

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 8年 1月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 2月17日 午前 9時00分から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 3月13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 1月28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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,967,000 11,173,600	一括	2,793,400	106,495	25,537
1	2,580,000				
2	11,387,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 塩竈市南錦町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市南錦町 1 2 3 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 塩竈市南錦町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市南錦町 1 2 3 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 87号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年10月 6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 | 塩竈市南錦町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市南錦町 1 2 3 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮城県塩竈市南錦町8番54-3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	物件1の東側で接する155番2の土地（地目公衆用道路，地積226㎡，所有者塩竈市）のうち，南東側部分は建築基準法42条1項3号道路であり，北東側部分は同法42条2項道路である（土地建物位置関係図参照）。なお，123番25の土地（地目宅地，地積0.96㎡，所有者塩竈市）を含む道路部分にセットバックが認められる。	
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 ☐ 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 ☐ 「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	物件2の建物内には，物件2所有者所有の動産類が若干残置されている。	
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 }	
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
■ 近隣住民	物件2所有者のAさんは、1年以上前から居住していないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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たが、調査期日に同人の立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった。
- 立入調査の結果及び近隣住民の陳述等から、本件物件の占有状況等につき、本報告書2枚目のとおり報告する。

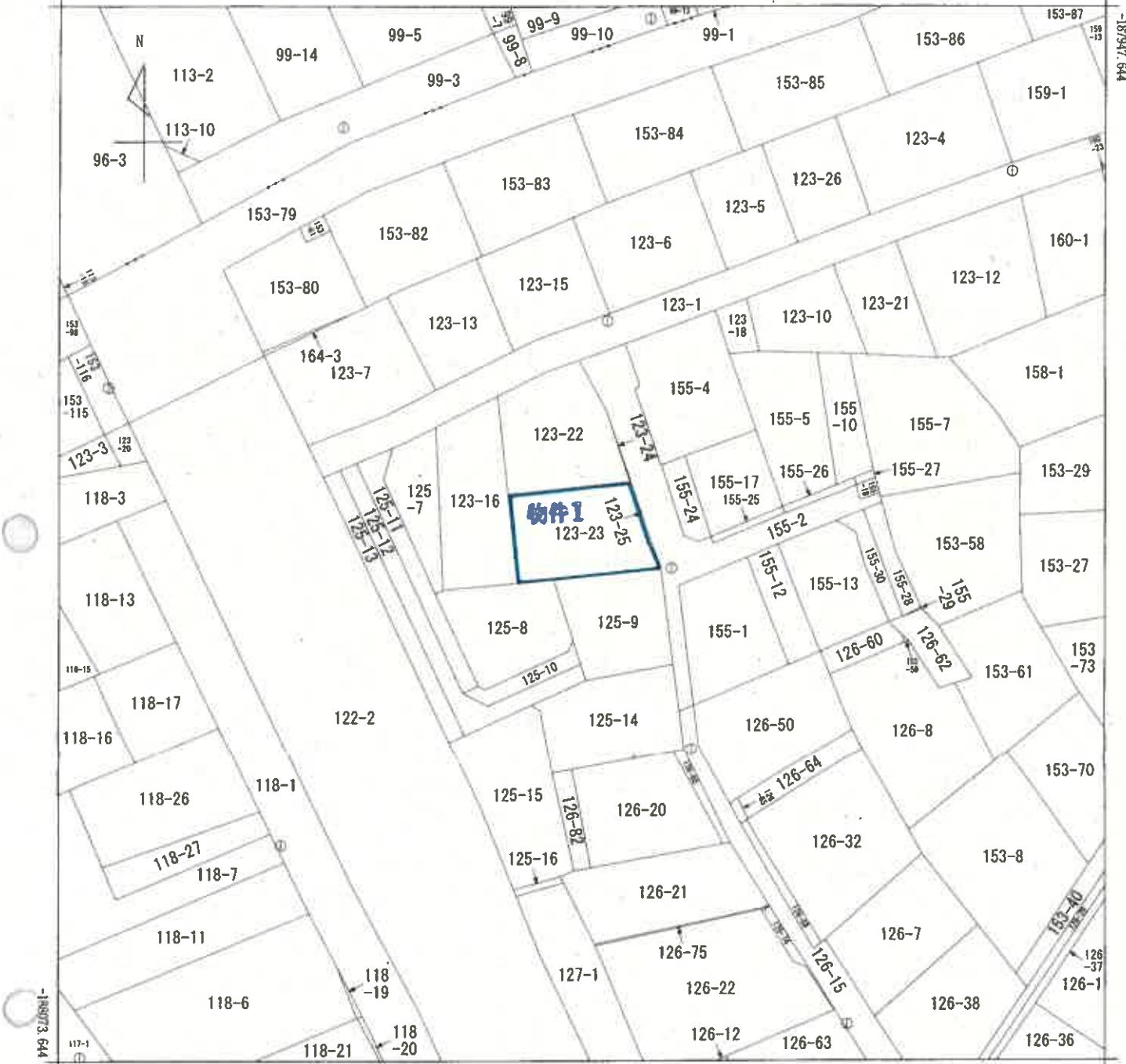
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月8日 (月) 11:40-11:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1, 2 登記中)
7年9月10日 (水) 13:30-13:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1, 2)
7年9月17日 (水) 11:20-11:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年9月22日 (月)	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10月1日 (水) 16:30-17:15	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 近隣住民から聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7年10月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

126-76 (座標値種別：図上測定) +15661.246



+15536.246 (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(touhokutaiheiyooki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所 在	塩竈市南錦町					地 番	123番23		
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	昭和54年3月				備付年月日(原図)	昭和55年6月23日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H46362-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局地籍支局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

(7 枚目)

地積測量図

地番 123-16
123-22ないし123-25

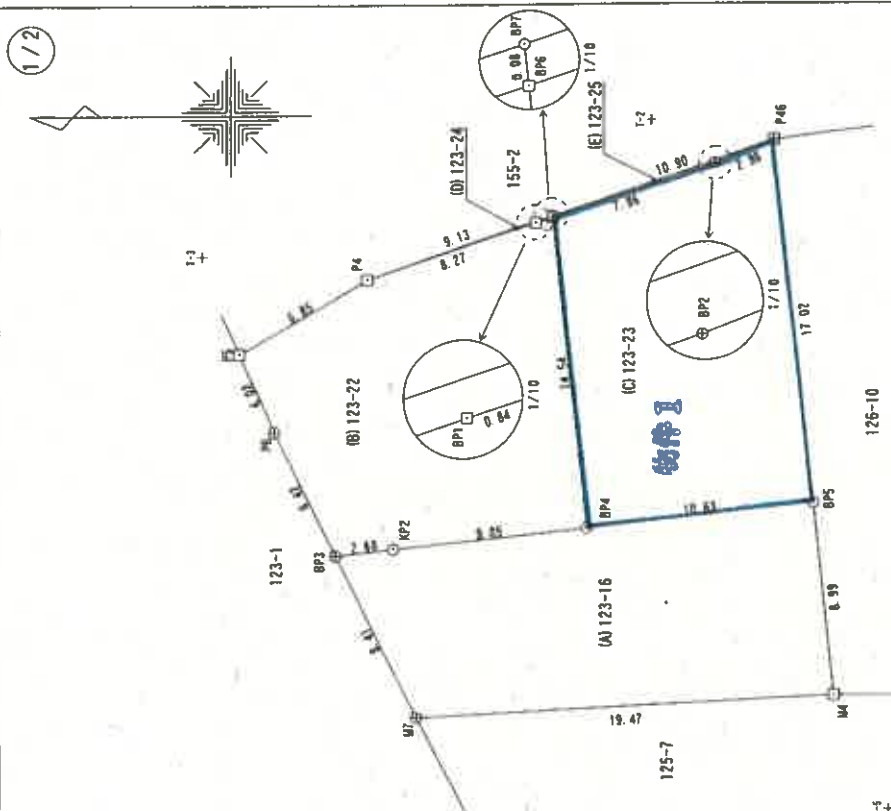
土地の所在 塩竈市南錦町

面角座標法求積表

地番	(A) 123-16					
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)	Xn(Yn+1-Yn-1)	
M7	-187998.190	15580.874	19.47	1237404.06580		
M4	-188017.639	15581.825	8.99	-1858930.396793		
BP5	-188016.694	15590.761	10.63	-1469726.496998		
BP4	-188006.119	15589.642	9.05	389172.666330		
KP2	-187997.123	15588.691	2.69	232176.446905		
BP3	-187994.445	15588.407	8.41	1469552.576565		
		倍面積		-351.117411		
		面積		175.5587055		
		地積		175.55	m ²	

地番	(B) 123-22					
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)	Xn(Yn+1-Yn-1)	
BP3	-187994.445	15588.407	2.69	1028141.619705		
KP2	-187997.123	15588.691	9.05	-232176.446905		
BP4	-188006.119	15589.642	14.54	-2897550.306028		
BP6	-188004.590	15604.103	0.84	-2668537.150460		
BP1	-188003.790	15603.836	8.27	537314.831820		
P4	-187995.935	15601.245	6.85	1126471.642520		
P5	-187989.985	15597.844	4.02	1331909.043725		
P6	-187991.585	15594.160	6.42	1774076.587645		
		倍面積		-350.177978		
		面積		175.0889990		
		地積		175.08	m ²	

地番	(C) 123-23					
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)	Xn(Yn+1-Yn-1)	
BP4	-188006.119	15589.642	10.63	2508377.639698		
BP5	-188016.694	15590.761	17.02	-3392573.226536		
P46	-188014.904	15607.686	2.96	-2981728.362536		
BP2	-188012.143	15606.620	7.96	673647.508369		
BP6	-188004.590	15604.103	14.54	3191941.929020		
		倍面積		-334.511985		
		面積		167.2559925		
		地積		167.25	m ²	



凡例	例
境界	境界線の種類
コンクリート壁	コンクリート壁
金庫	金庫
プラスチック壁	プラスチック壁
金庫	金庫
現況点(計算点)	現況点(計算点)
点	点

A4判に縮小

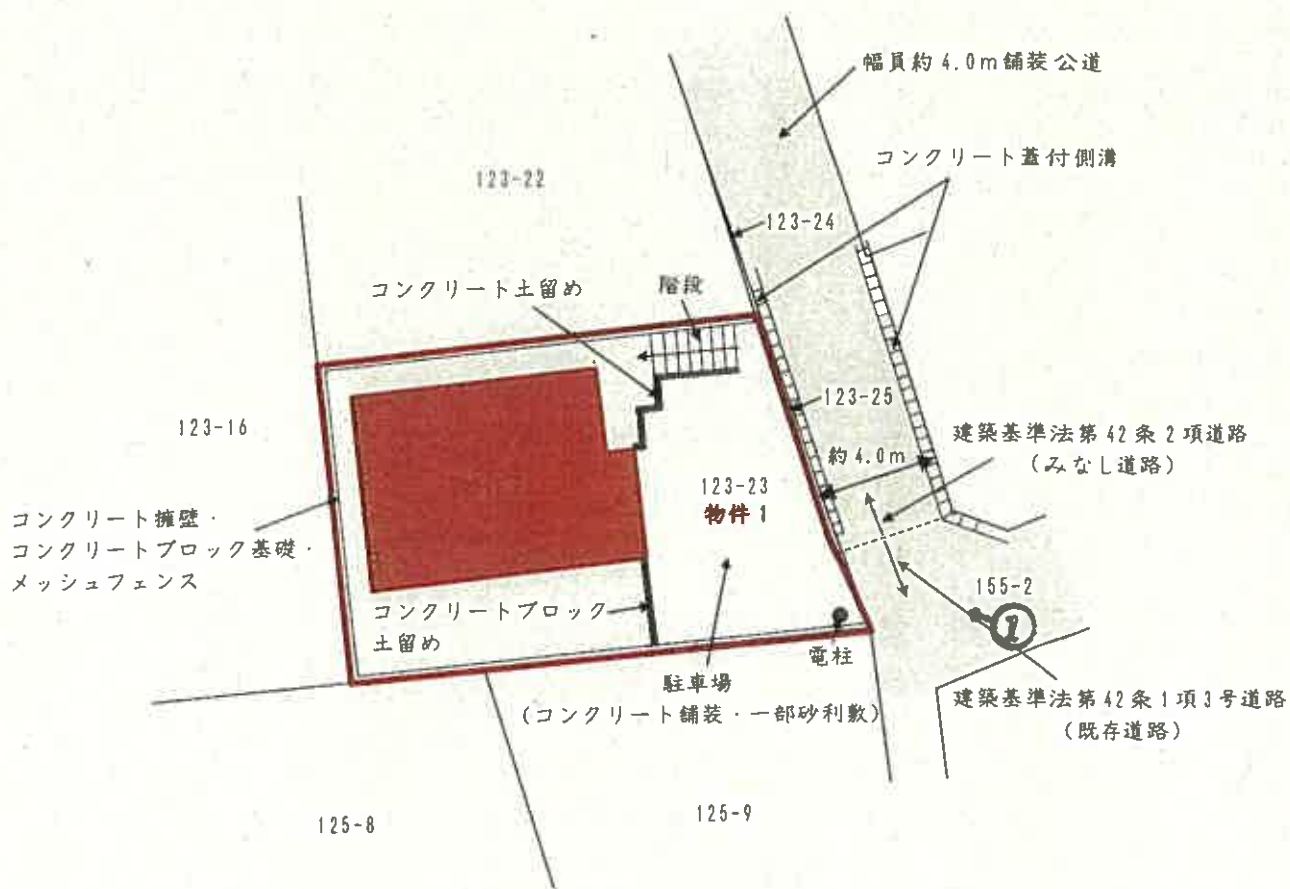
作製者

申請人

縮尺 1/250

和 2 年 4 月 16 日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



凡 例

写真(撮影場所)



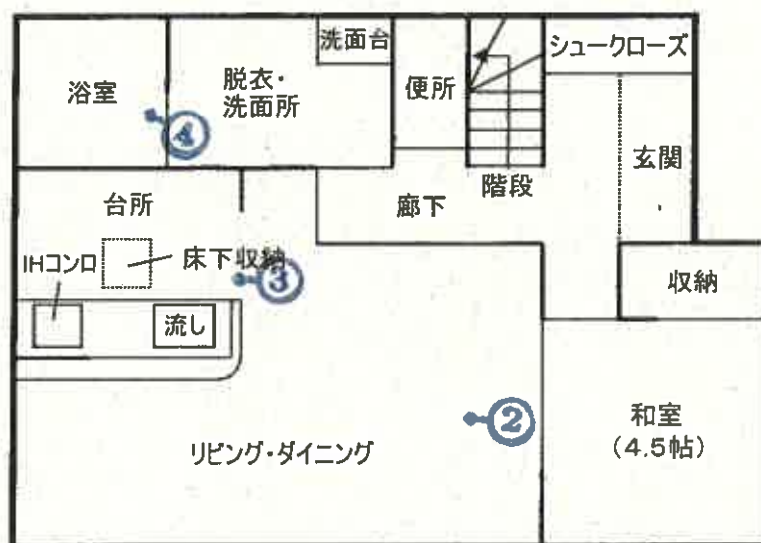
(8 枚目)

土地建物位置関係図

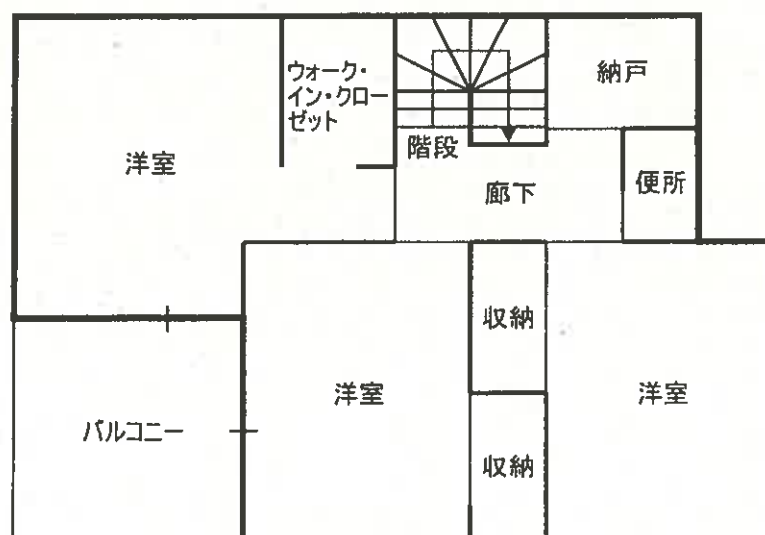
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



凡 例

写真(撮影場所)



(9 枚目)

建物間取図

写 真 1

物件 1

物件 2



写 真 2



写真 3



写真 4



令和 7 年（ケ） 第 87 号

令和 7 年 10 月 1 日 現地調査

令和 7 年 10 月 9 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,967,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,580,000 円
物件 2 (建物)	金 11,387,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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通り	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		

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」駅の南東方・道路距離約490m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が属する周辺一帯は、JR塩釜駅南東方に位置する南錦町地区のうち、昭和48年に国鉄塩釜線(かつて多賀城市の陸前山王駅と塩竈市の塩釜埠頭駅を結んでいた日本貨物鉄道[現JR貨物]の鉄道路線。平成9年4月に廃止となり、その後に鉄道敷は収去)を越えるために架けられた塩釜陸橋の東方に位置し、陸橋周辺は標高4～5m前後の低地で谷状地勢となる一方、東方背後は標高約10～20mの小高い地勢が展開する地域となる。旧来、塩竈市の中心市街地西方外れに位置しており、特に陸橋周辺の低地は、排水性に乏しく、また背後を囲む丘陵地で宅地化が進んだ結果、流水の保水・遊水機能が低下したため、内水氾濫が発生しやすい地形的特徴を有することになり、昭和59年に、塩釜陸橋西側において、宅地造成が行われ、商業施設(ヨークベニマル塩釜店)が建設される以前は、耕地整理の行われていない水田も散見される状況にあった。塩竈市では平成6年に「総合治水計画」を定め、ポンプ場などの根幹施設の整備で1時間あたり52.2ミリ降雨に備える整備を行なっているほか、安全性向上のために宅内貯留施設の整備に取り組んでおり、以前に比べれば内水氾濫のリスクは大きく低下しているが、それでも、JR塩釜駅南方・南東方の袖野田町・野田・南錦町等の低地一帯は、塩竈市が整備した浸水ハザードマップにおいて、浸水想定区域の指定を受けており、同じ塩竈市内における丘陵地上の市街地に比べ、災害発生の危険性は高い状態にある。 地域内の街路は、幅員約4mの舗装公道が標準。地域全体として、狹隘道路、階段道路、未舗装道路が多々見受けられ、傾斜の急な坂道も多いため、街路整備の状況はやや劣る。 周辺環境に関して、当該地域では、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。 標準的な画地は間口12m・奥行18m・規模220㎡程度の長方形地で、標準的使用は一般戸建住宅の敷地と判断した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	最寄商業施設「ヨークベニマル塩釜店」:	約210m
	市立第三小学校:	約1.3km
	塩竈市役所(本庁舎):	約1.7km
	市立第三中学校:	約1.4km
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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% ※道路幅員より基準容積率は160%
	防 火 規 制	特になし
	土砂災害規制	特になし
	その他の規制	塩竈の景観を守り育てる条例(市内全域が対象) 宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	167.25㎡
	間 口 ・ 奥 行	約11m×約14.5～17m
	形 状	略台形(長方形に近い形状)
	地 勢	付近は緩やかな北東傾斜地。物件1の有効宅地部分は平坦。
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	駐車場(普通車3台収容可)部分は略等高。有効宅地部分の地盤面は街路・駐車場部分より約2.0m高く、駐車場北側に物件2の建物玄関に向かうための階段が設置されている(別添『土地建物位置関係図』参照)。
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	○ 東側約4m、公道、舗装(有)、略等高に接面 建築基準法上:法第42条2項、及び法第42条1項3号該当(次頁「特記事項」欄①参照)	
土地利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。	

供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。
ハザードマップ	宮城県公表の土砂災害警戒区域等確認マップによれば、土砂災害の警戒区域等は存しない。また、水害の危険性については、前述の通り、塩釜陸橋周辺の低地は、浸水想定区域となり、目的物件北側の市道南錦町一号線沿いも、浸水深5～15cm未満の区域(計画規模10年確率)となるが、目的物件は、浸水想定区域の指定から外れる。
特記事項	①物件1の東側公道(地番155番2、登記地目:公衆用道路、登記地積:226㎡、所有者:塩竈市。地番123番25、登記地目:宅地、登記地積:0.96㎡、所有者:塩竈市)に対する接道部のうち、北側7.96mは、建築基準法第42条2項の所謂「みなし道路」に該当する。地番123番25は幅員確保のため、セットバック(後退)が行われたものとなり、巻き尺測定で、現況幅員が4.0mであることを確認したほか、塩竈市役所産業建設部まちづくり・建築課指導係より、これ以上のセットバックは不要である旨の回答を得ている。また、東側公道接道部のうち南側2.96mは、建築基準法第42条1項3号の所謂「既存道路」に該当する。みなし道路・既存道路はともに市道認定を受けていない(別添『土地建物位置関係図』参照)。 ②上記①の公道は物件1の接道部より北側で、建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(指定年月日:昭和46年5月18日、第216号)の扱いとなり、北方で幅員約4mの舗装市道(南錦町一号線)に連絡する。

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123番23		
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12月22日新築	
	経 過 年 数	5 年	
	経済的残存耐用年数	35 年	
構 造	木造スレートぶき2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか	
	天 井	ビニールクロス貼 ほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・給湯(自然冷媒ヒートポンプ給湯機)・衛生・換気(24時間換気システム)・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターフォン)設備。浴室は24時間換気のほか、暖房・乾燥・涼風機能付。IH調理器を使用するオール電化住宅。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座。	
	そ の 他	特になし	
	(注) 建物に附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	55.48㎡	
	2 階	48.02㎡	延 103.50㎡
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	築後5年程度で、築年の浅い標準仕様の一般戸建住宅である。全体的に高級感はないものの、必要な機能がコンパクトにまとめられている。さらに、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は、普通程度又は比較的良好と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	築後5年程度で、屋内に関しては、天井・床・建具・表具等に、特に目につくような損傷・摩耗は確認されず、顕著な汚れ・染み・色褪せ等も見受けられない。また、建物の外装に関しても概ね美観を維持しているため、建物自体の保守管理の状態は比較的良好と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。		

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通り求めた。

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	41,200円/㎡	0.96	167.25㎡	1.00	6,615,000円

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 【塩竈-5】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 44,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{106} & \rightleftharpoons & 41,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 接道方位:南東 +2% (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 道路の幅員・系統連続性・街路配置の整然性 +2% (1.02)
 地域内の地勢・斜面の方位 +2% (1.02)
 居住環境(陸橋等との位置関係)・住宅地としての品等 +2% (1.02)
 上記相乗積 106% (1.02 × 1.02 × 1.02 ≒ 1.06)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

接道方位:東 +1% (1.01)
 有効宅地部分の道路との高低差 △5% (0.95)
 上記相乗積 96% (1.01 × 0.95 ≒ 0.96)

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 ±0% (1.00)

(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	230,000円/㎡	103.50㎡	0.70	16,664,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数40年、経過年数5年、経済的残存耐用年数35年、観察減価率20%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & & \text{経済的} & & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & & \text{全耐用年数} & & \\ 0.70 & \rightleftharpoons & \{ 0.02 + (1 - 0.02) \times (35\text{年} \div 40\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	6,615,000円	1.00	0.35 法定地上権	2,315,000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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	6,615,000円	-2,315,000円	1.00	1.00	0.60	2,580,000円
2	16,664,000円	+2,315,000円	1.00	1.00	0.60	11,387,000円
一括価格(合計)						13,967,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

±0% (1.00)

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

地価公示標準地【塩竈－5】

所 在 : 塩竈市野田77番11「野田7-5」
価 格 : 44,500円/㎡
位 置 : JR東北本線「塩釜」駅の南東方道路距離約450m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 219㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南東側約5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

物 件 目 録

- 1

所 在

塩竈市南錦町
- 地 番

1 2 3 番 2 3
- 地 目

宅地
- 地 積

1 6 7 . 2 5 平方メートル
- 2

所 在

塩竈市南錦町 1 2 3 番地 2 3
- 家屋 番号

1 2 3 番 2 3
- 種 類

居宅
- 構 造

木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積

1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル



地理院地図

GS Maps



位置図



不動産登記法第14条第1項地図写

(公図写)

縮尺=1:500

地積測量図

地番 123-16.
123-22ないし123-25

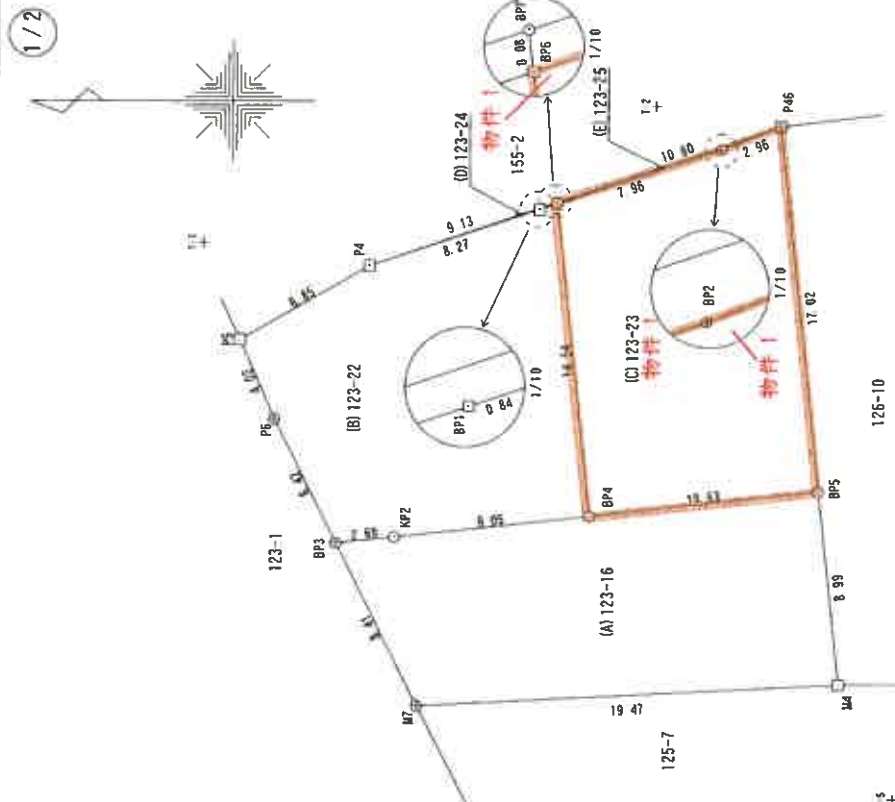
土地の所在 塩竈市南錦町

直角座標法求積表

地番 (A) 123-16	測点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)
	M7	-187998.190	15580.874	19.47	1237404.08580
	M4	-188017.639	15581.825	8.99	-1858930.396793
	BP5	-188016.694	15590.761	10.63	-1469726.496998
	BP4	-188006.119	15589.642	9.05	389172.666330
	KP2	-187997.123	15588.691	2.69	232176.446905
	BP3	-187994.445	15588.407	8.41	1469552.575665
			倍面積	-351.117411	
			面積		175.5587055
			地積		175.55 m ²

地番 (B) 123-22	測点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)
	BP3	-187994.445	15588.407	2.69	1028141.619705
	KP2	-187997.123	15588.691	9.05	-232176.446905
	BP4	-188006.119	15589.642	14.54	-2897550.306028
	BP5	-188004.590	15604.103	0.84	-2668537.150460
	BP1	-188003.790	15603.836	8.27	537314.831820
	P4	-187995.935	15601.245	6.85	1126471.642520
	P5	-187989.985	15597.844	4.02	1331909.043725
	P6	-187991.585	15594.160	6.42	1774076.587645
			倍面積	-350.177978	
			面積		175.0889890
			地積		175.08 m ²

地番 (C) 123-23	測点名	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)
	BP4	-188006.119	15589.642	10.63	2508377.639698
	BP5	-188016.694	15590.761	17.02	-3392573.226536
	P46	-188014.904	15607.686	2.96	-2981728.362536
	BP2	-188012.143	15606.620	7.96	673647.508369
	BP6	-188004.590	15604.103	14.54	3191941.929020
			倍面積	-334.511985	
			面積		167.2559925
			地積		167.25 m ²



凡例	境界線の種類
—	コンクリート塀
—	金属標
—	プラスチック標
—	金属標
—	現況点 (計算点)
+	基準点

作製者

申請人

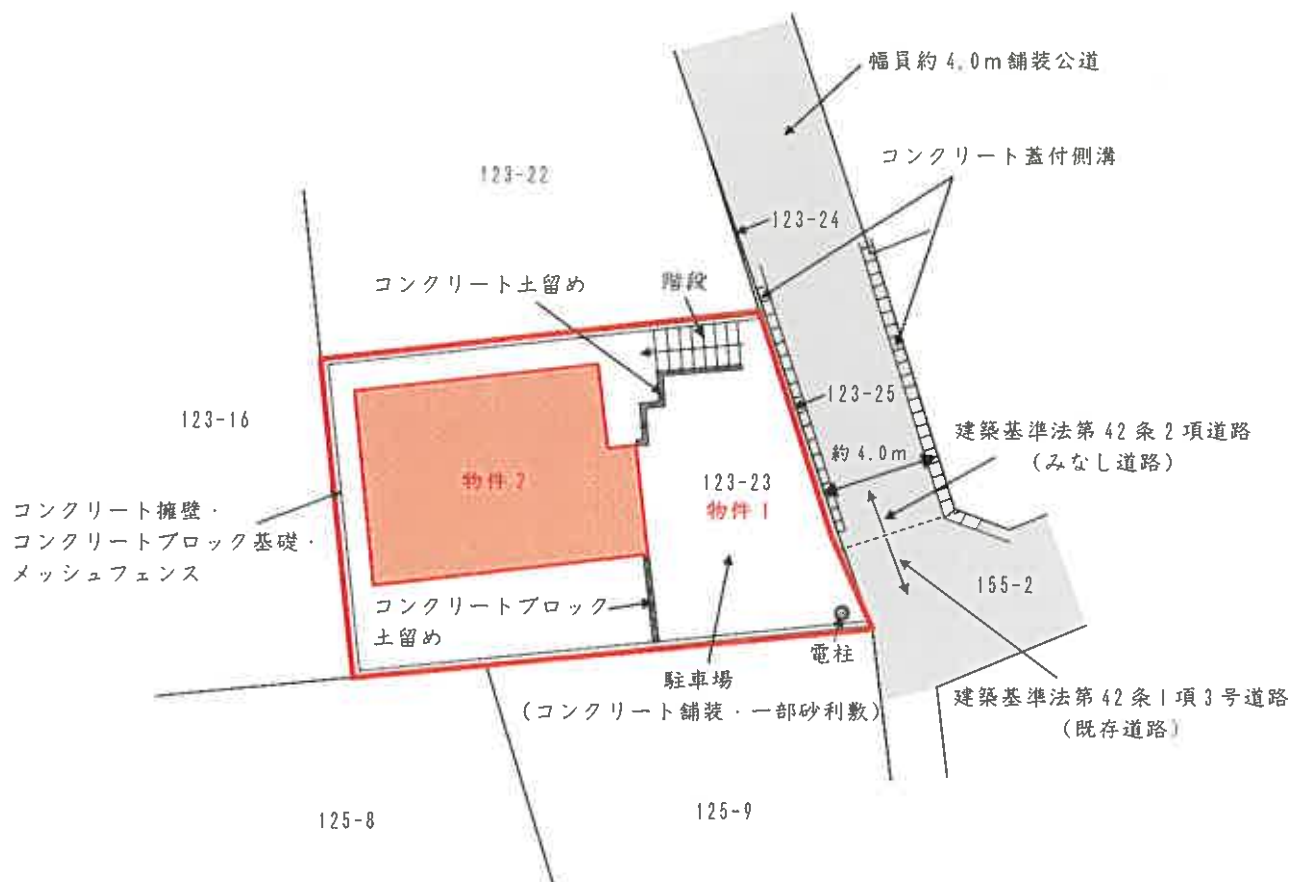
昭和2年4月16日作製

縮尺 1/250

(日調連の)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

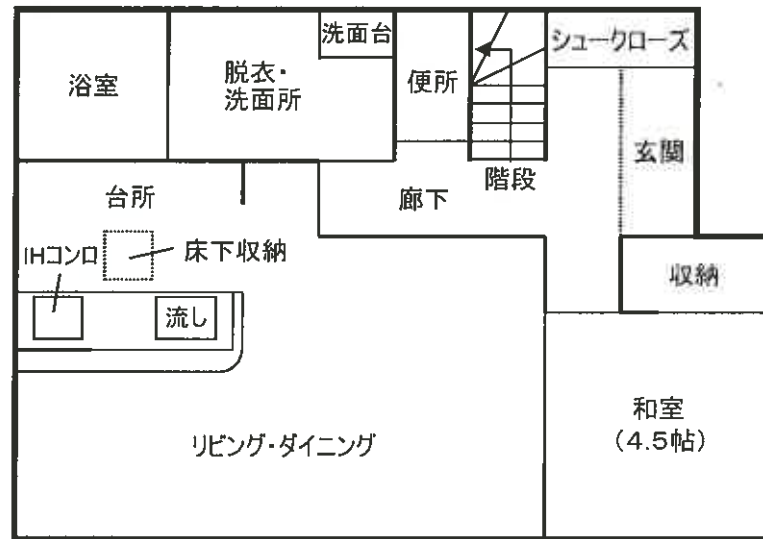


土地建物位置関係図

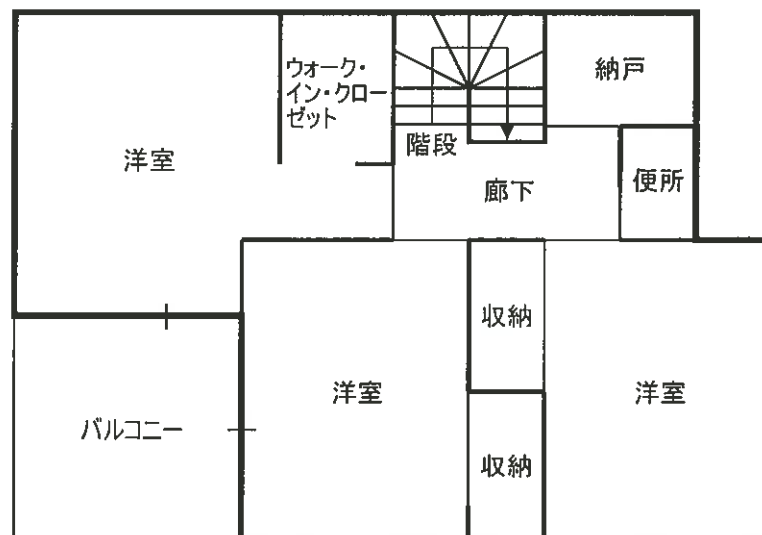
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



建物間取図