

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 7 年 6 月 11 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,405,000 11,524,000	一括	2,881,000	119,910	0
1	2,281,000				
2	2,151,000				
3	9,973,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 32番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑32番地17、32番地15 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階79.49平方メートル
2階69.56平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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1～3】

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 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 32番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑32番地17、32番地15 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階79.49平方メートル
2階69.56平方メートル |



令和 6年(ケ)第 172号
令和 6年11月22日受理
令和 6年12月 **27**日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐 藤 俊 也 (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 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 2. 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 3 2 番地 1 7、3 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 4 9 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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	3 枚目「その他の事項」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	3 枚目「その他の事項」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, 2関係

物件1, 2は物件3の敷地(一画地)として利用されている。

物件1, 2の北側で接する32番18(地目山林, 地積119㎡, 所有者岩沼市)を含む道路は市道(建築基準法第42条1項1号道路)である。

物件3への上水道は, 北側の市道に敷設された市の供給管から, 共同の私設管により, 西側隣地(32番16)を経由して引き込まれている(評価人が関係者から聴取)。

物件1, 2の南側所在の売却対象外の32番2外の土地には, 同対象外の太陽光パネルが多数存する。

■ 物件3関係

物件3の屋根(南・東面)には太陽光パネルが設置されている。

物件3の室内には, 大量の動産類・ゴミ等が散乱している。

(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
■ 近隣住民	物件3には、所有者Aが1人で住んでいると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書を送付して臨場したが、同人の立会等はなく、相当期間が経過しても何らの回答等もなかった。
- 立入調査の結果及び近隣住民の陳述等から、本件物件の占有者及び占有状況につき、本報告書2枚目のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月27日 (水) 14:10-14:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 14:30-14:35	岩沼市役所	岩沼市役所税務課に資料交付依頼 (11/30 資料受領)
6年12月2日 (月) 11:10-11:20	仙台北務局塩竈支局	全部事項証明書受領
同 日	執行官室	所有者Aに対し、調査期日通知及び書面照会書送付
6年12月16日 (月) 14:40-15:40	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 近隣住 民から聴取 (評価人同行)
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 6年12月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠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



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
押分字間畑

請求部	所在	岩沼市押分字間畑					地番	32番17			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和46年2月			備付年月日(原図)	昭和49年6月1日			補記事項			

(1/1)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成26年7月28日

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 32-2, 32-14, 32-15

土地の所在 岩沼市坪分字間畑

式番

地番	① 32-2	② 32-14	③ 32-15
104	-210404.452	4330.112	-21.681
112	-210417.261	4330.139	-21.377
109	-210477.837	4351.089	-42.053
111	-210478.374	4371.161	-20.854
118	-210485.319	4372.423	8.660
5-113	-210488.237	4380.681	8.332
1015	-210492.645	4380.746	-8.212
1025	-210492.924	4372.449	-27.965
103	-210493.643	4382.799	-42.337
合計		1458.947911	
合計面積		129.47 m ²	

地番	① 32-14	② 32-15
112	-210477.261	4330.139
120	-210484.403	4330.180
113	-210484.445	4382.046
209	-210477.827	4351.089
合計		578.962812
合計面積		259.616400

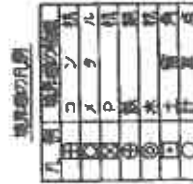
物体1

地番	① 32-15
209	-210477.827
213	-210484.445
319	-210484.516
311	-210478.374
合計	526.978200
合計面積	206.07 m ²

地番	① 32-2	② 32-14	③ 32-15
面積	729.47 m ²	259.47 m ²	206.07 m ²

測量年月日	平成26年8月17日
測量員	文部

測量年月日	平成26年8月8日
測量員	岩沼測量士会連合会(現)



使用基準

地番	X座標	Y座標	面積
3-003	-210487.824	4330.975	岩沼市坪分の測量員
2-023	-210339.305	4340.884	岩沼市坪分の測量員

Patch/GO100を使用して座標を算出
変換パラメータ: touhokutei/heiyouuki2011.par

作成者

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年7月28日

地積測量図

地番 32-3・32-16 ~ 32-19
土地の所在 岩沼市押分字間畑

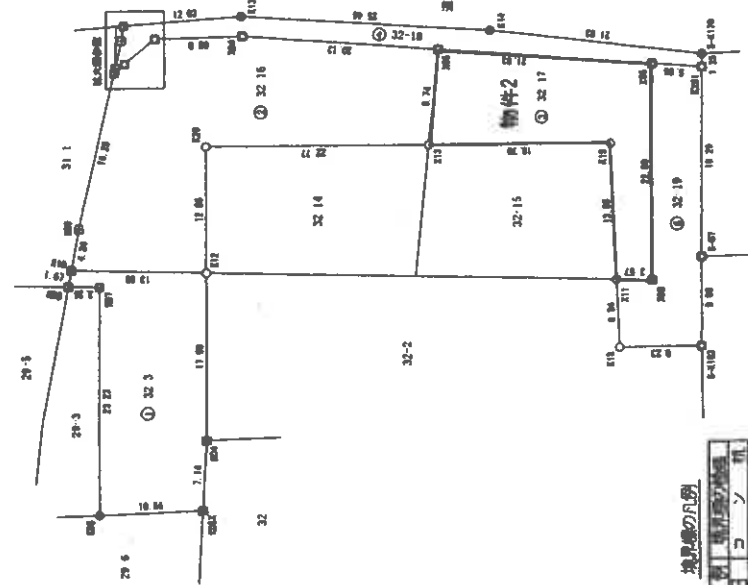
求積表

地番	① 32-3	② 32-16	③ 32-17	④ 32-18	⑤ 32-19	合計	面積
311	-210472.261	4330.139	13.666	-2012567.33718	66174.916110		
304	-210494.322	4330.112	-0.445		2317778.464111		
305	-210491.455	4329.684	-10.887		2215564.912411		
306	-210491.949	4319.125	-10.089		611103.003645		
307	-210478.513	4319.184	-3.203		612658.944644		
308	-210478.526	4315.822	-2.936		-1001249.281781		
310	-210476.893	4316.247	14.217		545.000215		
合計					272.6181015		272.61 ㎡

地番	① 32-16	② 32-17	③ 32-18	④ 32-19	合計	面積
312	-210477.261	4330.139	-13.813	2620770.122293	2730722.514817	
310	-210476.893	4316.247	-13.069		-981334.622226	
309	-210472.724	4317.919	4.844		-1024653.168884	
307	-210456.874	4328.815	4.191		-2529180.243375	
302	-210485.942	4325.096	11.975		-4009514.102588	
303	-210483.942	4333.811	28.978		-6020902.189500	
304	-210453.246	4333.804	19.025		5014106.414180	
305	-210454.780	4352.908	-33.624		4797864.986191	
313	-210464.465	4350.140	-22.787		1014.871840	
320	-210464.403				607.4358700	
合計					501.48 ㎡	

物件2

地番	① 32-17	② 32-18	③ 32-19	合計	面積
313	-210464.466	4352.906	-17.664	3716370.066118	
305	-210454.780	4363.884	22.917	-6222892.182240	
306	-210466.401	4378.683	21.749	-6877317.570289	
309	-210478.409	4375.753	-3.092	777965.907649	
311	-210478.314	4372.161	-4.095	801895.941630	
319	-210464.516	4371.636	-18.335	6046180.320100	
合計				504.679739	
				252.632065	
合計				252.63 ㎡	



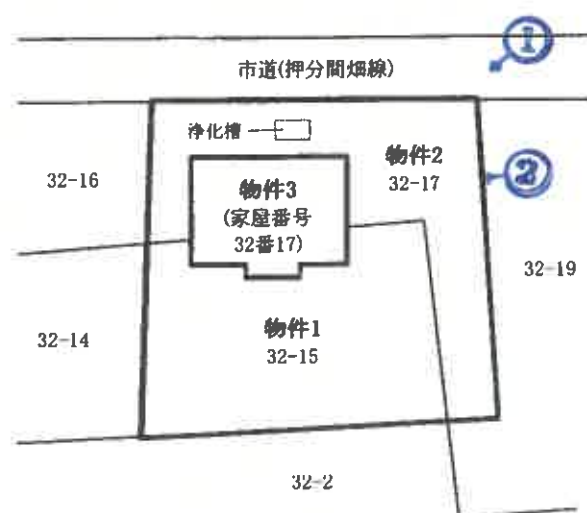
1/2

縮尺 1/500

申請人

作成者

(日本土地建物調査士会連合会所属)



凡 例
←○写真(撮影場所)

縮 尺	1 / 5 0 0
-----	-----------

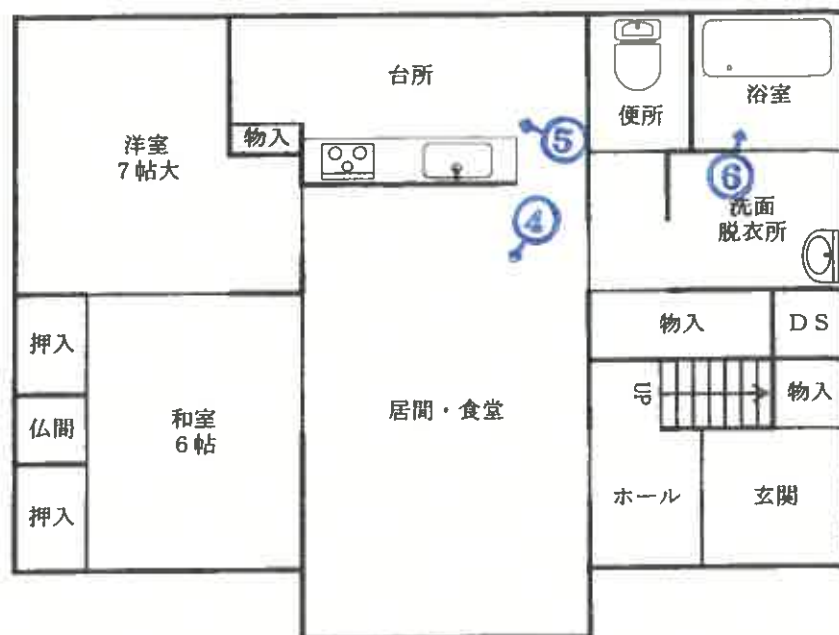
土地建物位置関係図

(1 0 枚目)

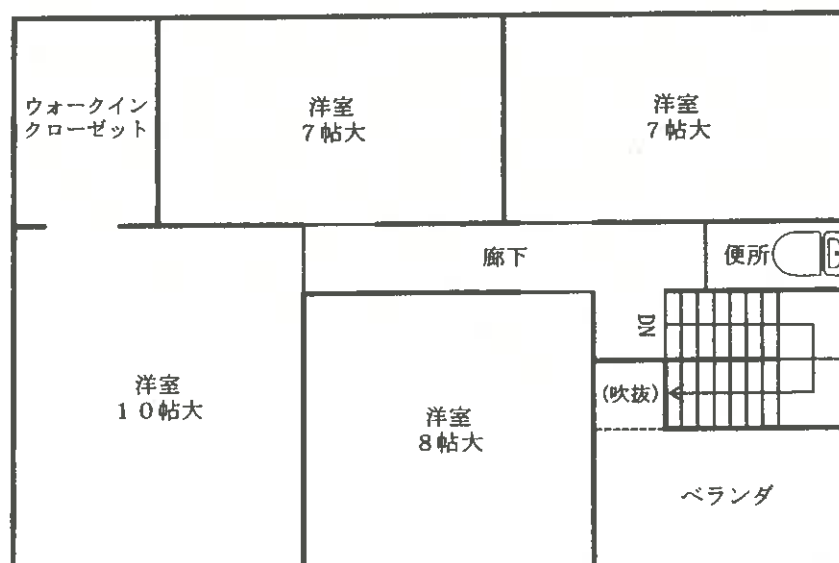
物件 3

家屋番号 32番17

1 階



2 階



凡 例
写真(撮影場所)

建物間取図

(1.1 枚目)

写 真 1

物件 1, 2

物件 3

市道



写 真 2

太陽光パネル

物件 3



写 真 3

物件 3

太陽光パネル



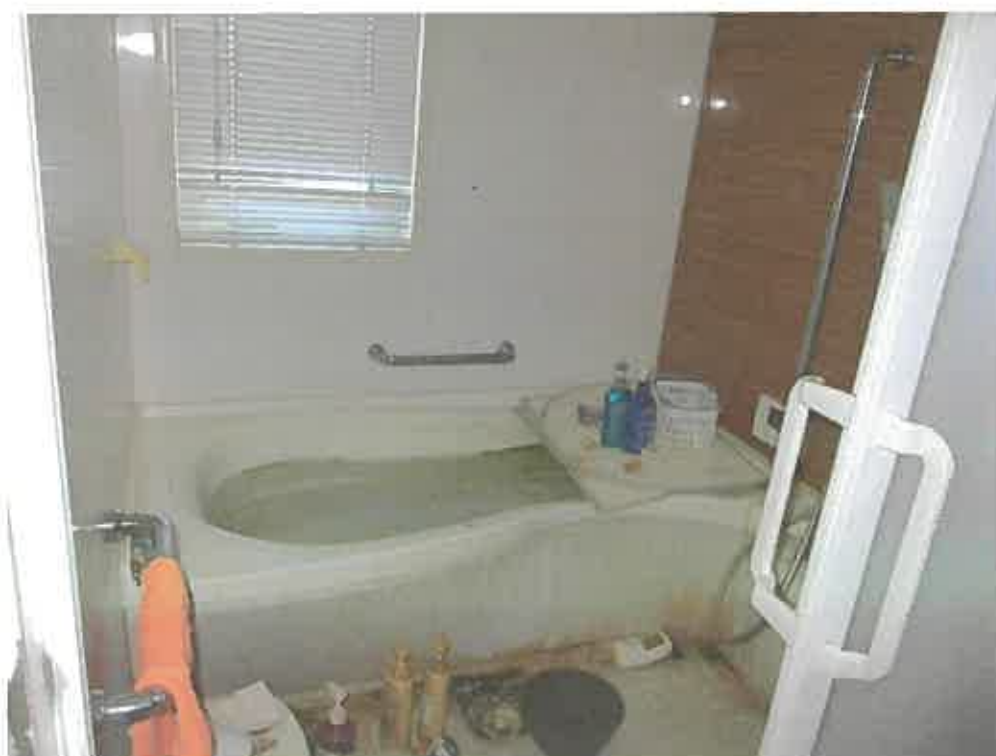
写 真 4



写真 5



写真 6



令和6年（ケ）第172号

令和6年12月16日 現地調査

令和6年12月27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

須藤 智哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,405,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,281,000 円
物件2(土地)	金 2,151,000 円
物件3(建物)	金 9,973,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・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 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		
	特になし		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「岩沼」駅の南東方・道路距離約2.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、岩沼市中心市街地東側背後に形成された市街化調整区域内の住宅地域である。地域内には農家住宅・一般住宅等が見られるほか、周辺には水田等の農地が介在している。 街路は、幅員4～5mの舗装市道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は概ね普通。最寄りの幹線街路として地域西側に幹線市道が配されており、西方で国道4号岩沼バイパス、北方で県道「岩沼海浜緑地線」及び仙台東部道路「岩沼」ICに連絡している。主な公共交通機関として、付近を市民バスが運行しており、最寄りバス停の「なかやま整形外科前」停留所まで約500m。その他、大型スーパーや飲食店舗等が集積する国道4号沿いの商業エリアまでは約1kmとなっている。(以上道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約30m・奥行約25m、規模750㎡程度の中間画地で、標準的使用は農家住宅の敷地と判定した。	
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 ぺ い 率	指定 70%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	土 砂 災 害 規 制	特になし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	合 計 地 積	520.90㎡ (物件1:32番15 268.07㎡、物件2:32番17 252.83㎡)
	間 口 ・ 奥 行	約21.9m× 約23m
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	約0～0.6m高接
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○北側 約4.4m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	

土地の利用状況	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(下記特記事項②参照)
	ガス配管	なし
	下水道	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、通常のコストで敷地内への引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、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設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	文化財保護法による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本物件は都市計画法上「市街化調整区域」にあり、地上建物(物件3)は現所有者が農業に従事する者として都市計画法に基づく許可を要せずに建築されたもの(農業従事者用住宅)である。そのため、競売による新所有者は、同法に基づく用途変更(属人性の解除等)の手続きを要する。 また、当該建物の増築または建替えを行う場合には以下の範囲となる。 用途：一戸建ての住宅であること。 建物の延べ面積：280㎡以内であること。 敷地の範囲：岩沼市押分字間畑32番15・32番17地内であること。 (宮城県建築宅地課開発防災班より確認) ②上水道は、北側の市道に敷設された市の供給管から、共同の私設管により西側隣接地(同所32番16)を経由して本物件に引き込まれている。 (岩沼市上下水道施設課より確認) ③岩沼市洪水ハザードマップによると、最大規模の大雨により地域南方を流れる阿武隈川の堤防が決壊した場合に想定される浸水深が1～3mの区域にある。	

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 32番17	
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26年9月30日 新築
	経 過 年 数	10 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	25 年
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁	モルタル
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生設備、太陽光発電設備等
	そ の 他	特になし
	(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	79.49㎡
	2 階	69.56㎡
	延床面積	149.05㎡
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	普 通	
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本物件の屋根(南・東面)に太陽光パネルが設置されている。 ②室内には多量の動産類・ゴミ等が散乱している。 ③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場調査を行った結果、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。 なお、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・2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	19,900円/㎡	0.95	268.07㎡	1.00	5,068,000円
2			252.83㎡		4,780,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示 岩沼-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 15,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 80 & = 19,900\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(幅員) +4
 交通・接近条件(市街地との接近性等) △10
 環境条件(周辺環境等) △15
 相乗積 80% (1.04×0.90×0.85≒0.80)

イ 個別格差 : 供給処理施設(水道管引込状況) △5

ウ 地積 : 登記数量による

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	190,000円/㎡	149.05㎡	0.50	14,160,000円

ウ 現価率

・経過年数10年、経済的残存耐用年数25年、観察減価30%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.50 \div \{ 0 + (1 - 0) \times (25\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.30)$$

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 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
1	5,068,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,267,000円
2	4,780,000円	1.00	0.25	法定地上権	1,195,000円
合 計					2,462,000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+イ)×ウ×エ×オ
1	5,068,000円	－1,267,000円	1.00	1.00	0.60	2,281,000円
2	4,780,000円	－1,195,000円	1.00	1.00	0.60	2,151,000円
3	14,160,000円	＋2,462,000円	1.00	1.00	0.60	9,973,000円
一 括 価 格 (合 計)						14,405,000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：修正の必要はないものと判断した。

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の概要

地価公示標準地 岩沼-9

所 在 : 岩沼市小川字中井1番

価 格 : 15,900円/㎡

位 置 : JR東北本線「岩沼」駅の北西方道路距離約2.4km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 1,640㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側 9m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

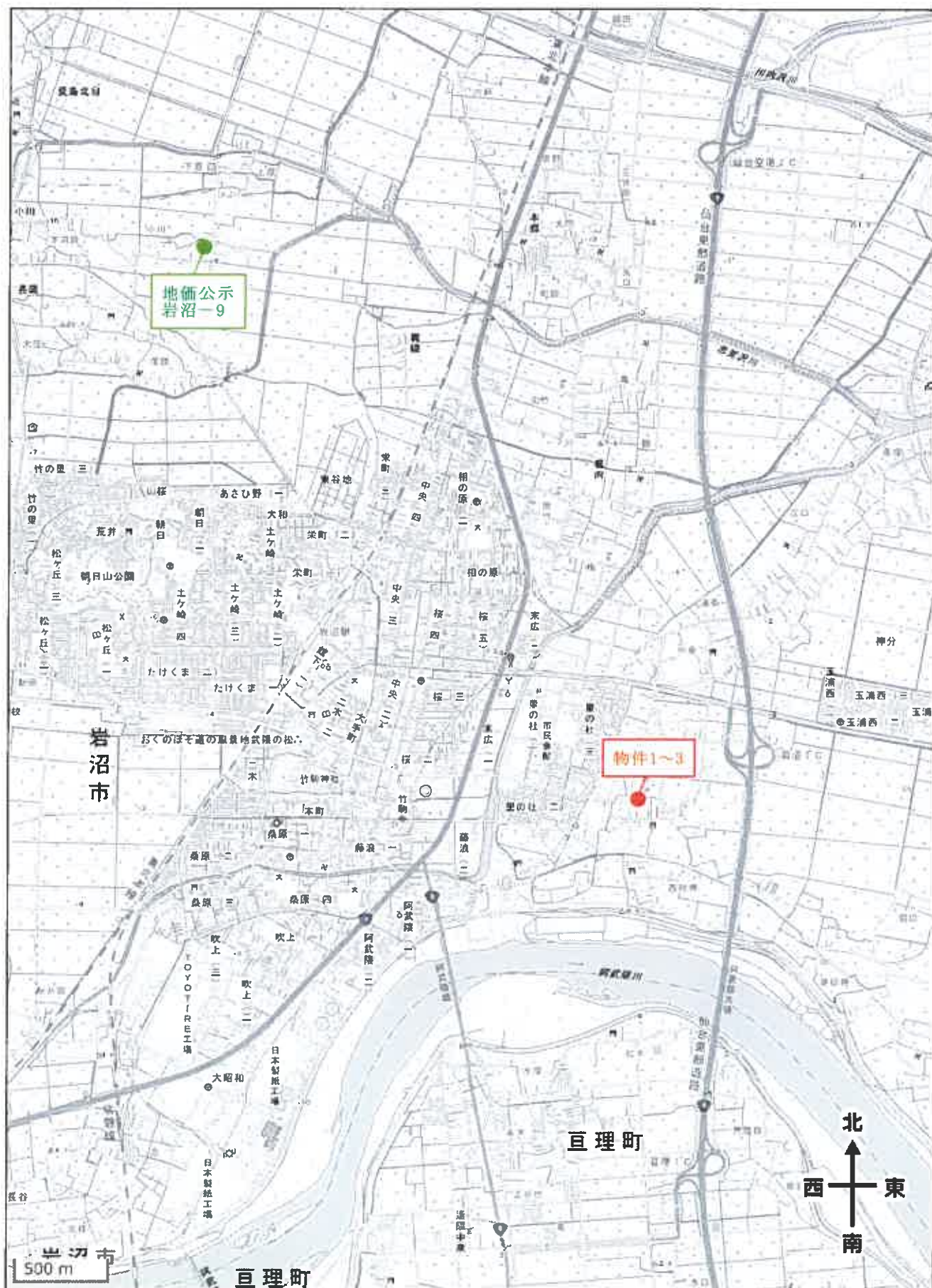
- 1 位置図(地理院地図)
- 2 公図写(地図に準ずる図面)
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

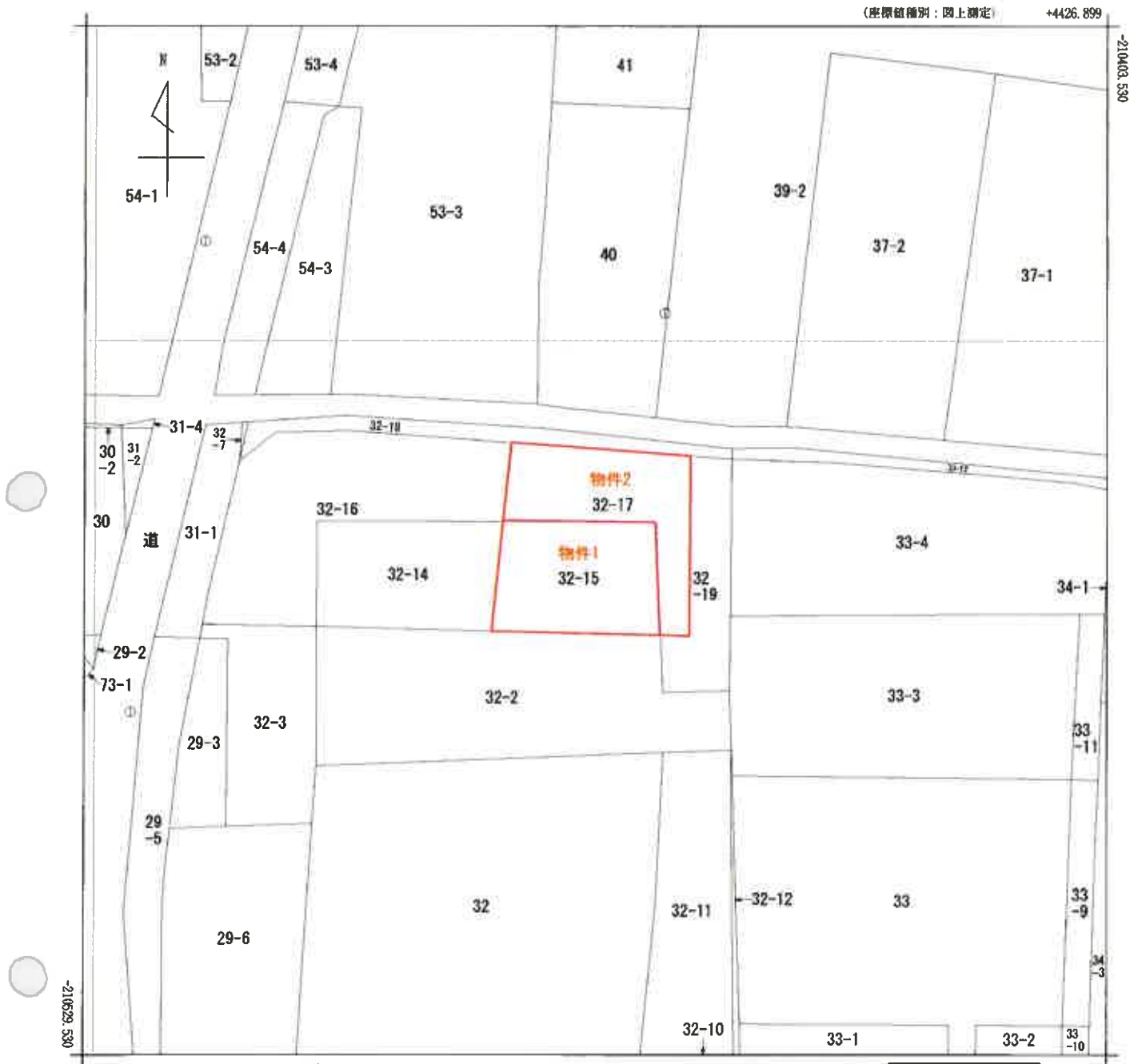
令和 6 年 (ケ) 第 172 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 32番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩沼市押分字間畑32番地17、32番地15 |
| | 家屋 番号 | 32番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階79.49平方メートル
2階69.56平方メートル |



位置図



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
押分字間畑

請 求 部 分	所 在 岩沼市押分字間畑					地 番 32番17			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和46年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和49年6月1日		補 事 記 項	

地積測量図

地番 32-2, 32-14, 32-15

土地の所在 岩沼市押字間畑

求積表

地番	① 32-2	② 32-14	③ 32-15
① 32-2			
X10	-210464.322	4330.112	-22.651
X11	-210477.251	4330.139	-449637.2 00537
X12	-210477.251	4351.489	-844699.24514
X13	-210478.374	4372.161	-4406164.281316
X14	-210478.374	4372.423	-1789125.211600
X15	-210485.319	4380.661	-1751668.142314
X16	-210485.319	4380.745	-1726665.062960
X17	-210492.924	4372.449	-27.955
X18	-210492.924	4352.790	-42.337
X19	-210493.543	4352.790	8911655.976731
X20	-210493.543	4352.790	1458.947912
X21	-210493.543	4352.790	729.478640
X22	-210493.543	4352.790	729.47 m2
合計			

地番	① 32-14	② 32-15
① 32-14		
X12	-210477.251	4330.139
X13	-210477.251	4351.489
X14	-210478.374	4372.161
X15	-210478.374	4372.423
X16	-210485.319	4380.661
X17	-210485.319	4380.745
X18	-210492.924	4372.449
X19	-210492.924	4352.790
X20	-210493.543	4352.790
X21	-210493.543	4352.790
X22	-210493.543	4352.790
合計		

地番	① 32-15	② 32-14	③ 32-15
① 32-15			
X10	-210464.322	4330.112	-22.651
X11	-210477.251	4330.139	-449637.2 00537
X12	-210477.251	4351.489	-844699.24514
X13	-210478.374	4372.161	-4406164.281316
X14	-210478.374	4372.423	-1789125.211600
X15	-210485.319	4380.661	-1751668.142314
X16	-210485.319	4380.745	-1726665.062960
X17	-210492.924	4372.449	-27.955
X18	-210492.924	4352.790	-42.337
X19	-210493.543	4352.790	8911655.976731
X20	-210493.543	4352.790	1458.947912
X21	-210493.543	4352.790	729.478640
X22	-210493.543	4352.790	729.47 m2
合計			

地番	① 32-2	② 32-14	③ 32-15
① 32-2			
X10	-210464.322	4330.112	-22.651
X11	-210477.251	4330.139	-449637.2 00537
X12	-210477.251	4351.489	-844699.24514
X13	-210478.374	4372.161	-4406164.281316
X14	-210478.374	4372.423	-1789125.211600
X15	-210485.319	4380.661	-1751668.142314
X16	-210485.319	4380.745	-1726665.062960
X17	-210492.924	4372.449	-27.955
X18	-210492.924	4352.790	-42.337
X19	-210493.543	4352.790	8911655.976731
X20	-210493.543	4352.790	1458.947912
X21	-210493.543	4352.790	729.478640
X22	-210493.543	4352.790	729.47 m2
合計			

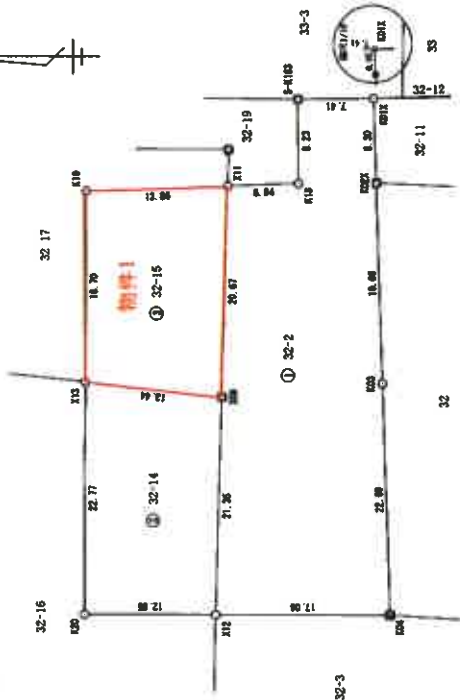
測量年月日	平成26年 8月17日
測量者	〃

測量年月日	平成26年 8月17日
測量者	〃

境界線の凡例

凡例	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線
⑦	境界線
⑧	境界線
⑨	境界線
⑩	境界線
⑪	境界線
⑫	境界線
⑬	境界線
⑭	境界線
⑮	境界線
⑯	境界線
⑰	境界線
⑱	境界線
⑲	境界線
⑳	境界線
㉑	境界線
㉒	境界線
㉓	境界線
㉔	境界線
㉕	境界線
㉖	境界線
㉗	境界線
㉘	境界線
㉙	境界線
㉚	境界線
㉛	境界線
㉜	境界線
㉝	境界線
㉞	境界線
㉟	境界線
㊱	境界線
㊲	境界線
㊳	境界線
㊴	境界線
㊵	境界線
㊶	境界線
㊷	境界線
㊸	境界線
㊹	境界線
㊺	境界線
㊻	境界線
㊼	境界線
㊽	境界線
㊾	境界線
㊿	境界線

(日測法)



使用基準点

点番	点名	X座標	Y座標	備考
3-068		-210487.854	4300.675	岩沼市設置の基準点
2-023		-210339.305	4340.065	岩沼市設置の基準点

PatchJGD100を使用して座標を変換
変換パラメータ：tohokutaiheiyouoki2011.par

作成者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

地番	32-3・ 32-16 ~ 32-19
土地の所在	岩沼市押分字間畑

求積表

地番	N	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY ²	YX ²
32-3	X12	-210477.261	4330.139	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X04	-210494.322	4330.112	44320155.5	1875005.5	-921465.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875005.5
	X05X	-210501.453	4330.684	44320684.5	1875045.5	-921475.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875045.5
	X06	-210501.849	4319.125	44320684.5	1875045.5	-921475.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875045.5
	X07	-210478.615	4319.185	44318185.5	1875045.5	-921475.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875045.5
	X08	-210478.538	4318.922	44318185.5	1875045.5	-921475.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875045.5
	X10	-210478.693	4318.247	44318185.5	1875045.5	-921475.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875045.5
合計										
合計面積										
地積										

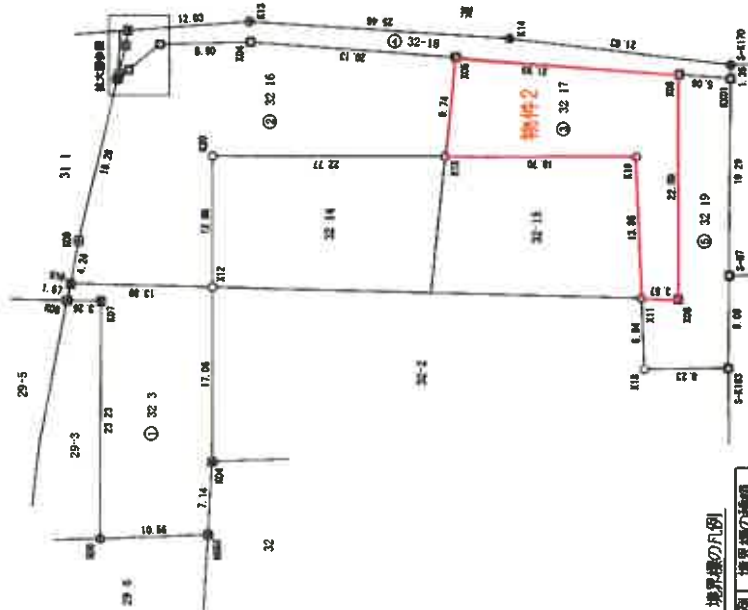
地番	N	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY ²	YX ²
32-16	X12	-210477.261	4330.139	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X10	-210476.893	4316.247	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X09	-210472.724	4317.070	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X01	-210456.874	4320.815	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X02	-210455.962	4321.836	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X03	-210453.465	4325.006	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X04	-210452.246	4333.911	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X05	-210454.780	4333.964	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X13	-210464.465	4352.936	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X20	-210464.403	4330.160	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
合計										
合計面積										
地積										

物件2

地番	N	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY ²	YX ²
32-17	X13	-210464.465	4352.936	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X05	-210454.780	4353.964	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X08	-210455.451	4375.853	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X08	-210478.469	4375.733	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X11	-210478.374	4372.161	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
	X19	-210464.516	4371.638	44301689.5	1875015.5	-921456.5	-2918261.2	227165	-3981616.5	1875015.5
合計										
合計面積										
地積										

凡例	境界線の種類
田	コンクリート
畑	コンクリート
雑草	コンクリート
水路	コンクリート
溝	コンクリート
土留	コンクリート
角	コンクリート
点	コンクリート

境界線の凡例



縮尺 1/500

作成者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

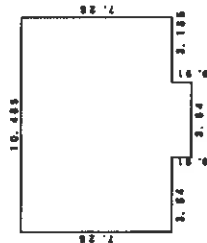
各階平面図

家屋番号 32-17

建物の所在 岩沼市柳字間畑32番地17・32番地15

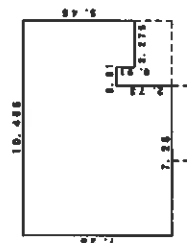
建物図面
各階平面図

1階



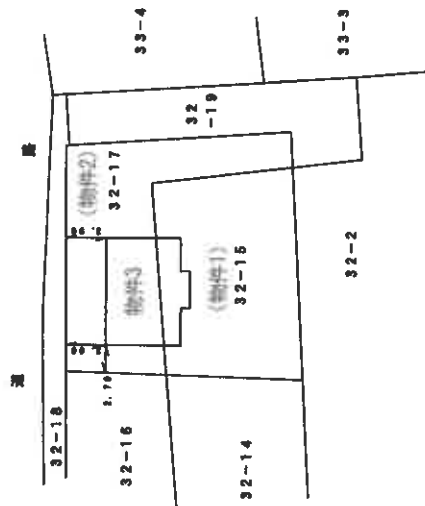
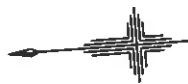
求積表	
$10.485 \times 7.280 =$	76.185200
$3.640 \times 0.910 =$	3.312400
合計	79.497600
床面積	79.49 m ²

2階



求積表	
$10.485 \times 4.550 =$	47.615750
$7.280 \times 2.730 =$	19.874400
$2.275 \times 0.910 =$	2.070250
合計	69.560400
床面積	69.56 m ²

(日測量12)

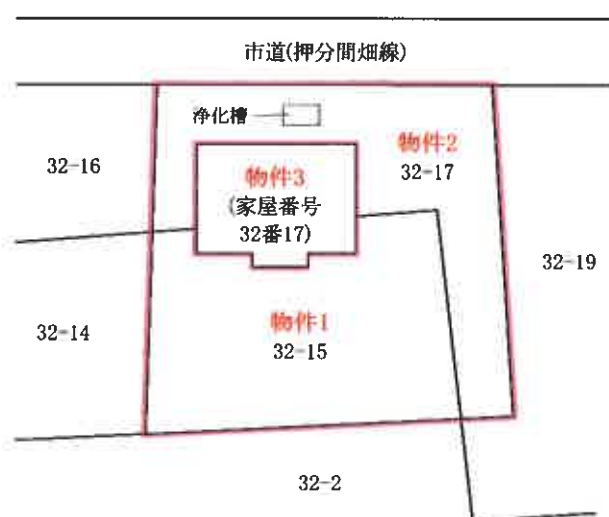


作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



縮 尺

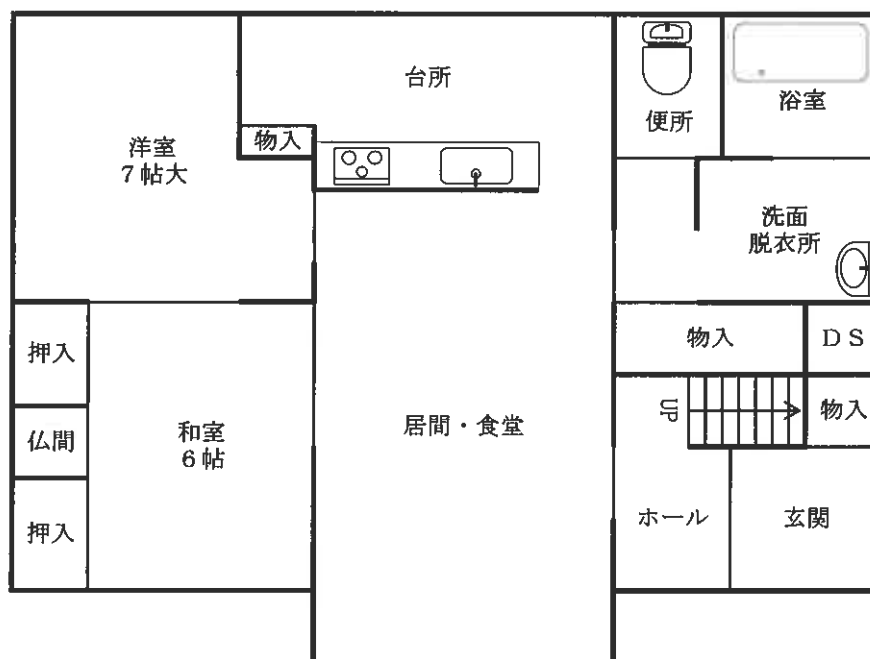
1 / 5 0 0

土地建物位置関係図

物件 3

家屋番号 32番17

1 階



2 階

