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　８年（ケ）第　　６３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<br>令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２４日　午前１０時００分<br>仙台地方裁判所開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　８日　午後　３時００分<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 2, 329, 000<br>1, 863, 200 | 一括 | 465, 800 | 62, 868 | 0 |
| 1 | 521, 000 | | | | |
| 2 | 1, 808, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　６３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　登米市中田町石森字小倉

　　地　　番　　２７１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５９．４２平方メートル

２　所　　在　　登米市中田町石森字小倉２７１番地１

　　家屋　番号　　２７１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階１４４．８９平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１３．２０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約５４．６０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約３９．７０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６３号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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
【物件番号１】
売却対象外の土地（２７１番１先「道」及び西小倉６０番１）の一部を通行のため利用している。この売却対象外土地との境界が不明確である。

《　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　8年（ケ）第　　６３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　登米市中田町石森字小倉

　　地　　番　　２７１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５９．４２平方メートル

２　所　　在　　登米市中田町石森字小倉２７１番地１

　　家屋　番号　　２７１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階１４４．８９平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１３．２０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約５４．６０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約３９．７０平方メートル

令和　８年(ケ)第　　６３号
令和　８年　５月２６日受理
令和　８年　７月２２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　8年（ケ）第　　63号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　登米市中田町石森字小倉

　　地　　番　　271番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1059．42平方メートル

2　所　　在　　登米市中田町石森字小倉271番地1

　　家屋　番号　　271番1

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階144．89平方メートル
　　2階　51．34平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | ４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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある　種　類：<br>構　造：　※４枚目「その他の事項」のとおり<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を　住居　として使用している<br>□「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<br>■ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | ４枚目「その他の事項」のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>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**

（目的外土地用（複数１））

| 目的外土地の概況（物件２関係） | | |
|---|---|---|
| 1 | 所在 | 登米市中田町石森字小倉 |
| | 地番 | ２７１番１地先 |
| | 地目 | □宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　■公衆用道路 |
| | 地積 | ※該当する地積は不明　（■一部　□約　　平方メートル） |
| | 所有者 | □建物所有者　■その他の者（不明） |
| | その他の事項 | |
| 2 | 所在 | 登米市中田町石森字西小倉 |
| | 地番 | ６０番１ |
| | 地目 | ■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□ |
| | 地積 | ※該当する地積は不明　（■一部　□約　　平方メートル） |
| | 所有者 | ■建物所有者　□その他の者（　　） |
| | その他の事項 | |

**（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は前記目的外土地の一部を介し，その南東側で市道に接している。

物件１の南西側に使用されていない井戸が存する。

■　物件２関係

物件２の未登記附属建物につき，仙台法務局登米支局において登記記録の有無につき調査した結果及び立入調査により，主である建物との位置関係及び常用性等を勘案し，以下の建物につき，未登記附属建物であると認定した。

【未登記附属建物イ】

種　類　：　物置

構　造　：　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積　：　１３．２０㎡（概測）

【未登記附属建物ロ】

種　類　：　倉庫

構　造　：　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積　：　５４．６０㎡（概測）

【未登記附属建物ハ】

種　類　：　倉庫

構　造　：　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積　：　３９．７０㎡（概測）

※未登記附属建物イ及び同ロの間には，下屋状物置が存する。

■　目的外土地関係

登米市から提供された名寄帳等，法務局から取得した目的外土地（６０番１）の公図等を総合的に勘案し，土地建物位置関係図記載のとおり，物件１及び南東側所在の市道との間には，道（なお，西小倉６０番２の土地（地目公衆用道路，地積４５㎡，所有者登米市）及び小倉２７１番２の土地（地目公衆用道路，地積３．２６㎡，所有者登米市）の所在は不明である（評価人が登米市役所から聴取）。）及び西小倉６０番１の土地（地目宅地，地積１０８．４４㎡，所有者Ａ）の各土地の一部が存するものとして報告する。

目的外土地の南側所在の擁壁の一部に地震等によるものと思われる損傷箇所が認められる。

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ A（所有者） | 物件２を建てたときの土地所有者Ｂは私の父親で，当時は同人と同居しており，特に，地代等の支払いはありませんでした。現在は，物件２に私たち夫婦が住んでおり，他に貸している部分等はありません。同物件につき，雨漏り等の不具合はありません。物件１の南西側部分には，使用していない井戸があります。物件１と南東側の市道との間には，道及び私所有の西小倉６０番１の土地の一部が入っていると思いますが，詳しい所在等はわかりません。 |

（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 |
|---|---|---|
| 8年5月28日（木） | 執行官室 | 登米市役所総務部税務課に資料交付依頼<br>（6／3　資料受領） |
| 8年6月11日（木）<br>16：20－16：30 | 仙台法務局登米支局 | 全部事項証明書受領 |
| 8年6月18日（木）<br>14：00－14：10 | 物件所在地 | 物件確認　写真撮影 |
| 同　　日 | 執行官室 | 所有者に対し，調査期日通知及び書面照会書送付 |
| 8年7月2日（木）<br>10：00－11：10 | 物件所在地 | 立入調査　占有調査　間取確認　写真撮影　所有者Aから事情聴取<br>（評価人同行） |
| 8年7月15日（水）<br>13：40－13：50 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書及び公図受領（目的外土地分） |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

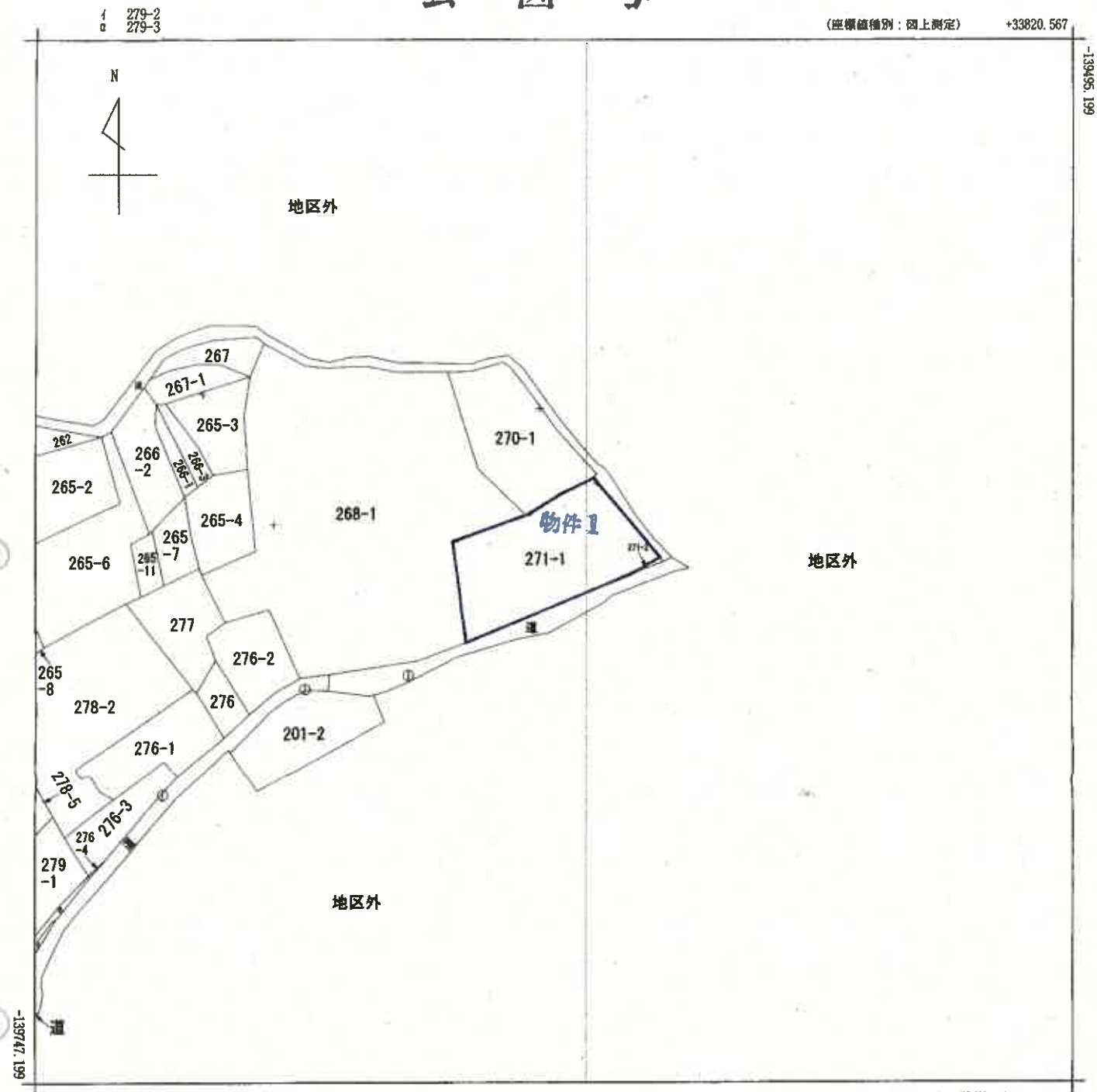
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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**

# 公　図　写




(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，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(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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。

A４判に縮小




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 登米市中田町石森字小倉 | | | | 地番 | 271番1 | | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | | 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28年11月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和42年2月21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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和8年3月26日

東京法務局中野出張所

登記官

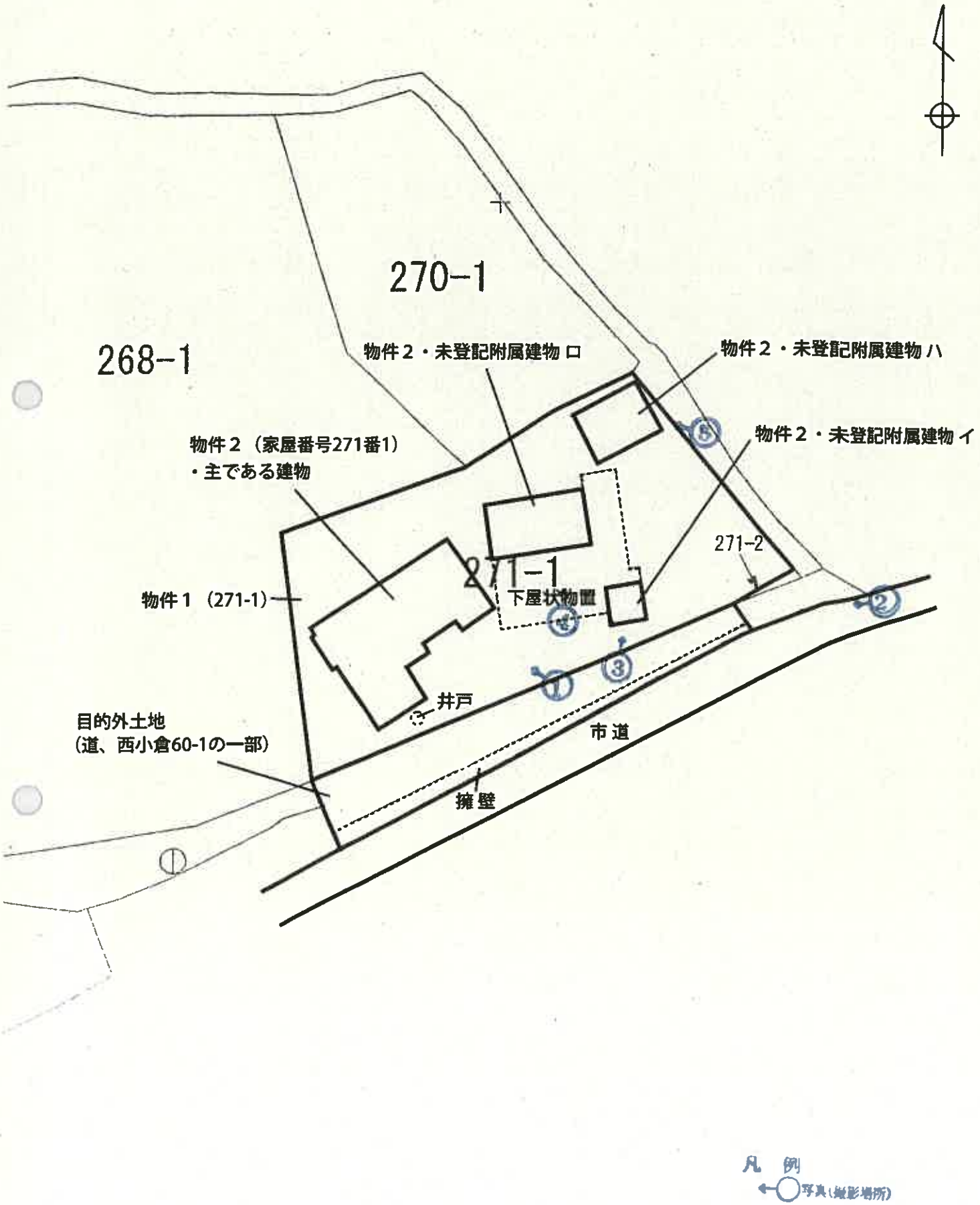
請求番号：4-1

(1/1)

( 7 枚目)

# 土地建物位置関係図

S＝１／５００

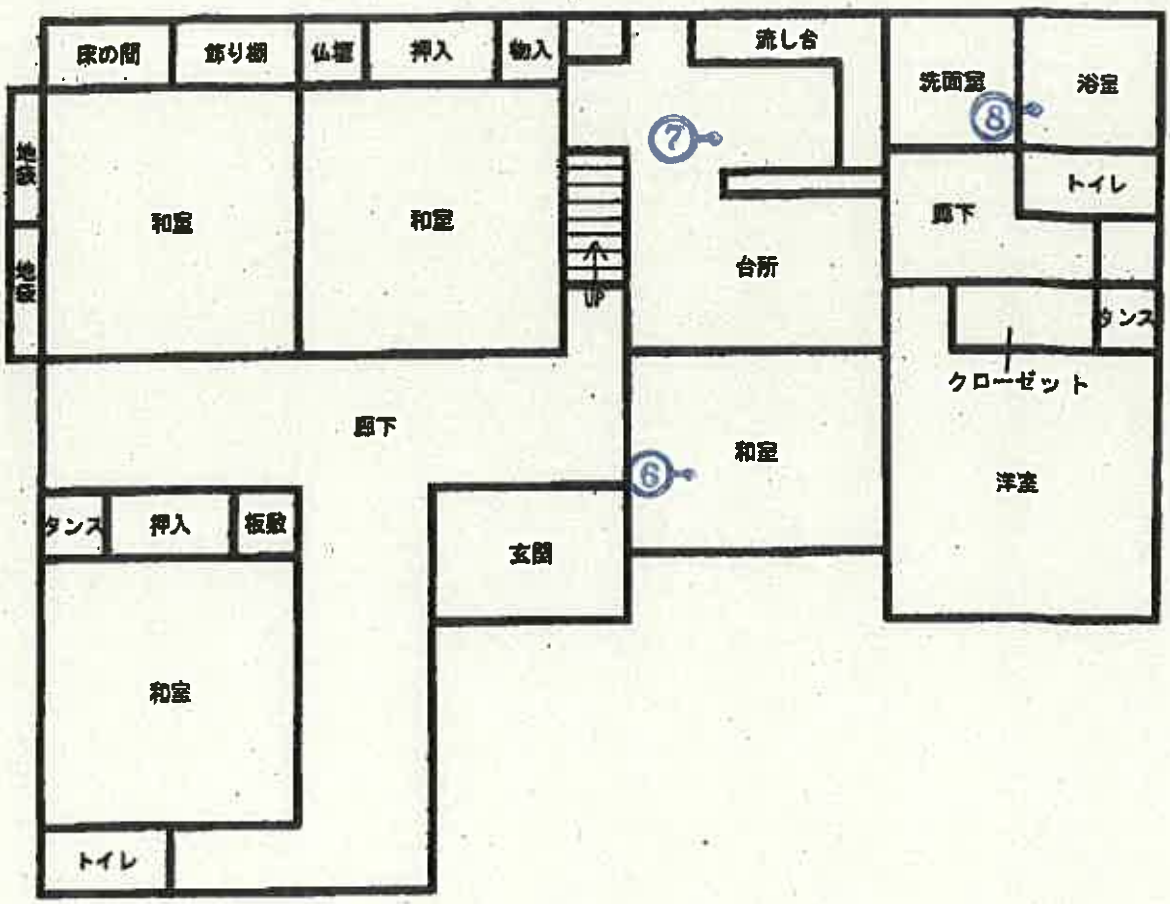


# 建物間取図

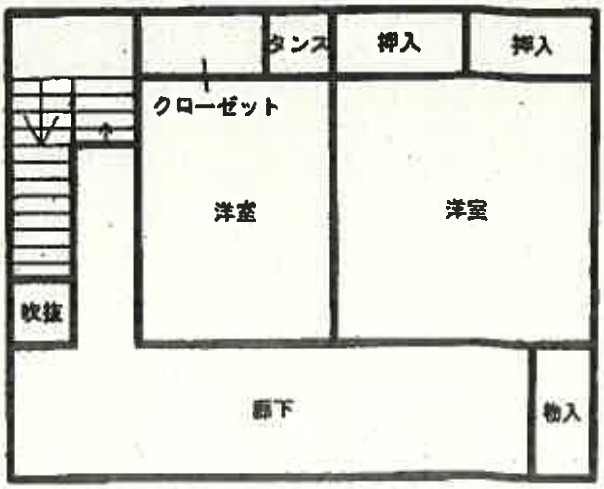
S＝1／100

物件２（家屋番号271番1）・主である建物

1階




2階



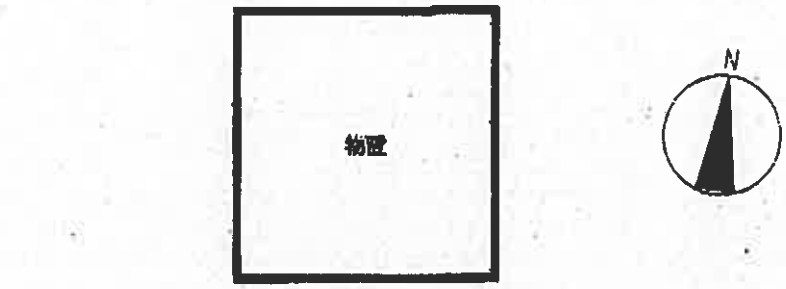

凡　例

←○写真（撮影場所）

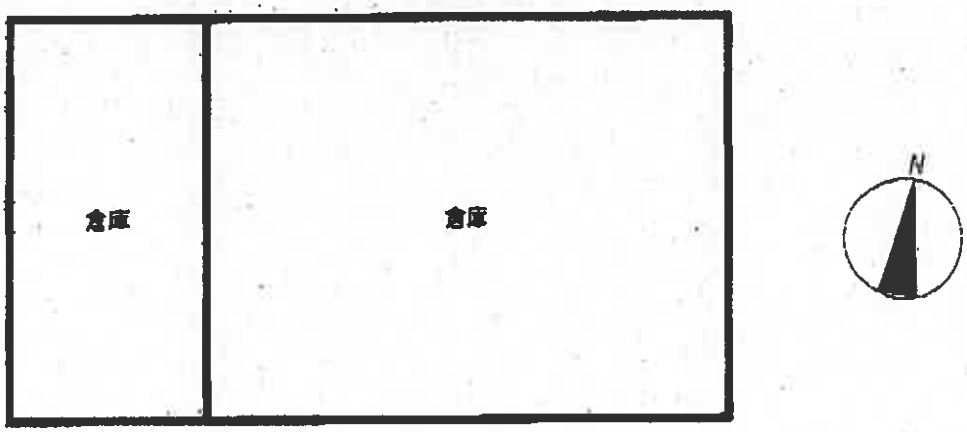
# 建物間取図

S＝1／100

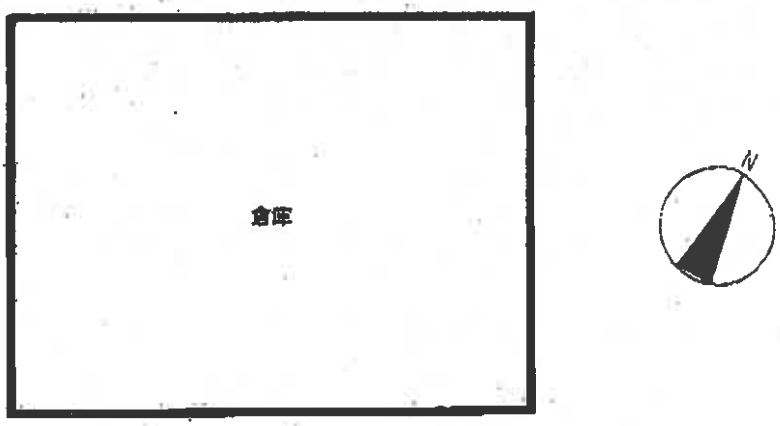
物件２・未登記附属建物イ




物件２・未登記附属建物ロ




物件２・未登記附属建物ハ



写　真　1




写　真　2



写　真　3




写　真　4



写　真　5




写　真　6



写　真　7



写　真　8



副

令和８年　（ケ）　第　６３号
令和８年７月　２日　現地調査
令和８年７月２７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
高　田　康　弘

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　２，３２９，０００　円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１ | 金　　５２１，０００　円 |
| 物件２ | 金　１，８０８，０００　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の土地の内訳価格は物件２の建物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<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 2 | 所　在<br>家屋番号<br>種　類<br>構　造<br>床面積 | | 〔未登記附属建物イ〕<br>種　類：物置<br>構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約 13.20 ㎡（概測）<br><br>〔未登記附属建物ロ〕<br>種　類：倉庫<br>構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約 54.60 ㎡（概測）<br><br>〔未登記附属建物ハ〕<br>種　類：倉庫<br>構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積：約 39.70 ㎡（概測） |
| 番　号 | 特　記　事　項 | | |
| | 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東北本線「石越」駅の南東方道路距離約 8.4 ㎞<br>（別添位置図参照） | |
| 付近の状況 | 登米市役所の北東方 7.7 ㎞付近、県道花泉迫線背後に戸建住宅や事業所等が散在する集落地域である。地域内は農地が多く混在し、集落としての熟成度は低い。<br>生活利便施設は地域外に依存している。学区は石森小学校・中田中学校。<br>地域内の地勢は起伏・段差を有する箇所が見受けられるが、自然災害の危険性は低い（土砂災害（特別）警戒区域の指定なし）。周辺では登米市洪水ハザードマップで浸水想定区域に該当する箇所が見受けられる（0.5～3m が多く、0.5m未満が混在。道路より高い部分に該当しない箇所あり）。なお、嫌悪施設や危険施設は見られない。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 都市計画区域外<br>―<br>―<br>―<br>― |
| 画地条件 | 地積<br>東西・南北<br>形状<br>地勢<br><br>街路接面状況<br>その他 | 1,059.42 ㎡<br>約 38～52m×約 22.5～25m<br>ほぼ台形<br>東側一部に段差・傾斜を有する箇所があるが、全体的には概ね平坦<br>無道路地<br>無 |
| 接面道路の状況 | 目的外土地（271 番 1 地先の「道」、西小倉 60 番 1 の一部）を介して、南東側の幅員約 4m舗装市道に連絡する。<br>なお、物件１及び目的外土地は市道より最大で 2.5m程高く、市道と高低差がある目的外土地の南東側に擁壁が設置されているため、市道からの出入りは東端の等高部分に限られる。 | |
| 土地の利用状況等 | 戸建住宅（物件２・主である建物）のほか、物置 1 棟及び倉庫２棟（3 棟はいずれも物件２・未登記附属建物）の敷地として利用されている。 | |

| | |
|---|---|
| 供給処理施設 | 上 水 道 不明　下 水 道 なし　ガス配管 なし<br>（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、通常の費用で敷地内への引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、前面道路に施設管は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、役所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 | 1）公図上、物件１の北東側にある「道」は、登米市建設総務課の管理図面で市道に認定されている可能性があるが、物件１の接する部分は明確に道路形態をとっておらず効用が乏しいため、前記「画地条件の街路接面状況」においては、主要な道路である南東側の市道との関係で無道路地とした。<br>2）登米市上下水道部の管理図面によると、上水道の本管は物件１の中央付近から直線で西方約 110mの市道までしかなく、そこから物件１までの給水管の敷設ルートの詳細は不明とのことで、前記「供給処理施設」の欄は不明とした。<br>3）南西部に使用されていない井戸がある。<br>4）前記目的外土地に設置されている擁壁の一部に地震等によるものと思われる損傷が認められる。 |

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 271 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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 平成 7 年 3 月 16 日新築<br>31 年<br>10 年 |
| 構　　造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| 仕　　様 | 外　　壁<br>内　　壁<br>天　　井<br>床<br>設　　備<br>そ の 他 | サイディングほか<br>ビニールクロス、京壁ほか<br>板張、化粧ボードほか<br>フローリング、畳ほか<br>電気、給排水、衛生設備<br>特になし |
| | （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） | 延床面積　196.23 ㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 居宅<br>別添建物間取図のとおり |
| 品　　等 | やや優る | |
| 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 | 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 | 未登記附属建物イ | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 不詳<br>不詳<br>経済的耐用年数はほぼ満了している |
| 構　　造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 床面積（現況） | 約 13.20 ㎡（概測） | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 物置<br>別添建物間取図のとおり |
| 品　　等 | やや劣る | |
| 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 | 1）老朽化が認められる。<br>2）未登記附属建物イと未登記附属建物ロの間には、下屋状物置が存する。 | |

| 区　　分 | 未登記附属建物ロ | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 不詳<br>不詳<br>経済的耐用年数はほぼ満了している |
| 構　　造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 床面積（現況） | 約 54.60 ㎡（概測） | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 倉庫<br>別添建物間取図のとおり |
| 品　　等 | やや劣る | |
| 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 | 1）老朽化が認められる。<br>2）未登記附属建物イと未登記附属建物ロの間には、下屋状物置が存する。 | |

| 区　　分 | 未登記附属建物ハ | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 不詳<br>不詳<br>経済的耐用年数はほぼ満了している |
| 構　　造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 床面積（現況） | 約 39.70 ㎡（概測） | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 倉庫<br>別添建物間取図のとおり |
| 品　　等 | やや劣る | |
| 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 | 老朽化が認められる。 | |

## 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とおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>（円／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,200 | 0.77 | 1,059.42 | 0.50 | 1,305,000 |

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　登米（県）－18

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3,080円／㎡ | × | 98.9／100 | × | 100／100 | × | 100／95 | ＝ | 3,200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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：95％

・街路＋5

・環境△10

相乗積95％（1.05×0.90＝0.95）

イ　個別格差：77％

・地積大△10

・道路との接面関係（南東側市道との間に目的外土地介在等）△10

・上水道の敷設ルートが不明△5

相乗積77％（0.90×0.90×0.95＝0.77）

ウ　地積：登記数量

エ　建付減価：地上建物（物件２）のうち未登記附属建物３棟が土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して建付減価の割合を上記の通りと判断した。

（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も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、物件２の未登記附属建物３棟については、いずれも単独では市場価値を有しないので、主である建物に含めて評価した。

| 番号 | 再調達原価<br>（円／㎡）<br><br>ア | 現況延床面積<br>（㎡）<br><br>イ | 現価率<br><br>ウ | 建物価格<br>（円）<br><br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|
| 2<br>主である建物 | 180,000 | 196.23 | 0.12 | 4,239,000 |

ウ　現価率

○主である建物

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

現価率＝｛残価率 0%
＋（1－0）×（経済的残存耐用年数 10 年／経済的全耐用年数 41 年）｝
×（1－観察減価 0.50）＝0.12

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）<br>ア | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ | | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,305,000 | 1.00 | 0.05 | 使用借権 | 65,000 |

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：土地利用権等を使用借権と判定し、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（円）<br>（1(1)オ、1(2)エ）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>（2(1)エ）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア＋イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,305,000 | －　65,000 | 1.0 | 0.7 | 0.6 | 521,000 |
| 2 | 4,239,000 | ＋　65,000 | 1.0 | 0.7 | 0.6 | 1,808,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 2,329,000 |

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：登米市中田町地区の不動産市況が低調な中、地縁的選好性が強い集落地域で需要が極めて乏しいこと等を考慮した。

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

地価調査基準地（登米（県）－18）

所　　在：登米市石越町東郷字加慶44番1外
価　　格：3,080円／㎡
位　　置：ＪＲ東北本線「石越」駅の南東方道路距離約5.5㎞に位置する。
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：559㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南西側10.5m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：農家住宅の多い丘陵地の住宅地域

## 第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図（地図に準ずる図面）
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　8年（ケ）第　　63号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　登米市中田町石森字小倉

　　地　　番　　271番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1059．42平方メートル

2　所　　在　　登米市中田町石森字小倉271番地1

　　家屋番号　　271番1

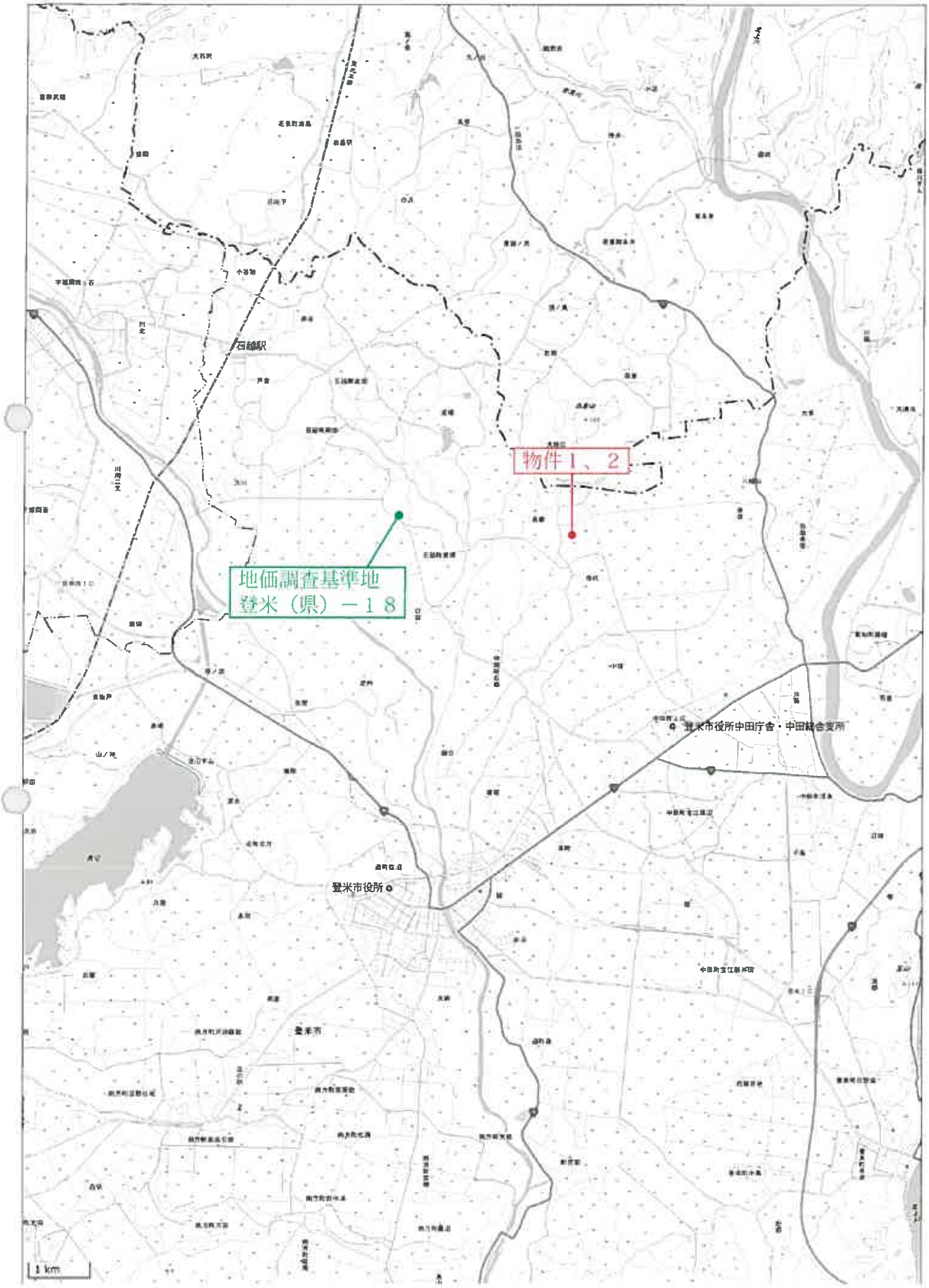
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床面積　　1階144．89平方メートル
　　2階　51．34平方メートル

地理院地図
GSI Maps

# 位　置　図



# 公　　図

（地図に準ずる図面）

S＝1／1，000




※法務局備付図面を一部縮小のうえ貼り合わせ

607887

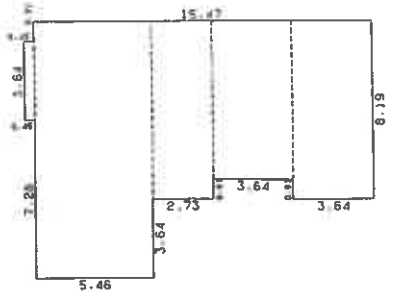
# 各階平面図

| 家屋番号 | 271番1 |
|---|---|
| 建物の所在 | ~~登米郡~~中田町石森字小倉271番地1 |

建物図面
~~各階平面図~~

登米市

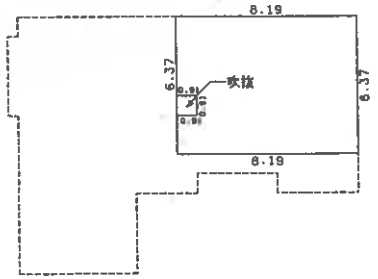
1階




求積表

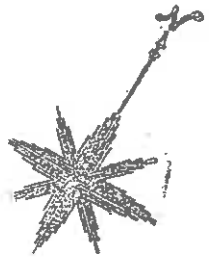
| | | | |
|---|---|---|---|
| 0.45 | × 3.64 | = | 1.6380 |
| 5.46 | × 11.83 | = | 64.5918 |
| 2.73 | × 8.19 | = | 22.3587 |
| 3.64 | × 7.28 | = | 26.4992 |
| 3.64 | × 8.19 | = | 29.8116 |
| | 合計 | | 144.8993 |
| | 床面積 | | 144.89 m² |

2階

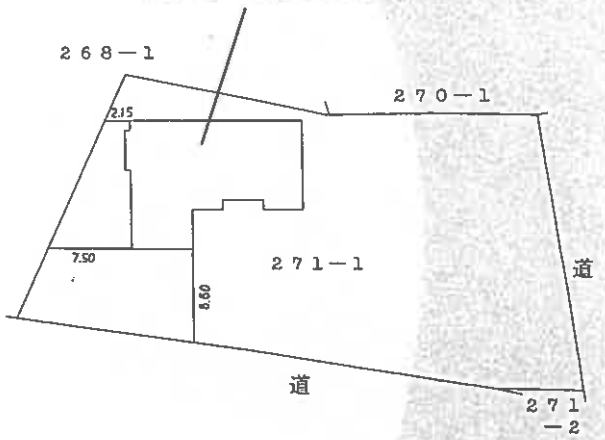



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.19 × 6.37 | | = | 52.1703 |
| −( 0.91 × 0.91 ) | | = | −0.8281 |
| | 合計 | | 51.3422 |
| | 床面積 | | 51.34 m² |



物件2・主である建物




| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

（宮城県土地家屋調査士会）

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

H7. 3. 20

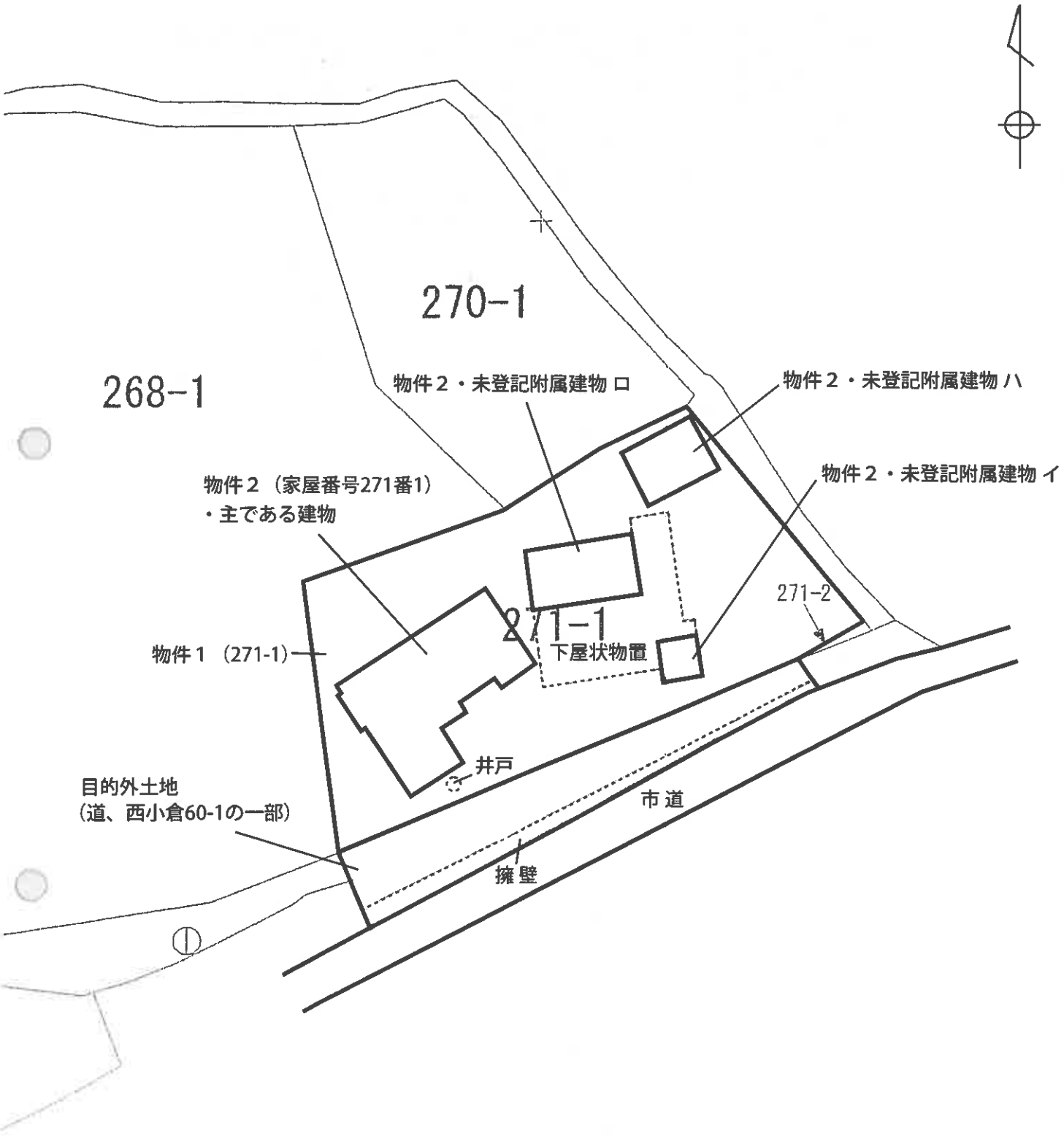
(不許複製)

(長澤納)

※法務局備付図面をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

S＝1／500

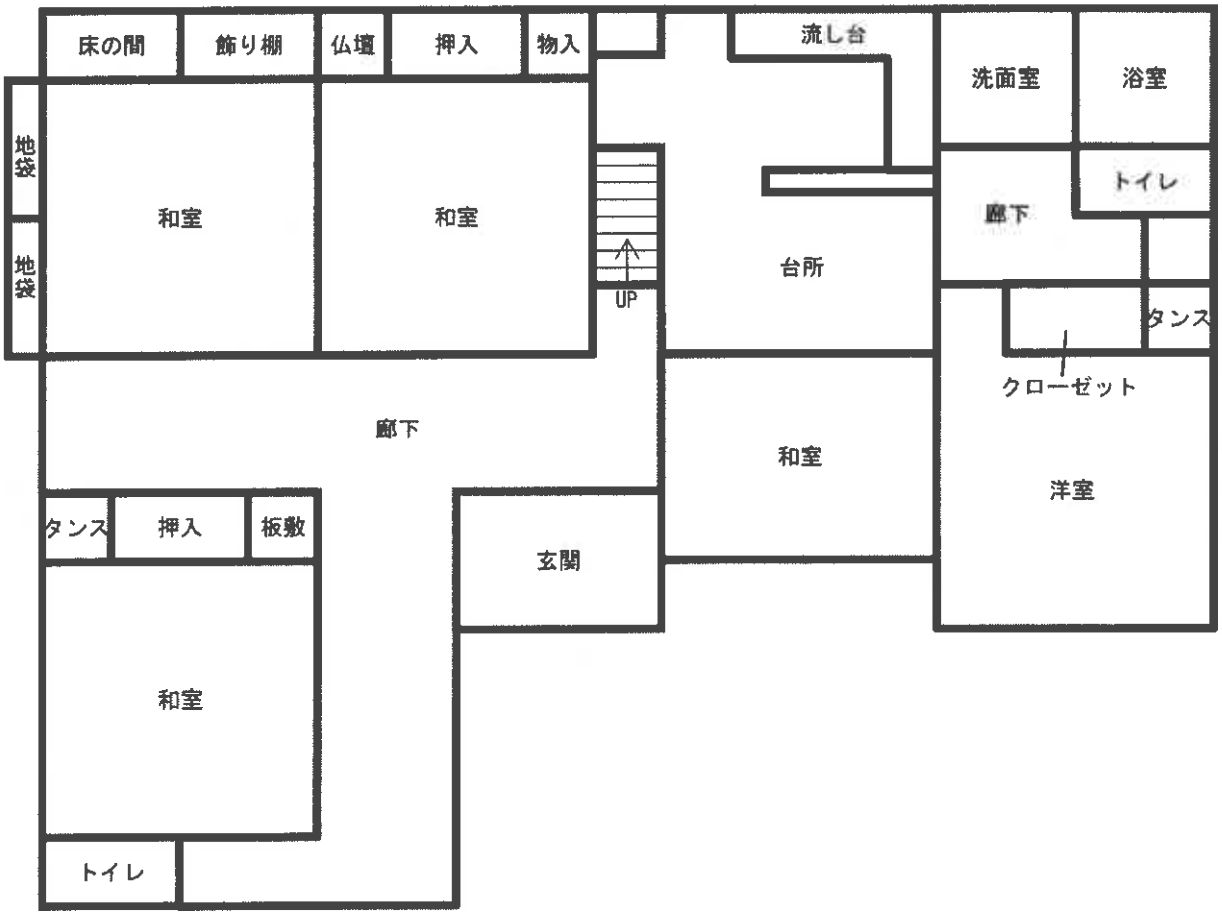


# 建物間取図

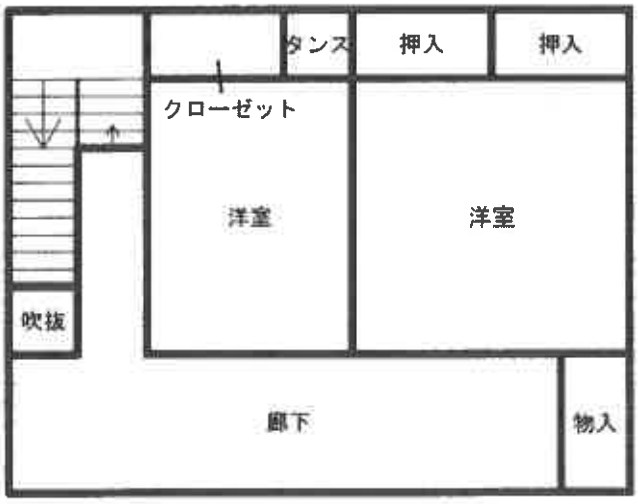
S＝1／100

物件２（家屋番号271番1）・主である建物

1階



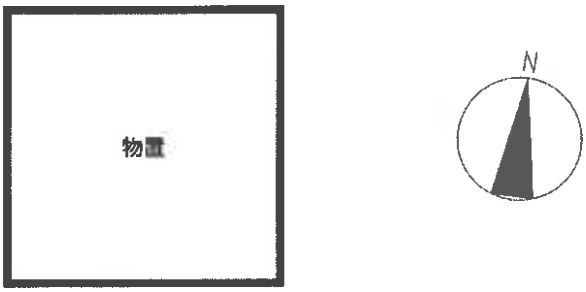

2階



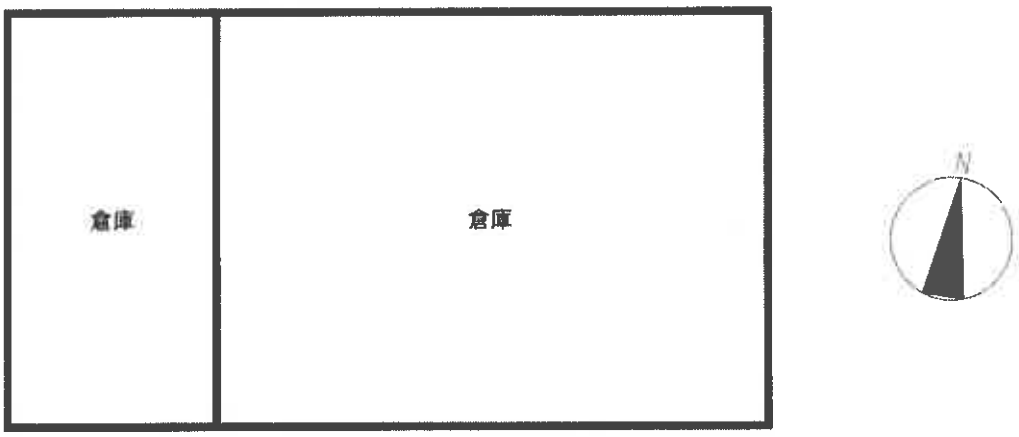
# 建物間取図

S＝1／100

物件２・未登記附属建物 イ




物件２・未登記附属建物 ロ




物件２・未登記附属建物 ハ

