

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)

令和6年（ケ）第24号

物件番号1

## 注 意 書

本件は「物件番号1」と「物件番号2～5」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を記載してください。

現況調査報告書に物件2～5の記載が含まれていますのでご注意ください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 工 藤 洋 志

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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月31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 8年 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。





## 物 件 目 録

- 1 所 在 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地 番 36番  
地 目 宅地  
地 積 873.36平方メートル

但し、共有者全員持分全部



## 物件明細書

令和 6年10月15日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細井秀俊

---

### 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、売却対象外の建物（家屋番号36番付属建物符号1畜舎（現況：物置））のために法定地上権が成立する。

---

### 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

【物件番号1】

なし

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号36番の主である建物）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 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地 番 36番  
地 目 宅地  
地 積 873.36平方メートル  
但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 24号  
令和 6年 4月19日受理  
令和 6年 6月 3日提出

# 現況調査報告書

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 官城郡松島町櫻渡戸字舘ヶ沢  
地 番 36番  
地 目 宅地  
地 積 873.36平方メートル

共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 官城郡松島町櫻渡戸字舘ヶ沢  
地 番 47番  
地 目 山林  
地 積 1170平方メートル

共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 官城郡松島町櫻渡戸字舘ヶ沢  
地 番 52番1  
地 目 山林  
地 積 4901平方メートル

共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

- 4 所 在 官城郡松島町櫻渡戸字舘ヶ沢

( 1 枚目)



物 件 目 録

地 番 5 2 番 3  
地 目 山林  
地 積 9 5 9 9 平方メートル  
共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 宮城郡松島町櫻渡戸字舘ヶ沢  
地 番 5 5 番  
地 目 山林  
地 積 3 3 3 7 平方メートル  
共有者A 持分2分の1  
共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部







不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり
住居表示	未実施
<b>土地</b>	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件2） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑木及び竹等が繁茂する状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件2の南西側で接する道路は町道である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録（物件3）」のとおり
住居表示	未実施
<b>土 地</b>	物件3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件3） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が杉及び雑木等が繁茂する状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件3に接道はないが、物件4を介して町道に接している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録（物件4）」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件4） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が杉及び雑木等が繁茂する状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件4の南東側で接する道路は町道である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録（物件5）」のとおり
住居表示	未実施
<b>土 地</b>	物件5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件5） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が杉及び雑木等が繁茂する状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件5に接道はない。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
<b>建 物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (近隣住民)	<p>物件1にあった主である建物は、10年以上前の火災により焼失し、その後、所有者らは別の場所に住んでいると思います。現在、物件1の土地には猫舎及び犬舎があって犬及び猫が飼われており、所有者らの知人がその世話をしているようですが、詳しいことは知りません。物件4の南東側の一部に私が使用しているビニールハウスがありますが、その使用に関しては、私の親と土地所有者の親が親戚で、その当時から無償で使用させてもらっています。</p>

(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

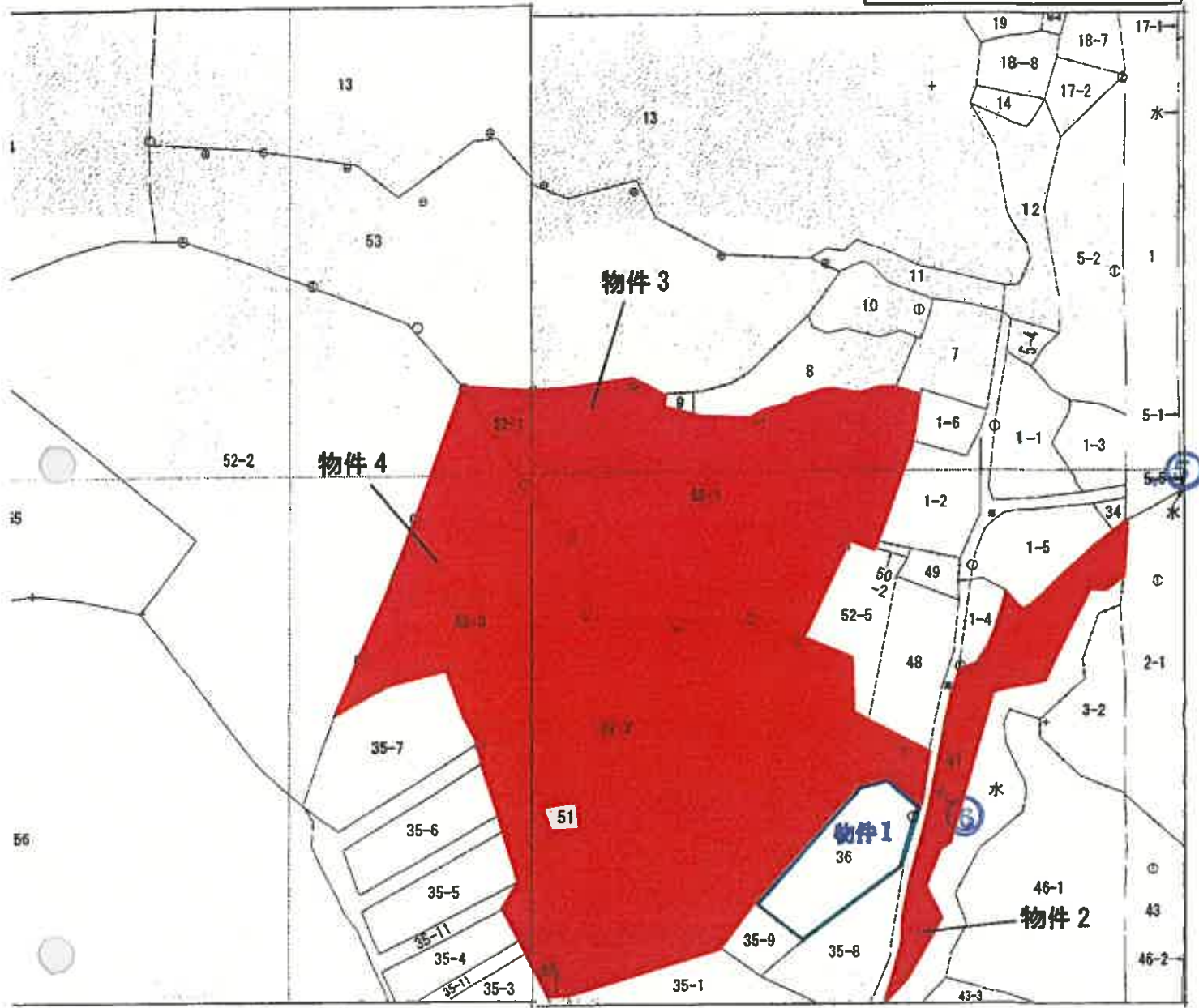
- 本件所有者らに対し、調査期日を通知して調査に臨んだが、調査期日に同人らの立会はなく、相当期間が経過しても何らの回答もなかった。
- 立入調査の結果からその占有状況等につき、本報告書3～8枚目のおり報告する。  
物件1の土地上の猫舎及び犬舎については、近隣住民Cの陳述から、所有者らの知人某が同人らから借り受けて、猫舎等を設置しているものと思われるが、その詳細については不明である。  
なお、公図上、物件4の南側部分に売却対象外の51番の土地（地目墓地、地積57㎡、所有者D）が存するが、調査時点で杉等が繁茂する状況にあり、その位置等は確認できなかった。

(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
6年5月13日(月) 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	登記事項全部証明書受領
6年5月14日(火)	執行官室	所有者らに対し、調査期日通知及び書面照会書送付
6年5月17日(金) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
6年5月22日(水) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 近隣住民Cから聴取 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公園合成図  
(A3→A4 縮小)

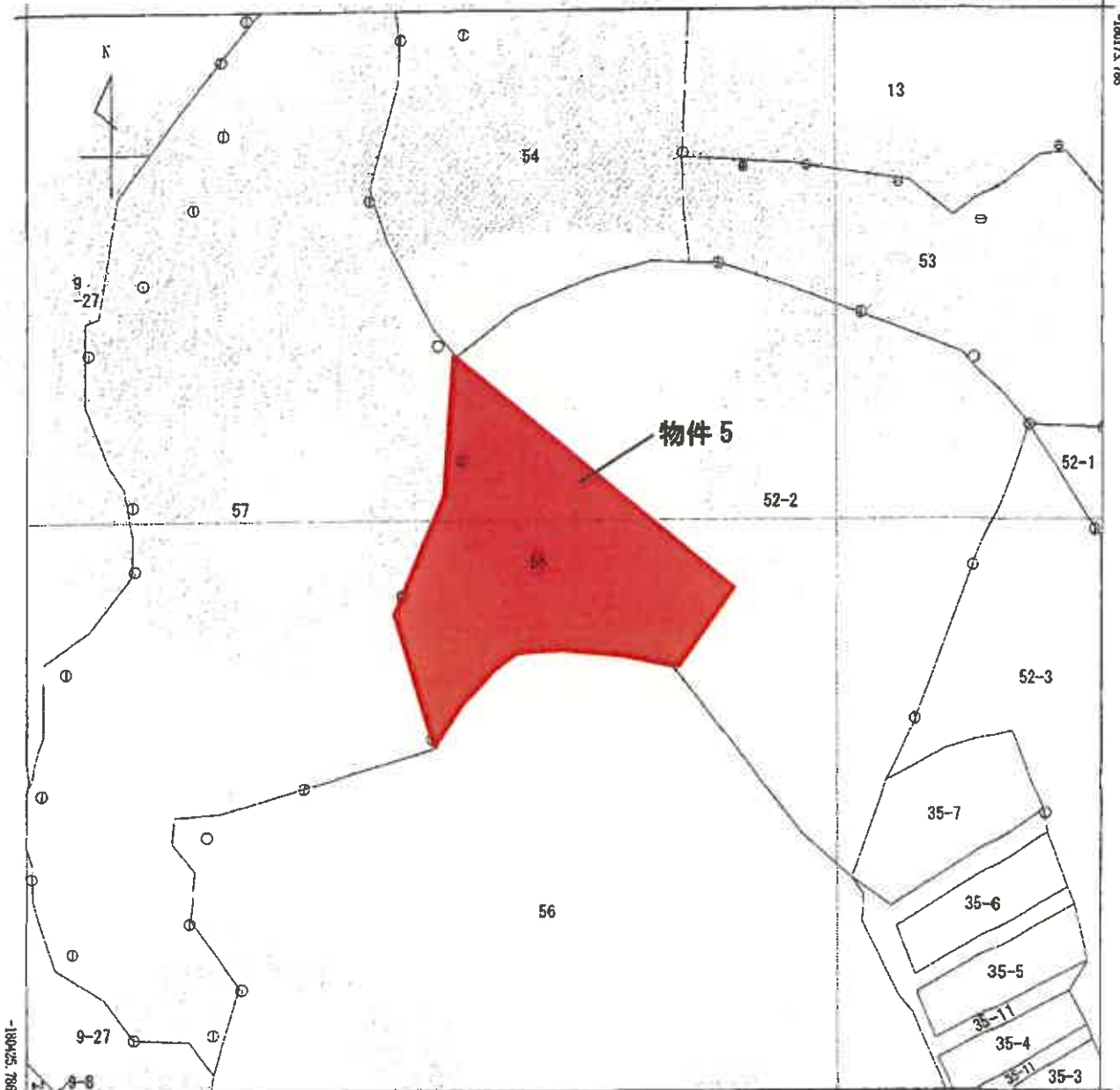


⑦

凡例  
←○写真(撮影場所)

( 12 枚目)

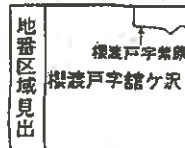
公 図  
(A3→A4 縮小)



+16714.637 (座標値種別: 国上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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 (toubokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求部分	所在 宮城県松島町榎渡戸字館ヶ沢			地番	55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	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月			備付年月日(原図)	昭和51年6月16日		補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和6年1月22日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号: 13-3

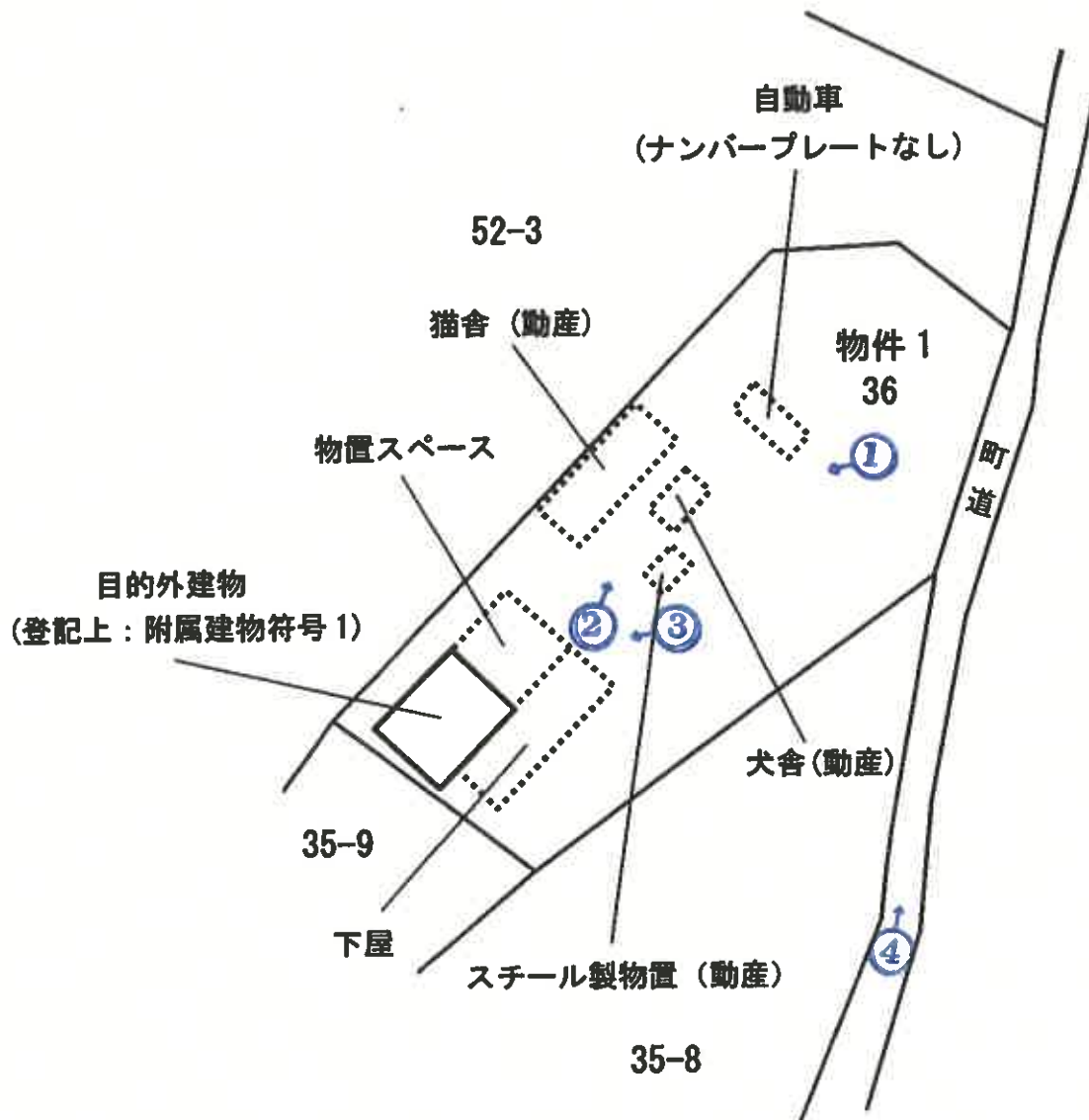
(1/1)

凡例

←○写真(撮影場所)

( 13 枚目)

# 土地建物位置関係図



凡例  
←○写真(撮影場所)

( 1.4 枚目)

写真 1 物件 1 猫舎 (動産) 自動車 (ナンバープレートなし)



写真 2 猫舎 (動産) 物件 1 スチール製物置 (動産) 犬舎 (動産)



写真 3 下屋 目的外建物



写真 4 物件1 町道 物件2



写 真 5

物件 2

物件 3



写 真 6

物件 4

ビニールハウス

物件 3

町道



写 真 7

物件 4



写 真 8

物件 5



令和 6 年 (ケ) 第 24 号  
令和 6 年 5 月 22 日 現 地 調 査  
令和 6 年 6 月 7 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書  
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

有川 卓也

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(土地)	金 290,000円

- 1 物件1の価格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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	① 目的土地上に目的外建物が存する。 ② 目的土地上には家屋番号「36番」の建物登記があるものの、主である建物は現存しない。		

#### 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	JR仙石線「陸前浜田」駅の北西方・道路距離約3.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、松島町の南西端、利府町との行政境付近において、農家住宅が散見される山間の集落地域に存する。有効幅員約2～3mの町道が標準街路であり、一部コンクリート舗装がなされている箇所もあるが、幅員、系統及び連続性は劣る。松島町中心部までは約5km、利府町中心部までは約8kmの距離にあり、近隣に生活利便施設は特に見当たらず、利便性は劣る地域である。</p> <p>当該集落は山裾に沿って形成されていることから、概ね西方に向かっての上り傾斜地勢となっており、起伏も見られる。周辺に嫌悪施設や危険施設等は特に認められない。</p>	
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	市街化調整区域 無指定 指定70% 指定200% 建築基準法第22条区域 特になし
面地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	873.36㎡ 間口約17m・奥行約32m ほぼ整形 北東端の出入口付近は南西方に向かって緩やかな上り傾斜となっているほか、東側町道との接面部分は法面状となっている。それ以外の部分は概ね平坦な地勢である。 中間画地 特になし
接面道路状況	○ 東側有効幅員約2m、町道、一部舗装有、約0～3m高く接面 道路台帳現況平面図上は全幅で約4m 建築基準法上:第42条2項に該当	
土地の利用状況	目的外建物の敷地等として利用されている。また、目的土地内の管理の状態が劣り、草木が繁茂している。	
供給処理施設	<p>上水道 不明 ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地には目的外建物のほか、犬舎、猫舎、スチール製物置、ナンバープレートのない自動車(いずれも動産)が存する。</li> <li>・ 犬舎及び猫舎では、犬及び猫が飼育されている。</li> <li>・ 家屋番号「36番」の建物登記があるものの、主である建物(用途:居宅)は火災により焼失していることを確認した。</li> <li>・ 目的土地の北東端部付近が土砂災害調査予定箇所(急傾斜地)に該当している可能性がある。</li> <li>・ 上水道については、東側町道に埋設されている共同管から引込みを行っているため、引き続き使用するためには共同使用者の同意を得る必要がある。なお、松島町水道事業所での聴取によると、共同管は口径20mmの塩ビ管とのことであり、住宅利用を想定した場合、一般に水量や水圧等の面で難があると思われる。</li> </ul>
---------	---

○ 目的外建物の概要(家屋番号36番:附属建物符号1)

主用途	構造	床面積	建築年月日	所有者
物置	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	39.66㎡	不詳	土地所有者

※敷地利用権原等の詳細については、「現況調査報告書」の通り。

## 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	土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	5,850円/㎡	0.45	873.36㎡	0.80	1,839,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 松島-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  
7,300円/㎡      ×      99.4 /100      ×      100/ 100      ×      100/ 124      =      5,850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 : 方位      +0

◇ 地域格差 : 街路      +6 、交通接近      +6 、環境      +10 、行政      ±0

イ 個別格差 : 宅地整備費等▲10、上水道の整備状況▲50

相乗積:0.90×0.50=0.45

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 目的外建物は築後相当年数を経過しており、老朽化の程度が著しく、土地の最有効使用を阻害する要因となっていることから、上記のとおり建付減価を行った。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格から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、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	1,839,000円	1.00	0.25 法定地上権	460,000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	1,839,000円	— 460,000円	/	0.35	0.60	290,000円

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：目的土地は市街化調整区域内の農家集落に存すること(0.70)、土地建物一体として構成される不動産の土地部分であること(0.50)から、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれる(0.70×0.50=0.35)。

エ 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

標準地：松島-6

所在：宮城郡松島町手樽字弁天72番外

価格：7,300 円/㎡

位置：JR仙石線「手樽」駅 580m

価格時点：令和6年1月1日

地積：503㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南東4.5m町道

用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)

地域の概要：農地が多い中に農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図(国土地理院)

2 公図(地図に準ずる図面)

3 土地建物位置関係図

以上

## 物件目録

1 所在 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地番 36番  
地目 宅地  
地積 873.36平方メートル  
但し、共有者全員持分全部

2 所在 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地番 47番  
地目 山林  
地積 1170平方メートル  
但し、共有者全員持分全部

3 所在 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地番 52番1  
地目 山林  
地積 490.1平方メートル  
但し、共有者全員持分全部

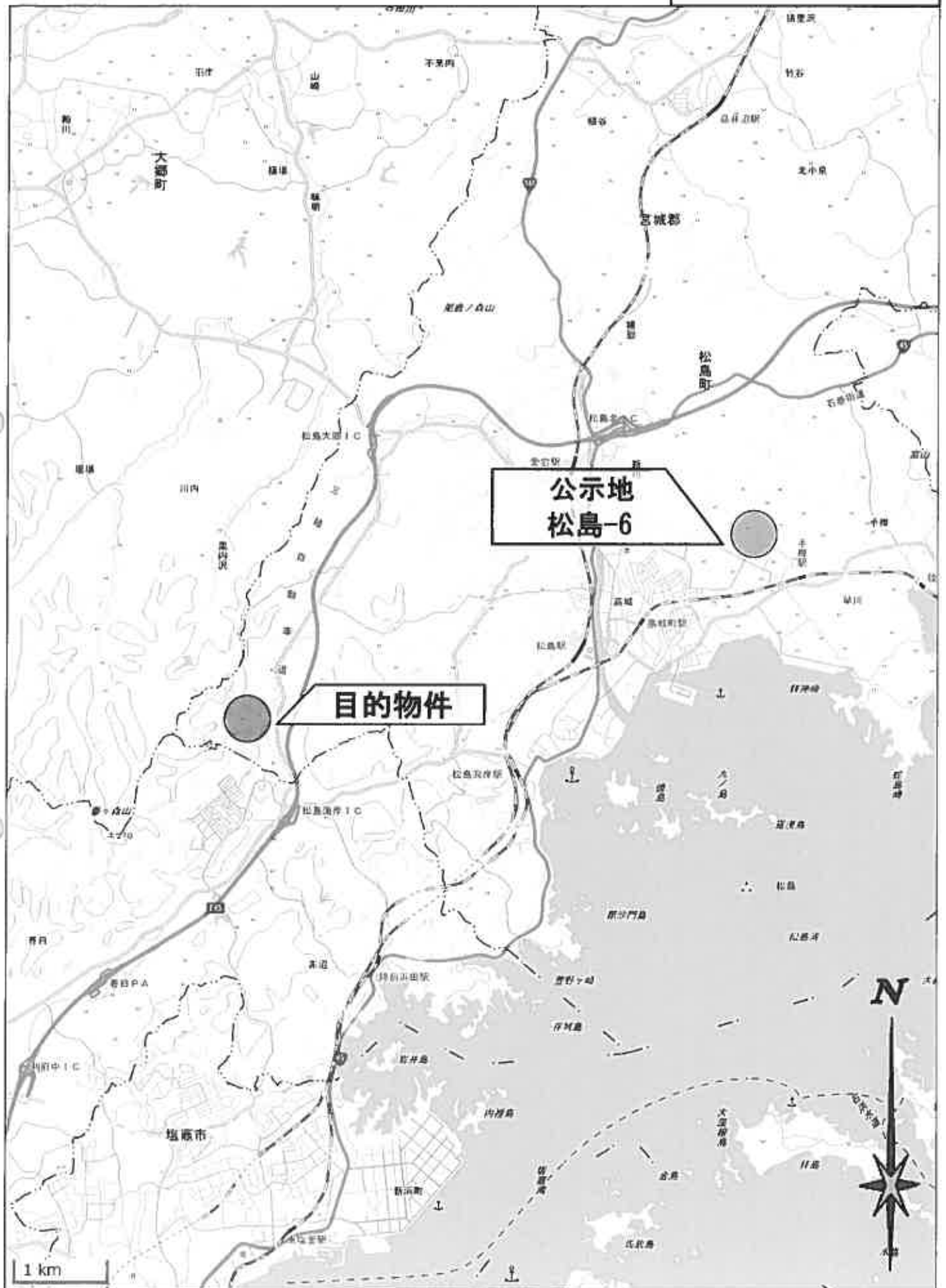
4 所在 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地番 52番3  
地目 山林  
地積 959.9平方メートル  
但し、共有者全員持分全部

物件目録

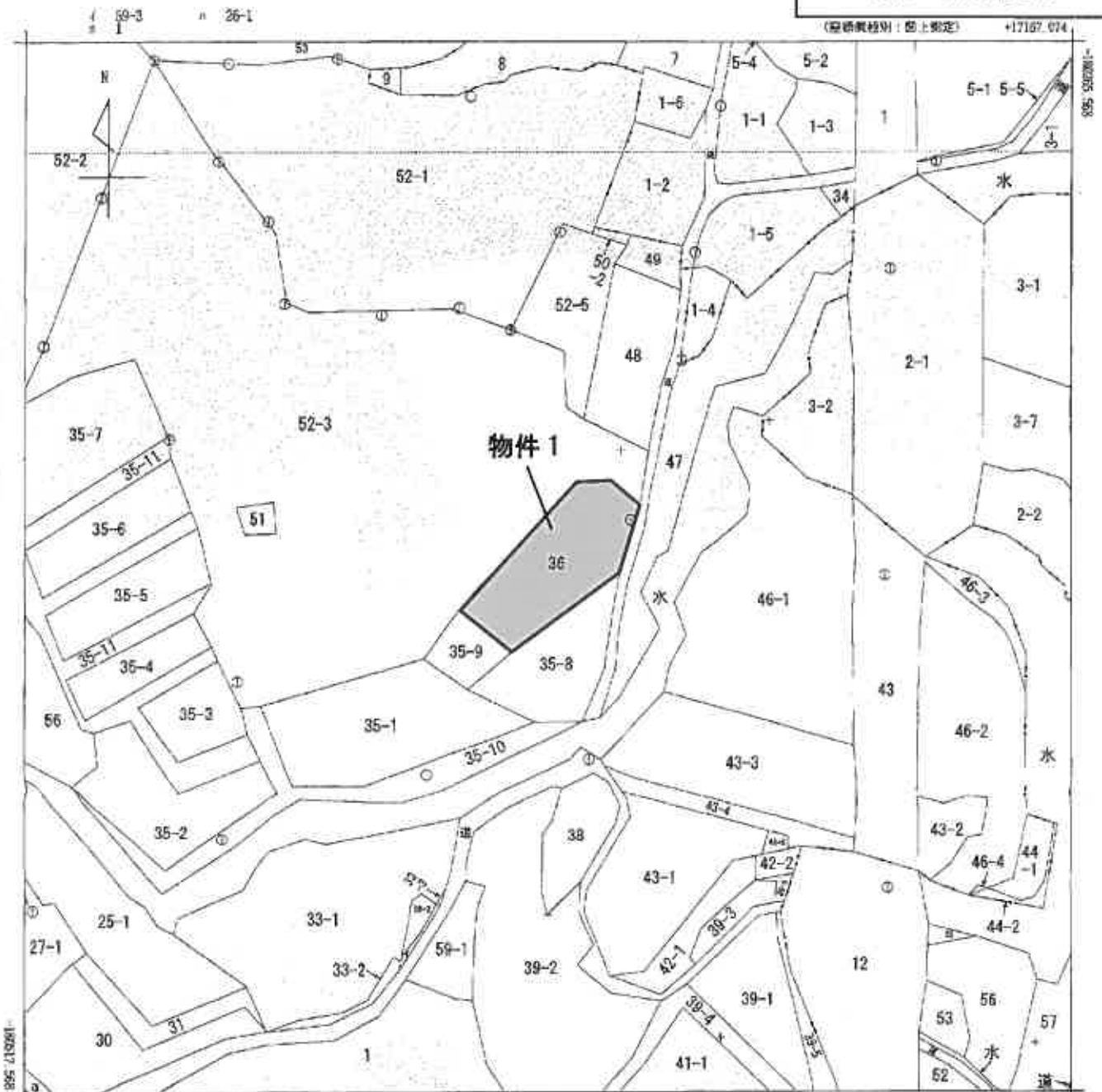
5 所 在 宮城郡松島町櫻渡戸字館ヶ沢  
地 番 55番  
地 目 山林  
地 積 3337平方メートル

但し、共有者全員持分全部

# 位置図



公 図  
(A3→A4 縮小)



(縮尺種類：图上測定) +17167.074

+16917.074 (縮尺種類：图上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した縮尺補正パラメータ (toujokutaiheiyuuki2011.par) による修正がされています。



請求分	所在 宮城県松島町櫻渡戸字館ヶ沢				地番	36番			
出尺	1/1000	精度分	乙一	縮尺番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月	昭和49年3月			備付年月日(原図)	昭和51年6月16日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和6年1月22日

東京法務局北出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)



土地建物位置関係図

