

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 1 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 0 0 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 1 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,212,000 7,369,600	一括	1,842,400	132,695	0
1	507,000				
2	147,000				
3	8,558,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原
 地 番 13 番 3
 地 目 宅地
 地 積 710.95 平方メートル

- 2 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 13 番地 3
 家屋 番号 13 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 112.04 平方メートル
 2 階 35.32 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建

- 3 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 13 番地 3
 家屋 番号 13 番 3 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 106.82 平方メートル
 2 階 67.90 平方メートル
 但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 6年10月11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1～3】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

1階洋室(事務室)部分につき株式会社J e e Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。それ以外の部分につき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。



物 件 目 録

- 1 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原
地 番 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 7 1 0 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 1 3 番地 3
家屋 番号 1 3 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 0 4 平方メートル
2 階 3 5 . 3 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
- 3 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 1 3 番地 3
家屋 番号 1 3 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 6 . 8 2 平方メートル
2 階 6 7 . 9 0 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第 62 号
令和6年6月21日受理
令和6年8月 2 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 刈田郡蔵王町大字矢附字川原

地 番 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 1 0 . 9 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 1 3 番地 3

家屋 番号 1 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 2 . 0 4 平方メートル
2 階 3 5 . 3 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 1 3 番地 3

家屋 番号 1 3 番 3 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 6 . 8 2 平方メートル
2 階 6 7 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部



不動産の表示	「物件目録1, 2」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	「その他の事項(6枚目)」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: 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 ☐ 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(6枚目)」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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1, 3」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(物件3建物共有者B) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原(4枚目)」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	「その他の事項(6枚目)」のとおり		
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	☒ 建物所有者ら ☒ その他の者 建物所有者らが本建物を居宅として、その他の者が事務所としてそれぞれ使用している ☒ 「占有者及び占有権原(5枚目)」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(6枚目)」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3建物の敷地の範囲	
占有者		☒ 債務者B ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☒ A(所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年3月6日頃	
最初の契約等	契約日	令和4年3月6日頃	
	期間	令和4年3月6日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者Bが調査に立ち会わなかったため、占有関係について確認することができなかった。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物間取図中の1階洋室(事務室)の範囲	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社J e e C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務室 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A(物件3 共有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年2月13日頃	
最初の	契約日	令和5年2月13日頃	
契約等	期間	令和5年2月13日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者会社代表者Bが調査に立ち会わなかったため、占有関係について確認することができなかった。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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について

- 1 本土地は、公図上、その北西側で「道(町道に認定されている)」に接しているが、実際の出入りは、もっぱら本件債務者兼所有者Aが所有する地番13番4の畑(通路部分)を介してなされている。
なお、Aは本土地を買受人が通行することは認められない旨陳述している。
- 2 本土地には、本土地の南西約120メートル離れた県道に敷設された本管から共同の私設管によりAが所有する地番13番4の土地を経由して上水道管が引き込まれているが、Aは買受人が当該水道管を引き続き使用することは難しい旨陳述している。

■ 物件2について

- 1 本建物は令和4年3月頃から空き家になっている。
- 2 本建物内で猫が2匹放し飼いになっている。
- 3 建物内外には地震や経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。
- 4 本建物南側の犬走りの一部が地番13番4の土地に越境して設置されているが、Aは買受人には当該越境部分を撤去してもらいたい旨陳述している。
- 5 本建物からの排水管が地番13番4の土地に越境して設置されている。

■ 物件3について

- 1 本建物内で猫が1匹飼育されている。
- 2 本建物の1階居間・食堂の内壁面に損傷箇所が認められた。

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、物件2及び3建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件1土地を、私と共有している物件3建物の敷地として、Bに無償で貸しています(「占有者及び占有権原(4枚目)」のとおり陳述した)。 3 町道から物件への出入りは、北西側からも可能ですが、実際は私が所有する地番13番4の土地より出入りしています。 買受人がこの土地を通行することはできないと思って下さい。 4 物件1土地には、本管から共同私設管により私が所有する地番13番4の土地を経由して上水道管が引き込まれていますが、買受人がこの水道管を引き続き使用することは難しいと思って下さい。 5 物件2建物は、令和4年3月頃から空き家になっています。 6 物件2及び3建物内で、それぞれ2匹及び1匹の猫を飼っています。 7 物件2建物の屋根は、新築当初から亜鉛メッキ鋼板・瓦葺です。 8 物件2建物南側の犬走りの一部が地番13番4の土地に越境して設置されていますが、買受人には越境部分を撤去してもらいたいと考えています。 9 物件3建物1階洋室(事務室)を娘婿Bが代表を務める株式会社J e e Cに無償で貸しています(「占有者及び占有権原(5枚目)」のとおり陳述した)。当該洋室(事務室)以外は、私とBが居宅として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

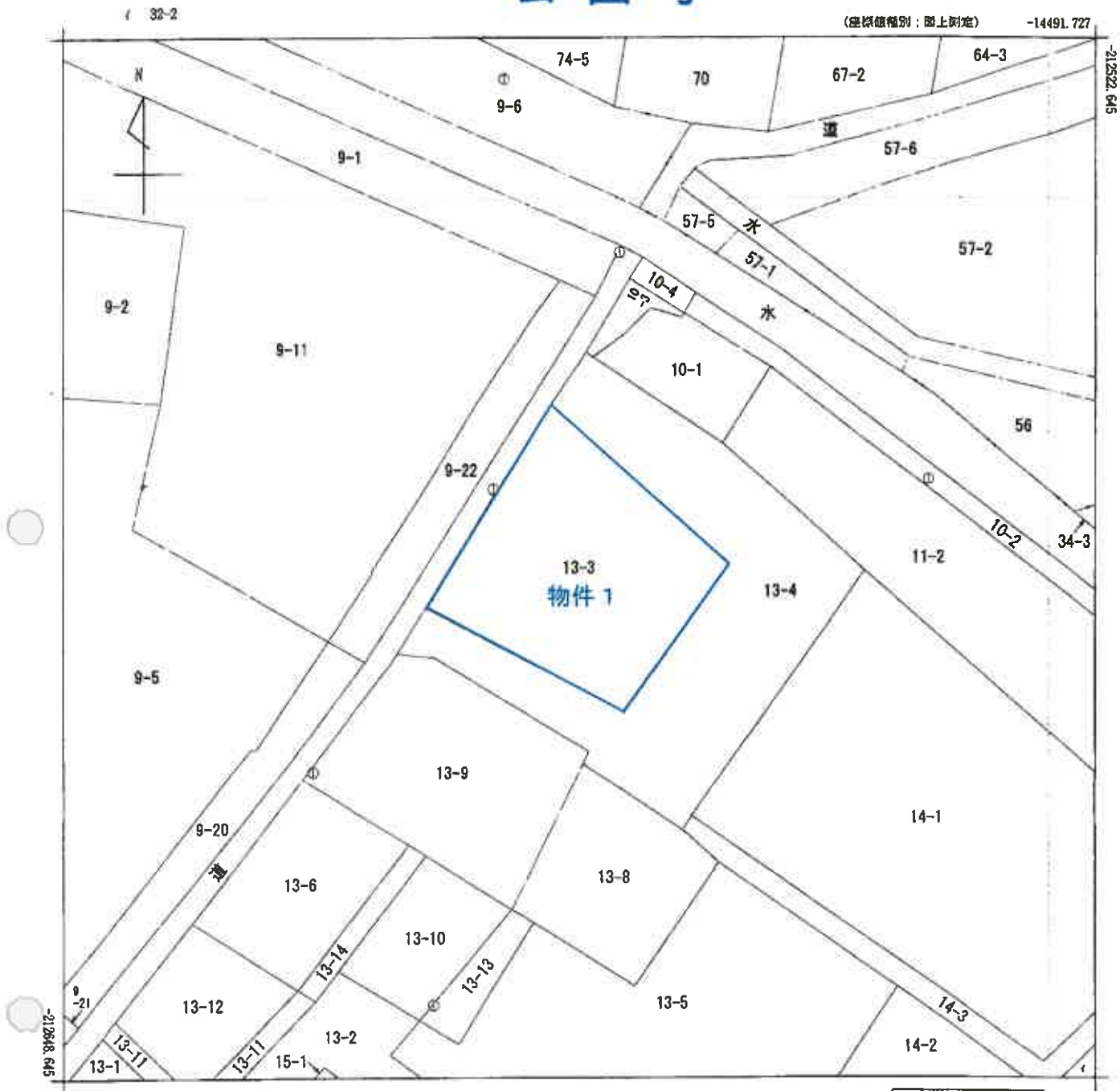
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年 6 月 27 日 (木) 12 : 50 — 13 : 00	物件所在地	物件確認
R 6 年 6 月 27 日 (木) 16 : 00 — 16 : 20	蔵王町町民税務課	間取図等受領
R 6 年 6 月 28 日 (金) 10 : 50 — 11 : 00	仙台法務局名取出張所	隣接地(地番 1 3 番 4)について全部事項証明書受領
R 6 年 7 月 2 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 6 年 7 月 17 日 (水) 13 : 50 — 15 : 10	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者 A と面談, 占有関係調査 写真撮影, 評価人同行
R 6 年 7 月 17 日 (水) 15 : 40 — 16 : 00	仙台法務局大河原支局	物件 3 建物の一部占有者会社について履歴事項全部証明書受領

(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 を立ち合わせ、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



(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。

大字矢附
字川原
大字矢附
字川原
地番区域見出

請 求 部 分	所 在	刈田郡蔵王町大字矢附字川原			地 番	13番3			A 4 判に縮小	
出 力 縮 尺	1/500	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51年2月			備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 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4月30日
仙台法務局大河原支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：令和4年3月9日

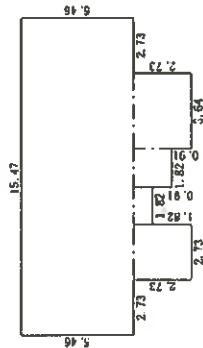
各階平面図

家屋番号 13-3-2

建物図面

建物の所在 刈田郡蔵王町大字矢附字川原13番地3

1階

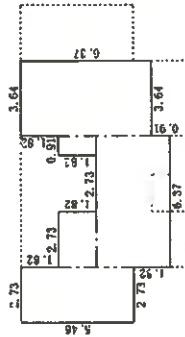


求積表

2.73 × 2.73	=	7.4529
3.64 × 2.73	=	9.9372
1.82 × 1.82	=	3.3124
1.82 × 0.91	=	1.6562
15.47 × 5.46	=	84.4662
合計		106.8249
床面積		106.82 m ²

合計 106.8249
床面積 106.82 m²

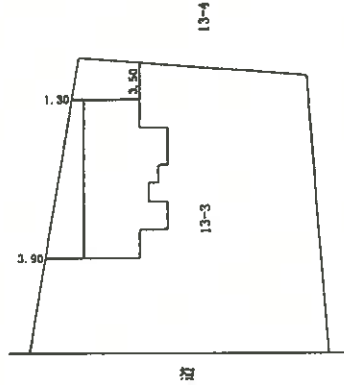
2階



求積表

3.64 × 6.37	=	23.1868
6.37 × 3.64	=	23.1868
0.91 × 1.82	=	1.5562
2.73 × 1.82	=	4.9686
2.73 × 5.46	=	14.9058
合計		67.9042
床面積		67.90 m ²

合計 67.9042
床面積 67.90 m²



物件 3

A 4 判に縮小

作製者

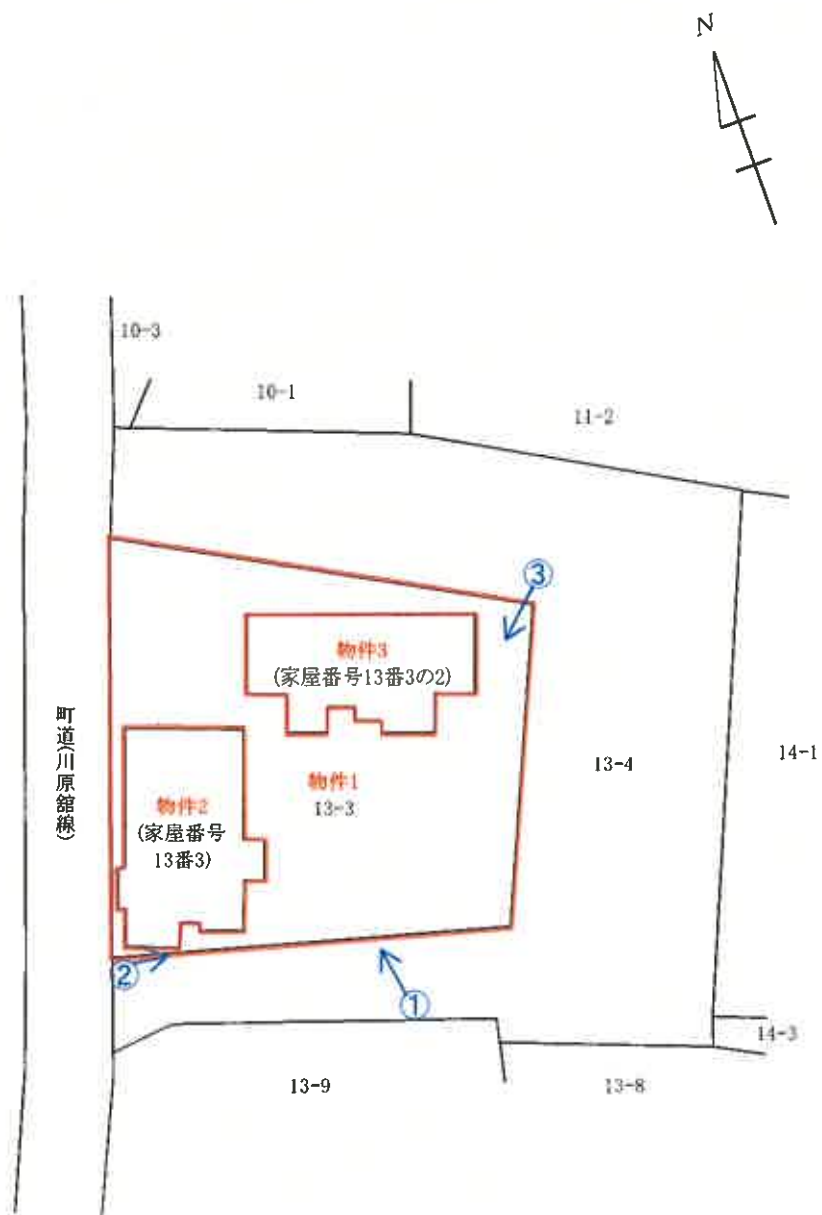
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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
令和 6 年 4 月 30 日 仙台支務局大河原支局

登記簿



—○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。

縮 尺

1 / 500

土地建物位置関係図

物件 2

家屋番号 13番3

1 階



2 階



←○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。

建 物 間 取 図

家屋番号 13番3の2

1F 1st floor

物置 (Museum)

浴室 (Bathroom)

脱衣所 (Dressing Room)

洗面所 (Washroom)

便所 (Toilet)

台所 (Kitchen)

ウォークインクローゼット (Walk-in Closet)

物入 (Closet)

物入 (Closet)

台 (Stove)

物置 (Museum)

洋室 (事務室) 6.5帖大 (Study Room (Office) 6.5 Tatami)

洋室 6帖大 (Study Room 6 Tatami)

居間・食堂 (Living Room & Dining Room)

玄関 (Entrance)

玄関収納 (Entrance Storage)

ホール (Hallway)

物入 (Closet)

仏間 (Buddhist Room)

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

ウォークイン
クローゼット

書斎

ウォークイン
クローゼット

便所

DN

(吹抜)

廊下

洋室
6帖大

洋室
4.5帖大

洋室
5帖大

洋室
8.5帖大

ベランダ

建 物 間 取 図

写 真 1

物件 2

物件 3



地番 1 3 番 4

物件 1

写 真 2



地番 1 3 番 4 に越境して設置されている犬走り

写 真 3



写 真 4

物件2の基礎部分等の亀裂



写 真 5

物件 2 の 1 階南側和室



写 真 6

物件 2 の 1 階浴室



写 真 7

物件2の2階北側和室



写 真 8

物件3の1階居間食堂



写 真 9

内壁面の損傷箇所



写 真 1 0 物件3の1階事務室(株式会社J e e C占有部分)



写 真 1 1

物件 3 の 1 階浴室



写 真 1 2

物件 3 の 2 階東側洋室



令和 6 年（ケ）第 6 2 号

令和 6 年 7 月 1 7 日 現 地 調 査

令和 6 年 8 月 1 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一括価格	
金 13,162,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 725,000 円
物件2(建物)	金 210,000 円
物件3(建物)	金 12,227,000 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・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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		〈 構造(屋根) 〉 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「東白石」駅の北方・道路距離約8.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、蔵王町役場の南東方約1.7km(直線距離)の平坦部に形成された農家住宅地域である。地域内には旧来からの農家住宅を中心に一般住宅等が見られるほか、周辺には水田や畑が広がっている。 街路は、幅員約6m前後の舗装町道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。最寄りの幹線街路として地域南側に県道「蔵王大河原線」が配されている。 主な公共交通機関としては、町内に鉄道駅はなく、最寄りバス停となる宮城交通バス「松川橋」停留所までは約1.3kmとなっている。その他、町役場や中規模スーパー、金融機関等が存する蔵王町円田地区中心部までは約2kmである。(以上道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約35m・奥行約30m、規模1,000㎡程度の整形の中間画地で、標準的使用は農家住宅の敷地と判定した。	
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	無指定
	建 蔽 率	指定 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	土 砂 災 害 規 制	特になし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	710.95㎡
	間 口 ・ 奥 行	約29m × 約28m
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	概ね平坦地であるが、南東方へ若干の傾斜を有している。
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	接面との高低差	等高接面
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○北西側 幅員約5.9m、町道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2・3の建物敷地として利用されている。	

供給処理施設	上水道	あり(下記特記事項②参照)
	ガス配管	なし
	下水道	あり
(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に指定されていない。	
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本物件を取り囲む同一所有者の目的外土地(同所13番4)と一体的に利用されており、現状において当該目的外土地(同所13番4)南西側部分を介した町道への出入りも行われている。 ②上水道は、南西方約120m離れた県道に敷設された町の供給管から、共同の私設管により、町道及び上記目的外土地(同所13番4)を経由して本物件へと引き込まれている。 (蔵王町上下水道課及び所有者より確認) ③蔵王町防災マップによると、洪水・土砂災害に関する想定区域外にある。	

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 13番3	
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56年7月3日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	43年 ほぼ満了している。
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング・しっくい
	天 井	敷目天井・ビニールクロス・ボード等
	内 壁	繊維壁・合板・ビニールクロス等
	床	フローリング・畳・長尺塩ビシート等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	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)	1階	112.04㎡
	2階	35.32㎡
	延床面積	147.36㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添建物間取図の通り
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	①屋根の構造について、登記上は亜鉛メッキ鋼板のみとなっているが、現況は2階部分が瓦となっている。なお、所有者によると、新築当初から瓦のとのことである。 ②全体的に老朽化が著しい。過去の地震被害等もあり、外壁・基礎部分に複数の亀裂や剥離が生じている。1階部分の床には多くの撓みが確認された。また、令和4年3月頃から居住の用には供されていない。室内で猫が2匹飼育されており、糞尿が放置された状態で悪臭が認められるほか、内壁クロスや襖・障子等に引っ掻き傷が確認された。 ③本物件南側の犬走り部分の一部(幅20cm程度)及び本物件からの排水管が隣接する目的外土地(同所13番4)に越境した状態となっている。 ④目的建物について、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。	

○ 物件3

区 分	主である建物：家屋番号 13番3の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)	令和4年3月6日 新築
	経 過 年 数	2 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	28 年
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング(石目柄鏡面仕上げ・木目柄)、 クッションフロア、土間コンクリート等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	鋼製シャッター
	(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	106.82㎡
	2階	67.90㎡
	延床面積	174.72㎡
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	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	①1階居間・食堂部分の内壁の一部に幅10cm程度の破損箇所が確認された。 ②室内で猫を1匹飼育している。 ③目的建物について、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。	

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	6,000円/㎡	0.90	710.95㎡	0.60	2,303,000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 蔵王-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,200\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 135 & = & 6,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{十円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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 : 特に格差は認められない。

◇地 域 格 差 : 街路条件(種別・幅員・系統性等) +8
環境条件(周辺環境等) +25
相乗積 135% ($1.08 \times 1.25 = 1.35$)

イ 個別格差 : 供給処理施設(水道管引込状況) △5
その他(目的外土地との一体的利用) △5
相乗積 90% ($0.95 \times 0.95 = 0.90$)

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 地上に存する老朽化した建物の解体・撤去費用、建物と敷地との適応の状態、建物の配置状況等を考慮した。

(2) 建物価格(物件2・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	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	140,000円/㎡	147.36㎡	0.01	206,000円
3	220,000円/㎡	174.72㎡	0.75	28,829,000円

ウ 現価率

(物件2)

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、保守管理の状況及び老朽化の程度等を総合的に勘案し、現価率を上記の通り査定した。

(物件3)

経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、観察減価20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.75 \rightleftharpoons \{ 0 + (1 - 0) \times (28\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.20)$$

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 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	2,303,000円	1.00	0.25	法定地上権	576,000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、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 物件2及び物件3に加算される土地利用権等価格の内訳

番号	土地利用権等価格 ア	利用割合 イ	受命建物に加算される 土地利用権等価格 ア×イ
2	576,000円	51%	294,000円
3		49%	282,000円
合 計		100%	576,000円

イ 利用割合：各物件の配置及び敷地の利用状況等を考慮した。

(3) 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	2,303,000円	－576,000円	1.00	0.70	0.60	725,000円
2	206,000円	＋294,000円	1.00	0.70	0.60	210,000円
3	28,829,000円	＋282,000円	1.00	0.70	0.60	12,227,000円
一 括 価 格 (合 計)						13,162,000円

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：本物件は、不動産需要が乏しい郡部の農家集落地域内にある。土地は隣接する同一所有者の目的外土地と一体的に利用されており、上水道の引込みや町道への出入りは当該目的外土地を介している。また、老朽化が著しく今後解体を要する居宅が存しており、以上の不動産の地域性及び個別性等を考慮すると、市場滞留期間は長期に及ぶことが見込まれる。よって、いずれも△30%の市場性修正を行った。

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の概要

地価公示標準地 蔵王－1

所 在 : 刈田郡蔵王町宮字坂山3番

価 格 : 8,200円/㎡

位 置 : JR東北本線「東白石」駅 約3.7km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 1,292㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側 11m 県道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 無指定(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般、農家住宅のほか事業所も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(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 | 刈田郡蔵王町大字矢附字川原 |
| | 地 番 | 13番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 710.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 刈田郡蔵王町大字矢附字川原13番地3 |
| | 家屋 番号 | 13番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階112.04平方メートル
2階 35.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 刈田郡蔵王町大字矢附字川原13番地3 |
| | 家屋 番号 | 13番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階106.82平方メートル
2階 67.90平方メートル |

但し、共有者全員持分全部





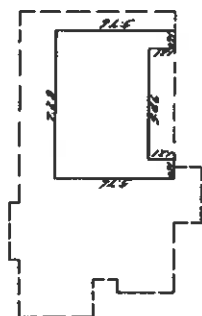
登記年月日：昭和56年7月7日

291615 各階平面図

圖面
圖面
物平
建階
各建

粵海關

建物の所在



求

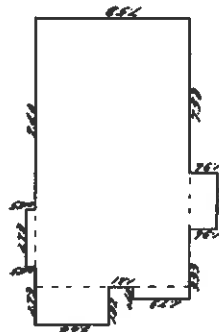
7.28 x 4.55 = 33.1244

$$1.21 \times 0.91 = 1.1011$$

1.2/ x 0.9/ = 1.1011

A 44

本學子



家

13.04 x 7.68 = 98.832.

 $2.93 \times 0.45 = 1.2285$

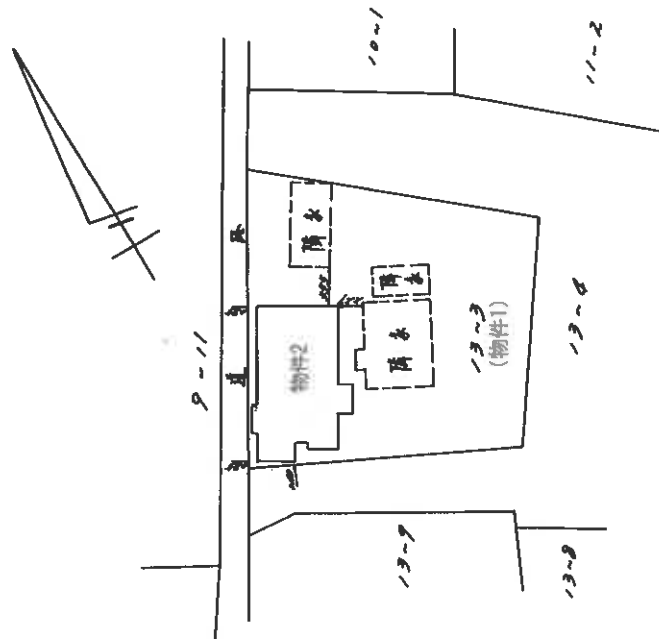
1877-78

三、

2.73 x 0.60 = 1.6380

$$2.73 \times 1.36 = 3.7128.$$

A 計 112,04731



(日誌第12)

(一) 证明

作者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 $\frac{1}{5000}$

(宮城県土地家屋調査士会)

2.56.7.7

A3をA4に縮小

圖面平階各

面
图
物
建

建物の所在

求 積 表					
	2.73	×	2.73	=	7.4529
	3.64	×	2.73	≈	9.9372
	1.82	×	1.82	=	3.3124
	1.82	×	0.91	=	1.6562
	15.47	×	5.46	=	84.4662

合計	106.8249
床面積	106.82 m ²

求 價 表		
$3.64 \times$	6.37	$= 23.1868$
$6.37 \times$	3.64	$= 23.1868$
$0.91 \times$	1.82	$= 1.6562$
$2.73 \times$	1.82	$= 4.9686$
$2.73 \times$	5.46	$= 14.9058$

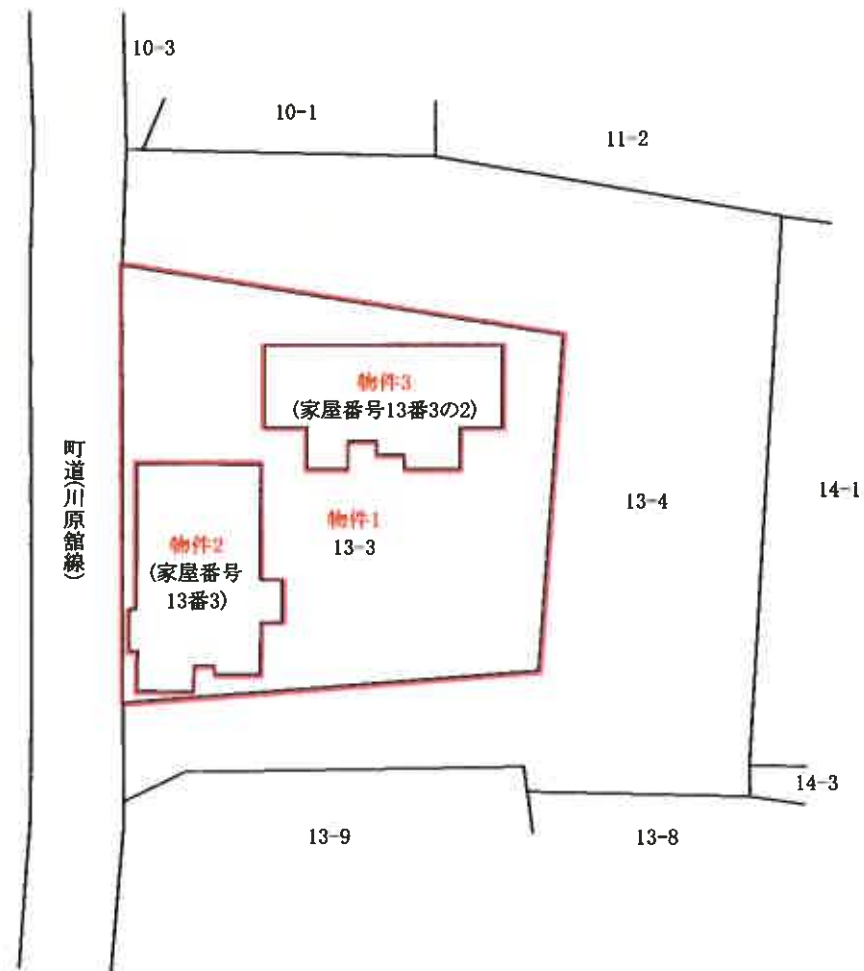
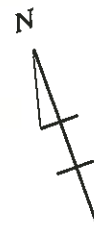
合計	67.9042
床面積	67.90 m ²

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

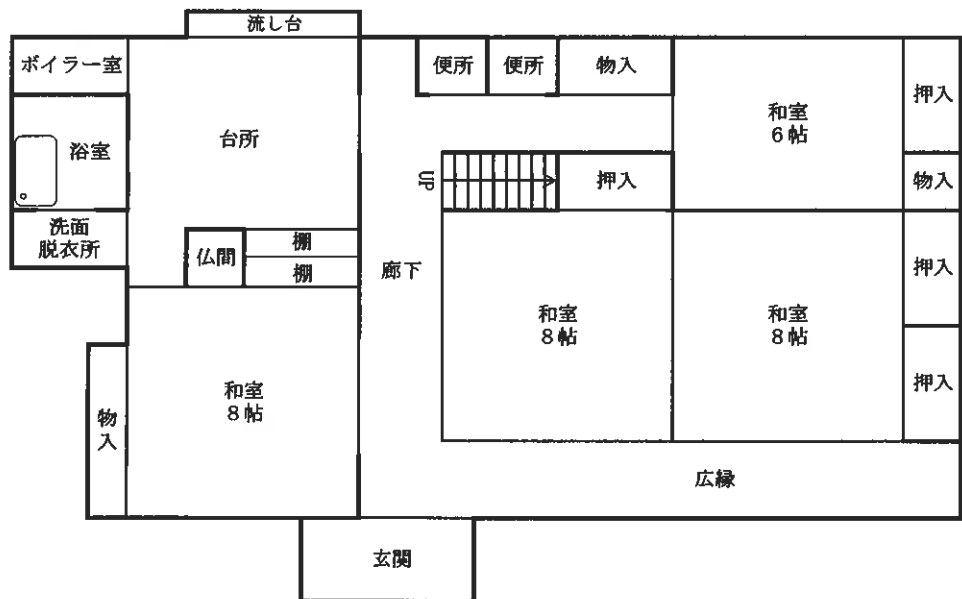


縮 尺	1 / 5 0 0
土地建物位置関係図	

物件 2

家屋番号 1 3 番 3

1 階



2 階

