

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 6月17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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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31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 6月17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 | 大崎市古川清水字三丁目石原 |
| | 地 番 | 25番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1791.67平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月18日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横山 亮

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地につき、別紙建物目録記載の売却対象外の建物（いずれも未登記 家屋番号なし）のために法定地上権が成立する。

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

なし

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 大崎市古川清水字三丁目石原
地 番 25番
地 目 宅地
地 積 1791.67平方メートル



別紙

建物目録

- | | | |
|---|---------|---------------------------------|
| 1 | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積(概測) | 186.32平方メートル |
| 2 | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積(概測) | 1階 49.68平方メートル
2階 6.62平方メートル |
| 3 | 種類 | 物置 |
| | 構造 | コンクリートブロック・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積(概測) | 27.32平方メートル |
| 4 | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積(概測) | 9.93平方メートル |
| 5 | 種類 | 便所 |
| | 構造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積(概測) | 3.31平方メートル |

以上

令和 7年(ヌ)第 25号

令和 7年 4月23日受理

令和 7年 6月 5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 大崎市古川清水字三丁目石原
地 番 25番
地 目 宅地
地 積 1791.67平方メートル



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 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"/> <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 checked="" 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 checked="" 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、東側で公図上「道」(市道「宮沢三丁目線」)と北側で公図上「道」(市道「向三丁目線」)と各接している。なお、本物件周辺は、都市計画区域外地域である。</p> <p>本土地上には、家屋番号25番の建物登記が存するが、同建物は、大正1年に保存登記がなされたとされており、現況は下記5棟の目的外建物が存するがいずれも床面積や築年、構造等が一致せず、上記登記建物と認定することが困難である。</p> <p>なお、これらの目的外建物について、土地家屋償却資産課税台帳(名寄帳)による所有者は本件所有者Aの亡父Bであり、それを前提として現在の所有者をその推定相続人A及びCDとした。</p>										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> CD
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(■A(本件所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(CDにつき) <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(本件所有者につき)
占有開始時期	平成15年 7月16日
最初の契約日	平成15年 7月16日
契約等	期間 平成15年 7月16日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(CD) <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記CDは、本件所有者Aの弟妹であり、関係者間に特段の定めはない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	大崎市古川清水字三丁目石原25番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 不明
	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	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	186.32平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (CD) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	大崎市古川清水字三丁目石原25番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 不明
	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	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 49.68平方メートル 2階 6.62平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (CD) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	大崎市古川清水字三丁目石原25番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 不明
	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	コンクリートブロック・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	27.32平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (CD) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		
4	所 在	大崎市古川清水字三丁目石原25番地
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 不明
	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)	9.93平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (CD) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
5	所在	大崎市古川清水字三丁目石原25番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> 不明
	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"/> 便所
	構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	3.31平方メートル
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(CD) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	
	所在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> 不明
	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
■ A (本件所有者)	本件土地上にある建物は、私の父Bの代から居住しており、現在は、いずれも私が固定資産税を支払っており、私の所有だと思っています。 他の者にお金を支払ったり、私が貰ったりということはありません。 それ以外にお話しすることはありません。
■ 大崎市役所担当者	本土地が東側で接する公図上の道は、市道「宮沢三丁目線」で、北側で接する公図上の道は、市道「向三丁目線」です。なお、本物件周辺は、都市計画区域外地域です。

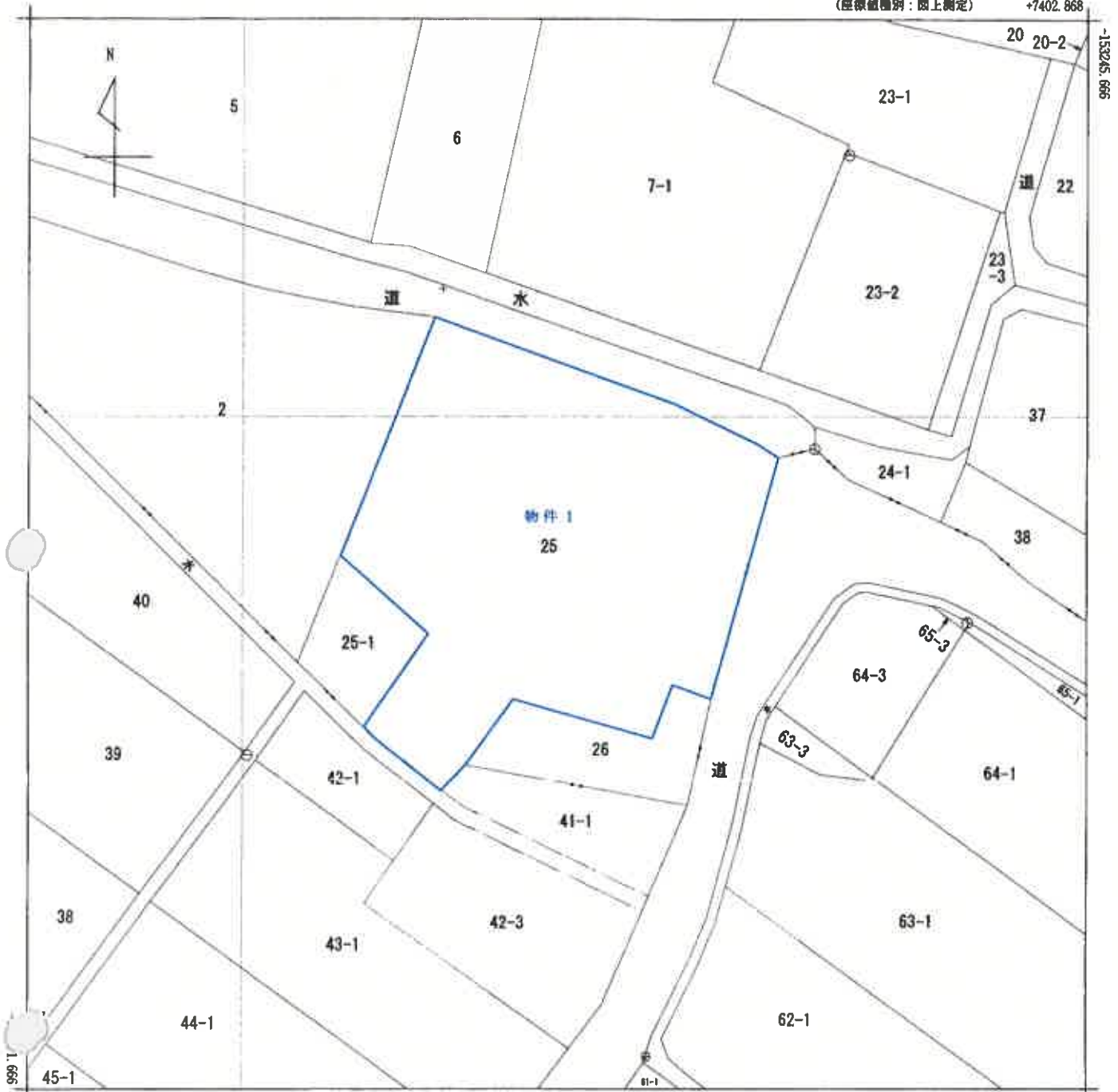
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年5月7日(水) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、概観写真撮影
R7年5月9日(金) 14:30-15:00	大崎市役所	名寄帳等の資料交付依頼、接道調査
R7年5月9日(金) 15:15-15:45	仙台北務局古川支局	本件土地のコンピュータ化に伴う閉鎖登記簿受領
R7年5月9日(金) 15:45-16:00	大崎市役所	本件所有者の父Bの身分関係資料受領
R7年5月12日(月) 15:40-15:50	仙台北務局名取出張所	本件物件の全部事項証明書受領
R7年5月15日(木) 10:30-10:35	大崎市役所	名寄帳等の資料受領
R7年5月23日(金) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、Aから占有状況等聴取、評価人同行
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

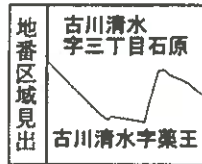
公 図 写

(座標値種別：図上測定) +7402.868



+7277.868 (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(touhokutaiheiyouoki2011.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(iwateiyagi2008.par)による修正がされています。



A 4 判に縮小

請求部	所在	大崎市古川清水字三丁目石原				地番	25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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年2月			備付年月日(原図)	昭和61年3月17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2月27日

仙台法務局

地図整理番号：M96767

登記官

(1/1)

(9 枚目)

土地建物位置關係圖



縮尺 1/500

(10 枚目)

凡例
 ←○ 写真(撮影場所)

写真 1



物件1

写真 2



物件1

写真 3



物件1

写真 4



物件1

写真 5



物件1

写真 6

目的外建物1



写真 7

目的外建物2



写真 8

目的外建物3



写真 9

目的外建物4



写真 10

目的外建物5



令和 7 年 (又) 第 25 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 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

評 価 額	
物件1(土地)	金 1,924,000 円

- 1 評価額は、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 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
番号	特記事項		
1	物件1土地には目的外建物が5棟存する。		

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)

位置・交通	JR陸羽東線「東大崎」駅の北東方・道路距離約4.0km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は江合川左岸の農家集落地域に存し、周辺には旧来からの農家住宅のほか、農地、山林も見られる。 地域内の標準的な街路は幅員5m程度の市道であり、周辺街区はやや雑然としている。地域南方の藤棚橋を經由して、国道47号に連絡可能である。 市中心部からは離れており土地利用度は低く、生活利便性は劣る。 大崎市洪水土砂災害ハザードマップによると、大雨による浸水想定区域(浸水深0.5～3m未満)に存する。 地域内の標準的な画地は、幅員約5mの舗装市道に接面する地積1,500㎡程度の農家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	大崎市役所: 約7.7km ウジェスーパー岩出山店 約5.6km	市立古川西小中学校: 約5.2km 東北自動車道古川IC: 約4.5km
主な公法上の規制等 <small>(道路の幅員等の個別の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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,791.67㎡ 約29.5m×約45m やや不整形 概ね平坦 角地 なし
接面道路の状況	<p>○ 南東側約5～6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面。 ○ 北東側約4m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面。</p>	
土地利用状況等	下記目的外建物1～5の敷地として利用されている。占有状況等については現況調査報告書のとおり。	
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。</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物件1土地には、登記上、家屋番号25番の建物が存し、同建物は大正1年に保存登記がされている。現況は下記5棟の目的外建物が存するが、いずれも床面積や築年、構造等が一致せず、上記の登記建物と認定することが困難である。</p> <p>②目的外建物の概要</p> <p>目的外建物1 所在:大崎市古川清水字三丁目石原25番地 種類:居宅 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:1階186.32㎡(概測) 建築時期:不詳</p> <p>目的外建物2 所在:大崎市古川清水字三丁目石原25番地 種類:物置 構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階49.68㎡、2階6.62㎡、延56.30㎡(概測) 建築時期:不詳</p> <p>目的外建物3 所在:大崎市古川清水字三丁目石原25番地 種類:物置 構造:コンクリートブロック・木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:1階27.32㎡(概測) 建築時期:不詳</p> <p>目的外建物4 所在:大崎市古川清水字三丁目石原25番地 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:1階9.93㎡(概測) 建築時期:不詳</p> <p>目的外建物5 所在:大崎市古川清水字三丁目石原25番地 種類:便所 構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:1階3.31㎡(概測) 建築時期:不詳</p> <p>③北東側市道に上水道管が敷設されているが、敷地内へ引き込みされているかは不明である。(大崎市上下水道部における聴取)</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の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	土地価格 ア×イ×ウ
1	4,920円/㎡	0.97	1,791.67㎡	8,551,000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 【大崎(県)－12】

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
5,350円/㎡	× $\frac{98.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{107}$	= 4,920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 : 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	+5%	(1.05)
上記相乗積	107%	(1.02 × 1.05 = 1.07)

イ. 個別格差

- | | | |
|-------|------------|------------------------|
| 角地 | +2% | (1.02) |
| 形状 | △5% | (0.95) |
| 上記相乗積 | 97% | (1.02 × 0.95 = 0.97) |

ウ. 地積 : 登記簿数量による

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格から、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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	土地価格 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	8,551,000円	1.00	0.25 法定地上権	2,138,000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

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	8,551,000円	-2,138,000円	1.00	0.50	0.60	1,924,000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：

農村部の需要は乏しく、また底地であることから市場滞留期間は長期にわたることを考慮した。 $\Delta 50\%$ (0.50)

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【大崎(県)－12】

所 在 : 大崎市三本木新沼字前田7番1
価 格 : 5,350円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「古川」駅の南西方道路距離約7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 547㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第 7 附属資料

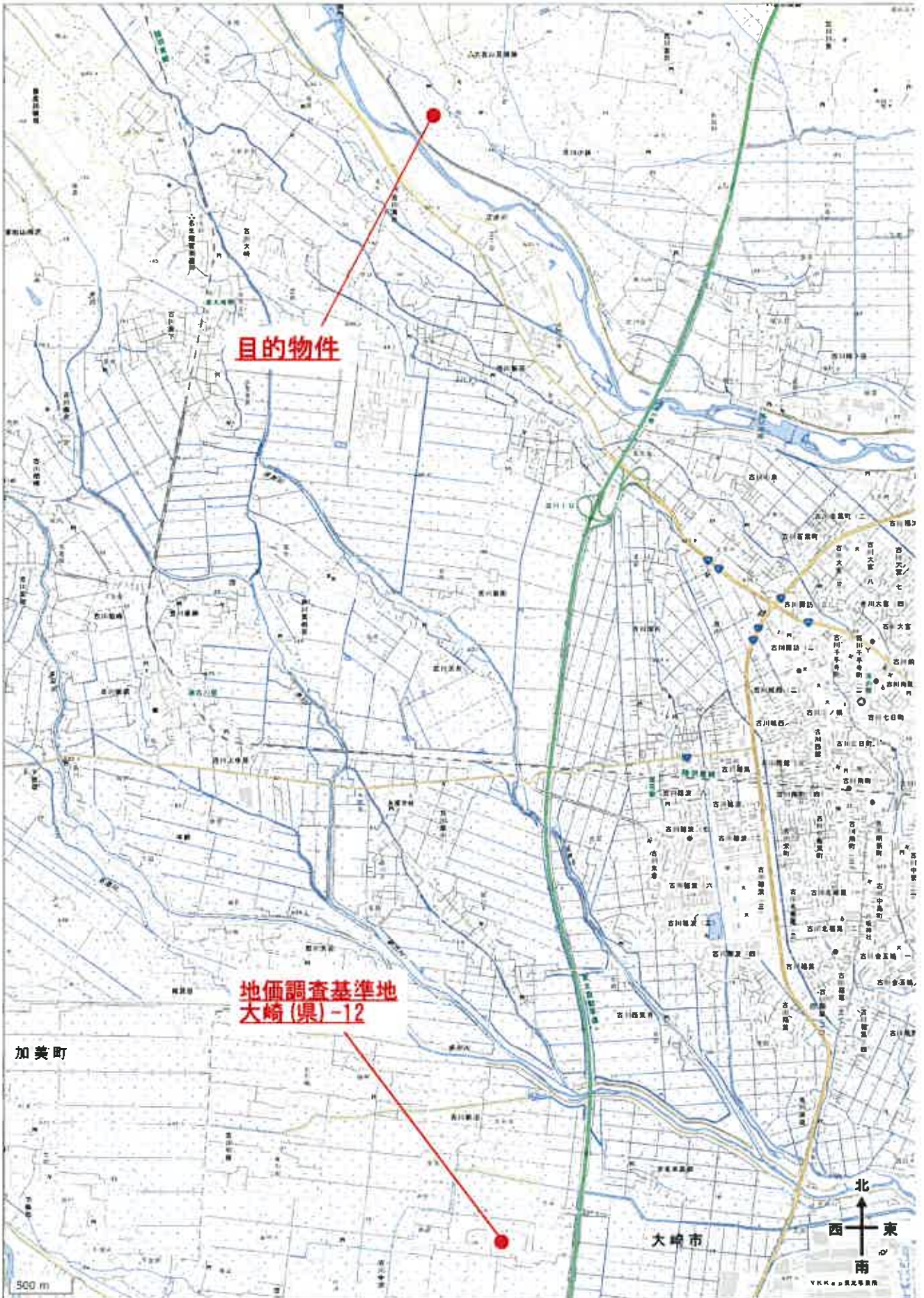
1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 土地建物位置関係図

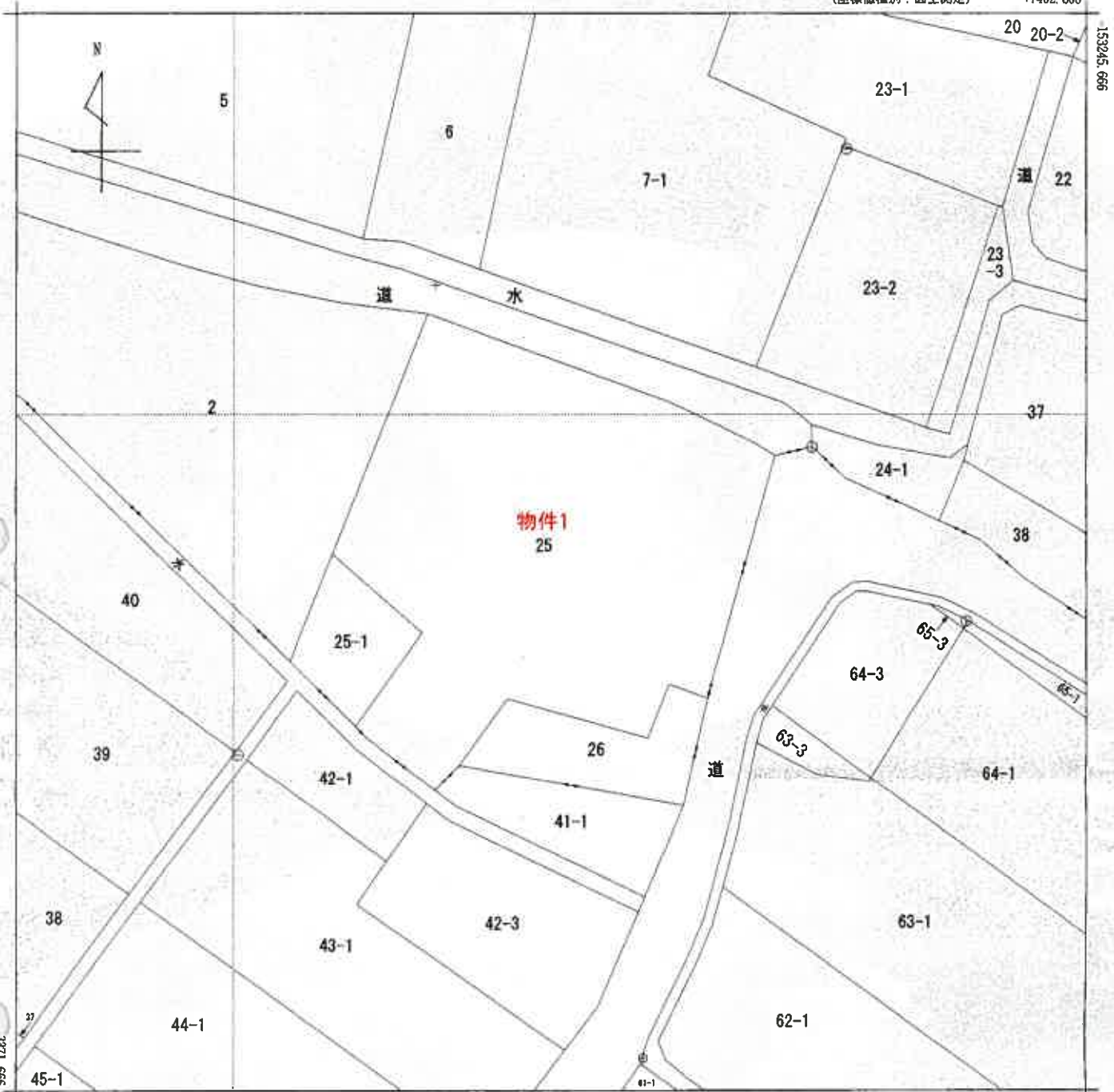
以 上

令和 7年(又)第 25号

物 件 目 録

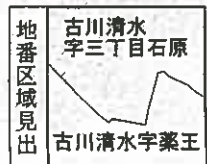
1	所	在	大崎市古川清水字三丁目石原
	地	番	25番
	地	目	宅地
	地	積	1791.67平方メートル





+7277.868 (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(touhokutaiheiyouki2011.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。



請求分	所在	大崎市古川清水字三丁目石原				地番	25番			
出縮	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)	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年2月				備付年月日(原図)	昭和61年3月17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2月27日

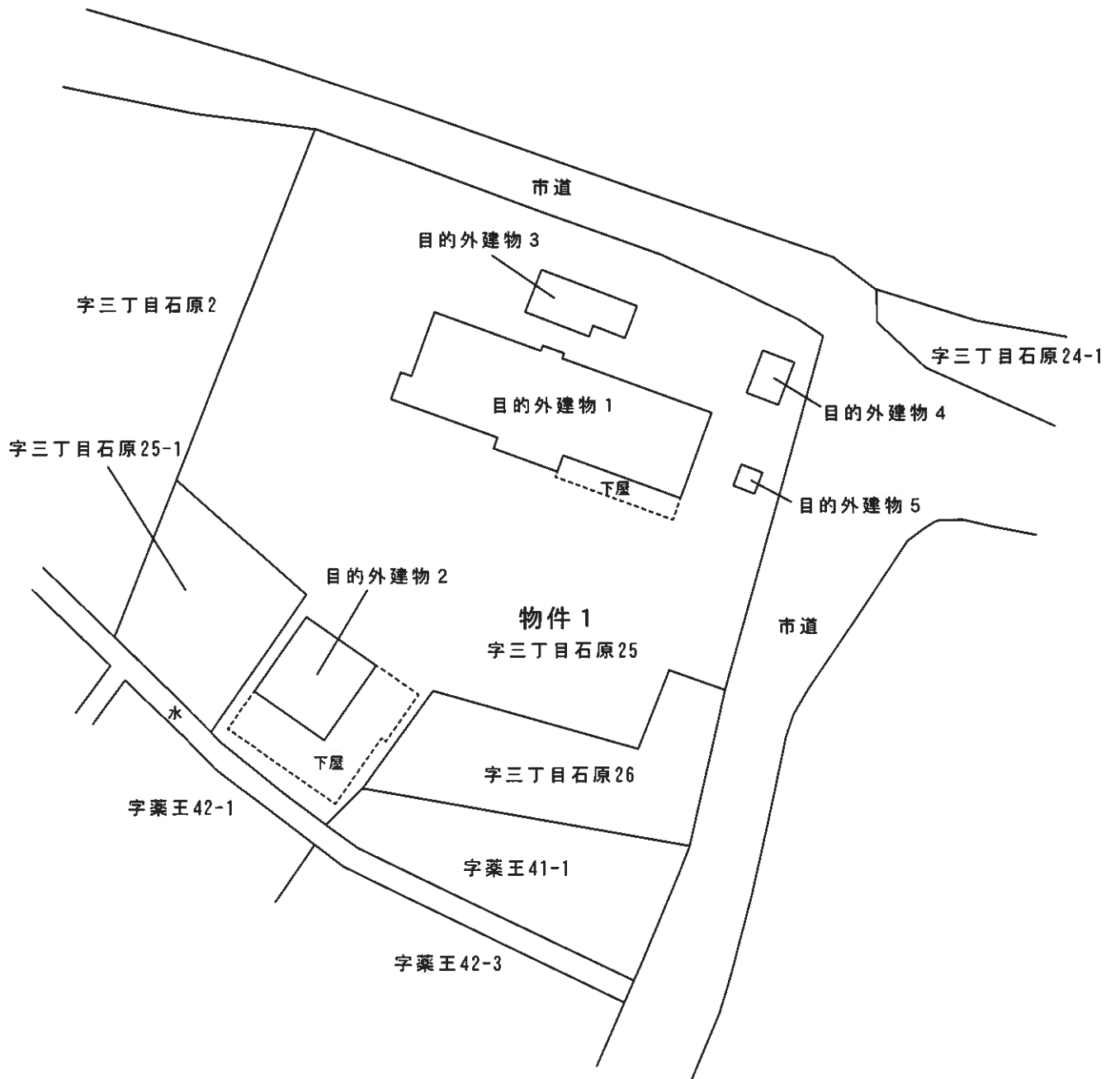
仙台法務局

地図整理番号：M96767

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置關係圖



縮尺 1/500

令和 7 年 (又) 第 25 号

令和 7 年 5 月 23 日 現地調査

令和 8 年 4 月 17 日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 小竹 潤

第1 評価額

評 価 額	
物件 1 (土地)	金 944,000 円

- 1 評価額は、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 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
番号	特記事項		
1	物件1土地には目的外建物が5棟存する。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の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	土地価格 ア×イ×ウ
1	4,830円/m ²	0.97	1,791.67m ²	8,394,000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 【大崎(県)－12】

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
5,250円/m ²	× $\frac{98.5}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{107}$	= 4,830円/m ²

◇ 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	+5%	(1.05)
上記相乗積	107%	(1.02 × 1.05 = 1.07)

イ. 個別格差

角地	+2%	(1.02)
形状	△5%	(0.95)
上記相乗積	97%	(1.02 × 0.95 = 0.97)

ウ. 地積 : 登記簿数量による

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格から、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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	土地価格 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	8,394,000円	1.00	0.25 法定地上権	2,099,000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

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	8,394,000円	-2,099,000円	1.00	0.25	0.60	944,000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：

農村部の需要は乏しく、また底地であることから市場滞留期間は長期にわたることを考慮した。 △50% (0.50)

前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。 △50% (0.50)

上記相乗積 25% (0.5 × 0.5 = 0.25)

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【大崎(県)－12】

所 在 : 大崎市三本木新沼字前田7番1
価 格 : 5,250円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「古川」駅の南西方道路距離約7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 547㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

以 上

令和 7年(又)第 25号

物 件 目 録

1	所	在	大崎市古川清水字三丁目石原
	地	番	25番
	地	目	宅地
	地	積	1791.67平方メートル