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

令和８年（ヌ）第９号

物件番号３、６

注　　意　　書

本件は「物件番号３、６」と「物件番号４、５」と「物件番号７」の３つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件３、６を記載してください。

令和　８年（ヌ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前１０時００分 仙台地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　３時００分 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１１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）
3, 6	1, 579, 000 1, 263, 200	一括	315, 800	27, 005	0
3	958, 000				
6	621, 000				
備考					

物　件　目　録

3　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　7番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７２０．６９平方メートル

6　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　9番

　　地　　目　山林

　　地　　積　７３４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　山林，一部雑種地

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月，１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３，６】
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３，６】
占有者は不明である。
別紙記載の売却対象外建物（いずれも所有者不明）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号３，６】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号１番）の登記が存在する。

《　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

3　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　7番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７２０．６９平方メートル

6　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　9番

　　地　　目　山林

　　地　　積　７３４平方メートル

（現況）

　　地　　目　山林，一部雑種地

（別紙）

【目的外建物１（未登記）】

種類：居宅　　構造：木造瓦葺平家建　　床面積：２２６.89㎡（概測）

【目的外建物２（未登記）】

種類：物置　　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：２４.81㎡（概測）

【目的外建物３（未登記）】

種類：物置　　構造：木造瓦葺平家建　　床面積：２３.18㎡（概測）

【目的外建物４（未登記）】

種類：便所　　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：７.45㎡（概測）

【目的外建物５（未登記）】

種類：物置　　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：４９.68㎡（概測）

【目的外建物６（未登記）】

種類：倉庫　　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：６９.56㎡（概測）

令和　８年(ヌ)第　　９号
令和　８年　２月２６日受理
令和　８年　５月**１３**日提出

現況調査報告書

（物件３、６関係）

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

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　目　録

3　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　7番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７２０．６９平方メートル

6　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　9番

　　地　　目　山林

　　地　　積　７３４平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録（物件３）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件３
現況地目	■宅地　（物件３　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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　■不明 ■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。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本土地は、南西側で町道「成澤仲線」と接している。 なお、本土地が所在する地域は都市計画区域外地域である。 下記目的外建物６棟は、いずれも本土地の旧地番（遠田郡涌谷町成沢字田中１番地）上にある家屋番号１番、所有者Ｂの建物とは構造も床面積も異なっているため同一建物とみなすことは出来ず、他に登記建物がないことから総て未登記建物とし、これらの建物の所有者も物件３及び物件６に設置されている太陽光発電設備の設置者が本件所有者であることから本件所有者であることも考えられるが、それを裏付ける確定的な資料もないことからこれらの建物の所有者も不明、建築時期も不明とした。
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

（目的外建物用〈複数〉）

目的外建物の概況（物件３関係）		
1	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	２２６．８９平方メートル（概測）
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	
2	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	２４．８１平方メートル（概測）
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外建物用〈複数〉）

目的外建物の概況（物件３関係）		
３	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	２３．１８平方メートル（概測）
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	
４	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■便所
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	７．４５平方メートル（概測）
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件３関係）		
5	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	４９．６８平方メートル（概測）
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	
6	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢７番地
	家屋番号	■ない（未登記）　□
	種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	６９．５６平方メートル（概測）
	所有者	□土地所有者　□その他の者（　　）　■不明
	建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	

（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（物件６）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件６
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林一部雑種地（物件６　）　□ □
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 ■上記の者が山林一部雑種地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、物件３の北側に位置する無道路地である。 本土地上に、本件所有者が設置者である太陽光発電設備設置されているが、現在は稼働していない。
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

執 行 官 の 意 見

■　本件所有者に対し、４月８日の調査期日通知書を送付したが、事前に何らの連絡もなく、期日当日にも物件所在地に現れなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R８年２月27日（金） 15：00－15：10	涌谷町役場	接道調査
R８年２月27日（金） 15：35－15：45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年３月10日（火） ：　－　：	当庁	涌谷町役場に対し、郵送で重ね図交付依頼（３／２３郵送受領）
R８年３月17日（火） 15：00－15：15	仙台法務局古川支局	本件物件（物件１～物件７）及び関連土地の全部事項証明書受領
R８年４月８日（水） 13：10－13：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

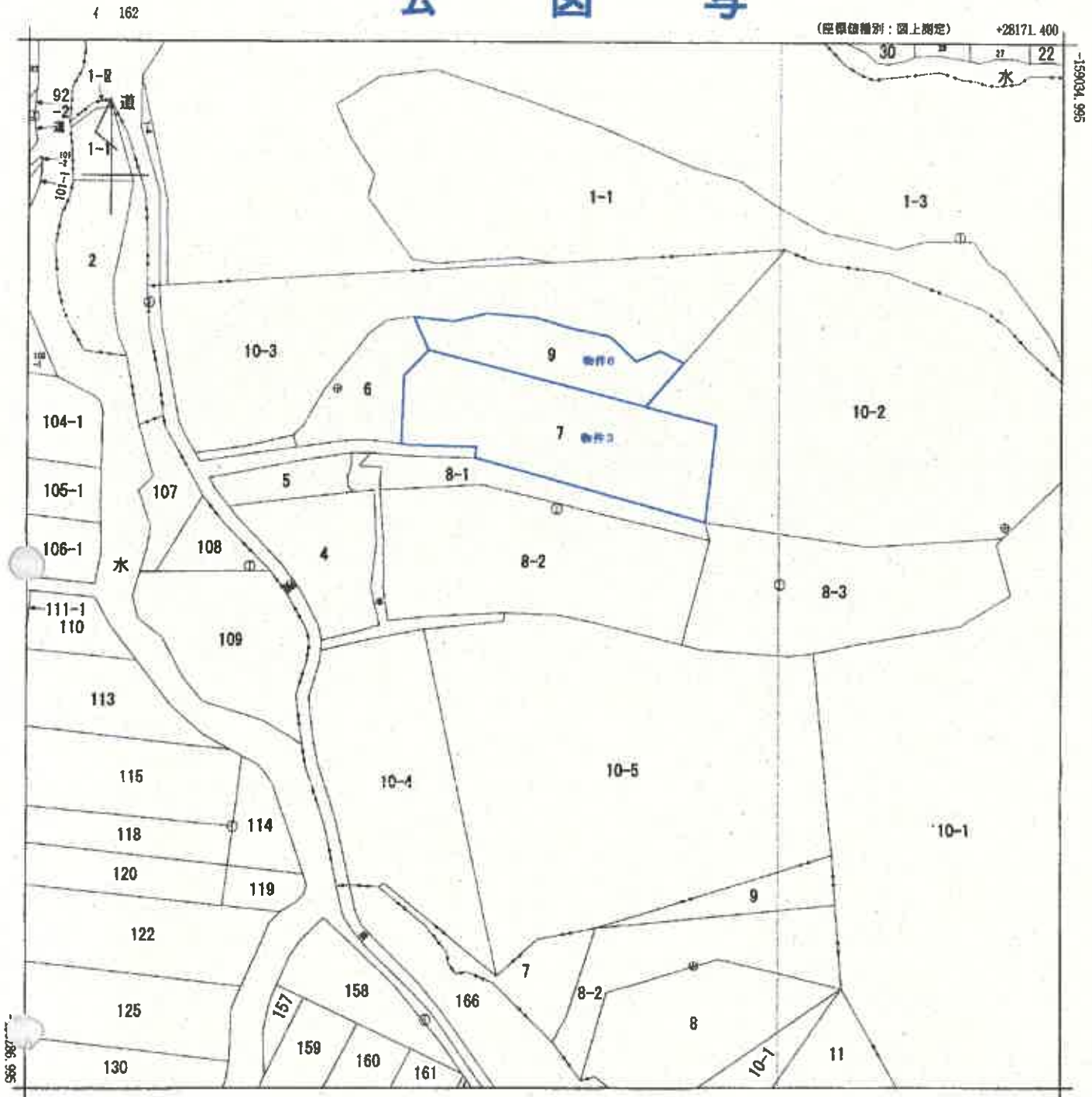
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

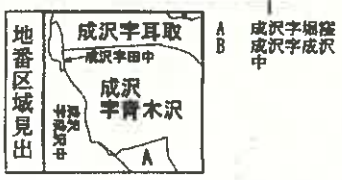
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部分	所在	遠田郡涌谷町成沢字青木沢					地番	8番2	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年2月			備付年月日(原図)	昭和59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8年1月29日

仙台法務局

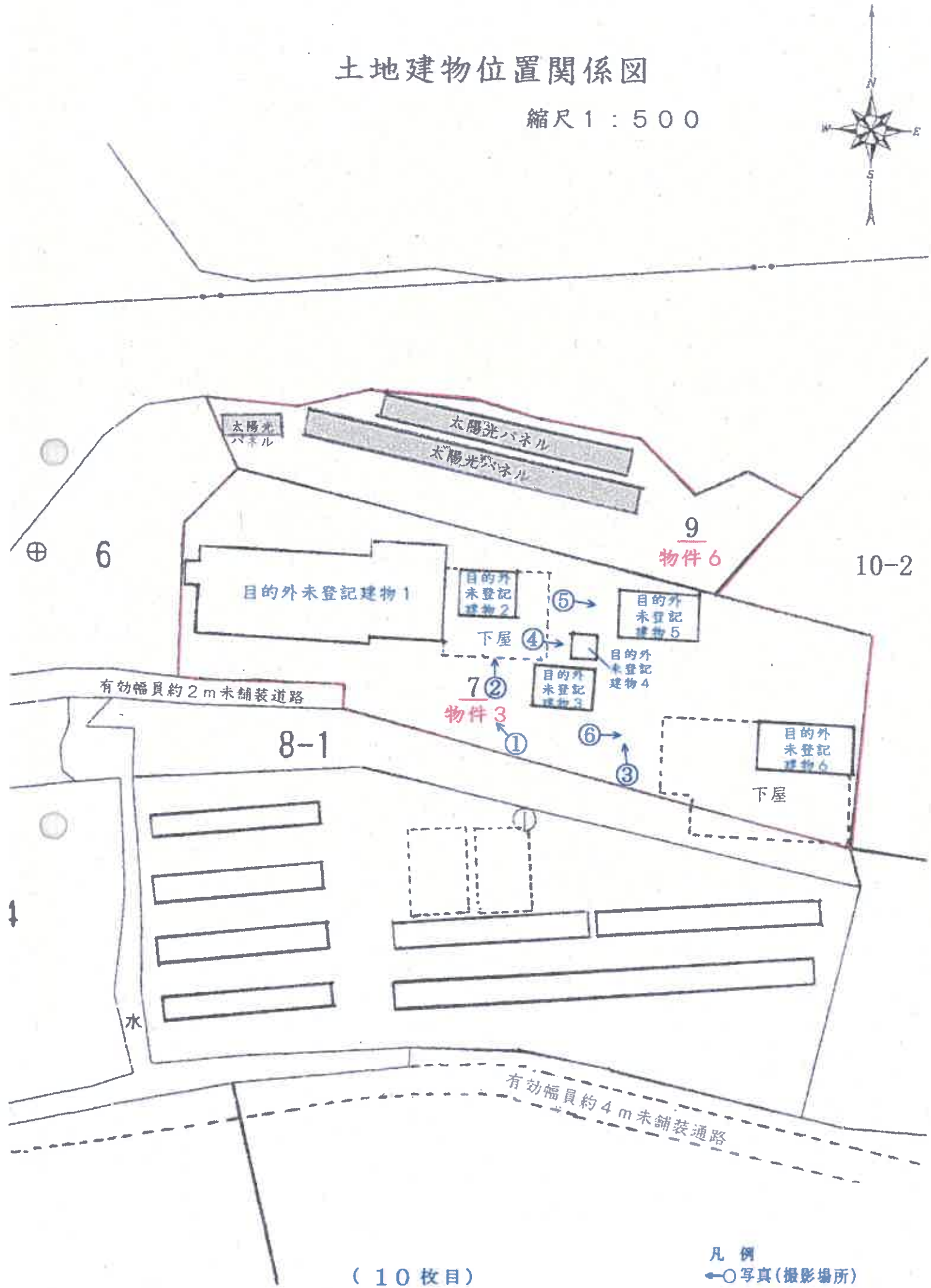
請求番号：11-1

登記官 [redacted]

(1/1)

土地建物位置関係図

縮尺１：５００



（１０枚目）

凡例
←○写真（撮影場所）

写真　1



写真　2



写真　3　　目的外未登記建物3　　物件6



物件3

写真　4　　目的外未登記建物4



写真　5

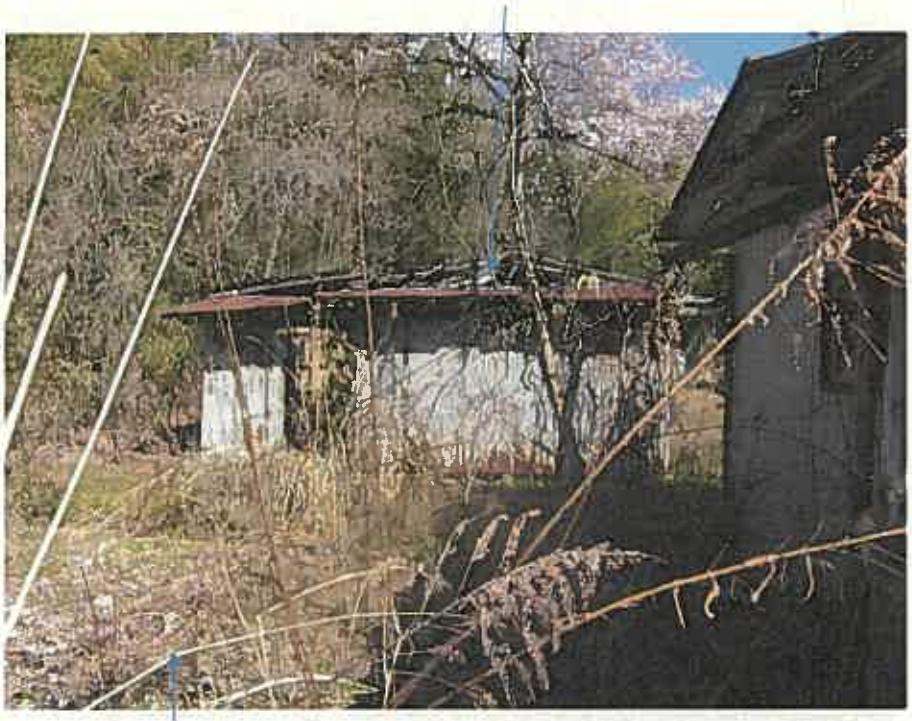


写真　6



令和 ８年 （ヌ）第 ９ 号
令和 ８年 ４ 月 ８ 日　現地調査
令和 ８年 ５ 月２０日　評　　価

仙台地方裁判所　第４民事部　御 中

評　　価　　書

（物件３、６）

評価人　不動産鑑定士
菅　原　史　朗

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金　１，５７９，０００　円	
内　訳　価　格	
物 件 ３（土地）	金　９５８，０００円
物 件 ６（土地）	金　６２１，０００円

①　一括価格は、物件３及び物件６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３（土地）の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
3	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在 地番 地目 地積		地目：山林、一部雑種地

番号	特記事項
3	本件目的土地(物件３)上に、下記の目的外建物(未登記)が６棟存する。 【目的外建物１(未登記)】 種類：居宅　構造：木造瓦葺平家建　床面積：２２６.89㎡(概測) 【目的外建物２(未登記)】 種類：物置　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：２４.81㎡(概測) 【目的外建物３(未登記)】 種類：物置　構造：木造瓦葺平家建　床面積：２３.18㎡(概測) 【目的外建物４(未登記)】 種類：便所　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：７.45㎡(概測) 【目的外建物５(未登記)】 種類：物置　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：４９.68㎡(概測) 【目的外建物６(未登記)】 種類：倉庫　構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　床面積：６９.56㎡(概測) 尚、上記の目的外建物６棟の所有者は不明であり、かつ建築時期も不明である。 詳細については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

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３）

位置・交通	ＪＲ石巻線『涌谷』駅から北東方約５㎞(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣地域は、涌谷町のほぼ中央に存する篦岳山を南北に走る国道３４６号線東側背後に位置し、農家住宅等が点在するほか、農地や太陽光発電施設等も見受けられる集落地域である。 ＪＲ石巻線「涌谷」駅から約５㎞（道路距離、以下同じ）であるほか、涌谷町役場へ約４.９㎞となっている。 今後も当分の間、現状のまま推移して行くものと予測される。 有効幅員約2.5m町道に接面する地積500㎡～1,000㎡程度の農家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	都市計画区域外
	用途地域	―――――
	建蔽率	―――――
	容積率	―――――
	防火規制	無指定
	その他の規制	加護坊・篦岳山緑地環境保全地域 など
画地条件	地積	１，７２０.69㎡（登記面積、国土調査済）
	東西・南北	東西：約７６m、南北：約２０m～約２４m
	形状	ほぼ長方形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	なし
接面道路の状況	○南西側有効幅員約２m 町道、舗装(無)、概ね等高乃至約１m高い 系統・連続性は行止り路であり、劣っている。	
土地の利用状況等	２頁の特記事項に記載した目的外建物６棟(未登記)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	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	目的土地は、「涌谷町防災ハザードマップ（2025保存版）」において、「洪水浸水想定区域（水害のおそれのある区域）」や「土砂災害警戒区域等（土砂災害のおそれのある区域）」のいずれにも該当していない。

（物件６）

位置・交通	ＪＲ石巻線『涌谷』駅から北東方約５㎞（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	前記物件３と同じ	
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	都市計画区域外
	用途地域	―――――
	建蔽率	―――――
	容積率	―――――
	防火規制	無指定
	その他の規制	加護坊・箆岳山緑地環境保全地域 など 尚、地域森林計画対象民有林には該当していない。
画地条件	地積	７３４㎡（登記面積、国土調査済）
	東西・南北	東西：約６６.5m、南北：約７.5m～約１４.5m
	形状	やや不整形地
	地勢	画地南端部は高さ２m前後の法面、その他は概ね平坦
	街路接面状況	無道路地
	その他	なし
接面道路の状況	○無道路地（接面道路なし） 但し、物件３を介して南西方を走る町道に出入りしている。	
土地の利用状況等	目的土地上に、本件所有者が設置者である太陽光発電設備が設置されているが、現在は稼働していない。尚、太陽光パネル及び関連施設は評価対象外とする。	
供給処理施設	上水道　なし　　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	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	目的土地は、「涌谷町防災ハザードマップ（2025保存版）」において、「洪水浸水想定区域（水害のおそれのある区域）」や「土砂災害警戒区域等（土砂災害のおそれのある区域）」のいずれにも該当していない。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格等（物件３及び物件６）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等（円） ア×イ×ウ×エ
3	3,100	0.90	1,720.69	0.50	2,400,000
6	3,100	0.65	734	―――	1,479,000

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　涌谷(県)―4

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

5,400 円／㎡ × 99.2／100 × 100／100 × 100／173 ＝ 3,100 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：標準画地と同等 ±0 （100）

◇地域格差：街路条件(幅員、系統連続性等)＋17

交通接近条件(最寄駅への接近性等)＋1

環境条件(周囲の利用状況等)＋46

相乗積 1.17×1.01×1.46 ≒ 1.73（173）

イ　個別格差：各目的物件の個別的要因を考慮し、各目的物件の標準画地に対する格差修正率を下記の通りと判定した。

○物件３：規模大 △10（0.90）

○物件６

・無道路地 △20　・形状(やや不整形地) △10

・利用現況 △10

相乗積　0.80×0.90×0.90 ≒ 0.65（△35）

ウ　地積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：目的土地(物件３)上の目的外建物(未登記)の大部分は維持管理の状態が極めて劣っていることから、建物取壊費用等を考慮して、建付減価を△50%（0.50）と判定した。

2　評価額の判定

前記により求めた建付地価格に、目的外建物についての土地利用権等価格を控除し、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
3	2,400,000	1.00	0.05	敷地占有利益	120,000

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：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

（2）　評価額

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (アーイ)×ウ×エ×オ
3	2,400,000円	—120,000円	1.00	0.70	0.60	958,000円
6	1,479,000円	————	1.00	0.70	0.60	621,000円
					合計	1,579,000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：下記の要因により市場性修正率をいずれも△30%と判断した。

〔物件3〕目的外建物が存在する土地のみの売却(底地の売却)であることから、買受人が極めて限定的であること。

〔物件6〕稼働していない太陽光発電施設(評価対象外)が設置されていることを勘案すると、買受人が極めて限定的であること。

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　　涌谷(県)－４

所　　在　：遠田郡涌谷町吉住字新五反田３４番

価　　格　：５，４００円／㎡（対前年比△0.9%）

位　　置　：ＪＲ気仙沼線「ののの岳」駅の北西方道路距離約3.6kmに位置する

価格時点　：令和７年７月１日

地　　積　：６４０㎡

供給処理施設　：水道・下水

接面街路　：西側１４.5m舗装県道に接面

用途指定等　：都市計画区域外

地域の概要　：農家住宅を中心に、店舗併用住宅等も見られる農家集落地域

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　土地建物位置関係図

以　　上

別紙

令和　8年（ヌ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢
　　地　　番　5番
　　地　　目　畑
　　地　　積　２６６平方メートル

2　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢
　　地　　番　6番
　　地　　目　畑
　　地　　積　５５０平方メートル

3　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢
　　地　　番　7番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１７２０．６９平方メートル

4　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢
　　地　　番　8番1
　　地　　目　畑
　　地　　積　４６９平方メートル

5　所　　在　遠田郡涌谷町成沢字青木沢
　　地　　番　8番2
　　地　　目　田
　　地　　積　２１６３平方メートル

別紙

令和　８年（ヌ）第　　９号

物　件　目　録

６　所　　在　　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　　９番

　　地　　目　　山林

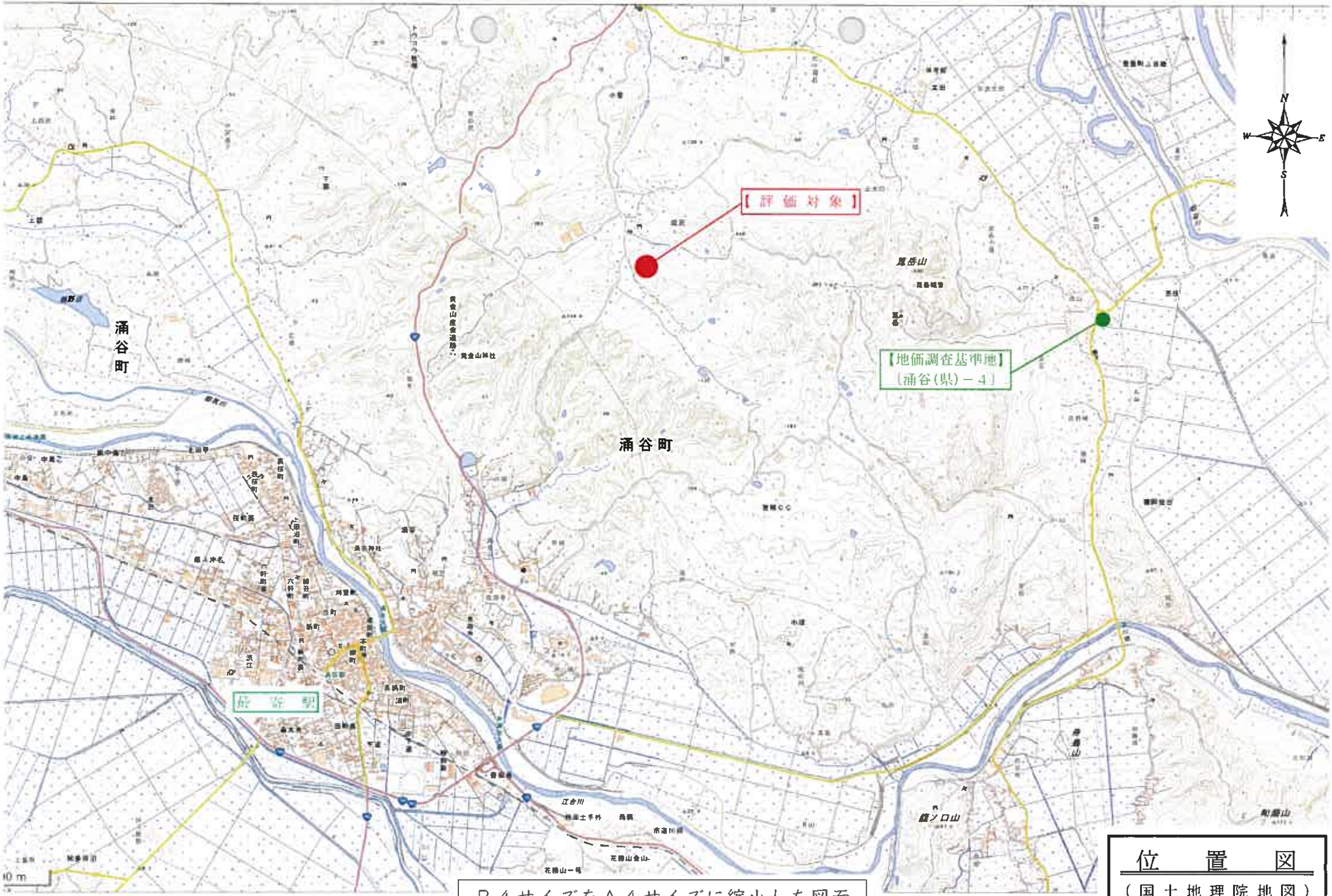
　　地　　積　　７３４平方メートル

７　所　　在　　遠田郡涌谷町成沢字青木沢

　　地　　番　　１０番２

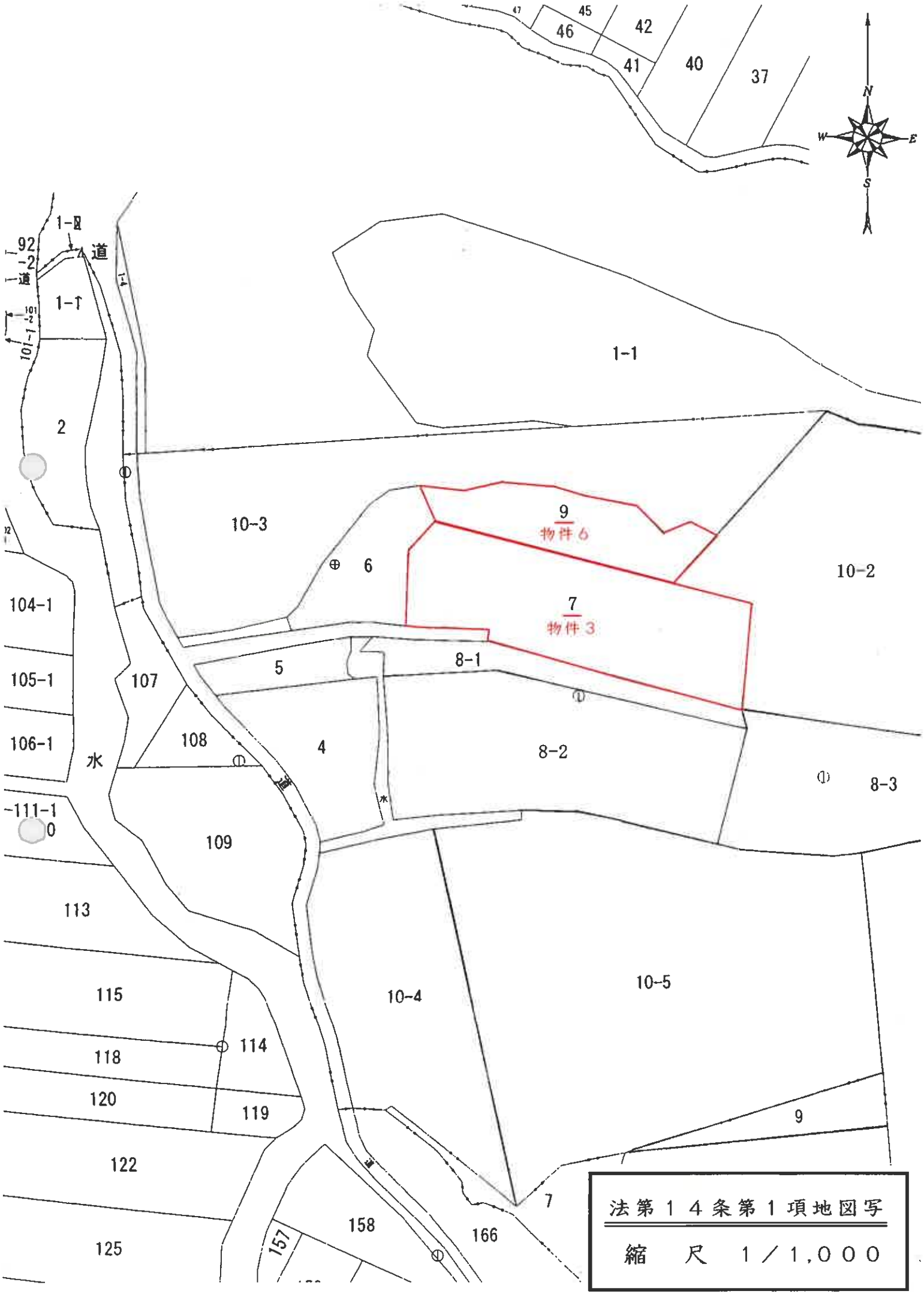
　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５２６４平方メートル



位　置　図
（国土地理院地図）

Ｂ４サイズをＡ４サイズに縮小した図面



法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／１,０００

土地建物位置関係図

縮尺１：５００

