

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 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	4,964,000 3,971,200	一括	992,800	159,956	36,699
1	4,561,000				
2	403,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 柴田郡柴田町船岡東四丁目  
地 番 25番2  
地 目 宅地  
地 積 417.21平方メートル
- 2 所 在 柴田郡柴田町船岡東四丁目25番地2  
家屋 番号 25番2  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階247.38平方メートル  
2階141.01平方メートル
- (現況)
- 種 類 物置・居宅  
床 面 積 1階約251.56平方メートル  
2階141.01平方メートル



## 物件明細書

令和 6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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 柴田郡柴田町船岡東四丁目  
地 番 25番2  
地 目 宅地  
地 積 417.21平方メートル
- 2 所 在 柴田郡柴田町船岡東四丁目25番地2  
家屋 番号 25番2  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階247.38平方メートル  
2階141.01平方メートル
- (現況)
- 種 類 物置・居宅  
床 面 積 1階約251.56平方メートル  
2階141.01平方メートル



令和 5年(ケ)第 109号  
令和 5年10月24日受理  
令和 5年11月29日提出

# 現況調査報告書

仙台地方裁判所  
執行官 佐藤俊也 (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 柴田郡柴田町船岡東四丁目  
地 番 25番2  
地 目 宅地  
地 積 417.21平方メートル

所有者A

2 所 在 柴田郡柴田町船岡東四丁目25番地2  
家屋 番号 25番2  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建  
床 面 積 1階247.38平方メートル  
2階141.01平方メートル

所有者 株式会社北海屋



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	宮城県柴田郡柴田町船岡東四丁目16番2号														
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	5枚目「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 物置・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 251.56㎡(概測) 2階 141.01㎡														
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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 物置・住居 として使用している <input checked="" 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	5枚目「その他の事項」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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社北海屋
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和55年 2月ころ
最初の契約日	昭和55年 2月ころ
契約等期間	昭和55年 2月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者Aは、破産者株式会社北海屋の前代表者であり、法人成した当時から無償で同株式会社北海屋に使用させていたものであるとの説明がある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 物置・居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和55年 2月ころ
最初の契約日	昭和55年 2月ころ
契約等期間	昭和55年 2月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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関係  
物件1の北側及び西側で接する道路は、いずれも町道である。
  
- 物件2関係  
物件2の1階部分は、現在、物置として使用されている。  
物件2の1階北側部分は、改築時にその一部が増床されている。  
物件2の1階東側部分及び2階北側部分に雨漏りの形跡が認められる。  
物件2の南側部分に外階段が存する。

(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>■ A (物件1所有者)</p>	<p>物件2には、私たち夫婦が住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件2の1階部分は雨漏りがあり、現在は物置として使用しています。</p> <p>物件2を建てた時は、お袋が乾物等の商売をしていて、その後、私がか会社組織として北海屋を興し、初代の社長となりました。当時から、同社の運転資金には、私たちの所得を充てていましたので、物件2の賃借料等はありませんでした。物件1の固定資産税、ライフラインは私が支払い、物件2の方は会社で支払っていました。</p>
<p>■ B (破産者株式会社 北海屋破産管財人弁護士)</p>	<p>物件2には、破産者株式会社北海屋の前代表者であるAが住んでいます。同人は破産手続を終了しており、同手続では、破産管財人が破産裁判所の許可を得て、物件1を破産財団から放棄して終了しています。今回、物件2については、売却も検討せざるを得ないと思います。</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

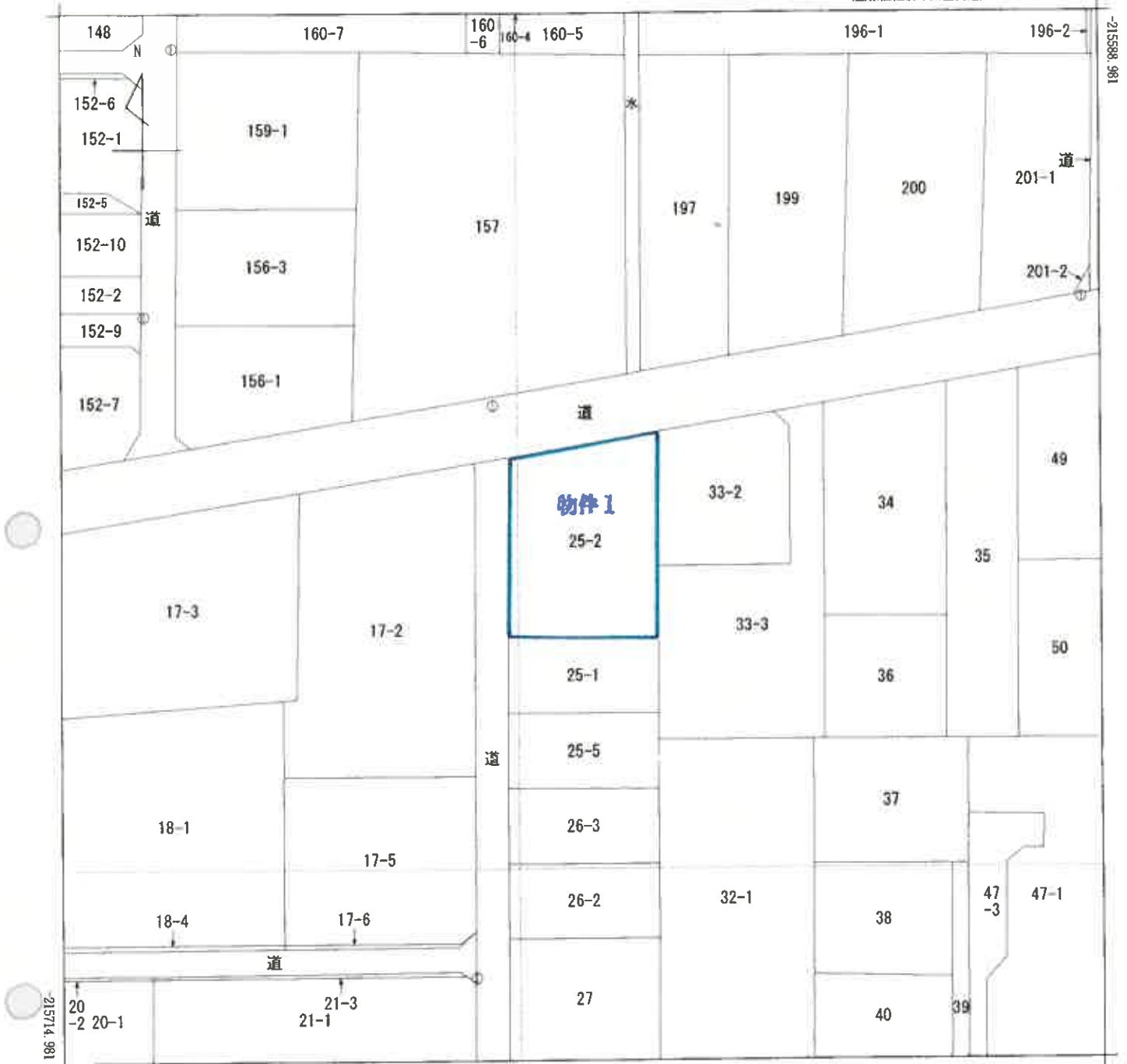
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月26日(木) 11:00-11:05	柴田町役場	柴田町役場税務課に資料交付依頼 (10/30 資料受領)
5年11月6日(月) 16:10-16:20	執行官室	破産者株式会社北海屋破産管財人Bから電話による 聴取
5年11月9日(木) 13:10-13:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
5年11月17日(金) 10:50-11:00	仙台法務局大河原支 局	登記事項証明書受領
同日 13:40-15:10	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 物件1 所有者Aから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
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、解錠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

# 法第14条地図

(座標値種別：図上測定)

-4826.711



-4951.711 (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  
船岡東4丁目

A4判に縮小

請求部	所在	柴田郡柴田町船岡東四丁目				地番	25番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成5年12月			備付年月日(原図)	平成7年5月31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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和5年9月14日

仙台法務局

請求番号：23-3

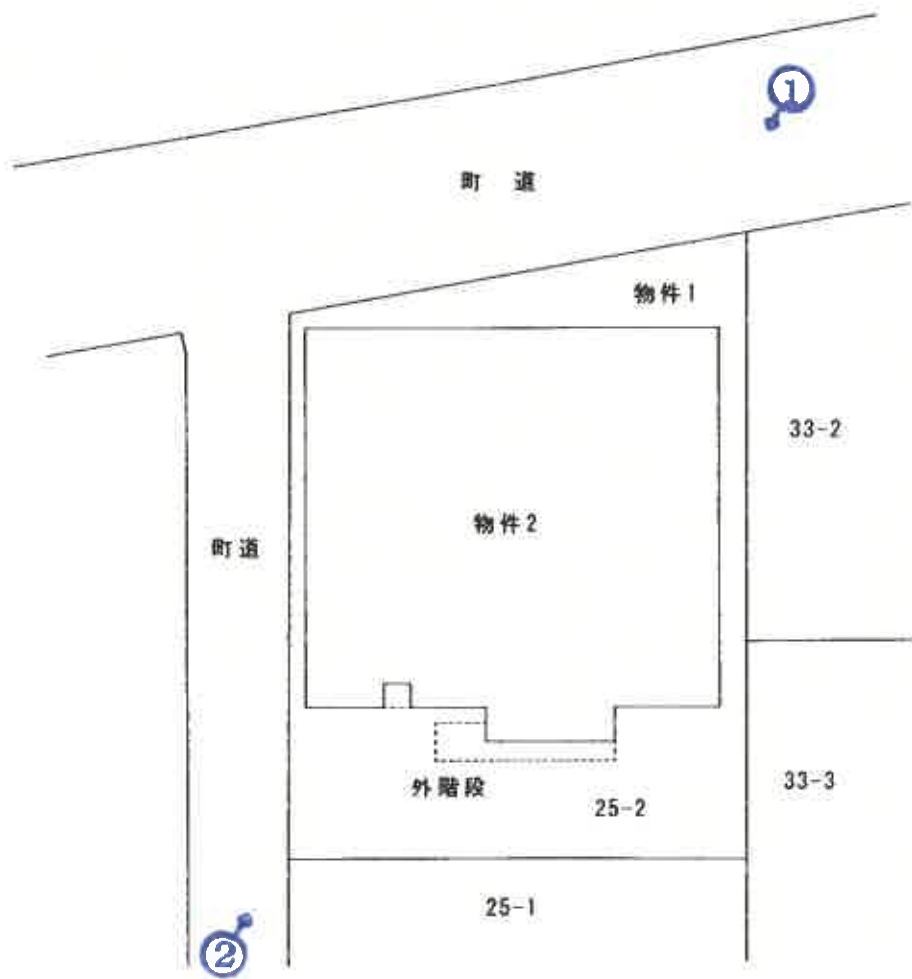
登記官

( 8 枚目)

(1/1)



土地建物位置關係圖



凡例  
 ← ○ 写真(撮影場所)

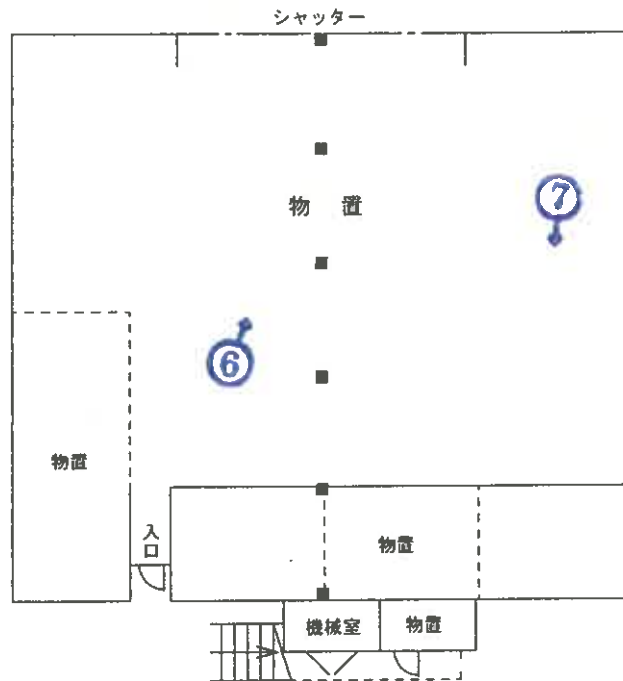


( 9 枚目)

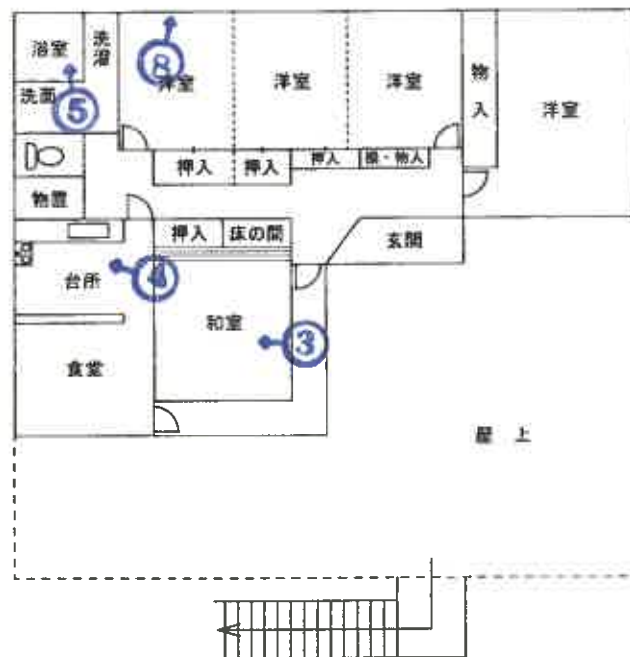
縮尺 1/300

# 建物間取図

1階



2階



凡例  
←○写真(撮影場所)

( 10 枚目)



縮尺 1/200

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



写 真 7

雨漏りの跡



写 真 8

雨漏りの跡



令和5年（ケ）第 109号  
令和5年11月17日 現地調査  
令和5年12月 6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  
渡辺 充啓

## 第1 評価額

一括価格	
金4,964,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,561,000円
物件2（建物）	金403,000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土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、ほぼ登記記載と同じ

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とおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		物置・居宅  1階約251.56㎡
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東北本線「船岡」駅の東方道路距離約1.1km (別添位置図参照)	
付近の状況	低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。アパートのほか、畑地が介在している。対象物件の付近に閉店したスーパーが見られる。	
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	非線引都市計画区域。 第一種中高層住居専用地域 指定60% 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	417.21㎡ 約18m×約23m ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 特になし
接面道路の状況	○北側約7.5m 町道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○西側約4m 町道 舗装あり ほぼ等高に接面 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 ガス配管なし 下水道あり  (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当該施設の本管（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込みが出来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は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、現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	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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	柴田町防災マップによると浸水想定区域にある。2019年10月の台風時に1階は床上浸水したとのことである。	

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25番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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年2月10日新築 約44年 約1年
構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	繊維壁、塗装ボード、合板ほか
	天 井	合板、石こうボードほか
	床	フローリング、畳、カーペット、コンクリートほか
	設 備	電気、給水、排水
	(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階約251.56㎡ 2階 141.01㎡ 延面積約392.57㎡ 改築あり	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	物置・居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る 室内外に経年劣化によるひびが見られたほか、室内は複数箇所の雨漏り、損壊箇所が認められた。	
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>・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。</li> <li>・1階の北側部分の改築で若干増床された結果、指定建ぺい率を超過した。</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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	37,900	0.92	417.21	0.55	8,001,000

ア 標準画地価格 (公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 柴田-1

地価公示価格 42,000円/㎡ × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/112 = 規準とした価格 37,900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：標準的

◇地域格差：112% (0.99×0.99×1.15×0.99=1.12)

街路条件-1 交通接近条件-1 環境条件+15 行政的条件-1

イ 個別格差：92%

画地条件 (規模0.9×角地1.02)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の状態、経過年数等から取壊し再築利用が最有効使用と判断されるため、取壊し費用も考慮した。

#### (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並びに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/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	138,000	392.57	0.005	271,000

ウ 現価率：建物の状態、経過年数等を考慮し0.5%と判定した。

## 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、更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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ
1	8,001,000	1.00	0.05	使用借権	400,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

### (2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,001,000	-400,000	1.0	1.0	0.6	4,561,000
2	271,000	+400,000	1.0	1.0	0.6	403,000
一括価格（合計）						4,964,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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の概要

地価公示標準地 柴田-1

所 在：柴田郡柴田町船岡新栄2丁目12番11

価 格：42,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR東北本線「船岡」駅の南東方道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：280m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側6m町道に接面

用途指定等：第二種低層住居専用地域（建ぺい率50%・容積率80%）

地域 の 概 要：一般住宅の中に空地がみられる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図  
地理院地図
2. 法第14条地図写
3. 建物図面・各階平面図
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   | 柴田郡柴田町船岡東四丁目                     |
|   | 地 番   | 25番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 417.21平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 柴田郡柴田町船岡東四丁目25番地2                |
|   | 家屋 番号 | 25番2                             |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                            |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建             |
|   | 床 面 積 | 1階247.38平方メートル<br>2階141.01平方メートル |

# 柴田町

位置図

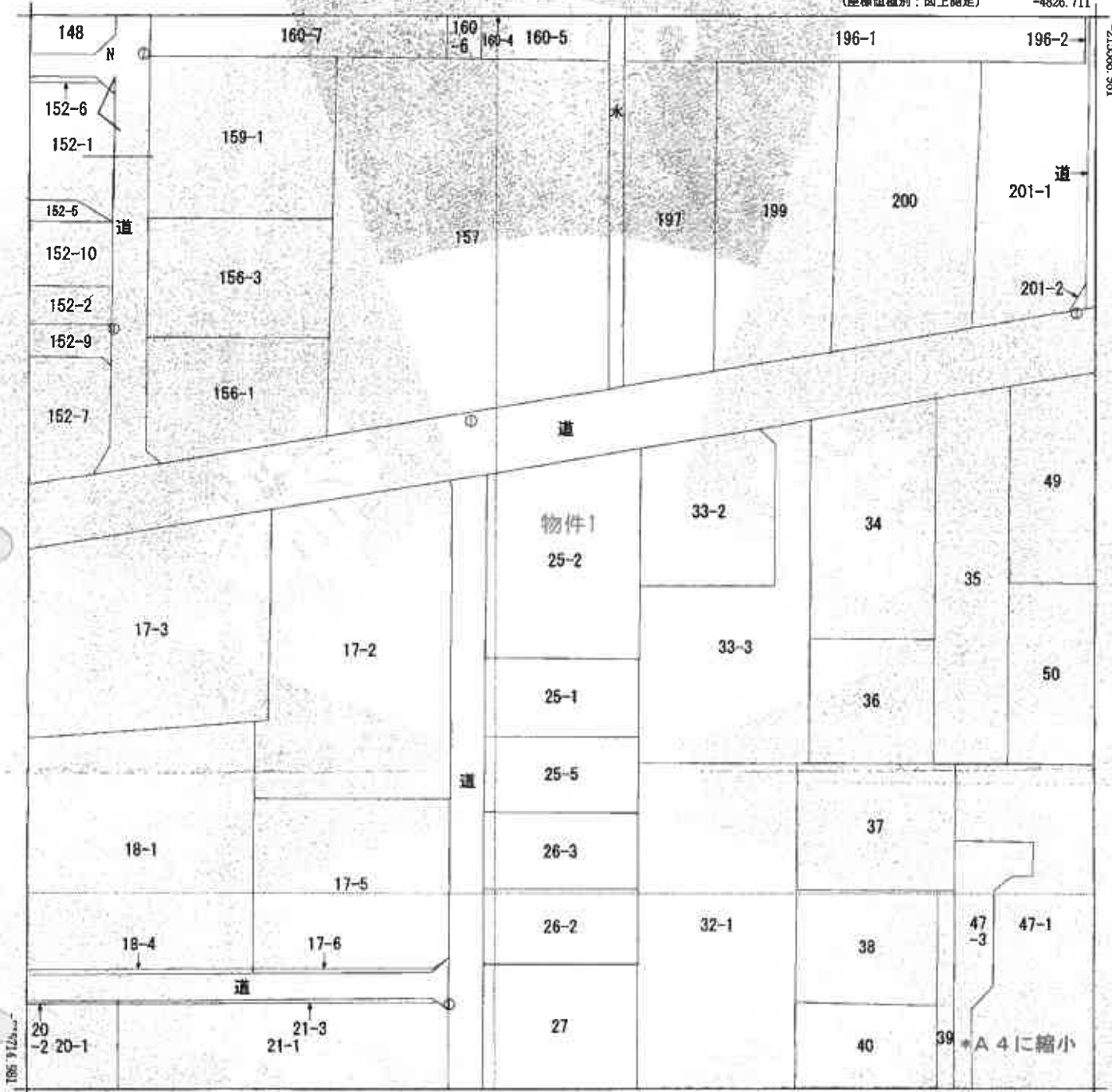


対象物件

地価公示地

約1/14,000





-4851.711 (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(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

船岡東4丁目

請求分	所在	柴田郡柴田町船岡東四丁目				地番	25番2			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成5年12月			編付年月日(原図)	平成7年5月31日		備考事項			

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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和5年9月14日

仙台法務局

請求番号：23-3

(1/1)

登記官

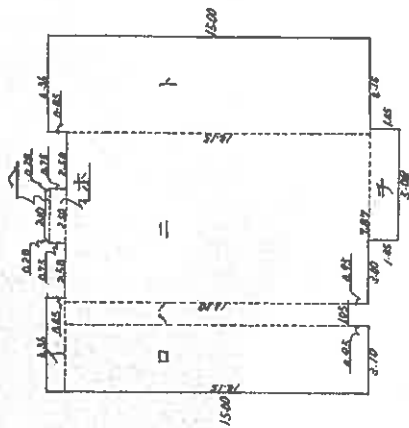


登記年月日：昭和55年3月13日

1/5号訂正 233331

各階平面図

1階



床面積

ア 4.36m x 0.85m = 3.7060m<sup>2</sup>  
 イ 3.10m x 1.415m = 4.38650m<sup>2</sup>  
 ウ 1.05m x 1.320m = 1.38600m<sup>2</sup>  
 エ 7.87m x 1.415m = 11.13605m<sup>2</sup>  
 オ 2.50m x 0.75m = 1.8750m<sup>2</sup>  
 (2.10m + 2.50m) x 0.20m ÷ 2 = 0.4600m<sup>2</sup>  
 ト 4.36m x 1.500m = 6.54000m<sup>2</sup>  
 チ 5.08m x 1.35m = 6.85800m<sup>2</sup>  
 計 47.3845m<sup>2</sup>

(日増集12)

作製者

縮尺 1/250

7日作製

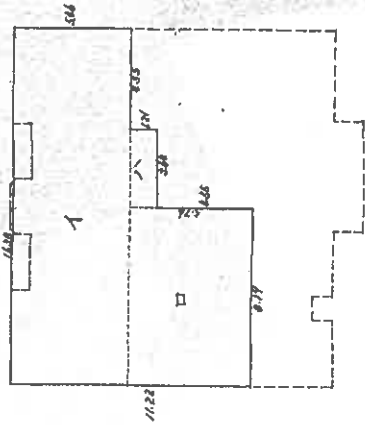
国土院士会連合会用紙

建物各階平面図

家屋番号 25番2

建物の所在 柴田郡柴田町大字船岡字新中巻根25番地2

2階



床面積

ア 16.38m x 5.46m = 89.4348m<sup>2</sup>  
 イ 8.19m x 5.76m = 47.1744m<sup>2</sup>  
 ウ 3.64m x 1.21m = 4.4044m<sup>2</sup>  
 計 141.0136m<sup>2</sup>

\*A4に縮小

申請人

縮尺 1/250

55.3.13

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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和5年9月14日

仙台法務局

登記官

登記年月日：昭和55年3月13日

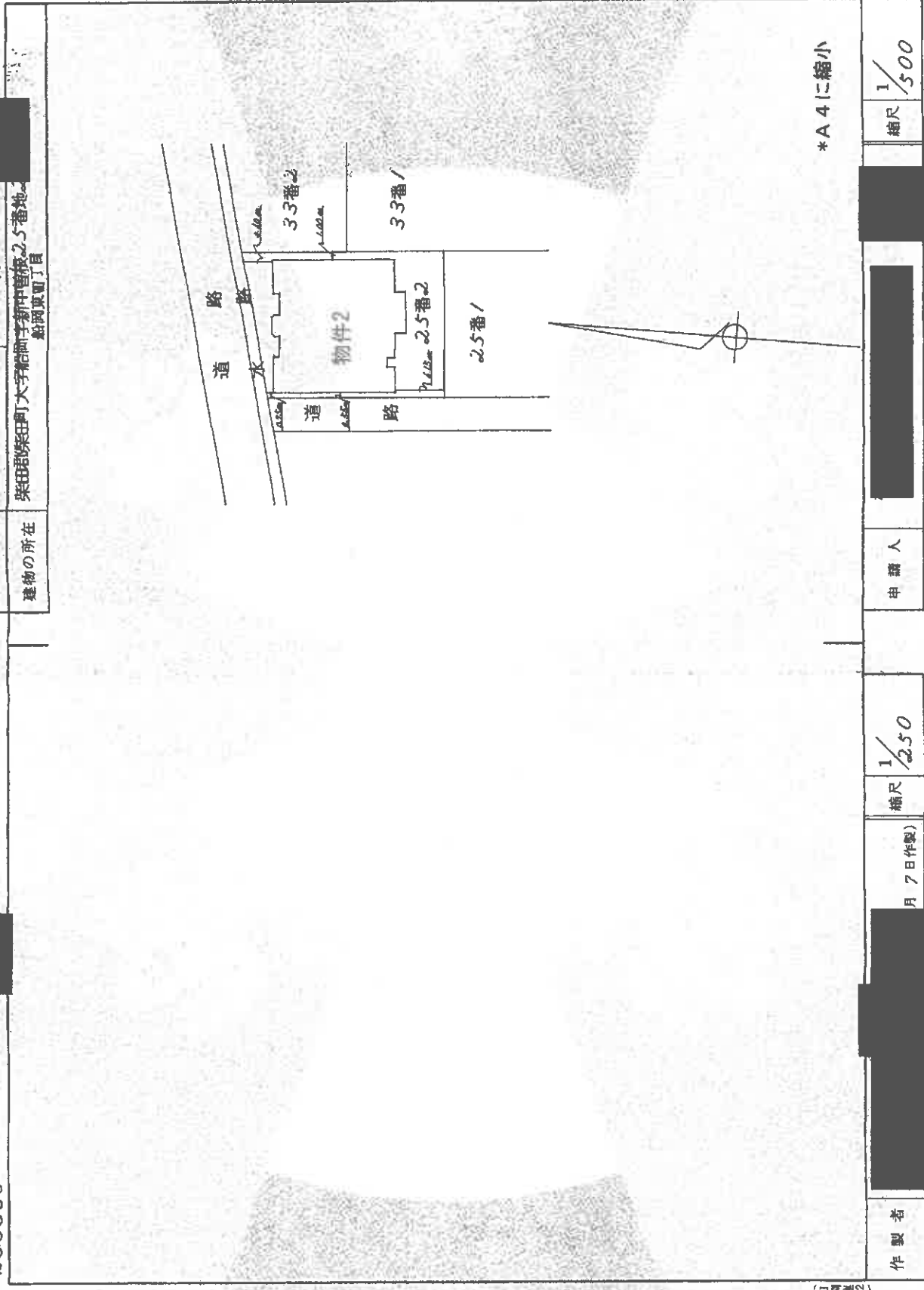
233330

各階 手図

家屋番号 2.5番2

建物の所在 柴田郡柴田町大字船岡字新中管根2.5番地  
船岡東町丁目

建物各階 面図



\*A4に縮小

製作者

月7日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務家探調査士会連合会用紙)

855.3.13

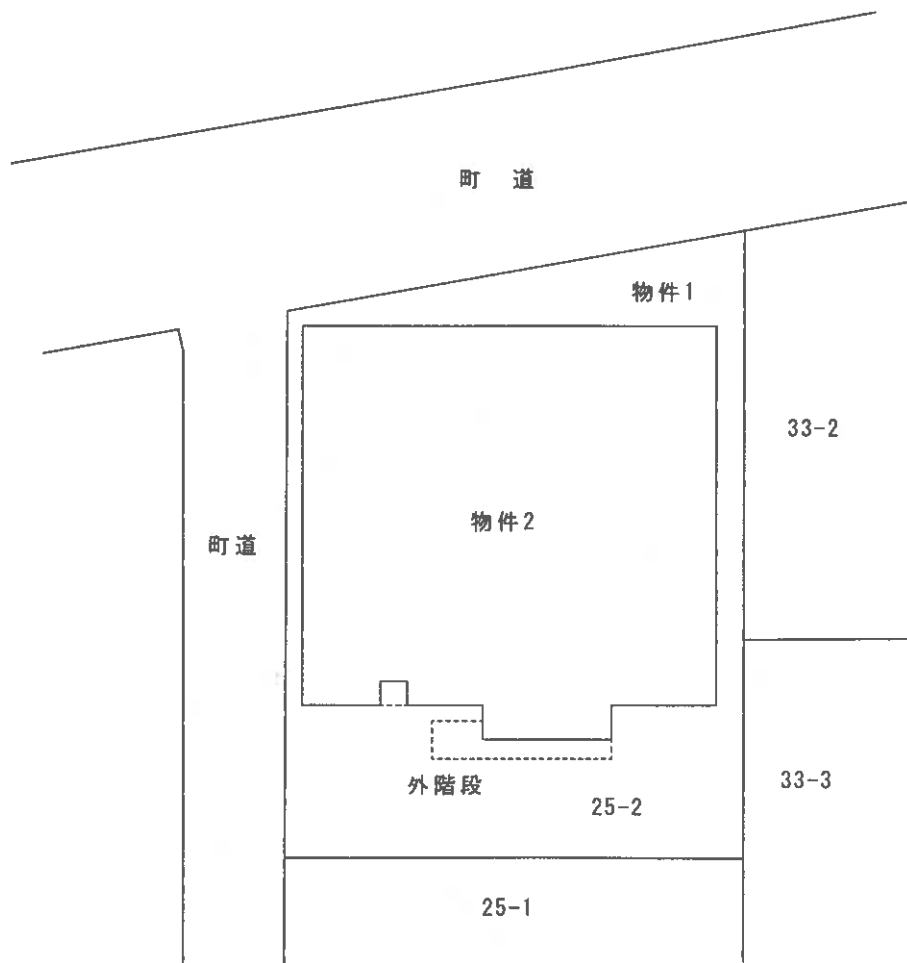
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大河原支局重録)

令和5年9月14日 仙台法務局

登記官

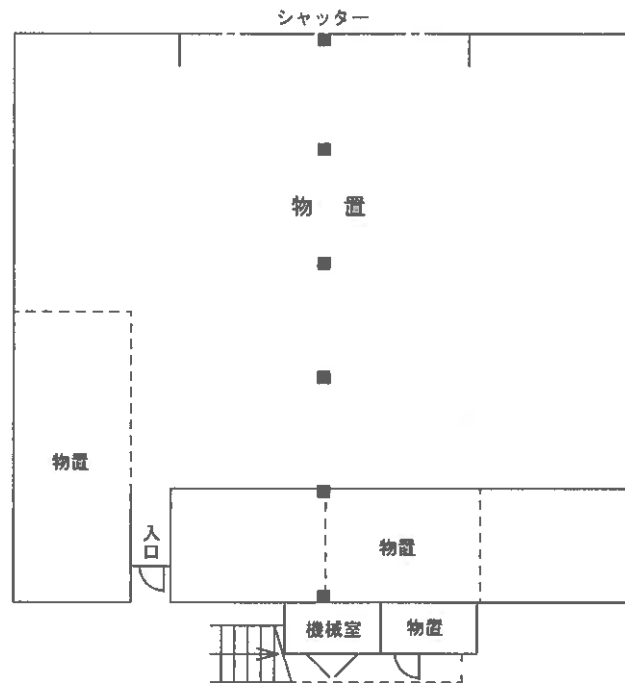
# 土地建物位置関係図



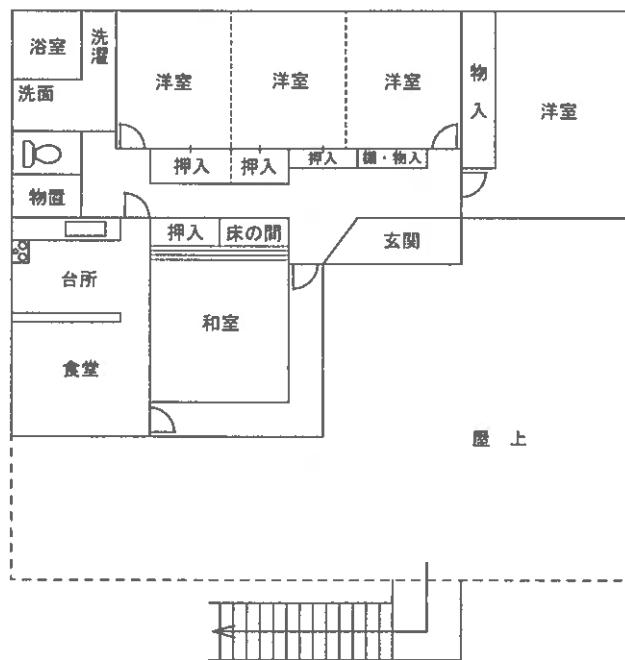
縮尺 1/300

# 建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/200