

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

令和5年（ヌ）第31号

注 意 書

本件は物件3～7、9の売却です。

現況調査報告書に物件8の記載が含まれていますが、売却対象外ですのでご注意ください。

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 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 2 月 6 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～7,9☆	1,047,000 837,600	一括	209,400	156,111	0
3	210,000				
4	287,000				
5	106,000				
6	80,000				
7	287,000				
9	77,000				



物 件 目 録

☆3 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 1 番 2

地 目 畑

地 積 7 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆4 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 2 番

地 目 畑

地 積 1 0 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆5 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 4 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆6 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 4 番 2



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 288 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆7 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 125 番

地 目 畑

地 積 1030 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆9 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 121 番 1

地 目 畑

地 積 276 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 5 年 8 月 28 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 3～7, 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 3～7, 9】

株式会社仙台菊地組及び株式会社菊地組が占有している。同人らの占有権原はいずれも使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3～7, 9】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

3 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 1 番 2

地 目 畑

地 積 7 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 2 番

地 目 畑

地 積 1 0 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 4 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 1 2 4 番 2



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 288 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 125 番

地 目 畑

地 積 1030 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東

地 番 121 番 1

地 目 畑

地 積 276 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和5年(ヌ)第31号
令和5年5月1日受理
令和5年6月21日提出

現況調査報告書

(物件3ないし9関係)

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

3 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 1 番 2
地 目 畑
地 積 7 5 4 平方メートル
所有者 A

4 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 2 番
地 目 畑
地 積 1 0 3 0 平方メートル
所有者 A

5 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 4 番 1
地 目 畑
地 積 3 8 2 平方メートル
所有者 A

6 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 4 番 2
地 目 畑
地 積 2 8 8 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 125 番
地 目 畑
地 積 1030 平方メートル

所有者 A

8 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 364 番
地 目 畑
地 積 130 平方メートル

所有者 A

9 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 121 番 1
地 目 畑
地 積 276 平方メートル

所有者 B

(土地用)

不動産の表示	「物件目録3ないし7, 9」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件3ないし7, 9			
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ ☒ 雑種地（物件3ないし7, 9） ☐ 山林（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（株式会社仙台菊地組，株式会社菊地組） ☐ 上記の者らが本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者らが駐車場として使用し，占有している ☐ 上記の者らが更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが雑種地（産業廃棄物仮置き場）として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	6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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]			
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）			
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

不動産の表示	「物件目録8」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件8
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件8 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が畑として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3ないし7, 9関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社仙台菊地組	☐ 債務者 ■株式会社菊地組
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■雑種地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■雑種地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■債務者(所有者)兼仙台菊地組代表者A(占有者)) ☐ 提示文書(☐)	■陳述(■債務者(所有者)兼菊地組代表者A(占有者)) ☐ 提示文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成23年4月頃	令和5年4月12日
最初の契約等	契約日	平成23年4月頃	令和5年4月12日
	期間	平成23年4月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和5年4月12日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		枚目「その他の事項」記載のとおり	枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		6枚目「その他の事項」記載のとおり	6枚目「その他の事項」記載のとおり

(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 3, 5, 6, 9 について
北東側で等高に接する 390 番公衆用道路は仙台市道「南長沼藤田東線」と称し、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に指定されている
- 物件 4, 7, 8 について
南西側で接する 391 番公衆用道路は仙台市道であるが、建築基準法上の道路には該当しない。
- 物件 3 ないし 7 及び 9 について
物件 3 ないし 7 及び 9 上には、株式会社仙台菊地組及び株式会社菊地組が共同で以下の産業廃棄物等を置く又は設置している。両者の占有権原は使用借権であると認められるものの、農地法上の許可を得ていない。
 - 1 土砂 約 1 万立方メートル
 - 2 木屑 約 500 立方メートル
 - 3 混合屑（プラスチック等）約 200 立方メートル
 - 4 コンクリート 約 10 立方メートル
 - 5 その他
 - (1) 建築資材
 - (2) 中央部東側附近に、作業用の簡易建物（工作物、床面積約 39.74 平方メートル）が設置されている。
- 物件 3 ないし 9 について
 - 1 仙台市農業委員会に権利変動について照会したところ、物件 3 ないし 7, 9 の現況地目は非農地ではあるが、転用許可を得ていない故、原状回復命令が出される可能性がある旨、また、買受申出には、買受適格証明書を要する旨の回答をそれぞれ得た。
 - 2 物件 8 については、現況地目は農地であり、買受申出には、買受適格証明書を要する旨の回答を得た。
 - 3 本物件に係る土地改良事業は終了しており、清算金等はないものの、経常賦課金が毎年課せられる。滞納はない。

(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
■ 仙台市農業委員会担当者 ■ A (債務者兼占有者仙台菊地組及び菊地組各代表者) ■ 仙台東土地改良区担当者	本物件の現状が農地であるや否や、仮に後者の場合に原状回復を命ずるか等については、実地調査の上後日書面で回答します。 物件3ないし7及び9は元来私が耕作する畑ではありましたが、東日本大震災後に私が経営する株式会社仙台菊地組が産業廃棄物の仮置き場として平成23年4月頃から使用を開始し今日に至っています。しかし、様々な要因に依り仙台菊地組は経営難に陥り、それが為私は、令和5年4月に株式会社菊地組と称する会社を新たに立ち上げ、同社も設立後から同様の産業廃棄物の仮置き場として使用を開始しました。 両社共に代表者は私であり、物件の所有者も物件9を除いて私個人である為、両社の使用に当たっては、所有者である私との間に、取り決めや金銭の遣り取りなどはありません。物件9についても、所有者は私の母Bであり、家族の間柄ですので、同様の扱いをしています。 なお、置かれている産業廃棄物等の現状は次の通りです。即ち土砂が約1万立方メートル、木屑が約500立方メートル、プラスチック等が約200立方メートル、コンクリートが約10立方メートルであり、建築資材等も置いています。この辺り一帯は市街化調整区域であり、転用許可も下りません。とは云え、農業委員会からは、これまでの間一度も原状回復を求められたことはありません。 物件8は畑のままであり、園芸植物を植えています。 産業廃棄物の仮置き場の中央部東側附近に設置した作業用の簡易な構造物は建築許可を得てはおりません。 本物件に係る土地改良事業は終了しており、清算金等はありませんが、経常賦課金が毎年課せられます。滞納はありません。物件3ないし7及び9についても農地転用にならぬ限り、経常賦課金の対象地となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

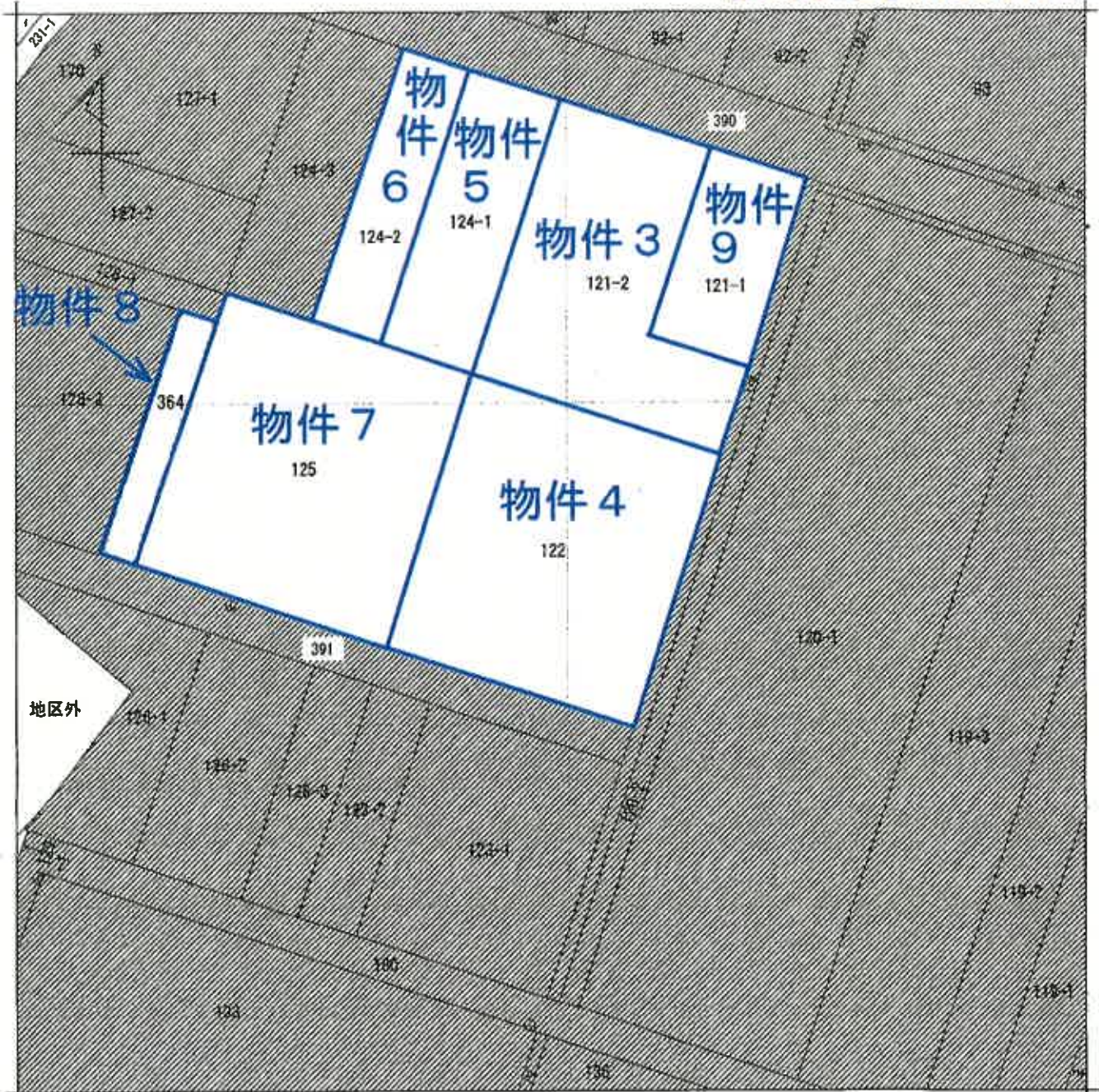
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年5月2日 (火) 14:20-14:30	仙台市農業委員会	本物件の農地等の現況等に係る照会書提出, 担当者から概略聴取 (5月18日回答書郵送受領)
5年5月2日 (火) 15:30-15:50	仙台北務局	占有会社の履歴事項証明諸受領
5年5月8日 (月) 12:00-12:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
5年5月8日 (月) 14:10-14:15	若林区役所街並み形成課	本物件の接道等について聴取
3年5月18日 (木) 11:40-12:00	仙台北務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
5年6月2日 (金) 11:20-11:50	物件所在地	立入調査, Aから本物件の占有状況等聴取, 写真撮影, 評価人帯同
3年6月5日 (月) 16:10-16:15	仙台東土地改良区	土地改良事業に基づく清算金等について照会及び聴取 (6月15日回答書受領)
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

公図写

4 222

(複数用葉の公図を貼り合わせて縮小した。)



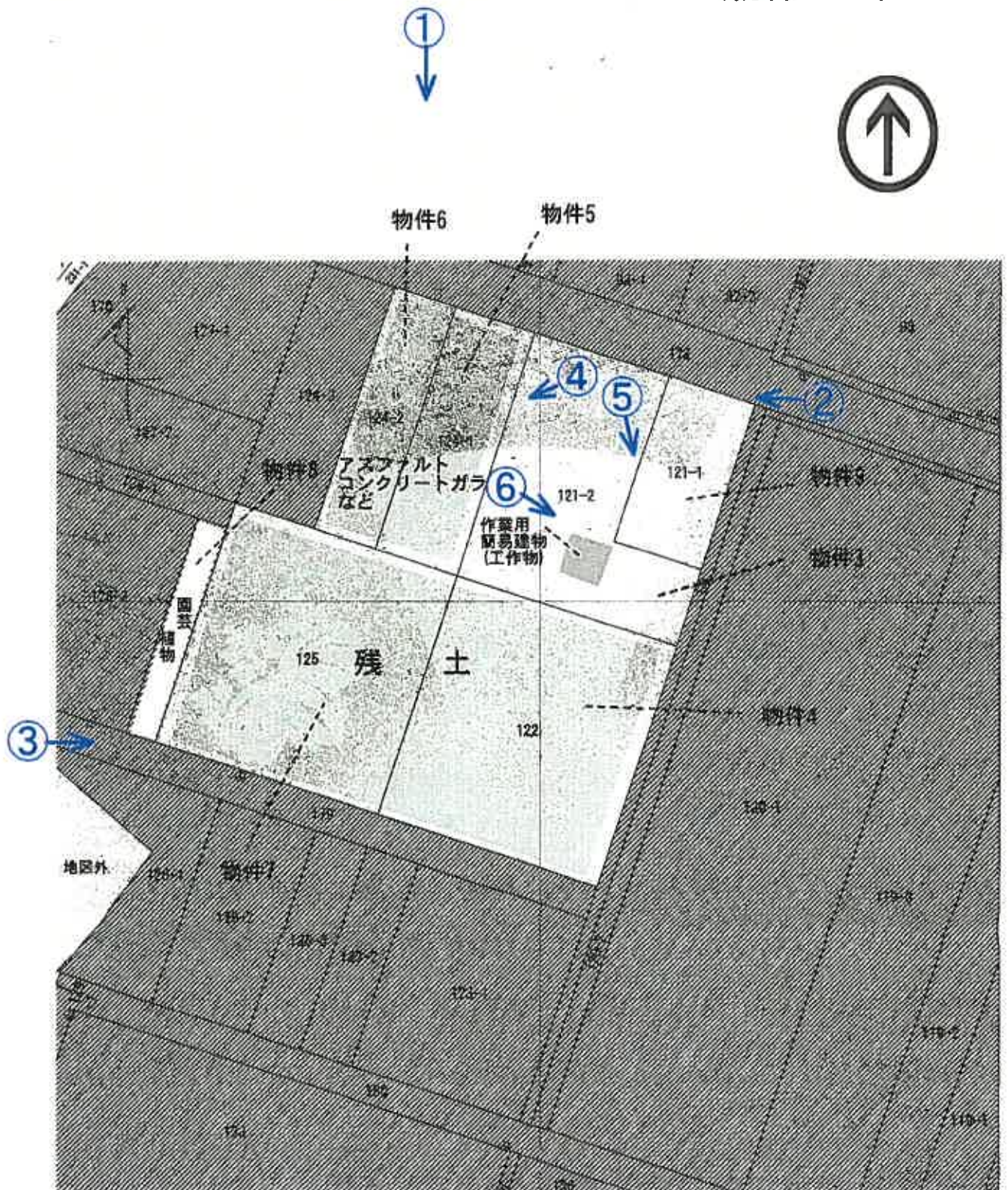
A 4 判に縮小

地番区域見出
荒浜字新田東
A 荒井字証屋
敷南

部 求 分	所 在	仙台市若林区荒浜字新田東				地 番	122番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分	甲三	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	土地改良所在図	
作 成 年 月 日	昭和53年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和58年3月18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。

位置関係図
(物件3～9)



凡例 ♂写真 (撮影場所)

(10 枚目)

写真 1

物件3, 5, 6, 9附近



写真 2



物件9附近

物件3附近

仙台市道「南長沼藤田東1号線」

(11枚目)

写真 3



写真 4 産業廃棄物等の置かれた状況



(12枚目)

写真 5

産業廃棄物等の置かれた状況



物件3ないし7及び9

写真 6

工作物の状況



物件3ないし7及び9

(13枚目)

令和 5 年 (又) 第 31 号
令和 5 年 6 月 2 日 現地調査
令和 5 年 6 月 21 日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件3～7、9)

評価人 不動産鑑定士
西 山 敦

第1 評価額

一括価格	
金3,493,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金700,000円
物件4(土地)	金957,000円
物件5(土地)	金355,000円
物件6(土地)	金267,000円
物件7(土地)	金957,000円
物件9(土地)	金257,000円

- 1 一括価格は、物件3～7、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。

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、目的物の種類また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
3	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
5	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
6	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
7	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
9	所 在 地 番 地 目 地 積		雑種地
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3～7、9

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「荒井」駅の南東方・道路距離約3.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、若林区の東部、仙台東部道路(高速道路)の東側の農地地域に所在する。当該地域は、平坦な地勢の中に、農地と農家住宅が混在する地域状況となっており、東部道路の西側には、近年、人口の増加が進み、利便性が向上している荒井東など住宅団地が展開する。JR仙台駅の南東方8km圏にあり、JA仙台七郷支店(荒井4丁目)に近い。 仙台市内の宅地需要は、コロナ禍による影響はなく、堅調に推移している。目的物件周辺の農地地域にあつては、東日本震災後に行われた土地改良と農地の集約化の流れ、発展する荒井地区に近いなど出荷地に近いプラス面がある一方で、担い手の高齢化による委託耕作や耕作放棄地、休耕田の増加などのマイナス面も混在する。	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 指定: 60% 指定: 100% 農業振興地域内農用地区域内
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 そ の 他	3,760㎡ 間口約50m×奥行約68m 整形 特になし
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 排 水 ・ 灌 漑 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易 宅 地 化 の 影 響	平坦 普通 普通 普通 困難 なし
接 面 道 路 の 状 況	北東側で通路部分の幅員が約3.3m(公図上の幅員は約6m)の舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面している他、南西側で幅員約3mの未舗装道路(建築基準法上の道路ではない・仙台市所有)に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3～7、9は残土や建築廃材等置場として利用されている。 物件3～7、9は、非農地と判断(仙台市農業委員会)。現況の土地利用についての詳細は「現況調査報告書」参照。	
作 物 の 種 類	—	
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	仙台市農業委員会では、本物件について、原状回復命令を行う旨の見解を示している。土地の南部を中心に残土が置かれており、北西部に廃プラスチック木くず、コンクリートガラ、アスファルトなど混合廃棄物が残置されている。最も多い残土の体積量は約10,000㎡(所有者からの聞き取り)。土地の中央部東側に作業用の簡易建物(工作物・約39.74㎡)が設置されている。 畑として経常賦課金が課されているが滞納はない。	

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3～9)

目的土地の土地価格を以下のとおり求めた。

3	2,000円/㎡	0.86	754㎡	1,297,000円
4	2,000円/㎡	0.86	1,030㎡	1,772,000円
5	2,000円/㎡	0.86	382㎡	657,000円
6	2,000円/㎡	0.86	288㎡	495,000円
7	2,000円/㎡	0.86	1,030㎡	1,772,000円
9	2,000円/㎡	0.86	276㎡	475,000円

ア 標準画地価格(状況の類似する取引事例価格との比準をもとに査定)

標準画地価格(畑) 2,000円/㎡

イ 個別格差：無断転用等-10、要農地整備-5(物件3～7、9)

ウ 地 積：登記数量による

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、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) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評 価 額 ア×イ×ウ×エ
3	1,297,000円	1.00	0.90	0.60	700,000円
4	1,772,000円	1.00	0.90	0.60	957,000円
5	657,000円	1.00	0.90	0.60	355,000円
6	495,000円	1.00	0.90	0.60	267,000円
7	1,772,000円	1.00	0.90	0.60	957,000円
9	475,000円	1.00	0.90	0.60	257,000円
3～7、9の一括価格(合計)					3,493,000円

イ 占有減価修正：占有減価の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：現在の利用状況、売買に当たって許可を要する事情などより、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 位置関係図

以 上

物 件 目 録

3 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 1 番 2
地 目 畑
地 積 7 5 4 平方メートル

4 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 2 番
地 目 畑
地 積 1 0 3 0 平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 4 番 1
地 目 畑
地 積 3 8 2 平方メートル

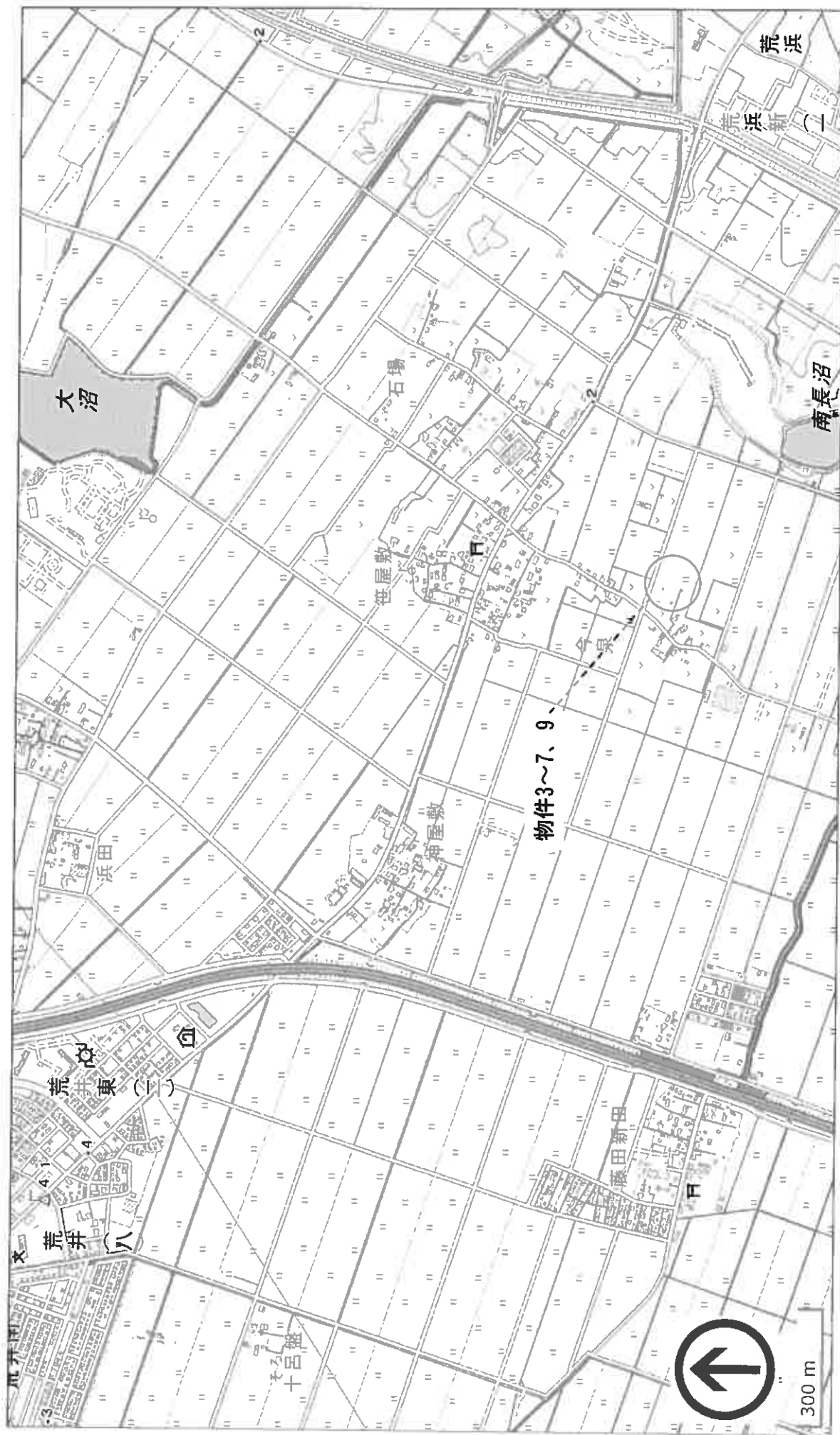
6 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 4 番 2
地 目 畑
地 積 2 8 8 平方メートル

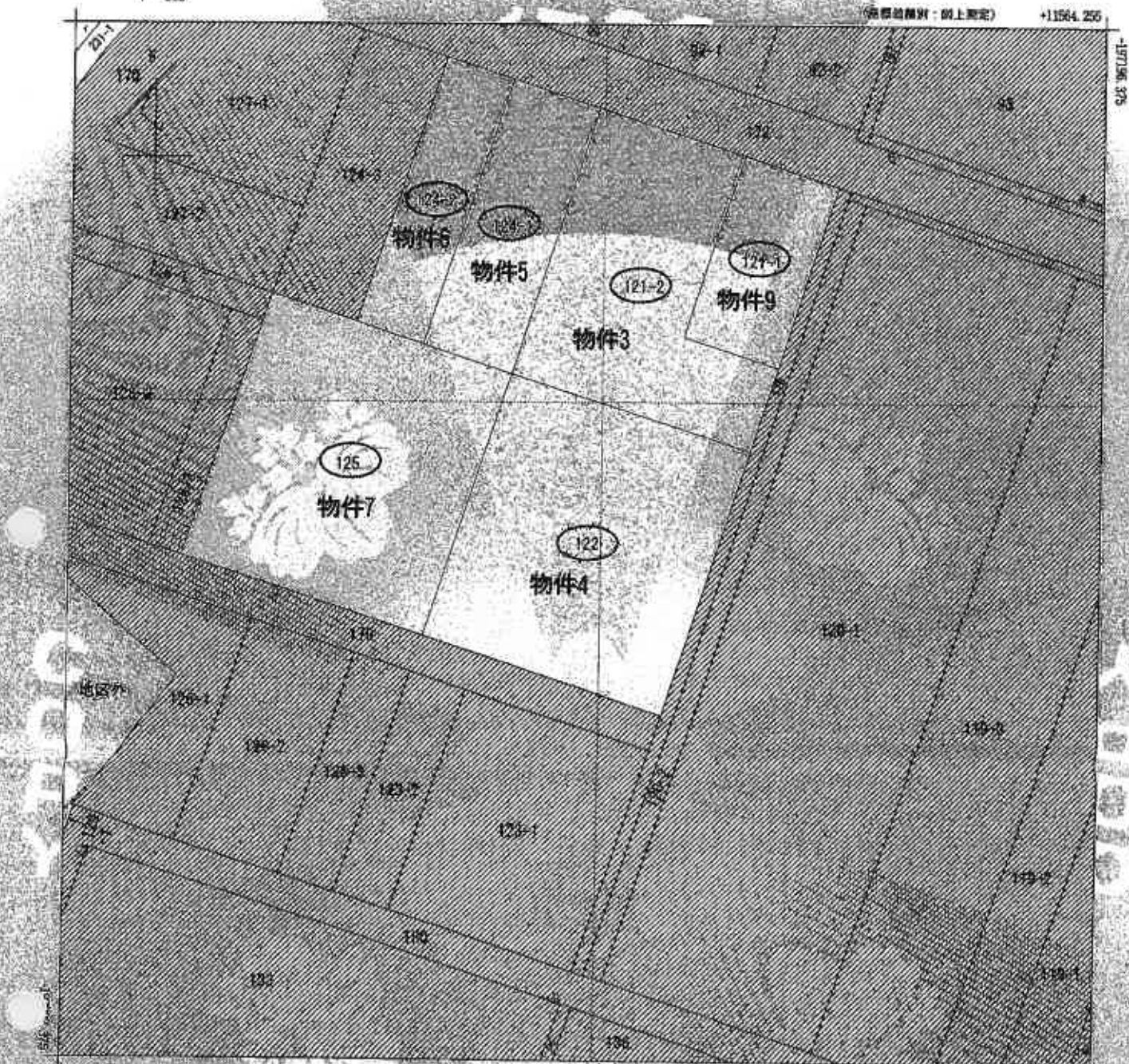
7 所 在 仙台市若林区荒浜字新田東
地 番 1 2 5 番
地 目 畑
地 積 1 0 3 0 平方メートル

物 件 目 録

9	所	在	仙台市若林区荒浜字新田東
	地	番	1 2 1 番 1
	地	目	畑
	地	積	2 7 6 平方メートル

位置図 地理院地図





（注）本図は、地籍図の作成に当たって、関係法令に基づき、関係機関との協議を経て作成されたものである。（注）本図は、地籍図の作成に当たって、関係法令に基づき、関係機関との協議を経て作成されたものである。

地籍図種別：図上測定
荒浜字新田東

請求 番号	所在地	地番	122番
出力 尺	1/500	精度 区分	甲三
作成 年月日	昭和53年2月	測量 番号又は 記号	122-1
		種類	土地改良手続図
		作成 年月日	昭和53年5月18日
		補正 年月日	

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。

A 3 を A 4 に縮小

令和5年3月27日
仙台法務局

登記官

請求番号：34-2
(1/1)

位置関係図
(物件3～7、9)

