

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 5月27日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 柏 賢 子

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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7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 5月27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 | 富谷市富谷源内      |
|   | 地    | 番 | 28番2         |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 737.25平方メートル |
| 2 | 所    | 在 | 富谷市富谷源内      |
|   | 地    | 番 | 28番1         |
|   | 地    | 目 | 田            |
|   | 地    | 積 | 1274平方メートル   |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |







## 物 件 目 録

- |   |      |              |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在  | 富谷市富谷源内      |
|   | 地 番  | 28番2         |
|   | 地 目  | 宅地           |
|   | 地 積  | 737.25平方メートル |
| 2 | 所 在  | 富谷市富谷源内      |
|   | 地 番  | 28番1         |
|   | 地 目  | 田            |
|   | 地 積  | 1274平方メートル   |
|   | (現況) |              |
|   | 地 目  | 雑種地          |



令和 7年(ヌ)第 77号  
令和 7年 9月 8日受理  
令和 7年10月24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 | 富谷市富谷源内      |
|   | 地 | 番 | 28番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 737.25平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富谷市富谷源内      |
|   | 地 | 番 | 28番1         |
|   | 地 | 目 | 田            |
|   | 地 | 積 | 1274平方メートル   |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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"/>
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 checked="" 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 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>本土地は南東側で公図上「道」（市道「源内明坂線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。</p> <p>本土地が北東側で接している公図上「道」は、認定外道路である。</p> <p>本土地上に廃車が2台置かれている。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> <span style="margin: 0 5px;">地方裁判所</span> <span style="margin: 0 5px;">支部</span> <span style="margin: 0 5px;">平成</span> <span style="margin: 0 5px;">年( )第</span> <span style="margin: 0 5px;">号</span>  <span style="margin: 0 5px;">保管開始日</span> <span style="margin: 0 5px;">平成</span> <span style="margin: 0 5px;">年</span> <span style="margin: 0 5px;">月</span> <span style="margin: 0 5px;">日</span> </div>
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 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

不動産の表示	「物件目録（物件2）」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 type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2 ） <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>本土地が南側で接している公図上「道」は、認定外道路である。</p> <p>本土地につき富谷市農業委員会に権利変動等に関して照会したところ、現況は非農地であり、所有権移転、賃貸借、転用の許可等はない、買受け申し出には、買受適格証明書は不要であるが、新所有者は、地目変更のために富谷市農業委員会あてに非農地証明願の提出を要する旨の回答を得た。</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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	富谷市富谷源内
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 110.51平方メートル 2階 29.75平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和50年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	建築時期は名寄帳兼課税台帳による	
2	所 在	富谷市富谷源内
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	21.60平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	富谷市富谷源内
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	105.65平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和42年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	建築時期は名寄帳兼課税台帳による
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 富谷市農業委員会担当者</li> </ul>	<p>物件2の土地は、現況は非農地であり、詳細については貴職からの照会に対する回答書に記載したとおりです。なお、新所有者は、地目変更のために富谷市農業委員会宛に非農地証明願を提出していただく必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 富谷市担当者</li> </ul>	<p>物件1土地が南東側で接する公図上「道」は市道「源内明坂線」で建築基準法第42条1項1号道路です。</p> <p>物件1土地が北東側で接している公図上「道」と物件2が南側で接している公図上「道」は、いずれも認定外道路です。</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

## 執行官の意見

- 本件所有者に対し、調査期日の通知書を送付したうえで当日に評価人と共に臨場したが、本件所有者からは事前の連絡もなく、調査期日当日にも立会はなかった。  
物件1上に存する目的外建物3棟（いずれも未登記）の所有者等に関する情報を得るため富谷市に対し、名寄帳兼課税台帳の交付を求めた。  
更に、本件所有者に対し本件各物件に関する利用状況、上記目的外建物の所有者等について照会書を送付したが、期限までに回答は得られなかった。  
以上のことから、物件1の占有者及び上記目的外建物3棟の所有者等については、名寄帳兼課税台帳の記載を基に判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月8日(月) 14:40-15:00	富谷市役所	農業委員会に対し照会書交付、接道調査
R7年9月8日(月) 15:15-15:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年9月16日(火) 9:30-9:40	富谷市役所	農業委員会から回答書受領、参考事項聴取
R7年9月30日(火) 12:15-12:25	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R7年10月1日(水) 14:00-14:10	富谷市役所	関係図面等交付申請(10/6郵送受領)
R7年10月9日(木) 14:00-15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R7年10月10日(金) 10:10-10:20	富谷市役所	名寄帳兼課税台帳受領
<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>		

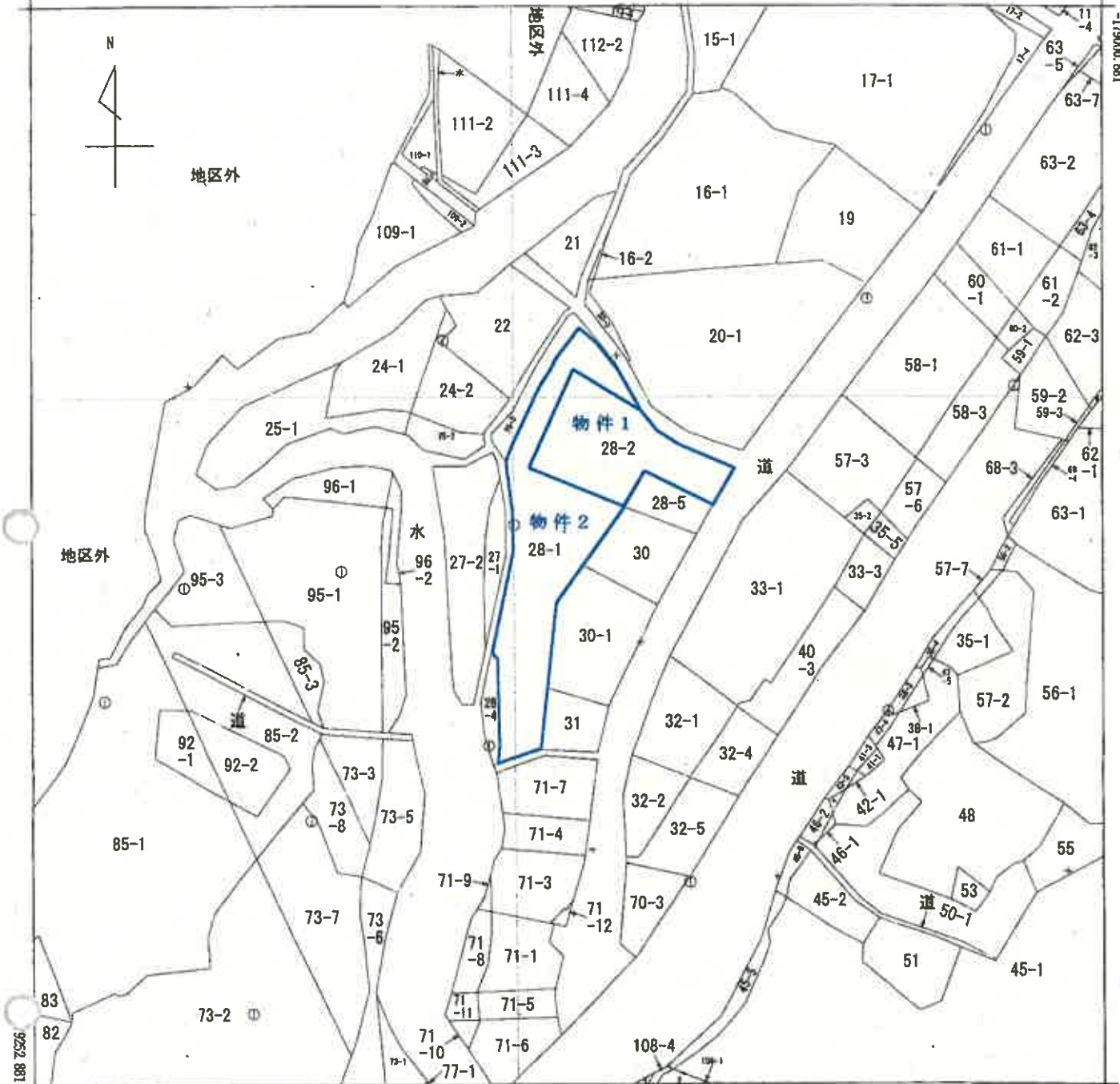
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写

イ 62-4    ハ 110-2    ホ 114-4    ト 50-2    ニ 65-6    ニ 114-2    ヘ 47-3    テ 108-1    道

(座標値種別：図上測定)

+3840.451



+3590.451 (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 富谷平沢

A4判に縮小

請求部	所在	富谷市富谷源内			地番	28番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和56年3月			備付年月日(原図)	昭和63年3月1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。

令和7年6月23日  
仙台法務局

地図整理番号：M98596

登記官

(1/1)

( 9 枚目)

# 土地建物位置関係図

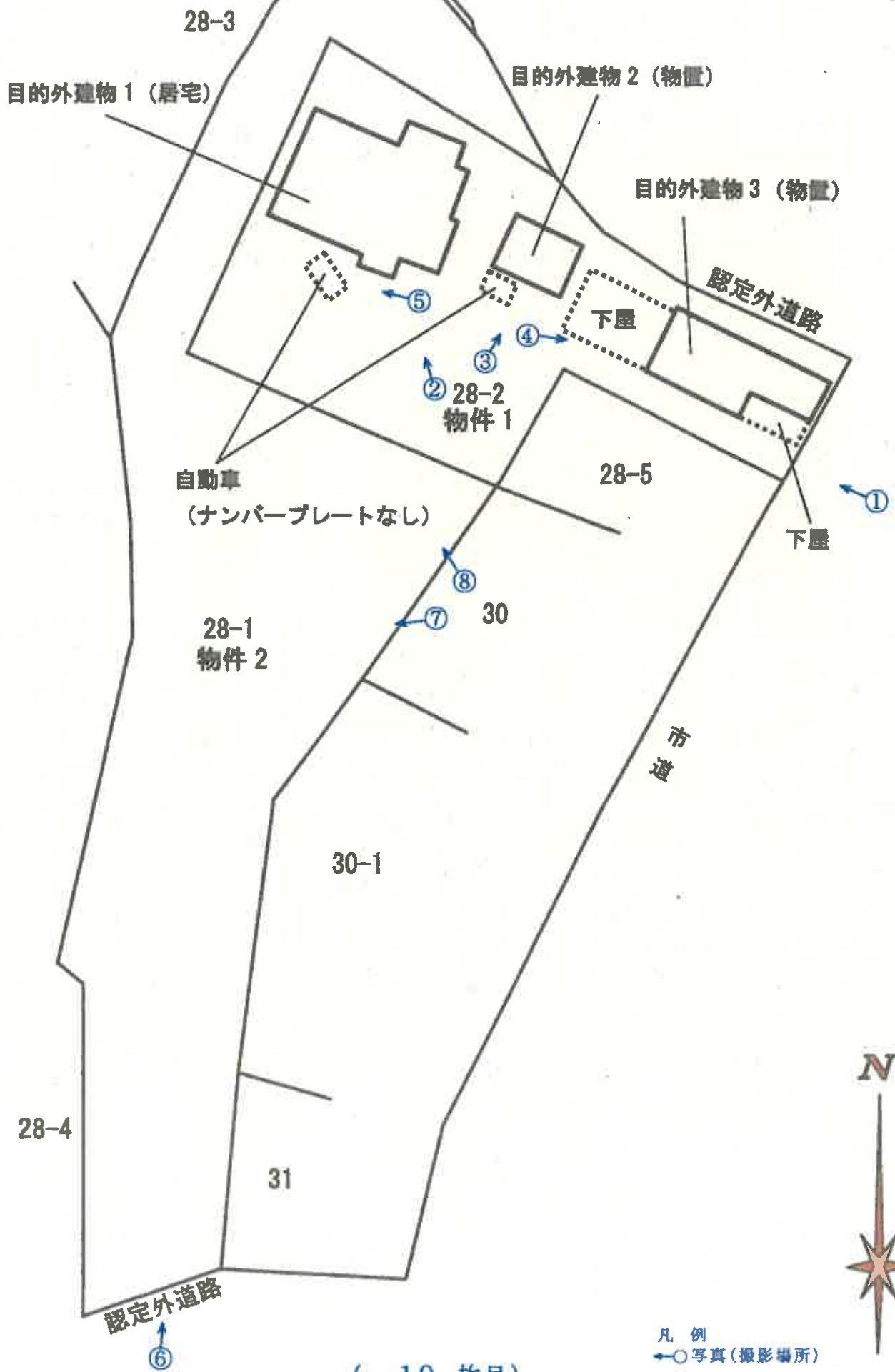


写真 1



物件1

市道

写真 2

目的外建物1



物件1



写真 5

廃車



物件1

写真 6



物件2

写真 7



物件2

写真 8



目的外建物1

物件2

令和 7 年 ( 又 ) 第 77 号  
令和 7 年 10 月 9 日 現 地 調 査  
令和 7 年 11 月 7 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

有川 卓也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,528,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,359,000円
物件2(土地)	金 169,000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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積		雑種地
番号	特記事項		
1	物件1の土地上に未登記の目的外建物(主である建物が1棟、附属建物が2棟)が存する。		
2	<p>① 草木等の繁茂により目的土地内への立入りが困難であり、境界等の確認が困難であったため、現地調査では目視可能な範囲で確認を行い、航空写真、地積測量図等に基づき照合を行った。その結果、現地の状況とこれら図面とは概ね符合すると判断されたほか、国土調査が実施済みの地域であるため、地積は登記数量を採用することとした。</p> <p>② 現況地目は、現地調査及び富谷市農業委員会による調査結果を踏まえて判定した。</p>		

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

(1) 物件1

位置・交通	地下鉄南北線「泉中央」駅の北方・道路距離約8.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、黒川郡大和町との行政境付近、国道4号と丘陵性の住宅団地である杜乃橋地区に挟まれた源内地区に存する。周辺の建物利用は少なく、農地等の中に一般住宅が散見される程度である。</p> <p>最寄駅からは遠隔に位置するが、杜乃橋地区に存するヤマザワ杜のまち店まで徒歩圏内であるほか、国道4号への連続性も良いことから、生活利便性に特段の難点はない。</p> <p>吉田川の支流である西川沿いは、周辺の地盤面よりも低地となっているため、住宅地としての選好性はやや劣るものと思料される。</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 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 無指定 指定70% 指定200% 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域外)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	737.25㎡ 間口約10m・奥行約46m やや不整形 概ね平坦 角地 特になし
接面道路の状況	<p>○ 南東側有効幅員約4m、市道、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当</p> <p>○ 北東側幅員約2.5~4.5m(図上概測)、認定外道路、舗装無 建築基準法上の道路に該当しない</p>	
土地の利用状況	目的外建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</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当該施設の本管(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込み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	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的土地には目的外建物が3棟(いずれも未登記)、ナンバープレートのない自動車2台存する(「土地建物位置関係図」参照)。</li> <li>富谷市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。</li> </ul>	

## (2) 物件2

位置・交通	物件1とほぼ同じ 物件1に隣接する土地である。	
付近の状況	物件1と同じ	
主な公法上の規制 (道路の幅員等の個別の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 無指定 指定70% 指定200% 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画(居住誘導区域外)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,274㎡ 北東側間口約11.5m・奥行約102m(南北) 不整形 概ね平坦 二方路地 特になし
接面道路の状況	○北東側幅員約2.5~4.5m(図上概測)、認定外道路、舗装無 建築基準法上の道路に該当しない ○南側幅員約1.5~2m(図上概測)、認定外道路、舗装無 建築基準法上の道路に該当しない	
土地の利用状況	草木等が繁茂しており、雑種地状となっている。	
埋蔵文化財等の有無	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	富谷市農業委員会によると、買受け申し出にあたって買受適格証明書は不要であるが、地目変更にあたっては非農地証明願の提出を要するとのこと。	

## ○ 目的外建物の概要(いずれも未登記)

## ・目的外建物1

主用途	構造	床面積 (名寄帳兼課税台帳)	建築年月日 (名寄帳兼課税台帳)	所有者
居宅	木造瓦葺2階建	1階:110.51㎡ 2階:29.75㎡	昭和50年頃	土地所有者

## ・目的外建物2

主用途	構造	床面積(概測)	建築年月日	所有者
物置	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	約21.60㎡	不明	土地所有者

## ・目的外建物3

主用途	構造	床面積 (名寄帳兼課税台帳)	建築年月日 (名寄帳兼課税台帳)	所有者
物置	木造瓦葺平家建	105.65㎡	昭和42年頃	土地所有者

## 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・2)

物件1の建付地価格および物件2の土地価格を以下のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	17,600円/㎡	0.95	737.25㎡	0.70	8,629,000円
2	700円/㎡	0.90	1,274㎡		803,000円

#### ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

○ 物件1の標準画地価格については、公示価格等との規準をもとに下記のとおり査定した。

基準地：富谷(県)-4

公示価格等 17,100円/㎡ × 時点修正 100.6 / 100 × 標準化補正 100 / 98 × 地域格差 100 / 100 = 規準とした価格 17,600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：形状 ▲ 2

◇ 地域格差：街路 +5、交通接近 ±0、環境 ▲ 5、行政 ±0

○ 物件2の標準画地価格については、地域的特性が類似する地価公示標準地等の設定がないため、周辺の類似不動産に係る取引事例等を参考に、上記のとおり査定した。

イ 個別格差：物件1・・・形状▲5

物件2・・・形状▲10

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：目的外建物は築後相当年数を経過しており、土地建物一体としての市場性を阻害する要因となっていることから、建物の取壊費用等も考慮のうえ、上記のとおり補正を行った。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、さら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。

#### (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	8,629,000円	1.00	0.25 法定地上権	2,157,000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判断した。

(2) 評価額

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	8,629,000円	- 2,157,000円		0.35	0.60	1,359,000円
2	803,000円			0.35	0.60	169,000円
合計						1,528,000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：土地建物一体として構成される不動産の土地部分であること(0.50)、複数の地目から構成される一団の土地であること(0.70)から、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した(0.50×0.70=0.35)。

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：富谷(県)-4  
所在：富谷市穀田岩下12番  
価格：17,100 円/㎡  
位置：地下鉄南北線「泉中央」駅 8.9km  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：1,140㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：東14m市道  
用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率70%・容積率200%)  
地域の概要：農家住宅等が散在する農地の多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図

以上

物件目録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富谷市富谷源内      |
|   | 地 | 番 | 28番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 737.25平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富谷市富谷源内      |
|   | 地 | 番 | 28番1         |
|   | 地 | 目 | 田            |
|   | 地 | 積 | 1274平方メートル   |





# 地積測量図 1

(A3→A4 縮小)

次回図面に關する変更内容を示す。

前 28-2  
後・新

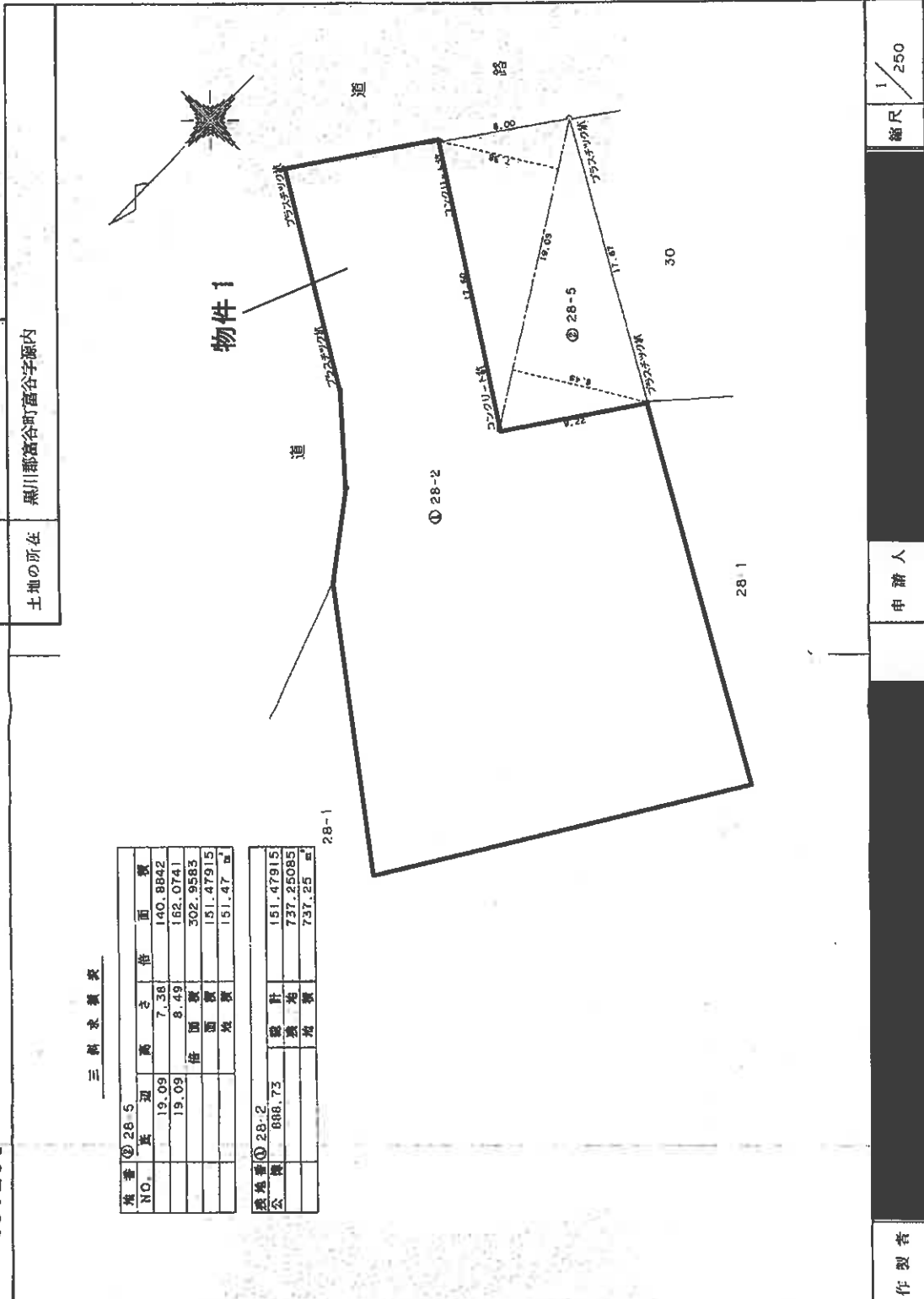
## 地積測量図

地番	28-2, 28-5
土地の所在	黒川郡富谷町富谷字源内

### 三斜求積表

積番	底辺	高さ	作	面積
②28-5	19.09	7.38		140.8842
	19.09	8.49		162.0741
			併	302.9583
			地	151.47915
			積	151.47

積番	底辺	高さ	作	面積
①28-2	888.73			151.47915
公積				737.25085
				737.25



縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]

HL2.5.15

登記年月日：平成25年5月15日

207164

本図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和7年6月23日 仙台事務所 登記官

# 地積測量図 2

(A3→A4 縮小)

常谷市富谷郷内28-2

(1) 平成28年10月20日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日  
付である。

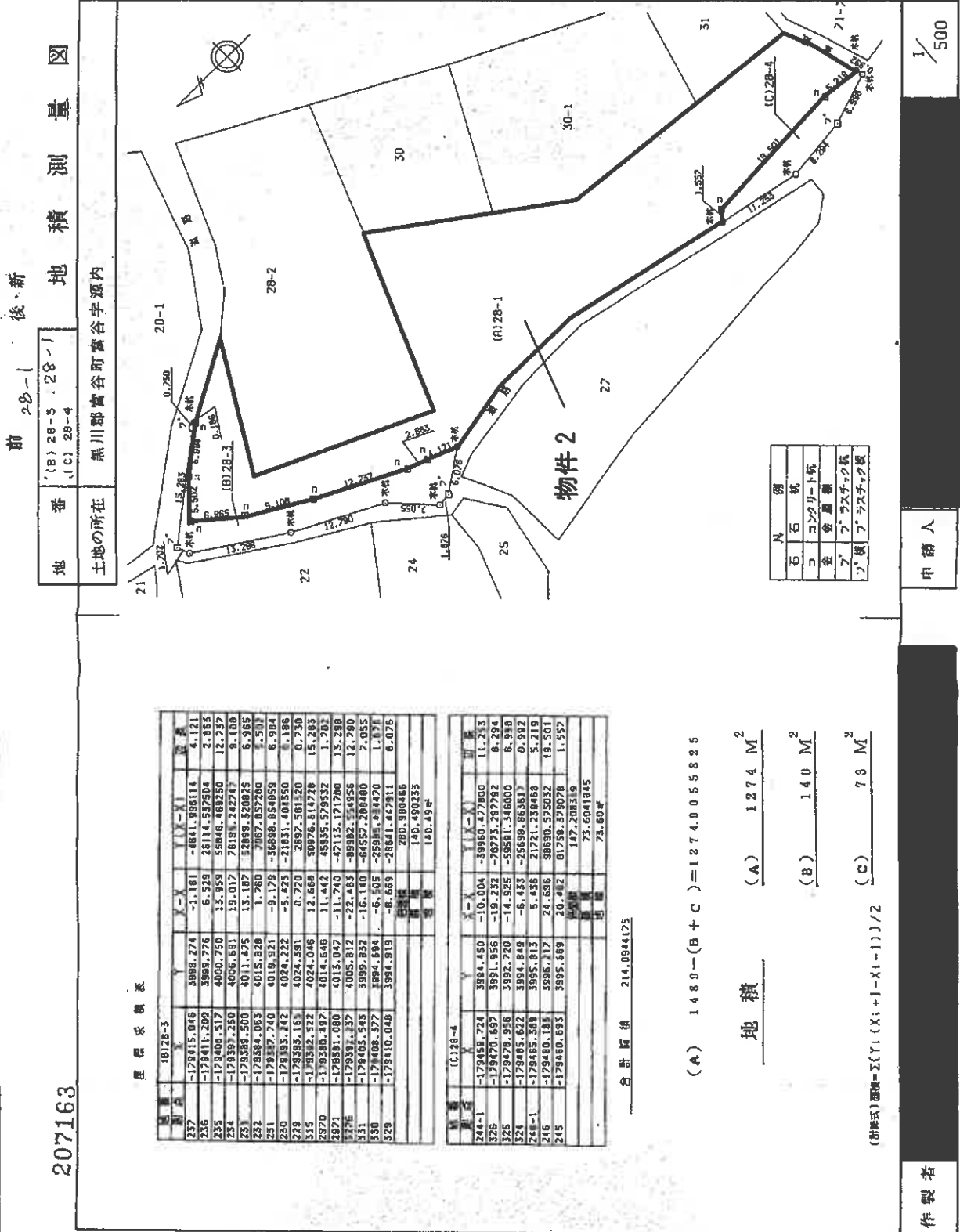
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

地区図鑑番号：H98595

# 地積測量図 3 (A3→A4 縮小)

次に図面に示す測量内容を示す。



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6月23日 国土院 地籍課

登記官

# 地積測量図 4 (A3→A4 縮小)

武谷市富谷源内28-1

(1) 平成28年10月20日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

# 土地建物位置関係図

