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（ケ）第　　８４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　大　張　　梓

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	20,421,000 16,336,800	一括	4,084,200	237,370	0
1	906,000				
2	47,000				
3	19,203,000				
4	265,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　　４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７８．７９平方メートル

２　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．９８平方メートル

３　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

　　家屋　番号　　４番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階１２１．３５平方メートル
　　２階　７７．５６平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

４　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

　　家屋　番号　　４番の２

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１４９．９２平方メートル

　　（附属建物）

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

符　　号	１
種　　類	物置
構　　造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
床　面　積	１階２８．９８平方メートル ２階２７．３２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８日
仙台地方裁判所第４民事部
裁判所書記官　工　藤　洋　志

1　不動産の表示
【物件番号１～４】
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】
本件共有者Ａ及びＢが占有している。
【物件番号４】
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。

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　　４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７８．７９平方メートル

２　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．９８平方メートル

３　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

　　家屋　番号　　４番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階１２１．３５平方メートル
　　２階　７７．５６平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

４　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

　　家屋　番号　　４番の２

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１４９．９２平方メートル

　　（附属建物）

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　１階２８．９８平方メートル
２階２７．３２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　８４号
令和　８年　７月２８日受理
令和　８年　９月　**8**　日提出

現況調査報告書

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（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　　４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７８．７９平方メートル

　　所有者Ｂ

２　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．９８平方メートル

　　所有者Ｂ

３　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

　　家屋　番号　　４番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき２階建

　　床　面　積　　１階１２１．３５平方メートル
　　２階　７７．５６平方メートル

　　共有者Ａ　持分５分の１
　　共有者Ｂ　持分５分の１
　　共有者Ｃ　持分５分の３

　　但し、共有者全員持分全部

４　所　　在　　栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

　　家屋　番号　　４番の２

令和　８年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

種　　類　　作業場

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１４９．９２平方メートル

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階２８．９８平方メートル
２階２７．３２平方メートル

所有者Ｂ

不動産の表示	「物件目録（物件１～３）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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（B）　　■その他の者（A、C） 上記の者（土地所有者）が本土地上に下記建物（物件４）を所有し，占有している 上記の者（その他の者ら）が本土地上に下記建物（物件３）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	５枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件３
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、B）　　□その他の者 上記の者らが本建物を住居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	５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 □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

不動産の表示	「物件目録（物件１、２、４）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１、２
現況地目	□宅地（物件　　）　□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	
建物	物件４
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 上記の者が本建物を作業場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	５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 □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

■ **物件１、２について**

物件１、２土地は一体として物件３、４の敷地であり、北側で４番４、５番２、いずれも栗原市所有の公衆用道路（市道「古川千刈田線」）を含む公図上「道」と南西側で下記進入路を介して公図上「道」（市道「千刈田前線」）と各接している。

物件３建物の北側にＡ、Ｂ、Ｃ３人が共有するカーポートが存する。

■ **物件３について**

本建物の屋根は、瓦とソーラーパネルで構成されている。

本建物は令和２年２月に建てられた建物で、特筆すべき損傷箇所はなく、室内で小型犬１匹を飼育しているが、内壁にも特段損傷は確認出来なかった。

本建物の北西側及び南東側にウッドデッキが設置されている。

本建物の共有持分権者で占有者でもあるＡとＣとは、元夫婦であり、Ａの父Ｂも含めて本建物の利用につき特段の定めはない。

■ **物件４について**

本建物は、昭和３８年に建てられた農家住宅の作業場であり、全体的に老朽化している。

本建物の北東側に隣接して、本建物所有者所有のスチール製物置（動産）が１基存する。

■ **南西側の進入路について**

評価人が栗原市建設部建設課より聴取した事情によると南西側の進入路は、橋も含めて市の水路改修事業の際に整備されたもので、使用にあたっての許可等は不要であり、今後土地所有者が変わったとしても使用にあたって、特段の手続きなく無償で利用可能であるとのことである。

なお、本物件所在区域は、土地計画区域外であり、再築等について接道要件はない。

（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 （本件共有者）	私の父Bが所有する物件１、２の土地は一体として、私と私の元妻C及び私の父Bが共有する物件３建物と父Bが所有する物件４建物の敷地です。 土地利用については、父子ですので、特段の定めはありません。 物件３の建物には、現在は父Bと私が居住しており、他に占有者はいません。共有者であるCは、他所に居住していますが、建物の利用についても特段の定めはありません。 物件３の建物について、現在使用していて支障のある箇所は特にありません。 本建物内で、小型犬１匹を飼育しています。 物件４の建物は、父Bが作業場として利用しています。建築後６０年以上経過しているので、全体に老朽化しています。 物件４建物の北側に隣接してスチール製物置がありますが、Cが設置したもので、作業用の道具類を収納しています。 物件３建物の北側にあるカーポートについては、物件３を建てたときに一緒に設置したものなので、３人の共有のものということになると思います。

（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８月３日（月） 14：50－15：10	栗原市役所	間取図交付依頼（８／１４郵送受領）、接道調査
R８年８月３日（月） 16：00－16：20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R８年８月６日（木） 12：00－12：20	仙台法務局古川支局	本件物件及び関連不動産の全部事項証明書受領
R８年８月19日（水） 15：30－16：20	物件所在地	立入調査、本件共有者Ａから占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

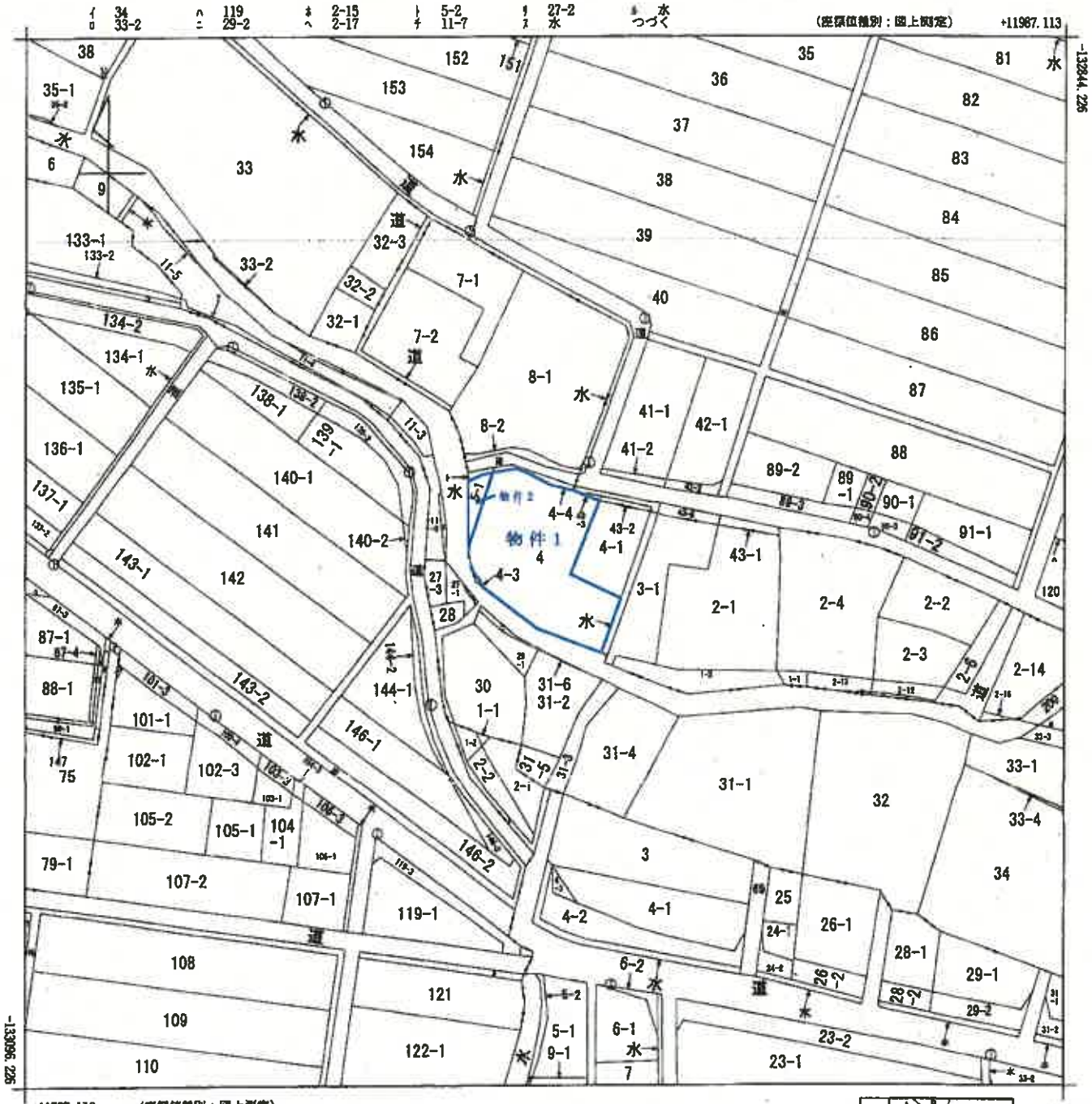
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

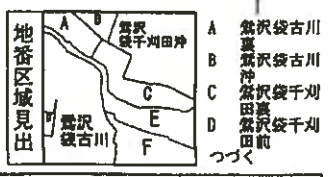
□

（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(touhokutaihejyouoki2011.par)による修正がされています。
(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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。



A４判に縮小

調製部 求分	所　在	栗原市栗沢袋千刈田裏				地　番	4番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	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45年3月			備付年月日(原図)	昭和62年1月5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5月20日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M11576　　登記官 [redacted]

(1/2)

(　8　枚目)

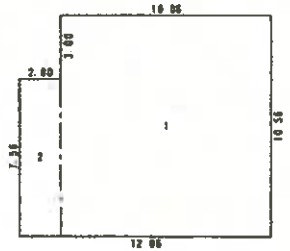
登記年月日：令和2年3月2日

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。
（仙台法務局古川支局管轄）
令和8年5月20日　東京法務局台東出張所
登記官

（9枚目）

各階平面図

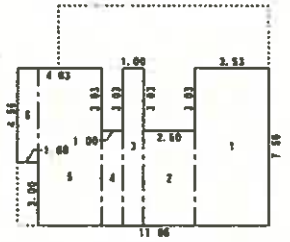
1 階



求積表

①	10.06 ×	10.56	=	106.2336
②	2.00 ×	7.56	=	15.1200
		合計		121.3536
		床面積		121.35 ㎡

2 階



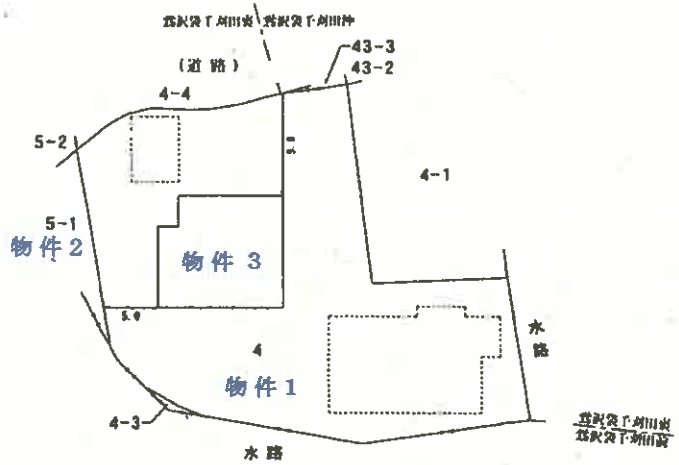
求積表

①	3.53 ×	7.56	=	26.6868
②	2.50 ×	4.53	=	11.3250
③	1.00 ×	7.56	=	7.5600
④	1.00 ×	4.53	=	4.5300
⑤	3.03 ×	7.56	=	22.9068
⑥	1.00 ×	4.56	=	4.5600
		合計		77.5686
		床面積		77.56 ㎡

建物図面

家屋番号	4番の1
建物の所在	栗原市鶯沢袋千刈田裏4番地

物件3



A4判に縮小

作成者	[redacted] 年2月20日(作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M11577

登記年月日：令和2年3月2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。
（仙台法務局古川支局管轄）
令和8年5月20日　東京法務局台東出張所　登記官

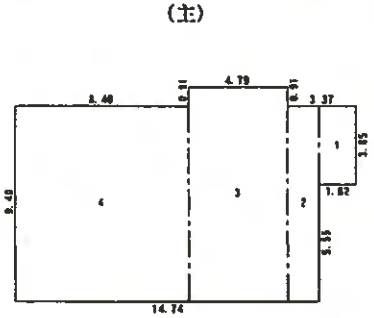
（10 枚目）

各階平面図

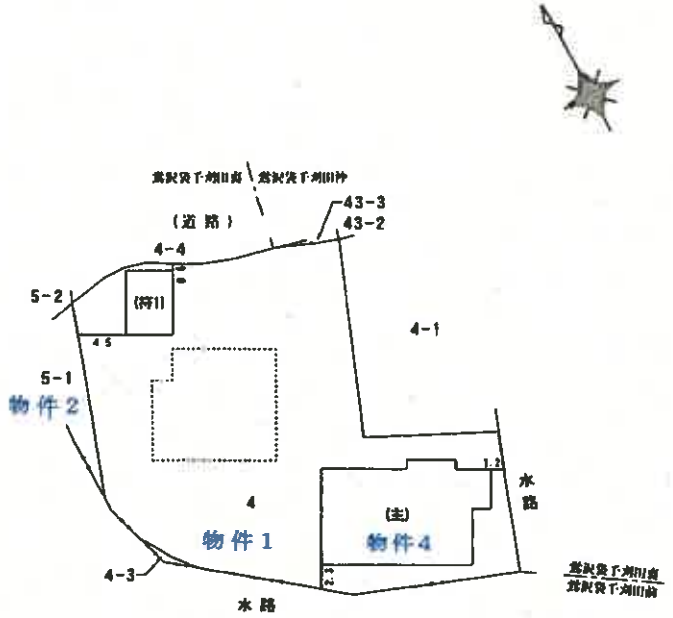
建物図面 ①/②

家屋番号	4番の2
建物の所在	栗原市鶯沢袋千刈田裏4番地

物件4



求積表				
①	1.82 ×	3.85	=	7.0070
②	1.55 ×	9.40	=	14.5700
③	4.79 ×	10.31	=	49.3849
④	8.40 ×	9.40	=	78.9600
		合計		149.9219
		床面積		149.92 ㎡



A4判に縮小

作成者	[redacted] 年2月20日作成	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M11578　(1/2)

登記年月日：令和2年3月2日

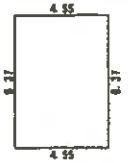
各階平面図

家屋番号	4番の2
建物の所在	栗原市鶯沢袋千刈田裏4番地

各階平面図 (2/2)

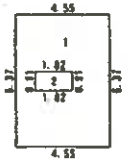
物件4

附属建物　符号1　1階



求積表			
4.55 ×	6.37	＝	28.9835
	合計		28.9835
	床面積		28.98 ㎡

附属建物　符号1　2階



求積表				
①	4.55 ×	6.37	＝	28.9835
②	1.82 ×	0.91	＝	-1.6562
		合計		27.3273
		床面積		27.32 ㎡

A4判に縮小

作成者	[redacted] 2年2月20日作成	縮尺	1/

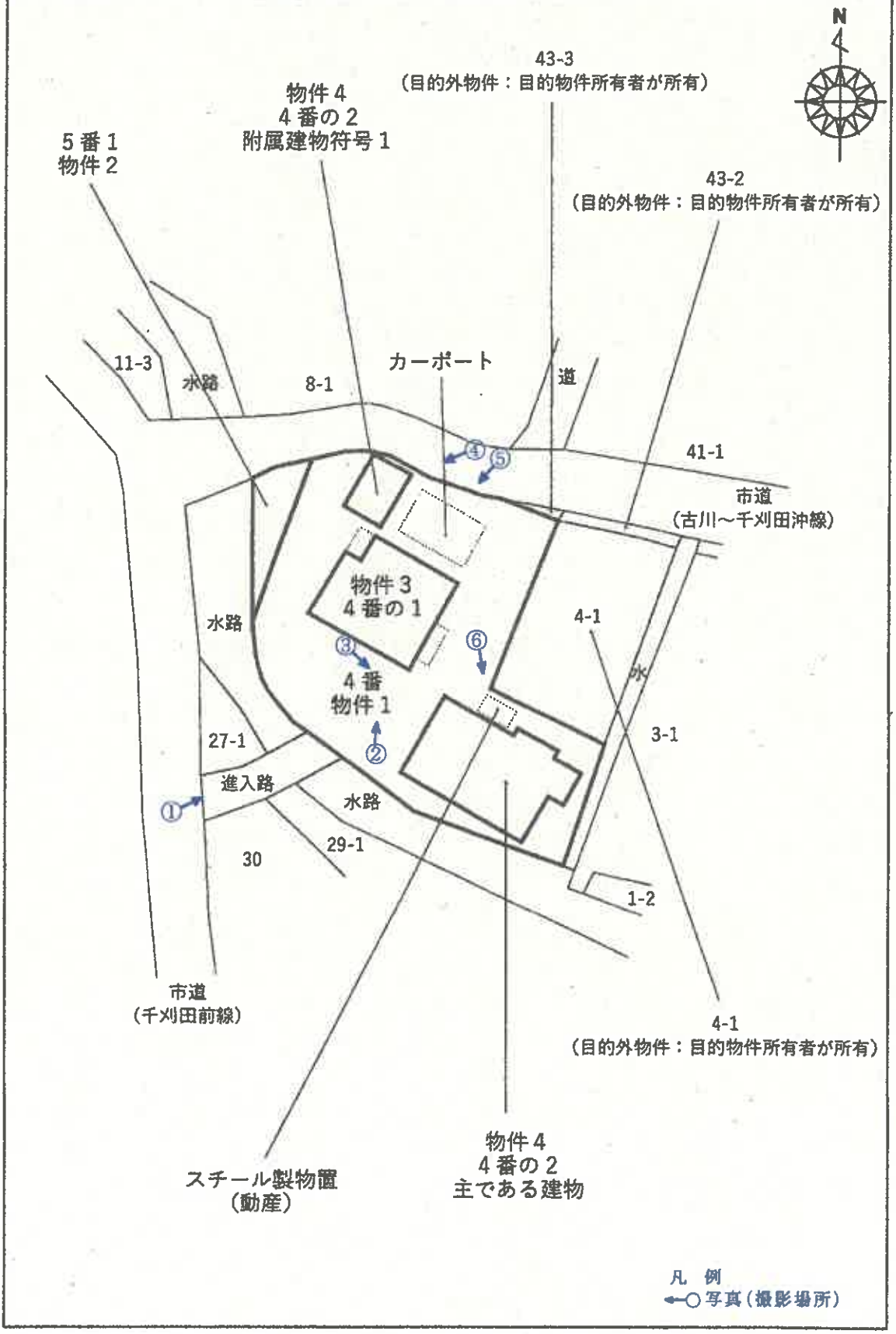
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

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。
（仙台法務局古川支局管轄）
令和8年5月20日　東京法務局台東出張所
登記官　[redacted]

（11枚目）

地図整理番号：M11578　(2/2)

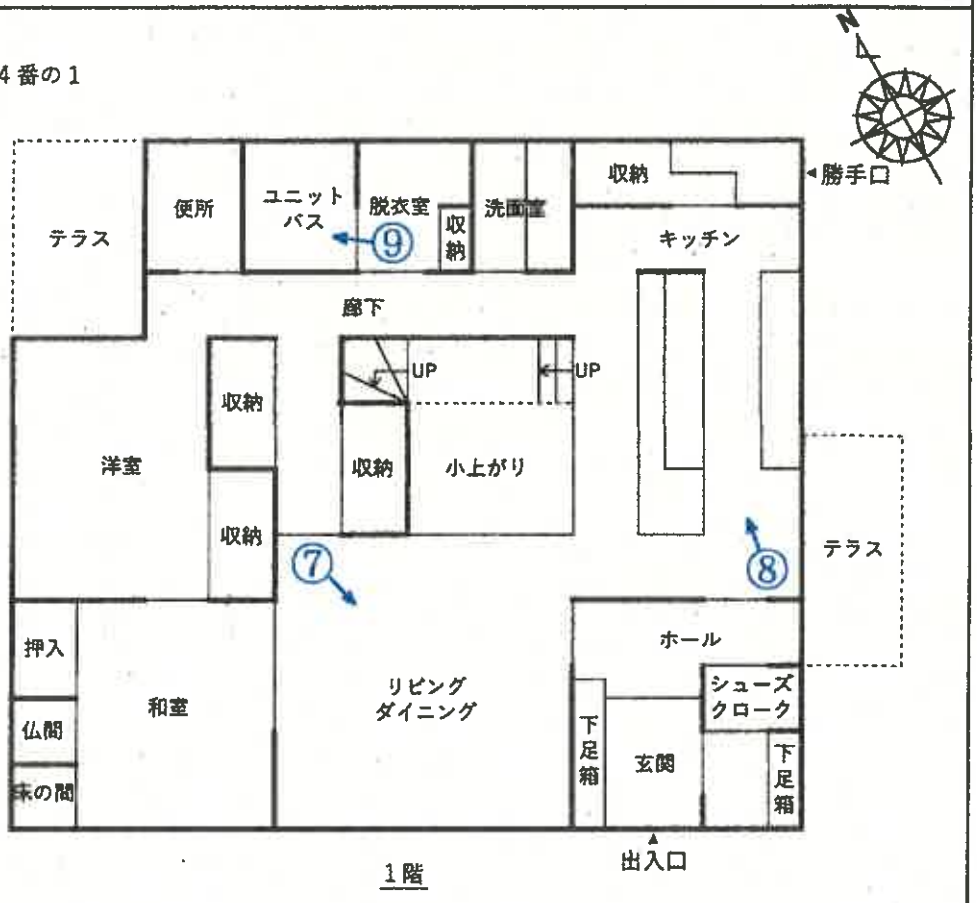
土 地 建 物 位 置 関 係 図


N
43-3
（目的外物件：目的物件所有者が所有）
物件４
４番の２
附属建物符号１
５番１
物件２
43-2
（目的外物件：目的物件所有者が所有）
11-3
水路
8-1
カーポート
道
41-1
市道
（古川～千刈田沖線）
物件３
４番の１
水路
4-1
水
４番
物件１
27-1
3-1
進入路
水路
29-1
30
1-2
市道
（千刈田前線）
4-1
（目的外物件：目的物件所有者が所有）
スチール製物置
（動産）
物件４
４番の２
主である建物
凡 例
写真（撮影場所）

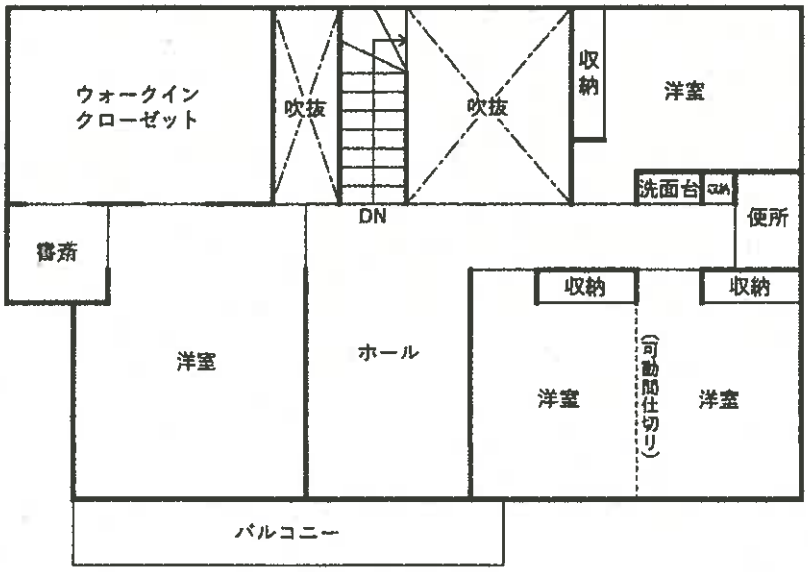
建　物　間　取　図

物件３

家屋番号：４番の１



１階



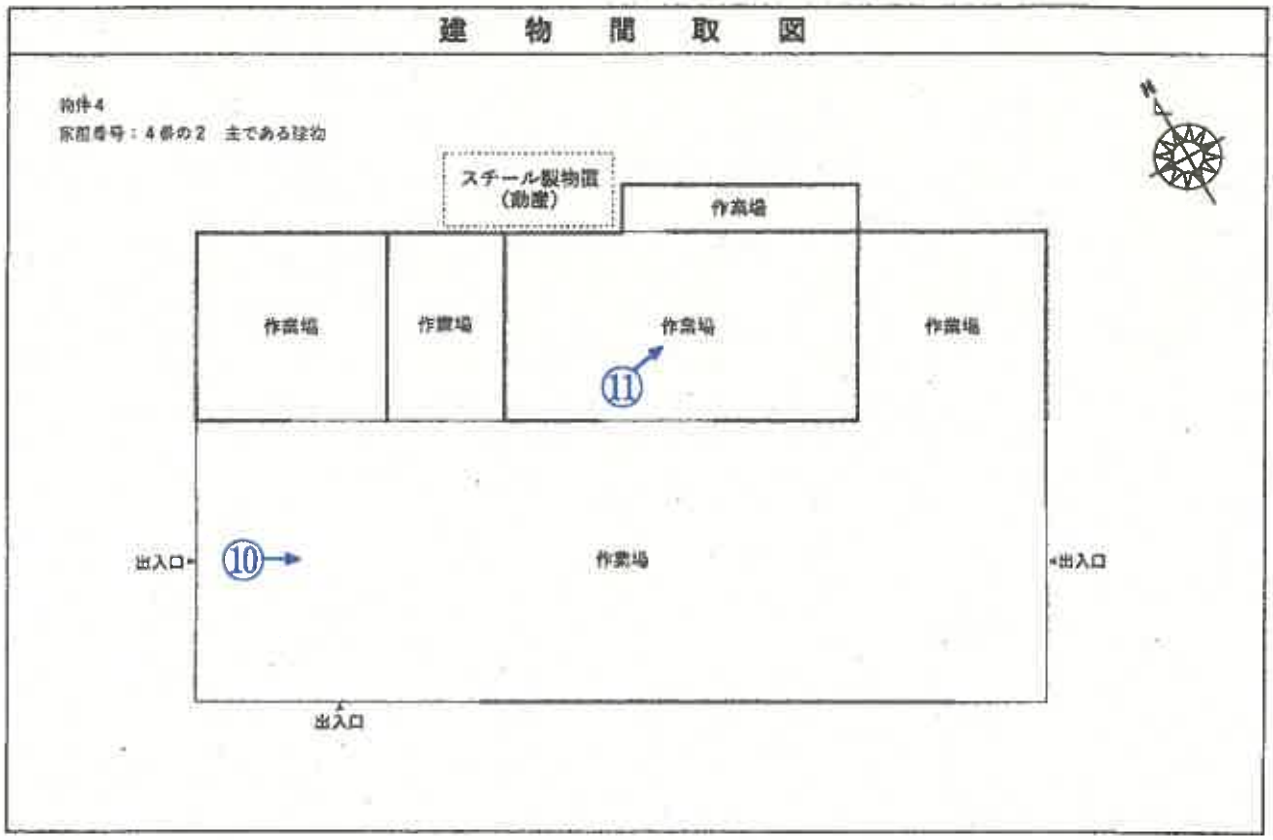
２階

凡　例

←○ 写真（撮影場所）

建　物　間　取　図

物件4
所在番号：4番の2　主である建物

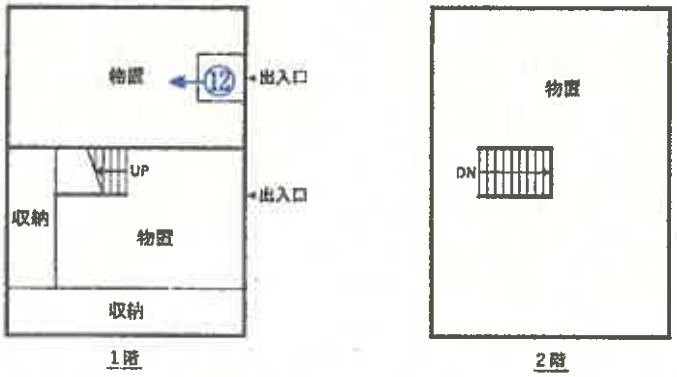


凡　例
←○ 写真（撮影場所）

建　物　間　取　図

物件4
家屋番号：4番の2　附属建物符号1





凡　例
←○ 写真（撮影場所）

写真　1



写真　2



写真　3



写真　4



写真　5



写真　6



写真　7　　以下物件3の内部状況



写真　8



写真　９



写真　１０　　以下物件4の内部状況



写真　１１



写真　１２　　物件4 附属建物符号1の内部状況



令和8年　　（ケ）　　第　84　号
令和8年　8　月19日　現地調査
令和8年　9　月　5　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
猿　渡　　俊

第１　評価額

一　括　価　格	
金　20,421,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　906,000　円
物件２（土地）	金　47,000　円
物件３（建物）	金　19,203,000　円
物件４（建物）	金　265,000　円

１　一括価格は、物件１から4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、２の内訳価格は物件３、４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３、４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
1	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録のとおり	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録のとおり	
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	別紙物件目録のとおり	
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	別紙物件目録のとおり	
	符　号 種　類 構　造 床面積	1	
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、2

位置・交通	東北新幹線「くりこま高原」駅の北西方・道路距離約14,500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、栗原市郊外に農家住宅が散在する農家集落地域に所在する。街路条件は、北側で幅員約5mの市道（古川～千刈田沖線）に接道するほか、水路及び当該水路上の進入路を介在して南西側で幅員約5mの市道（千刈田前線）に接道する。交通接近条件は、最寄駅である東北新幹線「くりこま高原」駅まで道路距離約14,500mの立地であり、自動車による移動が一般的なエリアである。	
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	都市計画区域外
	用途地域	－
	建ぺい率	指定　－　%
	容積率	指定　－　%
	防火規制	なし
	その他の規制	洪水によって想定される浸水深：0.5m ～ 3.0m
画地条件	地積	1,029.77㎡（登記簿数量）
	間口・奥行	間口約34m・奥行約30m
	形状	やや不整形
	地勢	平坦
	街路接面状況	二方路
	その他	特になし
接面道路の状況	北　側：有効幅員約5.0m、市道（古川～千刈田沖線）、舗装有、等高接面 南西側：有効幅員約5.0m、市道（千刈田前線）、舗装有、水路及び当該水路上の進入路を介在して等高接面	
土地の利用状況	物件３、４の建物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　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	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されいない。	
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	・南西側の公道（水路に跨る進入路）は、橋も含めて水路改修事業の際に整備されたもので、使用にあたっての許可等は必要ない。土地所有者が変わったとしても使用にあたって特段の手続きはなく利用可能である（栗原市建設部建設課より聴き取り）。 ・北側市道（古川～千刈田沖線）と物件１（北東側の一部）の間に目的外物件（43番3土地）が介在している。 ・カーポートが設置されている。

2　建物の概況及び利用状況等

区分	物件3　主である建物　家屋番号 4番の1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿）	令和2年2月20日　新築
	経過年数	約6 年
	経済的残存耐用年数	約24 年
構造	軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建	
仕様	外壁	サイディング
	内壁	ビニールクロス、タイル
	天井	ビニールクロス
	床	フローリング、畳、クッションフロア　等
	設備	電気・給水・衛生設備等
	その他	特になし
	(注)建物に附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　121.35 ㎡ 2階　77.56 ㎡ (延)　198.91 ㎡	
現況用途等	現況用	居宅
	間取り	別添「建物間取図」のとおり
品等	一般的な戸建住宅に比べ優る	
保守管理の状態	概ね標準的。	
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	・建物北東側及び南東側に隣接してウッドデッキのテラスがそれぞれ設置されている。 ・屋根上に太陽光発電設備が設置されている。 ・室内で犬を一匹飼っている。壁紙の損傷等は確認できなかった。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区　　分	物件4　　主である建物　　家屋番号 4番の2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿）	昭和38年　　新築 昭和56年　　増築
	経過年数	約64 年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了している。
構　　造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
仕　　様	外壁	金属系サイディング
	内壁	鋼材、コンクリートブロック、現し
	天井	現し、板張り
	床	コンクリート土間、板張り、現し
	設備	電気
	その他	特になし
	(注)建物に附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	1階　　149.92 ㎡	
現況用途等	現況用	作業場
	間取り	別添「建物間取図」のとおり
品　　等	劣る	
保守管理の状態	概ね標準的。	
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	・スチール製物置（動産）が存する。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

区　　分	物件4　　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(登記簿)	昭和59年　　新築
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了している。
構造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
仕様	外壁	金属系サイディング
	内壁	石膏ボード、コンクリートブロック、現し
	天井	現し
	床	フローリング、板張り
	設備	電気
	その他	特になし
	(注)建物に附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	28.98㎡
	2階	27.32㎡
	(延)	56.30㎡
現況用途等	現況用	物置
	間取り	別添「建物間取図」のとおり
品等	劣る	
保守管理の状態	概ね標準的。	
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	建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）土地価格

目的土地の土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	土地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	3,500	0.98	978.79	1.00	3,357,000
2	3,500	0.98	50.98	1.00	175,000

ア　標準画地価格（地価調査価格との規準をもとに査定）

地価調査　　栗原（県）-18

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
3,600円/㎡	×	97.8 / 100	×	100 / 100.0	×	100 / 100.0	＝	3,500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 ：特になし。

◇地 域 格 差 ：街路 ±0% 、交通接近 ±0% 、環境 ±0% 、行政的 ±0%

相乗積 100%　(1.00×1.00×1.00×1.00)

イ　個別格差 ：以下のとおり

二方路　…　＋1%

やや不整形　…　△3%

相乗積 98%　(1.01×0.97)

ウ　地　　積 ：登記簿数量による。

エ　建付減価 ：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

（２）建物価格

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	区分	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
3	主である建物	333,000	198.91	0.80	52,990,000
4	主である建物	100,000	149.92	0.01	150,000
4	附属建物符号1	100,000	56.30	0.01	56,000
物件3合計					52,990,000
物件4合計					206,000

ウ　現価率

物件3 主である建物　：0.8=｛残価率0% ＋ （1 - 0）×（経済的残存耐用年数24年／耐用年数30年 ）｝ ×（ 1 - 観察減価率0.00 ）

物件4 主である建物　：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

物件4 附属建物符号1　：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

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）ア×イ×ウ
1	3,357,000	1.00	0.25	法定地上権	839,000
2	175,000	1.00	0.25	法定地上権	44,000
合　計					883,000

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	持分 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,357,000	−839,000	-	-	0.60	0.60	906,000
2	175,000	−44,000	-	-	0.60	0.60	47,000
3	52,990,000	+353,000	1.00	-	0.60	0.60	19,203,000
4	206,000	+530,000	1.00	-	0.60	0.60	265,000
一括価格（合計）							20,421,000

イ　土地利用権等価格 ： 物件1及び2の控除額は（1）土地利用権等価格のとおり。物件3及び4への加算額は、各建物の建築面積を考慮し物件3へ土地利用権等価格合計の約40%、物件4へ同様に約60%が加算されると判断した。

ウ　占有減価修正 ： 修正の必要はないものと判断した。

オ　市場性修正 ： 栗原市郊外の農家集落地域に所在し住宅需要が弱いこと、一般的な戸建住宅よりも品等が優るが近隣地域ではこのような戸建住宅に対する需要が限定的であること、建物延床面積がやや過大で総額が嵩むことをを勘案し、市場性修正を上記のとおり判断した。

カ　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	：	栗原（県）-18
所在	：	宮城県栗原市鶯沢袋柿木裏４９番１
価格	：	3,600円/㎡
位置	：	くりこま高原、16,000m
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	2,458㎡
供給処理施設	：	ー・水道・下水
接面街路	：	南・11.0m・市区町村道
用途指定等	：	都市計画区域の定めのない区域
地域の概要	：	農家住宅を中心とした旧来からの集落地域

第７　附属資料

位置図（国土地理院地図）

公図（法第１４条第１項）写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

別　紙

令和　8年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　4番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　978．79平方メートル

2　所　　在　栗原市鶯沢袋千刈田裏

　　地　　番　5番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　50．98平方メートル

3　所　　在　栗原市鶯沢袋千刈田裏4番地

　　家屋　番号　4番の1

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建

　　床　面　積　1階121．35平方メートル
　　2階　77．56平方メートル

　　但し、共有者全員持分全部

4　所　　在　栗原市鶯沢袋千刈田裏4番地

　　家屋　番号　4番の2

別　紙

令和　8年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

種　　類　作業場

構　　造　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　１４９．９２平方メートル

(附属建物)

符　　号　1

種　　類　物置

構　　造　木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　1階２８．９８平方メートル
2階２７．３２平方メートル

位置図（国土地理院地図）



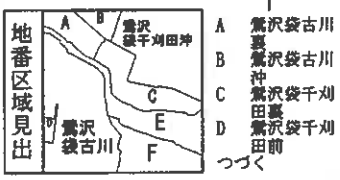
位置図（国土地理院地図）


△36 0
金田
37
34
宝領東
森
森館
3 7
橋
谷地
30
持添
栗原（県）-18
木瀬田
本宿
欠畑前
29
30
寺畑
千刈田
二迫川
鴛沢袋
対象不動産
△92 8
中柳沢
上柳沢
下柳沢
青ク沢
92
114

公図（法第１４条第１項）
（法務局備付図面をＡ４に縮小）



（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。
（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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部分	所在	栗原市鷲沢袋千刈田裏				地番	4番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	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45年3月			備付年月日（原図）	昭和62年1月5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5月20日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M11576　　登記官 [redacted]

(1/2)

登記年月日：令和2年3月2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。
（仙台法務局古川支局管轄）
令和8年5月20日　東京法務局台東出張所
登記官

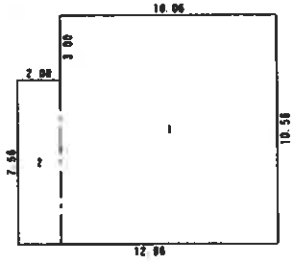
各階平面図

家屋番号	4番の1
建物の所在	柴原市鷲沢袋千刈田裏4番地

建物図面

1　階

物件3

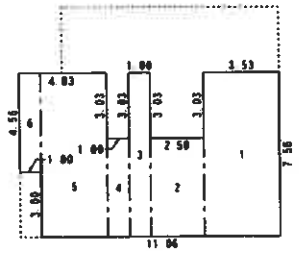


求積表

①	10.06 ×	10.56	＝	106.2336
②	2.00 ×	7.56	＝	15.1200
		合計		121.3536
		床面積		121.35㎡

2　階

物件3

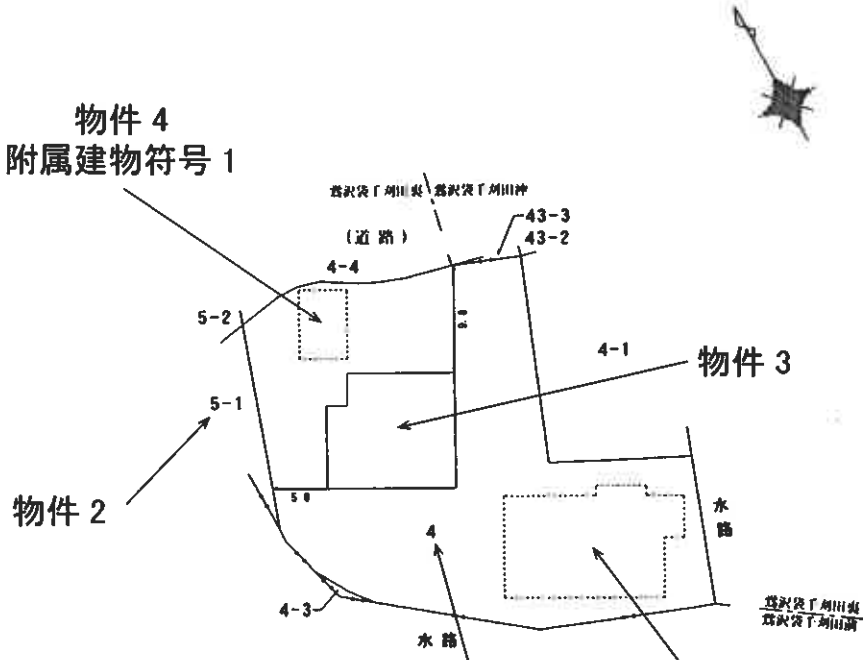


求積表

①	3.53 ×	7.56	＝	26.6868
②	2.50 ×	4.53	＝	11.3250
③	1.00 ×	7.56	＝	7.5600
④	1.00 ×	4.53	＝	4.5300
⑤	3.03 ×	7.56	＝	22.9068
⑥	1.00 ×	4.56	＝	4.5600
		合計		77.5686
		床面積		77.56㎡

物件4
附属建物符号1

物件2



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

地図整理番号：M11577

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：令和2年3月2日

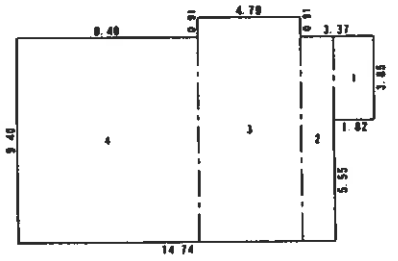
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（仙台法務局古川支局管轄）
令和８年５月20日　東京法務局台東出張所
登記官

各階平面図

家屋番号	4番の2
建物の所在	栗原市鶯沢袋千刈田裏４番地

建物図面 (1/2)

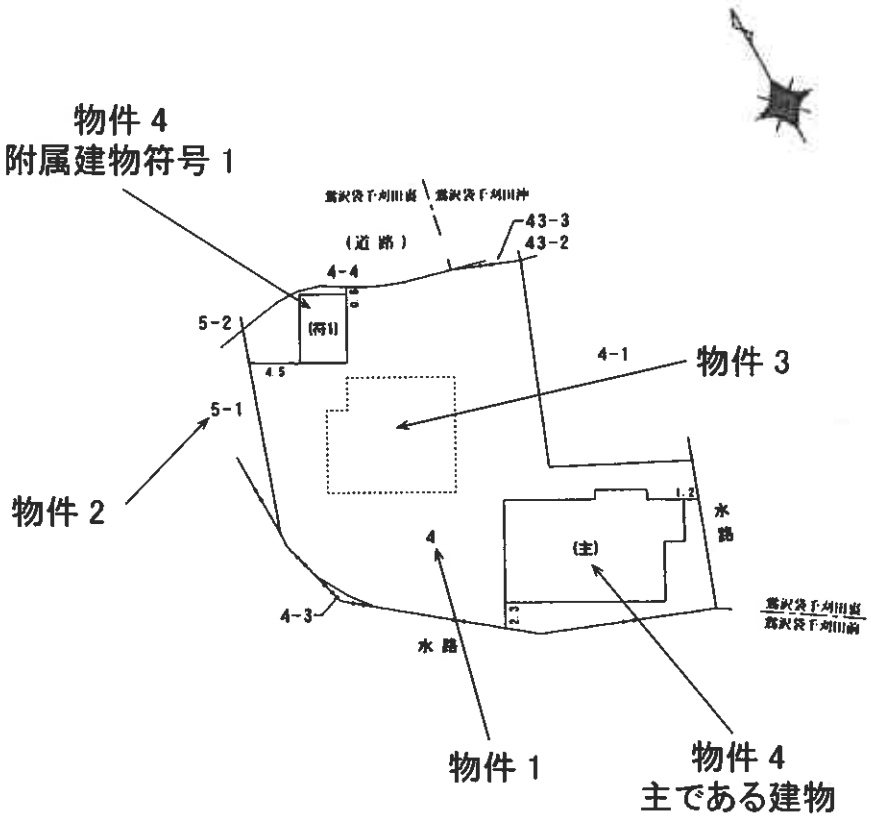
（主）



求積表

①	1.82	× 3.85	=	7.0070
②	1.55	× 9.40	=	14.5700
③	4.79	× 10.31	=	49.3849
④	8.40	× 9.40	=	78.9600
		合計		149.9219
		床面積		149.92 ㎡

物件４
主である建物



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

地図整理番号：M11578　(1/2)

※法務局備付図面をＡ４に縮小

登記年月日：令和2年3月2日

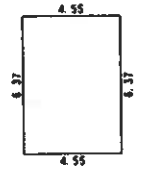
各階平面図

家屋番号	4番の2
建物の所在	栗原市鶯沢袋千刈田裏4番地

各階平面図 (2/2)

物件4
附属建物符号1

附属建物　符号1　1階

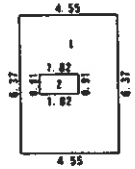


求積表

4.55 ×	6.37	=	28.9835
	合計		28.9835
	床面積		28.98 ㎡

物件4
附属建物符号1

附属建物　符号1　2階



求積表

①	4.55 ×	6.37	=	28.9835
②	1.82 ×	0.91	=	-1.6562
		合計		27.3273
		床面積		27.32 ㎡

作成者 [redacted]　縮尺 1/

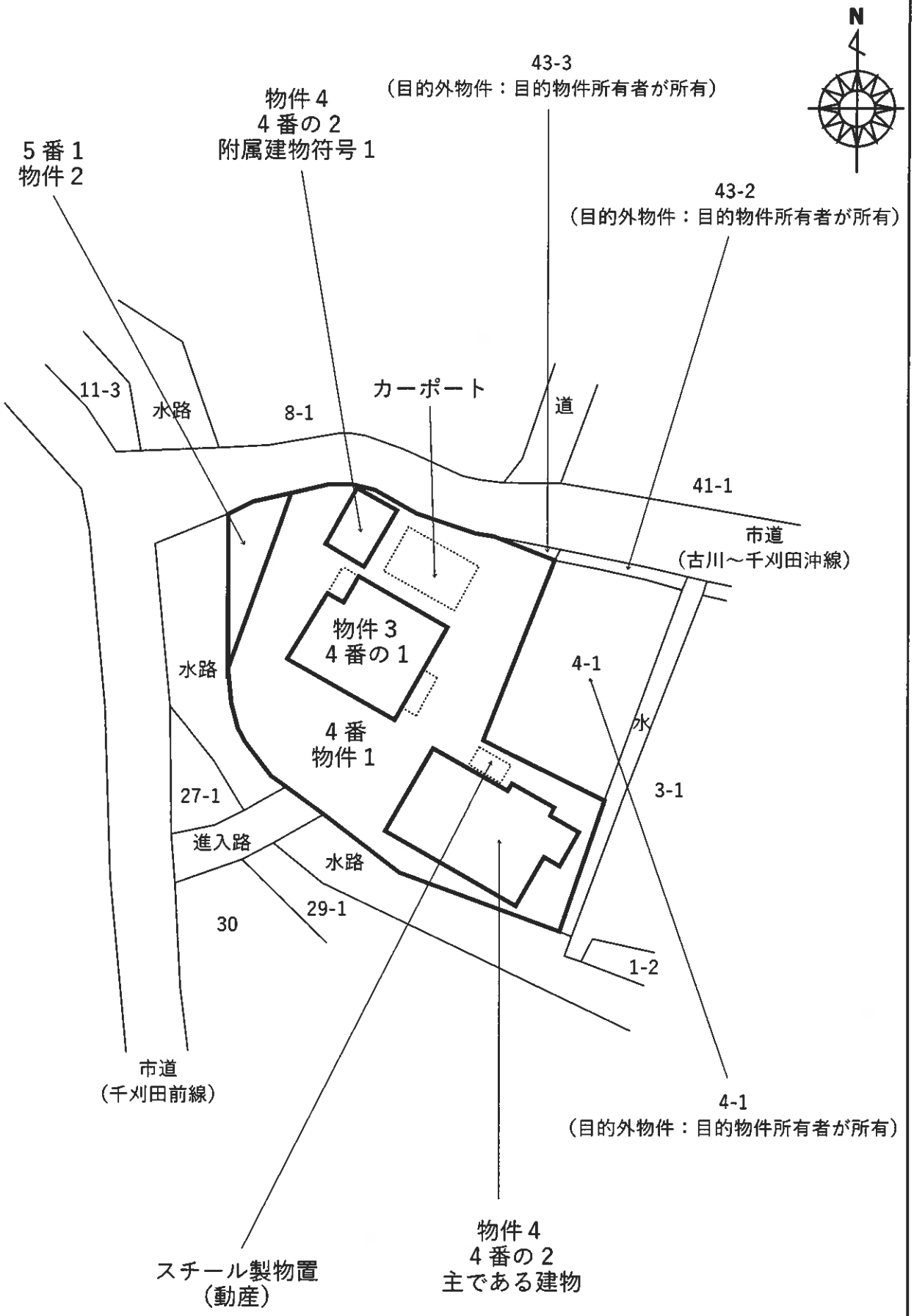
申請人 [redacted]　縮尺 1/250

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。
（仙台法務局古川支局管轄）
令和8年5月20日　東京法務局台東出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M11578　(2/2)

※法務局備付図面をＡ４に縮小

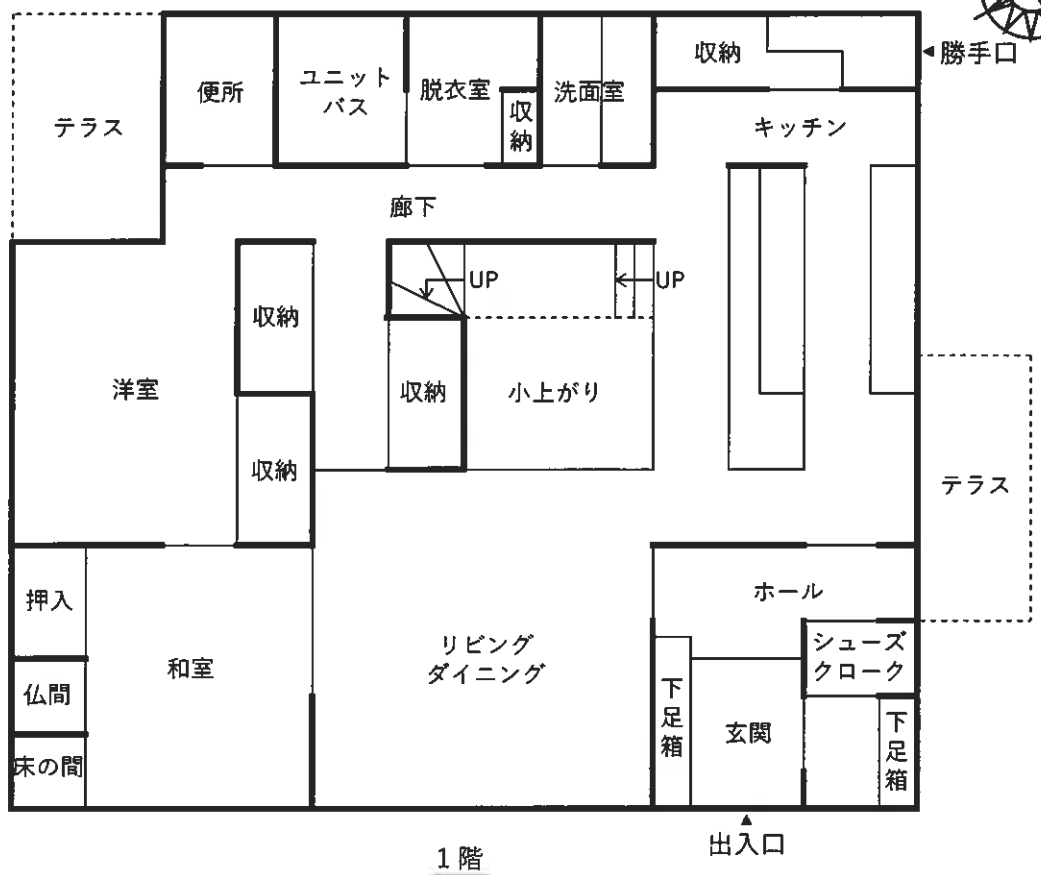
土　地　建　物　位　置　関　係　図


N
43-3
（目的外物件：目的物件所有者が所有）
物件４
４番の２
附属建物符号１
５番１
物件２
43-2
（目的外物件：目的物件所有者が所有）
11-3
水路
8-1
カーポート
道
41-1
市道
（古川～千刈田沖線）
物件３
４番の１
水路
4-1
水
４番
物件１
27-1
3-1
進入路
水路
29-1
30
1-2
市道
（千刈田前線）
4-1
（目的外物件：目的物件所有者が所有）
スチール製物置
（動産）
物件４
４番の２
主である建物

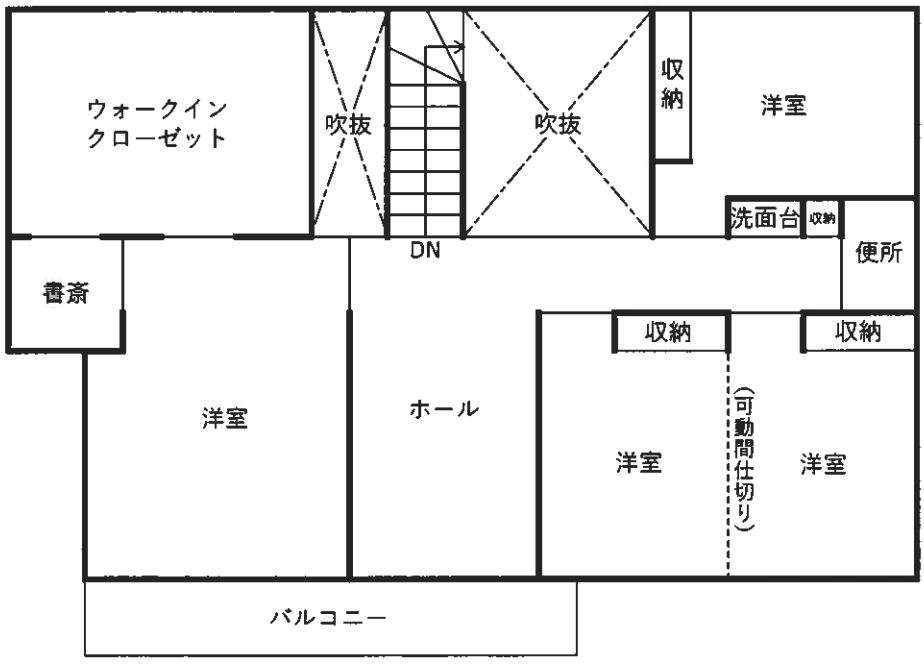
建　物　間　取　図

物件３

家屋番号：４番の１



１階

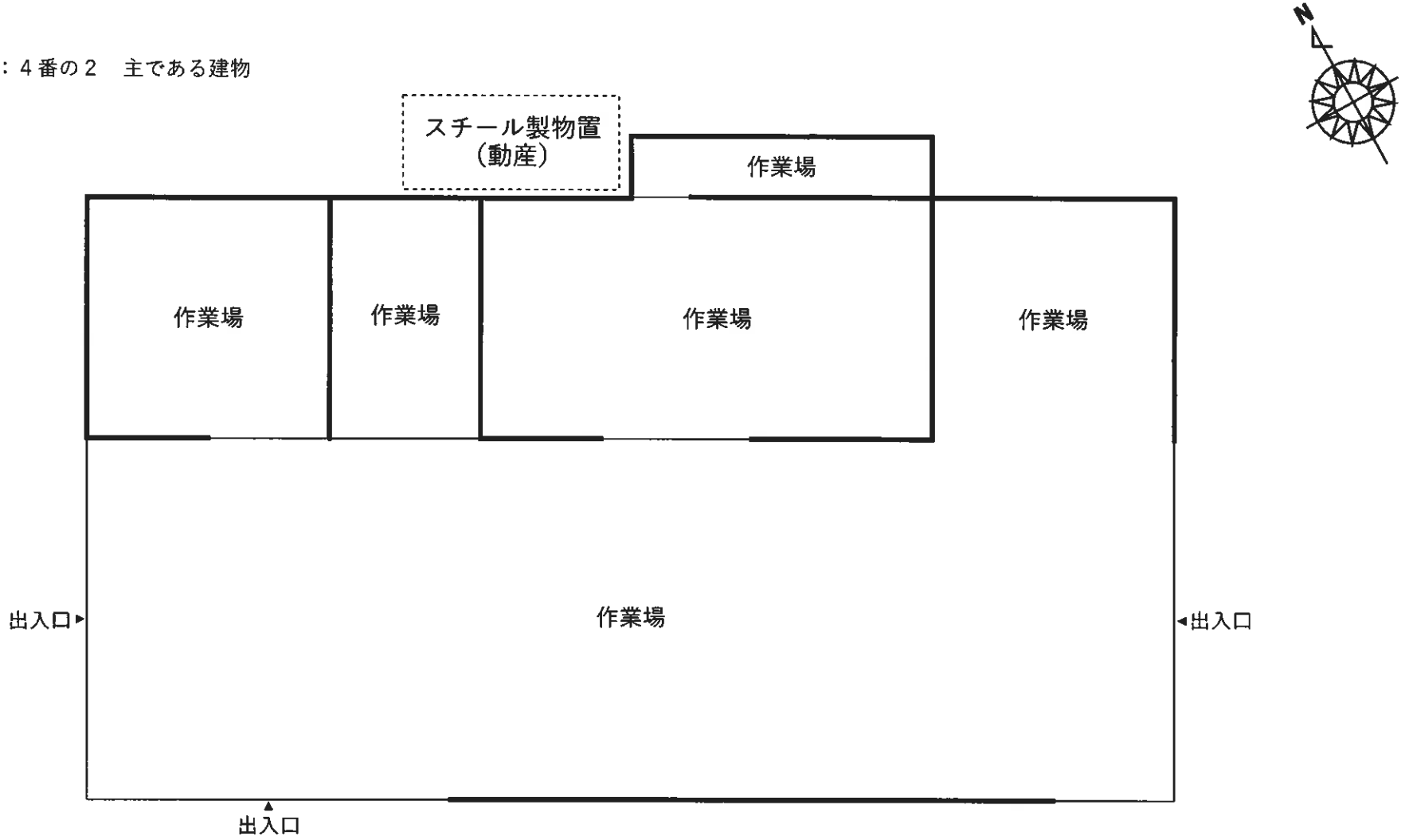


２階

建　物　間　取　図

物件４

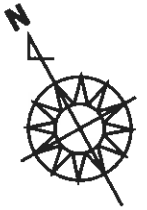
家屋番号：４番の２　主である建物

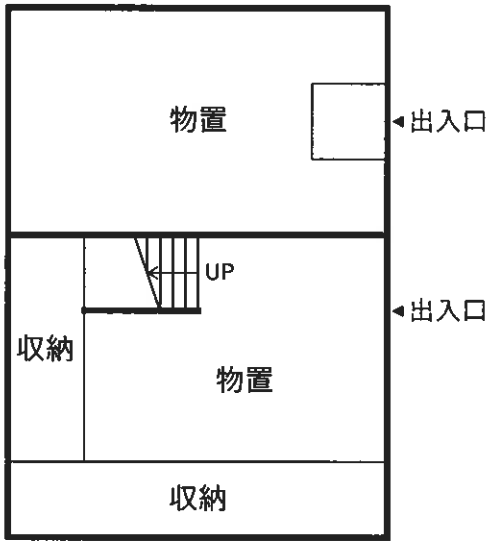


建　物　間　取　図

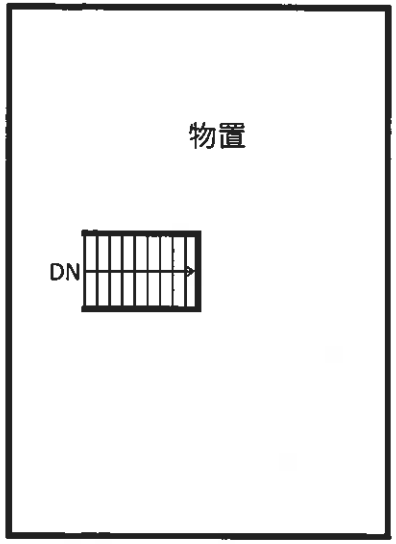
物件４

家屋番号：４番の２　附属建物符号１





１階



２階