

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月25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 8年 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月26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 8年 4月10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 8年 2月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡大河原町字新南 |
| | 地 番 | 167番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 341.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡大河原町字新南167番地3 |
| | 家屋 番号 | 167番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階162.34平方メートル
2階 60.03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 | 6.62平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月11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 柴田郡大河原町字新南
地 番 167番3
地 目 宅地
地 積 341.78平方メートル
- 2 所 在 柴田郡大河原町字新南167番地3
家屋 番号 167番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階162.34平方メートル
2階 60.03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 6.62平方メートル



令和7年(ケ)第 102 号
令和7年 8 月27日受理
令和7年10月 7 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 柴田郡大河原町字新南
地 番 167番3
地 目 宅地
地 積 341.78平方メートル
- 2 所 在 柴田郡大河原町字新南167番地3
家屋 番号 167番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階162.34平方メートル
2階 60.03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 6.62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	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	本土地は、公図上、その南東側で建設省(現国土交通省)が所有する地番193番の用悪水路に、その北西側で大河原町が所有する地番179番の公衆用道路(いずれも町道に認定されている)にそれぞれ接している。													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	内壁面に亀裂が多数認められた。 令和元年頃から空き家になっている。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1土地は、物件2建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。</p> <p>2 物件2建物は、令和元年頃から空き家になっています。</p> <p>3 物件2建物の増改築はしていません。</p>
<p>■ B (債務者兼所有者Aの従兄弟)</p>	<p>私はAの従兄弟でAから頼まれて物件2建物の鍵を預かっています。今日は、Aの代わりに私が調査に立ち会います。</p>
<p>■ 大河原町地域整備課職員</p>	<p>物件1土地の南東側で接する地番193番の用悪水路及びその隣接の地番143番の公衆用道路、並びに、物件1土地の北西側で接する地番179番の公衆用道路は、いずれも町道に認定されています。</p>

(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 7年 8月 29日 (金) 10:30 - 10:35	大河原町税務課	間取図申請
R 7年 9月 2日 (火) 11:50 - 12:00	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領
R 7年 9月 2日 (火) 13:30 - 13:40	物件所在地	物件確認
R 7年 9月 3日 (水)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 7年 9月 4日 (木)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7年 9月 9日 (火) 13:50 - 13:55	執行官室(電話)	債務者兼所有者より占有関係等について聞き取り調査
R 7年 9月 11日 (木) 15:20 - 16:10	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者 A の従兄弟 B と面談 写真撮影, 評価人同行
R 7年 9月 30日 (火) 14:30 - 14:40	大河原町地域整備課	接道関係について調査
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 11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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

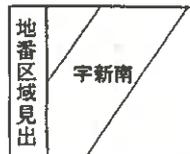
(座標値種別：図上測定)

-9175.508

-216197.090



-9300.508 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	柴田郡大河原町字新南			地番	167番3	A 4判に縮小		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年11月			備付年月日(原図)	平成6年11月28日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (仙台法務局大河原支局管轄)
 令和7年6月6日
 秋田地方法務局大曲支局

整理番号：H08135-1
 (1/1)

登記官

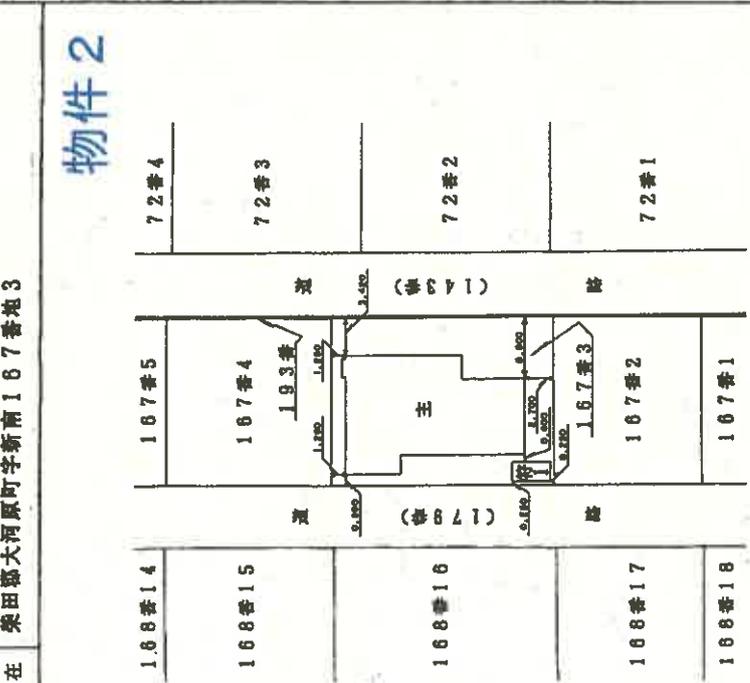
(5 枚目)

登記年月日：平成7年5月11日

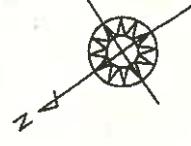
251616 各階平面図

建物 各階

家屋番号 167番3
建物の所在 柴田郡大河原町字新南167番地3



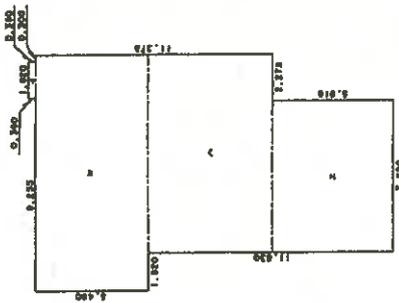
物件2



A 4判に縮小

縮尺 1/500

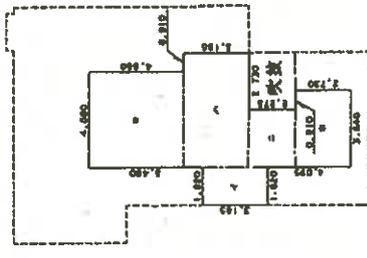
(主) 1 階



求積表

イ	0.360 X 1.820	=	0.655200
ロ	5.460 X 11.375	=	62.107500
ハ	5.915 X 9.555	=	56.517825
ニ	5.915 X 7.280	=	43.061200
合計			162.341725
床面積			162.34 m ²

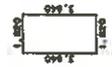
(主) 2 階



求積表

イ	3.185 X 1.820	=	5.796700
ロ	4.550 X 4.550	=	20.702500
ハ	3.185 X 5.460	=	17.390100
ニ	2.275 X 2.730	=	6.210750
ホ	2.730 X 3.640	=	9.937200
合計			60.037250
床面積			60.03 m ²

(符1)



求積表

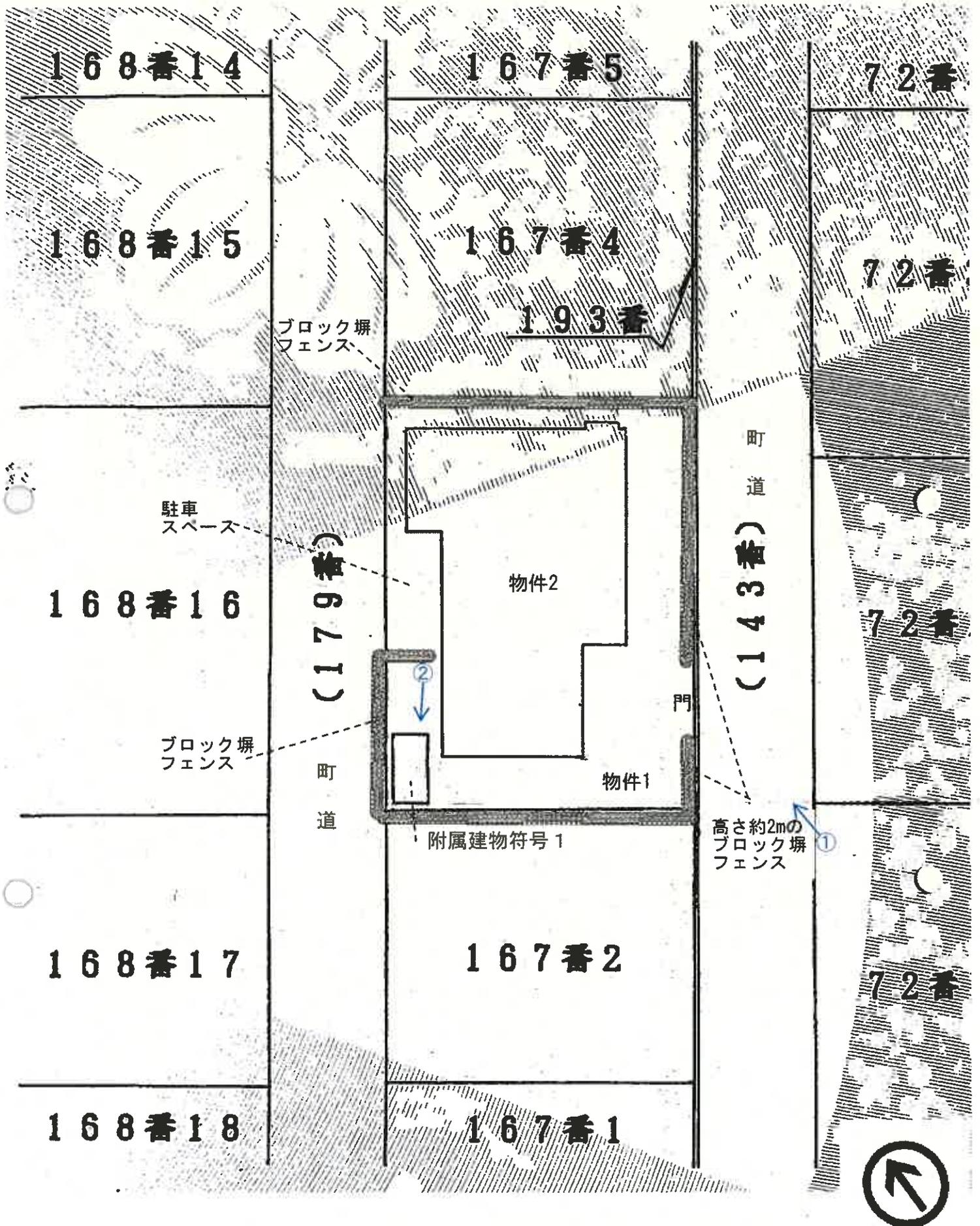
	3.640 X 1.820	=	6.624800
床面積			6.624800
			6.62 m ²

縮尺 1/250

製作者

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7年6月6日 秋田地方支庁 登記官



土地建物位置関係図

←○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。



附属建物符号 1



1階



2階

間取図 (物件2)

←○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。

写 真 1

物件 2



物件 1

町道

写 真 2

附属建物符号 1



写真 3



写真 4

亀裂

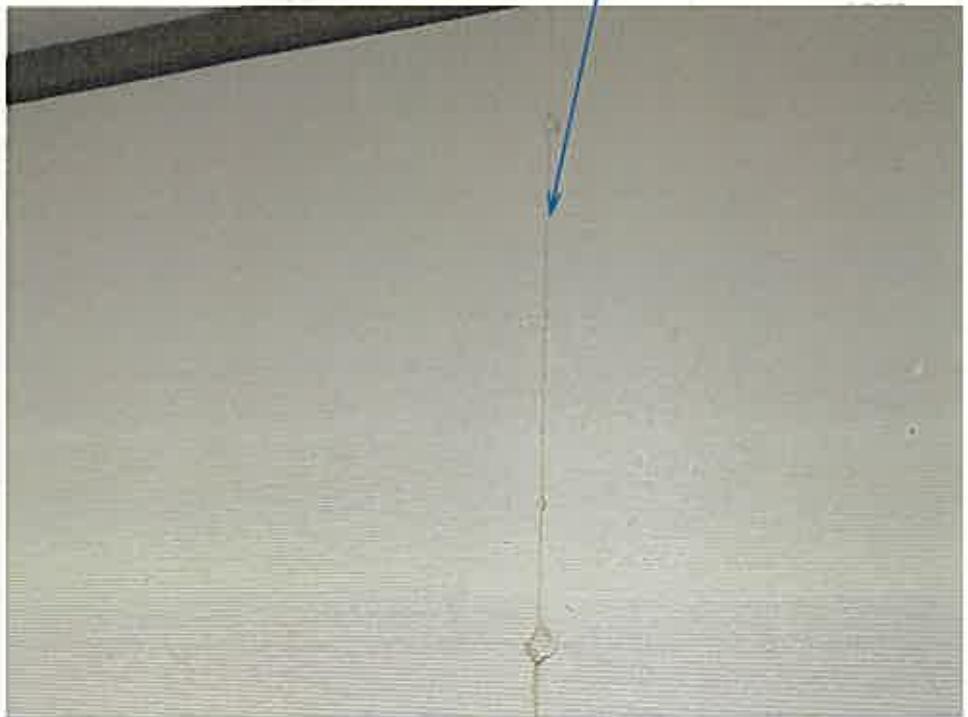


写真 5



写真 6

駐車場



写真 7



写真 8



令和 7 年 (ケ) 第 102 号
令和 7 年 9 月 11 日 現地調査
令和 7 年 10 月 7 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
西山 敦

第1 評価額

一括価格	
金 10,974,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,194,000円
物件2(建物)	金 4,780,000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、目的物の種類また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 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
	特になし		

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「大河原」駅の北西方・道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、大河原町の中心市街地の西方で、国道4号(大河原バイパス)の西側背後の住宅地域に所在する。目的物件のある地域は、平坦な地勢で区画整然とする中に低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ地域状況となっている。大河原町役場の北西方約0.4km、大河原小の南西方約1.1kmにあり、大河原中の南西方約0.85kmに位置する。商業施設では、フレスコキクチ大河原店の北方約0.6kmに位置し、みやぎ県南中核病院の南西方約1.45kmにある。また東方を走行する国道4号に接続しやすい位置にある(以上、道路距離)。 県内の地価は、仙台圏では物価上昇や建築費の高騰が進む中でも堅調さが続いている。大河原町については、地方部にあるものの、仙台圏に近接する位置関係から、地価は市街地を中心に概ね安定的に推移している。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 指定：60% 指定：150% なし 大河原町・洪水土砂ハザードマップにおいて、想定される浸水深0.5m未満の地域に指定されている。
面地条件	間口・奥行 地積 形状 地勢 街路接面状況 その他	約21.5m×約16m 341.78㎡ 長方形状 平坦 二方路面地
接面道路の状況	南東側で幅員約6.3mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する他、北西側で幅員約6mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水 : 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、通常のコスト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	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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物： 家屋番号 167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 7 年 4 月 29 日 新築
	経過年数 :	30年
	経済的残存耐用年数 :	5年
構造	木造瓦葺2階建	
仕様	外壁: サイディング(窯業系)	床 : フローリング、畳
	内壁: クロス貼り等	設備: 電気・給排水
	天井: クロス貼り・合板等	
	その他: 特になし	
	(注)IH調理器を使用している。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)	222.37㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添間取図の通り
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	建築確認番号は、大河原103号(平成6年7月8日付)。 経年相応の損傷が認められる。 居室の内壁に複数の亀裂が見られる。 建物は、駐車場部分のみ接面町道と等高。	

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):	平成 7 年 4 月 29 日 新築
	経過年数 :	30年
	経済的残存耐用年数 :	0年
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕様	外壁: サイディング(窯業系)	床 : コンクリート
	内壁: 合板等	設備:
	天井: ボード	
	その他:	
床面積(現況)	6.62㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	別添間取図の通り
品等	普通(物置として)	
保守管理の状態	やや劣る	
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	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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 ア×イ×ウ×エ
1	46,000円/m ²	1.03	341.78m ²	0.85	13,765,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示地 大河原-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 52,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{103.0}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{113} & \doteq 46,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 方位3

◇ 地域格差 : 街路1、交通接近2、環境10、行政0

イ 個別格差: 方位3

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の障害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。(減価率: 15%)

② 物件2(建物)

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、建物の価格を判定した。

a 主である建物

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	185,000円/m ²	222.37m ²	0.11	4,525,000円

ウ 現価率: 経過年数 30年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価 20%、残価率 0%
により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率: } 0.11 = \{ 0 + (1 - 0) \times (5\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.20)$$

b 附属建物符号1

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ=エ
2	118,000円/m ²	6.62m ²	0.00	0円

ウ 現価率: 経済的耐用年数はほぼ満了しており、現価率は上記の通りと判定した。

c 建物価格

物件 番号	主である建物 ア	附属建物符号1 イ	建 物 価 格 ア+イ=ウ
2	4,525,000円	0円	4,525,000円

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、以下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 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	13,765,000円	1.00	0.25	法定地上権	3,441,000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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	13,765,000円	- 3,441,000円		1.00	0.60	6,194,000円
2	4,525,000円	+ 3,441,000円	1.00	1.00	0.60	4,780,000円
一括価格(合計)						10,974,000円

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： 対象不動産周辺における最近の不動産需要を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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 地 大河原－1

所 在： 大河原町字新南8番9

価 格： 52,000円／㎡

位 置： JR大河原駅の西方約1.2km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 214㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南西側6m町道

用途指定等： 非線引都市計画区域・第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地形図)
- 2 法第14条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 間取図

以 上

物件目録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柴田郡大河原町字新南 |
| | 地 番 | 167番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 341.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡大河原町字新南167番地3 |
| | 家屋 番号 | 167番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階162.34平方メートル
2階 60.03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 | 6.62平方メートル |

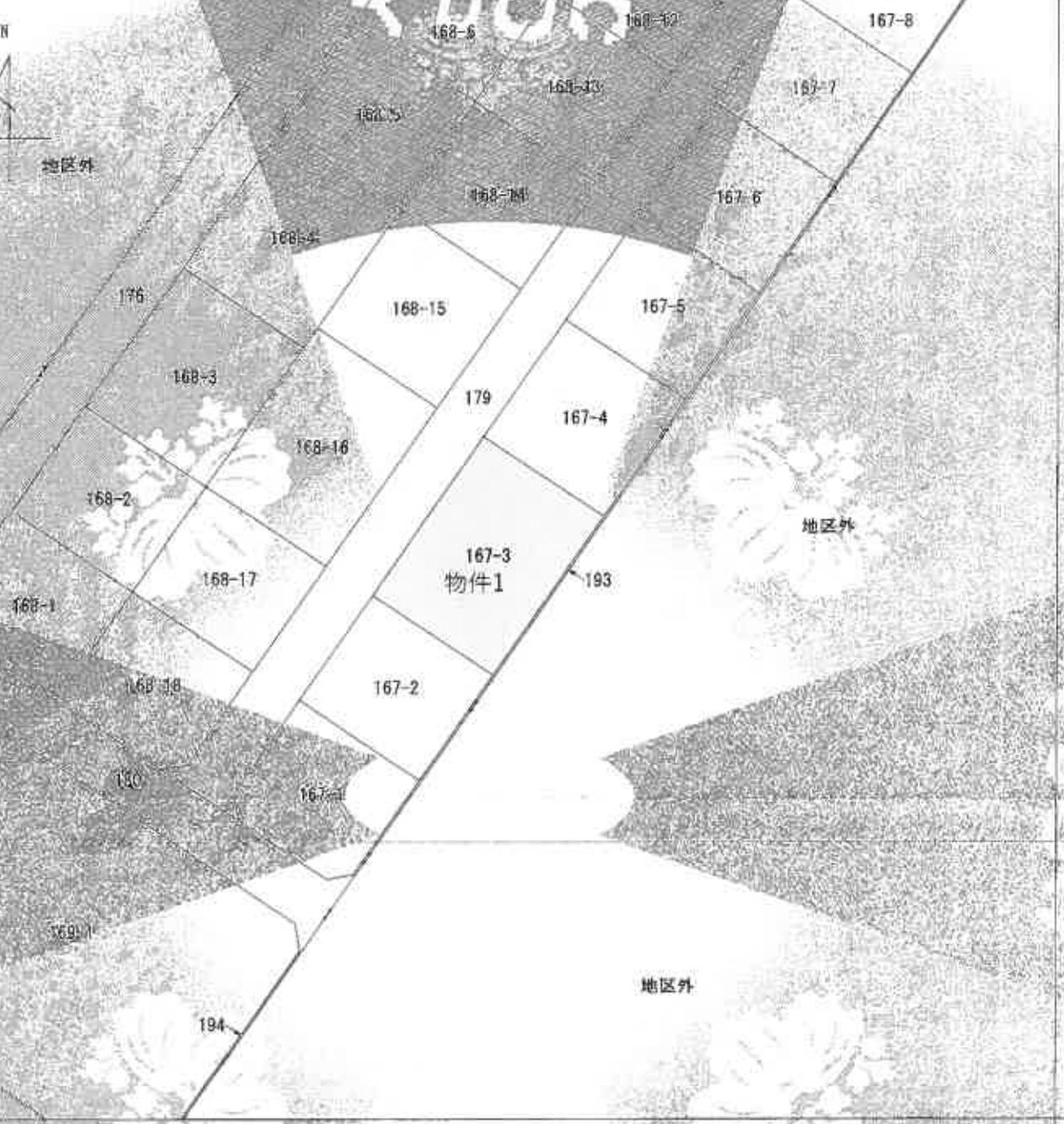


地区外

地区外

地区外

167-3
物件1



9175.508

測量種類：国上測定

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国庫補正データ (taihokusaitheryouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
宇新南

測部 求分	所在	美田郡大河原町宇新南		地番	167番3	
出縮 力尺	1/500	精保 区分	甲二	測量 番号又は 記号	台期	地籍法第4条第4項中
作成 年月日	平成6年11月	測 年 月 日	測 年 月 日	測 年 月 日	測 年 月 日	測 年 月 日

これは地図に記載されている内容と一致するものではありません。
(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年6月6日

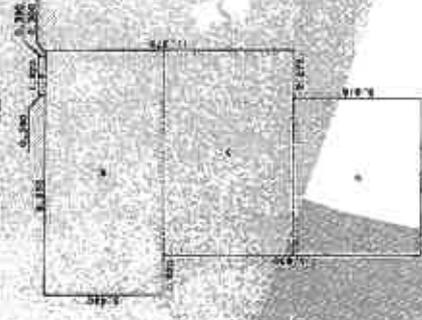
秋田地方法務局大河原支局
登記係

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明し、変更しないこと。
 (仙台支務局大町原支所管轄)
 令和7年6月6日 秋田地方支務局大町原支所 登記官

251616 各階平面図

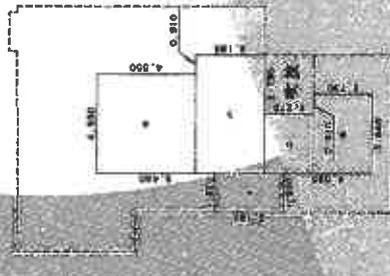
(主) 1 階



求積表

1	0.360	X	1.820	=	0.6552000
2	5.460	X	11.375	=	62.1005625
3	5.915	X	9.555	=	56.51782525
4	5.915	X	7.280	=	43.08116000
合計					162.35474775
床面積					162.35 ㎡

(主) 2 階



求積表

1	3.185	X	1.820	=	5.796700
2	4.550	X	4.550	=	20.702500
3	3.185	X	5.460	=	17.390100
4	2.275	X	2.730	=	6.210750
5	2.730	X	3.640	=	9.937200
合計					60.033750
床面積					60.03 ㎡

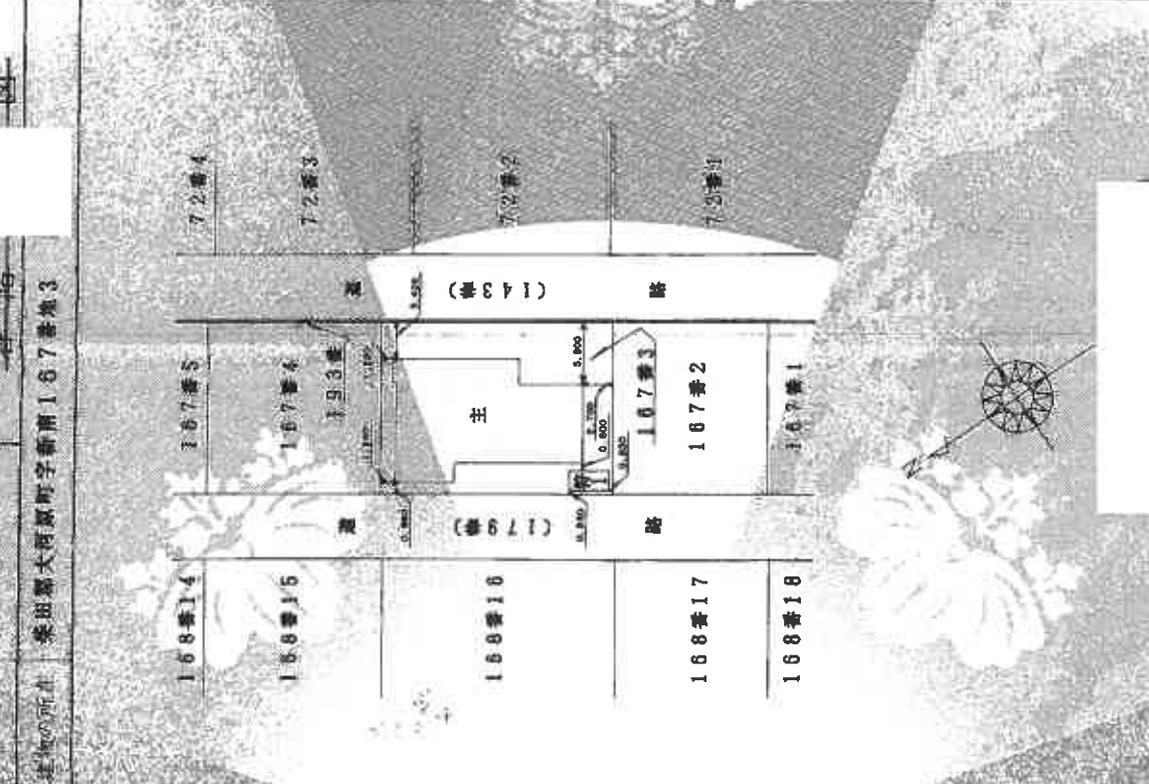
(符1)



求積表

1	3.640	X	1.820	=	6.624800
床面積					6.62 ㎡

建物平面図



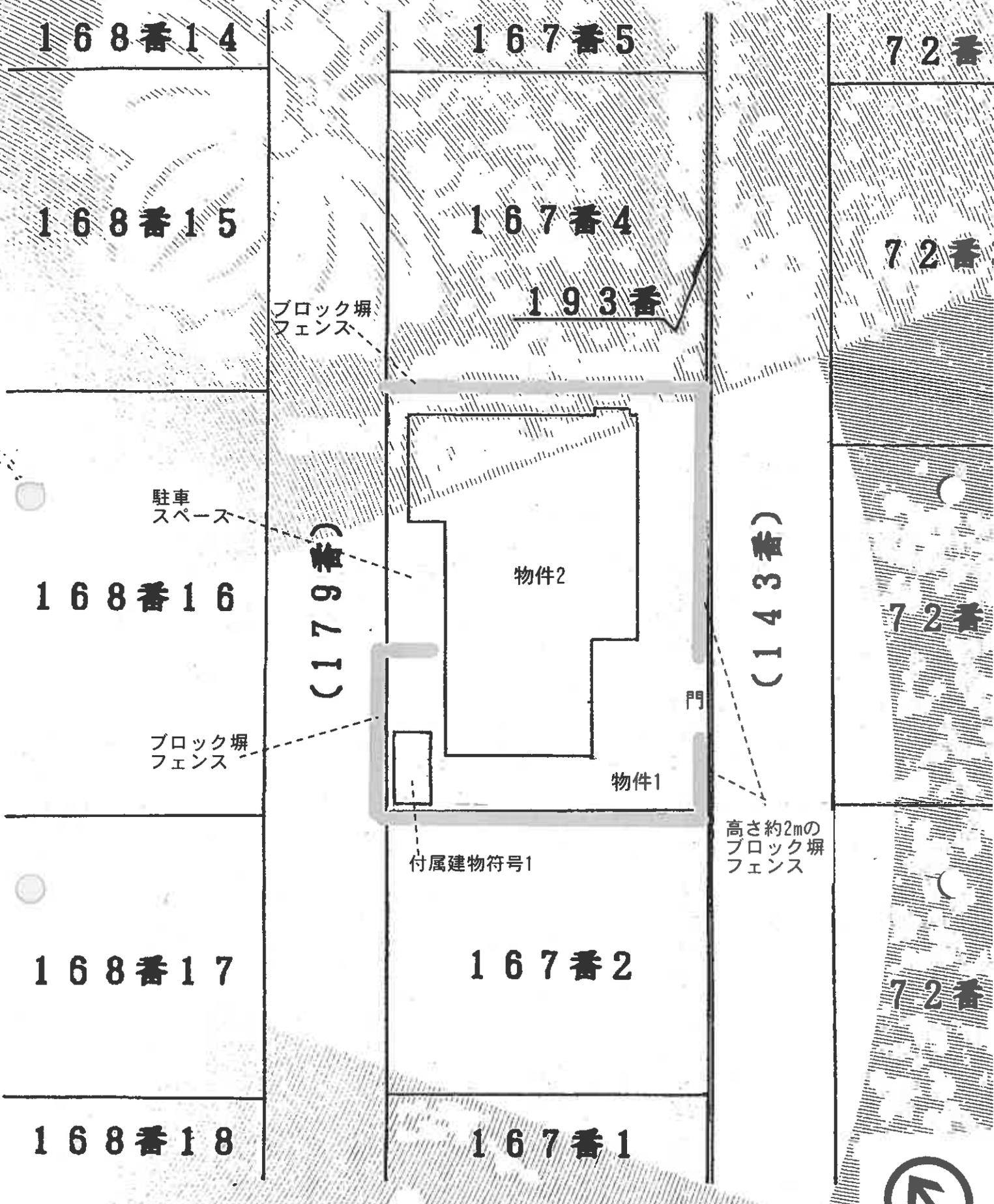
物件2

中略
 割合 7分の6
 7分の1

非 5月10日
 割合 25%

作製者
 (日本建築士地家計測株式会社)

整理番号：H08135-2



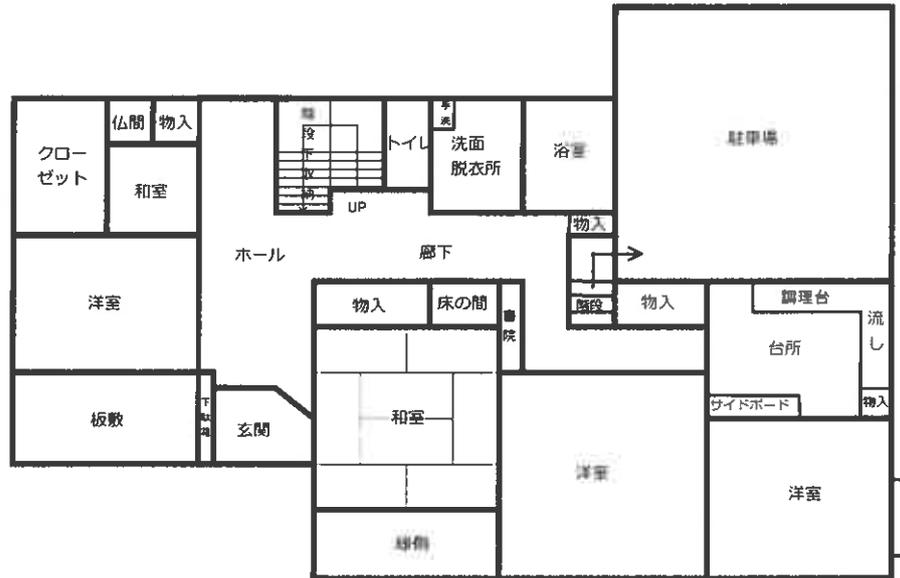
土地建物位置関係図



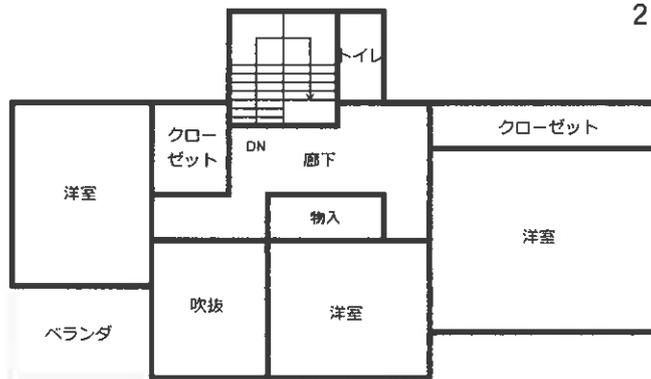
付属建物符号1



1 階



2 階



間取図
(物件2)