

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

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 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。	

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）
1～3	3,222,000 2,577,600	一括	644,400	38,643	10,263
1	29,000				
2	1,894,000				
3	1,299,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川諏訪二丁目
地 番 1 3 6 番
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 0 平方メートル
持分 4 分の 1
- 2 所 在 大崎市古川諏訪二丁目
地 番 1 3 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 0 平方メートル
- 3 所 在 大崎市古川諏訪二丁目 1 3 6 番地 1 2
家屋 番号 1 3 6 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

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 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

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 3】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川諏訪二丁目
 地 番 136 番
 地 目 公衆用道路
 地 積 130 平方メートル
 持分 4 分の 1
- 2 所 在 大崎市古川諏訪二丁目
 地 番 136 番 12
 地 目 宅地
 地 積 202.20 平方メートル
- 3 所 在 大崎市古川諏訪二丁目 136 番地 12
 家屋 番号 136 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 66.24 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル



令和 8年(ケ)第 44号
令和 8年 4月 15日受理
令和 8年 5月 27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 大崎市古川諏訪二丁目

地 番 1 3 6 番

地 目 公衆用道路

地 積 1 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 大崎市古川諏訪二丁目

地 番 1 3 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 0 2 . 2 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大崎市古川諏訪二丁目 1 3 6 番地 1 2

家屋 番号 1 3 6 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 A



(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件1）」のとおり		
住居表示	大崎市古川諏訪二丁目11番12-2号		付近
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が他の共有者と共に公衆用道路に供して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件1土地は、共有者らの自宅への出入りに利用されている公衆用道路であり、北東側で、公図上の「水」を介して公図上「道」（市道「城西東線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。 なお、本私道（物件1）及び北東側の水路上の橋部分も含めて建築基準法第42条1項5号道路に指定されている。そのため、利用に際して、使用許可等を受ける必要はない。		
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		
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）		
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

不動産の表示	「物件目録（物件2、3）」のとおり				
住居表示	大崎市古川諏訪二丁目11番12-2号				
土地	物件2				
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	4枚目「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件3				
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	☒ 建物所有者 ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
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2について

物件2土地は、物件3の敷地であり、南東側で物件1公衆用道路と接している。

■ 物件3について

全体的に経年による劣化があり、また、これまでの地震の影響によると思われるクロスの亀裂や建物全体に傾きが生じていると思われ、1階リビング入り口ドアや2階各室の入口ドアの開閉に支障が生じている。

内壁の一部にタバコによる汚れが見られた。

物件2の土地上に本件所有者が所有するスチール製物置（動産）が1基存する。

(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
■ A (本件所有者)	物件1は、公衆用道路として近隣居住者の自宅への通路として利用されております。 物件2の土地は、物件3建物の敷地であり、その一部でも他人に貸しているところはありません。 物件3の建物には、私達夫婦が居住しています。 物件2の土地上にあるスチール製物置は私の所有です。 物件2の建物は、平成10年3月に建てたものですが、建築当初から増改築した所はありません 使用していて支障のある所は特にありませんが、経年やこれまでの地震の影響で内壁に亀裂が生じたところや建付けが悪くなったのか、1階リビング入り口ドアが開けづらくなり、床に傷がついていますし、2階の3室のドアが閉まらなくなっています。

(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
R8年4月17日(金) 15:50-16:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年4月23日(木) 9:30-9:50	大崎市役所	間取図交付依頼(5/1郵送受領)、接道調査
R8年5月13日(水) 14:40-14:50	仙台北務局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領
R8年5月21日(木) 14:00-14:40	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、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 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。

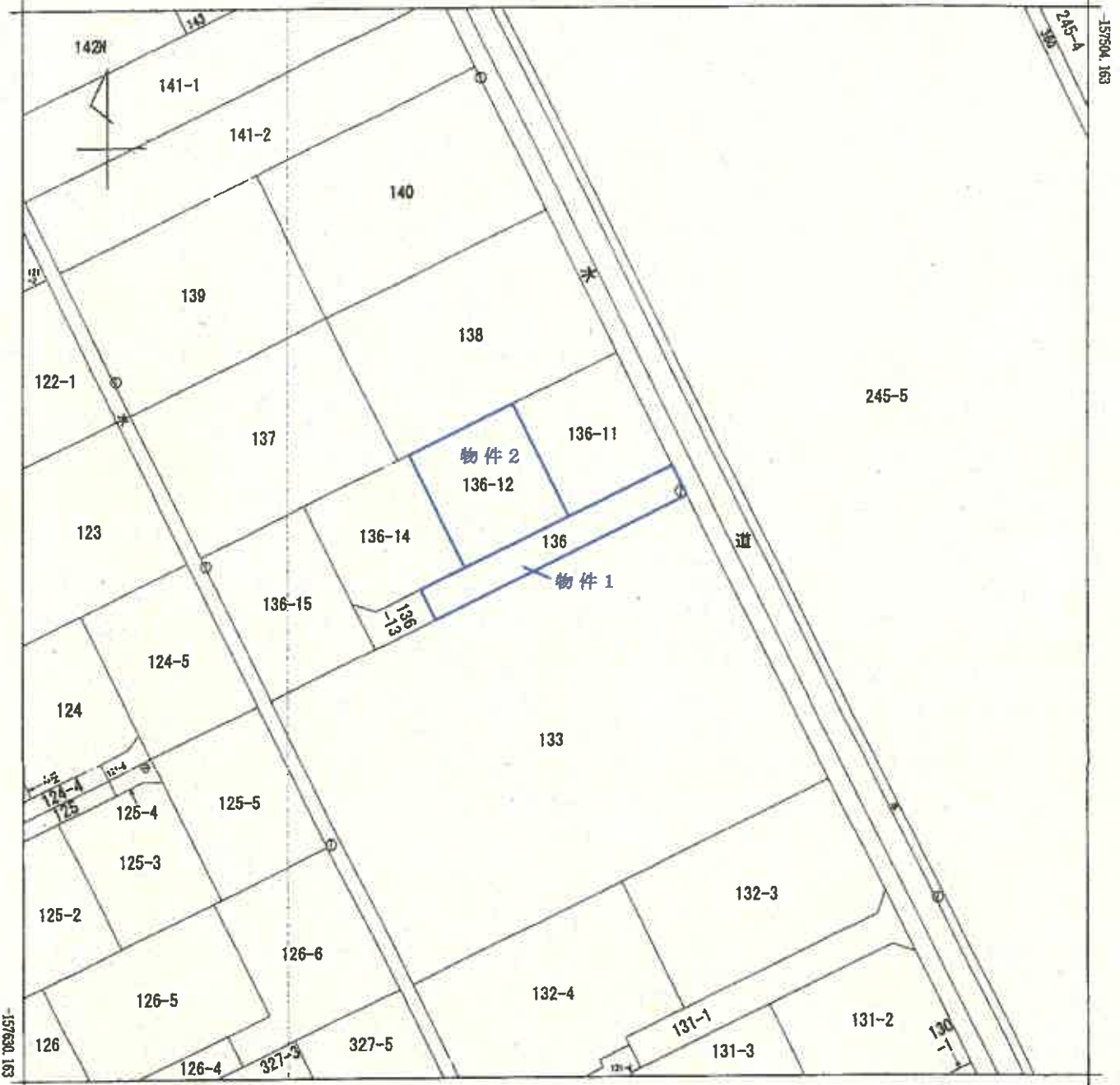
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

(座標値種別：四角成果)

+9996.918



+9871.918 (座標値種別：四角成果)

(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(touhokutaiheiyomoki2011.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(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し
古川諏訪2丁目

A4判に縮小

請求部	所在	大崎市古川諏訪二丁目				地番	136番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成6年12月			備付年月日(原図)	平成8年8月20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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和8年2月25日

福岡法務局

地図整理番号：M82789

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成10年4月6日

（これは図面に記載されている内容を説明した平面である。）
（仙台法務局古川支局管轄）
令和8年2月25日 福岡法務局

323445

各階平面図

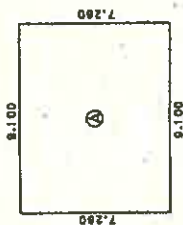
家屋番号 136-12

建物の所在 古州市諏訪二丁目136番地12

大崎市古川

物件3

1 階



求積表

A) $9.100 \times 7.280 = 66.248000$
床面積 66.24 m²

2 階



求積表

A) $9.100 \times 5.460 = 49.686000$
床面積 49.68 m²

(不許複製)

A4判に縮小

作製者

年 3月 27日作製

縮尺

1/250

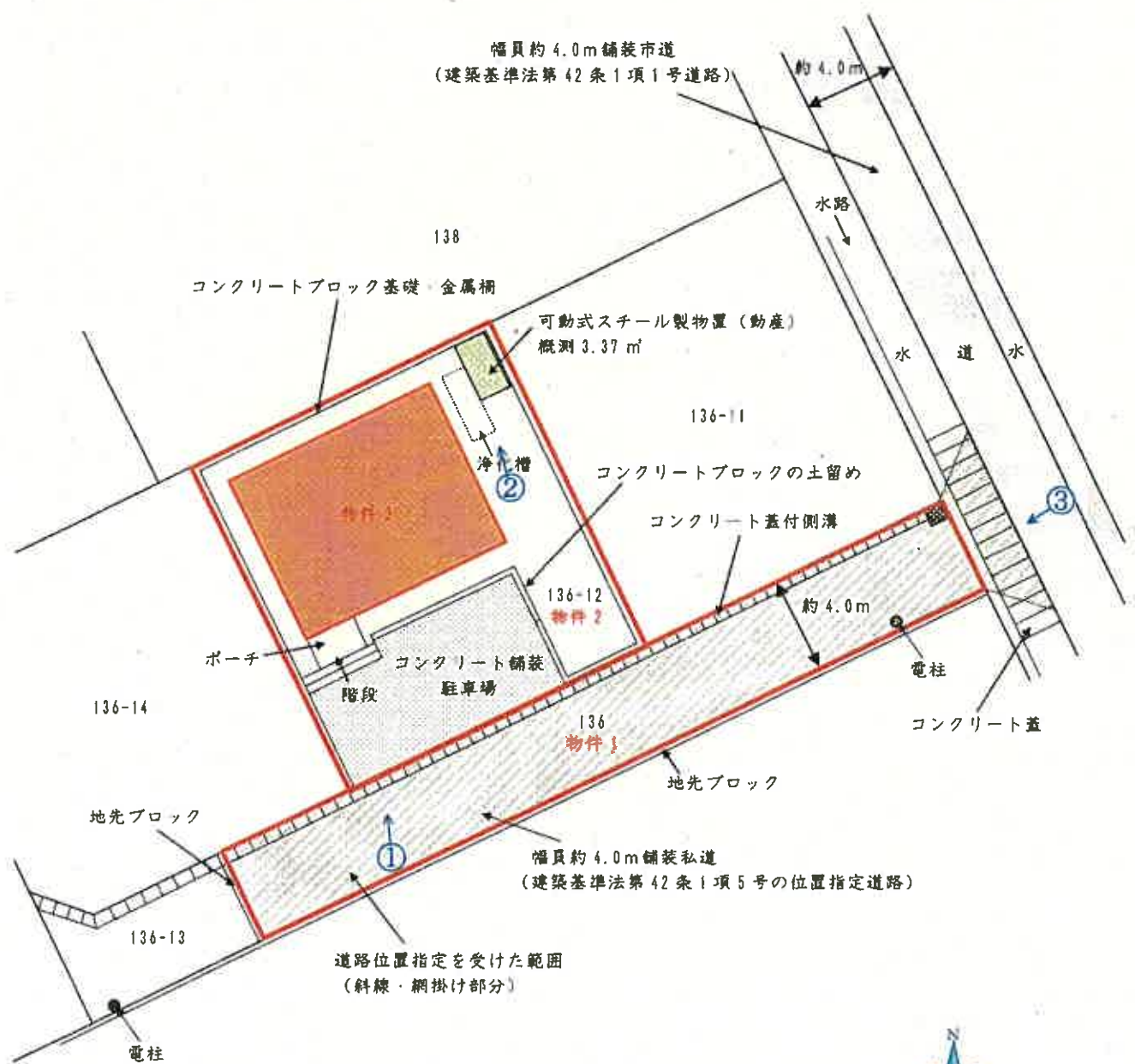
申請人

縮尺

1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H10.4.6



土地建物位置関係図

縮尺=1:250

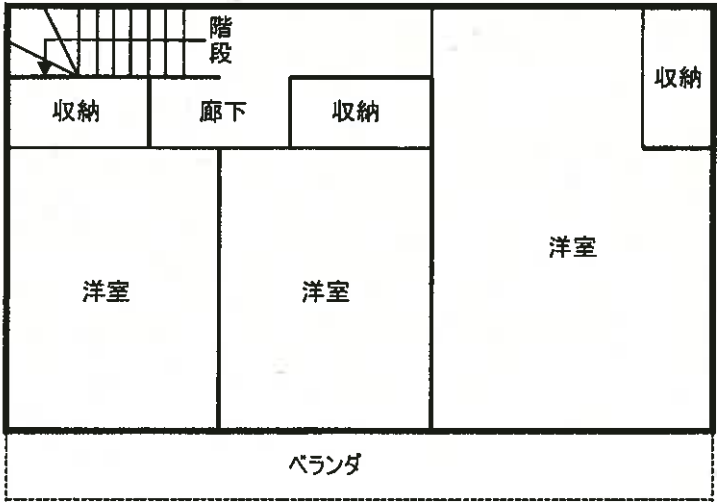
凡 例
 ←○写真(撮影場所)

物件3

1F



2F



建物間取図

凡 例

←○写真(撮影場所)

(10 枚目)

写真 1

物件3



物件2

写真 2

スチール製物置(動産)



物件2

写真 3



水路上の橋

物件1

市道「城西東線」

写真 4

以下物件3の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7

リビング入り口の床についた傷の状況



令和 8 年（ケ） 第 44 号

令和 8 年 5 月 21 日 現地調査

令和 8 年 6 月 1 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,222,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (公衆用道路)	金 29,000 円
物件 2 (宅地)	金 1,894,000 円
物件 3 (居宅)	金 1,299,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地番 地目 地積		
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
1	①物件1は、共有持分4分の1が評価の対象となる。 ②物件1は、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路に該当する。
2	物件2の土地北東側に、概測3.37㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。

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2)

位 置 ・ 交 通	JR陸羽東線「古川」駅の北西方・道路距離約2.4km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、大崎市古川地区の中心市街地西方、宮城県古川黎明高校(旧古川女子高)学校用地と国道4号古川バイパスに東西を画された既成住宅地域に存する一般住宅及びその敷地等(私道持分を含む)である。周辺一帯は、旧来、古川地区中心部近郊の田園地帯となり、大正期に現位置に移転した古川女子高の校舎敷地を除けば、水田が卓越する地域であったが、1970年代に古川バイパスが開通して以降、緩やかな速度ではあるものの、個別かつ小規模な宅地開発が進行している。この宅地化進展の経緯により、面的規模で宅地造成が行われた地域と比べ、狭隘な道路や、片側行止りの引込み道路が多く見られ、街路配置の点でやや整然性・効率性を欠いている。将来の動向に関しては、大崎市立地適正化計画において「居住誘導区域」の内外を区分けする境界が、近隣地域付近にあり、地域全体が居住誘導区域に属する訳ではないが、一定の生活利便性が確保されているため、今後も概ね現状を維持して推移していくものと予測される。 地域内の街路は、幅員4mの舗装市道が標準。周辺の国道4号古川バイパスに至るまで、狭幅員の区間が存するため、系統連続性も良好と言い難い。 嫌悪施設に関しては、特筆すべき施設や公害発生の実、危険施設の存在は認められず、住環境の静穏性は概ね良好に保たれている。 標準的な画地は間口13m・奥行15m・規模200㎡程度の略長方形地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判断した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「ヤマザワ古川バイパス店」:	約770m
	大崎市役所(本庁舎):	約1.0km
市立古川第一小学校:	約990m	
	市立古川中学校:	約780m
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 土砂災害規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定 : 60% 指定 : 200% ※基準容積率160% 特になし 特になし 近隣地域の東側は景観計画区域「市街地景観エリア」、近隣地域の中央及び西側は同「田園景観エリア」(物件2の過半は後者)。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	202.20㎡ 約13.5m×約15m 長方形 周辺の地勢は略平坦。他方、物件2の土地のうち、建物敷地部分は駐車場部分より約40cm高く、玄関ポーチまで三段の階段がある。 中間画地 物件2の駐車場部分は南東側共有私道(物件1)と略等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 南東側約4m、私道、舗装(有) 建築基準法上:法第42条1項5号該当(当該共有私道は物件1から構成される)	
土地利用状況等	物件3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 : なし ガ ス 配 管 : なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照。また、下水道については、次頁「特記事項」欄②参照。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「青塚城跡」の指定を受ける。	
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。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	

ハザードマップ	大崎市等の公表資料によれば、周辺一帯に土砂災害の警戒区域等の指定は存しない。他方、大崎市公表のハザードマップ上、目的物件周辺は、0.5m未満の洪水浸水想定区域に指定されるほか、内水についても、目的物件を含む周辺は、0～10cm未満の浸水想定区域に指定される。ただし、洪水浸水想定区域に関しては、1000年に一度程度の大雨を前提としたもので、大崎市古川地区の江合川・新江合川流域は、広い範囲で同区域の指定を受けることから、自然災害の危険性が特に高い地域とは言えない。
特記事項	①南東側で接面する物件1の共有私道(地番136番)について、その全体と北東側市道との間に介在する水路の架橋部分が建築基準法上の道路位置指定を受ける(道路位置指定を受けた範囲については別添『土地建物位置関係図』参照)。指定年月日は平成9年7月22日、指定番号は第1322号。 ②北東側市道に下水道管(200mmの本管)が埋設されているが、物件1の共有私道には引き込まれておらず、物件2の下水は合併浄化槽を利用する。なお、物件1の共有私道に接面する4画地の地権者等から申請があれば、公共下水道の引き込みが可能となる一方、物件2の土地上に存する物件3の住宅を建て替える場合も、物件1への下水道の引き込み及び物件2への汚水樹の設置が無ければ、合併浄化槽の使用が認められる。 ③物件2の土地北東側に、概測3.37㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。

(物件1)

位 置	物件2の南東側に隣接する土地である。 (別添『土地建物位置関係図』等参照)	
画地条件	地 積 幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	130㎡ 幅員約4m×延長約33m 路地状画地 略平坦 北東側で市道に接続する一方路画地。 北東側市道に略等高に接面 前述の通り、物件1の土地(地番136番)全体が、水路の架橋部分と一体で建築基準法第42条1項5号の位置指定道路となる。
接面道路の状況	○ 北東側約4m、市道、舗装(有)、略等高に接面 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	物件2が接面する公衆用道路であり、主に当該道路に接面する各住宅の居住者が通行の用に供している。通行料等の有無については、現況調査報告書記載の通り。	
特記事項	①物件1は共有持分4分の1が評価の対象となる。 ②物件1と北東側市道の間に介在する水路は、法定外公共物の扱いとなるが、物件1が接面する付近は、道路位置指定を受けているため、その利用に際して、使用許可等を受ける必要はないことを大崎市役所建設部建築課からの聴取により確認した。 ③北東側市道(城西東線)は物件1が接面する付近は幅員4mが確保されるが、区間によっては幅員4mに満たない箇所があり、その場合は建築基準法第42条2項道路(みなし道路)の扱いとなり、建物建築時等にセットバックを要する。 ④「主な公法上の規制等」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」「地下埋設物の有無」「ハザードマップ」については、物件2に同じ。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物：家屋番号136番12		
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10年3月24日新築
	経 過 年 数		28 年
	経済的残存耐用年数		7 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス(京壁風を含む) ほか	
	天 井	ビニールクロス、杢目調ラミネート加工天井板 ほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・衛生(合併浄化槽)・換気・プロパンガス設備	
	そ の 他	特になし	
	(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	66.24㎡	
	2 階	49.68㎡	延 115.92㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り	
品 等	地元工務店による建売住宅とのことで、建築当時は、仕様資材及び施工の質ともに、概ね標準品等であったと推測されるが、中古住宅として見た場合に、以下の「保守管理の状態」欄に記載した問題が確認されたため、現状において、品等はやや劣ると判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	建物に多少ながら歪みが生じており、1階の廊下とリビング・ダイニングを結ぶドア(開き戸)の下部が、開閉の度に床板をこすり、扇形状の摺り跡が確認されたほか、2階の廊下と各洋室を結ぶドア(開き戸)も、ドア枠が凹んで収まらず、開閉不良の状態にある。参考までに、デジタル水平器で計測したところ、2階のフローリング床には1度前後の傾きが生じている箇所が確認された。その他、大規模な修繕・リフォーム工事等を行った形跡は認められず、内装・表具等に経年相応かそれ以上の汚れ(喫煙習慣に依るものを含む)、染み、色褪せ等が見受けられたほか、過去の地震等による小規模な破損箇所(内壁のヒビ等)も存することから、保守管理の状態は劣ると判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	建築時が、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止前の建築物となるため、建材にアスベスト等の有害物質を使用しているか否かは、専門的調査を行うことなしに確定できない。		

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)、建付地価格(物件2)

目的土地の土地価格・建付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	建付減価 エ	土地価格・建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	29,800円/㎡	0.05	130㎡	—	194,000円
2	29,800円/㎡	0.97	202.20㎡	0.90	5,260,000円
合計額					5,454,000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)ー1】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{97.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & \rightleftharpoons & 29,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 ±0% (1.00)
- ◇ 地 域 格 差 : 道路幅員・街路配置の整然性・系統連続性 +5% (1.05)
 最寄駅及び公共公益・利便施設への接近性 +5% (1.05)
 住宅地としての品等 +3% (1.03)
 文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地 +3% (1.03)
 各地域における標準的規模格差 △10% (0.90)
 上記相乗積 105% (1.05 × 1.05 × 1.03 × 1.03 × 0.9 ⇐ 1.05)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 物件1 利用状況(共有私道) △95% (0.05)
- 物件2 接面道路の種類・系統連続性 △5% (0.95)
 接道方位:南東 +2% (1.02)
 上記相乗積 97% (0.95 × 1.02 ⇐ 0.97)

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化・経年劣化等が進行しており、土地部分がその効用を十分に発現できていない状態にあるため、土地の最有効使用を阻害している程度を 勘案し、建付減価を右記の通りと判定した。 △10% (0.90)

(2) 建物価格(物件3)

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
3	240,000円/㎡	115.92㎡	0.05	1,391,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数35年、経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率75%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.05 \quad \text{残価率} \quad \div \quad \left\{ 0.02 + (1 - 0.02) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times (1 - 0.75) \quad \text{観察減価率}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件2については土地利用権等価格を控除、物件3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、下記の通り評価額を求めた。

(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
2	5,260,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,315,000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(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	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (ア+イ)×ウ× エ×オ×カ
1	194,000円	—	1 / 4	1.00	1.00	0.60	29,000円
2	5,260,000円	－1,315,000円	—	1.00	0.80	0.60	1,894,000円
3	1,391,000円	＋1,315,000円	—	1.00	0.80	0.60	1,299,000円
一括価格(合計)							3,222,000円

エ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

オ. 市場性修正：

○ 物件1

私道部分については、個別格差の判定で、その価値に見合った適正な数値を計上しているため、市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。 ±0% (1.00)

○ 物件2及び3

目的物件については、地上建物の保守管理の状態が劣るため、効用及び市場価値回復のためには、多額のリフォーム費用等の発生が見込まれ、当該負担が土地建物一体の不動産として見た場合に、市場性の減退要因になると判断し、右記の調整(減価)が必要と判断した。 △20% (0.80)

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

地価調査基準地【大崎(県)＝1】

所 在 : 大崎市古川二ノ構268番1「古川二ノ構8-64」
価 格 : 32,000円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「古川」駅の北西方道路距離約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 303㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北東側約6.5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗併用住宅も散見される住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

令和 8 年 (ケ) 第 44 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大崎市古川諏訪二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 6 番 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 0 平方メートル |
| | | 持分4分の1 |
| 2 | 所 在 | 大崎市古川諏訪二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大崎市古川諏訪二丁目 1 3 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.24平方メートル
2階49.68平方メートル |



地理院地図

GSI Maps



位置図



不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

前 136 新 136-11
後 136 136-15
101378 136-15

地積測量図

地番 番 136-15
土地の所在 右川市新方ニ丁目

地番	点名	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
F4		-157864.098	10214.273	-197002.683351
F15		-157877.417	10220.786	-75102.335528
F16		-157871.446	10233.049	197364.816063
F3		-157858.130	10226.539	75144.608572
			積面積	404.405756
			地積	202

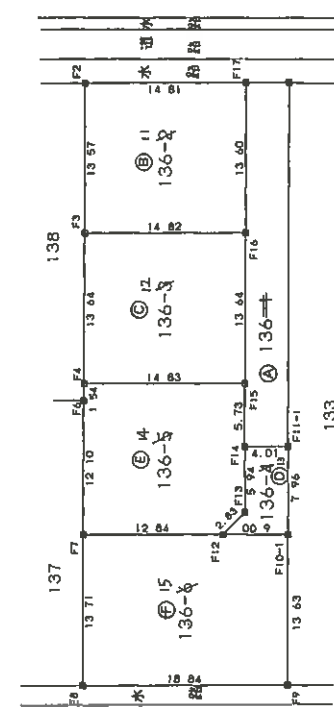
地番	点名	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
F12		-157881.602	10207.628	-45515.813252
F10-1		-157886.998	10210.248	-19511.783928
F11-1		-157883.513	10217.406	72298.364856
F14		-157879.922	10215.632	9950.025568
F13		-157882.539	10210.303	-17153.309040
			積面積	67.484204
			地積	33

地番	点名	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
F7		-157870.056	10201.999	-171924.087148
F12		-157881.602	10207.628	-127421.820324
F13		-157882.539	10210.303	17153.309040
F14		-157879.922	10215.632	52324.467104
F15		-157877.417	10220.786	161733.717664
F4		-157864.098	10214.273	129384.196091
F6		-157864.750	10212.879	-60848.333082
			積面積	401.449345
			地積	200

地番	点名	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
F8		-157876.059	10189.676	-233445.477160
F9		-157892.966	10197.995	-111555.867305
F10-1		-157886.998	10210.248	116029.250272
F12		-157881.602	10207.628	172937.633576
F7		-157870.056	10201.999	56549.680457
			積面積	515.227840
			地積	257

地番	点名	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
F3		-157858.130	10226.539	-196809.743055
F16		-157871.446	10233.049	-75294.774542
F17		-157865.488	10245.277	197170.355865
F2		-157852.201	10238.740	75336.648920
			積面積	402.487188
			地積	201

(不許複製)



求積表 (座標法)

地番	点名	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
F3		-157858.130	10226.539	-196809.743055
F16		-157871.446	10233.049	-75294.774542
F17		-157865.488	10245.277	197170.355865
F2		-157852.201	10238.740	75336.648920
			積面積	402.487188
			地積	201

作製者

土地家屋調査士

(平成9年7月16日作製)

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H9. 7 18

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

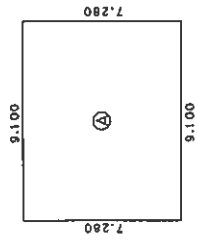
323445

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	136-12
建物の所在	古州市諏訪二丁目136番地12 大崎市古川

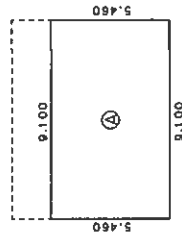
1 階



求積表

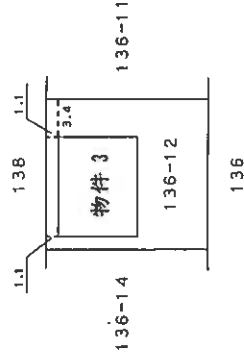
A)	9.100 × 7.280 =	66.248000
床面積		66.24 m²

2 階



求積表

A)	9.100 × 5.460 =	49.686000
床面積		49.68 m²



作製者
土地家屋調査士

3月27日作製

縮尺
1/250

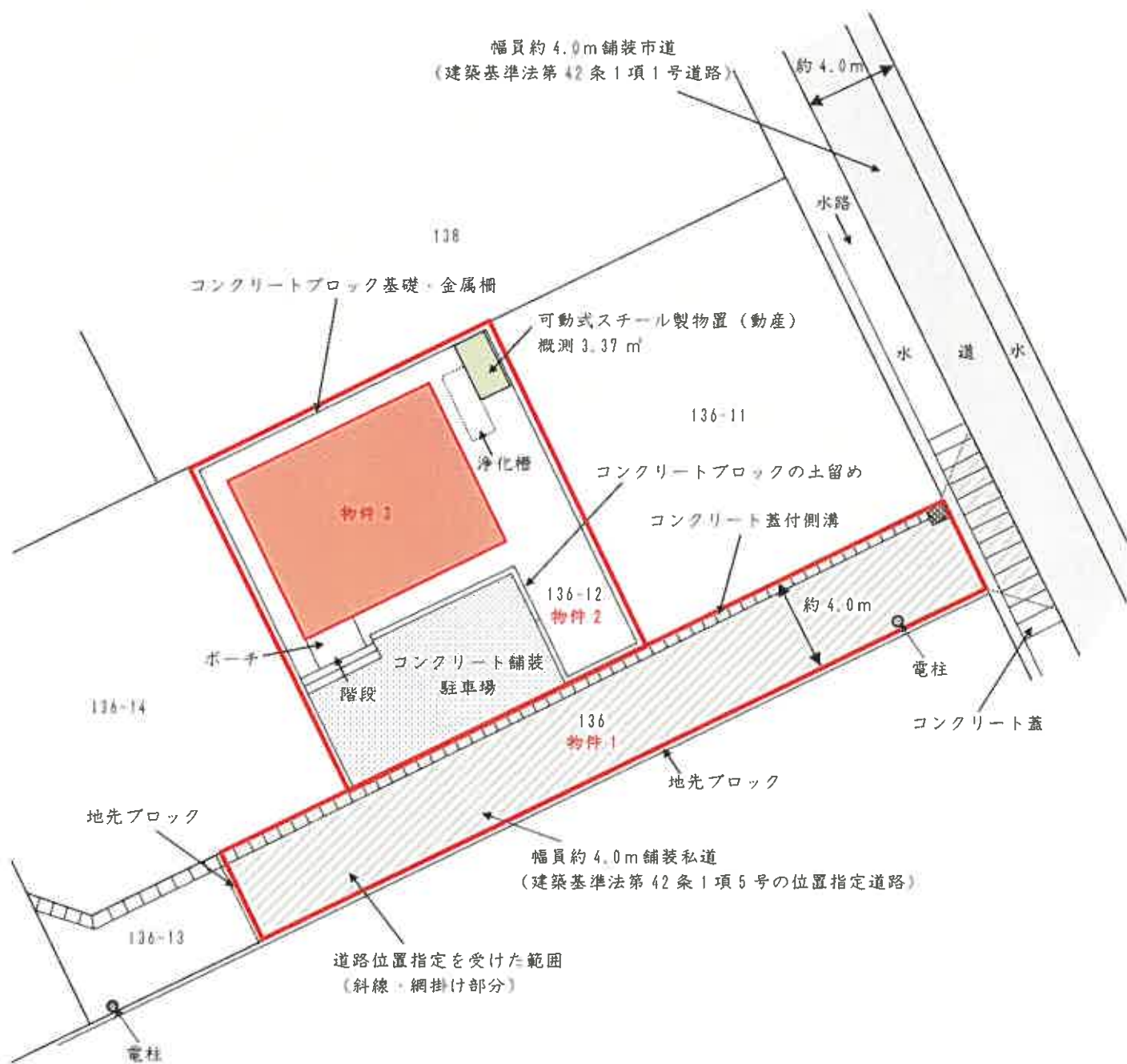
申請人

縮尺
1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H10.4.6

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

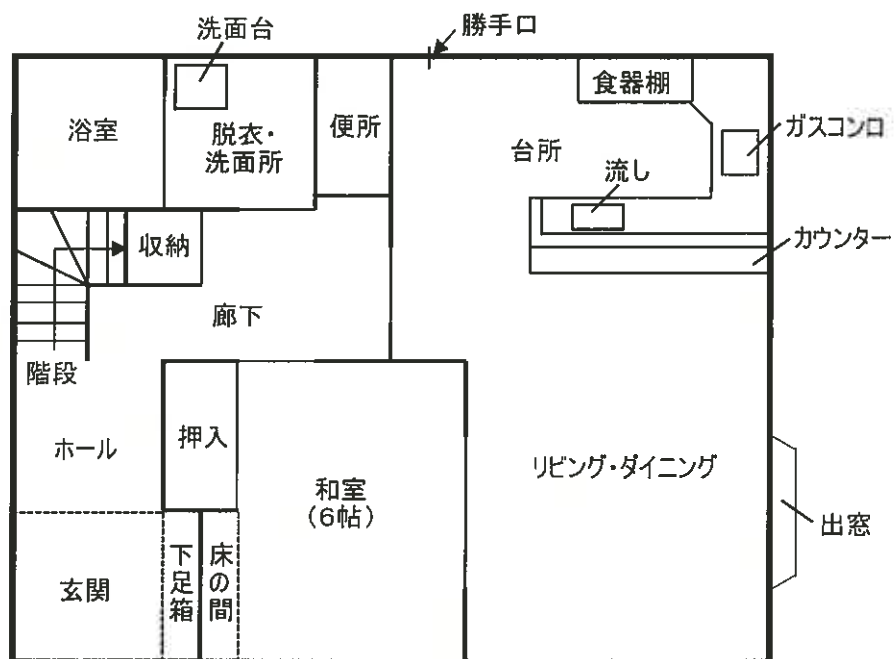


土地建物位置関係図

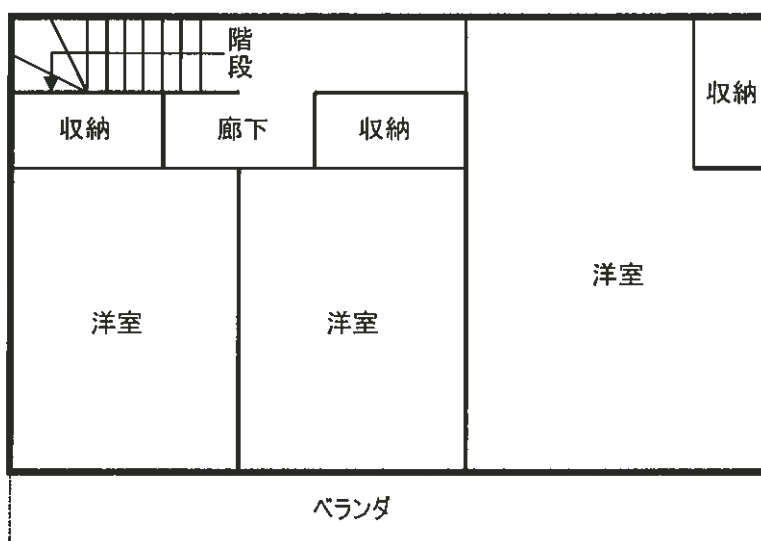
縮尺 = 1 : 250

物件3

1F



2F



建物間取図