

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ある法人は、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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 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 7 年 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 5 月 30 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 4 月 9 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）
1～9	679,000 543,200	一括	135,800	14,187	0
1	412,000				
2	1,000				
3	2,000				
4	22,000				
5	19,000				
6	9,000				
7	17,000				
8	5,000				
9	192,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 29 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 785.44 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 30 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2.78 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 33 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4.41 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 34 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 42 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 34 番 2

地 目 雑種地

地 積 37 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 176 番

地 目 宅地

地 積 17.00 平方メートル

7 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 177 番

地 目 宅地

地 積 32.00 平方メートル

8 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 178 番

地 目 宅地

地 積 9.06 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 29 番地

家屋 番号 29 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 93.10 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90 平方メートル



物件明細書

令和 6年 5月 1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1～9】

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9】

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 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 29 番

地 目 宅地

地 積 785.44 平方メートル
- 2 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 30 番 3

地 目 雑種地

地 積 2.78 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 3 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 33 番 2

地 目 雑種地

地 積 4.41 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 4 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 34 番 1

地 目 田

地 積 42 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 34番2

地 目 雑種地

地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 176番

地 目 宅地

地 積 17.00平方メートル

7 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 177番

地 目 宅地

地 積 32.00平方メートル

8 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 178番

地 目 宅地

地 積 9.06平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田29番地

家屋 番号 29番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約93.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90平方メートル



令和5年(ケ)第 133 号
令和5年12月14日受理
令和6年 1 月 **25**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 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 29番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 785.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 30番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2.78平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 33番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4.41平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 34番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 34番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 37平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田
	地 番	176 番
	地 目	宅地
	地 積	17.00 平方メートル
7	所 在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田
	地 番	177 番
	地 目	宅地
	地 積	32.00 平方メートル
8	所 在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田
	地 番	178 番
	地 目	宅地
	地 積	9.06 平方メートル
9	所 在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田 29 番地
	家屋 番号	29 番
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	119.90 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90平方メートル



(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本土地は、公図上、一体の宅地として、その北東側で接する「水」及び志田郡鹿島台町(現大崎市)が所有する地番187番の用悪水路を介して「道」に接している。
なお、当該「水」、地番187番の用悪水路及び「道」はいずれも市道に認定されている。
- 2 公簿上田となっている物件4土地について、大崎市農業委員会に照会したところ、平成6年7月25日付けで住宅用地への転用許可が出ており、買受適格証明書は不要との回答を得た。
- 3 物件9建物(主である建物)について以下の点について公簿上の記載と異なっている。
☐種 類：
☐構 造：
■床面積：約93.10平方メートル
- 4 物件9建物(附属建物符号1)については、半壊して建物としての機能が失われている。
- 5 物件9建物(主である建物)についても、地震等による損傷箇所が多数認められた。
- 6 物件9建物(主である建物)内には、2017年のカレンダーが掲示されたままになっており、ライフラインも停止状態であった。その他室内の状況から物件9建物は長期間空き家の状態で債務者兼所有者が占有しているものと思われる。
なお、債務者兼所有者は調査期日に立ち合わなかったため占有関係について確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 大崎市建設課職員 ■ 大崎市農業委員会職員	物件１～８土地の北東側で接する「水」及び地番１８７番の用悪水路(所有者は志田郡鹿島台町(現大崎市))はその東側の「道」と共に市道に認定されています。 公簿上の地目が田である物件４土地は、宅地への転用許可がなされ現況も非農地ですので買受適格証明書は不要です。

(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
R 5 年12月20日 (水) 13:20 - 13:30	物件所在地	物件確認
R 5 年12月21日 (木) 10:20 - 10:25	大崎市農業委員会	大崎市農業委員会に農地等の現況等について照会
R 5 年12月27日 (水)	執行官室(郵便)	期日通知
R 6 年1月9日 (火) 11:30 - 11:35	大崎市農業委員会	農地等の現況等についての照会に対する回答書受領
R 6 年1月16日 (火) 12:50 - 13:40	物件所在地	物件調査, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
R 6 年1月18日 (木) 11:30 - 11:40	大崎市建設課	接道関係について聞き取り調査
R 6 年1月23日 (火) 10:20 - 10:25	執行官室(電話)	農業委員会職員より買受適格証明書の要否について聞き取り調査

(特記事項)

☒ 令和6年1月16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。

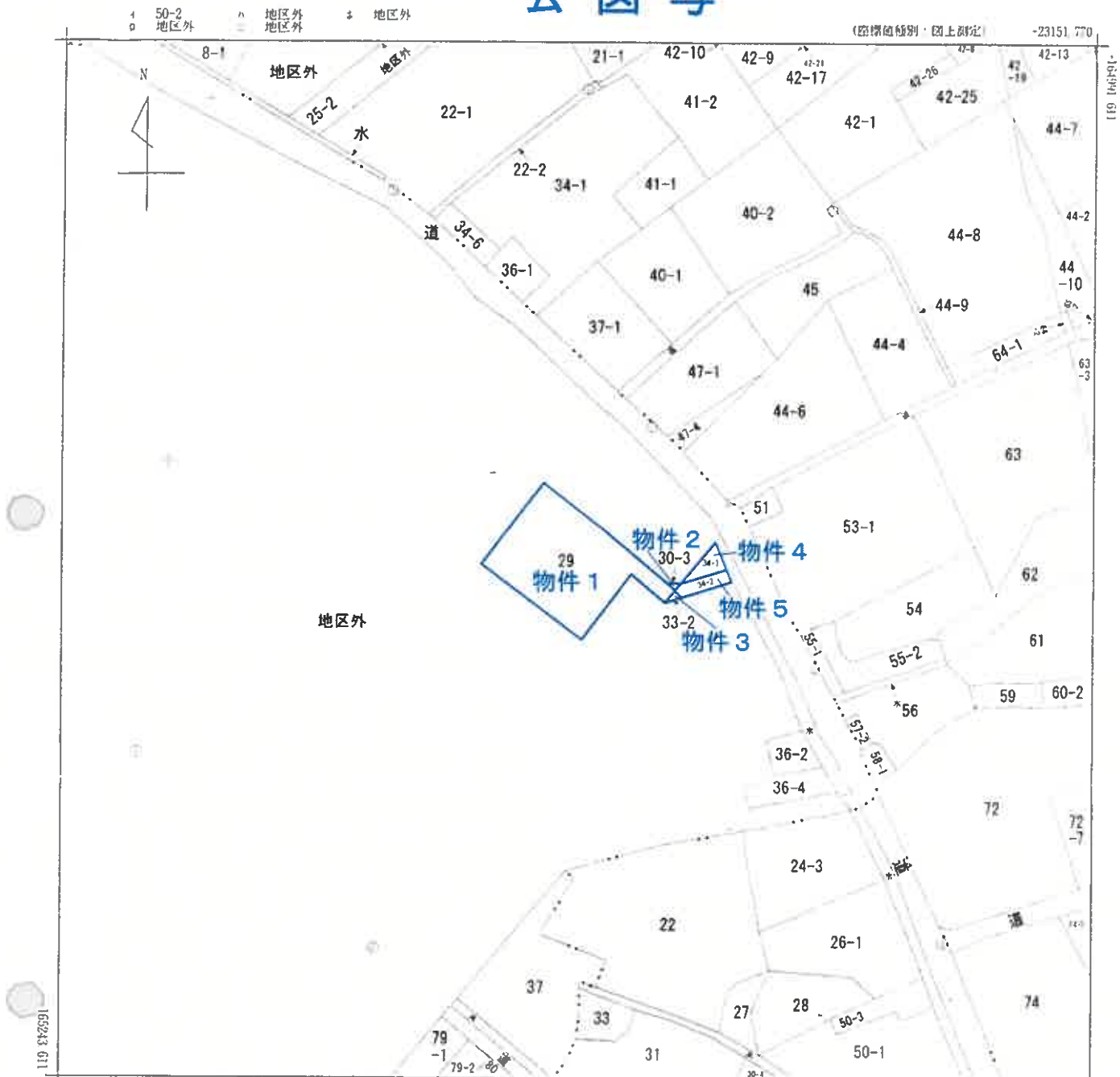
☒ 令和6年1月16日
目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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(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による座標補正パラメータ(iwatekiyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 鹿島台船越
 B 鹿島台船越
 C 鹿島台船越
 字沖鍋田

請求部	所在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田				地番	29番	A 4判に縮小	
出力縮尺	1/1000	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49年11月			備付年月日 (原図)	昭和52年11月15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5年10月24日

仙台法務局古川支局

地図整理番号：M09455

登記官

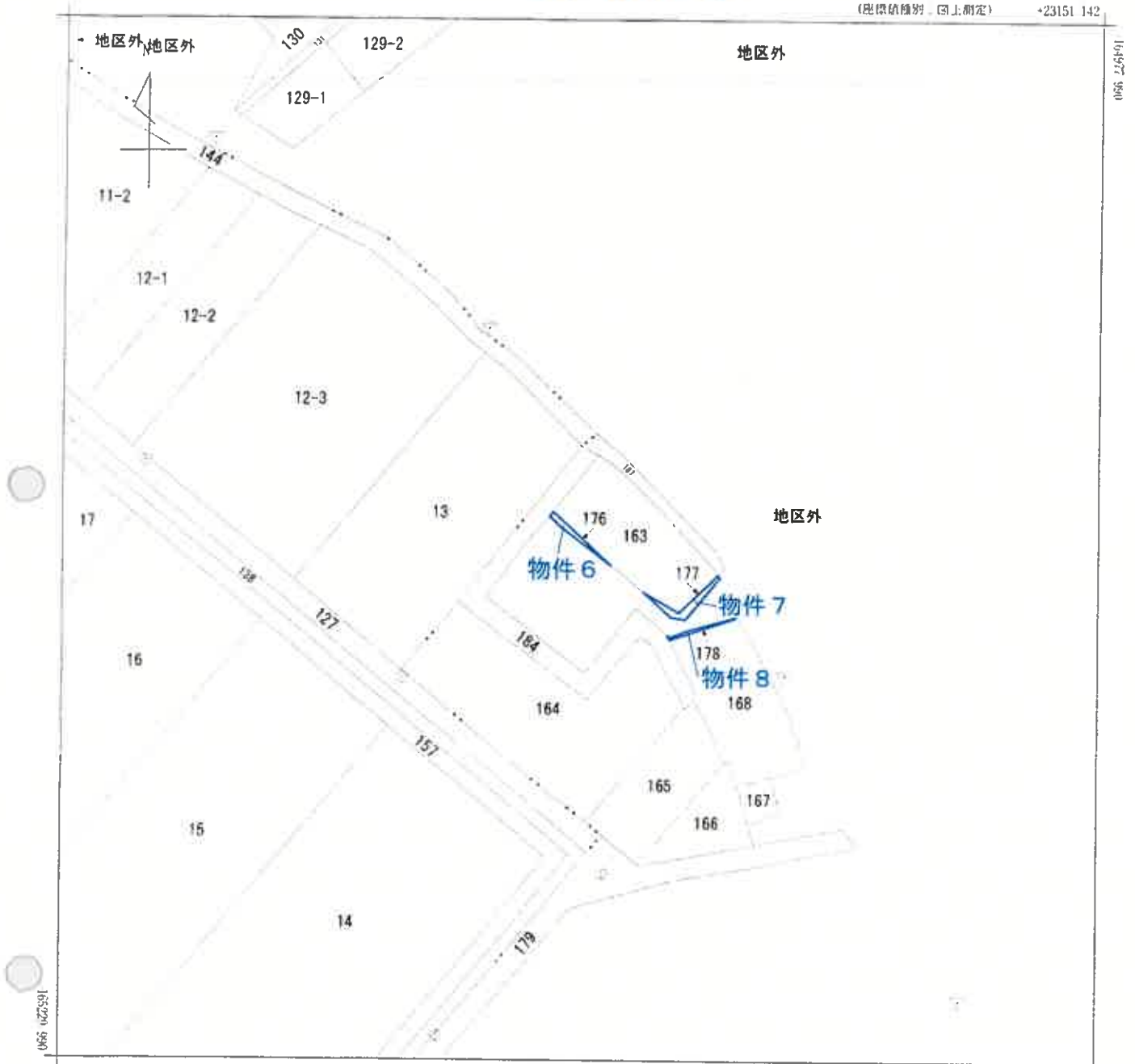
(1/1)

(8 枚目)

公 図 写

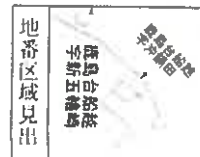
(座標値種別：国土測定)

・23151 142



・22901 142 (座標値種別：国土測定)

注 国土地交通省国土院が公表した座標補正パラメータ「iowhokutaiheiyoueki2011.par」による修正がされています。
注 国土交通省国土院による座標補正パラメータ「iowateniyagi2008.par」が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 鹿島台船越
字本屋敷

品 求 分	所 在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田				地 番	176番				A 4判に縮小	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定				種 類	土地改良/所在図
作 成 年 月 日	平成14年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成14年11月29日				補 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。

令和5年10月24日

仙台法務局古川支局

地図整理番号：M09452

登記官

11/11

(9 枚目)

登記年月日：平成5年3月12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。
平成5年10月24日 仙台法務局古川支局 登記官

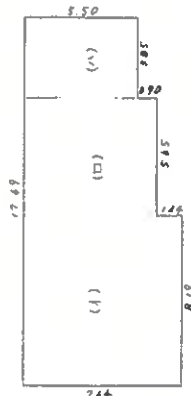
305162

各階平面図

家屋番号 29番

建物図面図

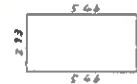
主たる建物



床面積

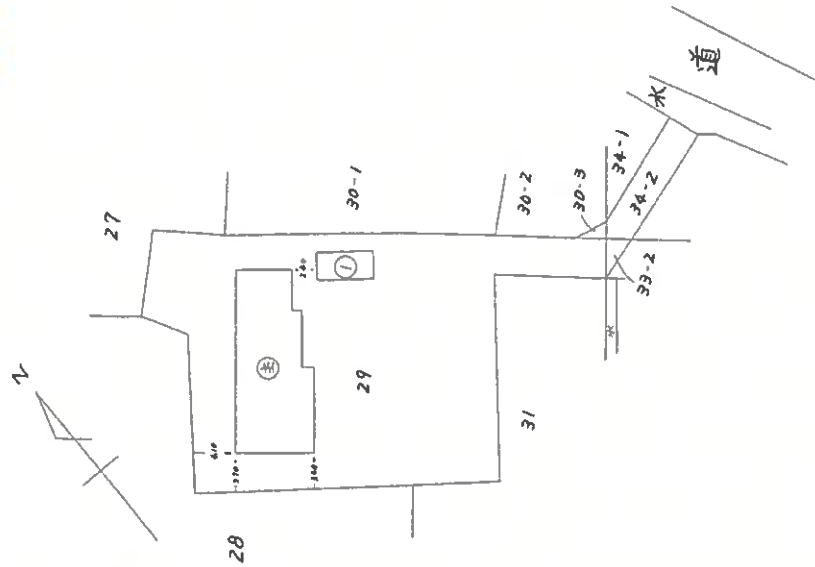
(1)	8.19 x 7.64	=	62.5716
(2)	5.45 x 6.40	=	36.1600
(3)	3.85 x 5.50	=	21.1750
計			119.9066

附属建物
符号1



$$2.73 \times 5.46 = 14.9058$$

物件9



A 4判に縮小

作製者

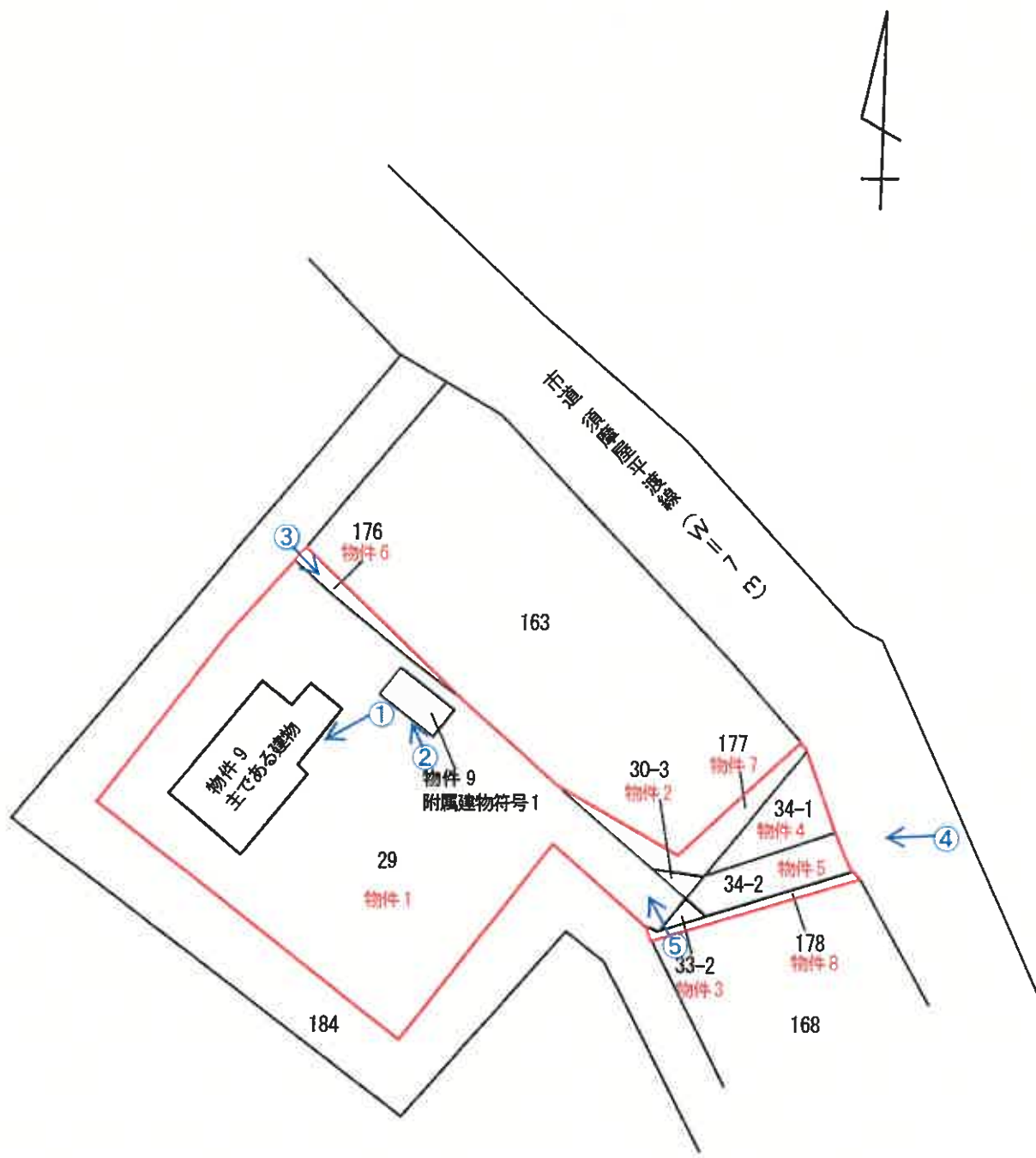
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H/S.3.12

地籍整理番号：N09153



←○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。

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

物件9 主である建物



(現存しない部分) $5.86\text{m} \times 2.80\text{m} + 3.85\text{m} \times 2.70\text{m} \approx 26.80\text{m}^2$
 (現況面積) 登記面積 119.90m^2 －現存しない部分 26.80m^2 ＝ 93.10m^2

物件9 附属建物符号1



←○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。

建 物 間 取 図

写 真 1 物件 9 (主である建物)



物件 1

写 真 2 物件 9 (附属建物符号 1)



写 真 3



物件 6

写 真 4 物件 8 物件 5 物件 4 物件 7



市道

写 真 5

物件 1

物件 2

物件 7

物件 4

物件 8



物件 3

物件 5

写 真 6



写真 7



令和 5 年（ケ）第 133 号
令和 6 年 1 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 15 日 補充評価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 679,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 412,000 円
物件2(土地)	金 1,000 円
物件3(土地)	金 2,000 円
物件4(土地)	金 22,000 円
物件5(土地)	金 19,000 円
物件6(土地)	金 9,000 円
物件7(土地)	金 17,000 円
物件8(土地)	金 5,000 円
物件9(建物)	金 192,000 円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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。
- 4 物件1～8の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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		宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
6	所 在 地 番 地 目 地 積		
7	所 在 地 番 地 目 地 積		
8	所 在 地 番 地 目 地 積		

番号	所 在 等	登 記	現 況
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	93.10 m ²
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
2～5	現況地目について、物件 1～8 が物件 9 の敷地として一体利用されていることを考慮した。 なお、物件 4（登記地目「田」）は、平成 6 年 7 月 25 日付で住宅用地への転用を目的として農地法 5 条 1 項の転用許可を受けているものの、地目の変更登記未済である。		
9	登記面積から現存しない部分の面積を差し引いた（間取図参照）。		

第4 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～8：一体利用）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,400	0.77	785.44	0.80	2,613,000
2	5,400	0.77	2.78	0.80	9,000
3	5,400	0.77	4.41	0.80	15,000
4	5,400	0.77	42	0.80	140,000
5	5,400	0.77	37	0.80	123,000
6	5,400	0.77	17.00	0.80	57,000
7	5,400	0.77	32.00	0.80	106,000
8	5,400	0.77	9.06	0.80	30,000

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)－8

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
 $5,700 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/104 = 5,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：－

◇ 地 域 格 差：街路－2、交通接近 6、環境 0、行政的 0

イ 個別格差：形状 －15 (0.85)

樹木等有 －10 (0.90)

相乗積 77% ($0.85 \times 0.90 = 0.77$)

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9）

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	区 分	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
9	主である建物	151,000	93.10	0.01	141,000
	附属建物 符号1	91,000	14.90	0	0
	計				141,000

ウ 現 価 率

・ 物件9（主である建物）

- ・ 経過年数77年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率70%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.01 = \{0 + (1 - 0) \times (2 \text{ 年} / 79 \text{ 年})\} \times (1 - 0.70)$$

・ 物件9（附属建物符号1）

有償評価の対象とならないと判断し、現価率を0%と査定した。

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、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
1	2,613,000	1.00	0.25	法定地上権	653,000
2	9,000	1.00	0.25	法定地上権	2,000
3	15,000	1.00	0.25	法定地上権	4,000
4	140,000	1.00	0.25	法定地上権	35,000
5	123,000	1.00	0.25	法定地上権	31,000

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
6	57,000	1.00	0.25	法定地上権	14,000
7	106,000	1.00	0.25	法定地上権	27,000
8	30,000	1.00	0.25	法定地上権	8,000
計					774,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,613,000	－ 653,000		0.35	0.60	412,000
2	9,000	－ 2,000		0.35	0.60	1,000
3	15,000	－ 4,000		0.35	0.60	2,000
4	140,000	－ 35,000		0.35	0.60	22,000
5	123,000	－ 31,000		0.35	0.60	19,000
6	57,000	－ 14,000		0.35	0.60	9,000
7	106,000	－ 27,000		0.35	0.60	17,000
8	30,000	－ 8,000		0.35	0.60	5,000
9	141,000	＋ 774,000	1.00	0.35	0.60	192,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						679,000

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：郊外の既存集落にあり、市場滞留期間の長期化が見込まれることに加え、前回の期間入札において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

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5 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)－8〕

所 在：大崎市松山長尾字前57番2

価 格：5,700円/㎡

位 置：JR東北本線「松山町」駅の南方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：878㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南側4.5m市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅が散在する県道背後の住宅地域

以 上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 29番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 785.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 30番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2.78平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 33番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4.41平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 34番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |

物件目録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 34 番 2

地 目 雑種地

地 積 37 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 176 番

地 目 宅地

地 積 17.00 平方メートル

7 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 177 番

地 目 宅地

地 積 32.00 平方メートル

8 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田

地 番 178 番

地 目 宅地

地 積 9.06 平方メートル

物件目録

9 所 在 大崎市鹿島台船越字沖鍋田29番地

家屋 番号 29番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約93.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90平方メートル

令和 5 年（ケ）第 133 号
令和 6 年 1 月 16 日 現地調査
令和 6 年 1 月 31 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
江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,382,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 838,000 円
物件2(土地)	金 3,000 円
物件3(土地)	金 5,000 円
物件4(土地)	金 45,000 円
物件5(土地)	金 39,000 円
物件6(土地)	金 18,000 円
物件7(土地)	金 34,000 円
物件8(土地)	金 10,000 円
物件9(建物)	金 390,000 円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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。
- 4 物件1～8の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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		宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
5	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
6	所 在 地 番 地 目 地 積		
7	所 在 地 番 地 目 地 積		
8	所 在 地 番 地 目 地 積		

番号	所 在 等	登 記	現 況
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	93.10 m ²
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
2～5	現況地目について、物件 1～8 が物件 9 の敷地として一体利用されていることを考慮した。 なお、物件 4（登記地目「田」）は、平成 6 年 7 月 25 日付で住宅用地への転用を目的として農地法 5 条 1 項の転用許可を受けているものの、地目の変更登記未済である。		
9	登記面積から現存しない部分の面積を差し引いた（間取図参照）。		

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1～8：一体利用）

位置・交通	ＪＲ東北本線「松山町」駅の東方・道路距離約4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大崎市鹿島台地区の北東端、鳴瀬川の南西側にあつて、農家住宅等が建ち並ぶ集落地域。 街路条件は幅員約7m舗装市道（須摩屋平渡線）が標準。南西方約2.5kmで県道鹿島台清水線と接続し、系統・連続性は普通。大崎市役所から約20km、鹿島台総合支所から約5km（何れも道路距離）と離れており、各種施設からの接近性は劣る。鳴瀬川に近接しており、大崎市洪水・土砂災害ハザードマップによれば、浸水深5～10m未満と想定されている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。 近隣周辺は利便性の劣る郊外の集落地域であり、今後の衰退傾向が見込まれる。 標準的画地は規模1,000㎡程度（間口25m、奥行40m）、北東向きの戸建住宅地である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 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	929.69㎡（8筆合計） 約12m×約40m 不整形 平坦 一方路画地 特になし
接面道路の状況	北東側約7m、市道、舗装有、等高	
土地の利用状況等	物件9の建物敷地等として利用されている。	
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当該施設の本管（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	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	全体的に雑草が生い茂るが、物件9主である建物の南西側から北西側・北東側にかけて笹、灌木等が繁茂し、樹木（スギ）の枝葉が隣地にはみ出している。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物：家屋番号 29 番	
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 23 年 4 月 5 日新築 昭和 57 年 4 月 1 日増築（登記記載） 約 76 年 約 3 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	小波トタン 繊維壁、プリント合板 竿縁天井、化粧石膏ボード、プリント合板 タタミ、フロアパネル 電気・給排水・衛生設備 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）	93.10 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	下位	
保守管理の状況	極めて劣る	
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	- 昭和 57 年の増築、北東側の現存しない部分（概測 26.80 m²）について、増改築等の箇所・内容・経緯については不明である。 2017 年頃より空家とみられ、利用されていない。築後 70 年以上経過していることから、老朽化が進んでいる。北東側の浴室は屋根・外壁が破損、台所では外壁が破損、居間では天井板が剥離している。柱の傾斜により襖、その他建具が破損している。 - 本物件について、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	附属建物符号 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 52 年 3 月 10 日新築 約 47 年 0 年
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外壁 小波トタン 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 土間コンクリート 設備 特になし その他 特になし	
	(注) 建物に付属する各種設備については、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)	14.90 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	物置(廃屋) 別添間取図のとおり
品等	下位	
保守管理 の状況	極めて劣る	
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	- 老朽化が進み、屋根が崩落している。外気遮断性を喪失しているため、有償評価の対象とはならない。 - 本物件について、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1～8：一体利用）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,500	0.77	785.44	0.80	2,661,000
2	5,500	0.77	2.78	0.80	9,000
3	5,500	0.77	4.41	0.80	15,000
4	5,500	0.77	42	0.80	142,000
5	5,500	0.77	37	0.80	125,000
6	5,500	0.77	17.00	0.80	58,000
7	5,500	0.77	32.00	0.80	108,000
8	5,500	0.77	9.06	0.80	31,000

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)－8

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
 $5,800 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/104 = 5,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：－

◇ 地 域 格 差：街路－2、交通接近 6、環境 0、行政的 0

イ 個別格差：形状 －15 (0.85)

樹木等有 －10 (0.90)

相乗積 77% ($0.85 \times 0.90 = 0.77$)

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 9)

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	区 分	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
9	主である建物	151,000	93.10	0.01	141,000
	附属建物 符号 1	91,000	14.90	0	0
	計				141,000

ウ 現 価 率

・ 物件 9 (主である建物)

- ・ 経過年数 76 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率 : } 0.01 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 79 \text{ 年})\} \times (1 - 0.70)$$

・ 物件 9 (附属建物符号 1)

有償評価の対象とならないと判断し、現価率を 0%と査定した。

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、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
1	2,661,000	1.00	0.25	法定地上権	665,000
2	9,000	1.00	0.25	法定地上権	2,000
3	15,000	1.00	0.25	法定地上権	4,000
4	142,000	1.00	0.25	法定地上権	36,000
5	125,000	1.00	0.25	法定地上権	31,000

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
6	58,000	1.00	0.25	法定地上権	15,000
7	108,000	1.00	0.25	法定地上権	27,000
8	31,000	1.00	0.25	法定地上権	8,000
計					788,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,661,000	－ 665,000		0.70	0.60	838,000
2	9,000	－ 2,000		0.70	0.60	3,000
3	15,000	－ 4,000		0.70	0.60	5,000
4	142,000	－ 36,000		0.70	0.60	45,000
5	125,000	－ 31,000		0.70	0.60	39,000
6	58,000	－ 15,000		0.70	0.60	18,000
7	108,000	－ 27,000		0.70	0.60	34,000
8	31,000	－ 8,000		0.70	0.60	10,000
9	141,000	＋ 788,000	1.00	0.70	0.60	390,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,382,000

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：郊外の既存集落にあり、市場滞留期間の長期化が見込まれることを考慮した。

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)－8〕

所 在：大崎市松山長尾字前57番2

価 格：5,800円/㎡

位 置：JR東北本線「松山町」駅の南方道路距離約1.7km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：878㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南側4.5m市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅が散在する県道背後の住宅地域

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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 29番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 785.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 30番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2.78平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 33番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4.41平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 34番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 | 番 | 34番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 37平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 6 | 所 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 番 | 176 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.00 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 番 | 177 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.00 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 |
| | 地 番 | 178 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.06 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 大崎市鹿島台船越字沖鍋田 29 番地 |
| | 家屋 番号 | 29 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 119.90 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90平方メートル



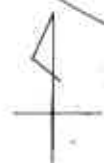
※ A3をA4に縮小(71%)

50-2 地区外
△ 地区外
△ 地区外

(座標値種別：国上測定)

+22151.770

164991.611



地区外



+22901.770

(座標値種別：国上測定)

(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 (tochoku-taiheiyouan12011.par) による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ (iwate-miyagi2008.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 鹿島台船越
字鍋田
B 鹿島台船越
字沖鍋田
C 鹿島台船越
字本屋敷

請求部	所在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田					地番	29番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	他図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年11月			発付年月日(原図)	昭和52年11月25日			備考事項		

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。

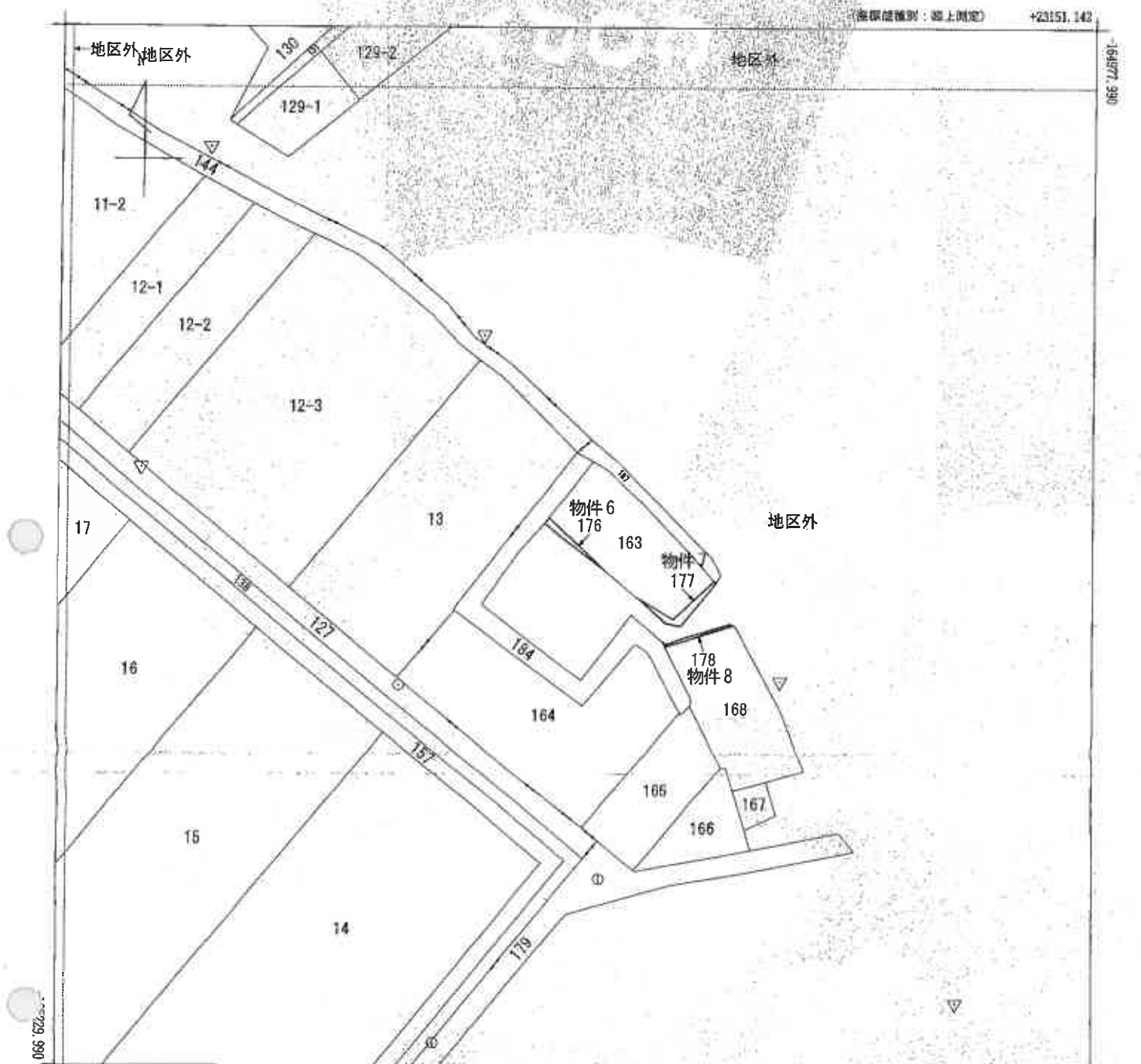
A3をA4に縮小 (71%)

令和5年10月24日
仙台北務局古川支局

地図整理番号：M09455

登記官

(1/1)



(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 (tohokutaiheiyounki2011.par) による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ (iwateniyagi2006.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。



A 鹿島台船越
字本屋敷

精部 求分	所 在	大崎市鹿島台船越字沖鍋田				地 番	176番		
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国測法19-5指定	種類	土地改良所在図
作 成 年月日	平成14年3月				備 付 年月日 (原図)	平成14年11月29日			備 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。

A 3をA 4に縮小 (71%)

令和5年10月24日

仙台法務局古川支局

地図整理番号: M09452

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。
 令和5年10月24日 仙台港務局古川支局

305162

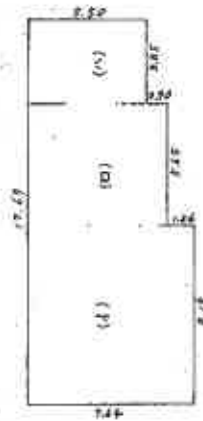
各 階 平 面 図

主たる建物

物件9

家屋番号 29巻
 建物の所在 志田郡鹿島台町船越字沖鍋田29番地
 大崎市鹿島台

建 物 図 面 区
 各 階 平 面 図

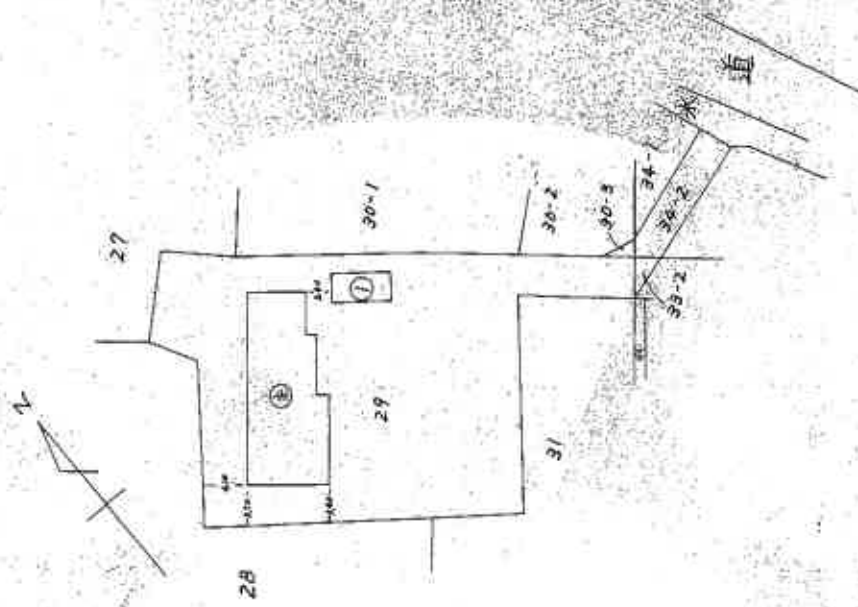


床 面 積

(A)	8.19	×	5.44	=	44.5716
(B)	5.45	×	6.40	=	34.8800
(C)	3.85	×	5.50	=	21.1750
計					100.6266



$2.29 \times 5.44 = 12.4576$



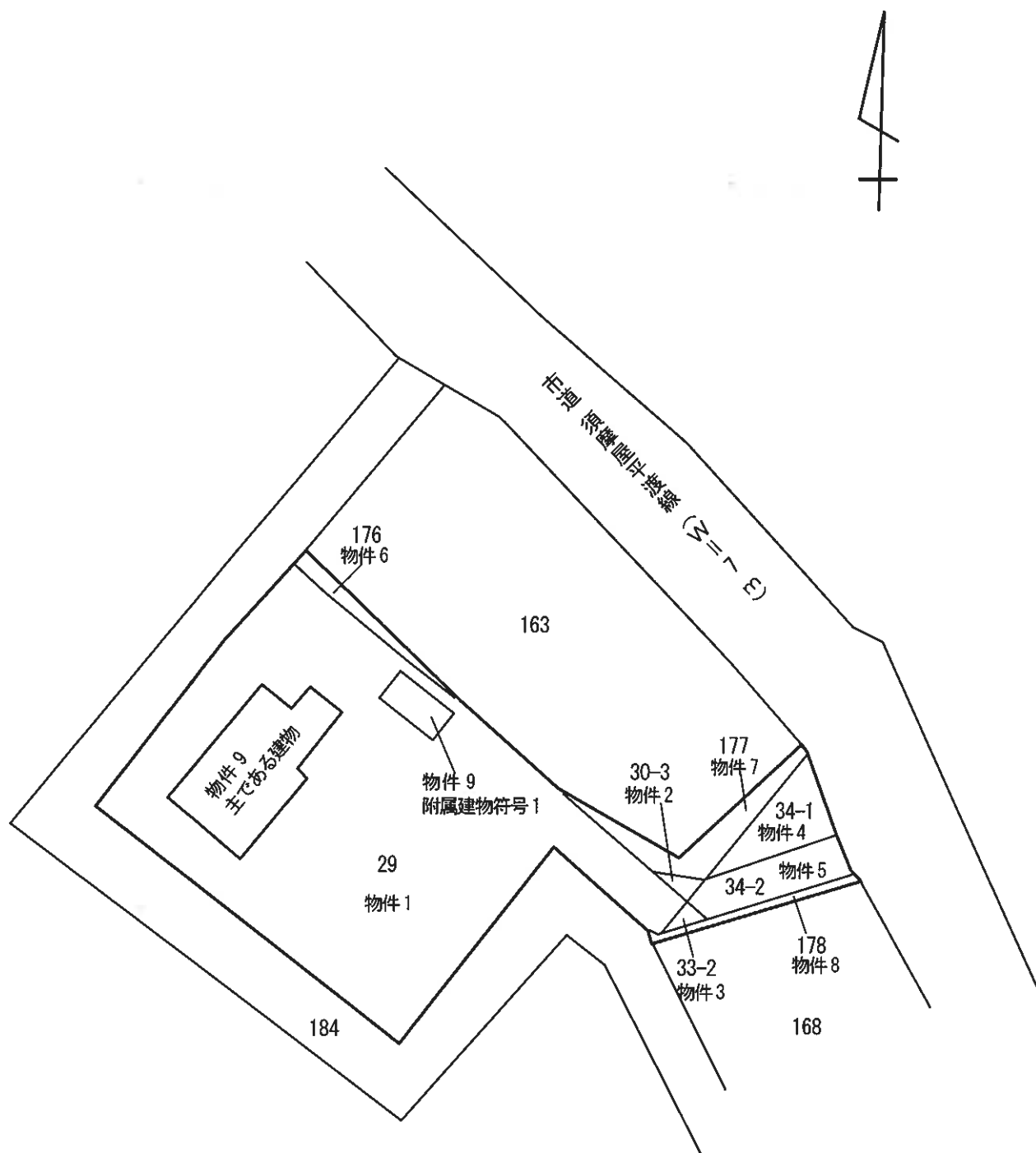
製 作 者

縮尺 1/250

申 請 入

縮尺 1/500

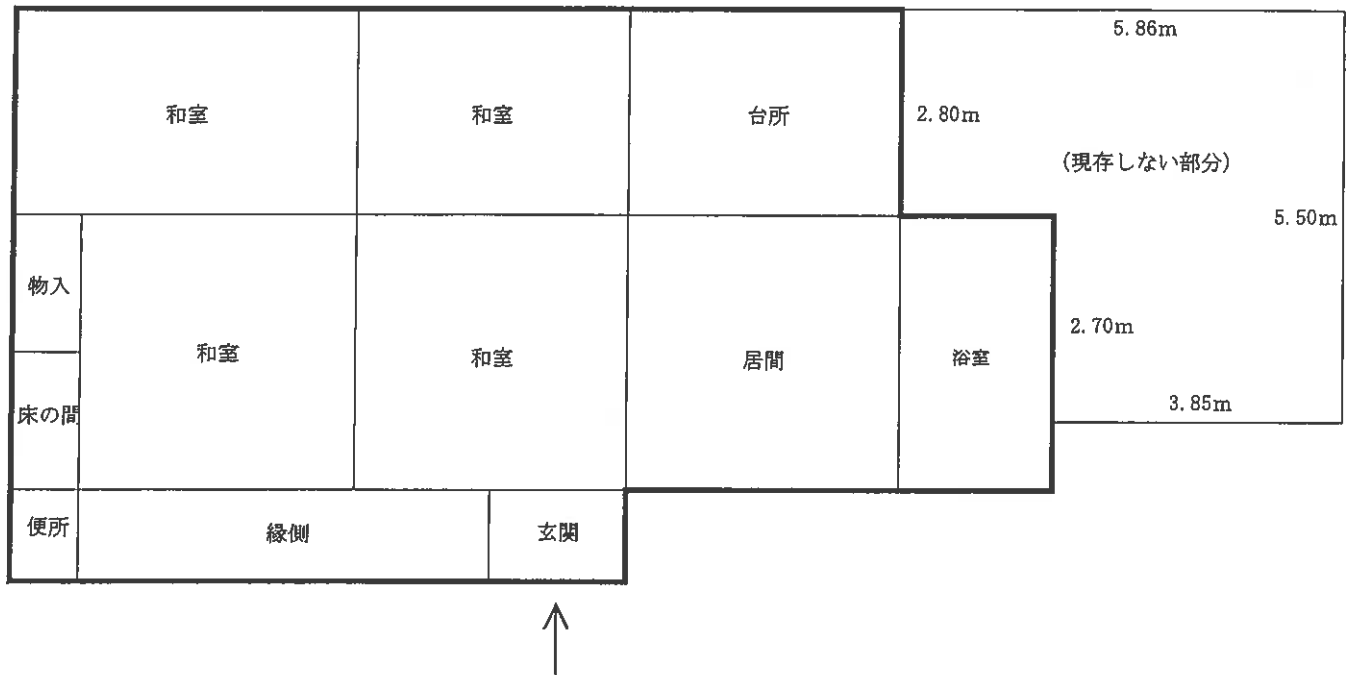
(作成者) 大崎建設株式会社



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

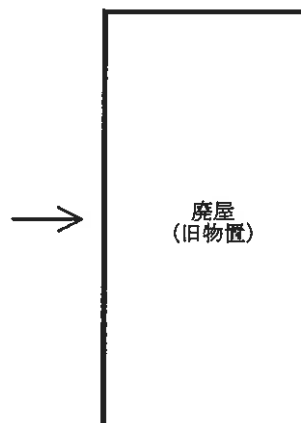
物件9 主である建物



(現存しない部分)
(現況面積)

$5.86\text{m} \times 2.80\text{m} + 3.85\text{m} \times 2.70\text{m} \approx 26.80\text{m}^2$
 登記面積 119.90m^2 - 現存しない部分 $26.80\text{m}^2 = 93.10\text{m}^2$

物件9 附属建物符号1



建物間取図

縮尺 1/100