

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

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	3,614,000 2,891,200	一括	722,800	73,897	0
1	1,025,000				
2	20,000				
3	2,569,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 591.65平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 32番6
地 目 宅地
地 積 12.00平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町30番地1
家屋 番号 30番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階185.06平方メートル
2階 71.80平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13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。



物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 591.65平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 32番6
地 目 宅地
地 積 12.00平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町30番地1
家屋 番号 30番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階185.06平方メートル
2階 71.80平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 182号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 1月21日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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

物 件 目 録

1 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 591.65平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 32番6
地 目 宅地
地 積 12.00平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町30番地1
家屋 番号 30番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階185.06平方メートル
2階 71.80平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり	
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 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 ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	3 枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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、2について

物件1、2土地は一体として物件3の敷地であり、物件1が南西側で公図上「道」（「町道裏桜町線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

なお、物件1の南側で上記町道から物件2に通ずる公図上「道」は、建築基準法上の道路ではない。

■ 物件3について

本件共有者らは、本建物を令和2年10月に購入したが、その際に本件共有者らによると屋根の葺き替え、外壁の塗り替え、洗面所と浴室のリフォーム及び2階洋室2室の天井と壁紙を貼り替えを行った。また、その翌年2月に発生した福島県沖地震により、1階南西側和室の壁や窓に損傷が生じ、同年8月に全面的に修理したとのことであり、利用していた当時は特段支障はなかったとのことである。

室内で犬を2匹飼育していたとのことである。

物件1土地上に本建物共有者らが共有するスチール製物置（動産）が1基存する。

■ 物件1～3について

本件共有者らは、元親族であり、本件各物件の利用について、両者間で特段の取り決めもなく償金の授受もない。

(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 (本件共有者)	物件1、2の土地は一体として、物件3建物の敷地です。 物件3の建物は、平成4年5月に建てられた建物で、私とBが令和2年に共有で購入しました。その際に屋根の葺き替え、外壁の塗り替え、洗面所と浴室のリフォームを行いました。 また、その翌年2月に発生した福島県沖地震により、1階南西側和室の壁や窓に損傷が生じ、同年8月に全面的に修理しました。 令和4年11月から空き家になっていますが、利用していた当時は特段支障はありませんでした。 室内で犬を2匹飼育していました。 Bは、私の母の再婚相手だった人で、今は離婚しましたし、私もBとの養子縁組を解消したので、何ら関係はありませんが、以前はそのような関係にありましたので、土地や建物の利用については、特段の定めはありませんでした。 調査当日には、私は仕事のため立ち会えません。また、Bとは現在は一切連絡していませんし、連絡先もわからないので、Bが立ち会うかどうかは私はわかりません。
☒ B (本件共有者)	私とAとの関係や本件物件の利用関係については、Aが述べたとおりです。 その他、令和2年の購入時に2階洋室2室の天井と壁紙を貼り替えも行いました。 物件1土地上にあるスチール製物置は、私とAとの共有です。
☒ 涌谷町担当者	物件1が南西側で接している公図上「道」は「町道裏桜町線」で、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。 なお、町道から物件2に通ずる公図上「道」は、建築基準法上の道路ではありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月18日(水) 10:20-10:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年12月18日(水) 10:50-11:00	涌谷町役場	接道調査
R6年12月23日(月) 12:00-12:10	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年1月8日(水) 17:00-17:10	当庁	本件共有者Aから占有状況等電話聴取
R7年1月10日(金) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、本件共有者Bから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、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 7年 1月10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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。調査中に本件共有者Bが物件所在地に現れた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

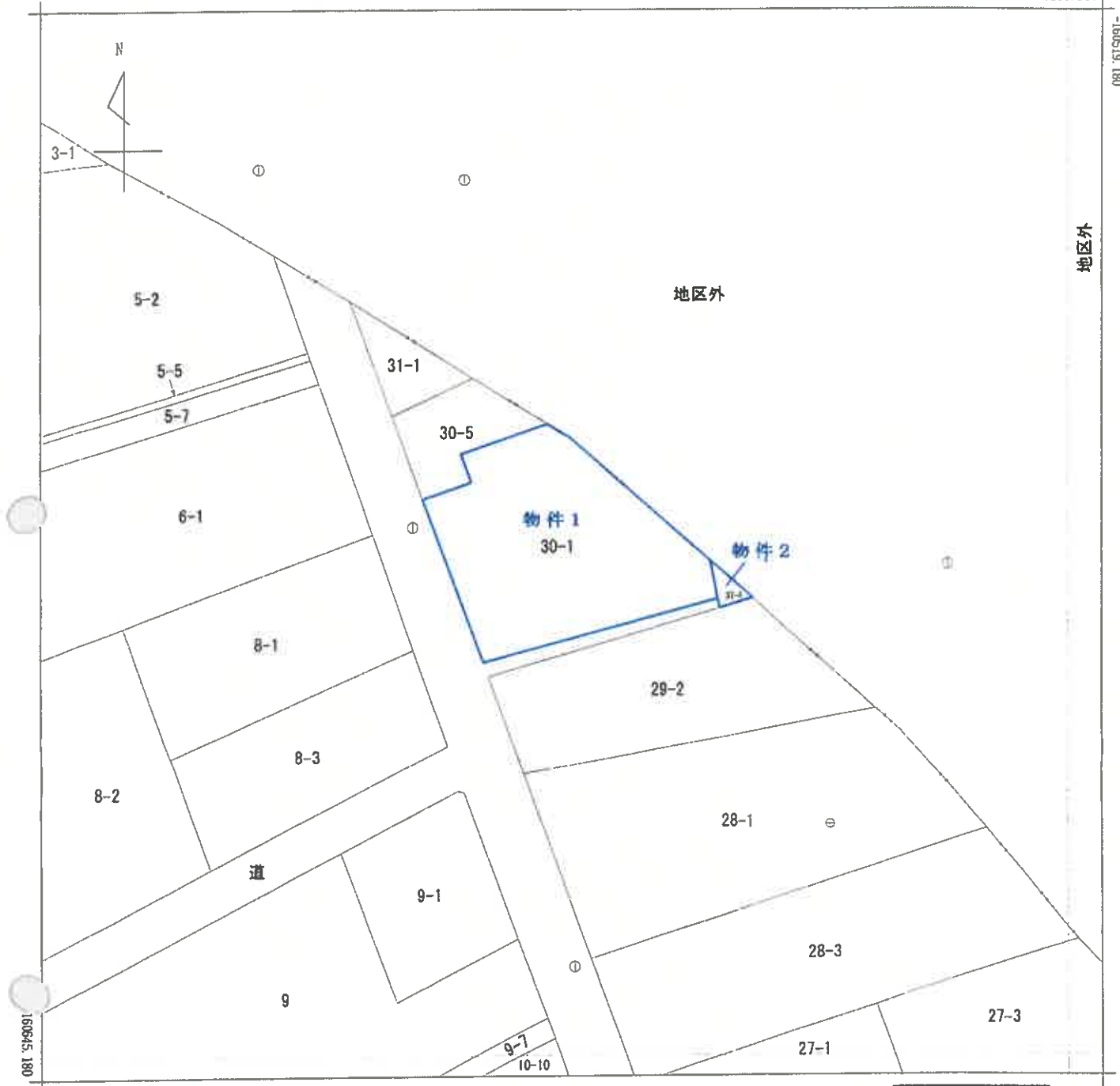
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

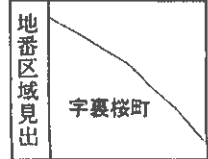
(座標値種別：図上測定)

+25306.914

-160619.180



+25181.914 (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。



A 4 判 に 縮 小

請 求 部 分	所 在					遠田郡涌谷町字裏桜町		地 番	30番1		
出 力 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47年12月					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和51年4月16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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年11月14日

東京法務局

地図整理番号：M80650

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：令和1年12月9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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年11月14日 東京法務局

(7 枚目)

登記官

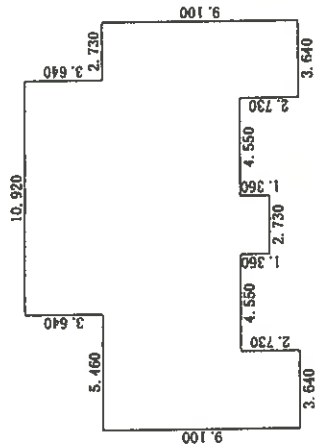
建物図面 各階平面図

家屋番号 30番1

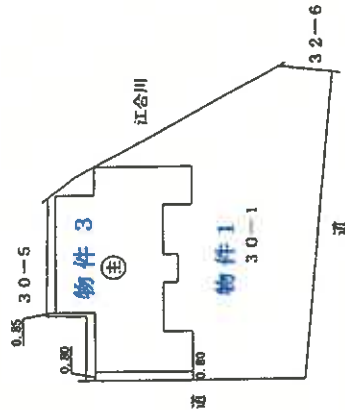
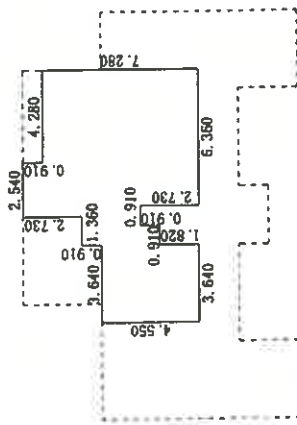
建物の所在 遠田郡涌谷町字裏桜町30番地1

各階平面図

1階



2階



求積表 (2階)

2.730 × 9.100	=	24.843000	4.280 × 7.280	=	31.158400
0.910 × 12.740	=	11.593400	2.080 × 8.190	=	17.035200
4.550 × 10.010	=	45.545500	0.460 × 5.460	=	2.511600
2.730 × 11.370	=	31.040100	0.450 × 2.730	=	1.228500
2.730 × 10.010	=	27.327300	0.910 × 3.640	=	3.312400
1.820 × 6.370	=	11.593400	3.640 × 4.550	=	16.562000
3.640 × 9.100	=	33.124000			
合計		185.06700	合計		71.808100
床面積		185.06 m ²	床面積		71.80 m ²

面積12

作成者

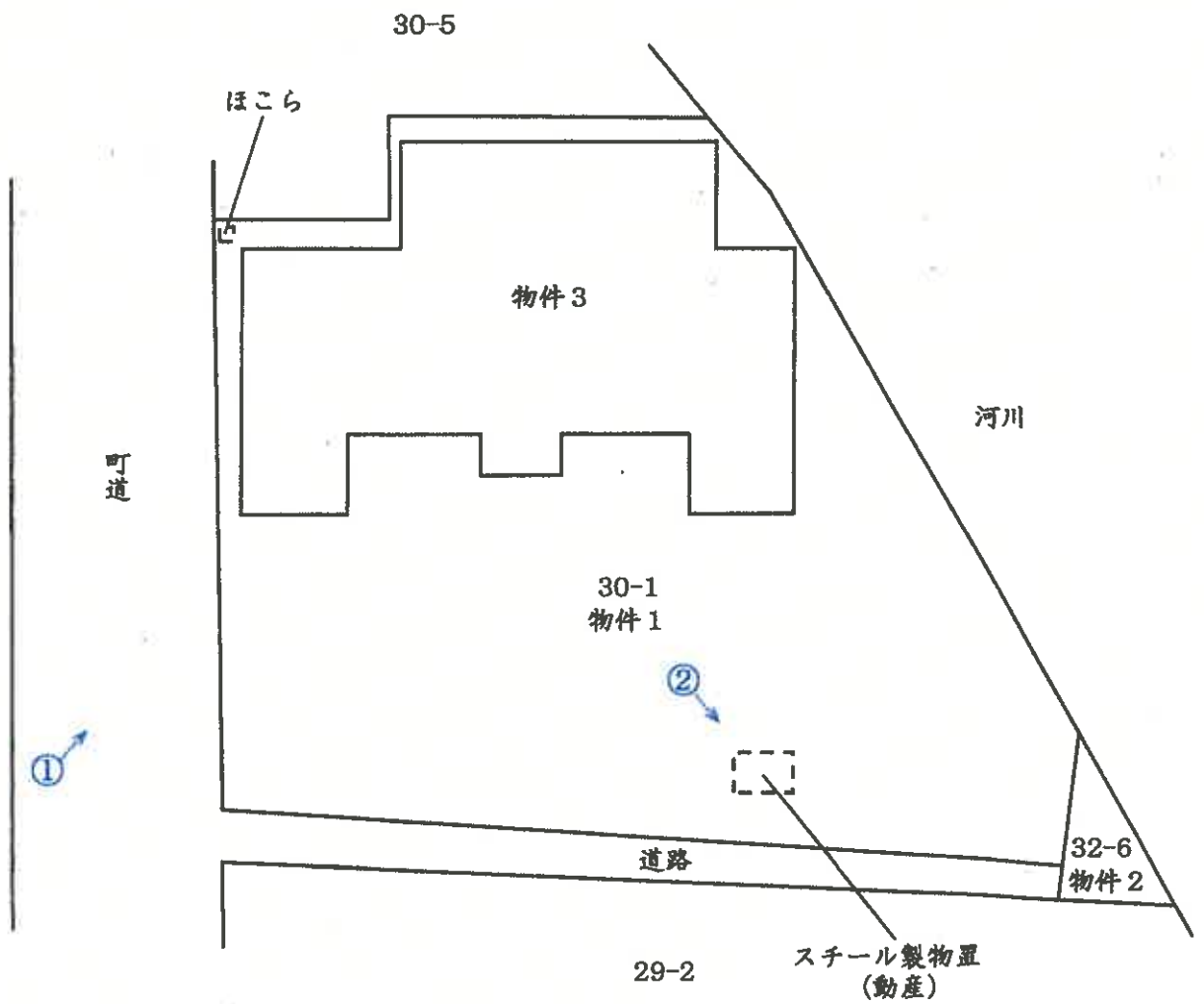
12月 3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

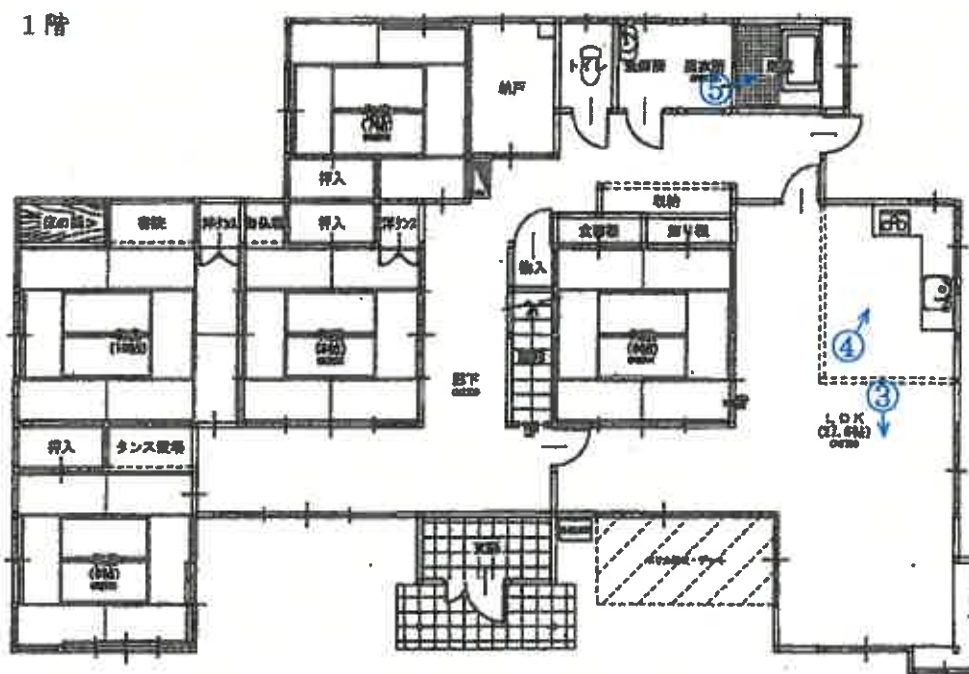


凡 例
←○写真(撮影場所)

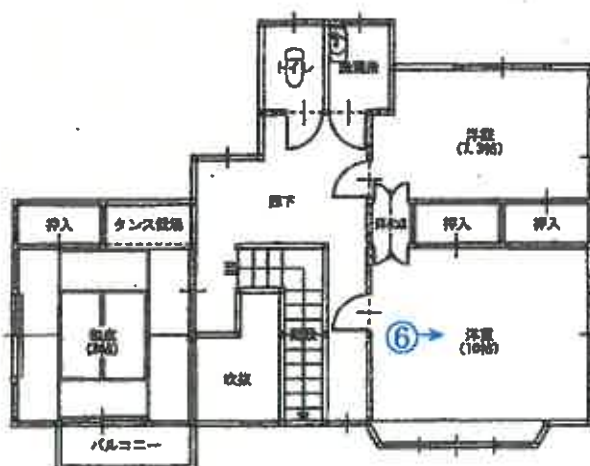
建物間取図



1階



2階



凡例
—●— 写真(撮影場所)

写真 1

物件3



物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



物件1

写真 3

以下物件3の内部状況



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6 年 (ケ) 第 182 号
令和 7 年 1 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金3,614,000円
	内訳価格
物件1 (土地)	金1,025,000円
物件2 (土地)	金20,000円
物件3 (建物)	金2,569,000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・2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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積		
3	所家屋番 種号 構類 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・2（一体利用）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R石巻線「涌谷」駅の北方・道路距離約1.9km (別添『位置図』参照)														
付 近 の 状 況 (道路距離)	涌谷町中心部に形成された旧来からの住宅地域で、地域内には戸建住宅が建ち並んでいる。街路は幅員約7mの舗装町道が標準的となっている。各公共公益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。 <table><tr><td>バス停「桜町」</td><td>約300m</td><td>ヨークベニマル涌谷店</td><td>約1.9km</td></tr><tr><td>涌谷郵便局</td><td>約1.9km</td><td>町立涌谷第一小学校</td><td>約1.4km</td></tr><tr><td>涌谷町役所</td><td>約1.8km</td><td>町立涌谷中学校</td><td>約1.1km</td></tr></table>			バス停「桜町」	約300m	ヨークベニマル涌谷店	約1.9km	涌谷郵便局	約1.9km	町立涌谷第一小学校	約1.4km	涌谷町役所	約1.8km	町立涌谷中学校	約1.1km
バス停「桜町」	約300m	ヨークベニマル涌谷店	約1.9km												
涌谷郵便局	約1.9km	町立涌谷第一小学校	約1.4km												
涌谷町役所	約1.8km	町立涌谷中学校	約1.1km												
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 無指定 指定70% 指定200% なし 河川保全区域（北東側河川の官民境界線から20mの範囲）													
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	603.65㎡（2筆合計） 約20.5m・約20m～32.5m 不整形 概ね平坦 角地（角地としての効用は乏しく実質的には中間画地） なし													
接面道路の状況	南西側で幅員約7mの舗装町道にほぼ等高に接面 （建築基準法42条1項1号道路） 南側で幅員約1m～1.6mの未舗装道路にほぼ等高に接面 （建築基準法上の道路ではない）														
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。														
供 給 処 理 施 設	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、通常のコスト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。														
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。														
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	下水道については引き込み済みであるが、個別浄化槽を使用している。 スチール製物置（動産）が認められる。 涌谷町防災マップによると、目的物件は1000年に一度程度の確率で起こる大雨によって河川が氾濫した場合の浸水想定区域内にある。また、涌谷町内水ハザードマップによると、目的物件は令和元年台風19号（令和元年東日本台風）時の累加雨量を基に、道路側溝や水路の排水能力を上回った場合の道路浸水範囲内にある。														

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件 3

区 分	主である建物：家屋番号30番1	
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	平成4年5月1日新築 約33年 約5年
構 造	木造スレート葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロス、合板ほか ビニールクロス、数目天井ほか フローリング、畳ほか 電気、給排水、衛生設備 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)	1 階 185.06㎡ 2 階 71.80㎡	延 256.86㎡
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	普通	
保守管理の状況	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	空家となっている。 室内で犬が2匹飼われていた。 令和2年10月に屋根の葺き替え、外壁の塗り替え、洗面所と浴室のリフォーム、2階洋室2室の天井と壁紙の貼り替えを行っている。また、その翌年2月に発生した福島県沖地震により、1階南西和室の壁や窓に損傷が生じ、同年8月に全面的に修理が行われている。 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。	

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	10,700	0.60	591.65	0.60	2,279,000
2	10,700	0.60	12.00	0.60	46,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【涌谷(県)-1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 15,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{144} & = & 10,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件 +20 (1.20)
環境条件 +20 (1.20)
相乗積 144% (1.20×1.20=1.44)

イ 個別格差 : 規模・形状 -40 (0.60)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -40 (0.60)

(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
3	180,000	256.86	0.08	3,699,000

ウ 現価率

経過年数33年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率40%（規模大による市場性の減退等）、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率} : 0.08 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (5 \text{年} \div 38 \text{年}) \} \times (1 - 0.40) \end{array}$$

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	2,279,000	1.00	0.25	法定地上権	570,000
2	46,000	1.00	0.25	法定地上権	12,000
合計					582,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の全範囲とした。

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	2,279,000	-570,000	1.00	1.00	0.60	1,025,000
2	46,000	-12,000	1.00	1.00	0.60	20,000
3	3,699,000	+582,000	1.00	1.00	0.60	2,569,000
一括価格（合計）						3,614,000

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 【涌谷(県)-1】

所 在 : 遠田郡涌谷町字練丑町19番2
価 格 : 15,500円/㎡
位 置 : JR石巻線「涌谷」駅の北方約750m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 266㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 東6.5m舗装町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 591.65平方メートル

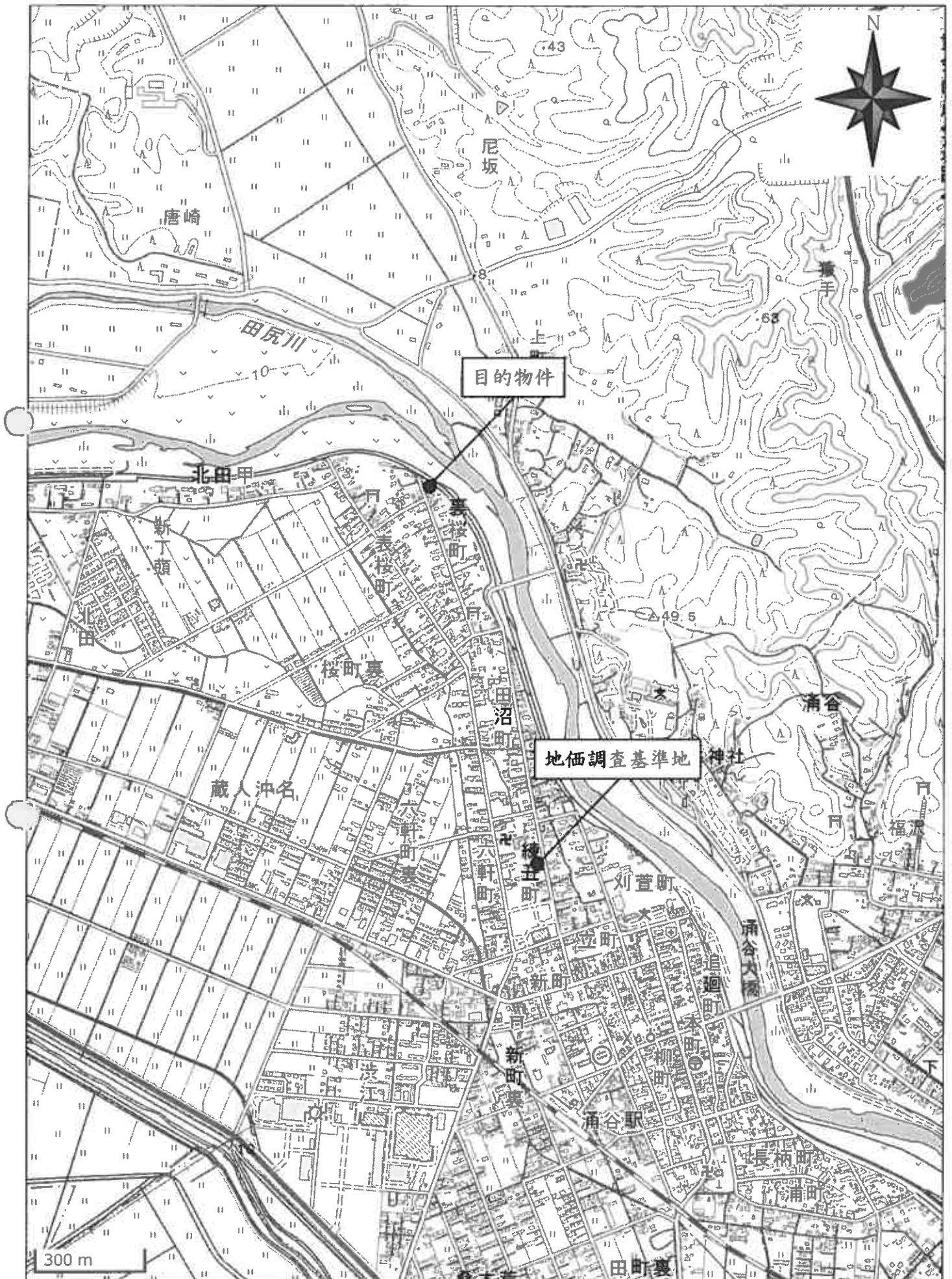
但し、共有者全員持分全部

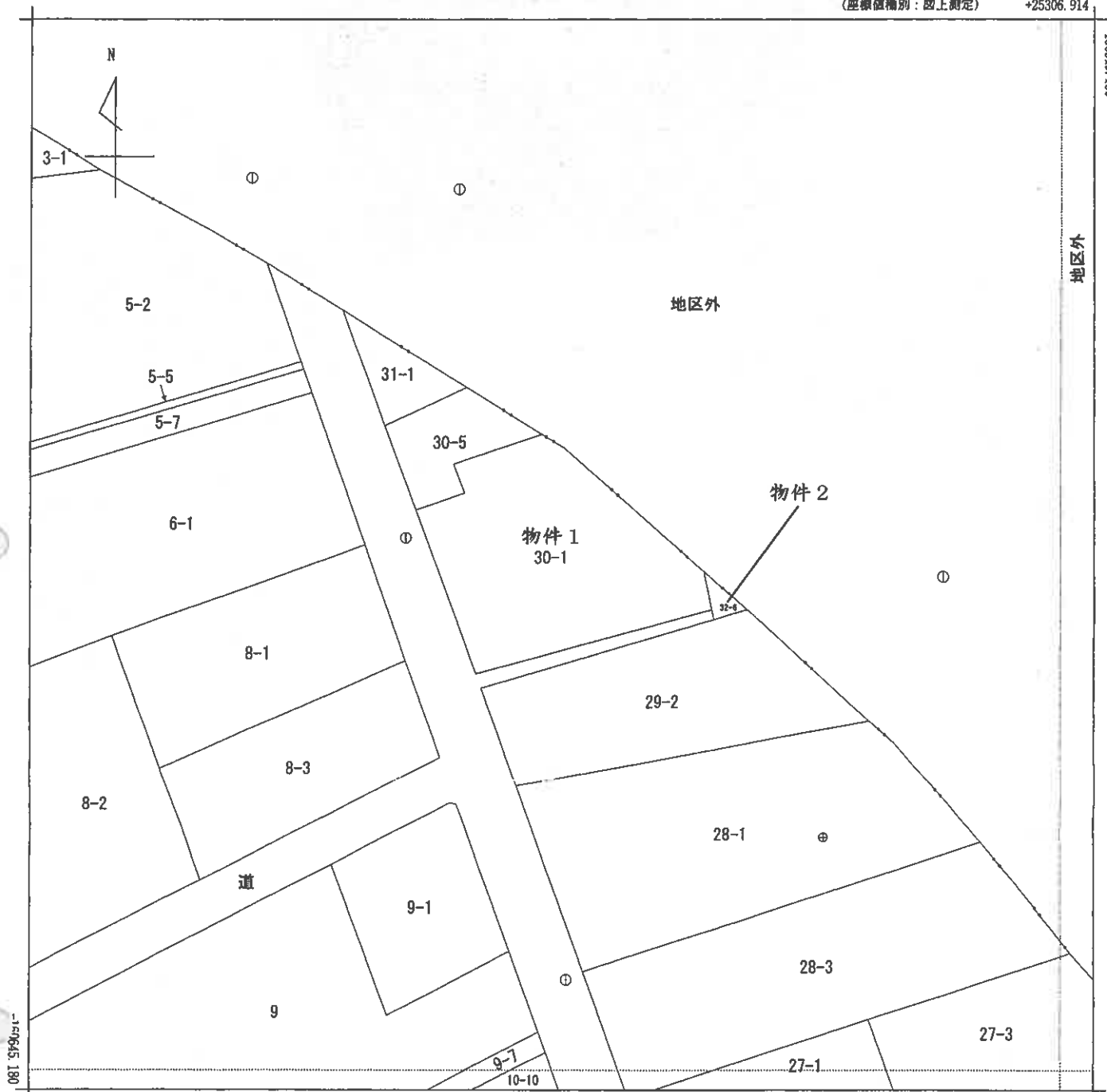
- 2 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町
地 番 32番6
地 目 宅地
地 積 12.00平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 遠田郡涌谷町字裏桜町30番地1
家屋 番号 30番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階185.06平方メートル
2階 71.80平方メートル

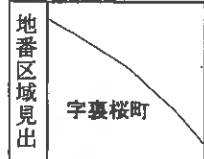
但し、共有者全員持分全部





+25181.914 (座標値補別：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。



請求部	所在	遠田郡涌谷町字裏桜町				地番	30番1			
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47年12月			備付年月日(原図)	昭和51年4月16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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年11月14日

東京法務局

地図整理番号：M80650

登記官

(1/1)

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(仙台地務局古川支店管轄)

地積測量図

地番 30-1.30-5

土地の所在 遠田郡涌谷町字裏根町

基点	基点名	X座標	Y座標	距離	備考
測量地系・測量成果2011	河北	-165317.508	41086.995		
測量地系・測量成果2011	宮城大和	-176308.948	1678.162		
測量地系・測量成果2011	T1	-160577.583	25225.472		金目録
測量地系・測量成果2011	T2	-160534.833	25206.611		金目録
測量地系・測量成果2011	T3	-160566.767	25244.994		金目録
測量地系・測量成果2011	T2-1	-160566.779	25232.213		金目録

GPS測量（ネットワーク型FKP方式）

座標求積表

地番	(イ) 30-1	Xn	Yn	$\sum(X_{n-1} - X_n)(Y_n)$	距離
1		-160596.261	25234.110	-295920.407970	28.80
2		-160588.755	25261.914	-309562.637124	4.90
13		-160583.995	25260.772	-494501.606960	21.55
6		-160569.575	25244.618	-408211.148238	3.19
12		-160567.904	25241.917	-408271.544158	11.10
11		-160571.549	25231.432	-179572.101544	3.70
10		-160575.021	25232.702	-138249.974258	6.02
9		-160577.028	25227.027	-535822.053480	20.50
			背面積	1183.310912	
			面積	591.6554680	
			坪数	178.97	

地番	(ロ) 30-1	Xn	Yn	$\sum(X_{n-1} - X_n)(Y_n)$	距離
15		-160567.156	25223.391	-365890.509846	10.52
9		-160571.028	25227.027	-199410.567355	6.02
10		-160575.021	25232.702	-138249.974258	3.70
11		-160571.549	25231.432	-179572.101544	11.10
12		-160567.904	25241.917	-227858.764759	10.23
14		-160562.522	25233.221	-18874.448308	10.87
			背面積	254.732668	
			面積	127.163340	
			坪数	38.45	
			合計	718.7717900	

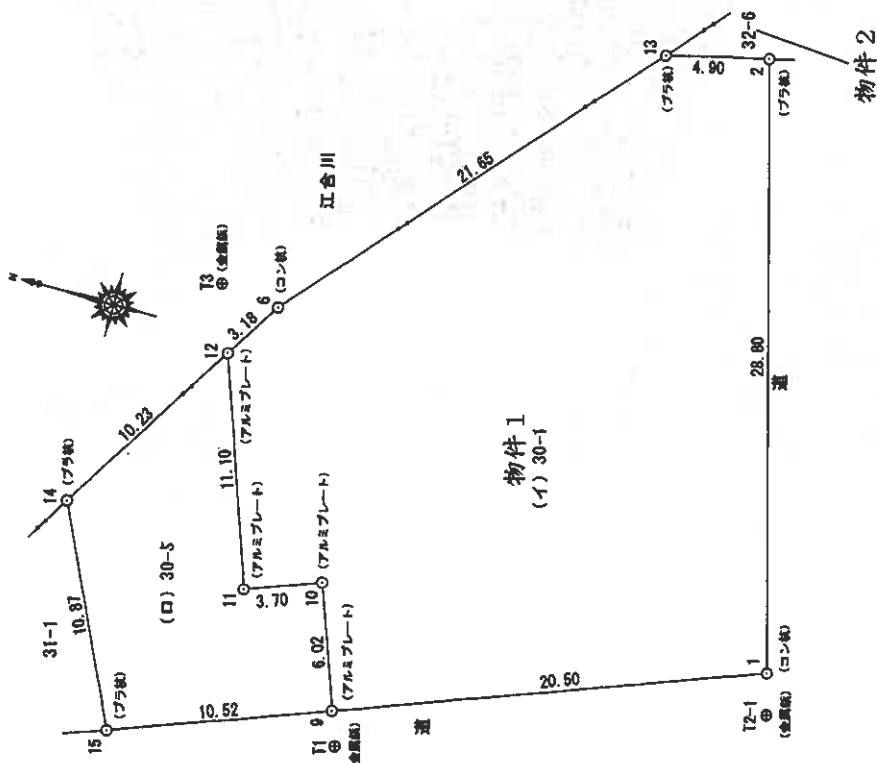
測量年月日 平成26年2月4日 平面座標測量 第X系

作成者 (平成26年3月6日作成)

(日本土地家屋調査士会会章用紙)

申請人

縮尺 1/250



建筑物平面图
各階平面図

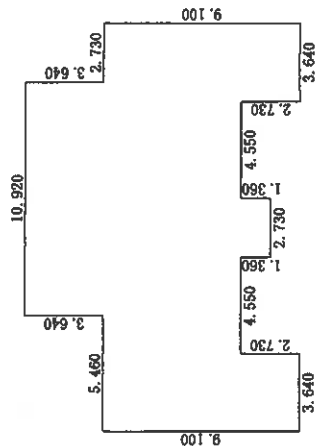
30番1

家屋番号

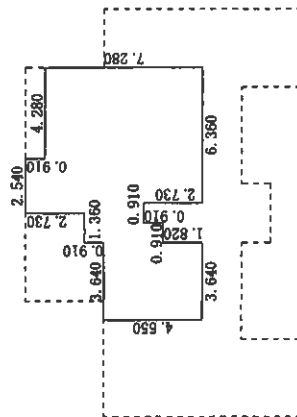
遠田郡涌谷町字裏桜町30番地1

圖面階各

隨



2. 鹽



物件 3
③

物件 3

道

30-1

無

32-6

[illegible]

(四) 電報

著 成 作

12月 3 日作成)

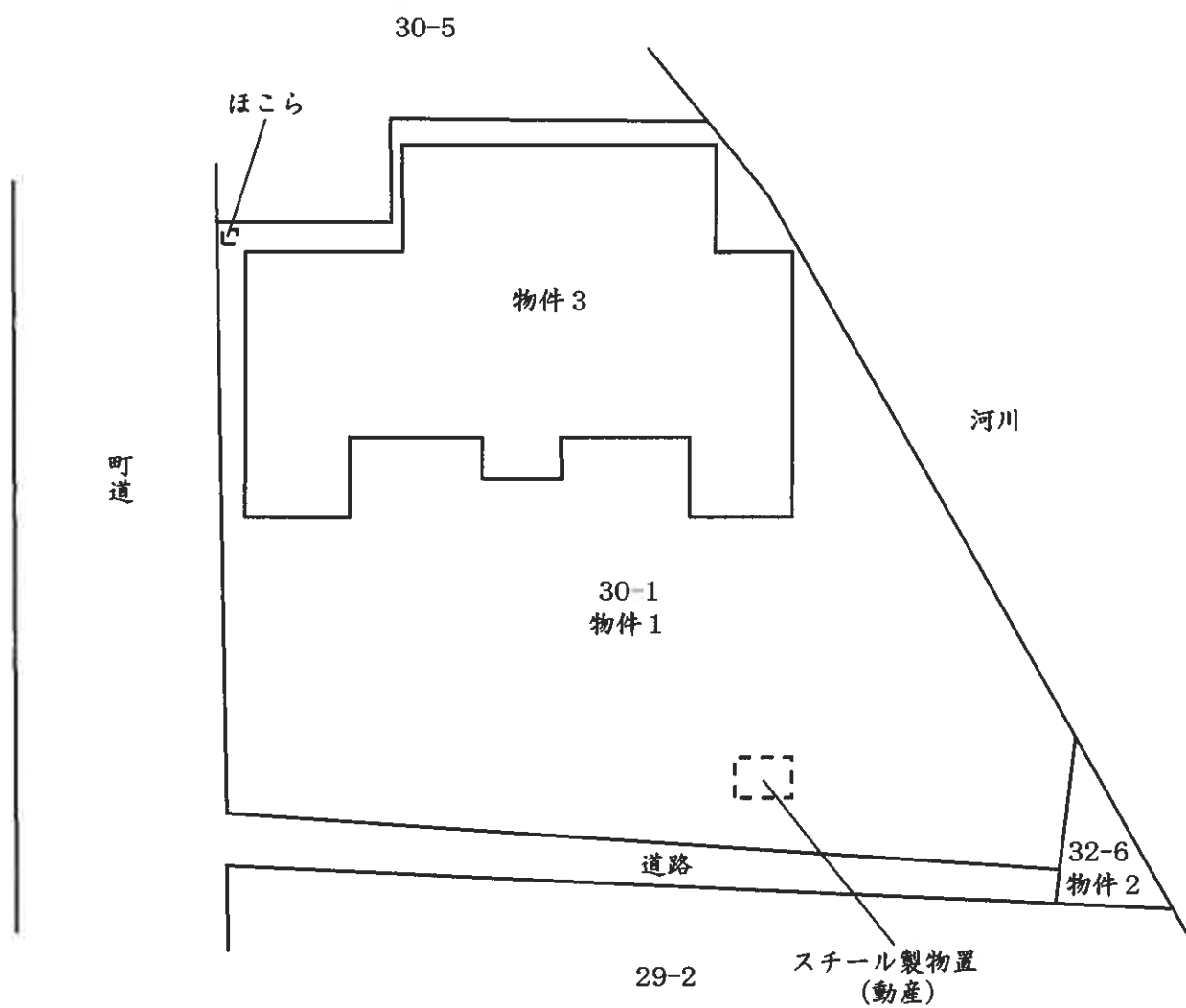
250
縮尺

申請人

氏鑑

500

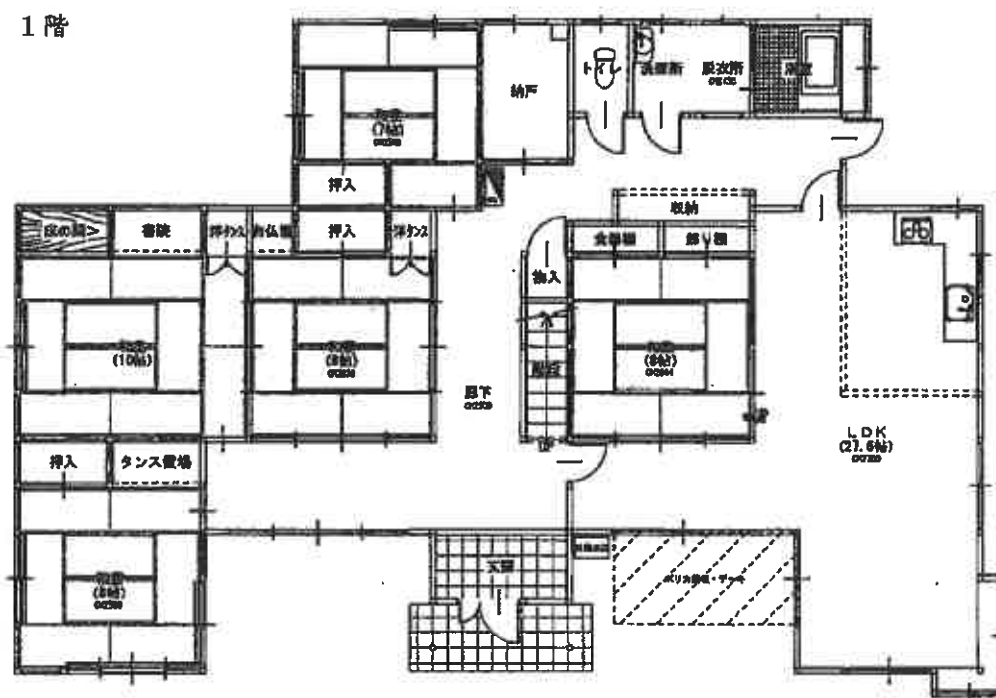
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



建物間取図



1階



2 階

