

旧新興製作所跡地の状況について (城内、御田屋町地内)

旧新興製作所の建物解体工事が平成28年10月から中断しておりますが、現時点における状況について概要をまとめました。

掲載内容は、訴訟記録、登記簿謄本等公開されている資料をもとに、令和4年6月10日に作成しています

- 1 旧新興製作所跡地に関すること P2～11
- 2 県と市の動き P12～17
- 3 ガレキ等の撤去・処理 P18～19
- 4 撤去後に跡地利用する場合 P20～22
- 5 旧新興製作所跡地の評価額 P23
- 6 市が解体物を撤去等する
場合の経費 P24～25
- 7 今後の見通し P26～27



1 旧新興製作所跡地について

旧新興製作所跡地の解体工事の経過

●平成27年1月

- メノアース(株)が、旧新興製作所の建物付き土地と北側隣接地を譲渡価額約7億7,000万円で購入

(内訳) (1) 現金による支払い: 1百万円

(2) 建物等構築物解体撤去費用: 769百万円

条件: メノアース(株)が建物等構築物の解体撤去



●平成27年12月

- メノアース(株)が、旧新興製作所の建物解体工事契約を(株)光と4億8,600万円で締結

●平成28年10月

- メノアース(株)は、工事代金のうち1億2,400万円を支払ったものの、残代金の支払いが滞り、(株)光は解体工事を中断



ガレキ、基礎杭、解体途中建物が残置される



旧新興製作所跡地の建物解体工事に関する裁判の経緯

(株)光 ↔ メノアース(株)

- 平成28年11月
 - ・(株)光は、工事代金2億7,162万円の未払いを理由に、メノアース(株)所有地の強制競売を申し立て
 - ➡メノアース(株)が異議の申し立て
- 平成29年1月 強制競売が停止
- 平成30年3月
 - ・メノアース(株)は係争中を理由に、解体工事を中断することを県に報告
- 令和2年6月
 - ・メノアース(株)が、(株)光に対する債務を認め、強制競売の異議申立てを取り下げる和解に応じたことにより、訴訟が終了



(株)光による旧新興製作所跡地の強制競売に関する情報①

●令和2年6月の判決後

- 裁判所は、強制競売の異議申立てにかかる訴訟が終結したことに伴い、(株)光の申し出により、メノアース(株)所有地の強制競売手続きを再開

●令和2年12月～令和3年2月

- 裁判所は、メノアース(株)所有地に係る再評価を実施した結果、同地の売却基準価額及び買受可能価額をP5の価額のとおり決定
- 裁判所は、メノアース(株)所有地に係る買受可能価額が優先債権及び競売手続費用の見込額の合計額を満たさず、差押債権者である(株)光に対する配当が見込まれない無益な執行となるため、令和3年2月2日無剰余取消しを決定し、差押登記を抹消

1 旧新興製作所跡地の関連事項

P5

旧新興製作所跡地の強制競売に関する土地の価額

●(株)光が申し立てした強制競売手続きに関する土地の価額等について（令和2年12月22日 盛岡地裁花巻支部）

土地	売却基準価額	買受可能価額
①花巻市城内32-10	4,687万円	3,750万円
②花巻市城内32-1		
③花巻市城内77-2		
④花巻市御田屋町4-3		
⑤花巻市御田屋町4-11		
⑥花巻市城内32-9	3万円	2万4,000円
⑦花巻市御田屋町4-12	41万円	32万8,000円
合計	4,731万円	3,786万円

※ 平成29年に行われた競売による①から⑤の土地の売却基準価額の合計は1億1574万円であったが、当該価額による買受の申し出がなかった事実が考慮され、売却基準価額は大幅に低く評価されている。

1 旧新興製作所跡地の関連事項

P6

エヌ・イー・リース(株) ↔ メノアース(株)

●平成29年3月

- エヌ・イー・リース(株)が、メノアース(株)の土地売買契約違反による違約金の未払いを理由に、メノアース(株)所有地の強制競売を実施

売却基準価額 1億1,574万円
(盛岡地裁花巻支部)

- 入札公告 平成29年8月、平成30年2月
売却基準価額 1億1,651万円
買受可能価額 9,321万円
➡ 2回とも買受人が現れず

●平成30年9月

債権回収が見込まれないとの判断により、強制競売手続きが取消し



1 旧新興製作所跡地の北側隣接地

P7

(株)ひまわりホールディングス ↔ メノアース(株)

旧新興製作所跡地の北側隣接地に関すること

●平成27年1月

- ・(株)ひまわりホールディングスは、メノアース(株)が所有する旧新興製作所跡地北側の一部と、県外在住者が所有していた隣接地を、メノアース(株)から購入

- ・メノアースが土地売買契約に違反

⇒ ひまわりホールディングスが契約を解除

●平成30年3月

土地売買代金等の返還訴訟

●令和2年5月

(株)ひまわりホールディングスがメノアースに全面勝訴





● ひまわりホールディングス

下部平坦地の北側

計 11,766m² (7筆)

● メノアース

旧新興製作所跡地

上部平坦地 (2筆)

下部平坦地の南側 (5筆)

計 23,732m²

【債権者（差し押さえ）】

ひまわりホールディングス、
光、仙台市、花巻市、宮城県

※ エヌ・エー・リース(株) (H29差
し押さえ。H30.9月に登記抹消)

1 土地の所有者と債権者（登記簿謄本） P9

土地の所有者と債権者（登記簿謄本）

○旧新興製作所跡地（所有者：メノアース）

上部平坦地及び下部平坦地の南側（計7筆）23,732m²

【債権者(全部または一部)】

- ・ ひまわりホールディングス
（抵当権設定、仮差押え）
- ・ 光（抵当権設定仮登記、差し押さえ）
- ・ 仙台市（差し押さえ、参加差し押さえ）
- ・ 花巻市と宮城県（参加差し押さえ）

※ エヌ・イー・リース

（H29差し押さえ⇒強制競売⇒買受人なし
⇒H30取消）



1 土地の所有者と債権者（登記簿謄本） P11

破産手続開始決定（令和4年4月28日）

- メノアース株式会社を債務者とする破産手続の申し立てが仙台地方裁判所に対して行われた
- 仙台地方裁判所が、令和4年4月28日午後5時に、メノアース株式会社について、破産手続の開始を決定した
- 弁護士である破産管財人が選任された



破産事件終結まで破産管財人がメノアース株式会社の財産を管理

解体工事等に関する行政指導

メノアースに対し行うべき県・市の指導



【県】

- ①解体廃棄物の適正処理
- ②PCB廃棄物の適正保管・処理



【市】

- ①埋蔵文化財調査
- ②土壌汚染調査

（平成28年度基準適合確認済み）



解体工事等に関する県と市の動き

メノアース

【県の指導】

- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
ガレキ、基礎杭 → 産業廃棄物の
や解体途中建物 → 該当性の判断
- ・産業廃棄物 → 適正処理が必要
- ・再利用可能物は再利用を指導
- PCB廃棄物の適正な処理の推進
に関する特別措置法
- ・廃トランス、廃コンデンサ等を保管
→ 適正保管、期限内での適正処理

【市の指導】

- 文化財保護法
- ・基礎杭撤去時 → 遺構状況
(下部平坦地) の確認
- ・土地の掘削時 → 発掘調査
(上部, 下部北側平坦地)
- 土壌汚染対策法
- ・基準超過なし (H28)

県

情報共有と状況把握

行政代執行の要望

市

解体工事に関する県と市の動きの相関図

県

情報共有と状況把握

市

○廃棄物の処理及び清掃に関する法律

- ・ 排出者への指導状況及び排出者の動き
- ・ ガレキ、基礎杭、解体途中建物の取扱い
- ・ 産業廃棄物の適正処理の指導

令和3年7月
処理責任者に対する適切な指導を県に要望

○OPCB廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法

- ・ 保管状況の確認（令和3年7月、令和4年3月・4月・5月）
- ・ 期限内処理の指導状況

令和3年7月 保管状況の確認を県に要望

○行政代執行の実施の判断（処理責任者に代わり県が撤去）

- ・ 実施要件の該当性に関する状況確認と判断
- ・ 市は県に対し、行政代執行するよう要望

市は状況確認

県



メノアース

【PCB廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法に関すること】

○ PCB廃棄物の保管場所について

令和元年12月、メノアースから上部平坦地の保管庫から旧新興製作所跡地の上部平坦地と下部平坦地の連絡通路内に移設した旨、県に連絡あり

➡ 県では、令和3年7月、令和4年3月・4月・5月に現地確認済み

○ PCB廃棄物の保管・処分に関する県の指導内容

（高濃度PCB廃棄物…廃トランス、廃コンデンサ）

- ・ 保管方法が基準に適合しているか
- ・ 法で定める期間内に処分する計画であるか

高濃度PCB廃棄物の処分期間 ➡ 令和4年3月末まで

低濃度PCB廃棄物の処分期間 ➡ 令和9年3月末



県



メノアース
(破産管財人)

PCB廃棄物の処分に関する行政代執行までの流れ

指導・助言



改善命令(※)



代執行(県・国)

※ 高濃度PCB廃棄物は、処分期限を経過していることから、破産管財人と処理について協議中。

解体工事に関する市の動き

○ 県への要望

- ・ガレキ等を廃棄物と認定、責任者へ適切な指導、県による行政代執行
- ・PCB廃棄物の適切な処理

○ 発掘調査、遺構等の確認

- ・基礎杭撤去時 (下部平坦地) → 遺構状況の確認
- ・土地の掘削時 (上部、下部北側平坦地) → 発掘調査



H28上部平坦地試掘調査箇所

今後の工事等の動きは？

だれが土地を取得するのか？
工事再開の見通しは？
などの不確定要素がある



→ ※破産手続開始により、メノアース(株)による工事再開の見込みがなくなっている

3通り

①ガレキ等を撤去して
更地にする

②ガレキ等を撤去して
土地利用する

③ガレキ等が
残置されている状態の継続

次ページでは、撤去等にかかる経費を説明します

解体物を撤去し更地にするための経費

①解体工事に伴うガレキ等の撤去費

6億7,482万円（市試算）

【内訳】

- ・基礎杭の撤去 3億円
- ・ガレキの撤去 1億4,300万円
- ・土間・基礎・地下・外構部等の撤去 2億2,000万円
- ・PCB廃棄物の処理（運搬費等除く）1,182万円



※ 試算のため、実際にかかる経費と差が生じることが考えられます。

解体物の撤去後に土地を利活用する場合

【要件】

- ・ 擁壁の基準の適合
- ・ 埋蔵文化財発掘調査の実施

工事廃棄物
処理の完了

- ・ ガレキ、基礎杭、
解体途中建物

跡地利用の
ための要件

- ・ 擁壁の基準
- ・ 埋蔵文化財発掘
調査

擁壁の基準



埋蔵文化財発掘調査



解体物撤去後に土地を利活用するための追加経費

②擁壁調査・補修工事、埋蔵文化財調査費

6億6,000万円（市試算）

【内訳】

・ 擁壁調査設計及び補修費 6億2,000万円

※ 擁壁調査の結果及び土地の利活用の方法により、補修工事の内容や工事範囲が変更されることで、減額となる可能性がある。

（土地を利活用しない場合は、擁壁に関する経費がかからない可能性がある）

・ 埋蔵文化財発掘調査費 4,000万円



※ 試算のため、実際にかかる経費と差が生じることが考えられます。

4 撤去後に跡地利用する場合

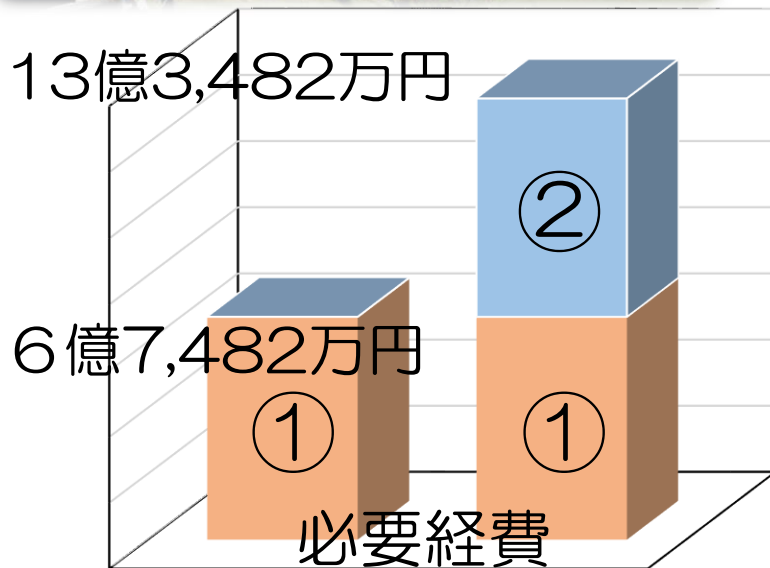
跡地利用のための必要経費の合計(市の試算)



①解体物撤去・処分費
6億7,482万円

②跡地利用のための
工事・調査費
6億6,000万円

擁壁費用は減額となる可能性あり



①+②

必要経費の合計
13億3,482万円

5 旧新興製作所跡地の評価額

P23

上部+下部平坦地
合計 23,732㎡



①鑑定評価額（土地）

2億2,468万円

（平成24年10月5日）

②競売手続の売却基準価額
（解体物を含む）

盛岡地裁花巻支部
入札の目安設定価額

4,731万円

（令和2年12月22日）

③競売手続の買受可能価額
（解体物を含む）

盛岡地裁花巻支部
入札を申し出ることができる最低額

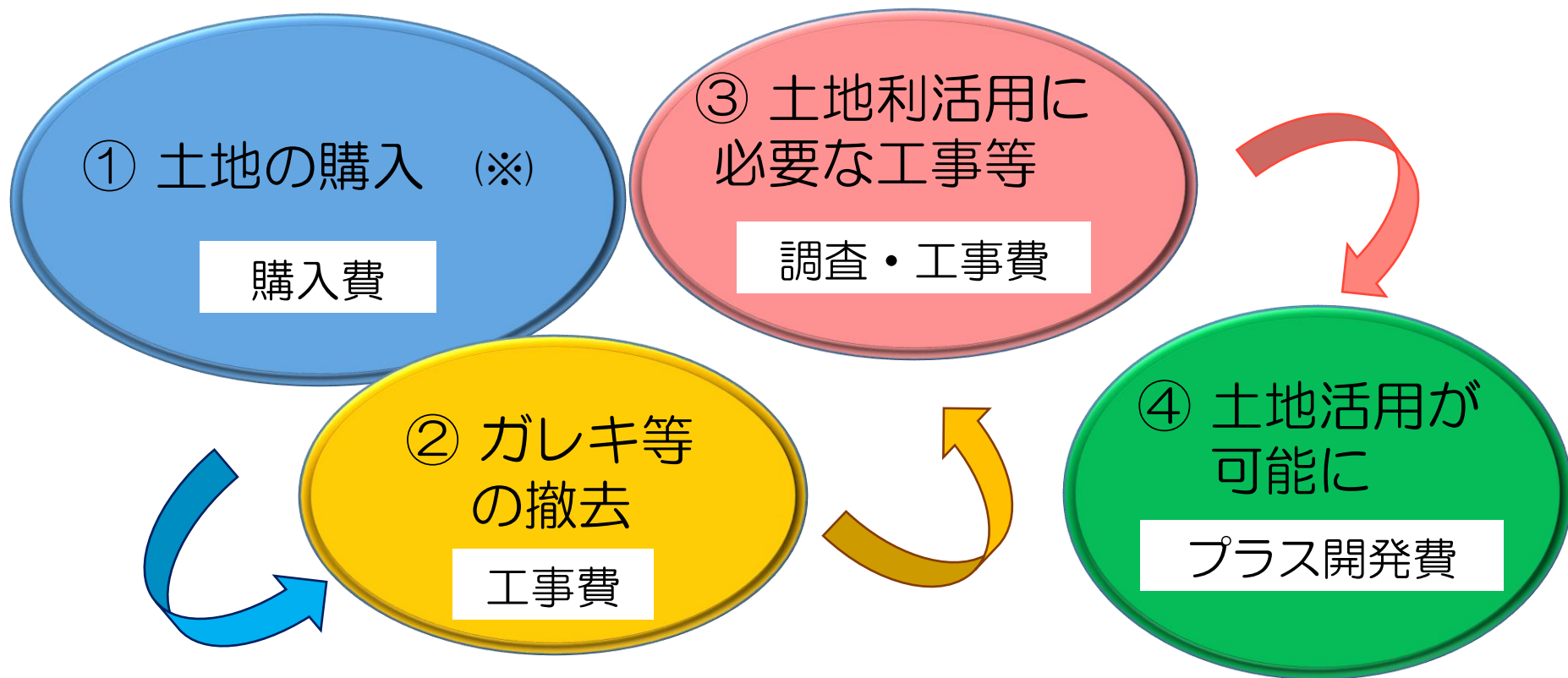
3,786万円

（令和2年12月22日）

6 市が解体物を撤去等する場合の経費 P24

仮に 市が解体物を撤去・処理する場合と

その後に土地活用する場合の流れ



(※) 破産手続開始により、市が土地を購入する場合は、破産管財人から買い受けることになる

市が旧新興製作所跡地に関与する場合

①市が旧新興製作所跡地を整理するためには
7億1,268万円以上かかる。

- 内訳
- ・土地購入費 3,786万円
 - ・解体物撤去費 6億7,482万円

②市が旧新興製作所跡地を利活用するためには
13億7,268万円以上かかる。

- 内訳
- ・土地購入費＋解体物撤去費 7億1,268万円
 - ・利活用するための必要経費 6億6,000万円

※ 上記土地購入費は、令和2年12月時点の競売手続きによる買受可能価額を記載。実際の購入費はこれと異なる可能性がある

破産手続の流れ

破産手続の申立て
裁判所による書類の審査

R4.4.28 破産手続開始決定・破産管財人の選任



通常の破産手続では、破産管財人の選任後、

①管財人による財産等の調査、②財産の換価手続、
③配当手続などが行われることとなります。

R4.9.2 財産状況報告集会（仙台地方裁判所にて開催）

※ 財産状況報告集会（債権者集会）では、裁判所の指揮のもと、破産管財人から債権者に対し、破産手続の進行や破産者の財産状況等について説明や報告等が行われる予定です。

（破産手続が終了するまでの間、複数回行われる可能性もあります。）

市の今後の方針

- ① 破産管財人と連絡を取りながら、状況の把握に努める。
- ② 令和4年9月2日の仙台地方裁判所における債権者集会で、破産管財人の調査状況の確認を行う。
- ③ 岩手県と情報交換を行い、ガレキ等の解体物やPCB廃棄物の適正処理に関し、県に対してガレキ等の廃棄物該当性について改めての判断を求めるほか、県から処理責任者に対し適切な指導などを行うよう、引き続き求める。
- ④ 雑草の繁茂など生活環境上の問題について、市ができる対応を行う。

終わり