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　　１０２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	10,414,000 8,331,200	一括	2,082,800	92,152	24,243
1	241,000				
2	3,337,000				
3	6,836,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　３番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．６１平方メートル

　　持分２分の１

２　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８９．５６平方メートル

３　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目３番地１

　　家屋　番号　　３番１の１

　　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６０．４５平方メートル
　　２階５７．９６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　明　細　書

令和　8年10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。

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

1　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　3番10

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　42．61平方メートル

　　持分2分の1

2　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　3番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　289．56平方メートル

3　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目3番地1

　　家屋　番号　　3番1の1

　　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60．45平方メートル
　　2階57．96平方メートル

令和　８年(ケ)第　１０２号
令和　８年　７月１０日受理
令和　８年　８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

令和　8年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　３番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．６１平方メートル

　　共有者Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８９．５６平方メートル

　　所有者Ａ

３　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目３番地１

　　家屋　番号　　３番１の１

　　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６０．４５平方メートル
　　２階５７．９６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	大崎市古川三日町一丁目６番21号　付近
土地	物件１
現況地目	■宅地　（物件１　）　□公衆用道路（物件　　）　□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。 ■上記の者が自宅への通路として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本土地は、南西側で公図上「水」及び「道」が一体となった公衆用道路（市道「小金丁北線」－建築基準法第４２条１項１号道路）と接している。 本土地は、北東側で物件２と接しており、本件所有者の自宅への出入りに利用されている。 本土地の他の共有持分権者Ｂは、本件所有者の父であり、本土地の利用について、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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録（物件２、３）」のとおり
住居表示	大崎市古川三日町一丁目６番21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	本土地は、南西側で物件１と接している。
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

本建物は、オール電化仕様である。

本建物は、平成２５年４月に建てられた建物であり、これまでの地震の影響で内壁クロスに若干の亀裂がある以外に特段の損傷は認められなかった。

本建物の２階上部に建物登記の床面積には含まれない小屋裏収納（床面積約２４．８４平方メートル）がある。

（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は、南西側の市道から私の家への通路として利用しています。 他の共有者Ｂは、私の父であり、利用について特段の定めはありません。 物件２は、物件３の敷地です。 物件３は、私が平成２５年４月に建てた建物であり、これまでの地震の影響で内壁クロスに若干の亀裂がある箇所はありますが、使用していて支障のあるところはありません。 ２階から上部に昇ったところに小屋裏収納があります。 本建物は、オール電化仕様です。

（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７月27日（月） 15：40－16：00	大崎市役所	間取図交付依頼（８／１０郵送受領）、接道調査
R８年７月27日（月） 16：10－16：20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年７月27日（月） 16：30－16：40	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R８年８月19日（水） 13：30－14：00	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。

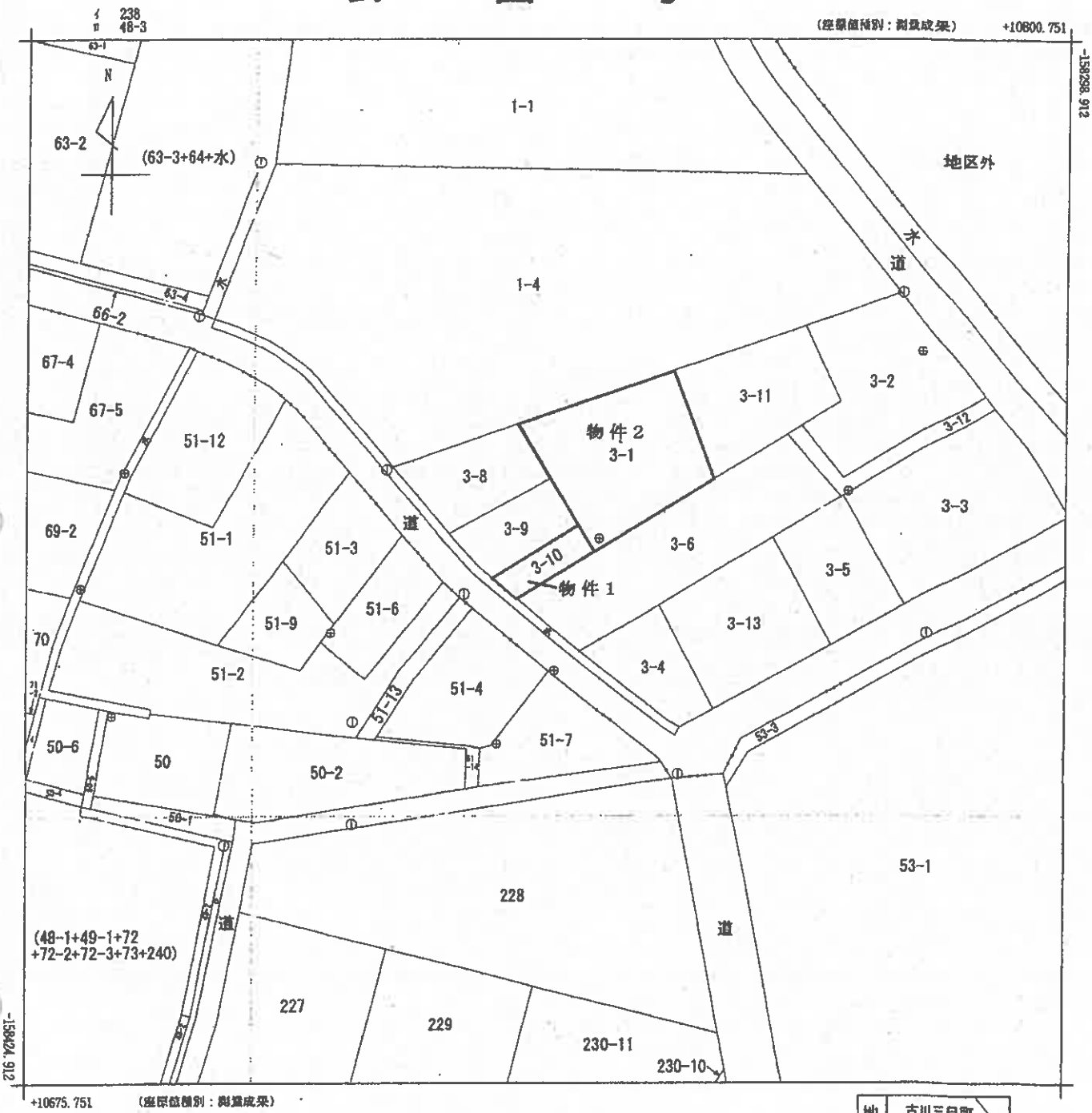
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



(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。



A4判に縮小

請求部分	所在	大崎市古川三日町一丁目				地番	3番10		
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。

令和8年5月27日
仙台法務局古川支局
登記官 [redacted]

請求番号：12-2
(1/1)

（　7　枚目）

登記年月日：平成25年4月22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27日　仙台法務局古川支局　登記官

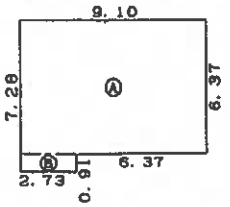
（8枚目）

建物図面 各階平面図

家屋番号	3番1の1
建物の所在	大崎市古川三日町一丁目3番地1

各階平面図

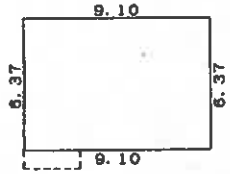
1階



求積表

Ⓐ 9.100 × 6.370= 57.967000
Ⓑ 2.730 × 0.910= 2.484300
合計 60.451300
床面積 60.45㎡

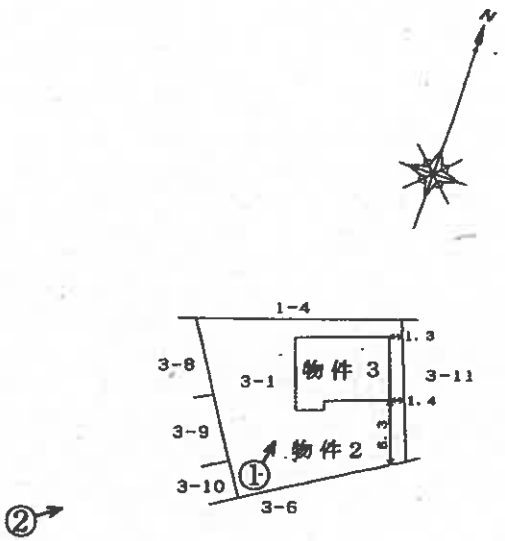
2階



求積表

Ⓐ 9.100 × 6.370= 57.967000
床面積 57.96㎡

物件3



A4判に縮小

作成者	[redacted] 4月17日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

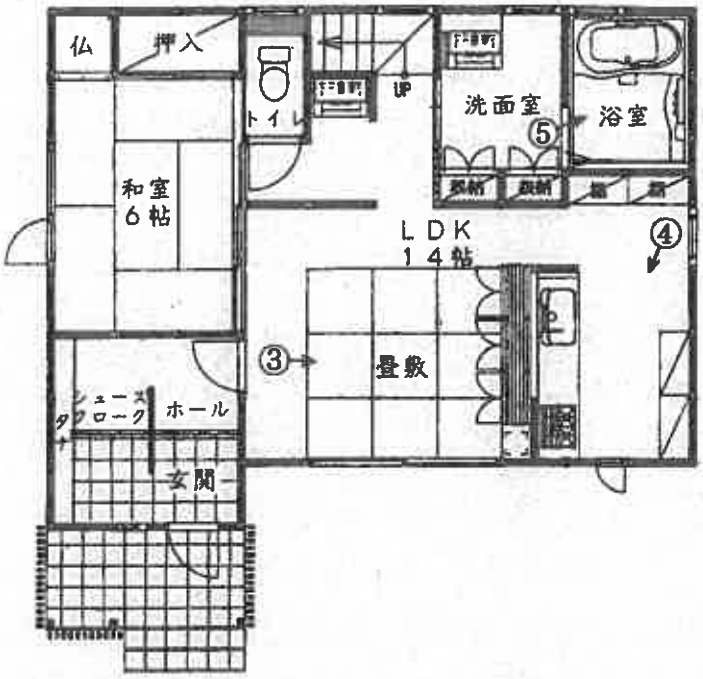
[redacted]連合会用紙)

(日調連12)

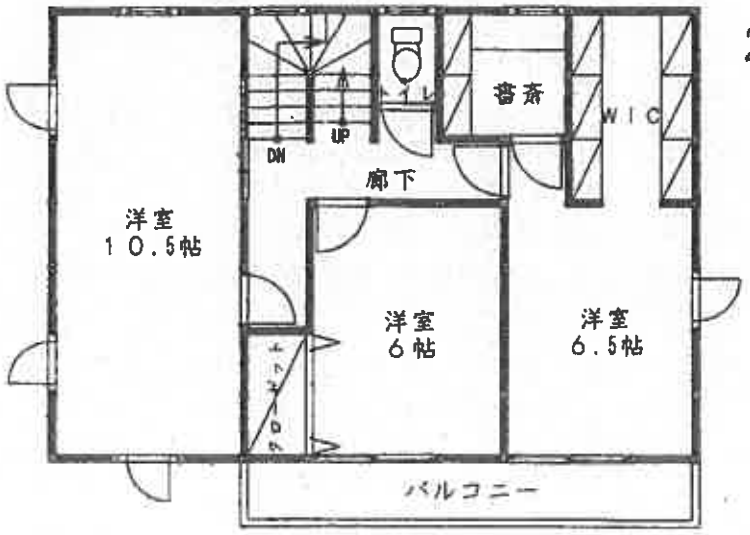
請求番号：12-1

間　取　図

〔物件３：主である建物〕



１階



２階





小屋裏
収納

縮尺１：１００

凡　例
←○写真(撮影場所)

写真　1



写真　2



写真　3　　以下物件3の内部状況



写真　4



写真　5



写真　6　　**小屋裏収納部分**



令和 ８年（ケ）第 １０２ 号
令和 ８年 ８ 月１９日　現地調査
令和 ８年 ８ 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　１０，４１４，０００　円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金　２４１，０００円
物　件　２（土地）	金　３，３３７，０００円
物　件　３（建物）	金　６，８３６，０００円

①　一括価格は、物件１～物件３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（土地）の内訳価格は物件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３（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 家屋番号 種　類 構　造 床 面 積		
番号	特　記　事　項		
1	物件１（土地）の本件所有者の持分は２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）

位置・交通	ＪＲ陸羽東線『古川』駅から西方約１．１㎞（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	近隣地域は、県道古川松山線の西側背後に位置し、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4m舗装市道が標準的で、対象の北東方約250m（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1.1㎞と近接するほか、商業施設としては、「ウジエスーパー中里店」へ約700m、ショッピングモール「リオーネふるかわ」へ約600mとなっている。公共施設としては、大崎市役所約600m、古川第一小学校へ約600m、古川中学校へ約750m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4m市道に接面する地積250㎡～300㎡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２種住居地域
	建蔽率	指定　６０％
	容積率	指定　２００％
	防火規制	準防火地域
	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：都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	地積	４２．６１㎡（登記面積、国土調査済）
	幅・延長	幅：約３．６m・延長：約１１m～約１２．４m
	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	○南西側幅員約４m、市道、舗装（有）、概ね等高に接面 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１は、公道に出入りするための通路敷として利用されている。	
特記事項	本件所有者の持分は２分の１である。	

（物件２）

位　　置	物件１に隣接する土地である。	
付近の状況	物件１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２種住居地域
	建蔽率	指定　６０％
	容積率	指定　２００％
	防火規制	準防火地域
	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：都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	地積	２８９.56㎡（登記面積、国土調査済）
	東西・南北	東西：最長約２２ｍ・南北：最長約１９ｍ
	形状	ほぼ長方形地
	地勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	その他	通路敷（物件１）との接面幅は約３.6ｍである。
接面道路の状況	○南西側が幅約３.6ｍの通路敷（物件１）を介して幅員約４ｍ舗装市道に概ね等高に接面している。 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３の建物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、「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」〔浸水深0.5m未満〕に該当しているほか、「内水浸水想定区域」〔浸水深0cm～10cm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)目的土地の上水道については、通路敷(物件1)が接面する市道に埋設されている上水道本管から目的土地が南西側で隣接する3番9を経由して個人管を引き込んでいる。 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)目的土地にガス管の引き込みはないが、通路敷(物件1)が接面する市道にガス管は埋設されている。 尚、詳細については古川ガス株式会社に確認のこと。

2　建物の概況及び利用状況（物件３：主である建物）

区　　分	主である建物　家屋番号　３番１の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４月１５日新築
	経過年数	約１３年
	経済的残存耐用年数	約２２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 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　６０.45㎡ ２階　５７.96㎡ 延床面積　１１８.41㎡	
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)これまでの地震の影響で、目的建物の内壁クロスに若干の亀裂が認められる以外に特段の損傷は見受けられない。 (2)目的建物の２階上部に建物登記の床面積には含まれない小屋裏収納（床面積：約24.84㎡）が存する。 (3)目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第H24確認建築宮城建住05140号（平成24年11月20日付）であり、完了検査済となっている。 (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）建付地価格等（物件１・物件２）

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	33,700	0.70	42.61	――	1/2	503,000
2	33,700	0.95	289.56	1.00	1	9,270,000

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)―１

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
32,000 円／㎡	× 98.1／100	× 100／98	× 100／95	＝ 33,700 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　△2（98）〔接面方位は標準を南西とした〕

◇地域格差：街路条件(道路幅員等)＋4
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)△5

相乗積 1.04×0.96×0.95 ≒ 0.95（95）

イ　個別格差：各物件の個別的要因を考慮し、物件１及び物件２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　共有の通路敷　△30（0.70）

物件２　間口狭小　△5（0.95）

ウ　地積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：物件２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：物件１について本件所有者持分２分の１

（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 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	265,000	118.41	0.38	11,924,000

ウ　現価率

○物件３（主である建物）

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 13 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 40%、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 22 年／経済的全耐用年数 35 年)｝
×（1－観察減価 0.40）＝ 0.38

2　評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件２)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
2	9,270,000	1.00	0.25	法定地上権	2,318,000 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 (アエイ)×ウ×エ×オ
1	503,000 円	―――――	1.00	0.80	0.60	241,000 円
2	9,270,000 円	―2,318,000 円	1.00	0.80	0.60	3,337,000 円
3	11,924,000 円	＋2,318,000 円	1.00	0.80	0.60	6,836,000 円
一括価格（合計）						10,414,000 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：目的物件の上水道について、南西側隣接地を経由して個人管を引き込んでおり、継続利用が可能か否か不明であるため、買受人が限定的であることから、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　　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／㎡（対前年比△1.5%）

位　　置　：ＪＲ「古川」駅の北西方道路距離約 1.9 ㎞に位置する

価格時点　：令和７年７月１日

地　　積　：３０３㎡

供給処理施設　：水道・ガス・下水

接面街路　：北東側６.5m舗装市道に接面

用途指定等　：非線引き、第１種住居地域（建蔽率 60%・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（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

別紙

令和　８年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　３番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２．６１平方メートル

　　持分２分の１

２　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目

　　地　　番　　３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８９．５６平方メートル

３　所　　在　　大崎市古川三日町一丁目３番地１

　　家屋　番号　　３番１の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

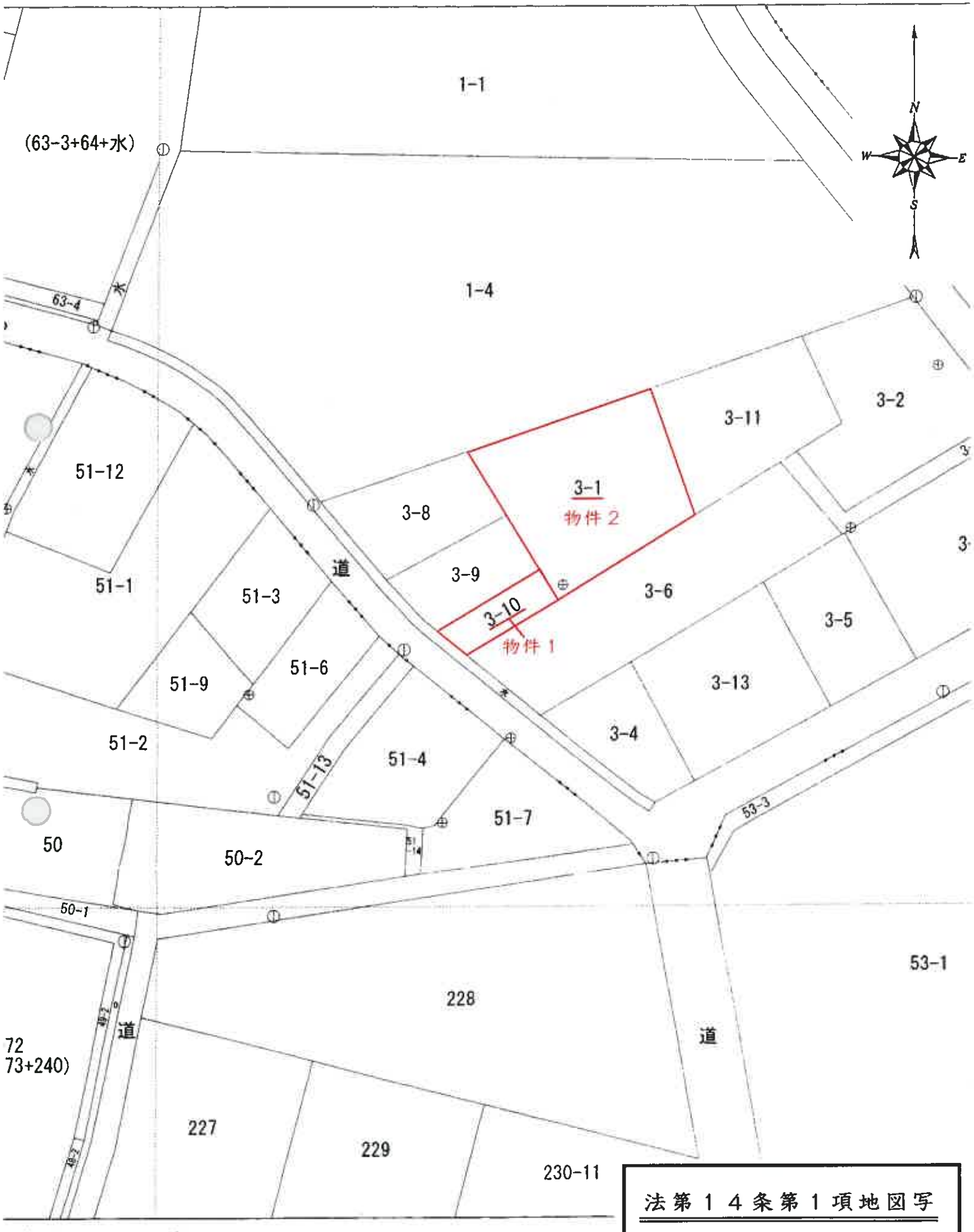
　　床　面　積　　１階６０．４５平方メートル
　　２階５７．９６平方メートル



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：測量成果）



（座標値種別：測量成果）

法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／５００

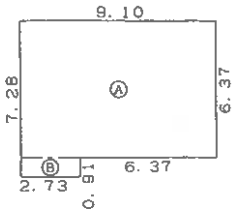
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	3番1の1
建物の所在	大崎市古川三日町一丁目3番地1

物件 3

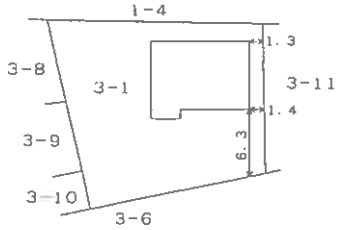
1階



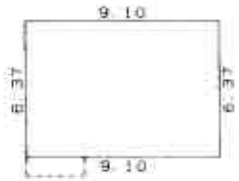
求積表

Ⓐ	9.100	× 6.370	=	57.967000
Ⓑ	2.730	× 0.910	=	2.484300
		合計		60.451300
		床面積		60.45㎡





2階



求積表

Ⓐ	9.100	× 6.370	=	57.967000
		床面積		57.96㎡

(日調連12)

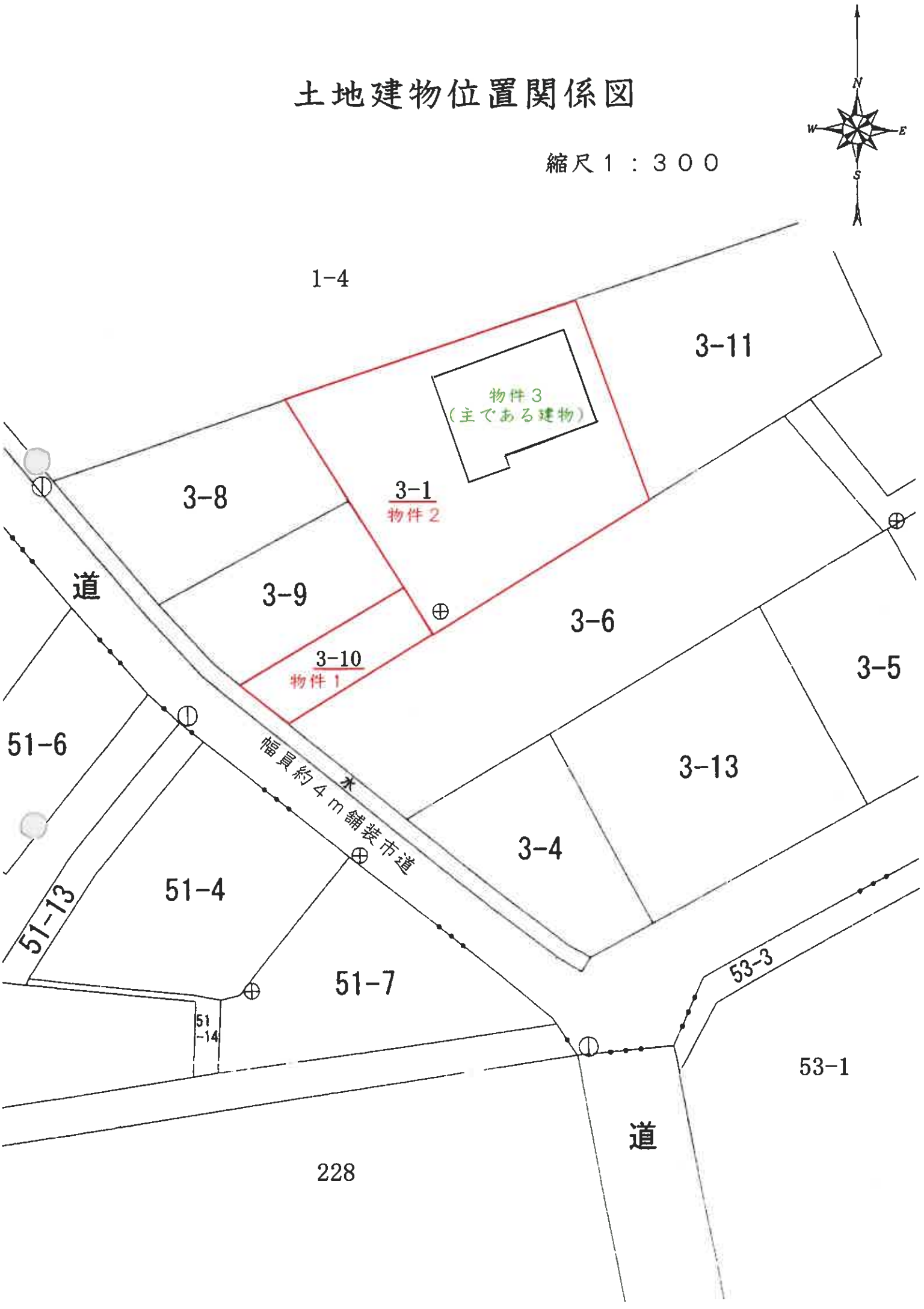
作成者	[redacted] 4月17日作成)	縮尺	1/250
	(日本土地[redacted]連合会用紙)		

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

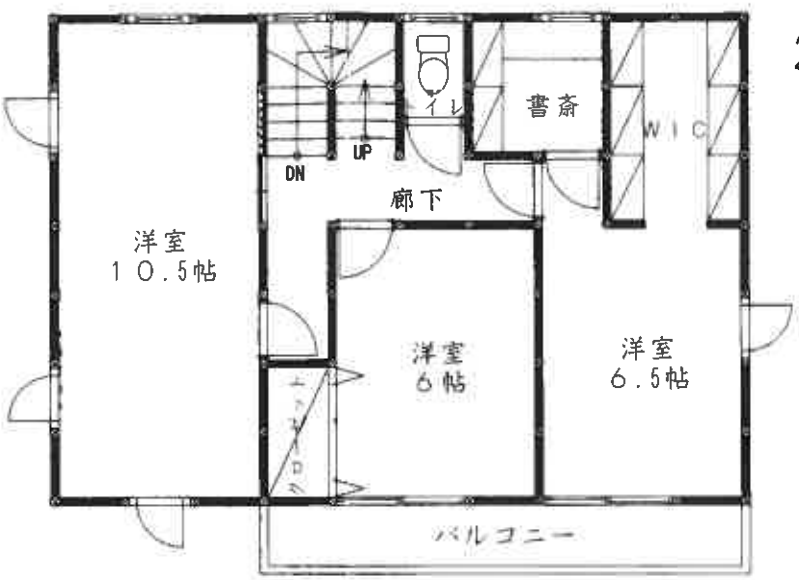


間　取　図

〔物件３：主である建物〕



１階



２階



小屋裏
収納



縮尺１：１００