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

令和　８年（ケ）第　　８６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月２４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　９年　１月　８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１１月２５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,198,000 11,358,400	一括	2,839,600	172,054	0
1	4,433,000				
2	785,000				
3	8,980,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院

　　地　　番　　６０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９７５．７０平方メートル

２　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　　６０番の２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階５０．３５平方メートル
　　２階５０．３５平方メートル

３　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　　６０番の３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階８６．２５平方メートル
　　２階４５．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１５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２】
本件所有者が占有している。
【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
【物件番号１】
本件土地の一部は売却対象外の土地（６０番１）への通行のため利用されている可能性が高い。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院

　　地　　番　　６０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９７５．７０平方メートル

２　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　　６０番の２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階５０．３５平方メートル
　　２階５０．３５平方メートル

３　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　　６０番の３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階８６．２５平方メートル
　　２階４５．００平方メートル

令和　８年(ケ)第　　８６号
令和　８年　６月２３日受理
令和　８年　８月　４　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

令和　8年（ケ）第　　86号

物　件　目　録

1　所　　在　黒川郡大和町吉田字南五福院

　　地　　番　６０番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９７５．７０平方メートル

　　所有者Ａ

2　所　　在　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　６０番の２

　　種　　類　物置

　　構　　造　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階５０．３５平方メートル
　　２階５０．３５平方メートル

　　所有者Ａ

3　所　　在　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　６０番の３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階８６．２５平方メートル
　　２階４５．００平方メートル

　　所有者Ｂ

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」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（土地所有者）が本土地上に下記建物（物件２）を所有し、占有している 上記の者（その他の者）が本土地上に下記建物（物件３）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が異なる（□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物置（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	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　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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録（物件１、３）」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　） □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	
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が異なる（□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（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	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　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

本土地は、物件２及び物件３建物の敷地であり、北側で黒川郡大和町所有の６０番５及び６０番６各宅地を含む公衆用道路（町道－建築基準法第４２条１項１号道路）と接している。なお、東側で接する同町所有の４３番２公衆用道路は、建築基準法上の道路ではないが、本土地には北側町道側からも東側の公衆用道路からの出入りは可能である。

本土地の西側一部が、西側隣地６０番１所有者宅への進入路となっている可能性が高い。

■　物件２について

本建物は、建築時期は不明であるが、元々は農業用倉庫として利用されていたものを平成４年に２階部分を作り直し、物件３とほぼ同時期に保存登記された。

現在は、全体を農業用具も含めた物置として利用されている。

■　物件３について

本建物は令和１年９月に建てられた建物で、本件所有者Ｂが令和６年７月頃まで家族と共に居住していた。その際、１年間程小型犬を１匹本建物内で飼育していたとのことである。

使用していた時には、特段支障のある箇所はなかったとのことであるが、空き家にしてから、エコキュートが凍結により破損し、現在は使用出来ないとのことである。その他は、１階和室押入の扉に損傷箇所が確認された。

本建物の敷地である物件１土地の所有者Ａは、本建物所有者Ｂの養父であり、本土地利用について特段の定めはない。

（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 （物件３所有者）	物件１、２の所有者Ａは、私の養父ですが、高齢で現在は施設にお世話になっているため、これらも含めて私が説明します。 Ａ所有の物件１の土地は、Ａ所有の物件２と私所有の物件３の建物の敷地です。 私とＡとは、上記の関係ですので、物件３の土地利用に関して、Ａとの間で特段の定めはありませんし、金銭の授受もありません。 物件２の建物は、元々は農業用倉庫として利用していましたが、平成４年に古い２階部分を取り毀して新しく作り直しました。１階部分は以前のままです。 現在は、全体を農業用具も含めた物置として利用しています。 物件３の建物は、令和１年９月に建てた建物で、私達家族が令和６年７月頃まで居住していました。その際、チワワを１年間程、本建物内で飼育していました。 物件３の建物は、オール電化で、使用していた時には特段支障のある箇所はありませんでしたが、空き家にしてから、エコキュートが凍結により破損し、現在は使用出来ない状態です。その他は、１階和室押入の扉に損傷箇所があります。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R８年６月30日（火） ９：00－９：10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年６月30日（火） ９：20－９：30	大和町役場	接道調査
R８年７月17日（金） 11：50－12：00	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７月24日（金） 15：30－16：30	物件所在地	立入調査、物件３所有者Ｂから占有状況等聴取、間取確認、写真撮影
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 ８年 ７月２４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



(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。

地番区域見出　吉田字南五福院

A4判に縮小

請求部分	所在	黒川郡大和町吉田字南五福院				地番	60番		
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
作成年月日	昭和50年3月			備付年月日(原図)	昭和60年11月1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。

令和8年5月14日
仙台法務局

地図整理番号：M03770　　登記官 [redacted]

(1/1)

(　7　枚目)

登記年月日：令和1年9月2日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年5月14日　仙台法務局　登記官

（8枚目）

各階平面図

建物図面

家屋番号	60番の2
建物の所在	黒川郡大和町吉田字南五福院60番地

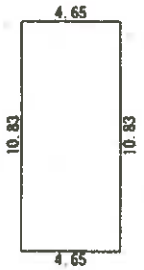
物件2

1階

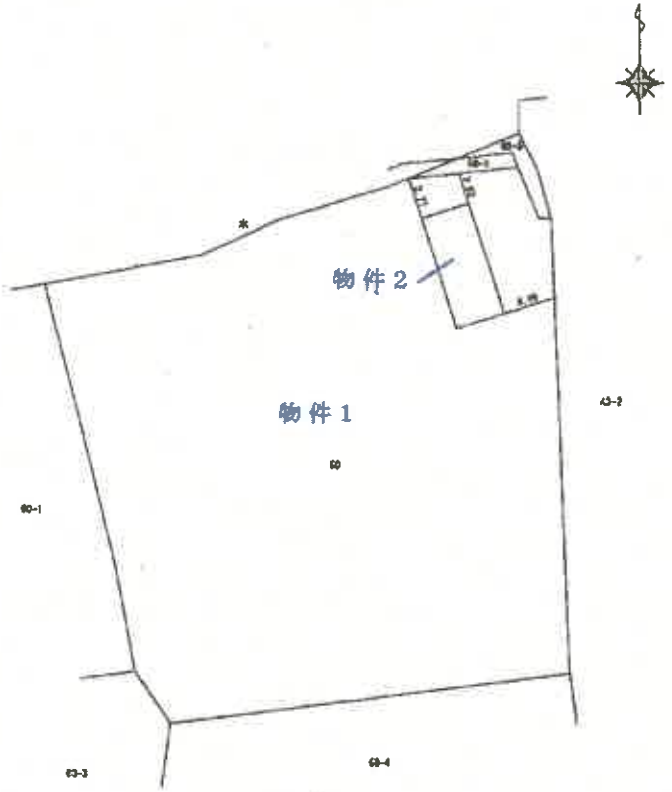


求積表		
4.65 × 10.83	=	50.3595
合計		50.3595
床面積		50.35 ㎡

2階



求積表		
4.65 × 10.83	=	50.3595
合計		50.3595
床面積		50.35 ㎡



A4判に縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M03772

登記年月日：令和1年11月6日

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。
令和8年5月14日　仙台法務局　登記官

（9枚目）

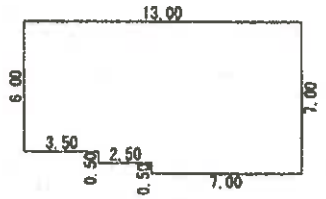
各階平面図

家屋番号	60番の3
建物の所在	黒川郡大和町吉田字南五福院60番地

建物図面

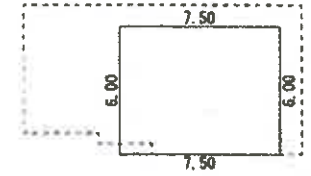
物件3

1階

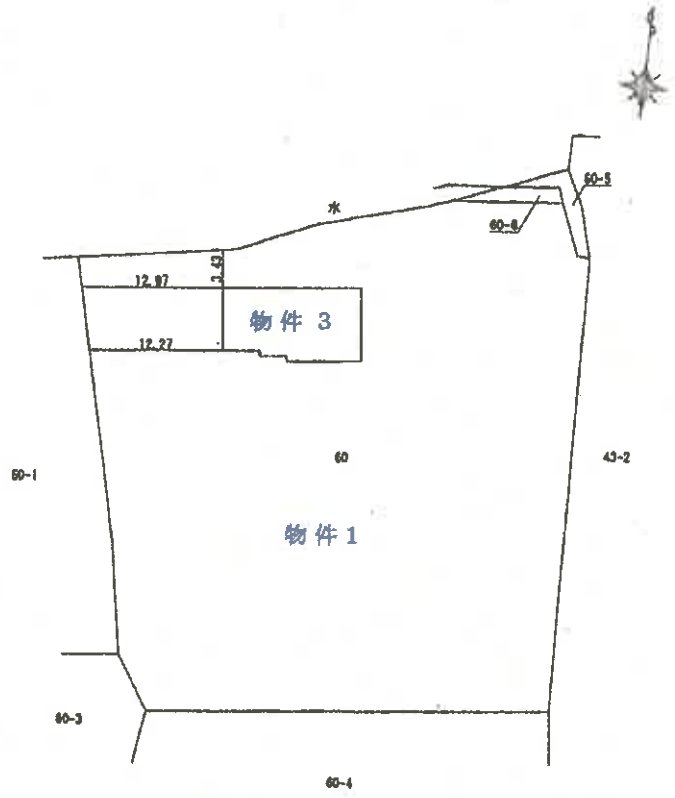


求積表			
7.00 ×	7.00	=	49.0000
2.50 ×	6.50	=	16.2500
3.50 ×	6.00	=	21.0000
	合計		86.2500
	床面積		86.25 ㎡

2階



求積表			
7.50 ×	6.00	=	45.0000
	合計		45.0000
	床面積		45.00 ㎡



A4判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M03773

土地建物位置関係図

縮尺１：５００



凡　例

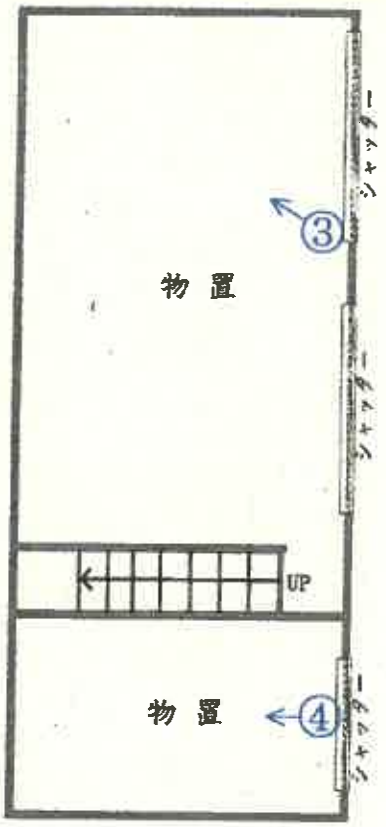
←○写真（撮影場所）

（　１０枚目）

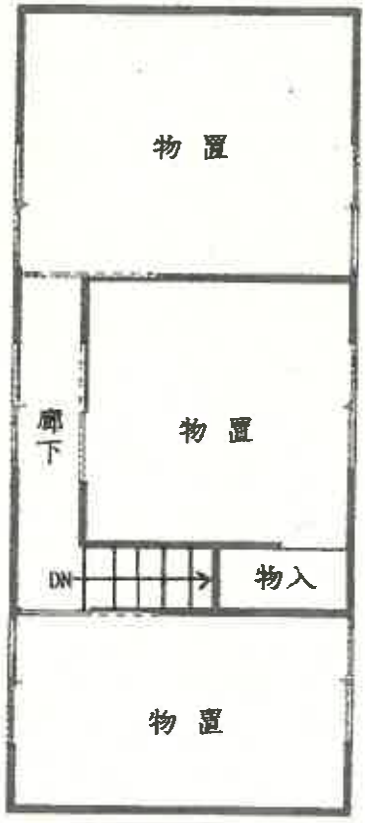
間　取　図

〔物件２：主である建物〕

１階



２階

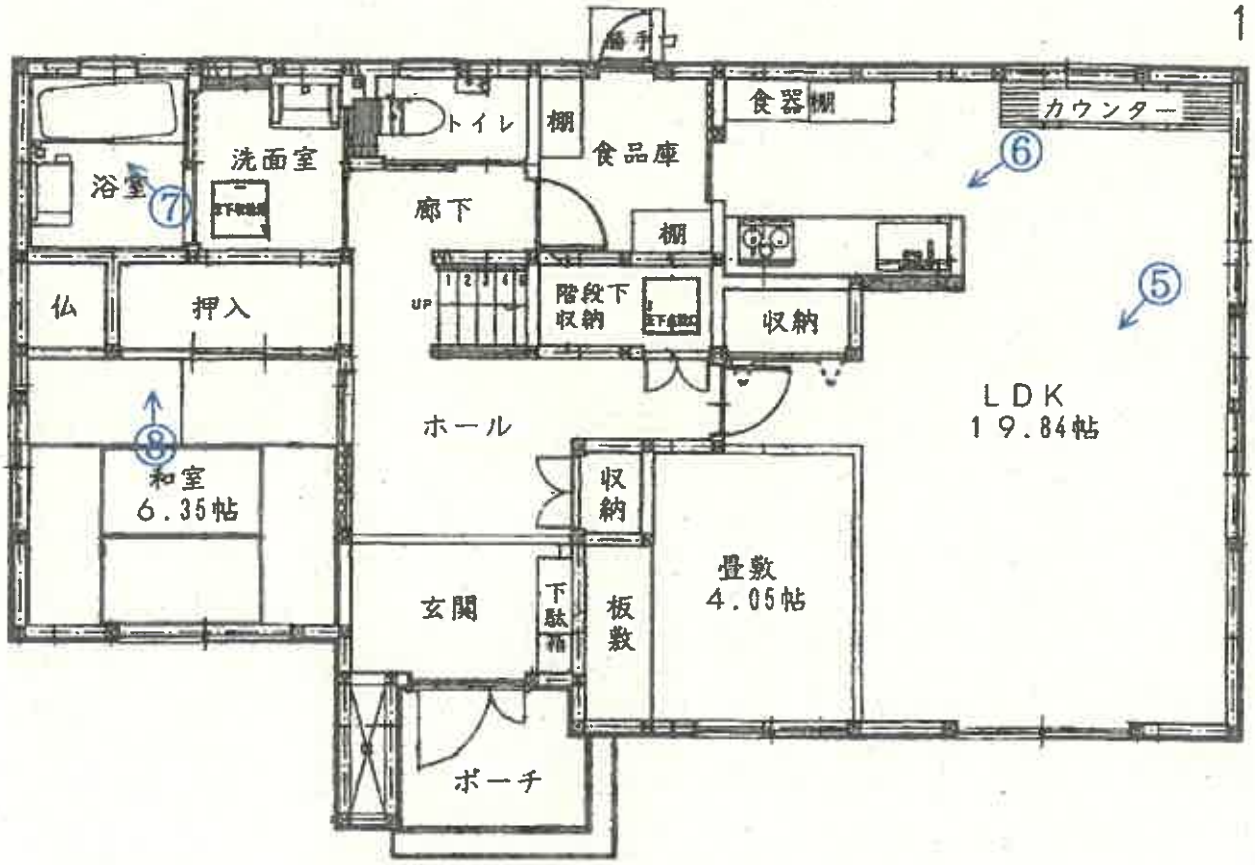


凡　例
←○ 写真（撮影場所）

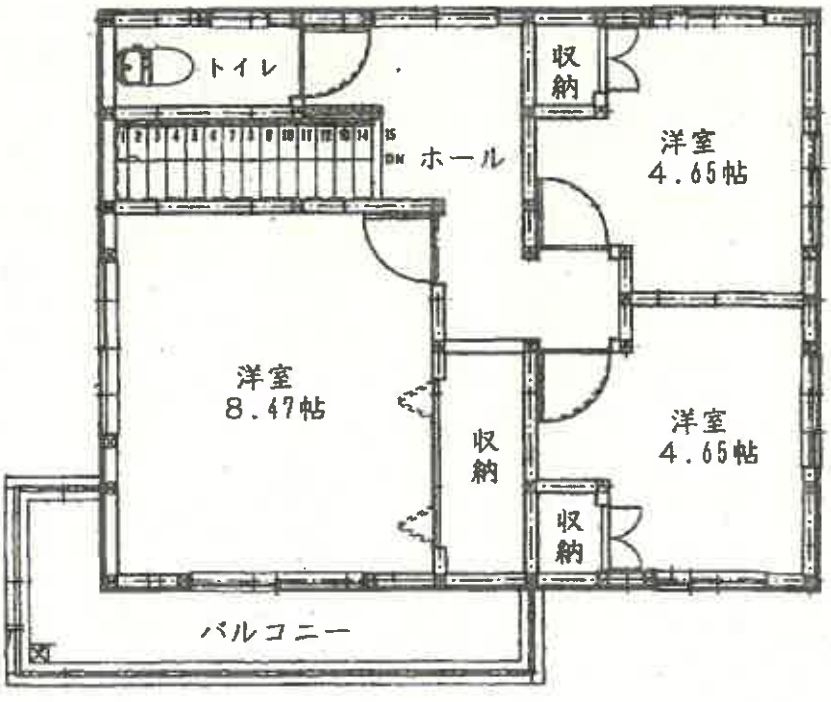
間　取　図

〔物件３：主である建物〕

1階



2階





縮尺１：８０

凡例
←○写真（撮影場所）

写真　1



写真　2



写真　3　　以下物件2の内部状況



写真　4



写真　5　　以下物件3の内部状況



写真　6

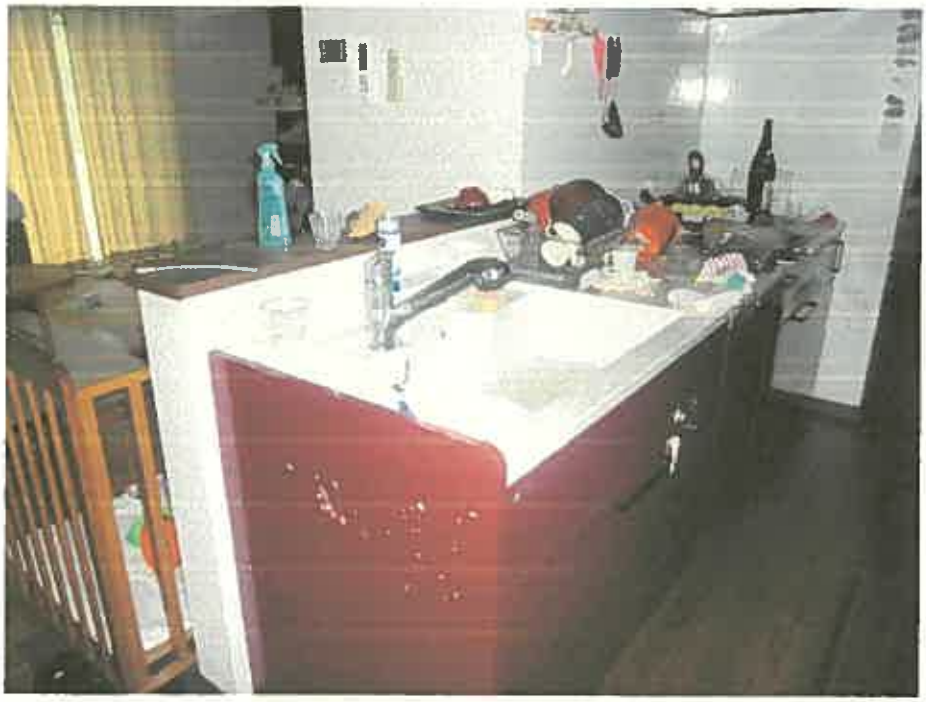
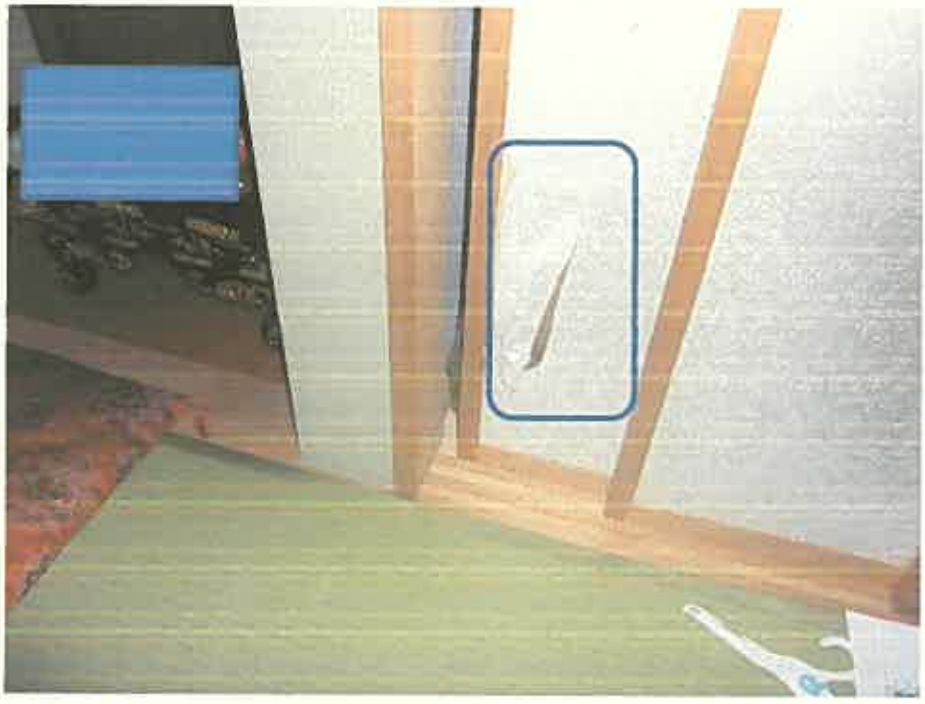


写真　7



写真　8　　1階和室押入扉の損傷状況



令和　８年　（ケ）第　８６　号
令和　８年　７　月２４日　現地調査
令和　８年　８　月　６　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　１４，１９８，０００　円	
内　訳　価　格	
物 件 １（土地）	金　４，４３３，０００円
物 件 ２（建物）	金　７８５，０００円
物 件 ３（建物）	金　８，９８０，０００円

①　一括価格は、物件１～物件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１（土地）の内訳価格は、物件２及び物件３（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及び物件３（建物）の価格は、物件１（土地）の土地利用権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

<table>
<tr><th>番号</th><th>所 在 等</th><th>登　記</th><th>現　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td>所　在
地　番
地　目
地　積</td><td rowspan="3">別紙物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>所　在
家屋番号
種　類
構　造
床 面 積</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>所　在
家屋番号
種　類
構　造
床 面 積</td><td></td></tr>
<tr><td>番号</td><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">なし</td></tr>
</table>

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	地下鉄南北線『泉中央』駅から北方約１５km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	近隣地域は、国道457号線東側背後に位置し、農家住宅を主体として、耕地整理された農地も見られる集落地域である。 街路条件は、幅員約12m舗装町道が標準であり、対象の西方約650m（道路距離、以下同じ）を上記国道457号線が走り、対象の東方約1.6kmを国道4号線が走っており、周囲の幹線街路との関係位置が比較的良好である。 地下鉄南北線「泉中央」駅から約15kmと遠いが、商業施設としては「ヤマザワ吉岡店」及び「ウジエスーパー吉岡店」へ約1.2kmと近接している。又、公共施設としては大和町役場へ約1.3km、吉田小学校へ約4.6km、大和中学校へ約2.5kmであり、総体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。 標準的使用としては、幅員約12m町道に接面する地積500㎡～1,000㎡程度の農家住宅の敷地と認められる。	
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	市街化調整区域
	用途地域	―――――
	建蔽率	指定　７０％
	容積率	指定　２００％
	防火規制	無指定
	その他の規制	宅地造成及び特定盛土等規制法：宅地造成等工事規制区域 特定都市河川流域〔一級河川鳴瀬川水系吉田川〕
画地条件	地積	１，９７５.70㎡（登記面積）
	東西・南北	東西約３８m～約４８m、南北最長約４９m
	形状	ほぼ整形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	その他	北側町道と接面している部分は約10mであり、他の部分（約36m）には町有地及び水路敷が介在している。
接面道路の状況	○北側幅員約１１.6m、町道、舗装（有）、概ね等高 建築基準法上：第４２条１項１号道路 ○東側有効幅員約３m、道路、舗装（無）、概ね等高乃至約0.5m低い 当該道路は建築基準法上の道路に該当しない。 系統・連続性は比較的良好である。	
土地の利用状況等	物件２（建物）及び物件３（建物）の敷地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、通常の費用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) 目的土地は市街化調整区域に存する土地であるが、基準時前から存在する建築物の建替えにより建築された住宅(物件３)であるので、下記の範囲内であれば、第三者による建替えは都市計画法の許可不要で可能とのこと。 ① 一戸建ての専用住宅とすること ② 建築物の延床面積は、346.875 ㎡以内とすること ③ 敷地は、大和町吉田字南五福院 60 番内とすること ④ 新たな開発行為がないこと ⑤ 既存の建築物を解体する場合は、解体後１年以内に建築工事に着手すること。 尚、詳細については、宮城県 建築宅地課 開発防災班に確認のこと。 (2) 目的土地の西側一部が、西側隣地 60 番１所有者宅への進入路となっている可能性が高い。 (3) 目的土地は、令和２年３月作成の『大和町防災ハザードマップ』において「計画規模(100 年に１度程度)の降雨による洪水浸水想定区域(浸水深 0.5m～3.0m未満）」に、「想定最大規模(1000 年に１度程度)の降雨による洪水浸水想定区域(浸水深 3.0m～5.0m未満)」に指定されている他、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流による)にも指定されている。 尚、「土砂災害の危険性がある区域」には指定されていない。

2　建物の概況及び利用状況（物件２：主である建物）

区　　分	主である建物　家屋番号　６０番の２	
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４年月日不詳新築
	経過年数	約３４年
	経済的残存耐用年数	約６年
構　　造	コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建	
仕　　様	外　　壁	サイディング、コンクリートブロック 等
	内　　壁	合板、コンクリートブロック表し 等
	天　　井	合板、石膏ボード 等
	床	合板、コンクリート土間 等
	設　　備	電気設備
	そ の 他	特になし
	（注）建物に付属する各種設備については、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　５０.35㎡ ２階　５０.35㎡ 延床面積　１００.70㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	別添間取図のとおり
品　　等	やや劣る	
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)目的建物は、元々は農業用倉庫として利用されていたものを、平成4年に2階部分を作り直し、保存登記されたとのこと。現在は、全体を農業用具も含めた物置として利用されている。 (2)目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、大和第107号(平成4年6月23日)であり、完了検査済となっている。 (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。	

（物件３：主である建物）

区　　分	主である建物　家屋番号　６０番の３	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	令和１年９月１３日新築
	経過年数	約７年
	経済的残存耐用年数	約２８年
構　　造	木造合金メッキ鋼板ぶき２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	オール電化
	（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　８６.25㎡ ２階　４５.00㎡ 延床面積　１３１.25㎡	
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	やや優る	
保守管理の状態	普 通	
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)目的建物のエコキュートは凍結により破損し使用できない他、１階和室押入の扉に損傷箇所が確認された。 (2)目的建物内で１年間程小型犬を１匹飼育していたとのこと。 (3)目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第 H31 確認建築宮城建住 00631 号（令和元年５月 22 日）であり、完了検査は受けたが、検査済証は発行されていないとのこと。 (4)目的建物は市街化調整区域内にあり、再建築等に一定の制約がある。尚、詳細については、宮城県 建築宅地課 開発防災班に確認のこと。 (5)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	9,820	0.69	1,975.70	0.90	12,048,000

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　宮城大和―4

公示地価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　規準とした価格

8,190 円／㎡ × 99.5／100 × 100／100 × 100／83 ＝ 9,820 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：標準画地と同等 ±0（100）

◇地域格差：街路条件(幅員・系統連続性等)△3
交通接近条件(商業施設への接近性等)△5
環境条件(周囲の利用状況等)△10
相乗積 0.97×0.95×0.90＝0.83（83）

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率を格差修正率を次のとおり判定した。

- 角地 ＋3
- 間口狭小 △10
- 規模大 △25
- 画地内西端一部が隣地の進入路の可能性高い △1

相乗積 1.03×0.90×0.75×0.99 ＝ 0.69（△31）

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、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。

○物件２、物件３

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	150,000	100.70	0.05	755,000
3	250,000	131.25	0.64	21,000,000

ウ　現価率

○物件２（主である建物）

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 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。

現価率＝｛残価率 0%
＋（1－0）×（経済的残存耐用年数 6 年／経済的全耐用年数 40 年）｝
×（1－観察減価 0.70）≒ 0.05

○物件３（主である建物）

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 28 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 20%、残価率 0%により現価率を査定した。

現価率＝｛残価率 0%
＋（1－0）×（経済的残存耐用年数 28 年／経済的全耐用年数 35 年）｝
×（1－観察減価 0.20）＝ 0.64

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

① 物件2(建物)についての土地利用権等価格

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	12,048,000	0.37	0.25	法定地上権	1,114,000 円

② 物件3(建物)についての土地利用権等価格

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	12,048,000	0.63	0.05	敷地占有利益	380,000 円

物件1の土地利用権等価格　①・②　合計	1,494,000 円

イ　土地利用権等の及ぶ範囲

各建物の配置状況を基本とし、各建物の現実の利用状況や物件2及び物件3の建築面積比等を勘案して、土地利用権等の及ぶ範囲を次のとおり判断した。

○物件2(建物)については、物件1の土地の37%の範囲

○物件3(建物)については、物件1の土地の63%の範囲

ウ　土地利用権等割合

土地利用権等を、物件2については法定地上権、物件3については敷地占有利益と判定し、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	12,048,000 円	−1,494,000 円	1.00	0.70	0.60	4,433,000 円
2	755,000 円	＋1,114,000 円	1.00	0.70	0.60	785,000 円
3	21,000,000 円	＋380,000 円	1.00	0.70	0.60	8,980,000 円
一括価格（合計）						14,198,000 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、流通性の低い市街化調整区域内における画地規模の大きい物件であり、買受人が限定的であることから、市場性修正として30%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

地価公示標準地　　宮城大和－４

所　　在　：黒川郡大和町鶴巣北目大崎字屋敷下４９番１

価　　格　：８，１９０円／㎡（対前年比△0.8%）

位　　置　：地下鉄南北線「泉中央」駅の北東方道路距離約 14km に位置する

価格時点　：令和８年１月１日

地　　積　：２８９㎡

供給処理施設　：水道・下水

接面街路　：西側６．５ｍ舗装町道に接面

用途指定等　：都市計画区域内、市街化調整区域(70%・200%)

地域の概要　：一般住宅、農家住宅、店舗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

別紙

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院

　　地　　番　　６０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９７５．７０平方メートル

２　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　　６０番の２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階５０．３５平方メートル
　　２階５０．３５平方メートル

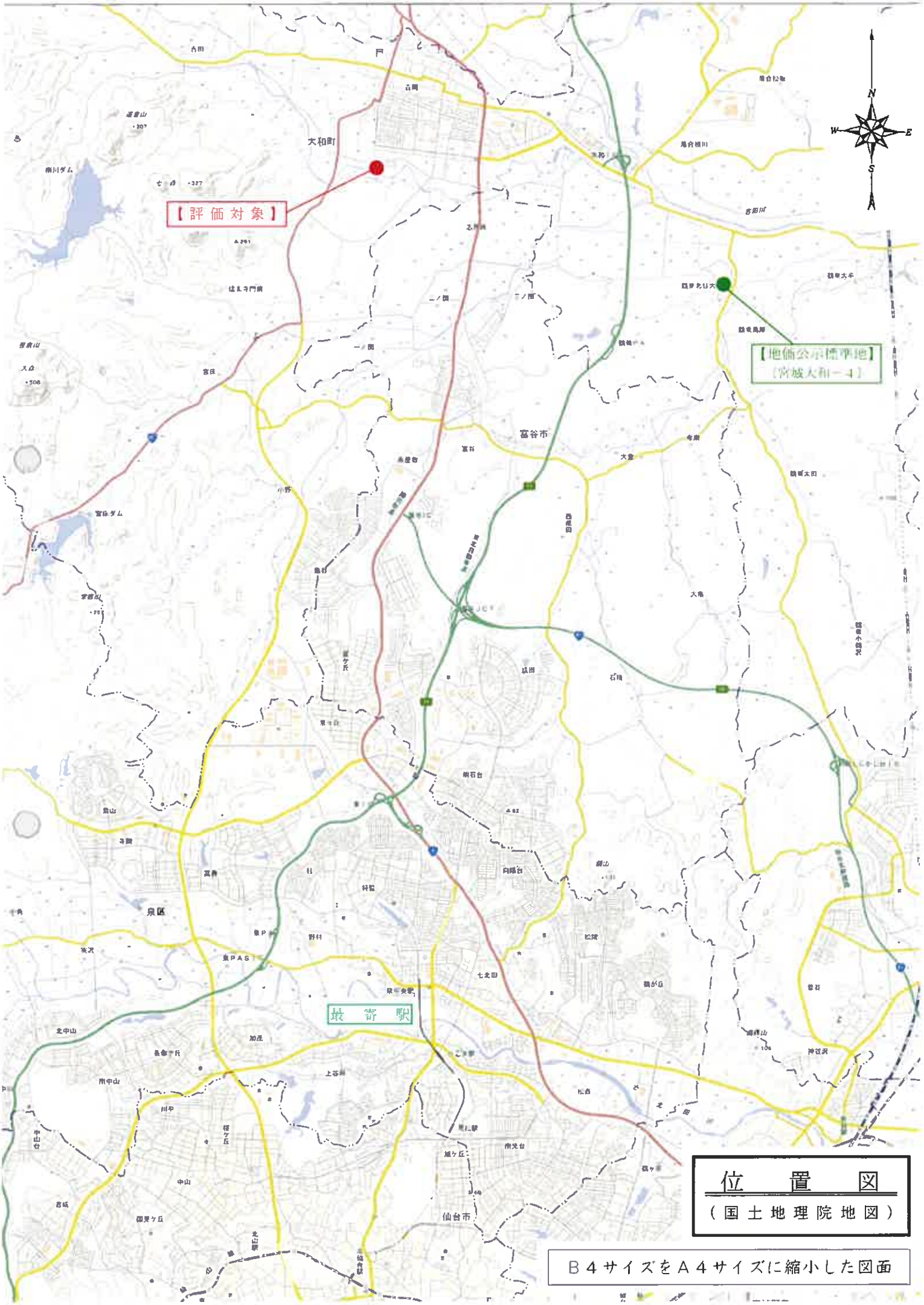
３　所　　在　　黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

　　家屋　番号　　６０番の３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階８６．２５平方メートル
　　２階４５．００平方メートル

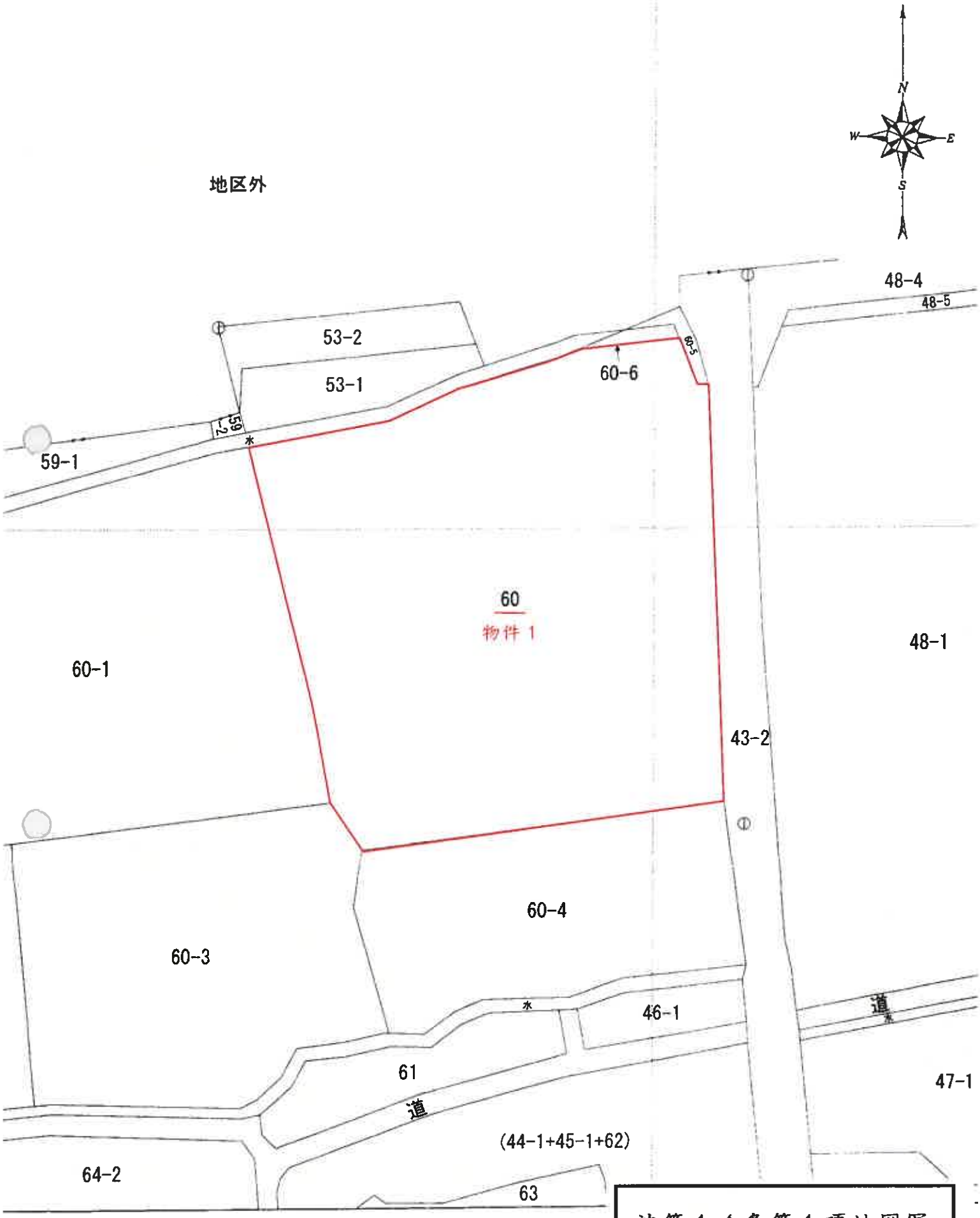


位　置　図

（国土地理院地図）

B４サイズをＡ４サイズに縮小した図面

（座標値種別：図上測定）



（座標値種別：図上測定）

法第１４条第１項地図写

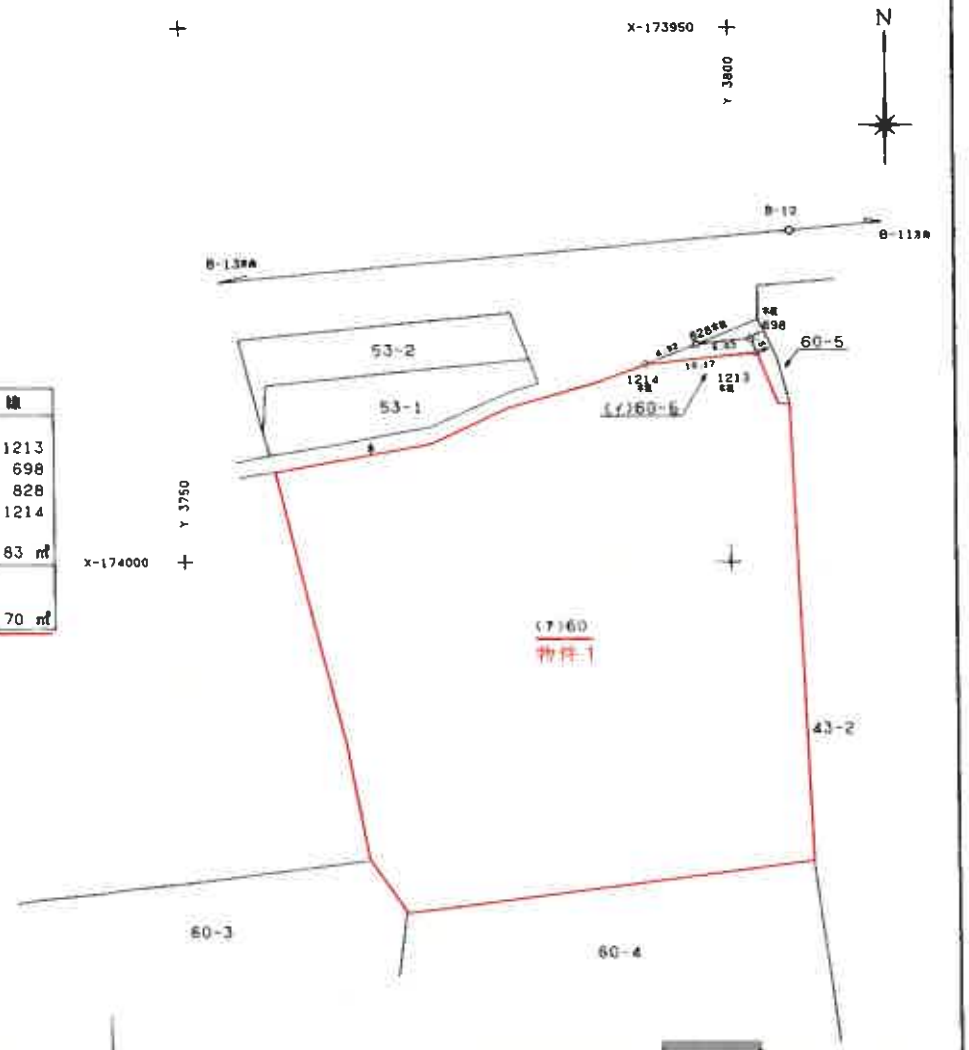
縮　尺　１／５００

121917

前　60　後・新

地番	60-6 、60
土地の所在	黒川郡大和町吉田字南五福院

地積測量図
土地所在図



座標求積表　(公共座標)

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
(イ)60	1214	(本筆)	-173981.499	3792.408		
-6	1213	(本筆)	-173980.474	3802.527	10.17	1214- 1213
	698	(本筆)	-173979.028	3801.960	1.55	1213- 698
	828	(本筆)	-173979.644	3796.963	5.03	698- 828
	1214	(本筆)	-173981.499	3792.408	4.92	828- 1214
		倍面積		21.676804		
		面積		10.8384020 ㎡	地積	10.83 ㎡
(ア)60		公簿		1986.5400000 ㎡		
物件1		総計		10.8384020 ㎡		
		残地		1975.7015980 ㎡		1975.70 ㎡

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	Y
B-11	-173958.681	3907.071
B-12	-173968.884	3805.552
B-13	-173977.413	3714.358

与点	求点	方向角	距離
B-12	B-11	84-15-39	102.030
	B-13	264-39-25	91.592
	1213	194-37-41	11.978
	1214	226-10-35	18.218

作製者	[redacted] (平成　7年　11月　17日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H. 8. 1. 26

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

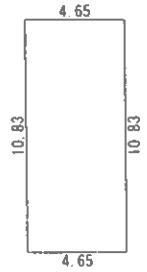
各　階　平　面　図

建　物　図　面

家屋番号	６０番の２
建物の所在	黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

物　件　２

1階



求　積　表

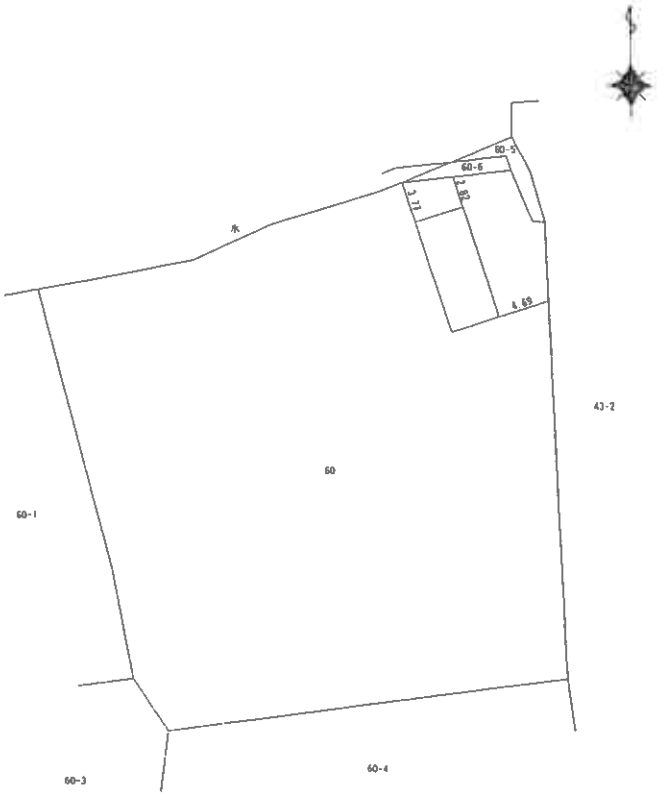
4.65	× 10.83	＝	50.3595
	合　計		50.3595
	床面積		50.35 ㎡

2階



求　積　表

4.65	× 10.83	＝	50.3595
	合　計		50.3595
	床面積		50.35 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（令和　元年　8月　22　日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小した図面

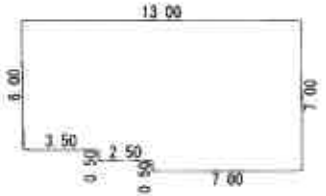
各　階　平　面　図

家屋番号	６０番の３
建物の所在	黒川郡大和町吉田字南五福院６０番地

建　物　図　面

物　件　３

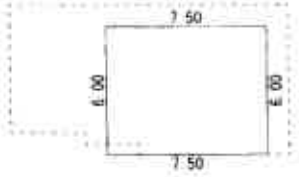
1階



求　積　表

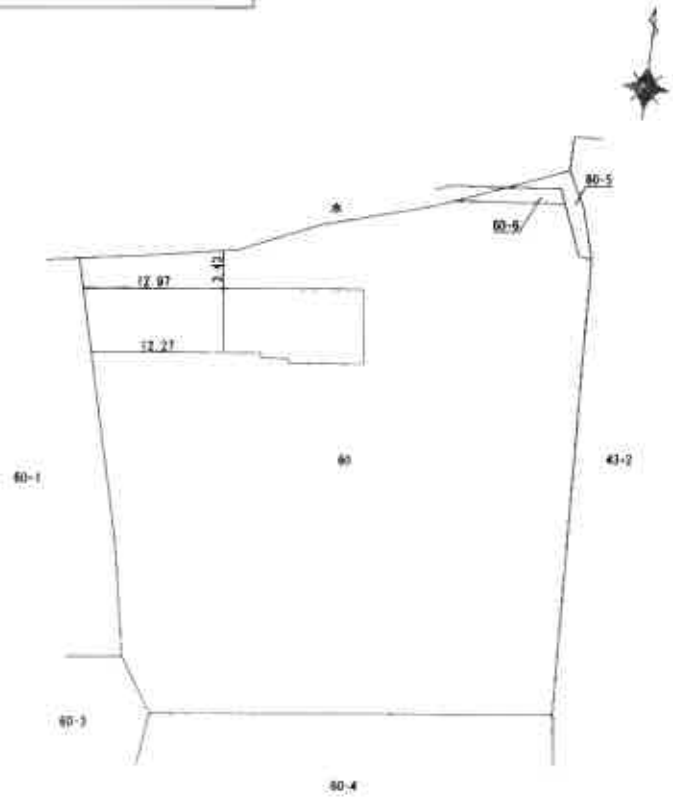
7.00 ×	7.00	＝	49.0000
2.50 ×	6.50	＝	16.2500
3.50 ×	6.00	＝	21.0000
	合　計		86.2500
	床面積		86.25 ㎡

2階



求　積　表

7.50 ×	6.00	＝	45.0000
	合　計		45.0000
	床面積		45.00 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（令和　1年　10月　29　日作製）

申請人	[redacted]	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

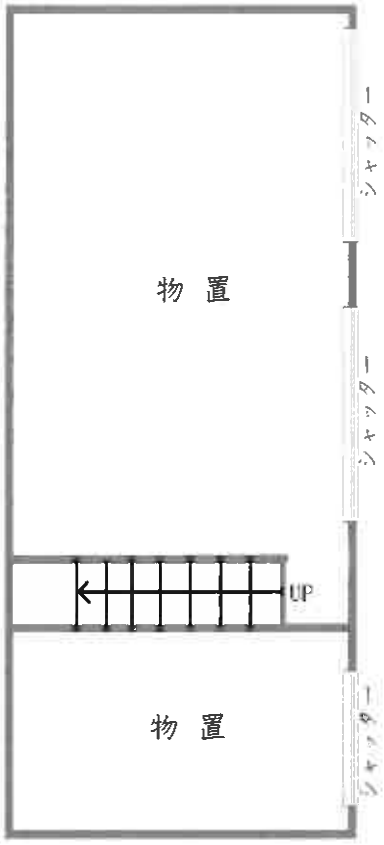
縮尺１：５００



間　取　図

〔物件２：主である建物〕

１階



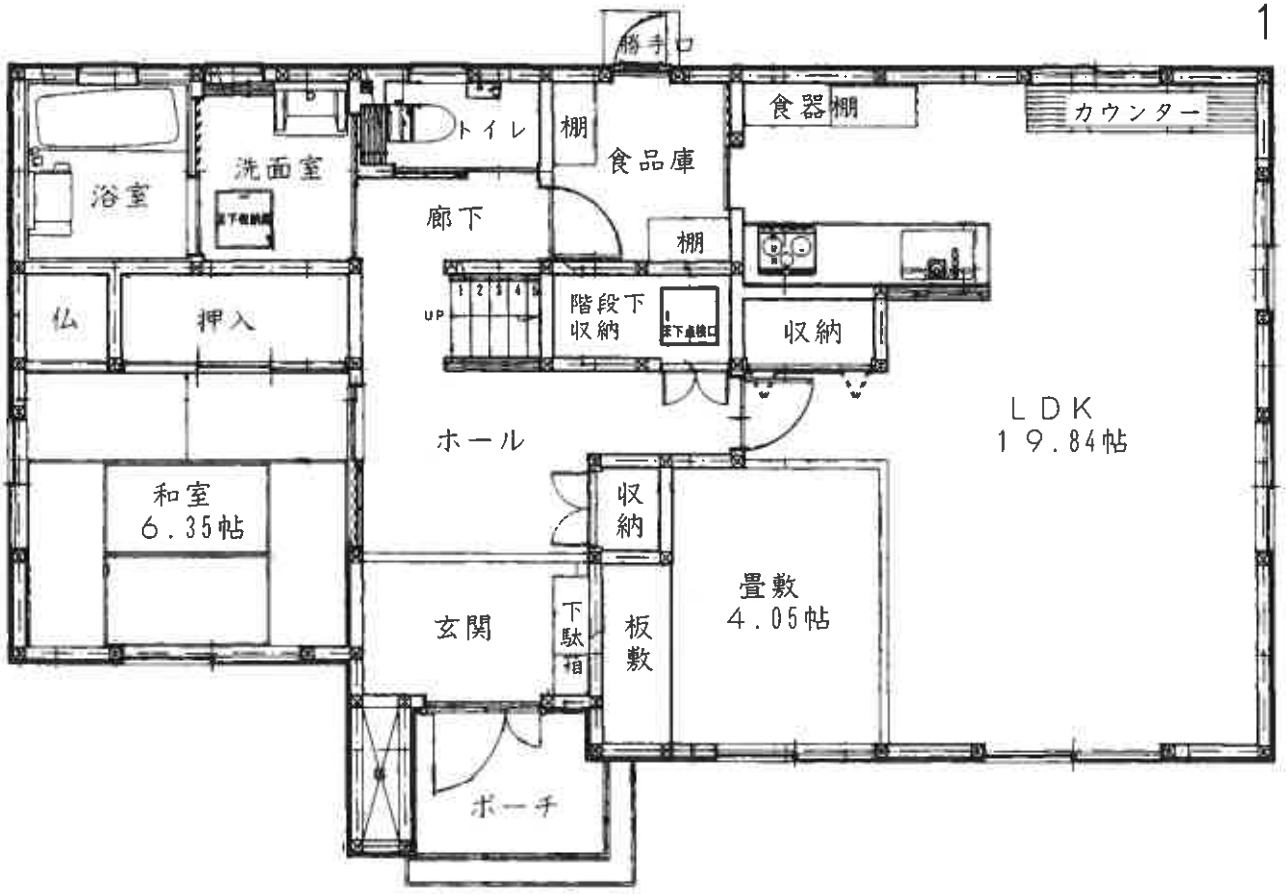
２階



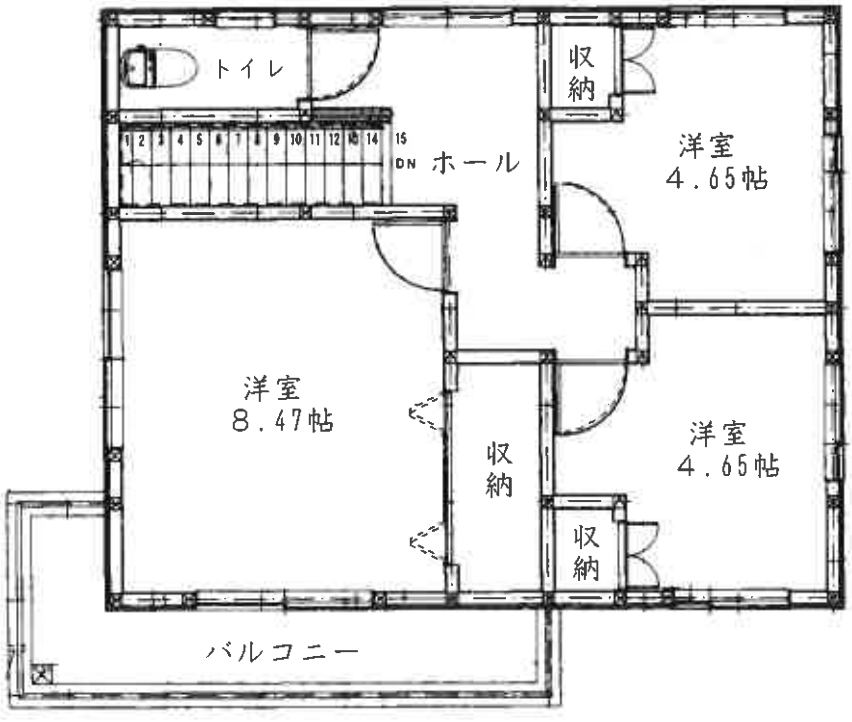
間　取　図

〔物件３：主である建物〕

1階



2階





縮尺１：８０