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）
〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目６番１号　仙台地方裁判所執行官室　☎022-223-3845

令和７年（ヌ）第９５号

物件番号１～３

注　　意　　書

本件は「物件番号１～３」と「物件番号４～６」と「物件番号７」と「物件番号８」の４つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件１～３を記載してください。

本案は物件１～３の売却です。

現況調査報告書、評価書に物件４～６の記載が含まれていますが，売却対象外ですのでご注意ください。

令和　7年（ヌ）第　　95号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月25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12月15日　午前　9時00分から 令和　8年12月22日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月24日　午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月　8日　午後　3時00分 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11月25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	5,578,000 4,462,400	一括	1,115,600	68,383	9,768
1	1,723,000				
2	2,883,000				
3	972,000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．０６平方メートル

２　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目９番地３

　　家屋　番号　　９番３

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階７９．４９平方メートル
　　２階７９．４９平方メートル

３　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．８６平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　95号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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1，3】
売却対象外の土地（地番9番5，9番6）の一部を通行のため利用している。

《　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。

令和　7年（ヌ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　9番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　246．06平方メートル

2　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目9番地3

　　家屋　番号　　9番3

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階79．49平方メートル
　　2階79．49平方メートル

3　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　9番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　138．86平方メートル

令和７年(ヌ)第　９５　号
令和７年１０月１６日受理
令和８年　１　月１５日提出

現況調査報告書

(物件１～６)

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

令和　7年（ヌ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　9番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　246．06平方メートル

2　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目9番地3

　　家屋　番号　　9番3

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階79．49平方メートル
　　2階79．49平方メートル

3　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　9番4

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　138．86平方メートル

4　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　　9番5

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　411．73平方メートル

5．所　　在　　白石市鷹巣西一丁目9番地5

　　家屋　番号　　9番5

令和　7年（ヌ）第　　95号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階１３７．８１平方メートル
２階　７２．２８平方メートル

６　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

地　　番　　９番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２５９．７９平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録１～３」のとおり
住居表示	白石市鷹巣西一丁目９番８号
土地	物件１，３
現況地目	■宅地（物件１，３） □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	本土地は，公図上，一体の宅地としてその東側で白石市が所有する地番２４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，東側市道との間は高低差があるため，実際の出入りはその西側で接する物件４土地等を介してなされている。
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 □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 上記の者が事務所(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	令和７年４月末まで本建物内で本件所有者会社が事業を営んでいた。
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
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・建物用）

不動産の表示	「物件目録４～６」のとおり
住居表示	白石市鷹巣西一丁目９番１１号
土地	物件４，６
現況地目	■宅地（物件４，６） □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(６枚目)」のとおり
建物	物件５
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　１３７．８１平方メートル ２階約　８８．４０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 上記の者が居宅として使用し，占有している ■「占有者及び占有権原(５枚目)」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	建物内で猫が５匹飼育されている。 １階の一部の床が抜けている。また，建物内には，猫のひっかき傷や地震，経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。
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
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

占有者及び占有権原（物件５関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（所有者会社代表者兼占有者） □ （ ））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１５年１２月５日頃
最初の契約等	契約日	平成１５年１２月５日頃
	期間	平成１５年１２月５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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	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４，６土地は，公図上，一体の宅地としてその東側で白石市が所有する地番２４番の公衆用道路（市道に認定されている）に接している。

２　物件４土地と北側隣接地（地番９番２０）にまたがって，本件所有者会社が設置したカーポート（土地への定着性あり）が１基存在する。本カーポートが西側隣接地（地番９番２４）に約３cm越境している可能性があることについて訴訟が提起されている。

（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 （所有者会社代表者）	1　物件１，３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　今年（令和７年）の４月末まで物件２建物内で，私が代表を務める会社が営業していましたが，以降は休業しています。 3　物件４，６土地は物件５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。 4　物件４土地と地番９番２０にまたがって設置されているカーポートは，会社の所有物です。 　また，このカーポートが西側隣接地（地番９番２４）に約３cm越境している可能性があることについて訴訟が提起されています。 5　物件５建物を会社から無償で借りて，私が住居として使用しています（「占有者及び占有権原（５枚目）」のとおり陳述した）。 6　物件５建物内で猫を５匹飼っています。

（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
R７年10月20日（月） 10：20 ― 10：30	物件所在地	物件確認
R７年10月20日（月） 10：55 ― 11：00	白石市税務課	間取図等申請
R７年10月20日（月） 11：00 ― 11：05	白石市建設課	接道関係について調査
R７年10月20日（月） 13：50 ― 14：00	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領
R７年10月23日（木） 15：30 ― 15：40	仙台法務局大河原支局	差押登記確認
R７年10月24日（金）	執行官室（郵便）	期日通知
R７年10月24日（金）	執行官室（郵便）	間取図等受領
R７年11月10日（月） 12：50 ― 14：45	物件所在地	物件調査，間取確認，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
R７年12月15日（月） 10：30 ― 10：40	仙台法務局名取出張所	物件４土地の北側隣接地（地番９番２０）について全部事項証明書受領

（特記事項）

■ 令和７年１１月１０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。

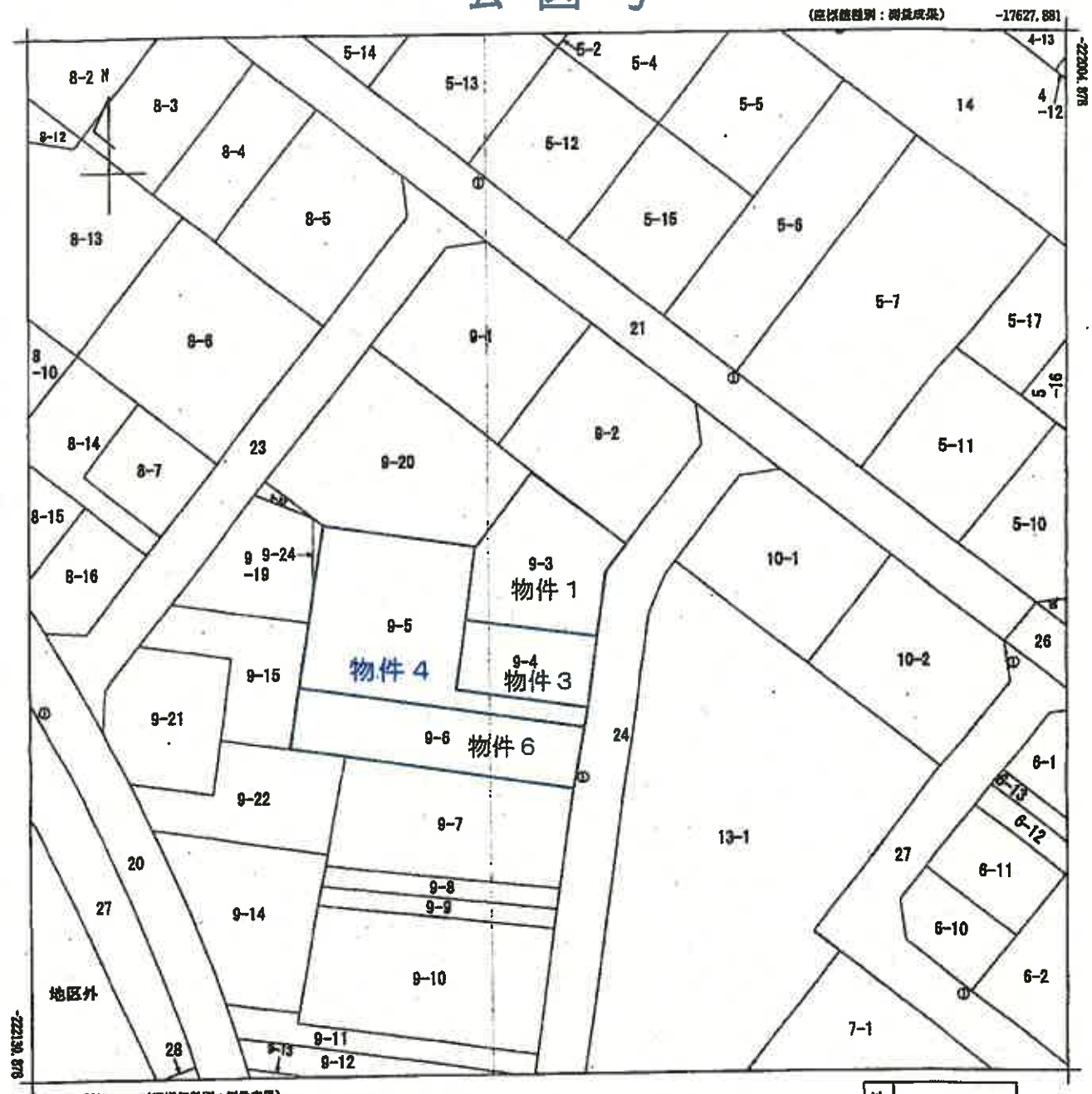
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



請求部分	所在	白石市鹿巣西一丁目			地番	9番3	A４判に縮小
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年1月			備付年月日(原図)	平成19年3月14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16日

東京法務局港出張所

登記官

整理番号：H31177-1

(1/1)

登記年月日：平成20年8月13日

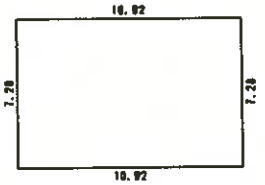
建物図面
各階平面図

家屋番号	9番3
建物の所在	白石市鷹巣西一丁目9番地3

物件2

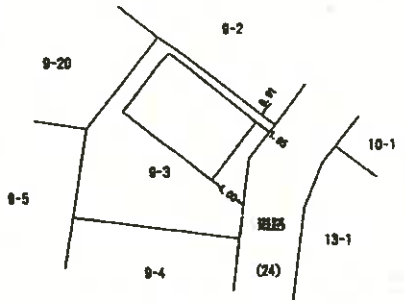
各階平面図

1階、2階
（各階同型）



求積表

10.92 ×	7.28	=	79.4976
	合計		79.4976
	床面積		79.49 ㎡



種　　類：事務所
構　　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積：1階 79.49㎡
　　2階 79.49㎡

A4判に縮小

縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

作成者

調製（12）

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7年9月16日　東京法務局登記官（仙台法務局大河原支局管轄）　東京法務局港出張所

（10枚目）

整理番号：H31174-1

登記年月日：昭和51年11月19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16日　東京法務局港出張所
登記官

（11 枚目）

275241

建物図面
各階平面図

物件5

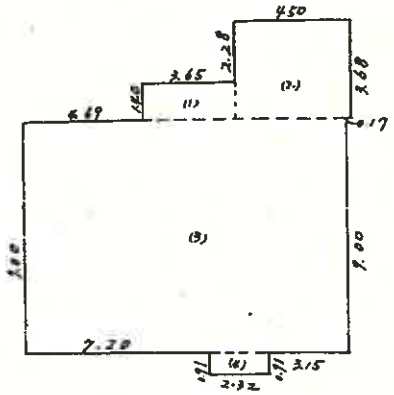
家屋番号	~~65~~ 9番5
建物の所在	~~白石市鷹巣字梅田6-5~~

白石市鷹巣西一丁目9番地5

昭和51年11月15日　作製年月日

作製者

主一階



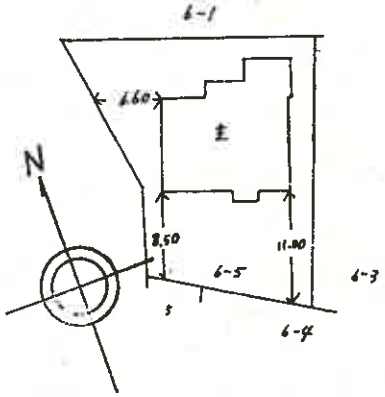
床面積計算

(1)	3.65 × 1.40	=	5.1100
(2)	4.50 × 3.68	=	16.5600
(3)	12.67 × 9.00	=	114.0300
(4)	2.32 × 0.91	=	2.1112
			137.8112

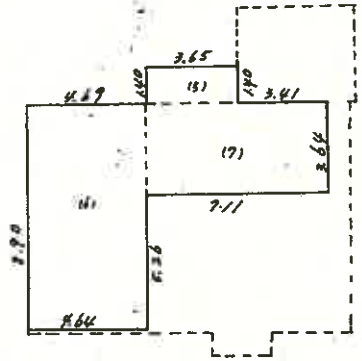
床面積 137.8112 ㎡

建物図面

1/500



主二階



床面積計算

(5)	3.65 × 1.40	=	5.1100
(6)	4.64 × 8.90	=	41.2960
(7)	7.11 × 3.64	=	25.8804
			72.2864

床面積 72.2864 ㎡

A4判に縮小

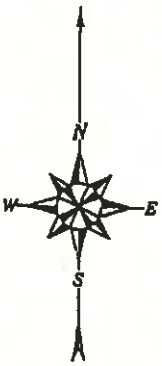
縮尺	1/500	単位m	（日本土地家屋調査士会用紙）	縮尺 1/200

N.51. 11. 19

整理番号：H31174-2

土地建物位置関係図

縮尺１：３００



21

9-1

23

9-20

9-2

②

9-23

9-24

カーポート

下屋

物件２
（主である建物）

9-19

物件５
（主である建物）

9-3
物件１

9-15

9-5
物件４

9-4
物件３

幅員約６ｍ舗装市道

9-6
物件６

24

①

13-1

9-22

9-7

9-8

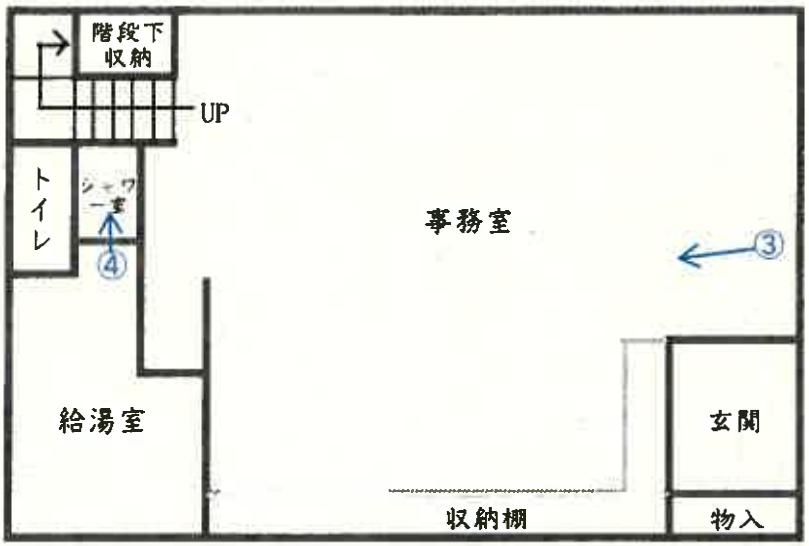
9-9

-14

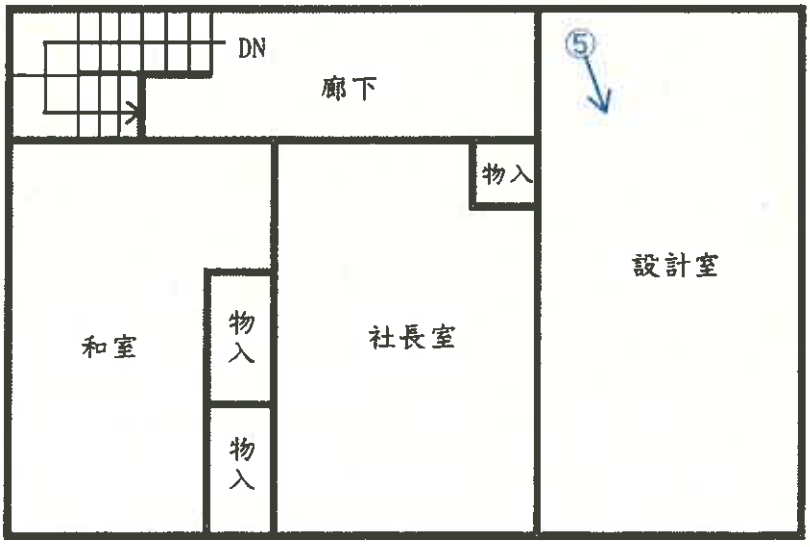
←○印は写真撮影位置であり，○印の中の数字は写真番号である。

間　取　図

〔物件２：主である建物〕



1 階



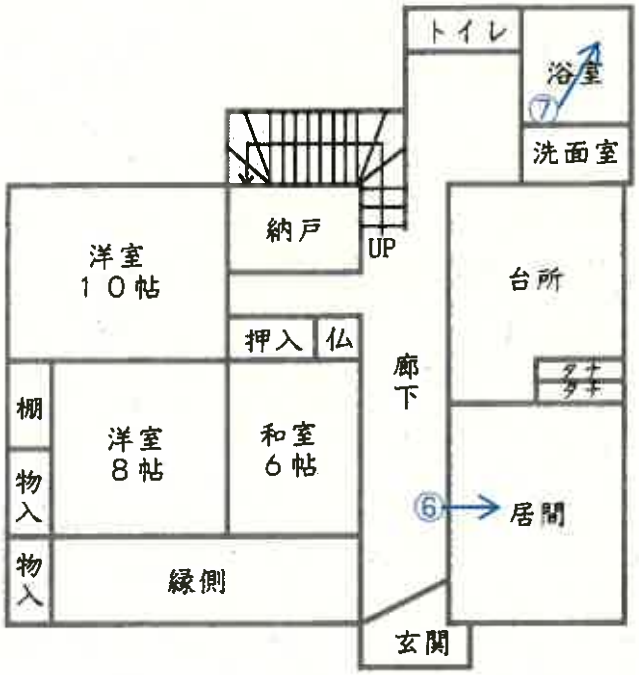
2 階

縮尺１：１００

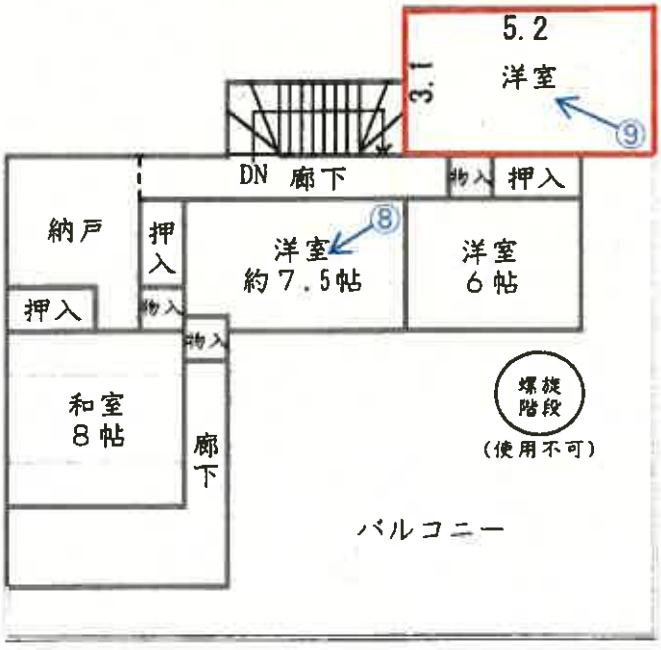
←○印は写真撮影位置であり，○印の中の数字は写真番号である。

間　取　図

〔物件５：主である建物〕



１階



赤枠＝増築部分（16.12㎡）
５．２×３．１＝１６．12㎡

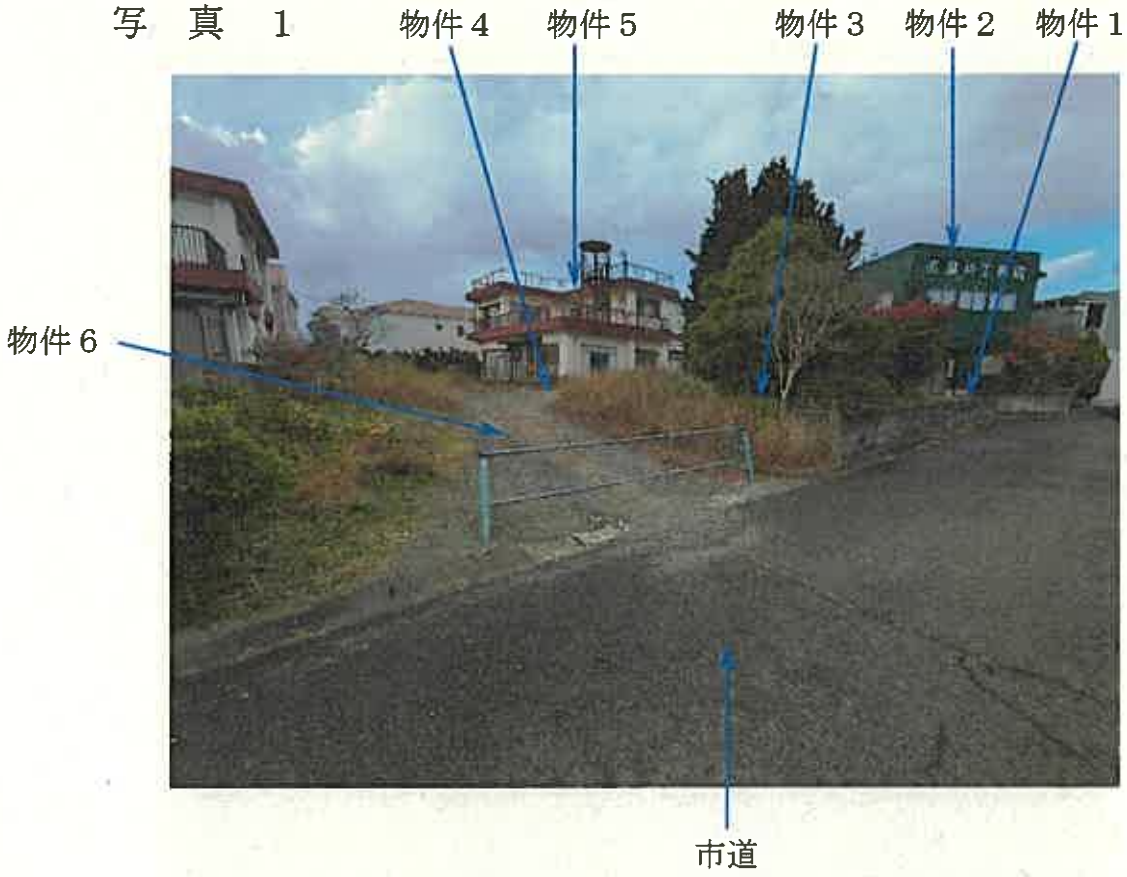
２階

２階床面積	７２．２８㎡
２階増築面積	１６．１２㎡
合　計	８８．４０㎡

縮尺１：１５０

←○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



写　真　2



（　１５　枚目）

写　真　3



写　真　4



写　真　5



写　真　6



写　真　7



写　真　8



写　真　９



令和 7年（ヌ）第 95 号
令和 7年11月10日　現地調査
令和 8年 2 月 2 日　評　　価

仙台地方裁判所　第4民事部　御 中

評　　価　　書

（物件1～6）

評価人　不動産鑑定士
菅　原　史　朗

第１　評　価　額

物　件 １～３	一　括　価　格	
	金　５，５７８，０００円	
	内　訳　価　格	
	物 件 １(土地)	金　１，７２３，０００円
	物 件 ２(建物)	金　２，８８３，０００円
	物 件 ３(土地)	金　９７２，０００円

物　件 ４～６	一　括　価　格	
	金　３，８８５，０００円	
	内　訳　価　格	
	物 件 ４(土地)	金　１，５３７，０００円
	物 件 ５(建物)	金　１，１２０，０００円
	物 件 ６(土地)	金　１，２２８，０００円

総　合　計	金　９，４６３，０００円

①　一括価格は、物件１～物件３、物件４～物件６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・３の土地、物件４・６の土地は夫々一体利用を前提とした評価額である。

④　物件１・３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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

物件４・６の土地の内訳価格は物件５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５の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		
3	所在 地番 地目 地積		
4	所在 地番 地目 地積		
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		床面積 1階：137.81㎡ 2階：　88.40㎡(概測)
6	所在 地番 地目 地積		

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・３(一体利用) 〕

位置・交通	ＪＲ東北新幹線『白石蔵王』駅から北方約６００ｍ ＪＲ東北本線『白石』駅から南東方約１.１ｋｍ(いずれも道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	近隣地域は、白石市中心部の東部に位置し、一般住宅を主体として、低層アパートや市営住宅等が混在する区画整然とした住宅地域である。 街路条件は、幅員約6m舗装市道が標準であり、系統連続性は普通。 ＪＲ東北新幹線「白石蔵王」駅から約 600mと近接するほか、商業施設としては、「ヨークタウン白石（核店舗：ヨークベニマル白石店)」へ約 1.4km、「セラビ白石（核店舗：みやぎ生協白石店)」へ約 2.2km となっている。 又、公共施設としては、白石市役所へ約 1.4km、白石第二小学校へ約1.2km、白石東中学校へ約1.3km となっており、総体的な利便性は普通程度である。 今後も当分の間は、ほぼ現状のまま推移して行くものと予測される。 幅員約6m舗装市道に接面する地積200㎡～300㎡程度の一般住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	第１種住居地域
	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	立地適正化計画：居住誘導区域　など
画地条件	地積	３８４.92㎡（2筆合計登記面積） 〔内訳 9番3：246.06㎡、9番4：138.86㎡〕
	間口×奥行	約２１ｍ×約１４.5m～約１６.5m
	形状	ほぼ整形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	なし
接面道路の状況	○東側幅員約６ｍ、市道、舗装(有)、約1m高く接面 建築基準法上：法第４２条１項１号道路 系統連続性は地域内において普通程度である。	

土地の利用状況等	目的建物(物件２)の敷地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。「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	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) 目的土地は、「白石市ハザードマップ（令和７年７月作成)」において、「浸水想定区域」に指定されており、浸水深(洪水)は0.5m～3m未満である。但し、「土砂災害警戒区域等」には該当していない。 尚、「白石市内水ハザードマップ」において、本件目的土地は「過去に床上浸水を起こした場所」に該当している。 (2) 目的土地〔物件１・３(一体利用)〕が、東側で接面する市道とは高低差があるため、実際の出入りは、その西側で接する物件４(土地)等を介してなされている。

〔 物件４・６(一体利用) 〕

位置・交通	物件１・３(一体利用)の西側に位置している。	
付近の状況	物件１・３(一体利用)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	非線引き都市計画区域
	用途地域	第１種住居地域
	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	立地適正化計画：居住誘導区域 など
画地条件	地積	６７１.52㎡（2筆合計登記面積） 〔内訳 9番5：411.73㎡、9番6：259.79㎡〕
	間口×奥行	約１０m×最長約３５m
	形状	L字形
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	なし
接面道路の状況	○東側幅員約６m、市道、舗装(有)、概ね等高乃至約1m高く接面 建築基準法上：法第４２条１項１号道路 系統連続性は地域内において普通程度である。	
土地の利用状況等	目的建物(物件５)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり(特記事項参照)　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。「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	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) 目的土地は、「白石市ハザードマップ（令和７年７月作成）」において、「浸水想定区域」に指定されており、浸水深(洪水)は0.5m～3m未満である。但し、「土砂災害警戒区域等」には該当していない。 尚、「白石市内水ハザードマップ」において、本件目的土地は「過去に床上浸水を起こした場所」に該当している。 (2) 目的土地の物件４と北側隣接地〔地番：９番20〕にまたがって、本件所有者会社が設置したカーポート(土地への定着性あり)が１基存在する。尚、上記カーポートが西側隣接地〔地番：９番24〕に約3cm越境している可能性があることについて訴訟が提起されている。 (3) 白石市上下水道事業所への聴取によると、目的土地の上水道については、東側で隣接する物件１・３(一体利用)の水道管を経由して供給されている可能性が高い。

2　建物の概況及び利用状況（物件２：主である建物）

区　　分	主である建物　家屋番号　９番３	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	新築年月日不詳 名寄帳によると、平成７年に建築された可能性が高い。
	経過年数	約３０年（推定）
	経済的耐用年数	約１０年
構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	
仕　　様	外　壁	サイディング 等
	内　壁	クロス貼 等
	天　井	石膏ボード、クロス貼 等
	床	フローリング、合成樹脂タイル、畳敷 等
	設　備	電気、給排水・衛生設備 等
	その他	特になし
	（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）	１階：　７９.49㎡ ２階：　７９.49㎡ 延床面積：１５８.98㎡	
現況用途等	現況用途	事務所
	間取り	別添間取図のとおり
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	本件目的建物について、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。尚、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。	

（物件５：主である建物）

区　　分	主である建物　家屋番号　９番５	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和５１年３月１０日新築 増築時期は不明であるが、所有者会社代表者の話では、平成10年頃の可能性が高い。
	経過年数	約５０年
	経済的耐用年数	約５年
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根２階建	
仕　　様	外　　壁	モルタル吹付 等
	内　　壁	クロス貼、ジュラク壁、繊維壁、合板 等
	天　　井	クロス貼、合板、半硬質繊維板 等
	床	フローリング、畳敷 等
	設　　備	電気、給排水・衛生設備 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：１３７.81㎡ ２階：　８８.40㎡（概測） 延床面積：２２６.21㎡（概測）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	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	(1) 本件目的建物内で、猫が５匹飼育されている。 (2) 本件目的建物の１階の一部の床が抜けているほか、建物内には猫のひっかき傷や地震、経年劣化等による損傷箇所が多数認められた。 (3) 本件目的建物について、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。尚、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・３(一体利用)、物件４・６(一体利用)〕

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
1	25,600	0.95	246.06	0.80	4,787,000
3	25,600	0.95	138.86	0.80	2,702,000
4	25,600	0.81	411.73	0.50	4,269,000
6	25,600	0.81	259.79	0.50	2,694,000

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　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　規準とした価格

24,600 円／㎡ × 100.0／100 × 100／98 × 100／98 ＝ 25,600 円／㎡

◇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：接面方位(北) △2 (98) 〔接面方位は標準を東とした〕

◇地域格差：交通接近条件(最寄駅への接近性等)△3

環境条件(周囲の利用状況等)＋1

相乗積 0.97×1.01≒ 0.98 (98)

イ　個別格差：各物件の個別的要因を考慮し、物件１・３(一体利用)、物件４・６(一体利用)の標準画地に対する格差修正率を次のとおり判定した。

○物件１・３(一体利用)

・規模大△5 (0.95)

○物件４・６(一体利用)

・規模大△15　・形状△5

相乗積　0.85×0.95 ≒ 0.81 (△19)

ウ　地積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：

○〔物件１・３(一体利用)〕

目的物件の利用状況に鑑み、目的土地上の建物(物件２)は、新築後約30年経過していること及び住宅地域内に存する事務所であること等を考慮すると、今後、建物取壊費用等が必要となってくることを勘案して、建付減価を△20%(0.80)と判定した。

○〔物件４・６(一体利用)〕

目的物件の利用状況に鑑み、目的土地上の建物(物件５)は、新築後約50年経過していること及び維持・管理の状態が劣っていること等を考慮すると、今後、建物取壊費用等が必要となってくることを勘案して、建付減価を△50%(0.50)と判定した。

（２）　建物価格（物件２、物件５）

各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 （主である建物）	200,000	158.98	0.13	4,133,000
5 （主である建物）	250,000	226.21	0.02	1,131,000

ウ　現価率

○物件２（主である建物）

経済的全耐用年数 40 年、経過年数約 30 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 50%、残価率 0%により現価率を査定した。

現価率＝｛残価率 0%
＋（1－0）×（経済的残存耐用年数 10 年／経済的全耐用年数 40 年）｝
×（1－観察減価 0.50）＝ 0.13

○物件５（主である建物）

経済的全耐用年数 55 年、経過年数約 50 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 80%、残価率 0%により現価率を査定した。

現価率＝｛残価率 0%
＋（1－0）×（経済的残存耐用年数 5 年／経済的全耐用年数 55 年）｝
×（1－観察減価 0.80）＝ 0.02

2　評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件１・３(一体利用)、物件４・６(一体利用)の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

〔物件１・３(一体利用)〕

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	4,787,000	1.00	0.25	法定地上権	1,197,000
3	2,702,000	1.00	0.25	法定地上権	676,000
				合　計	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、その割合を上記のとおりと判断した。

〔物件４・６(一体利用)〕

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
4	4,269,000	1.00	0.25	法定地上権	1,067,000
6	2,694,000	1.00	0.05	敷地占有利益	135,000
				合　計	1,202,000

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：土地利用権等を物件４について法定地上権、物件６について敷地占有利益と判定し、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	4,787,000 円	—1,197,000 円	1.00	0.80	0.60	1,723,000 円
2	4,133,000 円	＋1,873,000 円	1.00	0.80	0.60	2,883,000 円
3	2,702,000 円	—676,000 円	1.00	0.80	0.60	972,000 円
一括価格（合計）						5,578,000 円
4	4,269,000 円	—1,067,000 円	1.00	0.80	0.60	1,537,000 円
5	1,131,000 円	＋1,202,000 円	1.00	0.80	0.60	1,120,000 円
6	2,694,000 円	—135,000 円	1.00	0.80	0.60	1,228,000 円
一括価格（合計）						3,885,000 円
総合計						9,463,000 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：下記の要因により市場性修正率をいずれも△20(0.80)と判断した。

【物件１～３】本件目的物件（物件１～３）は、一般住宅を主体とする住宅地域内に存する事務所及びその敷地であり、買受人が限定されること。

【物件４～６】本件目的土地と北側隣接地にまたがり設置されたカーポートが、西側隣接地に越境している可能性があることについて訴訟が提起されていること及び目的建物の維持管理状態等を勘案すると買受人が限定されること。

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／㎡（対前年比　＋2.5%）

位　　置　：ＪＲ東北本線「白石」駅の南東方道路距離約 2.1 kmに位置する

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　：北側６ｍ舗装市道に接面

用途指定等　：非線引き、第１種住居地域(建蔽率 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

１　位置図（国土地理院地図）

２　法第１４条第１項地図写

３　建物図面・各階平面図写

４　土地建物位置関係図

５　建物間取図

以　　上

別紙

令和　7年（ヌ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　9番3

　　地　　目　宅地

　　地　　積　246．06平方メートル

2　所　　在　白石市鷹巣西一丁目9番地3

　　家屋　番号　9番3

　　種　　類　事務所

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　1階79．49平方メートル
　　2階79．49平方メートル

3　所　　在　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　9番4

　　地　　目　宅地

　　地　　積　138．86平方メートル

4　所　　在　白石市鷹巣西一丁目

　　地　　番　9番5

　　地　　目　宅地

　　地　　積　411．73平方メートル

5　所　　在　白石市鷹巣西一丁目9番地5

　　家屋　番号　9番5

別紙

令和　７年（ヌ）第　　９５号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階１３７．８１平方メートル
２階　７２．２８平方メートル

６　所　　在　　白石市鷹巣西一丁目

地　　番　　９番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２５９．７９平方メートル

７　所　　在　　白石市鷹巣東一丁目

地　　番　　２番２

地　　目　　宅地

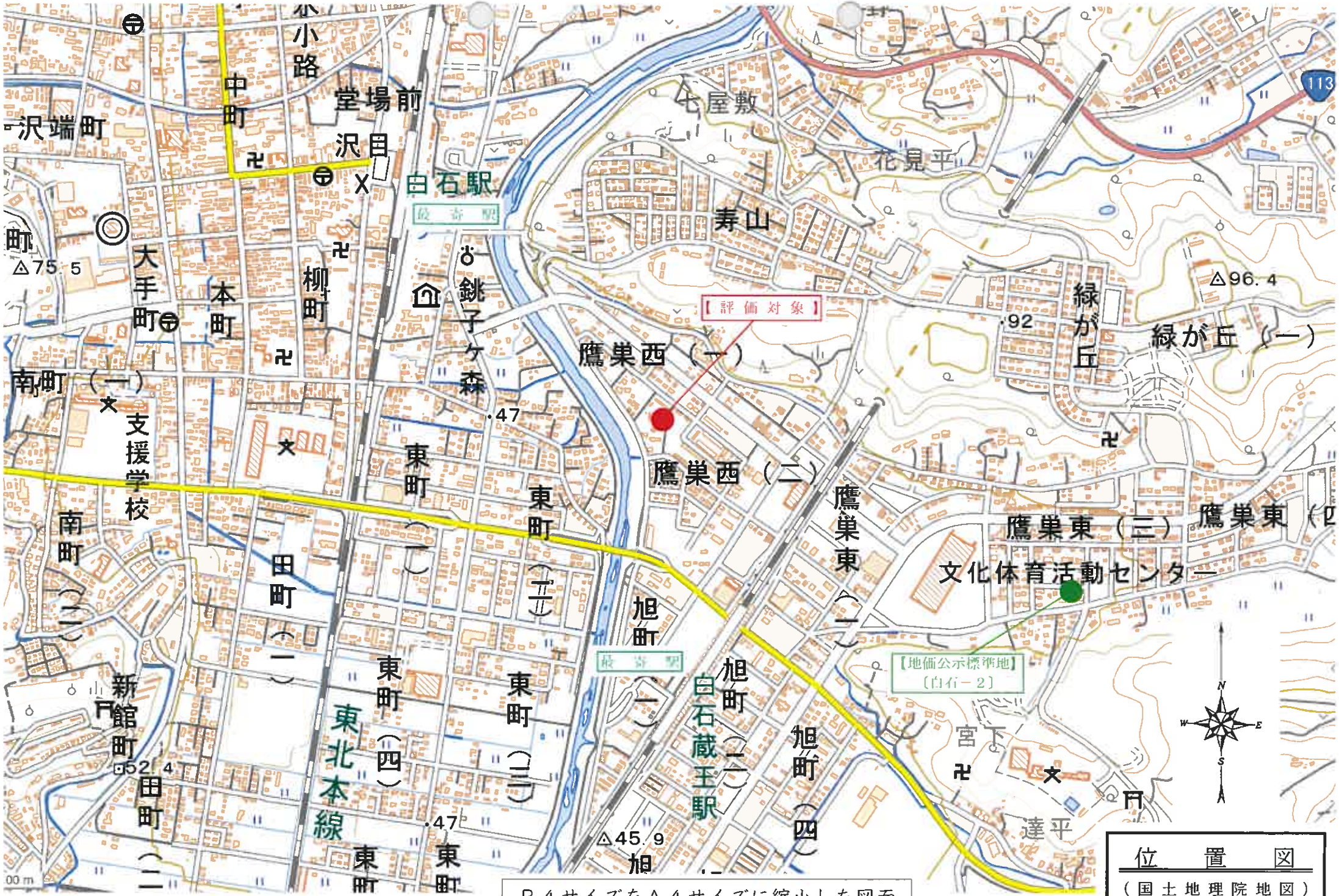
地　　積　　２４６．５３平方メートル

８　所　　在　　白石市鷹巣東一丁目

地　　番　　２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１７５．２１平方メートル



B４サイズをＡ４サイズに縮小した図面



（座標値種別：測量成果）

法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／５００

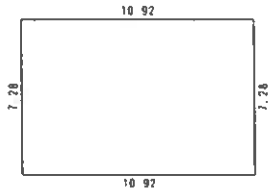
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	9番3
建物の所在	白石市鷹巣西一丁目9番地3

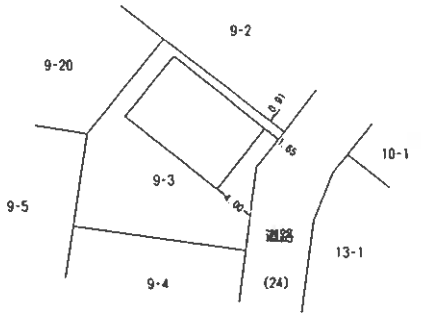
物件 2

1階、2階
（各階同型）



求積表

10.92 ×	7.28	= 79.4976
	合計	79.4976
	床面積	79.49㎡



種類：事務所
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階 79.49㎡
2階 79.49㎡

作成者	[redacted] 年 6 月 9 日作成）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

275241

建物図面
各階平面図

家屋番号	~~65~~ 9番5
建物の所在	~~白石市鷹巣字梅田6-5~~ 白石市鷹巣西一丁目9番地5

物件 5

昭和 51 年 11 月 15 日

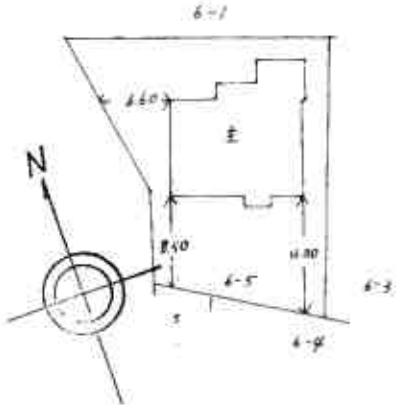
作製年月日

作製者

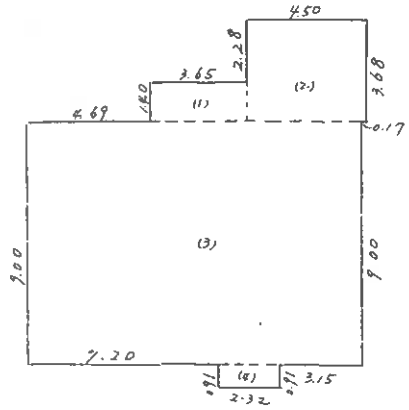
申請人

建物図面

1/500



主一階

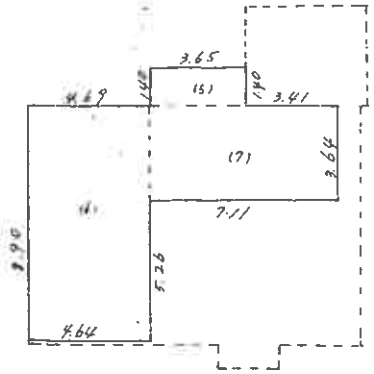


床面積計算

(1)	3.65 × 1.40	=	5.1100
(2)	4.50 × 3.68	=	16.5600
(3)	12.67 × 9.00	=	114.0300
(4)	2.32 × 0.91	=	2.1112
			137.8112

床面積 137.8112 ㎡

主二階



床面積計算

(5)	3.65 × 1.40	=	5.1100
(6)	4.64 × 8.90	=	41.2960
(7)	7.11 × 3.64	=	25.8804
			72.2864

床面積 72.2864 ㎡

縮尺 1/500　単位m　（日本土地家屋調査士会用紙）

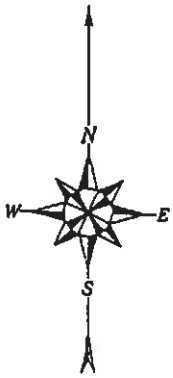
R.5/.11.19

縮尺 1/200

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

縮尺１：３００



21

9-1

23

9-20

9-2

9-23

9-24

カーポート

下屋

物件２
（主である建物）

物件５
（主である建物）

9-19

9-3
物件１

9-15

9-5
物件４

9-4
物件３

幅員約６ｍ舗装市道

9-6
物件６

24

13-1

9-22

9-7

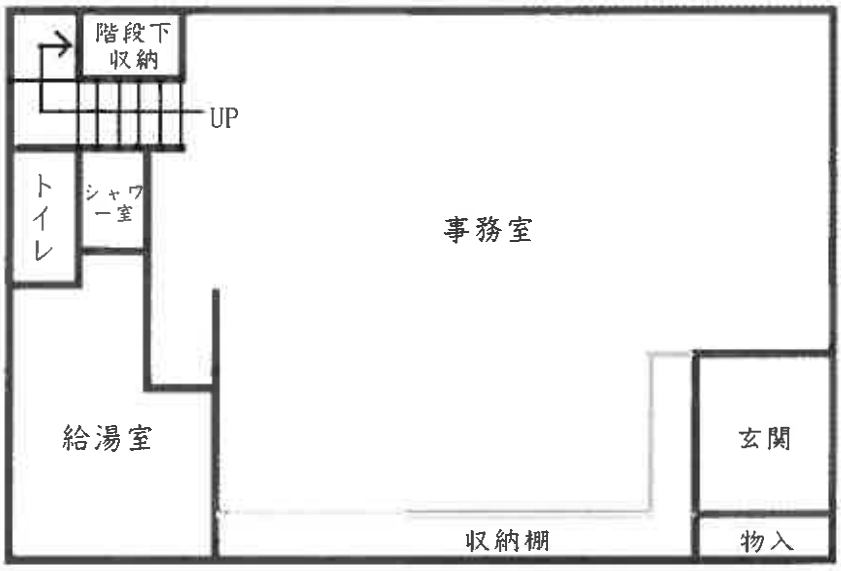
9-8

9-9

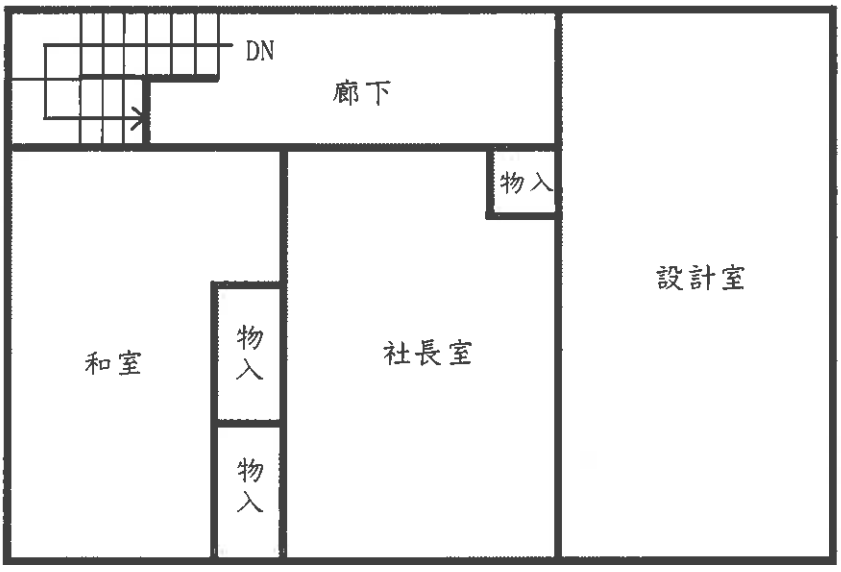
-14

間　取　図

〔物件２：主である建物〕



１階

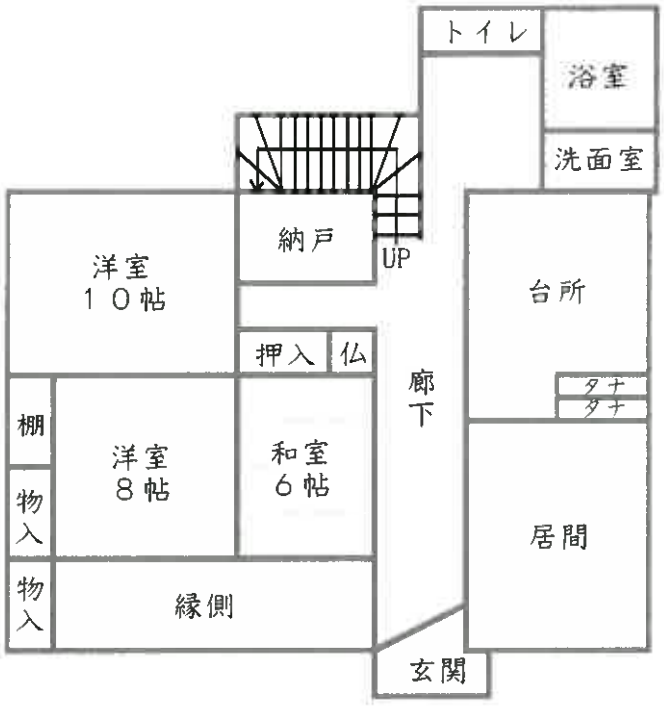


２階

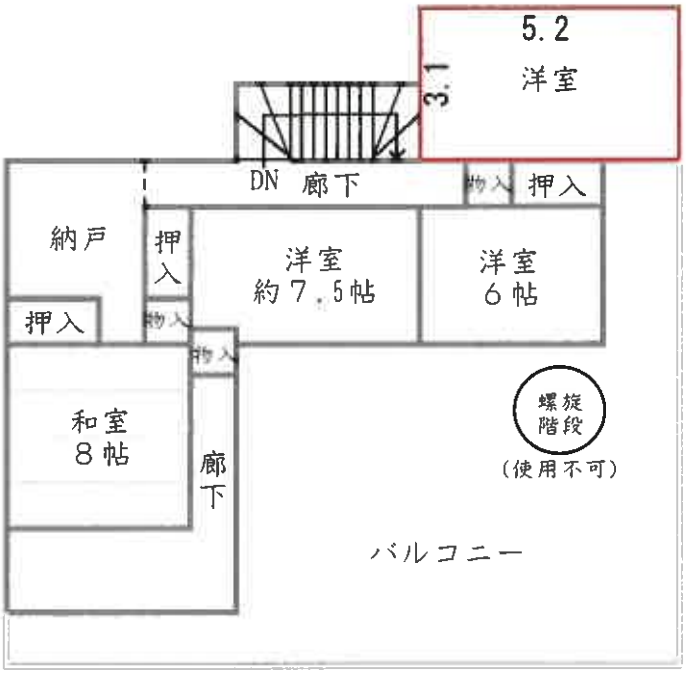
縮尺１：１００

間　取　図

〔物件５：主である建物〕



１階



赤枠＝増築部分（16.12㎡）
5.2×3.1＝16.12㎡

２階

２階床面積	７２.２８㎡
２階増築面積	１６.１２㎡
合　計	８８.４０㎡（概測）

縮尺１：１５０