

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 7 年 6 月 11 日
仙台地方裁判所第 4 民事部
裁判所書記官 高 橋 泰

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 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,137,000 909,600	一括	227,400	36,196	0
1	491,000				
2	646,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 栗原市一迫字川口新町
地 番 50 番 1
地 目 宅地
地 積 341.51 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 栗原市一迫字川口新町 50 番地 1
家屋 番号 50 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 約 9.93 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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 栗原市一迫字川口新町
地 番 50番1
地 目 宅地
地 積 341.51平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 栗原市一迫字川口新町50番地1
家屋 番号 50番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階65.41平方メートル
2階62.10平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.93平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 178号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 2月 5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

物 件 目 録

1 所 在 栗原市一迫字川口新町

地 番 50 番 1

地 目 宅地

地 積 341.51 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 栗原市一迫字川口新町 50 番地 1

家屋 番号 50 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 5

共有者 B 持分 12 分の 7

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) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり			
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: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 9.93 平方メートル (概測)			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者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	3 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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関係

本土地は北側で公図上「道」（県道「花山一迫線」）と、南側で公図上「道」（市道）と各接している。なお、本件物件が所在する地域は都市計画区域外地域である。

本土地上の南側に設置された木製の塀の一部が、破損して本土地内に放置されている。

■ 物件2関係

本建物は、平成11年9月に建築されたものであり、経年相応の劣化が認められる外、軒天の汚れ、たばこのヤニによる内壁の汚れ、床の汚れ、浴室の壁の損傷等が認められた。

また、室内で中型犬を1匹飼育しており、全室を自由に行き来可能にさせているため、ペット臭や汚損も各所に認められた。

物件目録にない附属建物については、法務局での登記の調査、関係人の陳述及び現場の状況から未登記附属建物と認定した。

駐車スペースの南西角に本件共有者らが共有するスチール製物置（動産）が1基存する。

■ 物件1、2共通

物件1土地及びその地上建物である物件2につき、共有者Bは、同共有者Aの母であり、本件土地及び建物の利用について両者間に特段の定めはない。

(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)	物件2の建物には、私と本件共有者である私の母Bが居住しています。 物件2の建物を平成11年9月に建築して以来、増改築したところはありません。物件2の南側にある木造の物置も物件2と同時期に建てました。登記はしていませんが、私と母Bの共有です。 北側の駐車場部分に置いてあるスチール製物置も私と母Bの共有です。 物件2の建物を使用していて支障のあるところはありませんが、室内で犬を1匹飼育しており、建物内を自由に行き来出来るようにしているため、壁や柱に汚れや損傷もあります。 本件各物件の利用について、他の共有者であるBとは、母子の関係にあるので何ら契約等はありませんし、金銭の授受也没有ありません。
☒ B (本件共有者)	私とAとの関係、利用状況等については、いずれもAが述べたとおりです。

(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
R7年1月15日(水) 15:00-15:10	仙台法務局	本件物件の全部事項証明書受領
R7年1月22日(水) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査、本件共有者ら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 () : - :		
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

(座標値種別：図上測定)

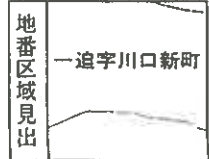
+4990.014



+4865.014

(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。
(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(iwatehiyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請 求 部 分	所 在	栗原市一迫字川口新町					地 番	50番1		
出 力 縮 尺	1/500	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61年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年10月21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6年8月9日

仙台法務局

地図整理番号：M93711

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成11年9月27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6年8月9日 仙台法務局

608684

各階平面図

50番1

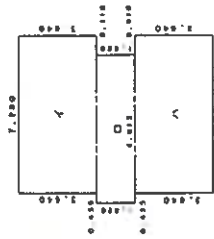
家屋番号

栗原市一迫

建物の所在

物件2

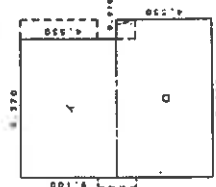
1 階



求積表

イ	7.280 x 3.640	=	26.499200
ロ	6.825 x 1.820	=	12.421500
ハ	7.280 x 3.640	=	26.499200
合計			65.419000
床面積			65.41 m²

2 階



求積表

イ	6.370 x 4.550	=	28.983500
ロ	7.280 x 4.550	=	33.124000
合計			62.107500
床面積			62.10 m²

A4判に縮小

作製者

月2(自作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H11.9.27

土地建物位置関係図

S=1/250



道 県道

+

+

①

②

駐車スペース

スチール製物置 (動産)

49

50-1

物件2 (家屋番号50番1)
・主である建物

50-2

物件1 (50-1)

51

51-1

物件2・未登記附属建物

雨よけ屋根

玉石積

市道

道

※現地調査による概要を水平投影を基に作成

凡 例

←○写真 (撮影場所)

建物間取図

S=1/150

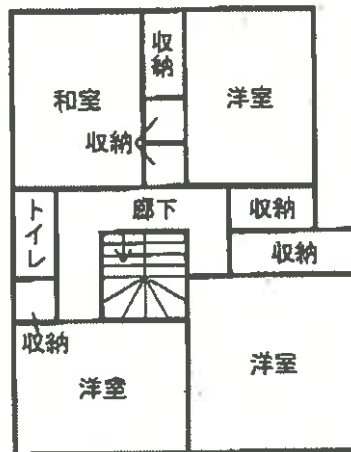
物件2（家屋番号50番1）・主である建物



1 階



2 階



物件2・未登記附属建物



凡 例

←○写真(撮影場所)

写真 1

物件2



物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



写真 3

未登記附属建物



物件1

写真 4

以下物件2の内部状況



写真 5



写真 6 浴室(内壁の損傷状況)



写真 7

未登記附属建物の内部状況



写真 8

軒天の損傷状況



副

令和6年（ケ）第178号
令和7年1月22日 現地調査
令和7年2月6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

高 田 康 弘

第1 評価額

一括価格	
金 1, 137, 000 円	
内訳価格	
物件1	金 491, 000 円
物件2	金 646, 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き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		[未登記附属建物] 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約 9.93 m ² （概測）
番 号	特 記 事 項		
	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	J R 東北新幹線「くりこま高原」駅の西方道路距離 約 19 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、栗原市のうち旧一迫町地区に位置し、栗原市役所一迫総合支所の北西方 6.4 km 付近、県道花山一迫線沿いを中心に形成された集落地域である。 生活利便施設は集落外に依存している。学区は一迫小学校・栗原西中学校。 地域内の地勢は県道沿いは概ね平坦であるが、南側背後が山林で、傾斜地崩壊等の危険性があり、災害リスクに留意する必要がある。なお、周辺に嫌悪施設や危険施設は見られない。	
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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域 (南東端が土砂災害特別警戒区域に該当する可能性あり)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	341.51 m² 北側約 10.3m×約 34～34.8m ほぼ長方形 北側の県道からみて、等高接面で平坦な駐車スペースがあり、そこから 1.2m 程高い段差があつて平坦な建物敷地部分となり、その南側が玉石積で 1m 程高い段差があつて南側市道まで至る概ね平坦地となっている。 二方路 無
接 面 道 路 の 状 況	北側約 7m、県道、舗装有、等高に接面 南側有効約 5m、市道、舗装有、1.5m 程低く接面	
土地の利用状況 等	戸建住宅（物件 2・主である建物）及び物置（物件 2・未登記附属建物）の敷地として利用されている。なお、駐車スペースの南西端にスチール製物置（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を利用している場合や、役所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	南側で「川口館跡」に隣接している（南端部は指定箇所 に該当する可能性あり）。
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	1) 栗原市上下水道部施設課によると、目的土地（物件1）内に下水道の公共枿を設置済であるが、地上建物（物件2）では単独浄化槽を利用しているとのこと。 2) 南側市道との境界付近に設置された木製の塀の一部が破損して目的土地側に倒れたまま放置されている。 3) 土砂災害（特別）警戒区域の概要は以下の通りである。 告示番号：宮城県告示第769号 告示年月日：平成24年10月9日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：I-自-551-3（1311000551） 箇所名：川口 所在地：栗原市一迫字川口新町、字川口中町、字川口沢 調査機関：宮城県栗原土木事務所 ※栗原市防災マップ（洪水・土砂災害ハザードマップ）でも土砂災害警戒区域に係る同様の記載あり。なお、河川の洪水等による浸水想定区域には該当しない。

2 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物 家屋番号 50 番 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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 11 年 9 月 25 日新築 25 年 5 年
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロス、合板ほか フローリング、畳ほか 電気、給排水、衛生設備 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)	延床面積 127.51 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
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) 建物全体に経年相応の劣化が認められる。建物外部では軒天の汚れ、建物内部ではタバコのヤニによる天井・内壁の汚れ、床の汚れが目立つほか、浴室の壁に損傷が認められる。 2) 室内で中型犬 1 匹を飼育しており、室内全体に臭いや汚れが認められる。 3) 対象建物について、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。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 11 年頃 25 年 経済的耐用年数はほぼ満了して いる
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積（現況）	約 9.93 m ² （概測）	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	物置 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
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	経年相応の老朽化が認められる。	

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次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,300	0.86	341.51	1.00	1,557,000

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 栗原（県）－12

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
 $5,350 \text{ 円/㎡} \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 5,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：100%

イ 個別格差：86%

- ・画地内に段差有△10
 - ・二方路＋1
 - ・土砂災害警戒区域内で災害リスク有△5
- 相乗積 86% ($0.90 \times 1.01 \times 0.95 = 0.86$)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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も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。なお、物件2の未登記附属建物については、単独では市場価値を有しないので、主である建物に含めて評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2 主である建物	180,000	127.51	0.05	1,148,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 70%、残価率 0%により現価率を査定した。

現価率＝{残価率 0%

$$+ (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 5 年} / \text{経済的全耐用年数 30 年}) \times (1 - \text{観察減価 0.70}) = 0.05$$

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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ=エ
1	1,557,000	1.00	0.25	法定地上権	389,000

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、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) 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	1,557,000	－ 389,000	1.0	0.7	0.6	491,000
2	1,148,000	＋ 389,000	1.0	0.7	0.6	646,000
一括価格（合計）						1,137,000

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：栗原市一迫地区の不動産市況が低調な中、地縁的選好性が強い集落地域で需要が極めて乏しいこと等を考慮した。

オ 競売市場修正：「評価の条件」欄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）－12）

所 在：栗原市一迫字川口東町 12 番
価 格：5,350 円／ m^2
位 置：J R 東北新幹線「くりこま高原」駅の西方道路距離
約 18km に位置する。
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：604 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側 8m 県道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：主に一般住宅が建ち並んでいる既存集落

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第 14 条第 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 建物間取図

以 上

物 件 目 録

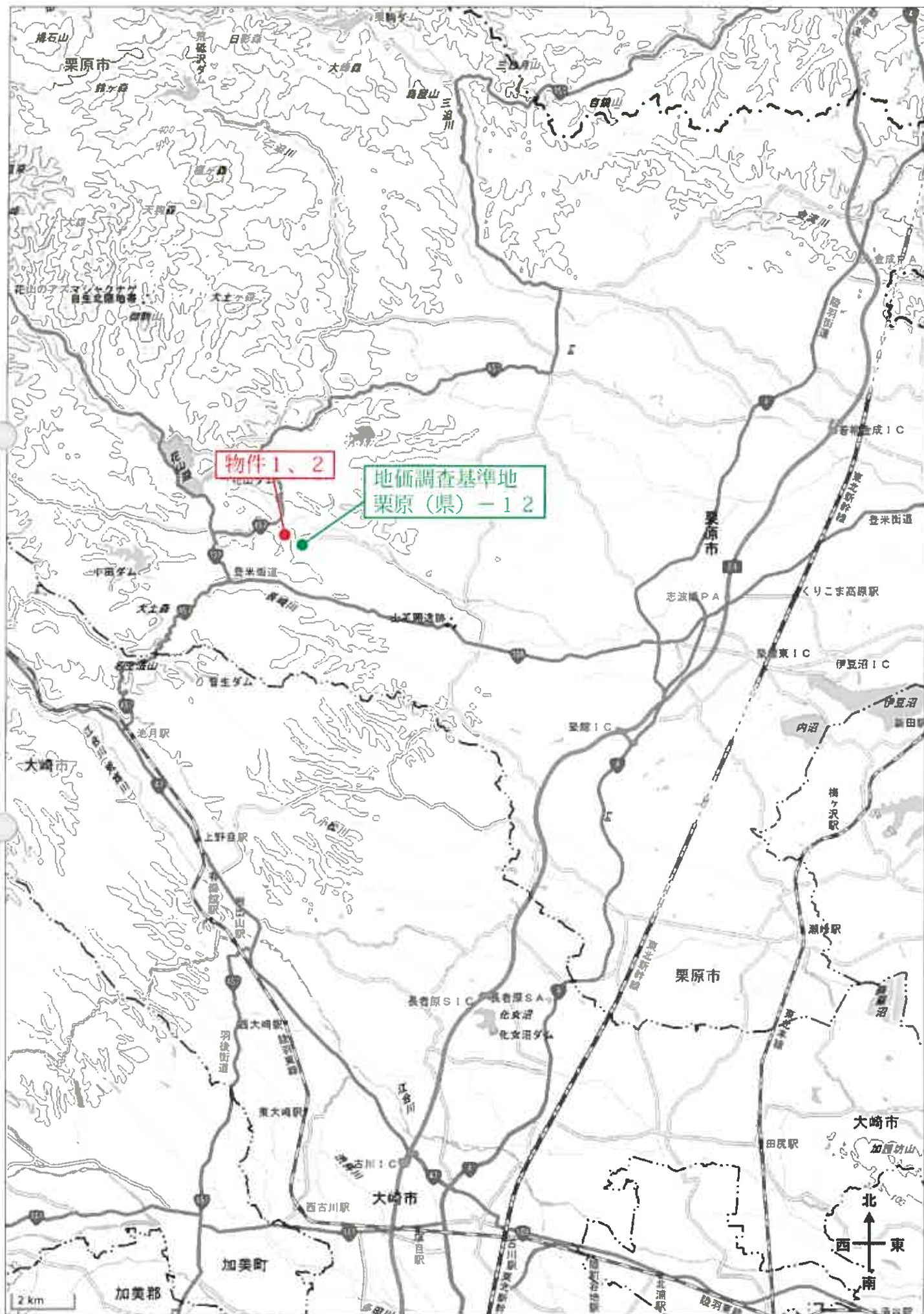
- 1 所 在 栗原市一迫字川口新町
地 番 50 番 1
地 目 宅地
地 積 341.51 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 栗原市一迫字川口新町 50 番地 1
家屋 番号 50 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

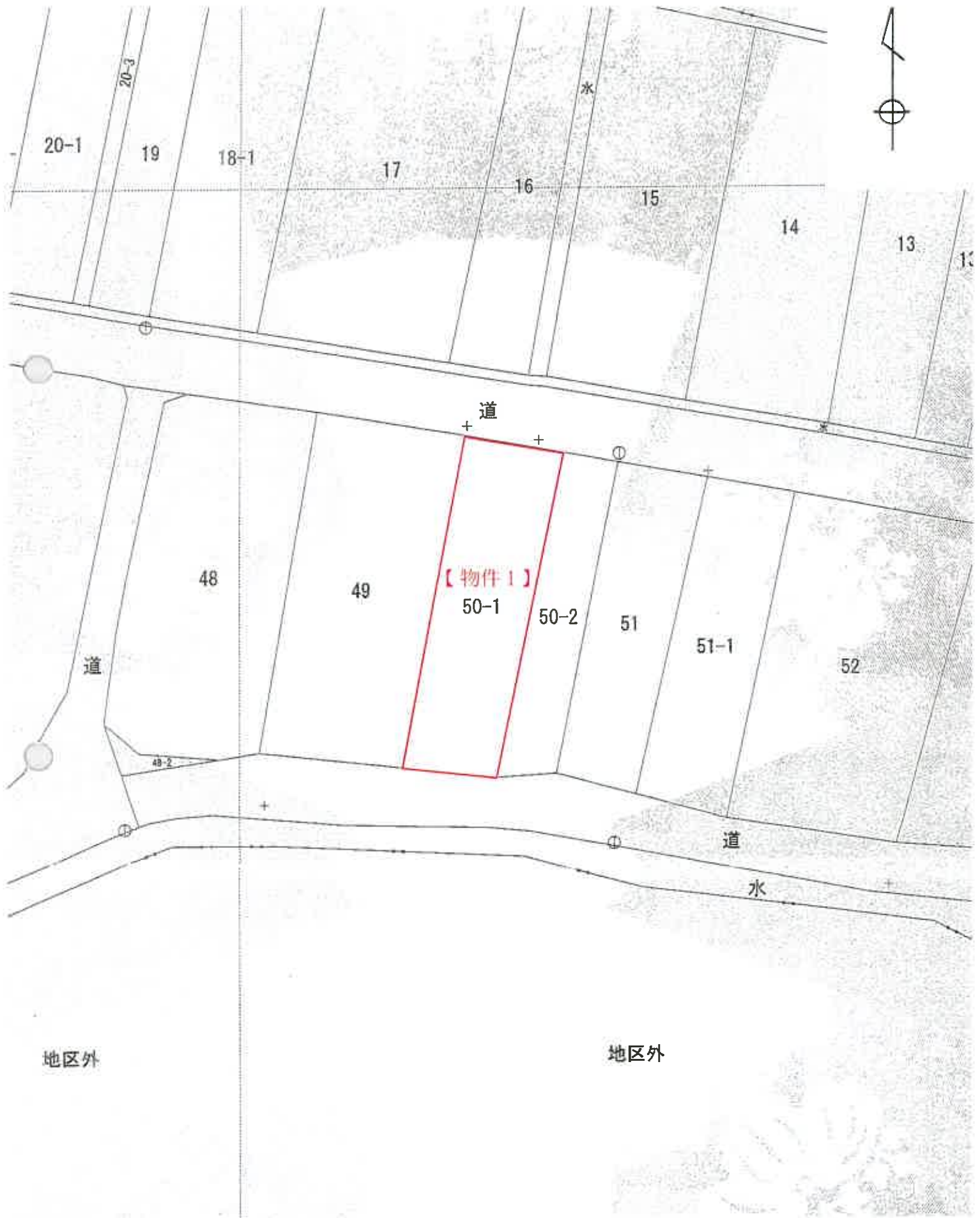




公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 500



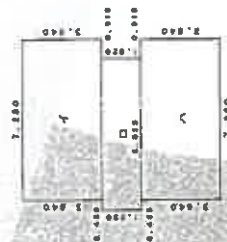
608684

各階平面図

建物図面
各階平面図家屋番号
50番1建物の所在
栗原市一迫 栗原市一迫字川口新町50番地1

栗原市一迫

1 階



求積表

イ	7.280 x 3.640	= 26.499200
ハ	6.825 x 1.820	= 12.421500
ハ	7.280 x 3.640	= 26.499200
合計		65.419900
床面積		65.41 m²

2 階



求積表

イ	6.370 x 4.550	= 28.983500
ハ	7.280 x 4.550	= 33.124000
合計		62.107500
床面積		62.10 m²

【物件2・主である建物】

物件1

50-1

50-2

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

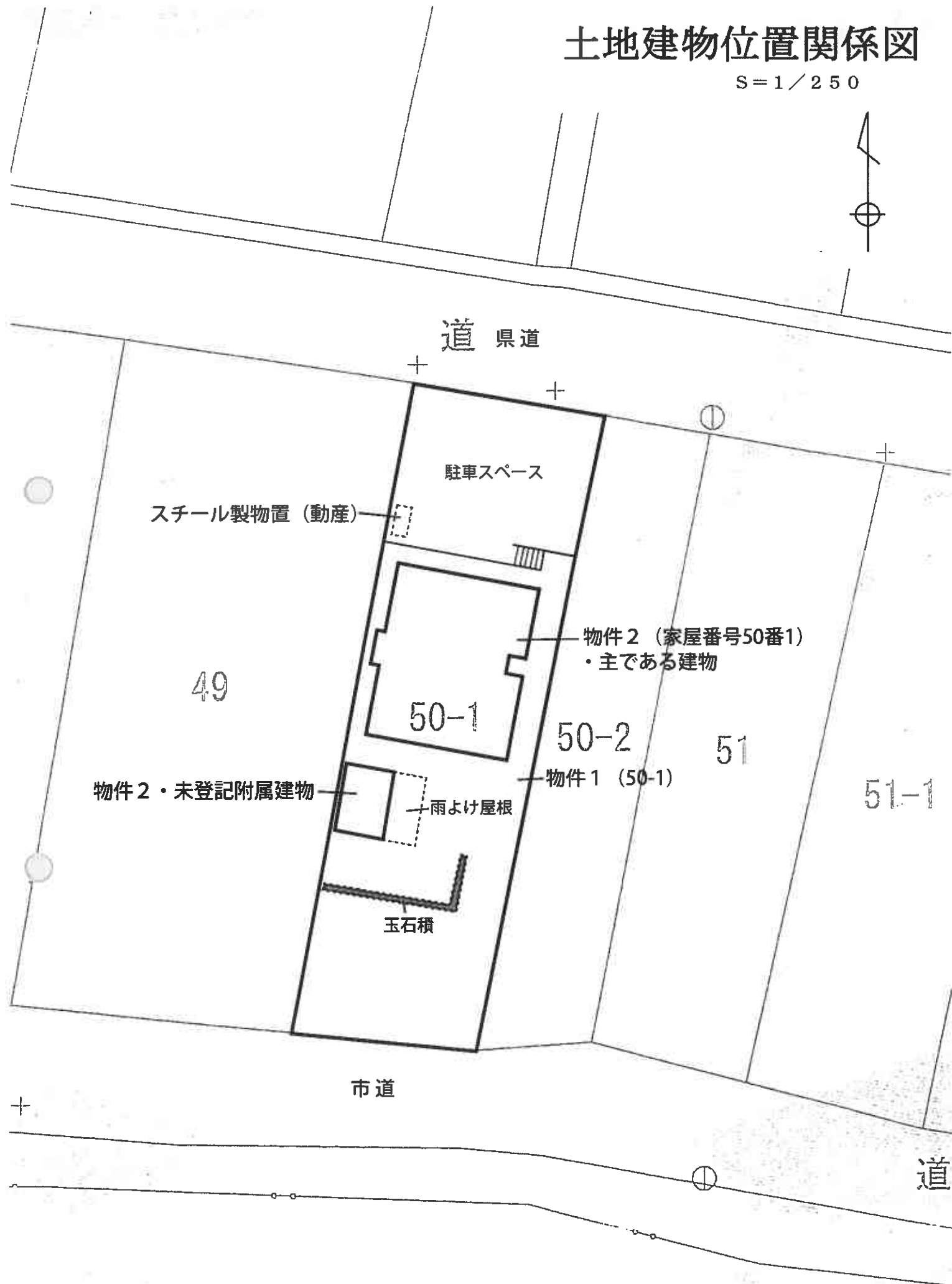
(宮城県土地家屋調査士会)

111.9.27

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S = 1 / 2 5 0

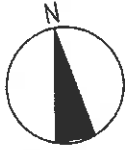


※現地調査による概要を水平投影を基に作成

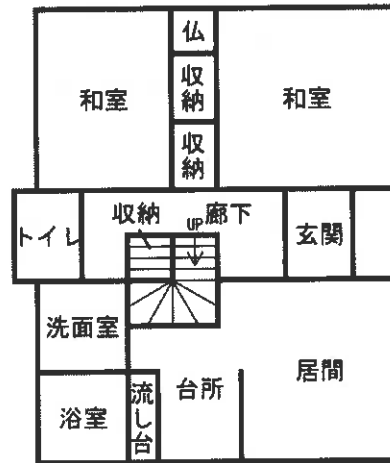
建物間取図

S = 1 / 1 5 0

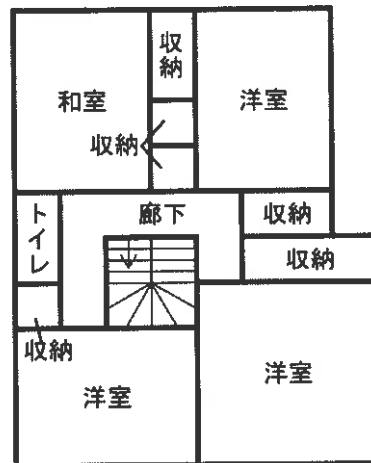
物件2（家屋番号50番1）・主である建物



1 階



2 階



物件2・未登記附属建物

