

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 7月 8日
 仙台地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 工藤 洋志

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 28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 8月 6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 8月 21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 7月 8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83 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.38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3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.10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5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.04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83 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地3 |
| | 家屋 番号 | 16番83 |
| | 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51.34平方メートル |



物件明細書

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 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1、2】

物件番号3及び売却対象外の土地(地番65番4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83 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.38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3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.10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5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.04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83 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地3 |
| | 家屋 番号 | 16番83 |
| | 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51.34平方メートル |



令和 7年(ケ)第 168号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1月20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83 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.38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3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.10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5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.04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83 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地3 |
| | 家屋 番号 | 16番83 |
| | 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51.34平方メートル |



| | | |
|----------------|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録（物件1，2，4）」のとおり | |
| 住居表示 | 未実施 | |
| 土地 | 物件1，2 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1，2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ） | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 | |
| 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 | 物件1，2は物件4の敷地（一面地）として利用されている。物件1，2は，南西側所在の物件3を介して町道に接している。 | |
| 建物 | 物件4 | |
| 種類，構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <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 { 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住居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 | 物件4の建物内では，過去に猫1匹を飼っていたとの説明がある。 | |
| 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 } | |
| 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者) | 現在、物件4には、私が1人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件4はオール電化の仕様となっておりますが、ソーラーパネルはありません。物件4の建物内では過去に猫1匹を飼っていたことがあります。 |

(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 |
|---|-----------|---|
| 7年12月22日(月) 11:30-11:40 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領(物件1~4登記中) |
| 7年12月25日(木) 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 10:15-10:25 | 物件所在地 | 物件確認 写真撮影 |
| 同日 10:50-11:00 | 仙台法務局塩竈支局 | ※物件1~4登記中 |
| 7年12月26日(金) 14:50-15:00 | 仙台法務局塩竈支局 | ※物件1~4登記中 |
| 8年1月6日(火) 11:00-11:10 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領(物件1~4) |
| 8年1月13日(火) 9:50-10:30 | 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から事情聴取 (評価人同行) |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月13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。</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、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> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 宮城県七ヶ浜町東宮浜字笠岩

座標求積表

| 点番 | Xn | Yn | X(n+1) | Y(n+1) | Yn |
|-------|-------------|-----------|----------------|--------|------|
| V2 | -187971.660 | 19093.195 | 77441.998920 | | 8.02 |
| V3 | -187988.963 | 19100.745 | -127899.588520 | | 9.80 |
| 16-1 | -187978.356 | 19103.525 | -214952.863300 | | 7.46 |
| 118 | -187990.215 | 19096.289 | 101916.947763 | | 7.66 |
| V10-1 | -187973.019 | 19093.688 | 163346.500840 | | 1.45 |
| | | | -146.004297 | | |
| | | | 73.0021485 | | |
| | | | 73.00 | | m |
| | | | 22.06 | | |

| 点番 | Xn | Yn | X(n+1) | Y(n+1) | Yn |
|------|-------------|-----------|----------------|--------|-------|
| 118 | -187990.215 | 19096.289 | 340377.974160 | | 7.46 |
| 16-1 | -187978.356 | 19103.525 | -256350.201975 | | 15.93 |
| V4-1 | -187993.634 | 19109.049 | -340887.594160 | | 6.48 |
| V5 | -187996.196 | 19102.098 | 256331.053062 | | 17.00 |
| | | | -228.768913 | | |
| | | | 114.3844565 | | |
| | | | 114.38 | | m |
| | | | 34.60 | | |

T107-1

公共測量点

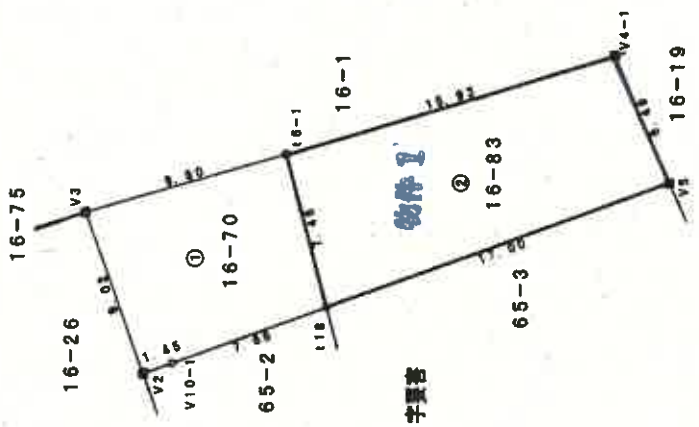
| 基準点の名称 | 世界測陸系 |
|--------------|----------------------------------|
| 3号基準点 T1079 | X座標 -188037.198 Y座標 19083.734 |
| 4号基準点 T107-1 | X座標 -188079.163 Y座標 19068.426 |
| 設置日 | 平成30年10月30日 |

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量

座標一覽表

| 点名 | X座標 | Y座標 | 類別 |
|-----|-------------|-----------|----|
| 118 | -188003.199 | 19077.800 | 公共 |

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量



字裏書

物件①
物件②

| 種類 | 測量の範囲 |
|----|--------|
| 田 | コンクリート |
| 畑 | アスファルト |
| ◎ | 溝 |
| ○ | 測量ポイント |
| □ | 境界 |
| △ | 角点 |

A4判に縮小

縮尺 1/250
申請人

作成 (平成31年3月8日作成)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年11月4日 東京法務局立川出張所
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(電文支局管轄))

(7 枚目)

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。
 (仙台法務局地籍文庫管轄)
 令和7年11月4日 東京法務局立川出張所

(8 枚目)

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

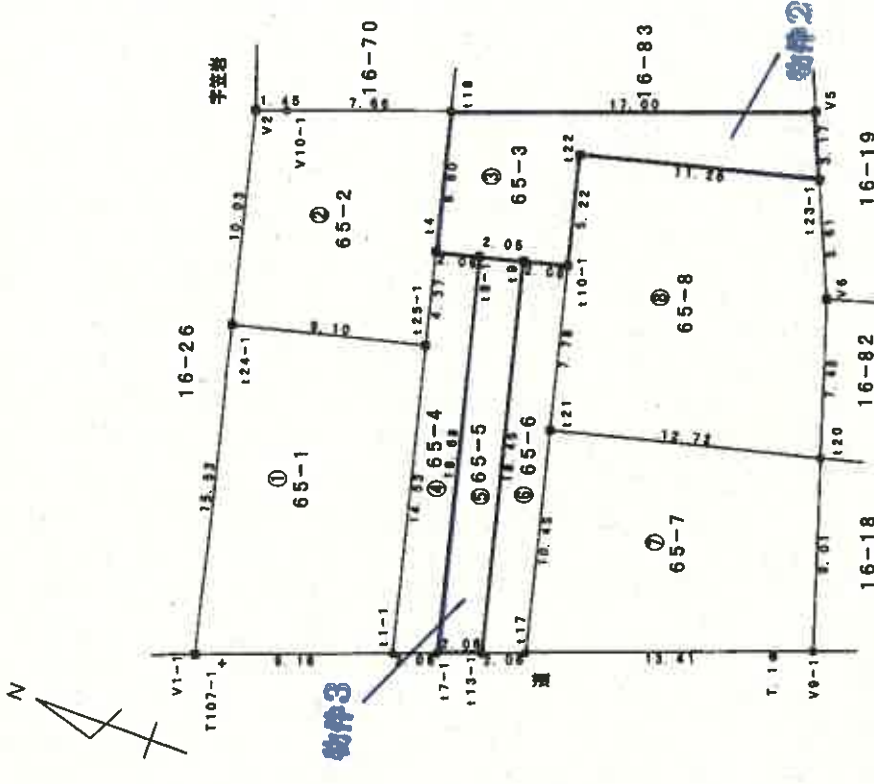
| ①65-1 | | | | |
|-------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| 点番 | X _n | Y _n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n |
| V1-1 | -187977.855 | 19088.401 | 235551.957553 | 15.53 |
| T24-1 | -187974.090 | 19083.468 | -96600.515016 | 9.10 |
| T25-1 | -187982.917 | 19085.676 | -235765.355628 | 14.53 |
| T1-1 | -187986.443 | 19071.576 | 96540.317712 | 9.16 |
| | | | -273.895379 | |
| | | | 136.7876895 | |
| | | | 136.78 | m ² |
| | | | 41.38 | |

| ②65-2 | | | | |
|-------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| 点番 | X _n | Y _n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n |
| T24-1 | -187974.090 | 19083.468 | 214822.599276 | 10.03 |
| V2 | -187971.660 | 19093.195 | 20448.811845 | 1.45 |
| V10-1 | -187973.019 | 19093.688 | -163348.500840 | 7.66 |
| T18 | -187980.215 | 19086.299 | -168830.379459 | 6.60 |
| T4 | -187981.660 | 19089.912 | -51580.942224 | 4.37 |
| T25-1 | -187982.917 | 19085.676 | 148295.702520 | 9.10 |
| | | | -180.708892 | |
| | | | 95.3544410 | |
| | | | 95.35 | m ² |
| | | | 28.84 | |

| ③65-3 | | | | |
|-------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| 点番 | X _n | Y _n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n |
| T4 | -187981.660 | 19089.912 | 69391.830120 | 6.60 |
| T18 | -187980.215 | 19086.299 | -273764.542484 | 17.00 |
| V5 | -187996.196 | 19102.098 | -328855.028264 | 1.17 |
| T23-1 | -187997.483 | 19099.197 | 184039.862292 | 11.26 |
| T22 | -187986.560 | 19096.487 | 184414.581819 | 5.22 |
| T10-1 | -187987.826 | 19091.403 | 13783.992966 | 2.05 |
| T9 | -187985.838 | 19090.906 | 75905.442256 | 2.05 |
| T8-1 | -187983.850 | 19090.409 | 75941.847092 | 2.06 |
| | | | -142.214273 | |
| | | | 71.1071366 | |
| | | | 71.10 | m ² |
| | | | 21.50 | |

| ④65-4 | | | | |
|-------|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| 点番 | X _n | Y _n | (X _{n+1} - X _n) | Y _n |
| T1-1 | -187986.443 | 19071.576 | 104111.733384 | 14.53 |
| T25-1 | -187982.917 | 19085.676 | 87489.653108 | 4.37 |
| T4 | -187981.660 | 19089.912 | -17810.867896 | 2.03 |
| T8-1 | -187983.850 | 19090.409 | -124393.105044 | 18.68 |
| T7-1 | -187988.376 | 19072.290 | -48454.447970 | 2.06 |
| | | | -77.054418 | |
| | | | 38.527090 | |
| | | | 38.52 | m ² |
| | | | 11.65 | |

(日積表9)



凡例

| | |
|---|--------|
| ● | 境界の位置 |
| ○ | コンクリート |
| □ | コンクリート |
| △ | 境界の位置 |
| ◇ | 境界の位置 |
| ▽ | 境界の位置 |
| ◇ | 境界の位置 |
| ▽ | 境界の位置 |

A4判に縮小

申請人

縮尺 1/250

作成者 (平成1年3月8日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置關係圖

S = 1 : 250



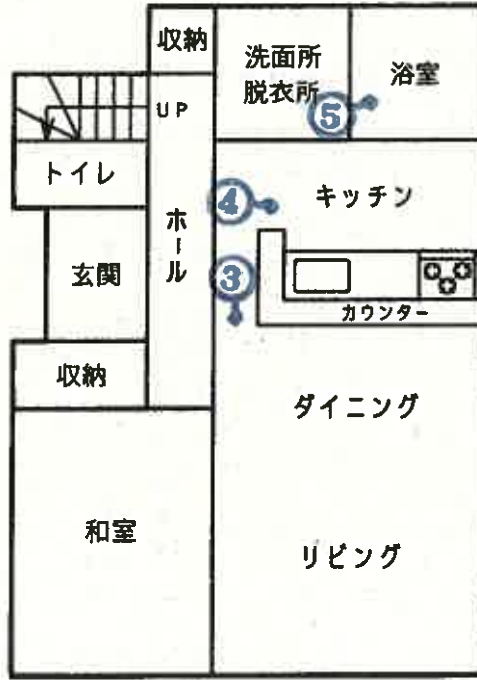
凡例
←○写真(撮影場所)

(9 枚目)

建物間取図 (物件 4)

S = 1 : 100

1階



2階

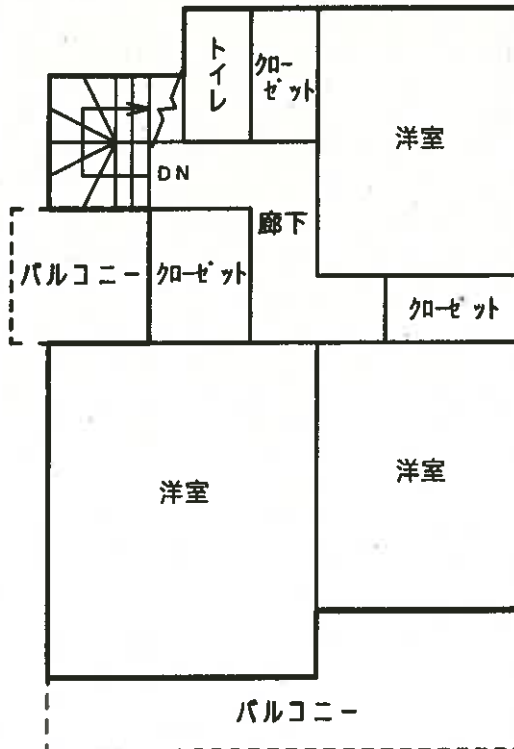


写真 1

物件 1, 2

物件 4



写真 2

町道

物件 3

物件 4



写真 3



写真 4



写真 5



令和7年(ケ)第 168 号
令和8年1月13日 現地調査
令和8年1月20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 10,937,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,076,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 668,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 61,000 円 |
| 物件4 (建物) | 金 9,132,000 円 |

1. 一括価格は、物件1乃至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 家屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 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・2)

| | | |
|--|---|---|
| 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、七ヶ浜町東宮浜地区の住宅地域内に存する自用の居宅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、一般住宅及び農家住宅等が混在して画地の配置状態がやや劣り、東宮浜臨海工業団地に近接することから、住宅地としての品等はやや劣る。七ヶ浜町が公表する「内水ハザードマップ」によれば、近隣地域は内水浸水想定区域(浸水深:50cm以上1m未満)に指定されており、土砂災害警戒区域の指定は無い。</p> <p>地域内における標準的画地は、規模220㎡程度(間口約14m、奥行約16m)の長方形地であり、標準的使用は一般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 | 七ヶ浜町役場: 約1.2km 町立亦楽小学校: 約1.3km |
| 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 | 185.48㎡ (2筆合計) 約6.2m×約14m 不整形地 地内は概ね平坦 中間画地 特になし |
| 接面道路の状況 | 西側幅員約5.5m、舗装町道(建築基準法第42条1項1号) 上記町道には、幅約2mの専用通路(物件3)を経由して概ね等高に接面する。 | |
| 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 | 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 | 特になし |

(物件3)

| | | |
|---------|---|---|
| 位置・交通 | 物件2の西側に隣接する土地である。 (別添「土地建物位置関係図」参照) | |
| 画地条件 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他 | 38.04㎡ 約2m×約19m 带状地 概ね平坦 中間画地 特になし |
| 接面道路の状況 | 西側で幅員約5.5mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号)に概ね等高に接面する。 | |
| 土地の利用状況 | 物件2が接面して西側町道に至る専用通路であり、隣接地(65番4及び65番6)と一体として当該通路に接面する各区画(65番2及び65番8)の居住者が通行の用に供している。 なお、債務者兼所有者への聴聞によれば、当該通路部分の通行等に係る隣接地所有者との取決めは無いとのことであった。 | |
| 特記事項 | 目的土地には、西側町道を通る上水道及び下水道の本管からの引込管(私設共有管)が埋設され、北側隣接地(65番2)及び南側隣接地(65番8)に分岐している。 なお、債務者兼所有者への聴聞によれば、目的土地の使用や私設共有管の管理等に係る隣接地所有者との取決めは無いとのことであった。 | |

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83 | |
| 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 | 平成31年3月8日 新築 7年 18年 |
| 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| 仕 様 | 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他 | サイディング貼り ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、畳、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 IHクッキングヒーター及び電気温水器が使用されている。 |
| | (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 2 階 延 面 積 | 55.48㎡ 51.34㎡ 106.82㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 間 取 り | 居宅 別添「建物間取図」のとおり |
| 品 等 | 中位 | |
| 保守管理の状態 | 標準的 内壁クロスに猫による引っ掻き傷が多数確認されたが、ほかに特段の損傷は認められず、概ね経年相応の状態にあるものと判断される。 | |
| 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) 過去に室内で猫1匹が飼育されていた。 2) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H30確認建築宮城建住01196号(平成30年6月15日付)である。 | |

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 | 26,800 | 0.78 | 114.38 | 1.00 | 2,391,000 |
| 2 | 26,800 | 0.78 | 71.10 | 1.00 | 1,486,000 |
| 3 | 26,800 | 0.10 | 38.04 | | 102,000 |

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【七ヶ浜-2】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規準とした価格}$$

$$36,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/135 = 26,800\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：方位(北) +0% (1.00)

◇地域格差：道路幅員・系統連続性 +1% (1.01)

最寄駅・商業施設等への接近性 +3% (1.03)

居住環境・周辺利用状況 +30% (1.30)

相乗積 135% (1.01 × 1.03 × 1.30 ≒ 1.35)

イ. 個別格差：(物件1・2) 形状 △8% (0.92)

接道状況(専用通路を経由して接道) △15% (0.85)

相乗積 78% (0.92 × 0.85 ≒ 0.78)

(物件3) 利用現況(専用通路) △90% (0.10)

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、建付減価は生じていないものと判断した。

(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 | 230,000 | 106.82 | 0.58 | 14,250,000 |

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数25年、経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + \left(1 - \text{残価率} \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right)$$

$$0.58 \quad \approx \quad \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left(\frac{18}{25} \right) \right\} \times (1 - 0.20)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件1・2)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件4)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 | 2,391,000 | 1.00 | 0.25 | 法定地上権 | 598,000 |
| 2 | 1,486,000 | 1.00 | 0.25 | 法定地上権 | 372,000 |
| 土地利用権等価格の合計額 | | | | | 970,000 |

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 オ | 競売市 場修正 カ | 評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| | | | | | | |
| 1 | 2,391,000 | - 598,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1,076,000 |
| 2 | 1,486,000 | - 372,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 668,000 |
| 3 | 102,000 | | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 61,000 |
| 4 | 14,250,000 | + 970,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 9,132,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 10,937,000 |

ウ. 占有減価修正: 修正の必要はないものと判断した。

オ. 市場性修正: 市場性の見地からは、特に調整の必要は無いものと判断した。

カ. 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【七ヶ浜-2】

所 在 : 宮城郡七ヶ浜町境山1丁目101番112「境山1-2-33」
価 格 : 36,000円/㎡
位 置 : JR仙石線「下馬」駅の南東方道路距離約3.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 北側6m町道
用途指定等 : 市街化区域
第二種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 168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83 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.38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3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 71.10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5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.04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83 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字要害65番地3 |
| | 家屋 番号 | 16番83 |
| | 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51.34平方メートル |

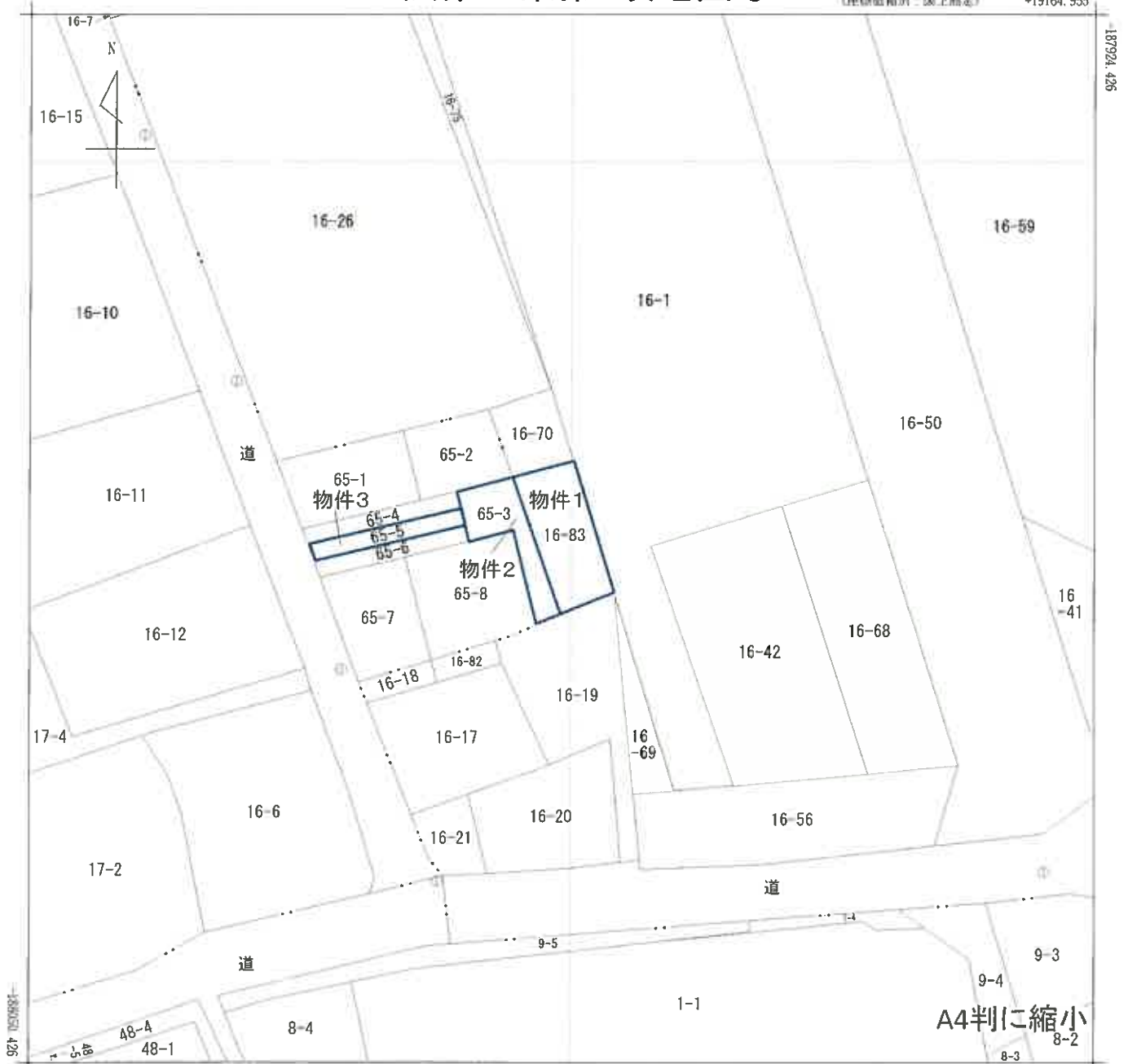


位置図

法第14条第1項地図写

(座標値補正：図上測定)

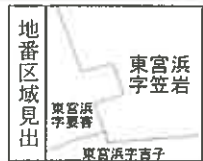
+19164.955



+19039.955

(座標値補正：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(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | |
|--------------|---------|---------------|----------------------|-------------------------|------------|-----|--------------|--|
| 請求 部 分 | 所 在 | 宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩 | | | | 地 番 | 16番83 | |
| 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 | | 備 付 年 月 日 (原図) | | 補 記 事 項 | | | |
| 作 成 年 月 日 | 昭和47年1月 | | | | | | | |

地積測量図

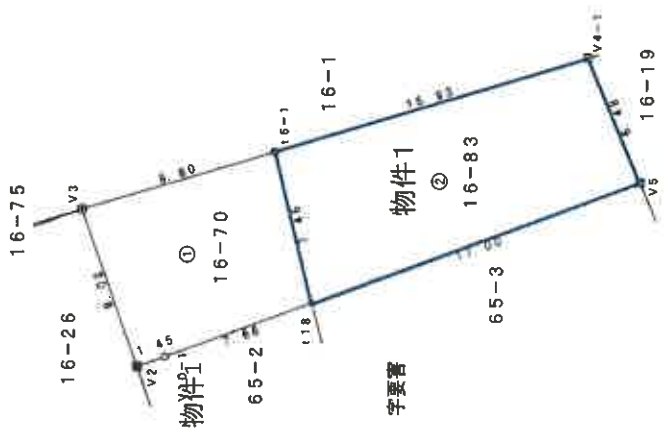
地番 16-70、16-83
土地の所在 宮城県七ヶ浜町東宮浜字笠岩

座標求積表

| 座標名 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn |
|-------|-------------|-----------|-------------|------|
| V2 | -187971.660 | 19093.195 | 77441.988 | 8.02 |
| V3 | -187968.983 | 19100.745 | -127898.588 | 9.80 |
| 16-1 | -187978.356 | 19103.525 | -214952.863 | 7.46 |
| 118 | -187980.215 | 19096.299 | 101916.947 | 7.66 |
| V10-1 | -187973.019 | 19093.688 | 163346.500 | 1.45 |
| 面積 | | | -145.004 | 297 |
| 座標名 | | | 73.00 | 1485 |
| 面積 | | | 73.00 | 1485 |
| 面積 | | | 22.08 | |

| 座標名 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn |
|------|-------------|-----------|-------------|-------|
| 118 | -187980.215 | 19096.299 | 340677.974 | 7.46 |
| 16-1 | -187978.356 | 19103.525 | -256350.201 | 15.93 |
| V4-1 | -187993.634 | 19108.049 | -340887.594 | 6.48 |
| V5 | -187996.196 | 19102.098 | 256331.053 | 17.00 |
| 面積 | | | -228.768 | 913 |
| 座標名 | | | 114.38 | 4565 |
| 面積 | | | 114.38 | 4565 |
| 面積 | | | 34.60 | |

物件1



公共基準点

| 基準点の名称 | 世界測地系 | |
|--------------|-------------|-----------------|
| | X座標 | Y座標 |
| 3級基準点 3T019 | -188037.198 | 19083.734 |
| 4級基準点 T107-1 | -187979.163 | 19068.426 |
| 座標系 | X | 取得日 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
座標一覧表

| 点名 | X座標 | Y座標 | 種別 |
|-----|-------------|-----------|-----|
| T-1 | -188003.158 | 19037.500 | 移動点 |

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量

| 凡例 | |
|----|--------|
| ■ | 境界線の種類 |
| ○ | 境界線の種類 |
| △ | 境界線の種類 |
| ◇ | 境界線の種類 |
| □ | 境界線の種類 |
| ○ | 境界線の種類 |
| ○ | 境界線の種類 |

作成者

申請人

縮尺 1/250

(日測連9)

地積測量図

地番 65-1~65-8

土地の所在 宮城県七ヶ浜町真宮浜字要害

座標求積表

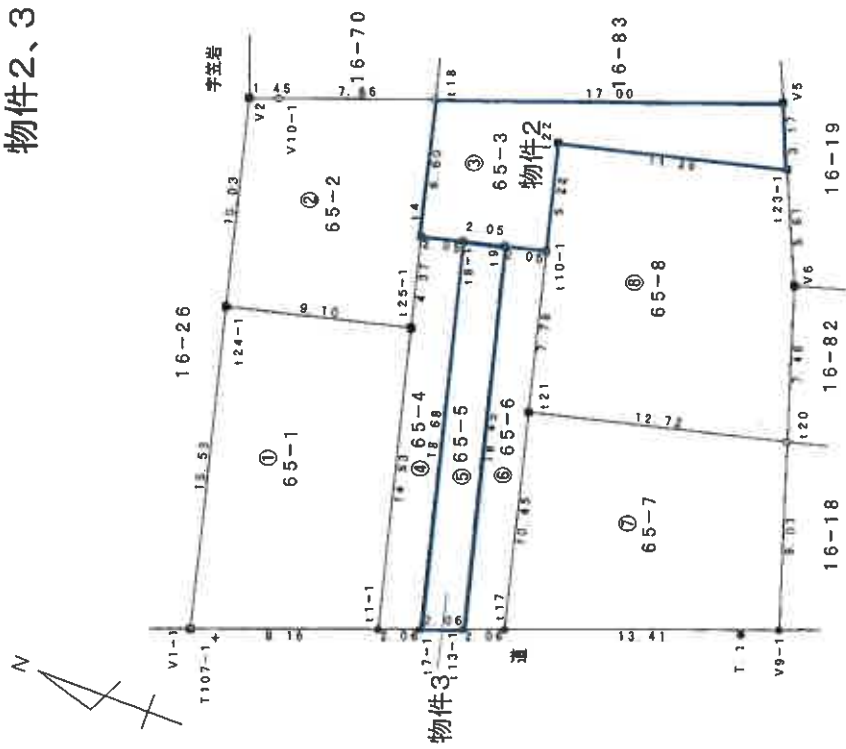
| 測点番号 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn |
|-------|-------------|-----------|----------------|----------------|
| V1-1 | -187977.855 | 19068.401 | 235551.957553 | 15.53 |
| T24-1 | -187974.090 | 19083.468 | -95600.515016 | 9.10 |
| T25-1 | -187982.917 | 19085.676 | -235765.355628 | 14.53 |
| T1-1 | -187986.443 | 19071.576 | 96540.317172 | 9.16 |
| 積算 | | | -273.595379 | |
| 面積 | | | 136.7376895 | |
| 面積 | | | 136.79 | m ² |
| 面積 | | | 41.38 | |

| 測点番号 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn |
|-------|-------------|-----------|----------------|----------------|
| T24-1 | -187974.090 | 19083.468 | 214822.59276 | 10.03 |
| V2 | -187971.660 | 19093.195 | 20448.811845 | 1.45 |
| V10-1 | -187973.019 | 19093.688 | -163346.500640 | 7.66 |
| T18 | -187980.215 | 19096.298 | -168830.379459 | 6.60 |
| T4 | -187981.860 | 19089.912 | -51580.942224 | 4.37 |
| T25-1 | -187982.917 | 19085.676 | 148295.702590 | 9.10 |
| 積算 | | | -190.708892 | |
| 面積 | | | 95.3544410 | |
| 面積 | | | 95.35 | m ² |
| 面積 | | | 28.84 | |

| 測点番号 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn |
|-------|-------------|-----------|----------------|----------------|
| T4 | -187981.860 | 19089.912 | 69391.830120 | 6.60 |
| T18 | -187980.215 | 19096.298 | -273764.542454 | 17.00 |
| V5 | -187996.196 | 19102.098 | -329855.028254 | 3.17 |
| T23-1 | -187997.483 | 19099.197 | 184039.862292 | 11.26 |
| T22 | -187986.560 | 19086.467 | 184414.581819 | 5.22 |
| T10-1 | -187987.826 | 19091.403 | 33793.952966 | 2.05 |
| T9 | -187985.838 | 19090.906 | 75905.442256 | 2.05 |
| T8-1 | -187983.850 | 19090.409 | 75941.647002 | 2.05 |
| 積算 | | | -142.214273 | |
| 面積 | | | 71.1071365 | |
| 面積 | | | 71.10 | m ² |
| 面積 | | | 21.50 | |

| 測点番号 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn |
|-------|-------------|-----------|----------------|----------------|
| T1-1 | -187986.443 | 19071.576 | 104111.733384 | 14.53 |
| T25-1 | -187982.917 | 19085.676 | 87469.653108 | 4.37 |
| T4 | -187981.860 | 19089.912 | -17810.887895 | 2.05 |
| T8-1 | -187983.850 | 19090.409 | -124335.105044 | 18.68 |
| T7-1 | -187988.376 | 19072.290 | -49454.447970 | 2.06 |
| 積算 | | | -77.054418 | |
| 面積 | | | 38.5272090 | |
| 面積 | | | 38.52 | m ² |
| 面積 | | | 11.65 | |

物件2、3



凡例

| | |
|---|----------|
| ■ | 境界線の距離 |
| □ | コンクリート塀 |
| ○ | ガラスブロック塀 |
| △ | 塀 |
| ◇ | 塀 |
| ○ | 塀 |
| ○ | 塀 |
| ○ | 塀 |

作成者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

地番 65-1~65-8

土地の所在 宮城県七ヶ浜町菓宮浜字要害

物件3

公共基準点

| 基準点の名称 | 世界測地系 |
|--------------|----------------------------------|
| 3級基準点 3T019 | X座標 -188037.198 Y座標 19083.734 |
| 4級基準点 T107-1 | X座標 -187879.163 Y座標 19068.426 |
| 座標系 | X 取替日 平成30年10月30日 |

座標一覧表

| 点名 | X座標 | Y座標 | 種別 |
|----|-------------|-----------|-----|
| T1 | -188003.159 | 19077.500 | 多角点 |

平成30年10月30日～平成31年3月4日測量

物件3 ⑥5-5

| 測点名 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn | 面積 |
|-------|-------------|-----------|----------------|-------|----------------------|
| 17-1 | -187988.376 | 19072.290 | 123206.993400 | 18.58 | |
| 18-1 | -187983.850 | 19090.409 | 48451.458042 | 2.05 | |
| 19 | -187985.838 | 19090.906 | -123327.252760 | 18.45 | |
| 113-1 | -187990.310 | 19073.006 | -48407.289228 | 2.06 | |
| 面積 | | | | | -76.090546 |
| 面積 | | | | | 38.0452730 |
| 面積 | | | | | 38.04 m ² |
| 面積 | | | | | 11.50 |

物件3 ⑥5-6

| 測点名 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn | 面積 |
|-------|-------------|-----------|---------------|-------|----------------------|
| 113-1 | -187990.310 | 19073.006 | 122200.749442 | 18.45 | |
| 19 | -187985.838 | 19090.906 | 47421.810504 | 2.05 | |
| 110-1 | -187987.826 | 19091.403 | -73960.095222 | 7.78 | |
| 121 | -187989.712 | 19083.859 | -84331.575921 | 10.45 | |
| 117 | -187992.245 | 19073.722 | -11406.085756 | 2.06 | |
| 面積 | | | | | -75.193953 |
| 面積 | | | | | 37.5969765 |
| 面積 | | | | | 37.59 m ² |
| 面積 | | | | | 11.37 |

物件3 ⑥5-7

| 測点名 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn | 面積 |
|-------|-------------|-----------|----------------|-------|-----------------------|
| 117 | -187992.245 | 19073.722 | 288165.791976 | 10.45 | |
| 121 | -187989.712 | 19083.859 | -187117.297495 | 12.72 | |
| 120 | -188002.050 | 19086.944 | -285355.549952 | 9.01 | |
| 119-1 | -188004.820 | 19078.369 | 187063.408045 | 13.41 | |
| 面積 | | | | | -253.587426 |
| 面積 | | | | | 126.7937130 |
| 面積 | | | | | 126.79 m ² |
| 面積 | | | | | 38.35 |

物件3 ⑥5-8

| 測点名 | Xn | Yn | Xn+1 - Xn | Yn | 面積 |
|-------|-------------|-----------|----------------|-------|-----------------------|
| 121 | -187989.712 | 19083.859 | 271448.810416 | 7.78 | |
| 110-1 | -187987.826 | 19091.403 | 60176.102256 | 5.22 | |
| 122 | -187986.560 | 19086.467 | -184414.581819 | 11.26 | |
| 123-1 | -187997.483 | 19089.197 | -251937.507627 | 5.61 | |
| 116 | -187999.751 | 19084.062 | -87202.581154 | 7.48 | |
| 120 | -188002.050 | 19086.944 | 191613.830816 | 12.72 | |
| 面積 | | | | | -315.927112 |
| 面積 | | | | | 167.9635560 |
| 面積 | | | | | 157.96 m ² |
| 面積 | | | | | 47.78 |

作成者

申請人

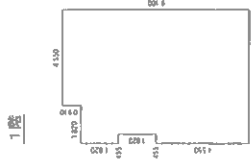
縮尺 1/

各階平面図

家屋番号 16番83

建物図面
各階平面図

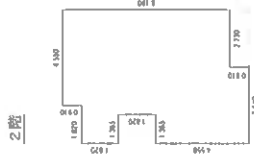
建物の所在 宮城県七ヶ浜町東宮浜字笠岩16番地83、字要番65番地3



求積表

| | | | | |
|--------|---|--------|---|-------------|
| 1. 550 | × | 0. 910 | = | 4. 1405000 |
| 0. 555 | × | 1. 820 | = | 0. 8281000 |
| 5. 915 | × | 8. 190 | = | 48. 4388500 |
| 0. 455 | × | 4. 530 | = | 2. 0702500 |
| | | | 計 | 55. 4827000 |

床面積 55.48 m²

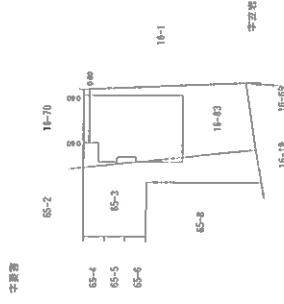
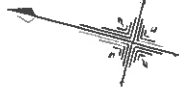


求積表

| | | | | |
|--------|---|--------|---|-------------|
| 1. 550 | × | 0. 910 | = | 4. 1405000 |
| 1. 865 | × | 1. 820 | = | 2. 4843000 |
| 5. 005 | × | 7. 280 | = | 36. 4364000 |
| 1. 865 | × | 4. 530 | = | 6. 2107500 |
| 2. 275 | × | 0. 910 | = | 2. 0702500 |
| | | | 計 | 51. 3422000 |

床面積 51.34 m²

物件4



作成者

縮尺 1/250

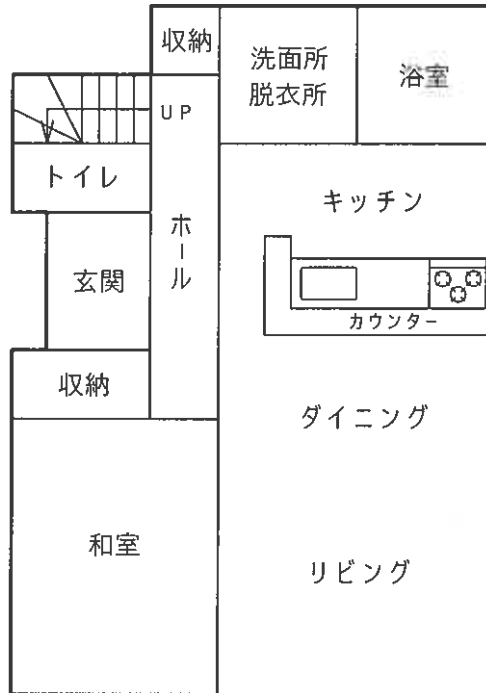
申請人

縮尺 1/500

建物間取図 (物件 4)

S = 1 : 100

1階



2階

