

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「口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)

令和6年（ケ）第192号

物件番号1、6～9

注 意 書

本件は、

「物件番号1、6～9」

「物件番号2～5、10」

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、6～9を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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 8年 2月17日 午前 9時00分から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月26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 8年 3月13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10月29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）
1,6～9☆	1,165,000 932,000	一括	233,000	55,584	0
1	514,000				
6	6,000				
7	58,000				
8	260,000				
9	327,000				



物件目録

☆1 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 102番1

地目畑

地 積 3189平方メートル

(現況)

地 目 雜種地・原野

6 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 101番2

地 目 烟

地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 山林

7 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 102番2

地 目 宅地

地 積 418.39平方メートル

8 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 104番1

地 目 宅地

地 積 1879.13平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 登米市津山町横山字大畑104番地1

家屋 番号 104番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 273.62平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種 類 畜舎

構 造 木造平家建

床 面 積 約283.21平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 蔵

構 造 木造平家建

床 面 積 約24.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造平家建

床 面 積 約24.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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, 6～9】

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6, 9】

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1】

本件土地は違反転用状態である旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号6】

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 登米市津山町横山字大畑

地 番 102番1

地 目 畑

地 積 3189平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・原野

6 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 101番2

地 目 畑

地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 山林

7 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 102番2

地 目 宅地

地 積 418.39平方メートル

8 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 104番1

地 目 宅地

地 積 1879.13平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 登米市津山町横山字大畑104番地1

家屋 番号 104番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 273.62平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種 類 畜舎

構 造 木造平家建

床 面 積 約283.21平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 蔵

構 造 木造平家建

床 面 積 約24.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造平家建

床 面 積 約24.84平方メートル



令和 6年(ケ)第 192号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 4月 8日提出

現況調査報告書

(物件1, 6～9)

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 登米市津山町横山字大畑

地 番 1 0 2 番 1

地 目 畑

地 積 3 1 8 9 平方メートル

所有者 A

6 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 1 0 1 番 2

地 目 畑

地 積 3 4 平方メートル

所有者 A

7 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 1 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 4 1 8 . 3 9 平方メートル

所有者 A

8 所 在 登米市津山町横山字大畑

地 番 1 0 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 7 9 . 1 3 平方メートル

所有者 A

(1 枚目)



22

物 件 目 録

9 所 在 登米市津山町横山字大畑104番地1

家屋 番号 104番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 273.62平方メートル

所有者A

不動産の表示	「物件目録（物件1，6～9）」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件1，6，7，8		
現況地目	☒ 宅地（物件7，8） ☒ 山林（物件6） ☒ 雑種地・原野（物件1）		
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」のとおり		
建物	物件9		
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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造：※4枚目「その他の事項」のとおり 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」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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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, 6～8関係

物件1の北東部所在の物件6の登記地目は畑であるところ、登米市農業委員会からの回答によれば、その現況は山林（非農地）であるとの回答があり、立入調査の結果を併せ、現況地目としては山林として報告する。

物件1, 7, 8は、物件9の主である建物及び未登記附属建物（3棟）等の敷地（一画地）として利用されている。

物件1の東側で接する道路は、認定外の市道である。

物件1には、同物件所有者所有の物置（工作物）が2個、同物件所有者が管理する祠が存する。

物件8の南西側で接する道路は市道である。

■ 物件9関係

物件9の未登記附属建物につき、立入調査の結果及び仙台北法務局塩竈支局において調査した登記記録等から未登記附属建物であると認定した。

物件9の未登記附属建物の詳細は以下のとおりである。

【未登記附属建物1】

種類： 畜舎

構造： 木造平家建

床面積： 283.21㎡（概測）

※建築時期 不詳

未登記附属建物1の南側には、サイロが3基存する。

【未登記附属建物2】

種類： 蔵

構造： 木造平家建

床面積： 24.84㎡（概測）

※建築時期 不詳

【未登記附属建物3】

種類： 物置

構造： 木造平家建

床面積： 24.84㎡（概測）

※建築時期 不詳

(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)	物件8, 9は, 私の実家だったものを相続しました。物件9には, 仏壇等もあって, たまに來ています。物件7の土地にある建物は, 牛舎でしたが現在は使われておりません。物件1にある祠は, 当家で管理しているものです。各附属建物の建築時期等はわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

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24日 (金) 12:00—12:05	登米市役所	登米市役所総務部税務課に資料交付依頼 (1/29 回答書到着)
同 日	執行官室	登米市農業委員会事務局へ照会 (2/4 回答書到着)
7年2月3日 (月) 11:10—11:20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年2月26日 (水) 13:10—15:30	物件所在地 (物件1 ～10)	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 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 を立ち会わせ、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。

☐

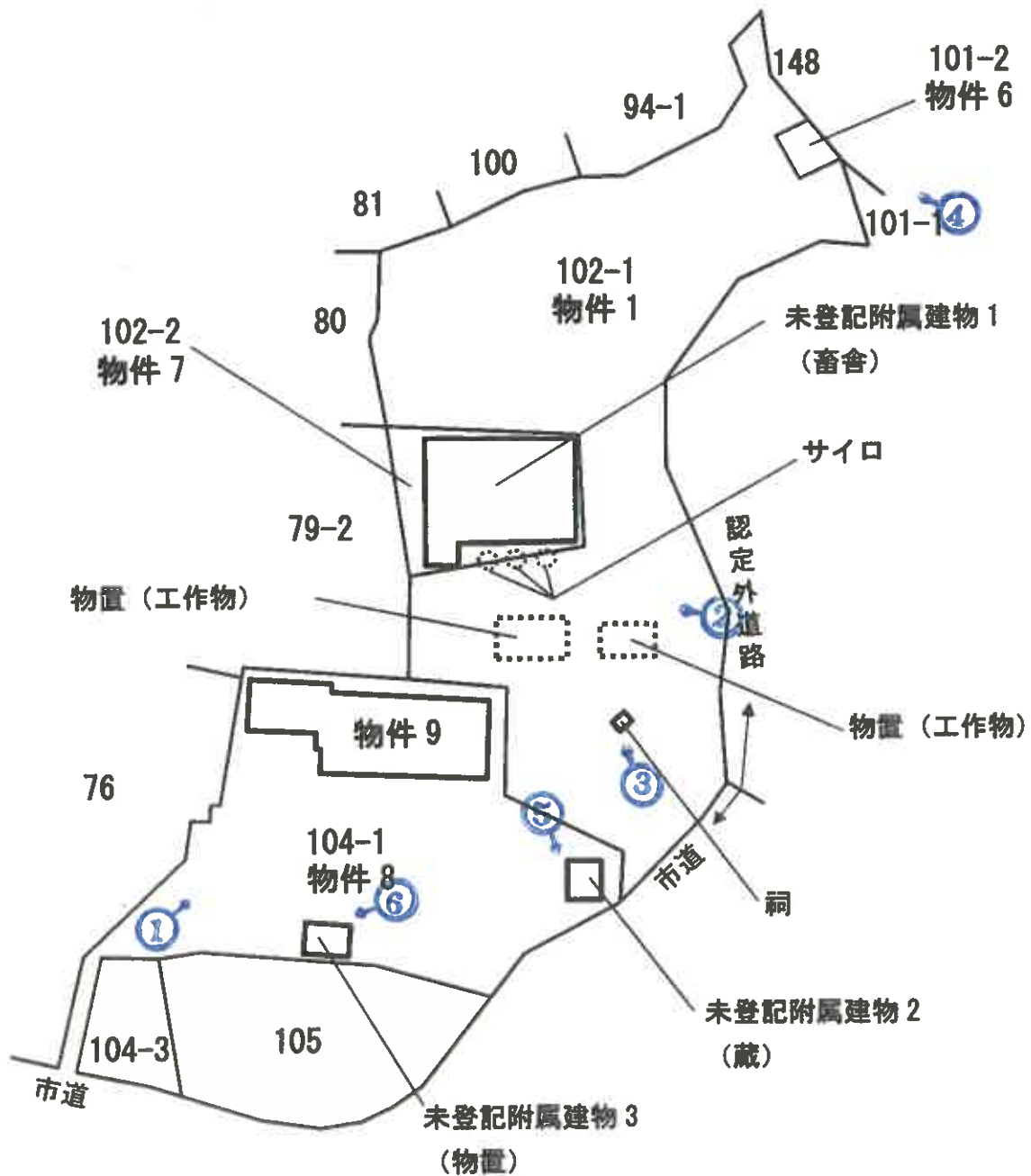
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

+46507.860



(7 枚目)

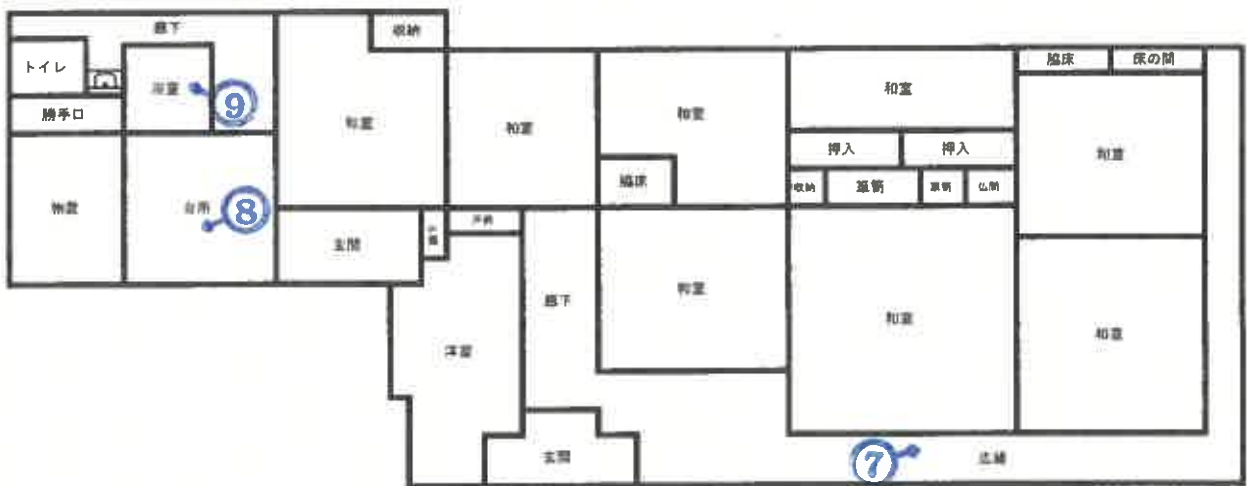
土地建物位置関係図



凡 例
←○写真(撮影場所)

物件 9（主である建物）間取図

1階

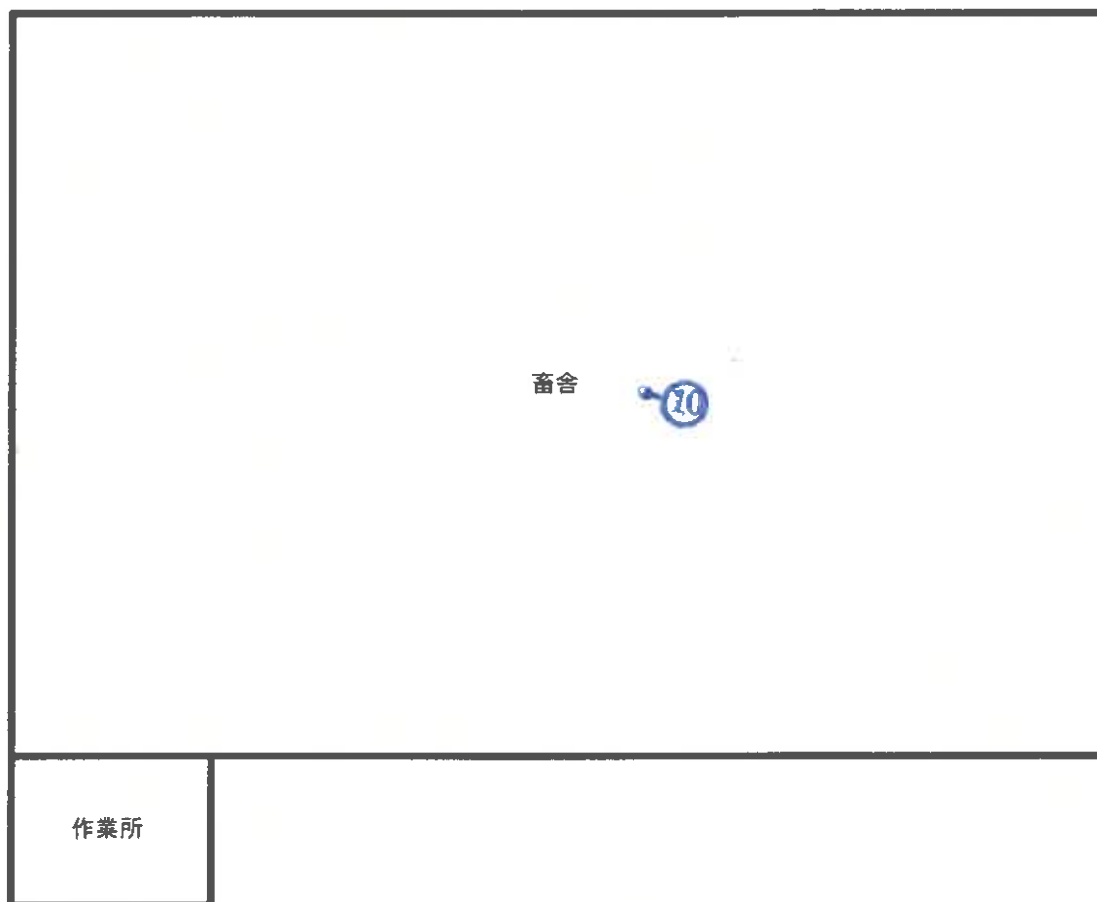


主である建物

凡 例
写真(撮影場所)

(9 枚目)

1階



未登記附属建物1

1階



未登記附属建物2

1階



未登記附属建物3

(10 枚目)

写 真 1

物件 8

物件 9 主である建物



写 真 2

物置（工作物）

物件 1

サイロ

物件 9 未登記附属建物 1



写 真 3

物件 1

祠



写 真 4

物件 6

物件 1



写 真 5

物件9 未登記附属建物2



写 真 6

物件9 未登記附属建物3



写 真 7



写 真 8



写 真 9



写 真 1 0



令和 6 年 (ケ) 第 192 号
令和 7 年 2 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 14 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件1・6～9)

評価人 不動産鑑定士

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,165,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 514,000円
物件6(土地)	金 6,000円
物件7(土地)	金 58,000円
物件8(土地)	金 260,000円
物件9(建物)	金 327,000円

- 1 一括価格は、物件1・6～9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・7・8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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	雑種地、原野
6	所在地番目積		山林
7	所在地番目積		
8	所在地番目積		
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
			【未登記附属建物1】 種 類 : 畜舎 構 造 : 木造平家建 床 面 積 : 283.21㎡(概測) 【未登記附属建物2】 種 類 : 蔵 構 造 : 木造平家建 床 面 積 : 24.84㎡(概測) 【未登記附属建物3】 種 類 : 物置 構 造 : 木造平家建 床 面 積 : 24.84㎡(概測)
番号	特 記 事 項		
1・6	① 草木等の繁茂により立入りが困難な部分があり、境界等の詳細な確認が困難であったため、現地調査では立入り・目視可能な範囲で確認を行い、航空写真、公図、登米市ご提示の図面等に基づき照合を行った。その結果、現地の状況とこれら図面とは概ね符合すると判断されたほか、国土調査が実施済みの地域であるため、地積は登記数量を採用することとした。 ② 現況地目は、現地調査及び登米市農業委員会による調査結果を踏まえて判定した。		

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・6～8)

位 置 ・ 交 通	JR気仙沼線BRT「陸前横山」駅の南東方・道路距離約3.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、旧津山町の東部、横山地区の中心集落から石巻市北上町方面へと続く県道北上津山線沿いを中心に形成されている山間部の農家集落地域に存し、周辺は農地、山林が広がっている。 近隣に生活利便施設も見当たらないほか、地域的に過疎化・高齢化が進行していることから、不動産需要は低迷している。 周辺に嫌悪施設や危険施設等は見受けられないが、背後に広大な山林が広がっているため、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多く見られる。	
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 無指定 無指定 無指定 建築基準法22条区域 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	5,520.52㎡ 南側間口約2.7m・奥行約167m(最深) 不整形 敷地内高低差が見られ、全体的に概ね北東方に向かって緩やかに上り傾斜する地勢である。 二方路地 特になし
接 面 道 路 状 況	○ 南側有効幅員約3m、市道、舗装有、等高接面 ○ 東側有効幅員約2m、市道(南東部)、認定外道路(東部から北東部にかけて)、舗装有、南東部は概ね等高接面、東部から北東部は接面部分が法面状	
土 地 の 利 用 状 況	物件9の敷地及び雑種地等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 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当該施設の本管(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出来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	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
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	・ 敷地内に未登記附属建物が3棟存する。 ・ 未登記附属建物1の南側にサイロが3基、物件1の南部に物置(工作物)が2基、祠が1基設置されている(「土地建物位置関係図」参照)。 ・ 南側市道からの出入口付近は、隣接する地番76番の土地と一体となっており、各土地への進入路として利用されている。 ・ 物件1の北部は原野状、南部は雑種地状で、物件6は山林状となっている。	

区	分	主である建物：家屋番号「104番1」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：年月日不詳新築 昭和10年月日不詳増築 昭和37年月日不詳増築 経過年数：相当年数が経過している。 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。		
	構	造	
仕	様	外壁	吹付仕上
		天井	ビニールクロス、合板、化粧石膏ボード等
		内壁	京壁、板張り、ビニールクロス等
		床	畳、フローリング、塩ビシート等
		設備	電気、給水、衛生設備等
		その他	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)	273.62㎡		
現況用途等	現況用途：居宅		
	間取り：別添「間取図」のとおり		
品等	普通		
保守管理の状況	劣る		
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり		
特記事項	・経年による著しい劣化等が認められる。 ・新築部分の建築年月日は不明であるが、築後相当年数を経過しており、現地調査の結果を踏まえ、経済的残存耐用年数を上記のとおり判断した。 ・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。		

—4—

特 記 事 項	・ 経年による劣化等が著しい。 ・ 建築年月日は不明であるが、築後相当年数を経過しており、現地調査の結果を踏まえ、経済的残存耐用年数を上記のとおり判断した。 ・ 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2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 相当年数が経過している。 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
構 造	木造平家建
床 面 積 (現 況)	24.84㎡(概測)
現 況 用 途 等	現況用途 : 蔵 間 取 り : 別添「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 等 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・ 外壁や基礎部分の破損など全般的に著しい劣化等が認められる。 ・ 建築年月日は不明であるが、築後相当年数を経過しており、現地調査の結果を踏まえ、経済的残存耐用年数を上記のとおり判断した。 ・ 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3
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 相当年数が経過している。 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
構 造	木造平家建
床 面 積 (現 況)	24.84㎡(概測)
現 況 用 途 等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添「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 等 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・ 全般的に著しい劣化等が認められる。 ・ 建築年月日は不明であるが、築後相当年数を経過しており、現地調査の結果を踏まえ、経済的残存耐用年数を上記のとおり判断した。 ・ 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。

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・6～8)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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	3,100円/㎡	0.36	3,189㎡	0.55	1,957,000円
6	3,100円/㎡	0.36	34㎡	0.55	21,000円
7	3,100円/㎡	0.36	418.39㎡	0.55	257,000円
8	3,100円/㎡	0.36	1,879.13㎡	0.55	1,153,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 登米(県)-6

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
 6,400円/㎡ × 98.3 /100 × 100/ 100 × 100/ 203 = 3,100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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路 +7 、交通接近 ±0 、環境 +90 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 二方路地+1、地勢▲5、間口狭小▲10、原野等を含む▲40、規模▲30

相乗積: $1.01 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.60 \times 0.70 \div 0.36$

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 目的建物は築後相当年数を経過しているが、更地としての市場性と建物付である場合の市場性等も考慮したうえで、上記のとおり建付減価補正を行った。

(2) 建物価格(物件9)

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。なお、未登記附属建物1～3については、用途、構造、経過年数等を考慮すると、単独では市場価値を発揮し得ないと判断されるので、物件9に含むものとした。

番 号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
9	180,000円/㎡	273.62㎡	0.01	493,000円

ウ 現 価 率 : 経済的耐用年数はほぼ満了していることから、現価率を上記のとおりと判定した。

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、以下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	1,957,000円	0.50	0.25	法定地上権	245,000円
7	257,000円	1.00	0.25	法定地上権	64,000円
8	1,153,000円	1.00	0.25	法定地上権	288,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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	1,957,000円	－ 245,000円		0.50	0.60	514,000円
6	21,000円	－ 0円		0.50	0.60	6,000円
7	257,000円	－ 64,000円		0.50	0.60	58,000円
8	1,153,000円	－ 288,000円		0.50	0.60	260,000円
9	493,000円	＋ 597,000円	1.00	0.50	0.60	327,000円
一括価格(合計)						1,165,000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：目的物件は市場性に乏しい山間部の農家集落地域に存し、需要が極めて限定的であることから市場滞留期間は長期に及ぶことが見込まれるので、市場性修正を上記のとおり施した。

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った。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

基 準 地 : 登米(県)-6
所 在 : 登米市津山町横山字上鴻巣30番
価 格 : 6,400 円/㎡
位 置 : JR気仙沼線「柳津」駅 5.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 749㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西11m国道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 国道沿いに住宅及び店舗が連たんしている地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 102番1
地 目 畑
地 積 3189平方メートル

~~2 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 133番
地 目 畑
地 積 104平方メートル~~

~~3 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 150番
地 目 畑
地 積 1526平方メートル~~

~~4 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 159番
地 目 畑
地 積 1524平方メートル~~

物 件 目 録

5 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 163 番
地 目 畑
地 積 70 平方メートル

6 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 101 番 2
地 目 畑
地 積 34 平方メートル

7 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 102 番 2
地 目 宅地
地 積 418.39 平方メートル

8 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 104 番 1
地 目 宅地
地 積 1879.13 平方メートル

物 件 目 録

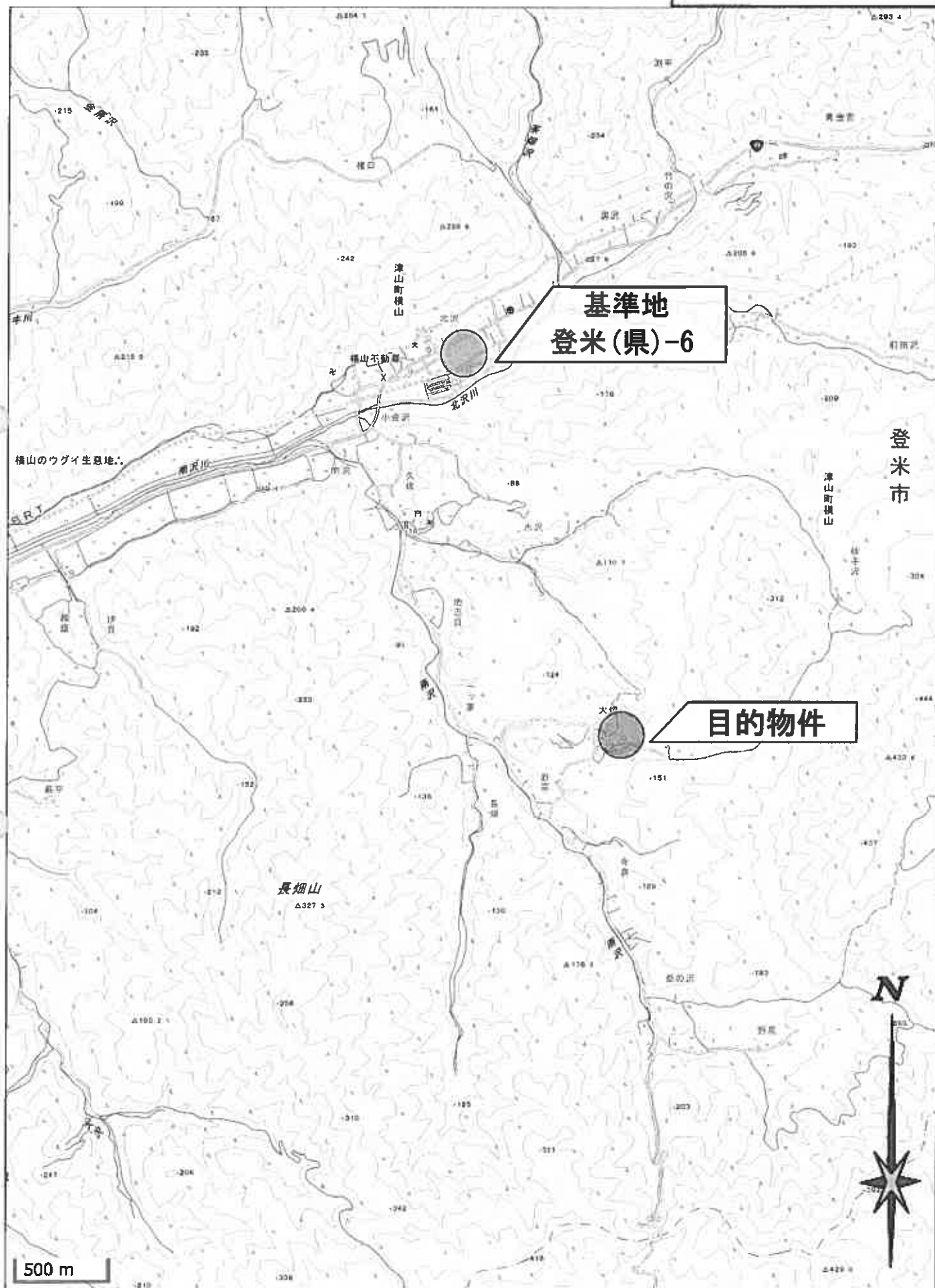
9 所 在 登米市津山町横山字大畑104番地1
家屋 番号 104番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 273.62平方メートル

~~10 所 在 登米市津山町横山字大畑
地 番 187番
地 目 山林
地 積 20670平方メートル~~

~~11 所 在 登米市津山町横山字地志貝
地 番 25番1
地 目 田
地 積 730平方メートル~~

~~12 所 在 登米市津山町横山字地志貝
地 番 41番
地 目 田
地 積 206平方メートル~~

位置図



《經濟通融別：職上測定》 +46507.860



地番区域見出
津山町横山
字大畑

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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和6年12月5日

東京法務局

請求番号：4-1

(1/1)

登記官

建物図面 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成18年3月22日

622056

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 104番1

建物の所在 豊永市津山町横山字大廻104番地1



102-1

物件 9

104-1

76

76

104-3

各 階 面		
10.44 x	15.10	=
11.28 x	1.04	=
5.17 x	0.40	=
5.43 x	9.10	=
5.42 x	0.12 / 2	=
合 計	273.6289	
床面積	273.62 m ²	

(0.0000)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本建築士会連合会使用紙)

平成18年3月22日登記

これは図面と記載されている内容と一致するものと見做すこと

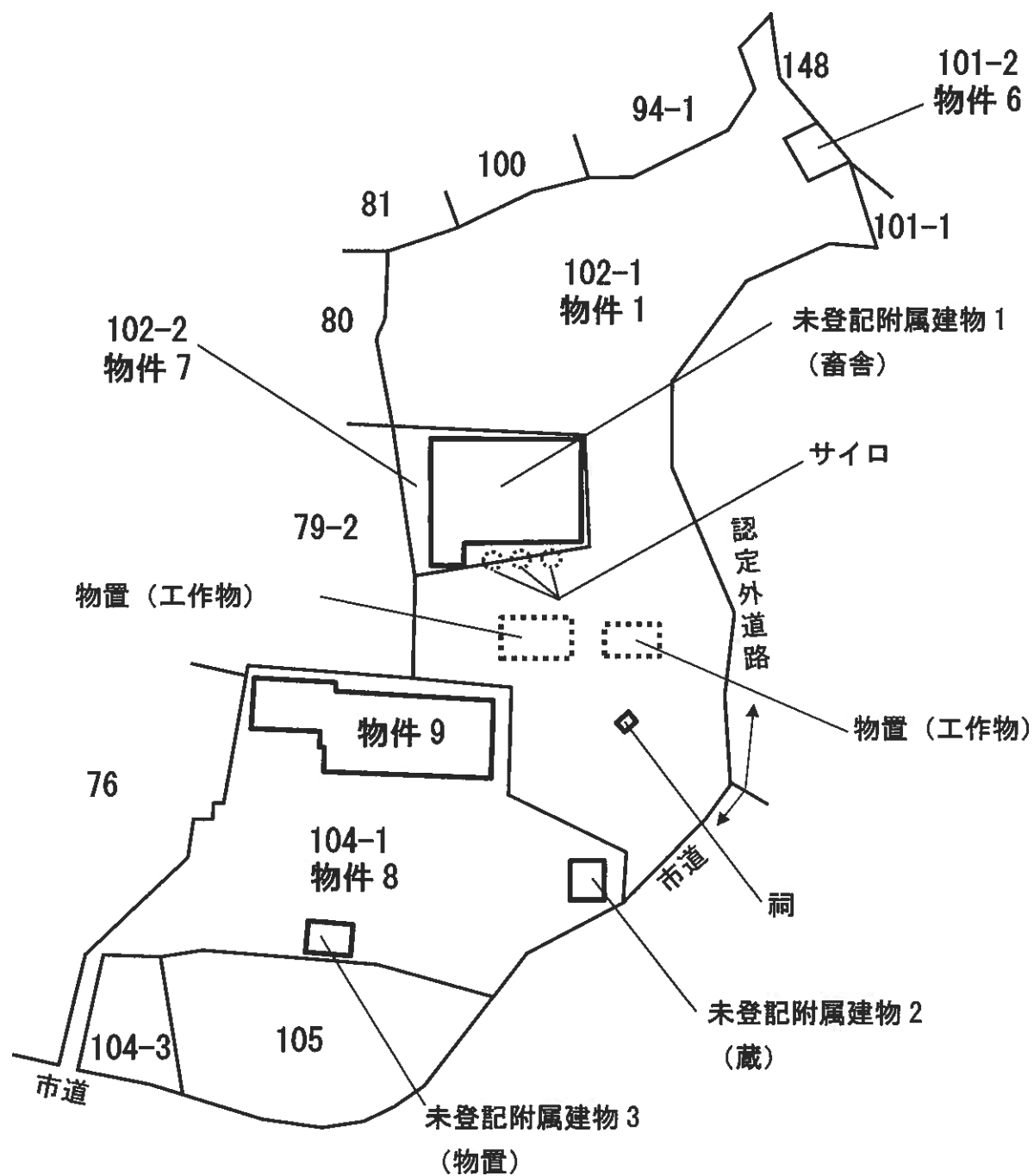
(図面は縮小されたものと見做すこと)

平成18年12月5日 東京建設局

建築士

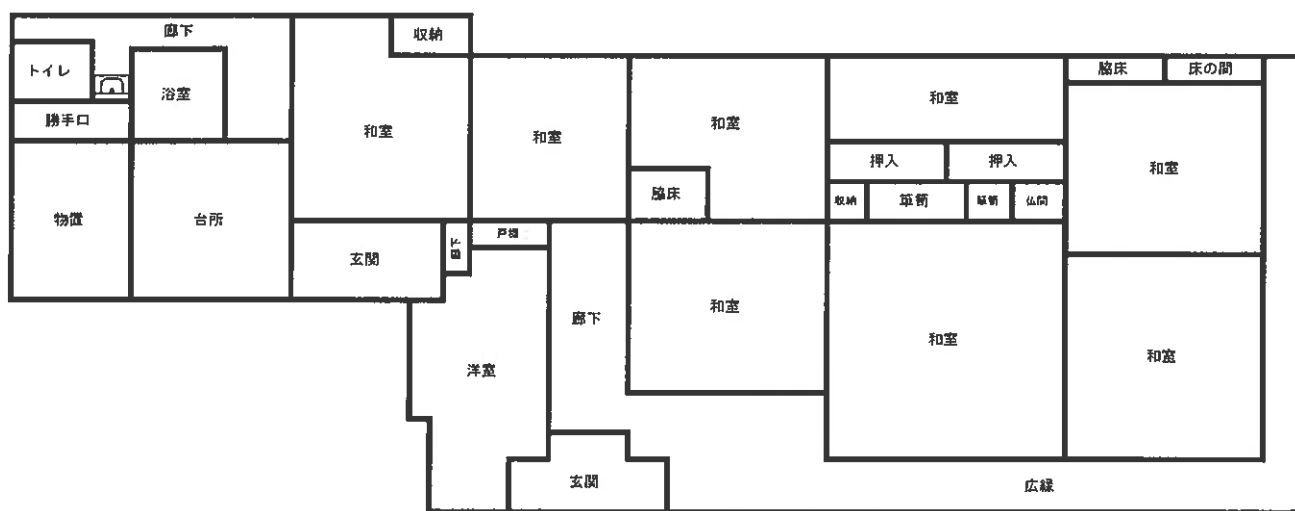
図面番号：4-11

土地建物位置関係図



間 取 図 1

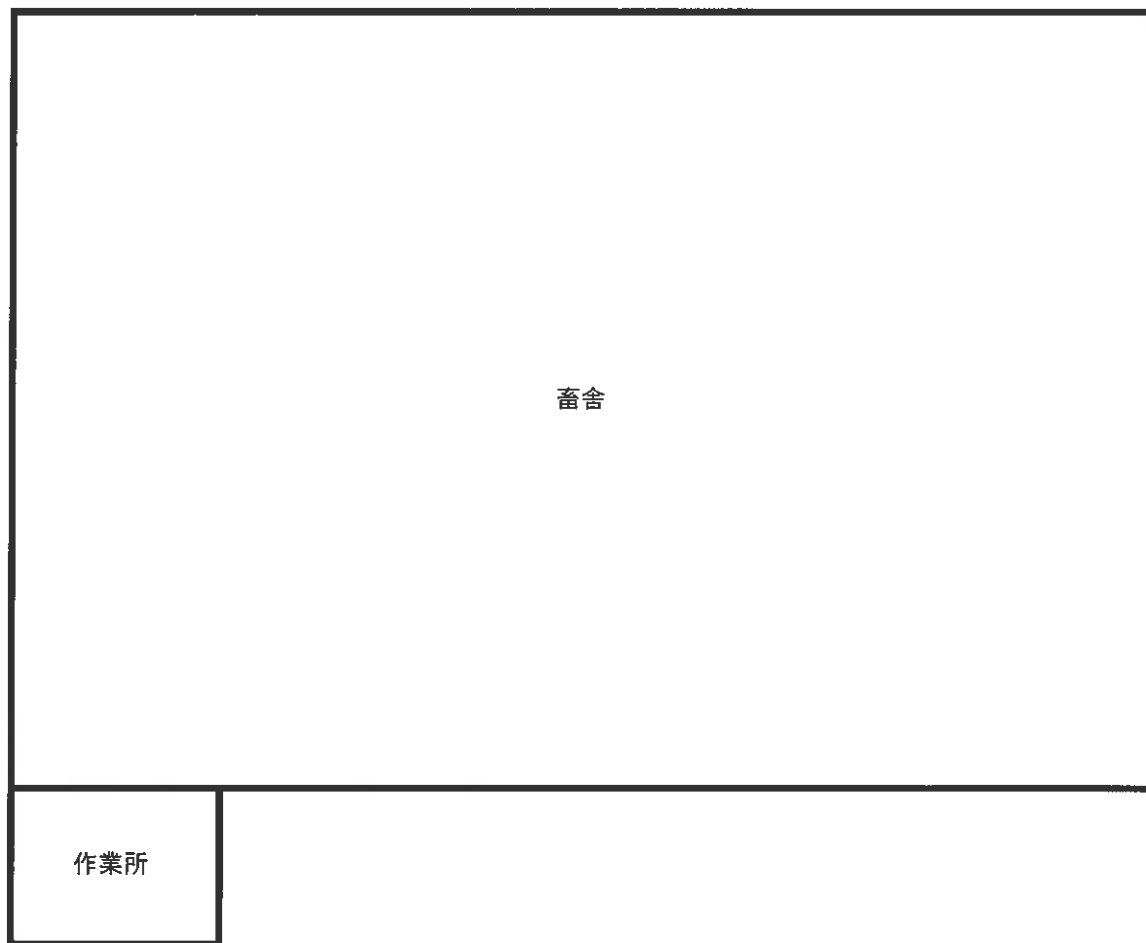
1階



主である建物

間 取 図 2

1階



未登記附属建物1

1階



未登記附属建物2

1階



未登記附属建物3