

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)

〒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 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, 2	3, 552, 000 2, 841, 600	一括	710, 400	45, 363	10, 675
1	1, 155, 000				
2	2, 397, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦 |
| | 地 番 | 27番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦27番地22 |
| | 家屋 番号 | 27番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.00平方メートル
2階57.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦 |
| | 地 番 | 27番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦27番地22 |
| | 家屋 番号 | 27番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.00平方メートル
2階57.00平方メートル |



令和 6年(ケ)第 181号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 2月 7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 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦 |
| | 地 番 | 27番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦27番地22 |
| | 家屋 番号 | 27番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.00平方メートル
2階57.00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 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が異なる (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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	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 ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 3月25日	
最初の 契約等	契約日	平成29年 3月25日	
	期間	平成29年 3月25日から ■平成31年 3月31日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 5年 4月 1日から ■令和 7年 3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金80,000円 (毎月28日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金160,000円 ☐ 保証金 (円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

本土地は、北東側で志田郡鹿島台町（現大崎市）所有の27番1公衆用道路（「内ノ浦東西5号線」－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土地上に本件所有者所有のスチール製物置（動産）が1基存する。

本建物は、平成12年4月に建てられた建物で、経年相応の劣化が認められる外、1階北側屋根に設置されている雨樋と外壁サイディングとの取り合い部分に損傷が認められた。また、玄関ホールとリビングルーム及び洗面所との間の引き戸の開閉が、それぞれ若干重いこととリビングルームの内壁に一部これまでの地震の影響と思われる軽微な亀裂が認められた。

1階和室の南側に下屋が設置されている。

2階南東側の洋室に防音室が設置されているが、これは、賃借人が設置したもので、容易に解体可能なものとのことである。

(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
☒ B (占有者)	物件2の建物は、私が本件所有者から賃借して、私達家族で居住しています。 (契約内容については、3枚目記載のとおり陳述) 使用していて特段支障のあるところはありません。ただ、東日本大震災の影響かと思いますが、1階北側屋根に設置されている雨樋と外壁サイディングとの取り合い部分が損傷しています。また、玄関ホールとリビングルーム及び洗面所との間の引き戸の開閉が、それぞれ若干重くなっています。 物件1土地上にあるスチール製物置は本件所有者のものです。 2階南東側の洋室に設置してある防音室は、私が設置したもので、容易に解体できます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件所有者に対し、調査期日の通知をしたところ、同人から本物件賃貸の仲介不動産業者に連絡があったとのことで、当該業者から当職に連絡があり、本件所有者は遠方に居住しているため調査には立ち会えず、契約内容については契約書記載のとおりとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月18日(水) 9:50-10:00	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影
R6年12月18日(水) 12:45-13:00	大崎市役所	間取図交付依頼、接道調査
R6年12月23日(月) 12:00-12:20	仙台法務局古川支局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年1月10日(金) 10:20-10:25	大崎市役所	間取図受領
R7年1月10日(金) 15:00-15:10	物件所在地	本件占有者Bの妻に事情説明
R7年1月24日(金) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査, 占有者Bから占有状況等聴取, 契約書写し受領、間取り確認, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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

1 21-16 53-3 18 12-3 (座標値種別：図上測定) +22230.020
2 33-2 14-5 9-1



地区外

道

地区外

道

物件1

+21980.020 (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(touhokutaiheiyouki2011.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(iwateniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出

鹿島台広長
字内ノ浦

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在	大崎市鹿島台広長字内ノ浦					地 番	27番22		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区	甲三	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41年7月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和46年10月1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8日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(8 枚目)

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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年11月8日 東京法務局中野出張所

登記書
(9 枚目)

304608

各階平面図

建物図面
各階平面図

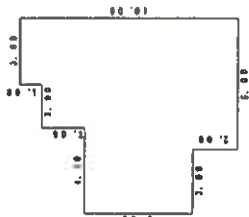
家屋番号 27番22

建物の所在 志田郡志田町長字内ノ浦27番地22

大崎市鹿島台

物件2

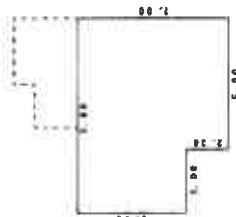
1階



求積表

1	5.00 x 3.00 =	15.0000
2	7.00 x 1.00 =	7.0000
3	9.00 x 2.00 =	18.0000
4	10.00 x 3.00 =	30.0000
合計		70.0000
床面積		70.00㎡

2階



求積表

1	5.00 x 3.00 =	15.0000
2	7.00 x 6.00 =	42.0000
合計		57.0000
床面積		57.00㎡

単位：m

A4判に縮小

作製者

9月23日作製

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)

土地建物位置関係図

S = 1: 150



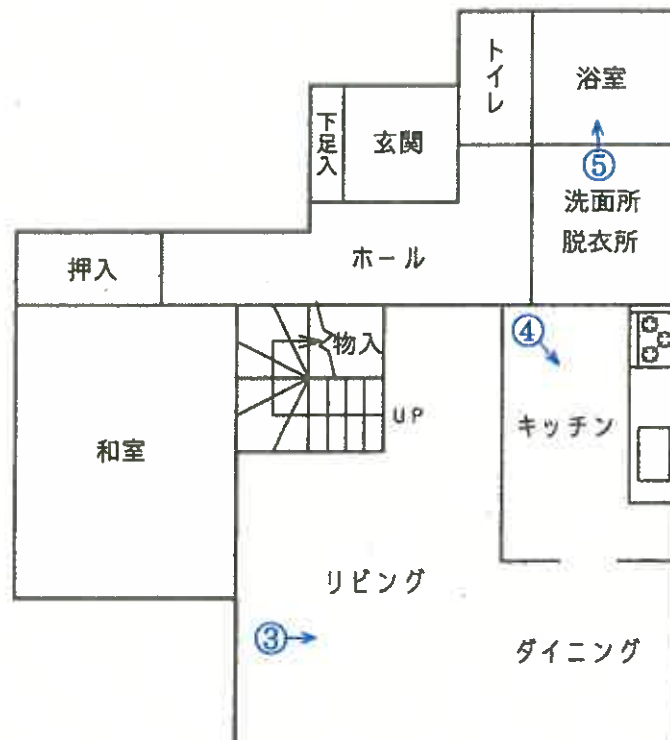
(1 0 枚目)

凡例
←○写真 (撮影場所)

建物間取図（物件 2）

S = 1: 100

1階



2階

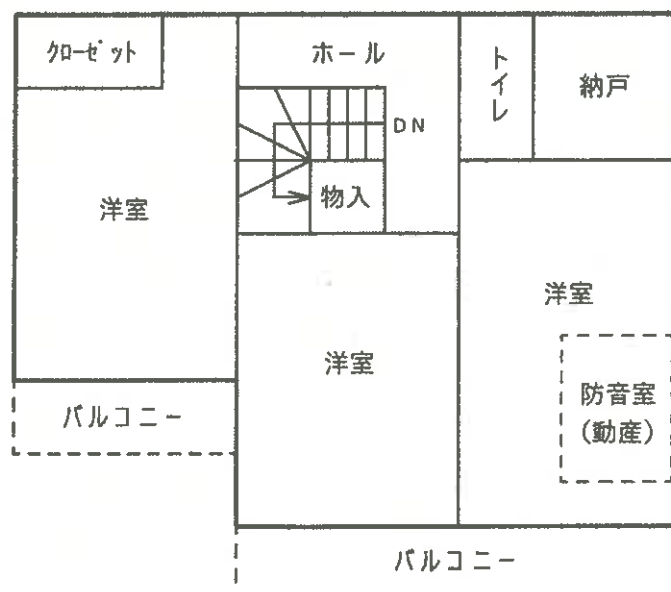


写真 1

物件2



物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



物件1

写真 3

以下物件2の内部状況



写真 4



写真 5



写真 6 雨樋と外壁サイディング取り合い部分の破損状況



令和6年(ケ)第 181 号
令和7年1月24日 現地調査
令和7年2月6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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,552,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,155,000 円
物件2（建物）	金 2,397,000 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 地 目 地 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	別紙物件目録記載のとおり	
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1)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「鹿島台」駅の南西方・道路距離約2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、大崎市鹿島台地区の住宅地域内に存する居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、国道346号線の背後において、民間企業によって開発・分譲されて中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模住宅団地であり、背後には農地が広がっている。大崎市が公表する「洪水・土砂災害ハザードマップ」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域の指定は無いが、洪水浸水想定区域(浸水深:0.5～3.0m未満)に指定されており、周辺に危険・嫌悪施設は特に認められない。 地域内における標準的画地は、規模210㎡程度(間口約13m、奥行約16m)の長方形地であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。	
	鹿島台総合支所: 約2.3km 市立鹿島台小学校: 約2.2km	Aコープかしまだい店: 約1.9km 市立鹿島台中学校: 約2.2km
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 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 準工業地域 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	200.51㎡ 約10m×約17m 略長方形 地内は概ね平坦 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約6m、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)、 ほぼ等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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
	(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該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用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。
埋蔵文化財の有無	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	目的土地の南西側部分にスチール製物置(動産)1基が存する。

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 27番22	
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12年4月21日 新築
	経 過 年 数	25年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	5年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング貼り
	内 壁	ビニールクロス、化粧石膏ボード外
	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボード外
	床	フローリング、畳、クッションフロア外
	設 備	電気・給排水・衛生設備外
	そ の 他	電気温水器・IHクッキングヒーターが設置されている
	(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	70.00㎡
	2 階	57.00㎡
	延 面 積	127.00㎡
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	中位	

保守管理の状態	概ね標準的 内外装の現況については、概ね経年相応の状態にあるものと判断されるが、1階北側屋根に設置されている雨樋と外壁サイディングとの取り合い部分の破損が確認された。 また、玄関ホールとリビングルーム及び洗面所との間の引き戸の開閉が重いほか、リビングルームの内壁の一部に地震の影響と思われる軽微な亀裂が認められた。
建物利用状況等	居宅として賃貸借に供されており、賃貸借契約の概要等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	1) 1階和室の南側に下屋(ポリカーボネート板)が設置されている。 2) 2階南東側の洋室に賃借人が設置したユニット式防音室(約3㎡)が存するが、容易に解体・撤去が可能であると思われる。 3) 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地調査を行った結果、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。 4) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H11-0653号(平成11年11月10日付)である。

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)

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	12,800	1.00	200.51	1.00	2,567,000

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-8】

公示価格等 15,800円/㎡ × 時点修正 97.3/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/119 = 規準とした価格 12,800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 : 接道方位(東) +1% (1.01)

◇地 域 格 差 : 最寄駅への接近性 +5% (1.05)

商業施設及び公共施設等への接近性 +8% (1.08)

居住環境・周辺利用状況 +5% (1.05)

相乗積 119% (1.05 × 1.08 × 1.05 ≒ 1.19)

イ. 個別格差 : 接道方位(北東) +0% (1.00)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

(2) 建物価格(物件2)

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
2	220,000	127.00	0.12	3,353,000

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数30年、経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率30%、残価率0%により現価率を査定した。

現価率 0.12 ≒ { 残価率 0.00 + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数 5年 ÷ 経済的全耐用年数 30年) } × (1 - 観察減価率 0.30)

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	2,567,000	1.00	0.25	法定地上権	642,000

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	2,567,000	- 642,000	1.00	1.00	0.60	1,155,000
2	3,353,000	+ 642,000	1.00	1.00	0.60	2,397,000
一括価格(合計)						3,552,000

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: 市場性の見地からは、特に調整の必要は無いものと判断した。

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

地価公示標準地【宮城大崎-8】

所 在 : 大崎市鹿島台平渡字狸沢37番11
価 格 : 15,800円/㎡
位 置 : JR東北本線「鹿島台」駅の西方道路距離約750m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 326㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 東側5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第二種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる高台の住宅地域

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. 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

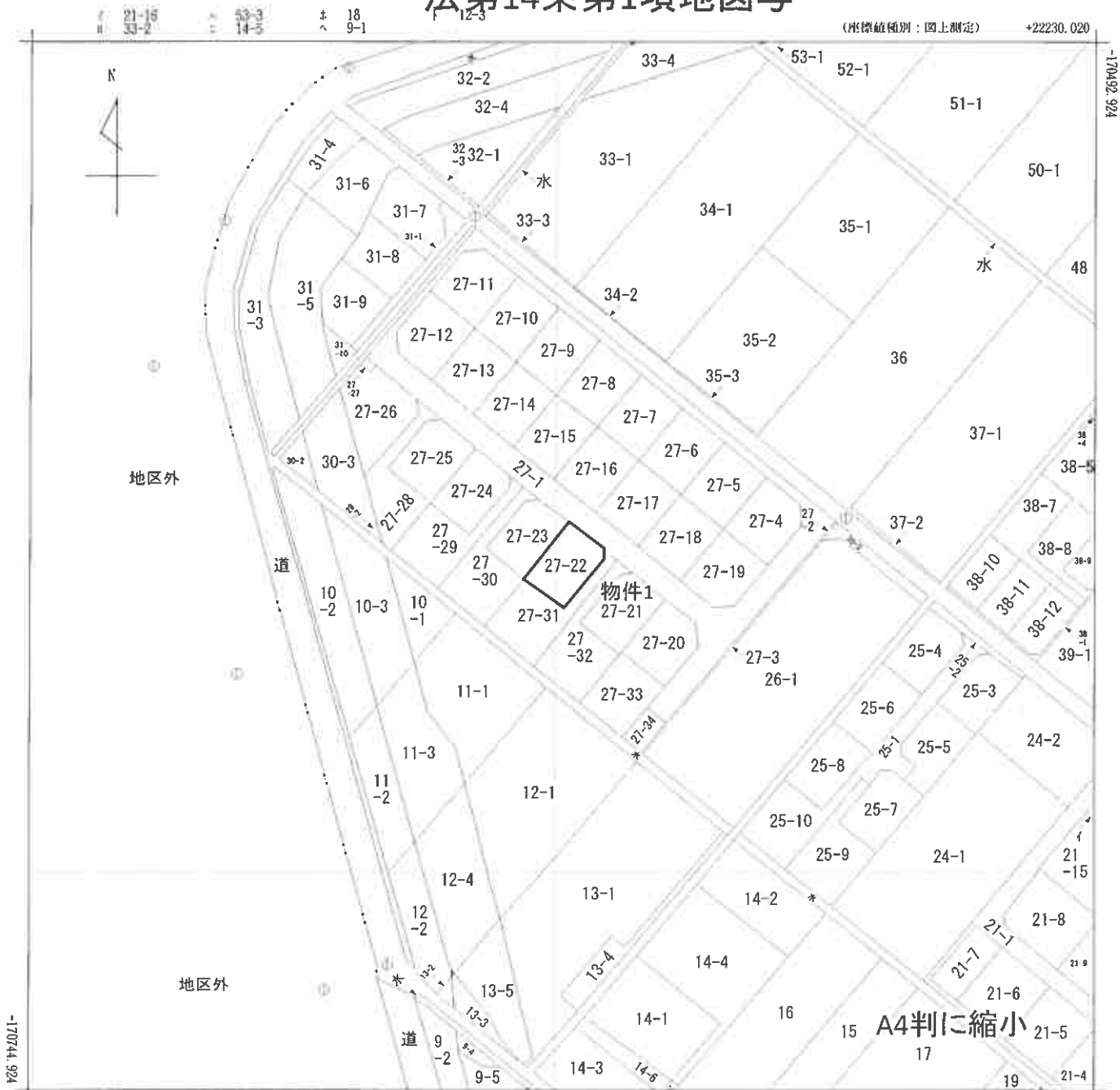
以 上

令和 6年(ケ)第 181号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦 |
| | 地 番 | 27番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大崎市鹿島台広長字内ノ浦27番地22 |
| | 家屋 番号 | 27番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.00平方メートル
2階57.00平方メートル |

法第14条第1項地図写



+21980.020 (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(touhokutaiheiyouki2011.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(iwataniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出し
鹿島台広長字内ノ浦

請求部	所在	大崎市鹿島台広長字内ノ浦				地番	27番22			
出縮力尺	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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年7月			備付年月日(原図)	昭和46年10月1日			補記事項		

051710

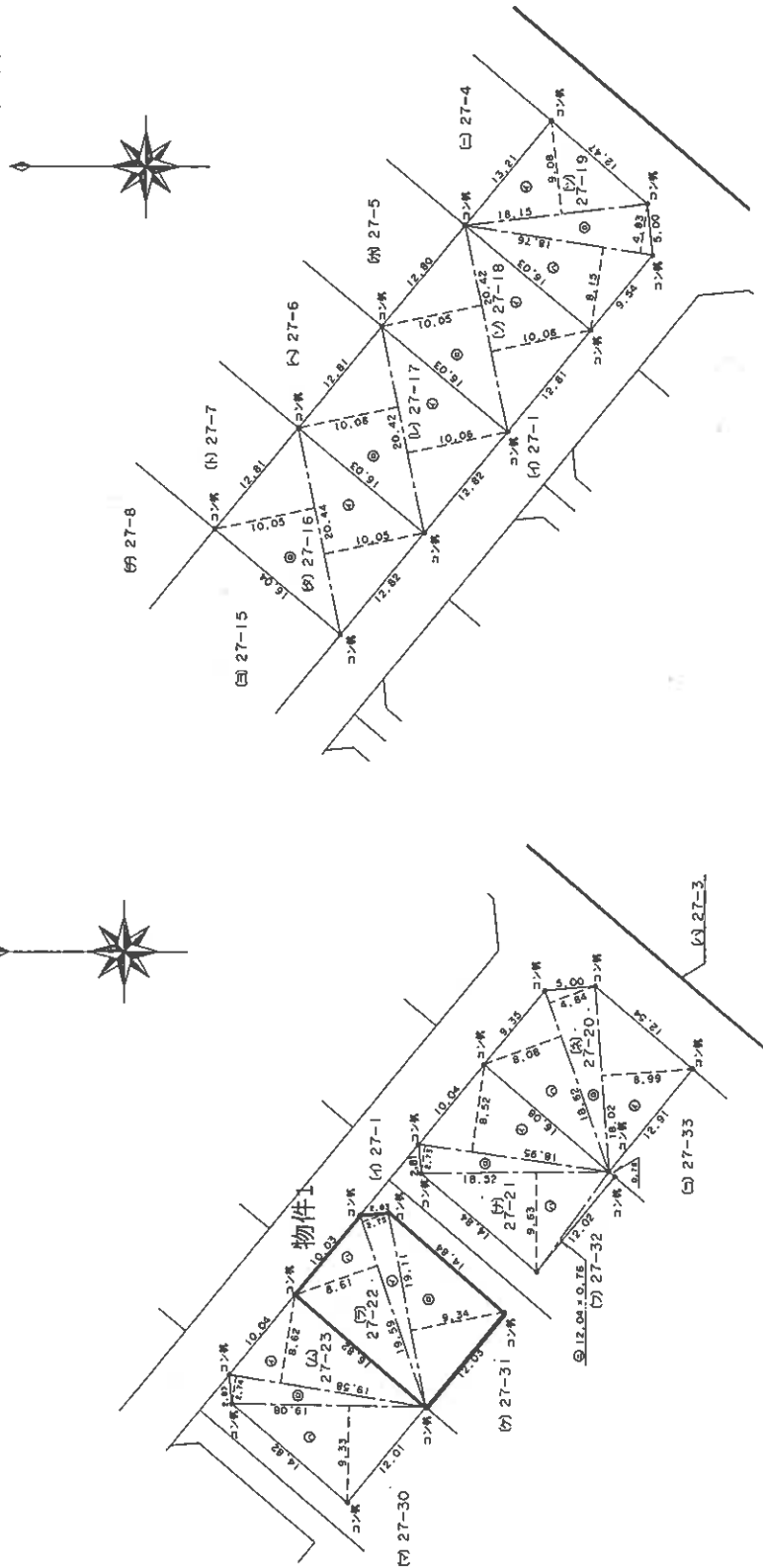
地 番 27-16-27-23

地 積 測 量 図 4号/48

土地の所在 志田郡鹿島台町長子内ノ浦

大崎市鹿島台

物件1



(5号地)

作製者

申請人

縮尺 1/500

051713

地 番 27-2-27-28

地 積 測 量 図 75/48

土地の所在 志田郡鹿島台町広長字内ノ浦 大崎市鹿島台 物件1

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-23	イ	19.58	8.62	2.75	168.7796	0.8400
	ロ	19.58	2.74	53.6492	1.1001	1.9401
	ハ	19.08	9.33	178.0164	400.4452	200.22260
					容積率	200.22

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-24	イ	19.56	2.75	53.7900	178.5888	167.6292
	ロ	19.08	9.36	178.5888	400.0080	200.00400
					容積率	200.00

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-25	イ	20.23	9.37	189.5551	55.8325	194.7260
	ロ	20.23	2.75	55.8325	439.3136	219.35680
					容積率	219.95

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-26	イ	14.27	1.97	28.1119	291.1665	24.5088
	ロ	24.93	1.97	24.5088	162.3899	24.0828
	ハ	23.43	6.93	162.3899	943.2119	271.60595
					容積率	271.60

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-27	イ	3.61	1.66	5.9926	6.0287	12.0813
	ロ	3.61	1.67	6.01065	6.01	
					容積率	6.01

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-28	イ	6.99	1.99	13.9101	44.7220	61.2000
	ロ	15.16	2.95	61.2000	99.2340	195.2496
	ハ	17.88	3.55	99.2340	47.5760	235.88340
					容積率	235.88

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-16	イ	20.42	10.05	205.2210	410.8440	205.42200
	ロ	20.42	10.05	205.4220	205.42	
					容積率	205.42

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-17	イ	20.42	10.06	205.4252	410.8504	205.42520
	ロ	20.42	10.06	205.4252	205.42	
					容積率	205.42

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-18	イ	20.42	10.06	205.4252	410.8462	205.32
	ロ	20.42	10.06	205.4252	205.16	
					容積率	205.16

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-19	イ	18.15	9.08	164.8020	90.6108	152.8940
	ロ	18.15	4.83	90.6108	406.3068	204.15340
	ハ	18.15	8.15	152.8940	201.28510	201.28
					容積率	201.28

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-20	イ	18.02	8.99	161.9998	90.1208	150.4496
	ロ	18.82	4.84	90.1208	402.5702	201.28510
	ハ	18.82	8.08	150.4496	201.28510	201.28
					容積率	201.28

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-21	イ	18.95	8.52	161.4540	51.7335	178.3476
	ロ	18.95	2.73	51.7335	9.1504	400.6955
	ハ	18.32	9.63	178.3476	200.34275	200.34
					容積率	200.34

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-22	イ	19.59	2.75	53.8725	178.4974	168.6599
	ロ	19.11	9.34	178.4974	401.0636	200.31490
	ハ	19.59	8.61	168.6599	200.51	
					容積率	200.51

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-9	イ	20.42	10.05	205.2210	410.8440	205.42200
	ロ	20.42	10.05	205.4220	205.22	
					容積率	205.22

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-10	イ	20.42	10.05	205.4252	410.8420	205.22100
	ロ	20.42	10.05	205.4252	205.22	
					容積率	205.22

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-11	イ	18.80	9.23	134.7240	90.9920	164.8169
	ロ	18.80	4.84	90.9920	410.3329	205.16645
	ハ	18.23	9.03	164.8169	205.16	
					容積率	205.16

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-12	イ	18.63	8.53	135.3545	90.6390	164.9821
	ロ	18.63	4.86	90.6390	410.9756	205.48780
	ハ	18.11	9.11	164.9821	205.48	
					容積率	205.48

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-13	イ	20.43	10.05	205.3215	410.6430	205.32150
	ロ	20.43	10.05	205.3215	205.32	
					容積率	205.32

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-14	イ	20.43	10.05	205.3215	410.6430	205.32150
	ロ	20.43	10.05	205.3215	205.32	
					容積率	205.32

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-15	イ	20.43	10.05	205.3215	410.6473	205.42
	ロ	20.43	10.05	205.3215	205.42	
					容積率	205.42

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-2	イ	5.80	0.15	0.8400	1.1001	1.9401
	ロ	5.79	0.19	0.9705	0.9705	
					容積率	0.9705

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-3	イ	56.38	0.15	9.9570	10.8034	1.3942
	ロ	56.86	0.19	10.8034	22.0946	11.04730
	ハ	9.53	0.14	1.3942	11.04	
					容積率	11.04

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-4	イ	18.71	4.88	91.3048	156.7898	184.7112
	ロ	18.71	8.38	156.7898	412.8058	206.40280
	ハ	18.16	9.07	184.7112	206.40	
					容積率	206.40

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-5	イ	20.42	10.04	205.0169	410.4522	205.22100
	ロ	20.42	10.06	205.4252	205.22	
					容積率	205.22

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-6	イ	20.42	10.06	205.4252	410.6462	205.32310
	ロ	20.42	10.05	205.3210	205.32	
					容積率	205.32

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-7	イ	20.41	10.05	205.1205	410.5287	205.32450
	ロ	20.41	10.07	205.5287	205.32	
					容積率	205.32

地番	NO.	区画	面積	高さ	容積率	容積
27-8	イ	20.42	10.06	205.4352	410.6462	205.32310
	ロ	20.42	10.05	205.3210	205.32	
					容積率	205.32

作製者

申請人

縮尺 1/

304608

各階平面図

家屋番号 27番22

建物図面
各階平面図

建物の所在 徳田郡徳島市町広長字内ノ浦27番地22

大崎市鹿島台

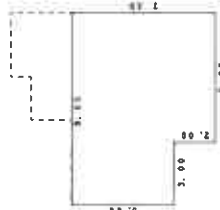
1階



求積表

1	5.00	×	3.00	=	15.0000
2	7.00	×	1.00	=	7.0000
3	3.00	×	2.00	=	6.0000
4	10.00	×	3.00	=	30.0000
合計					70.0000
床面積					70.00㎡

2階



求積表

1	5.00	×	3.00	=	15.0000
2	7.00	×	5.00	=	42.0000
合計					57.0000
床面積					57.00㎡

単位：m

(日調通22)

作製者

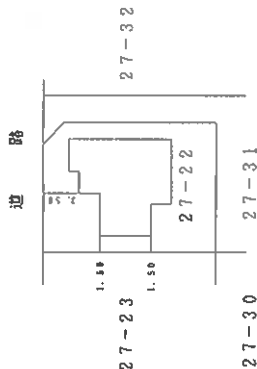
縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

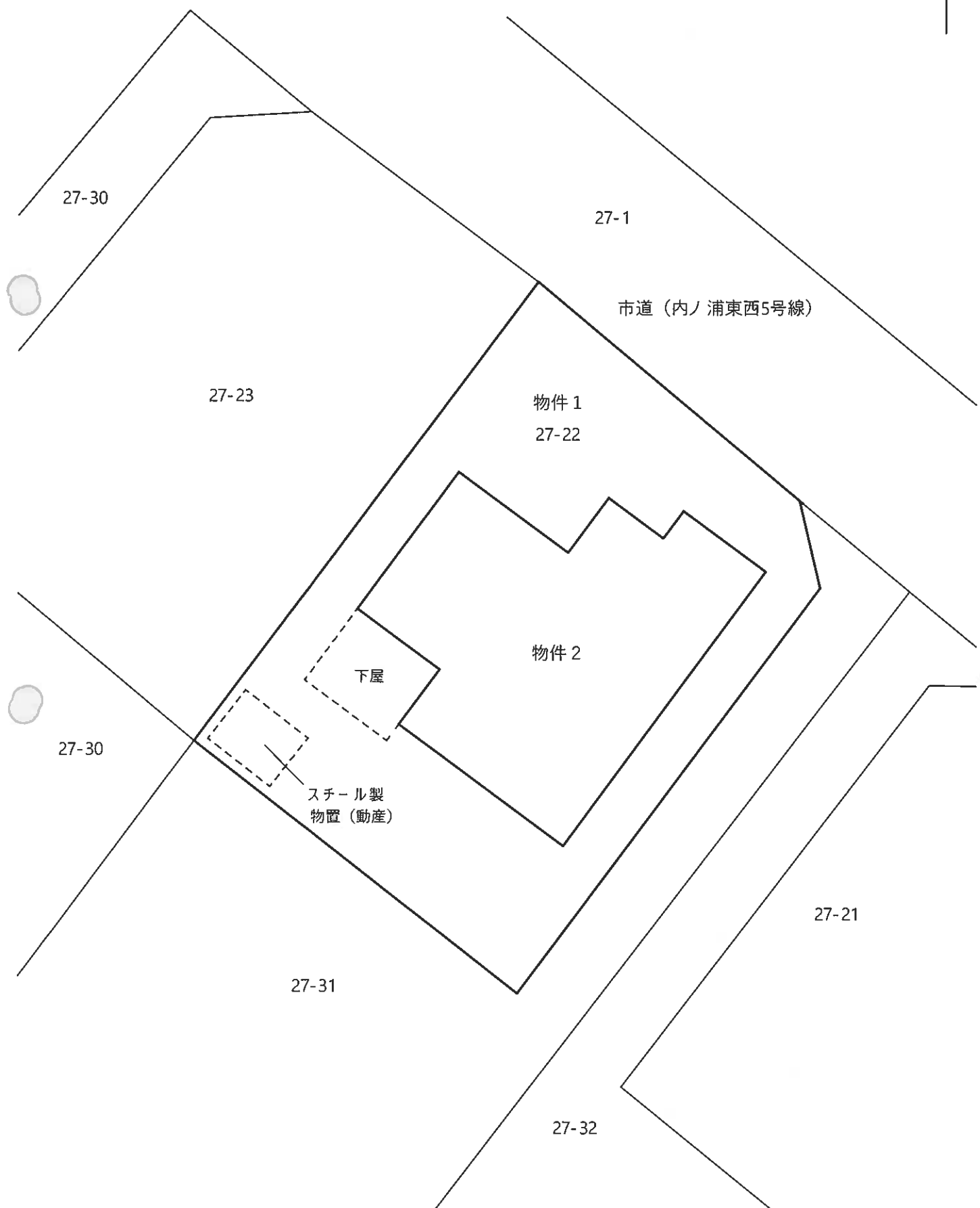
A4判に縮小

物件2



土地建物位置関係図

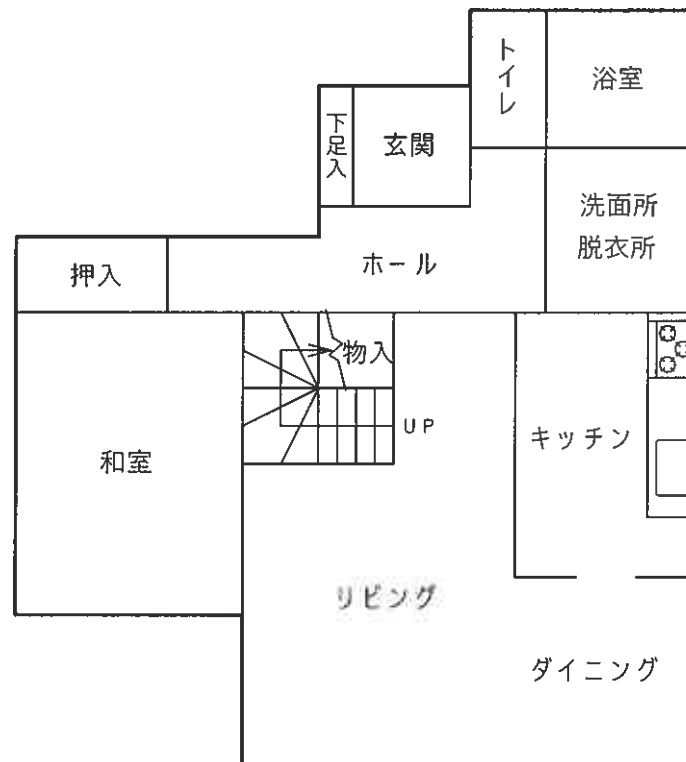
S = 1: 150



建物間取図（物件 2）

S = 1: 100

1階



2階

