

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 6年 4月23日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 細 井 秀 俊

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, 2	526,000 420,800	一括	105,200	42,641	0
1	467,000				
2	59,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 岩沼市三色吉字熊野  
地 番 50番9  
地 目 宅地  
地 積 291.86平方メートル

持分3分の1

- 2 所 在 岩沼市三色吉字熊野50番地9  
家屋 番号 50番9  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階113.49平方メートル  
2階 33.05平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約6.62平方メートル

持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月21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, 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】

売却対象外の共有持分を有するB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50番1）を通行のため利用している。

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 岩沼市三色吉字熊野  
地 番 50番9  
地 目 宅地  
地 積 291.86平方メートル

持分3分の1

2 所 在 岩沼市三色吉字熊野50番地9  
家屋 番号 50番9  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階113.49平方メートル  
2階 33.05平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約6.62平方メートル

持分3分の1



令和5年(ヌ)第 72号  
令和5年11月16日受理  
令和5年12月 7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 岩沼市三色吉字熊野  
地 番 50番9  
地 目 宅地  
地 積 291.86平方メートル  
共有者A 持分3分の1
- 2 所 在 岩沼市三色吉字熊野50番地9  
家屋 番号 50番9  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階113.49平方メートル  
2階 33.05平方メートル  
共有者A 持分3分の1



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"/> 土地所有者ら <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table> 3枚目「その他の事項」記載のとおり			{	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(売却対象外共有持分権者B) <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            保管開始日 令和 年 月 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

北西側から南西側にかけて、岩沼市の所有する50番12の公衆用道路に、南東側で売却対象外共有持分権者B外が有する50番1の宅地（現況公衆用道路）に接面している。これらの道路はいずれも建築基準法上の道路ではない（ただし、建築基準法43条2項2号により建物の建築は可能）。

物件1の南西部分に、平成7、8年頃にDが設置した基礎のあるカーポートが存在する。

■ 物件2について

物件2は昭和56年10月に建てられた建物で、築年数相当の老朽化が進行している。

物件2の周辺に本物件の所有者らの所有であるスチール製物置（動産）が2基、存在する。

室内でネコが2匹、ペットとして飼われており、壁や床に引っかき痕が存在する。

物件1上に未登記の建物が存在するが、物件1と同一の所有者であること、物件1の常用に供されていること、法務局での登記の調査、岩沼市作成の各種資料の記載、関係人の陳述及び現場の状況から物件2の未登記附属建物と認定した。

未登記附属建物の概況(床面積は概測)

1 種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 6.62㎡

(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>■ A (本件共有持分権者)</p>	<p>本物件は元々、父であるDの所有でしたが、平成16年1月27日に死亡しました。私は自分の相続分は放棄するつもりでいて、その旨を伝えていましたが、その後、具体的に手続を取った訳ではありません。自分に共有持分の登記がされていることは知りませんでした。</p> <p>現在、物件2には、私の弟のBが住んでいます。 (電話による聴取)</p>
<p>■ F (本件売却対象外共有持分権者Bの配偶者)</p>	<p>Bは本日、所用で留守にしており、代わりに私が立ち会います。本物件は、元々、AやB、Cの父であるDの所有でしたが、Dや配偶者のEが死亡し、代位登記により、D、Eの子であるA、B、Cが各持分3分の1の登記を有するに至っています。</p> <p>物件2には、現在、私とBとが住んでおり、他に占有している者はありません。Aは別所に住んでおり、ほとんど音信はありません。</p> <p>物件2は建てられて40年以上経過し、老朽化が進んでいます。ペットのネコのつけた疵もあります。附属建物である物置は、物件2が建てられて1年後くらいにDが建て、スチール製の物置やカーポートは今から20年くらい前に同じくDが設置したと記憶しています。</p> <p>物件2の南東側にある50番1の土地は、近隣の土地所有者らが公道に出るための道路として、それぞれ持分を有して利用しています。</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11月24日(金) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R5年11月24日(金) 14:20-14:40	岩沼市役所	岩沼市から建物間取図等の資料送付依頼(12/4受領)、接道調査
R5年11月24日(金) 15:00-15:10	仙台法務局名取出張所	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R5年12月1日(金) 17:00-17:10	執行官室	Aより占有状況等聴取(電話による聴取)
R5年12月4日(月) 10:30-11:15	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、売却対象外共有持分権者Bの配偶者Fより占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

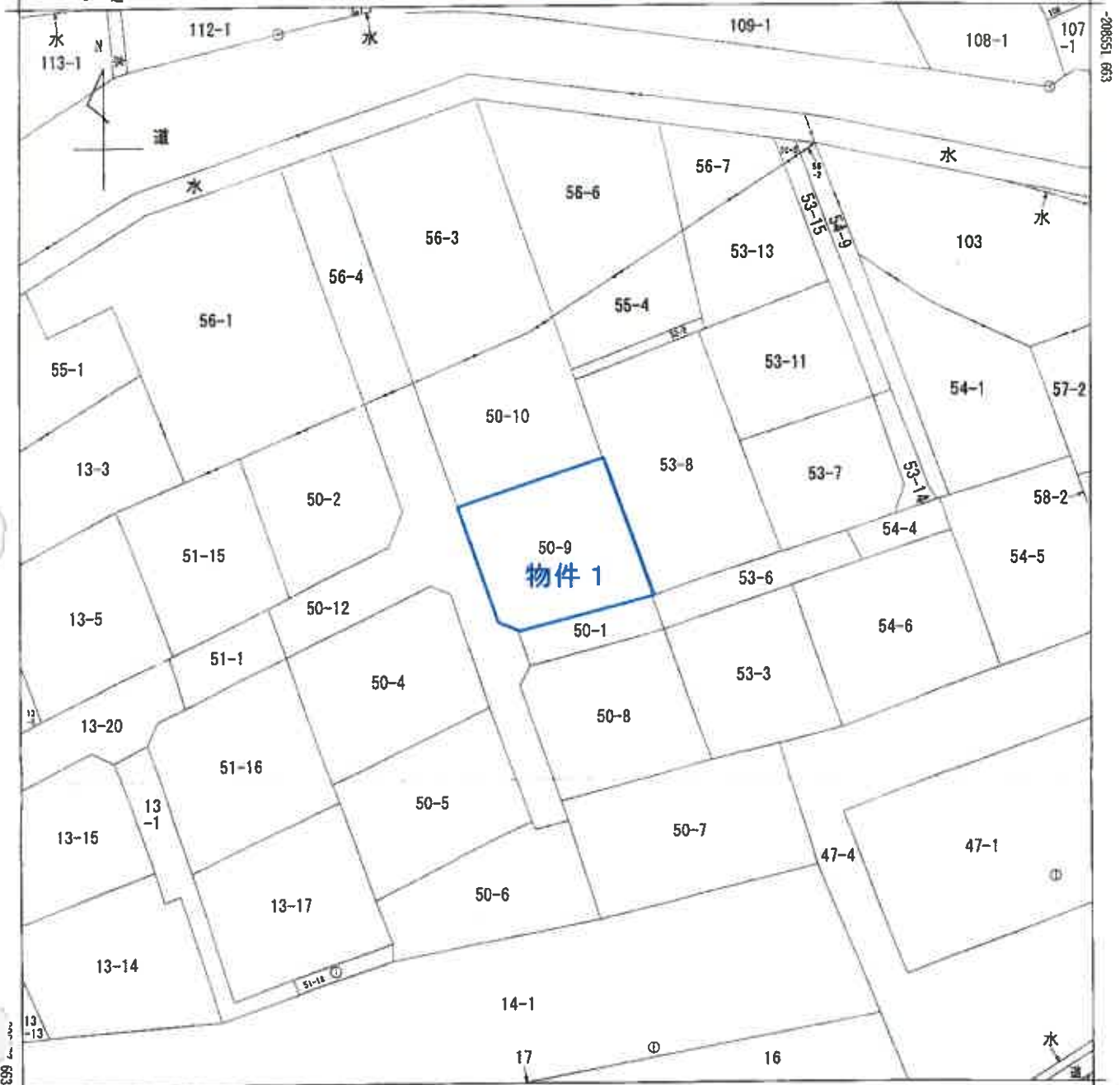
- 令和 5年12月 4日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(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

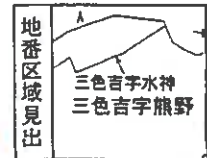
(座標値種別：図上測定)

+1065.527



+940.527 (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 三色吉字雷  
B 三色吉字熊  
C 三色吉字梅

A4判に縮小

請求部	所在	岩沼市三色吉字熊野				地番	50番9	
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3月		備付年月日(原図)	昭和58年3月1日	
補記事項								

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17日

東京法務局

請求番号：5-1

(1/1)

登記官

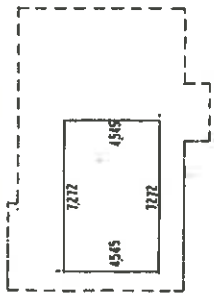
(6枚目)



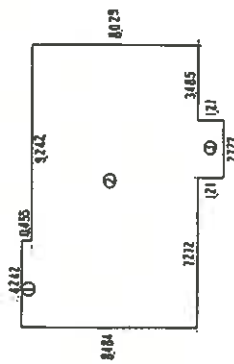
登記年月日：昭和56年11月19日

143245

各階平面図



二階平面図



一階平面図

面積計算表

階	面積 (㎡)
二階	7272 × 4545 = 3305724
一階	8104 × 7272 = 59128288
合計	62434012

㎡

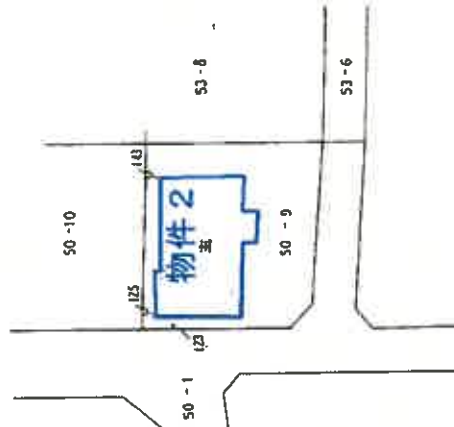
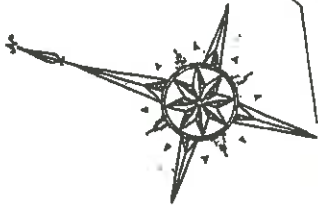
建物各階平面図

50-9

岩沼市三色吉字熊野 50-9

家屋番号

建物の所在



A4判に縮小

製作者

11月16日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

56.11.19

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5年10月17日 東京法務局

登記官

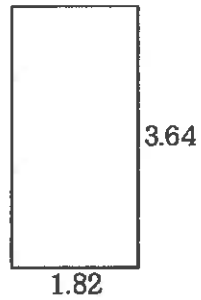
(7枚目)

請求番号：5-2

建物平面図 (物件2) 縮尺1:100



未登記附属建物



求積表

$$1.82 \times 3.64 = 6.6248$$

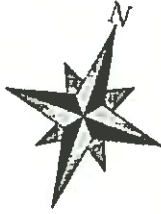
床面積      6.62m<sup>2</sup>



土地建物位置関係図 縮尺 1 : 250

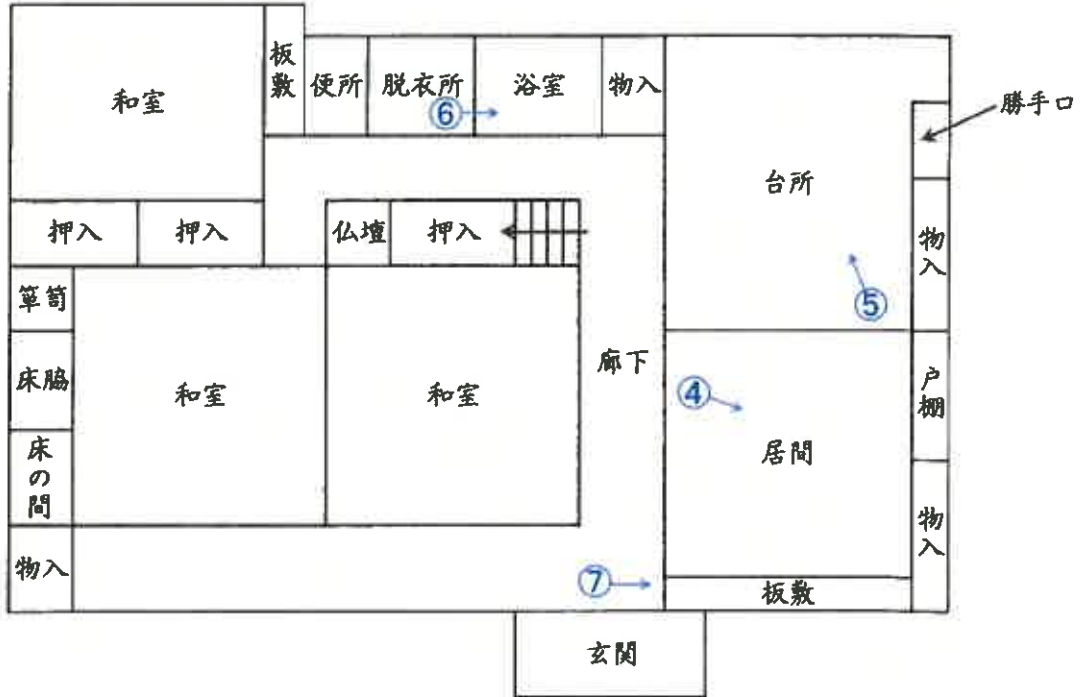


建物間取図 (物件2) 縮尺1:100

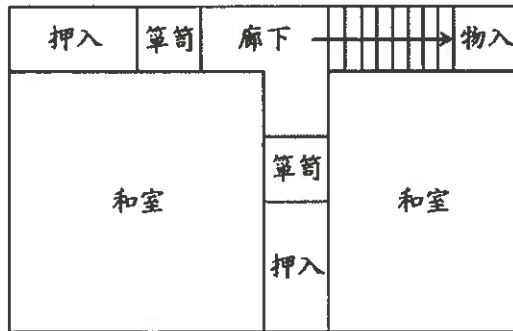


主である建物

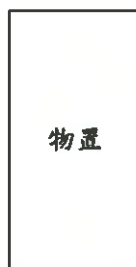
1階



2階



未登記附属建物



凡例  
←○写真(撮影場所)

(10枚目)

写真① カーポート

物件2



物件1

写真②

物件2の未登記附属建物



写真③

スチール製物置(動産)



物件1

写真④ 以下、物件2の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦ ペットのネコによる疵の補修跡



写真⑧ 物件2(未登記附属建物) スチール製物置(動産)



令和 5 年 ( 又 ) 第 72 号  
令和 5 年 12 月 4 日 現地調査  
令和 5 年 12 月 8 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526,000円
物件1 (土地)	内訳価格
	金467,000円
物件2 (建物)	金59,000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	所家屋番 種構床 号類造積 面		(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：6.62㎡（概測）
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

位置・交通 (道路距離)	JR東北本線「岩沼」駅の北西方・道路距離約2.7km (別添『位置図』参照)	
付近の状況  (道路距離)	岩沼市郊外に古い時期に開発された住宅地域で、地域内には戸建住宅が建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装道路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。	
	バス停「ハナトピア前」 約300m 岩沼土ヶ崎郵便局 約1.9km フレスコキクチ岩沼西店 約1.9km	岩沼市役所 約3.8km 市立岩沼西小学校 約1.8km 市立岩沼西中学校 約250m
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	市街化調整区域 無指定 指定70% 指定200% なし —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	291.86㎡ 間口約18m・奥行約16.5m ほぼ正方形 平坦 角地 なし
接面道路の状況	南西側で幅員約4～6mの舗装道路(一部未舗装)に0.5m程度高く接面 (建築基準法上の道路ではない) 南東側で幅員約4mの未舗装私道に0～0.5m程度高く接面 (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「熊野遺跡」に指定されている。	
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	スチール製物置(動産)2基のほかカーポートが設置されている。 南東側私道(同所50番1)の共有持分については売却対象外となっている。 南西側道路及び南東側私道は建築基準法上の道路ではないが、同法第43条第2項第2号許可に係る事前同意基準第2のCの規定により本件土地上に建物を建築することは可能である(仙台土木事務所建築部より確認)。 市街化調整区域内の建築制限等については、P3の特記事項を参照。	

## 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50番9	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記)	昭和56年10月30日新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	満了
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング、タイル張りほか
	内 壁	砂壁、板張りほか
	天 井	敷目張りほか
	床	畳、板張りほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	その他	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	113.49㎡
	2階	33.05㎡
		延 146.54㎡
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	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	<p>壁や床にペットのネコによるひっかき痕が認められるほかは、概ね経年相応の物理的損傷と判断される。</p> <p>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。</p> <p>宮城県土木部建築宅地課開発防災班によると、本件建物は、宮城県における開発許可制度審査基準、第4章市街化調整区域に係る基準、許可を得て立地できる建築物等、開発審査会の審議が必要な建築物等の中の「開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築」として、都市計画法第43条第1項の新築の許可（いわゆる建築許可／昭和56年6月13日第1911号）を受けて建築されている。本件目的物件を買受ける際、建替える際には特に許可は不要とのことである。なお、本件目的物件を買受ける際には、原則、戸建住宅又は兼用住宅以外の利用はできないこと、建物の建替えの際には、更地にしてから1年以内に再築しなければならないことなどの細かな条件があることに注意を要する。その詳細については宮城県土木部建築宅地課開発防災班に確認を要する。</p>	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和57年頃新築（占有者より聴取）
	経 過 年 数	約41年
	経済的残存耐用年数	満了
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	コンクリートタタキ
	設 備	電気設備
	そ の 他	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 )	6.62㎡（概測）	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	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	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	概ね経年相応の物理的損傷と判断される。 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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,100	0.92	291.86	0.65	1/3	1,169,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準等)

地価公示 【岩沼-9】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 15,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{79} & = & 20,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件 +5 (1.05)  
環境条件 -25 (0.75)  
相乗積 79% (1.05×0.75=0.79)

イ 個別格差 : 角地 +2 (1.02)  
道路の幅員及び舗装の状態 -5 (0.95)  
私道持分関係(売却対象外) -5 (0.95)  
相乗積 92% (1.02×0.95×0.95=0.92)

ウ 地積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -35 (0.65)

#### (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	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
物件2 主である 建物	165,000	146.54	0.01	1/3	81,000
物件2 未登記 附属建物	80,000	6.62	0.01	1/3	2,000
合計					83,000

ウ 現価率

いずれの建物も経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、現価率をそれぞれ1%と求めた。

## 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	1,169,000	1.00	0.05 敷地占有利益	58,000

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：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	1,169,000	-58,000	1.00	0.70	0.60	467,000
2	83,000	+58,000	1.00	0.70	0.60	59,000
一括価格（合計）						526,000

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：本件は共有持分のみの売却であることから、市場参加者の限定及び市場滞留期間の長期化が予測される。当該要因に基づく市場性修正を上記のとおりと判断した。

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

### 地価公示標準地【岩沼-9】

所 在 : 岩沼市小川字中井1番  
価 格 : 15,900円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR東北本線「岩沼」駅の北西方約2.4km(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 1,640m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有  
接 面 街 路 : 東9m舗装市道  
用途指定等 : 市街化調整区域、指定建蔽率70%、指定容積率200%  
地域の概要 : 農家住宅のほか一般住宅等が見られる住宅地域

## 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)写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物平面図
6. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 岩沼市三色吉字熊野  
地 番 50番9  
地 目 宅地  
地 積 291.86平方メートル

持分3分の1

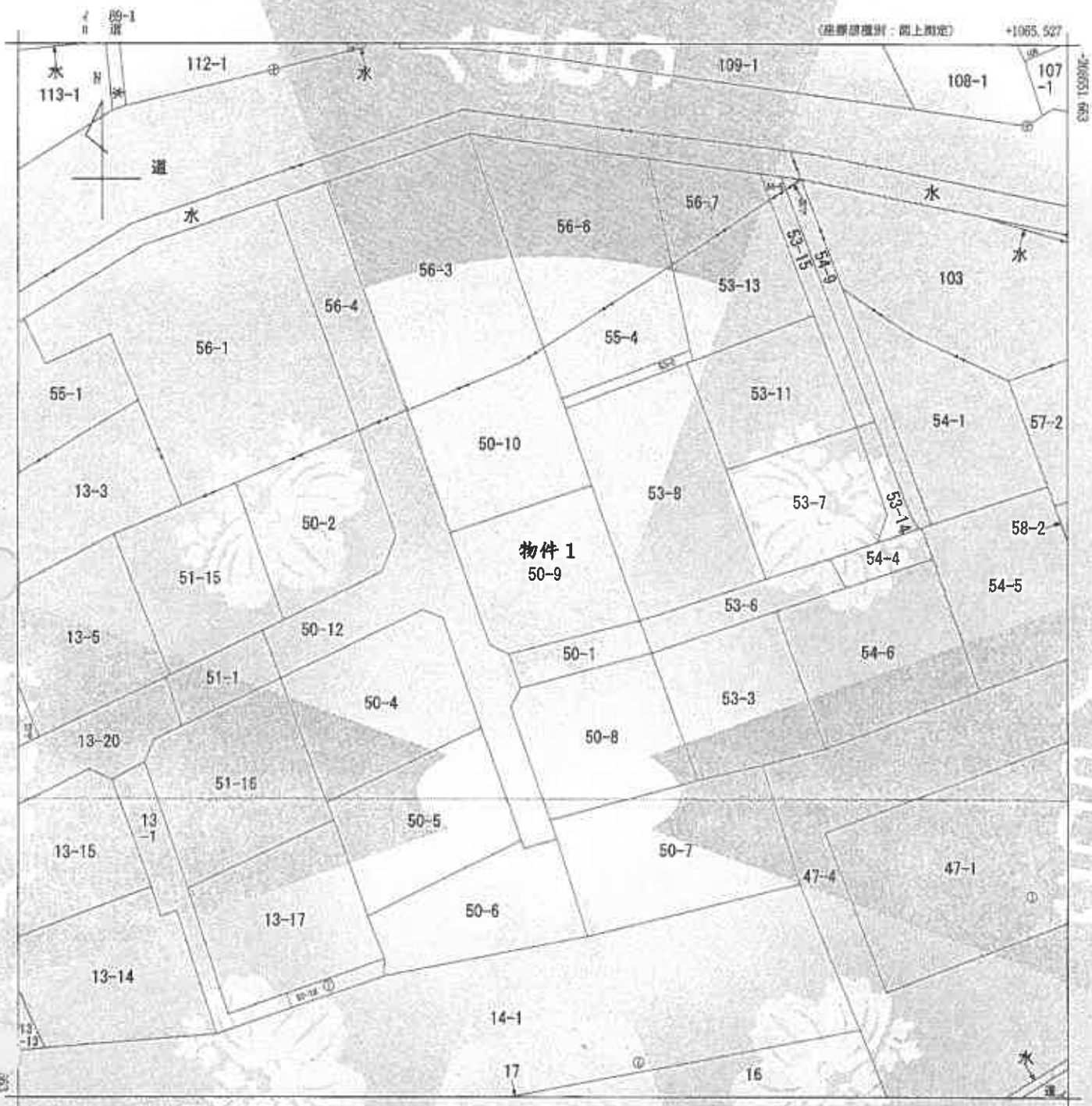
2 所 在 岩沼市三色吉字熊野50番地9  
家屋 番号 50番9  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階113.49平方メートル  
2階 33.05平方メートル

持分3分の1









+940.537 (座標前値列：測上測定)  
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(tochokutaiheiyuuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 岩沼市三色吉字熊野		地番 50番9						
出力縮尺	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52年3月		備付年月日(原図)	昭和58年3月1日		補正事項			

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。  
 (仙台法務局名出張所管轄)  
 令和5年10月17日  
 東京法務局

請求番号: 5-1  
 (1/1)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年11月19日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
 (仙台法務局名取出張所保存)  
 令和5年10月17日 東宮法務局 登記官

143245

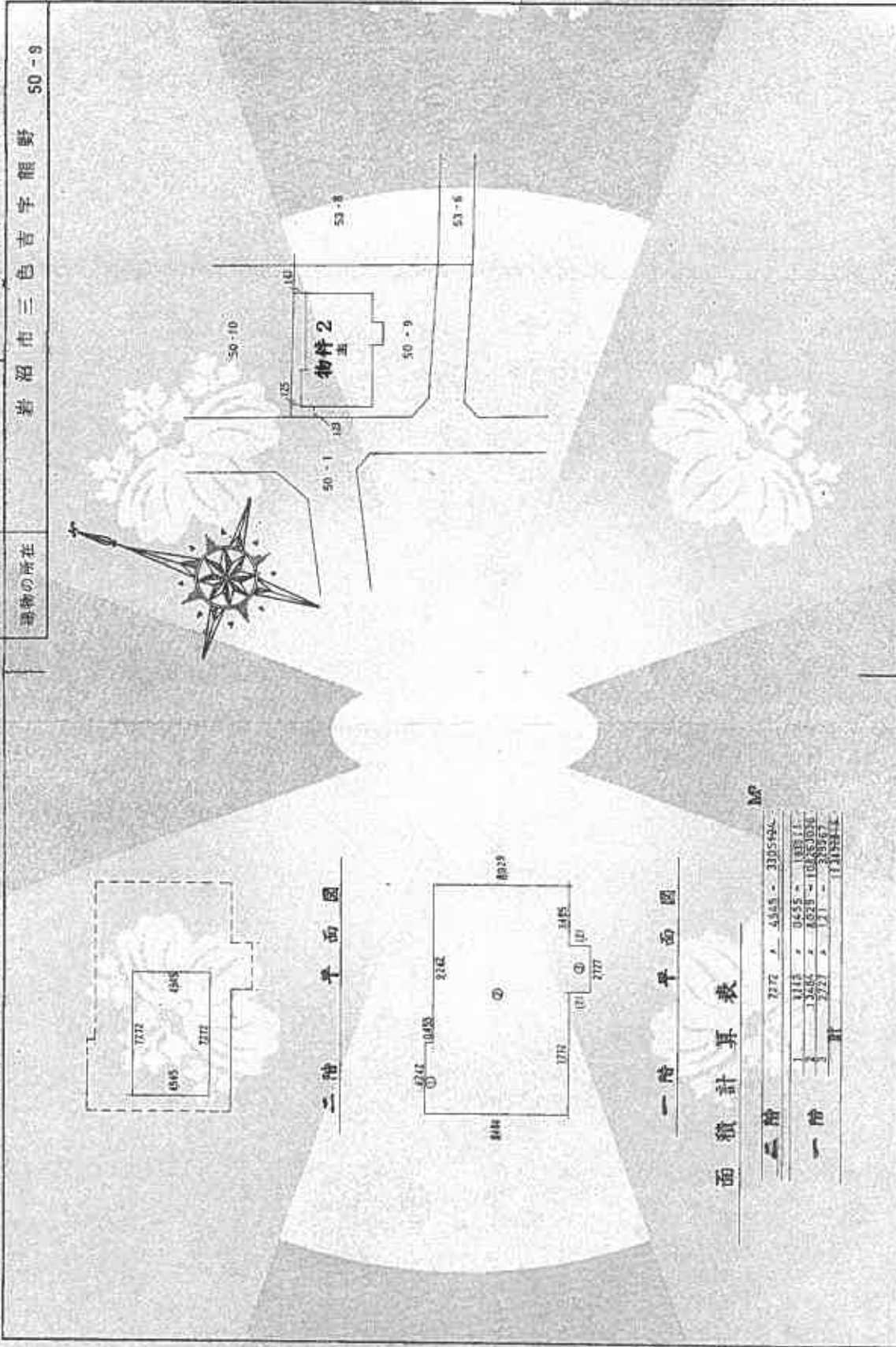
各階平面図

50-9

家屋番号

岩沼市三色吉字龍野 50-9

建物平面図  
各階平面図



二階 平面図

一階 平面図

面積計算表

	二階	一階	計
面積	777	4,463	3,305.426
	1113	0455	1333.11
	3664	8273	10480.936
	777	171	3335.77
			11219.444

作製者

縮尺 1/250

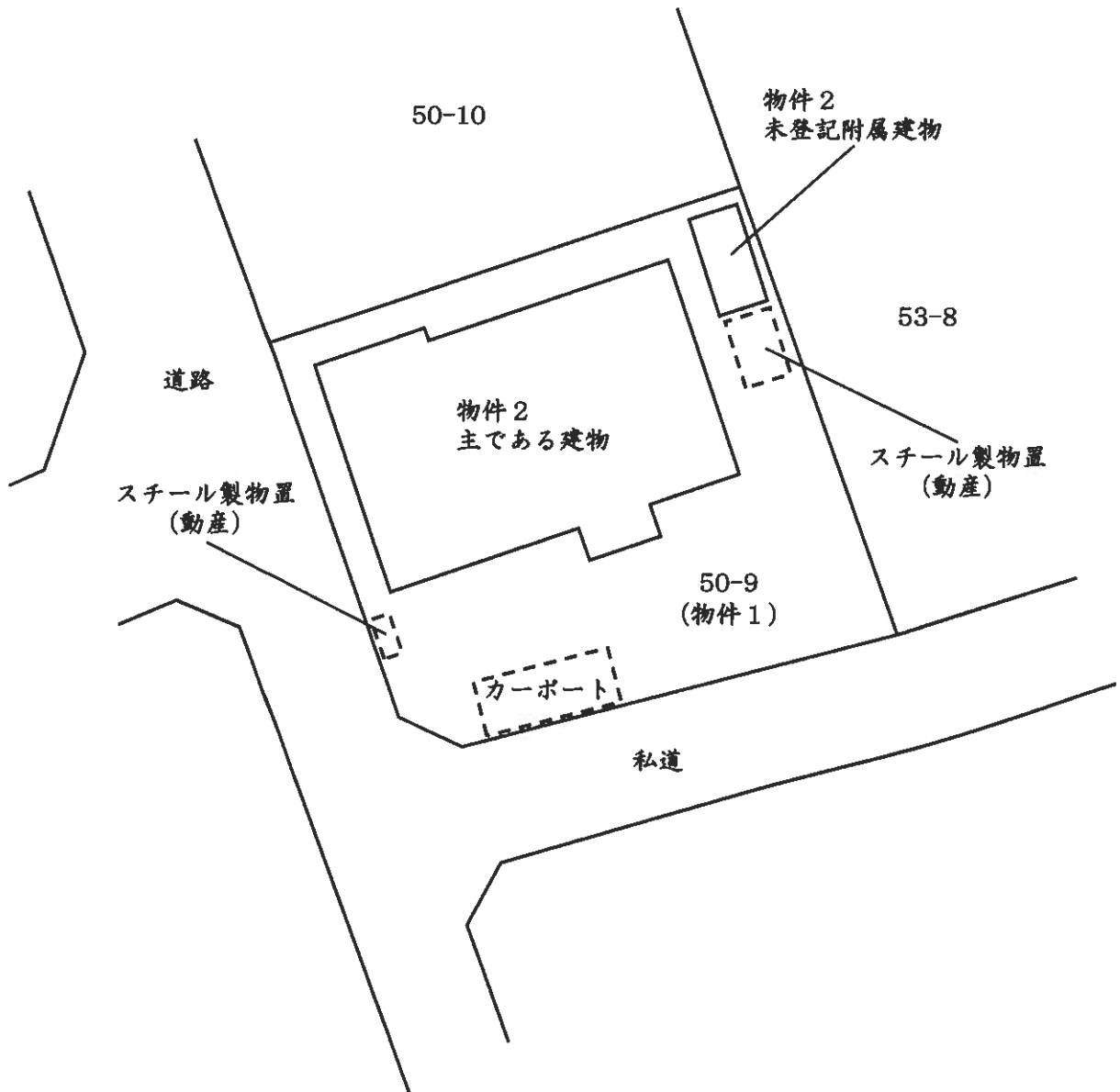
申請人

縮尺 1/500

56.11.19

(岩城組工加家屋調査士会)

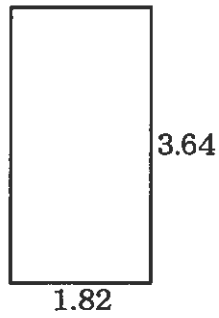
土地建物位置関係図 縮尺 1 : 250



建物平面図 (物件 2) 縮尺1:100



未登記附属建物



求積表

$$1.82 \times 3.64 = 6.6248$$

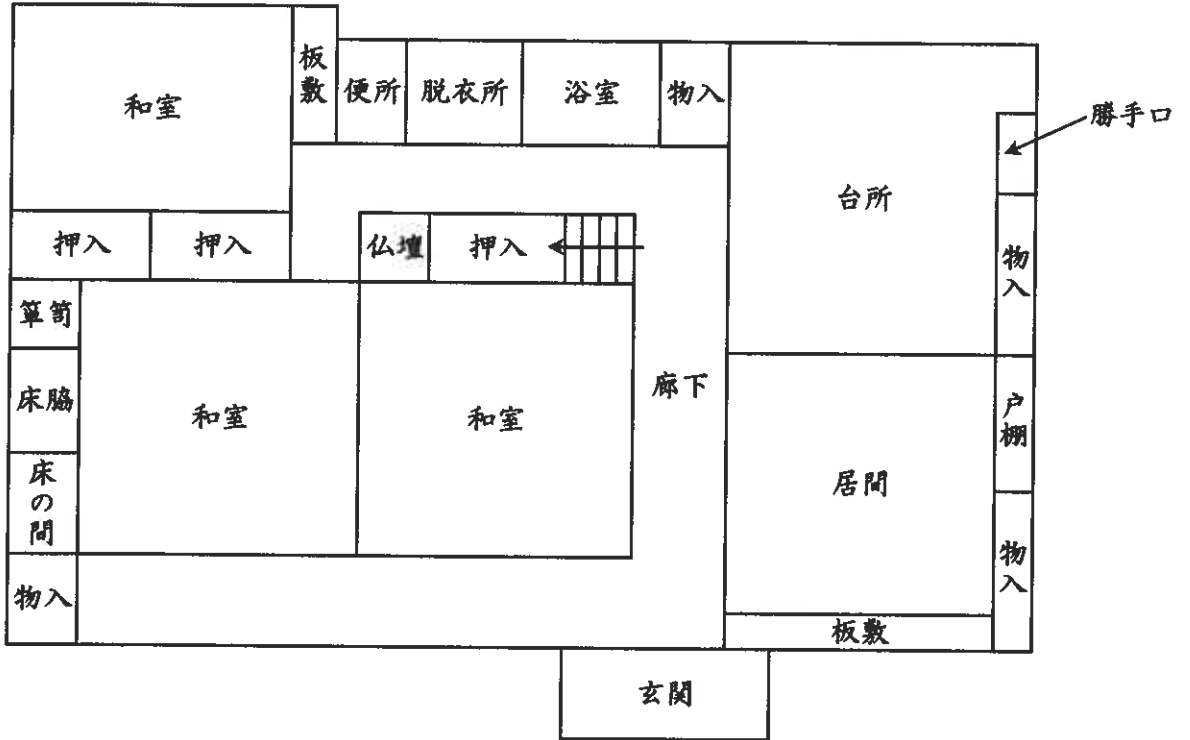
床面積      6.62m<sup>2</sup>

建物間取図 (物件2) 縮尺1:100

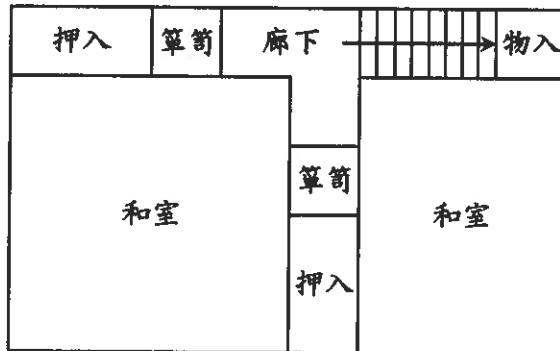


主である建物

1階



2階



未登記附属建物

