

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 3月25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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月23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 5月 8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 3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 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番2
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル

持分6分の1

- 2 所 在 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番6
地 目 畑
地 積 253平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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, 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

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番2
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
持分6分の1

2 所 在 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番6
地 目 畑
地 積 253平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 7年(ケ)第 63号
令和 7年 6月10日受理
令和 7年 7月 11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 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番2
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 所 在 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番6
地 目 畑
地 積 253平方メートル
所有者 A



| | |
|---------------|---|
| 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 |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件1) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に公衆用道路として占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | 本土地は南東側で、水路を介して公図上「道」(市道「塚目西荒井線」、建築基準法第42条1項1号道路)と接している。 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <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) |
| 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 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

| | |
|------------|---|
| 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2 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | <p>本土地は南西側で、物件1 (私道、建築基準法第42条1項5号位置指定道路) と接している。</p> <p>本土地上に建築途中の構築物と浄化槽が存する。現在、これらの所有権は株式会社LINKSにあると考えられ、本件競売による新所有者は、これらの撤去等について同社との協議を要する。</p> <p>本土地は、登記簿上の地目は畑であり、大崎市農業委員会に権利変動等に関して照会したところ、本土地は令和3年10月12日に農地法5条1項の転用許可を受けており、本物件の買い受けに関し、買受適格証明書は不要である旨の回答を得た。</p> |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <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) |
| 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 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

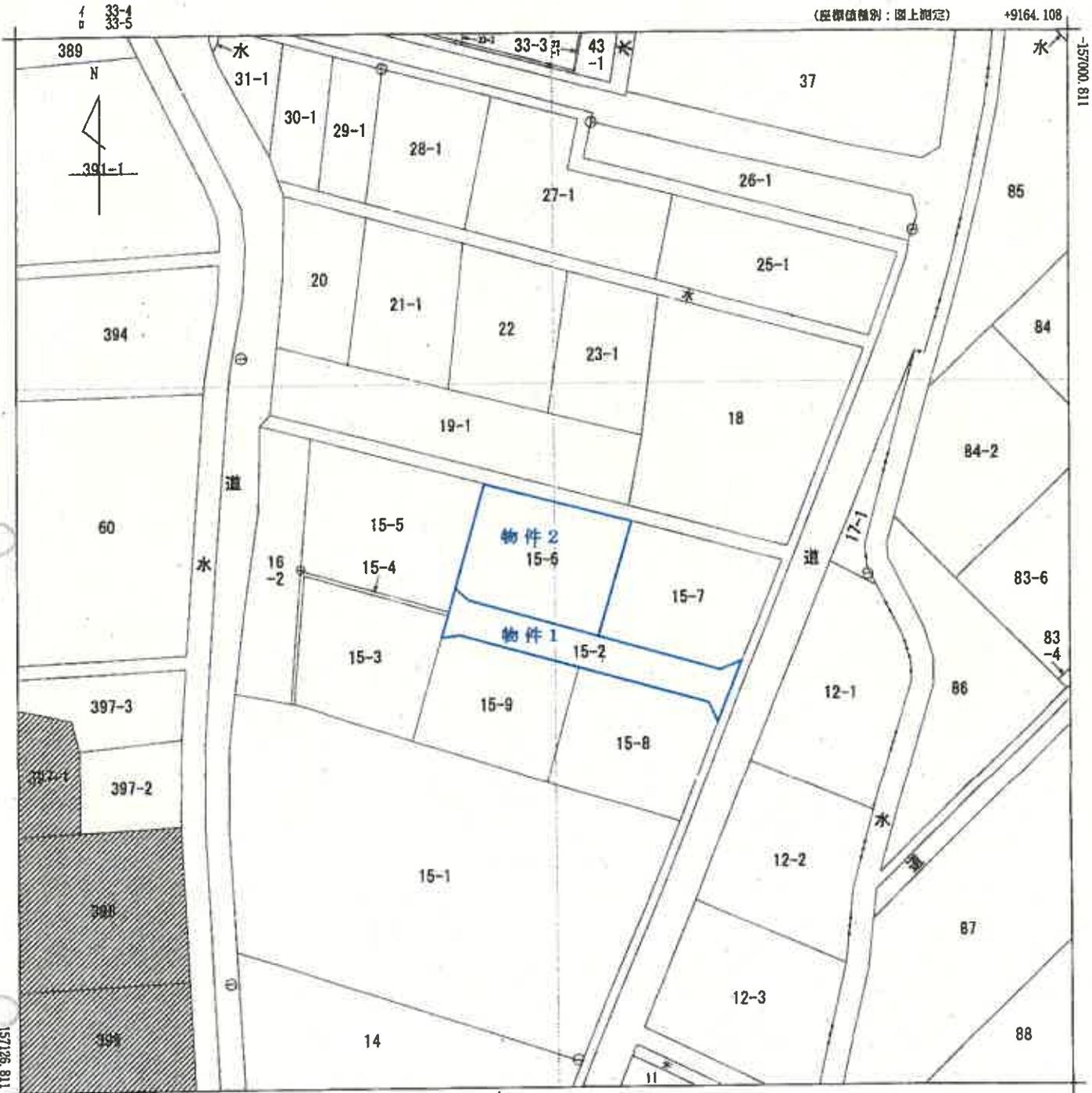
| 関係人の陳述等 | |
|---------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (本件所有者)</p> | <p>物件1の土地は、他の共有者らが南東側の市道から自宅への通路として利用しています。私は他所に居住しておりますので利用はしていません。</p> <p>物件2は、令和3年10月に購入し、自宅を建てるつもりで岡山県の株式会社LINKSという業者に依頼しましたが、その業者が下請けの株式会社スタイリッシュビルド（現株式会社和光ハウジング工業）に工事代金を支払わなかったために工事が中断してしまい、建物が建築途中で残っている状態です。</p> |
| <p>■ B (下請け業者担当者)</p> | <p>私は、株式会社LINKSから建物の建築を依頼された株式会社スタイリッシュビルド（現株式会社和光ハウジング工業）の当時の担当者です。</p> <p>当社としては、元請けである株式会社LINKSから下請けとして物件2の土地上に建物を建てることを請け負い、本来であれば着工金を受領して着工し、中間検査後に中間金を受領すべきところ、本件については株式会社LINKSから中間検査後に着工金と中間金を一緒に支払うと言われ、令和3年10月に着工しました。その後、現在の状態（上棟）及び浄化槽の完成まで工事を進め、令和4年1月21日に中間検査で合格し、株式会社LINKSに工事費用を請求したのですが、5万円の支払いがあったのみで、残金の支払いを受けることが出来ず、その後、連絡もとれなくなったため、やむなく工事を中断しました。</p> <p>当社としては、物件2の土地にある建築途中の構築物の現在の所有権は株式会社LINKSにあると考えており、競売の買受人に対して、当社として特段何かを請求するつもりはありません。</p> <p>なお、工事中断から3年半以上が経過しており、現状を引き継いで建物として完成させることは不可能だと思います。</p> |
| <p>■ 大崎市担当者</p> | <p>物件1は、私人が共有する公衆用道路で建築基準法第42条1項5号の位置指定道路で、その南東側で水路を介して物件1と接する公図上の道は、市道「塚目西荒井線」で、建築基準法第42条1項1号道路です。</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

| 調査の経過 | | |
|---|-----------|-----------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R7年6月16日(月) 15:45-15:55 | 物件所在地 | 物件確認、外観写真撮影 |
| R7年6月17日(火) 15:30-16:00 | 大崎市役所 | 農業委員会に照会書交付(郵便で6/30回答書受領) 接道調査 |
| R7年6月25日(水) 14:50-15:00 | 仙台法務局古川支局 | 本件物件の全部事項証明書受領 |
| R7年7月4日(金) 13:30-14:00 | 物件所在地 | 立入調査、本件所有者Aから占有状況等聴取、写真撮影、評価人同行 |
| R7年7月9日(水) 16:00-16:10 | 仙台法務局 | 株式会社和光ハウジング工業の履歴事項全部証明書受領 |
| R7年7月10日(木) 13:00-13:40 | 当庁 | 評価人と共に株式会社和光ハウジング工業の担当者Bから事情聴取 |
| 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

公 図 写



(座標値補正：図上測定) +9164.108

+9039.108 (座標値補正：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(touhokutaiheiyouuki2011.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

古川塚目
字北原

五三ノ丸

A4判に縮小

| | | | | | | | | |
|------|-------|------------|-------|-----------|---|-----------|--------------|--|
| 請求部 | 所在 | 大崎市古川塚目字北原 | | | | 地番 | 15番6 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | X | 分類 | 地図(法第14条第1項) | |
| 種類 | 地籍図 | | 作成年月日 | 昭和63年12月 | | 備付年月日(原図) | 平成2年3月13日 | |
| 補記事項 | | | | | | | | |

これは地図に記載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7年4月10日
 東京法務局

地図整理番号：M86580
 (1/1)

登記官

(6 枚目)



凡例
←○写真(撮影場所)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

現況図

写真 1

建築途中の構築物



物件1

物件2

写真 2

建築途中の構築物



物件2

物件1

写真 3



物件1

写真 4



物件2

物件1

令和7年(ケ)第63号

令和7年7月4日現地調査

令和7年7月11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

須藤 智哉

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 1,132,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 12,000 円 |
| 物件2(土地) | 金 1,120,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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。

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 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| | 地番 地目 地積 | | |
| 2 | 所在 | | 〈現況地目〉 宅地 |
| | 地番 地目 地積 | | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 物件1は、持分6分の1についての評価である。 | | |

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

○ 物件1

| | | |
|--|---|--------------------|
| 位置・交通 | JR陸羽東線「塚目」駅の北方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | <p>本件不動産が存する近隣地域は、大崎市古川地区北西部、市街地外縁部に形成された住宅地域である。地域内には在来の中規模一般住宅のほか、小規模開発による戸建住宅や事業所・倉庫等が見られる。また、周辺には畑等の農地が介在している。</p> <p>街路は、主に幅員約4～5mの舗装市道が配されている。最寄りの幹線街路として、地域北側で国道47号に接続しているほか、東側では令和8年8月供用開始に向けて都市計画道路「稲葉小泉線」の建設工事が進められている。主な交通機関及び公共・利便施設との接近性として、最寄りバス停である宮城交通・大崎市民バス「石名坂」停留所まで約650mである。また、大崎市役所まで約2.7km。学区内の市立古川第一小学校及び古川中学校まで約2.5km。南方の穂波地区に存する商業施設「ヨークベニマル古川南店」までは約2.3kmとなっている。(以上道路距離)</p> <p>地域における標準的な画地としては、間口約18m・奥行約14m、規模250㎡程度の中間画地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。</p> | |
| 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 |
| | 建蔽率 | 指定 70% |
| | 容積率 | 指定 200% |
| | 防火規制 | 無指定 |
| | その他の規制等 | 大崎市立地適正化計画・居住誘導区域外 |
| 画地条件 | 地積 | 152㎡ |
| | 幅・延長 | 約4m×約35m |
| | 形状 | 路地状地 |
| | 地勢 | 平坦地 |
| | 街路接面状況 | 中間画地 |
| | 街路との高低差 | 等高接面 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路の状況 | <p>○南東側 約4.2m、市道、舗装(有)</p> <p>建築基準法上：第42条1項1号道路</p> | |

| | | |
|----------|--|----|
| 土地の利用状況 | 共有の未舗装私道敷(位置指定道路 昭和56年4月17日指定 第650号)であり、接面する住宅の居住者等が通行の用に供している。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | なし |
| | 下水道 | 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施設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 | 文化財保護法による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 | <p>①持分6分の1</p> <p>②地下に上水道の引込管が埋設されている。</p> <p>③大崎市洪水土砂災害ハザードマップによると、周辺一帯の最大規模の降雨により周辺の河川が決壊した場合を想定した浸水深は無しまたは0.5m未満となっている。</p> | |

○ 物件2

| | | | |
|--|--|--------------------|-------------|
| 位置・交通 | JR陸羽東線「塚目」駅の北方・道路距離約1.5km 物件1の北側に隣接する。 | | (別添「位置図」参照) |
| 付近の状況 | 物件1記載に同じ | | |
| 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 | 非線引都市計画区域 | |
| | 用途地域 | 無指定 | |
| | 建蔽率 | 指定 70% | |
| | 容積率 | 指定 200% | |
| | 防火規制 | 無指定 | |
| | その他の規制 | 大崎市立地適正化計画・居住誘導区域外 | |
| 画地条件 | 地積 | 253㎡ | |
| | 間口・奥行 | 約18m×約14m | |
| | 形状 | 長方形 | |
| | 地勢 | 平坦地 | |
| | 街路接面状況 | 中間画地 | |
| | 接面との高低差 | 約0～0.5m高接 | |
| | その他 | 特になし | |
| 接面道路の状況 | ○南西側 約4m、私道(位置指定道路)、舗装(無) [物件1] 建築基準法上：法第42条1項5号該当 | | |
| 土地の利用状況 | 建築途中で放置された構築物の敷地として利用されている。 | | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり | |
| | ガス配管 | なし | |
| | 下水道 | なし | |
| 埋蔵文化財の有無 | 文化財保護法による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 | <p>①土地には、上棟まで完了したが外壁等の仕上げ工事は未施工である建築途中の構築物が存している。当該構築物は、建築面積61.90㎡・延床面積116.13㎡の木造2階建の戸建住宅として設計、令和3年10月に着工されたが、令和4年1月には工事が中断となり、以後現在に至るまで約3年半放置された状態となっている。</p> <p>②当該構築物については、使用材の劣化等により工事を再開し戸建住宅として完成させることはほぼ不可能であり、今後、解体・撤去を要すると判断される。</p> <p>③本物件の登記地目は畑であるが、令和3年10月12日に居宅の建築を目的として農地法第5条1項の規定による転用許可を受けている。非農地であり、買受適格証明書は不要である。 (大崎市農業委員会より確認)</p> <p>④大崎市洪水土砂災害ハザードマップによると、周辺一帯の最大規模の降雨により周辺の河川が決壊した場合を想定した浸水深は無しまたは0.5m未満となっている。</p> | | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の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 | 持分 エ | 土地価格 ア×イ×ウ×エ |
|----|-------------|-----------|---------|---------|-----------------|
| 1 | 15,500円/㎡ | 0.05 | 152㎡ | 1 / 6 | 20,000円 |
| 2 | | 0.68 | 253㎡ | — | 2,667,000円 |

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 宮城大崎-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 25,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.1 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 163 & = & 15,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 特に格差は認められない。

◇ 地域格差 : 交通・接近条件(利便施設との接近性等) +25
環境条件(周辺環境等) +30
相乗積 163% ($1.25 \times 1.30 \doteq 1.63$)

イ 個別格差 : 物件1 利用状況等(共有の私道敷) △95

物件2 接面街路の方位(南西向き) +2

接面街路の状況(種類・未舗装・系統性) △5

土地の利用状況(建築途中の構築物の存在) △30

相乗積 68% ($1.02 \times 0.95 \times 0.70 \doteq 0.68$)

ウ 地積 : 登記数量による

2 評価額の判定

上記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

| 番号 | 基礎となる価格 ア | 占有減価修正 イ | 市場性修正 ウ | 競売市場修正 エ | 評価額 ア×イ×ウ×エ |
|----------|--------------|-------------|------------|-------------|----------------|
| 1 | 20,000円 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 12,000円 |
| 2 | 2,667,000円 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 1,120,000円 |
| 一括価格(合計) | | | | | 1,132,000円 |

イ 占有減価修正 : 修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正 : 物件2の地上には約3年半放置された建築途中の構築物が存しており、当該構築物に係る所有権の帰属等について不安定的要素を有することを考慮すると、更に市場性の減退が認められ、市場滞留期間は長期に亘ることが見込まれる。よって、物件2について△30%の市場性修正を行った。

エ 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の概要

地価公示標準地 宮城大崎-1

所 在 : 大崎市古川字竹ノ内213番6

価 格 : 25,000円/㎡

位 置 : JR陸羽東線「塚目」駅の北東方道路距離約1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 238㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側 6m 道路に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第二種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

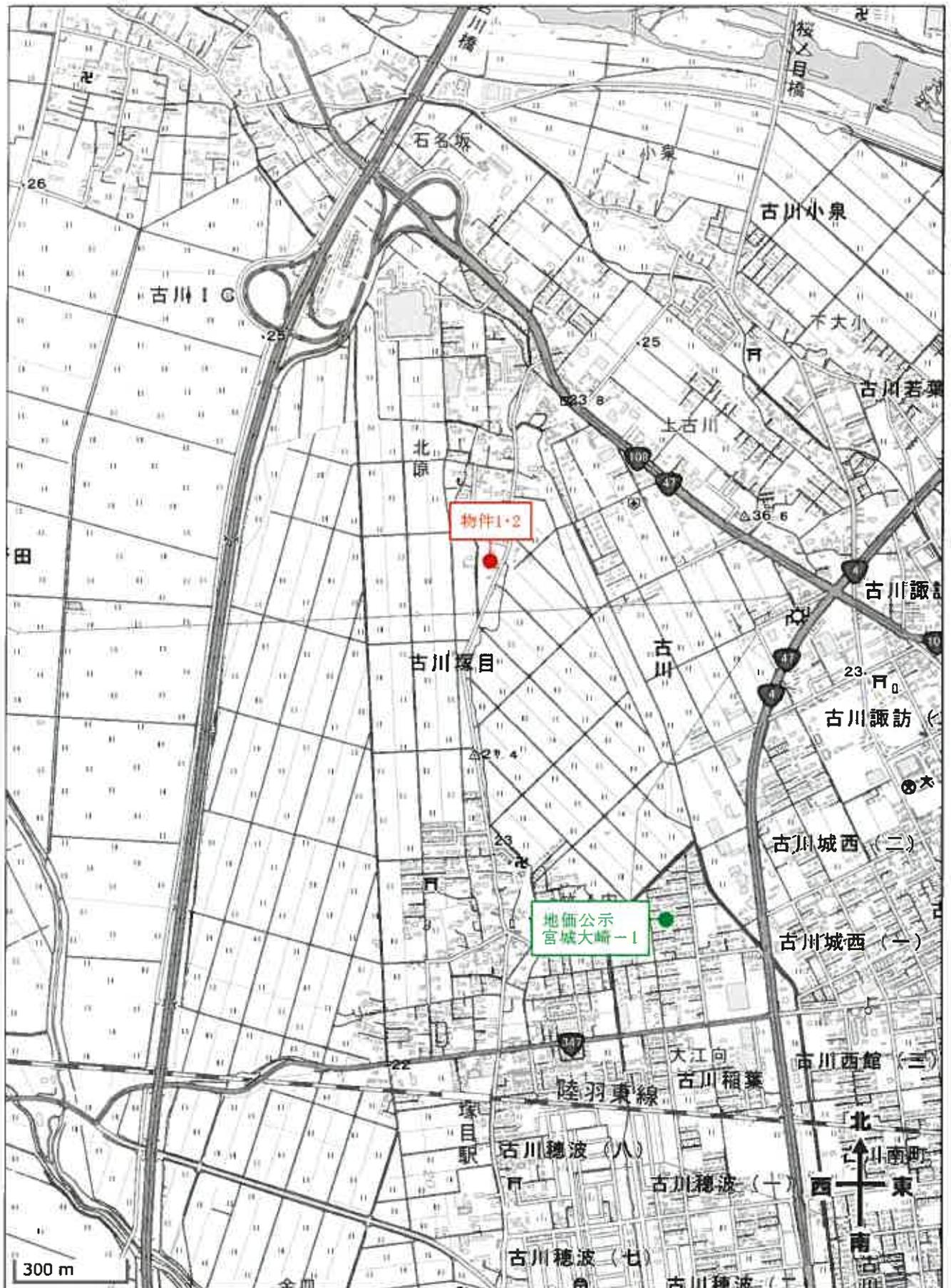
- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 現況図

以上

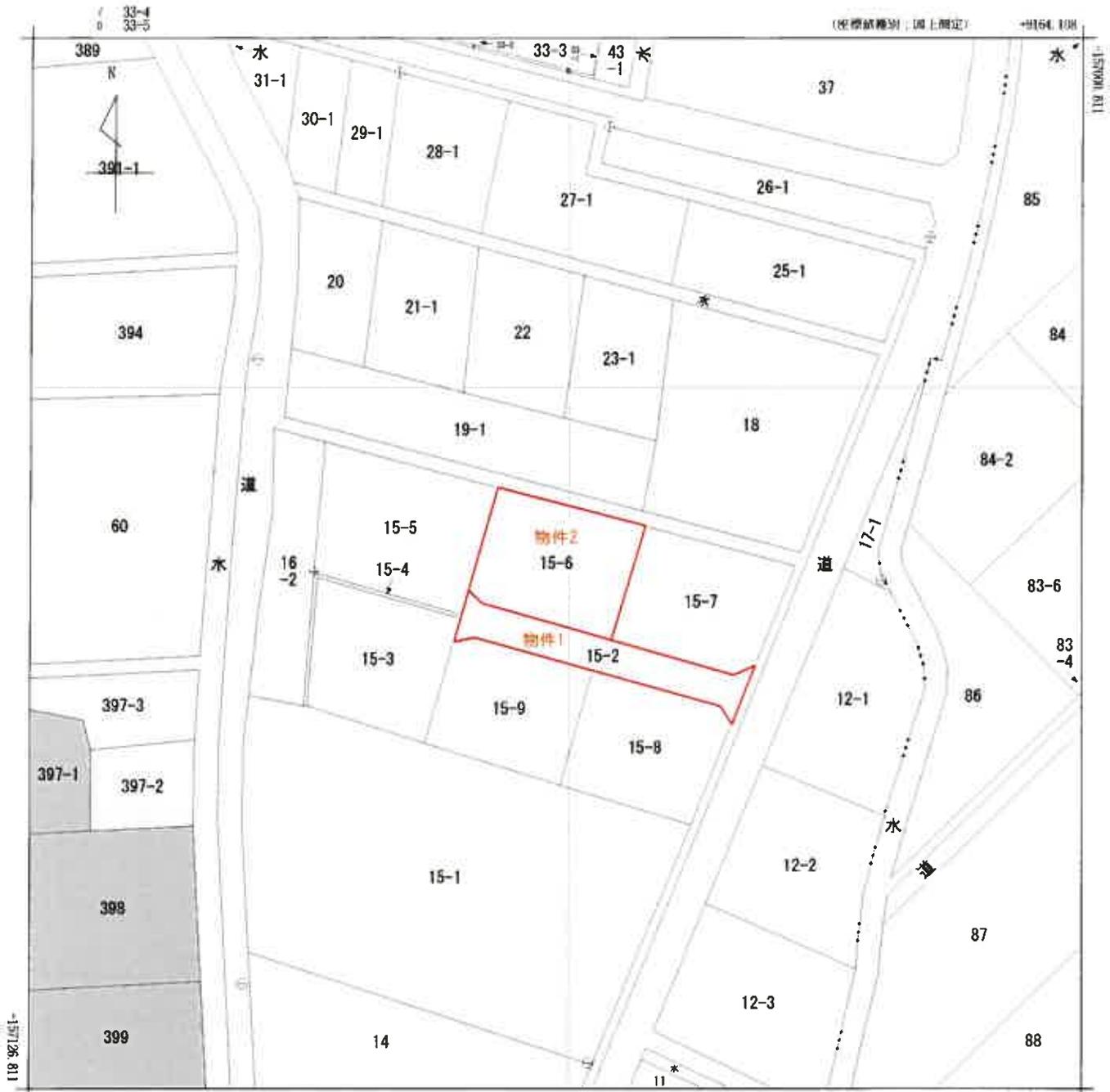
物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番2
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 大崎市古川塚目字北原
地 番 15番6
地 目 畑
地 積 253平方メートル
所有者 A





位置図



+9039.108 (座標値種別：国上測定)

(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(touhokutaheiyouki2011.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(ivatamiyagi2008.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|----------|------------|-----|-----------|-----------|------|------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 大崎市古川塚目字北原 | | | 地番 | 15番6 | | | | |
| 出縮 | 力尺 | 1/500 | 精度区 | 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 | 昭和63年12月 | | | 備付年月日(原図) | 平成2年3月13日 | | 補記事項 | | | |



| | |
|-----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
| 現況図 | |