

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)

〒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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 27 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 5 月 14 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	474,000 379,200		94,800	13,003	0
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 栗原市栗駒稲屋敷上ノ山 |
| | 地 | 番 | 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1039.05 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 2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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、次の各売却対象外の未登記建物のために法定地上権が成立する。

(1) 所 在 栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地、2番地6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約167.93平方メートル

(2) 所 在 栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階約59.62平方メートル

2階約27.63平方メートル

(3) 所 在 栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約4.95平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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4番2及び24番4)を通行のため利用している。



本件土地上に現存しない建物（家屋番号5番の1及び5番の2）の登記が存在する。

《 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	栗原市栗駒稻屋敷上ノ山
	地	番	5 番
	地	目	宅地
	地	積	1039.05 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 36号
令和 6年 6月20日受理
令和 6年 8月 1日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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 栗原市栗駒稻屋敷上ノ山
地 番 5番
地 目 宅地
地 積 1039.05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) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	5 枚目「その他の事項」記載のとおり
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
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)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

1	所 在	栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地、2番地6
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □不明
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	167.93平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和54年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
	そ の 他 の 事 項	本建物の北東側の一部が、本件土地所有者所有の2番6山林に跨がっている。
2	所 在	栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □不明
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積（概略）	1階 約59.62平方メートル 2階 約27.63平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和63年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐ 不明
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約4.95平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 大正8年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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

- 本土地は、公図上、その南西側で接する4番2、24番4（所有者はいずれも本件所有者）、その2筆の間の「水」を介して南西側県道「文字上尾松線」（建築基準法第42条1項1号道路に連絡している。上記「水」は法定外公共物であり、評価人において関係機関から聴取したところによると、水路敷の一部を通路として利用（現状）するに際して、使用許可は不要であり、使用料も発生しない。今後、物件1上の建物を建て替える際も同様であるが、水路自体に変更を加える場合には許可が必要になるとのことである。

物件1の北側から東側に掛けて、雨水排水用の土側溝が存する。

本土地上には、以下2棟の建物登記記録が存在するが、土地家屋償却資産課税（補充）台帳、構造、本件所有者の陳述等から現在、物件1上に存する建物との同一性は認められず、既に滅失して存在しないものと判断した。

1 主である建物

所 在：栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地

家屋番号：5番の1

種 類：居宅

構 造：木造草葺平家建

床 面 積：54.54平方メートル

附属建物符号1

種 類：畜舎

構 造：木造草葺平家建

床 面 積：19.83平方メートル

2 主である建物

所 在：栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地

家屋番号：5番の2

種 類：畜舎

構 造：木造草葺平家建

床 面 積：49.58平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

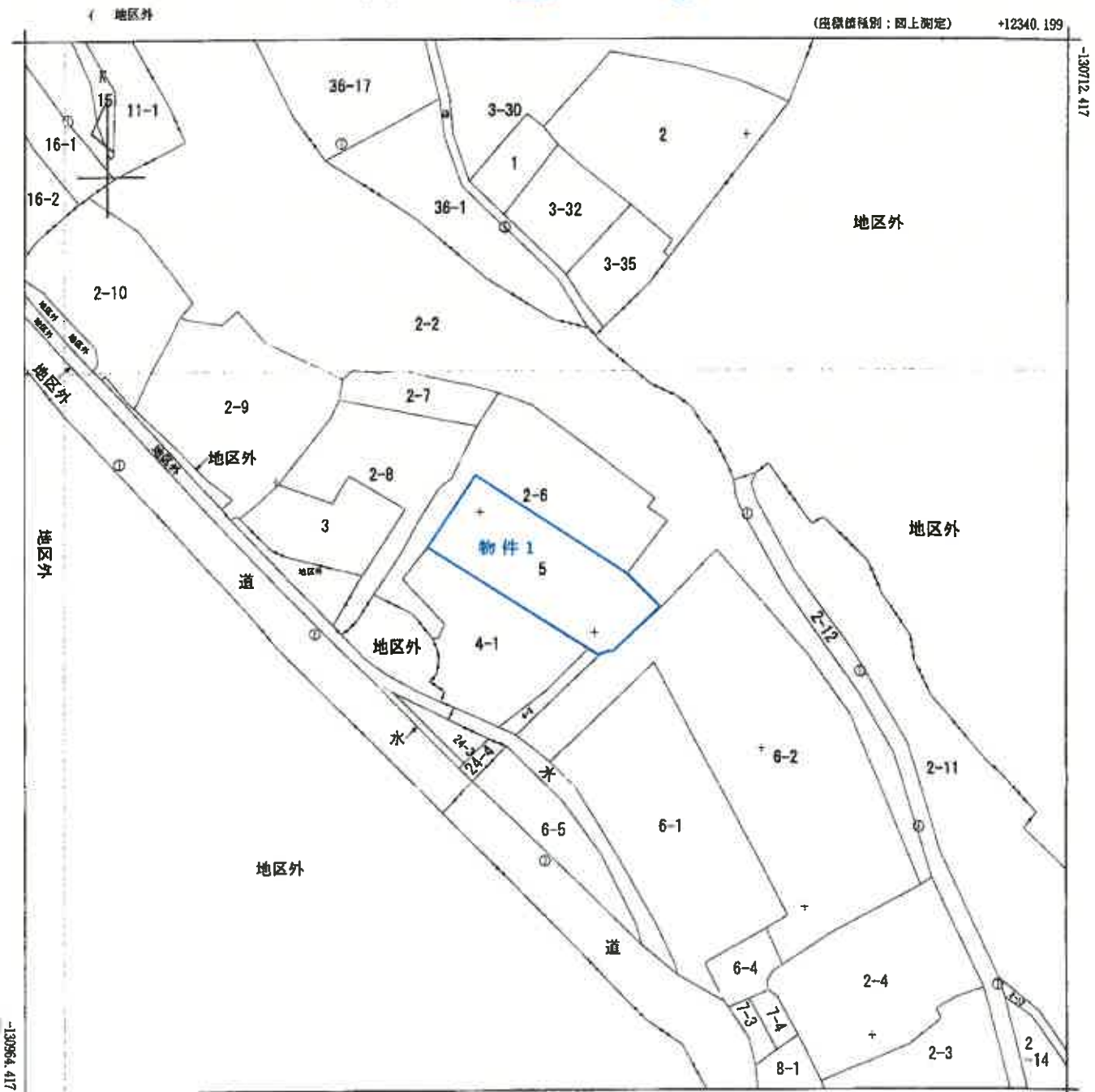
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	物件1土地は、私が所有する3棟の建物の敷地として使用しています。第三者に貸しているという部分はありません。 上記建物3棟のうちの1棟（目的外建物1）の北東側部分は、私が所有する2番6の土地に跨がって建っています。 物件1土地には、家屋番号5番の1と5番の2の建物登記が残っているのですが、現在残っている建物とは違うので、時期はわかりませんがこれまでの間に親族の誰かが取り毀したのだと思います。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年6月25日(火) 10:50-10:55	栗原市役所税務課	土地家屋償却資産課税(補充)台帳等交付申請
R6年6月25日(火) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、本件所有者から占有状況等聴取
R6年6月25日(火) 13:00-13:20	栗原市役所税務課、都市計画課	土地家屋償却資産課税(補充)台帳等受領、接道調査
R6年6月27日(木) 11:50-12:00	仙台法務局古川支局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年7月4日(木) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、占有関係調査、写真撮影、評価人同行
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

公 図 写



+12090.199 (座標値補正: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwateniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 栗駒稲屋敷
B 赤坂
赤坂

A4判に縮小

請求部	所在	栗原市栗駒稲屋敷上ノ山				地番	5番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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	昭和53年3月			備付年月日(原図)	昭和62年1月5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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年5月10日

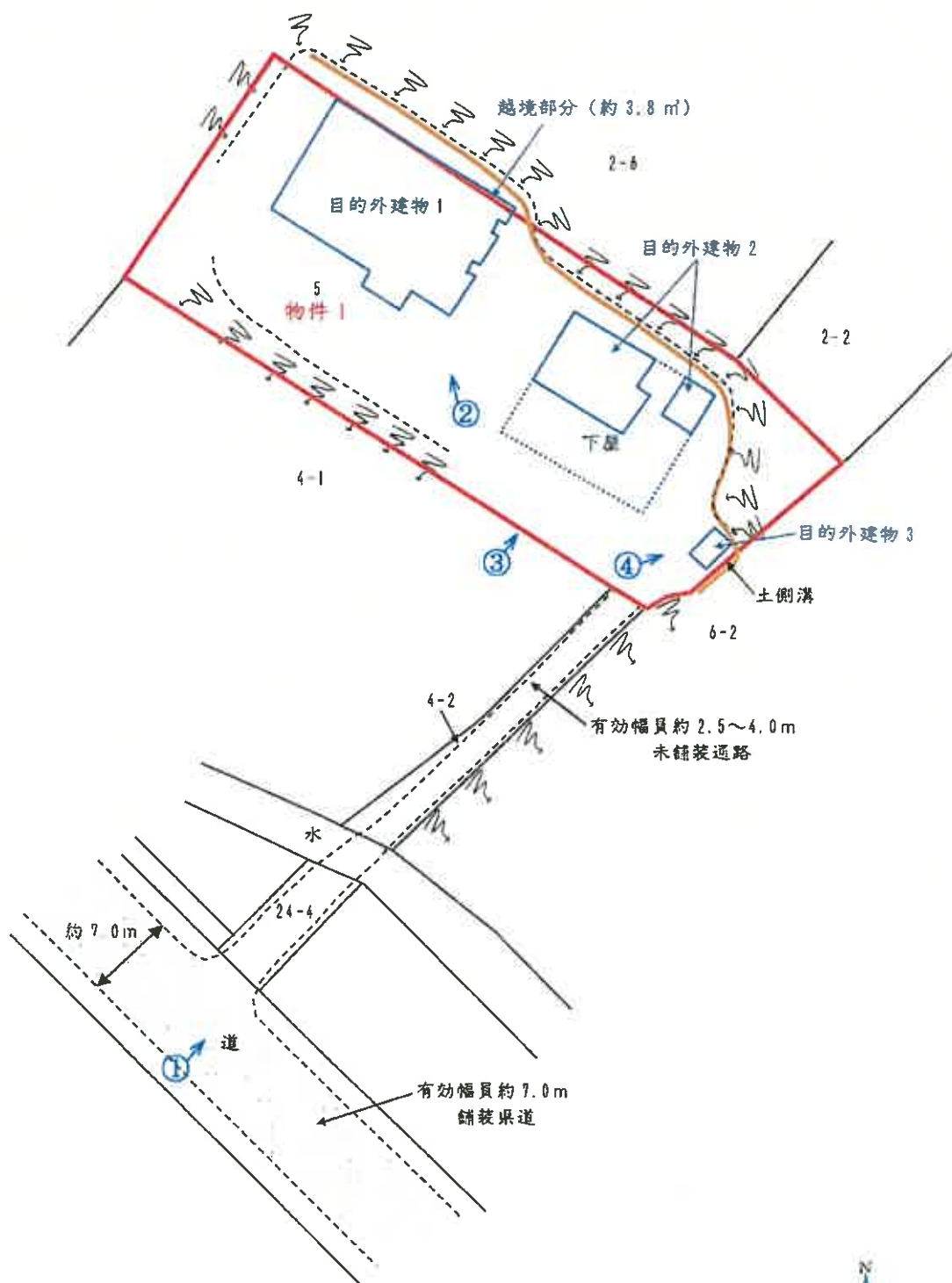
大津地方法務局

地図整理番号: M26746

登記官

(1/1)

(8 枚目)



凡例
 ←○写真(撮影場所)



土地建物位置関係図
 縮尺=1:500

写真 1

物件1



文字上尾松線

写真 2

目的外建物1



物件1

写真 3

目的外建物2



物件1

写真 4

目的外建物3



物件1

令和 6 年（又） 第 36 号
令和 6 年 7 月 4 日 現地調査
令和 6 年 8 月 1 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 佐藤 紀彦

第1 評価額

評価額	
物件1(土地)	金 678,000 円

上記の物件1の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	

番号	特記事項
1	物件1の土地には、後述の通り、複数の目的外建物が存在する。

第4 目的物件の位置・環境等

○ 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR東北新幹線「くりこま高原」駅の北西方・道路距離約14.5km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況	目的物件は、栗原市を構成する旧栗駒町の中心(岩ヶ崎地区の栗駒総合支所)より南西方約1.6km(直線距離、以下同じ)、旧鶯沢町の中心(南郷地区の鶯沢総合支所)より北東方約2.4kmの地点、高いところでも標高50～100m前後となる低丘陵地の南西麓付近に形成された集落地域内の土地(建付地)一筆である。周辺一帯は、東方を縦貫する国道457号線と、西方の鶯沢北郷・栗駒文字地区を結ぶ県道文字上尾松線沿いを中心に、農家住宅・在来住宅等が広い範囲に散在して、農家集落地域を形成しており、家屋の疎密度は高いとは言えず、田園地帯特有の長閑な風景が広がっている。令和2年の国勢調査時において、栗原市全体の人口は、10年間で△13.7%減少しているが、同期間、栗原市栗駒地区の人口減少率は△18.7%に達しており、目的物件が存する一帯も、地域の衰退により、人口減少のペースは速いと考えられる。なお、かつて、目的物件の南東方約250mの地点に、くりはら田園鉄道線「尾松」駅が存したが、平成19年4月に路線廃止とともに当該駅も利用を停止している。 地域内の街路は有効幅員約7mの舗装県道(文字上尾松線)が標準。南東方で国道457号線に連絡し、系統連続性は比較的良好である。 公害発生の虞は低く、危険・嫌悪施設も特に認められない。 地域における標準的な画地は、間口約25m・奥行約40m・規模約1,000㎡の略長方形地で、標準的使用は、在来住宅の敷地と判定した。			
各種公共公益利便施設への道路距離	ウジェスーパー栗駒店:	約2.0km	市立栗駒南小学校:	約1.9km
	栗原市役所栗駒総合支所:	約2.6km	市立栗駒中学校:	約1.7km
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 蔽 率	指定 : 70%		
	容 積 率	指定 : 200%		
	防 火 規 制	特になし		
	その他の規制	特になし		
画 地 条 件	地 積	1,039.05㎡		
	間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢	通路に対する間口約2.5m。東西約48～55m×南北約19～21m 略長方形 周辺は、低丘陵地の南西麓付近に位置し、北東背後が小高く、南西方に、北上川水系熊川中流域となる平坦地勢が広がる。物件1の地勢に関しては、南西方に下る雛壇状となり、目的外建物周辺は概ね平坦であるが、物件1の北東部、南西部は法地・傾斜地状となる。		
	街路接面状況	中間画地		
	街路との高低差	略等高		
	そ の 他	特になし		
接面道路の状況	○ 南東側約2.5m～4m 通路 舗装(無) 建築基準法上の道路に該当しない ※次頁「特記事項」欄③参照			
土地利用状況等	目的外建物の敷地等として利用されている。			
供給処理施設	上 水 道 : あり 下 水 道 : なし ガ ス 配 管 : なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照			
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の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を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。			
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。			
ハザードマップ	物件1北東側の山林は、以前、土砂災害危険箇所の指定を受けていたが、現在、当該指定は解除され、土砂災害防止法上の警戒区域等の指定も存しない。また、栗原市の公表資料によれば浸水想定区域等の指定も存しない。			

特 記 事 項	①物件1の土地に関して、以下の建物に係る登記記録が存するが、現在、物件1の土地上に存する建物(下記②参照)と同一性は認められないため、これら登記建物は既に滅失して現存しないと判断した。 【登記記録上の建物】 ○主である建物 所 在 : 栗原市栗駒稲屋敷上ノ山5番地 家屋番号 : 5番の1 構造・種類: 木造草葺平家建 居宅 床 面 積 : 54.54㎡ ※昭和21年9月に売買を原因とする所有権移転登記有 ○附属建物符号1 構造・種類: 木造草葺平家建 畜舎 床 面 積 : 19.83㎡ ②現在、物件1の土地には、以下の目的外となる未登記建物3棟が存在し、課税台帳等より、その所有者は物件1と同一と判断される。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。なお、目的外建物1は、北東端部が、北東側に隣接する地番2番6の土地(登記地目:山林、登記上の所有者は物件1に同じ)に越境している。 〔目的外建物1(未登記)〕 構造・種類: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 床 面 積: 約167.93㎡ 建築時期: 昭和54年頃(課税台帳の記録より判断。以下同じ) 〔目的外建物2(未登記)〕 構造・種類: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 作業所 床 面 積: 1階約59.62㎡、2階27.63㎡ 建築時期: 昭和63年頃 〔目的外建物3(未登記)〕 構造・種類: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 床 面 積: 約4.95㎡ 建築時期: 大正8年頃 ③物件1が南東側で接面する通路は、南西方で県道文字上尾松線に連絡するものとなり、物件1と同一所有者に帰属する地番4番2、24番4の筆から構成され、一部に法定外公共物となる水路敷(一の堰用水路)が介在している。当該水路を管理する迫川上流土地改良区からの聴取によれば、水路敷の一部を通路として利用するに際して、使用許可等は不要で、使用料は発生しておらず、今後、物件1上の建物を建て替える場合も許可は不要とのことである(水路自体に変更を加える場合に、許可が必要になる)。 ④物件1の北側から東側に掛けては、雨水排水用の土側溝が存する。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	4,030円/㎡	0.75	1,039.05㎡	0.90	2,826,000円

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 【栗原(県)－18】

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
3,750円/㎡	$\times \frac{96.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	$\div$ 4,030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 :	地域において標準的			±0% (1.00)
◇ 地 域 格 差 :	街路の幅員・系統連続性			+1% (1.01)
	生活利便性(公共公益利便施設への接近性)			+2% (1.02)
	地勢			+2% (1.02)
	下水道整備の有無			+1% (1.01)
	地域における標準的画地規模			△15% (0.85)
	上記相乗積	90%	$(1.01 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.01 \times 0.85 \div 0.9)$	

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

接面道路の種類・幅員・系統連続性・舗装の有無等	△9%	(0.91)
住環境・隣接地利用状況(背後で傾斜地等に隣接)	△10%	(0.90)
地勢(法地・傾斜地等を含む)	△5%	(0.95)
間口狭小	△3%	(0.97)
上記相乗積	75%	$(0.91 \times 0.9 \times 0.95 \times 0.97 \div 0.75)$

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化・経年劣化が進行しており、土地部分はその効用を十分に発現できていない状態にあるため、土地の最有効使用を阻害している程度を勘案し、建付減価を右記の通りと判定した。

△10% (0.90)

2. 評価額の判定

前記により求めた建付地価格より、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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	2,826,000円	1.00	0.20 法定地上権	565,000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、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除 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	2,826,000円	－565,000円	1.00	0.50	0.60	678,000円

ウ. 占有減価修正：第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

目的物件は、土地建物からなる不動産の土地のみの売却であること、接面する通路敷が売却対象でないこと等から、市場性の減退要因が認められることを考慮し、右記の通り、調整(減価)を行うことが適当と判断した。 △50% (0.50)

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【栗原(県)＝18】

所 在 : 栗原市鶯沢袋柿木裏49番1
価 格 : 3,750円/㎡
位 置 : JR東北新幹線「くりこま高原」駅の北西方道路距離約16km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 2,458㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側約11m舗装市道、西側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅を中心とした旧来からの集落地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 土地建物位置関係図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

令和 6 年 (又) 第 36 号

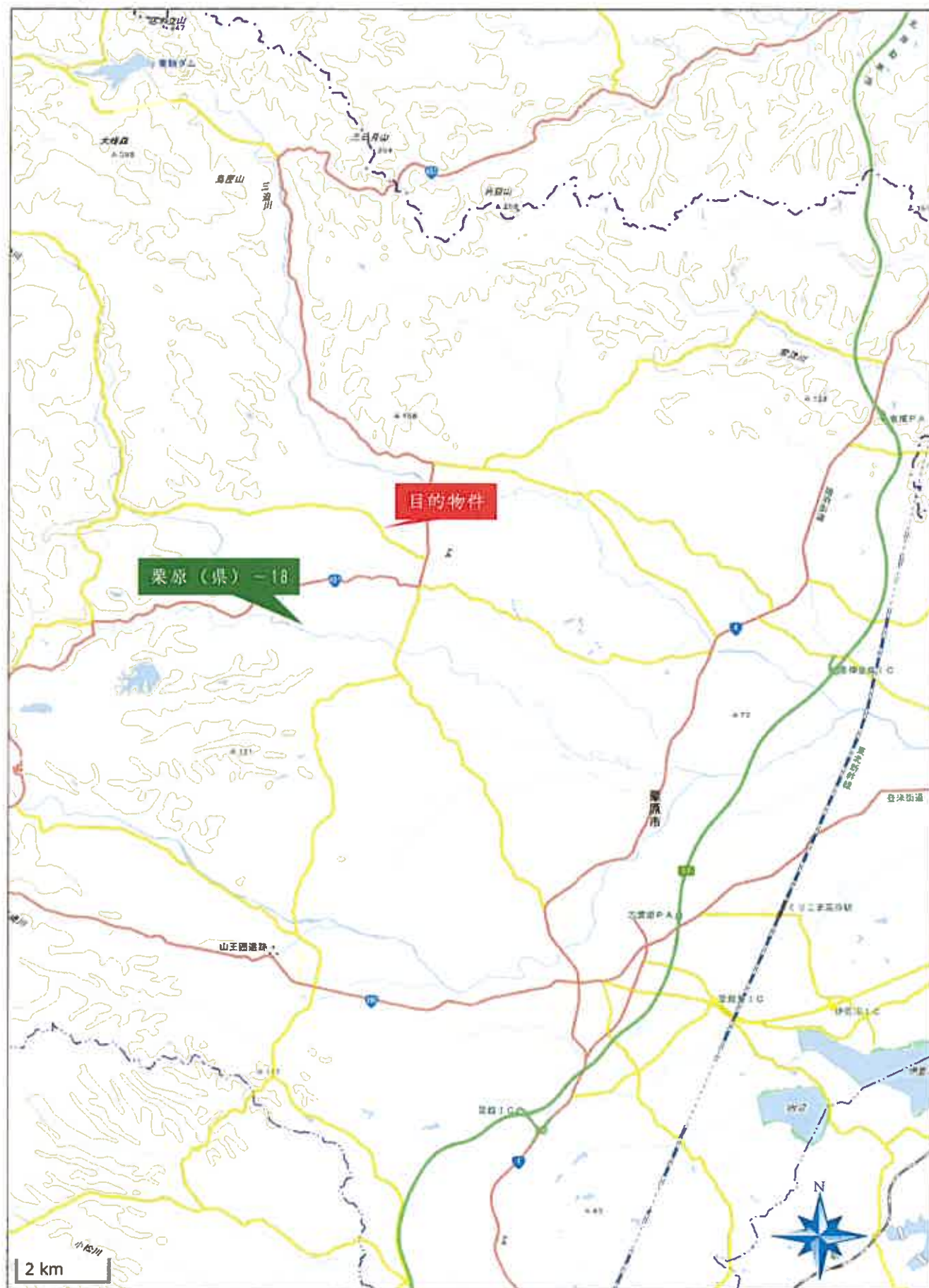
物件目録

1	所 在	栗原市栗駒稻屋敷上ノ山
	地 番	5 番
	地 目	宅地
	地 積	1 0 3 9 . 0 5 平方メートル

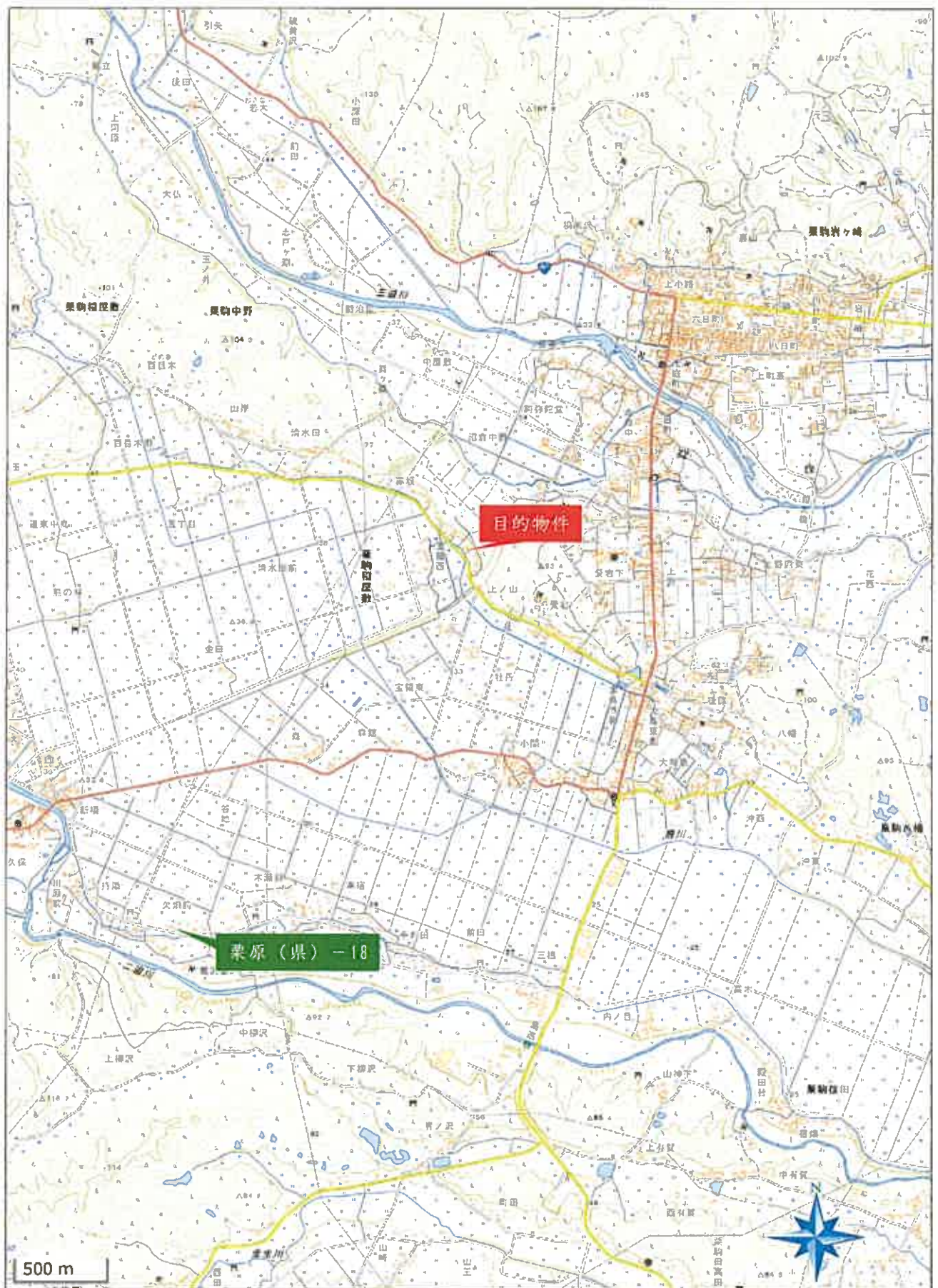


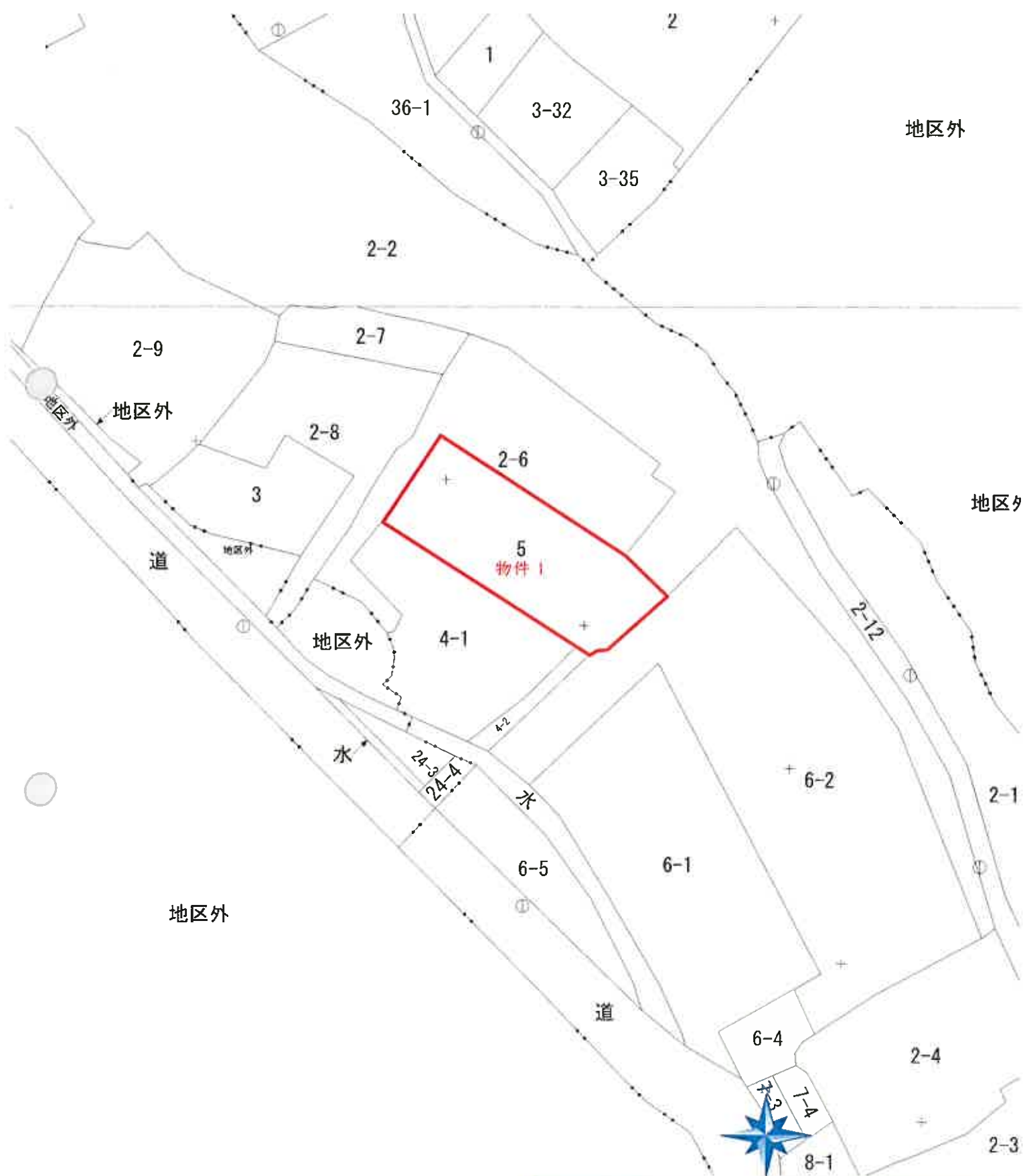
地理院地図

GSI Maps



位置図

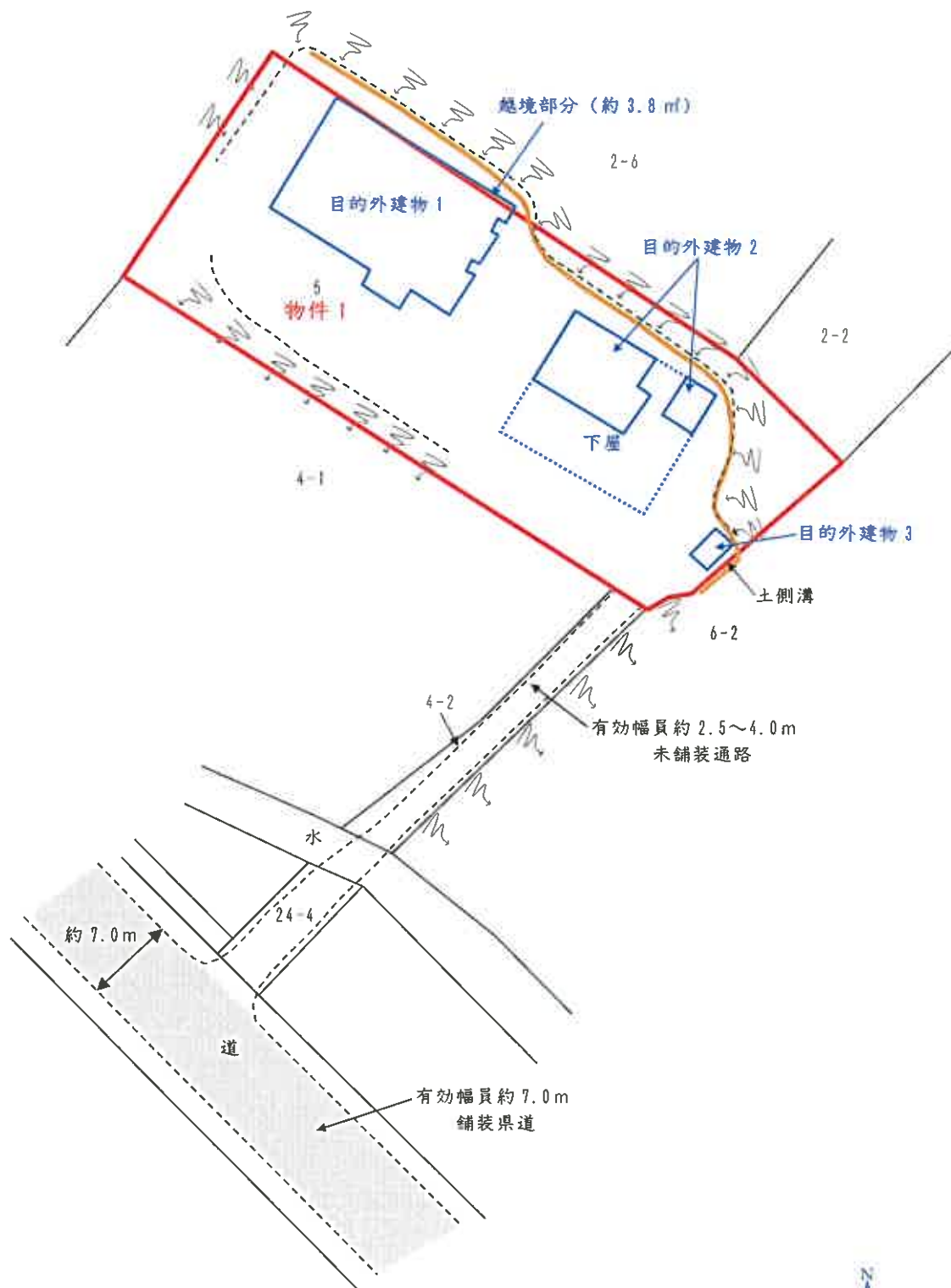




不動産登記法第14条第1項地図写

(公図写)

縮尺=1:1,000



土地建物位置関係図

縮尺 = 1 : 500