

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 9 日
仙台地方裁判所第 4 民事部
裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 8 月 22 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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	9,523,000 7,618,400	一括	1,904,600	86,782	20,329
1	886,000				
2	1,417,000				
3	19,000				
4	17,000				
5	6,000				
6	7,178,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.90平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 145平方メートル |
| | | | 持分9分の2 |
| 4 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.78平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | | | 持分2分の1 |



物 件 目 録

5 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 0.48 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 大崎市古川中里五丁目 168 番地 3、168 番地 7
家屋 番号 168 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 60.86 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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1～6】

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6】

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 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 73.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.90平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 145平方メートル |

持分9分の2

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 大崎市古川中里五丁目 |
| | 地 | 番 | 168番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.78平方メートル |

(現況)

地	目	公衆用道路
---	---	-------

持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 大崎市古川中里五丁目

地 番 168番9

地 目 公衆用道路

地 積 0.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 大崎市古川中里五丁目168番地3、168番地7

家屋 番号 168番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階60.86平方メートル
2階46.37平方メートル



令和 6年(ケ)第 187号
令和 6年12月23日受理
令和 7年 1月31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 大崎市古川中里五丁目
地 番 168番3
地 目 宅地
地 積 73.70平方メートル

所有者A

- 2 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168番7
地 目 宅地
地 積 117.90平方メートル

所有者A

- 3 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168番4
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者A 持分9分の2

- 4 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168番5
地 目 宅地
地 積 35.78平方メートル

共有者A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168番9
地 目 公衆用道路
地 積 0.48平方メートル

所有者A

6 所 在 大崎市古川中里五丁目168番地3、168番地7
家屋 番号 168番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階60.86平方メートル
2階46.37平方メートル

所有者A



不動産の表示	「物件目録（物件１、２、５、６）」のとおり	
住居表示	大崎市古川中里五丁目１１番３０号	
土地	物件１、２、５	
現況地目	☒ 宅地（物件１、２、５） ☐ 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	５枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件６	
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	５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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件 3、4）」のとおり	
住 居 表 示	大崎市古川中里五丁目 1 1 番 3 0 号	付近
上 地	物件 3、4	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3、4） ☐ 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 3、4 土地は、一体として各共有者らの通行のために利用されている。なお、物件 3 は建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号の位置指定道路であるが、物件 4 は建築基準法上の道路に該当しない。 物件 3 が北東側で古川市（現大崎市）所有の 1 6 5 番 7 公衆用道路と公図上「道」等とが一体となった公衆用道路と接している。	
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

その他の事項

■ 物件1、2、5について

物件1、2、5土地は一体として、物件6の敷地であり、東側で物件3及び4が一体となった公衆用道路と接している。

■ 物件6について

調査に立ち会った本件所有者Aの父Bによると上記土地に設置したフェンスや門扉、カーポート2基、スチール製物置（動産）2基及び本建物の1階と2階に設置したサンルームは、本件所有者ではなく同人の父Bが購入、設置したものとのことである。

また、同人によると1階のリビングと2階の廊下に傾きがあるとのことであったが、評価人が簡易に測定したところ、1階で0.75度を計測した。

その外に当職らの調査の範囲では、特段の損傷は確認できなかったが、同人は、本建物四方の外壁のビスが浮いており、地面側の各1枚は修理したが、その上の部分は足場を組んで修理しなければならないため浮いたままになっている可能性があるとのことであった。

さらに、この周辺は治安が悪く、フェンスや車に傷を付けられたり、給湯器の電線を切断されたりしたことがあるとか、夜になると周辺の道路や本建物内で霊的現象が生じると述べていたが、いずれもその場で確認することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件所有者の父)	私は本件所有者の父です。本件所有者は仕事で立ち会えないため、私が代わって説明します。 物件3と物件4は、いずれも隣地所有者との共有であり、それぞれ自宅への通路として利用しています。共有者間で通行に関する取り決めや金銭のやり取りはありません。 本物件には、本件所有者も含む私達家族が居住しています。 物件1、2、5の土地は、物件6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。 本建物は建売住宅であり、使用していて支障のある所は、1階のリビングと2階の廊下に傾きがあるので販売業者に調査してもらったところ、許容範囲内との回答でした。 その外に本建物四方の外壁のビスが浮いており、地面側の各1枚は修理してもらいましたが、その上の部分は足場を組んで修理しなければならないということで修理はしてもらえませんでした。ですので、現在も浮いたままになっている可能性があります。 また、この周辺は治安が良くなく、フェンスや車に傷を付けられたり、給湯器の電線を切断されたりしたことがあります。さらに、夜になると周辺の道路や本建物内で霊的現象が生じます。 なお、上記土地に設置したフェンスや門扉、カーポート2基、スチール製物置2基及び本建物の1階と2階に設置したサンルームは、本件所有者ではなく私が購入、設置したものです。
■ 大崎市役所担当者	物件3は建築基準法第42条1項5号の位置指定道路ですが、物件4は建築基準法上の道路に該当しません。 物件3が北東側で接する大崎市所有の165番7公衆用道路と公図上「道」等とが一体となった公衆用道路は建築基準法第42条2項道路です。道路名はありません。

(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1月7日(火) 11:45-12:05	仙台法務局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領
R7年1月10日(金) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、本件所有者の母に事情説明、外観写真撮影
R7年1月10日(金) 10:30-10:40	大崎市役所	接道調査
R7年1月22日(水) 15:30-16:40	物件所在地	立入調査、本件所有者の父Bから占有状況等聴取及び 間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

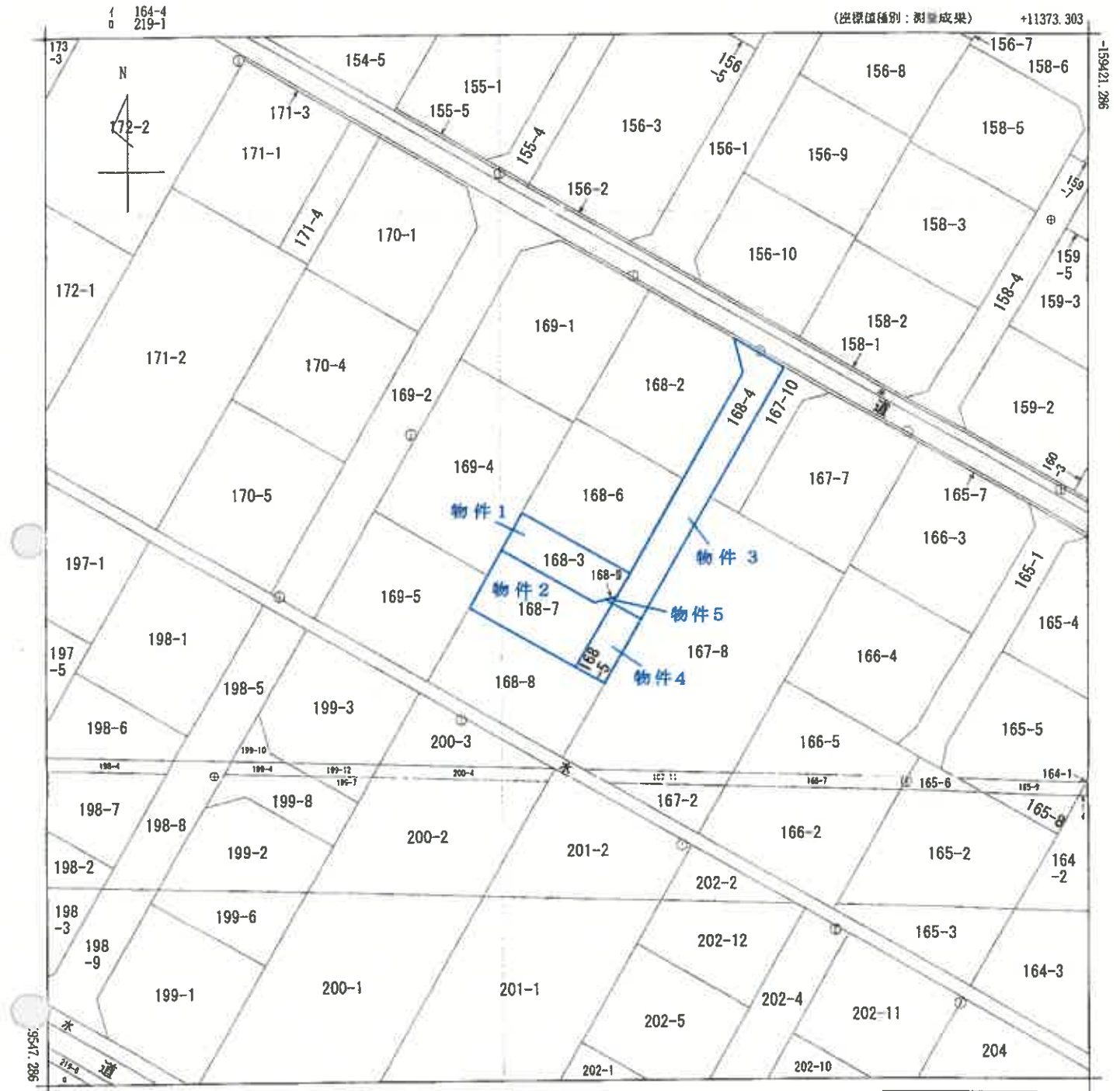
☒ 令和 7年 1月22日
調査日前に目的物件内の1室が施錠されており、鍵は紛失したとの話しがあったため、立会人及び
解錠技術者を同行して臨場したが、鍵は見つかったとのことであった。

☐ 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



(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(touhokutaiheiyoueki2011.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。

地番区域見出
古川中里5丁目

A4判に縮小

請 求 部	所 在					大崎市古川中里五丁目		地 番	168番3		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲 二	座 標 系 又 号 番 号 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13年12月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成15年2月18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。

(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年11月27日
東京法務局

地図整理番号: M81410
(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成29年11月13日

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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年11月27日 東京法務局

(9 枚目)

登記官

地図登録番号：M81418

各階平面図

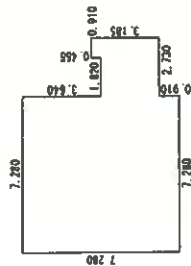
168番3

建物図面

大崎市古川中里五丁目168番地3、168番地7

物件6

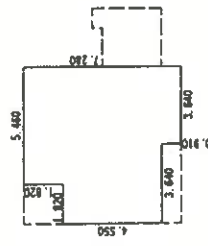
1階



求積表

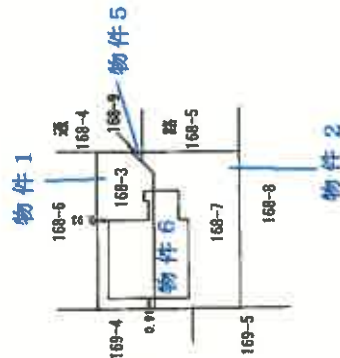
7.280×7.280	$= 52.998400$
2.720×1.820	$= 4.958400$
3.185×0.910	$= 2.913550$
合計	60.869350
床面積	60.869350

2階



求積表

4.550×1.820	$= 8.281000$
6.370×1.820	$= 11.593400$
7.280×3.640	$= 26.499200$
合計	46.373600
床面積	46.373600



A4判に縮小

作成者

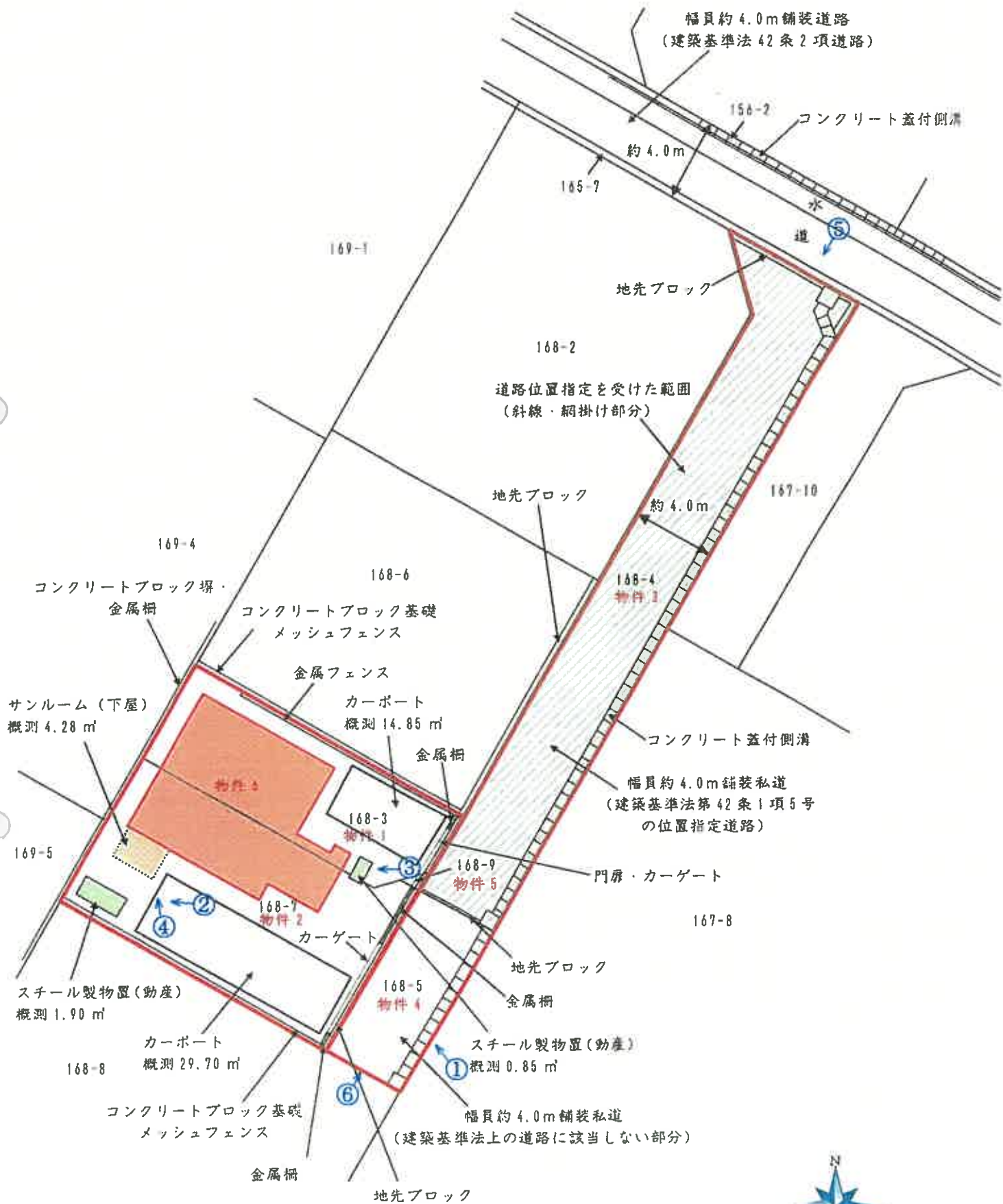
11月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500

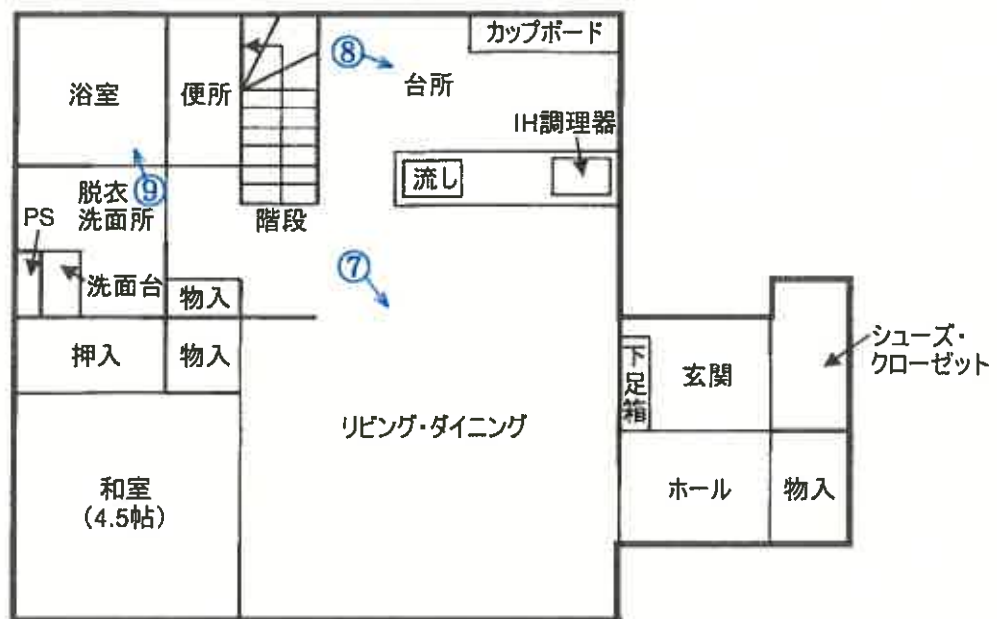


土地建物位置関係図

縮尺=1:250

物件6

1F



2F

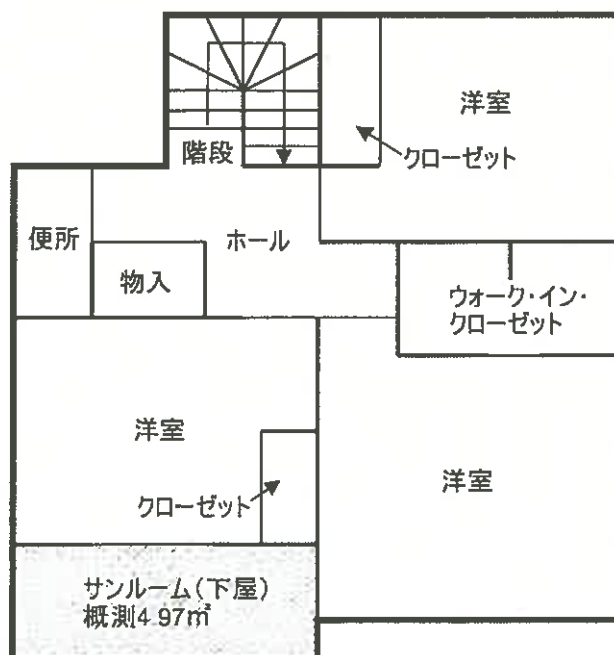




写真 3

スチール製物置(動産)



物件1, 2, 5

写真 4

サンルーム(下屋)



写真 5



物件3

写真 6



物件4

物件3

写真 7

以下物件6の内部状況



写真 8



写真 9



令和 6 年（ケ） 第 187 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 5 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 佐藤 紀彦

第1 評価額

一括価格	
金 9,523,000 円	
内訳価格	
物件 1 (宅地)	金 886,000 円
物件 2 (宅地)	金 1,417,000 円
物件 3 (公衆用道路)	金 19,000 円
物件 4 (公衆用道路)	金 17,000 円
物件 5 (宅地)	金 6,000 円
物件 6 (居宅)	金 7,178,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地積		
3	所在地 地積		
4	所在地 地積		公衆用道路
5	所在地 地積		宅地
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
1・2・5	①物件1・2・5は3筆で一画地を構成し、物件6の建物敷地として利用されている。当該画地の南側に概測29.70㎡のカーポート(普通車2台収容可)、北東側に概測14.85㎡のカーポート(普通車1台収容可)が存する。また、当該画地のうち、物件6の建物南西側に概測1.90㎡のスチール製物置(動産)、同東側に概測0.85㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照、以下同じ。 ②物件5の土地につき、登記地目は公衆用道路であるが、本件所有者の単有となり、物件6の建物敷地の一部として利用されるため、現況地目を上記の通り宅地と判定した。
3	①物件3は、共有持分9分の2が評価の対象となる。 ②物件3は、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路に該当する。
4	①物件4は、共有持分2分の1が評価の対象となる。 ②物件4は、登記地目は宅地であるが、物件3の位置指定道路と一体で通行の用に供されているため、現況地目を、上記の通り、公衆用道路と判定した。参考までに、物件3・4は、連続して一体的に利用されるが、筆界には地先ブロックが設けられている。なお、物件4は、建築基準法上の道路に該当しない。
6	物件6の建物1階南西側に概測4.28㎡のサンルーム(下屋)、2階南西側に概測4.97㎡のサンルーム(下屋)が設置されている。

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・5)

位置・交通	JR陸羽東線「古川」駅の南西方・道路距離約1.2km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	目的物件は、大崎市の中核となる古川地区のうち、中心市街地南部に形成された既存住宅地域に属する一般住宅及びその敷地等(一部共有私道を含む)である。周辺一帯は、旧来、中心部近郊にありながら、旧国道4号線・主要地方道古川松山線沿い等の道路網の整備が進んだ地域に比べ、田畑の混在度合いが高い地域であったが、古川中里三丁目の市営住宅原田団地(現中里住宅)の整備を皮切りに、宅地造成が進められ、今日では、市街地としての熟成度を高めているが、宅地化は、個別かつ小規模に進められたため、地域全体として街区街路の配置は効率性を欠いている。将来の動向に関しては、平成29年に策定された大崎市立地適正化計画において、近隣地域を含む一帯は居住誘導区域の指定を受けており、今後も市の施策として、田園環境と調和した快適で持続可能な集約市街地の形成が図られるものと予測される。 地域内の街路は、幅員約4mの舗装道路(建築基準法第42条2項道路)が標準。周辺の幹線道路に至るまで、狭幅員の区間が存するほか、片側行止りの引込み道路が多いため、地域全体としての街路整備の状態は劣り、系統連続性も良好と言えない。 嫌悪施設に関しては、目的物件の東方約100～200mに東北電力の陸前大幡変電所があり、近隣地域南方上空も特別高圧線が横断している。その他、公害発生の虞や、危険施設等の存在は特に認められない。 標準的な画地は間口14m・奥行17m・規模240㎡程度の略長方形地で、標準的使用は一般住宅の敷地と判断した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「ヨークベニマル古川中里店」:約420m 大崎市役所(本庁舎): 約2.0km	市立古川第三小学校: 約540m 市立古川東中学校: 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 土砂災害規制 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% ※基準容積率160% 特になし 特になし 景観計画区域「市街地景観エリア」
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	計192.08㎡ 間口に関して、南東側共有私道のうち、建築基準法上の道路である物件3に対する間口は約4.2m、物件3及び4の2筆に対する間口は約13.1mとなる。また、奥行(東西)は約14.7mとなる。 長方形 略平坦 中間画地 南東側共有私道(物件3及び4)に略等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 南東側約4m、私道、舗装(有) 物件3が建築基準法第42条1項5号の位置指定道路に該当するが、物件4は建築基準法上の道路に該当しない(詳細は、次頁『特記事項』欄①参照)。	
土地利用状況等	物件6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: あり ガス配管: なし ※表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照。また、上水道については次頁『特記事項』欄②参照。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の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を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	

ハザードマップ	大崎市の公表資料によれば、周辺一帯に土砂災害の危険箇所等の指定は存しない。他方、大崎市公表のハザードマップ(想定最大規模の降雨)上、目的物件周辺は、0.5m未満又は0.5m以上3.0m未満の洪水浸水想定区域に指定されるほか、内水についても、目的物件を含む周辺に0～10cm未満又は10cm～30cm未満の浸水想定区域が指定されている。洪水浸水想定区域に関しては、1000年に一度程度の大雨を前提としたもので、旧古川市の江合川・新江合川流域は、広い範囲で同区域の指定を受けることから、自然災害の危険性が特に高い地域とは言えない。
特記事項	①物件1・2・5は3筆で一画地を構成しており、南東側で接面する共有私道について、物件3の土地(地番168番4)が、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(指定年月日:平成29年4月10日、指定番号:大崎建住位置第339号)であり、物件4の土地(地番168番5)は建築基準法上の道路に該当しない。当該共有私道は、北東方道路からの片側引込み道路であり、物件4で行止りとなっている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照(以下同じ)。 ②上水道について、大崎市上下水道部上水道施設課より、接面私道及び北方道路に埋設された共有の私設管を利用していることを確認した。当該私設管は、目的物件の東方を南北に走る市道に埋設された本管から分岐しているもので、目的物件及び北東側隣接地の2世帯が利用しているとのことである。なお、私設管の詳細な位置については記録が残っていないため、不明であることを確認した。 ③物件1・2・5を一画地として見た場合に、南側に概測29.70㎡のカーポート(普通車2台収容可)、北東側に概測14.85㎡のカーポート(普通車1台収容可)が存する。また、当該画地のうち、物件6の建物南西側に概測1.90㎡のスチール製物置(動産)、同東側に概測0.85㎡のスチール製物置(動産)が存する。

(物件3・4)

位 置	物件1・2・5の南東側に隣接する土地である。 (別添『土地建物位置関係図』等参照)	
画地条件	地 積 幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	計180.78㎡ 幅員約4m×延長約44m 路地状画地 略平坦 北東側で道路に接続する一方路画地。道路との接続部には隅切部分があり、物件3の北東側道路に対する接面長さは約7m。 北東側道路に略等高に接面 前述の通り、物件3の土地(地番168番4)が、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(指定年月日:平成29年4月10日、指定番号:大崎建住位置第339号)であり、物件4の土地(地番168番5)は建築基準法上の道路に該当しない。各筆の位置関係等については、別添『土地建物位置関係図』参照。
接面道路の状況	○ 北東側約4m、道路、舗装(有) 建築基準法第42条2項道路に該当する。当該道路は、大崎市建設課管理の法定外公共物であり、北東側の地番156番2(登記地目:公衆用道路、登記地積:13㎡、登記上の所有者:古川市)、地番165番7(登記地目:公衆用道路、登記地積:27㎡、登記上の所有者:古川市)、不動産登記法第14条第1項地図上の「道」「水」部分が該当する。大崎市建設部建築指導課によれば、現況幅員が4.00m確保されている場合は、道路後退は不要とのことである。	
土地利用状況等	物件1・2・5が接面する公衆用道路であり、主に当該道路に接面する各住宅の居住者が通行の用に供している。	
特記事項	①物件3は共有持分9分の2、物件4は共有持分2分の1が評価の対象となる。物件3及び4の登記上の共有者の構成は異なる。 ②「主な公法上の規制等」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」「地下埋設物の有無」「ハザードマップ」については、物件1・2・5に同じ。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区 分	主である建物：家屋番号168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)		平成29年11月2日新築
	経 過 年 数		7 年
	経済的残存耐用年数		33 年
構 造	木造スレートぶき2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼、化粧合板 ほか	
	天 井	ビニールクロス、杉柾目風ラミネート天井 ほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロア ほか	
設 備	電気・給排水衛生・空調・換気設備。オール電化住宅となり、屋内に自然冷媒ヒートポンプ式給湯器が設置されるほか、IH調理器を利用する。浴室は、換気以外に、衣類乾燥・暖房・涼風・フィルター清掃機能付。リビング・ダイニングにモニター付インターフォンが存するほか、階段天井にシーリングファンが設置されている。		
	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	60.86㎡	
	2 階	46.37㎡	延 107.23㎡
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	全国展開するハウスメーカーが設計・施工を行った標準仕様の一般戸建住宅(建売住宅)であり、全体的に高級感は認められないものの、必要な機能がコンパクトにまとめられている。使用資材に関して、特段の問題は認められなかったが、本件所有者父の話では、施工不良箇所があり、築後、補修工事が行われている。また、床に傾きが感じられるとのことであり、実際にデジタル計測器で簡易測定したところ、1階で0.75度(13/1,000程度)が計測された箇所もあった。よって、中古住宅としてみた場合の品等は、施工の質等を考慮し、普通程度又はやや劣る程度と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	築後7年程度となり、目立った汚れや損耗等は存せず、全体的には一定の美観を維持している。よって、保守管理の状態は、比較的良好と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	①物件6の建物1階南西側に、概測4.28㎡のサンルーム(下屋)が設置されている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。 ②物件6の建物2階南西側洋室バルコニーに、概測4.97㎡のサンルーム(下屋)が設置されている。位置関係等は別添『建物間取図』参照。 ③新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。		

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・5)、土地価格(物件3・4)

目的土地の建付地価格・土地価格を次の通り求めた。

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・土地価格 ア×イ×ウ×エ
1	32,100円/㎡	0.96	73.70㎡	1.00	2,271,000円
2	32,100円/㎡	0.96	117.90㎡	1.00	3,633,000円
3	32,100円/㎡	0.03	145㎡	—	140,000円
4	32,100円/㎡	0.05	35.78㎡	—	57,000円
5	32,100円/㎡	0.96	0.48㎡	1.00	15,000円
合計額					6,116,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【大崎(県)ー3】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102.7}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{101} & \div & 32,100\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 接道方位(南東側) +3% (1.03)
- ◇ 地 域 格 差 : 街路幅員・街路配置の整然性・系統連続性 +1% (1.01)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

- 物件1・2・5 接面道路の幅員・系統連続性 △4% (0.96)
- 物件3 利用現況(共有私道)、建築基準法上の道路(法第42条1項5号の位置指定道路)に該当する。 △97% (0.03)
- 物件4 利用現況(共有私道)、建築基準法上の道路に該当しない。 △95% (0.05)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

(2) 建物価格(物件6)

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
6	225,000円/㎡	107.23㎡	0.41	9,892,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数40年、経過年数7年、経済的残存耐用年数33年、観察減価率50%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.41 \quad \Rightarrow \quad \overset{\text{残価率}}{0.02} + (1 - \overset{\text{経済的}}{\text{残存耐用年数}} 0.02) \times (\overset{\text{経済的}}{\text{全耐用年数}} 33 \text{年} \div 40 \text{年}) \times (1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.50})$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1・2・5については土地利用権等価格を控除、物件6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、下記の通り評価額を求めた。

(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	2,271,000円	1.00	0.35 法定地上権	795,000円
2	3,633,000円	1.00	0.35 法定地上権	1,272,000円
5	15,000円	1.00	0.35 法定地上権	5,000円
土地利用権等価格の合計額				2,072,000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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	2,271,000円	－795,000円	—	1.00	1.00	0.60	886,000円
2	3,633,000円	－1,272,000円	—	1.00	1.00	0.60	1,417,000円
3	140,000円	—	2 / 9	1.00	1.00	0.60	19,000円
4	57,000円	—	1 / 2	1.00	1.00	0.60	17,000円
5	15,000円	－5,000円	—	1.00	1.00	0.60	6,000円
6	9,892,000円	＋2,072,000円	—	1.00	1.00	0.60	7,178,000円
一括価格(合計)							9,523,000円

エ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

オ. 市場性修正：

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、市場性
の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

カ. 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)－3】

所 在 : 大崎市古川中里五丁目170番4「古川中里5-11-17」
価 格 : 32,500円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「古川」駅の南西方道路距離約1.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 283㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南東側約6m舗装道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第二種中高層住居専用地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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、通常で敷地内への引き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。

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 187 号

物 件 目 録

1 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168 番 3
地 目 宅地
地 積 73.70 平方メートル

2 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168 番 7
地 目 宅地
地 積 117.90 平方メートル

3 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 145 平方メートル

持分 9 分の 2

4 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168 番 5
地 目 宅地
地 積 35.78 平方メートル

持分 2 分の 1



令和 6 年 (ケ) 第 187 号

物 件 目 録

- 5 所 在 大崎市古川中里五丁目
地 番 168 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 0.48 平方メートル
- 6 所 在 大崎市古川中里五丁目 168 番地 3、168 番地 7
家屋 番号 168 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 60.86 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

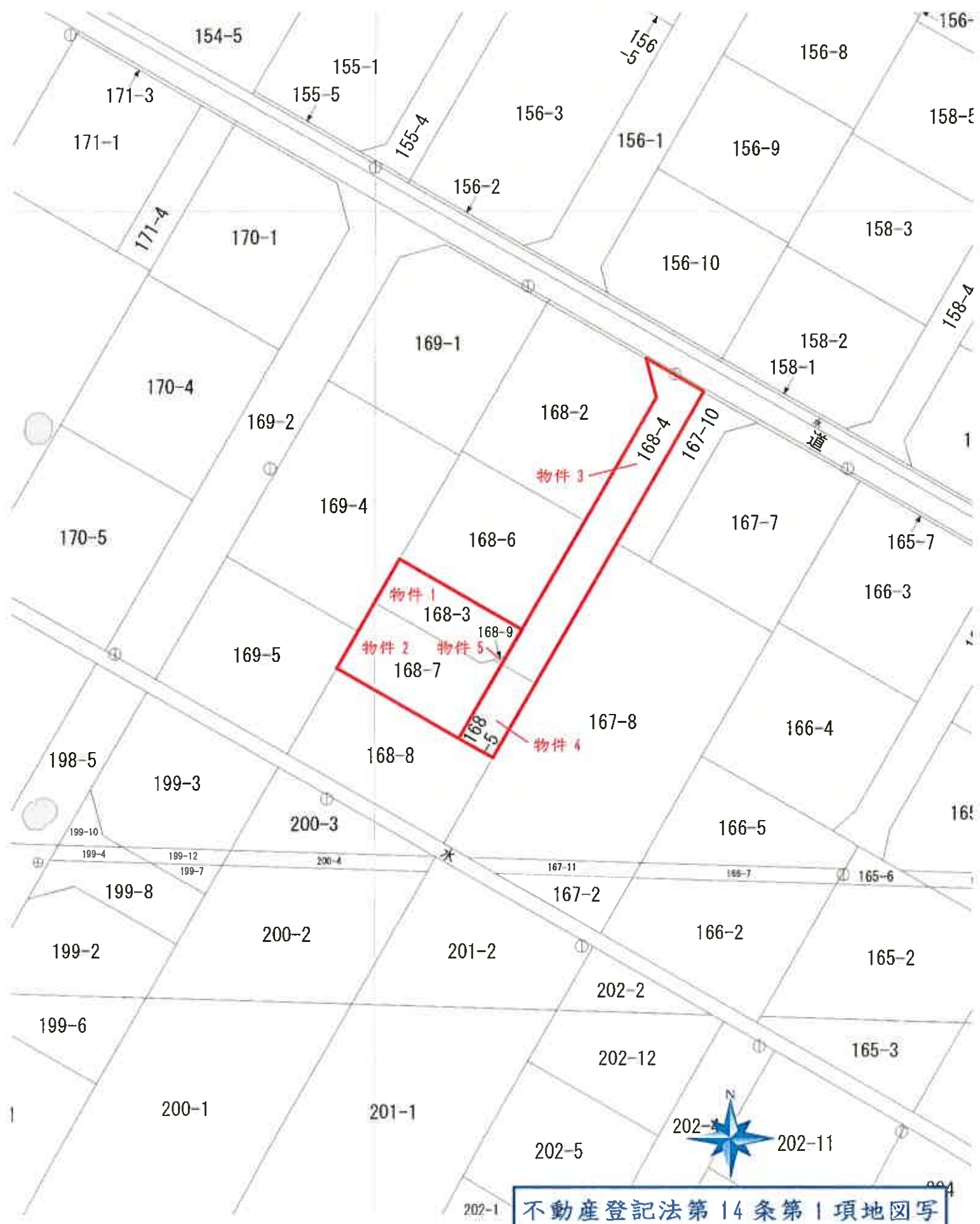


地理院地図

GSI Maps



位置図



不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

地番

A168-3, B168-6

土地の所在

大崎市古川中里五丁目168番3

求積表

地番	点番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
A168-3	500	-159478.865	11305.648	-2442578.296340	14.706
	501	-159486.185	11318.403	-1787202.185110	3.113
	212	-159488.885	11316.854	455680.033260	1.400
	506	-159489.331	11315.527	424401.109791	1.379
	605	-159489.081	11314.193	1984051.631640	12.790
	603	-159483.338	11303.087	1362785.123210	5.154
合計		合計		147.412451	
合計面積		合計面積		73.7042255	m ²

地番	点番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
B168-6	400	-159467.536	11312.112	-2078659.331760	14.739
	203	-159474.650	11324.908	-1003256.281350	13.069
	501	-159486.185	11318.403	3071703.923100	14.706
	500	-159478.865	11305.648	1041396.988450	12.528
	205	-159467.993	11311.873	-1030801.106752	0.516
	205	-159467.993	11311.873	384.191688	
合計		合計		192.0953440	m ²

測地系	基準点	座標変換点名	X座標	Y座標	備考
世界測地系・新地成果2011	電子基準点	高清水	-145940.726	14890.188	管理者により改定
世界測地系・新地成果2011	電子基準点	高谷	-162006.127	27395.323	管理者により改定
世界測地系・新地成果2011	電子基準点	色庭A	-161114.683	1470.794	管理者により改定
世界測地系・新地成果2011	測量多角点	100	-159478.182	11327.056	金属板
世界測地系・新地成果2011	測量多角点	102	-159490.396	11320.362	金属板
世界測地系・新地成果2011	測量多角点	106	-159469.709	11312.900	金属板

基準点測量	測量年月日	平成28年12月1日	平面直角座標系	第X系
境界点測量	測量年月日	平成29年1月16日	平面直角座標系	第X系

凡例

コンクリート杭

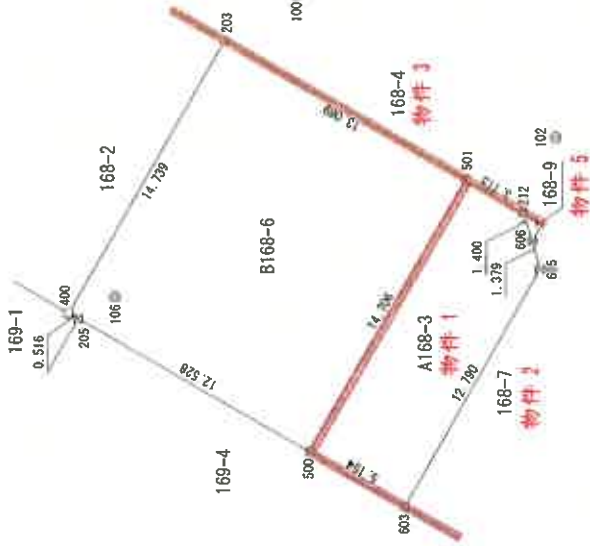
プラスチック杭

金属プレート

金属鉄

基準点

算点



作成者

申請人

縮尺

1/250

地番

A168-5, B168-7, C168-8

土地の所在

大崎市古川中里五丁目168番5

地積測量図

求積表

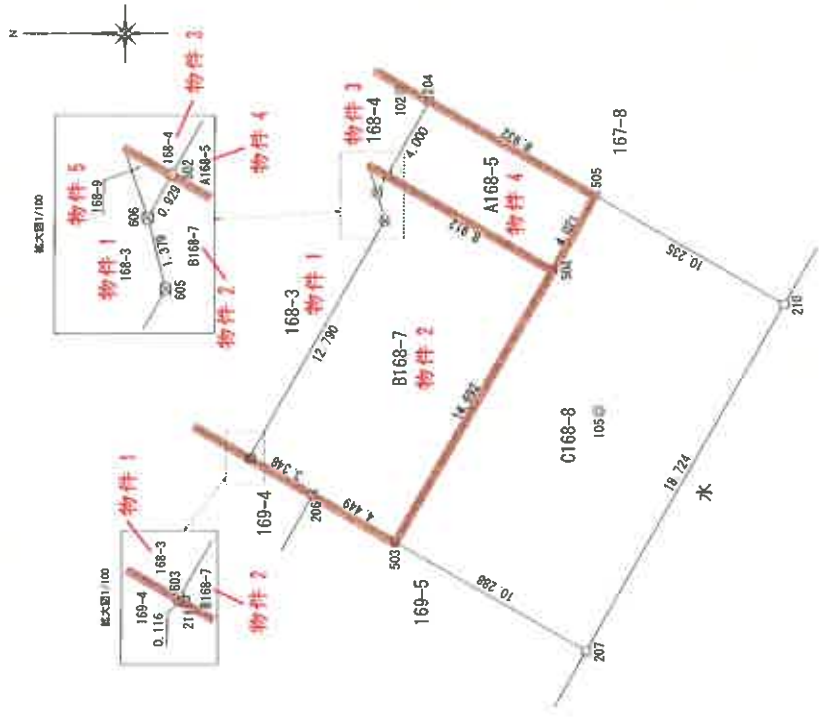
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
A168-5	502	-159489.789	11316.335	-1262361.679935	4.000
	204	-159491.762	11319.814	151188.190376	8.932
	505	-159499.520	11315.387	1262438.700000	4.021
	504	-159497.519	11311.899	-151203.648012	8.912
			合計	71.563229	
			合計面積	35.7816145	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
B168-7	603	-159483.338	11303.087	-1780471.985432	12.790
	605	-159489.681	11314.193	-1984051.631640	1.379
	606	-159489.331	11315.527	-341626.147002	0.929
	502	-159489.789	11316.335	578628.954492	8.912
	504	-159497.519	11311.899	2740007.878801	14.892
C168-8	503	-159490.206	11299.156	1680069.830004	4.449
	206	-159486.344	11301.365	-617690.610312	3.348
	211	-159483.439	11303.029	-274630.481958	0.116
			合計	235.807053	
			合計面積	117.905265	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
C168-8	503	-159490.206	11299.156	-2847059.667306	14.692
	504	-159497.519	11311.899	-2588804.230889	4.021
	505	-159499.520	11315.387	252806.739200	10.235
	210	-159508.409	11310.314	3403749.939651	18.724
	207	-159499.136	11294.048	1779681.359488	10.288
			合計	384.140144	
			合計面積	192.0700720	m ²

基準点	座標	点名	X座標	Y座標	基準点の名称及び座標	備考
世界測地系・測地成果2011	電子基準点	高清水	-145940.726	14890.188		管理者により改定
世界測地系・測地成果2011	電子基準点	涌谷	-162086.127	27395.329		管理者により改定
世界測地系・測地成果2011	電子基準点	色紙A	-16114.683	1470.794		管理者により改定
世界測地系・測地成果2011	測量多角点	105	-159499.707	11305.292	金属板	
世界測地系・測地成果2011	測量多角点	102	-159490.396	11320.362	金属板	

基準点測量	測量年月日	平成28年12月1日	平面直角座標系	第X系
境界点測量	測量年月日	平成29年1月16日	平面直角座標系	第X系



- 凡例
- コンクリート杭
 - プラスチック杭
 - 金属プレート
 - 金属基準点
 - 鉄点
 - 計

作成者

申請人

縮尺 1/250

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

地積測量図

地番 A168-4, B168-9

土地の所在 大崎市古川中里五丁目168番4

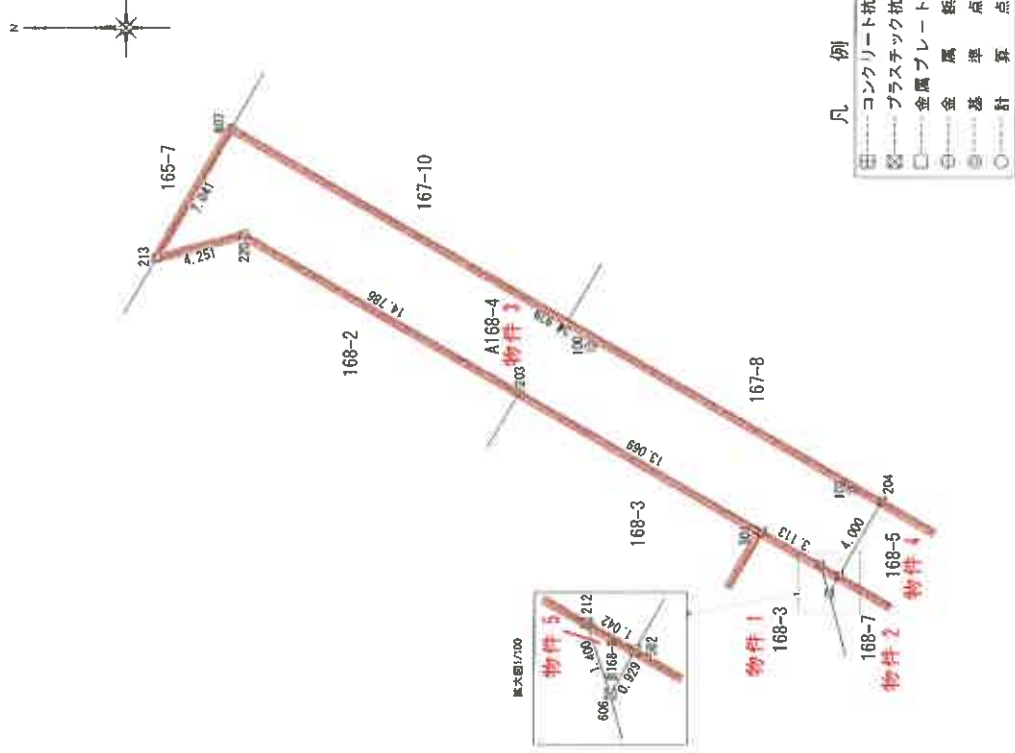
求積表

地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
A168-4	213	-150457.915	11331.148	-795594.995650	7.041
	607	-150461.436	11337.245	1807355.915824	34.979
	204	-150491.762	11319.814	3334972.743420	4.000
	502	-150489.789	11316.335	472088.775440	1.042
	212	-150488.885	11316.854	-329823.014180	3.113
	501	-150486.185	11318.403	-1284501.733900	13.069
	203	-150474.850	11324.908	-2209045.622200	14.766
B168-9	220	-150462.019	11332.255	-395042.995660	4.251
	合計			290.069704	
合計面積				145.0348520	m ²

地番	No	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
B168-9	212	-150488.885	11316.854	-1284501.733900	1.042
	502	-150489.789	11316.335	211842.950003	0.929
	606	-150489.331	11315.521	-82774.962789	1.400
	合計			0.958134	
合計面積				0.4940670	m ²

基準点	既知点	座標	点名	X座標	Y座標	用途
測地系・測地成果2011	電子基準点	測地系	測地系	-145940.726	14890.188	管理系により改定
	電子基準点	測地系	測地系	-162086.127	27395.329	管理系により改定
	電子基準点	測地系	測地系	-161114.893	1470.794	管理系により改定
	電子基準点	測地系	測地系	-159478.182	1327.056	管理系により改定
測地系・測地成果2011	測量多角点	測地系	測量多角点	-159490.396	1320.362	金属板
	測量多角点	測地系	測量多角点	-159490.396	1320.362	金属板

基準点測量	測量年月日	平成28年12月1日	平面直角座標系	第X系
境界点測量	測量年月日	平成29年1月16日	平面直角座標系	第X系



作成者

平成28年1月16日作成

申請人

縮尺 1/250

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

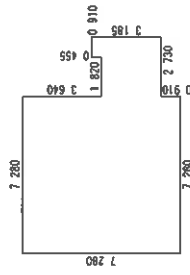
各階平面図

建物図面

家 屋 番 号
168番3

建物の所在
大崎市古川中里五丁目168番地3、168番地7

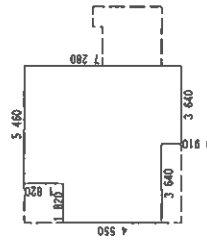
1階



求 積 表

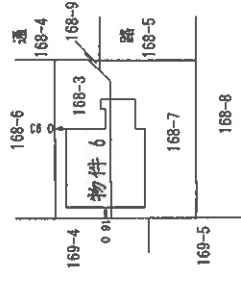
$7\,280 \times 7\,280$	$= 52\,984.00$
$- 2\,730 \times 1\,820$	$= 4\,956.00$
$3\,185 \times 0\,910$	$= 2\,898.350$
合 計	$60\,866.350$
床面積	$60\,86\text{㎡}$

2階



求 積 表

$4\,550 \times 1\,820$	$= 8\,281.000$
$6\,370 \times 1\,820$	$= 11\,593.400$
$7\,280 \times 3\,640$	$= 26\,499.200$
合 計	$46\,373.600$
床面積	$46\,37\text{㎡}$



作 成 者

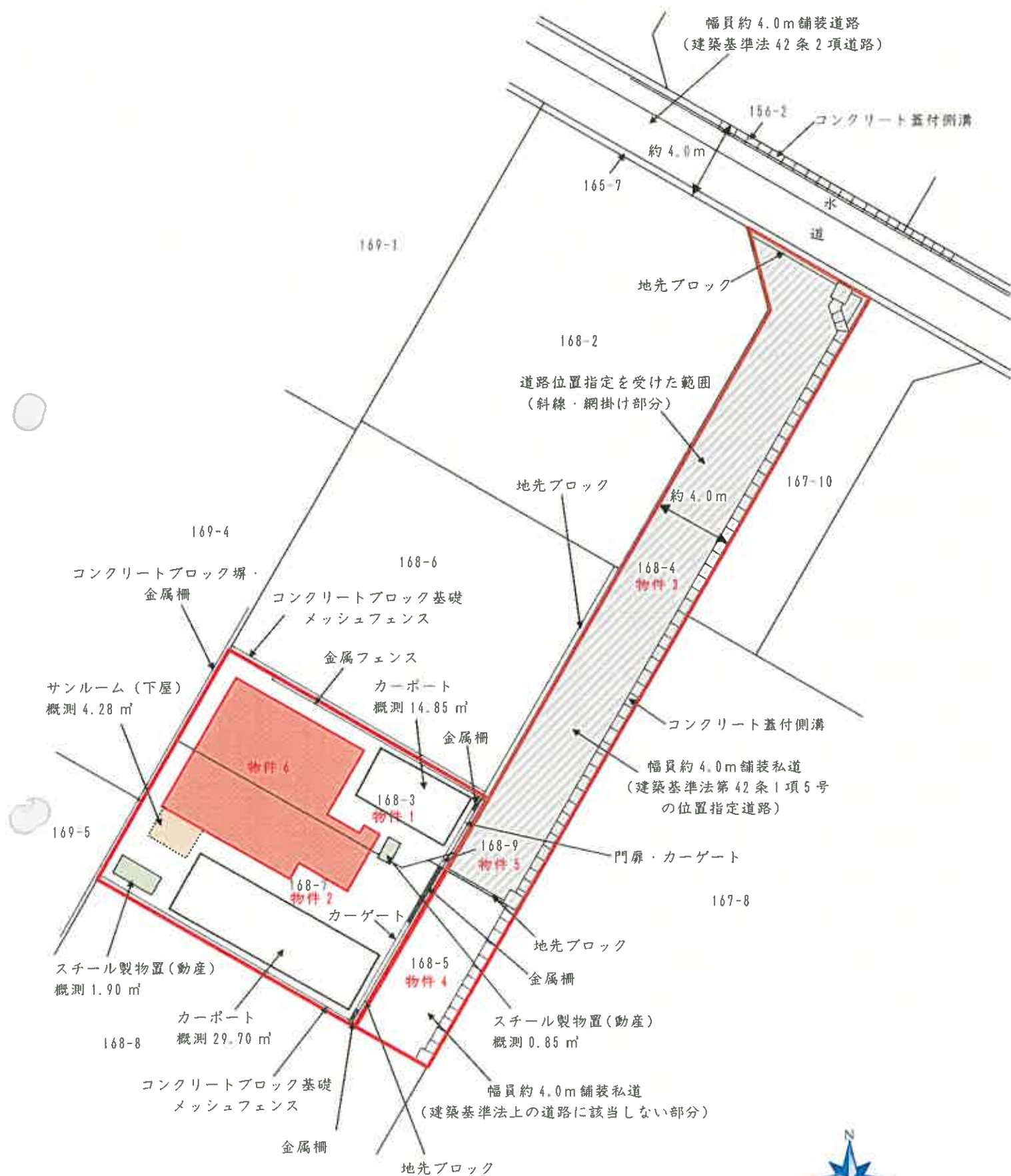
11 月 7 日作成

申 請 人

縮 尺

1 / 500

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

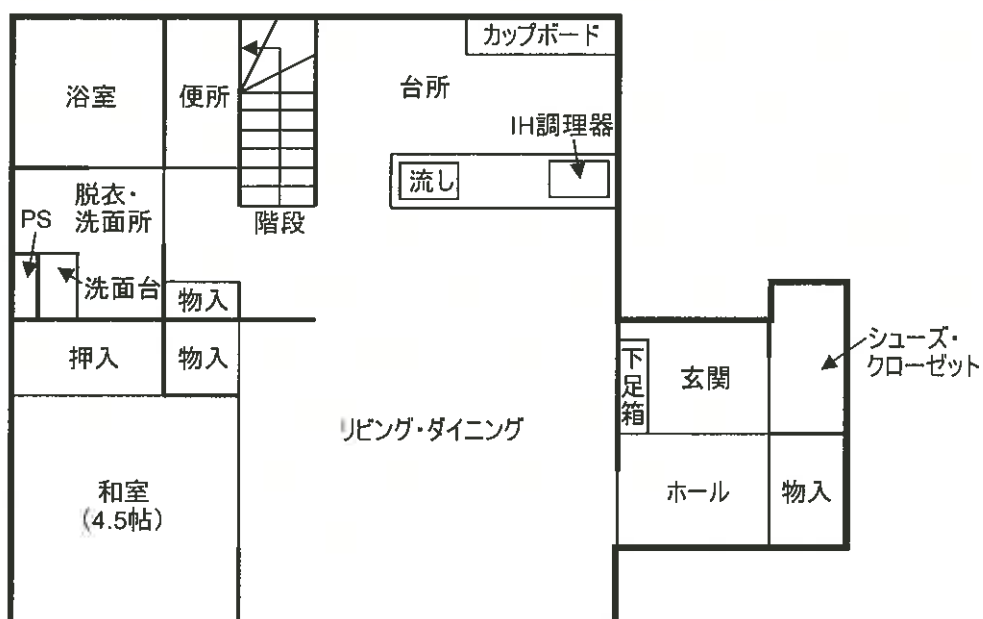


土地建物位置関係図

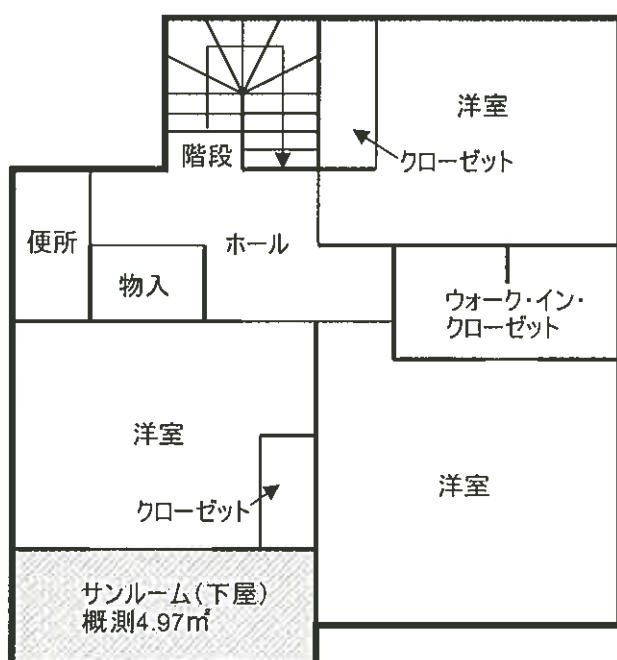
縮尺=1:250

物件6

1F



2F



建物間取図