

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28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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月16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28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※013※

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	15,816,000 12,652,800		3,163,200	501,037	0
	</				



物 件 目 録

1 所 在 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘214番地1、213番地1

家屋 番号 214番1

種 類 事務所・寄宿舍

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階168.00平方メートル
2階156.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 238.70平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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】

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1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番212番1・地積399平方メートル、地番213番1・地積743平方メートル、地番214番1・地積741平方メートル）、いずれも所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘214番地1、213番地1

家屋 番号 214番1

種 類 事務所・寄宿舎

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階168.00平方メートル
2階156.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 238.70平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫



令和7年(ケ)第 190 号
令和8年 1 月 9 日受理
令和8年 2 月 19 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 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘214番地1、213番地1

家屋 番号 214番1

種 類 事務所・寄宿舍

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階168.00平方メートル
2階156.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 238.70平方メートル



(建物用〈単独〉)

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	
建物	物件 1	
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 ☒ 附属建物符号 1） ☒ 種類：作業所・倉庫 ☐ 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事務所・寄宿舎として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	物件 1 主である建物の下屋部分に破損が認められた。 物件 1 附属建物符号 1 について、債務者兼所有者会社代表者 A より聞き取りしたところ、本建物は現場作業で使うパイプの作業場及び洗い場であるとの回答を得たこと及び建物内の状況から、本建物は工場には該当しないと判断した。	
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	
男女 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況(3, 4 枚目)」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

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	刈田郡蔵王町字松ヶ丘
	地 番	2 1 4 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田(現況宅地) ☐
	地 積	7 4 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	本土地は、公図上、その南東側で国が所有する279番の用悪水路(現況公衆用道路で町道に認定されている)に接している。 地目が「田」である本土地について蔵王町農業委員会に照会したところ、物件1建物新築に際し、平成28年1月18日付けで農地法第5条の転用許可を得ているとの回答を得た。
2	所 在	刈田郡蔵王町字松ヶ丘
	地 番	2 1 3 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田(現況宅地) ☐
	地 積	7 4 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	本土地は、公図上、その南東側で国が所有する279番の用悪水路(現況公衆用道路で町道に認定されている)に接している。 地目が「田」である本土地について蔵王町農業委員会に照会したところ、物件1建物新築に際し、平成28年1月18日付けで農地法第5条の転用許可を得ているとの回答を得た。 本土地及び北東側隣接地(地番212番1 所有者はB)上には、債務者兼所有者会社代表者Aが所有するプレハブ倉庫が8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

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■A(占有者会社代表者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成28年6月23日頃		
最初の契約日	平成28年6月23日頃		
契約等	期間	平成28年6月23日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者B ☐ その他の者()	
	借主	■建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎年 金1,000,000円(毎年1月末限り当年分支払)		
地代前払	■ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	■ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	■ない ☐ ある()		
訴訟提起等	■ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
その他	占有開始時期と契約年月日については、物件1建物の新築年月日とした。 賃借権設定について農地法第5条の許可が出ている。		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
	契約期間について関係人より確認することができなかったが、借地借家法第3条により30年の期間が適用されているものと思われる。 賃料は、併せて賃借されている北東側隣接地(地番212番1 所有者はB)と合わせた金額となっている。		

(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 (債務者兼所有者会社 代表者)	1 私が代表を務める会社が物件1建物(主である建物)を事務所兼寄宿舍として使用しています。 2 物件1附属建物符号1は、工場ではなく現場作業で使うパイプの作業場及び洗い場になっています。 3 Bさんが所有する地番214番1、213番1及び212番1を物件1建物の敷地としてBさんより会社が賃借しています(「目的外土地の概況(4枚目)」のとおり陳述した)。 4 目的外土地(213番1及び212番1)上にあるプレハブ倉庫は、私個人の所有物です。
■ B (目的外土地所有者)	私が所有する地番214番1、213番1及び212番1を物件1建物の敷地として株式会社上伸に賃貸しています(「目的外土地の概況(4枚目)」のとおり陳述した)。
■ 農業委員会職員	地目が田である地番214番1、213番1及び212番1に賃借権を設定すること及び宅地に転用することについて、平成28年1月18日付けで農地法第5条の許可が出ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

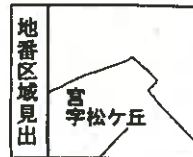
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 1 月 15 日 (木) 13 : 10 - 13 : 20	物件所在地	物件確認
R 8 年 1 月 15 日 (木) 13 : 40 - 13 : 50	蔵王町町民税務課・建設課	間取図等申請, 接道調査
R 8 年 1 月 20 日 (火)	執行官室(郵便)	間取図等受領
R 8 年 1 月 21 日 (水) 10 : 10 - 10 : 30	仙台法務局名取出張所	目的外土地について全部事項証明書受領併せて差押登記確認
R 8 年 1 月 21 日 (水)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 1 月 29 日 (木) 12 : 50 - 13 : 50	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者会社代表者 A と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
R 8 年 1 月 29 日 (木) 14 : 00 - 14 : 20	目的外土地所有者宅	目的外土地の使用関係について調査
R 8 年 2 月 17 日 (火) 11 : 00 - 11 : 10	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領
R 8 年 2 月 17 日 (火) 16 : 50 - 16 : 55	執行官室(電話)	目的外土地の転用関係等について蔵王町農業委員会に聞き取り調査
(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 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わ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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



求分	所在	刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘				地番	212番1			
力尺	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和43年4月5日				備付 年月日 (原図)	昭和55年4月25日				補記 事項

これは地図に準ずる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12月5日

仙台法務局

求番号：20-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成28年7月22日

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

(仙台法務局大町支店(宮城))

令和7年12月5日

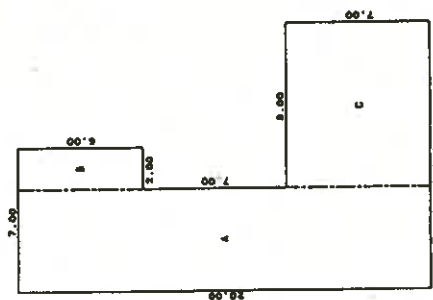
仙台法務局

登記官

(8 枚目)

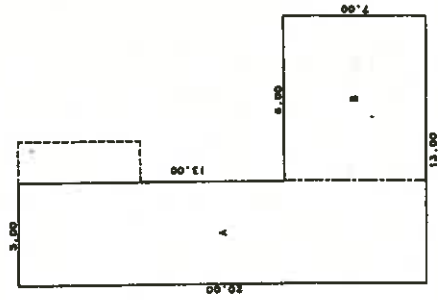
各階平面図

(主) 1 階



求積表	
A	20.00 X 5.00 = 100.0000
B	6.00 X 2.00 = 12.0000
C	7.00 X 8.00 = 56.0000
合 計	168.0000
床面積	168.00 m ²

(主) 2 階



求積表	
A	20.00 X 5.00 = 100.0000
B	6.00 X 2.00 = 12.0000
合 計	112.0000
床面積	112.00 m ²

(宮城県)

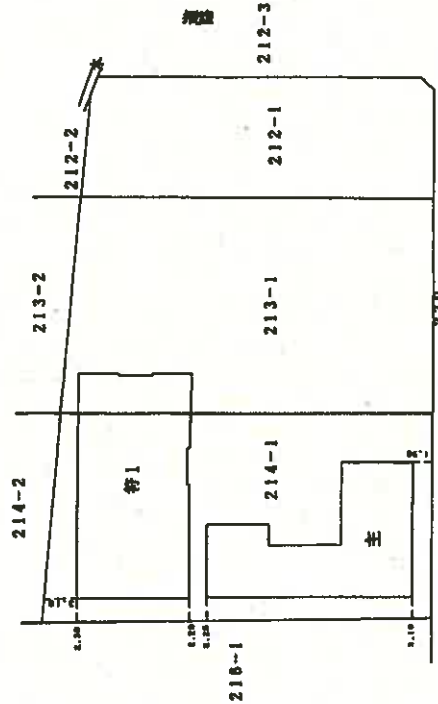
作製者

建物図面
各階平面図

家屋番号 214番1

建物の所在 刈田郡深田町宮字松ヶ丘214番地1、213番地1

物件1主である建物



A4判に縮小

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書面である。

(仙台法務局大河原支局管轄)

令和7年12月5日

仙台北支店

評議會

(9 枚目)

面圖

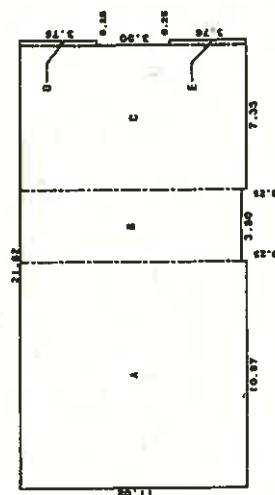
圖面階各

家屋番号	214番1
建物の所在	刈田郡黒川町宮字松ヶ

刈田郡藤王町宮字松ヶ丘214番地1、213番地1

物件1 附属建物符号1

(符)



※※※

A	11.02	X	10.97	=	120.8894
B	10.77	X	3.50	=	37.6950
C	11.02	X	7.10	=	78.2420
D	3.76	X	0.25	=	0.9400
E	3.75	X	0.25	=	0.9400

合計	238.7064
床面積	238.70 m ²

(五) 结论

A 4判に縮小

作者

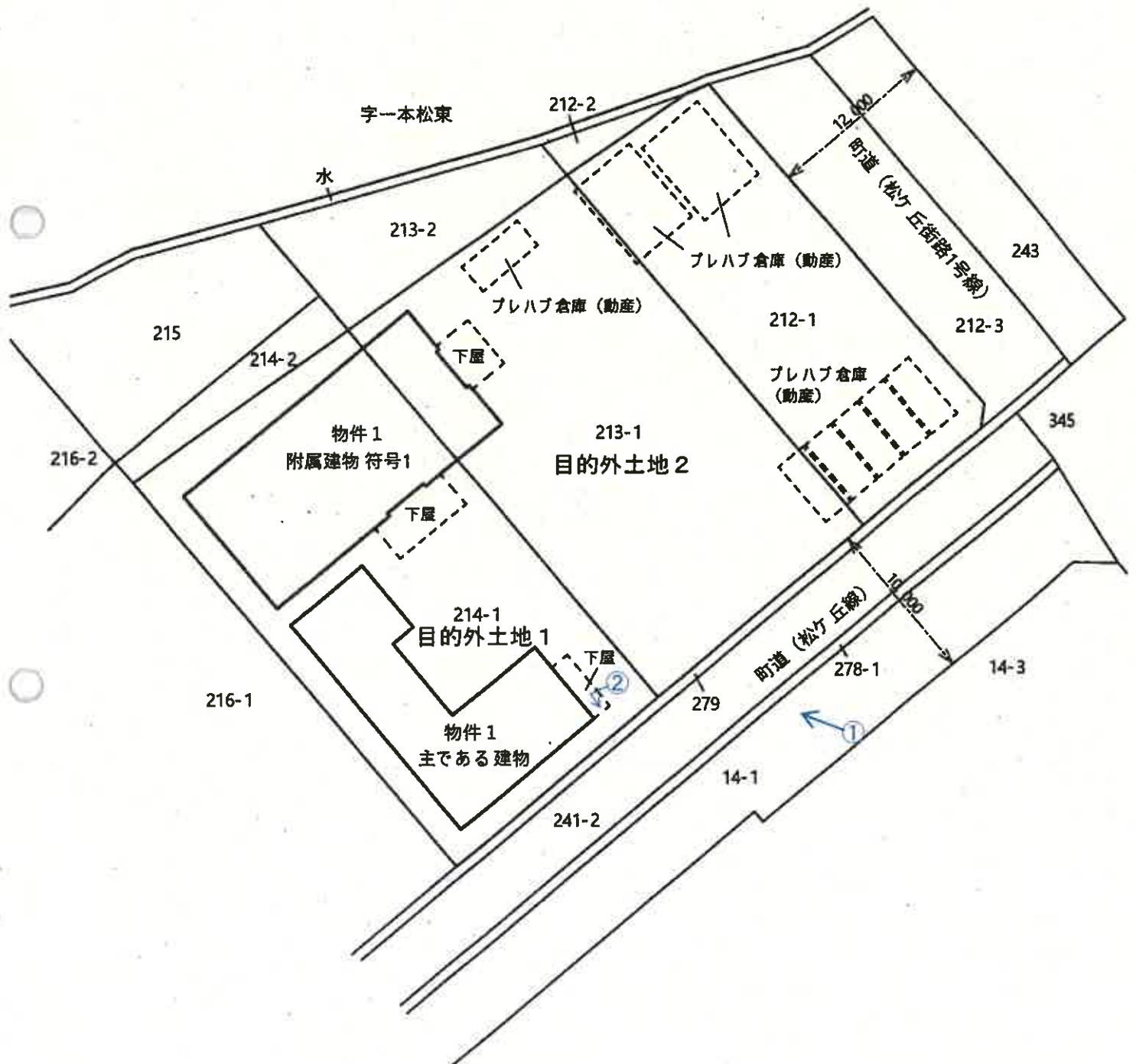
轴尺

人 類 中

縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物位置関係図

S = 1 : 400



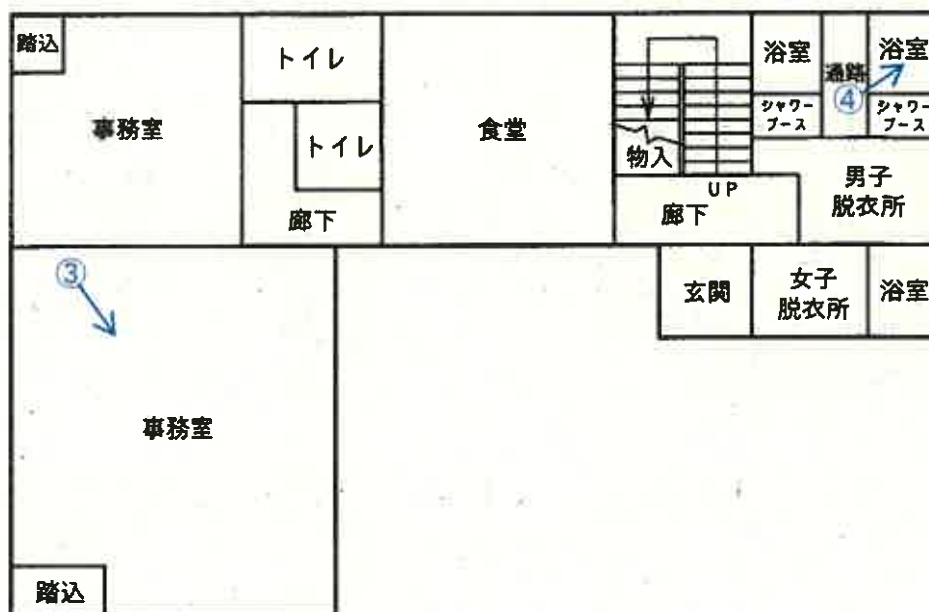
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図（物件１）

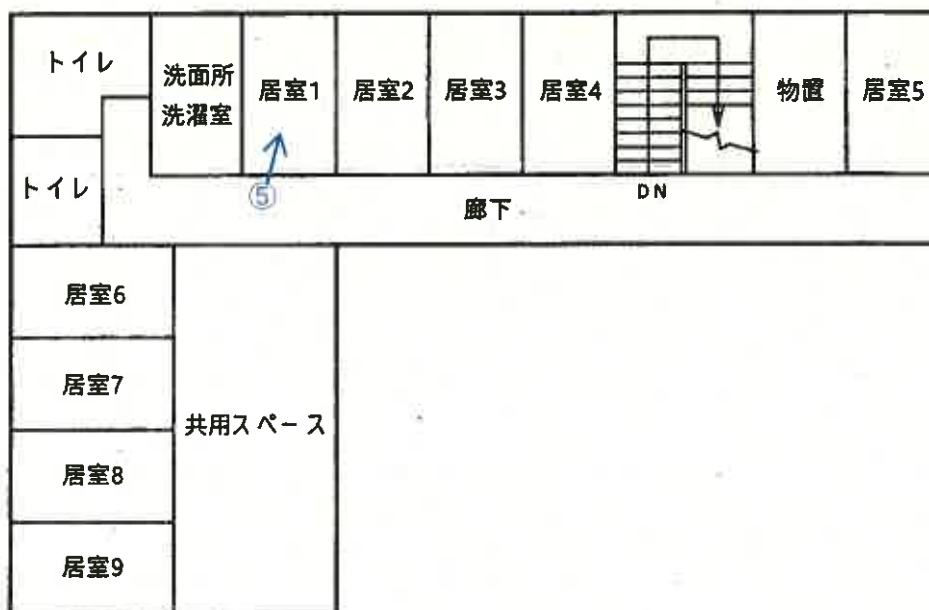
S = 1 : 150

主である建物

1階



2階

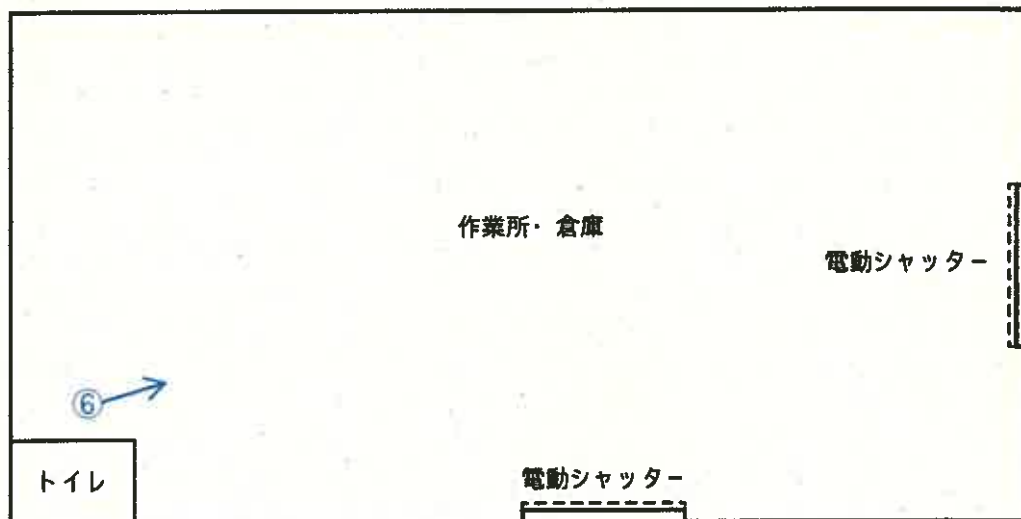


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図（物件 1）

S = 1 : 150

附属建物 符号1



←○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 1 (主である建物) 物件 1 (附属建物符号 1)

町道



目的外土地 1

目的外土地 1

写 真 2

下屋の破損箇所



写真 3

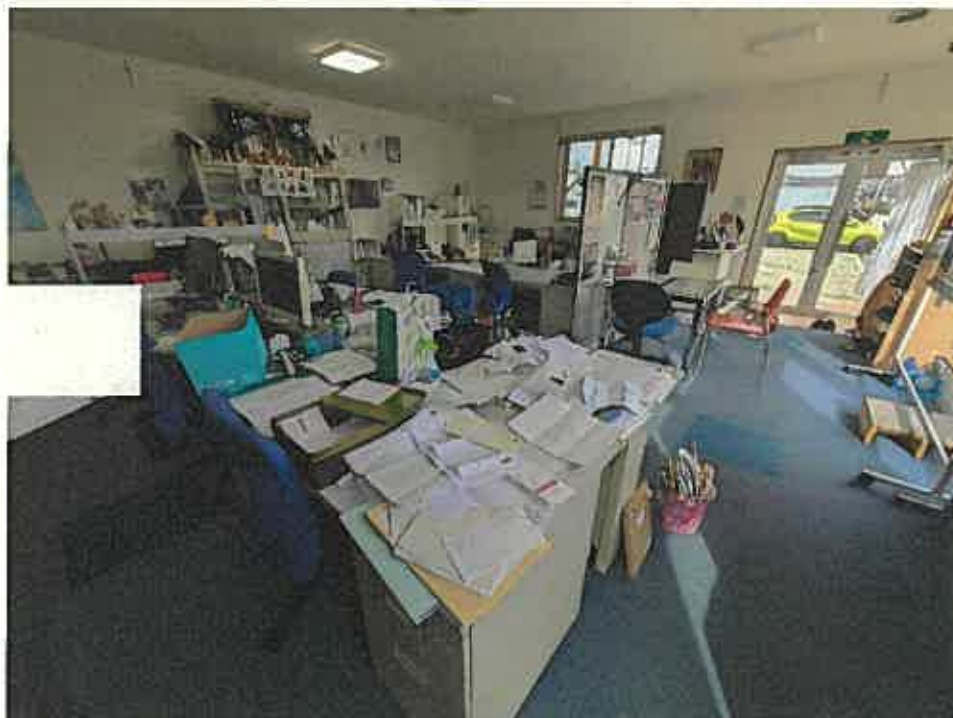


写真 4



写 真 5



写 真 6



令和7年（ケ）第 190 号
令和8年1月29日 現地調査
令和8年2月19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 右 田 貴 紳

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金 15,816,000 円

物件1（建物）の価格は、土地利用権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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 別紙物件目録記載のとおり	
	種 類 構 造 床 面 積	(附属建物 符号1)	作業所・倉庫
番号	特 記 事 項		
1	1) 物件1が存する目的外土地の概要は下記のとおりである。 ①目的外土地イ 所 在 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘 地 番 212番1 地 目 田 地 積 399㎡ ②目的外土地ロ 所 在 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘 地 番 213番1 地 目 田 地 積 743㎡ ③目的外土地ハ 所 在 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘 地 番 214番1 地 目 田 地 積 741㎡ 2) 上記の目的外土地に係る賃貸借契約の内容については、「現況調査報告書」に記載のとおりである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 建物の概況及び利用状況等(物件1)

区 分	主である建物：家屋番号214番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28年6月23日 新築 10年 25年
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	窯業系サイディング ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 タイルカーペット、塩ビタイル外 電気・給排水・衛生設備外 特に無し
	(注)建物に附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 168.00㎡ 2 階 156.00㎡ 延 面 積 324.00㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所・寄宿舎 別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 南東側下屋の軒天部分に破損箇所が確認されたほかは、特段の損傷等は認められないことから、概ね経年相応の状態にあるものと判断される。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 目的建物の南東側部分に下屋が存する。 2) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H27確認建築仙台都市0830-1号(平成28年5月23日付)である。	

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成28年6月23日 新築 10年 20年

構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁	金属サイディング
	内 壁	構造あらわし
	天 井	構造あらわし
	床	コンクリート叩き
	設 備	電気・給排水・衛生設備外
	そ の 他	電動シャッター(2箇所)が設置されている。
(注)建物に附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)	238.70㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	作業所・倉庫
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	標準的 特段の損傷等は認められないことから、概ね経年相応の状態にあるものと判断される。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 目的建物の南側及び東側部分に下屋が存する。 2) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H27確認建築仙台都市0830-1号(平成28年5月23日付)である。	

2. 目的建物が所在する目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「東白石」駅の北西方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が属する地域及びその周辺は、国道4号線背後に事業所及び一般住宅等が混在する地域であり、東北自動車「白石」ICへの接近性に優れて、事業所地としての交通利便性は概ね良好である。蔵王町が公表している「蔵王町防災マップ」によれば、当該地域は、土砂災害警戒区域等の指定は無いが、洪水浸水想定区域(浸水深1.0m～2.0m未満)に指定されており、周辺に危険・嫌悪施設等の存在は確認されなかった。 地域内における標準的画地は、規模2,000㎡程度(間口約40m、奥行約50m)の長方形地であり、標準的使用は事業所の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	蔵王町役場:約7.1km ヤマザワ白石北店:約3.0km 東北自動車道「白石」IC:約1.7km	
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 指定なし 指定: 70% 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	1,883㎡ (3筆合計) 約32m(北東側)×約54m ほぼ長方形 地内は概ね平坦 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側幅員約12m、舗装町道、ほぼ等高に接面、 建築基準法上:第42条1項1号該当 ・ 南東側幅員約10m、舗装町道、ほぼ等高に接面、 建築基準法上:第42条1項1号該当	
土 地 の 利 用 状 況	目的建物(物件1)の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 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。	

埋蔵文化財の有無	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) 目的外土地3筆の公簿地目は田であるが、蔵王町農業委員会への聴聞によれば、物件1の新築に際して、農地法第5条に規定される転用許可を得ている(平成28年1月18日付)とのことであり、地目の変更登記が未了の状態にあるものと判断される。 2) 目的外土地にはプレハブ倉庫(動産)8基が存し、これらの位置については、別添「土地建物位置関係図」のとおりである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建物価格(物件1)

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
1 主建物	180,000	324.00	0.57	33,242,000
1 附属建物 符号1	120,000	238.70	0.53	15,181,000
物件1建物価格の合計額				48,423,000

ウ. 現 価 率 :

・ 物件1主である建物

経済的全耐用年数35年、経過年数10年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & \text{経済的} & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & \text{全耐用年数} & \\ 0.57 & \equiv & \{ & 0.00 & + & (1 - 0.00) & \times (25\text{年} \div 35\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

・ 物件1附属建物符号1

経済的全耐用年数30年、経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率20%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{現価率} & & \text{残価率} & & \text{経済的} & \text{経済的} & \text{観察減価率} \\ & & & & \text{残存耐用年数} & \text{全耐用年数} & \\ 0.53 & \equiv & \{ & 0.00 & + & (1 - 0.00) & \times (20\text{年} \div 30\text{年}) \} \times (1 - 0.20) \end{array}$$

(2) 目的外土地の建付地価格

目的外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
目的外 土地イ	11,300	1.01	399	1.00	4,554,000
目的外 土地ロ	11,300	1.01	743	1.00	8,480,000
目的外 土地ハ	11,300	1.01	741	1.00	8,457,000
建付地価格の合計額					21,491,000

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地【白石(県)9-1】

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
 $10,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/92 = 11,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 三方路地 +1% (1.01)

◇地 域 格 差 : 道路幅員・系統連続性 $\Delta 2\%$ (0.98)

高速道路ICへの接近性 +1% (1.01)

周辺の利用状況、用途の多様性 $\Delta 10\%$ (0.90)

供給処理施設の状態 +3% (1.03)

相乗積 92% ($0.98 \times 1.01 \times 0.9 \times 1.03 \approx 0.92$)

イ. 個別格差 : 角地 +1% (1.01)

ウ. 地 積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価 : 建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、建付減価は生じていないものと判断した。

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
目的外 土地	21,491,000	1.00	0.20	借地権	4,298,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 上記目的外土地の100%の範囲とした。

ウ. 土地利用権等割合: 土地利用権等を借地権と判定した。また、権利割合については、借地権設定契約の内容(賃貸借期間及び残存期間、地代水準、一時金の有無及び金額等)や借地権の取引慣行等を考慮のうえ、上記のとおりに判断した。

(2) 評価額

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	48,423,000	+ 4,298,000	1.00	0.50	0.60	15,816,000

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: 土地利用権付建物の売却であり、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△50% (0.50) の修正を行った。

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)9-1】

所 在 : 白石市福岡深谷字佐久来5番9外
価 格 : 10,500円/㎡
位 置 : JR東北本線「白石」駅の北東方道路距離約4.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 7,545㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西側9m市道、三方路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 倉庫・工場・事業所等が建ち並ぶ工業地域

第7 附属資料

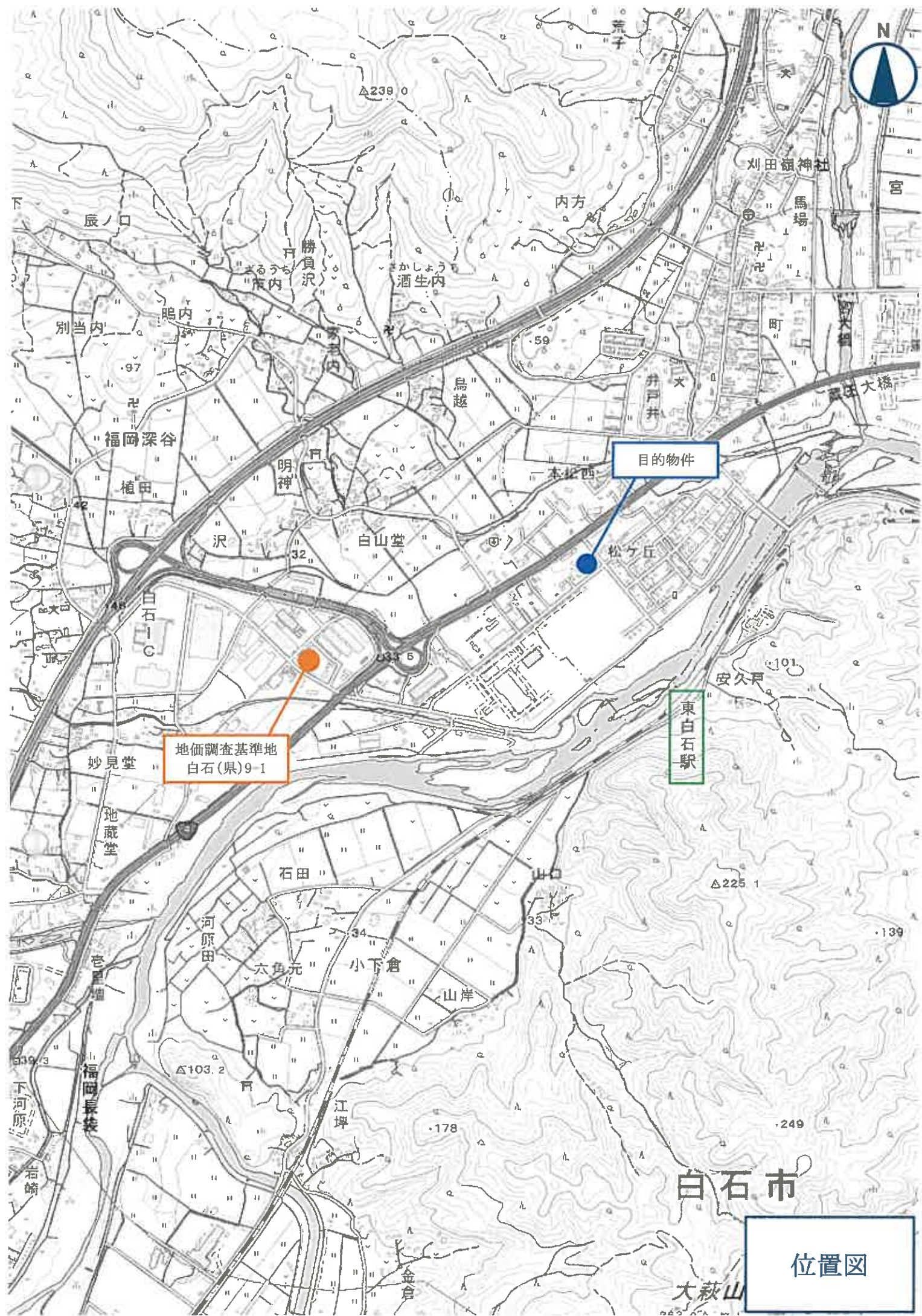
1. 位置図(国土地理院地図)
2. 公図(地図に準ずる図面)写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 190 号

物 件 目 録

- 1 所 在 刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘 2 1 4 番地 1、2 1 3 番地 1
- 家屋 番号 2 1 4 番 1
- 種 類 事務所・寄宿舍
- 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 1 5 6 . 0 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 工場
- 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 2 3 8 . 7 0 平方メートル



目的物件

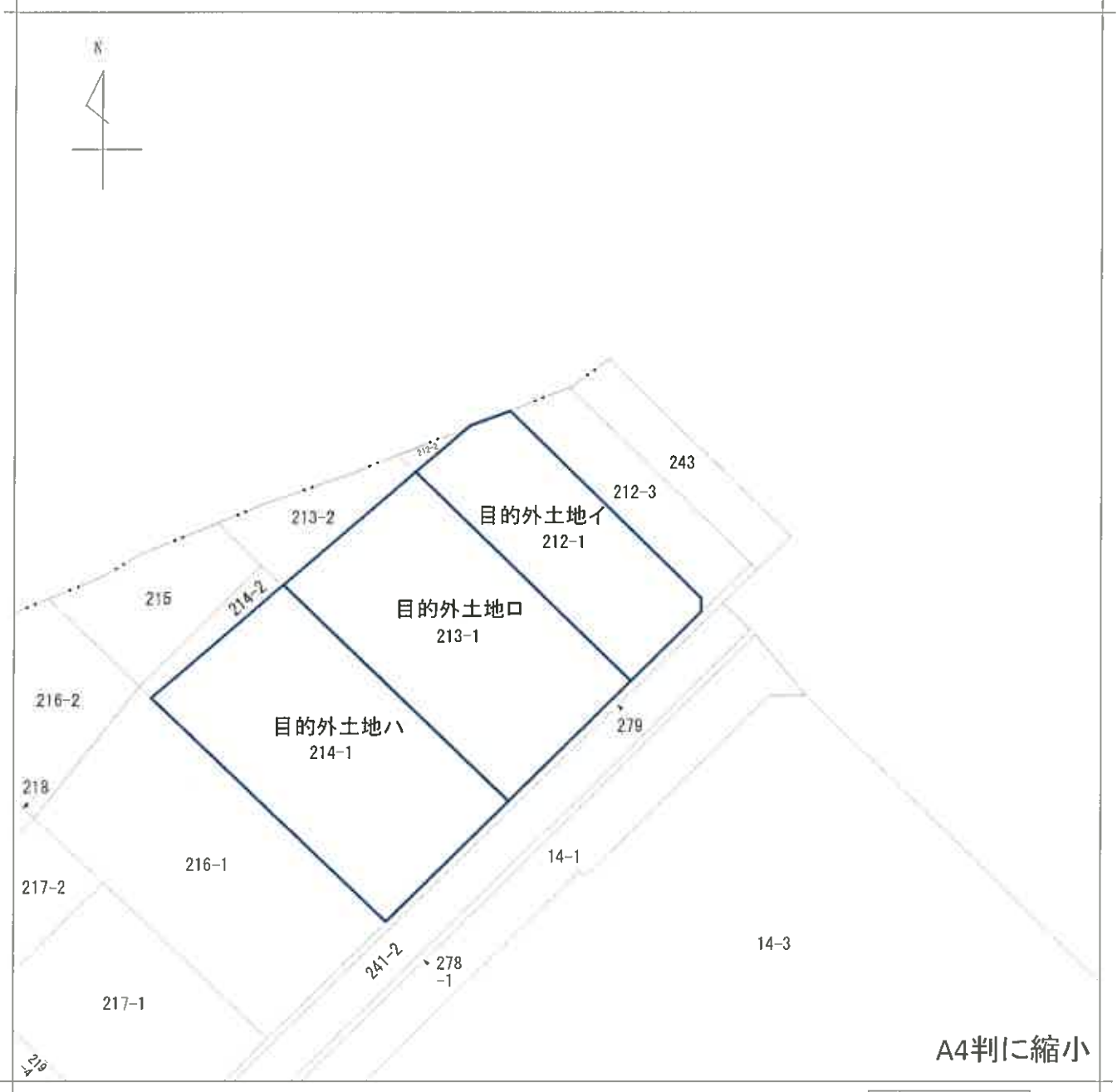
地価調査基準地
白石(県)9-1

東白石駅

白石市

位置図

公図写



請求部	所在	刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘					地番	212番1		
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年4月5日				備付年月日(原図)	昭和55年4月25日			補記事項	

目的外土地イ

庄 稼 求 收 受

地 震 测 点	Xn	Yn	$\alpha_{n+1} - X_{n-1} Y_n$	距	震
C5	-217673.428	-16304.358	529125.330174	34.47	
K7	-217700.204	-16282.858	326564.988848	10.59	
K1-2	-217693.484	-16274.470	-139960.442000	1.88	
K1-1	-217691.604	-16274.358	-428813.058942	31.60	
46	-217667.135	-16294.351	-388669.154403	1.87	
45-3	-217657.751	-16296.119	102551.476867	10.01	
		估 面 积	799.140544		
		面 积	399.5702720		
		面 积	1359		

計 399,570,2720

庭 保 一 覧 表

测点名称	X	座标	Y	座标
多角点				
11	-217669.615		-18291.514	
12	-217702.855		-16265.122	
GP1	-217714.354		-18281.140	
GP2	-217734.773		-18306.137	

世界帯地系 (地成系2011) X系
GPS観測地点 (toughkuta:heiyooki2011.parVer. 3. 0. 9)

測量年月日平成27年12月1日平面直角座標系第X系

作者成者

人讀申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本) 土庫隆經士會聯合會

A4判に縮小

213-1

刈田郡蔵王町大字宮字松ヶ丘

目的外土地口

座標求積表

地 點	213-1	X_n	Y_n	$\{X_n+1\}$	$\{X_n-1\}$	距
C2		-217695.447	-16321.803	846180	180770	36.24
K3		-217713.980	-16238.832	248352	051136	20.11
K4		-217700.720	-16283.267	-216176	918212	0.81
K7		-217700.204	-16282.658	-444386	302136	34.47
C9		-217673.428	-16304.358	-429932	876812	0.82
44		-217673.690	-16305.030	195970	155570	20.37
估 面 積			1486.300716			
			743.1503580			
地 積			743			

總計 743.1503580

座	鎮	一	覽	表
(測地成果2011)				

	测点名	X	座	Y	座	量
GPS观测点	GPI	-217714.355		-16281.140		
GPS观测点	GP2	-217734.773		-16306.137		
GPS观测点	T1	-217669.615		-16291.514		
多角点	T2	-217702.854		-16265.122		

世界植物志(湖北武昌2011) X系
GPS定位基点(touhoukuta:heiyouki2011.parVer.3.0.9)
古城岭 -199157.361 -16679.674
白石 -223723.165 -16485.002

測量年月日平成27年12月1日平面座標系第X系

作者

人請申

箱尺 500

(日本) 土却家 國調在 士士會連合會 用紙

A4判に縮小

地積測量図

地番	214-1
土地の所在	刈田郡蔵王町宮字松ヶ丘

目的外土地ハ

目的外土地ハ 座標求積表 (測地成果2011)

測点	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
3	-217696.989	-16338.495	552852.742150	37.91
K1	-217726.017	-16314.107	269035.938537	19.76
K3	-217713.480	-16298.832	-66.243.614240	36.24
C2	-217685.447	-16321.803	-269162.853273	20.29
合計			482.213174	
面積			741.1065870	m ²
地積			741	

総計 741.1065870

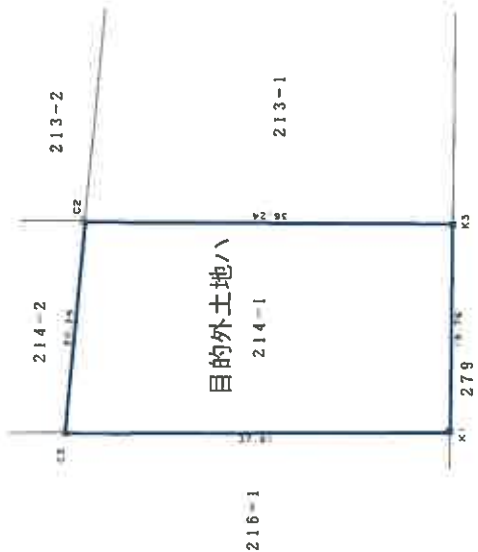
座標一覧表 (測地成果2011)

測点名	X	Y	距離
GPS観測点			
GP1	-217714.353	-16281.140	
GP2	-217734.773	-16306.137	
多角点			
T1	-217669.615	-16291.514	
T2	-217702.854	-16265.122	

世界測地系 (測地成果2011) X系
GPS観測点 (Touhoukuta iheiyouoki 2011, parVer. 3.0.9)
宮城川崎 -199157.361 -16679.674
白石 -223723.165 -16485.002

(日国地9)

凡例	例
田	コンクリート杭
×	プラスチック杭
□	金属杭
○	列杭
◇	計算点



GP1 GP2 GP12

作成者

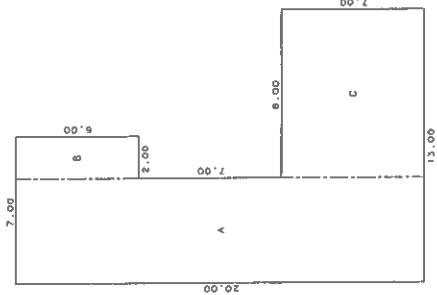
平成 27年 12月 1 日作成

申請人

縮尺 1/500

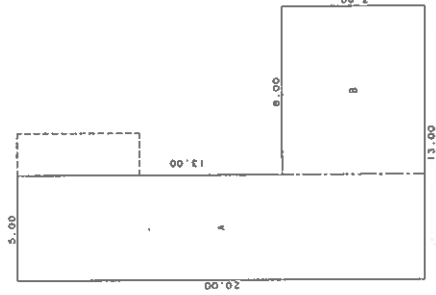
各階平面図

(主) 1 階



求積表	
A	20.00 X 5.00 = 100.0000
B	6.00 X 2.00 = 12.0000
C	7.00 X 8.00 = 56.0000
合 計	168.0000
床面積	168.00 m ²

(主) 2 階



求積表	
A	20.00 X 5.00 = 100.0000
B	7.00 X 8.00 = 56.0000
合 計	156.0000
床面積	156.00 m ²

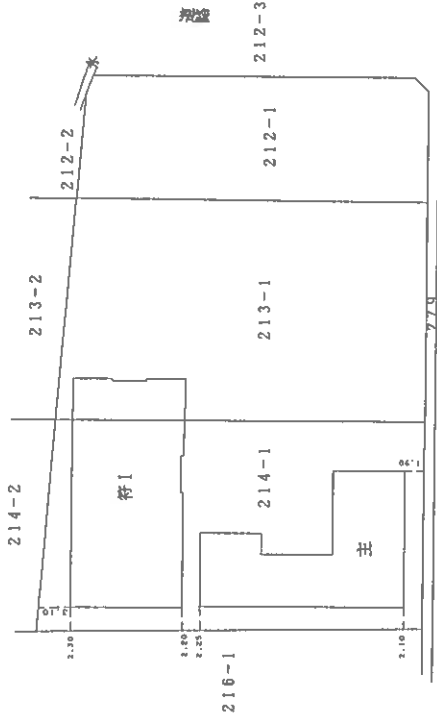
(記載別)

建物図面
各階平面図

家屋番号 214番1

建物の所在 刈田郡藤王町宮字松ヶ丘214番地1、213番地1

物件1



道路

作製者

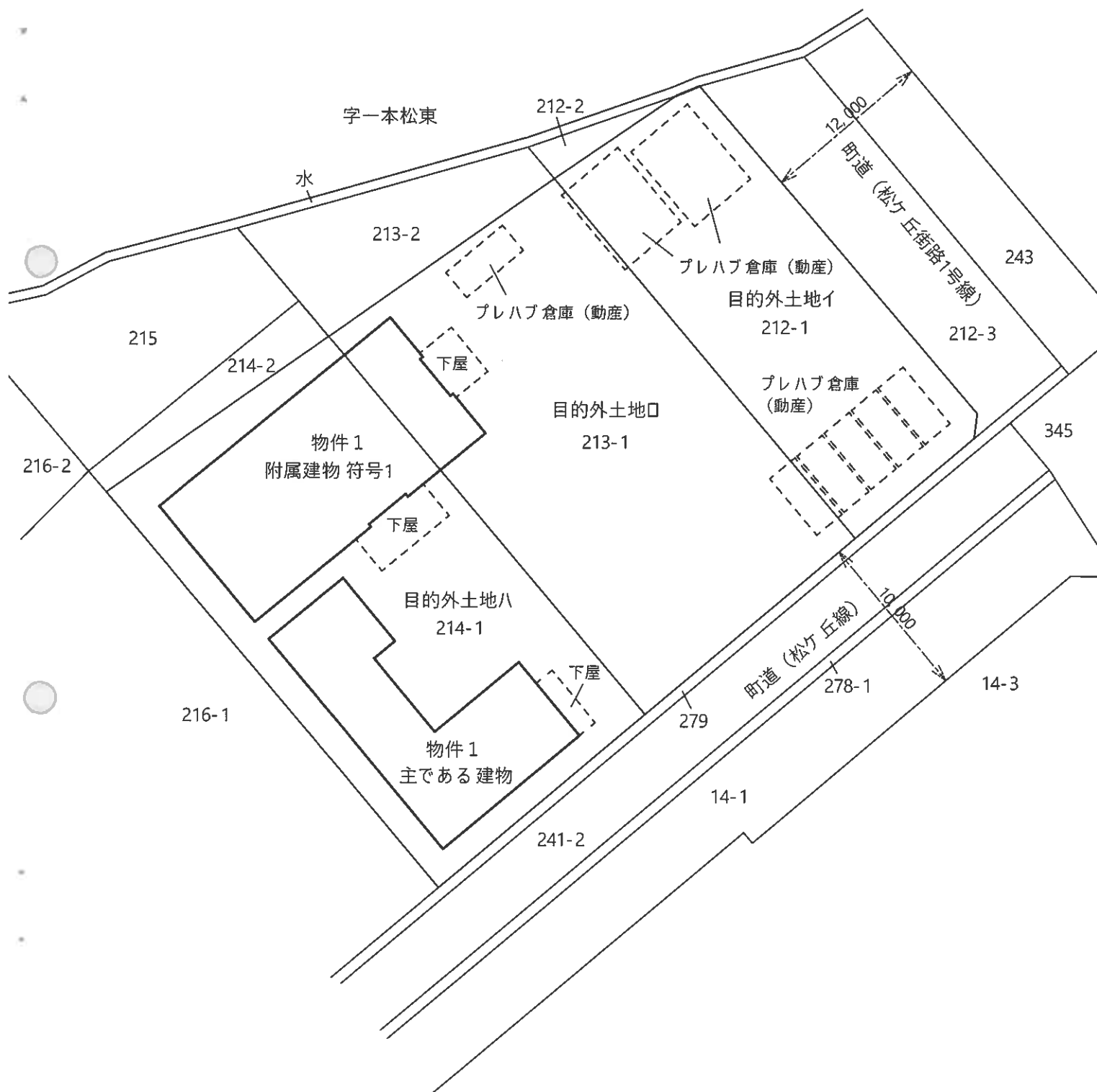
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S = 1 : 400

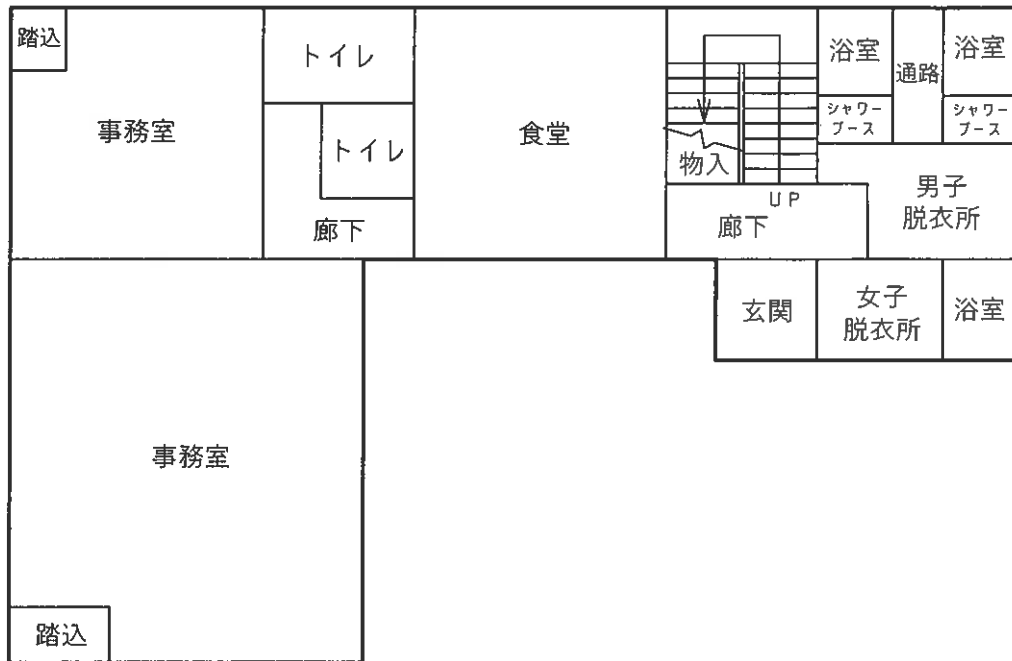


建物間取図（物件 1）

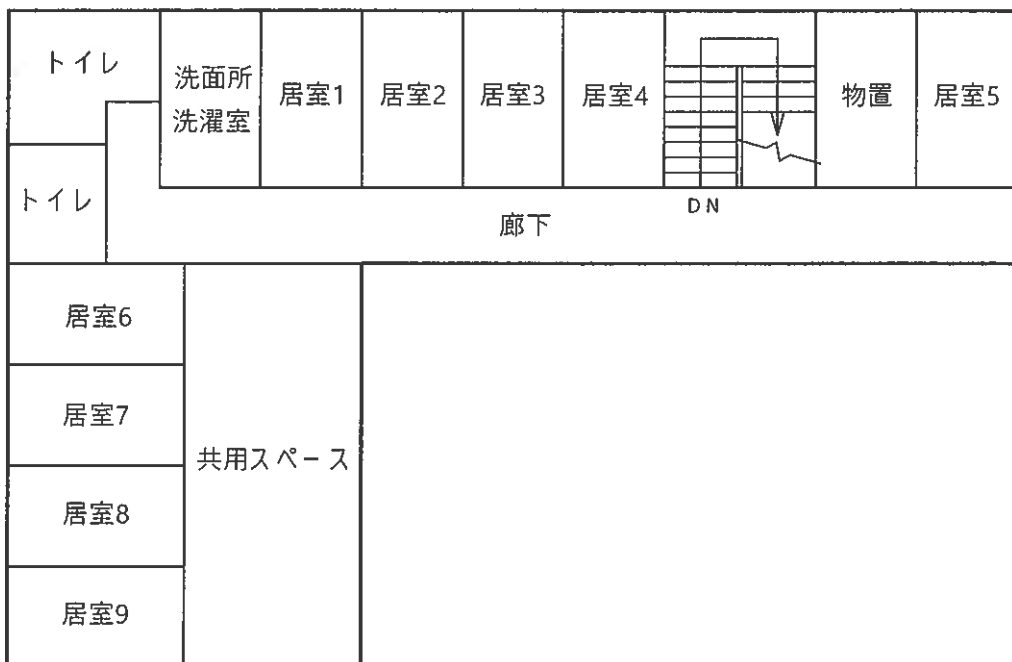
S = 1 : 150

主である建物

1階



2階



建物間取図（物件 1）

S = 1 : 150

附属建物 符号1

