

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。

(入札書ことに必要です。)

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 10 月 28 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 11 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 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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）
1～5	1,383,000 1,106,400	一括	276,600	31,914	0
1	139,000				
2	60,000				
3	173,000				
4	466,000				
5	545,000				



物 件 目 録

1 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 1

地 目 山林

地 積 2 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 9

地 目 山林

地 積 1 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 2 0

地 目 山林

地 積 2 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

但し、共有者全員持分全部



物 件 目 録

4 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 2

地 目 山林

地 積 4 8 2 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山 1 番地 4 2 0、1 番地 4 1 9

家屋 番号 1 番 4 2 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1. 9 8 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 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 ～ 5】

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 4, 5】

本件共有者らが占有している。

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 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 1

地 目 山林

地 積 2 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 9

地 目 山林

地 積 1 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 2 0

地 目 山林

地 積 2 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

但し、共有者全員持分全部



物 件 目 録

4 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 2

地 目 山林

地 積 4 8 2平方メートル

但し、共有者全員持分全部

5 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山 1 番地 4 2 0、1 番
地 4 1 9

家屋 番号 1 番 4 2 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1. 9 8 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第 39 号
令和8年3月24日受理
令和8年5月 1 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 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 1

地 目 山林

地 積 2 4 0 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 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 9

地 目 山林

地 積 1 0.4 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

3 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 2 0

地 目 山林

地 積 2 9 9 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

4 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山



物 件 目 録

地 番 1 番 4 1 2

地 目 山林

地 積 4 8 2 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

5 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山 1 番地 4 2 0、1 番地 4 1 9

家屋 番号 1 番 4 2 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1. 9 8 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 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1～3, 5」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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(物件1) ☐ 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(物件2, 3) ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	本土地は、公図上、一体の宅地としてその北西側及び南東側でいずれも柴田郡川崎町が所有する地番1番24及び1番26の山林(現況公衆用道路)にそれぞれ接している。			
建物	物件5			
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			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☐ 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(5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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録4」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件4			
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☒ 山林（物件4） ☐ ☐			
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 ☒ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本土地は、公図上、一体の宅地としてその北西側及び南東端でいずれも柴田郡川崎町が所有する地番1番24及び1番26の山林（現況公衆用道路）にそれぞれ接している。			
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

- 1 本建物は令和4年春頃から空き家になっている。
- 2 本建物内は、家財類が雑然と置かれており、経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。
- 3 本建物の1階北側和室の畳が除去されて物置状態になっている。
- 4 本建物の屋根部分に、本件所有者らが設置した太陽光パネル(所有権留保なし)が認められた。
- 5 本建物の南東側に隣接してウッドデッキ(動産)が1基設置されている。また、北側に木製物置(動産)が1基設置されている。
- 6 本建物は有限会社青根リゾート開発が管理者になっている青根エコーハイランド内にあり、買受人が管理及び温泉の供給を希望する場合は、管理規定及び温泉供給規定に基づき管理費等を負担する必要がある。なお、本件所有者らは、当該管理委託契約等を結んでいない。

(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
■ A (共有者)	1 物件1～3土地は物件5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5建物は、令和4年春頃から空き家になっています。 3 物件5建物の屋根部分にある太陽光パネルは、私と夫Bが設置したもので、所有権留保はありません。 4 物件5建物に隣接して存在する木製物置及びウッドデッキは、いずれも私と夫Bが設置したものです。 5 物件4は山林の状態で共有者の夫Bと共に管理占有しています。
■ 有限会社青根リゾート開発管理事務所 従業員	買受人が管理及び温泉の供給を希望する場合は、管理規定及び温泉供給規定に基づき管理費等を負担していただく必要があります。なお、Aさんらとの間で管理委託契約等は結んでいません。
■ 川崎町建設課職員	物件1から4土地の北西側及び南東側で接する地番1番24及び1番26の山林はいずれも当町が管理する道路ですが、自由に通行してもらってかまいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

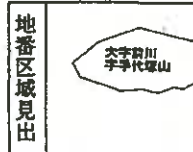
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 4 月 3 日 (金) 10:05 - 10:10	川崎町税務課	間取図申請
R 8 年 4 月 3 日 (金) 16:10 - 16:20	仙台法務局大河原支局	物件 4 について測量図受領
R 8 年 4 月 7 日 (火) 10:40 - 10:30	仙台法務局名取出張所	差押登記確認
R 8 年 4 月 7 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 4 月 8 日 (水) 14:00 - 14:20	物件管理事務所	管理委託契約等について調査
R 8 年 4 月 8 日 (水) 14:20 - 14:30	物件所在地	物件確認
R 8 年 4 月 9 日 (木)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 8 年 4 月 9 日 (木) 16:15 - 16:20	執行官室(電話)	共有者 A から占有関係等について聞き取り調査
R 8 年 4 月 16 日 (木) 12:50 - 13:50	物件所在地	物件調査, 間取確認, 占有関係調査, 写真撮影 評価人同行
R 8 年 4 月 16 日 (木) 14:30 - 14:40	川崎町建設課	接道関係について調査
R 8 年 4 月 16 日 (木) 15:20 - 15:50	仙台法務局大河原支局	接道関係について公図及び全部事項証明書受領
(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 8 年 4 月 16 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, 共有者 A より借り受けた鍵を用いて解錠し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) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	柴田郡川崎町大字前川字手代塚山				地番	1番411			A 4 判に縮小	
出力	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

登記年月日：昭和44年12月24日

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8年4月3日 仙台地務局大宮原支局 登記官

008443

1-24 1-25

地番	1-24 1-25 1-44 1-45 1-46 1-47 1-48 1-49 1-50 1-51 1-52 1-53 1-54 1-55 1-56 1-57 1-58 1-59 1-60 1-61 1-62 1-63 1-64 1-65 1-66 1-67 1-68 1-69 1-70 1-71 1-72 1-73 1-74 1-75 1-76 1-77 1-78 1-79 1-80 1-81 1-82 1-83 1-84 1-85 1-86 1-87 1-88 1-89 1-90 1-91 1-92 1-93 1-94 1-95 1-96 1-97 1-98 1-99 1-100
土地の所在	宮城県仙台市青葉区大宮

地積測量図

1-23 1-24 1-25 1-44 1-45 1-46 1-47 1-48 1-49 1-50 1-51 1-52 1-53 1-54 1-55 1-56 1-57 1-58 1-59 1-60 1-61 1-62 1-63 1-64 1-65 1-66 1-67 1-68 1-69 1-70 1-71 1-72 1-73 1-74 1-75 1-76 1-77 1-78 1-79 1-80 1-81 1-82 1-83 1-84 1-85 1-86 1-87 1-88 1-89 1-90 1-91 1-92 1-93 1-94 1-95 1-96 1-97 1-98 1-99 1-100

物件 1. 4

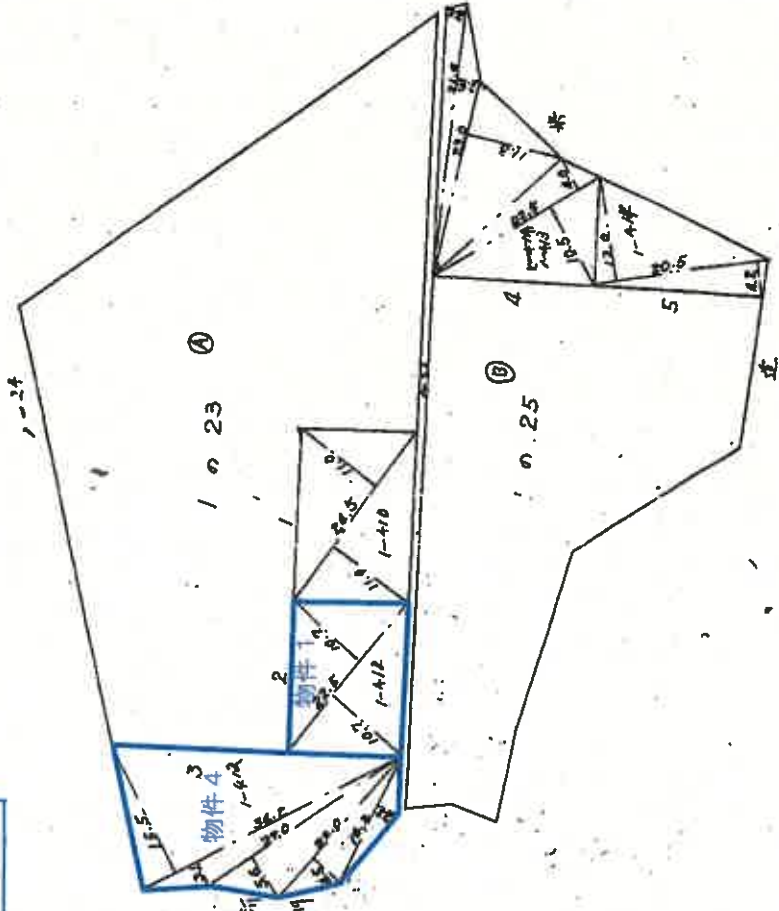
1. $24.50 \times (11.00 + 11.00) \div 2 = 269.5$

2. $22.50 \times (10.70 + 10.70) \div 2 = 240.75$

3. $34.20 \times 16.50 = 564.30$
 $34.20 \times 3.10 = 106.02$
 $27.00 \times 5.60 = 151.20$
 $22.00 \times 4.50 = 99.00$
 $16.20 \times 2.80 = 45.36$
 $966.88 \div 2 = 483.44$

4. $31.60 \times 2.20 = 69.52$
 $31.60 \times 2.60 = 82.16$
 $23.00 \times 11.30 = 259.90$
 $22.50 \times 4.00 = 90.00$
 $22.50 \times 10.50 = 236.25$
 $737.83 \div 2 = 368.915$

5. $20.50 \times 12.00 = 246.00$
 $20.50 \times 4.20 = 86.10$
 $332.1 \div 2 = 166.05$



縮尺 1/600

(全国土地家屋調査士用紙)

1-44 12-24

登記年月日：平成6年11月30日

202252

各階平面図

建物図面

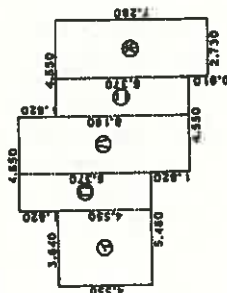
家屋番号

1-420

建物の所在

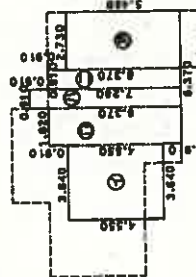
衆田郡川崎町大字野川字手代基山1-420.1-419

1 階



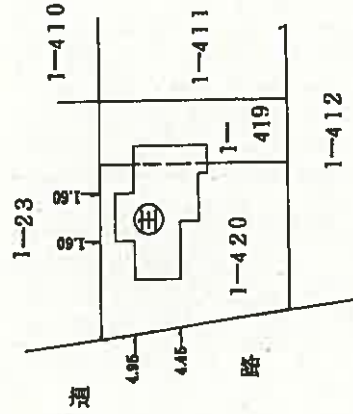
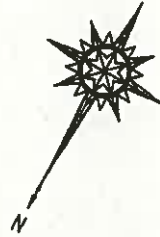
床面積	
①	3.640 x 4.550 = 16.562000
②	1.820 x 6.370 = 11.593400
③	2.730 x 6.190 = 16.818700
④	1.820 x 6.370 = 11.593400
⑤	2.730 x 7.280 = 19.818400
合計	81.981900
床面積	81.98㎡

2 階



床面積	
①	3.640 x 4.550 = 16.562000
②	1.820 x 6.370 = 11.593400
③	0.910 x 7.280 = 6.624800
④	0.910 x 6.370 = 5.798700
⑤	2.730 x 5.460 = 14.905800
合計	55.482700
床面積	55.48㎡

物件5



A4判に縮小

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

H6.11.30

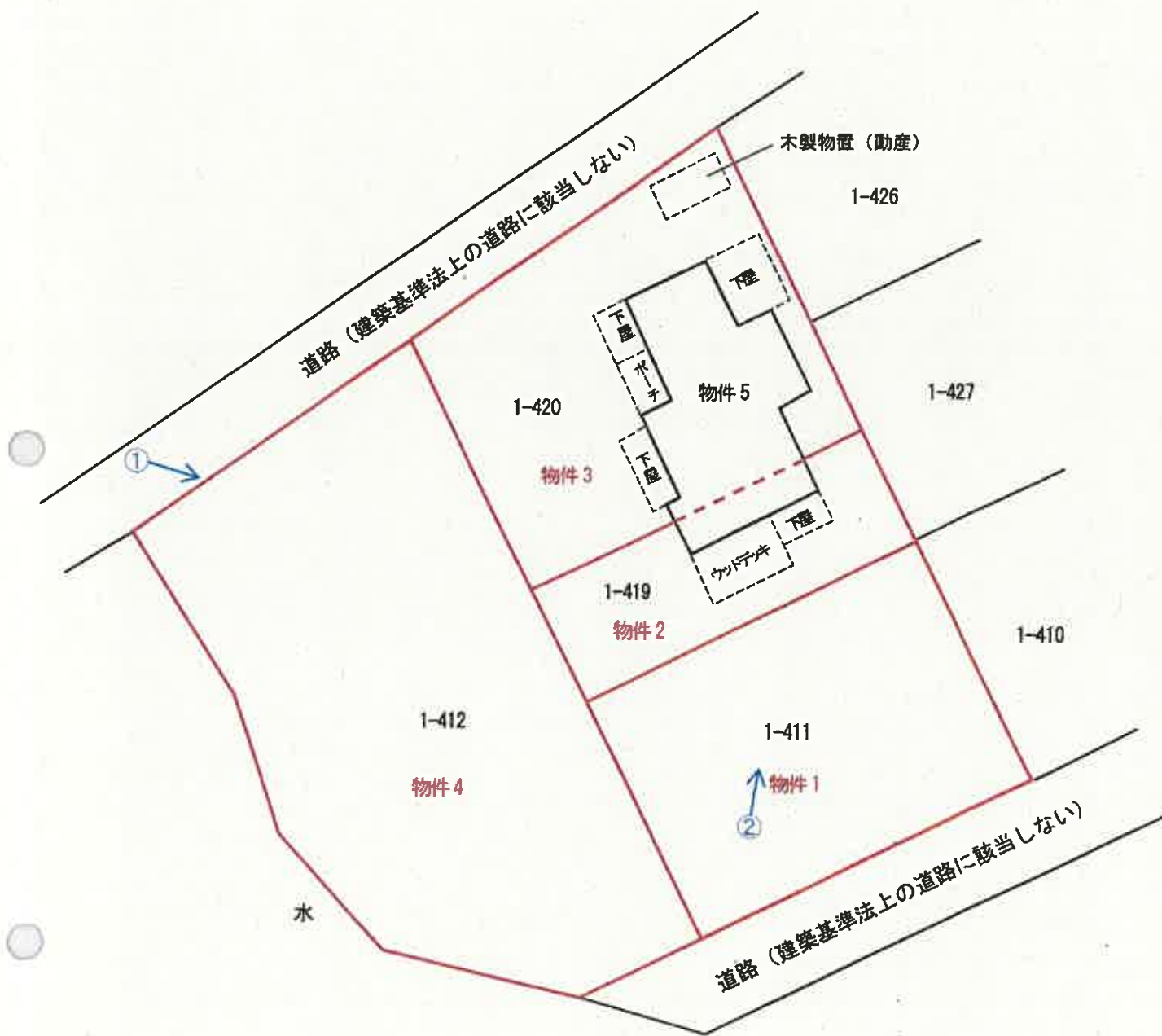
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(和台法務局大河原支店蔵)

令和8年2月12日

東京法務局中野出張所

登記官

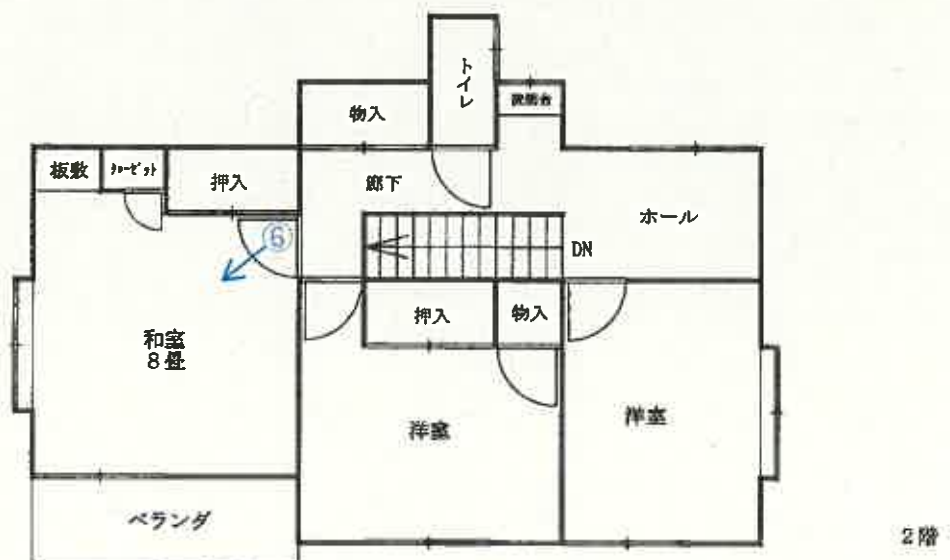
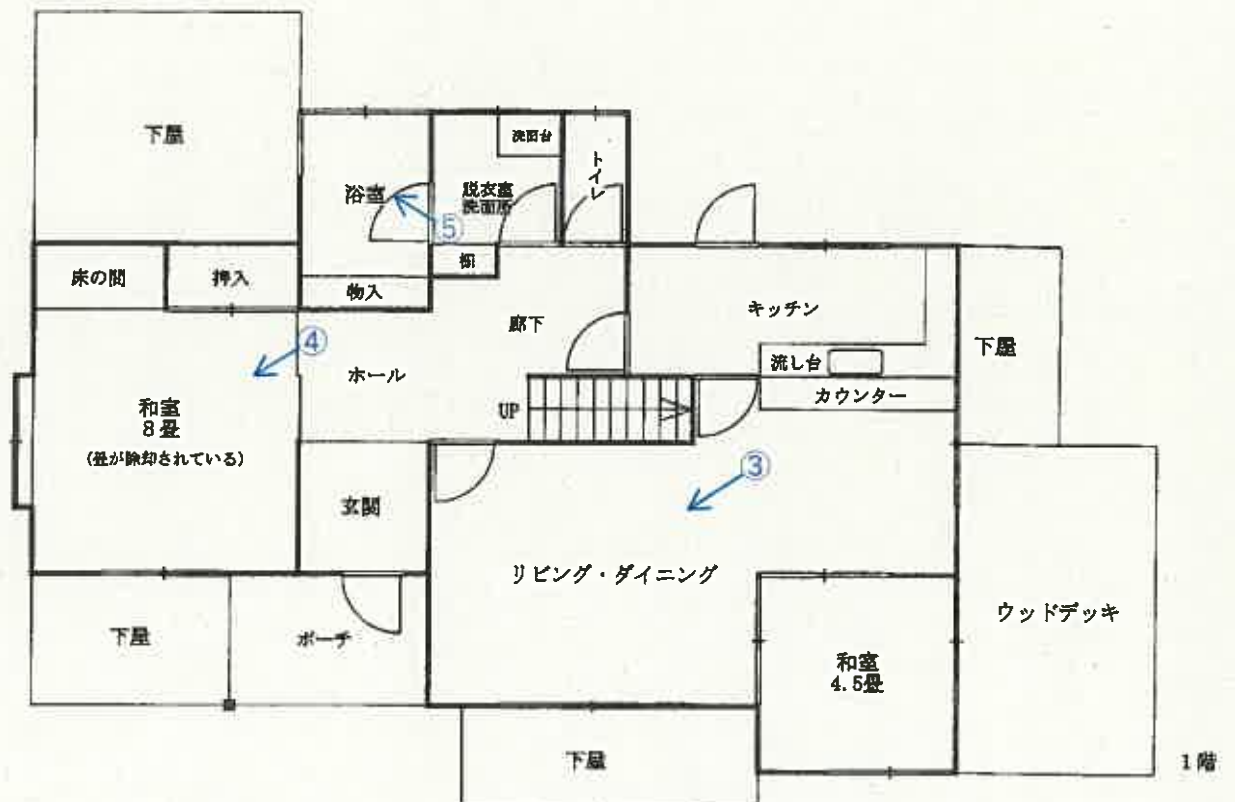


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

物件 5



←○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。

建物間取図

縮尺 1/100

写 真 1

太陽光パネル

物件 5

物件 4

木製物置
(動産)

物件 3



川崎町が所有する地番 1 番 2 4 の山林(現況公衆用道路)

写 真 2

物件 5

ウッドデッキ(動産)

物件 2



物件 1

写 真 3



写 真 4

畳が除去されている和室



写 真 5



写 真 6



令和 8 年（ケ）第 39 号

令和 8 年 4 月 16 日 現地調査

令和 8 年 5 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,383,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 139,000 円
物件2(土地)	金 60,000 円
物件3(土地)	金 173,000 円
物件4(土地)	金 466,000 円
物件5(建物)	金 545,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。
- 4 物件1～4の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積		宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積		
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番 号	特 記 事 項		
1～3	物件 1～3 は建築計画概要書により、物件 5 の敷地であることを考慮した。		

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1～4：一体利用）

位置・交通	J R 東北本線「東白石」駅の北西方・道路距離約 24 km、川崎町役場の南西方約 12 km（別添「位置図」参照）	
付近の状況	川崎町の南西寄りにあって、山間に別荘が散在する地域。 街路条件は幅員約 4m の未舗装道路が標準である。国道 457 号から分岐するが、系統・連続性は劣る。蔵王山ハザードマップによれば降灰予想範囲に含まれている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。 標準的画地は規模 600 m ² 程度（間口 20m、奥行 30m）、南東向きの戸建住宅地（別荘仕様）である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定：70% 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	1,125 m ² （4 筆合計） 約 36m × 約 34m 略台形 概ね平坦であるが、西端の幅約 3m が沢に向かっての法地となっており、物件 1 と物件 2 との間に段差有（高低差約 0.5m）。 二方路画地 特になし
接面道路の状況	- 北西側約 4m、道路、舗装無、等高 - 南東側約 4m、道路、舗装無、0～1m 高く接面 何れも建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	物件 5 の敷地（物件 1～3）、山林（物件 4）として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし 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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込み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施設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	物件5の建築計画概要書によれば、南東側道路が建築基準法第42条第2項道路として建築確認を受けていたが、現在では道路の認定基準が建築当時よりも厳格になっており、現在は前記のとおり建築基準法上の道路に該当しない。このため、建替えに際しては協議を要するとのことである（大河原土木事務所建築班より聴取）。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物：家屋番号1番420	
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6年11月16日新築 約31年 約3年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロス、繊維壁 プリント合板、ビニールクロス フローリング、タタミ、土間コンクリート 電気・給排水・衛生設備、太陽光発電・温水システム 特になし
	（注）建物に付属する各種設備については、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	延 137.46 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状況	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	◦ 東・西側に下屋、南側に下屋、ウッドデッキが設置されている。 ◦ 北側に木製物置（動産）が設置されている。 ◦ 令和４年春頃より空家となっている。 ◦ １階北側和室の畳が除却されている。 ◦ 内部には家財等が多数残置されている。 ◦ 本物件について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。
---------	---

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1～4：一体利用）

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	2,300	1.00	240	0.80	442,000
2	2,300	1.00	104	0.80	191,000
3	2,300	1.00	299	0.80	550,000
4	2,300	1.00	482	1.00	1,109,000

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 蔵王(県)－2

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
 $4,600 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/195 = 2,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：街路5、交通接近3、環境80、行政的0

イ 個別格差：物件1～4（一体利用）

概ね標準的画地につき格差なし 0（1.00）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。なお、物件4は、建物の敷地ではないため、建付減価は行わなかった。

(2) 建 物 価 格（物件5）

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
5	182,000	137.46	0.04	1,001,000

ウ 現 価 率

・ 物件 5

- ・ 経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} : 0.04 = \{0 + (1 - 0) \times (3 \text{ 年} / 34 \text{ 年})\} \times (1 - 0.50)$$

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) エ (ア×イ×ウ)
1	442,000	1.00	0.25	法定地上権	111,000
2	191,000	1.00	0.25	法定地上権	48,000
3	550,000	1.00	0.25	法定地上権	138,000
計					297,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置を考慮し、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	442,000	－ 111,000		0.70	0.60	139,000
2	191,000	－ 48,000		0.70	0.60	60,000
3	550,000	－ 138,000		0.70	0.60	173,000
4	1,109,000			0.70	0.60	466,000
5	1,001,000	＋ 297,000	1.00	0.70	0.60	545,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,383,000

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：衰退傾向にある別荘地にあり、市場性の大幅な減退が見込まれることを考慮した。

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〔蔵王(県)－2〕

所 在：刈田郡蔵王町遠刈田温泉字鬼石原1番244

価 格：4,600円/㎡

位 置：JR東北本線「東白石」駅の北西方道路距離約1.8km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：829㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南側6m私道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：国道457号背後の温泉付別荘分譲地域

第7 附 属 資 料

- 1 位 置 図（国土地理院地図）
- 2 地図に準ずる図面写
- 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 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 1

地 目 山林

地 積 2 4 0 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 9

地 目 山林

地 積 1 0 4 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 2 0

地 目 山林

地 積 2 9 9 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

4 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山

地 番 1 番 4 1 2

地 目 山林

地 積 4 8 2 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

物 件 目 録

5 所 在 柴田郡川崎町大字前川字手代塚山 1 番地 420、1 番地 419

家屋 番号 1 番 420

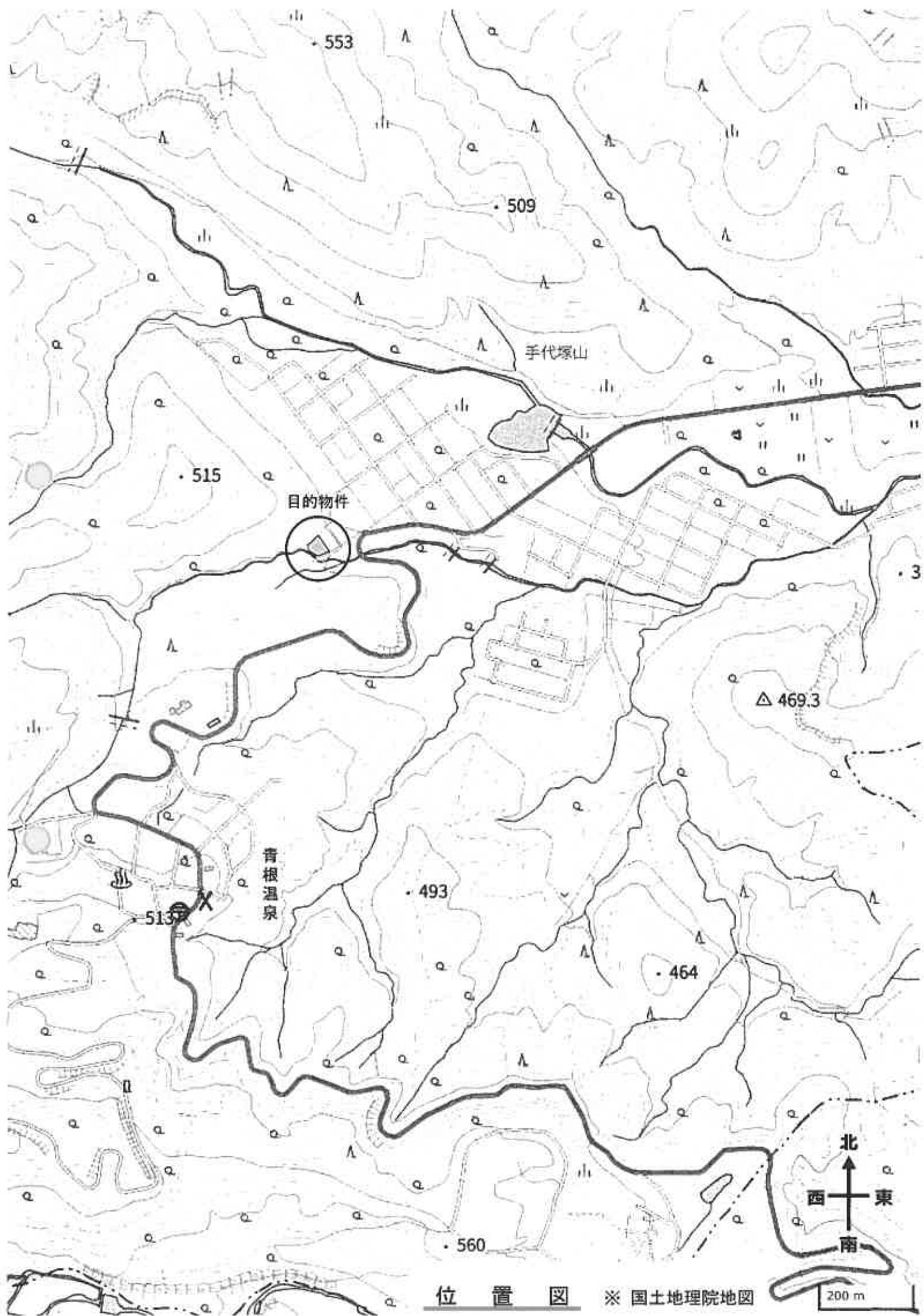
種 類 居宅

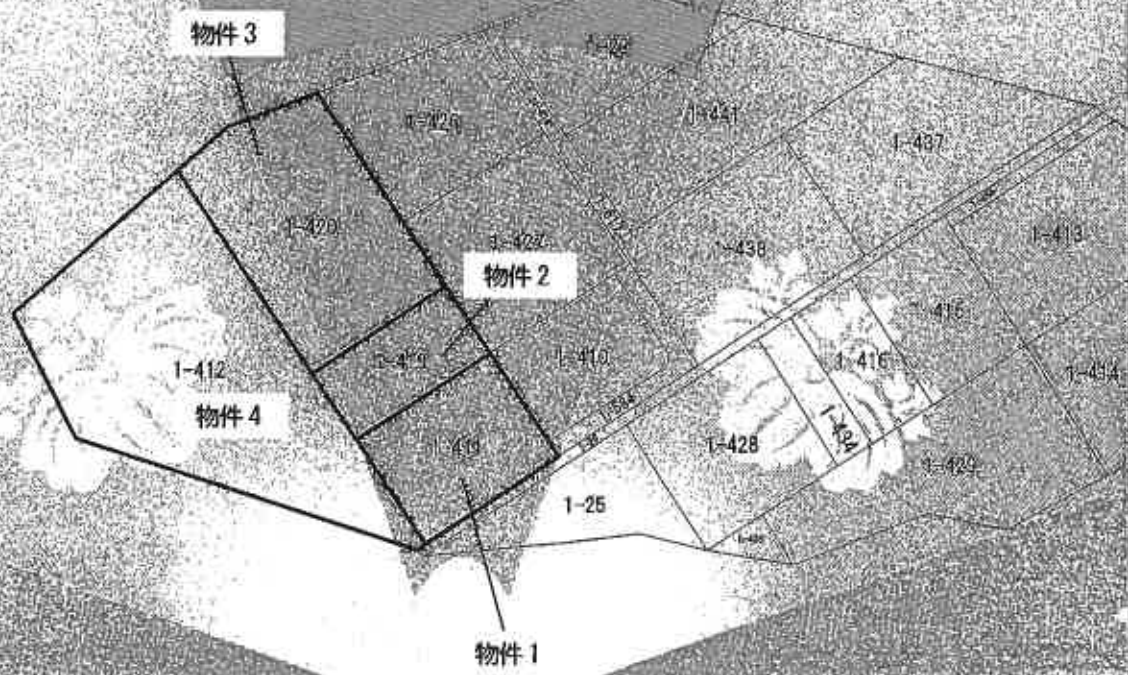
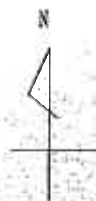
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 81.98 平方メートル
2 階 55.48 平方メートル

但し、共有者全員持分全部







(注) 地図に附する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の図面を縮小し、必要に応じて、これに代わるものとして補足付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。



請求部	所在	柴田郡川崎町大字前川字手代原田			地番 1番411			
出力縮	1/600	精度区分	応答番号又は記号	物種	地籍図(地籍図)		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考				

これは地図に準ずる図面に記載された内容であり、必ずしも正確な図面とは限りません。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和8年2月12日

東京法務局中野区事務所

登録部

請求番号: 17-1

(1/1)

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日: 昭和44年12月24日

008443

1-23 1-25

地番

19412.19414.19412.19414.19414

土地の所在 栄田郡川崎町大寺前15号代家4

地積測量図

1番410

1. $24.50 \times (11.00 + 11.00) \div 2 = 269.5$
物件1 1番411
2. $22.50 \times (10.70 + 10.70) \div 2 = 240.75$

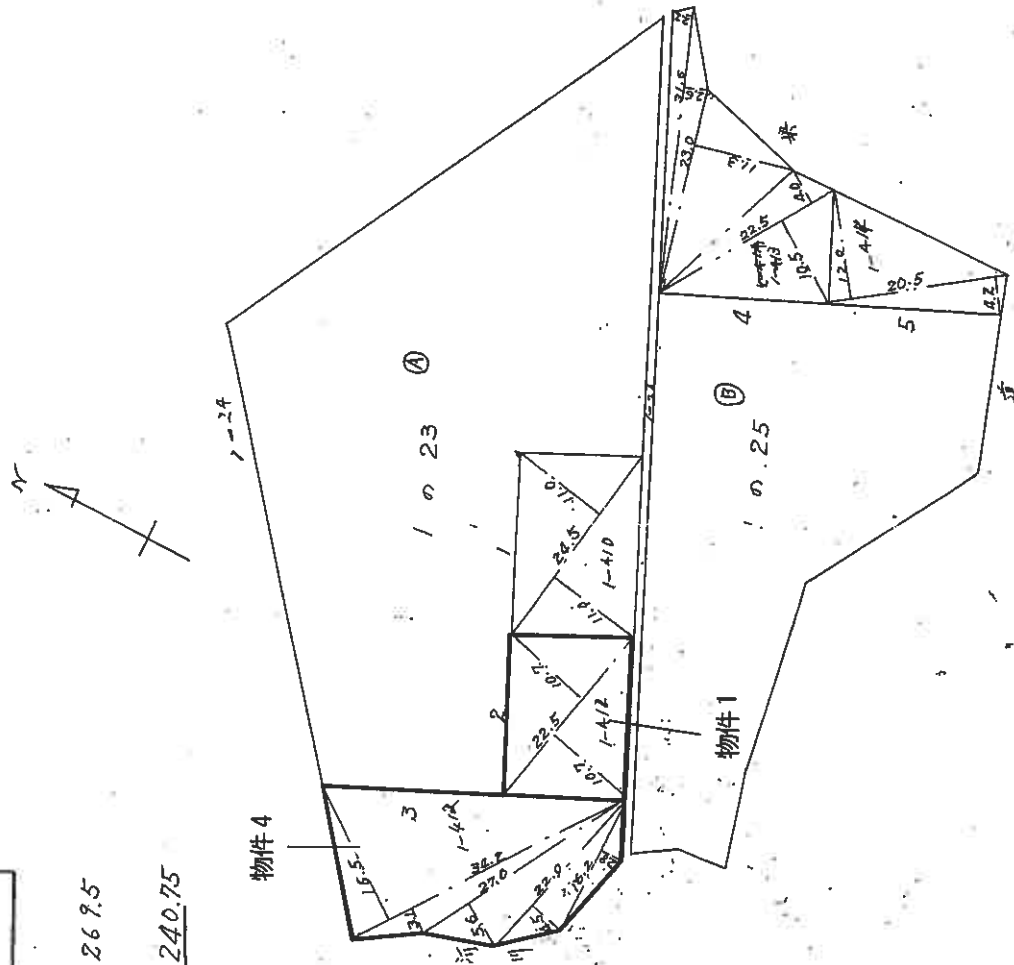
物件4 1番412

3. $34.20 \times 16.50 = 564.30$
 $34.20 \times 3.10 = 106.02$
 $27.00 \times 5.60 = 151.20$
 $22.00 \times 4.50 = 99.00$
 $16.20 \times 2.80 = 45.36$
 $965.88 \div 2 = 482.94$
1番413

4. $31.60 \times 2.20 = 69.52$
 $31.60 \times 2.60 = 82.16$
 $23.00 \times 1.30 = 29.90$
 $22.50 \times 4.00 = 90.00$
 $22.50 \times 10.50 = 236.25$
 $737.83 \div 2 = 368.915$
1番414

5. $20.50 \times 12.00 = 246.00$
 $20.50 \times 4.20 = 86.10$
 $332.1 \div 2 = 166.05$

作製年	昭和44年	12月	21日
作製者			
申請人			



縮尺

1/400

(全国土地家屋調査士用紙)

1-44 12-24

登記年月日：昭和45年2月19日

008445

1-23

地 番

1-419

1-420

土地の所在

梁田郡川崎町大字前川町字作塚乙

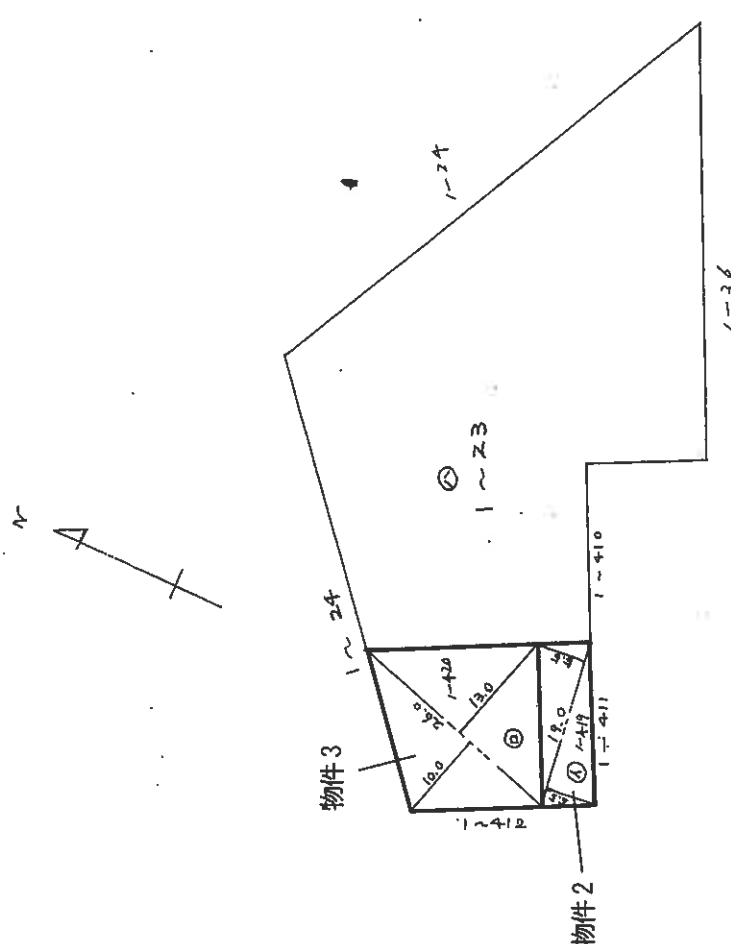
地 積 測 量 図

前 1-23

後・新

1-23
1-419
1-420

昭和45年2月8日	製作年月日
製作者	
申請人	



登記年月日：平成6年11月30日

202252

圖面各語平

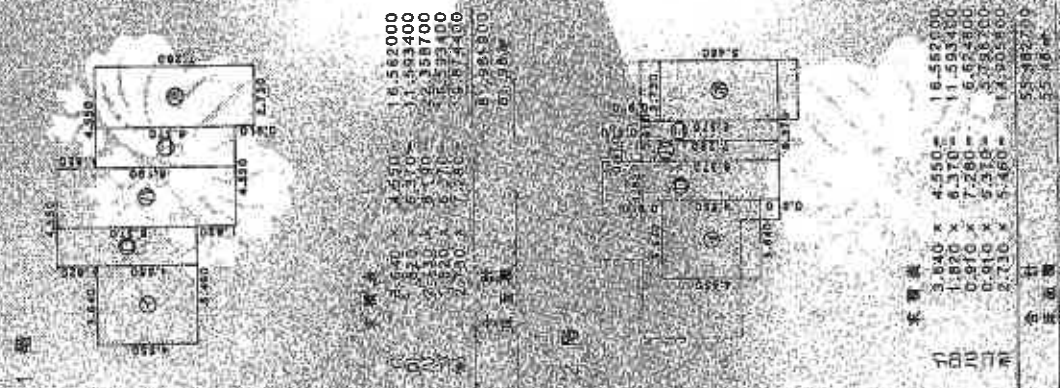
4-420

面网物建

新乡医学院图书馆藏 - 420.1-419

新乡医学院图书馆藏 - 420.1-419

物件5



作者

2011年2月5日作

人 論

222

糖尺

11	11.30
----	-------

請求番号: 17-2

A3をA4に縮小 (71%)

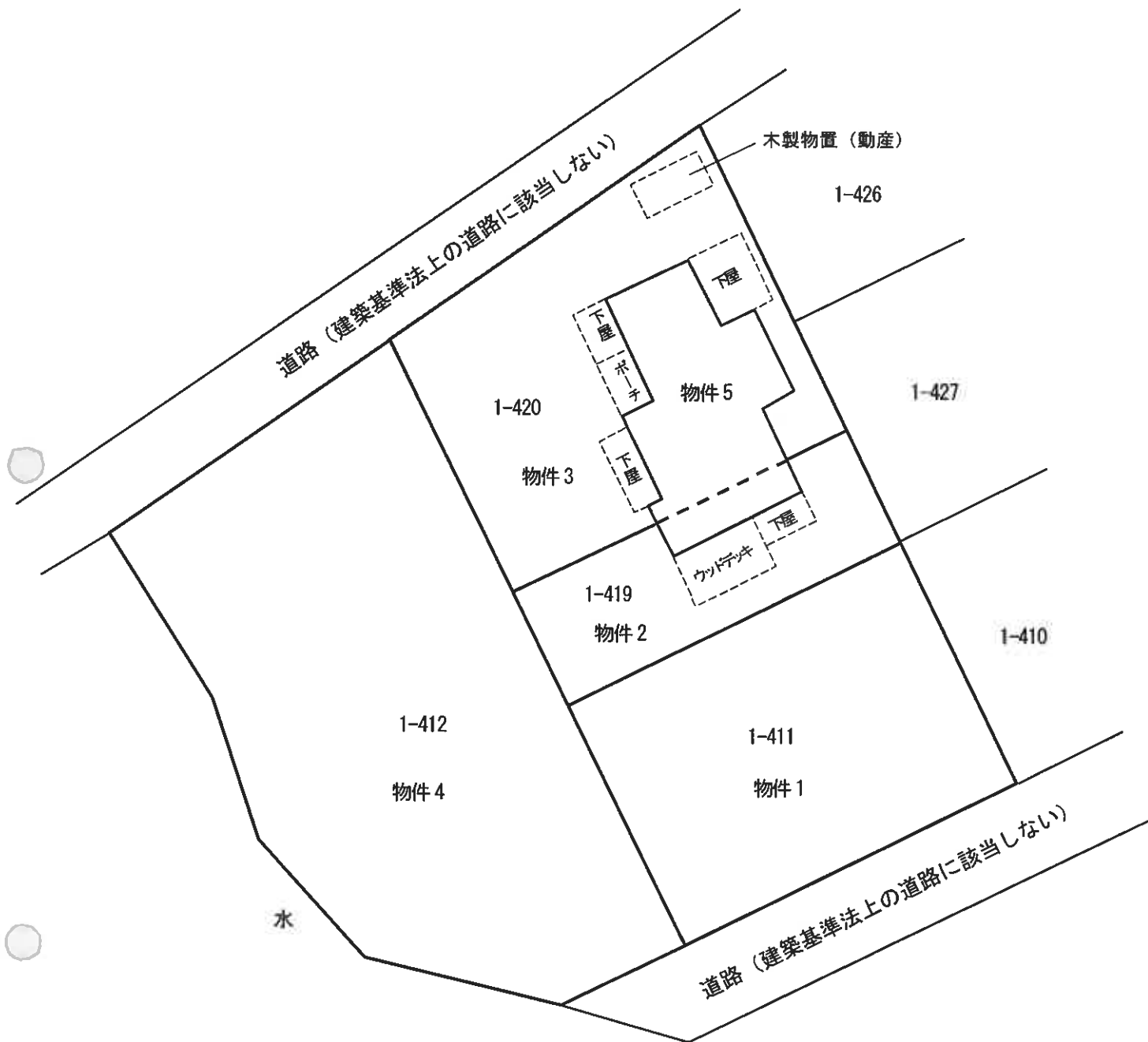
わが国は富強を以てする内政を急ぐ。地方官に於て

(烟台港務局大河原支局管理)

令和8年2月22日

無錫趙煙庭子臨絕筆

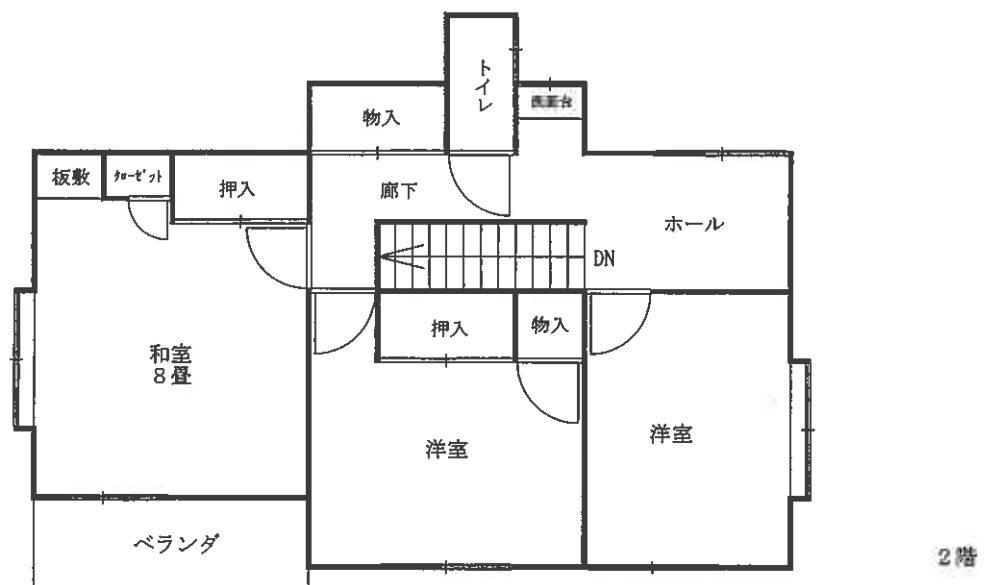
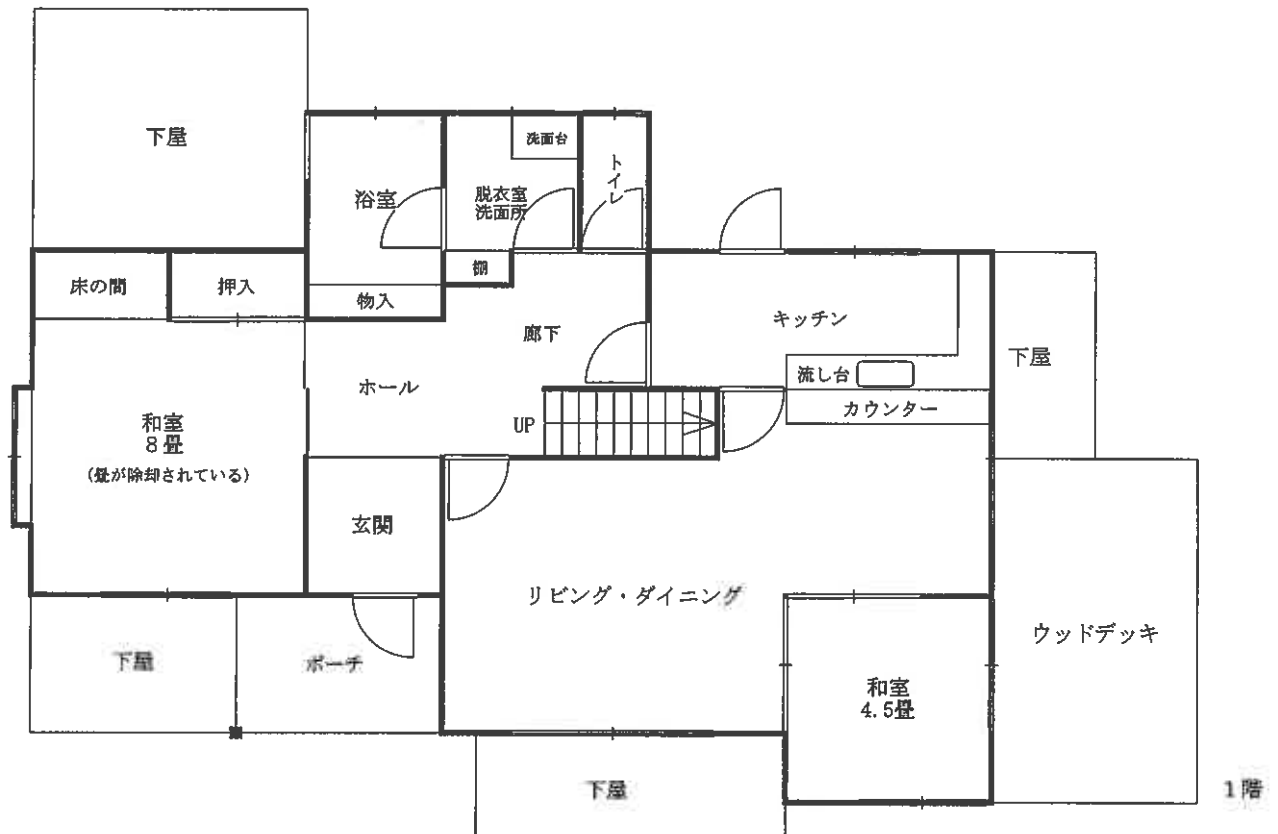
100%



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300

物件 5



建 物 間 取 図

縮尺 1/100