

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 9 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 7 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 8 月 22 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 7 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 所 在 遠田郡美里町大柳字田中 70 番地 4、70 番地 1、6
9 番地 1

家屋 番号 70 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 189.17 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 124.46 平方メートル

2 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 70 番 4

地 目 宅地

地 積 384.79 平方メートル

3 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 70 番 1

地 目 田

地 積 119 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 69番1

地 目 田

地 積 1010平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 1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1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号3, 4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 遠田郡美里町大柳字田中 70 番地 4、70 番地 1、6
9 番地 1

家屋 番号 70 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 189.17 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 124.46 平方メートル

2 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 70 番 4

地 目 宅地

地 積 384.79 平方メートル

3 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 70 番 1

地 目 田

地 積 119 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 69 番 1

地 目 田

地 積 1010 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 6年(ケ)第 129号
令和 6年12月25日受理
令和 7年 2月 4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 遠田郡美里町大柳字田中 70 番地 4、70 番地 1、69 番地 1

家屋 番号 70 番 4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 189.17 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.31 平方メートル

2 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 70 番 4

地 目 宅地

地 積 384.79 平方メートル

3 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

地 番 70 番 1

地 目 田

地 積 119 平方メートル

4 所 在 遠田郡美里町大柳字田中



物 件 目 録

地 番	69番1
地 目	田
地 積	1010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 2 ～ 4	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2 ～ 4) ☐ 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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり	
建 物	物件 1	
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 : 1 2 4 . 4 6 平方メートル (概測)	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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 住居 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 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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2～4について

物件2～4は、一体として物件1の敷地であり、物件2及び物件4がそれぞれ南側で遠田郡南郷町（現美里町）所有の70番6、69番3各公衆用道路（町道「下大道線」－都市計画区域外）と接している。

物件4土地に本件所有者が所有する車検切れの自動車が長期間残置されている外、ビニールハウス（動産）が1基、単管パイプ構築物が2基存する。

物件3、4につき美里町農業委員会に権利変動等に関して照会したところ、所有権移転、賃貸借、転用の許可等はない、物件3、4いずれも現況地目は「非農地」であり、買受け申し出に際し、買受適格証明書は要しない旨の回答を得た。

■ 物件1について

本建物の屋根に本件所有者が所有する太陽熱温水器が存するが、本件所有者によると故障しており使用できないとのことである。

本建物は、昭和61年2月に建てられた建物で、全体的に経年相応の劣化が認められる。特に、床の各所での沈み込みや壁の損傷、建物内外の損傷が認められ、本件所有者によると水回りのリフォームも必要とのことである。

附属建物の北側に同年の後半に物置2カ所を増築し、その間に下屋を設置している。

（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 (本件所有者)	物件1の建物には、私達家族が居住しております。 物件1の建物は、昭和61年2月に建てられた建物で、全体的に劣化が進んでいます。特に、床の各所での沈み込みや壁の損傷、建物内外の損傷があり、水回りについてもリフォームが必要です。 附属建物について、その北側に同年の後半に物置2カ所を増築し、その間に下屋を設置しました。 また、屋根に太陽熱温水器が乗っていますが、故障していて使用できません。 物件2～4の土地は、一体として物件1の建物の敷地です。物件3と物件4は、元々は田でしたが、かなり前から耕作はしていません。 物件4土地にある車検切れの自動車は、私の所有です。近々処分したいと思っています。その他、ビニールハウス、単管パイプ2基も私の所有で、物件2～4の土地及び物件1の建物について、その一部でも他人に貸しているところ等はありません。
☒ 美里町担当者	物件2及び物件4がそれぞれ南側で接する美里町所有の70番6、69番3各公衆用道路は、町道「下大道線」です。この地域は、都市計画区域外地域です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「四」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
R 7 年 1 月 10 日 (金) 11 : 30 - 11 : 50	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
R 7 年 1 月 10 日 (金) 12 : 00 - 12 : 20	美里町役場	間取図交付依頼 (1/20郵送受領)、接道調査
R 7 年 1 月 10 日 (金) 12 : 30 - 12 : 40	物件所在地	物件確認、本件所有者の母に事情説明、外観写真撮影
R 7 年 1 月 10 日 (金) 12 : 50 - 12 : 55	美里町農業委員会	農地に関する権利関係等書面照会 (1/31郵送受領)
R 7 年 1 月 22 日 (水) 10 : 30 - 11 : 50	物件所在地	立入調査、本件所有者 A から占有状況等聴取、間取確認、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

(1/1)

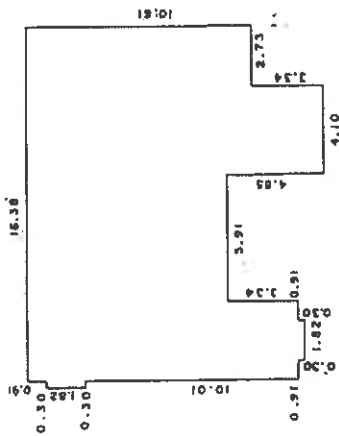
登記年月日：昭和61年2月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年8月23日 仙台法務局

340066

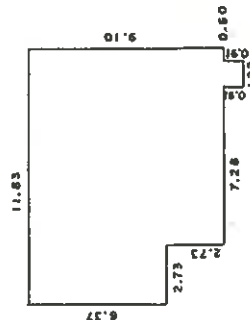
各 階 平 面 図

主たる建物



求 積
 $0.30 \times 1.82 = 0.5460$
 $16.38 \times 9.40 = 153.9720$
 $1.21 \times 6.83 = 8.2643$
 $4.10 \times 3.34 = 13.6940$
 $3.64 \times 3.34 = 12.1576$
 $1.82 \times 0.30 = 0.5460$
計 189.1799
床面積 189.17 π^2

附 属 建 物 (1)



作 製 者

2月24日作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

A4判に縮小

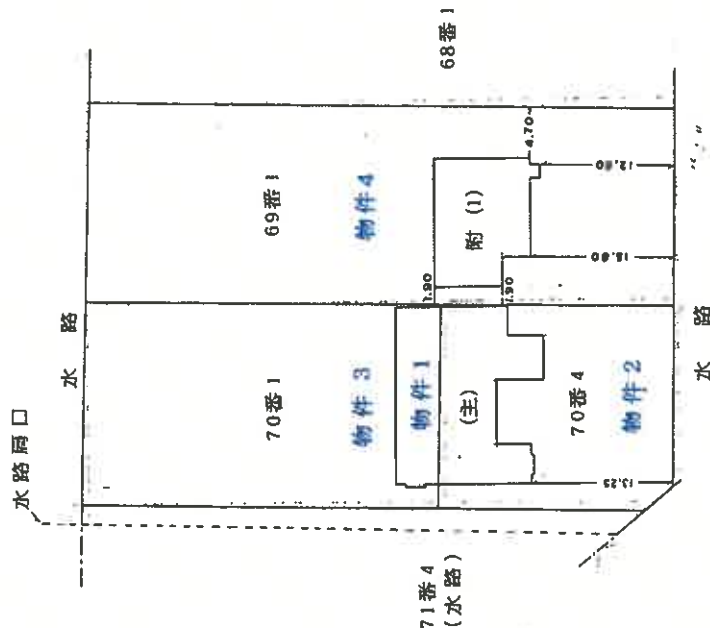
建 物 平 面 図

70番4

宮城県南郷町大郷字田中70番地4・70番地1
69番地1
遠田郡美里町

建物の所在

物件1



(北 方 向)

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



主である建物

凡例

写真 1

物件1

附属建物



物件2~4

写真 2 単管パイプ②

ビニールハウス(動産)



物件4

写真 3

車検切れの自動車 単管パイプ①



物件4

写真 4

以下物件1の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7

附属建物の内部状況



令和6年（ケ）第129号
令和7年 1月22日 現地調査
令和7年 2月 4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 1,880,000 円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 617,000 円
物件2(土地)	金 321,000 円
物件3(土地)	金 99,000 円
物件4(土地)	金 843,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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2乃至4の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
			(附属建物符号1) 床面積:124.46 m ²
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
4	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
番号	特記事項		
1	附属建物符号1（公簿101.31 m ² ）の北側に建物が増築（概測23.15 m ² ）されている。		

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2、3、4）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「鹿島台」駅の北東方・道路距離約 4,300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、美里町の県道鳴瀬南郷線の背後において、農家住宅や田が広がる地域に所在する。街路条件は、幅員約 7.0m 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「鹿島台」駅まで道路距離約 4,300m 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行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	都市計画区域外 — — — — 洪水によって想定される浸水深：0.5m～3.0m
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,513.79 m ² (登記簿数量) 間口約 36m・奥行約 54m (最大) 北西側が欠けた不整形地 平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 有効幅員約 7.0m、町道、舗装有、等高接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2乃至4は、物件1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	・ 物件4上に自動車が残置されている。 ・ 物件3及び物件4は農業振興地域内の非農用地であり、転用許可等や買受適格証明書は不要である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物：家屋番号70番4	
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61年2月14日 新築（登記記載） 約39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平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	金属系サイディング等 ビニールクロス、漆喰、タイル等 ビニールクロス、化粧石膏ボード、板張り等 フローリング、絨毯、クッションフロア、タイル、畳等 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）	189.17 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	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	・屋根上に太陽熱温水器が設置されているが故障しており使用できない。 ・建物南側に隣接して下屋が設置されている。 ・床の沈み込みや壁の損傷等、建物内外に損傷が見られる。 ・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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 60 年頃 新築 約 40 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平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	金属系サイディング等 板張り、現し等 現し コンクリート土間現し等 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)	124.46 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	作業所 別添建物間取図のとおり
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	・建物新築後間もなく北側に物置や下屋が増築されている。 ・建物北側にビニールハウス（動産）が設置されている。 ・建物南側に単管パイプ構築物①が設置されている。 ・建物北側に単管パイプ構築物②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。	

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2、3、4）

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
2	3,100	0.95	384.79	0.90	1,020,000
3	3,100	0.95	119.00	0.90	315,000
4	3,100	0.95	1,010.00	0.90	2,677,000
土地価格の合計					4,012,000

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 美里（県）－5

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
 $6,160 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/200 = 3,100 \text{ 円/㎡}$

◇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+100、行政的±0
 相乗積 200% ($1.00 \times 1.00 \times 2.00 \times 1.00 = 2.00$)

イ 個 別 格 差：不整形－5、その他特になし±0
 相乗積 95% ($0.95 \times 1.00 = 0.95$)

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踏まえた土地と建物の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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1 主である建物	180,000	189.17	0.01	341,000
物件1 附属建物符号1	100,000	124.46	0.01	124,000
合 計				465,000

ウ 現価率（物件1主である建物、附属建物符号1）

経済的残存耐用年数は概ね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及び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
2	1,020,000	1.00	0.25	法定地上権	255,000
3	315,000	1.00	0.25	法定地上権	79,000
4	2,677,000	1.00	0.25	法定地上権	669,000
合 計					1,003,000

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	465,000	+1,003,000	1.00	0.70	0.60	617,000
2	1,020,000	-255,000		0.70	0.60	321,000
3	315,000	-79,000		0.70	0.60	99,000
4	2,677,000	-669,000		0.70	0.60	843,000
一括価格（合計）						1,880,000

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美里町の郊外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

地価調査基準地：美里（県）－5

所 在：遠田郡美里町福ヶ袋字岡 3 番 1

価 格：6,160 円/㎡

位 置：J R 東北本線「鹿島台」駅の北 5,900m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：627 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：北東 7.0m 県道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：県道沿いに農家住宅、併用住宅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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 遠田郡美里町大柳字田中70番地4、70番地1、69番地1
- 家屋 番号 70番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 189.17平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 作業所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 101.31平方メートル
- 2 所 在 遠田郡美里町大柳字田中
- 地 番 70番4
- 地 目 宅地
- 地 積 384.79平方メートル
- 3 所 在 遠田郡美里町大柳字田中
- 地 番 70番1
- 地 目 田
- 地 積 119平方メートル
- 4 所 在 遠田郡美里町大柳字田中

令和 6 年（ケ）第 129 号

物 件 目 録

地 番	69番1
地 目	田
地 積	1010平方メートル



47-6
53-3

(座標値種別：図上測定)

+25559.272

公図（法第14条第1項地図）
（法務局備付図面をA4に縮小）

-166738.463



地区外

+25309.272

(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(touhokutaiheiyouchi2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大柳字田中

請求部	所在	遠田郡美里町大柳字田中				地番	70番4			
出力縮尺	1/1000	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42年10月			備付年月日(原図)	昭和48年1月30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。

(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年8月23日
仙台法務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官

119841

70-4

地 番 B70-6 地 積 測 量 図

前 70-4 新 70-4
後 70-4 70-6

土地の所在 桑田郡桑田町大柳字田中
遠田郡美里町

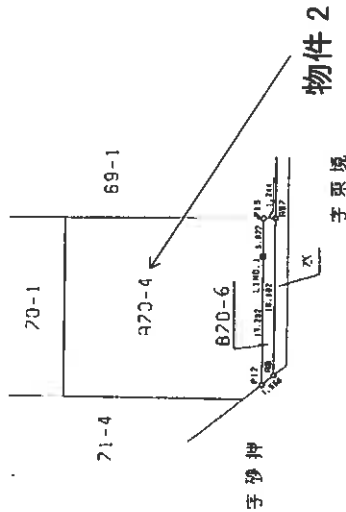
座標求積表

地 番	B70-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	延 積
PI2	-167182.834	25724.318		-61789.607032	1.556
PI3	-167183.936	25725.416		11447.910120	16.102
PI4	-167182.389	25741.443		21664.172512	1.244
PI5	-167181.152	25741.312		22008.821760	3.877
LIM0.1	-167181.534	25737.454		43293.392628	13.202
		延 積		43.604532	
		延 積		20.5022660	
		延 積		20.30	m

地 番	B70-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	延 積
PI2	405.10	20.3022660		384.7977340	
PI3		384.7977340		384.79	m

物件 2

使用機器 *** MZ 6500 WING測量システム



凡 例	注 明
①	水
②	コンクリート
③	土
④	アスファルト
⑤	金
⑥	鉄
⑦	鋼
⑧	銅
⑨	アルミ
⑩	ステン
⑪	ダ
⑫	セ
⑬	タ
⑭	タ
⑮	タ
⑯	タ
⑰	タ
⑱	タ
⑲	タ
⑳	タ
㉑	タ
㉒	タ
㉓	タ
㉔	タ
㉕	タ
㉖	タ
㉗	タ
㉘	タ
㉙	タ
㉚	タ
㉛	タ
㉜	タ
㉝	タ
㉞	タ
㉟	タ
㊱	タ
㊲	タ
㊳	タ
㊴	タ
㊵	タ
㊶	タ
㊷	タ
㊸	タ
㊹	タ
㊺	タ
㊻	タ
㊼	タ
㊽	タ
㊾	タ
㊿	タ

作 製 者	申請 人	縮 尺	500
(平成 31 年 04 月 08 日作製)		H 3. 2. 25	

※法務局備付図面を A 4 に縮小

登記年月日：昭和61年3月27日

119840 前 70-1 新 70-5
後 70-1 70-5

地 積 測 量 図

地 番	70 番 5
上地の所在	遼東郡遼寧縣野大柳字田中

遼東郡美里町

(ロ) 70番5 求 積

No.	X	Y	ΔX	$\Delta X \cdot Y$
1	15.00	0.00	7.86	0.0000
2	2.91	14.14	-32.26	-456.1564
3	-17.26	-3.60	-7.86	28.2960
4	-4.93	-17.56	32.26	-566.4856
計				-994.3460

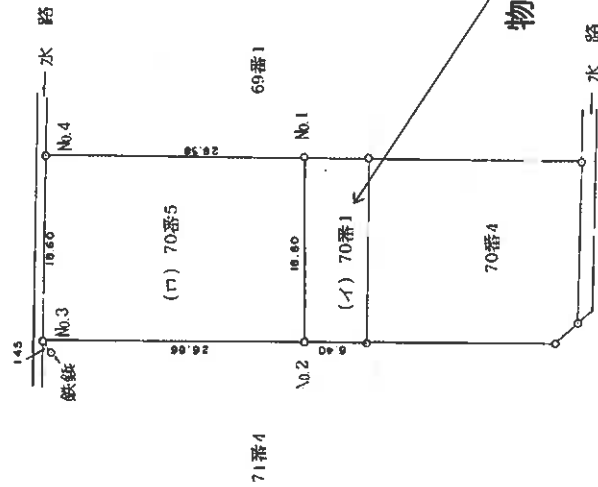
凡 地 積 497.1730
m²

(イ) 70番1 求 積

$$617 - 497.1730 = 119.8270$$

物件 3

地 積 119m²



(式按基)

作 製 者

昭和 61 年 3 月 26 日 作製)

申 請 人

縮尺 1/500

S 61.3.27

※法務局備付図面を A 4 に縮小

測量日付：平成34年2月25日

119838 前 69-1 新 69-3
後 69-1 後 69-3

69-1

地 番

B69-3

地 積 測 量 図

土地の所在

遠田郡南郷町大字田中

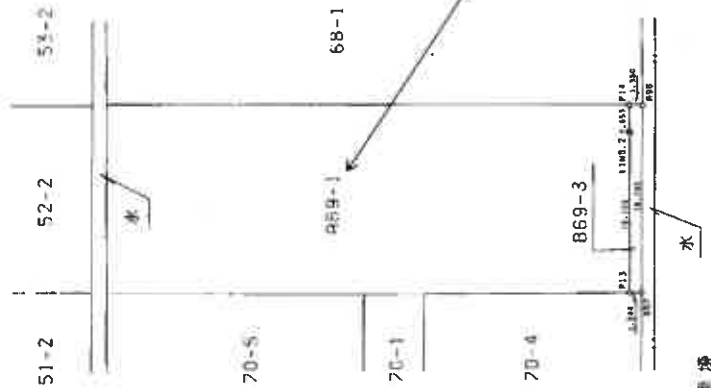
遠田郡美里町

座 標 求 算 表

地 番	X _n	Y _n	(X _{n-1} - X _n) ²	距離
P13	-167181.152	25241.312	72719.205400	1.244
A97	-167182.303	25241.443	15084.485598	18.765
A96	-167180.566	25260.170	81556.539920	1.350
P14	-167179.223	25250.987	25811.508924	2.653
140.2	-167179.564	25252.352	-49685.941653	16.123
合 計 値			47.584459	
総 計 値			25.6922195	
地 積			25.69	m ²

測量地番	A69-1
公 積	1034.00
地 積	25.6922195
地 積	1010.30 m ²

物件 4



北	東
①	本
②	コ
③	ン
④	ク
⑤	リ
⑥	ー
⑦	ト
⑧	ウ
⑨	チ
⑩	タ
⑪	ス
⑫	セ
⑬	ン
⑭	グ
⑮	ラ
⑯	ン
⑰	グ
⑱	ラ
⑲	ン
⑳	グ

作製者

(平成34年10月8日作成)

申請人

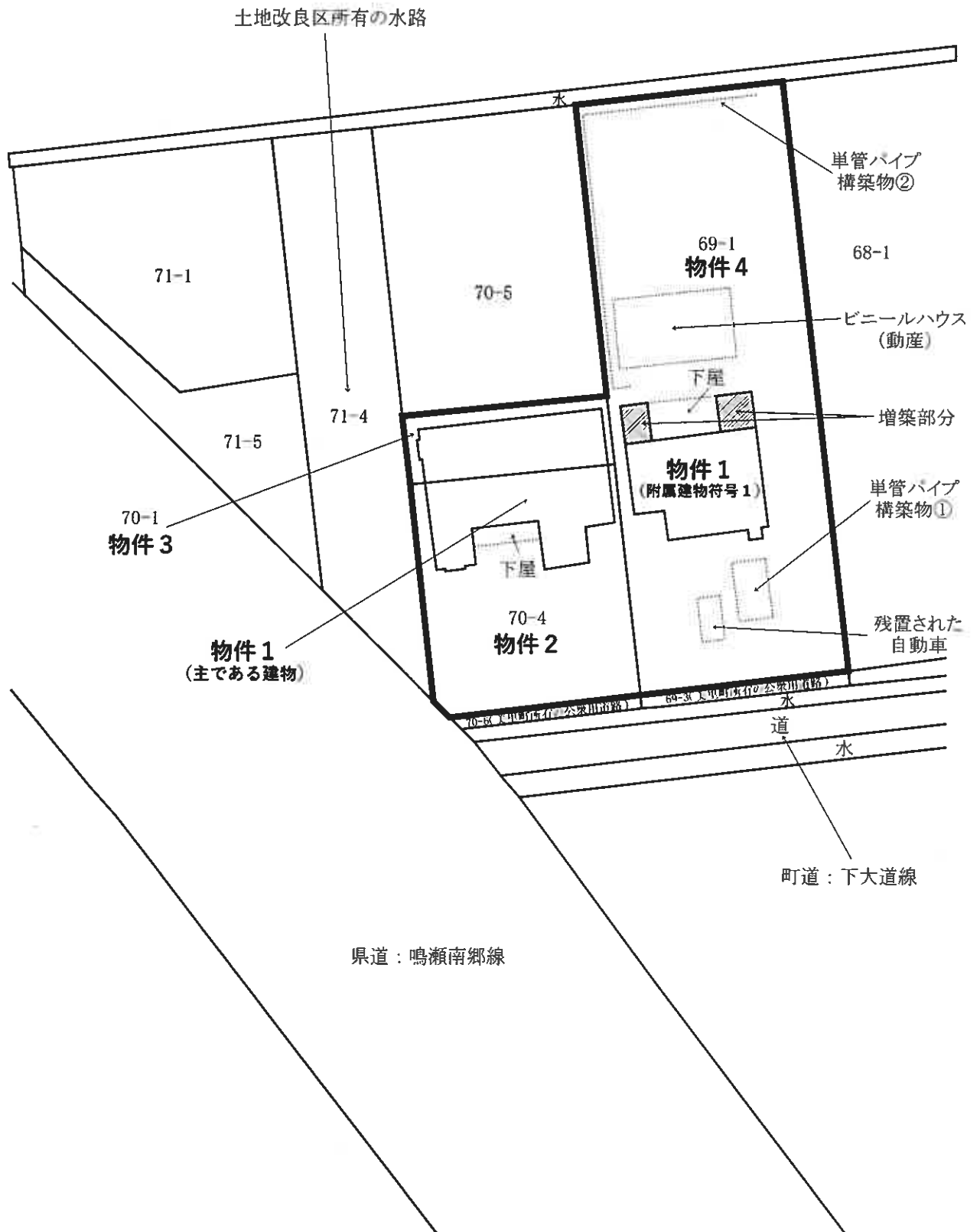
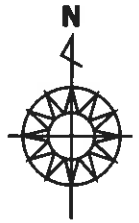
縮尺

1/500

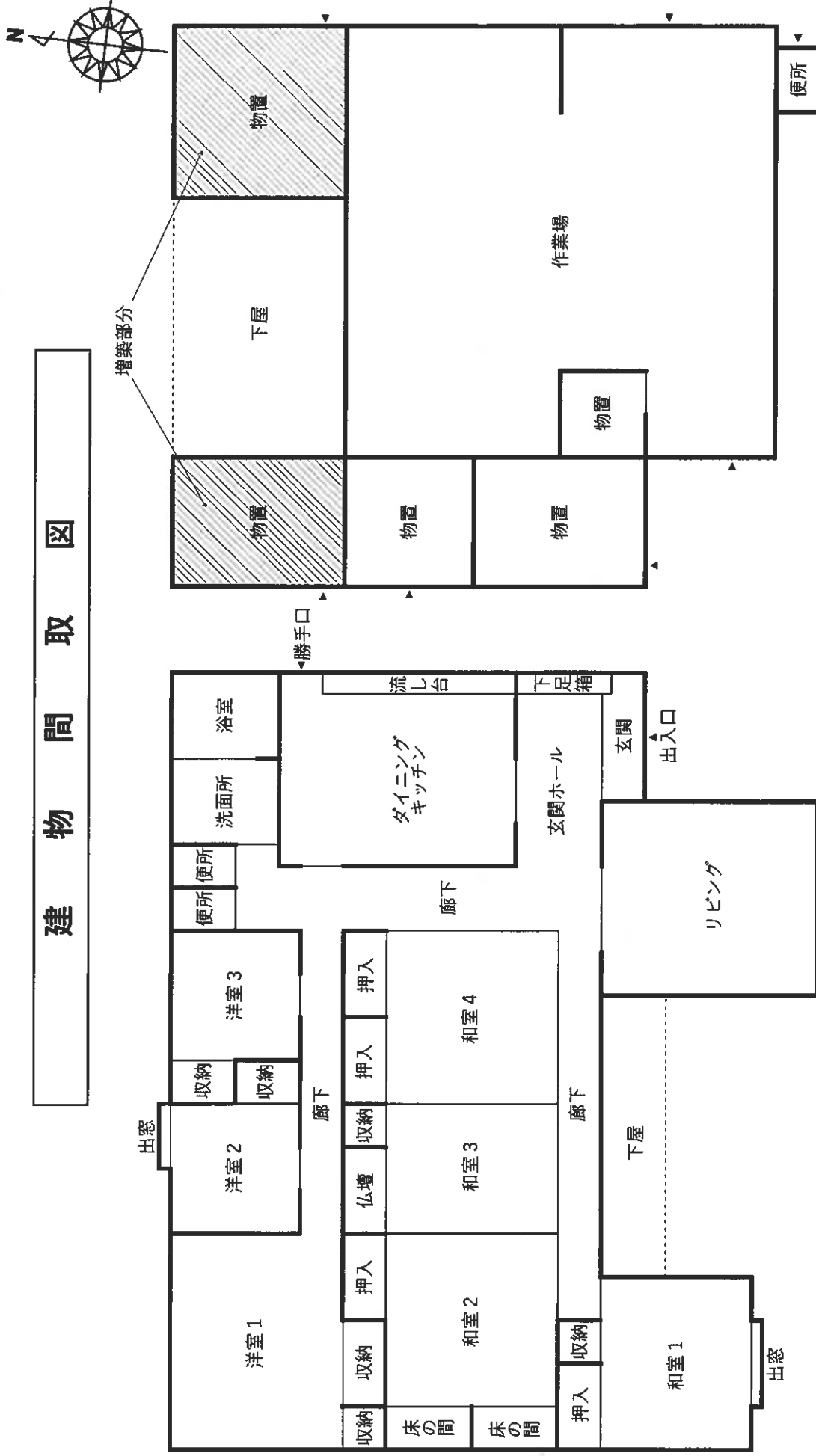
H3. 2. 25

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図



建築物間取図



主である建物

附属建物符号 1