

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「口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 5 月 14 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 12 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 7 年 6 月 27 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 7 年 5 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～4	3,243,000 2,594,400	一括	648,600	124,754	0
1	686,000				
2	483,000				
3	1,781,000				
4	293,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 706.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階290.84平方メートル
2階100.68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)

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 37番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 687.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 39番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 377.00平方メートル |

別紙機械器具等目録

番号	機械器具等の種類	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所	備考(型式)
①	放電加工機	1	日立精工㈱	昭和 61 年	D110106004	作業室 3	H-DS02N
②	放電加工機	1	㈱ソディック	昭和 63 年	SA3C-1576	作業室 3	FS-A3C
③	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 6 年	SA35-522	作業室 3	FS-A35
④	放電加工機	1	㈱牧野フライス製作所	平成 17 年	260	作業室 3	EDGE3
⑤	冷暖房機器	1	三洋電機㈱	不明	不明	作業室 3	不明
⑥	測定顕微鏡	1	㈱ニコン	不明	2005415	作業室 1	MM-40
⑦	投影機	1	㈱ニコン	不明	41676	作業室 1	V-20A
⑧	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 54 年	647	作業室 1	PFG-450
⑨	成形研削盤	1	日興機械㈱	昭和 62 年	L4206	作業室 1	NFG-515
⑩	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 57 年	1404	作業室 1	PFG-450
⑪	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	平成 7 年	不明	作業室 1	不明
⑫	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 58 年	1925	作業室 1	PFG-450
⑬	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 58 年	不明	作業室 1	不明
⑭	冷暖房機器	1	三菱重工業㈱	不明	不明	作業室 1	不明
⑮	フライス盤	1	㈱牧野フライス製作所	昭和 58 年	H58s-19753	作業室 1	KSJ-55
⑯	コンタマシン	1	㈱ラクソー	不明	8K 133	作業室 1	U-360
⑰	ボール盤	1	㈱アシナ	不明	100576	作業室 1	ASD-360
⑱	不明	1	エンシュウ㈱	不明	不明	作業室 1	不明
⑲	石定盤	1	不明	不明	不明	作業室 1	不明
⑳	石定盤	1	㈱岡本工作機械製作所	不明	不明	作業室 1	不明
㉑	電気炉	1	㈱畑電機製作所	不明	不明	作業室 2	不明
㉒	旋盤	1	立谷川機械工業	不明	S-2289	作業室 2	TL-550S
㉓	弓鋸切断機	1	津根精機㈱	昭和 53 年	01890	作業室 2	PSB-2100
㉔	コンプレッサ	1	岩田塗装機工業㈱	不明	CK091	コンプレッサ室	SP-37P
㉕	コンプレッサ	1	アネスト岩田㈱	不明	CJ0436	コンプレッサ室	CFP37-8.5D
㉖	グラインダー	1	㈱昭和技研工業	昭和 50 年	00199	コンプレッサ室	SGK-NC
㉗	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 13 年	0377	シールドルーム	AQ550L
㉘	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 9 年	2578	シールドルーム	A530D
㉙	冷暖房機器	1	三菱重工業㈱	不明	不明	作業室 4	不明
㉚	耐火金庫	1	㈱ライオン事務機	不明	不明	事務室 1	不明
㉛	コンプレッサ	1	三井精機工業㈱	不明	9X31254Y	下屋 1	Z085AS3-R
㉜	高圧受電設備	1	ナショナル	不明	不明	建物東側	不明

物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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 栗原市高清水東善光寺
地 番 35 番 2
地 目 宅地
地 積 706.00 平方メートル
- 2 所 在 栗原市高清水東善光寺 35 番地 2
家屋 番号 35 番 2
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 290.84 平方メートル
2 階 100.68 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)

- 3 所 在 栗原市高清水東善光寺
地 番 37 番
地 目 宅地
地 積 687.00 平方メートル
- 4 所 在 栗原市高清水東善光寺
地 番 39 番
地 目 宅地
地 積 377.00 平方メートル



別紙機械器具等目録

番号	機械器具等の種類	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所	備考(型式)
①	放電加工機	1	日立精工㈱	昭和 61 年	D110106004	作業室 3	H-DS02N
②	放電加工機	1	㈱ソディック	昭和 63 年	SA3C-1576	作業室 3	FS-A3C
③	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 6 年	SA35-522	作業室 3	FS-A35
④	放電加工機	1	㈱牧野フライス製作所	平成 17 年	260	作業室 3	EDGE3
⑤	冷暖房機器	1	三洋電機㈱	不明	不明	作業室 3	不明
⑥	測定顕微鏡	1	㈱ニコン	不明	2005415	作業室 1	MM-40
⑦	投影機	1	㈱ニコン	不明	41676	作業室 1	V-20A
⑧	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 54 年	647	作業室 1	PFG-450
⑨	成形研削盤	1	日興機械㈱	昭和 62 年	L4206	作業室 1	NFG-515
⑩	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 57 年	1404	作業室 1	PFG-450
⑪	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	平成 7 年	不明	作業室 1	不明
⑫	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 58 年	1925	作業室 1	PFG-450
⑬	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 58 年	不明	作業室 1	不明
⑭	冷暖房機器	1	三菱重工業㈱	不明	不明	作業室 1	不明
⑮	フライス盤	1	㈱牧野フライス製作所	昭和 58 年	H58s-19753	作業室 1	KSJ-55
⑯	コンタマシン	1	㈱ラクソー	不明	8K 133	作業室 1	U-360
⑰	ボール盤	1	㈱アシナ	不明	100576	作業室 1	ASD-360
⑱	不明	1	エンシュウ㈱	不明	不明	作業室 1	不明
⑲	石定盤	1	不明	不明	不明	作業室 1	不明
⑳	石定盤	1	㈱岡本工作機械製作所	不明	不明	作業室 1	不明
㉑	電気炉	1	㈱畑電機製作所	不明	不明	作業室 2	不明
㉒	旋盤	1	立谷川機械工業	不明	S-2289	作業室 2	TL-550S
㉓	弓鋸切断機	1	津根精機㈱	昭和 53 年	01890	作業室 2	PSB-2100
㉔	コンプレッサ	1	岩田塗装機工業㈱	不明	CK091	コンプレッサ室	SP-37P
㉕	コンプレッサ	1	アネスト岩田㈱	不明	CJ0436	コンプレッサ室	CFP37-8.5D
㉖	グラインダー	1	㈱昭和技研工業	昭和 50 年	00199	コンプレッサ室	SGK-NC
㉗	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 13 年	0377	シールドルーム	AQ550L
㉘	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 9 年	2578	シールドルーム	A530D
㉙	冷暖房機器	1	三菱重工業㈱	不明	不明	作業室 4	不明
㉚	耐火金庫	1	㈱ライオン事務機	不明	不明	事務室 1	不明
㉛	コンプレッサ	1	三井精機工業㈱	不明	9X31254Y	下屋 1	Z085AS3-R
㉜	高圧受電設備	1	ナショナル	不明	不明	建物東側	不明

令和 6年(ケ)第 164号
令和 6年12月 9日受理
令和 7年 1月 16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、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 706.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階290.84平方メートル
2階100.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 37番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 687.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 39番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 377.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」のとおり			
住居表示	(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） ☐ 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 ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件３
現況地目	☒ 宅地（物件３） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	砂利が敷かれ、駐車場として利用されていた。 東側の公衆用道路とは高低差があるため、出入りは物件１を経由して行っている。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 平成 年（ ）第 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

不動産の表示	「物件目録（物件４）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件４
現況地目	☒ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本土地は、公道とは接しておらず、出入りは物件１及び物件３を経由して行っている。
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について

物件1土地は、物件2の敷地であり、東側で公図上「道」（市道「国見線」）と北側で栗原市所有の35番4公衆用道路と公図上「道」等が一体となった市道「東善光寺線」と接している。

■ 物件2について

平成9年に作業室4及び便所2部分が増築され、現在の登記の状態になっている。

債務者兼所有者会社の代表者Aによると本建物は、令和6年11月まで工場として稼働していたということであり、支障箇所は特段ないとのことであるが、昭和58年に建てられた建物であり、全体的に経年相応の劣化が認められるほか、1階廊下の床に沈み、2階廊下の天井に雨漏り跡等が見られた。

物件3土地上の北西端に本件所有者会社が所有するスチール製物置（動産）が1基存する。

本建物の南側部分2カ所に下屋が設置されている（「建物間取図」参照。）

本建物に備え付けの機械器具は、次葉のとおりであり、その配置場所は12枚目「建物間取図」に記載した場所である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械器具等

番号	機械器具等の種類	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所	備考(型式)
①	放電加工機	1	日立精工㈱	昭和 61 年	D110106004	作業室 3	H-DS02N
②	放電加工機	1	㈱ソディック	昭和 63 年	SA3C-1576	作業室 3	FS-A3C
③	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 6 年	SA35-522	作業室 3	FS-A35
④	放電加工機	1	㈱牧野フライス製作所	平成 17 年	260	作業室 3	EDGE3
⑤	冷暖房機器	1	三洋電機㈱	不明	不明	作業室 3	不明
⑥	測定顕微鏡	1	㈱ニコン	不明	2005415	作業室 1	MM-40
⑦	投影機	1	㈱ニコン	不明	41676	作業室 1	V-20A
⑧	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 54 年	647	作業室 1	PFG-450
⑨	成形研削盤	1	日興機械㈱	昭和 62 年	L4206	作業室 1	NFG-515
⑩	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 57 年	1404	作業室 1	PFG-450
⑪	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	平成 7 年	不明	作業室 1	不明
⑫	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 58 年	1925	作業室 1	PFG-450
⑬	成形研削盤	1	㈱岡本工作機械製作所	昭和 58 年	不明	作業室 1	不明
⑭	冷暖房機器	1	三菱重工業㈱	不明	不明	作業室 1	不明
⑮	フライス盤	1	㈱牧野フライス製作所	昭和 58 年	H58s-19753	作業室 1	KSJ-55
⑯	コンタマシシ	1	㈱ラクソー	不明	8K 133	作業室 1	U-360
⑰	ボール盤	1	㈱アシナ	不明	100576	作業室 1	ASD-360
⑱	不明	1	エンシュウ㈱	不明	不明	作業室 1	不明
⑲	石定盤	1	不明	不明	不明	作業室 1	不明
⑳	石定盤	1	㈱岡本工作機械製作所	不明	不明	作業室 1	不明
㉑	電気炉	1	㈱畑電機製作所	不明	不明	作業室 2	不明
㉒	旋盤	1	立谷川機械工業	不明	S-2289	作業室 2	TL-550S
㉓	弓鋸切断機	1	津根精機㈱	昭和 53 年	01890	作業室 2	PSB-2100
㉔	コンプレッサ	1	岩田塗装機工業㈱	不明	CK091	コンプレッサ室	SP-37P
㉕	コンプレッサ	1	アネスト岩田㈱	不明	CJ0436	コンプレッサ室	CFP37-8. 5D
㉖	グラインダー	1	㈱昭和技研工業	昭和 50 年	00199	コンプレッサ室	SGK-NC
㉗	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 13 年	0377	シールドルーム	AQ550L
㉘	放電加工機	1	㈱ソディック	平成 9 年	2578	シールドルーム	A530D
㉙	冷暖房機器	1	三菱重工業㈱	不明	不明	作業室 4	不明
㉚	耐火金庫	1	㈱ライオン事務機	不明	不明	事務室 1	不明
㉛	コンプレッサ	1	三井精機工業㈱	不明	9X31254Y	下屋 1	Z085AS3-R
㉜	高圧受電設備	1	ナショナル	不明	不明	建物東側	不明

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	物件2の建物は、令和6年11月まで工場として稼働していましたが、現在は空き家の状態です。 支障箇所は特段ありませんでしたが、昭和58年に建てられた建物であり、全体的に劣化が酷く、特に1階廊下の床が各所で沈んだり2階廊下の天井が雨漏りしたりしていました。 工場内に残っている動産類や、機械類は、ほぼ会社所有のものであり、会社が稼働していた時に使用していたものですが、会社は現在、弁護士Bに破産手続きを依頼しており、同弁護士に相談しながら処分できるものは処分する予定です。また、敷地内に置いてある廃油や鉄くずが入ったドラム缶も近々処分する予定です。
■ 栗原市役所担当者	物件1が東側で接する公図上「道」は、市道「国見線」で、同じく北側で接する栗原市所有の35番4公衆用道路と公図上「道」等が一体となった公衆用道路は市道「東善光寺線」で、いずれも建築基準法第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12月11日(水) 14:00-14:15	栗原市役所	間取図、償却資産課税台帳交付依頼、接道調査
R6年12月11日(水) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年12月16日(月) 12:30-12:45	栗原市役所	間取図、償却資産課税台帳受領
R6年12月16日(月) 13:20-13:30	仙台法務局古川支局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書、接道の公図受領
R6年12月16日(月) 14:00-14:10	債務者兼所有者会社代表者宅	債務者兼所有者会社代表者の妻に事情説明、調査期日通知
R6年12月24日(火) 10:30-12:00	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者会社代表者Aから占有状況等聴取及び間取り確認、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 を立ち合わせ、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。		

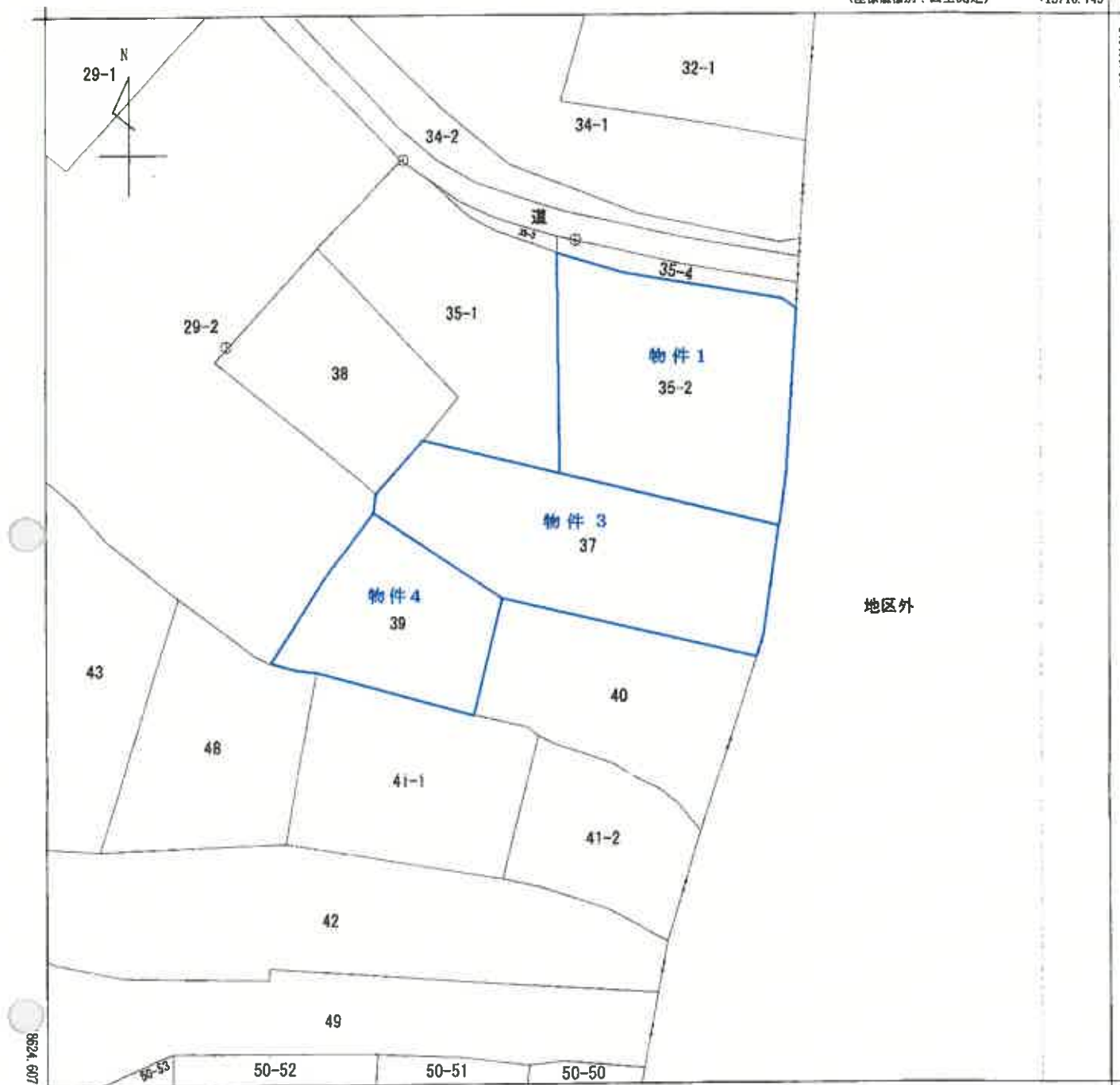
(注) チェック項目中の調査結果は、「○」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：国上測定)

+15710.745

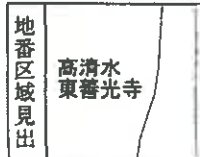
-148198.607



地区外

+15585.745 (座標値種別：国上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.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(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部	所在	栗原市高清水東善光寺				地番	37番			
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51年11月			備付年月日(原図)	昭和55年1月10日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年10月30日
仙台法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成9年4月4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。
(仙台法務局古川支局管轄)
令和6年10月30日、仙台法務局

(10 枚目)

登記官

請求番号：9-2

608294

各階平面図

35番2

家屋番号

建物所在
東通寺35番地2

建物所在

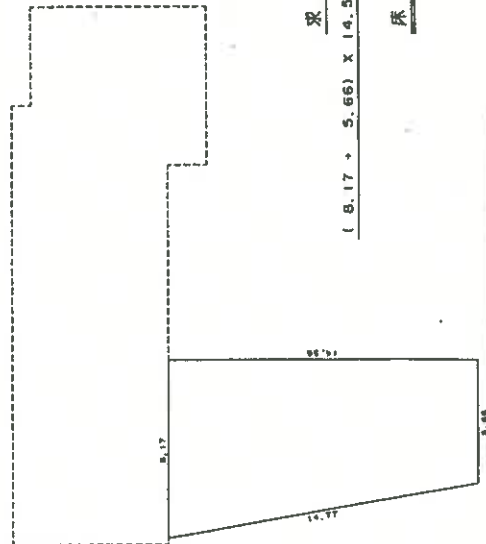
1 階



求積表

A	0.91 X 20.32	=	18.4912
B	6.37 X 24.87	=	158.4219
C	1.82 X 7.28	=	13.2496
D	(6.17 + 5.66) X 14.16 X 1/2	=	100.6824
合 計			290.8451
床 面 積			290.84 ㎡

2 階



求積表

(6.17 + 5.66) X 14.16 X 1/2	=	100.6824
床 面 積		100.68 ㎡

(不許複製)

作製者

月 3 日 作製)

縮尺 1/250

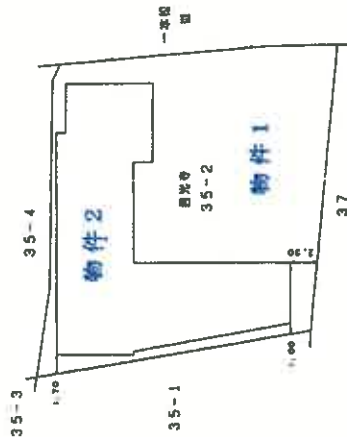
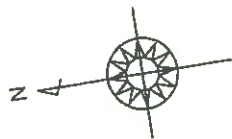
申請人

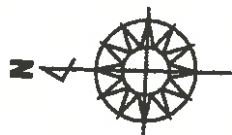
縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

49.4.4.

建物図面
各階平面図





土地建物位置関係図



建物間取図

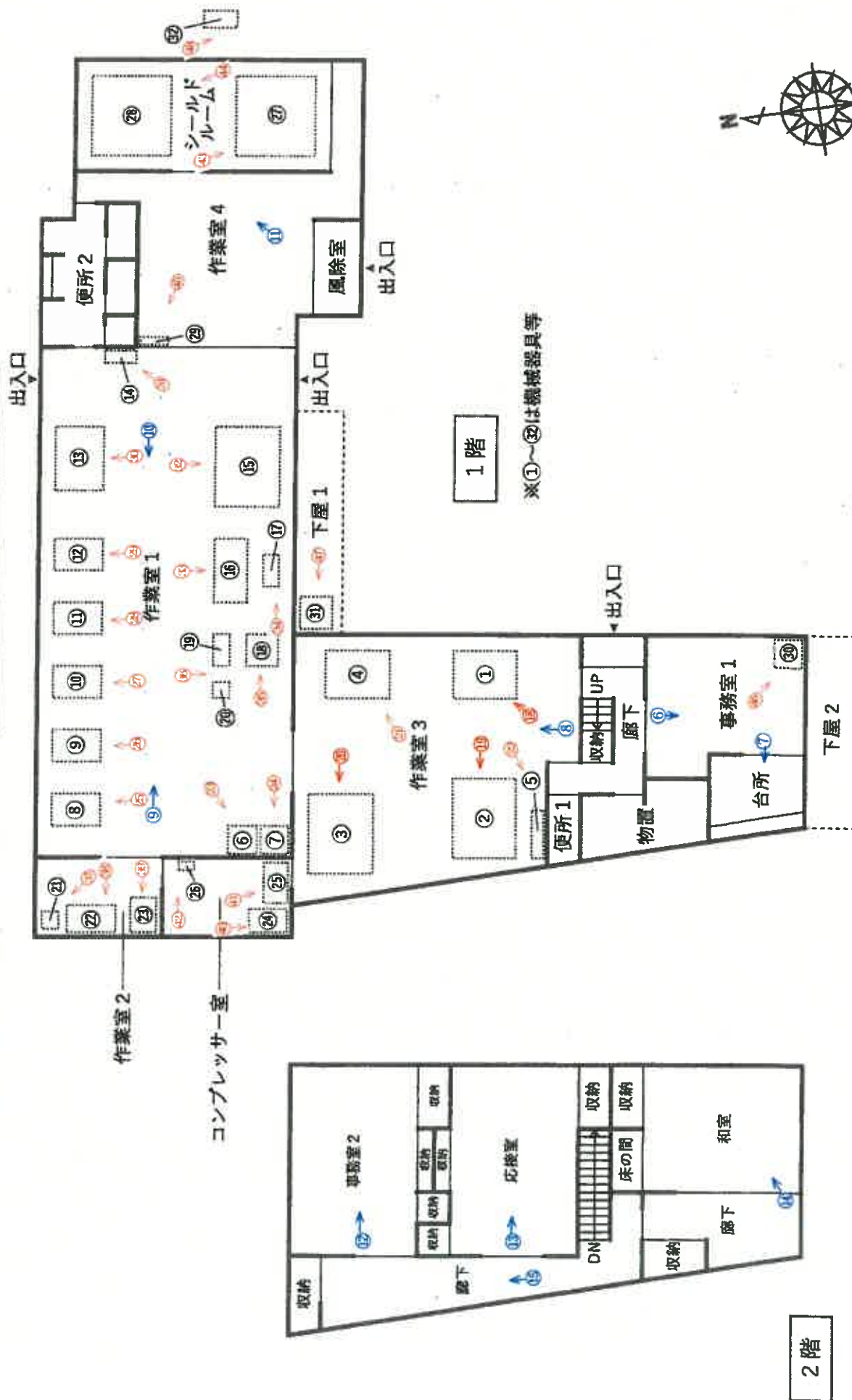


写真 1

物件2

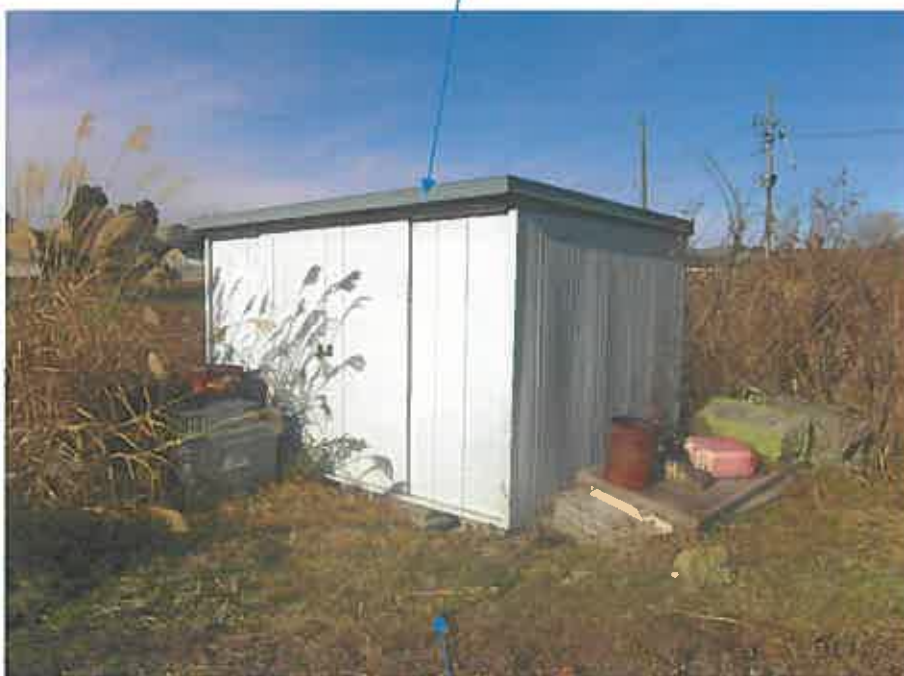


物件3

物件1

写真 2

スチール製物置(動産)



物件3

写真 3



物件3

写真 4



物件3

写真 5



物件4

写真 6

以下物件2の内部状況



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 13



写真 14



写真 15 雨漏り跡



写真 16 鉄くず入りドラム缶



写真 17 廃油入りドラム缶



写真 18 機械①



写真 19

機械 ②



写真 20

機械 ③



写真 2 1

機械 ④



写真 2 2

機械 ⑤



写真 2 3

機械 ⑥



写真 2 4

機械 ⑦



写真 25

機械 ⑧



写真 26

機械 ⑨



写真 27

機械 ⑩



写真 28

機械 ⑪



写真 29

機械 ⑫



写真 30

機械 ⑬



写真 3 1

機械 ⑭



写真 3 2

機械 ⑮



写真 3 3

機械 ⑬



写真 3 4

機械 ⑰



写真 3 5

機械 ⑱



写真 3 6

機械 ⑲

機械 ⑳



写真 37

機械 ㉑



写真 38

機械 ㉒



写真 39

機械 ㉓



写真 40

機械 ㉔



写真 4 1

機械 ㊾



写真 4 2

機械 ㊿



写真 4 3

機械 ㉞



写真 4 4

機械 ㉟



写真 4 5

機械 ㊸



写真 4 6

機械 ㊹



写真 4 7

機械 ③①



写真 4 8

機械 ③②



令和6年（ケ）第164号
令和6年12月24日 現地調査
令和7年 1月20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
猿 渡 俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,243,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 686,000 円
物件 2 (建物)	金 483,000 円
物件 3 (土地)	金 1,781,000 円
物件 4 (土地)	金 293,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 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とおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
2	目的建物内外には機械器具等が残置されている。		

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、3、4）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「瀬峰」駅の西方・道路距離約 5,800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、栗原市の旧高清水町の中心市街地付近において、一般住宅が建ち並び農地や空地も介在する住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約 4.6m の舗装市道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R 東北本線「瀬峰」駅まで道路距離約 5,800m であり、車による移動が一般的な地域である。人口減少や少子高齢化が進展する旧市街地に所在するため、生活利便性や居住環境にはやや難がある。	
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	都市計画区域外 — — — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,770.00 m ² (登記簿数量) 間口約 41m ・ 奥行約 48m (最大) 南東側及び北西側が欠けた不整形地 物件 4 は、物件 1 及び物件 3 よりも約 1m 低く、アプローチに難がある未利用地である。 角地 特になし。
接 面 道 路 の 状 況	○東側 有効幅員約 4.6m、市道、舗装有、接面道路より約 1m 高く接面 ○北側 有効幅員約 5.5m、市道、舗装有、等高接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1 は、物件 2 の建物敷地として利用されている。物件 3 は砂利が敷かれ駐車場として利用可能である。物件 4 は未利用地である。	
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。	
埋蔵文化財の有無	目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地（一本松遺跡）に隣接しているため、工事を行う場合は埋蔵文化財の手続き（埋蔵文化財に関わる協議、届出）が必要となる。	
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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物：家屋番号 35 番 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）	昭和 58 年 12 月 24 日 新築（登記記載） 昭和 60 年 2 月 20 日 増築（登記記載） 平成 9 年 3 月 25 日 一部取壊、増築（登記記載）	
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 41 年 約 3 年	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
仕 様	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス、EP 塗り、タイル等	
	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボード等	
	床	コンクリート防塵塗装仕上げ、畳、タイル、カーペット等	
	設 備	電気・給水・衛生設備等	
	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	290.84 m ²	
	2 階 (延)	100.68 m ² 391.52 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	工場・事務所	
	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	建物には特記事項記載の不具合が認められ、保守管理の状態は劣る。		
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	・平成 9 年に作業室 4、便所 2 が増築されている。 ・建物 1 階廊下に床の沈み、2 階廊下に雨漏りによる天井の損傷等が見られるほか、建物内外には経年相応の劣化が認められる。 ・下屋、スチール製物置（動産）が存する。 ・建物脇に廃油や鉄くずが入ったドラム缶が残置されている。なお、目的物件所有者によると、当該ドラム缶は専門業者による無償回収が可能であり、処分する可能性があるとのことである。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。 ・目的物件には、機械器具等が残置されている（後記「3 機械器具等」参照）。なお、目的物件所有者によると、これらの機械器具等は処分する可能性があるとのことである。		

3 機械器具等

番号	機械器具等の種類	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所	備考(型式)
①	放電加工機	1	日立精工(株)	昭和 61 年	D110106004	作業室 3	H-DS02N
②	放電加工機	1	(株)ソディック	昭和 63 年	SA3C-1576	作業室 3	FS-A3C
③	放電加工機	1	(株)ソディック	平成 6 年	SA35-522	作業室 3	FS-A35
④	放電加工機	1	(株)牧野フライス製作所	平成 17 年	260	作業室 3	EDGE3
⑤	冷暖房機器	1	三洋電機(株)	不明	不明	作業室 3	不明
⑥	測定顕微鏡	1	(株)ニコン	不明	2005415	作業室 1	MM-40
⑦	投影機	1	(株)ニコン	不明	41676	作業室 1	V-20A
⑧	成形研削盤	1	(株)岡本工作機械製作所	昭和 54 年	647	作業室 1	PFG-450
⑨	成形研削盤	1	日興機械(株)	昭和 62 年	L4206	作業室 1	NFG-515
⑩	成形研削盤	1	(株)岡本工作機械製作所	昭和 57 年	1404	作業室 1	PFG-450
⑪	成形研削盤	1	(株)岡本工作機械製作所	平成 7 年	不明	作業室 1	不明
⑫	成形研削盤	1	(株)岡本工作機械製作所	昭和 58 年	1925	作業室 1	PFG-450
⑬	成形研削盤	1	(株)岡本工作機械製作所	昭和 58 年	不明	作業室 1	不明
⑭	冷暖房機器	1	三菱重工業(株)	不明	不明	作業室 1	不明
⑮	フライス盤	1	(株)牧野フライス製作所	昭和 58 年	H58s-19753	作業室 1	KSJ-55
⑯	コンタマシ	1	(株)ラクソー	不明	8K 133	作業室 1	U-360
⑰	ボール盤	1	(株)アシナ	不明	100576	作業室 1	ASD-360
⑱	不明	1	エンシュウ(株)	不明	不明	作業室 1	不明
⑲	石定盤	1	不明	不明	不明	作業室 1	不明
⑳	石定盤	1	(株)岡本工作機械製作所	不明	不明	作業室 1	不明
㉑	電気炉	1	(株)畑電機製作所	不明	不明	作業室 2	不明
㉒	旋盤	1	立谷川機械工業	不明	S-2289	作業室 2	TL-550S
㉓	弓鋸切断機	1	津根精機(株)	昭和 53 年	01890	作業室 2	PSB-2100
㉔	コンプレッサ	1	岩田塗装機工業(株)	不明	CK091	コンプレッサ室	SP-37P
㉕	コンプレッサ	1	アネスト岩田(株)	不明	CJ0436	コンプレッサ室	CFP37-8. 5D
㉖	グラインダー	1	(株)昭和技研工業	昭和 50 年	00199	コンプレッサ室	SGK-NC
㉗	放電加工機	1	(株)ソディック	平成 13 年	0377	シールドルーム	AQ550L
㉘	放電加工機	1	(株)ソディック	平成 9 年	2578	シールドルーム	A530D
㉙	冷暖房機器	1	三菱重工業(株)	不明	不明	作業室 4	不明
㉚	耐火金庫	1	(株)ライオン事務機	不明	不明	事務室 1	不明
㉛	コンプレッサ	1	三井精機工業(株)	不明	9X31254Y	下屋 1	Z085AS3-R
㉜	高圧受電設備	1	ナショナル	不明	不明	建物東側	不明

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1、3、4）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,000	0.90	706.00	0.50	2,542,000
3	8,000	0.90	687.00	1.00	4,946,000
4	8,000	0.27	377.00	1.00	814,000
土地価格の合計					8,302,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査 栗原（県）－8

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
 $9,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/99 \times 100/115 = 8,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：形状－3、角地＋2、その他特になし±0

相乗積 99% ($0.97 \times 1.02 \times 1.00 = 0.99$)

◇地域格差：街路±0、交通接近±0、環境＋15、行政的±0

相乗積 115% ($1.00 \times 1.00 \times 1.15 \times 1.00 = 1.15$)

イ 個別格差：[物件1] 不整形－3、角地＋3、規模－10、その他特になし±0

相乗積 90% ($0.97 \times 1.03 \times 0.90 \times 1.00 = 0.90$)

[物件3] 不整形－3、角地＋3、規模－10、その他特になし±0

相乗積 90% ($0.97 \times 1.03 \times 0.90 \times 1.00 = 0.90$)

[物件4] 不整形－3、角地＋3、規模－10、未利用地－70

相乗積 27% ($0.97 \times 1.03 \times 0.90 \times 0.30 = 0.27$)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：地上建物の保守管理の状態や建物と敷地との適応の状態等を考慮して物件1に建付減価を行った。物件3、物件4は不要と判断した。

(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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	391.52	0.01	705,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数は概ね満了している建物であり、物理的劣化等が進行していることを勘案して、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

(3) 機械器具等

前記①～③の機械器具等については、製造年月日や維持管理の状態等から市場価値はないものと判断し、機械器具等価格を0円と判定した。

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,542,000	1.00	0.25 法定地上権	636,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,542,000	-636,000		0.60	0.60	686,000
2	705,000	+636,000	1.00	0.60	0.60	483,000
3	4,946,000	±0		0.60	0.60	1,781,000
4	814,000	±0		0.60	0.60	293,000
機械 器具等	0			0.60	0.60	0
一括価格（合計）						3,243,000

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：目的物件が人口減少や少子高齢化が著しい栗原市の旧市街地に所在すること、住宅地域に所在する築古の工場・事務所であり地域環境との不適合が認められること、周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接しており工事を行う場合は一定の手続きが必要であること等を勘案すると、相当な需要の減退が見込まれることから、市場性修正を上記のとおり判断した。

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：栗原（県）－8

所 在：栗原市高清水五輪 11 番 5

価 格：9,100 円/㎡

位 置：J R 東北本線「瀬峰」駅の西 6,100m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：486 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南西 4.2m市道、北西側道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中小規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 公図（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 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 706.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階290.84平方メートル
2階100.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 37番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 687.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 栗原市高清水東善光寺 |
| | 地 番 | 39番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 377.00平方メートル |

位置図

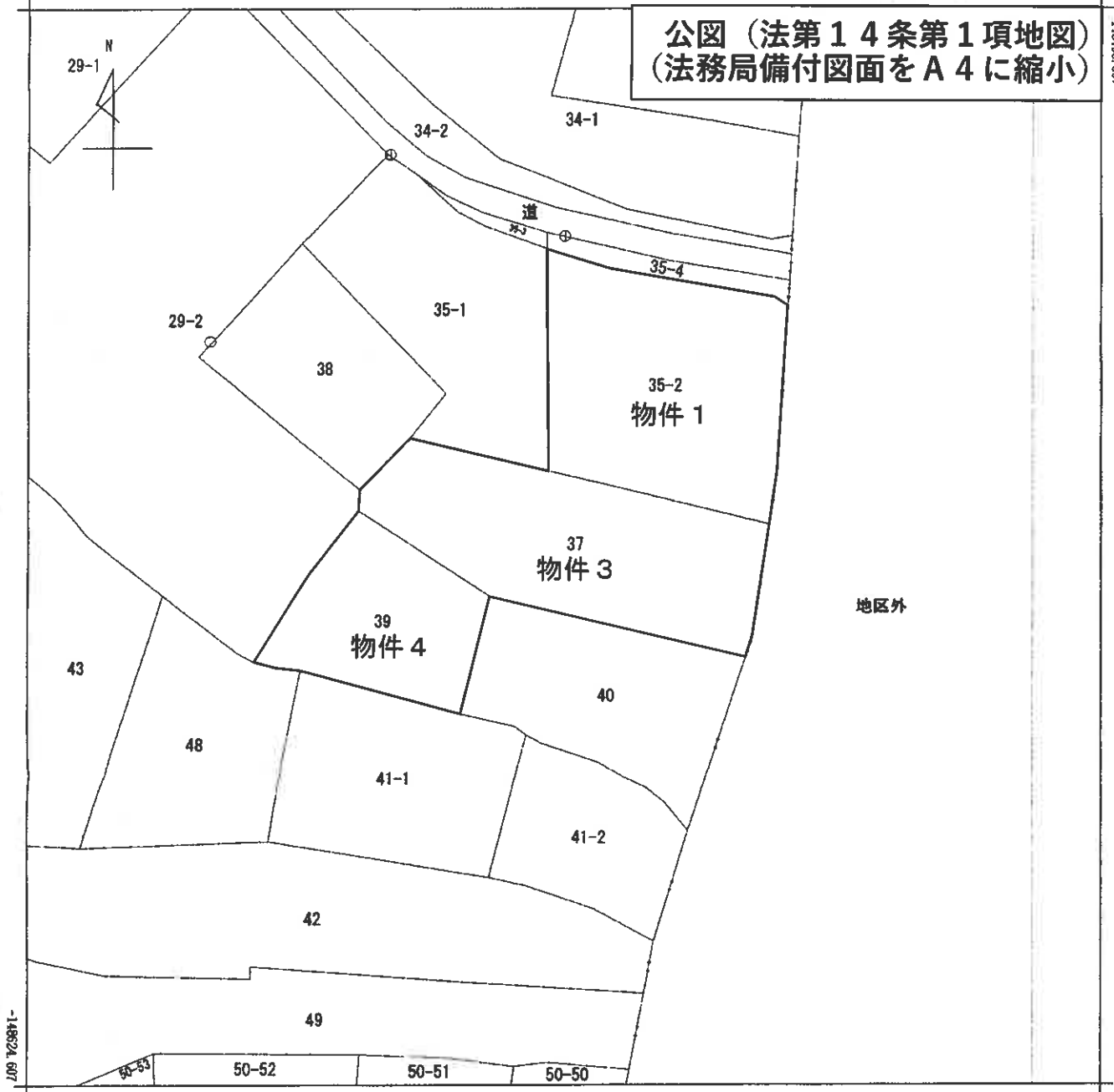


(座標値補別：図上測定)

+15710.745

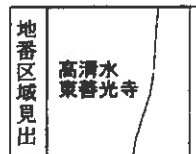
公図（法第14条第1項地図）
（法務局備付図面をA4に縮小）

-148498.607



+15585.745 (座標値補別：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。
(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(iwatemiya2008.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	栗原市高清水東善光寺				地番	37番			
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51年11月			備付 年月日 (原図)	昭和55年1月10日			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(仙台法務局古川支局管轄)

令和6年10月30日

仙台法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成9年4月4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。
(仙台法務局古川支局登録)
令和6年10月30日 仙台法務局

登記書

請求番号：9-2

608294

各階平面図

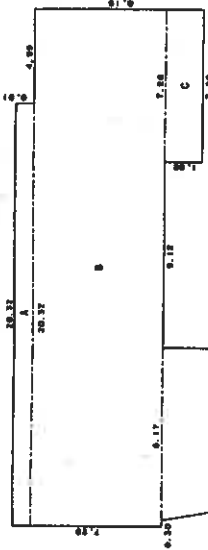
建物図面
各階平面図

35番2

家屋番号

建物の所在
岩手県宮古市大字新光寺35番地2

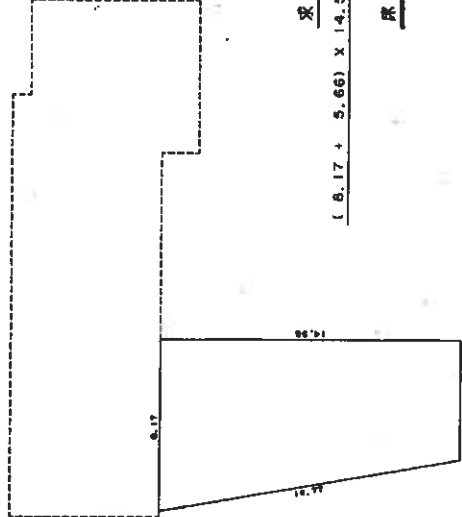
1 階



収積表

A	0.91 X 20.32	= 18.4912
B	6.37 X 24.87	= 158.4219
C	1.82 X 7.28	= 13.2496
D	(8.17 + 5.66) X 14.56 X 1/2	= 100.8824
合計		290.8451
床面積		290.84 m ²

2 階



収積表

(8.17 + 5.66) X 14.56 X 1/2	= 100.8824
床面積	100.88 m ²

(不許複製)

作製者

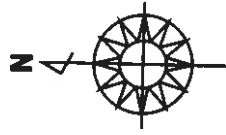
縮尺 1/250

申請人

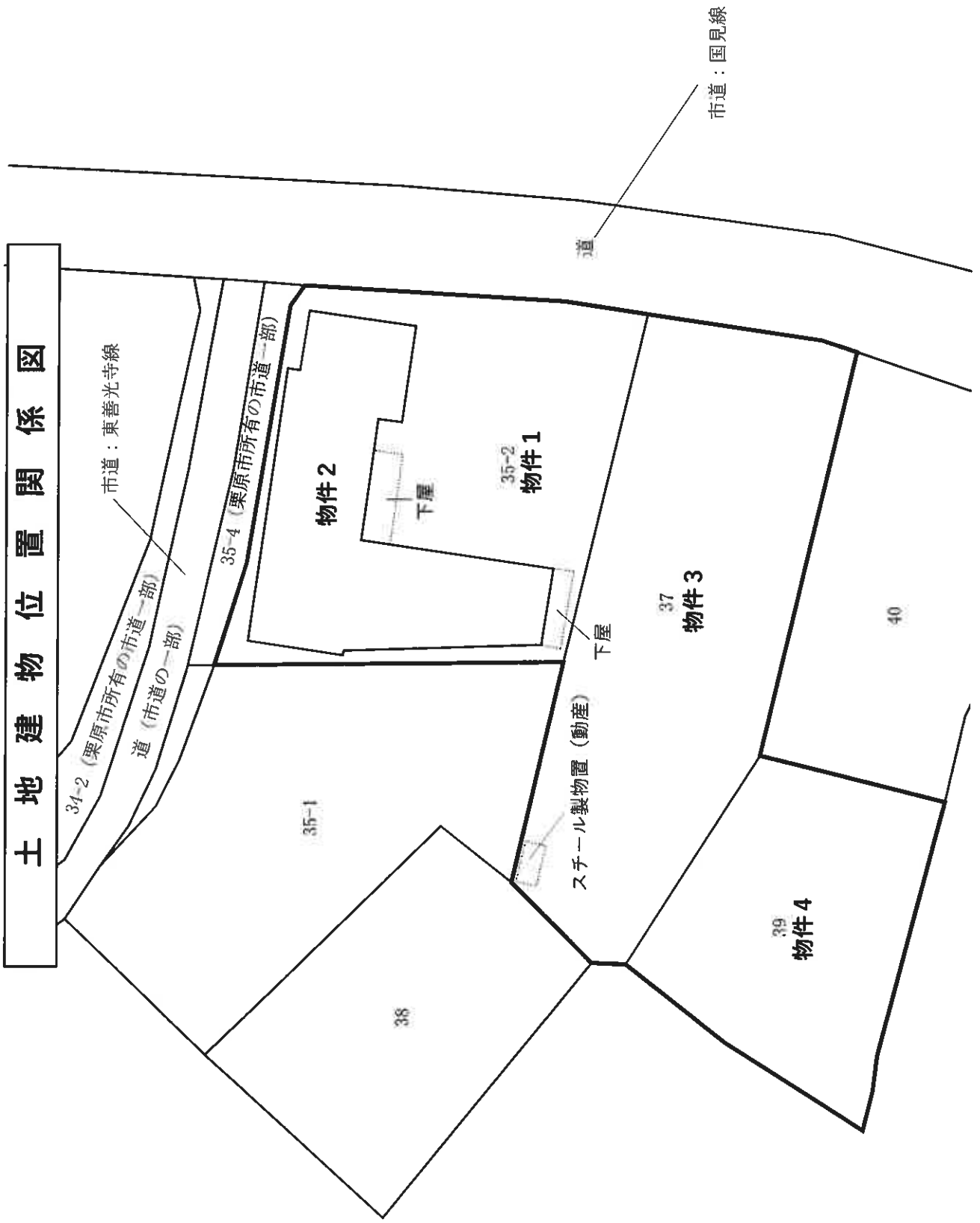
縮尺 1/500

H9.4.4

※法務局備付図面をA4に縮小



土地建物位置関係図



建築物間取図

