

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)

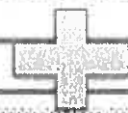
資格証明書

(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 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。	



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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	4,994,000 3,995,200	一括	998,800	142,818	0
1	204,000				
2	63,000				
3	60,000				
4	39,000				
5	27,000				
6	1,000				
7	24,000				
8	4,576,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番14

地 目 宅地

地 積 308.89平方メートル
- 2 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番20

地 目 原野

地 積 96平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 3 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番26

地 目 宅地

地 積 90.74平方メートル
- 4 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番27

地 目 宅地

地 積 59.22平方メートル
- 5 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番28



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 41.35平方メートル

6 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番29

地 目 原野

地 積 2.11平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番16

地 目 雑種地

地 積 319平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分10分の2

8 所 在 黒川郡大和町宮床字中山11番地26、11番地14、
11番地28、11番地27

家屋 番号 11番26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階92.74平方メートル



物 件 目 録

2階86.12平方メートル



物件明細書

令和 7年11月27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1～8】

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8】

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 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番14

地 目 宅地

地 積 308.89平方メートル
- 2 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番20

地 目 原野

地 積 96平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 3 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番26

地 目 宅地

地 積 90.74平方メートル
- 4 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番27

地 目 宅地

地 積 59.22平方メートル
- 5 所 在 黒川郡大和町宮床字中山

地 番 11番28



物 件 目 録

- | | | |
|---------|----|--|
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 41.35平方メートル |
| 6 所 | 在 | 黒川郡大和町宮床字中山 |
| 地 | 番 | 11番29 |
| 地 | 目 | 原野 |
| 地 | 積 | 2.11平方メートル |
| (現況) | | |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 7 所 | 在 | 黒川郡大和町宮床字中山 |
| 地 | 番 | 11番16 |
| 地 | 目 | 雑種地 |
| 地 | 積 | 319平方メートル |
| (現況) | | |
| 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 持分10分の2 | | |
| 8 所 | 在 | 黒川郡大和町宮床字中山11番地26、11番地14、
11番地28、11番地27 |
| 家屋 | 番号 | 11番26 |
| 種 | 類 | 居宅 |
| 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| 床 | 面 | 積 |
| | | 1階92.74平方メートル |



物 件 目 録

2階86.12平方メートル



令和 7年(ケ)第 83号
令和 7年 8月20日受理
令和 7年10月 1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 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番14
地 目 宅地
地 積 308.89平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番20
地 目 原野
地 積 96平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番26
地 目 宅地
地 積 90.74平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番27
地 目 宅地
地 積 59.22平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
 地 番 11 番 28
 地 目 宅地
 地 積 41.35 平方メートル
 所有者 A

6 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
 地 番 11 番 29
 地 目 原野
 地 積 2.11 平方メートル
 所有者 A

7 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
 地 番 11 番 16
 地 目 雑種地
 地 積 319 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 2

8 所 在 黒川郡大和町宮床字中山 11 番地 26、11 番地 14、
 11 番地 28、11 番地 27
 家屋 番号 11 番 26
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階92.74平方メートル
 2階86.12平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録（物件１～６、８）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件１～６	
現況地目	☒ 宅地（物件１～６） ☐ 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	物件１～６土地は、一体として物件８の敷地であり、西側で物件７を含む公衆用道路と接している。	
建物	物件８	
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	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 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件 7）」のとおり
住 居 表 示	（住居表示未実施）
土 地	物件 7
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 7 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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、物件 1～6 と西側で接している私道であり、南側の町道「宮床難波線」から各共有者が自宅に至る公衆用道路として利用されている。 なお、本土地を含むこの周辺地域は都市計画区域外地域である。
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8について

本建物は、東日本大震災後である平成27年12月に建築された建物であるが、数年前の地震により浴室入り口付近の内壁が損傷したとのことであり、修理未了の状態であった。

本建物の各室に大量の不要物品が雑然と置かれており、利用状況は芳しくない。各部屋の床材の損傷状況については確認出来なかった。

本建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。同パネルは取り外し困難であり、本建物に付合しているものと判断した。

(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 (所有者)	本物件には、私が家族と居住しています。 物件1～6の土地は、物件8の建物の敷地として利用しています。 物件7は、近隣の住人との共有であり、それぞれ自宅への通路として利用しています。 物件8の建物は、平成27年12月に新築した建物で、生活していて支障のあるところはありません。 物件8は東日本大震災後に建てた建物ですが、その後、これまでの地震により、浴室入り口の壁が損傷しました。その内壁の一部を剥がしたのですが、それ以上に手を加えることはしませんでした。 物件8の屋根に設置してあるソーラーパネルは、私が設置したものです。 物件8内にエレベーターを設置しましたが、現在は利用していません。 物件1～7の土地及び物件8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。
■ 大和町役場担当者	物件1～6と西側で接している物件7を含む公衆用道路は私道であり、大和町では管理していません。その南側の公図上「道」は、町道で「宮床難波線」です。 なお、本土地を含むこの周辺地域は都市計画区域外地域です。

(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8月20日(水) 15:30-15:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年8月25日(月) 16:30-16:50	大和町役場	間取図交付依頼(9/10郵便受領)、接道調査
R7年9月9日(火) 10:40-10:50	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
R7年9月17日(水) 10:00-10:30	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 7年 9月17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

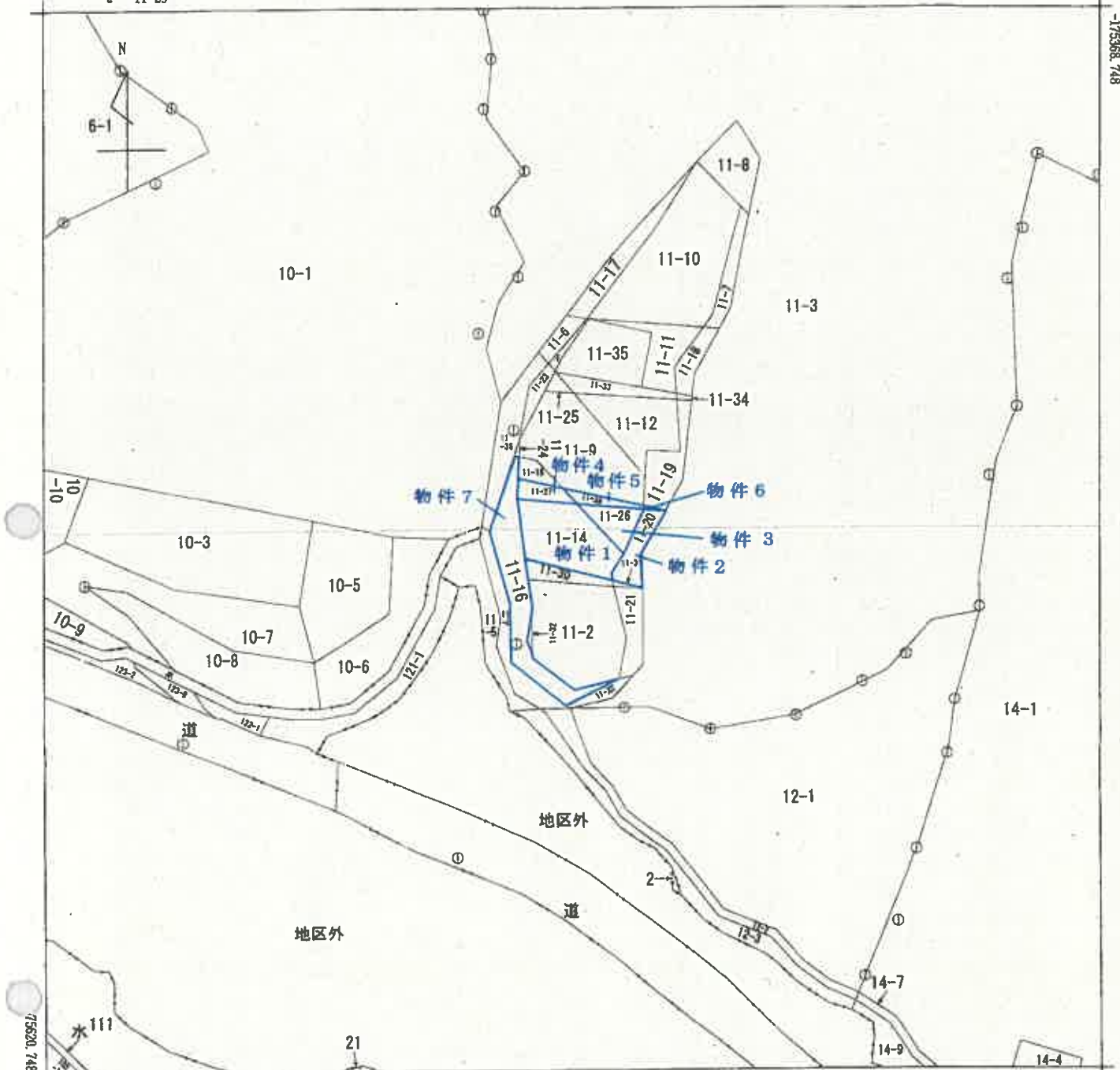
公 図 写

11-13
11-29

(座標値種別：図上測定)

-3232.322

-175368.748



-3482.322

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

宮床字中山

A 宮床字新田
B 上宮床字新田
C 上宮床字新田
D 上宮床字新田
つづく

A4判に縮小

請求部	所在	黒川郡大和町宮床字中山				地番	11番14			
出力縮尺	1/1000	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	平成2年3月				備付年月日(原図)	平成3年10月2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。

令和7年5月21日
仙台法務局

請求番号：17-1
(1/2)

登記官

(9 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年5月21日 仙台法務局

信和証券

例題 4

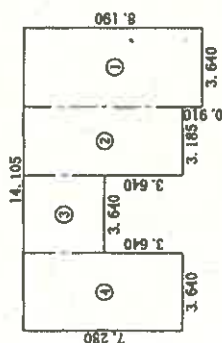
(10 枚目)

函面圖

11番26

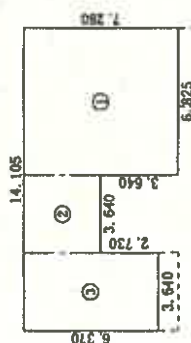
黒川郡大和町宮床字中山1番地26・11番地14・11番地28・11番地27

物件 8



①	3.640×8.190	=	29.811600
②	3.185×7.280	=	23.185800
③	3.640×3.640	=	13.249600
④	3.640×7.280	=	26.499200
合 計			92.747200
床面積			92.74 m ²

2. 燒



	求 積 法	
①	$5.825 \times 7.280 =$	49.586000
②	$3.640 \times 3.640 =$	13.249600
③	$3.640 \times 6.370 =$	23.186800
	合 計	86.122400
	床面積	86.12 m ²

(四) 四角形 (2)

凡例

A4判に縮小

作者

年 1 月 4 日作成)

1/250

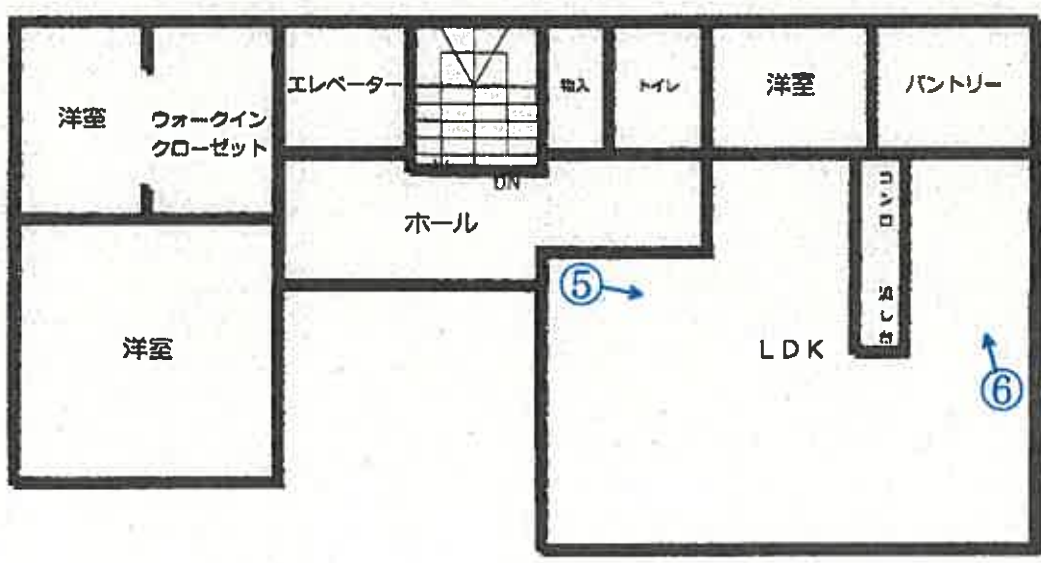
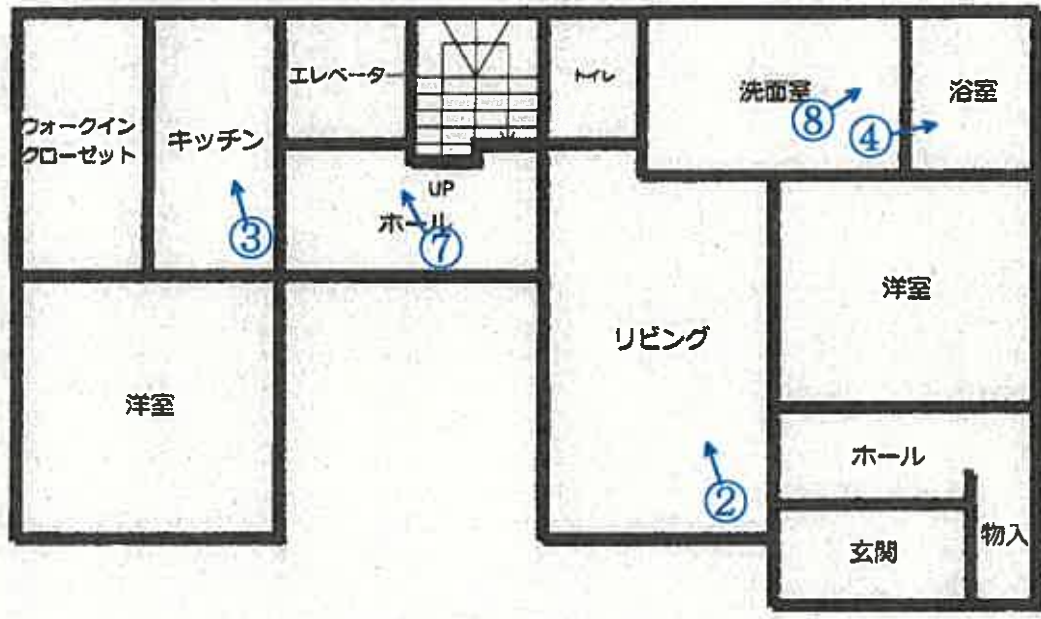
人
道
中

1/500

(日) 日本經濟團體聯合會

需求番号: 17-2

間 取 図



11

凡 例
 ←○写真(撮影場所)

写真 1

物件8



物件1～6

写真 2

以下物件8の内部状況



(12枚目)

写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5



写真 6



写真 7

エレベーター



写真 8

内壁の損傷状況



令和7年(ケ)第83号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年10月9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 4,994,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 204,000円
物件2（土地）	金 63,000円
物件3（土地）	金 60,000円
物件4（土地）	金 39,000円
物件5（土地）	金 27,000円
物件6（土地）	金 1,000円
物件7（土地）	金 24,000円
物件8（建物）	金 4,576,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件8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～物件6の土地の内訳価格は物件8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8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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積		宅地
3	所在地番目積		
4	所在地番目積		
5	所在地番目積		
6	所在地番目積		宅地
7	所在地番目積		公衆用道路
8	所在地番目積 家屋番号 種類 構造 床面積		
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1～物件6)

○物件1～物件6（一体として利用されている）

位 置 ・ 交 通	仙台市営地下鉄「泉中央」駅の北西方約18.3km(道路距離) (後添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、大和町の中心部から南西方に位置し、山林や農地が広がる中に住宅が点在する地域に存する。周辺には未利用地が多く、店舗等は少なく、生活利便施設は国道457号沿いや大和町中心部の商業施設等に依存する。大和町内の中心部の住宅需要は増加傾向が続いているが、当地域ような大和町郊外部の不動産需要については、停滞気味に推移している。特に変動要因も認められないことから、当面の間は現状のまま推移するものと思われる。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 － － － － 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	598.31㎡ 約21m・約35m ほぼ台形 地内は平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 物件7含む公衆用道路介して町道に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件8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 不明 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、通常の費用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	物件1～物件6土地は、一体として物件8の敷地として利用されている。下水道については、大和町役場上下水道課にて確認したが、図面により確認することができなかった。なお、本件は合併浄化槽を使用している。

○物件7

位 置 ・ 交 通	物件1～6に同じ	
付 近 の 状 況	物件1～6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)	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	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件	地 積 東 西 ・ 南 北 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	319㎡ 約4～6m・約66m 不整形 緩傾斜（南向き） — 特になし
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者及びその他の者が公衆用道路として使用している。	
供給処理施設	上 水 道 あり 下 水 道 不明 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	本土地は物件1～物件6と西側で接している私道であり、南側の町道「宮床難波線」から各共有者が自宅に至る公衆用道路として利用されている。
------	--

2 建物の概況及び利用状況等(物件8)

区分	主である建物：家屋番号 11番26	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上）	平成27年12月25日 新築
	経過年数	10年
	経済的残存耐用年数	15年
構造	木造スレートぶき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	フローリング、人工大理石等
	設備	電気設備、給排水、衛生設備
	その他	ホームエレベーター
	(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 178.86㎡	
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	本物件は、東日本大震災後である平成27年12月に建築された建物であるが数年前の地震により入口付近の内壁が損傷したとのことであり、修理未了の状態であった。 本建物の各居室に大量の不要物品が雑然と置かれており、利用状況は芳しくない。各部屋の床材の損傷状況については、確認できなかった。 本建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。同パネルは取り外し困難であり、本建物に付合しているものと判断した。	

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1～物件7）

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	4,200	1.00	308.89	0.70	908,000
2	4,200	1.00	96	0.70	282,000
3	4,200	1.00	90.74	0.70	267,000
4	4,200	1.00	59.22	0.70	174,000
5	4,200	1.00	41.35	0.70	122,000
6	4,200	1.00	2.11	0.70	6,000
7	4,200	0.30	319	—	402,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地

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
 $8,260\text{円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 195 \div 4,200\text{円/㎡}$

◇ 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：概ね標準的

◇ 地域格差：街路条件+3%（1.03）、交通接近条件+8%（1.08）

環境条件+75%（1.75）

相乗積 $1.03 \times 1.08 \times 1.75 \div 1.95$

イ 個別格差：○物件1～物件6

概ね標準的

○物件7

利用現況（公衆用道路）-70%（0.30）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正：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8）

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
8	230,000	178.86	0.36	14,810,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率 } 0.36 = \{0 + (1-0) \times (15\text{年}/25\text{年})\} \times (1-0.40)$$

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×イ×ウ≒エ
1	908,000	1.00	0.25	法定地上権	227,000
2	282,000	1.00	0.25	法定地上権	71,000
3	267,000	1.00	0.25	法定地上権	67,000
4	174,000	1.00	0.25	法定地上権	44,000
5	122,000	1.00	0.25	法定地上権	31,000
6	6,000	1.00	0.25	法定地上権	2,000

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)

②評価額 (内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①エ) 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 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	908,000	- 227,000	1/1	1.00	0.50	0.60	204,000
2	282,000	- 71,000	1/1	1.00	0.50	0.60	63,000
3	267,000	- 67,000	1/1	1.00	0.50	0.60	60,000
4	174,000	- 44,000	1/1	1.00	0.50	0.60	39,000
5	122,000	- 31,000	1/1	1.00	0.50	0.60	27,000
6	6,000	- 2,000	1/1	1.00	0.50	0.60	1,000
7	402,000		2/10	1.00	0.50	0.60	24,000
8	14,810,000	+ 442,000	1/1	1.00	0.50	0.60	4,576,000
一括価格 (合計)							4,994,000

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 : 不動産需要が乏しい地域に存する不動産であることを考慮した。

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6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地〔宮城大和-4〕

所 在 : 黒川郡大和町鶴巣北目大崎字屋敷下49番1

価 格 : 8,260円/㎡

位 置 : 仙台市営地下鉄南北線泉中央駅 14km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 289㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西6.5m町道

用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅、店舗等が混在する住宅地域

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 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番14
地 目 宅地
地 積 308.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番20
地 目 原野
地 積 96平方メートル

所有者 A

3 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番26
地 目 宅地
地 積 90.74平方メートル

所有者 A

4 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11番27
地 目 宅地
地 積 59.22平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11 番 28
地 目 宅地
地 積 41.35 平方メートル

所有者 A

6 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11 番 29
地 目 原野
地 積 2.11 平方メートル

所有者 A

7 所 在 黒川郡大和町宮床字中山
地 番 11 番 16
地 目 雑種地
地 積 319 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 2

8 所 在 黒川郡大和町宮床字中山 11 番地 26、11 番地 14、
11 番地 28、11 番地 27

家屋 番号 11 番 26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

令和 7年(ケ)第 83号

物 件 目 録

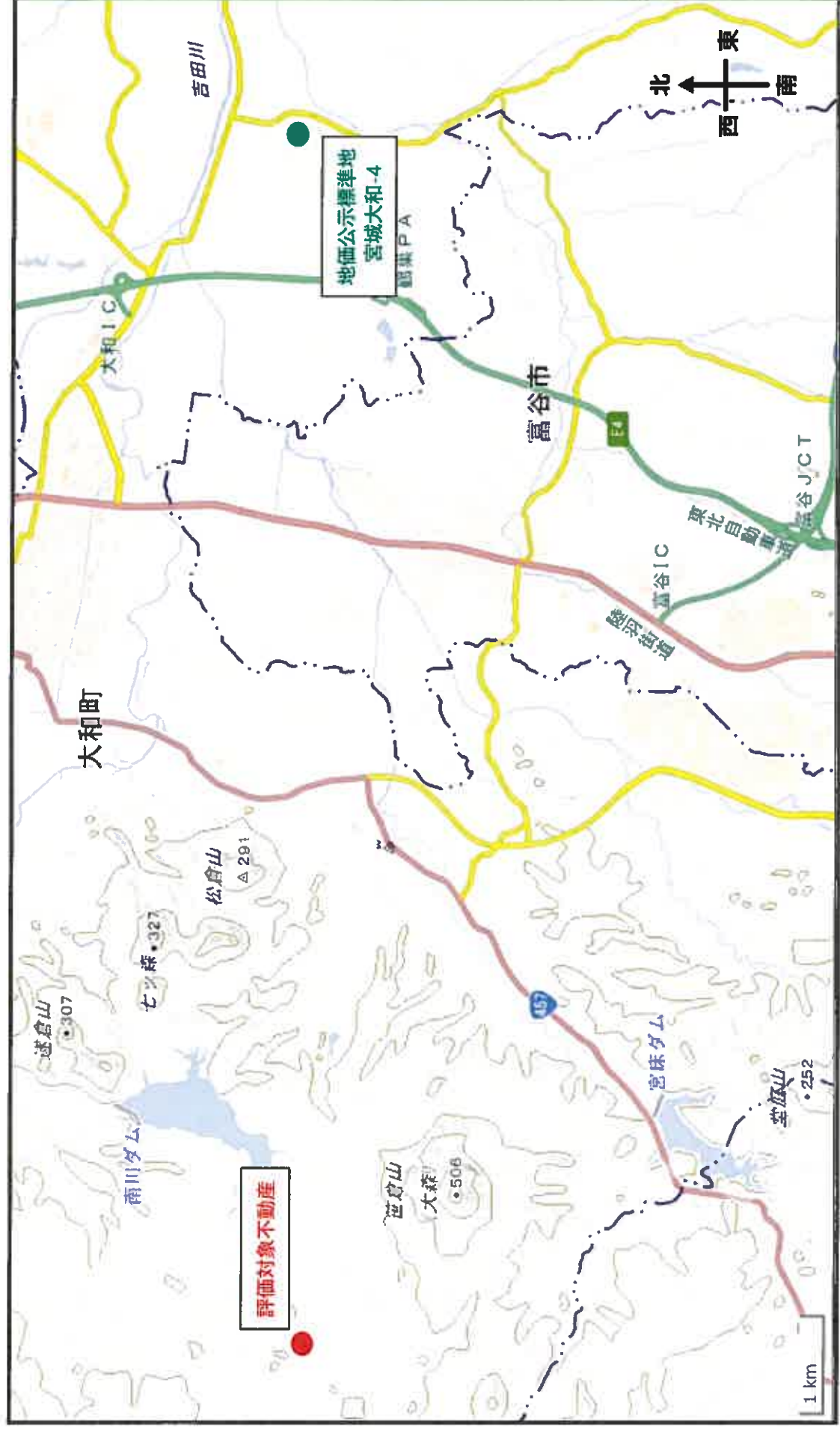
床 面 積 1階92.74平方メートル
 2階86.12平方メートル

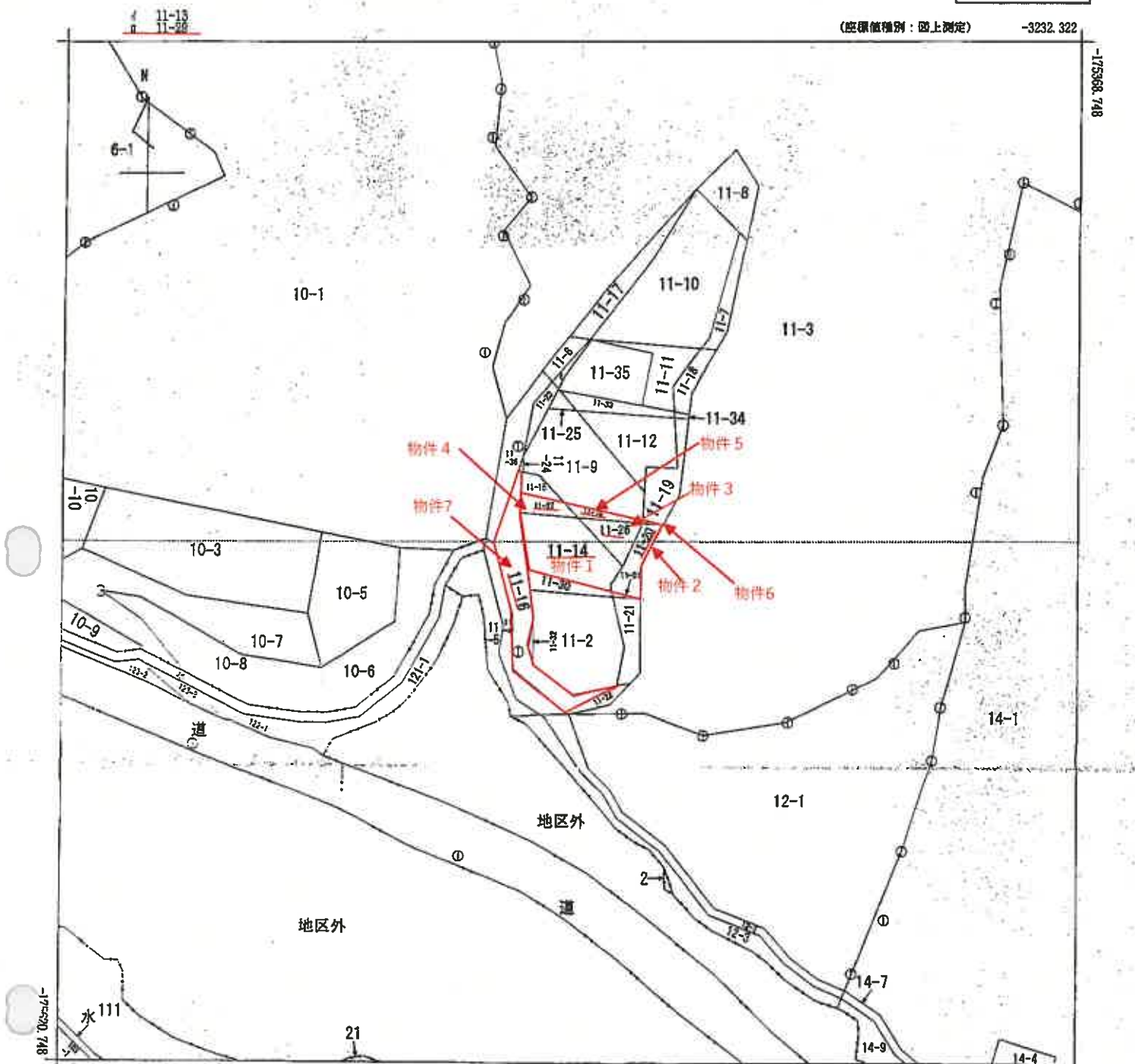
所有者 A

地理院地図

GSI Maps

位置図





-3482.322 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



- A 宮床字新田
- B 宮床字新田
- C 宮床字新田
- D 宮床字前北

請求部	所在	黒川郡大和町宮床字中山				地番	11番14			
出力尺	1/1000	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	平成2年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月2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。

令和7年5月21日
仙台法務局

請求番号：17-1
(1/2)

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成28年1月8日

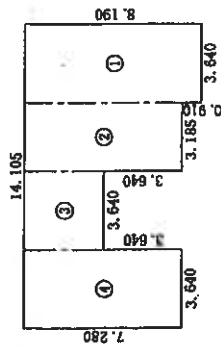
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月21日 仙台法務局

登記官

請求番号：17-2

各階平面図

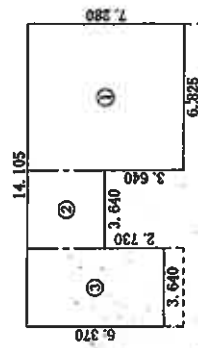
1階



求積表

①	3.640 × 8.130	=	29.811600
②	3.185 × 7.280	=	23.186800
③	3.640 × 3.640	=	13.249600
④	3.640 × 7.280	=	26.499200
合計			92.747200
床面積			92.74 m ²

2階



求積表

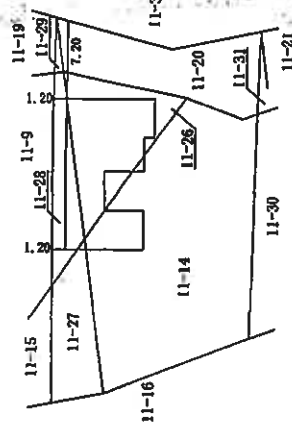
①	6.825 × 7.280	=	49.686000
②	3.640 × 3.640	=	13.249600
③	3.640 × 6.370	=	23.186800
合計			86.122400
床面積			86.12 m ²

(図面単位)

建物図面
各階平面図

家屋番号 11番26 物件8

建物の所在 黒川郡大和町宮床字中山1番地26・11番地14・11番地28・11番地27



作成者 土地家屋調査士

1月4日作成

縮尺 1/250

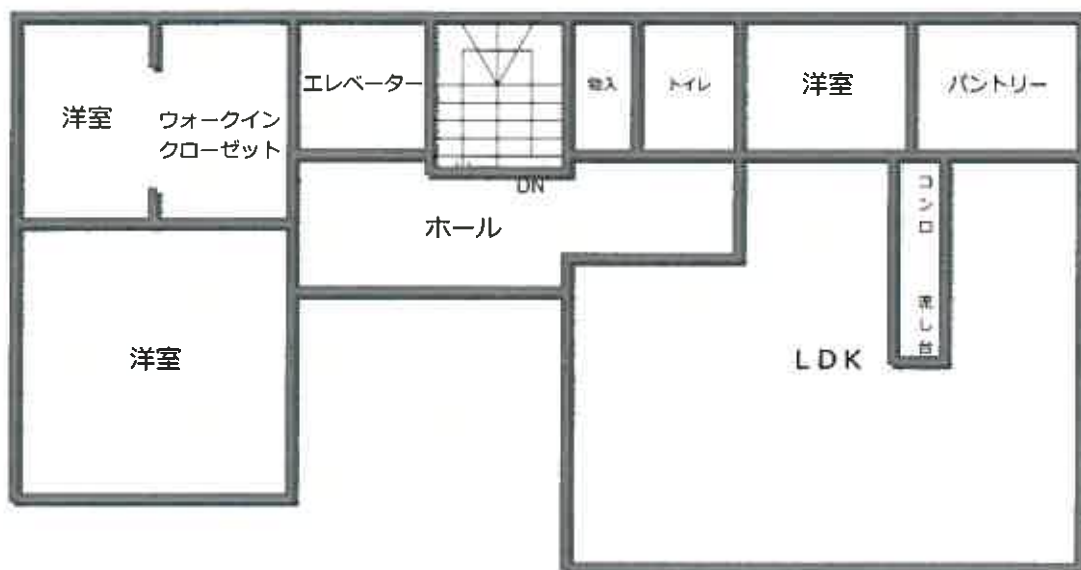
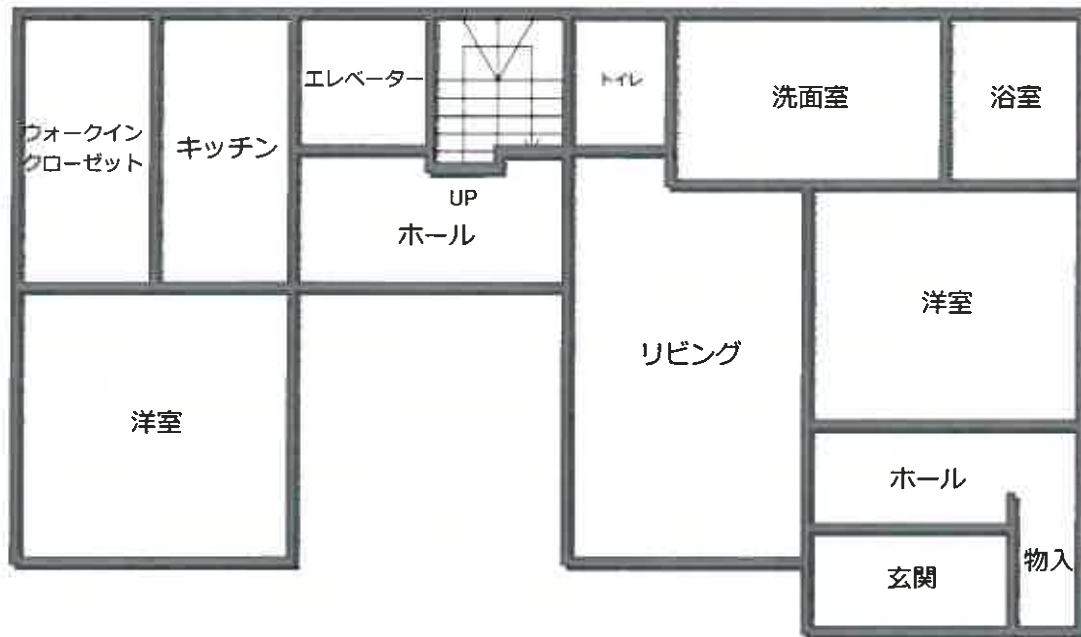
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

間 取 図



4/4