

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 令和 7 年 5 月 15 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 7 年 5 月 30 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 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, 2	1, 716, 000 1, 372, 800	一括	343, 200	50, 702	13, 403
1	960, 000				
2	756, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 角田市佐倉字萱場
地 番 180番1
地 目 宅地
地 積 392.00平方メートル
- 2 所 在 角田市佐倉字萱場180番地1
家屋 番号 180番1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階90.76平方メートル
2階81.65平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 70.16平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約1.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31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】

主である建物につきBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

附属建物符号1及び未登記附属建物につき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 角田市佐倉字萱場
 地 番 180 番 1
 地 目 宅地
 地 積 392.00 平方メートル

2 所 在 角田市佐倉字萱場 180 番地 1
 家屋 番号 180 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 90.76 平方メートル
 2 階 81.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 70.16 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1.41 平方メートル



令和6年(ケ)第 167 号
令和6年11月14日受理
令和7年 1 月 **6** 日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

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 | 角田市佐倉字萱場 |
| | 地 番 | 180 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 392.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 角田市佐倉字萱場 180 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 180 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 90.76 平方メートル
2 階 81.65 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.16 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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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（破産管財人） ☐ 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	「その他の事項（4 枚目）」のとおり				
建物	物件 2				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：便所 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 1. 4 1 平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：便所 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 1. 4 1 平方メートル
{	種類：便所 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 1. 4 1 平方メートル				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☒ その他の者 建物所有者 A（破産管財人）が本建物（附属建物符号 1）を倉庫及び未登記付属建物を使所として使用し、その他の者が本建物（主である建物）を居宅・物置として使用している ☒ 「占有者及び占有権原（3 枚目）」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	「その他の事項（4 枚目）」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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、「図」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主である建物	
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 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☒ A(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		令和3年夏頃	
最初の	契約日	令和3年夏頃	
契約等	期間	令和3年夏頃から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円(毎月5日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金110,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		当初の賃料55,000円が上記のとおり改定されている。	
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土地は、公図上、その東側で接する「水」を介して「道(国道に指定されている)」に接しているため、当該「水」の約10メートル部分を暗渠化して出入りがなされている。
当該「水」を暗渠化して占用するにあたり、以下の内容の公共物使用料を負担する必要がある。
- ① 間口5メートルまでは無料
 - ② 本件の間口は約10メートルなので、間口1メートルあたり年850円(5年分21,250円を4月下旬に通知)
- なお、買受人が引き続き当該「水」を占用する場合には、変更許可を要する。
- 2 物件2主である建物内で猫が6匹飼育されており、猫の引っ掻き傷が複数箇所認められた。
 - 3 物件2主である建物の1階店舗部分では、営業されておらず物置状態になっている。
 - 4 物件2建物には経年劣化、地震等による損傷箇所が多数認められた。
 - 5 物件2建物に隣接して未登記の便所が1棟存在する。本便所は、物件2建物と同一所有者で物件2建物の常用に供されていると認められることから、物件2建物の未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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C弁護士事務所事務員 ■ A (債務者兼所有者) ■ B (物件2主である建物占有者) ■ 角田市農村振興課職員	令和6年11月28日付けで、当法律事務所のC弁護士がAさんの破産管財人に就任しています。 1 物件1土地は、物件2建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件1土地の東側の水路の一部を暗渠にしており、占用使用料を支払っています。 3 物件2主である建物をBさんに賃貸しています(「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり陳述した。) 4 物件2附属建物符号1は、私が倉庫として使用しています。 5 物件2建物に隣接して存在する便所は私が建てたものです。 1 物件2主である建物をAさんから賃借しています(「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり陳述した。) 2 室内で猫を6匹飼っています。 物件1土地の東側の「水」を暗渠化して占用するにあたり、間口1メートルあたり年850円の公共物使用料を負担していただいています。 なお、本件の間口は約10メートルですが、間口5メートルまでは無料なので、5年分まとめて21,250円を4月下旬にAさんに通知して支払ってもらっています。 買受人が引き続き当該「水」を占用する場合には、変更許可を取っていただく必要があります。

(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20日（水） 13：25 — 13：30	角田市税務課	間取図等申請
R 6 年11月20日（水） 13：40 — 13：45	物件所在地	物件確認
R 6 年11月25日（月）	執行官室（郵便）	間取図等受領
R 6 年11月26日（火） 11：40 — 11：50	角田市農村振興課	接道関係について調査
R 6 年11月26日（火） 14：30 — 14：40	仙台北務局大河原支局	未登記建物の存否について調査
R 6 年11月26日（火）	執行官室（郵便）	期日通知
R 6 年12月 4 日（水） 14：05 — 14：45	物件所在地	物件調査、債務者兼所有者 A 及び占有者 B と面談 占有関係調査、写真撮影、評価人同行
R 6 年12月 6 日（金） 15：30 — 15：32	執行官室（電話）	破産管財人 C 弁護士事務所事務員に問い合わせ

(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 を立ち会わせ、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

(6 枚目)

公 図 写

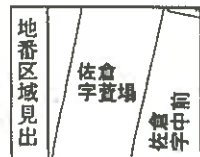
(座標値種別：図上測定)

-3569.321



-3694.321 (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

請 求 分	所 在 角田市佐倉字萱場					地 番	180番1					A 4 判に縮小	
出 力 尺	1/500	精 度 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				備 付 年月日 (原図)				補 記 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6年10月30日

仙台法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和62年5月12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。
(仙台法務局大河原支局管轄)
令和6年10月30日 仙台法務局

登記官

添付図

(8 枚目)

請求番号：8-2

226661

各階平面図

面図

建名階

家屋番号

180番1

建物の所在

角田市佐倉字萱場180番地1

主たる建物



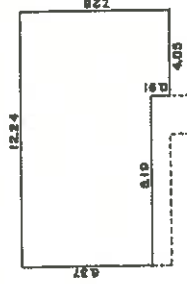
(求積)

$$\begin{aligned} (イ) & 12.24 \times 7.28 = 89.1072 \\ (ロ) & 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ \hline \text{計} & 90.7634 \end{aligned}$$

床面積

1階 90.76 m²

2階



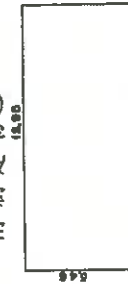
(求積)

$$\begin{aligned} (イ) & 12.24 \times 6.37 = 77.9688 \\ (ロ) & 4.05 \times 0.91 = 3.6855 \\ \hline \text{計} & 81.6543 \end{aligned}$$

床面積

2階 81.65 m²

附属建物①



(求積)

$$12.24 \times 5.46 = 66.8304$$

床面積

70.16 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

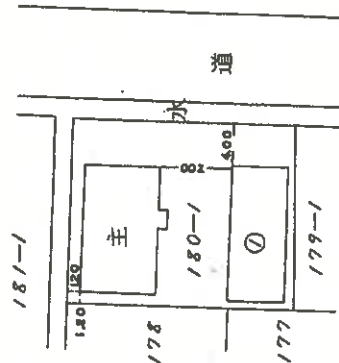
縮尺 1/500

562.5/2

(図面縮小)

A4判に縮小

物件2





一〇印は写真撮影位置であり、〇印の中の数字は写真番号である。

縮 尺

1/500

土地建物位置関係図

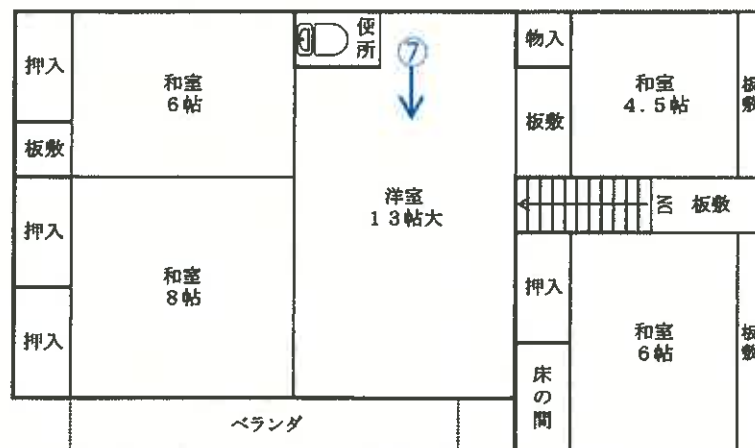
物件 2

家屋番号 180番1

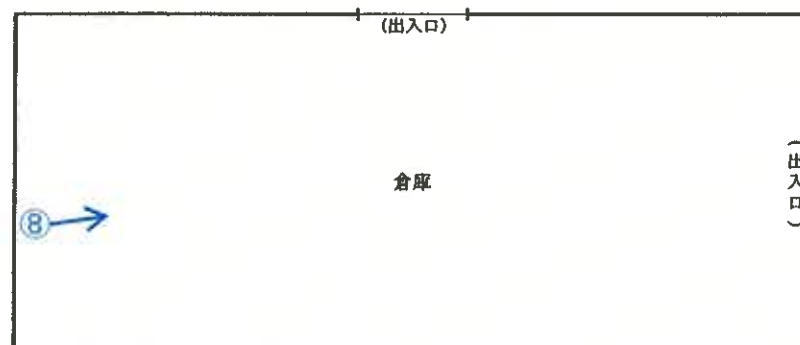
主である建物 1 階



2 階



附属建物 符号1



未登記附属建物



概測 1.41㎡

←○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。

建物間取図

写 真 1 物件 2 附属建物符号 1 物件 2 主である建物

物件 1



国道

写 真 2 物件 2 未登記附属建物



写 真 3



写 真 4

猫の引っ掻き傷

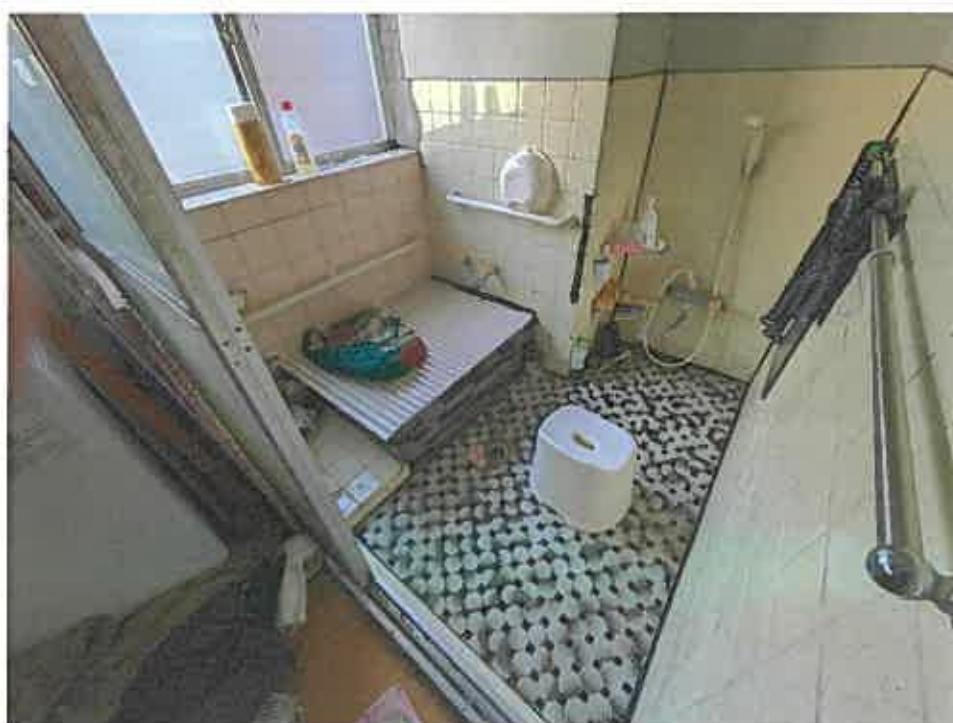


写真 5

龜裂



写真 6



写 真 7



写 真 8



令和 6 年（ケ）第 1 6 7 号

令和 6 年 1 2 月 4 日 現 地 調 査

令和 7 年 1 月 6 日 評 価

仙台地方裁判所 第 4 民事部 御中

評 価 書

（ 物件 1・2 ）

評価人 不動産鑑定士

須 藤 智 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,716,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 960,000 円
物件2(建物)	金 756,000 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 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		
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1	
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 便所 コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1.41㎡(概測)
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)

位 置 ・ 交 通	阿武隈急行線「横倉」駅の北東方・道路距離約2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、角田市北部、国道349号沿いに形成された住商工混在地域である。地域内には、中小規模の事務所・倉庫のほか、一般住宅等が建ち並んでいる。また、一部には未利用の空地や農地も見られる。 地域内を走る国道349号は、幅員約11mで両側に歩道が整備されており、南方で角田市内中心部、北方で柴田郡柴田町及び国道4号へと連絡している。主な交通機関及び公共・利便施設等との接近性として、最寄り駅は上記の通り。地域周辺に路線バスは運行していない。角田市役所や各種商業施設等が立地する市内中心部までは約3km。学区内の市立桜小学校及び北角田中学校は約1.5kmの圏域に存している。 地域における標準的な画地としては、間口約20m・奥行約20m、規模400㎡程度の中間画地で、標準的使用は低層の事業所の敷地と判定した。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ぺ い 率	指定 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	土 砂 災 害 規 制	特になし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	392.00㎡
	間 口 ・ 奥 行	約21.5m(うち実効間口約10m)× 約18m
	形 状	長方形
	地 勢	平坦地
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	街 路 と の 高 低 差	等高接面
	そ の 他	接面街路との間には幅約1.5mの水路が介在しており、一部(約10m)を暗渠化して出入りを行っている。
接 面 道 路 の 状 況	○東側 約11m、国道349号、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	

土地の利用状況	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
	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施設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	文化財保護法による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物件1と接面街路との間に介在する水路(公図上の「水」)は、角田市が管理を行っており、間口約10m分の暗渠化に当たって公共物使用料(年額4,250円)が徴収されている。(角田市農林振興課より確認) ②角田市防災マップによると、最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に想定される浸水深が3.0～5.0mの区域となっている。	

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 180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) 増築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年1月26日 新築 昭和57年12月日不詳 増築 53 年 2 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	モルタル等
	天 井	ビニールクロス・敷目張天井・石膏ボード等
	内 壁	ビニールクロス・化粧合板等
	床	フローリング・畳・塩ビシート等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	鋼製シャッター
	(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 2階 延床面積	90.76㎡ 81.65㎡ 172.41㎡
現況用途等	現況用途 間取り	店舗・居宅 別添建物間取図の通り
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	①1階東側の店舗部分については、現在営業は行われておらず、物置として利用されている。 ②全体的に経年による老朽化が見られ、外壁には複数の亀裂が生じている。 ③屋内で猫を6匹飼育しており、内壁の一部に引っ掻き傷が確認された。 ④7・8年前、内壁や柱等にシロアリ被害が確認されたため、防蟻処理を行ったとのことである。(所有者より確認) ⑤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。	

区 分	附属建物 符号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)	昭和48年9月日不詳 新築
	経 過 年 数	51 年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建	
仕 様	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	天 井	合板・あらわし
	内 壁	あらわし
	床	モルタル
	設 備	電気
	そ の 他	鋼製シャッター
	(注)建物に付属する設備については、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)	70.16㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	別添建物間取図の通り
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	①全体的に経年による老朽化が見られ、窓ガラスの一部には破損箇所が確認された。 ②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。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 新築 不詳 ほぼ満了している。
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	コンクリートブロック・合板
	天 井	合板
	内 壁	あらわし
	床	モルタル
	設 備	衛生設備
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1.41㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	便所 別添建物間取図の通り
品 等	劣 る	
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ドア部分が破損したため、現在は合板で塞がれ、使用されていない。 ②単独では市場価値を有しないので主である建物と併せて評価した。	

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	12,100円/㎡	0.90	392.00㎡	0.50	2,134,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規(比)準をもとに査定)

地価調査 角田(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規(比)準とした価格} \\ 10,500\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 87 & = 12,100\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(種類・幅員・系統性等) $\Delta 4$
 交通・接近条件(市街地との接近性等) $+7$
 環境条件(周辺環境等) $\Delta 15$
 相乗積 87% ($0.96 \times 1.07 \times 0.85 \approx 0.87$)

イ 個別格差 : 街路との接面関係(水路介在・実効間口狭小) $\Delta 10$

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

(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現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	主である建物	180,000円/㎡	172.41㎡	0.02	621,000円
	附属建物 符号1	150,000円/㎡	70.16㎡	0.01	105,000円
	合 計				726,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・経過年数53年、経済的残存耐用年数2年、観察減価50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.02 \approx \{ 0 + (1 - 0) \times (2\text{年} / 55\text{年}) \} \times (1 - 0.50)$$

(物件2 附属建物符号1)

経済的残存耐用年数はほぼ満了しており、保守管理の状況及び老朽化の程度等を総合的に勘案し、現価率を上記の通り査定した。

※ 物件2未登記附属建物については、単独で市場価値は認められない。

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 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
1	2,134,000円	1.00	0.25	法定地上権	534,000円

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 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	2,134,000円	-534,000円	1.00	1.00	0.60	960,000円
2	726,000円	+534,000円	1.00	1.00	0.60	756,000円
一括価格(合計)						1,716,000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：修正の必要はないものと判断した。

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/㎡

位 置 : 阿武隈急行線「角田」駅の北西方道路距離約1.6km

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 市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率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(地理院地図)
- 2 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 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 所 在 角田市佐倉字萱場
地 番 180 番 1
地 目 宅地
地 積 392.00 平方メートル

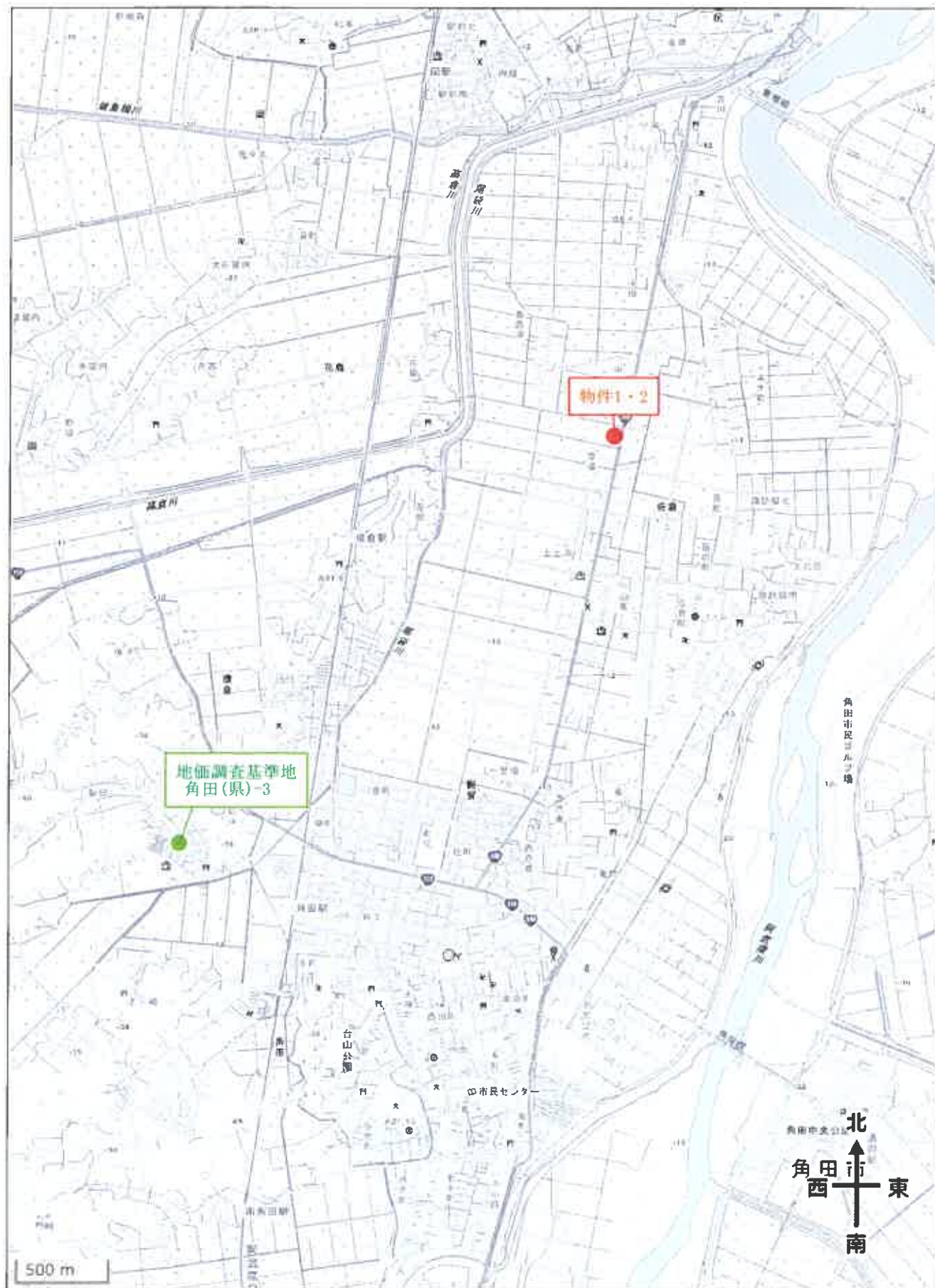
2 所 在 角田市佐倉字萱場 180 番地 1
家屋 番号 180 番 1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 90.76 平方メートル
2 階 81.65 平方メートル

(附属建物)

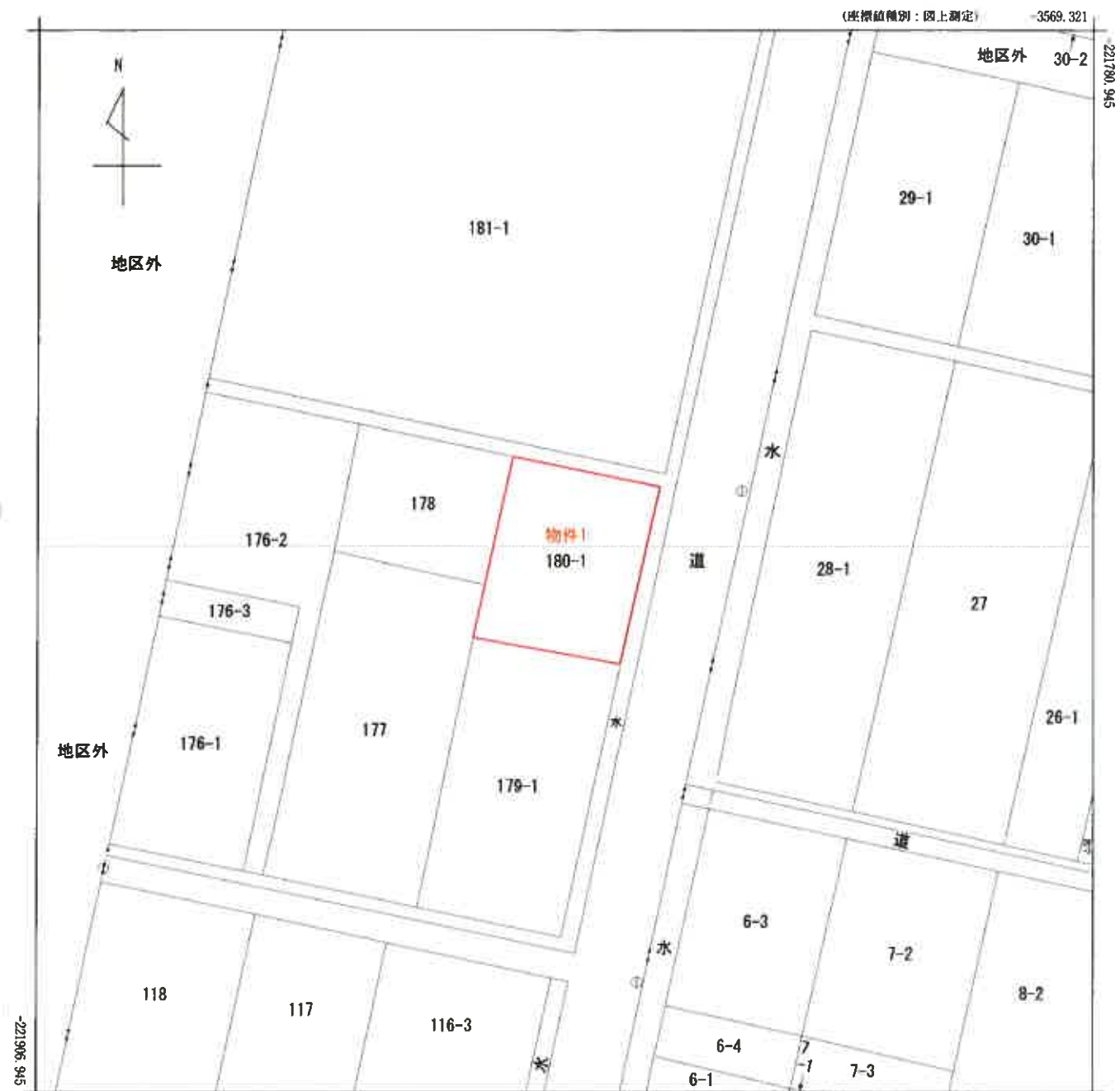
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 70.16 平方メートル

~~3 所 在 角田市佐倉字八枚田
地 番 14 番 1
地 目 宅地
地 積 50~~

~~4 所 在 角田市佐倉字八枚田 14 番地
家屋 番号 14 番 1~~



位置図



(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。

地番区域見出し
佐倉字萱場
佐倉字中前

請 求 部 分	所 在	角田市佐倉字萱場					地 番	180番1			
出 縮	力 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 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年3月					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

226661

各階平面図

建物名称

180番 /

家屋番号

建物の所在
角田市佐倉字萱場 / 80番地 /

主たる建物

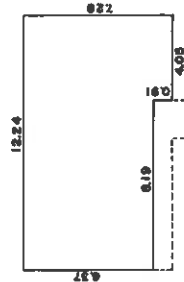


(求積)

$$\begin{aligned} (イ) & 12.24 \times 7.28 = 89.1072 \\ (ロ) & 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ \text{計} & 90.7634 \end{aligned}$$

床面積
1階 90.76 m²

2階

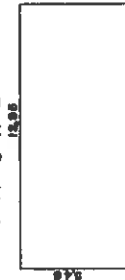


(求積)

$$\begin{aligned} (イ) & 12.24 \times 6.37 = 77.9688 \\ (ロ) & 4.05 \times 0.91 = 3.6855 \\ \text{計} & 81.6543 \end{aligned}$$

床面積
2階 81.65 m²

附属建物①



(求積)

$$12.24 \times 5.46 = 70.1610$$

床面積
70.16 m²

作製者

縮尺 1/250

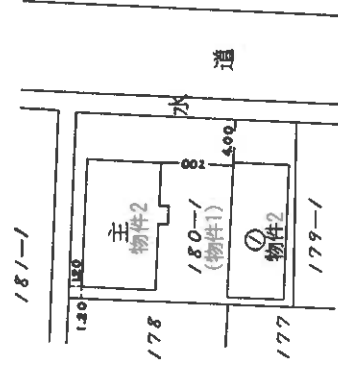
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

562.5.12

(北方向)





縮 尺

1 / 500

土地建物位置関係図

