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（ヌ）第　　１９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　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 場　所	令和　８年１２月２４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　９年　１月　８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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,032,000 8,825,600	一括	2,206,400	81,736	19,542
1	41,000				
2	35,000				
3	3,126,000				
4	7,830,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０４番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２０４平方メートル

　　持分１０分の１

２　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１７４平方メートル

　　持分１０分の１

３　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３８平方メートル

４　所　　在　　大崎市古川大幡字原田１０５番地１

　　家屋　番号　　１０５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階６４．５９平方メートル
　　２階４９．６８平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２５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。

令和　8年（ヌ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０４番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２０４平方メートル

　　持分１０分の１

2　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１７４平方メートル

　　持分１０分の１

3　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３８平方メートル

4　所　　在　　大崎市古川大幡字原田１０５番地１

　　家屋　番号　　１０５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階６４．５９平方メートル
　　２階４９．６８平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　１９号
令和　８年　３月　９日受理
令和　８年　４月２０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（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０４番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２０４平方メートル

　　共有者Ａ　持分１０分の１

２　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１７４平方メートル

　　共有者Ａ　持分１０分の１

３　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３８平方メートル

　　所有者Ａ

４　所　　在　　大崎市古川大幡字原田１０５番地１

　　家屋　番号　　１０５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階６４．５９平方メートル
　　２階４９．６８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、２）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１、２
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１、２）　□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、２土地は一体として公衆用道路（建築基準法第４２条１項５号位置指定道路）として利用されており、北東側で、いずれも大崎市が所有する１０４番６、１０５番６公衆用道路等で構成される公衆用道路（建築基準法第４２条１項５号位置指定道路）と接している。 物件１、２土地は、隣接する土地所有者らが共有持ち分権を有し、自宅への通路として利用しており、通行については共有者間で特段の定めはない。
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３、４）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件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３について

本土地は、北東側で１０４番６、１０５番６等で構成される公衆用道路と北西側で物件１、２土地が一体となった公衆用道路（いずれも建築基準法第４２条１項５号位置指定道路）と接している。

■　物件４について

本建物は平成２５年５月に建てられた建物で、特段目立った損傷は確認できなかった。

本件所有者によるとこれまでの地震の影響で、本建物の基礎に若干の亀裂が生じたとのことである。

本建物の１階南端部分にサンルームが設置されている。

物件３土地上に本件所有者所有のスチール製物置（動産）が１基存する。

本建物の屋根に容易に取り外しが困難なソーラーパネルが設置されており、本建物に付合しているものと認定した。

本建物は、オール電化仕様である。

（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、２の土地は、近隣住民との共有の道路で、それぞれが自宅への通路として利用しています。通行料等の定めはありません。 物件４の建物には、私が家族と共に居住しています。 物件３の土地は、物件４の建物の敷地として利用しており、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４の建物は、平成２５年５月に建てられた建物で、生活していて支障のあるところはありませんが、これまでの地震の影響で、基礎に若干の亀裂が生じました。 物件４の建物の１階南端部分に平成３０年頃にサンルームを設置しました。 物件４の土地上にあるスチール製物置（動産）は、私所有のものです。 物件４の建物の屋根に平成２７年頃にソーラーパネルを設置しました。その費用は妻が負担しています。 物件４の建物は、オール電化になっています。
■ 近隣者	物件１、２の土地は、近隣住民との共有の道路で、それぞれが自宅への通路として利用しています。通行料等の定めはありません。

（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３月25日（水） 11：40－12：00	大崎市役所	間取図交付依頼（４／２郵送受領）、接道調査
R８年３月25日（水） 12：40－12：50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年３月30日（月） 10：00－10：10	仙台法務局	本件物件の接道及び近隣土地の全部事項証明書受領 （本件物件については、登記中につき取得不可）
R８年３月31日（火） 14：30－14：40	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付申請 （登記中につき取得不可）
R８年４月１日（水） 14：25－14：35	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書交付申請 （登記中につき取得不可）
R８年４月３日（金） 12：20－12：30	仙台法務局古川支局	本件物件中物件３、４の全部事項証明書受領 （物件１、２は登記中につき取得不可）
R８年４月６日（月） 14：30－14：40	仙台法務局	物件１、２の全部事項証明書交付申請 （登記中につき取得不可）

（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

（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４月７日（火） 13：00－13：10	仙台法務局名取出張所	物件１、２の全部事項証明書交付申請 （登記中につき取得不可）
R８年４月８日（水） 16：00－16：30	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、間取確認、写真撮影、近隣者から物件１、２の利用状況聴取、評価人同行
R８年４月14日（火） 10：30－10：40	仙台法務局	物件１、２の全部事項証明書受領
年 月 日（ ） ： － ：		
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。

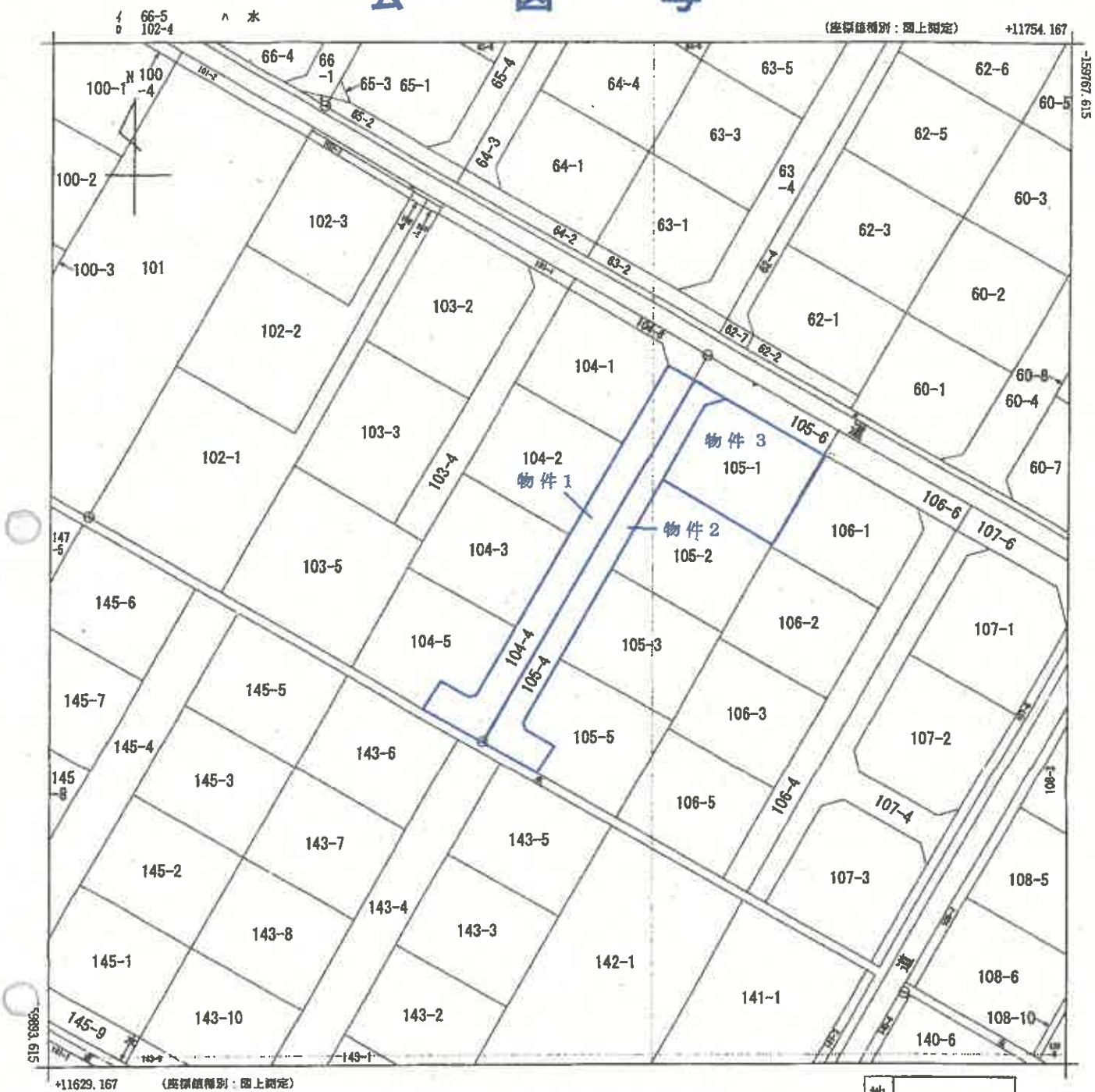
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



(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。
(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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出	古川大幡字原田

A４判に縮小

請求部分	所在	大崎市古川大幡字原田			地番	104番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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51年3月			備付年月日(原図)	昭和61年11月11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2月5日
仙台法務局古川支局
登記官 [redacted]

請求番号：8-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成25年5月15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2月5日　仙台法務局古川支局
登記官

（９　枚目）

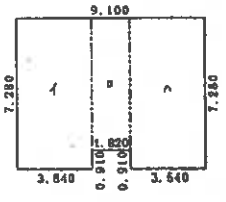
各階平面図

家屋番号	105番1
建物の所在	大崎市古川大幡字原田105番地1

建物図面

物件4

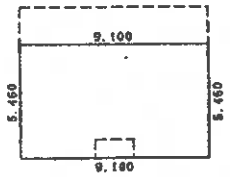
1階平面図



求積表

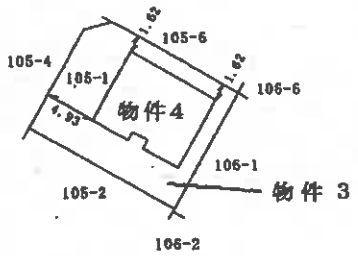
イ	3.640	× 7.280	＝	26.499200
ロ	1.820	× 6.370	＝	11.593400
ハ	3.640	× 7.280	＝	26.499200
合計				64.591800
床面積				64.59㎡

2階平面図



求積表

9.100	× 5.460	＝	49.686000
合計			49.686000
床面積			49.68㎡



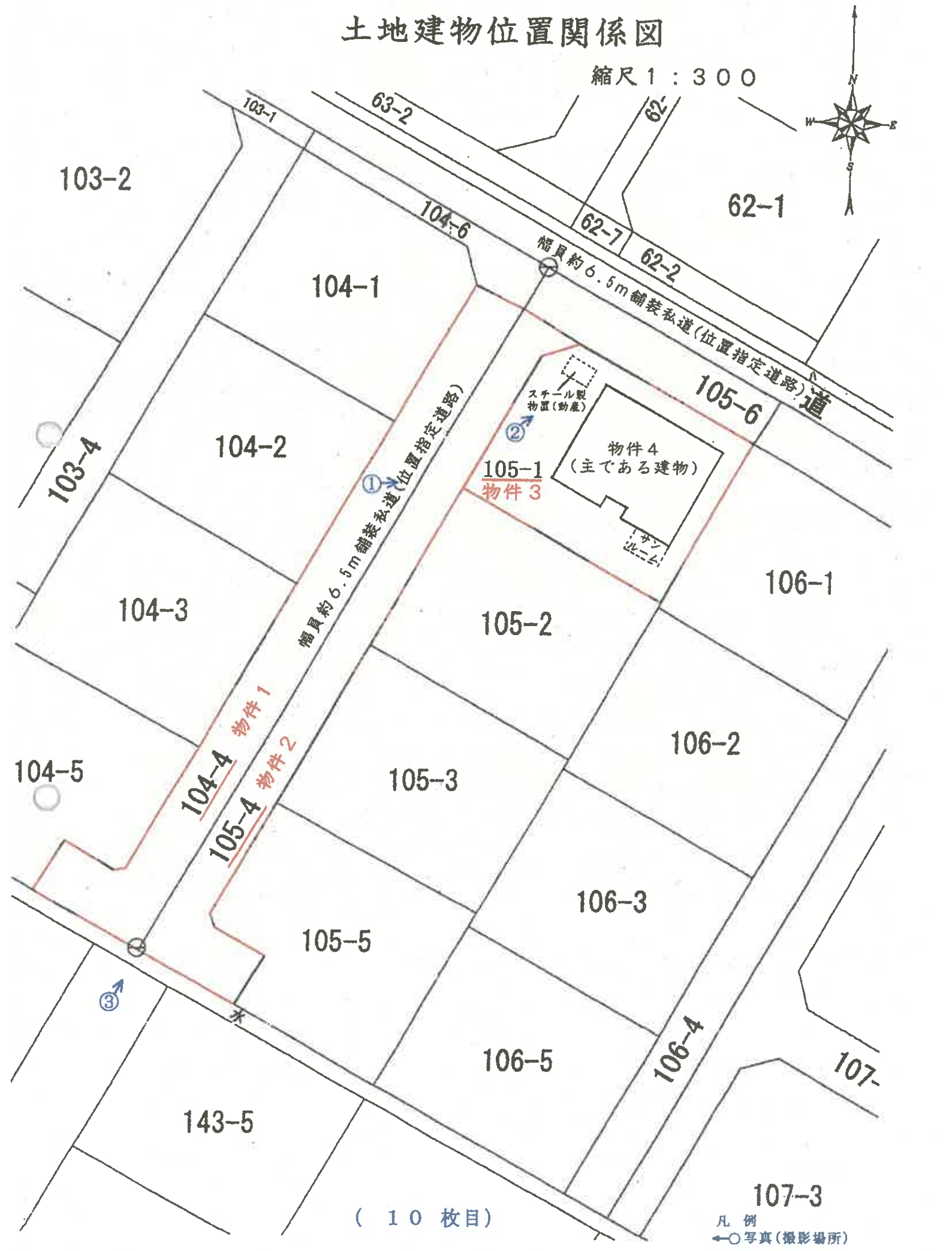
A４判に縮小

作成者	[redacted]（平成25年5月11日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：8-2

土地建物位置関係図

縮尺１：３００



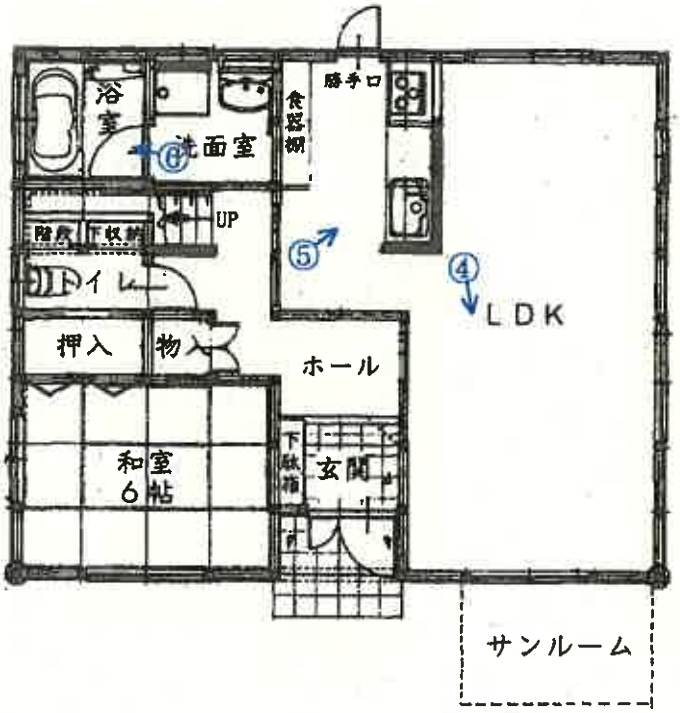
（　１０　枚目）

凡例
←○ 写真（撮影場所）

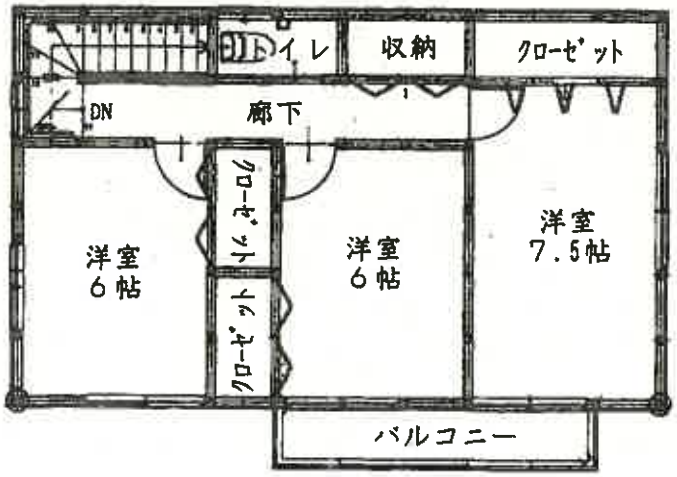
間　取　図

〔物件４：主である建物〕

１階



２階





縮尺１：１００

凡　例
←○ 写真（撮影場所）

写真　1



写真　2



写真　3



物件1、2

写真　4　　以下物件4の内部状況



写真　5



写真　6



令和 8年（ヌ）第 19 号
令和 8年 4月 8 日　現地調査
令和 8年 4月21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　１１，０３２，０００　円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金　４１，０００円
物　件　２（土地）	金　３５，０００円
物　件　３（土地）	金　３，１２６，０００円
物　件　４（建物）	金　７，８３０，０００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・２の土地は、一体利用を前提とした評価額である。

④　物件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
1 2	物件１及び物件２(土地)の本件所有者の持分はいずれも１０分の１である。

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（一体利用）〕

位置・交通	ＪＲ陸羽東線『古川』駅から南方約１.４km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	近隣地域は、県道古川松山線の北側背後に位置し、一般住宅が建ち並ぶほか、アパート等も混在している住宅地域である。 街路条件は、幅員約 6.5m舗装私道が標準的で、行止り路も多い。対象の南西方約 450m（道路距離、以下同じ）で上記県道古川松山線に連続しており、周囲の幹線街路との関係位置は良好である。 ＪＲ陸羽東線「古川」駅から約 1.3 kmであるほか、商業施設としては、「ヨークベニマル古川中里店」へ約 350m、「イオン古川店」へ約 1.3kmとなっている。公共施設としては、大崎市役所約 2.6 km、敷玉小学校へ約 3.4km、古川東中学校へ約 1.4km となっており、総体的な利便性は比較的良好である。 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6.5m私道に接面する地積200 ㎡～250 ㎡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	非線引き都市計画区域
	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
	その他の規制	景観計画区域：市街地景観エリア 立地適正化計画：居住誘導区域 など
画地条件	地積	３７８㎡（２筆合計登記面積） 〔内訳　物件１：２０４㎡、物件２：１７４㎡〕
	幅・延長	幅：約６.5m～約１６m・延長：約５２m
	形状	帯状地
	地勢	概ね平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	○北東側幅員約６.5m、私道、舗装（有）、概ね等高に接面 建築基準法上：第４２条１項５号道路（位置指定道路）	
土地の利用状況等	公衆用道路として利用されている。	
特記事項	(1) 物件１及び物件２は位置指定道路〔指定番号：大崎建住位置第 206号・平成 24 年６月 19 日指定〕であり、建築基準法第４２条１項５号道路である。 (2) 本件所有者の持分は１０分の１である。	

〔物件３〕

位　　置	物件１・２の北東部で隣接する土地である。	
付近の状況	物件１・２と同じ	
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	非線引き都市計画区域
	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
	その他の規制	景観計画区域：市街地景観エリア 立地適正化計画：居住誘導区域　など
画地条件	地　　積	１９８.38㎡（登記面積）
	間口×奥行	約１２.7m（北西側）×約１５.8m
	形　　状	ほぼ長方形地
	地　　勢	平坦地
	街路接面状況	角地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○北西側幅員約６.5m、私道、舗装（有）、概ね等高に接面 ○北東側幅員約６.5m、私道、舗装（有）、約0.5m高く接面 いずれも建築基準法上：第４２条１項５号道路（位置指定道路） 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他、画地内北西部にスチール製物置（動産）が１基存する。	
供給処理施設	上水道　あり　　下水道　なし　　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、「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、北東側で接面する私道に埋設されている上水道本管から分岐し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。

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　１０５番１	
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２５年５月１１日新築
	経過年数	約１３年
	経済的残存耐用年数	約１７年
構　　造	木造スレートぶき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 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　６４.59㎡ ２階　４９.68㎡ 延床面積　１１４.27㎡	
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	普 通	
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)目的建物の屋根に容易に取り外しが困難なソーラーパネルが設置されており、当該パネルは目的建物に付合しており、建物価格に含めて評価する。 (2)目的建物の１階南端部分にサンルームが設置されている。 (3)これまでの地震の影響で目的建物の基礎に若干の亀裂が認められる。 (4)目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第BVJ-D12-10-0581号（平成24年10月23日）であり、完了検査済となっている。 (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）建付地価格等（物件１～物件３）

目的土地の建付地価格等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	持分 オ	建付地価格等（円）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	34,000	0.10	204	——	1/10	69,000
2	34,000	0.10	174	——	1/10	59,000
3	34,000	1.03	198.38	1.00	1	6,947,000

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)—21

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

32,500 円／㎡ × 104.6／100 × 100／100 × 100／100 ＝ 34,000 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）〔接面方位は標準を北西とした〕

◇地域格差：格差なし ±0（100）

イ　個別格差：各物件の個別的要因を考慮し、物件１～物件３の標準画地に対する格差修正率を次のとおり判定した。

物件１・２(一体利用)：公衆用道路(位置指定道路) △90（0.10）

物件３：角地 ＋3（1.03）

ウ　地積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：物件３について建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ　持分：本件所有者持分は、物件１及び物件２について、いずれも 10 分の１

（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。

尚、目的建物の屋根に設置されたソーラーパネルは、目的建物に付合していることから建物価格に含めている。

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	220,000	114.27	0.45	11,313,000

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 13 年、経済的残存耐用年数 17 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 17 年／経済的全耐用年数 30 年)｝
×（1－観察減価 0.20）＝ 0.45

2　評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件３)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
3	6,947,000	1.00	0.25	法定地上権	1,737,000

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	69,000 円	――――	1.00	1.00	0.60	41,000 円
2	59,000 円	――――	1.00	1.00	0.60	35,000 円
3	6,947,000 円	－1,737,000 円	1.00	1.00	0.60	3,126,000 円
4	11,313,000 円	＋1,737,000 円	1.00	1.00	0.60	7,830,000 円
一括価格（合計）						11,032,000 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)－２１

所　　在　：大崎市古川大幡字原田１４０番６

価　　格　：３２，５００円／㎡（対前年比＋7.3%）

位　　置　：ＪＲ陸羽東線「古川」駅の南方道路距離約 1.5 ㎞に位置する

価格時点　：令和７年７月１日

地　　積　：２２４㎡

供給処理施設　：水道

接面街路　：北西側６ｍ舗装私道に接面

用途指定等　：非線引き、第１種低層住居専用地域（建蔽率 40%・容積率 60%）

地域の概要　：一般住宅を主体としつつ、共同住宅も見られる区画整然とした住宅地域

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（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０４番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２０４平方メートル

　　持分１０分の１

２　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１７４平方メートル

　　持分１０分の１

３　所　　在　　大崎市古川大幡字原田

　　地　　番　　１０５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３８平方メートル

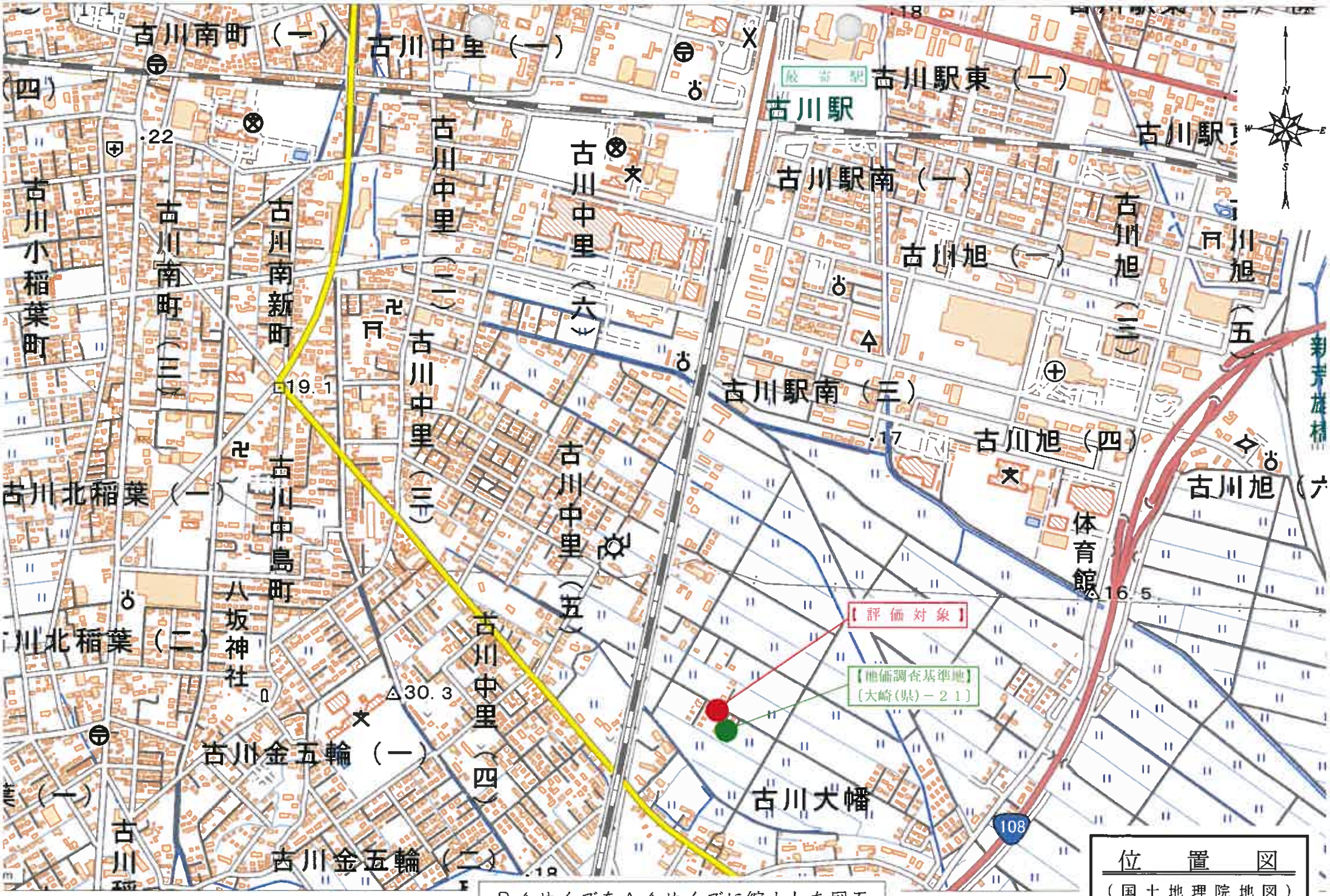
４　所　　在　　大崎市古川大幡字原田１０５番地１

　　家屋　番号　　１０５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

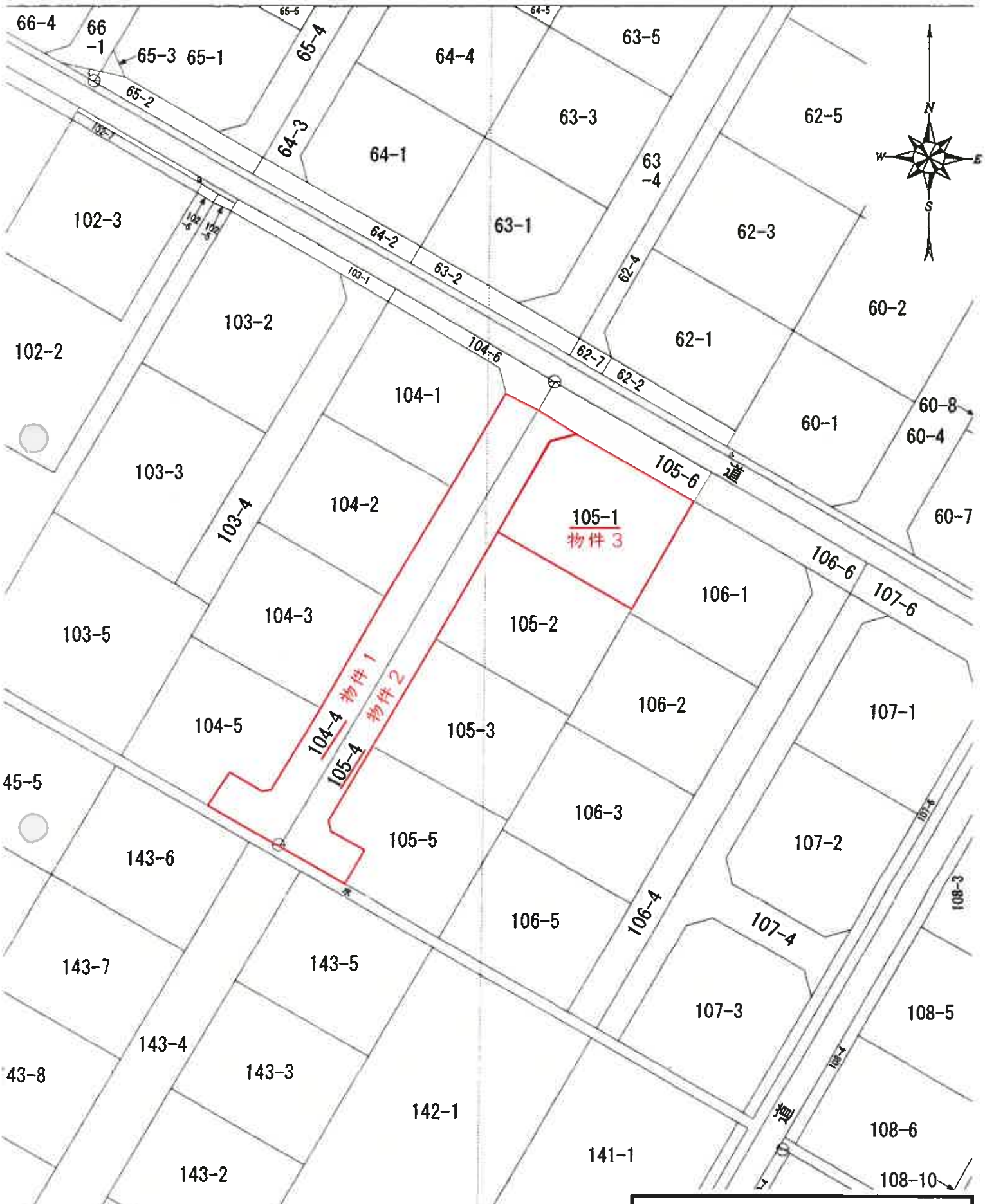
　　床　面　積　　１階６４．５９平方メートル
　　２階４９．６８平方メートル



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）



法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／５００

地番	104－1ないし104－6
土地の所在	大崎市古川大幡字原田

地積測量図

1／2

直角座標法求積表（世界測地系）

地番	(A) 104-1			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn-1)	距離
18	-159809.631	11686.364	-1051886.991242	15.173
20	-159817.178	11699.527	-2995773.001610	11.208
19	-159807.459	11705.109	-773947.523937	2.826
17	-159804.729	11704.370	1843864.723556	13.169
2	-159799.179	11692.949	2877326.011074	13.208
		合計	-396.782159	
		合計面積	198.3910795	
		地積	198.39 ㎡	
		坪数	60.01	

地番	(B) 104-2			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn-1)	距離
21	-159820.986	11679.850	-1063129.065832	15.177
22	-159829.515	11693.016	-3144945.589655	13.074
20	-159817.178	11699.527	1063103.858056	15.173
19	-159809.631	11686.364	3144674.108187	13.073
		合計	-396.778244	
		合計面積	198.3891220	
		地積	198.38 ㎡	
		坪数	60.01	

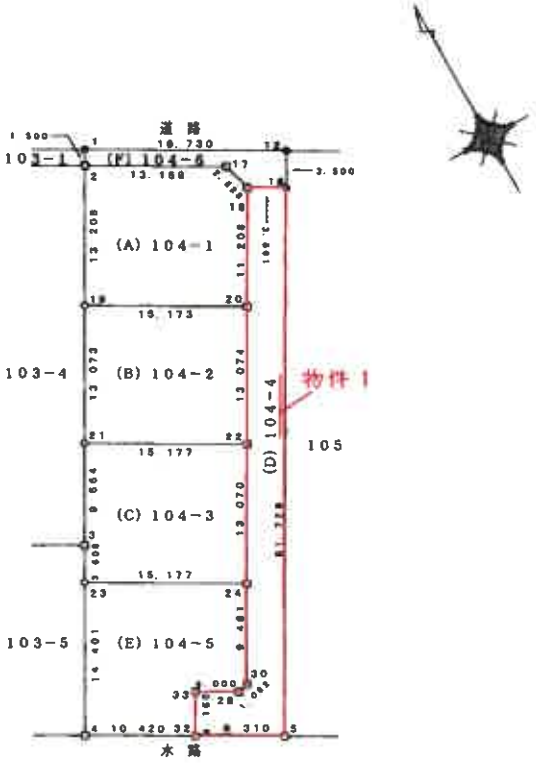
地番	(C) 104-3			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn-1)	距離
23	-159832.301	11673.340	-1825604.542022	15.177
24	-159839.849	11686.507	-3145008.868924	13.070
22	-159829.515	11693.016	1063978.424365	15.177
21	-159820.986	11679.850	2865749.741346	9.564
3	-159829.259	11675.085	1040488.469580	3.508
		合計	-396.775665	
		合計面積	198.3878325	
		地積	198.39 ㎡	
		坪数	60.01	

利用電子基準点座標一覧表

GPS測量（ネットワーク型VRS方式）

測地系	世界測地系（測地成果2011）		
点名	X座標	Y座標	
020915	-145840.726	14880.188	（電子基準点高清水）
950176	-152086.126	27395.329	（電子基準点鳥谷）
960548	-151364.540	1270.446	（電子基準点色麻）

測量年月日 平成23年12月14日　平面直角座標系　第X系



境界	境界標の種類
⊙	プラスチック杭
⊞	コンクリート杭
□	金属標
⊕	測量鋲
⊠	金属杭
○	計算点

作成者	[redacted]	（平成24年 6月12日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地　　番	104−4、−5、−6

地積測量図

土地の所在	大崎市古川大幡字原田

直角座標法求積表（世界測地系）

2/2

地番	(D) 104−4 物件1			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
33	−159846.364	11677.287	885389.010196	4.150
32	−159849.963	11675.221	−823067.459487	8.310
5	−159854.086	11682.436	−5271508.194022	51.728
16	−159809.230	11708.198	−3623354.671790	3.561
18	−159807.459	11705.109	1385690.476989	11.208
20	−159817.178	11699.527	1932669.133554	13.074
22	−159828.516	11693.016	2080967.265300	13.070
24	−159839.849	11686.507	1795161.344119	9.481
30	−159848.071	11681.785	918646.864037	1.062
28	−159848.349	11680.760	718997.873802	4.000
		合計	−408.357302	
		合計面積	204.1786510	
		地積	204.17 ㎡	
		坪数	61.76	

地番	(E) 104−5			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
24	−159839.849	11686.507	1349847.524805	15.177
23	−159832.301	11673.340	3249870.178233	14.401
4	−159844.793	11666.174	−300668.055633	10.420
32	−159849.963	11675.221	−1776412.638819	4.150
33	−159846.364	11677.287	−885389.010196	4.000
28	−159848.349	11680.760	−718997.873802	1.062
30	−159848.071	11681.785	−918646.864037	9.481
		合計	−396.741449	
		合計面積	198.3707245	
		地積	198.37 ㎡	
		坪数	60.00	

地番	(F) 104−6			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
1	−159796.879	11693.693	2716067.552363	1.500
2	−159798.179	11692.945	−1706165.157183	13.169
17	−159804.729	11704.370	−1943864.723556	2.828
18	−159807.459	11705.109	−611742.953052	3.561
16	−159809.230	11708.198	−772358.008590	3.500
12	−159806.195	11709.942	2317988.858475	18.730
		合計	−74.431543	
		合計面積	37.2157715	
		地積	37.21 ㎡	
		坪数	11.25	

合　　計　　1034.9331810

作成者	[redacted]	(平成24年6月12日作成)

申請人	[redacted]	縮尺	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地番	105－1ないし105－6
土地の所在	大崎市古川大幡字原田

地積測量図

1／2

直角座標法求積表（世界測地系）

地番	(A) 105－1 物件3			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	距離
36	－159821.695	11704.429	－1339666.517320	15.791
35	－159829.550	11718.128	－3199627.761450	12.690
15	－159818.646	11724.449	902175.692170	13.792
25	－159811.886	11712.483	2346592.537456	2.829
26	－159812.426	11709.752	1267129.279004	10.689
	合計		－396.770140	
	合計面積		198.3850700	
	地積		198.38 ㎡	
	坪数		60.01	

地番	(B) 105－2			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	距離
37	－159832.589	11698.172	－1189474.127338	15.791
38	－159840.444	11711.871	－3189775.900464	12.563
35	－159829.550	11718.128	1189451.511100	15.791
36	－159821.695	11704.429	3189401.745420	12.563
	合計		－396.771282	
	合計面積		198.3856410	
	地積		198.38 ㎡	
	坪数		60.01	

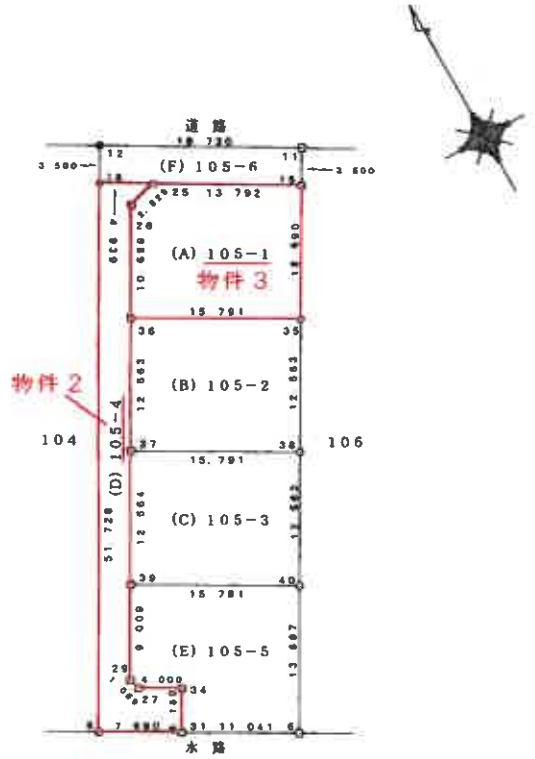
地番	(C) 105－3			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	距離
39	－159843.484	11691.915	－1189555.207928	15.791
40	－159851.338	11705.614	－3189393.301128	12.563
38	－159840.444	11711.871	1189532.594248	15.791
37	－159832.589	11698.172	3189619.146084	12.564
	合計		－396.778724	
	合計面積		198.3893620	
	地積		198.38 ㎡	
	坪数		60.01	

利用電子基準点座標一覧表

GPS測量（ネットワーク型VRS方式）

測地系	世界測地系（測地成果2011）		
点名	X座標	Y座標	
020915	－145840.726	14880.188	（電子基準点高清水）
950176	－162086.126	27395.329	（電子基準点鳥谷）
960548	－161384.640	1270.446	（電子基準点色麻）

測量年月日 平成23年12月14日 平面直角座標系 第X系



境界	境界標の種類
○	プラスチック杭
⊞	コンクリート杭
□	金属標
⊕	測量鋲
⊠	金属杭
○	計算点

作成者	[redacted] （平成24年 6月12日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地番	105−4、−5、−6
土地の所在	大崎市古川大幡字原田

地積測量図

直角座標法求積表（世界測地系）

2/2

地番	(G) 105−4 物件2			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
25	−159811.686	11712.483	248347.360044	4.939
16	−159809.230	11705.198	4801787.933810	51.728
5	−159854.086	11682.436	3050975.085396	7.890
31	−159857.902	11689.112	−1307637.637186	4.150
34	−159854.303	11691.179	224755.150018	4.000
27	−159852.318	11687.706	599606.044818	1.059
29	−159851.296	11687.428	−672814.104864	9.009
39	−159843.484	11691.915	−1717358.392096	12.564
37	−159832.589	11698.172	−2000145.018746	12.563
36	−159821.695	11704.429	−1850735.228100	10.689
26	−159812.426	11709.752	−1287129.278004	2.829
		合計	−348.085910	
		合計面積	174.0429550	
		地積	174.04 ㎡	
		坪数	52.64	

地番	(E) 105−5			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
40	−159851.338	11705.614	1084271.625554	15.791
39	−159843.484	11691.915	2906913.600024	9.009
29	−159851.296	11687.428	672814.104554	1.059
27	−159852.318	11687.706	−599606.044818	4.000
34	−159854.303	11691.179	−224755.150018	4.150
31	−159857.902	11689.112	−1201971.555138	11.041
6	−159863.380	11698.698	−2638065.496760	13.887
		合計	−398.926192	
		合計面積	199.4630960	
		地積	199.46 ㎡	
		坪数	60.33	

地番	(F) 105−6			
測点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
15	−159818.546	11724.448	−2190792.628568	3.500
11	−159815.511	11726.191	2318283.802566	18.730
12	−159806.195	11709.942	2875392.868835	3.500
16	−159809.230	11708.198	−406075.253430	4.939
25	−159811.686	11712.483	−2596939.897500	13.792
		合計	−131.110287	
		合計面積	65.5551485	
		地積	65.55 ㎡	
		坪数	19.83	

合計 1034.2212725

(日調連9)

作成者	[redacted]	(平成24年6月12日作成)
申請人	[redacted]	縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

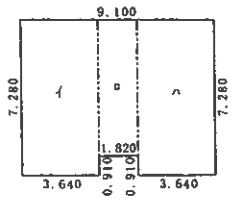
各階平面図

建物図面

家屋番号	105番1
建物の所在	大崎市古川大幡字原田105番地1

物件 4

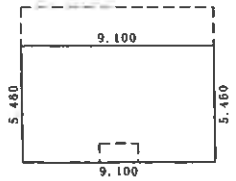
1階平面図



求積表

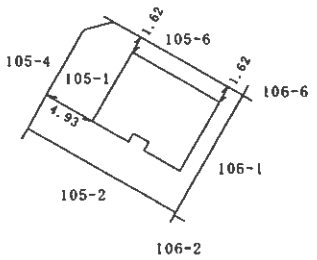
イ	3.640	× 7.280	=	26.499200
ロ	1.820	× 6.370	=	11.593400
ハ	3.640	× 7.280	=	26.499200
合計				64.591800
床面積				64.59㎡

2階平面図



求積表

	9.100	× 5.460	=	49.686000
合計				49.686000
床面積				49.68㎡



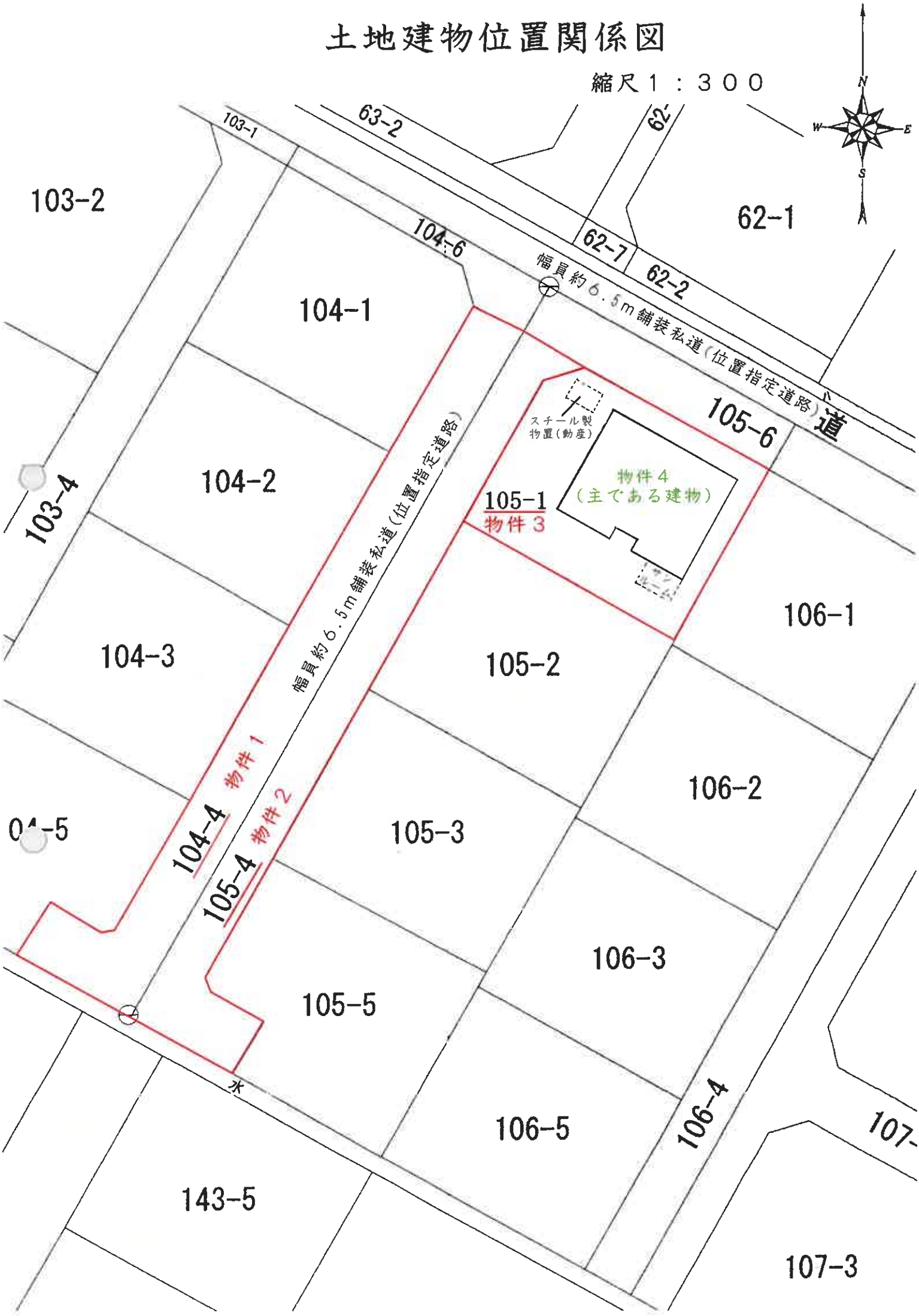
作成者	[redacted] 年 5月11日作成)	縮尺	1/250

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１：３００



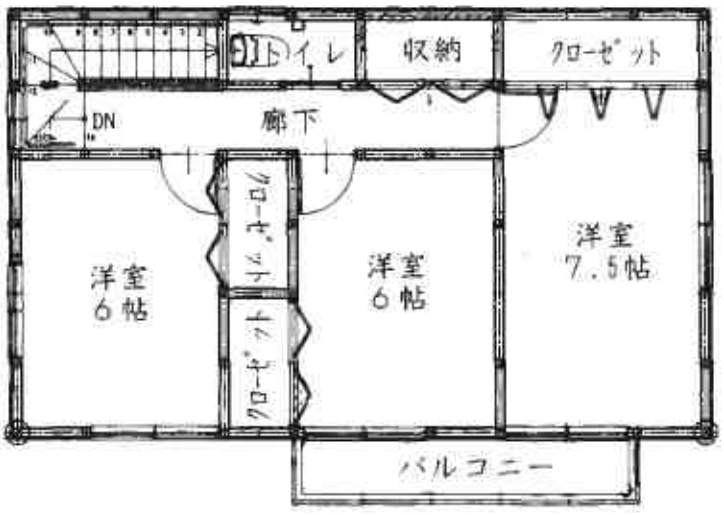
間　取　図

〔物件４：主である建物〕

1階



2階





縮尺１：１００