

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 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 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 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩 |
| | 地 番 | 16番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩16番地70
宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階55.48平方メートル
2階50.51平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月19日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号1, 3】

売却対象外の土地(地番65番5及び65番6)を通行のため利用している。

《 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 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩 |
| | 地 番 | 16番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩16番地70
宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階55.48平方メートル
2階50.51平方メートル |



令和 7年(ケ)第 138号
令和 7年10月15日受理
令和 7年11月26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 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩 |
| | 地 番 | 16番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩16番地70
宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階55.48平方メートル
2階50.51平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者Aの元妻	<p>本日、所有者である元夫Aは都合が悪く立ち会えないので、物件4が建った時に同居していた元妻である私が頼まれて立ち会います。現在、物件4には元夫であるAが一人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。</p> <p>物件4はオール電化の仕様ですが、ソーラーパネル等はありません。同物件に不具合等はありませんが、以前、同建物内では猫1匹を飼っていたことがあります。スチール製物置は、物件4新築時に設置したものです。</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

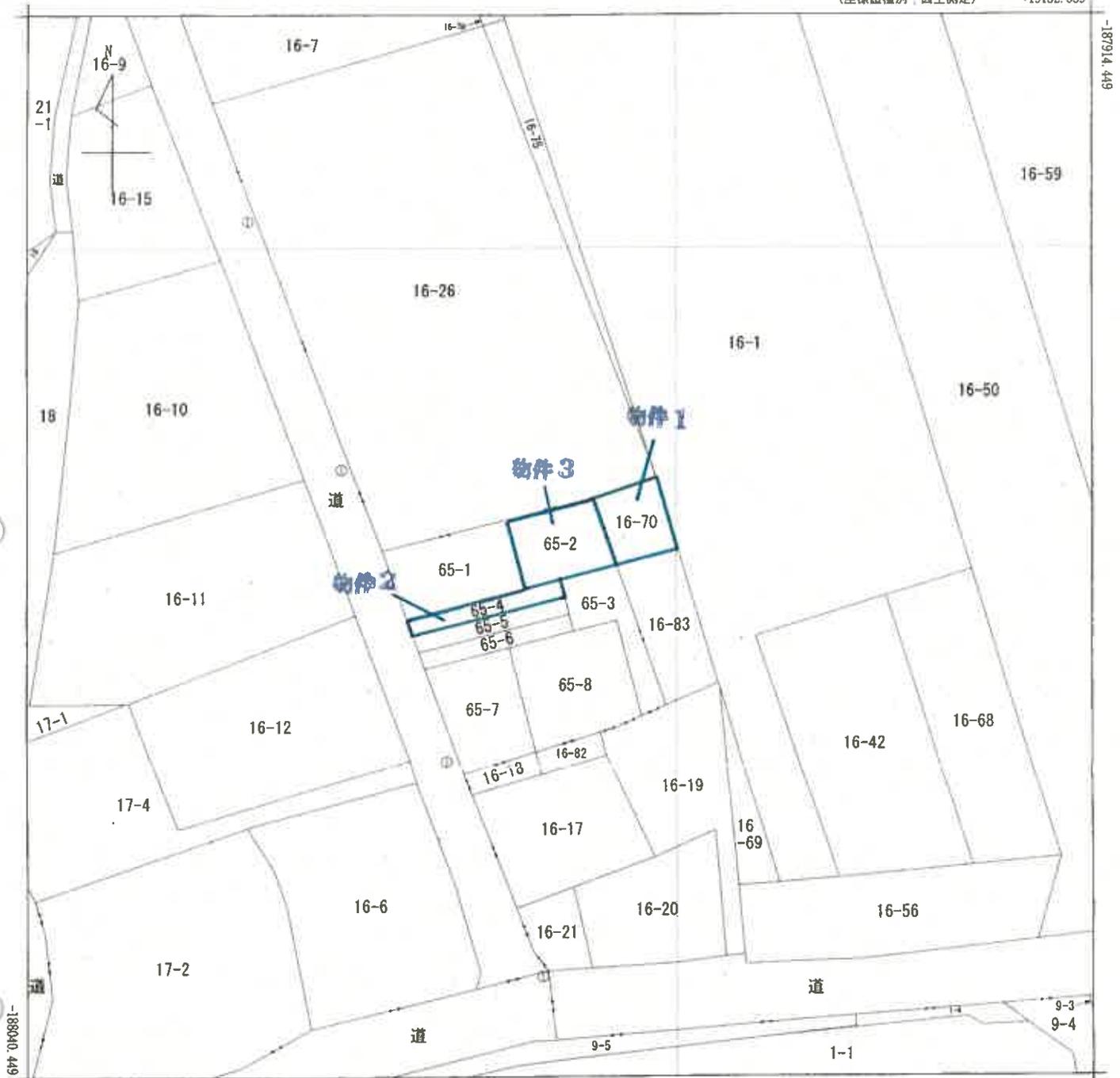
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月22日(水) 10:00-10:05	七ヶ浜町役場	七ヶ浜町役場税務課に資料交付依頼 (10/24 資料受領)
同日 10:20-10:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
同日 11:30-11:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年11月14日(金) 14:55-15:50	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aの元妻から事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月14日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。		
<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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)

+19152.539



+19027.539 (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 東宮浜字古子

A4判に縮小

請求部	所在	宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害				地番	65番2			
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47年1月				備付年月日(原図)			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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局

地図整理番号：M92119

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成31年3月25日

地積測量図

地番 16-70、16-83
土地の所在 宮城県七ヶ浜町真宮浜字笠岩

座標求積表

座標名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn	座積
①16-70					
V2	-187971.660	19093.195	77441.989920	8.02	8.02
V3	-187968.963	19100.745	-127888.588520	9.80	9.80
16-1	-187978.356	19103.525	-214852.883300	7.46	7.46
118	-187980.215	19096.299	101916.847763	7.66	7.66
V10-1	-187973.019	19093.688	183346.500840	1.45	1.45
合計			-146.004297		
座積			73.0021485		
面積			73.00	m ²	
面積			22.08	m ²	
②16-83					
118	-187980.215	19096.299	340677.974160	7.46	7.46
16-1	-187978.356	19103.525	-256350.201975	15.83	15.83
V4-1	-187993.634	19108.049	-340887.894160	6.48	6.48
V5	-187986.196	19102.098	256331.053062	17.00	17.00
合計			-228.768913		
座積			114.3844565		
面積			114.38	m ²	
面積			34.80	m ²	

T107-1

公共基準点

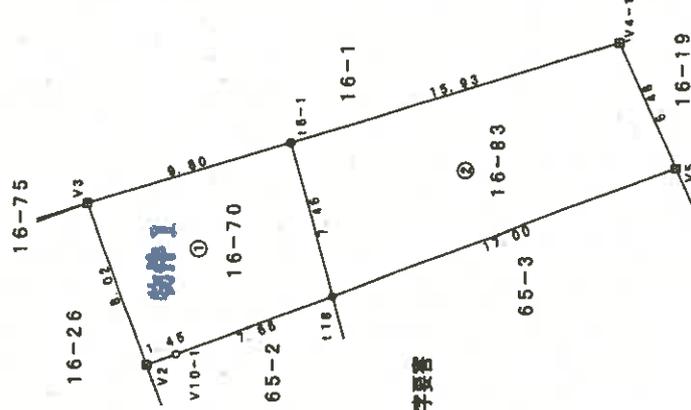
基準点の名称	X座標	Y座標	設置年月
3級基準点 3T019	-188027.139	19083.734	
4級基準点 T107-1	-187979.163	19068.476	
設置年月	設置日	平成30年10月30日	

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量

座標一覽表

座標名	X座標	Y座標	測量日
T1	-188003.158	19077.500	測量日

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量



凡例
○ 境界線の位置
△ コンクリート
□ プラスチック
◇ 土
▽ 金属プレート
● 杭
○ 井

A4判に縮小

(日調製)

作成者 土地家屋調査士

申請人 (平成31年3月8日作成)

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局権電支局管轄)
令和7年9月5日 東京法務局

(7 枚目)

登記年月日：平成31年3月25日

地積測量図

地番 65-1-65-8

土地の所在 宮城県七ヶ浜町東宮浜字要害

座標求積表

座標名	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
①65-1				
V1-1	-187977.855	19066.401	285551.957553	15.53
124-1	-187974.090	19083.468	-96600.515016	6.10
125-1	-187982.917	19085.676	-235765.355628	14.53
11-1	-187986.443	19071.576	96540.317712	9.16
			-273.595379	
			136.7976895	
			136.79	m
			41.38	
②65-2				
V2-1	-187974.090	19083.468	214822.598276	10.03
V10-1	-187971.660	19093.195	20448.811845	1.43
118	-187973.019	19093.688	-163346.500840	7.66
14	-187980.215	19096.299	-168830.379459	6.60
17-1	-187981.860	19089.912	-51580.842224	4.37
125-1	-187982.917	19085.676	148295.702520	9.10
			-190.708882	
			95.354410	
			95.35	m
			28.84	
③65-3				
V5	-187981.860	19089.912	69391.830120	6.60
V18	-187980.215	19086.299	-273764.542464	17.00
V5	-187986.196	19102.098	-329855.028264	3.17
123-1	-187997.483	19099.197	184039.862282	11.25
122	-187986.580	19096.487	184414.581819	5.22
110-1	-187987.826	19091.403	13783.992965	2.05
19	-187985.838	19090.906	75905.442256	2.05
18-1	-187983.850	19090.409	75941.647002	2.05
			-142.214273	
			71.1071365	
			71.10	m
			21.50	
④65-4				
V1-1	-187986.443	19071.576	104111.733384	14.53
125-1	-187982.917	19085.676	87469.653108	4.37
14	-187981.860	19089.912	-17810.887996	2.05
18-1	-187983.850	19090.409	-124393.105044	18.68
V7-1	-187988.376	19072.290	-49454.447970	2.06
			-77.054418	
			38.5272090	
			38.52	m
			11.65	

(日開第9)

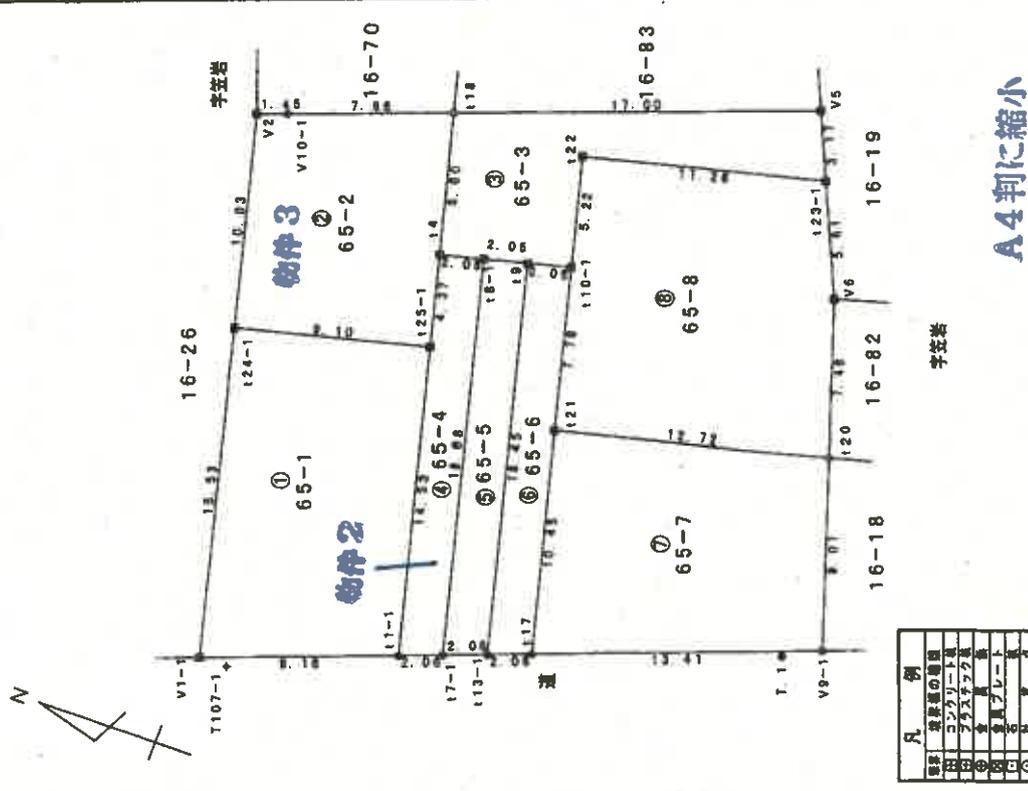
これは図面に記録されている内容を証明した書面である

(仙台法務局地籍支局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局

(8 枚目)



凡例

境界の線	境界の線
境界の点	境界の点
境界の角	境界の角
境界の面	境界の面
境界の体	境界の体
境界の線	境界の線
境界の点	境界の点
境界の角	境界の角
境界の面	境界の面
境界の体	境界の体

A4判に縮小

申請人

(平成31年3月8日作成)

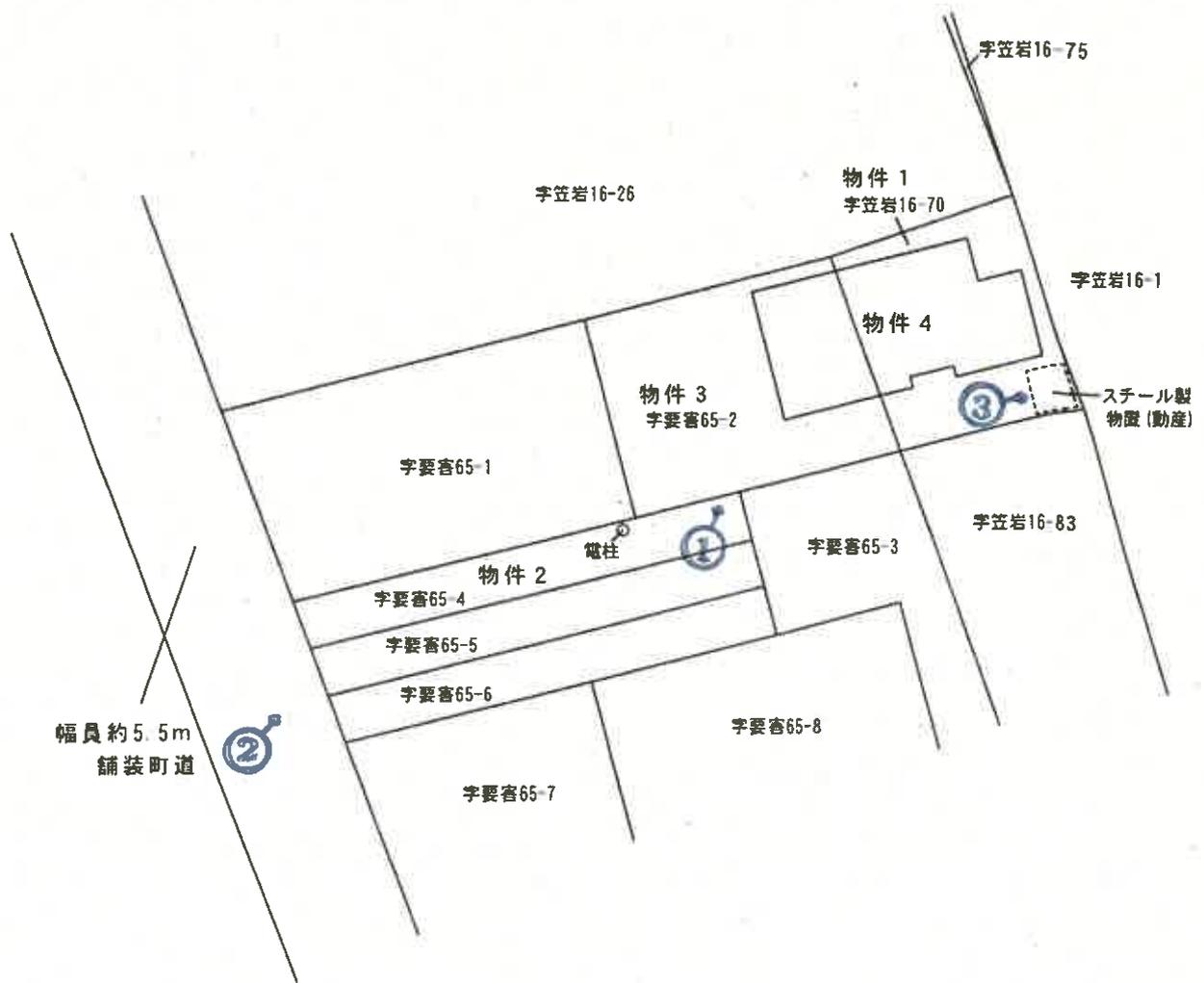
土地家屋調査士

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

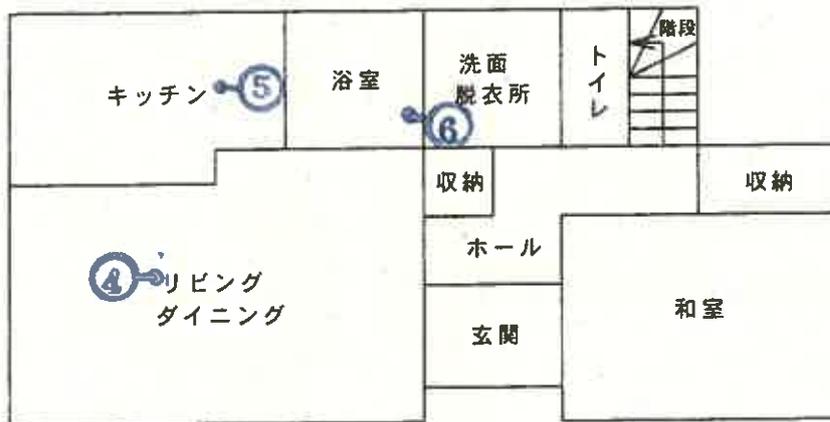


幅員約5.5m
舗装町道

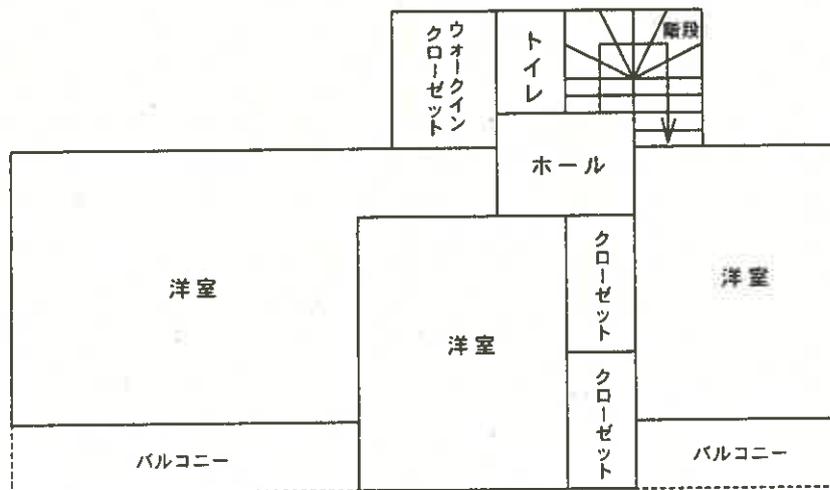
凡例
←○写真(撮影場所)



建物間取図（物件 4）



1 階



2 階

凡例
 ←○写真(撮影場所)



写真 1

物件 1, 3

物件 4



写真 2

町道

物件 2

物件 4



写真 3

スチール製物置 (動産)

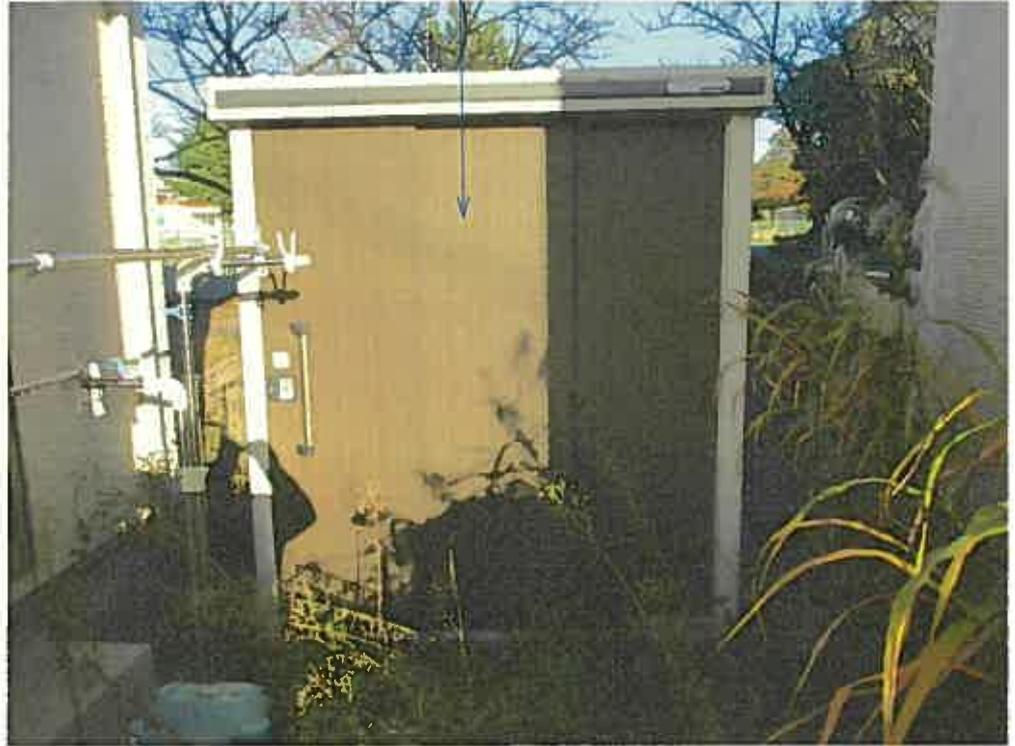


写真 4



写真 5



写真 6



令和 7 年 (ケ) 第 138 号

令和 7 年 11 月 14 日 現地調査

令和 7 年 11 月 27 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 小竹 潤

第1 評価額

一括価格	
金 8,682,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 753,000 円
物件2(土地)	金 186,000 円
物件3(土地)	金 983,000 円
物件4(建物)	金 6,760,000 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、3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 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地積		
3	所在地 地積		
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
	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、3)

位置・交通	JR仙石線「下馬」駅の東方・道路距離約3.8km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、七ヶ浜町役場の北西方に位置する住宅地域に存し、小規模開発による5区画の分譲地の一つである。食品工場に近接するが、北側では公園に隣接する。地域内の標準的な街路は幅員5.5m程度の町道であるが、周辺街路はやや雑然としており、行止まり道路もみられる。</p> <p>目的物件周辺は概ね平坦な地勢であるが、海に近く、七ヶ浜町津波ハザードマップによると、東日本大震災時には浸水しており、想定される津波浸水深は2m以上3m未満。また、内水ハザードマップによると、過去に浸水実績があり、大雨時に想定される浸水深は0.5m以上1m未満となっている。</p> <p>地域内の標準的な画地は、幅員約5.5mの舗装町道に接面する地積250㎡程度の戸建住宅の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	カワチ薬品多賀城店: 約2.3km	町立亦楽小学校: 約1.4km
	七ヶ浜町役場: 約1.2km	町立七ヶ浜中学校: 約1.5km
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	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	市街化区域 工業地域 指定: 60% 指定: 200% なし —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	168.35㎡ (物件1: 73.00㎡、物件3: 95.35㎡) 約4.3m×約9.1m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	○ 南西側約6.1m、私道、舗装有、等高に接面。 建築基準法上: 該当しない	
土地利用状況等	物件4の建物敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり 下水道: あり 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	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	現地調査や各種資料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 接面道路の南西側私道について 物件2(65番4)と隣接する65番5、65番6は、一体的にアスファルト舗装されており、接面する3世帯の共用私道として利用されている。当該私道を介して、南西方で約5.5m町道に接続する。</p> <p>② 上・下水道は、南西方の町道に埋設されている施設管から、南西側私道に埋設されている私設管を経由して、3世帯で共同利用されている。</p> <p>③ 画地内の南東端にスチール製物置(動産)が1基存する。</p>
---------	--

(物件2)

位 置	物件3の南西側に隣接する土地である。	
画 地 条 件	地 積 幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	38.52㎡ 約2.0m×約18.7m 带状画地 平坦 中間画地 隣接する65番5、65番6とともに一体的にアスファルト舗装されており、共用私道として利用されている。
接面道路の状況	○ 西側約5.5m、町道、舗装有、等高に接面。 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	物件2(65番4)と隣接する65番5、65番6は、一体的にアスファルト舗装されており、接面する3世帯の共用私道として利用されている。また物件2上に電柱が存する。	
特 記 事 項	「付近の状況」「主な公法上の規制等」「供給処理施設」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」については物件1と同じ。	

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16番70	
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31年3月8日新築
	経 過 年 数	7 年
	経済的残存耐用年数	23 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	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	オール電化
	(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	55.48㎡
	2 階	50.51㎡
		延 105.99㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建 物 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	以前、建物内で猫1匹を飼っていたことがあるとのこと。	

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)、土地価格(物件2)

目的土地の建付地価格・土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	26,800円/㎡	0.95	73.00㎡	0.90	1,673,000円
3	26,800円/㎡	0.95	95.35㎡	0.90	2,185,000円
合 計					3,858,000円

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	土地価格 ア×イ×ウ×エ
2	26,800円/㎡	0.30	38.52㎡	—	310,000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 【七ヶ浜(県)-1】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 26,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 地域において標準的

◇ 地域格差 : 街路条件 +2% (1.02)
 交通接近条件 Δ2% (0.98)
 環境条件 +20% (1.20)
 上記相乗積 120% (1.02 × 0.98 × 1.20 = 1.20)

目的物件につき、以下の通り個別格差の判定を行った。

○物件1、3 市道との位置関係 Δ5% (0.95)

○物件2 共用私道 Δ70% (0.30)

ウ. 地積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価

建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 Δ10% (0.90)

(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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
4	180,000円/㎡	105.99㎡	0.54	10,302,000円

ウ. 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率30%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.54 = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 23\text{年} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 30\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.30 \end{array} \right)$$

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 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
1	1,673,000円	1.00	0.25 法定地上権	418,000円
3	2,185,000円	1.00	0.25 法定地上権	546,000円
合 計				964,000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	1,673,000円	-418,000円	1.00	1.00	0.60	753,000円
2	310,000円	—	1.00	1.00	0.60	186,000円
3	2,185,000円	-546,000円	1.00	1.00	0.60	983,000円
4	10,302,000円	+964,000円	1.00	1.00	0.60	6,760,000円
一括価格(合計)						8,682,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

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。

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

地価調査基準地【七ヶ浜(県)-1】

所 在 : 宮城郡七ヶ浜町吉田浜字細田14番78
価 格 : 32,200円/㎡
位 置 : JR仙石線「下馬」駅の東方道路距離約5.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側6.5m舗装町道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅が多い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)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

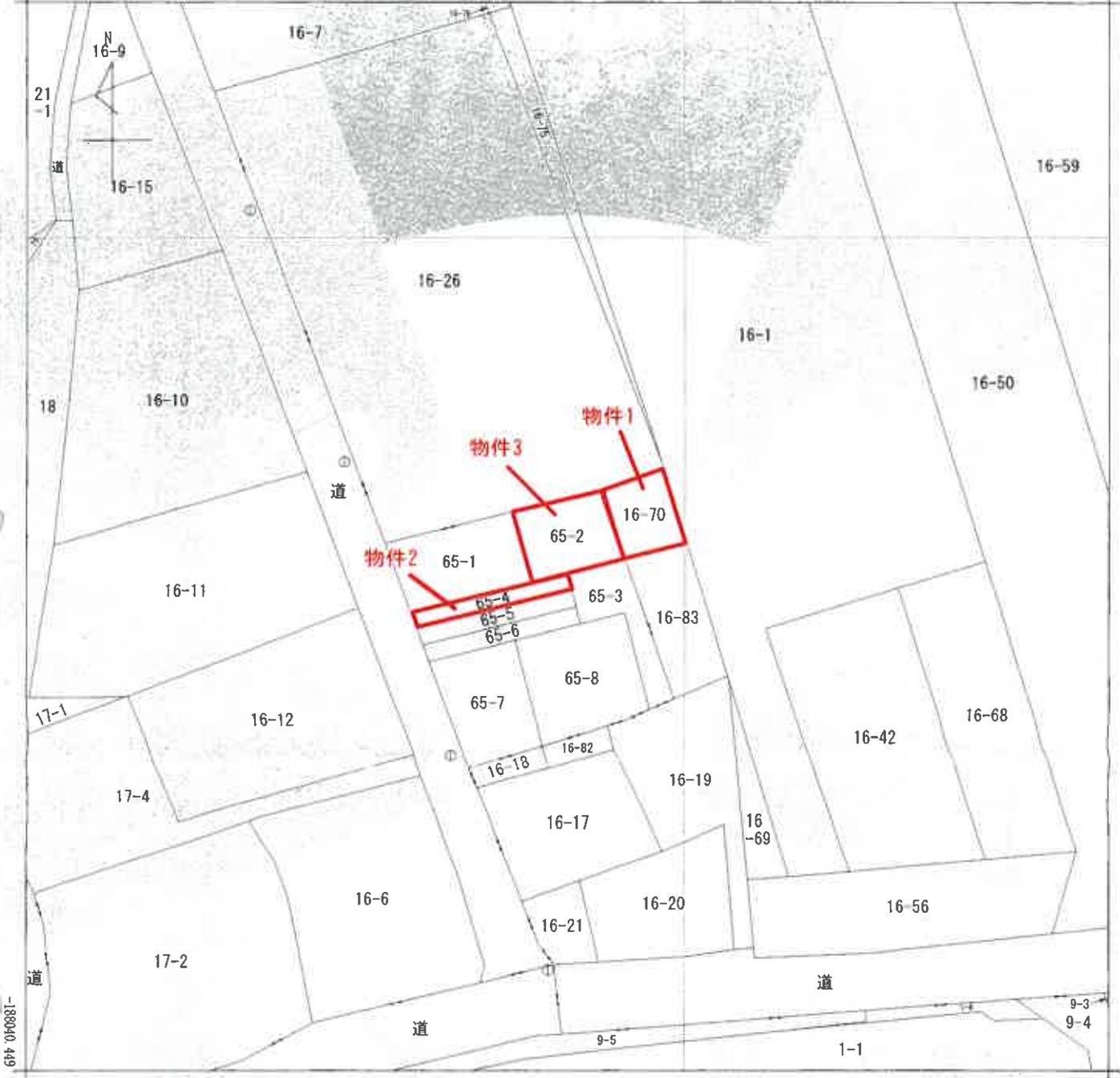
以 上

令和 7年(ケ)第 138号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩 |
| | 地 番 | 16番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害 |
| | 地 番 | 65番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.35平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩16番地70
宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地2 |
| | 家屋 番号 | 16番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階55.48平方メートル
2階50.51平方メートル |





+19027.539 (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。



請求部	所在	宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害			地番	65番2			
出力縮尺	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47年1月			備付年月日(原図)		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。
 (仙台法務局塩竈支局管轄)
 令和7年9月5日
 東京法務局

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

登記年月日：平成31年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (仙台法務局地籍課支庁管轄)
 令和7年9月5日 東京法務局 登記官

地積測量図

地番	16-70、16-83
土地の所在	宮城県七ヶ浜町東宮浜字登岩

座標求積表

座標名	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _n	面積
①16-70					
V2	-187971.660	19093.195	7714.41	995920.	87.02
V3	-187968.963	19100.745	-127898.588520	9.80	
t6-1	-187978.356	19103.525	-214952.863300	7.46	
t18	-187980.215	19096.299	101916.947763	7.66	
V10-1	-187973.019	19093.688	163346.50840	1.45	
閉			-146.004297		
			73.00		
			22.08		
②16-83					
t18	-187980.215	19096.299	340677.974160	7.46	
t6-1	-187978.356	19103.525	-256350.201975	15.93	
V4-1	-187993.634	19108.049	-340867.594160	6.48	
V5	-187996.196	19102.099	256331.053062	17.00	
閉			-228.768913		
			114.38		
			34.60		

T107-1

公共基準点

基準点の名称	X座標	Y座標	取得日
3号基準点 3T019	-188037.198	19083.734	平成30年10月30日
4号基準点 T107-1	-187979.163	19068.426	平成30年10月30日

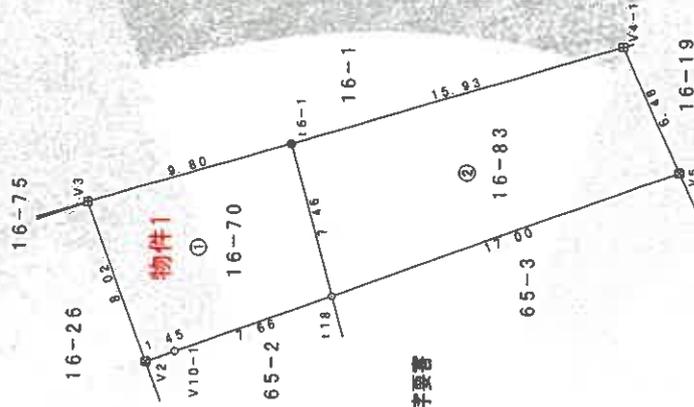
平成30年10月30日～平成31年3月4日測量

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	種別
T1	-188003.158	19077.500	504A

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量

1/1



種類	材質の例
田	コンクリート
畑	アスファルト
池	コンクリート
川	コンクリート
路	コンクリート

作成者

申請人

縮尺 1/250

(日積測量)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (仙台法務局増幅支局増幅)
 令和7年9月5日 東京法務局

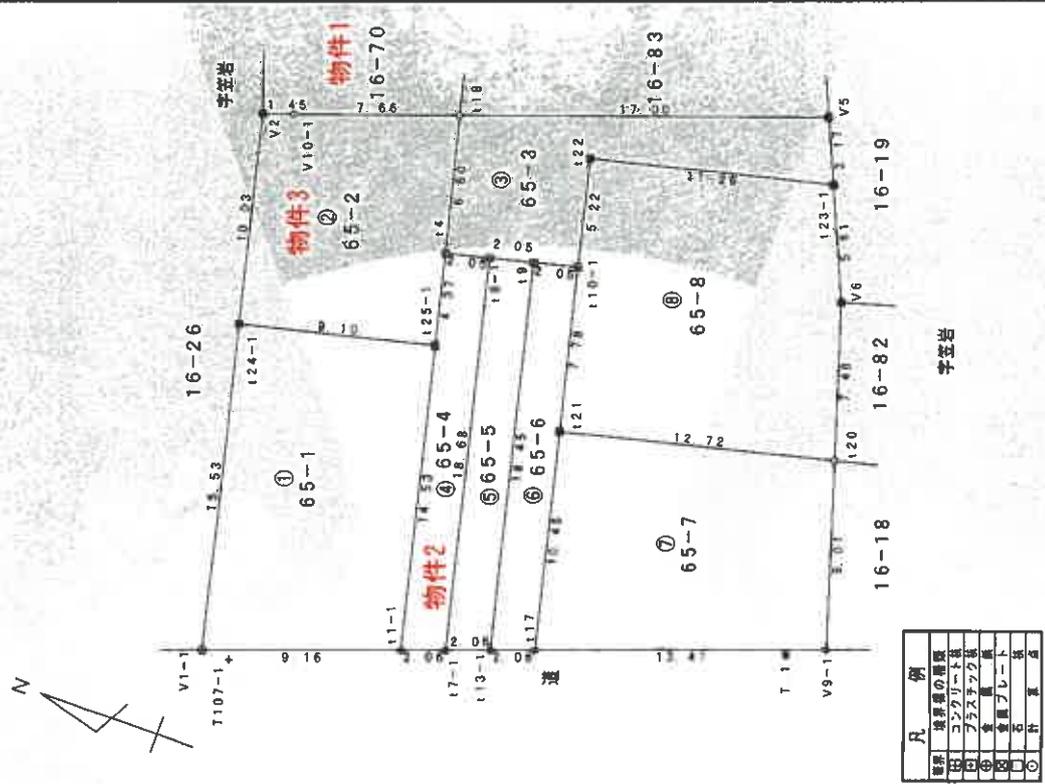
地積測量図

地番 65-1~65-8
 土地の所在 宮城県七ヶ浜町東宮浜字要害

座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
①65-1				
V1-1	-187977.855	19068.401	0	0
T4-1	-187974.090	19083.468	-96600.519	15.53
T25-1	-187982.917	19085.676	-235765.355	9.10
T11-1	-187986.443	19071.576	96540.317	14.53
			-273.595	37.9
			136.797	68.95
			136.79	m
			41.38	m
②65-2				
T24-1	-187974.090	19083.468	214822.598	27.6
V2	187971.660	19093.195	20448.811	8.45
V10-1	187973.019	19093.688	-163346.500	8.40
T18	-187980.215	19096.299	-168830.379	4.59
T4	-187981.860	19089.912	-51580.942	2.24
T25-1	-187982.917	19085.676	148295.702	5.20
			-190.708	88.2
			95.35	m
			28.84	m
③65-3				
T4	-187981.860	19089.912	69391.830	1.20
T18	187980.215	19086.299	-232764.542	4.64
V5	-187986.196	19102.098	-329885.028	2.64
T23-1	-187997.483	19099.197	184039.862	2.92
T22	-187986.560	19086.467	184414.581	1.19
T10-1	-187987.826	19081.403	13783.992	9.66
T9	-187985.838	19090.908	75905.482	2.56
T8-1	-187983.850	19090.409	75941.647	0.02
			-142.214	27.3
			71.107	13.65
			71.10	m
			21.50	m
④65-4				
T11-1	-187986.443	19071.576	104111.733	38.4
T25-1	-187982.917	19085.676	87469.653	10.8
T4	-187981.860	19089.912	-17810.867	8.96
T8-1	-187983.850	19090.409	-124393.105	0.44
T7-1	-187986.376	19072.290	-49454.447	9.70
			-77.054	4.18
			38.527	20.90
			38.52	m
			11.65	m

日積算



凡例

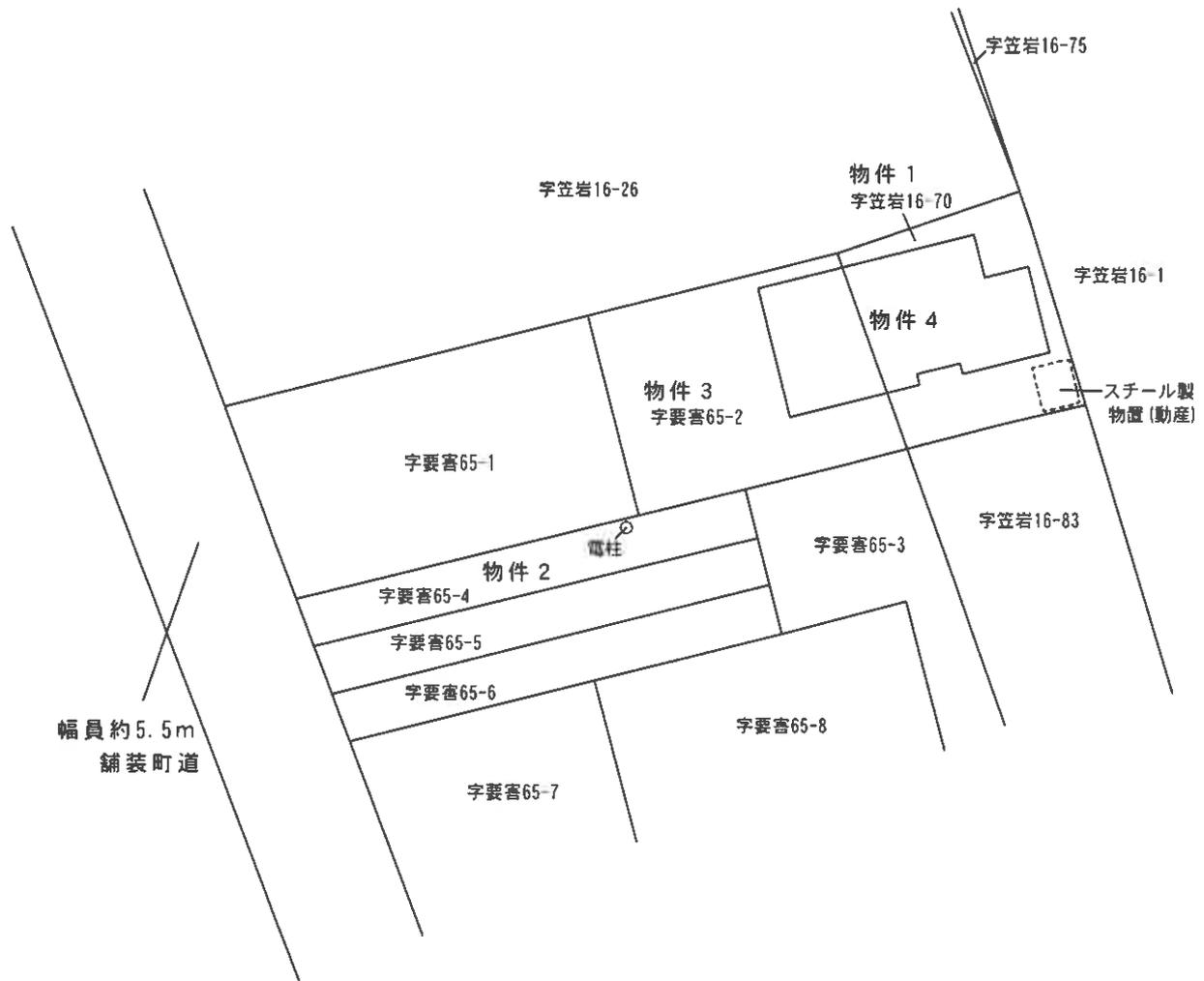
数字	境界線の距離
①	コンクリート壁
②	プラスチック壁
③	金属製塀
④	金属プレート塀
⑤	土塀
⑥	土塀
⑦	土塀
⑧	土塀

申請人
 縮尺 1/250

作成者

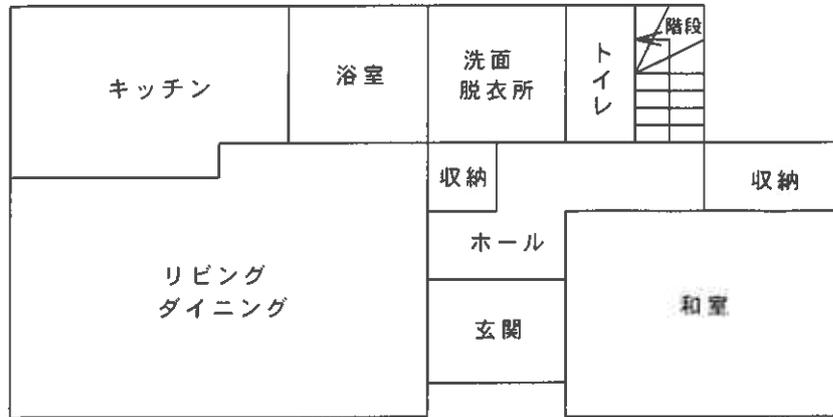
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

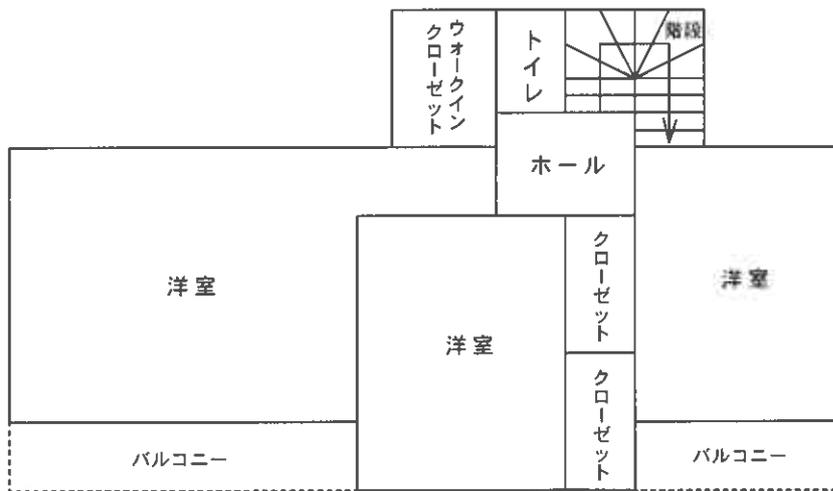


縮尺 1/300

建物間取図（物件 4）



1 階



2 階

