

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)

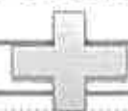
資格証明書

(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 8年 8月 5日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 柏 賢 子

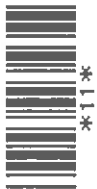
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 8月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月 18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 8月 5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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 740, 000 3, 792, 000	一括	948, 000	46, 840	12, 621
1	2, 311, 000				
2	2, 429, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柴田郡大河原町字新桜町
地 番 8番9
地 目 宅地
地 積 223.05平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 柴田郡大河原町字新桜町8番地9
家屋 番号 8番9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階58.33平方メートル
2階53.97平方メートル

但し、共有者全員持分全部



33

物 件 明 細 書

令和 8年 6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】

本件共有者A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桜町
地 番 8番9
地 目 宅地
地 積 223.05平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 柴田郡大河原町字新桜町8番地9
家屋 番号 8番9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階58.33平方メートル
2階53.97平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第 173 号
令和7年12月25日受理
令和8年 2 月 3 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桜町
地 番 8番9
地 目 宅地
地 積 223.05平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡大河原町字新桜町8番地9
家屋 番号 8番9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階58.33平方メートル
2階53.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を共有し、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	物件 1 土地は、公図上、その南東側で柴田郡大河原町が所有する地番 2 3 番の公衆用道路（町道に認定されている）に接している。			
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	☒ 建物共有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	「その他の事項（3 枚目）」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

- 1 建物内で猫が8匹飼育されていたため、内壁面に猫の引っ掻き傷が多数認められた。
- 2 建物内は東日本大震災や経年劣化等の影響と思われるドアの開閉の不具合や損傷箇所、湿気等によるカビが多数認められた。
- 3 屋根部分に本件債務者兼共有者Aが後付けした太陽光パネルが設置されている。当該太陽光パネルについて、Aからカード会社による所有権留保がなされているとの陳述があった。
- 4 本建物をAが単独で住居として使用していることについて、本件債務者兼共有者Bとの間で償金等の金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
なお、Bが調査に立ち会わなかったので当該使用関係について確認することができなかった。
- 5 本建物に隣接して、Aが単独所有するスチール製物置(動産)が1基設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

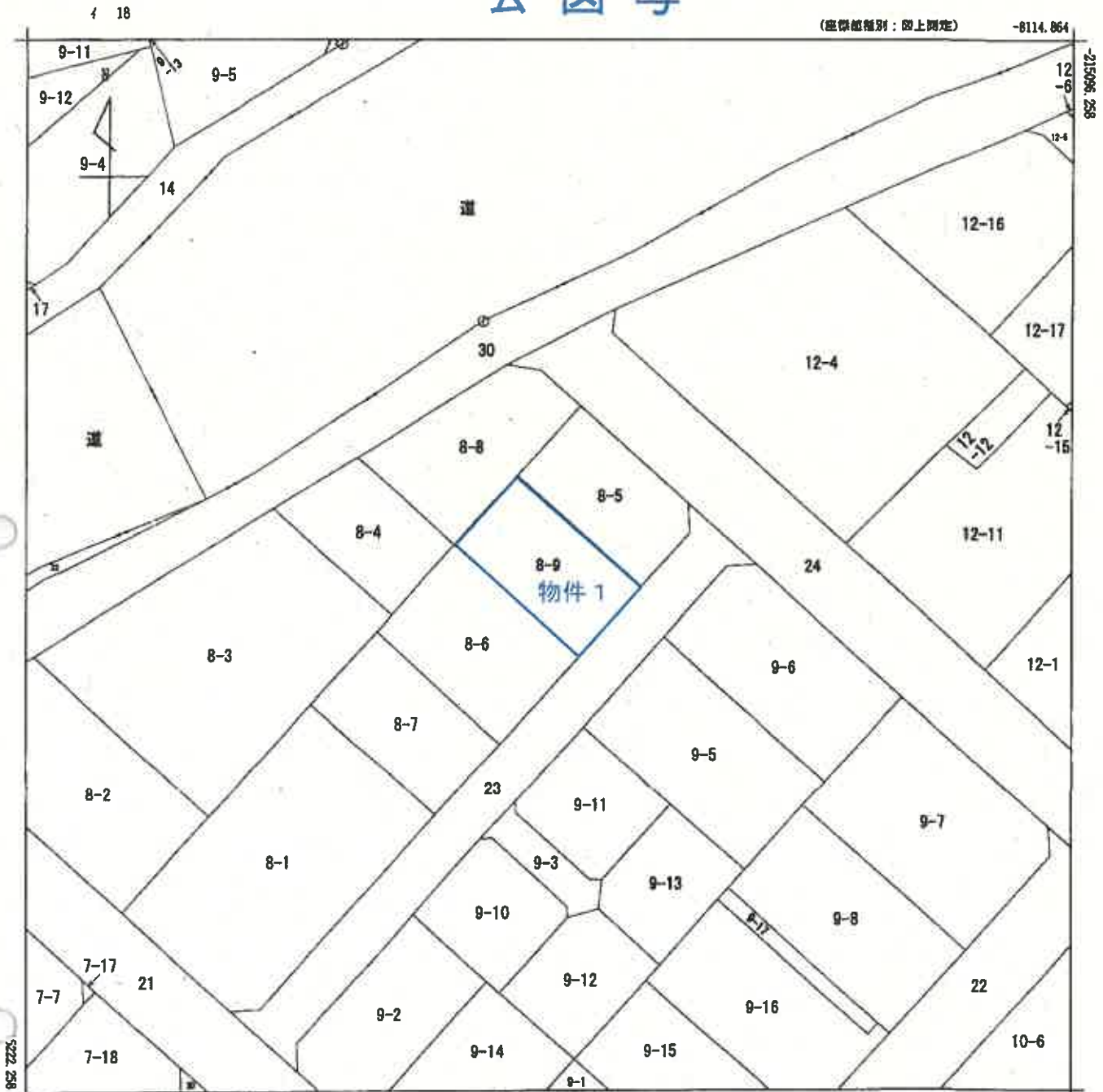
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼共有者)	1 物件1土地は物件2建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 2 物件2建物を私が単独で住居として使用しています。なお、共有者の元妻Bとの間でお金のやり取りや使用期間の定めはありません。 3 物件2建物内で猫を8匹飼っています。 4 物件2建物は新築当初から建付が悪く、ドアの開閉等に不具合が生じています。また、2階の天井部分に黒いシミが複数箇所あります。 5 東日本大震災の際、1階浴室のドアが壊れたので取り除いてカーテンで仕切っています。 6 5年ぐらい前に物件2建物の屋根に、イオンカードを使って太陽光パネルを設置しました。まだ、支払いが終わってないので所有権留保がされていると思います。 7 物件2建物に隣接して設置しているスチール製物置1基は私の所有物です。

(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
R 8 年 1 月 7 日 (水) 13 : 00 - 13 : 10	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 7 日 (水) 13 : 15 - 13 : 20	大河原町役場税務課, 地域整備課	間取図申請, 接道調査
R 8 年 1 月 7 日 (水) 13 : 30 - 13 : 40	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 8 年 1 月 13 日 (火)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 8 年 1 月 13 日 (火) 13 : 40 - 13 : 50	仙台法務局	差押登記確認
R 8 年 1 月 14 日 (水)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 1 月 22 日 (木) 12 : 50 - 13 : 30	物件所在地	物件調査, 間取確認, 債務者兼共有者 A と面談, 占有 関係調査, 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



-8239.864 (座標値種別: 図上測定)
(注) 国土交通省国土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。



A 字東青川
B 字新青川

請求部	所在	柴田郡大河原町字新桜町				地番	8番9				A 4判に縮小	
出力縮尺	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)				種類	地籍図
作成年月日	昭和58年2月				備付年月日(原図)	昭和61年10月15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11月5日

盛岡地方法務局

請求番号: 7-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成15年11月6日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(仙台法務局大河原支局管轄)
令和7年11月5日 盛岡地方裁判所

登記簿

(7 枚目)

建物図面

各階平面

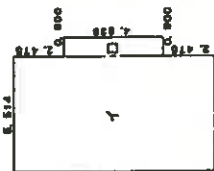
家屋番号 8番9

建物の所在 柴田郡大河原町字新坂町8番地9

各階平面図

250798

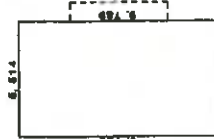
1階



求積表

$1 \ 9,789 \times 5,514 = 53,976,546$
 $\square \ 4,838 \times 0,800 = 3,870,400$
合計 58,331,646
床面積 58,331 m²

2階

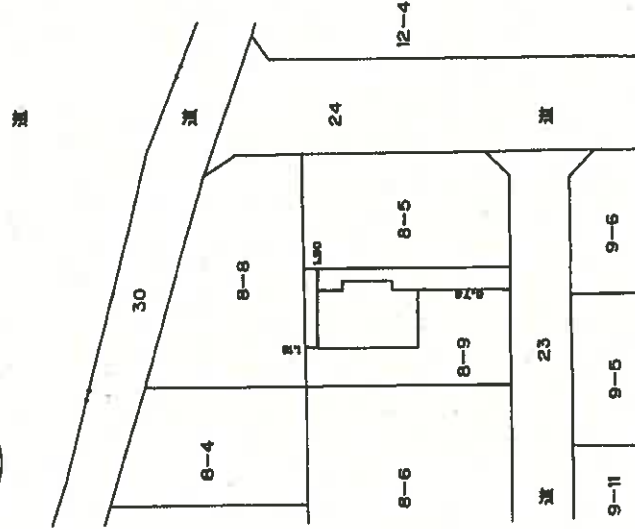


求積表

$5,514 \times 9,789 = 53,976,546$
合計 53,976,546
床面積 53,976 m²

単位メートル

物件2



A 4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

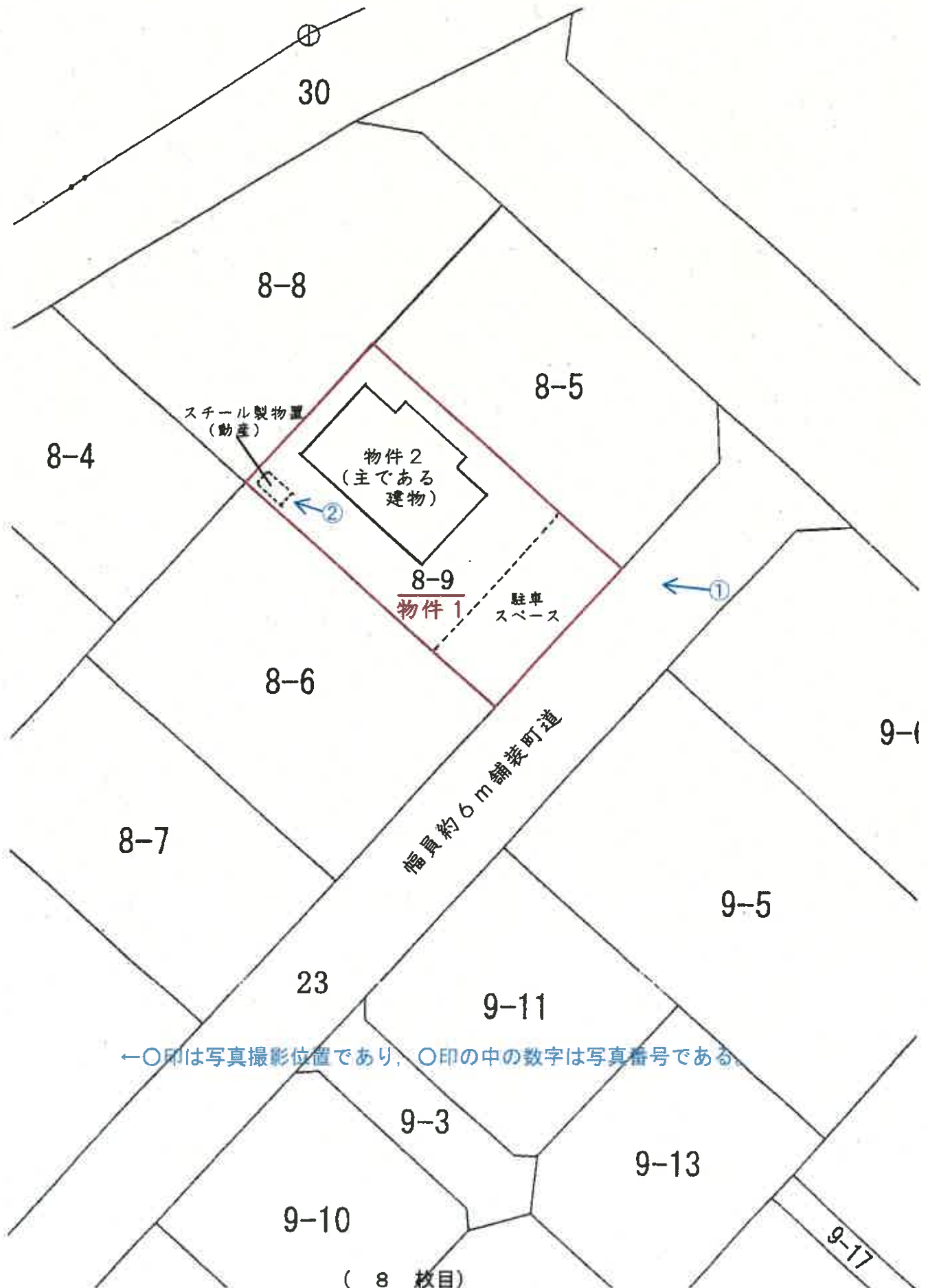
縮尺 1/500

平成15年11月6日 登記

請求番号：7-3

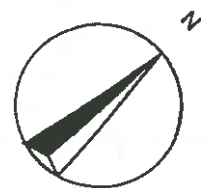
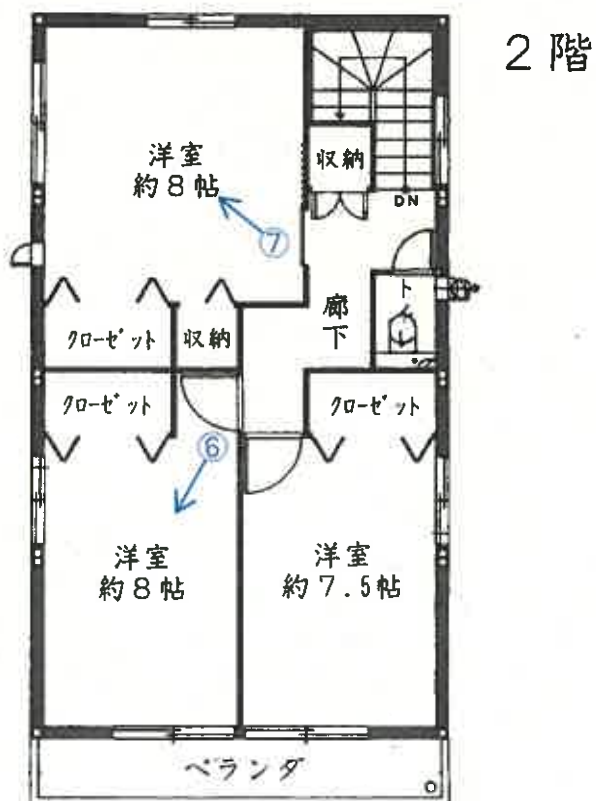
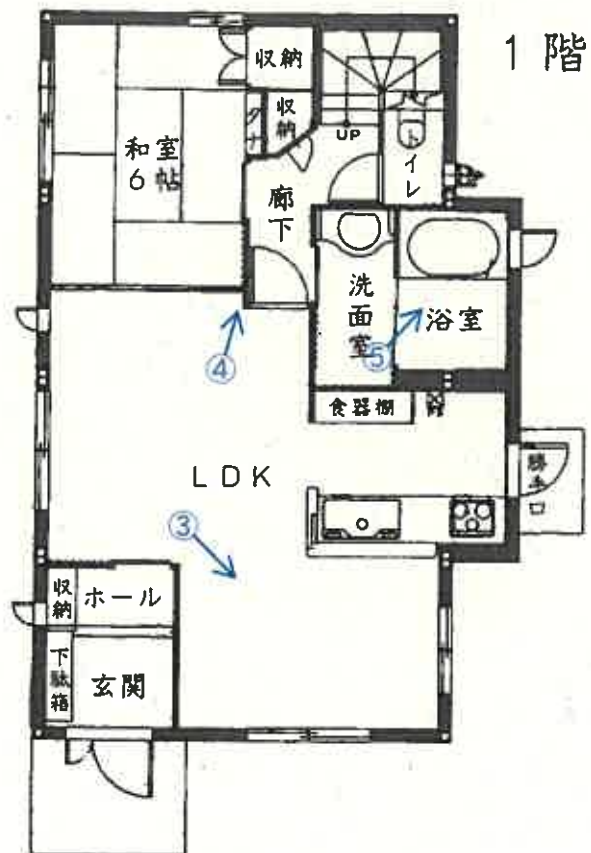
土地建物位置關係図

縮尺 1 : 300



間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕



縮尺 1 : 100

←○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

スチール製物置(動産)



写 真 3



写 真 4

猫のひっかき傷



写真 5



写真 6



写 真 7

天井部分のしみ



令和 7 年 (ケ) 第 173 号

令和 8 年 1 月 22 日 現地調査

令和 8 年 2 月 3 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

菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,740,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,311,000円
物 件 2 (建物)	金 2,429,000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		
	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	J R東北本線『大河原』駅から北方約1.9km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、国道4号線バイパスの南側背後に位置し、一般住宅を主体とし、アパートや畑等が混在している住宅地域である。 街路条件は、幅員約6m舗装町道が標準的であり、対象の南西方約450m（道路距離、以下同じ）で、上記国道4号線バイパスに接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が良好である。 J R東北本線「大河原」駅から約1.9kmとなっている。商業施設としては大型ショッピングセンター「フォルテ（核店舗：ヨークベニマル大河原店）」へ約800m、国道4号線バイパス沿いの各種専門店へ約1km内外となっている。又、公共施設としては大河原町役場へ約1.9km、大河原小学校へ約1km、大河原中学校へ約1.4kmであり、総合的な利便性は普通程度である。 今後も当分の間は、ほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。 幅員約6m町道に接面する地積200㎡～300㎡程度の戸建住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	大河原町景観条例：景観計画区域 など
画 地 条 件	地 積	223.05㎡（登記面積）
	間 口 × 奥 行	約11.2m×約20.0m
	形 状	ほぼ長方形地
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○南東側が幅員約6m舗装町道に概ね等高に接面している。 建築基準法上：法第42条1項1号道路 系統連続性は普通程度である。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されているほか、画地西端部にスチール製物置（動産）が1基設置されている。	

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	本件目的土地は、「大河原町水害ハザードマップ(令和5年度作成)」において、「洪水浸水想定区域」に指定されており、浸水深は0.5～3m未満である。尚、「土砂災害の危険性がある区域」には含まれていない。 また、本件目的土地は、「内水ハザードマップ」において、「内水浸水想定区域」には含まれていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2：主である建物）

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成15年9月30日新築 約22年 約8年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	磁器タイル 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼、化粧合板 等
	床	フローリング、畳敷 等
	設 備	電気、給排水・衛生設備等
	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）	1 階 5 8.33 m ² 2 階 5 3.97 m ² 延床面積 1 1 2.30 m ²	
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	(1) 目的建物内で猫が8匹飼育されていたため、内壁面に猫の引っ掻き傷が多数認められた。 (2) 目的建物内は東日本大震災や経年劣化等の影響と思われるドアの開閉の不具合や損傷箇所、湿気等によるカビが多数認められた。 (3) 目的建物の屋根部分に太陽光パネルが設置されているが、当該太陽光パネルに係る所有権の帰属については、「現況調査報告書」のとおりであることから、本件評価における建物の評価額には、太陽光パネルの価格を含めないこととした。 (4) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第H15 確申建築宮城建住01159号(平成15年6月24日)であり、完了検査済となっている。 (5) 本件目的建物について、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。尚、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) 建付地価格（物件1）

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 (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	33,200	1.00	223.05	0.80	5,924,000

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 大河原(県)―3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $34,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/103 = 33,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準画地と格差なし ±0 (100) [接面方位は標準を南東とした]

◇地域格差：街路条件(道路幅員等)+2

環境条件(周囲の利用状況等)+3

行政的條件(第2種低層住居専用地域)△2

相乗積 $1.02 \times 1.03 \times 0.98 \div 1.03 (103)$

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を100%（標準画地と同等）と判定した。

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：目的物件の利用状況に鑑み、目的土地上の建物(物件2)の室内で猫8匹を飼育しており、室内の汚れや引っ掻き傷等が多数認められ、経年劣化等による損傷箇所等も多数認められたこと等を考慮すると、今後、取壊費用や補修費用が必要となってくるとを勘案して、建付減価を△20%と判定した。

(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	112.30	0.08	1,976,000

ウ 現価率

○物件 2 (主である建物)

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% \\ & + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) = 0.08 \end{aligned}$$

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 ア×イ×ウ
1	5,924,000	1.00	0.35	法定地上権	2,073,000 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	5,924,000 円	－2,073,000 円	1.00	1.00	0.60	2,311,000 円
2	1,976,000 円	＋2,073,000 円	1.00	1.00	0.60	2,429,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,740,000 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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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 大河原(県)－3

所 在 : 柴田郡大河原町字南桜町11番9

価 格 : 34,200円/㎡(対前年比±0.0%)

位 置 : JR東北本線「大河原」駅の北方道路距離約2kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 306㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側8m舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き、第2種低層住居専用地域(建蔽率50%・容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模住宅の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

物 件 目 録

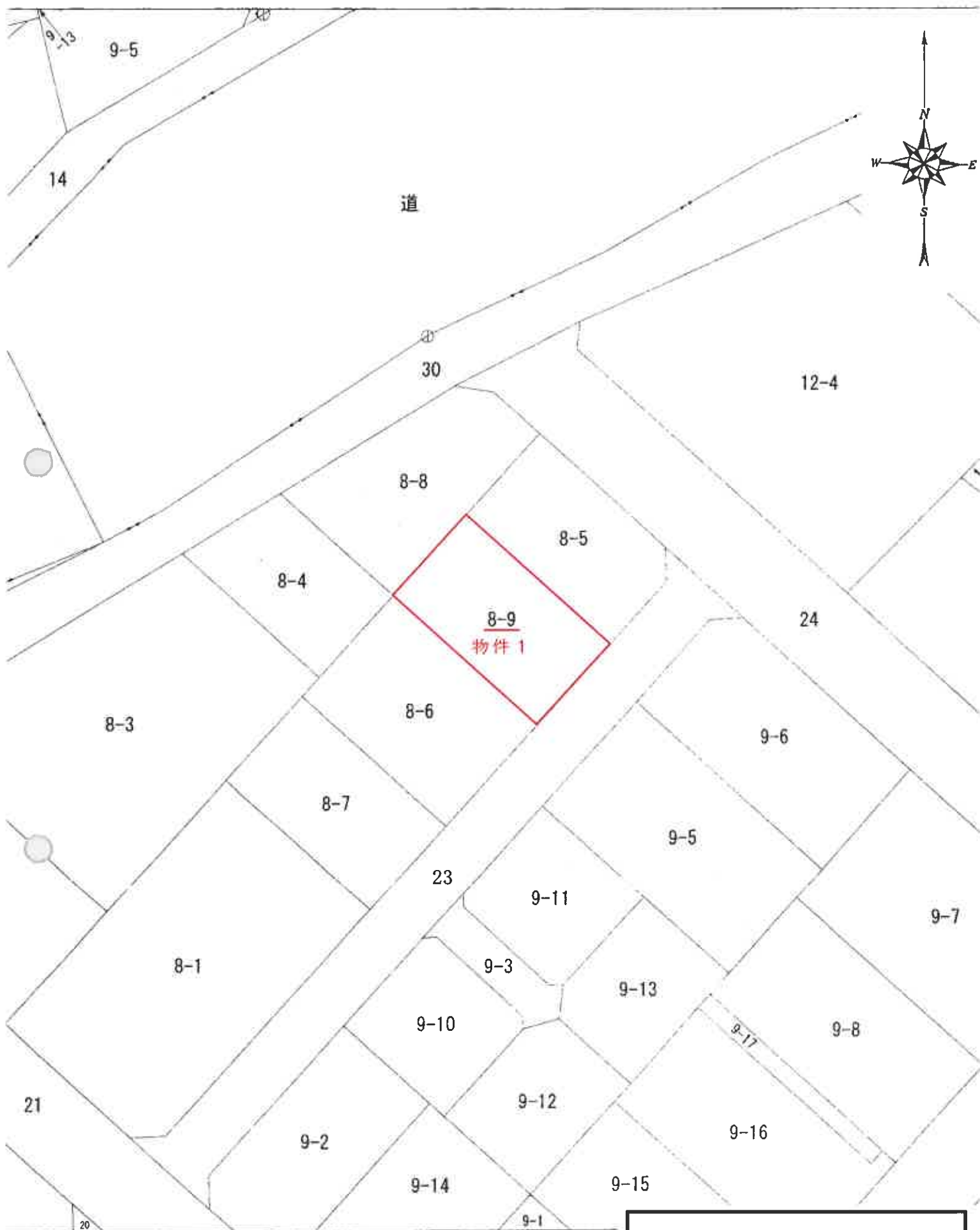
- 1 所 在 柴田郡大河原町字新桜町
地 番 8 番 9
地 目 宅地
地 積 223.05 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 柴田郡大河原町字新桜町 8 番地 9
家屋 番号 8 番 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 58.33 平方メートル
2 階 53.97 平方メートル

但し、共有者全員持分全部





前 8-5

後・新 8-5
8-8-9

090167

地積測量図

地番 8番5~8番9

土地の所在 柴田郡大河原町寺新根町



座標求積表

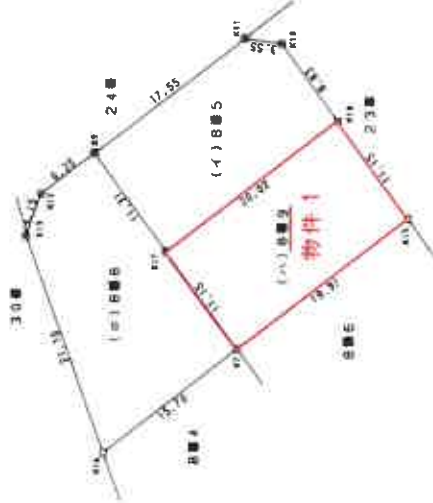
地番	(イ) 8番5				
座標	X	Y	X(i)-X(i-1)	Y(i)-Y(i-1)	Yi (Xi-Xi-1)
K17	109.756	78.327	-22.858	-1790.398566	
K18	93.655	90.230	-10.452	-979.175960	
K10	90.904	97.335	8.765	853.141275	
K11	102.420	97.655	17.509	1723.304765	
K9	116.513	87.401	7.336	641.173736	
			包囲値	446.045270	
			座標	224.022635	
			座積	224.02m²	
			座積	67.76	

地番	(ロ) 8番5				
座標	X	Y	X(i)-X(i-1)	Y(i)-Y(i-1)	Yi (Xi-Xi-1)
K7	103.095	69.383	-5.903	-405.567849	
K17	109.756	78.327	13.410	1050.991686	
K9	116.513	87.401	11.781	1029.671181	
K12	121.527	93.672	5.447	538.433384	
K13	122.950	79.771	-5.070	-466.893938	
K16	115.659	59.966	-19.665	-1191.224590	
			包囲値	550.409074	
			座標	275.204937	
			座積	275.20m²	
			座積	83.24	

地番	(ハ) 8番5				
座標	X	Y	X(i)-X(i-1)	Y(i)-Y(i-1)	Yi (Xi-Xi-1)
K7	103.095	69.383	22.727	-1526.867441	
K13	87.829	81.261	-9.440	-767.094401	
K18	93.655	90.230	22.727	2050.63720	
K17	109.756	78.327	9.440	739.406800	
			包囲値	446.102249	
			座標	223.0511245	
			座積	223.05m²	
			座積	67.47	

計算式 面積 = $\sum (Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})) / 2$

合計面積	722.2786965
座積	218.48



凡例	
田	コンクリート敷
口	プレート

製作者

土地家屋調査士

平成15年5月2日作製

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

71.5.5.9

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

平成15年5月9日

(日附章9)

250798

各階平面図

建物図面

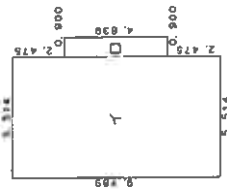
家屋番号 8番9

建物の所在 柴田郡大河原町字新桜町8番地9

各階平面

物件 2

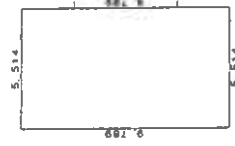
1階



求積表

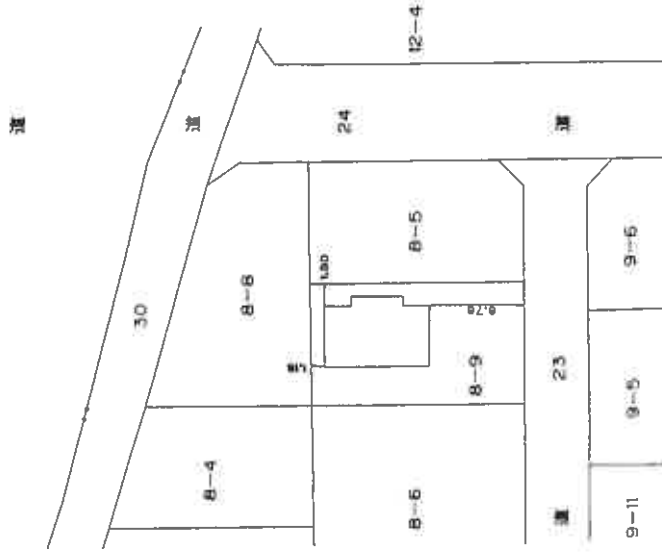
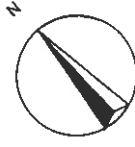
$1 \ 9.789 \times 5.514 = 53.976546$
 $\square \ 4.839 \times 0.900 = 4.355100$
合計 58.331646
床面積 58.33 m

2階



求積表

$5.514 \times 9.789 = 53.976546$
合計 53.976546
床面積 53.97 m



単位:メートル

(日野建設)

作製者

5年10月31日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

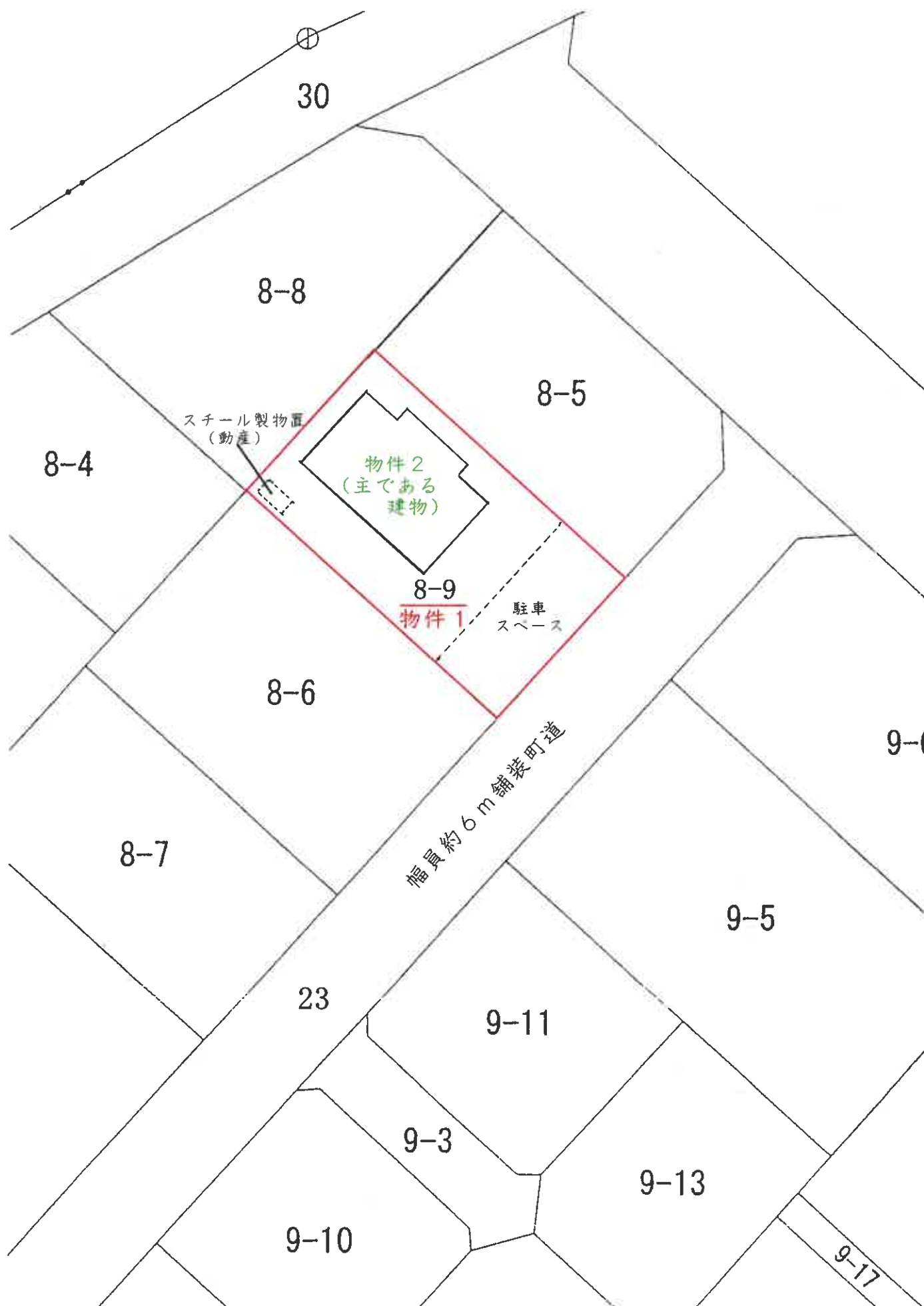
(日本工務株式会社調査会用紙)

平成 15年 11月 6日 登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

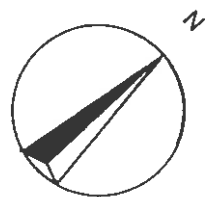
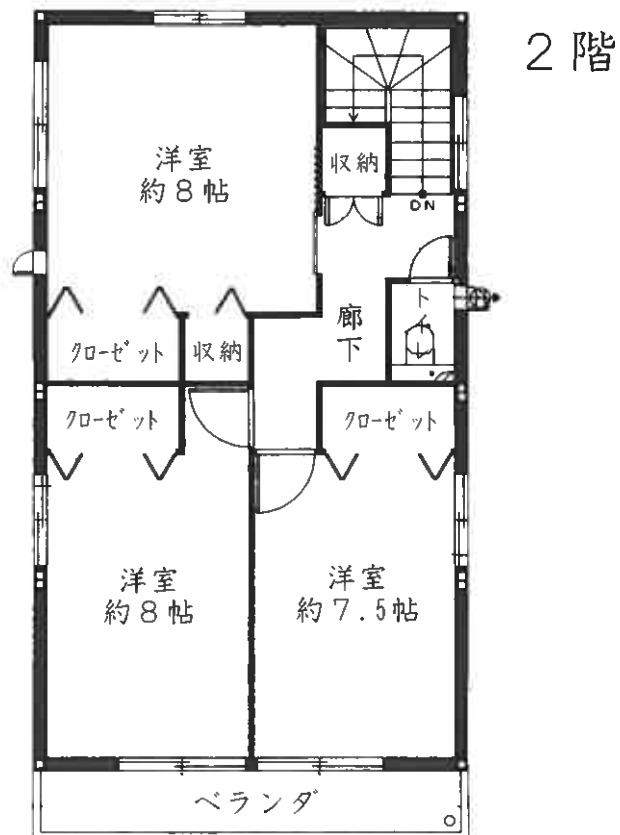
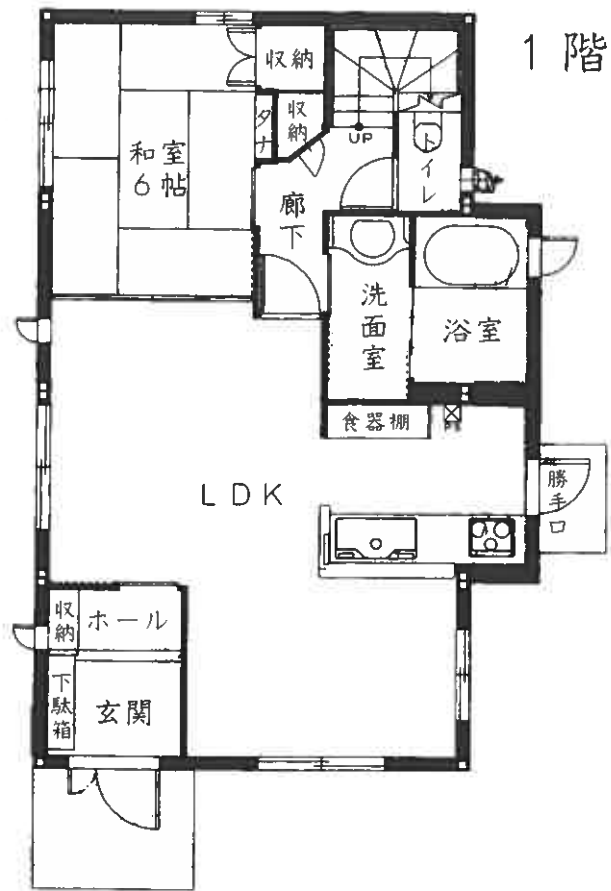
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



間 取 図

〔物件 2：主である建物〕



縮尺 1 : 100