

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 8年 1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

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 場 所 令和 8年 2月26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 8年 3月13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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,430,000 3,544,000	一括	886,000	36,091	0
1	23,000				
2	2,278,000				
3	2,129,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 大崎市古川宮内字松木畑

地 番 31番4

地 目 公衆用道路

地 積 159平方メートル

持分10分の2

2 所 在 大崎市古川宮内字松木畑

地 番 31番5

地 目 宅地

地 積 255.73平方メートル

3 所 在 大崎市古川宮内字松木畑31番地5

家屋 番号 31番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階72.87平方メートル
2階52.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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 大崎市古川宮内字松木畑

地 番 3 1 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 9 平方メートル

持分 1 0 分の 2

2 所 在 大崎市古川宮内字松木畑

地 番 3 1 番 5

地 目 宅地

地 積 2 5 5 . 7 3 平方メートル

3 所 在 大崎市古川宮内字松木畑 3 1 番地 5

家屋 番号 3 1 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

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



令和 7年(ケ)第 73号
令和 7年 7月15日受理
令和 7年 8月28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 大崎市古川宮内字松木畑

地 番 31番4

地 目 公衆用道路

地 積 159平方メートル

共有者 A 持分10分の2

2 所 在 大崎市古川宮内字松木畑

地 番 31番5

地 目 宅地

地 積 255.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 大崎市古川宮内字松木畑31番地5

家屋 番号 31番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階72.87平方メートル
2階52.58平方メートル

所有者 A



(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件１）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	☐ 宅地（物件　）　■公衆用道路（物件１） ☐ 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。 ☒ 上記の者が他の共有者と共に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、北西側で古川市（現大崎市）所有の３１番９公衆用道路及び公図上「道」等が一体となった市道（建築基準法第４２条１項１号道路）と接している。 なお、本私道は建築基準法第４２条１項５号道路に指定されている。
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

不動産の表示	「物件目録（物件2、3）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 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	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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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

本土地は物件3の敷地であり、北西側で古川市（現大崎市）所有の31番9公衆用道路及び公図上「道」等が一体となった市道と接している外、南西側で物件1と接している。

本土地の南東角部分は、駐車スペースとなっている。

■ 物件3について

全体的に経年相応の劣化が認められ、建物の内外壁の数か所にひび割れや剥がれ、玄関ポーチの階段のタイルに損傷が確認された。

1階南東側の雨樋が損傷している。

室内で小型犬1匹と猫1匹を飼育している。

本建物の屋根に本建物所有者が平成24年頃に設置したソーラーパネルが存する。

(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 (本件所有者)	物件1の土地は、北西側で接する市道から各共有者らの自宅に至る公衆用道路として利用しています。 物件2の土地は、物件3の建物の敷地であり、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を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建物の内外壁や玄関ポーチの階段のタイルなどに亀裂や損傷があります。 1階南東側の雨樋が損傷していますが、修理はしていません。 室内で小型犬1匹と猫1匹を飼育しています。 本建物の屋根に設置してあるソーラーパネルは、私が平成24年頃に設置したものです。
■ 大崎市役所担当者	物件1及び物件2が北西側で接する公衆用道路は、市道で、建築基準法第42条1項1号道路です。 物件1の公衆用道路は、建築基準法第42条1項5号道路です。

(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7月25日(金) 11:20-11:30	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7月25日(金) 12:00-12:20	大崎市役所	間取図交付依頼(8/4郵便受領)、接道調査
R7年7月25日(金) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年8月7日(木) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、本件所有者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 () : - :		
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、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

(座標値種別：図上測定)

+12263.507

-160895.836



+12138.507 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(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(touhokutaiheiyouki2011.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。

地番区域見出し
古川宮内
字松木畑

A4判に縮小

請求 部分	所 在	大崎市古川宮内字松木畑					地 番	31番5		
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51年3月				備 付 年月日 (原図)	昭和61年11月11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6年12月10日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成8年2月16日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

(仙台法務局古川支庁管轄)

令和6年12月10日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：14-2

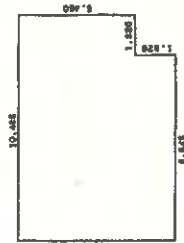
各階平面図

家屋番号 31-5

建物の所在 古川市菅内字松木畑 31-5

建物平面図

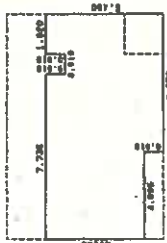
物件3



1 階

求積表

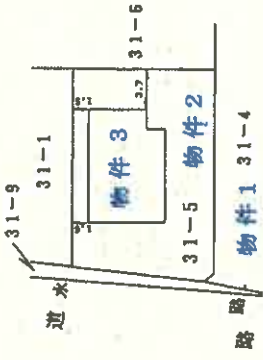
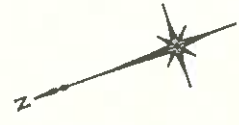
$5.460 \times 10.465 = 57.138900$
$1.820 \times 8.645 = 15.733800$
合計 72.872700
床面積 72.87 m ²



2 階

求積表

$0.910 \times 1.820 = 1.658200$
$0.910 \times 7.735 = 7.038850$
$3.640 \times 10.465 = 38.092600$
$0.910 \times 6.370 = 5.796700$
合計 52.584350
床面積 52.58 m ²



A4判に縮小

作製者

年 2月 14日(作製)

縮尺 1/250

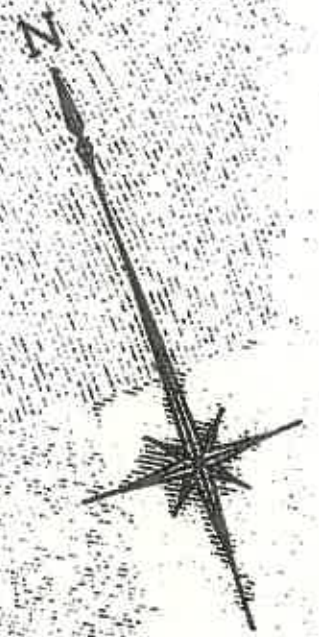
申請人

縮尺 1/500

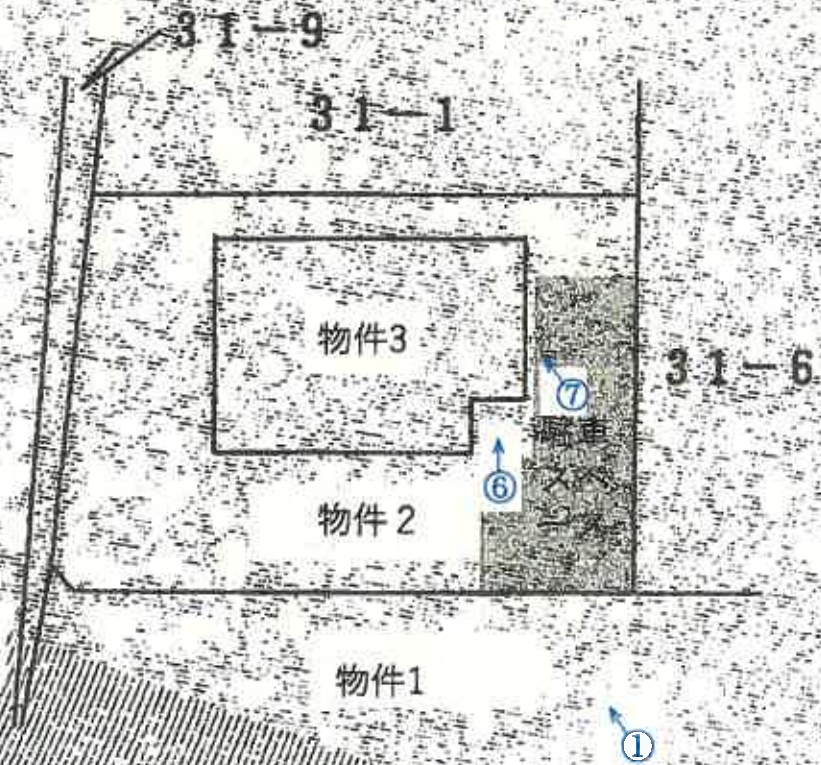
(宮城県土地家屋調査士会)

H8.2.16

(不許複製)



市道

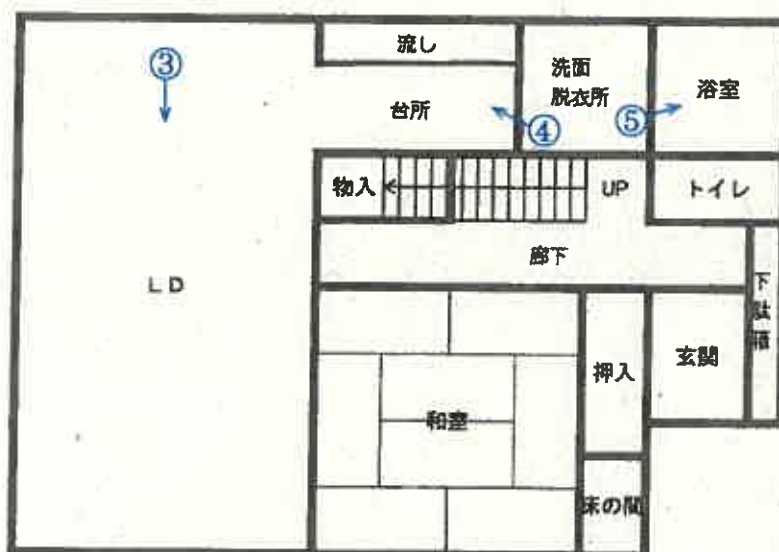


土地建物位置関係図

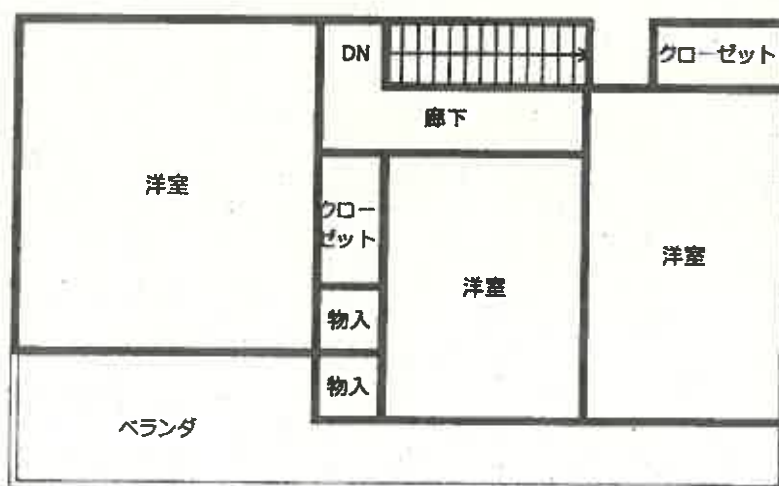
凡例
←○写真(撮影場所)



1 階



2 階



間取図
(物件3)

凡 例
←○写真(撮影場所)

写真 1

物件3



物件1

物件2

写真 2



市道

物件1

写真 3

以下物件3の内部状況



写真 4



写真 5



写真 6

玄関ポーチ タイルの損傷状況



写真 7

雨樋の損傷状況



令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 月 20 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
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金	4,430,000円
内訳価格	
物件1(土地)	金 23,000円
物件2(土地)	金 2,278,000円
物件3(建物)	金 2,129,000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
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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
1	持分10分の2についての評価。		

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	JR陸羽東線 線「 古川 」駅の 南 方・道路距離約 2.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的土地は、旧古川市の南東部郊外、県道背後の住宅地域に所在する。当該地域は、平坦な農地が広がる中に小規模開発などによる戸建住宅が建ち並び、農家住宅も見られる地域状況となっており、地域の西側には水田地帯が広がっている。目的土地は、県道(古川松山線)まで約0.6kmの位置にあり、敷玉小の北西方約2.3km、古川東中の南方約2.3kmにある。商業施設は、ヨークベニマル古川中里店の南東方約1.6kmに位置する(いずれも道路距離)。 低金利や住宅ローン減税が継続する中、旧古川市内の住宅地は、利便性の良い地域を中心に取引が安定している。目的物件周辺は、農地の中の住宅地域で、JR駅や商業施設などへの接近性が普通程度と判断される。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ぺ い 率	指定: 70%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	大崎市の浸水想定区域マップにおいて、予想される最大浸水深が0.5mから3.0m未満の区域に指定されている。
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行	幅約6m×長さ約26.5m
	地 積	159㎡
	形 状	带状
	地 勢	平坦
	街路接面状況	一方路画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路・指定番号1190号)を構成し、共同利用されている。	
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、通常のコスト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。	
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2

位 置 ・ 交 通	物件1の状況に同じ	
付 近 の 状 況	物件1の状況に同じ	
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)	物件1の状況に同じ	
画 地 条 件	地 積	255.73㎡
	間 口 ・ 奥 行	約13m×約19m
	形 状	長方形状
	地 勢	平坦
	街路接面状況	角地
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する 他、南西側で幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路:物件1)に等高に 接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	物件1の状況と同じ	
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3)

区 分	主である建物： 家屋番号 31番5	
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 8 年 1 月 16 日 新築
	経 過 年 数	30年
	経済的残存耐用年数	5年
構 造	木造スレート葺2階建	
仕 様	外 壁： 木質系等サイディング	床 ： フローリング、畳
	内 壁： クロス貼り等	設 備： 電気・給排水
	天 井： クロス貼り、合板	
	その他： 太陽光発電システムを利用している(オール電化仕様)。	
	(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)	125.45㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添間取図の通り
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	室内でペット(小型犬1匹、猫1匹)を飼育している。 太陽光発電システムを設置したのは平成24年頃(所有者から聴取)。 内壁のクロス貼りの亀裂が複数見られ、全体として経年相応の損傷が認められる。 2階南西側の外壁の複数個所で剥がれが見られる。 玄関ポーチの階段のタイルに損傷が見られる。 1階南東側の雨樋が損傷している。 建築確認番号は第347号(平成7年8月21日付)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1、2)

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地等価格 ア×イ×ウ×エ
1	24,500円/m ²	0.05	159m ²		195,000円
2	24,500円/m ²	1.01	255.73m ²	0.80	5,062,000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 大崎(県)ー21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 30,300\text{円/m}^2 & \times & \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{124} & = & 24,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 方位1

◇ 地域格差 : 街路1、交通接近2、環境20、行政0

イ 個別格差: 道路利用-95(物件1)

角地1、方位0(物件2)

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 20%)

(2) 建物価格

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(室内でペット飼育等)を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した(建物から分離することが現実的ではない太陽光発電システム等の設置費相当額を含む)。

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	182,000円/m ²	125.45m ²	0.10	2,283,000円

ウ 現価率: 経過年数 30年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率 30%、
残価率 0% により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.1 = \{ 0 + (1 - 0) \times (5\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.30)$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件2については土地利用権等価格を控除し、物件3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 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
2	5,062,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,266,000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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	共有持分 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	195,000円		2/10		1.00	0.60	23,000円
2	5,062,000円	－ 1,266,000円			1.00	0.60	2,278,000円
3	2,283,000円	＋ 1,266,000円		1.00	1.00	0.60	2,129,000円
一括価格(合計)							4,430,000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： 周辺地域における不動産市場の動向及び目的物件の個別性等を勘案の上、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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 大崎(県)－21

所在： 大崎市古川大幡字原田140番6

価格： 30,300円/㎡

位置： JR古川駅の南方約1.5km(道路距離)に位置する。

価格時点： 令和6年7月1日

地積： 224㎡

供給処理施設： 上水道

接面街路： 北西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(建蔽率40%、容積率60%)

地域の概要： 一般住宅にアパートも見られる郊外の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条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 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 大崎市古川宮内字松木畑
地 番 31番4
地 目 公衆用道路
地 積 159平方メートル

共有者 A 持分10分の2

2 所 在 大崎市古川宮内字松木畑
地 番 31番5
地 目 宅地
地 積 255.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 大崎市古川宮内字松木畑31番地5
家屋 番号 31番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階72.87平方メートル
2階52.58平方メートル

所有者 A

GS Maps



登記年月日：平成28年2月16日

これは図面に記述されている内容を証明し、記載する。
(但し左記特許庁官庁事務用)
令和6年12月10日 東京建設局中野出張所

337061

各階平面図

建物各階平面図

31-5

客室兼ラ
大ホール

建物の所在 古川特区内字松木畑31-5



1 階

求積表

$15.400 \times 10.465 = 161.368000$
 $11.620 \times 10.465 = 121.533800$
合計 282.901800
床面積 282.90 ㎡

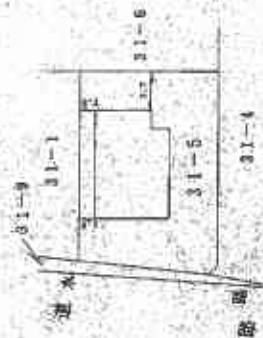


2 階

求積表

$0.920 \times 1.620 = 1.490400$
 $0.930 \times 1.735 = 1.613550$
 $3.640 \times 10.465 = 38.092600$
 $0.910 \times 16.370 = 14.896700$
合計 55.993250
床面積 55.99 ㎡

物件3



(不計複製)

(定規用)

作製者

号

第 0 年 0 月 14 日 (特許)

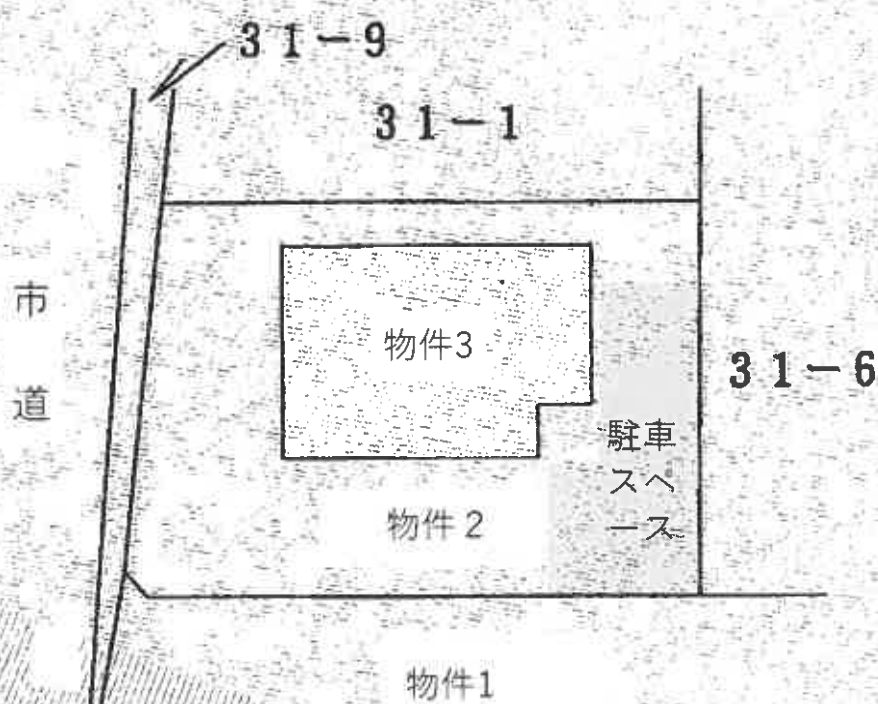
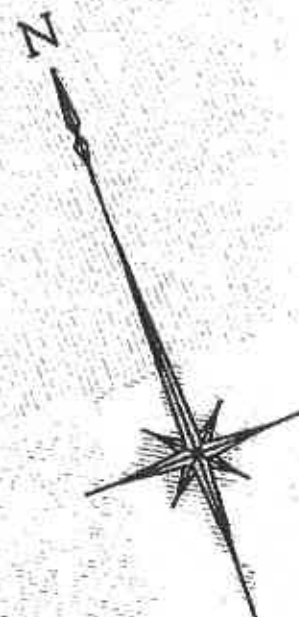
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土木建築調査士会)

4/8.2.16



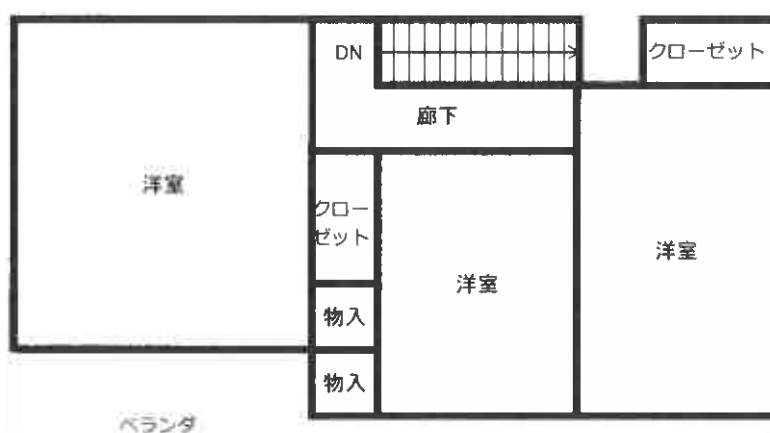
土地建物位置関係図



1 階



2 階



間取図
(物件3)