

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11月26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12月16日 午前 9時00分から 令和 7年12月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月25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 1月 9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11月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～7	3,791,000 3,032,800	一括	758,200	59,947	0
1	1,096,000				
2	779,000				
3	10,000				
4	1,209,000				
5	8,000				
6	3,000				
7	686,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 4 6 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 2. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 4 6 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 3. 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 4 6 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 0. 5 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大崎市古川西荒井字東田

地 番 4 6 3 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 9. 0 7 平方メートル

7 所 在 大崎市古川西荒井字東田 4 6 3 番地、4 6 1 番地 2

家屋 番号 4 6 3 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 0. 0 2 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 3. 2 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5. 7 8 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 24 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 ～ 7】

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 7】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2, 4】

売却対象外の土地（地番 4 6 4 番 3 等）を通行のため利用している。

【物件番号 3, 5】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号 7】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 461番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 272.56平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 462番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 193.68平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 462番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 28平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 463番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 300.58平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市古川西荒井字東田 |
| | 地 | 番 | 463番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 23平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大崎市古川西荒井字東田

地 番 4 6 3 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 9. 0 7 平方メートル

7 所 在 大崎市古川西荒井字東田 4 6 3 番地、4 6 1 番地 2

家屋 番号 4 6 3 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 0. 0 2 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 3. 2 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5. 7 8 平方メートル

持分 2 分の 1



令和 7 年(ヌ)第 41 号
令和 7 年 6 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 18 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 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 2 . 5 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 3 . 6 8 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 8 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 3 番
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 5 8 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 大崎市古川西荒井字東田

地 番 4 6 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 2 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大崎市古川西荒井字東田

地 番 4 6 3 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 9. 0 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大崎市古川西荒井字東田 4 6 3 番地、4 6 1 番地 2

家屋 番号 4 6 3 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 0. 0 2 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録（物件１、２、４、７）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件１、２、４	
現況地目	☒ 宅地（物件１、２、４） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（売却対象外共有持分権者Ｂ） 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	６枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件７	
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：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： ※ ６枚目「その他の事項」記載のとおり 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（売却対象外共有持分権者Ｂ） 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	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 { 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件 3、5）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 3、5	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3、5） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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。 ☒ 上記の者が公衆用道路に供して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	物件 3、5 土地は、いずれも南東側で接する 4 6 4 番 3 私人が所有する公衆用道路と一体として公衆用道路（建築基準法第 4 2 条 2 項道路）として利用されており、その北東側で公図上「道」（大崎市が管理する法定外道路）と接している。	
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]	
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件6）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件6	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件6 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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。 ☒ 上記の者が公衆用道路に供して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	本土地は、北東側で接する公図上「道」（建築基準法第42条2項道路—大崎市が管理する法定外道路）と一体として公衆用道路として利用されている。	
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]	
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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1、2、4 について

物件 1、2、4 土地は一体として、物件 7 の敷地であり、南東側で物件 3 及び物件 5 等が一体となった公衆用道路と接している。また、北東側で、物件 6 を含む公図上「道」（建築基準法第 4 2 条 2 項道路—大崎市が管理する法定外道路）と接している。

主に物件 1 において、西側から北側にかけて、樹木や低木の枝が隣地にはみ出している。

物件 7 の共有持分権者 B の本土地利用に関しては、両者間に特段の定めはない。

■ 物件 7 について

1 階西側の和室 8 畳 2 室が昭和 5 2 年新築部分、その他が平成 3 年の増築部分であり、全体的に経年による劣化があり、建物の内外壁にひび割れ、内壁、床のひっかき傷、床の歪みが散見された。

室内で小型犬 1 匹を飼育している。

物件 4 の土地上に本件共有者 A 及び B が共有するスチール製物置（動産）が 1 基存する。

本建物の利用に関して、共有持分権者 B との間で特段の定めはない。

物件目録にない下記 2 棟の附属建物については、法務局での登記の調査、近接性、利用状況等の現場の状況、関係人の陳述から未登記附属建物と認定した。

1 未登記附属建物ア

種 類：物置

構 造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：13.24 平方メートル（概測）

2 未登記附属建物イ

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：5.78 平方メートル（概測）

なお、本物件の共有者は、一見記録から予め高齢者が居住していることが窺われた故、現況調査を円滑に運ぶべく、登記記入日に調査場所を訪問して A と面会し、7 月 8 日に予定された調査の趣旨を伝えると共に当日の在室を促した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件共有者)	物件1、2、4の土地は、一体として物件7建物の敷地であり、その一部でも他人に貸しているところはありません。 物件3と物件5は、南東側で接する464番3と一体として公衆用道路として利用されております。上記土地の所有者との間で通行に関する取り決めや金銭のやり取りはありません。 物件6の土地は、北東側で接する公図上の道と一体として公衆用道路として利用されております。 物件7の建物には、本件共有持分権者である私の妻Bも含む私達家族が居住しています。 本建物内で小型犬1匹を飼育しています。 本建物の敷地上にある木造の物置やスチール製物置(動産)も私とBとの共有です。これらについて、登記手続きはしていません。 夫婦ですので、土地や建物の利用について、特段の定めはありません。 本建物は、当初昭和52年12月に新築し、その後、平成3年7月に1階西側の和室8畳2室を残して取り壊し、その部分に2階建ての部分を増築し現在の状況になりました。 使用していて支障のある所は特にありませんが、経年やこれまでの地震の影響で各所に亀裂や損傷があります。
■ 大崎市役所担当者	物件3及び物件5土地は、464番3等と一体となった私道で、建築基準法第42条2項道路です。 物件6土地は、北東側で接する公図上「道」と一体となった公衆用道路で、上記大崎市が管理する法定外道路の一部です。

(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
R7年6月6日(金) 11:45-12:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年6月6日(金) 13:00-13:20	大崎市役所	間取図交付依頼(6/12郵便受領)、接道調査
R7年6月27日(金) 12:00-12:15	仙台法務局古川支局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領
R7年6月27日(金) 12:40-12:55	物件所在地	物件確認、本件共有者Aに事情説明、調査期日指定通知
R7年7月8日(火) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、本件共有者Aから占有状況等聴取、間取り確認、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 を立ち合わせ、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



+9420.188 (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 (Iouhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ (Iwatemiyagi2008.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。

地
番
区
域
見
出古川西荒井
字東田

A4判に縮小

請求部	所 在					大崎市古川西荒井字東田		地 番		463番	
出力縮尺	1/500		精度区分	乙一	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61年12月				備付年月日(原図)	昭和63年3月14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7年4月16日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M55341

登記官

(1/1)

(9 枚目)

336119.

各階平面圖

面圖
面圖
物階平
建各

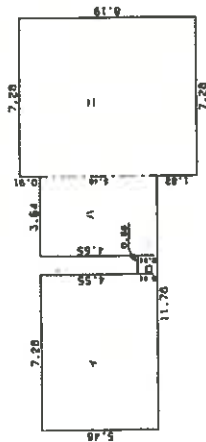
463番

大崎市古川

建造物の所在
入町市白川
土出森西荒井字東田463番地・461番地2

物件7

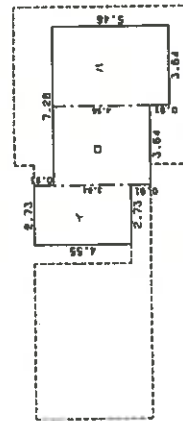
一階平面図



求積変

1	7.28	×	5.46	=	39.7488
0	0.86	×	0.91	=	0.7826
8	3.64	×	5.46	=	19.8744
2	7.28	×	8.19	=	59.6232
			合	計	120.0290
			床面積	120.02	m ²

二 陆平面图



我
國
來

Y	2.73	$\times 4.55$	$= 12.4215$
O	3.64	$\times 4.55$	$= 16.5620$
N	3.64	$\times 5.46$	$= 19.8744$
		合計	48.8579
		床面積	48.85 m ²

A4判に縮小

(中略)

作者

年9月20日作製)

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

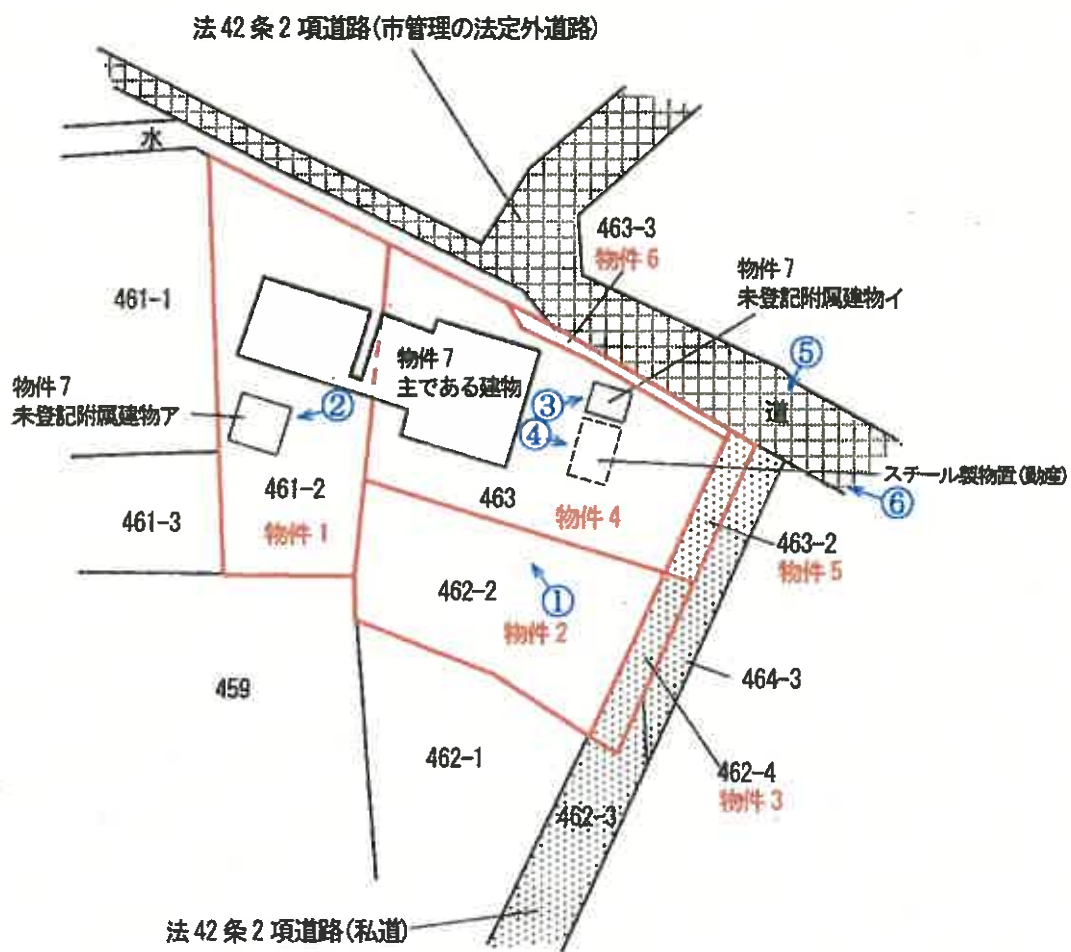
H3.10.9

(宮城県土地家屋調査士会)

地圖整理番号: M55342

論記

(10 枚目)

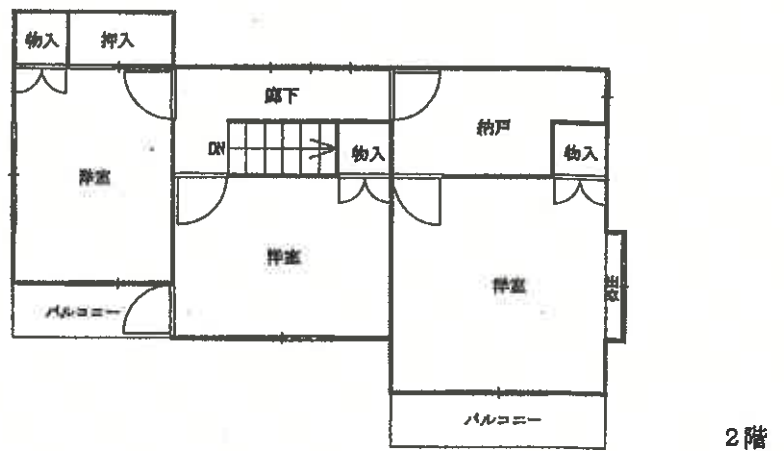
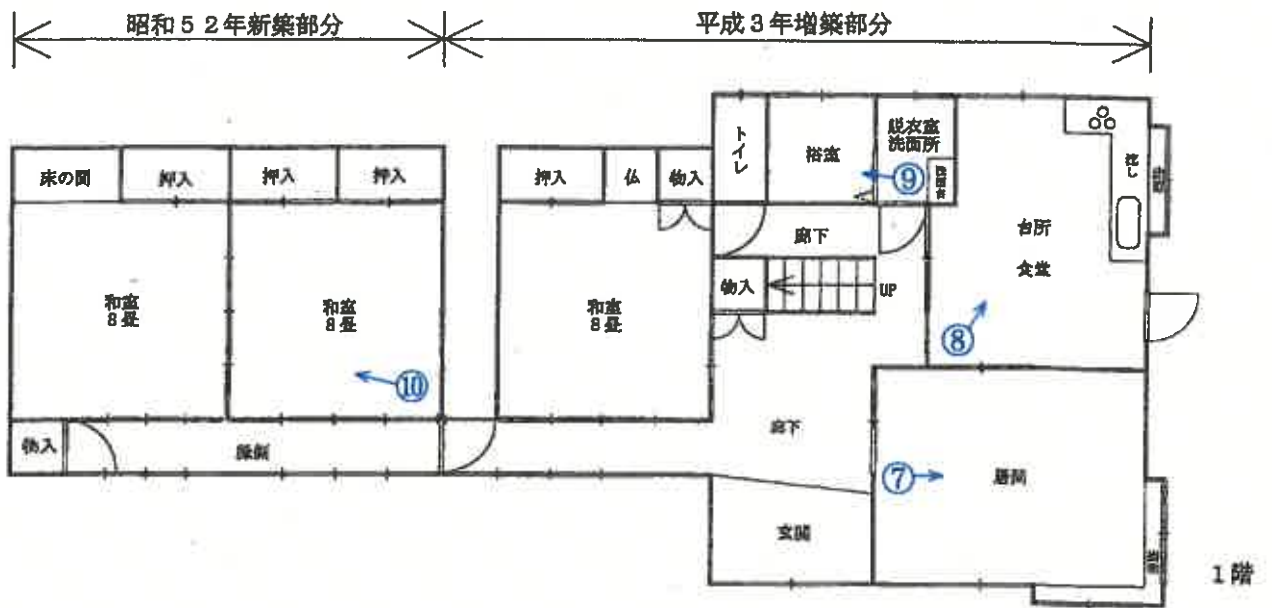


土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

凡 例
 ←○写真(撮影場所)

物件7 主である建物



未登記附属建物ア



概測13.24㎡ (3.64m×3.64m)

未登記附属建物イ



概測5.78㎡ (2.12m×2.73m)

建物間取図

写真 1 未登記附属建物ア

物件7



物件1, 2, 4

写真 2

未登記附属建物ア



写真 3

未登記附属建物イ



写真 4

スチール製物置(動産)



写真 5



464番3

物件3, 5

写真 6



物件7

物件3, 5

物件6

写真 7

以下物件7の内部状況



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1

未登記附属建物アの内部状況



写真 1 2

未登記附属建物イの内部状況



令和 7 年（ヌ）第 41 号

令和 7 年 7 月 8 日 現地調査

令和 7 年 7 月 18 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,791,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,096,000 円
物件2(土地)	金 779,000 円
物件3(土地)	金 10,000 円
物件4(土地)	金 1,209,000 円
物件5(土地)	金 8,000 円
物件6(土地)	金 3,000 円
物件7(建物)	金 686,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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・4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。
- 4 物件1・2・4及び物件3・5の土地については、それぞれ一体利用を前提とした価格である。

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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 地 番 地 目 地 積		
5	所 在 地 番 地 目 地 積		
6	所 在 地 番 地 目 地 積		
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
	種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物ア) 物置 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測 13.24 m ²	
	種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物イ) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測 5.78 m ²	
番 号	特 記 事 項		
	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・4：一体利用

位 置 ・ 交 通	J R 東北新幹線「古川」駅の南西方・道路距離約 3.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大崎市古川地区の南部にあつて、農地が多い中に一般住宅、農家住宅、アパートが混在する住宅地域となっている。 街路条件は幅員約 5m の舗装道路(市管理の法定外道路)が標準。系統・連続性は普通。1 km 圏内(道路距離)には市民病院、小・中学校がある。東方約 600m 先の国道 4 号線沿いにはロードサイド型の店舗が連坦しており、各種施設からの接近性は普通である。大崎市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、0.5～3m 未満の浸水が想定されている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。 標準的画地は規模 500 m ² 程度(間口 20m、奥行 25m)、南西向きの戸建住宅地である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 指定：70% 指定：200% なし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	766.82 m ² (3 筆合計) 約 23m (南東側) × 28～40m 台形 平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・ 南東側約 4.5m、私道、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 2 項該当 ・ 北東側約 5m、道路、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 2 項該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 7 の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし 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	西側から北側にかけて、樹木、低木の枝が隣地にはみ出している。

○ 物件３・５：一体利用

位置・交通	物件１・２・４の南東側に隣接する土地である。	
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	51㎡（２筆合計） 約2.2m×約23m 不整形（帯状） 平坦 一方路面地 特になし
接面道路の状況	北東側約4.5m、道路、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条2項該当	
土地の利用状況等	公衆用道路（共用私道の一部であり、建築基準法上 法42条2項道路に該当する。）	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし 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	特になし	

○ 物件 6

位 置 ・ 交 通	物件 1・2・4 の北東側に隣接する土地である。	
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	9.07 m ² 約 20m×約 0.5m 不整形（帯状） 平坦 一方路面地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側約 4m、道路、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 2 項該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	公衆用道路（北東側道路と一体となっており、建築基準法上 法 42 条 2 項道路に該当する。）	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし 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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件 7）

区 分	主である建物：家屋番号 463 番	
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 52 年 12 月 5 日新築 平成 3 年 7 月 31 日変更、増築 約 48 年 約 3 年
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建	

仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロス、繊維壁 ビニールクロス、化粧石膏ボード、プリント合板 タタミ、フローリング、塩ビシート 電気・給排水・衛生設備（但し、トイレは汲み取り） 特になし
	(注) 建物に付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	延 168.87 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	下位	
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	・ 1階西側の和室8畳2室が昭和52年新築であり、その他が平成3年の増築部分である。 ・ 室内で小型犬1匹を飼育している。 ・ 内外壁のひび割れ、内壁、床の引っ掻き傷、床の歪みが散見される。 ・ 本物件について、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	未登記附属建物ア	
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 35 年頃（所有者より聴取） 約 65 年 約 0 年
構 造	木・コンクリートブロック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	モルタル あらわし あらわし 土間コンクリート なし 特になし
	(注) 建物に付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）	13.24 m ² （概測）	
現況用途等	現況用途 間取り	物置（廃屋） 別添間取図のとおり
品等	下位	
保守管理 の状況	劣る	
建築物の 利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・老朽化が進み、屋根が一部崩落している。外気遮断性を喪失しており、有償評価の対象とならない。 ・本物件について、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	未登記附属建物イ	
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 40 年頃（所有者より聴取） 約 60 年 約 1 年
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	サイディング（小波トタン） あらかし あらかし 土間コンクリート なし 特になし
	（注）建物に付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）	5.78 m ² （概測）	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 別添間取図のとおり
品等	下位	
保守管理 の状況	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	本物件について、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1～6）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,800	0.95	272.56	0.80	3,480,000
2	16,800	0.95	193.68	0.80	2,473,000
3	16,800	0.05	28	1.00	24,000
4	16,800	0.95	300.58	0.80	3,838,000
5	16,800	0.05	23	1.00	19,000
6	16,800	0.05	9.07	1.00	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 宮城大崎－1

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
 $25,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 98 \times 100 / 153 = 16,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（北）－2

◇ 地 域 格 差：街路1、交通接近1、環境50、行政的0

イ 個別格差：・ 物件1・2・4（一体利用）

角地 3（1.03）

形状 －3（0.97）

規模大 －5（0.95）

相乗積 0.95（ $1.03 \times 0.97 \times 0.95 = 0.95$ ）

・ 物件3・5（一体利用）

公衆用道路 －95（0.05）

・ 物件6

公衆用道路 －95（0.05）

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た。

(2) 建物価格（物件7）

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	区 分	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
7	主である建物	121,000	168.87	0.04	817,000
	未登記 附属建物イ	60,000	5.78	0.01	3,000
	合 計				820,000

ウ 現 価 率

・ 物件7（主である建物）

- ・ 経過年数48年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.04 = \{0 + (1-0) \times (3 \text{ 年} / 51 \text{ 年})\} \times (1-0.40)$$

・ 物件7（未登記附属建物イ）

- ・ 経過年数60年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.01 = \{0 + (1-0) \times (1 \text{ 年} / 61 \text{ 年})\} \times (1-0.50)$$

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) エ (ア×イ×ウ)
1	3,480,000	1.00	0.25	法定地上権	870,000
2	2,473,000	1.00	0.25	法定地上権	618,000
4	3,838,000	1.00	0.25	法定地上権	960,000
計					2,448,000

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	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 ウ	占有減価 修正 エ	市 場 性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,480,000	－ 870,000	1/1		0.70	0.60	1,096,000
2	2,473,000	－ 618,000	1/1		0.70	0.60	779,000
3	24,000		1/1		0.70	0.60	10,000
4	3,838,000	－ 960,000	1/1		0.70	0.60	1,209,000
5	19,000		1/1		0.70	0.60	8,000
6	8,000		1/1		0.70	0.60	3,000
7	820,000	＋ 2,448,000	1/2	1.00	0.70	0.60	686,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							3,791,000

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：建物（物件7）が持分のみの売却であることから、市場性の大幅な減退が見込まれることを考慮した。

カ 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

地価公示地〔宮城大崎－1〕

所 在：大崎市古川字竹ノ内213番6

価 格：25,000円/㎡

位 置：JR陸羽東線「塚目」駅の北東方道路距離約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域・第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 2 . 5 6 平方メートル

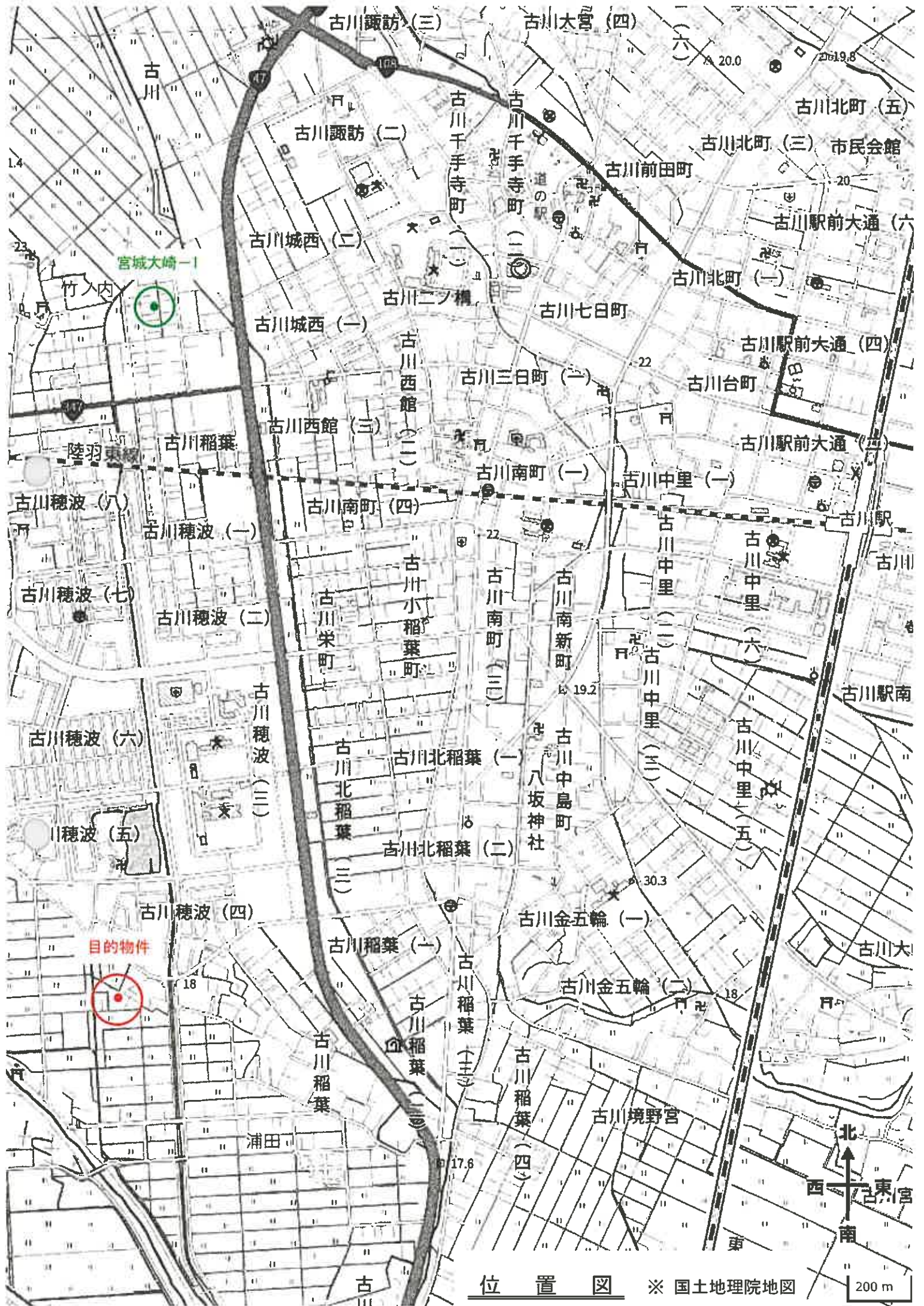
2 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 3 . 6 8 平方メートル

3 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 8 平方メートル

4 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 3 番
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 5 8 平方メートル

物 件 目 録

- 5 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 平方メートル
- 6 所 在 大崎市古川西荒井字東田
地 番 4 6 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 9. 0 7 平方メートル
- 7 所 在 大崎市古川西荒井字東田 4 6 3 番地、4 6 1 番地 2
家屋 番号 4 6 3 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0. 0 2 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル
持分 2 分の 1



位置図 ※ 国土地理院地図 200 m

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和7年4月16日 宇都宮地方法務局

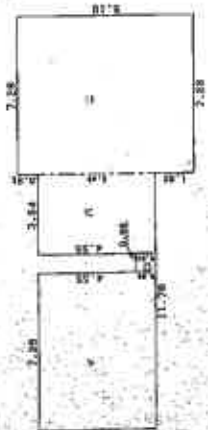
登記官

336119

各階平面図

物件7

一階平面図



求積表

7.28 × 5.46 = 39.7488
0.88 × 0.91 = 0.7998
3.64 × 5.46 = 19.8744
7.28 × 8.10 = 59.6232
合 計 120.0280
床面積 120.02 m ²

二階平面図



求積表

7.28 × 4.55 = 33.1240
0.88 × 0.91 = 0.7998
3.64 × 5.46 = 19.8744
7.28 × 8.10 = 59.6232
合 計 112.3414
床面積 112.34 m ²

建物図面

463番

大崎市古川

本林区西荒井字東田463番地・461番地2

463番

大崎市古川

本林区西荒井字東田463番地・461番地2



(実測)

縮尺 1/500

申請人

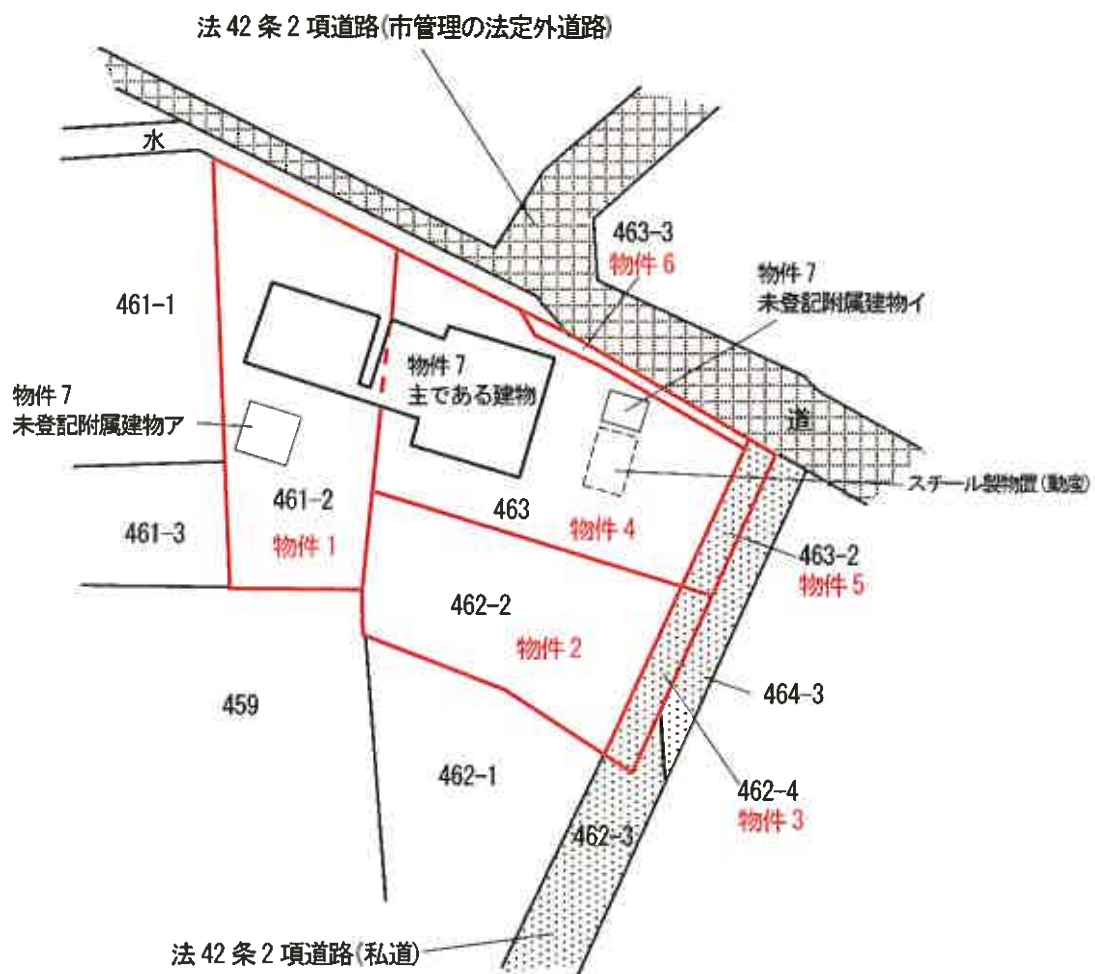
縮尺 1/250

9月20日(準則)

作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

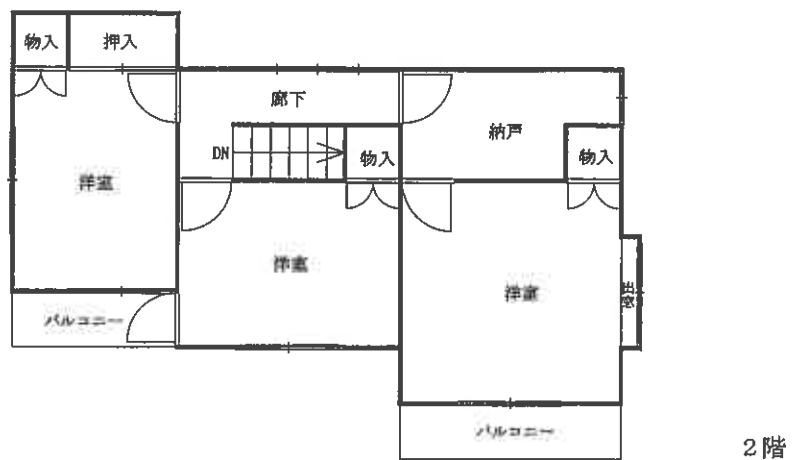
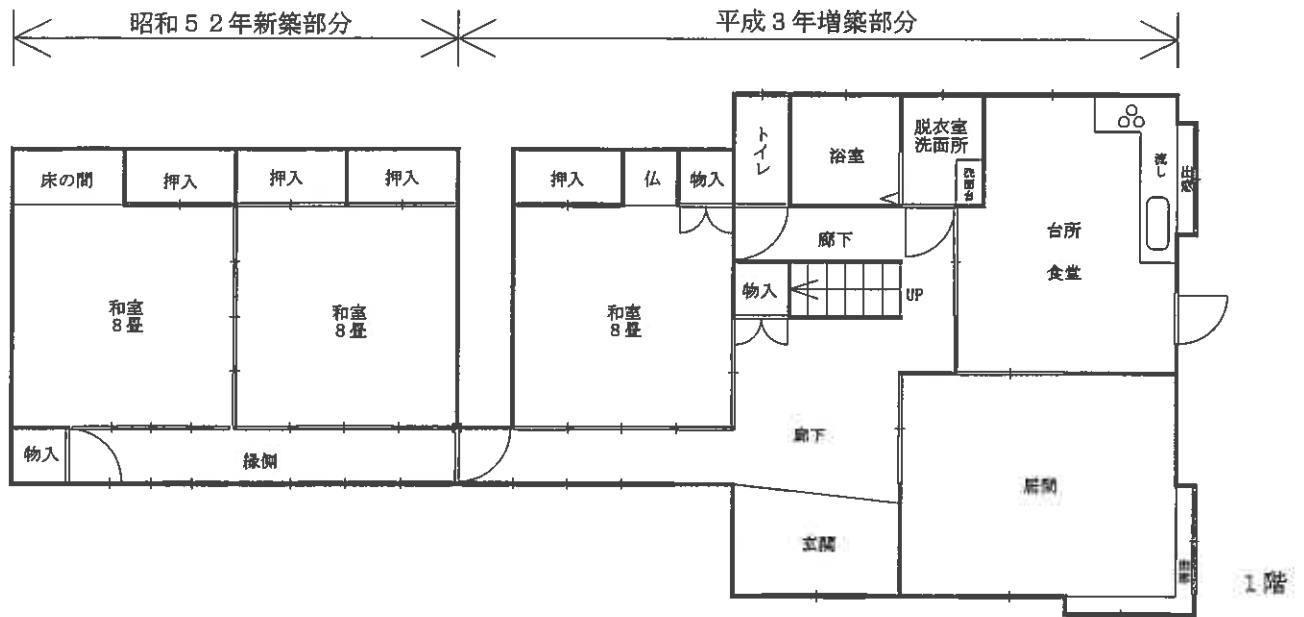
A3をA4に縮小 (71%)



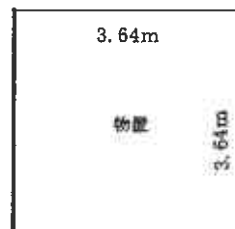
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

物件7 主である建物

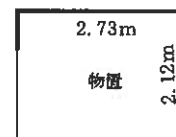


未登記附属建物ア



概測13.24㎡ (3.64m×3.64m)

未登記附属建物イ



概測5.78㎡ (2.12m×2.73m)