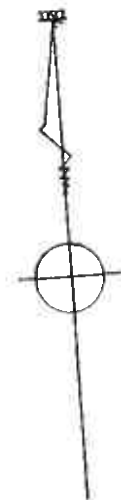
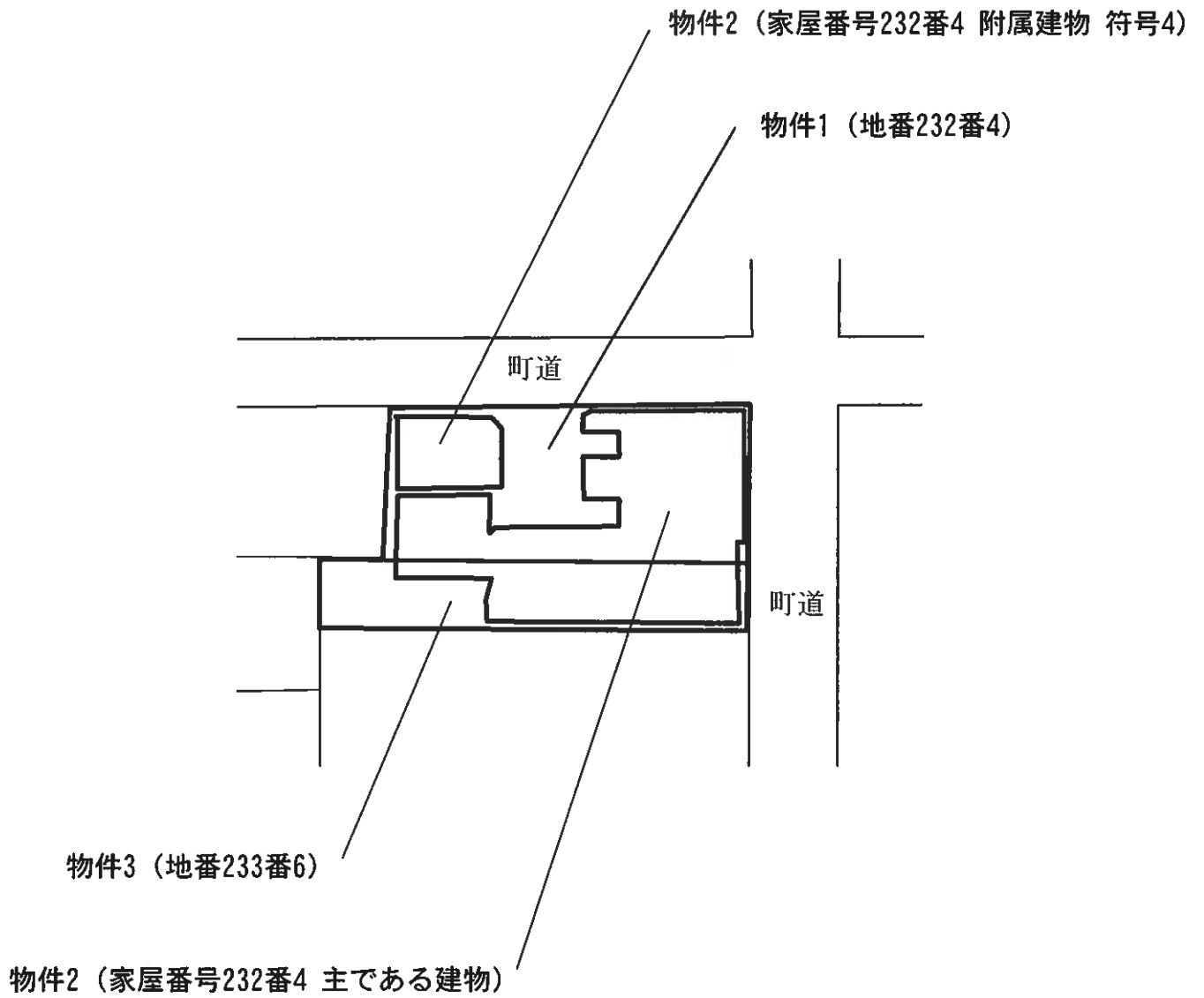
申 請 人

縮尺 1/250

1.6.16

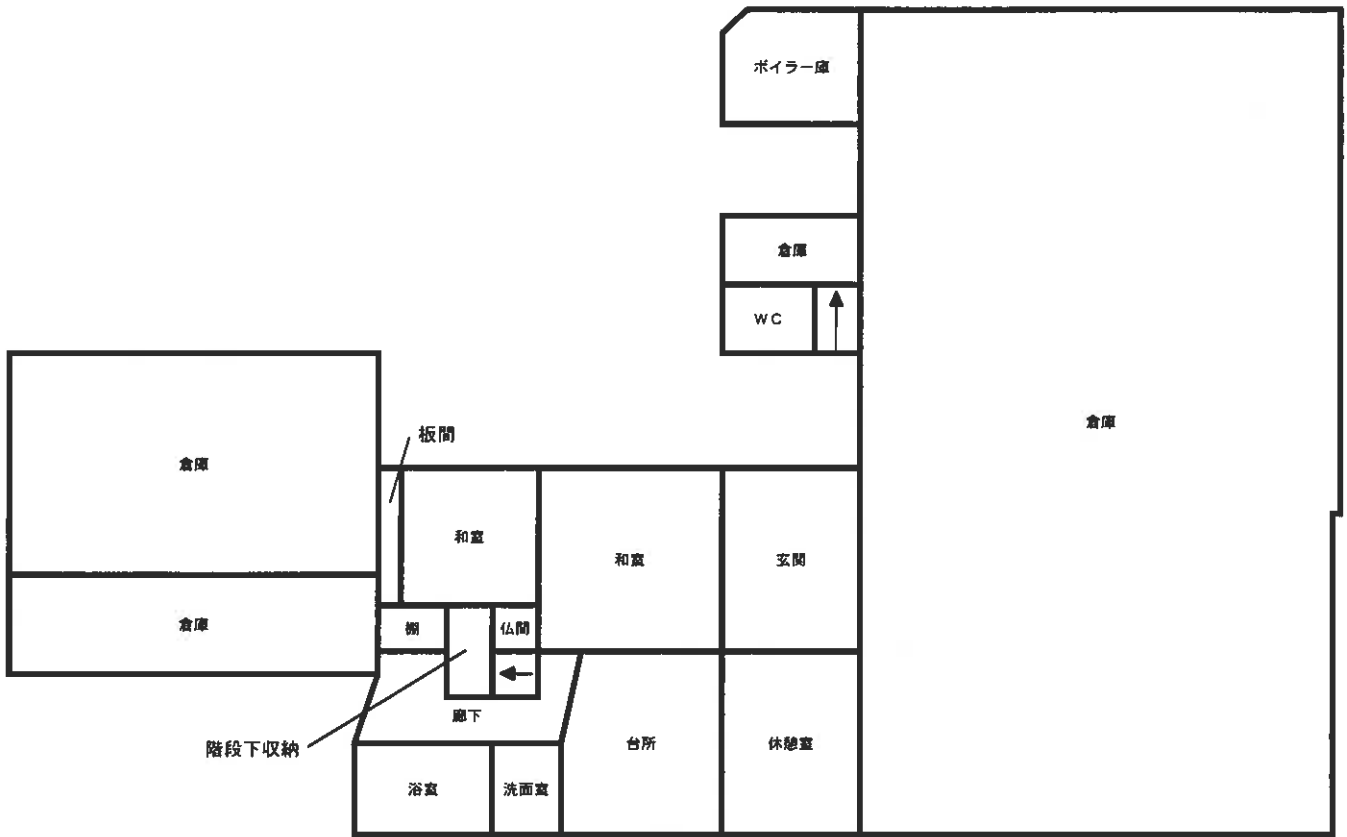
※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

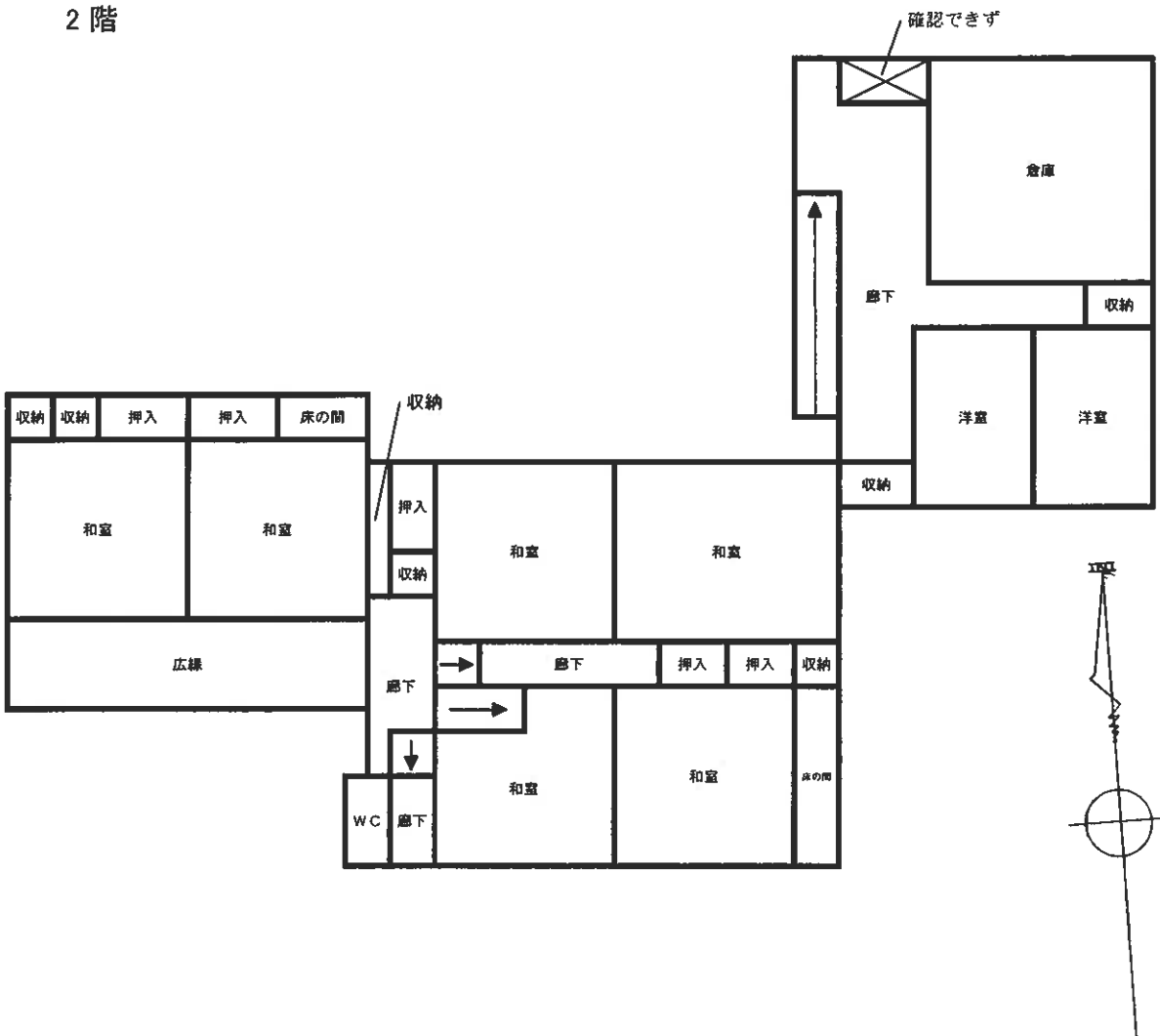


建物間取図 物件2（家屋番号232番4 主である建物）

1 階

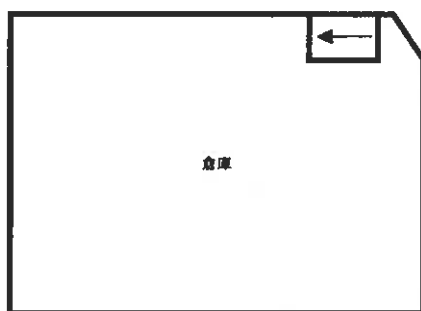


2 階



建物間取図
物件2 (家屋番号232番4 附属建物 符号4)

1 階



2 階

