

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 柏 賢 子

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。	



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	1, 218, 000 974, 400	一括	243, 600	42, 400	7, 926
1	764, 000				
2	454, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 白石市福岡長袋字陣場が丘

地 番 3 番 5

地 目 田

地 積 4 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 白石市福岡長袋字陣場が丘 3 番地 5

家屋 番号 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

(現況)

床 面 積 1 階約 1 2 1. 1 0 平方メートル
2 階約 3 9. 3 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 6. 4 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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, 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

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 白石市福岡長袋字陣場が丘

地 番 3 番 5

地 目 田

地 積 4 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 白石市福岡長袋字陣場が丘 3 番地 5

家屋 番号 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

(現況)

床 面 積 1 階約 1 2 1 . 1 0 平方メートル
2 階約 3 9 . 3 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 6 . 4 9 平方メートル



令和7年(ヌ)第 141 号
令和8年 2 月 3 日受理
令和8年 3 月 13 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 | 白石市福岡長袋字陣場が丘 |
| | 地 番 | 3番5 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 449平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市福岡長袋字陣場が丘3番地5 |
| | 家屋 番号 | 3番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階121.30平方メートル
2階 38.09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															
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	「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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約 121.10平方メートル 2階約 39.32平方メートル															
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>種類：物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：約26.49平方メートル</td> </tr> </table>				{	種類：物置	{	構造：木造瓦葺平家建	{	床面積：約26.49平方メートル						
{	種類：物置															
{	構造：木造瓦葺平家建															
{	床面積：約26.49平方メートル															
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占有している ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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1土地は、公図上、その東側及び南西側の一部で白石市が所有する地番18番の公衆用道路に、また、その南西側の一部で白石市が所有する地番17番の公衆用道路にそれぞれ接している。なお、これらの道路はいずれも市道に認定されている。
- 2 地目が田である物件1土地について、白石市農業委員会に照会したところ、昭和52年3月28日付けで農地法第4条による居宅建築を目的とする転用許可が出ているとの回答を得た。
- 3 物件2建物内には、内壁面の亀裂や床の軋みが多数認められた。
- 4 物件2建物の1階居間の戸棚北側の一部が滅失している。また、2階北側の便所が増築されている。
- 5 物件2建物に隣接して未登記の物置が一棟存在する。本物置は、物件2建物と同一所有者で物件2建物の常用に供されていると認められることから、物件2建物の未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2建物を住居として使用しています。 3 物件2建物に隣接して存在する未登記の物置は私が建てたものです。

(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 8 年 2 月 10 日 (火) 11 : 20 - 11 : 25	白石市税務課	間取図申請
R 8 年 2 月 10 日 (火) 11 : 35 - 11 : 40	白石市農業委員会	転用許可の有無について照会
R 8 年 2 月 10 日 (火) 11 : 45 - 11 : 55	物件所在地	物件確認
R 8 年 2 月 17 日 (火)	執行官室(郵便)	白石市農業委員会より転用許可の有無についての回答書受領
R 8 年 2 月 18 日 (水)	執行官室(郵便)	白石市税務課より間取図受領
R 8 年 2 月 19 日 (木) 10 : 50 - 11 : 20	仙台法務局大河原支局	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 8 年 2 月 20 日 (金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 8 年 3 月 3 日 (火) 11 : 00 - 11 : 40	物件所在地	物件調査, 間取確認, 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)

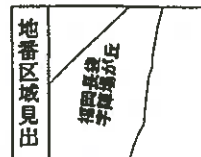
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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



(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。



請求部	所在	白石市福岡長袋字陣場が丘				地番	3番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年1月10日				備付年月日(原図)		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22日

宇都宮地方法務局

地図整理番号: W57859

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年2月7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局管轄)
令和7年12月22日 宇都宮地方法務局 登記官

物件-1

前 3-2 後・新 3-5

地 積 測 量 図

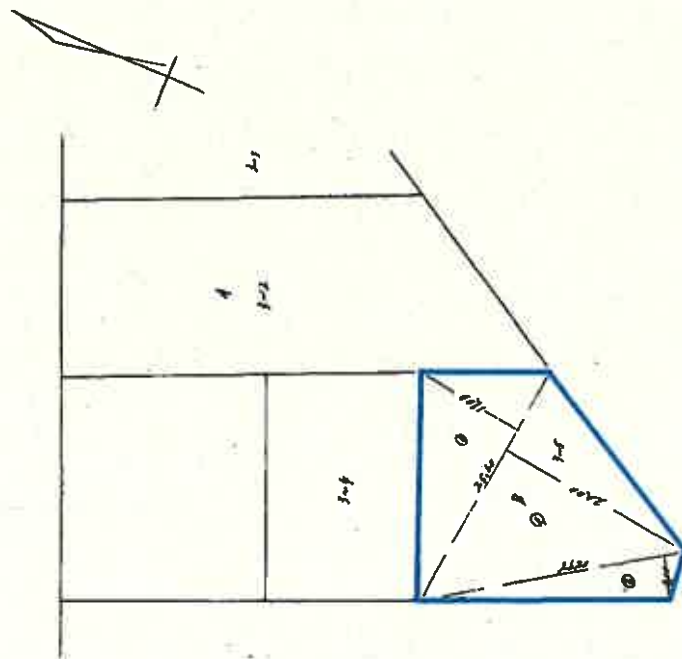
116702 3-2

地 番 375

土地の所在 白石市祐国寺敷字陳場地区

作 製 年 月 日
昭和52年2月4日

作 製 者



1 2260 x 1100 = 2486.00
2 2260 x 2000 = 4520.00
3 2260 x 600 = 1356.00
計 8362.00

A 4 判に縮小

SS2、2.7

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

建筑物平面图

圖面平階各

276723

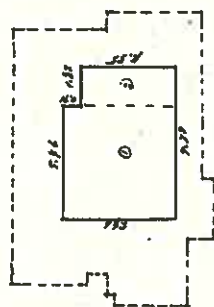
505

号

白乃平柳岡長宗子陳瑞の立つ番地

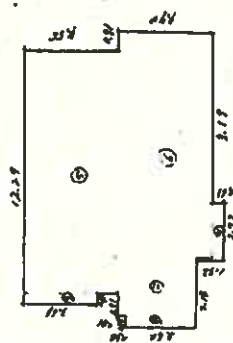
物件 2

陪 二



1 504 x 5.5' = 27.9114
2 107 x 4.55 = 4.8685
3 35 x 9.25 = 3.2375

階



1	2,952	8,640	2	4,680
2	2,736	6,480	3	1,1657
3	2,454	2,660	4	4,630
4	2,736	2,400	5	4,615
5	1,680	4,000	6	5,372
6	10,728	4,700	7	5,326
			8	12,120

A4判に縮小

	052	1
期		

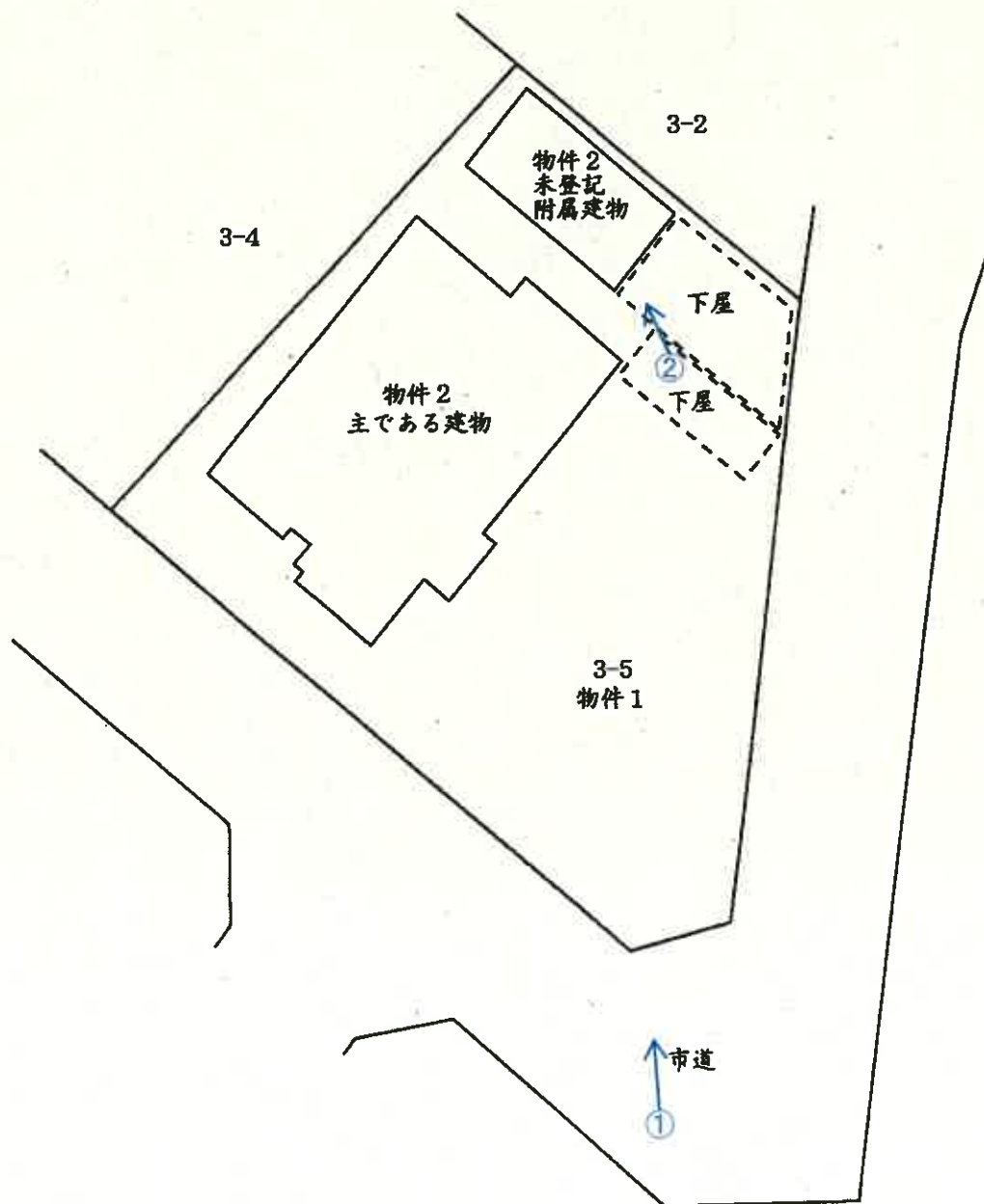
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

558.5.31,

地圖整理番号: M57861

土地建物位置関係図

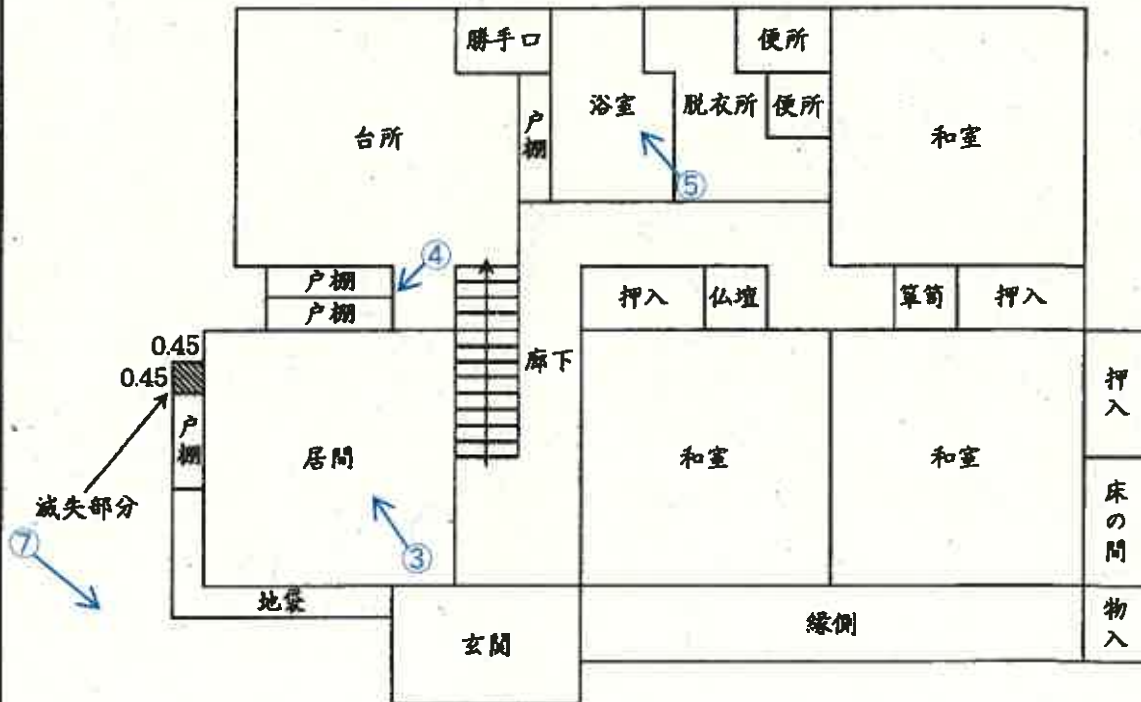


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

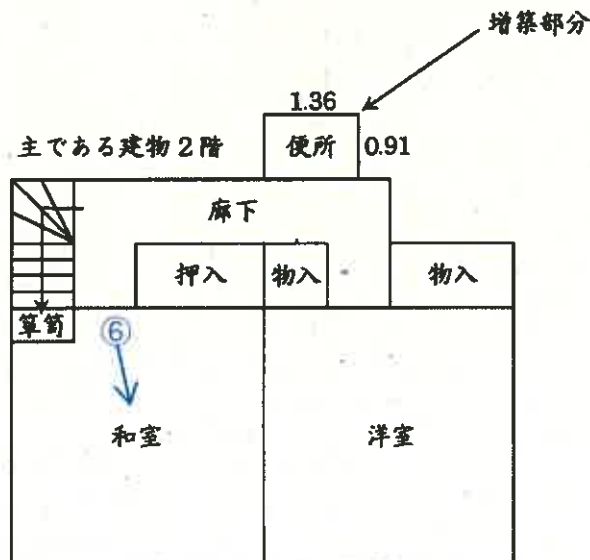
建物間取図（物件2）



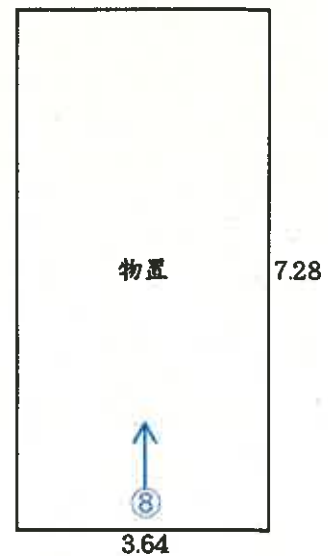
主である建物1階



主である建物2階



未登記附属建物



1階減失部分床面積
 $0.45\text{m} \times 0.45\text{m} = 0.20\text{m}^2$

2階増築部分床面積
 $1.36\text{m} \times 0.91\text{m} = 1.23\text{m}^2$

未登記附属建物床面積
 $3.64\text{m} \times 7.28\text{m} = 26.49\text{m}^2$

←○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

物件 1



市道

写 真 2

物件 2 未登記附属建物



写 真 3



写 真 4

亀裂



写 真 5



写 真 6



写 真 7

物件 2 ・ 2 階増築部分



写 真 8



令和 7 年 (又) 第 141 号
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 3 月 20 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金1,218,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金764,000円
物件2（建物）	金454,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は、物件2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	所在地 地目 積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地
2	所家屋番 種号 構種類 床面積		床面積：1階121.10㎡（概測） 2階39.32㎡（概測） (未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：26.49㎡（概測）
番号	特記事項		

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 (道路距離)	J R東北本線「白石」駅の北西方・道路距離約2km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	国道4号と県道南蔵王白石線との間に形成された旧来からの住宅地域で、地域内には戸建住宅、アパート等が建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。			
	バス停「大橋」	約600m	白石市役所	約1.8km
	白石北簡易郵便局	約900m	市立福岡小学校	約150m
	ヨークタウン白石	約1.9km	市立福岡中学校	約800m
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	第一種住居地域		
	建 蔽 率	指定60%		
	容 積 率	指定200%		
	防 火 規 制	なし		
	その他の規制	立地適正化計画「居住誘導区域」		
画 地 条 件	地 積	449㎡		
	間 口 ・ 奥 行	約25m・約22.5m		
	形 状	ほぼ台形		
	地 勢	概ね平坦		
	街路接面状況	準角地		
	そ の 他	なし		
接面道路の状況	南西側で幅員約6mの舗装市道に0～0.6m程度高く接面 東側で幅員約6mの舗装市道に0.6m程度高く接面 (いずれも建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	戸建住宅(物置及び下屋を含む)の敷地として利用されている。			
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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	白石市教育委員会(生涯学習課)に問い合わせたところ、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地「陣場山館跡」に指定されており、建物の建替え等の際には白石市教育委員会と協議を要するとのことである。			
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	白石市農業委員会に問い合わせたところ、目的物件の登記地目は田となっているが、昭和52年3月28日に農地法第4条第1項の転用許可(転用目的：居宅建築)を受けているとのことである。			

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3番5	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和53年4月11日新築 約48年 経済的耐用年数は満了しているものと判断
構 造	木造瓦葺 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディングほか 砂壁ほか 数目天井ほか 畳、板張りほか 電気、給排水、衛生設備 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121.10㎡（概測） 2 階 39.32㎡（概測） 延 160.42㎡（概測）	
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	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	内壁面の亀裂や床の軋みが多数認められる。 1 階居間の戸棚の北側の一部が滅失している。また、2 階北側の便所が増築されている。 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。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了しているものと判断
構 造	木造瓦葺平家建	
仕 様	外 壁	サイディングほか
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	コンクリートタタキ
	設 備	なし
	そ の 他	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 （ 現 況 ）	26.49㎡（概測）	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	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	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。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

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	11,400	0.83	449	0.40	1,699,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【白石(県)-2】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 14,000\text{円/㎡} & \times & \frac{97.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 11,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 環境条件 +20 (1.20)

イ 個別格差 : 準角地 +2 (1.02)

規模形状 -10 (0.90)

埋蔵文化財包蔵地 -10 (0.90)

相乗積 83% (1.02×0.90×0.90=0.83)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -60 (0.40)

(2) 建物価格

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
物件2 主である 建物	190,000	160.42	0.01	305,000
物件2 未登記 附属建物	100,000	26.49	0.01	26,000
合計				331,000

ウ 現価率

主である建物及び未登記附属建物とともに経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、現価率をそれぞれ1%と判断した。

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	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
1	1,699,000	1.00	0.25	法定地上権	425,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

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 (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	1,699,000	-425,000	1.00	1.00	0.60	764,000
2	331,000	+425,000	1.00	1.00	0.60	454,000
一括価格（合計）						1,218,000

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なった。

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)-2】

所 在 : 白石市福岡長袋字陣場が丘7番14
価 格 : 14,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「白石」駅の北西方約2.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 312㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 南東6m舗装市道
用途指定等 : 第一種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等のほか空地も見られる高台の住宅地域

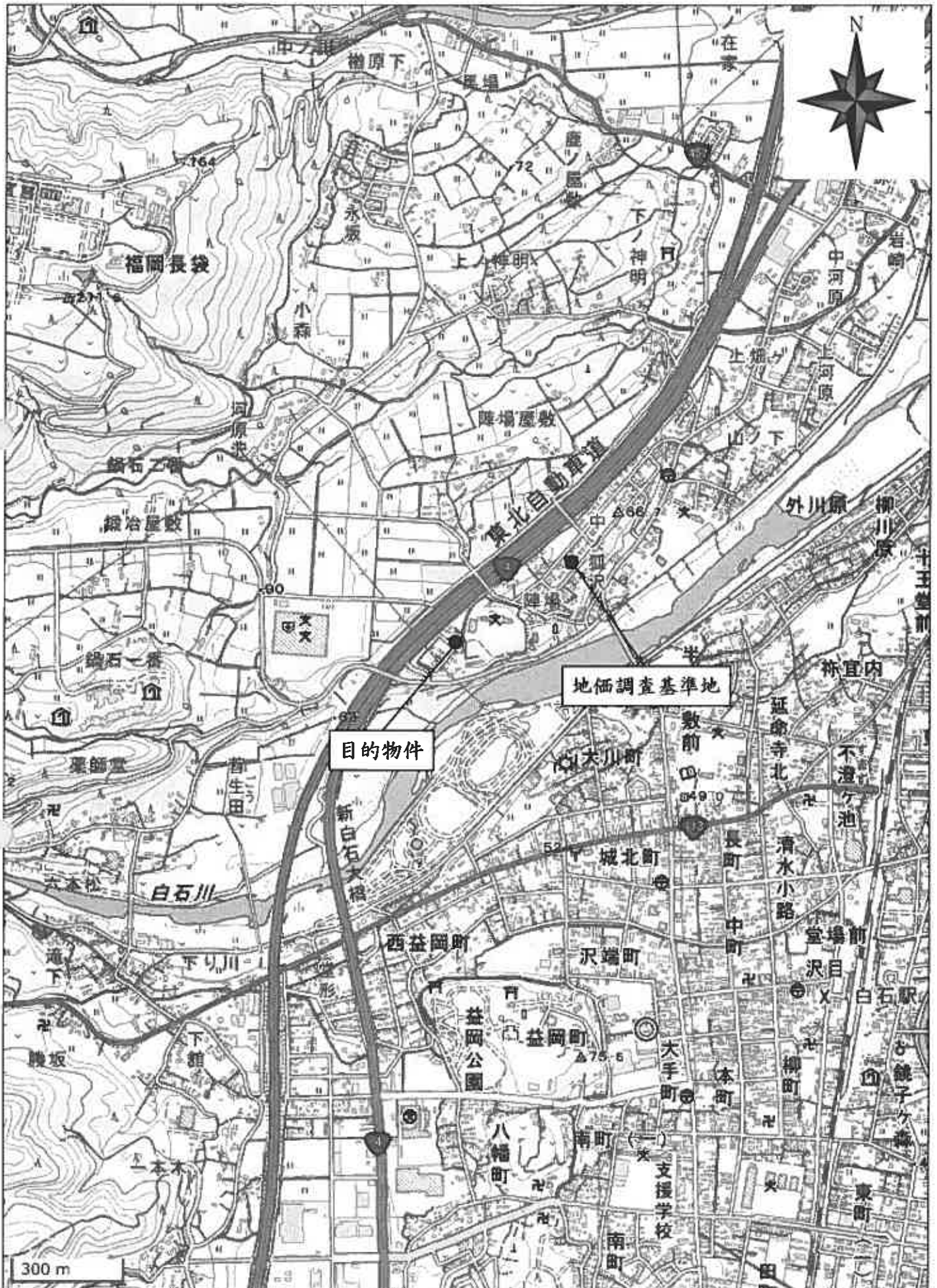
第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(地図に準ずる図面)
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

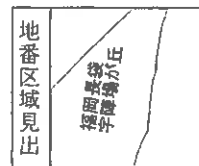
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白石市福岡長袋字陣場が丘 |
| | 地 番 | 3 番 5 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市福岡長袋字陣場が丘 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1 . 3 0 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |





(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。



請求部	所在	白石市福岡長袋字陣場が丘				地番	3番5			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年1月10日				備考付年月日(原図)			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22日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M57859

登記官



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 賀嶋)
令和7年12月22日 宇部宮地方法務局

४३५८७

A4判に縮小

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 賀嶋)
令和7年12月22日 宇部宮地方法務局

४३५८७

A4判に縮小

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22日 宇都宮地方法務局

登記簿

A4判に縮小

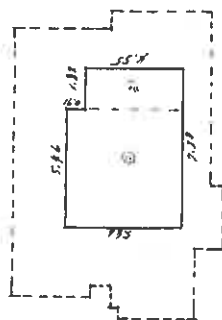
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

305

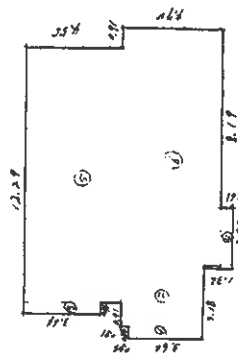
号
番
屋
家

建物の所在
白石市柳田長谷子陳場が丘、3番地

陪


$$\begin{array}{r} 1 \quad 5.06 \times 5.46 = 29.9116 \\ 2 \quad 1.82 \times 4.55 = 8.2810 \\ \hline 38.0926 \end{array}$$

一階



1	0.15 x 8.64 =	1.6800
2	2.73 x 4.09 =	11.1657
3	0.45 x 3.66 =	1.6380
4	2.79 x 0.41 =	1.6653
5	1.1.84 x 4.55 =	53.8720
6	10.92 x 4.70 =	51.3260
		121.3030

作者

和33年5月29日作製)

1250

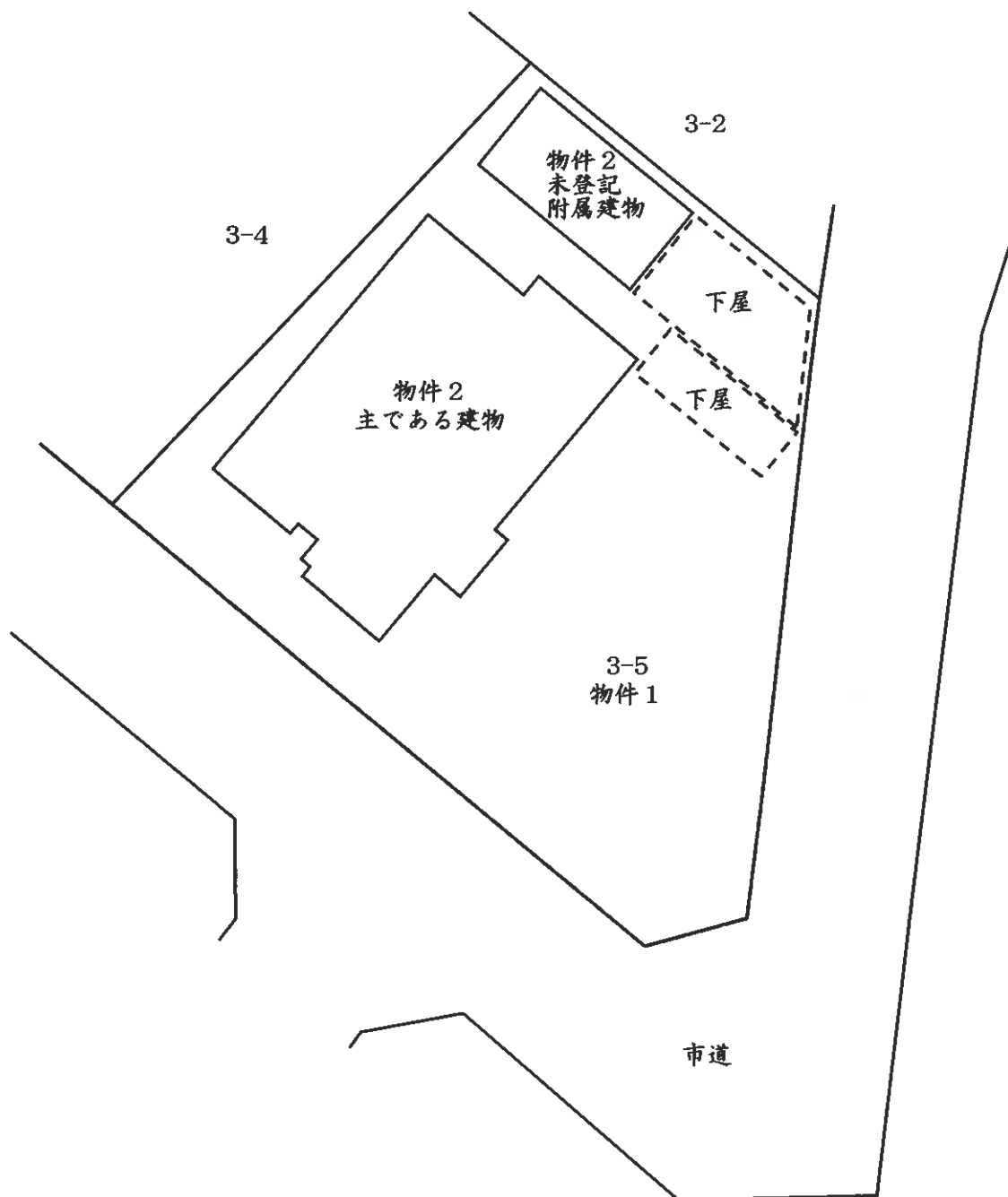
人
講
申

裸



5585.31,

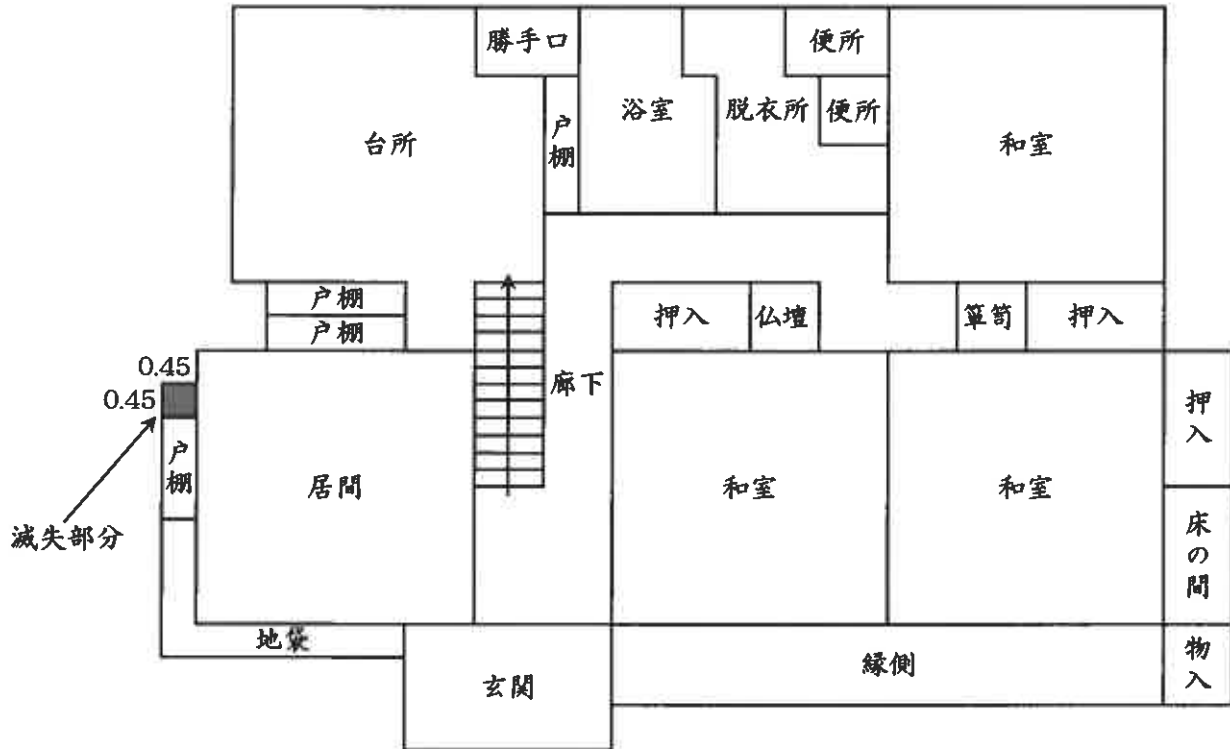
土地建物位置関係図



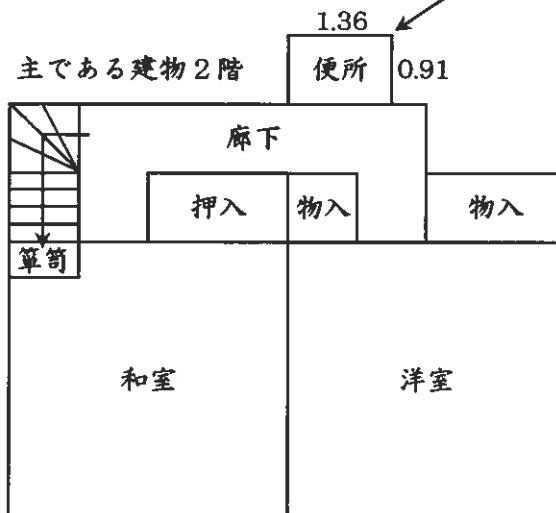
建物間取図（物件2）



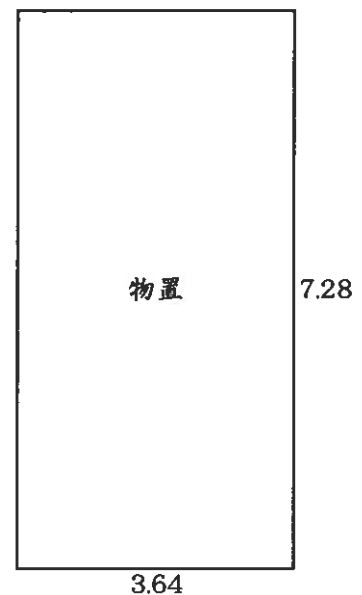
主である建物1階



主である建物2階



未登記附属建物



1階減失部分床面積

$$0.45\text{m} \times 0.45\text{m} = 0.20\text{m}^2$$

2階増築部分床面積

$$1.36\text{m} \times 0.91\text{m} = 1.23\text{m}^2$$

未登記附属建物床面積

$$3.64\text{m} \times 7.28\text{m} = 26.49\text{m}^2$$