

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 9 月 30 日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 柏 賢 子

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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 29 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 8 年 11 月 13 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 8 年 9 月 30 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）
1～3	3,958,000 3,166,400	一括	791,600	28,608	7,307
1	1,435,000				
2	1,000				
3	2,522,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 塩竈市向ヶ丘
 地 番 44番13
 地 目 宅地
 地 積 135.71平方メートル

- 2 所 在 塩竈市向ヶ丘
 地 番 44番14
 地 目 宅地
 地 積 165.00平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 持分20分の1

- 3 所 在 塩竈市向ヶ丘44番地13
 家屋 番号 44番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階68.53平方メートル
 2階49.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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 1～3】

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 3】

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 塩竈市向ヶ丘
 地 番 44 番 13
 地 目 宅地
 地 積 135.71 平方メートル

- 2 所 在 塩竈市向ヶ丘
 地 番 44 番 14
 地 目 宅地
 地 積 165.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 持分 20 分の 1

- 3 所 在 塩竈市向ヶ丘 44 番地 13
 家屋 番号 44 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 68.53 平方メートル
 2 階 49.54 平方メートル



令和 8年(ケ)第 37号
令和 8年 3月18日受理
令和 8年 6月 4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 塩竈市向ヶ丘
 地 番 44番13
 地 目 宅地
 地 積 135.71平方メートル

所有者A

2 所 在 塩竈市向ヶ丘
 地 番 44番14
 地 目 宅地
 地 積 165.00平方メートル

共有者A 持分20分の1

3 所 在 塩竈市向ヶ丘44番地13
 家屋 番号 44番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階68.53平方メートル
 2階49.54平方メートル

所有者A



不動産の表示	「物件目録(物件1, 3)」のとおり		
住居表示	宮城県塩竈市向ヶ丘1番12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 ☐ 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は、南西側で接する物件2を介して、その南東側で市道に接している。		
建物	物件3		
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(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3所有者所有のウッドデッキ及びスチール製物置(動産)が存する。 物件3の建物はオール電化の仕様となっている。		
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録(物件2)」のとおり
住 居 表 示	宮城県塩竈市向ヶ丘1番12号 付近
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ■公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	■土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が他の共有者ととも通路として使用している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	物件2の南東側で接する道路は市道である。 物件2及び西側所在の売却対象外の土地（45番1）は、いずれも私道（位置指定道路）となっている。
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
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)	前回の調査に立ち会えず、すみませんでした。物件3は、令和8年1月頃から引っ越しをしており、若干の残置物が残っています。本件物件については、ウッドデッキやスチール製物置の付いているリフォーム済みの建物を購入しました。物件3はオール電化の仕様で、不具合等はありません。

(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
8年3月23日 (月) 11:10-11:20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～3登記中)
8年4月2日 (木) 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～3)
8年4月7日 (火) 14:20-14:25	塩竈市役所	塩竈市役所市民総務部税務課に資料交付依頼 (4/10 資料受領)
同 日 15:10-15:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年4月8日 (水)	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
8年4月21日 (火) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行) ※技術者同行するも解錠不能
8年4月23日 (木)	執行官室	塩竈市役所市民総務部市民安全課へ資料交付依頼
8年5月11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
8年5月26日 (火) 14:50-15:40	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 5月26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 8年 4月21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たが、解錠することができなかった。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

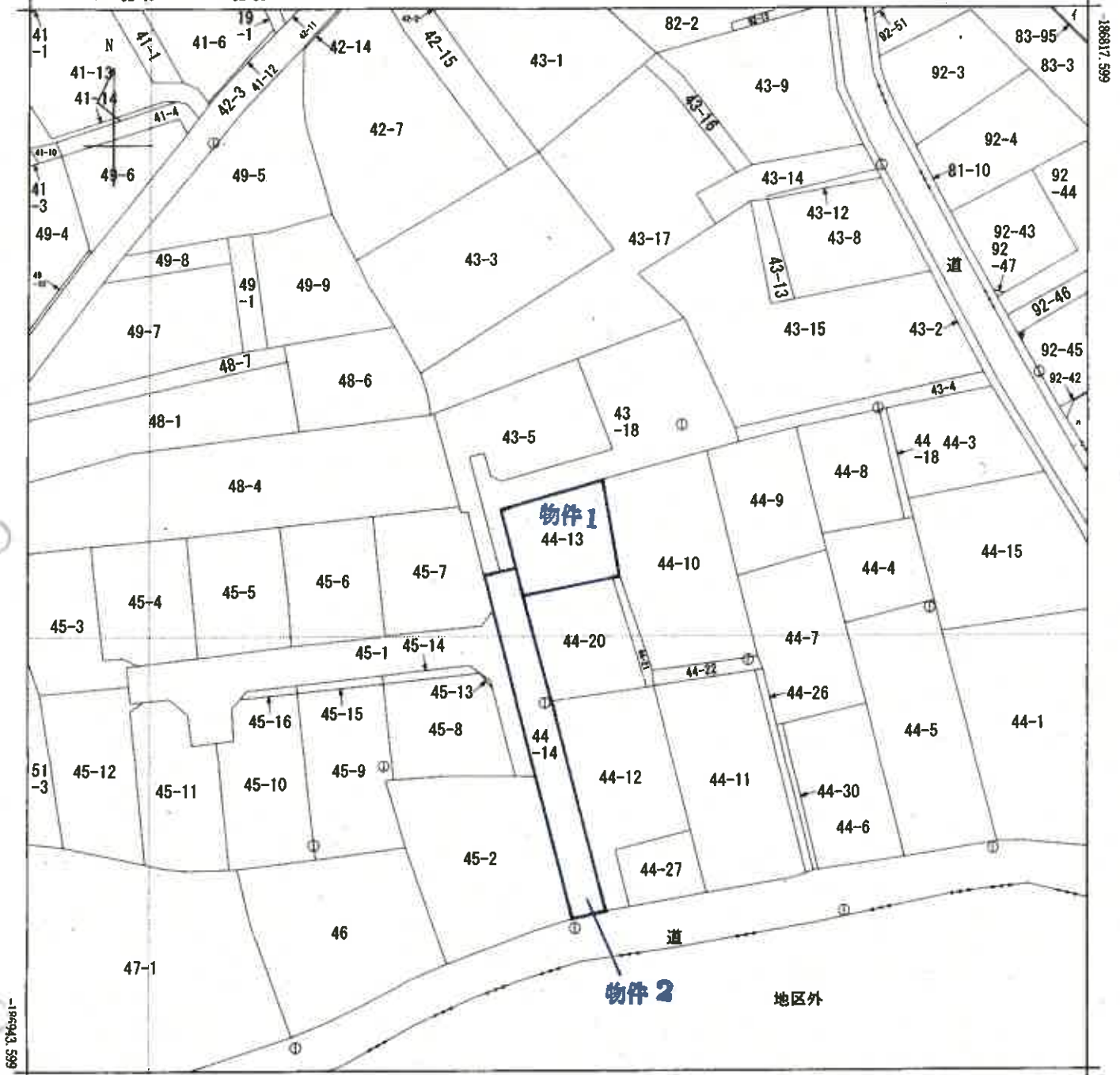
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図

1 83-47 2 92-52
3 92-48 4 92-56

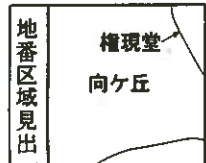
(座標値種別：図上測定)

+15014.211



+14889.211 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所在地 塩竈市向ヶ丘					地番	44番13			
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55年12月				備付年月日(原図)	昭和57年3月31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8年2月17日

広島法務局

地図整理番号：M07574

登記官

(6 枚目)

(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局地籍課文庫管理)

令和8年2月17日 広島法務局

(7 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	44-28・44-29
土地の所在	塩釜市向ヶ丘

007758

面積計算表

地番 44-28			
地番	底辺	高さ	積
1	7.34	1.82	14.0928
2	7.34	1.98	14.5332
		合計	28.6260
		面積	14.3130
		地積	14.31 ㎡

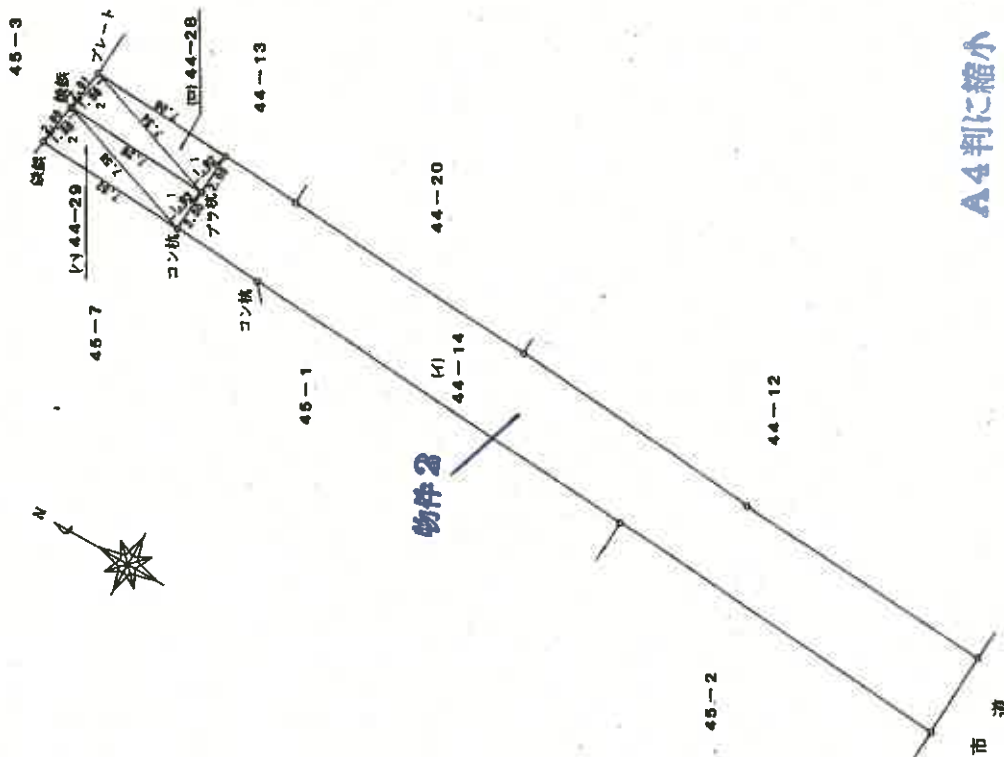
地番 44-29			
地番	底辺	高さ	積
1	7.56	1.93	14.5808
2	7.56	1.98	14.9688
		合計	29.5496
		面積	14.7798
		地積	14.77 ㎡

地積

44-28 143180 ㎡

44-29 147798 ㎡

44-14
 $1941000 - \{44 + 44\} = 1650072 \text{ ㎡}$



申請人

(平成 8 年10月25日作製)

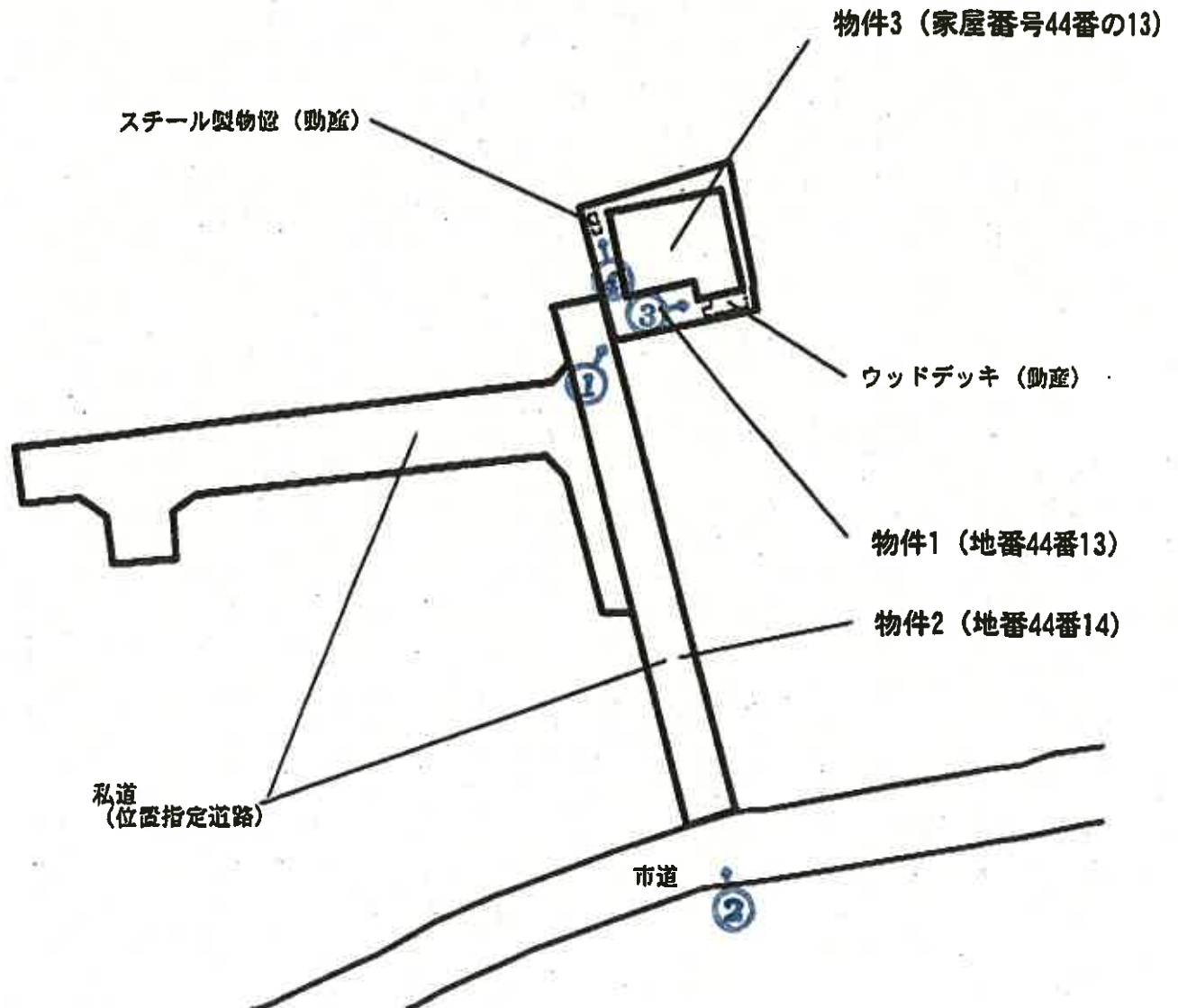
作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

44.11.6 登記

尺 1/250

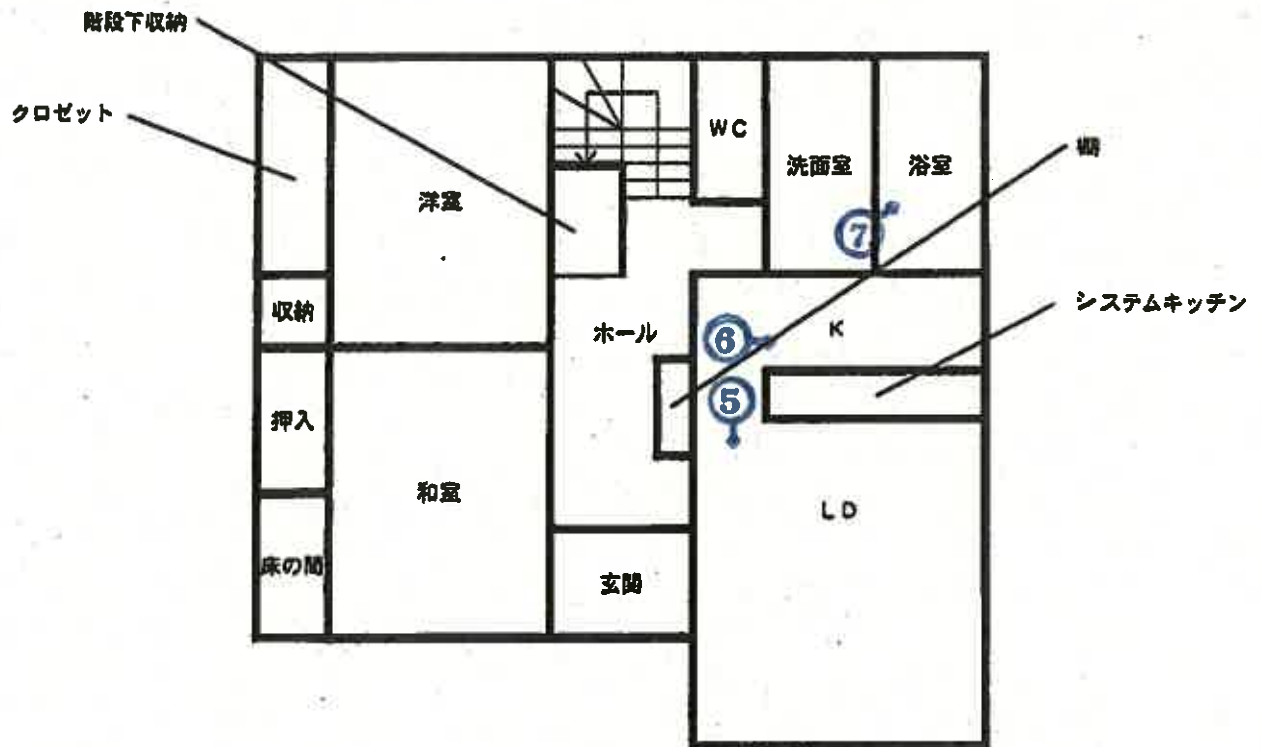
土地建物位置関係図



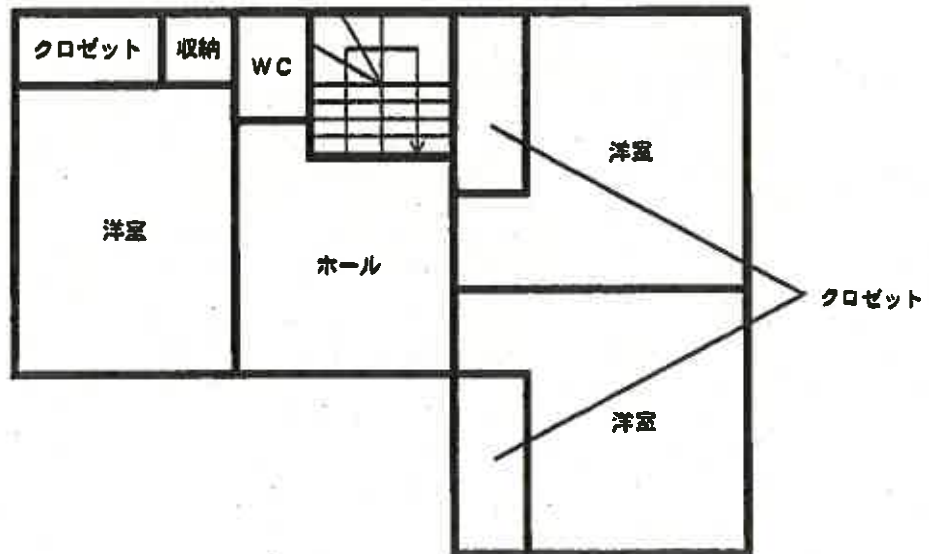
凡 例
 写真 (撮影場所)

建物間取図
物件3(家屋番号44番13)

1 階



2 階



凡 例
←○写真(撮影場所)

写 真 1



写 真 2



写 真 3

ウッドデッキ



写 真 4

スチール製物置（動産）



写真 5



写真 6



写 真 7



令和 8 年（ケ） 第 37 号

令和 8 年 4 月 21 日 現地調査

令和 8 年 5 月 26 日 現地調査

令和 8 年 6 月 4 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,958,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,435,000 円
物件 2 (土地)	金 1,000 円
物件 3 (建物)	金 2,522,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地番 地目積		公衆用道路
3	所在家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
2	2については持分20分の1の評価である。

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」駅の北西方・道路距離約1.3km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、塩竈市の高台にある旧来からの住宅地域に位置し、周辺には、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ。塩竈市には開発適地が少なく、ミニ開発による宅地分譲や世代交代による古家付取引が住宅供給の中心である。人口減・物価高の中、住宅取得に際しては地域や物件の選別が進んでいる。当地域における街路条件は、幅員4m舗装私道(行止り)が標準である。周辺に、自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。標準的画地は、規模130㎡程度(間口10m、奥行13m程度)、北向きの戸建住宅地である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60 % 200 % - -
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	135.71㎡ 約4m×約12m ほぼ正方形 概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	西側で幅員約4m(一部6m)の舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路、行止り)に概ね等高に接面する。	
土地利用状況等	物件3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。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
特 記 事 項	1.上水道については、物件2(土地)が構成する私道に本管が埋設されているが、本管は途中で西方に屈折している。物件1(土地)については屈折部分から私設管により引込みがなされている。尚、当該私設管の所有者は不明であるが、北方の住居も当該私設管を利用していると思われる(塩竈市上下水道部聴取)。 2.物件1(土地)には、雨水に関する「宅内貯留浸透施設」があると思われる(塩竈市上下水道部聴取)。	

(物件2)

位 置	物件1の西側に位置する土地であり、私道の一部である。 (別添『土地建物位置関係図』等参照)	
画 地 条 件	地 積	165㎡ (共有持分は20分の1)
	幅 ・ 延 長	間口約4m×(奥行)約42m
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	ほぼ平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	-
	接面道路の状況	南側で幅員約5～5.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に接面する。
	土 地 の 利 用 状 況 等	物件1が接面する公衆用道路(建築基準法第42条1項5号道路)の一部であり、主に当該道路に接面する各住宅の居住者が通行の用に供している。 (位置指定道路番号)第428号 (認定日)平成3年6月14日
	特 記 事 項	-

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物：家屋番号44番13		
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5年5月23日新築	
	経 過 年 数	33 年	
	経済的残存耐用年数	5 年	
構 造	木造スレート葺2階建		
仕 様	外 壁	吹付等	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼・化粧合板等	
	床	フローリング・畳等	
	設 備	電気、給排水、衛生設備	
	そ の 他	なし	
	(注) 建物に附属する各種設備については、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	68.53㎡	延 118.07㎡
	2 階	49.54㎡	
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	普通		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	1.物件3(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。 2.物件3(建物)の南東側にウッドデッキ(動産)1基、北西側にスチール製物置(動産)1基が確認された。 3.物件3(建物)はオール電化仕様と思われる。また室内についてはリフォームがなされていると思われる(詳細は不明)。		

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 更地、建付地価格(物件1～2)

目的土地の更地、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	持分 オ	更地、建付地価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,100円/㎡	1.00	135.71㎡	1.00		3,678,000円
2	27,100円/㎡	0.01	165㎡		1/20	2,000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-4】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{116} & = & 27,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 :	画地条件(方位)	+2% (1.02)
◇ 地域格差 :	街路条件(幅員)	+2% (1.02)
	環境条件(系統連続性)	+3% (1.03)
	環境条件(住環境)	+10% (1.10)
	上記相乗積	116% (1.02 × 1.03 × 1.10 = 1.16)

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。

物件1	: 画地条件(方位)	+1% (1.01)
	画地条件(間口奥行の関係)	△1% (0.99)
	上記相乗積	100% (1.01 × 0.99 = 1.00)
物件2	: 画地条件(道路減価)	△99% (0.01)
	※間口奥行等の要因も含む。	

ウ. 地積: 登記数量

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。

(2) 建物価格(物件3)

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
3	190,000円/㎡	118.07㎡	0.13	2,916,000円

ウ. 現価率

経過年数33年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率0%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.13 = \left(\overset{\text{残価率}}{0.00} + \left(1 - \overset{\text{経済的}}{\underset{\text{残存耐用年数}}{0.00}} \right) \times \left(\overset{\text{経済的}}{\underset{\text{全耐用年数}}{5\text{年}}} \div 38\text{年} \right) \right) \times \left(1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.00} \right)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(建付地)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	3,678,000円	1.00	0.35	法定地上権	1,287,000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	3,678,000円	－1,287,000円	1.00	1.00	0.60	1,435,000円
2	2,000円		1.00	1.00	0.60	1,000円
3	2,916,000円	＋1,287,000円	1.00	1.00	0.60	2,522,000円
一括価格(合計)						3,958,000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：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

オ. 競売市場修正：「評価の条件」欄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-4】

所 在 : 塩竈市権現堂72番10(権現堂17-3)
価 格 : 32,100円/㎡
位 置 : JR東北本線「塩釜」駅北西方1.5km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 124㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南西側約5.5m舗装道路
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い高台の既成一般住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:地理院地図)
2. 地図(法第14条第1項)写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 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

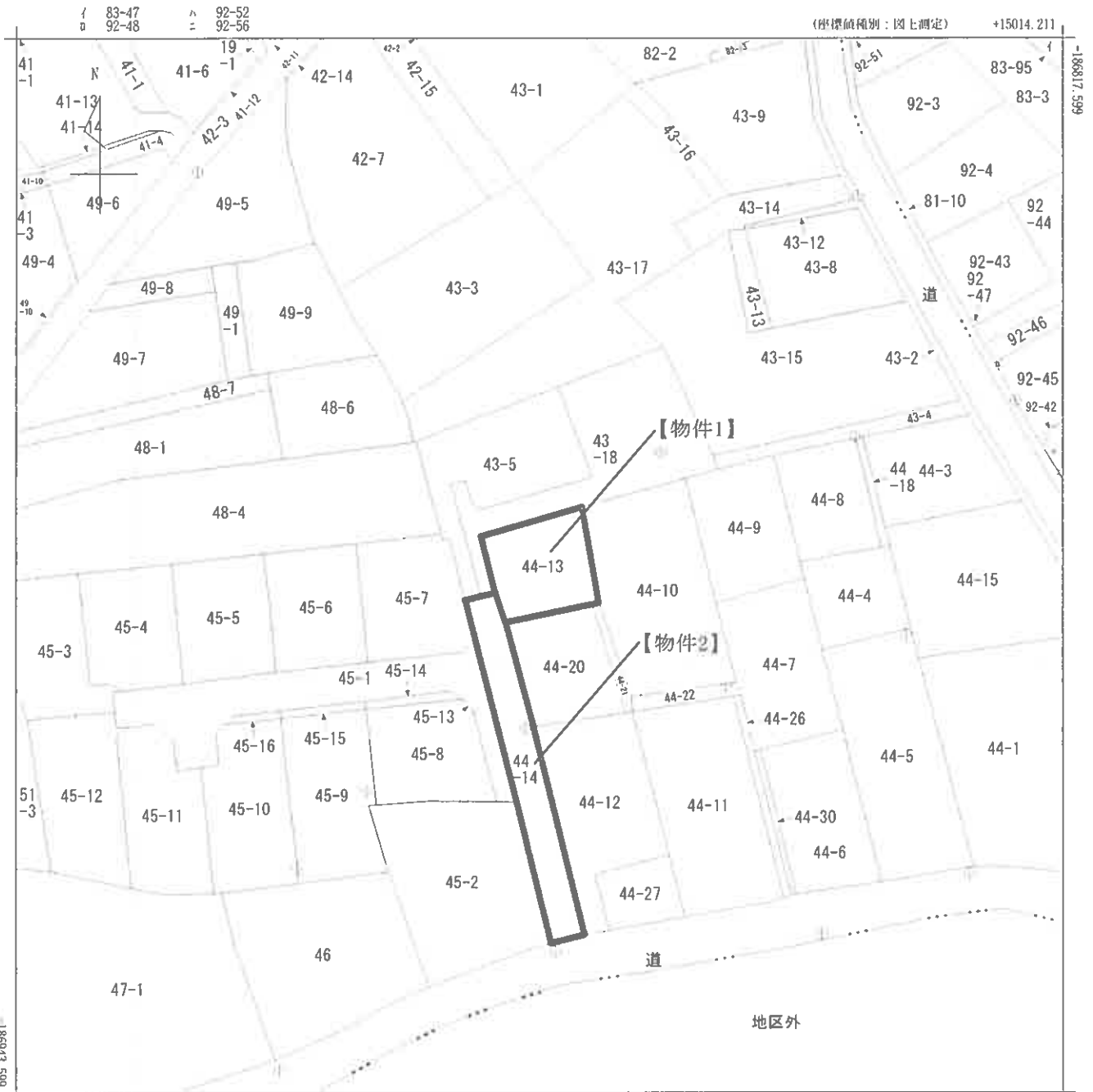
令和 8 年 (ケ) 第

37 号

物 件 目 録

- 1 所 在 塩竈市向ヶ丘
地 番 44 番 13
地 目 宅地
地 積 135.71 平方メートル
- 2 所 在 塩竈市向ヶ丘
地 番 44 番 14
地 目 宅地
地 積 165.00 平方メートル
持分 20 分の 1
- 3 所 在 塩竈市向ヶ丘 44 番地 13
家屋 番号 44 番 13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 68.53 平方メートル
2 階 49.54 平方メートル





(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
権現堂
向ヶ丘

請求部	所在	塩竈市向ヶ丘				地番	44番13			
出力縮	1/500	精度区	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55年12月			備付年月日 (原図)	昭和57年3月31日			補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成30年11月6日

地積測量図

地番	44-28・44-29
土地の所在	塩釜市向ヶ丘

007758

面積計算表

地番	辺	長さ	積
44-28	1	7.34	1.92
	2	7.34	1.98
		合計	28.6260
		面積	14.3130
		地積	14.31㎡

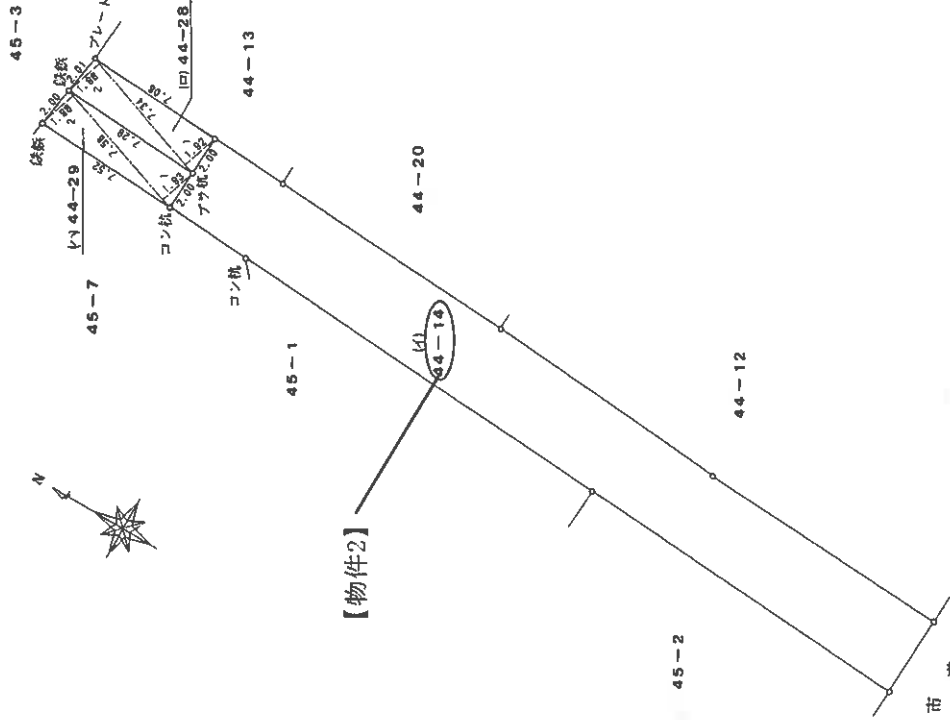
地番	辺	長さ	積
44-29	1	7.56	1.93
	2	7.56	1.98
		合計	29.5596
		面積	14.7798
		地積	14.77㎡

地積

44-28 14,3130㎡

44-29 14,7798㎡

44-14
 $194,1000 - \{44 + 44\} = 165,0072 \text{㎡}$



作製者

(平成30年10月25日作製)

申請人

1/250

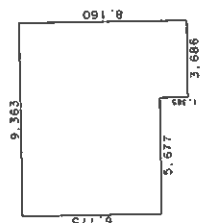
記

建各階物面圖

燧瑩市向ヶ丘44番地13

建物の所在

12

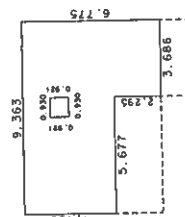


求 措 表

$$\begin{array}{r} 6.775 \times 5.677 = 38.461675 \\ 8.160 \times 3.686 = 30.077760 \end{array}$$

合 計	68.539435
床 面 積	68.53 m ²

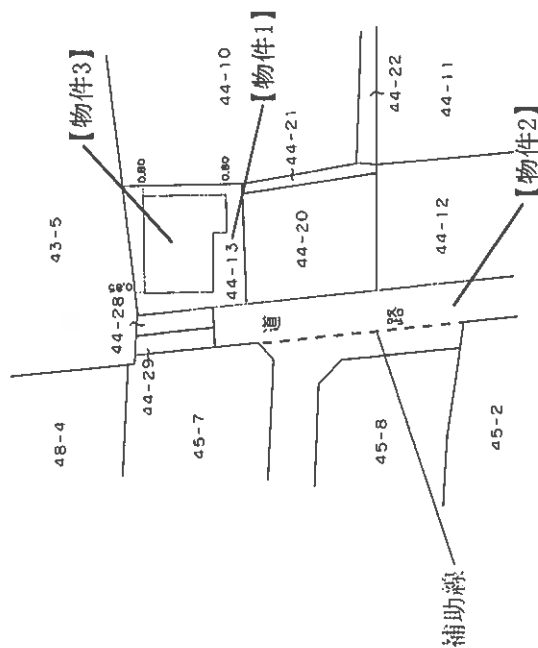
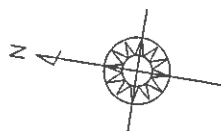
23



求積表

4.480	X	5.677	=	25.432960
6.775	X	3.686	=	24.972650
- 0.921	X	0.930	=	0.856530

合計	49.549080
床面積	49.54 m ²



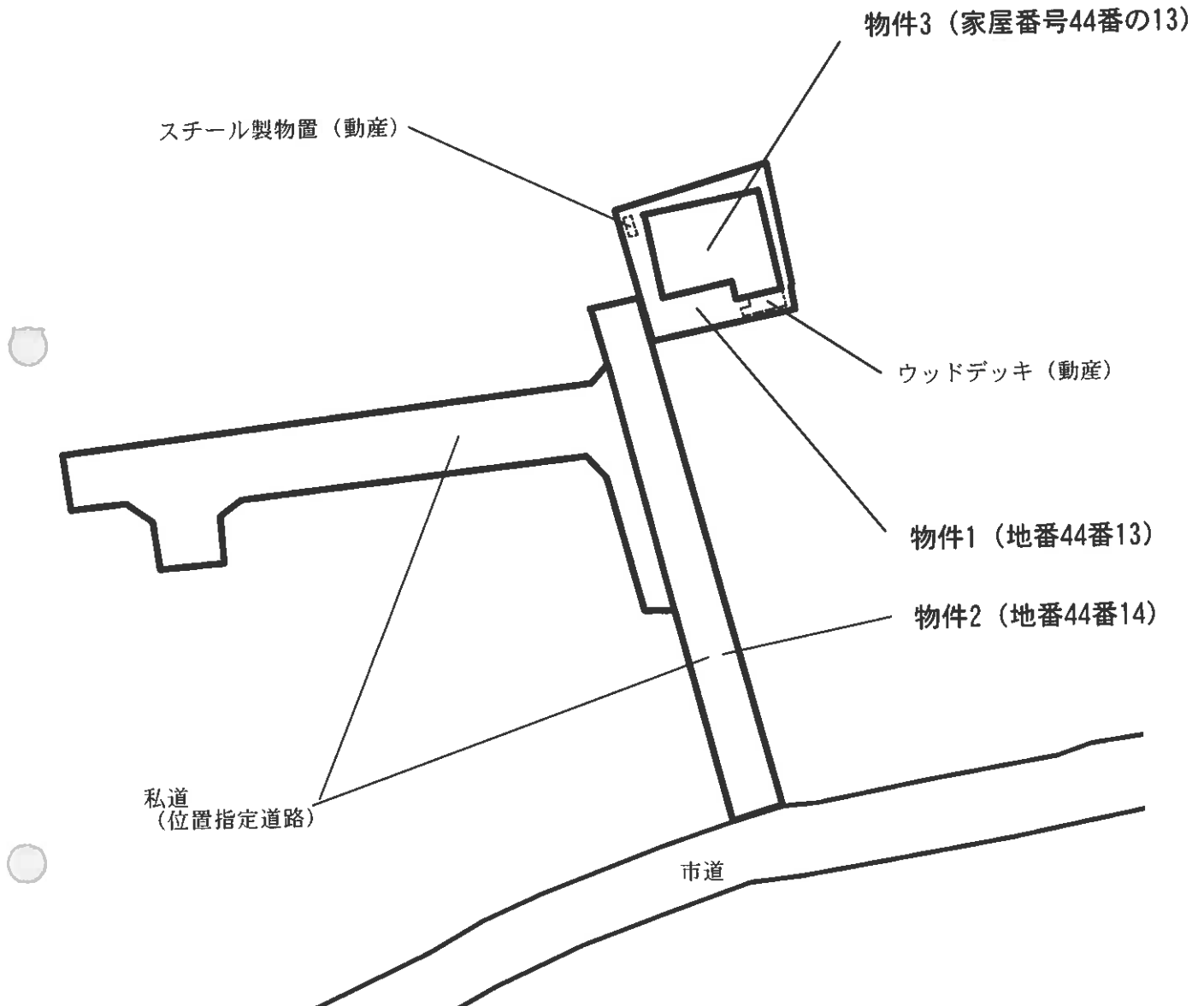
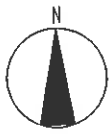
作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

$$\frac{\text{縮尺}}{500}$$

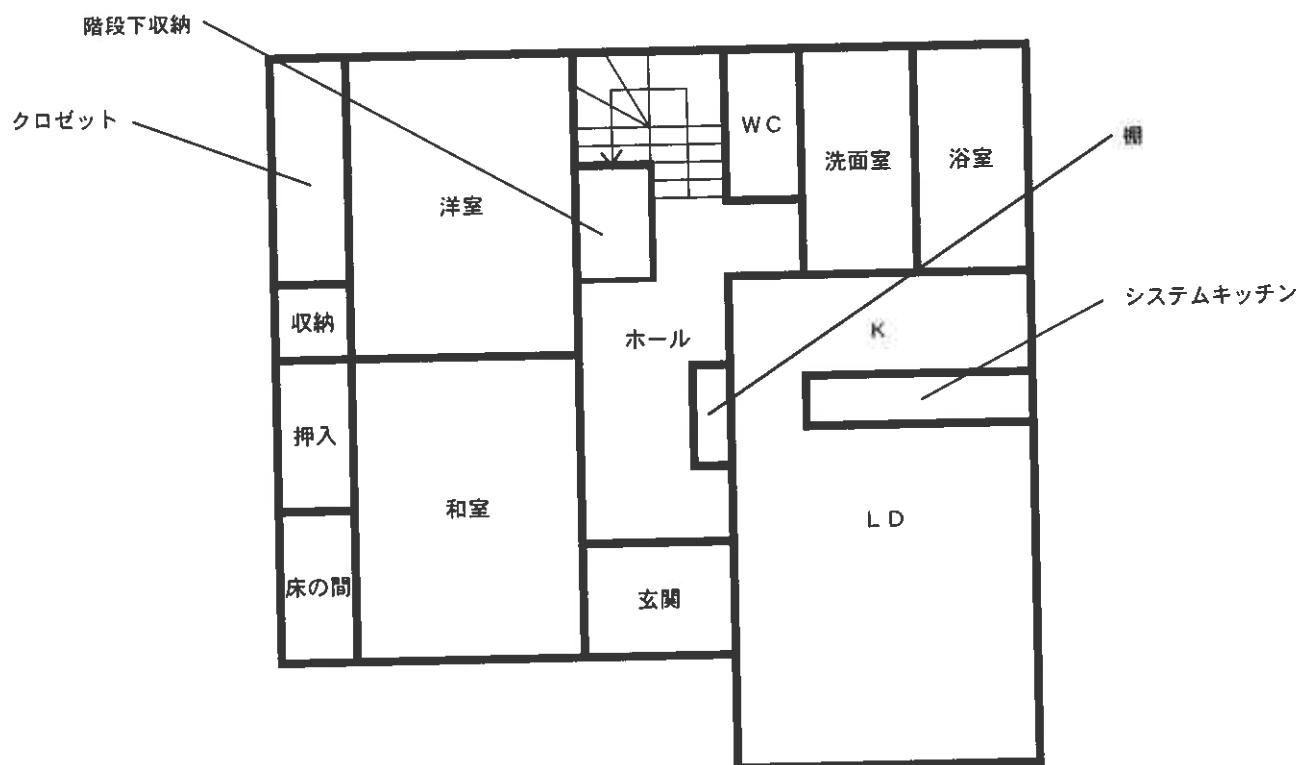
土地建物位置関係図



建物間取図

物件3(家屋番号44番13)

1 階



2 階

