

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 8年 2月25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 8年 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月26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 4月10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 2月25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	3,015,000 2,412,000	一括	603,000	43,399	0
1	2,021,000				
2	994,000				
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 宮城郡利府町加瀬字十三塚
地 番 1 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 宮城郡利府町加瀬字十三塚 1 3 2 番地 3
家屋 番号 1 3 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 6 4 . 5 9 平方メートル
2階 5 7 . 1 3 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 1 8 . 2 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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

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 宮城郡利府町加瀬字十三塚
地 番 1 3 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 宮城郡利府町加瀬字十三塚 1 3 2 番地 3
家屋 番号 1 3 2 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 6 4 . 5 9 平方メートル
2階 5 7 . 1 3 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 1 8 . 2 5 平方メートル



令和7年(ケ)第20号
令和7年3月13日受理
令和7年4月8日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 | 宮城郡利府町加瀬字十三塚 |
| | 地 番 | 132番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡利府町加瀬字十三塚132番地3 |
| | 家屋 番号 | 132番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階64.59平方メートル
2階57.13平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 18.25平方メートル |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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について

- 1 北東側で接する宮城郡利府町所有の132番1公衆用道路並びにその北東側で接する公図上の「道」及びその更に北東側で接する同町所有の加瀬字南野中沢7番49公衆用道路は町道「南野中沢8号線」として一体利用されており、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地には雑草、樹木等が繁茂しており、手入れが行き届いていない。特に、敷地北側の樹木は、上記接道に覆い被さっており、近隣住民から苦言を呈されている。

■ 物件2について

- 1 経年相当の劣化が観られる。
- 2 一階は廊下居室を問わず大量のゴミが堆積している。
- 3 全体的に北側に傾斜している可能性が高い。

(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
<p>■ 利府町役場都市整備課</p> <p>■ C (所有者Aの親族)</p>	<p>北東側で接する宮城郡利府町所有の132番1公衆用道路並びにその北東側で接する公図上の「道」及びその更に北東側で接する同町所有の加瀬字南野中沢7番49公衆用道路は町道「南野中沢8号線」として一体利用されており、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。</p> <p>私は、Aの義理の兄です。本物件は、かつてはAとその家族が居住していましたが、家人が別所に転居する等し、10年程前からAの独居となっていました。然るに、A自身も体調が優れなかったことから、令和6年3月から町外所在の老人介護施設に入所し、その時分から空き家になっています。Aの子であるBが折に触れて帰省していたようですが、室内の整理整頓が行き届かず、また庭木や雑草の手入れも滞り、放置状態になっています。特に、敷地北側の樹木は町道部分に覆い被さっており、近隣住民から苦言を呈されたこともあったので、我々親戚が目立つ部分を伐採し、掘込車庫内に収納しました。</p>

(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

- 1 本件は、所有者Aが本物件とは別に居を定めており、始めから空き家であることが予想された案件である。令和7年3月14日に現場を確認した際も、郵便函が封緘されていた外、敷地は樹木と雑草が生い茂り、空き家であることが強く窺われた。
- 2 念の為、Aらの居住及び身分に関する証明書を取り寄せたところ、A自身は令和6年3月29日付けで、現住所（老人介護施設）に入所したものの、他の家族は、それ以前に全員他所に転居していたことが判明した。
- 3 そこで、現況調査は始めから解錠立ち入りを予定しつつもAに調査の旨を通知したところ、当日にAの義理の兄Cの立会いが叶った。室内及び掘込車庫並びに敷地の状況はCの陳述と符合する。
- 4 以上の状況から、本物件はAが空き家の状態で占有するものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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14日(金) 12:50-13:10	多賀城市役所市民課	Aの居住に関する資料受領
7年3月14日(金) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年3月14日(金) 14:20-14:50	利府町役場都市整備課, 税務課, 町民課	物件1の接道等について聴取及び物件2の平面図(間取図)請求並びにAの身分に関する資料請求(3月22日郵送受領)
7年3月21日(金) 14:00-14:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年4月3日(木) 11:00-12:00	物件所在地	立入調査, Cから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
7年4月3日(木) 16:30-16:50	仙台市青葉区役所区民課	Cの身分及び居住に関する資料受領
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月3日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☑」の箇所の記載のとおり

各階平面図

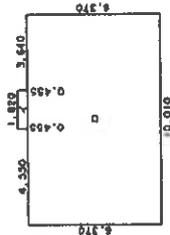
家屋番号 132番3

建物の所在 宮城県利府町加瀬字十三塚132番地3

建物各階平面図

物件2

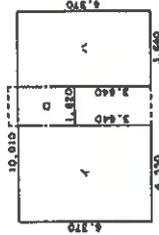
(主) 1階



求積表

イ	0.455 X 1.820	=	0.828100
ロ	5.370 X 10.010	=	53.763700
合計			64.591800
床面積			64.59 ㎡

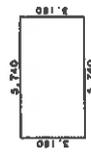
(主) 2階



求積表

イ	6.370 X 4.550	=	28.983500
ロ	2.730 X 1.820	=	4.968600
ハ	6.370 X 3.640	=	23.186800
合計			57.138900
床面積			57.13 ㎡

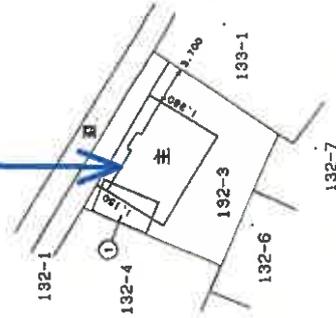
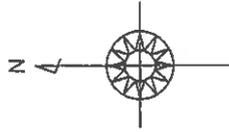
(附1)



求積表

	3.180 X 5.740	=	18.253200
床面積			18.25 ㎡

物件2



A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

土地建物位置関係図



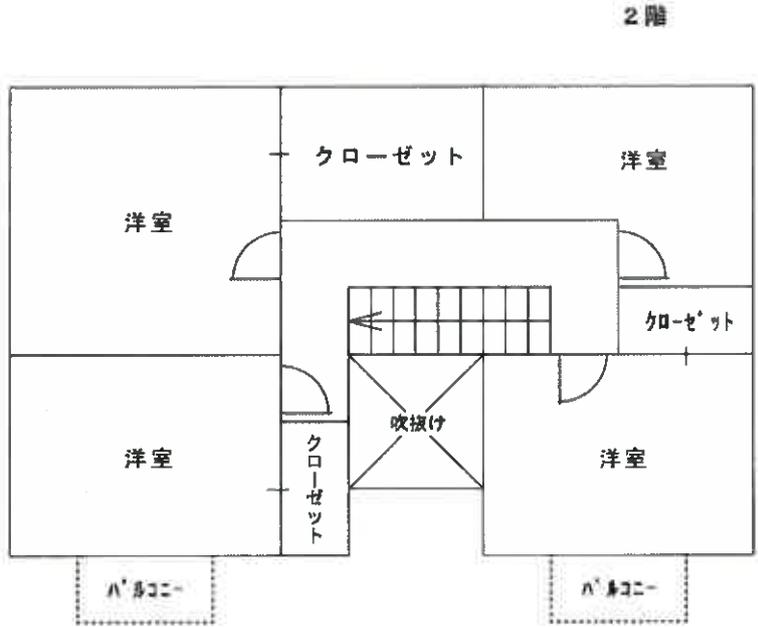
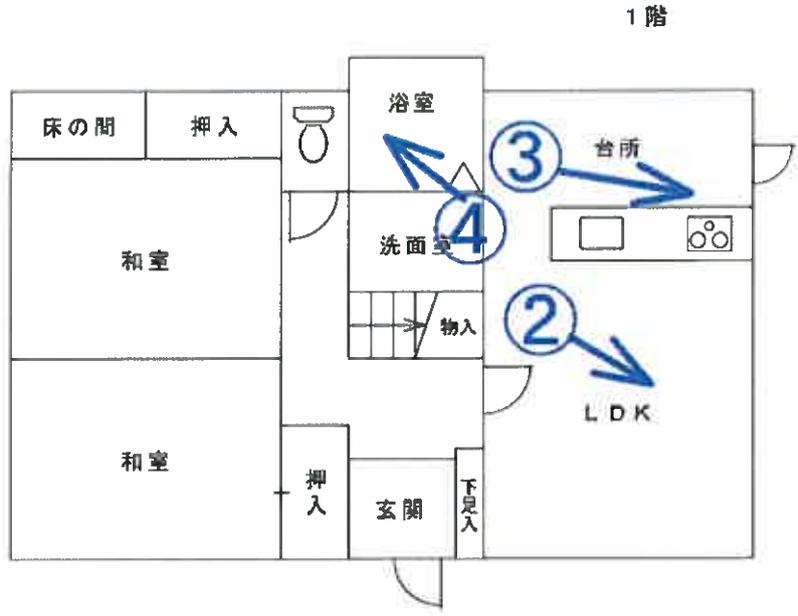
凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 9 枚目）



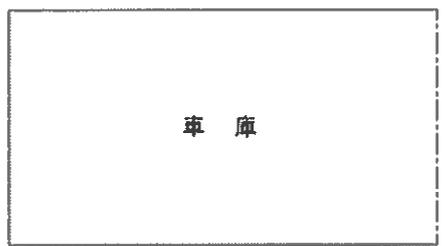
縮尺 1/300

物件 2 主である建物

建物間取図



物件 2 附属建物符号 1



凡例
♂写真
(撮影場所)

(10 枚目)

縮尺 1/100

写真 1

物件2



階段

物件1

町道「南野中沢8号線」

物件2附属建物
(掘込車庫)

写真 2

以下物件2(主である建物)の内部の状況
(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(12枚目)

写真 5 敷地に繁茂する雑草及び庭木の状況



物件1

写真 6 物件2附属建物(堀込車庫)の状況



令和7年（ケ）第 20号
令和7年 4月 3日 現地調査
令和7年 4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
渡辺 充啓

第1 評価額

一括価格	
金4,308,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,888,000円
物件2（建物）	金1,420,000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土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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付建物としての価格である。
- ④ 附属建物は独立した経済的価値はないので主たる建物と併せて評価した。

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 (附属建物) 符 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・交通	JR東北本線（利府線）「利府」駅の南東方道路距離約2km (別添位置図参照)	
付近の状況	低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺は起伏のある地勢で、対象物件付近は西向きの緩傾斜にある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域。 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定80% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	201.05㎡ 約16m×約12.5m～14.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側約6m 町道 舗装あり 約2m～3m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	物件2建物の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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコスト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	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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	雑草、樹木等が繁茂し手入れが行き届いていない。特に北側の樹木は道路に覆い被さっており近隣住民から苦言を呈されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号132番3	
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5年9月21日新築 約32年 約1年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロス、杉合板ほか 畳、フローリング、ビニールシートほか 電気、給水、排水 (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 64.59㎡ 2階 57.13㎡ 延面積121.72㎡ 増改築なし	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る ・1階は居室、廊下を問わず大量のゴミが放置されている。 ・全体的に北側に傾いているとみられる。 ・経年経過相応の劣化が認められた。	
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	・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	附属建物符号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5年2月12日新築 約32年 約15年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
仕様	内 壁 天 井 床	コンクリート コンクリート コンクリート	
床面積(現況)	18.25㎡		
現況用途等	現況用途	車庫	
品等	普通		
保守管理の状態	普通		
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	土地の高低差を利用した掘込車庫である。		

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
1	46,400	0.95	201.05	0.80	7,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 利府-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 45,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 46,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：99% (街路の系統連続性-1)

イ 個別格差：95% (道路面との高低差-5)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の状態、経過年数等から取壊し再築利用も最有効使用の一つと考えられるため取壊し費用も考慮した。

(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並びに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/m ²)	現況延 床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	160,000	121.72	0.02	390,000

ウ 現価率

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数 1 年 / (経過年数 32 年 + 経済的残存耐用年数 1 年) × (1 - 観察減価 0.5) = 0.02

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、更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
1	7,090,000	1.00	0.30	法定地上権	2,127,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額 (内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
1	7,090,000	-2,127,000	1.0	0.95	0.6	2,829,000
2	390,000	+2,127,000	1.0	1.0	0.6	1,510,000
一括価格 (合計)						4,339,000

- ウ 占有減価修正：なし
- エ 市場性修正：3頁記載の土地の概況及び利用状況等の特記事項を考慮した。
- オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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の概要

地価公示標準地 利府-5

所 在：宮城郡利府町加瀬字十三本塚162番16
価 格：45,000円/㎡
位 置：JR東北本線（利府線）「利府」駅の南東方道路距離約2.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：208㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北側6m私道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%・容積率80%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
地理院地図
2. 法第14条地図写
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 | 宮城郡利府町加瀬字十三塚 |
| | 地 番 | 1 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮城郡利府町加瀬字十三塚 1 3 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 . 2 5 平方メートル |



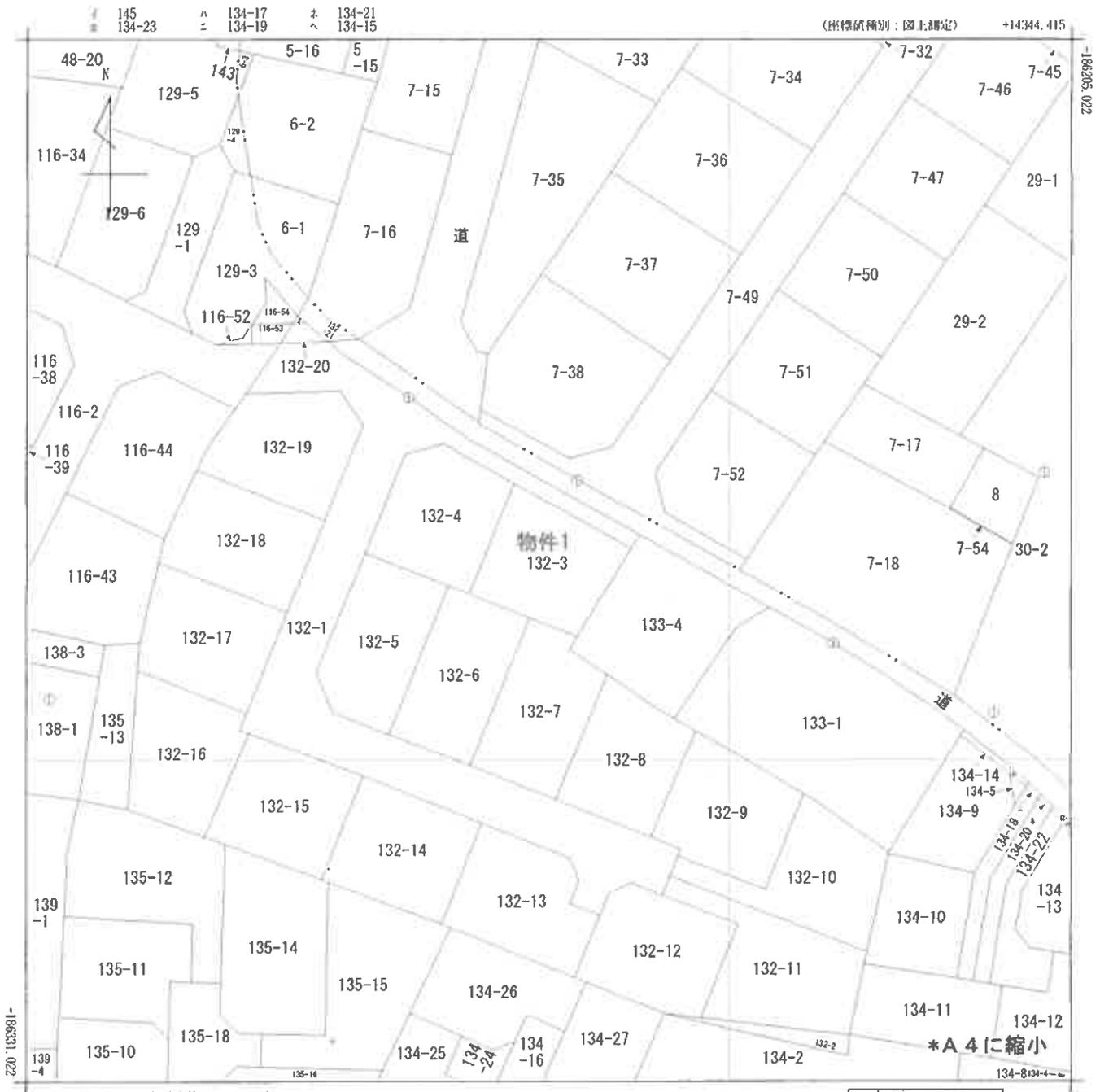
利府町

塩竈市

対象物件

地価公示標準地

利府塩釜IC



+14219.415 (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(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

加瀬
 字南野中沢
 加瀬
 字十三塚
 地番区域見出し

請求部分	所在	宮城郡利府町加瀬字十三塚				地番	132番3			
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					備付年月日(原図)	昭和60年9月30日		補記事項		

建物平面図

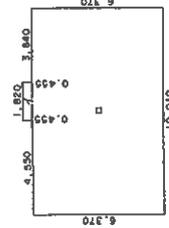
家屋番号 132番3

建物の所在 宮城県利府町加瀬字十三塚132番地3

各階平面図

143668

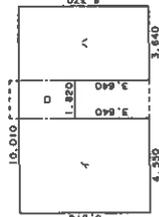
(主) 1階



求積表

イ	0.455 X 1.820	=	0.828100
ロ	6.370 X 10.010	=	63.763700
合計			64.591800
床面積			64.59 ㎡

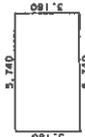
(主) 2階



求積表

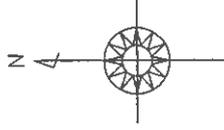
イ	6.370 X 4.550	=	28.983500
ロ	2.730 X 1.820	=	4.968600
ハ	6.370 X 3.640	=	23.186800
合計			57.138900
床面積			57.13 ㎡

(附1)

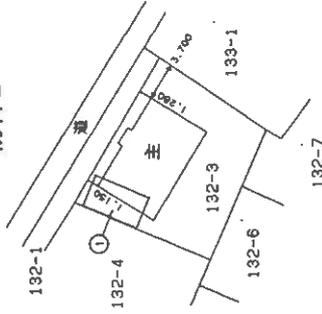


求積表

	3.180 X 5.740	=	18.253200
床面積			18.25 ㎡



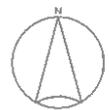
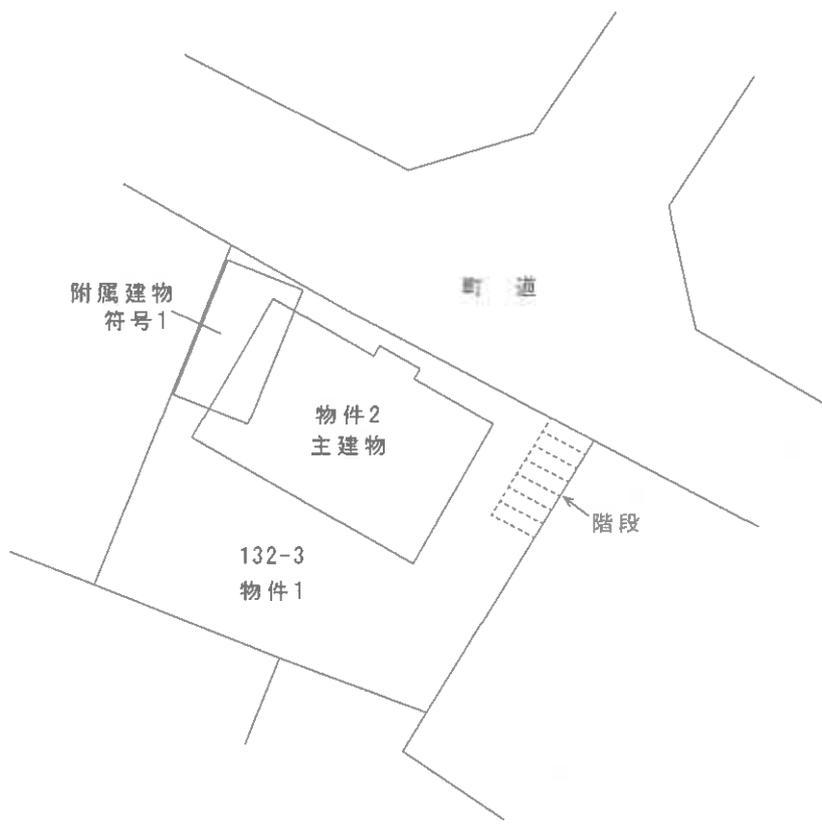
物件2



(主階層) *A4に縮小

作製者	土州家屋調査士会	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

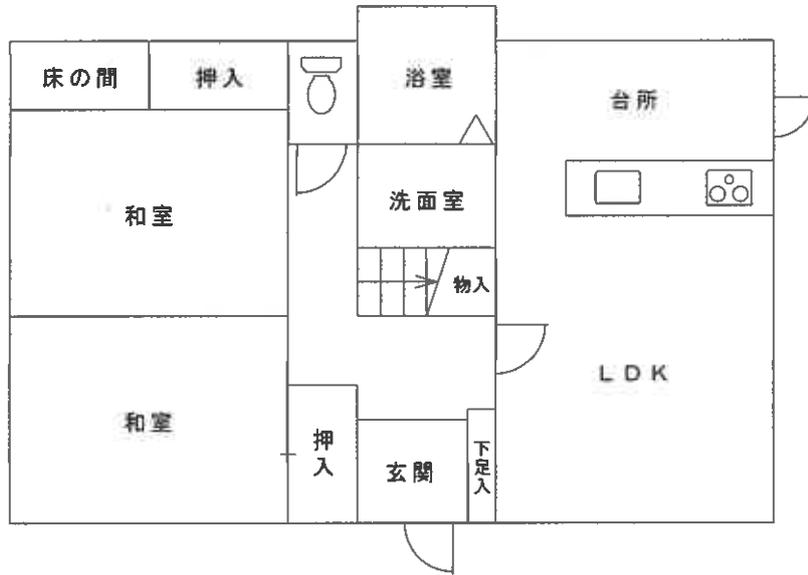
土地建物位置關係圖



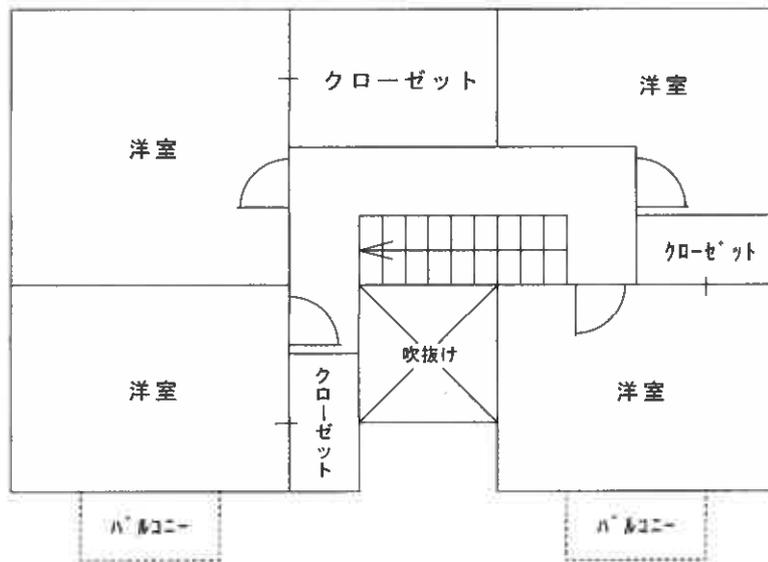
縮尺 1/300

建物間取図

1階



2階



附属建物符号1

