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８

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８を記載してください。

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）
8	1,723,000 1,378,400		344,600	9,092	2,597
備考					

令和　７年（ヌ）第　　９５号

物　件　目　録

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

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8】
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8】
A，B，C及びDが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。同人ら共有の売却対象外建物（家屋番号2番4）が本件土地上に存在する。

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。

令和　7年（ヌ）第　　95号

物　件　目　録

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

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８)

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

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

（　1　枚目）

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	白石市鷹巣東１丁目２番７号　付近
土地	物件８
現況地目	■宅地　（物件８　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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 ■上記の者が下記目的外建物を共有し占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原（３枚目）」のとおり □
その他の事項	本土地は，公図上，その北側で「道（市道に認定されている）」に，その東側で白石市が所有する地番４１番の公衆用道路にそれぞれ接している。 本土地には，目的外建物共有者らが所有する簡易物置（動産）が１基設置されている。
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
建物（目的外建物）	□ない ■ある（詳細は「目的外建物の概況（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

（占有関係用〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
8	■全部 □ A	□居 □事 □店 □倉 ■他	H29･7･7 自　H29･7･7 至　定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
8	■全部 □ B	□居 □事 □店 □倉 ■他	H29･7･7 自　H29･7･7 至　定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
8	■全部 □ C	□居 □事 □店 □倉 ■他	H29･7･7 自　H29･7･7 至　定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
8	■全部 □ D	□居 □事 □店 □倉 ■他	H29･7･7 自　H29･7･7 至　定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件８関係）	
所在	白石市鷹巣東一丁目２番地４
家屋番号	□ない（未登記）　■２番４
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階　７６．０７平方メートル ２階　５２．９９平方メートル
所有者	□土地所有者　■その他の者（A，B，C，D）　□不明
建築時期	■平成２年１月２３日 □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（F）　□不明
その他の事項	現所有者らは，平成２９年７月７日に亡くなった所有権登記名義人Eの推定相続人である。

（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
■ E （所有者会社代表者）	物件８土地を目的外建物の敷地として使用することについて，地代や使用期間の定めはありません。
■ B （目的外建物の推定相続人の一人）	1　目的外建物の所有権登記名義人のＦは私の父ですが，平成２９年７月７日に亡くなりました。 2　物件８土地を目的外建物の敷地として使用することについて，建物を建てた頃から地代や使用期間の定めはありません。 3　物件８土地上に存在する簡易物置１基は，亡父Ｆが設置したものです。
■ 白石市建設課職員	物件８土地の北側で接する「道」は市道です。

（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
Ｒ７年10月20日（月） 10：40 ― 10：45	物件所在地	物件確認
Ｒ７年10月20日（月） 11：07 ― 11：10	白石市建設課	接道関係について調査
Ｒ７年10月20日（月） 14：20 ― 14：40	仙台法務局大河原支局	目的外建物について全部事項証明書受領 併せて公図及び建物図面受領
Ｒ７年10月23日（木） 15：50 ― 16：00	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11月10日（月） 14：50 ― 14：55	所有者会社代表者自宅	所有者会社代表者Ｅと面談，占有関係調査
Ｒ７年11月10日（月） 15：25 ― 15：50	物件所在地	物件調査，目的外建物の推定相続人Ｂと面談 占有関係調査，写真撮影，評価人同行
Ｒ７年11月19日（水） 11：00 ― 11：20	白石市市民課	戸籍全部事項証明書等受領
Ｒ８年１月13日（火） 13：50 ― 14：00	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領

（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。

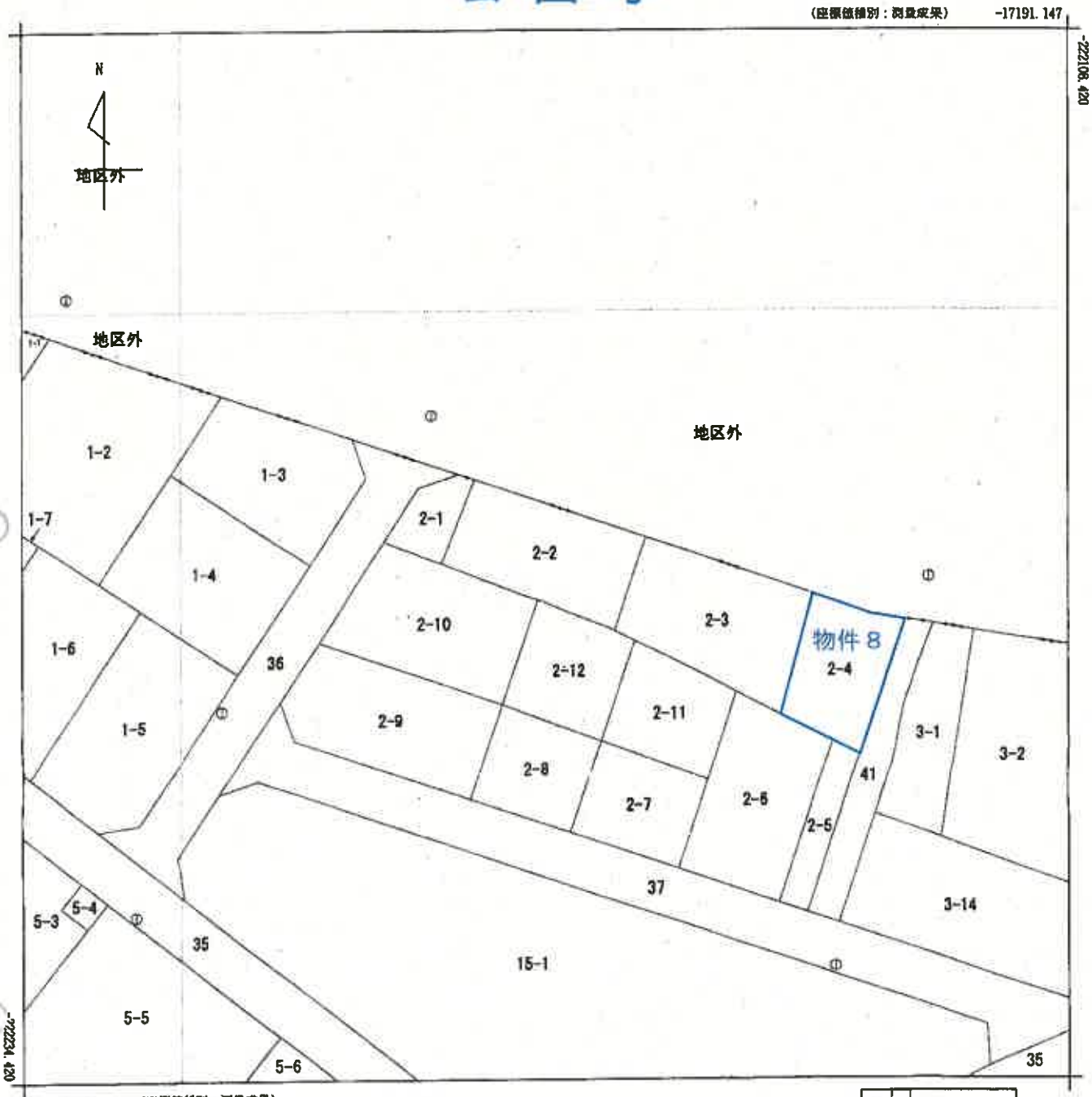
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	鷹巣東１丁目

請求部分	所　在	白石市鷹巣東一丁目				地　番	2番2	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

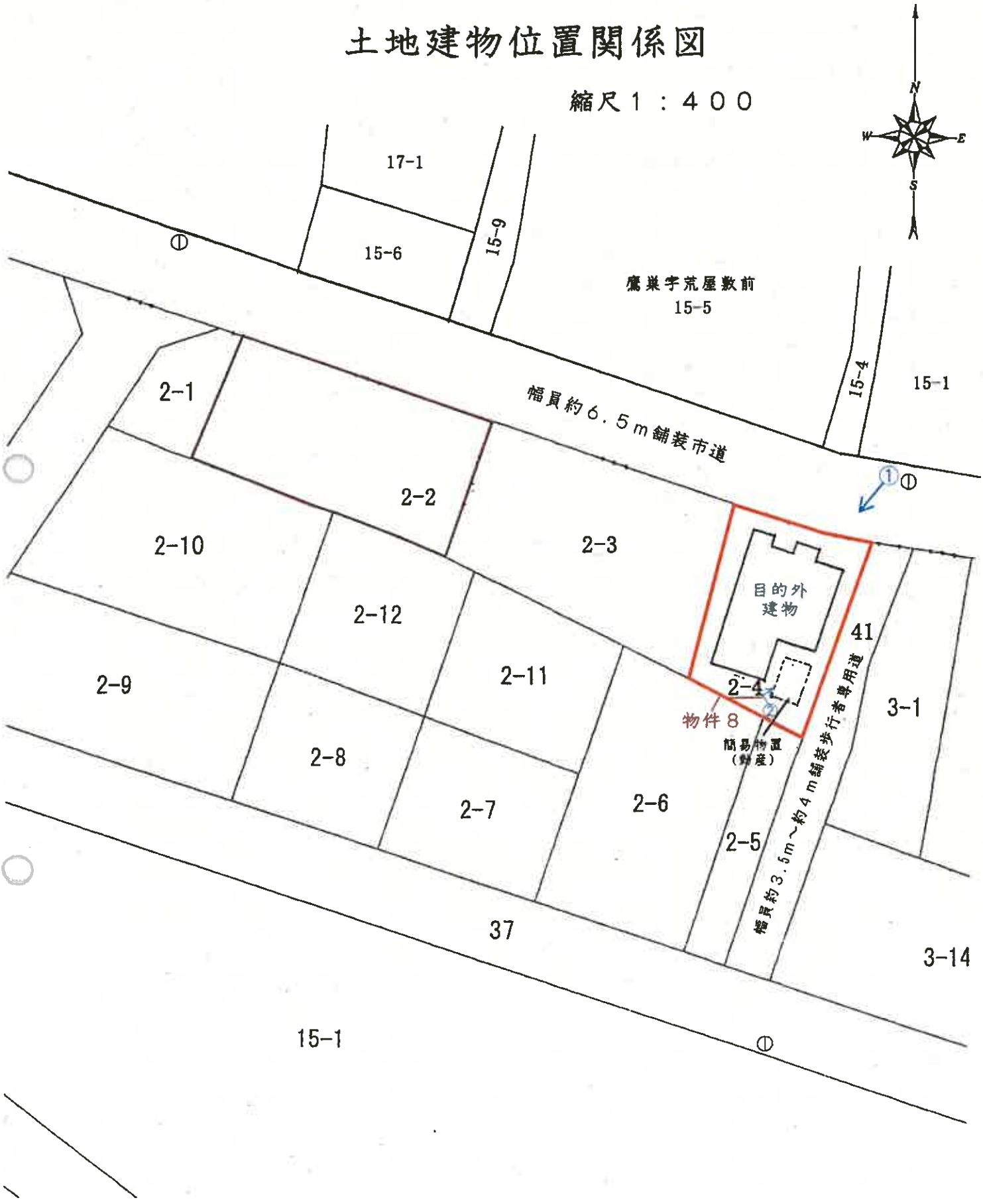
登記官

整理番号：H31177-2

(1/1)

土地建物位置関係図

縮尺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。

写　真　1



写　真　2



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8）

評価人　不動産鑑定士
菅　原　史　朗

第１　評　価　額

物 件 番 号	評　　価　　額
物 件 ８（土 地）	金　１，７２３，０００円

①　物件８（土地）の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
８	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特　記　事　項		
８	本件目的土地上には、下記の目的外建物が建っている。 【目的外建物】 所　　在：白石市[redacted]巣東一丁目２番地４ 家屋番号：２番４ 種　　類：居宅 構　　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 床 面 積：１階　７６.07㎡ ２階　５２.99㎡ 建築年月日：平成２年１月２３日		

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８）

位置・交通	ＪＲ東北新幹線『白石蔵王』駅から北東方約６００ｍ ＪＲ東北本線『白石』駅から南東方約１.５ｋｍ(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 1.8km、「セラビ白石（核店舗：みやぎ生協白石店)」へ約 2.5km となっている。 又、公共施設としては、白石市役所へ約 1.8km、白石第二小学校へ約 1.5km、白石東中学校へ約 800m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 250 ㎡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	１７５.21 ㎡（登記面積）
	間口×奥行	約１１.5m(北側市道面)×約１５ｍ～約１７ｍ
	形状	ほぼ長方形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	角地
	その他	なし
接面道路の状況	○北側幅員約６.5m、市道、舗装(有)、概ね等高に接面 建築基準法上：法第４２条１項１号道路 ○東側幅員約３.5m～約４ｍ、道路、舗装(有)、概ね等高乃至約 0.5m 高く接面〔当該道路は歩行者専用道路〕 建築基準法上の道路ではない 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	目的外建物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) 本件目的土地には、目的外建物共有者らが所有する簡易物置（動産）が1基設置されている。 (2) 白石市上下水道事業所への聴取によると、本件目的土地の上水道については、北側市道に埋設されている上水道本管から引き込まれているが、当該引込管は西側隣接地〔地番：2番3（所有権登記名義人は本件所有者）〕との共有管である可能性が高いとのこと。 (3) 本件目的土地は、「白石市ハザードマップ（令和7年7月作成）」において、「洪水浸水想定区域」及び「土砂災害のおそれのある区域」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。

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８）

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＝オ
8	24,400	1.01	175.21	1.00	4,318,000

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 × 100／100 × 100／101 ＝ 24,400 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：標準画地と同等 ±0（ 100 ）〔接面方位は標準を北とした〕

◇地域格差：交通接近条件(最寄駅への接近性等)△2

環境条件(周囲の利用状況等)＋3

相乗積 0.98×1.03 ≒ 1.01（101）

イ　個別格差：物件８の個別的要因を考慮し、物件８の標準画地に対する格差修正率を101％と判定したが、その内訳は次の通りである。

・角地 ＋1（1.01）

ウ　地積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた建付地価格に、目的外建物についての土地利用権等価格を控除し、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

目的外建物についての土地利用権等価格

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 ア×イ×ウ＝エ
8	4,318,000	1.00	0.05	使用借権	216,000 円

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：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

（2）評価額

番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (アーイ)×ウ×エ×オ
8	4,318,000 円	—216,000 円	1.00	0.70	0.60	1,723,000 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：目的外建物が存在する土地のみの売却(底地の売却)であることから、市場性修正として30%の減価をすることを妥当と判断した。

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／㎡（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 2.1km 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　土地建物位置関係図

以　　上

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

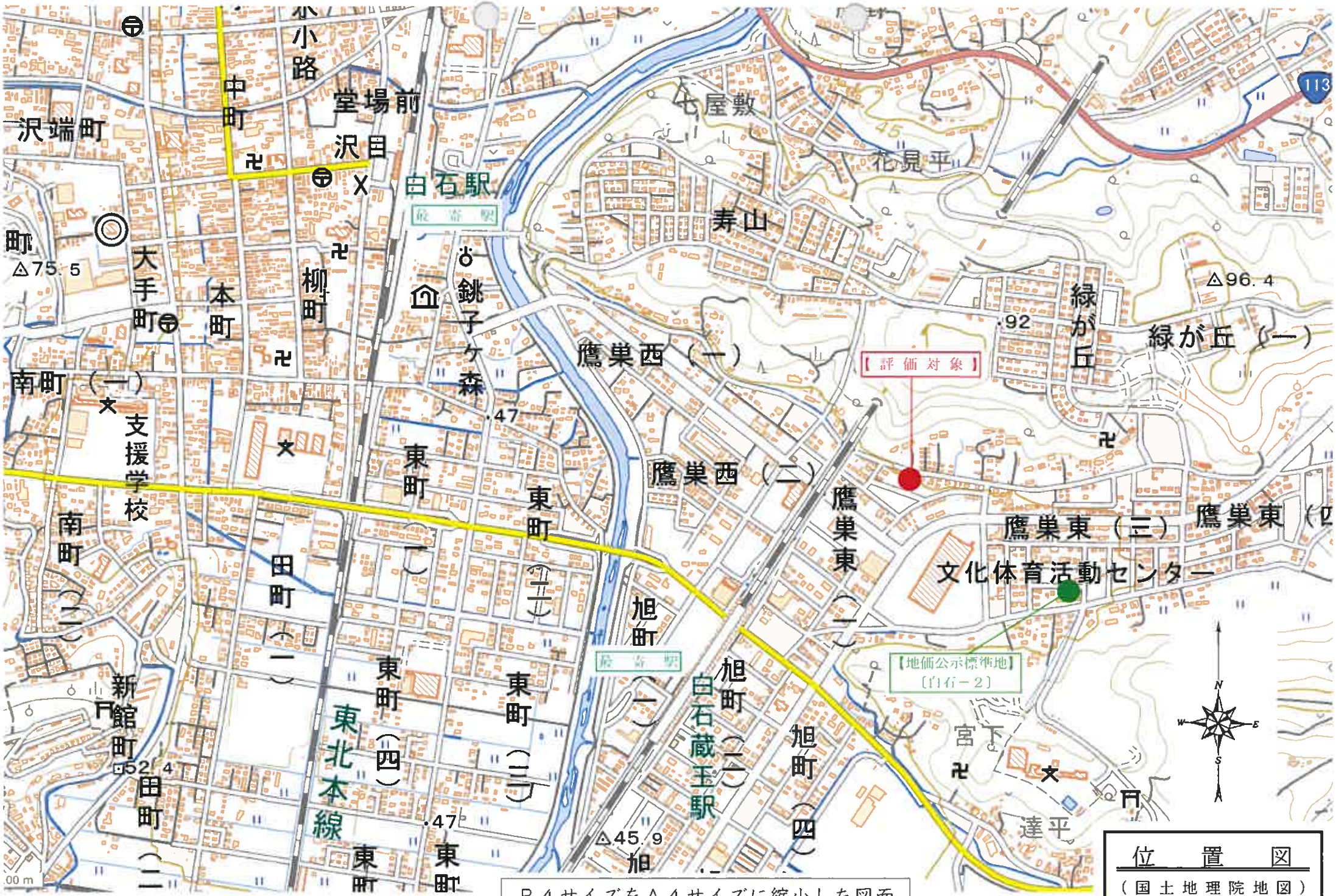
地　　積　　２４６．５３平方メートル

8　所　　在　　白石市鷹巣東一丁目

地　　番　　２番４

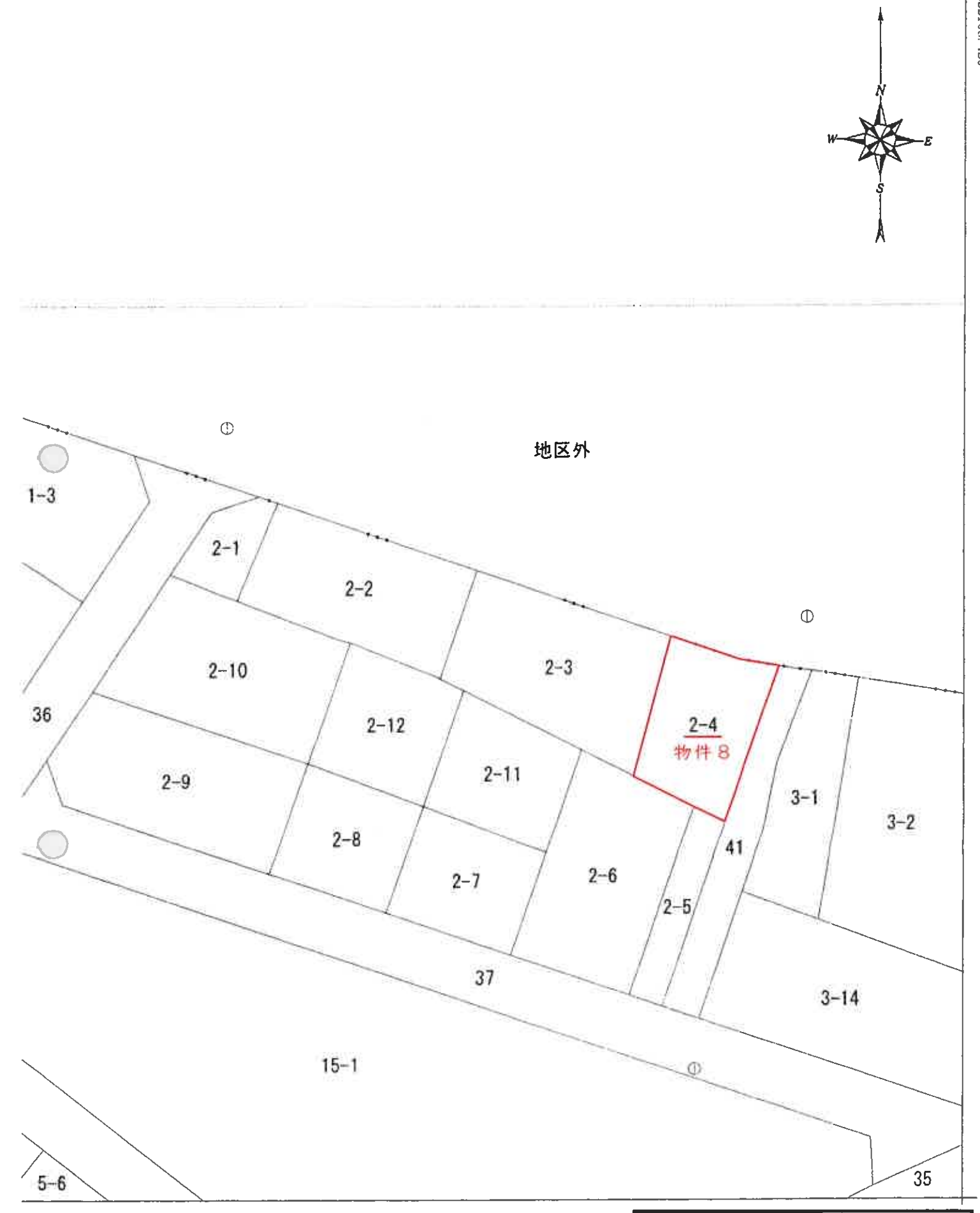
地　　目　　宅地

地　　積　　１７５．２１平方メートル



位　置　図
（国土地理院地図）

B４サイズをＡ４サイズに縮小した図面



法第１４条第１項地図写

縮　尺　１／５００

土地建物位置関係図

縮尺１：４００

