

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。	



516

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	2, 792, 000 2, 233, 600	一括	558, 400	50, 417	0
1	1, 724, 000				
2	1, 068, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊具郡丸森町字大館二丁目 |
| | 地 番 | 84番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 494.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊具郡丸森町字大館二丁目84番地1 |
| | 家屋 番号 | 84番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階94.81平方メートル
2階56.31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18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 伊具郡丸森町字大館二丁目
地 番 84番1
地 目 宅地
地 積 494.87平方メートル
- 2 所 在 伊具郡丸森町字大館二丁目84番地1
家屋 番号 84番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階94.81平方メートル
2階56.31平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第193号
令和8年1月20日受理
令和8年3月2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 伊具郡丸森町字大館二丁目
地 番 84 番 1
地 目 宅地
地 積 494.87 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 伊具郡丸森町字大館二丁目 84 番地 1
家屋 番号 84 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 94.81 平方メートル
2 階 56.31 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A ☒ その他の者(B) 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	「その他の事項(3枚目)」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(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 物件1及び2土地は、公図上その北東側で伊具郡丸森町が所有する地番105番1の公衆用道路(町道に認定されている)に接している。
- 2 物件に抵当権が設定された平成10年10月14日時点において、物件1土地を物件2建物の敷地として使用することについて、物件1土地所有者だったCと物件2建物共有者ABとの間で地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
なお、平成19年10月15日に物件1土地の所有権が贈与によりCからAに移転して以降も同様である。
- 3 物件2建物内で犬が2匹飼育されている。
- 4 物件2建物内には、東日本大震災の影響と思われる多数の亀裂やドア等の開閉の不具合が認められた。
- 5 物件2建物の屋根部分に、Aが設置した太陽光パネルが存在する。
- 6 物件2建物に隣接して、Aが設置した簡易物置3基、スチール製物置2基及び簡易トイレ1基(いずれも動産)が存在する。

(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
■ D (Aの三男)	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 物件に抵当権が設定された平成10年10月4日時点において、物件1土地を物件2建物の敷地として使用することについて、物件1土地所有者だったCと物件2建物共有者である父A及び兄Bとの間で地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。 また、物件1土地の所有権が贈与によりCから父Aに移転して以降も同じです。 3 物件2建物を、父A、兄B及び私たち家族で住居として使用しています。 4 物件2建物内で犬を2匹飼っています。 5 物件2建物の屋根部分にある太陽光パネルは、父Aが設置したものです。 6 物件2建物に隣接して設置してある簡易物置3基、スチール製物置2基及び簡易トイレ1基は、いずれも父A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
R 8 年 1 月 29 日 (木) 10 : 00 - 10 : 30	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 併せて差押登記確認
R 8 年 1 月 29 日 (木) 11 : 00 - 11 : 10	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 29 日 (木) 11 : 20 - 11 : 30	丸森町役場	間取図申請, 接道調査
R 8 年 2 月 2 日 (月)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 2 月 2 日 (月)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 8 年 2 月 10 日 (火) 12 : 50 - 13 : 40	物件所在地	物件調査, 本件所有者 A の三男 C 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。

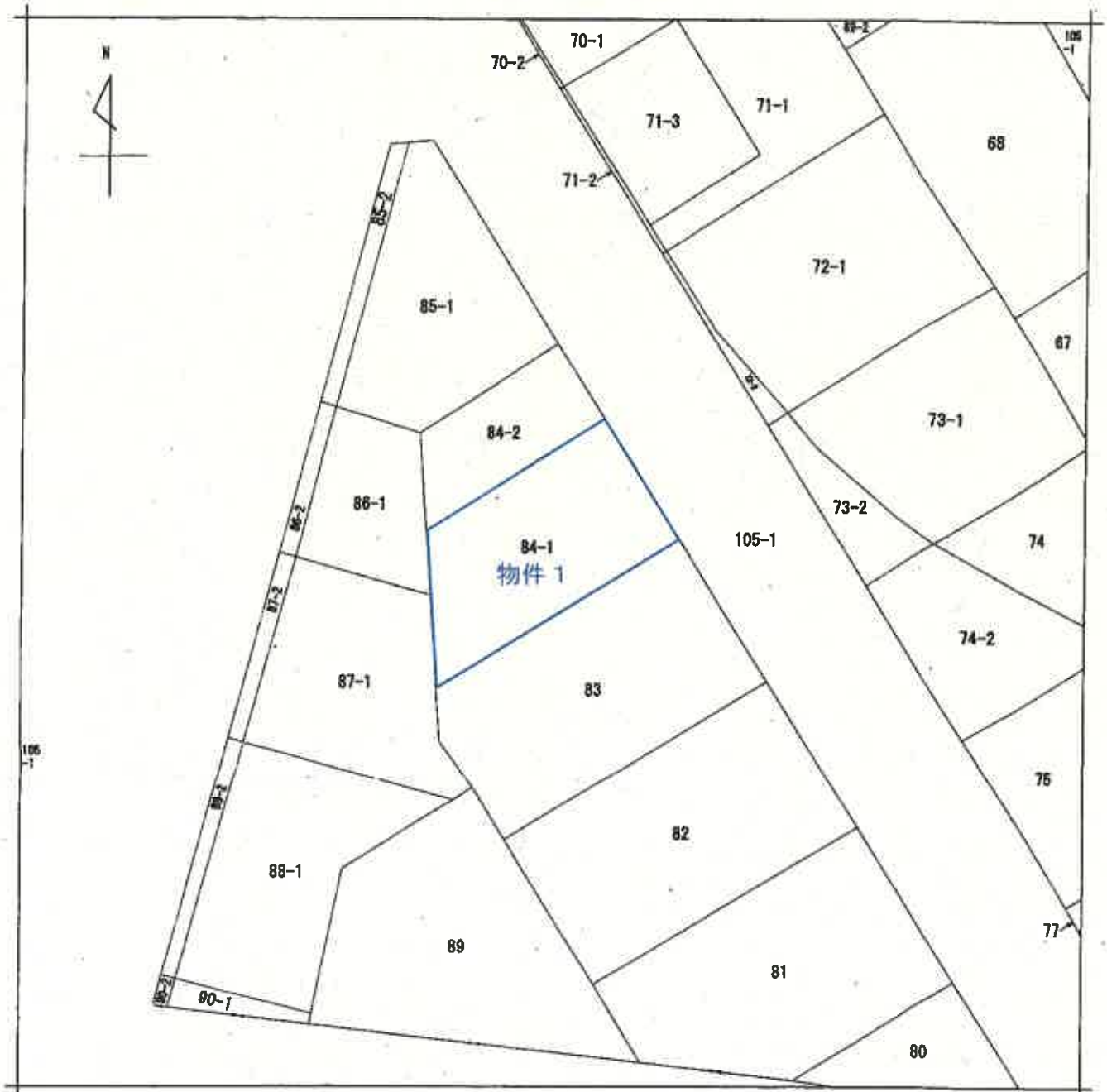
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

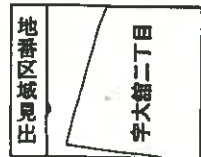
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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。



A 宇大館二丁目

請求部	所在	伊具郡丸森町宇大館二丁目				地番	84番1				A 4 判に縮小	
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和48年11月16日				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7年11月27日

福岡法務局

地図整理番号: M79662

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年2月6日

これは図面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27日 横田法務局

(7 枚目)

登記官

地図整理番号：M79563

011277

前 84

地 番 84-2

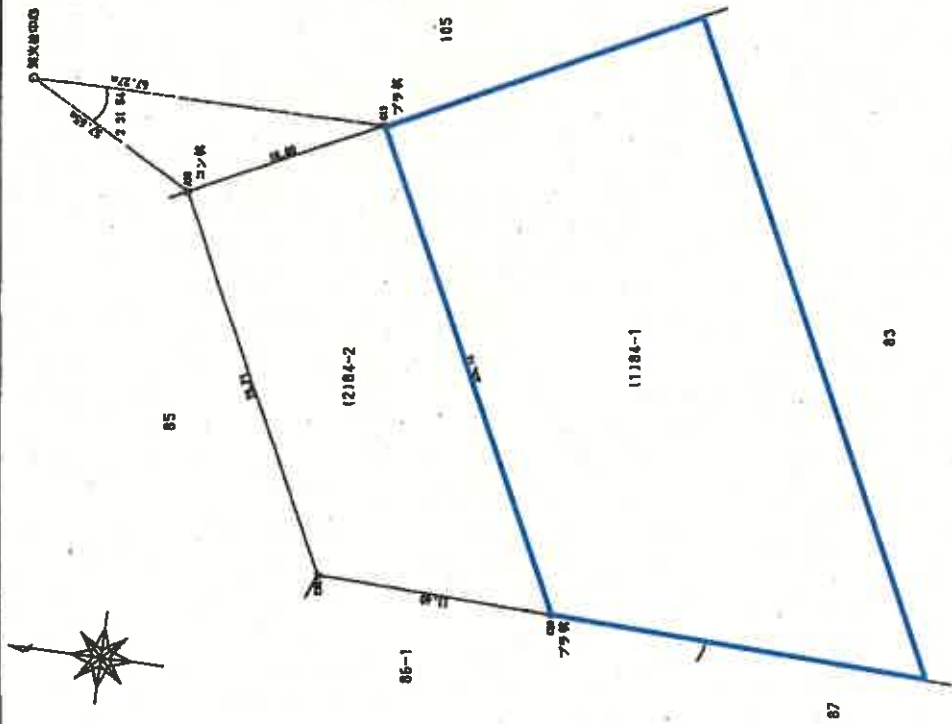
土地の所在

伊具郡丸森町字大館二丁目

後・新 84-2

地 積 測 量 図

物件 1



座標求積表

測 点	(2184-2)	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_i$	S
A10		116.446	91.883	3.984	277.923162
C16		140.924	72.363	-17.019	-1276.085249
C20		96.786	78.431	-5.932	-218.137284
B19		104.928	84.197	17.610	1663.819629
				合 計	446.248288
				面 積	324.124144
				単 位	220 ㎡

測 点	(2184-1)	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_i$	S
A10		116.446	91.883	3.984	277.923162
C16		140.924	72.363	-17.019	-1276.085249
C20		96.786	78.431	-5.932	-218.137284
B19		104.928	84.197	17.610	1663.819629
				合 計	446.248288
				面 積	324.124144
				単 位	220 ㎡

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

A 4判に縮小

登記年月日：平成10年9月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局大滝原支庁管轄)

令和7年11月27日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：W79664

210250

各階平面図

84番1

家屋番号

建物の所在
伊具郡丸森町字大越二丁目84番地1

建物図面
各階平面図

物件2

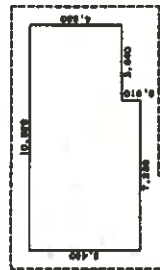
1 階



求積表

7.735 X 4.550	=	35.194250
7.280 X 8.190	=	59.623200
合 計		94.817450
床面積		94.81 m ²

2 階



求積表

5.460 X 7.280	=	39.748800
4.550 X 3.640	=	16.562000
合 計		56.310800
床面積		56.31 m ²

(不許複製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

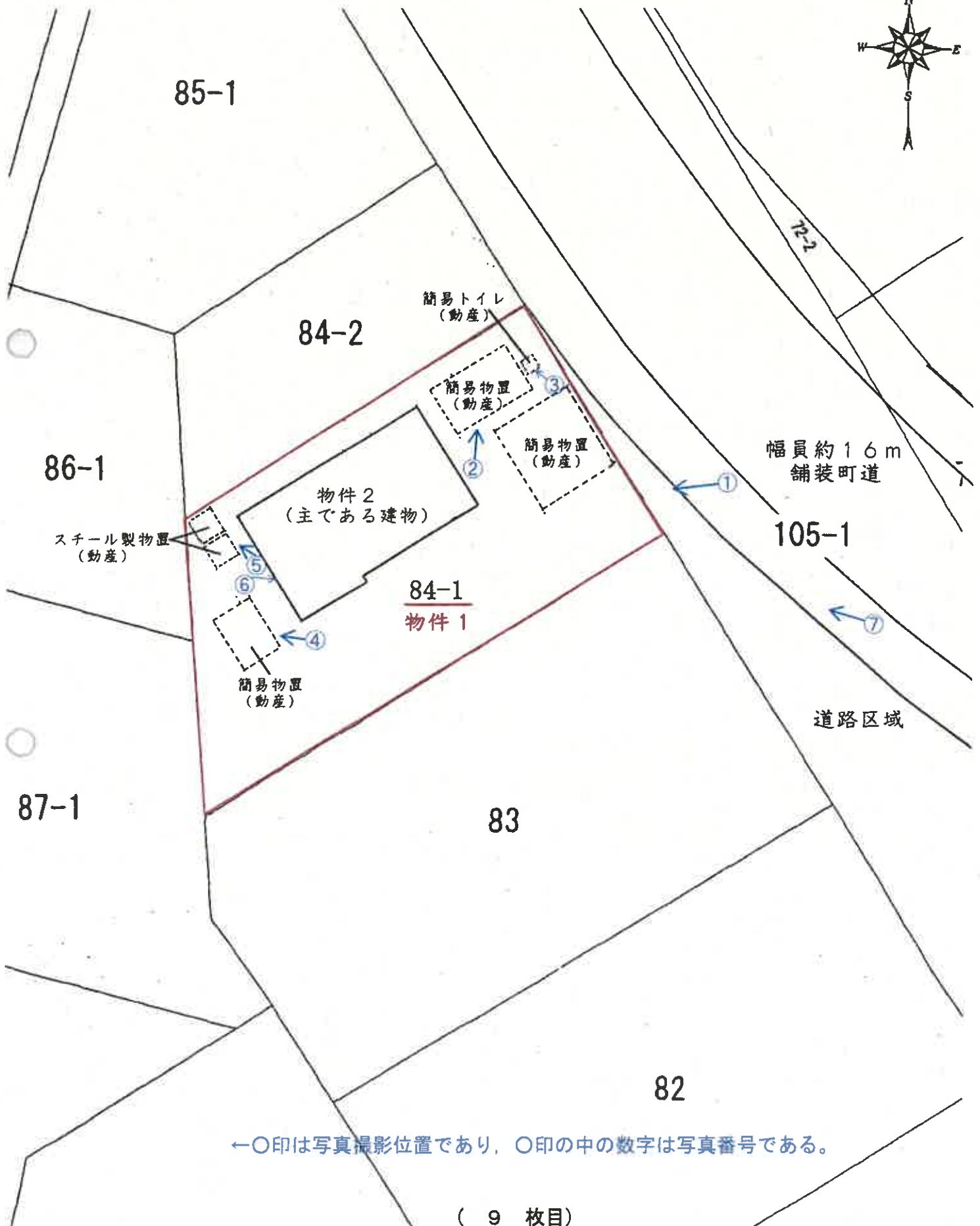
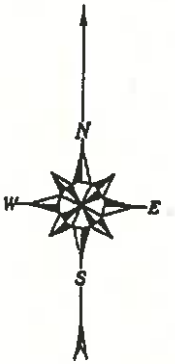
縮尺 1/500

A4判に縮小

H10 9/10

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



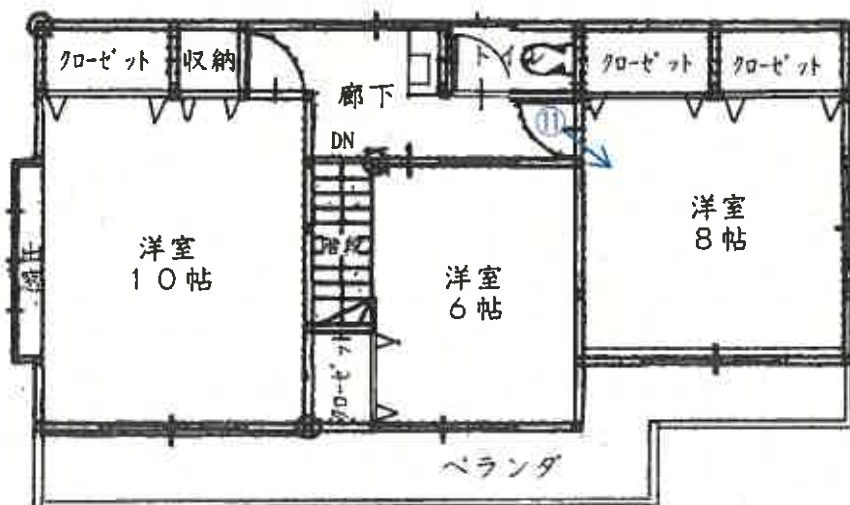
間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕

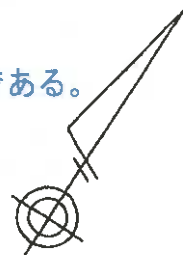
1 階



2 階



←○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。



縮尺 1 : 100

写 真 1

物件 1

物件 2

簡易物置(動産)



町道

写 真 2

簡易物置(動産)



写 真 3

簡易トイレ(動産)



写 真 4

簡易物置(動産)



写 真 5

スチール製物置(動産)



写 真 6

基礎部分の亀裂



写 真 7

太陽光パネル



写 真 8



写 真 9

亀裂



写 真 10



写 真 1 1



令和 7 年（ケ）第 193 号

令和 8 年 2 月 10 日 現地調査

令和 8 年 3 月 2 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 2,792,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,724,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,068,000 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		
	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	阿武隈急行『丸森』駅から南東方約550m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、阿武隈急行「丸森」駅前に位置し、戸建住宅を主体として、店舗、ガソリンスタンドや農地も見られる地域である。 街路条件としては、幅員約16m舗装町道が標準的であり、対象の東方約750m（道路距離、以下同じ）で国道113号線に連続しており、周囲の幹線街路との関係位置は良好である。 阿武隈急行「丸森」駅から約550mと近接し、商業施設としては、「フレスコキクチ丸森店」へ約1.1kmとなっている。公共施設としては、丸森町役場へ約2.2km、館矢間小学校へ約650m、丸森中学校へ約1.4kmとなっており、総体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16m町道に接面する地積500㎡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	用途指定無
	建 蔽 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	
画 地 条 件	地 積	494.87㎡（登記面積）
	間 口 × 奥 行	約16.7m×約25.1m～約34.3m
	形 状	台形地
	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	○北東側が幅員約16m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 系統連続性は良好である。	
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。 尚、画地内に簡易物置（動産）が3基、スチール製物置（動産）が2基及び簡易トイレ（動産）が1基存在する。	

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、「丸森町デジタル防災マップ」において、「洪水浸水想定区域」に指定されており、浸水深は0.5～3.0m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

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 84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）	平成10年8月29日新築
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約8年
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼、合板、タイル貼等
	天 井	ビニールクロス貼、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	94.81㎡
	2階	56.31㎡
	延床面積 151.12㎡	
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	やや劣る	
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) 本件目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第 丸森 0206 号（平成 10 年 5 月 18 日）であり、完了検査は受けていないとのこと。 (2) 本件目的建物の屋根の上に、目的建物共有者が設置した太陽光パネルが存する。当該パネルは目的建物に附合しており、建物価格に含めて評価する。 (3) 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	10,000	0.97	494.87	0.90	4,320,000

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 丸森(県)―2

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
 $9,910 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/97 = 10,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：接面方位 +2 (102) [接面方位は標準を北東とした]

◇地域格差：街路条件(道路幅員等)△4

交通接近条件(最寄駅への接近性等)+1

相乗積 $0.96 \times 1.01 \div 0.97 (97)$

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97%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・形状 △3

ウ 地積：登記数量を採用した。

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。

尚、目的建物共有者が設置した太陽光発電装置のパネルは建物価格に含めている。

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	151.12	0.07	2,327,000

ウ 現価率

○物件 2 (主である建物)

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 27 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.70) \div 0.07 \end{aligned}$$

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	4,320,000	1.00	0.05	使用借権	216,000 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：土地利用権等を使用借権と判定し、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	4,320,000 円	－216,000 円	1.00	0.70	0.60	1,724,000 円
2	2,327,000 円	＋216,000 円	1.00	0.70	0.60	1,068,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,792,000 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：本件目的物件は流通性の低い郊外に存する物件であり、買受人が限定的であることから、市場性修正として30%減価することを妥当と判断した。

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 丸森(県)－2

所 在 : 伊具郡丸森町字大館1丁目109番1

価 格 : 9,910円/㎡(対前年比±0.0%)

位 置 : 阿武隈急行「丸森」駅の南東方道路距離約400mに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 494㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側6m舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き、用途指定無(建蔽率70%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

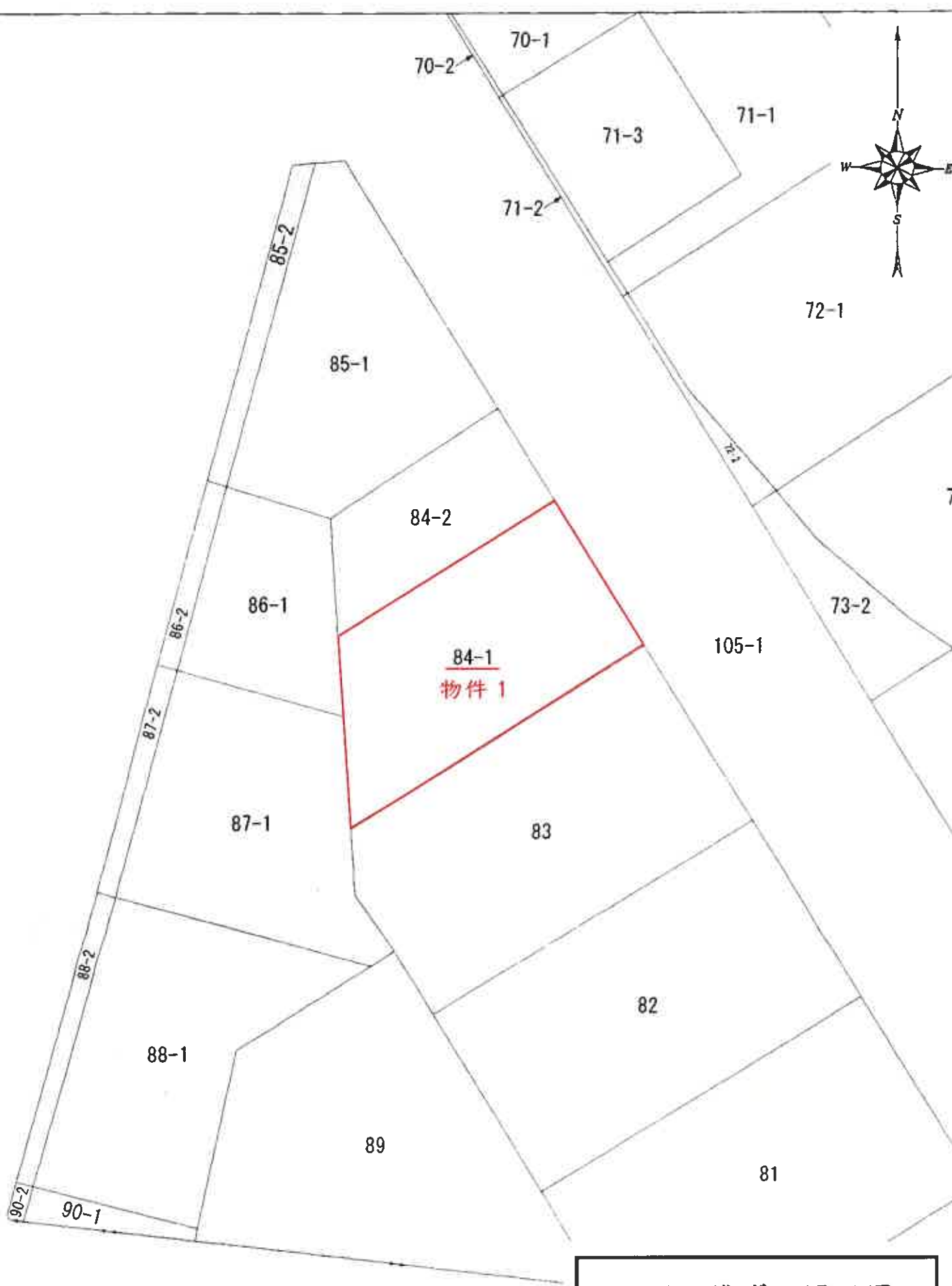
- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 伊具郡丸森町字大館二丁目
地 番 84番1
地 目 宅地
地 積 494.87平方メートル
- 2 所 在 伊具郡丸森町字大館二丁目84番地1
家屋 番号 84番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階94.81平方メートル
2階56.31平方メートル
- 但し、共有者全員持分全部





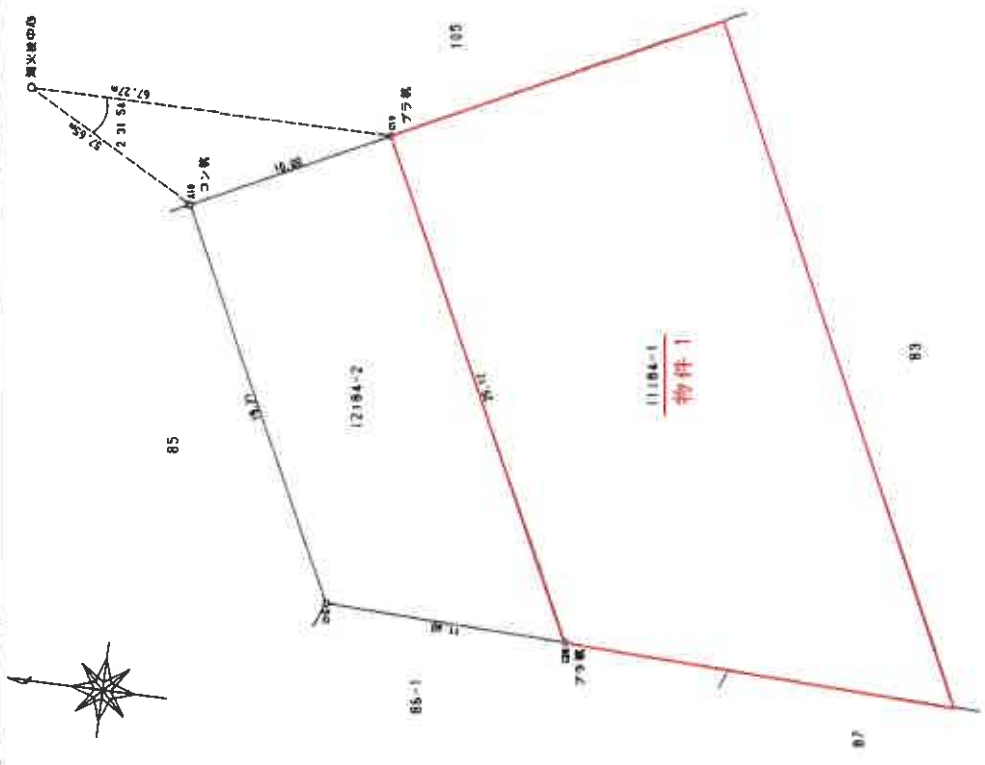
地図に準ずる図面写
縮 尺 1 / 5 0 0

011277

前 84 後・新 84-1/2 84-2

地 番 84-2

土地の所在 伊 賀 郡 丸 森 町 字 大 館 二 丁 目



座 標 求 積 表

地 番	(2184-2)	X_i	Y_i	$X_{i-1} - X_{i-1}$	S
A10		114.446	91.003	3.054	277.423162
A16		100.024	72.369	-17.660	-1228.098568
C20		96.796	70.451	-3.054	-215.157254
C19		104.970	94.197	17.660	1683.513020
				総 面 積	448.248288
				面 積	224.124144
				延 積	224
					m ²

地 番		(1184-1)		物 件	
				公 積	718
				公 積	224.124144
				延 積	494.875856
				延 積	494
					m ²

作 製 者

(平成 8 年 2 月 6 日作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

H8 2

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小した図面

210250

各階平面図

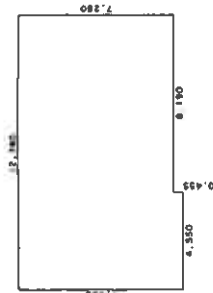
建物図面
各階平面図

家屋番号 84番1

建物の所在 伊具郡丸森町字大鷲二丁目84番地1

物件 2

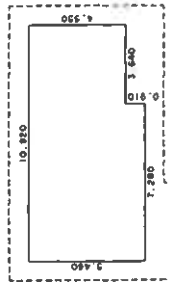
1 階



求積表

7.735 X 4.550	=	35.194250
7.280 X 8.190	=	59.623200
合計		94.817450
床面積		94.81 m ²

2 階



求積表

5.460 X 7.280	=	39.748800
4.550 X 3.640	=	16.562000
合計		56.310800
床面積		56.31 m ²

(不計補製)

作製者

製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

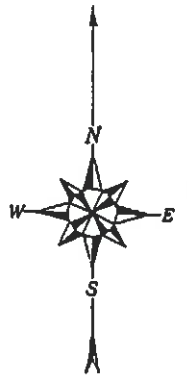
(宮城県土地家屋調査士会)

H10 9 / 10

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



85-1

84-2

簡易トイレ
(動産)

簡易物置
(動産)

簡易物置
(動産)

幅員約 1.6 m
舗装町道

105-1

道路区域

86-1

スチール製物置
(動産)

物件 2
(主である建物)

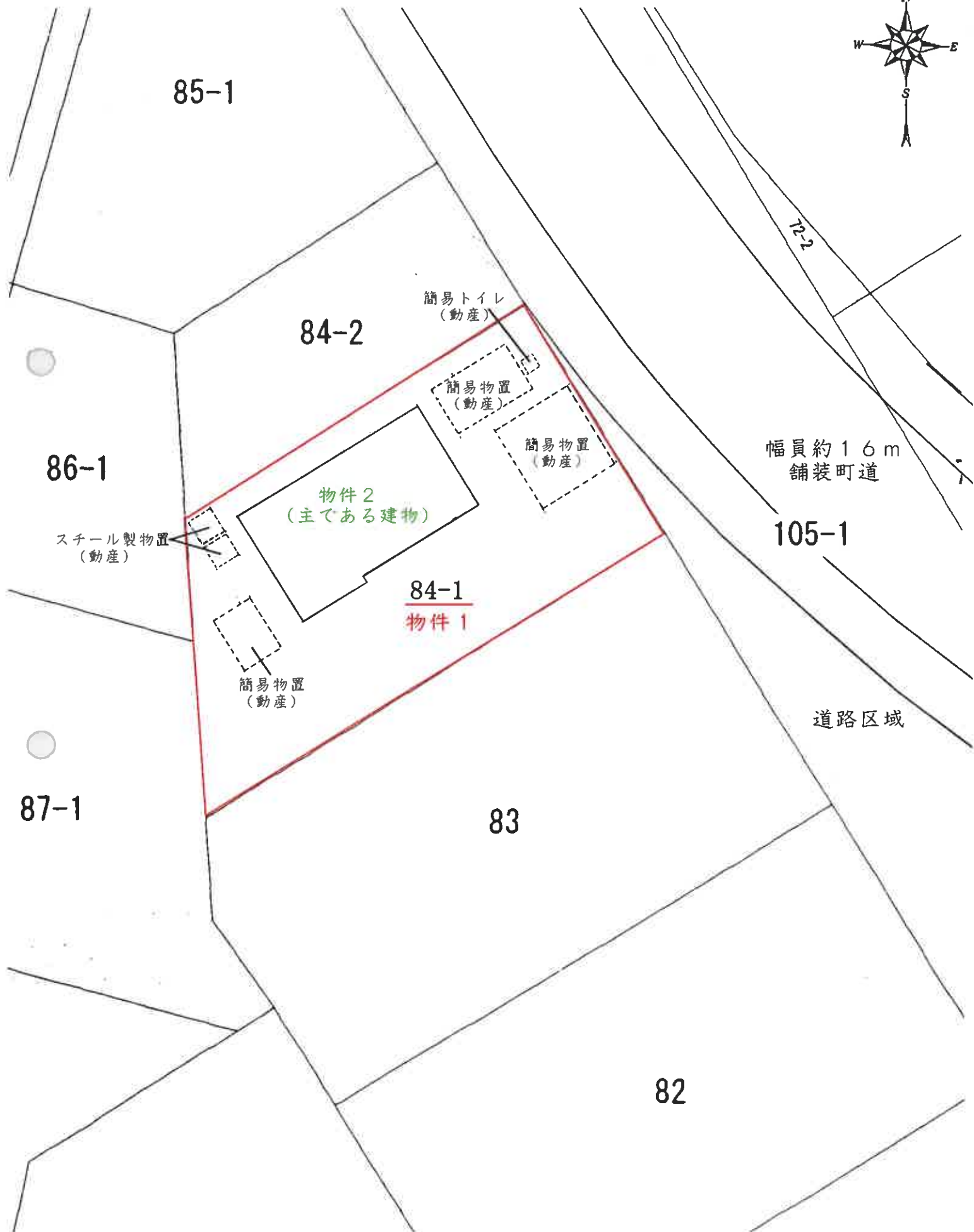
84-1
物件 1

簡易物置
(動産)

87-1

83

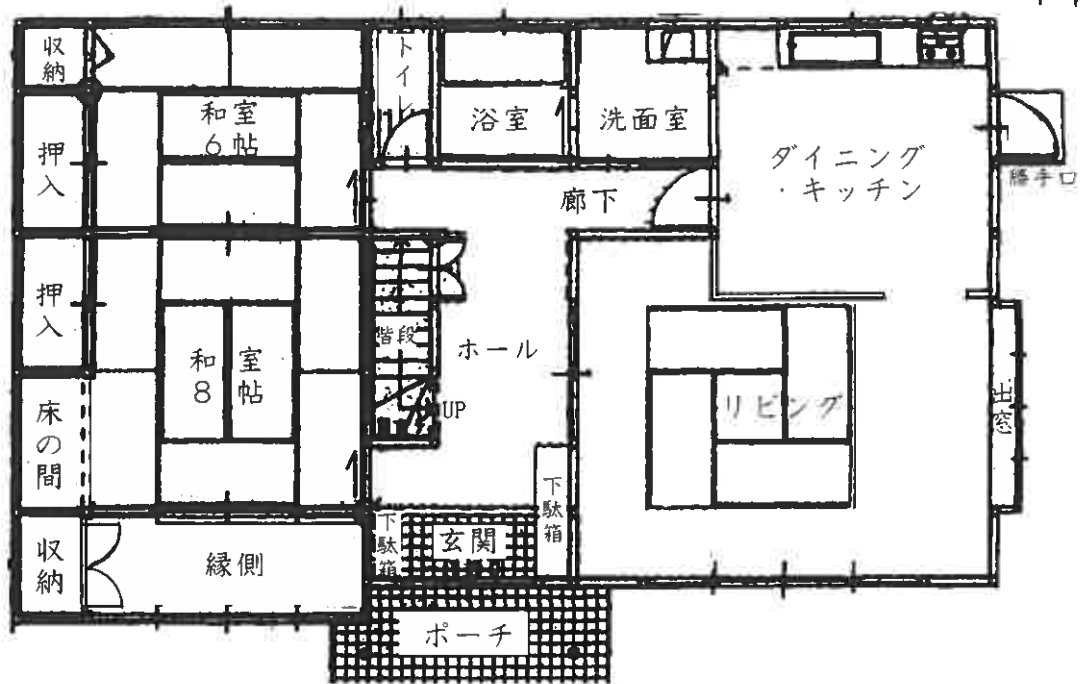
82



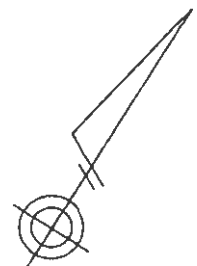
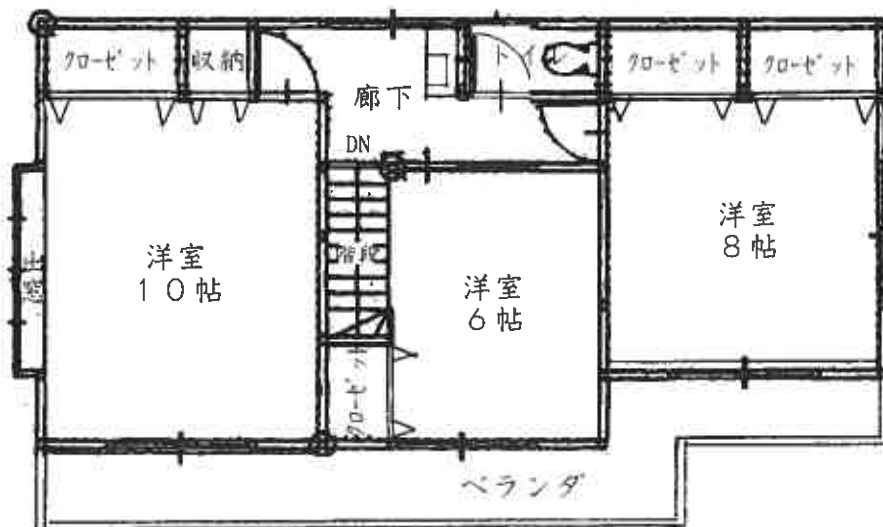
間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕

1 階



2 階



縮尺 1 : 100