

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 9 月 30 日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分 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 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 124, 000 1, 699, 200	一括	424, 800	47, 274	0
1	763, 000				
2	1, 361, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大崎市田尻北牧目字新堀 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市田尻北牧目字新堀 1 6 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 7 7 . 0 0 平方メートル
3 階 4 4 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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

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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大崎市田尻北牧目字新堀 |
| | 地 番 | 161番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市田尻北牧目字新堀161番地9 |
| | 家屋 番号 | 161番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階77.84平方メートル
2階77.00平方メートル
3階44.50平方メートル |



令和 8年(ケ)第 16号
令和 8年 2月12日受理
令和 8年 3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 大崎市田尻北牧目字新堀
地 番 161番9
地 目 宅地
地 積 175.36平方メートル
- 2 所 在 大崎市田尻北牧目字新堀161番地9
家屋 番号 161番9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ銅板葺3階建
床 面 積 1階77.84平方メートル
2階77.00平方メートル
3階44.50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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

その他の事項

■ 物件1について

物件1土地は南東側で遠田郡田尻町（現大崎市）が所有及び管理の161番10公衆用道路と接している。なお、この道路は、南側で県道「古川登米線」に通ずる。

■ 物件2について

本建物は、全体的に経年相応の劣化が認められる。特にこれまでの地震によるものと思われる内壁の亀裂、1階浴室の床の損傷、2階バルコニー東側の損傷、2階西側洋室の内壁及び天井のタバコのヤニ汚れ及び3階納戸の床の損傷が目立った。

物件1土地上に本建物所有者所有と思われるスチール製物置（動産）が存する。

(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
■ 近隣者	本件物件には、本件所有者が居住していましたが、昨年（令和7年）8月か9月頃から見えていません。 本件所有者は、施設に入ったということを聞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

執行官の意見

■ 令和8年2月17日に物件確認に臨場した際、庭には雑草が繁茂し、管理されていない様子で、長期不在が窺われた。そこで、近隣者に状況を伺ったところ、前記のような話であった

本件所有者に対し、同年3月17日に調査に臨場する旨の通知をした上で、当日臨場したが不在であり、事前の連絡もなかった。

そのため、同行した立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入ったところ、電気は通じていたものの、前年の自動車税納税通知書が未開封のまま置かれていたり、室内に掛けられていたカレンダーも令和7年9月のものであった。

近隣者の陳述及び上記の状況から物件2の占有者及び状況については、2枚目のとおりと判断した。

物件1上のスチール製物置についても、改めて第三者が設置したとも考えにくいため、本件所有者のものと推定する。

(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
R8年2月17日(火) 14:50-15:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、近隣者から居住状況聴取
R8年2月17日(火) 15:20-15:40	大崎市役所	間取図交付依頼(3/2郵送受領)、接道調査
R8年3月5日(木) 10:50-11:00	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年3月17日(火) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 8年 3月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

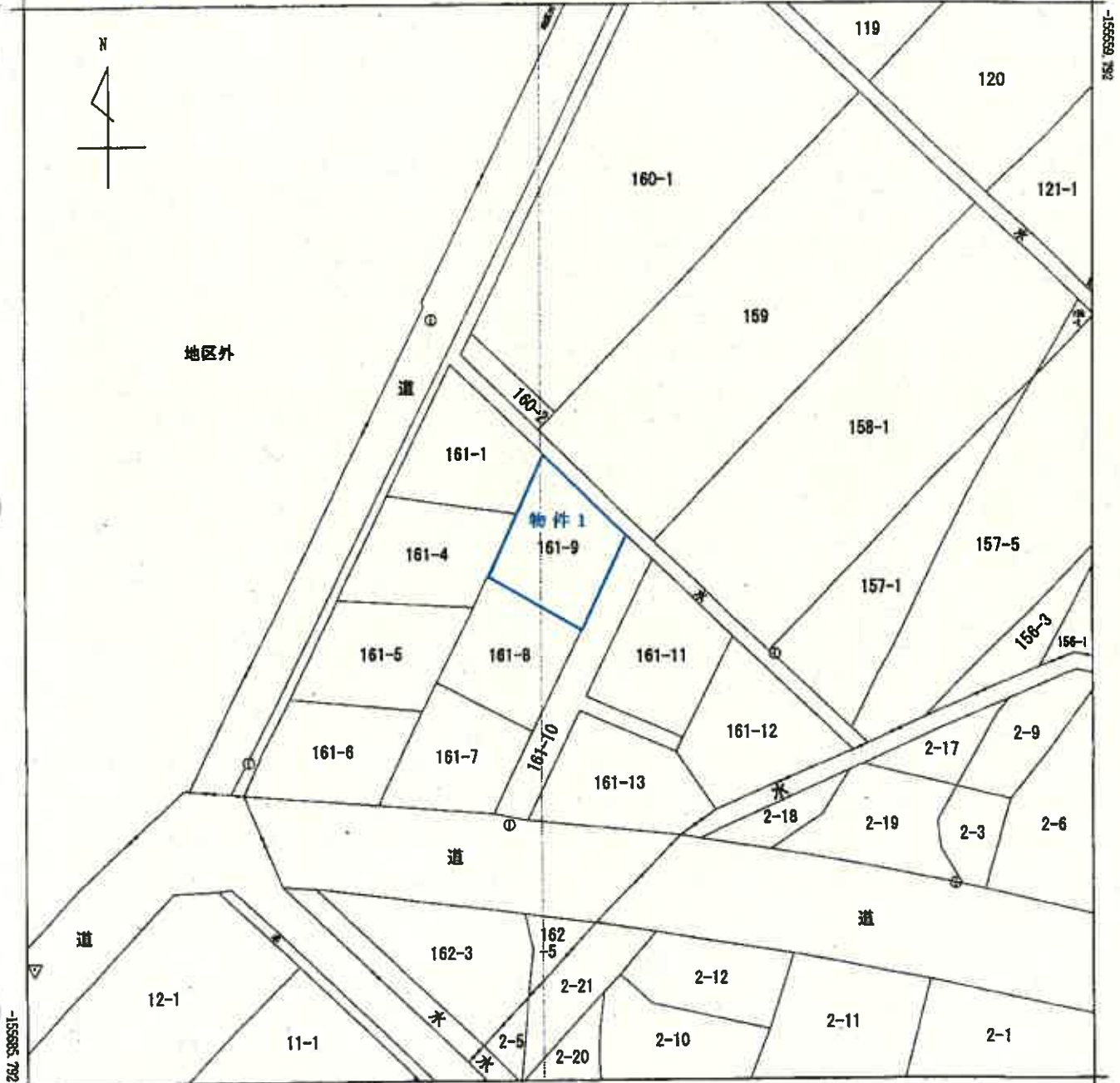
1 121-3
0 10-1

(座標値種別：図上測定)

+18167.421



地区外



+18042.421 (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(ivateniyagi2008.par)による修正がされています。



A 田尻北牧目
B 田尻北牧目
字新堀

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在 大崎市田尻北牧目字新堀					地 番	161番9			
出 力 尺	1/500	精 度 分 区	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和55年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年9月12日			補 事 記 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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局

地図整理番号：W96132

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成8年11月11日

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。
(前名法務局吉川支局管轄)
令和8年1月13日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M96131

309209

各階平面図

家屋番号 161番9

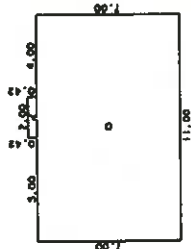
建物図面
各階平面図

建物の所在 越田郡田尻町北杖目字新堀161番地9

大崎市田尻

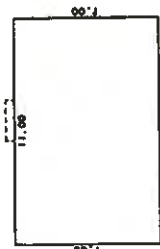
物件2

1 階



求積表	
1	0.42 X 2.00 = 0.8400
□	7.00 X 11.00 = 77.0000
合計	
床面積 77.84 m ²	

2 階



求積表	
1	7.00 X 11.00 = 77.0000
床面積 77.00 m ²	

3 階



求積表	
1	3.50 X 11.00 = 38.5000
□	1.50 X 4.00 = 6.0000
合計	
床面積 44.50 m ²	

(不許複製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

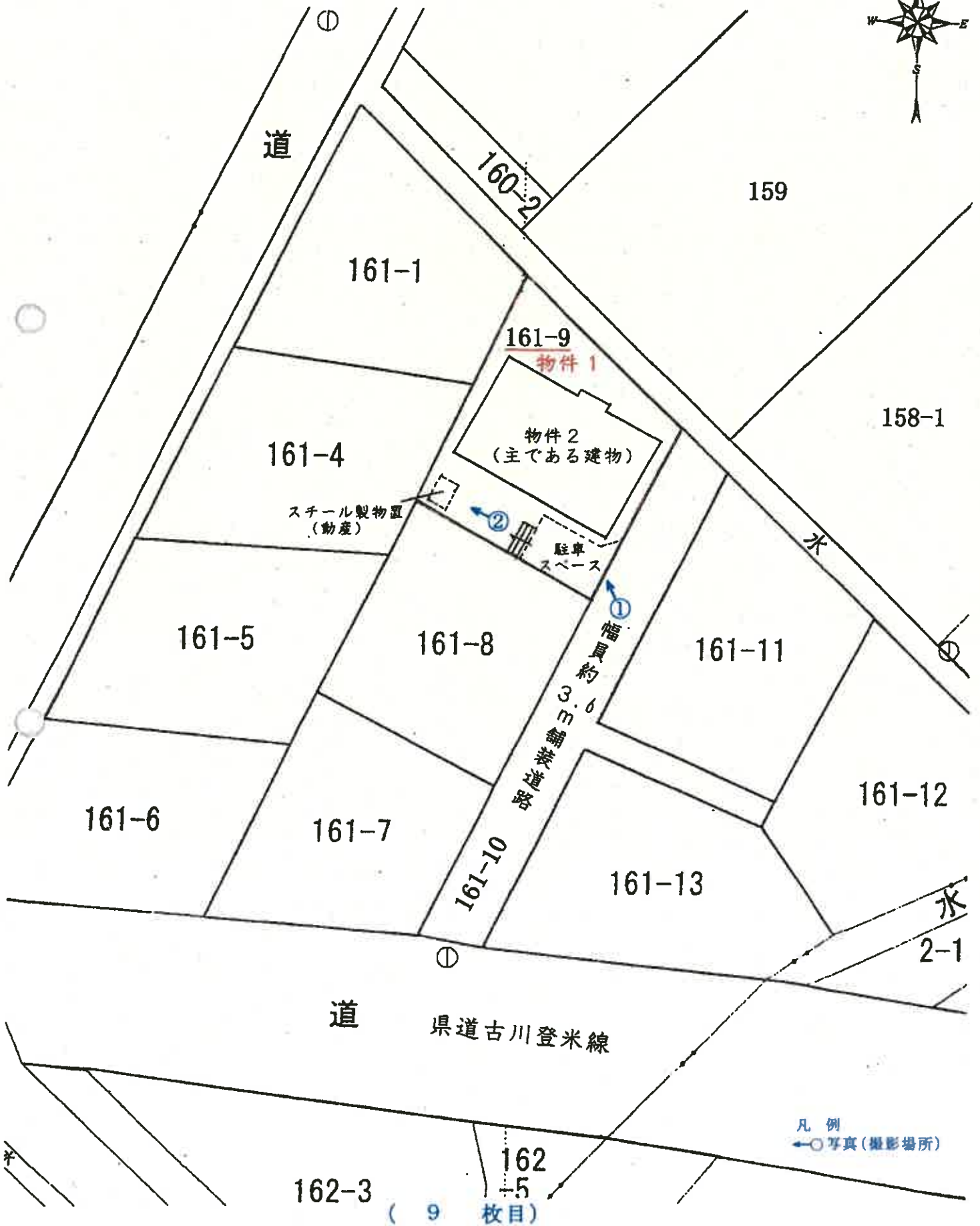
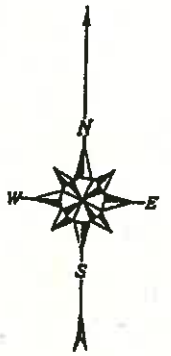
縮尺 1/500

A4判に縮小

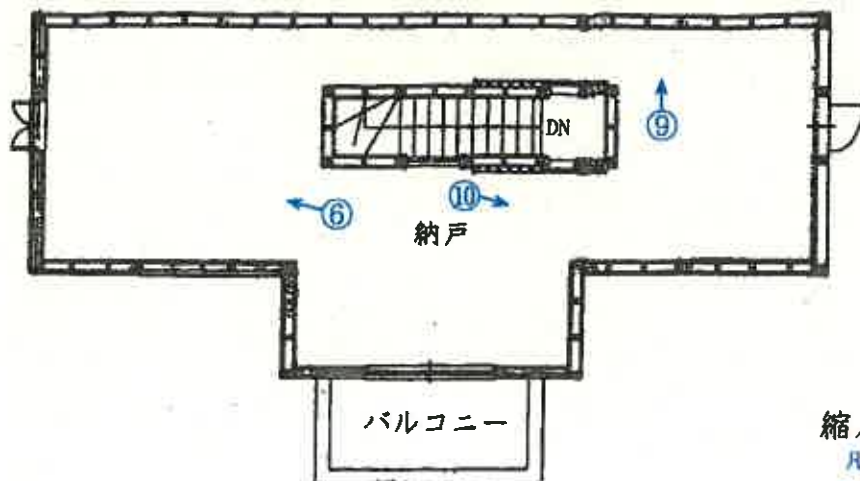
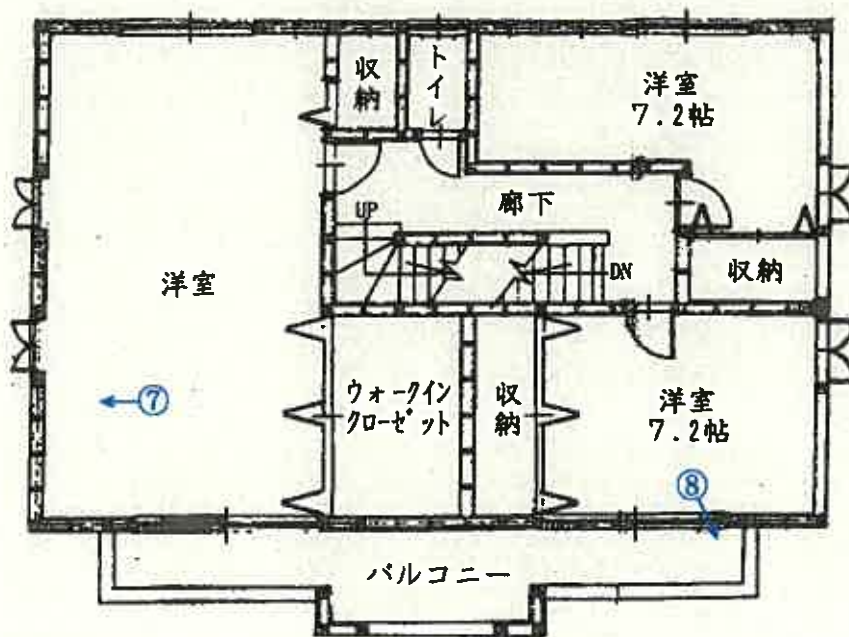
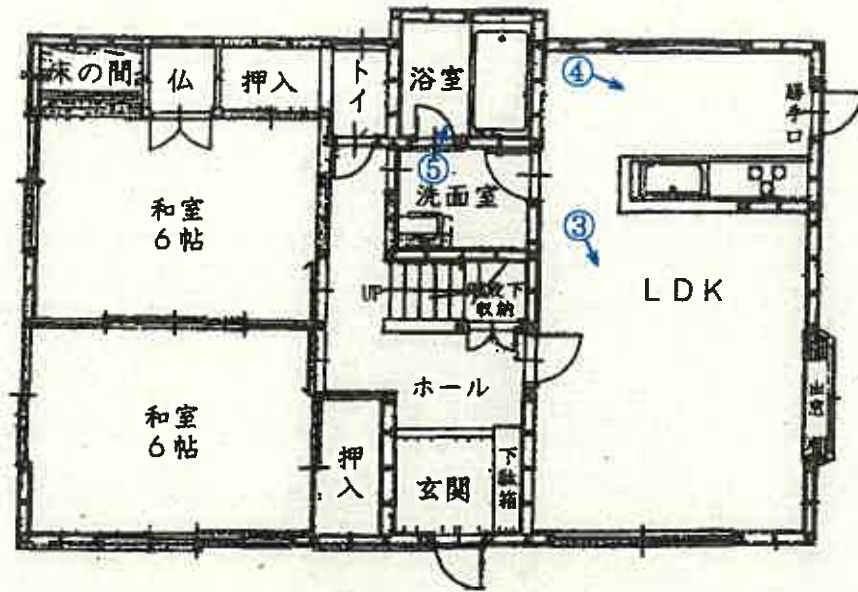
H8.11.11

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



間 取 図〔物件2：主である建物〕



縮尺 1 : 100

凡 例

←○写真(撮影場所)

(10 枚目)

写真 1

物件2



物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



物件1

写真 3

以下物件2の内部状況



写真 4



写真 5



写真 7

クロスの亀裂



写真 8

ベランダ内側の損傷状況



写真 9

クロスの亀裂

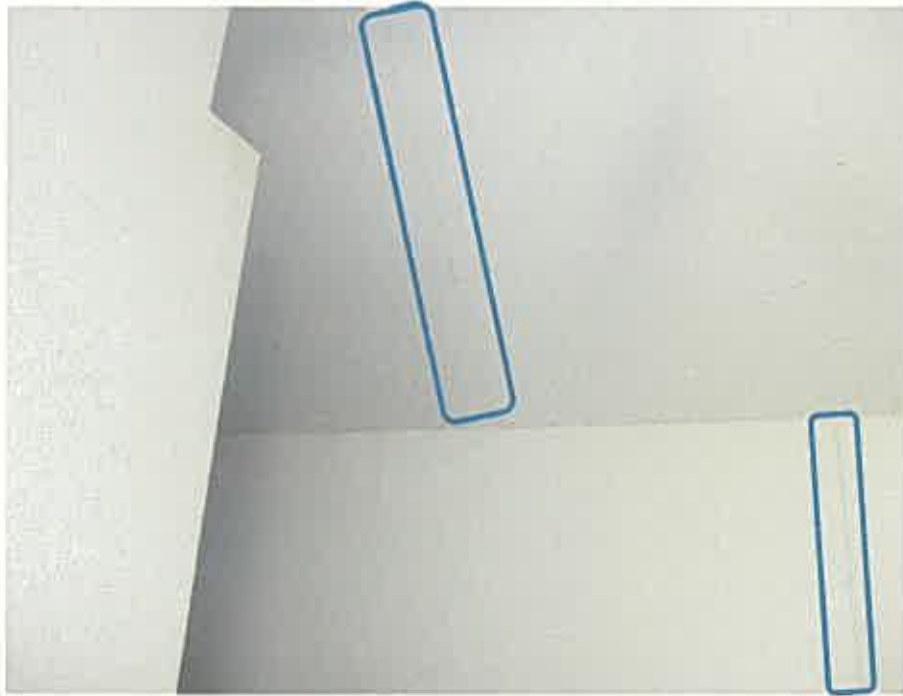


写真 10

3階の床の状況



令和 8 年（ケ）第 16 号

令和 8 年 3 月 17 日 現地調査

令和 8 年 3 月 25 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
菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,124,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 763,000円
物件2(建物)	金 1,361,000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。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線『田尻』駅から西方約 1.6 km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、県道古川登米線沿いを中心として、戸建住宅や農家住宅が存するほか、耕地整理された農地が広がる集落地域である。 街路条件は幅員約 9m 舗装県道が標準であり、対象の西方約 1.4km（道路距離、以下同じ）で県道鹿島台高清水線及び県道田尻瀬峰線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が良好である。 J R 東北本線「田尻」駅から約 1.6 km となっているほか、商業施設としては、「ウジェスーパー田尻店」へ約 650m と近接している。又、公共施設としては、大崎市田尻総合支所へ約 1.7km、田尻小学校へ約 2.2 km、田尻中学校へ約 1.3 km となっており、総合的な利便性は普通程度である。 今後も当分の間は、現状のまま推移すると予測される。 幅員約 9m 県道に接面する地積 300 m² 程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	_____
	建 蔽 率	_____
	容 積 率	_____
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域：田園景観エリア
画 地 条 件	地 積	175.36 m ² （登記面積）
	間 口 × 奥 行	約 12.2m × 約 12.8m
	形 状	ほぼ台形地
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○南東側有効幅員約 3.6m、道路、舗装（有）、概ね等高乃至約 0.5m 高く接面している。 行止り路であり、系統・連続性は地域内において劣っている。	
土地の利用状況等	目的建物（物件2）の敷地として利用されている他、画地南西端部にスチール製物置（動産）が存する。	

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	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	(1) 目的土地は、「大崎市洪水土砂災害ハザードマップ」において、想定最大規模の降雨(1000年に1度の大雨)により河川が決壊した場合を想定した洪水浸水想定区域〔0.5m～3.0m未満〕に該当している。 尚、「土砂災害のおそれのある区域」には該当していない。 (2) 目的土地の上水道は、西方約30m付近を南北に走る市道に埋設されている上水道本管から県道を経由して埋設された共有管から引き込んでいるとのこと。 尚、詳細については大崎市上下水道部上水道施設課に確認のこと。 (3) 下水道については、画地内北東部に公共汚水樹が設置されており、受益者負担金も支払済であるが、接続されておらず、浄化槽を使用している可能性が高いとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号 161番9	
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8年11月8日新築
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存耐用年数	約6年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、合板等
	床	フローリング、畳敷等
	設 備	電気、給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
	（注）建物に付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	77.84㎡
	2階	77.00㎡
	3階	44.50㎡
	延床面積	199.34㎡
現況用途等	現況用途	住宅
	間取り	別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況等	『現況調査報告書』記載のとおり	
特記事項	(1) 本件目的建物は、全体的に経年相応の劣化が認められる。特に地震によるものと思われる内壁の亀裂、浴室の床の損傷、2階バルコニー東側の損傷、2階西側洋室の内壁及び天井のタバコのヤニ汚れ及び3階納戸の床の損傷が目立っている。 (2) 本件目的建物に係る確認申請の確認済証番号は第44号（平成8年6月24日）であり、完了検査は受けていないとのこと。 (3) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

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）

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,800	0.91	175.36	0.90	1,695,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 大崎(県)ー11

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格

$$13,500 \text{ 円/㎡} \times 97.3/100 \times 100/100 \times 100/111 = 11,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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：標準画地と格差なし±0

◇地域格差：街路条件(道路幅員等)△3

交通接近条件(最寄駅への接近性等)+4

環境条件(周囲の利用状況等)+10

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 1.04 \times 1.10 \approx 1.11 \text{ (111)}$$

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を91%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・道路幅員及び系統連続性 △9

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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＝エ
2	185,000	199.34	0.05	1,844,000

ウ 現価率

○物件2（主である建物）

経済的全耐用年数 35 年、経過年数約 29 年、経済的残存耐用年数約 6 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) = 0.05 \end{aligned}$$

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し、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	1,695,000	1.00	0.25	法定地上権	424,000

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 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	1,695,000 円	—424,000 円	1.00	1.00	0.60	763,000 円
2	1,844,000 円	+424,000 円	1.00	1.00	0.60	1,361,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,124,000 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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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)－11

所 在 : 大崎市田尻沼部字早稲田48番13

価 格 : 13,500円/㎡(対前年比△3.6%)

位 置 : JR東北本線「田尻」駅の北西方道路距離約820mに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 269㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側6m舗装私道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

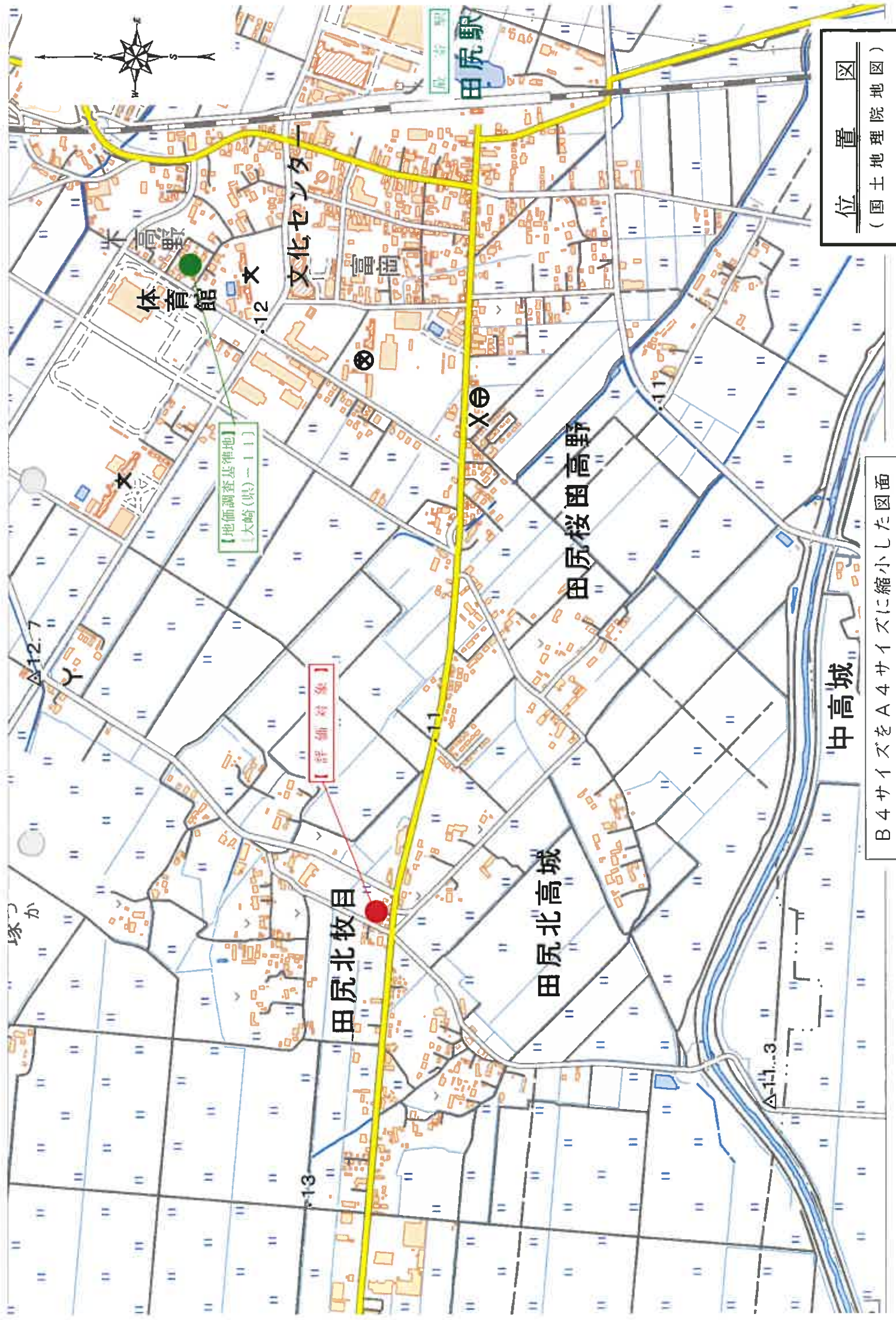
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

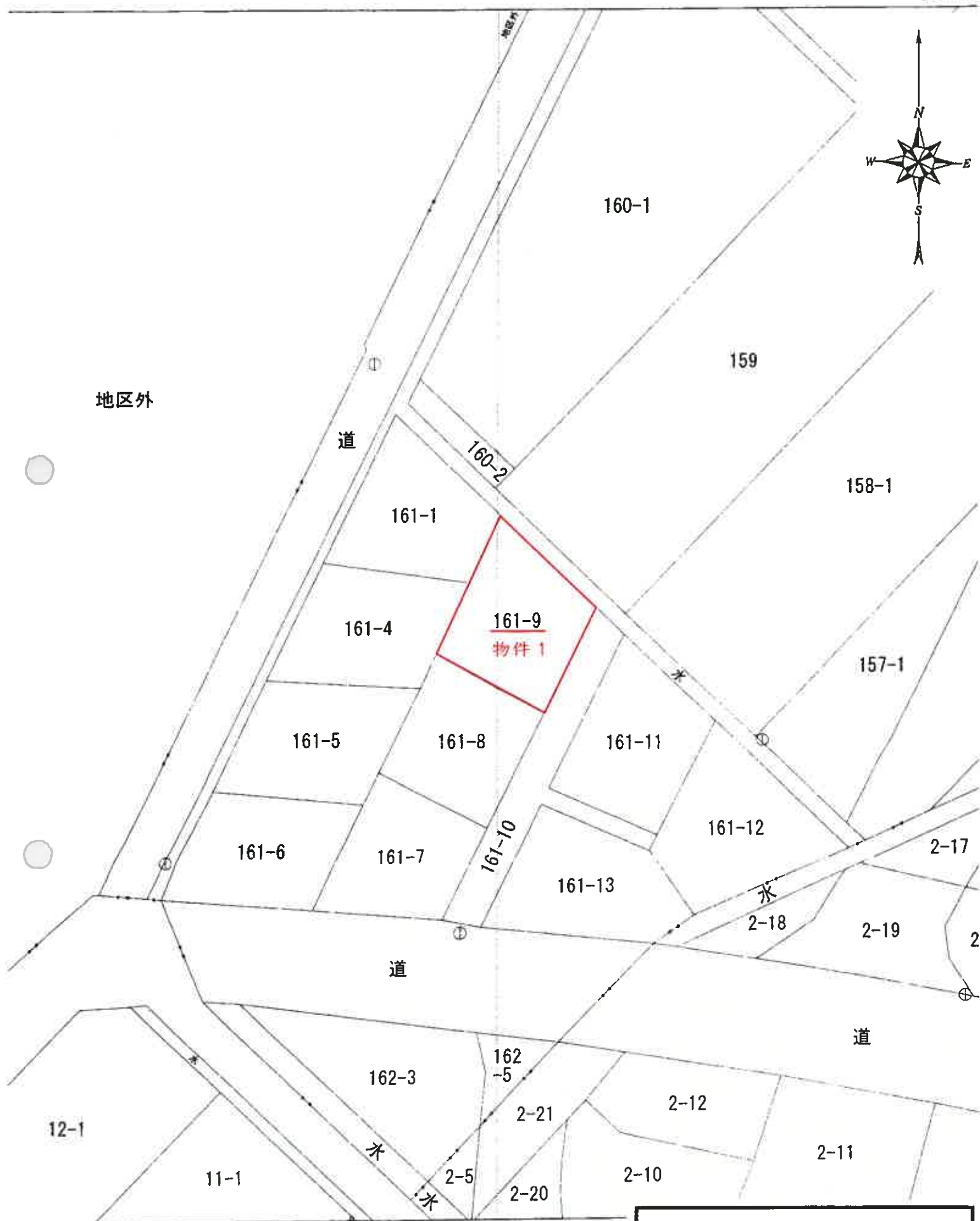
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大崎市田尻北牧目字新堀 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市田尻北牧目字新堀 1 6 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 7 7 . 0 0 平方メートル
3 階 4 4 . 5 0 平方メートル |



位置図
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面



309209

各階平面図

建物図面
各階平面図

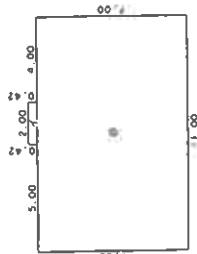
家屋番号 161番9

建物の所在 大崎市田尻 北枚目字新堀161番地9

大崎市田尻

物件 2

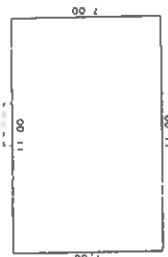
1 階



求積表

1	0.42 x 2.00	=	0.8400
2	7.00 x 11.00	=	77.0000
合計			77.8400
床面積			77.84 m ²

2 階



求積表

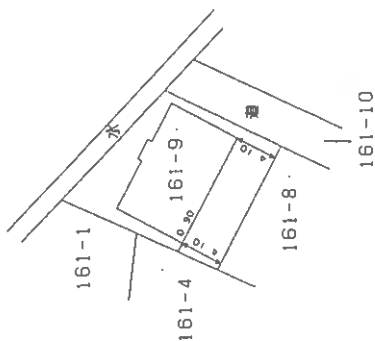
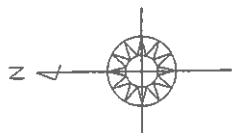
	7.00 x 11.00	=	77.0000
床面積			77.0000

3 階



求積表

1	3.50 x 11.00	=	38.5000
2	1.50 x 4.00	=	6.0000
合計			44.5000
床面積			44.50 m ²



作製者

(印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

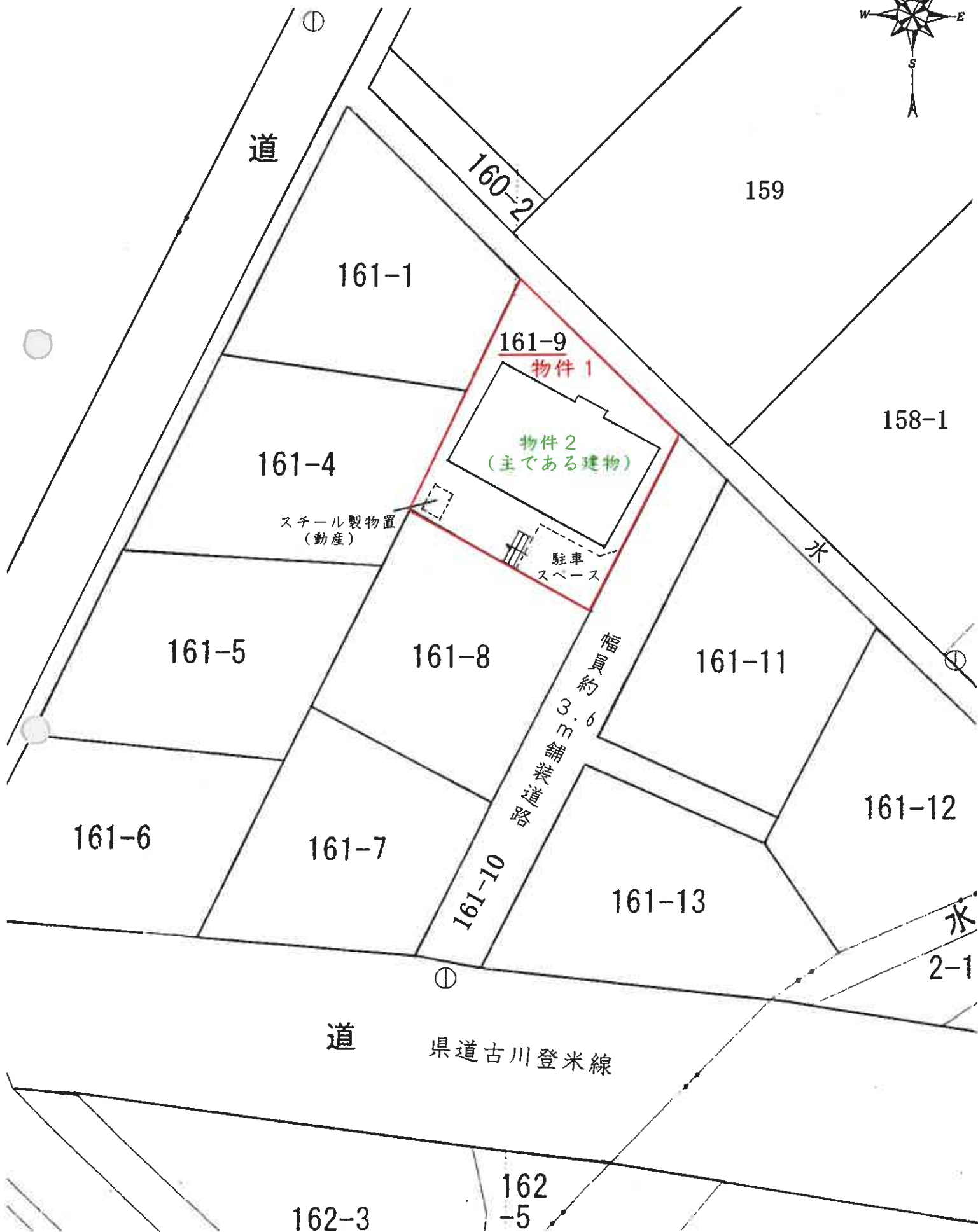
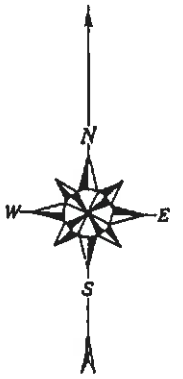
地家屋調査士会

H8.11.11

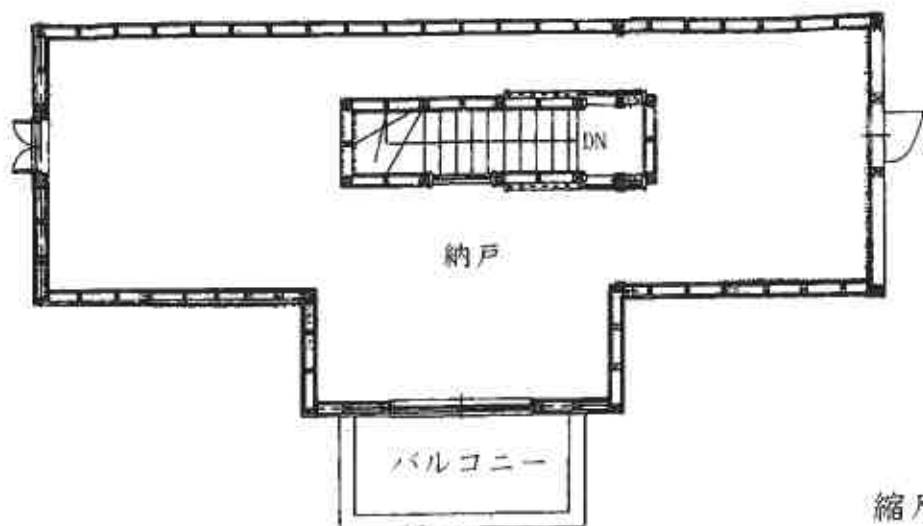
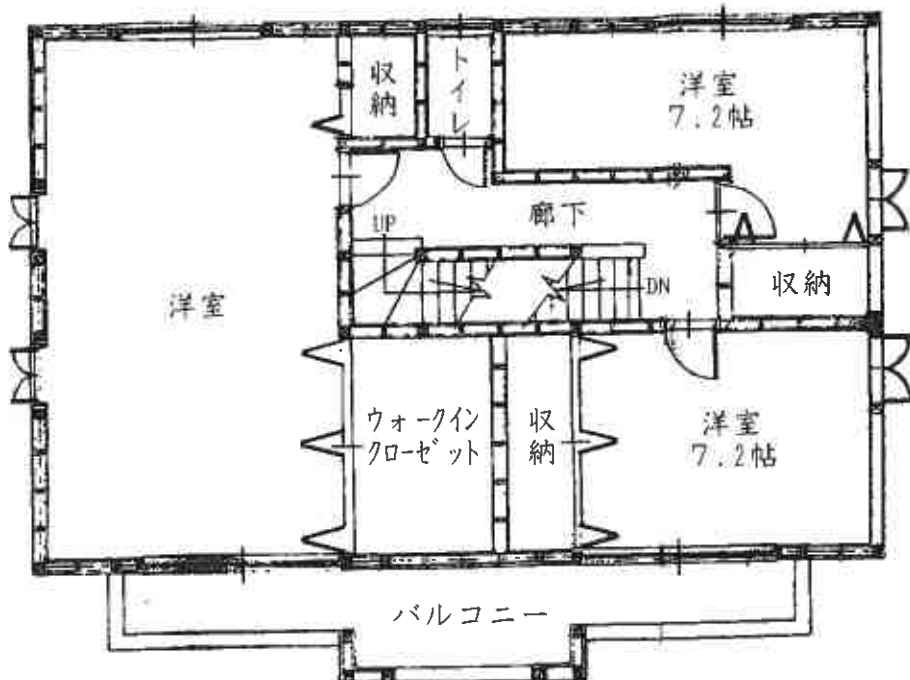
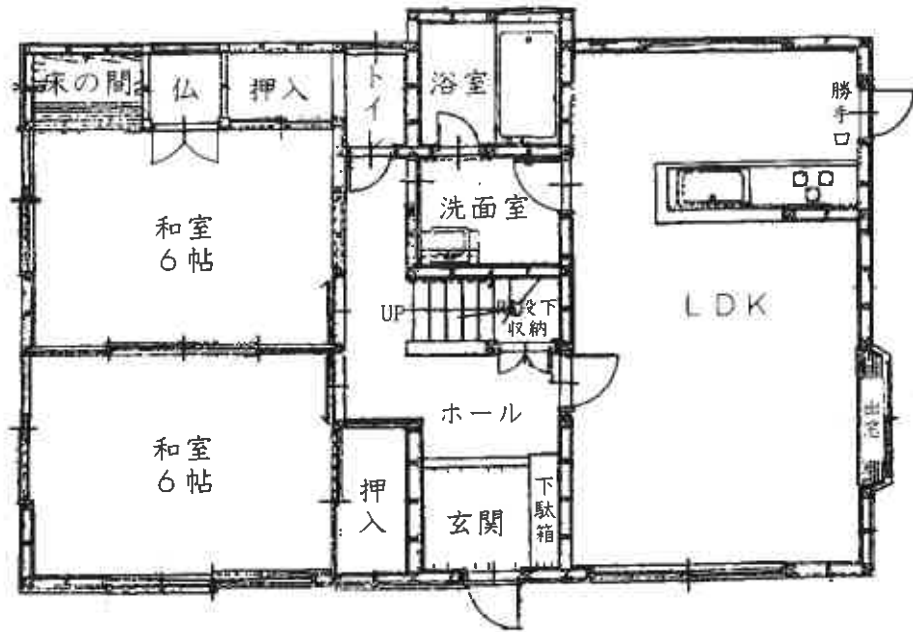
A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



間 取 図 [物件 2 : 主である建物]



縮尺 1 : 100