

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

（入札書ごとに必要です。）

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完・提出後の訂正は不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

（よくある誤り）「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。



住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。



宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 8 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 大 張 梓

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 1 1 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 8 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	938,000 750,400	一括	187,600	147,321	35,787
1	379,000				
2	321,000				
3	238,000				



物 件 目 録

1 所 在 塩竈市貞山通三丁目
 地 番 2 8 番 7
 地 目 宅地
 地 積 6 9 5 . 0 9 平方メートル

2 所 在 塩竈市貞山通三丁目 2 8 番地 7
 家屋 番号 2 8 番 7
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 4 . 2 9 平方メートル
 2 階 2 9 . 4 8 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 床 面 積 1 階 2 5 4 . 2 9 平方メートル
 2 階 約 1 9 . 6 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7 . 3 1 平方メートル

符 号 2
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 2. 1 1 平方メートル

(現況)

不存在

3 所 在 塩竈市貞山通三丁目28番地7

家屋 番号 28番7の2

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 143. 38平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約69. 56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約1. 65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 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 | 塩竈市貞山通三丁目 |
| | 地 番 | 28番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 695.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市貞山通三丁目28番地7 |
| | 家屋 番号 | 28番7 |
| | 種 類 | 冷蔵庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階254.29平方メートル
2階 29.48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 床 面 積 | 1階254.29平方メートル
2階約19.65平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 休憩室 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7.31平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 2. 1 1 平方メートル

(現況)

不存在

3 所 在 塩竈市貞山通三丁目 2 8 番地 7

家屋 番号 2 8 番 7 の 2

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 1 4 3. 3 8 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 6 9. 5 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1. 6 5 平方メートル



令和 8年(ケ)第 64号
令和 8年 5月18日受理
令和 8年 7月13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 塩竈市貞山通三丁目
 地 番 28 番 7
 地 目 宅地
 地 積 695.09 平方メートル

2 所 在 塩竈市貞山通三丁目 28 番地 7
 家屋 番号 28 番 7
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 254.29 平方メートル
 2 階 29.48 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7.31 平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2.11 平方メートル

3 所 在 塩竈市貞山通三丁目 28 番地 7
 家屋 番号 28 番 7 の 2

(1 枚目)



物 件 目 録

種 類	冷蔵庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	143.38平方メートル



不動産の表示	「物件目録（物件１，２）」のとおり				
住居表示	宮城県塩竈市貞山通三丁目８番８号				
土地	物件１				
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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	物件１は、物件２及び物件３（未登記附属建物を含む）の敷地として利用されており、その西側で接する道路は、建築基準法第４２条１項３号道路である。				
建物	物件２				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ■種類：　倉庫 □構造： ■床面積：　１階　２５４．２９㎡ ２階　　１９．６５㎡				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を　倉庫　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	５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

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり		
住居表示	宮城県塩竈市貞山通三丁目8番8号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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	物件1は、物件2及び物件3（未登記附属建物を含む）の敷地として利用されており、その西側で接する道路は、建築基準法第42条1項3号道路である。		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類： 倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造： ※5枚目「その他の事項」のとおり 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 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	5枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある		
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2関係

物件2の附属建物符号2の建物は既に滅失しており、存在しない。

物件2の主である建物の2階部分に減築部分が認められる。

物件2所有者が設置したプレハブ物置(動産)、変電設備が各存する。なお、同物置及び物件2の北東側所在の下屋部分の一部が、北側隣地の売却対象外の28番2の土地(地目宅地、地積745.20㎡、所有者A)の土地にはみ出している。

物件2内の電気配線等は既に撤去されており、冷蔵庫等の使用はできない状況にある。

上記変電設備において、PCBが残置されており、その処分に多額の費用等を要する。

■ 物件3関係

物件3内の電気配線、冷却塔(クーリングタワー)は既に撤去されており、物件3を冷蔵庫として使用するためには、多額の費用等が必要となる。

物件3の北西側所在の下屋部分の一部が、北側隣地の売却対象外の28番2の土地(地目宅地、地積745.20㎡、所有者A)の土地にはみ出している。

【未登記附属建物1】

種 類: 倉庫

構 造: 木造スレート葺平家建

床面積: 69.56㎡(概測)

【未登記附属建物2】

種 類: 便所

構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積: 1.65㎡(概測)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件2, 3は, 私が個人で「阿部商店」として冷凍, 冷蔵の仕事をしていましたが, 令和5年の年末に廃業し, 冷蔵庫等については, 経年劣化した状態であった冷却塔(クーリングタワー)や電気配線等は撤去しており, 冷蔵庫として使用するためには多額の費用がかかると思います。また, 変電設備も古く, PCBが使用されているタイプなので, その処分にも多額の費用を要すると思います。北側隣地の売却対象外の28番2の土地は私の所有ですが, 息子の自宅敷地及び通路として使用しています。物件1は私の父所有の土地を相続したもので, 物件3所有者であった一本松冷凍株式会社は, 私の叔父が経営していた会社で, その後, 私に贈与されています。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月20日 (水) 15:50-15:55	塩竈市役所	塩竈市役所市民総務部税務課に資料交付依頼 (5/27 資料受領)
同 日 16:30-16:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年5月26日 (火) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～3 登記中)
8年5月28日 (木) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1～3 登記中
8年5月28日 (木) 16:20-16:30	仙台法務局塩竈支局	※物件1～3 登記中
8年6月11日 (木) 16:20-16:30	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領 (物件1～3)
8年6月16日 (火)	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
8年6月24日 (水) 9:40-10:55	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 Aから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8年 6月 24日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人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、解錠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。		

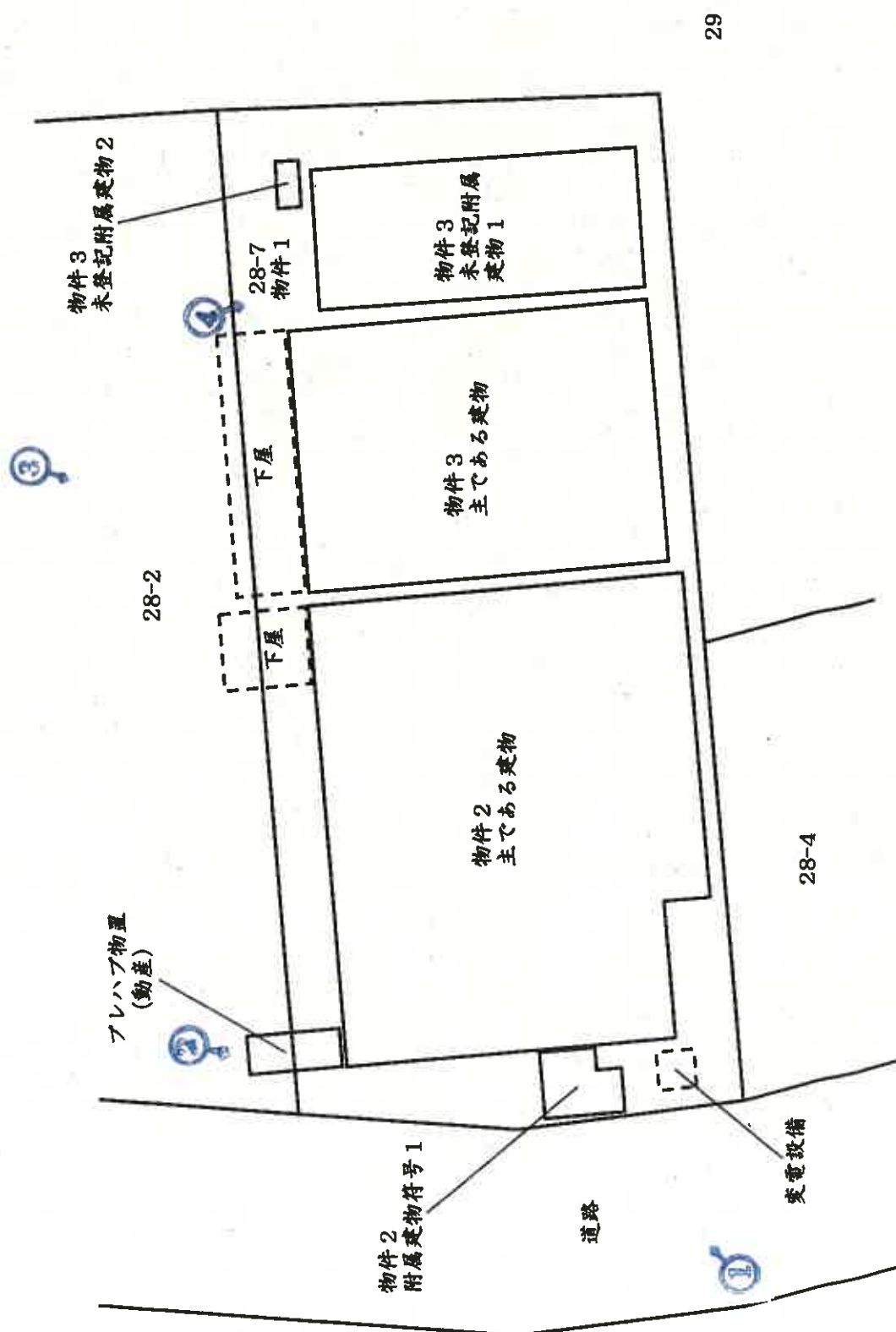
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

+17620.450



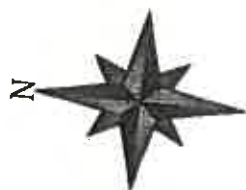
(8 枚目)

(9 枚目)

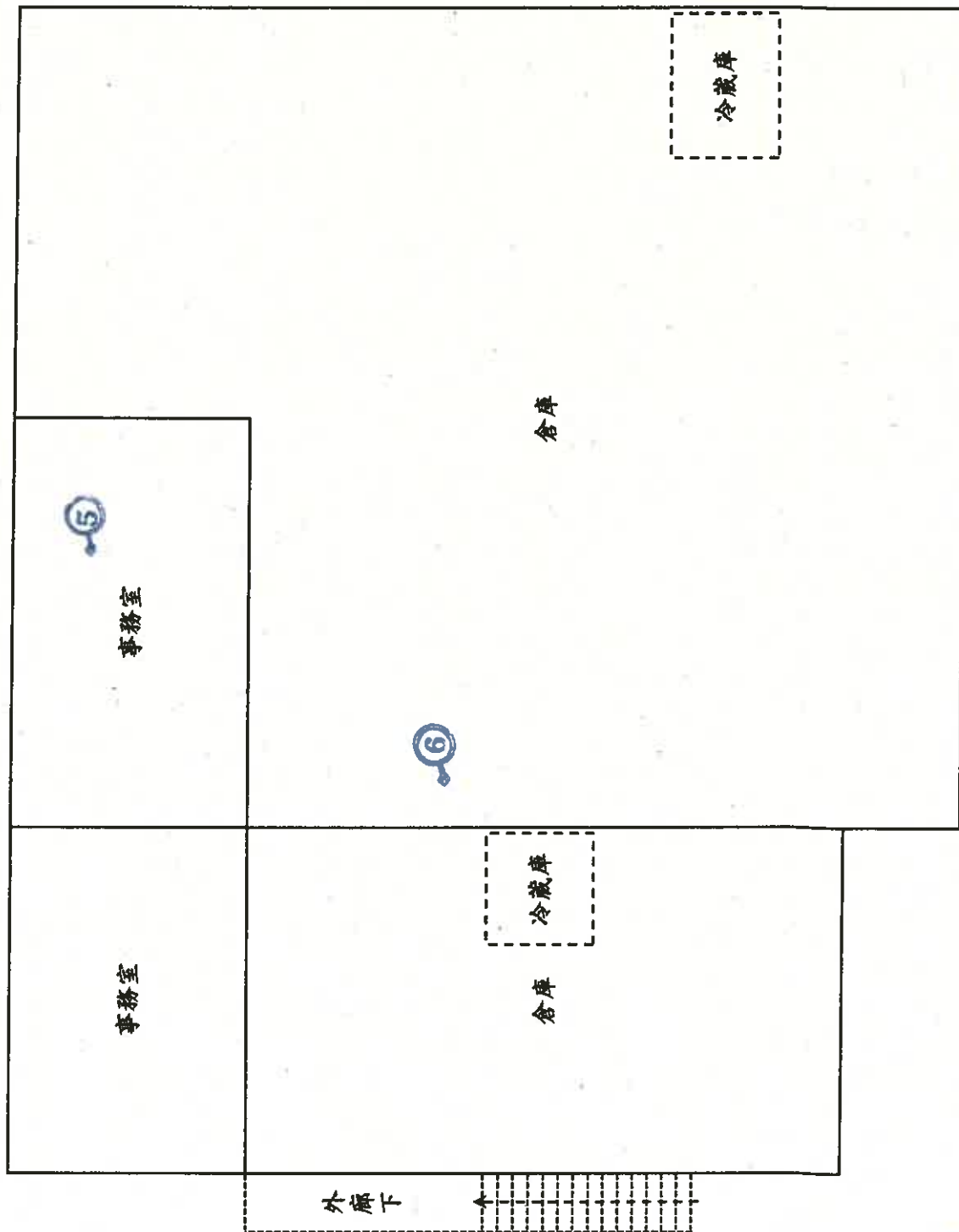


凡例

建物間取図 (物件 2)



主である建物 1 階



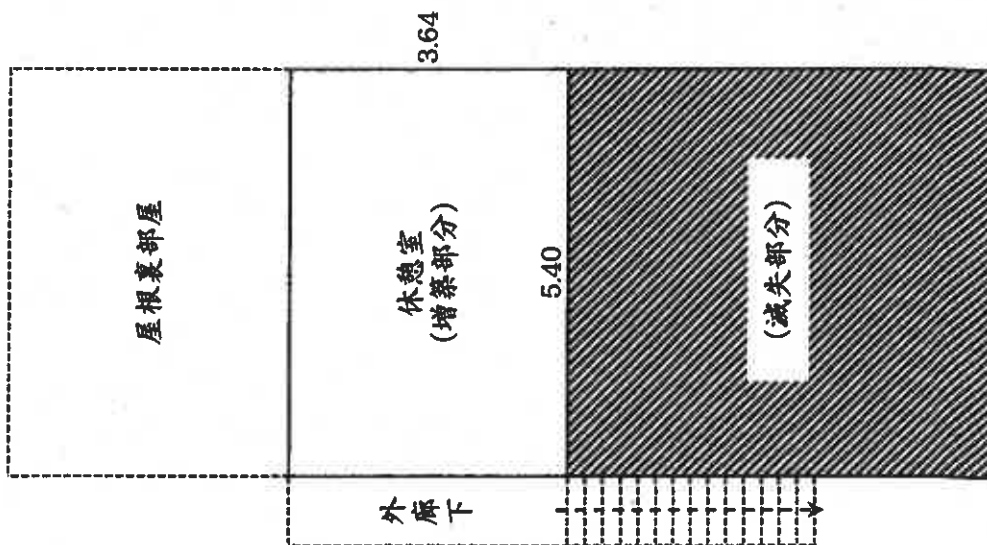
(10 枚目)

凡 例
←○→ 平尺 (測量単位)

建物間取図 (物件 2)



主である建物 2階

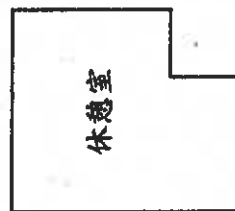


増築部分

$$5.40 \times 3.64 = 19.6560$$

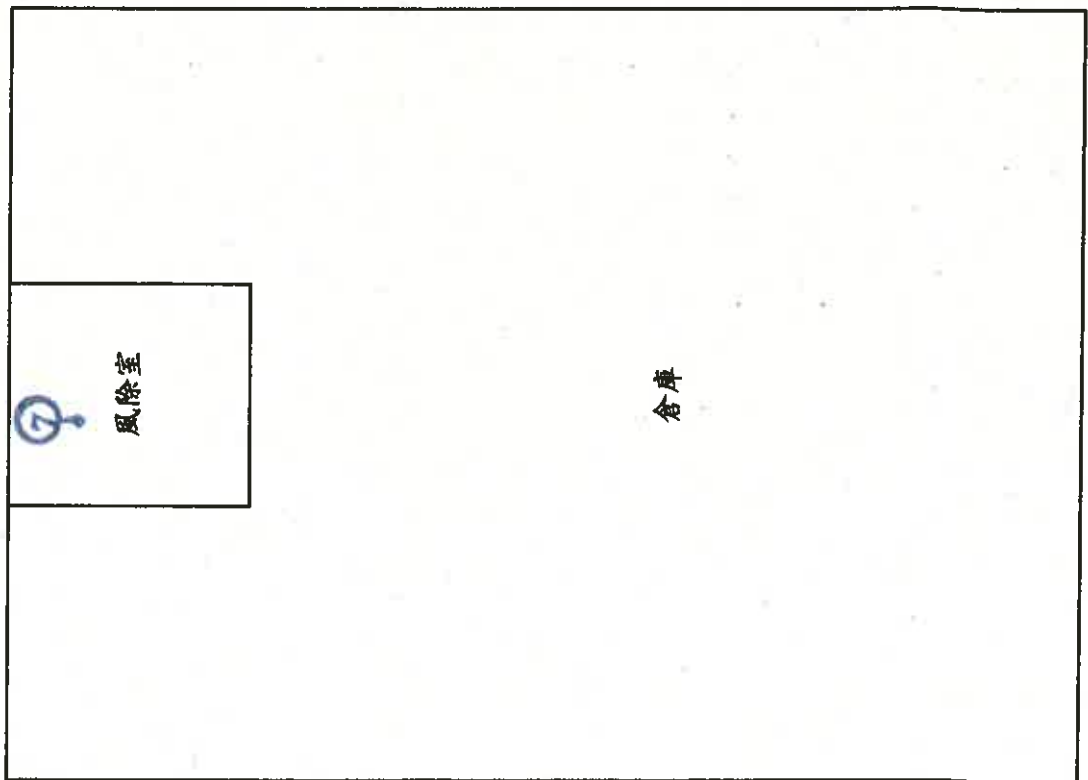
床面積 19.65㎡

附属建物符号 1

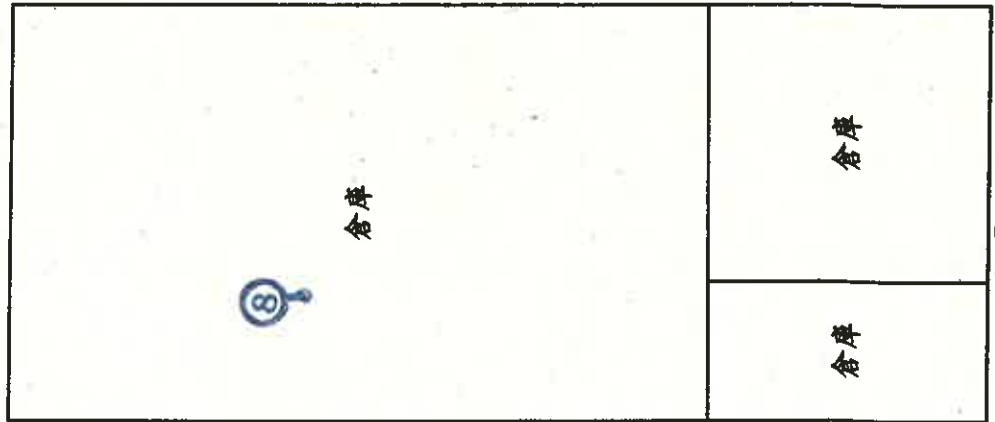




主である建物



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

床面積 1.65㎡



$$5.46 \times 12.74 = 69.5604$$

床面積 69.56㎡

建物間取図 (物件 3)

写真 1 物件 1 物件 2 主である建物 物件 2 附属建物符号 1 変電設備



写真 2 プレハブ物置



写真 3

物件 3 主である建物

下屋



写真 4

物件 3 未登記附属建物 2

物件 3 未登記附属建物 1



写 真 5



写 真 6



(1 5 枚目)

写真 7



写真 8



令和 8 年 (ケ) 第 64 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

	一 括 価 格
	金938,000円
	内 訳 価 格
物件1（土地）	金379,000円
物件2（建物）	金321,000円
物件3（建物）	金238,000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・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2・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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積		種類：倉庫 床面積：2階19.65㎡（概測）
	(附属建物) 符号1 種類 構造 床面積		
	符号2 種類 構造 床面積		滅失
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積		種類：倉庫
			未登記附属建物1 種類：倉庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：69.56㎡（概測）
			未登記附属建物2 種類：便所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：1.65㎡（概測）
番号	特 記 事 項		

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 (道路距離)	J R 仙石線「本塩釜」駅の南東方・道路距離約1.7km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況 (道路距離)	砂押貞山運河の東側に形成された工業地域で、地域内には倉庫、事業所のほか、一部、一般住宅等が混在している。街路は幅員約8mの舗装道路が南北に走っている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。	
	塩竈市役所	約1.6km
	塩釜港湾合同庁舎	約400m
	塩竈市魚市場	約3.8km
	仙台東部道路仙台港北 I C	約6.9km
	主要幹線道路県道仙台塩釜線	約850m
	主要幹線道路国道45号	約1.2km
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	市街化区域 工業地域 指定60% 指定200% なし ー
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	695.09㎡ 約17.5m・約40m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	西側で幅員約8mの舗装道路に等高に接面 (建築基準法42条1項3号道路)	
土地の利用状況等	倉庫等の敷地	
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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	津波浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物：家屋番号28番7	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	昭和47年11月30日新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	満了
構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
仕 様	外 壁	鉄板
	内 壁	あらわし、石膏ボード、ビニールクロスほか
	天 井	あらわし、合板、ビニールクロスほか
	床	コンクリートタタキ、板張りほか
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 254.29㎡	
	2階 19.65㎡（概測）	延 273.94㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	当該建物の周辺には、プレハブ物置（動産）、変電設備が存する。当該物置及び下屋部分の一部が北側隣接地にはみ出している。当該変電設備にはPCBが残置されており、その処分に多額の費用等を要する。 当該建物内の電気配線等は既に撤去されており、冷蔵庫等の使用はできない状況にある。 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 2

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)	昭和47年11月30日新築		
	経 過 年 数	約54年		
	経済的残存耐用年数	満了		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
仕 様	外 壁	鉄板	床	コンクリートタタキ
	内 壁	合板	設 備	なし
	天 井	合板	そ の 他	なし
床面積（現況）	7.31㎡			
現 況 用 途 等	現況用途	休憩室		
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	アスベストについては物件2主である建物と同様			

○物件 3

区 分	主である建物：家屋番号28番7の2			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）		昭和62年10月5日新築	
	経 過 年 数		約39年	
	経済的残存耐用年数		満了	
構 造	鉄骨造陸屋根平家建			
仕 様	外 壁	鉄板	床	コンクリートタタキ
	内 壁	鉄板	設 備	なし
	天 井	鉄板	そ の 他	なし
床面積（現況）	143.38㎡			
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫		
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	当該建物内の電気配線、冷却塔（クーリングタワー）は既に撤去されており、当該建物を冷蔵庫として使用するためには多額の費用等を要する。 当該建物の北西側所在の下屋の一部が北側隣接地にはみ出している。 アスベストについては物件2主である建物と同様			

○物件 3

区 分	未登記附属建物 1			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 満了しているものと判断		
構 造	木造スレート葺平家建			
仕 様	外 壁 内 壁 天 井	鉄板 あらわし、合板 合板	床 設 備 そ の 他	コンクリートタタキ なし なし
床面積（現況）	69.56㎡（概測）			
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	アスベストについては物件 2 主である建物と同様			

○物件 3

区 分	未登記附属建物 2			
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 満了しているものと判断		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
仕 様	外 壁 内 壁 天 井	鉄板 合板 合板	床 設 備 そ の 他	コンクリートタタキ 衛生設備 なし
	(注) 建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。			
床面積（現況）	1.65㎡（概測）			
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	便所 別添『建物間取図』のとおり		
品 等	普通			
保守管理の状態	劣る			
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	アスベストについては物件 2 主である建物と同様			

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,500	1.00	695.09	0.20	2,294,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【塩竈(県)9-1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 21,200\text{円/㎡} & \times & \frac{98.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 16,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +5 (1.05)
環境条件 +20 (1.20)
相乗積 126% (1.05×1.20=1.26)

イ 個別格差 : なし

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物の陳腐化 -80 (0.20)

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
物件2 主である 建物	180,000	273.94	0.01	493,000
物件2 附属建物 符号1	120,000	7.31	0.01	9,000
合計				502,000
物件3 主である 建物	180,000	143.38	0.01	258,000
物件3 未登記附 属建物1	100,000	69.56	0.01	70,000
物件3 未登記附 属建物2	150,000	1.65	0.01	2,000
合計				330,000

ウ 現価率

いずれの建物も経済的耐用年数が満了していることから、物理的損傷の程度や保守管理状況等を考慮の上、現価率をそれぞれ残価率程度の1%と判断した。

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,294,000	1.00	0.45	法定地上権	1,032,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の全範囲とした。

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。

※土地利用権等価格の按分

番号	土地利用権等価格 (円) ア	利用割合 イ	各土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	1,032,000	0.55	568,000
3		0.45	464,000

イ 利用割合：物件2及び物件3の建物の各床面積、配置及び敷地の利用状況等を考慮の上、上記のとおり判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,294,000	-1,032,000	1.00	0.50	0.60	379,000
2	502,000	+568,000	1.00	0.50	0.60	321,000
3	330,000	+464,000	1.00	0.50	0.60	238,000
一括価格（合計）						938,000

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：本件目的建物は電気設備等が撤去されている状態で、変電設備にはPCBが使用されているほか、未登記附属建物の床面積を考慮すると建蔽率60%を超過している状態にある。また、本件目的建物の下屋等が目的外土地である北側隣接地にはみ出しているほか、本件目的建物に製品等を運搬するためには、目的外土地である北側隣接地を利用する必要がある。以上の要因を踏まえると、本件目的物件を売却する際には市場滞留期間の長期化が見込まれるため、上記のとおり市場性修正を施した。

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価調査基準地【塩竈(県)9-1】

所 在 : 塩竈市貞山通3丁目12番29 (住居表示: 貞山通3-4-5)
価 格 : 21,200円/㎡
位 置 : JR仙石線「本塩釜」駅の東方約1.4km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 689㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 北18m舗装市道
用 途 指 定 等 : 工業地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 事務所、営業所等のほかに住宅が混在する工業地域

第7 附属資料

1. 位置図 (国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図 (法第14条第1項地図)
3. 建物図面・各階平面図
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 塩竈市貞山通三丁目
 地 番 2 8 番 7
 地 目 宅地
 地 積 6 9 5 . 0 9 平方メートル

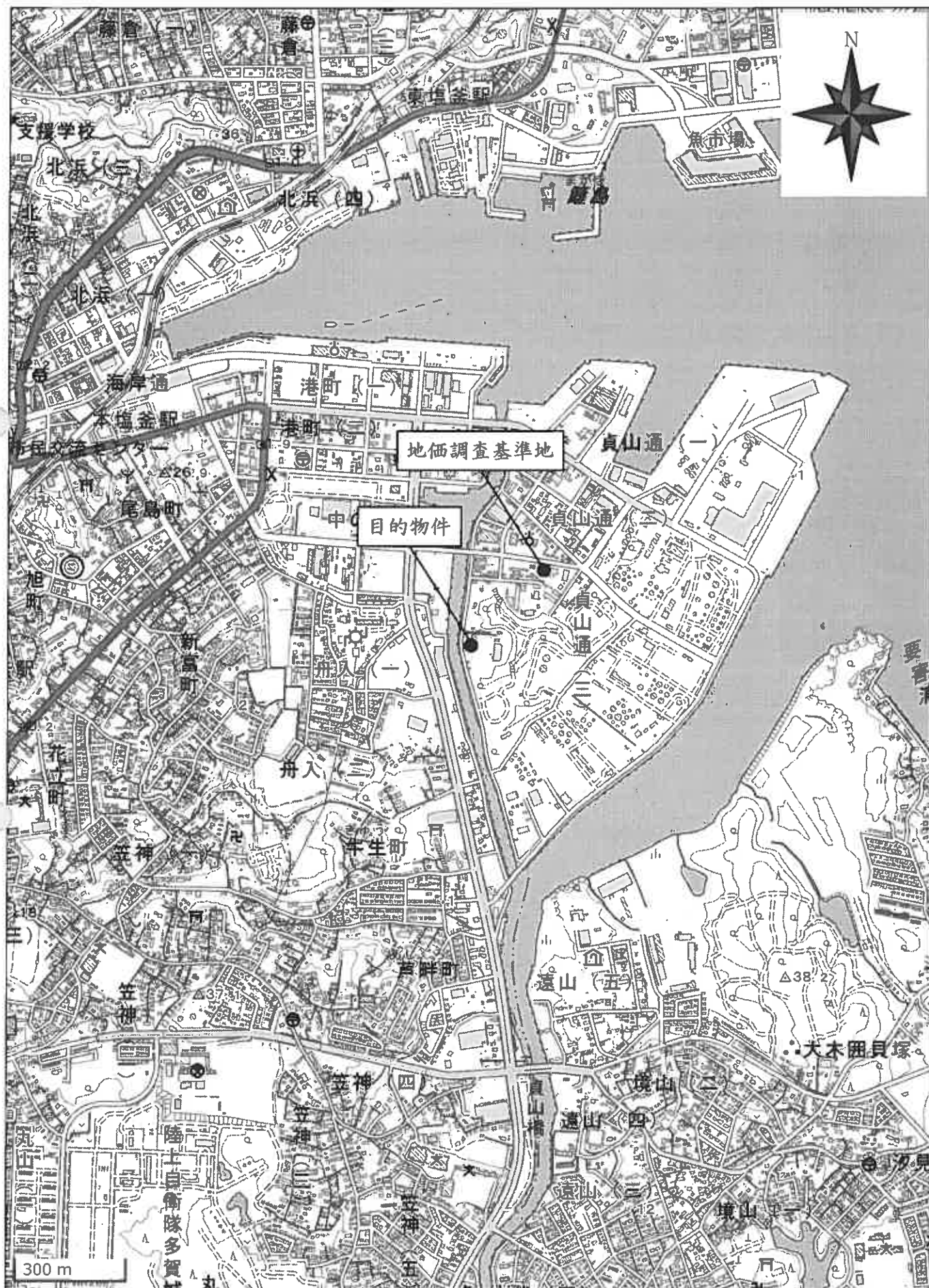
- 2 所 在 塩竈市貞山通三丁目 2 8 番地 7
 家屋 番号 2 8 番 7
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 4 . 2 9 平方メートル
 2 階 2 9 . 4 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7 . 3 1 平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 . 1 1 平方メートル

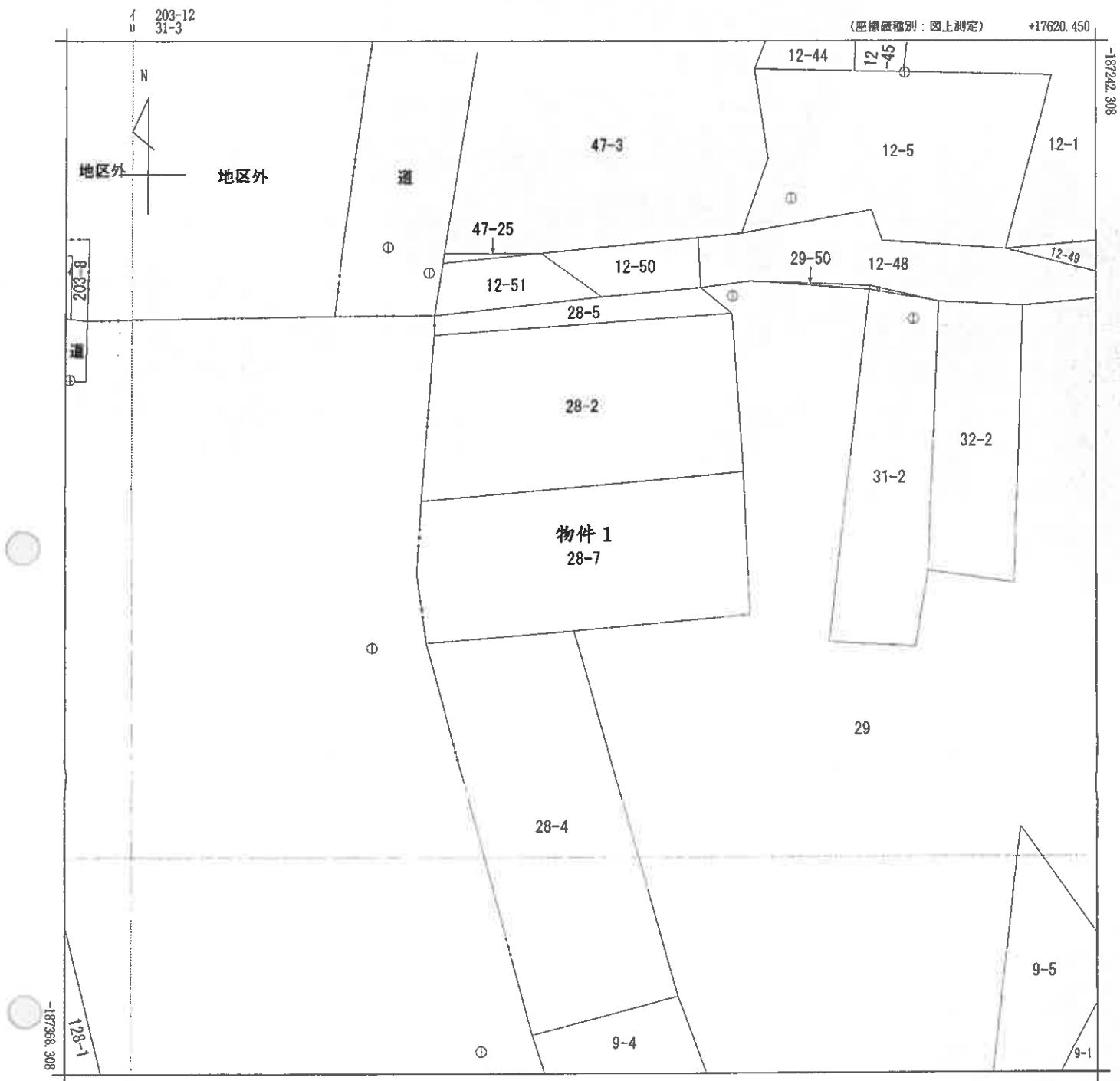
- 3 所 在 塩竈市貞山通三丁目 2 8 番地 7
 家屋 番号 2 8 番 7 の 2

物 件 目 録

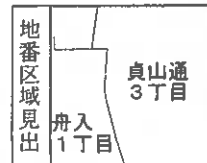
種 類	冷蔵庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	1 4 3 . 3 8 平方メートル







(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 塩竈市貞山通三丁目					地 番	28番7			
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52年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年7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。
(仙台法務局塩竈支局管轄)
令和8年4月8日
仙台法務局

請求番号: 6-1
(1/1)

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和48年5月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局地籍支庁審判部)
令和8年4月8日 仙台法務局

登記官

請求番号：6-2

112812

建物図面図

家屋番号	28-7
建物の所在	仙台市東山通三丁目28番地-7

作製年月日	昭和48年5月31日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

縮尺	1/200
縮尺	548.5.31 / 登記

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年5月31日

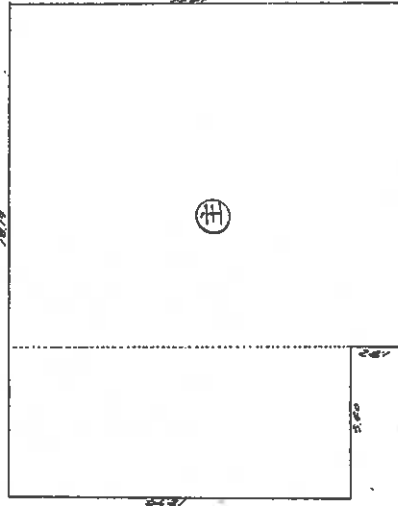
112813

家屋番号 28-7

建物の所在 塩釜市奥山通三丁目28番地-7

建築物図面図
各階平面図

1階



1階床面積

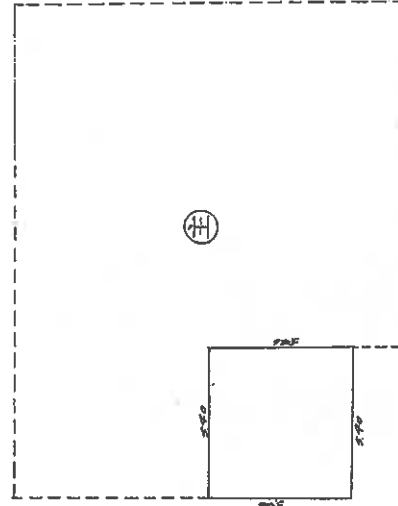
$$\begin{aligned} 5.40 \times 12.78 &= 68.7960 \\ 12.78 \times 12.56 &= 159.5392 \\ &= 228.3352 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積

$$\begin{aligned} 0.90 \times 2.10 &= 1.8900 \\ 1.75 \times 3.10 &= 5.4250 \\ &= 7.3150 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



2階



2階床面積

$$5.40 \times 5.46 = 29.4840 \text{ m}^2$$

床面積

$$\begin{aligned} 1.80 \times 0.80 &= 1.4400 \\ (1.80 + 1.20) \times 0.45 \times \frac{1}{2} &= 0.6750 \\ &= 2.1150 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



昭和四十八年五月式捨台	製作年月日	製作者	申請人

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記

縮尺 1/500

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。

(仙台法務局塩釜支庁管轄)

令和8年4月8日

仙台法務局

登記官

請求番号：6-2

(2/2)

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年10月23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。
(仙台支務局(塩釜支務局管轄))
令和8年4月8日 仙台支務局

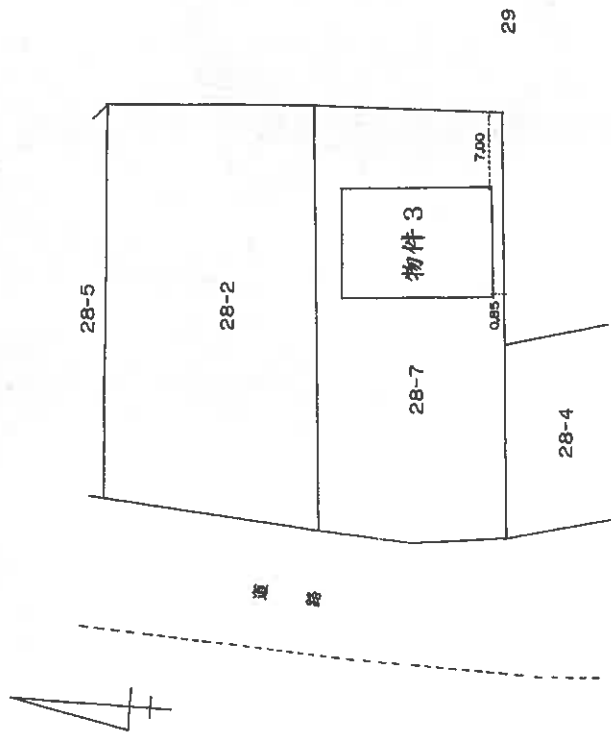
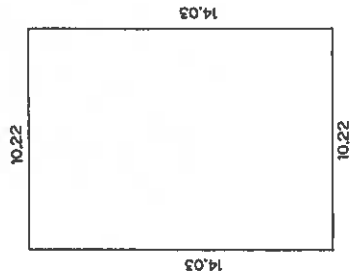
登記官

請求番号：6-3

112814 各階平面図 建物図面各階平面図

家屋番号	28番7の2
建物の所在	塩釜市貞山通三丁目28番地7

求積
 $10.22 \times 14.03 = 143.3866$
床面積 143.38 m^2



(日国測12)

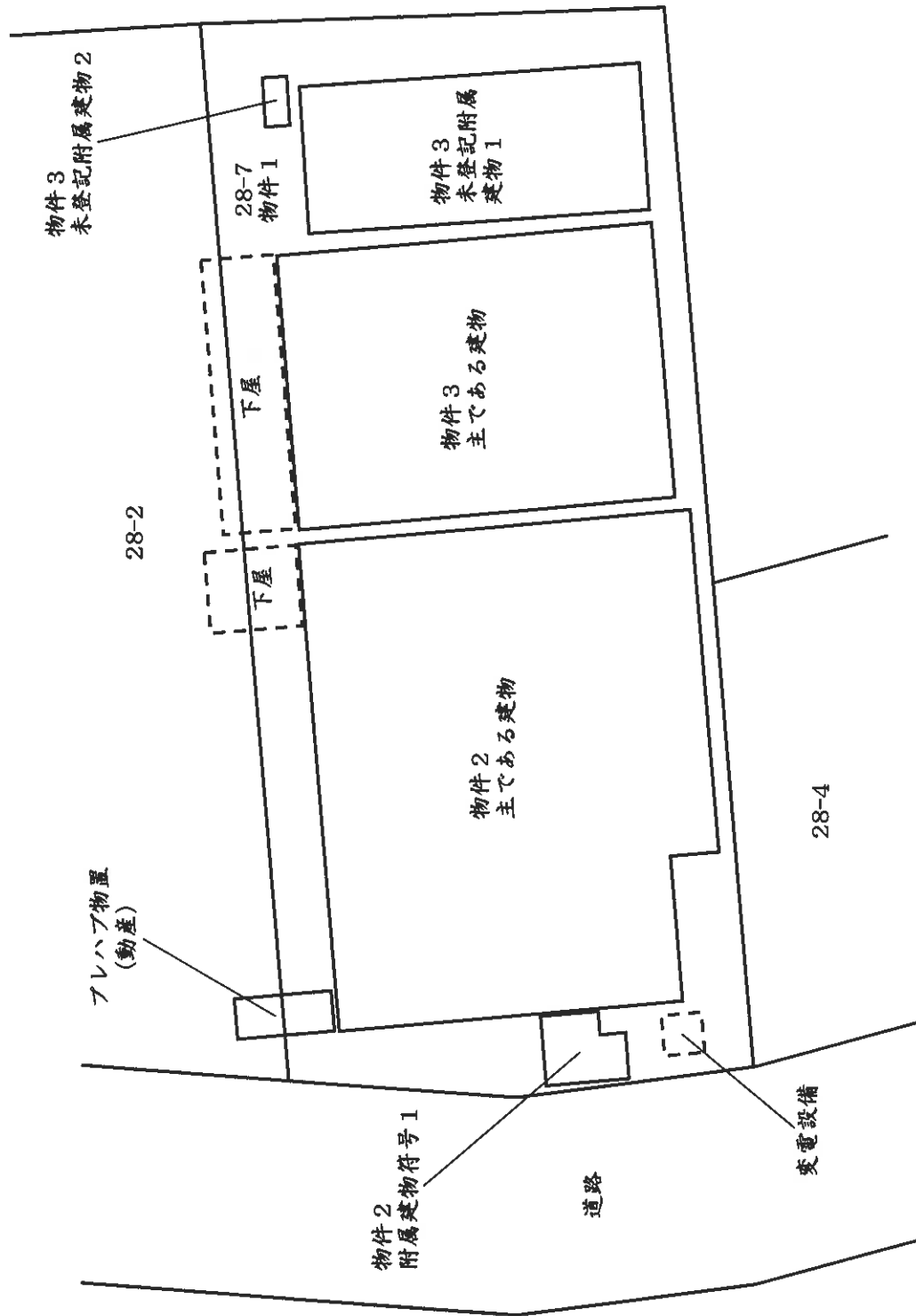
(定規縮)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

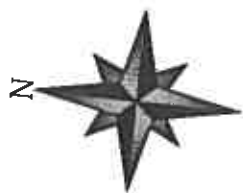
562.10.23 登記

A4判に縮小

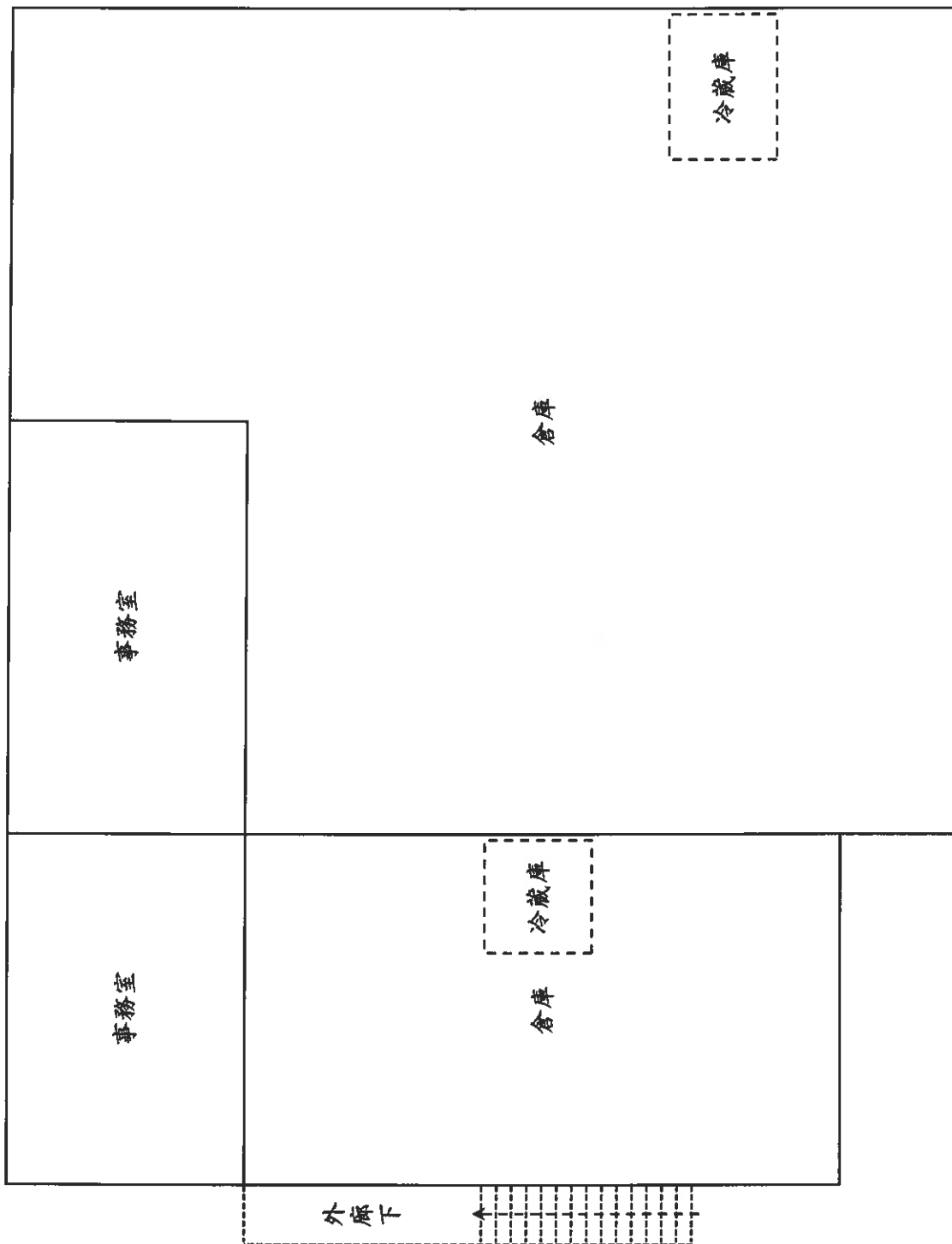
土地建物位置関係図



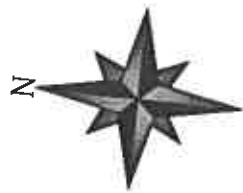
建物間取図 (物件 2)



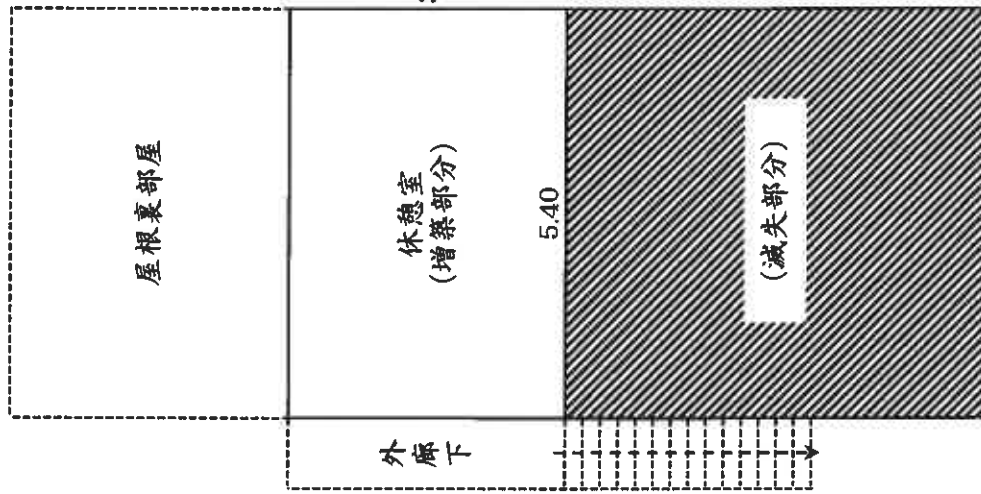
主である建物 1 階



建物間取図 (物件 2)



主である建物 2階



増築部分

$$5.40 \times 3.64 = 19.6560$$

床面積 19.65㎡

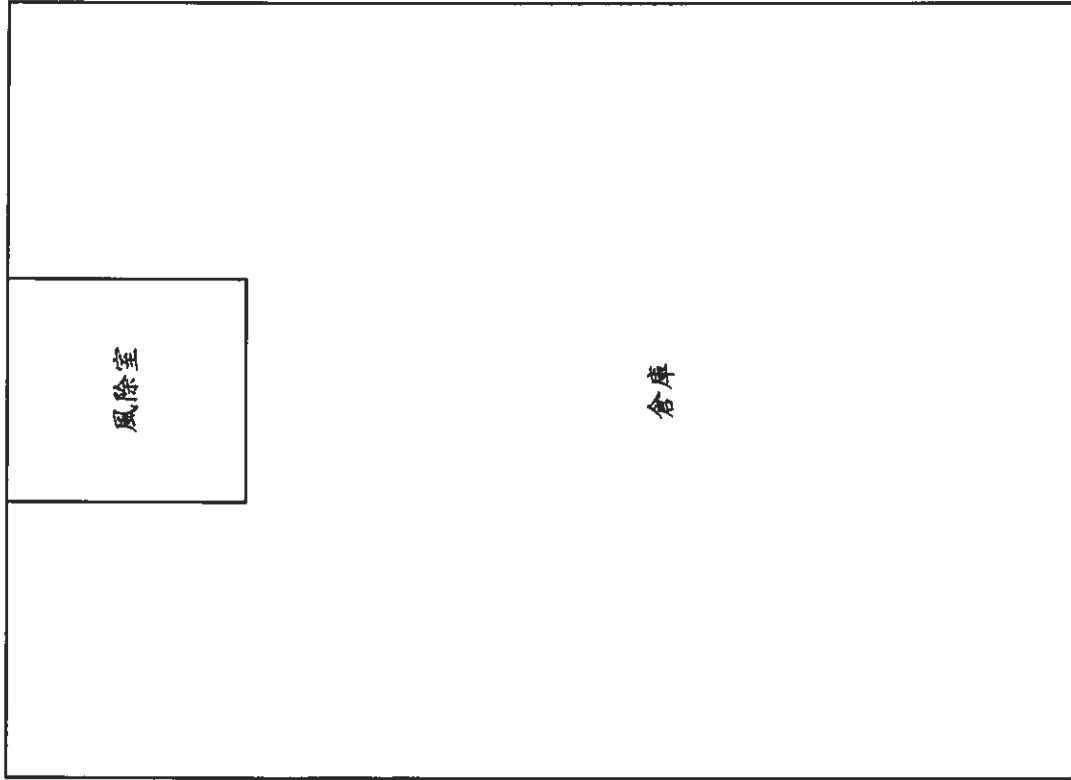
附属建物符号 1



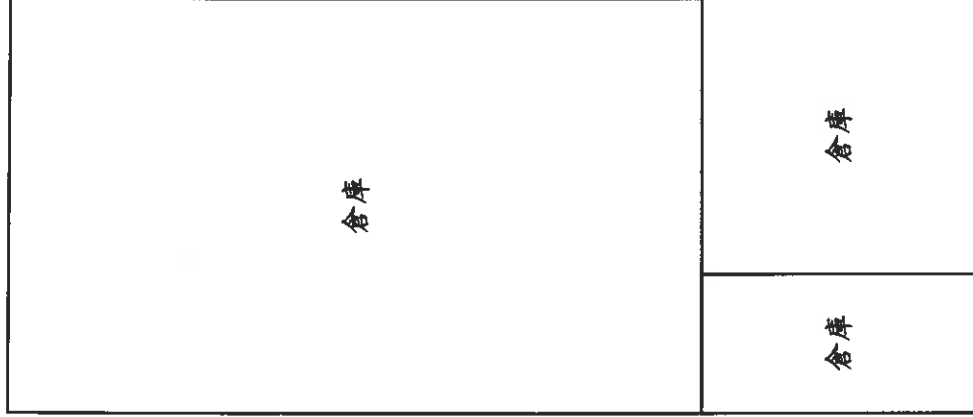
N



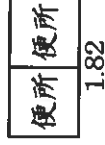
主である建物



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



1.82

$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

床面積 1.65㎡

12.74

5.46

$$5.46 \times 12.74 = 69.5604$$

床面積 69.56㎡

建物間取図 (物件 3)