

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 7 年 4 月 9 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 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 15 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 30 日 午後 3 時 00 分 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 4 月 9 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）
1～4	3,677,000 2,941,600	一括	735,400	291,162	62,389
1	478,000				
2	959,000				
3	1,005,000				
4	1,235,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 角田市佐倉字中前
 地 番 7 5 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 4 7 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 角田市佐倉字中前
 地 番 7 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 4 7. 6 3 平方メートル
- 3 所 在 角田市佐倉字中前
 地 番 7 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 6 0. 9 6 平方メートル
- 4 所 在 角田市佐倉字中前 7 7 番地 1、7 6 番地 1
 家屋 番号 7 7 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 1 5. 3 5 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

種 類 倉庫・事務所

床 面 積 約516.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

南西部分につきB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。
その余の部分につき本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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 角田市佐倉字中前
 地 番 75番3
 地 目 雑種地
 地 積 472平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 角田市佐倉字中前
 地 番 76番1
 地 目 宅地
 地 積 947.63平方メートル
- 3 所 在 角田市佐倉字中前
 地 番 77番1
 地 目 宅地
 地 積 960.96平方メートル
- 4 所 在 角田市佐倉字中前77番地1、76番地1
 家屋 番号 77番1
 種 類 倉庫
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 415.35平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

種 類 倉庫・事務所

床 面 積 約516.00平方メートル



令和6年(ケ)第 166 号
令和6年11月22日受理
令和6年12月 **27** 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 | 角田市佐倉字中前 |
| | 地 番 | 7 5 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 |
| | 地 番 | 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 7. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 |
| | 地 番 | 7 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 0. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 7 7 番地 1、7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 1 5. 3 5 平方メートル |

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 土地位置建物関係図中の目的外簡易店舗(動産)の設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ C (債務者兼所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年月日不詳頃	
最初の契約等	契約日	平成30年月日不詳頃	
	期間	平成30年月日不詳頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

- 1 物件1～3土地は、公図上、一体の宅地としてその西側及び北側で、「水」及び角田市が所有する地番238番の用悪水路を介して「道(国道に指定されている)」及び角田市が所有する地番211番の公衆用道路(市道に指定されている)にそれぞれ接している。当該「水」及び「用悪水路」のいずれにも通行のための工作物が設置されているが、買受人が当該工作物を通行することについては、許可が不要である旨、角田市の担当者は陳述している。なお、南側についても「水」を介して「道」に接しているが、簡易倉庫(動産)等があるため、通行には供されていない。
- 2 物件1土地には廃材が多数置かれている。
- 3 物件2土地北側の水路の一部上に、占用許可を得ないで廃材が置かれている。
- 4 物件3土地には、債務者兼所有者Cの妻Bが設置した目的外簡易店舗(動産)が1基存在する。
- 5 物件4建物は経年劣化や地震等による損傷箇所が多数認められた。
- 6 物件4建物に隣接して債務者兼所有者Cが設置した簡易倉庫(動産)が3基存在する。

(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
☒ 破産管財人A弁護士 事務所事務員	令和6年11月28日付けで、当法律事務所のA弁護士がCさんの破産管財人に就任しています。
☒ C (債務者兼所有者)	1 物件1～3土地のうち、物件3土地の一部を、私の妻Bが所有する簡易店舗(動産)の設置場所として無償で貸しています(「占有者及び占有権原(4枚目)」のとおり陳述した)。それ以外の範囲については、物件4建物の敷地として使用しています。 2 物件2土地北側の水路の一部上には、占用許可を得ないで廃材を置いています。 3 物件4建物は倉庫として私が使用しています。 4 物件4建物に隣接して存在する簡易倉庫(動産)3基は、いずれも私が設置したものです。
☒ 角田市農村振興課 職員	物件1～3土地に接する「水」等は公道には含まれていませんが、買受人が単に通行するだけであれば、特に許可を得る必要はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年11月29日（金） 10：50 — 11：30	仙台法務局	接道について公図及び全部事項証明書受領
R 6 年11月29日（金）	執行官室(郵便)	期日通知
R 6 年12月4日（水） 10：35 — 10：40	角田市税務課	間取図等申請
R 6 年12月4日（水） 15：00 — 15：10	物件所在地	物件確認
R 6 年12月5日（木） 13：30 — 14：00	角田市農村振興課	接道関係について調査
R 6 年12月6日（金）	執行官室(郵便)	間取図等受領
R 6 年12月6日（金） 15：30 — 15：35	執行官室(電話)	破産管財人A弁護士事務所事務員に期日通知 (伝言依頼)
R 6 年12月11日（水） 10：00 — 11：50	物件所在地	物件調査，債務者兼所有者Cと面談，占有関係調査 写真撮影，評価人同行

(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)

-3488.971

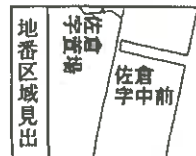


地区外

地区外

-3613.971 (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 佐倉字中前
下

請求部	所在	角田市佐倉字中前				地番	77番1	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49年3月				補付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した掛面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和6年10月28日

仙台法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成4年8月25日

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店所轄)
令和6年10月28日 仙台法務局

(8 枚目)

登記官

請求番号：6-3

建物図面図

77番1

226985

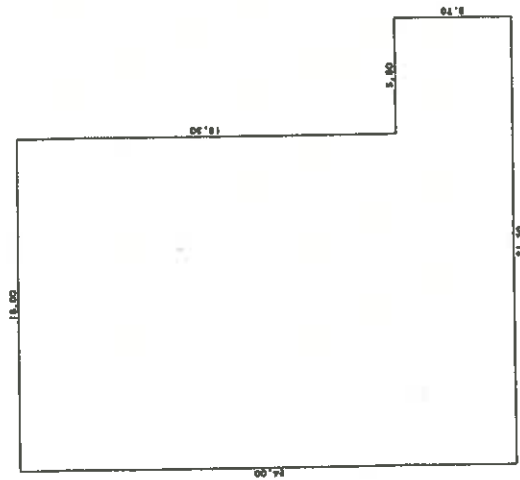
各階平面図

角田市佐倉字中前77番地1・76番地1

家屋番号

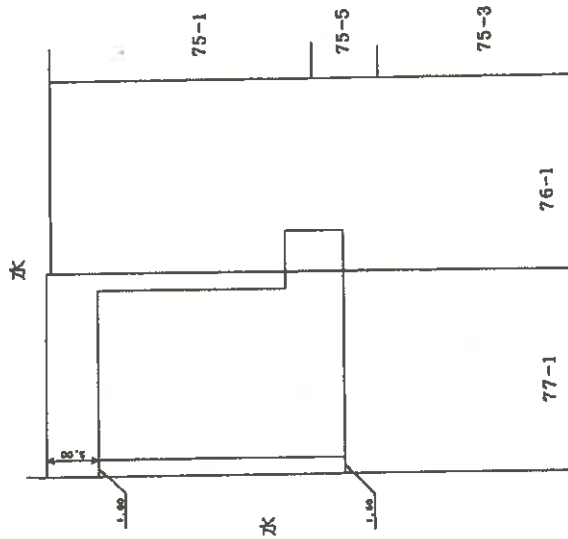
建物の所在

物件4



求積表

24.00 X 16.00	=	384.0000
5.70 X 5.50	=	31.3500
合計		415.3500
床面積		415.35 m ²



A4判に縮小

作製者

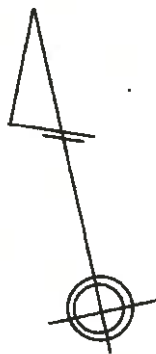
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H4.8.25

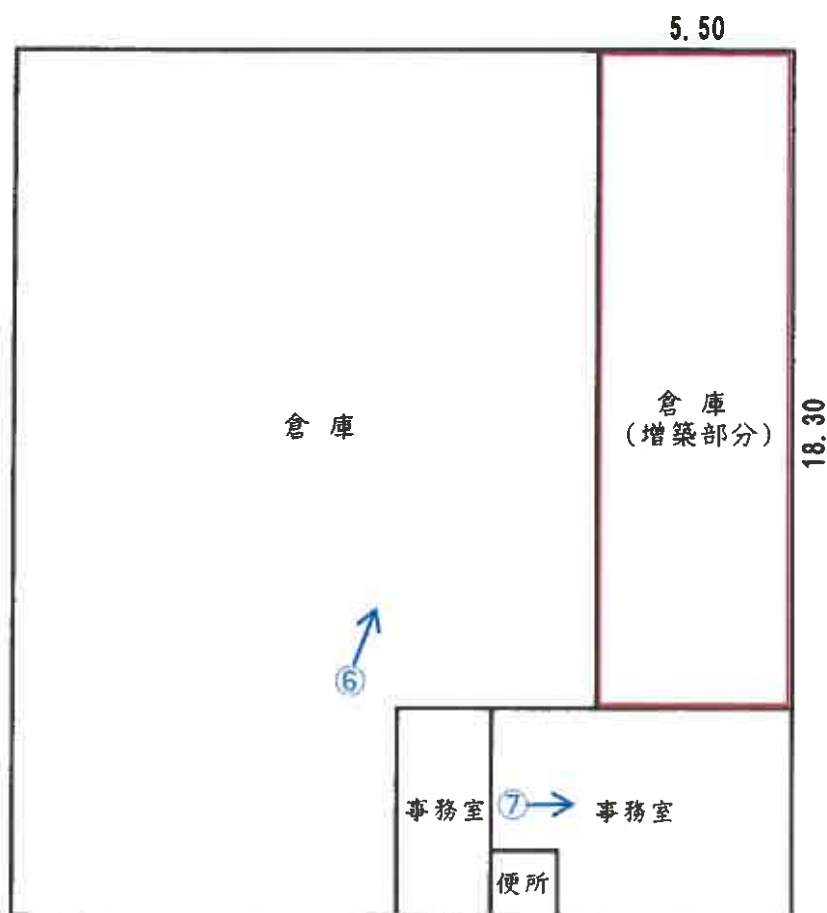
(正誤表)



【 間 取 図 】

〔 物件 4 〕

縮尺 1 : 2 0 0



物件 4 4 1 5.35㎡

増築部分（赤枠部分）

$$18.30 \times 5.50 = 100.65\text{㎡}$$

5 1 6.00㎡（概測）

←○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。

写 真 1

物件 4

目的外簡易店舗(動産)

物件 3



国道

写 真 2

簡易倉庫(動産)

物件 2



写 真 3

廃材

物件 1



物件 2

写 真 4

簡易倉庫(動産)



写 真 5

簡易倉庫(動産)

簡易倉庫(動産)



水路敷に無断で置かれている廃材

写 真 6

物件4増築部分



写真 7



令和 6 年（ケ）第 166 号

令和 6 年 12 月 11 日 現地調査

令和 7 年 1 月 5 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

菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,677,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 478,000円
物 件 2 (土地)	金 959,000円
物 件 3 (土地)	金 1,005,000円
物 件 4 (建物)	金 1,235,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地は一体利用を前提とした評価額である。
- ④ 物件1～3(一体利用)の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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	地 目：宅 地
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		種 類：倉庫兼事務所 床面積：約516.00㎡
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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1～3（一体利用）〕

位 置 ・ 交 通	阿武隈急行『横倉』駅から北東方約2.3km(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、角田市を南北に走る国道349号線沿いに位置し、戸建住宅、事業所、倉庫、店舗等が混在するほか、農地も見受けられる既存集落地域である。 街路条件は有効幅員約10m舗装国道が標準であり、対象の南方約500m(道路距離、以下同じ)で県道佐倉北郷線に接続し、北方約1.8kmで県道亘理大河原川崎線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が良好である。 阿武隈急行「横倉」駅から約2.3kmであるほか、商業施設としては「ヨークベニマル角田店」へ約2.9kmとなっている。又、公共施設としては、角田市役所へ約3.2km、桜小学校へ約1.4km、北角田中学校へ約1.2kmとなっており、総合的な利便性はやや劣っている。 標準的使用としては、有効幅員約10m舗装国道に接面する地積500㎡程度の戸建住宅の敷地と認められる。	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	用途指定無
	建 蔽 率	指定 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
画 地 条 件	地 積	2,380.59㎡(3筆合計登記面積) 〔内訳 75番3:472㎡、76番1:947.63㎡、 77番1:960.96㎡〕
	間 口 × 奥 行 形 状	約51.5m(西側国道面)×約38m～約56.5m ほぼ整形地
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	三方路地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○西側が公図上幅約3.5mの水路敷を介して有効幅員約10m国道(舗装有)に概ね等高に接面し、北側が公図上幅約1.5m～約2mの水路敷を介して幅員約5m市道(舗装無)に概ね等高に接面している。 いずれも建築基準法上：法第42条1項1号道路 ○南側が公図上幅約1mの水路敷を介して幅員約2m道路、舗装(無、一部有)に概ね等高乃至約1m高く接面している。 南側道路は建築基準法上の道路ではない 尚、系統連続性は地域内において普通程度である。	

土地の利用状況等	目的建物(物件4)の敷地として利用されている。尚、画地内北端部、東端部、南端部に簡易倉庫(動産)が3基存在する他、目的土地(物件3)の南西端部には、目的物件所有者の妻が設置した目的外簡易店舗(動産)が1基存在している。又、目的土地(物件1)上には廃材が多数置かれている。
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	(1) 上水道については、西側で接面する国道349号線に埋設されている水道本管から共有管が引き込まれており、東側で隣接する住宅及び北側市道を介した住宅計2戸の個人管が目的土地内に埋設されている。 (2) 本件目的土地には、平成30年度に下水道が整備され、公共枳が設置されているが、目的物件所有者の話によると汲み取り(一部浄化槽)を使用しているとのこと。また、下水道の受益者負担金について分割で支払っているとのことであるが、残金があることから、買受人が負担しなければならない可能性が高い。詳細については、角田市上下水道事業所に確認のこと。 (3) 西側で接面する国道及び北側で接面する市道との間に介在している水路敷についてはいずれも通行のために工作物が設置されているが、買受人が当該工作物を通行することについては、許可が不要である旨を角田市の担当者は陳述しているとのこと。 (4) 本件目的土地は、「角田市防災マップ」において、「浸水想定区域(家屋が水没するおそれがある区域)」に該当しており、想定される浸水深は3.0m～5.0m未満となっているほか、「早期立ち退きが必要な区域」に該当している。尚、令和元年東日本台風浸水推定区域には該当していないほか、「土砂災害の危険性がある区域」には含まれていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件4：主である建物）

区分	主である建物 家屋番号 77番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）	平成4年7月26日新築 増築時期は不明であるが、所有者の話では平成7年頃の可能性が高い。
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約3年
構造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外壁	着色亜鉛鉄板 等
	内壁	着色亜鉛鉄板あらわし、合板 等
	天井	亜鉛メッキ鋼板あらわし、合板 等
	床	コンクリート土間、フローリング 等
	設備	電気設備、給排水・衛生設備 等
	その他	特になし
	（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）	約516.00㎡（概測）	
現況用途等	現況用途	倉庫兼事務所
	間取り	別添間取図のとおり
品等	普通	
保守管理の状態	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	(1) 目的建物は経年劣化や地震等による損傷箇所が多数認められた。 (2) 目的建物に隣接して、目的物件所有者が設置した簡易倉庫（動産）が3基存在する。尚、目的建物及び簡易倉庫（3基）内には、建設資材が多数残置している。 (3) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。尚、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) 建付地価格〔物件1～3（一体利用）〕

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	12,500	0.72	472	0.50	2,124,000
2	12,500	0.72	947.63	0.50	4,264,000
3	12,500	0.72	960.96	0.50	4,324,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 角田(県)ー3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $10,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 = 12,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準画地と格差なし ± 0 (100)

◇地域格差：交通接近条件（最寄駅への接近性等）+2

環境条件(周囲の利用状況等) $\Delta 18$

相乗積 $1.02 \times 0.82 \div 0.84$ (84)

イ 個別格差：物件1～3（一体利用）の個別的要因を考慮し、物件1～3（一体利用）の標準画地に対する格差修正率を72%と判定したが、その内訳は次の通りである。

- ・三方路地 +3
- ・規模大(総額がはる) $\Delta 30$

相乗積 $1.03 \times 0.70 \div 0.72$

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：目的物件の利用状況に鑑み、目的土地上の建物(物件4)は経年劣化や地震等による損傷箇所が多数認められ、今後、取壊しが必要となること及び簡易倉庫(動産)3基についても取壊しが必要であるほか、目的土地(物件1)上に置かれている廃材の処分も必要であると考えられることから、取壊費用等を勘案して、建付減価を $\Delta 50\%$ と判定した。

(2) 建物価格 (物件4)

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。

○物件4

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
4	100,000	516.00	0.03	1,548,000

ウ 現価率

○物件4 (主である建物)

経済的全耐用年数35年、経過年数32年、経済的残存耐用年数3年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) \div 0.03 \end{aligned}$$

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 ア×イ×ウ＝エ
1	2,124,000	1.00	0.25	法定地上権	531,000 円
2	4,264,000	1.00	0.25	法定地上権	1,066,000 円
3	4,324,000	0.90	0.25	法定地上権	973,000 円
合 計					2,570,000 円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地(1・2)の100%の範囲、土地(3)の90%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 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	2,124,000 円	—531,000 円	1.00	0.50	0.60	478,000 円
2	4,264,000 円	—1,066,000 円	1.00	0.50	0.60	959,000 円
3	4,324,000 円	—973,000 円	1.00	0.50	0.60	1,005,000 円
4	1,548,000 円	+2,570,000 円	1.00	0.50	0.60	1,235,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						3,677,000 円

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：目的物件は流通性の低い角田市郊外の既存集落地域内の物件であること及び目的建物・簡易倉庫(動産)内には処分を要する大量の建設資材が存在していること等を勘案すると買受人が限定されることから、市場性修正として50%減価することを妥当と判断した。

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 角田(県)－3

所 在 : 角田市横倉字山崎45番57

価 格 : 10,500円/㎡(対前年比±0.0%)

位 置 : 阿武隈急行「角田」駅の北西方道路距離約1.6kmに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 268㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側9m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き、第1種低層住居専用地域(50%・80%)

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

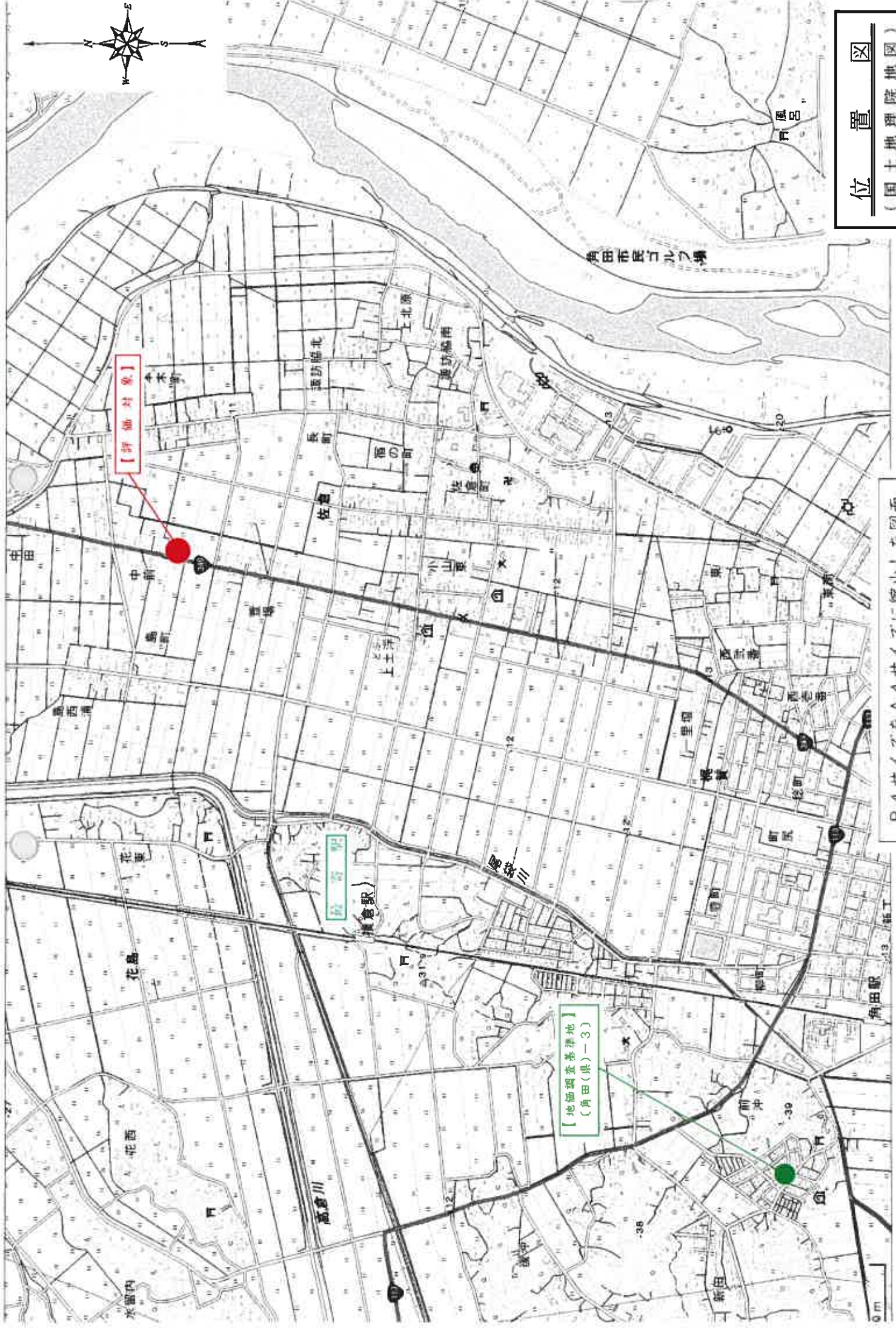
- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条1項地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 |
| | 地 番 | 7 5 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 |
| | 地 番 | 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 7. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 |
| | 地 番 | 7 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 0. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 角田市佐倉字中前 7 7 番地 1、7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 1 5. 3 5 平方メートル |





【評価対象】

佐賀駅

【地価調査基準地】
(角田(県)一三)

位置図

(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面



法第14条1項地図写

縮 尺 1 / 5 0 0

226985

各階平面図

77番1

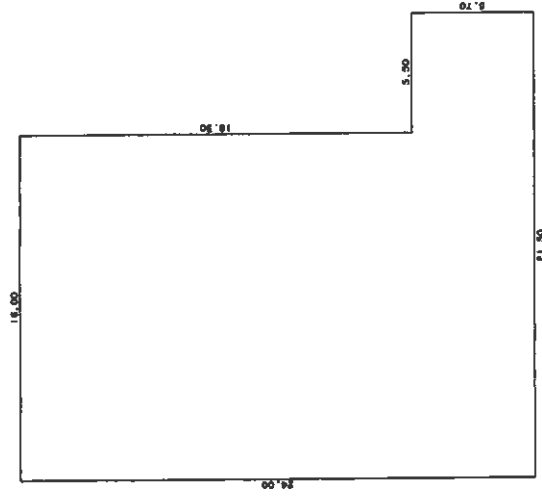
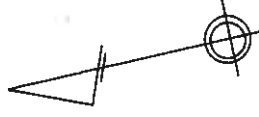
家屋番号

建物図面

角田市佐倉字中前77番地1・76番地1

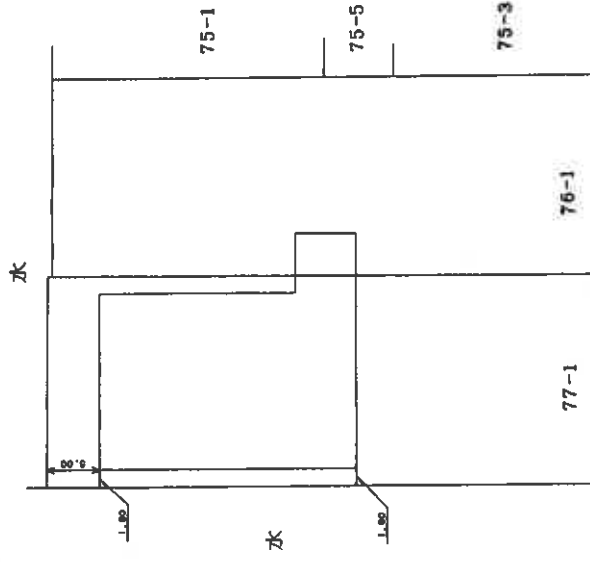
建物の所在

物件 4



水積算

$24.00 \times 16.00 = 384.0000$
 $5.70 \times 5.50 = 31.3500$
合 計 415.3500
床面積 415.35 m^2



作製者

申請人

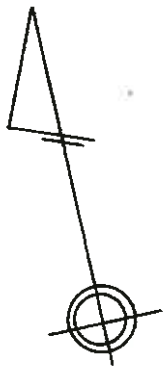
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H4.8.25

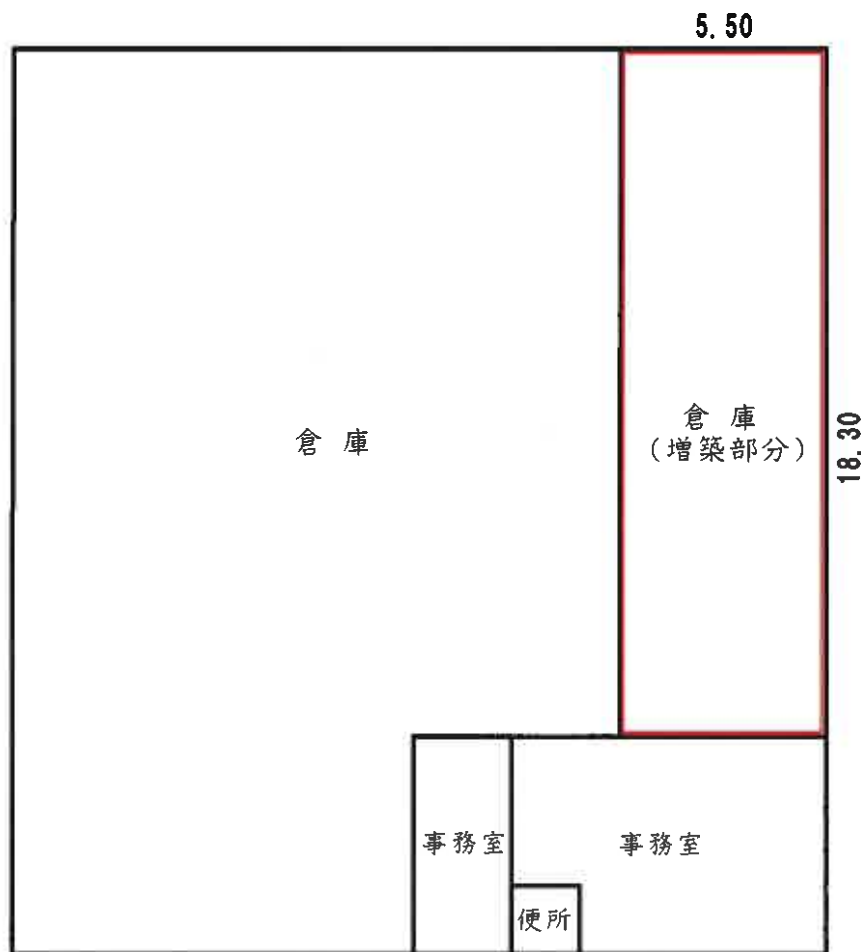
A3サイズをA4サイズに縮小した図面



【 間 取 図 】

〔 物件 4 〕

縮尺 1 : 2 0 0



物件 4 4 1 5.35㎡

増築部分 (赤枠部分)

$$18.30 \times 5.50 = 100.65 \text{㎡}$$

5 1 6.00㎡ (概測)