

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 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 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 令和 8 年 10 月 29 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 11 月 13 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 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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）
1～4	26,670,000 21,336,000	一括	5,334,000	336,764	82,166
1	2,600,000				
2	2,451,000				
3	2,280,000				
4	19,339,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 名取市愛島台六丁目

地 番 6 番 2 2

地 目 宅地

地 積 273.59 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 名取市愛島台六丁目

地 番 6 番 2 3

地 目 宅地

地 積 257.86 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 名取市愛島台六丁目

地 番 6 番 2 4

地 目 宅地

地 積 239.97 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

4 所 在 名取市愛島台六丁目 6 番地 2 4、6 番地 2 3、6 番地 2 2

家屋 番号 6 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 202.85 平方メートル
 2 階 142.23 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 19 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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】

本件共有者 B が占有している。

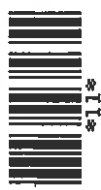
5 その他買受けの参考となる事項

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。



物 件 目 録

1 所 在 名取市愛島台六丁目
 地 番 6 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 273.59 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 名取市愛島台六丁目
 地 番 6 番 2 3
 地 目 宅地
 地 積 257.86 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 名取市愛島台六丁目
 地 番 6 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 239.97 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

4 所 在 名取市愛島台六丁目 6 番地 2 4、6 番地 2 3、6 番地
 2 2

家屋 番号 6 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階202.85平方メートル
 2階142.23平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第33号
令和8年3月27日受理
令和8年4月28日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 名取市愛島台六丁目
地 番 6 番 2 2
地 目 宅地
地 積 273.59 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 名取市愛島台六丁目
地 番 6 番 2 3
地 目 宅地
地 積 257.86 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 名取市愛島台六丁目
地 番 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 239.97 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1

但し、共有者全員持分全部

物 件 目 録

4 所 在 名取市愛島台六丁目 6 番地 24、6 番地 23、6 番地
22

家屋 番号 6 番 24

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 202.85 平方メートル
2 階 142.23 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

但し、共有者全員持分全部

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ないし3		
現況地目	☒ 宅地(物件1ないし3) ☐ 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	☒ 土地共有者A, B ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件4		
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(☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ 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 ☐ 「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	4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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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ないし3について

- 1 物件1ないし3は物件4の敷地として一体利用されている。
- 2 北側で接する名取市所有の10番30号公衆用道路は名取市道「愛島台六丁目16号線」であり、南西側で接する同市所有の9番26号公衆用道路は同市道「愛島台六丁目10号線」であり、何れも建築基準法42条1項1号道路に指定されている。
- 3 敷地北東端の「愛島台六丁目16号線」に接する部分(物件3)にカーポートが存する。
- 4 敷地南西端の「愛島台六丁目10号線」に接する部分(物件1)に駐車スペースが存する。

■ 物件4について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれている。これまでに経験した比較的大きな地震に依るも目立つ被害はない。
- 2 屋根に太陽光パネルは設置していないものの、熱源はオール電化による。
- 3 一階に床暖部システムが設置されている。ホールに設置された大黒柱(150年生の杉)施工の不良により、縦に亀裂が走り、黴が発生している。
- 4 二階で猫を三匹飼育しているが、目立つ引っ掻き傷などは観られない。
- 5 Aとの間には互いの共有持分の使用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。

(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
☒ B (共有者)	本物件は、私とAの共有であり、平成30年6月に本物件を建ててから家族で居住していたのですが、事情があつてAが令和6年頃から本物件に居住しなくなってからは、私の独居となっています。家族の間柄ですから、Aとの間には、互いの共有持分の使用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。 屋根に太陽光パネルは設置していませんが、熱源は全て電力に頼っています。元来本物件は二世帯住宅を前提に建てた故、二階にも台所風呂等の設備がありますが、現状では二階の殆どの場所が三匹の猫の飼育場になっています。 一階部分は床暖房システムも設置してありますが、光熱費が高額に嵩むので使用を中止しています。また、ホールに設置された1.50年生の杉の大黒柱に施工の不良がある為、縦に亀裂が走っており、黴も発生しています。 これまでに比較的大きな地震を幾つか経験しましたが、それによる大きな被害はありません。
☒ C (A, Bの子)	本物件の占有状況はBが述べたとおりです。私自身は別所に居を構えていますが、Bの管理の下で私の所有物を幾つか置かせて貰っています。勿論、競売で売却になった場合は、速やかに運び出します。

(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
8年3月27日 (金) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
8年3月27日 (金) 14:30-15:00	名取市役所税務課, 土木課, 都市開発課, 市民課	物件2の平面図(間取図)請求, 接道調査, A, Bらの居住に関する資料請求(4月7日郵送受領)
8年3月31日 (火) 9:00-9:20	青葉区役所戸籍住民課	Aの居住に関する資料受領
8年4月14日 (火) 13:00-13:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
8年4月22日 (水) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, B, Cから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同

(特記事項)

☒ 令和8年4月22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。

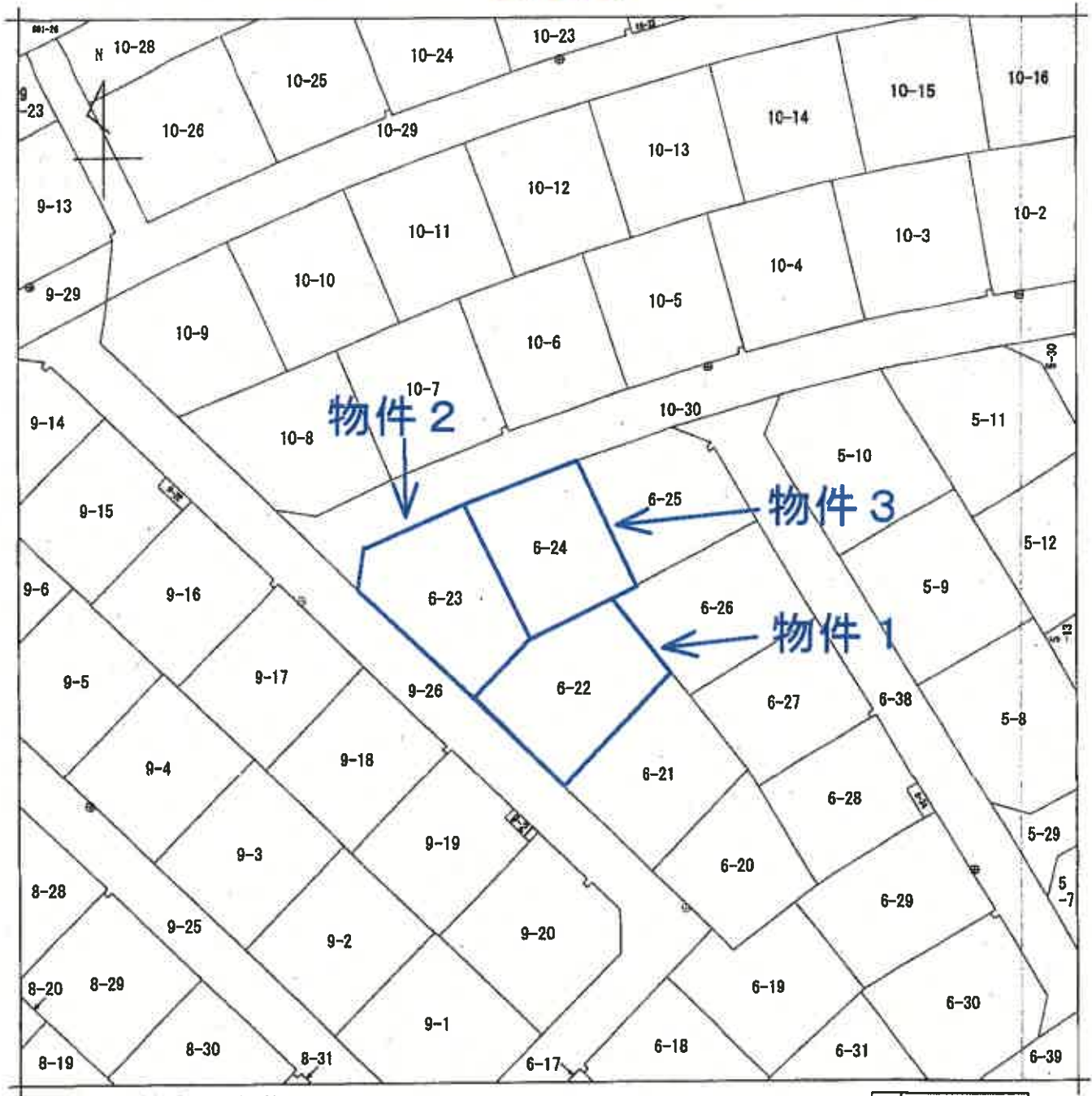
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。

☐ 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



A4判に縮小

地番区域見出
愛島台6丁目

請求部	所在地	名取市愛島台六丁目					地番	6番24		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	その他
作成年月日	平成16年7月				補付年月日(原図)	平成17年6月29日			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。

各階平面図

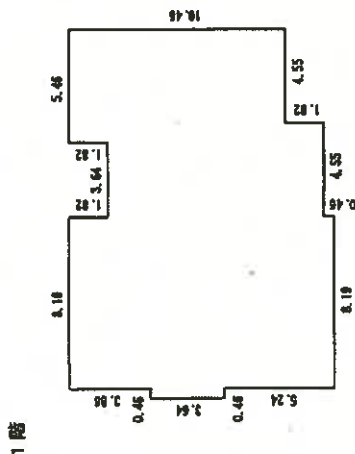
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

6番24

建築物の所在

名取市愛島台大丁目6番地24、6番地23、6番地22

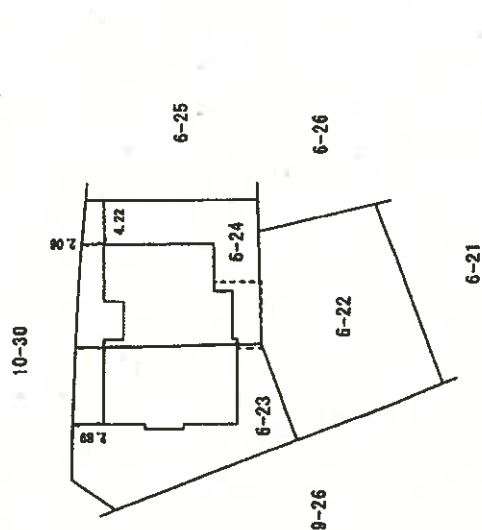
物件4



裁判例

0.46 X 3.64 = 1.6744
8.19 X 12.74 = 104.3406
3.64 X 10.46 = 38.0744
0.91 X 12.28 = 11.1748
4.55 X 10.46 = 47.5930

合計	202.8572
----	----------

床面積 202.85m²

我 校 求

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 8.64 = 55.0368 \\ 6.37 \times 12.28 = 78.2736 \\ 3.64 \times 7.28 = 26.4992 \\ -4.01 \times 4.37 = -17.5237 \end{array}$$

合計	142,2359
----	----------

床面積 142.23m²

作者

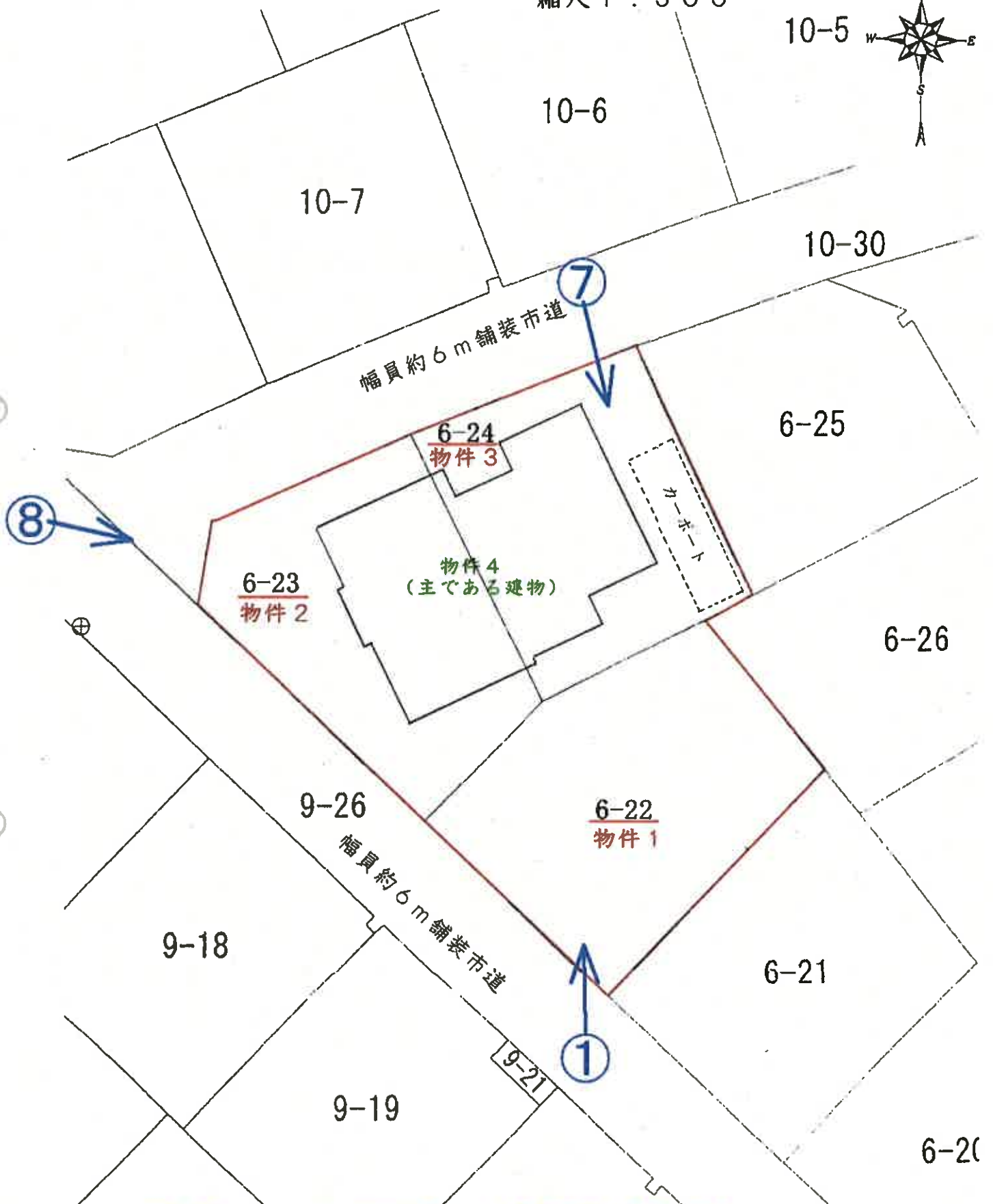
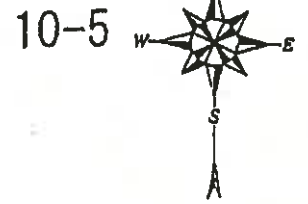
縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



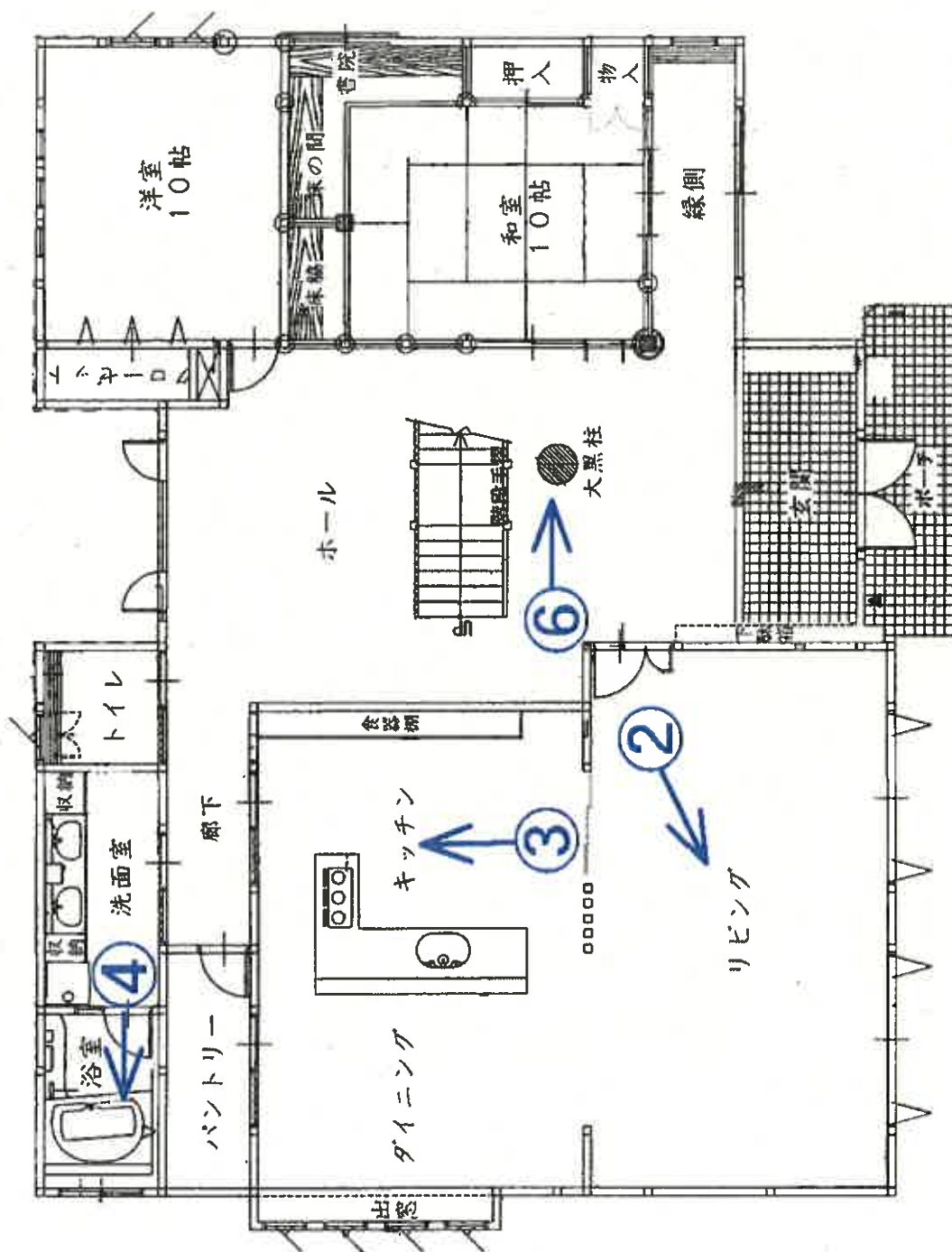
凡例

♂写真 (撮影場所)
(9 枚目)

間取図

〔物件4：主である建物〕

1階部分



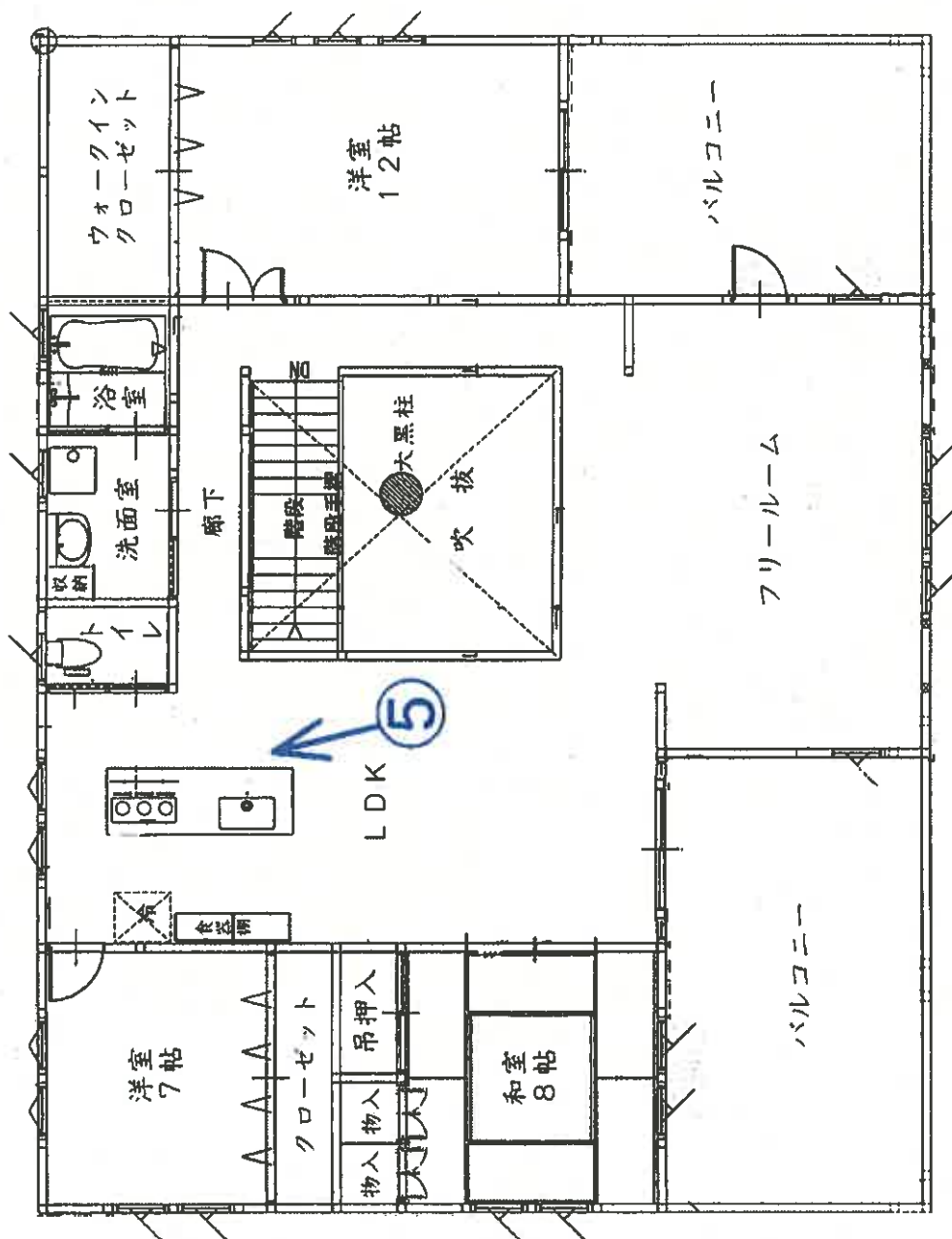
縮尺1：100

凡例 写真（撮影場所）

間取図

〔物件4：主である建物〕

2階部分



凡例 ♂写真（撮影場所）

縮尺 1 : 100

写真 1

物件4



市道「愛島台六丁目10号線」

物件1(駐車スペース)

写真 2

以下物件4の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

二階LDK



写真 6

大黒柱の亀裂



(14枚目)

写真 7

カーポート



物件3

市道「愛島台六丁目16号線」

写真 8

物件4



市道「愛島台六丁目16号線」

物件2
市道「愛島台六丁目10号線」

(15枚目)

令和 8 年（ケ）第 33 号

令和 8 年 4 月 22 日 現地調査

令和 8 年 4 月 30 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 26,670,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,600,000 円
物 件 2 (土地)	金 2,451,000 円
物 件 3 (土地)	金 2,280,000 円
物 件 4 (建物)	金 19,339,000 円

- ① 一括価格は、物件1～物件4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の土地は一体利用を前提とした評価額である。
- ④ 物件1～3(土地)の内訳価格は物件4(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4(建物)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、ほぼ登記記載と同じ

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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 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（一体利用）〕

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線『館腰』駅から西方約 6.6 km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、名取市南西部の住宅団地である愛島台団地内に位置し、中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶほか、未利用地等も見受けられる住宅地域である。 街路条件は、幅員約 6m 舗装市道が標準的であり、対象の東方約 3.6 km（道路距離、以下同じ）で県道仙台岩沼線及び県道愛島名取線に連続しており、周囲の幹線街路との関係位置は普通程度である。 J R 東北本線「館腰」駅から約 6.6 km と離れているほか、商業施設としては、「ヨークベニマル名取愛島店」へ約 6.1 km、「食品館イトー名取店」へ約 6.4 km となっている。公共施設としては、名取市役所約 9.4 km、愛島小学校へ約 3.9 km、第一中学校へ約 7.3 km となっており、総体的な利便性は劣っている。 今後も当分の間は、ほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。 幅員約 6m 市道に接面する地積 200 m²～250 m²程度の一般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	市街化区域
	用 途 地 域	第 1 種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 40%
	容 積 率	指定 60%
	防 火 規 制	無指定
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	愛島台地区計画：一般住宅地区 ・敷地面積の最低限度：200 m ² ・用途の制限：共同住宅等の建築不可 など
	地 積	771.42 m ² （3筆合計登記面積） 【内訳 6番22：273.59 m ² 、6番23：257.86 m ² 6番24：239.97 m ² 】
	間 口 × 奥 行	約 33.6m（南西側市道面）× 約 18.6m～約 29m
	形 状	ほぼ整形地
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	街路接面状況	角地
	そ の 他	なし
○南西側幅員約 6m、市道、舗装（有）、概ね等高乃至約 1m 高く接面 ○北側幅員約 6m、市道、舗装（有）、概ね等高乃至約 0.5m 高く接面 いずれも建築基準法上：第 42 条 1 項 1 号道路 系統・連続性は地域内において普通程度である。		

土地の利用状況等	物件4の建物敷地として利用されている。 また、画地内北東部にカーポートが存し、画地内南部に駐車スペースが存する。
供給処理施設	上水道あり 下水道あり ガス配管(集中プロパン)あり (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	目的土地は「名取市ハザードマップ(2022年11月発行)」において、「洪水浸水想定区域(水害のおそれのある区域)」や「土砂災害警戒区域等(土砂災害のおそれのある区域)」のいずれにも該当していない。

2 建物の概況及び利用状況（物件4：主である建物）

区 分	主である建物 家屋番号 6番24	
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30年5月25日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
構 造	木造かわらぶき2階建	
仕 様	外 壁	防火サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼、杉板化粧合板 等
	床	木質系フローリング、畳敷 等
	設 備	電気、給排水・衛生設備等
	そ の 他	オール電化住宅
	(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	202.85㎡
	2階	142.23㎡
	延床面積	345.08㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添間取図のとおり
品 等	優 る	
保守管理の状態	比較的良好	
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) 目的建物の2階で、猫を三匹飼育しているが、目立つ引っ掻き傷等は観られない。 (2) 目的建物のホールに設置された大黒柱(150年生の杉)は、施工の不良により、縦に亀裂が走り、黴が発生している。 (3) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第H29確認建築仙台都市0774-1号(平成30年2月2日)であり、完了検査済【第H30確済建築仙台都市0136号(平成30年5月25日交付)】となっている。 (4) 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1～3（一体利用）〕

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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=オ
1	30,000	0.88	273.59	1.00	7,223,000
2	30,000	0.88	257.86	1.00	6,808,000
3	30,000	0.88	239.97	1.00	6,335,000

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 名取(県)ー7

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
 $28,800 \text{ 円/㎡} \times 103.0/100 \times 100/99 \times 100/100 = 30,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：接面方位(西) △1 (99) [接面方位は標準を南西とした]

◇地域格差：格差なし ±0 (100)

イ 個別格差：物件1～3（一体利用）の個別的要因を考慮し、物件1～3（一体利用）の標準画地に対する格差修正率を88%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・規模大(総額がはる) △15

・角地 +3

相乗積 $0.85 \times 1.03 \approx 0.88 (\triangle 12)$

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=エ
4	200,000	345.08	0.51	35,198,000

ウ 現価率

○物件4 (主である建物)

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 30%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.51 \end{aligned}$$

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 ア×イ×ウ＝エ
1	7,223,000	1.00	0.25	法定地上権	1,806,000 円
2	6,808,000	1.00	0.25	法定地上権	1,702,000 円
3	6,335,000	1.00	0.25	法定地上権	1,584,000 円
合 計					5,092,000 円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の各土地の 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	7,223,000 円	－1,806,000 円	1.00	0.80	0.60	2,600,000 円
2	6,808,000 円	－1,702,000 円	1.00	0.80	0.60	2,451,000 円
3	6,335,000 円	－1,584,000 円	1.00	0.80	0.60	2,280,000 円
4	35,198,000 円	＋5,092,000 円	1.00	0.80	0.60	19,339,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						26,670,000 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：目的物件は画地規模の大きい敷地及び延床面積 100 坪超の二世帯住宅であること等を勘案すると買受人が限定されることから、市場性修正として 20%減価することを妥当と判断した。

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 名取(県)－7

所 在 : 名取市愛島台2丁目5番18

価 格 : 28,800円/㎡(対前年比+6.7%)

位 置 : JR東北本線「館腰」駅の西方道路距離約6.2kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 225㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種低層住居専用地域(40%・60%)

地 域 の 概 要 : 低層一般住宅が整然と建ち並ぶ郊外高台の住宅地域

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

物 件 目 録

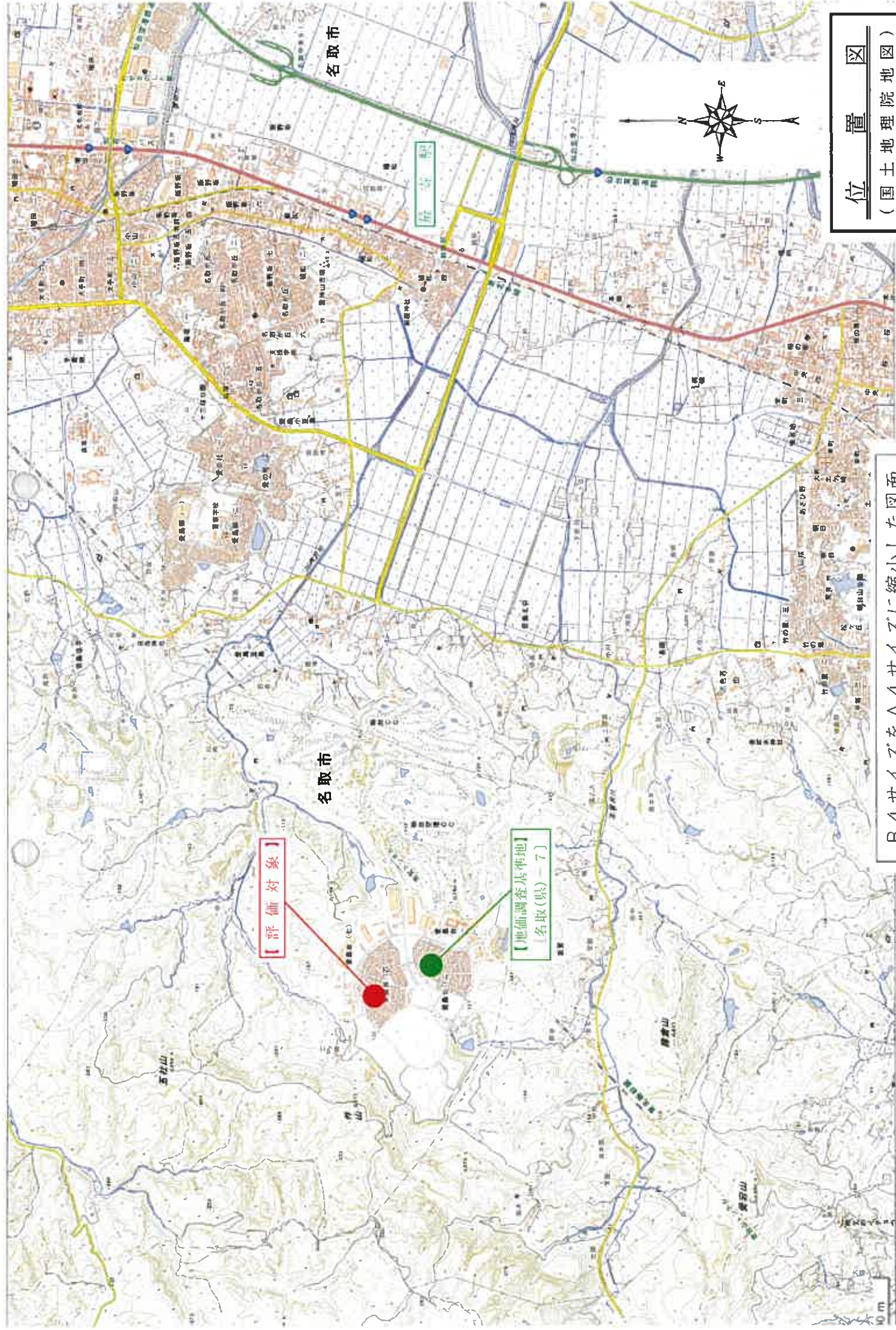
- 1 所 在 名取市愛島台六丁目
地 番 6 番 2 2
地 目 宅地
地 積 273.59 平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 名取市愛島台六丁目
地 番 6 番 2 3
地 目 宅地
地 積 257.86 平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 3 所 在 名取市愛島台六丁目
地 番 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 239.97 平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 4 所 在 名取市愛島台六丁目 6 番地 2 4、6 番地 2 3、6 番地 2 2
家屋 番号 6 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 202.85 平方メートル

物 件 目 録

2階142.23平方メートル

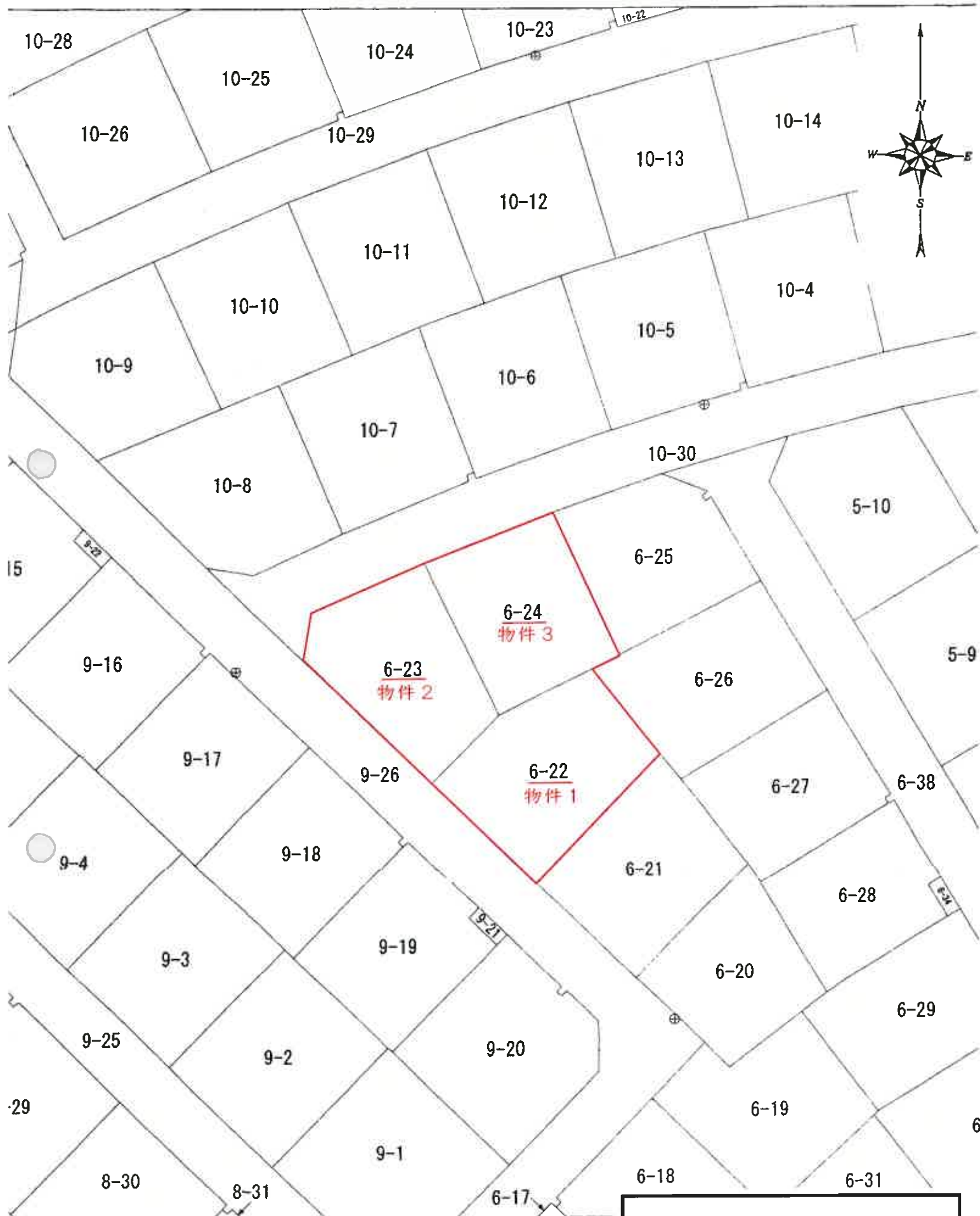
但し、共有者全員持分全部





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



(座標値種別：図上測定)

法第14条第1項地図写

縮尺 1 / 500

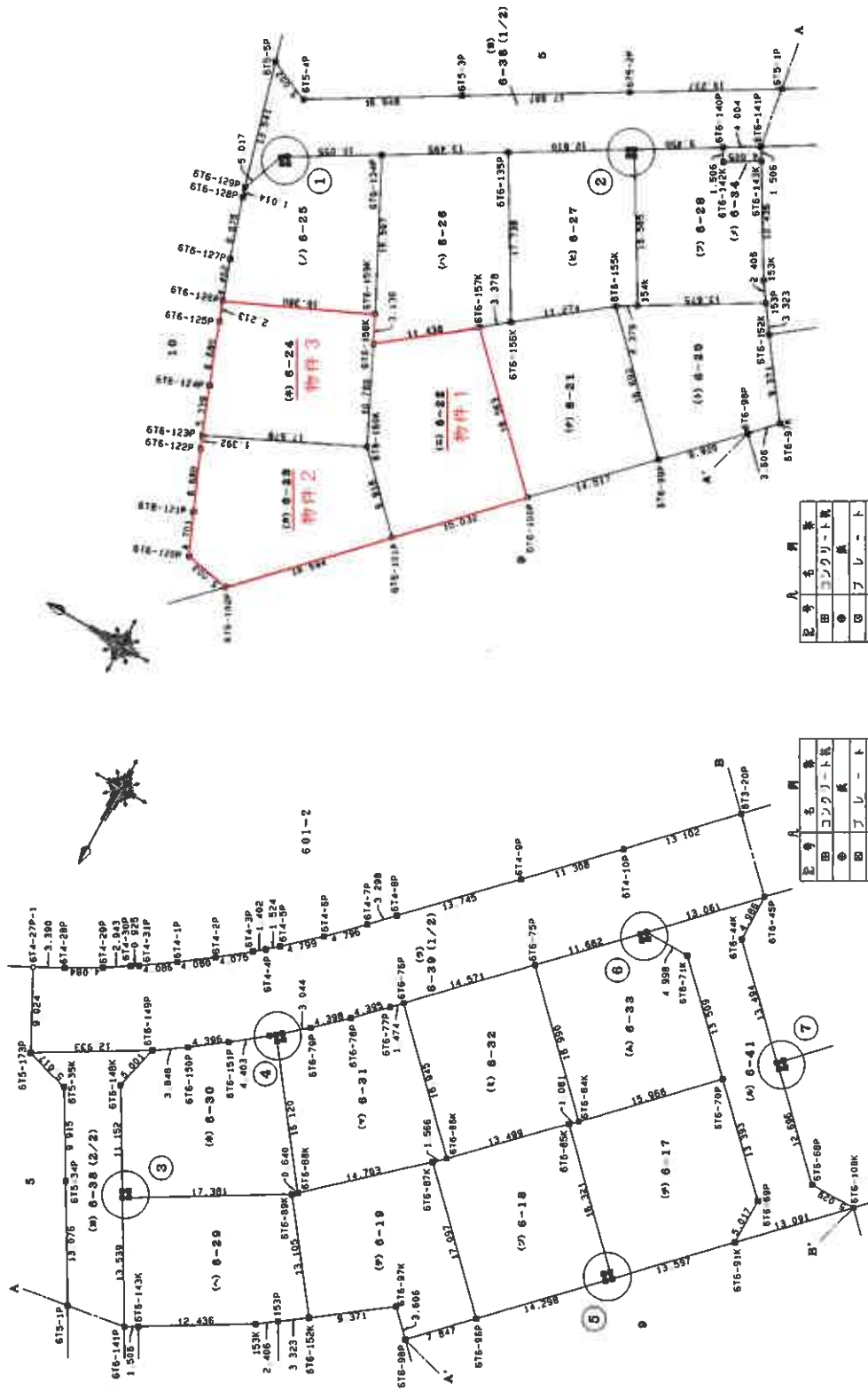
24428

番 6-1~6-41

地 積 測 量 図

3/14

土地の所在 名 取 市 愛 島 台 六 丁 目



記号	名	別	家
田	コウリート	敷	地
○	ア	レ	ト
○	ア	レ	ト
○	ア	レ	ト

記号	名	別	家
田	コウリート	敷	地
○	ア	レ	ト
○	ア	レ	ト
○	ア	レ	ト

作 製 者

12 年 9 月 29 日(作製)

申 請 人

縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

24432

6-1~6-41

地 積 測 量 図

名 取 市 愛 路 台 六 丁 目

座 標 求 積 表 公 共 産 権 使 用

番 号	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	辺 長
616-101P	-205865 848	-1264 872	-4180100 371944	15 594	
616-160K	-205878 774	-1257 923	164703 019200	9 916	
616-123P	-205862 885	-1265 672	1859971 165975	17 678	
616-123P	-205863 417	-1265 978	1527712 417557	1 392	
616-121P	-205866 061	-1273 093	2146565 418047	6 680	
616-120P	-205867 978	-1277 365	1956720 331074	4 701	
616-101P	-205872 909	-1278 225	-2576087 710317	5 002	
			-515 730408		
			257 8652040		
			257 865		

座 標 求 積 表 公 共 産 権 使 用

番 号	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	辺 長
616-160K	-205878 774	-1257 923	-3583320 061470	17 678	
616-158K	-205874 012	-1248 257	-2564366 693472	10 766	
616-158K	-205872 600	-1245 467	8502953 838000	3 136	
616-126P	-205857 758	-1252 397	1854984 257338	16 380	
616-126P	-205858 511	-1254 478	1713360 387053	2 213	
616-124P	-205860 890	-1260 720	2304406 802660	6 680	
616-123P	-205862 885	-1265 672	-575798 489345	5 339	
			-479 959236		
			239 3796180		
			239 87		

座 標 求 積 表 公 共 産 権 使 用

番 号	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	辺 長
616-158K	-205872 600	-1245 467	-4457141 790000	16 380	
616-134P	-205864 932	-1230 747	-1967657 020566	16 597	
616-133P	-205856 303	-1235 909	1184703 023765	10 055	
616-132K	-205856 738	-1236 502	193093 620244	0 735	
616-131K	-205858 131	-1236 847	-47552 766251	0 698	
616-130P	-205855 02	-1236 271	843596 665296	0 718	
616-129P	-205853 880	-1240 945	1161221 737080	5 017	
616-128P	-205854 185	-1241 912	1502941 404685	1 014	
616-127P	-205856 292	-1248 246	2158403 221620	6 675	
616-126P	-205857 758	-1252 397	-572078 709482	4 402	
			-470 611509		
			235 3058045		
			235 30		

座 標 求 積 表 公 共 産 権 使 用

番 号	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	辺 長
616-98P	-205913 345	-1236 557	-1999418 579950	9 920	
616-97K	-205915 845	-1233 958	-2074396 222530	3 606	
616-152K	-205910 194	-1226 483	2050400 289488	9 371	
153P	-205908 225	-1223 806	891170 797800	3 323	
154K	-205896 480	-1230 811	1695566 995200	13 675	
616-155K	-205894 447	-1232 046	2647184 905079	2 379	
616-99P	-205905 428	-1243 668	928843 895708	16 692	
			-428 497181		
			214 2485905		
			214 24		

座 標 求 積 表 公 共 産 権 使 用

番 号	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	辺 長
616-99P	-205906 428	-1243 668	-4534883 170272	14 517	
616-155K	-205894 447	-1232 046	-954918 445186	16 692	
616-156K	-205885 597	-1239 030	1875000 331879	11 274	
616-157K	-205882 969	-1241 153	3096479 853760	3 378	
616-100P	-205896 301	-1254 070	517829 197015	18 563	
			-512 432804		
			256 2164020		
			256 21		

座 標 求 積 表 公 共 産 権 使 用

番 号	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	辺 長
616-100P	-205896 301	-1254 070	-4883654 363419	15 032	
616-157K	-205882 969	-1241 153	-1194738 669107	18 563	
616-158K	-205874 012	-1248 267	3452507 181240	11 438	
616-160K	-205878 774	-1257 923	3418617 042270	10 766	
616-101P	-205885 848	-1264 872	-793278 172344	9 915	
			-547 181360		
			273 5906800		
			273 59		

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/

12 年 9 月 29 日 (作製)

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小した図面

各階平面図

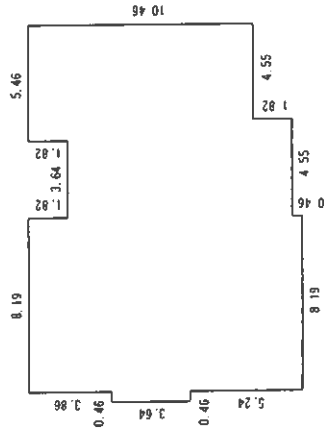
建物図面
各階平面図

家屋番号 6番24

建物の所在 名取市愛島台六丁目6番地24、6番地23、6番地22

物件 4

1階



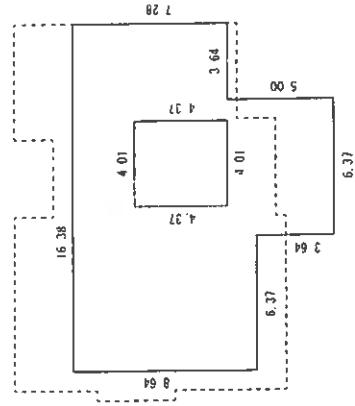
求積表

0.46 X 3.64 = 1.6744
8.19 X 12.74 = 104.3406
3.64 X 10.46 = 38.0744
0.91 X 12.28 = 11.1748
4.55 X 10.46 = 47.5930

合計 202.8572

床面積 202.85m²

2階

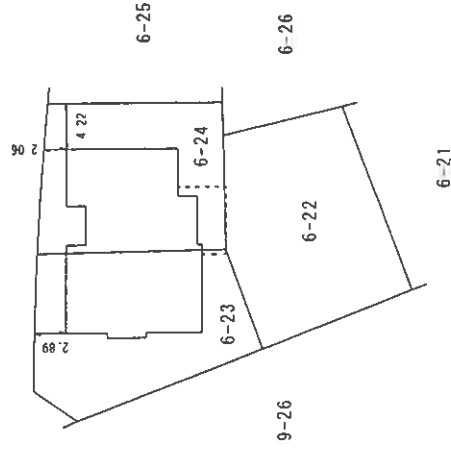
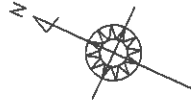


求積表

6.37 X 8.64 = 55.0368
6.37 X 12.28 = 78.2236
3.64 X 7.28 = 26.4992
-4.01 X 4.37 = -17.5237

合計 142.2359

床面積 142.23m²



作成者

(平成 30 年 5 月 31 日 作成)

縮尺 1/250

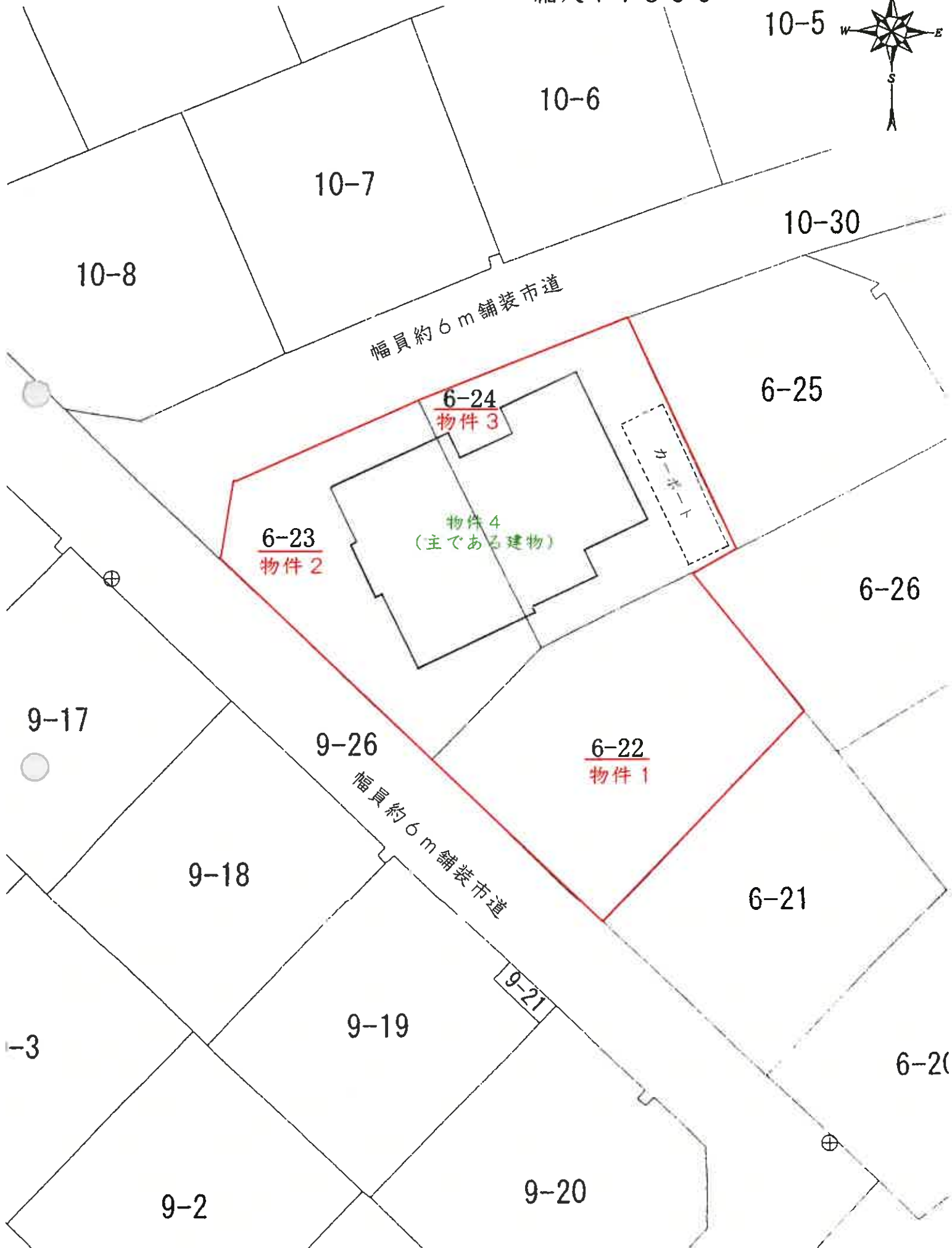
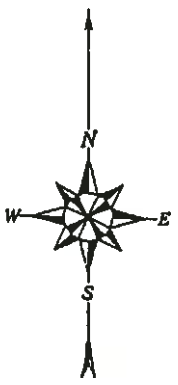
申請人

縮尺 1/500

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

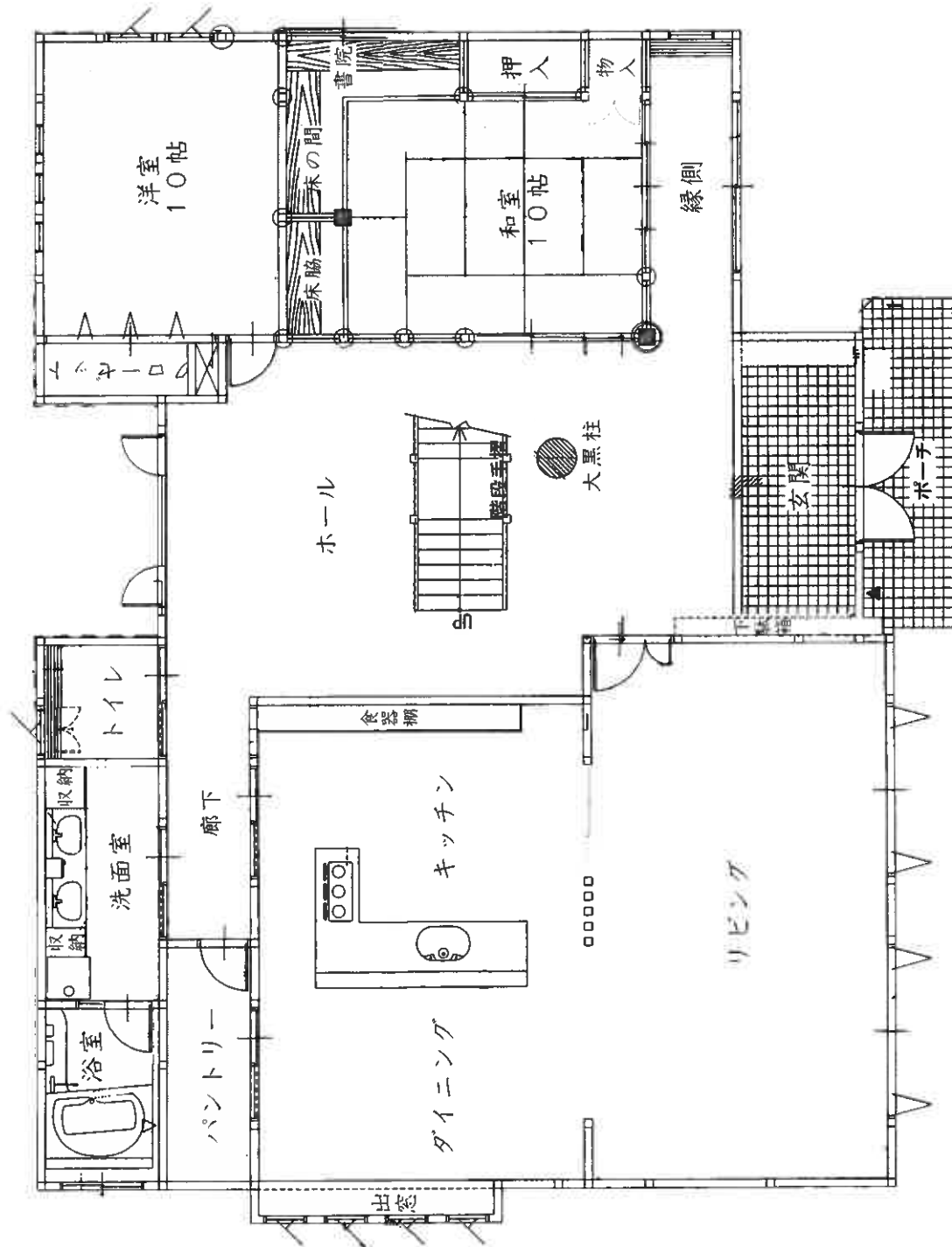
縮尺 1 : 300



間 取 図

〔物件 4 : 主である建物〕

1 階部分

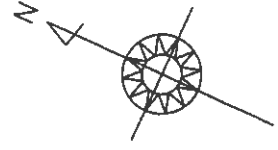
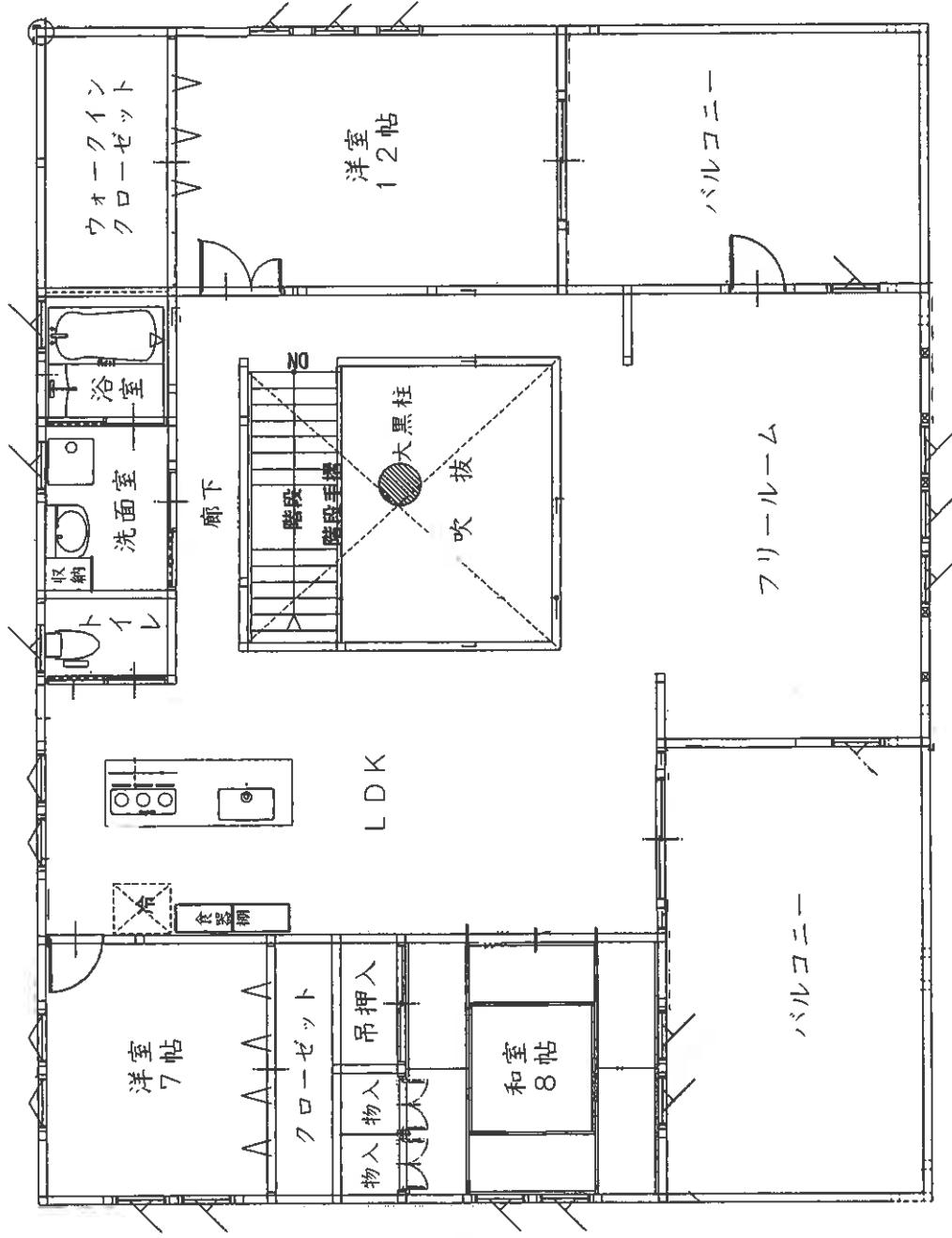


縮尺 1 : 100

間 取 図

〔物件 4：主である建物〕

2 階部分



縮尺 1 : 100