

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」の口のチェックは、「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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 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	6,388,000 5,110,400	一括	1,277,600	83,585	23,681
1	3,439,000				
2	1,000				
3	2,948,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柴田郡柴田町槻木東一丁目
 地 番 14 番 1
 地 目 宅地
 地 積 394.65 平方メートル

- 2 所 在 柴田郡柴田町槻木東一丁目
 地 番 14 番 6
 地 目 宅地
 地 積 0.39 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 柴田郡柴田町槻木東一丁目 14 番地 1
 家屋 番号 14 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 136.22 平方メートル
 2 階 68.73 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 33.12 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 柴田郡柴田町槻木東一丁目
 地 番 14 番 1
 地 目 宅地
 地 積 394.65 平方メートル

2 所 在 柴田郡柴田町槻木東一丁目
 地 番 14 番 6
 地 目 宅地
 地 積 0.39 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 柴田郡柴田町槻木東一丁目 14 番地 1
 家屋 番号 14 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 136.22 平方メートル
 2 階 68.73 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 33.12 平方メートル



令和6年(ケ)第 186 号
令和7年 1 月 7 日受理
令和7年 2 月 18 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 | 柴田郡柴田町槻木東一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 4 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町槻木東一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町槻木東一丁目 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 2 2 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1, 3」のとおり					
住居表示	柴田郡槻木東一丁目4番14号					
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(亡A相続財産) ☐ 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	本土地は、公図上、その北側で道(町道に認定されている)に、その東側でいずれも柴田郡柴田町が所有する地番14番4及び15番6の公衆用道路(町道に認定されている)にそれぞれ接している。					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約33.12平方メートル </td> </tr> </table>				{	種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約33.12平方メートル
{	種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約33.12平方メートル					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録2」のとおり				
住居表示	柴田郡槻木東一丁目4番14号				付近
土地	物件2				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（亡A相続財産） ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が公衆用道路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	本土地は、公図上、その北側で道（町道に認定されている）に、その東側で柴田郡柴田町が所有する地番14番4の公衆用道路（町道に認定されている）にそれぞれ接している。				
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3建物内は家財等が雑然と置かれ、床の軋みや経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。
- 2 物件3建物に隣接して未登記の物置が1棟存在する。本建物は、関係人の陳述及び固定資産税名寄帳兼課税台帳上も物件3建物と同一所有者として登載されており、物件3建物の常用に供されていると認められることから、物件3建物の未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相続財産清算人)	1 物件3建物は、令和4年7月頃より空き家になっています。 2 物件3建物に隣接して存在する未登記の物置は、亡Aさんが所有していたものです。

(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 1 月 15 日 (水) 10 : 00 — 10 : 05	柴田町税務課	間取図等申請
R 7 年 1 月 16 日 (木) 10 : 50 — 11 : 00	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 1 月 16 日 (木) 13 : 30 — 13 : 35	執行官室(電話)	期日通知及び占有関係等について聞き取り調査
R 7 年 1 月 20 日 (月)	執行官室(郵便)	間取図等受領
R 7 年 1 月 21 日 (火) 11 : 30 — 11 : 40	物件所在地	物件確認
R 7 年 1 月 28 日 (火) 13 : 20 — 14 : 10	物件所在地	物件調査, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

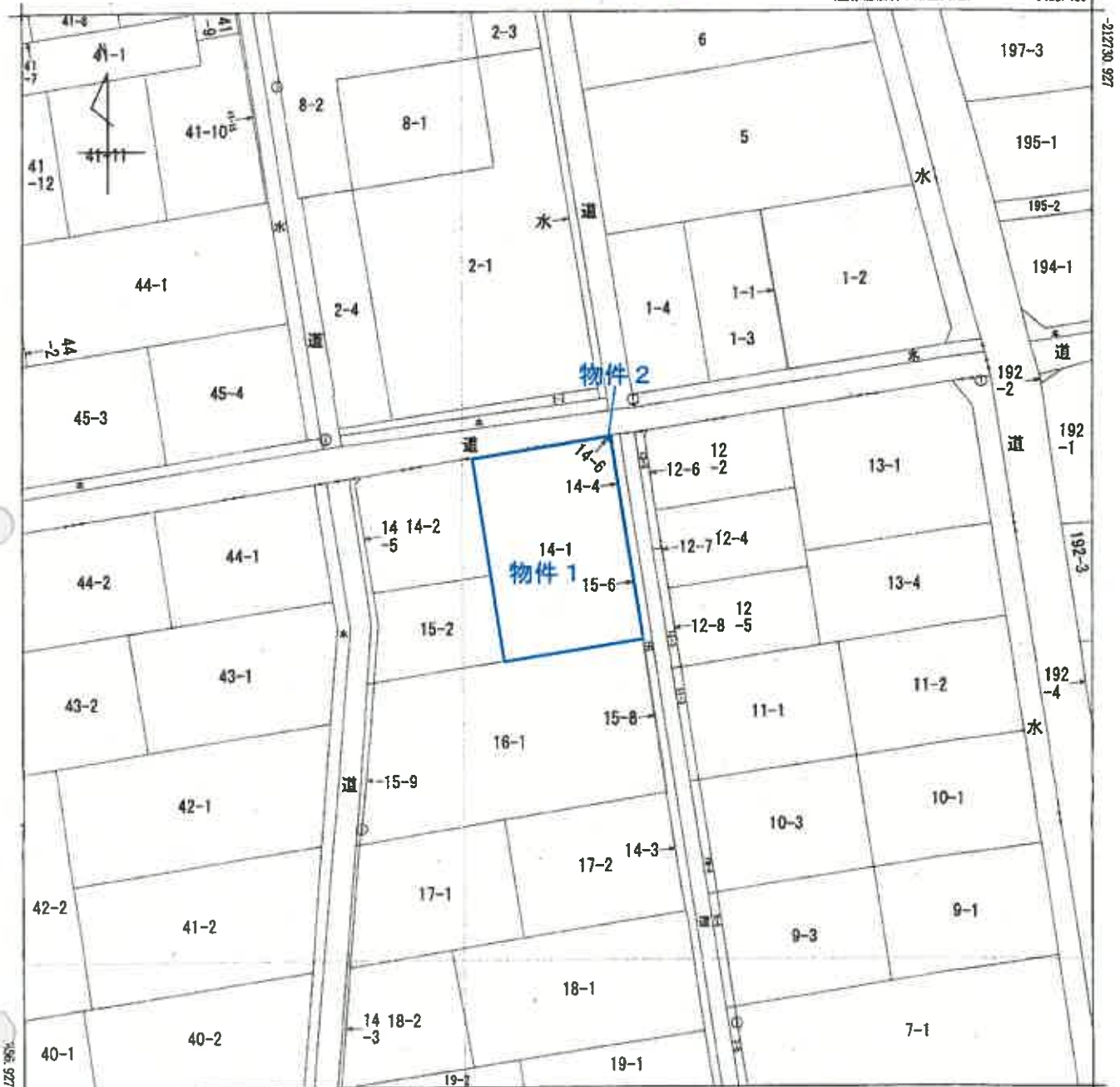
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 7 年 1 月 28 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、相続財産清算人より借り受けた鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)

-1423.436



-1548.436

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

大字四日市場 宇新宮市
機木東1丁目
大字四日市場平神明

請求部	所在	柴田郡柴田町機木東一丁目				地番	14番1	A 4 判に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分	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11年12月			備付年月日(原図)	平成13年7月2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。

令和6年11月8日

仙台法務局大河原支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成6年1月18日

236753

各階平面図

家屋番号

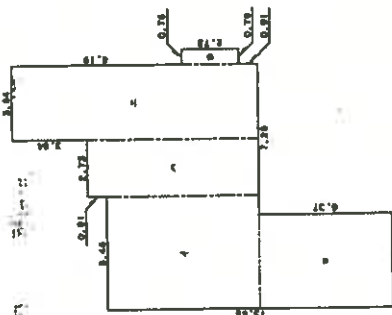
14番1

建築物

面

建築物の所在

1 階

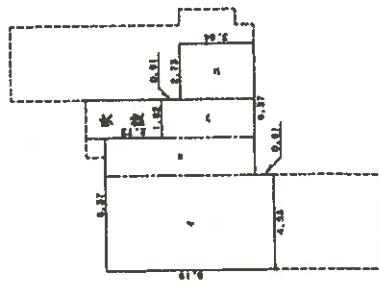


求積表

イ	7.28	X	5.46	=	39.7488
ロ	6.37	X	4.55	=	28.9835
ハ	8.19	X	2.73	=	22.3587
ニ	11.83	X	3.64	=	43.0612
ホ	2.73	X	0.76	=	2.0748

合 計	136.2270
床面積	136.22 m ²

2 階



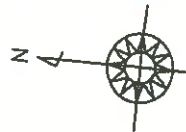
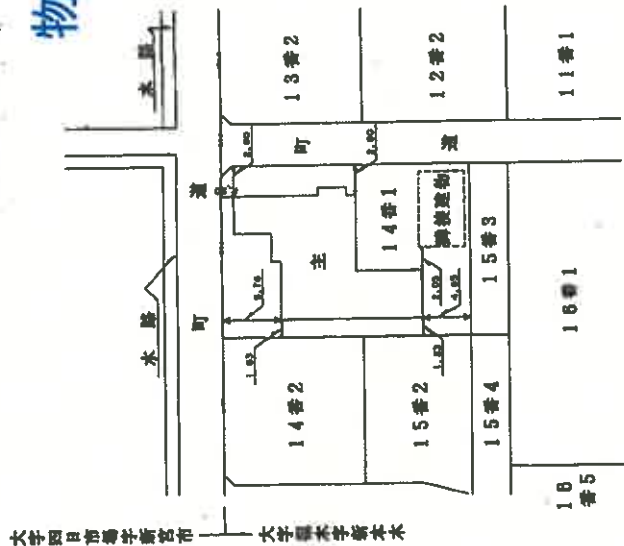
求積表

イ	8.19	X	4.55	=	37.2645
ロ	7.28	X	1.82	=	13.2496
ハ	4.55	X	1.82	=	8.2810
ニ	3.64	X	2.73	=	9.9372

合 計	68.7323
床面積	68.73 m ²

柴田郡柴田町槻木東一丁目

物件3



A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H6.1.17

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。
令和6年11月8日 仙台法務局大河原支局

登記官



←○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。

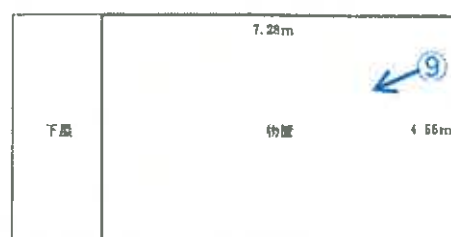
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件3 主である建物



物件3 未登記附属建物



概測33.12㎡ (4.55m x 7.28m)

建物間取図

←○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。

(10 枚目)

写 真 1

物件 3

物件 1

物件 2



町道

写 真 2

物件 2



写 真 3 未登記付属建物



写 真 4



写 真 5

軋んでいる床部分



写 真 6



写 真 7

旧事務室



写 真 8



写 真 9



令和 6 年（ケ）第 186 号

令和 7 年 1 月 28 日 現地調査

令和 7 年 2 月 20 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,388,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,439,000 円
物件2(土地)	金 1,000 円
物件3(建物)	金 2,948,000 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とおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 33.12 m ² （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	J R 東北本線「槻木」駅の北東方・道路距離約 850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパートが混在する中に空地も多く見られる旧来からの住宅地域。 街路条件は幅員約 4.5m 舗装町道(槻木 167 号線)が標準。系統・連続性は普通。1 km 圏内(道路距離)に J R 駅、小・中学校、スーパーマーケット等があり、利便性は普通である。街区・街路は概ね整然としており、住環境は普通。柴田町防災マップによれば、河川氾濫により想定される浸水深は 0.5～3m 未満となっている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は規模 200 m²程度(間口 10m、奥行 20m)、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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定: 60% 指定: 200% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	394.65 m ² 約 16.5m (北側) × 約 24m 略長方形 平坦 角地 特になし
接面道路の状況	・北側約 4.5m、町道、舗装有、0～0.5m 高く接面 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 1 号該当 ・東側約 4m、町道、舗装有、0.5m 高く接面 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 1 号該当	
土地の利用状況等	物件 3 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来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施設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	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	なし

○ 物件2

位置・交通	物件1の北東側に隣接する土地である。	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	0.39 m ² 約0.9m×約0.9m 不整形（三角形状） 平坦 角地 特になし
接面道路の状況	・北側約4.5m、町道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ・東側約4m、町道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	公衆用道路。町道には該当しないものの、北・東側の町道の隅切りとなっている。	
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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込みが出来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施設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	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	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物：家屋番号 14 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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 5 年 12 月 21 日新築 約 31 年 約 3 年
構 造	木造瓦葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	吹付サイディング ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、プリント合板 フローリング、タタミ、塩ビシート 電気・給排水・衛生設備 特になし
	（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	延 204.95 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
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	・ 南側に下屋が設置されている。 ・ 家財等が多数残置されている。なお、1 階北東側洋室には事務書類もあるため、洋室（旧事務室）と表記した。 ・ 令和 4 年 7 月頃より空家となっている。 ・ 本物件について、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	
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 (名寄帳兼課税台帳記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 5 年月日不詳新築 約 31 年 約 3 年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	亜鉛メッキ鋼板 あらわし あらわし 板張 電気 特になし
	(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)	33.12 m ² (概測)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図のとおり
品 等	下位	
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	◦ 西側に下屋が残置されている。 ◦ 家財等が多数残置されている。 ◦ 令和 4 年 7 月頃より空家となっている。 ◦ 本物件について、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。	

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・2）

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	28,500	0.98	394.65	0.80	8,818,000
2	28,500	0.05	0.39	1.00	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 柴田(県)－2

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
 $37,500 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/133 = 28,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（北東）0

◇ 地 域 格 差：街路2、交通接近4、環境25、行政的0

イ 個別格差：物件1…角地 +3 (1.03)
 規模大 -5 (0.95)
 相乗積 98% ($1.03 \times 0.95 = 0.98$)
 物件2…公衆用道路 -95 (0.05)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建 物 価 格（物件3）

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	区 分	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
3	主である建物	212,000	204.95	0.04	1,738,000
	未登記 附属建物	91,000	33.12	0.03	90,000
	合 計				1,828,000

ウ 現 価 率

● 物件 3（主である建物）

- ・ 経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.04 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 34 \text{ 年})\} \times (1 - 0.50)$$

● 物件 3（未登記附属建物）

- ・ 経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.03 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 34 \text{ 年})\} \times (1 - 0.70)$$

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) エ (ア×イ×ウ)
1	8,818,000	1.00	0.35	法定地上権	3,086,000

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：土地利用権等を法定地上権と判定し、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	8,818,000	－ 3,086,000		1.00	0.60	3,439,000
2	1,000			1.00	0.60	1,000
3	1,828,000	＋ 3,086,000	1.00	1.00	0.60	2,948,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						6,388,000

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：修正の必要はないものと判断した。

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〔柴田(県)－2〕

所 在：柴田郡柴田町槻木上町2丁目303番2 「槻木上町2－8－2」

価 格：37,500円/㎡

位 置：JR東北本線「槻木」駅の南西方道路距離約400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：284㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：北東側6m町道

用途指定等：非線引都市計画区域・第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地域

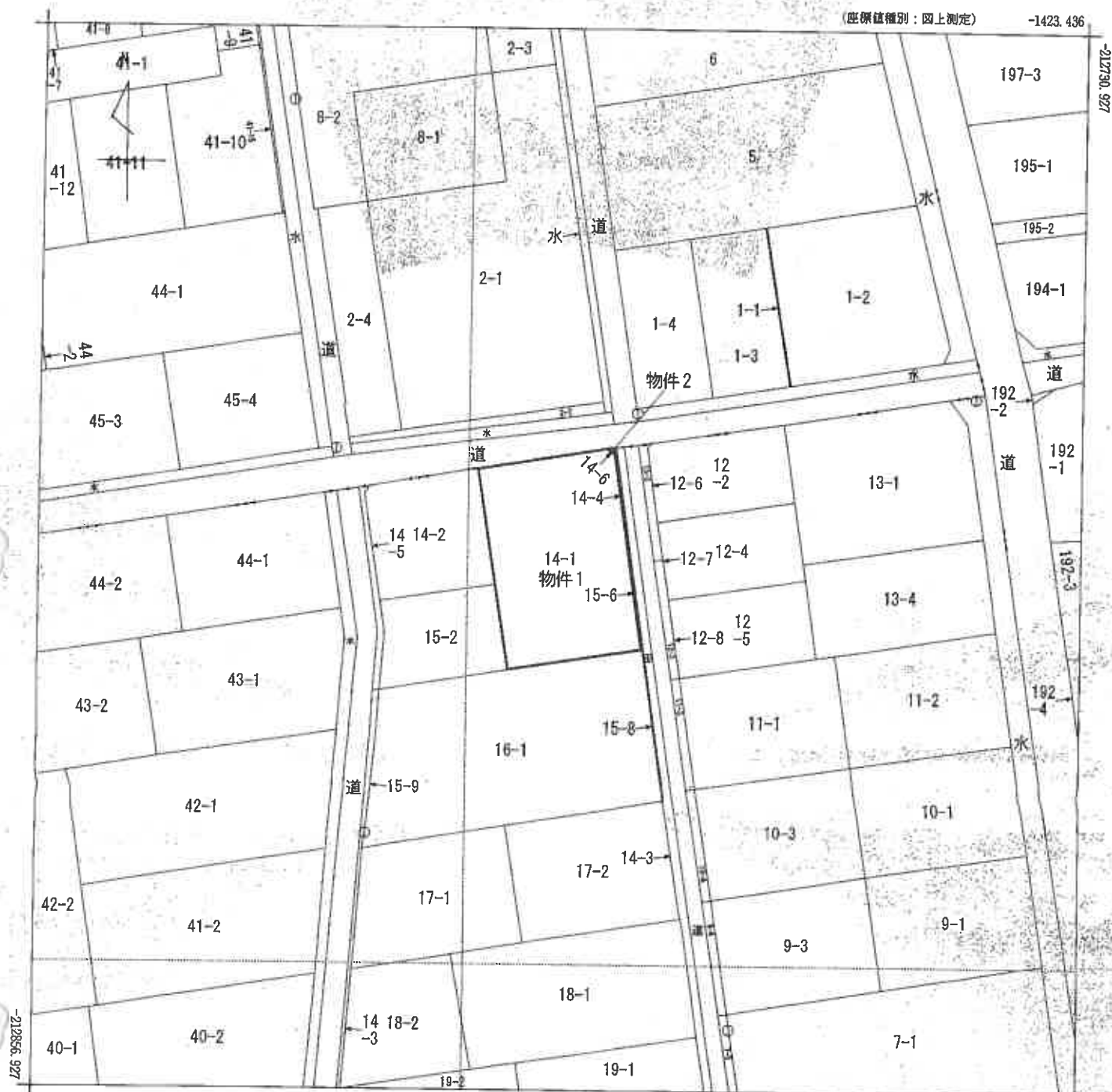
第7 附属資料

- 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柴田郡柴田町槻木東一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 4 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡柴田町槻木東一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柴田郡柴田町槻木東一丁目 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 2 2 平方メートル
2 階 6 8 . 7 3 平方メートル |



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字四日市場
 字新宮市
 槻木東1丁目
 大字四日市場字神明

請求部	所在	柴田郡柴田町槻木東一丁目				地番	14番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	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11年12月			備付年月日(原図)	平成13年7月2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。

令和6年11月8日
 仙台法務局大河原支局
 登記官

A3をA4に縮小(71%)

登記年月日：平成6年1月18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。
令和6年11月8日 仙台法務局大田原支店

各階平面図

236753

建物 各階平面図

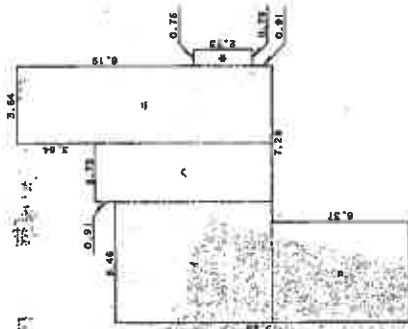
14番1

家屋番号

建物所在地 柴田郡柴田町大字槻木字新本木14番地1

物件3

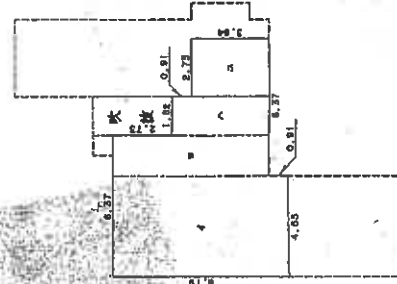
1 階



求積表

イ	7.28	X	5.46	=	39.7488
ロ	6.37	X	4.55	=	28.9835
ハ	8.19	X	2.73	=	22.3587
ニ	11.83	X	3.64	=	43.0612
ホ	2.73	X	0.76	=	2.0748
合計					136.2270
床面積					136.22 m ²

2 階



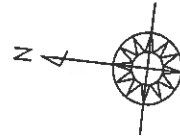
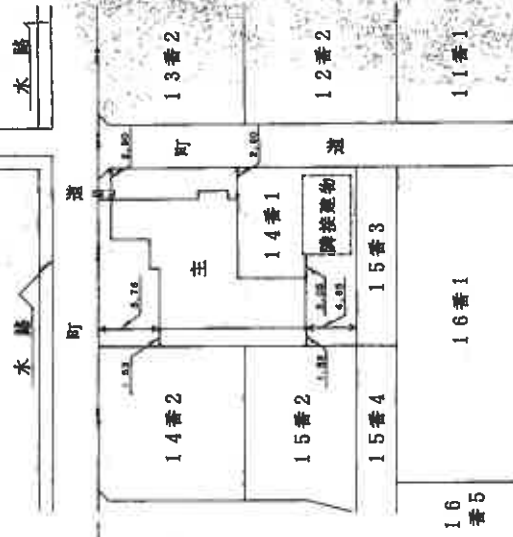
求積表

イ	8.19	X	4.55	=	37.2645
ロ	7.28	X	1.82	=	13.2496
ハ	4.55	X	1.82	=	8.2810
ニ	3.64	X	2.73	=	9.9372
合計					68.7323
床面積					68.73 m ²

柴田郡柴田町槻木東一丁目

大字四日市揚字新宮市

大字槻木字新本木



持分4分の2 熊谷喜彦

作製者

年 1月12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岩城宗工建築設計士会)

H6.1.18

A3をA4に縮小 (71%)

請求番号：9-2



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件3 主である建物

1階

2階

下屋	7.28m	
	物置	4.65m

建物間取図