

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10月 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月30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11月14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 1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	2,327,000 1,861,600	一括	465,400	43,341	11,728
1	1,366,000				
2	961,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 塩竈市玉川一丁目 |
| | 地 番 | 17番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市玉川一丁目17番地102 |
| | 家屋 番号 | 17番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.32平方メートル
2階57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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】

売却対象外の土地(地番17番104及び地番17番105)を通行のため利用している。

《 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 | 塩竈市玉川一丁目 |
| | 地 番 | 17番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市玉川一丁目17番地102 |
| | 家屋 番号 | 17番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.32平方メートル
2階57.96平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 30号
令和 7年 4月21日受理
令和 7年 5月29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 | 塩竈市玉川一丁目 |
| | 地 番 | 17番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市玉川一丁目17番地102 |
| | 家屋 番号 | 17番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.32平方メートル
2階57.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮城県塩竈市玉川一丁目8番19号	
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 ☐ 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	3枚目「その他の事項」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: 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	3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 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 関係

物件1への通路として、物件1の東側で接する売却対象外の17番104の土地(地目雑種地、地積122㎡、所有者A外2名)及び17番105の土地(地目雑種地、地積4.01㎡、所有者有限会社洋広不動産商事)が利用されている。

上記17番104及び17番105の土地を介し、その南側で塩竈市が管理する公道に接している。

■ 物件2 関係

物件2の建物内には、大量の動産類及びごみ等が存する。

スチール製物置(動産)が存する。

物件2の建物と売却対象外の17番106所在の建物(家屋番号17番106、種類:住宅、所有者B)との間には、防犯カメラ等のケーブルが空中で接続されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

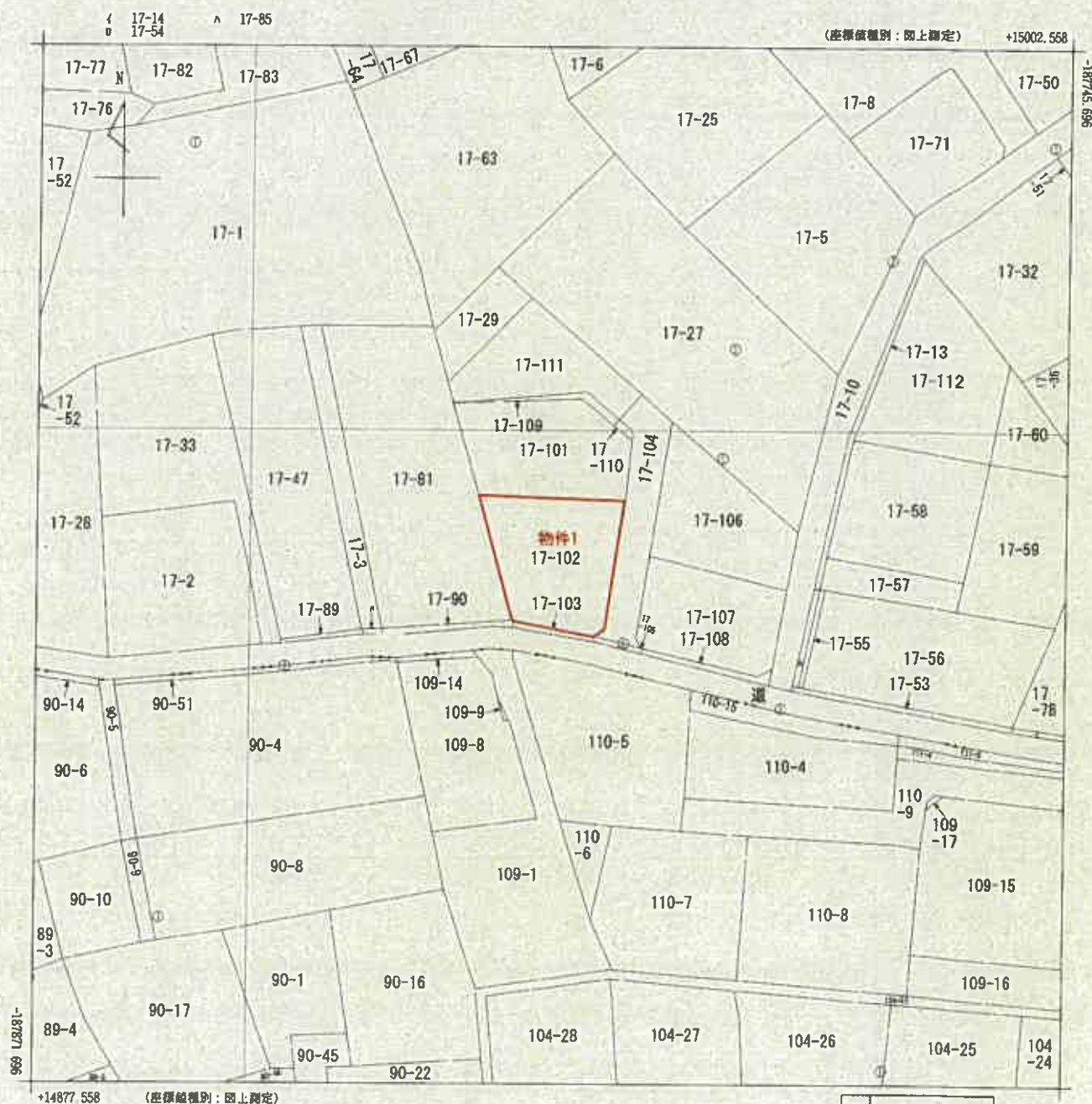
- 本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書を送付して臨場したが、同人の立会等はなく、相当期間が経過しても何らの回答等もなかった。
- 立入調査の結果及び建物内に存在した占有徴表等から、本件物件の占有者及び占有状況につき、本報告書2枚目のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月22日 (火) 16:50—16:55	塩竈市役所	塩竈市役所市民総務部税務課に資料交付請求 (4/29 資料受領)
7年5月2日 (金) 10:40—10:50	仙台法務局名取出張所	全部事項証明書受領
7年5月7日 (水) 14:30—14:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
7年5月20日 (火) 9:45—10:30	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 (評価人同行)
7年5月21日 (水) 16:00—16:10	仙台法務局気仙沼支局	履歴事項全部証明書受領 (法人分)
7年5月22日 (木) 16:50—17:00	仙台法務局	全部事項証明書受領 (隣接地分)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 5月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

法第14条地図



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
玉川1丁目
袖野田町

請求部	所在	塩竈市玉川一丁目				地番	17番102			
出力尺	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54年3月			備付年月日(原図)	昭和56年4月14日			補記事項		

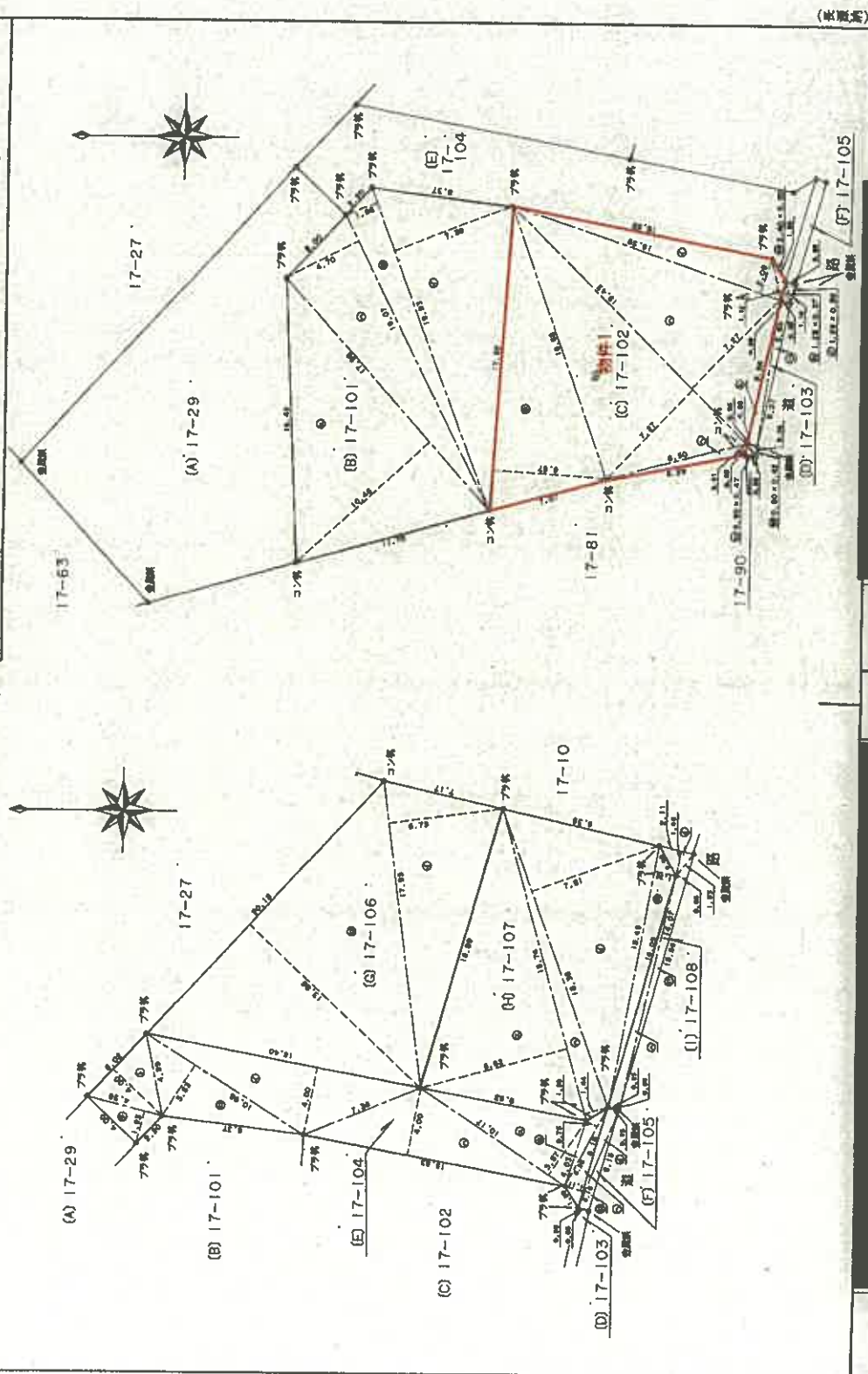
登録年月日：平成6年10月6日

005158

地積測量図 (3/3)

地番 17-101ないし
17-108

土地の所在 塩竈市玉川一丁目



作製者

申請人

縮尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

005159

地積測量図 (2/3)

17-10 | ないし
17-29 | 17-108

土地の所在
壺市川一丁目

第三卷

地番	⑦	17-105				
N.O.	庭込	高さ	西側傾	西側傾	西側傾	
イ	6.18	0.65	4.0170	4.0170	4.0170	
ロ	6.18	0.65	4.0170	4.0170	4.0170	
		西側傾	8.0340	8.0340	8.0340	
		西側傾	4.01700	4.01700	4.01700	
		西側傾	4.0170	4.0170	4.0170	

地番 ④ 17-106		NO.		底辺	高さ	容積	積
1		17.95	6.73	120.8035			
2	口	20.18	13.86	279.6948			
			容積	400.4983			
			容積	200.24915			
			容積	200.24915			

機番	機	型	型	高	芝	色	番	額
10.	1	1	1	18.38	7.91			145,3858
0	0	0	0	15.49	1.32			20,4468
8	8	8	8	18.74	1.44			26,9836
3	3	3	3	18.74	0.92			185,2868
						野	面	358,1050
						面	額	179,03250
						換	發	179,03250

地番	田ノ区	田ノ号	高	乙	坪	積算
イ	2.11		1.46			3.0805
ロ	15.55		0.65			10.1073
ハ	14.07		0.65			9.1455
					坪積算	22.3336
					坪積算	11.16680
					坪積算	11.1572

土地面积	④ 17.29	地籍图	976.70850
公摊	1237	列地	260.29150
		列地	260.29.0

地番	①	17-101					
NO.	姓	名	漢	式	包	面	積
1		19.93		7.39		147.2827	
□		19.93		1.98		39.4614	
△		19.07		4.70		89.6290	
=		17.98		10.46		188.0708	
			宮西	實		464.4439	
			宮西	實		232.22195	
			坂	實		232.22	m ²

想 考 題	17-10	答 案	備 註
NO. 1	16.59	2.09	34.6731
2	2.40	0.52	1.2480
3	19.43	7.27	141.2561
4	19.43	7.27	141.2561
5	17.62	6.67	117.5254
6	8.50	0.61	5.1850
7			441.1437
8			220.57185
9			220.57

地番 ⑩ 17-103		延	厚	乙	包	積
1	イ	1.28		0.56		0.7168
2	ロ	1.28		0.57		0.7296
3	ハ	8.55		0.65		5.5575
4	ニ	8.56		0.65		5.5640
5	ホ	0.90		0.42		0.3780
6	ヘ	0.90		0.47		0.4230
		延		厚	乙	包
						積
						6.6845
						6.6911

燒番	NO.	屋	辺	高	丈	坪	西	銀
イ				16.40	4.00	65.6000		
ロ				10.88	3.53	38.7594		
ハ				15.53	4.00	62.1200		
ニ				10.17	3.87	39.3579		
ホ				5.26	0.75	3.9450		
ヘ				6.15	1.11	6.8255		
ト				5.02	4.00	20.0800		
チ				4.56	1.93	8.8008		
合				箱	銀	245.4896		
				坪	銀	122.74480		
				坪	銀	139.72		

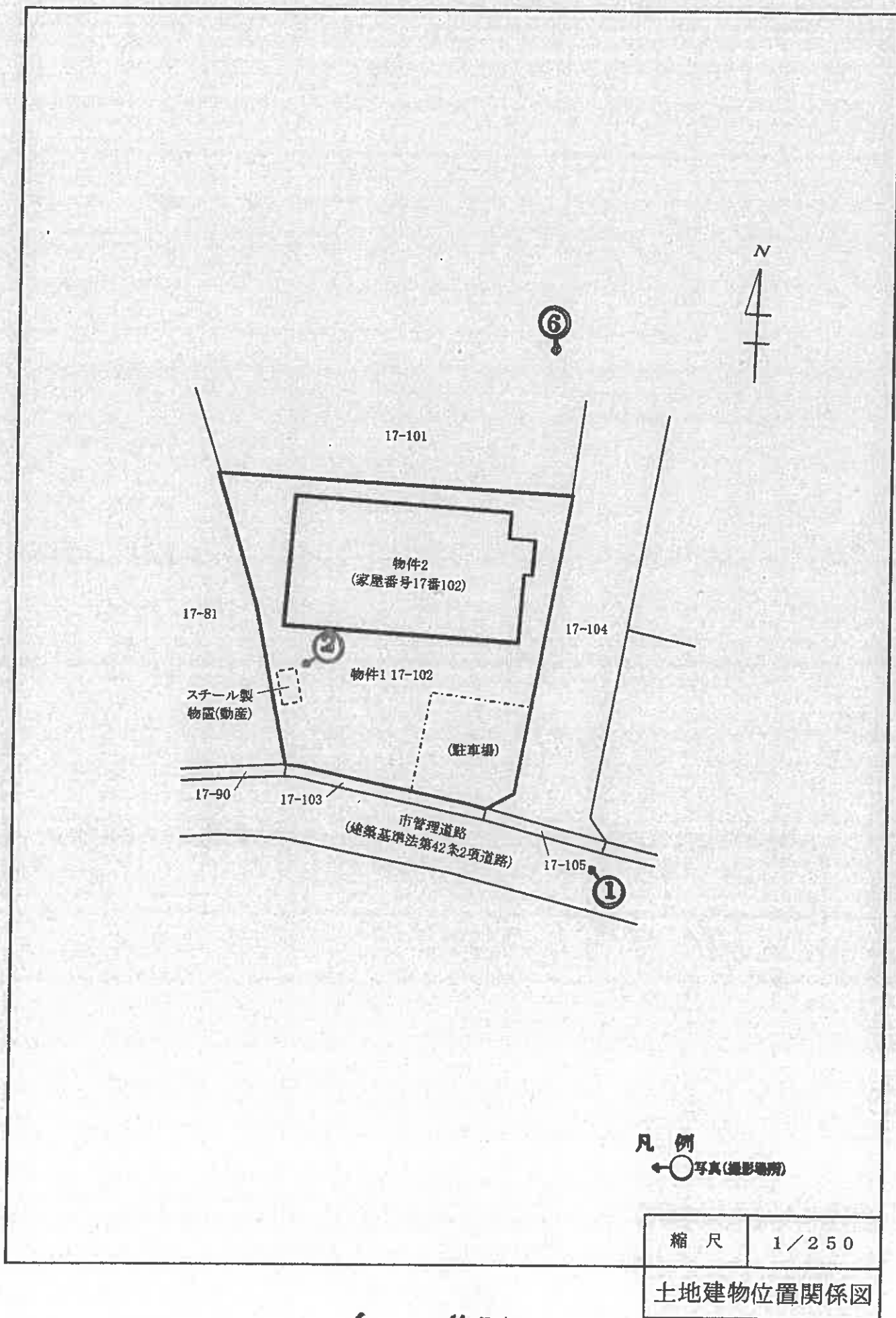
(原野集)

作者

人
海
中

1/ 縮尺

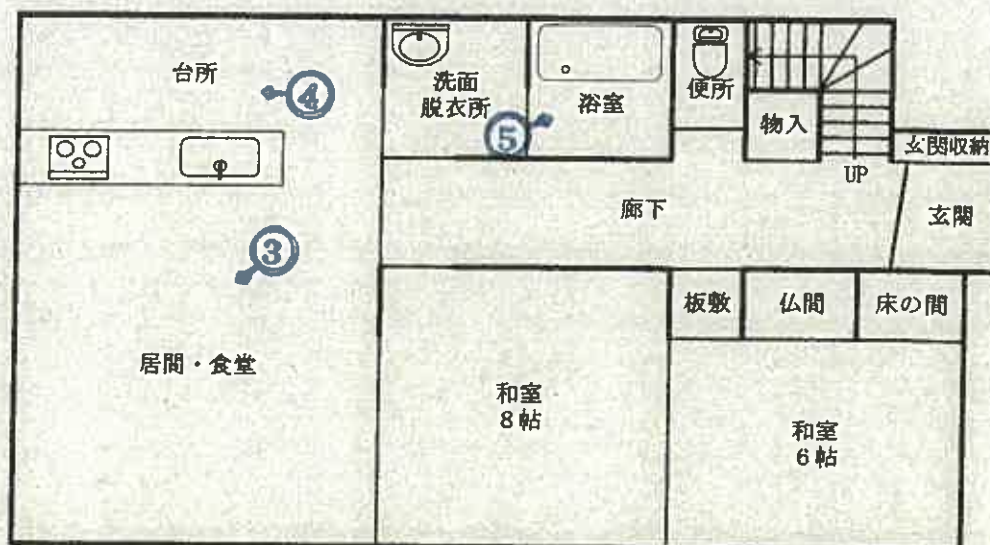
(宮城県土地家屋調査士会)



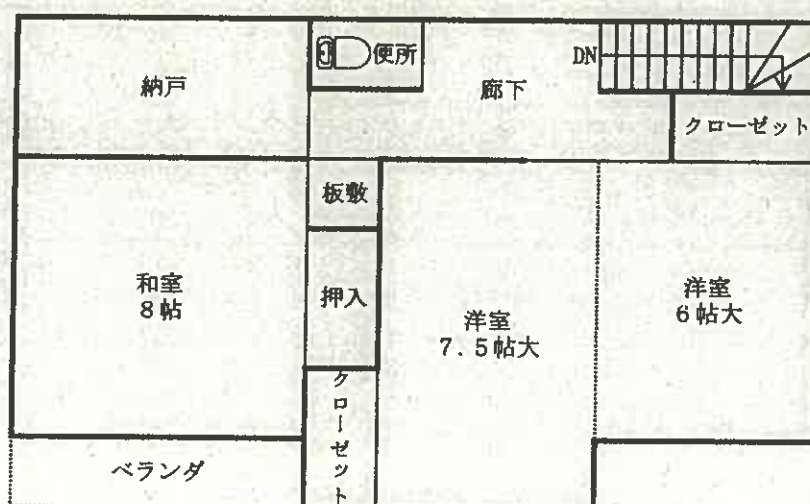
物件2

家屋番号 17番102

1 階



2 階



凡 例
 ←○写真(撮影場所)

写真 1 公道 物件 1 物件 2 売却対象外の 17 番 104 等



写真 2 スチール製物置（動産）



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 7 年（ヌ）第 30 号

令和 7 年 5 月 20 日 現地調査

令和 7 年 5 月 29 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,327,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,366,000 円
物件2(建物)	金 961,000 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の内訳価格は物件2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
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		
	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)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「塩釜」駅の南西方・道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、塩竈市南西部の丘陵地に形成された住宅地域である。地域内には低層の一般住宅が建ち並ぶほか、アパートも散見される。 街路は、幅員約4m前後の狭隘な舗装道路が配されている。行止り路や未舗装箇所もあり、配置の状況及び舗装の程度はやや劣る。最寄りの幹線街路として、地域南東方で県道「泉塩釜線」に連絡している。 主な公共交通機関との接近性として、JR東北本線「塩釜」駅が概ね徒歩圏内にあるほか、最寄りバス停である宮城交通バス「玉川一丁目」停留所まで約300mである。また、塩竈市役所まで約2km、上記県道沿いの中規模スーパー「ヨークベニマル塩釜店」までは約600mとなっている。(以上道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約14m・奥行約16m、規模220㎡程度の南向きの中間画地で、標準的使用は戸建住宅の敷地と判定した。	
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	第一種住居地域
	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	特になし
画 地 条 件	地 積	220.57㎡
	間 口 ・ 奥 行	約11m× 約16m
	形 状	ほぼ台形
	地 勢	概ね平坦地
	街路接面状況	角地
	街路との高低差	南側 約0～0.5m高接、東側 ほぼ等高接面
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 約4m、市管理道路、舗装(有) 建築基準法上：第42条2項道路 ○東側 約4m、私道、舗装(有) 建築基準法上の道路ではない	
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。	

供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	あり
	(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	文化財保護法による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本物件と南側の公図上の「道」との間には、第42条2項道路の後退用地として分筆された売却対象外土地(同所17番103 雑種地 6.68㎡)が介在している。 ②東側で接面する私道敷(同所17番104 雑種地 122㎡)については、本物件所有者が共有持分(5分の1)を有しているが、本件においては売却対象外である。 ③本物件地内南西側に基礎のないスチール製物置(動産)が1基設置されている。 ④塩竈市ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。	

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 17番102	
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7年8月3日 新築
	経 過 年 数	30 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング・畳等
	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	80.32㎡
	2 階	57.96㎡
	延床面積	138.28㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	別添建物間取図の通り
品 等	普通	
保守管理の状態	著しく劣る	
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建物内部には、大量の生活ごみ等が散乱・山積みの状態となっており、カビや汚損、異臭の発生も認められる。 ②本物件の外部に設置された防犯カメラ等のケーブルが、空中に張られた状態で東側の売却対象外建物(家屋番号17番106)とつながっている。 ③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。	

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	31,500円/㎡	0.90	220.57㎡	0.70	4,377,000円

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 塩竈-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 34,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 110 & = 31,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(種類・系統性) +2
交通・接近条件(最寄駅との接近性等) △2
環境条件(周辺環境等) +10
相乗積 110% ($1.02 \times 0.98 \times 1.10 \approx 1.10$)

イ 個別格差 : 街路との接面関係(売却対象外土地介在) △10

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等を考慮した。

(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。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	170,000円/㎡	138.28㎡	0.02	470,000円

ウ 現価率

・経過年数30年、経済的残存耐用年数0年、観察減価50%、残価率3%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.02 \approx \{ 3\% + (1 - 0.03) \times (0\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.50)$$

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 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	4,377,000円	1.00	0.35	法定地上権	1,532,000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	4,377,000円	-1,532,000円	1.00	0.80	0.60	1,366,000円
2	470,000円	+1,532,000円	1.00	0.80	0.60	961,000円
一括価格(合計)						2,327,000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：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：本件土地は公道との間に第三者所有の土地(第42条2項道路の後退用地)が介在し、私道持分も売却対象外であるなど接道条件に不安定要素を含む。また、建物内部には大量のごみ等が散乱し維持管理の状態が著しく劣ることを考慮すると、更に市場性の減退が認められ、市場滞留期間は長期に亘ることが見込まれる。よって、それぞれ△20%の市場性修正を行った。

※ 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の概要

地価公示標準地 塩竈－6

所 在 : 塩竈市母子沢町125番15「母子沢町4－8」

価 格 : 34,600円／㎡

位 置 : JR東北本線「塩釜」駅の西方道路距離約1.3km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 216㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側 4m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(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

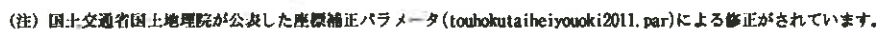
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 塩竈市玉川一丁目 |
| | 地 番 | 17 番 102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市玉川一丁目 17 番地 102 |
| | 家屋 番号 | 17 番 102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 80.32 平方メートル
2 階 57.96 平方メートル |





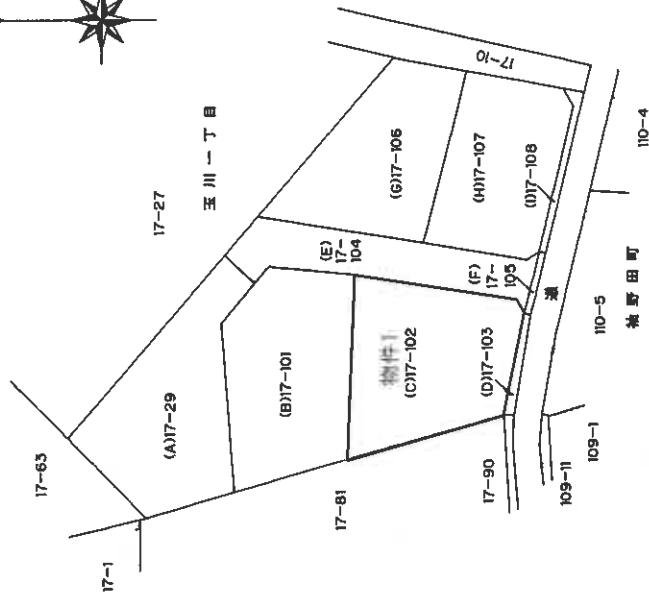


玉川1丁目
袖野田町

土地所在図 (1/3)

地番	17-101ないし 17-24 17-108
土地の所在	塩竈市玉川一丁目

005157



(北方向)

作製者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

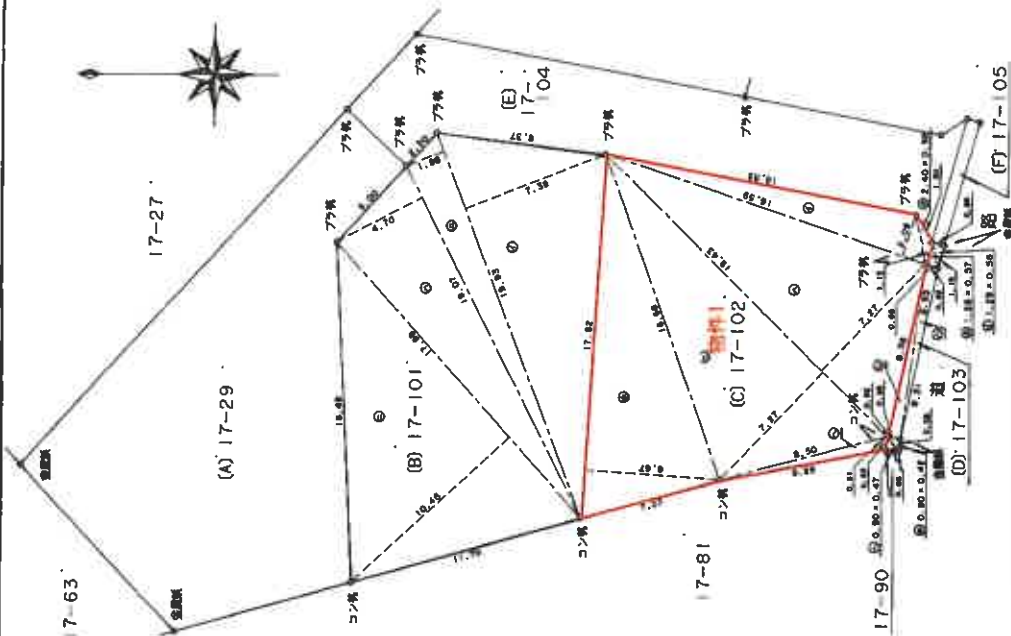
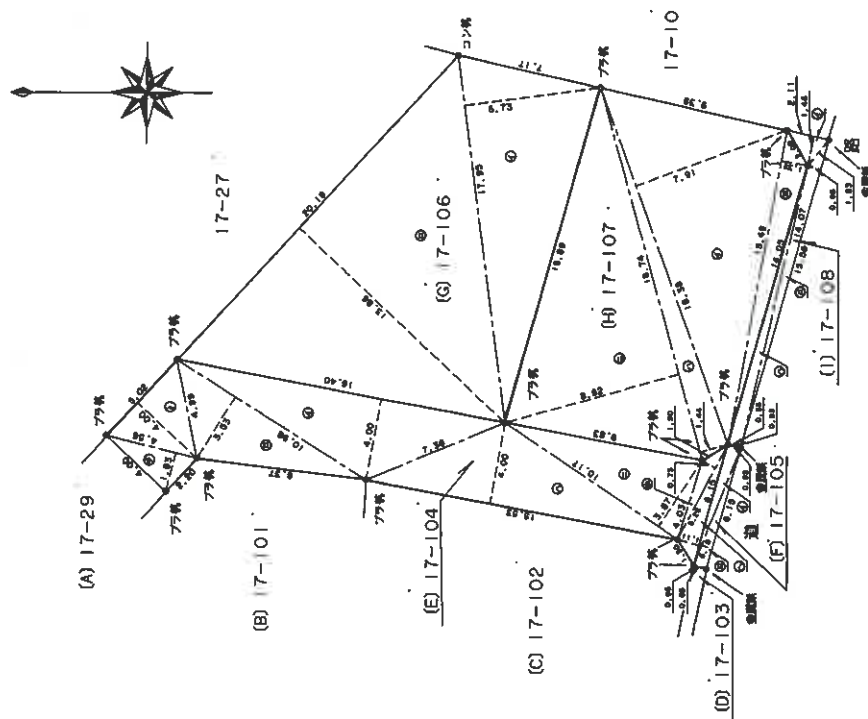
10.6登記

005158

地積測量図 (2/3)

地番 17-101ないし
17-108

土地の所在 塩竈市玉川一丁目



作製者

申請人

縮尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

005159

地番 17-101ないし
17-29 17-108

地積測量図

(3/3)

土地の所在 塩竈市玉川一丁目

三割求積表

地番⑤・17-105			
NO.	底辺	高さ	積算面積
イ	6.18	0.65	4.0170
ロ	6.18	0.65	4.0170
		積算面積	8.0340
		積算面積	4.01700
		地積	4.01 m ²

地番 ⑥ 17-106			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
イ	17.95	6.73	120.8035
ロ	20.18	13.86	279.6948
		積 算 積	400.4983
		積 算 積	200.24915
		地 積	200.24 m ²

地番	④ 17-107			
NO.	底辺	高さ	延 面積	
イ	18.38	7.91	145.3858	
ロ	15.49	1.32	20.4468	
ハ	18.74	1.44	26.9856	
ニ	18.74	8.82	165.2668	
ヘ		延 面積	358.1050	
		延 面積	179.05250	

地番	①：17-108			
NO.	底辺	高さ	延	面積
イ	2.11	1.46	3.0806	
ロ	15.53	0.65	10.1075	
ハ	14.07	0.65	9.1455	
		延面積	22.3336	
		延面積	11.16680	
		延面積	11.16680	

地番 ⑨ 17-29		
公	積算	地積
	1237	976.70850
		260.29150
		260.29 m ²

地番	⑩ 17-101			
NO.	底辺	高さ	出	積
イ	19.93	7.39		147.2827
ロ	19.93	1.98		39.4614
ハ	19.07	4.70		89.6290
ニ	17.98	10.46		188.0708
		出	面積	464.4439
			面積	232.22195
			地積	232.22 m ²

17.5.11
17-001
17-103
17-110
に分筆

地番	⑪ 17-102				
NO.	底	辺	高	さ	積算面積
イ		16.59		2.09	34.6731
ロ		2.40		0.52	1.2480
ハ		19.43		7.27	141.2561
ニ		19.43		7.27	141.2561
ホ		17.62		6.67	117.5254
ヘ		8.50		0.61	5.1850
			積算面積		441.1437
			地積		220.57185
			地積		220.57 m ²

地番	⑩ 17-103				
NO.	底	辺	高	さ	積 算 面 積
イ		1.28		0.56	0.7168
ロ		1.28		0.57	0.7296
ハ		8.55		0.65	5.5575
ニ		8.56		0.65	5.5640
ホ		0.90		0.42	0.3780
ヘ		0.90		0.47	0.4230
			積 算 面 積		13.3689
			地 積		6.68443

地番	⑬ 17-104				
NO.	底	辺	高	さ	積 算 面 積
イ		16.40		4.00	65.6000
ロ		10.98		3.53	38.7594
ハ		15.53		4.00	62.1200
ニ		10.17		3.87	39.3579
ホ		5.26		0.75	3.9450
ヘ		6.15		1.11	6.8265
ト		5.02		4.00	20.0800
チ		4.56		1.93	8.8008
			積 算 面 積		245.4896
			地 積		122.74480
			地 積		122.74 m ²

(表裏別)

作製者

申請人

縮尺 1/

(宮城県土地家屋調査士会)

111930

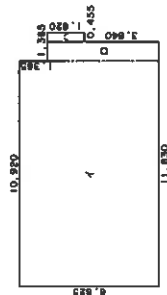
各階平面図

建物平面図

家屋番号 17番102

建物の所在 塩釜市玉川一丁目17番地102

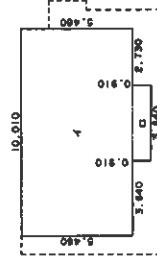
1 階



求積表

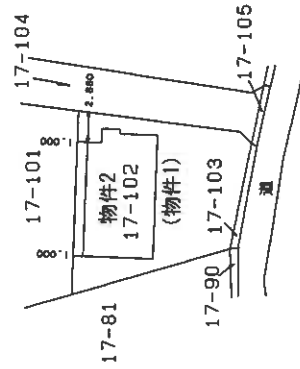
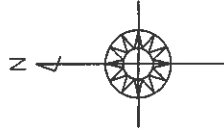
イ	5.825 X 10.920	=	74.529000
ロ	5.460 X 0.910	=	4.968600
ハ	1.820 X 0.455	=	0.828100
合計			80.325700
床面積			80.32 ㎡

2 階



求積表

イ	5.460 X 10.010	=	54.654600
ロ	0.910 X 3.640	=	3.312400
合計			57.967000
床面積			57.96 ㎡



(区画)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

147.8

A 3 を A 4 に縮小



縮 尺

1 / 250

土地建物位置関係図

物件2

家屋番号 17番102

1 階



2 階

