

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 6 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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）
1～4	373,000 298,400	一括	74,600	63,642	0
1	3,000				
2	285,000				
3	78,000				
4	7,000				



物 件 目 録

1 所 在 白石市大平中目字館前

地 番 65 番 6

地 目 雑種地

地 積 52 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 8 分の 4

2 所 在 白石市大平中目字館前

地 番 66 番

地 目 宅地

地 積 608.66 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 白石市大平中目字館前 66 番地

家屋 番号 66 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 163.27 平方メートル
2 階 22.35 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

但し、共有者全員持分全部



物 件 目 録

4 所 在 白石市大平中目字館前 6 6 番地

家屋 番号 6 6 番の 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 7 . 3 4 平方メートル

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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1～4】

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】

本件共有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 白石市大平中目字館前

地 番 6 5 番 6

地 目 雑種地

地 積 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 8 分の 4

2 所 在 白石市大平中目字館前

地 番 6 6 番

地 目 宅地

地 積 6 0 8 . 6 6 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 白石市大平中目字館前 6 6 番地

家屋 番号 6 6 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 3 . 2 7 平方メートル
2 階 2 2 . 3 5 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

但し、共有者全員持分全部



物 件 目 録

4 所 在 白石市大平中目字館前66番地

家屋 番号 66番の2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 67.34平方メートル

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第 61 号
令和6年12月12日受理
令和7年 1 月 23日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 白石市大平中目字館前

地 番 6 5 番 6

地 目 雑種地

地 積 5 2 平方メートル

共有者亡 A 相続財産 持分 8 分の 3

共有者 B 持分 8 分の 1

2 所 在 白石市大平中目字館前

地 番 6 6 番

地 目 宅地

地 積 6 0 8 . 6 6 平方メートル

共有者亡 A 相続財産 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 白石市大平中目字館前 6 6 番地

家屋 番号 6 6 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 3 . 2 7 平方メートル
2 階 2 2 . 3 5 平方メートル

共有者亡 A 相続財産 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 5

但し、共有者全員持分全部



物 件 目 録

4 所 在 白石市大平中目字館前 6 6 番地

家屋 番号 6 6 番の 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 7 . 3 4 平方メートル

共有者亡 A 相続財産 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録1」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者ら ☒ その他の者(売却対象外共有持分権者) ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が通路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本土地は、公図上、その南側で接する地番68番3の雑種地(現況公衆用道路の私有地で一部が位置指定道路になっている)等を介して「道」に接している。 本件共有者Bは、当該私有地を通行することについて金銭のやり取りはない旨陳述している。			
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

不動産の表示	「物件目録2, 3」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物(物件3及び4)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	「その他の事項(6枚目)」のとおり			
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	「その他の事項(6枚目)」のとおり			
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

不動産の表示	「物件目録2, 4」のとおり					
住居表示	住居表示未実施					
土地	物件2					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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						
建物	物件4					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置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	震災や積雪等により本建物の屋根及び壁の一部が、また、下屋も完全に損壊している。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2土地は、公図上、その西側で接する物件1土地及び地番68番3の雑種地(現況公衆用道路の私有地で一部が位置指定道路になっている)等を介して「道」に接している。
本件共有者Bは、当該私有地を通行することについて金銭のやり取りはない旨陳述している。
- 2 物件2土地上に植えられている樹木の枝が隣接地に越境している箇所が複数認められた。
- 3 物件3建物に抵当権が設定された時点(平成6年1月4日)において、物件3建物共有者Bと物件2土地共有者亡A及び亡Cとの間で、物件2土地を物件3建物の敷地として使用することについての金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
- 4 物件4建物に抵当権が設定された時点(平成6年1月4日)において、物件4建物所有者亡Cと亡Cと物件2土地を共有していた亡Aとの間で、物件2土地を物件4建物の敷地として使用することについての金銭のやり取りや使用期間の定めはない。
- 5 物件3建物内には、雨漏りの跡や地震によると思われる亀裂が複数箇所認められた。
- 6 物件3建物を本件共有者Bが住居として単独で使用していることについて、本件共有者A相続財産との間で、金銭のやり取りや使用期間の定めはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

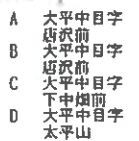
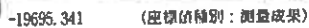
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	1 物件1土地は、他の共有者と共に通路として使用しています。 2 物件2土地は、物件3及び4建物の敷地としての使用以外に第三者に貸している部分はありません。 3 物件1及び2土地から、公道に出るまでの間に私有地を通行していることについて、亡父Cの代から通行料等の金銭のやり取りはありません。 4 物件3建物に抵当権が設定された時点(平成6年1月4日)において、物件3建物の共有者である私と物件2土地共有者であった亡母A及び亡父Cとの間で、物件2土地を物件3建物の敷地として使用することについての金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。 5 物件4建物に抵当権が設定された時点(平成6年1月4日)において、物件4建物所有者であった亡父Cと亡父Cと物件2土地を共有していた亡母Aとの間で、物件2土地を物件4建物の敷地として使用することについての金銭のやり取りや使用期間の定めは無かったと思います。 6 物件3建物2階の屋根瓦の一部が東日本大震災の影響により損傷したため、2階部分の屋根を亜鉛メッキ鋼板葺に葺き替えました。 7 東日本大震災以降、物件3建物の1階部分が少し傾いたせいか戸の開閉がしにくくなりました。 8 物件3建物を住居として私が単独で使用していることについて、本件共有者A相続財産との間で、金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。 9 物件4建物は、その下屋部分も含めて東日本大震災の時に半壊状態になり、その後の積雪により屋根が倒壊しました。 10 物件4建物内には、亡父が残した動産類を入れたままになっています。
■ D (亡A相続財産特別代理人弁護士)	物件3建物を住居としてBさんが単独で使用していることについて、私が特別代理人になっている亡A相続財産との間で、金銭のやり取りや使用期間の定めはありません。
■ 白石市建設課職員	物件1土地の西側で接している「水」は市道ではありません。なお、一部暗渠になっている部分は自由に通行できます。

(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
R 6 年12月13日 (金) 10 : 50 — 11 : 10	仙台法務局名取出張所	隣地地について全部事項証明書受領
R 6 年12月19日 (木) 13 : 00 — 13 : 10	物件所在地	物件確認
R 6 年12月19日 (木) 14 : 05 — 14 : 10	白石市税務課	間取図等申請
R 6 年12月19日 (木) 14 : 10 — 14 : 30	白石市建設課	接道関係について調査
R 6 年12月24日 (火)	執行官室(郵便)	間取図等受領
R 6 年12月27日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 1 月15日 (水) 10 : 50 — 11 : 50	物件所在地	物件調査, 債務者兼共有者 B 及び亡 A 相続財産特別代理人弁護士 D と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
(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

7-1 ハニ 113-2 22-4 20-9 21-2 77
7-5 122-3 70-6 21-1 21-3 つづく (座標値傾別：附量成果) -19445.341



A 4判に縮小

(9 枚目)

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。
令和6年5月14日 仙台法務局大河原支局

殘記書

面圖
圖面
物階
建各

圖面平階各

279215

号
香
鹿
家

66番61

建物の所在
白石市大平中目字館前 66番地

物件 3

救護隊

0.910	× 13.660	= 12.421500
3.640	× 15.470	= 56.310800
0.910	× 16.076	= 14.629160
2.730	× 6.976	= 19.044480
7.735	× 6.370	= 49.271850
3.185	× 3.640	= 11.583400
合 計		163.271290
庫 存 數		163.27

(10 枚目)

表
積
求

1.365 × 3.640 =	4.968600
3.185 × 5.460 =	17.390100
合計	22.358700
床面積	22.35 m ²

A 4判に縮小

作者

箱尺 250

申請人

500
—
捲尺

H 4. 4. 24

(以附錄)

登記年月日：平成4年4月24日

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。
令和6年5月14日 仙台法務局大田原支局 登記官

279216

各階平面図

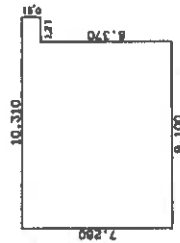
66番の2

家屋番号

建物の所在
白石市大平中目字館前 66番地

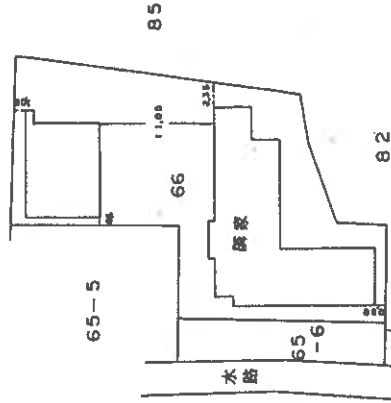
建物平面図

物件 4



求積表

$9.100 \times 7.280 = 66.248000$
 $1.210 \times 0.910 = 1.101100$
合計 67.349100
床面積 67.34 m^2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H 4. 4. 24

地図整理番号：M04877

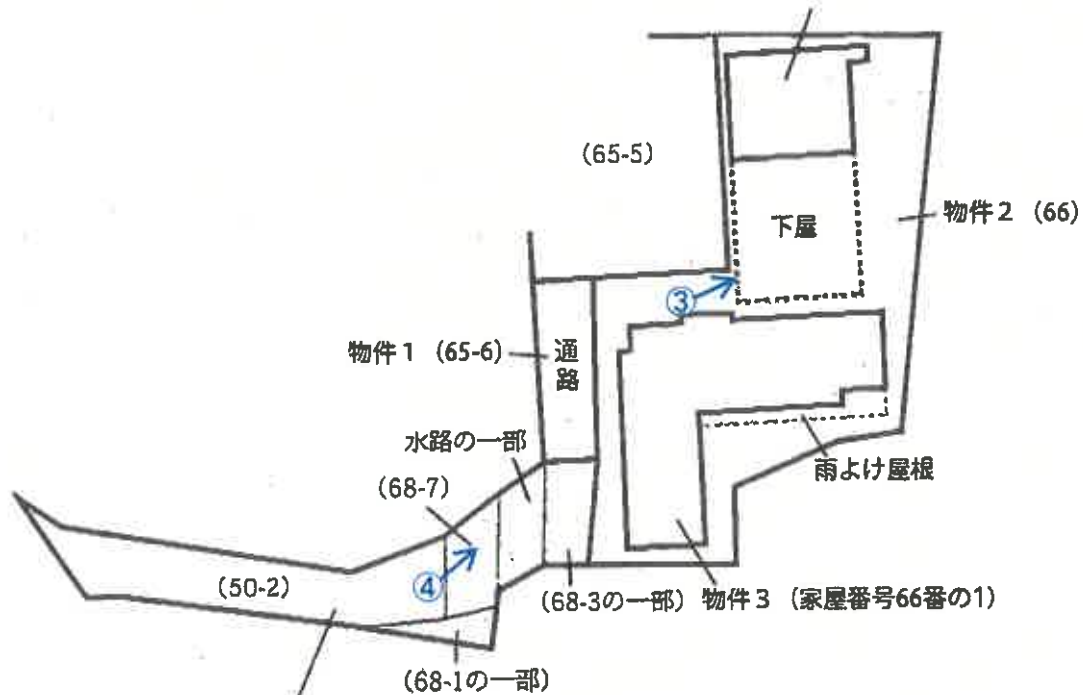
土地建物位置関係図

S=1/500



※物件4の形状は建物図面を基に表示。下屋は航空写真等を基に概ねの範囲を表示。現況はいずれも変形している。

物件4（家屋番号66番の2）



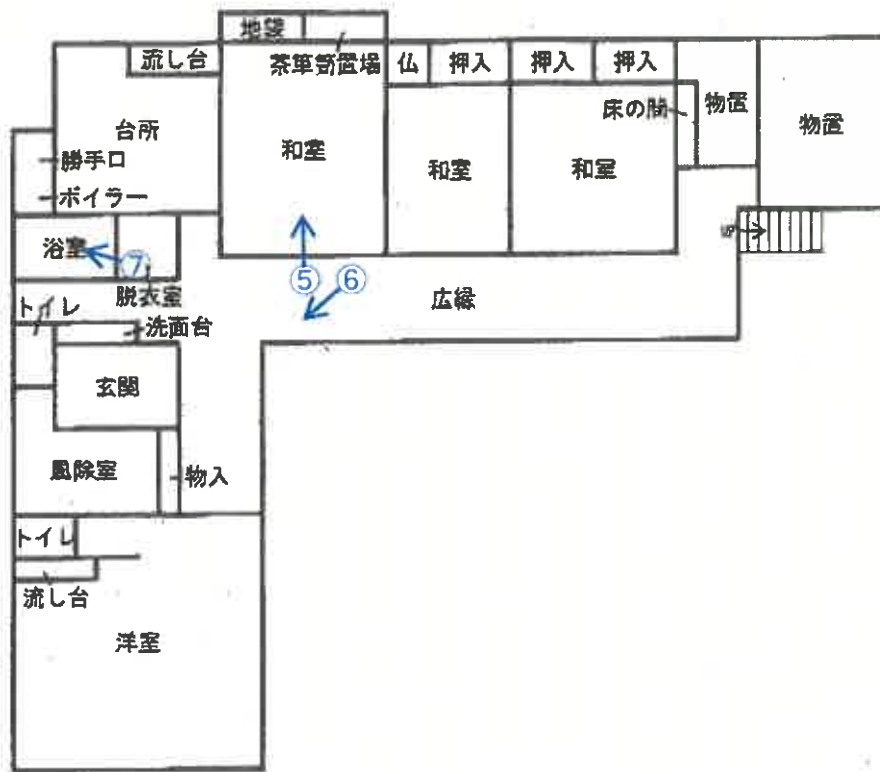
位置指定道路

※位置指定道路の形状は大河原土木事務所管理の図面を基に概ねの範囲を表示。
※位置指定道路を構成する土地はいずれも目的外土地。

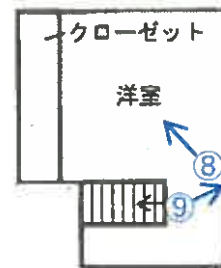


※水平投影を基に作成

1 階



2 階



※建物の形状は建物図面を基に作成。
現況は屋根が潰れ全体が変形している。

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 3

物件 2



写 真 2

物件 4



写 真 3

積雪で潰れている物件4の下屋部分

物件4



写 真 4

物件1

物件2

物件3

地番68番3

水



地番68番7

写 真 5



写 真 6

雨漏りの跡



写真 7



写真 8



写 真 9

亀裂



写 真 1 0

損壊している物件4の屋根



副

令和6年（ケ）第61号
令和7年10月14日補充評価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

補充評価書

【補充評価事項】

評価書（令和7年1月27日評価）について、1. 前回評価後の市場性の変動、2. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した結果、本書の通り評価額を変更することが妥当と判断いたしました。

評価人 不動産鑑定士

高田 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 373,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,000 円
物件2	金 285,000 円
物件3	金 78,000 円
物件4	金 7,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の土地の内訳価格は物件3及び物件4の建物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及び物件4の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のが常態であること、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き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

評価書記載の通り

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

評価書記載の通り

○物件2

評価書記載の通り

2 建物の概況及び利用状況等

○物件3

評価書記載の通り

○物件4

評価書記載の通り

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1、2）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,100	0.09	52	—	33,000
2	7,100	0.66	608.66	0.50	1,426,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査 白石（県）－3

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
 $4,220 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/59 = 7,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：59%

- ・街路＋7
- ・交通接近△50
- ・環境＋10

相乗積 59% ($1.07 \times 0.50 \times 1.10 = 0.59$)

イ 個別格差：下記の通りと判定した。

番号	個別格差の内訳	個別格差
1	・ 接面する位置指定道路に持分なし△10 ・ 利用状況（共有の未舗装通路）△90 相乗積 9% ($0.90 \times 0.10 = 0.09$)	9%
2	・ 地積大△10 ・ 不整形△10 ・ 接面する位置指定道路に持分なし△10 ・ 犬走りコンクリート部分に亀裂あり△5 ・ 隣接地に樹木の枝がはみ出し管理状態劣る△5 相乗積 66% ($0.90 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = 0.66$)	66%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：物件2について、地上建物（物件4）が土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、取壊し費用等を考慮して建付減価の割合を△50%と判断した。

(2) 建物価格 (物件 3、4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	180,000	185.62	0.01	334,000
4	80,000	67.34	0	1,000 (※)

※備忘価格

ウ 現価率

○物件 3

経過年数、保守管理の状態及び老朽化の程度等を総合的に勘案して、現価率を上記の通り査定した。

○物件 4

経過年数、保守管理の状態及び老朽化の程度等を総合的に勘案して、現価率を上記の通り査定した。

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 (地上建物)	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=エ
2 (物件3)	1,426,000	0.55	0.05	敷地占有利益	39,000
2 (物件4)	1,426,000	0.45	0.05	敷地占有利益	32,000
合 計					71,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3につき物件2土地の55%の範囲、物件4につき物件2土地の45%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3及び物件4につき敷地占有利益と判定し、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 (円) (1(1)オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占 有 減 価 修 正 ウ	共 有 持 分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競 売 市 場 修 正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	33,000	-----	1.00	4/8	0.35	0.60	3,000
2	1,426,000	－ 71,000	1.00	1/1	0.35	0.60	285,000
3	334,000	＋ 39,000	1.00	1/1	0.35	0.60	78,000
4	1,000	＋ 32,000	1.00	1/1	0.35	0.60	7,000
一括価格（合計）							373,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 共有持分割合：物件1につき本件共有者の持分8分の4

オ 市場性修正：下記の通り市場性修正率を35%と判断した。

- ・地縁的選好性が強い集落地域内にあり需要が極めて乏しい：△30%
 - ・2回の売却手続きを実施したが買受けの申出がなく、市場性が極めて低い：△50%
- 相乗積35% (0.70×0.50=0.35)

カ 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（白石（県）－3）

所 在：白石市越河五賀字江ノ内1番5
価 格：4,220 円／ m^2
位 置：J R 東北本線「越河」駅の南方道路距離約 740m
に位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：345 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側 7m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域

以 上

副

令和6年（ケ）第 61号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年1月27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

高 田 康 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 755,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 7,000 円
物件2	金 577,000 円
物件3	金 157,000 円
物件4	金 14,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の土地の内訳価格は物件3及び物件4の建物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及び物件4の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のが常態であること、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き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 のとおり	地目：公衆用道路
2	所在地番 地目積		
3	所在家屋番号 種類 構造 床面積		構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
4	所在家屋番号 種類 構造 床面積		
番 号	特 記 事 項		
1	・ 共有の未舗装通路で、建築基準法上の道路に該当しない。 ・ 本件共有者の持分 8 分の 4		
4	震災や積雪等の影響で、屋根及び一部の壁が損壊した状態にある。		

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	J R東北本線「白石」駅の南西方道路距離約 3.5 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、白石市役所の南西方 3.1 km 付近、国道 4 号線西側に形成された集落地域である。地域内は街路・各画地の配置が雑然としているほか、農地・未利用地の混在割合が高く、住宅地としての熟成度は低い。 生活利便施設は地域外に依存している。学区は大平小学校・白石中学校。 地域内の地勢は概ね平坦で、自然災害の危険性は低く、白石市ハザードマップ・内水ハザードマップで土砂災害(特別)警戒区域・浸水想定区域等に該当する箇所はない。なお、地域西側に東北自動車道がある以外は、周辺に嫌悪施設や危険施設は見られない。	
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	非線引都市計画区域 — 指定 70% 指定 200% 無
画 地 条 件	地 積 幅 ・ 延 長 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	52 m ² 約 4～4.5m×約 12.5m 带状地 概ね平坦 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	南側有効約 4m、位置指定道路、舗装無、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 5 号道路 ※位置指定道路を構成する土地について、本件共有者の持分なし	
土地の利用状況 等	共有の未舗装通路である。	
特 記 事 項	本件共有者の持分 8 分の 4	

○物件 2

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 白 石 」 駅 の 南 西 方 道 路 距 離 約 3.5 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件 1 と 同 じ	
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	非 線 引 都 市 計 画 区 域 — 指 定 70% 指 定 200% 無
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	608.66 m ² 約 20m×最長約 23m ※間口は共有通路及び私道に接する部 分の合計の長さ 不整形 概ね平坦 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	西側有効約 4m、位置指定道路、舗装無、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 5 号道路 ※位置指定道路を構成する土地について、本件共有者の 持分なし	
土地の利用状況 等	戸建住宅（物件 3）及び物置（物件 4）の敷地として利 用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 なし 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、役所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	1) 白石市水道事業所の管理図面によると、上水道は北西 側隣接地（65 番 5）との共有管となっている。 2) 南東部を中心に犬走りのコンクリート部分に地震の影 響と思われる亀裂が認められる。 3) 東側及び北側の樹木の枝が隣接地にはみ出したまま放 置されている。	

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 番の 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 4 年 4 月 11 日新築 33 年 経済的耐用年数はほぼ満了して いる
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	カラー鉄板ほか ビニールクロスほか 板張、化粧合板ほか 板張、畳ほか 電気、給排水、衛生設備 特になし
	（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）	延 185.62 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
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	1) 雨漏りする箇所があるとのこと。また、地震の影響と思われる亀裂や傾斜等が複数箇所認められる。なお、東日本大震災で損傷した 2 階の屋根を亜鉛メッキ鋼板に葺き替えたとのこと。 2) 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。	

○物件 4

区 分	主である建物 家屋番号 66 番の 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	昭和 57 年月日不詳新築 43 年 経済的耐用年数はほぼ満了して いる
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	カラー鉄板 — — コンクリートほか — 特になし
	（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）	67.34 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	物置 別添建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
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	震災や積雪等の影響で、屋根及び一部の壁が損壊し、南側 の下屋は倒壊した状態にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1、2）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,200	0.09	52	—	34,000
2	7,200	0.66	608.66	0.50	1,446,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査 白石（県）－3

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
 $4,310 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/59 = 7,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：59%

- ・街路＋7
- ・交通接近△50
- ・環境＋10

相乗積 59% ($1.07 \times 0.50 \times 1.10 = 0.59$)

イ 個別格差：下記の通りと判定した。

番号	個別格差の内訳	個別格差
1	・接面する位置指定道路に持分なし△10 ・利用状況（共有の未舗装通路）△90 相乗積 9% ($0.90 \times 0.10 = 0.09$)	9%
2	・地積大△10 ・不整形△10 ・接面する位置指定道路に持分なし△10 ・犬走りコンクリート部分に亀裂あり△5 ・隣接地に樹木の枝がはみ出し管理状態劣る△5 相乗積 66% ($0.90 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = 0.66$)	66%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：物件2について、地上建物（物件4）が土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、取壊し費用等を考慮して建付減価の割合を△50%と判断した。

(2) 建物価格 (物件 3、4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	180,000	185.62	0.01	334,000
4	80,000	67.34	0	1,000 (※)

※備忘価格

ウ 現価率

○物件 3

経過年数、保守管理の状態及び老朽化の程度等を総合的に勘案して、現価率を上記の通り査定した。

○物件 4

経過年数、保守管理の状態及び老朽化の程度等を総合的に勘案して、現価率を上記の通り査定した。

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 (地上建物)	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=エ
2 (物件3)	1,446,000	0.55	0.05	敷地占有利益	40,000
2 (物件4)	1,446,000	0.45	0.05	敷地占有利益	33,000
合 計					73,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3につき物件2土地の55%の範囲、物件4につき物件2土地の45%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3及び物件4につき敷地占有利益と判定し、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 (円) (1(1)オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占 有 減 価 修 正 ウ	共 有 持 分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競 売 市 場 修 正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	34,000	-----	1.00	4/8	0.70	0.60	7,000
2	1,446,000	－ 73,000	1.00	1/1	0.70	0.60	577,000
3	334,000	＋ 40,000	1.00	1/1	0.70	0.60	157,000
4	1,000	＋ 33,000	1.00	1/1	0.70	0.60	14,000
一括価格（合計）							755,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 共有持分割合：物件1につき本件共有者の持分8分の4

オ 市場性修正：地縁的選好性が強い集落地域内にあり、需要が極めて乏しいこと等を考慮した。

カ 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（白石（県）－3）

所 在：白石市越河五賀字江ノ内1番5
価 格：4,310 円／m²
位 置：J R 東北本線「越河」駅の南方道路距離約 740m
に位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：345 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側 7m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第14条第1項地図）
- 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 白石市大平中目字館前
 地 番 65 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 52 平方メートル
 持分 8 分の 4

2 所 在 白石市大平中目字館前
 地 番 66 番
 地 目 宅地
 地 積 608.66 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 白石市大平中目字館前 66 番地
 家屋 番号 66 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 163.27 平方メートル
 2 階 22.35 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

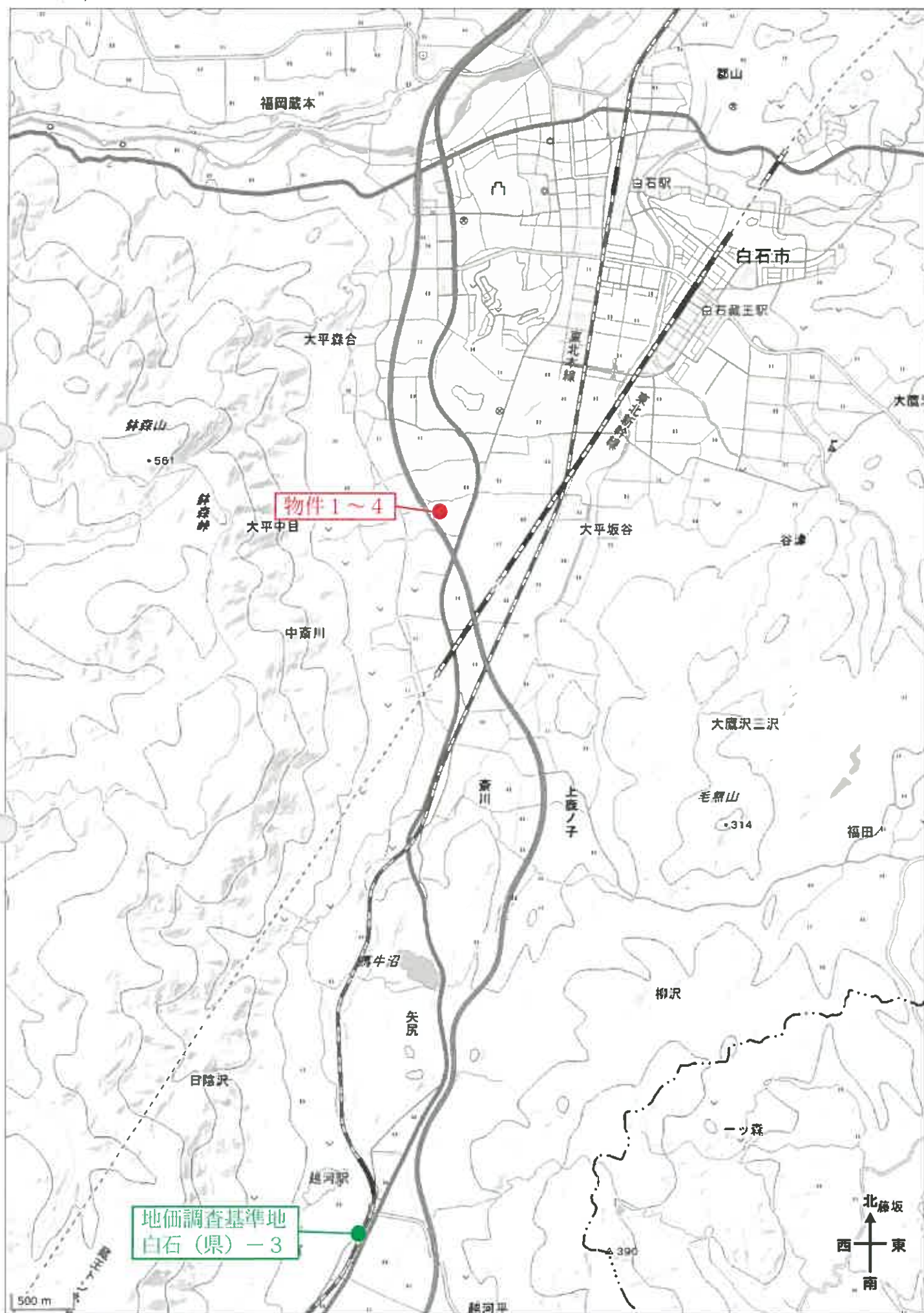


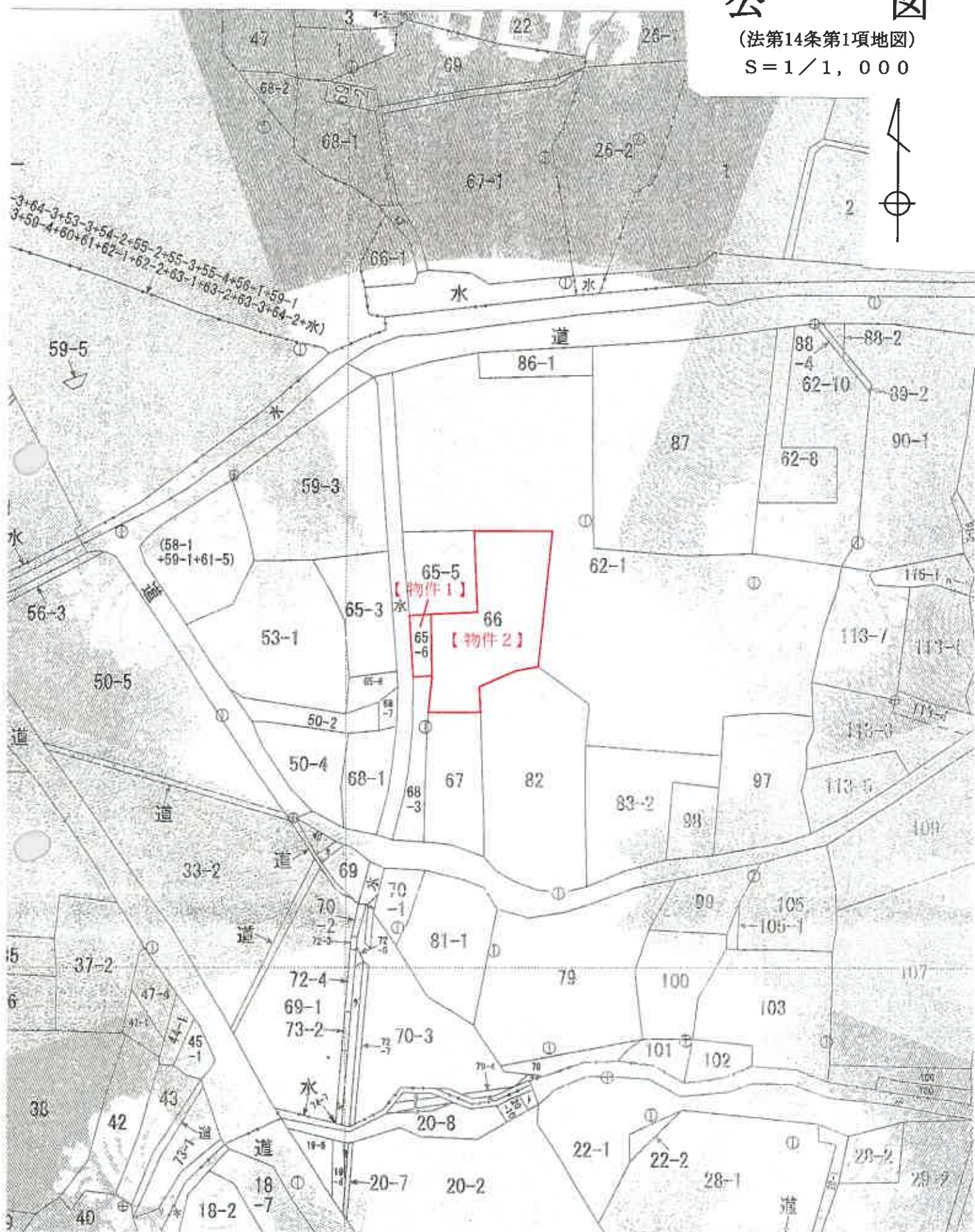
物 件 目 録

4 所 在 白石市大平中目字館前66番地
家屋 番号 66番の2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 67.34平方メートル

但し、共有者全員持分全部





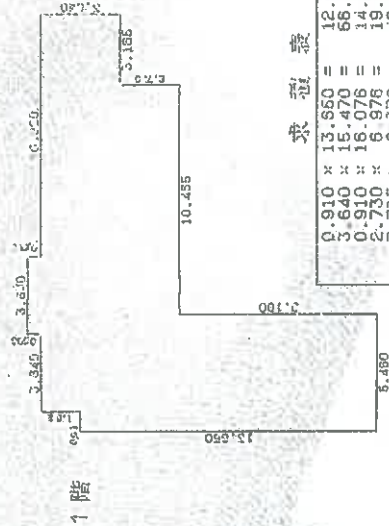
$$S = 1 / 1,000$$


279215

各階平面図

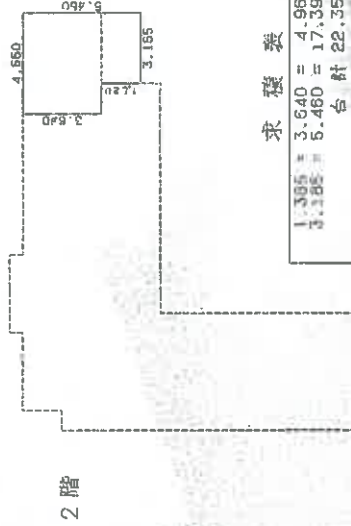
建物平面図

建築年月	建築場所
1987.12	宮城県大平町田舎通 6-8 番地



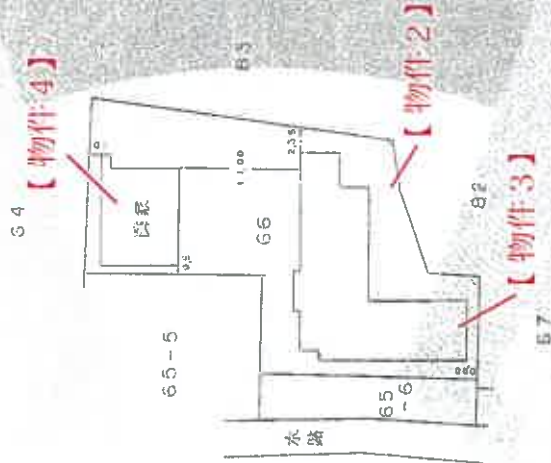
求積表

0.910 × 13.650 =	12.421500
3.640 × 15.470 =	56.310800
0.910 × 16.078 =	14.628180
2.730 × 6.878 =	18.744480
7.735 × 6.370 =	49.271950
3.186 × 3.640 =	11.593400
合計	163.271290
床面積	163.27



求積表

1.395 × 3.640 =	4.968600
3.186 × 6.480 =	17.350100
合計	22.318700
床面積	22.36



作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

中略人

縮尺 1/500

※法務局備付図面をA4に縮小

279216

各階平面図

建物平面図

6.6番の2

位置を示す

白石市大平中目字端前 6.6番地

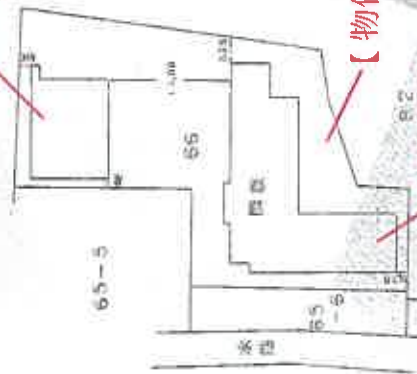
建物の所在



求積表

$9.100 \times 7.280 = 66.248000$
 $1.210 \times 0.910 = 1.101100$
 合計 67.349100 m²
 床面積 67.34 m²

【物件4】



【物件2】

【物件3】

御座

1/200

2.8

1/300

(単位: 1/200 = 1/200 m²)

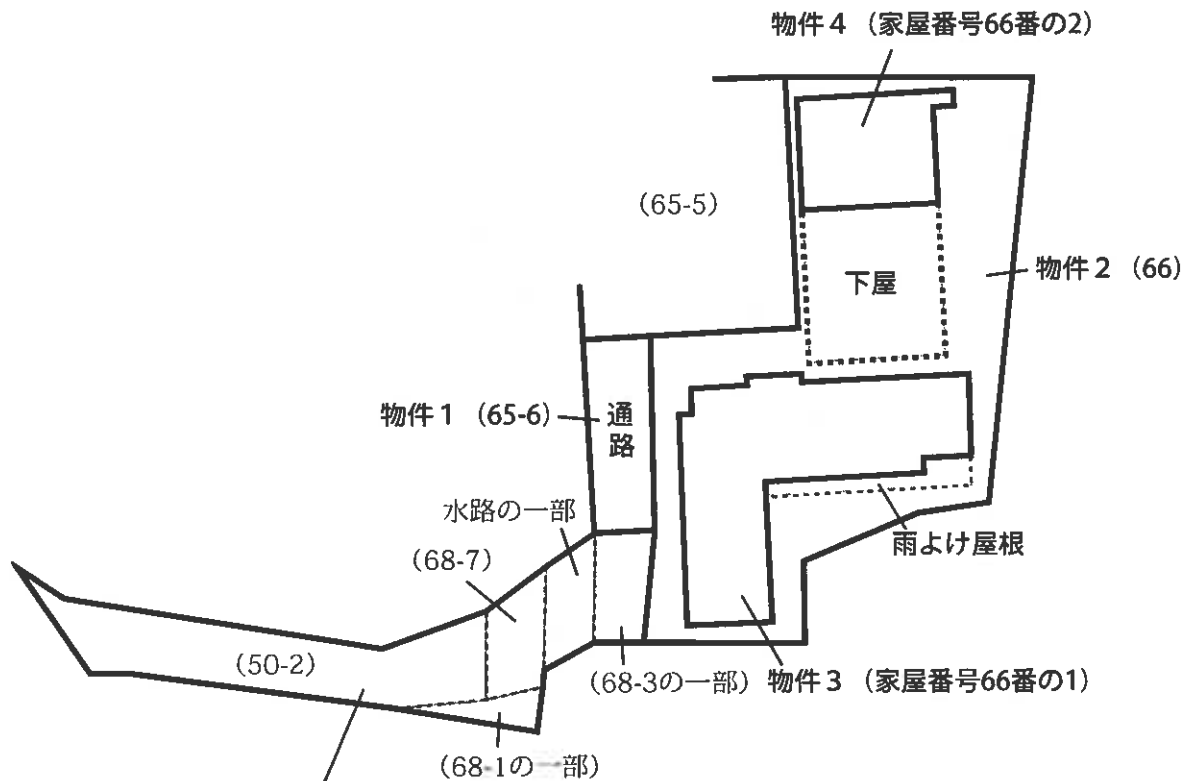
※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S = 1 / 500



※物件4の形状は建物図面を基に表示。下屋は航空写真等を基に概ねの範囲を表示。現況はいずれも変形している。



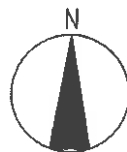
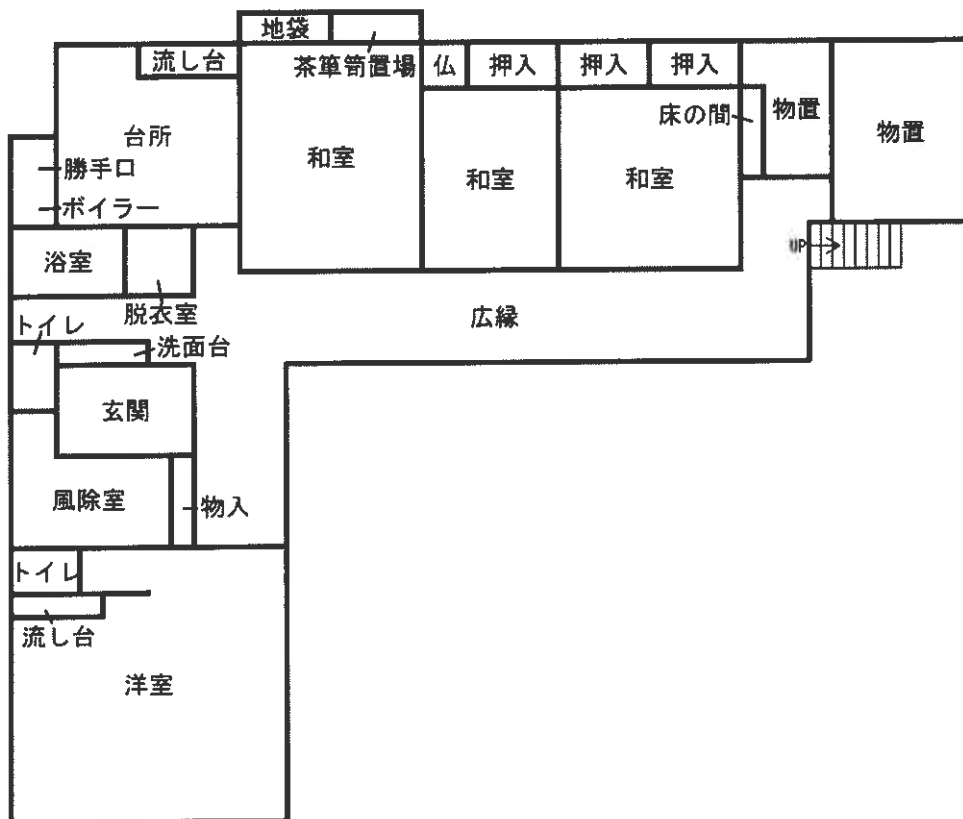
位置指定道路

※位置指定道路の形状は大河原土木事務所管理の図面を基に概ねの範囲を表示。

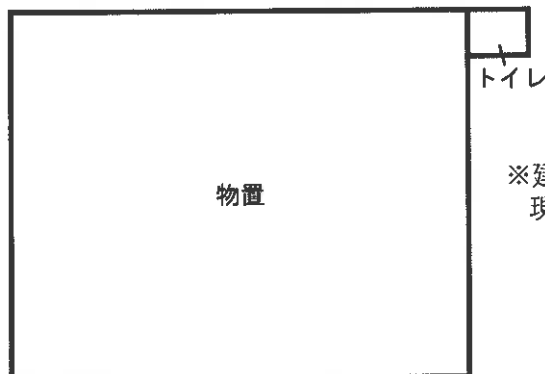
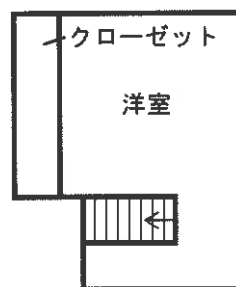
※位置指定道路を構成する土地はいずれも目的外土地。

※水平投影を基に作成

1 階



2 階



※建物の形状は建物図面を基に作成。
現況は屋根が潰れ全体が変形している。