

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 9 月 30 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 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 11 月 13 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 9 月 30 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, 295, 000 1, 036, 000	一括	259, 000	59, 370	0
1	222, 000				
2	1, 073, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白石市福岡八宮字不忘山 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 5 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市福岡八宮字不忘山 1 3 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1 . 5 0 平方メートル
2階 9 1 . 5 0 平方メートル |

但し、共有者全員持分全部



物件明細書

令和 8年 8月21日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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

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 | 白石市福岡八宮字不忘山 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 5 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白石市福岡八宮字不忘山 1 3 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1 . 5 0 平方メートル
2階 9 1 . 5 0 平方メートル |

但し、共有者全員持分全部



令和8年(ケ)第 42 号
令和8年 4 月 1 日受理
令和8年 5 月 12 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 白石市福岡八宮字不忘山
地 番 133番11
地 目 宅地
地 積 875.94平方メートル

所有者A

2 所 在 白石市福岡八宮字不忘山133番地11
家屋 番号 133番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階91.50平方メートル
2階91.50平方メートル

共有者A 持分7分の6
共有者B 持分7分の1

但し、共有者全員持分全部



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 (亡 A 相続財産) ☒ その他の者 B 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原 (3 枚目)」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 (4 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:			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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居宅 (空き家) 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 (4 枚目)」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者B ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(☐ (占有者) ■C(亡A相続財産清算人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成11年5月12日		
最初の契約日	平成11年5月12日頃		
契約等	期間	平成11年5月12日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
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		

(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、その北西側で白石市が所有する地番133番8の山林(現況公衆用道路)に接している。
- 2 物件1土地には上水道が引かれておらず、井戸が1基設置されている。
- 3 調査時、物件2建物内には家財類が置かれていたが、ライフラインが停止状態で、関係人の陳述その他建物内の状況から、物件2建物は空き家状態であると認められた。
- 4 物件2建物の基礎部分に亀裂が認められた。
- 5 物件2建物に隣接して、亡Aが設置したと思われるスチール製物置(動産)が2基存在する。
- 6 物件1土地と西側で隣接する地番133番2の土地(所有権登記名義人は亡A)にまたがって、亡Aが設置したと思われる木製物置(動産)が1基存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

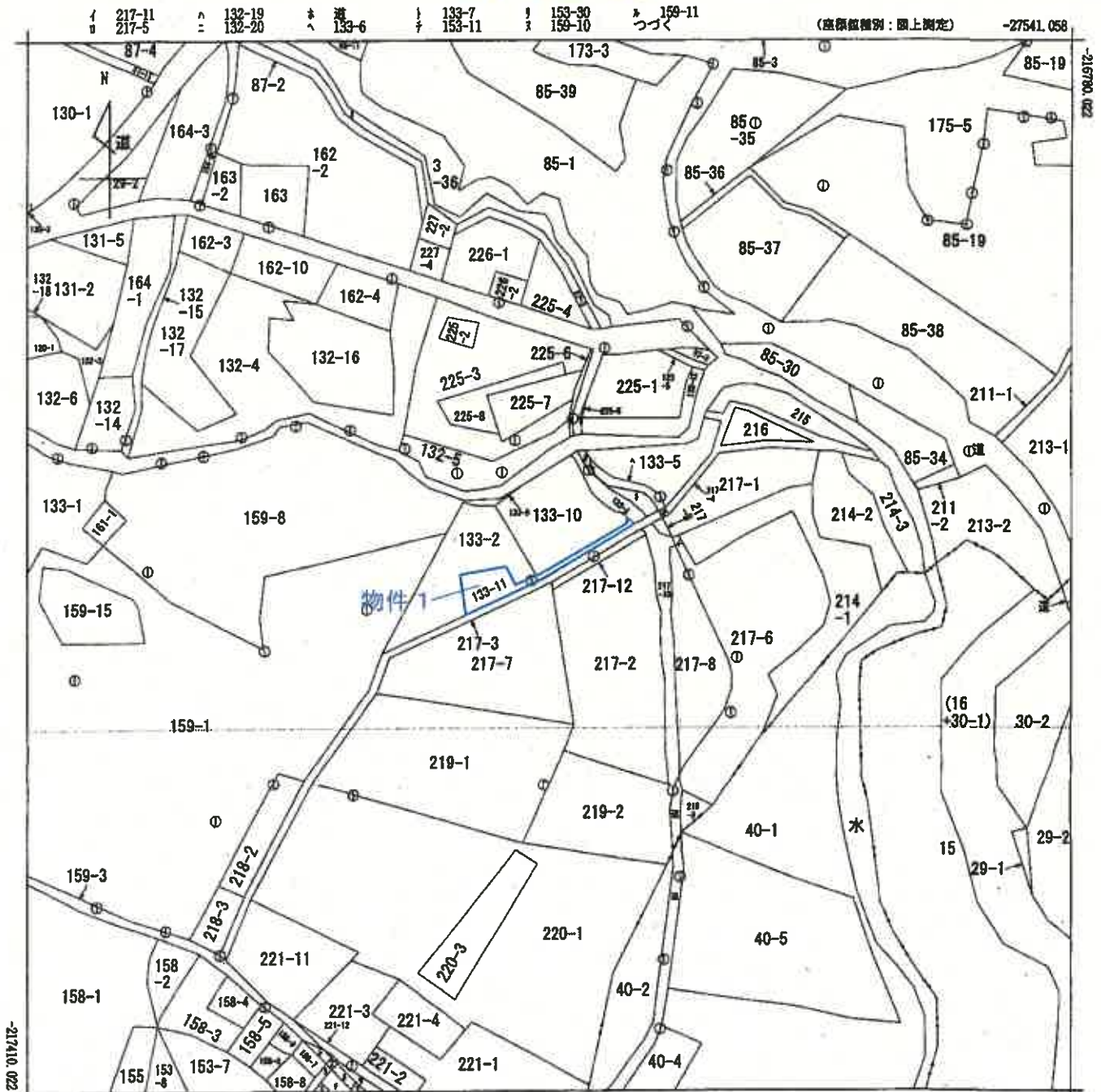
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (亡A相続財産清算人)	1 亡A相続財産である物件1土地を，亡A相続財産と亡Aの妻Bさんが共有している物件2建物の敷地として使用することについて，抵当権が設定された当初からBさんとの間で地代等の金銭のやり取りや使用期間の定めは無かったと思います。 2 物件2建物は現在空き家になっています。 3 物件2建物に隣接して存在するスチール製物置2基及び木製物置1基は亡Aさんが設置したものだと思います。
■ 白石市建設課職員	物件1土地の北西側で接する地番133番8の土地は，市が管理する法定外公共物で市道ではありませんが，自由に通行して構いません。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

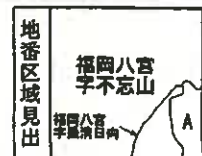
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 4 月 9 日 (木) 10 : 00 — 10 : 05	白石市税務課	間取図申請
R 8 年 4 月 9 日 (木) 13 : 00 — 13 : 10	物件所在地	物件確認
R 8 年 4 月 10 日 (金) 12 : 20 — 13 : 00	仙台法務局	接道及び隣接地について全部事項証明書受領
R 8 年 4 月 13 日 (水)	執行官室(郵便)	白石市税務課より間取図受領
R 8 年 4 月 16 日 (木) 15 : 50 — 16 : 00	仙台法務局大河原支局	差押登記確認
R 8 年 4 月 16 日 (木) 16 : 20 — 16 : 25	執行官室(郵便)	相続財産清算人に期日通知及び占有関係等確認
R 8 年 4 月 22 日 (水) 10 : 20 — 11 : 10	物件所在地	物件調査, 間取確認, 占有関係調査, 写真撮影 評価人同行
R 8 年 4 月 22 日 (水) 13 : 45 — 13 : 55	白石市建設課	接道関係について調査
(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 8 年 4 月 22 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 相続財産清算人より借り受けた鍵を用いて解錠し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



-28166.058 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 福岡八宮字
川原子

請求部	所在	白石市福岡八宮字不忘山				地番	133番11				A 4判に縮小	
出力縮	力尺	1/2500	精度区	乙二	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	昭和62年2月				備付年月日(原図)	昭和63年11月22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。

令和8年2月18日
仙台法務局大河原支局
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

登記年月日：平成11年7月8日

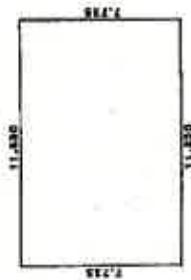
279028

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	133-11
建物の所在	白石市碓氷八宮字不立山133番地11

1 階



求積数
 $7.735 \times 11.830 = 91.505050$
床面積
91.50㎡

2 階



求積数
 $7.735 \times 11.830 = 91.505050$
床面積
91.50㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

A4判に縮小

1/1000

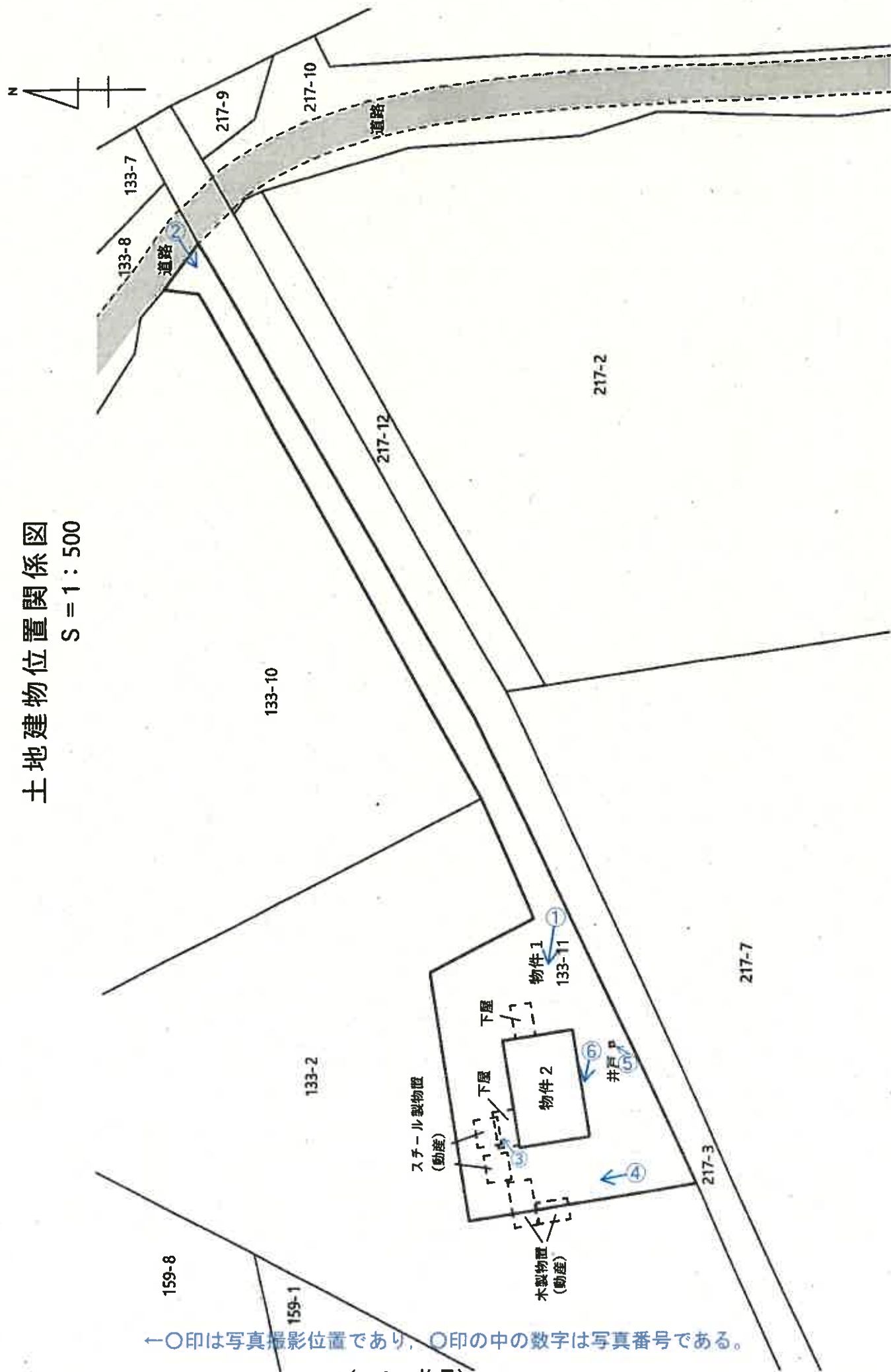
H11.7.8.

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8年2月18日 仙台法務局大宮東支局

登記官

土地建物位置関係図

S = 1 : 500

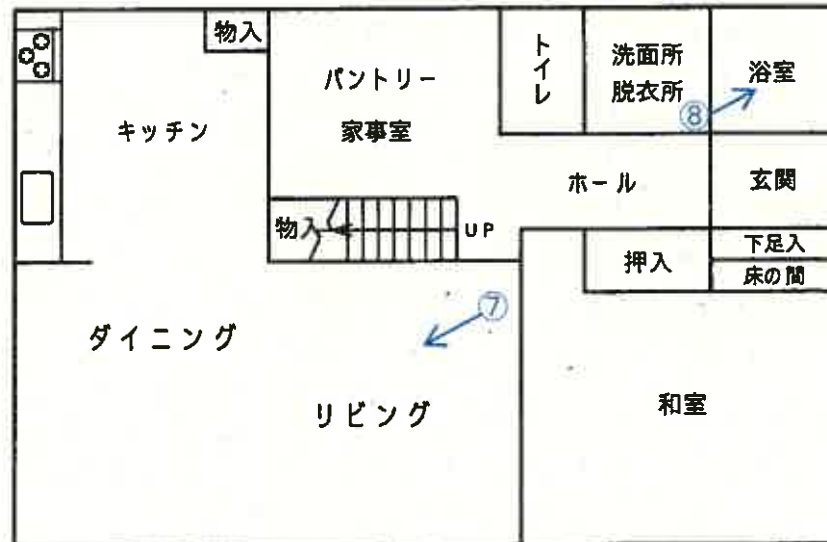


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

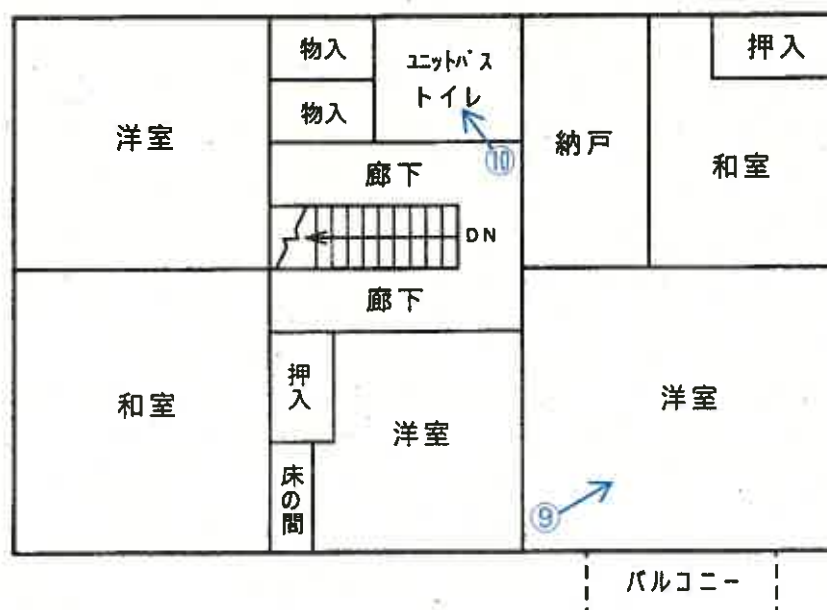
建物間取図（物件 2）

S = 1 : 100

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。

写 真 1

物件 2



物件 1

写 真 2

物件 1



地番 1 3 3 番 8

(1 1 枚目)

写真 3

スチール製物置(動産)



写真 4

木製物置(動産)

スチール製物置(動産)

地番

1 3 3 番 2



写 真 5

井戸



写 真 6

基礎部分の亀裂



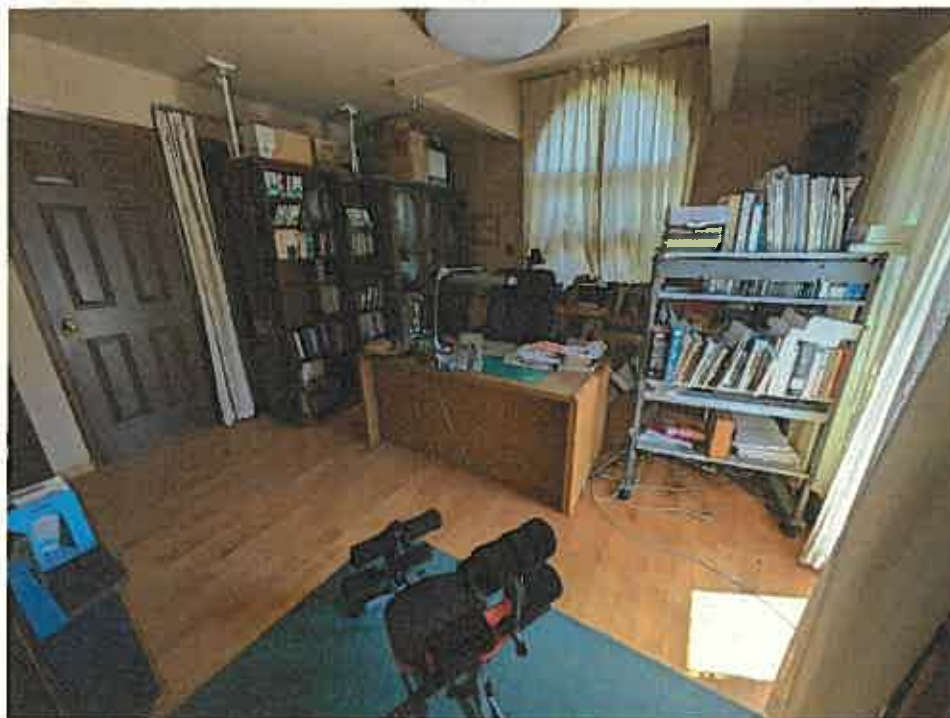
写真 7



写真 8



写 真 9



写 真 1 0



令和8年（ケ）第 42 号
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,295,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 222,000 円
物件2（建物）	金 1,073,000 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 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	別紙物件目録記載のとおり	
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	JR東北本線「白石」駅の北西方・道路距離約14.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、蔵王連峰不忘山の南東麓に山林・原野が広がるなかに農家住宅及び別荘住宅等が点在する地域に存する自用の居宅及びその敷地である。周辺には、みやぎ蔵王白石スキー場や宮城蔵王キツネ村、鎌先温泉等の観光施設が存する。白石市が公表する「白石市ハザードマップ」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域の指定は無い。 地域内における標準的画地は、規模1,000㎡程度(間口約25m、奥行約40m)の長方形地であり、標準的使用は農家住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	白石市役所: 約14.6km ヤマザワ白石北店: 約14.4km 市立白石南小中学校: 約20.9km	
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	都 市 計 画 区 域 外 - 指定: - 指定: - 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	875.94㎡ 約6.2m×約116m 不整形 北東向きの緩傾斜地 中間画地 特になし
接 面 道 路 状 況	北東側幅員約4m、舗装道路、ほぼ等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況	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 なし 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) 目的土地が北東側で接面する道路(133番8ほか)は、白石市が管理する法定外公共物であり、市道の認定は無い。 2) 目的土地のうち建物敷地の北西側部分にスチール製物置(動産)2基が存する。また、目的建物(物件2)の東側部分及び北西側部分に下屋が存する。 3) 目的土地の西側隣接地(133番2)に跨って木製物置(動産)が存する。 4) 目的土地に上水道の引込は無く、建物敷地の南側に井戸が存する。

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 133番11	
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11年5月12日 新築 27年 3年
構 造	木造スレート葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング貼り ビニールクロス、化粧石膏ボード、塗り壁外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、塩ビタイル、畳外 電気・給排水・衛生設備外 特になし
	(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 2 階 延 面 積	91.50㎡ 91.50㎡ 183.00㎡
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	中位	
保守管理の状態	やや劣る 目的建物東側の外壁及び軒天等に破損箇所が見られるほか、南側基礎コンクリート部分に軽微なひび割れが確認された。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	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地調査を行った結果、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(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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,350	0.85	875.94	0.70	704,000

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【蔵王(県)-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
 $4,600\text{円}/\text{㎡} \times 97.2/100 \times 100/100 \times 100/332 = 1,350\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 地域内において標準的 +0% (1.00)

◇地 域 格 差 : 道路幅員・系統連続性 +2% (1.02)

居住環境・周辺利用状況 +150% (2.50)

供給処理施設(上水道・下水道)の状態 +30% (1.30)

相乗積 332% ($1.02 \times 2.5 \times 1.3 \div 3.32$)

イ. 個別格差 : 形状 $\Delta 15\%$ (0.85)

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、土地の最有効使用を阻害していると認められるため、建付減価を上記のとおり判定した。

(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
2	260,000	183.00	0.05	2,379,000

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数30年、経過年数27年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

現価率 残価率 経済的 経済的 観察減価率
 残存耐用年数 全耐用年数
 $0.05 \div 1 \times 0.00 + (1 - 0.00) \times (3\text{年} \div 30\text{年}) \times (1 - 0.50)$

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 (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	704,000	1.00	0.25	法定地上権	176,000

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	704,000	- 176,000	1.00	0.70	0.60	222,000
2	2,379,000	+ 176,000	1.00	0.70	0.60	1,073,000
一括価格(合計)						1,295,000

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: 目的物件は、白石市中心部から遠く離れて山林・原野等が広がる地域に存する自用の居宅及びその敷地であり、不動産需要が乏しい地域に存するほか、目的建物の保守管理の状態や規模等を考慮すれば、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、△30% (0.70)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【蔵王(県)-2】

所 在 : 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字鬼石原1番244
価 格 : 4,600円/㎡
位 置 : JR東北本線「東白石」駅の北西方道路距離約18km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 829㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側6m私道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
用途地域指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 国道457号線背後の温泉付別荘分譲地域

第7 附属資料

1. 位置図(国土地理院地図)
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

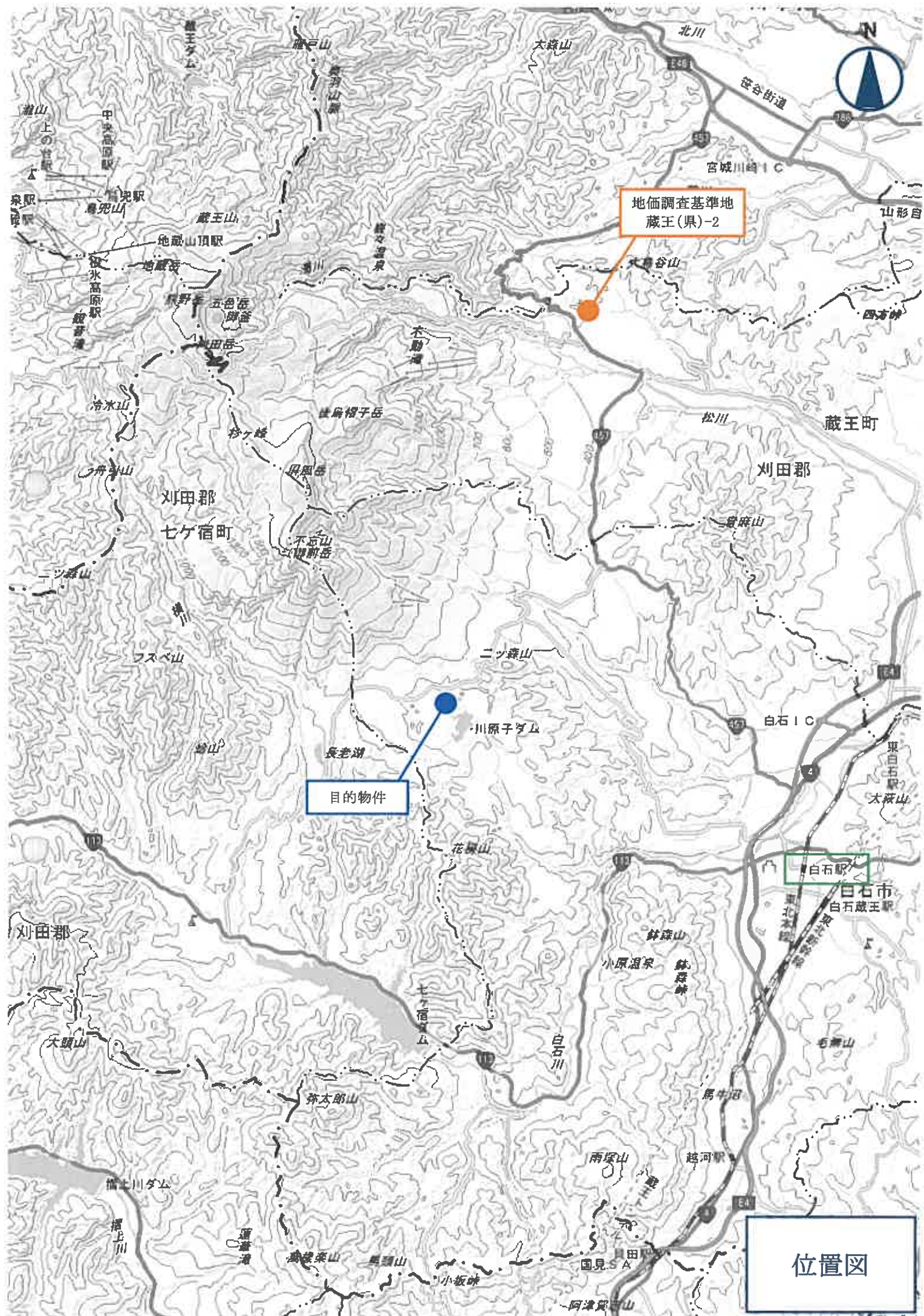
以 上

令和 8 年 (ケ) 第 42 号

物 件 目 録

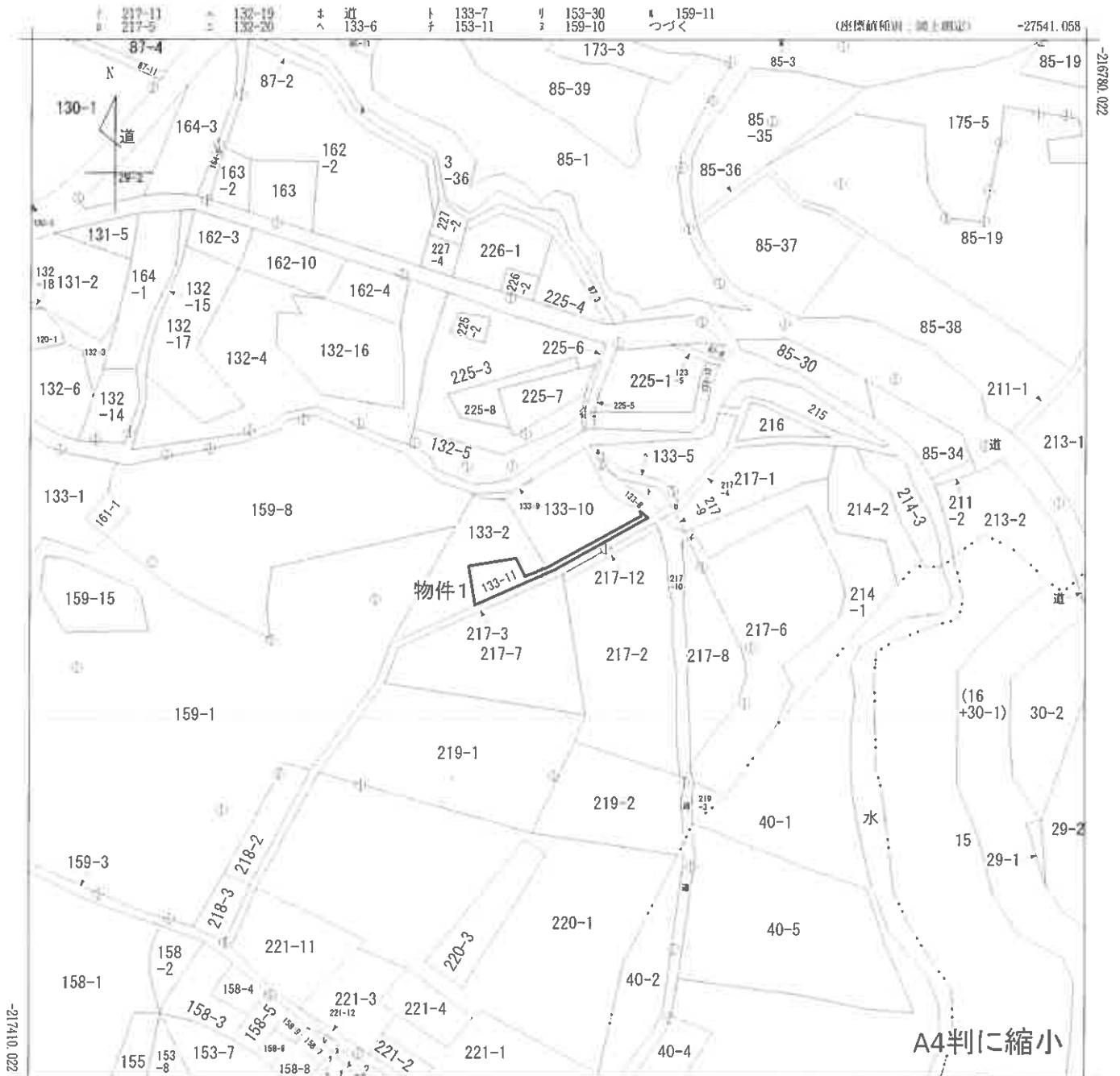
- 1 所 在 白石市福岡八宮字不忘山
地 番 133番11
地 目 宅地
地 積 875.94平方メートル
- 2 所 在 白石市福岡八宮字不忘山133番地11
家屋 番号 133番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階91.50平方メートル
2階91.50平方メートル

但し、共有者全員持分全部



位置図

法第14条第1項地図写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

福岡八宮字不忘山

福岡八宮字豊清日向

福岡八宮字

川原字

請 求 部 分	所 在	白石市福岡八宮字不忘山					地 番	133番11		
出 力 尺 寸	1/2500	精 度 区 分	乙二	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	昭和62年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年11月22日		補 記 事 項		

前 133-2 後・新 133-11

120310

地積測量図

133-2

133-11

土地の所在 白石市鶴岡八宮字不忘山

物件1



物件1

地積名	X	Y	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
P18	100.850	-17.729	28.763	2900.748550
P10	99.494	9.767	31.737	3157.641078
P15	87.623	14.008	18.323	1605.516229
K3	89.821	28.090	21.039	1889.744019
S7	91.470	35.047	60.397	5524.513590
S6	108.546	88.487	54.056	5867.562576
S2	112.191	89.103	4.421	495.996411
K1	107.285	92.908	-53.270	-5715.071950
K2	88.590	5.833	-111.904	-9913.575360
P17	75.822	-18.936	-53.567	-4061.177964
		総面積	1751.897179	875.9485895
		面積	875.9485895	875.9485895

地番	133-2
公積	3726.8501
合計面積	875.9485895
敷地	2850.9015105
地積	2850 m ²

作製者

(平成11年7月5日作製)

申請人

縮尺 1/1,000

(宮城県土地家屋調査士会)

H11.7.7

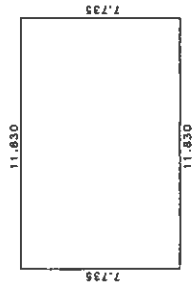
279028 各階平面図

家屋番号 133-11

建物の所在 白石市番町八宮字不忘山133番地11

建物図面
各階平面図

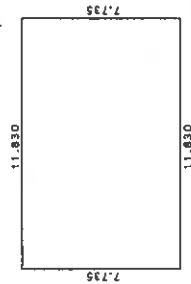
1 階



求積表

7.735 × 11.830 = 91.505050
床面積 91.50 m²

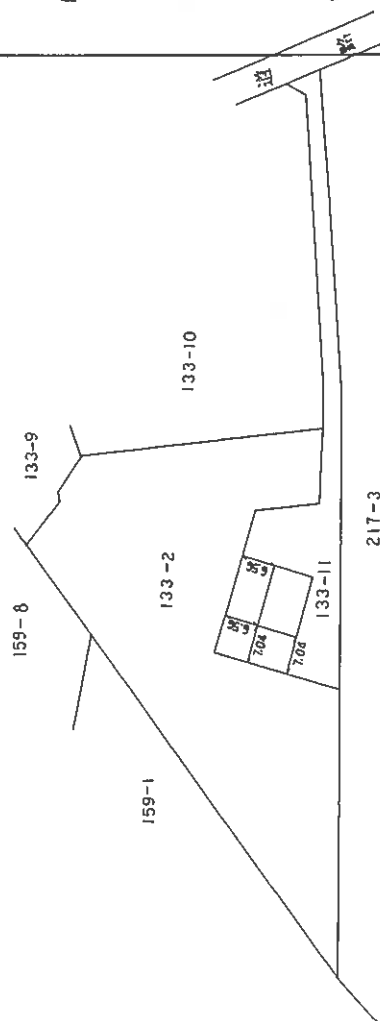
2 階



求積表

7.735 × 11.830 = 91.505050
床面積 91.50 m²

物件2



(白黒複製)

A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

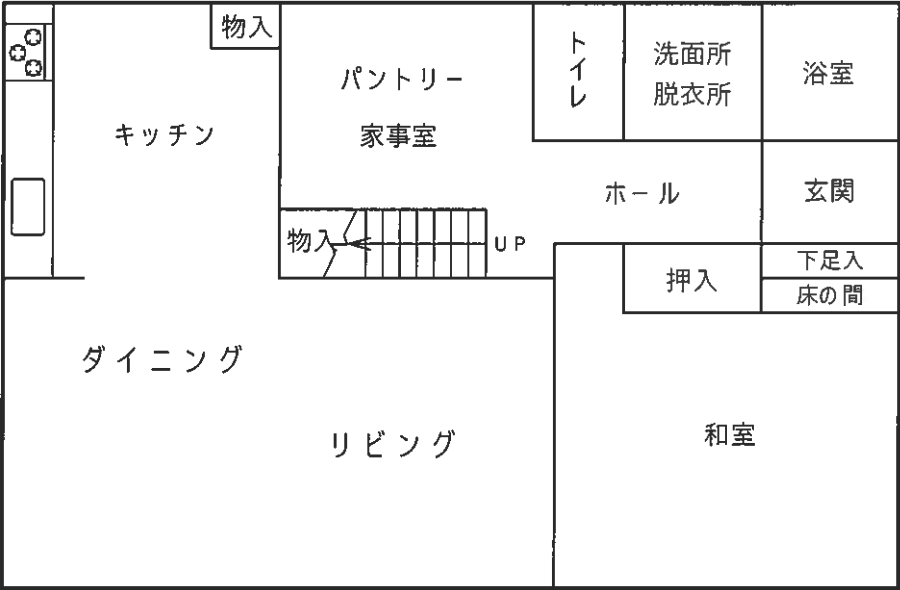
尺 1/1000



建物間取図（物件２）

S = 1 : 100

1階



2階

