

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 12 月 24 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 2 月 6 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 12 月 24 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	2,892,000 2,313,600	一括	578,400	26,419	7,746
1	2,000				
2	2,000				
3	1,957,000				
4	931,000				



物 件 目 録

1 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 127番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 80平方メートル

持分7分の1

2 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 128番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 80平方メートル

持分7分の1

3 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 127番3
 地 目 宅地
 地 積 223.45平方メートル

4 所 在 大崎市古川栄町127番地3
 家屋 番号 127番3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階55.48平方メートル
 2階38.09平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 9 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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。



物 件 目 録

1 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 1 2 7 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 0 平方メートル

持分 7 分の 1

2 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 1 2 8 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 0 平方メートル

持分 7 分の 1

3 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 1 2 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3 . 4 5 平方メートル

4 所 在 大崎市古川栄町 1 2 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 9 . 9 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第76号
令和7年8月21日受理
令和7年10月1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 大崎市古川栄町
 地 番 1 2 7 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

2 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 1 2 8 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 大崎市古川栄町
 地 番 1 2 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3. 4 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大崎市古川栄町 1 2 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
 2 階 3 8. 0 9 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	大崎市古川栄町２番２１号				付近
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、２土地は一体として、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、南側で、古川市（現大崎市）所有の公衆用道路を含む公図上「水」及び「道」（建築基準法第４２条２項道路－大崎市が管理する法定外道路）と接している。 なお、本私道は建築基準法第４２条１項５号道路に指定されている。				
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	大崎市古川栄町2番21号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.93平方メートル		
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3について

物件3土地は、物件4の敷地であり、東側で物件1及び2が一体となった公衆用道路と接している。

本土地上の南西側に祠がある。

■ 物件4について

全体的に経年による劣化があり、床の歪みが各所で散見された。

室内で猫22匹を飼育しており、内壁の損傷、汚れ、異臭が認められた。特に2階南東側の洋室は猫部屋になっており、汚損が著しい。

物件3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。

物件目録にない附属建物については、法務局での登記の調査、近接性、利用状況等の現場の状況、関係人の陳述から未登記附属建物と認定した。

なお、8月27日に現場確認に臨場した際、物件3の全面に雑草が繁茂しており、2階の障子が破れているなど、居住の確認が出来なかったため、空き家であることが窺われたため、調査の際に解錠技術者の手配を要するか否かの判断のため、差押え登記確認後、調査場所を訪問したところ、Aと面会することができ、その際に調査日時と調査の趣旨を伝えると共に当日の在室を促すことが叶った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

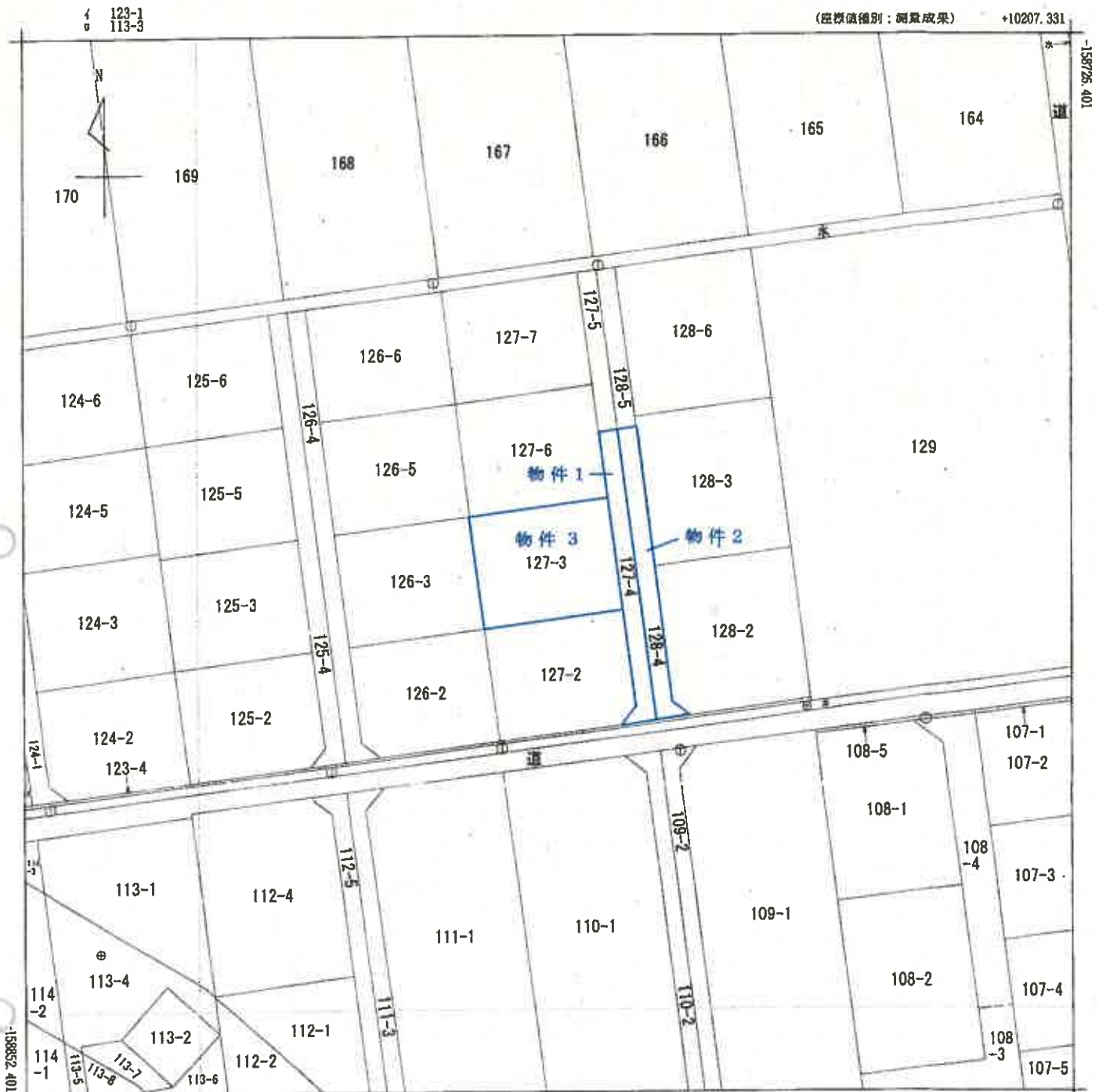
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	物件1と物件2は、公衆用道路として近隣居住者の自宅への通路として利用されております。 物件3の土地は、物件4建物の敷地であり、その一部でも他人に貸しているところはありません。 物件4の建物には、私達家族が居住しています。 本建物内で猫22匹を飼育しています。 本建物の敷地である物件3の土地にある木造の物置は、私の父が25年位前に作ったもので、現在は私が所有者です。登記手続きはしていません。 スチール製の物置も私の所有です。 物件4の建物は、昭和63年9月に私の父が新築したもので、その後、平成29年6月に父が亡くなり、私が相続しました。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、1階に13匹、2階に9匹、計22匹の猫がいますので、建物全体が引っ掻き傷や汚損、異臭などの影響が出ています。その他に経年の影響で床が沈むところがあります。
■ 大崎市役所担当者	物件1及び物件2の土地は、私道で、建築基準法第42条1項5号道路です。 その南側は、大崎市所有の公衆用道路を含む公団上「水」及び「道」で、大崎市が管理する法定外道路であり、建築基準法第42条2項道路です。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月27日(水) 14:40-15:00	大崎市役所	間取図交付依頼、接道調査
R7年8月27日(水) 15:20-15:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年9月3日(水) 12:00-12:15	仙台法務局古川支局	本件物件の関連土地の全部事項証明書受領 (本件物件については、登記中に付き受領不可)
R7年9月5日(金) 11:40-11:50	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R7年9月11日(木) 15:10-15:15	大崎市役所	間取図受領
R7年9月11日(木) 16:50-17:00	物件所在地	物件確認、本件所有者に事情説明、調査期日通知
R7年9月16日(火) 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
(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 を立ち合わせ、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：測量成果)

+10207.331

-158726.401

+10082.331 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyuuki2011.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

古川栄町

A 古川小稲養町

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在 大崎市古川栄町					地 番	127番3				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 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5年10月					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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7年7月14日

大津地方法務局

地図整理番号：W31009

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和63年10月1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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和7年7月14日

大津地方法務局

登記官

(8 枚目)

322356

各階平面図

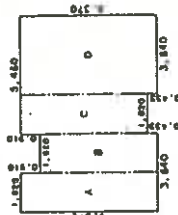
127番3

家屋番号

建物の所在 古川市栄町127番地3

大崎市

1 階



求積表

A	6.370 X 1.820	=	11.593400
B	5.460 X 1.820	=	9.937200
C	5.915 X 1.820	=	10.765300
D	6.370 X 3.640	=	23.186800
合計			55.482700
床面積			55.48 m²

2 階



求積表

A	3.640 X 3.640	=	13.249600
B	5.460 X 4.550	=	24.843000
合計			38.092600
床面積			38.09 m²

A4判に縮小

作製者

昭和63年9月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

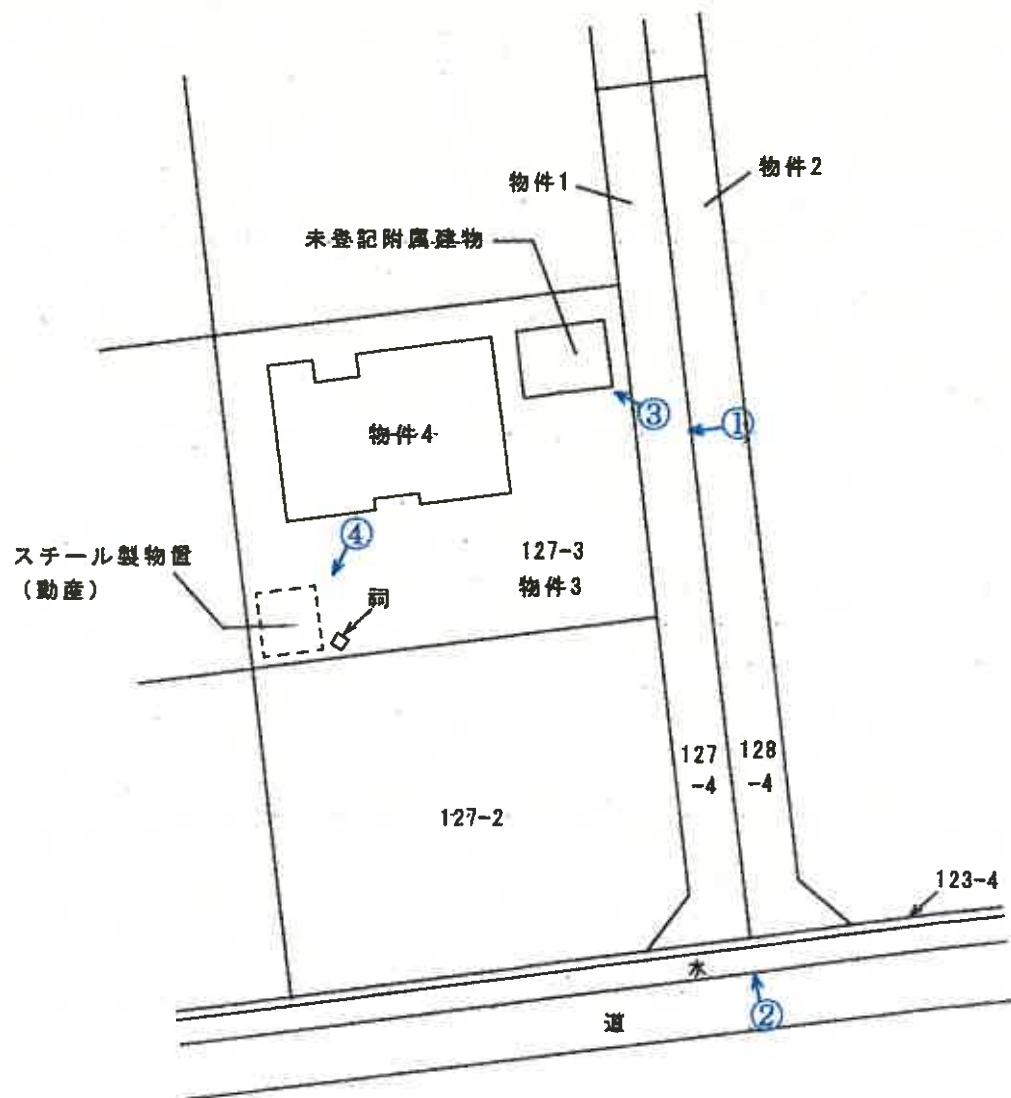
縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

S63.10.1

地図整理番号：M31010

土地建物位置関係図



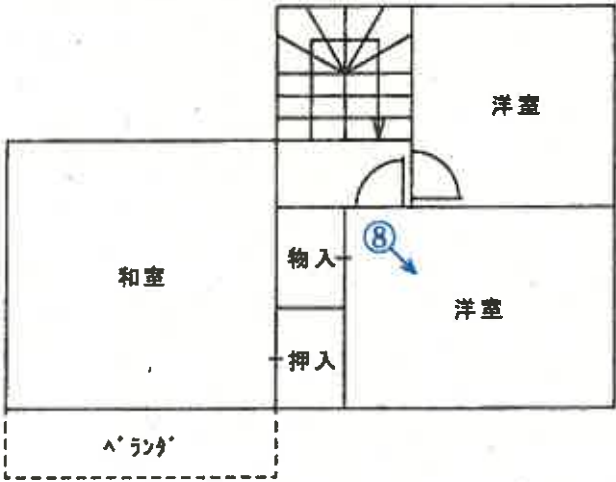
縮尺 1/300

建物間取図

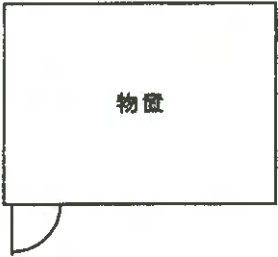
1 階



2 階



未登記附属建物



縮尺 1/100



写真 3

未登記附属建物



写真 4

スチール製物置(動産)



写真 5

以下物件4の内部状況



写真 6



写真 7

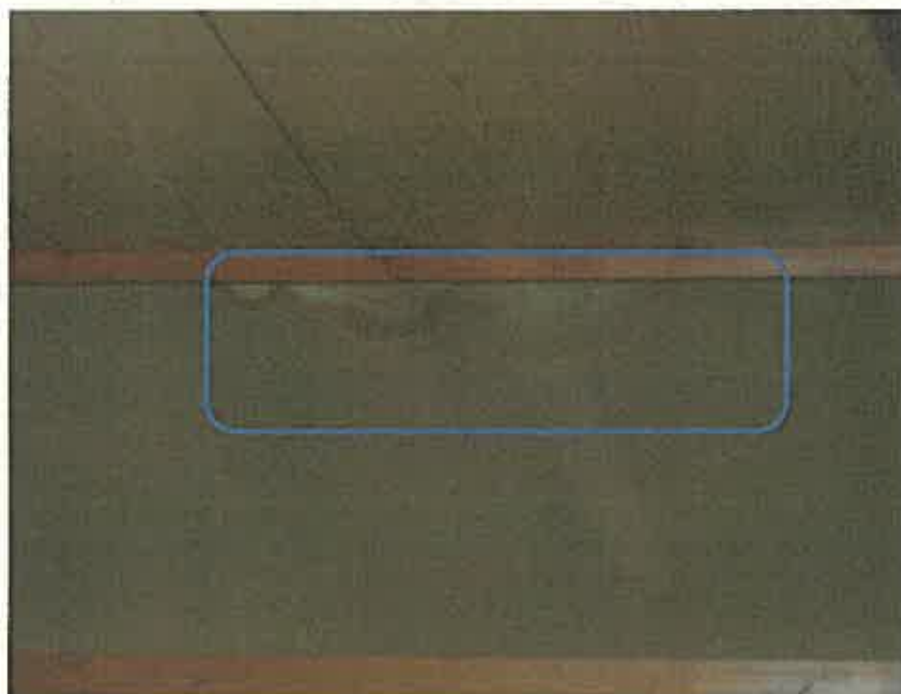


写真 8



写真 9

雨漏り跡の状況



令和7年（又）第 76 号
令和7年 9 月16日 現地調査
令和7年10月 7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
渡 辺 充 啓

第1 評価額

一括価格	
金2,892,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,000円
物件2（土地）	金2,000円
物件3（土地）	金1,957,000円
物件4（建物）	金931,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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3土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。
- ④ 未登記附属建物は独立した経済的価値はないので主たる建物と併せて評価した。

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き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		(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約9. 9 3 m ²
番号	特 記 事 項		
	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3）

位 置 ・ 交 通	J R 東北新幹線「古川」駅の西方道路距離約1.8 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅が建ち並ぶほかアパートが見られる平坦地勢の住宅地域。地域の周辺には水田が残っている。地域内の道路は幅員約4 mが標準的で行止り道路が多い。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	223.45 m ² 間口約13.5 m×奥行約16.5 m 長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	東側約4.4 m 私道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項5号該当	
土地の利用状況等	物件4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 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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込みが出来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	なし	
土 壌 汚 染 の 有 無	現地調査及び過去の諸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	スチール製物置（動産）、祠あり	

(物件1)

位 置	物件3の東に位置する。	
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	80㎡ (持分7分の1) 幅約2.2m×長さ約35m 带状地 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南側現況約4m 道路 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条2項該当	
土地の利用状況等	物件4が接面する私道の一部である。	
特 記 事 項	その他の事項については物件1と同じである。	

(物件2)

位 置	物件1の東に位置する。	
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	80㎡ (持分7分の1) 幅約2.2m×長さ約35m 带状地 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南側現況約4m 道路 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条2項該当	
土地の利用状況等	物件4が接面する私道の一部である。	
特 記 事 項	その他の事項については物件1と同じである。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物 家屋番号127番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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年9月5日新築 約37年 約1年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	

仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	京壁、ビニールクロスほか
天 井	床	杉目合板、ビニールクロス、石こうボードほか
	床 設 備	畳、フローリング、ビニールシートほか
		電気、給水、排水、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55.48㎡ 2階38.09㎡ 延面積93.57㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る 全体的に経年による劣化があり、床の歪みが各所で散見された。 室内で猫22匹を飼育しており室内の汚れ、異臭、内壁の損傷が認められた。特に2階南東側洋室は猫専用としており汚損が著しい。	
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	対象建物について、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。	

区 分	未登記附属建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成12年頃新築	
	経過年数	約25年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床面積（現況）	約9.93㎡		
現 況 用 途 等	現況用途	物置	
	間取り	別添建物間取図の通り	
品 等	下位		
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	なし		

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1～3）

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 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	27,800	0.01	80		22,000
2	27,800	0.01	80		22,000
3	27,800	1.00	223.45	0.75	4,659,000

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 宮城大崎-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 26,700\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 27,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的

◇地域格差：99%（交通接近条件0.99）

イ 個別格差：物件1・2：1%（道路減価-99）

物件3：標準的

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の状態、経過年数等から取壊し再築利用が最有効使用と判断されるため取壊し費用も考慮した。

(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並びに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/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	165,000	93.57	0.01	154,000

ウ 現価率

経過年数37年、経済的残存耐用年数1年、観察減価50%、残価率0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数1年／（経過年数37年＋経済的残存耐用年数1年）×（1－観察減価0.5）＝0.01

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、更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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
3	4,659,000	1.00	0.30	法定地上権	1,398,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	共有 持分	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	22,000		1.0	1/7	1.0	0.6	2,000
2	22,000		1.0	1/7	1.0	0.6	2,000
3	4,659,000	-1,398,000	1.0		1.0	0.6	1,957,000
4	154,000	+1,398,000	1.0		1.0	0.6	931,000
一括価格（合計）							2,892,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

カ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 宮城大崎－2

所 在：大崎市古川小稲葉町101番5

住 居 表 示：古川小稲葉町3－40

価 格：26,700円/㎡

位 置：JR東北新幹線「古川」駅の西方道路距離約1.7kmに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m私道に接面

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60％・容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図

地理院地図

2. 法第14条地図

3. 建物図面・各階平面図

4. 土地建物位置関係図

5. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大崎市古川栄町 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 0 平方メートル |
| | | 持分 7 分の 1 |
| | | |
| 2 | 所 在 | 大崎市古川栄町 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 0 平方メートル |
| | | 持分 7 分の 1 |
| | | |
| 3 | 所 在 | 大崎市古川栄町 |
| | 地 番 | 1 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 4 5 平方メートル |
| | | |
| 4 | 所 在 | 大崎市古川栄町 1 2 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 3 8. 0 9 平方メートル |

四川文艺出版社



123-1
113-3

(座標値種別：測量成果)

+10207.331

-158726.401



+10082.331

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出

古川栄町

A 古川小極楽町

請求部	所在	大崎市古川栄町				地番	127番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成5年10月			備付年月日(原図)		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。

(仙台北務局古川支局管轄)

令和7年7月14日

大津地方務局

地図整理番号：M31009

登記官

(1/1)

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。
(仙台法務局古川支店蔵)

令和7年7月14日 大津地方裁判所

登記官

322356

各階平面図

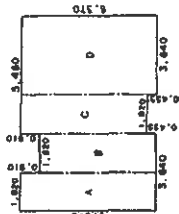
建物図面図

家屋番号 127番3

建物の所在 古川市栄町127番地3

大崎市

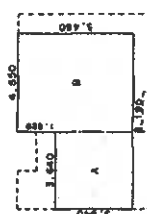
1 階



求積表

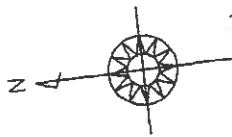
A	6.370 X 1.820	= 11.593400
B	5.460 X 1.820	= 9.937200
C	5.915 X 1.820	= 10.765300
D	6.370 X 3.640	= 23.186800
合計		55.482700
床面積		55.48 m²

2 階

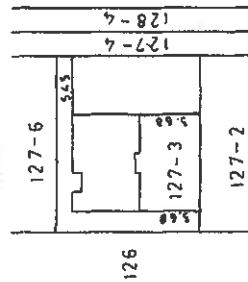


求積表

A	3.640 X 3.640	= 13.249600
B	5.460 X 4.550	= 24.843000
合計		38.092600
床面積		38.09 m²



物件4



(本図紙)

*A 4に縮小

作製者

昭和63年9月30日作製

縮尺 1/250

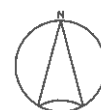
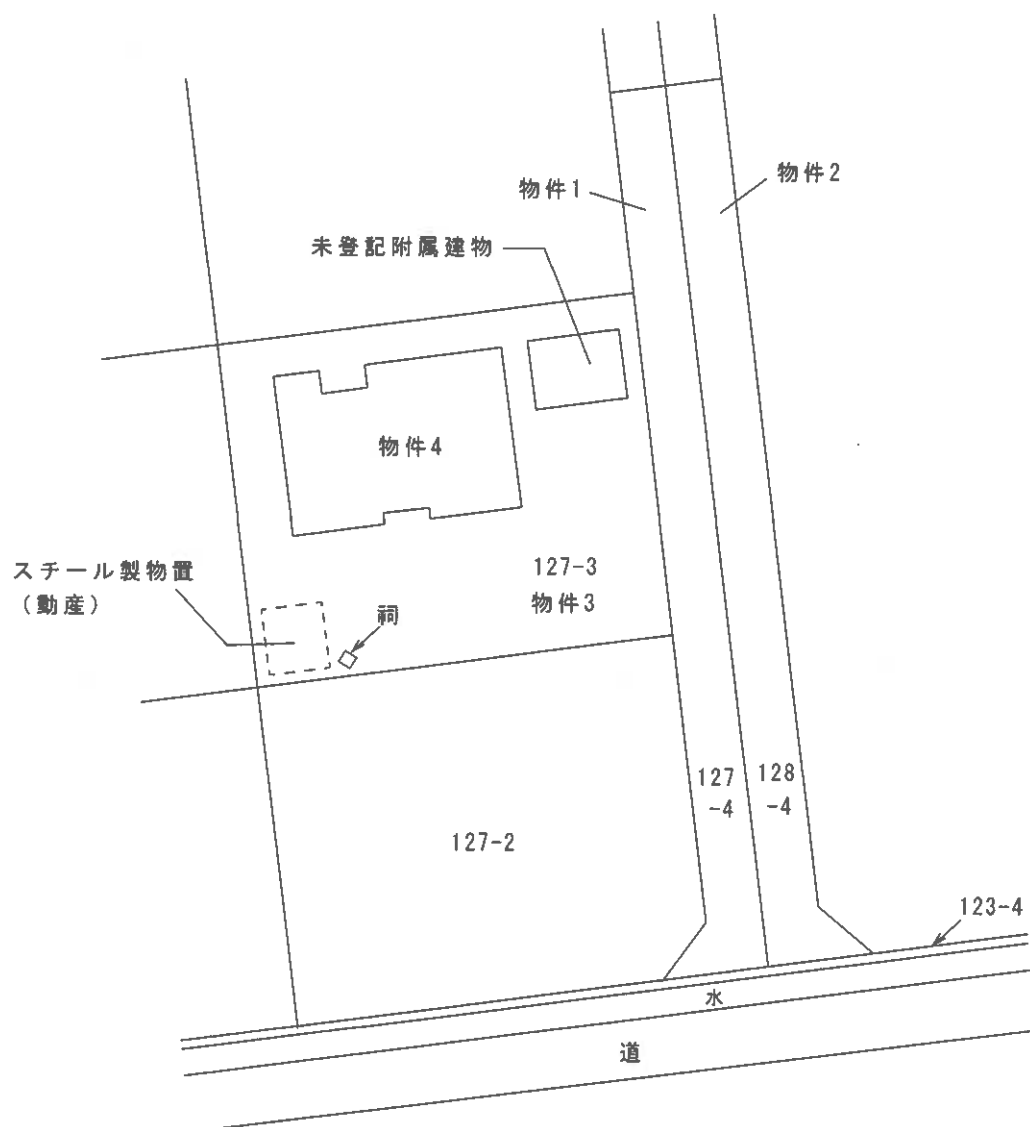
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

563.10.1

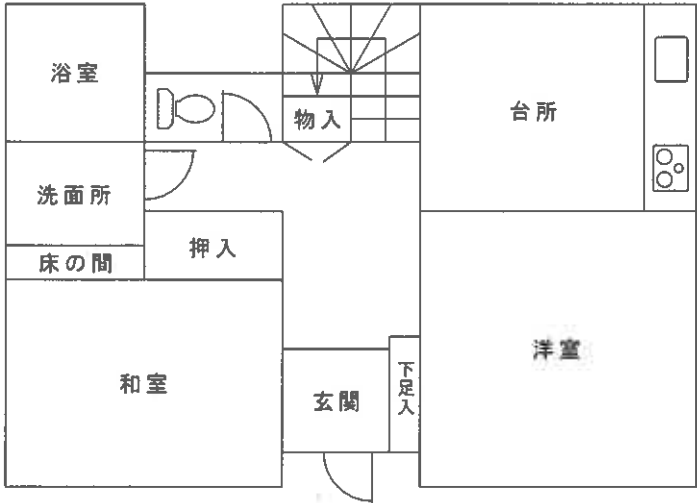
土地建物位置関係図



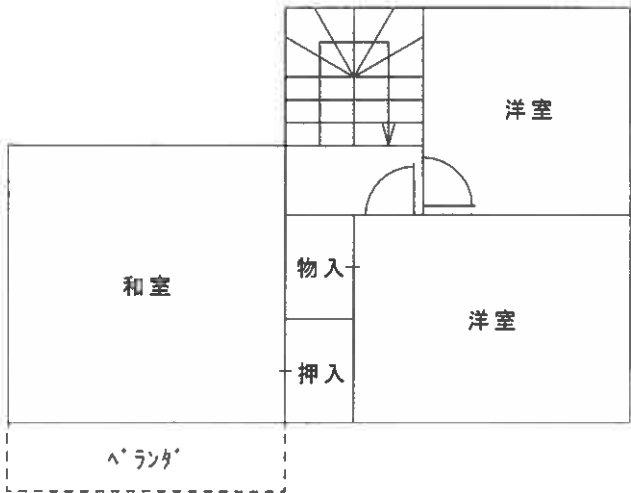
縮尺 1/300

建物間取図

1 階



2 階



未登記附属建物

