

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 7 月 9 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 7 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 8 月 22 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 7 月 9 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）
1～6	7,626,000 6,100,800	一括	1,525,200	63,991	16,463
1	1,569,000				
2	433,000				
3	892,000				
4	143,000				
5	18,000				
6	4,571,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 塩竈市玉川三丁目

地 番 3 番 2

地 目 宅地

地 積 106.89 平方メートル
- 2 所 在 塩竈市玉川三丁目

地 番 170 番 4

地 目 宅地

地 積 29.47 平方メートル
- 3 所 在 塩竈市玉川三丁目

地 番 146 番 43

地 目 宅地

地 積 60.73 平方メートル
- 4 所 在 塩竈市玉川三丁目

地 番 4 番 3

地 目 宅地

地 積 9.74 平方メートル
- 5 所 在 塩竈市玉川三丁目

地 番 2 番 9

地 目 宅地

地 積 1.22 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 塩竈市玉川三丁目 3 番地 2、170 番地 4、146 番地 43、4 番地 3

家屋 番号 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
2 階 77.00 平方メートル
3 階 9.50 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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6】

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 塩竈市玉川三丁目
地 番 3番2
地 目 宅地
地 積 106.89平方メートル
- 2 所 在 塩竈市玉川三丁目
地 番 170番4
地 目 宅地
地 積 29.47平方メートル
- 3 所 在 塩竈市玉川三丁目
地 番 146番43
地 目 宅地
地 積 60.73平方メートル
- 4 所 在 塩竈市玉川三丁目
地 番 4番3
地 目 宅地
地 積 9.74平方メートル
- 5 所 在 塩竈市玉川三丁目
地 番 2番9
地 目 宅地
地 積 1.22平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 塩竈市玉川三丁目 3 番地 2、1 7 0 番地 4、1 4 6 番地 4 3、4 番地 3

家屋 番号 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 7 7 . 0 0 平方メートル
3 階 9 . 5 0 平方メートル



令和6年(ヌ)第94号
令和7年1月23日受理
令和7年2月28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 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.89 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 170 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.47 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 146 番 43 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 60.73 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.74 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 2 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.22 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 塩竈市玉川三丁目3番地2、170番地4、146番地43、4番地3

家屋 番号 3番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 77.00平方メートル
3階 9.50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ないし5				
現況地目	☒ 宅地(物件1ないし5) ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件6				
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	4枚目「その他の事項」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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ないし5について

- 1 物件6の敷地として一体利用されている。
- 2 北西側で接する塩竈市所有の2番12, 3番1, 4番6の各公衆用道路は市道「玉川11号線」として一体利用されている。北東側で接する同市所有の146番1, 170番6の各公衆用道路は市道「玉川8号線」として一体利用されている。両者共に建築基準法42条1項1号道路に指定されているものの, 前者は物件1ないし5とは高低差があり, かつ, 柵で遮蔽されており, 接道としては機能しない。

■ 物件6について

- 1 東日本大震災を始め, これまでに経験した比較的大きな地震等に依り, 内壁の振れや小規模なひび割れが散見される。
- 2 基礎の北西隅に欠損が観られる。
- 3 3階部分は, 登記部分に加えて全体がロフトスペースになっている。
- 4 敷地南端にスチール製物置(動産)が一基設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

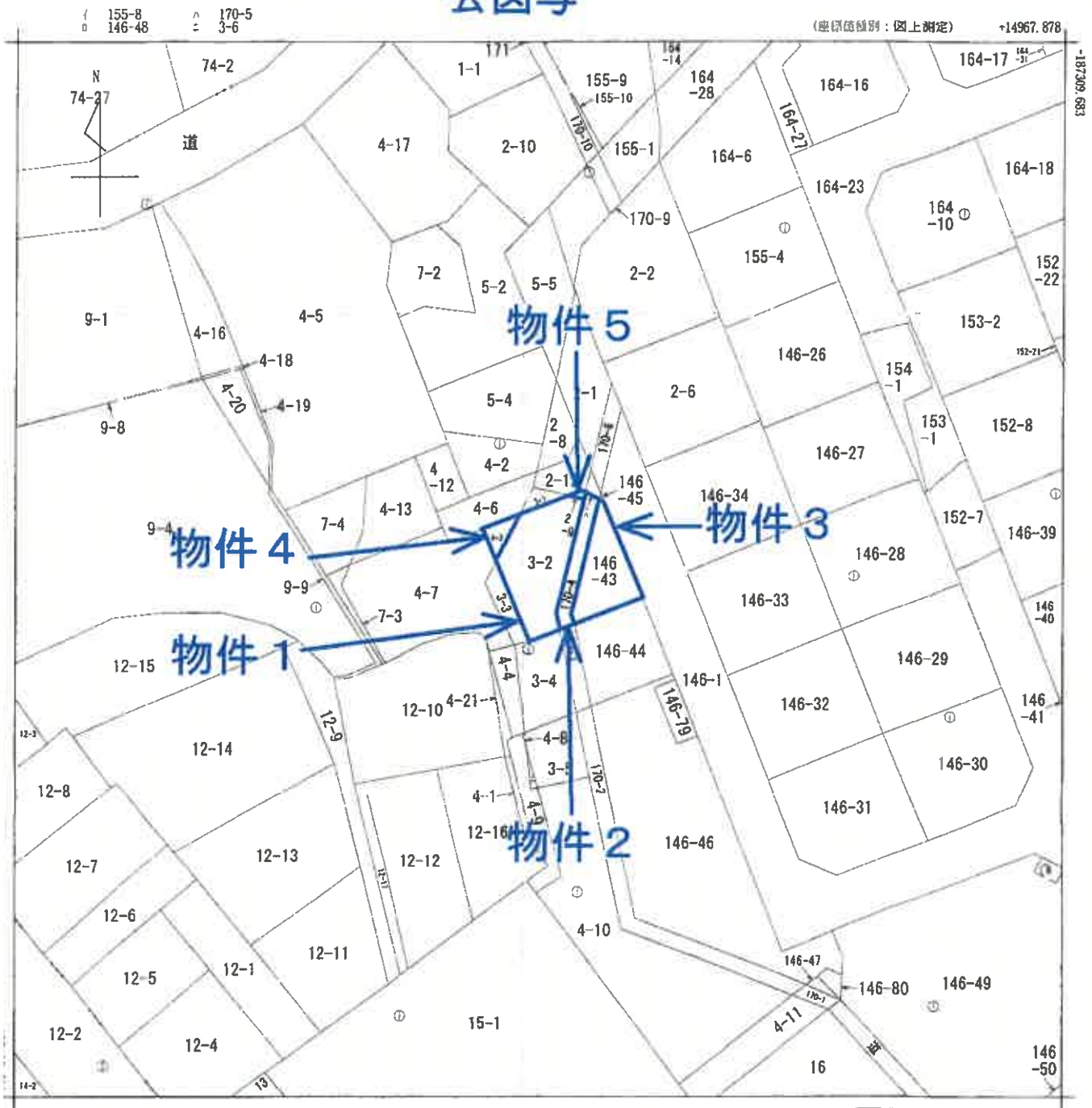
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 塩竈市役所土木課	北西側で接する塩竈市所有の2番12, 3番1, 4番6の各公衆用道路は市道「玉川12号線」として一体利用されています。北東側で接する同市所有の146番1, 170番6の各公衆用道路は市道「玉川11号線」として前同様一体利用されています。両者共に建築基準法42条1項1号道路に指定されています。
■ A (所有者)	私は本物件に家族と共に住んでいます。平成20年に購入後、改装や改築した箇所はありません。東日本大震災始めこれまでに経験した比較的大きな地震に依り、壁に幾つかのひび割れが生じた箇所があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日（金） 9:00-9:10	塩竈市役所税務課 （本庁舎）	物件6の平面図（間取図）請求（2月5日郵送受領）
7年1月24日（金） 9:20-9:40	塩竈市役所土木課 （壺番館庁舎）	物件1ないし5の接道等について聴取
7年1月24日（金） 16:20-16:40	仙台法務局	物件1ないし5周辺地の登記事項証明書受領
7年1月31日（金） 12:30-12:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年2月5日（水） 10:00-10:20	仙台法務局	本物件の登記事項証明書受領
7年2月19日（水） 14:00-14:40	物件所在地	立入調査、Aから建物の状況等聴取、間取り確認、写真撮影等、評価人帯同
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

公図写



地番区域見出
白菊町
玉川3丁目
西玉川町

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在					地 番		3番2		
出 縮 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	

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。

(7 枚目)

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。

(8 枚目)

A4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号 3番2・

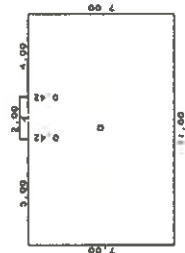
建物の所在

旭龍市玉川三丁目 3番地2・170番地4・
146番地43・4番地3・

物件6

物件6

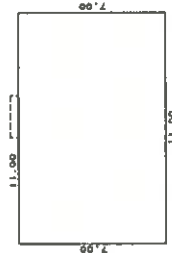
1 階



求積表

1	0.42 X 2.00	=	0.8400
0	7.00 X 11.00	=	77.0000
合 計			77.8400
床面積			77.84 ㎡

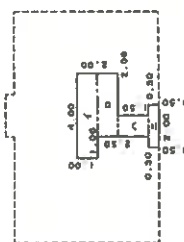
2 階



求積表

	7.00 X 11.00	=	77.0000
			77.0000
床面積			77.00 ㎡

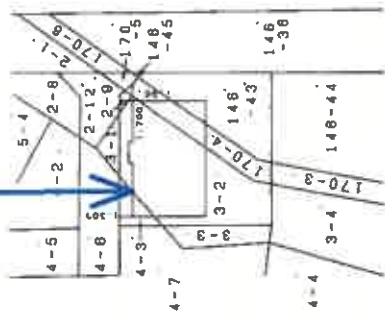
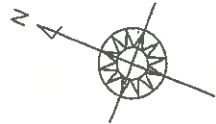
3 階



求積表

1	1.00 X 4.00	=	4.0000
0	1.00 X 3.00	=	3.0000
0	1.50 X 1.00	=	1.5000
	0.50 X 2.00	=	1.0000
合 計			9.5000
床面積			9.50 ㎡

(B 図参照)

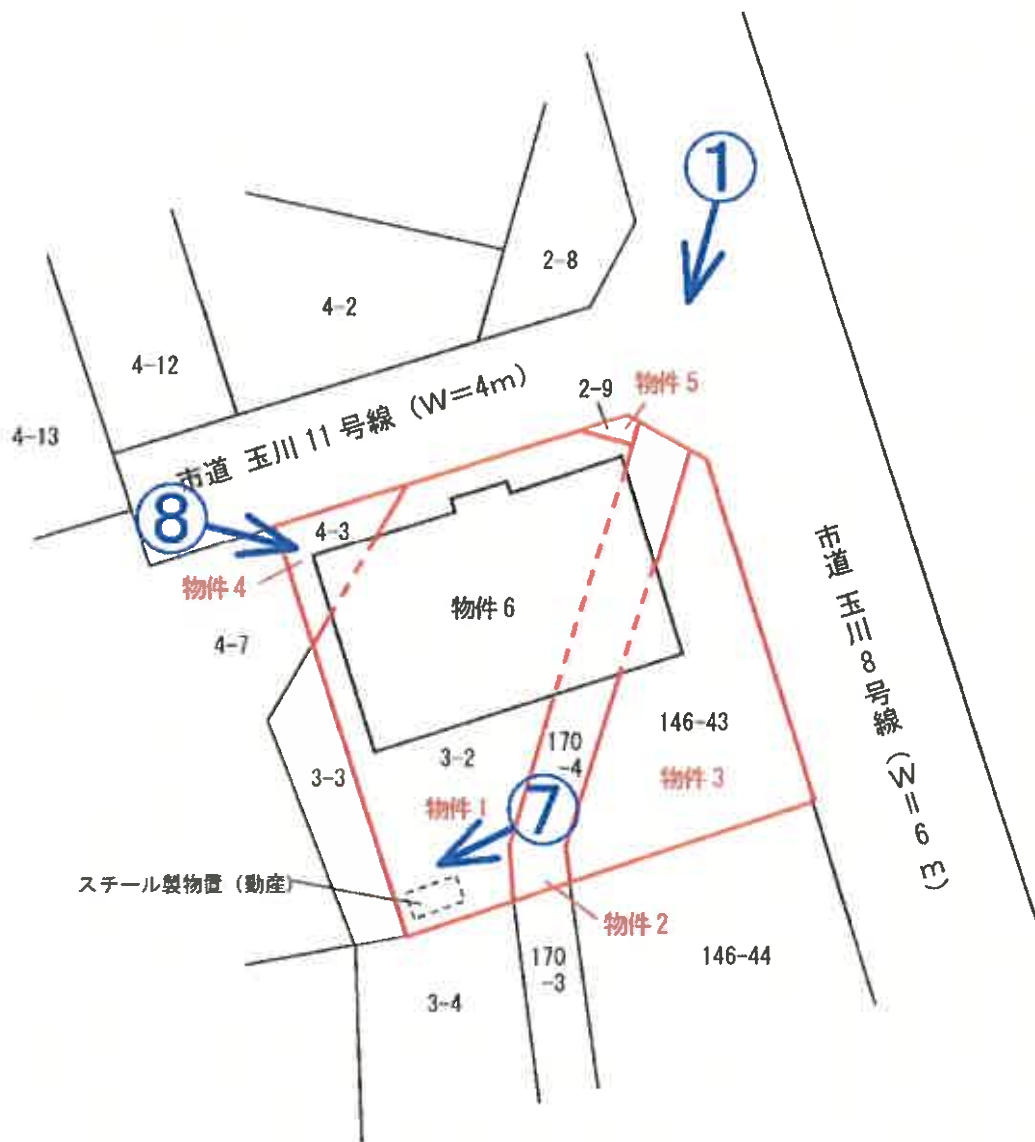


作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



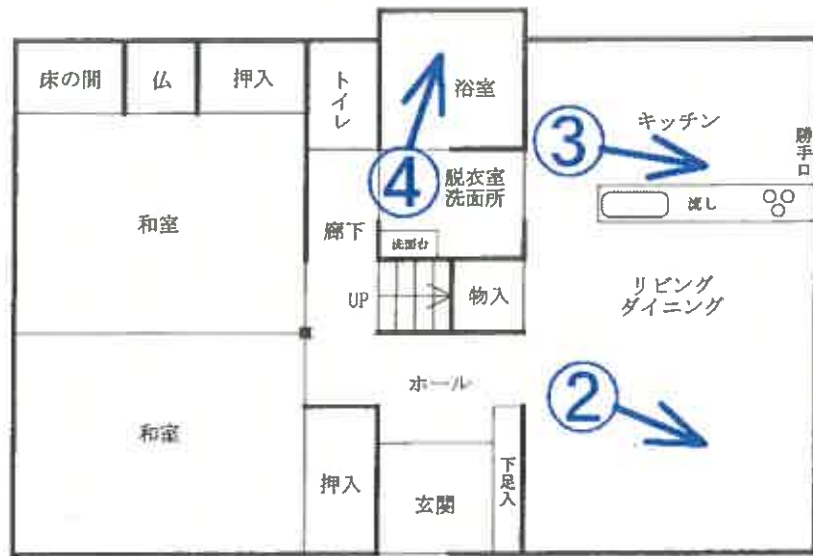
凡例 ♂写真 (撮影場所)

(9 枚目)

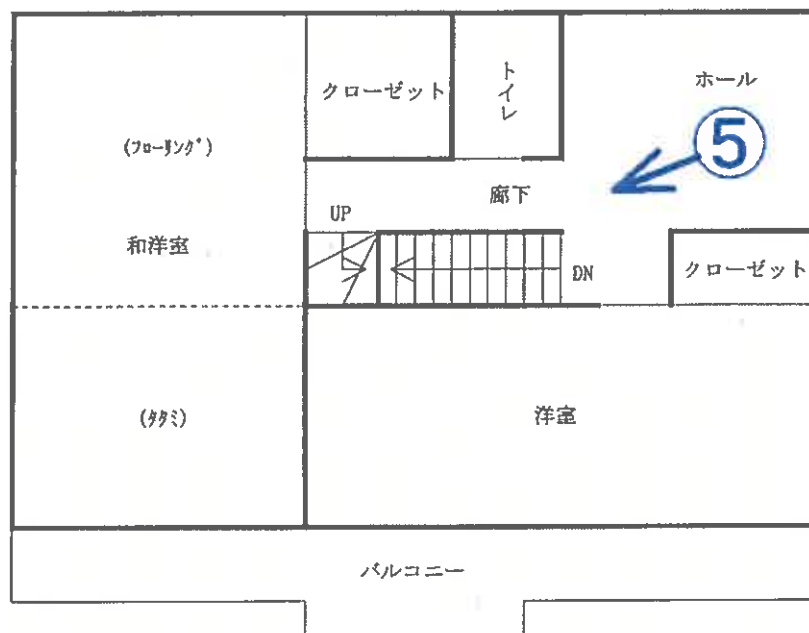
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 6

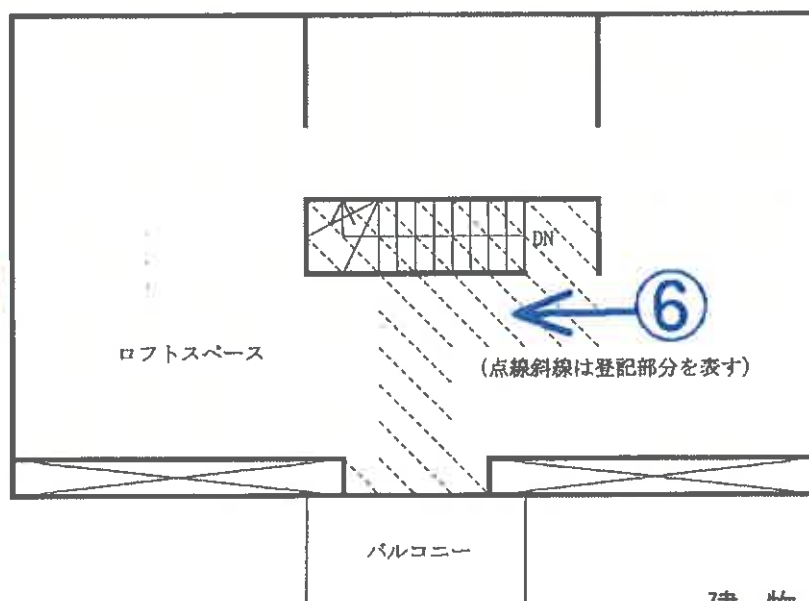


1階



2階

凡例
♂写真
(撮影場所)



3階

写真 1

物件6



写真 2

以下物件6の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



(12枚目)

写真 5



写真 6

3階小屋裏収納の状況



写真 7

スチール製物置(動産)



写真 8

北西隅基礎の欠損状況



(14枚目)

令和 6 年 (又) 第 94 号

令和 7 年 2 月 19 日 現地調査

令和 7 年 3 月 3 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,626,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,569,000 円
物件2(土地)	金 433,000 円
物件3(土地)	金 892,000 円
物件4(土地)	金 143,000 円
物件5(土地)	金 18,000 円
物件6(建物)	金 4,571,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。
- 4 物件1～5の土地については、一体利用を前提とした価格である。

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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 地 番 地 目 地 積		
5	所 在 地 番 地 目 地 積		
6	所 在 家屋番号 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1～5：一体利用）

位置・交通	J R東北本線「塩釜」駅の北西方・道路距離約1 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	平成10年代に造成された住宅地域であり、一般住宅が建ち並ぶ。 街路条件は幅員約6m舗装市道（玉川8号線）が標準。系統・連続性は普通。約1.5 km圏内（道路距離）にJ R駅、小学校、スーパーマーケット等があり、各種施設への接近性は普通である。道路・画地の配置は概ね整然としており、住環境は普通である。塩竈市ハザードマップによれば、特段の浸水想定はなく、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200 m ² 程度（間口13m、奥行15m）、北東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1種住居地域 指定：60% 指定：200% 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	208.05 m ² (5筆合計) 約14.5m×約14.5m 略正方形 平坦 角地 特になし
接面道路の状況	- 北東側約6m、市道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当 - 北西側約4m、市道、舗装有、等高 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6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 (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	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	南西側にスチール製物置（動産）が設置されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物：家屋番号3番2	
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13年4月2日新築 約24年 約6年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング、クッションフロア、タタミ 電気・給排水・衛生設備 特になし
	（注）建物に付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	延164.34㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状況	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	- 基礎の北西隅に欠損が認められる。また、内壁によじれ、小クラックが散見されるものの、目立った損傷箇所はない。 3階は登記部分に加えて3階全体がロフトスペースとなっている。 - 本物件について、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1～5：一体利用）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,900	1.02	106.89	1.00	4,023,000
2	36,900	1.02	29.47	1.00	1,109,000
3	36,900	1.02	60.73	1.00	2,286,000
4	36,900	1.02	9.74	1.00	367,000
5	36,900	1.02	1.22	1.00	46,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示地 塩竈－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $34,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/92 = 36,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（南）2

◇ 地 域 格 差：街路－2、交通接近－1、環境－5、行政的 0

イ 個別格差：角地 2（1.02）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建 物 価 格（物件6）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
6	212,000	164.34	0.14	4,878,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 30%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇ 現価率： $0.14 = \{0 + (1 - 0) \times (6 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 0.30)$

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 (円) 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 (円) エ (ア×イ×ウ)
1	4,023,000	1.00	0.35	法定地上権	1,408,000
2	1,109,000	1.00	0.35	法定地上権	388,000
3	2,286,000	1.00	0.35	法定地上権	800,000
4	367,000	1.00	0.35	法定地上権	128,000
5	46,000	1.00	0.35	法定地上権	16,000
計					2,740,000

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：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,023,000	－ 1,408,000		1.00	0.60	1,569,000
2	1,109,000	－ 388,000		1.00	0.60	433,000
3	2,286,000	－ 800,000		1.00	0.60	892,000
4	367,000	－ 128,000		1.00	0.60	143,000
5	46,000	－ 16,000		1.00	0.60	18,000
6	4,878,000	＋ 2,740,000	1.00	1.00	0.60	4,571,000
一 括 価 格 (合 計)						7,626,000

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 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6年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南側4m市道

用途指定等：市街化区域・第1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（国土地理院地図）
- 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 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.89 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 170 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.47 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 146 番 43 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 60.73 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.74 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 塩竈市玉川三丁目 |
| | 地 | 番 | 2 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.22 平方メートル |

物 件 目 録

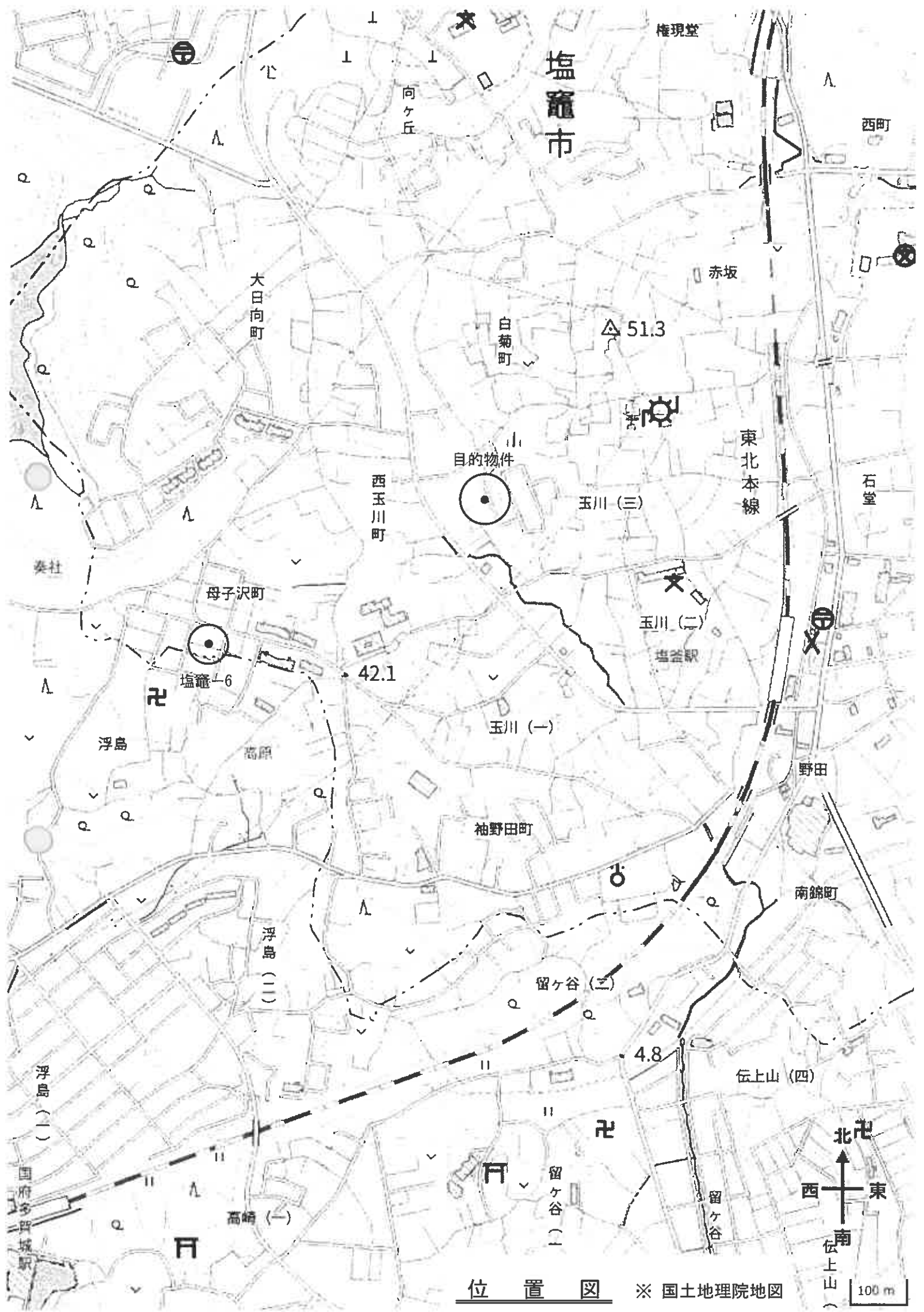
6 所 在 塩竈市玉川三丁目 3 番地 2、170 番地 4、146 番地 43、4 番地 3

家屋 番号 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
2 階 77.00 平方メートル
3 階 9.50 平方メートル



位置図

※ 国土地理院地図

100 m

これは図面に記載されている地積を証明し、面積を算出する
(仙台法測量用図面文書書式)
令和6年12月18日 仙台法測量

005326

地積測量図

3-2-3-3
3-4-3-5 3-1

地番

土地の所在
塩竈市玉川三丁目

物件1

地番	③3-2	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
P137	-187671.717	15205.235	7.595	-1425929.705766	
PK50	-187672.161	15207.168	1.377	258424.593237	
PK49	-187685.978	15203.858	-2.958	555175.122914	
P139	-187687.691	15204.210	3.294	618243.254154	
B32	-187689.142	15200.564	7.438	1396031.538196	
P134	-187679.578	15196.772	-0.994	186553.500537	
P133	-187673.971	15199.570	8.463	-1588284.816573	
合計			面積	213.786704	
			面積	106.893350	
			面積	106.89	m ²

地番	③3-3	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
P134	-187679.578	15196.772	5.059	-949470.985102	
B32	-187689.142	15200.564	2.172	-407660.516424	
P136	-187689.562	15198.944	-5.059	949521.494158	
PK65	-187682.115	15195.505	-2.172	407645.553780	
合計			面積	35.246412	
			面積	17.623206	
			面積	17.62	m ²

地番	③3-4	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
P139	-187687.691	15204.210	5.686	-1067192.211026	
P138	-187697.629	15205.250	-4.012	753042.887548	
P135	-187700.035	15200.198	7.151	134242.950285	
PK66	-187699.897	15199.099	1.254	235363.130838	
P136	-187689.562	15198.944	1.465	-274965.208330	
合計			面積	-986371.021772	
			面積	120.527543	
			面積	60.2637715	
			面積	60.26	m ²

地番	③3-5	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
P138	-187697.629	15206.250	7.631	-1432320.606899	
PK66	-187706.317	15207.839	-5.321	998779.991757	
PK67	-187706.775	15200.929	-7.631	1432390.400025	
P135	-187700.035	15200.198	5.321	-998751.886335	
合計			面積	97.898148	
			面積	48.9493240	
			面積	48.95	m ²

地番	③3-1	241.0491055
合計面積		233.7296335
残地面積		7.3194520
地積		7.31

平成13.2.13
3-5-3-6に付

日 記 録 書

作製者

(平成12年12月20日作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家産株式会社(合資会社))

H12.12.28 登記

A3をA4に縮小(71%)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(仙台法務局地籍支庁管理)

令和6年12月18日

仙台法務局

図面番号

005553

新170-1
新170-2
新170-3
新170-4
新170-5
新170-6
新170-7
新170-8
新170-9
新170-10
新170-11
新170-12
新170-13
新170-14
新170-15
新170-16
新170-17
新170-18
新170-19
新170-20
新170-21
新170-22
新170-23
新170-24
新170-25
新170-26
新170-27
新170-28
新170-29
新170-30
新170-31
新170-32
新170-33
新170-34
新170-35
新170-36
新170-37
新170-38
新170-39
新170-40
新170-41
新170-42
新170-43
新170-44
新170-45
新170-46
新170-47
新170-48
新170-49
新170-50
新170-51
新170-52
新170-53
新170-54
新170-55
新170-56
新170-57
新170-58
新170-59
新170-60
新170-61
新170-62
新170-63
新170-64
新170-65
新170-66
新170-67
新170-68
新170-69
新170-70
新170-71
新170-72
新170-73
新170-74
新170-75
新170-76
新170-77
新170-78
新170-79
新170-80
新170-81
新170-82
新170-83
新170-84
新170-85
新170-86
新170-87
新170-88
新170-89
新170-90
新170-91
新170-92
新170-93
新170-94
新170-95
新170-96
新170-97
新170-98
新170-99
新170-100

地積測量図

1/2

土地の所在

宮城県仙台市青葉区

土地の所在

新170-2

新170-1

新170-3

新170-4

新170-5

新170-6

新170-7

新170-8

新170-9

地積名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
PI42	-187696.912	15208.055	6.951	-1304681.23312
PK46	-187722.266	15213.201	24.807	-4656826.25262
PK47-1	-187729.835	15232.862	20.703	-3886570.77405
PI68	-187730.293	15233.904	-0.619	116205.01367
PI69	-187731.537	15232.243	-1.694	318017.223678
PK47	-187731.524	15232.210	-20.604	3879384.211936
PK48	-187723.581	15211.578	-24.381	4576888.628361
PI68	-187705.317	15207.829	-5.329	1000281.634293
PI38	-187697.629	15206.250	0.216	-42419.664154
積面				178.823552
地積				89.4117510
地積				89.41 m ²

地積名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
PI43	-187686.965	15206.035	3.845	-721651.380425
PI42	-187695.912	15208.055	0.215	-40354.836080
PI38	-187697.629	15206.250	-3.845	721697.383505
PI39	-187687.691	15204.210	-0.215	40352.853565
積面				39.020565
地積				19.5102825
地積				19.51 m ²

物件2

地積名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
PI41	-187672.086	15209.052	-1.568	294269.830848
PI45	-187685.800	15205.799	-3.017	566248.058600
PI43	-187686.965	15206.035	-1.589	298234.587385
PI39	-187687.691	15204.210	-2.177	408596.103907
PK49	-187685.971	15203.858	2.958	-555175.123924
PK50	-187672.181	15207.168	3.509	-65541.683129
PI40	-187671.354	15207.367	1.884	-353572.830936
積面				58.943151
地積				29.471575
地積				29.47 m ²

地積名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-Yn+1-Yn-1
PI72	-187668.541	15208.042	1.830	-34343.3430030
PI73	-187671.473	15109.197	1.010	-189548.187730
PI41	-187671.088	15209.052	-1.830	343439.917380
PI40	-187671.354	15207.367	-1.010	189548.067540
積面				6.367160
地積				3.1835800
地積				3.18 m ²

(日積算の)

作製者

(平成13年3月19日作製)

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

7/13.32/登記

A3をA4に縮小 (71%)

005484

地積測量圖

146-43.146-44
146-36

番地

四川三和磁磚

作

(平成12年12月20日刊)

人
情
母

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

A3をA4に縮小 (71%)

H12.12.28 日



附件 3

試驗編號	試驗值	Y	標準差	Yest-Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
B50	-1.67672, 2.66	1.5209, 51.8	5.026	-943.240, 51.9486	
B30	-1.67543, 7.65	521.4, 078	-3.483	6537.02, 5534.95	
P3M	-1.67666, 9.65	5206.035	-8.279	15513.60, 3933.73	
P3S	-1.67685, 8.00	15203.709	3.017	5662.48, 0536.00	
P1M4	-1.67672, 0.66	15209.052	3.719	-897.952, 467.6534	
P1S4				121.47, 0808	
試驗值				60.73, 54040	
標準差				60.73 m	

7350: # D140-44

年次	1943-44	Y 產量	Yest-Yest	X0-Yest	X0-Yest-Yest
B34	-18766.765	15214.078	11.725	-2200392.3	44835.2
B35	-18769.054	15217.760	-6.033	1130475.26	4242.2
PI42	-18766.912	15208.055	-11.735	2200746.2	293200.7
PI43	-18766.665	15206.035	6.033	1130430.59	0.925
				190482262.2	
				95.4113190	
				5.41mm	

地址	20146-38
求購時間	866.7230230
合計海額	156.1467150
總額	710.5763080
總額	710.57 a ⁴

(四) 匯票

登記年月日：平成12年12月28日

これは図面に記録されている内容を証明し、図面と合致する。

（仙台法務局地籍支局管理）

令和6年12月18日

仙台法務局

登記官

請求番号：10-6

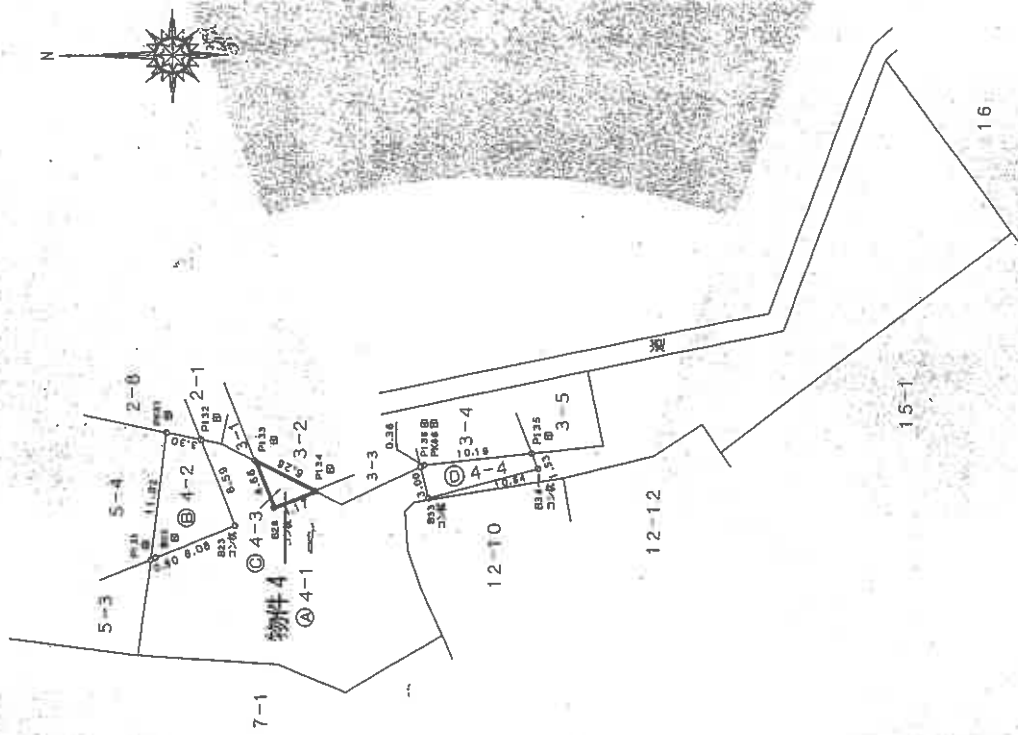
地積測量図

平成13.2.14 女-1にのみ
4-3-4 女-1にのみ
4-4 女-1にのみ

地番

土地の所在 塩竈市玉川三丁目

005328



申請人

縮尺

1/500

H12.12.28登記

A3をA4に縮小 (71%)

④4-2	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
P131	-187664.048	15190.429	11.632	2182908.206336
PK63	-187665.220	15202.246	11.145	2091533.334900
P132	-187668.855	15201.574	-8.659	1625024.615445
B23	-187672.035	15193.587	-10.960	2056885.503600
B22	-187664.514	15190.614	-3.158	592644.535212
			11311.3021	
			56.5565115	
			56.55m²	

物件4

地番	④4-3	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
B28		-187675.697	15195.233	2.798	-525116.600206
P133		-187673.971	15199.570	1.539	-288930.241369
P134		-187679.578	15196.772	-4.337	813966.329785
			面積	面積	19.438211
			面積	面積	9.7441055
			面積	面積	9.74㎡

地番	④4-4	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
P136		-187689.562	15198.944	3.060	-574330.059720
PK66		-187689.897	15199.095	1.254	-235363.130838
P135		-187700.035	15200.198	-0.328	61565.611480
B34		-187700.602	15198.771	-4.159	81646.813718
B33		-187690.314	15196.039	0.173	32470.424322
				面積	48.800318
				面積	24.4001590
				面積	24.40 m ²

地番	④4-1	965.0841615
公積面積		90.7007750
残地		874.383865
地積		874.38m²

（平成12年12月20日作製）

（日本土地管理調査士会連合会印）

作製者

登記年月日：平成13年4月6日

これは図面に記録されている内容を確認し、真実であることを
(仙台法務局鑑査文庫管理)

令和6年12月18日 仙台法務局

112303 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3番2

建物の所在
宮城県玉川三丁目3番地2・170番地4・
146番地43・4番地3

物件6

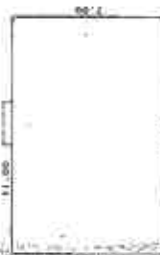
1 階



求積表

A	0.42 X 2.00 =	0.8400
B	0.70 X 11.00 =	7.7000
C		
D		
合計		77.9400
床面積		77.94 m²

2 階



求積表

A	0.42 X 2.00 =	0.8400
B	0.70 X 11.00 =	7.7000
C		
D		
合計		77.9400
床面積		77.94 m²

3 階



求積表

A	0.42 X 2.00 =	0.8400
B	0.70 X 11.00 =	7.7000
C		
D		
合計		77.9400
床面積		77.94 m²

(単位：m²)

作製者

縮尺

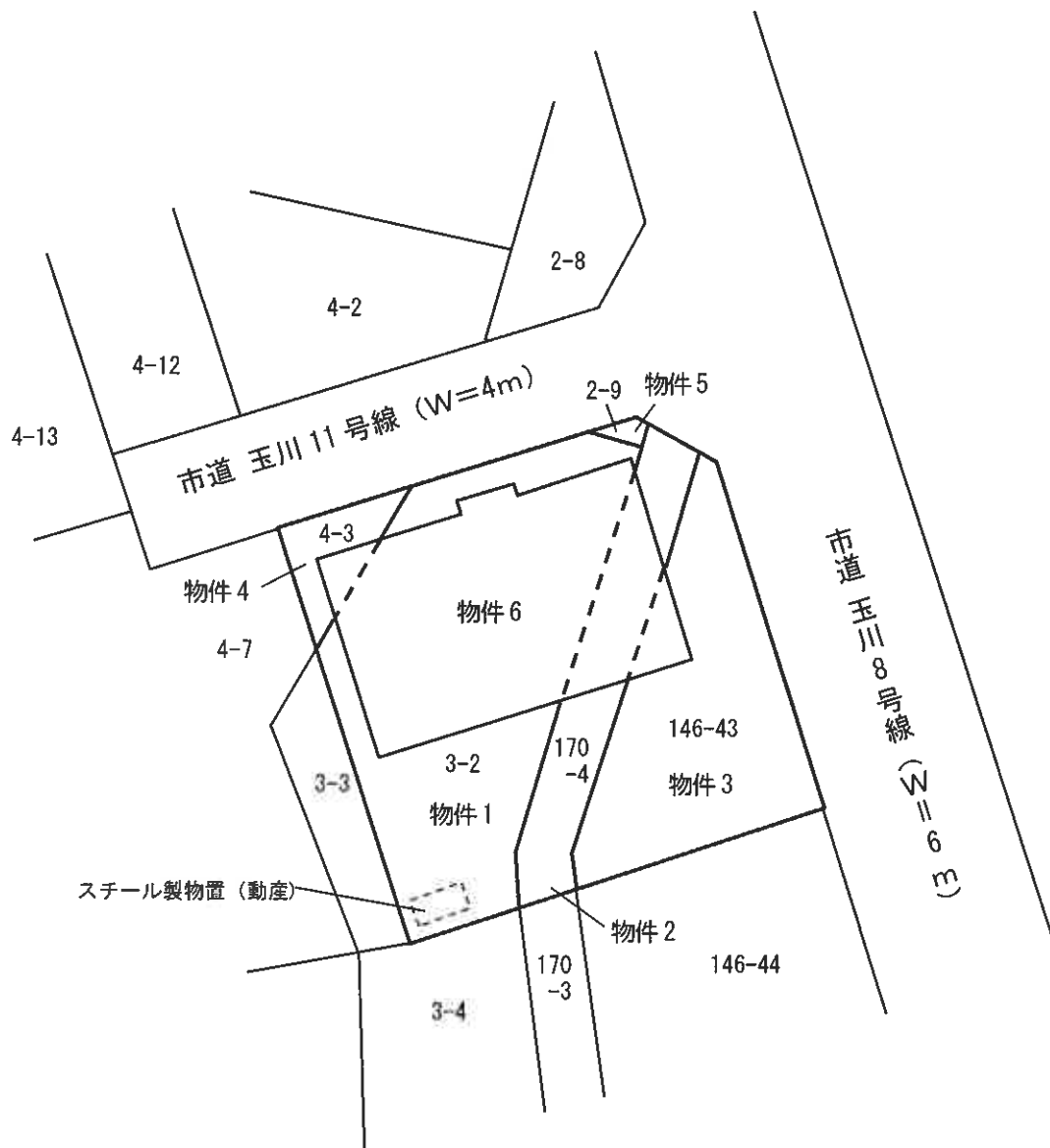
1/250

申請人

縮尺

1/500

H13.4.6 登記



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 6

