

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「口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	2,191,000 1,752,800	一括	438,200	47,106	0
1	936,000				
2	465,000				
3	790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 栗原市高清水佐野丁
 地 番 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 474.44 平方メートル

- 2 所 在 栗原市高清水佐野丁
 地 番 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 235.67 平方メートル

- 3 所 在 栗原市高清水佐野丁 5 番地 2、5 番地 3
 家屋 番号 5 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 161.08 平方メートル
 2 階 86.12 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 140.25 平方メートル
 2 階 86.12 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.73 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 物置



物 件 明 細 書

令和 7年 3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1～3】

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 栗原市高清水佐野丁
 地 番 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 474.44 平方メートル

- 2 所 在 栗原市高清水佐野丁
 地 番 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 235.67 平方メートル

- 3 所 在 栗原市高清水佐野丁 5 番地 2、5 番地 3
 家屋 番号 5 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 161.08 平方メートル
 2 階 86.12 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 140.25 平方メートル
 2 階 86.12 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 39.73 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 物置



令和 6 年(ヌ)第 82 号
令和 6 年 12 月 9 日受理
令和 7 年 1 月 10 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 栗原市高清水佐野丁
 地 番 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 474.44 平方メートル

- 2 所 在 栗原市高清水佐野丁
 地 番 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 235.67 平方メートル

- 3 所 在 栗原市高清水佐野丁 5 番地 2、5 番地 3
 家屋 番号 5 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 161.08 平方メートル
 2 階 86.12 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 39.73 平方メートル



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 ☐ 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異なる (☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ※ 3 枚目「その他の事項」記載のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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が北東側で公図上「道」「市道佐野丁線」と物件1と物件2が北西側でそれぞれ栗原市所有の5番6宅地、5番5畑、公図上「道」等が一体となった公衆用道路「市道日影丁線」－いずれも建築基準法第42条1項1号道路と接している。

■ 物件3について

本建物は、経年相応の劣化が認められる外、これまでに何度か増改築を繰り返しており、特に平成29年には、大型のプレハブ事務所を設置するために本建物の西側の一部を取り壊している。

また、東日本大震災により本建物の各所に亀裂が生じた外、2階西側の2室については、内壁が一部剝離し補修されないままになっていた。なお、2階東側の部屋については特段の損傷は認められなかった。

主である建物及び附属建物について、公簿上の記載と異なる部分は以下の部分である。

1 主である建物

床面積：1階 140.25平方メートル（概測）
2階 86.12平方メートル

2 附属建物

種 類：物置

上記物件1土地上に本件所有者所有の以下の動産が存する。

- | | | |
|---|---------|----|
| 1 | プレハブ事務所 | 1基 |
| 2 | プレハブ物置 | 1基 |
| 3 | スチール製物置 | 1基 |
| 4 | 簡易トイレ | 1基 |

(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 (本件所有者)	物件1、2の土地は一体として、物件3建物の敷地として利用しています。 物件3の建物には、私が居住しています。 使用していて、特段生活に支障はありませんが、経年により全体的に傷んでいます。また、これまでの地震による影響は各所にあり、特に東日本大震災で2階西側の2室については、内壁の一部が剝離したのですが、使用しないので補修しないでおきます。 その外、平成29年に大型のプレハブ事務所を設置するために物件3建物の西側の一部を取り壊しました。 附属建物については、平成29年頃に車庫だった部分を改装して物置にしています。 物件1、2の土地及び物件3の建物の一部でも他人に貸しているところはありません。 物件1の土地にあるプレハブ事務所、プレハブ物置、スチール製物置及び簡易トイレは、いずれも私所有のものです。 私は現在、大崎市に事務所があるB弁護士に破産手続きを進めていただくよう依頼中です。
■ 栗原市担当者	物件1が北東側で接する公衆用道路は「市道佐野丁線」で物件1と物件2が北西側で接する公衆用道路は「市道日影丁線」です。いずれも建築基準法第42条1項1号道路です。

(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

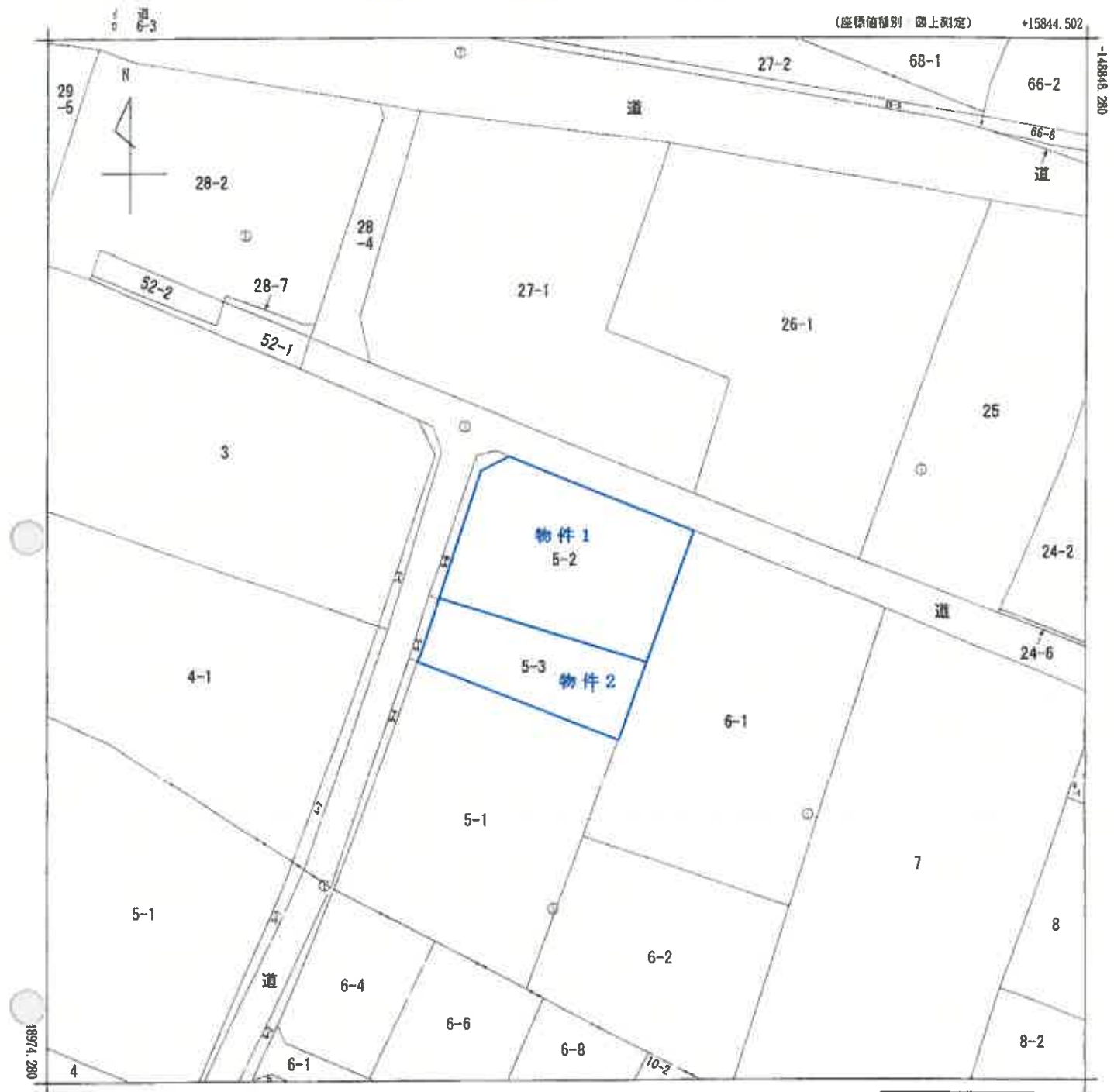
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月11日(水) 14:15-14:30	栗原市役所	間取図交付依頼、接道調査
R6年12月11日(水) 15:20-15:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年12月16日(月) 12:35-12:40	栗原市役所	間取図受領
R6年12月16日(月) 13:00-13:10	物件所在地	本件所有者に事情説明、調査期日通知
R6年12月16日(月) 13:30-13:40	仙台法務局古川支局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年12月24日(火) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

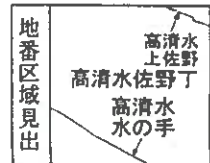
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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(touhokutaiheiyokuoki2011.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 栗原市高清水佐野丁					地 番	5番2				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図	
作 成 年 月 日	昭和51年11月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年1月10日			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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年10月24日

仙台法務局

地図整理番号: M94852

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成6年1月28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10月28日 仙台法務局吉川支局

(7 枚目)

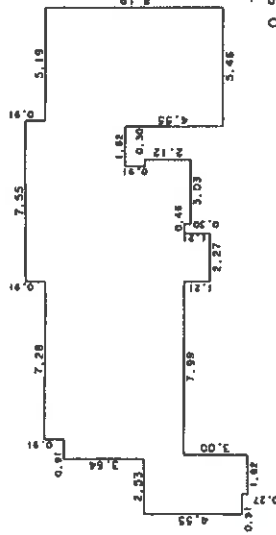
登記官

請求番号：19-1

607756

各階平面図

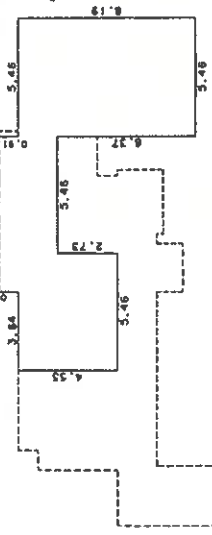
1 階



求積表

0.91 X 7.55	=	6.8705
0.91 X 20.02	=	18.2162
2.73 X 20.93	=	57.1389
0.91 X 13.65	=	12.4215
1.82 X 16.48	=	29.9936
0.30 X 3.03	=	0.9090
1.21 X 2.27	=	2.7467
4.55 X 5.46	=	24.8430
2.73 X 2.73	=	7.4529
0.27 X 1.82	=	0.4914
合計		161.0857
床面積		161.08 m ²

2 階



(符1)

求積表

4.55 X 3.64	=	16.5620
5.46 X 1.82	=	9.9372
2.73 X 5.46	=	14.9058
8.19 X 5.46	=	44.7174
合計		86.1224
床面積		86.12 m ²

求積表

4.55 X 5.46	=	24.8430
1.36 X 1.82	=	2.4752
4.55 X 2.73	=	12.4215
合計		39.7397
床面積		39.73 m ²

作製者

月 28 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(宮城県土地家屋調査士会)

H6.1.28

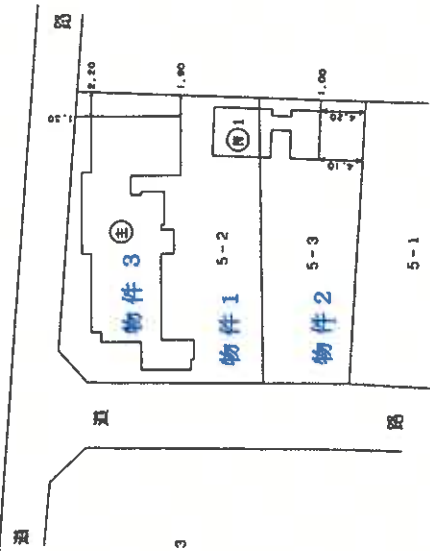
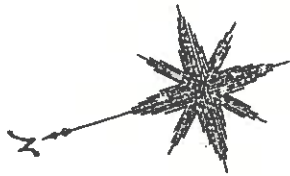
(正誤あり)

建物平面図

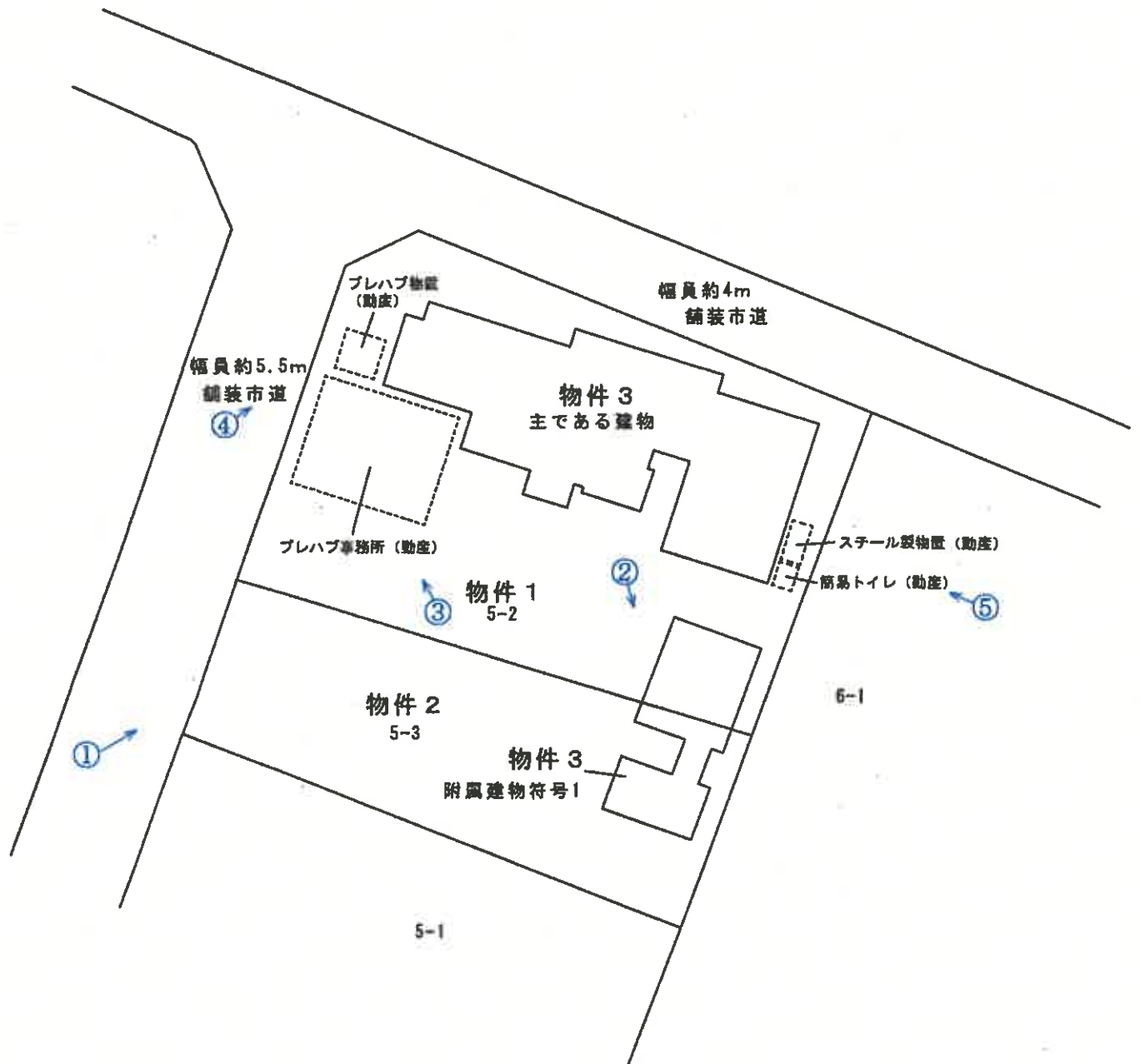
5番2の2

建物の所在
素戔部高津水冊野佐野丁5番地2.5番地3
泉原市高清水

物件3



土地建物位置関係図



縮尺 1/300

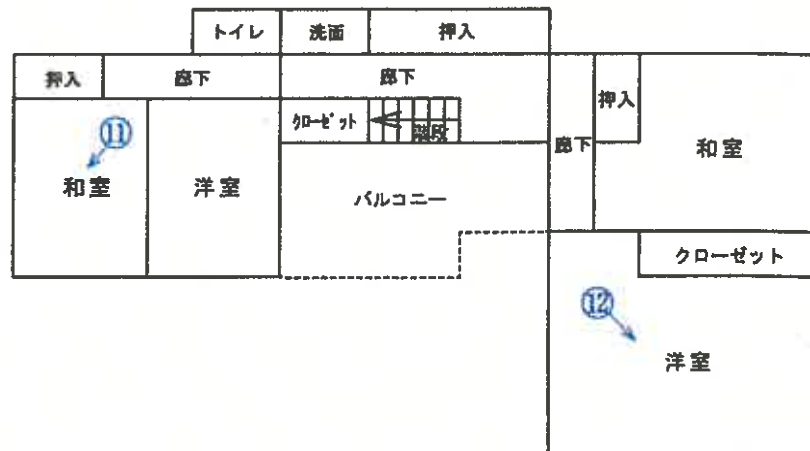
凡 例
←○写真(撮影場所)

建物間取図（物件3）

物件3 主である建物

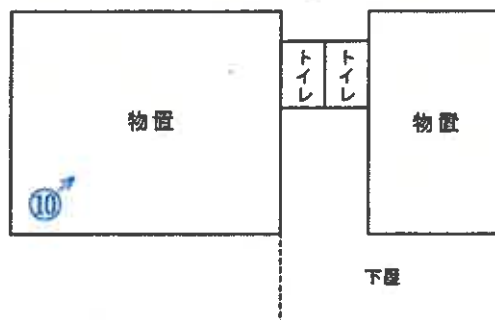


1 階



2 階

物件3 附属建物 符号1



縮尺 1/150

凡 例
←○写真(撮影場所)

写真 1

物件3

附属建物



物件1、2

写真 2

附属建物



物件1、2

写真 3

プレハブ事務所(動産)



物件1

写真 4

プレハブ物置(動産)



写真 5 簡易トイレ(動産)

スチール製物置(動産)



物件1

写真 6 以下物件3の内部状況



写真 7



写真 8



写真 9

主である建物の一部を取り毀し板を貼っている状況



写真 10

附属建物の内部状況



写真 1 1 内壁の一部が剥離したままになっている状況



写真 1 2



令和 6 年（ヌ） 第 82 号

令和 6 年 12 月 24 日 現地調査

令和 7 年 1 月 24 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 小 竹 潤

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,191,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 936,000 円
物件 2 (土地)	金 465,000 円
物件 3 (建物)	金 790,000 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、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 番 地 地 目 地 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 番 地 地 目 地 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		床面積 1階:140.25㎡ (概測) 2階:86.12㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1	種類 物置
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、2)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「瀬峰」駅の西方・道路距離約5.4km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、栗原市高清水地区の既成住宅地域に存し、周辺には一般住宅、農家住宅のほか、事業所、農地等も見られる。 地域内の標準的な街路は幅員約6mの舗装市道であるが、旧来からの住宅地域であり、街区はやや雑然としている。 平坦な地勢であり旧高清水町の中心部にも近いが、周辺に商業施設は少なく生活利便性はやや劣る。 地域内の標準的な画地は、幅員約6mの舗装市道に接面する地積300㎡程度の戸建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	栗原市高清水総合支所: 約500m	市立高清水小学校: 約800m
	セブンイレブン高清水御影店: 約1.6km	市立栗原南中学校: 約4.8km
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	710.11㎡ (物件1:474.44㎡、物件2:235.67㎡) 約27m×約26m ほぼ正方形 概ね平坦 角地 なし
接面道路の状況	○ 北西側約5.5m、市道、舗装有、概ね等高に接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 北東約5m、市道、舗装有、約0.3m高く接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	物件3(主である建物、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 : 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。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「高清水城跡」の区域に含まれる。掘削および盛り土を伴う住宅建築・土木工事・造成工事などを行う場合には、文化財保護法の適用を受け、それに基づく届出、協議などが必要になる。(栗原市教育委員会教育部文化財保護課)	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料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	物件1土地にはプレハブ事務所1基、プレハブ物置1基、スチール製物置1基、簡易トイレ1基(いずれも動産)が存する。(土地建物位置関係図参照)	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3 :主である建物)

区 分	主である建物 : 家屋番号5番2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)	昭和49年12月25日新築、平成5年10月10日増築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	50 年 2 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング、トタンほか
	内 壁	ビニールクロス、京壁、合板ほか
天 井	化粧石膏ボード、合板ほか	
	床	フローリング、畳ほか
設 備	電気・給排水・衛生設備等	
	そ の 他	特になし
	(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)	1 階	140.25㎡
	2 階	86.12㎡
	延 226.37㎡	
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	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①全体的に建物の老朽化が進行している。新築後、増改築を繰り返しており、平成29年にはプレハブ事務所を設置するため、建物の西側一部が取り壊されている。そのため登記の床面積と現況の床面積に差異が生じている。東日本大震災の被害も残っており、内壁の各所に亀裂が見られる。特に2階の西側2室については内壁が一部剥離しており、補修されないまま放置されている。 ②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。	

(物件3 :附属建物 符号1)

区 分	附属建物 符号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	昭和58年月日不詳新築、平成5年10月10日増築 41 年 ほぼ終了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	トタン
	内 壁	石膏ボードほか
	天 井	石膏ボードほか
	床	土間コンクリート
	設 備	電気等
	そ の 他	なし
	(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)	39.73㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	以前は車庫・物置として利用されていたが、平成29年頃に車庫部分が改装されて、現在は全体で物置として利用されている。なお、老朽化が進行しており独立した経済価値は認められない。	

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通り求めた。

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	12,000円/㎡	0.87	474.44㎡	0.60	2,972,000円
2	12,000円/㎡	0.87	235.67㎡	0.60	1,476,000円
合 計					4,448,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【栗原(県) -9】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 13,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 12,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 地域において標準的

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件 +2% (1.02)
環境条件 +10% (1.10)
上記相乗積 112% (1.02 × 1.10 = 1.12)

イ. 個別格差

角地 +2% (1.02)
規模 △15% (0.85)
上記相乗積 87% (1.02 × 0.85 = 0.87)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化が進行しており、目的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、建付減価を右記の通りと判定した。 △40% (0.60)

(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	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
3 主である 建物	170,000円/㎡	226.37㎡	0.02	770,000円

ウ. 現価率

○物件3 主である建物

経過年数50年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.02 = \{ \text{残価率} 0.00 + (1 - \text{経済的残存耐用年数} 0.00) \times (\text{経済的全耐用年数} 2\text{年} \div 52\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率} 0.60)$$

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	2,972,000円	1.00	0.25 法定地上権	743,000円
2	1,476,000円	1.00	0.25 法定地上権	369,000円
合 計				1,112,000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 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	2,972,000円	－743,000円	1.00	0.70	0.60	936,000円
2	1,476,000円	－369,000円	1.00	0.70	0.60	465,000円
3	770,000円	＋1,112,000円	1.00	0.70	0.60	790,000円
一括価格(合計)						2,191,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

人口減少により地域経済は低迷しており、住宅需要は弱く、市場滞留期間の長期化が予測される。△30% (0.70)

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【栗原(県)－9】

所 在 : 栗原市高清水桜丁12番5外
価 格 : 13,600円/㎡
位 置 : JR東北本線「瀬峰」駅の西方道路距離約5.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 243㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側6.5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅を主体とした住宅地域

第 7 附属資料

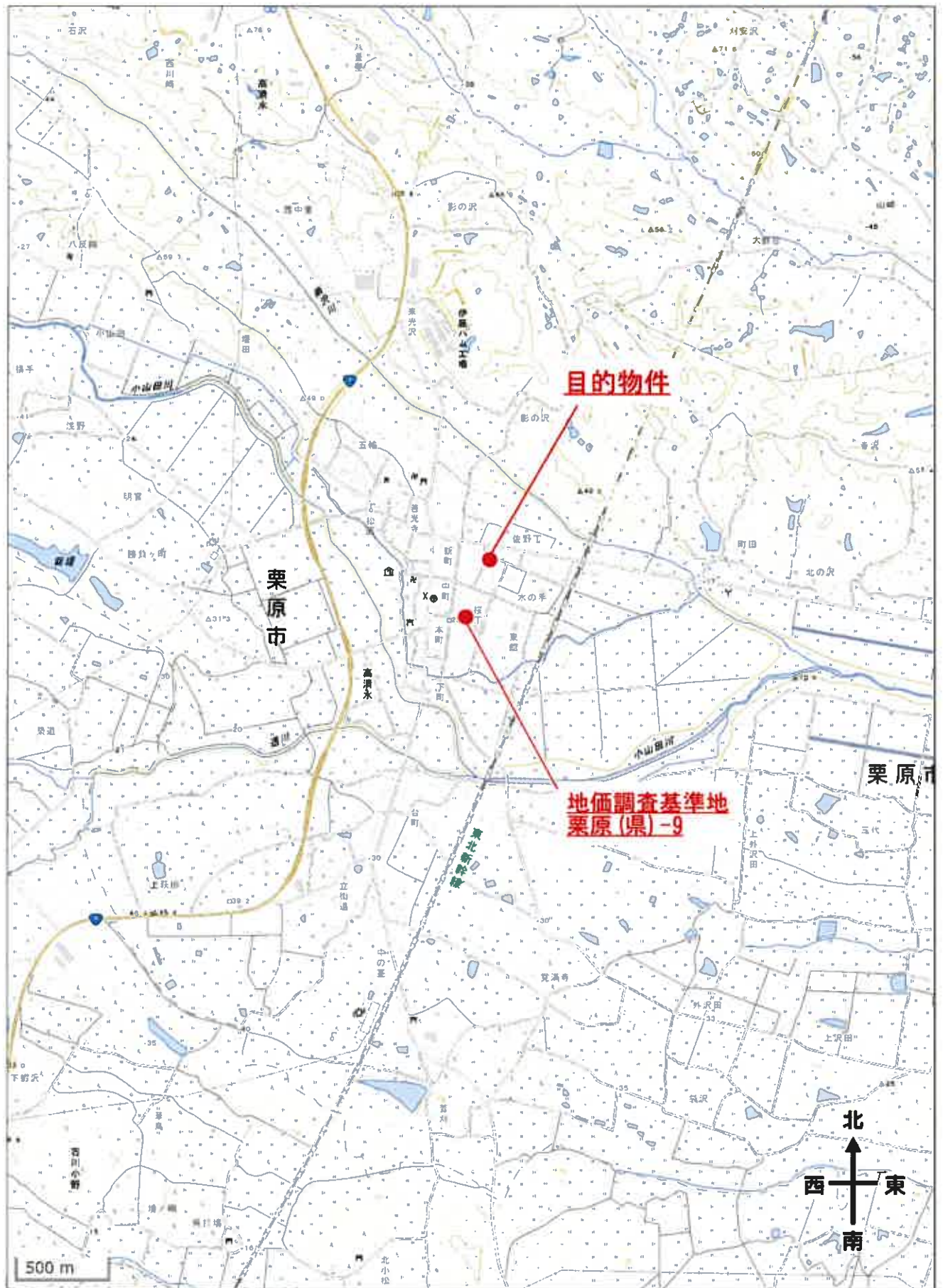
1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

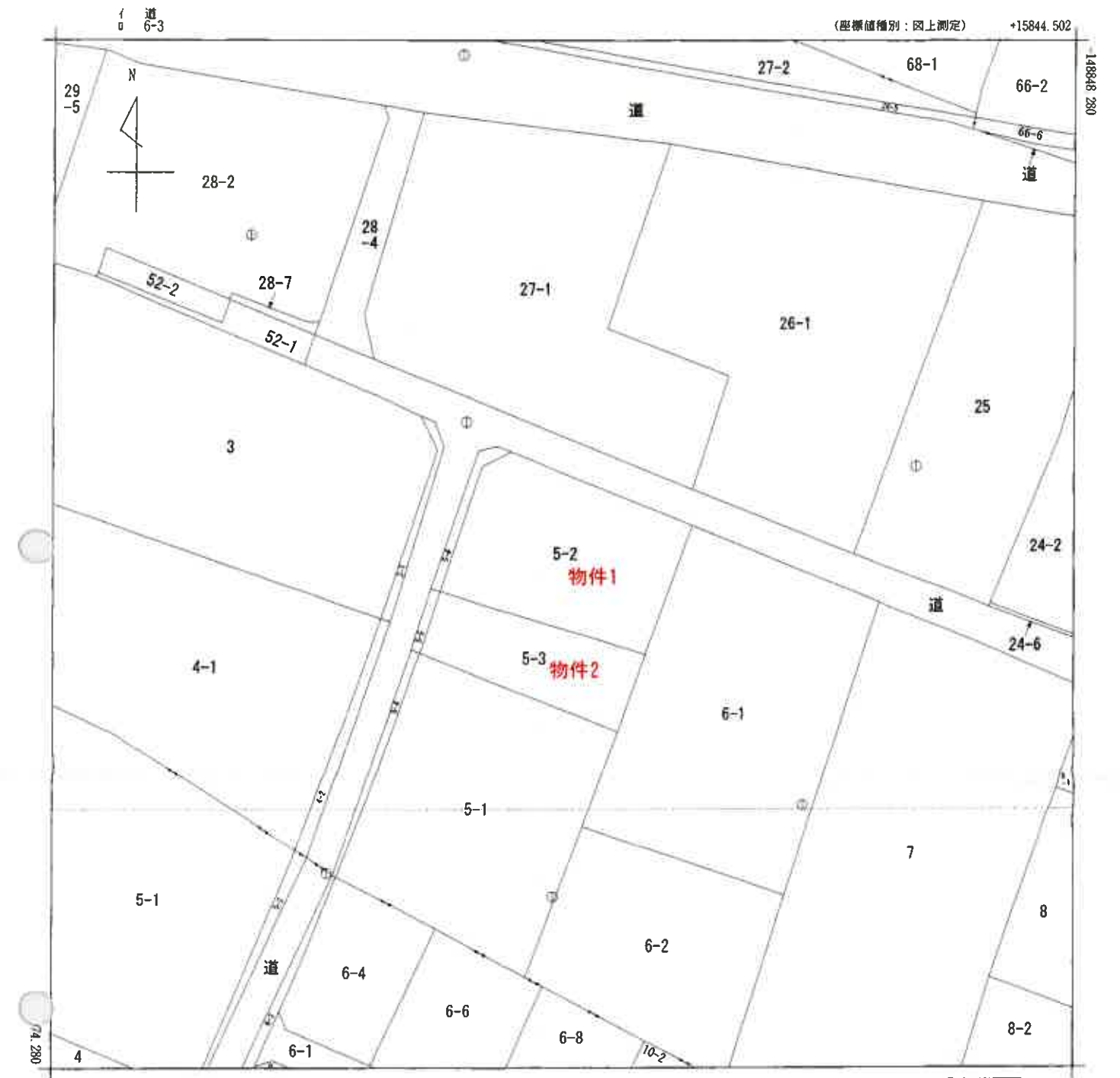
以 上

令和 6 年 (ヌ) 第 82 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 栗原市高清水佐野丁 |
| | 地 番 | 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 474.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市高清水佐野丁 |
| | 地 番 | 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.67 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栗原市高清水佐野丁 5 番地 2、5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 161.08 平方メートル
2 階 86.12 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.73 平方メートル |





(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 (toughokutaiheiyouoki2011.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。

地番区域見出
高清水上佐野
高清水佐野丁
高清水水の手

請 求 部 分	所 在 栗原市高清水佐野丁					地 番 5番2			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	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11月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和55年1月10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10月24日

仙台法務局

地図整理番号：M94852

登記官

(1/1)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

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10月28日 仙台法務局若川支局

登記簿

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

607756

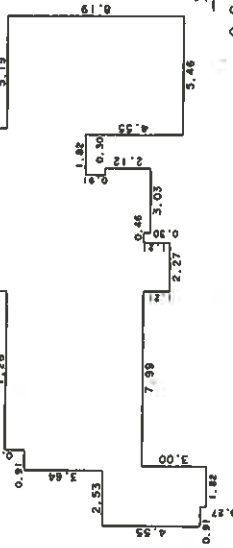
各階平面図

家屋番号 5番2の2

建物各階平面図

建物の所在 青森県青森市田子佐野丁5番地2・5番地3

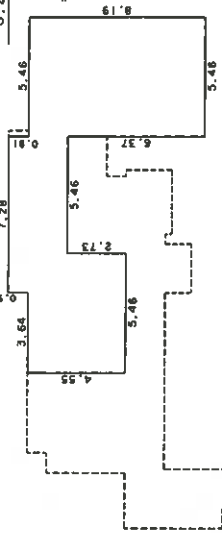
1階 物件3



求積表

0.91 X 7.55	=	6.8705
0.91 X 20.02	=	18.2182
2.73 X 20.93	=	57.1389
0.91 X 13.65	=	12.4215
1.82 X 16.48	=	29.9936
0.30 X 3.03	=	0.9090
1.21 X 2.27	=	2.7467
4.55 X 5.46	=	24.8430
2.73 X 2.73	=	7.4529
0.27 X 1.82	=	0.4914
合計		161.0857
床面積		161.08㎡

2階



(符1)

求積表

4.55 X 3.64	=	16.5620
5.46 X 1.82	=	9.9372
2.73 X 5.46	=	14.9058
8.19 X 5.46	=	44.7174
合計		86.1224
床面積		86.12㎡

求積表

4.55 X 5.46	=	24.8430
1.36 X 1.82	=	2.4752
4.55 X 2.73	=	12.4215
合計		39.7397
床面積		39.73㎡

作製者

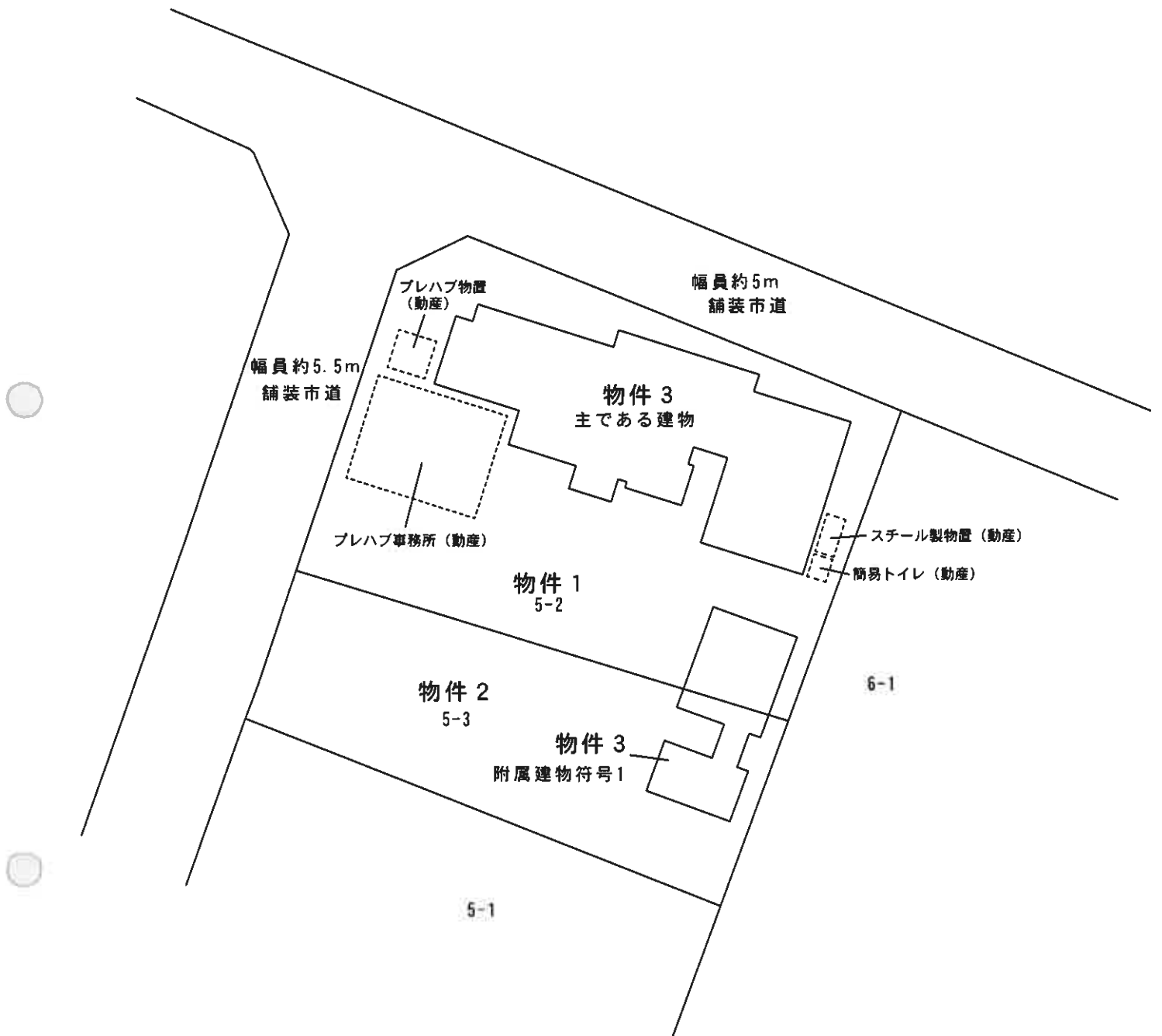
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

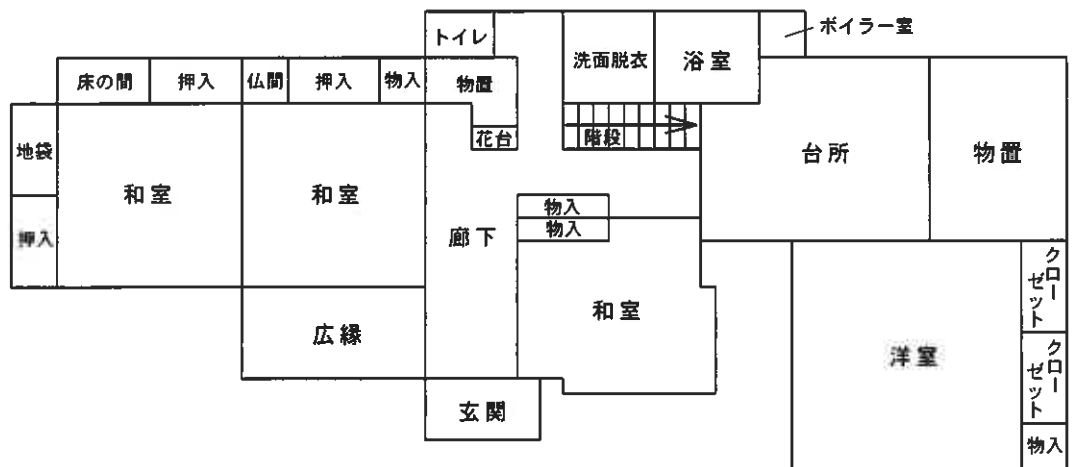
1/38

土地建物位置関係図

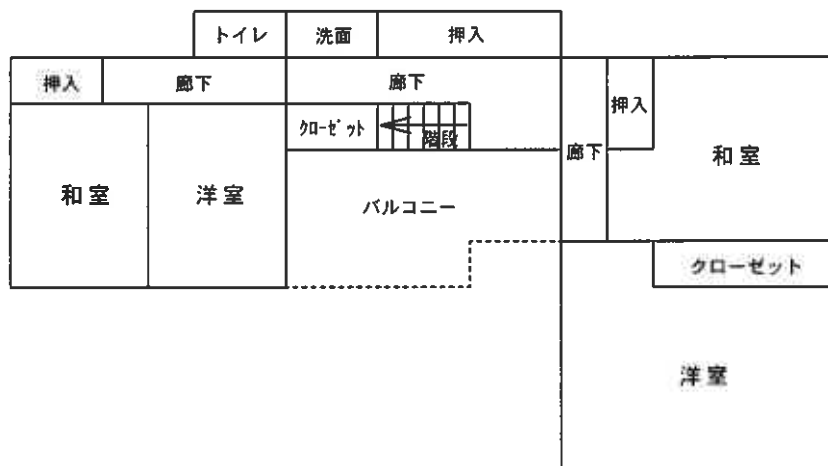


建物間取図（物件 3）

物件 3 主である建物

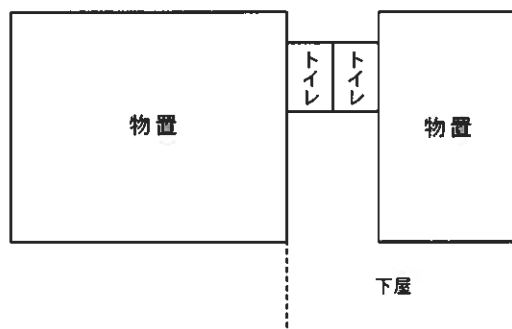


1 階



2 階

物件 3 附属建物 符号 1



縮尺 1/150