

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 28 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 8 年 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 13 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 1 月 28 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）
1～6	4,144,000 3,315,200	一括	828,800	137,118	38,269
1	116,000				
2	6,000				
3	559,000				
4	368,000				
5	71,000				
6	3,024,000				



物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大崎市岩出山字上川原北
2 3 7 番 5
宅地
1 3 7. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大崎市岩出山字上川原北
2 3 7 番 7
宅地
6. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大崎市岩出山字上川原北
2 5 3 番
宅地
6 6 4. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大崎市岩出山字上川原北
2 5 4 番
宅地
4 3 6. 8 9 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 大崎市岩出山字上川原北
2 5 6 番
宅地
8 4. 1 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大崎市岩出山字上川原北 254 番地、253 番地、237 番地 5、237 番地 7、253 番地先 水路

家屋 番号 254 番

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 188.59 平方メートル
2 階 107.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.00 平方メートル
2 階 68.00 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 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



物 件 目 録

床 面 積 約23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平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月27日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～6】
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
【物件番号1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.93平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.55平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 253番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 664.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 254番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 436.89平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 256番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.13平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大崎市岩出山字上川原北 2 5 4 番地、2 5 3 番地、2
3 7 番地 5、2 3 7 番地 7、2 5 3 番地先 水路

家屋 番号 2 5 4 番

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 8 . 5 9 平方メートル
2 階 1 0 7 . 4 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 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



物 件 目 録

床 面 積 約23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平方メートル



令和 6年(ケ)第 146号
令和 6年11月 7日受理
令和 6年12月 20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 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.93平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.55平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 253番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 664.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 254番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 436.89平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 256番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.13平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 大崎市岩出山字上川原北 254 番地、253 番地、237 番地 5、237 番地 7、253 番地先 水路

家屋 番号 254 番

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 188.59 平方メートル
2 階 107.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.00 平方メートル
2 階 68.00 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1～5			
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件6			
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: 車庫・物置 ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 構造: ※4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 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	4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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 ～ 6 について

本件所有者は破産手続き中であり、本件各物件はいずれも破産管財人Bの管理下にある。

■ 物件 1 ～ 5 について

物件 1 ～ 5 土地は一体として物件 6 の敷地であり、物件 1 と物件 5 が北東側で建設省（現国土交通省）所有の 2 3 7 番 4 用悪水路を介して県道（建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路）と物件 3 が北側で公図上「道」（建築基準法第 4 2 条 2 項道路－市道に認定されている）と接している。なお、北側市道との間には建設省（現国土交通省）所有の 2 3 7 番 6 と本件所有者所有の 2 3 7 番 3 が介在するが、他で接道要件は満たしている。

南側は、大崎市所有の 2 5 5 番「畑」（現況公衆用道路－県道に認定されている「岩出山宮崎線」）等と接しているが、高いコンクリート擁壁があり、車で出入りはできない。なお、本件所有者は、同土地の占用使用許可を受け、自宅への乗入用擁壁を設置し、階段を利用して出入り可能にしている。

本件所有者によると、本件土地の南側は、コンクリート擁壁までが県道であるが、同擁壁と物件 4 との間には幅約 1 メートルの土地が介在するとのことである。

本土地上の到る所に産業廃棄物が無造作に放置されていた。

■ 物件 6 について

本建物は、経年相応の劣化が認められる外、本件所有者によると本建物に設置したビルトインエアコンは故障していて使用できない、これまでの地震による影響はほぼないとのことである。

物件目録にない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 1

種 類：物置

構 造：ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 3 平方メートル（概測）

2 未登記附属建物 2

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 2 3 平方メートル（概測）

3 未登記附属建物 3

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 5 平方メートル（概測）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

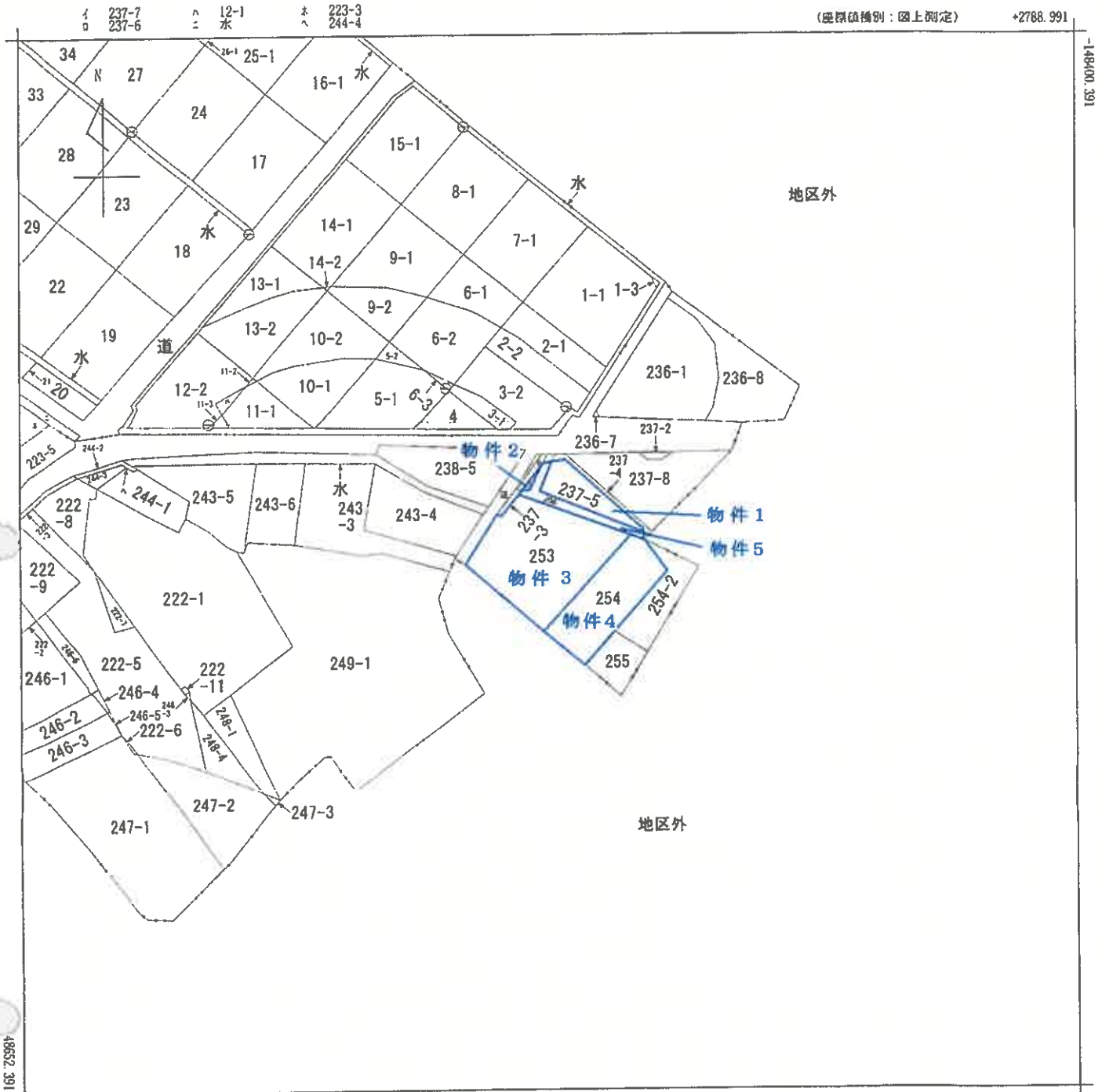
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	物件1～5土地は一体として物件6の敷地です。 本件土地への車での出入りは北側市道から行います。南側は、高いコンクリート擁壁があり、車での出入りはできません。なお、宮城県から県道の一部の占有使用許可を受け、自宅への乗入用擁壁を設置し、階段を利用して出入り可能にしています。 なお、本件土地の南側は、コンクリート擁壁までが県道になっているのですが、新たに今の道路を作るための買収のときに話が曖昧になり、同擁壁と物件4との間には幅約1メートルの土地が残ってしまいました。 物件6には、私が家族と共に居住しており、一部燃料店の店舗として利用しています。 ビルトインエアコンが故障して使えなくなっていますが、その他は使用していて特段支障はありません。これまでの地震による影響もほぼありません。 物件1～5の土地及び物件6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。
■ B (A破産管財人)	本件所有者は破産手続き中であり、当職が破産管財人に選任されました。本件各物件はいずれも当職の管理下にあります。調査期日には、私からAに立ち会うように伝えておきます。

(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11月11日(月) 11:50-12:15	大崎市役所	間取図交付依頼、接道調査
R6年11月11日(月) 14:50-15:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年11月18日(月) 15:10-15:30	仙台法務局古川支局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年11月19日(火) 13:10-13:15	大崎市役所	間取図はないとの回答書受領
R6年11月19日(火) 14:10-14:15	当庁	所有者破産管財人Bから占有関係等電話聴取
R6年12月4日(水) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査、本件所有者Aから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
R6年12月18日(水) 15:30-15:40	仙台法務局古川支局	本件物件の周辺土地(不足分)の全部事項証明書受領
(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、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



(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(touhokutaiheiyououki2011.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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所在	大崎市岩出山宇上川原北					地番	253番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3月				備付年月日(原図)	昭和48年3月		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6年10月8日
 仙台法務局

請求番号: 12-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成12年5月23日

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。

(仙台法務局古川支庁管轄)

令和6年10月8日 仙台法務局

登記簿

(8 枚目)

342179

各階平面図

建物図面

1/2

254

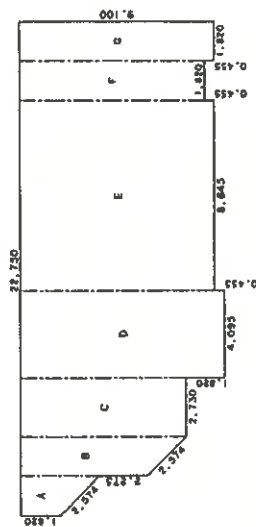
家屋番号

建物名
254番地、253番地、237番地、237番地

建物の所在

物件6

(主) 1 階



求積表

A	(1.820 + 3.640) X 1.820 X 1/2 =	4.958600
B	(5.915 + 7.735) X 1.820 X 1/2 =	12.421500
C	7.735 X 2.730 =	21.116550
D	9.555 X 4.095 =	39.127225
E	9.100 X 8.645 =	78.669500
F	8.645 X 1.820 =	15.733900
G	9.100 X 1.820 =	16.562000
合 計		188.599775
床面積		188.59 m ²

11日作製

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

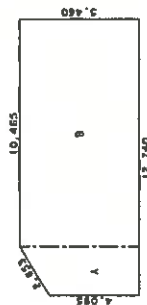
(宮城県土地家屋調査士会)

H12.5.23

342180

各階平面図

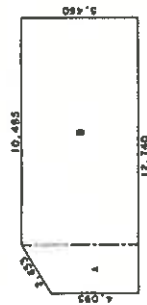
(符1) 1 階



求積表

A	(4.095 + 5.460) X 2.275 X 1/2 =	10.8688125
B	5.460 X 10.465 =	57.138900
合 計		68.0077125
床面積		68.00 m ²

(符1) 2 階



求積表

A	(4.095 + 5.460) X 2.275 X 1/2 =	10.8688125
B	5.460 X 10.465 =	57.138900
合 計		68.0077125
床面積		68.00 m ²

(不許複製)

作製者

1: B作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

建物図面

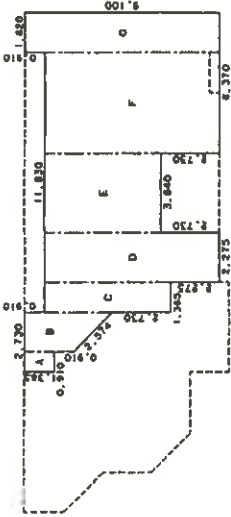
各階平面図

254

建物の所在
254番地、253番地、237番地S、237番地

物件6

(主) 2 階

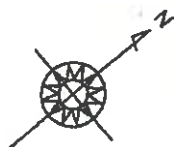
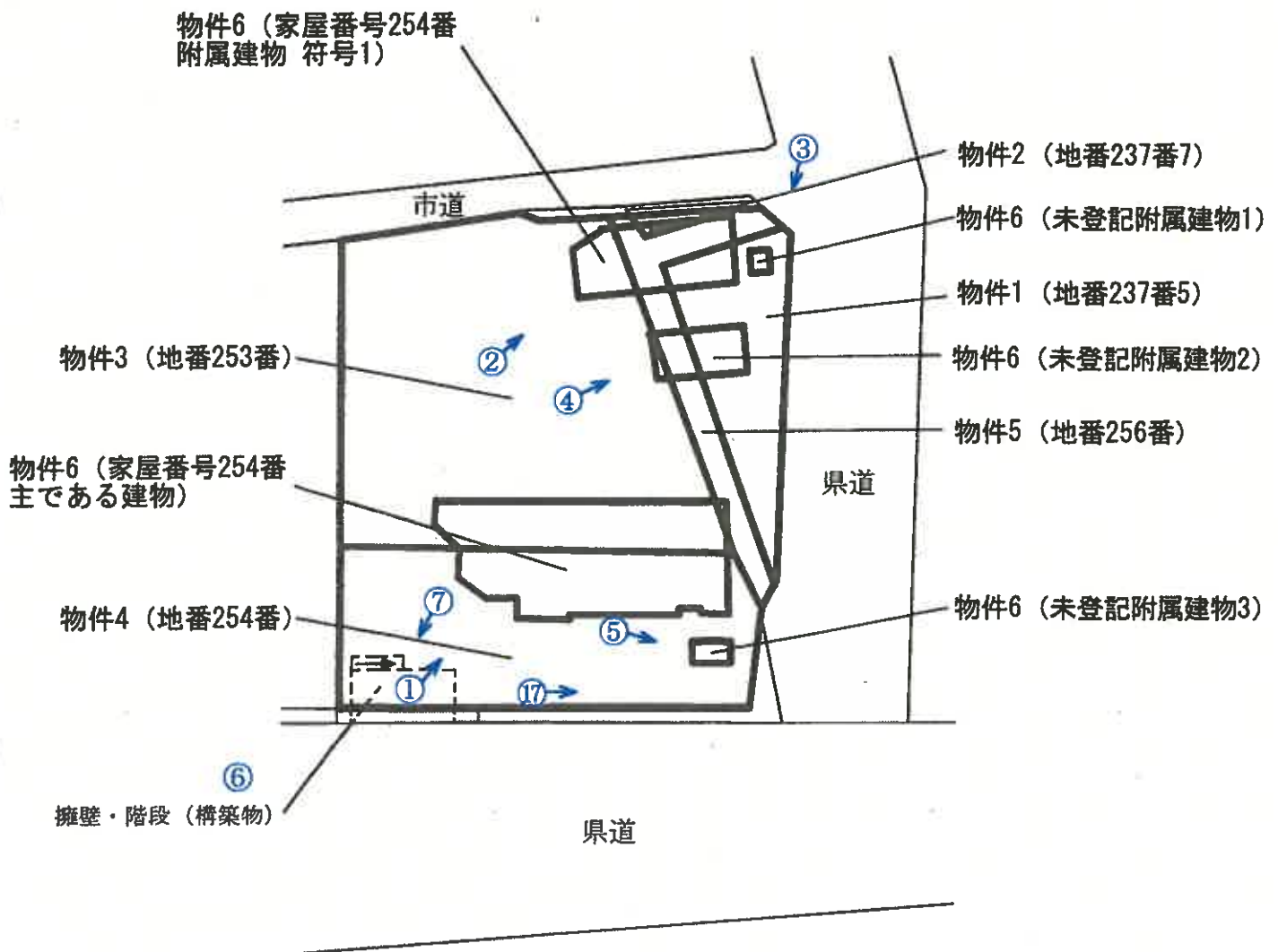


求積表

A	1.365 X 0.910 =	1.242150
B	(2.275 + 4.095) X 1.820 X 1/2 =	5.796700
C	5.915 X 1.365 =	8.073975
D	8.190 X 2.275 =	18.632250
E	5.460 X 3.640 =	19.874400
F	8.190 X 4.550 =	37.264500
合 計		107.445975
床面積		107.44 m ²

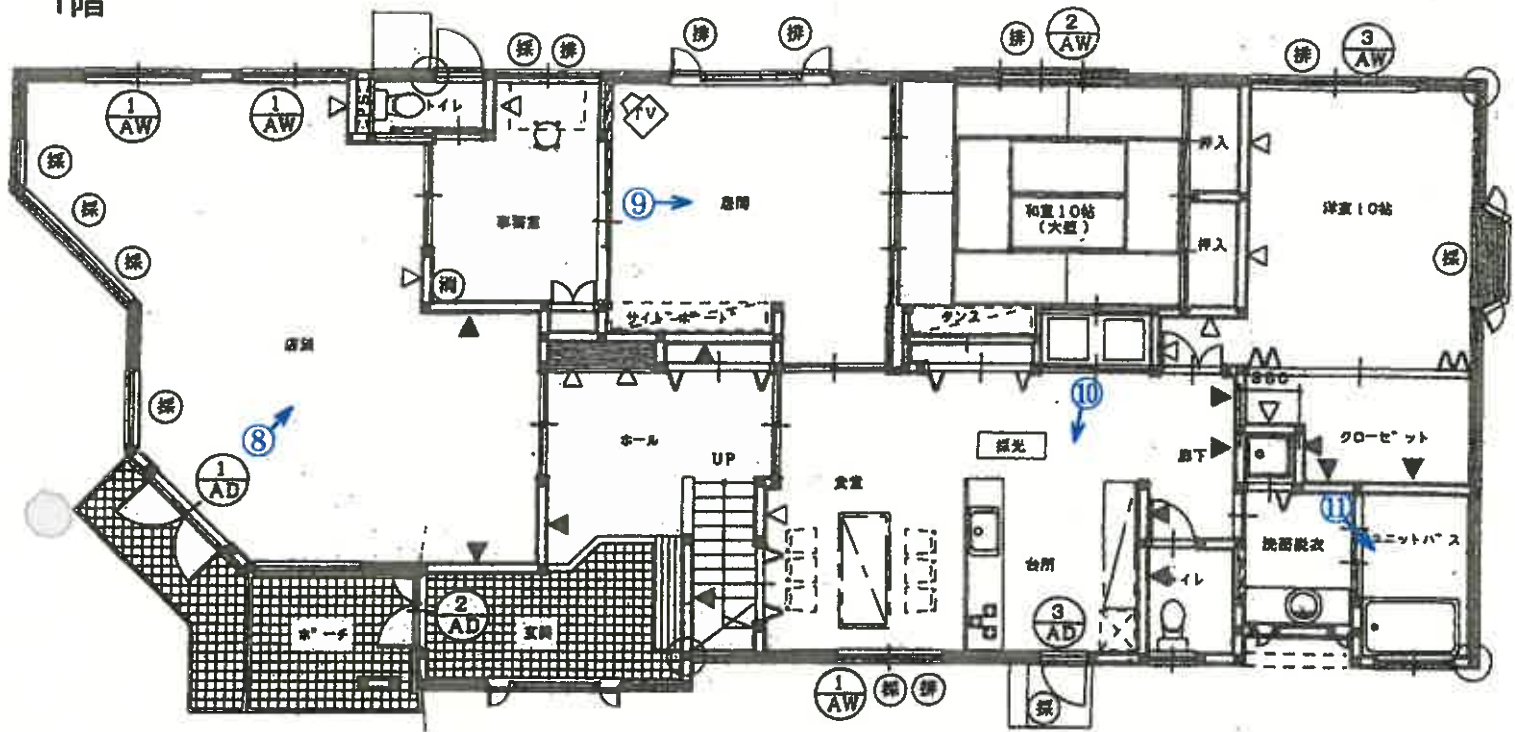
A4判に縮小

土地建物位置関係図

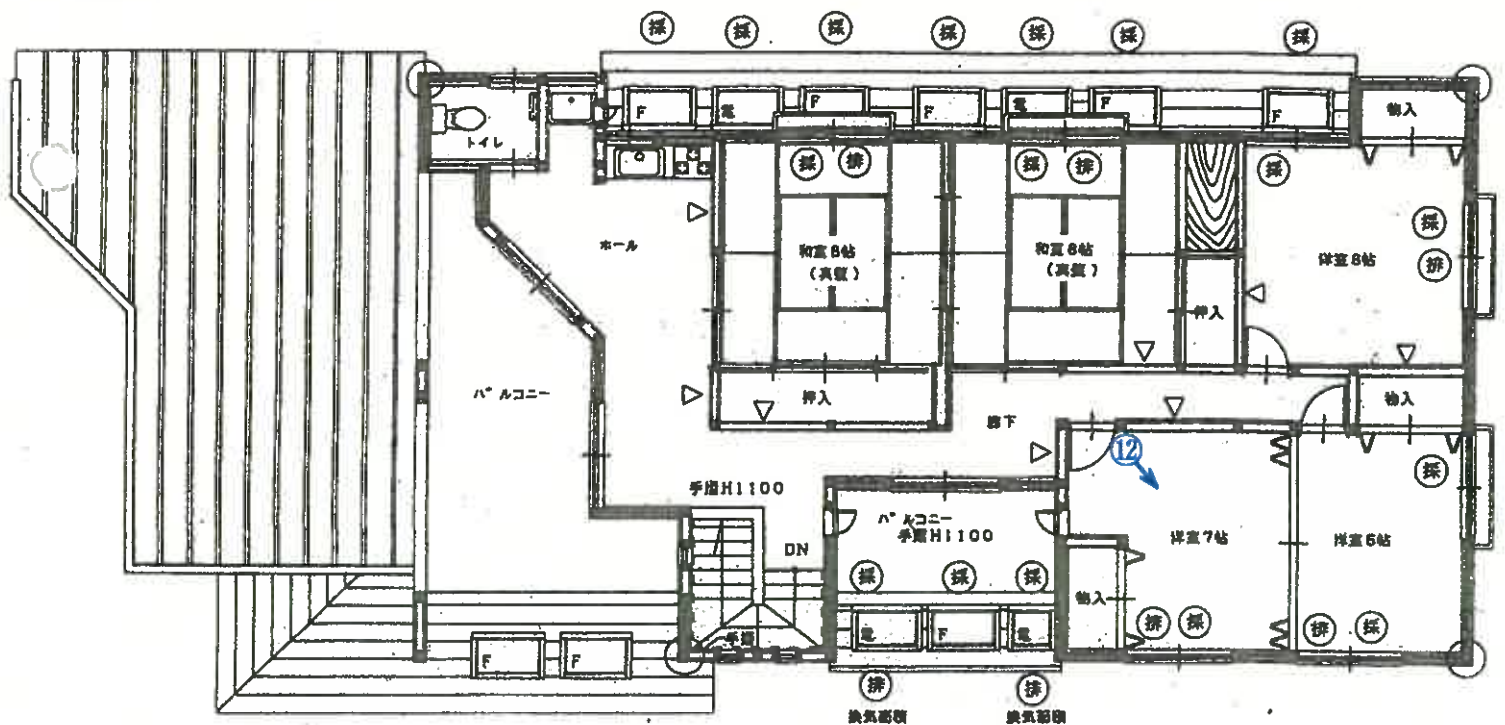


建物間取図
物件6 (家屋番号254番 主である建物)

1階

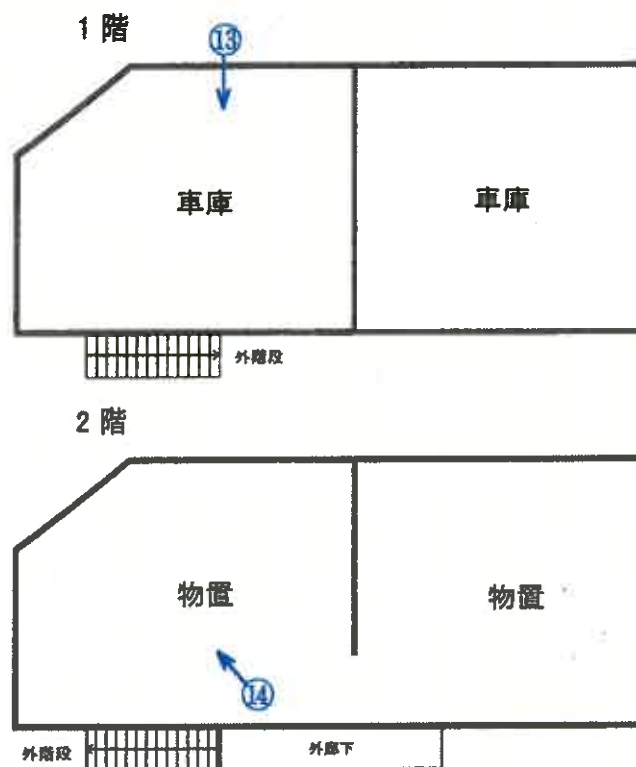


2階



建物間取図

物件6 (家屋番号254番 附属建物 符号1)



建物間取図
物件6（未登記附属建物1、2、3）

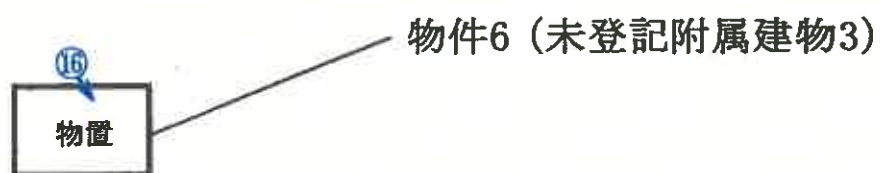
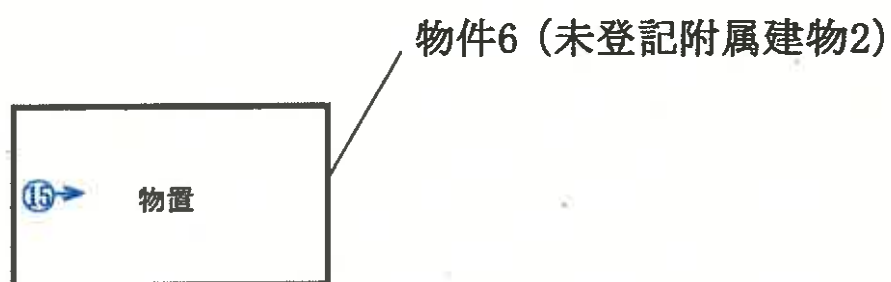
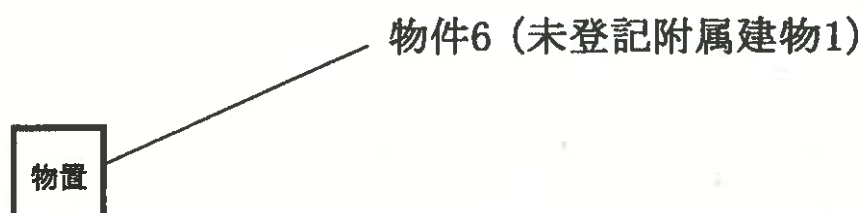


写真 1

物件6



物件4

写真 2

附属建物符号1



写真 3

未登記附属建物1



物件1及び物件5

写真 4

未登記附属建物2



写真 5

未登記附属建物3



写真 6

物件6



擁壁・階段(構築物)

写真 7



擁壁・階段(構築物)及び階段

写真 8

以下物件6の内部状況



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3

附属建物符号1(車庫部分)の内部状況



写真 1 4

附属建物符号1(物置部分)の内部状況



写真 1 5

未登記附属建物2の内部状況



写真 1 6

未登記附属建物3の内部状況



写真 17

254番2の一部



物件4

令和 6 年（ケ） 第 146 号

令和 6 年 12 月 4 日 現地調査

令和 6 年 12 月 24 日 評 価

令和 7 年 9 月 26 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,144,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 116,000 円
物件 2 (土地)	金 6,000 円
物件 3 (土地)	金 559,000 円
物件 4 (土地)	金 368,000 円
物件 5 (土地)	金 71,000 円
物件 6 (建物)	金 3,024,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 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通り	
2	所在地 地目積		
3	所在地 地目積		
4	所在地 地目積		
5	所在地 地目積		

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物)	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物)	車庫・物置
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物1) 物置 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約3㎡(概測)
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物2) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約23㎡(概測)
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物3) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約5㎡(概測)

番号	特 記 事 項

第3 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1～5)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	10,500円/㎡	0.66	137.93㎡	0.90	860,000円
2	10,500円/㎡	0.66	6.55㎡	0.90	41,000円
3	10,500円/㎡	0.66	664.00㎡	0.90	4,141,000円
4	10,500円/㎡	0.66	436.89㎡	0.90	2,725,000円
5	10,500円/㎡	0.66	84.13㎡	0.90	525,000円

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)-17】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 10,900\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.8}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{101} & = & 10,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +2% (1.02)
- ◇ 地域格差 : 街路条件(幅員・系統連続性) △5% (0.95)
- 交通接近条件 +1% (1.01)
- 環境条件(住環境) +5% (1.05)
- 上記相乗積 101% (0.95×1.01×1.05=1.01)

イ. 個別格差

目的土地等につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 画地条件(方位) +2% (1.02)
- 画地条件(三方路) +2% (1.02)
- 画地条件(規模) △20% (0.80)
- 画地条件(セットバック) △1% (0.99)
- 画地条件(土地利用状況等(※)) △20% (0.80)
- (※)産業廃棄物の残置、擁壁等の状況を含む
- 上記相乗積 66% (1.02×1.02×0.80×0.99×0.80=0.66)

ウ. 地積：登記数量

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6)

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。

①主である建物

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
6	170,000円/㎡	296.03㎡	0.29	14,594,000円

ウ. 現価率

経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率0%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.29 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 10\text{年} \div 35\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.00 \end{array} \right)$$

②附属建物 符号1

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
6	80,000円/㎡	136.00㎡	0.01	109,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

③未登記附属建物1

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
6	60,000円/㎡	約3㎡(概測)	0.01	2,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

④未登記附属建物2

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
6	80,000円/㎡	約23㎡(概測)	0.01	18,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

⑤未登記附属建物3

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
6	80,000円/㎡	約5㎡(概測)	0.01	4,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

⑥建物価格

番号	主である建物 ①	附属建物 符号1 ②	未登記附属建物1 ③	未登記附属建物2 ④
3	14,594,000円	109,000円	2,000円	18,000円

未登記附属建物3 ⑤	建物価格 ①+②+③+④+⑤
4,000円	14,727,000円

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格	土地利用権等の 及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	860,000円	1.00	0.25	法定地上権	215,000円
2	41,000円	1.00	0.25	法定地上権	10,000円
3	4,141,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,035,000円
4	2,725,000円	1.00	0.25	法定地上権	681,000円
5	525,000円	1.00	0.25	法定地上権	131,000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 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	860,000円	－215,000円	1.00	0.30	0.60	116,000円
2	41,000円	－10,000円	1.00	0.30	0.60	6,000円
3	4,141,000円	－1,035,000円	1.00	0.30	0.60	559,000円
4	2,725,000円	－681,000円	1.00	0.30	0.60	368,000円
5	525,000円	－131,000円	1.00	0.30	0.60	71,000円
6	14,727,000円	+2,072,000円	1.00	0.30	0.60	3,024,000円
一括価格(合計)						4,144,000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 : 市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

対象不動産の個別性(大崎市中心部から離れた地域に存すること並びに建物用途・地積規模・土地利用状況等による需要の減退及び及びそれに伴う早期売却の困難性から市場性が劣ること(▲40)並びに前回の期間入札・特別売却において買受けの申出が無かった事実(▲50)を考慮して、右記の通り、市場性修正を実施した。 ▲70% (0.30)

オ. 競売市場修正 : 「評価の条件」欄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)-17】

所 在 : 大崎市岩出山字上川原町92番4
価 格 : 10,900円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「有備館」駅北東方500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 381㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南東側約5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住宅地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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き込みができ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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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。

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 146 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.93平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.55平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 253番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 664.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 254番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 436.89平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 256番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.13平方メートル |

令和 6 年 (ケ) 第 146 号

物 件 目 録

6 所 在 大崎市岩出山字上川原北254番地、253番地、237番地5、237番地7、253番地先 水路

家屋 番号 254番

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階188.59平方メートル
2階107.44平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階68.00平方メートル
2階68.00平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3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

令和 6 年（ケ）第 146 号

物 件 目 録

床 面 積 約 23 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 平方メートル

令和 6 年（ケ） 第 146 号

令和 6 年 12 月 4 日 現地調査

令和 6 年 12 月 24 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 241,000 円
物件 2 (土地)	金 11,000 円
物件 3 (土地)	金 1,161,000 円
物件 4 (土地)	金 764,000 円
物件 5 (土地)	金 147,000 円
物件 6 (建物)	金 6,076,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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通り	
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		

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物)	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物)	車庫・物置
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物1) 物置 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約3㎡(概測)
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物2) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約23㎡(概測)
	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物3) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約5㎡(概測)

番号	特 記 事 項
	-

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1～5)

位 置 ・ 交 通	JR陸羽東線「有備館」駅の北方・道路距離約800m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、大崎市岩出山地区の住宅地域に位置し、周辺は、戸建住宅や店舗併用住宅等が建ち並び、背後には農地が広がる。岩出山地区では人口減・高齢化が進行し、空き家が増加傾向、住宅需要は低調である。街路条件は、幅員約10m舗装県道が標準である。標準的画地は、規模350㎡程度(間口17.5m、奥行20m程度)、北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 第一種住居地域 60 % 200 % - -
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,329.50㎡ 約37m×約33m ほぼ長方形 概ね平坦 三方路地 -
接面道路の状況	北東側で幅員約10mの舗装県道に約0～1.5m高く接面する。 北西側で幅員約3～4mの舗装市道に約0～1.5m高く接面する。本件土地と市道の間には、一部、目的外土地(地番:237番3、所有者:その他の者(A))が介在する。 南東側で幅員約15～18mの舗装県道に、コンクリート擁壁・階段(高さ約4m)を介し接面する。当該コンクリート擁壁部分には看板・長椅子・自動販売機が確認された。本件所有者への聴取では、当該コンクリート擁壁・階段・看板・長椅子・自動販売機は自らの所有物であることである。また、本件土地と県道との間には、公有地が介在しており、一部、道路占用許可を受け利用しているとのことである。	
土地利用状況等	物件6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 ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壌汚染の有無	対象土地は、居宅の他、燃料店の店舗として利用されてきた経緯を有することから、土壌汚染の可能性は否定出来ない。	
特 記 事 項	物件1～5(土地)は、大崎市洪水・土砂災害ハザードマップによれば「浸水想定区域」に該当すると思われる。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区 分	主である建物：家屋番号254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)		平成12年5月11日新築
	経 過 年 数		25 年
	経済的残存耐用年数		10 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス貼、化粧合板等	
	天 井	クロス貼、化粧合板等	
	床	フローリング、畳、タイル等	
	設 備	電気、給排水、衛生設備	
	そ の 他	なし	
	(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	188.59㎡	延 296.03㎡
	2階	107.44㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅・店舗	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.物件6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。 2.本件所有者への聴取によれば、物件6 主である建物のエアコンは故障しているとのことである。		

区 分	附属建物 符号1		
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	平成12年5月11日新築 25 年 ほぼ満了している	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	合板等	
	天 井	合板等	
	床	コンクリート、合板等	
	(注) 建物に附属する各種住宅設備については、動作確認までではできないため、使用可能 か否かについては不明である。		
床 面 積 (現 況)	1階	68.00㎡	延 136.00㎡
	2階	68.00㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	車庫・物置 別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	なし		

区 分	未登記附属建物1		
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	不詳 不詳 ほぼ満了している	
構 造	ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
仕 様	外 壁	ブロック等	
	内 壁	あらわし	
	天 井	あらわし	
	床	コンクリート等	
	(注) 建物に附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)	1階	約3㎡ (概測)	延 約3㎡ (概測)
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	なし		

区 分	未登記附属建物2	
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	不詳 不詳 ほぼ満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床	板貼等 あらわし あらわし 合板等 (注) 建物に附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)	1階 約23㎡ (概測)	延 約23㎡ (概測)
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	なし	

区 分	未登記附属建物3	
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	不詳 不詳 ほぼ満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床	サイディング等 あらわし あらわし コンクリート等 (注) 建物に附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)	1階 約5㎡ (概測)	延 約5㎡ (概測)
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1～5)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	10,900円/㎡	0.66	137.93㎡	0.90	893,000円
2	10,900円/㎡	0.66	6.55㎡	0.90	42,000円
3	10,900円/㎡	0.66	664.00㎡	0.90	4,299,000円
4	10,900円/㎡	0.66	436.89㎡	0.90	2,829,000円
5	10,900円/㎡	0.66	84.13㎡	0.90	545,000円

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)-17】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 11,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{97.3}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{101} & = & 10,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件(方位) +2% (1.02)
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件(幅員・系統連続性) △5% (0.95)
- 交通接近条件 +1% (1.01)
- 環境条件(住環境) +5% (1.05)
- 上記相乗積 101% (0.95×1.01×1.05=1.01)

イ. 個別格差

目的土地等につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 画地条件(方位) +2% (1.02)
- 画地条件(三方路) +2% (1.02)
- 画地条件(規模) △20% (0.80)
- 画地条件(セットバック) △1% (0.99)
- 画地条件(土地利用状況等(※)) △20% (0.80)
- (※)産業廃棄物の残置、擁壁等の状況を含む
- 上記相乗積 66% (1.02×1.02×0.80×0.99×0.80=0.66)

ウ. 地積：登記数量

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6)

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。

①主である建物

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
6	170,000円/㎡	296.03㎡	0.29	14,594,000円

ウ. 現価率

経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率0%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.29 = \left(\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 10\text{年} \div 35\text{年} \end{array} \right) \right) \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.00 \end{array} \right)$$

②附属建物 符号1

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
6	80,000円/㎡	136.00㎡	0.01	109,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

③未登記附属建物1

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
6	60,000円/㎡	約3㎡(概測)	0.01	2,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

④未登記附属建物2

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
6	80,000円/㎡	約23㎡(概測)	0.01	18,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

⑤未登記附属建物3

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
6	80,000円/㎡	約5㎡(概測)	0.01	4,000円

ウ. 現価率

経済的残存耐用年数はほぼ終了しており、上記の通り現価率を査定した。

⑥建物価格

番号	主である建物 ①	附属建物 符号1 ②	未登記附属建物1 ③	未登記附属建物2 ④
3	14,594,000円	109,000円	2,000円	18,000円

未登記附属建物3 ⑤	建物価格 ①+②+③+④+⑤
4,000円	14,727,000円

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格	土地利用権等の 及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ア×イ×ウ
	ア		ウ		
1	893,000円	1.00	0.25	法定地上権	223,000円
2	42,000円	1.00	0.25	法定地上権	11,000円
3	4,299,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,075,000円
4	2,829,000円	1.00	0.25	法定地上権	707,000円
5	545,000円	1.00	0.25	法定地上権	136,000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 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	893,000円	－223,000円	1.00	0.60	0.60	241,000円
2	42,000円	－11,000円	1.00	0.60	0.60	11,000円
3	4,299,000円	－1,075,000円	1.00	0.60	0.60	1,161,000円
4	2,829,000円	－707,000円	1.00	0.60	0.60	764,000円
5	545,000円	－136,000円	1.00	0.60	0.60	147,000円
6	14,727,000円	＋2,152,000円	1.00	0.60	0.60	6,076,000円
一括価格(合計)						8,400,000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：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

対象不動産の個別性(大崎市中心部から離れた地域に存すること並びに建物用途・地積規模・土地利用状況等による需要の減退及びそれに伴う早期売却の困難性から市場性が劣るため、市場性修正率を右記の通りと判定した。 △40% (0.60)

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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)-17】

所 在 : 大崎市岩出山字上川原町92番4
価 格 : 11,500円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「有備館」駅北東方500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 381㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南東側約5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住宅地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図(法第14条第1項)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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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き込みができ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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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。

以 上

令和 6 年（ケ）第 146 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 137.93平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 237番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.55平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 253番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 664.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 254番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 436.89平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市岩出山字上川原北 |
| | 地 | 番 | 256番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.13平方メートル |

6 所 在 大崎市岩出山字上川原北254番地、253番地、237番地5、237番地7、253番地先 水路

家屋 番号 254番

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階188.59平方メートル
2階107.44平方メートル

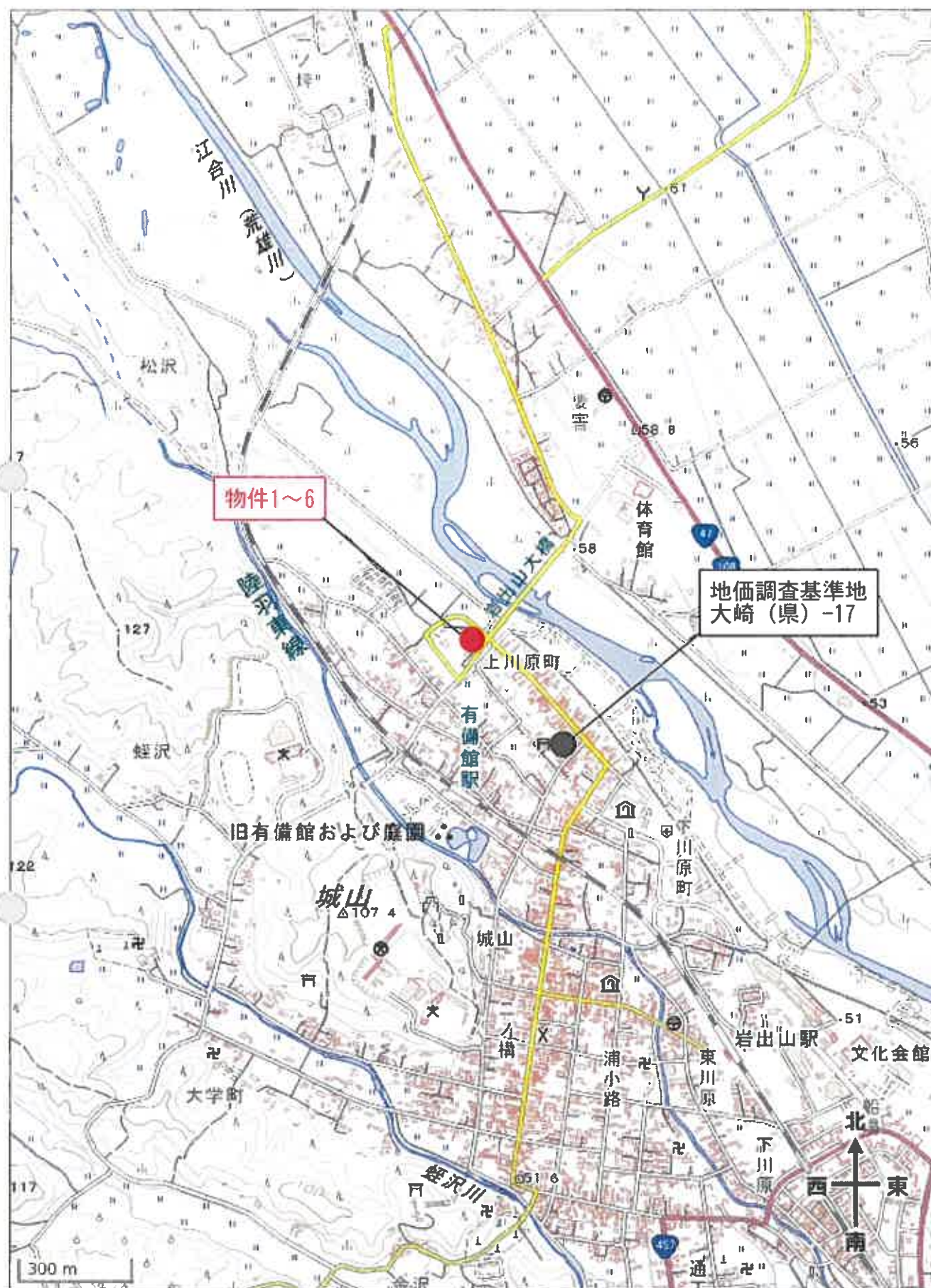
(附属建物)

符 号 1

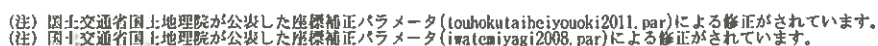
種 類 車庫・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階68.00平方メートル
2階68.00平方メートル



表示年月日：2024/12/13



請求部	所在地	大崎市岩出山字上川原北				地番	254番	
出力縮	1/1000	精度区	乙二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和48年3月				備考 年月日 (原図)	昭和48年3月		補記事項

(1/1)

各階平面圖

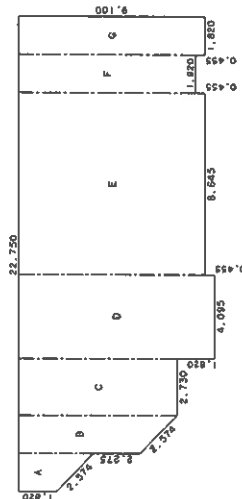
咄咄咄

254

[illegible] $\frac{1}{2}$

【物件6 主である建物】

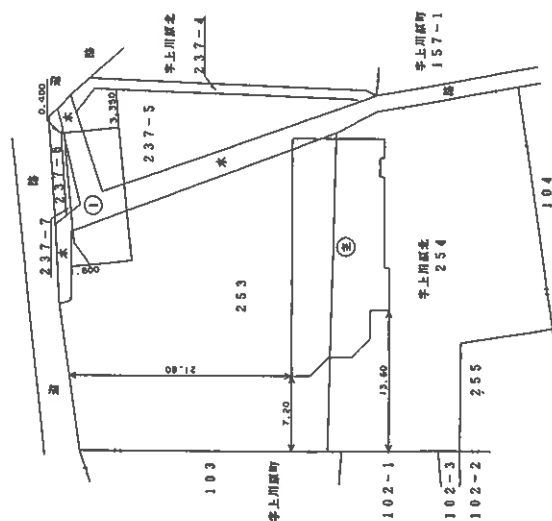
(主) — 階



求積表

	A	B	C	D	E	F	G	H
{ 1, 820 +								
{ 5, 915 +								
	3, 640	7, 755	2, 750	4, 095	9, 100	8, 645	9, 100	
	x 1, 820	x 1, 820	x 1, 820	x 1, 820	x 1, 820	x 1, 820	x 1, 820	
	x 1/2	x 1/2	x 1/2	x 1/2	x 1/2	x 1/2	x 1/2	
	4, 968000	12, 421500	21, 116550	39, 127725	78, 169500	15, 739000	16, 563000	

合計	188.599775
床面積	188.59 m ²



(不重複)

作者

縮尺

申請人

縮尺

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成12年5月23日

342180

各階平面図

家屋番号

254

建物の所在

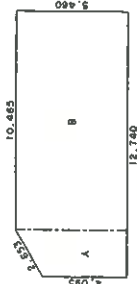
東京都荒川区南千代5丁目1番地5.237番地

建物図面

3/2

【物件6 附属建物 符号1】

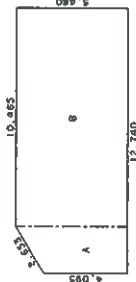
(符1) 1 階



求積表

A	(4.095 + 5.460) X 2.275 X 1/2 = 10.8688125
B	5.460 X 10.465 = 57.138900
合 計	68.007125
床面積	68.00 m²

(符1) 2 階



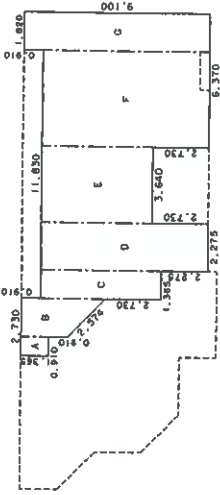
求積表

A	(4.095 + 5.460) X 2.275 X 1/2 = 10.8688125
B	5.460 X 10.465 = 57.138900
合 計	68.007125
床面積	68.00 m²

(不許複製)

【物件6 主である建物】

(主) 2 階



求積表

A	1.365 X 0.910 = 1.242150
B	(2.275 + 4.095) X 1.820 X 1/2 = 5.796700
C	5.915 X 1.365 = 8.073975
D	8.190 X 2.275 = 18.632250
E	5.460 X 3.640 = 19.874400
F	8.190 X 4.550 = 37.264500
G	9.100 X 1.820 = 16.562000
合 計	107.445975
床面積	107.44 m²

作製者

申請人

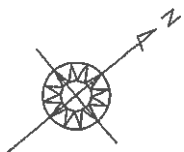
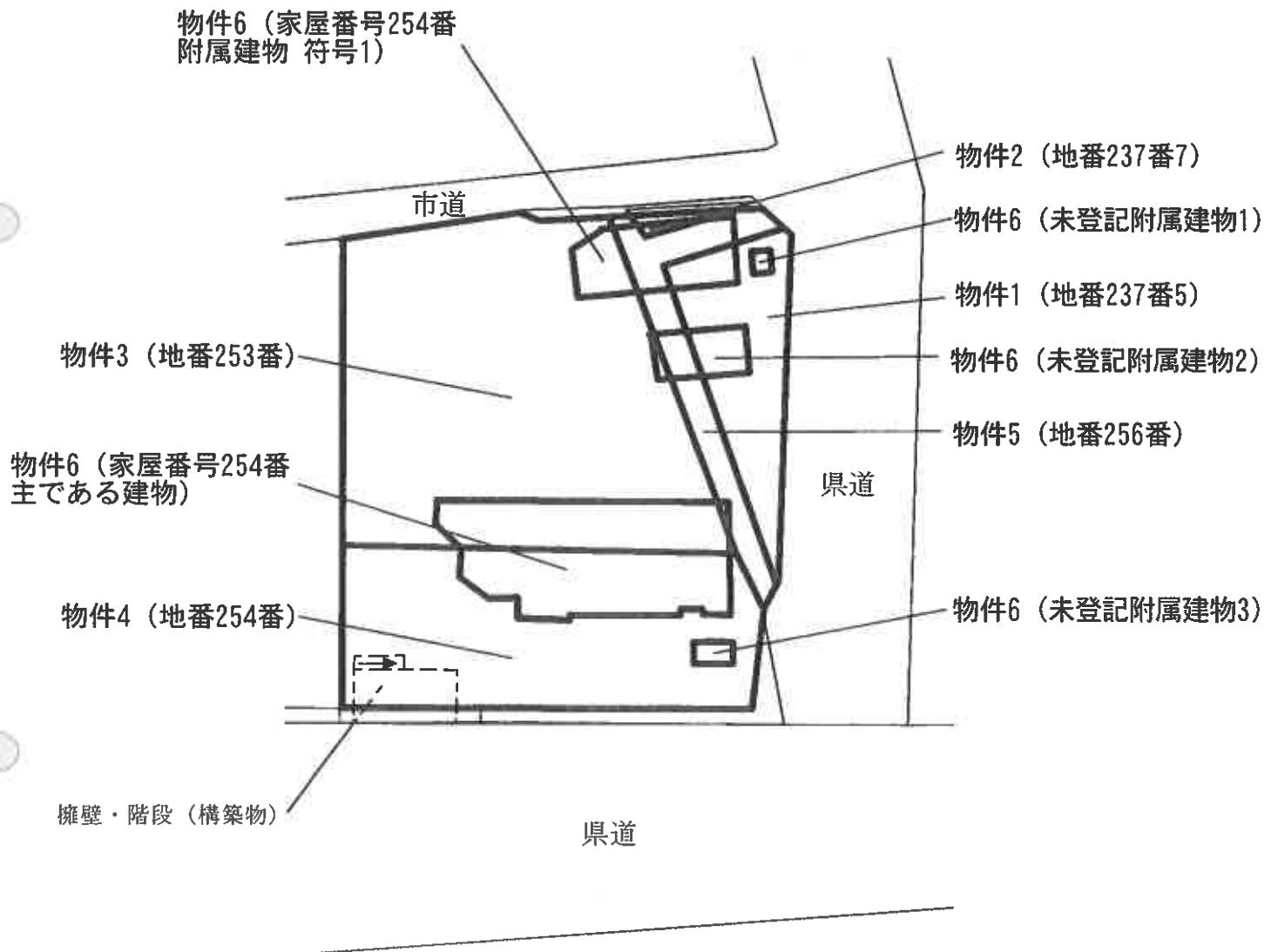
縮尺 1/250

縮尺 1/250

※法務局備付図面をA4に縮小

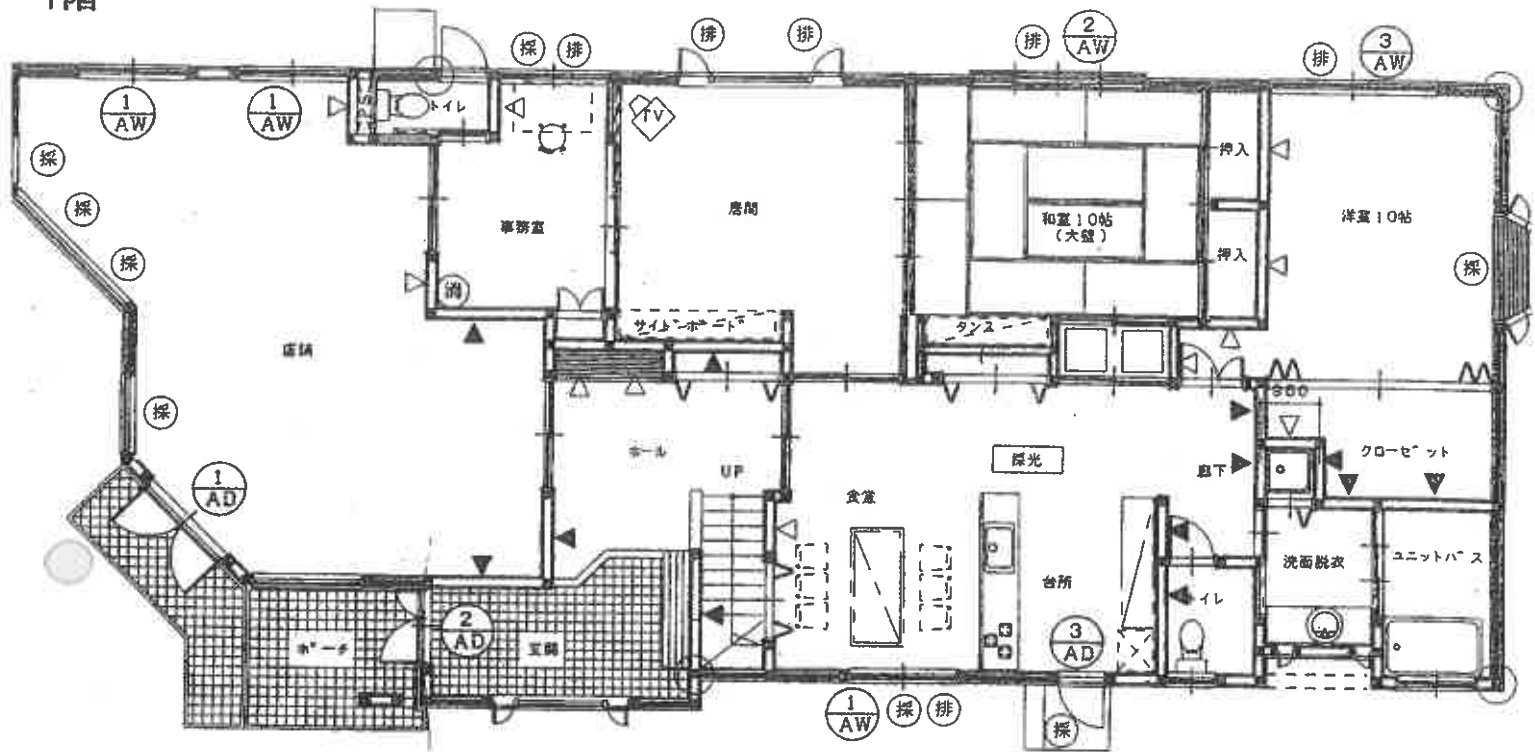
(2/2)

土地建物位置関係図



建物間取図
物件6 (家屋番号254番 主である建物)

1階



2階

