

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11日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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。	



516

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	12,382,000 9,905,600	一括	2,476,400	65,445	18,698
1	2,922,000				
2	21,000				
3	9,439,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 亶理郡亶理町字裏城戸 |
| | 地 番 | 9 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町字裏城戸 |
| | 地 番 | 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 5 1 平方メートル |
| | | 持分 6 分の 1 |
| 3 | 所 在 | 亶理郡亶理町字裏城戸 9 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 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 亶理郡亶理町字裏城戸
地 番 97番4
地 目 宅地
地 積 296.19平方メートル

2 所 在 亶理郡亶理町字裏城戸
地 番 97番1
地 目 公衆用道路
地 積 151平方メートル

持分6分の1

3 所 在 亶理郡亶理町字裏城戸97番地4
家屋 番号 97番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階64.09平方メートル
2階50.50平方メートル



令和7年(ケ)第 5 号
令和7年1月27日受理
令和7年3月 4 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 亶理郡亶理町字裏城戸
地 番 9 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 9 6 . 1 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 亶理郡亶理町字裏城戸
地 番 9 7 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 亶理郡亶理町字裏城戸 9 7 番地 4
家屋 番号 9 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 0 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 0 平方メートル

所有者 A

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 本土地上に、土地所有者が下記建物を所有し、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(4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 ☐ 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 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 土地は、公図上、その南側で接する物件 2 土地を介して亶理郡亶理町が所有する地番 9 7 番 9 の公衆用道路に接している。
- 2 物件 3 建物は今年(令和 7 年)の 1 月中旬以降空き家になっている。
- 3 物件 3 建物内で猫が 2 匹飼育されていた。
- 4 物件 3 建物に隣接して、いずれも本件債務者兼所有者 A が所有するスチール製物置、サンルーム及びウッドデッキ(いずれも動産)が 1 基ずつ設置されている。

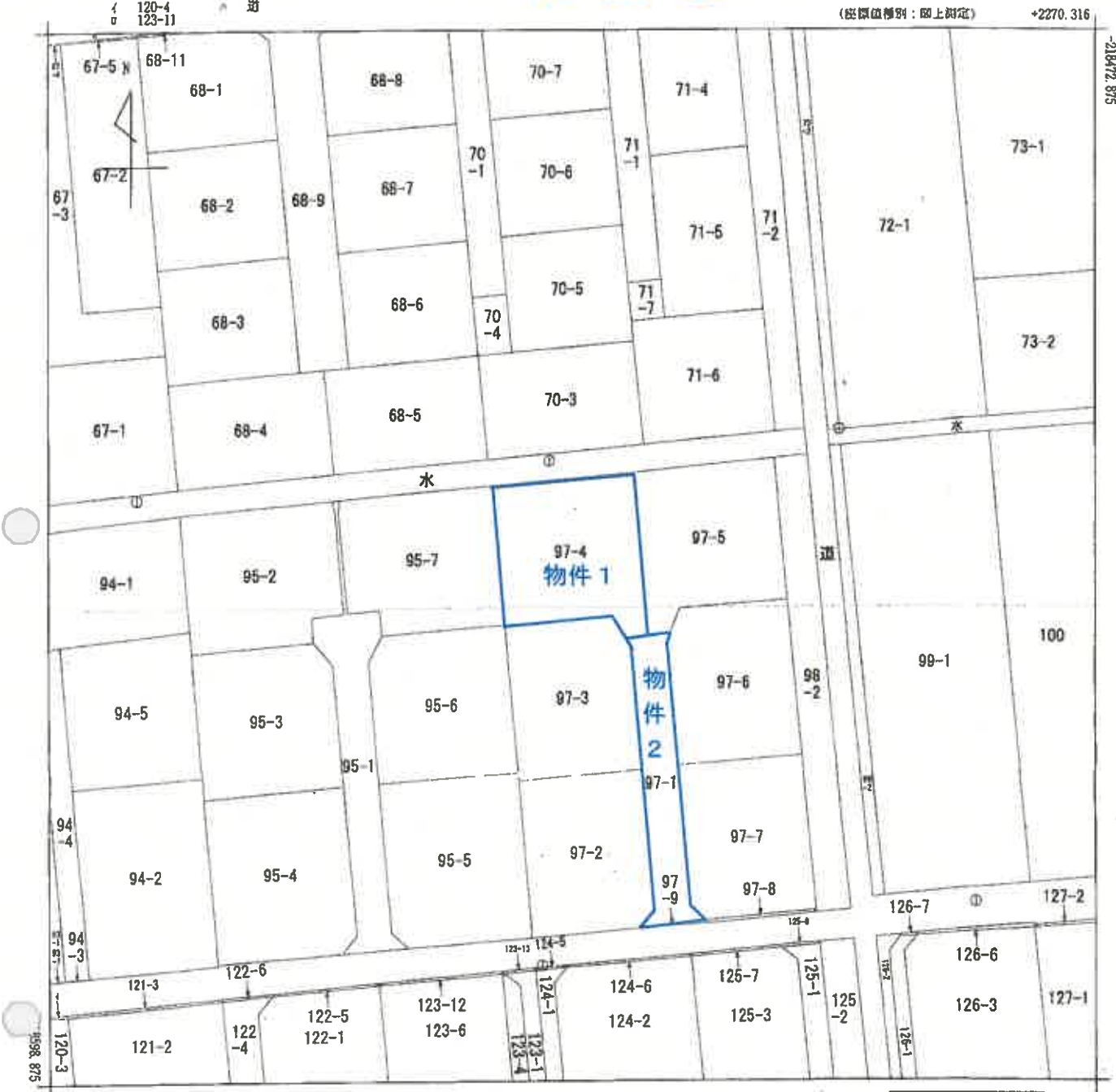
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3建物の敷地として使用している以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件3建物は今年(令和7年)の1月中旬以降空き家になっています。 3 物件3建物内で猫を2匹飼っていました。 4 物件3建物に隣接して設置してあるスチール製物置、サンルーム及びウッドデッキ(いずれも動産)はいずれも私の所有物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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

地番区域見出
字裏城戸

部 分	所 在	亶理郡亶理町字裏城戸				地 番	97番4				A 4 判に縮小	
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57年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和60年3月11日				補 記 事		

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。
(仙台法務局名取出張所管轄)
令和6年12月10日
東京法務局

地図整理番号：M81886
(1/1)

登記官

登記年月日：令和3年1月7日

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
(仙台法務局名取出張所管轄)
令和6年12月10日 東京法務局 登記官

建物図面
各階平面図

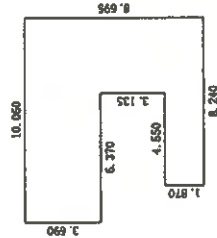
家屋番号 97番4

建物の所在 亶理郡亶理町字亶城戸97番地4

各階平面図

物件3

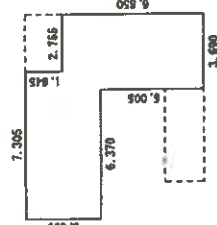
1階



求積表

3.690 × 8.695	=	32.084550
4.550 × 1.870	=	8.508500
6.370 × 3.690	=	23.505300
合計		64.098350
床面積		64.09 m ²

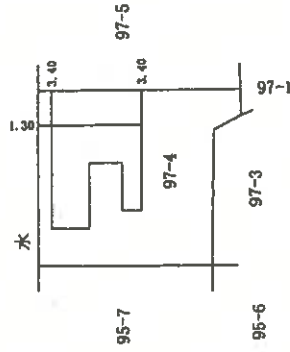
2階



求積表

2.755 × 6.850	=	18.871250
0.935 × 8.695	=	8.129825
6.370 × 3.690	=	23.505300
合計		50.506375
床面積		50.50 m ²

(日置窓2)



A4判に縮小 (単位: m)

作成者

縮尺 1/250

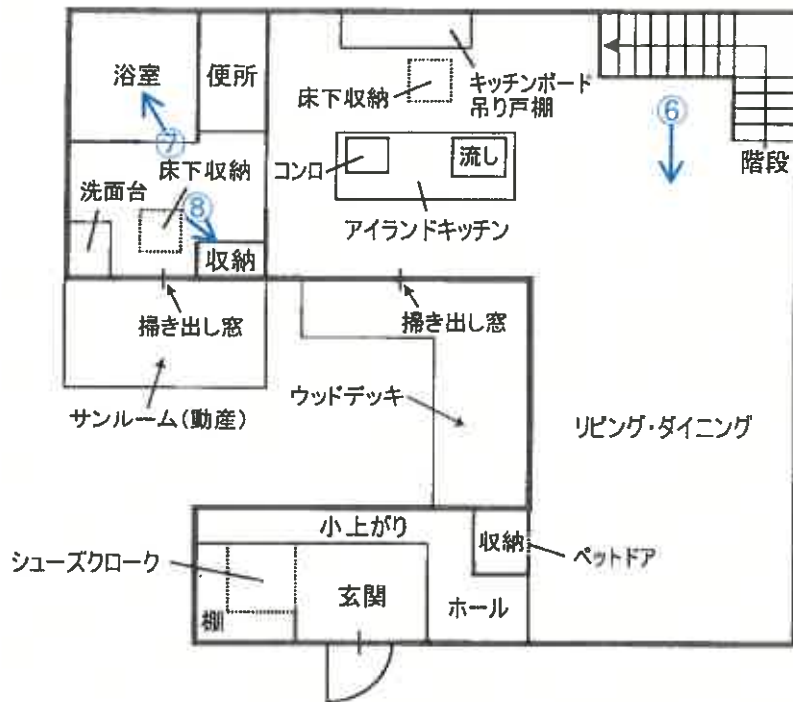
申請人

縮尺 1/500

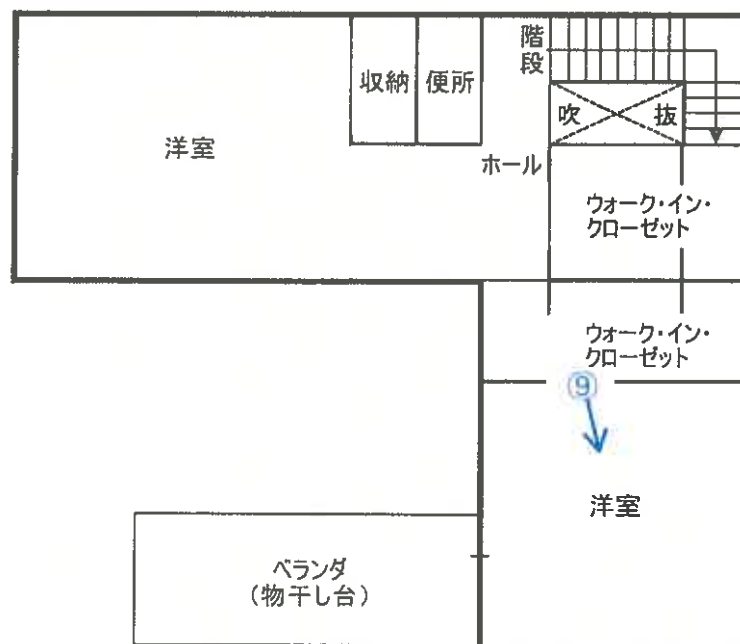


物件3

1F



2F



←○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

写 真 1

物件 3



物件 1

写 真 2

物件 2



写 真 3

スチール製物置(動産)



写 真 4

サンルーム(動産)



写 真 5

ウッドデッキ



写 真 6



写 真 7



写 真 8

猫の引っかかり傷



写 真 9



令和 7 年（ケ） 第 5 号
令和 7 年 2 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,382,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (宅地)	金 2,922,000 円
物件 2 (公衆用道路)	金 21,000 円
物件 3 (居宅)	金 9,439,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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通り	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		

番号	特 記 事 項
1	物件1の土地北東側に、概測1.23㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。
2	物件2の土地について、評価の対象となるのは持分6分の1である。
3	物件3の建物について、1階の掃き出し窓から出入り可能な位置に、概測5.57㎡のウッドデッキと概測4.10㎡のサンルーム(動産)が設置されている。位置関係等は別添『建物間取図』等参照。

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常磐線「亘理」駅の南西方・道路距離約1.2km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、JR亘理駅西側に形成された中心市街地のうち、主要地方道塩釜亘理線南方背後に位置する裏城戸地区の一般戸建住宅及びその敷地である。周辺一帯は、亘理町の中心部からやや外れた地理的条件にあるだけでなく、旧陸前浜街道であった町道背後に位置しており、かつては田地が卓越していたが、亘理町の市街地が発展・拡大する時期に、宅地化が進行した地域となる。これら宅地開発は、面的規模ではなく、個別かつ小規模に行われたため、地域内には狭幅員の町道や片側行止りの引込み道路が多々見られ、街路網の整備状況はやや劣る。また、目的物件が存する付近では、住宅地化が進む以前より、当該地域に進出していた工場が存するほか、田地等の農地も少なからず残存しており、住宅地としての品等は良好とはいえない。 地域内の街路は、幅員約4mの舗装町道が標準となる。道幅が狭く、周辺の幹線街路に至るまで、一部狭幅員の区間も残るため、系統連続性は良好とはいえない。また、前述の通り、行止り路が多く、地域全体の道路配置は効率性を欠いている。 周辺環境に関して、当該地域では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。 標準的な画地は間口15m・奥行15m・規模230㎡程度の略正方形地で、標準的使用は一般戸建住宅の敷地と判断した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	最寄商業施設「フレスコキクチ亘理店」：約800m 亘理町役場：約2.0km	町立亘理小学校：約1.0km 町立亘理中学校：約1.7km
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 土砂災害規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第二種住居地域 指定：60% 指定：200% 特になし 特になし —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	296.19㎡ 南東端接道長さ：約2.7m×南北奥行：約17～20m 有効宅地部分は略正方形ながら、南東端の接道部が突き出た形状 略平坦 中間画地 等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 南東側約4.1～4.2m、私道、舗装(有)、略等高に接面 建築基準法上：法第42条1項5号の位置指定道路に該当(次頁『特記事項』欄②参照)。	
土地利用状況等	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 ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
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の指定は無い。	
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。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	
ハザードマップ	亘理町公表のハザードマップ等によれば、河川氾濫による洪水浸水想定区域に指定されておらず、土砂災害の危険箇所等も存しないため、自然災害発生の虞は低いと判断する。	

特 記 事 項	①物件1の土地北東側に、概測1.23㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。また、物件1の土地南側(物件3の建物南側)は、駐車場として利用するため、コンクリート舗装が施されている。 ②物件1が南東端で接面する共有私道は、大半が物件2から構成されるが、南側町道との間に介在する地番97番9(登記地目:公衆用道路、登記地積:0.89㎡、登記上の所有者:亶理郡亶理町)も含め、2筆一体で、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(指定年月日:昭和53年2月28日、指定番号:694号)となる。当該共有私道は、物件1とその東側隣接地(目的外となる地番97番5の土地)に突き当たって行止りとなる。
---------	---

(物件2)

位 置	物件1の南東側に隣接する土地である。 (別添『土地建物位置関係図』等参照)	
面 地 条 件	地 積	151㎡
	幅 ・ 延 長	約4.1～4.2m×約35m
	形 状	路地状画地
	地 勢	略平坦
	街路接面状況	物件2の土地は、南側に隣接する地番97番9の筆と一体で、建築基準法第42条1項5号に定める道路位置指定を受けており、当該位置指定道路は、南方で、下記の舗装町道に接続する一方路画地(北端は行止り)となる。
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	○ 南側約4.0m、町道、舗装(有)、略等高に接面 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2は、位置指定道路の大半を構成する共有私道として利用されており、主に接面する住宅の各世帯が通行の用に供している。	
特 記 事 項	①物件2に係る道路位置指定の概要は、上記の物件1の『特記事項』欄②記載の通り。 ②「主な公法上の規制等」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」等に関しては、物件1に同じ。	

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97番4		
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3年1月6日新築
	経 過 年 数		4 年
	経済的残存耐用年数		31 年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか	
	天 井	ビニールクロス貼 ほか	
	床	フローリング、フロアタイル、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・衛生・換気・プロパンガス・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターホン)設備。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座。	
	そ の 他	間取り・設計は別添『建物間取図』記載の通りで、注文住宅ならではのこだわりも感じられ、やや特殊な点も認められる。1階台所、脱衣洗面所に床下収納有。玄関はスマートキーを採用し、開口部窓は、複層ガラスを使用する。また、猫の飼育を想定し、玄関ホール(収納スペース)とリビング・ダイニングを繋ぐペットドアが設けられ、階段もリビング・ダイニング方向への手摺付きオープン型仕様となる。	
	(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)	1 階	64.09㎡	
	2 階	50.50㎡	延 114.59㎡
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	築4年程度・標準仕様の一般戸建住宅であり、全体的に高級感は認められないものの、内壁・天井にデザインクロス、アクセントクロスを使用しているほか、床材の色調にもこだわりが感じられる。また、設備・設計面でも、必要な機能が備えられている。さらに、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は、普通程度と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	築後4年程度となり、全体としては一定の美観を維持している。過去に猫二匹を飼育していたとのことで、壁紙等に多少の引っ掻き傷等は残るが、程度は比較的軽い方となる。また、損耗・劣化の程度も、概ね経年相応の範囲内と判断されるため、保守管理の状態は、普通程度と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	①物件3の建物について、1階の掃き出し窓から出入り可能な位置に、概測5.57㎡のウッドデッキと概測4.10㎡のサンルーム(動産)が設置されている。位置関係等は別添『建物間取図』等参照。 ②新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。		

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)、土地価格(物件2)

目的土地の建付地価格・土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・土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	27,200円/㎡	0.93	296.19㎡	1.00	7,492,000円
2	27,200円/㎡	0.05	151㎡	—	205,000円
合計額					7,697,000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 【亘理(県)－2】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102.2}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{119} & \div & 27,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 接道方位(西側) +1% (1.01)
- ◇ 地 域 格 差 : 街路の幅員・配置の整然性・系統連続性 +8% (1.08)
- 町内中心部・公共公益施設への接近性 +5% (1.05)
- 土地の利用度・家屋の疎密度 +2% (1.02)
- 住宅地としての品等 +3% (1.03)
- 上記相乗積 119% (1.08 × 1.05 × 1.02 × 1.03 ÷ 1.19)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 物件1
 - 間口狭小 △4% (0.96)
 - 接道方位(南東側) ※格差率判定上、間口狭小の要因も考慮 +1% (1.01)
 - 画地形状 △1% (0.99)
 - 画地規模 △3% (0.97)
 - 上記相乗積 93% (0.96 × 1.01 × 0.99 × 0.97 ÷ 0.93)
- 物件2
 - 利用状況(共有私道) △95% (0.05)
 - 上記格差率 5%

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

○物件1

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

(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	260,000円/㎡	114.59㎡	0.44	13,109,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数35年、経過年数4年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率50%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.44 \quad \begin{array}{c} \text{残価率} \\ \text{現価率} \end{array} \quad = \quad \left[\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \end{array} 0.02 \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \end{array} \frac{31\text{年}}{35\text{年}} \right) \right] \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除、物件3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	7,492,000円	1.00	0.35 法定地上権	2,622,000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	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	7,492,000円	-2,622,000円	—	1.00	1.00	0.60	2,922,000円
2	205,000円	—	1/6	1.00	1.00	0.60	21,000円
3	13,109,000円	+2,622,000円	—	1.00	1.00	0.60	9,439,000円
一括価格(合計)							12,382,000円

エ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

オ. 市場性修正：

○ 物件1及び3

市場性が見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

○ 物件2

私道部分については、個別格差の判定で、その価値に見合った適正な数値を計上しているため、市場性が見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

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

地価調査基準地【亶理(県)－2】

所 在 : 亶理郡亶理町字桜小路12番26
価 格 : 32,000円/㎡
位 置 : JR常磐線「亶理」駅の北西方道路距離約800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 222㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 西側約6m舗装町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第二種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く見られる既成の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 土地所在図・地積測量図写
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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

令和 7 年 (ケ) 第

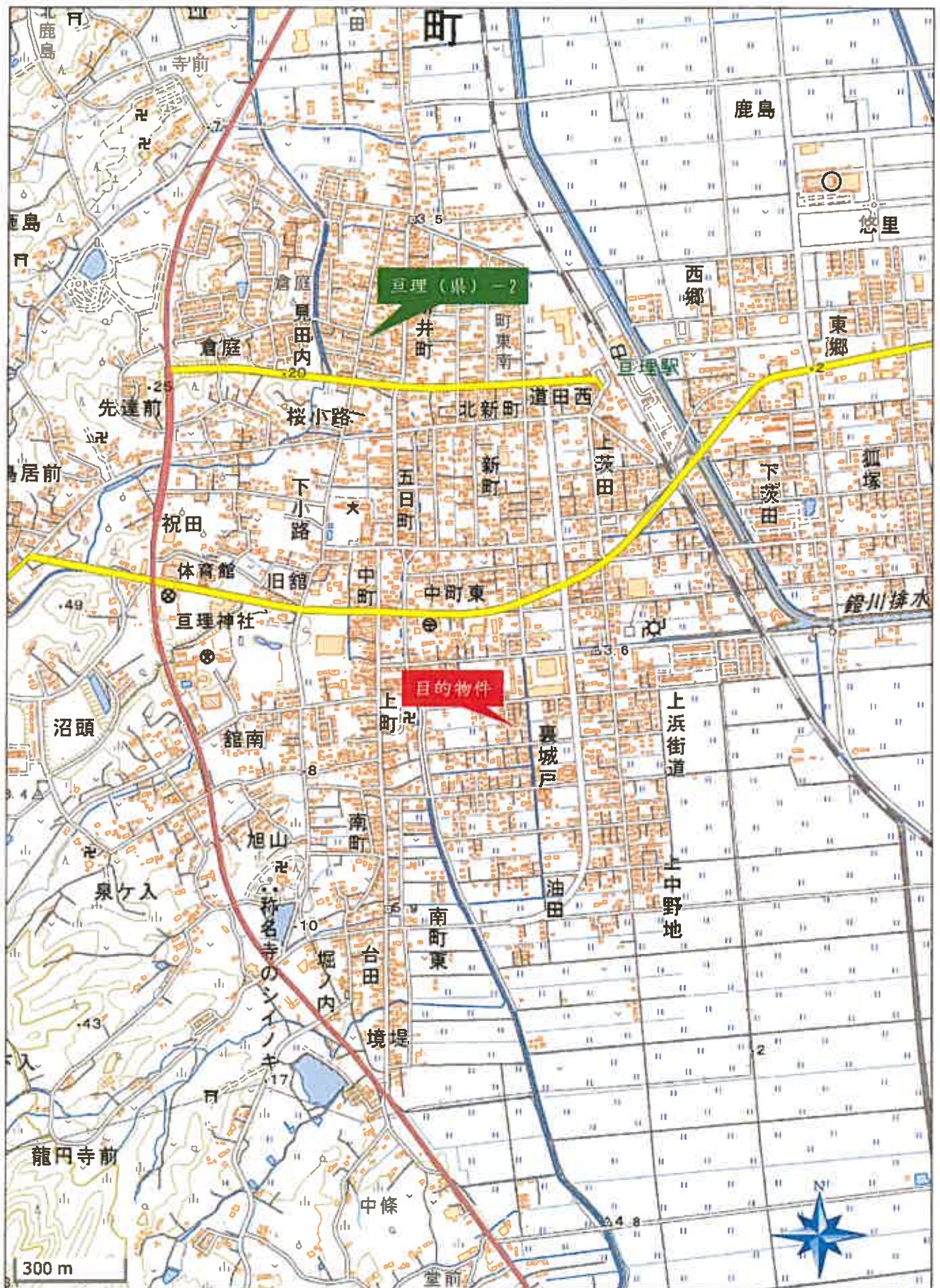
5 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 亶理郡亶理町字裏城戸 |
| | 地 番 | 9 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 亶理郡亶理町字裏城戸 |
| | 地 番 | 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 5 1 平方メートル |
| | | 持分 6 分の 1 |
| 3 | 所 在 | 亶理郡亶理町字裏城戸 9 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 0 平方メートル |

地理院地図

GSI Maps



位置図



不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

1 前 97-1 新 97-1
後 97-1 -9

97-1

地積測量図兼土地所在図

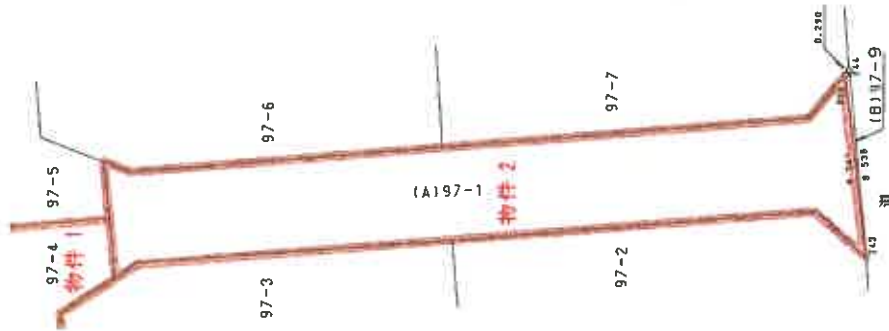
地 番 ⑨ 97-9

土地の所在

我 國 文 學 史

地番	IB197-9	X_n	Y_n	(X_n+1)	$-X_{n-1}$	Y_n	庭
243		-218888.736	2512.581		-472.365228		8.538
244		-218887.941	2521.072		2730.320975		0.290
B32		-218887.553	2520.851		-2256.151645		8.341
			庭	庭	1.7794103		
			庭	庭	0.8970515		
			庭	庭	0.89		

荒地番	(A) 2741	152	地	0.8970515	
公			地	151.1029485	m ²
地			地		
積			積		



作者

平成 4.9月17日(作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

建物図面

97番4

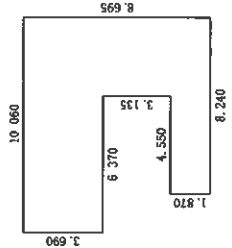
家屋番号

各階平面図

巨理郡巨理町字裏城戸97番地4

建物の所在

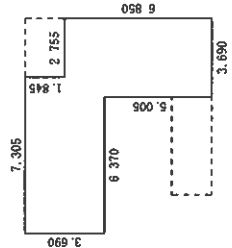
1階



求積表

3.690 × 8.695	=	32.084550
4.550 × 1.870	=	8.508500
6.370 × 3.690	=	23.505300
合計		64.098350
床面積		64.09 m ²

2階



求積表

2.755 × 6.850	=	18.871750
0.935 × 8.695	=	8.129825
6.370 × 3.690	=	23.505300
合計		50.506875
床面積		50.50 m ²

(単位: m)

作成者

3年1月5日作成

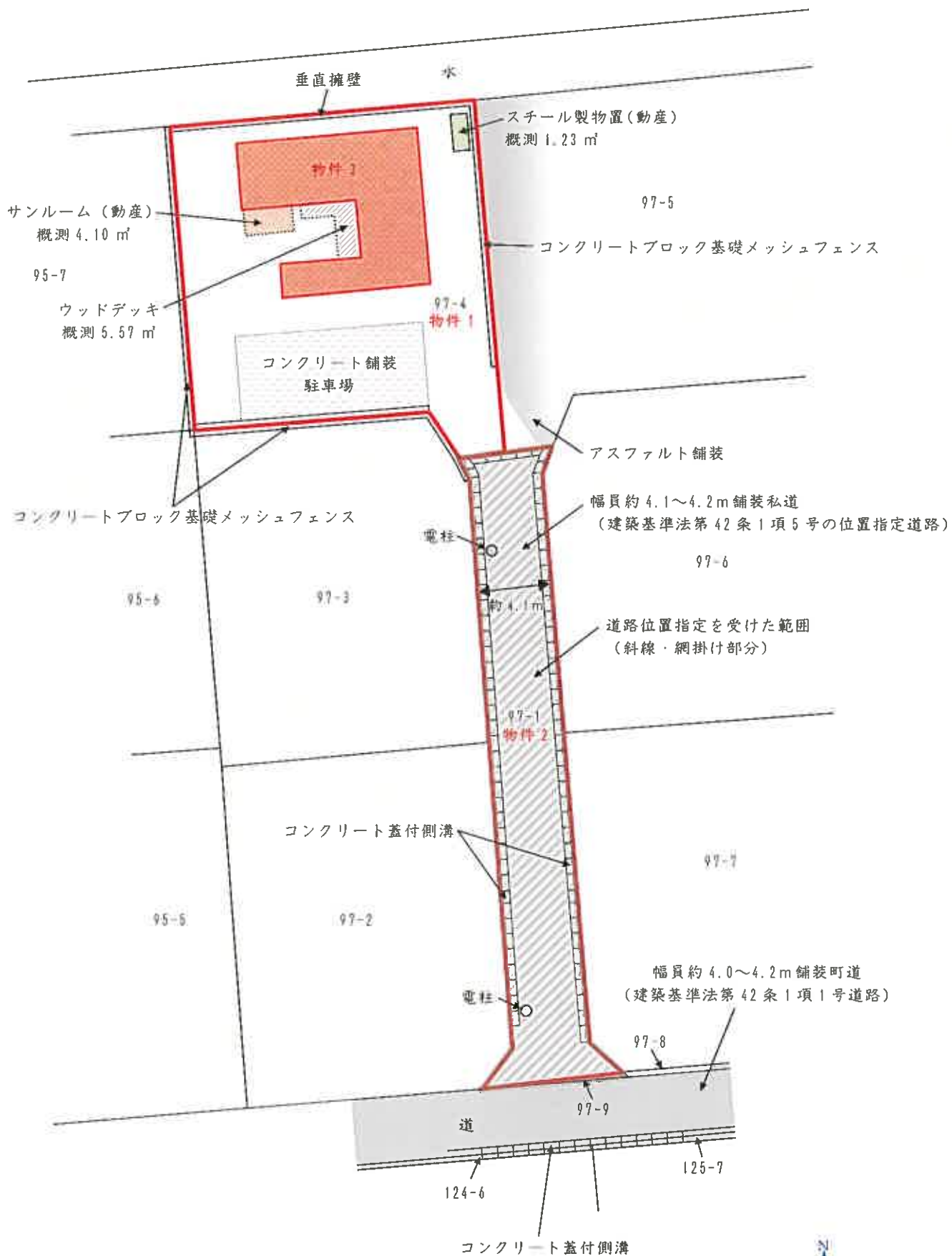
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

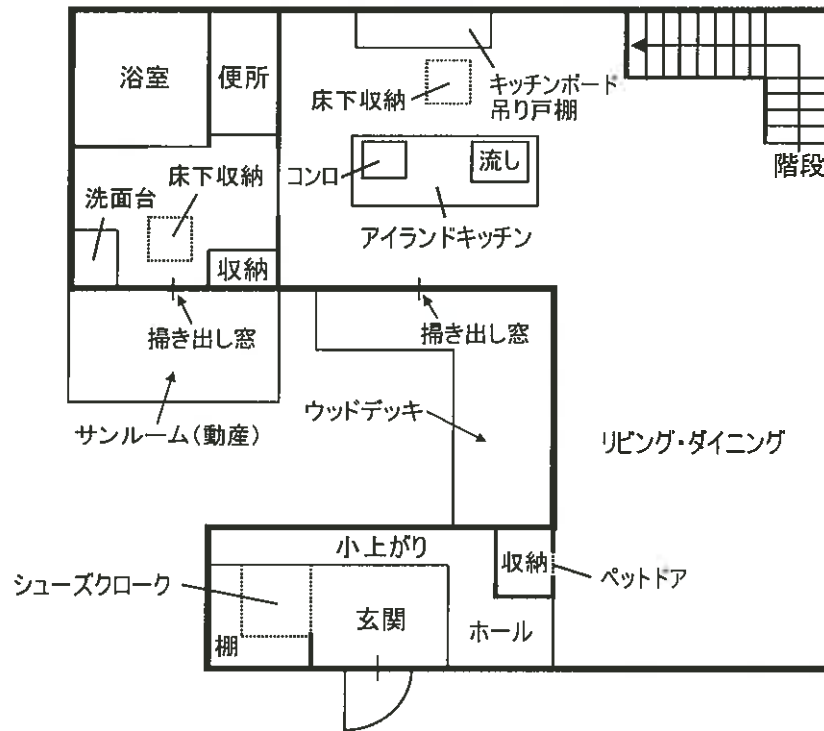


土地建物位置関係図

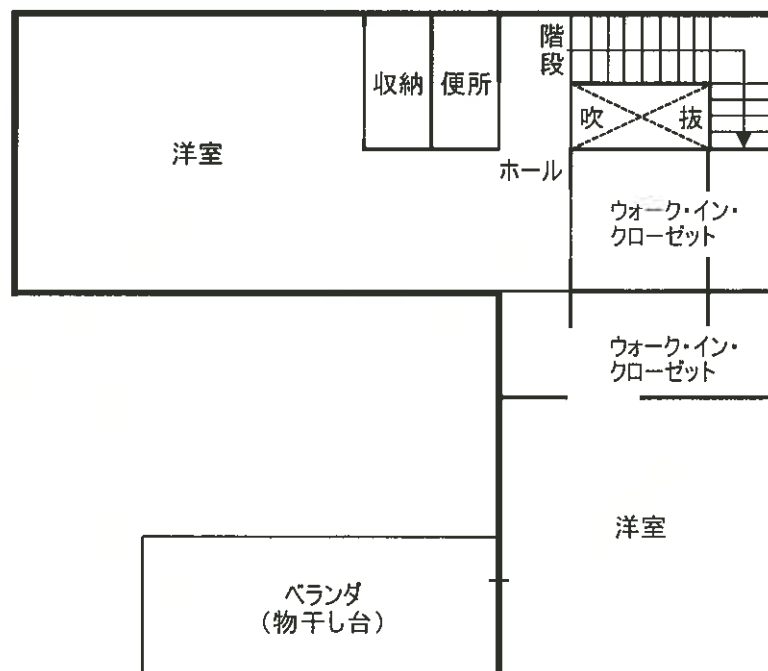
縮尺 = 1 : 300

物件3

1F



2F



建物間取図