

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10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

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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月27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12月12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10月29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	12, 190, 000 9, 752, 000	一括	2, 438, 000	111, 749	26, 662
1	3, 696, 000				
2	8, 494, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 名取市愛島台六丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名取市愛島台六丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 7 2. 8 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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】

居宅部分(概ね二階)につき本件所有者が占有している。

事務所部分(概ね一階)につき有限会社ゴトクが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 名取市愛島台六丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名取市愛島台六丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.21 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル |



令和7年(ケ)第41号
令和7年4月9日受理
令和7年5月9日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 | 名取市愛島台六丁目 |
| | 地 番 | 8番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名取市愛島台六丁目8番地9 |
| | 家屋 番号 | 8番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階71.21平方メートル
2階72.87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 ☐ 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 (有限会社ゴトク) 上記の者が本建物を 住居兼事務所 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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		■所有者 ■有限会社ゴトク	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (概ね二階) ■事務所 (概ね一階) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人■有限会社ゴトク代表者A (占有者) ■A (所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年7月7日	
最初の契約等	契約日	平成27年7月7日	
	期間	平成27年7月7日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 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	
有限会社ゴトクの役員はA一人であって、従業員等も有しない。同社の設立は平成17年7月12日であったが、当時Aは別所に住所を定めており、本物件には平成27年7月7日に入居した。履歴事項証明書記載の本店所在地は、当時の同社営業店舗であって、会社の事務所は実質的にAの居住場所に存する。現在は会社の機能は休止するものの、会社宛の郵便物や商品、備品等は本物件の概ね一階に置かれ、二階は概ねAの居住空間になっていることから、同社はAと共同で物件2を占有するものと認定した。なお、同社は実質的に個人会社であり、会社とAとの間に、賃料等の定めや金銭の遣り取りは確認できない。			

(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

- 1 公図のとおり接する名取市所有の 7 番 4 3, 9 番 2 8 及び 8 番 3 4 の各公衆用道路は市道「愛島台六丁目 2 号線」であり、北西側で接する国土交通省所有の 7 番 4 0 及び 9 番 2 4 の各公衆用道路は市道「愛島台六丁目 9 号線」である。何れも建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。
- 2 敷地には雑草が繁茂している。

■ 物件 2 について

- 1 概ね一階に有限会社ゴトクが管理する商品や備品が置かれ、事務所等として使用されており、二階は居住空間として使用されている。
- 2 建物自体に目立つ損傷は観られない。

(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
■ 名取市役所土木課, 都市計画課	公図のとおり物件1に接する名取市所有の7番43, 9番28及び8番34の各公衆用道路は市道「愛島台六丁目2号線」であり, 北西側で接する国土交通省所有の7番40及び9番24の各公衆用道路は市道「愛島台六丁目9号線」です。何れも建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。
■ A (所有者)	本物件には, 私が一人で棲んでいます。このところ体調が優れず, 入院を繰り返しており, 一時的に遠方の友人宅に身を寄せていますが, 空き家になっている訳ではありません。車の運転も出来ないので, 敷地内には, 私名義の自動車を止めたままにしてあります。雑草も茂るに任せております。そのような事情で, 本日現況調査が行われることは勿論, 本物件が差押になったことすら認識していませんでした。 私は, 有限会社ゴトクと称する会社の代表者に就いており, コンビニエンスストアを運営していましたが, 現在は休業しています。実質的に個人会社なので, 会社の設立時から事務所機能は私の居宅内にあり, それは, 本物件に転居した以後も変わりません。 車内と居宅内は生活ごみで溢れていますが, 概ね一階には会社の商品や設備などを置き, 二階は概ね私個人の居住空間として使用して来ました。 何れにせよ, 次回以降も現況調査への立会は困難である故, 手続きは執行官の方で適宜進めて頂いて結構です (電話聴取)

(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

- 1 令和7年4月10日に本物件を確認したところ、玄関先には多量の郵便物が堆積していたばかりか、敷地も粗方雑草が繁茂して手入れが行き届いておらず、玄関扉にも蔦が絡みつくとはいは居住者が存しないことが強く窺われた故、念のため、Aの居住及び身分に関する証明書を取得したところ、同人は同所に住所を置いており、他に同居する親族は存しないこと、また、敷地に置かれた自動車の車輛照会に依るも、同人の所有車であることが判明した。
- 2 然るに、予めAに通知の上で、令和7年4月28日午前11時30分に臨場したものの、呼び鈴や呼び掛けに応答がない(電気は開通しており、呼び鈴は鳴動すると共に、エアコンの室外機も稼働していた。)。玄関先に堆積した郵便物は全てA及び有限会社ゴトク宛であり、中には先に当職が送付した本日実施の現況調査通知書も含まれている。
- 3 帰庁後、Aに架電したところ、自身は体調不良で、入退院を繰り返していること、現在は友人宅に身を寄せており、調査に立ち会うことは困難であること、有限会社ゴトクは休業しているものの、商品や設備は、本物件の概ね一階にあり、生活空間は二階に設けてあること、敷地や室内の整理整頓は共に行き届いていないが、空き家になっている訳ではないこと等を述べた。
- 4 再指定した5月1日午後2時30分の現況調査に解錠技術者等を帯同して解錠入室を試みたところ、室内の状況はAの説明と符合した。加えて、敷地の外観及び敷地内に置かれた自動車の状況(所有名義)等も符合する。
- 5 以上の状況から本物件の占有状況は、3枚目「占有者及び占有権原(物件2関係)」記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月10日 (木) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年4月10日 (木) 14:30-15:00	名取市役所土木課, 都市計画課, 税務課, 市民課	物件1の接道等について聴取, 物件2の平面図(間取図)及びAの居住に関する資料請求(前者につき4月21日郵送受領)
7年4月16日 (水) 13:30-13:40	名取市役所市民課	物件2の平面図及びAの居住に関する資料受領
7年4月16日 (水) 14:00-14:20	仙台北務局名取出張所	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領 (有限会社ゴトクを含む)
7年4月18日 (金) 16:00-16:10	東北運輸局宮城運輸支局	物件1上に存する車輛照会(4月23日郵送受領)
7年4月28日 (月) 11:30-11:50	物件所在地	A不在につき, 外観調査, 評価人帯同
7年4月28日 (月) 14:00-14:10	当庁	Aから本物件の占有状況等について電話聴取
7年5月1日 (木) 14:30-15:20	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同

(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7年5月1日

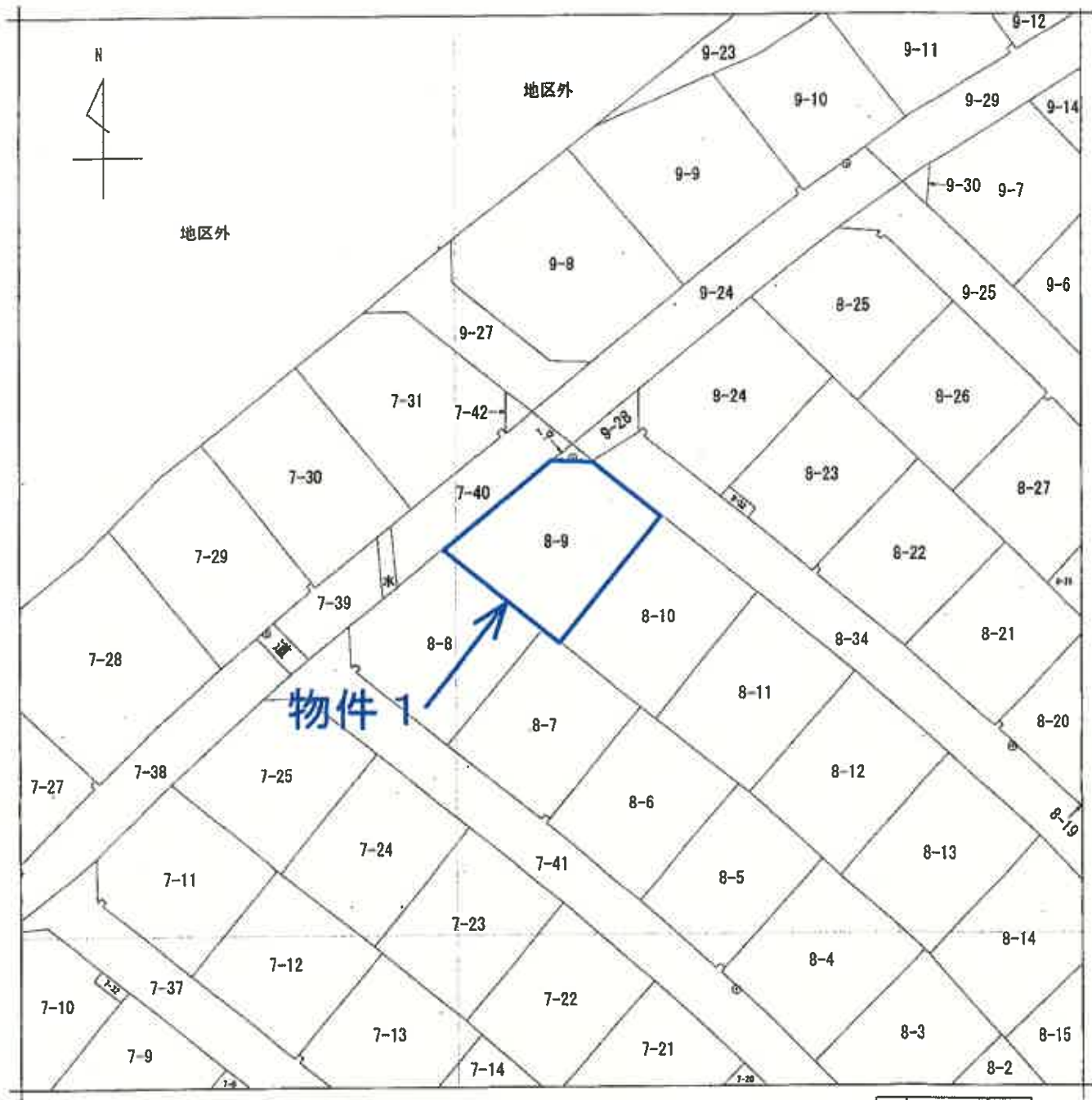
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公函写



愛島台6丁目

請求部	所在地	名取市愛島台六丁目				地番	8番9	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類 その他
作成年月日	平成15年6月			付年月日 (原図)	平成17年6月29日		補記事項	

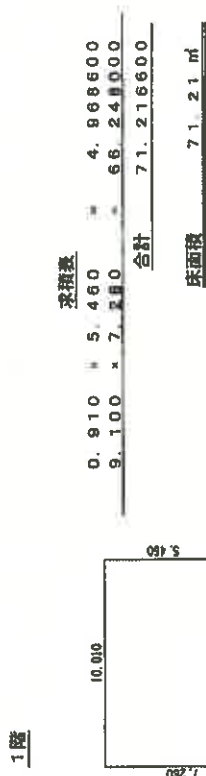
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

建物図面図

家屋番号	8-9
建物の所在	名取市愛島台六丁目8番地9

各階平面図

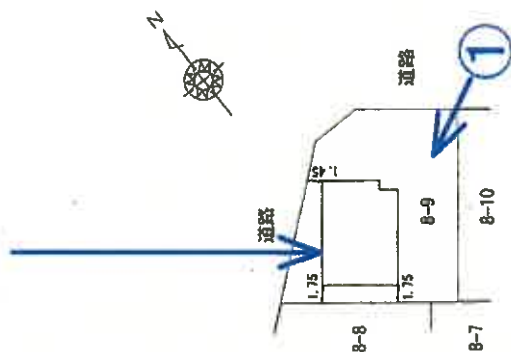
物件2



2階



物件2

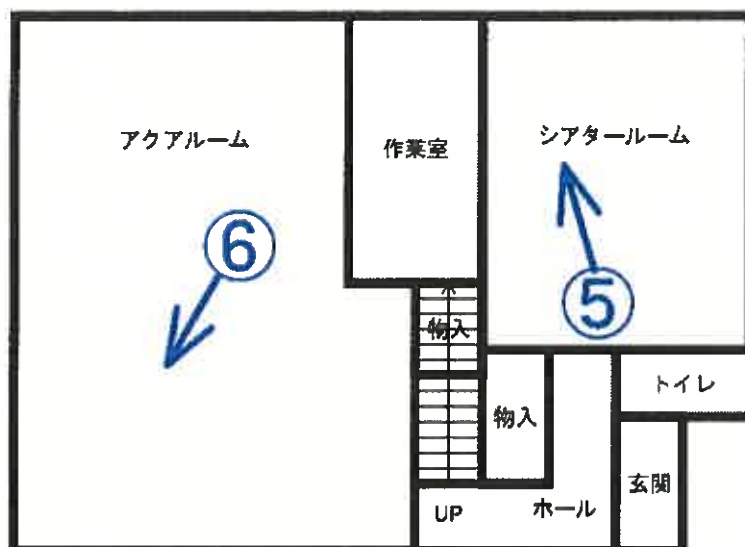


A4判に縮小

凡例 写真 (撮影場所)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

間 取 図



1 階



2 階

凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 10 枚目）

写真 1

物件2

市道「愛島台六丁目9号線」



物件1

市道「愛島台六丁目2号線」

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



(12枚目)

写真 5



写真 6



(13枚目)

令和7年(ケ)第41号
令和7年4月28日 現地調査
令和7年5月1日 現地調査
令和7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 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 12,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,696,000円
物件2（建物）	金 8,494,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の土地の内訳価格は物件2の建物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の建物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、ほぼ登記記載と同じ

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		
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	J R 東北本線「館腰」駅の北西方約6.6km(道路距離) (後添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、高台に整備された大規模住宅団地に存する。周囲には、生活利便性施設は少ないが閑静な住環境が保たれている。これまで低金利等を背景に対象不動産の存する郊外部の大規模団地では、住環境の良さや相対的な割安感から、底堅い不動産産需要が見られてきた。しかしながら、その動きも金利上昇や建設資材の高騰などの経済情勢から、需要はやや減少傾向にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定40% 指定60% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	292.11㎡ 約10.5m×約19.5m ほぼ整形 平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北西側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 ○ 北西側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当	
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 あり	
	(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、通常で敷地内への引込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がたい。
特 記 事 項	敷地には雑草が繁茂している。

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 8 番 9	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 上)	平成27年6月26日 新築
	経 過 年 数	10年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	20年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	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)	延 144.08㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	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	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	概ね1階に有限会社ゴトクが管理する商品や備品が置かれ、事務所として使用されており、2階は居住空間として使用されている。 建物自体に目立つ損傷は観られないが、室内には多くの残置物がある。	

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	27,300	1.03	292.11	1.00	8,214,000

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〔名取（県）-7〕

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
 $27,000\text{円/㎡} \times 103.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \div 27,300\text{円/㎡}$

◇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：方位+2% (1.02)

◇地域格差：ほぼ同等

イ個別格差：角地+3% (1.03)

ウ地積：登記数量による。

エ建付減価補正：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、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÷エ
2	210,000	144.08	0.40	12,103,000

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

◇現価率 $0.40 \div \{0 + (1-0) \times (20\text{年}/30\text{年})\} \times (1-0.4)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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÷エ
1	8,214,000	1.00	0.25	法定地上権	2,054,000

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 (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	8,214,000	- 2,054,000		1.00	0.60	3,696,000
2	12,103,000	+ 2,054,000	1.00	1.00	0.60	8,494,000
一括価格 (合計)						12,190,000

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〔名取（県）-7〕

所 在：名取市愛島台2丁目5番18

価 格：27,000円/㎡

位 置：JR東北本線「館腰」駅 6.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：225㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）

地 域 の 概 要：低層一般住宅が整然と建ち並ぶ郊外高台の住宅地域

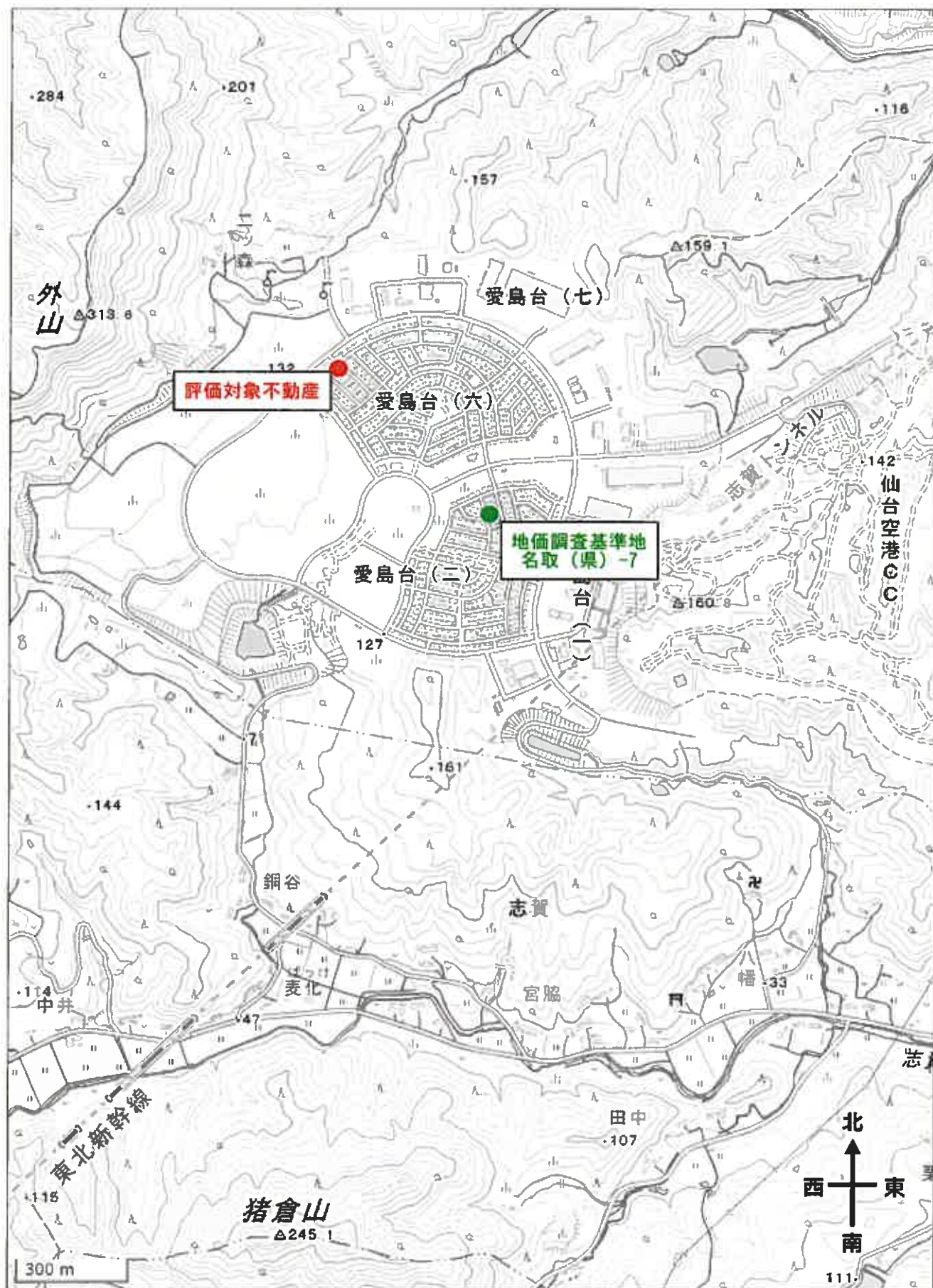
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名取市愛島台六丁目 |
| | 地 番 | 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名取市愛島台六丁目 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.21 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル |





地区外

地区外

8-9
物件 1

-1748.152 (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(toshokutaiheiyooki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
愛島台6丁目

請求部	所在	名取市愛島台六丁目				地番	8番9			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)調画法19-5指定		種類	その他
作成年月日	平成15年6月			備付年月日(原図)	平成17年6月29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。

A4判に縮小

令和7年3月12日
仙台法務局名取出張所

地図整理番号：M06659
(1/1)

登記官

登記年月日：平成27年7月17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。
令和7年3月12日 仙台市役所名寄出張所

図記号

地図整理番号：M05650

A4判に縮小

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 8-9 物件2

建物の所在 名取市愛島台六丁目8番地9

1 階



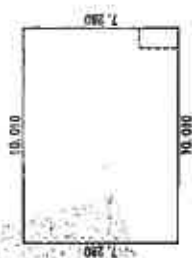
求積数

$$\begin{array}{r} 0.910 \times 5.460 = 4.988800 \\ 8.100 \times 7.280 = 59.248000 \\ \hline \text{合計} 71.216800 \end{array}$$

床面積

$$71.21 \text{ m}^2$$

2 階



求積数

$$10.040 \times 7.280 = 72.878800$$

床面積

$$72.87 \text{ m}^2$$



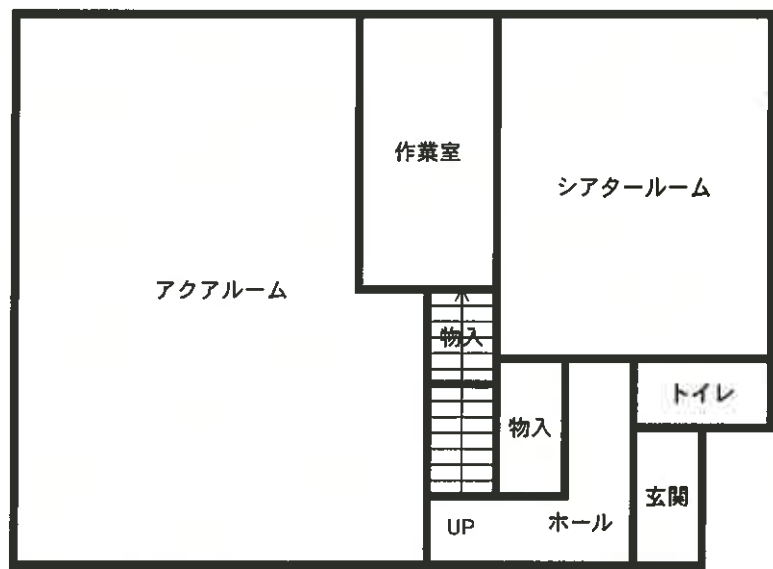
作成者

縮尺 1/250

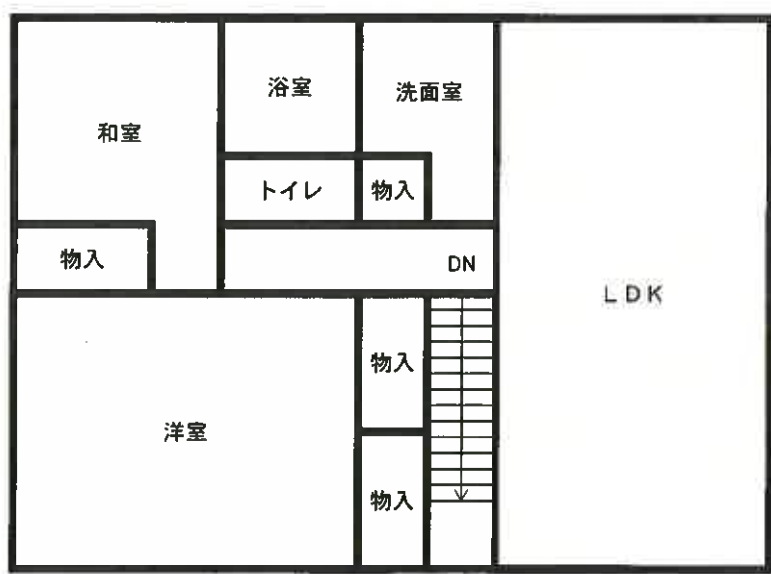
申請人

縮尺 1/500

間 取 図



1 階



2 階