注意

入札制度が変わりました。

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

入札の際に，次の書面の提出が必要になりました。
（入札書ごとに必要です。）

暴力団員等に該当しない旨の陳述書（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完・提出後の訂正は不可）。
※記載に不備があった場合，入札が無効になる場合があります。
（よくある誤り）「陳述」欄「□自己の計算において・・・ありません」の□のチェックは，「他人から資金の提供を受けて，当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には，チェックは不要です。

＋

住民票（個人の場合）

資格証明書（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
※住民票は，氏名・住所・生年月日・性別の記載があり，マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
※入札する日において発行後３か月以内のものを提出してください。

＋

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）
〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目６番１号　仙台地方裁判所執行官室　☎022-223-3845

令和　８年（ケ）第　　４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
仙台地方裁判所第４民事部
裁判所書記官　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１２月１５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前１０時００分 仙台地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午後　３時００分 仙台地方裁判所第４民事部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		別紙物件目録中，☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月２５日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 187, 000 3, 349, 600	一括	837, 400	343, 965	36, 852
1	2, 683, 000				
2	1, 504, 000				
備考	物件番号２の売却基準価額は、機械器具等の売却基準価額０円を含む。				

物　件　目　録

１　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩

　　地　　番　　１６番４４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７８．９４平方メートル

２　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩１６番地４４

　　家屋　番号　　１６番４４

　　種　　類　　工場・事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９８７．１８平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１１３０．１８平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１６．５０平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　消化ポンプ室

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約６．００平方メートル

別紙

令和８年（ケ）第４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

配置番号	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	フォークリフトトラック	鉄・ステンレス等	1	(株)豊田自動織機製作所	不詳	R300	不詳
②	卓上ボール盤	鉄・ステンレス等	1	リョービ販売(株)	1994年	TB-2130	90287
③	電気チェーンブロック	鉄・ステンレス等	1	(株)ニッチ	不詳	EC・3S	不詳
④	半自動梱包機	鉄・ステンレス等	1	ストラパック(株)	不詳	D55	17007573607
⑤	産業用インクジェットプリンタ	FRP・ステンレス等	1	(株)日立産機システム	不詳	不詳	PXR91336706
⑥	エアーレスオイルコンプレッサー	ステンレス・プラスチック等	1	(株)山善	不詳	YCP-12	HC141982
⑦	台紙供給機、15列自動収集機ほか	ステンレス等	1式	不詳	不詳	不詳	不詳
⑧	乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株	不詳	PS-222	不詳
⑨	産業用掃除機	ステンレス等	1	AMANO(株)	不詳	不詳	不詳
⑩	熱風乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株	1988年	LC-112	70249
⑪	はんだ付け専用ロボット	ステンレス等	1	(株)シアック	1998年8月	LETHER-II	HC-2030R

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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１，２】
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。

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩

　　地　　番　　１６番４４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７８．９４平方メートル

２　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩１６番地４４

　　家屋　番号　　１６番４４

　　種　　類　　工場・事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９８７．１８平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約１１３０．１８平方メートル

　　(未登記附属建物)

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１６．５０平方メートル

　　(未登記附属建物)

　　種　　類　　消化ポンプ室

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約６．００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４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

配置番号	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	フォークリフトトラック	鉄・ステンレス等	1	(株)豊田自動織機製作所	不詳	R300	不詳
②	卓上ボール盤	鉄・ステンレス等	1	リョービ販売(株)	1994年	TB-2130	90287
③	電気チェーンブロック	鉄・ステンレス等	1	(株)ニッチ	不詳	EC・3S	不詳
④	半自動梱包機	鉄・ステンレス等	1	ストラパック(株)	不詳	D55	17007573607
⑤	産業用インクジェットプリンタ	FRP・ステンレス等	1	(株)日立産機システム	不詳	不詳	PXR91336706
⑥	エアーレスオイルコンプレッサー	ステンレス・プラスチック等	1	(株)山善	不詳	YCP-12	HC141902
⑦	台紙供給機、15列自動収集機ほか	ステンレス等	1式	不詳	不詳	不詳	不詳
⑧	乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株	不詳	PS-222	不詳
⑨	産業用掃除機	ステンレス等	1	AMANO(株)	不詳	不詳	不詳
⑩	熱風乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株	1988年	LC-112	70249
⑪	はんだ付け専用ロボット	ステンレス等	1	(株)ジアック	1998年8月	LETHER-Ⅱ	HC-2030R

令和　８年(ケ)第　　４号
令和　８年　７月１６日受理
令和　８年　８月２８日提出

再現況調査報告書

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

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩

　　地　　番　　１６番４４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７８．９４平方メートル

２　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩１６番地４４

　　家屋　番号　　１６番４４

　　種　　類　　工場・事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９８７．１８平方メートル

（土地・建物用）

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
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」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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：　１１３０．１８㎡（概測）
物件目録にない附属建物	□ない ■ある ┬ 種　類： 　　 ├ 構　造：　※３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　工場・事務所・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	３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関係

１　物件１の西側で接する１６番４３の土地（地目雑種地，地積１０５㎡，所有者七ヶ浜町）及び１６番５１の土地（地目雑種地，地積５４７５㎡，所有者宮城県）は港湾道路であり町道認定はされていない（建築基準法第４２条１項５号に該当）。なお，１６番４３の土地の地下には，七ヶ浜町が管理する下水道管が埋設されている。

２　物件１は，建築基準法上の道路に直接接面していないため，再建築の際には，建築基準法第４３条２項１号の認定等が必要となる（評価人が宮城県仙台土木事務所建築部から聴取）。

３　物件１の北東側で接する１６番４７の土地（地目雑種地，地積６８８㎡，所有者宮城県）は町道認定はされていない（建築基準法上の道路にも該当しない。）。

４　物件１の敷地内には，スチール製物置（動産）２基及びキュービクルが各存する。

※物件１につき，再現況調査時と前回調査に大きな変更部分はない。

■ 物件２関係

１　物件２の建物に隣接して，下記の未登記附属建物２棟が存する。法務局での調査結果及び物件２の建物との常用性等から同建物につき未登記附属建物であると認定した。

【未登記附属建物１】
種　類：　車庫
構　造：　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：　１６．５０㎡（概測）

【未登記附属建物２】
種　類：　消火ポンプ室
構　造：　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：　６．００㎡（概測）

２　物件２の建物内には，別紙（８枚目）のとおり，工場用の機械器具が備付けられている。

※物件２につき，再現況調査時と前回調査に関し，以下の部分が異なる。

１　屋外設置のエアコン室外機及び室内に設置されたビルトインエアコンが取り外されているほか，ビルトインエアコンは工場内に残置された状態にある（添付写真１０、２４参照）。

２　工場内の各室天井部分に穴が空けられ，天井部分に存在していた電線類が引きずり出され，放置された状態にある（添付写真９，１１，１２，１３，１４参照）。

３　工場内の機械・器具類については，若干の移動はあったものの，前回調査時に存在した機械・器具類は同様に存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■　所有者会社に対し，調査期日通知及び書面照会書を送付したが，調査期日に立会はなく，相当期間が経過しても回答等はなかった。

■　物件２のライフラインは停止しており，ここ数年，工場等の稼働等はなかったものと思われる。また，物件２の建物内の廊下を歩いた際，やや南側が下がっているような傾斜を感じたことから，物件１の敷地全体が地震等の影響により，沈下している可能性が高いものと思われる。

■　立入調査の結果及び物件２の建物内に存在した占有徴表等から，本物件の占有状況等につき，本報告書２枚目記載のとおり報告する。

■　再現況調査時の状況については，本報告書３枚目記載のとおり，何者かによってエアコン室外機及びビルトインエアコンが外され，工場内の各室天井部分が壊され，そこから電線類が引きずり出されており，物件２を工場等として利用するためには，多額の修復費用を要するものと思われる。

（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
8年2月16日（月） 11：10－11：20	物件所在地	物件確認　写真撮影
8年3月3日（火） 11：10－11：20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
同　　日	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3月11日（水） 14：40－16：05	物件所在地	立入調査　占有調査　聞取確認　写真撮影 （評価人同行）
8年7月22日（水） 11：00－11：10	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書，履歴事項全部翔証明書受領
8年8月6日（木） 15：30－16：30	物件所在地	立入調査　占有調査　聞取確認　写真撮影 （評価人同行）
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　８年　３月１１日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａ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。

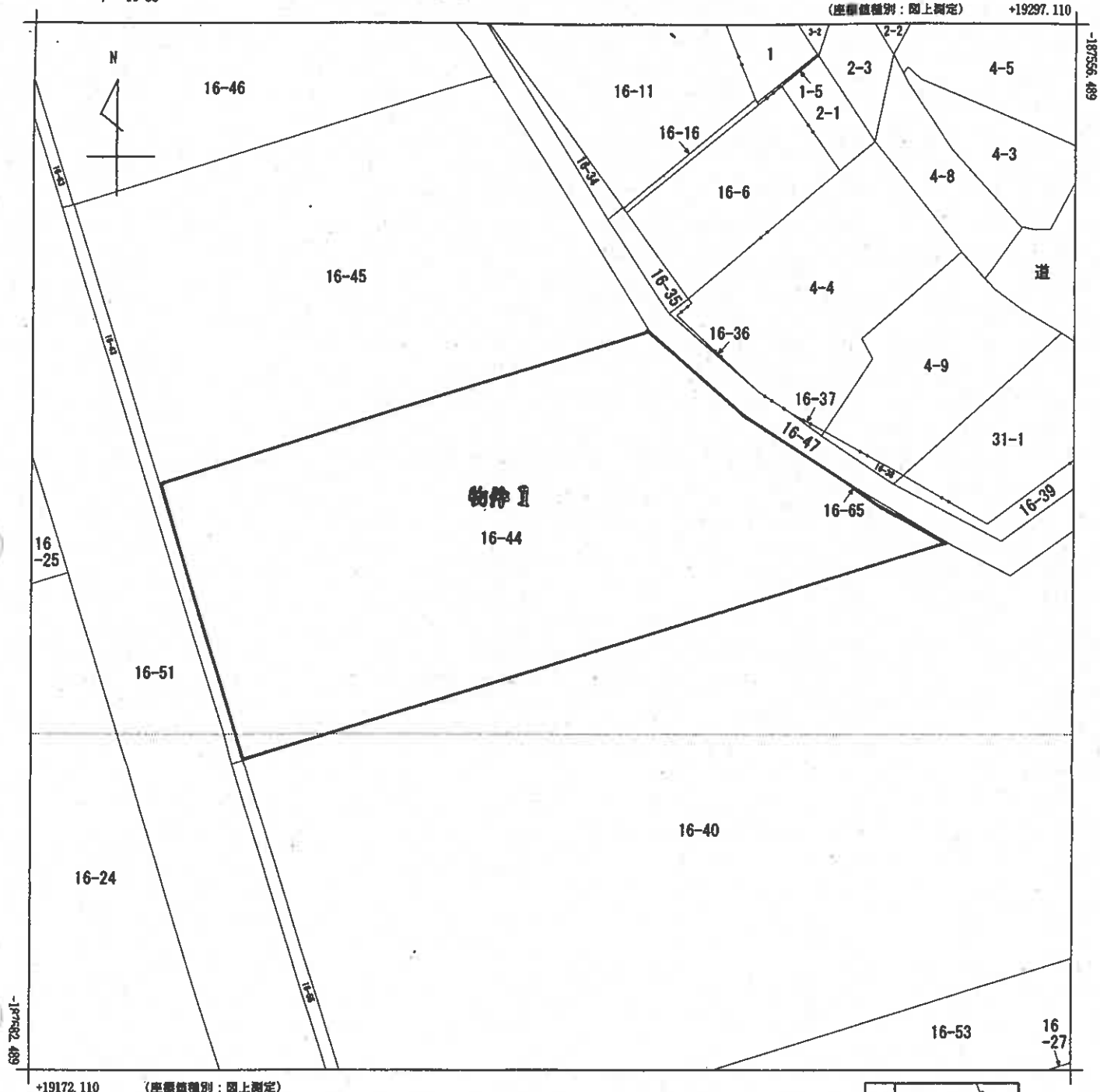
■　令和　８年　８月　６日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

法第１４条地図



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部分	所在	宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩				地番	16番44		
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47年1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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和7年12月18日

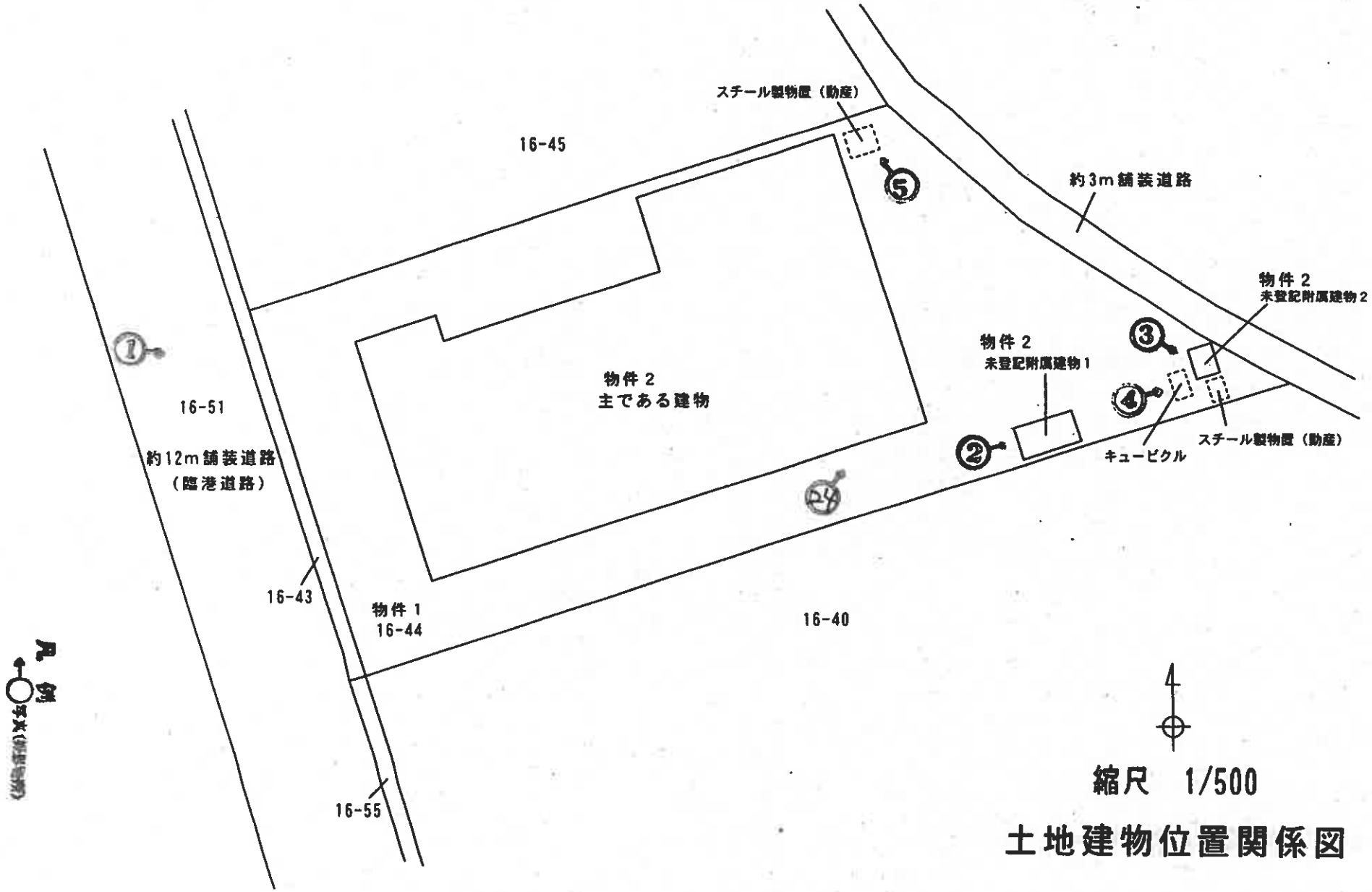
仙台法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(６枚目)

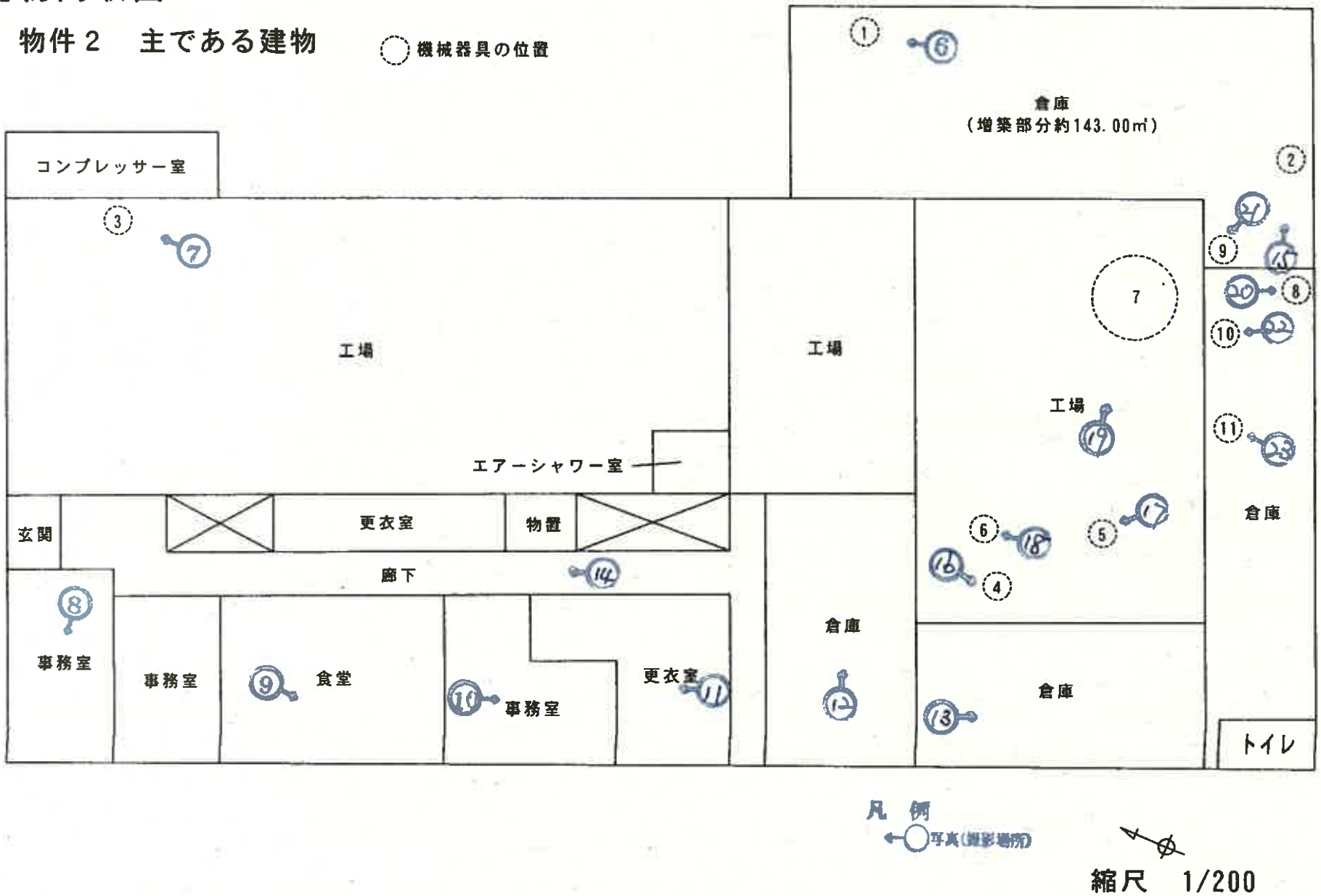

スチール製物置（動産）
16-45
約3m舗装道路
物件２
未登記附属建物２
物件２
未登記附属建物１
物件２
主である建物
16-51
約12m舗装道路
（臨港道路）
キュービクル
スチール製物置（動産）
16-43
物件１
16-44
16-40
16-55
縮尺　1/500
土地建物位置関係図

○機械器具等

配置番号	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	フォークリフトトラック	鉄・ステンレス等	1	(株)豊田自動織機製作所	不詳	R300	不詳
②	卓上ボール盤	鉄・ステンレス等	1	リョービ販売(株)	1994年	TB-2130	90287
③	電気チェーンブロック	鉄・ステンレス等	1	(株)エッチ	不詳	EC・3S	不詳
④	半自動梱包機	鉄・ステンレス等	1	ストラパック(株)	不詳	D55	17007573607
⑤	産業用インクジェットプリンタ	FRP・ステンレス等	1	(株)日立産機システム	不詳	不詳	pxr91336706
⑥	エアーレスオイルコンプレッサー	ステンレス・プラスチック等	1	(株)山善	不詳	YCP-12	HC141902
⑦	台紙供給機、15列自動収集機ほか	ステンレス等	1式	不詳	不詳	不詳	不詳
⑧	乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株)	不詳	PS-222	不詳
⑨	産業用掃除機	ステンレス等	1	AMANO(株)	不詳	不詳	不詳
⑩	熱風乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株)	1988年	LC-112	70249
⑪	はんだ付け専用ロボット	ステンレス等	1	(株)シアック	1998年8月	LETHER-Ⅱ	HC-2030R

建物間取図

物件２　主である建物



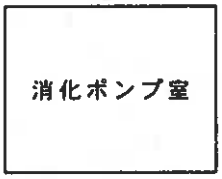
（９枚目）

建物間取図

物件２　未登記附属建物１



物件２　未登記附属建物２





縮尺　1/100

写　真　1



写　真　2



写　真　3　未登記附属建物２　　スチール製物置（動産）



写　真　4　キュービクル



写　真　5



写　真　6



写　真　7

機械器具③



写　真　8



写　真　９



写　真　１０



写　真　１１



写　真　１２



写　真　１３



写　真　１４



写　真　１５



写　真　１６



写　真　１７



写　真　１８



写　真　１９



写　真　２０



写　真　２１



写　真　２２



写　真　２３



写　真　２４



令和 8 年（ケ） 第 4 号
令和 8 年 3 月 11 日 現地調査
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 9 月 7 日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

再 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　　4,187,000　円	
内　訳　価　格	
物件１(土地)	金　　2,683,000　円
物件２(建物)	金　　1,504,000　円

１　一括価格は、物件1及び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 家屋番号 種類 構造 床面積		床面積：1,130.18㎡（概測）
			（未登記附属建物1） 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：16.50㎡（概測）
			（未登記附属建物2） 種類：消化ポンプ室 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：6.00㎡（概測）

番号	特記事項
2	物件2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）

位置・交通	JR仙石線「下馬」駅の東方・道路距離約4.7km （別添『位置図』参照）			
付近の状況	目的物件は、七ヶ浜町北部の臨海工業地域に存し、周辺には工場、倉庫、物流施設等が見られる。 地域内の標準的な街路は幅員約12mの舗装臨港道路であり、周辺街区は概ね整然としている。目的物件周辺は概ね平坦な地勢であるが、海に近く、七ヶ浜町津波ハザードマップによると、想定される津波浸水深は1m以上2m未満。また、内水ハザードマップによると、大雨時に想定される浸水深は0.2m以上0.5m未満となっている。 地域内の標準的な画地は、幅員約12mの舗装臨港道路に接面する地積10,000㎡程度の工場の敷地と判定した。			
各種公共公益利便施設への道路距離	七ヶ浜町役場：	約1.2km	国道45号：	約3.9km
	三陸自動車道仙台港北IC：	約8.0km	JR仙台駅：	約18.3km
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	—		
画地条件	地積	2,578.94㎡		
	間口・奥行	約35m×約61.5～88.5m		
	形状	ほぼ台形		
	地勢	概ね平坦		
	街路接面状況	二方路地		
	その他	なし		
接面道路の状況	○ 西側約12m、臨港道路、舗装有、町有地（16番43）を介して概ね等高に接面。 建築基準法上：法第42条1項5号該当 ○ 北東側約3m、道路、舗装有、約1m高く接面。 建築基準法上：該当しない			
土地利用状況等	物件2の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、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。			
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。			
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。			

特　記　事　項	①西側の道路について 物件1西側の16番51の土地は、宮城県所有の幅員約12mの臨港道路であり、建築基準法第42条1項5号に該当する。ただし、物件1と当該臨港道路との間には、16番43の土地が介在している。 16番43の土地は、七ヶ浜町所有の雑種地であり、地下には町が管理する下水道管が埋設されている。物件1は、建築基準法上の道路に直接接面していないため、再建築の際には、建築時基準法第43条第2項第1号の認定などが必要になる。（宮城県仙台土木事務所建築部での聴き取りによる） ②物件1の敷地内にはスチール製物置（動産）2基、キュービクルが存する。 ※物件1については、再現況調査時と前回調査に大きな変更部分はない。

2．建物の概況及び利用状況等（物件2　：主である建物）

区　　分	主である建物　：　家屋番号16番44	
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62年7月25日新築、平成1年1月30日増築、平成2年1月31日増築 39　年 2　年
構　　造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
仕　　様	外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	カラー鋼板、サイディングほか 合板、石膏ボード、ビニールクロスほか ビニールクロス、ジプトーン、屋根材・構造材あらわしほか 塩ビシート、Pタイルほか 電気・給排水・衛生設備等 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）	1,130.18㎡　（概測）	
現況用途等	現況用途 間　取　り	工場・事務所・倉庫 別添『建物間取図』の通り
品　　等	普通	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特　記　事　項	①全体的に建物の老朽化が進行しており、内壁や床に損傷も多数みられる。ライフラインは停止しており、ここ数年工場等の稼働はなかったものと思われる。また、物件2の建物内では傾斜が感じられる箇所があり、地震等の影響で沈下している可能性が高いと思われる。 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。 ※再現況調査時において、以下の③～⑤が確認された。 ③屋外設置のエアコン室外機及び室内に設置されたビルトインエアコンが取り外されているほか、ビルトインエアコンは工場内に残置された状態にある。 ④工場内の各室天井部分に穴が空けられ、天井部分に存在していた電線類が引き出され放置された状態にある。 ⑤工場内の機械・器具類については、若干の移動はあったものの、前回調査時に存在した機械・器具類は同様に存在する。	

○物件2(主である建物)に存する機械器具等

配置番号	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	フォークリフトトラック	鉄・ステンレス等	1	(株)豊田自動織機製作所	不詳	R300	不詳
②	卓上ボール盤	鉄・ステンレス等	1	リョービ販売(株)	1994年	TB-2130	90287
③	電気チェーンブロック	鉄・ステンレス等	1	(株)ニッチ	不詳	EC・3S	不詳
④	半自動梱包機	鉄・ステンレス等	1	ストラパック(株)	不詳	D55	17007573607
⑤	産業用インクジェットプリンタ	FRP・ステンレス等	1	(株)日立産機システム	不詳	不詳	PXR91336706
⑥	エアーレスオイルコンプレッサー	ステンレス・プラスチック等	1	(株)山善	不詳	YCP-12	HC141902
⑦	台紙供給機、15列自動収集機ほか	ステンレス等	1式	不詳	不詳	不詳	不詳
⑧	乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株	不詳	PS-222	不詳
⑨	産業用掃除機	ステンレス等	1	AMANO(株)	不詳	不詳	不詳
⑩	熱風乾燥機	ステンレス等	1	タバイエスペック(株	1988年	LC-112	70249
⑪	はんだ付け専用ロボット	ステンレス等	1	(株)シアック	1998年8月	LETHER-Ⅱ	HC-2030R

（物件2　:未登記附属建物1）

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（登記記載） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	不詳（主である建物と同時期に新築されたものと推測される） 不詳 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 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	カラー鋼板 外壁材・構造材のあらわし 屋根材・構造材のあらわし 土間コンクリート なし 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）	16.50㎡　（概測）	
現況用途等	現況用途 間　取　り	車庫 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	小規模で簡易な構造であり、老朽化も進行しており独立した経済価値は認められない。	

（物件2　:未登記附属建物2）

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（登記記載） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	不詳（主である建物と同時期に新築されたものと推測される） 不詳 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 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	カラー鋼板 外壁材・構造材のあらわし 屋根材・構造材のあらわし 土間コンクリート 電気設備 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）	6.00㎡　　（概測）	
現況用途等	現況用途 間　取　り	消化ポンプ室 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	小規模で簡易な構造であり、老朽化も進行しており独立した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）建付地価格（物件1）

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	11,200円/㎡	0.86	2,578.94㎡	0.40	9,936,000円

ア．標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地　【塩竈9－1】

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
12,400円/㎡	×	99.5/100	×	100/100	×	100/110	＝	11,200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　：　地域において標準的

◇　地 域 格 差　：　街路条件　＋5%　(1.05)

交通接近条件　＋5%　(1.05)

上記相乗積　110%　(1.05 × 1.05 ＝ 1.10)

イ．個別格差

形状　△10%　(0.90)

地積　△5%　(0.95)

二方路　＋1%　(1.01)

上記相乗積　86%　(0.90 × 0.95 × 1.01 ＝ 0.86)

ウ．地積：登記簿数量による

エ．建付減価

地上建物は老朽化が進行しており、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。　△60%　(0.40)

(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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2 主である建物	150,000円/㎡	1,130.18㎡	0.01	1,695,000円

ウ. 現価率

○物件2 主である建物

経過年数39年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率70%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

		残価率				経済的 残存耐用年数		経済的 全耐用年数			観察減価率	
0.01	=	{ 0.00	+	(1	-	0.00)	×	(2年	÷	41年) }	×	(1 - 0.70)

○物件2 未登記附属建物1、未登記附属建物2

小規模で簡易な構造であり、老朽化も進行しており独立した経済価値は認められない。

(3) 物件2に係る機械器具等の価格

物件2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	フォークリフトトラック	1	老朽化が著しく、経済価値は認められない。	0円
②	卓上ボール盤	1	同上	0円
③	電気チェーンブロック	1	同上	0円
④	半自動梱包機	1	同上	0円
⑤	産業用インクジェットプリンタ	1	同上	0円
⑥	エアーレスオイルコンプレッサー	1	同上	0円
⑦	台紙供給機、15列自動収集機ほか	1式	同上	0円
⑧	乾燥機	1	同上	0円
⑨	産業用掃除機	1	同上	0円
⑩	熱風乾燥機	1	同上	0円
⑪	はんだ付け専用ロボット	1	同上	0円
物件2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、土地については土地利用権等価格を控除、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	9,936,000円	1.00	0.25　法定地上権	2,484,000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：土地利用権等を法定地上権と判定し、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	9,936,000円	−2,484,000円	1.00	0.60	0.60	2,683,000円
2	1,695,000円	+2,484,000円	1.00	0.60	0.60	1,504,000円
					一括価格(合計)	4,187,000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：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

建物の用途が特殊で規模が大きいことから買い手は限定されることが予想され、市場性の見地より相当程度の減価が必要と判断した。　△40%　(0.60)

オ. 競売市場修正：「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※ 算定結果については、千円未満四捨五入の処理を行った。

第６　採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地 【塩竈9－1】

所在	：	塩竈市新浜町3丁目109番86
価格	：	12,400円/㎡
位置	：	JR仙石線「東塩釜」駅の北東方道路距離約1.8km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	865㎡
供給処理施設	：	水道・下水道
接面街路	：	南東側15m舗装市道
用途指定等	：	工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	：	港湾背後地に水産加工工場が多い工業団地

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

別紙

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩

　　地　　番　　１６番４４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７８．９４平方メートル

２　所　　在　　宮城郡七ケ浜町東宮浜字笠岩１６番地４４

　　家屋　番号　　１６番４４

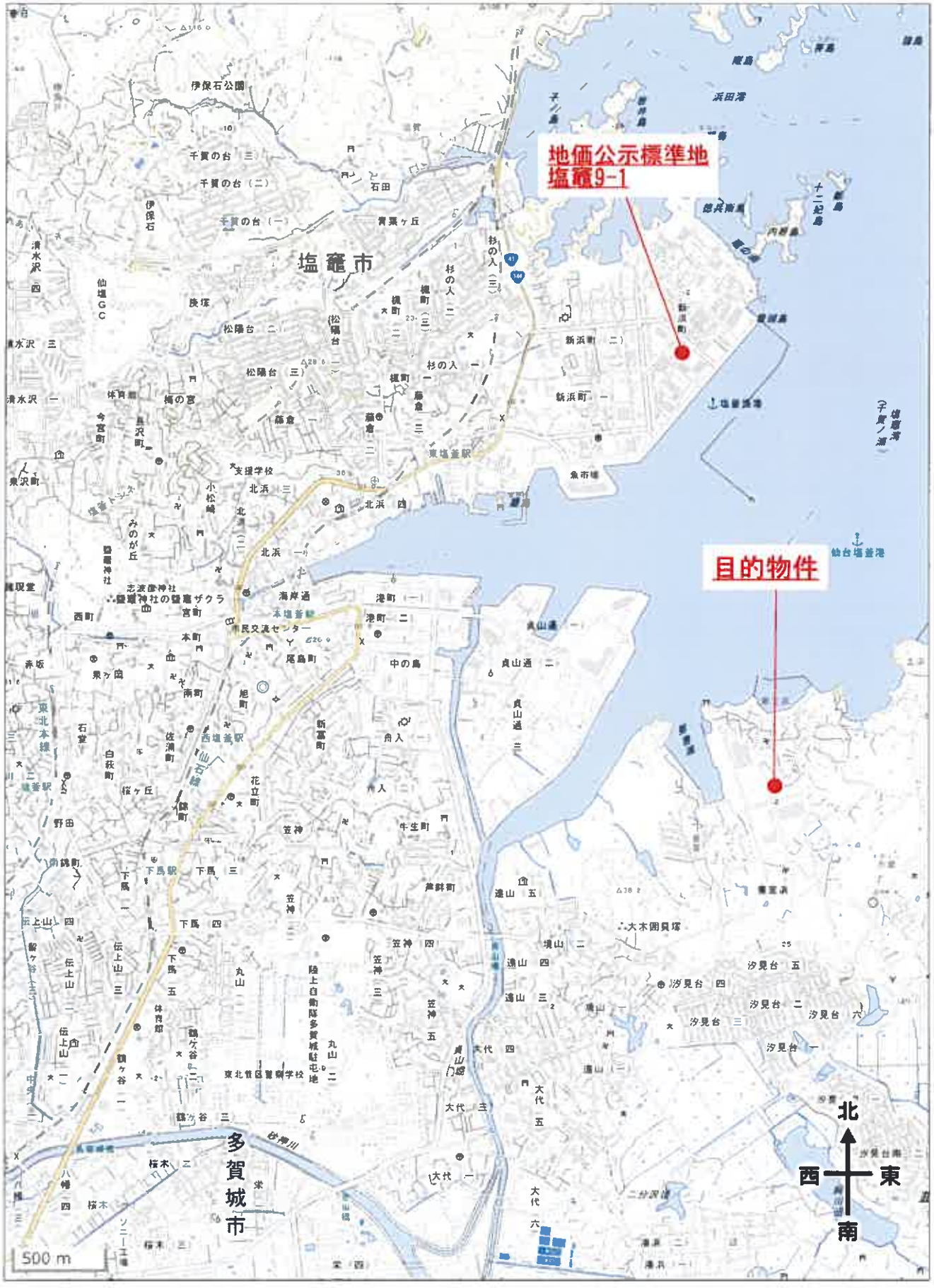
　　種　　類　　工場・事務所・倉庫

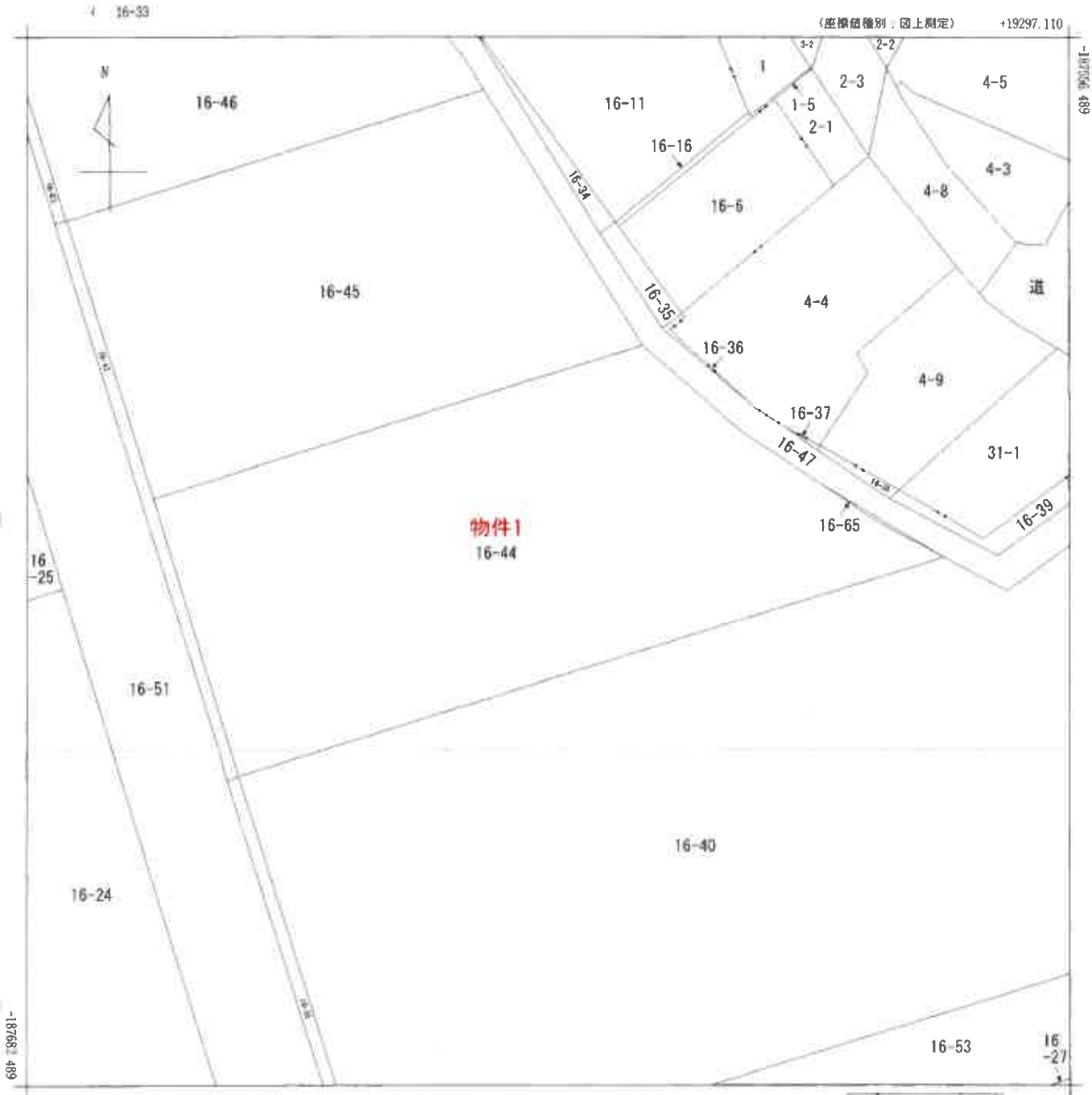
　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９８７．１８平方メートル

地理院地図
GSI Maps

位　置　図





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011_par)による修正がされています。

地番区域見出	東宮浜字寺島 / 東宮浜字笠岩

請求部分	所在	宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩			地番	16番44			
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47年1月			備付年月日(原図)		補記事項			

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

登記年月日：平成2年4月6日

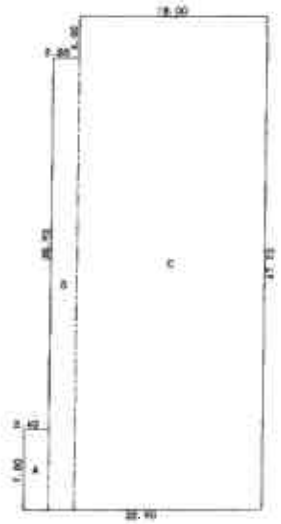
139281

各階平面図

建物図面 各階平面図

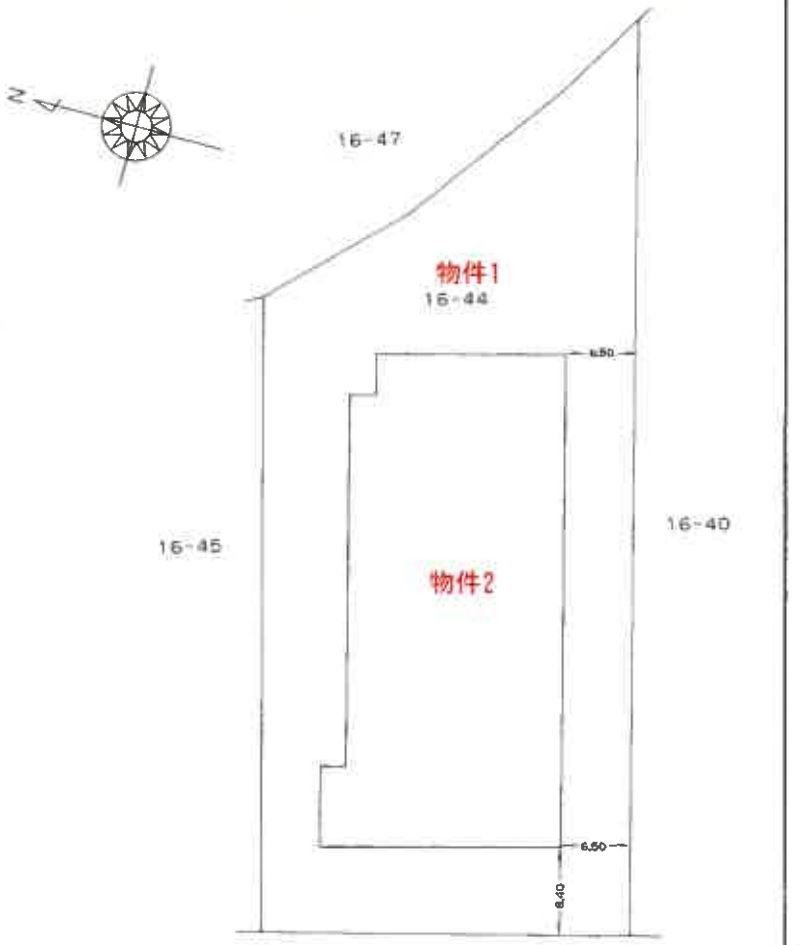
家屋番号	16番44
建物の所在	宮城郡七ヶ浜町東宮浜字笠岩16番地44

物件2



求積表

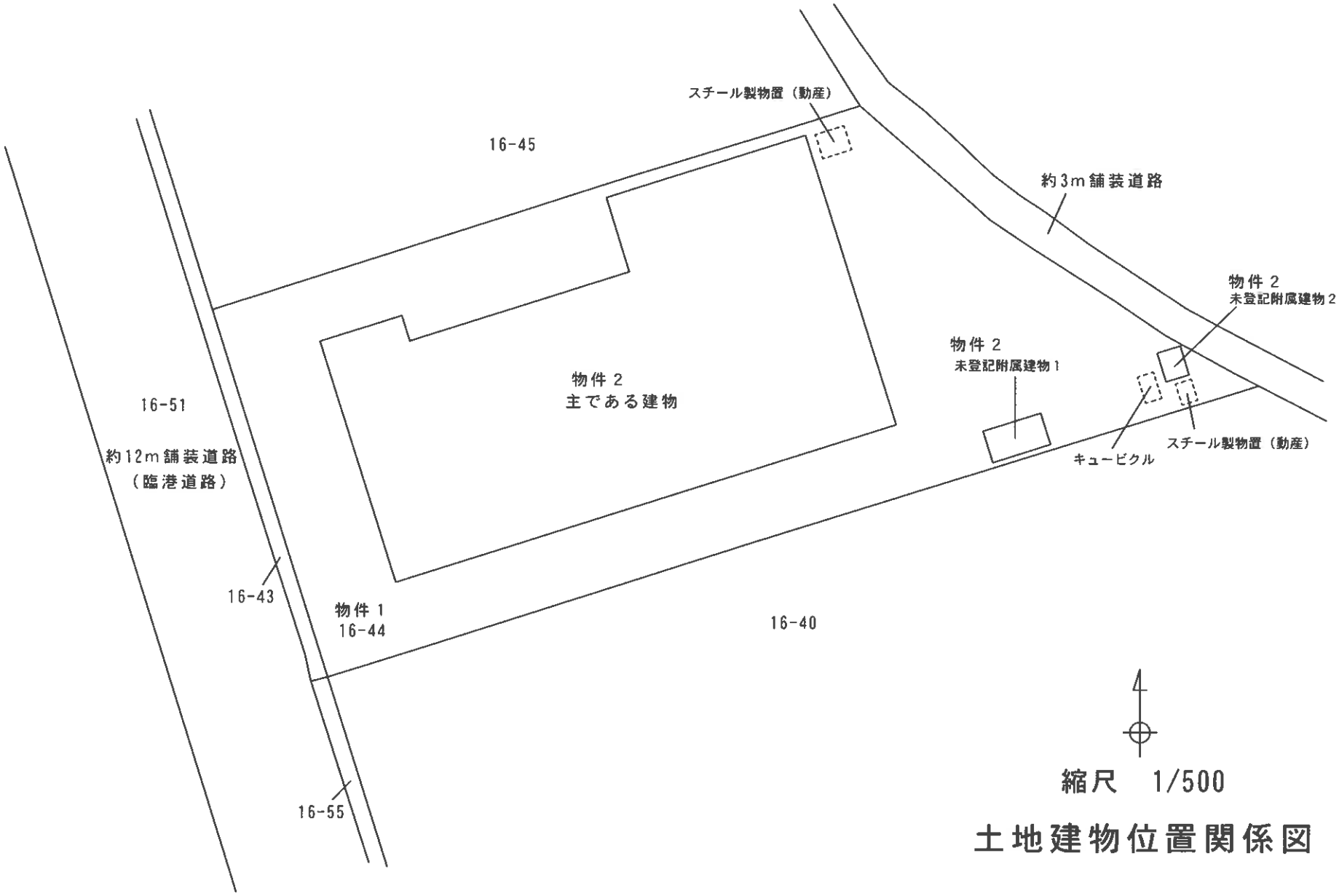
A	7.80	X	2.40	=	18.7200
B	43.73	X	2.50	=	109.3250
C	47.73	X	18.00	=	859.1400
合計					987.1850
床面積					987.18 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H2.4.6 登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面



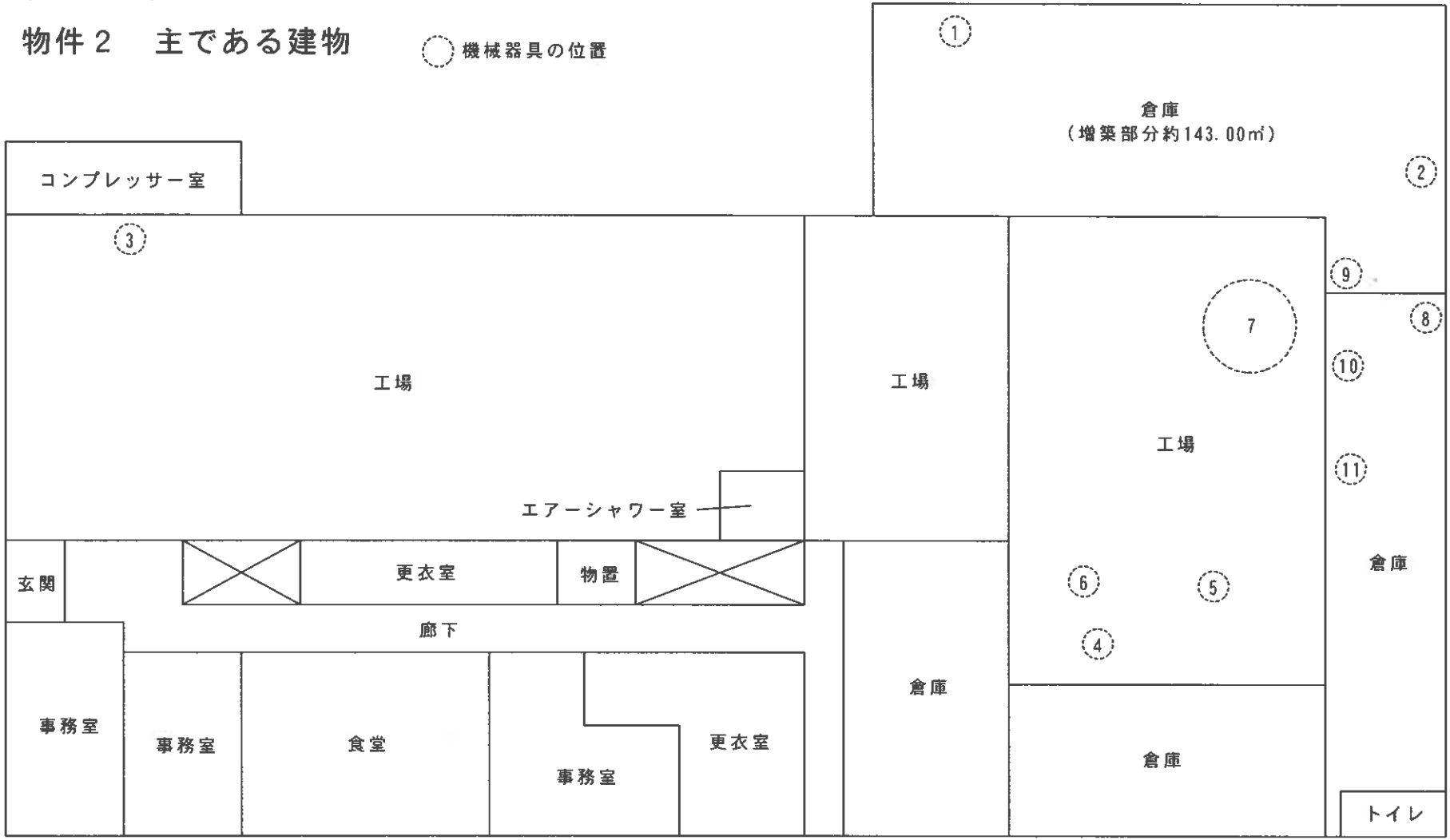
縮尺　1/500

土地建物位置関係図

建物間取図

物件２　主である建物

機械器具の位置



縮尺　1/200

建物間取図

物件２　未登記附属建物１



物件２　未登記附属建物２



縮尺　1/100