

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)

〒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

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 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 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。	

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, 2	1, 450, 000 1, 160, 000	一括	290, 000	41, 407	11, 893
1	1, 043, 000				
2	407, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川稲葉四丁目
 - 地 番 229 番 14
 - 地 目 宅地
 - 地 積 313.87 平方メートル

- 2 所 在 大崎市古川稲葉四丁目 229 番地 14
 - 家屋 番号 229 番 14
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 85.05 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 車庫 物置
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 23.18 平方メートル
2 階 20.70 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月21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, 2】

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2】

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。



11

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 | 大崎市古川稲葉四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 3 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市古川稲葉四丁目 2 2 9 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 0 5 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 . 1 8 平方メートル
2 階 2 0 . 7 0 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 88号
令和 6年 7月18日受理
令和 6年 9月 2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 大崎市古川稲葉四丁目
地 番 229番14
地 目 宅地
地 積 313.87平方メートル
- 2 所 在 大崎市古川稲葉四丁目229番地14
家屋 番号 229番14
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階85.05平方メートル
2階26.49平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階23.18平方メートル
2階20.70平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大崎市古川稲葉四丁目16番8号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	本土地は、南側で古川市（現大崎市）所有の229番1公衆用道路（市道に認定されている一建築基準法第42条1項1号道路）と接している。	
建物	物件2	
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： 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」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 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2について

本建物は、昭和49年12月に建てられた建物で、本件所有者は平成28年12月に購入している。

調査に立ち会った本件所有者の母Bによるとガスはプロパンガス仕様であるが、契約してもらえるガス会社がないため使用しておらず、使えるかどうかは不明、台所は排水が悪いため使用してなく、これまでの地震の影響で北側に傾いている状況、建物全体に湿気があり、羽根蟻も発生しているとのことである。

また、建物内で猫を10匹飼育しており、建物全体が引っ掻き傷、糞尿、悪臭が酷い状況であった。

附属建物の2階については、1階からの階段付近に多数の雑貨が置かれており、昇ることができなかったため、本件所有者の母Bの陳述及び市役所から取得した図面に基づいて間取図を作成した。

(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
■ B (本件所有者の母)	私は、本件所有者の母です。本件所有者は仕事で立ち会えないため、私が説明します。 本物件には、本件所有者も含めた私達家族が居住しています。 本物件は、平成28年12月に私の息子であるAが、現在の状態で購入しました。 物件1の土地及び物件2の建物の一部でも他人に貸しているところはありません。 本件建物はプロパンガス仕様なのですが、場所的に不便だとの理由で、どこのガス会社からも契約してもらえないため使用していません。ですから、使えるかどうかはわかりません。 また台所は排水が悪いため使用しておらず、猫が昇るので流し台は紙で封鎖しています。そして、これまでの地震の影響で北側に傾いている状況です。 建物全体に湿気があり、羽根蟻も発生しています。 建物内では、猫を10匹飼育しているため、建物全体に引っ掻き傷があります。

(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
R6年7月24日(水) 9:50-10:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年7月26日(金) 14:50-15:00	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年8月5日(月) 12:50-12:55	大崎市役所	間取図交付依頼
R6年8月5日(月) 14:00-15:00	物件所在地	立入調査、本件所有者の母Bから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
R6年8月20日(火) 16:30-16:35	大崎市役所	間取図受領
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。 ☐		

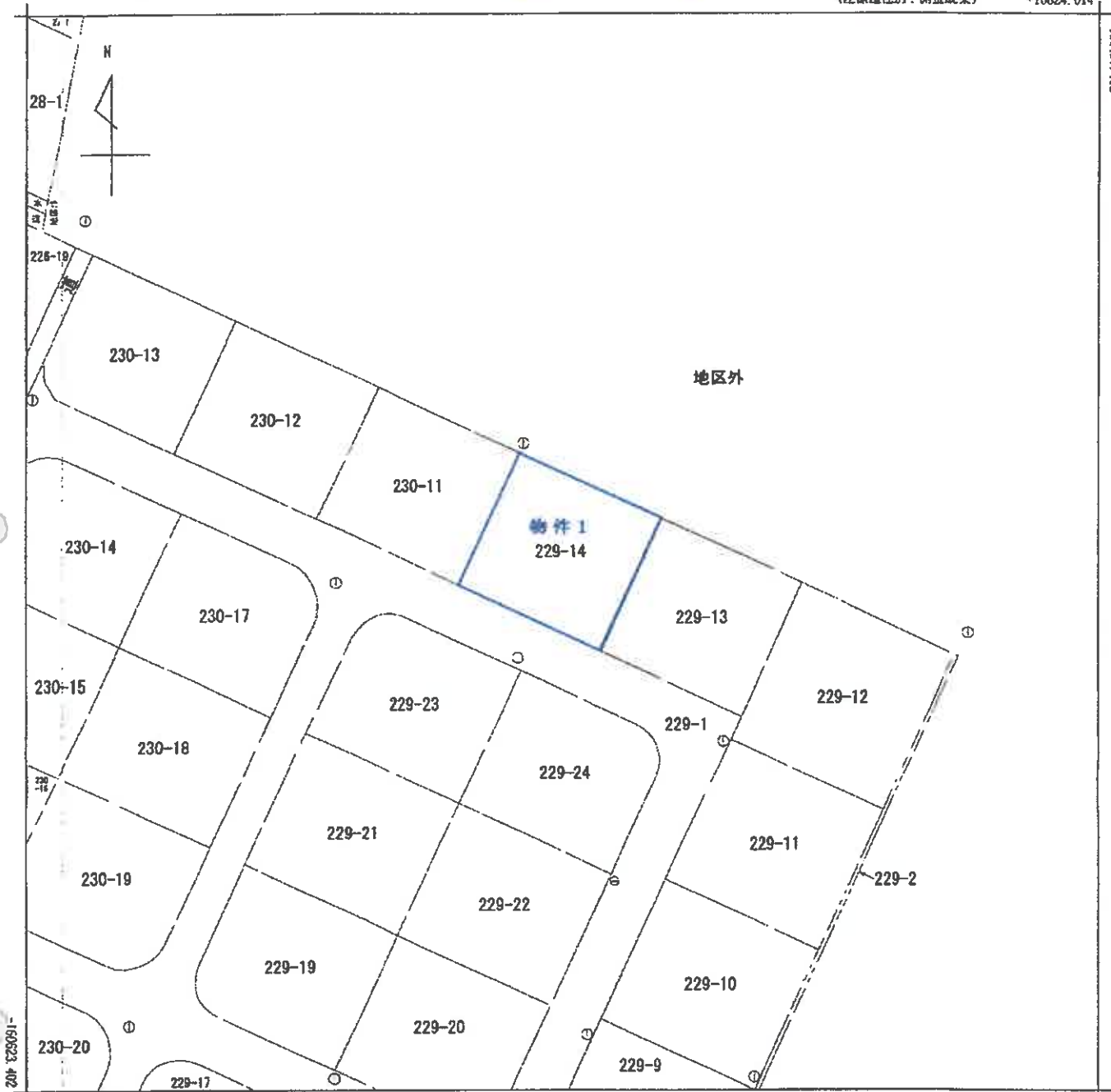
公 図 写

226-1

(座標値経緯: 測量成果)

+10824.014

-160497.402



+10699.014 (座標値経緯: 測量成果)

(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請 求 部	所 在	大崎市古川稲葉四丁目				地 番	229番14			
出 力 縮	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	平成5年10月				登 付 年 月 日 (原 図)			前 事 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。

令和6年6月11日
仙台法務局古川支局
登記官

請求番号: 21-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成28年12月2日

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。
令和6年6月11日 仙台地務局吉川支局 登記官

(7 枚目)

建物図面

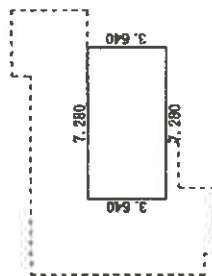
各階平面図

家屋番号 229番14

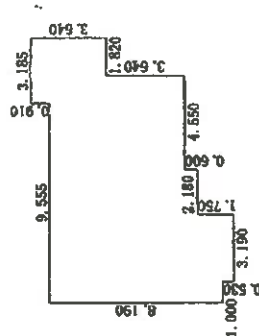
建物の所在 大崎市古川稲葉四丁目229番地14

主たる建物

2階



1階

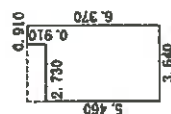


求積表	
$7.280 \times 3.640 =$	26.99200
合計	26.99200
床面積	26.49 m ²

求積表	
$1.820 \times 3.640 =$	6.624800
$1.365 \times 7.280 =$	9.937200
$3.185 \times 5.370 =$	20.288450
$2.180 \times 6.970 =$	15.194600
$3.190 \times 8.720 =$	27.816800
$1.000 \times 8.190 =$	8.190000
合計	88.051650
床面積	88.05 m ²

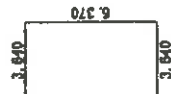
符号1

2階



求積表	
$0.910 \times 6.370 =$	5.795700
$2.730 \times 5.460 =$	14.905800
合計	20.702500
床面積	20.70 m ²

1階



求積表	
$3.640 \times 6.370 =$	23.166800
合計	23.166800
床面積	23.18 m ²

作成者

11月28日作成

申請人

A4判に縮小

縮尺

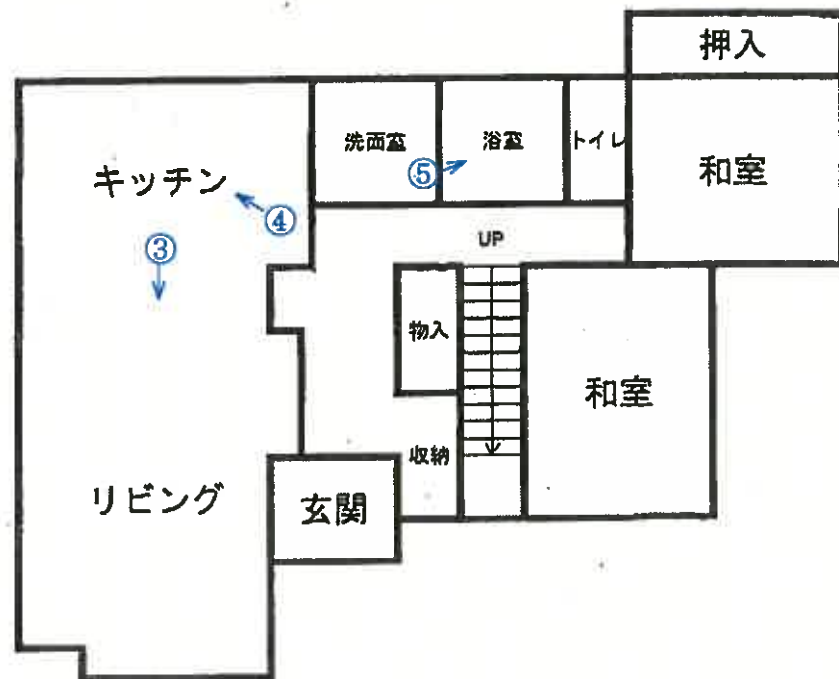
1/500

凡例
○写真(撮影場所)

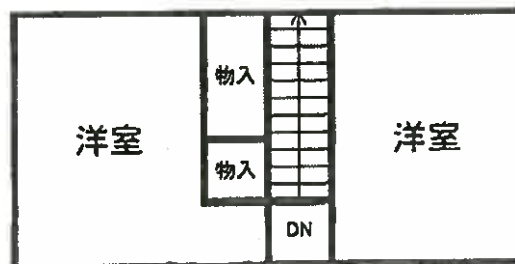
(日本工科大学建築学部建築設計学科(金川校))

間 取 図

物件 2
家屋番号
2 2 9 番 1 4
主である建物



1 階



2 階



間 取 図

物件 2
家屋番号
2 2 9 番 1 4
附属建物符号 1



2 階 縮尺 1/100



写真 1

物件2



物件1

写真 2

附属建物



物件1

写真 3

以下物件2の内部状況



写真 4



写真 5



写真 6 附属建物の内部状況



令和6年(ケ)第88号
令和6年8月5日 現地調査
令和7年9月5日 補充評価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 1,450,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,043,000円
物件2（建物）	金 407,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の建物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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特記事項		
	なし		

第4 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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	31,100	0.95	313.87	0.50	4,637,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地〔大崎(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
 $31,200\text{円}/\text{㎡} \times 101.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 31,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件+2% (1.02)

イ 個 別 格 差 : 規模大-5% (0.95)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正 : 老朽化した建物が存すること等の建物と敷地との適応の状態等から
 今後見込まれる建物の取壊費用を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を判定した。

番号	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＝エ
2	178,000	111.54	0.01	199,000

イ 現況延床面積 登記数量による。

ウ 現価率

経済的耐用年数は満了しているので、残価率1%をもって現価率を1%と査定した。

なお、物件2附属建物符号1については、単独では市場価値を有しないので、物件2の主である建物に含めて求めた。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} = \text{エ}$
1	4,637,000	1.00	0.25	法定地上権	1,159,000

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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) $(\text{ア} + \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	4,637,000	- 1,159,000		0.50	0.60	1,043,000
2	199,000	+ 1,159,000	1.00	0.50	0.60	407,000
一括価格(合計)						1,450,000

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：前回の期間入札、特別売却において買受けの申し出がなかった事実と、老朽化した建物付きの不動産の市場滞留期間が長期に及ぶことを考慮した。

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5 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地〔大崎(県)-6〕

所 在 : 大崎市古川金五輪2丁目106番6外「古川金五輪2-7-64」

価 格 : 31,200円/㎡

位 置 : JR東北新幹線「古川」駅 1.9km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 232㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東6m私道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 大崎市古川稲葉四丁目 |
| | 地 番 | 229番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.87平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 2 | 所 在 | 大崎市古川稲葉四丁目229番地14 |
| | 家屋 番号 | 229番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階85.05平方メートル
2階26.49平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|--------------------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階23.18平方メートル
2階20.70平方メートル |

令和6年(ケ)第88号
令和6年8月5日 現地調査
令和6年9月6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 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 4,599,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,359,000円
物件2（建物）	金 1,240,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の建物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、ほぼ登記記載と同じ

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
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)

位 置 ・ 交 通	J R 東北新幹線「古川」駅の南西方約2.6km（道路距離） （後添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産は、周囲には、田が残る一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域に存する。周辺では小規模な宅地開発も行われている地域である。低金利等を背景に住宅需要は大崎市古川の品等の良好な住宅地域では堅調に推移してきた。対象不動産は、需要者にとって比較的買いやすい価格水準であることから、エンドユーザーによる需給は堅調に推移している。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定40% 指定60% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	313.87㎡ 約18.5m×約17m 長方形 平坦 中間画地 ない
接 面 道 路 の 状 況	○ 南側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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該当施設の本管（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がたい。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号 229番14	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上）	昭和49年12月10日 新築 平成28年11月30日変更、増築
	経過年数	50年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は終了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(注) 建物に付属する各種住宅設備については、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)	延111.54㎡	
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	ガスはプロパンガス仕様であるが、契約してもらえないガス会社がないため使用しておらず、使えるかどうかは不明、台所は排水が悪いため使用していない。これまでの地震の影響で建物は北側に傾いており、建物全体に湿気があり羽根蟻も発生している（本件所有者の母Bからの聴取による）。また、建物内で猫を10匹飼育しており、建物全体が引っ掻き傷、糞尿、悪臭が酷い状況であった。 対象建物について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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機関の分析調査を要する。	

○物件2 附属建物符号1

所 在	大崎市古川稲葉四丁目229番地14
家 屋 番 号	229番14 附属建物符号1
種 類	車庫・物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
現 況 床 面 積	延43.88㎡
建 築 時 期	年月日不詳新築
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	2階については、1階からの階段付近に多数の雑貨が置かれており、昇ることができなかったため、本件所有者の母Bの陳述及び市役所から取得した図面に基づいて間取図を作成した。

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	31,300	0.95	313.87	0.80	7,466,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地〔大崎(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
 $30,500\text{円}/\text{㎡} \times 104.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 31,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件+2% (1.02)

イ 個 別 格 差 : 規模大-5% (0.95)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正 : 老朽化した建物が存すること等の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2）

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、建物価格を判定した。

番号	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＝エ
2	178,000	111.54	0.01	199,000

イ 現況延床面積 登記数量による。

ウ 現価率

経済的耐用年数は満了しているので、残価率1%をもって現価率を1%と査定した。

なお、物件2附属建物符号1については、単独では市場価値を有しないので、物件2の主である建物に含めて求めた。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) $ア \times イ \times ウ \div エ$
1	7,466,000	1.00	0.25	法定地上権	1,867,000

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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア + イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	7,466,000	- 1,867,000		1.00	0.60	3,359,000
2	199,000	+ 1,867,000	1.00	1.00	0.60	1,240,000
一括価格 (合計)						4,599,000

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

地価調査基準地〔大崎(県)-6〕

所 在 : 大崎市古川金五輪2丁目106番6外「古川金五輪2-7-64」

価 格 : 30,500円/㎡

位 置 : JR東北新幹線「古川」駅 1.9km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 232㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東6m私道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域

第7 附属資料の表示

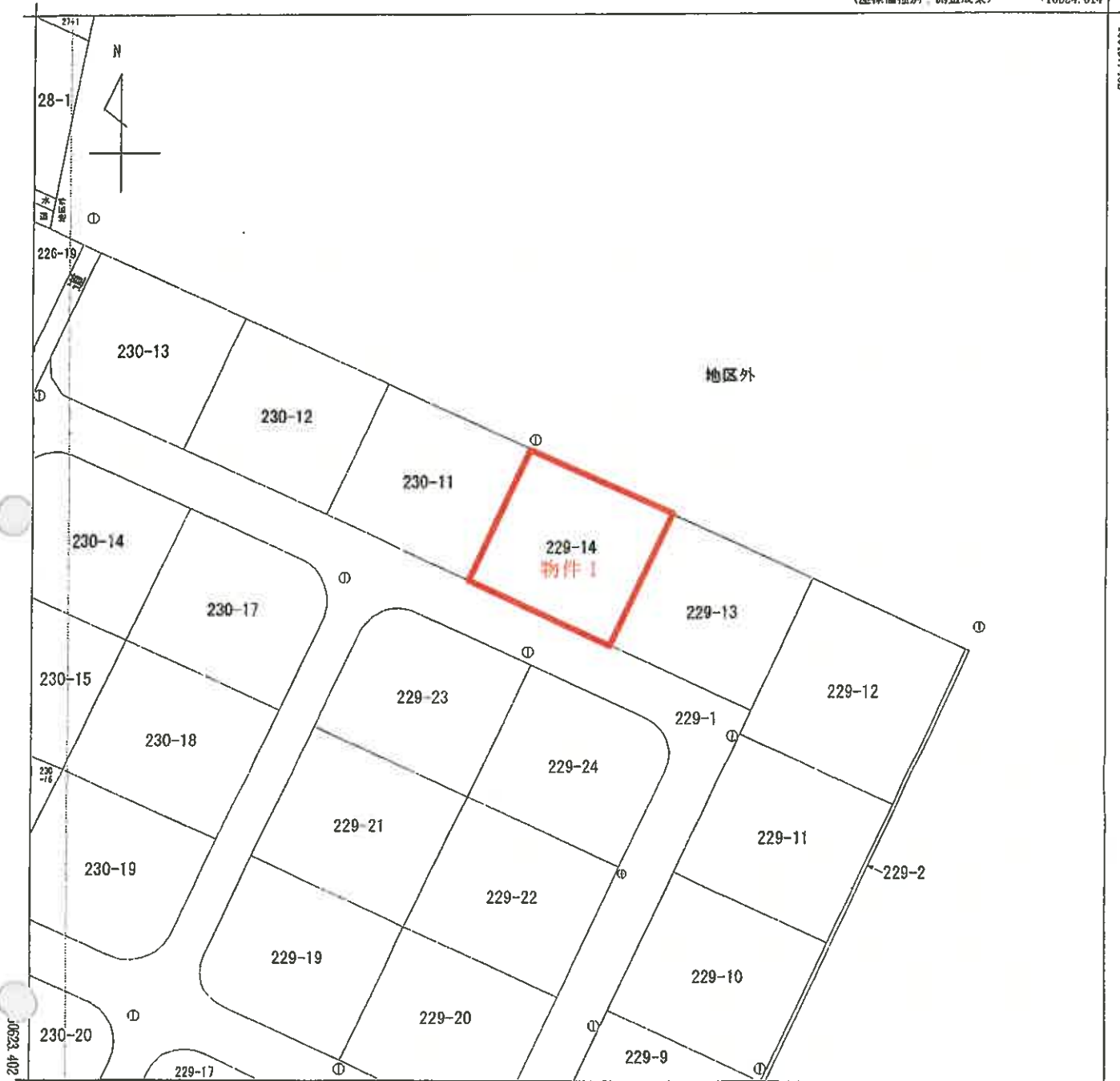
- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川稲葉四丁目
地 番 229番14
地 目 宅地
地 積 313.87平方メートル
- 2 所 在 大崎市古川稲葉四丁目229番地14
家屋 番号 229番14
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階85.05平方メートル
2階26.49平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階23.18平方メートル
2階20.70平方メートル





+10699.014 (座標値種別: 測量成果)

(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(iouhokutaiheijyouki2011.par)による修正がされています。

(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(iwatemiyogi2008.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	大崎市古川稲葉四丁目				地 番	229番14			
出 縮 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 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成5年10月				備 付 年 月 日 (原図)			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。

A4判に縮小

令和6年6月11日

仙台法務局古川支局

登記官

請求番号: 21-1

(1/1)

登記年月日：平成28年12月2日

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。
令和6年6月11日 仙台法務局古川支局

新製品

图样编号: 21-2

圖面
平面
階平
物面
圖面

各階平面図

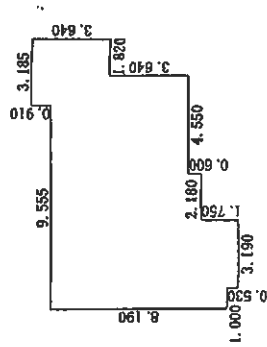
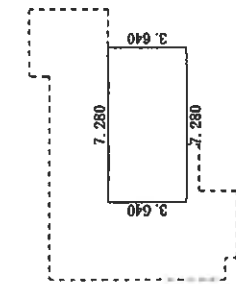
家庭番号 229番14物件=2

建物の所在
大崎市古川稲葉四丁目229番地14

主たる建物

2階

1階



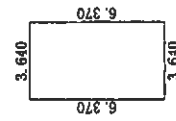
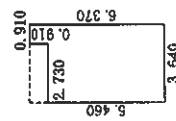
求 積 求	
7.280×3.640	$= 26.499200$
合 計	26.499200
床面積	26.49 m^2

求 積 表	
1.820×3.640	$= 6.624800$
1.365×7.280	$= 9.937200$
3.185×6.370	$= 20.288450$
2.180×6.970	$= 15.194600$
3.190×8.720	$= 27.816800$
1.000×8.190	$= 8.190000$
合 計	88.051850
床面積	88.05 m ²

符号 1

答 2

隨



求 積 表		
$0.910 \times$	6.370	$= 5.796700$
$2.730 \times$	5.460	$= 14.905800$
合 計		20.702500
床面積		20.70 m^2

求積表	
$3.640 \times 6.370 =$	23.185600
合計	23.185600
床面積	23.18 m ²

(四) 结论

作者

縮尺

人請申

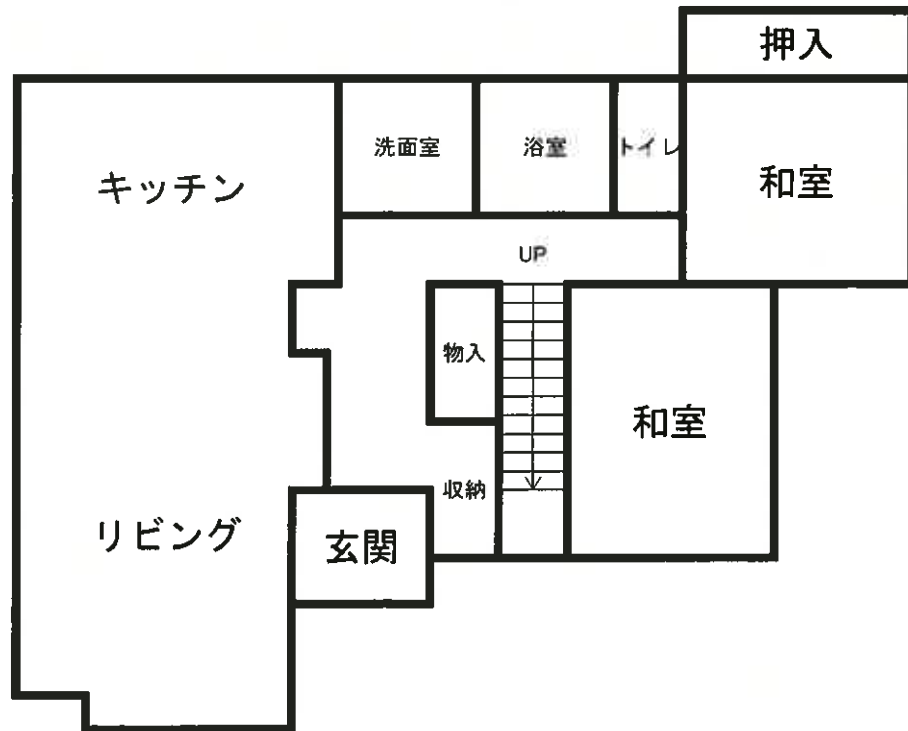
縮尺 1/500

(自本土地区盟国领土会盟合会用紙)

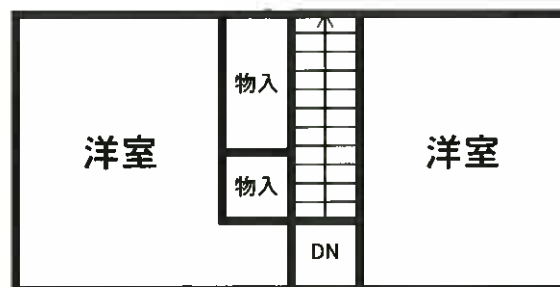
A4判に縮小

間 取 図

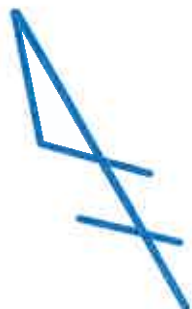
物件 2
家屋番号
2 2 9 番 1 4
主である建物



1 階



2 階



間 取 図

物件 2
家屋番号
2 2 9 番 1 4
附属建物符号 1



4 階 縮尺 1/100

