

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。

(入札書ことに必要です。)

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 2月25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 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月10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 2月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀 |
| | 地 番 | 24番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 669.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀 |
| | 地 番 | 25番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀 |
| | 地 番 | 26番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀24番地、25番地 |
| | 家屋 番号 | 24番 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階171.85平方メートル
2階150.86平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・寄宿舍 |
| | (附属建物) | |



物 件 目 録

符 号	2
種 類	浴室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	4.86平方メートル



物件明細書

令和 7年12月 9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1～4】

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4】

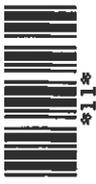
本件所有者が占有している。

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

符 号	2
種 類	浴室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	4.86平方メートル



令和 7年(ケ)第 112号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年 9月29日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤俊也 (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 仙台市宮城野区岩切字堰堀
地 番 24番
地 目 宅地
地 積 669.25平方メートル
- 2 所 在 仙台市宮城野区岩切字堰堀
地 番 25番
地 目 宅地
地 積 259.00平方メートル
- 3 所 在 仙台市宮城野区岩切字堰堀
地 番 26番1
地 目 宅地
地 積 85.32平方メートル
- 4 所 在 仙台市宮城野区岩切字堰堀24番地、25番地
家屋 番号 24番
種 類 事務所・倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階171.85平方メートル
2階150.86平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 浴室

(1 枚目)



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4.86平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
建物	物件4													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所・倉庫・寄宿舎 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所・倉庫・寄宿舎(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1～3関係

物件1～3は物件4の敷地等（一面地）として利用されている。

物件1～3の北東及び南東で接する31番の土地（地目公衆用道路，地積1324㎡，所有者国土交通省（旧建設省））及び南西側で接する公道は，いずれも宮城県が管理する河川管理施設に該当し，建築基準法上の道路には該当しない。

物件1～3の土地には，建築資材，廃材，古タイヤ等が残置されている。

物件1～3の北西側部分には，波板鉄板で囲まれた下屋が設置されており，その屋根の一部は，売却対象外の24番2，26番2の土地にある構築物に接している可能性がある。

■ 物件4関係

物件4の南西側にスチール製物置（動産）が存する。

物件4の事務所・倉庫内には，債務者会社所有の動産類が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本物件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書を送付したが、調査期日に立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった。
- 物件4の事務所内には、債務者会社に関する占有徴表が存在したほか、室内に掲示されていたカレンダー類は2024年8月を示した状態にあった。立入調査の結果及び前記の状況等から本件物件の占有状況等につき、本報告書3枚目のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

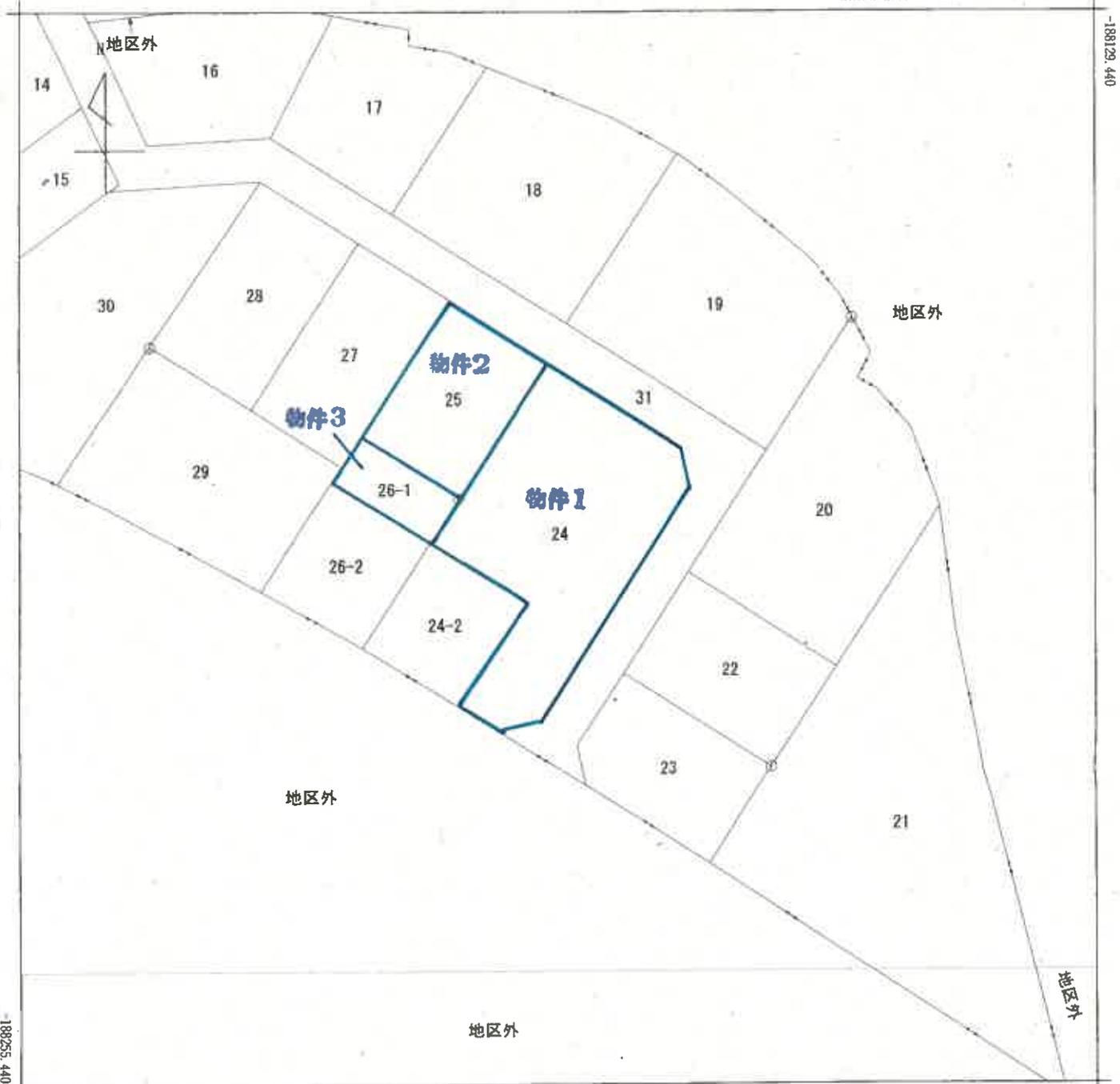
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月29日(金) 10:40-10:50	物件所在地	物件確認 写真撮影
同日 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	履歴事項全部証明書受領
7年9月5日(金) 13:50-14:00	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領(物件1~4登記中)
7年9月8日(月) 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1~4登記中
7年9月9日(火) 11:40-11:50	仙台法務局塩竈支局	※物件1~4登記中
7年9月10日(水) 14:20-14:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領(物件1~4)
7年9月11日(木)	執行官室	本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年9月19日(金) 14:30-15:40	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図

(座標値種別：図上測定)

+8275.902



+8150.902 (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。



A4判に縮小

請求部分	所在	仙台市宮城野区岩切字堰堀				地番	24番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)	昭和63年10月24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7月18日
仙台法務局

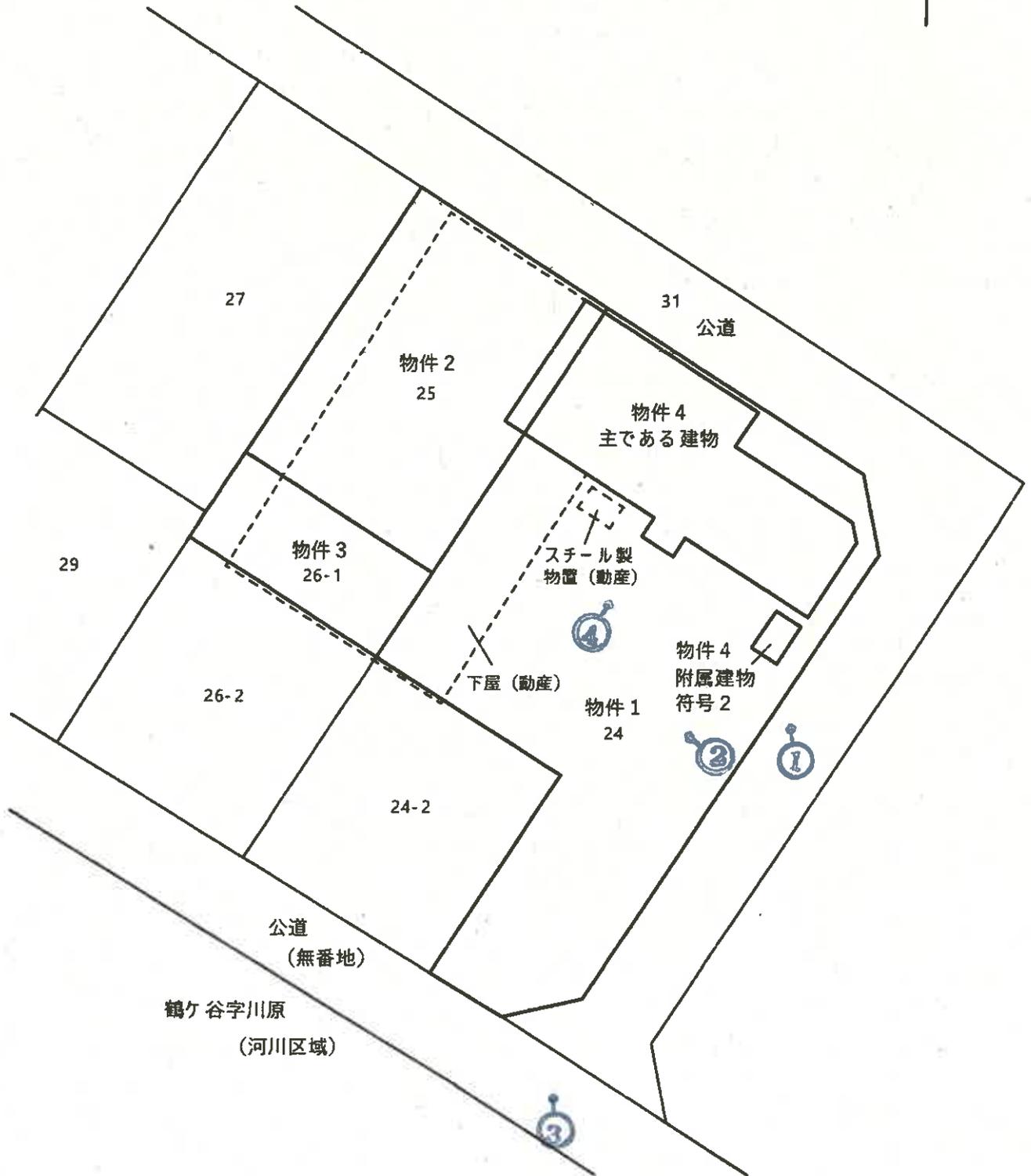
(7 枚目)

請求番号：60-1
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図

S = 1 : 350



凡例
←○写真(撮影場所)

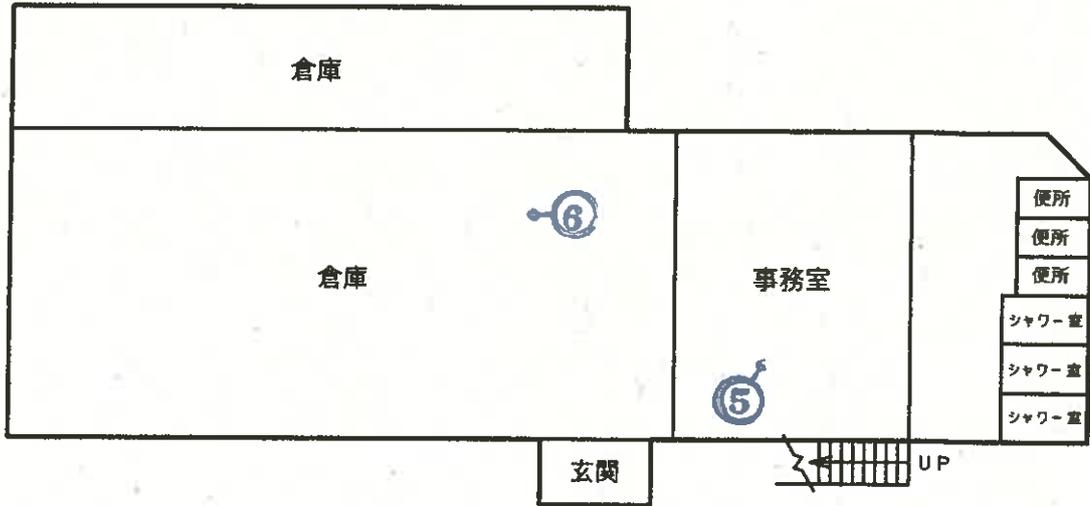
(8 枚目)

建物間取図 (物件 4)

S = 1 : 150

主である建物

1階



2階



附属建物 符号 2



凡例
 写真(撮影地所)

(9 枚目)

写 真 1 物件1～3 物件4 公道(31番)



写 真 2 売却対象外の構築物 下屋 物件1～3



写真 3

公道 (無番地)

物件 1 ~ 3

公道 (31番)



写真 4

スチール製物置 (動産)

物件 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年(ケ)第 112 号
令和7年9月19日 現地調査
令和7年9月29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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,119,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,058,000 円
物件2 (土地)	金 1,463,000 円
物件3 (土地)	金 492,000 円
物件4 (建物)	金 1,106,000 円

1. 一括価格は、物件1～4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1～2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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のが常態であること、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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	事務所・倉庫・寄宿舍
	種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
4	目的建物について、現況は空家であるが、現地調査等に基づいて、主である建物の2階の一部が寄宿舍として使用されていたものと判断した。		

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1～3)

位置・交通	JR東北本線「岩切」駅の北西方・道路距離約2.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、仙台宮城野区及び泉区の行政界付近に位置し、七北田川の河畔に存する自用の事務所・倉庫等及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、都市計画法上の市街化調整区域内に存し、農地や未利用地等が広がるなかには作業所及び資材置場等が存する地域である。仙台市が公表する「仙台防災ハザードマップ」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域の指定は無いが、洪水浸水想定区域(浸水深:0.5～3.0m未満)に指定されており、当該地域の南側を流れる七北田川について、大雨時に氾濫の危険性が認められる。</p> <p>地域内における標準的画地は、規模1,000㎡程度(間口約25m、奥行約40m)の長方形地であり、標準的使用は資材置場等の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	宮城野区役所: 約5.7km ヨークタウン市名坂: 約2.5km 三陸自動車道「多賀城」I.C: 約6.7km	
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	市街化調整区域 指定なし 指定: 60% 指定: 100% なし 河川保全区域(七北田川の河川区域から20m以内)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,013.57㎡ (3筆合計) 約40m×約36m 不整形 地内は概ね平坦 三方路地 特になし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南東側幅員約4.5m、未舗装道路、概ね等高に接面 ・ 南西側幅員約4.5m、未舗装道路、概ね等高に接面 ・ 北東側幅員約3.5m、未舗装道路、概ね等高に接面 <p>上記道路は、いずれも建築基準法上の道路では無い。</p>	
土地の利用状況	物件4の建物敷地等として利用されている。	

供給処理施設	<p>上水道 あり 下水道 なし ガス配管 なし</p> <p>(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。</p>
埋蔵文化財の有無	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	<ol style="list-style-type: none"> 1) 宮城県仙台土木事務所への聴聞によれば、目的土地が三方で接面する道路は、いずれも建築基準法上の道路では無く、河川管理施設として宮城県が管理する道路である。 2) 目的土地の北西側部分には波板鉄板で囲まれた下屋(図面上の概測で約330㎡)が設置されており、目的建物(主である建物)及び南西側隣接地(24番2及び26番2)に存する件外建物の外壁に接している。(屋根の一部が当該隣接地に越境していることが疑われるが、現地調査によって目的土地と隣接地との境界が確定できなかった。) また、下屋の内部及び目的土地には、建設資材や廃材・古タイヤ等が雑然と置かれている。 3) 目的土地において使用されている上水道について、仙台市水道局への聴聞によれば、北東方約120mに存する本管から私設共用管によって引込まれているものと推察されるが、引込み位置及び経路等は不明である。 4) 目的土地のほぼ中央部分にスチール製物置(動産)1基が存する。

2. 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区 分	主である建物：家屋番号 24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63年3月30日 新築 37年 3年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	カラー鋼板、サイディング張り
	内 壁	合板、石膏ボード外
天 井	天 井	合板、石膏ボード外
	床	合板、タイルカーペット、畳外
設 備	設 備	電気・給排水・衛生設備外
	そ の 他	特になし
(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	171.85㎡
	2 階	150.86㎡
	延 面 積	322.71㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・倉庫・寄宿舍 別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る 外壁及び玄関扉のガラス、外部階段、2階休憩室の天井板の一部が破損しているほか、内部床や天井等において、カビや汚損等が目立つ状態にある。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 目的建物について、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、専門調査機関の分析調査を要する。 2) 宮城野区役所街並み形成課への聴聞によれば、目的建物の新築及び増築に係る建築確認の記録は見当たらず、市街化調整区域において、目的建物の建築が可能となった法的根拠は不明である。	

区 分	附属建物： 家屋番号 24番 符号2	
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	平成11年3月30日 新築 26年 概ね満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁	カラー鋼板
	内 壁	合板、FRPパネル
	天 井	合板、FRPパネル
	床	塩ビタイル、FRPパネル
	設 備	電気・給排水・衛生設備外
	そ の 他	特になし
	(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)	4.86㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	浴室 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る 内部床や天井にカビや汚損等が目立つ状態にある。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	特になし	

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1～3)

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	22,800	0.86	669.25	0.70	9,186,000
2	22,800	0.86	259.00	0.70	3,555,000
3	22,800	0.86	85.32	0.70	1,171,000
建付地価格の合計額					13,912,000

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【仙台宮城野-34】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 103.9/100 & \times 100/100 & \times 100/147 & = & 22,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：地域内において標準的 +0% (1.00)

◇地 域 格 差：道路幅員・系統連続性 +10% (1.10)

周辺利用状況 +30% (1.30)

水害等の危険性 +3% (1.03)

相乗積 147% (1.1 × 1.3 × 1.03 ≒ 1.47)

イ. 個別格差：形状 △5% (0.95)

供給処理施設(上水道)の状況 △10% (0.90)

相乗積 86% (0.95 × 0.9 ≒ 0.86)

ウ. 地 積：登記簿数量による。

エ. 建付減価：建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、土地の最有効使用を阻害していると認められるため、建付減価を上記のとおり判定した。

(2) 建物価格(物件4)

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	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
4 主建物	100,000	322.71	0.02	645,000
4 附属 符号1	250,000	4.86	0.01	12,000
物件4建物価格の合計額				657,000

ウ. 現 価 率 :

- ・ 物件4主である建物

経済的全耐用年数40年、経過年数37年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率70%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\text{現価率} \quad \text{残価率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{経済的全耐用年数} \quad \text{観察減価率}$$

$$0.02 \quad \div \quad \{ \quad 0.00 \quad + \quad (1 - 0.00) \times (\quad 3\text{年} \quad \div \quad 40\text{年}) \} \times (1 - 0.70)$$

- ・ 物件4附属建物符号1

経済的耐用年数が概ね満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮のうえ、現価率を上記のとおり判定した。

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) ア×イ×ウ
1	9,186,000	0.83	0.25	法定地上権	1,906,000
2	3,555,000	0.08	0.25	法定地上権	71,000
土地利用権等価格の合計額					1,977,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

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	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)×ウ×エ×オ
1	9,186,000	- 1,906,000	1.00	0.70	0.60	3,058,000
2	3,555,000	- 71,000	1.00	0.70	0.60	1,463,000
3	1,171,000	0	1.00	0.70	0.60	492,000
4	657,000	+ 1,977,000	1.00	0.70	0.60	1,106,000
一括価格(合計)						6,119,000

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: 目的物件は、都市計画法上の市街化調整区域内に存する自用の事務所・倉庫等及びその敷地であり、目的建物の遵法性に疑義があることや保守管理の状態等を考慮すれば、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△30%(0.70)の修正を行った。

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【仙台宮城野-34】

所 在 : 仙台市宮城野区岡田字北在家57番
価 格 : 32,300円/m²
位 置 : JR仙石線「陸前高砂」駅の南東方道路距離約3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 670m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 南側14m市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅・中規模一般住宅等が混在する住宅地域

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. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 7年(ケ)第 112号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀 |
| | 地 番 | 24番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 669.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀 |
| | 地 番 | 25番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 259.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀 |
| | 地 番 | 26番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 仙台市宮城野区岩切字堰堀24番地、25番地 |
| | 家屋 番号 | 24番 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階171.85平方メートル
2階150.86平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 浴室 |

令和 7年(ケ)第 112号

物件目録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 4.86平方メートル



目的物件

岩切駅

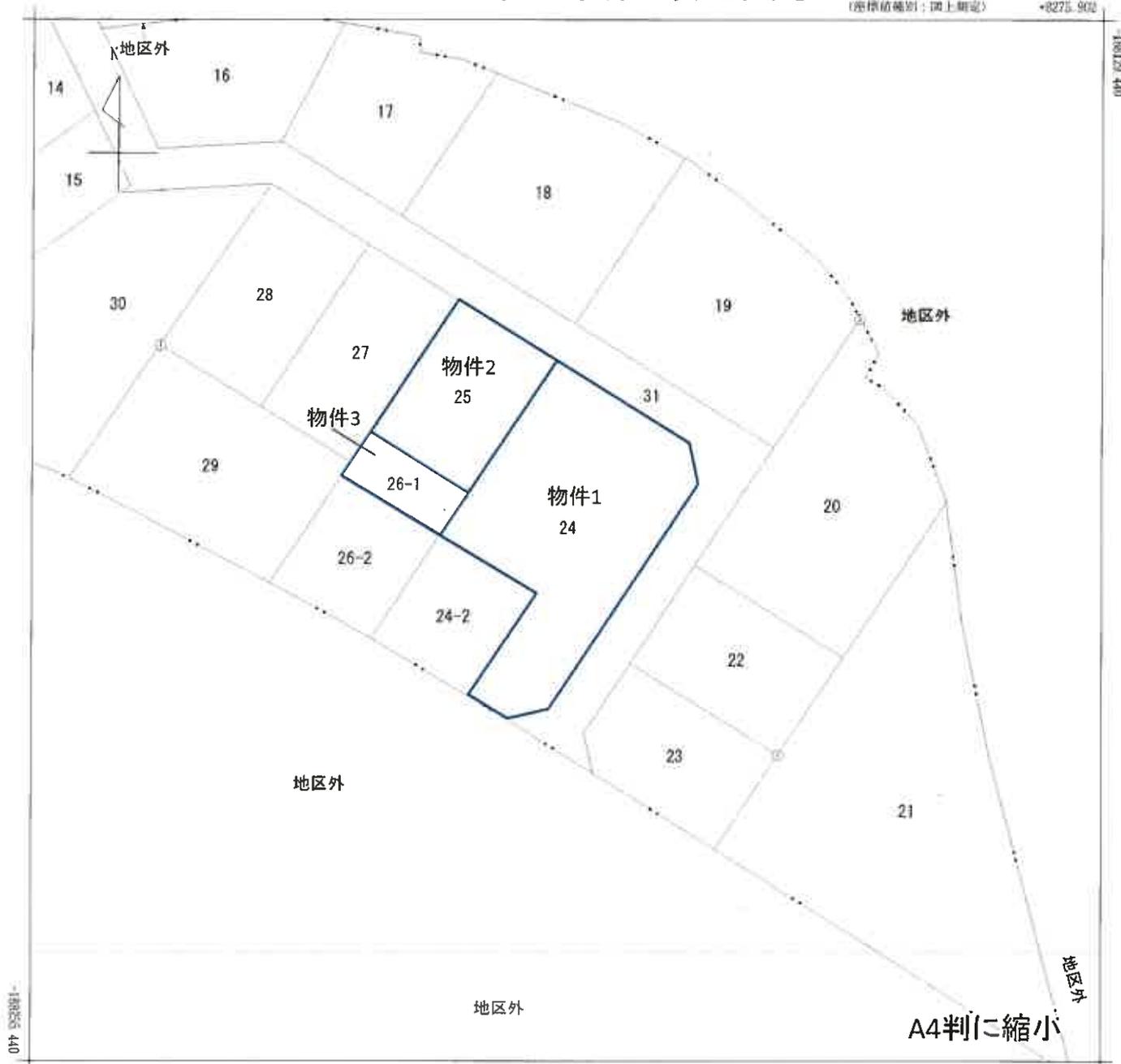
地価公示標準地
仙台宮城野-34

位置図

法第14条第1項地図写

(座標補正別：国上測定)

+8275.902



+8150.902

(座標補正別：国上測定)

(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 (tohokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



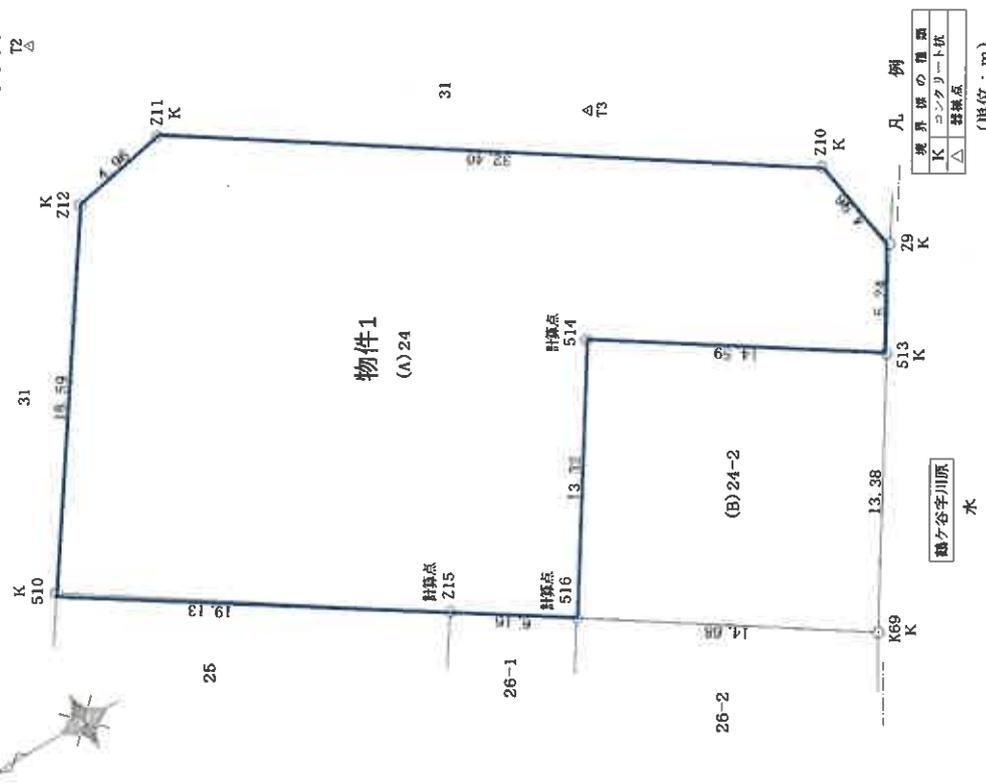
請求部	所在 仙台市宮城野区岩切字堰堀				地番 24番				
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)	昭和63年10月24日		補記事項		

地積測量図

地番 24番, 24番2

土地の所在 仙台市宮城野区岩切字堰堀

物件1



座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
510	-188170.678	8211.934	48672.132818	18.59
Z12	-188180.866	8227.490	-123766.132070	4.96
Z11	-188185.721	8228.508	-264752.244900	32.40
Z10	-188213.041	8211.085	-232948.481450	4.96
Z9	-188214.091	8206.228	13901.350232	5.24
513	-188211.347	8201.757	123477.451635	14.59
514	-188199.036	8209.591	158978.729715	13.32
516	-188191.982	8198.281	100371.554283	6.16
Z15	-188186.793	8201.611	174727.120744	19.13
倍面積				
面積				689.2594965
地積				m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
516	-188191.982	8198.281	43524.673829	13.32
514	-188199.036	8209.591	-158978.729715	14.59
513	-188211.347	8201.757	-43543.127913	13.38
K69	-188204.345	8190.349	158606.108385	14.68
倍面積				
面積				391.075414
地積				195.53
m ²				

合計 864.7972035

使用した与点の名称及びその座標値

座標系	X	Y	距離	名称
国土地院院座標系(国土地院系2011)	-188204.345	8190.349	14.68	K69
国土地院院座標系(国土地院系2011)	-188191.982	8198.281	13.32	516
国土地院院座標系(国土地院系2011)	-188199.036	8209.591	14.59	514
国土地院院座標系(国土地院系2011)	-188211.347	8201.757	13.38	513
国土地院院座標系(国土地院系2011)	-188204.345	8190.349	14.68	K69

測量多角点座標一覧表

測点名	X	Y	距離	名称
T1	-188227.390	8206.901	18.59	K510
T2	-188208.229	8114.595	18.59	K212
T3	-188214.517	8218.097	19.13	Z15

引照点表

測点名	X	Y	距離	名称
T1	-188204.345	8201.611	19.13	Z15
T2	-188191.982	8198.281	13.32	516
T3	-188199.036	8209.591	14.59	514
T4	-188211.347	8201.757	13.38	513
T5	-188204.345	8190.349	14.68	K69

作成者

申請人

縮尺 1 / 250

(令和2年9月25日作成)

地積測量図

地番 26番1,26番2

土地の所在 仙台市宮城野区岩切字堰組

物件3

座標求積表

物件3

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K11	-188179.387	8190.324	-32392.731420	13.49
Z15	-188186.793	8201.611	-103299.290545	6.16
516	-188191.982	8198.281	16011.242793	13.49
515	-188184.840	8186.831	74860.382664	2.37
K7	-188182.838	8188.105	44649.736565	4.10
倍面積			-170.669943	
面積			85.3299715	
地積			85.32	m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
516	-188184.840	8186.831	46542.134235	13.49
515	-188191.982	8198.281	-159907.470905	14.68
K69	-188204.345	8190.349	-46562.134065	13.45
K1	-188197.667	8178.671	159524.977855	15.20
倍面積			-402.492880	
面積			201.2464400	
地積			201.24	m ²

合計 286.5764115

使用した与点の名称及びその座標値

測点	X	Y	座標	文書
世界測陸基(国地院第2011)				
国土地院第2011				
電子座標	-193399.392	-6876.411	併用	
電子座標	-188765.875	10571.186	併用	
電子座標	-188710.420	20147.810	併用	
測量年月日	令和2年8月4日			
測量方法	GPS測量(ドロー-アウト)RTK-VR500			

測量多角点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1	-188227.900	8206.901		
TE	-188208.299	8174.595		
T2	-188182.517	8236.261		
T3	-188204.517	8219.697		

引照点表

測点名	X	座標	Y	座標
測量点P1	115.811	-188197.667	8178.671	
測量点P2	263.009	-188204.345	8190.349	
測量点P3				
測量点P4	274.516	-188191.982	8198.281	
測量点P5	311.215	-188182.838	8201.611	
測量点P6				
測量点P7				
測量点P8				
測量点P9				
測量点P10				

TE △

凡例	
●	境界線の種類
K	コンクリート杭
△	標高点

(単位：m)

作成者	申請人	縮尺
		1 / 250

建物図面

各階平面図

各階平面図

作成者

家屋番号 24番

建物の所在 仙台市宮城野区岩切字堰堀24番地、25番地

主である建物1階

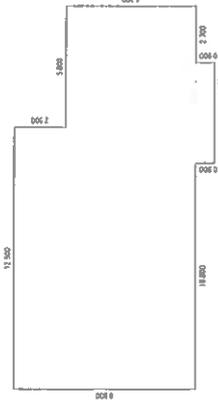


求積表

12,500 × 2,500	=	31,250,000
121,000 + 21,900 × 0,900	=	19,305,000
21,900 × 5,400	=	118,260,000
2,250 × 1,350	=	3,037,500
計		371,852,500

床面積 371.85 m²

主である建物2階



求積表

12,500 × 2,500	=	31,250,000
18,300 × 6,300	=	115,290,000
4,800 × 0,900	=	4,320,000
計		150,860,000

床面積 150.86 m²

附属建物(併せ2)

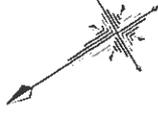


求積表

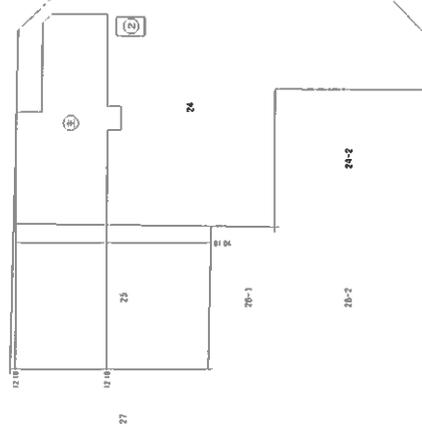
1,800 × 2,700	=	4,860,000
---------------	---	-----------

床面積 4.86 m²

物件4



31
岩切字堰堀



水
岩切字堰堀

作成者

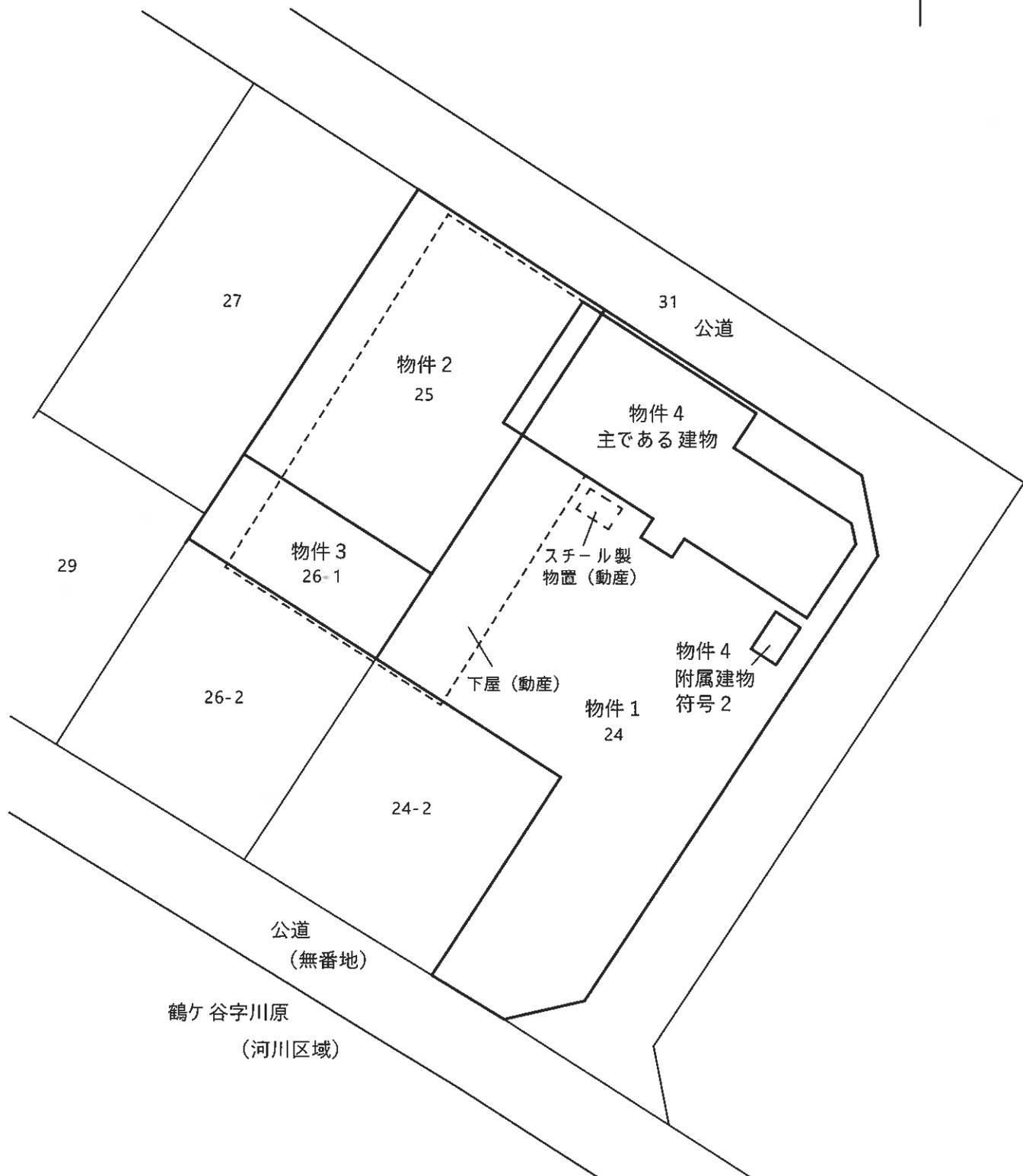
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S = 1 : 350

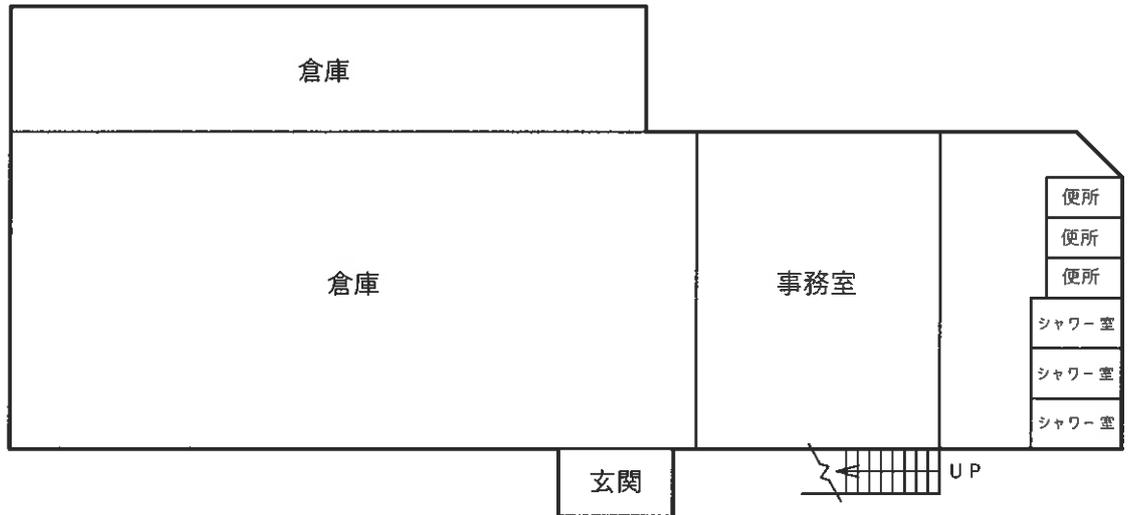


建物間取図 (物件 4)

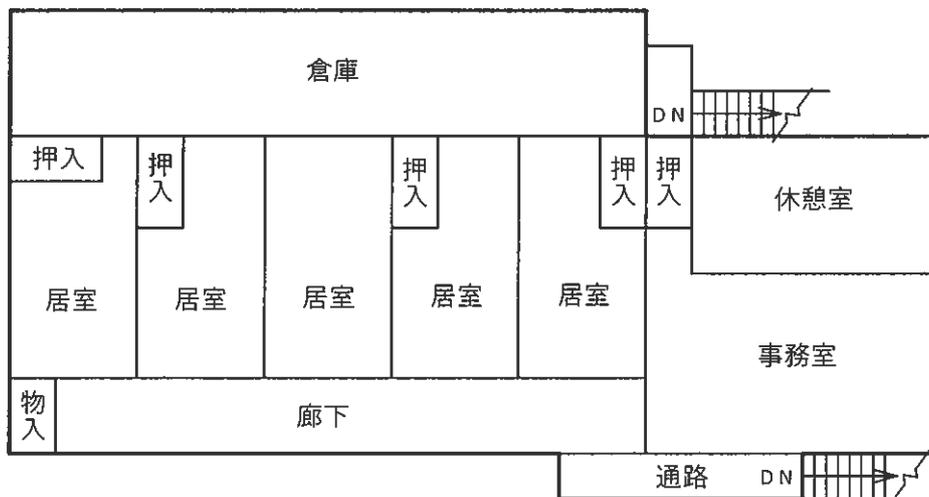
S = 1 : 150

主である建物

1階



2階



附属建物 符号 2

