

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」の口のチェックは、「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 3月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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 4月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月10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 4月25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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目 |
| | 地 番 | 109番167 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 607.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目 |
| | 地 番 | 109番168 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 762.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目 |
| | 地 番 | 109番244 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 450.33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目109番地167 |
| | 家屋 番号 | 109番167 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階391.19平方メートル
2階404.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約466.13平方メートル
2階約447.05平方メートル |



物件目録

(未登記附属建物)

種類 機械室
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約19.00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機械器具等目録記載のとおり

5 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地168

家屋 番号 109番168

種類 工場

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階220.48平方メートル
2階211.52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

6 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地168

家屋 番号 109番168の2

種類 事務所・工場

構造 鉄骨造スレート葺3階建

床面積 1階190.80平方メートル
2階229.50平方メートル
3階229.50平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床面積	1階約304.30平方メートル
	2階 229.50平方メートル
	3階 229.50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)

機械器具類等目録

物件4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無し)

番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	X線具物検査装置	日新電子工業㈱	平成20年9月	NX2-397080L	JX-8046
②	バンドシーラー機	大阪シーリング印刷㈱	不明	LA-9500	L950D3371
③	ベルトコンベア	ハバシット日本㈱	平成28年10月	FNI-5E	6435602
④	ベルトコンベア(3台)	不明	不明	不明	不明
⑤	ベルトコンベア(2台)	不明	不明	不明	不明
⑥	包あん機	レオン自動機㈱	平成22年1月	不明	不明
⑦	粉付け機	レオン自動機㈱	不明	不明	不明
⑧	エアークンプレッサー	東芝産業機器製造㈱	平成13年	KA105-15T6	15030121
⑨	エアークンプレッサー	アネスト岩田㈱	平成27年5月	TFP55CF-10	SE4059

物件5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無し)

番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑩	ホッパースケール	アサノ精機㈱	平成4年5月	HS-12SK	7586
⑪	混合攪拌機	不明	不明	不明	不明
⑫	圧延機	勝豊製作所	昭和49年2月	YOLM	不明

物件6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無し)

番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑬	パドルミキサー	不明	不明	不明	不明
⑭	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑮	計量器	勝寺岡精工	不明	不明	不明
⑯	デジタル台秤	勝寺岡精工	不明	不明	不明
⑰	デジタル台秤	大和製衡㈱	平成18年8月	D9420-1	MP06086
⑱	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑲	遠心脱水機	不明	不明	不明	不明



物件明細書

令和 6年 9月 2日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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

【物件番号1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

本件債務者が占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 | 塩竈市新浜町三丁目 |
| | 地 番 | 109番167 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 607.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目 |
| | 地 番 | 109番168 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 762.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目 |
| | 地 番 | 109番244 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 450.33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 塩竈市新浜町三丁目109番地167 |
| | 家屋 番号 | 109番167 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階391.19平方メートル
2階404.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約466.13平方メートル
2階約447.05平方メートル |



物 件 目 録

床 面 積	1階約304.30平方メートル
	2階 229.50平方メートル
	3階 229.50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)

機械器具類等目録

物件4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無し)

番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	X線異物検査装置	日新電子工業㈱	平成20年9月	NX2-397080L	JX-8046
②	バンドシーラー機	大阪シーリング印刷㈱	不明	LA-9500	L950D3371
③	ベルトコンベア	ハバジツト日本㈱	平成28年10月	FNI-5E	6435602
④	ベルトコンベア(3台)	不明	不明	不明	不明
⑤	ベルトコンベア(2台)	不明	不明	不明	不明
⑥	包あん機	レオン自動機㈱	平成22年1月	不明	不明
⑦	粉付け機	レオン自動機㈱	不明	不明	不明
⑧	エアークンプレッサー	東芝産業機器製造㈱	平成13年	KA105-15T6	15030121
⑨	エアークンプレッサー	アネスト岩田㈱	平成27年5月	TFP55CP-10	SE4059

物件5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無し)

番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑩	ホッパースケール	アサノ精機㈱	平成4年5月	HS-125K	7586
⑪	混合攪拌機	不明	不明	不明	不明
⑫	圧延機	勝豊製作所	昭和49年2月	YOLM	不明

物件6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無し)

番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑬	パドルミキサー	不明	不明	不明	不明
⑭	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑮	計量器	勝寺岡精工	不明	不明	不明
⑯	デジタル台秤	勝寺岡精工	不明	不明	不明
⑰	デジタル台秤	大和製衡㈱	平成18年8月	D9420-1	MP06086
⑱	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑲	遠心脱水機	不明	不明	不明	不明



令和6年(ケ)第60号
令和6年6月13日受理
令和6年8月29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 塩竈市新浜町三丁目
地 番 109番167
地 目 宅地
地 積 607.16平方メートル

所有者 有限会社泉農園

2 所 在 塩竈市新浜町三丁目
地 番 109番168
地 目 宅地
地 積 762.50平方メートル

所有者 有限会社泉農園

3 所 在 塩竈市新浜町三丁目
地 番 109番244
地 目 宅地
地 積 450.33平方メートル

所有者 有限会社泉食品

4 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地167
家屋 番号 109番167
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階391.19平方メートル
2階404.27平方メートル

(1 - 1 枚目)



物 件 目 録

所有者 有限会社泉農園

- 5 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地168
家屋 番号 109番168
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階220.48平方メートル
2階211.52平方メートル

所有者 有限会社泉農園

- 6 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地168
家屋 番号 109番168の2
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階190.80平方メートル
2階229.50平方メートル
3階229.50平方メートル

所有者 有限会社泉農園



不動産の表示	「物件目録（物件1、2、4）」のとおり														
住居表示	塩竈市新浜町三丁目23番5号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（物件1、2） <input type="checkbox"/> 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 <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 <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	8枚目「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件4														
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 <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） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 466.13㎡（概測） 2階 447.05㎡（概測）														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：機械室</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：19.00㎡（概測）</td> </tr> </table>			{	種類：機械室		構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：19.00㎡（概測）						
{	種類：機械室														
	構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積：19.00㎡（概測）														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 工場（休業） として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	8枚目「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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

不動産の表示	「物件目録（物件1、2、5）」のとおり		
住居表示	塩竈市新浜町三丁目23番5号		
土 地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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	8枚目「その他の事項」記載のとおり		
建 物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 工場（休業） として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	8枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録（物件1、2、6）」のとおり		
住居表示	塩竈市新浜町三丁目23番5号		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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	8枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件6		
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 <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） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 304.30㎡（概測） 2階 229.50㎡ 3階 229.50㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所、工場（休業） として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	8枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録（物件3）」のとおり
住居表示	塩竈市新浜町三丁目23番5号
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、物件4～6の建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件3は物件1、2と一体となって、物件4～6の敷地となっている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社泉農園
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成16年 4月 1日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input 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) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>所有者の有限会社泉食品が物件3を取得した平成16年4月1日の時点で、物件3上の建物の物件4～6の建物は存在していたので、その時点で既に占有されているものといえる。</p> <p>所有者と占有者に占有権原等についての照会をしたが、所有者からは何らの回答もなく、占有者破産管財人からは「書面を取り交わした事実はない 賃料の授受は不明」との回答があるのみなので、占有権原等は「不明」とする。</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

占有者及び占有権原 (物件4～6関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 破産者株式会社栄進フーズ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 (物件4～6) <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 (物件6) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者元従業員))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成19年7月 6日頃
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input 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) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有時期は破産者が物件4～6の所在地を支店登記した平成19年7月6日頃と認定する。</p> <p>所有者と占有者に占有権原等についての照会をしたが、所有者からは何らの回答もなく、占有者破産管財人からは「書面を取り交わした事実はない 賃料の授受は不明」との回答があるのみなので、占有権原等は「不明」とする。</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

その他の事項

■ 物件1～3（以下、「本件土地」という）について

物件1、2と物件3は所有者は異なるが物件4～6の敷地（一画地）として利用されている。物件1、2が同建物のほぼ底地になっているのに対し、物件3は一部底地になっているものの、その多くは駐車場、製品や原材料の搬出、搬入場所となっている。

本件土地は南東側で塩竈市所有の109番213の公衆用道路と、北西側で塩竈市所有の109番24の公衆用道路と接面する。この道路はいずれも市道で、建築基準法42条1項1号道路である。

本件土地は0.5～0.6メートル程度の地盤沈下が確認され、アスファルト舗装部分が波打った状態に、マンホールが浮き上がった状態になっている。

本件土地内に所有者不明のプレハブ製物置（動産）とナンバープレートが外されたコンテナトラック（動産）が1つずつ存在する。事務所、倉庫、休憩所として使用されていたものと思われる。

■ 物件4～6について

本件土地の地盤沈下により基礎と建物が遊離している箇所が複数ある。物件4の南東側の基礎コンクリート部分に破損が生じている箇所が存在する。

物件4～6内には17枚目「各物件に存する機械器具類等」記載の機械器具類が存在するが、いずれも工場抵当法3条による機械器具類の目録には記載はない。

物件6の3階事務室には多量の事務機器が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件3所有者破産者有限会社泉食品、債務者株式会社栄進フーズ破産管財人)</p>	<p>物件4～6の建物の鍵は、私は所持しておりません。地元にいる元従業員のBが持っているので、調査の際にはBから借りてください。</p> <p>株式会社栄進フーズ、有限会社泉農園、有限会社泉食品が本件土地建物の利用について、どのような権利関係にあるのか、金銭の授受があったのかは分かりません。少なくとも書類の取り交わしはしていないようです。</p>
<p>■ B (債務者株式会社栄進フーズ元従業員)</p>	<p>私は株式会社栄進フーズの元従業員で、物件4～6で仕事をしていました。その後いろいろ経緯があって物件4～6の鍵を預かっています。株式会社栄進フーズはここで加工食品の製造をしていましたが、工場は3年くらい前に倒産してしまい、以来操業を停止しています。土地の権利関係等については、分かりません。</p>
<p>■ 塩竈地区消防事務組合職員</p>	<p>物件4～6の建物の内部の図面は、建築当初のものは存在しますが、増築後のものは存在しません。</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

執行官の意見

■ 物件4～6は16枚目「土地建物位置関係図」のとおり、現況は物件4と物件6、物件4と物件5が増築をすることにより接合されて、相互に行き来ができるようになっている。しかし、機能的及び構造的には、それぞれが独立性を有していると言える。

物件4～6は、現在工場、事務所ともに休業しているが、物件4の屋上の看板、室内にある郵便物、動産類、A、Bの陳述から破産者株式会社栄進フーズの占有を認定する。

物件1、2上にある物件4に隣接して存在する未登記の建物が存在するが、物件1の常用に供されていると思われること、法務局での登記の調査、塩竈市作成の各種資料の記載、現場の状況から物件4の未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年6月20日 (木) 14:20-14:30	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R6年6月20日 (木) 15:00-15:10	塩竈市役所	塩竈市に建物間取図等の資料請求 (6/28受領)
R6年6月20日 (木) 17:00-17:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
R6年7月3日 (水) 16:15-16:30	執行官室	債務者会社破産管財人から本物件の占有状況等聴取、物件4~6の鍵の貸借について協議 (電話による聴取)
R6年7月23日 (火) 14:00-15:20	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、Bから占有状況等聴取、評価人帯同
R6年7月30日 (火) 13:00-13:10	塩竈市役所	塩竈市に株式会社栄進フーズの償却資産課税台帳請求 (8/5受領)
R6年8月6日 (火) 13:00-13:20	塩竈地区消防事務組合	塩竈地区消防事務組合に物件4~6の増築後の建物の内部図面の資料請求 (8/9受領)
R6年8月13日 (火) 13:00-14:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月23日 令和 6年 8月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、Bから借りた鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

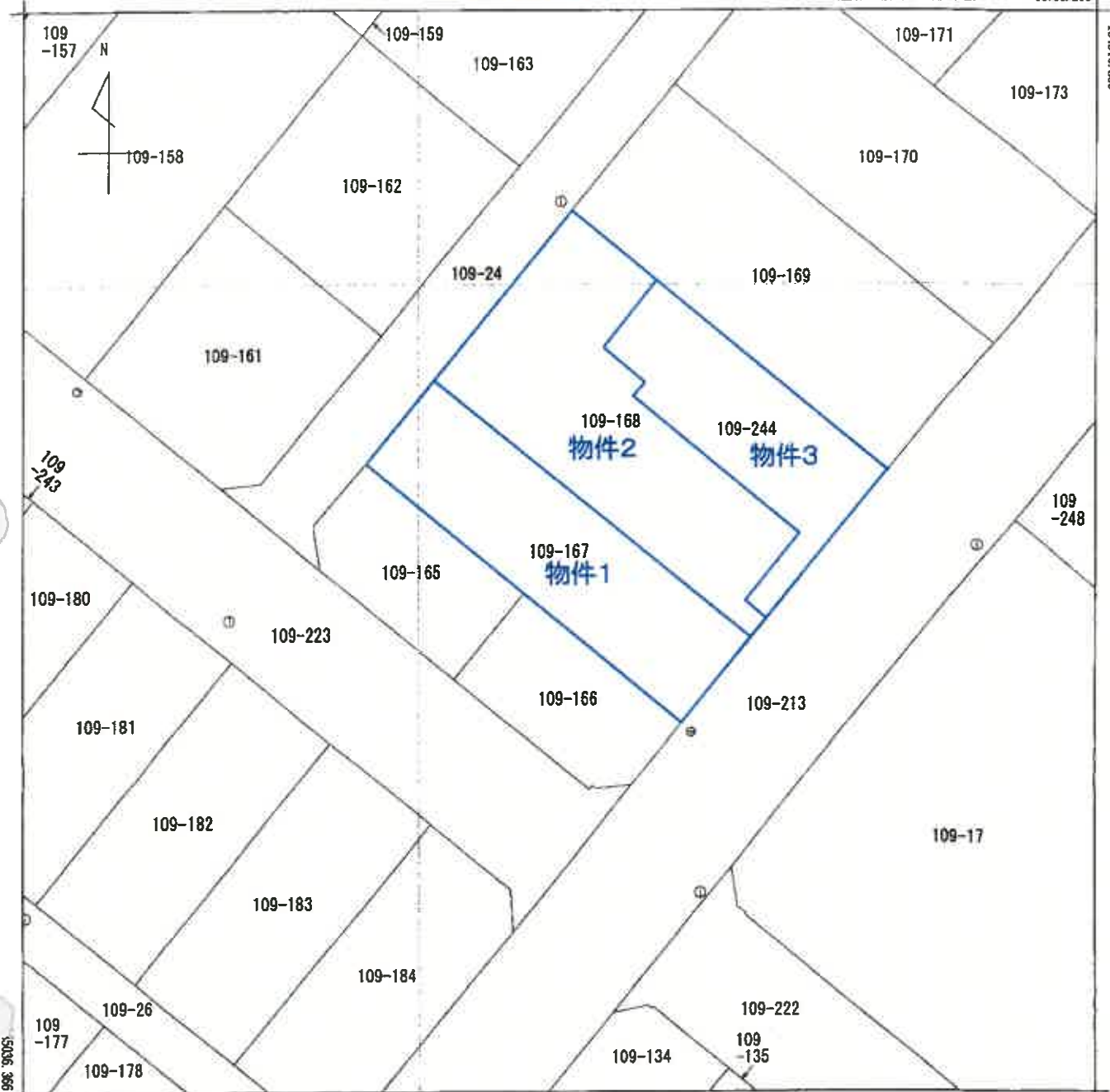
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

109-147

(座標値種別：図上測定)

+18782.200



+18657.200 (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。

地番区域見出し
新浜町3丁目

A4判に縮小

請求部	所在	塩竈市新浜町3丁目				地番	109番167			
出縮力尺	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	平成1年1月			備付年月日(原図)	平成2年3月20日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和6年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(12枚目)



登記年月日：昭和60年11月19日

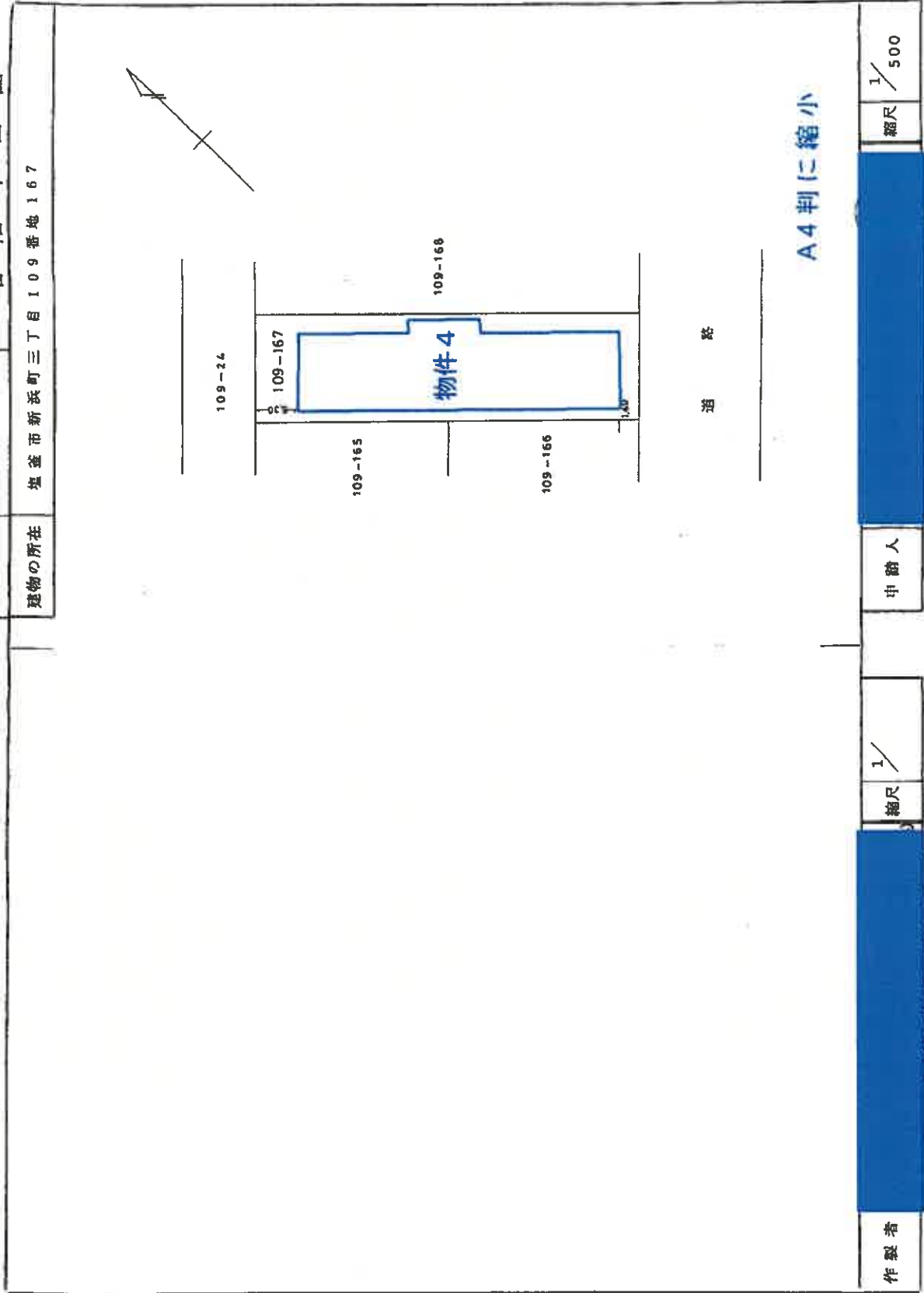
108724

各階平面図

建物階平面図

家屋番号 109-167

建物の所在 旭苅市新浜町三丁目109番地167



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(日本建設業協会)

S 60.11.19 登記

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(国土法務局庶務支店管轄)

令和6年4月18日

東京法務局中野出張所

登記簿

(13-1枚目)



登記年月日：昭和60年11月19日

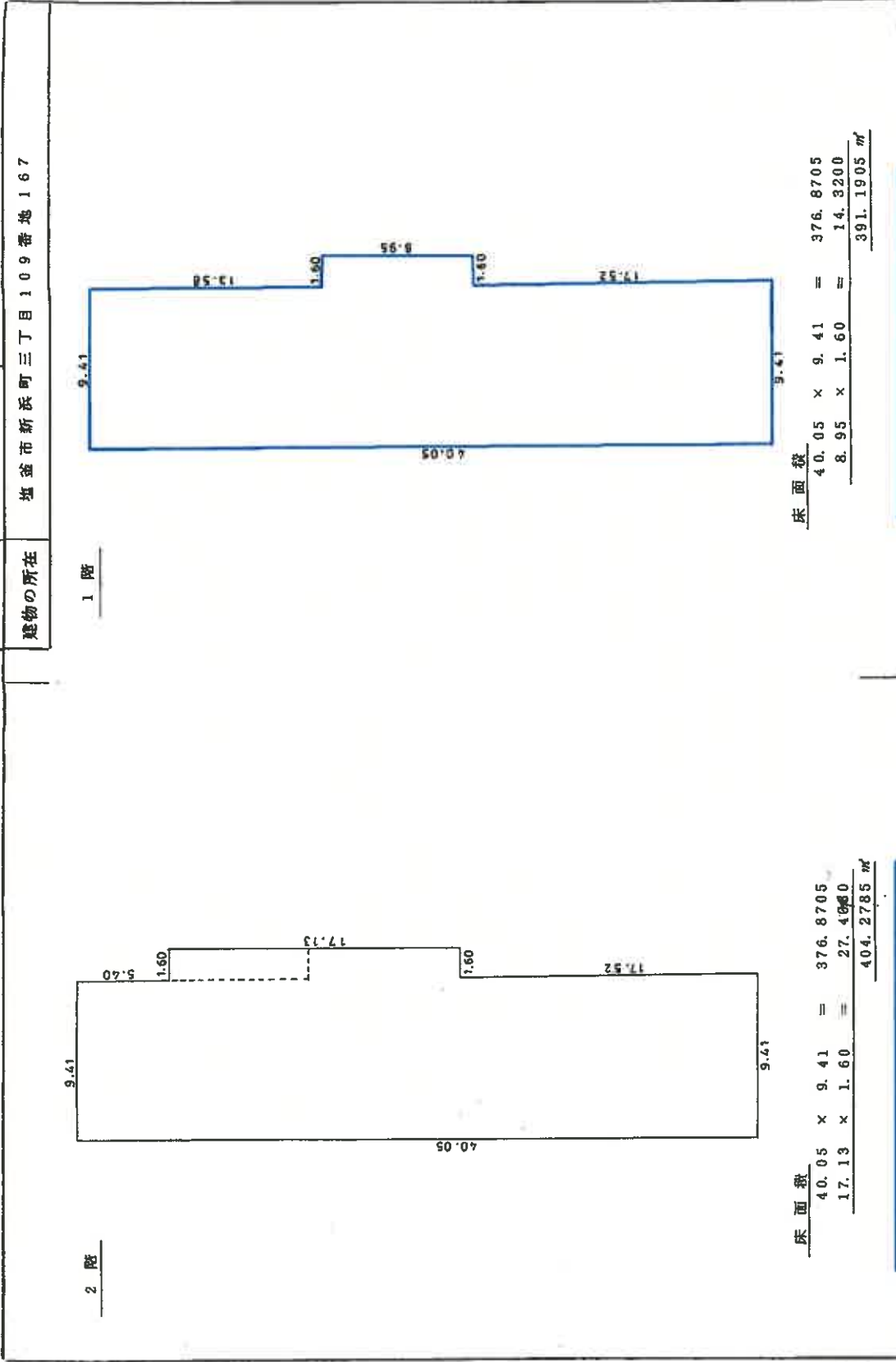
各階平面図

108725

建物平面図

家屋番号 109-167

建物の所在 塩釜市新浜町三丁目109番地167



(日本工務株式会社連合会用紙)

S 60.11.19 登記

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。
(仙台法務局地籍支局管轄)

令和6年4月18日

東京法務局中野出張所

登記官

(13-2枚目)

登記年月日：平成4年6月17日

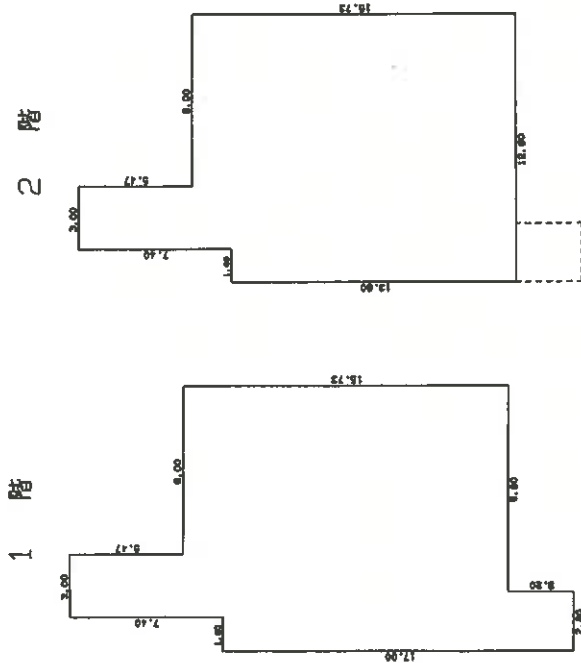
建物平面図

家屋番号 109-168

建物の所在 旭登市新浜町三丁目109-168

各階平面図

108726

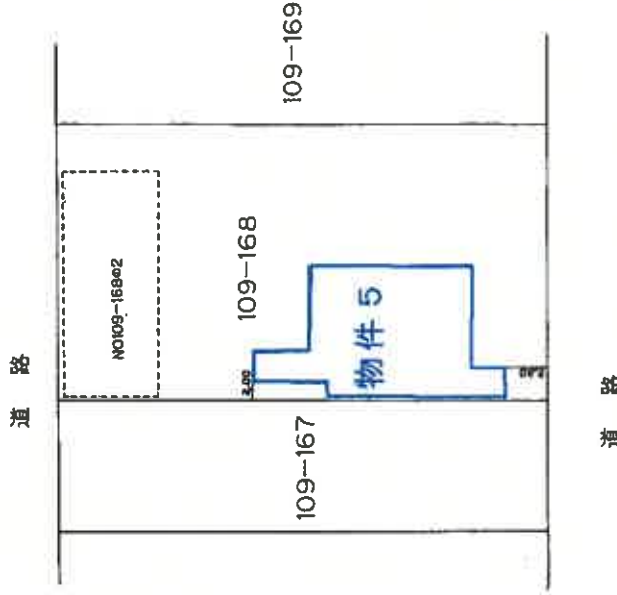
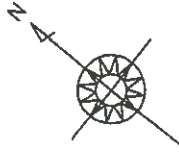


床積表

17.00 X 1.60	=	27.2000
24.40 X 1.20	=	29.2800
21.20 X 1.80	=	38.1600
15.73 X 8.00	=	125.8400
合計		220.4800
床面積		220.48 ㎡

床積表

13.80 X 1.60	=	22.0800
21.20 X 3.00	=	63.6000
15.73 X 6.00	=	125.8400
合計		211.5200
床面積		211.52 ㎡



A4判に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(百輪精工株式会社)

H4. 6-17 発給

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。
 (地名法務局地蔵支庁管轄)
 令和6年4月18日 東京法務局中野出張所

(14枚目)

登記官

登記年月日：平成30年5月1日

108727 各階平面図

家屋番号：109-168の2

建物の所在：塩釜市新浜町三丁目109-168

建物各階平面図

1 階



求積表

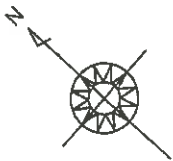
9.00 X 21.20 = 190.8000
190.8000
床面積 190.80 ㎡

2階.3階
(各階同型)



求積表

9.00 X 25.50 = 229.5000
229.5000
床面積 229.50 ㎡



道路

物件 6

109-167

109-168

109-169

道路

A4判に縮小

(任意制)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

和3年4月26日作製

家屋調査士会

H3.5.1 登記

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6年4月18日 東京法務局中野出張所

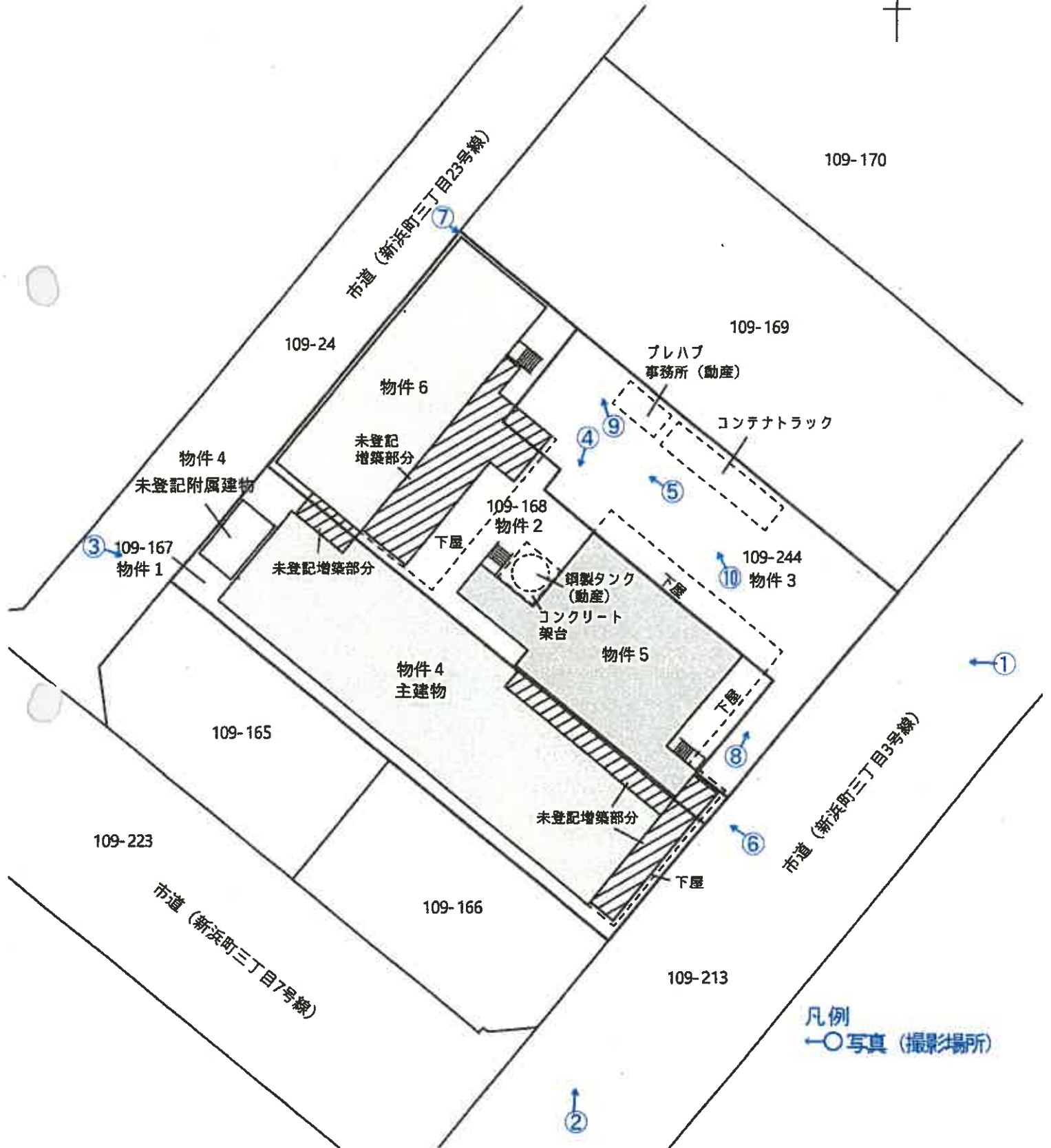
登記官

(15枚目)

請求番号：10-4

土地建物位置関係図

S = 1: 400



凡例
① 写真 (撮影場所)

各物件に存する機械器具類等

物件4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無し)

配置番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	X線異物検査装置	日新電子工業㈱	平成20年9月	NX2-397080L	JX-8046
②	バンドシーラー機	大阪シーリング印刷㈱	不明	LA-9500	L950D3371
③	ベルトコンベア	ハバジツ日本㈱	平成28年10月	FNI-5E	6435602
④	ベルトコンベア(3台)	不明	不明	不明	不明
⑤	ベルトコンベア(2台)	不明	不明	不明	不明
⑥	包あん機	レオン自動機㈱	平成22年1月	不明	不明
⑦	粉付け機	レオン自動機㈱	不明	不明	不明
⑧	エアークンプレッサー	東芝産業機器製造㈱	平成13年	KA105-15T6	1503012I
⑨	エアークンプレッサー	アネスト岩田㈱	平成27年5月	TFP55CF-10	SE4059

※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5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無し)

配置番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑩	ホッパースケール	アサノ精機㈱	平成4年5月	HS-125K	7586
⑪	混合攪拌機	不明	不明	不明	不明
⑫	圧延機	㈱豊製作所	昭和49年2月	YOLM	不明

※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6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無し)

配置番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑬	パドルミキサー	不明	不明	不明	不明
⑭	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑮	計量器	㈱寺岡精工	不明	不明	不明
⑯	デジタル台秤	㈱寺岡精工	不明	不明	不明
⑰	デジタル台秤	大和製衡㈱	平成18年8月	D9420-1	MP06086
⑱	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑲	遠心脱水機	不明	不明	不明	不明

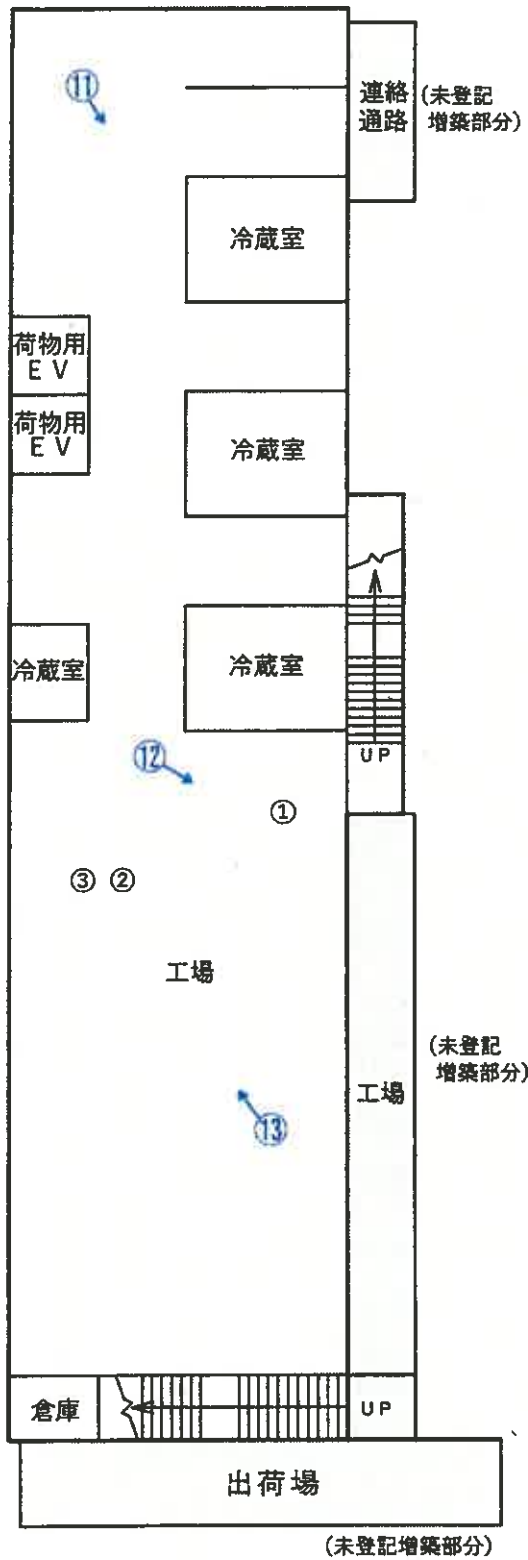
※配置番号は、別添「建物間取図」上の番号を記したものである。

建物間取図 (物件 4)

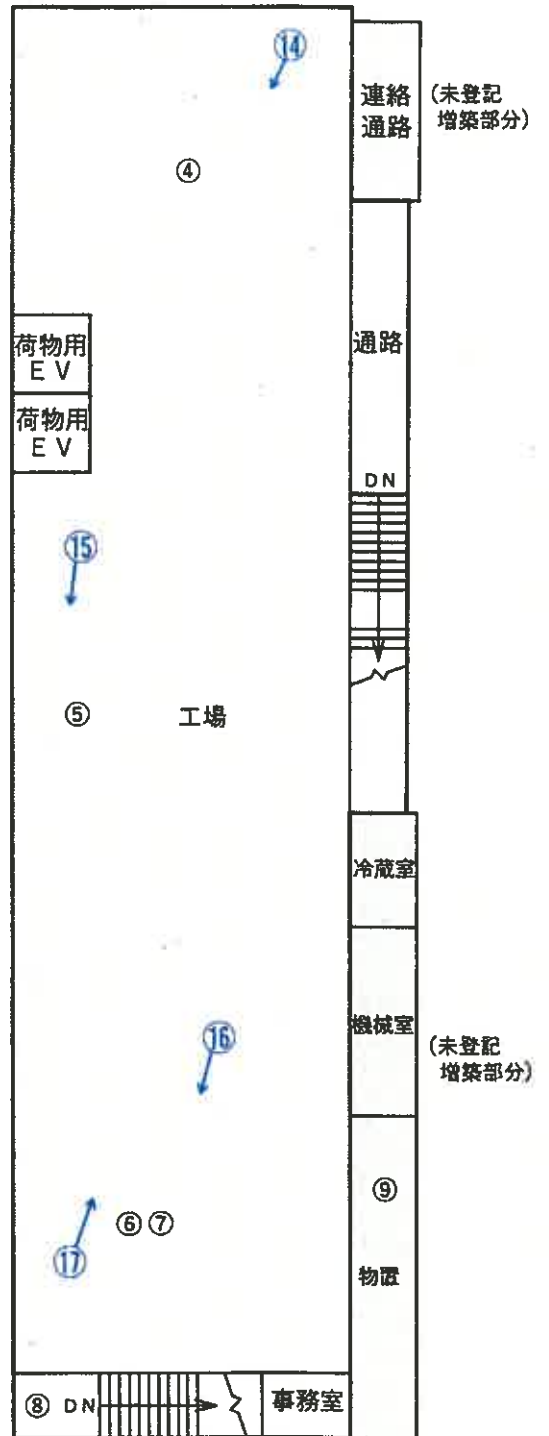
S = 1: 200

主建物

1階



2階



未登記附属建物

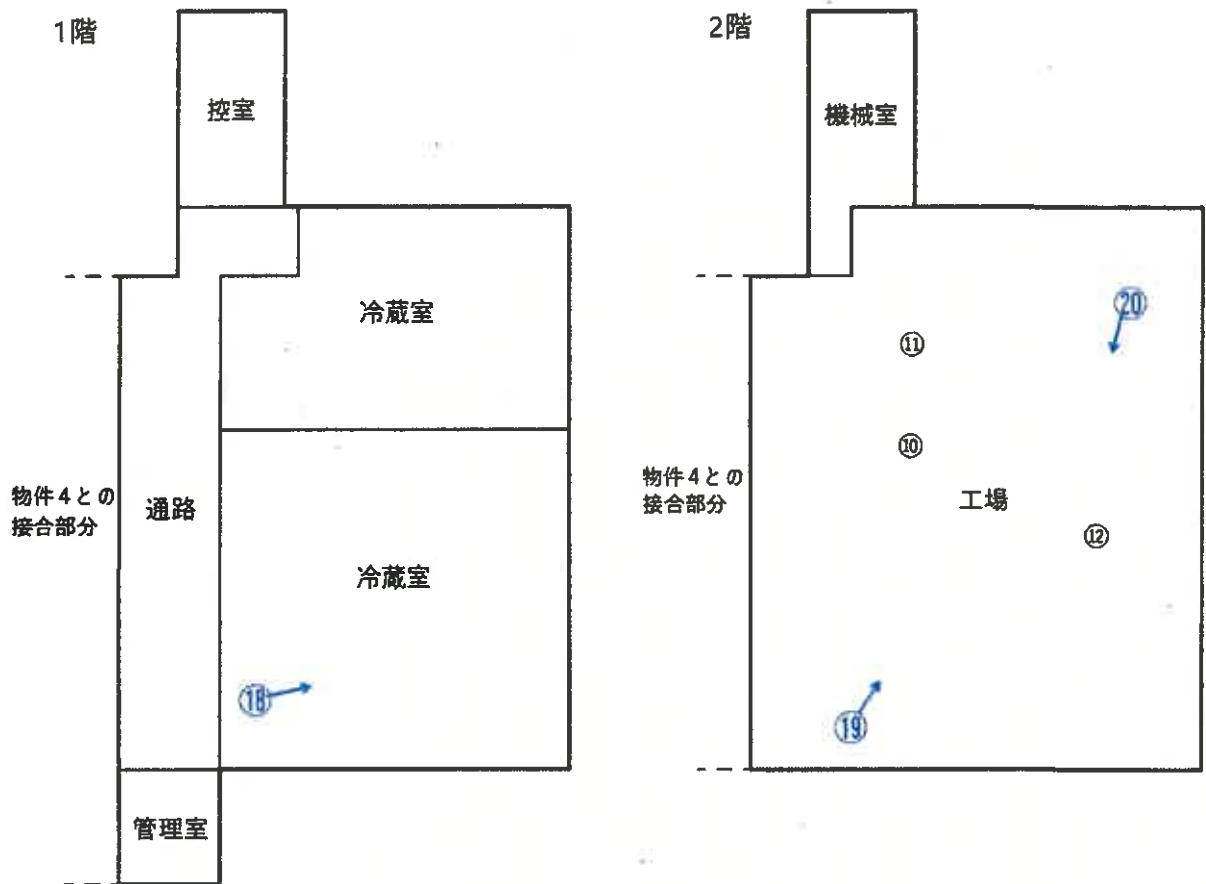


凡例

○写真 (撮影場所)

建物間取図 (物件5)

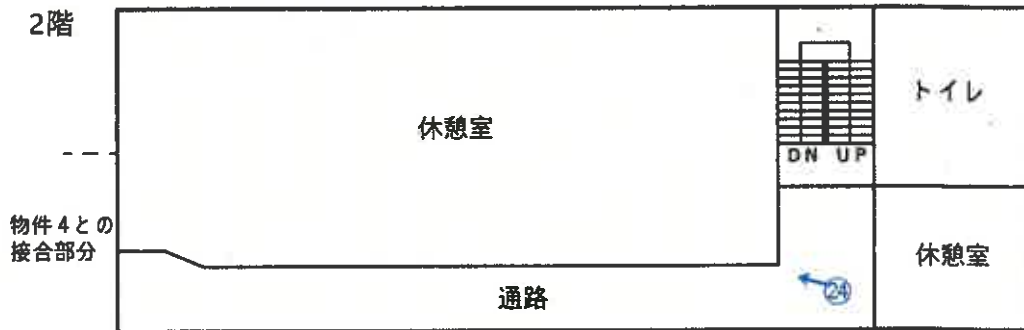
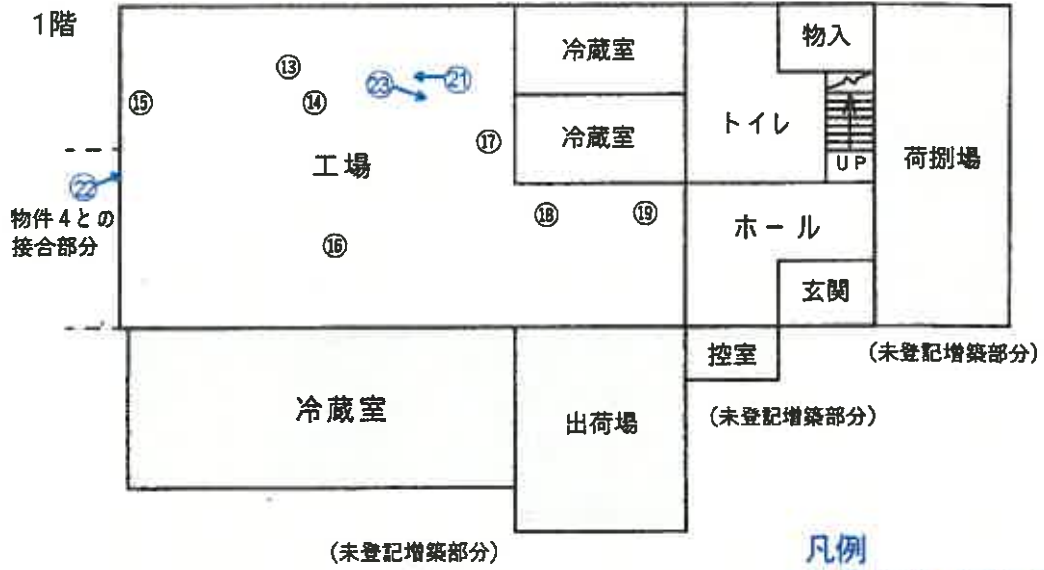
S = 1: 200



凡例
←○写真 (撮影場所)

建物間取図 (物件 6)

S = 1: 200



写真① 物件4

物件5

物件6



物件3

写真② 物件4



物件1

写真③ 物件6

物件4(主である建物)



物件4(未登記附属建物)

物件1

写真④

物件5

鋼製タンク(動産)



物件3

物件2

写真⑤

物件6の未登記増築部分

物件6



物件2

物件3

写真⑥



地盤沈下による建物と基礎の遊離

基礎部分の損傷

写真⑦



地盤沈下によるパイルの浮き上がり 物件2

写真⑧



地盤沈下の形跡(黒い線が元々の地盤)

写真⑨

プレハブ製事務所(動産)



地盤沈下によるパイルの浮き上がり

写真⑩

プレハブ製事務所(動産)

コンテナトラック(動産)



地盤沈下の形跡(マンホールの浮き上がり)

写真⑪ 以下、⑰まで物件4の内部の状況



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱ 以下、㉔まで物件5の内部の状況



写真⑱



写真⑳



写真⑳ 以下、物件6の内部の状況



写真㉑



写真②③



写真②④



写真⑳



写真㉑



令和6年(ケ)第 60 号
令和6年7月23日 現地調査
令和6年8月13日 現地調査
令和6年8月29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 10,004,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,250,000 円
物件2 (土地)	金 1,569,000 円
物件3 (土地)	金 1,683,000 円
物件4 (建物)	金 1,578,000 円
物件4内 機械器具 (三条目録外)	金 0 円
物件5 (建物)	金 1,555,000 円
物件5内 機械器具 (三条目録外)	金 0 円
物件6 (建物)	金 2,369,000 円
物件6内 機械器具 (三条目録外)	金 0 円

1. 一括価格は、物件1～6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4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の内訳価格は物件4～6のための土地利用権等価格を控除した価格、物件3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格である。また、物件4～6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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在番号 種別 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階:466.13㎡(概測) 2階:447.05㎡(概測)
	種類 構造 床面積		(未登記附属建物) 機械室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 19.00㎡(概測)
5	所在番号 種別 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在番号 種別 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階:304.30㎡(概測)

番号	特記事項
4	<p>物件4主である建物の未登記増築部分について、1階の南東側部分(概測面積:32.16㎡)、東側部分(概測面積:33.28㎡)、北側部分(概測面積:9.50㎡)、2階の東側部分(概測面積:33.28㎡)、北側部分(概測面積:9.50㎡)の5箇所を確認し、これらの概測面積の合計を登記面積に加算することによって、物件4主である建物の概測面積を上記のとおり確定した。</p>
6	<p>物件6の未登記増築部分について、1階の北東側部分(概測面積:33.30㎡)、南東側部分(概測面積:80.20㎡)の2箇所を確認し、これらの概測面積の合計を登記面積に加算することによって、物件6の概測面積を上記のとおり確定した。</p>
4～6	<p>物件4主である建物、物件5及び物件6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。</p>

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1～3)

位置・交通	JR仙石線「東塩釜」駅の北東方・道路距離約1.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、塩竈市魚市場の背後に形成された水産加工団地内に存する工場・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、水産加工関連の事業所が建ち並ぶ工業地域であり、幅員8～15m程度の市道を標準として、区画整然とした街区が広がっている。また、宮城県が公表する「宮城県津波浸水想定図」によれば、浸水想定区域(浸水深:0.5m以上1m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1,000㎡程度(間口約25m、奥行約40m)の長方形地であり、標準的使用は事業所の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	塩竈市役所: 約3.7km ウジェスーパー塩釜店: 約1.5km 塩釜新浜町郵便局: 約1.2km 塩竈市魚市場: 約1.6km	
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 建ぺい率 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 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,819.99㎡ (3筆合計) 約38m×約48m 長方形 地内は概ね平坦 二方路地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約15m、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)、 ほぼ等高に接面 北西側幅員約8m、舗装市道(建築基準法第42条1項1号)、 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況	物件4～6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、通常のコスト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	<p>1) 物件2のほぼ中央部分にコンクリート架台が設置され、その上に鋼製タンク(動産)1基が存する。</p> <p>2) 物件3の北東側部分にプレハブ事務所(動産)1基が設置されているほか、ナンバープレートが外されたコンテナトラック(動産)1台が存する。</p> <p>3) 目的土地は地盤沈下が確認され、全般的に0.5～0.6m程度沈下しているものと思われ、アスファルト舗装部分が波打ち、マンホールが浮き上がった状態となっている。</p>

2. 建物の概況及び利用状況等

(物件4)

区 分	主である建物 : 家屋番号 109番167	
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60年10月15日 新築 39年 1年
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	波板スレート
	内 壁	ケイカル板、外壁あらわし外
仕 様	天 井	ケイカル板、石膏ボード外
	床	塗り床、長尺塩ビシート、コンクリート叩き外
仕 様	設 備	電気・給排水衛生・空調設備等
	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	466.13㎡
	2 階	447.05㎡
	延 面 積	913.18㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	

建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<p>1) 敷地の地盤沈下により、目的建物の基礎が0.5～0.6m程度浮き上がった状態にある。また、南東側の基礎コンクリートに破断箇所が確認された。</p> <p>2) 目的建物について、1階及び2階の東側部分の未登記増築部分により、物件5の1階及び2階部分と接合しているほか、1階及び2階の北側部分の未登記増築部分により、物件6の1階及び2階部分と接合して、一体として利用されている。なお、機能的及び構造的な観点から、各物件は各々独立性を有しているものと判断される。また、当該接合部分の増築時期は不明である。</p> <p>3) 目的建物について、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。</p>

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 概ね満了している
構造	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	波板スレート 不明 不明 不明 電気設備 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)	19.00㎡ (概測)	
現況用途等	現況用途 間取り	機械室 別添「建物間取図」のとおり
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	目的建物の前面に資材等が残置されており、建物内部の状態を確認することができなかった。	

物件4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無し)

配置番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
①	X線異物検査装置	日新電子工業(株)	平成20年9月	NX2-397080L	JX-8046
②	バンドシーラー機	大阪シーリング印刷(株)	不明	LA-9500	L950D3371
③	ベルトコンベア	ハバジツ日本(株)	平成28年10月	FNI-5E	6435602
④	ベルトコンベア(3台)	不明	不明	不明	不明
⑤	ベルトコンベア(2台)	不明	不明	不明	不明
⑥	包あん機	レオン自動機(株)	平成22年1月	不明	不明
⑦	粉付け機	レオン自動機(株)	不明	不明	不明
⑧	エアーコンプレッサー	東芝産業機器製造(株)	平成13年	KA105-15T6	15030121
⑨	エアーコンプレッサー	アネスト岩田(株)	平成27年5月	TFP55CF-10	SE4059

※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5)

区 分	主である建物：家屋番号 109番168	
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4年6月15日 新築 32年 3年
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	波板スレート ケイカル板、モルタル塗り、外壁あらわし外 ケイカル板、石膏ボード外 塗り床、長尺塩ビシート、コンクリート叩き外 電気・給排水衛生・空調設備等 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 2 階 延 面 積	220.48㎡ 211.52㎡ 432.00㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 別添「建物間取図」のとおり

品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<p>1) 敷地の地盤沈下により、目的建物の基礎が0.5～0.6m程度浮き上がった状態にある。</p> <p>2) 目的建物について、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。</p>

物件5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無し)

配置番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑩	ホッパースケール	アサノ精機㈱	平成4年5月	HS-125K	7586
⑪	混合攪拌機	不明	不明	不明	不明
⑫	圧延機	閑豊製作所	昭和49年2月	YOLM	不明

※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6)

区 分	主である建物：家屋番号 109番168の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	平成3年4月25日 新築 33年 2年
構 造	鉄骨造スレート葺3階建	
仕 様	外 壁	波板スレート
	内 壁	ケイカル板、ビニールクロス外
天 井	天 井	ケイカル板、ビニールクロス、石膏ボード外
	床	塗り床、長尺塩ビシート、合板張り外
設 備	設 備	電気・給排水衛生・空調設備等
	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 304.30㎡ 2 階 229.50㎡ 3 階 229.50㎡ 延面積 763.30㎡
現況用途等	現況用途 間取り 事務所・工場 別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<p>1) 目的建物の1階北側部分(概測面積:33.30㎡)及び南東側部分(概測面積:80.20㎡)において、未登記増築部分が確認されたが、当該部分の施工時期は不明である。</p> <p>2) 敷地の地盤沈下により、目的建物の基礎が0.5～0.6m程度浮き上がった状態にあり、建物東側及び北側のコンクリートパイルが地盤から剥離している。</p> <p>3) 目的建物について、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。</p>

物件6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無し)

配置番号	種類	製造者名	製造年月	型式	製造番号
⑬	バドルミキサー	不明	不明	不明	不明
⑭	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑮	計量器	㈱寺岡精工	不明	不明	不明
⑯	デジタル台秤	㈱寺岡精工	不明	不明	不明
⑰	デジタル台秤	大和製衡㈱	平成18年8月	D9420-1	MP06086
⑱	ミートチョッパー	不明	不明	不明	不明
⑲	遠心脱水機	不明	不明	不明	不明

※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。

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1～3)

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	12,600	1.01	607.16	0.70	5,409,000
2	12,600	1.01	762.50	0.70	6,793,000
3	12,600	1.01	450.33	0.70	4,012,000
建付地価格の合計額					16,214,000

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地【塩竈9-1】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 12,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = & 12,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：地域内において標準的 +0% (1.00)

◇地 域 格 差：街路±0、交通接近±0、環境±0、行政±0 +0% (1.00)

イ. 個別格差：二方路地 +1% (1.01)

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4～6)

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
4 主建物	140,000	913.18	0.01	1,278,000
4 未登記附 属建物	80,000	19.00	0.01	15,000
5	140,000	432.00	0.04	2,419,000
6	170,000	763.30	0.03	3,893,000

ウ. 現 価 率 :

・ 物件4

経済的全耐用年数40年、経過年数39年、経済的残存耐用年数1年、観察減価率60%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + \left(1 - \text{残価率} \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right)$$

$$0.01 \quad \equiv \quad \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left(\frac{1\text{年}}{40\text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.60)$$

・ 物件4未登記附属建物

経済的耐用年数が概ね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うえ、現価率を上記のとおり判定した。

・ 物件5

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50%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + \left(1 - \text{残価率} \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right)$$

$$0.04 \quad \equiv \quad \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left(\frac{3\text{年}}{35\text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.50)$$

・ 物件6

経済的全耐用年数35年、経過年数33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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + \left(1 - \text{残価率} \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right)$$

$$0.03 \quad \equiv \quad \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left(\frac{2\text{年}}{35\text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.50)$$

(3) 物件4～6に係る機械器具等の価格

物件4～6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や再開可能性を考慮し、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。

①物件4

配置番号	種類	個数又は延長	摘要	価格(円)
①	X線異物検査装置	1	特になし	0
②	バンドシーラー機	1	特になし	0
③	ベルトコンベア	1	特になし	0
④	ベルトコンベア(3台)	1	特になし	0
⑤	ベルトコンベア(2台)	1	特になし	0
⑥	包あん機	1	特になし	0
⑦	粉付け機	1	特になし	0
⑧	エアーコンプレッサー	1	特になし	0
⑨	エアーコンプレッサー	1	特になし	0
物件4に係る機械器具等価格の合計額				0

②物件5

配置番号	種類	個数又は延長	摘要	価格(円)
⑩	ホッパースケール	1	特になし	0
⑪	混合攪拌機	1	特になし	0
⑫	圧延機	1	特になし	0
物件5に係る機械器具等価格の合計額				0

③物件6

配置番号	種類	個数又は延長	摘要	価格(円)
⑬	バドルミキサー	1	特になし	0
⑭	ミートチョッパー	1	特になし	0
⑮	計量器	1	特になし	0
⑯	デジタル台秤	1	特になし	0
⑰	デジタル台秤	1	特になし	0
⑱	ミートチョッパー	1	特になし	0
⑲	遠心脱水機	1	特になし	0
物件6に係る機械器具等価格の合計額				0

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

①物件4に帰属する土地利用権等価格

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	5,409,000	1.00	0.45	法定地上権	2,434,000
2	6,793,000	0.01	0.45	法定地上権	31,000
物件4に帰属する土地利用権等価格					2,465,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

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物件5に帰属する土地利用権等価格

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
2	6,793,000	0.42	0.45	法定地上権	1,284,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

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。

③物件6に帰属する土地利用権等価格

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
2	6,793,000	0.57	0.45	法定地上権	1,742,000
3	4,012,000	0.03	0.05	使用借権	6,000
物件6に帰属する土地利用権等価格					1,748,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲: 目的建物の配置状況等を考慮のうえ、上記のとおりと判断した。

ウ. 土地利用権等割合: 物件2に係る土地利用権等を法定地上権、物件3に係る土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

④土地利用権等価格の内訳

番号	物件4に帰属する 土地利用権等価格 (円)	物件5に帰属する 土地利用権等価格 (円)	物件6に帰属する 土地利用権等価格 (円)	土地利用権等価格 (円)
1	2,434,000	0	0	2,434,000
2	31,000	1,284,000	1,742,000	3,057,000
3	0	0	6,000	6,000

(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	5,409,000	- 2,434,000	1.00	0.70	0.60	1,250,000
2	6,793,000	- 3,057,000	1.00	0.70	0.60	1,569,000
3	4,012,000	- 6,000	1.00	0.70	0.60	1,683,000
4	1,293,000	+ 2,465,000	1.00	0.70	0.60	1,578,000
4 機械 器具等	0		1.00	0.70	0.60	0
5	2,419,000	+ 1,284,000	1.00	0.70	0.60	1,555,000
5 機械 器具等	0		1.00	0.70	0.60	0
6	3,893,000	+ 1,748,000	1.00	0.70	0.60	2,369,000
6 機械 器具等	0		1.00	0.70	0.60	0
一括価格(合計)						10,004,000

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: 目的物件は、水産加工団地内に存する工場・事務所及びその敷地であり、建物の老朽化が認められて、保守管理の状態が劣るほか、敷地の地盤沈下が確認されて、建物の基礎が0.5~0.6m程度浮き上がった状態にあること等を考慮すれば、想定される買受人が限定されることから、市場性の見地により相当程度の減価が必要になると判断し、△30%(0.70)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

地価公示標準地【塩竈9-1】

所 在 : 塩竈市新浜町3丁目109番86「新浜町3-8-12」
価 格 : 12,600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6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市道
用途指定等 : 市街化区域
工業地域(建ぺい率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

物件目録

1 所在 塩竈市新浜町三丁目
地番 109番167
地目 宅地
地積 607.16平方メートル

所有者 有限会社泉農園

2 所在 塩竈市新浜町三丁目
地番 109番168
地目 宅地
地積 762.50平方メートル

所有者 有限会社泉農園

3 所在 塩竈市新浜町三丁目
地番 109番244
地目 宅地
地積 450.33平方メートル

所有者 有限会社泉食品

4 所在 塩竈市新浜町三丁目109番地167
家屋番号 109番167
種類 工場
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階391.19平方メートル
2階404.27平方メートル

物件目録

所有者 有限会社泉農園

- 5 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地168
家屋 番号 109番168
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階220.48平方メートル
2階211.52平方メートル

所有者 有限会社泉農園

- 6 所 在 塩竈市新浜町三丁目109番地168
家屋 番号 109番168の2
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階190.80平方メートル
2階229.50平方メートル
3階229.50平方メートル

所有者 有限会社泉農園



目的物件

地価公示標準地
塩竈9-1

塩竈市

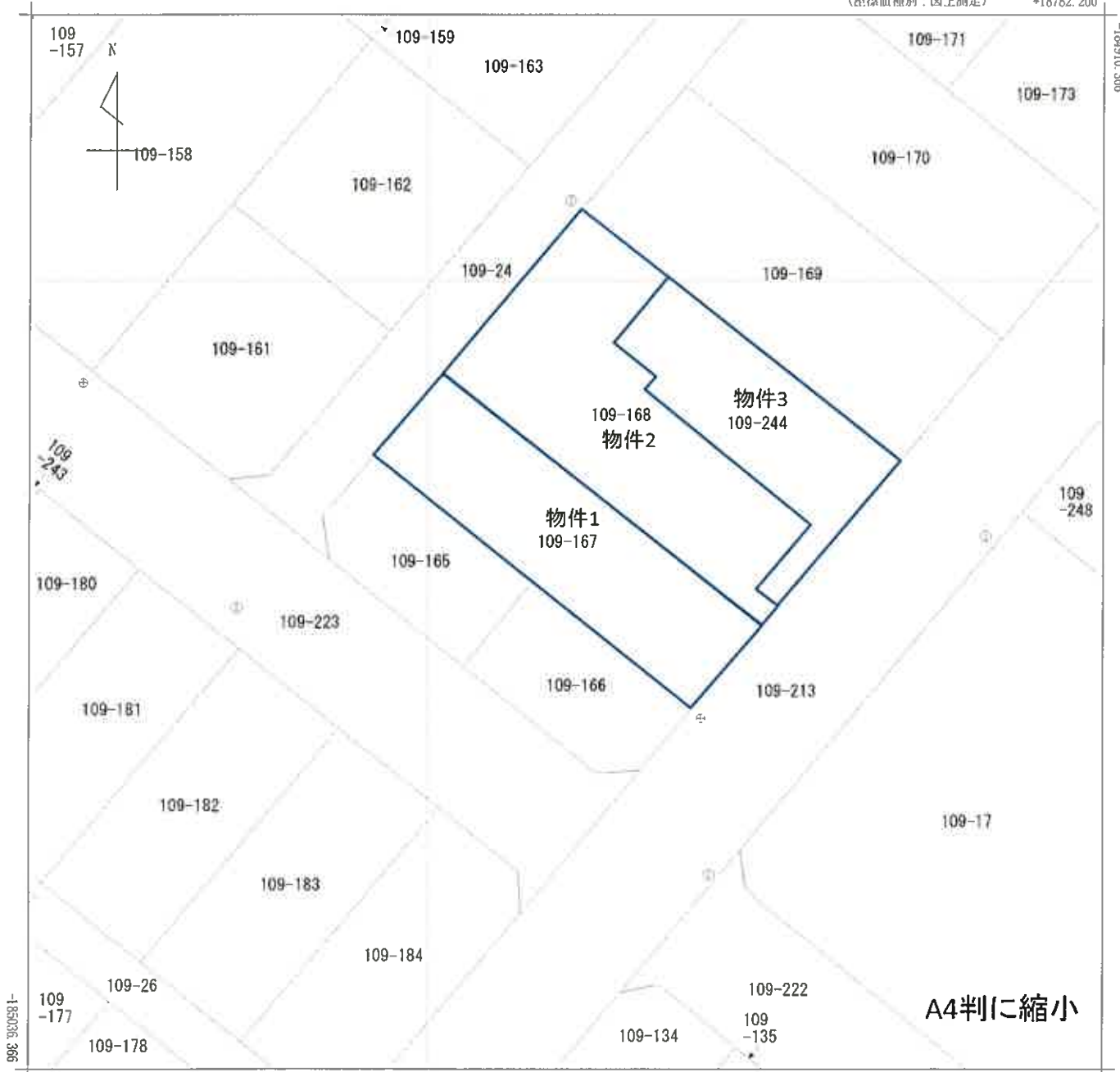
位置図

法第14条第1項地図写

109-147

<座標値種別：図上測定>

+18782.200



+18657.200 (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。

地番区域見出
新浜町3丁目

請求部	所在	塩竈市新浜町三丁目				地番	109番167			
出力縮尺	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	平成1年1月			備付年月日(原図)	平成2年3月20日			補記事項		

108724

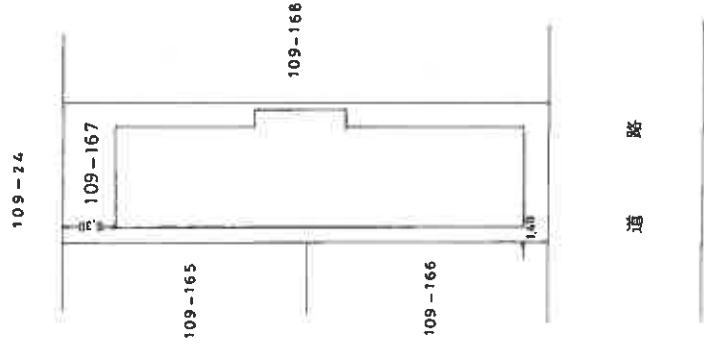
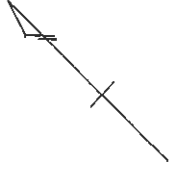
名階平面図

建物区面図

家屋番号 109-167

建物の所在 塩釜市新浜町三丁目109番地167

物件4



(目調連12)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(金探紙)

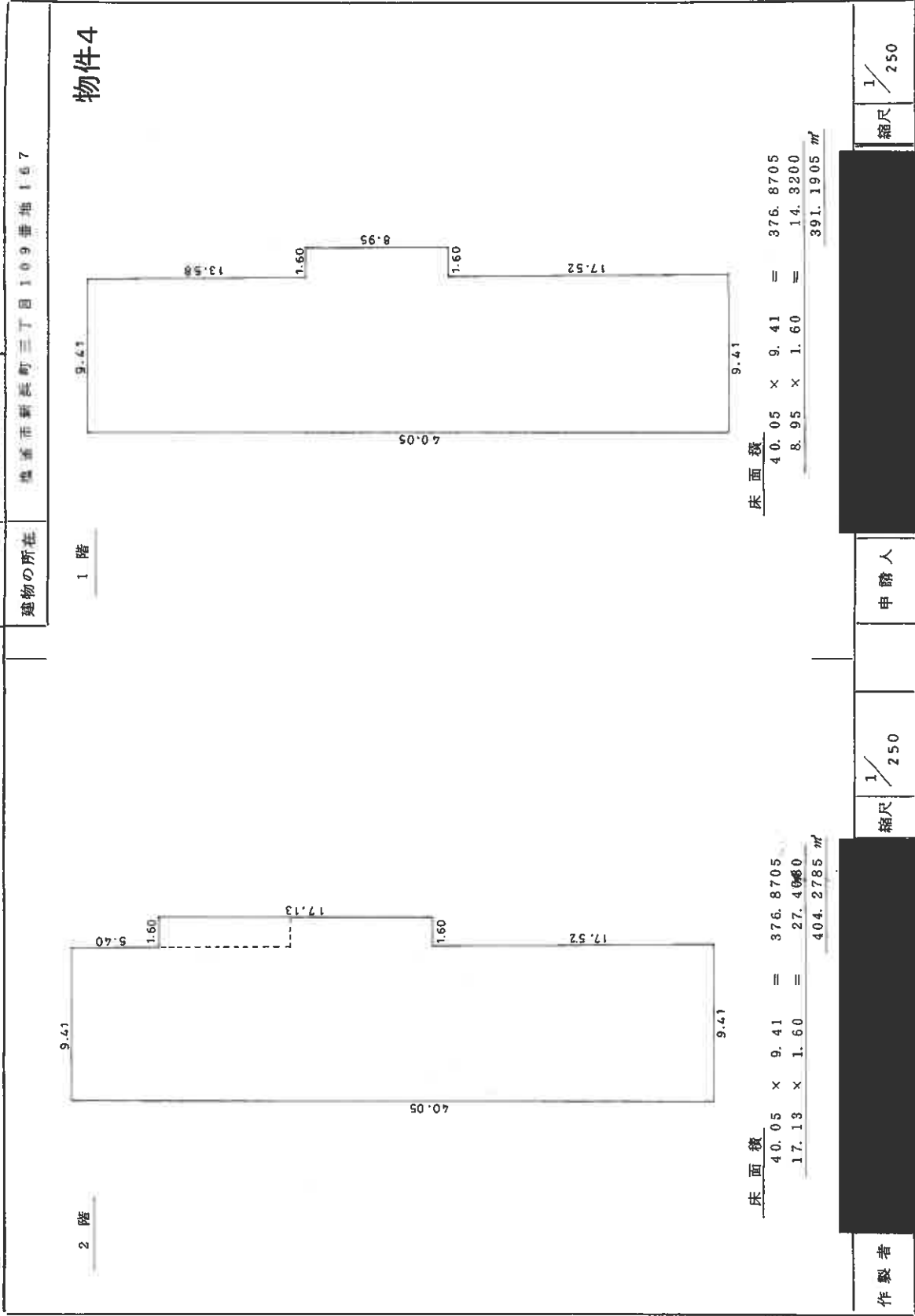
S 60.11.19 登記

建物図面

家屋番号 109-167
建物の所在 徳重市新浜町三丁目109番地167

各階平面図

108725



S 60.11.19 登記

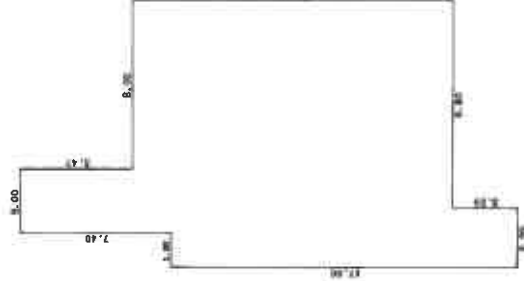
建物各階平面図

家屋番号 109-168

建物の所在 塩釜市新浜町三丁目109-168

1階

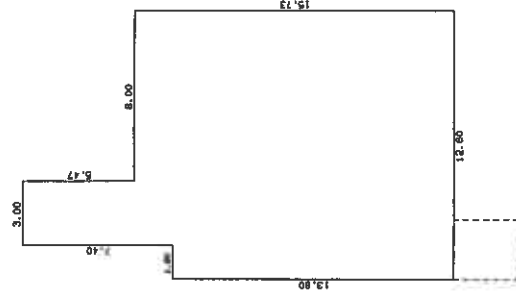
1階



床積表

17.00 X 1.60	= 27.2000
24.40 X 1.20	= 29.2800
21.20 X 1.80	= 38.1600
15.73 X 8.00	= 125.8400
合計	220.4800
床面積	220.48 ㎡

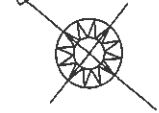
2階



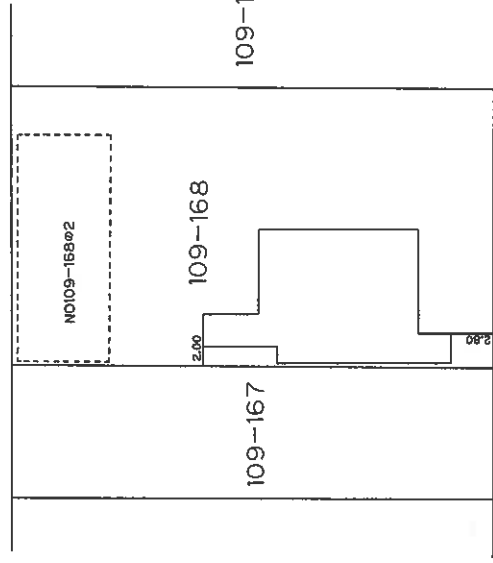
床積表

13.80 X 1.60	= 22.0800
21.20 X 3.00	= 63.6000
15.73 X 8.00	= 125.8400
合計	211.5200
床面積	211.52 ㎡

物件5



道路



道路

(長崎県)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H4. 6-17 登記

108727 各階平面図

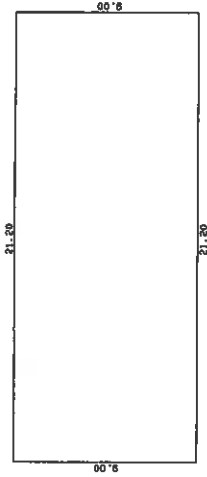
建物平面図

家屋番号 109-168の2

建物の所在 埼玉県新浜町三丁目109-168

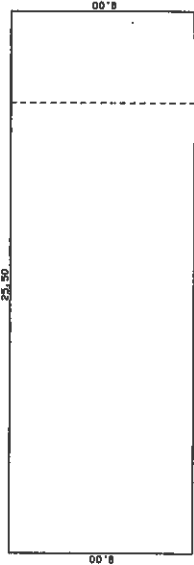
各階平面図

1 階



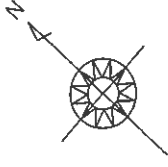
求積表
 $9.00 \times 21.20 = 190.8000$
 190.8000
 床面積 190.80 ㎡

2階、3階
(各階同型)

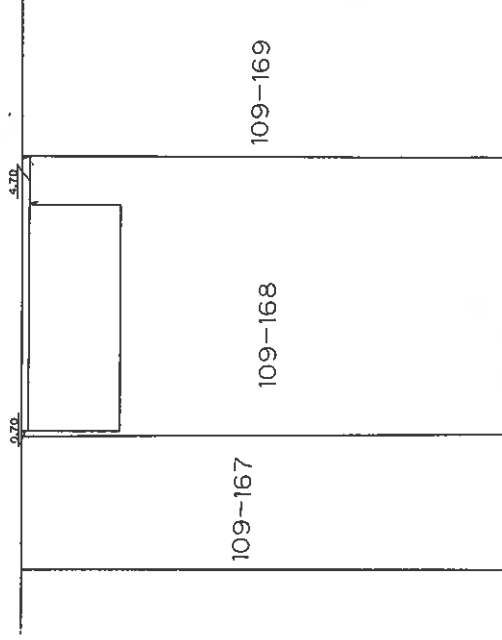


求積表
 $9.00 \times 25.50 = 229.5000$
 229.5000
 床面積 229.50 ㎡

物件6



道路



道路

(其属新)

作製者

縮尺 1/250

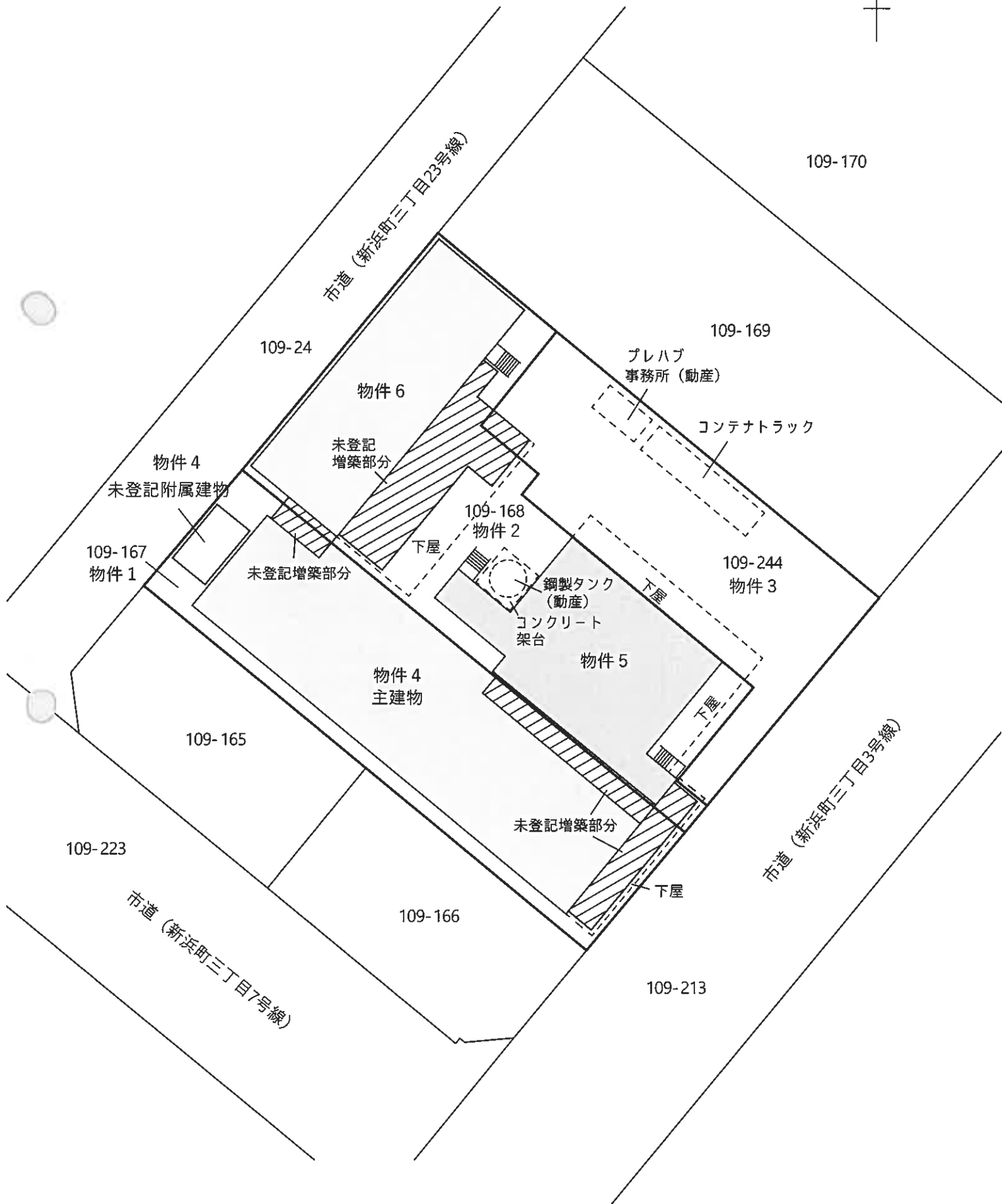
申請人

縮尺 1/500

H3. 5. / 登記

土地建物位置関係図

S = 1: 400

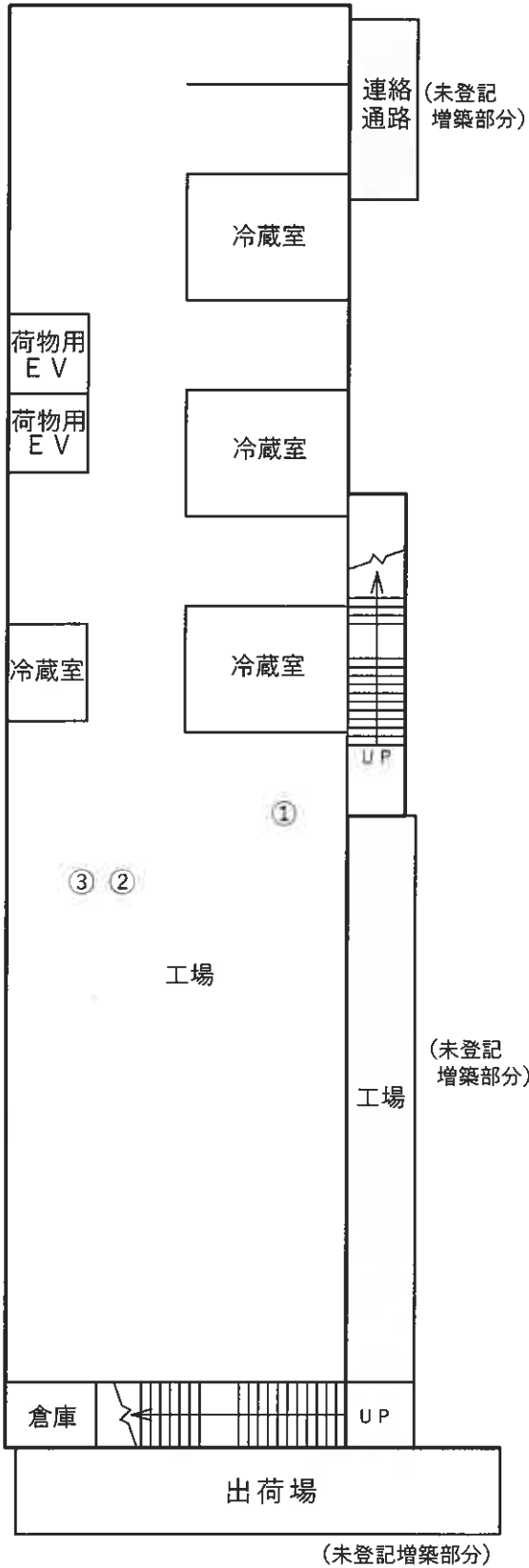


建物間取図 (物件 4)

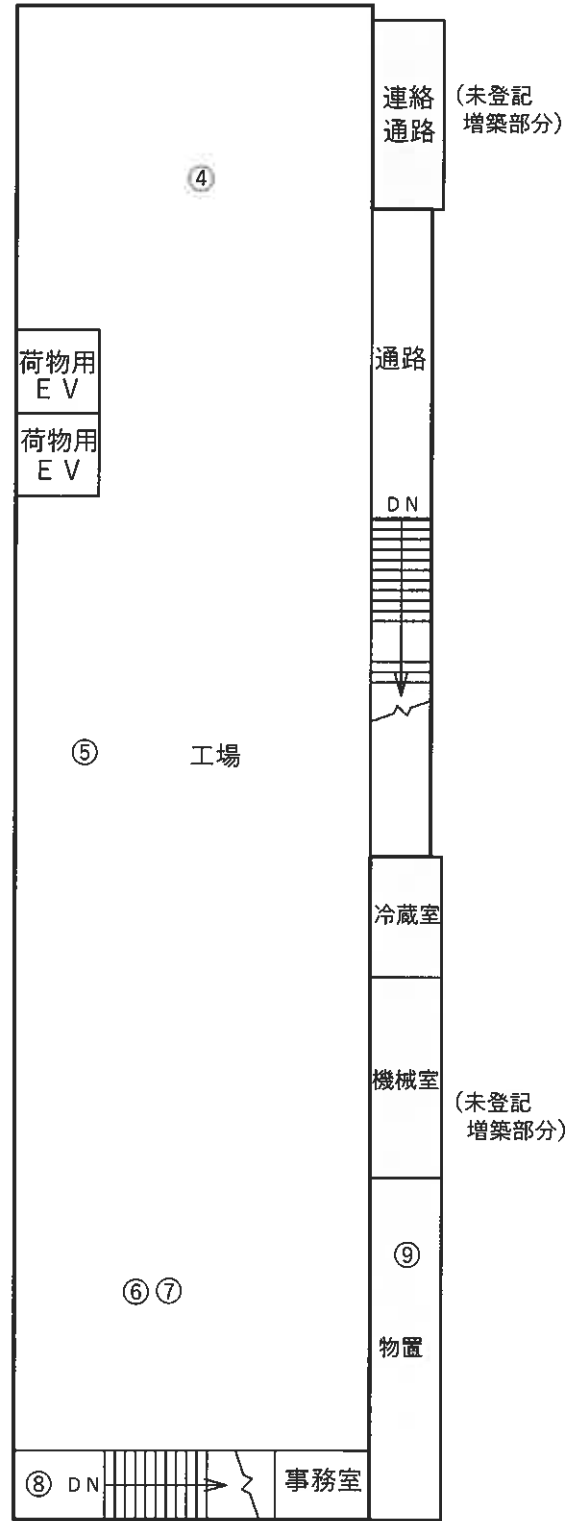
S = 1: 200

主建物

1階



2階

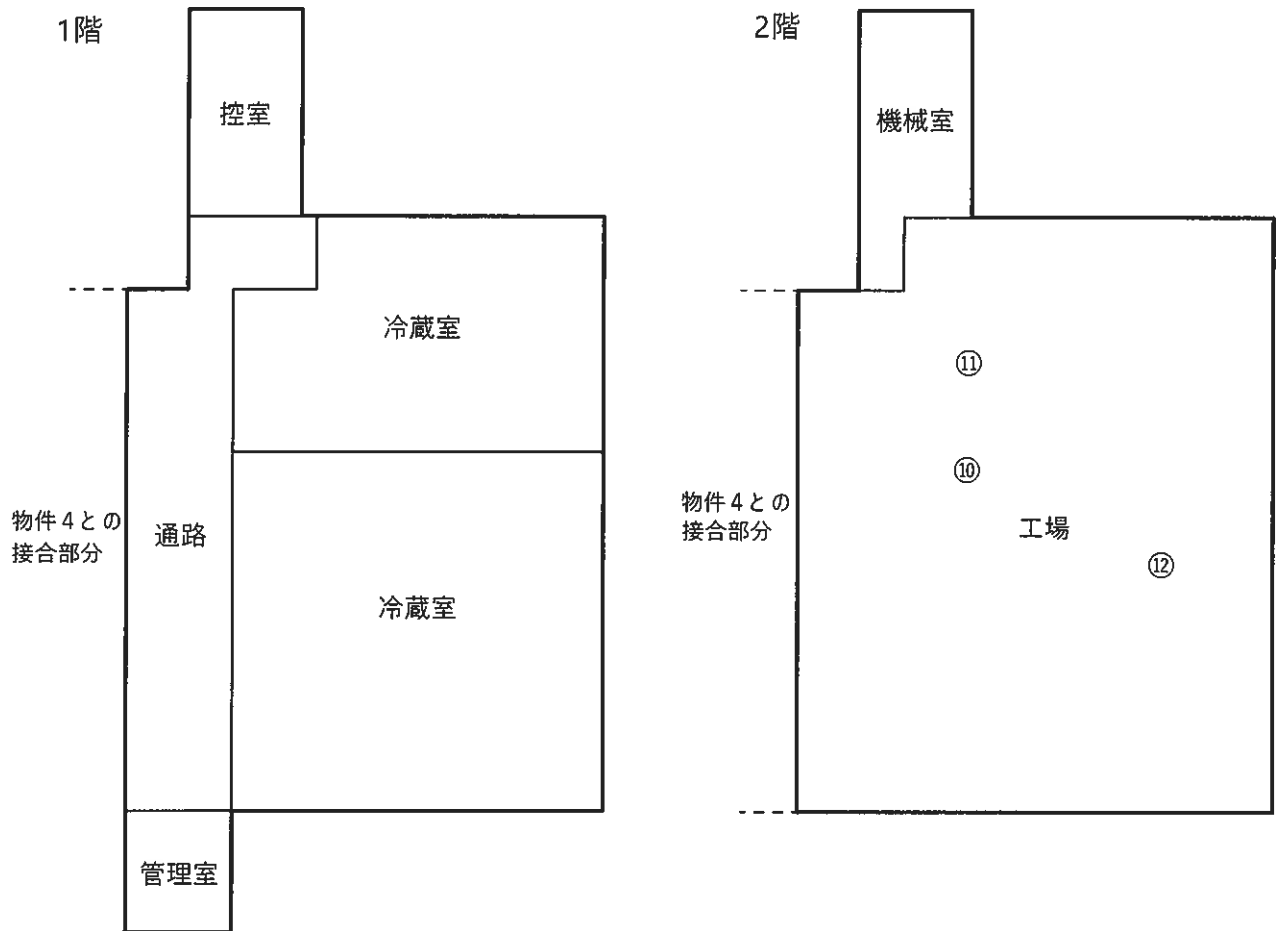


未登記附属建物



建物間取図 (物件 5)

S = 1: 200



建物間取図 (物件 6)

S = 1: 200

