

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月30日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月14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10月 1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）
1～3	11,111,000 8,888,800	一括	2,222,200	59,177	25,360
1	3,483,000				
2	34,000				
3	7,594,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 岩沼市押分字奥山
 地 番 172番4
 地 目 宅地
 地 積 170.29平方メートル

- 2 所 在 岩沼市恵み野三丁目
 地 番 22番3
 地 目 宅地
 地 積 1.66平方メートル

- 3 所 在 岩沼市押分字奥山172番地4
 家屋 番号 172番4
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階51.84平方メートル
 2階46.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～3】

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3】

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

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 岩沼市押分字奥山
 地 番 172番4
 地 目 宅地
 地 積 170.29平方メートル

- 2 所 在 岩沼市恵み野三丁目
 地 番 22番3
 地 目 宅地
 地 積 1.66平方メートル

- 3 所 在 岩沼市押分字奥山172番地4
 家屋 番号 172番4
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階51.84平方メートル
 2階46.17平方メートル



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 3月27日受理
令和 7年 5月20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 | 岩沼市押分字奥山 |
| | 地 番 | 1 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市恵み野三丁目 |
| | 地 番 | 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩沼市押分字奥山 1 7 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 7 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 8 4 平方メートル
2 階 4 6. 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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	3 枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件 3	
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： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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	3 枚目「その他の事項」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 }	
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, 2関係

物件1, 2は物件3の敷地(一画地)として利用されている。

物件1, 2の西側で接する41番の土地(地目公衆用道路, 地積1098㎡, 所有者岩沼市)は市道である。

■ 物件3関係

物件3の建物内のクロス部分は複数箇所で剥離等の不具合があるほか, 建具, 外壁の一部に不具合箇所が複数認められる。

物件3の2階西側洋室のドア後ろにつき, ノブで損傷した箇所が認められる。

(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 (所有者)	物件3には、私たち夫婦と子供が住んでおり、他に貸している部分等はありません。本申立てに関しては、当初の支払予定ができない事情があったため、現在、弁護士とも相談し、法的清算も検討しています。なお、物件3については、室内のクロスが剥がれたり、建具や外壁等にも不具合があり、壁の断熱材も入っていない箇所があると思います。2階西側洋室のドア後ろがノブで損傷しています。

(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
7年3月31日 (月) 9:50-9:55	岩沼市役所	岩沼市役所税務課に資料交付依頼 (4/8 資料受領)
同 日 10:20-10:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年4月3日 (木) 10:30-10:40	仙台法務局名取出張 所	全部事項証明書受領
7年4月4日 (金)	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付 ※所有者からの変更連絡により、調査期日変更
7年5月12日 (月) 14:45-15:35	物件所在地	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 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 5月12日

目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人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

+6881.143



(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。

A 押分字南谷
地

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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和7年2月17日

広島法務局

地图整理番号：M03338

登記官

(6 枚目)

(1/1)

法第14条地図

4 17-10

(座標値種別：測量成果)

+6873.046

-21009.814



+6748.046

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小



請求部	所在	岩沼市恵み野三丁目				地番	22番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成27年11月				備付年月日(原図)	平成28年1月12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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和7年2月17日

広島法務局

地図整理番号：M03336

登記官

(7 枚目)

(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台北法務局名取出張所管轄)

令和7年2月18日

広島法務局

(8 枚目)

地 積 測 量 図

(A) 172-4, (B) 172-9,
(C) 172-10

岩沼市押分字奥山

座 標 求 環 表

地 番	(A) 172-4	(B) 172-9	(C) 172-10
測 点	Xn	Xn	Xn
M50	8609.997	86793.411765	14.16
C32	-210066.433	-32121.306999	4.78
BP199	-210071.184	-76606.887075	6.51
BP200	-210077.658	-54561.943828	14.23
M34	-210079.178	76156.139010	12.76
		-340.587127	
		170.2935635	
		170.29	
		51.51	

地 番	(B) 172-9	(A) 172-4	(B) 172-9
測 点	Xn	Xn	Xn
C54	-210064.707	8823.998	23187.945204
M25	-210062.363	8842.758	-30463.958616
BP201	-210069.159	8843.528	-60366.760488
BP199	-210071.184	8824.667	18504.042242
C32	-210066.433	8824.157	37607.403411
P5	-210065.761	8824.095	11778.357970
		-252.940277	
		126.4701385	
		126.47	
		38.25	

地 番	(C) 172-10	(A) 172-4	(B) 172-9
測 点	Xn	Xn	Xn
BP199	-210071.184	8824.667	58002.844833
BP201	-210069.159	8843.528	-23610.171600
BP1	-210074.534	8844.149	-45013.967973
BP3	-210075.736	8843.266	-20694.036384
BP200	-210077.658	8825.362	31069.047824
		-246.283300	
		123.1416500	
		123.14	
		37.25	

座 標 一 覧 表

測 点	Xn	Yn	備 考
A-25	-210072.988	6844.581	4級基準点 (金属板)
A-26	-210068.584	6890.883	4級基準点 (金属板)
Z1	-210072.771	6809.943	測量多角点 (金属板)

(世界測地系・測地成果2011)
測量年月日 令和5年4月27日 平面直角座標系 第Ⅹ系

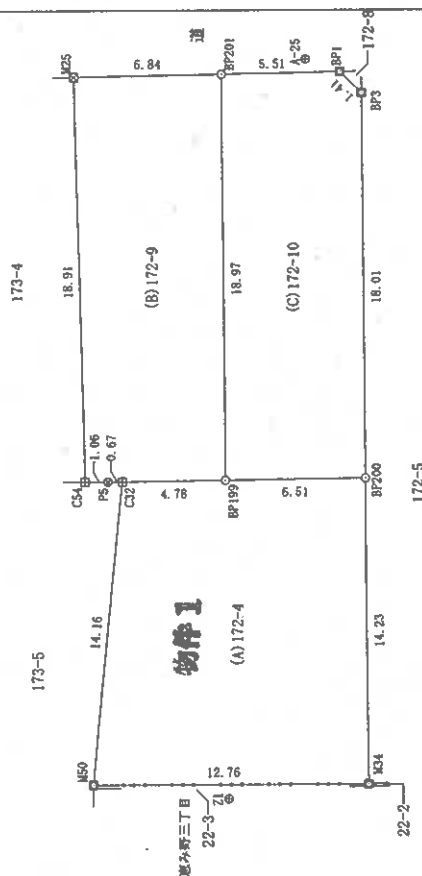
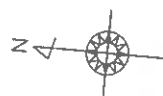


図 例
コンクリート板
プラスチック板
金属プレート
金属板
針 入 点
埋入の地物
境界点

A4判に縮小

単位：m

作成者

申請人

縮尺

(令和 5 年 6 月 20 日作成)

250

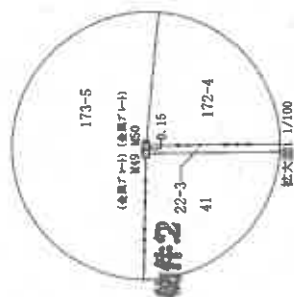
登記年月日：令和5年6月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局名取出張所管轄)
令和7年2月17日 広島法務局

(9 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	22-3
土地の所在	岩沼市恵み野三丁目



座 標 求 環 表

座 標	22-3	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	備 考
M49		-210066.489	6809.843	86573.534099	0.15	
M50		-210066.477	6809.997	-86412.051933	12.76	
M34		-210079.178	6811.210	-86590.912730	0.11	
M33		-210079.190	6811.104	86426.098656	12.76	
			面 積	-3.331948		
			地 積	1.6659740		
			坪 数	1.66		
				0.50		

座 標 一 覧 表

測 点	Xn	Yn	備 考
A-25	-210072.988	6844.581	4級基準点(金属板)
A-26	-210068.584	6890.893	4級基準点(金属板)
Z1	-210072.771	6809.943	測量多角点(金属板)

(世界測地系・測地成果2011)
測量年月日 令和5年4月27日 平面直角座標系 第X系

A4判に縮小

単位：m

図 例	尺 寸
コンタリート板	1/100
プラスチック板	1/100
金属プレート	1/100
各 種 板	1/100
針 入 板	1/100
埋込の地物	1/100
地 物 点	1/100

縮尺	1/250
----	-------

作成者

申請人

(令和 5 年 6 月 20 日作成)

地図整理番号：M03337

建物図面

家屋番号	172番4
建物の所在	岩沼市押分字奥山172番地4

各階平面図

1階

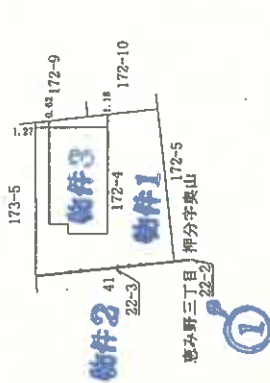


求積表			
9,900 × 3,600	=	35,640,000	
9,000 × 1,800	=	16,200,000	
合計		51,840,000	
床面積		51.84	m ²

2階



求積表			
7,200 × 2,700	=	19,440,000	
9,900 × 2,700	=	26,730,000	
合計		46,170,000	
床面積		46.17	m ²



凡例
←○写真(撮影場所)
A4判に縮小

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

(令和5年10月25日作成)

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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

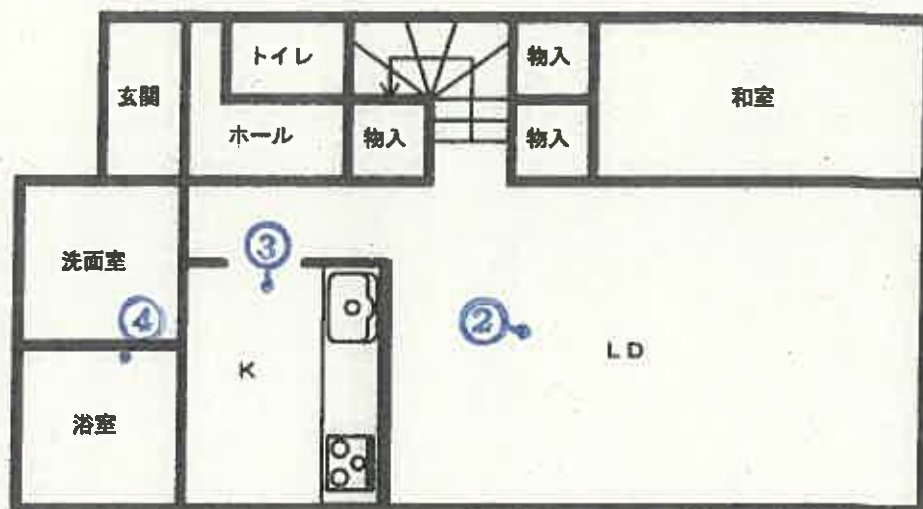
令和7年2月17日

広島法務局

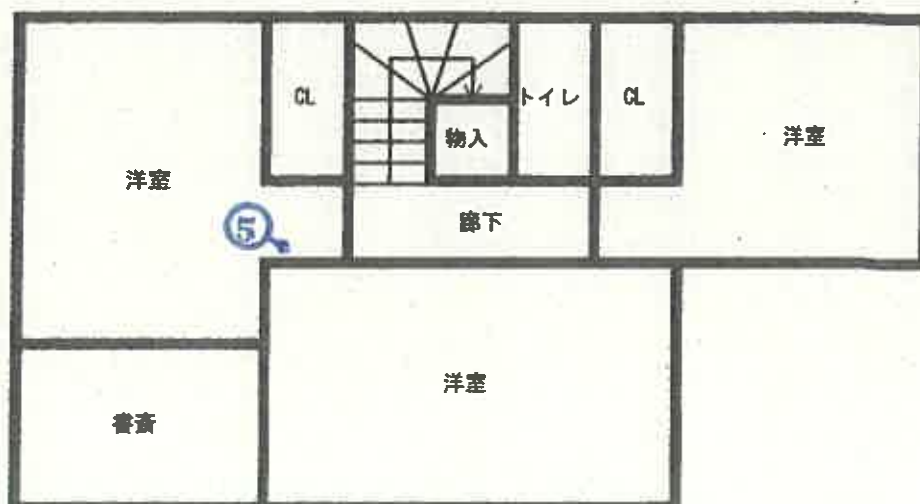
(10枚目)

間 取 図

1階



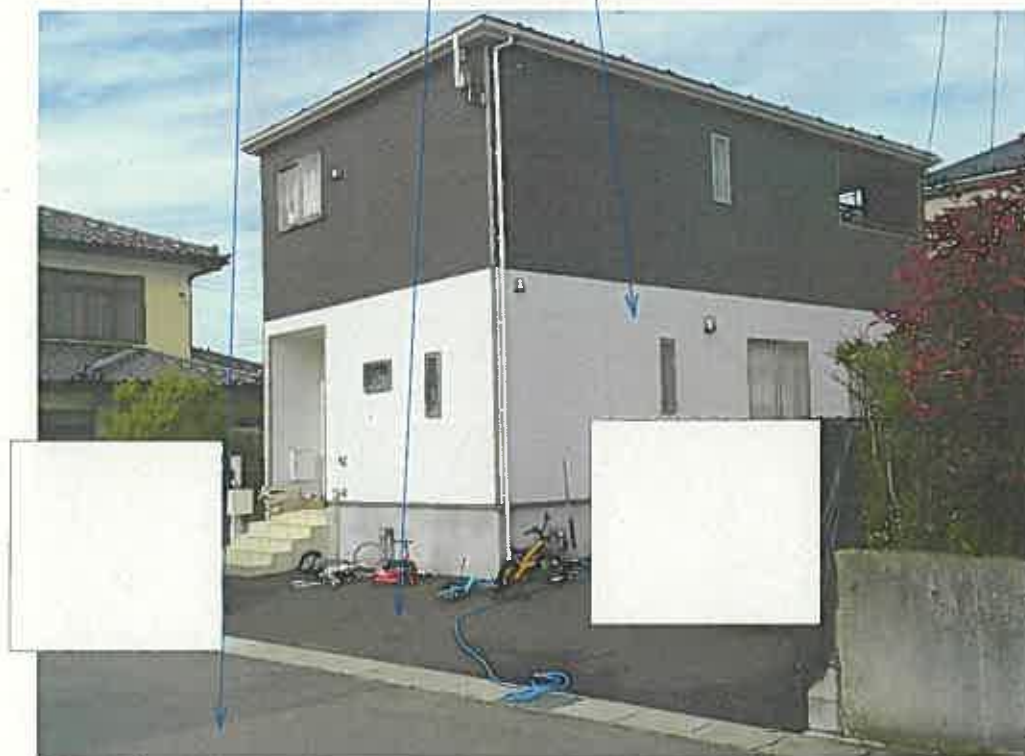
2階



凡 例
←○写真(撮影場所)

(11 枚目)

写 真 1 市道 物件 1, 2 物件 3



写 真 2



写 真 3

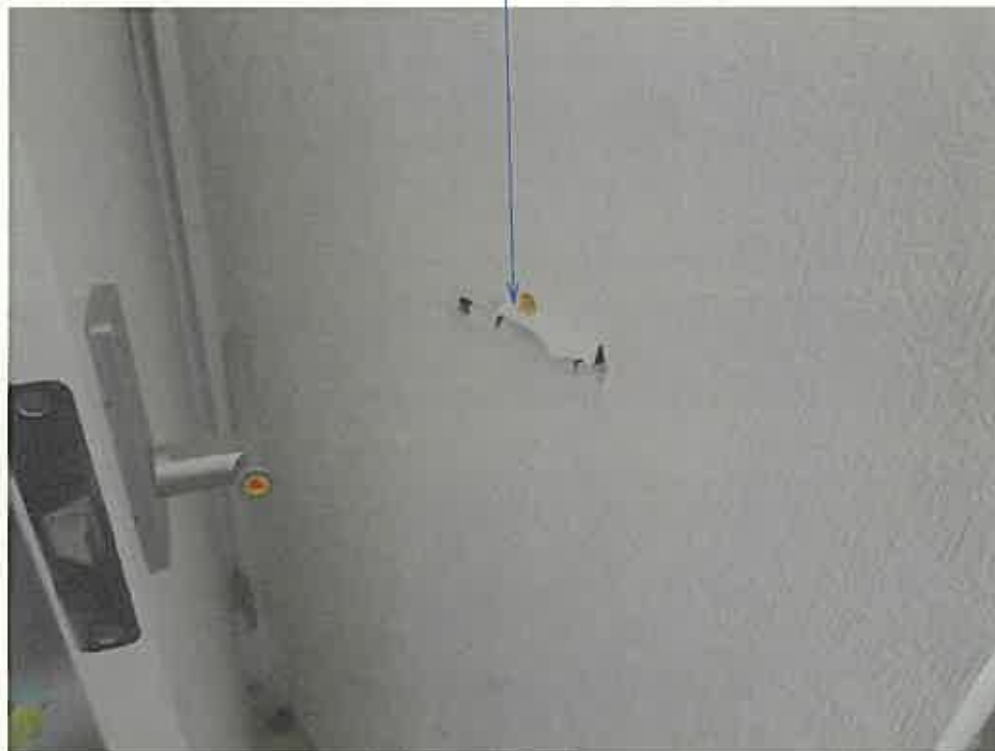


写 真 4



写 真 5

ドア後ろの損傷箇所



令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 27 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

有川 卓也

第1 評価額

一括価格	
金 11,111,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,483,000円
物件2(土地)	金 34,000円
物件3(建物)	金 7,594,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積		
3	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「岩沼」駅の東方・道路距離約4.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、岩沼市の東部、土地区画整理事業によって整備された恵み野地区に存し、周辺は一般住宅を主体とする住宅地域が形成されている。 最寄駅となるJR東北本線「岩沼」駅からは遠隔に位置するが、県道岩沼海浜緑地線沿いにスーパーストア、ドラッグストア等の生活利便施設が存する。 東日本大震災による津波被害を受けた地域であるが、中心市街地と比較して割安な価格帯であることから、地価は上昇傾向で推移している。	
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	都市計画区域・市街化区域 【市道林西土手線の道路中心から30mまで】
	用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	第二種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 建築基準法22条区域 三軒茶屋中央地区計画、宅地造成等工事規制区域 【市道林西土手線の道路中心から30m超】
画 地 条 件	用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	第一種低層住居専用地域 指定50% 指定80% 建築基準法22条区域 三軒茶屋西地区計画、宅地造成等工事規制区域
	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	171.95㎡ (物件1:170.29㎡、物件2:1.66㎡) 間口約12.8m・奥行約14.3m ほぼ台形 敷地中央から西方に向かって下り微傾斜 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 西側幅員約6m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件3建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
	(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。	
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	・ 岩沼市洪水ハザードマップ及び岩沼市津波ハザードマップによると、目的土地はいずれも浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物：家屋番号「172番4」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：令和5年7月26日新築 経過年数：約2年 経済的残存耐用年数：約28年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳 等
	設 備	電気、給排水、衛生設備 等
	その他	オール電化
(注)建物に附属する各種設備については、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	51.84㎡
	2 階	46.17㎡
	(延)	98.01㎡
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	やや劣る	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・ 外壁の汚れ、内壁クロスの剥がれ及び汚れ、1階ホール横の収納扉及び引戸部分の建付不具合、2階トイレの巾木の剥がれ、2階西側洋室の壁の破損などが確認された。 ・ 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) 建付地価格(物件1・2)

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	45,000円/㎡	1.01	170.29㎡	1.00	7,740,000円
2	45,000円/㎡	1.01	1.66㎡	1.00	75,000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 : 岩沼(県)-4

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
 43,500円/㎡ × 105.6 /100 × 100/ 100 × 100/ 102 = 45,000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 ±0 、交通接近 +2 、環境 ±0 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 方位+1

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、補正の必要はないと判断した。

(2) 建物価格(物件3)

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
3	130,000円/㎡	98.01㎡	0.84	10,703,000円

ウ 現 価 率

経過年数 2年 、経済的残存耐用年数 28年 、観察減価率 10% 、
 残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.84 = { 0 + (1 - 0) × (28年 / 30年) } × (1 - 0.10)

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	7,740,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,935,000円
2	75,000円	1.00	0.25	法定地上権	19,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の100%の範囲と判断した。

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	7,740,000円	－ 1,935,000円		1.00	0.60	3,483,000円
2	75,000円	－ 19,000円		1.00	0.60	34,000円
3	10,703,000円	＋ 1,954,000円	1.00	1.00	0.60	7,594,000円
一括価格(合計)						11,111,000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：修正の必要はないものと判断した。

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

基 準 地 : 岩沼(県)-4
所 在 : 岩沼市恵み野1丁目2番4
価 格 : 43,500 円/㎡
位 置 : JR東北本線「岩沼」駅 3.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 254㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%・容積率80%)
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

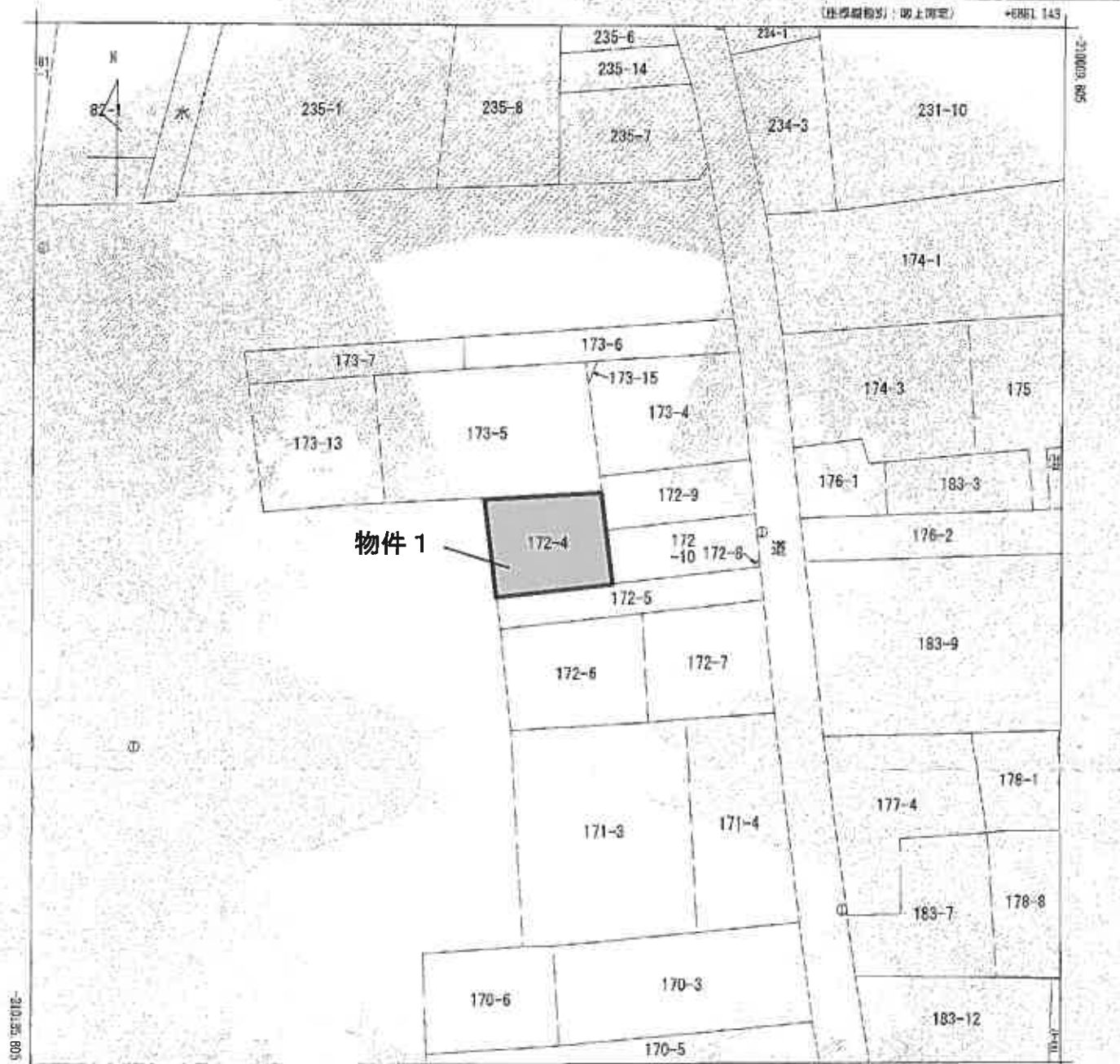
- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩沼市押分字奥山 |
| | 地 番 | 172番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市恵み野三丁目 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩沼市押分字奥山172番地4 |
| | 家屋 番号 | 172番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階51.84平方メートル
2階46.17平方メートル |

位置図



公 図 1

(A3→A4 縮小)



+6756 143 (座標図面別：地上位置)

(注) 国土交通省国土院が公表した国勢調査データ(roughdata:roughdata.par)による修正がされています。



部 分	所 在 岩沼市押分字奥山					地 番	172番4			
出 力 尺	1/500	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47年2月				備 付 年月日 (原図)	昭和58年3月1日			補 記 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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和7年2月17日

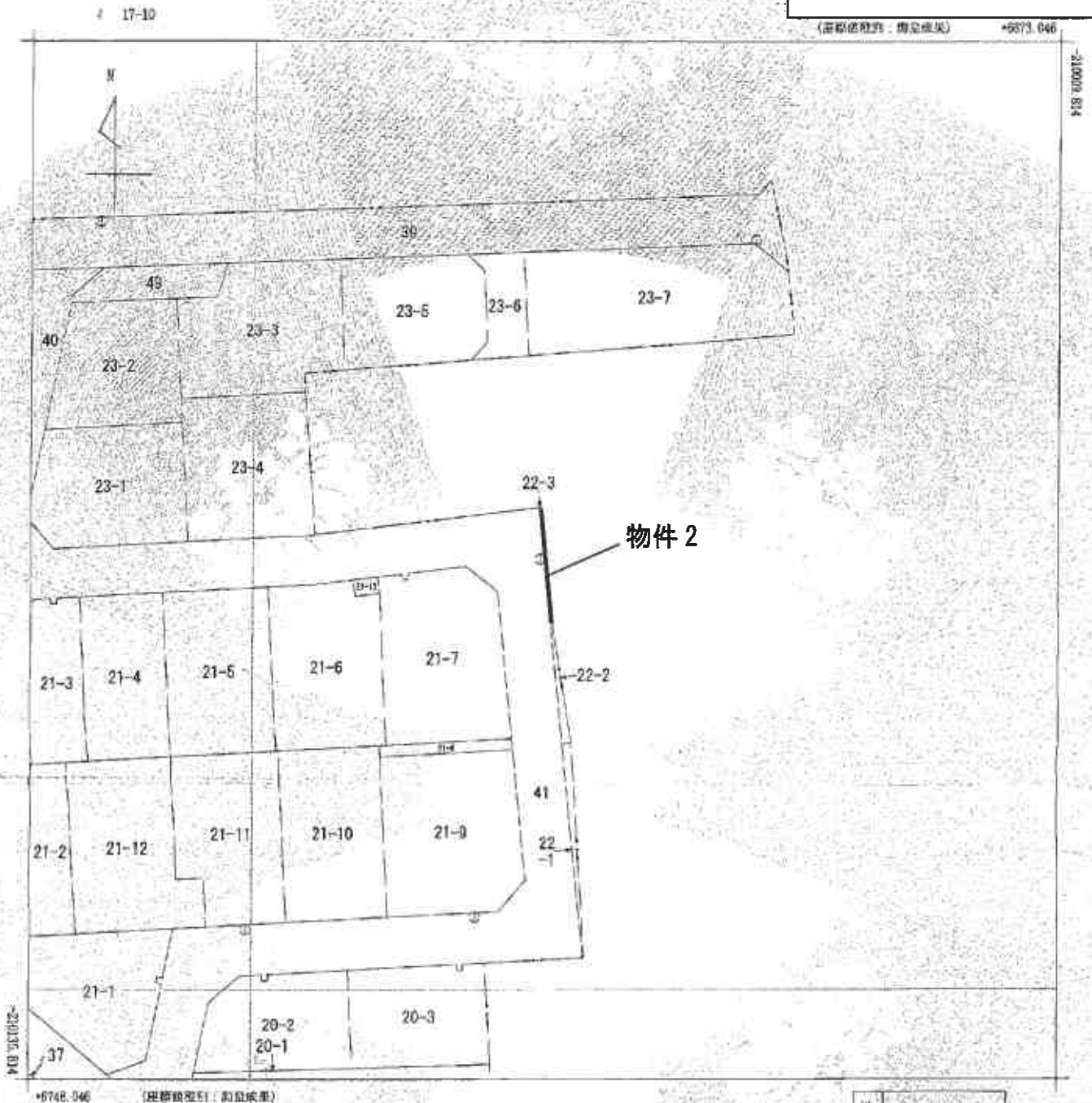
法務局

地図整理番号: M03338

登記官

(1/1)

公 図 2
(A3→A4 縮小)



部 分	所 在	岩沼市恵み野三丁目				地 番	22番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成27年11月			撮 影 年 月 日 (原図)	平成28年1月12日			補 記 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。

(仙台法務局名取出張所管轄)

令和7年2月17日

広島法務局

地図整理番号: M03336

登記官

(1/1)

地積測量圖

岩沼市押分字奥山

州 禮 末 招 長

[illegible]

测点	X_n	Y_n	備考
A. 2C	210072.988	3514.191	4级基准点(主点)
A. 2E	210069.594	3591.883	4级基准点(点)
Z1	160072.771	6809.943	初测多角点(内角)

单位: m

電話人

250

作戒者

樂記

地積測量図 2
(A3→A4 縮小)

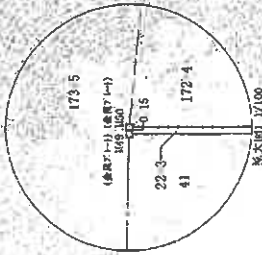
測量年月日：令和5年6月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
(仙台法務局名義出張所管轄)
令和7年2月17日 広倉法務局

登記官

地積測量図

地番 22-3
土地所有 岩沼市恵分町一丁目



物件 2

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
149	210004.489	6909.843	85573.64859	0.15
150	-210046.417	6909.937	88412.05133	12.70
153	210075.118	6811.210	85550.91230	0.17
153	210075.198	6811.094	88426.09558	12.76
面積				3.331948
面積				1.6659740
面積				1.68
面積				0.90

測量一覧表

測点	Xn	Yn	備考
154	-210072.988	6844.581	4級基測点(金属釘)
156	-210041.584	6850.883	4級基測点(金属釘)
151	-210072.777	6809.94	新屋多角点(金属釘)

測量年月日 令和5年4月27日 平面角測量系 簡式五

A-25



凡例
○ 境界点
△ 境界点
● 境界点
○ 境界点
○ 境界点
○ 境界点
○ 境界点

単位：m

縮尺 1/250

申請人

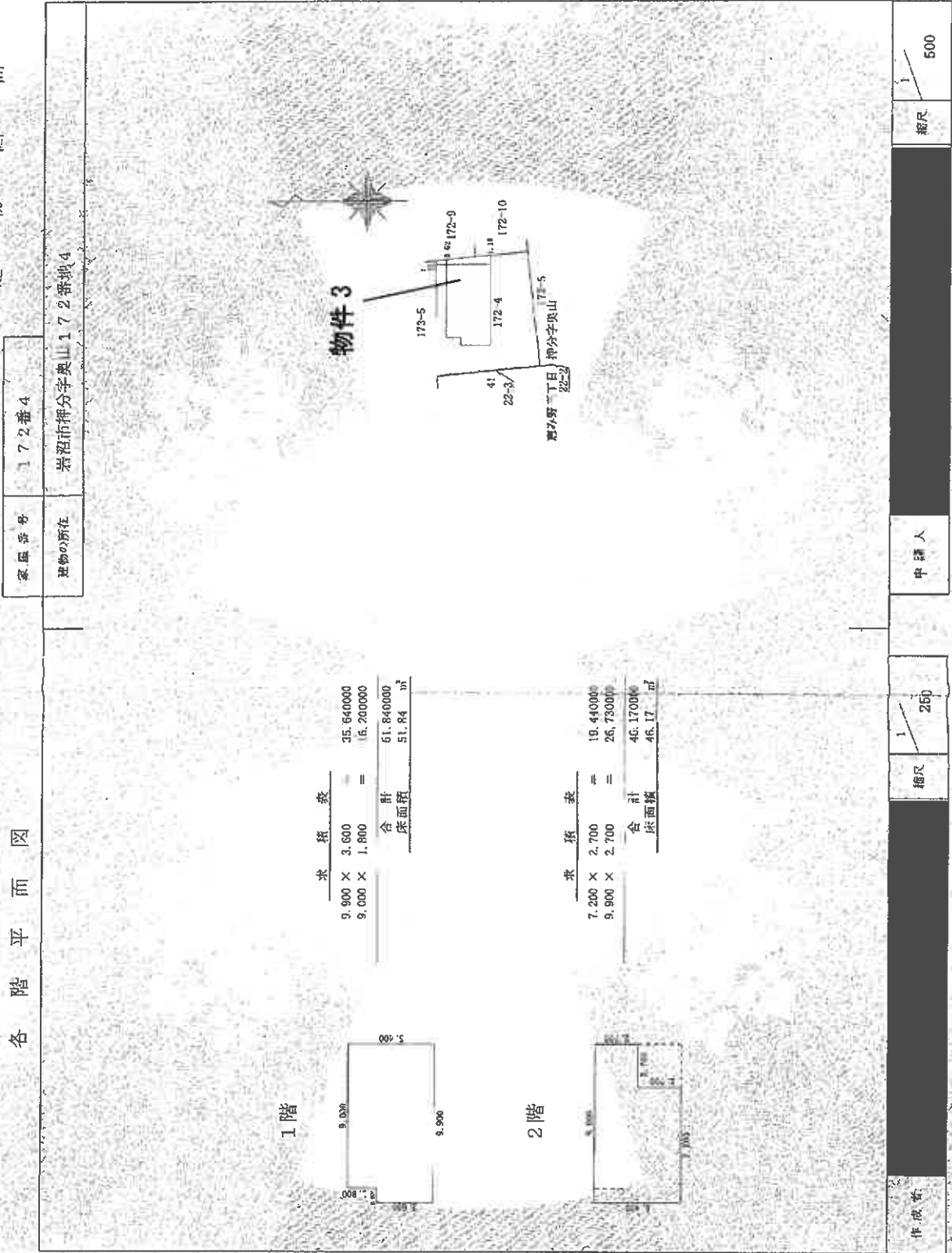
作成者

建物図面
(A3→A4 縮小)

登記年月日：令和5年10月27日

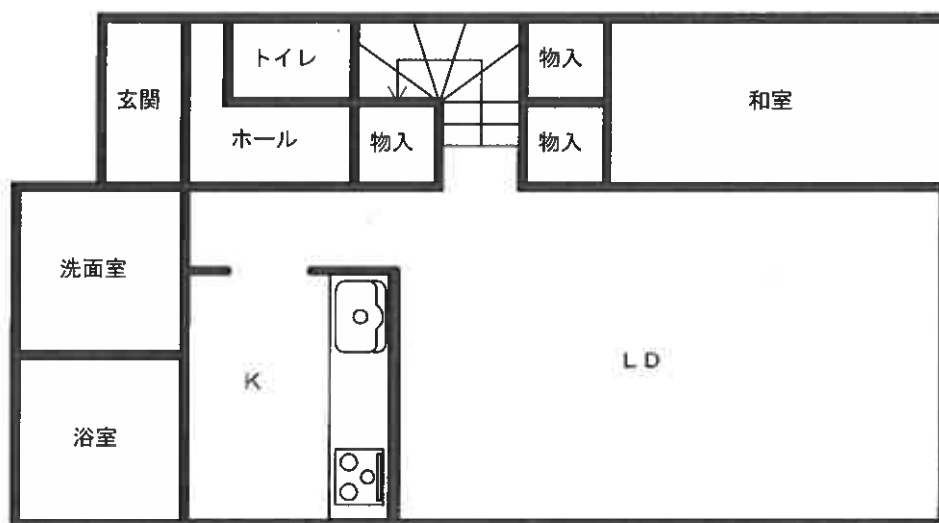
これは図面に記載されている内容を説明した仕面である。
(仙石法務局名取出張所管轄)
令和7年2月17日 仙石法務局

各階平面図 建物図面



間 取 図

1階



2階

