

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 6年 4月23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 6年 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 7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 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東                   |
|   | 地 番   | 132番7                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 216.99平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東132番地7             |
|   | 家屋 番号 | 132番7                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階66.60平方メートル<br>2階64.02平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 2月 1日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 中村 清二

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番132番1)を通行のため利用している。

### 《 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   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東                   |
|   | 地 番   | 132番7                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 216.99平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東132番地7             |
|   | 家屋 番号 | 132番7                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階66.60平方メートル<br>2階64.02平方メートル |



令和5年(ケ)第125号  
令和5年12月8日受理  
令和6年1月16日提出

## 現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東                               |
|   | 地 番   | 1 3 2 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 1 6 . 9 9 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東 1 3 2 番地 7                    |
|   | 家屋 番号 | 1 3 2 番 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 6 6 . 6 0 平方メートル<br>2階 6 4 . 0 2 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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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について

物件1は、本物件所有者Aも共有持分893分の49を有する132番1の宅地（現況公衆用道路）に接面し、ここから公道に出入りしている。この道路は建築基準法42条1項2号道路である。この土地の持分は売却の対象とはなっていないので、本物件を取得した者は、132番1の所有者らと同土地の利用についての協議をする必要がある。

■ 物件2について

土地建物位置関係図記載の場所に、いずれも所有者が設置した縁側、下屋、目隠フェンス、スチール製物置（動産）が存在する。

1階洗面所は、天井が一部めくれて内壁のクロスに補修の跡がある。また、玄関ポーチの軒天部分に損傷がある。

本件所有者の説明によると、3年くらい前に外壁と屋根の塗り直しを行い、2年くらい前に洗面所付近の配水管が損傷したので修繕を行い、修繕のためにあけた穴の跡があるとのことである。

(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
<p>■ 亘理町職員</p> <p>■ A (本物件所有者)</p>	<p>物件1に接する132番1の土地は建築基準法42条1項2号道路です。物件2の建物間取図は、亘理町役場には存在しません。</p> <p>私は本物件に居住しており、他に本物件を占有している者はありません。 物件2は築年数相当の老朽度だと思います。3年くらい前に、物件2の外壁と屋根の塗り直しをしています。また、2年前に配水管が損傷して、水漏れが起きたので、修繕工事をしたのですが、そのために内壁に穴があいてしまい、修繕はしたのですが、跡は残ってしまいました。縁側、下屋、目隠フェンス、スチール製物置はいずれも私が設置したものです。</p>

(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
R5年12月18日(月) 11:30-11:50	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R5年12月19日(火) 12:20-12:50	亘理町役場	名寄帳等の資料受領、接道についての調査
R5年12月19日(火) 13:10-13:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年1月4日(木) 14:00-15:20	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

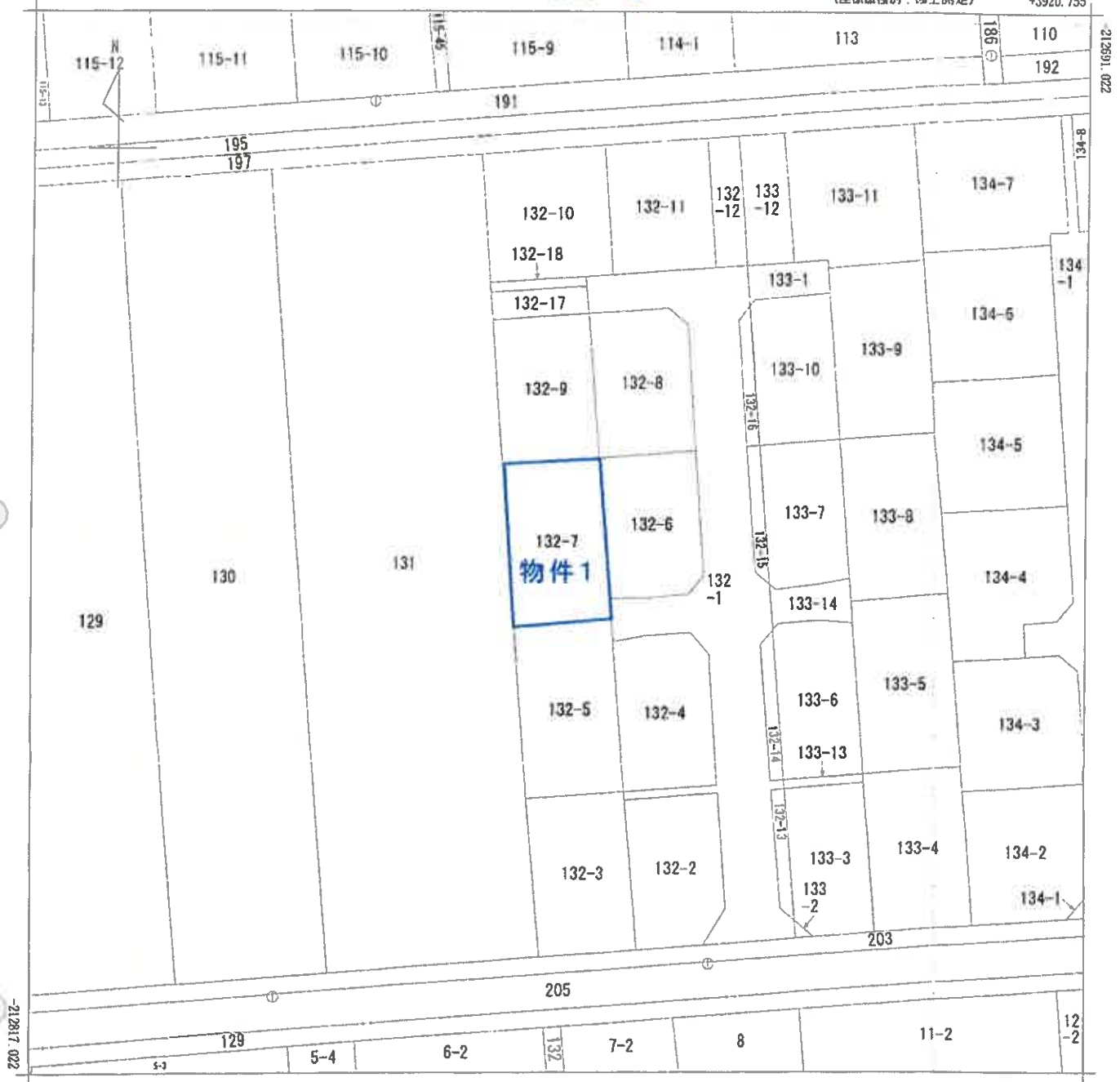
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公図写

( 4-2

(座標値種別：図上測定)

+3920.755



+3795.755 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
遼陽中泉字東  
遼陽中泉  
字新の場

A4判に縮小

請求部	所在	亶理郡亶理町遼陽中泉字東				地番	132番7			
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52年2月			備付年月日(原図)	昭和57年3月20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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和5年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(6枚目)

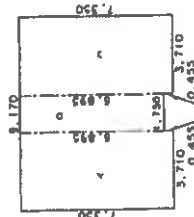


登記年月日 平成8年3月19日

158293

各階平面図

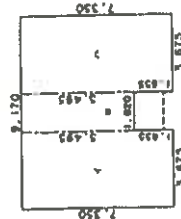
1 階



求積表

イ	7.350 X 3.710	= 27.268500
ロ	6.895 X 1.750	= 12.066250
ハ	7.350 X 3.710	= 27.268500
合計		66.603250
床面積		66.60 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

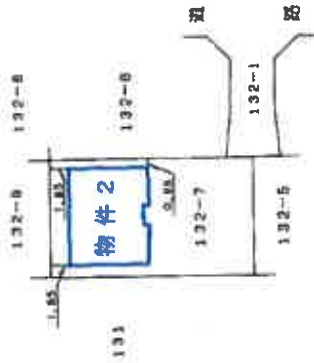
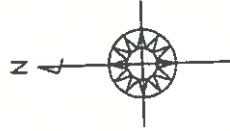
イ	7.350 X 3.675	= 27.011250
ロ	5.495 X 1.820	= 10.000900
ハ	7.350 X 3.675	= 27.011250
合計		64.023400
床面積		64.02 m <sup>2</sup>

(不許複製)

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 132番7

建物の所在 巨摩郡吉野町中泉字東132番地7



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

1日作製

作製者

H8.3.19

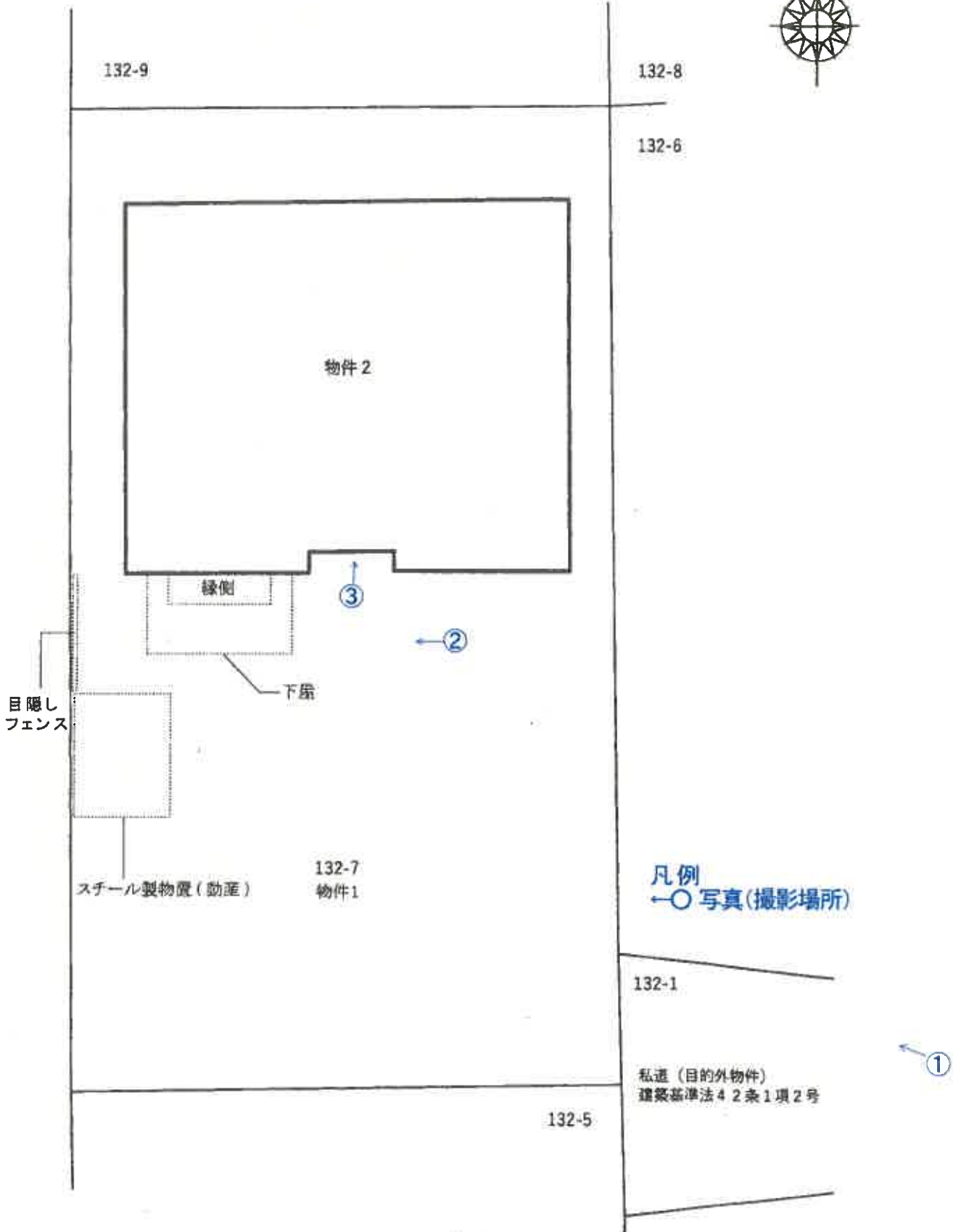
(宮城県土地家屋調査士会)

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。  
(仙台法務局各取出張所管轄)  
令和5年10月30日 東北法務局中野出張所

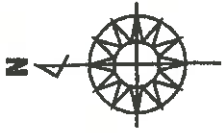
(7枚目)

請求番号: 14-2

土地建物位置関係図

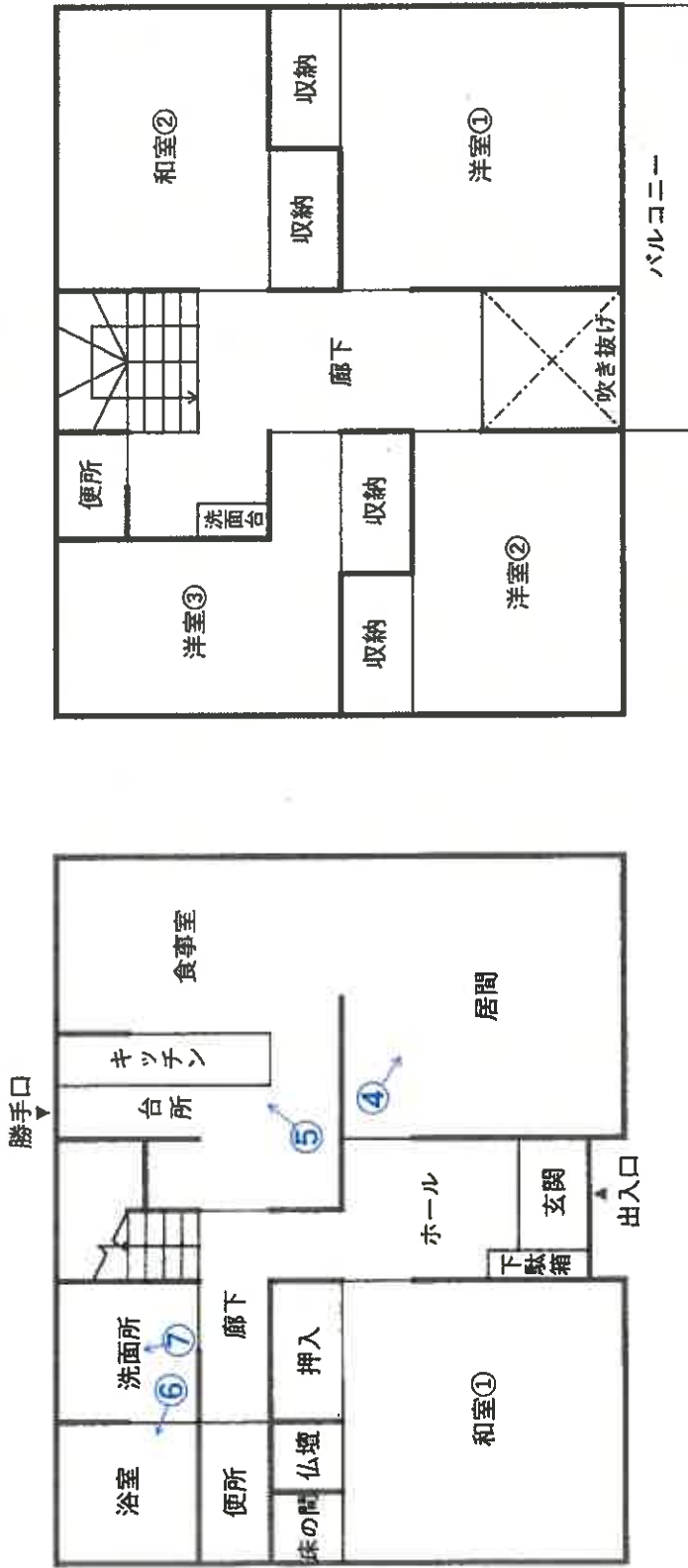






建物間取図

物件2



1階

凡例  
→○写真(撮影場所)

2階

写真①



写真②



写真③



天井の損傷

写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦

天井の損傷



令和5年（ケ）第125号  
令和6年1月4日 現地調査  
令和6年1月15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  
猿 渡 俊

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,306,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,146,000 円
物件2 (建物)	金 2,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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2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		
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	JR常磐線「逢隈」駅の北東方・道路距離約3.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在し、周辺には農地も多く存する立地である。街路条件は、幅員約4.2mの舗装行き止まり私道に接道する。交通接近条件は、最寄駅であるJR常磐線「逢隈」駅まで道路距離約3.7kmと遠隔であるため、車による移動が一般的である。常磐自動車道「亘理IC」までは道路距離約700mと程近い。生活日用品等を販売する商業施設や小中学校まではやや距離があるため生活利便性にはやや難があるが、周辺が農地に囲まれた落ち着いた雰囲気のある住宅地域である。今後については、周辺で特段の土地開発や建物建設等は見られず、地域要因に変動はないと考えられ、概ね現況の住宅地域を基調として静態的に推移すると推定される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 — 指定70% 指定200% なし 亘理町洪水・土砂災害防災マップによると、目的物件は洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m未満)に指定されている。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	216.99㎡(登記簿数量) 間口約2.7m・奥行約19.0m 長方形 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○東側 有効幅員約4.2m、私道、舗装有、接面道路と等高 建築基準法上：第42条1項2号該当	
土地の利用状況等	物件2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、通常の費用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	・目的物件所有者は、前面私道である地番132番1に係る持分を有しているが、当該持分は目的物件には含まれていない。目的物件取得者が当該前面私道を通行等するには、当該前面私道の通行等に係る権原を取得する必要がある。なお、目的物件所有者は、現地調査時に当該持分について目的物件取得者と協議する意向がある旨供述している。
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物：家屋番号132番7	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成8年3月10日 新築（登記記載）
	経過年数 経済的残存耐用年数	約28年 約5年
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
仕様	外壁	吹付タイル
	内壁	ビニールクロス、タイル貼り
天井	天井	ビニールクロス、板張り
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
設備 その他	電気・給水・衛生設備等	
	特になし	
(注)建物に附属する各種住宅設備については、動作確認までにはできないため、使用可能か否かについては不明である。		
床面積 (現況)	1階	66.60 m <sup>2</sup>
	2階	64.02 m <sup>2</sup>
	(延)	130.62 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添建物間取図のとおり
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階和室①の南側窓に隣接して縁側、下屋が設置されている。</li> <li>・建物の南西方にスチール製物置（動産）、目隠しフェンスが設置されている。</li> <li>・3年程前に外壁と屋根を修繕したとのことである。</li> <li>・2年程前に1階洗面所の内壁を切断した上でパイプスペース内の配管を修理したとのことであり、内壁にその際の切断跡が残っている。</li> <li>・1階洗面所の天井に仕上げ材の剥がれが見られる。</li> <li>・玄関ポーチ上部の軒天に破損箇所が見られる。</li> <li>・建物の建築時期、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による調査が必要となる。</li> </ul>	

## 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 (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	20,700	0.63	216.99	1.00	2,830,000

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 亘理 (県) -4

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  
 $22,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/107 = 20,700 \text{ 円/㎡}$

◇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: 特になし

◇地 域 格 差 : 街路+7、交通接近±0、環境±0、行政的±0  
 相乗積 107% ( $1.07 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.07$ )

イ 個 別 格 差 : 間口と奥行きの関係△10、前面道路持分なし△30、その他特になし±0  
 相乗積 63% ( $0.90 \times 0.70 = 0.63$ )

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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2)

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減価率を乗じて、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
2	180,000	130.62	0.14	3,292,000

ウ 現価率

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率△10%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 :  $0.14 = \{0 + (1-0) \times (5 \text{ 年} / 33 \text{ 年})\} \times (1 - 0.10)$

## 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
			0.25	法定地上権	
1	2,830,000	1.00	0.25	法定地上権	708,000

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	2,830,000	-708,000		0.90	0.60	1,146,000
2	3,292,000	+708,000	1.00	0.90	0.60	2,160,000
一括価格（合計）						3,306,000

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：目的物件の立地等を勘案すると目的物件に対して需要の減退が考えられることから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等の概要

地価調査基準地：亶理（県）－4

所 在：亶理郡亶理町逢隈中泉字東115番29

価 格：22,100円/㎡

位 置：JR常磐線「逢隈」駅の北東3,500m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：239㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：東側6.0m町道

用途指定等：非線引き都市計画区域（建ぺい率70%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 公図（法第14条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   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東                   |
|   | 地 番   | 132番7                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 216.99平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 亶理郡亶理町逢隈中泉字東132番地7             |
|   | 家屋 番号 | 132番7                          |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階66.60平方メートル<br>2階64.02平方メートル |



### 公図 (法第14条第1項地図) (法務局備付図面をA4に縮小)



-212891.022

+3795.755 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 遼陽中泉字東  
 遼陽中泉  
 字新の場

請求部	所在	巨野郡巨野町遼陽中泉字東				地番	132番7		
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52年2月			備付年月日(原図)	昭和57年3月20日		補事項		

これは地図に記載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5年10月30日  
 東京法務局中野出張所





登記年月日：平成8年3月19日

158293

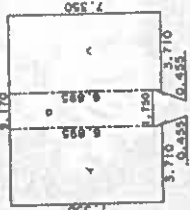
各階平面図

家屋番号 132番7

建物の所在 目理郡目理町建中梁字東132番地7

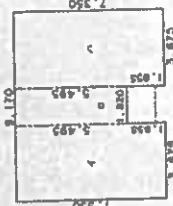
建物平面図

1 階

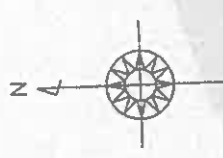
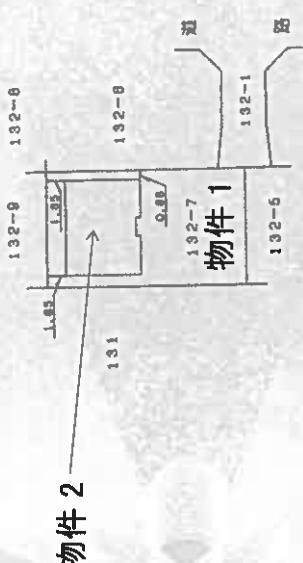


求積表	
イ	7.350 X 3.710 = 27.266500
ロ	5.495 X 1.750 = 12.066250
ハ	7.350 X 3.710 = 27.266500
合 計 66.603250	
床面積 66.60 m <sup>2</sup>	

2 階



求積表	
イ	7.350 X 3.675 = 27.011250
ロ	5.495 X 1.820 = 10.000900
ハ	7.350 X 3.675 = 27.011250
合 計 64.023400	
床面積 64.02 m <sup>2</sup>	



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

HR.3.19

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。  
(仙台法務局名取出張所管轄)

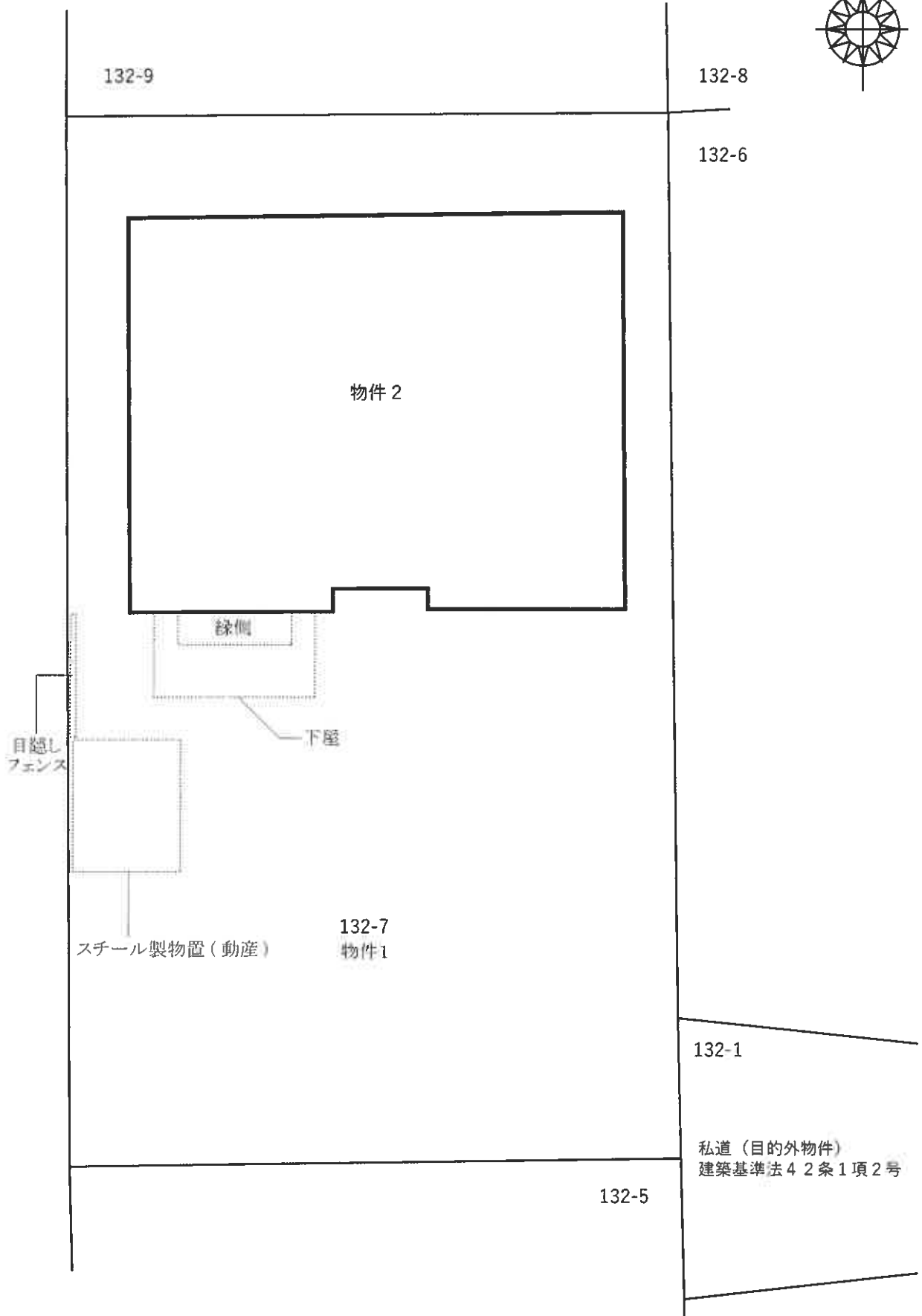
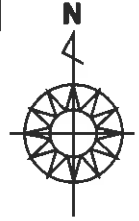
令和5年10月30日 東京法務局中野出張所

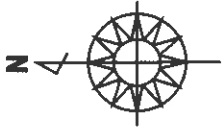
登記簿

請求番号：14-2

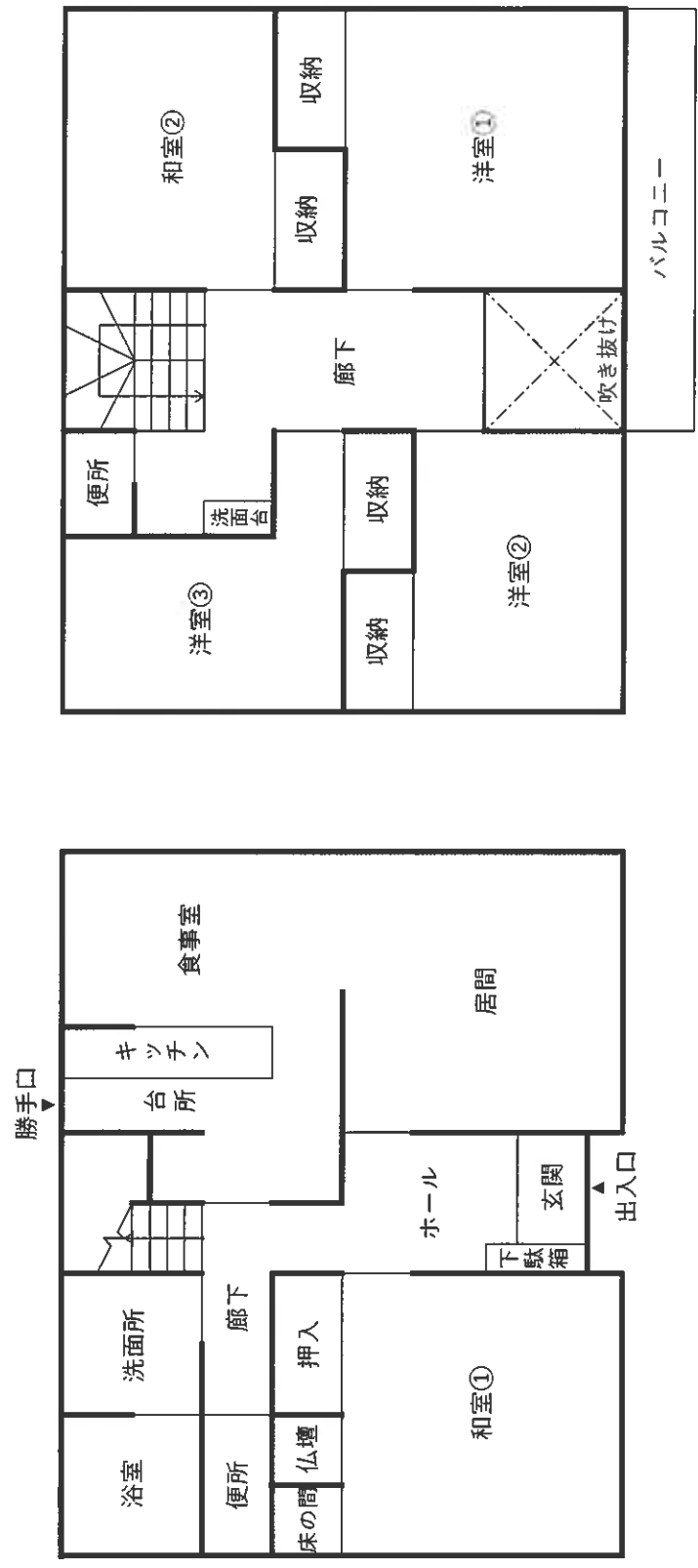
※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図





建築物間取図



1階

2階