

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。

(入札書ことに必要です。)

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 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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,297,000 3,437,600	一括	859,400	86,882	13,222
1	675,000				
2	51,000				
3	3,571,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 白石市東町三丁目
 地 番 2番29
 地 目 宅地
 地 積 188.57平方メートル
- 2 所 在 白石市東町三丁目
 地 番 2番32
 地 目 宅地
 地 積 39.58平方メートル
- 3 所 在 白石市東町三丁目2番地29
 家屋 番号 2番29
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階57.51平方メートル
 2階53.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番2番33)を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 | 白石市東町三丁目 |
| | 地 番 | 2番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市東町三丁目 |
| | 地 番 | 2番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白石市東町三丁目2番地29 |
| | 家屋 番号 | 2番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階57.51平方メートル
2階53.86平方メートル |



令和7年(ケ)第 72 号
令和7年7月22日受理
令和7年8月18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 | 白石市東町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市東町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9. 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白石市東町三丁目 2 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 5 1 平方メートル
2 階 5 3. 8 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1, 3」のとおり		
住居表示	白石市東町三丁目2番26-2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	本土地は、公図上、その南側で接する物件2土地を介して建設省(現国土交通省)が所有する地番9番の公衆用道路(市道に認定されている)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居宅(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	「その他の事項(4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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録2」のとおり				
住 居 表 示	白石市東町三丁目2番26-2号				付近
土 地	物件2				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 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 ☐ 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、その南側で建設省（現国土交通省）が所有する地番9番の公衆用道路（市道に認定されている）に接している。 なお、その東側で隣接する地番2番33の宅地とともに一体の通路として利用されている。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号				
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

その他の事項

- 1 物件3建物は、令和6年11月以降空き家になっている。
- 2 物件3建物内で猫が9匹飼育されていた。
- 3 物件3建物内には、猫の引っ掻き傷やドアのへこみ等多数の損傷箇所が認められた。
- 4 物件3建物の屋根に太陽光パネル(売電専用)が設置されている。
- 5 令和6年12月に、物件3建物に接続する水道管が破裂し元栓が閉められている。
- 6 令和元年の台風19号の際、物件3建物の1階床下から水が溢れ、また、駐車してあった車が浸水している。

(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
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、物件3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。 2 物件2土地は、東側隣接地所有者と共に一体の通路として、お互い使用しています。 3 物件3建物は、去年(令和6年)の11月以降空き家になっています。 4 物件3建物内で猫を9匹飼っていました。 5 物件3建物の新築後2年ぐらいに、物件3建物の屋根に太陽光パネル(売電専用)を設置しました。 6 去年(令和6年)の12月に水道管が破裂したので、水道の元栓を閉めてもらっています。 7 令和元年の台風19号の際、1階の床下から水が溢れてきました。また駐車してあった車も浸水してだめになりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 7 月 24 日 (木) 10 : 30 — 10 : 40	物件所在地	物件確認
R 7 年 7 月 25 日 (金) 11 : 30 — 11 : 40	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 7 月 29 日 (火)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年 8 月 7 日 (木) 11 : 00 — 11 : 50	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者 A と面談, 占有関係調査 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和 7 年 8 月 7 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

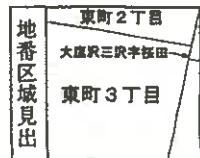
(座標値種別：測量成果)

-17831.488



-17956.488 (座標値種別：測量成果)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	白石市東町三丁目				地番	2番29		A 4判に縮小	
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地境界復元図
作成年月日	平成26年12月19日			備付年月日(原図)	平成27年3月31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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H46255-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成29年6月26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。
(仙台法務局大河原支店管轄)

令和7年4月18日

東京法務局新堀出張所

登記官

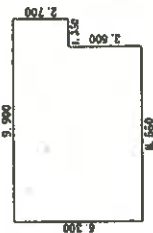
(8 枚目)

各階平面図 建物図面図

家屋番号	2番29
建物の所在	白石市東町三丁目2番地29

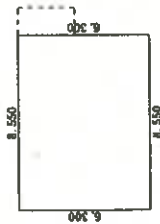
物件3

1階

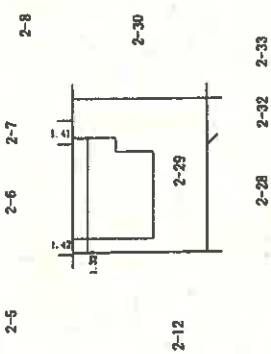


求積表	
$8,650 \times 3,600$	$= 30,780,000$
$9,900 \times 2,700$	$= 26,730,000$
合計	57,510,000
床面積	57.51 m ²

2階



求積表	
$8,550 \times 6,300$	$= 53,865,000$
合計	53,865,000
床面積	53.86 m ²



A4判に縮小

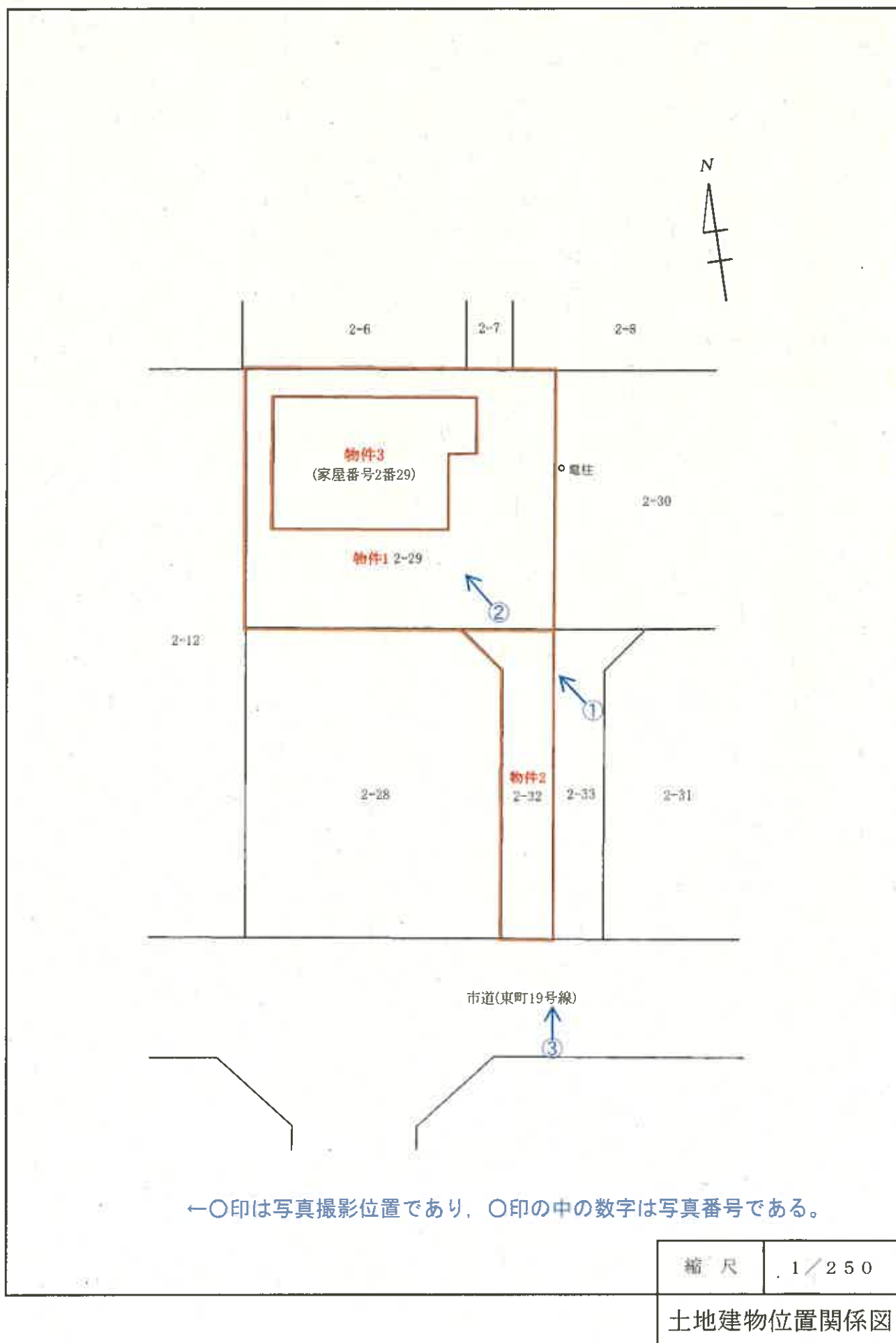
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

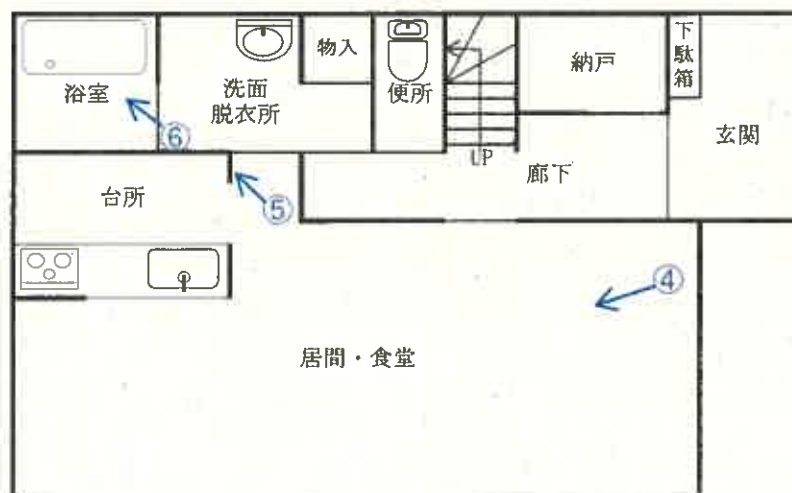
整理番号：H46255-2



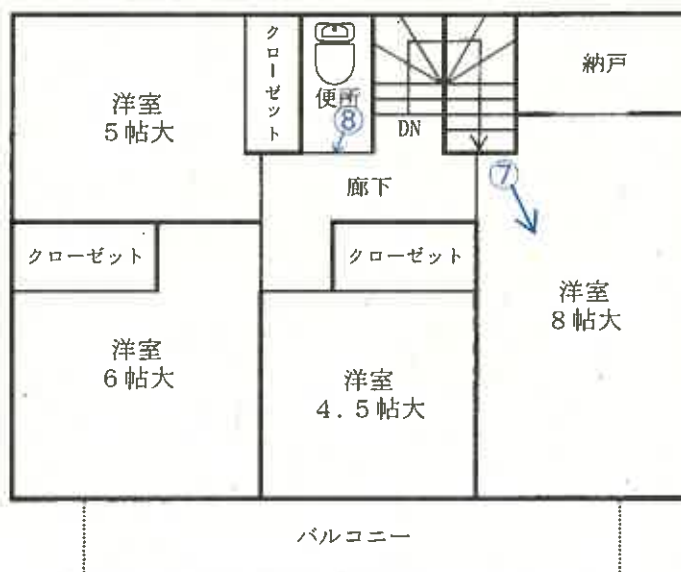
物件3

家屋番号 2 番 2 9

1 階



2 階



←○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。

建 物 間 取 図

写 真 1

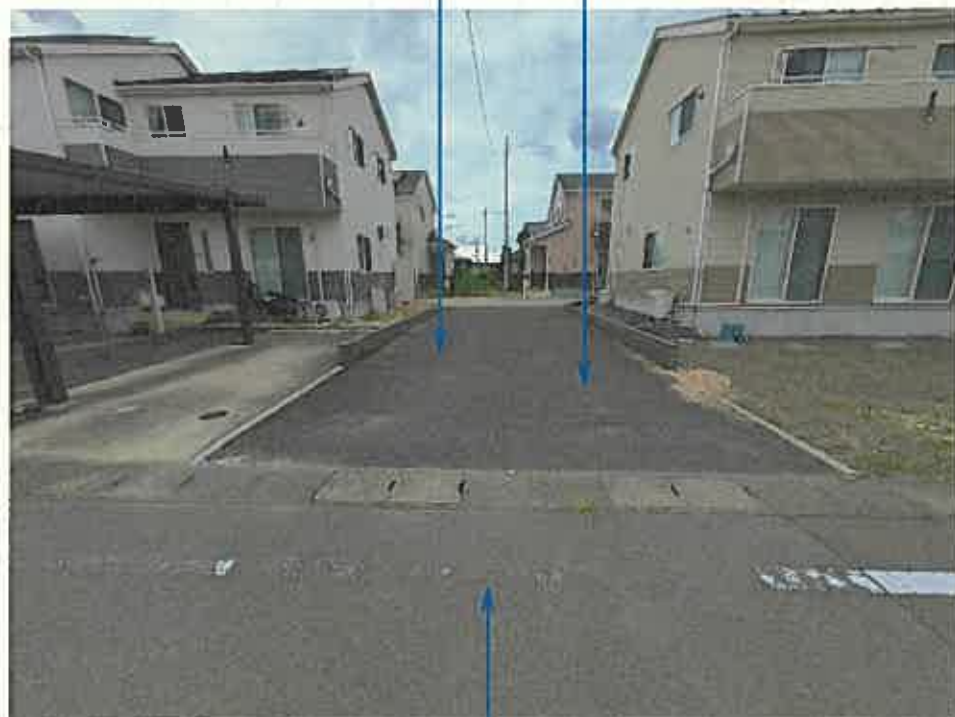


写 真 2 太陽光パネル



写 真 3

物件 2 地番 2 - 3 3



市道

写 真 4



写 真 5

猫の引っ掻き傷



写 真 6



写 真 7



写 真 8 2階便所のドアの穴



令和 7 年（ケ）第 7 2 号

令和 7 年 8 月 7 日 現地調査

令和 7 年 8 月 2 2 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一括価格	
金 4,297,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 675,000 円
物件2(土地)	金 51,000 円
物件3(建物)	金 3,571,000 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 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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「白石」駅の南東方・道路距離約1.3km	
	JR東北新幹線「白石蔵王」駅の西方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、白石市中心市街地南東側に形成された住宅地域である。地域内には、低層の一般住宅を中心に一部共同住宅が見られるほか、畑や未利用地が介在している。 街路は、主に幅員約6mの舗装市道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。最寄りの幹線街路として、地域北側に県道「白石丸森線」、西側に令和6年11月に開通した都市計画道路「中河原白石沖線」が配されている。主な交通機関及び公共・便利施設との接近性として、上記県道を路線バスが運行しており、最寄りバス停である「白石沖」停留所まで約420m。また、白石市役所まで約1.5km、学区内の市立白石第二小学校及び白石中学校は約1km圏に存しているほか、付近の幹線街路沿いには各種飲食・小売店舗等が立地している。(以上、道路距離) 地域における標準的な画地としては、間口約14m・奥行約16m、規模220㎡程度の整形の中間画地で、標準的使用は低層の一般住宅の敷地と判定した。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	188.57㎡
	間 口 ・ 奥 行	約4.5m× 約12.6m
	形 状	長方形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	等高接面
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南東側 約2.5m、私道(物件2)、舗装(有) 建築基準法上の道路ではない。	

土地の利用状況等	物件3の建物敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
	(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。(以下、同様)	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「白石沖遺跡」に指定されている。	
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上・下水道は、南方の市道に敷設された白石市の本管より同所2番32(物件2)を介して引き込まれている。 なお、所有者によると、令和6年12月に上水道の引込管が破裂したため元栓を閉めたが、漏水箇所は特定されていないとのことである。 ②地域東側に阿武隈川水系「斎川」が流れている。白石市ハザードマップによると、本物件を含む一帯は最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に想定される浸水深が0.5～3.0m未満となっている。また、氾濫流による家屋倒壊等の氾濫想定区域に該当するほか、過去に床上浸水が発生した区域としても図示されている。	

○ 物件2

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「白石」駅の南東方・道路距離約1.3km 物件1の南東側に位置する。		(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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	準工業地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	無指定	
	そ の 他 の 規 制	特になし	
画 地 条 件	地 積	39.58㎡	
	幅 ・ 延 長	約2.5m× 約15m	
	形 状	路地状地	
	地 勢	平坦地	
	街路接面状況	中間画地	
	街路との高低差	等高接続	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	○南側 約6m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1から南側市道への通路部分として利用されている。		
供給処理施設	上 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	なし	
	下 水 道	あり	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「白石沖遺跡」に指定されている。		
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東側で隣接する売却対象外土地(同所2番33)と一体となってアスファルト舗装が施されている。 ②地中には、物件1へと接続する上・下水道の引込管が敷設されている。		

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 2番29	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	平成29年6月19日 新築
	経過年数	8 年
	経済的残存耐用年数	12 年
構 造	木造ルーフィングぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・衛生設備、太陽光発電設備等
	そ の 他	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)	1 階	57.51㎡
	2 階	53.86㎡
	延床面積	111.37㎡
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	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令和6年11月以降、空き家となっている。 ②床が汚れた状態となっているほか、内壁・ドア等には人為的な損傷箇所が複数認められる。 ③以前、室内で猫が飼育されており、内壁に複数の引っ掻き傷が生じている。 ④所有者によると、令和元年の台風19号の際、1階台所床下収納より浸水が生じたとのことである。 ⑤本物件の屋根に太陽光パネルが設置されている。 ⑥目的建物について、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。	

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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格等 ア×イ×ウ×エ
1	21,500円/㎡	0.61	188.57㎡	0.70	1,731,000円
2		0.10	39.58㎡	—	85,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規(比)準をもとに査定)

地価調査 白石(県)ー4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規(比)準とした価格} \\ 23,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 21,500\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 特に格差は認められない。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件(周辺環境等) +10

イ 個別格差: 物件1 接面街路の状況(種類・幅員・系統性) △10

位置関係等(背後地) △10

間口(狭小) △10

災害危険性(浸水履歴有) △15

周知の埋蔵文化財包蔵地 △2

相乗積 61% (0.90×0.90×0.90×0.85×0.98≒0.61)

物件2 規模・形状等(路地状地) △90

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	160,000円/㎡	111.37㎡	0.30	5,346,000円

ウ 現価率

・経過年数8年、経済的残存耐用年数12年、観察減価50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.30 = \{ 0 + (1 - 0) \times (12\text{年} / 20\text{年}) \} \times (1 - 0.50)$$

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 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	1,731,000円	1.00	0.35	法定地上権	606,000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 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	1,731,000円	-606,000円	1.00	1.00	0.60	675,000円
2	85,000円	—	1.00	1.00	0.60	51,000円
3	5,346,000円	+606,000円	1.00	1.00	0.60	3,571,000円
一括価格(合計)						4,297,000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：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

地価調査基準地 白石(県)ー4

所 在 : 白石市東町2丁目3番11

価 格 : 23,600円/㎡

位 置 : JR東北本線「白石」駅の南東方道路距離約1.1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 222㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側 6m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第二種住居地域(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

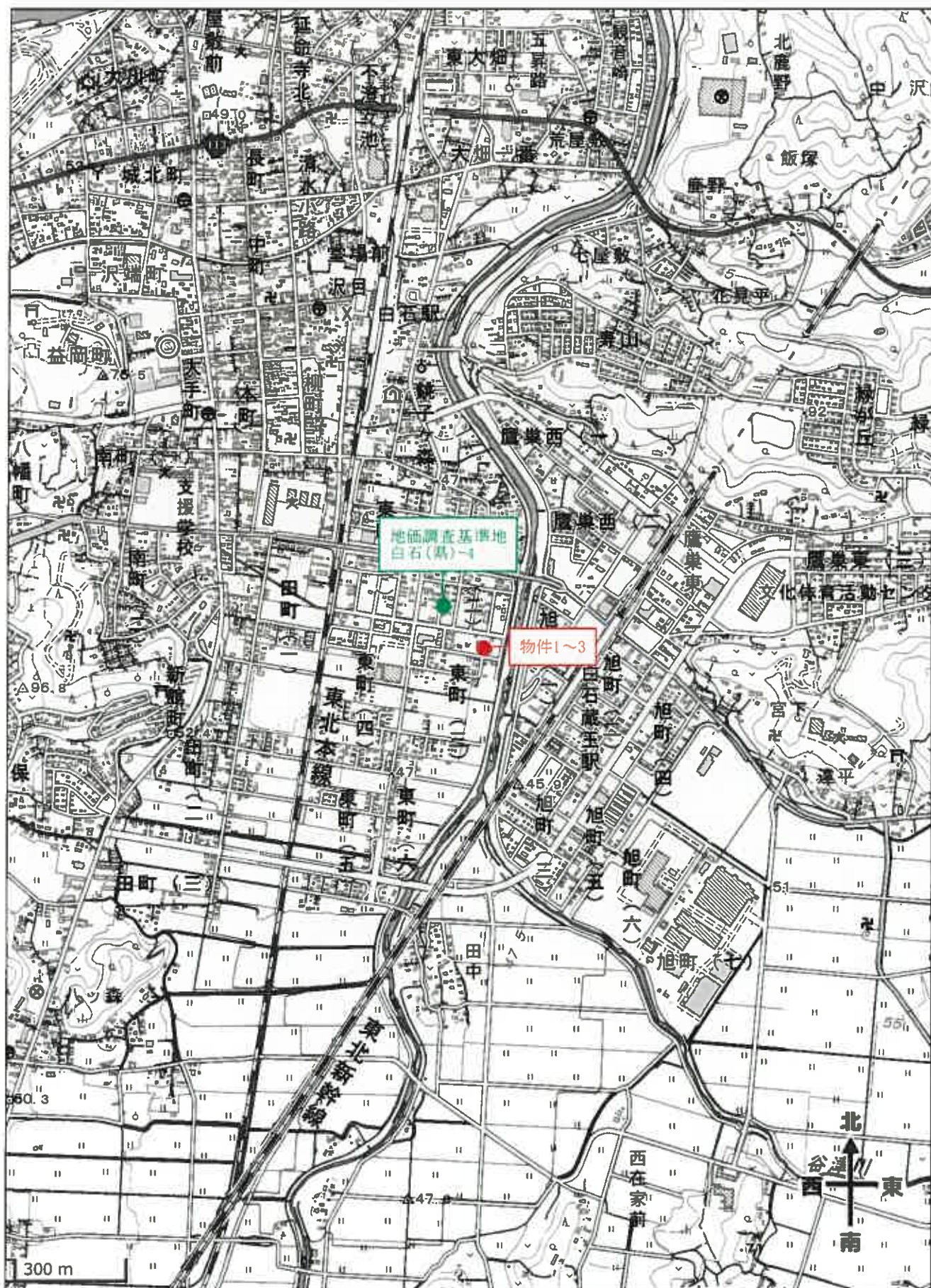
- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

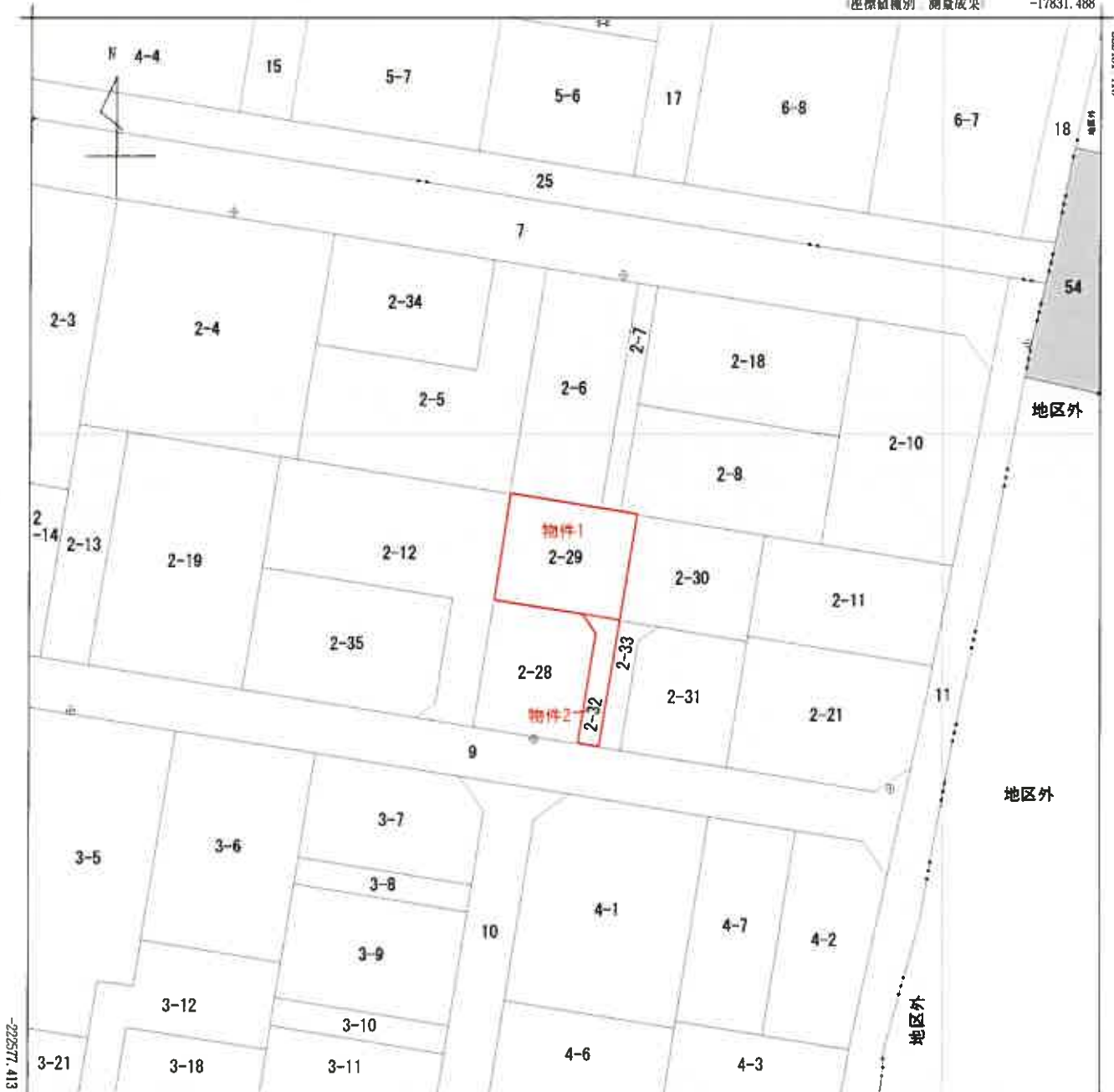
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白石市東町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市東町三丁目 |
| | 地 番 | 2 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.58 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白石市東町三丁目 2 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.51 平方メートル
2 階 53.86 平方メートル |





位置図



-17956.488 (座標値種別：測量成果)
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

東町2丁目
大蔵沢三沢字様田
東町3丁目
地番区域見出

請求部	所在	白石市東町三丁目				地番	2番29			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地境界復元図
作成年月日	平成26年12月19日			備付年月日(原図)	平成27年3月31日			補記事項		

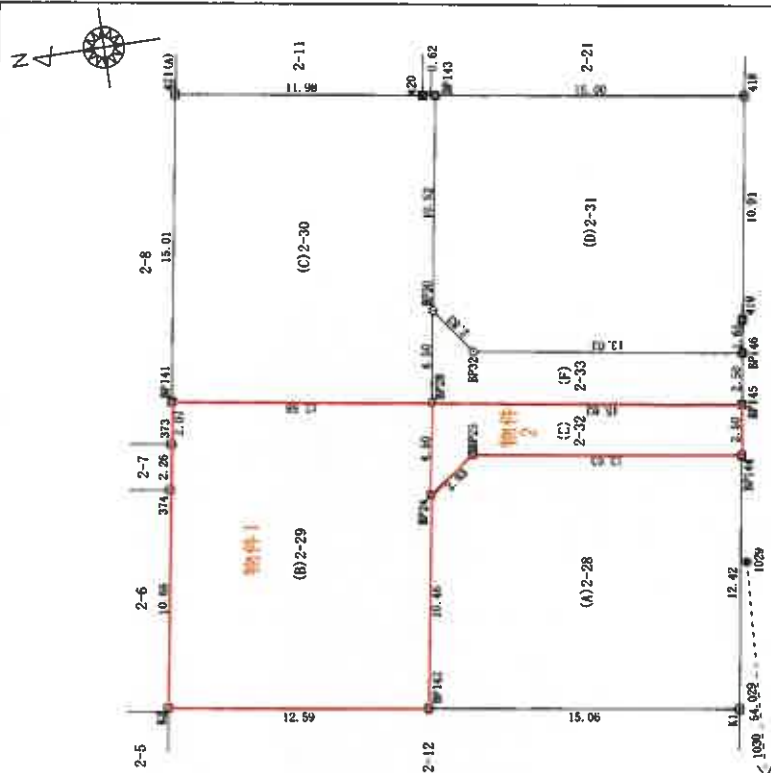
登記年月日：平成29年5月29日

世界測地系 測地成果2011

地 積 測 量 図

地 番 2-28乃至2-33

土地の所在 白石市東町三丁目



9

図	凡 例
①	コンクリート製
②	アスファルト製
③	鉄筋コンクリート
④	鉄骨コンクリート
⑤	鉄骨製
⑥	鉄骨製

(単位：m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

座 標 表

座 標 表	座 標 表	座 標 表
10228	10229	10230
10231	10232	10233
10234	10235	10236
10237	10238	10239
10240	10241	10242
10243	10244	10245
10246	10247	10248
10249	10250	10251
10252	10253	10254
10257	10258	10259
10260	10261	10262
10263	10264	10265
10268	10269	10270
10273	10274	10275
10278	10279	10280
10283	10284	10285
10288	10289	10290
10293	10294	10295
10298	10299	10300
10303	10304	10305
10308	10309	10310
10313	10314	10315
10318	10319	10320
10323	10324	10325
10328	10329	10330
10333	10334	10335
10338	10339	10340
10343	10344	10345
10348	10349	10350
10353	10354	10355
10358	10359	10360
10363	10364	10365
10368	10369	10370
10373	10374	10375
10378	10379	10380
10383	10384	10385
10388	10389	10390
10393	10394	10395
10398	10399	10400
10403	10404	10405
10408	10409	10410
10413	10414	10415
10418	10419	10420
10423	10424	10425
10428	10429	10430
10433	10434	10435
10438	10439	10440
10443	10444	10445
10448	10449	10450
10453	10454	10455
10458	10459	10460
10463	10464	10465
10468	10469	10470
10473	10474	10475
10478	10479	10480
10483	10484	10485
10488	10489	10490
10493	10494	10495
10498	10499	10500
10503	10504	10505
10508	10509	10510
10513	10514	10515
10518	10519	10520
10523	10524	10525
10528	10529	10530
10533	10534	10535
10538	10539	10540
10543	10544	10545
10548	10549	10550
10553	10554	10555
10558	10559	10560
10563	10564	10565
10568	10569	10570
10573	10574	10575
10578	10579	10580
10583	10584	10585
10588	10589	10590
10593	10594	10595
10598	10599	10600
10603	10604	10605
10608	10609	10610
10613	10614	10615
10618	10619	10620
10623	10624	10625
10628	10629	10630
10633	10634	10635
10638	10639	10640
10643	10644	10645
10648	10649	10650
10653	10654	10655
10658	10659	10660
10663	10664	10665
10668	10669	10670
10673	10674	10675
10678	10679	10680
10683	10684	10685
10688	10689	10690
10693	10694	10695
10698	10699	10700
10703	10704	10705
10708	10709	10710
10713	10714	10715
10718	10719	10720
10723	10724	10725
10728	10729	10730
10733	10734	10735
10738	10739	10740
10743	10744	10745
10748	10749	10750
10753	10754	10755
10758	10759	10760
10763	10764	10765
10768	10769	10770
10773	10774	10775
10778	10779	10780
10783	10784	10785
10788	10789	10790
10793	10794	10795
10798	10799	10800
10803	10804	10805
10808	10809	10810
10813	10814	10815
10818	10819	10820
10823	10824	10825
10828	10829	10830
10833	10834	10835
10838	10839	10840
10843	10844	10845
10848	10849	10850
10853	10854	10855
10858	10859	10860
10863	10864	10865
10868	10869	10870
10873	10874	10875
10878	10879	10880
10883	10884	10885
10888	10889	10890
10893	10894	10895
10898	10899	10900
10903	10904	10905
10908	10909	10910
10913	10914	10915
10918	10919	10920
10923	10924	10925
10928	10929	10930
10933	10934	10935
10938	10939	10940
10943	10944	10945
10948	10949	10950
10953	10954	10955
10958	10959	10960
10963	10964	10965
10968	10969	10970
10973	10974	10975
10978	10979	10980
10983	10984	10985
10988	10989	10990
10993	10994	10995
10998	10999	11000

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
1029	-222535.721	-17897.692	仙台法政大学4号基準点		
1030	-222532.321	-17951.614	仙台法政大学4号基準点		
1043	-222487.174	-17975.601	仙台法政大学4号基準点		
1044	-222474.134	-17932.962	仙台法政大学4号基準点		
1045	-222481.496	-17887.355	仙台法政大学4号基準点		

測量年月日 平成29年5月15日
平面座標系 第X系

登記年月日：平成29年6月26日

圖面平面階各

建 各 物 面 面 面

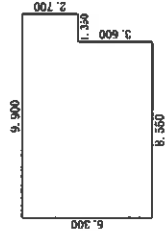
中 華 國 家

2番29

建物の所在

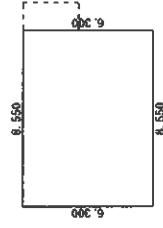
白石市東町三丁目2番地29

1 階

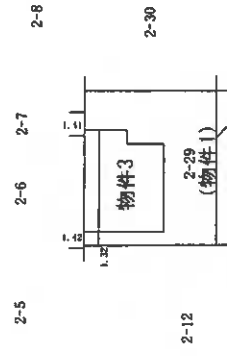


求 積 表	
8.550×3.600	$= 30.780000$
9.900×2.700	$= 26.730000$
合 計	57.510000
床面積	57.51 m^2

2階



求 積 表	
8.550×6.300	$= 53.865000$
合 計	53.865000
床面積	53.86 m^2



2-28 2-32 (物件2) 2-33

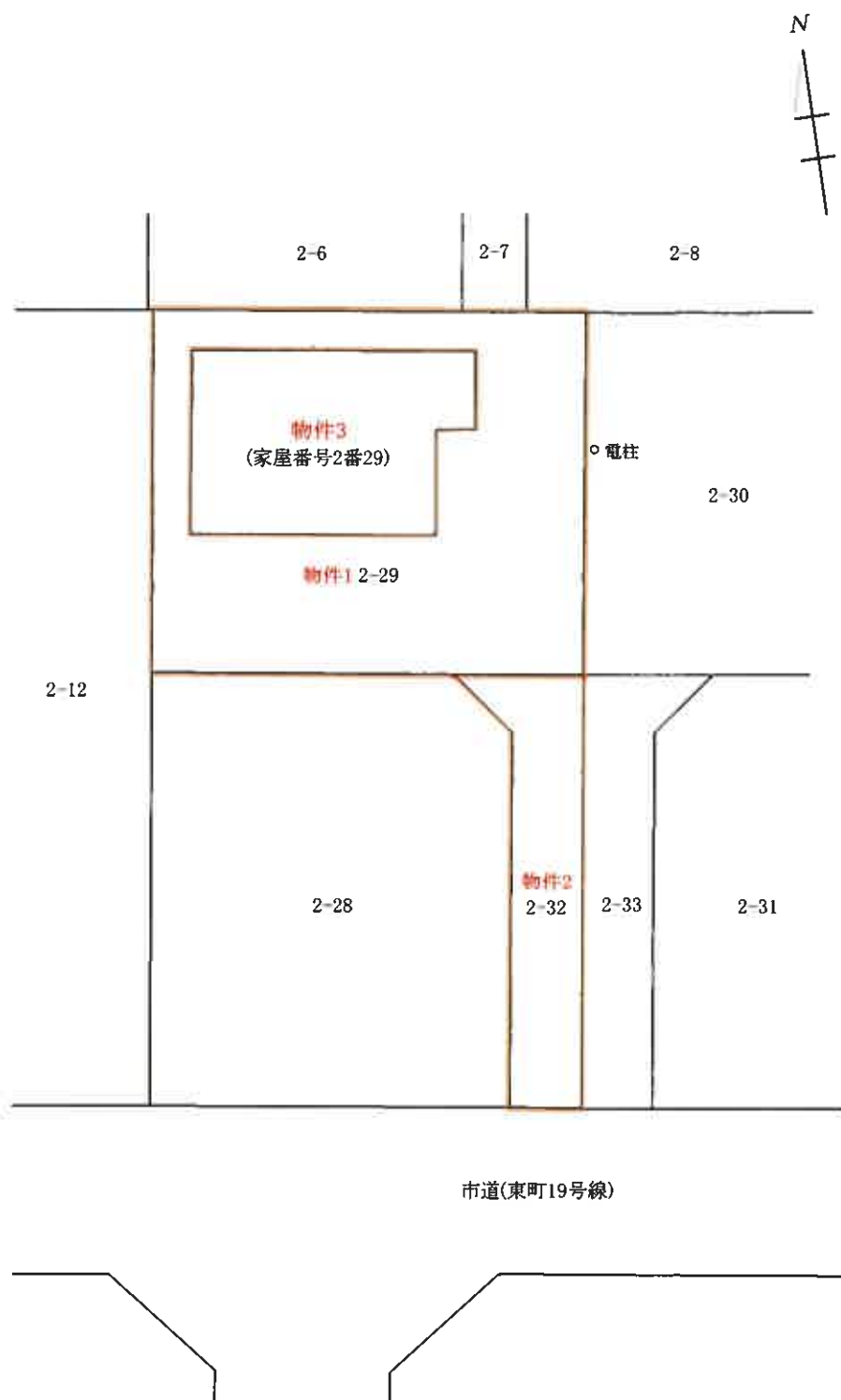
作者

縮尺 250

申請人

輪尺

A3をA4に縮小



縮 尺

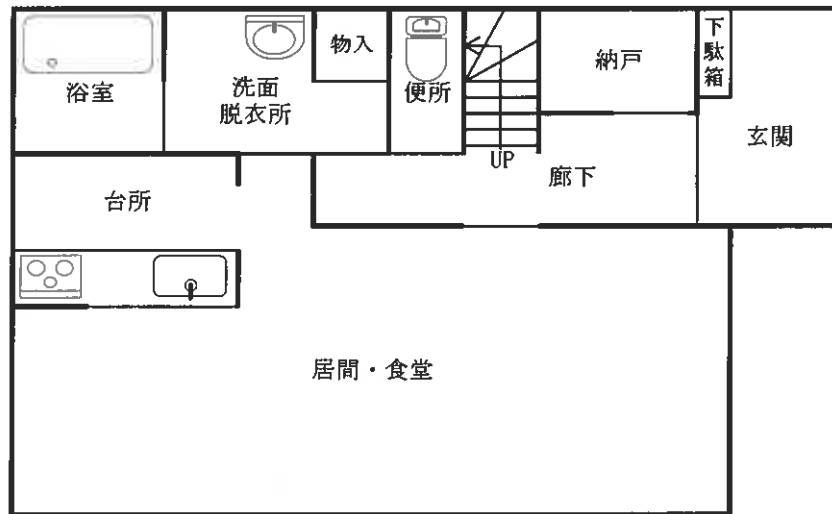
1 / 2 5 0

土地建物位置関係図

物件3

家屋番号 2番29

1 階



2 階

