

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 8月 5日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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 8月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 8年 9月 18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 8年 8月 5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, 2	2, 785, 000 2, 228, 000	一括	557, 000	25, 780	4, 884
1	1, 460, 000				
2	1, 325, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 白石市緑が丘
 地 番 1番90
 地 目 宅地
 地 積 286.67平方メートル

2 所 在 白石市緑が丘1番地90
 家屋 番号 1番90
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階58.79平方メートル
 2階48.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約68.72平方メートル
 2階 48.02平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 治

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

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 白石市緑が丘
 地 番 1 番 9 0
 地 目 宅地
 地 積 2 8 6 . 6 7 平方メートル

2 所 在 白石市緑が丘 1 番地 9 0
 家屋 番号 1 番 9 0
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 6 8 . 7 2 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル



令和7年(ヌ)第 90 号
令和7年10月23日受理
令和7年11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 | 白石市緑が丘 |
| | 地 番 | 1番90 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市緑が丘1番地90 |
| | 家屋 番号 | 1番90 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階58.79平方メートル
2階48.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	白石市緑が丘17番7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	「その他の事項(3枚目)」のとおり		
建物	物件2		
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: 1階約68.72平方メートル 2階 48.02平方メートル		
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(3枚目)」のとおり		
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		
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1土地は、公図上、その東側で白石市が所有する地番1番230の公衆用道路に接している。
- 2 物件1土地には、本件所有者Aが所有するカーポート(土地への定着性あり)が1基設置されている。
- 3 物件2建物の2階和室の内壁面に亀裂が認められた。また、東日本大震災の影響と思われる歪みも認められた。
- 4 物件2建物に隣接して、いずれも本件所有者Aが所有するスチール製物置及び木製物置(いずれも動産)が1基ずつ設置されている。

(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
■ A (所有者)	1 物件1土地は、物件2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1土地にあるカーポート、スチール製物置及び木製物置はいずれも私の所有物です。 3 物件2建物を住居として使用しています。 4 令和2年頃に物件2建物の1階部分を増築しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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10月30日 (木) 12 : 20 - 12 : 40	仙台北務局	差押登記確認 併せて接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年10月31日 (金) 11 : 00 - 11 : 10	物件所在地	物件確認
R 7 年10月31日 (金) 11 : 20 - 11 : 25	白石市税務課	間取図申請
R 7 年10月31日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7 年11月 6 日 (木)	執行官室(郵便)	間取図受領
R 7 年11月10日 (月) 10 : 20 - 11 : 00	物件所在地	物件調査, 所有者 A と面談, 占有関係調査, 写真撮影 評価人同行

(特記事項)

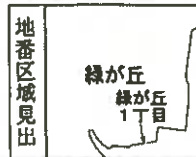
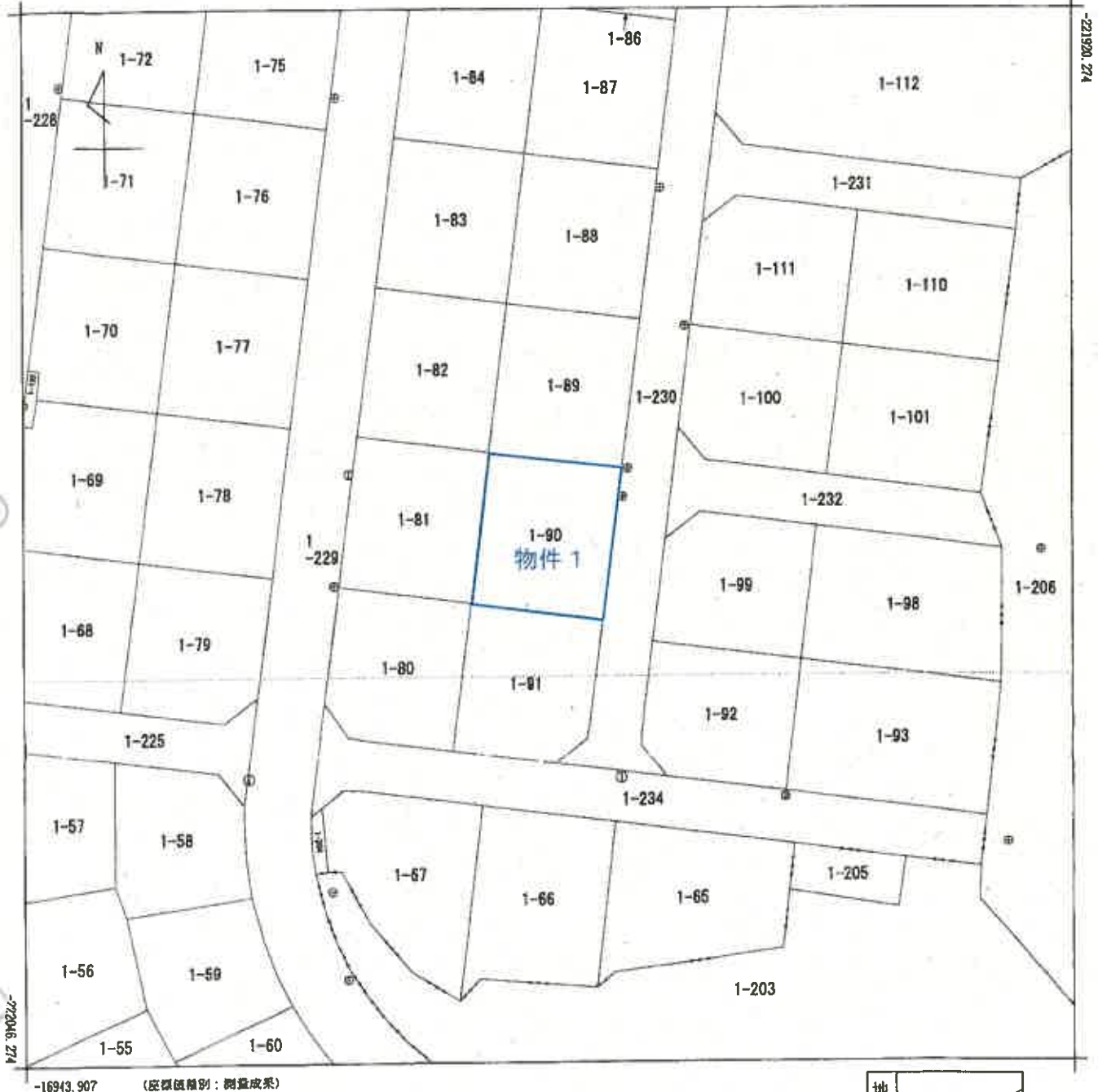
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

-16818.907



請 求 分	所 在	白石市緑が丘				地 番	1番90				A 4 判に縮小	
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	令和2年2月28日				備 付 年月日 (原図)	令和3年2月10日				補 記 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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年9月2日

大阪法務局

地図整理番号：M48128

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成1年12月18日

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。
(仙台法務局大河原支局電報)
令和7年9月2日 大阪法務局

令和7年9月2日 大阪法務局

登記官

(7 枚目)

地圖監理番號：M48130

274209 各階平面図

區
區
區
區

1番90

建築物の所在
白石市緑が丘1番地90

物件2

1階

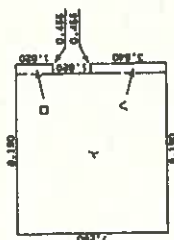
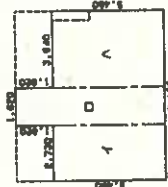


表 集 次

17.735	×	7.280	=	56.310800
0.455	×	1.820	=	0.828100
0.455	×	3.640	=	1.656200
合 計				58.795100
保面積				58.79

隨



康 强 兴

1	2.730	×	5.460	=	14.905800
2	1.620	×	7.280	=	13.249800
3	3.640	×	5.460	=	19.874400
			合 計		48.029800
					48.02

作者

縮尺 250

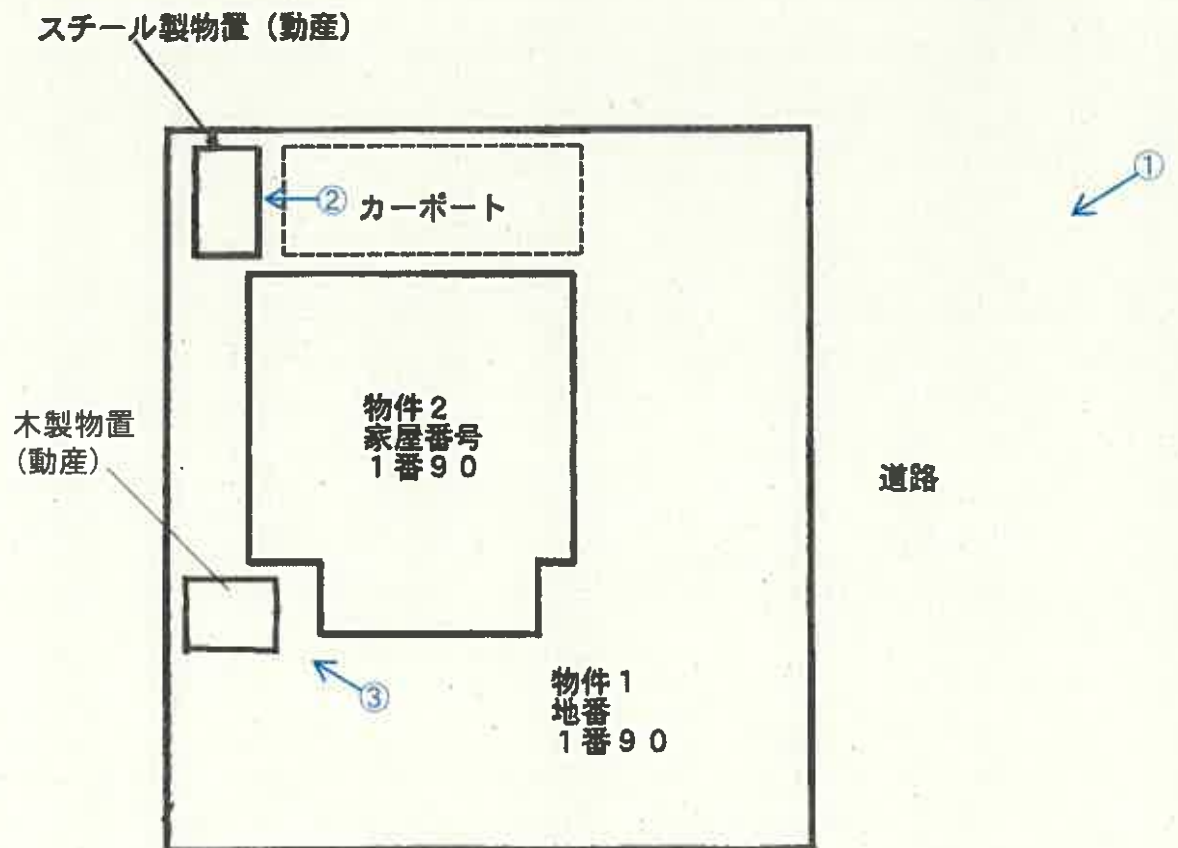
申請人

A4判に縮小

縮尺	1/500
----	-------

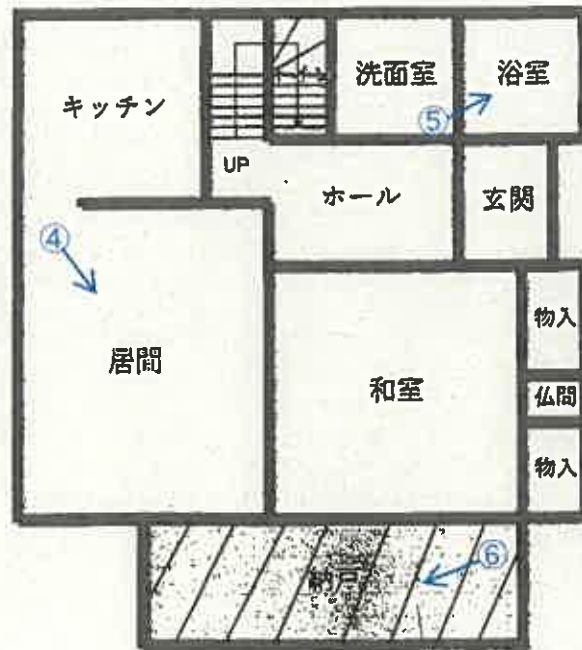
H/12-18

土地建物位置関係図



←○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。

間 取 図



1 階

増築部分



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。

写 真 1

物件 2

カーポート



物件 1

写 真 2

スチール製物置(動産)



写 真 3

木製物置(動産)



写 真 4



写真 5



写真 6

増築部分(納戸)

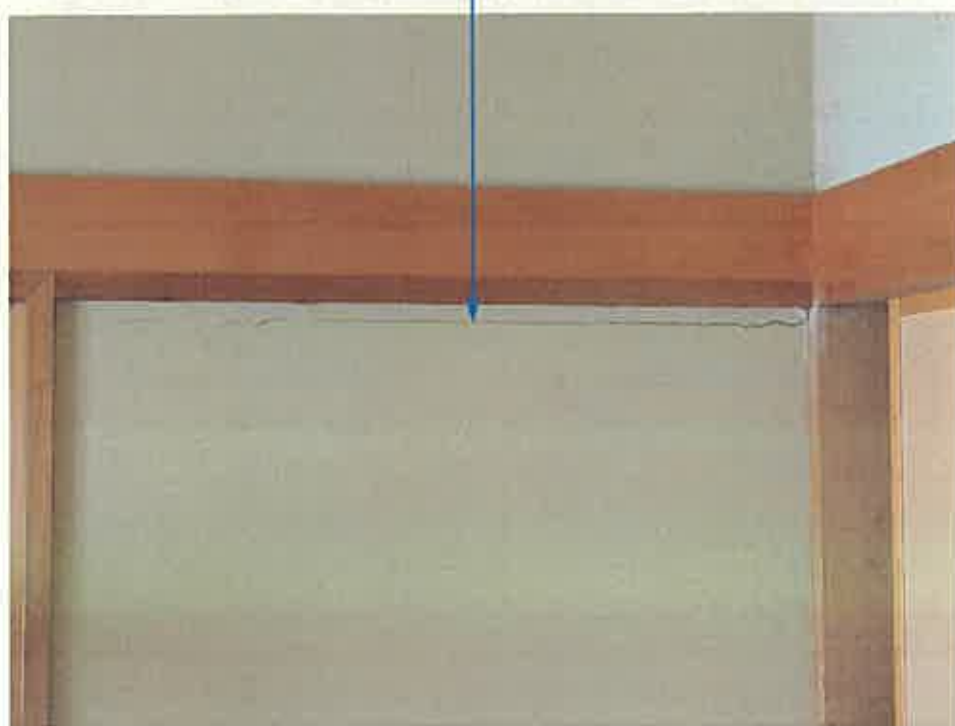


写真 7



写真 8

亀裂



令和7年(又)第90号
令和7年11月10日 現地調査
令和7年12月12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 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 3,980,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,087,000円
物件2（建物）	金 1,893,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の土地の内訳価格は物件2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2の建物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、ほぼ登記記載と同じ

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		1階 約68.72㎡
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)

位 置 ・ 交 通	J R東北本線「白石」駅の南東方約2.3km(道路距離) (後添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、郊外の住宅団地に存する。周囲には、未利用地や畑も残り、生活利便性施設は少ないが閑静な住環境が保たれている。これまで低金利等を背景に対象不動産の存する郊外部の団地では、住環境の良さや相対的な割安感から、底堅い不動産需要が見られてきた。しかしながら、その動きも金利上昇や建設資材の高騰などの経済情勢から、需要は減少傾向にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面の状況 そ の 他	286.67㎡ 約18m×約16m ほぼ整形 緩傾斜地 中間画地 道路面より0～0.6m高い(駐車場部分は等高)
接 面 道 路 の 状 況	○ 東側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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がある(鷹巣古墳群)。	

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がたい。
特 記 事 項	物件1上にカーポート、スチール製物置（動産）、木製物置（動産）が設置されている。

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物：家屋番号 1 番 9 0	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記上） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年12月5日 新築 36年 4年
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング クロス等 クロス等 フローリング等 電気設備、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 116.74㎡ (概測)	
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	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	物件2の建物の2階和室の内壁面に亀裂が認められた。また、東日本大震災の影響と思われる歪みも認められた。	

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）

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	18,300	1.02	286.67	1.00	5,351,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地〔白石-2〕

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
 $24,600\text{円}/\text{㎡} \times 102.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 137 \approx 18,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 地 域 格 差 : 環境条件+37% (1.37)

イ 個 別 格 差 : 方位+2% (1.02)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正 : 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2）

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、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÷エ
2	183,000	116.74	0.06	1,282,000

ウ 現価率

経過年数36年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

◇現価率 $0.06 = \{0 + (1-0) \times (4\text{年}/40\text{年})\} \times (1-0.4)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) ア×イ×ウ＝エ
1	5,351,000	1.00	0.35	法定地上権	1,873,000

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 (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	5,351,000	- 1,873,000		1.00	0.60	2,087,000
2	1,282,000	+ 1,873,000	1.00	1.00	0.60	1,893,000
一括価格(合計)						3,980,000

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

地価公示標準地〔白石-2〕

所 在 : 白石市鷹巣東3丁目13番5「鷹巣東3-13-10」

価 格 : 24,600円/㎡

位 置 : JR東北本線「白石」駅 2.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 231㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に空地も介在する郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上

令和 7 年 (ヌ) 第 90 号

物 件 目 録

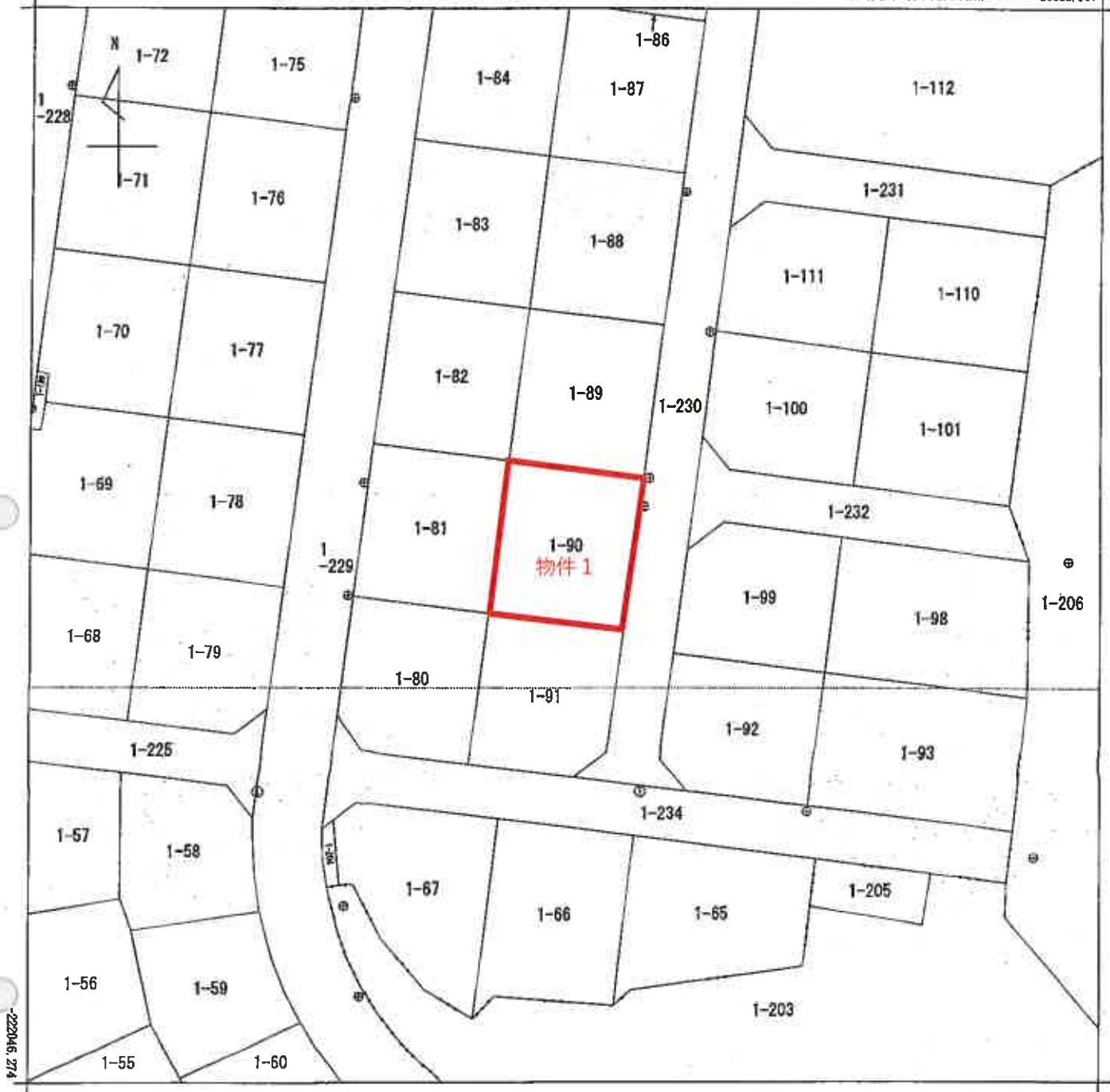
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白石市緑が丘 |
| | 地 番 | 1 番 9 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市緑が丘 1 番地 9 0 |
| | 家屋 番号 | 1 番 9 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



(座標値種別：測量成果)

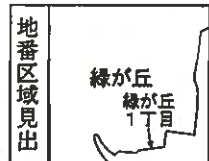
-16818.907

-22190.274



-16943.907

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	白石市緑が丘				地番	1番90			
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	令和2年2月28日				備付年月日(原図)	令和3年2月10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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年9月2日

大阪法務局

地図整理番号：M48128

登記官

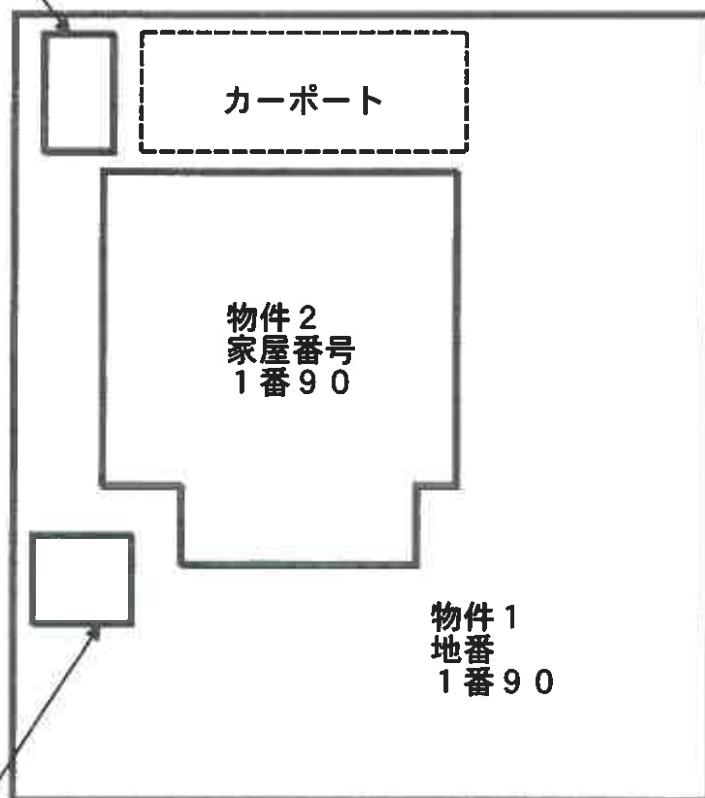
(1/1)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



スチール製物置（動産）



カーポート

物件2
家屋番号
1番90

道路

物件1
地番
1番90

木製物置（動産）

登記年月日：平成1年12月18日

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。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年9月2日

大阪法務局

登記号

地図整理番号：M48130

274209

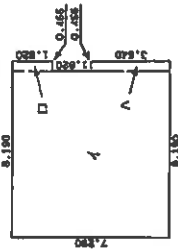
各階平面図

家屋番号 1番90 物件2

建物の所在 白石市緑が丘1番地90

建物図面

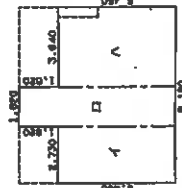
1階



求積表

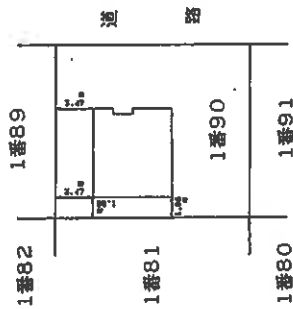
イ	7.735 × 7.280 = 56.310800
ロ	0.455 × 1.820 = 0.828100
ハ	0.455 × 3.640 = 1.658200
合計	58.795100
床面積	58.79 m ²

2階



求積表

イ	2.730 × 5.460 = 14.905800
ロ	1.820 × 7.280 = 13.249600
ハ	3.640 × 5.460 = 19.874400
合計	48.029800
床面積	48.02 m ²



作製者

縮尺 1/250

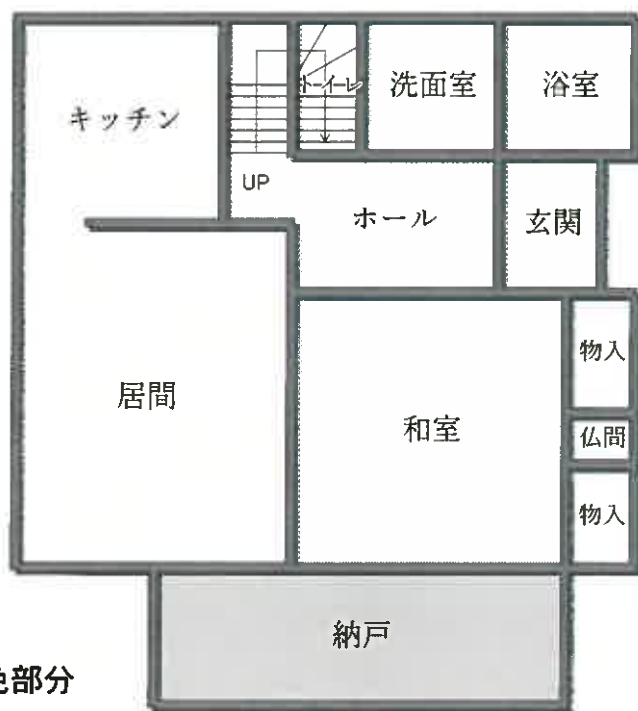
申請人

縮尺 1/500

H1/12-18

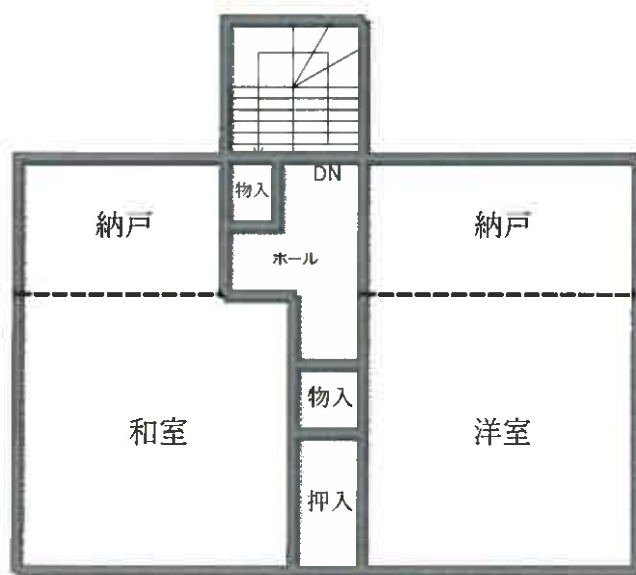
A4判に縮小

間 取 図



増築部分：灰色部分

1 階



2 階