

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）

〒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 7 年 4 月 9 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 5 月 30 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 4 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,604,000 1,283,200	一括	320,800	75,496	0
1	667,000				
2	354,000				
3	11,000				
4	13,000				
5	2,000				
6	557,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 加美郡加美町字町裏 |
| | 地 | 番 | 383番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 304.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 加美郡加美町字町裏 |
| | 地 | 番 | 412番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 161.15平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 加美郡加美町字町裏 |
| | 地 | 番 | 353番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 78平方メートル |

持分3分の1

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 4 | 所 | 在 | 加美郡加美町字町裏 |
| | 地 | 番 | 380番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 65平方メートル |

持分2分の1

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 5 | 所 | 在 | 加美郡加美町字町裏 |
| | 地 | 番 | 380番3 |



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 9.75平方メートル

持分2分の1

6 所 在 加美郡加美町字町裏383番地、412番地2

家屋 番号 383番

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 214.20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6年(ケ)第137号

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

物件6備付け

種類・構造	個数	製作者	製造年月	記号番号 (型式)
小型射出成形機・ステンレス等	1	田端機械工業株式会社	不明	TK20-2
ボール盤・ステンレス等	1	遠州工業株式会社	不明	ESD-100A
高温恒温器・ステンレス等	1	楠本化成株式会社	不明	EHT-602



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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1～6】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 加美郡加美町字町裏
地 番 383 番
地 目 宅地
地 積 304.00 平方メートル

2 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 412 番 2
地 目 宅地
地 積 161.15 平方メートル

3 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 353 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 78 平方メートル

持分 3 分の 1

4 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 380 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 65 平方メートル

持分 2 分の 1

5 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 380 番 3



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 9.75 平方メートル

持分 2 分の 1

6 所 在 加美郡加美町字町裏 383 番地、412 番地 2

家屋 番号 383 番

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 214.20 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6年(ケ)第137号

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等

物件6備付け

種類・構造	個数	製作者	製造年月	記号番号 (型式)
小型射出成形機・ステンレス等	1	田端機械工業株式会社	不明	TK20-2
ボール盤・ステンレス等	1	遠州工業株式会社	不明	ESD-100A
高温恒温器・ステンレス等	1	楠本化成株式会社	不明	EHT-602



2326

令和 6年(ケ)第 137号
令和 6年10月23日受理
令和 6年12月 **3** 日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「**四**」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 383番
地 目 宅地
地 積 304.00平方メートル

所有者 ウツミ電子産業有限会社

- 2 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 412番2
地 目 宅地
地 積 161.15平方メートル

所有者 ウツミ電子産業有限会社

- 3 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 353番2
地 目 公衆用道路
地 積 78平方メートル

共有者 ウツミ電子産業有限会社 持分3分の1

- 4 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 380番2
地 目 公衆用道路
地 積 65平方メートル

共有者 ウツミ電子産業有限会社 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 加美郡加美町字町裏

地 番 380番3

地 目 公衆用道路

地 積 9.75平方メートル

共有者 ウツミ電子産業有限会社 持分2分の1

6 所 在 加美郡加美町字町裏383番地、412番地2

家屋 番号 383番

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 214.20平方メートル

所有者 ウツミ電子産業有限会社



不動産の表示	「物件目録（物件1、2、6）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	5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	☒ 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：		
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工場（空き家）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」記載のとおり		
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件３～５）」のとおり				
住居表示	（住居表示未実施）				
土地	物件３～５				
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☒ 公衆用道路（物件３～５） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が他の共有者と共に公衆用道路に供して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	物件３～５土地は、一体として各共有者らの通行のために利用されており、物件３が西側で加美郡中新田町（現加美町）所有の３５０番２田（現況公衆用道路）と接している。 本公衆用道路は、共有の私道であるが、現時点では建築基準法上の道路としては認定されておらず、各共有者間で通行に関し特段の定めはない。				
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　〕				
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）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1、2 について

物件 1、2 土地は一体として、物件 6 の敷地であり、物件 1 が西側で物件 5（物件 3～5 が一体となった公衆用道路）と接している。

■ 物件 6 について

債務者兼所有者会社の元代表者 A の長男 B によると本建物は少なくとも 10 年以上前から使用されていないということであり、支障箇所は特段ないとのことであるが、工場部分の床が各所で沈むような状態で注意して歩かないと危険な状態であった。

本建物の南東側部分に下屋が設置されている。

本建物に備え付けの機械器具は、次のとおりであり、その配置場所はⅡ枚目「建物間取図」に記載した場所である。

No. (設置位置に対応)	種類・構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
①	小型射出成形機・ステンレス等	1	田端機械工業株式会社	不明	TK20-2
②	ボール盤・ステンレス等	1	遠州工業株式会社	不明	ESD-100A
③	高温恒温器・ステンレス等	1	楠本化成株式会社	不明	EHT-602

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者会社の元代表者Aの長男)	本件債務者兼所有者会社の元代表者Aは、私の母で令和2年5月に亡くなりました。 物件6の建物は少なくとも10年以上前から使用しておらず空き家の状態です。 支障箇所は特段ありませんでしたが、長年使用していなかったこともあり工場部分の床が各所で沈むような状態です。 工場内に残っている動産類は、会社所有のものであり、同じく機械類も会社が稼働していた時に使用していたものです。 本件各物件西側の加美町所有の公衆用道路から工場に入ってくるための公衆用道路は、隣地者との共有の私道です。各共有者間で通行に関し特段の定めはありません。
■ 加美町役場担当者	本件物件と西側で接する350番2は、加美町所有の現況公衆用道路で「岡町1号線」です。建築基準法第42条1項1号道路です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年10月28日 (月) 10:00-10:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6 年10月28日 (月) 18:00-18:05	元代表者宅	在宅した元代表者の孫に事情説明、同人の父から当職に連絡してもらうよう依頼
R6 年10月31日 (木) 10:00-10:30	仙台法務局	本件物件の関連土地の全部事項証明書、物件2の地積測量図受領
R6 年11月7日 (木) 10:15-10:30	仙台法務局名取出張所	本件物件の全部事項証明書受領
R6 年11月11日 (月) 12:50-13:10	加美町役場	接道調査
R6 年11月11日 (月) 14:00-14:45	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者会社の元代表者Aの長男Bから占有状況等聴取及び問取り確認、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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

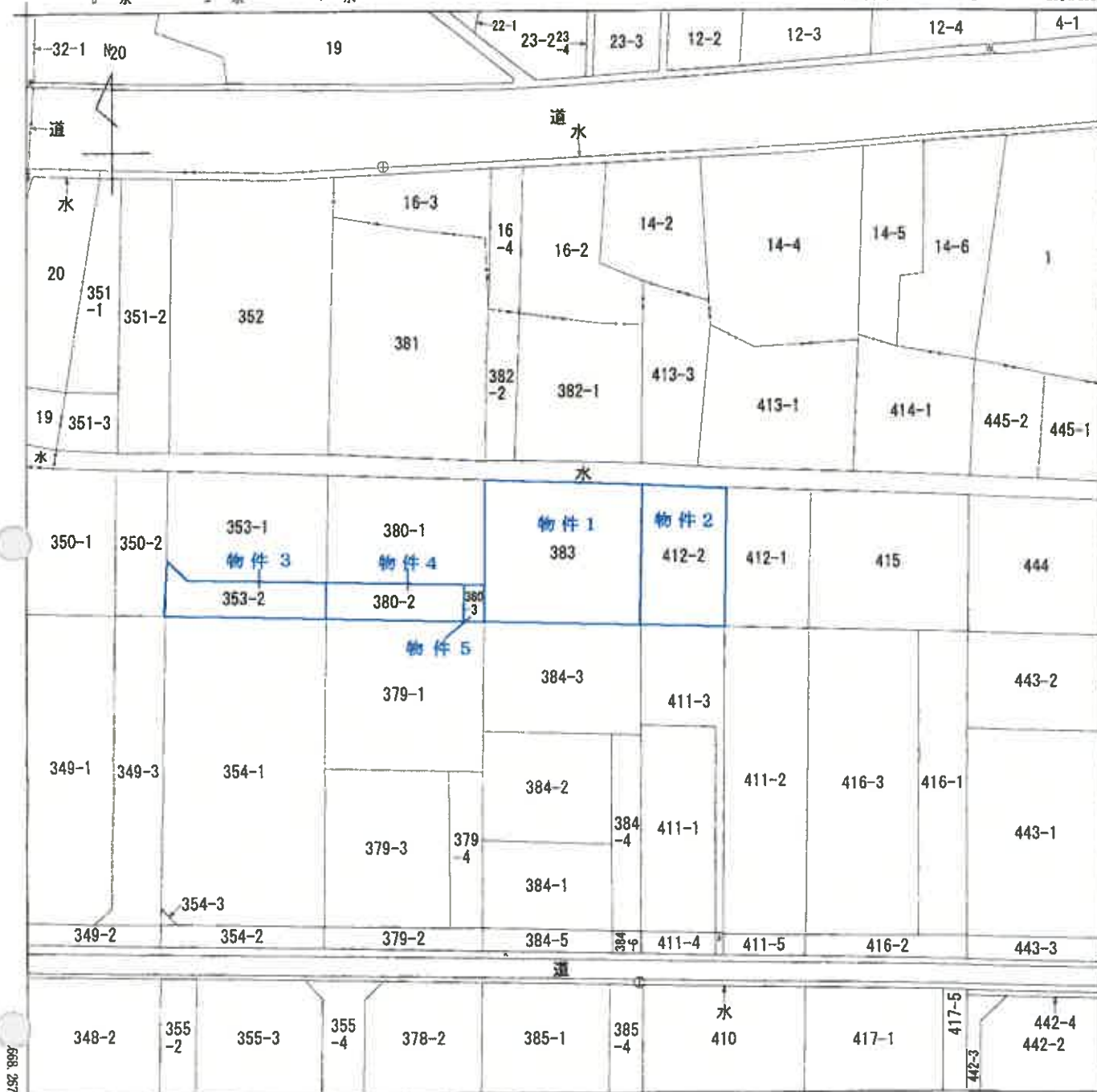
公 図 写

イ 11-3 水
ロ 水
ハ 24 水
ニ 水
ホ 411-6 水

(座標値単位：図上測定)

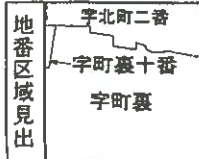
+2634.692

-158642.867



+2509.692 (座標値単位：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。



A 字岡町
B 字町裏七番

A4判に縮小

請求部	所在	加美郡加美町字町裏				地番	383番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和40年3月				備付年月日(原図)	昭和46年1月14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。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年9月20日

仙台法務局

請求番号：17-2

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成4年7月8日

355043

各階平面図

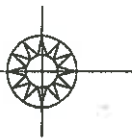
建物図面
平成4.2.8
各階平面図

家屋番号 383番

建物の所在
加美郡中新田町字裏383番地, 412番地2

加美郡加美町

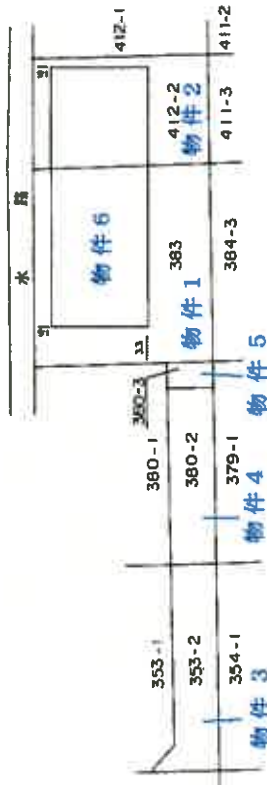
物件6



採積表

$$\frac{9.025 \times 23.735}{214.208375} = 214.208375$$

床面積 214.20 m²



A4判に縮小

作製者

年7月8日作製

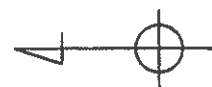
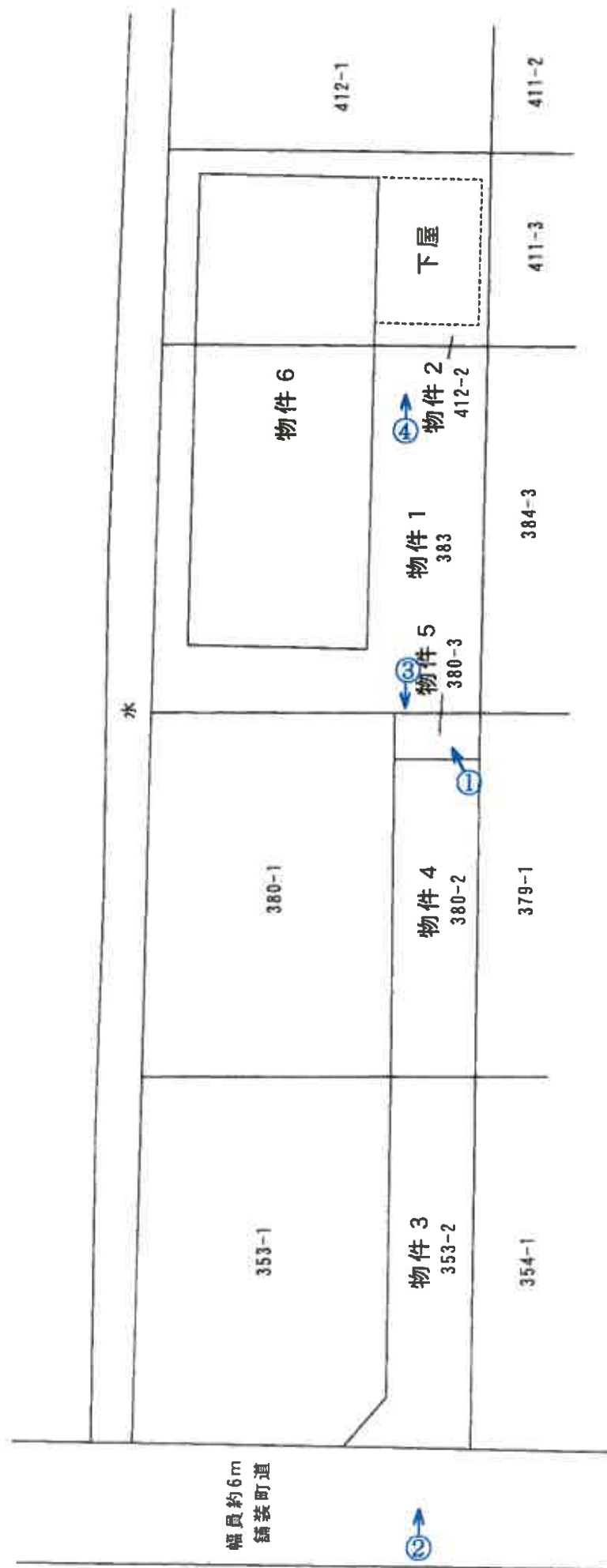
縮尺 1/250

申請人

1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

請求番号：17-1



縮尺 1/300

土地建物位置関係図

建物間取図（物件 6）



写真 1

物件6



物件3~5

物件1, 2

写真 2



物件3~5

写真 3



物件3～5

物件1, 2

写真 4



物件6

下屋

物件1

物件2

写真 5

以下物件6の内部状況



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1

機械②

機械①



写真 1 2

機械③



令和 6 年（ケ） 第 137 号
令和 6 年 11 月 11 日 現地調査
令和 6 年 12 月 11 日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 小 竹 潤

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,604,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 667,000 円
物件 2 (土地)	金 354,000 円
物件 3 (土地)	金 11,000 円
物件 4 (土地)	金 13,000 円
物件 5 (土地)	金 2,000 円
物件 6 (建物)	金 557,000 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、2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り、物件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ことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在地 地目 地積		
3	所在地 地目 地積		
4	所在地 地目 地積		
5	所在地 地目 地積		
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
6	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。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位 置 ・ 交 通	JR陸羽東線「西古川」駅の西方・道路距離約3.1km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、加美町の旧中新田市街地に位置する住宅地域にあって、周辺は戸建住宅を中心に、事業所や農地なども見られる。 旧来からの住宅地域であり、周辺街路の配置状態はやや劣り、通り抜けできない行止り道路も見られる。国道457号、347号にも近接し古川地区への連続性は概ね良好である。また大型ショッピングセンターにも比較的近く、生活利便性は認められる。 平坦な地勢であるが、洪水災害による想定浸水深0.5～3.0m未満の区域に存する。(加美町防災ハザードマップによる) 地域内の標準的な画地は、幅員約6mの舗装町道に接面する地積300㎡程度の戸建住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	加美町役場:	約800m
	イオンスーパーセンター加美店:	約1.4km
	町立中新田小学校:	約800m
	町立中新田中学校:	約300m
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 : 70%
	容 積 率	指定 : 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	—
画 地 条 件	地 積	465.15㎡ (物件1: 304.00㎡、物件2: 161.15㎡)
	間 口 ・ 奥 行	約4m×約28m
	形 状	長方形
	地 勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○ 西側約4m、私道、舗装(有)、等高に接面。 物件3～5であり、建築基準法上の道路に該当しない。	
土地利用状況等	物件6の建物敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 : あり	下 水 道 : あり
	ガス配管 : なし	
	(注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
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接面する道路は、物件3～5で構成される共用私道である。当該私道は西方で幅員6mの舗装町道に連絡する。 ②物件3～5で構成される共用私道は、現時点では建築基準法上の道路としては認定されておらず、建物の建替えの際には、県土木事務所との協議を要する。 ③物件3～5で構成される共用私道には、下水道管が埋設されているが、上水道管は埋設されていない。上水道管は物件1、2北側の水路に埋設されていて、そこから給水されている。	

(物件3～5)

位 置	物件1の西側に隣接する土地である。	
画 地 条 件	地 積	152.75㎡ （物件3: 78㎡、物件4: 65㎡、物件5: 9.75㎡）
	幅 ・ 延 長	約4m×約37m
	形 状	带状画地
	地 勢	平坦
	街路接面状況	西方で町道に接続する一方路画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○ 西側約6m、町道、舗装(有)、等高に接面 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	当該私道共有者の通行の用に供されている。	
特 記 事 項	①物件3～5は一体で共用私道として利用されている。現時点では建築基準法上の道路に該当しない。 ②「主な公法上の規制等」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」については物件1、2と同じ。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区 分	主である建物：家屋番号383番	
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3月31日新築 33 年 2 年
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	カラー鉄板ほか 合板、石膏ボードほか 石膏ボードほか 合板ほか 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)	214.20㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	工場 別添『建物間取図』の通り
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①全体的に老朽化が進行しており、特に工場内の床が非常に不安定であり、歩行すると各所で沈む危険な状態にある。 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。	

○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なし)

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	小型射出成形機	ステンレス等	1	田端機械工業(株)	不詳	TK20-2	不詳
②	ボール盤	ステンレス等	1	遠州工業(株)	不詳	ESD-100A	不詳
③	高温恒温器	ステンレス等	1	楠本化成(株)	不詳	EHT-602	不詳

※ 配置番号は別添「建物間取図」上の番号を記したものである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1、2)、土地価格(物件3～5)

目的土地の建付地価格・土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	共有持分 オ	建付地価格・土地価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,100円/㎡	0.73	304.00㎡	0.50	—	2,119,000円
2	19,100円/㎡	0.73	161.15㎡	0.50	—	1,123,000円
3	19,100円/㎡	0.05	78㎡	—	1 / 3	25,000円
4	19,100円/㎡	0.05	65㎡	—	1 / 2	31,000円
5	19,100円/㎡	0.05	9.75㎡	—	1 / 2	5,000円

ア. 標準画地価格

地価公示標準地【加美-2】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 19,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地域において標準的

◇ 地 域 格 差 : 環境条件 +5% (1.05)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り個別格差の判定を行った。

○物件1、2	街路条件	△10%	(0.90)
	画地条件(地積)	△10%	(0.90)
	画地条件(間口奥行の関係)	△10%	(0.90)
	上記相乗積	73%	(0.90 × 0.90 × 0.90 = 0.73)
○物件3～5	画地条件(私道減価)	△95%	(0.05)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

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

(2) 建物価格(物件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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
6	120,000円/㎡	214.20㎡	0.02	514,000円

ウ. 現価率

経過年数33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

$$0.02 = \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right\} \times (1 - 0.70)$$

(3) 物件6に係る機械器具等の価格

物件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	小型射出成形機	1	老朽化が著しく、経済価値は認められない。	0円
②	ボール盤	1	同上	0円
③	高温恒温器	1	同上	0円
物件6に係る機械器具等価格の合計額				0円

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地(物件1、2)については土地利用権等価格を控除、建物(物件6)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	2,119,000円	1.00	0.25 法定地上権	530,000円
2	1,123,000円	1.00	0.25 法定地上権	281,000円
合計				811,000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	2,119,000円	－530,000円	1.00	0.70	0.60	667,000円
2	1,123,000円	－281,000円	1.00	0.70	0.60	354,000円
3	25,000円	—	1.00	0.70	0.60	11,000円
4	31,000円	—	1.00	0.70	0.60	13,000円
5	5,000円	—	1.00	0.70	0.60	2,000円
6	514,000円	＋811,000円	1.00	0.70	0.60	557,000円
一括価格(合計)						1,604,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

建物の用途が特殊で規模がやや大きいこと、また接道要件の観点から将来の建て替えに不安が残ることから、市場性の見地より相当程度の減価が必要と判断した。△30% (0.70)

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【加美－2】

所 在 : 加美郡加美町字一本杉439番3
価 格 : 20,200円/㎡
位 置 : JR陸羽東線「西古川」駅の南西方道路距離約3.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側5m舗装私道
用 途 指 定 等 : 用途無指定(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が多い住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

以 上

令和 6 年（ケ）第 137 号

物 件 目 録

1 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 383 番
地 目 宅地
地 積 304.00 平方メートル

2 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 412 番 2
地 目 宅地
地 積 161.15 平方メートル

3 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 353 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 78 平方メートル

持分 3 分の 1

4 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 380 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 65 平方メートル

持分 2 分の 1

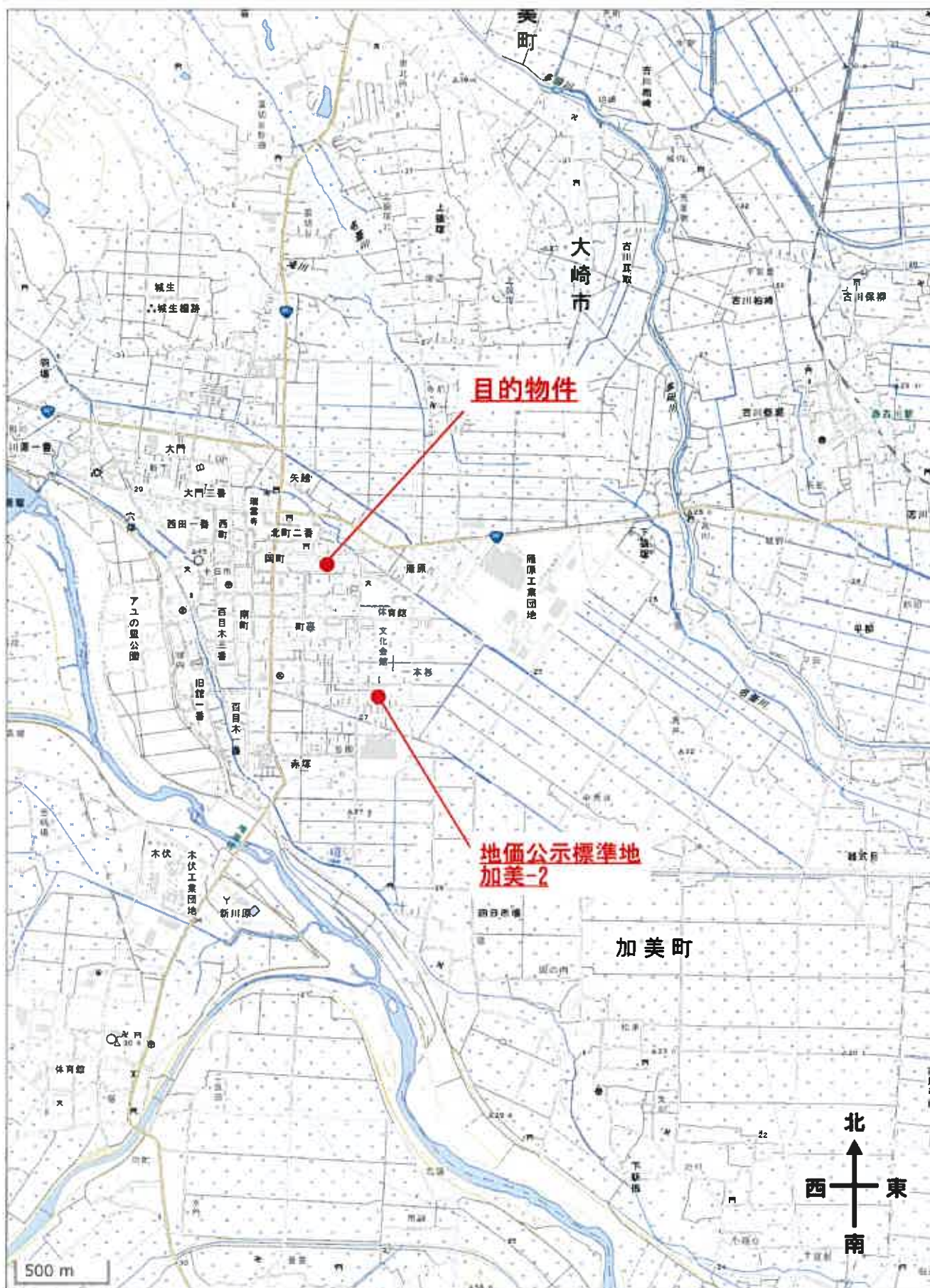
令和 6 年（ケ）第 137 号

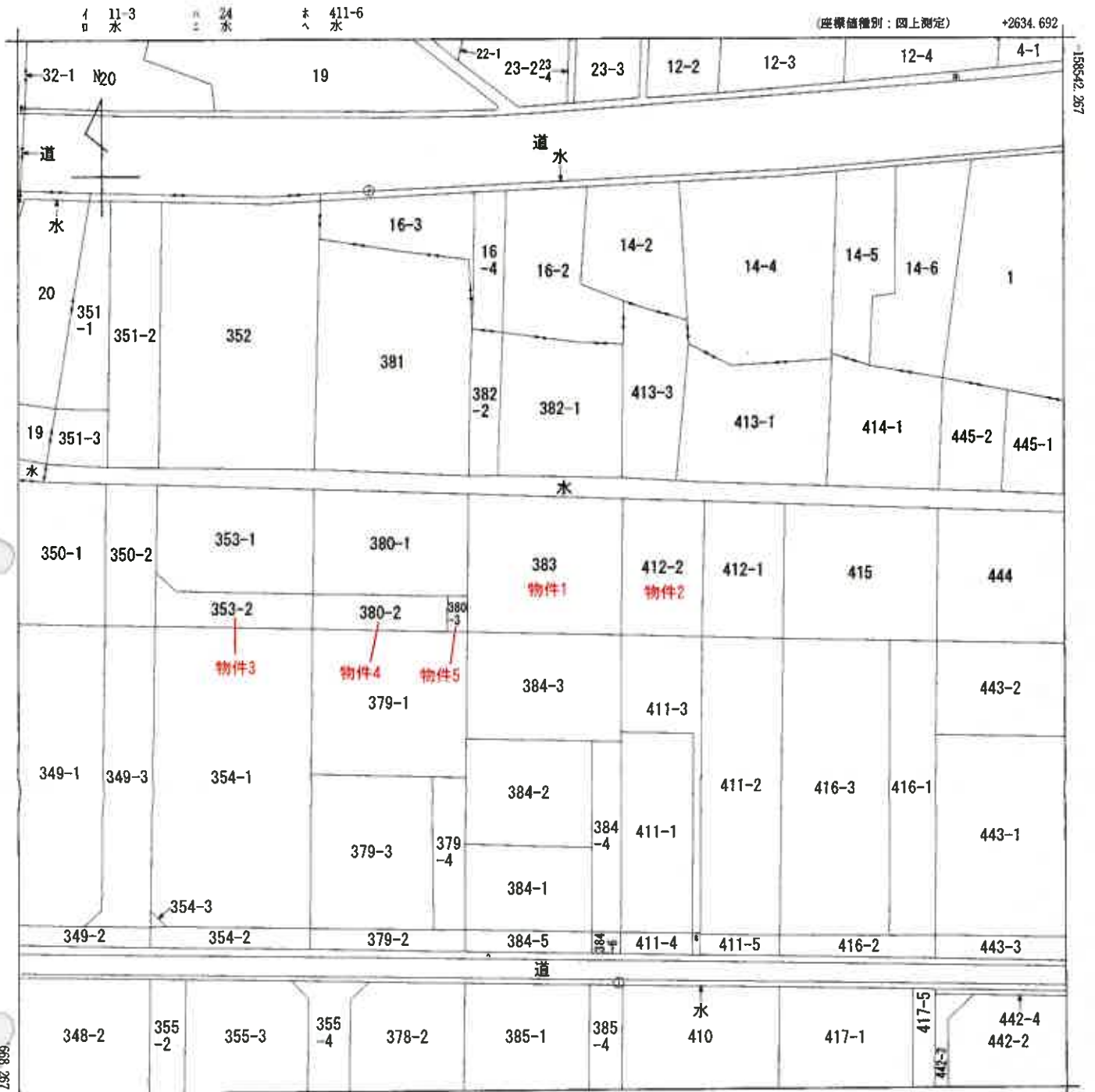
物 件 目 録

5 所 在 加美郡加美町字町裏
地 番 380番3
地 目 公衆用道路
地 積 9.75平方メートル

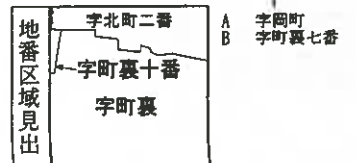
持分2分の1

6 所 在 加美郡加美町字町裏383番地、412番地2
家屋 番号 383番
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 214.20平方メートル





+2509.692 (座標値種別：図上測定)
(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。
(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	加美郡加美町字町裏					地番	383番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月				備付年月日(原図)	昭和46年1月14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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年9月20日
仙台法務局

A 3サイズをA 4サイズに縮小した図面

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宮城県土地家屋調査士会)
令和6年9月20日 仙台北務局

355043

各 階 平 面 図

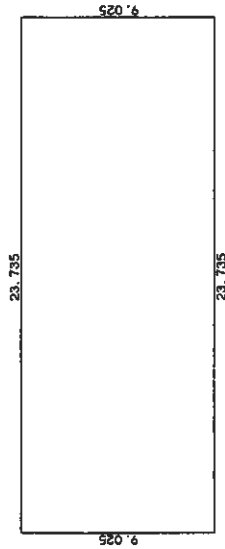
家屋番号 383番

建 物 図 面 図
平成4.7.8
各 階 平 面 図

建物の所在 加美郡中新田町字町蔵383番地・412番地2

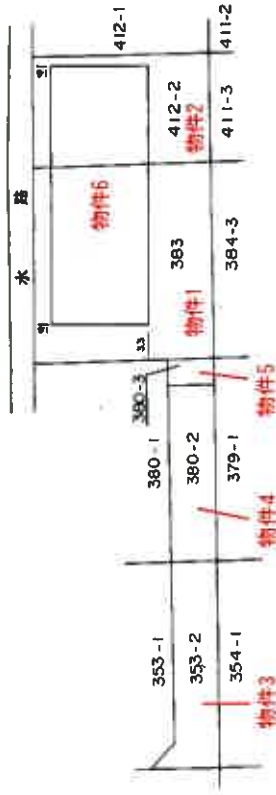
加美郡加美町

物件6



求積表

9.025 X 23.735 = 214.208375
214.208375
床面積 214.20 m²



作製者

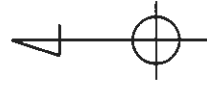
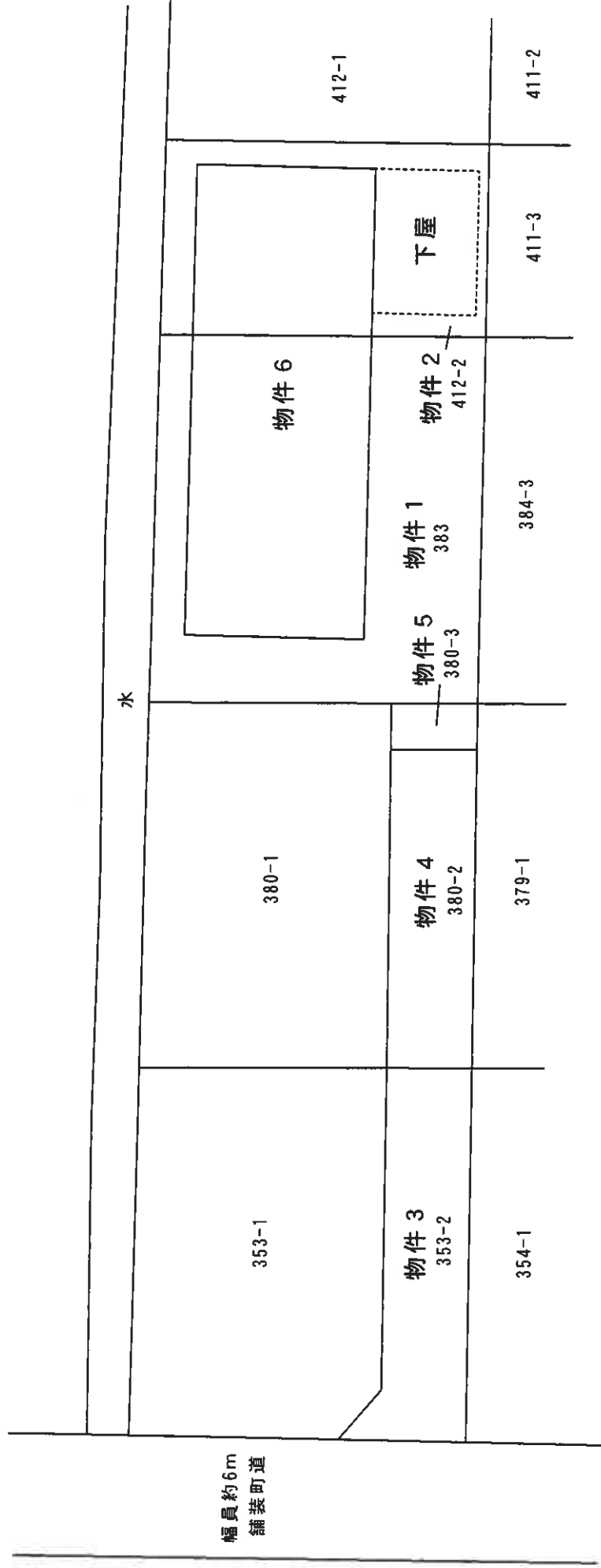
縮尺 1/250

申請人

1/500

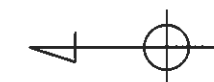
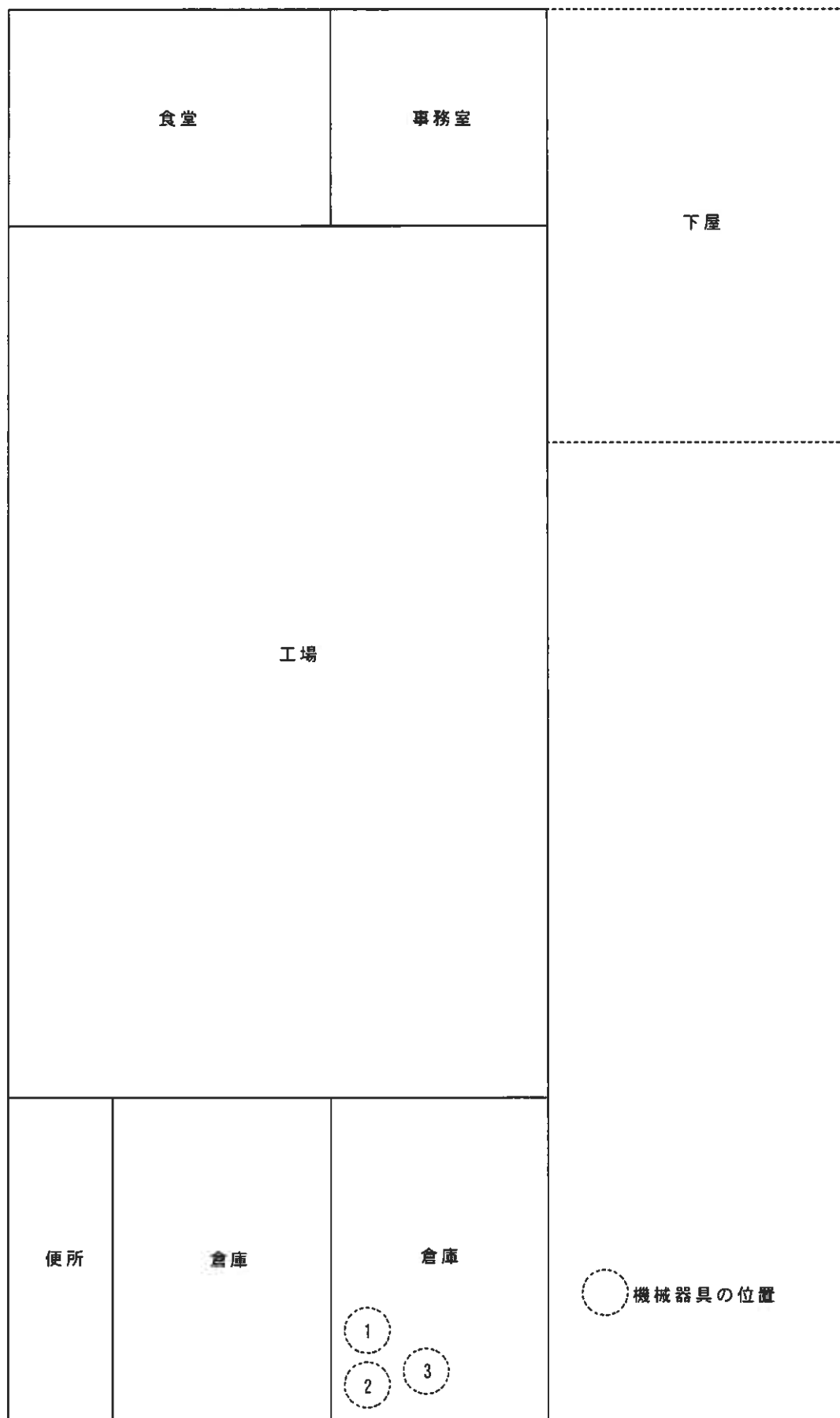
(宮城県土地家屋調査士会)

7.8



土地建物位置関係図 縮尺 1/300

建物間取図（物件 6）



縮尺 1/100