

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 6年 4月23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 6年 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 7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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,437,000 1,149,600	一括	287,400	43,465	0
1	949,000				
2	202,000				
3	286,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川飯川字十文字  
地 番 2番1  
地 目 宅地  
地 積 381.00平方メートル  
但し、共有者全員持分全部
  
- 2 所 在 大崎市古川飯川字十文字2番地1  
家屋 番号 2番1  
種 類 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 109.30平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約91.09平方メートル  
但し、共有者全員持分全部
  
- 3 所 在 大崎市古川飯川字十文字2番地1  
家屋 番号 2番1の2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階88.16平方メートル  
2階37.26平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・店舗



## 物 件 目 録

床 面 積 1階約87.33平方メートル  
2階37.26平方メートル

但し、共有者全員持分全部



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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2, 3】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 大崎市古川飯川字十文字  
地 番 2番1  
地 目 宅地  
地 積 381.00平方メートル  
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 大崎市古川飯川字十文字2番地1  
家屋 番号 2番1  
種 類 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 109.30平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約91.09平方メートル  
但し、共有者全員持分全部
- 3 所 在 大崎市古川飯川字十文字2番地1  
家屋 番号 2番1の2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階88.16平方メートル  
2階37.26平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・店舗





## 物 件 目 録

床 面 積 1階約87.33平方メートル  
2階37.26平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和5年(ケ)第 81 号  
令和5年11月 1 日受理  
令和5年12月 7 日提出

## 現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 大崎市古川飯川字十文字

地 番 2番1

地 目 宅地

地 積 381.00平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 大崎市古川飯川字十文字2番地1

家屋 番号 2番1

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 109.30平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 大崎市古川飯川字十文字2番地1

家屋 番号 2番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階88.16平方メートル

2階37.26平方メートル

共有者A 持分2分の1

共有者B 持分2分の1



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



不動産の表示	「物件目録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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本土地上に下記建物(物件2及び3)を所有し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、公図上、その北側で接する「水」を介して「道」に接している。これらの「水」及び「道」はいずれも国道に指定されている。なお、南東側で接する「水」は市道には認定されていない。													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約91.09平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本建物を作業場(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項(5枚目)」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ■種類： 居宅・店舗 □構造： ■床面積： 1階 約87.33平方メートル 2階 37.26平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本建物を居宅・店舗(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項(5枚目)」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 1 物件2及び3建物の内外に経年劣化や東日本大震災等による損傷箇所が多数認められた。
- 2 物件2建物内には作業用の道具類が雑然と置かれ、共有者Aの前共有者である亡父C宛の書類も多数認められ、関係人の陳述その他建物内の状況から本建物は空き家状態であると認められた。
- 3 物件2建物の物置部分の状況から当該物置は物件3建物居住者に利用されていたと思われる。
- 4 物件3建物には家財道具類が雑然と置かれ、2021年12月のカレンダーが掲示されたままになっていた。共有者(破産者)A及び債務者兼共有者B宛の郵便物も認められ、関係人の陳述その他建物内の状況から、本建物は空き家状態であると認められた。
- 5 物件2及び物件3建物に隣接して、建物共有者らが所有していると思われる下屋状物置(動産)及びスチール製物置(動産)が1基ずつ存在する。
- 6 物件2の南側が減築されており、その時期については減築部分に建てられた物件3建物の新築時期(昭和57年12月14日)から判断して、物件2建物が新築された昭和56年1月15日から昭和57年12月14日の間頃と推定される。
- 7 物件3の1階北西側の一部が登記面積より少なくなっているが減築時期については不明である。

(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
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ D (共有者A破産管財人 弁護士)</li> <li>■ 大崎市建設課職員</li> <li>■ 宮城県北部土木事務所職員</li> </ul>	<p>1 物件は空き家状態だと思います。</p> <p>2 物件1土地にある下屋状物置(動産)及びスチール製物置(動産)は建物共有者らが所有していると思います。</p> <p>物件1土地の南東側で接する「水」及びその南東側の「道」は市道ではありません。</p> <p>物件1土地の北側で接する「水」は、その北側の「道」と共に国道に指定されています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

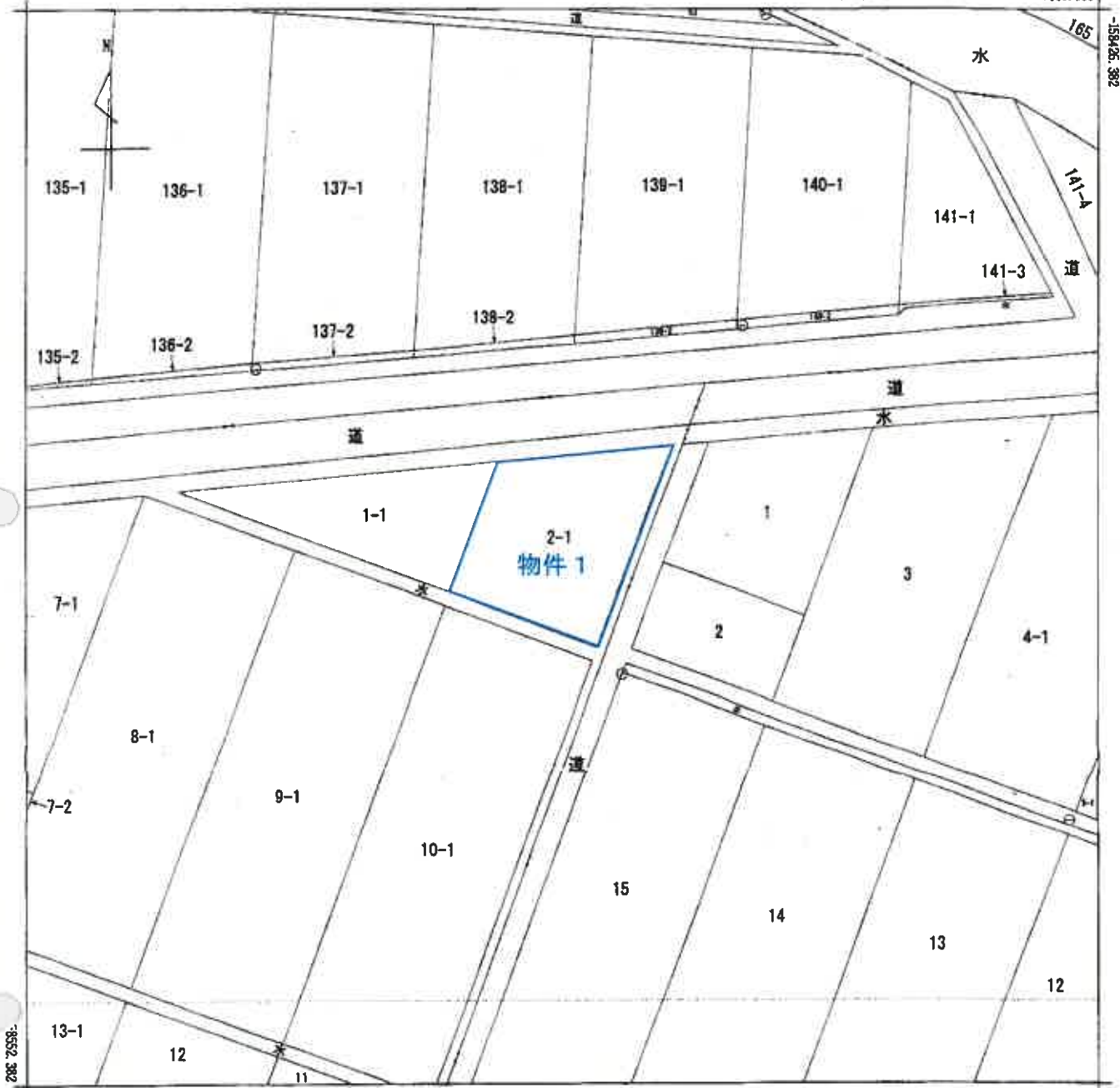


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 5年11月8日(水) 13:00 - 13:05	大崎市税務課	間取図等申請
R 5年11月8日(水) 13:10 - 13:20	大崎市建設課	接道関係について調査
R 5年11月8日(水) 13:35 - 13:45	宮城県北部土木事務所	接道関係について調査
R 5年11月13日(月)	執行官室(郵便)	債務者兼共有者Bへ期日通知
R 5年11月13日(月) 14:00 - 14:05	執行官室(電話)	共有者A破産管財人弁護士Dに期日通知及び占有関係等について聞き取り調査
R 5年11月14日(火) 11:50 - 12:00	物件所在地	物件確認
R 5年11月15日(水) 11:50 - 11:55	大崎市建設課	大崎市税務課より間取図等受領
R 5年11月21日(火)	執行官室(郵便)	債務者兼共有者Bへの期日通知が宛所不明により返戻
R 5年11月22日(水) 13:20 - 14:30	物件所在地	物件調査, 占有関係調査 写真撮影, 評価人同行
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月22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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月22日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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：図上測定) +7859.980



+7734.980 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyuoki2011.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	古川飯川 字大隅	A 古川飯井字 大下
	十 字 三 角 地 番	

請求 部分	所在	大崎市古川飯川字十文字		地番	2番1		A 4判に縮小	
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)	
作成 年月日	昭和53年2月		備付 年月日 (原図)	昭和61年11月11日		補記 事項		

これは地図に記載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5年7月19日  
仙台法務局

請求番号：6-1  
(1/1)

登記官

( 8 枚目)

登記年月日：昭和56年3月23日

建物図面  
各階平面図

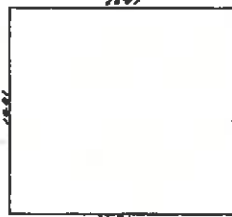
家屋番号	2番1
建物の所在	古川市 大田町

古川市 大字 2番地 1

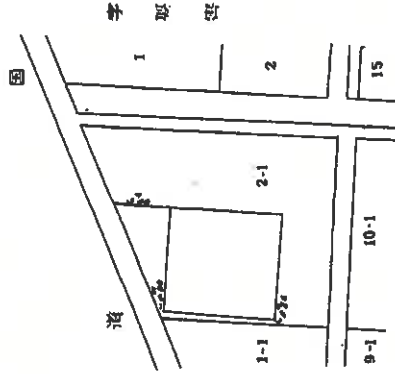
各階平面図

330600

物件 2



1/250 1000 1000 1000 1000



(目録用)

A4判に縮小

縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
縮尺		申請人	縮尺	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

56.3.23

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(仙台法務局 字川支店管理)

令和5年7月19日 仙台法務局

登記簿

登記年月日：昭和57年12月21日

330601

各階平面図

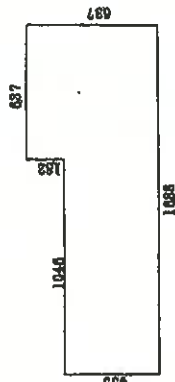
2番1の2

建物平面図

古川市 古川市原川字十文字2番地1

物件3

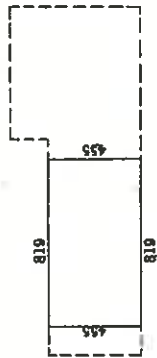
1階



求積  
 $1088 \times 637 = 705765$   
 $639 \times 182 = 115934$   
 計 821699

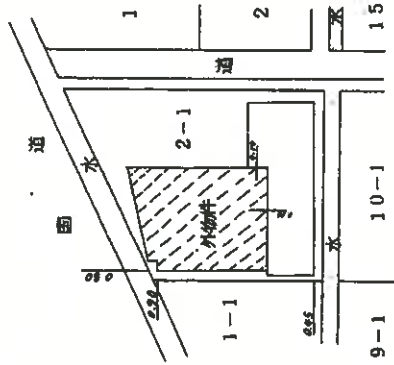
床面積 821.6 m<sup>2</sup>

2階



求積  
 $819 \times 555 = 455445$

床面積 455.4 m<sup>2</sup>



A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

製作者

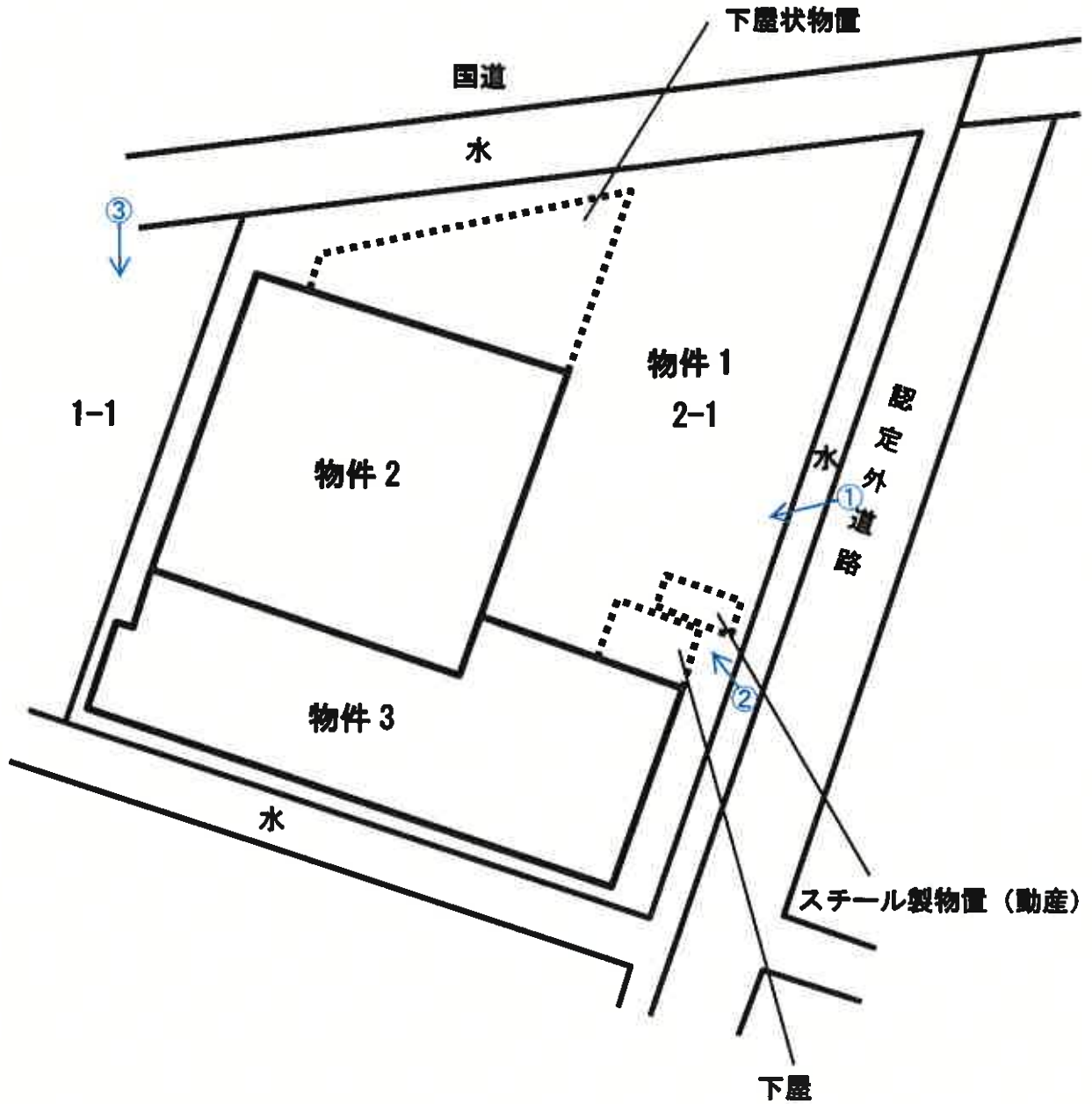
(宮城県土地家屋調査士会)

55-7-12.2/

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 (単台法拓図(主川支向程度))  
 令和5年7月19日 仙台法務局

登記簿

# 土地建物位置関係図

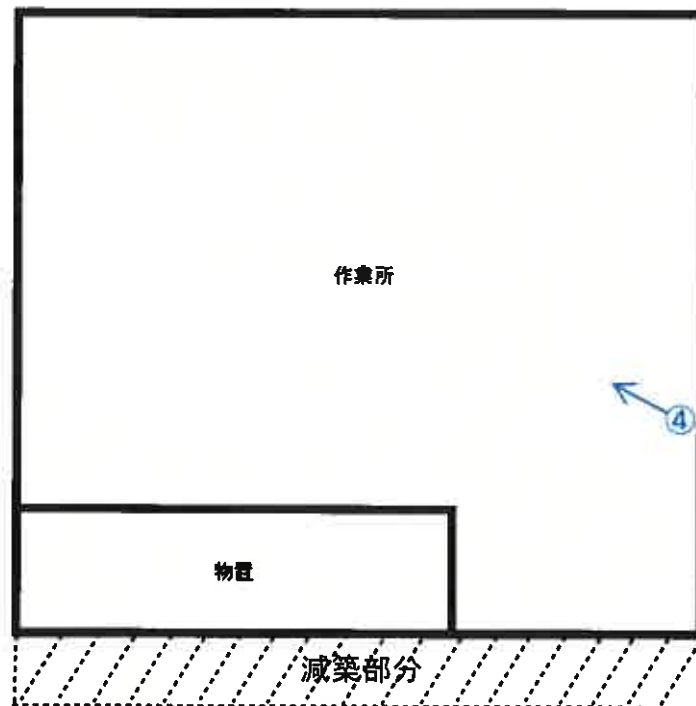


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

# 間取図1

(物件2)

1階



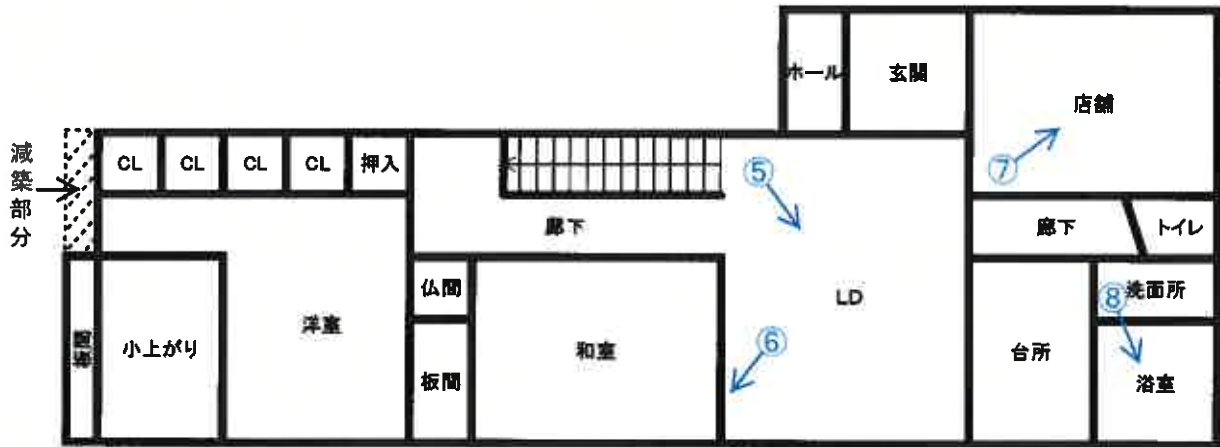
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

( 12 枚目)

# 間取図2

(物件3)

## 1階



## 2階



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 3

物件 2

下屋状物置(動産)



物件 1

写 真 2

スチール製物置(動産)





写 真 3

物件 3 減築部分



写 真 4



写 真 5



写 真 6

雨漏りの跡



写真 7

物件3店舗(美容室)部分



写真 8



写真 9



令和 5 年 (ケ) 第 81 号  
令和 5 年 11 月 22 日 現地調査  
令和 5 年 12 月 15 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

有川 卓也

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,437,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 949,000円
物件2(建物)	金 202,000円
物件3(建物)	金 286,000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の内訳価格は物件2・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2・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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		約91.09㎡(概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		居宅・店舗 1階：約87.33㎡(概測)
番号	特記事項		
2	南端部が減築(未登記)されており、登記と現況の床面積が異なっている。		
3	1階北西端部(小上がり脇板間の北側部分)について、登記と現況が異なっており、床面積に相違が見られる。		





2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2

区 分	主である建物：家屋番号「2番1」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和56年1月15日新築 経 過 年 数：43年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	あらわし等
	内 壁	あらわし、プラスターボード等
	床	土間コンクリート、板張り等
	設 備	電気設備
	その他	特になし
	(注)建物に附属する各種住宅設備については、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	約91.09㎡ (登記上の床面積は109.30㎡)	
現況用途等	現況用途：作業場(空家) 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全般的に経年による劣化等が見られるほか、作業用の道具等が残置されている。</li> <li>・ 新築時期と比較して南端部が減築されている。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

## (2) 物件3

区分	主である建物：家屋番号「2番1の2」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和57年12月14日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕様	外壁	ALC板+吹付タイル仕上
	天井	ビニールクロス、岩綿吸音板、合板等
	内壁	ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備、衛生設備等
	その他	特になし
	(注)建物に附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	約87.33㎡(登記上の床面積は88.16㎡)
	2階	37.26㎡
	(延)	約124.59㎡
現況用途等	現況用途：居宅・店舗(空家) 間取り：別添「間取図」のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般的に経年による劣化等が見られるほか、家財道具類が放置されている。</li> <li>・ 1階北西端部(小上がり脇板間の北側部分)が建物図面と異なっており、登記面積との間に相違が見られる。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格(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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	12,300円/㎡	0.90	381.00㎡	0.50	2,109,000円

#### ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 宮城大崎-1

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      規準とした価格  
23,000円/㎡      × 105.9 /100      × 100/ 100      × 100/ 198      = 12,300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 : 方位      ±0

◇ 地域格差 : 街路      ▲ 3、交通接近      +2、環境      +100、行政      ±0

イ 個別格差 : 角地+1、都市計画道路予定地を含む▲1、間口狭小▲5、規模▲5

相乗積:1.01×0.99×0.95×0.95≒0.90

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 目的建物は築後相当年数を経過しており、土地の最有効使用を阻害する要因となっていることから、建物の取壊費用等も考慮のうえ、上記のとおり補正を行った。

#### (2) 建物価格

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。

##### ① 物件2

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
2	80,000円/㎡	91.09㎡	0.01	73,000円

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断し、上記のとおり査定した。

##### ② 物件3

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	170,000円/㎡	124.59㎡	0.01	212,000円

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断し、上記のとおり査定した。

## 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、以下のとおり評価額を求めた。

### (1) 物件2の土地利用権等価格

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	2,109,000円	0.50	0.25	法定地上権	264,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況、建築面積等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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判断した。

### (2) 物件3の土地利用権等価格

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	2,109,000円	0.50	0.25	法定地上権	264,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、利用状況、建築面積等を勘案し、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり判断した。

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判断した。

### (3) 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	2,109,000円	- 528,000円	/	1.00	0.60	949,000円
2	73,000円	+ 264,000円	1.00	1.00	0.60	202,000円
3	212,000円	+ 264,000円	1.00	1.00	0.60	286,000円
一括価格(合計)						1,437,000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等の概要

標準地：宮城大崎-1  
所在：大崎市古川字竹ノ内213番6  
価格：23,000 円/㎡  
位置：JR陸羽東線「塚目」駅 1km  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：238㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：北6m道路  
用途指定等：非線引都市計画区域、第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

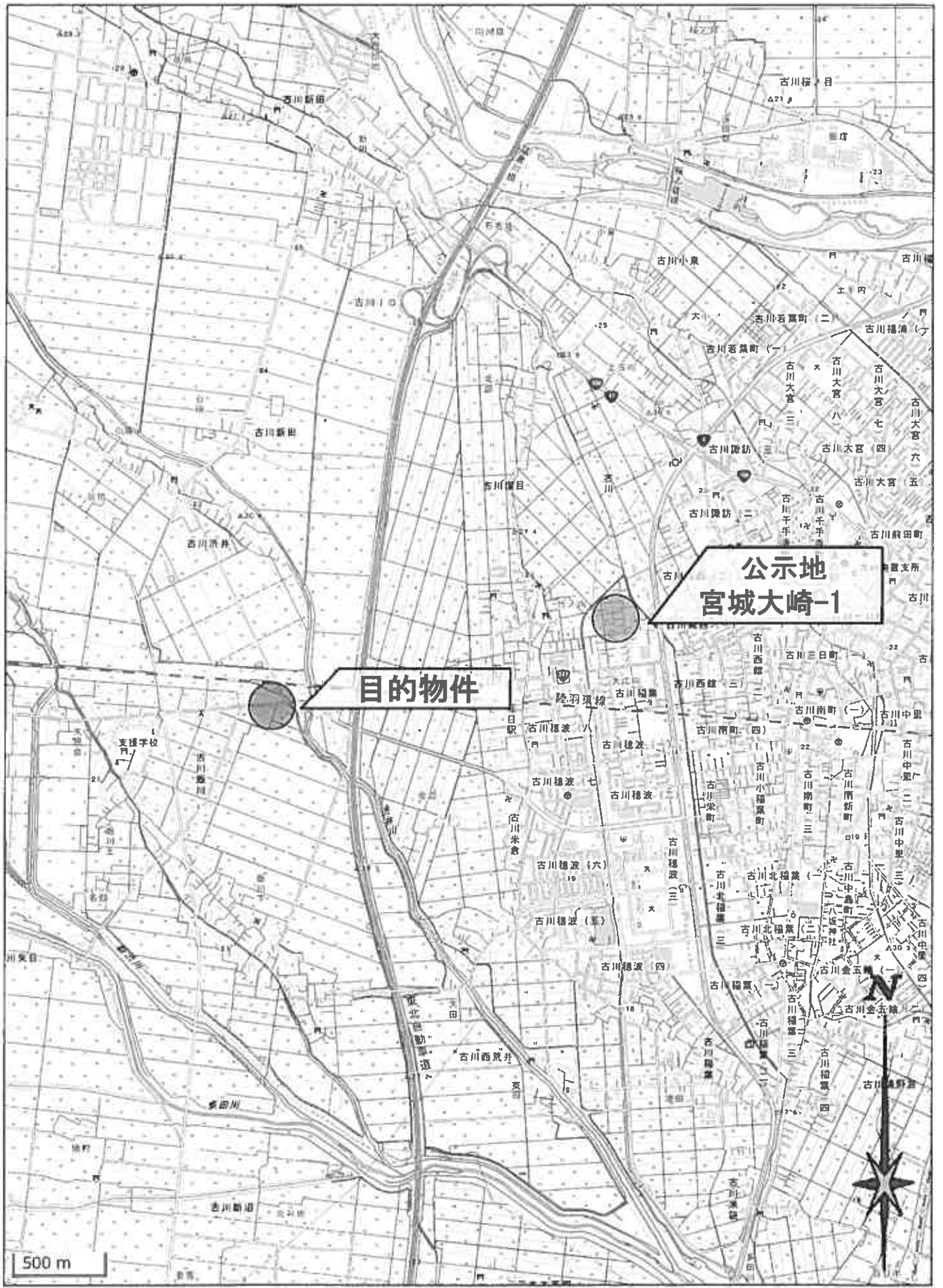
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以上

## 物件目録

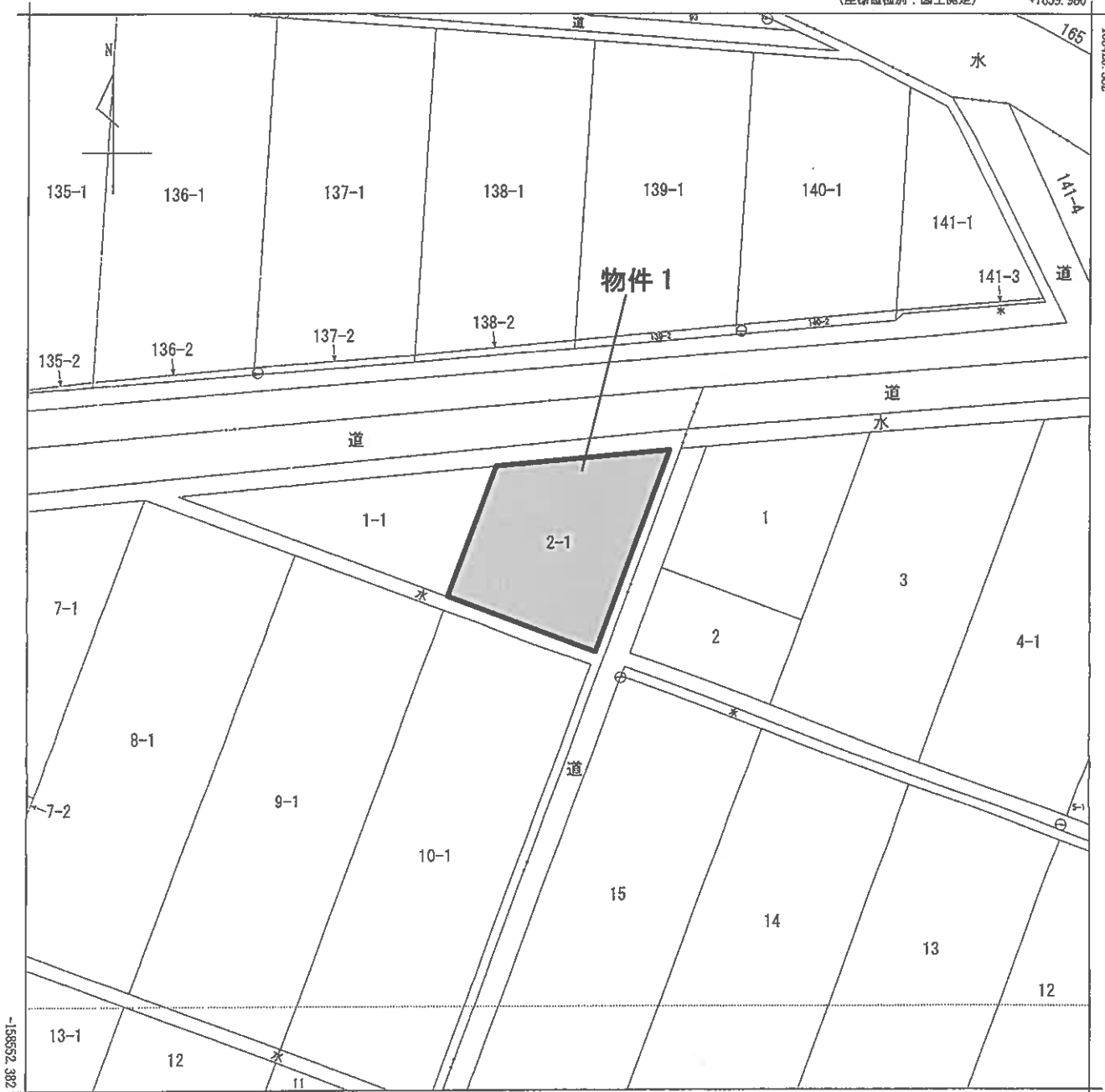
- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大崎市古川飯川字十文字                    |
|   | 地 番   | 2番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 381.00平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 大崎市古川飯川字十文字2番地1                |
|   | 家屋 番号 | 2番1                            |
|   | 種 類   | 作業場                            |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 109.30平方メートル                   |
| 3 | 所 在   | 大崎市古川飯川字十文字2番地1                |
|   | 家屋 番号 | 2番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                         |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階88.16平方メートル<br>2階37.26平方メートル |



公 図  
(A3→A4 縮小)

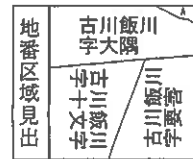
(座標値種別：図上測定)

+7859.980



+7734.980 (座標値種別：図上測定)

(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。



A 古川飯川字大隅

請求部分	所在	大崎市古川飯川字十文字			地番	2番1			
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53年2月			備付年月日(原図)	昭和61年11月11日		補記事項		

これは地図に記載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5年7月19日

仙台法務局

請求番号：6-1

(1/1)

登記官





# 建物図面1 (A3→A4縮小)

登記年月日：昭和56年3月23日

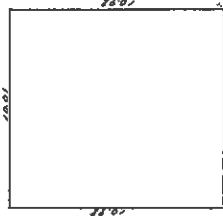
330600

## 各階平面図

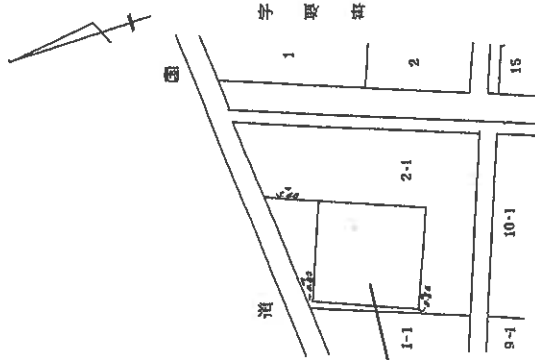
## 建物図面 各階平面図

家屋番号  
2番1

建物所在  
大崎市  
古川町飯川字十字2番地1



物件2



(日測法)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

556.3.23

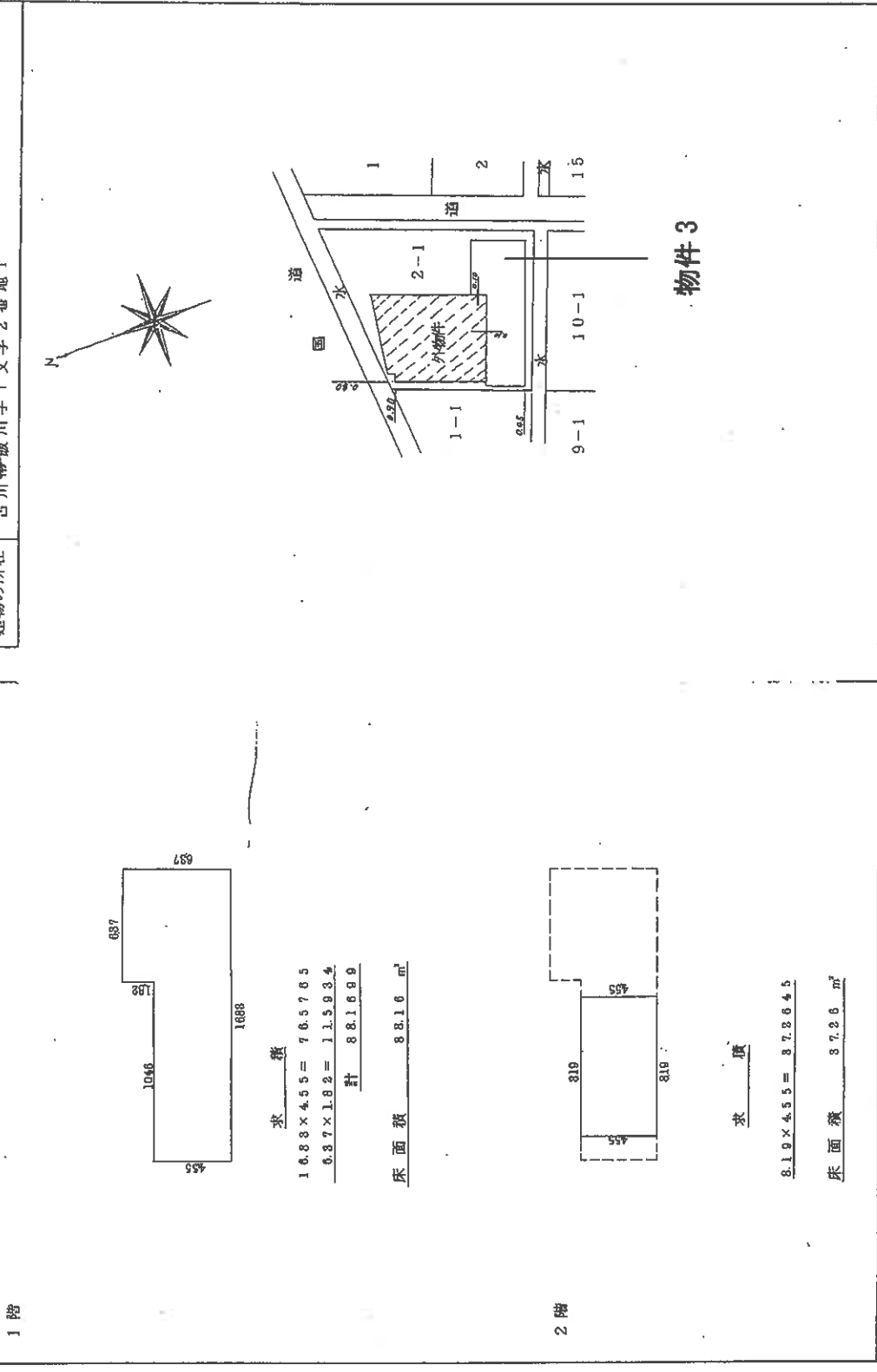
この図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(仙台法務局古川支局(筆跡))  
令和5年7月19日 仙台法務局 登記官

# 建物図面2 (A3→A4 縮小)

登記年月日：昭和57年12月21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。  
 (仙台法務局古川支庁管轄)  
 令和5年7月19日 仙台法務局 登記官

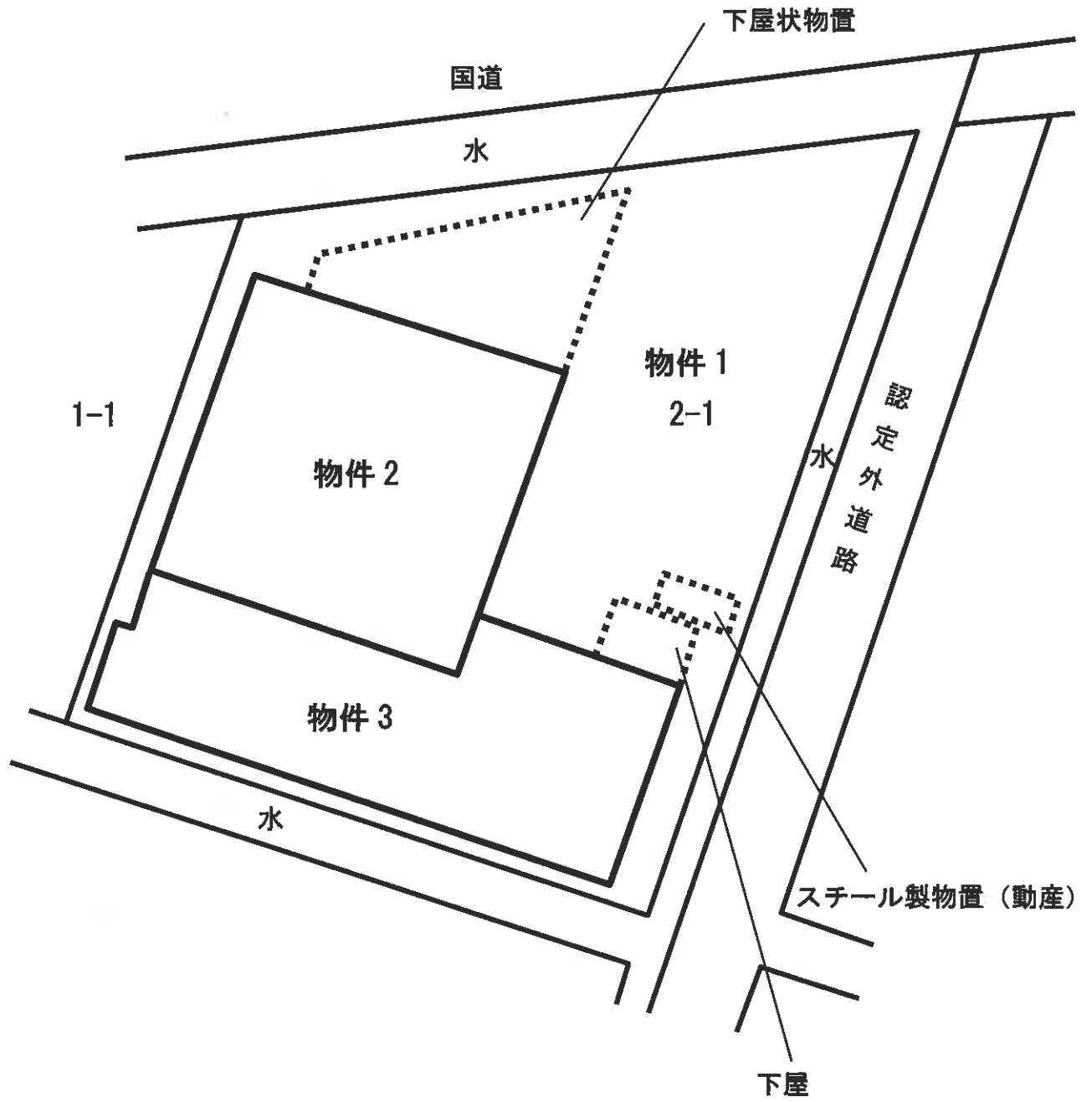
330601 各階平面図 建物各階平面図 2番1の2 古川市 古川番版川字十文字2番地1



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	

(宮城県土地家屋調査士会)

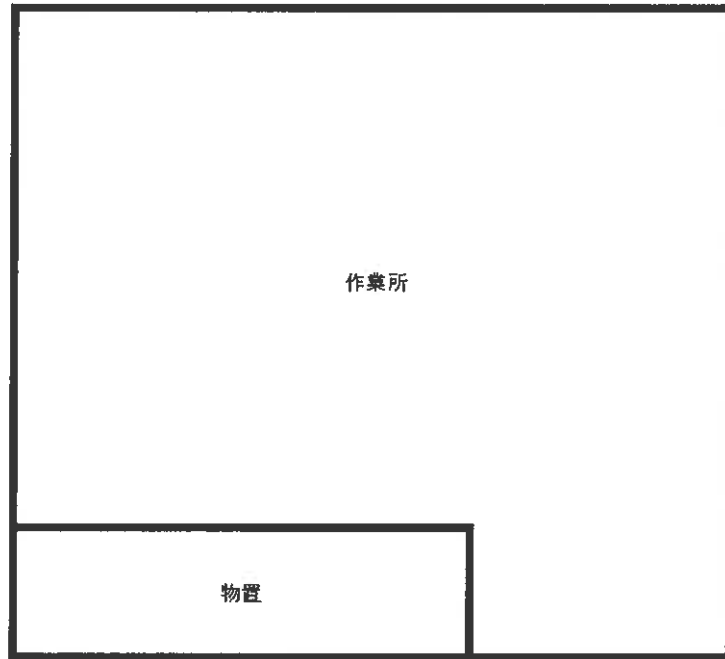
# 土地建物位置関係図



間 取 図 1

(物件 2)

1 階



# 間取図2

(物件3)

## 1階



## 2階

