

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

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 場 所	令和 7 年 5 月 15 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 30 日 午後 3 時 00 分 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, 2	5,588,000 4,470,400	一括	1,117,600	86,770	0
1.	1,415,000				
2	4,173,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川荒谷字新町
 地 番 66 番
 地 目 宅地
 地 積 483.87 平方メートル

- 2 所 在 大崎市古川荒谷字新町 66 番地
 家屋 番号 66 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 101.44 平方メートル
 2 階 52.17 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ぶき平家建
 床 面 積 21.66 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 2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, 2】

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】

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 大崎市古川荒谷字新町
 地 番 66 番
 地 目 宅地
 地 積 483.87 平方メートル

- 2 所 在 大崎市古川荒谷字新町 66 番地
 家屋 番号 66 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 101.44 平方メートル
 2 階 52.17 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ぶき平家建
 床 面 積 21.66 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 32 号
令和 6 年 4 月 15 日受理
令和 6 年 5 月 27 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 大崎市古川荒谷字新町
 地 番 66番
 地 目 宅地
 地 積 483.87平方メートル

- 2 所 在 大崎市古川荒谷字新町66番地
 家屋 番号 66番の3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階101.44平方メートル
 2階 52.17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ぶき平家建
 床 面 積 21.66平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件 1				
現況地目	■宅地(物件 1) □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」記載のとおり				
建物	物件 2				
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: 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」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1について

物件1土地は、西側で公図上「道」（市道「荒谷竹ノ花線」－建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

■ 物件2について

物件1土地上に本建物所有者所有のスチール製物置（動産）が1基存する。これについて、本件所有者は売却を考えているとのことである。

本建物は、経年相応の劣化が認められる以外、特筆すべき損傷は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の土地は、物件2の建物の敷地です。 物件2の建物には、私が家族と共に居住しています。 使用していて特段支障はありません。 物件1の土地及び物件2の建物の一部でも他人に貸しているところはありません。 物件2の土地にあるスチール製物置は、私所有のものです、売却を考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

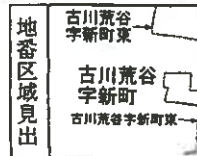
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年4月18日(木) 13:00-13:05	大崎市役所	間取図等交付依頼
R6年4月18日(木) 13:10-13:20	大崎市役所	接道調査
R6年4月18日(木) 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年4月30日(火) 16:30-16:35	大崎市役所	間取図等受領
R6年5月1日(水) 12:00-12:10	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R6年5月1日(水) 12:00-12:10	物件所在地	所有者に事情説明
R6年5月21日(火) 13:30-14:00	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 目的物件は不在であったが、施錠されていなかったため、立会人 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(touhokutaiheiyonuki2011.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(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請 求 分	所 在	大崎市古川荒谷字新町				地 番	66番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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47年2月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年11月11日			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。

令和6年2月29日
 仙台法務局古川支局
 登記官

地図整理番号: M10004
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成19年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月29日 仙台地務局古川支局

(7 枚目)

登記簿

地図登録番号：M10005

(1/2)

330397

各階平面図

建物図面図
各階平面図

1/2

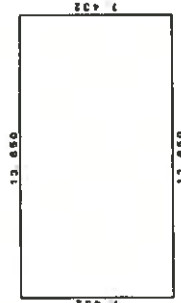
66番の3

家屋番号

建物の所在
大崎市古川荒谷字新町66番地

物件2

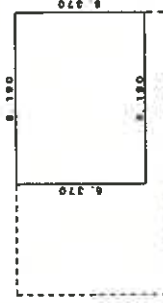
主 1階



求積表

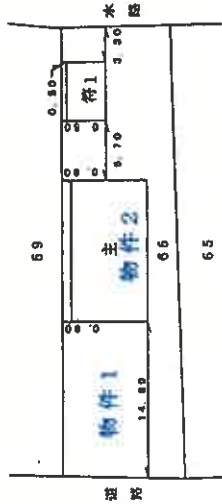
$13.650 \times 7.432 = 101.446800$
合計 101.446800
床面積 101.44 m²

主 2階



求積表

$8.190 \times 6.370 = 52.170300$
合計 52.170300
床面積 52.17 m²



A4判に縮小

作成者

月15日作成

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)

平成19年6月21日登録

登記年月日：平成19年6月21日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。
令和6年2月29日 仙台法務局古川支局

(8 枚目)

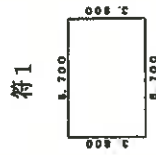
建物図面 各階平面図 2/2

330398

家屋番号 66号の3

建物の所在 大崎市古川荒谷字新町66番地

物件2



求積表
 $5.700 \times 3.800 = 21.660000$
合計 21.660000
床面積 21.66 m²

A4判に縮小

作成者

月15日作成

縮尺 1/

申請人

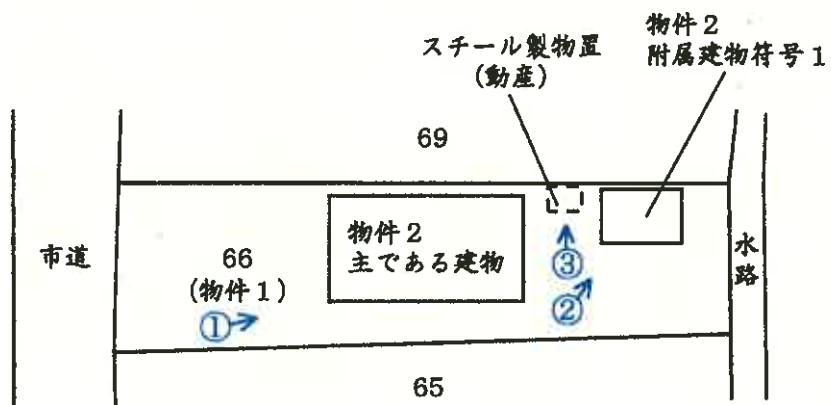
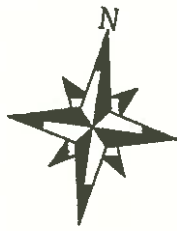
縮尺 1/250

(日本建築学会標準図面用紙)

平成19年6月21日

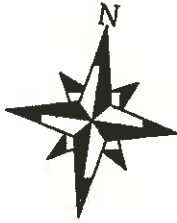
地図整理番号：M10005

(2/2)



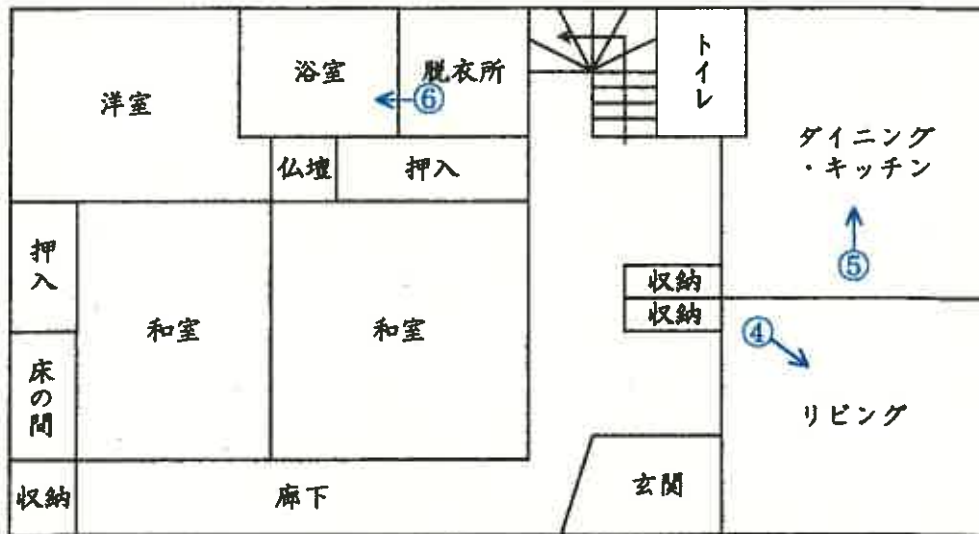
凡 例
→○写真(撮影場所)

建物間取図（物件2） 縮尺1：100

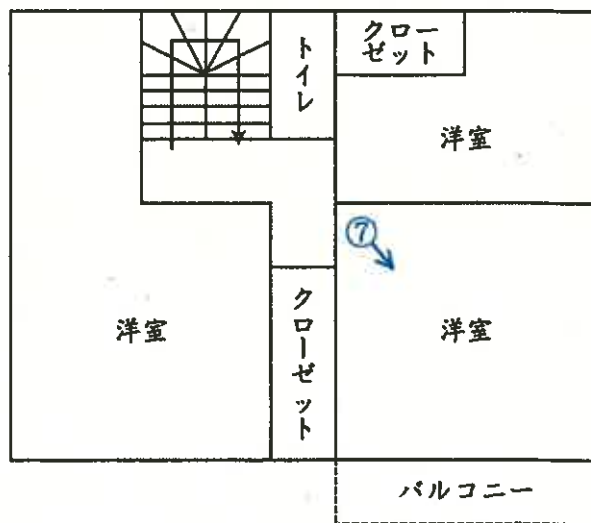


主である建物

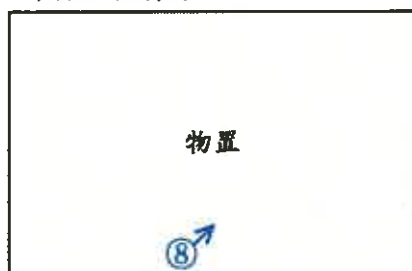
1階



2階



附属建物符号1



凡 例
 ←○写真(撮影場所)

写真 1

物件2



物件1

写真 2

附属建物符号1



写真 3

スチール製物置(動産)



写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

附属建物符号1の内部状況



令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令和 6 年 5 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 月 19 日 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

	一 括 価 格
	金5,588,000円
	内 訳 価 格
物件1（土地）	金1,415,000円
物件2（建物）	金4,173,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種 号 構 類 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		

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 (道路距離)	J R陸羽東線「古川」駅の北方・道路距離約5.1km (別添『位置図』参照)		
付近の状況 (道路距離)	古川地区郊外に形成された旧来からの住宅地域で、地域内には戸建住宅、併用住宅が建ち並んでいる。街路は幅員約7.1mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。		
	バス停「荒谷」至近 荒谷郵便局 約250m 大崎市役所 約4.8km	イオンタウン古川 市立古川北小学校 市立古川北中学校	約1.7km 約750m 約1.2km
主な公法上の規制 (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	非線引都市計画区域 無指定 指定70% 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	483.87㎡ 約12m・約43m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし	
接面道路の状況	西側で幅員約7.1mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)		
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。		
供給処理施設	上水道：不明 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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無い。		
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	西側接面道路沿いには上水道管は敷設されておらず、東側道路から隣接地(古川荒谷字新町68番1、68番2、69番)を介して上水道管が引き込まれているが、当該上水道管を使用するに当たっての合意書はない。 スチール製物置(動産)が1基認められる。 大崎市洪水土砂災害ハザードマップによると、目的物件は1000年に一度程度の確率で起こる大雨によって河川が氾濫した場合の浸水想定区域内にある。		

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物：家屋番号66番の3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成19年3月25日新築
	経 過 年 数	約18年
	経済的残存耐用年数	約17年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロス、敷目天井ほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	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 101.44㎡	
	2階 52.17㎡	延 153.61㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	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	経年相応の物理的損傷と判断される。 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	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)	平成19年3月25日新築
	経 過 年 数	約18年
	経済的残存耐用年数	満了しているものと判断
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	板張り
	天 井	ジプトーン
	床	板張り
	設 備	電気設備
	そ の 他	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)	21.66㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
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	経年相応の物理的損傷と判断される。 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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

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	9,500	0.80	483.87	0.75	2,758,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【大崎(県)-4】

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格等
9,100円/㎡	$\times \frac{97.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{93}$	= 9,500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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件 -2 (0.98)
環境条件 -5 (0.95)
相乗積 93% (0.98×0.95=0.93)

イ 個別格差 : 上水道不明（上水道管引き込みにつき隣接地介在） -20 (0.80)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -25 (0.75)

(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。

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
物件2 主である 建物	170,000	153.61	0.29	7,573,000
物件2 附属建物 符号1	80,000	21.66	0.01	17,000
合計				7,590,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数18年、経済的残存耐用年数17年、観察減価率40%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.29 = \left(\frac{\text{残価率}}{100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right) \right) \times (1 - \text{観察減価率})$$

○附属建物符号1

経済的耐用年数は満了しているものと判断し、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、残価率1%をもって現価率とした。

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	2,758,000	1.00	0.05	使用借権	138,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、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	2,758,000	-138,000	1.00	0.90	0.60	1,415,000
2	7,590,000	+138,000	1.00	0.90	0.60	4,173,000
一括価格（合計）						5,588,000

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 : 本件目的物件は、西側接面道路沿いには上水道管が敷設されていないことから、東側道路より隣接地を介して上水道管が引き込まれている。本件目的物件を売却する際には市場参加者の限定及び市場滞留期間の長期化が見込まれ、当該要因を考慮の上、上記のとおり市場性修正を施した。

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なった。

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)-4】

所 在 : 大崎市田尻通木字合志田21番3
価 格 : 9,100円/㎡
位 置 : JR東北本線「田尻」駅の西方約3.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 592㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 北5.5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅の中に農地も見られる住宅地域

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川荒谷字新町
 地 番 6 6 番
 地 目 宅地
 地 積 4 8 3 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 大崎市古川荒谷字新町 6 6 番地
 家屋 番号 6 6 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 1 . 4 4 平方メートル
 2 階 5 2 . 1 7 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ぶき平家建
 床 面 積 2 1 . 6 6 平方メートル

令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令和 6 年 5 月 21 日 現地調査
令和 6 年 5 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金7,023,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金2,048,000円
物件2（建物）	金4,975,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種号 構類 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		

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 (道路距離)	J R陸羽東線「古川」駅の北方・道路距離約5.1km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況 (道路距離)	古川地区郊外に形成された旧来からの住宅地域で、地域内には戸建住宅、併用住宅が建ち並んでいる。街路は幅員約7.1mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。	
	バス停「荒谷」 至近 荒谷郵便局 約250m 大崎市役所 約4.8km	イオンタウン古川 約1.7km 市立古川北小学校 約750m 市立古川北中学校 約1.2km
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	非線引都市計画区域 無指定 指定70% 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	483.87㎡ 約12m・約43m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	西側で幅員約7.1mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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無い。	
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	スチール製物置(動産)が1基認められる。 大崎市洪水土砂災害ハザードマップによると、目的物件は1000年に一度程度の確率で起こる大雨によって河川が氾濫した場合の浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物：家屋番号66番の3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成19年3月25日新築
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約18年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロス、敷目天井ほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	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 101.44㎡	
	2階 52.17㎡	延 153.61㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
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	経年相応の物理的損傷と判断される。 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	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)	平成19年3月25日新築
	経過年数	約17年
	経済的残存耐用年数	満了しているものと判断
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	板張り
	天 井	ジプトーン
	床	板張り
	設 備	電気設備
	そ の 他	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)	21.66㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	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	経年相応の物理的損傷と判断される。 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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

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	9,900	1.00	483.87	0.75	3,593,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【大崎(県)-4】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 9,500\text{円/㎡} & \times & \frac{97.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 9,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件 -2 (0.98)
 環境条件 -5 (0.95)
 相乗積 93% (0.98×0.95=0.93)

イ 個別格差 : ない

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -25 (0.75)

(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。

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
物件2 主である 建物	170,000	153.61	0.31	8,095,000
物件2 附属建物 符号1	80,000	21.66	0.01	17,000
合計				8,112,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数17年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率40%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{耐用年数} & & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率} : 0.31 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (18 \text{年} \div 35 \text{年}) \} \times (1 - 0.40) \end{array}$$

○附属建物符号1

経済的耐用年数は満了しているものと判断し、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、残価率1%をもって現価率とした。

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	3,593,000	1.00	0.05	使用借権	180,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、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	3,593,000	-180,000	1.00	1.00	0.60	2,048,000
2	8,112,000	+180,000	1.00	1.00	0.60	4,975,000
一括価格（合計）						7,023,000

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 : 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なった。

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)-4】

所 在 : 大崎市田尻通木字合志田21番3
価 格 : 9,500円/㎡
位 置 : JR東北本線「田尻」駅の西方約3.3km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 592㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 北5.5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)
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

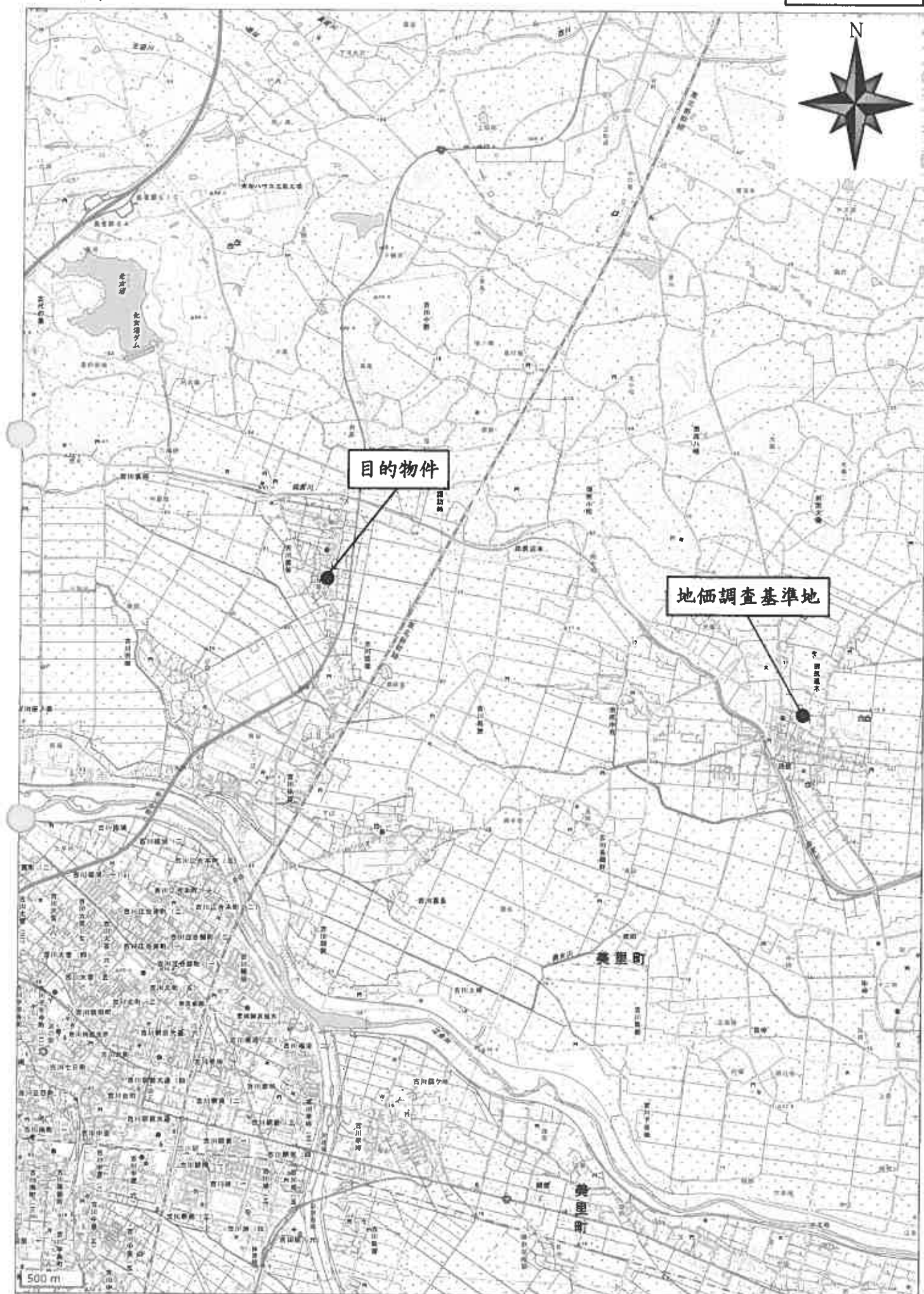
以 上

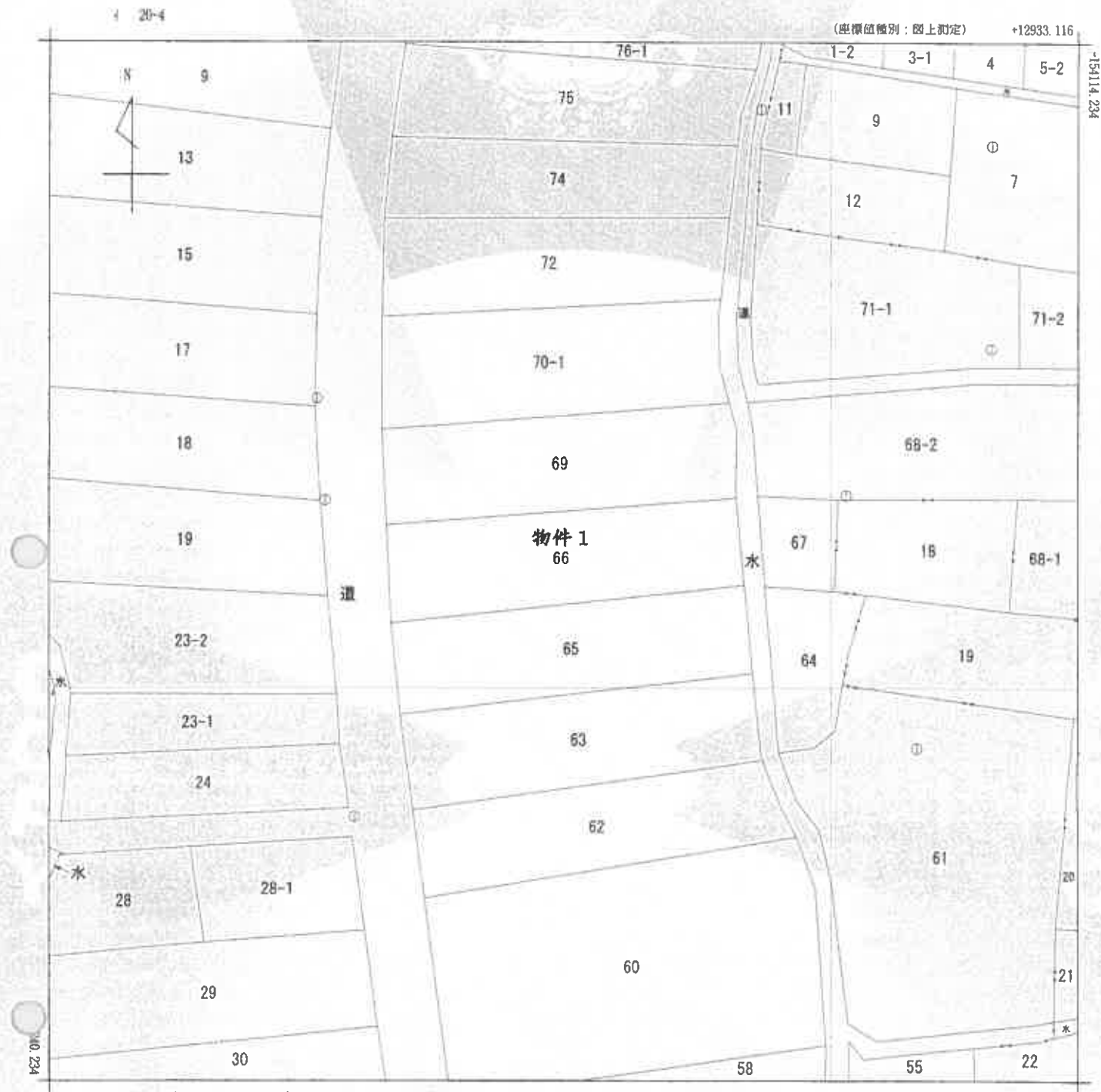
物 件 目 録

- 1 所 在 大崎市古川荒谷字新町
 地 番 66 番
 地 目 宅地
 地 積 483.87 平方メートル

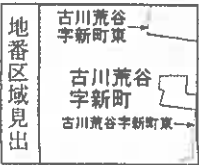
- 2 所 在 大崎市古川荒谷字新町 66 番地
 家屋 番号 66 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 101.44 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 21.66 平方メートル







+12808.116 (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(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(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在		大崎市古川荒谷字新町				地 番		66番		
出 縮 力 尺	1/500		精 度 分 区	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47年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年11月11日			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。

令和6年2月29日

仙台法務局古川支局

地図整理番号: M10004

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成19年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月29日 仙台法務局古川支局

登記官

地図整理番号：M10005

(1/2)

A4判に縮小

330397

各階平面図

建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号
66番の3

建物の所在
大崎市古川荒谷字新町66番地

主 1階



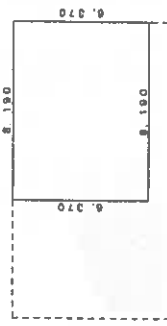
求積表

$$13.650 \times 7.432 = 101.446800$$

合計 101.446800

床面積 101.44 m²

主 2階



求積表

$$8.190 \times 8.190 = 52.170300$$

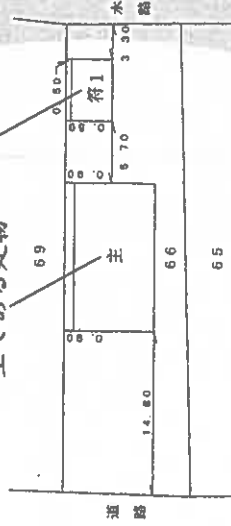
合計 52.170300

床面積 52.17 m²



物件2
主である建物

物件2
附属建物符号1



作成者

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)

平成19年6月21日登記

(白黒写真)

登記年月日：平成19年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月29日 仙台法務局古川支局

登記官

地図整理番号：M10005

(2/2)

A4判に縮小

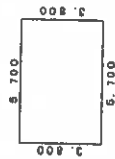
330398

各階平面図

建物図面
各階平面図

家ノ号	66番の3
建物の所在地	大崎市古川荒谷字新町66番地

符1

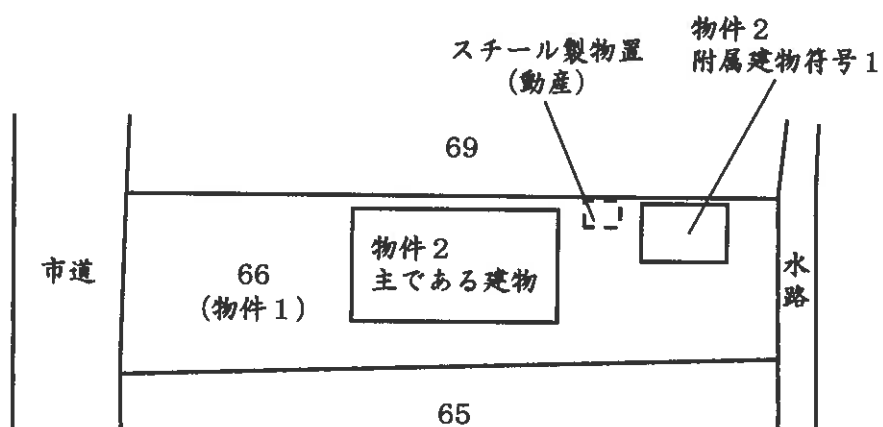


求積表
 $5.700 \times 3.800 = 21.660000$
合計 21.660000
床面積 21.66 m²

(日付通記)

作成者	縮尺	縮尺	1/250
申	1/	1/250	

平成19年6月21日登録

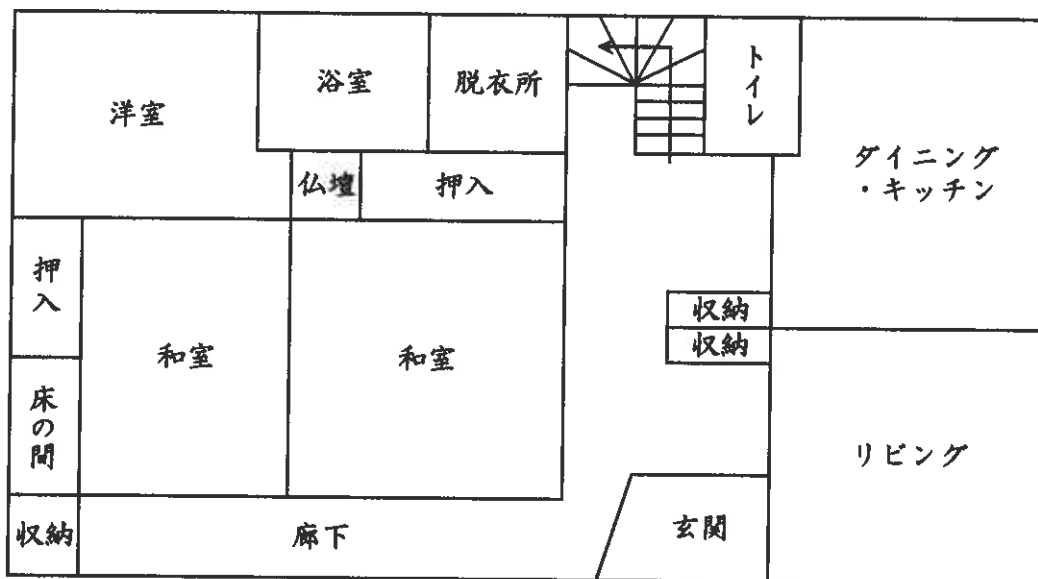


建物間取図（物件2） 縮尺1：100

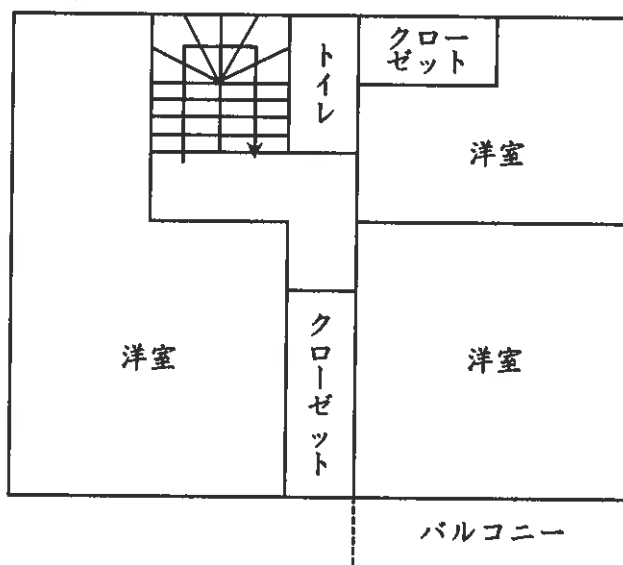


主である建物

1階



2階



附属建物符号1

