

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ある法人は、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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 8月 6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 8月26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 4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 9月19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 8月 6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）
1～5	16,493,000 13,194,400	一括	3,298,600	116,575	27,264
1	324,000				
2	2,520,000				
3	110,000				
4	23,000				
5	13,516,000				



物件目録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 1 | 所在地 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地番 | 1 番 1 2 2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 2 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地番 | 1 番 1 2 9 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1 7 7. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地番 | 1 番 1 2 4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 7. 7 7 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地番 | 1 番 1 2 5 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1. 5 9 平方メートル |
| 5 | 所在地 | 塩竈市梅の宮 1 番地 1 2 9 |
| | 家屋番号 | 1 番 1 2 9 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階63.76平方メートル
 2階51.34平方メートル



第1巻

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

【物件番号1～4】

売却対象外の土地(地番1番49)を通行のため無償で利用している。

《 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



11

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 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 7 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 5 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 1 番地 1 2 9 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
	2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 3 月 3 日受理
令和 7 年 3 月 27 日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐 藤 俊 也 (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 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 7 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 5 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 1 番地 1 2 9 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 1階63.76平方メートル
 2階51.34平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮城県塩竈市梅の宮20番11号	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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	4枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件5	
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： 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 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	4枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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1～4関係

物件1～4は、物件5の敷地（一画地）として利用されている。

物件1～4の南東側で接する道路は市道である。

■ 物件5関係

物件5所有者所有の簡易物置（動産）が存する。

物件5所有者の妻Bによれば、物件5に入居した当時は、同建物内で猫を飼っていたとの説明がある。

また、西側所在のごみ集積所への出入りのため、南西側所在の売却対象外の1番49の土地（地目宅地、地積179.82㎡、所有者C）を無償で通行させてもらっているとの説明がある。

物件5はオール電化仕様の建物である。

(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
■ B (所有者Aの妻)	物件5には、私たち夫婦と子供で住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件5にソーラーパネル等はありませんが、オール電化の仕様になっています。物件5に入居した当時は、室内で猫を飼っていたことがありました。物件1～4内にある水路等については、よくわかりません。南東側所在の市道へ出る階段横には、夫Aが車のメンテナンス道具等を置いている簡易物置があります。物件5につき、不具合等はありません。この地区のごみ集積所は、西側にあつて道路を経由するとかなり遠回りになるため、南西側所在の隣地所有者Cの了解を得て、1番49の土地を無償で通行させてもらっています。

(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
7年3月10日 (月) 10:45-10:50	塩竈市役所	塩竈市役所市民生活部税務課に資料交付依頼 (3/12 資料受領)
同 日 11:00-11:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年3月24日 (月) 9:40-10:40	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aの妻Bから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 3月24日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び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、解錠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

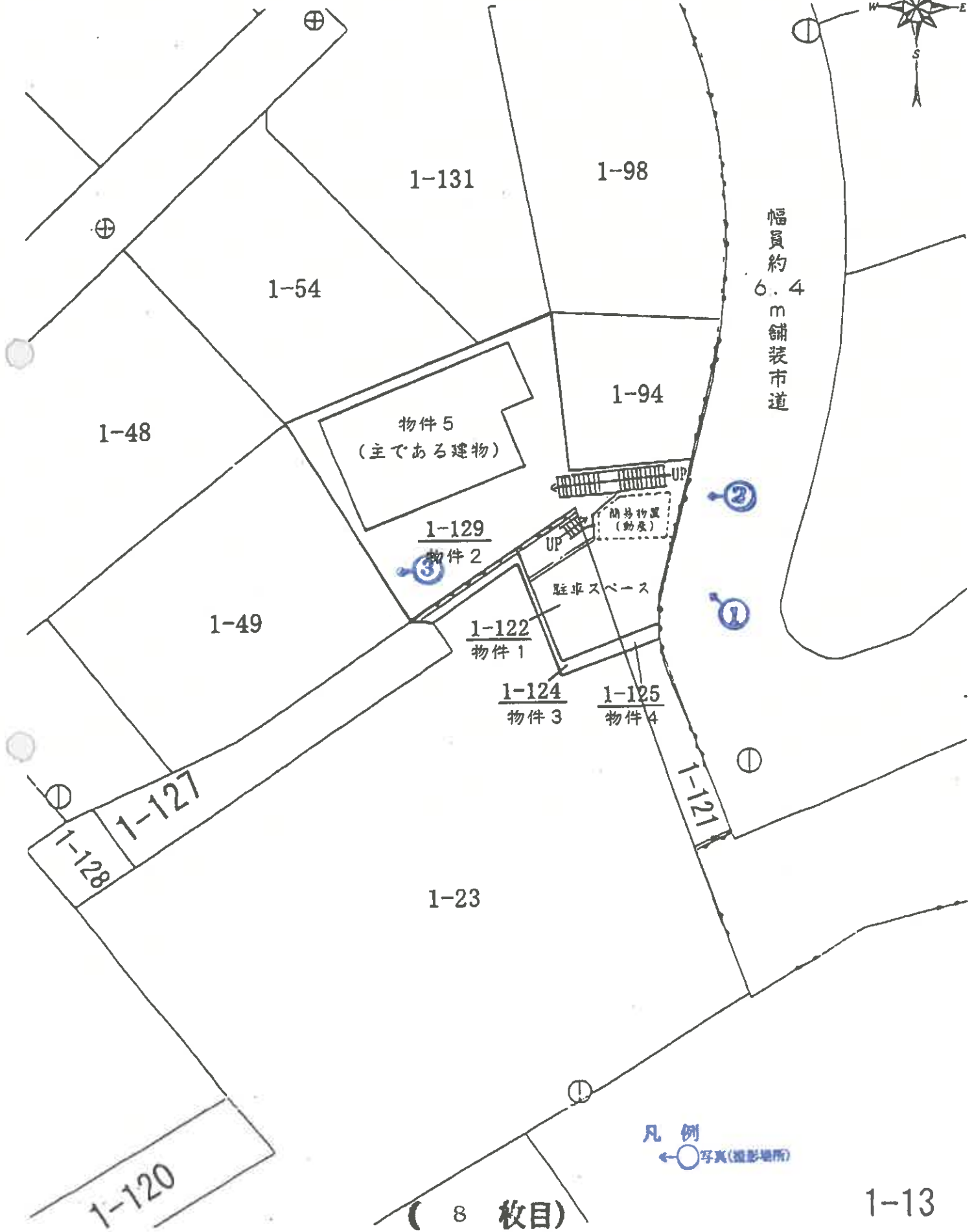
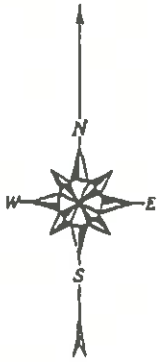
+16465. 619



(7 枚目)

土地建物位置関係図

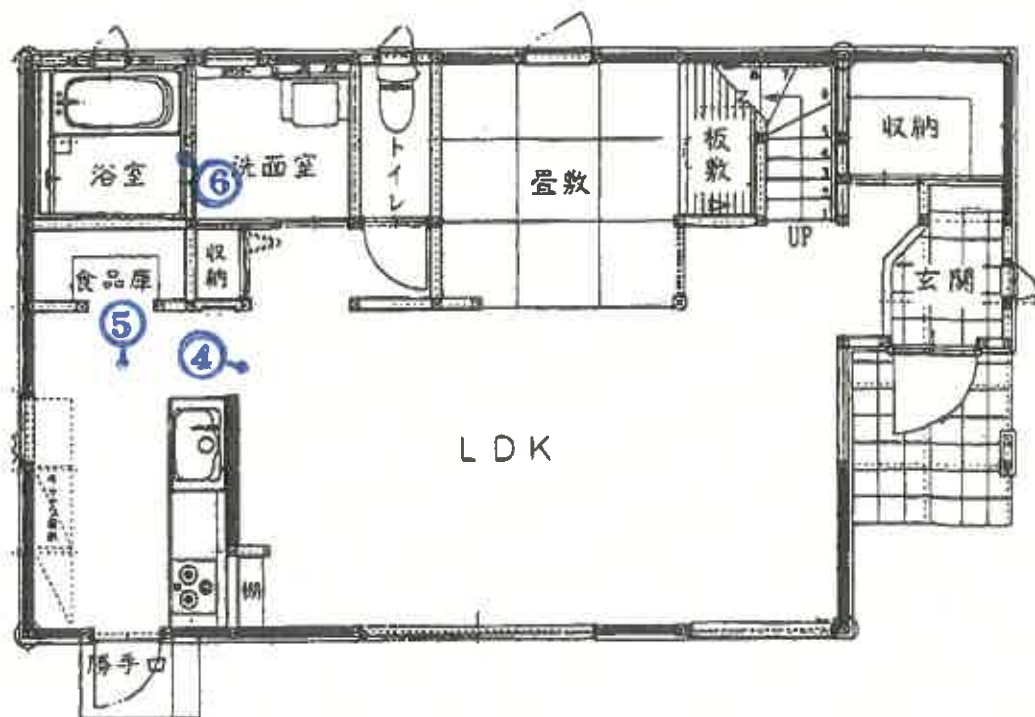
縮尺 1 : 250



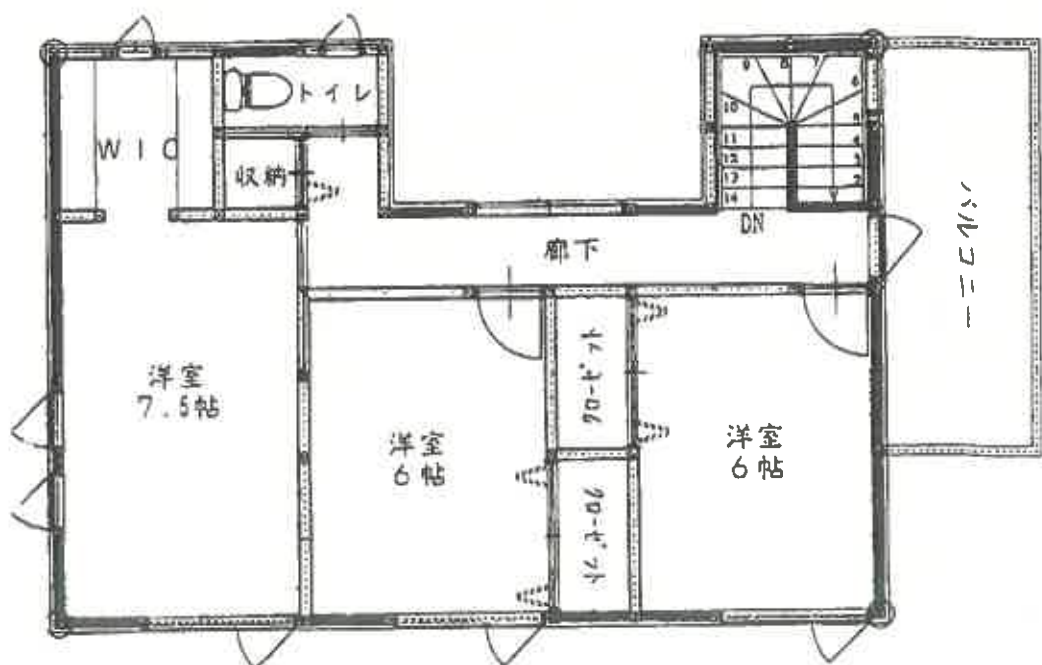
間 取 図

〔物件 5 : 主である建物〕

1 階



2 階



凡 例
←○写真(撮影場所)

縮尺 1 : 80

写 真 1

物件 1 ～ 4

物件 5

簡易物置（動産）



写 真 2

簡易物置（動産）

物件 1 ～ 4



写 真 3

売却対象外の1番49



写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 7 年 (ケ) 第 8 号

令和 7 年 3 月 24 日 現地調査

令和 7 年 3 月 28 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 16,493,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 324,000円
物 件 2 (土地)	金 2,520,000円
物 件 3 (土地)	金 110,000円
物 件 4 (土地)	金 23,000円
物 件 5 (建物)	金 13,516,000円

- ① 一括価格は、物件1～物件5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1～4の土地は一体利用を前提とした評価額である。
- ④ 物件1～4(土地)の内訳価格は物件5(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5(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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 地 番 地 目 地 積		
5	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1～4（一体利用）〕

位 置 ・ 交 通	J R仙石線『東塩釜』駅から北西方約1.5 km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は、県道利府中インター線の南側背後に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 街路条件は、幅員約6.4m舗装市道が標準的であり、対象の北西方約1.3 km（道路距離、以下同じ）で上記県道利府中インター線に、対象の南東方約1.9 kmで国道45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。 J R仙石線「東塩釜」駅から約1.5 kmであるほか、商業施設としては、「ウジェスーパー塩釜店」へ約1.4 km、「イオンタウン塩釜（核店舗：ザ・ビッグ塩釜店）」へ約1.8 kmとなっている。公共施設としては、塩竈市役所約2.3 km、第二小学校へ約800m、第一中学校へ約1.8 kmとなっており、総合的な利便性は比較的良好である。 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6.4m市道に接面する地積200 m²～250 m²程度の一般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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域
画 地 条 件	地 積	209.71 m ² （4筆合計登記面積） 〔内訳 1番122：22.82 m ² 、1番129：177.53 m ² 1番124：7.77 m ² 、1番125：1.59 m ² 〕
	間 口 × 奥 行	約9.7m×最長約21m
	形 状	不整形地
	地 勢	建物の敷地部分と駐車スペースは夫々概ね平坦だが、約5mの段差がある。又、階段・擁壁部分等も存する。
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○南東側 幅員約6.4m、市道、舗装（有）、±0～約5m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号道路 系統・連続性は地域内において普通程度である。	
土地の利用状況等	物件5の建物敷地として利用されている他、画地内東端に簡易物置（動産）が存する。	

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	(1) 目的土地は、令和5年3月作成の「塩竈市防災ガイドブック」に掲載のハザードマップ上、「浸水想定区域(水害のおそれのある区域)」・「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。 (2) 目的土地が接面する市道に都市ガス本管が埋設されているが、目的土地に引込みはない。 尚、目的建物の敷地部分は接面市道より約5m高く、通常で敷地内に引き込むことが出来ない可能性が高いため、ガス配管はなしと記載した。

2 建物の概況及び利用状況（物件5：主である建物）

区 分	主である建物 家屋番号 1 番 1 2 9	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	令和2年2月28日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁	窯業系サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 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	オール電化住宅
	（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	6 3.76 m ²
	2 階	5 1.34 m ²
	延床面積 1 1 5.10 m ²	
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	比較的良好	
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) 目的建物に入居した当時は、目的建物内で猫を飼っていたとのことである。 (2) 目的建物に係る確認申請の確認済証番号は、第 H31 確認建築宮城建住 02183 号(令和1年9月27日)であり、完了検査済〔第 H31 確認建築宮城建住 03628 号（令和2年3月2日交付）〕となっている。 (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1～4（一体利用）〕

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=オ
1	45,500	0.80	22.82	1.00	831,000
2	45,500	0.80	177.53	1.00	6,462,000
3	45,500	0.80	7.77	1.00	283,000
4	45,500	0.80	1.59	1.00	58,000

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 塩竈(県)―3

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
 $46,000 \text{ 円/㎡} \times 101.8/100 \times 100/100 \times 100/103 = 45,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準画地と同等 ±0 (100) [接面方位は標準を南東とした]

◇地域格差：環境条件(周囲の利用状況等) +3 (103)

イ 個別格差：物件1～4（一体利用）の個別的要因を考慮し、物件1～物件4（一体利用）の標準画地に対する格差修正率を80%と判定したが、その内訳は次の通りである。

- ・建物敷地部分は接面街路より約5m高い △5
- ・階段部分・擁壁部分等(全体の約13%)を含む △7
- ・画地内段差有 △5
- ・形状(不整形地) △5

相乗積 $0.95 \times 0.93 \times 0.95 \times 0.95 \approx 0.80 (\triangle 20)$

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5)

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	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=エ
5	230,000	115.10	0.75	19,855,000

ウ 現価率

○物件5 (主である建物)

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 10%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.75 \end{aligned}$$

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=エ
1	831,000	1.00	0.35	法定地上権	291,000 円
2	6,462,000	1.00	0.35	法定地上権	2,262,000 円
3	283,000	1.00	0.35	法定地上権	99,000 円
4	58,000	1.00	0.35	法定地上権	20,000 円
合 計					2,672,000 円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の各土地の 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 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	831,000 円	－291,000 円	1.00	1.00	0.60	324,000 円
2	6,462,000 円	－2,262,000 円	1.00	1.00	0.60	2,520,000 円
3	283,000 円	－99,000 円	1.00	1.00	0.60	110,000 円
4	58,000 円	－20,000 円	1.00	1.00	0.60	23,000 円
5	19,855,000 円	＋2,672,000 円	1.00	1.00	0.60	13,516,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						16,493,000 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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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 塩竈(県)－3

所 在 : 塩竈市松陽台3丁目154番108「松陽台3－4－11」

価 格 : 46,000円/㎡(対前年比+2.4%)

位 置 : JR仙石線「東塩釜」駅の北西方道路距離約1.3kmに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 237㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側6m舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種中高層住居専用地域(60%・200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が整然と配置されている住宅地域

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 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

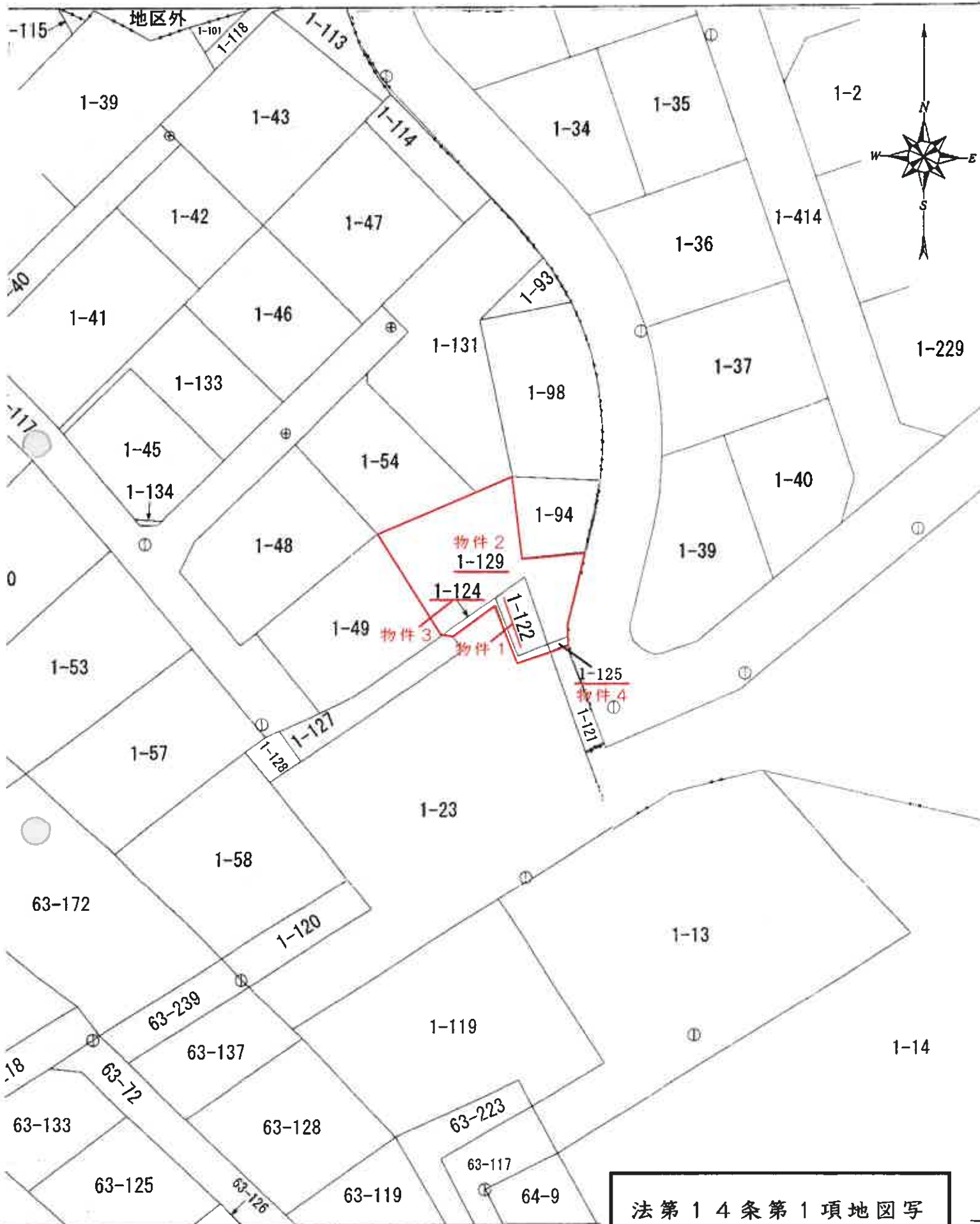
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 7 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 5 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 塩竈市梅の宮 1 番地 1 2 9 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階63.76平方メートル
	2階51.34平方メートル



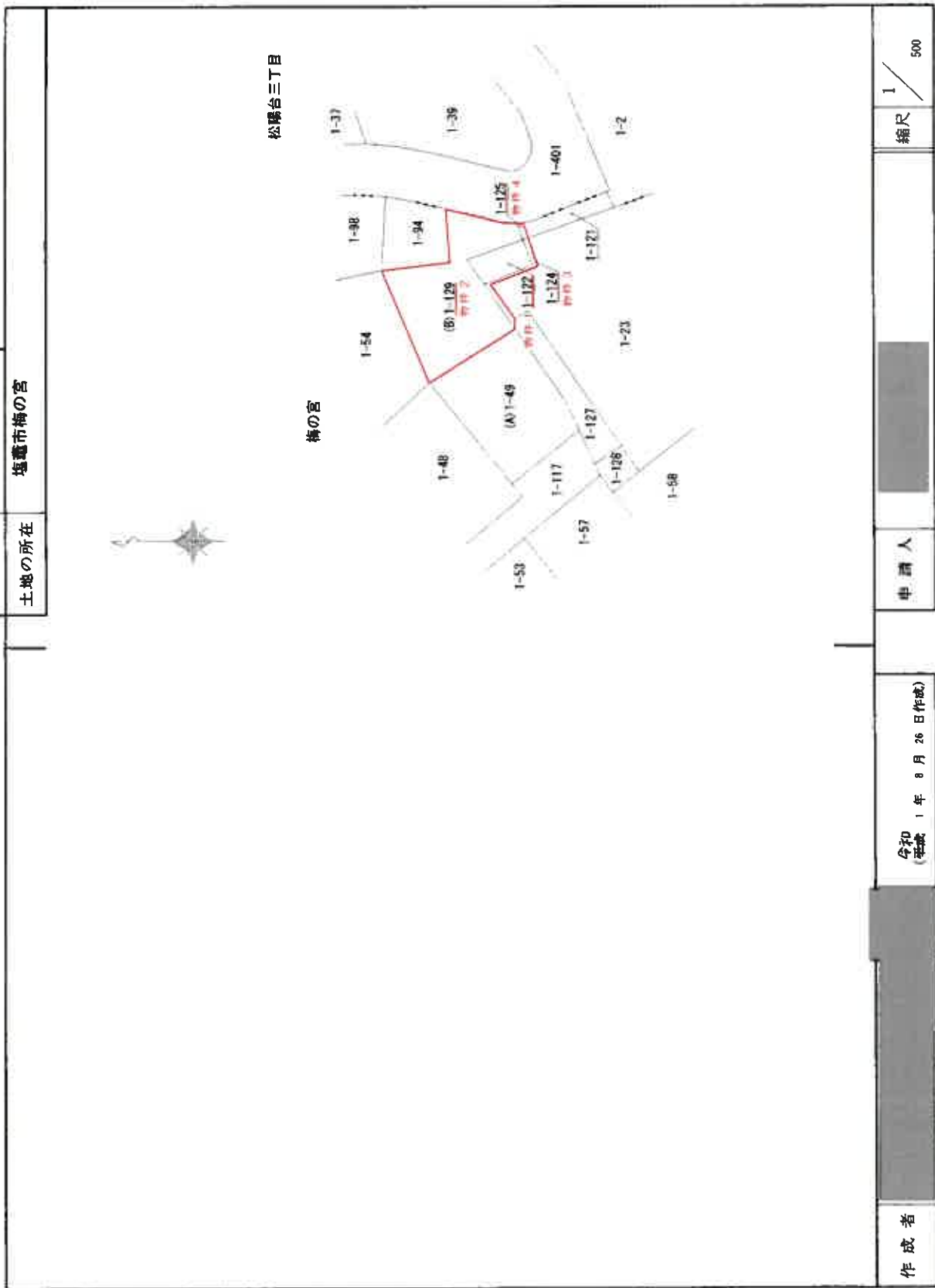


法第14条第1項地図写

縮 尺 1 / 5 0 0

土地所在図 地積測量図

地 番	1-49・1-129
土地の所在	塩竈市梅の宮



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和
(平成) 1 年 8 月 26 日作成

申請人

縮尺 1/500

作成者

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小した図面

地積測量図

地番 1-23・1-122
土地の所在 塩竈市梅の宮

直角座標法求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn+1	Xn	Yn+1 - Xn+1
353	-185638.766	163865.773	-17.874	3538655 232084	
130	-185638.267	163862.509	-8.859	184599 407955	
58	-185641.778	16376.914	-7.576	186228 893958	
342	-185641.302	16374.934	8.527	188971 091184	
323	-185655.780	16385.441	12.846	-243371 059445	
350	-185658.958	16367.892	-10.115	187840 300178	
351	-185665.988	16375.326	-8.057	1895818 789233	
335	-185671.367	16379.878	29.436	4723108 233746	
313	-185687.927	16400.764	28.881	5321141 845747	
312	-185692.939	16408.489	11.846	-2198244 992314	
362	-185693.442	16412.610	1.219	-220307 888768	
34	-185642.524	16409.705	-6.794	1561255 308056	
359	-185631.326	16405.816	-6.883	1292550 915975	
358	-185632.511	16412.742	-5.333	989978 181162	
354	-185626.886	16400.483	-16.969	3149898 725064	
合計面積				836 038161	
合計地積				835 03 m ²	

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn+1	Xn	Yn+1 - Xn+1
352	-185624.887	16403.478	-5.333	889935 975801	
354	-185626.886	16400.483	-0.737	138905 846472	
358	-185632.511	16402.742	8.333	-989978 181162	
359	-185631.325	16405.816	0.737	-138910 286555	
合計面積				45 846419	
合計地積				22 832075	
合計				857 8812830	

測量年月日 平成27年11月20日 平面座標法 第X系

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
GP1	-185638.267	163862.509	電子座標
GP2	-185641.778	16376.914	電子座標
T1	-185638.267	16376.914	GPS測点
T2	-185641.778	16374.934	GPS測点
T3	-185655.780	16385.441	トラバース
T4	-185658.958	16367.892	トラバース
T5	-185671.367	16379.878	トラバース
T6	-185687.927	16400.764	トラバース
T7	-185692.939	16408.489	トラバース

世界測地系 (測地成果2011)

松陽台三丁目

梅の宮

作成者

申請人

縮尺 1/250

(日調第9)

(平成27年12月18日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地積測量図

地番 1-49・1-129
土地の所在 塩田市の宮

座標系換算表

地番	(A) 1-49	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn
176	-185619.971	16388.238	6293.083392		
140	-185630.038	16375.841	-299612.386936		
130	-185638.267	16382.509	-110221.520552		
353	-185636.766	16385.773	128546.389185		
418	-185630.422	16395.004	275354.092180		
		地面積	359.657269		
		面積	179.826345		
		地積	179.82		
		坪数	54.39		

地番	(B) 1-129	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1	Yn
418	-185630.422	16395.004	-109600.501740		
354	-185626.656	16400.463	9532.813475		
352	-185624.597	16403.479	-76587.843451		
359	-185631.325	16405.816	-97516.170304		
361	-185630.541	16407.844	35769.099320		
110	-185629.145	16407.902	51816.154516		
109	-185627.383	16408.248	118467.590560		
103	-185621.925	16409.525	80488.720125		
118	-185622.478	16403.043	128599.857120		
128	-185614.065	16402.130	41120.139910		
176	-185619.971	16388.238	-267734.544206		
		地面積	353.075925		
		面積	177.5378625		
		地積	177.53		
		坪数	53.70		
		合計	357.3655970		

座標系換算表	X座標	Y座標	電子基準点
GP1	-185636.457	16422.063	電子基準点
GP2	-185618.586	16445.119	GPS観測点
T1	-185639.110	16411.658	トラバース観
T2	-185648.480	16406.541	トラバース観
T3	-185651.243	16385.980	トラバース観
T4	-185634.053	16372.150	トラバース観
T5	-185622.922	16362.986	トラバース観
T6	-185624.134	16404.095	トラバース観
T7	-185666.184	16374.803	トラバース観

測量年月日 令和1年8月24日
座標系 X系

作成者 〇〇〇 (年次 1年 8月 26日作成)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地積測量図

地番 1-23・1-124

土地の所在 塩竈市梅の宮

直角座標法求積表 世界測地系(測地成果2011)

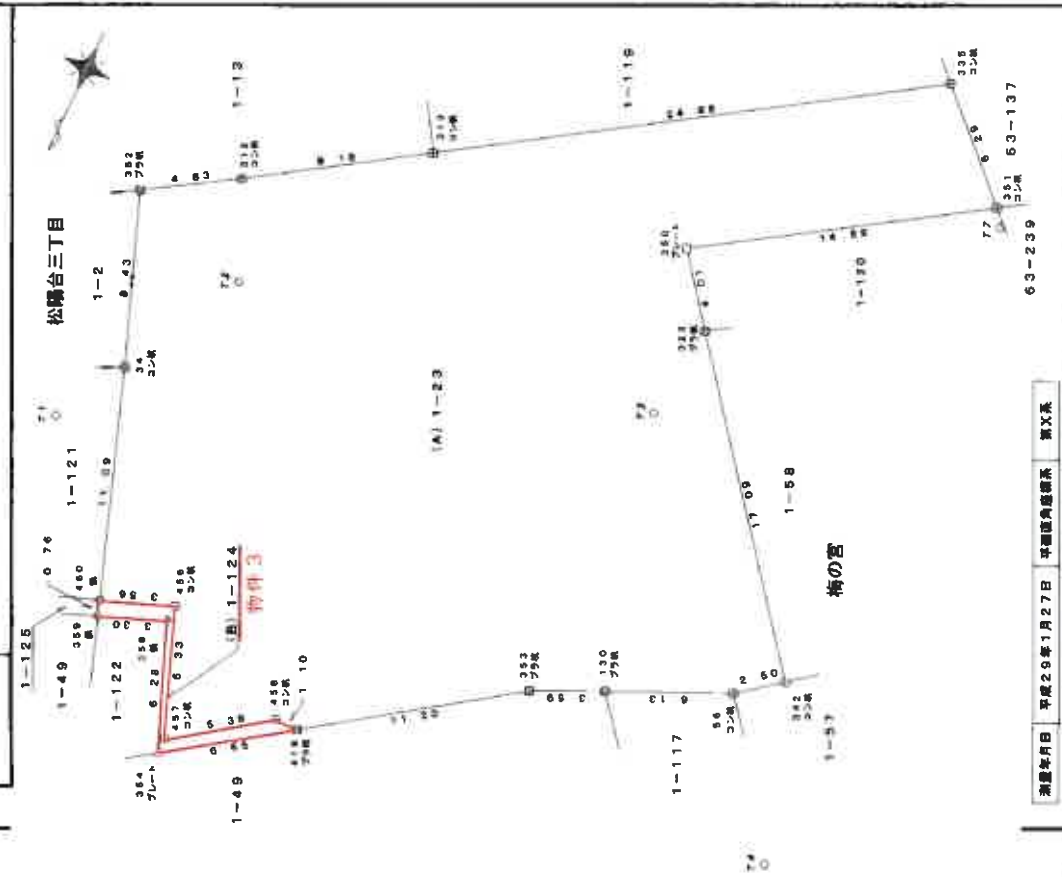
地番	(A) 1-23	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1
393	-185036	788	18385	773	-12	486
130	-185038	287	18382	509	-6	889
56	-185040	778	18378	914	-7	376
342	-185042	302	18374	934	6	527
333	-185055	788	18385	441	12	948
350	-185056	958	18387	882	-10	115
351	-185056	969	18376	326	-8	057
335	-185071	387	18379	825	25	438
313	-185067	927	18400	784	28	881
312	-185062	959	18408	486	11	848
332	-185050	442	18412	610	1	219
34	-185042	624	18409	109	-6	544
480	-185032	345	18406	066	-6	982
486	-185033	286	18402	723	-5	585
487	-185027	341	18400	501	-6	816
488	-185030	437	18396	107	-5	497
418	-185030	422	18395	004	-10	334
		合計面積		827.26 ㎡		

地番	(B) 1-124 物件3	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1	Xn+1 - Yn-1
418	-185030	422	18395	004	-9	378
458	-185030	437	18396	107	5	487
457	-185027	341	18400	501	6	816
456	-185033	286	18402	723	5	886
450	-185032	345	18406	066	3	093
359	-185031	326	18405	816	-3	324
358	-185032	511	18402	742	-6	333
354	-185026	656	18400	483	-7	738
		合計面積		7.77 ㎡		

合 計 835.035255

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
利用	-1850785	476	電子基準点
実地	-174785	003	電子基準点
GP1	-185038	457	GPS観測点
GP2	-185016	586	GPS観測点
T1	-185039	110	トランジスル
T2	-185048	480	トランジスル
T3	-185051	843	トランジスル
T4	-185034	083	トランジスル
T5	-185022	922	トランジスル
T6	-185024	134	トランジスル
T7	-185056	186	トランジスル



測量年月日 平成29年1月27日 平面直角座標系 新X系

作成者

申請人 (平成 年 月 日作成)

地尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

地積測量図

1-121-1-125

地番

塩通市梅の宮

土地の所在

直角座標法求積表

世界測地系 (測地成果2011)

地番 NO	(A) 1-121 Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
480	-185532 045	16408 086	1 802	-334508 848980	
34	-185542 524	16409 706	5 546	-1028944 723152	
4	-185541 512	16411 514	-1 512	280690 117344	
9	-185532 746	16408 193	-3 590	888421 564550	
9	-185532 129	16408 024	-0 290	93833 317120	
461	-185531 374	16407 903	-1 956	383488 230292	
合計					-42 448936
合計面積					21 224680
地積					21 22 m ²

松陽台三丁目
1-401

地番 NO	(B) 1-125 Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
359	-185531 325	16405 816	-1 778	330082 498850	
480	-185532 045	16406 086	2 087	-387414 077915	
461	-185531 374	16407 903	1 763	-327268 112362	
304	-185530 909	16407 829	-0 058	10982 223831	
361	-185530 541	16407 844	-2 013	373674 279033	
合計					-3 191763
合計面積					1 595815
地積					1 09 m ²

合計 22 8203495

基準点座標一覧表

点号	X座標	Y座標	備考
測点	-185765 476	16571 186	電子測量
22	-174765 003	33146 758	電子測量
GP1	-185536 437	16422 053	GPS測量
GP2	-185518 896	16445 116	GPS測量
Y1	-185539 110	16411 658	トータルステーション
Y2	-185548 480	16406 541	トータルステーション
Y3	-185551 243	16385 980	トータルステーション
Y4	-185534 063	16372 180	トータルステーション
Y5	-185822 922	16362 989	トータルステーション
Y6	-185824 134	16404 095	トータルステーション
Y7	-185866 184	16374 803	トータルステーション

(日数表)

測量年月日 平成29年1月27日 平面直角座標系 第X次

作成者

(平成29年 月 日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

各階平面図

建物図面

家屋番号

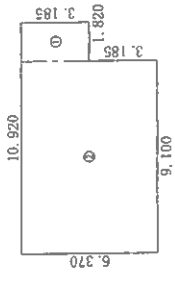
1番129

建物の所在

塩竈市梅の宮1番地129

物件 5

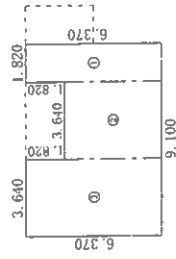
1階



求積表

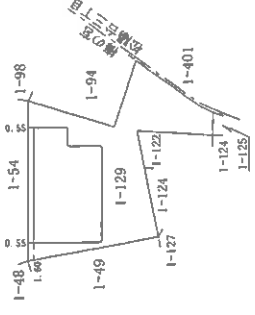
①	1.820 × 3.185	=	5.796700
②	9.100 × 6.370	=	57.967000
合 計		63.763700	
床面積		63.76	m ²

2階



求積表

①	1.820 × 6.370	=	11.593400
②	3.640 × 4.550	=	16.562000
③	3.640 × 6.370	=	23.186800
合 計		51.342200	
床面積		51.34	m ²



作成者



縮尺

1/250

申請人

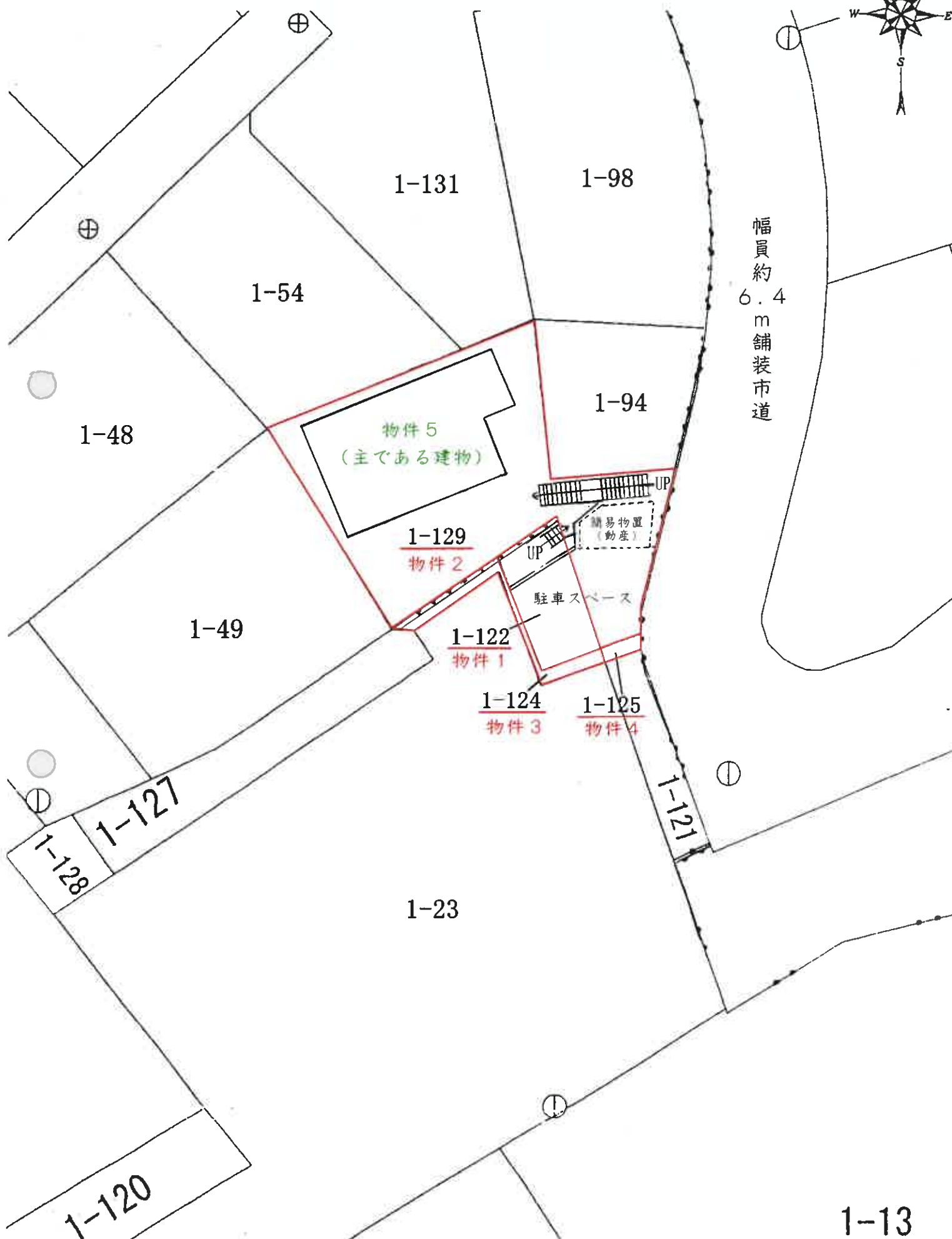
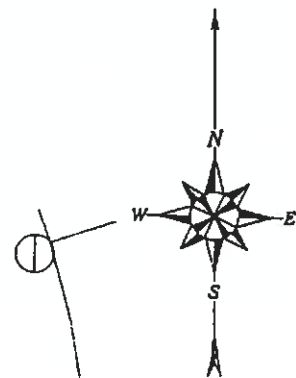


縮尺

1/500

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



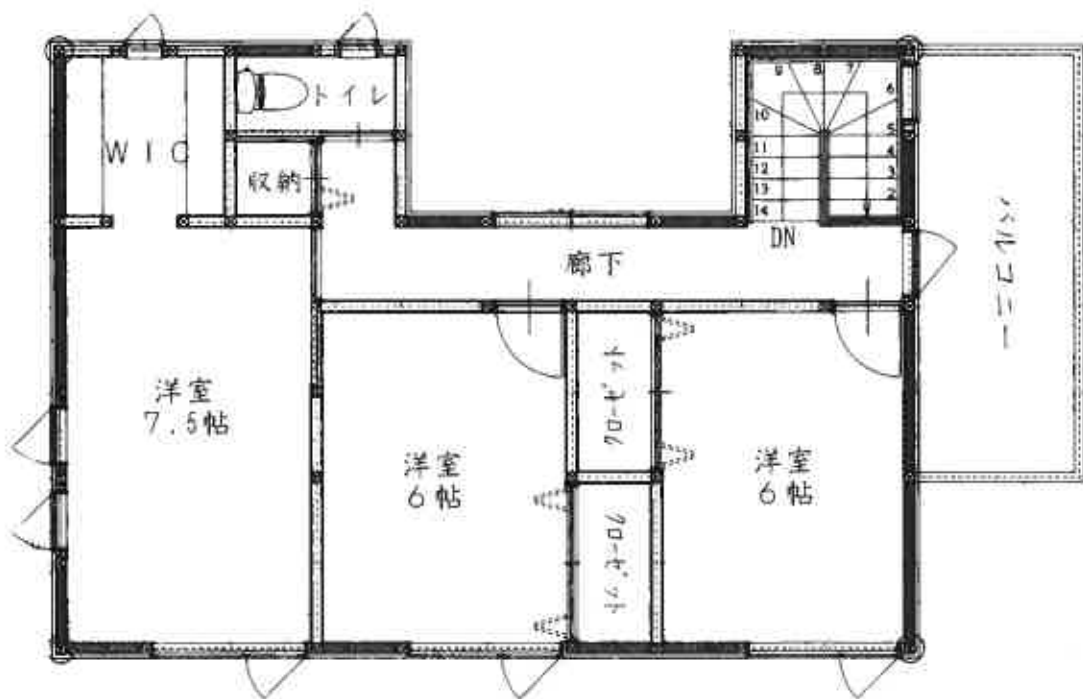
間 取 図

〔物件 5 : 主である建物〕

1 階



2 階



縮尺 1 : 80