

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 3月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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 4月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月10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 7年 4月25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 7年 3月12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)
1~3	4,848,000 3,878,400	一括	969,600	69,320	29,708
1	233,000				
2	2,000				
3	4,613,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 塩竈市字石田
地 番 66番27
地 目 宅地
地 積 194.94平方メートル

2 所 在 塩竈市字石田
地 番 66番18
地 目 公衆用道路
地 積 156平方メートル

持分7分の1

3 所 在 塩竈市字石田66番地27
家屋 番号 66番27
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階53.49平方メートル
2階45.90平方メートル



物件明細書

令和 6年12月20日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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

【物件番号2】

地上権(設定登記平成31年2月6日受付第1353号)

地上権者 塩竈市

原因・目的・範囲・存続期間・地代・特約は、別紙のとおり

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

【物件番号1～3】

売却基準価額は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内に存する物件であることを考慮して定められている。

《 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 塩竈市字石田
地 番 66番27
地 目 宅地
地 積 194.94平方メートル

2 所 在 塩竈市字石田
地 番 66番18
地 目 公衆用道路
地 積 156平方メートル

持分7分の1

3 所 在 塩竈市字石田66番地27
家屋 番号 66番27
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階53.49平方メートル
2階45.90平方メートル



(別紙)

原因 平成31年2月6日設定

目的 塩竈市公共下水道施設の所有

範囲 東京湾平均海面の下3.0メートルから
上12.0メートルの間とする。

存続期間 設定契約から下水道施設存続中

地代 無償

- 特約
1. 土地の所有者は、土地に建物及びその他の工作物を築造、改築又は増築する場合は、あらかじめ、設計及び工法等について塩竈市と協議し、書面による同意を得るものとする。
 2. 下水道施設に加わる建物その他の工作物の荷重は、区分地上権設定範囲上面において1平方メートルにつき、2トン以下とする。
 3. 塩竈市が行う下水道施設の維持管理及び施設の築造、増改築工事を行う場合は、当該土地に立ち入ることができるものとする。
 4. 土地の所有者は、下水道施設に障害となる建物その他の工作物の設置及び掘削等の土地の形質変更を行わないものとする。
 5. 塩竈市は下水道施設の維持管理及び施設の築造、増改築工事のために土地の掘削を行うことができるものとする。この場合において、路面復旧に関しては、土地の所有者に負担をかけないものとする。
 6. 当該土地の下水道施設に起因するもの以外の地表面等の補修は、土地の所有者が行うものとする。



令和6年(ケ)第78号
令和6年6月26日受理
令和6年8月7日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 塩竈市字石田
地 番 66番27
地 目 宅地
地 積 194.94平方メートル

所有者A

2 所 在 塩竈市字石田
地 番 66番18
地 目 公衆用道路
地 積 156平方メートル

共有者A 持分7分の1

3 所 在 塩竈市字石田66番地27
家屋 番号 66番27
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階53.49平方メートル
2階45.90平方メートル

所有者A



不動産の表示	「物件目録1、3」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	4枚目「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件3														
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 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	4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

物件1は南側で共有者らが共有持分を有する物件2と接面し、物件2を経由して塩竈市所有の66番1の公衆用道路に接面している。この道路は市道で建築基準法42条1項1号道路である。

北側で塩竈市の管理する道に接面しているが、現況は擁壁になっており道は存在しない。さらにその北側は宮城郡利府町赤沼字須賀89-1, 89-2の土地(山林)で崖地になっており、宮城県ホームページによると物件1は土砂災害警戒区域(イエローゾーン)・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されている(物件3は土砂災害警戒区域(イエローゾーン))。

土台のある構築物として自転車置場が設置されている。

■ 物件3について

建物の内外ともに外観上、目立つ損傷や汚れは存在しない。屋根の上に所有者の設置した太陽光発電装置のパネルが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (所有者 A の配偶者)</p>	<p>本日は、A が所用で不在のため私が調査に立ち会います。</p> <p>物件 1 上に建つ物件 3 に家族と住んでいます。私ら以外に物件 3 に居住したり占有したりしている者はありません。</p> <p>物件 1 の北は崖地で草木が生い茂っており一部はみ出ています。高い木も多く、風の強い日は木の枝が覆い被さるようになって少し不安です。</p> <p>物件 2 はこの道路に接面する土地の所有者らの共有になっています。負担金等はありません。逆に土地内にある東北電力の電柱の使用料があるので持分に応じてもらっています。</p> <p>物件 3 の屋根の上には物件 3 を建てた際に所有者の設置した太陽光発電装置のパネルがあります。物件 3 はオール電化住宅で専ら家庭用として利用しています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年6月28日(金) 15:30-15:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年6月28日(金) 16:00-16:10	塩竈市役所	塩竈市に建物間取図等の資料請求(7/10受領)
R6年7月10日(金) 13:30-13:40	仙台法務局塩竈支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年7月30日(火) 14:00-14:45	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者の配偶者Bより占有状況等聴取、評価人帯同
R6年7月31日(水) 11:30-11:40	仙台法務局名取出張所	物件1の北にある崖地の公図写し及び全部事項証明書受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月30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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

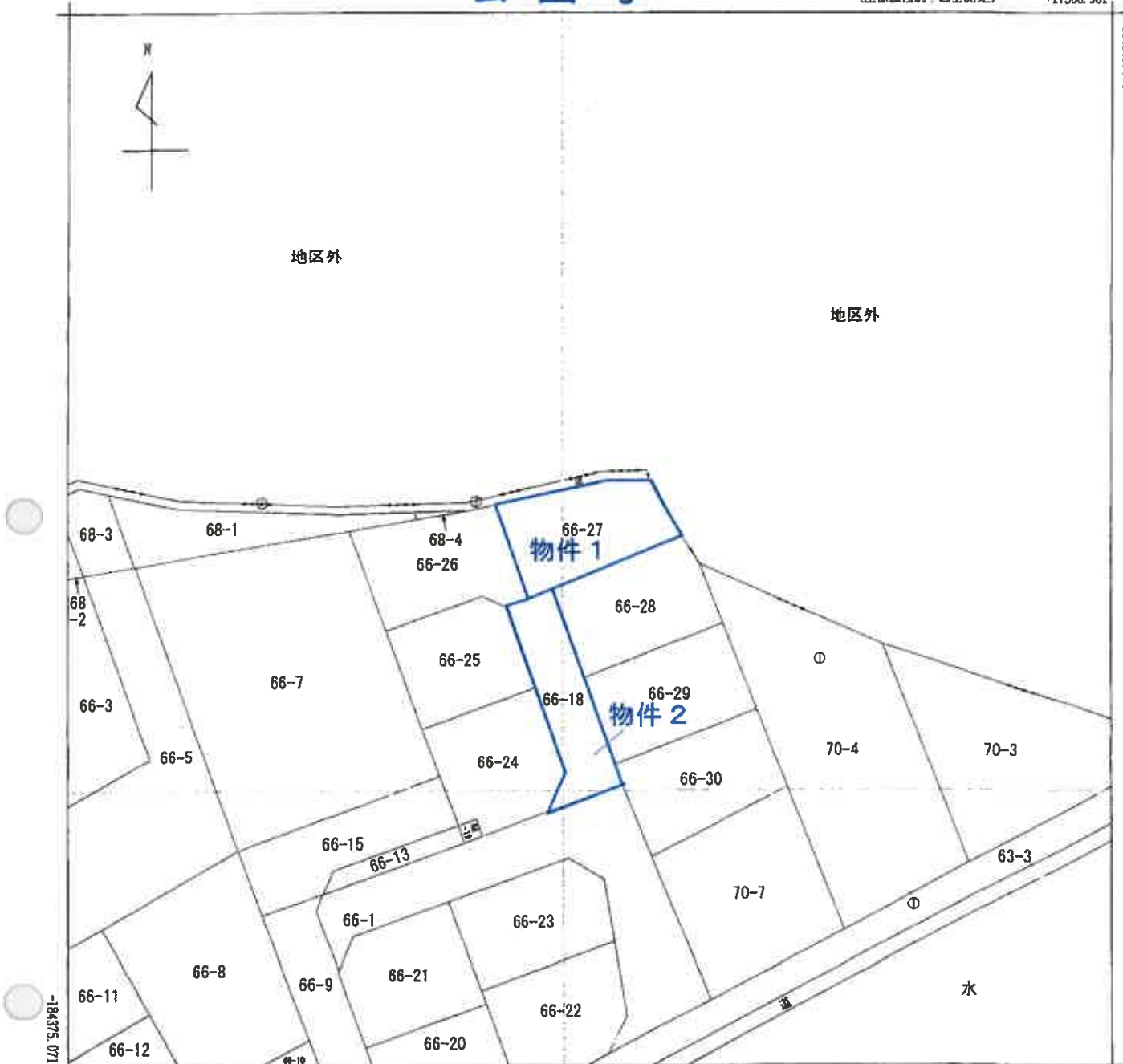
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

(座標値種別：図上測定)

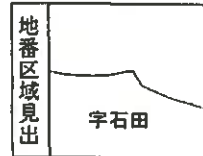
+17368.981

-184249.071



+17243.981 (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	塩竈市字石田			地番	66番27				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年2月			備付年月日(原図)	昭和63年4月14日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和6年5月27日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M05582

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：令和1年10月9日

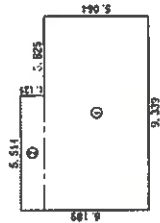
各階平面図

家屋番号 66番27

建物図面

建物の所在 塩竈市宇石田66番地27

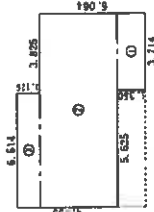
1階



求積表

①	9.339 × 5.064	=	47.292696
②	5.514 × 1.125	=	6.203250
合計			53.495946
床面積			53.49 m ²

2階



求積表

①	3.714 × 1.350	=	5.013900
②	9.339 × 3.714	=	34.685046
③	5.514 × 1.125	=	6.203250
合計			45.902196
床面積			46.90 m ²



A4判に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

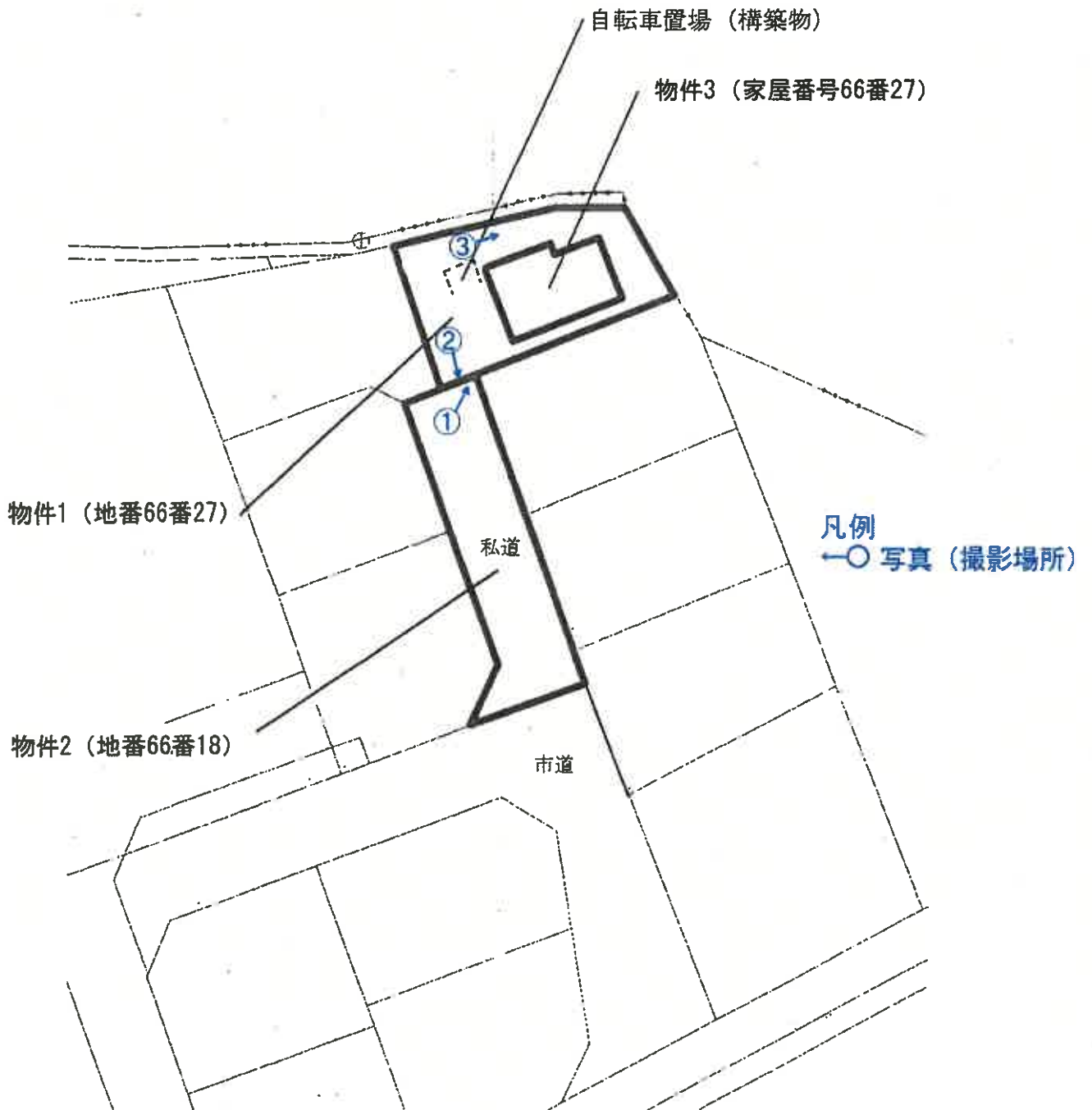
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和6年5月27日 東京法務局仙台出張所

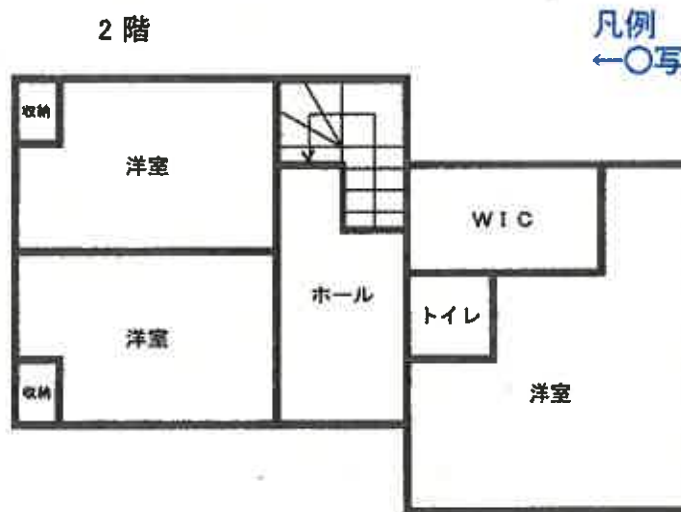
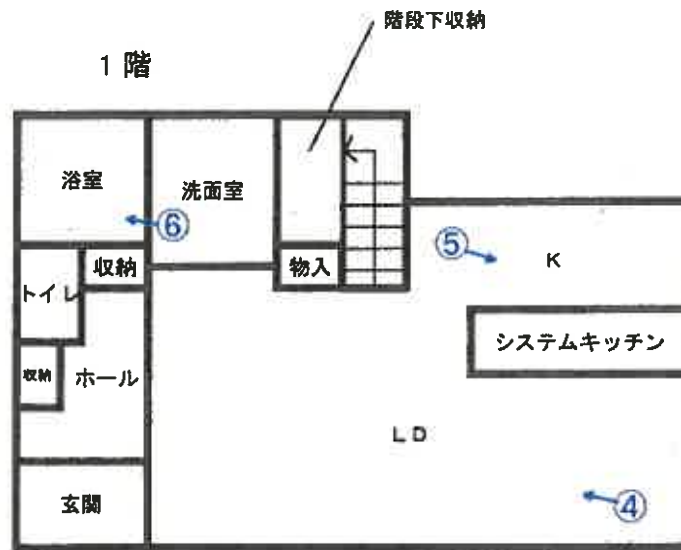
登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図



建物間取図
物件3 (家屋番号66番27)



(10枚目)

写真①



写真②



写真③

崖地



擁壁

物件3

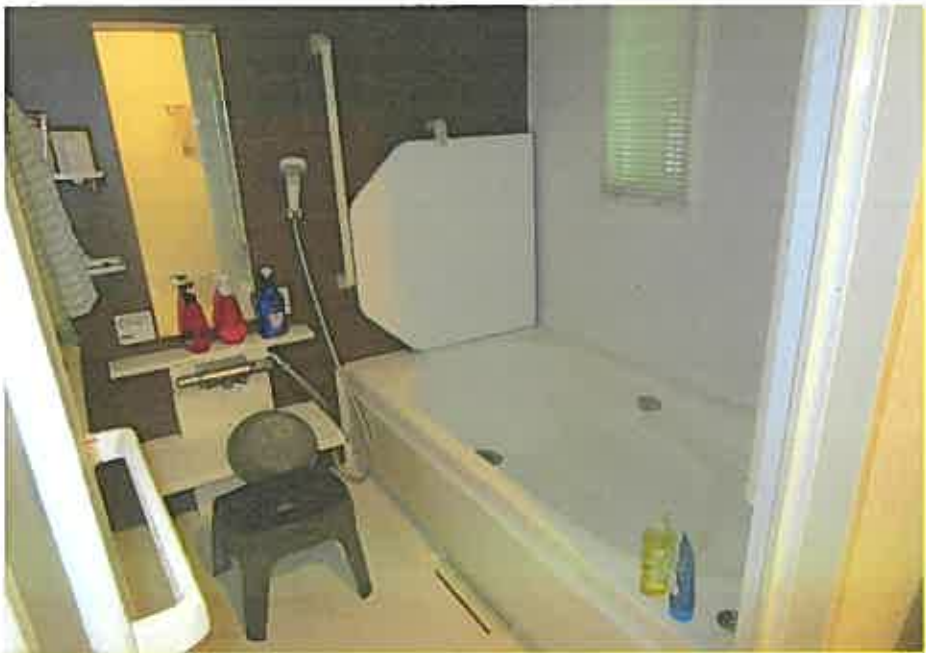
写真④ 以下、物件3の内部の状況



写真⑤



写真⑥



令和 6 年 (ケ) 第 78 号

令和 6 年 7 月 30 日 現地調査

令和 6 年 8 月 8 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 4,848,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 233,000 円
物件2(土地)	金 2,000 円
物件3(建物)	金 4,613,000 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 地目積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地目積		
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		

番号	特記事項
2	持分7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仙石線「東塩釜」駅の北方・道路距離約2.1km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	目的物件は、塩竈市北部の住宅地域に存し、周辺には低層の戸建住宅や工場等が建ち並び、山林や農地も見られる。利府町との行政界に位置し、市中心部へのアクセスはやや劣るが、値頃感に着目した需要も見られ、需給は概ね均衡している。街路条件は、幅員約6m舗装私道が標準である。標準的画地は、規模240㎡程度(間口15m、奥行16m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の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 第一種低層住居専用地域 50 % 80 % - 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	194.94㎡ 約3m×約12m ほぼ長方形 概ね等高 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装私道(建築基準法第42条1項2号道路)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。	
特記事項	1.塩竈市「防災ガイドマップ」によると、浸水区域に該当すると思われる。 2.目的物件1(土地)の北西部に自転車置場(構築物)1基が確認された。 3.目的物件1(土地)の北側隣地から、竹林が越境している。	

(物件2)

位 置	物件1の南東側に位置する土地であり、私道を構成している。 (別添『土地建物位置関係図』等参照)	
主な公法上の規制等 <small>(道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)</small>	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 第一種低層住居専用地域 50 % 80 % - 土砂災害警戒区域
画地条件	地積 幅・延長 形状 地勢 街路接面状況 その他	156㎡ (共有持分は7分の1) 約9.5m(南東方市道接面部分)×約25m(奥行) 不整形 ほぼ平坦 中間画地 物件1との接面部分の幅は約3m。
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1が接面する公衆用道路(建築基準法第42条1項2号道路)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。	
特記事項	塩竈市「防災ガイドマップ」によると、浸水区域に該当すると思われる。	

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66番27		
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1年7月25日新築	
	経 過 年 数	5 年	
	経済的残存耐用年数	30 年	
構 造	軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス貼等	
	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	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	53.49㎡	
	2 階	45.90㎡	延 99.39㎡
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	<p>1.目的物件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。</p> <p>2.目的物件3(建物)はオール電化住宅であり、屋根にはソーラーパネルが設置されている。</p> <p>3.目的物件3(建物)は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内に位置すると思われる。</p>		

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	23,500円/㎡	0.29	194.94㎡	0.90		1,196,000円
2	23,500円/㎡	0.01	156㎡		1/7	5,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【塩竈(県)-2】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 32,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{138} & = & 23,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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) +1% (1.01)
- ◇ 地域格差 : 交通接近条件(駅距離) Δ 1% (0.99)
- 街路条件 +3% (1.03)
- 環境条件(住環境等) +35% (1.35)
- 上記相乗積 138% ($0.99 \times 1.03 \times 1.35 = 1.38$)

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) +2% (1.02)
- 画地条件(間口・奥行の関係) Δ 5% (0.95)
- 画地条件(宅地整備費等) Δ 70% (0.30)
- 上記相乗積 29% ($1.02 \times 0.95 \times 0.30 = 0.29$)
- ※土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域等の要因も含む。
- 物件2 : 画地条件(道路減価) Δ 99% (0.01)
- ※形状、土砂災害警戒区域等の要因も含む。

ウ. 地積 : 登記数量

エ. 建付減価

周辺環境との適合並びに敷地との適応状態等を考慮した。

(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。なお、ソーラーパネルも含めて検討を行った。

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	175,000円/㎡	99.39㎡	0.86	14,958,000円

ウ. 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数30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

$$0.86 = \left(\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 30\text{年} \div 35\text{年} \end{array} \right) \right) \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.00 \end{array} \right)$$

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	1,196,000円	1.00	0.35	法定地上権	419,000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	1,196,000円	-419,000円	1.00	0.50	0.60	233,000円
2	5,000円		1.00	0.50	0.60	2,000円
3	14,958,000円	+419,000円	1.00	0.50	0.60	4,613,000円
一括価格(合計)						4,848,000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。

目的物件の個別性(土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内に存する戸建住宅であること等)による需要の減退及びそれに伴う早期売却の困難性から市場性が劣るため、市場性修正率を右記の通りと判定した。 $\Delta 50\%$ (0.50)

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

地価調査基準地【塩竈(県)-2】

所 在 : 塩竈市千賀の台二丁目64番72(千賀の台2-4-6)
価 格 : 32,800円/㎡
位 置 : JR仙石線「東塩釜」駅北西方2.7km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 234㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北西側約6m舗装市道
用途指定等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50%、指定容積80%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が整然と配置されている郊外の住宅地域

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. 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、通常のコスト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 6年(ケ)第 78号

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|--------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 塩竈市字石田 |
| | 地 | 番 | 66番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 194.94平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 塩竈市字石田 |
| | 地 | 番 | 66番18 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 156平方メートル |
| | | | 持分7分の1 |
| 3 | 所 | 在 | 塩竈市字石田66番地27 |
| | 家屋 | 番号 | 66番27 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階53.49平方メートル
2階45.90平方メートル |





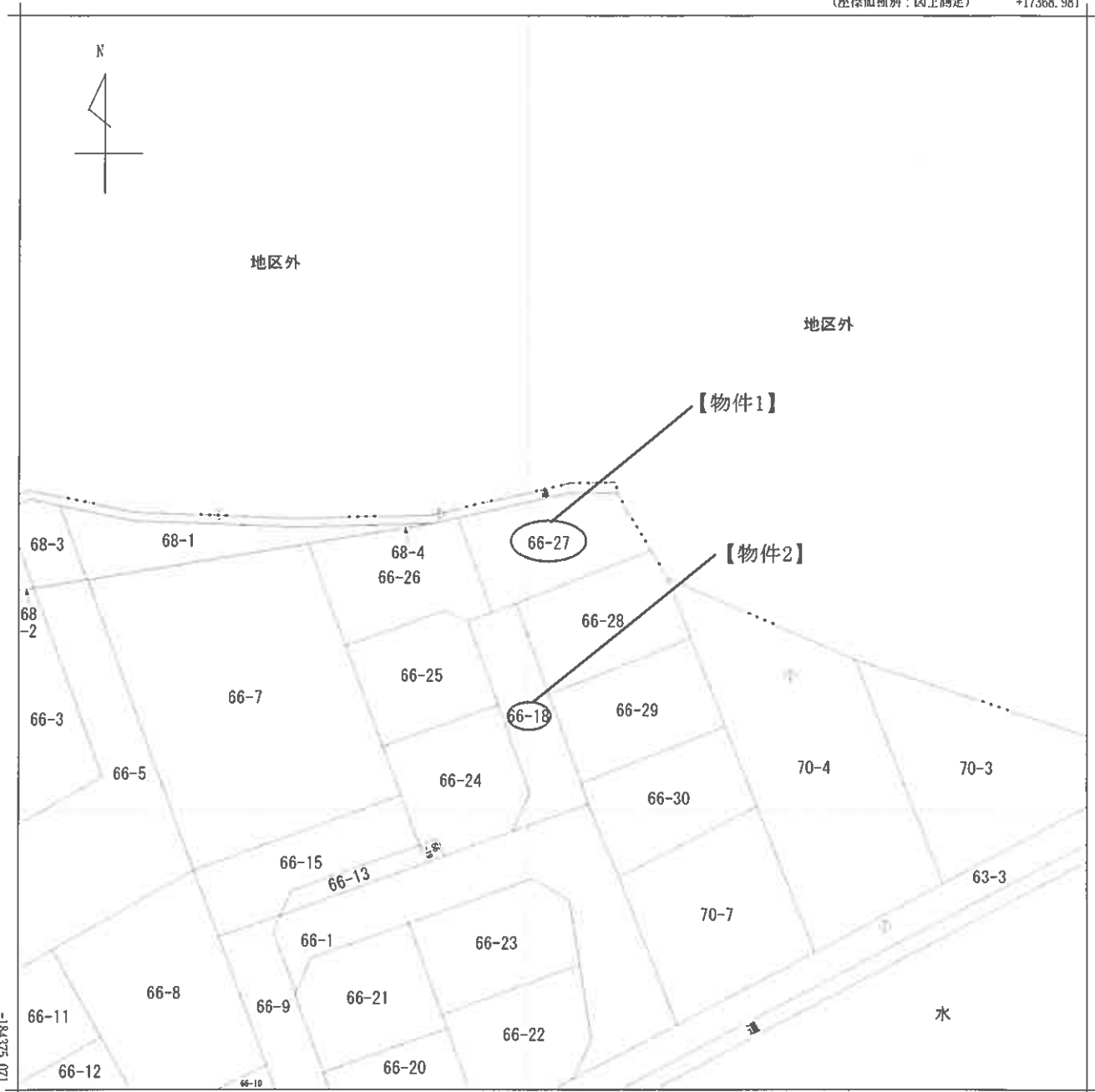
地図(法第14条第1項)写

表示年月日：2024/07/31

(座標値種別：図上測定)

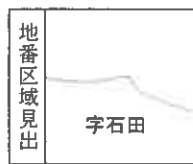
+17368.981

-184219.071



+17243.981 (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。



請求部	所在	塩竈市字石田				地番	66番27			
出力縮尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年2月			備付年月日(原図)	昭和63年4月14日			補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

地積測量図

地番 66-18~66-30
土地の所在 塩竈市宇石田

【物件1】

1/3

項目	測量年月日	測量者	測量地点	測量方法	測量結果
測量年月日	平成30年9月28日				
測量者					
測量地点					
測量方法					
測量結果					

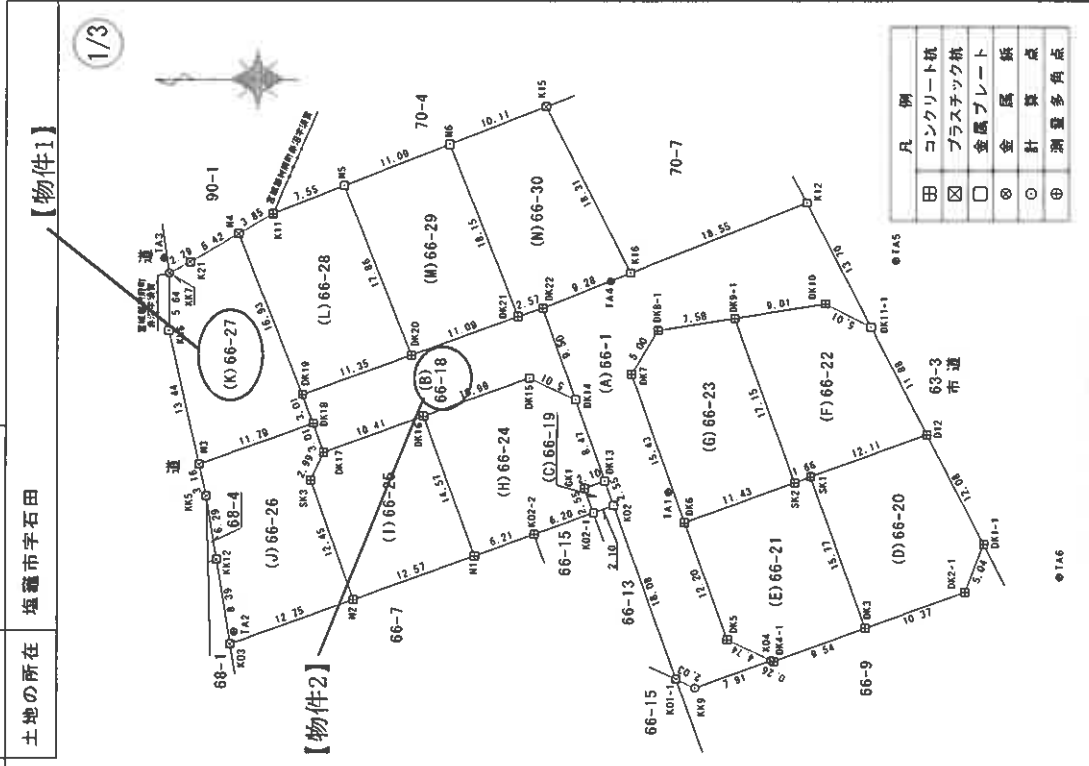
測量年月日 平成30年9月28日 平面直角座標系 X 米

多角座標一覧表(世界測地系・測地成果2011)

測点名	X	座標	Y	座標
TA1	-184353.950		17292.473	
TA2	-184311.463		17278.792	
TA3	-184304.577		17315.419	
TA4	-184348.237		17313.133	
TA5	-184376.173		17315.138	
TA6	-184392.238		17284.157	

座標変換表(世界測地系・測地成果2011)

測点名	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K01-1	-184354.709	17274.194	138297.197164	18.08
K02	-184348.544	17291.190	121453.318560	2.55
DK13	-184347.685	17293.601	64712.854942	8.47
DK14	-184344.802	17301.565	105504.943370	9.50
DK22	-184341.587	17310.512	-93407.522752	9.28
K16	-184350.198	17313.980	-447687.580860	18.55
K12	-184367.484	17320.833	408044.183814	13.70
DK11-1	-184373.756	17308.665	-31899.869595	5.01
DK10	-184369.287	17310.920	231409.053517	9.01
DK9-1	-184360.353	17309.522	283703.055580	7.58
DK8-1	-184352.897	17308.329	174346.788017	5.00
DK7	-184350.310	17304.045	-45699.982845	15.43
DK6	-184355.538	17289.521	-162383.181232	12.20
DK5	-184359.702	17278.052	-146051.373556	4.74
K04	-184363.091	17276.032	54454.052864	7.91
KK9	-184356.550	17273.333	160331.076906	2.03
倍面積				
面積				435.76 m ²



凡例	
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属プレート
田	金属板
田	計算点
田	測量多角点

縮尺 1/500

申請人

製作者

登記年月日：平成30年11月15日

地積測量図

地番 66-1
66-18~66-30

土地の所在 塩竈市宇石田

座標求積表(世界測地系・測地成果2011)

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK17	-184320.127	17296.385	187112.292830	3.01
DK18	-184319.098	17299.215	35826.674265	3.01
DK19	-184318.058	17302.040	-166818.845200	11.35
DK20	-184328.728	17305.804	-365016.127168	11.09
DK21	-184339.148	17309.700	-422585.432300	2.57
DK22	-184341.587	17310.512	-97873.634848	9.50
DK14	-184344.802	17301.565	23011.981450	5.01
DK15	-184340.257	17303.681	257582.955366	10.99
DK16	-184329.916	17299.937	348247.731810	10.41
倍面積			-313.453695	
面積			156.7318475	
地積			156.73	m ²

【物件2】

座標求積表(世界測地系・測地成果2011)

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
SK2	-184366.284	17293.418	128922.431190	17.15
DK9	-184360.383	17309.522	-51980.484566	9.01
DK10	-184369.287	17310.929	-231499.053517	5.01
DK11-1	-184373.756	17308.655	-172082.747430	11.88
DK12	-184379.229	17298.116	102370.250488	12.11
SK1	-184367.838	17294.004	223870.881780	1.66
倍面積			-398.732055	
面積			199.3660275	
地積			199.36	m ²

2/3

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K02-1	-184346.568	17290.474	48966.622368	2.55
DK1	-184345.712	17292.882	-19316.149194	2.10
DK13	-184347.685	17293.601	-48875.478032	2.55
K02	-184348.544	17291.190	19314.259230	2.10
倍面積			-10.745628	
面積			5.3728140	
地積			5.37	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK6	-184356.538	17289.521	276182.808454	15.43
DK7	-184350.310	17304.045	45690.982845	5.00
DK8-1	-184352.897	17308.329	-174346.788017	7.58
DK9-1	-184360.383	17309.522	-231722.571014	17.15
SK2	-184366.284	17293.418	83786.610210	11.43
倍面積			-399.967522	
面積			199.9837610	
地積			199.98	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK3	-184373.201	17279.168	261191.903488	15.77
SK1	-184367.838	17294.004	-104248.256112	12.11
DK2	-184379.229	17298.116	-293289.566780	12.08
DK1-1	-184384.783	17287.391	-64395.531475	5.04
DK2-1	-184382.954	17282.696	200341.012032	10.37
倍面積			-400.428847	
面積			200.2144235	
地積			200.21	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
M1	-184334.890	17286.239	187037.105980	14.57
DK16	-184329.916	17289.937	-92848.761879	10.99
DK15	-184340.257	17303.681	-257582.955366	5.01
DK14	-184344.802	17301.565	-128516.024820	8.47
DK1-1	-184347.685	17292.601	-15737.176910	2.10
DK1	-184346.568	17292.882	19316.149194	2.55
K02-1	-184346.568	17290.474	86037.398624	6.20
K02-2	-184340.736	17288.359	201893.456402	6.21
倍面積			-400.448775	
面積			200.2243875	
地積			200.22	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK5	-184359.792	17278.052	146051.373556	12.20
DK6	-184355.538	17289.521	-113799.627222	11.43
SK2	-184366.284	17293.418	-212709.041400	1.66
SK1	-184367.838	17294.004	-119622.625688	15.77
DK3	-184373.201	17279.168	62412.354816	9.54
DK4-1	-184364.226	17275.921	159111.232410	0.26
K04	-184363.991	17276.032	78156.768768	4.74
倍面積			-399.564740	
面積			199.7823700	
地積			199.78	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
M2	-184323.073	17281.954	277081.568482	12.45
SK3	-184318.857	17292.876	50847.169496	2.99
DK17	-184320.127	17296.385	-191280.721715	10.41
DK16	-184329.916	17289.937	-255398.869031	14.57
M1	-184334.890	17286.239	118289.733477	17.57
倍面積			-361.220191	
面積			180.6100955	
地積			180.61	m ²

製作者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 66-1
66-18~66-30

土地の所在 塩竈市字石田

3/3

座標表補遺(世界測地系・測地成果2011)

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K03	-184311.085	17272.607	230569.685415	8.39
KK12	-184309.728	17285.890	41036.702860	6.20
KK5	-184308.711	17292.101	29655.93215	3.16
M3	-184308.013	17295.188	-179645.117756	11.79
DK18	-184319.098	17299.215	-209562.690510	3.01
DK17	-184320.127	17296.385	4166.428785	2.99
SK3	-184318.857	17293.676	-50947.169496	12.45
M2	-184323.073	17281.954	134315.346488	12.75
倍面積			-408.880999	
面積			204.4404995	
地積			204.44	m ²

【物件1】

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
M3	-184308.013	17295.188	242962.801024	13.44
KK6	-184305.050	17308.300	50505.619400	5.64
KK7	-184305.095	17313.942	-35909.115708	2.29
M21	-184307.124	17315.004	-115958.581788	5.42
M4	-184311.792	17317.775	-189312.916300	16.93
DK19	-184318.056	17302.040	-126408.704240	3.01
DK18	-184319.098	17299.215	173736.016245	11.79
倍面積			-389.881367	
面積			194.9406535	
地積			194.94	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK19	-184318.056	17302.040	203027.349440	16.93
M4	-184311.792	17317.775	51018.165150	3.85
K11	-184315.110	17319.744	-170138.112192	7.55
M5	-184322.135	17322.512	-235897.968416	17.86
DK20	-184328.728	17305.904	70590.782416	11.35
倍面積			-399.783602	
面積			199.8818010	
地積			199.88	m ²

座標表補遺(世界測地系・測地成果2011)

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK20	-184328.728	17305.904	294425.344752	17.86
M5	-184322.135	17322.512	-64682.259808	11.09
M6	-184332.482	17326.580	-294777.105540	18.15
DK21	-184339.148	17309.700	64634.419800	11.09
倍面積			-399.800796	
面積			199.8003980	
地積			199.80	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
DK21	-184339.148	17309.700	157951.012500	18.15
M6	-184332.482	17326.580	-47249.583660	10.11
K15	-184341.875	17330.289	-307370.005704	18.31
K16	-184350.198	17313.980	4986.426240	9.29
DK22	-184341.587	17310.512	191281.157600	2.51
倍面積			-400.993024	
面積			200.4965120	
地積			200.49	m ²

合計 2777.8224875

製作者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年10月9日

建築物図面

家屋番号 66番27

建築物の所在 塩竈市字石田66番地27

各階平面図

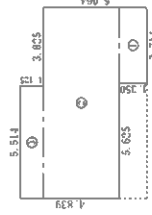
1階



求積表

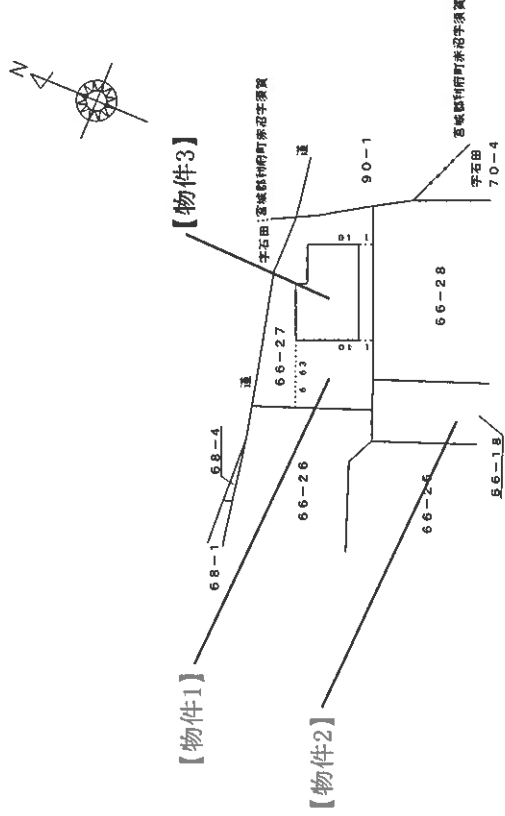
①	9.339×5.064	=	47.292696
②	5.514×1.125	=	6.203250
合計			53.495946
床面積			53.49 m ²

2階



求積表

①	3.714×1.350	=	5.013900
②	9.339×3.714	=	34.686046
③	5.514×1.125	=	6.203250
合計			45.902196
床面積			45.90 m ²



作製者

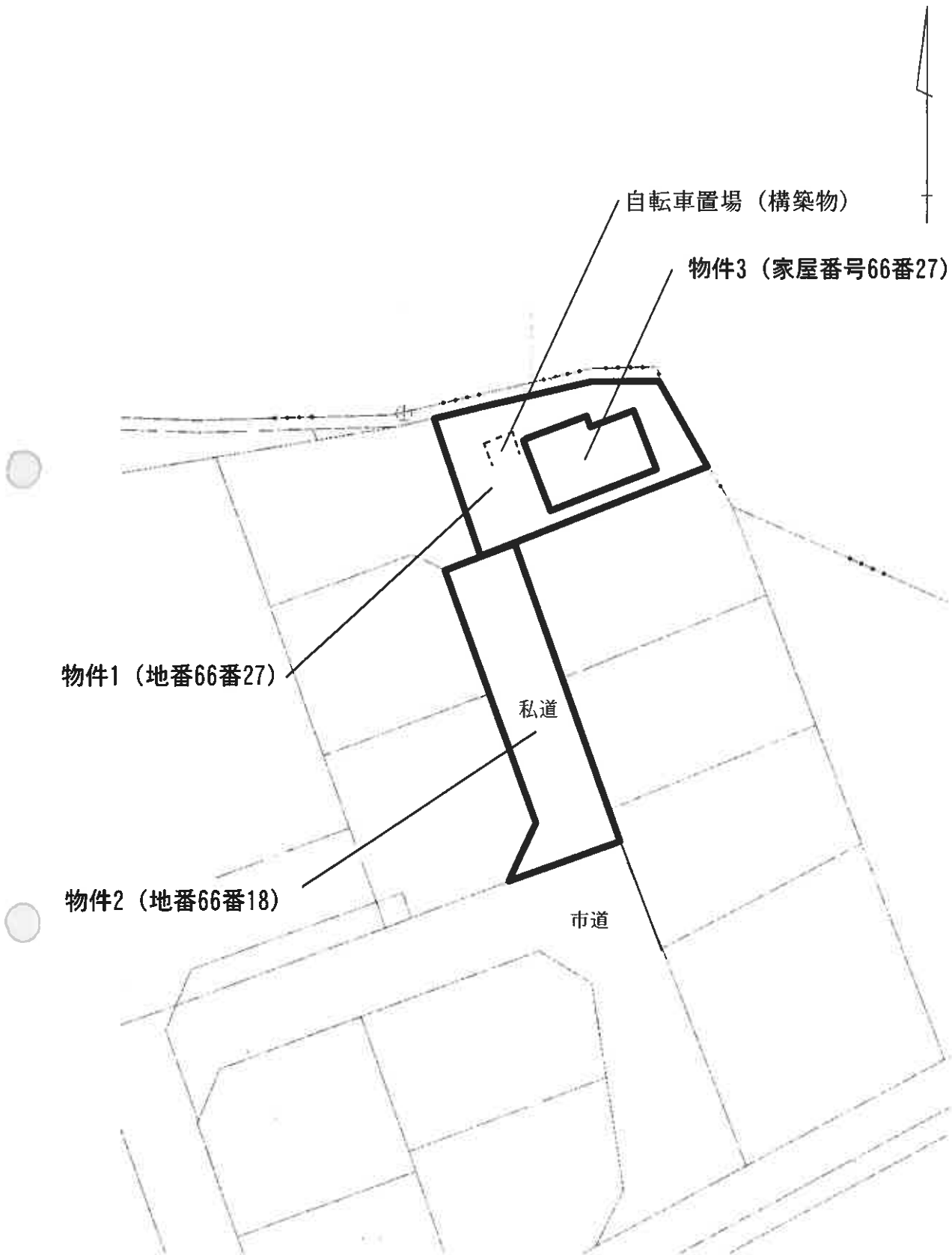
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図



建物間取図
物件3 (家屋番号66番27)

