

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 8月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 8月 26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4日 午前10時00分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月19日 午後 3時00分 場 所 仙台地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	別紙物件目録中, ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 8月 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,731,000 1,384,800	一括	346,200	118,127	0
1	613,000				
2	332,000				
3	786,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1067.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 |
| | 地 番 | 20番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 577.86平方メートル |
| 3 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎20番地1、20番地2 |
| | 家屋 番号 | 20番1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 239.76平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約249.21平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.09平方メートル |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	1 6 3 . 4 3 平方メートル
符 号	3
種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3 6 . 0 0 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	5 7 . 8 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 1 . 8 6 平方メートル

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は別紙機械器具等目録記載のとおり

(別紙)

機械器具等目録

○物件3(主である建物)に存する機械器具等 (工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載なし)

機械器具番号	種類	構造	個数又は延長	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	シザーリフト	ステンレス等	1	不詳	不詳	不詳	不詳
②	2柱リフト	ステンレス等	1	(株)スギヤス	不詳	ビシャモン OSP25	9508338

○物件3(附属建物符号1)に存する機械器具等 (工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載なし)

機械器具番号	種類	構造	個数又は延長	製造者名	製造年月	型式	製造番号
③	サイドスリップテスター	ステンレス等	1	(株)アルティア	不詳	ニッサルコ IM-2254	不詳
④	スーパーコンピテスター	ステンレス等	1	(株)アルティア	不詳	ニッサルコ IM-2598	不詳
⑤	シザーリフト	ステンレス等	1	不詳	不詳	不詳	不詳



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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3】

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 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1067.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 |
| | 地 番 | 20番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 577.86平方メートル |
| 3 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎20番地1、20番地2 |
| | 家屋 番号 | 20番1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 239.76平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約249.21平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.09平方メートル |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	163.43 平方メートル
符 号	3
種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	36.00 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	57.80 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 1.86 平方メートル

工場抵当法第 3 条の目録外の機械器具等は別紙機械器具等目録記載のとおり



(別紙)

機械器具等目録

○物件3(主である建物)に存する機械器具等 (工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載なし)

機械器具番号	種類	構造	個数又は延長	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	シザーリフト	ステンレス等	1	不詳	不詳	不詳	不詳
②	2柱リフト	ステンレス等	1	(株)スギヤス	不詳	ビシャモン OSP25	9508338

○物件3(附属建物符号1)に存する機械器具等 (工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載なし)

機械器具番号	種類	構造	個数又は延長	製造者名	製造年月	型式	製造番号
③	サイドスリップテスター	ステンレス等	1	(株)アルティア	不詳	ニッサルコ IM-2254	不詳
④	スーパーコンピテスター	ステンレス等	1	(株)アルティア	不詳	ニッサルコ IM-2598	不詳
⑤	シザーリフト	ステンレス等	1	不詳	不詳	不詳	不詳



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 3月 19日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐 藤 俊 也 (印)

(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 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎
地 番 20 番 1
地 目 宅地
地 積 1067.17 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎
地 番 20 番 2
地 目 宅地
地 積 577.86 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 20 番地 1、20 番地 2
家屋 番号 20 番 1
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 239.76 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 63.09 平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	1 6 3 . 4 3 平方メートル
符 号	3
種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3 6 . 0 0 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	5 7 . 8 0 平方メートル

所有者 有限会社伊藤自動車



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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（債務者） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	4 枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件 3	
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： 249.21 m ² （概測）	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 物置 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 1.86 m ² （概測） }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・工場 として使用している ☐ 「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	4 枚目「その他の事項」のとおり	
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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1, 2 関係

物件 1, 2 は物件 3 の敷地（一画地）として利用されている。

物件 1, 2 の東側で接する 20 番 3 の土地（地目公衆用道路，地積 78 m²，所有者登米市）を介し，市道に接している（評価人が登米市道路課から聴取）。

物件 1, 2 及び売却対象外の 19 番の土地所有者は同一人であるが，同 19 番から市道への出入りは物件 1 を介して行われている。

物件 1, 2 所有者 A は，物件 3 所有者会社の創始者兼取締役であり，物件 1, 2 の使用に関する取決等はなく，無償で使用させていたとの現代表者からの説明がある。

■ 物件 3 関係

物件 3 の附属建物符号 2 の一部は，売却対象外の 19 番の土地（地目宅地，地積 1832.27 m²，所有者 A）に跨がっている可能性がある。

物件 3 の主である建物の南側部分，物件 3 の附属建物符号 1 の北東側部分，物件 3 の附属建物符号 4 の北西側部分，物件 3 の主である建物及び同附属建物符号 2 との間には，それぞれ下屋が存する。

物件 3 の附属建物符号 4 の下屋も同様に上記 19 番の土地に跨がっている。

物件 3 の未登記附属建物につき，立入調査及び仙台法務局塩竈支局において登記記録を調査した結果等から未登記附属建物であると認定した。

物件 3 所有者が設置したスチール製物置（動産）が存する。

物件 3 の主である建物及び附属建物符号 1 内に残置されている機械器具類は以下のとおりである（なお，機械器具類の配置場所については，建物間取図内に番号を記載した。）。
【物件 3 の主である建物内の機械器具】

- ① シザーリフト（構造：ステンレス等，個数：1，製造者名：不明，製造年月：不明，型式：不明，製造番号：不明）
- ② 2 柱リフト（構造：ステンレス等，個数：1，製造者名：株式会社スギヤス，製造年月：不明，型式：ビシャモンOSP25，製造番号：9508338）

【物件 3 の附属建物符号 1 の建物内の機械器具】

- ③ サイドスリップテスター（構造：ステンレス等，個数：1，製造者名：株式会社アルティア，製造年月：不明，型式：ニッサルコIM-2254，製造番号：不明）
- ④ スーパーコンピテスター（構造：ステンレス等，個数：1，製造者名：株式会社アルティア，製造年月：不明，型式：ニッサルコIM-2598，製造番号：不明）
- ⑤ シザーリフト（構造：ステンレス等，個数：1，製造者名：不明，製造年月：不明，型式：不明，製造番号：不明）

(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
■ B (有限会社伊藤自動車代表取締役)	私は、債務者有限会社伊藤自動車の代表取締役です。同社は、令和2年2月から会社を閉めており、現在は休眠状態にあります。同社は、元々、私の父であるAが個人でやっていたものを法人成りしたもので、主に、スズキ自動車の副代理店としてやっていました。工場等にある機械器具については、ここ5年くらいは動かしていないので、通常のとおり作動するかどうかわかりません。物件1、2は、いずれも父Aの所有ですが、有限会社伊藤自動車に対しては、その敷地を無償で使用させていました。未登記附属建物は、同社の廃油置場として使用していました。物件3の附属建物符号3につき、近所の知り合いに車庫として無償で使用させています。現在、父Aは施設に入所中です。

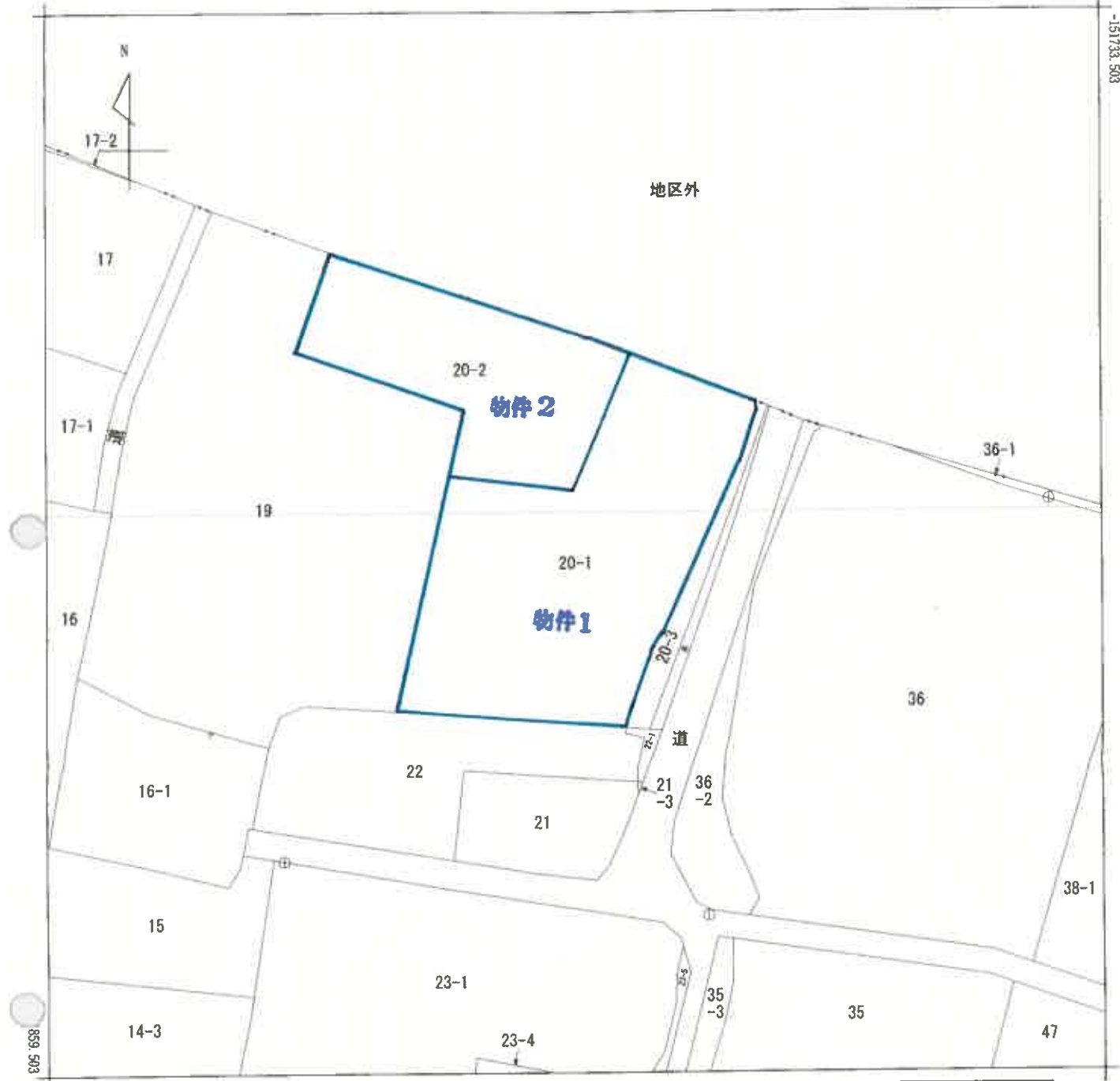
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月20日 (木) 15:30-15:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年3月5日 (水) 9:45-10:50	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 会社代表者Bから事情聴取 (評価人同行)
同 日 14:00-14:10	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書及び全部履歴事項証明書受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

法第14条地図

(座標値種別：図上測定) +27051.151



+26926.151 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出
米山町中津山
宇瀬ヶ崎

A4判に縮小

請求部	所在	登米市米山町中津山字瀬ヶ崎				地番	20番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備付年月日(原図)			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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和6年12月19日

仙台法務局

請求番号：6-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

土地建物位置関係図

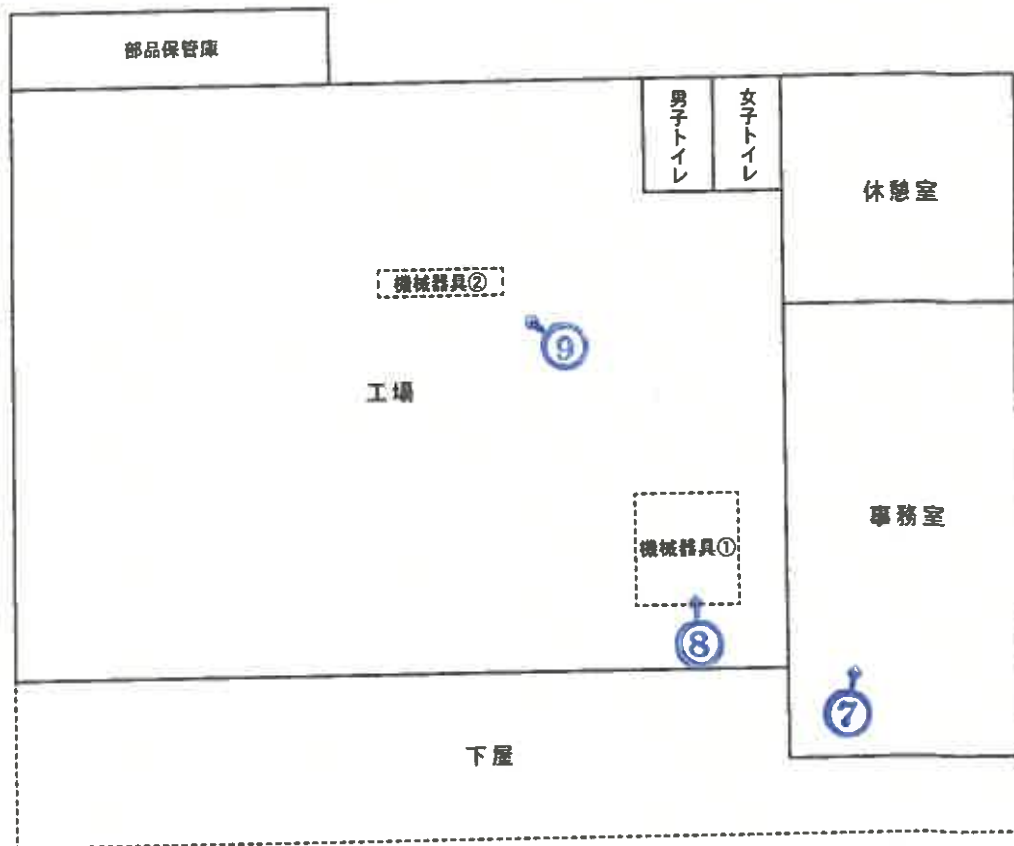


凡 例
←○写真(撮影場所)

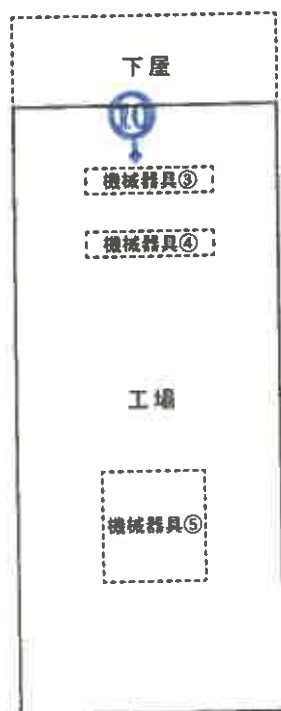
4
縮尺 1/500

建物間取図（物件3）

○物件3 主である建物



○物件3 附属建物 符号1



凡 例
←○写真(撮影場所)

縮尺 1/150

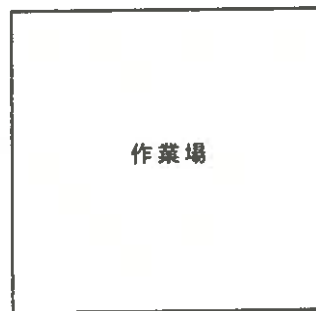
(9 枚目)

建物間取図（物件3）

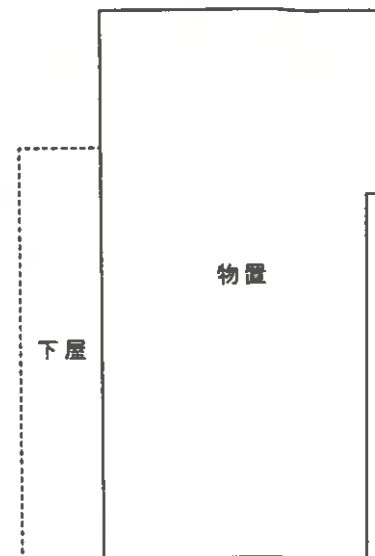
○物件3 附属建物 符号2



○物件3 附属建物 符号3



○物件3 附属建物 符号4



○物件3 未登記附属建物



凡 例
←○写真(撮影場所)



縮尺 1/150

写 真 1

市道

物件3（主である建物）

増築部分

市道



写 真 2

市道

物件3（附属建物符号1）

物件1，2

未登記附属建物



写 真 3

物件3（附属建物符号2）

下屋

物件1、2



写 真 4

市道

物件3（附属建物符号2）

スチール製物置（動産）



写 真 5

物件3（附属建物符号3）



写 真 6

物件3（附属建物符号4）

下屋



写 真 7



写 真 8

機械器具①



写 真 9

機械器具②



写 真 1 0

機械器具③

機械器具⑤

機械器具④



写 真 1 1



写 真 1 2 未登記附属建物



令和 7 年（ケ） 第 4 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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 小 竹 潤

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,731,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 613,000 円
物件 2 (土地)	金 332,000 円
物件 3 (建物)	金 786,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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ことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載の通り	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		床面積:249.21㎡(概測)
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	3	

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	4	
			(未登記附属建物) 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:1.86㎡(概測)
番号	特 記 事 項		
3	物件3の主である建物、附属建物符号1の内部に機械器具等の存在を確認した。その概要は本文記載のとおりであり、建物内における位置関係は、別添「建物間取図」に示したとおりである。		

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、2)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「瀬峰」駅の南東方・道路距離約8.3km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、登米市の旧米山町郊外に位置する農家集落地域にあって、周辺は農家住宅を中心に、事業所や農林地も見られる。目的物件北側の市道以北には田地地域が広がる。 旧来からの村落地域であり、周辺街路の配置状態はやや劣り、通り抜けできない行止り道路や未舗装道路なども見られる。公共施設や店舗などが見られる旧米山町中心部からはやや離れ、生活利便性は劣る。 目的物件北側は平坦な地勢であるが、南側は緩やかな丘陵地勢となっており、目的物件北側の平坦部は、洪水災害による浸水想定深0.5m以上3.0m未満の区域に存する。(登米市洪水ハザードマップによる) 地域内の標準的な面地は、幅員約5mの舗装市道に接面する地積1,000㎡程度の農家住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	登米市米山総合支所: 約5.9km	市立中津山小学校: 約2.5km
	ウジェスーパー中津山店: 約4.7km	市立米山中学校: 約4.8km
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,645.03㎡ (物件1: 1,067.17㎡、物件2: 577.86㎡) 約53m×約49m(最長部分) やや不整形 概ね平坦 角地 なし
接面道路の状況	○ 北側約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号該当 ○ 東側約5～6m、市道、舗装有、0～2m低く接面(市有地を介して接面)。 建築基準法上: 法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	物件3の建物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。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「瀬ヶ崎遺跡」の区域に近接する。掘削および盛り土を伴う住宅建築・土木工事・造成工事などを行う場合には、担当課への届出、協議などが必要になる可能性がある。	

土壌汚染の有無	令和2年2月の会社閉鎖まで、物件3の主である建物、附属建物符号1は自動車整備工場として利用されていた。また附属建物符号2は板金・塗装工場として利用されていた。物件1、2土地上や建物内には以前使用していたと思われる塗料や廃油などの缶が確認された。土壌汚染の可能性が認められるが、土壌汚染の有無、汚染状況を厳密に特定するためには、専門調査機関の調査が必要と判断される。
特 記 事 項	①東側市道との間には市有地(地番:20番3、地目:公衆用道路、所有者:登米市)が介在しており、当該市有地を介して出入りしている。(土地建物位置関係図のとおり) ②物件1、2及び隣接地(地番:19番、地目:宅地、地積:1,832.27㎡)の土地所有者は同一人である。同19番は北側で市道に接面するが、現状では物件1を介して東側市道から出入りしている。 ③隣接地(19番)との境界付近に未登記附属建物、物件3附属建物符号2の北側にスチール製物置(動産)が存する。 ④物件3附属建物符号2は、一部隣接地(19番)に跨っている可能性が高い。また、物件3附属建物符号4の下屋は、隣接地(19番)に跨っている。

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3 :主である建物)

区 分	主である建物 : 家屋番号20番1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成8年11月29日新築
	経 過 年 数	28 年
	経済的残存耐用年数	2 年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板ほか
	内 壁	外壁材・構造材現し、ビニールクロスほか
天 井	外壁材・構造材現し、石膏ボードほか	
	床	土間コンクリート、フローリングほか
設 備	電気・給排水・衛生設備等	
	そ の 他	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)	249.21㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	工場
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

○物件3(主である建物)に存する機械器具等 (工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載なし)

機械器具番号	種類	構造	個数又は延長	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	シザーリフト	ステンレス等	1	不詳	不詳	不詳	不詳
②	2柱リフト	ステンレス等	1	(株)スギヤス	不詳	ビシャモン OSP25	9508338

※ 配置番号は別添「建物間取図」上の番号を記したものである。

(物件3 :附属建物 符号1)

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年12月20日新築 24 年 6 年
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板ほか
	内 壁	外壁材・構造材現し
天 井	天 井	外壁材・構造材現し
	床	土間コンクリート
設 備	設 備	電気設備等
	そ の 他	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)	63.09㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

○物件3(附属建物符号1)に存する機械器具等 (工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載なし)

機械器具番号	種類	構造	個数又は延長	製造者名	製造年月	型式	製造番号
③	サイドスリップデスター	ステンレス等	1	(株)アルティア	不詳	ニッサルコ IM-2254	不詳
④	スーパーコンピテスター	ステンレス等	1	(株)アルティア	不詳	ニッサルコ IM-2598	不詳
⑤	シザーリフト	ステンレス等	1	不詳	不詳	不詳	不詳

※ 配置番号は別添「建物間取図」上の番号を記したものである。

(物件3 :附属建物 符号2)

区 分	附属建物 符号2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年月日不詳新築 46 年 ほぼ終了している
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板、塩ビ波板ほか
	内 壁	外壁材・構造材現し、合板ほか
	天 井	外壁材・構造材現し、石膏ボードほか
	床	土間コンクリートほか
	設 備	電気設備等
	そ の 他	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)	163.43㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①老朽化が進行しており独立した経済価値は認められない。 ②当該建物は、一部隣接地(19番)に跨っている可能性が高い。 ③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(物件3 :附属建物 符号3)

区 分	附属建物 符号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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年月日不詳新築 35 年 ほぼ終了している
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	外壁材・構造材現しほか
天 井	天 井	外壁材・構造材現しほか
	床	土間コンクリート
設 備	設 備	電気設備等
	そ の 他	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)	36.00㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	作業場
	間 取 り	別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①老朽化が進行しており独立した経済価値は認められない。 ②対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(物件3 :附属建物 符号4)

区 分	附属建物 符号4	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和53年月日不詳新築 47 年 ほぼ終了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	外壁材・構造材現しほか
天 井	天 井	外壁材・構造材現しほか
	床	土間コンクリートほか
設 備	設 備	電気設備等
	そ の 他	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)	57.80㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①老朽化が進行しており独立した経済価値は認められない。 ②当該建物西側の下屋は、隣接地(19番)に跨っている。 ③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(物件3 :未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 ほぼ終了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	外壁材・構造材現し
天 井	天 井	外壁材・構造材現し
	床	土間
設 備	設 備	なし
	そ の 他	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)	1.86㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添『建物間取図』の通り
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①老朽化が進行しており独立した経済価値は認められない。 ②以前は廃油置場として使用されていた。 ③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1、2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	3,620円/㎡	0.87	1,067.17㎡	0.50	1,680,000円
2	3,620円/㎡	0.87	577.86㎡	0.50	910,000円
合 計					2,590,000円

ア. 標準画地価格

地価調査基準地【登米(県)－19】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 5,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & = & 3,620\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地域において標準的

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件 +5% (1.05)
環境条件 +30% (1.30)
上記相乗積 137% (1.05 × 1.3 = 1.37)

イ. 個別格差

角地 +2% (1.02)
形状 △10% (0.90)
規模 △5% (0.95)
上記相乗積 87% (1.02 × 0.90 × 0.95 = 0.87)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は築後長期間が経過しており、目的土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して、建付減価を右記の通りと判定した。 △50% (0.50)

(2) 建物価格(物件3)

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
3 主である 建物	130,000円/㎡	249.21㎡	0.03	972,000円
3 附属建物 符号1	150,000円/㎡	63.09㎡	0.10	946,000円
合 計				1,918,000円

ウ. 現価率

○物件3 主である建物

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.03 = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array} \div 30\text{年} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

○物件3 附属建物符号1

経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率50%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.10 = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 6\text{年} \end{array} \div 30\text{年} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

(3) 物件3に係る機械器具等の価格

物件3の内部に存する機械器具等に関しては、中古市場における市場価値等を考慮し、以下のとおり査定を行った。なお、これらの機械器具等は、すべて工場抵当法3条目録外となる。

配置 番号	種類	個数又 は延長	摘要	価格
①	シザーリフト	1	老朽化が著しく、経済価値は認められない。	0円
②	2柱リフト	1	同上	0円
③	サイドスリップテスター	1	同上	0円
④	スーパーコンビテスター	1	同上	0円
⑤	シザーリフト	1	同上	0円
物件3に係る機械器具等価格の合計額				0円

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件1、2)については土地利用権等価格を控除、建物(物件3)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、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 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
1	1,680,000円	1.00	0.05 使用借権	84,000円
2	910,000円	1.00	0.05 使用借権	46,000円
合計				130,000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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	1,680,000円	-84,000円	1.00	0.64	0.60	613,000円
2	910,000円	-46,000円	1.00	0.64	0.60	332,000円
3	1,918,000円	+130,000円	1.00	0.64	0.60	786,000円
一括価格(合計)						1,731,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

建物用途が特殊で規模も大きく、需要は限定されることを考慮した。△20% (0.80)

土壌汚染リスクが存在し、需要の減退が見込まれることを考慮した。△20% (0.80)

上記相乗積 64% (0.8 × 0.8 = 0.64)

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【登米(県)－19】

所 在 : 登米市南方町畑岡下85番2
価 格 : 5,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「瀬峰」駅の東方道路距離約5.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側4.6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗兼住宅が混在する住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

4 号

物 件 目 録

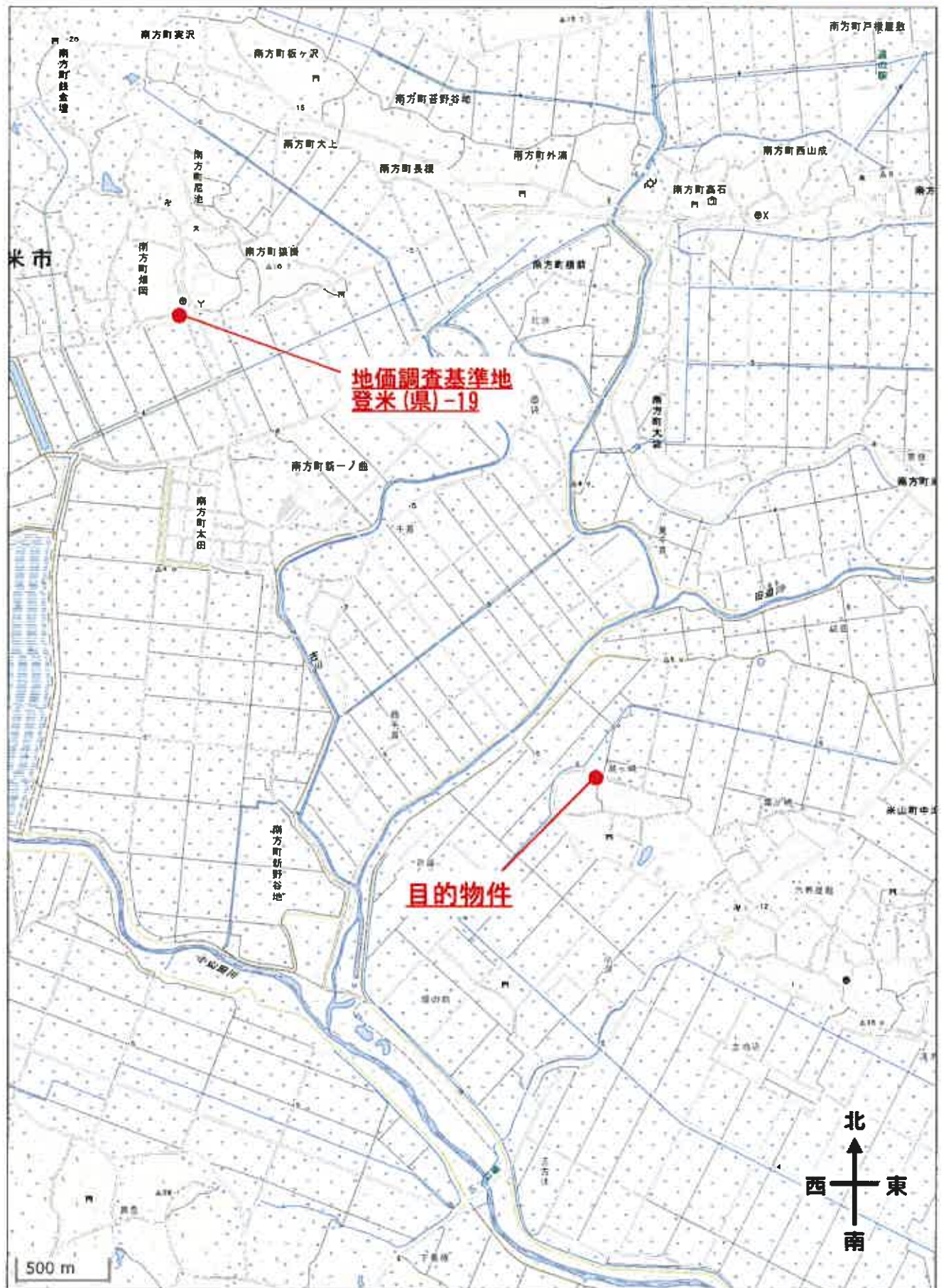
- | | | |
|---|--------|-------------------------------|
| 1 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1067.17 平方メートル |
| | | |
| 2 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 |
| | 地 番 | 20 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 577.86 平方メートル |
| | | |
| 3 | 所 在 | 登米市米山町中津山字瀬ヶ崎 20 番地 1、20 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 239.76 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.09 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |

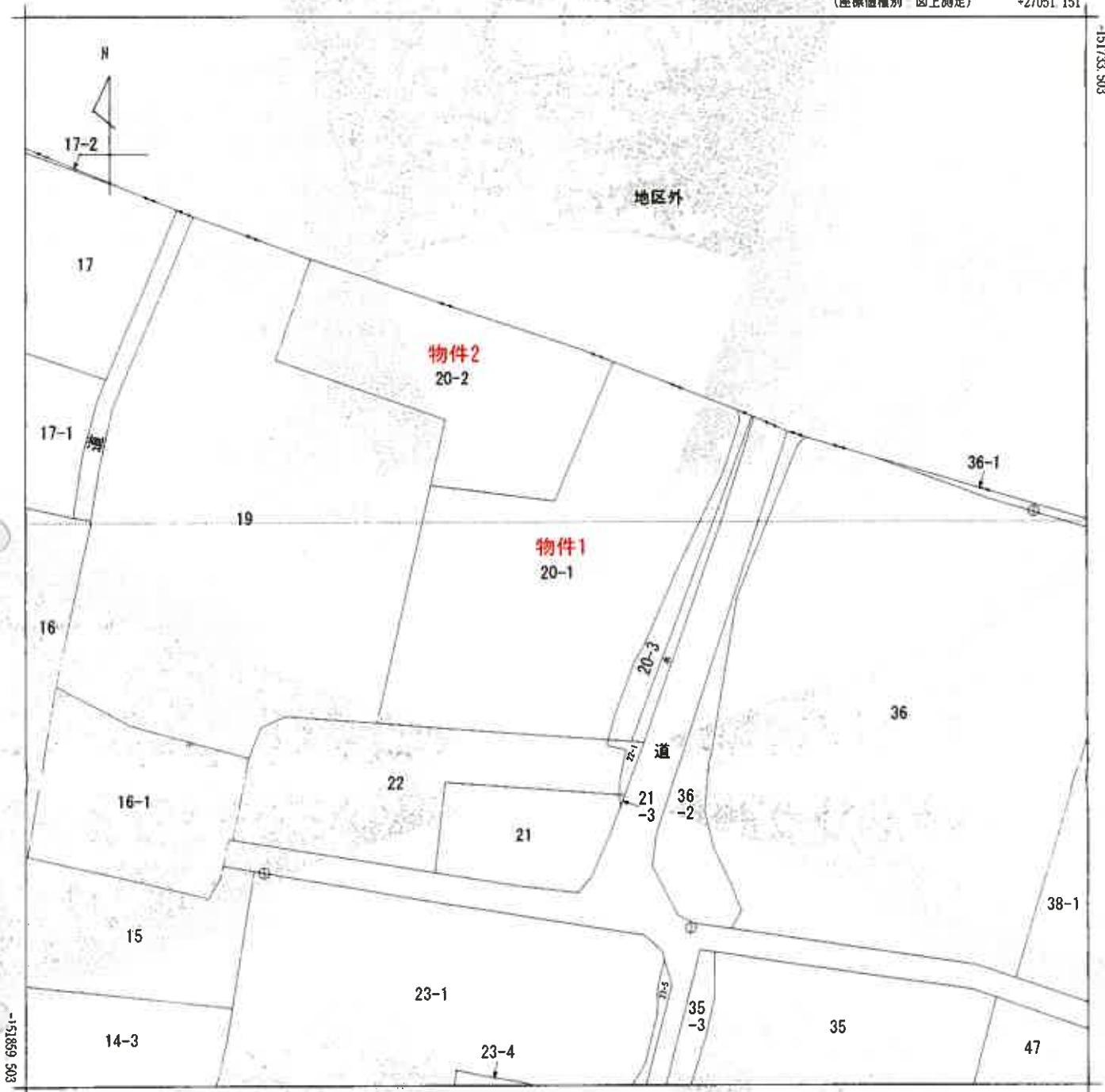
令和 7 年 (ケ) 第

4 号

物 件 目 録

種 類	工場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	1 6 3 . 4 3 平方メートル
符 号	3
種 類	作業場
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3 6 . 0 0 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	5 7 . 8 0 平方メートル





+26926.151 (座標値種別: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (ttohokutaiheiyuoki2011.par) による修正がされています。
 (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 (iwatemiya2008.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 米山町中津山
 字瀬ヶ崎

請求部	所在	登米市米山町中津山字瀬ヶ崎				地番	20番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月			備付年月日(原図)		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。

(仙台法務局登米支局管轄)

令和6年12月19日

仙台法務局

請求番号: 6-1

登記官

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局登録支店管轄)
令和6年12月19日 仙台法務局

登記官

612368

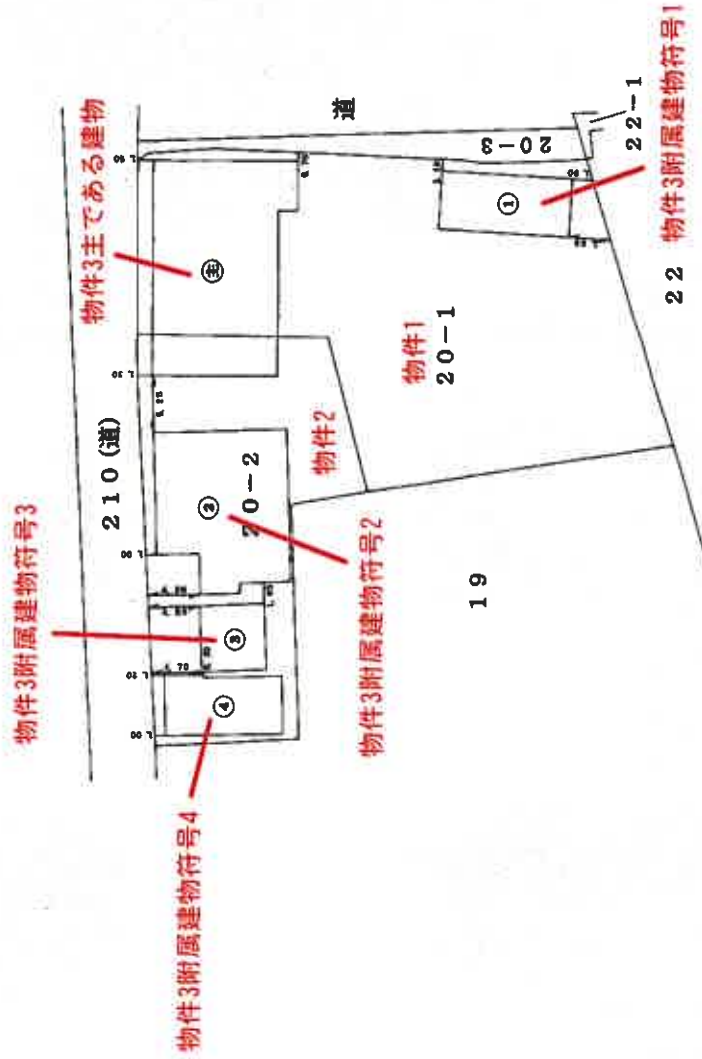
各階平面図

家屋番号 20番1

建物図面
1/4 各階平面図

建物の所在 登米郡米山町中津山字瀬ヶ崎20番地1・20番地2

登米清



(百四十四)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

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。

(仙台法務局登録支庁管轄)

令和6年12月19日

仙台法務局

登記官

各階平面図

612369

建物図面

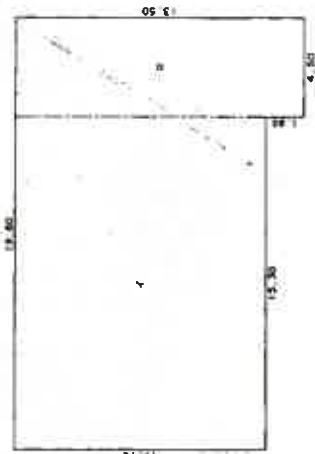
2/4

家屋番号 20番1

建物の所在 登米郡米山町中津山字額ヶ崎20番地1・20番地2

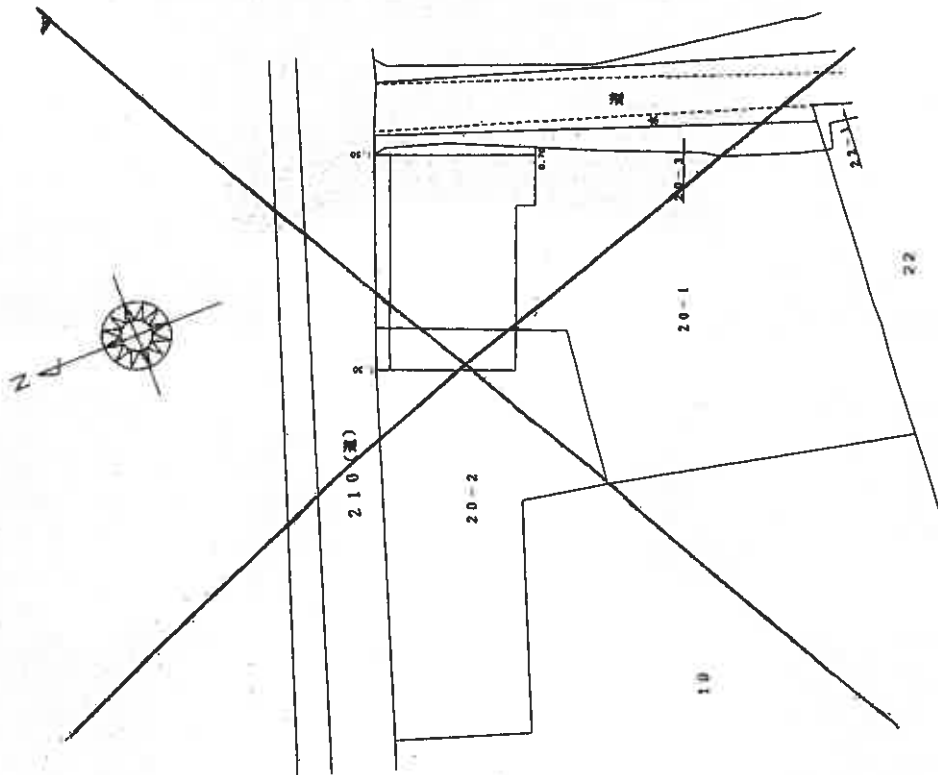
登米市

物件3 主である建物



面積表

11.70	X	13.40	=	156.78
13.40	X	4.50	=	60.30
合計				217.08
床面積				217.08 m ²



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

登記年月日：平成13年10月10日

令和6年12月19日
（仙台法務局登録支局管轄）
仙台法務局

登記簿

請求番号：6-2

(3/4)

各階平面図

612370

家屋番号 20番1

3/4

建物図面

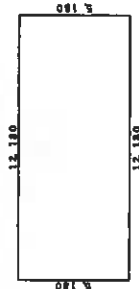
建物の所在

登米市登米山町中津山字瀬ヶ崎20番地1・20番地2

登米市

物件3 附属建物符号1

(符1)

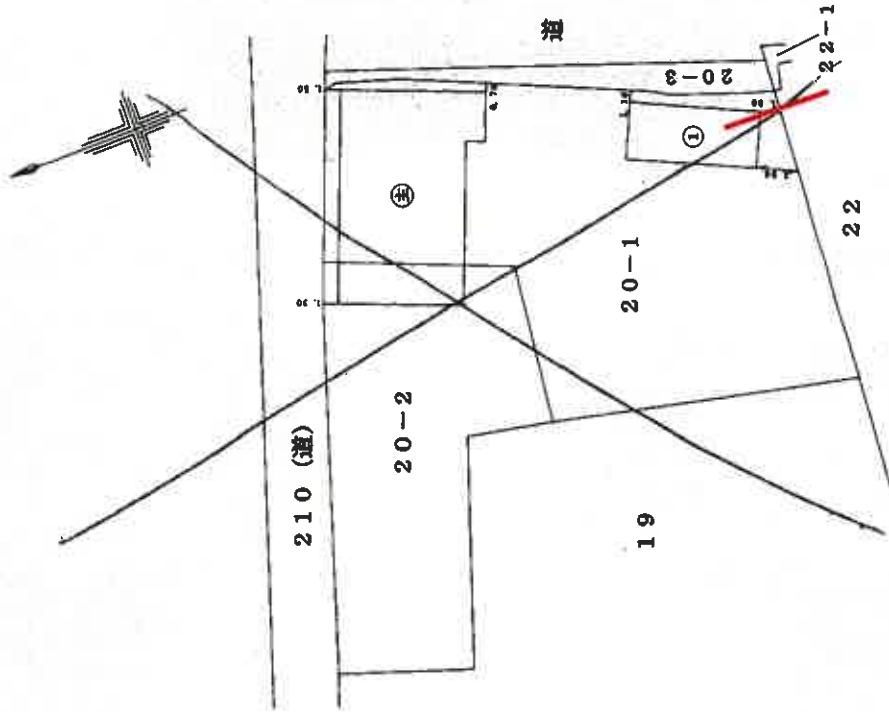


求積表

12.180 x 5.180 = 63.092400

合計 63.092400

床面積 63.09㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年9月27日

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

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。

(仙台法務局登記支局管轄)

令和6年12月19日

仙台法務局

登記官

各階平面図

612371

建物図面

家屋番号 20番1

4/4 各階平面図

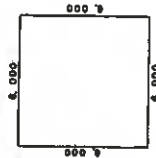
建物の所在

登米市登米郡米山町中津山字瀬ケ崎20番地1・20番地2

登米市

物件3附属建物符号3

(符3)

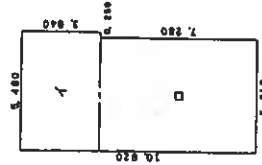


求積表

6,000 × 6,000 = 36,000,000
合計 36,000,000
床面積 36.00 ㎡

物件3附属建物符号4

(符4)



求積表

5,480 × 3,640 = 19,874,400
5,210 × 7,280 = 37,928,800
合計 57,803,200
床面積 57.80 ㎡

作製者

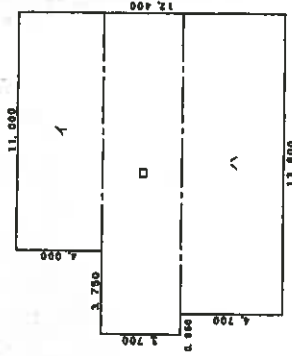
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

物件3附属建物符号2

(符2)

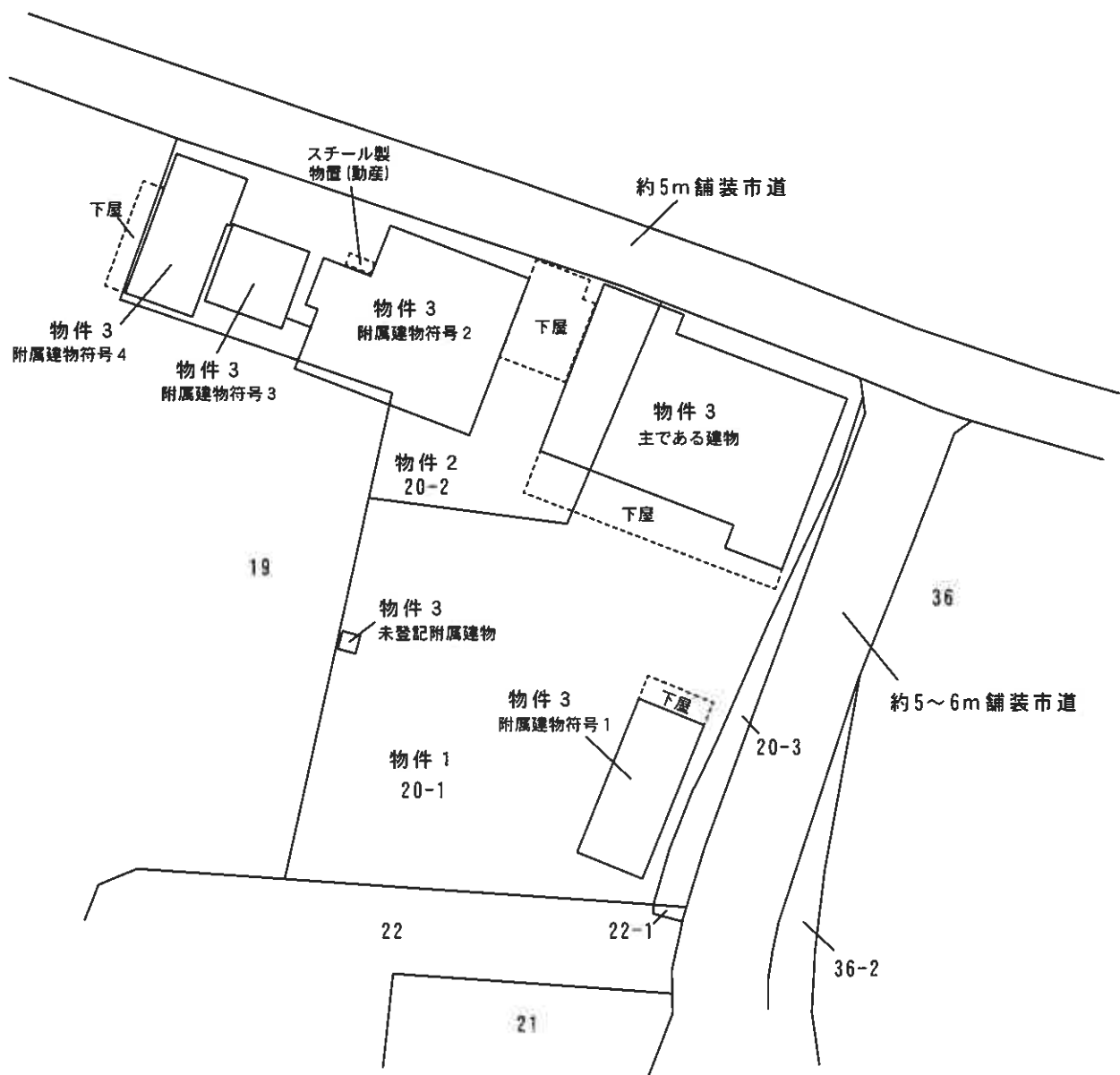


求積表

11,000 × 4,000 = 44,000,000
14,750 × 3,700 = 54,575,000
13,800 × 4,700 = 64,860,000
合計 163,435,000
床面積 163.43 ㎡

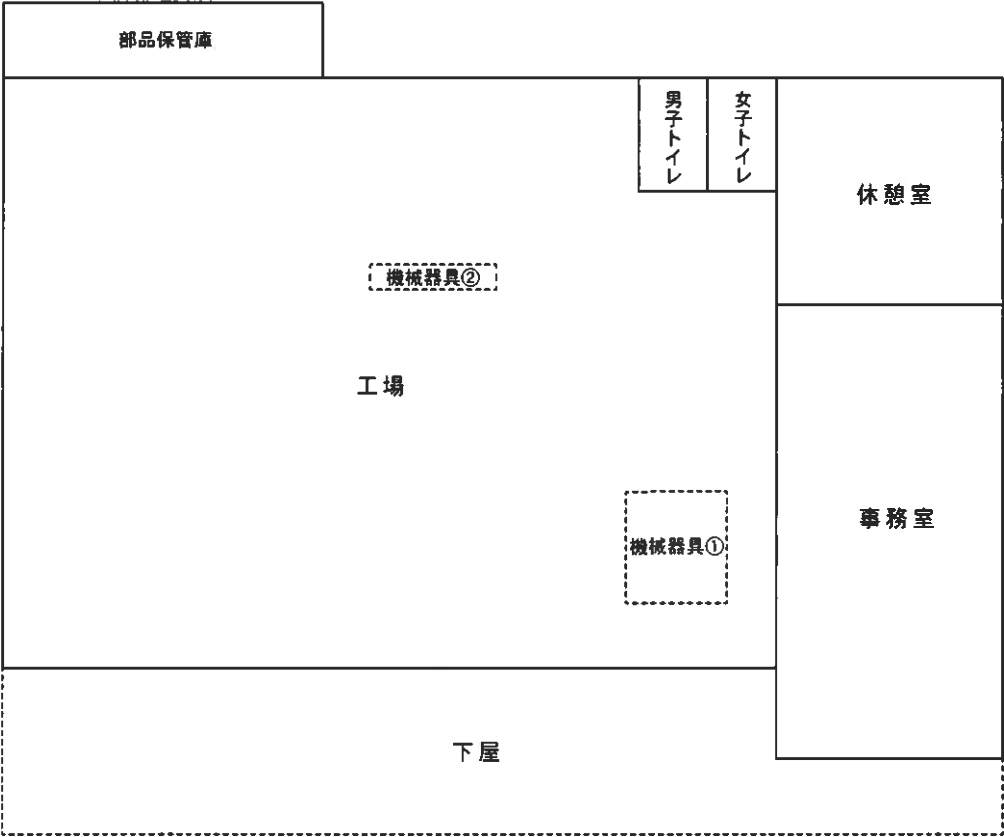
A3サイズをA4サイズに縮小した図面

土地建物位置関係図

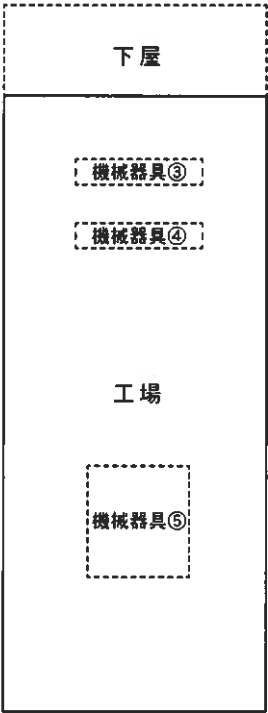


建物間取図（物件 3）

○物件 3 主である建物



○物件 3 附属建物 符号 1



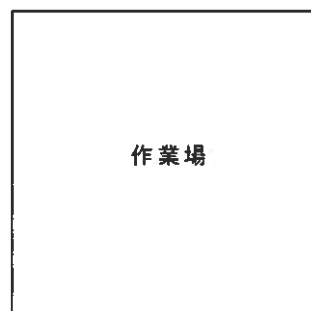
縮尺 1/150

建物間取図（物件 3）

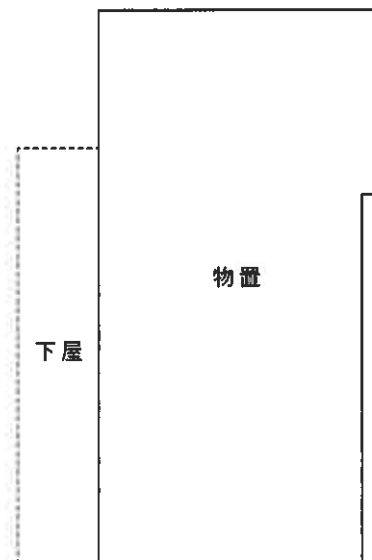
○物件 3 附属建物 符号 2



○物件 3 附属建物 符号 3



○物件 3 附属建物 符号 4



○物件 3 未登記附属建物

