

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 7年10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

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 7年11月18日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月25日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年11月27日 午前10時00分<br>場 所 仙台地方裁判所開札場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月12日 午後 3時00分<br>場 所 仙台地方裁判所第4民事部                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年10月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*516\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1, 988, 000<br>1, 590, 400 | 一括       | 397, 600   | 99, 050  | 14, 642  |
| 1    | 467, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 1, 521, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 白石市字長町  
 地 番 41 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 92.06 平方メートル
  
- 2 所 在 白石市字長町 41 番地 2  
 家屋 番号 41 番 2  
 種 類 居宅・物置  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建  
 床 面 積 1 階 54.02 平方メートル  
           2 階 71.00 平方メートル  
           3 階 71.00 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・事務所



物件明細書

令和 7年 8月18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】

1階部分につき有限会社會津塗装店が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

2階及び3階部分につき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

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 白石市字長町  
 地 番 41 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 92.06 平方メートル
  
- 2 所 在 白石市字長町 41 番地 2  
 家屋 番号 41 番 2  
 種 類 居宅・物置  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建  
 床 面 積 1 階 54.02 平方メートル  
           2 階 71.00 平方メートル  
           3 階 71.00 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・事務所



令和7年(ケ)第 47 号  
令和7年4月28日受理  
令和7年6月 4 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   | 白石市字長町                                                            |
|   | 地 番   | 4 1 番 2                                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                                                |
|   | 地 積   | 9 2. 0 6 平方メートル                                                   |
| 2 | 所 在   | 白石市字長町 4 1 番地 2                                                   |
|   | 家屋 番号 | 4 1 番 2                                                           |
|   | 種 類   | 居宅・物置                                                             |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建                                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 4. 0 2 平方メートル<br>2 階 7 1. 0 0 平方メートル<br>3 階 7 1. 0 0 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                         |  |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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、その東側で「道(市道に認定されている)」に接している。                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物              | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>建物所有者が本建物の 2 階及び 3 階部分を居宅として、その他の者が本建物の 1 階部分を事務所として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原 (3 枚目)」のとおり                                                                            |  |  |
| 上記以外の敷地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| その他の事項          | 内壁面に複数箇所穴が認められた。                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    平成    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある                      保管開始日    平成    年    月    日                                                                                        |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2関係)                                                                                                                                                      |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                   |          | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 建物間取図中の1階部分                                                                                                                                                               |  |
| 占有者                                                                                                                                                                    |          | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社津塗装店                                                                                                                                                                 |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                   |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者兼占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述<br><input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                   |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                 |          | 平成5年7月22日頃                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約等                                                                                                                                                                 | 契約日      | 平成5年7月22日頃                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                        | 期間       | 平成5年7月22日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                           |  |
| 更新の種別                                                                                                                                                                  |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                                                                                                                                 | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                                                                                                        | 貸主       | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                                                                                                                                    | 借主       | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                        | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                 |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                                                                                                                    |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                                                    |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                 |          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり<br><br><br>                                                                                                              |  |

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                             |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | <p>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。</p> <p>2 物件2建物の1階部分を私が代表を務める会社は無償で貸しています<br/>(「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり陳述した)。<br/>なお、会社は令和5年の4月頃から営業していません。</p> <p>3 物件2建物の2階及び3階部分は私が住居として使用しています。</p> |

(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 7 年 5 月 9 日 (金)<br>13 : 30 - 13 : 35  | 白石市税務課      | 間取図申請                                             |
| R 7 年 5 月 9 日 (金)<br>14 : 00 - 14 : 10  | 物件所在地       | 物件確認                                              |
| R 7 年 5 月 12 日 (月)<br>11 : 10 - 11 : 20 | 仙台法務局       | 占有者会社について履歴事項全部証明書受領                              |
| R 7 年 5 月 13 日 (火)                      | 執行官室(郵便)    | 期日通知                                              |
| R 7 年 5 月 14 日 (水)                      | 執行官室(郵便)    | 間取図受領                                             |
| R 7 年 5 月 23 日 (金)<br>13 : 10 - 13 : 50 | 物件所在地       | 物件調査, 間取確認, 占有関係調査, 債務者兼所有者<br>A と面談, 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

(座標値種別：測量成果)

-18375.377



-18500.377

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
字長町  
A 字不澄ヶ池

|              |        |  |       |    |               |                      |           |              |      |            |         |  |
|--------------|--------|--|-------|----|---------------|----------------------|-----------|--------------|------|------------|---------|--|
| 請 求 部        | 所 在    |  |       |    |               | 白石市字長町               |           | 地 番          | 41番2 |            | A 4判に縮小 |  |
| 出 力 尺        | 1/500  |  | 精 度 分 | 甲二 | 座標系<br>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<br>年 月 日 | 令和3年3月 |  |       |    |               | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 令和4年11月9日 |              |      | 補 記<br>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7年3月19日

仙台法務局大河原支局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成5年8月10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  
令和7年3月19日 仙台法務局本庁登記部

登記官

( 7 枚目)

建物図面

41番2

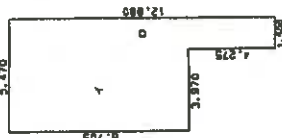
家屋番号

建物の所在  
白石市字長町41番地2

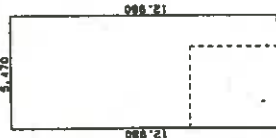
各階平面図

272857

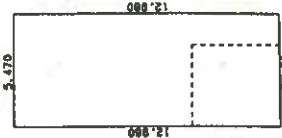
1 階



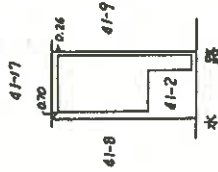
2 階



3 階



物件 2



(注)

A 4 判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

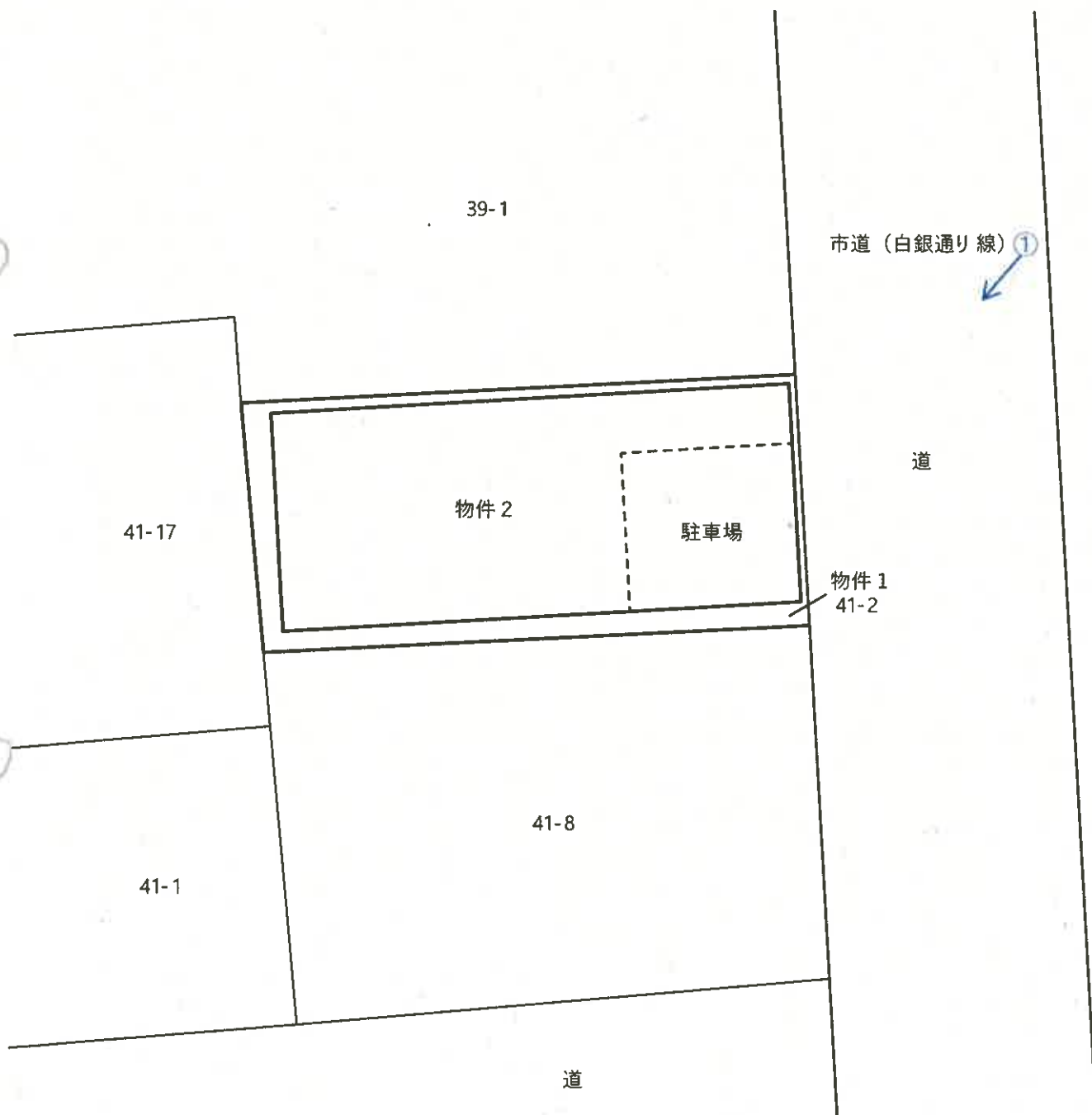
縮尺 1/500

17.5.8.10

請求番号：4-2

# 土地建物位置関係図

S = 1 : 150



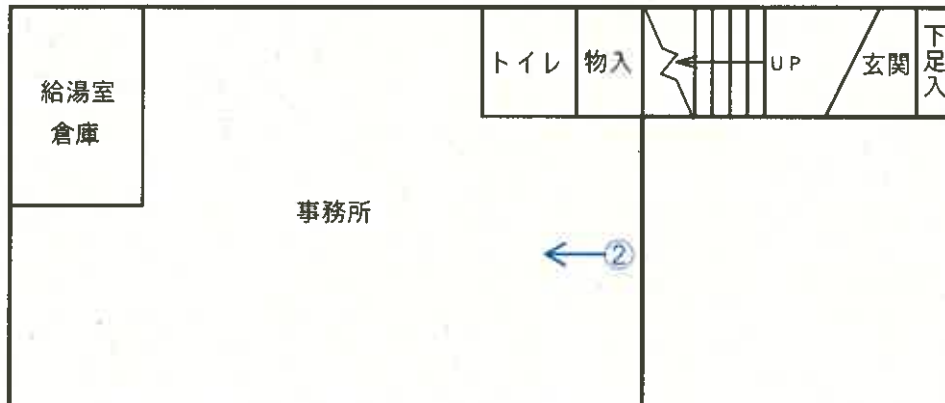
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

水平投影を基に作成

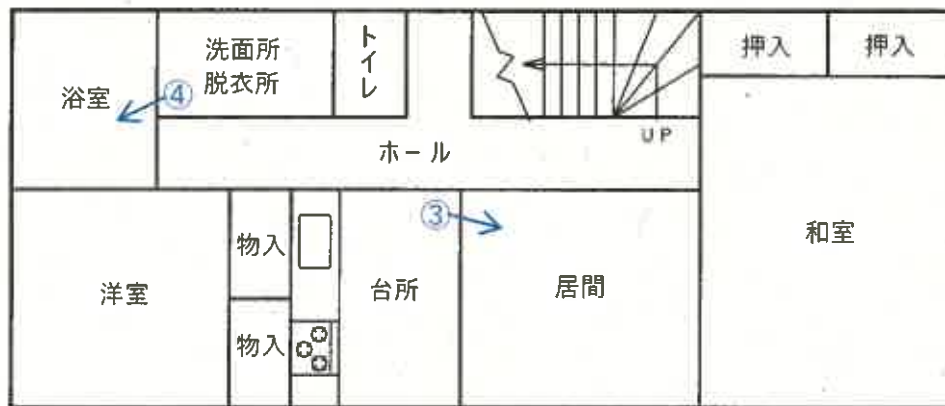
# 建物間取図（物件２）

S = 1 : 100

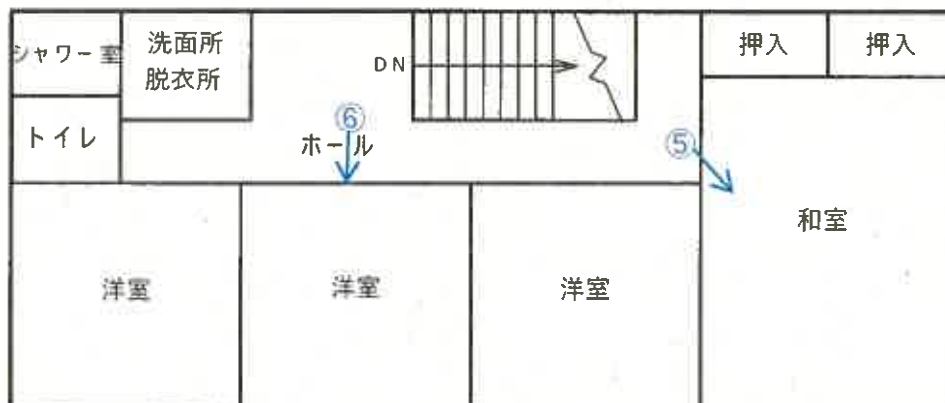
1階



2階



3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。

( 9 枚目)

写 真 1

物件 2



物件 1

写 真 2



写 真 3



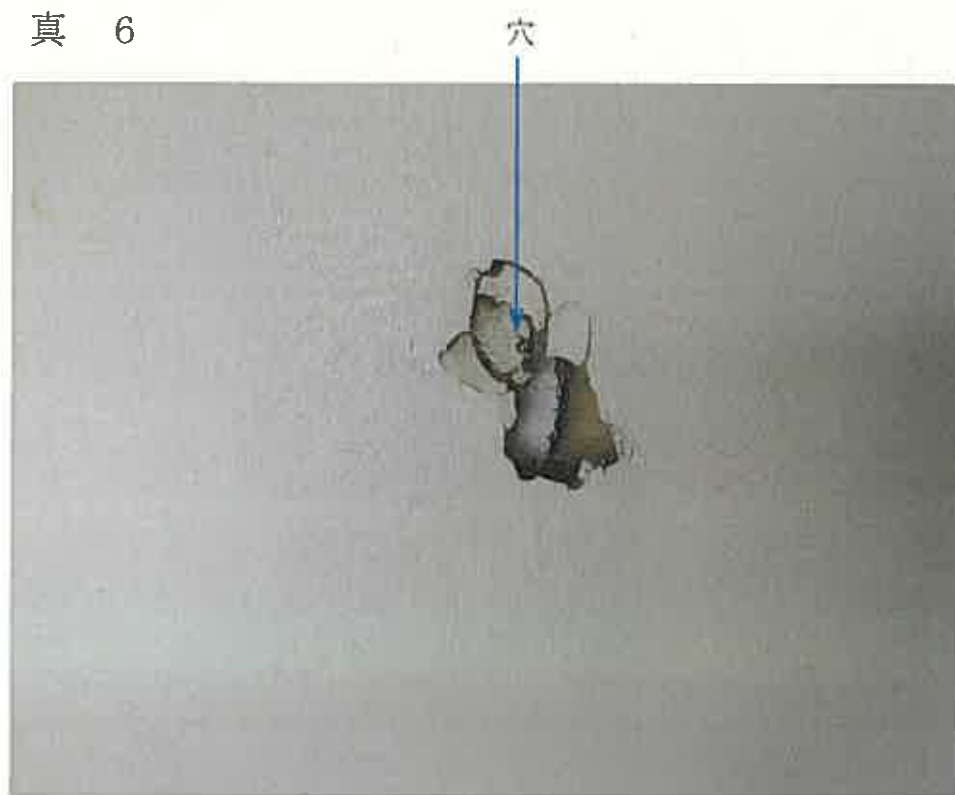
写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和7年（ケ）第 47 号  
令和7年5月23日 現地調査  
令和7年6月3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 1,988,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 467,000 円   |
| 物件2 (建物)      | 金 1,521,000 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<br>地 番 目<br>地 積                                                                                                     | 別紙物件目録記載のとおり |        |
| 2  | 所 在 地<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                   | 別紙物件目録記載のとおり | 居宅・事務所 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                   |              |        |
| 2  | 目的建物の3階南西側及び南東側洋室について、家庭ごみや備品等が入口ドアから先に堆く積まれており、室内に立入ることができなかったため、債務者兼所有者への聴聞や白石市税務課より入手した間取図等に基づいて内部の使用状況を推定のうえ、評価を実施した。 |              |        |

## 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600m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                           | <p>目的物件は、国道113号線の南側背後に存する居宅兼事務所及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、白石市中心市街地の北端部に位置し、店舗・事業所・併用住宅等が混在する旧来からの商業地域であるが、郊外型商業施設等への顧客流出によって、商況は衰退傾向で推移して空き店舗等が散見される。周辺に危険・嫌悪施設は特に認められず、白石市作成の「白石市ハザードマップ」によれば、近隣地域において土砂災害警戒区域の指定は無いが、洪水浸水想定区域(浸水深:0.5m未満)に指定されている。</p> <p>地域内における標準的画地は、規模300㎡程度(間口約10m、奥行約30m)の長方形地であり、標準的使用は併用住宅の敷地と判定した。</p> |                                                        |
| 各種公共公益利便施設への道路距離                                    | <p>白石市役所: 約800m                      ヨークベニマル白石店: 約850m<br/>市立白石第一小学校: 約450m              市立白石中学校: 約1.2km</p>                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                               | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>指定: 80%<br>指定: 400%<br>準防火地域<br>— |
| 画 地 条 件                                             | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街 路 接 面 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                             | 92.06㎡<br>約6.4m×約14m<br>長方形<br>地内は概ね平坦<br>中間画地<br>特になし |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                    | 東側幅員約6.5m、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)、概ね等高に接面                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                  | 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 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     | 特になし                                                                                                                                                                                                                               |

## 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 41番2                                                                                                                                                     |                                                                                               |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                  | 平成5年7月22日 新築<br>32年<br>3年                                                                     |
| 構 造                     | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                                                                                                                                       |                                                                                               |
| 仕 様                     | 外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                               | ALCパネル<br>ビニールクロス、京壁、化粧石膏ボード外<br>ビニールクロス、化粧石膏ボード外<br>合板貼り、畳、クッションフロア外<br>電気・給排水・衛生設備外<br>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： 54.02㎡<br>3 階： 71.00㎡                                                                                                                                           | 2 階： 71.00㎡<br>延 面 積： 196.02㎡                                                                 |
| 現 況 用 途 等               | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                                                                     | 居宅・事務所<br>別添「建物間取図」のとおり                                                                       |
| 品 等                     | 中位                                                                                                                                                                   |                                                                                               |
| 保守管理の状態                 | 劣る<br>目的建物内部に家庭ごみや備品等が散乱した状態にあり、内壁クロスの汚れや水回りのカビ等が認められた。また、3階洋室及び廊下、階段の内壁ボードの破損が複数箇所を確認された。                                                                           |                                                                                               |
| 建物利用状況等                 | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                      |                                                                                               |
| 特 記 事 項                 | 1) 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白石164号(平成4年7月27日付)である。<br>2) 当該建物について、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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 20,300               | 1.00      | 92.06          | 0.80      | 1,495,000               |

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)5-1】

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  
 $22,100\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/109 = 20,300\text{円/㎡}$

◇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 : 地域内において標準的 +0% (1.00)

◇地 域 格 差 : 道路の幅員・系統連続性 +6% (1.06)

最寄駅・商業施設等への接近性 +3% (1.03)

相乗積 109% (  $1.06 \times 1.03 \approx 1.09$  )

イ. 個別格差 : 地域内において標準的 +0% (1.00)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 270,000             | 196.02             | 0.05     | 2,646,000            |

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数35年、経過年数32年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率40%、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  
残存耐用年数 全耐用年数 観察減価率

$$0.05 \approx \{ 0.00 + (1 - 0.00) \times (3\text{年} \div 35\text{年}) \} \times (1 - 0.40)$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 1,495,000         | 1.00                 | 0.35          | 法定地上権 | 523,000                  |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 1,495,000           | - 523,000                       | 1.00            | 0.80           | 0.60            | 467,000                   |
| 2        | 2,646,000           | + 523,000                       | 1.00            | 0.80           | 0.60            | 1,521,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 1,988,000                 |

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: 目的物件の現行用途及び保守管理の状態等を鑑みれば需要者が限定され、一体としての市場性の見地により相当程度の減価が必要になるものと判断し、改修工事に要する費用等を考慮のうえ、△20%(0.80)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)5-1】

所 在 : 白石市字中町20番1外  
価 格 : 22,100円/㎡  
位 置 : JR東北本線「白石」駅の北西方道路距離約450m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 635㎡  
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水道  
接 面 街 路 : 東側14.5m県道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域  
商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)  
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅が建ち並ぶ旧来からの商業地域

## 第7 附属資料

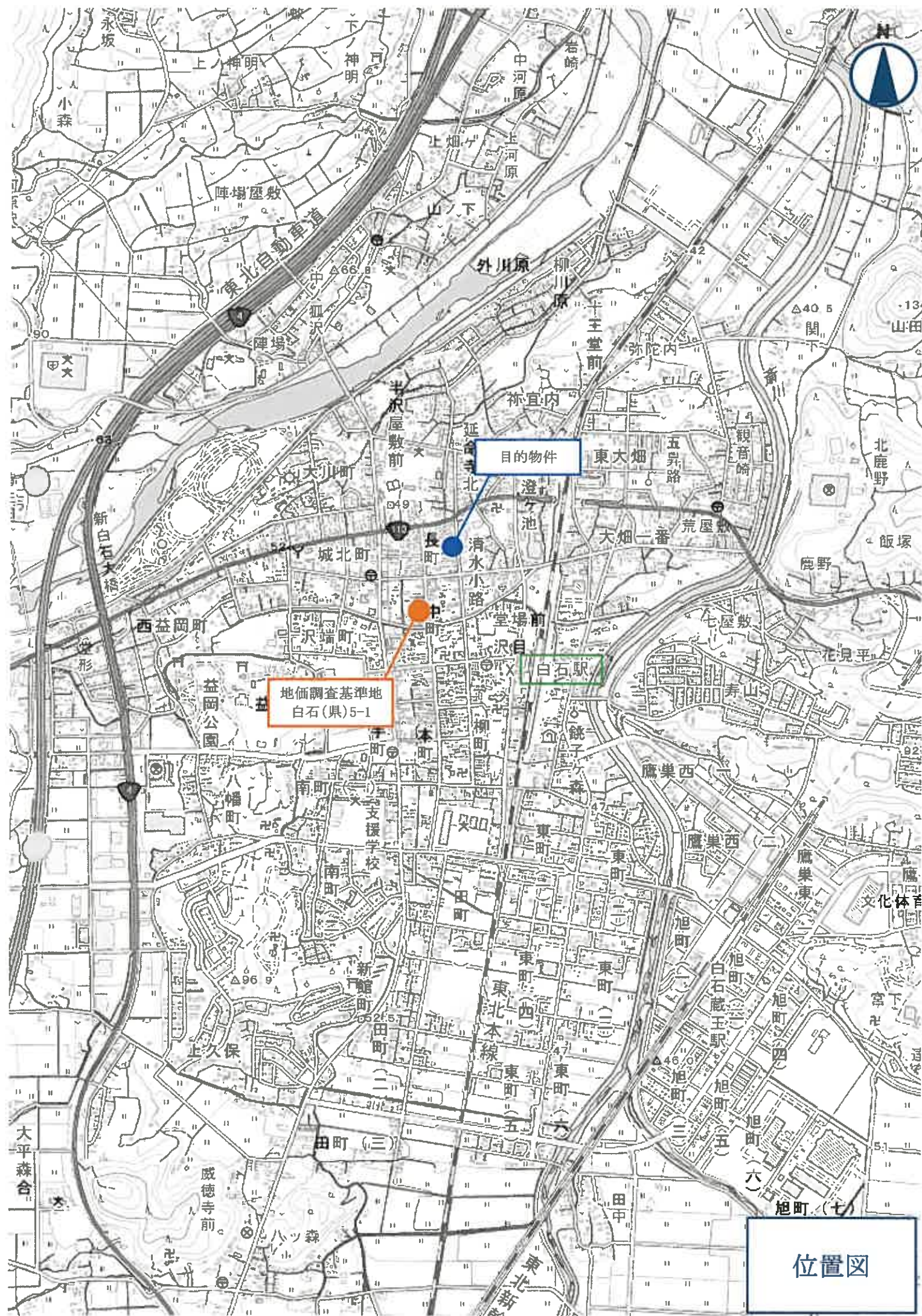
1. 位置図(国土地理院地図)
2. 法第14条第1項地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 47 号

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                 |
|---|-------|-------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 白石市字長町                                          |
|   | 地 番   | 41番2                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                              |
|   | 地 積   | 92.06平方メートル                                     |
| 2 | 所 在   | 白石市字長町41番地2                                     |
|   | 家屋 番号 | 41番2                                            |
|   | 種 類   | 居宅・物置                                           |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1階54.02平方メートル<br>2階71.00平方メートル<br>3階71.00平方メートル |



位置図

法第14条第1項地図写



地番区域見出  
字長町  
路水小池  
A A 字不澄ヶ池

|             |        |         |    |                   |                 |           |              |         |     |     |
|-------------|--------|---------|----|-------------------|-----------------|-----------|--------------|---------|-----|-----|
| 請 求 部 分     | 所 在    | 白石市字長町  |    |                   |                 |           | 地 番          | 41番2    |     |     |
| 出 力 縮 小 尺 寸 | 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) |         | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日   | 令和3年3月 |         |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 令和4年11月9日 |              | 補 記 事 項 |     |     |

272857

各階平面図

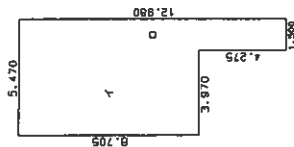
41番2

建物図面

家屋番号

建物の所在  
白石市字長町41番地2

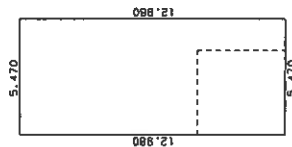
1 階



求積表

|   |                |   |                      |
|---|----------------|---|----------------------|
| イ | 8.705 X 3.970  | = | 34.558850            |
| ロ | 12.980 X 1.500 | = | 19.470000            |
|   | 合計             |   | 54.028850            |
|   | 床面積            |   | 54.02 m <sup>2</sup> |

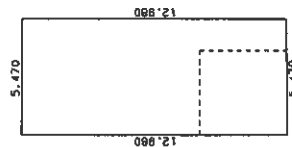
2 階



求積表

|  |                |   |                      |
|--|----------------|---|----------------------|
|  | 12.980 X 5.470 | = | 71.000600            |
|  | 床面積            |   | 71.00 m <sup>2</sup> |

3 階



求積表

|  |                |   |                      |
|--|----------------|---|----------------------|
|  | 12.980 X 5.470 | = | 71.000600            |
|  | 床面積            |   | 71.00 m <sup>2</sup> |

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

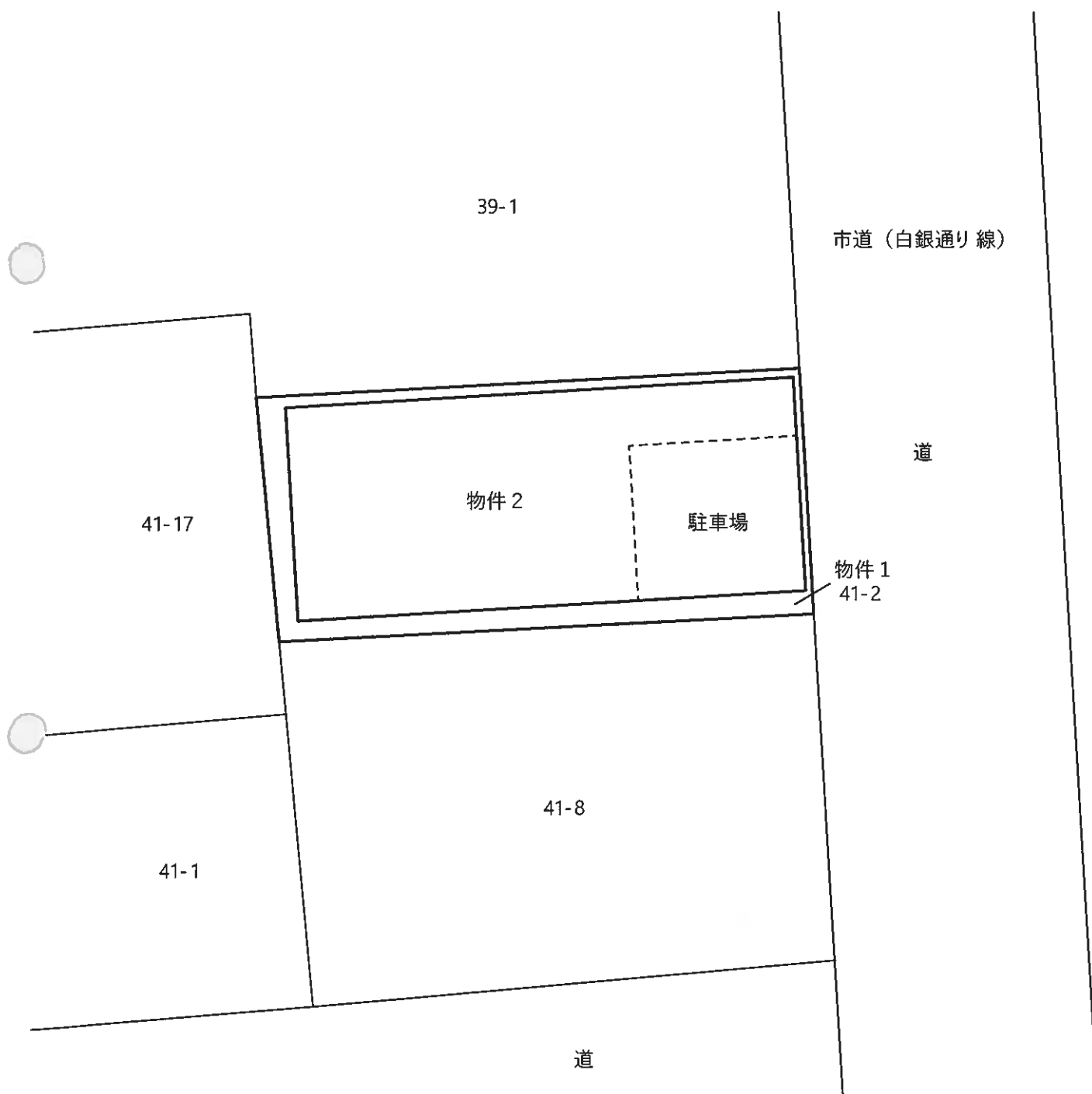
縮尺 1/500

H.5.8.10

(区画割)

# 土地建物位置関係図

S = 1 : 150

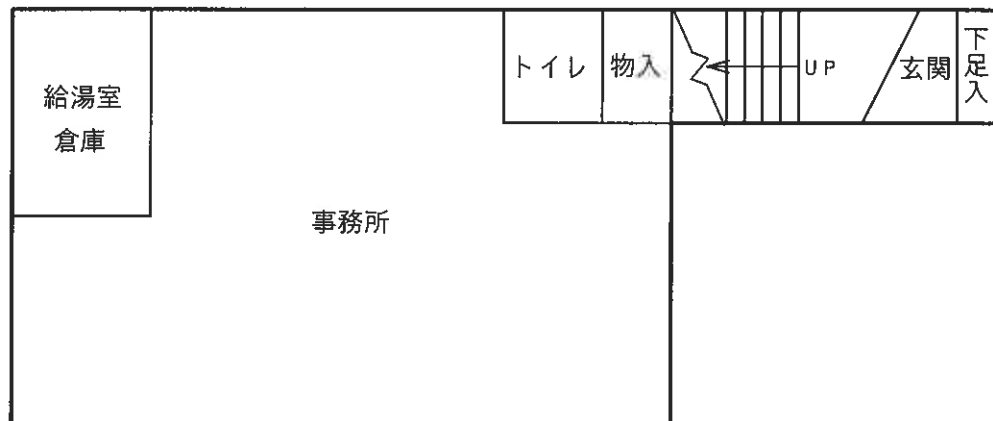


水平投影を基に作成

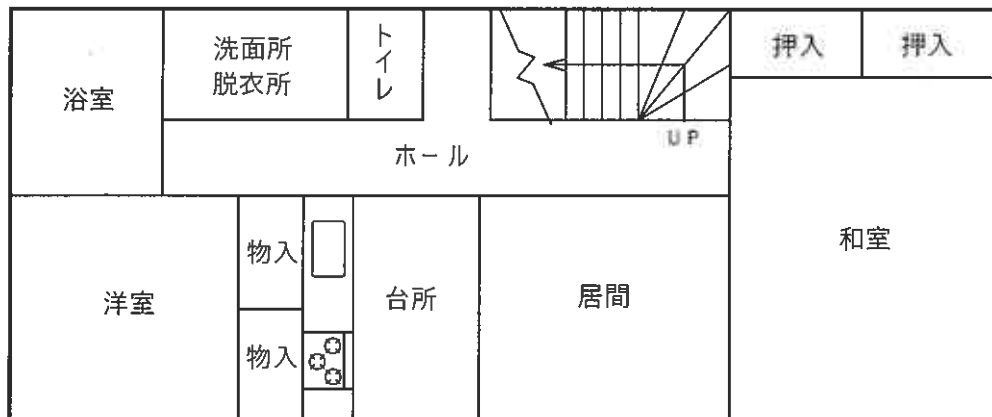
# 建物間取図（物件2）

S = 1 : 100

1階



2階



3階

