

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)

令和7年（ヌ）第22号

注 意 書

本件は物件5の売却です。

現況調査報告書、評価書及び補充評価書に物件4の記載が含まれていますが、売却対象外ですのでご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月27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 7年12月12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 7年10月29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）
5	3,977,000 3,181,600		795,400	3,615	0
			</		



物 件 目 録

5	所	在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原
	地	番	169番9
	地	目	山林
	地	積	21518平方メートル
	(現況)		
	地	目	原野・山林・雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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5】

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。



物 件 目 録

5 所 在 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原

地 番 1 6 9 番 9

地 目 山林

地 積 2 1 5 1 8 平方メートル

(現 況)

地 目 原野・山林・雑種地



令和7年(ヌ)第 22 号
令和7年4月16日受理
令和7年5月**27**日提出

現況調査報告書

(物件4, 5)

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

4	所	在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原
	地	番	1 6 9 番 7
	地	目	保安林
	地	積	8 3 1 1 平方メートル
5	所	在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原
	地	番	1 6 9 番 9
	地	目	山林
	地	積	2 1 5 1 8 平方メートル

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 ） ☒ 保安林（物件4 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(土地所在図)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 ☒ 上記の者が保安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、その北側等で蔵王町が所有する地番168番5の山林(現況公衆用道路で町道に認定されている)に接している。 公図、航空写真、測量図、関係人の陳述及び現地の状況により、本土地の位置及び形状については、概ね地積測量図(土地所在図)及び現況図の通りと思われる。
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録5」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件5
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　　） ☒ 原野（物件5　　） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(土地所在図)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 ☒ 上記の者が原野一部山林、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、公図上、その北側及び東側で蔵王町が所有する地番168番5の山林（現況公衆用道路で町道に認定されている）に接している。 本土地の一部がアスファルトで舗装されている。 公図、航空写真、測量図、関係人の陳述及び現地の状況により、本土地の位置及び形状については、概ね地積測量図(土地所在図)及び現況図の通りと思われる。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 〕 支部 平成 年（ ）第 号
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者会社代表者の夫)	1 物件4及び5土地を、妻Bが代表を務めるオリオン不動産有限公司(本件所有者会社)が保安林及び原野一部山林、雑種地の状態でそれぞれ占有しています。 なお、私はオリオン不動産有限公司の商号変更前の東北通商有限公司の代表を務めていました。 2 物件5土地の一部は以前テニスコートだったので、アスファルト舗装されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調査の経過

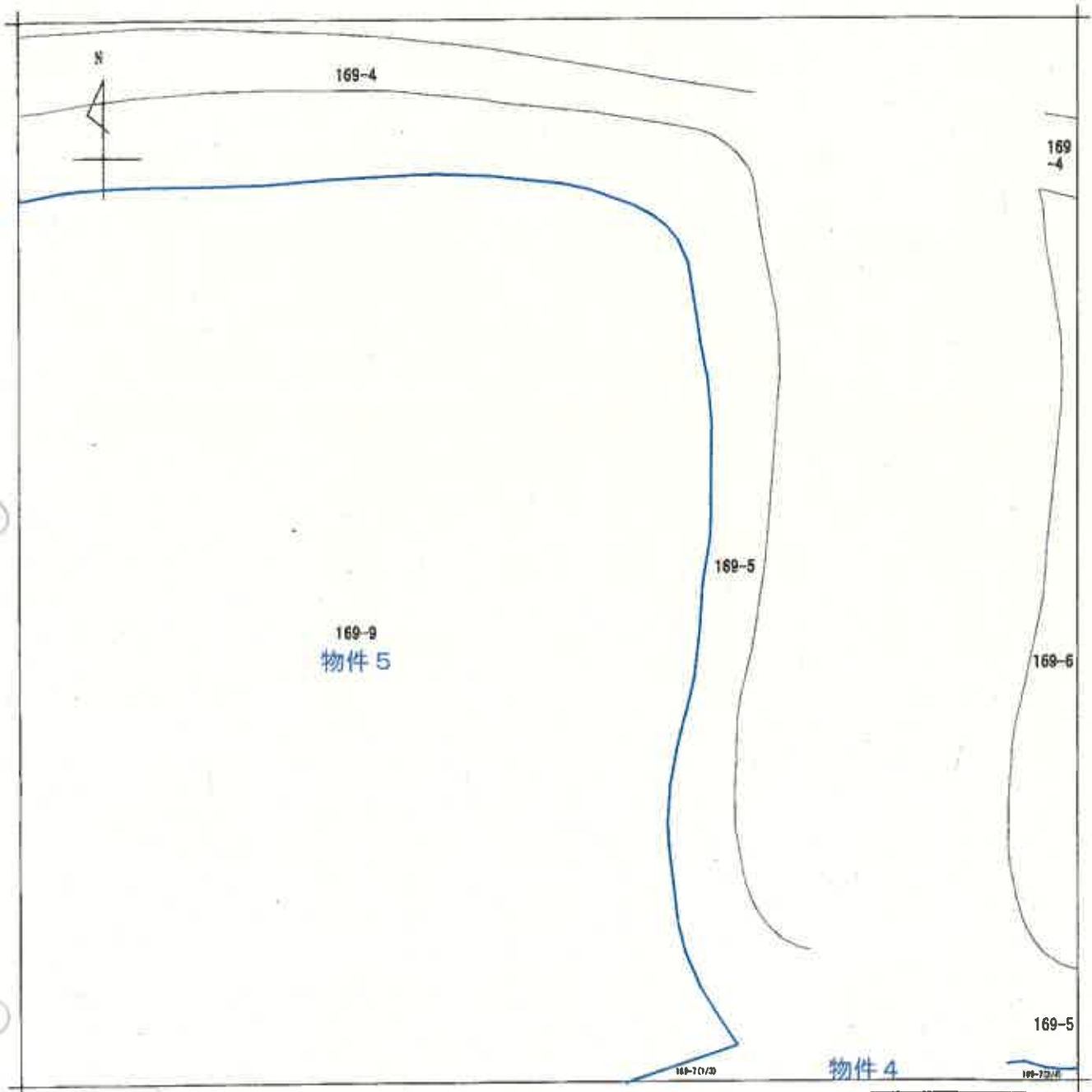
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 4 月 25 日 (金) 13 : 10 — 13 : 20	蔵王町町民税務課	公図と航空写真の重ね図受領
R 7 年 4 月 25 日 (金) 13 : 50 — 14 : 00	物件所在地	物件確認
R 7 年 4 月 25 日 (金) 14 : 55 — 15 : 10	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領 併せて地積測量図受領
R 7 年 5 月 2 日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 5 月 16 日 (金) 13 : 30 — 14 : 20	物件所在地	物件調査, 占有関係調査, 所有者会社代表者の夫 A と 面談, 写真撮影, 評価人同行
R 7 年 5 月 26 日 (月) 10 : 45 — 10 : 50	仙台法務局	所有者会社の商号変更前の閉鎖事項全部証明書受領

(特記事項)

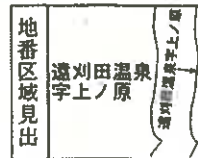
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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) 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	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地番	169番7	A 4判に縮小	
出力縮尺	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	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7年3月6日

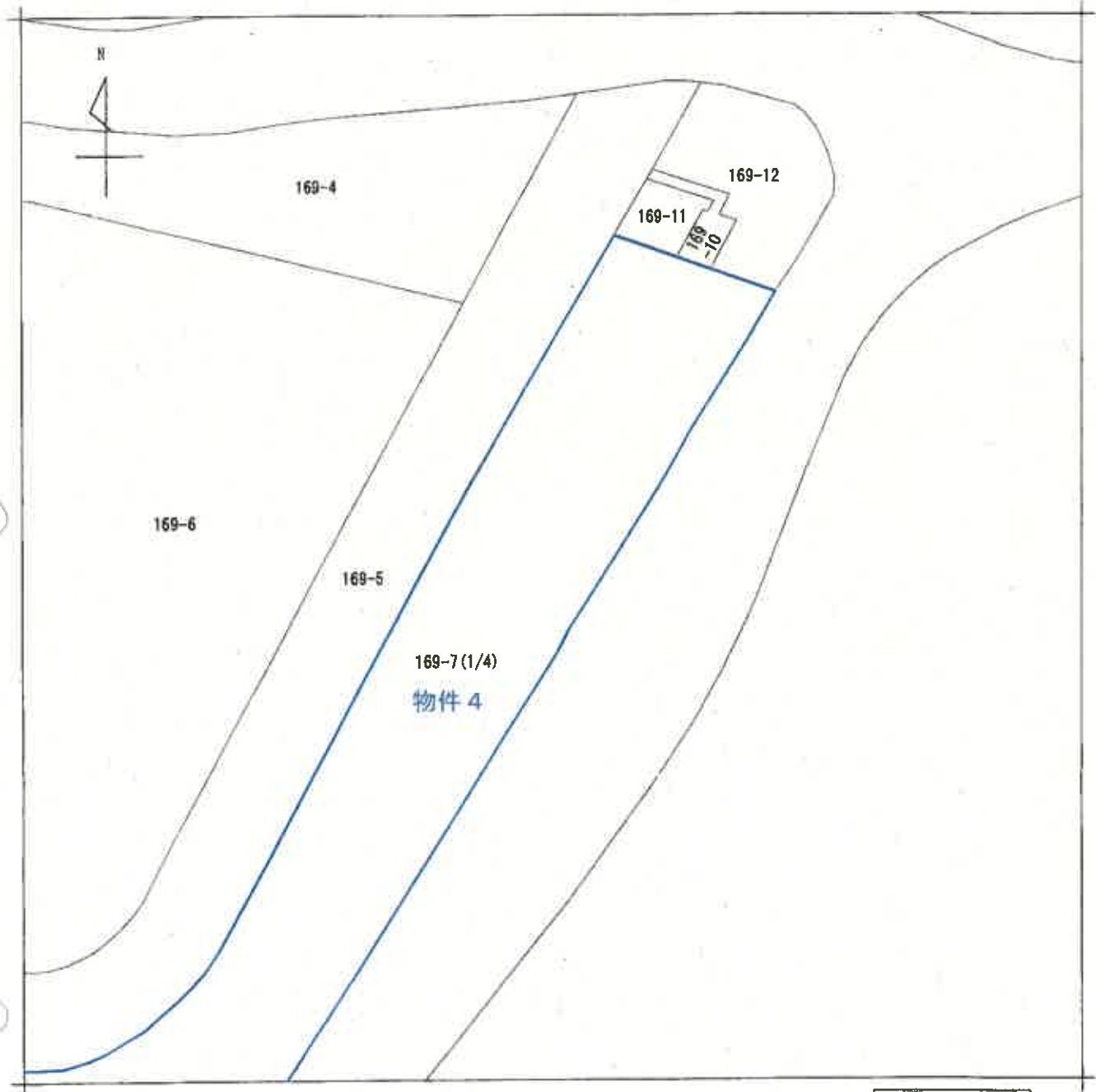
仙台法務局

地図整理番号：M96923

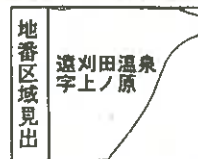
登記官

(1/5)

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	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地番	169番7	A 4 判に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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7年3月6日

仙台法務局

地図整理番号：M96923

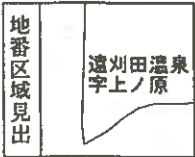
登記官

(2/5)

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。



部 分	所 在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地 番	169番7	A 4 判に縮小		
出 力 縮 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	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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3月6日

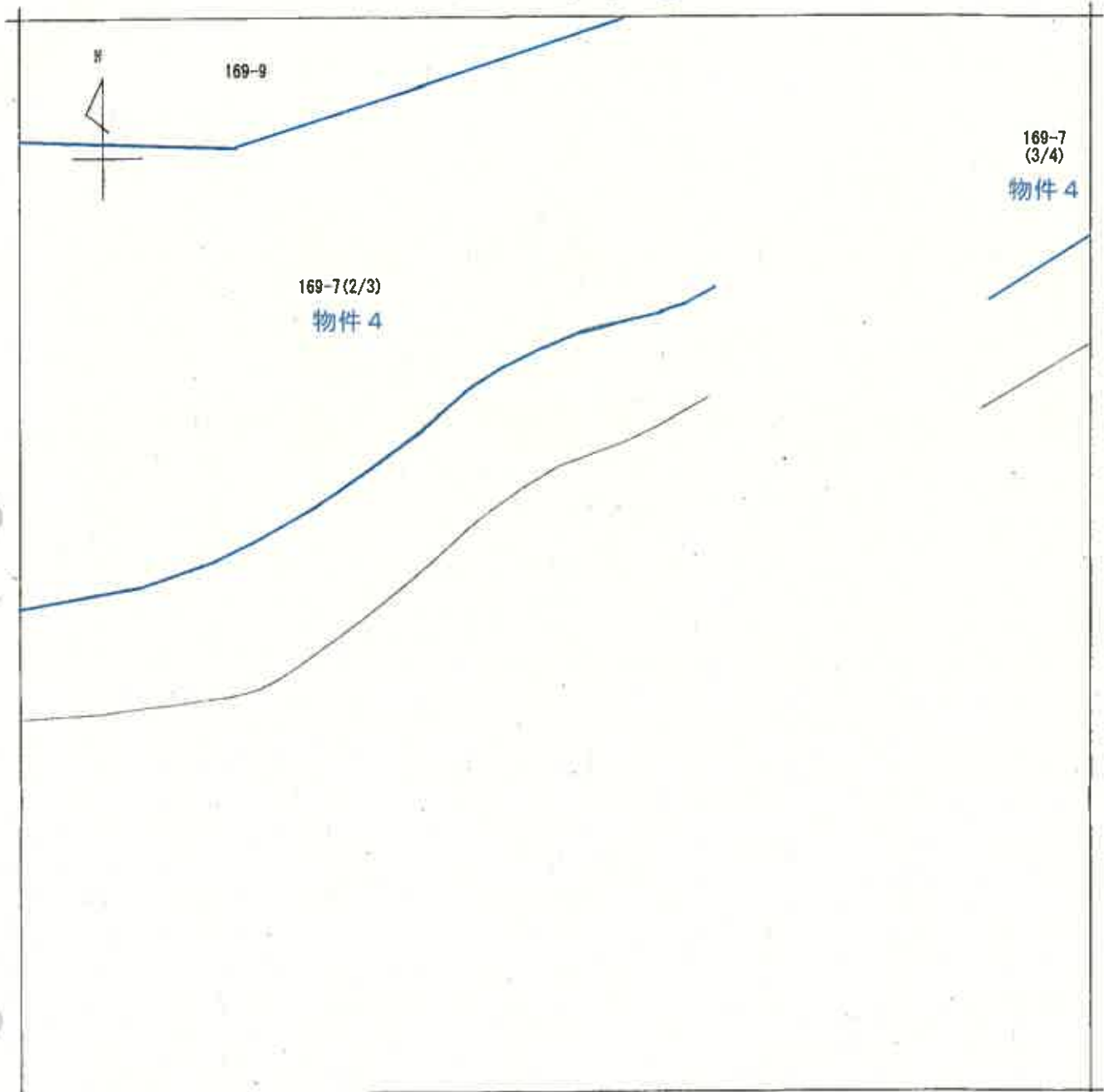
仙台法務局

地図整理番号：M96923

登記官

(3/5)

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	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地番	169番7	A 4判に縮小	
出力縮尺	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	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7年3月6日

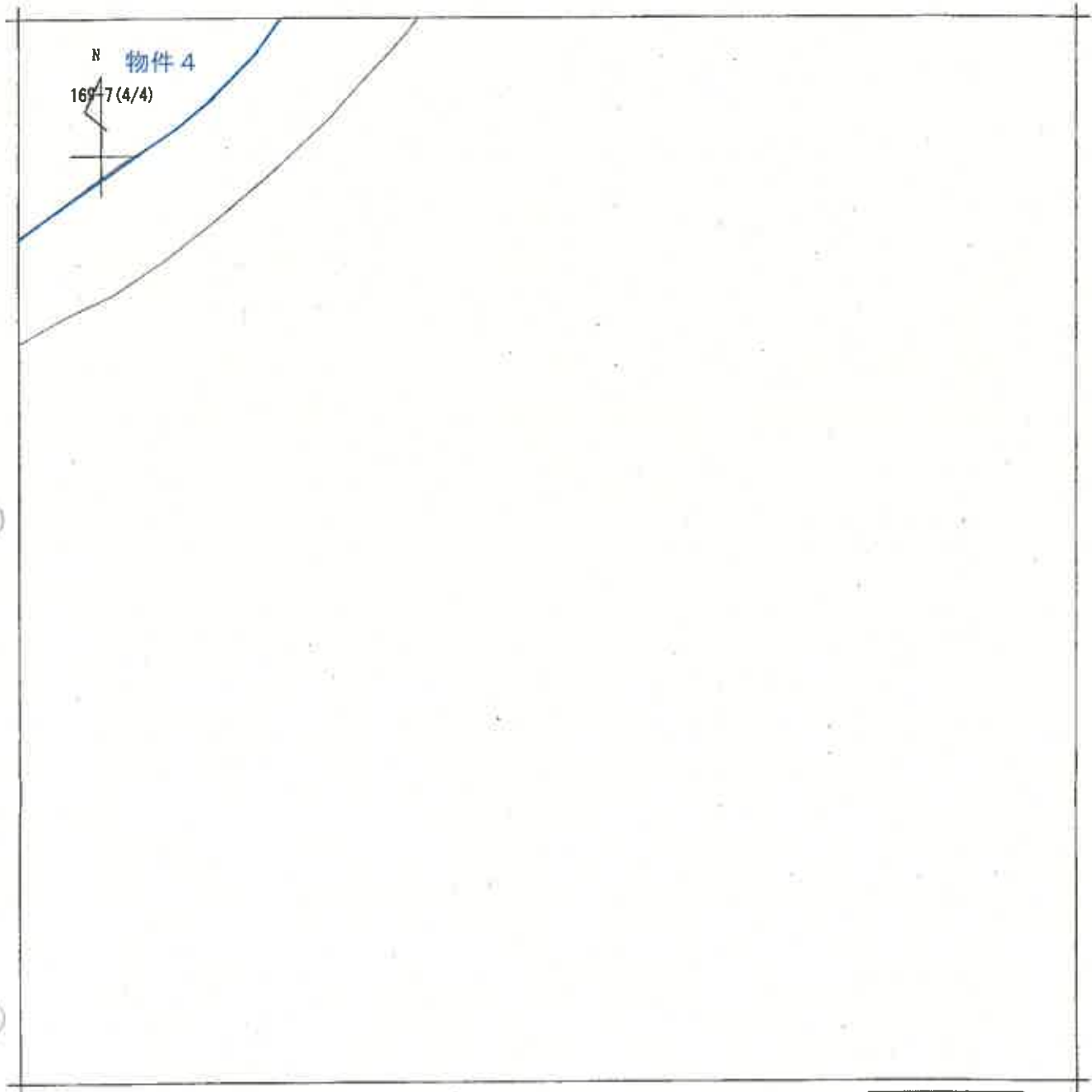
仙台法務局

地図整理番号：M96923

登記官

(4/5)

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図略を記載した図面です。



請求部	所在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地番	169番7	A 4 判に縮小		
出力縮	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					縮付年月日(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7年3月6日

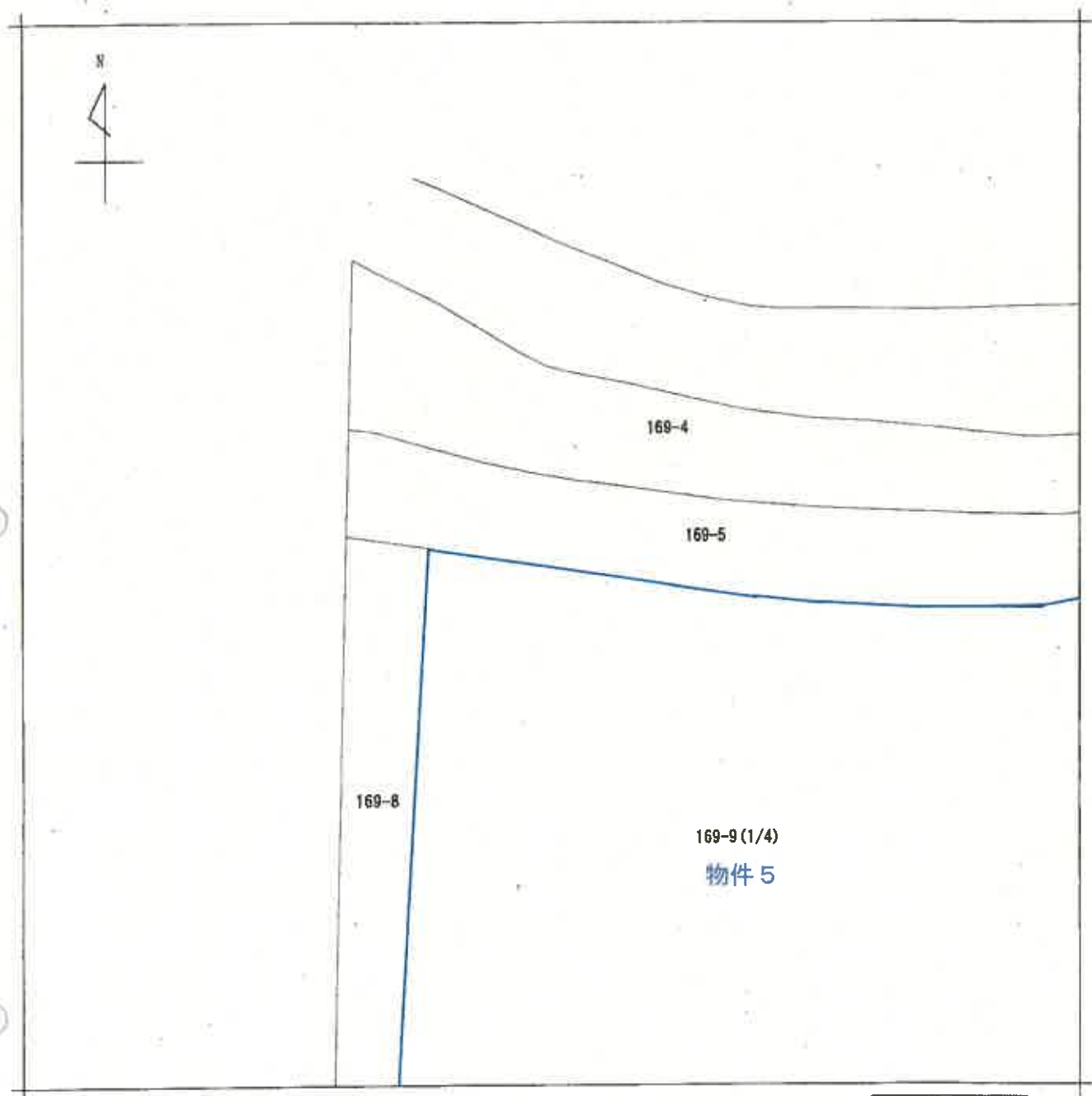
仙台法務局

地図整理番号：M96923

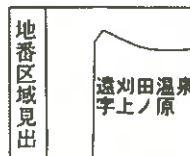
登記官

(5/5)

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略略を記載した図面です。



縮 求 部 分	所 在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地 番	169番9	A 4 判に縮小		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系又 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7年3月6日

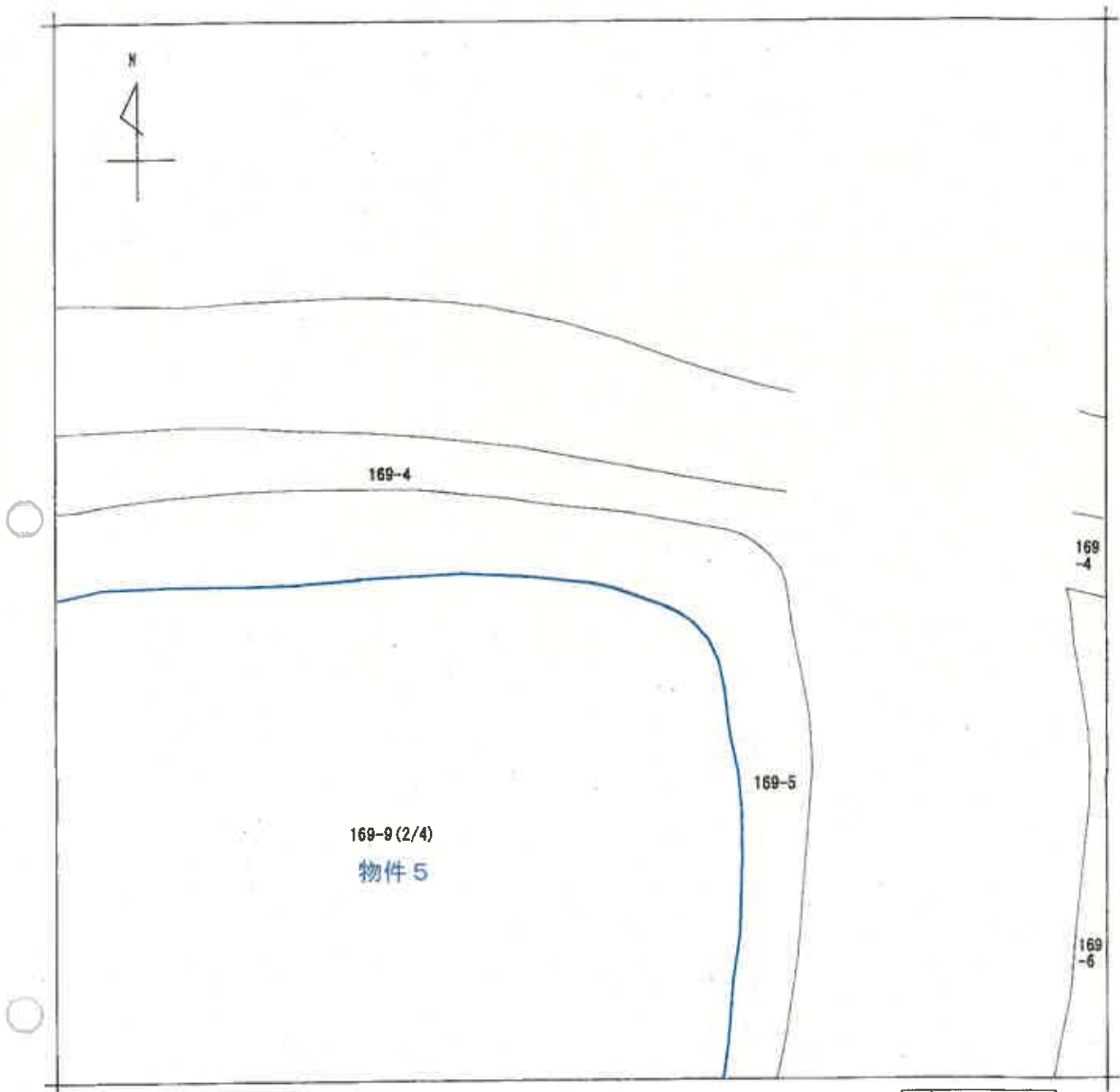
仙台法務局

地図整理番号：M96924

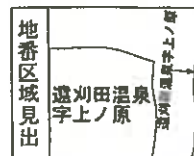
登記官

(1/4)

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。



諸 求 分	所 在	刈田郡蔵王町遺刈田温泉字上ノ原				地 番	169番9				A 4 判に縮小	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 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7年3月6日

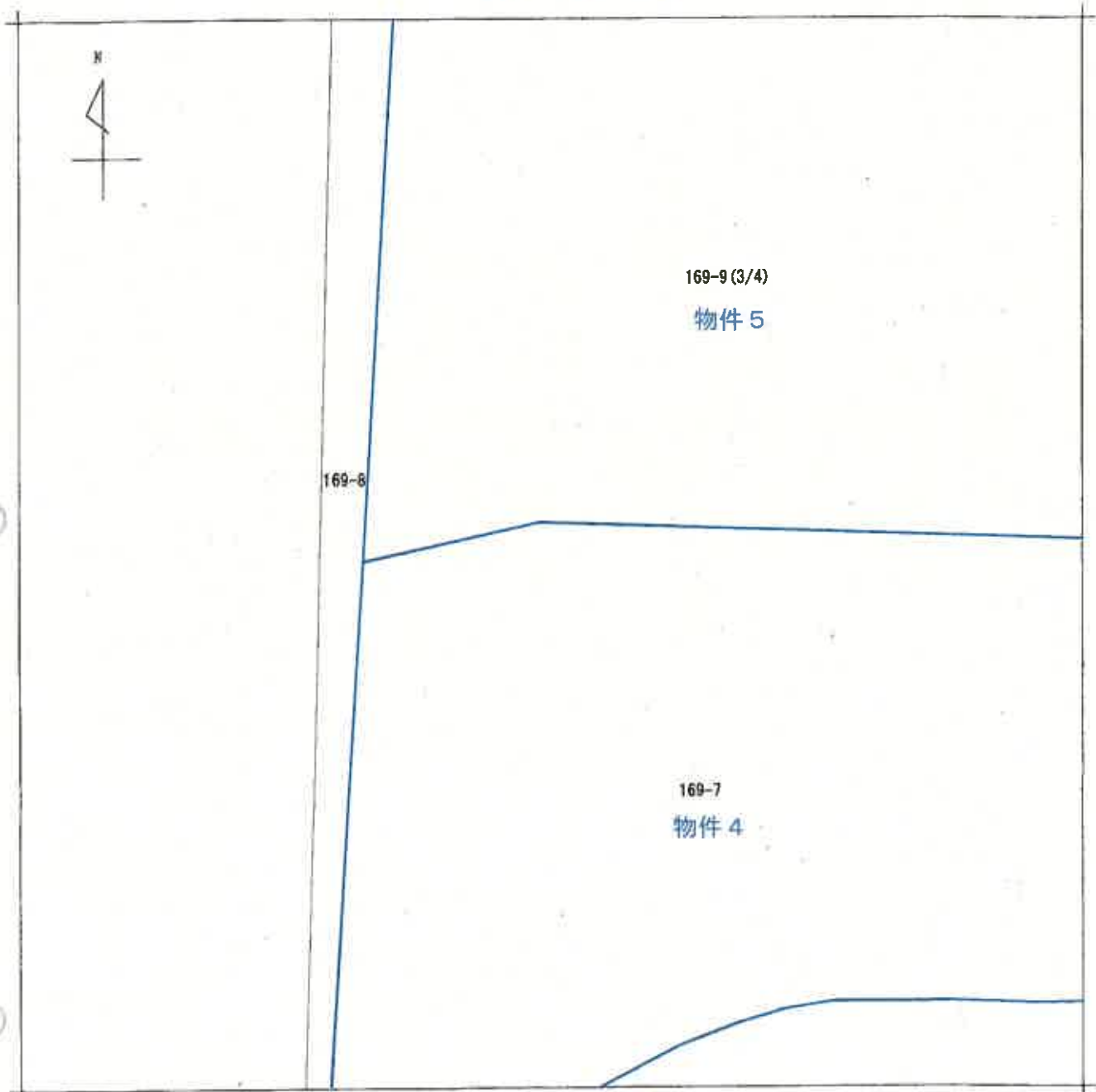
仙台法務局

地図整理番号：M96924

登記官

(2/4)

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。

地番区域見出	遠刈田温泉 字上ノ原
--------	---------------

請求部	所在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地番	169番9	A 4 判に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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7年3月6日

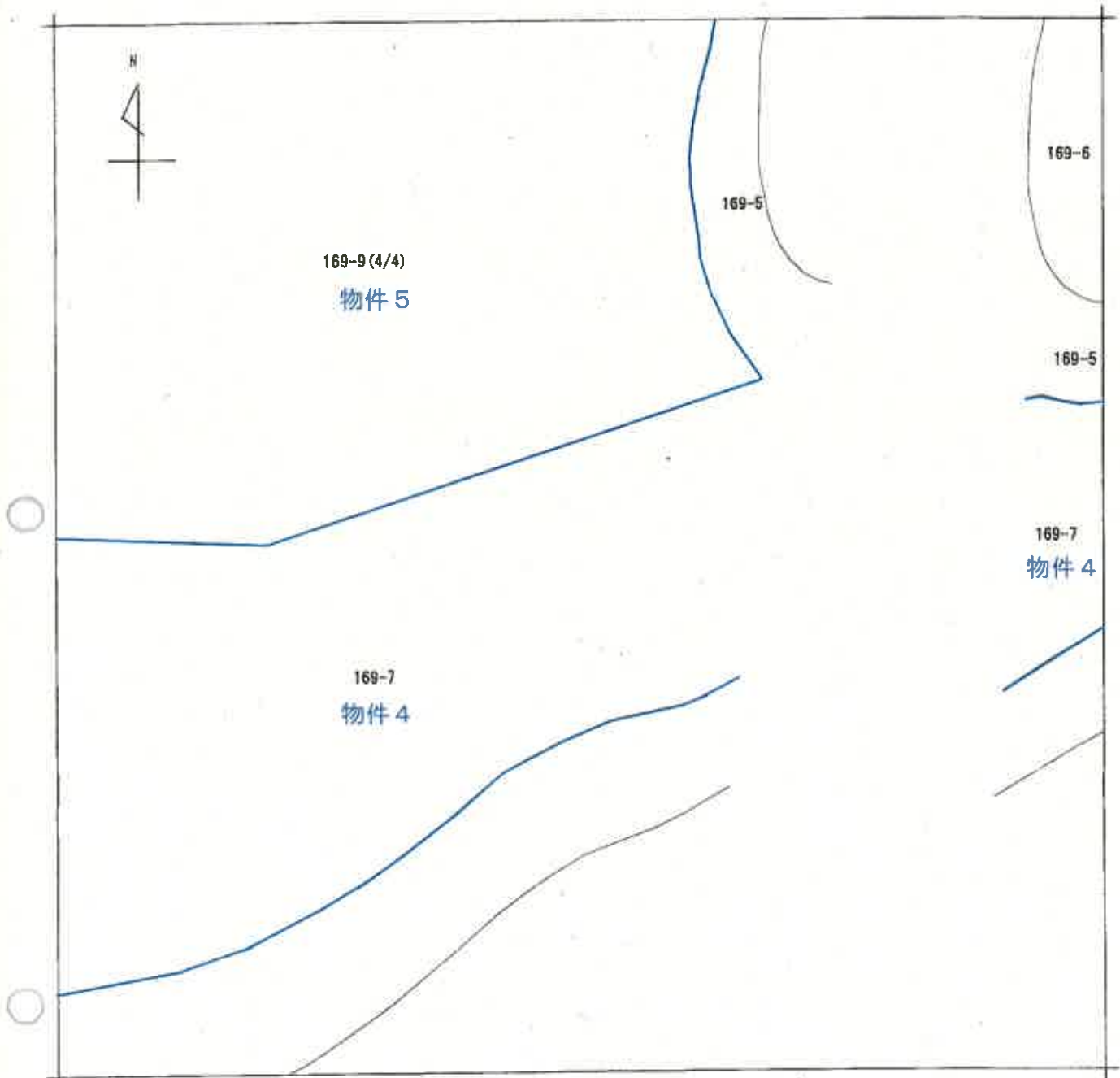
仙台法務局

地図整理番号：M96924

登記官

(3/4)

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	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原				地番	169番9	A 4判に縮小	
出力縮尺	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	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7年3月6日

仙台法務局

地図整理番号：M96924

登記官

(4/4)

登記年月日：昭和49年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
令和7年4月25日 仙台法務局大田原支局 登記官

地積測量図
地積測量図
地積測量図

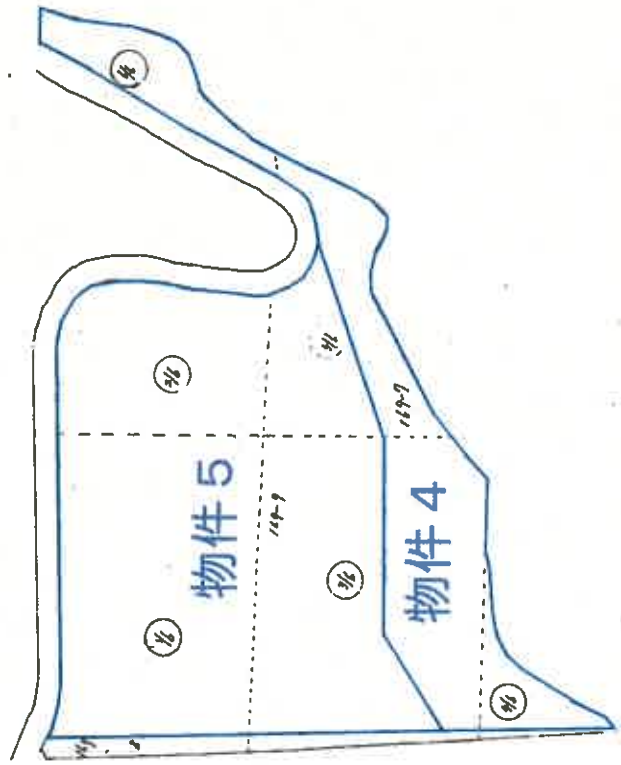
169-7 169-8 169-9
169-7 169-8 169-9

144073 169-7

地番 169-7 169-9
土地の所在 刈田郡蔵王町蔵王温泉泉上ノ原

昭和49年9月4日
製作
製年
月
日
製者

物件4, 5

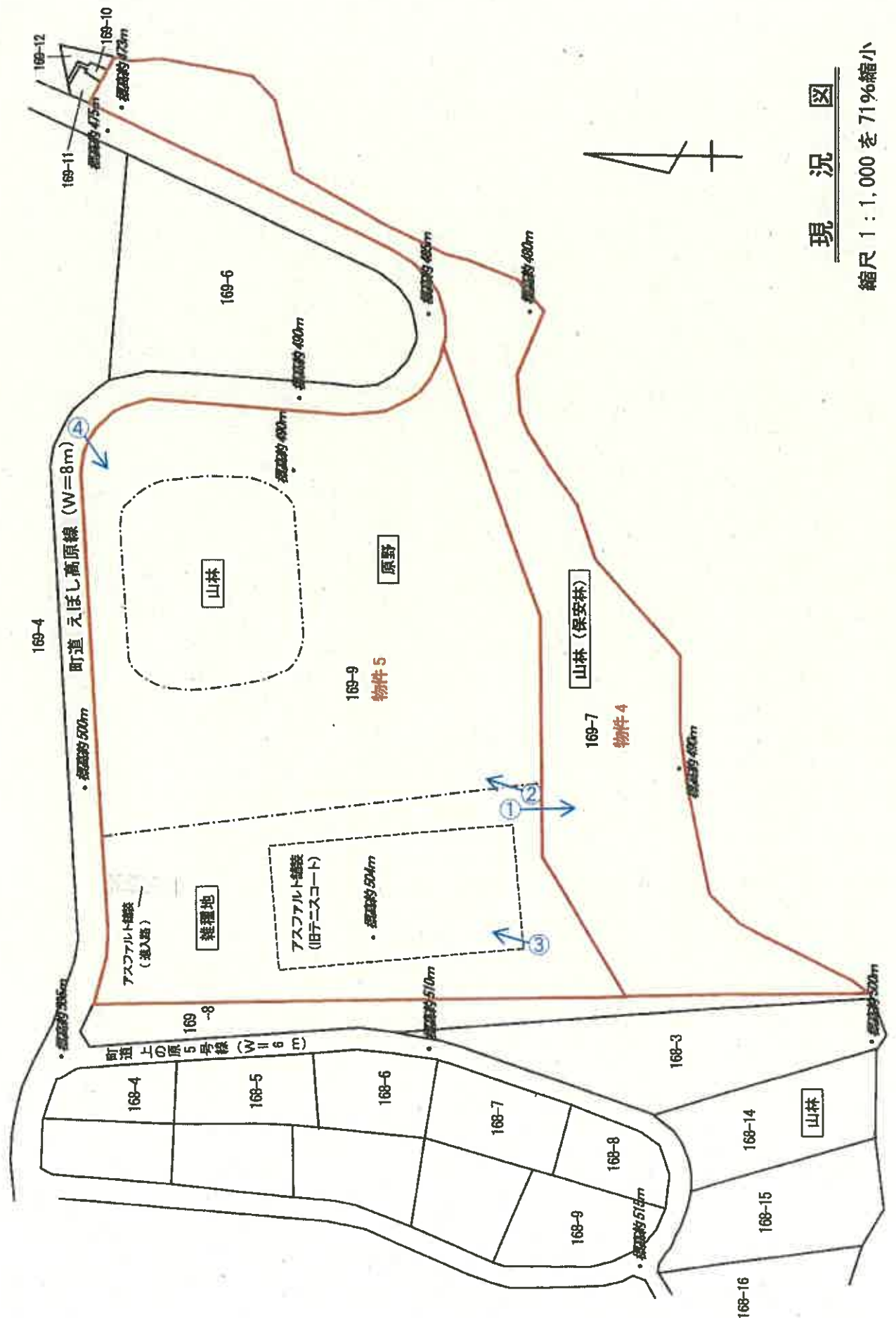


A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2000

昭和49年



現況図

縮尺 1 : 1,000 を 71%縮小

←○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。

写 真 1

物件 4



写 真 2

物件 5 (原野部分)



写 真 3 物件5 (アスファルト舗装(旧テニスコート)部分)



写 真 4

物件5 (山林部分)



令和 7 年（又）第 22 号

令和 7 年 5 月 16 日 現地調査

令和 7 年 8 月 7 日 補充評価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

補 充 評 価 書

（ 物件 4 ・ 5、個別評価 ）

評価人 不動産鑑定士

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

本物件を各々個別に売却する場合の評価額は次のとおりである。

個 別 評 価 額	
物件4(土地)	金 35,000 円
物件5(土地)	金 3,977,000 円

- 個別評価額は、物件4・5の各不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	評価書添付の別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積		原野・山林・雑種地
番 号	特 記 事 項		
	なし。		

第4 個別評価額の判定

番号	一括評価額 (内訳価格) ア	個別売却減価修正 イ	個別評価額 ア×イ
4	35,000 円	1.00	35,000 円
5	3,977,000 円	1.00	3,977,000 円

イ 個別売却減価修正：修正の必要はないものと判断した。

※ 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

以 上

令和 7 年（又）第 22 号

令和 7 年 5 月 16 日 現地調査

令和 7 年 5 月 30 日 評 価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

評 価 書

（ 物件 4 ・ 5 ）

評価人 不動産鑑定士

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,012,000 円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金 35,000 円
物件5(土地)	金 3,977,000 円

- 1 一括価格は、物件4・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。

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積		原野・山林・雑種地
番号	特 記 事 項		
	なし。		

第4 目的物件の位置・環境等

○ 土地の概況及び利用状況等

(物件4)

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「東白石」駅の北西方・道路距離約 21 km、蔵王町役場の西方・道路距離約 12.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	蔵王連峰の東側山麓にあって、みやぎ蔵王えぼしリゾートと遠刈田温泉を結ぶ町道えぼし高原線沿いに別荘、ペンションが散在し、周辺には山林が広がっている。 街路条件は幅員約 8m 舗装町道 (えぼし高原線) が標準。系統・連続性は普通。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。その他自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。 標準的画地は、町道えぼし高原線に接面する規模 3,000 m²程度 (間口 50 m、奥行 60m) の雑種地 (資材置場) 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 森 林 法 その他の規制	都市計画区域外 — — — 保安林 (水源かん養保安林) 蔵王国定公園 (第 3 種特別地域)
画 地 条 件	地 積 東 西 ・ 南 北 形 状 そ の 他	8,311 m ² 東西約 270m×南北約 200m 不整形 なし
自 然 的 条 件	気温・乾湿等 風 標 高 方 位 傾 斜 斜面の位置 宅地化の影響	普通 普通 470～500m 南東向き 10～15 度 山麓 別荘地に近接しており、宅地化の影響を受けている。
接 面 道 路 の 状 況	北西側が幅員約 8m 舗装町道 (えぼし高原線) に接面している。	
土 地 の 利用状況等	雑木林地	
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	なし	

(物件5)

位 置 ・ 交 通	物件4と同じ。	
付 近 の 状 況	物件4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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 蔵王国定公園 (第3種特別地域)
画 地 条 件	地 積 間口(東西・南北) 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	21,518 m ² 約 170m (約 170m×約 130m) 略台形 雑種地部分が平坦である他は東向きの緩傾斜地 (約 5 度)。 準角地 なし
接 面 道 路 の 状 況	北・東側約 8m、町道、舗装有、0～5m高く接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	原野 (雑草繁茂、全体の約 54%) 山林 (雑木林地、全体の約 14%) 雑種地 (進入路、旧テニスコート、全体の約 32%)	
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	平成 28 年 6 月 9 日に町に届出の上、樹木の一部を伐採している (蔵王町農林観光課に聴取)。 このため、調査時点では原野部分の多くに低木、雑草が繁茂している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	土 地 価 格 ア×イ×ウ
4	1,000	0.01	8,311	83,000
5	1,000	0.44	21,518	9,468,000

ア 標準画地価格

地域的特性の類似する公示価格等が存せず、公示地等との比較による検証ができないため、類似地域の取引事例を参考として査定した。

イ 個別格差：物件4…保安林 —99 (0.01)
 物件5…規模大 —20 (0.80)
 山林を含む —14 (0.86)
 画地内地勢（傾斜地勢） —20 (0.80)
 整地の状態（原野状） —20 (0.80)
 相乗積 44% ($0.80 \times 0.86 \times 0.80 \times 0.80 = 0.44$)

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

○ 評 価 額（内訳価格及び一括価格）

番号	土 地 価 格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	83,000	1.00	0.70	0.60	35,000
5	9,468,000	1.00	0.70	0.60	3,977,000
一 括 価 格（ 合 計 ）					4,012,000

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：衰退傾向にある別荘地周辺にある非宅地であり、市場滞留期間の長期化が見込まれることを考慮した。

エ 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。

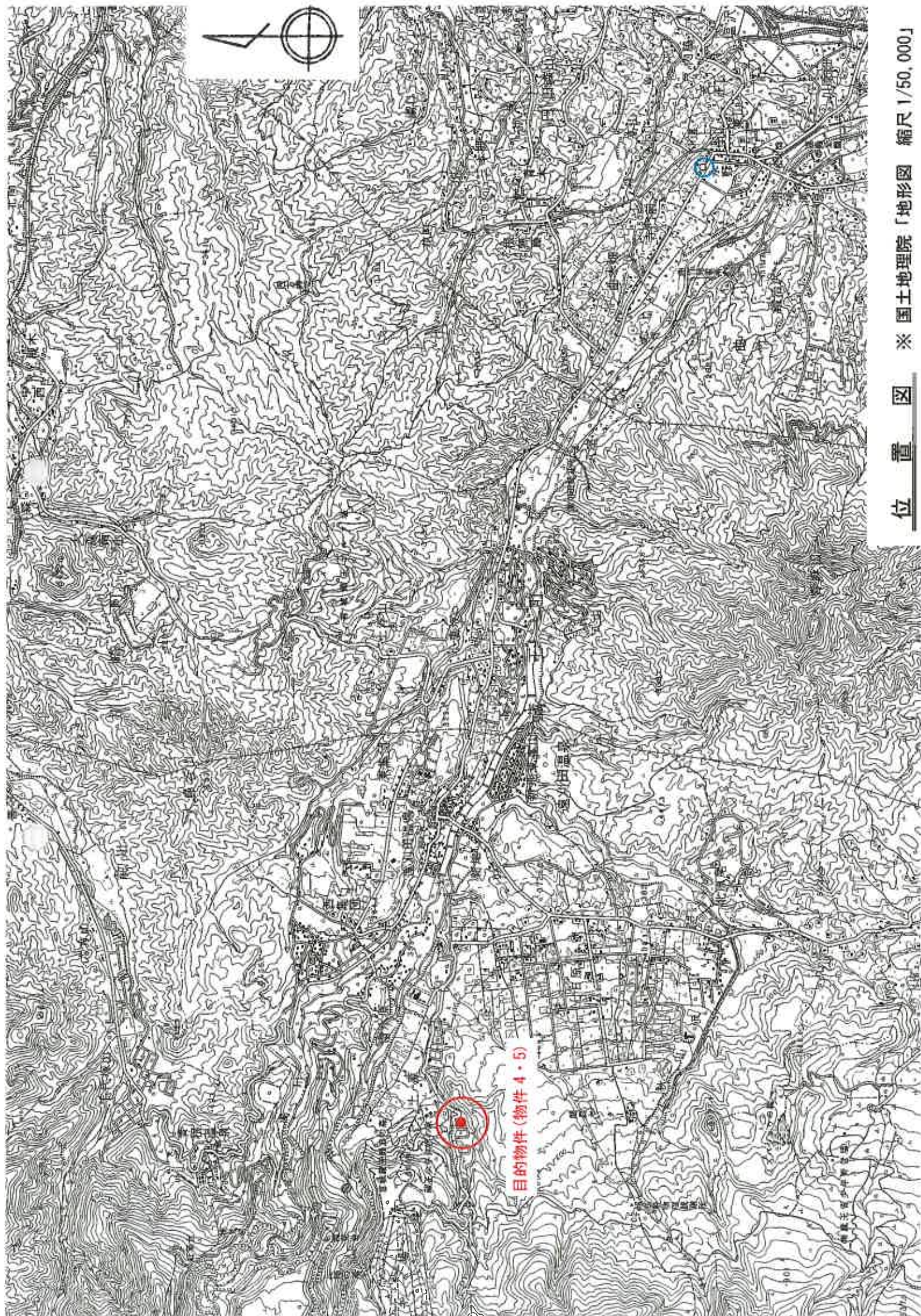
第6 附属資料

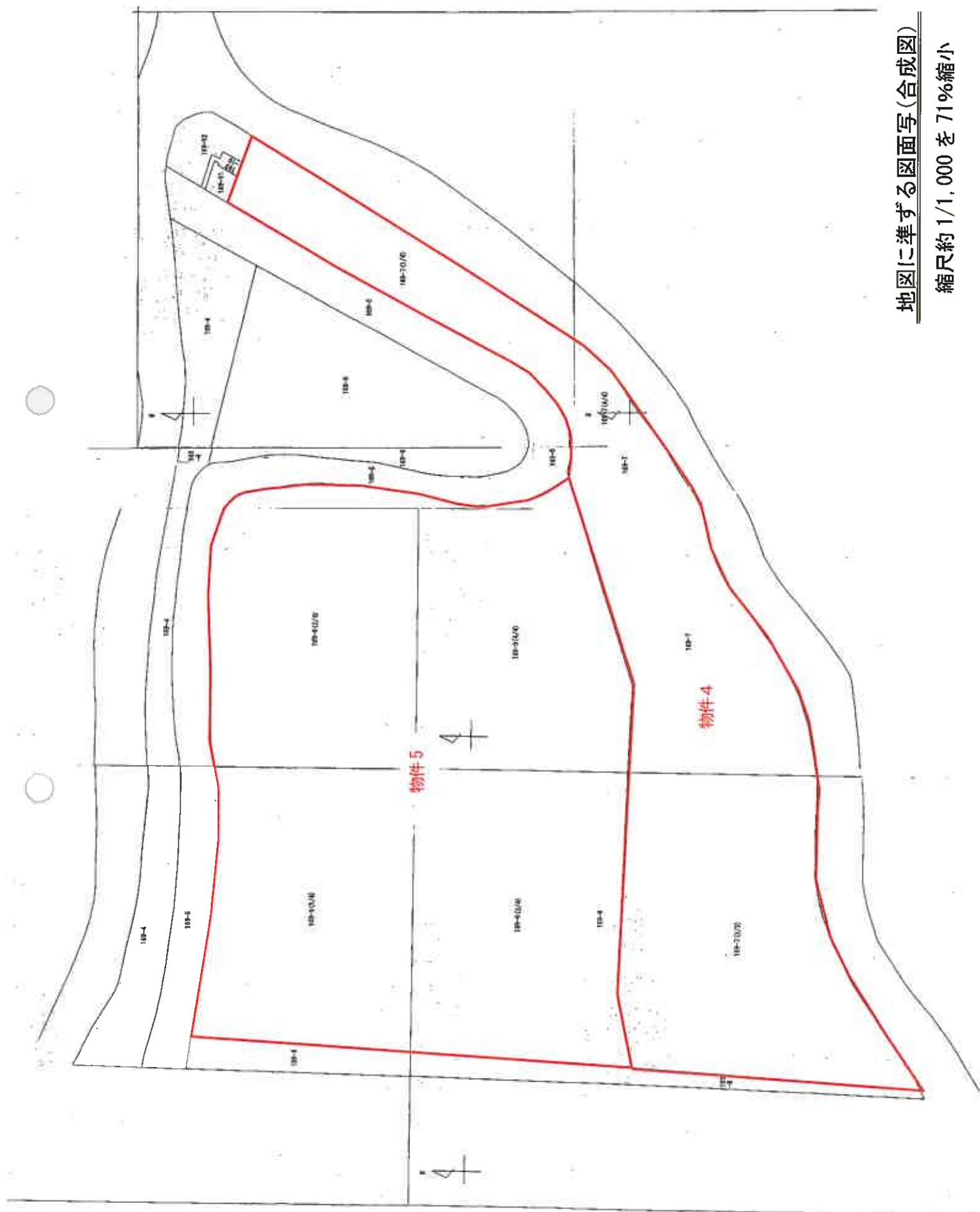
- 1 位置図（国土地理院「地形図・1/50,000」）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 現況図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原 |
| | 地 | 番 | 168番3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2420平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原 |
| | 地 | 番 | 168番14 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1438平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原 |
| | 地 | 番 | 168番15 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1444平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原 |
| | 地 | 番 | 169番7 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 8311平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原 |
| | 地 | 番 | 169番9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 21518平方メートル |





地図に準ずる図面写(合成図)

縮尺約 1/1,000 を 71%縮小

登記年月日：昭和49年9月4日

144073

169-7

地 番

169-8, 169-9

土地の所在

刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上原

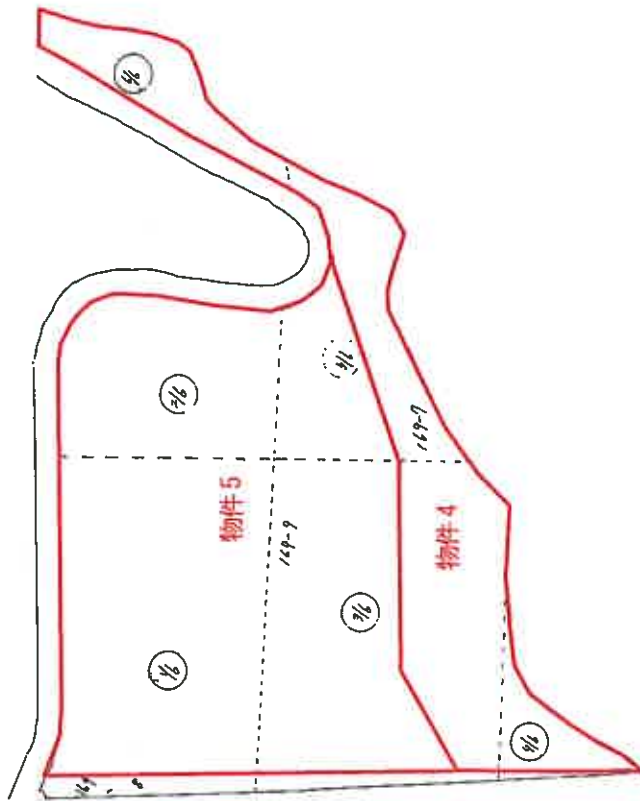
地積測量図
地積測量図
地積測量図

前 169-7 後・新 169-8
169-9

作 製 年 月 日
昭 和 4 9 年 九 月 四 日

作 製 者

申 請 人



縮 尺

1/2000

(日本土地家屋調査士会 用紙)

A3をA4に縮小 (71%)

349 9 4

前 169-7 後・新 169-11 169-12

144084

地積測量圖

地番	169-11 169-12
土地の所在	刈田郡蔵王町遠刈

字上，原

求積

$350 \times 154 = 53900$
 $350 \times 046 = 16100$
 $582 \times 101 = 58782$
 $766 \times 156 = 119496$
 $900 \times 465 = 418500$
 $900 \times 433 = 389700$
 1056470
 528239

C

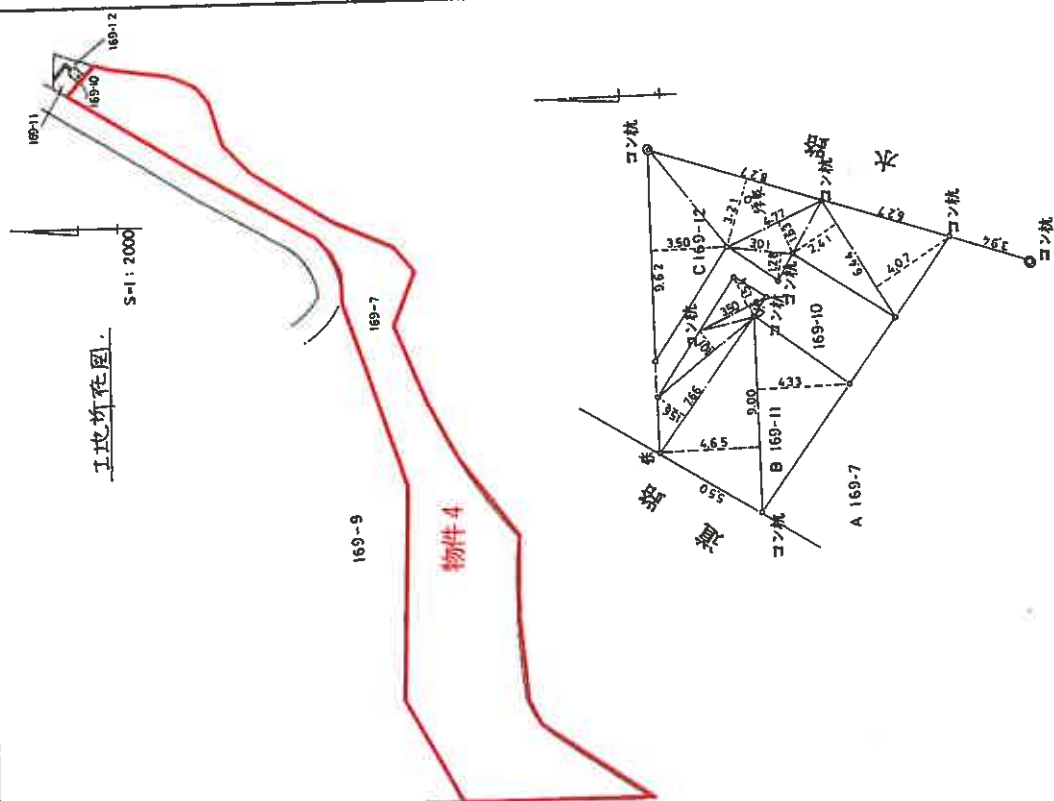
9.62	×	350	=	33.6700
8.27	×	321	=	26.5457
4.77	×	163	=	7.7751
3.01	×	128	=	3.8528
6.44	×	241	=	15.5204
6.44	×	407	=	26.2108
				113.5758

✓ 56.7879

A 8421-(8+C)=8311.3882

地積

169-11	52.82 m ²
169-12	56.78 m ²
169-7	8311.38 m ²



(中略)

著者製

土地家園

57年7月16日作製)

申請人

1/250 英尺

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日：昭和49年9月4日

144074

169-7

地番

169-9 (ハ)

土地の所在

刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原

地積測量図

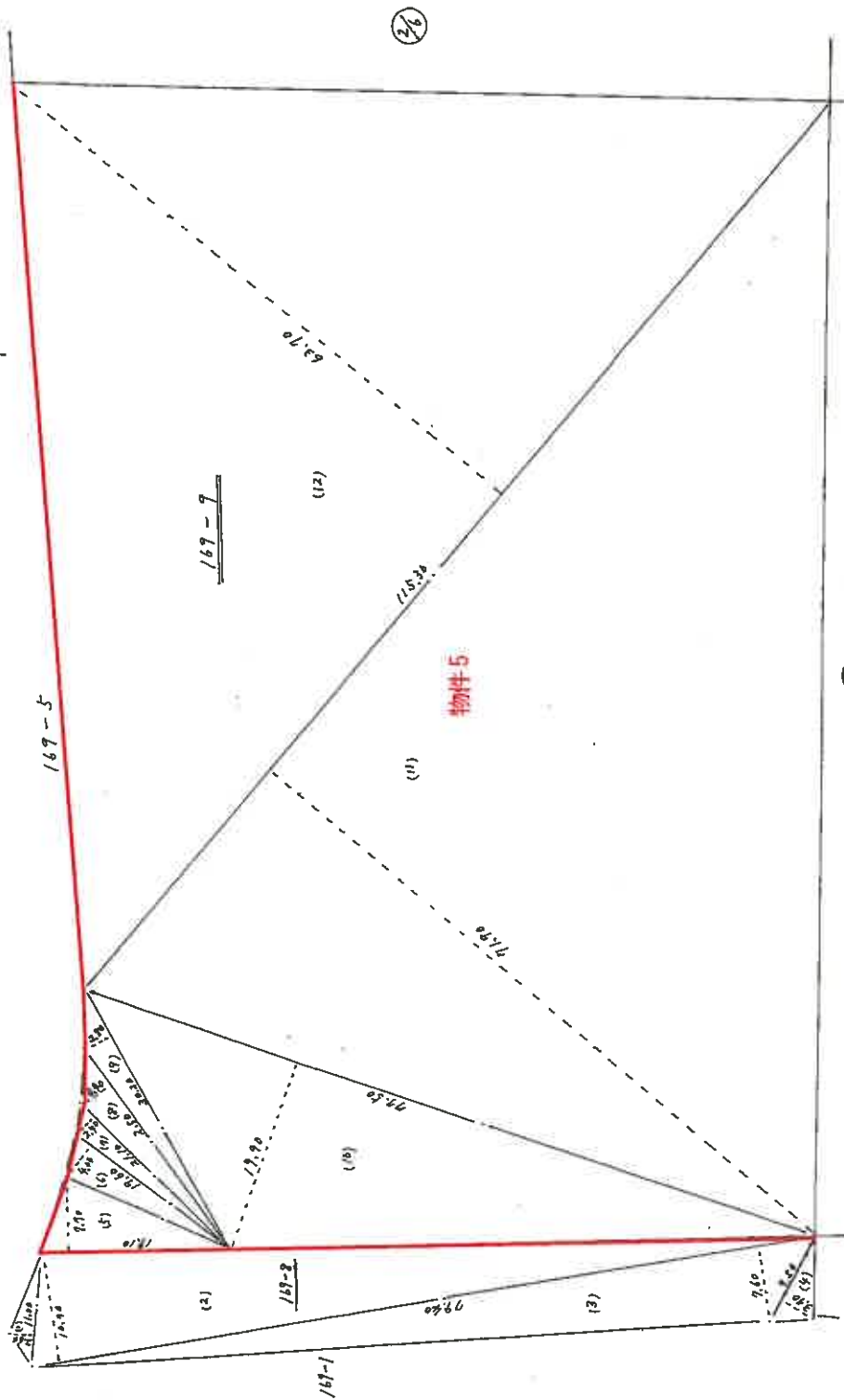
2/6

昭和四十九年九月四日

作製年月日

作製者

申請人



(注) 測量日

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日：昭和49年9月4日

144075 169-7

地 積 測 量 図

地 番	169-8(10)	169-9(ハ)
土地の所在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原	

1/6

地 積 計 算

169-8	
(1)	11.00 x 2.60 = 28.6000
(2)	79.40 x 10.70 = 849.5800
(3)	79.40 x 7.60 = 603.4400
(4)	9.50 x 3.70 = 35.1500
	1,516.7700

1/2 地積 758.5350

物件5
169-9 地 積 計 算

(5)	19.10 x 7.70 = 147.0700
(6)	19.60 x 4.00 = 78.4000
(7)	21.10 x 2.40 = 50.6400
(8)	25.00 x 3.40 = 85.0000
(9)	30.20 x 2.80 = 84.5600
(10)	77.50 x 19.90 = 1,542.2500
(11)	115.30 x 71.90 = 8,290.0700
(12)	115.30 x 63.70 = 7,344.6100
	17,622.6000

1/2 地積 8811.3000

3/10

昭和四十九年九月三日	作 製 年 月 日
昭 和 四 十 九 年 九 月 三 日	作 製 者

申請人

単位 ㎡ (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/500
-----	-------

登記年月日：昭和49年9月4日

144076

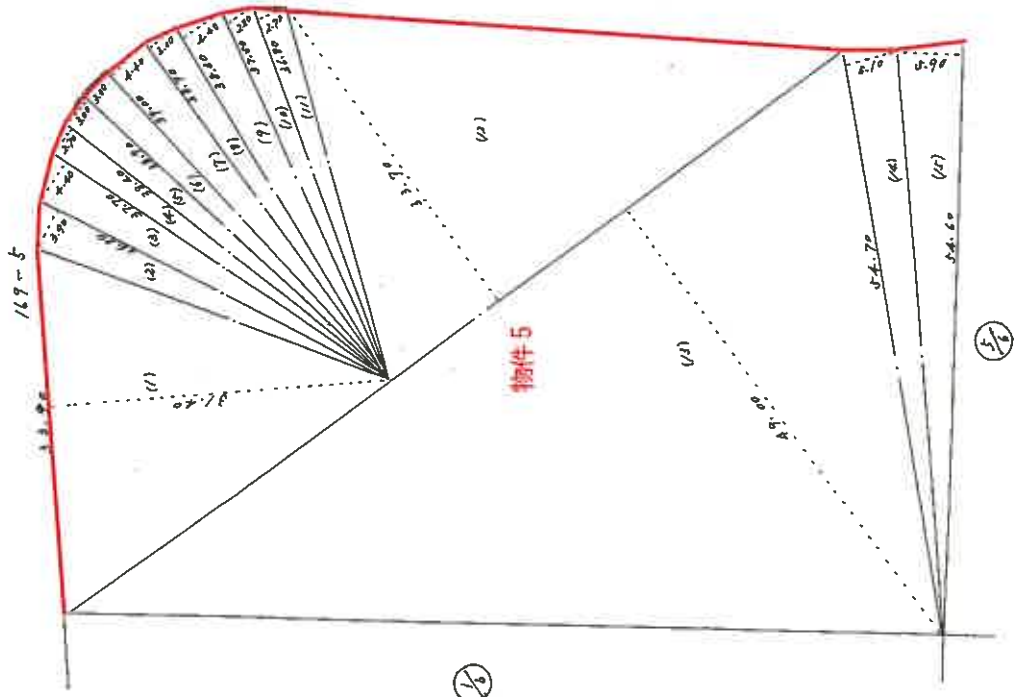
169-7

地番

169-9 (ハ)

土地の所在
刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上原

地積測量図



地積計算		物件5
		169-9
(1)	33.90 X 31.40	= 1064.4600
(2)	36.80 X 3.90	= 142.3500
(3)	37.70 X 4.40	= 165.8800
(4)	38.40 X 2.70	= 103.6800
(5)	38.90 X 3.00	= 116.7000
(6)	38.90 X 3.00	= 116.7000
(7)	39.00 X 4.40	= 171.6000
(8)	38.70 X 3.00	= 116.1000
(9)	38.35 X 4.40	= 168.5200
(10)	37.50 X 2.80	= 105.0000
(11)	36.80 X 2.70	= 99.3600
(12)	51.70 X 33.70	= 1742.2900
(13)	82.70 X 42.00	= 3474.6000
(14)	54.70 X 5.10	= 278.9700
(15)	54.60 X 5.90	= 322.1400
		9,060.0500
		1/2 地積 4,530.0250

1/2 地積 4,530.0250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

単位 m

1/500

縮尺

登記年月日: 昭和49年9月4日

144077

169-7

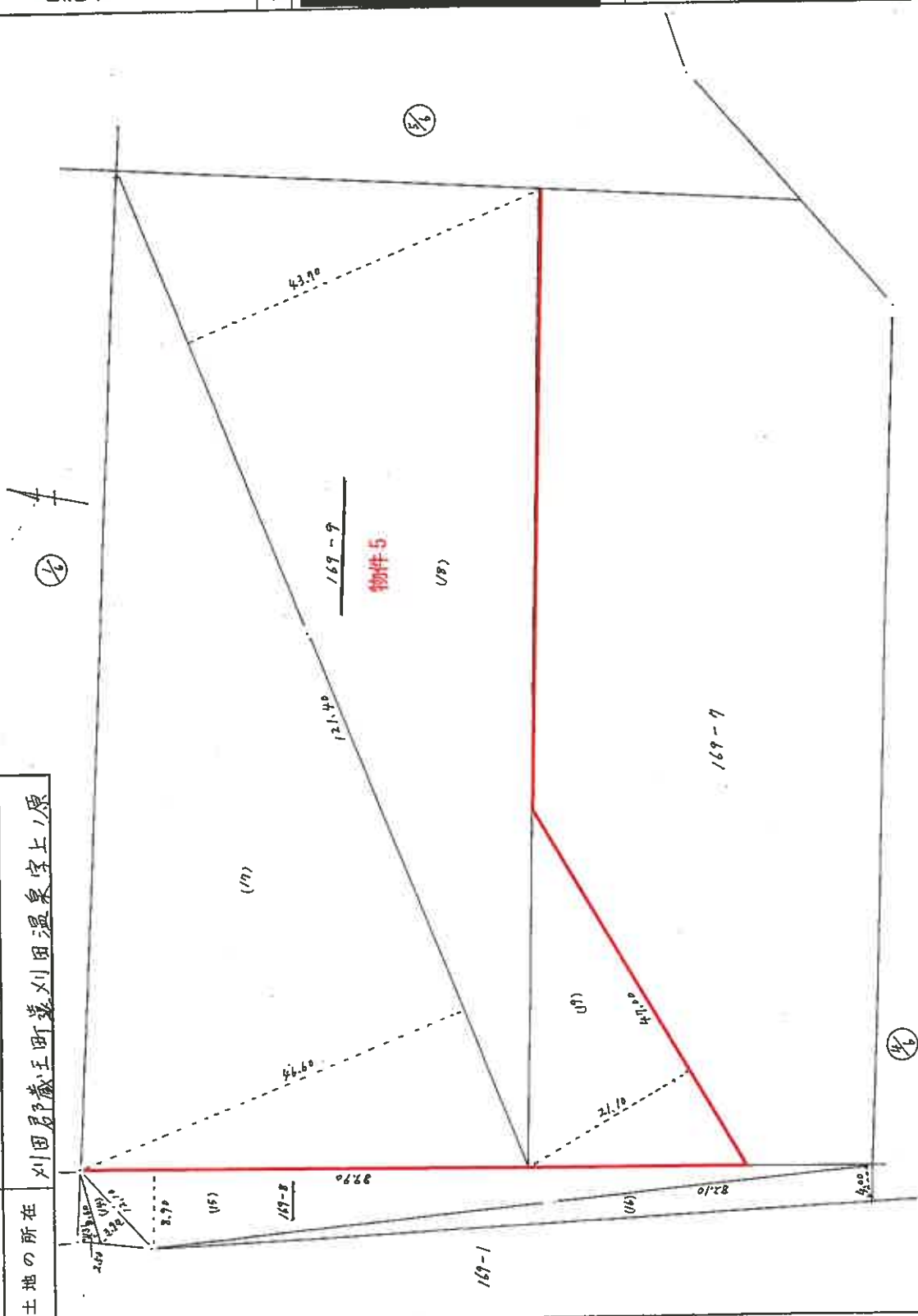
地番	169-8(口)	169-9(ハ)
----	----------	----------

土地の所在
刈田郡蔵王町蔵刈田温泉字上ノ原

地積測量図

昭和四十九年九月三日	作製年月日
------------	-------

作製者	申請人
-----	-----



(日 緯 緯 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

単位 m

縮尺 1/500

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日：昭和49年9月4日

144078

地番	169-8(10) 169-9(11)
土地の所在	刈田郡蔵王町遠刈田温泉字上ノ原

3/6

地積測量図

169-8 地積計算			
(13)	8.60	X 2.50	= 21.5000
(14)	12.10	X 3.90	= 47.1900
(15)	87.90	X 8.70	= 800.1100
(16)	82.10	X 4.00	= 328.4000
			1197.2000
地積			1/2 598.6000

物件5 169-9 地積計算			
(17)	121.40	X 46.60	= 5657.2600
(18)	121.40	X 43.70	= 5305.1800
(19)	47.00	X 21.10	= 991.7000
			11954.1200
地積			1/2 5977.0600

6/10

昭和四十九年九月三日	作製年月日
昭	作製者
製	主
年	申請人
月	
日	

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

単位 m

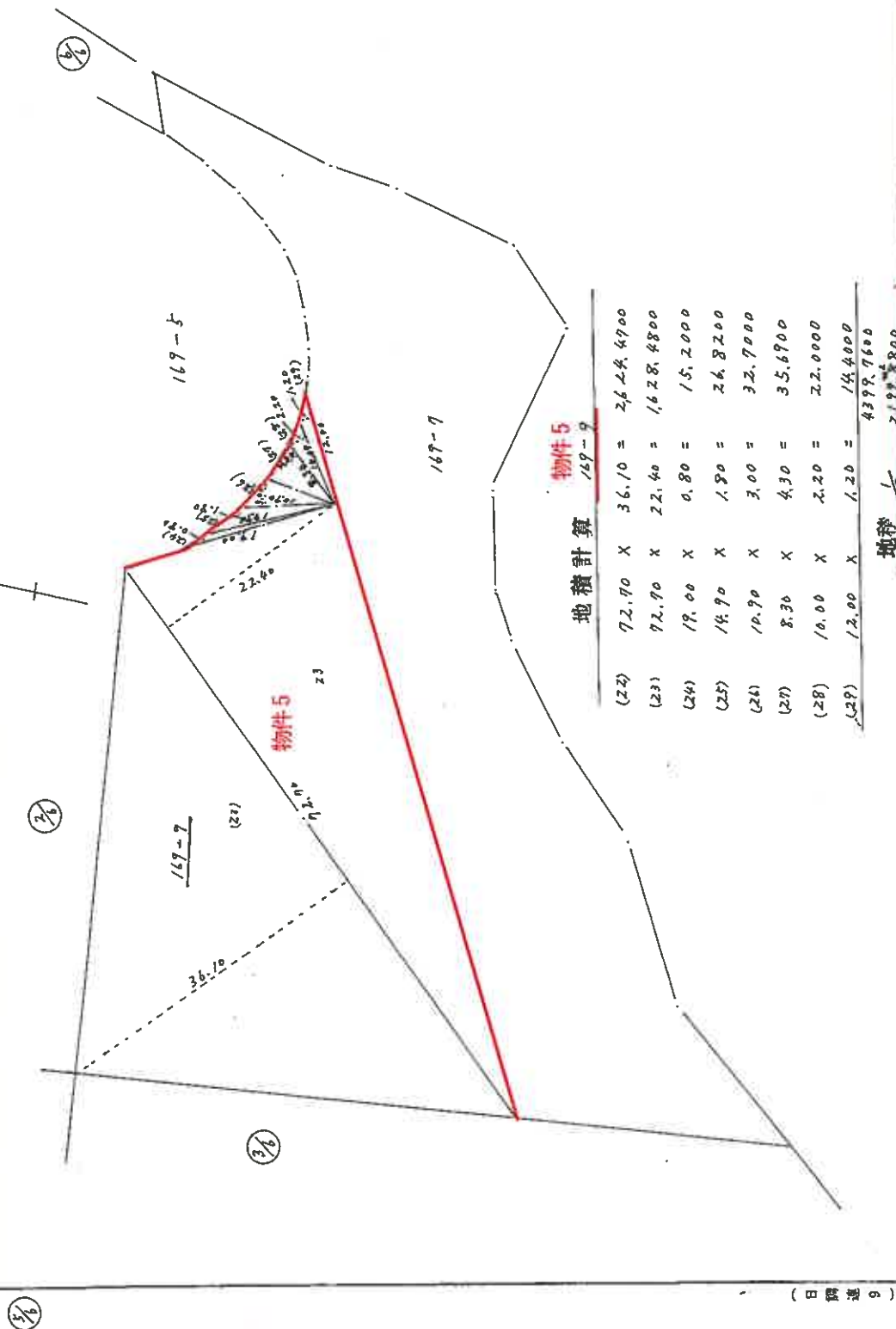
縮尺	1/500
----	-------

1.44080

海國

169-9 (11)

土地の所在



單位:元

(日本土地家屋調査会連合会専用紙)

縮尺

~~1/500~~

地種

0097.7600

地積計算

附件 5
169-9

(22)	72.40	X	36.10	=	2624.4700
(23)	72.90	X	22.40	=	1628.4800
(24)	19.00	X	0.80	=	15.2000
(25)	14.90	X	1.80	=	26.8200
(26)	10.90	X	3.00	=	32.7000
(27)	8.30	X	4.30	=	35.6900
(28)	10.00	X	2.20	=	22.0000
(29)	13.00	X	1.20	=	14.4000
					4397.7600

作 製 年 月 日

者製作

申請人

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日: 昭和49年9月4日

144082

169-17

地	番
169-8(口)	169-9(ハ)

土地の所在
刈田郡蔵王町蔵王田温泉字上原

地積測量図

10/10

169-8 地積計算

758.3850
598.6000
130.1400
1487.1250

合計地積 1487.1250^{m²}

物件5 169-9 地積計算

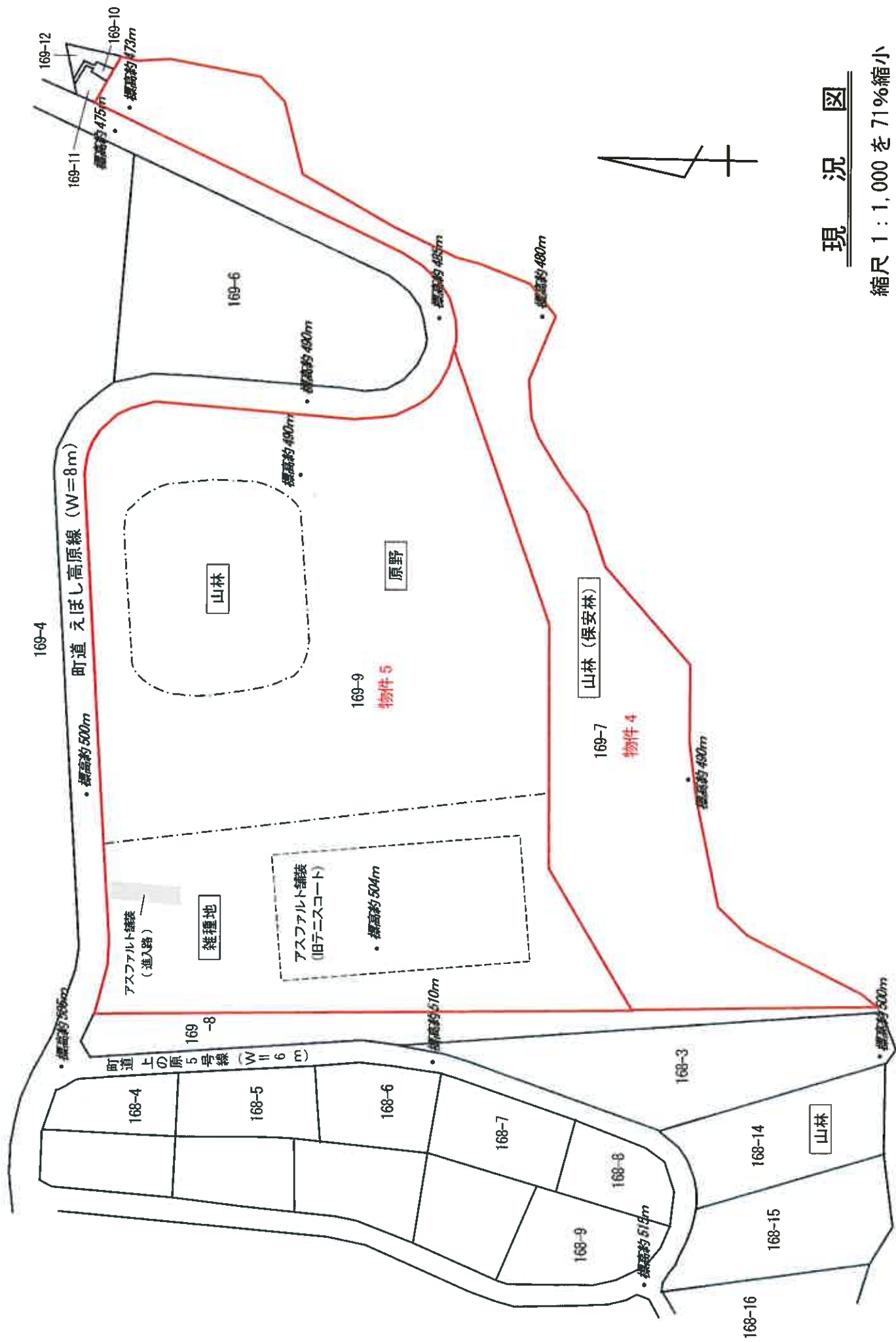
9811.3000
4530.0250
45977.0600
2,199,8800
21,578,2650

合計地積 21,578,2650^{m²}

昭和四十九年九月三日	作製年月日
作製者	+
申請人	

単位^{m²} (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/
----	----



現況図

縮尺 1 : 1,000 を 71%縮小