

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

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 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 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 場 所	令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 27 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 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, 2	2, 176, 000 1, 740, 800	一括	435, 200	48, 136	0
1	1, 529, 000				
2	647, 000				



物 件 目 録

1 所 在 黒川郡大郷町中村字屋敷前

地 番 131 番

地 目 宅地

地 積 802.39 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 黒川郡大郷町中村字屋敷前131番地

家屋 番号 131 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階112.32平方メートル
2階 32.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.26平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3.31平方メートル

符 号 3

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 17.39 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5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, 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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 黒川郡大郷町中村字屋敷前

地 番 131 番

地 目 宅地

地 積 802.39 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 黒川郡大郷町中村字屋敷前 131 番地

家屋 番号 131 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 112.32 平方メートル
2 階 32.40 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.26 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3.31 平方メートル

符 号 3

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約17.39平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第175号
令和7年1月10日受理
令和7年2月21日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 黒川郡大郷町中村字屋敷前

地 番 131番

地 目 宅地

地 積 802.39平方メートル

共有者 A 持分30分の6

共有者 B 持分30分の2

共有者 C 持分30分の2

共有者 D 持分30分の2

共有者 E 持分30分の3

共有者 F 持分30分の3

共有者 G 持分30分の2

共有者 H 持分30分の2

共有者 I 持分30分の2

共有者 J 持分30分の6

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 黒川郡大郷町中村字屋敷前131番地

家屋 番号 131番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 112.32平方メートル
2階 32.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.26平方メートル

物 件 目 録

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3.31平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.29平方メートル

共有者 A 持分30分の6

共有者 B 持分30分の2

共有者 C 持分30分の2

共有者 D 持分30分の2

共有者 E 持分30分の3

共有者 F 持分30分の3

共有者 G 持分30分の2

共有者 H 持分30分の2

共有者 I 持分30分の2

共有者 J 持分30分の6

但し、共有者全員持分全部

(土地・建物用)

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	■土地所有者ら □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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
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 { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:17.39平方メートル(概測)		
占有者及び占有状況	■建物所有者ら □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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	4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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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 について

- 1 北西側で接する公図上の「道」は大郷町道「愛宕下鍋釣線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 建物の一部や塀等が隣地（126番1境内地，133番4宅地，132番1畑）に越境している可能性がある。
- 3 敷地は手入れが行き届いておらず，雑草が繁茂している。

■ 物件 2 について

- 1 主である建物
 - (1) 建物全体に多くの損傷箇所が散見される。
 - (2) 南側に下屋が設置されている。
- 2 附属建物符号 1
 - (1) 建物各所に多くの損傷箇所が散見される。
 - (2) 北側から西側に掛けて下屋が設置されている。
- 3 附属建物符号 2
 - (1) 建物各所に多くの損傷箇所が散見される。
 - (2) 北側から東側に掛けて下屋が設置されている。
- 4 附属建物符号 3
 - (1) 建物各所に多くの損傷箇所が散見される。
- 5 未登記附属建物
 - (1) 建物各所に多くの損傷箇所が散見される。
 - (2) 本物件については，法務局での登記等の調査及び現場の状況から未登記附属建物と認定した。なお，建築年月日については詳らかではない。

(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
■ 大郷町地域整備課担当者 ■ P (債権者会社代理人弁護士)	物件1と北西側で接する公図上の「道」は、大郷町道「愛宕下鍋釣線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。 現況調査に於いて、本物件の表札に他の相続人らしき表示が施されていたのですが、債権者としては、戸籍に現れない相続人は承知しておりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件は、第一、第二順位の相続人が存せず、かつ、相続登記未了の不動産につき債権者代位に依る相続登記を経由した上で差押登記を記入した案件であって始めから空き家であることが窺われた事案である。
- 2 令和7年1月16日に現場を確認した折りは、表札こそ掲げられていたが、敷地は、積雪はあるものの、雑草等が繁茂し、手入れが行き届かない状態であって、郵便函には、相当古い配達物が堆積している等、居住の様子を窺うことは出来なかった。
- 3 予定した令和7年2月7日の調査の際も、接道から玄関に通ずる部分には積雪が残ったままであって、人の出入りの痕跡がないだけでなく、呼掛けにも応答が無かった故、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った処、内部には調度品等が生活時の状態のまま保たれていた外、居間に掲げられた暦は平成23年で終わっていた。
- 4 なお、玄関にはK、Lに加えM、Nの標記が施されていたが、大郷町から取り寄せた身分に関する書類に依るも、M、NはK、Lらの実子ではなく、かつ、代位相続登記にも現れない。債権者もM、Nの存在は承知しておらず、室内にも両者が居住する痕跡は見当たらない。
- 以上の事情から本物件は、各共有者ら（K及びK相続人Qの相続人らであるA、B、C、D、E、F、G、H、I、J）が空き家として共同で占有するものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月10日 (金) 14:30-15:00	大郷町役場地域整備課, 税務課	物件1の接道等について聴取, 物件2の平面図 (間取図) 請求 (1月20日郵送受領)
7年1月16日 (木) 11:30-11:40	大郷町役場税務課	物件2の平面図受領
7年1月16日 (木) 12:00-12:30	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年1月29日 (水) 13:00-13:20	仙台法務局	本物件の登記事項証明書受領
7年2月7日 (金) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
7年2月7日 (金) 11:30-11:40	大郷町役場町民課	K, Lの身分に関する資料請求 (2月19日郵送受領)
年 月 日 () : - :		

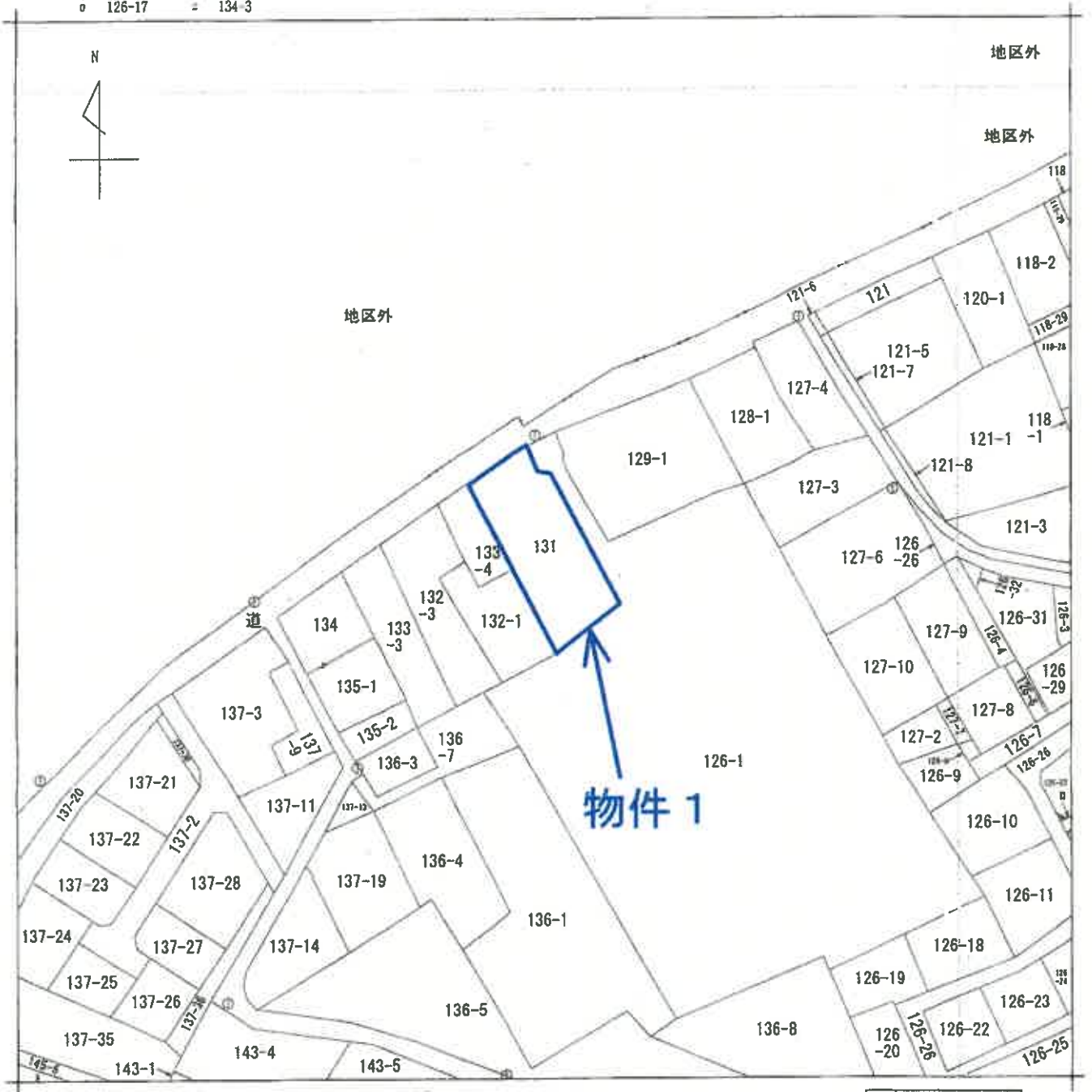
(特記事項)

- ☐ 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7年2月7日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人O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。
- ☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

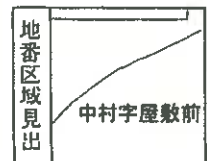
公図写

126-15 126-17 126-28 134-3 145-3



物件 1

A 4判に縮小



部 分	所 在	黒川郡大郷町中村字屋敷前					地 番	131番		
出 力	1/1000	精 度	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49年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年11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。

(8 枚目)

(9 枚目)

(全國土地家底調查用紙)

A4判に縮小

附属建物 符号2, 3

符号 2



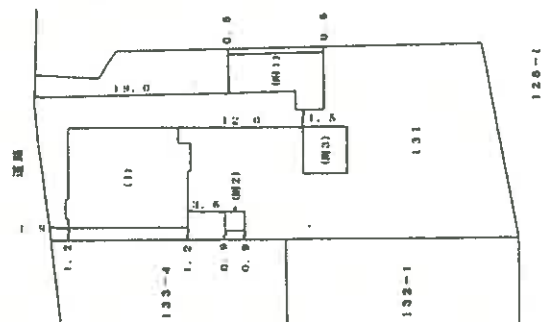
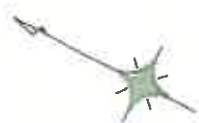
求 精 度	
1.82×1.82	3.3124
合 計	3.3124
床 面 積	3.31m ²

附属建物 符号 3



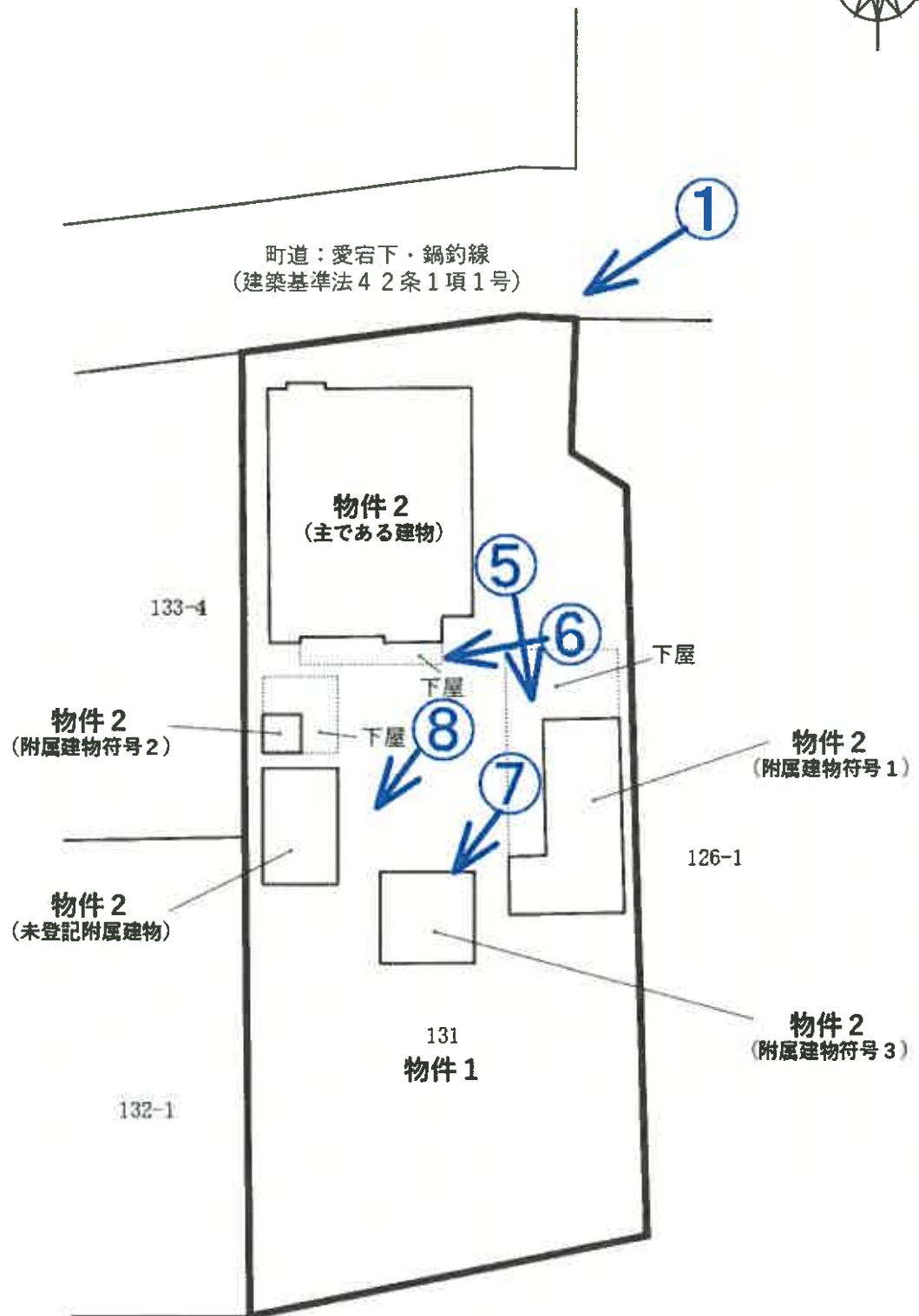
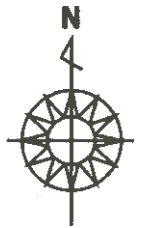
求 想 法	
$4.55 \times 4.24 =$	19.2920
合 計	19.2920
床面積	19.29㎡

A4判に縮小



作成者				縮尺 1 / 500
申請人				

土地建物位置関係図



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(11 枚目)



凡例 ♂写真 (撮影場所)



建 物 間 取 図

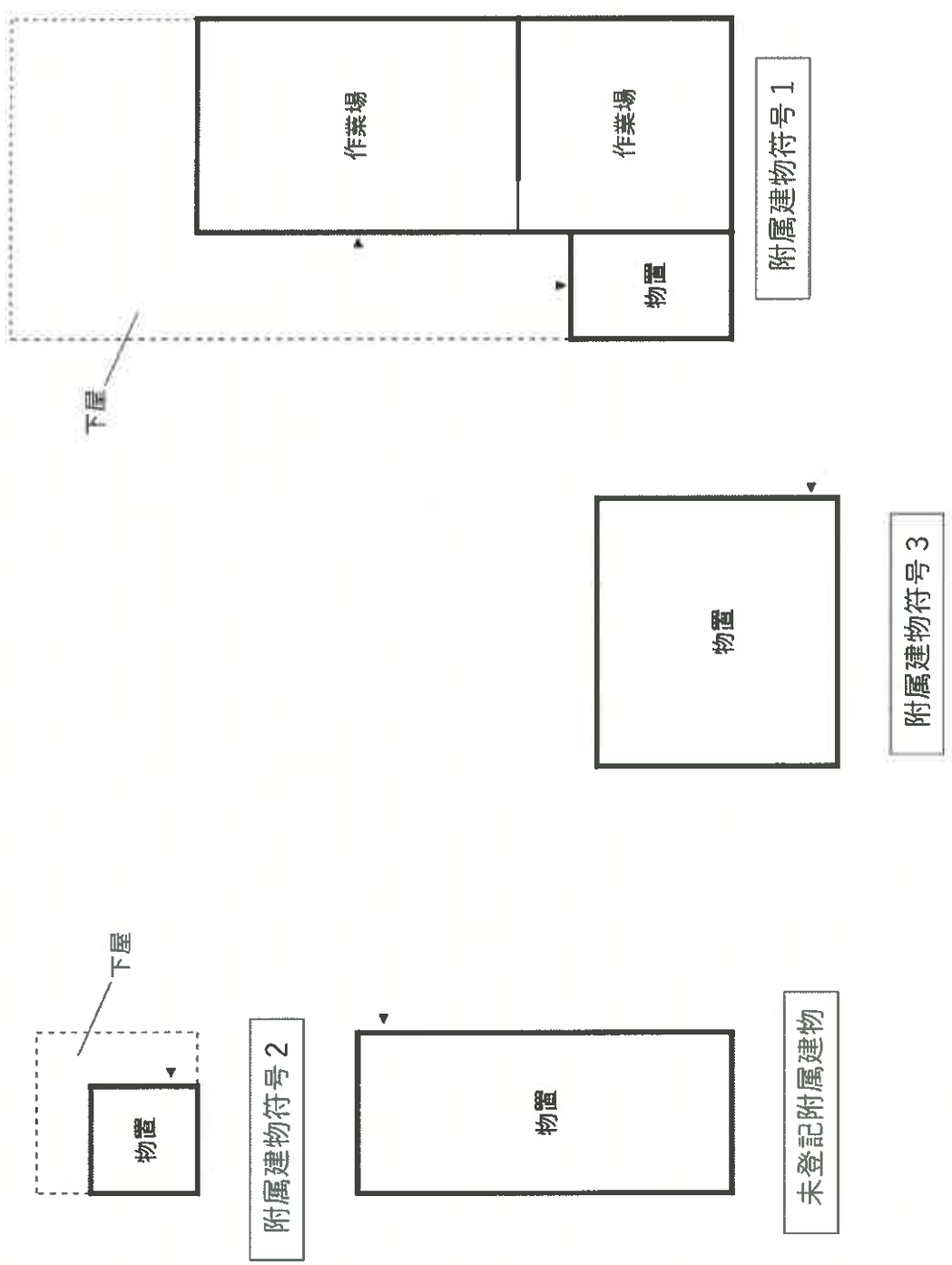
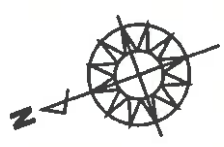


写真 1

物件2



物件1

町道「愛宕下鍋釣線」

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(15枚目)

写真 5

附属建物符号1

下屋



写真 6

附属建物符号2

下屋

主である建物



写真 7

附属建物符号3



写真 8

未登記附属建物



令和6年（ケ）第175号
令和7年 2月 7日 現地調査
令和7年 2月20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
猿 渡 俊

第1 評価額

一括価格	
金 2,176,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,529,000 円
物件2(建物)	金 647,000 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 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	別紙物件目録記載のとおり	
			(未登記附属建物) 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建 床面積:17.39 m ² (概測)
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	J R 東北本線「愛宕」駅の北西方・道路距離約 7,600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、大郷町の旧市街地に一般住宅や店舗併用住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約 7.3m の舗装町道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R 東北本線「愛宕」駅まで道路距離約 7,600 m であり、車による移動が一般的な地域である。人口減少や少子高齢化が進展する地域に所在するため、生活利便性や居住環境にはやや難がある。	
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 — 指定 70% 指定 200% なし 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	802.39 m ² (登記簿数量) 間口約 16m ・ 奥行約 45m ほぼ長方形 平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○北西側 有効幅員約 7.3m、町道、舗装有、等高接面 建築基準法上：第 4 2 条 1 項 1 号該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	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 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	・ 現況建物の上水道は私設管から引き込まれている。 ・ 建物の一部や塀等が隣地に越境している可能性がある。	

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 131 番	
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 45 年 12 月 28 日 新築（登記記載） 約 54 年 経済的耐用年数は満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鋼板等 繊維壁、板張り、タイル、モルタル等 板張り、化粧石膏ボード等 畳、板張り、タイル等 電気・給水・衛生設備等 特になし
	(注)建物に附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)	112.32 m ² 32.40 m ² 144.72 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	空家の状態で建物各所が損傷しており、保守管理の状態は相当に劣る。	
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	・建物南側に下屋が設置されている。 ・建物全体に損傷個所が多く見受けられる。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 不明 経済的耐用年数は満了している。	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鋼板等 現し等 現し等 コンクリート土間等 なし 特になし	
床 面 積 (現 況)	37.26 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	作業室 別添建物間取図のとおり	
品 等	劣る		
保守管理の状態	空家の状態で建物各所が損傷しており、保守管理の状態は相当に劣る。		
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	・下屋が設置されている。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。		

区 分	附属建物符号 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 35 年月日不詳 新築 約 66 年 経済的耐用年数は満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	波板等 現し等 現し等 現し等 なし 特になし
床 面 積 (現 況)	3.31 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	空家の状態で建物各所が損傷しており、保守管理の状態は相当に劣る。	
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	・下屋が設置されている。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区 分	附属建物符号 3	
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 35 年月日不詳 新築 約 66 年 経済的耐用年数は満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	波板等 土壁等 現し等 現し等 なし 特になし
床 面 積 (現 況)	19.29 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	空家の状態で建物各所が損傷しており、保守管理の状態は相当に劣る。	
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	・ 建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 不明 経済的耐用年数は満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	波板等 土壁等 現し等 コンクリート土間等 なし 特になし
床 面 積 (現 況)	17.39 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	空家の状態で建物各所が損傷しており、保守管理の状態は相当に劣る。	
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	・ 建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,100	1.00	802.39	0.50	4,854,000

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 大郷-2

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
 $12,200 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 12,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：特になし

◇地域格差：街路±0、交通接近±0、環境±0、行政的±0
 相乗積 100% ($1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$)

イ 個別格差：特になし

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：地上建物の保守管理の状態等を考慮して建付減価を行った。

(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	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
物件2 主である建物	180,000	144.72	0.01	260,000
物件2 附属建物符号1	100,000	37.26	0.01	37,000
物件2 附属建物符号2	50,000	3.31	0.01	2,000
物件2 附属建物符号3	50,000	19.29	0.01	10,000
物件2 未登記附属建物	100,000	17.39	0.01	17,000
合 計				326,000

ウ 現価率（物件2主である建物、附属建物符号1、附属建物符号2、附属建物符号3、未登記附
 属建物）

経済的残存耐用年数は満了している建物であり、物理的劣化等が進行していることを勘案して、
 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

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、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	4,854,000	1.00	0.25	法定地上権	1,214,000

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 (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	4,854,000	-1,214,000		0.70	0.60	1,529,000
2	326,000	+1,214,000	1.00	0.70	0.60	647,000
一括価格（合計）						2,176,000

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：目的物件が人口減少や少子高齢化が著しい大郷町の旧市街地に所在することを勘案すると、相当な需要の減退が見込まれることから、市場性修正を上記のとおり判断した。

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

地価公示標準地：大郷－2

所 在：黒川郡大郷町中村字原町 10 番 1

価 格：12,200 円/㎡

位 置：J R 東北本線「愛宕」駅の北西 7,500m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：474 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南西 6.5m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：住宅、店舗等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 公図（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 黒川郡大郷町中村字屋敷前
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 802.39平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 黒川郡大郷町中村字屋敷前131番地
家屋 番号 131番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階112.32平方メートル
2階 32.40平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.26平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3.31平方メートル
符 号 3
種 類 物置

物 件 目 録

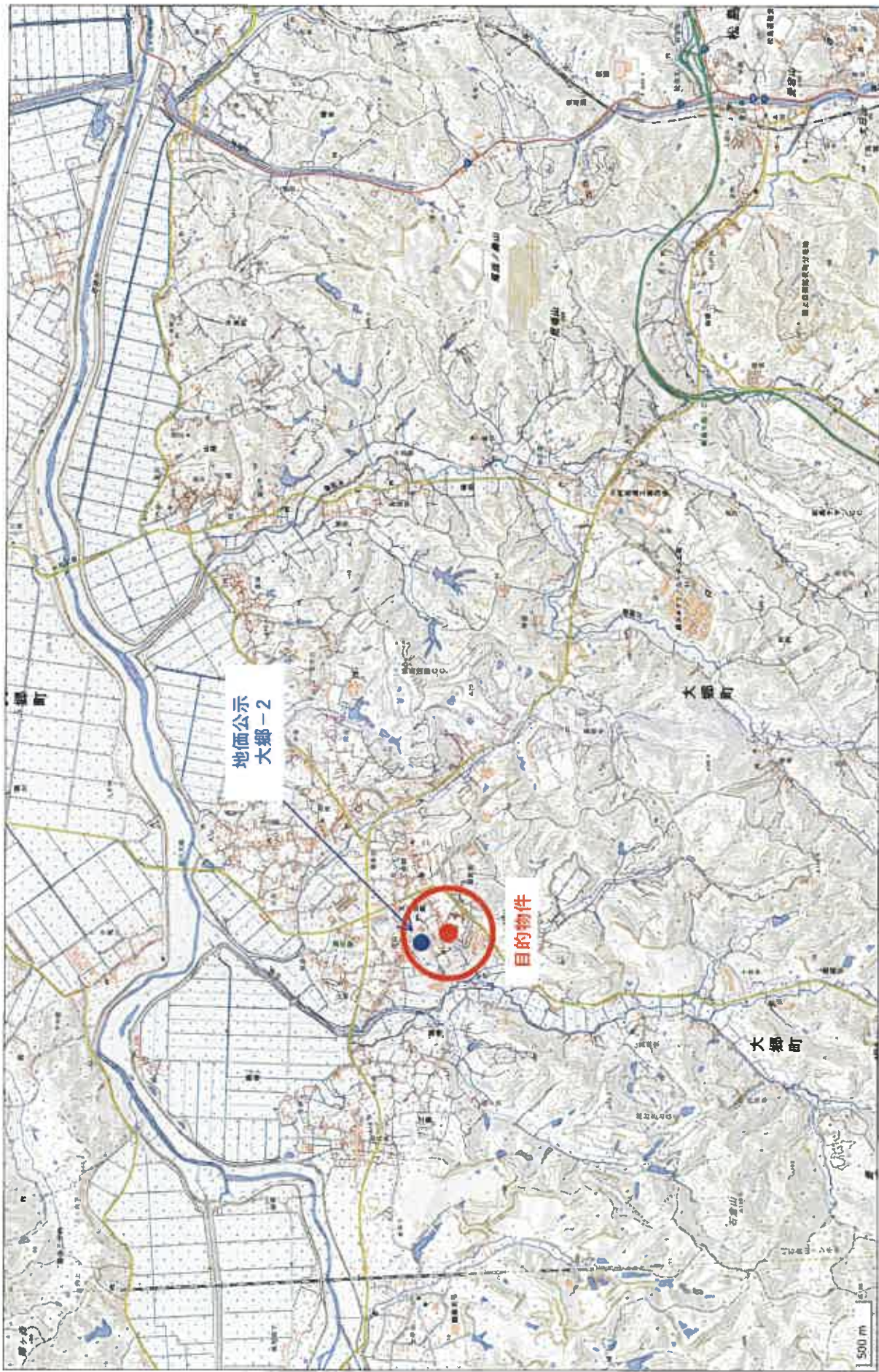
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.29平方メートル

但し、共有者全員持分全部

位置図

地理院地図
GSI Maps



(座標値種別：地上測定) +14130.105

公図（法第14条第1項地図）
（法務局備付図面をA4に縮小）



+13880.105 (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

請 求 部	所 在	黒川郡大郷町中村字屋敷前				地 番	131番	
出 力 縮 尺	1/1000	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49年2月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年11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。

令和6年10月23日
仙台北務局

地图整理番号：M94836

登記官

(1/1)

登記年月日：平成23年1月21日

これは図面に記載されている内容と説明した範囲である。
令和6年10月23日 国土院

登記官

各階平面図

建物図面

家庭番号 101番

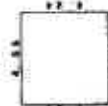
建物の所在 墨川郡大野町中村字蔵家地131番地

附属建物 符号2



床面積	1.92	-	3.734
合計	3.734		
床面積	3.734		

附属建物 符号3



床面積	4.33	-	18.730
合計	18.730		
床面積	18.730		

物件2
(主である建物)

物件2
(附属建物符号2)

物件2
(附属建物符号3)

物件2
(附属建物符号1)

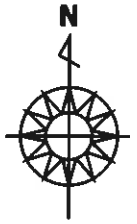
作成者

縮尺 1/500

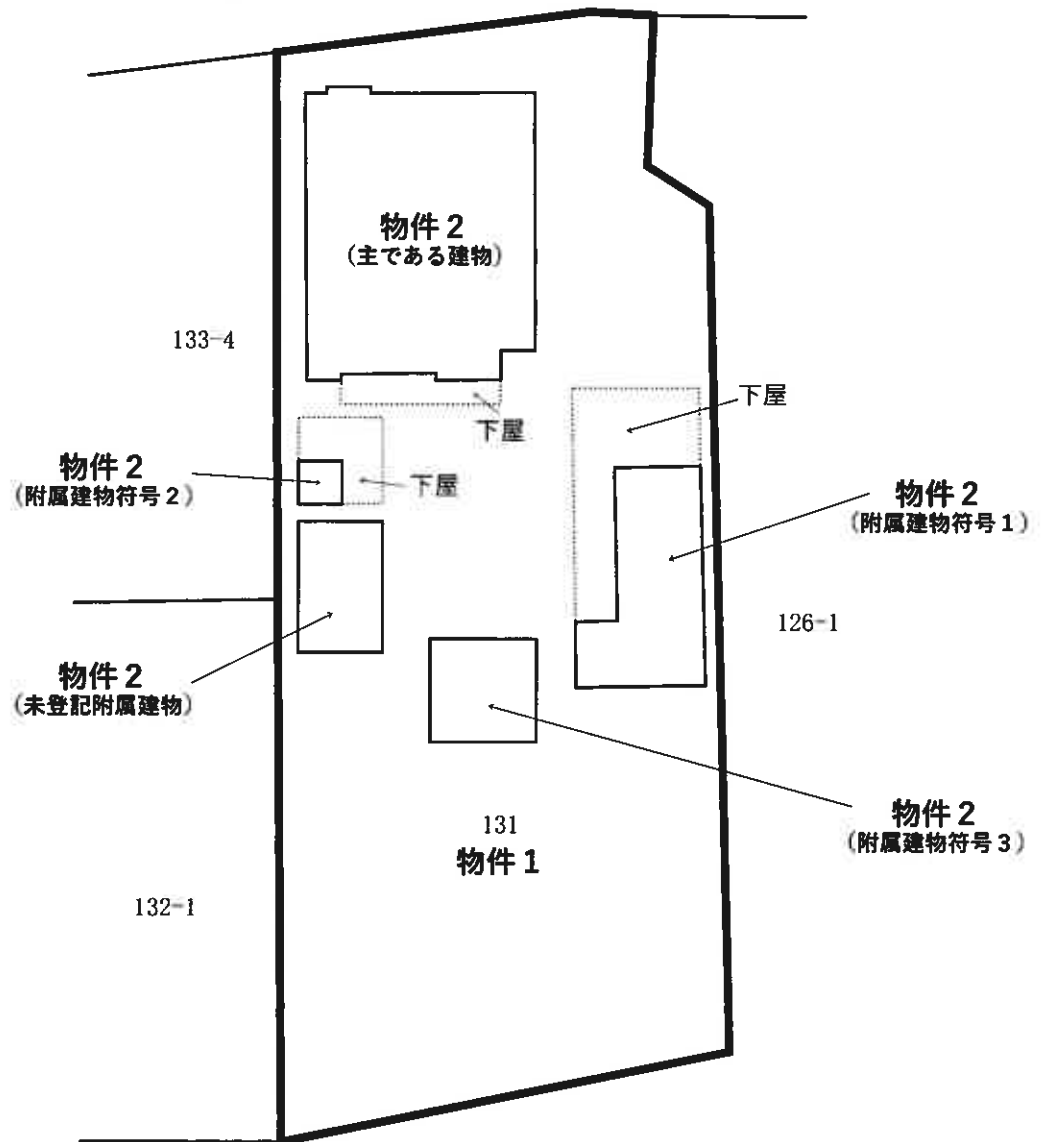
申請人

縮尺 1/500

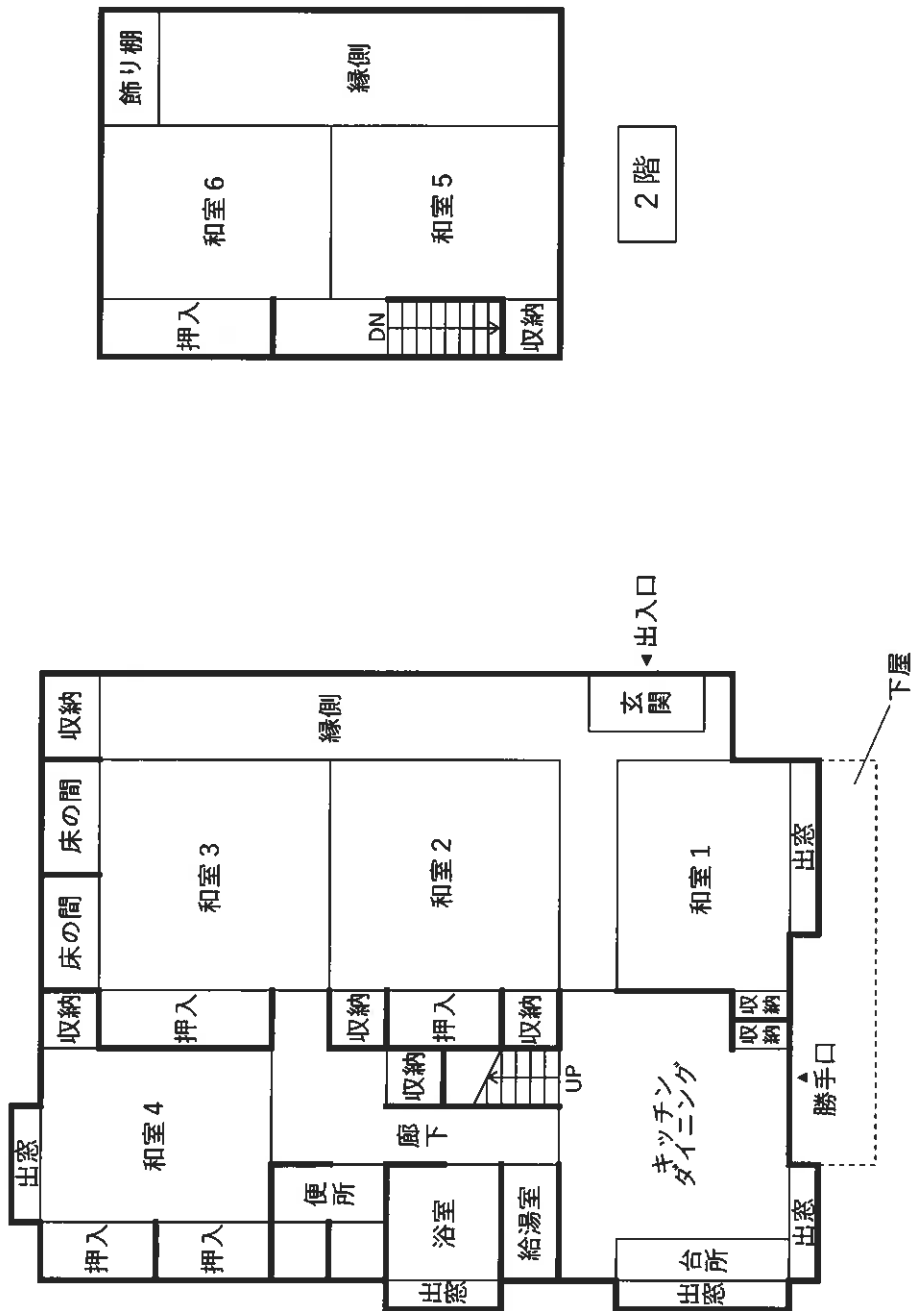
土地建物位置関係図



町道：愛宕下・鍋釣線
(建築基準法42条1項1号)



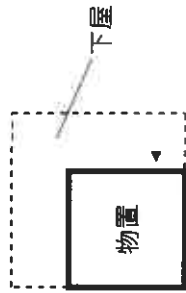
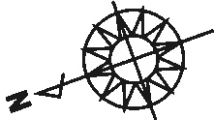
建 物 間 取 図



1 階

2 階

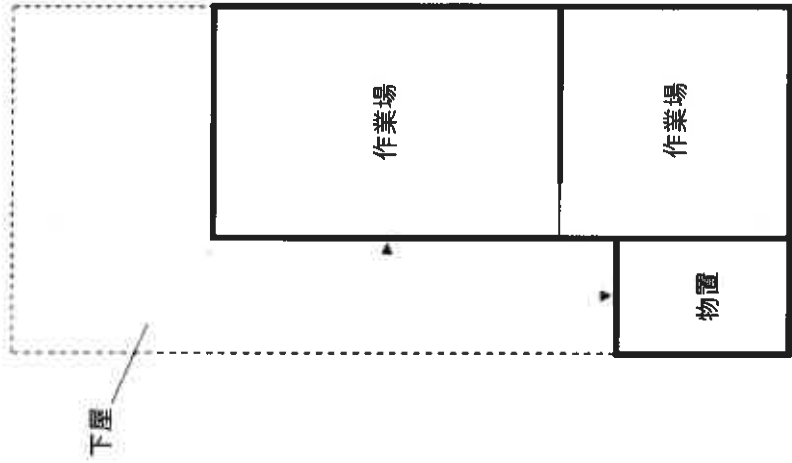
建築物間取図



附属建物符号 2



未登記附属建物



附属建物符号 1



附属建物符号 3