

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

令和6年（ケ）第134号 物件番号1～3、7

注 意 書

本件は「物件番号1～3、7」と「物件番号4～6、8」の2つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件1～3、7を記載してください。

現況調査報告書に物件4～6、8の記載が含まれていますのでご注意ください。

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）
1～3, 7	2,760,000 2,208,000	一括	552,000	254,771	0
1	172,000				
2	30,000				
3	740,000				
7	1,818,000				



物 件 目 録

1 所 在 亶理郡山元町大平字清水

地 番 18 番 6

地 目 雑種地

地 積 166 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 亶理郡山元町大平字清水

地 番 18 番 7

地 目 雑種地

地 積 29 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 亶理郡山元町大平字清水

地 番 19 番 1

地 目 雑種地

地 積 716 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 亶理郡山元町大平字清水 19 番地 1、18 番地 6

家屋 番号 19 番 1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	596.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 7】

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7】

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 亶理郡山元町大平字清水

地 番 18番6

地 目 雑種地

地 積 166平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 亶理郡山元町大平字清水

地 番 18番7

地 目 雑種地

地 積 29平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 亶理郡山元町大平字清水

地 番 19番1

地 目 雑種地

地 積 716平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 亶理郡山元町大平字清水19番地1、18番地6

家屋 番号 19番1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	596.75平方メートル



令和 6年(ケ)第 134号
令和 6年10月 7日受理
令和 6年11月14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 | 亶理郡山元町大平字清水 |
| | 地 | 番 | 18番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 166平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亶理郡山元町大平字清水 |
| | 地 | 番 | 18番7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 亶理郡山元町大平字清水 |
| | 地 | 番 | 19番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 716平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 亶理郡山元町大平字清水 |
| | 地 | 番 | 12番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2617.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 亶理郡山元町大平字清水 |
| | 地 | 番 | 14番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 219.67平方メートル |

(1 枚目)



物 件 目 録

- 6 所 在 亶理郡山元町大平字清水
地 番 14 番 7
地 目 宅地
地 積 711.37 平方メートル
- 7 所 在 亶理郡山元町大平字清水 19 番地 1、18 番地 6
家屋 番号 19 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 596.75 平方メートル
- 8 所 在 亶理郡山元町大平字清水 14 番地 6、14 番地 7、12 番地 7
家屋 番号 14 番 6
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 101.48 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 休憩所
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.28 平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件１～３，７）」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件１～３		
現況地目	☒ 宅地（物件１～３） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	５枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件７		
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 倉庫 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	５枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

不動産の表示	「物件目録（物件4～6，8）」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件4～6	
現況地目	☒ 宅地（物件4～6） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	5枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件8	
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：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：24.30㎡（概測） }	
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事務所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	5枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

その他の事項

■ 物件1～3関係

物件1～3は物件7の敷地（一画地）として利用されている。

物件1～3の北西側で接する道路は町道（建築基準法第42条1項1号道路）である。

物件1～3の北東側で接する道路は建築基準法上の道路に該当しない。

■ 物件7関係

物件7の東側に下屋が存する。

物件7の事務室の上部小屋裏が休憩室となっている。

物件7の倉庫内には、物件7所有者所有の多数の断熱材、廃材等が残置されている。

物件7所有者代表者Aによれば、物件7の冷蔵庫及びエアコンは使用できない状態にあるとの説明がある。

■ 物件4～6関係

物件4～6は物件8の敷地（一画地）として利用されている。

物件4～6の南側で接する12番11の土地（地目公衆用道路、地積229㎡、所有者山元町）を含む道路は町道（建築基準法第42条1項1号道路）である。

物件4～6の北側で接する道路は町道（建築基準法第42条1項1号道路）である。

物件4～6の西側で接する道路は建築基準法上の道路に該当しない。

物件4～6の土地には、同物件所有者所有の断熱材、廃材等が存する。

■ 物件8関係

物件8所有者所有の木製物置（動産）、仮設トイレ（動産）が各存する。

（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
■ A (所有者会社代表者)	私は本件所有者会社の代表者で、現在は私の体調が優れないことから、物件8の附属建物の休憩室で寝泊まりしています。本件所有者会社は既に営業を辞めており、本社所在地も処分済みです。倉庫内や物件4～6の敷地内にある断熱材は、福島県の仮設復興住宅で使用していたものです。未登記の物置は、当社が設置したものです。物件7の倉庫内の冷蔵庫及びエアコンは経年により使用できない状態です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月18日 (金) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 10:20-10:25	山元町役場	山元町役場税務課に資料交付依頼 (10/25 資料到着)
6年10月21日 (月) 11:40-11:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書及び履歴全部事項証明書受領
6年11月1日 (金) 9:50-10:50	物件所在地	立入調査 占有調査 問取確認 写真撮影 所有者 会社代表者 A から事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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、解錠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

法第14条地図

(座標値種別：図上測定)

+2943.621



+2818.621

(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	大平字畑中	A 大平字石田
	大平字清水	

A4判に縮小

請求部	所在	巨理郡山元町大平字清水					地番	14番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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56年1月				備付年月日(原図)	昭和59年3月1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6年9月5日 /
福岡法務局

地図整理番号：M62973

登記官

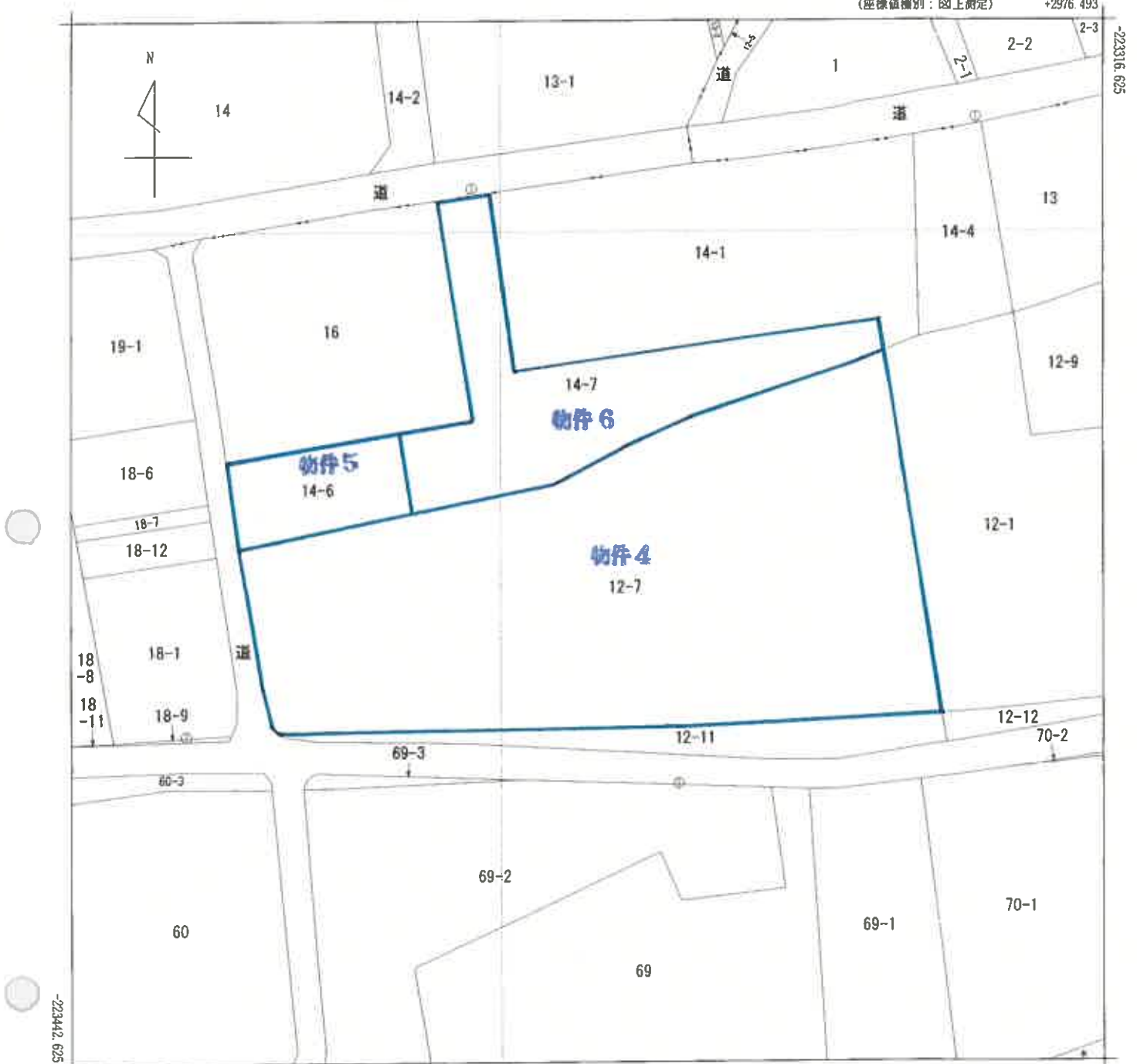
(8 枚目)

(1/1)

法第14条地図

(座標値補正: 図上測定)

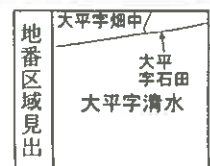
+2976.493



+2851.493

(座標値補正: 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部分	所在地	亶理郡山元町大平字清水					地番	12番7		
出力尺縮	1/500	精度区分	乙一	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56年1月				備付年月日(原図)	昭和59年3月1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。

(仙台北法務局名取出張所管轄)

令和6年9月5日

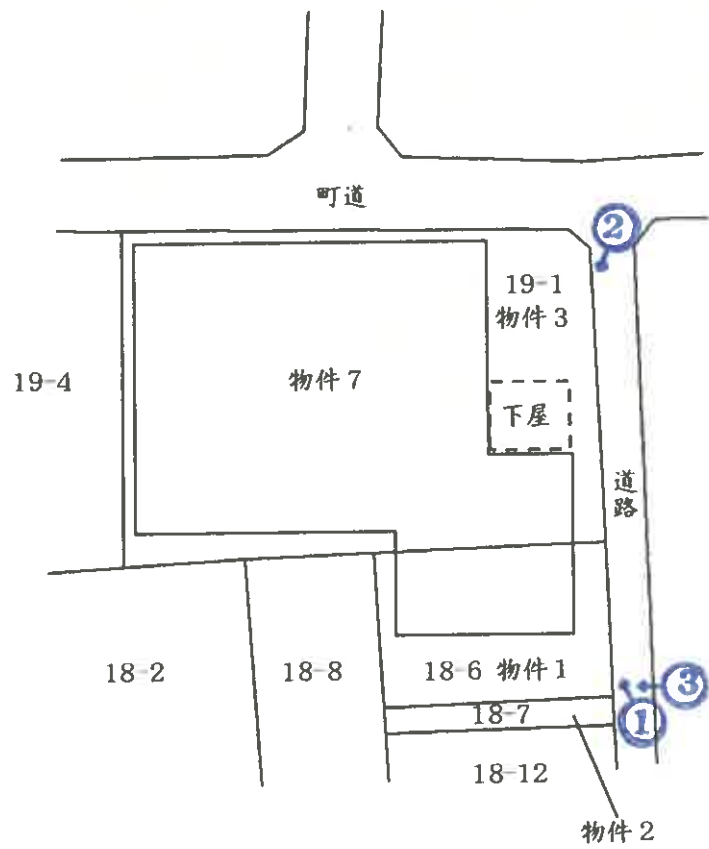
福岡法務局

地図整理番号: M62972

登記官

(9 枚目)

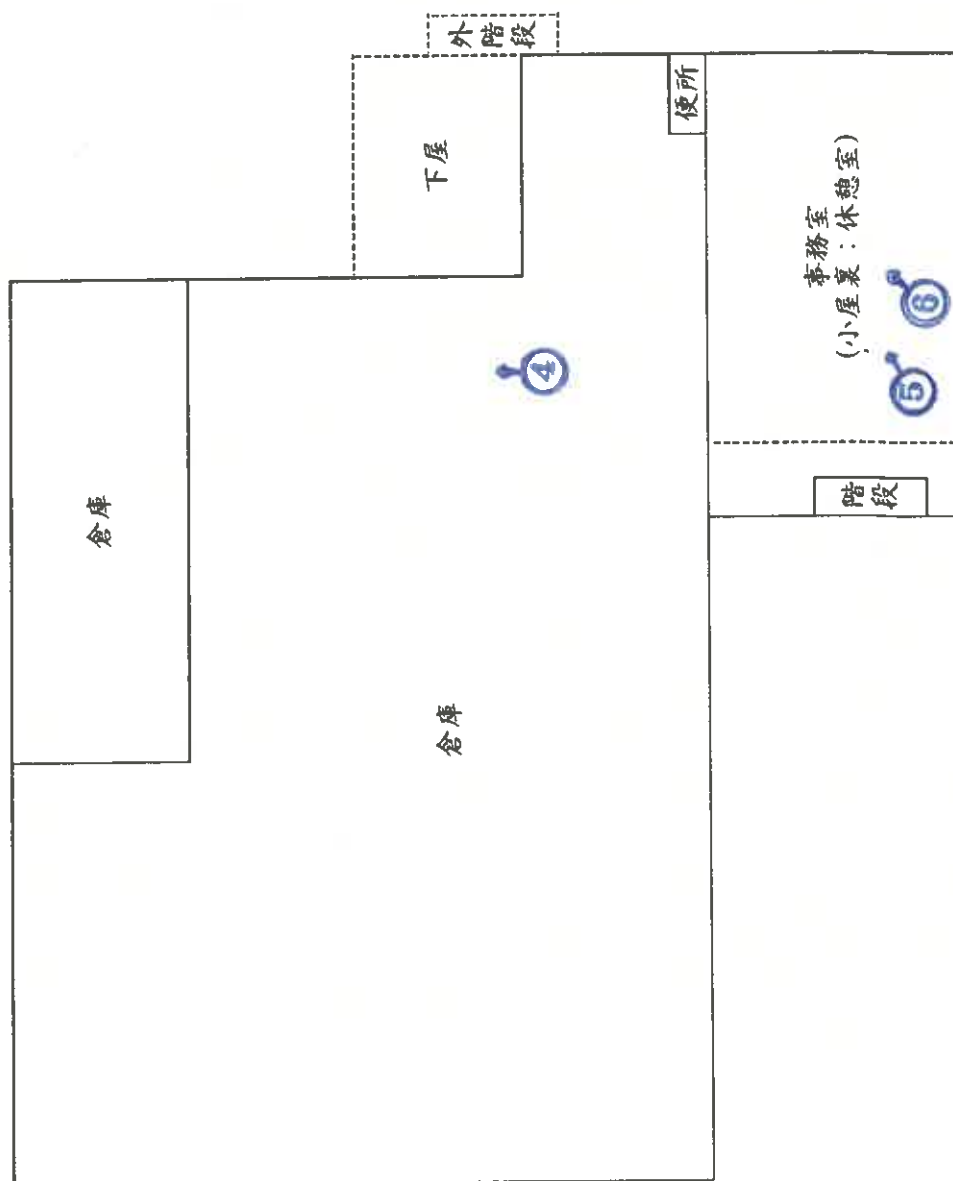
(1/1)



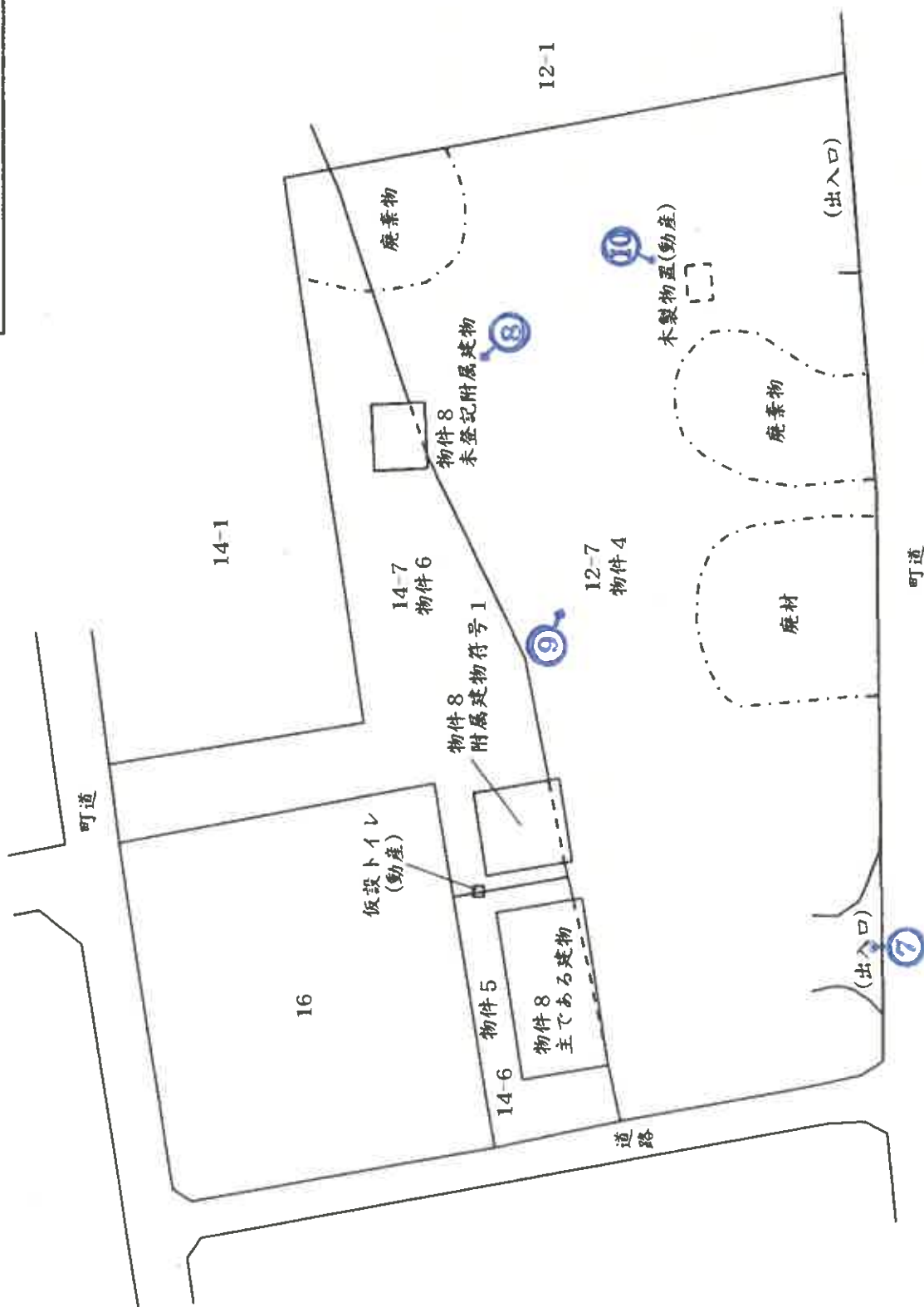
凡 例

←○写真(撮影場所)

建物間取図 (物件 7)

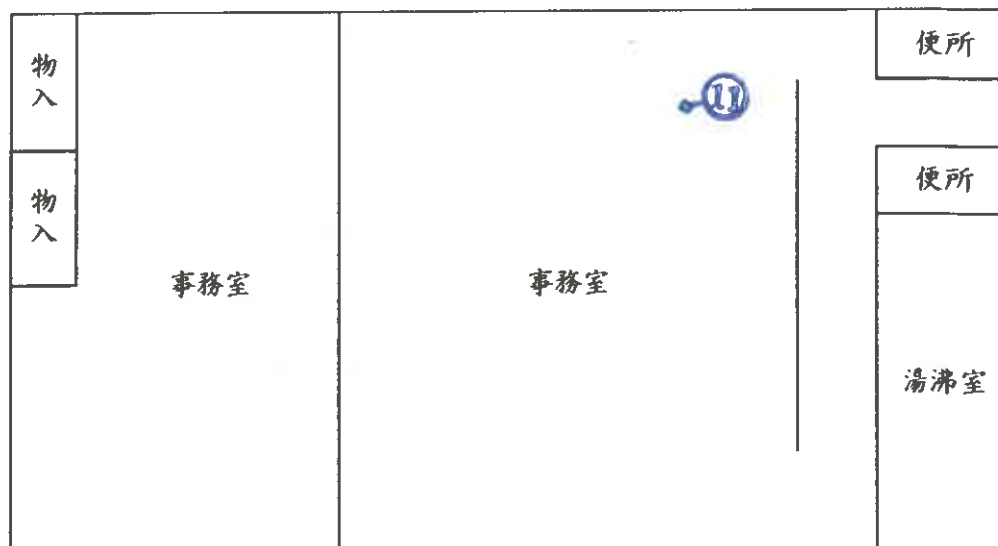


凡例
←○写真(撮影場所)

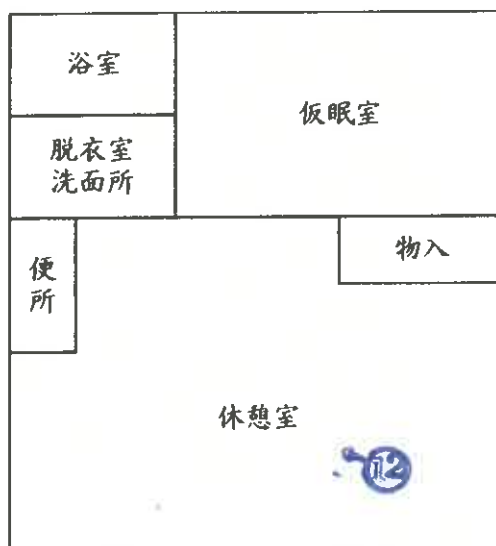


凡例
 ←○写真(撮影場所)

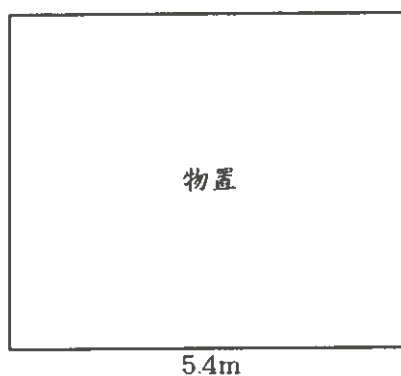
主である建物



附属建物符号1



未登記附属建物



4.5m

概測24.30㎡ (5.4m × 4.5m)

5.4m

凡 例

←○写真(撮影場所)

(13 枚目)

写 真 1



写 真 2



写 真 3

物件 1, 2



写 真 4



写 真 5

※事務室部分



写 真 6

※小屋裏部分



写 真 7

物件8主である建物

仮設トイレ

物件8附属建物符号1



写 真 8

未登記附属建物

物件4～6



写 真 9

木製物置 (動産)

物件 4 ~ 6



写 真 1 0

木製物置 (動産)



写 真 1 1



写 真 1 2



令和 6 年 (ケ) 第 134 号
令和 6 年 11 月 1 日 現地調査
令和 6 年 11 月 19 日 評 価

仙台地方裁判所 第 4 民事部 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 3 ・ 7 関係分)

評価人 不動産鑑定士

宮 本 一 輝

第 1 評 価 額

	一 括 価 格
	金2,760,000円
	内 訳 価 格
物件 1 (土地)	金172,000円
物件 2 (土地)	金30,000円
物件 3 (土地)	金740,000円
物件 7 (建物)	金1,818,000円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 ・ 7 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 ～ 3 の内訳価格は、物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	地 目 : 宅 地
2	所在地番目積		地 目 : 宅 地
3	所在地番目積		地 目 : 宅 地
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
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1～3（一体利用）

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R常磐線「浜吉田」駅の南西方・道路距離約3.5km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況 (道路距離)	常磐自動車道山元IC付近に形成された住宅地域で、地域内には戸建住宅のほか事業所等も混在している。街路は幅員約5m～6.5mの舗装町道が標準的となっている。各公共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。 山元町役場 約3.3km 町立山下第一小学校 約500m 山下横山簡易郵便局 約900m 町立山元中学校 約2.4km フレスコキクチ山下駅前店 約3.6km	
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	非線引都市計画区域 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	911㎡（3筆合計） 北側間口約33m・奥行約23m～33m 不整形 平坦 角地 なし
接面道路の状況	北側で幅員約4m～5mの舗装町道に等高に接面 （建築基準法42条1項1号道路） 東側で幅員約3mの舗装道路に等高に接面 （建築基準法上の道路に該当しない）	
土地の利用状況等	倉庫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：無 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の指定は無い。	
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	山元町ハザードマップによると、目的物件及びその周辺については、1000年一度程度の大雨によって浸水が想定される区域となっている。	

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件 7

区 分	主である建物：家屋番号19番1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成8年3月5日新築
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存耐用年数	約3年
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	石膏ボード
	天 井	化粧石膏ボード、あらわし
	床	土間コンクリート
	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)	596.75㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	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	東側に下屋が設置されている。 事務室の上部の小屋裏部分が休憩室となっている。 内部には多数の断熱材、廃材等が残置されている。 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。なお、成形板等にアスベスト等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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,100	0.81	166	0.50	545,000
2	8,100	0.81	29	0.50	95,000
3	8,100	0.81	716	0.50	2,349,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【山元-2】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 9,100\text{円/㎡} & \times & \frac{98.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 8,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 交通接近条件 +1 (1.01)
環境条件 +10 (1.10)
相乗積 111% (1.01×1.10=1.11)

イ 個別格差 : 道路幅員 -1 (0.99)
角地 +2 (1.02)
規模形状 -20 (0.80)
相乗積 81% (0.99×1.02×0.80=0.81)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -50 (0.50)

(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	120,000	596.75	0.05	3,581,000

ウ 現価率

経過年数29年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率50%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & \\ & & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & \text{観察減価率} \\ \diamond \text{現価率} : 0.05 = & \{ & 0.01 + & (1 - 0.01) & \times & (3 \text{ 年} \div 32 \text{ 年}) & \} \times (1 - 0.50) \end{array}$$

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	545,000	1.00	0.25	法定地上権	136,000
2	95,000	1.00	0.25	法定地上権	24,000
3	2,349,000	1.00	0.25	法定地上権	587,000
合計					747,000

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	545,000	-136,000	1.00	0.70	0.60	172,000
2	95,000	-24,000	1.00	0.70	0.60	30,000
3	2,349,000	-587,000	1.00	0.70	0.60	740,000
7	3,581,000	+747,000	1.00	0.70	0.60	1,818,000
一括価格（合計）						2,760,000

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 : 本件目的物件は住宅地域内の倉庫及びその敷地で、廃材等も認められることから、本件目的物件を売却する際には市場滞留期間の長期化が見込まれる。当該要因を考慮の上、上記のとおり市場性修正を施した。

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【山元-2】

所 在 : 亶理郡山元町大平字館山3番9
価 格 : 9,100円/㎡
位 置 : JR常磐線「浜吉田」駅の南西方約3km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 394㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 北6m舗装町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、指定建蔽率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域

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）
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 亶理郡山元町大平字清水
地 番 18 番 6
地 目 雑種地
地 積 166 平方メートル

2 所 在 亶理郡山元町大平字清水
地 番 18 番 7
地 目 雑種地
地 積 29 平方メートル

3 所 在 亶理郡山元町大平字清水
地 番 19 番 1
地 目 雑種地
地 積 716 平方メートル

~~4 所 在 亶理郡山元町大平字清水
地 番 12 番 7
地 目 宅地
地 積 2617.00 平方メートル~~

5 所 在 亶理郡山元町大平字清水
地 番 14 番 6
地 目 宅地
地 積 219.67 平方メートル

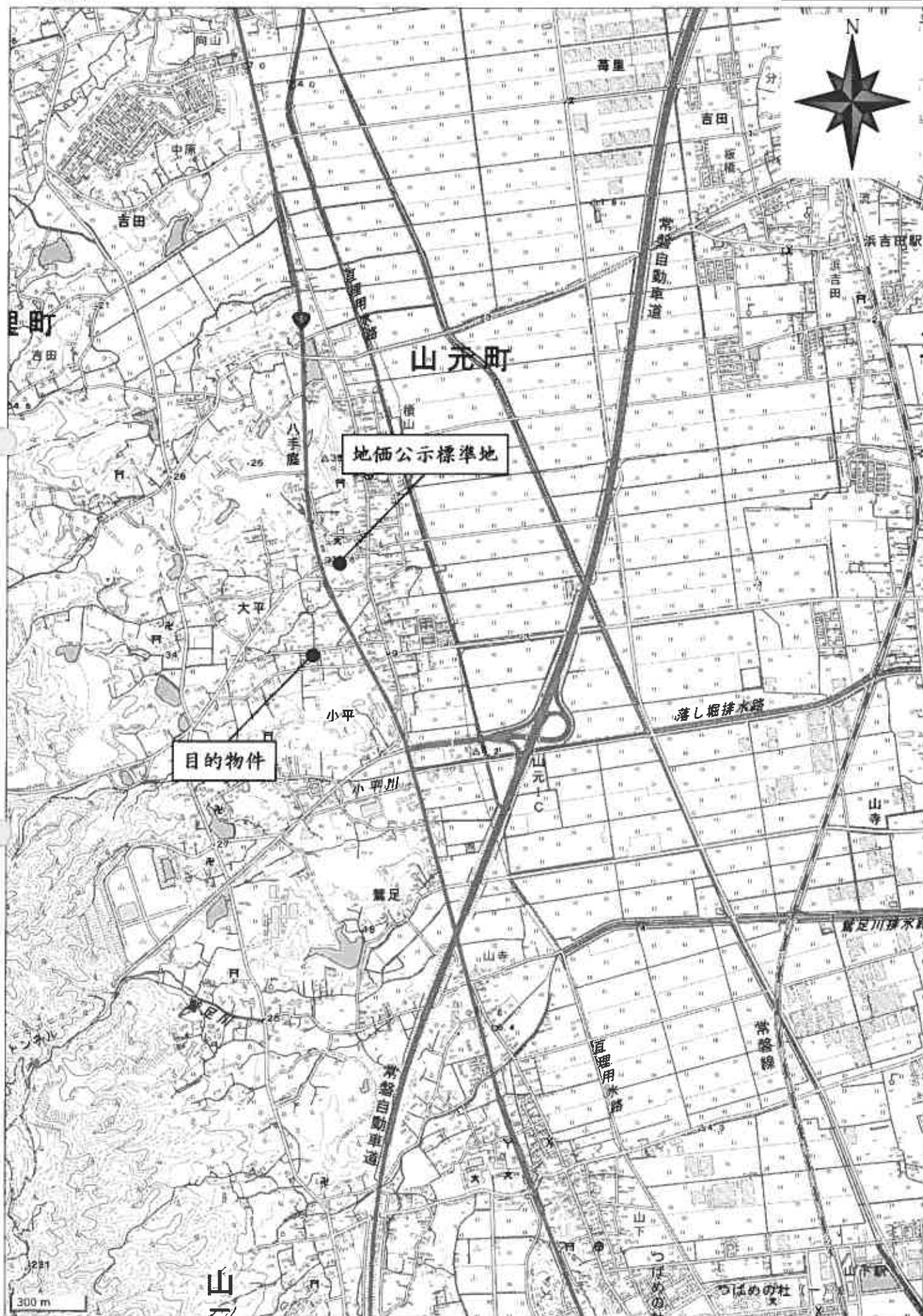
物件目録

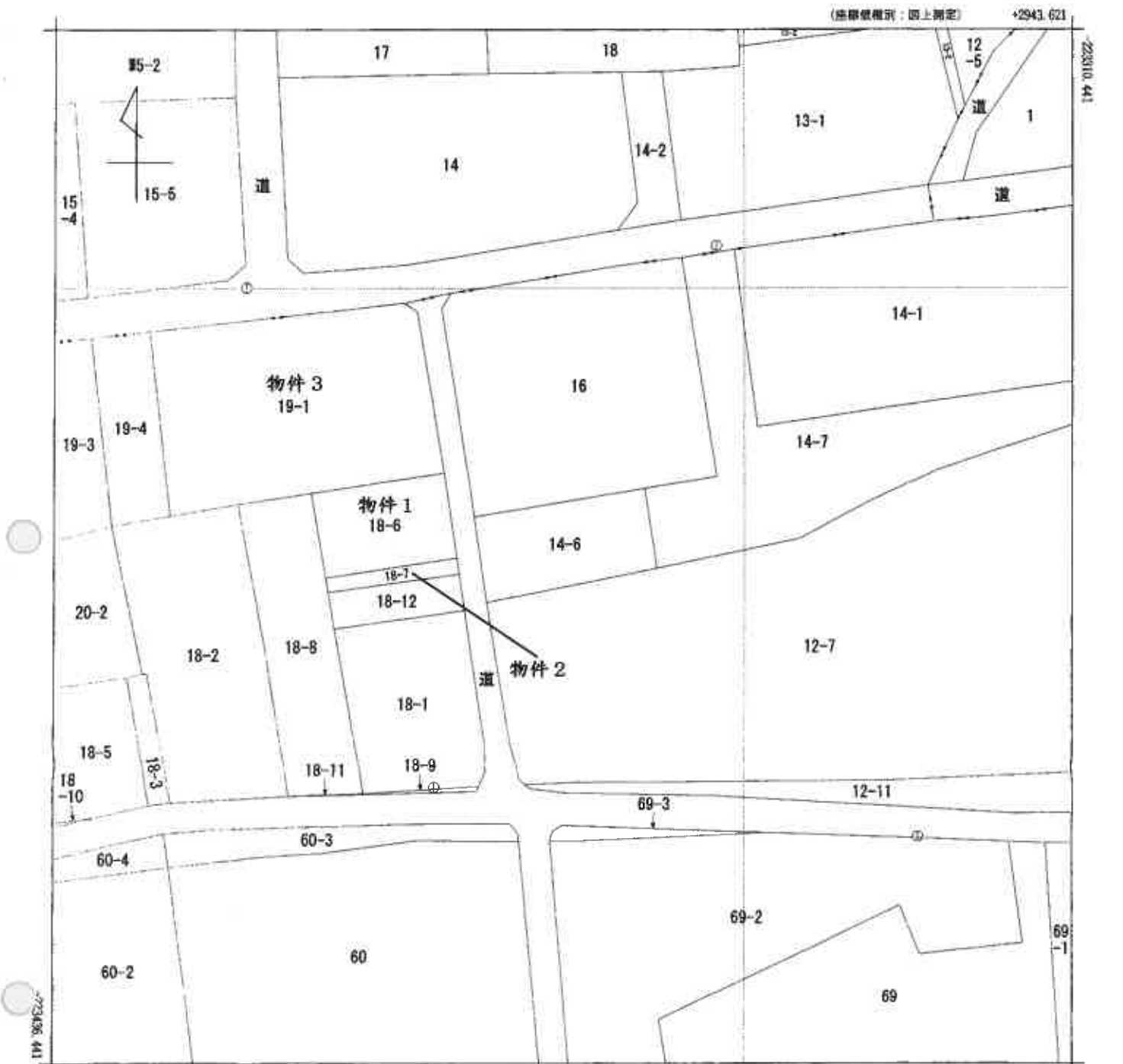
~~6 所 在 亶理郡山元町大平字清水
地 番 14番7
地 目 宅地
地 積 711.37平方メートル~~

7 所 在 亶理郡山元町大平字清水19番地1、18番地6
家屋 番号 19番1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 596.75平方メートル

~~8 所 在 亶理郡山元町大平字清水14番地6、14番地7、12番地7
家屋 番号 14番6
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 101.48平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 休憩所
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 50.28平方メートル~~







(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(rouhokutaiheiyouseki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	大平字畑中	A 大平字石田
	大平字清水	

請求部	所在	亙理郡山元町大平字清水					地番	14番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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56年1月				備付年月日(原図)	昭和59年3月1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6年9月5日

福岡法務局

地図整理番号：M62973

登記官



(1/1)

A 4判に縮小

登記年月日：平成8年11月26日

これは図面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9月5日

福岡法務局

登記証

地図整理番号：M62975

(宮城県) 明基士会

A4判に縮小

160598

各階平面図

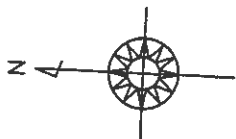
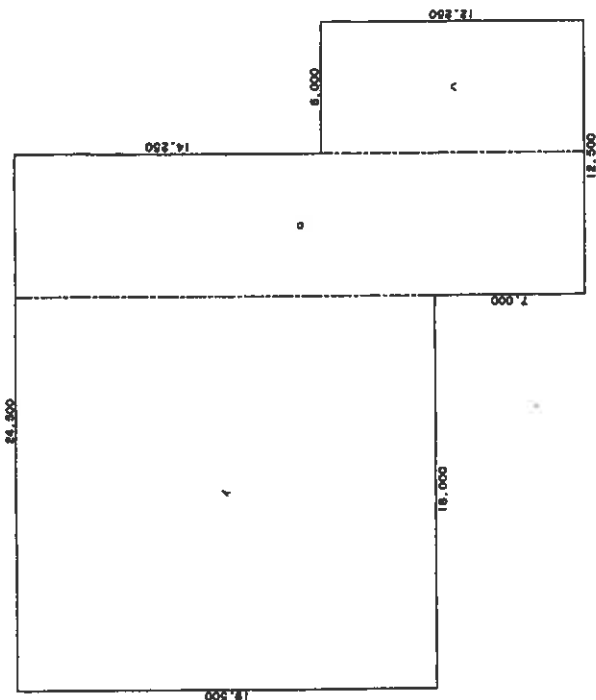
19-1

家屋番号

建物の所在

亶理郡山元町大平字清水19番地1, 18番地6

建物平面図



道路

物件7

19-4

18-2

18-8

18,000

24,500

8,000

12,500

6,000

6,500

18,000

26,500

12,250

6,000

6,500

18,000

24,500

8,000

12,500

求積表

イ 19,500 X 18,000 = 351,000,000

ロ 26,500 X 6,500 = 172,250,000

ハ 12,250 X 6,000 = 73,500,000

合計 596,750,000

床面積 596.75 ㎡

作製者

縮尺

1/250

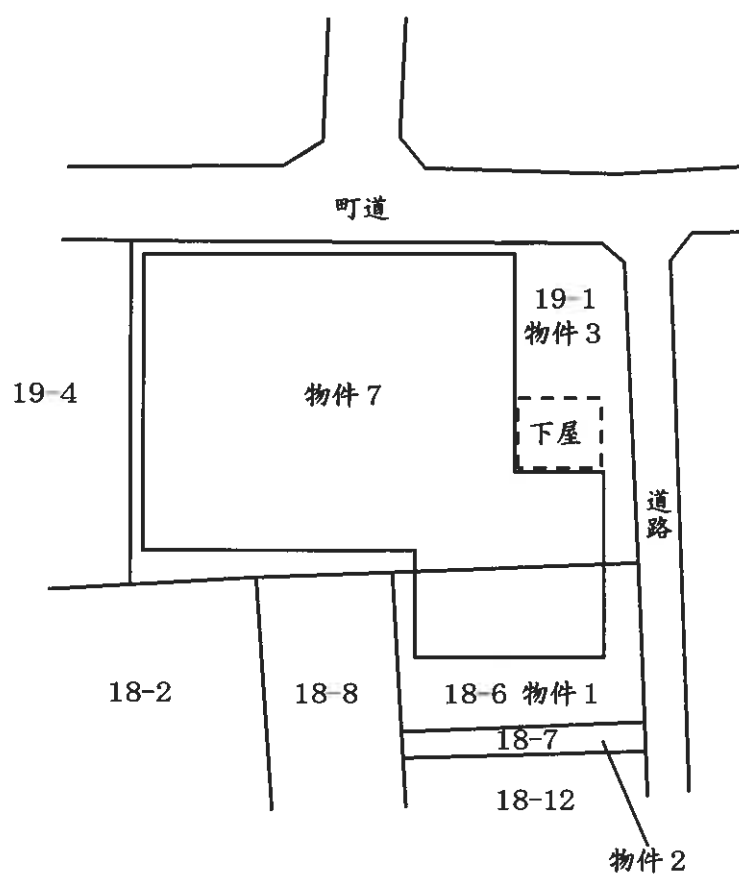
申請人

縮尺

1/500

H8.11.26

(宮城県)



建物間取図 (物件 7)

