

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 10 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 26 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 12 月 11 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 10 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, 2	5, 834, 000 4, 667, 200	一括	1, 166, 800	49, 443	8, 422
1	2, 190, 000				
2	3, 644, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠田郡美里町字峯山 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町字峯山 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 78.65 平方メートル
2 階 101.25 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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, 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 | 遠田郡美里町字峯山 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 5 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町字峯山 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 6 5 平方メートル
2 階 1 0 1 . 2 5 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 55号
令和 8年 5月26日受理
令和 8年 7月 6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 | 遠田郡美里町字峯山 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町字峯山8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.65平方メートル
2階101.25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 ☐ 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 ☐ 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

■ 物件1、2について

本件各物件は、いずれも破産管財人Bの管理下にある。

■ 物件1について

本土地は、西側と南側で遠田郡小牛田町（現美里町）所有の8番130宅地（現況公衆用道路一町道「峯山団地12号線—建築基準法第42条1項1号道路」と接している。

本件所有者宅南西側のコンクリート段が一部道路にはみ出していると思われる。

■ 物件2について

本建物は、昭和57年10月に建てられた建物で、本件所有者は、平成29年5月に購入している。その際に、1階の台所部分と収納部分及び2階東側洋室部分を改修している。

また、1階の南側部分にサンルームが設置されているが、本件所有者が購入時には既に存在していたとのことである。

室内で、小型犬1匹と猫2匹を飼育しているが、いずれもケージ内で飼っているため、内壁等に引っ掻き傷等は見られなかった。

物件1土地上に本件所有者所有のスチール製物置（動産）が1基存するが、北側隣地の法面に若干はみ出していると思われる。

(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
■ B (破産管財人) ■ A (本件所有者)	本件各物件は、いずれも当職の管理下にあります。本件所有者は、現在、本物件に居住中ですので、調査期日のことは当職から連絡します。 本物件には、私達家族が居住しています。 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用しています。 物件2の建物は、昭和57年10月に建てられた建物で、平成29年5月に私が購入しました。 その際に、1階の台所部分と収納部分及び2階東側洋室部分を改修しました。 1階の南側部分にあるサンルームは、私が購入した際にはありました。 室内で、小型犬1匹と猫2匹を飼育していますが、いずれもケージ内で飼っているため、内壁等に引っ掻き傷等はありません。 物件1土地にあるスチール製物置(動産)は、私の所有です。 私は、現在、破産手続き中で、物件1の土地及び物件2の建物は、いずれも破産管財人Bの管理下にあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

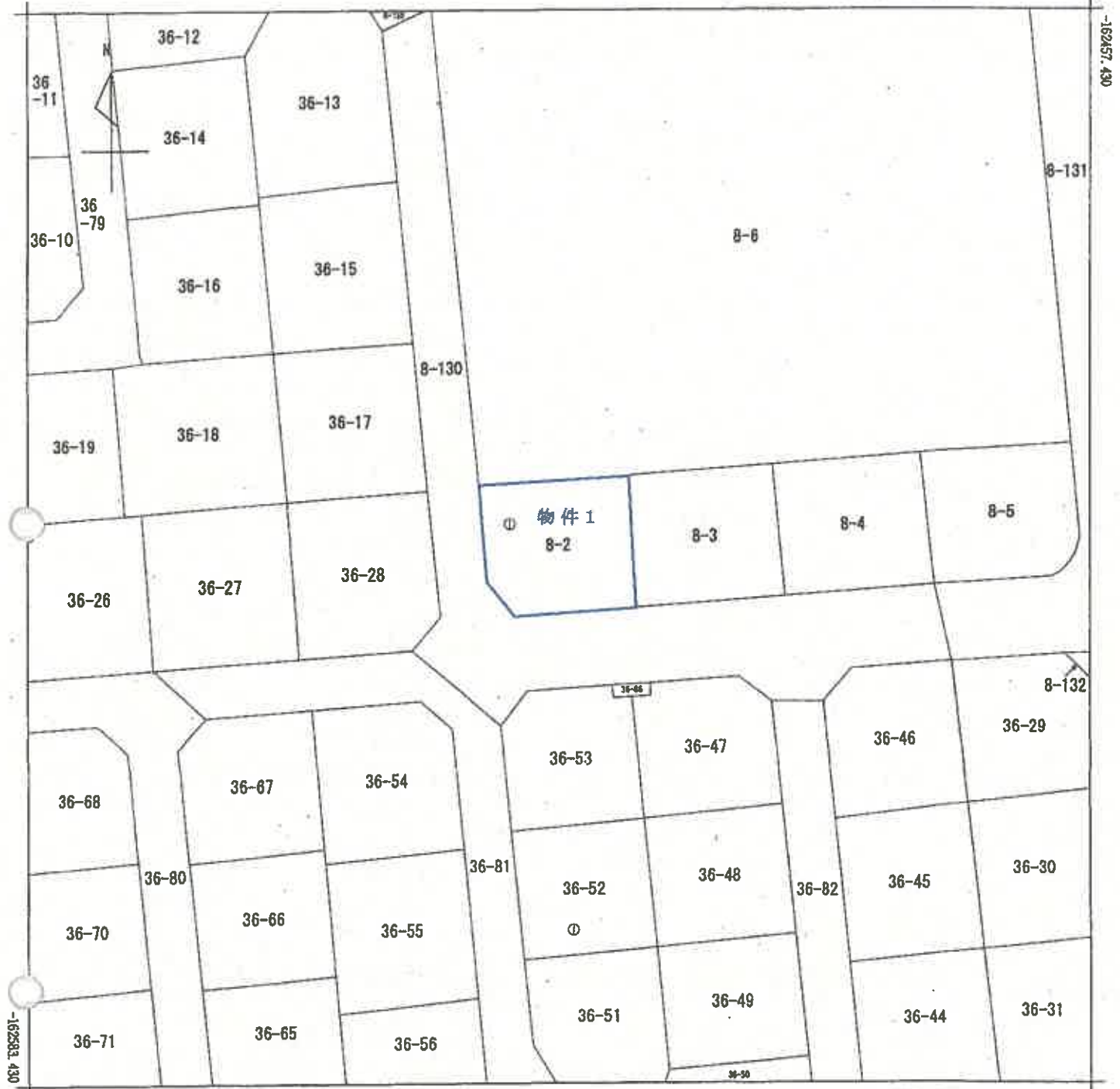
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月9日(火) 9:50-10:10	美里町役場	間取図交付依頼(6/15郵便受領)、接道調査
R8年6月9日(火) 13:20-13:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年6月16日(火) 10:20-10:40	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年6月15日(月) 16:50-16:55	当庁	破産管財人Bから占有状況等聴取
R8年6月25日(木) 13:30-14:15	物件所在地	立入調査、本件所有者Aから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

(座標値種別：図上測定)

+20879.379



+20754.379 (座標値種別：図上測定)

(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(toubokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
字峯山

A4判に縮小

請求部	所在	遠田郡美里町字峯山					地番	8番2		
出力尺	1/500	精度区	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	昭和50年3月				備付年月日(原図)	昭和52年8月24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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和8年3月13日

東京法務局

地図整理番号：W98672

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和57年11月12日

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。

(仙台法務局古川支庁事務所)

令和8年3月13日

東京法務局

登記簿

(7 枚目)

315201

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

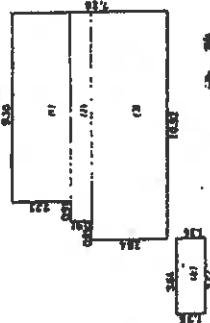
8号2

家屋番号

建物の所在
志田郡小中田町字本山8番地2

遠田郡美里町

物件2



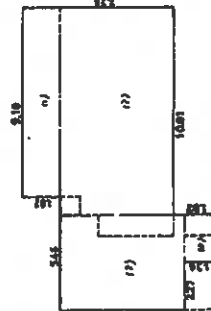
家 数

2.730 X 9.100 = 24.843000
0.910 X 10.010 = 9.109100
3.640 X 10.920 = 39.748800
1.360 X 3.640 = 4.950400

延床

床面積 78.65 M²

78.651300



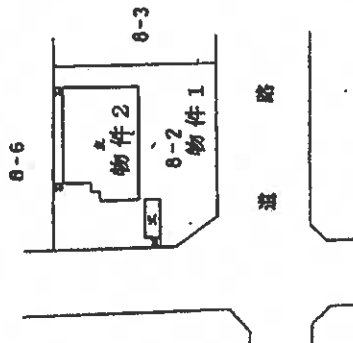
家 数

1.820 X 9.100 = 16.562000
5.460 X 10.010 = 54.654600
5.920 X 4.550 = 26.936000
1.360 X 2.280 = 3.100800

延床

床面積 101.25 M²

101.253400



A 4 判 に 縮 小

作製者

11月8日作製

縮尺 1/250

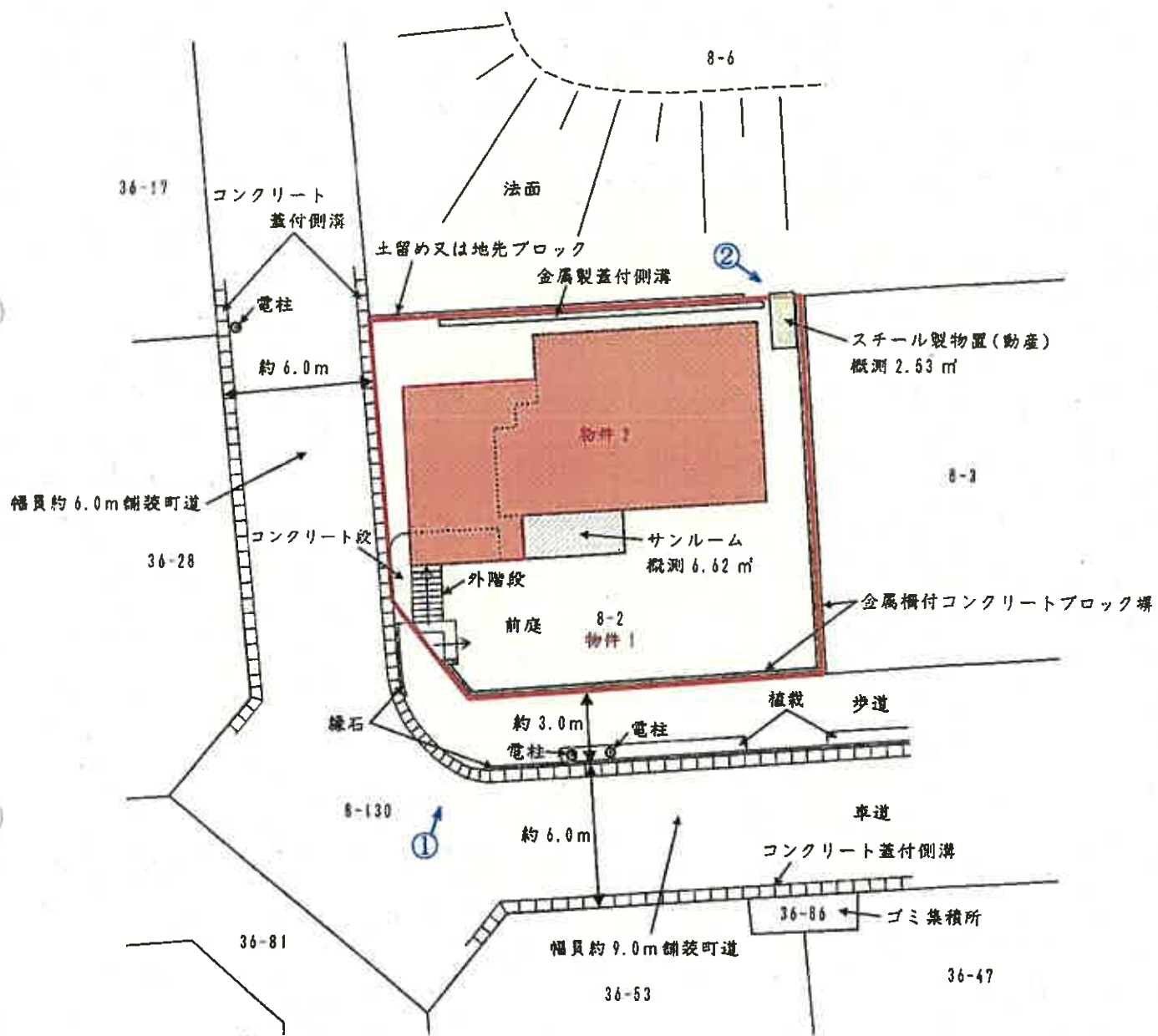
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

557.11.12

地図管理番号：K98673



※物件 2 の建物に関しては水平投影をもとに作成
(黒の点線は 1 階部分の形状)

(8 枚目)

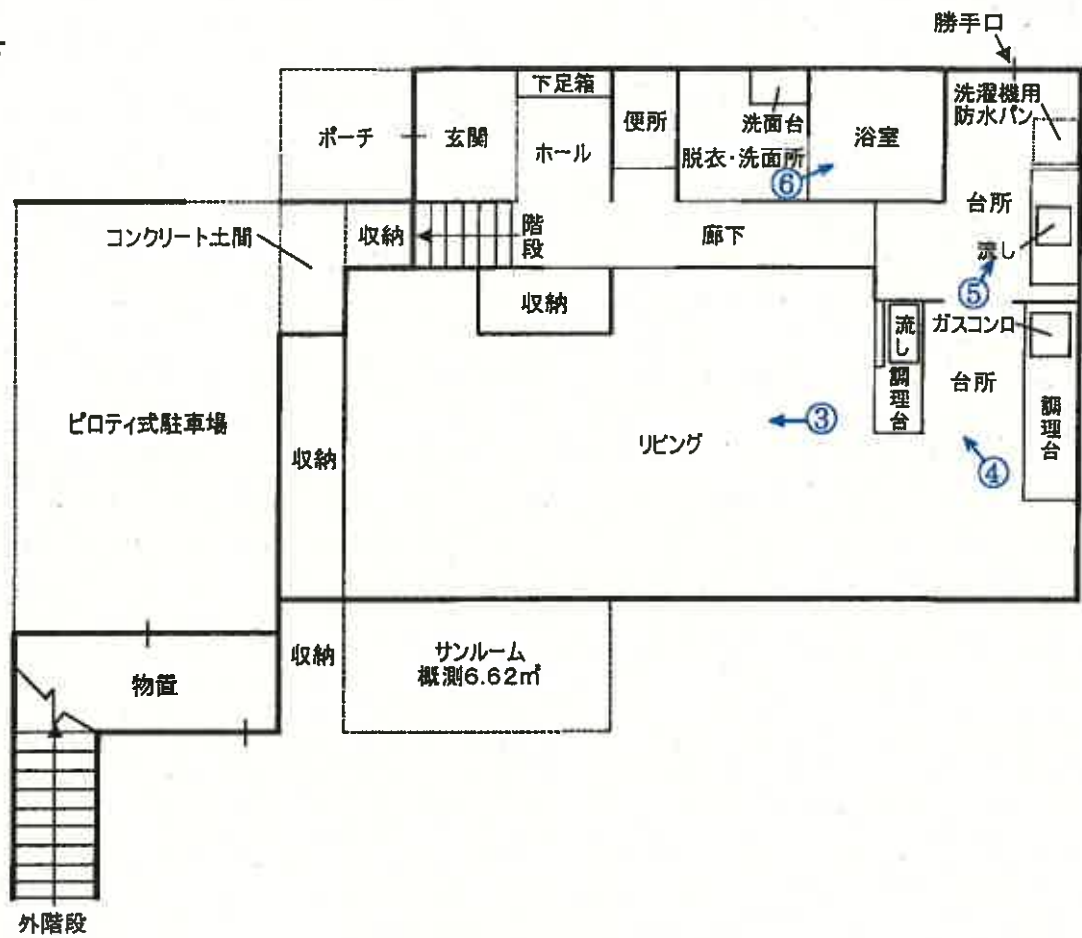
凡 例
●○ 写真(撮影場所)



土地建物位置関係図
縮尺=1:250

物件2

1F



2F

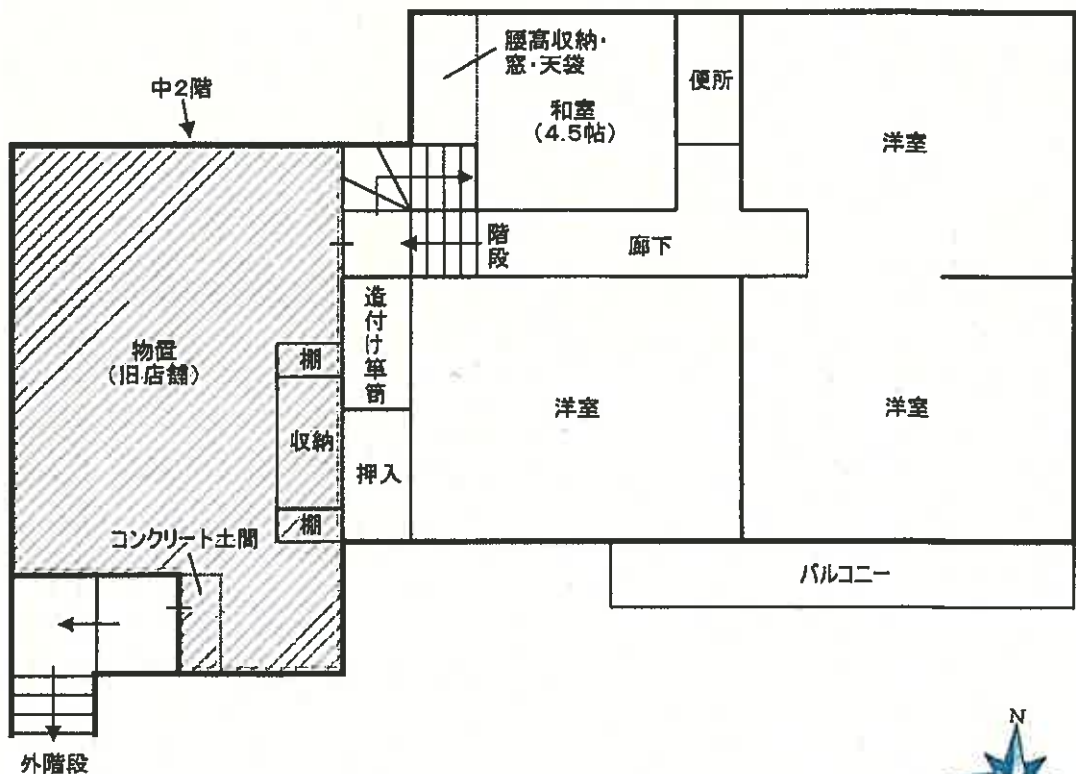


写真 1

物件2



物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



写真 3

以下物件2の内部状況



写真 4



写真 5



写真 6



令和 8 年（ケ） 第 55 号
令和 8 年 6 月 25 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 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 5,834,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,190,000 円
物件 2 (建物)	金 3,644,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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		

番号	特 記 事 項
1	①物件1の土地北東側に、概測2.53㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。当該スチール製物置は、北側隣接地である県営小牛田峯山住宅敷地の法下部分(字峯山8番6の筆から構成。当該筆に係る登記上の所有者は宮城県)に、僅かに越境している。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照(以下同じ)。 ②物件1の南西端隅切部分に存するコンクリート段(車輛衝突防護用のコンクリート製段差状構築物)が、僅かながら町道に越境している。
2	物件2の建物1階南側に、概測6.62㎡のサンルームが設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』及び『建物間取図』参照。

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東北本線「小牛田」駅の南東方・道路距離約1.8km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、旧小牛田町の南東部、不動堂と呼ばれる地域のうち、字峯山地区の造成団地内に位置する中古住宅及びその敷地である。周辺一帯は、鳴瀬川北岸の平坦地を横断する県道涌谷三本木線の北側背後、県道との高低差が最大でも約15mの小さな丘陵地勢において、昭和50年代に造成された住宅地域(峯山団地)である。団地内では、山頂部付近に中低層の県営住宅や町立不動堂小学校、放課後児童クラブが配置されるほか、南斜面を中心とする緩斜面や平坦地には街区街路が効率的に整備され、一般住宅等が整然と建ち並んでいる。 地域内の街路は、幅員約6mの舗装町道が標準。街路は造成時に計画的に整備されたものであるが、団地外へ通じる経路は多いとはいえず、系統連続性は普通程度となる。なお、峯山団地内の主要街路は、住民バスの循環路線として利用されている。 周辺環境に関して、当該地域では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。 標準的な画地は間口約15m・奥行約18m・規模約270㎡程度の長方形地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「Aコープこごた店」：約1.5km	町立不動堂小学校：約70m
	美里町役場：約2.5km	町立不動堂中学校：約470m
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 第一種中高層住居専用地域 指定：60% 基準建蔽率につき次頁「特記事項」欄③参照。 指定：200% 無指定 特になし 宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域
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	265.11㎡ 南側間口(隅切部分除く)約14.5m×奥行約15.5m 西側間口(隅切部分除く)約11.5m×奥行約17.5m 略長方形(南西端部に隅切有) 周辺は緩やかな南傾斜地。物件1の画地内は概ね平坦。 角地 南側町道より約0.5m高く、西側町道より約0～0.5m高く接面する。 南側町道に対し、出入口等は設けられていない。 特になし
接面道路の状況	○ 南側約9m、町道、舗装(有) 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○ 西側約6m、町道、舗装(有) 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
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：あり ※ 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。また、ガスについては、次頁「特記事項」欄④参照。	
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。	

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	美里町洪水・土砂災害ハザードマップによると、目的物件周辺は、標高12～13mの小高い地勢ながら、河川氾濫による洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上3.0m未満)の指定を受ける。しかし、当該指定は、想定し得る最大規模の降雨を前提として設定されたものであり、標高の低い美里町では、町域の大半が浸水想定区域に含まれている。このため、近隣地域が特に水害リスクの高い地域であるとはいえない。また、周辺一帯に、土砂災害に係る警戒区域等は存しない。
特記事項	①物件1の土地北東側に、概測2.53㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。当該スチール製物置は、北側隣接地である県営小牛田峯山住宅敷地の法下部分(字峯山8番6の筆から構成。当該筆に係る登記上の所有者は宮城県)に、僅かに越境している。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照(以下同じ)。 ②物件1の南西端隅切部分に存するコンクリート段(車輛衝突防護用のコンクリート製段差状構築物)が、僅かながら町道に越境している。 ③物件1の基準建蔽率に係る角地緩和について、宮城県北部土木事務所で確認したところ、各接面道路の幅員が4m以上で、かつ各道路の中心線を結んだ角度が120度以内の要件を満たすため、70%に緩和される可能性が高いが、実際に緩和されるか否かは、建築確認の際に個別に判断するとのことである。 ④ガス供給については、目的物件を含む峯山団地一帯で、集中プロパン(LPガス)方式が採用されている。

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8番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)		昭和57年10月27日新築
	経 過 年 数		44 年
	経済的残存耐用年数		21 年
構 造	木造スレート葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディングボード(窯業系)下地・樹脂系塗材	
	内 壁	ビニールクロス、化粧合板 ほか	
	天 井	ビニールクロス、ラミネート加工化粧合板 ほか	
	床	フローリング・畳・クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・給湯・衛生・LPガス・換気・防災(火災報知器)設備。各階トイレは温水洗浄機付便座。モニター付インターフォン。	
	そ の 他	下記「特記事項」欄①記載の通り、西側の中2階部分(登記上は2階部分)は、過去に美容室として利用されていた履歴が確認され、現在は物置となるが、外部から行き来可能な階段や、美容室用の収容棚等が残されている。なお、当該物置については、屋内の階段中間部から行き来可能である。	
	(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	78.65㎡	
	2 階	101.25㎡	延 179.90㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	本件の債務者兼所有者が、購入時に1階の台所・収納部分、2階東側の洋室を中心に、改修・リフォーム工事を施しており、中古住宅に必要とされる機能性や使い勝手は十分に維持されている。その他、使用資材及び施工の質についても、問題は認められないため、中古住宅としてみた場合の品等は概ね普通程度と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	室内で、小型犬1匹と猫2匹を飼育しているが、ケージ内で飼育しているため、内装材等に損傷は確認されない。また、全体的に、損耗や経年劣化が激しいところは見受けられず、過去に発生した地震等の影響も比較的軽微と判断されることから、保守管理の状態については、経年が同程度の住宅と比べて、概ね普通程度と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	①物件2の建物は、登記上、平成30年1月13日に、建物の種類が「店舗・居宅」から「居宅」に変更されている。 ②物件2の建物1階南側に、概測6.62㎡のサンルームが設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』及び『建物間取図』参照。 ③新築年次が平成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。		

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)

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	17,000円/㎡	1.08	265.11㎡	1.00	4,867,000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 【宮城美里－1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 17,300\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & \rightleftharpoons & 17,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 接道方位:南西 +2% (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 特段の地域格差はないと判断した。 ±0% (1.00)

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。

街路幅員 +2% (1.02)

接道状況:角地 +3% (1.03)

接面方位:南 +4% (1.04)

画地形状:隅切部分有 △1% (0.99)

上記相乗積 108% (1.02 × 1.03 × 1.04 × 0.99 ≒ 1.08)

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。

(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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	270,000円/㎡	179.90㎡	0.10	4,857,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数65年、経過年数44年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率70%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.10 \quad \equiv \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.02 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 21\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 65\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.70 \end{array} \right)$$

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	4,867,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,217,000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	4,867,000円	-1,217,000円	1.00	1.00	0.60	2,190,000円
2	4,857,000円	+1,217,000円	1.00	1.00	0.60	3,644,000円
一括価格(合計)						5,834,000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：

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。 ±0% (1.00)

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

地価公示標準地【宮城美里－1】

所 在 : 遠田郡美里町字峯山8番72
価 格 : 17,300円/㎡
位 置 : JR東北本線「小牛田」駅の南東方道路距離約1.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南西側約6m舗装町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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. 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

※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 8 年 (ケ) 第 55 号

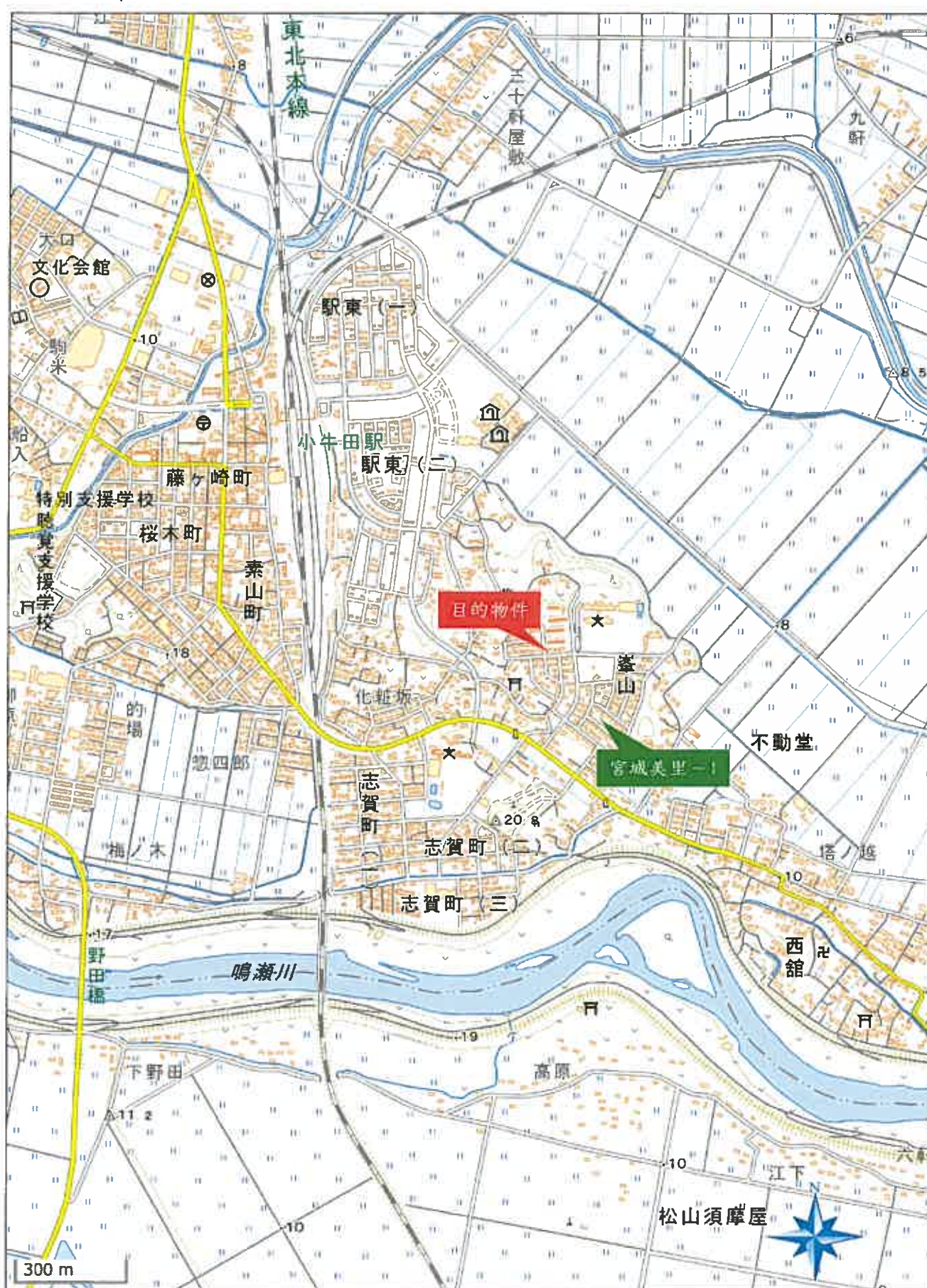
物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 遠田郡美里町字峯山 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 5 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠田郡美里町字峯山 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 6 5 平方メートル
2 階 1 0 1 . 2 5 平方メートル |

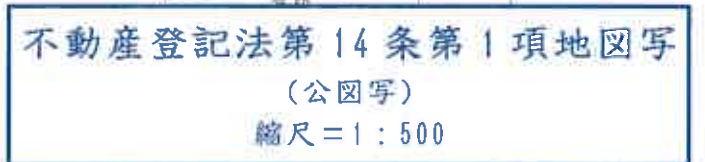


地理院地図

GSI Maps



位置図



地積測量図

地番 8番2

土地の所在 遠田郡美里町字峯山

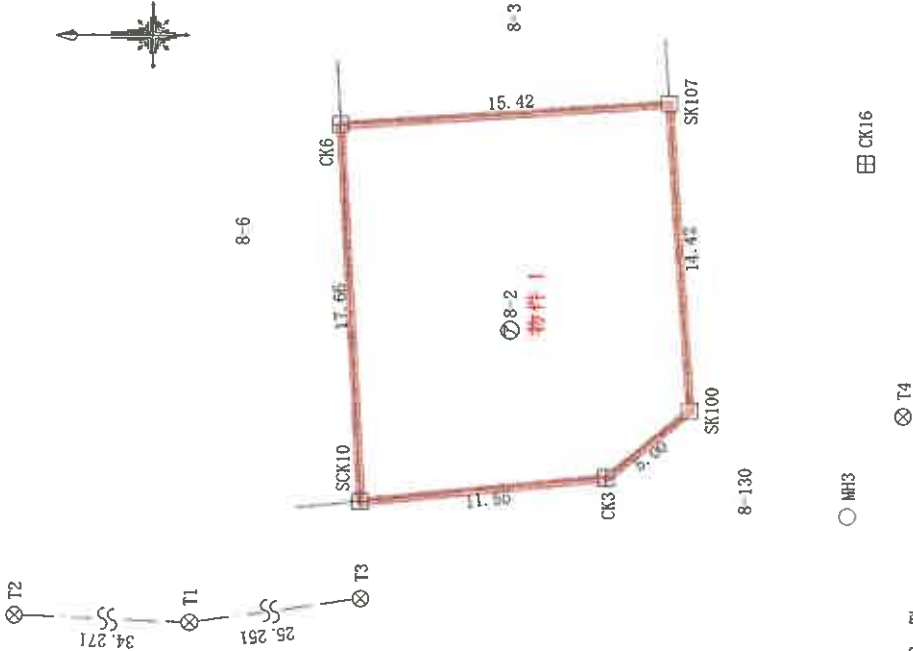
求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
N0	-162512.301	20825.001	18.633	-3028091.704533
CK6	-162527.696	20825.994	-13.399	2177708.598704
SK107	-162528.718	20811.602	-17.508	2845552.794744
SK100	-162524.805	20808.486	-4.241	689267.098005
CK3	-162513.301	20807.361	16.515	-2683907.165015
SK10			合計	530.229905
			合計面積	265.1104525

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
大木	-174765.199	33146.249	使用電子基準点
清谷	-162086.126	27395.329	使用電子基準点
色原A	-161114.682	1470.795	使用電子基準点
T1	-162488.322	20799.275	GPS観測点・金属板
T2	-162464.093	20800.763	GPS観測点・金属板
T3	-162513.337	20802.789	トラバース点・金属板
T4	-162538.711	20811.313	トラバース点・金属板
NH3	-162536.139	20806.639	引張点・マンホール中心
CK16	-162536.919	20823.137	引張点・コンクリート板

測量の基準	世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系番号	X (10系)
測量年月日	平成27年4月9日



境界線の種類
コンクリート板
プラスチック板
プレート
金属板
計算点

作成者

(平成 29 年 6 月 23 日作成)

申請人

縮尺 1/250

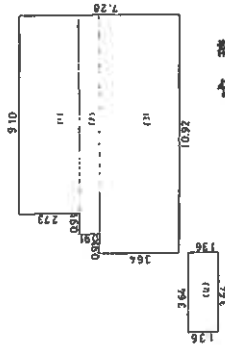
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

315201

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	8番2
建物の所在	遠田郡中田町字茅山8番地2 遠田郡美里町



求 積

a) 2.730 X 9.100 =	24.843000
b) 0.910 X 10.010 =	9.109100
c) 3.640 X 10.920 =	39.748800
d) 1.360 X 3.640 =	4.950400
合計	78.651300

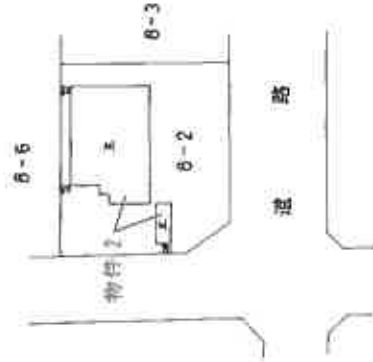
床面積 78.65 M²



求 積

a) 1.820 X 9.100 =	16.562000
b) 5.460 X 10.010 =	54.654600
c) 5.920 X 4.550 =	26.936000
d) 1.360 X 2.280 =	3.100800
合計	101.253400

床面積 101.25 M²



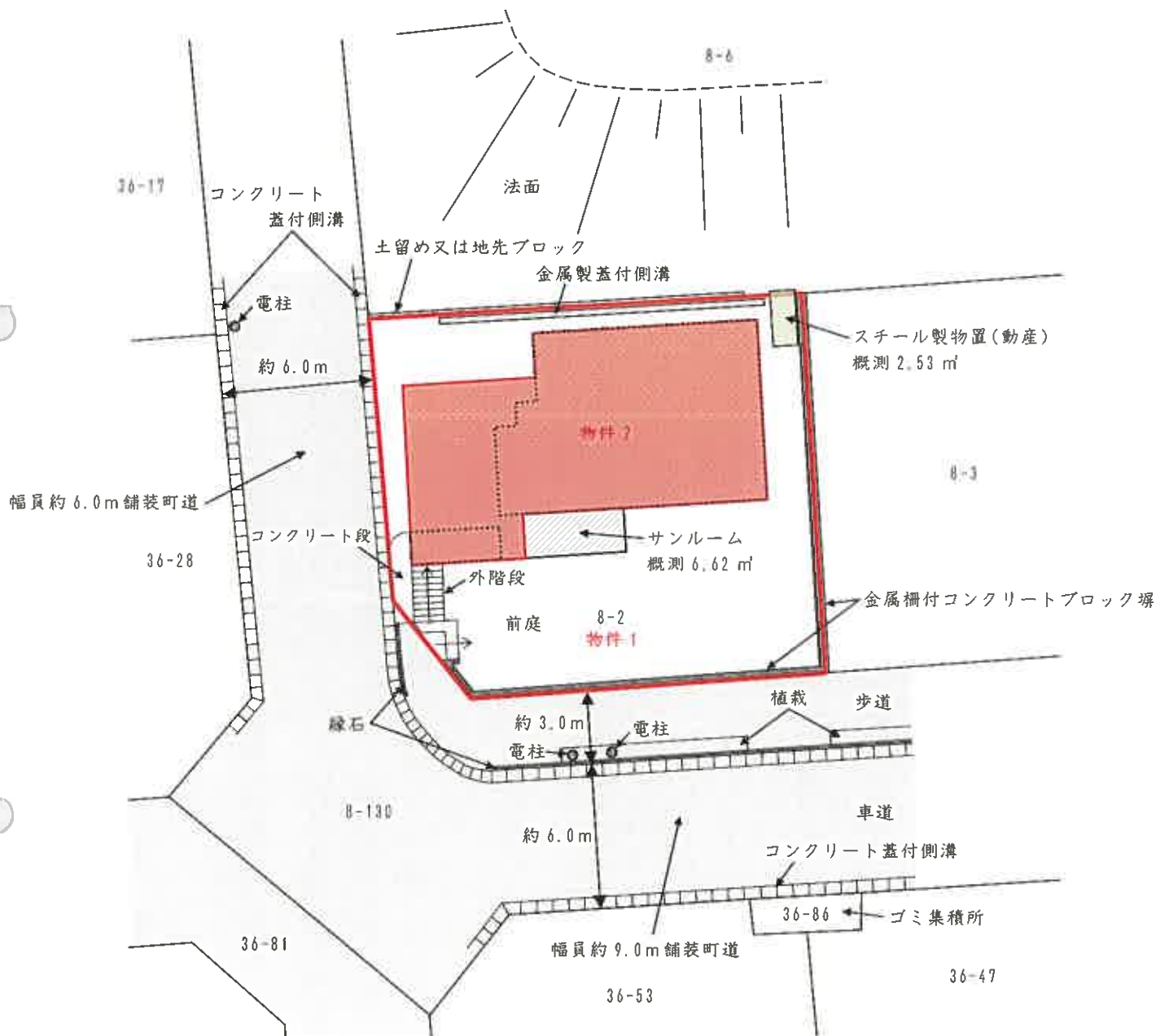
(定 義 制)

作 製 者	年 11 月 8 日 作 製)	縮 尺 1 / 250	申 請 人	縮 尺 1 / 500
-------	------------------	-------------	-------	-------------

(宮 城 県 土 地 家 屋 調 査 士 会)

557.11.12

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



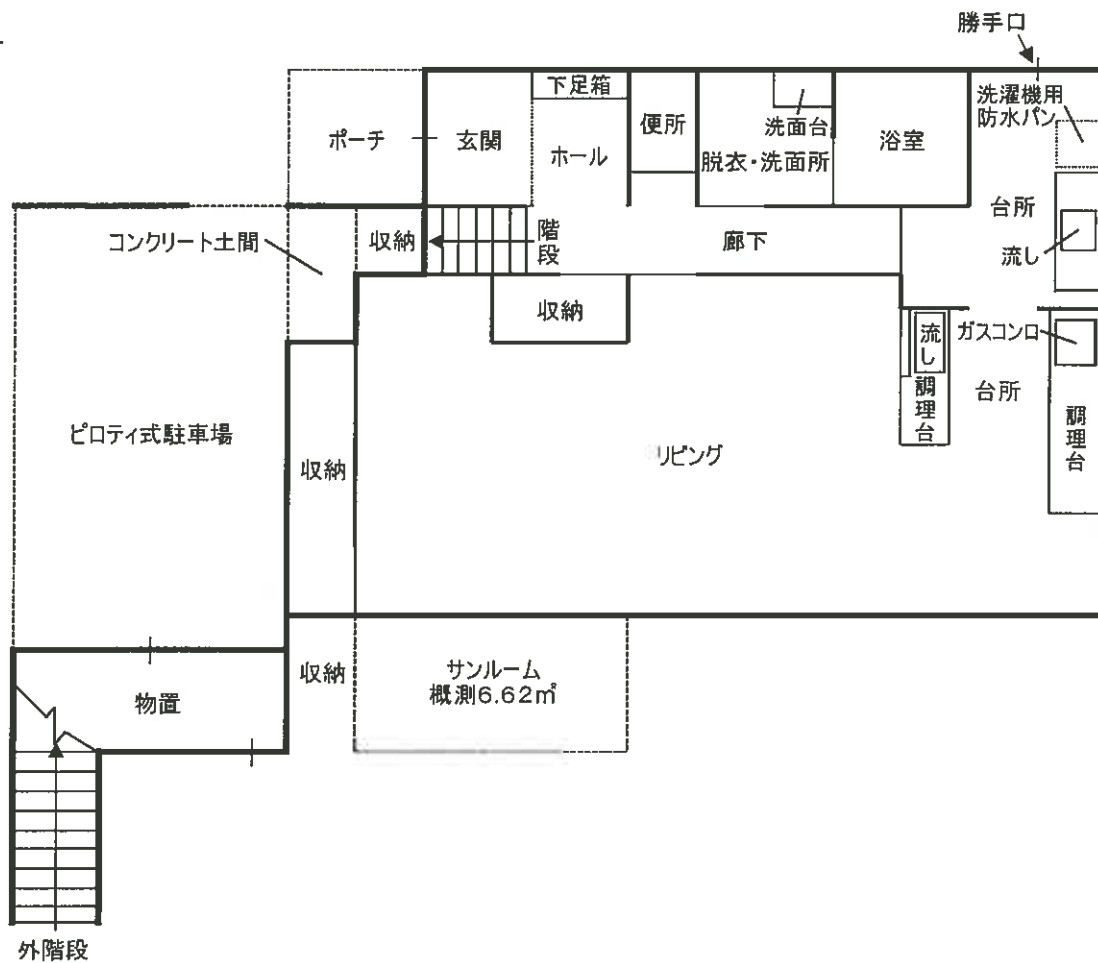
※物件2の建物に関しては水平投影をもとに作成
(黒の点線は1階部分の形状)



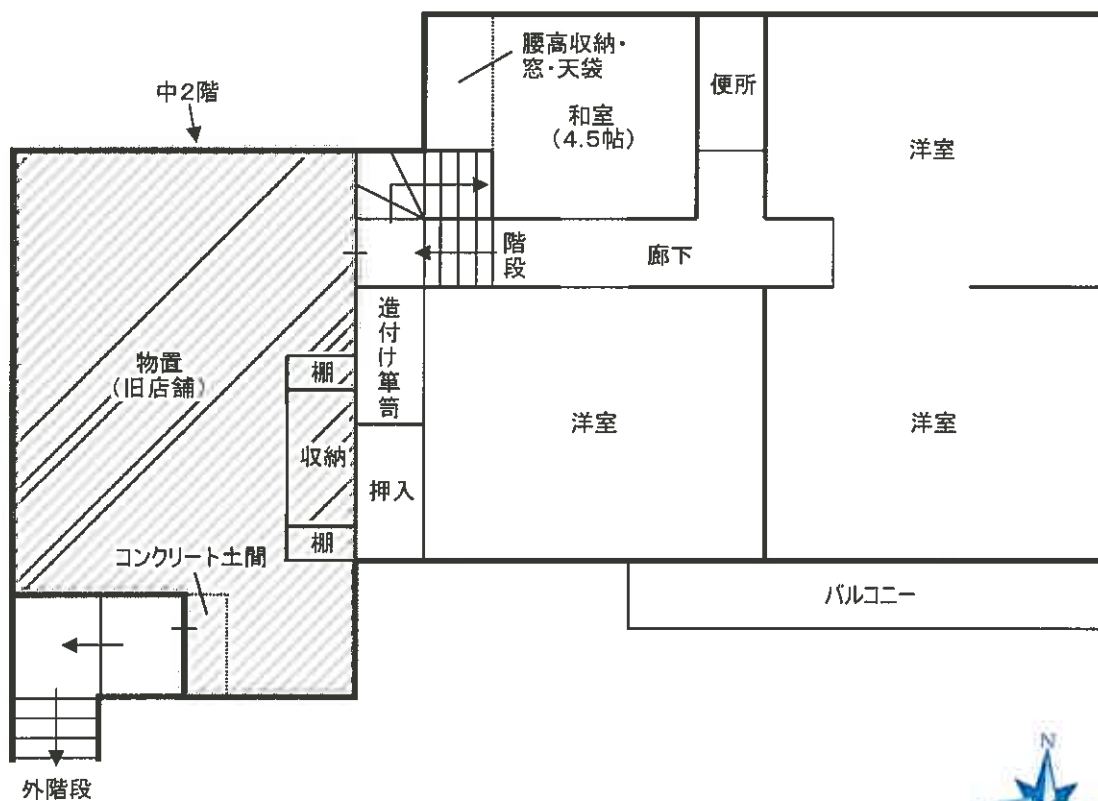
土地建物位置関係図
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



建物間取図