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　　５０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　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）
1～5	6,535,000 5,228,000	一括	1,307,000	94,414	0
1	1,073,000				
2	167,000				
3	4,000				
4	5,000				
5	5,286,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

1　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　１６番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３１．１５平方メートル

2　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　１６番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地・宅地

　　持分４分の１

3　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　２７１番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．９２平方メートル

　　持分３分の１

4　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　２８３番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４．６５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

持分３分の１

５　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖１６番地１８、１６番地７

家屋　番号　　１６番１８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１６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１～５】
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５】
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。

令和　8年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

1　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　１６番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３１．１５平方メートル

2　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　１６番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１９６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地・宅地

　　持分４分の１

3　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　２７１番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．９２平方メートル

　　持分３分の１

4　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　２８３番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４．６５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

持分３分の１

５　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖１６番地１８、１６番地７

家屋　番号　　１６番１８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

令和　８年(ケ)第　　５０号
令和　８年　４月２１日受理
令和　８年　６月 **17** 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　　50号

物　件　目　録

1　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　16番18

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　331．15平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　16番7

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　196平方メートル

　　共有者　A　持分4分の1

3　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　271番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　3．92平方メートル

　　共有者　A　持分3分の1

4　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　　283番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　4．65平方メートル

　　共有者　A　持分3分の1

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

５　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖１６番地１８、１６番地７

家屋　番号　　１６番１８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録（物件１，５）」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　□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	物件１は，物件２～４を介し，南側で県道に接している。
建物	物件５
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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　住居（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　※物件２の一部利用に関し，「執行官の意見」参照 □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	スチール製物置（動産）が存する。物件５の南側部分にウッドデッキが存する。物件５の南側外壁部分につき，物干し金具の取付部分に損傷箇所が認められる。物件５の北側洗面所には洗面台が設置されていないが，壁面及び床の配管は施工済みであると思われる。
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２～４）」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件２～４
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） ■雑種地（物件２～４）　□山林（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，下記目的外建物を所有し，占有している ■上記の者が他の共有者とともに通路として使用している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件２～４は南側で県道に接している。
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
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）
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 近隣住民	物件５の所有者Ａは，半年以上前に引っ越しており，現在は，たまに案内のために来ている程度だと思います。所有者Ａが住んでいた頃は，物件２～４ではなく，隣地の１０番１所有者の了解を得て，同土地を利用していたと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■　立入調査の結果及び近隣住民の陳述，物件５の建物内に存在したの占有徴表等から，本件物件の占有状況等につき，本報告書３～４枚目のとおり報告する。

■　物件１及び物件２の北側部分（一部）が物件５の敷地（一画地）として利用されているが，物件２の共有者間での利用権原については不明である。また，上水道については，南側所在の県道に埋設されている本管からの引込管が物件２の北側で分岐し，物件１及び北側所在の売却対象外の土地（１６番２１）に供給されている（評価人が登米市上下水道部から聴取）。

（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4月28日（火） 11：10－11：20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件１～５登記中）
8年5月1日（金） 11：10－11：20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領（物件１～５）
8年5月11日（月）	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5月21日（木） 11：00－11：35	物件所在地	物件確認　占有調査　写真撮影 （評価人同行） ※全戸不在により物件５立入調査不能
8年5月22日（金）	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6月11日（木） 10：30－11：40	物件所在地	立入調査　占有調査　間取確認　写真撮影　近隣住民から聴取 （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。

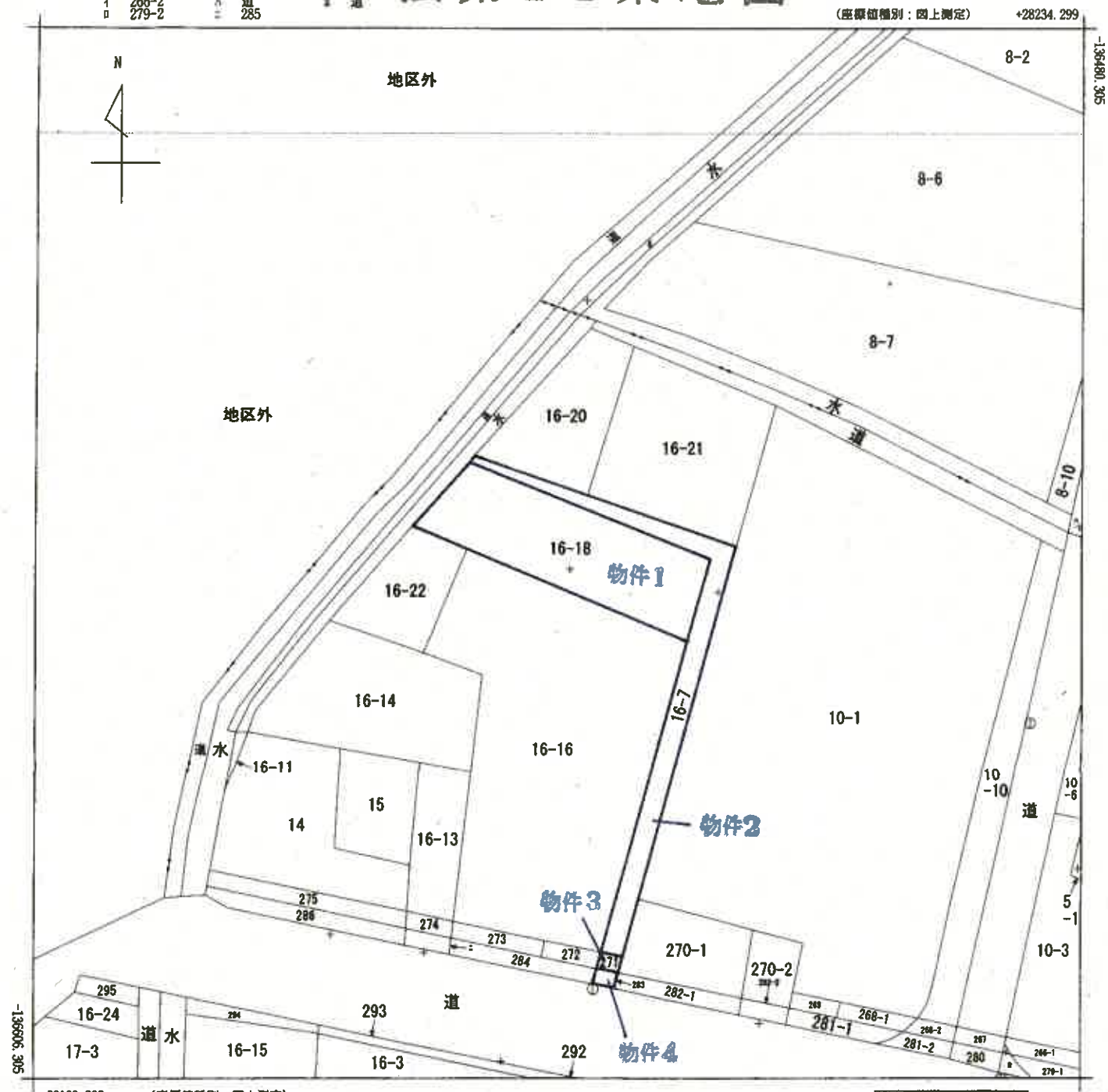
■　令和　８年　６月１１日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｂを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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	登米市石越町南郷字西門沖				地番	16番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	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48年1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。

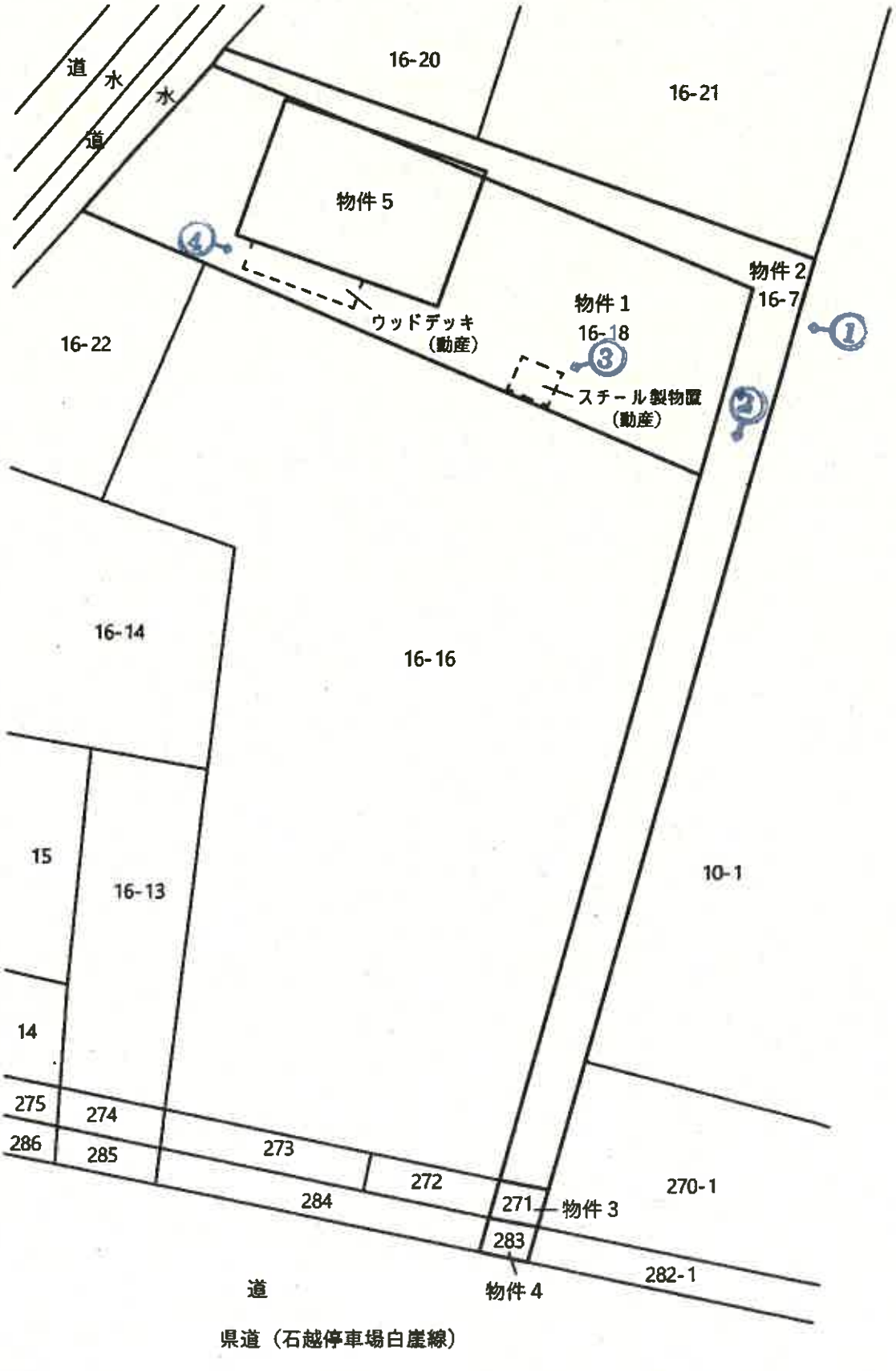
令和8年3月16日
仙台法務局登米支局
登記官

地図整理番号：M06766
(1/1)

(8 枚目)

土地建物位置関係図

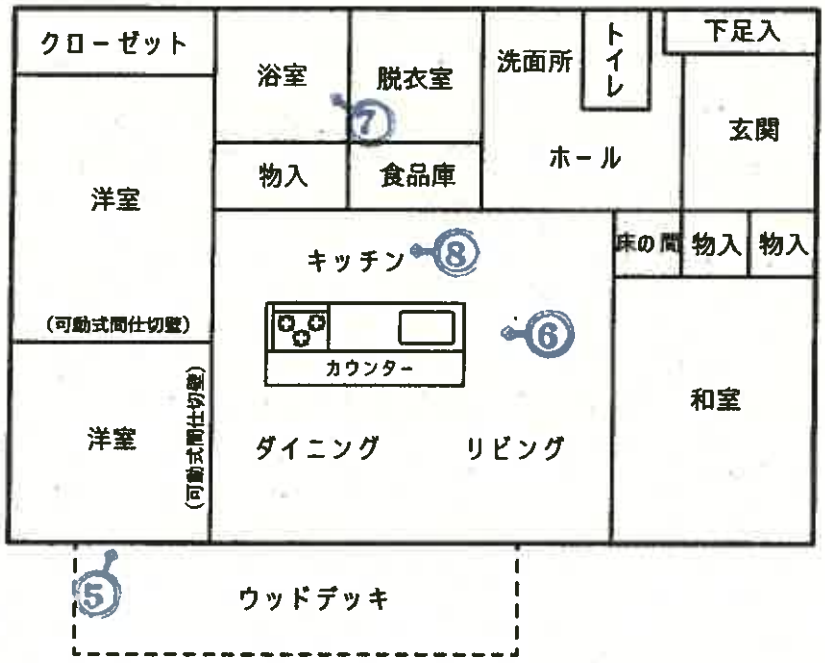
S＝1：300



建物間取図（物件５）

S＝1：100

1階



凡 例

←○ 写真(撮影場所)

写　真　1



写　真　2



写　真　3



写　真　4



写　真　5



写　真　6



写　真　7



写　真　8



令和８年（ケ）第　50　号
令和８年10月13日　補充評価

仙台地方裁判所 第4民事部　御中

補充評価書

【補充評価事項】

既提出の評価書（令和8年6月17日評価）について、1．前回評価後の市場性の変動、2．物件1について、法定地上権は成立しないものとし、土地利用権等を敷地占有利益とすること、を考慮した場合の評価額について、本書のとおりご報告いたします。

評価人 不動産鑑定士　右田　貴紳

第1　評価額

一　括　価　格
金 6,535,000 円
内　訳　価　格
物件1（土地）　金 1,073,000 円
物件2（土地）　金 167,000 円
物件3（土地）　金 4,000 円
物件4（土地）　金 5,000 円
物件5（建物）　金 5,286,000 円

1.　一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

評価書記載のとおり

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1～4）

評価書記載のとおり

2．建物の概況及び利用状況等（物件5）

評価書記載のとおり

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1～4）

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	11,600	0.70	331.15	1.00	2,689,000
2	11,600	0.70	196	1.00	1,592,000
3	11,600	0.70	3.92	1.00	32,000
4	11,600	0.70	4.65	1.00	38,000

ア．標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地 【登米-10】

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
8,200円/㎡	×	98.6/100	×	100/100	×	100/70	＝	11,600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　：地域内において標準的　＋0%　(1.00)

◇地　域　格　差　：道路幅員・系統連続性　△5%　(0.95)

最寄駅への接近性　△3%　(0.97)

商業施設・公共施設等への接近性　△5%　(0.95)

居住環境・周辺利用状況　△20%　(0.80)

相乗積　70%　（ 0.95 × 0.97 × 0.95× 0.8≒ 0.7 ）

イ．個別格差：形状　△30%　(0.70)

ウ．地　　積：登記簿数量による。

エ．建付減価：建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(2) 建物価格(物件5)

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
5	270,000	79.49	0.58	12,448,000

ウ．現　価　率：

経済的全耐用年数25年、経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

現価率　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

0.58 ≒ { 0.00 + (1 − 0.00) × (18年 ÷ 25年) } × (1 − 0.20)

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
1	2,689,000	1.00	0.05	敷地占有利益	134,000
2	1,592,000	0.01	0.05	敷地占有利益	1,000
		0.02	0.05	無権原の占有	2,000
土地利用権等価格の合計額					137,000

イ．土地利用権等の及ぶ範囲：各物件の配置及び敷地の利用状況等を勘案のうえ、土地利用権の及ぶ範囲を上記のとおり判定した。なお、物件2については、土地利用権等の及ぶ範囲を0.03と判断したうえで、債務者兼所有者に係る共有持分(1/4)と他の共有者の共有持分(3/4)に区分した。

ウ．土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権等を敷地占有利益と判定した。また、物件2のうち債務者兼所有者に係る共有持分を敷地占有利益、他の共有者の共有持分を無権原の占有として判定し、各々の権利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	共有持分割合 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,689,000	- 134,000	1.00	1/1	0.70	0.60	1,073,000
2	1,592,000	- 3,000	1.00	1/4	0.70	0.60	167,000
3	32,000		1.00	1/3	0.70	0.60	4,000
4	38,000		1.00	1/3	0.70	0.60	5,000
5	12,448,000	+ 137,000	1.00	1/1	0.70	0.60	5,286,000
一括価格(合計)							6,535,000

ウ. 占有減価修正: 修正の必要はないものと判断した。

オ. 市場性修正: 目的物件は、登米市郊外の住商混在地域に存する自用の居宅及びその敷地であり、不動産需要が乏しい地域に存するほか、目的土地の一部が共有であること等を考慮すれば、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△30%(0.70)の修正を行った。

カ. 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 【登米-10】

所在	：	登米市石越町南郷字舘前18番24
価格	：	8,200円/㎡
位置	：	JR東北本線「石越」駅の南東方道路距離約500m
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	159㎡
供給処理施設	：	水道・下水道
接面街路	：	西側5.1m市道
用途指定等	：	非線引都市計画区域(建ぺい率:70%、容積率:200%)
地域の概要	：	小規模一般住宅が多い駅裏の住宅地域

以　上

令和8年（ケ）第　50　号
令和8年5月21日　現地調査
令和8年6月11日　現地調査
令和8年6月17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　　右　田　　貴　紳

第1　評価額

一　括　価　格
金 6,805,000 円
内　訳　価　格
物件1（土地）　金 847,000 円
物件2（土地）　金 167,000 円
物件3（土地）　金 4,000 円
物件4（土地）　金 5,000 円
物件5（建物）　金 5,782,000 円

1.　一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地番 地目 地積		雑種地・宅地
3	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	

番号	特記事項
2	持分4分の1についての評価である。 なお、当該土地の北西側の一部が物件5の敷地の一部に供されているが、他の共有者の共有持分に係る利用権原が不明であることから、無権原の占有であるものと推定のうえ評価を行った。
3	持分3分の1についての評価である。
4	持分3分の1についての評価である。

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1～4）

位置・交通	JR東北本線「石越」駅の西方・道路距離約120m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、登米市石越地区の県道（石越停車場白崖線）沿いに存する自用の居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、JR東北本線「石越」駅の至近に店舗・事業所・併用住宅等が存する地域であり、宅地需要は弱含みで推移している。登米市が公表する「洪水ハザードマップ」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域等の指定は無いが、洪水浸水想定区域（浸水深：0.5～3.0m未満）に指定されている。 地域内における標準的画地は、規模300㎡程度（間口約15m、奥行約20m）の長方形地であり、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	登米市石越総合支所：約3km　　ウジエスーパー若柳店：約1.7km 市立石越小学校：約3.1km　　市立石越中学校：約3.4km	
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	指定なし
	建ぺい率	指定：70%
	容積率	指定：200%
	防火規制	なし
	その他の規制	-
画地条件	地積	535.72㎡　（4筆合計）
	間口・奥行	約2.6m×約53m
	形状	不整形
	地勢	地内は概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	南側幅員約12m、舗装県道（建築基準法第42条1項1号） 概ね等高に接面	
土地の利用状況等	物件5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	
	（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	文化財保護法上の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）物件2（4名による共有地）の北西側の一部は、目的建物（物件5）の敷地に供されているが、他の共有者の共有持分に係る利用権原は不明である。 2）目的土地が南側で接面する県道は、都市計画道路（石越駅四ツ谷線、W＝16m）として拡幅事業が予定されているが、施行時期は未定である。なお、物件3及び物件4は、都市計画道路予定地に指定されている。 3）登米市上下水道部への聴聞によれば、上水道について、南側県道に埋設されている本管からの引込管が物件2の北側部分において分岐して、物件1及び北側隣接地（16番21）に供給されている。また、下水道について、南側県道に本管が埋設されているが、目的土地への引込は無く、浄化槽が使用されている。 4）物件1の南東側部分にスチール製物置（動産）1基が存する。

2. 建物の概況及び利用状況等(物件5)

区　　分	主である建物 ： 家屋番号 16番18	
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	令和2年3月5日　新築 6年 19年
構　　造	木造かわらぶき平家建	
仕　　様	外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	サイディング貼り ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、畳、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 電気温水器・IHクッキングヒーター・床暖房が設置されている。
	(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)	79.49㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添「建物間取図」のとおり
品　　等	中位	
保守管理の状態	保守管理の状態は、全般的に標準的であるが、南側の外壁について、物干し金具の取付部分に破損が確認された。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	1) 目的建物の南側に接してウッドデッキ(動産)が存する。 2) 目的建物の天井高は、最高で約4.4mであり、高窓が設置されている。 3) 目的建物北側部分の洗面所には、洗面化粧台が設置されていないが、壁面及び床下の配管は、施工済であるものと思われる。 4) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H31確認建築宮城建住00873号(令和元年6月7日付)である。	

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1～4)

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	11,600	0.70	331.15	1.00	2,689,000
2	11,600	0.70	196	1.00	1,592,000
3	11,600	0.70	3.92	1.00	32,000
4	11,600	0.70	4.65	1.00	38,000

ア．標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 【登米-10】

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
8,200円/㎡	×	99.2/100	×	100/100	×	100/70	＝	11,600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 ： 地域内において標準的　＋0%　(1.00)

◇地 域 格 差 ： 道路幅員・系統連続性　△5%　(0.95)

最寄駅への接近性　△3%　(0.97)

商業施設・公共施設等への接近性　△5%　(0.95)

居住環境・周辺利用状況　△20%　(0.80)

相乗積　70%　(0.95 × 0.97 × 0.95× 0.8≒ 0.7)

イ．個別格差： 形状　△30%　(0.70)

ウ．地　　積： 登記簿数量による。

エ．建付減価： 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(2) 建物価格(物件5)

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
5	270,000	79.49	0.61	13,092,000

ウ．現　価　率：

経済的全耐用年数25年、経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率20％、残価率0％により現価率を査定した。

現価率		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
0.61	≒	{ 0.00	+ (1 −	0.00)	× (	19年	÷	25年) }	× (1 −	0.20)

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
1	2,689,000	1.00	0.25	法定地上権	672,000
2	1,592,000	0.01	0.05	敷地占有利益	1,000
		0.02	0.05	無権原の占有	2,000
土地利用権等価格の合計額					675,000

イ．土地利用権等の及ぶ範囲：各物件の配置及び敷地の利用状況等を勘案のうえ、土地利用権の及ぶ範囲を上記のとおり判定した。なお、物件2については、土地利用権等の及ぶ範囲を0.03と判断したうえで、債務者兼所有者に係る共有持分（1/4）と他の共有者の共有持分（3/4）に区分した。

ウ．土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定した。また、物件2のうち債務者兼所有者に係る共有持分を敷地占有利益、他の共有者の共有持分を無権原の占有として判定し、各々の権利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	共有持分割合 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,689,000	− 672,000	1.00	1/1	0.70	0.60	847,000
2	1,592,000	− 3,000	1.00	1/4	0.70	0.60	167,000
3	32,000		1.00	1/3	0.70	0.60	4,000
4	38,000		1.00	1/3	0.70	0.60	5,000
5	13,092,000	+ 675,000	1.00	1/1	0.70	0.60	5,782,000
一括価格(合計)							6,805,000

ウ. 占有減価修正: 修正の必要はないものと判断した。

オ. 市場性修正: 目的物件は、登米市郊外の住商混在地域に存する自用の居宅及びその敷地であり、不動産需要が乏しい地域に存するほか、目的土地の一部が共有であること等を考慮すれば、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△30%(0.70)の修正を行った。

カ. 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 【登米-10】

所在	：	登米市石越町南郷字舘前18番24
価格	：	8,200円/㎡
位置	：	JR東北本線「石越」駅の南東方道路距離約500m
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	159㎡
供給処理施設	：	水道・下水道
接面街路	：	西側5.1m市道
用途指定等	：	非線引都市計画区域（建ぺい率：70%、容積率：200%）
地域の概要	：	小規模一般住宅が多い駅裏の住宅地域

第7　附属資料

1. 位置図（国土地理院地図）
2. 法第14条第1項地図写
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

以　上

別紙

令和　8年（ケ）第　　50号

物件目録

1　所　　在　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　16番18

　　地　　目　宅地

　　地　　積　331．15平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　16番7

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　196平方メートル

　　共有者　A　持分4分の1

3　所　　在　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　271番

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　3．92平方メートル

　　共有者　A　持分3分の1

4　所　　在　登米市石越町南郷字西門沖

　　地　　番　283番

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　4．65平方メートル

　　共有者　A　持分3分の1

別 紙

令和　8年（ケ）第　　50号

物　件　目　録

5　所　　在　　登米市石越町南郷字西門沖１６番地１８、１６番地７

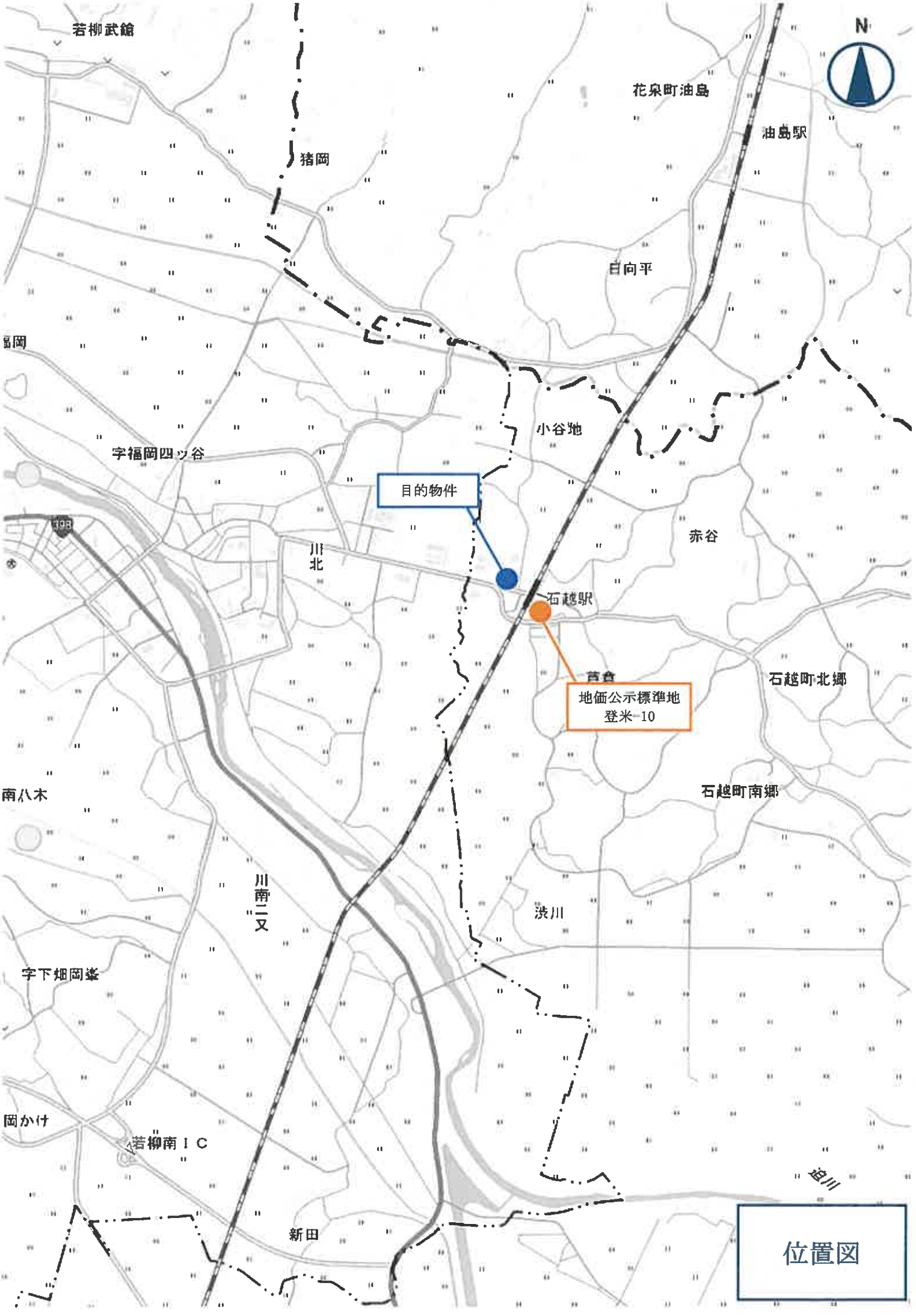
家屋　番号　　１６番１８

種　　類　　居宅

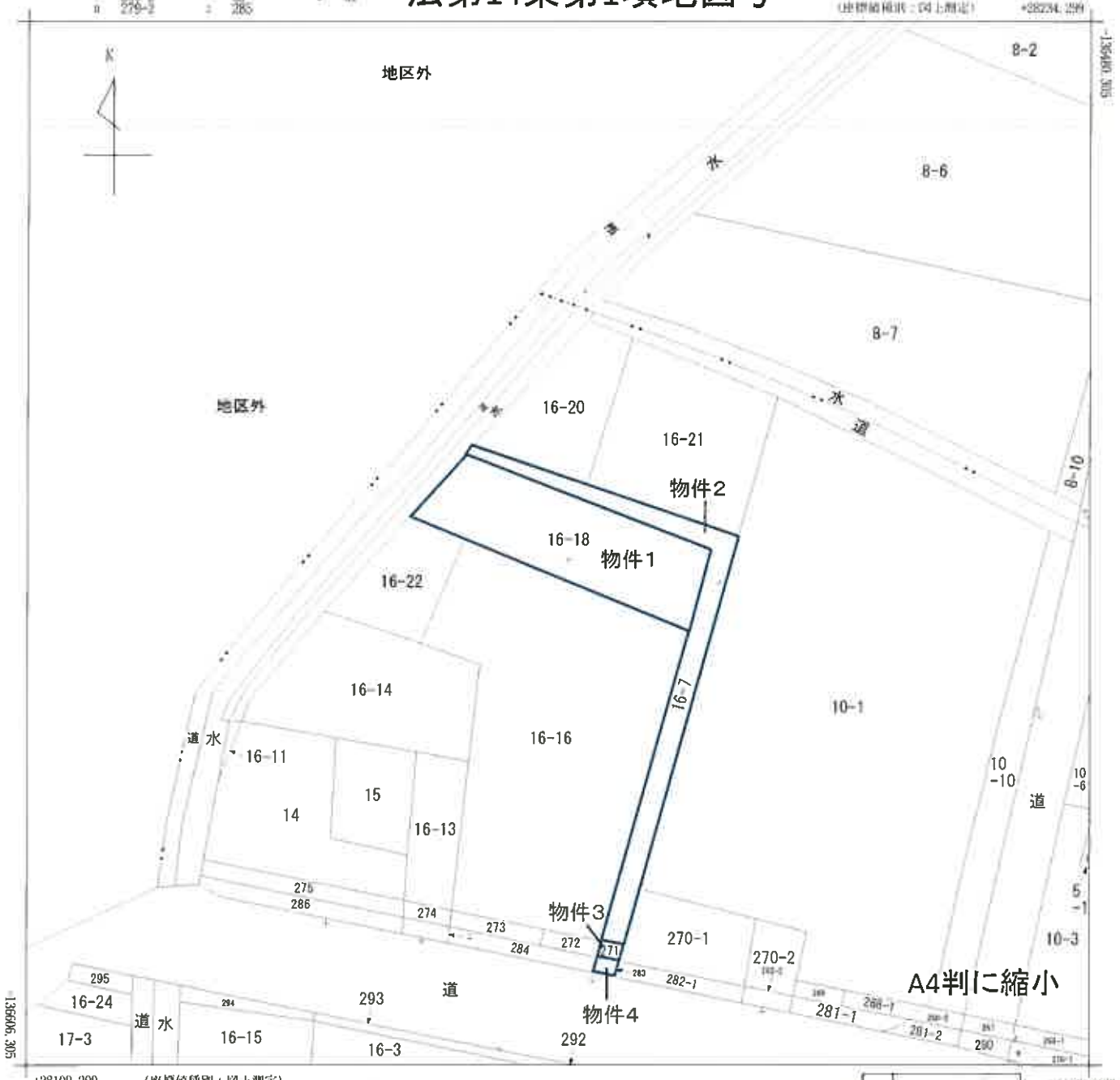
構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

所有者　Ａ


若柳武鎗
猪岡
花泉町油島
油島駅
日向平
小谷地
字福岡四ツ谷
目的物件
川北
赤谷
石越駅
地価公示標準地
登米−10
石越町北郷
南八木
石越町南郷
川南二又
渋川
字下畑岡崎
岡かけ
若柳南ＩＣ
新田
迫川
N
位置図

法第14条第1項地図写



(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(touhokutaihciyouoki2011.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。

地番区域見出	A
	石越町南郷字西門沖

請求部分	所在	登米市石越町南郷字西門沖				地番	16番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	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48年1月			備付年月日(原図)		補記事項			

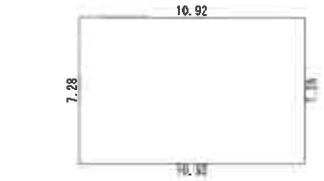
登記年月日：令和2年8月14日

各　階　平　面　図

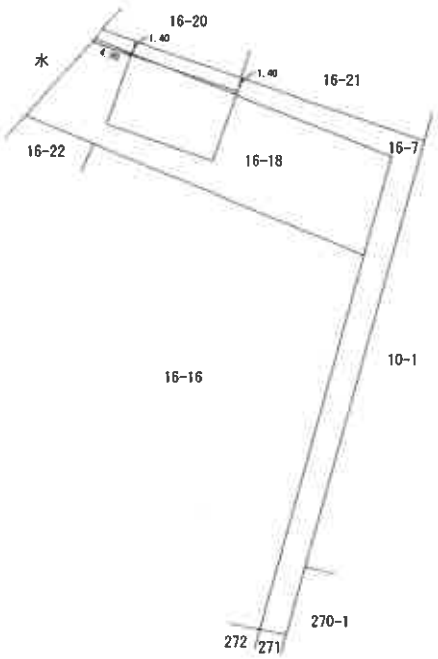
家屋番号	１６番１８
建物の所在	登米市石越町南郷字西門沖１６番地１８、１６番地７

建　物　図　面

物件5



求　積　表		
10.92 ×	7.28 ＝	79.4976
	合　計	79.4976
	床面積	79.49 ㎡



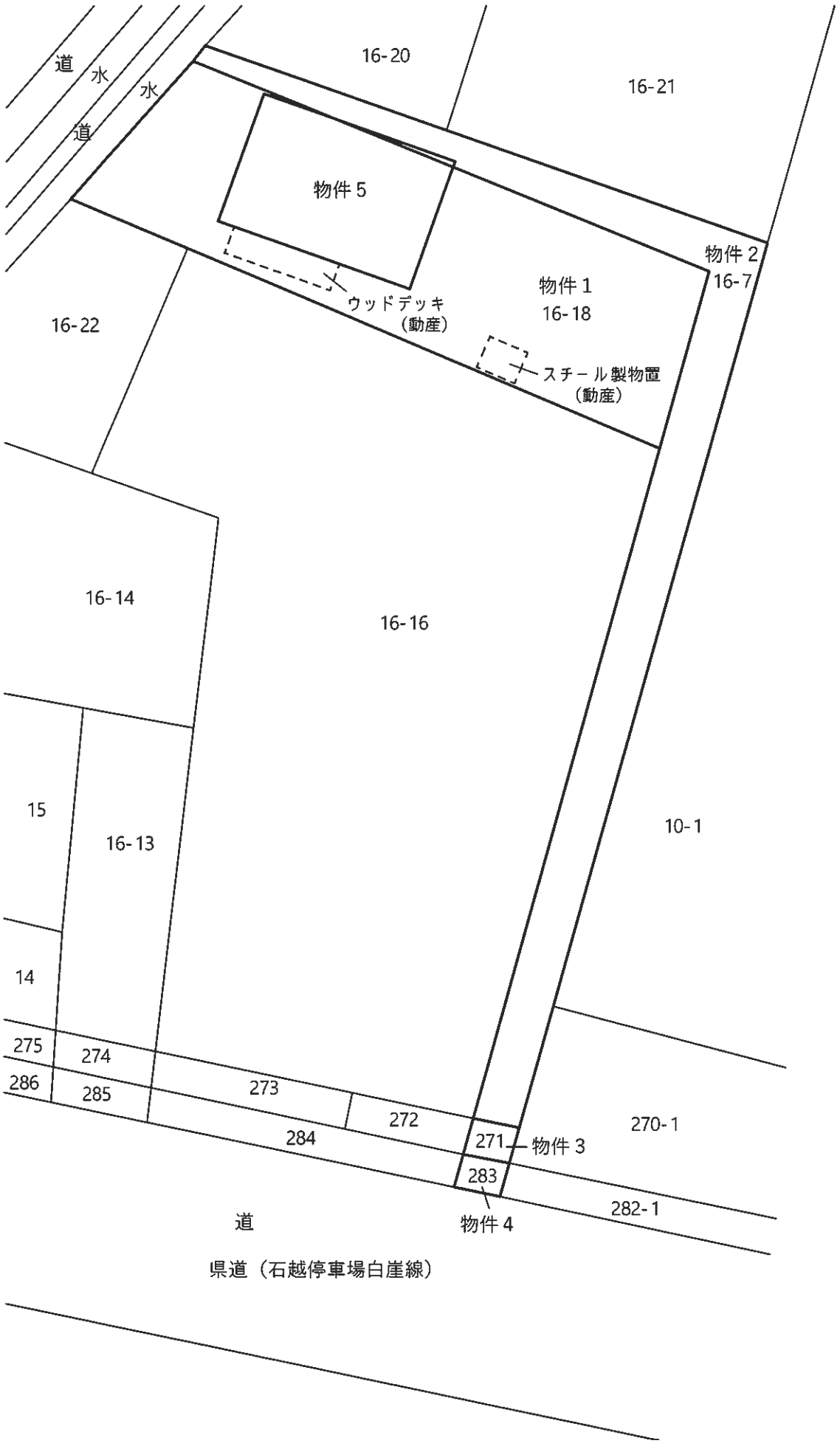
A4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1／２５０

申請人	[redacted]	縮尺	1／５００

土地建物位置関係図

S＝1：300



建物間取図（物件５）

S＝1：100

1階

