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

令和　７年（ケ）第　　１２５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４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　９年　１月　８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１１月２５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	880,000 704,000	一括	176,000	75,473	0
1	259,000				
2	43,000				
3	578,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　登米市南方町細川

　　地　　番　　１３８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８６．３１平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

　　家屋　番号　　１３８番

　　種　　類　　中門

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　５４．６５平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約５０．５１平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　２８．９２平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

３　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

　　家屋　番号　　１３８番の１

　　種　　類　　居宅

令和　７年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階１４６．９９平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４．７６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　２４．８４平方メートル

但し、共有者全員持分全部

令和　7年（ケ）第　　125号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月25日
仙台地方裁判所第4民事部
裁判所書記官　菅　原　正　徳

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2，3】
本件共有者らが占有している。

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。

令和　7年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　登米市南方町細川

　　地　　番　　１３８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８６．３１平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

　　家屋　番号　　１３８番

　　種　　類　　中門

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　５４．６５平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約５０．５１平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　２８．９２平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

３　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

　　家屋　番号　　１３８番の１

　　種　　類　　居宅

令和　７年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階１４６．９９平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４．７６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　２４．８４平方メートル

但し、共有者全員持分全部

令和　７年(ケ)第　１２５号
令和　７年１１月２０日受理
令和　８年　１月　６　日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所
執行官　佐　藤　俊　也　(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

令和　7年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

1　所　　在　　登米市南方町細川

地　　番　　１３８番

地　　目　　宅地

地　　積　　１５８６．３１平方メートル

共有者　A　持分４分の２
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１

但し、共有者全員持分全部

2　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

家屋　番号　　１３８番

種　　類　　中門

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　５４．６５平方メートル

(附属建物)

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　２８．９２平方メートル

共有者　A　持分４分の２
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１

但し、共有者全員持分全部

3　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

令和　7年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

家屋　番号　　１３８番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階１４６．９９平方メートル
２階　５１．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４．７６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　２４．８４平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の２
共有者　Ｂ　持分４分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録（物件１，２）」のとおり
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	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件２，３）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	５枚目「その他の事項」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： □構　造： ■床面積：　５０．５１㎡（概測）
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	■建物共有者　□その他の者 上記の者が本建物を　中門　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	５枚目「その他の事項」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（物件１，３）」のとおり
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	□土地共有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件２，３）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	
建物	物件３
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： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者　　□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	５枚目「その他の事項」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関係

物件１の北東側及び北側で接する１３８番１の土地（地目公衆用道路，地積４５㎡，所有者登米市）の一部を含む道路は市道である。

物件１の南東側で接する１３９番３の土地（地目公衆用道路，地積２６８㎡，所有者登米市）を含む道路は市道である。

物件１の南側部分には，現在使用されていない共有者ら所有のビニールハウスが存する。

■　物件２関係

物件２の南東側部分の一部は，既に取り壊されている。

物件２の主である建物の北西側及び南西側部分に各下屋が存する。

物件２の付属建物符号２につき，北東側，南西側，南東側部分に各下屋が存する。

■　物件３関係

物件３の建物につき，過去の地震等の影響によるボードの繋ぎ目や壁クロスに複数の損傷箇所が認められる。

物件３の附属建物符号２につき，壁等が崩れ，鉄筋も剥き出しになっており，立ち入ることができない状態にある。

（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（物件１～３共有者）	現在，物件３には，物件１～３共有者であるA，B，Cの３名が住んでおり，他に貸している部分等はありません。物件１は同居していた祖父Dが所有していたものですが，そこに同人が物件２を建て，物件３は同人から相続した父Eが物件３を建てて，家族で住んでいたものです。現在は，いずれもその相続人である共有者３名が住んでいます。物件２については，現在，物置として使用しています。だいぶ前に南東側部分の一部を取り壊しました。 物件１の南側にあるビニールハウスは現在は使用しておりません。物件３については，雨漏り等の不具合はありませんが，過去の地震で，ボードや壁クロス部分に損傷箇所があります。特に，物件３の附属建物符号２の物置は，壁等も崩れており，危険で立ち入ることもできません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月25日（火） 10：40－10：50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件１～３登記中）
7年11月28日（金） 16：20－16：30	仙台法務局塩竈支局	※物件１～３登記中
7年12月1日（月） 11：00－11：05	登米市役所	登米市役所総務部税務課に資料交付依頼 （１２／３　資料受領）
同　　日 13：30－13：40	物件所在地	物件確認　写真撮影
7年12月2日（火） 13：50－14：00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件１～３）
7年12月17日（水） 13：40－14：50	物件所在地	立入調査　占有調査　聞取確認　写真撮影　共有者Ｂから事情聴取 （評価人同行）
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在であることが予想されたので，立会人を同行して臨場した。

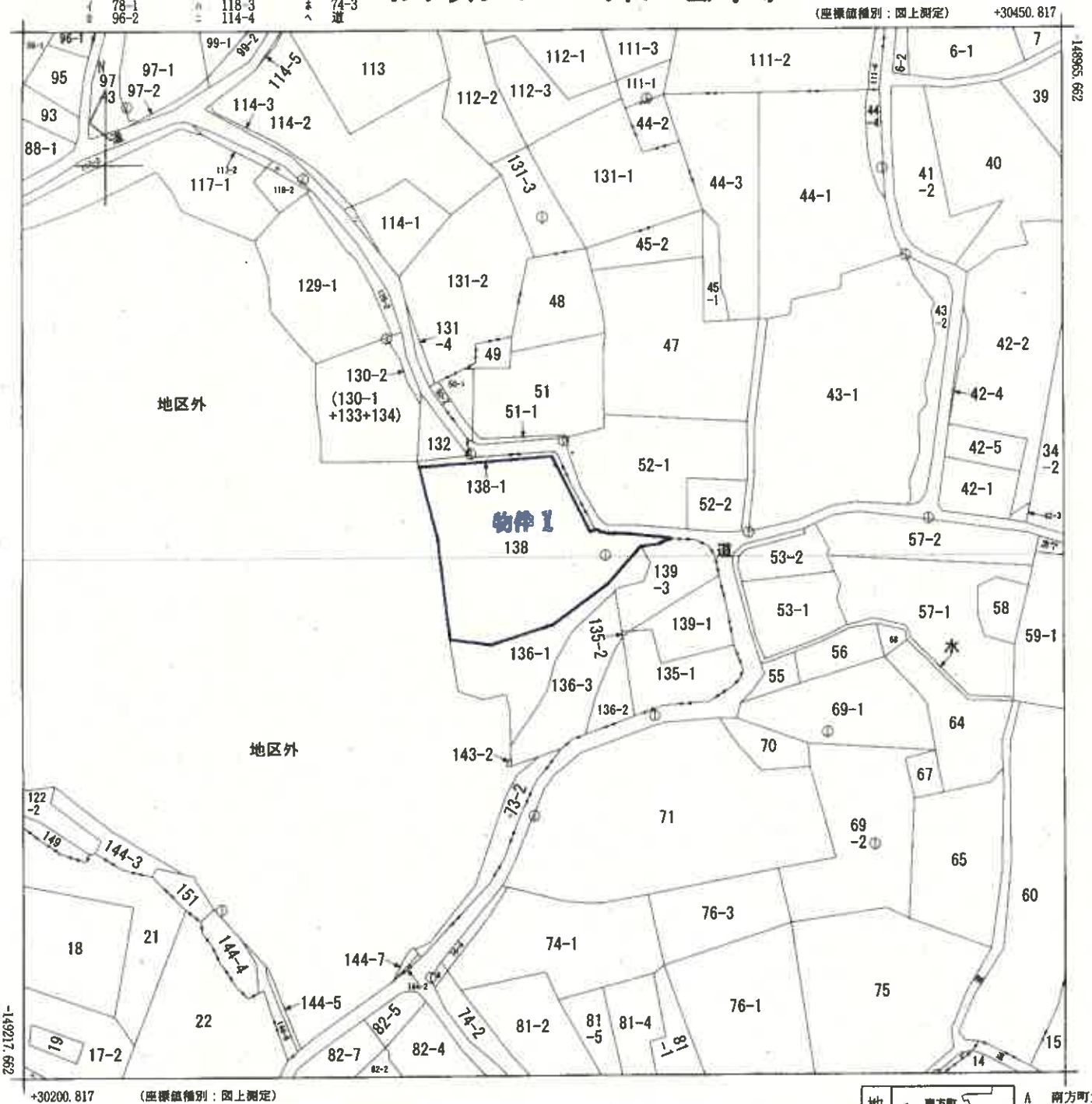
□ 令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

法第１４条地図



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

A４判に縮小

請求部分	所在	登米市南方町細川				地番	138番		
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(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			備付年月日(原図)				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。

（仙台法務局登米支局管轄）

令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

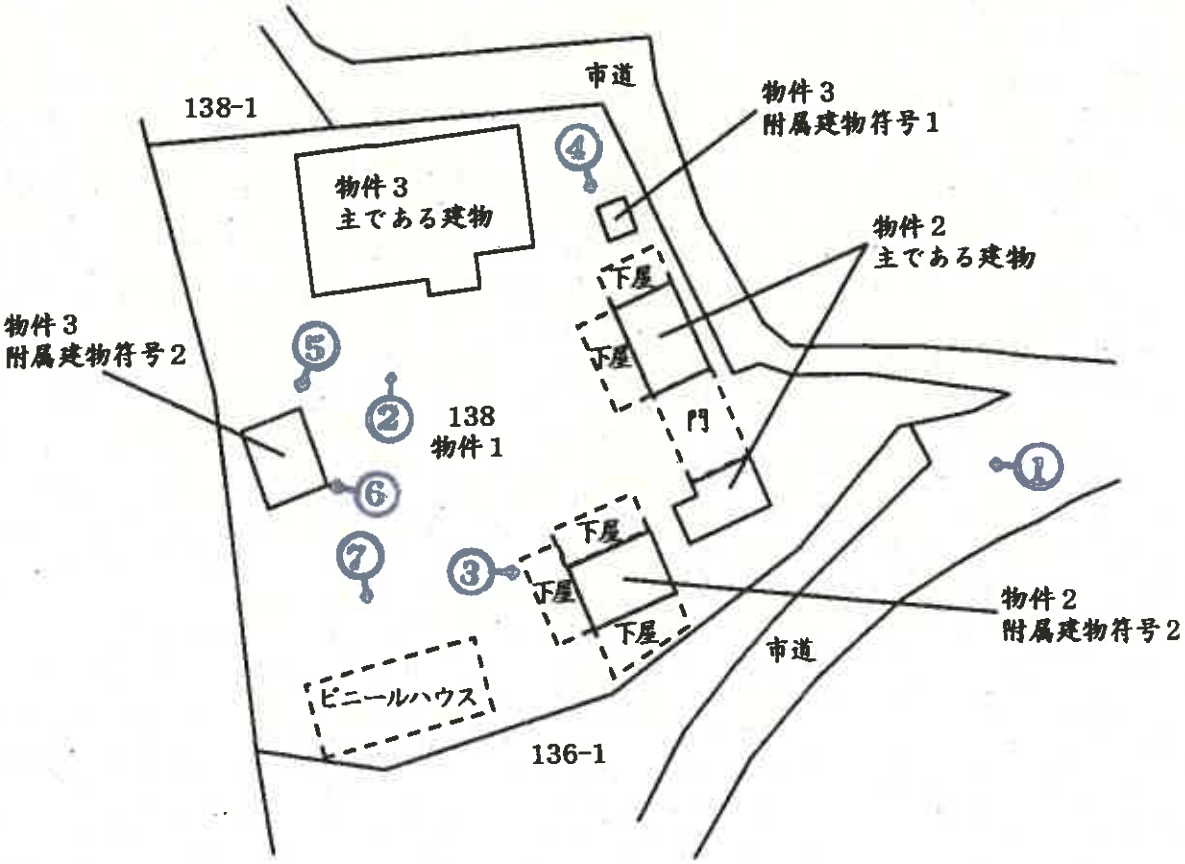
登記官

（８枚目）

請求番号：6-1

(1/1)

土地建物位置関係図　縮尺１：500

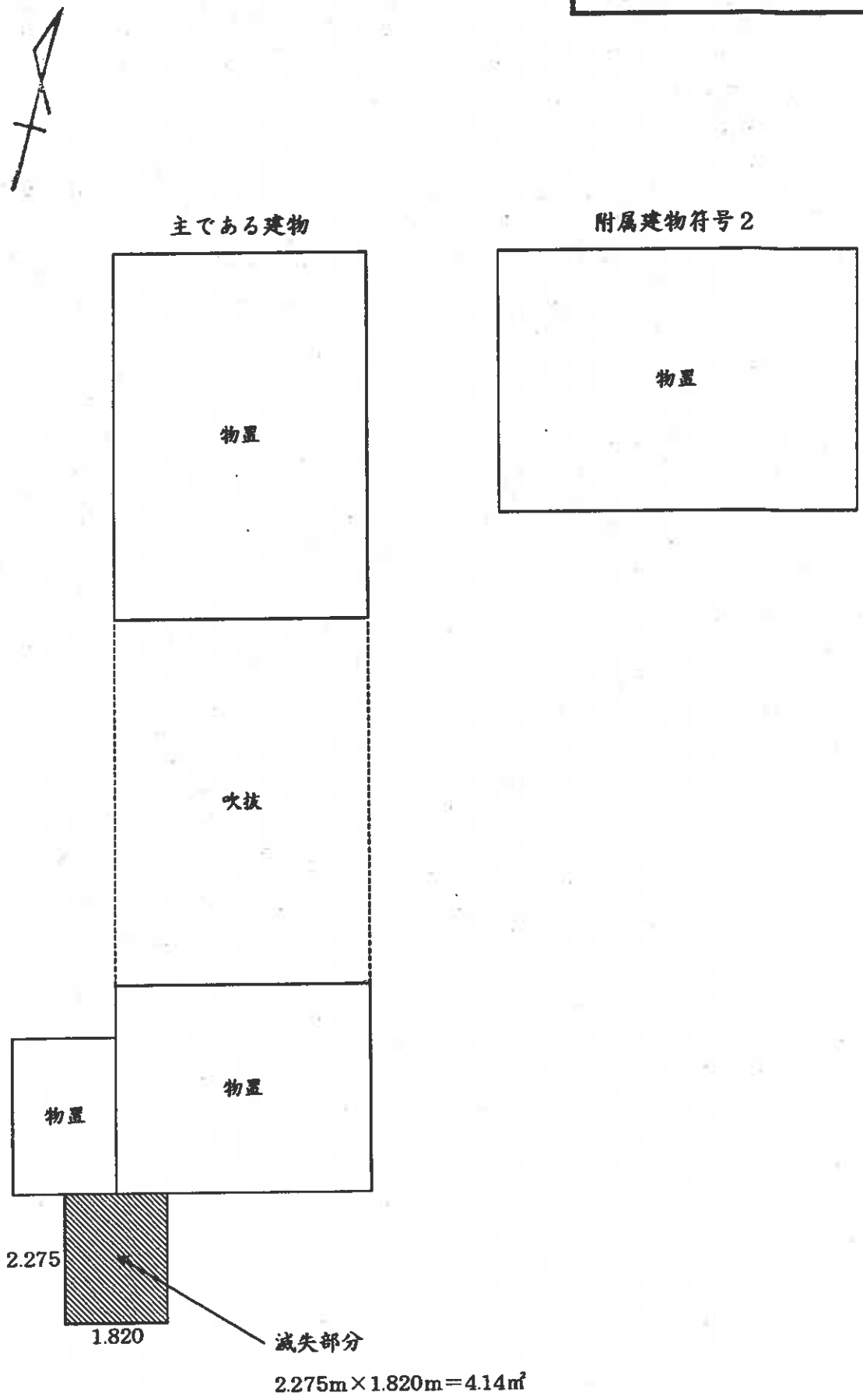


凡　例

←○写真（撮影場所）

（　9　枚目）

建物間取図 （物件２）

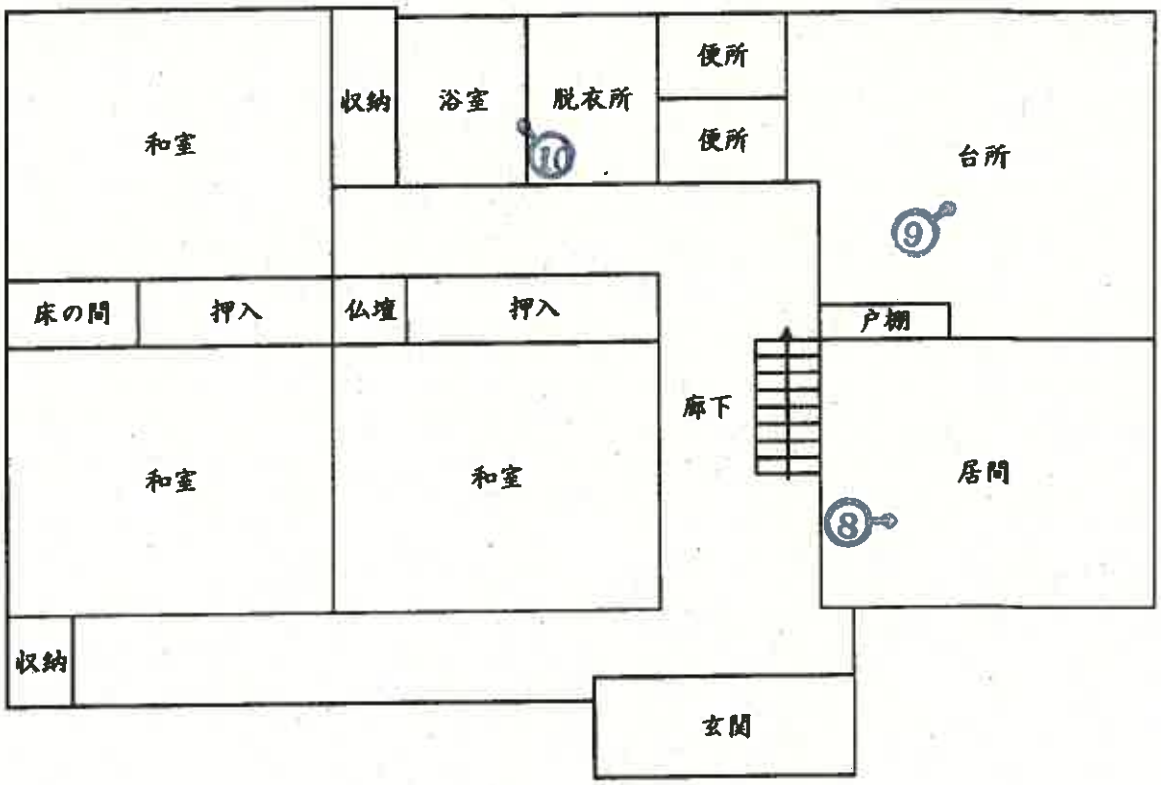


（10 枚目）

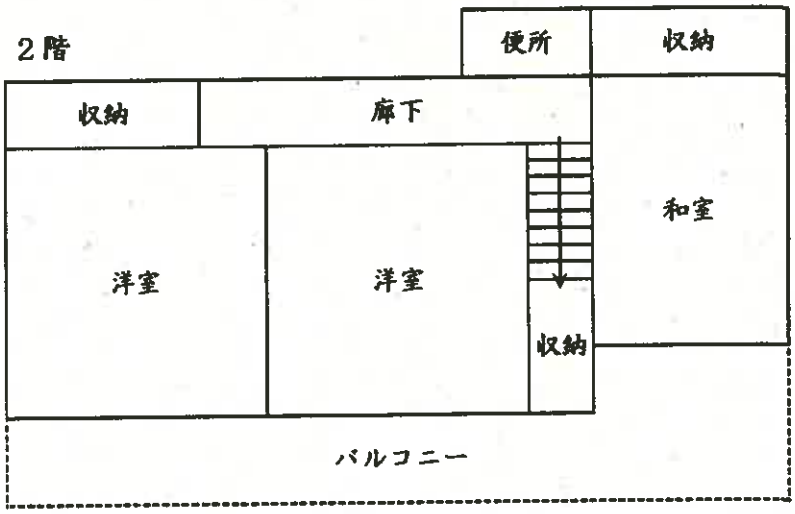
建物間取図 （物件３）

主である建物

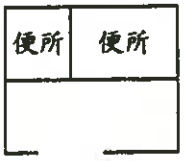
１階



２階



附属建物符号１



附属建物符号２



凡例

←○ 写真（撮影場所）

（ 11 枚目）

写　真　1



写　真　2



写　真　3



写　真　4



写　真　5



写　真　6



写　真　7



写　真　8



写　真　９



写　真　１０



令和 7 年 （ ケ ） 第 125 号
令和 7 年 12 月 17 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

宮　本　　一　輝

第１　評　価　額

	一　括　価　格
	金880,000円
	内　訳　価　格
物件１（土地）	金259,000円
物件２（建物）	金43,000円
物件３（建物）	金578,000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・３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・３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のが常態であること、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き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		床面積　：50.51㎡（概測）
	（附属建物） 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積		
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積		
	（附属建物） 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　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

<table>
<tr><td>位置・交通
（道路距離）</td><td colspan="2">ＪＲ東北本線「瀬峰」駅の東方・道路距離約11km
（別添『位置図』参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">登米市中心部の南方約4km(直線距離)付近に位置する集落地域で、地域内には戸建住宅、農家住宅等が散在している。街路は幅員約5.5ｍの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設、商業施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。</td></tr>
<tr><td>（道路距離）</td><td colspan="2">南方総合支所　約3.1km　　ｲｵﾝｽｰﾊﾟｰｾﾝﾀｰ佐沼店　約4.5km
市立南方小学校　約1.5km　　南方郵便局　約2.9km
市立南方中学校　約2.3km</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>都市計画区域外
－
－
－
－
－</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>地積
間口・奥行
形状
地勢
街路接面状況
その他</td><td>1,586.31㎡
南東間口約7.5m・奥行最大約56m
不整形
概ね平坦
三方路
なし</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">南東側で幅員約5.5ｍの舗装市道にほぼ等高に接面
北側で幅員約3.4ｍの舗装市道にほぼ等高に接面
北東側で幅員約2.3ｍの舗装市道にほぼ等高に接面</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">戸建住宅、物置等の敷地</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="2">上水道：有　　下水道：有　　ガス配管：無
（注）供給処理施設における「有」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、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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。</td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財の有無</td><td colspan="2">周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の有無</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">ビニールハウスが認められる。</td></tr>
</table>

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138番			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	不詳（昭和30年月日不詳種類及び構造変更） 71年以上 経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構　　造	木造セメント瓦葺平家建			
仕　　様	外　壁 内　壁 天　井	漆喰、カラー鉄板 あらわしほか あらわしほか	床 設　備 その他	コンクリートタタキほか 電気設備 なし
	（注）建物に付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）	50.51㎡			
現況用途等	現況用途 間取り	中門 別添『建物間取図』のとおり		
品　　等	普通			
保守管理の状態	普通			
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	南東側の一部が滅失している（建物間取図参照）。 北西側及び南西側に各下屋が存する（土地建物位置関係図参照）。 アスベストに関しては物件３主である建物と同様。			

区　　分	附属建物符号２			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	不詳（昭和36年7月日不詳種類及び構造変更） 64年以上 経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構　　造	木造セメント瓦葺平家建			
仕　　様	外　壁 内　壁 天　井	漆喰、カラー鉄板 あらわし あわらし	床 設　備 その他	コンクリートタタキ 電気設備 なし
	（注）建物に付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）	28.92㎡			
現況用途等	現況用途 間取り	物置 別添『建物間取図』のとおり		
品　　等	普通			
保守管理の状態	普通			
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	北西側、南西側及び南東側に各下屋が存する（土地建物位置関係図参照）。 アスベストに関しては物件３主である建物と同様。			

○物件３

区　　分	主である建物：家屋番号138番の1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成9年10月20日新築
	経　過　年　数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕　　様	外　壁	サイディング
	内　壁	ビニールクロスほか
	天　井	敷目天井、ビニールクロスほか
	床	畳、カーペットほか
	設　備	電気、給排水、衛生設備
	その他	なし
	（注）建物に付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　146.99㎡ ２階　51.34㎡　　延 198.33㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添『建物間取図』のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
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	ボードの繋ぎ目や壁クロスに過去の地震等の影響による複数の損傷箇所が認められる。 対象建物について、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。	

区　　分	附属建物符号１			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成4年4月日不詳新築		
	経　過　年　数	約34年		
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
仕　　様	外　壁	サイディング	床	タイル張り
	内　壁	ビニールクロスほか	設　備	電気、給排水、衛生設備
	天　井	ビニールクロス	そ の 他	なし
	（注）建物に付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）	4.76㎡			
現況用途等	現況用途	便所		
	間取り	別添『建物間取図』のとおり		
品　　等	普通			
保守管理の状態	普通			
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	アスベストに関しては主である建物と同様。			

区　　分	附属建物符号２			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	昭和47年10月日不詳新築		
	経　過　年　数	約53年		
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了しているものと判断		
構　　造	コンクリートブロック造陸屋根平家建			
仕　　様	外　壁	リシン吹き付けほか	床	不詳
	内　壁	不詳	設　備	電気設備
	天　井	不詳	そ の 他	なし
	（注）建物に付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）	24.84㎡			
現況用途等	現況用途	物置		
	間取り	別添『建物間取図』のとおり		
品　　等	普通			
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	壁等が崩れ、鉄筋も剥き出しになっており、立ち入ることができない状態にある。アスベストに関しては主である建物と同様。			

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

(1) 土地価格

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	3,940	0.31	1,586.31	0.50	969,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査　【登米(県)-19】

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　規準とした価格等

$$4,950\text{円/㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{125} = 3,940\text{円/㎡}$$

◇ 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 ： なし
◇ 地 域 格 差 ： 環境条件　＋25 (1.25)

イ　個 別 格 差 ： 三方路　＋2 (1.02)
規模・形状　－70 (0.30)
相乗積 31% (1.02×0.30＝0.31)

ウ　地　　積 ： 登記数量

エ　建 付 減 価 ： 建物の陳腐化　－50 (0.50)

(2) 建物価格

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
物件２主である建物	90,000	50.51	0.01	45,000
物件２附属建物符号２	90,000	28.92	0.01	26,000
合計				71,000
物件３主である建物	190,000	198.33	0.05	1,884,000
物件３附属建物符号１	150,000	4.76	0.01	7,000
物件３附属建物符号２				1,000
合計				1,892,000

ウ　現価率

○物件２主である建物及び附属建物符号２、物件３附属建物符号１

経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、現価率を1%と判断した。

○物件３主である建物

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率30%、残価率1%により現価率を査定した。

残価率　経済的残存耐用年数　経済的全耐用年数　観察減価率

◇現価率：0.05 ＝ { 0.01 ＋ （1 －0.01） × （ 2 年 ÷ 30 年 ） } × （1－0.30）

○物件３附属建物符号２

経済的耐用年数が満了し、かつ、朽廃していることから、備忘価格1,000円と判断した。

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
2	969,000	0.30	0.25	法定地上権	73,000
3		0.70	0.05	使用借権	34,000
合計					107,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：　物件２及び物件３の建物の床面積及び配置、敷地の利用状況等を考慮の上、上記のとおり判断した。

ウ　土地利用権等割合　：　土地利用権等を物件２につき法定地上権、物件３につき使用借権と判定し、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	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）(ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	969,000	－107,000	1.00	0.50	0.60	259,000
2	71,000	＋73,000	1.00	0.50	0.60	43,000
3	1,892,000	＋34,000	1.00	0.50	0.60	578,000
一括価格（合計）						880,000

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　：　本件目的物件は需要の乏しい農家集落内に立地することから、本件目的物件を売却する際には市場滞留期間の長期化が見込まれる。当該要因を考慮の上、上記のとおり市場性修正を施した。

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なった。

第６　採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地 【登米(県)-19】

所　　在 ： 登米市南方町畑岡下85番2
価　　格 ： 4,950円/㎡
位　　置 ： ＪＲ東北本線「瀬峰」駅の東方約5km（道路距離）
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 330㎡
供給処理施設 ： 上水道有、都市ガス無、下水道有
接面街路 ： 北東4.6m舗装市道
用途指定等 ： 都市計画区域外
地域の概要 ： 一般住宅、店舗兼住宅が混在する住宅地域

第７　附属資料

１．位置図（国土地理院「ＧＳＩ　Ｍａｐｓ」）
２．公図（法第１４条第１項地図）
３．建物図面・各階平面図
４．土地建物位置関係図
５．建物間取図

以　上

令和　７年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　登米市南方町細川

　　地　　番　　１３８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８６．３１平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

２　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

　　家屋　番号　　１３８番

　　種　　類　　中門

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　５４．６５平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　２８．９２平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

３　所　　在　　登米市南方町細川１３８番地

令和　7年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

家屋　番号　　１３８番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階１４６．９９平方メートル
２階　５１．３４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４．７６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

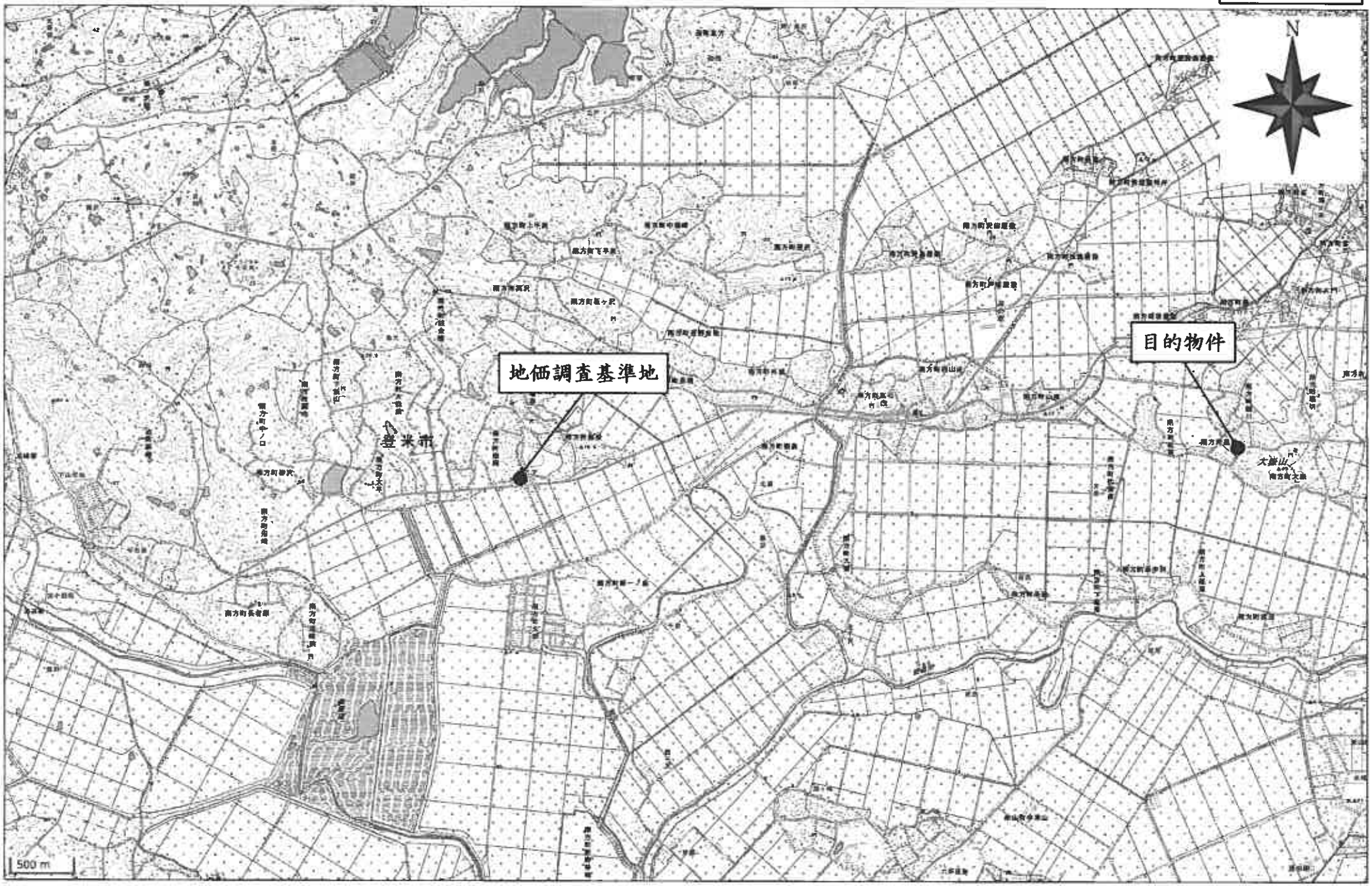
構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

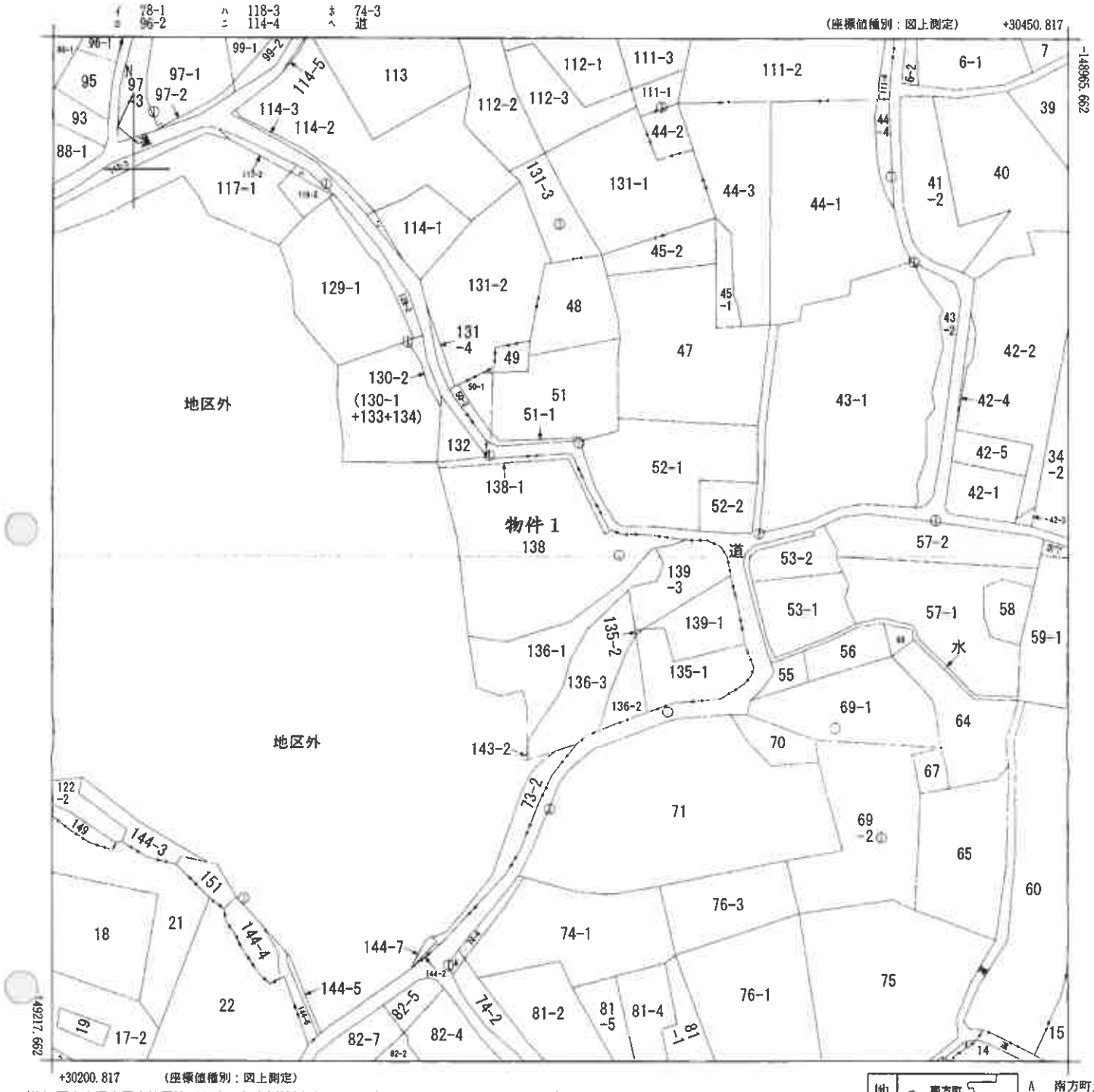
床　面　積　　２４．８４平方メートル

但し、共有者全員持分全部

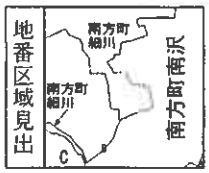
地理院地図
GSI Maps

位置図





(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



A 南方町大嶽
B 南方町細川
C 南方町風張

請求部分	所在	登米市南方町細川				地番	138番		
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(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			備付年月日(原図)				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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和7年8月4日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：6-1

(1/1)

A４判に縮小

登記年月日：平成9年10月27日

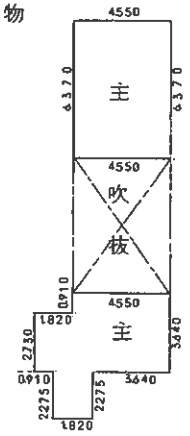
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（仙台法務局登米支局管轄）
令和7年8月4日　東京法務局中野出張所
登記官

各階平面図

616877

家屋番号	138番
建物の所在	~~登米郡南方町細川138番地~~ 登米市

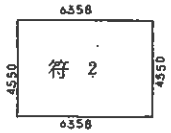
主たる建物



求積
6.370×4.550=28.983500
0.910×4.550= 4.140500
2.730×6.370=17.390100
2.275×1.820= 4.140500
計　54.654600

床面積　54.65 ㎡

附属建物



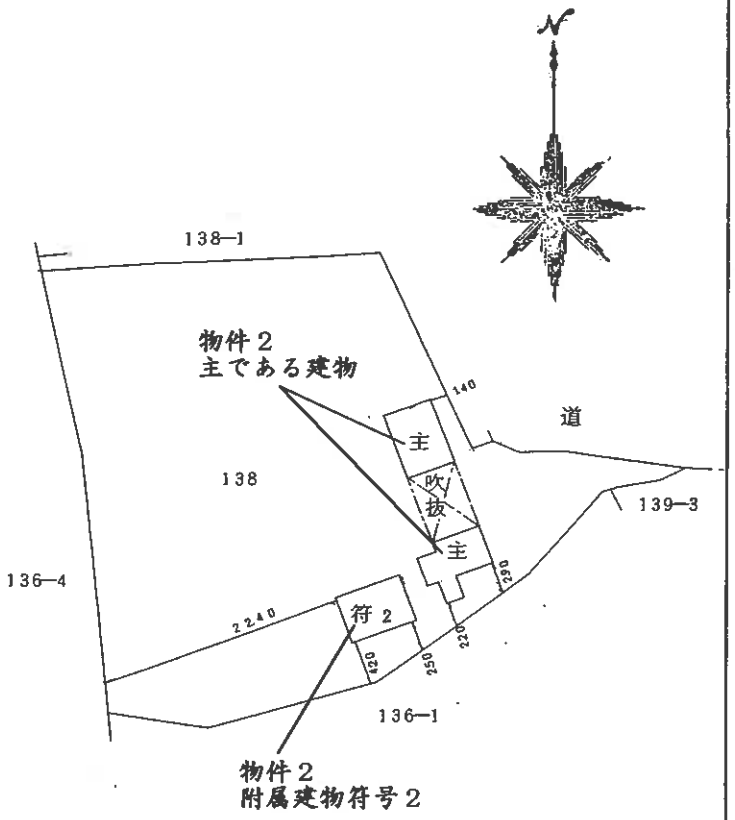
求積
4.550×6.358=28.928900

床面積　28.92 ㎡

作製者　[redacted]　23日作製）　縮尺　1/250

（宮城県土地家屋調査士会）

建物図面
~~各階平面図~~



申請人　[redacted]　縮尺　1/500

（長辺約　）

H9.10.27

請求番号：6-3

登記年月日：平成9年10月27日

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。
（仙台法務局登米支局管轄）
令和7年8月4日　東京法務局中野出張所
登記官

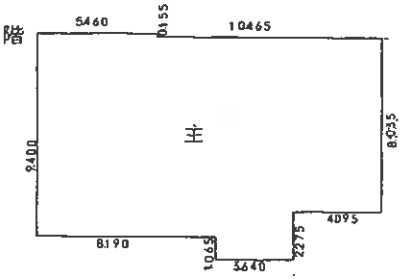
616878　各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	138番の1
建物の所在	~~登米郡南方町細川138番地~~ 登米市

主たる建物

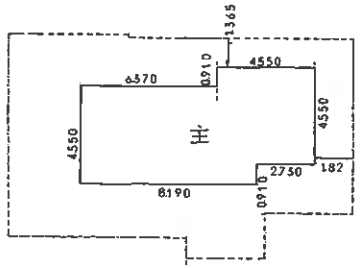
一階



求積
9.400×5.460= 51.324000
9.245×2.730= 25.238850
10.310×3.640= 37.528400
8.035×4.095= 32.903325
計　146.994575

床面積　146.99 ㎡

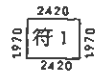
二階



求積
4.550×6.370=28.983500
5.460×1.820= 9.937200
4.550×2.730=12.421500
計　51.342200

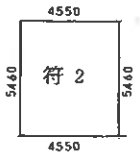
床面積　51.34 ㎡

附属建物



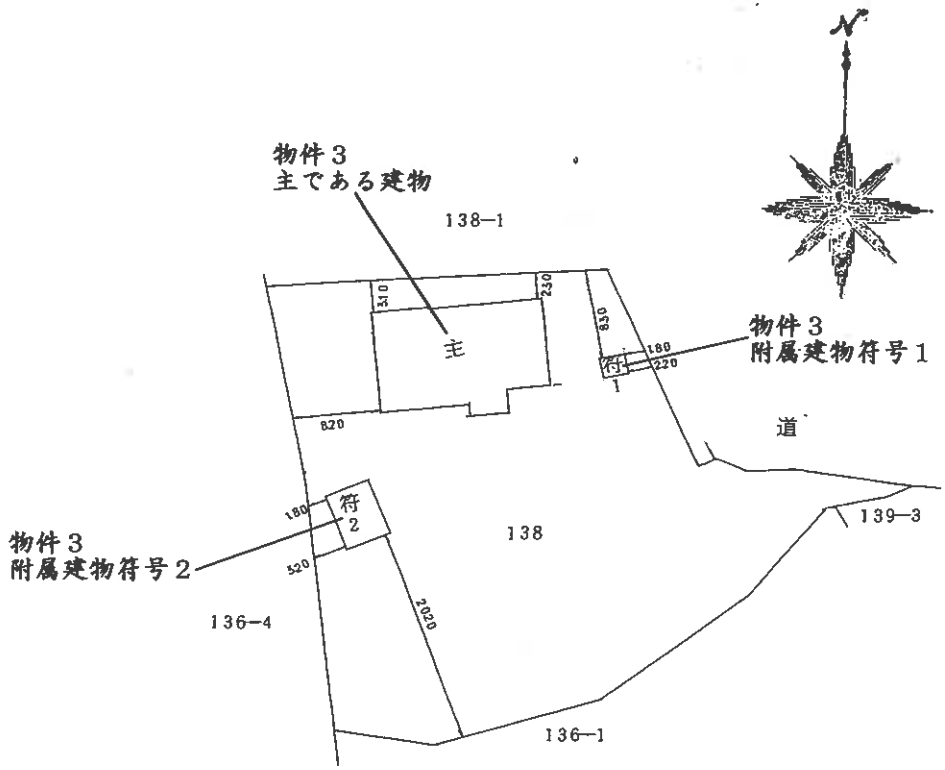
求積
1.970×2.420=4.767400

床面積　4.76 ㎡



求積　5.460×4.550=24.843000

床面積　24.84 ㎡



作製者	[redacted]　日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（宮城県土地家屋調査士会）

H 9. 10. 27

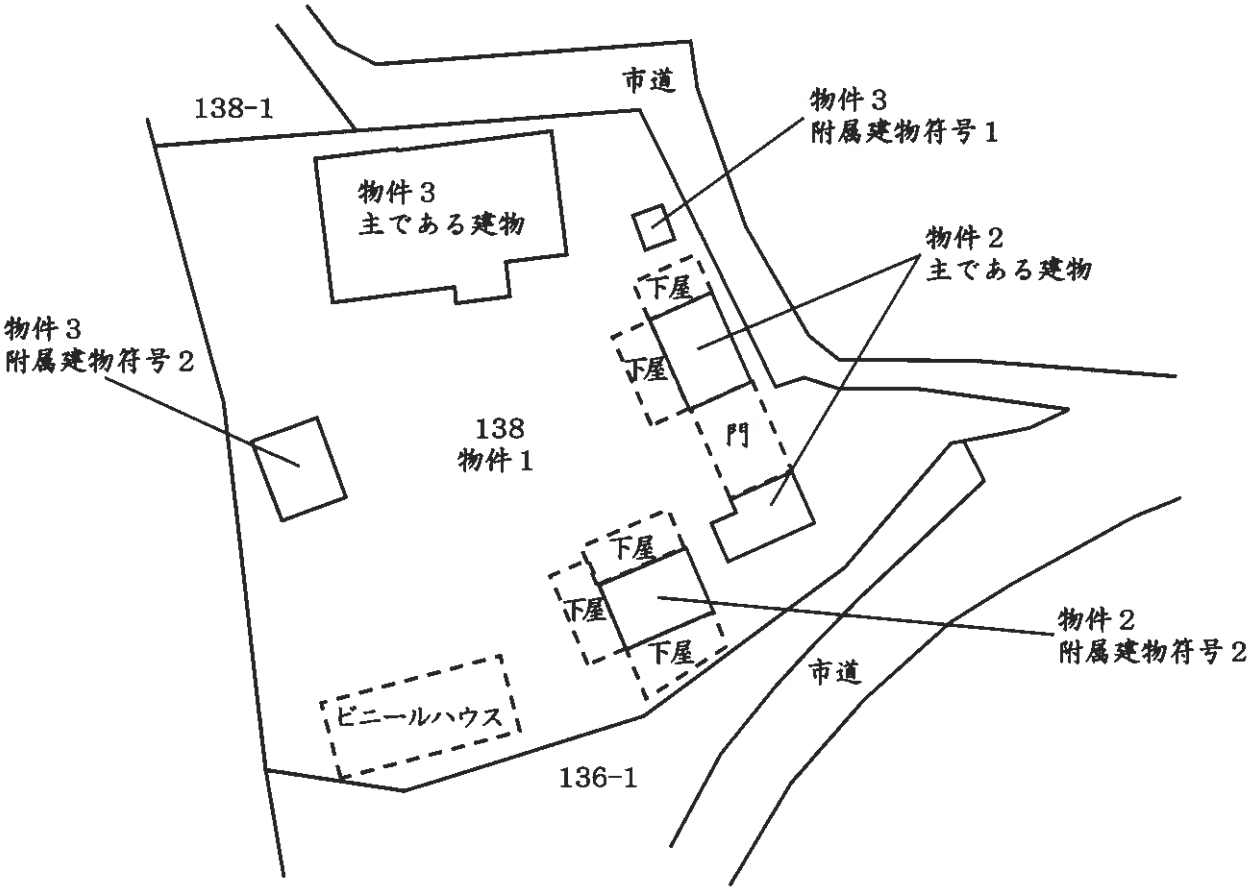
（表題）

[redacted]

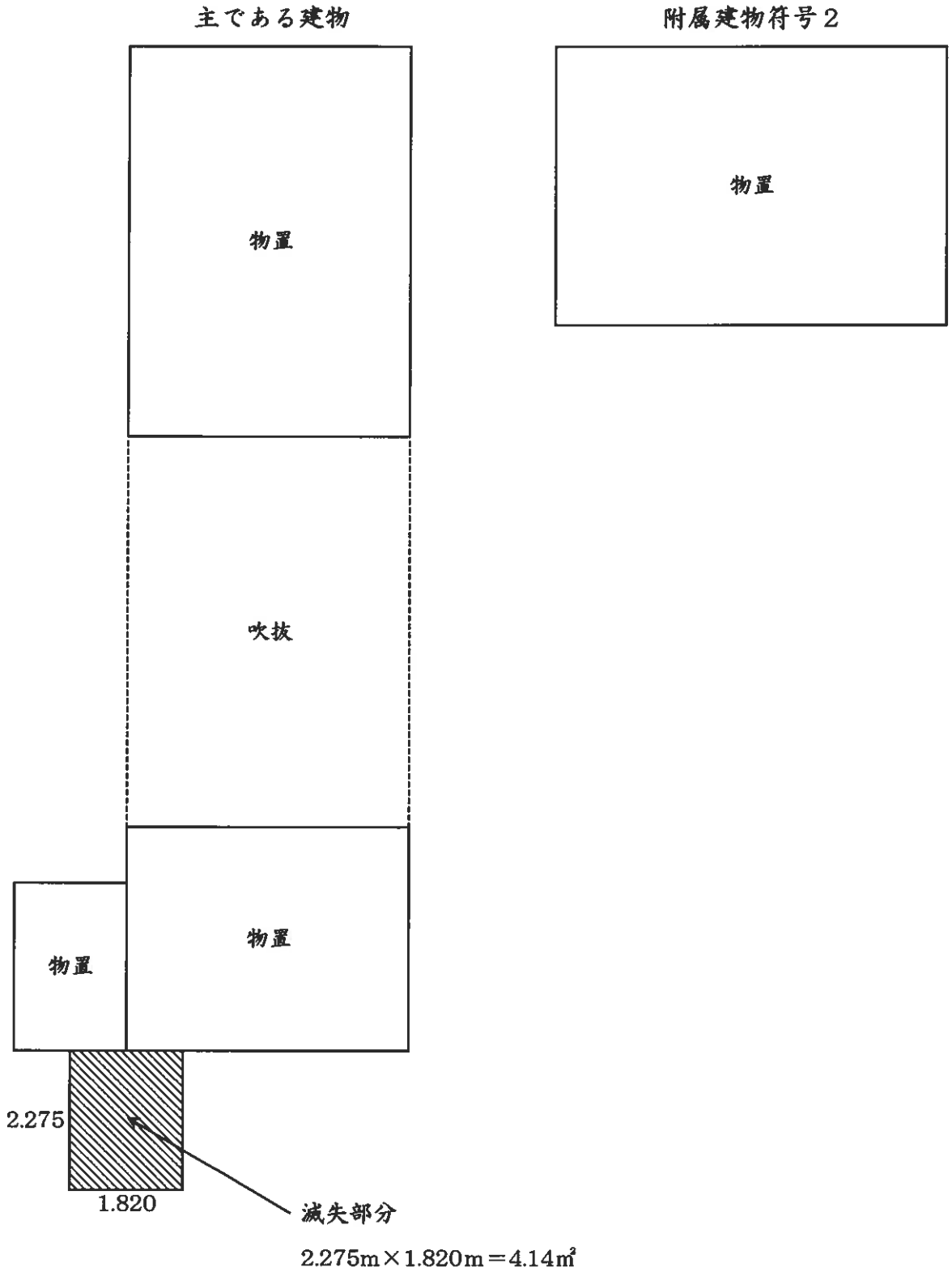
[redacted]

請求番号：6-2

土地建物位置関係図　縮尺１：500



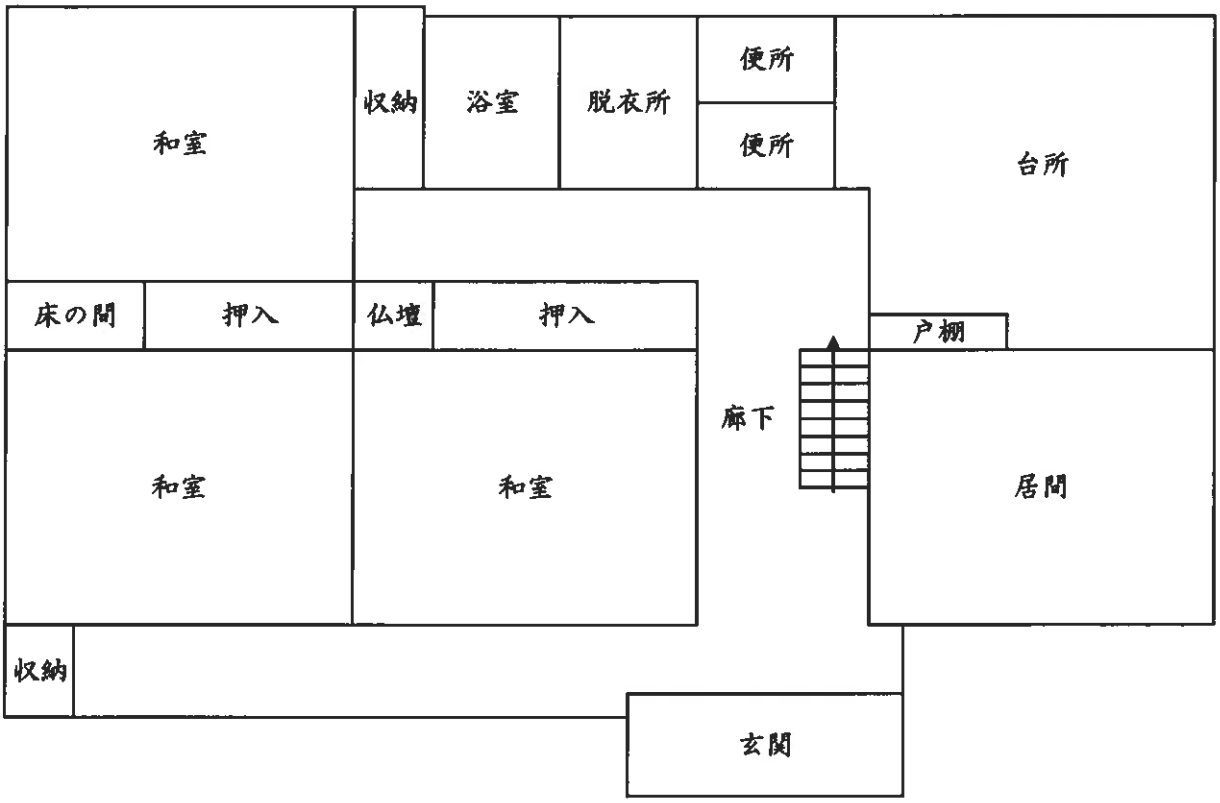
建物間取図（物件２）



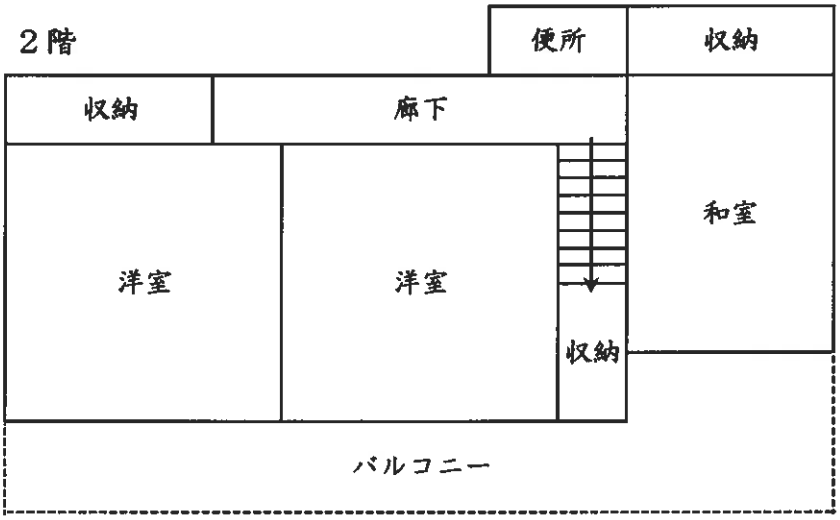
建物間取図（物件３）

主である建物

１階



２階



附属建物符号１



附属建物符号２

