

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 名 恒 心

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 日 午後 4 時 00 分まで
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)	☆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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

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）
1～5	1,160,000 928,000	一括	232,000	131,480	34,311
1	300,000				
2	80,000				
3	230,000				
4	210,000				
5	340,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前
地 番 2 番 1
地 目 宅地
地 積 278.34 平方メートル
- 2 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前
地 番 2 番 3
地 目 宅地
地 積 77.71 平方メートル
- 3 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番地 1
家屋 番号 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.09 平方メートル
(現況)
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 160.9 (概測) 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造波トタン葺 2 階建
床 面 積 1 階 9.7 (概測) 平方メートル



物件目録

2階 9.7(概測)平方メートル

4 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前1番地5

家屋 番号 1番5

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 207.21平方メートル
2階 218.78平方メートル
3階 177.89平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 190.53(概測)平方メートル
2階 212.76(概測)平方メートル
3階 177.89平方メートル

5 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前

地 番 1番5

地 目 宅地

地 積 268.36平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 1 4 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 菅 田 薫

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3, 4】

本件所有者及び債務者有限会社旅館入舟が占有している。債務者有限会社旅館入舟の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 5】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

隣地（地番 1 番 4）との境界が不明確である。

《 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 福島市飯坂町湯野字愛宕前
地 番 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 8 . 3 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前
地 番 2 番 3
地 目 宅地
地 積 7 7 . 7 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番地 1
家屋 番号 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 0 9 平方メートル

(現況)

種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 6 0 . 9 (概測) 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造波トタン葺 2 階建

床 面 積 1 階 9. 7 (概測) 平方メートル
2 階 9. 7 (概測) 平方メートル

所有者 A

4 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前 1 番地 5

家屋 番号 1 番 5

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 207. 21 平方メートル
2 階 218. 78 平方メートル
3 階 177. 89 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸
屋根 3 階建

床 面 積 1 階 190. 53 (概測) 平方メートル
2 階 212. 76 (概測) 平方メートル
3 階 177. 89 平方メートル

所有者 A

5 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前

地 番 1 番 5

地 目 宅地

地 積 268. 36 平方メートル

所有者 有限会社旅館入舟

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 2 月 2 日受理
令和 7 年 4 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

執行官 佐 藤 武 男

（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 福島市飯坂町湯野字愛宕前
地 番 2 番 1
地 目 宅地
地 積 278.34 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前
地 番 2 番 3
地 目 宅地
地 積 77.71 平方メートル

所有者 A

3 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番地 1
家屋 番号 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.09 平方メートル

所有者 A

4 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前 1 番地 5
家屋 番号 1 番 5
種 類 旅館
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造瓦葺・陸屋根 3 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	207.21平方メートル
	2階	218.78平方メートル
	3階	177.89平方メートル

所有者 A

5 所 在 福島市飯坂町湯野字愛宕前

地 番 1番5

地 目 宅地

地 積 268.36平方メートル

所有者 有限会社旅館入舟

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件1、2、5
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、5） ☐ 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A（物件1、2） ☒ その他の者A（物件5） 上記の者が本各土地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	物件5土地のAの敷地利用権は、使用借権と認める。
建物	物件3
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：旅館 ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：160.9㎡（概測）
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある ☐種類：物置 ☐構造：木造波トタン葺2階建 ☐床面積：1階 9.7㎡（概測） 2階 9.7㎡（概測）
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（債務者会社） 上記の者が本建物を 旅館（空き家） として、占有している。 ☐ 「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	物件3建物は、物件4建物と合体しておらず、独立の建物と認める。 債務者会社の占有権原は、使用借権と認める。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
土地	物件5	
現況地目	☒ 宅地(物件5) ☐ 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A 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	Aの敷地利用権は、使用借権と認める。	
建物	物件4	
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨・鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建 ☒ 床面積:1階 190.53㎡(概測) 2階 212.76㎡(概測) 3階 177.89㎡(登記)	
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(債務者会社) 上記の者が本建物を 旅館(空き家) として、占有している。 ☐ 「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	物件4建物は、物件3建物と合体しておらず、独立の建物と認める。 債務者会社の占有権原は、使用借権と認める。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 物件 1、2 の各土地及び物件 3、4 の各建物の所有者であり、物件 5 土地の所有者である債務者会社の代表者です。 物件 3 建物と物件 4 建物は、1 階渡り廊下で行き来でき、合体しているように見えますが、渡り廊下と物件 4 建物との間に隙間があり、合体しているわけではありません。 物件 5 土地は、債務者会社が買い受けるまで、同土地の所有者やその相続人である共有者らに毎月 2 万 5 0 0 0 円の地代を支払ってきたのですが、共有者らから月 1 万円値上げすると言われたことを受け、平成 2 5 年 1 1 月に債務者会社が買い受けたものです。 2 債務者会社は、物件 3、4 の両建物で旅館業を営んでいましたが、各建物の前所有者である夫の亡 B が債務者会社の代表者であったこともあり、債務者会社と亡 B との間では貸借に関する金銭のやり取りはなく、それは私が両建物を相続し、債務者会社の代表者を引き継いだ後も同様です。また、債務者会社が物件 5 土地を買い受けた後、亡 B や私は債務者会社に地代等を支払ってきませんでした。 3 債務者会社は、物件 3、4 の各建物での営業を令和 4 年 1 2 月にやめました。物件 3 建物の和室（1 号）及び和室（2 号）並びに物件 4 建物の厨房と各和室にある動産類は、債務者会社の所有物であり、それ以外の部屋や廊下にある動産類は、私個人の所有物と考えていただいて差し支えありません。 4 物件 1、2 の各土地について (1) 本各土地は、物件 5 土地を含め、隣地との間で境界争いが起きたことはありません。 なお、物件 1 土地と北東角側隣接地の 1 番 4 土地との境界付近にある境界標のようなものは、1 番 4 土地の亡くなった前所有者が設置したのですが、そこが境界であることは確認していません。 (2) 本各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 5 物件 5 土地について (1) 本土は、物件 1、2 の各土地を含め、隣地との間で境界争いが起きたことはありません。 なお、本土と北側隣接地の 1 番 4 土地との境界付近の東端にある境界石のようなものは、1 番 4 土地の亡くなった前所有者が設置したのですが、そこが境界であることは確認していません。 (2) 本土を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 6 物件 3 建物主である建物について (1) 本建物については、和室（1 号）と和室（2 号）のみを債務者会社が客室として、北西側和室は亡 B が書斎等として、和室（3 号）を含めたその他の和室は私の家族の居室等として、それぞれ使用していました。 (2) 本建物は、東日本大震災により、棟が外れたほか、屋根瓦が落ちたため、修復できるまでビニールシートでしのいでいました。屋根

(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
	以外の部分については、内外ともにこれまで特段のリフォーム等はしたことはありません。 (3) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。本建物には、誰も住んでいません。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 (5) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 7 物件3未登記附属建物について (1) 本建物は、物件3主である建物と一緒に相続した物置です。他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、外壁等が破損していますが、これまで内外ともに修繕等をしたことはありません。 8 物件4建物について (1) 本建物は、東日本大震災により被害を受け、屋上にかなり大きな亀裂ができ、そこから雨水が1階まで流れ落ちてくるようになったのですが、5か月経ってようやく修理をすることができました。しかし、その後も大雨などが降るたびに客室や廊下、ひどいときはフロント前にも雨漏りすることが続き、その度に修理を何度も繰り返してきたのですが、現在も、雨漏りする箇所が多数あります。 (2) 本建物は、債務者会社が営業をやめた後の令和5年1月に温泉の引き込みをやめたのですが、その結果、配管が凍ってしまい、漏水や漏電が起きてしまいました。 (3) 本建物の内部については、雨漏れ防止やそれに関連する工事などメンテナンスを何度も行ってきましたが、外部のメンテナンスは、何もしてきませんでした。 (4) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。本建物には、誰も住んでいません。 (5) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備を設置していません。 (6) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。
■ 福島市商工観光部 温泉地振興係 担当職員	1 本件建物について、旅館建物として買い受けた方が、福島市の管理する温泉の使用を希望する場合は、福島市が定める飯坂町財産区温泉供給条例の規定に基づき、申請をしていただくことになります。 これまで温泉を使用していたから無条件で使用できるということではなく、申請が許可されることが条件となるため、現時点において、本件建物への温泉供給が可能かどうかの判断はできません。 2 新たに温泉の使用許可を受け、福島市が管理する飯坂町財産区の温泉を供給できることとなった場合は、条例に基づき特別料金と普通料金を負担していただくことになります。 特別料金は、毎分1リットル当たり150,000円であり、普通料金は、毎分1リットル当たり月額6,000円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査し、実地に見分した結果は、次のとおりである。

物件3建物及び物件4建物は、渡り廊下によって行き来できるとはいえ、渡り廊下と物件4建物との間に隙間があるなど、構造的には合体しているとは認められない。

 - (1) 物件1、2及び5の各土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件3建物のみである。

物件2土地上の登記建物は、ない。

物件5土地上の登記建物は、物件4建物のみである。
 - イ 物件1、2及び5の各土地は、ほとんどが物件3、4の各建物の敷地として使用されているところ、各建物の周辺に地割れや陥没などは見られなかった。

なお、物件1土地の南側及び西側のコンクリート製擁壁には、破損している箇所や亀裂が散見された。

物件5土地は、北西角部分に物件3建物が跨って建っている。
 - ウ 本各土地に隣接する1番3、1番4及び2番5の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの土地の現況地目も同様であるところ、各隣接地との間の境界については、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかった。

なお、物件5土地の北側隣接地である1番4土地との境界については、同土地の前所有者が設置したという境界杭様のものがあるところ、買受人は、使用を開始するにあたって、同土地の共有者らと境界の確認をするのが相当と思われる。
 - (2) 物件3主である建物について
 - ア 外部について
 - ・外壁、基礎に亀裂や損傷が見られた。
 - ・全体的に経年による外壁の汚損及び劣化が見られた。
 - イ 内部について
 - ・各和室の内壁クロス等に汚損等が見られた。
 - ・北西角和室、和室(3号)及び和室(2号)などの床に腐食によると思われる沈みなどが認められた。
 - ・全体的に経年劣化が認められた。
 - (3) 物件3未登記附属建物について

外壁の一部が破損しているほか、内外ともに著しい老朽化が認められた。
 - (4) 物件4建物について
 - ア 外部について
 - ・西側部分は見分することができなかったところ、それ以外の外壁、基礎などには、汚損のほか、亀裂や損傷が見られた。
 - イ 内部について
 - ・1階の厨房の内壁に油汚れや和室二間の内壁に汚損等が見られた。

二つの浴室の浴槽の水漏れの有無については、確認できなかった。
 - ・2階の和室(海洲)の天井に雨漏り跡が見られた。

各和室の内壁に汚損等が見られた。
 - ・3階の和室(雲仙)及び和室(箱根)の天井に雨漏り跡が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

和室（雲仙）の内壁クロスに大きな破れ等が見られた。

和室（熱海）の内壁に塗装を終えていない箇所やキズが見られた。

各和室の内壁に汚損等が見られた。

北側廊下の天井に雨漏り跡及び腐食のほか、床が広範囲に破損しているのが見られた。

・ 1 階食堂を除き、全体的に経年劣化が見られた。

(4) 物件 3、4 の各建物については、第三者による占有は認められず、いずれも所有者及び債務者会社が占有していると認める。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月13日(木) : - :	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和7年2月17日(月) 14:10-14:20	福島市消防本部	福島市消防本部に対する保有する図面の交付申請 (2月25日16:35-16:40受領)
令和7年2月21日(金) 13:50-13:55	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年2月27日(木) 9:00-11:45	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者Aから事情聴取
令和7年3月13日(木) 10:00-11:30	物件所在地	立入現況調査(物件建物等の再調査)
令和7年4月7日(月) 9:30-9:40	福島地方法務局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年4月7日(月) 14:10-14:25	執行官室	福島市商工観光部温泉地振興係担当者から電話による事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年2月27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。

目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

□ 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



地番区域

飯字

公図写

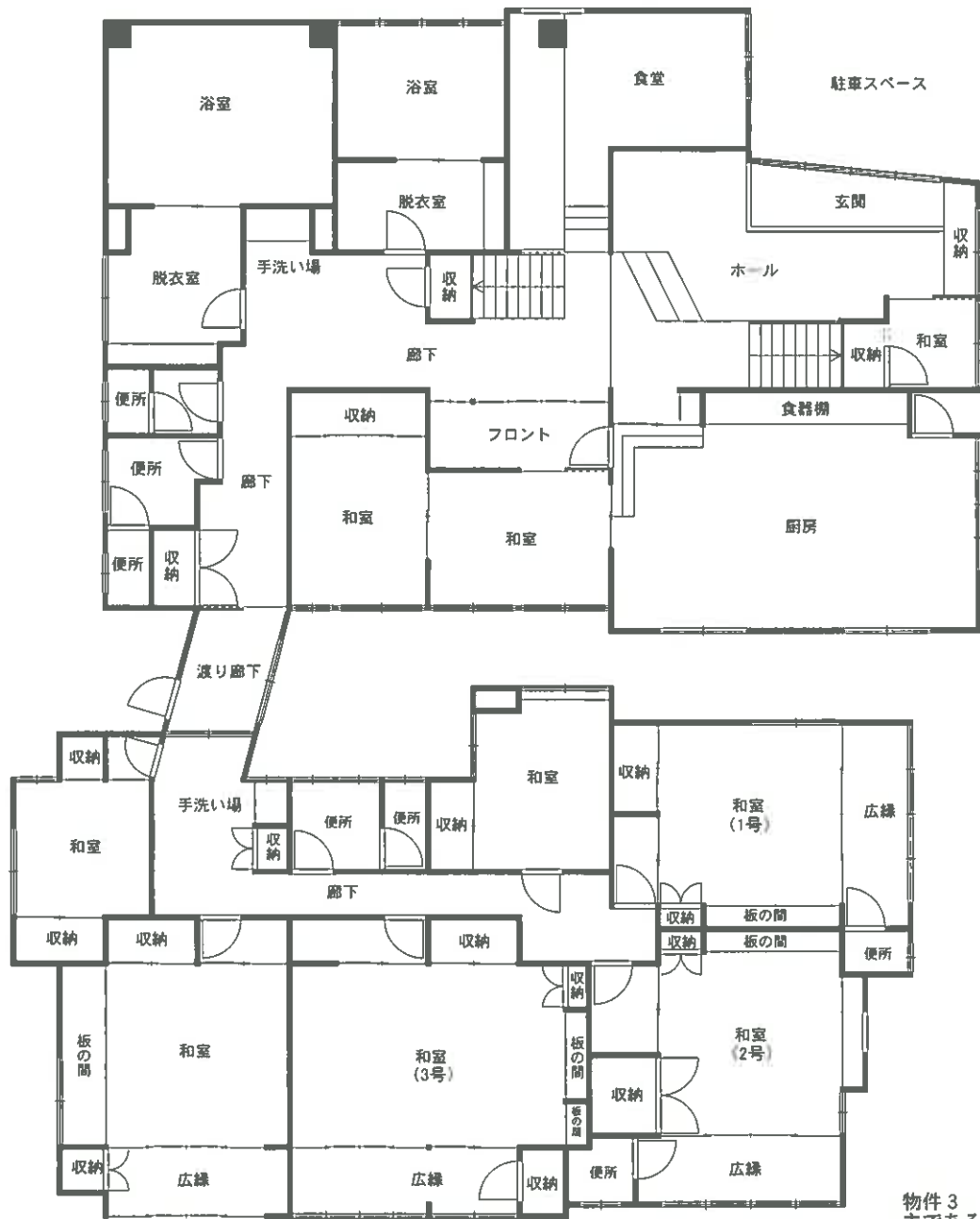
縮尺不明

所在 福島市飯坂町湯野字愛宕前

(10 枚目)

地番 2番

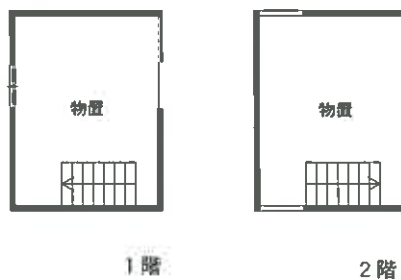
建物間取図



物件 4
1 階

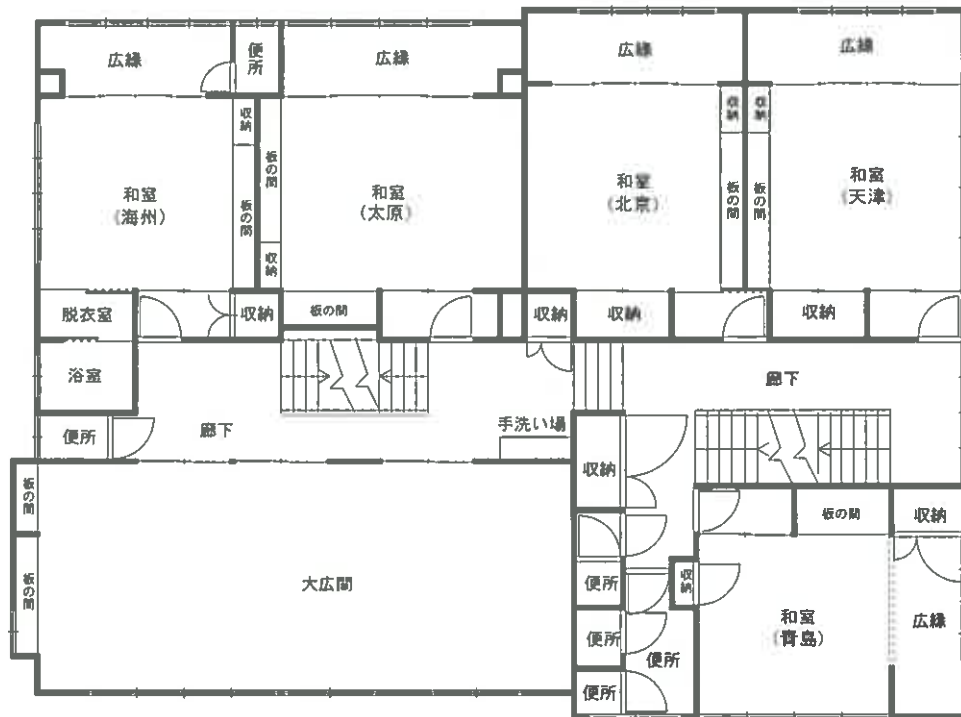
物件 3
主である建物

物件 3
未登記附属建物

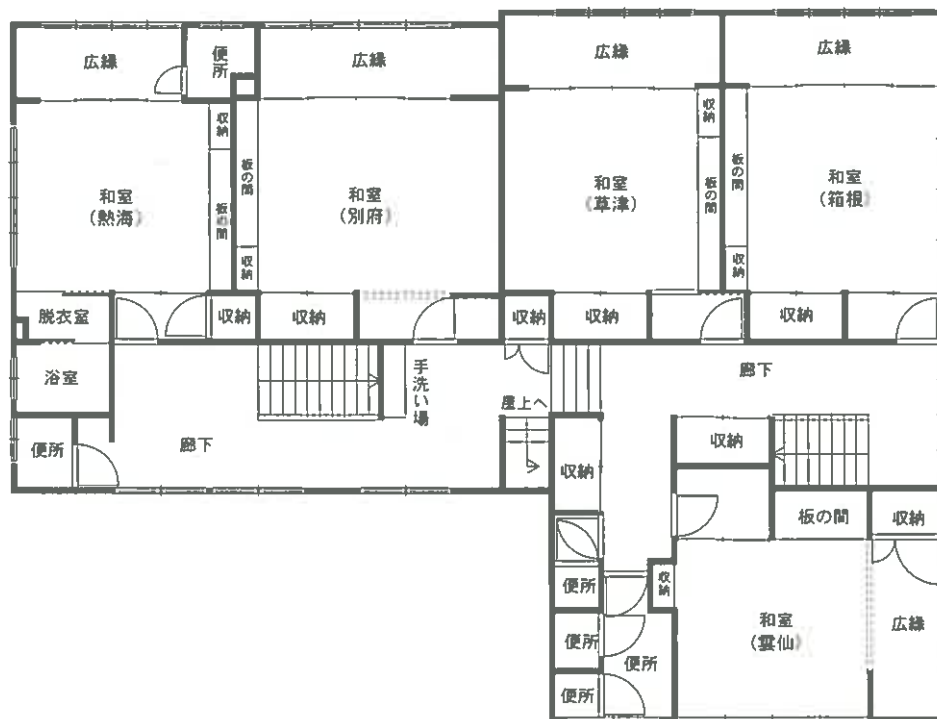


建物間取図

建物間取図



物件 4
2 階



物件3主である建物

物件4



物件1

物件5

No. 1

物件3主である建物

物件4



物件1

物件5

No. 2

物件3主である建物

物件4



物件1

物件5

No. 3

物件4

物件3未登記附属建物

物件3主である建物



物件2

物件1

No. 4



物件4:1階ホールの状況

No. 5



物件4:1階食堂の状況

No. 6



物件4:1階厨房の状況

No. 7



物件4:1階南側浴室の状況

No. 8



物件4:1階北側浴室の状況

No. 9



物件4:1階和室二間の状況

No. 10



物件4:2階大広間の状況

No. 11



物件4:2階和室(青島)の状況

No. 12



物件4:2階和室(天津)の状況

No. 13



物件4:2階和室(北京)の状況

No. 14



物件4:2階和室(太原)の状況

No. 15



物件4:2階和室(海洲)の状況

No. 16



物件4:3階和室(雲仙)の状況

No. 17



物件4:3階和室(箱根)の状況

No. 18



物件4:3階和室(熱海)の状況

No. 19



物件4:3階北側廊下の天井付近の状況

No. 20



物件4:3階北側廊下の状況

No. 21



物件3主である建物:渡り廊下の状況

No. 22



物件3主である建物:北東角の和室の状況

No. 23



物件3主である建物:北西角の和室の状況

No. 24



物件3主である建物:和室(1号)の状況

No. 25



物件3主である建物:和室(2号)の状況

No. 26



物件3主である建物:和室(3号)の状況

No. 27



物件3主である建物:東中央の和室の状況

No. 28

物件3未登記附属建物

物件3主である建物



物件2

物件1

No. 29

物件3主である建物

物件3未登記附属建物



物件2

No. 30



物件3未登記附属建物:1階物置の状況

No. 31



物件3未登記附属建物:2階物置の状況

No. 32

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和7年3月13日 現地調査
令和7年4月25日 評 価

福島地方裁判所第一民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

二瓶 道之

第1 評価額

一括価格	
金1,160,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金300,000円
物件2（土地）	金80,000円
物件3（建物）	金230,000円
物件4（建物）	金210,000円
物件5（土地）	金340,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2・5の内訳価格は、物件3・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3・4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

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番 1 宅地 278.34m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番 3 宅地 77.71m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 在 種 類 構 造 床 面 積	福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番地 1 2 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 109.09m ²	旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 160.9m ² (概測) <未登記附属建物> 福島市飯坂町湯野字愛宕前 2 番地 3 物置 木造波トタン葺 2 階建 1階： 9.7m ² (概測) 2階： 9.7m ² (概測) 計： 19.4m ²
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市飯坂町湯野字愛宕前 1 番地 5 1 番 5 旅館 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造瓦葺・ 陸屋根 3 階建 1階： 207.21m ² 2階： 218.78m ² 3階： 177.89m ² 計： 603.88m ²	鉄骨・鉄筋コンクリート・木 造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 3 階建 1階： 190.53m ² (概測) 2階： 212.76m ² (概測) 3階： 177.89m ² 計： 581.18m ²

5	所在地 地番 地目 地積	福島市飯坂町湯野字愛宕前 1 番 5 宅地 268.36㎡	
番号	特 記 事 項		
1・ 2・ 5	国土調査及び地積測量等が行われていないことから、登記記録数量が実際の数量とは異なる可能性はあるが、現況の利用範囲を概測したところ、登記記録数量に近似していたことから、評価にあたっては登記記録数量を採用した。		
3・4	旅館の一部は令和4年12月まで営業していたが、その後建物は未利用の状態にある。		

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・5）

位 置 ・ 交 通	福島交通飯坂線「飯坂温泉」駅の北東方約350m（道路距離、以下同じ） 湯野小学校まで約500m 西根中学校まで約1.3km 商業施設いちい飯坂店まで約1.5km	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市北部の飯坂町湯野地区に位置し、旅館、戸建住宅、アパートが混在する地域である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定有（特記事項参照）
画 地 条 件	南側間口約28m、奥行約26m、地積計624.41㎡（登記） 略整形、角地、概ね平坦 各道路と概ね等高に接する。	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約5.5m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号)
	西側 幅員約6m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者（物件1、2）及び土地使用借人A（物件5）が、目的土地の上に物件3建物及び物件4建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（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込が出来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込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設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。	

特 記 事 項	① 旅館営業中は、福島市が管理する飯坂町財産区の温泉を受給していたが、既に契約は終了しており、今後使用する際は新たに許可申請が必要である。温泉の使用料金は、飯坂町財産区温泉供給条例により下記の通り定められている。 【特別料金】（新たに温泉の許可を受ける際必要なもの） 毎分1リットル当り150,000円（消費税別） 【普通料金】（温泉の使用の際必要なもの） 毎分1リットル当り月額5,800円（消費税別） ② 物件3建物の敷地としての土地利用権は法定地上権、物件4建物の敷地としての土地利用権は、使用借権である。 ③ 国土調査及び地積測量等が行われていないことから、登記記録数量が実際の数量とは異なる可能性はあるが、現況の利用範囲を概測したところ、登記記録数量に近似していたことから、評価にあたっては登記記録数量を採用した。 ④ 本物件は文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれることから、本物件内で土木工事等を行う場合は福島市文化振興課と協議を要する。 【埋蔵文化財包蔵地の概要】 ・名称：暮坪湯ノ上遺跡 ・番号：0036 ・時代：縄文時代・平安時代・近世
---------	---

2 建物の概況及び利用状況
(物件3)

区 分	主である建物 2 番 1	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和43年頃建築 (特記事項参照) 経 過 年 数 : 56年 経済的残存耐用年数 : 満了している	不明 (同左) 56年以上 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル仕上げ、板張り等 天 井 : 板張り等 内 壁 : 砂壁等 床 : 畳、カーペット、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー	木造 波トタン葺 モルタル仕上げ あらわし モルタル仕上げ 物が散乱しており判別不能 なし ー
床 面 積 (現況)	1 階 : 160.9㎡ (概測)	1 階 : 9.7㎡ (概測) 2 階 : 9.7㎡ (概測) 計 : 19.4㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 旅館 間 取 り : 別添間取図のとおり	物置 同左
品 等	やや劣る	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を旅館(空家)として使用している。	建物所有者が、本建物を物置(空家)として使用している。
特 記 事 項	① 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。 ② 建物の床面積は現地調査により概測した面積であり、精密な機械等により測量した面積ではない。 ③ 建築年月日について登記簿に記載はないが、閉鎖登記簿によれば昭和33年8月8日に最初の所有権保存登記が行われた後、昭和43年1月20日に現在の所有者の親族と思われる所有者が取得し、旅館として利用を開始したと推認されることから、本評価にあたっては、この年を建築年とした。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区分	主である建物 1 番 5
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35年11月5日変更、増築 : 昭和39年8月15日変更、増築 : 昭和41年8月26日変更、増築 経過年数 : 64年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕様	構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁 : モルタル仕上げ 天井 : 板張り、クロス貼り等 内壁 : 砂壁、板張り、クロス貼り等 床 : カーペット、畳、フローリング等 設備 : 電気・給排水衛生設備等 その他 : -
床面積 (現況)	1階 : 190.53㎡ 2階 : 212.76㎡ 3階 : 177.89㎡ 計 : 581.18㎡ * 1・2階は概測、3階は登記と概ね合致
現況用途等	現況用途 : 旅館 間取り : 別添間取図のとおり
品等	やや劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物所有者が、本建物を旅館(空家)として使用している。
特記事項	① 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。 ② 建物の床面積は、現地調査等により概測した面積であり、精密な機械等により測量した面積ではない。 ③ 3階の階上は屋上となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2・5（土地）

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	29,800	0.99	278.34	0.80	6,570,000
2	29,800	0.99	77.71	0.80	1,830,000
5	29,800	0.99	268.36	0.80	6,330,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査 福島（県）5－10

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
 $32,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 29,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件：100%

◇地域格差：街路条件：102%（系統連続性等）

交通接近条件：100%

環境条件：105%（繁華性の程度）

行政的条件：100%

格 差 率：107%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：99%（角地、形状、規模）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：99%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件3・4 (建物)

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、建物価格を求めた。

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
3 (主である建物)	220,000	160.9	0.05	1,770,000
3 (未登記附属建物)	60,000	19.4	0.02	20,000
4	250,000	581.18	0.02	2,910,000

ウ 現 価 率 :

	物件3 (主である建物)	物件3 (未登記附属建物)	物件4
a 経過年数	56年	56年	64年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	80%	60%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	2%	1%	2%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	6,570,000	1.00	0.25	法定地上権	1,640,000
2	1,830,000	1.00	0.25	法定地上権	460,000
5	6,330,000	1.00	0.10	使用借権	630,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲（物件1・2）：全範囲

土地利用権等の及ぶ範囲（物件5）：全範囲

ウ 土地利用権等割合（物件1・2）：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

土地利用権等割合（物件5）：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 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	6,570,000	-1,640,000		0.10	0.60	300,000
2	1,830,000	-460,000		0.10	0.60	80,000
3	1,790,000	+2,100,000	1.00	0.10	0.60	230,000
4	2,910,000	+630,000	1.00	0.10	0.60	210,000
5	6,330,000	-630,000		0.10	0.60	340,000
一括価格（合計）						1,160,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は老朽化した閉鎖中の温泉旅館であり、今後改修して利用するには相当の費用を要する。また、更地にするには建物の解体撤去費用が嵩むことや埋蔵文化財包蔵地に含まれること等から、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 福島（県）5-10

所 在 : 福島市飯坂町湯野字橋本15番4外

価 格 : 32,000円/㎡

位 置 : 飯坂温泉駅まで道路距離で約230m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 305㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側7m国道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

商業地域

建ぺい率 80% 容積率 400%

地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年1月1日現在）

物件1 : 1,599,757円

物件2 : 446,592円

物件3 : 309,641円

物件4 : 3,278,613円

物件5 : 3,757,040円

第7 附属資料

公 図 写

各階平面図・建物図面写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上



飯字
地番区域

公 図 写

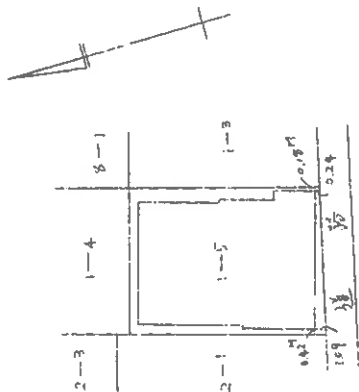
縮尺不明

登記年月日：昭和41年8月30日

0600005

建物図面

家屋番号	1-5
建物の所在	福岡市南区所端野字袋谷前 1-5



作製年月日	昭和41年八月二十日
作成者	

昭和41年八月二十日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

(1/2)

A3→A4 縮小

900090

家屋番号 5

建築物の所在 茨城市建設研究所 5-1

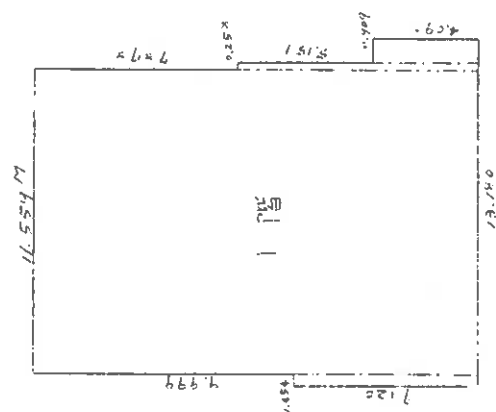
圖面階各

2.4

作 製 年 月 日

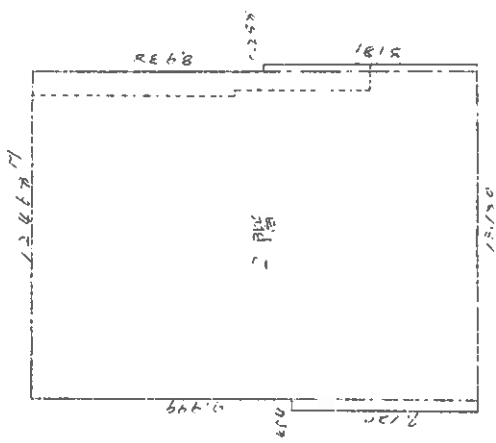
昭和二十七年一月二十六日

作者



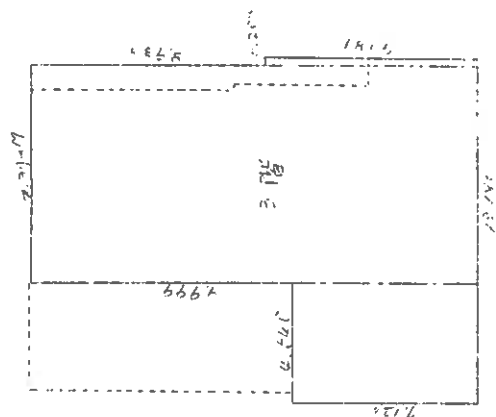
३३

$$\begin{array}{r} 2046 \times 7.10 = 14532.60 \\ 11.83 \times 17.14 = 2027.862 \\ 2.23 \times 1.261 = 2.80218 \\ 2046 \times 4.340 = 8879.64 \\ \hline 2672124.84 \text{ m}^2 \end{array}$$



卷二

$$\begin{aligned} 1.454 \times 7.125 &= 3.232475 \\ 2.478 \times 7.117 &= 213.434692 \\ 0.292 \times 7.121 &= 2.110612 \\ \hline 213.742877 \end{aligned}$$



3월 2일

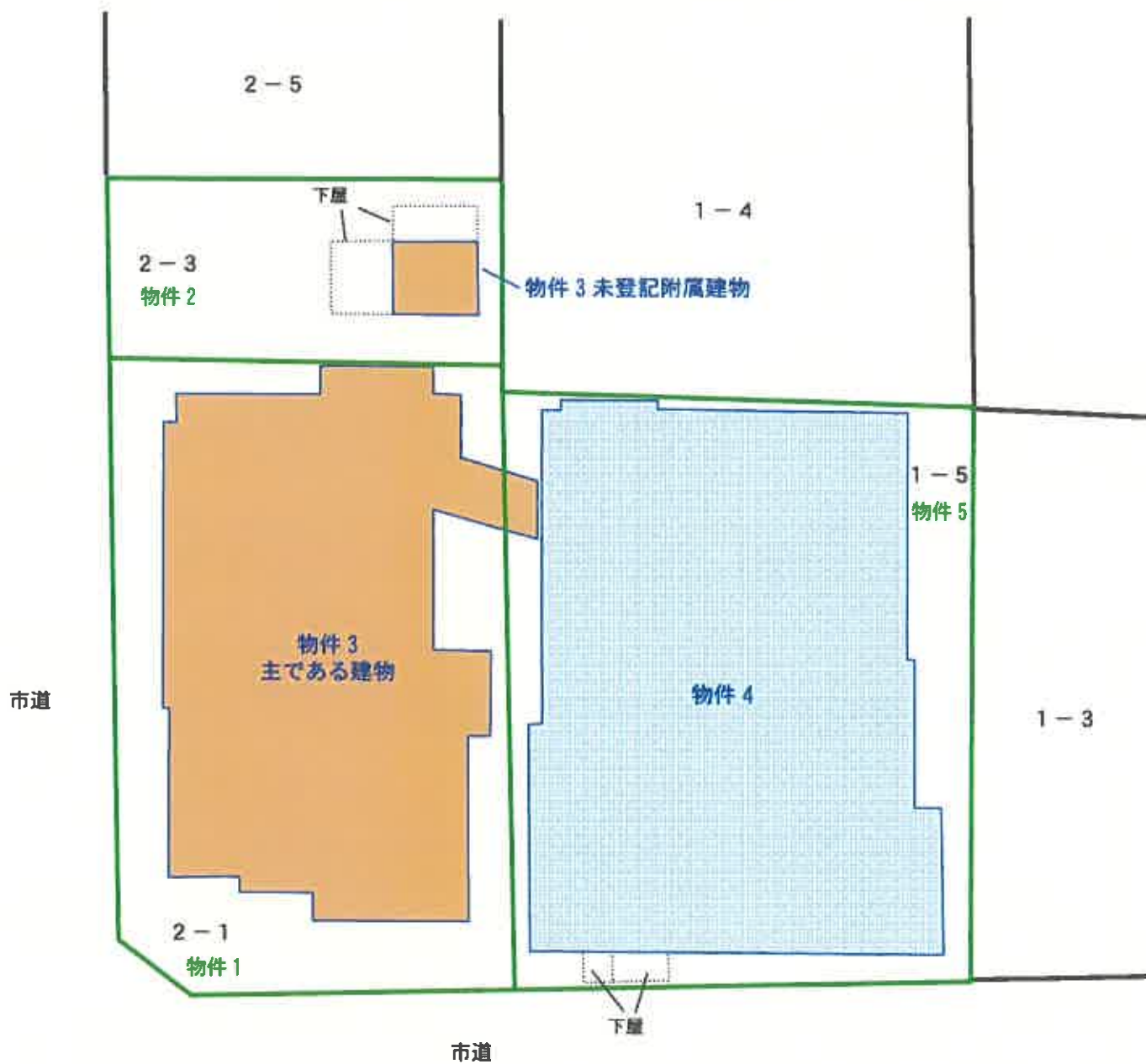
$$\begin{aligned} 4.545 \times 7.12 &= 32.362400 \\ 3.75 \times 11.14 &= 41.7750 \\ 2.58 \times 15.1 &= 38.9580 \\ \hline 17.544 &= 11 \end{aligned}$$

(全国土地家屋調査会連合会紙)

尺 1 200

(2/2)

A3→A4 縮小

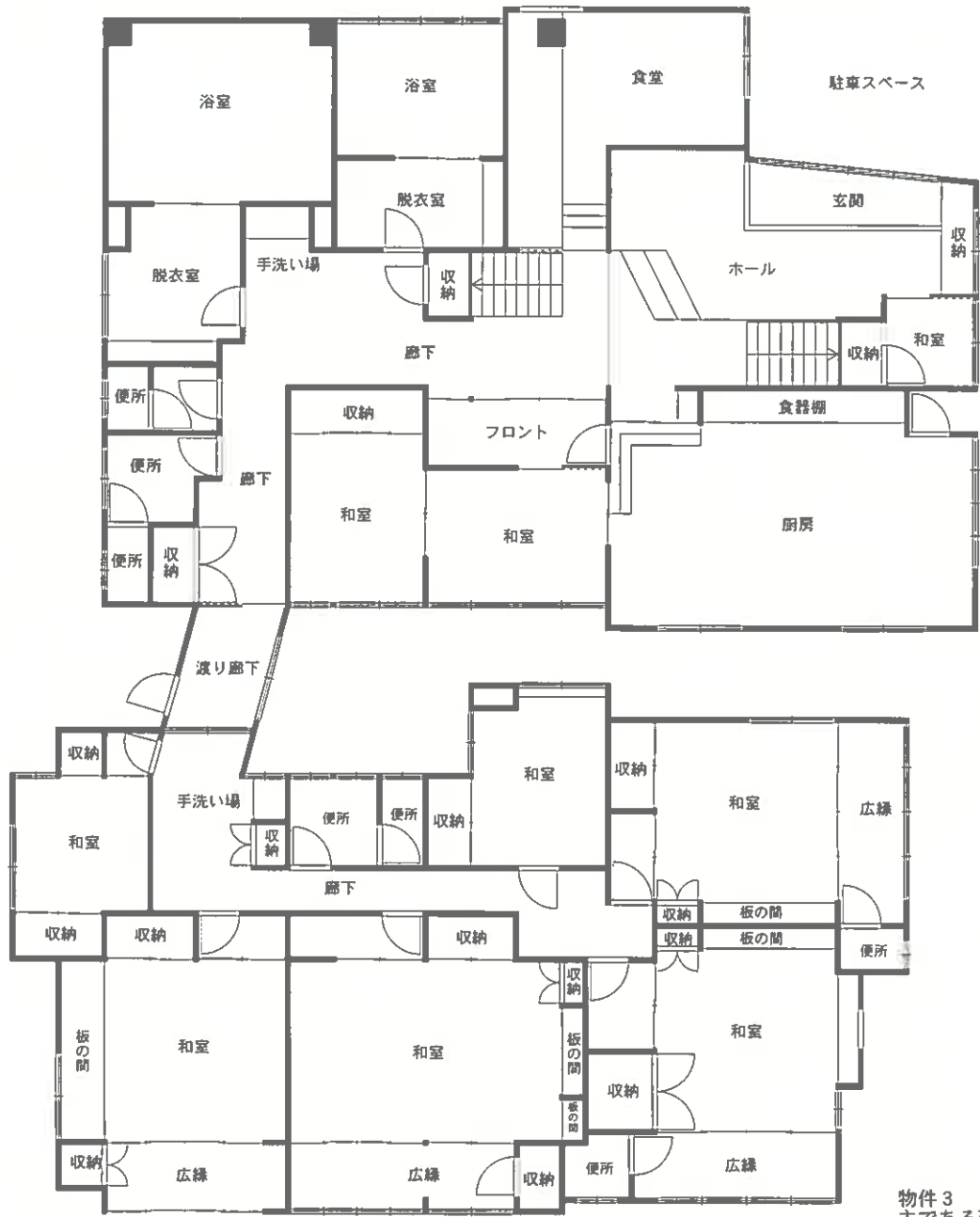


※土地は地図に準ずる図面を参考にしたものであり、土地の規模・筆界・建物の配置等、現況とは異なる可能性がある

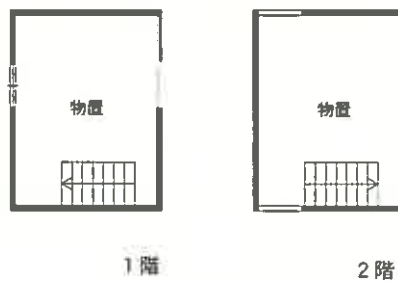


土地建物位置関係図

建物間取図



物件 3
未登記附属建物



建物間取図

