

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所第一民事部
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)	☆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 12 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	12,250,000 9,800,000	一括	2,450,000	240,474	56,444
1	4,830,000				
2	4,020,000				
3	530,000				
4	890,000				
5	730,000				
6	390,000				
7	860,000				

物 件 目 録

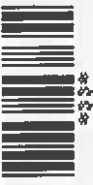
- 1 所 在 福島市西中央四丁目
地 番 25番
地 目 宅地
地 積 300.49平方メートル
- 2 所 在 福島市西中央四丁目25番地
家屋 番号 25番
種 類 工場
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 211.68平方メートル
2階 193.41平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 211.68平方メートル
2階 203.13(概測)平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 25.8(概測)平方メートル
- 3 所 在 福島市西中央四丁目
地 番 26番1
地 目 宅地
地 積 48.04平方メートル



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|----|----------------------|
| 4 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 26番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 81.47平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 30番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.23平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 30番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.84平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目26番地2、26番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 26番2の1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 54.87平方メートル |
| | | 2階 | 25.92平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 倉庫 |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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3】

地役権

範 囲 全部

要役地 福島市佐倉下字笠ノ内13番3

設定日 平成1年3月11日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること及び、送電線下
地上に最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの
建造物、その他の工作物の築造、竹木の植栽並びに土地の加工、そ
の他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

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 福島市西中央四丁目
地 番 2 5 番
地 目 宅地
地 積 3 0 0 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 福島市西中央四丁目 2 5 番地
家屋 番号 2 5 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 1 . 6 8 平方メートル
2 階 1 9 3 . 4 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 2 1 1 . 6 8 平方メートル
2 階 2 0 3 . 1 3 (概測) 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 5 . 8 (概測) 平方メートル
- 3 所 在 福島市西中央四丁目
地 番 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 . 0 4 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 番 | 26番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 番 | 30番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.23平方メートル |
| 6 | 所 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 番 | 30番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.84平方メートル |
| 7 | 所 在 | 福島市西中央四丁目26番地2、26番地1 |
| | 家屋 番号 | 26番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.87平方メートル
2階 25.92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 6 月 20 日受理
令和 7 年 8 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

執行官 佐久間 裕 子

（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 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 0 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 2 5 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 番 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 1 1 . 6 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 9 3 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 . 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 1 . 4 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福島市西中央四丁目 |
| | 地 | 番 | 3 0 番 3 |
| | | | (1 枚目) |

物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	66.23 平方メートル
6	所 在	福島市西中央四丁目
	地 番	30 番 4
地	目	宅地
地	積	35.84 平方メートル
7	所 在	福島市西中央四丁目 26 番地 2、26 番地 1
	家屋 番号	26 番 2 の 1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階	54.87 平方メートル
	2 階	25.92 平方メートル

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、5、6		
現況地目	☒ 宅地(物件1、5、6) ☐ 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 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	物件5土地座側にキュービクル(変電設備)が設置されている。キュービクル(変電設備)は物件2主である建物の設備である。		
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 211.68㎡ 2階 203.13㎡(概測)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (未登記) 床面積:25.8㎡(概測)		
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	・主である建物は物件1土地上に、未登記附属建物は物件5及び物件6の各土地に跨って建っている。 ・工場に備え付けたる機械器具は存在しない。		
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3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 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 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	物件3土地の地役権につき、5枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件7		
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：倉庫 ☐ 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倉庫（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			
執行官保管の分	☒ 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

その他の事項

- 1 物件3土地については、下記地役権設定登記がなされている。

記

福島地方法務局 平成1年7月28日受付第22450号

原因 平成1年3月11日設定

目的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること及び、送電線下地上に最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物、その他の工作物の築造、竹木の植栽並びに土地の加工、その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと

範囲 全部

要役地 福島市佐倉下字笠ノ内13番3

- 2 物件3土地の地役権設定契約について

東北電力ネットワーク株式会社から提出された地役権設定契約書及び同社担当者からの電話での聴取によると、東北電力株式会社と承役地所有者Bとの間で平成6年3月8日に地役権設定契約を行っている。地役権の存続期間は、契約締結の日から送電線の存続期間中である。地役権設定にかかる補償料は総額165万7380円であり、契約締結後にBに対して支払われている。

本土地の譲渡等により承役地所有者が変更された場合、新所有者に本契約の権利・義務が承継される。なお、補償料の支払はBに対する支払により終了しているため、今後、新所有者が補償料の支払を受けることはない。

(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 (破産管財人弁護士)	(7月25日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1、物件3ないし物件6の各土地について いずれの土地も、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件2主である建物及び未登記附属建物について (1) 主である建物は工場や事務所として使用していましたが、現在は稼働しておらず、空き家となっています。工場に備え付けた機械器具は残っていません。 (2) 有限会社吾妻印刷の代表者に確認したところ、未登記附属建物は同社の所有であり、同社が倉庫として使用していたそうです。建築時期は平成5年頃という記憶だそうです。 (3) いずれの建物も、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件7建物について (1) 有限会社吾妻印刷が本建物を取得する前は、本建物は居宅として使用されていたようです。同社が本建物を取得後は、倉庫として、工場で使用する材料等を保管するために使用していました。現在も材料等は置かれていますが、工場は稼働していませんので、空き家となっています。 (2) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。
■東北電力ネットワーク株式会社担当者	(8月20日電話で事情聴取) 1 地役権設定にかかる補償料はBに対して支払われています。 補償料の支払はBに対する支払により終了しているため、今後、新所有者が補償料の支払を受けることはありません。 2 売却実施処分がなされた場合には、当社にも通知をいただきたいです。

(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、公図写し、各階平面図、建物図面、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 物件1、物件3ないし物件6の各土地について
 - (1) 物件1土地は南側で福島市所有の登記上の地目が公衆用道路である205番土地に、西側で福島市所有の登記上の地目が公衆用道路である204番土地に接している。物件3土地及び物件4土地の西側も204番土地に接している。204番土地及び205番の各土地は市道であり、現況地目も登記と同様である。
物件5及び物件6の各土地は接道していない。
 - (2) 本件各土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は見受けられなかった。なお、本件各土地の間の境界は判然としない。
 - (3) 見分できる範囲において、本件各土地は、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (4) 土壤汚染の可能性等について
Aに照会し、Aから提出された回答書によると、工場における第1種特定有害物質（有機溶剤）や第2種特定有害物質の使用履歴はないとのことである。
また、Aによると、Aが有限会社吾妻印刷の代表者から聴取した内容やキュービクル（変電設備）の製造年・型式等を踏まえると、キュービクル（変電設備）にはPCB廃棄物は含まれていないと判断されるとのことである。評価人を通じて福島市廃棄物対策課の担当者に確認したところ、有限会社吾妻印刷からは、過去に、PCBの取扱いがない旨の回答を得ており、PCB保管等の届出も提出されていないとのことである。
- 3 物件2主である建物について
 - (1) 建物内部
見分できる範囲において、内壁には経年劣化による汚損や地震の影響によると思われる複数のひびや損傷が、1階工場部分等の床には汚損やひびが見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。
- 4 物件2未登記附属建物について
 - (1) 本建物は、内部の状況及びAの陳述等を踏まえ、主である建物と同一の所有者が所有し、倉庫として占有していること、主である建物の常用に供されていると言えること、物件2主である建物に隣接して建っていることから、未登記附属建物と認定した。
 - (2) 建物内部
北側倉庫部分は、動産が複数置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において目立った損傷等は見受けられない。南側倉庫部分も目立った損傷等は見受けられない。
 - (3) 建物外部
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。

（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

5 物件7建物について

(1) 建物内部

ア 各部屋に動産が置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、経年劣化による内壁や床の汚損等が著しい。

イ 2階西側和室の天井等には、雨漏りの影響によると思われるしみが見られる。

ウ 1階の廊下の床等には沈みがある。

エ 内壁は、地震の影響によると思われるひびが複数ある。

オ 浴室の壁のタイルや床はひび割れがある。

(2) 建物外部

ア 見分できる範囲において、経年劣化による外壁、軒天や屋根の汚損がある。

イ 西側や東側の外壁は、地震の影響によると思われる大きなひびが複数ある。

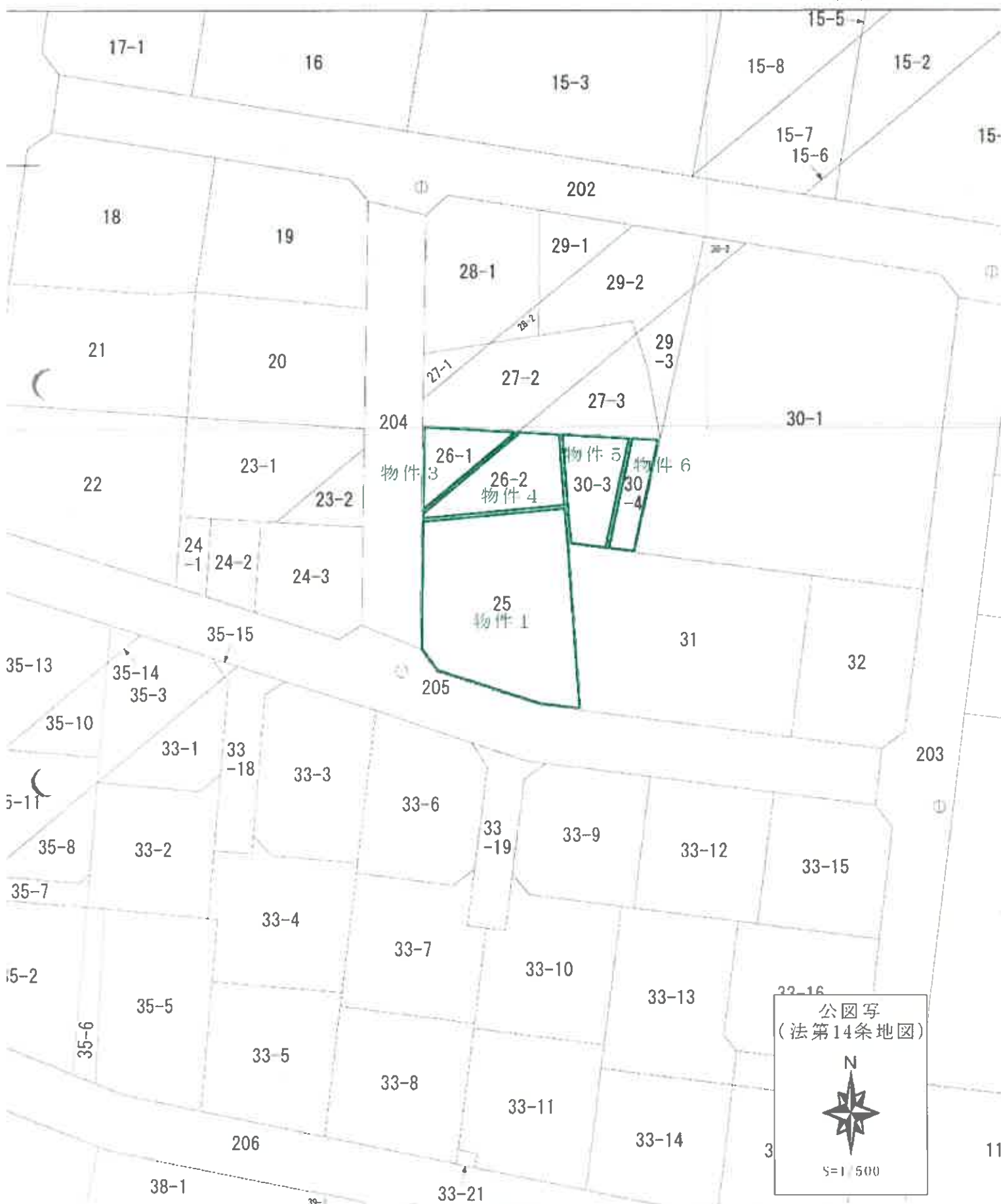
6 物件2主である建物1階の北側出入口の上部と物件7建物の1階屋根部分に跨る状態で、双方の建物の通路部分に庇が設置されている。

(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6月20日（金） ： ー ：	執行官室	福島市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（6月30日受領）
令和7年6月20日（金） ： ー ：	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社に対し、地役権に関する照会書を送付（6月30日回答書等受領）
令和7年6月23日（月） 9：05－9：07 提出 15：03－15：05 受領	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7月18日（金） 10：43－10：47	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年7月25日（金） 13：00－14：47	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年8月1日（金） ： ー ：	執行官室	Aに対し、土壌汚染の可能性等についての照会書をファクシミリにて送付（8月6日回答書受領）
令和7年8月20日（水） 11：35－11：42	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社担当者から電話で事情聴取
（特記事項） ■ 令和7年7月25日 目的物件は、Aにより解錠されたが、Aは解錠後、不在となったので、立会人を立ち会わせて調査を実施した。 □ 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

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

土地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。

登記年月日：平成4年12月22日

これは図面に転写されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 福島地方建設局 登記官

1874671

各階平面図

25

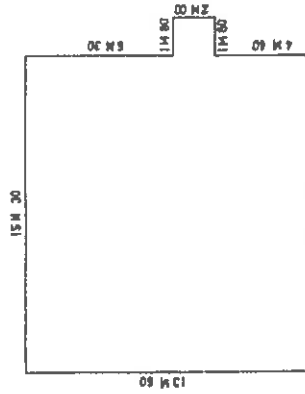
建物図面

H4.12.22

物件2

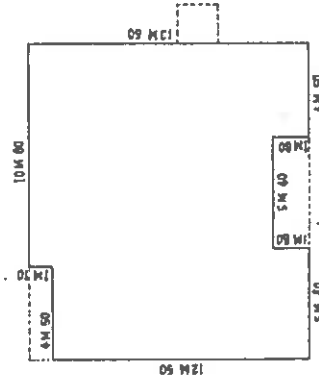
建物の所在 福島市西中央4丁目25番地

を 階

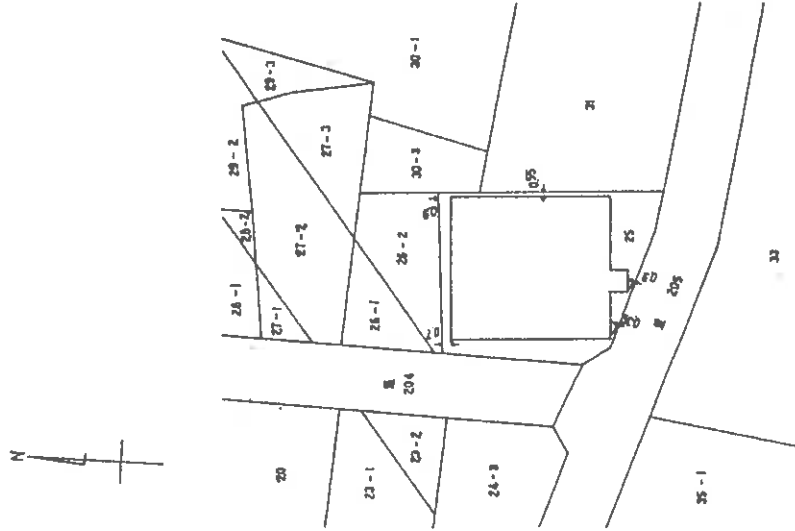


15.30 X 13.60 = 206.08 m²
2.00 X 1.80 = 3.60 m²
211.68 m²

式 階



10.70 X 15.30 = 163.71 m²
10.80 X 1.10 = 11.88 m²
5.40 X 1.80 = 9.72 m²
4.50 X 1.80 = 8.10 m²
193.41 m²



作製者

昭和4年7月 / 日作製

縮尺 1/250

申請人

1/500

登記年月日：昭和51年1月9日

1674672

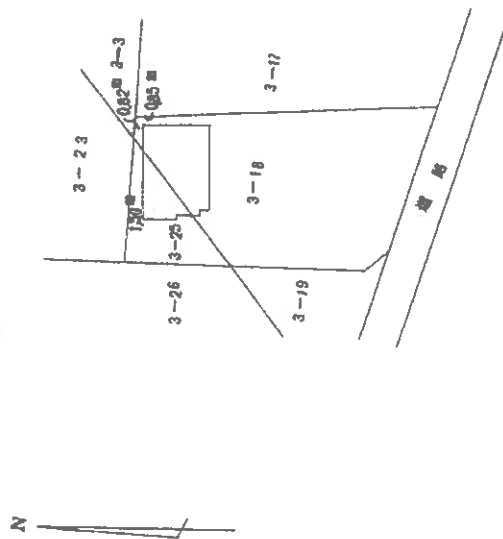
家屋番号 昭51年 26-2-1

建築物図面図
各階平面図

55.1.1.9

建築物の所在 福岡市下野等字實正吉原8番地18番地2号

物件 7 福岡市面狭間地区26番地は、26番地1



作製年月日
昭和51年1月8日

作製者
土壌調査士

単価
人

総尺 1 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

令和7年6月23日

福岡地方裁判所

登記官

請求番号：11-3

(1/2)

縮尺70%に縮小

登記年月日：昭和51年1月9日

1674673

建物図面

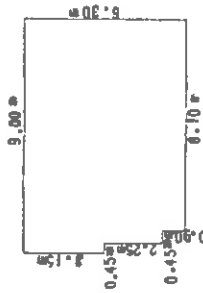
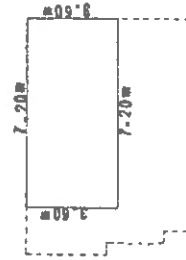
家屋番号 8-18 26-2-1

建物の所在 福岡市下野母字武正町1番地18-8番地26-1

物件 7 福岡市南中央区目26番地26-26番地1

51.1.9

昭和51年1月8日	製作	土地家屋調査士
昭和51年1月8日	製作	土地家屋調査士
昭和51年1月8日	製作	土地家屋調査士



2 階

1 階

求積 3.60 × 7.20 = 25.9200
床面積 25.92㎡

求積 8.15 × 0.90 = 2.8850
0.45 × 2.25 = 1.0125
6.80 × 8.10 = 51.0800
T = 54.8775
床面積 54.87㎡

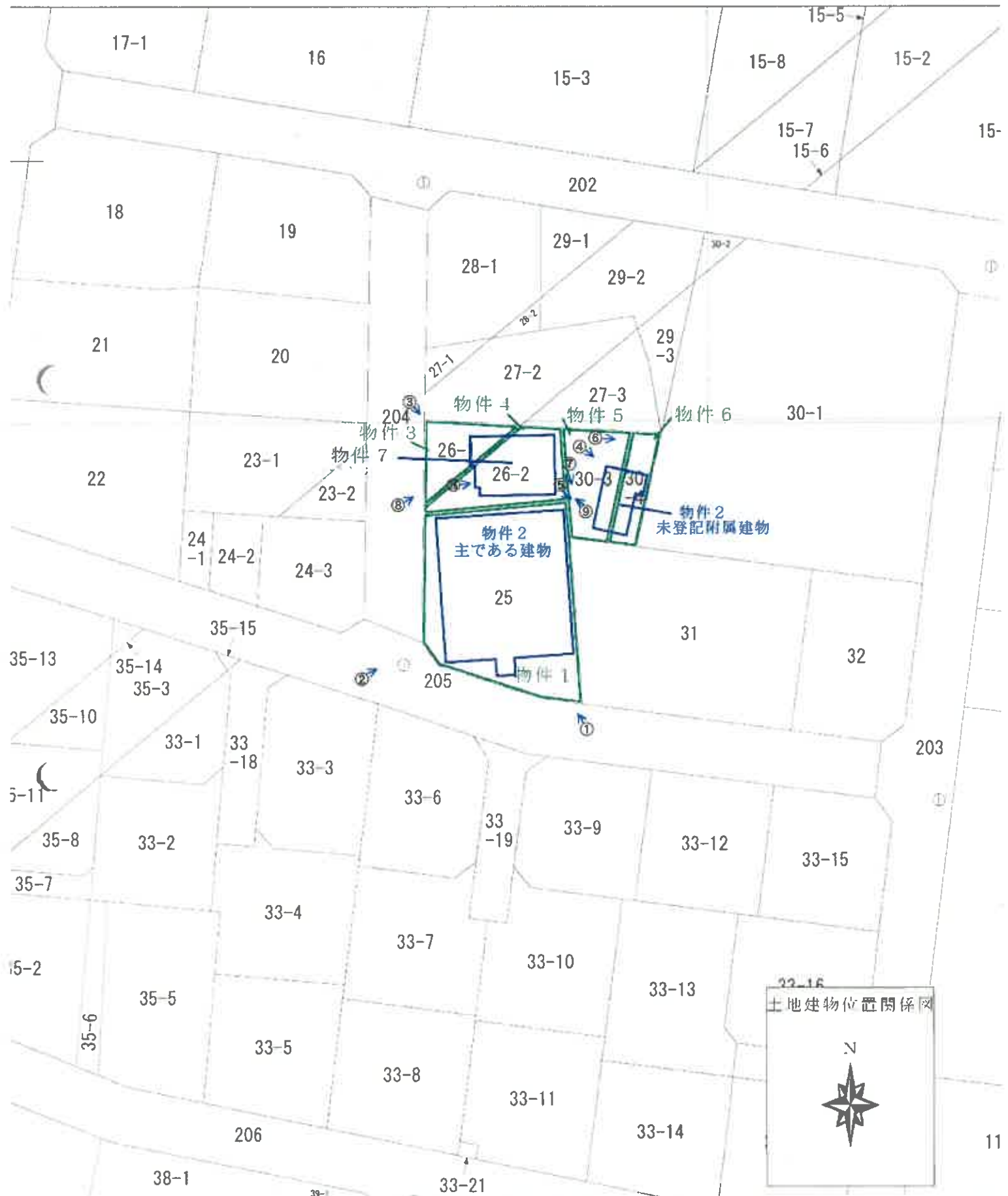
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

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。
令和7年6月23日 福岡地方広務局

登記官

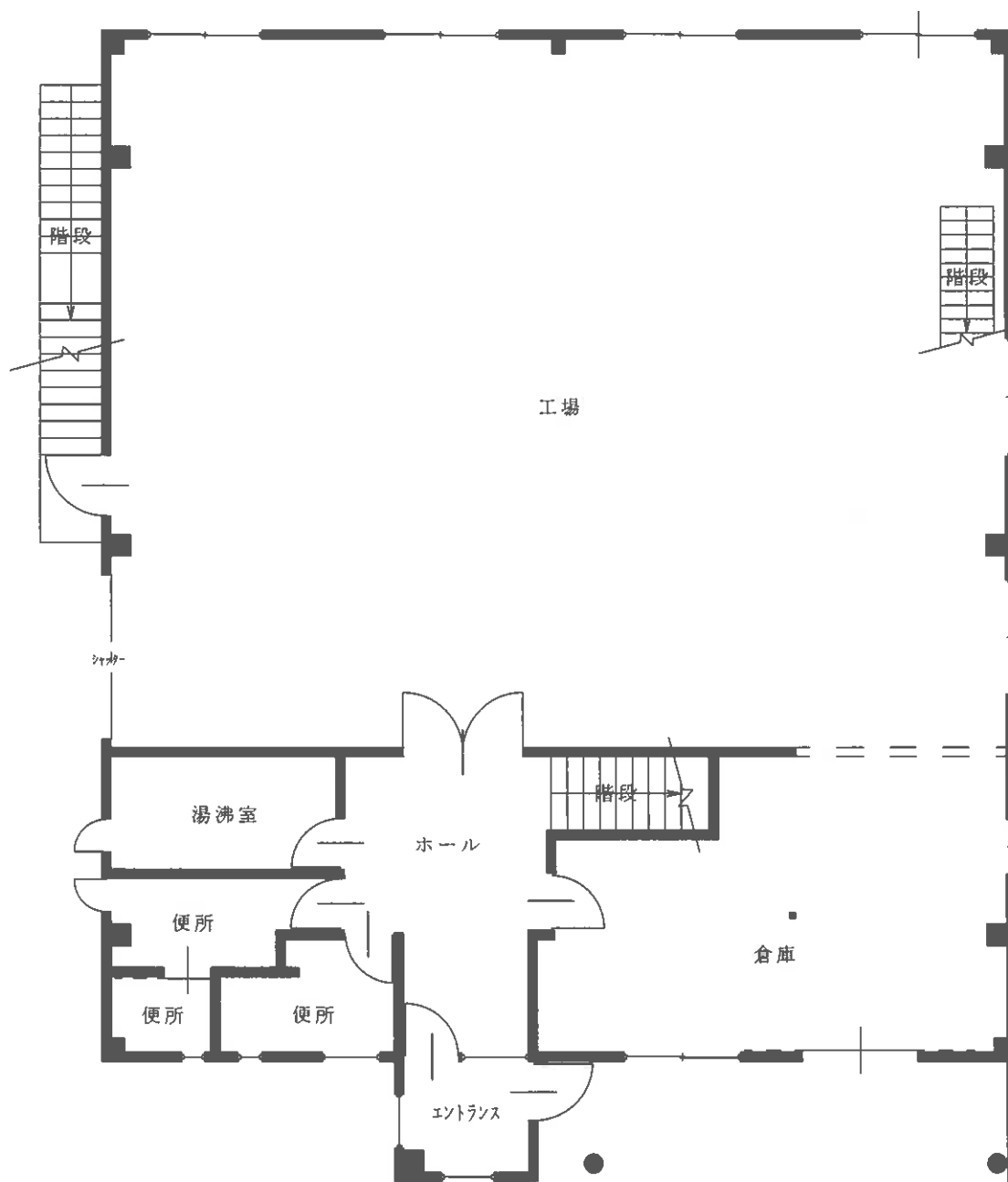
(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

土地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。

建物間取図
物件 2
主である建物



1 階

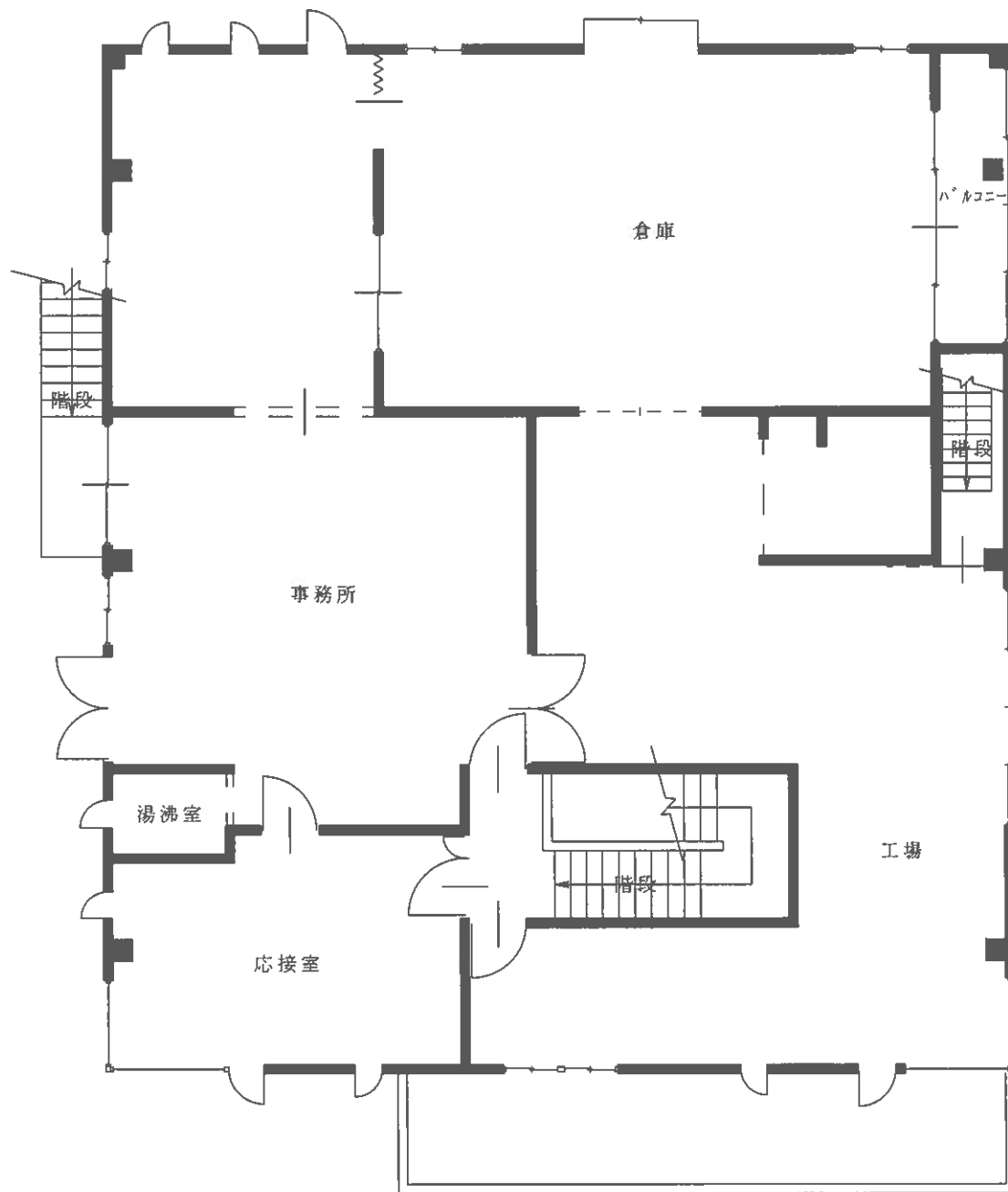
建物間取図

N



部屋名は設計図書に基づき表記

建物間取図
 物件 2
 主である建物



2 階

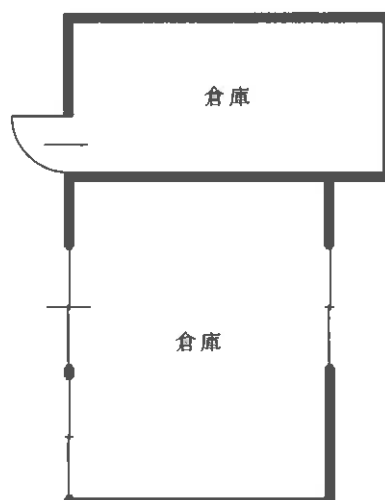
建物間取図

N



部屋名は設計図書に基づき表記

建物間取図
物件 2
未登記附属建物

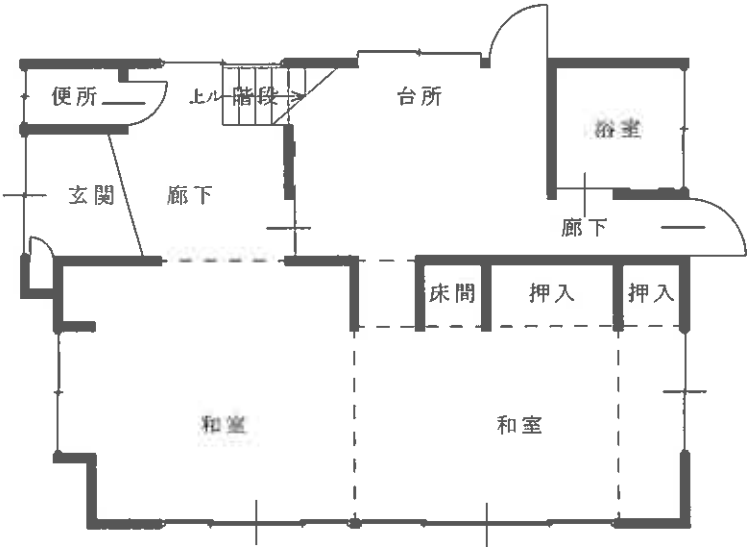


建物間取図

N



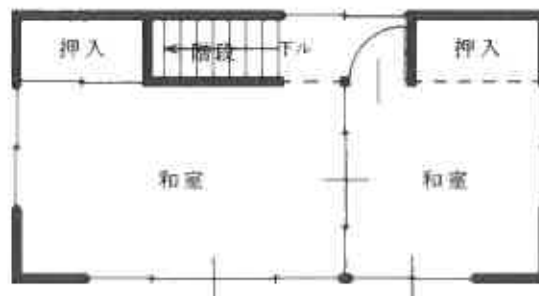
建物間取図
物件 7



1 階



建物間取図
物件 7



2 階

建物間取図

N



物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件7

物件2主である建物



物件3

物件4

物件1

No.

3

物件2未登記附属建物

キュービクル(変電設備)



物件6

物件5

No.

4





物件2主である建物

物件7



物件1

物件4

No. 9



物件2主である建物: 1階工場の状況

No. 10



物件2主である建物:1階倉庫の状況

No. 11



物件2主である建物:1階湯沸室の状況

No. 12



物件2主である建物:2階倉庫の状況

No. 13



物件2主である建物:2階事務所の状況

No. 14



物件2主である建物:2階工場の状況

No. 15



物件2主である建物:2階応接室の状況

No. 16



物件2主である建物:1階ホールの内壁のひび

No. 17



物件2主である建物:2階工場部分の床の汚損等

No. 18



物件2未登記附属建物:南側倉庫部分の状況

No. 19



物件2未登記附属建物:北側倉庫部分の状況

No. 20



物件7:1階和室2間の状況

No. 21



物件7:1階浴室の状況

No. 22



物件7:2階和室2間の状況

No. 23



物件7:2階西側和室の天井のしみの状況

No. 24



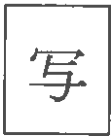
物件7:1階西側和室の内壁のひび

No. 25



物件7:西側の外壁のひびの状況

No. 26



令和7年（ケ）第9号
令和7年7月25日現地調査
令和7年8月29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

佐藤 忠信

第1 評価額

一括価格	
金12,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,830,000円
物件2（建物）	金4,020,000円
物件3（土地）	金530,000円
物件4（土地）	金890,000円
物件5（土地）	金730,000円
物件6（土地）	金390,000円
物件7（建物）	金860,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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、5、6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。物件3、4の内訳価格は物件7のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件7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）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	福島市西中央四丁目 25番 宅地 300.49㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市西中央四丁目25番地 25番 工場 鉄骨造陸屋根2階建 1階 211.68㎡ 2階 193.41㎡	203.13㎡ (概測)
	(未登記附属建物) 種 類 構 造 床 面 積		倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 25.8㎡ (概測)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市西中央四丁目 26番1 宅地 48.04㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市西中央四丁目 26番2 宅地 81.47㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市西中央四丁目 30番3 宅地 66.23㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市西中央四丁目 30番4 宅地 35.84㎡	

7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市西中央四丁目26番地2、 26番地1 26番2の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.87㎡ 2階 25.92㎡	倉庫
番号	特 記 事 項		
2, 7	○物件2、7（建物）の配置について 物件1上に物件2（主である建物）、物件5、6上に物件2（未登記附属建物）、 物件3、4上に物件7が存する。		

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、5、6）

位置・交通	J R 東北本線「福島」駅(西口) から西方約2.6 k m J R 奥羽本線「笹木野」駅から南東方約1.3 k m 福島市役所「吾妻支所」まで約1.7 k m 市立野田小学校まで約1.8 k m 市立野田中学校まで約1.5 k m 「リオン・ドール南中央店」まで約900m 「ヨークベニマル福島西店」まで約1.8 k m	
付近の状況	市街地西部の一般住宅を主体にアパート、マンション等が建ち並ぶ住宅地域である。東方至近を福島西道路が走る利便性良好な住宅地域と観察される。	
主な公法上の規制等	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 第1種住居地域 60% 200% 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：なし
画地条件	間口約23.5m、奥行約16mから最大25m、地積532.07㎡（5筆計） ※間口は西市道側を表記 西側及び南側市道に接面する角地 形状はやや不整形、地勢は平坦	
接面道路の状況	西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路） 南側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2、物件7建物を所有し、占有している。 南東側及び北側は住宅の敷地 北東側は駐車場	
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	○物件1上に物件2（主である建物）、物件5、6上に物件2（未登記附属建物）、物件3、4上に物件7が存する。 ○物件1のみを物件2（主である建物）の敷地として捉えた場合、建蔽率を超過するものと認められる。なお、物件2（主である建物）建築の際には、物件1及び物件3、4、5の一部を敷地とした建築確認申請が行われている。[末尾土地建物位置関係図参照] ○物件5内にキュービクル（物件2主である建物の設備<変電設備>）が設置されている。なお、当該設備の築造年及び型式及び関係者の陳述、産業廃棄物を所管する福島市役所廃棄物対策課への聴取（PCB保管等の届出なしとの由）等により、PCB廃棄物に係る懸念はないものと判断した。 ○水質汚濁防止法上の特定施設の敷地となっているが有害物質使用特定施設としての届出はないとの由。[福島市役所環境衛生課にて確認] なお、特定有害物質使用履歴について関係者から使用履歴無しとの回答があり、土壌汚染の懸念は低いものと思料される。 ○物件3については、下記地役権設定登記がなされている。 福島地方法務局 平成1年7月28日受付第22450号 原因 平成1年3月11日設定 目的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること及び、送電線下地上に最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物、その他の工作物の築造、竹木の植栽並びに土地の加工、その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと 範囲 全部 要役地 福島市佐倉下字笹ノ内13番3 ○地割れや陥没等は観察されなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成4年11月27日新築 経過年数：約32年経過 経済的残存耐用年数：約5年と判断
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根（シート防水）〔設計図書による確認〕 外 壁：ALC版吹付タイル 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード 内 壁：ビニールクロス張り、ケイ酸カルシウム板等 床：タイル、長尺塩ビシート、コンクリート叩き等 設 備：電気、動力、空調、給排水衛生設備等 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階211.68㎡、2階203.13㎡ 計414.81㎡ 1階：登記と概合致、2階：登記（193.41㎡）と異なる
現況用途等	現況用途：工場 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が工場（空き家）として使用している。
特 記 事 項	○当該建物の建築計画概要書の概要は以下の通りである。 ・建築計画概要書確認年月日：平成4年8月18日、確認番号：第867号 ・敷地地番：西中央4丁目25、26-1一部、26-2一部、30-3一部 ・敷地面積：340.61㎡ ・建築面積：232.23㎡、延べ面積：405.09㎡ ・用途地域：工業地域 ・主要用途：印刷工場 ・工事種別：新築 なお、当該新築工事については、検査済み証〔平成4年12月11日、第958号〕が交付されている。 推測の域を出ないが、建蔽率の条件を満たすためにこのような敷地として申請された可能性がある。 〔建物の敷地とされている範囲は末尾土地建物位置関係図参照〕 なお、物件1のみを物件2（主である建物）の敷地とした場合には建蔽率を僅かに超過する結果となる。 〔$300.49 \times 70\%$（建蔽率角地加算10%）$\div 210.34\text{㎡} < 211.68\text{㎡}$〕 ※許容される建築面積210.34㎡、現況建築面積211.68㎡

特 記 事 項	○建築確認申請がなされた当時の用途地域は工業地域であったことから工場が建築できたものと思料されるが、現在は第1種住居地域であり原則として工場の建築は50㎡以下に限定される。従って、物件2は現状では既存不適格建築物の扱いとなる。 ○内壁には経年劣化による汚損や複数のひび割れ、工場部分の床に汚損やひび割れが見られたが、特段目立った損傷は観察されなかった。 ○成形版、吹き付け材等にアスベスト等が含有されている可能性があるが、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。 ○工場備え付けの機械器具は存しない。
---------	---

(物件2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 耐用年数	建築年月日 : 平成5年頃[関係者の陳述] 経過年数 : 約32年経過 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数満了と判断
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : スチールサイディング張り 天 井 : 雑木合板 (一部) 内 壁 : 雑木合板 (一部) 床 : コンクリート叩 設 備 : - その他 : -
床 面 積 (現 況)	25.8㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	福島市役所建築開発指導課で確認したところ、当該建物についての建築確認申請が受理された経過が確認できなかった。したがって物件2未登記附属建物は違法建築物である可能性がある。仮に違法性が確認された場合、新たな建築計画を行う際には建物撤去等の指導がなされる可能性がある。

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和51年1月7日新築 経過年数 : 約49年経過 経済的残存耐用年数 : 満了と判断
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル塗吹付タイル 天 井 : 吸音板、目透し、石綿セメント板等 内 壁 : 繊維壁、合板、しっくい塗等 床 : 合板、フローリング、タイル等 設 備 : 電気、給排水衛生設備等 その他 : -
床 面 積 (現 況)	1階54.87㎡、2階25.92㎡ 計80.79㎡ 登記と概合致
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫(空き家)として使用している。
特 記 事 項	○築後相当の年数が経過しており建替えを検討すべき時期と思料される。 ○内装材や吹き付け材等にアスベストが含有されている可能性があるが、使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、3、4、5、6（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 ア×イ×ウ×エ
1	64,000	0.70	300.49	0.90	12,120,000
3	64,000	0.70	48.04	0.90	1,940,000
4	64,000	0.70	81.47	0.90	3,280,000
5	64,000	0.70	66.23	0.90	2,670,000
6	64,000	0.70	35.84	0.90	1,450,000

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)-9

公示価格等 76,300円/㎡ × 時点修正 103.2 / 100 × 標準化補正 100 / 106 × 地域格差 100 / 116 ≒ 64,000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：画 地 条 件： 106% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 100%

交通接近条件： 105% (最寄駅等への接近性)

環 境 条 件： 110% (隣接周辺の状況)

行政的 条 件： 100%

格 差 率： 116%

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： 70% (角地、形状、規模)

行政的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 70%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物の築後経過年数、敷地と建物の適応の状態等に鑑み、上記の通り補正を行った。

(2) 物件2、物件7（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
2 (主である建物)	200,000	414.81	0.09	7,470,000
2 (未登記附属建物)	70,000	25.8	0.03	50,000
合計				7,520,000
7	130,000	80.79	0.02	210,000

ウ 現 価 率 :

(物件2) 主である建物

- a 経過年数 約32年
- b 経済的残存耐用年数 約5年と判断
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 9%

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

未登記附属建物

- a 経過年数 約32年
- b 経済的残存耐用年数 満了(0年) と判断
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 3%

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

(物件7) 主である建物

- a 経過年数 約49年
- b 経済的残存耐用年数 満了(0年) と判断
- c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 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	12,120,000	1.00	0.05	場所的利益	610,000
3	1,940,000	1.00	0.35	法定地上権	680,000
4	3,280,000	1.00	0.35	法定地上権	1,150,000
5	2,670,000	1.00	0.35	法定地上権	930,000
6	1,450,000	1.00	0.35	法定地上権	510,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、各物件の全範囲と判断した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 土地利用権等を物件1について場所的利益、物件3ないし6について法定地上権と判定し、その割合を5%、35%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 の控除及び加算 (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	12,120,000	- 610,000		0.70	0.60	4,830,000
2	7,520,000	+ 2,050,000	1.00	0.70	0.60	4,020,000
3	1,940,000	- 680,000		0.70	0.60	530,000
4	3,280,000	- 1,150,000		0.70	0.60	890,000
5	2,670,000	- 930,000		0.70	0.60	730,000
6	1,450,000	- 510,000		0.70	0.60	390,000
7	210,000	+ 1,830,000	1.00	0.70	0.60	860,000
一括価格 (合計)						12,250,000

- イ 土地利用権等価格：物件 2 に係る土地利用権価格は物件 1、5、6 の土地利用権等価格の合計
[610,000+930,000+510,000=2,050,000円]
物件 7 に係る土地利用権価格は物件 3、4 の土地利用権等価格の合計
[680,000+1,150,000=1,830,000円]
- ウ 占有減価修正：特になし
- エ 市場性修正：住宅地域内に存する工場(既存不適格建築物)であること、違法建築物とみられる建物が存すること及び建物の用途、規模等を総合的に勘案し、上記の通り市場性修正を行った。なお、P C B 廃棄物及び有機化合物等に起因する土壌汚染の可能性及びアスベスト含有物使用の可能性による特段の修正は必要がないものと判断した。
- 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)-9

所 在 : 福島市南中央2丁目10番
価 格 : 76,300円/㎡
位 置 : JR東北本線「福島」駅まで道路距離で約2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 7,093,667円
物件2 : 7,381,630円
物件3 : 339,887円
物件4 : 576,712円
物件5 : 468,606円
物件6 : 253,576円
物件7 : 1,062,876円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



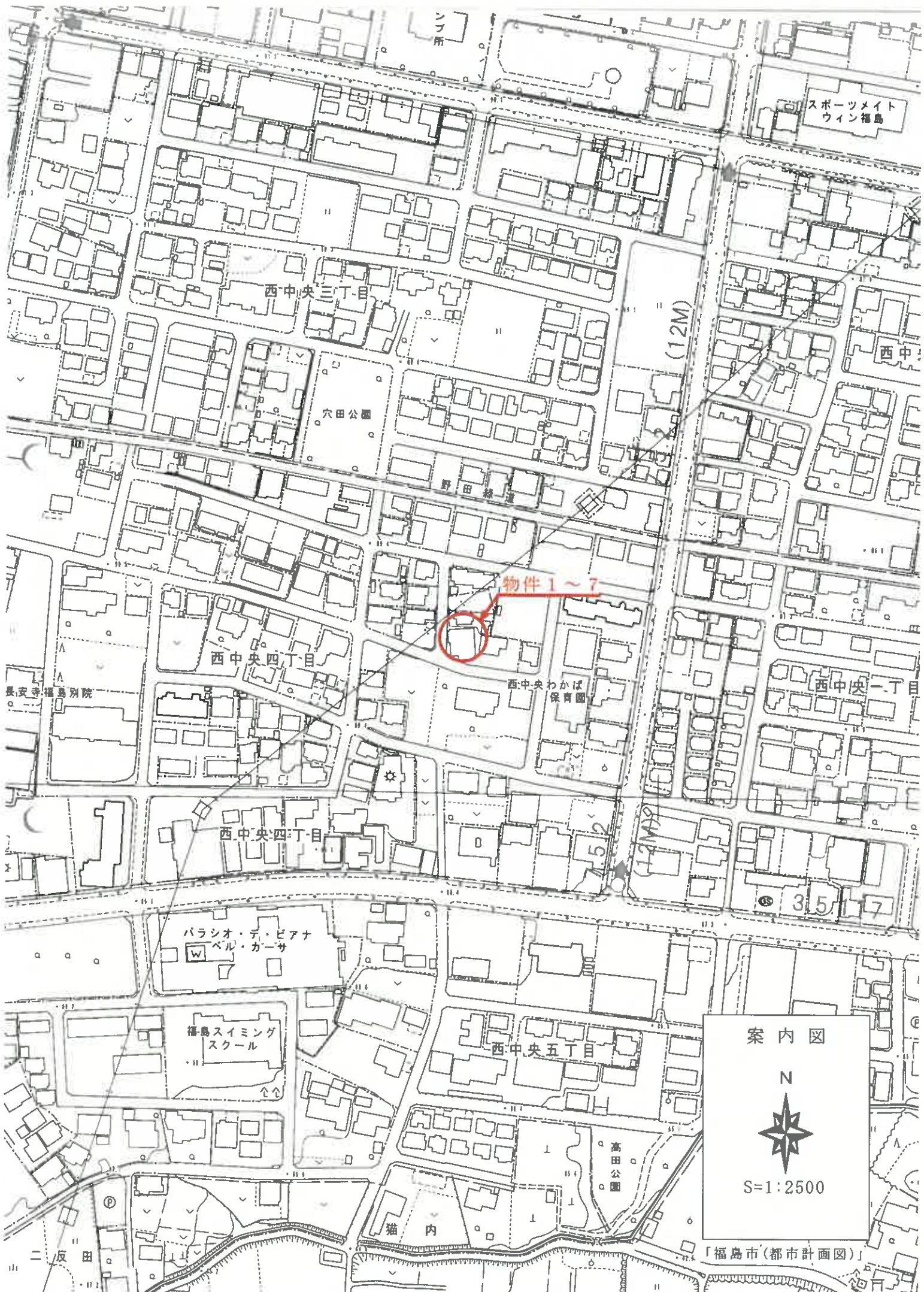
位置図

N

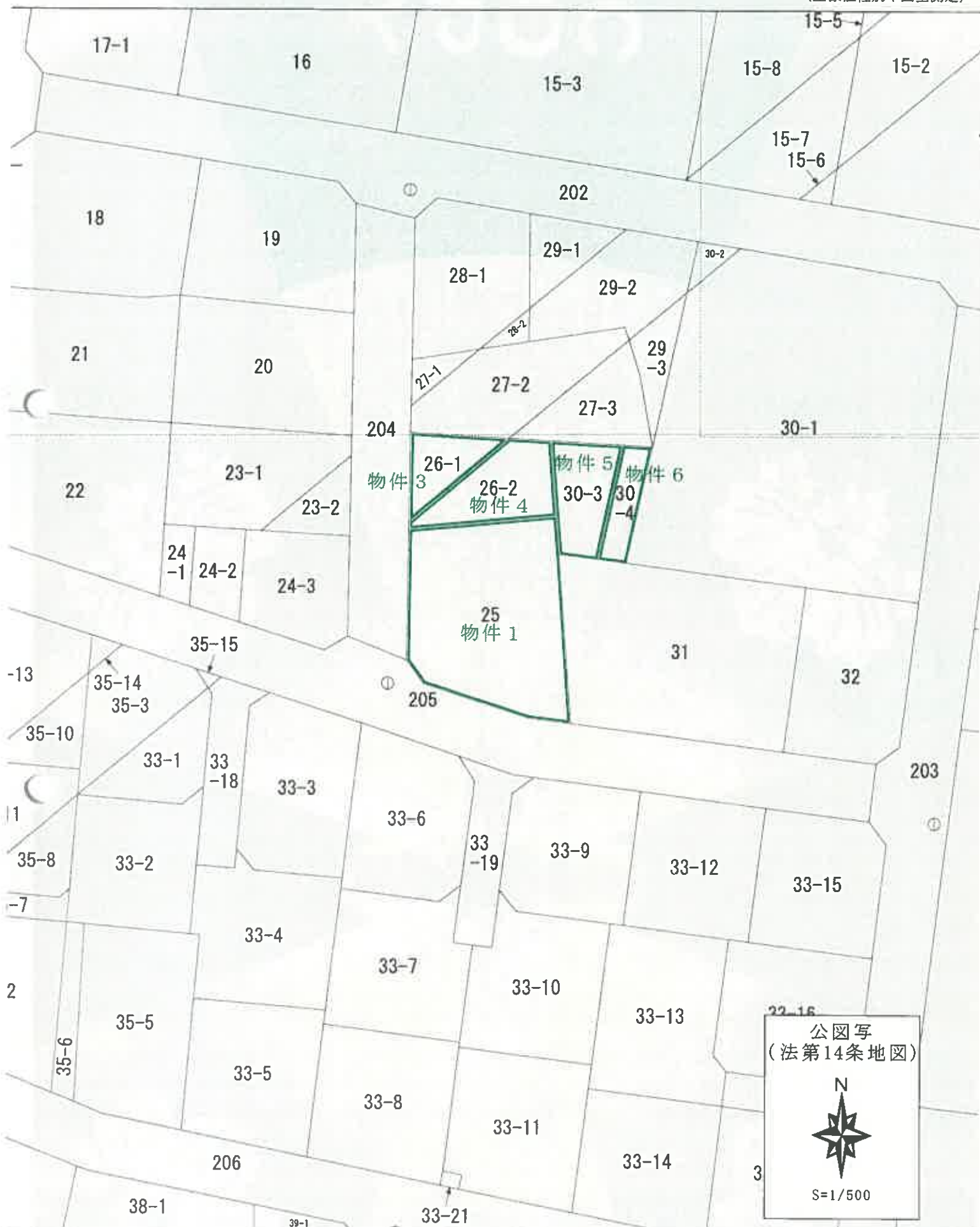


S=1:10000

「福島市(都市計画図)」



(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

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

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。
令和7年6月23日 福島地方方法務局

登記官

請求番号: 11-2

縮尺70%に縮小

登記年月日：平成4年12月22日

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。
令和7年6月23日 福島地方方法務局

登記官

請求番号: 11-2

縮尺70%に縮小

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。
令和7年6月23日 福島地方裁判所

登記官

1874872

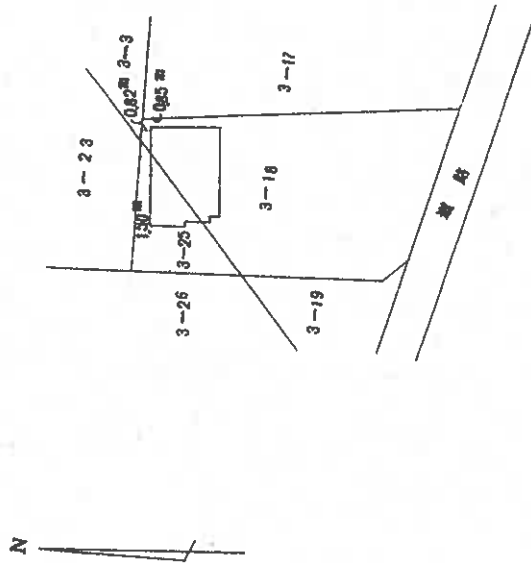
家屋番号 8-18-26-2-1

建物の所在 福島市下野寺字道正古原3番地18-8番地25

物件7 福島市中央四丁目26番地26番地1

建築物図面
各階平面図

556.1.9



昭和51年1月8日	製作年月日
土蔵造瓦葺	製作者
申請人	

縮尺 1 500 1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和51年1月9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。

令和7年6月23日

福島県地方税務局

登記官

1674873

家屋番号 昭51-18 26-2-1

建物の所在 福島市野寺字武正町18番地18-8番地26-1

物件7 福島市田中央町26番地26-2番地11

建築物図面

551.1.9

昭和51年1月8日		製作年 月 日	
土地家屋調査士		製作者	
申請人			

9.00m

0.45m

0.45m

0.45m

0.45m

8.10m

7.20m

7.20m

8.60

8.60

7.20

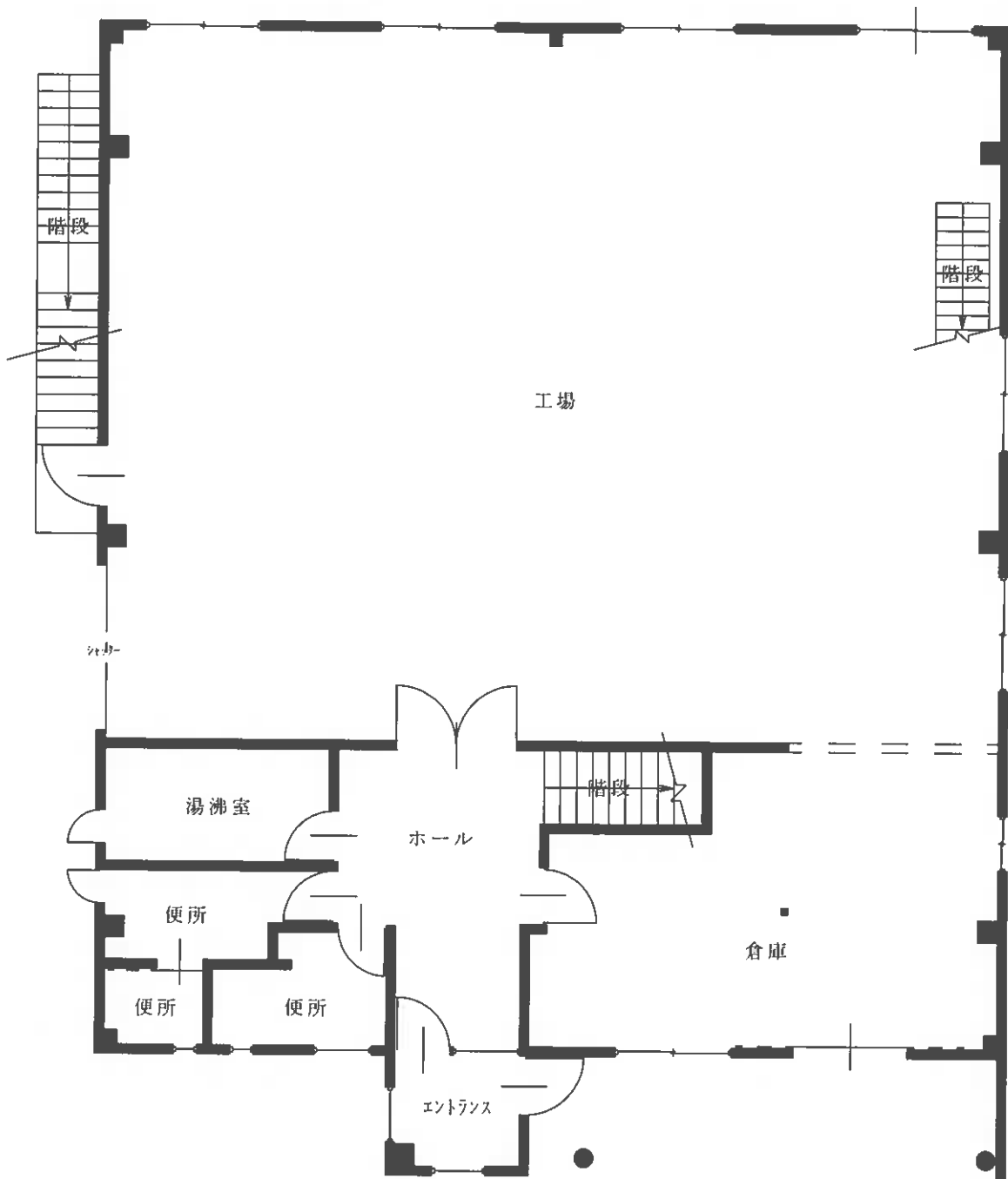
7.20

1 階	2 階
求 積 8.15 × 0.90 = 2.8350	求 積 8.60 × 7.20 = 25.9200
0.45 × 2.25 = 1.0125	床面積 25.92m ²
6.80 × 8.10 = 51.0800	
T = 54.8775	
床面積 54.87m ²	

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物間取図
物件 2
主である建物



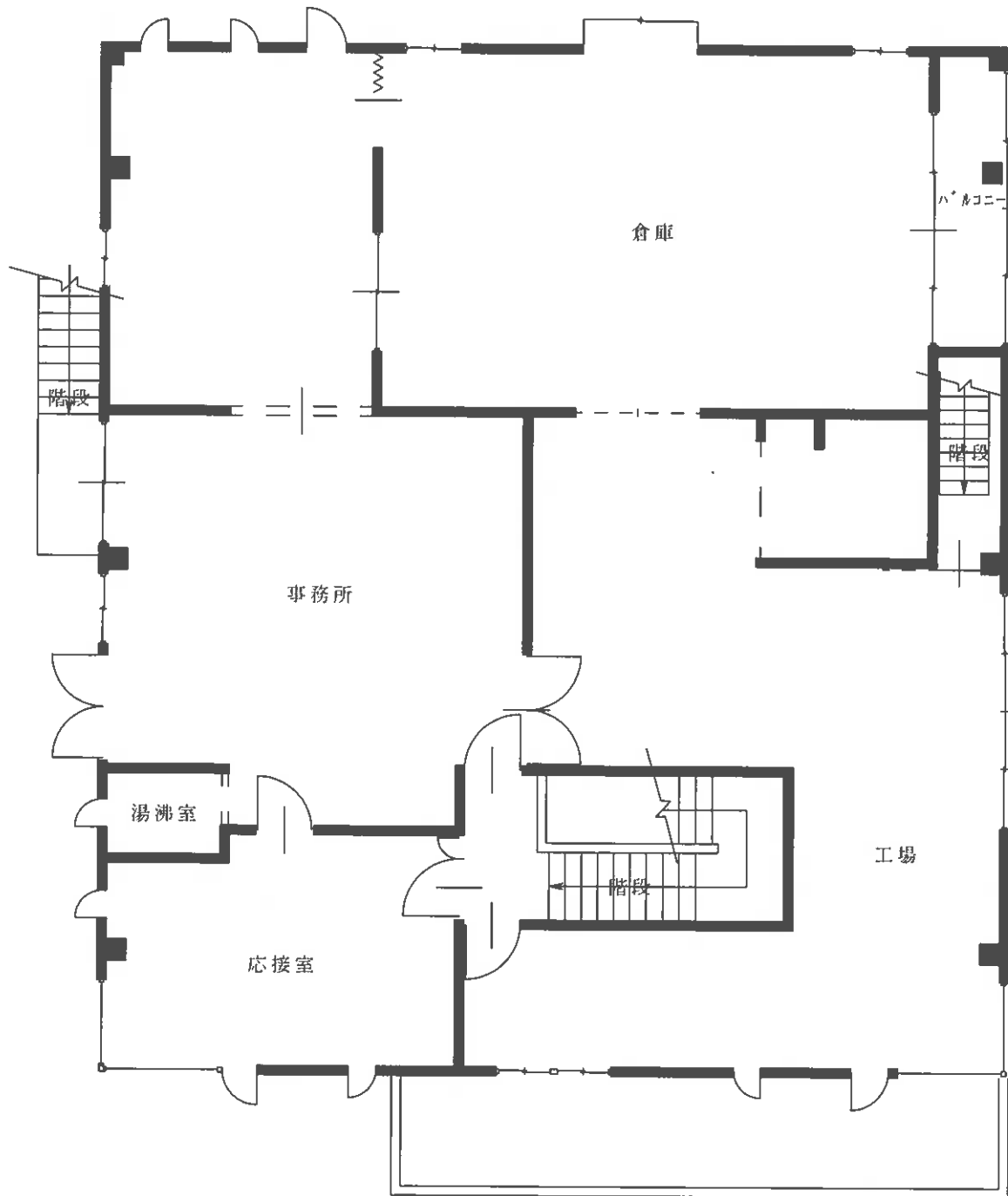
1 階

建物間取図



部屋名は設計図書に基づき表記

建物間取図
物件 2
主である建物



2 階

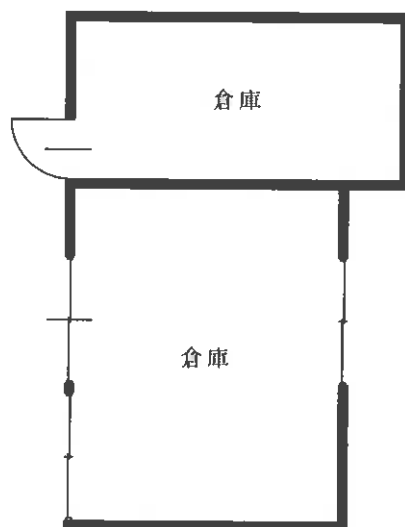
建物間取図

N



部屋名は設計図書に基づき表記

建物間取図
物件 2
未登記附属建物

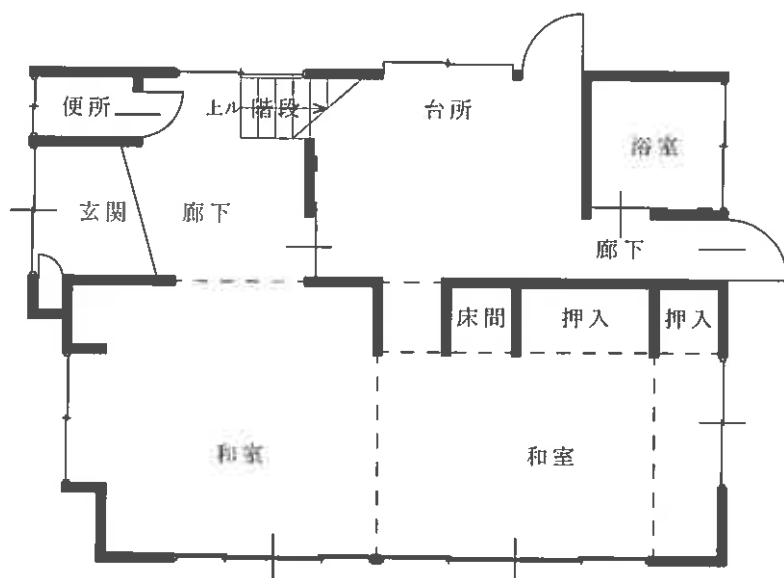


建物間取図

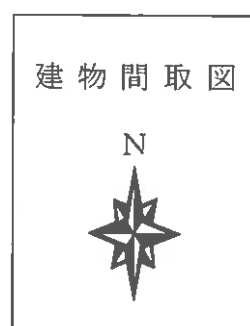
N



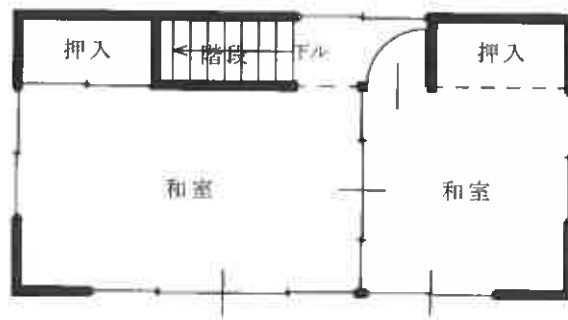
建物間取図
物件 7
主である建物



1 階



建物間取図
物件 7
主である建物



2 階

