

注意

入札制度が変わりました。

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

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

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



住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

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

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。



宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 28 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 柏 賢 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 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 8 年 12 月 11 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 8 年 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	67,640,000 54,112,000	一括	13,528,000	3,191,451	683,881
1	4,708,000				
2	62,932,000				



物 件 目 録

1 所 在 石巻市魚町二丁目
 地 番 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2145.00 平方メートル

2 所 在 石巻市魚町二丁目 5 番地 6
 家屋 番号 5 番 6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1224.50 平方メートル
 2 階 749.68 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 機械室
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.12 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, 別紙のとおり



別紙

令和8年(ケ)第45号

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

物件2 備付け

No.	種類	構造	個数	製作者	取得年月日	型式	製造番号
①	トンネルフリーザー	金属製	1	不詳	平成29年頃	不詳	不詳
②	リジェクター	金属製	1	㈱システムスクエア	不詳	FI33274WF	Y226328834TA211167
③	軽搬送コンベヤ	金属製	1	オークラ輸送機㈱	不詳	不詳	不詳
④	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業㈱	平成29年頃	不詳	不詳
⑤	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業㈱	平成29年頃	不詳	不詳
⑥	エアードライヤー	金属製	1	㈱日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑦	エアードライヤー	金属製	1	㈱日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑧	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳
⑨	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳

物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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】

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 石巻市魚町二丁目
 - 地 番 5 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2145.00 平方メートル

- 2 所 在 石巻市魚町二丁目 5 番地 6
 - 家屋 番号 5 番 6
 - 種 類 工場
 - 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 1224.50 平方メートル
2 階 749.68 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 機械室
 - 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 33.12 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, 別紙のとおり



別紙

令和8年(ケ)第45号

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

物件2備付け

No.	種類	構造	個数	製作者	取得年月日	型式	製造番号
①	トンネルフリーザー	金属製	1	不詳	平成29年頃	不詳	不詳
②	リジェクター	金属製	1	㈱システムスクエア	不詳	FI33274WF	Y226328834TA211167
③	軽搬送コンベヤ	金属製	1	オークラ輸送機㈱	不詳	不詳	不詳
④	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業㈱	平成29年頃	不詳	不詳
⑤	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業㈱	平成29年頃	不詳	不詳
⑥	エアードライヤー	金属製	1	㈱日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑦	エアードライヤー	金属製	1	㈱日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑧	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳
⑨	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳



令和8年(ケ)第 45号
令和8年 4月22日受理
令和8年 6月15日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 石巻市魚町二丁目
 - 地 番 5 番 6
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 1 4 5 . 0 0 平方メートル

 - 2 所 在 石巻市魚町二丁目 5 番地 6
 - 家屋 番号 5 番 6
 - 種 類 工場
 - 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 1 2 2 4 . 5 0 平方メートル
2 階 7 4 9 . 6 8 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 - 種 類 機械室
 - 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 3 3 . 1 2 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	☒ 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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり	
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 工場 (閉鎖) 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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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について

物件1は東側で石巻市の所有する28番の公衆用道路と、南側で石巻市の管理する道に接面している。これらの道路は市道魚町二丁目10号線及び同魚町一・幸町線で、建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件2について

石巻市の「航空写真と公図重ね図」によると、物件2の屋根の上に、所有者会社の所有する太陽光発電装置のパネルの存在が確認できるが、同パネルが現在も存在するか否かは確認できなかった。

物件2の周辺には、受水槽2槽、海水冷却設備、変電設備、簡易物置（動産）が存在する。

物件2の室内に備え付けられた機械類の種類・構造等は4枚目「物件2に存する機械器具類等」記載のとおりである。その配置は14、15枚目「建物間取図」記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

○物件2に存する機械器具等

No	種類	構造	個数	製作者	取得年月日	型式	製造番号
①	トンネルフリーザー	金属製	1	不詳	平成29年頃	不詳	不詳
②	リジェクター	金属製	1	㈱システムスクエア	不詳	FI33274WF	Y226328834TA211167
③	軽搬送コンベヤ	金属製	1	オークラ輸送機㈱	不詳	不詳	不詳
④	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業㈱	平成29年頃	不詳	不詳
⑤	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業㈱	平成29年頃	不詳	不詳
⑥	エアードライヤー	金属製	1	㈱日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑦	エアードライヤー	金属製	1	㈱日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑧	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳
⑨	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳

※Noは別添建物間取図上の番号を記載したものである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者会社取締役)	私は、所有者ミノリフーズ株式会社の取締役です。物件2は同社の工場ですが、令和6年9月頃に操業を停止しています。物件2の鍵は代表者であるAが管理していると思います。ただ、現在Aとは連絡が取れない状態です。 物件2の屋根の上にある太陽光発電装置のパネルは当社が設置したものです。ただ、それが現在も残っているかは分かりません。現在、物件2の内部がどうなっているかは分かりません。機械類は債権者が持って行ってしまったものも多いと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 令和8年5月26日の現況調査に際しては、所有者会社代表者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。物件2の工場は稼働しておらず施錠されていた。室内に立ち入ったところ、長期間、稼働していない様子であり、室内のカレンダーは令和6年9月の表示であった。所有者会社取締役Bの陳述や事務室内にあった帳簿類等から所有者会社の占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月27日 (月) 14:00-14:10	石巻市役所	石巻市に建物間取図等の資料請求
R8年4月30日 (木) 10:00-10:20	石巻市役所	石巻市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R8年5月12日 (火) 14:40-14:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年5月13日 (水) 11:00-11:20	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年5月20日 (水) 17:30-17:40	執行官室	所有者会社取締役Bより占有状況等聴取 (電話による聴取)
R8年5月26日 (火) 10:30-12:10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
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 8年 5月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の図略を記載した図面です。

地番区域見出し	魚町2丁目	魚町2丁目	A
	魚町2丁目	A	

A4判に縮小

請 求 部 分	所 在				石巻市魚町二丁目		地 番		5番6	
出 縮 力 尺	1/500		縮 度 分	座標系 番号は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年11月27日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和50年11月4日			補 記 項 事	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局

請求番号: 6-1

(1/1)

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和51年12月14日

前

後・新5-1~5-11 150428

土地所定図

地番 5-1.5-2.5-3.5-4.

土地の所在 石巻市魚町二丁目

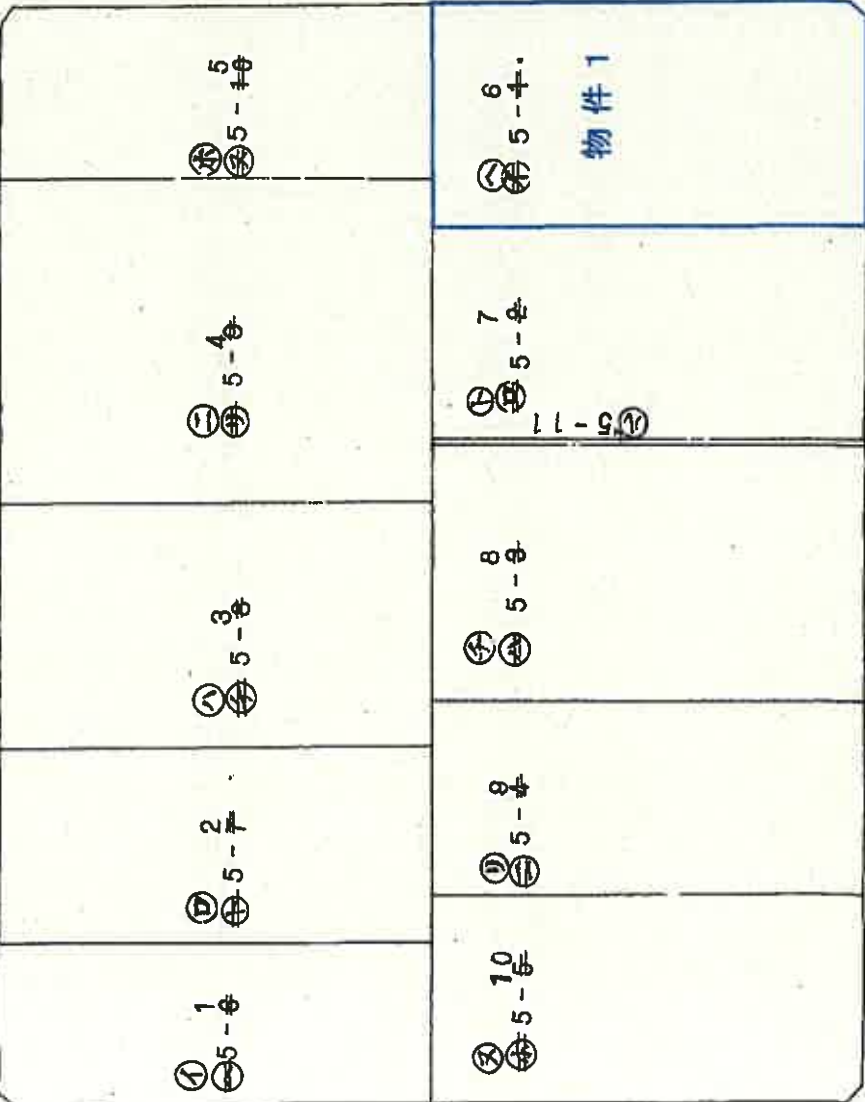
15-55-6.5-7.5-8.5-9.5-10.5-11.

1/8

作製年月日 昭和51年12月7日

作製者

[Redacted]



A4判に縮小

縮尺 1/800

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

55/12/14

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(仙台法務局石巻支局管理)

令和8年3月10日 東京法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：6-2

登記年月日：平成29年7月26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。
(仙台法務局石巻支局管轄)

令和8年3月10日 東京法務局

登記官

(11枚目)

各階平面図

建物図面

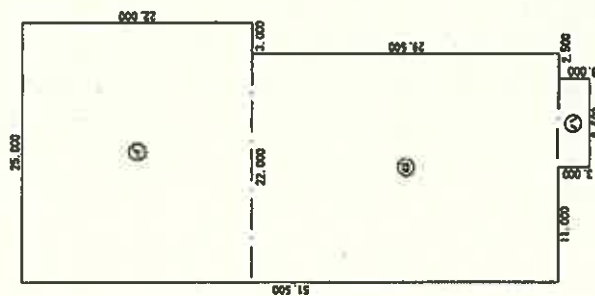
5番6

家庭番号

建物の所在
石巻市魚町二丁目5番地6

1/2

主である建物1階



求積表

①	25.000	x	22.000	=	550.0000
②	22.000	x	25.000	=	550.0000
③	11.000	x	3.000	=	33.0000
合計	1224.0000				

床面積 1224.00 m²

A4判に縮小

縮尺 1/500

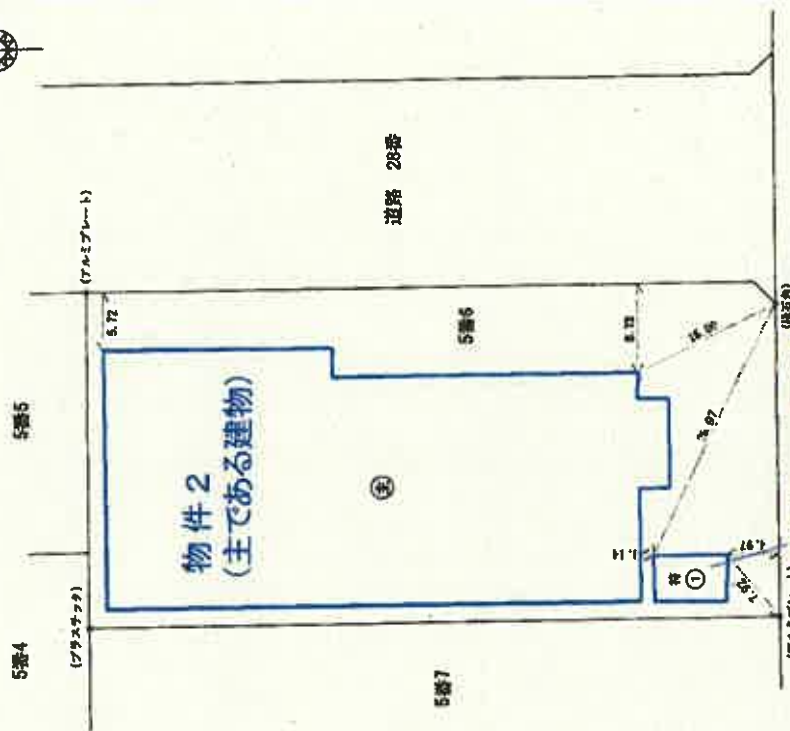
作成者

平成29年7月24日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



物件2 (附属建物符号1)

道路 17番

1:500

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年7月26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。
(仙台法務局石巻支局登録)
令和8年3月10日 東京法務局

(12枚目)

登記書

請求番号：6-3

(2/2)

各階平面図

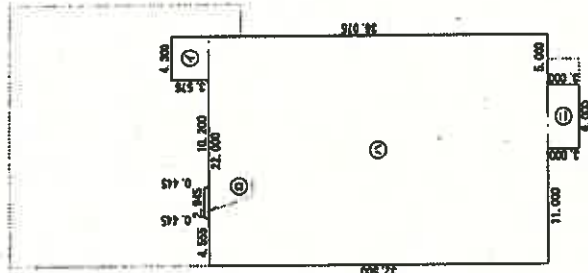
家屋番号 5番6

各階平面図

2/2

建物の所在 石巻市魚町二丁目5番地6

主である建物の2階



求積表

① 4.600 x 7.200 = 33.1200

床面積 33.12 m

求積表

①	4.300	x	3.575	=	15.3725
②	2.945	x	0.445	=	1.3105
③	22.000	x	32.500	=	715.0000
④	6.000	x	3.000	=	18.0000
合計					749.6830

床面積 749.68 m

1:500



A4判に縮小

作成者

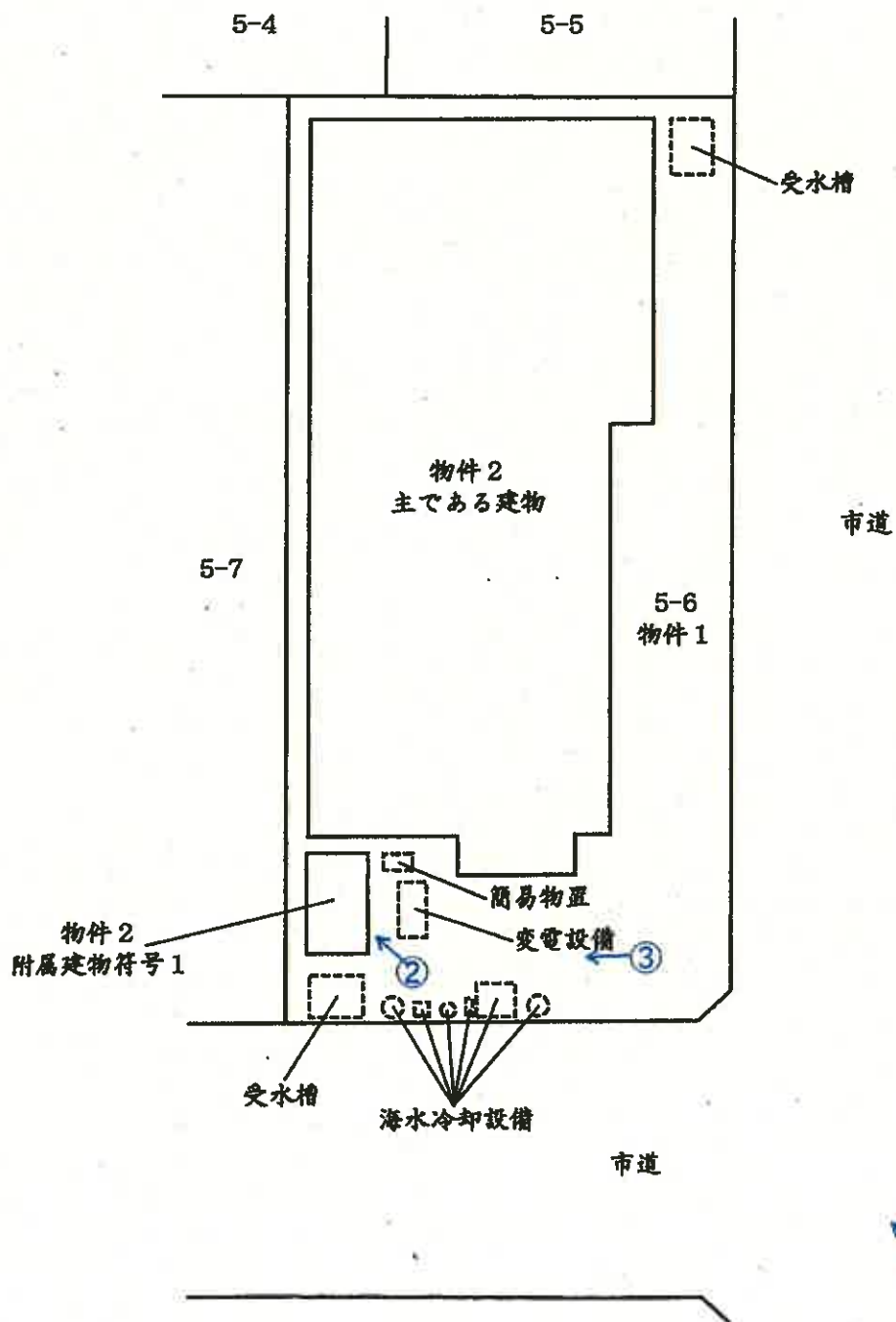
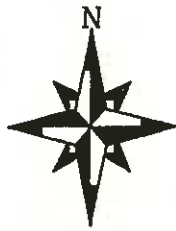
平成29年7月24日作成

縮尺 1/500

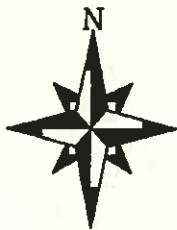
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

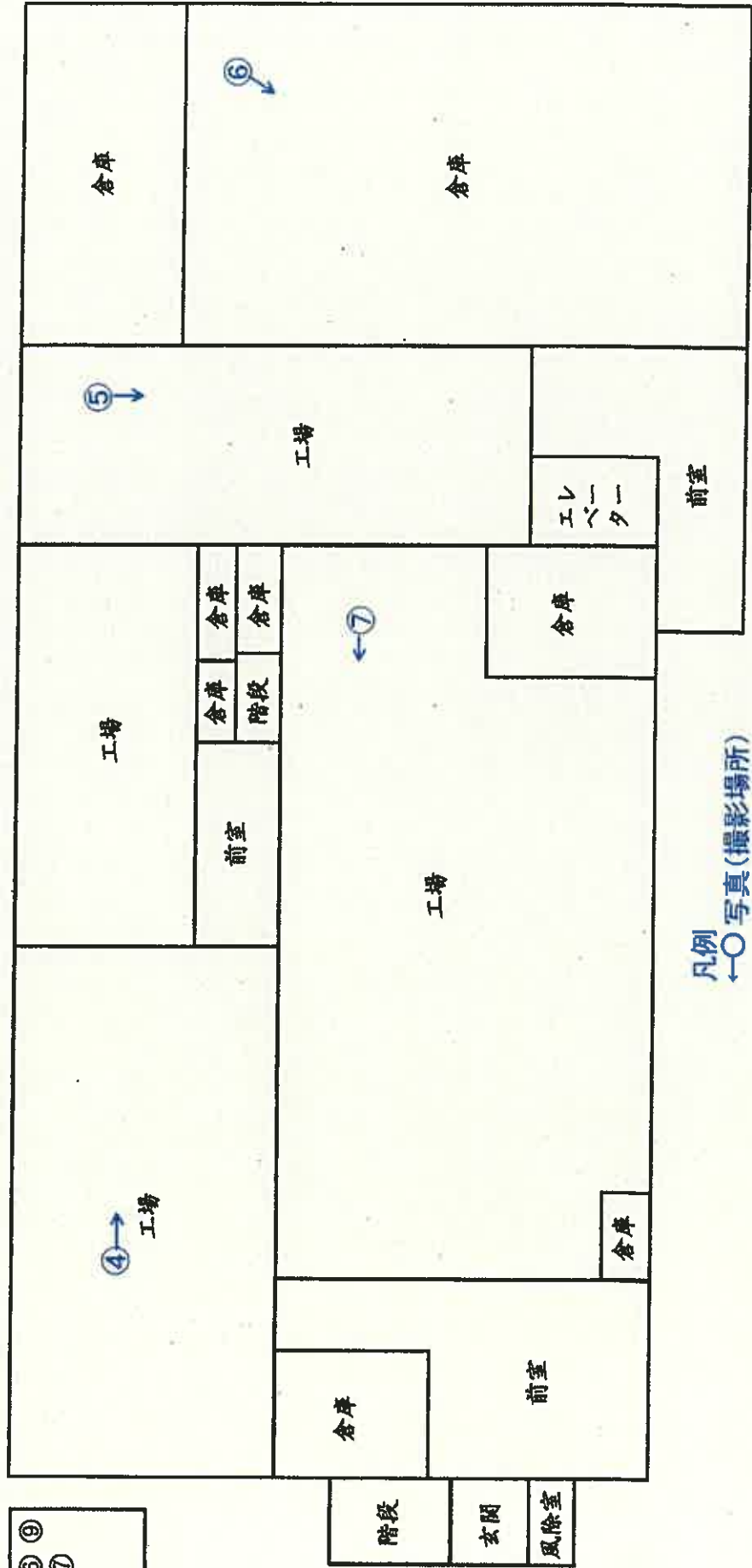


凡例
←○写真(撮影場所)



建物間取図

物件 2
附属建物符号 1
物件 2
主である建物 1 階



凡例
←○ 写真(撮影場所)

(1 5 枚 目)



写真① 物件2(附属建物符号1) 物件2(主である建物)



写真② 物件2(附属建物符号1) 変電設備



写真③



写真④ 以下、⑪まで物件2(主である建物)の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨ 機械③(軽搬送コンベヤ)

機械②(リジェクター)



写真⑩ 機械①(トンネルフリーザー)



写真⑪



写真⑫ 物件2(附属建物符号1)の内部の状況



令和 8 年 (ケ) 第 45 号
令和 8 年 5 月 26 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 18 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67,640,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金4,708,000円
物件2（建物）	金62,932,000円
物件2内の機械器具	金0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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種号 構類 床面積		
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		
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「石巻」駅の南東方・道路距離約4km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	石巻漁港周辺に形成された工業地域で、地域内には水産加工関連の工場、倉庫等が建ち並んでいる。街路は幅員約20mの舗装市道が標準的となっている。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。			
	石巻市役所	約3.9km	石巻河南 I C	約8.2km
	石巻港湾事務所	約6.5km	石巻港 I C	約11km
	石巻市魚市場	約200m	主要幹線道路国道45号	約6.3km
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	市街化区域		
	用途地域	工業地域		
	建 蔽 率	指定60%		
	容 積 率	指定200%		
	防 火 規 制	なし		
	その他の規制	災害危険区域		
画 地 条 件	地 積	2,145.00㎡		
	間 口 ・ 奥 行	約32.5m・約66.5m		
	形 状	ほぼ長方形		
	地 勢	概ね平坦		
	街路接面状況	角地		
	そ の 他	なし		
接面道路の状況	東側で幅員約20mの舗装市道に等高に接面 南側で幅員約20mの舗装市道に等高に接面 (いずれも建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	工場等の敷地			
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (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、通常で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5番6	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成29年4月26日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21年
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	ビニールクロス、石膏ボードほか
	天 井	石膏ボードほか
	床	カーペット、塩ビシート、コンクリートタタキほか
	設 備	電気設備、給排水設備、衛生設備、昇降機設備ほか
	そ の 他	なし
	(注) 建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床 面 積 (現 況)	1階 1,224.50㎡	
	2階 749.68㎡	延 1,974.18㎡
現 況 用 途 等	現況用途	工場
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	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	航空写真等によると、当該建物の屋根には太陽光発電装置のパネルが認められるが、現場調査の際には屋上に立ち入ることができず、その存在を確認することはできなかった。 当該建物内には、フォークリフト1台、ゴミその他残置物が多数認められる（機械器具類についてはP5参照）。 当該建物の周辺には、受水槽2基、海水冷却設備、変電設備、簡易物置（動産）が存する。 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いと見られるが、成形板等にアスベスト等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。	

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）	平成29年4月26日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約16年
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
仕 様	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	石膏ボード
	天 井	あらわし
	床	コンクリートタタキ
	設 備	電気設備
	そ の 他	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)	33.12㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	機械室
	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	当該建物内には、残置物が多数認められる（機械器具類についてはP 5 参照）。 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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に存する機械器具等

No.	種類	構造	個数	製作者	取得年月日	型式	製造番号
①	トンネルフリーザー	金属製	1	不詳	平成29年頃	不詳	不詳
②	リジェクター	金属製	1	(株)システムスクエア	不詳	FI33274WF	Y226328834TA211167
③	軽搬送コンベヤ	金属製	1	オークラ輸送機(株)	不詳	不詳	不詳
④	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業(株)	平成29年頃	不詳	不詳
⑤	簡易貫流蒸気ボイラ	金属製	1	三浦工業(株)	平成29年頃	不詳	不詳
⑥	エアードライヤー	金属製	1	(株)日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑦	エアードライヤー	金属製	1	(株)日立産機システム	平成29年頃	不詳	不詳
⑧	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳
⑨	タンク	金属製	1	不詳	不詳	不詳	不詳

※No.は別添建物間取図上の番号を記載したものである。

※上記機械器具は、取得後、一定の年数が経過する中、稼働可能か不明であることなどにより、いずれも経済価値は認められない。

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	13,400	1.05	2,145.00	0.80	24,144,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 【石巻(県)9-2】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 13,600\text{円/㎡} & \times & \frac{98.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 13,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし

イ 個別格差：角地 +5 (1.05)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物の陳腐化 -20 (0.80)

(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	240,000	1,974.18	0.42	198,997,000
物件2 附属建物 符号1	180,000	33.12	0.39	2,325,000
合計				201,322,000

ウ 現価率

○主である建物

経過年数9年、経済的残存耐用年数21年、観察減価率40%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率: } 0.42 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (21 \text{ 年} \div 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \end{array}$$

○附属建物符号1

経過年数9年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率40%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & & \text{観察減価率} \\ & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & & \\ \diamond \text{現価率: } 0.39 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (16 \text{ 年} \div 25 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \end{array}$$

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	24,144,000	1.00	0.35	法定地上権	8,450,000

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。

(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	24,144,000	-8,450,000	1.00	0.50	0.60	4,708,000
2	201,322,000	+8,450,000	1.00	0.50	0.60	62,932,000
一括価格（合計）						67,640,000

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 : 本件建物は設備の稼働状況が不明で保守管理の状態が劣るほか、石巻漁港の水揚げ量の減少傾向や昨今の燃料費の高騰といった石巻市における水産加工業の取り巻く環境を考慮すると、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。当該要因を考慮の上、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 【石巻(県)9-2】

所 在 : 石巻市魚町1丁目10番12
価 格 : 13,600円/㎡
位 置 : J R仙石線「石巻」駅の南東方約3.6km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 2,914㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 南20m舗装道路
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 : 中規模の工場、倉庫が建ち並ぶ石巻漁港背後の工業地域

第7 附属資料

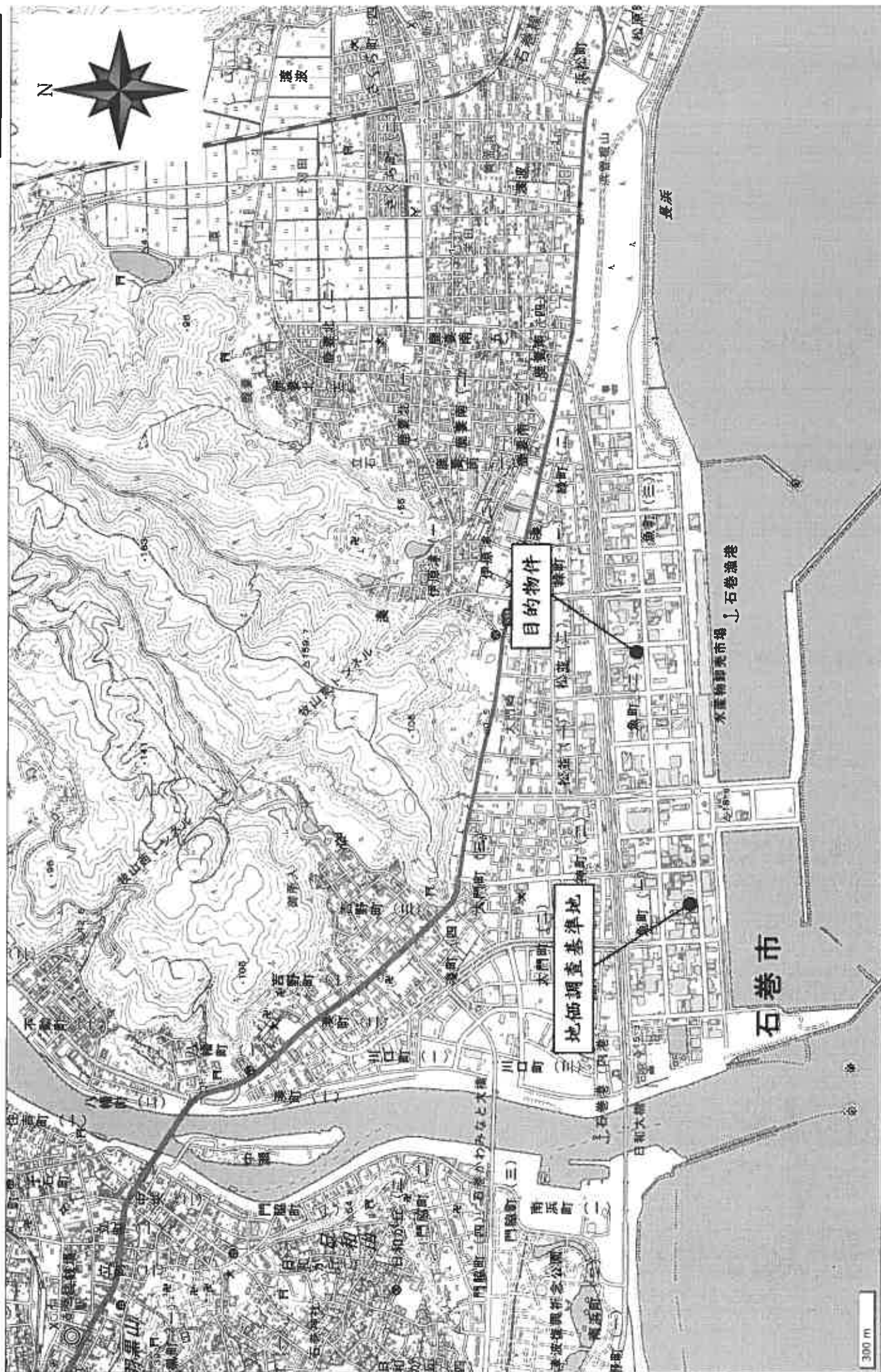
1. 位置図 (国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図 (地図に準ずる図面)
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 石巻市魚町二丁目
 地 番 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 5 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 石巻市魚町二丁目 5 番地 6
 家屋 番号 5 番 6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 4 . 5 0 平方メートル
 2 階 7 4 9 . 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 機械室
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 3 . 1 2 平方メートル





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し	魚町2丁目	魚町2丁目
	魚町2丁目	
	A	

A 魚町2丁目

請求部分	所在	石巻市魚町二丁目				地番	5番6			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年11月27日			備付年月日(原図)	昭和50年11月4日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局石巻支局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局

請求番号：6-1

(1/1)

登記官

A 4判に縮小

登記年月日：昭和51年12月14日

前 後 新 5-1~5-11 150428

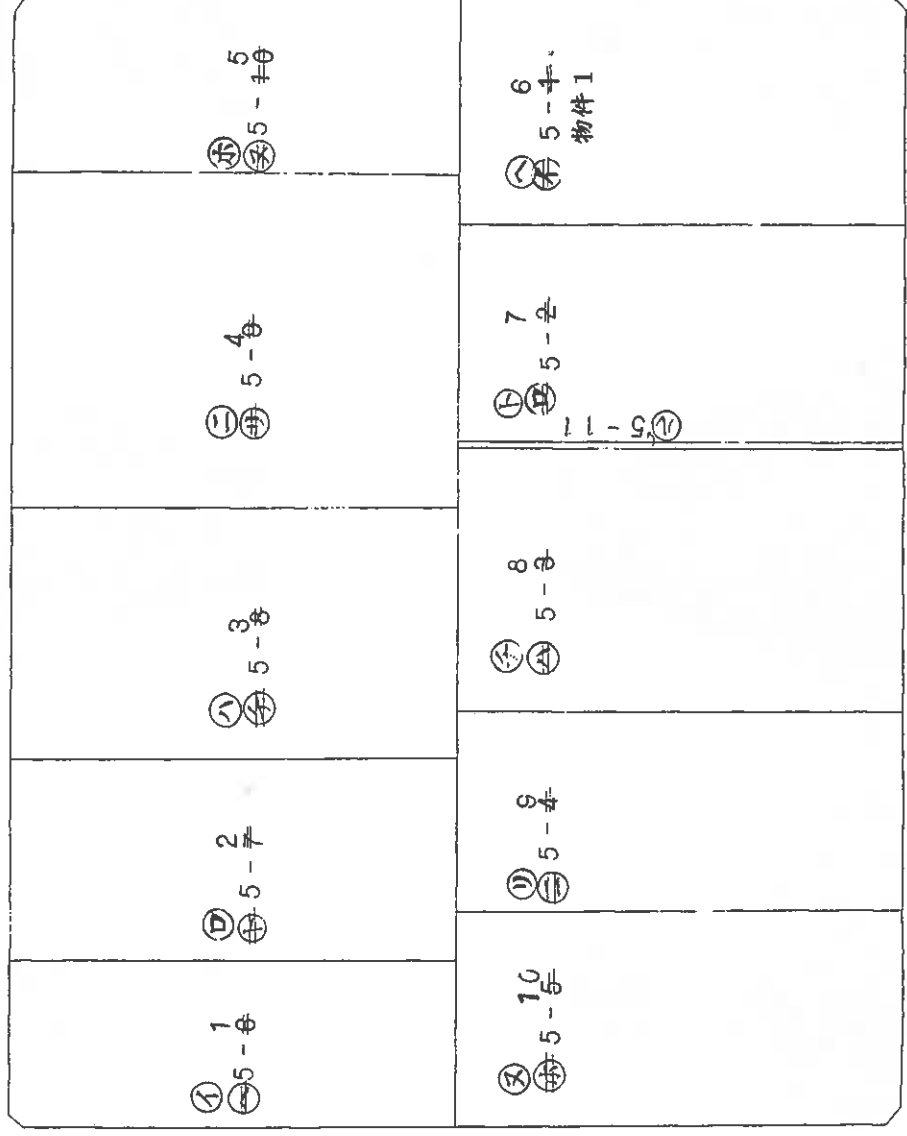
地 番 5-1.5-2.5-3.5-4.
5-5.5-6.5-7.5-8.5-9.5-10.5-11.

土地の所在 石巻市魚町二丁目

土地積測量図

1/8

作 製 年 月 日
昭和 51 年 12 月 7 日
作 製 者



道 路

縮 尺 1/800

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

55/12/14

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。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和8年3月10日 東京法務局

登記番

請求番号：6-2

(1/8)

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年12月14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。
(仙台法務局石巻支局管轄)
令和8年3月10日 東京法務局

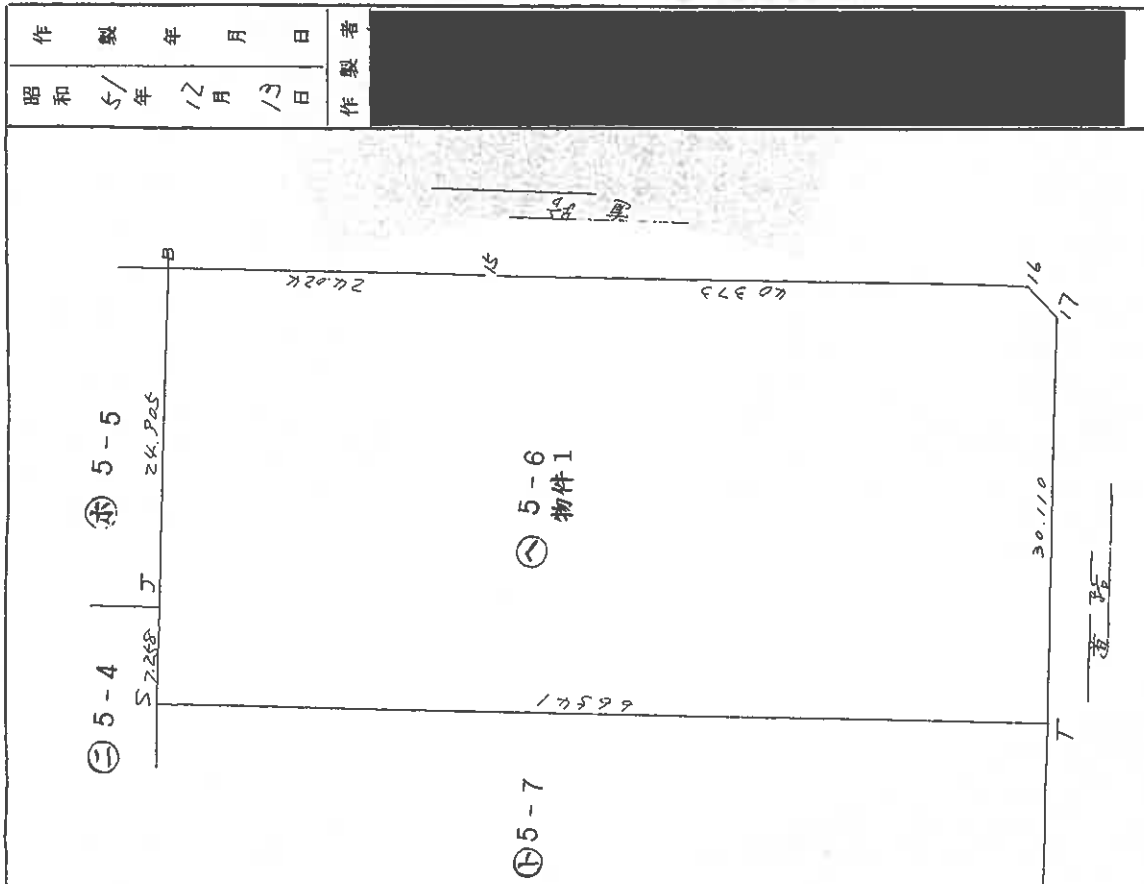
登記官

150431

地番	5-6
土地の所在	石巻市豊町2丁目

地積測量図

4/8



求積計算(座標法)

点番	X	Y	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	ΣFH	
							+	-
1	181.586	239.254	+271.455	-235.761	+35.694	645.5306		
2	179.887	271.455	+270.219	-239.254	+30.965	55.70209		
3	155.898	270.219	+268.134	-271.455	-3.321	517.7372		
4	115.587	268.134	+265.807	-270.219	-4.412	488.4111		
5	113.577	265.807	+235.761	-268.134	-32.373	3676.8282		
6	115.137	235.761	+239.254	-265.807	-26.553	3068.7404		
Σ			1000.00	1205.734	2761.7329			
平均			166.667	200.957	460.287			
面積			1/2	2145.0063	1072.5031			

縮尺	1/400(m)
----	----------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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 石巻支局 登記部)
令和8年3月10日 東京法務局

登記号

各階平面図

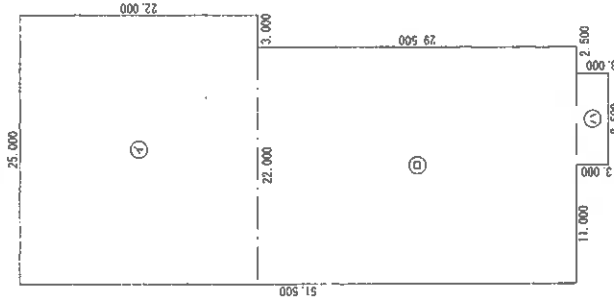
建物図面

1/2

家屋番号 5番6

建物の所在 石巻市魚町二丁目5番地6

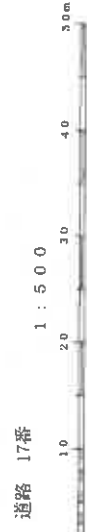
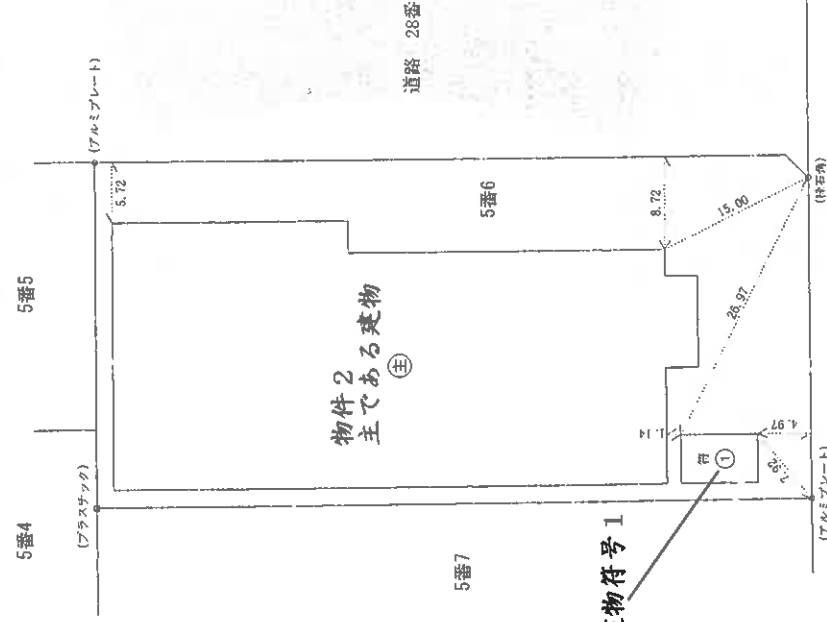
主である建物1階



求積表

④	25,000 × 22,000	=	550,000.00
⑤	22,000 × 29,500	=	649,000.00
⑥	8,500 × 3,000	=	25,500.00
合計			1,224,500.00

床面積 1,224.50 m²



1 : 500

作成者

平成29年7月24日(作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている寸法を反映した図面であり、
(地名は図面に準拠するものとする)

令和8年3月10日 東京法務局

図記号

各階平面図

家屋番号 5階s

各階平面図

2/2

建物の所在 石巻市魚町二丁目5番地6

主である建物の階



求積表

(1) 4,400 x 7,200 = 31,680.00

床面積 31,680.00 m²

求積表

①	4,300	x	3,878	=	16,674.14
②	3,945	x	0,440	=	1,735.80
③	22,000	x	32,500	=	715,000.00
④	5,000	x	3,000	=	15,000.00

合計 749,683.94

床面積 749,683.94 m²



作成者

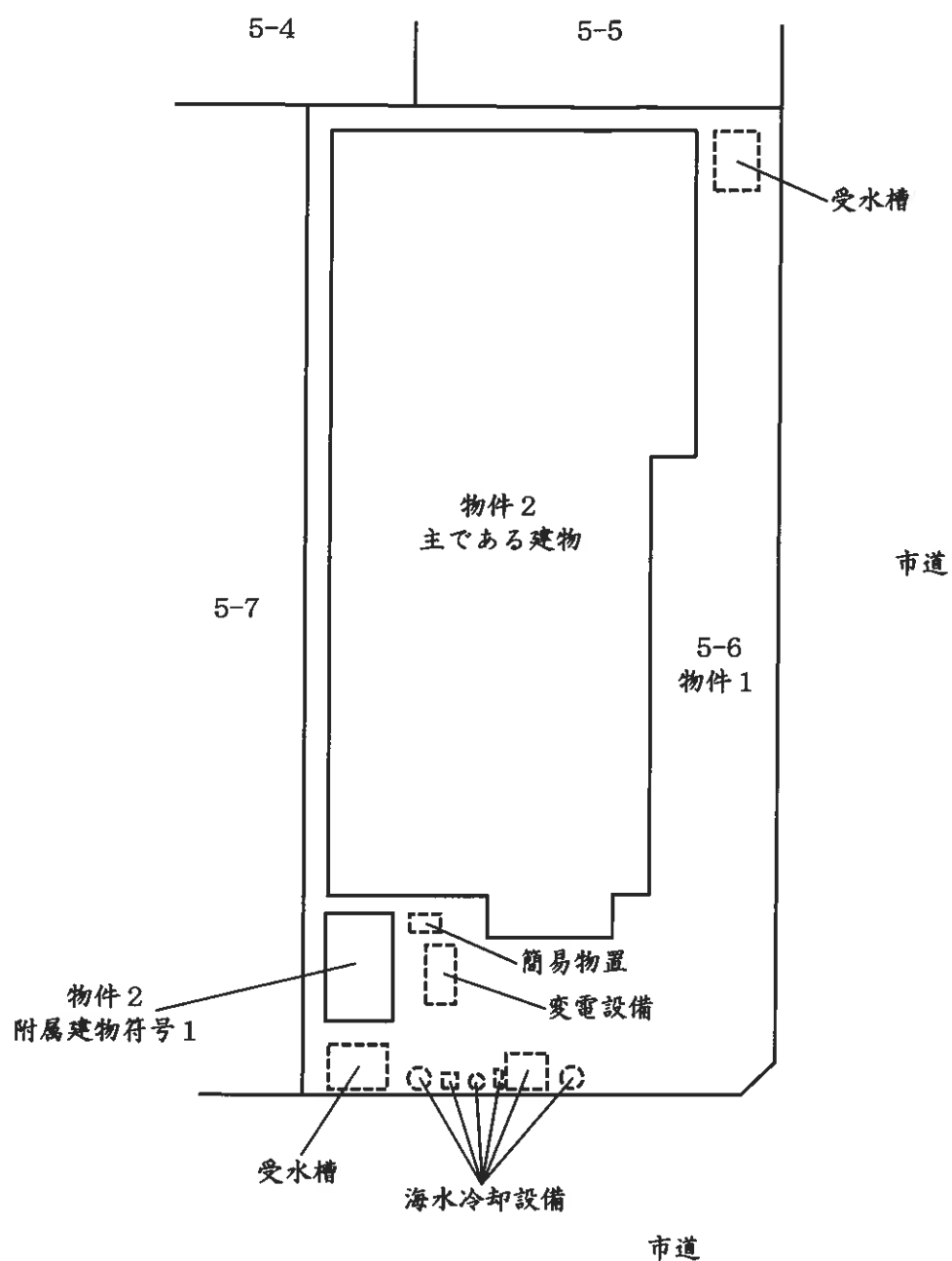
(平成29年7月24日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図





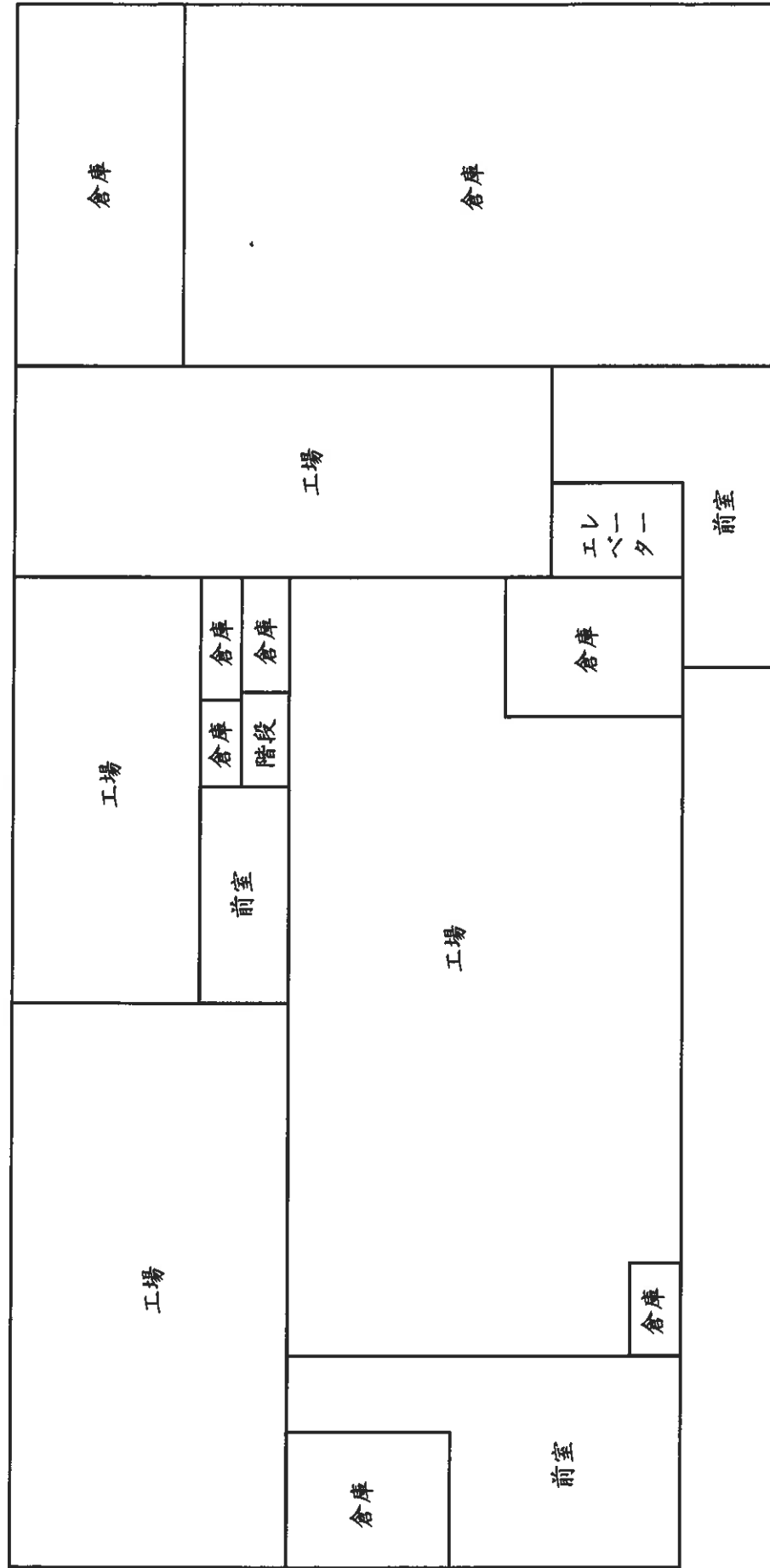
建物間取図

物件 2

物件 2
主である建物 1 階

附属建物符号 1

④ ⑤ ⑧ ⑥ ⑨
機械室





建物間取図

物件 2
主である建物 2階

