

令和 6年(ケ)第47号

注 意 書

本ファイル中、現況調査報告書及び評価書については、次の3冊が編綴されています。

- ①現況調査報告書(補充)(令和7年11月13日提出)
- ②現況調査報告書(令和7年5月29日提出)
- ③評価書(令和7年11月27日評価)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 也

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 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
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 8 年 2 月 18 日から、当庁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	22,760,000 18,208,000		4,552,000	1,067,606	228,771

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市卸町 22 番地

家屋 番号 22 番

種 類 事務所・工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 647.04 平方メートル
2 階 539.25 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 乾燥場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 28.00 平方メートル

符 号 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 348.50 平方メートル
2 階 278.00 平方メートル

(工場に備え付けられた機械器具等は別紙のとおり)

機械器具等目録

番号	種類・名称	数量	製造者	製造年月日	型式	備考
					製造番号	
1	天井クレーン (電動チェーン)	1式	日立	不明	1/4BFH	荷重250kg
					不明	
2	リフト (チェーンブロック)	1式	(株)キトー	不明	EF2F-28SG7787	荷重2 t
					00053491	
3	リフト	1式	東芝	不明	不明	荷重2 t
					不明	
4	エアシャワー	1式	(株)日立産機シ ステム	不明	PCJ-87JJM4	
					G772004001	

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 15 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 也

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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 1】

- ・ 主たる建物につき、株式会社メディアパワーが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
- ・ 附属建物 1, 2 につき、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

【物件番号 1】

売却対象外土地である敷地（地番 22 番）につき、所有権に争いがある。

《 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、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 須賀川市御町 22 番地

家屋 番号 22 番

種 類 事務所・工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 647.04 平方メートル
2 階 539.25 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 乾燥場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 28.00 平方メートル

符 号 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 348.50 平方メートル
2 階 278.00 平方メートル

(工場に備え付けられた機械器具等は別紙のとおり)



機械器具等目録

番号	種類・名称	数量	製造者	製造年月日	型式	備考
					製造番号	
1	天井クレーン (電動チェーン)	1式	日立	不明	1/4BFH	荷重250kg
					不明	
2	リフト (チェーンブロック)	1式	(株)キトー	不明	EF2F-28SG7787	荷重2 t
					00053491	
3	リフト	1式	東芝	不明	不明	荷重2 t
					不明	
4	エアシャワー	1式	(株)日立産機シ ステム	不明	PCJ-87JJM4	
					G772004001	

令和 6 年（ケ）第 47 号
令和 7 年 9 月 11 日受理
令和 7 年 11 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書 （ 補 充 ）

福島地方裁判所郡山支部

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 須賀川市卸町 22 番地

家屋 番号 22 番

種 類 事務所・工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 647.04 平方メートル
2 階 539.25 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 乾燥場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 28.00 平方メートル

符 号 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 348.50 平方メートル
2 階 278.00 平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (組合代理人弁護士)	(9月18日電話にて事情聴取) 1 協同組合須賀川卸センター（以下「組合」という。）の代理人です。 2 組合の認識をお話しします。 本件建物の敷地である22番土地は、平成10年4月1日以降、債務者兼本件所有者株式会社ワタスイ（以下「株式会社ワタスイ」という。）が所有しているという認識です。 株式会社ワタスイは破産開始決定がなされ、組合は株式会社ワタスイを組合から除名しました。これに伴い、平成10年11月1日付け「土地売買契約並びに土地使用貸借契約書に関する覚書」（以下「覚書」という。）の第5条及び第6条に基づき、組合が22番土地を買戻し、当該売買代金と組合の株式会社ワタスイに対して有する破産債権を相殺するとの意思表示を、株式会社ワタスイの破産手続の6月の債権者集会において行いました。 平成10年の22番土地の不動産売買における金銭のやり取りは複雑ですので、7月15日に当職が執行裁判所にファクシミリにて提出した資料を参照してください。組合としては、売買代金の全額が株式会社ワタスイから組合に支払われているという認識です。

(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

5月29日提出の現況調査報告書について、本件建物の敷地（目的外土地）に対する占有権原等につき、補充調査を命じられたため、以下のとおり報告する。

- 1 株式会社ワタスイ破産管財人Aに照会し、Aから10月22日に提出された回答書によると、Aは、22番土地の所有者は組合であると考えており、株式会社ワタスイが本件建物を所有して22番土地を使用する権原は、条件付き使用貸借契約に基づくものであるとの認識である。

また、平成10年4月1日付け「土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書」（以下「契約書」という。）第2条記載の売買代金1億5956万7000円のうち、同条(2)記載の共有土地、共同施設等1619万7000円は支払済みであるが、同条(1)記載の占有土地1億4337万円の支払の有無については不明とのことである。

更に、Aは、回答書に添付して平成30年3月20日付け「確認書」写しを提出した。確認書の内容を要約するに、組合と株式会社ワタスイは上記契約書及び覚書に関して下記のとおり確認及び合意している。

記

- (1) 22番土地の所有権は組合から株式会社ワタスイに移転しており、株式会社ワタスイが22番土地の所有権を有することを確認する。株式会社ワタスイは22番土地の所有権移転登記を組合が保有することを承諾する。
- (2) 株式会社ワタスイは、22番土地に対して、組合が抵当権設定者とする抵当権及び根抵当権が設定されていることを了承する。

なお、Aは確認書の有効性について、民法94条1項のいわゆる通謀虚偽表示に該当するとの疑義を抱いているとのことである。

- 2 Aの陳述及び上記Bの回答書の内容を踏まえて検討するに、①株式会社ワタスイと組合との間において上記契約書を取り交わし、上記契約書には売買代金が1億5956万7000円である旨が記載され、実際に同額の金銭が株式会社ワタスイから組合に対して支払われていること、②上記契約書及び覚書には使用貸借であるかのような記載はあるものの、組合の定款写し第13条1項には「組合員は団地内において所有する土地、建物又は構築物を譲渡し又は貸し付けようとするときは本組合の承諾を得なければならない」と記載されていること、確認書第2条にも「株式会社ワタスイは組合の事前の書面による同意を得た場合を除き、22番土地及び本件建物等を第三者に譲渡し又は転貸すること等の行為をしてはならない」旨が記載されていることを踏まえると、使用貸借であるかのような記載がなされている趣旨は、22番土地が株式会社ワタスイの所有であっても当該土地の譲渡が制限されることを上記契約書及び覚書にて定めたものと解されることから、22番土地は株式会社ワタスイが所有しているものと解するのが相当である。

なお、Aが疑義を抱いている確認書の有効性については、今後、訴訟手続等においてAが主張し、裁判所において判断されるべき内容であることから、執行官は確認書の有効性について判断することはできない。そのため、確認書が客観的に存在することを踏まえて上記のとおり判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

3 株式会社ワタスイが本件主である建物を福島県南酒販株式会社から取得した正確な時期は、調査を経ても判明しなかった。しかし、Bが執行裁判所に提出した本件主である建物の不動産売買契約書原案写しの内容や、本件建物の敷地である22番土地の前記契約書の作成年月日が平成10年4月1日であり、株式会社ワタスイが22番土地の所有権を取得したのは同日であること等を踏まえると、株式会社ワタスイが本件主である建物を取得したのは平成10年4月1日であると推定される。

22番土地には、組合を債務者とする根抵当権が平成10年3月25日に設定されている。当該根抵当権設定時、22番土地の所有者は組合であり、本件主である建物の所有者は組合とは別の者であるため、法定地上権は成立しないものと考えられる。

また、本件主である建物は、所有権保存登記が平成11年4月2日受付第4320号によりなされていることから、所有権保存登記前は未登記建物であった。仮に、本件主である建物の所有者において22番土地を使用する権原が、22番土地の根抵当権設定前からの賃借権であったとしても、当該建物は未登記であること、22番土地には借地権の登記がないことから、根抵当権には対抗できない賃借権であると考えられる。

なお、本件建物の差押え後、組合は株式会社ワタスイの破産手続の中で22番土地を買い戻す旨の意思表示を行ったが、破産管財人であるAはそれを認めていないことから、現況調査報告において、現時点における22番土地について、買戻しによる組合の所有であると認めることは困難である。

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9月18日（木） 15：10－15：35	執行官室	Bから電話にて事情聴取
令和7年10月16日（木） ： ー ：	執行官室	Aに対しファクシミリにて照会書を送付（10月22日Aから回答書の提出あり）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、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

令和 6 年（ケ）第 47 号
令和 6 年 12 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

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 須賀川市卸町 22 番地

家屋 番号 22 番

種 類 事務所・工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 647.04 平方メートル
2 階 539.25 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 乾燥場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 28.00 平方メートル

符 号 2

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 348.50 平方メートル
2 階 278.00 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		
建物	物件 1		
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：事務所・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	☒ 附属建物符号 1 及び符号 2 につき、建物所有者 上記の者が本件建物のうち符号 1 を乾燥場（空き家）として、符号 2 を工場・事務所（空き家）として使用している。 ☒ 主である建物につき、その他の者（株式会社メディアパワー） 上記の者が本件建物を事務所・倉庫として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分の	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日
剪文 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(占有關係用 (單獨))

占有者及び占有権原（物件1主である建物関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■株式会社メディアパワー	
占有状況	□敷地 □駐車場 □	
	□居宅 ■事務所・倉庫 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■A（債務者兼物件所有者破産管財人弁護士）、株式会社メディアパワー従業員（占有者の従業員）の陳述／■提示文書（倉庫賃貸借覚書）の要旨		
占有権原	■賃貸借 □使用借権 □	
占有開始時期	令和5年7月1日	
最初の契約日	令和5年7月1日	
契約等期間	令和5年7月1日から ■令和5年9月30日3か月間 □期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	令和7年4月1日から令和7年6月30日まで3か月間	
契約等貸主	■所有者 □その他の者（ ）	
当事者借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	賃料 毎月金50,000円（消費税を除く）（毎月末日限り翌月分の賃料及び賃料に消費税を付加した金額を支払） □前払（ ）分 円） □相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金	■ない □ある（□敷金 ）円 □保証金 ）円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	須賀川市卸町	
地 番	22番	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1974.80平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (協同組合須賀川卸センター)	
そ の 他 の 事 項	上記所有者欄記載の者は、登記上、所有者となっている者を記載した。土地所有者については、執行官の意見のとおり。	
■関係人 (☒A (債務者兼物件所有者破産管財人)、B (協同組合須賀川卸センター代理人弁護士) の陳述 / ☒提示文書 (土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書、土地売買契約並びに土地使用貸借契約書に関する覚書) の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占 有 開 始 時 期	平成10年頃 (月日不詳)	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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 (債務者兼物件所有者 破産管財人)	(1月17日物件所在地で面談し事情聴取) 1 主である建物は、株式会社メディアパワーが債務者から賃借し、事務所や倉庫として使用しています。賃貸借契約の内容は、提出した倉庫賃貸借覚書のとおりです。現時点において、賃料の滞納はありません。 2 本件建物の敷地である22番土地は、登記上、協同組合須賀川卸センター（以下「組合」という。）の所有です。 債務者の破産申立書添付の書面である平成10年4月1日付け土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書、平成10年11月1日付け土地売買契約並びに土地使用貸借契約書に関する覚書の各写しを提出しましたが、私はこのような契約をした経緯や契約内容については承知しておらず、本件建物の敷地利用権がどのような権利に基づくのかはよく分かりません。 22番土地の登記上の所有者が組合である以上、株式会社ワタスイが組合から土地を賃借していると考えるのが一般的だと思います。株式会社ワタスイの22番土地の占有開始時期は、分かりません。 賃料の金額や滞納があるかどうか等については把握していませんが、現時点において、賃貸借契約が解除されたという情報には接していません。 3 附属建物符号1の乾燥場及び符号2の工場・事務所は、第三者に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 工場は既に稼働を停止し、附属建物符号1及び符号2の建物内の備品等のほとんどは搬出されており、これらの建物を私が空き家として管理している状態です。 4 主である建物並びに附属建物符号1及び符号2について、増改築の有無は、分かりません。 (1月17日、株式会社メディアパワーの事務所で面談し事情聴取) 1 主である建物は、当社が債務者から賃借し、事務所や倉庫として使用しています。賃貸借契約の内容は倉庫賃貸借覚書のとおりです。 2 主である建物には、クレーンやリフトが設置されていますが、これらは当社が設置したものではありません。賃借する段階で既に備え付けてありましたので、株式会社ワタスイが設置したものだと思います。
■ 株式会社メディアパワー従業員	

(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 (組合代理人弁護士)	(2月27日電話にて事情聴取) 1 私は組合の代理人です。 2 2月10日に組合の定款等をファクシミリにて提出しました。これを踏まえてお話します。 3 組合は、須賀川卸団地一帯の土地を所有・管理し、組合員の事業の用に供するために土地の貸借を行っています。 組合員になるためには、定款第8条の要件を満たす小規模事業者である必要があります。組合に加入する際には、出資金及び加入手数料が必要となります。また、組合員が組合に通常賦課金、特別賦課金及び経営研修会費を納付することで、組合が組合員に期間を定めずに土地を賃貸していますが、別途、土地賃貸借契約を締結する訳ではないので、賃貸借に準じた関係というものになります。 本件所有者の場合、出資金が353万円、加入手数料が出資金相当額、通常賦課金の年額が99万5000円、特別賦課金の年額が57万4777円、経営研修会費が5万6500円です。 本件建物の新所有者が組合員となるためには、上記定款第8条の要件を満たす必要がありますので、新所有者は組合に連絡してください。 4 本件建物の敷地である22番土地の占有権原については、上記賃貸借に準じた関係に基づくものとも考えられますが、平成10年4月1日付け土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書や平成10年11月1日付け土地売買契約並びに土地使用貸借契約書に関する覚書がある旨を執行官から聞いていますので、22番土地の占有権原について、再度確認します。 (4月11日電話にて事情聴取) 1 組合によると、須賀川卸団地一帯の土地について、建物所有者との間で賃貸借に準じた関係で土地を使用させているケースと、土地等売買契約並びに土地使用貸借契約なるものを締結して土地の所有権を建物所有者に移転しているケースがあるとのこと。もっとも、後者のケースについては、契約書の内容が法律的に不明瞭であり、土地の所有権が組合員に移転しているのかどうかを含めて契約内容には疑義があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (組合代理人弁護士)	2 組合と株式会社ワタスイとの間では、平成10年4月1日付け土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書や平成10年11月1日付け土地売買契約並びに土地使用貸借契約書に関する覚書が存在しますが、22番土地の占有権原については、現時点では明確ではなく、賃貸借に準じた関係によるものなのか、所有権に基づくものなのかは、今後の株式会社ワタスイの破産手続等において明らかにしていくものと思われます。
■ A (債務者兼物件所有者 破産管財人)	(5月16日電話にて事情聴取) 1 株式会社ワタスイの担当者に確認したところ、本件建物にて同社が営業を開始したのは平成10年頃とのことです。本件建物建築後、株式会社ワタスイが本件建物にて営業を開始するまでの間、本件建物を誰が所有・占有していたのかは確認できませんでした。22番土地で営業を開始するに当たり、平成10年4月1日付け土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書を作成した可能性はありますが、断定はできません。 2 主である建物は、現時点においても、株式会社メディアパワーが賃借権に基づいて使用しています。賃料の滞納はありません。
■ 組合担当者	(5月16日電話にて事情聴取) 1 組合は昭和53年1月20日に設立され、設立当初から株式会社ワタスイは、Cという名称で組合の組合員となっています。その当時、Cは22番土地とは別の須賀川卸団地の土地で営業していました。 2 本件建物のうち主である建物は、元々は別の法人が使用していました。株式会社ワタスイはその法人が退去した後に主である建物を取得し、その後、附属建物を建てるなどして使用しています。株式会社ワタスイが主である建物を取得して22番土地を使用し始めたのは、平成10年頃だったと思います。 3 組合の事業の1つとして、組合員に対する事業資金の貸付けや組合員のためにする借入れがあります。 株式会社ワタスイが22番土地を使用するに当たり、株式会社ワタスイから組合に対して借入れの申入れがありました。当時、組合には融資する余裕がなかったため、組合は、22番土地について、債権者を商工組合中央金庫とする根抵当権を平成10年3月25日に設定し、株式会社ワタスイに金銭を交付しました。 22番土地に根抵当権が設定された経緯は上記のとおりですが、株式会社ワタスイが22番土地の占有を開始した時期が、上記根抵当権設定日より前だったのかどうかは覚えていません。

(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、機械器具等目録、機械器具等配置図及び添付写真のとおりである。
- 2 目的外土地である22番土地について
 - (1) 22番土地は南東側で組合所有の26番土地に、北西側で須賀川市所有の27番土地に、それぞれ接している。いずれの土地の登記上の地目も公衆用道路である。26番土地は私道（開発行為による道路）であり、27番土地は市道であるため、いずれの土地の現況地目も登記上の地目と同様である。
 - (2) 本件建物の22番土地の占有権原等について
 - ア 平成10年4月1日付け土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書には、組合と株式会社ワタスイとの間で売買代金を1億5956万7000円として売買契約をし、組合が株式会社ワタスイから上記売買代金の支払を受けたときは、組合は22番土地を株式会社ワタスイに貸与し、株式会社ワタスイは無償で使用する旨等が記載されている。
平成10年11月1日付け土地売買契約並びに土地使用貸借契約書に関する覚書には、株式会社ワタスイが組合から無償で借り受けた上で、再売買を予約するものとし、予約完結権は組合のみが有する旨等が記載されている。
上記契約書や覚書があることはA及びBの双方が認めているところ、これらの内容は法律的に不明瞭であり、22番土地の所有権が株式会社ワタスイに移転しているのかどうか判然としない。
 - イ 一方、AやB等から聴取した内容を踏まえると、通常賦課金、特別賦課金及び経営研修会費を組合員である株式会社ワタスイが納付することにより、22番土地を組合が株式会社ワタスイに賃貸している可能性がある。
 - ウ 22番土地の占有権原は、同土地の所有者等について争いがあるため、現時点では不明である。
 - エ なお、株式会社ワタスイの22番土地の占有開始時期について、Aや組合担当者の陳述等を踏まえ、平成10年頃（月日不詳）と認定した。
- 3 本件建物について
 - (1) 主である建物
 - ア A及び株式会社メディアパワー従業員の陳述並びに建物内に株式会社メディアパワーの動産が多数置かれていること等から、株式会社メディアパワーが占有しているものと認めた。
 - イ 建物内部
倉庫部分には動産が置かれており、見分できる範囲は限られていたが、内壁は穴が開いているなどの損傷している部分やひびが複数あり、床は塗装が剥がれている部分やひびが複数あった。
 - ウ 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。
 - (2) 附属建物符号1の乾燥場
 - ア 機械器具類や動産はなく、空き家となっている。
 - イ 建物内部及び建物外部について、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

(3) 附属建物符号2の工場・事務所

ア 工場は稼働しておらず、工場及び事務所は空き家となっている。

イ 建物内部

見分できる範囲において、南西側階段部分の内壁にひびが見られる。

ウ 建物外部

見分できる範囲において、玄関ポーチの階段部分の側面等にひびが見られる。それ以外に目立った損傷等は見受けられない。

(4) 機械器具類について

ア 機械器具類の配置場所は、機械器具等配置図記載のとおりである。

イ 機械器具等の種類・名称、数量、製造者、製造年月日、型式・製造番号、実地調査で判明した事項等は、機械器具等目録記載のとおりである。

(5) 22番土地の北東側には、変電設備、受水槽、ポンプ及び構築物（ガス庫）がある。変電設備並びに受水槽及びポンプは建物の設備である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月10日(火) : - :	執行官室	須賀川市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(令和6年12月18日受領)
令和6年12月11日(水) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付(令和6年12月16日受領)
令和6年12月13日(金) : - :	執行官室	Aに対し、本件建物の占有関係等を照会。(同日、ファクシミリにて倉庫賃貸借覚書等を受領)
令和6年12月16日(月) : - :	執行官室	Aに対し、本件建物の土地占有権原を照会。(同日、ファクシミリにて土地等売買契約並びに土地使用貸借契約書等を受領)
令和7年1月6日(月) 14:20 - 14:25	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和7年1月17日(金) 13:30 - 16:30	物件所在地	立入調査(附属建物符号1及び符号2の南西側階段下の物置部分を除く)、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年1月17日(金) 16:35 - 16:40	株式会社メディアパワーの事務所	従業員から占有関係について事情聴取

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

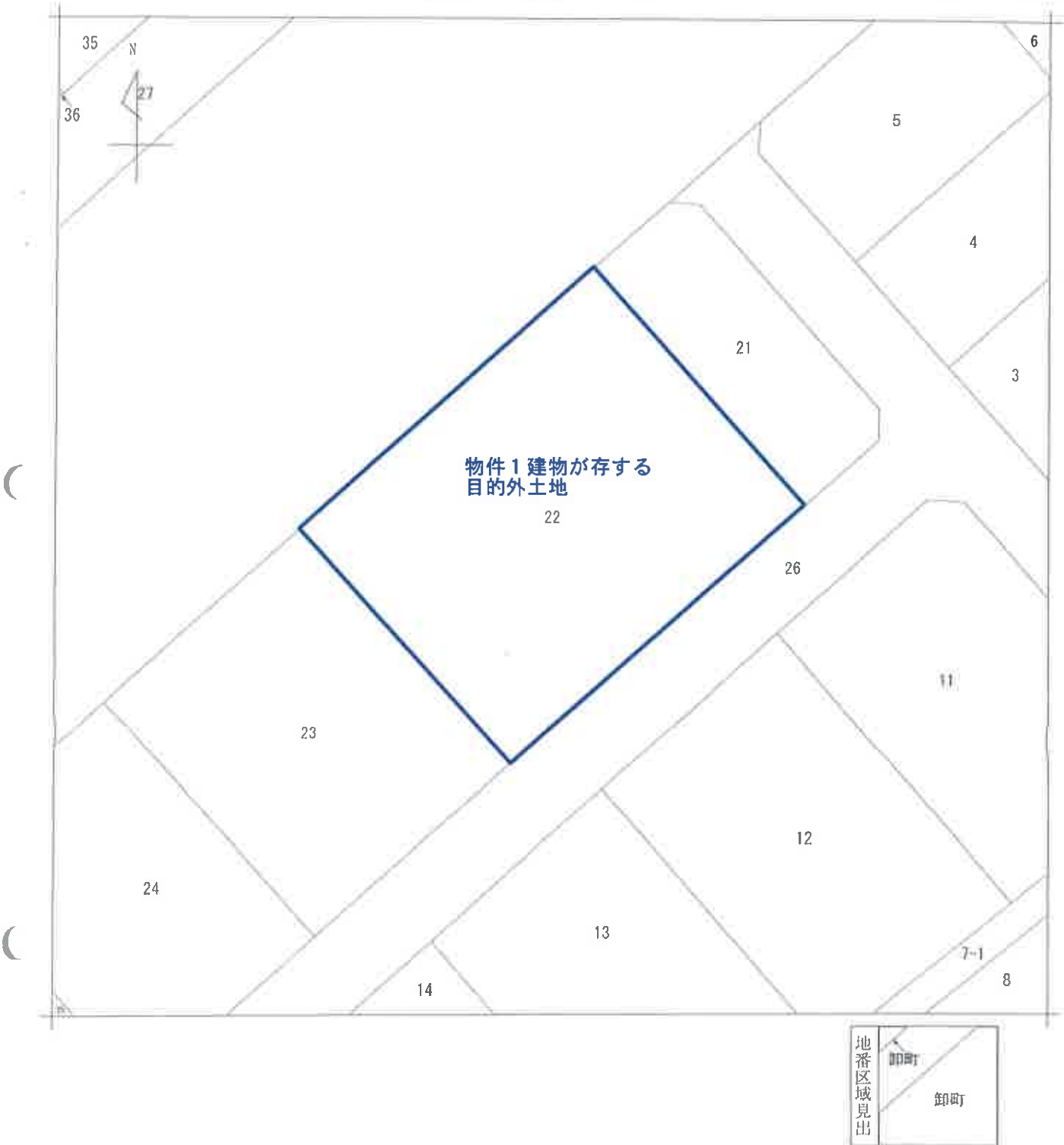
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月31日（金） 14：00～14：45	物件所在地	立入調査（附属建物符号1及び符号2の南西側階段下の物置部分）、占有調査、写真撮影
令和7年2月10日（月） ：－：	執行官室	Bに対して電話にて土地の占有権原について照会（同日、定款等をファクシミリにて受領）
令和7年2月27日（木） 16：50～16：53	執行官室	Bから土地占有権原について、電話にて事情聴取
令和7年4月11日（金） 9：37～9：50	執行官室	Bから土地占有権原について、電話にて事情聴取
令和7年5月16日（金） 8：45～8：50	執行官室	Aから株式会社ワタスイの本件建物の占有時期等について、電話にて事情聴取
令和7年5月16日（金） 11：15～11：45	執行官室	組合担当者から22番土地の根抵当権設定の経緯について、電話にて事情聴取
令和7年5月21日（水） 15：00～15：15	福島地方法務局	組合等の履歴事項全部証明書交付申請（同日受領）
令和 年 月 日（ ） ：－：		
（特記事項） ■ 令和7年1月17日 目的物件はAが用意した鍵により解錠したが、Aが立ち会わない時間があり、その間、目的物件は不在となったため、立会人を立ち会わせた。 ■ 令和7年1月31日（1月17日に解錠できなかった附属建物符号1及び符号2の物置部分の調査） 目的物件のうち、附属建物符号1は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。附属建物符号2は不在で施錠されていたので、Aから預かった鍵を用いて解錠し、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。		

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小



請 求 部 分		所 在 須賀川市卸町				地 番		22番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和59年11月16日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年8月22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。

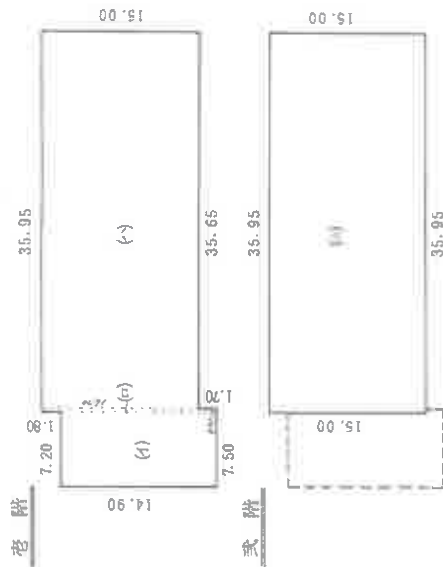
05922273

各階平面図

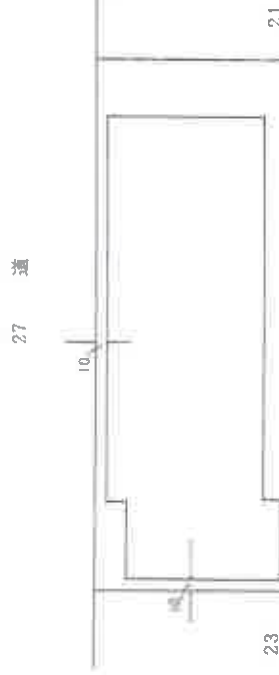
家屋番号 22番

建物階平面図

建物の所在 須賀川市御町22番地



物件1主である建物



床面積表

巻階	(イ)	14.90	×	7.20	=	107.2800
	(ロ)	15.70	×	0.30	=	5.0100
	(ハ)	15.00	×	35.65	=	534.7500
	計					647.0400

床面積 647.04 m²

式階

(イ)	15.00	×	35.95	=	539.2500
-----	-------	---	-------	---	----------

床面積 539.25 m²

作製者 土地調査士 家屋調査士

縮尺 1/500
1年3月12日作製

申請人

MR 1/500

登記年月日：平成23年9月15日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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6年10月22日 福島県地方支務局郡山支局

登記官

各階平面図

建物図面図

22番

家屋番号

建物の所在
須賀川市卸町22番地

物件1 附属建物符号1

附属建物（符号1）



$$3.500 \times 8.000 = 28.0000000$$

求積率

$$\text{床面積 } 28.00 \text{ m}^2$$



27 道

23

22

21

26 道

報告書No 1100010

作成者

(平成23年 9月 5日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

整理番号：148476-2

(1/2)

A 3をA 4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6年10月22日 福島県地方務局郡山支局 登録官

各階平面図

物件1 附属建物符号2

附属建物(符号2)



面積表	
0.500 × 3.000	1.5000
0.500 × 4.000	2.0000
2.500 × 10.000	25.0000
20.000 × 16.000	320.0000
計	348.5000

床面積 348.50 m²



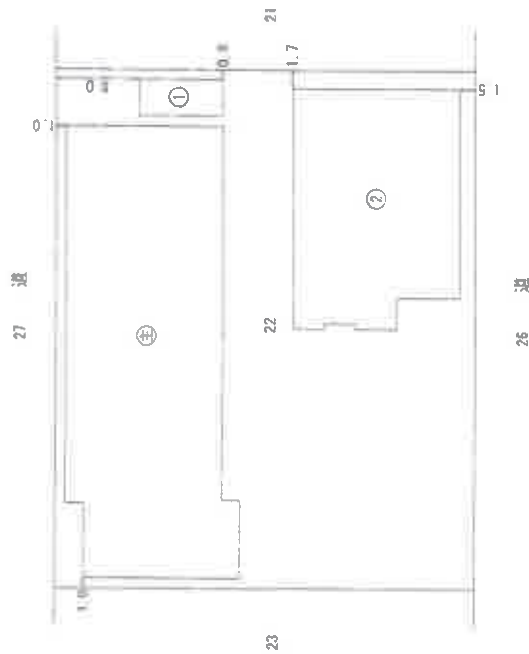
面積表	
15.500 × 16.000	248.0000
3.000 × 10.000	30.0000
計	278.0000

床面積 278.00 m²

建物階平面図

家屋番号 22番

建物の所在 須賀川市卸町22番地



報告書No 1400024

作成者

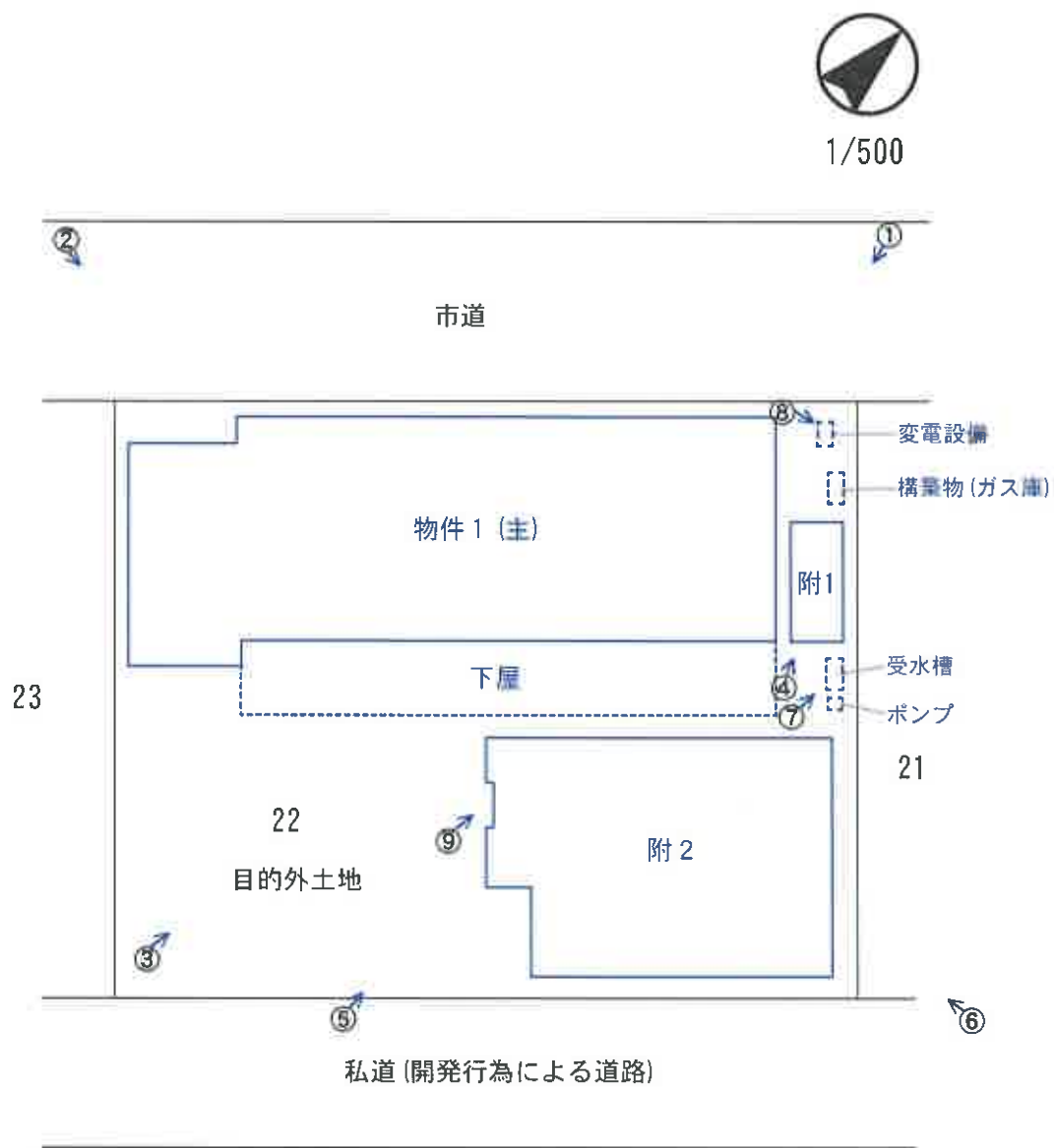
(平成26年 6月16日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

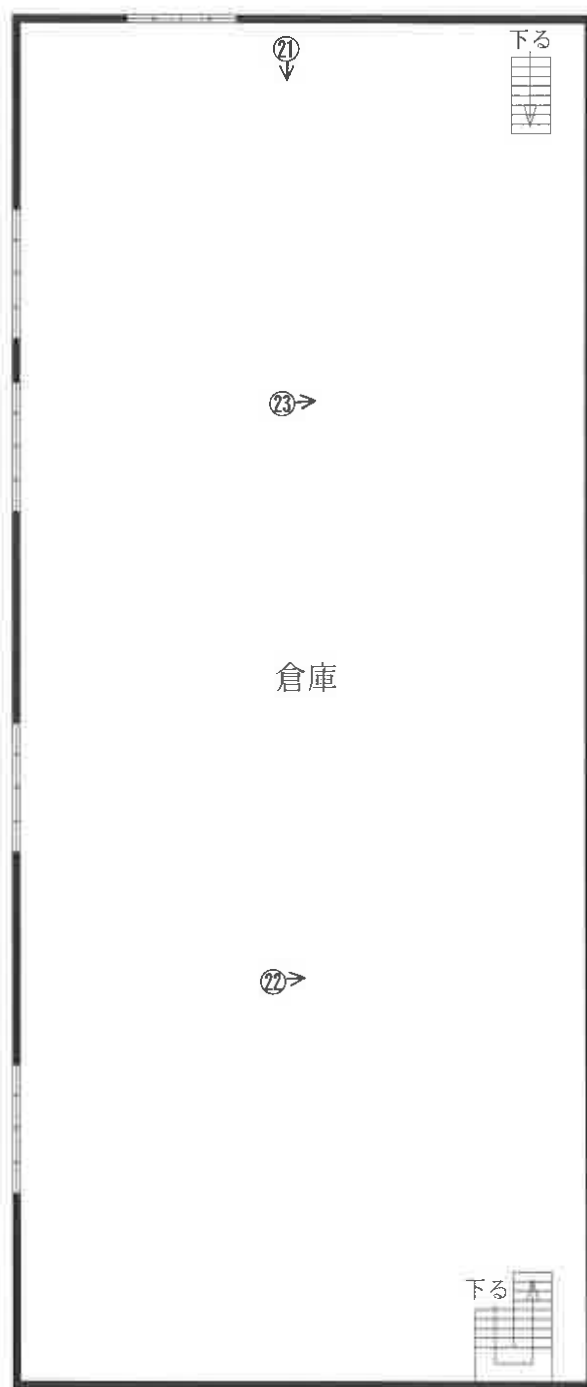
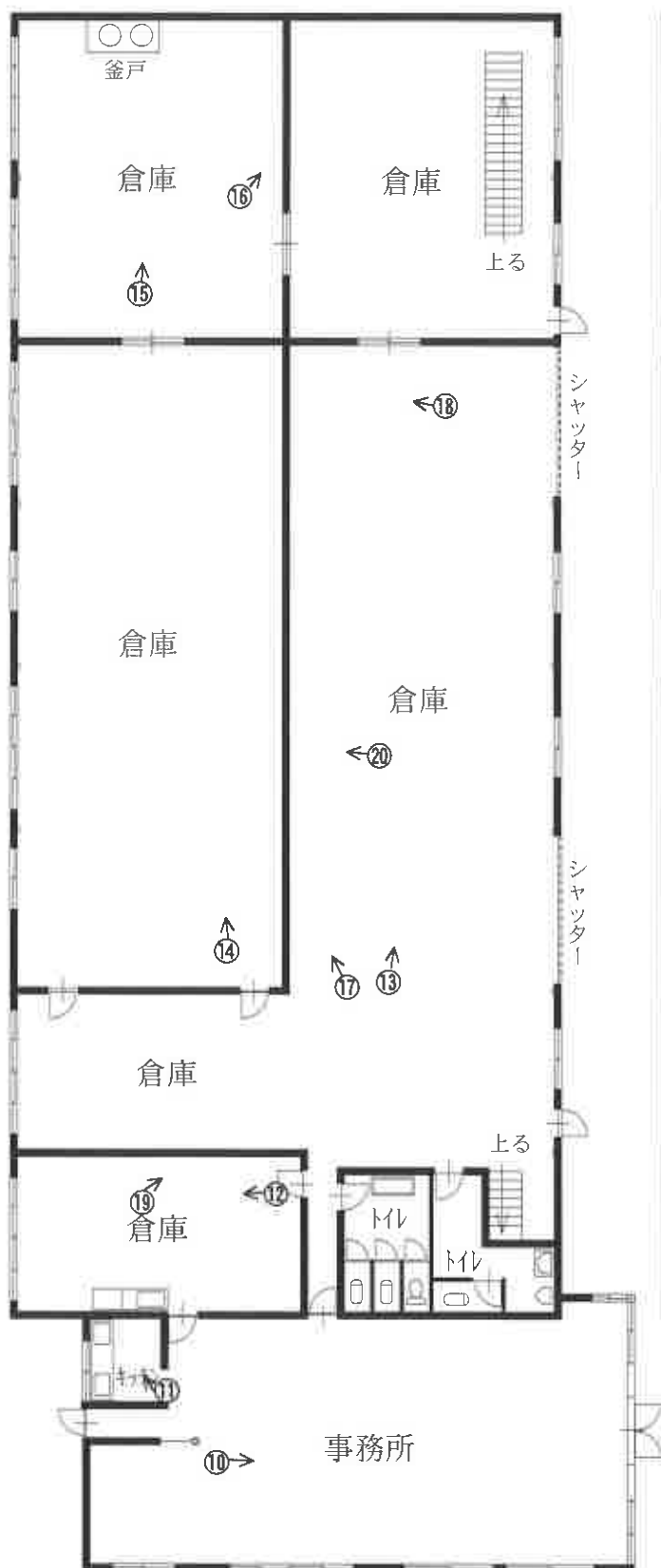
建物間取図

物件 1 主である建物

1/200

1 階

2 階



種 類：事務所・倉庫
 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床面積：1 階 647.04㎡
 2 階 539.25㎡
 合計 1,186.29㎡

建物間取図

附属建物符号 1



種 類：乾燥場
構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：28.00㎡



1/200

附属建物符号 2

種 類：工場・事務所
構 造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2階建
床面積：1階 348.50㎡
2階 278.00㎡
合計 626.50㎡

※部屋名は設計図面を参照した。

1 階



2 階



機械器具等目録

[illegible]

機械器具等配置図

物件 1 主である建物

 1/200

1 階

2 階



機械器具等配置図

附属建物符号 2



1/200

物件1附属建物符号2

構築物(ガス庫)

物件1附属建物符号1

変電設備

物件1主である建物



22番土地(目的外土地)

No. 1

物件1主である建物



22番土地(目的外土地)

No. 2



物件1主である建物

物件1附属建物符号2



22番土地(目的外土地)

No. 5

物件1附属建物符号2

受水槽

物件1附属建物符号1

物件1主である建物



22番土地(目的外土地)

No. 6



22番土地(目的外土地)

No. 7



22番土地(目的外土地)

No. 8



物件1附属建物符号2の玄関ポーチの階段部分側面等のひびの状況

No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



No. 13



No. 14



No. 15



機械器具等目録の番号1

No. 16



機械器具等目録の番号3

No. 17



機械器具等目録の番号2

No. 18



内壁の損傷等の状況

No. 19



内壁の損傷等の状況

No. 20



No. 21



機械器具等目録の番号3

No. 22



機械器具等目録の番号2

No. 23



No. 24



No. 25



No. 26



No. 27



No. 28



機械器具等目録の番号4

No. 29



No. 30



No. 31



No. 32



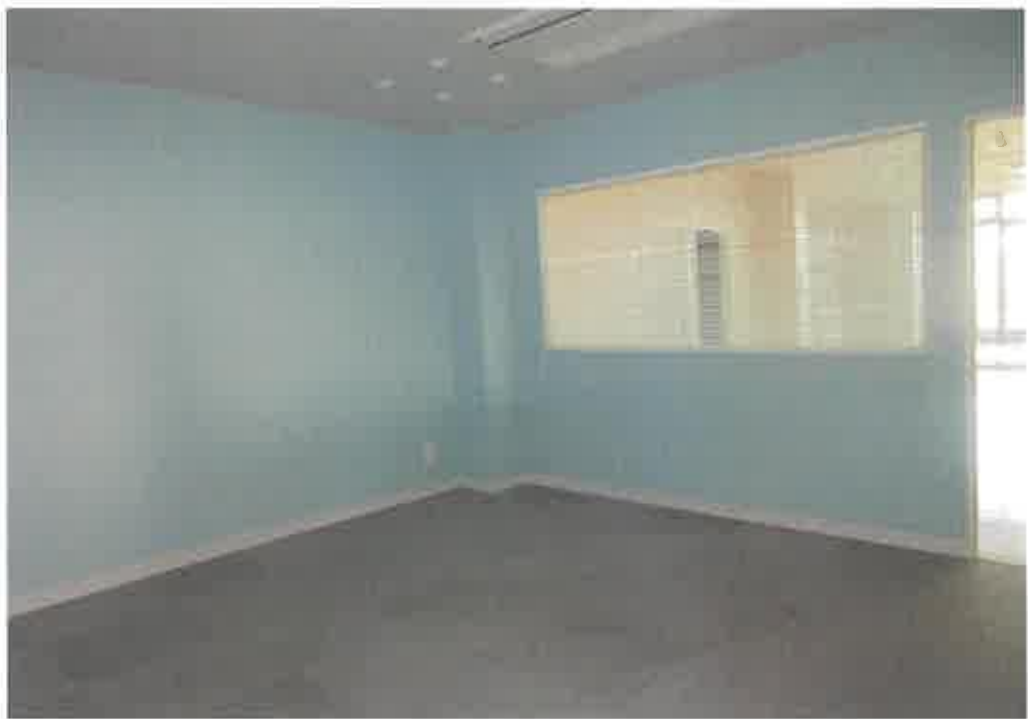
No. 33



No. 34



No. 35

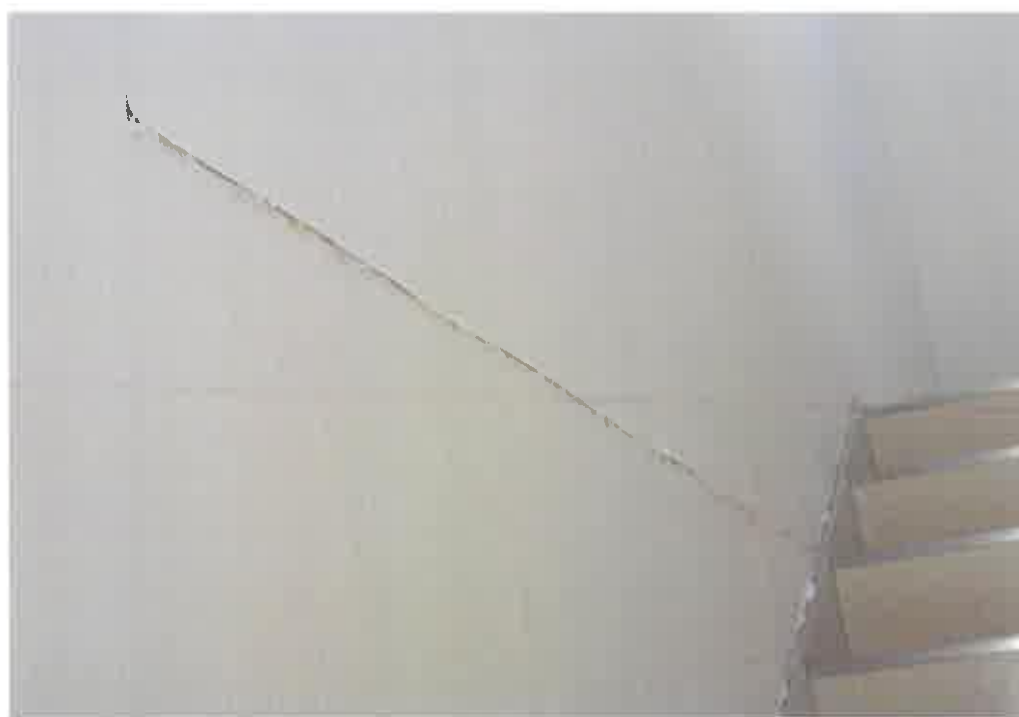


No. 36



物件1附属建物符号2の屋上の状況

No. 37



物件1附属建物符号2の南西側階段部分の内壁のひび等の状況

No. 38

令和6年（ケ）第47号
令和6年1月17日 現地調査
令和6年1月31日 現地調査
令和7年11月27日 評 価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

舘 輝 政 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金22,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金22,730,000円
機械器具等	金30,000円

物件1の価格は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	須賀川市卸町 2 2 番地	事務所・倉庫
	家屋番号	2 2 番	
	種 類	事務所・工場・倉庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1階： 647.04㎡ 2階： 539.25㎡ 計： 1,186.29㎡	
	種 類	<附属建物符号 1 > 乾燥場	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	
	床 面 積	28.00㎡	
	種 類	<附属建物符号 2 > 工場・事務所	
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・ 陸屋根 2 階建	
	床 面 積	1階： 348.50㎡ 2階： 278.00㎡ 計： 626.50㎡	
番 号	特 記 事 項		
	なし		

機械器具等の表示及び評価額

1. 機械器具等の備え付けてある建物

物件 1 主である建物及び附属建物符号 2

所 在 須賀川市卸町 2 2 番地

種 類 主である建物 ①事務所・倉庫

附属建物符号 2 ②工場・事務所

構 造 主である建物 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

附属建物符号 2 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建

2. 評価年月日 令和7年11月27日

3. 機械器具等の評価

市場価格及び精通者の意見を参考に再調達原価を求め、減価修正を行って評価する。
減価修正にあたっては①稼働の状態、②維持管理及び損傷の程度、③当該工場等の営
む業を取り囲む経済環境、④機械器具等自体の他事業への用途の転換性、⑤搬出の危険
性及び費用等を総合的に考慮し、更に最近の経済情勢の動向等を考慮して評価した。
(建物に備え付けられている機械器具等の概要は次頁、「機械器具等目録」 参照)

番号	種 類	評 価 額
1	天井クレーン (電動チェーン)	0円
2	リフト (チェーンブロック)	0円
3	リフト	0円
4	エアシャワー	30,000円
合 計		30,000円

機械器具等目録

番号	種類・名称	数量	製造者	製造年月日	型式	備考
					製造番号	
1	天井クレーン (電動チェーン)	1式	日立	不明	1/4BFH	荷重250kg
					不明	
2	リフト (チェーンブロック)	1式	(株)キトー	不明	EF2F-28SG7787	荷重2 t
					00053491	
3	リフト	1式	東芝	不明	不明	荷重2 t
					不明	
4	エアシャワー	1式	(株)日立産機シ ステム	不明	PCJ-87JJM4	
					G772004001	

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1建物の敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東北本線「須賀川」駅の南西方約1.7km（道路距離、以下同じ） 福島交通「アリーナ前・卸団地」バス停の東方約50m 東北自動車道 須賀川インターまで約500m 国道4号まで約1.2km	
付近の状況	当該地域は、東北自動車須賀川インター付近に位置し、中小規模の工場、事業所等が建ち並ぶ工業地域である。地域北西側を県道中野須賀川線が通過し、国道4号にも比較的接近しており、交通アクセスは良好である。また、周辺を一般住宅、公益施設及び商業施設等に囲まれ、利便性も良好である。	
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 準工業地域 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49.5m、奥行40.5m、地積1,974.80㎡ 長方形、二方路、概ね平坦 北西側道路及び南東側道路と等高	
接面道路の状況	北西側 幅員約12m 舗装市道 南東側 幅員約10m 舗装私道	（建築基準法42条1項1号） （建築基準法42条1項2号）
土地の利用状況等	物件1建物所有者が、物件1建物を目的外土地上に所有して占有している。 隣地は、事業所の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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目的外土地の概要（物件1建物の敷地）

目的外土地の登記内容は以下の通りである。

所在地番：須賀川市卸町22番

地目：宅地

地積：1,974.80㎡

所有者：協同組合須賀川卸センター

②土地の占有権原について

執行官の調べによると、登記上の所有者である協同組合須賀川卸センター（以下「組合」と表示）の代理人弁護士は、目的外土地22番の土地所有者は組合ではなく、平成10年4月1日に本件債務者兼物件建物所有者である法人に土地所有権が移転しているとの認識を表明している。一方、債務者兼物件建物所有者の破産管財人は、目的外土地の所有者は組合であり、占有権原は、条件付き使用借権であるとの認識を示しており、両者の主張に隔たりが見られる。

占有権原が賃借権の可能性もあるが、この場合、根抵当権に対抗できない賃借権になると考えられる。また、仮に占有権原を土地所有権とした場合、執行官の調べに基づく、法定地上権は成立しない。

本件では、平成10年4月に交わされた契約書及び同年11月に交わされた覚書の記載内容が理解しがたく、契約書等の解釈の仕方如何によって、占有権原も変わってくる。また、契約書に記載された売買代金の授受等に関する事実関係も不明な点が見られる。

以上のことを総合的に勘案して、本件の土地利用権等を場所的利益とし、評価を行う。

なお、占有権原をめぐる詳細については、執行官の現況調査報告書（「補充」を含む）を参照のこと。

③組合の定款等について

組合の弁護士の陳述（執行官の調べに基づく）によると、組合は須賀川卸団地一体の土地を所有・管理し、組合員の事業の用に供するために土地の賃借を行っている。組合員になるためには、定款の要件を満たす小規模事業者である必要があり、組合に加入する際には、出資金及び加入手数料が必要になるとのこと。また、組合員が組合に通常賦課金、特別賦課金及び経営研修会費を納入することで、組合が組合員に期間を定めずに土地を賃貸している。

物件所有者の場合は、出資金が353万円、加入手数料が出資金相当額、通常賦課金の年額が99.5万円、特別賦課金の年額が約57.5万円、経営研修会費が約5.7万円とのことである。

本物件の買受人は、組合の定款等に基づき、物件所有者と同程度の負担が生じる可能性がある。

④土地の利用状況等について

目的外土地である22番の土地上に物件1主である建物及び附属建物が建っているが、そのほか、敷地の北東端に変電設備、構築物（ガス庫）、ポンプ及び受水槽が存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
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55年7月6日 新築 経過年数：46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：着色亜鉛鉄板 外 壁：鋼製サイディング、モルタル吹付 天 井：ボード、現し等 内 壁：ボード、コンクリートブロック、現し等 床：コンクリート打放し、塩ビシート、鉄板等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：647.04㎡ 2階：539.25㎡ 計：1,186.29㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：事務所・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	建物賃借人が、利用して占有している。
特 記 事 項	○建物の損傷劣化について ・主に1階の内壁に破損や亀裂等の損傷が複数箇所見られる。 ・全体的に内壁の汚れ、柱の錆、床塗装の剥がれ等が見られ、経年劣化が進んでいる。 ・外観上は大きな損傷等はないが、下屋部分の錆が目立つ。 ○建物賃貸借契約の概要 賃借人：株式会社メディアパワー 占有権原：賃借権 契約始期：令和5年7月1日 契約期間：令和5年7月1日から令和5年9月30日までの3か月間 自動更新により、現在も賃貸借継続中 賃料：月額50,000円（消費税を除く） ○利用状況等 賃借人が主に倉庫として利用している。内部には機械器具目録の通り、簡易な天井クレーンとリフト2台が設置されている。北東端の倉庫部分には、釜戸のようなものが設置されている。

特 記 事 項	○アスベスト使用リスクについて 物件1主である建物は、昭和55年に建てられた鉄骨造の建物であり、アスベストが使用されているリスクがある。目視では、屋根裏の断熱材がむき出しになっているが、吹付材ではないように見える。アスベスト使用の有無は不明であるが、本件ではリスク要因として、市場性修正の箇所において減価を行う。
----------------	--

(物件1)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成23年8月19日 新築 経 過 年 数 : 15年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : 鋼製サイディング 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : コンクリート打放し 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	28.00㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 乾燥場 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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、空家として占有している。
特 記 事 項	○建物の損傷劣化について 外観上、損傷劣化等は特に見られなかった。 ○利用状況等 現在は空家であるが、従前は食品工場附属の乾燥場として利用されていたものと推定される。

(物件1)

区 分	附属建物符号 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) : 平成26年5月27日 新築 経 過 年 数 : 12年 経済的残存耐用年数 : 18年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : ガルバリウム鋼板、アスファルトルーフィング等 外 壁 : 鋼製サイディング 天 井 : ボード、ビニールクロス、化粧石膏ボード等 内 壁 : ボード、金属成形板、ビニールクロス等 床 : コンクリート打放し、フローリング、カーペット等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 348.50㎡ 2 階 : 278.00㎡ 計 : 626.50㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 工場・事務所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、空家として占有している。
特 記 事 項	○建物の損傷劣化について ・大きな損傷等は見られないが、階段部分の内壁に亀裂が見られる ・玄関ポーチの外階段に亀裂が見られる。 ○利用状況等 1階部分は食品関係の工場(加工場)であったと思われ、機械器具目録記載のエアシャワーが備え付けられ、特殊な造りとなっている。2階は事務室や会議室等となっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1の敷地（目的外土地）

物件1の敷地（目的外土地）について更地価格を算出し、これに建付減価を施して、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
目的外 土地	32,100	0.92	1,974.80	0.80	46,660,000

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 須賀川(県)5-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 40,400\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 126 & = & 32,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件：100%

◇地域格差：街路条件：105%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：120%（繁華性の程度）

行政的條件：100%

格 差 率：126%

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：92%（二方路、規模）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：92%

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1 (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
主である 建物	110,000	1,186.29	0.02	2,610,000
附属1	100,000	28.00	0.17	480,000
附属2	200,000	626.50	0.37	46,360,000
物件1合計				49,450,000

ウ 現 価 率

	主である建物	附属符号1	附属符号2
a 経過年数	46年	15年	12年
b 経済的残存耐用年数	0年	5年	18年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	40%	40%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	2%	17%	37%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、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
目的外 土地	46,660,000	1.00	0.10	場所的利益	4,670,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 目的外土地1の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、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	49,450,000	+ 4,670,000	1.00	0.70	0.60	22,730,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 特にない。

エ 市 場 性 修 正 : 本物件のうち、主である建物については、アスベスト使用リスクがあること。また、土地利用権が判然としないこと、組合の定款により買受人が小規模事業者等に制約される可能性があること等により、市場性修正を施した。

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 須賀川(県)5-4

所 在 : 須賀川市卸町55番
価 格 : 40,400円/㎡
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約1.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 320㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側22m県道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
準工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 営業所、店舗等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 7,543,906円（主である建物）
638,206円（附属建物符号1）
68,075,617円（附属建物符号2）

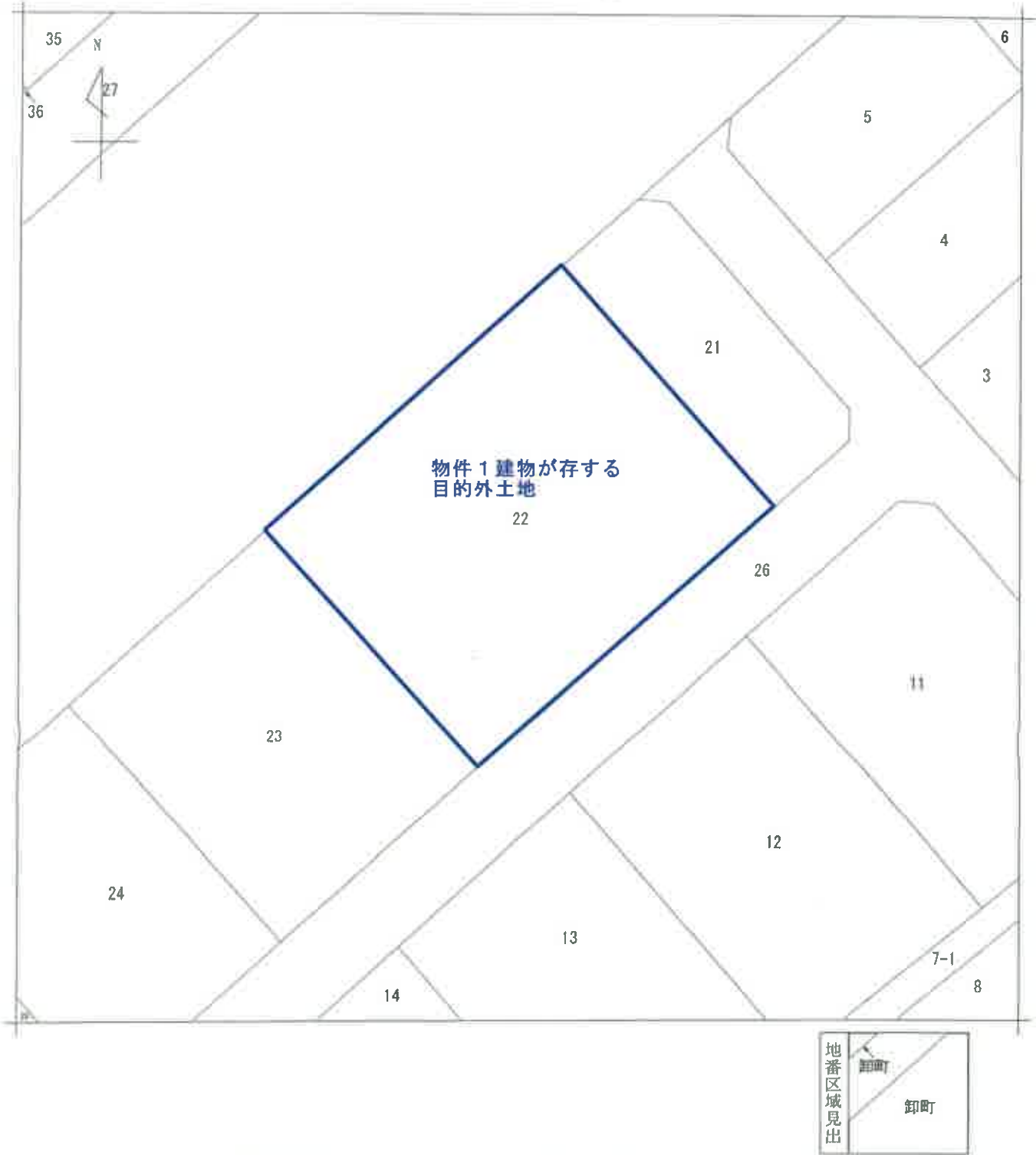
第7 附属資料

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
機 械 器 具 等 配 置 図

以 上

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小



請 求 部 分	所 在	須賀川市卸町				地 番	22番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和59年11月16日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和63年8月22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。

登記年月日：平成11年3月24日

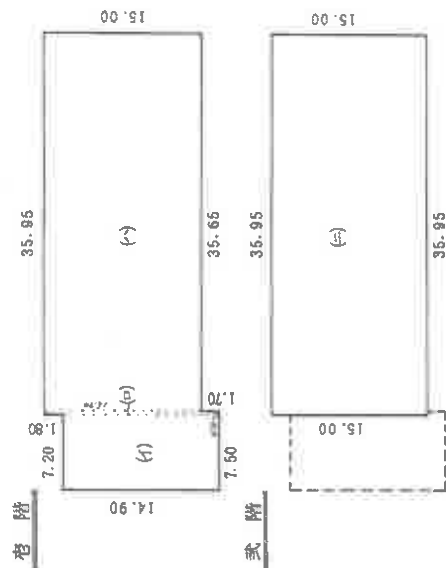
05922273

各階平面図

家屋番号 22番

建物各階平面図

建物の所在 須賀川市御町22番地



床面積求積表

巻階				
(イ)	14.90	×	7.20	= 107.2800
(ロ)	16.70	×	0.30	= 5.0100
(イ)	15.00	×	35.95	= 534.7500
計				647.0400

床面積 647.04 m²

式階

(イ)	15.00	×	35.95	= 539.2500
-----	-------	---	-------	------------

床面積 539.25 m²



27 道

10

物件1主である建物

21

22

23

26 道

12

13

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

11年3月12日(印)

作製者 土地家屋調査士

(福島県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を補明した図面である。
令和6年10月22日 福島地方裁判所支部 登記官

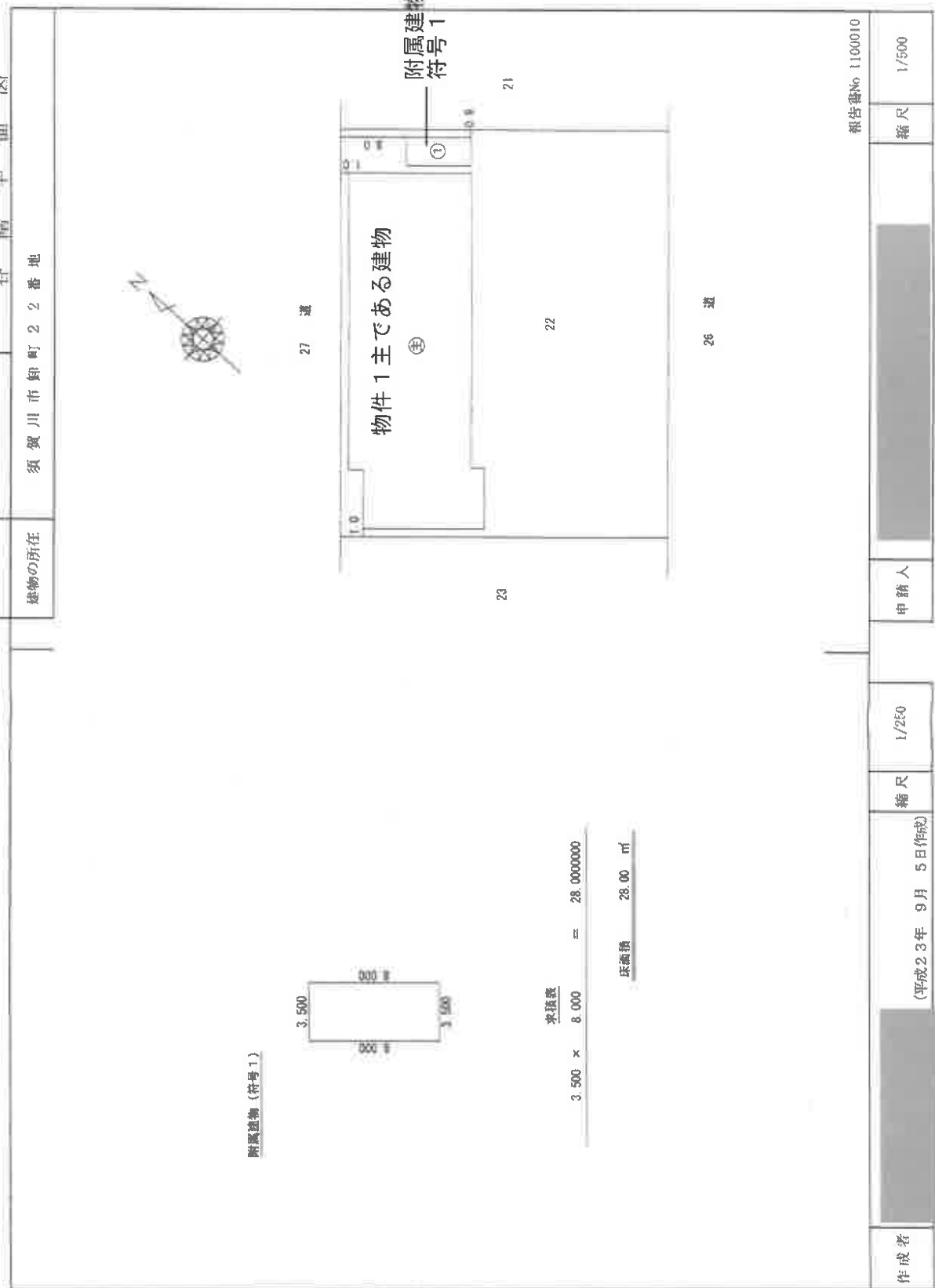
登記官

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6年10月22日 福島地方方法務局郡山支局

各階平面図

建物平面図

家屋番号	22番
建物の所在	須賀川市卸町22番地



登記年月日：平成26年6月20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6年10月22日 福島地方裁判所 郡山支部

登記官

各階平面図

建物平面図

家屋番号

22番

須賀川市御町22番地

建物の所在

附属建物(符号2)



求積表	
0.500 × 3.000	= 1.5000
0.500 × 4.000	= 2.0000
2.500 × 10.000	= 25.0000
20.000 × 16.000	= 320.0000
計	348.5000

床面積 348.50 m²



求積表	
15.500 × 16.000	= 248.0000
3.000 × 10.000	= 30.0000
計	278.0000

床面積 278.00 m²

27 道

26 道

物件1主である建物

附属建物
符号1

附属建物
符号2

報告書No. 1400024

作成者

(平成26年 6月16日作成)

縮尺

1/500

申請人

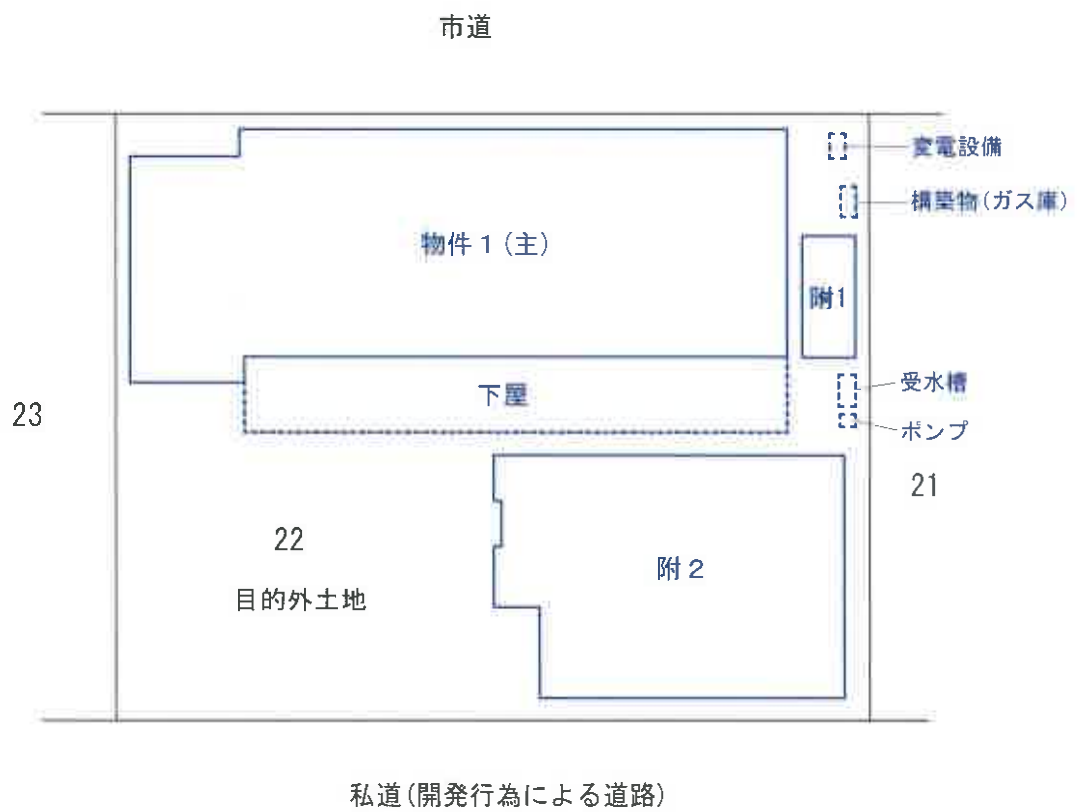
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



1/500



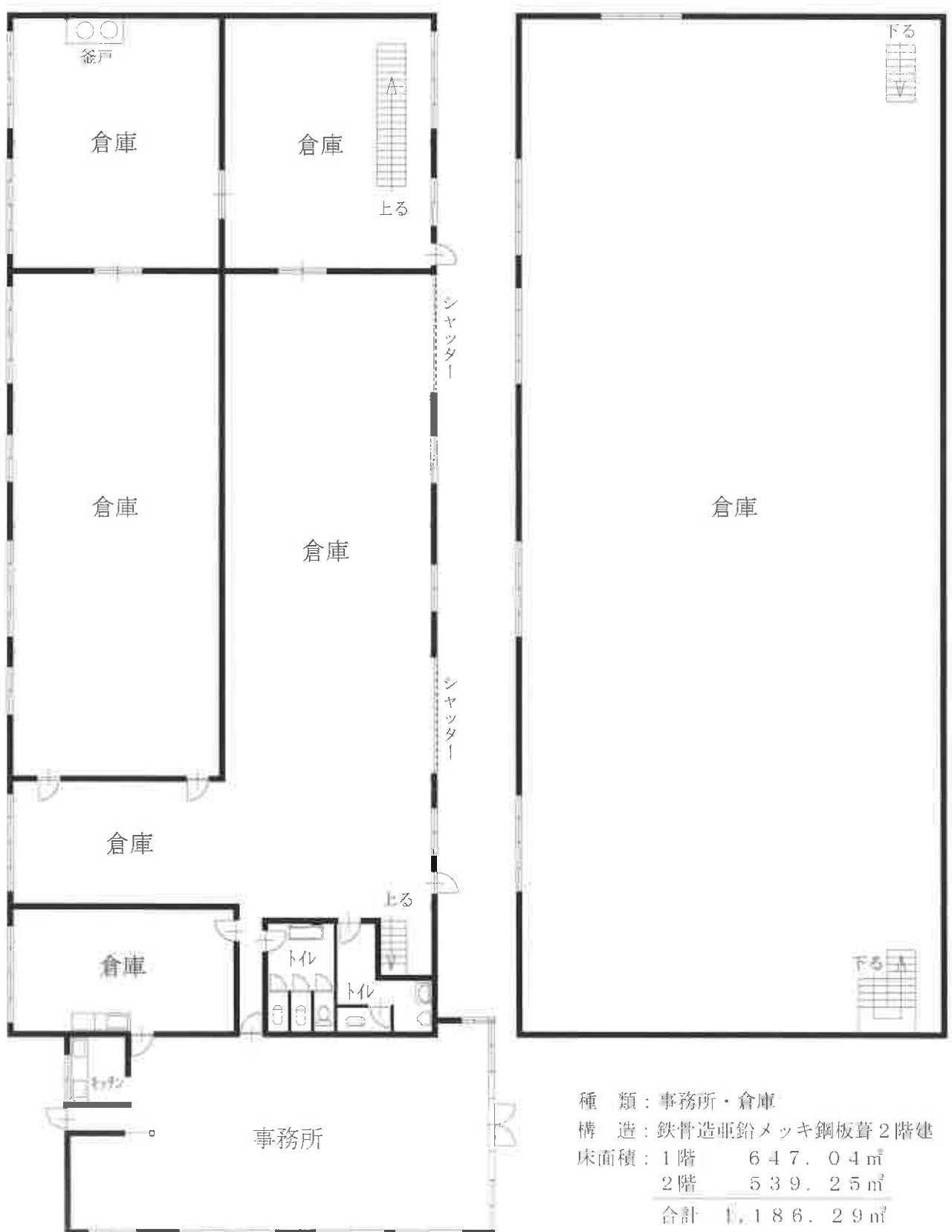
建物間取図

物件 1 主である建物

1/200

1 階

2 階



建物間取図

附属建物符号 1



種 類：乾燥場
構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：28.00㎡



1/200

附属建物符号 2

種 類：工場・事務所
構 造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根2階建
床面積：1階 348.50㎡
2階 278.00㎡
合計 626.50㎡

※部屋名は設計図面を参照した。

1 階



2 階



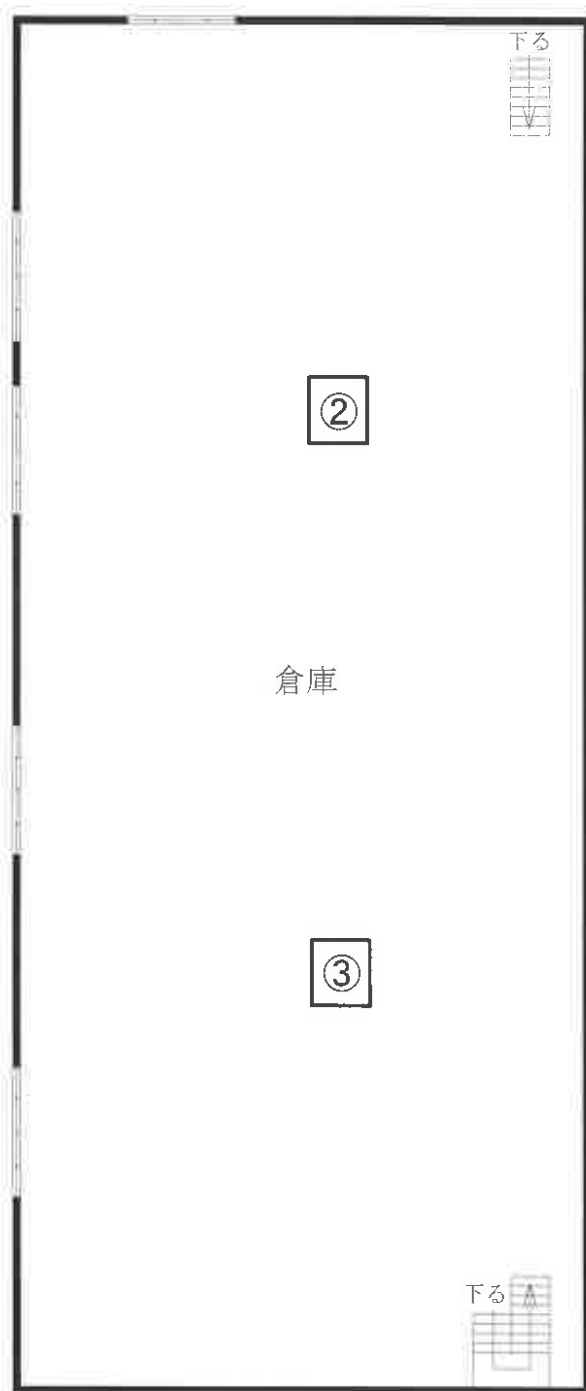
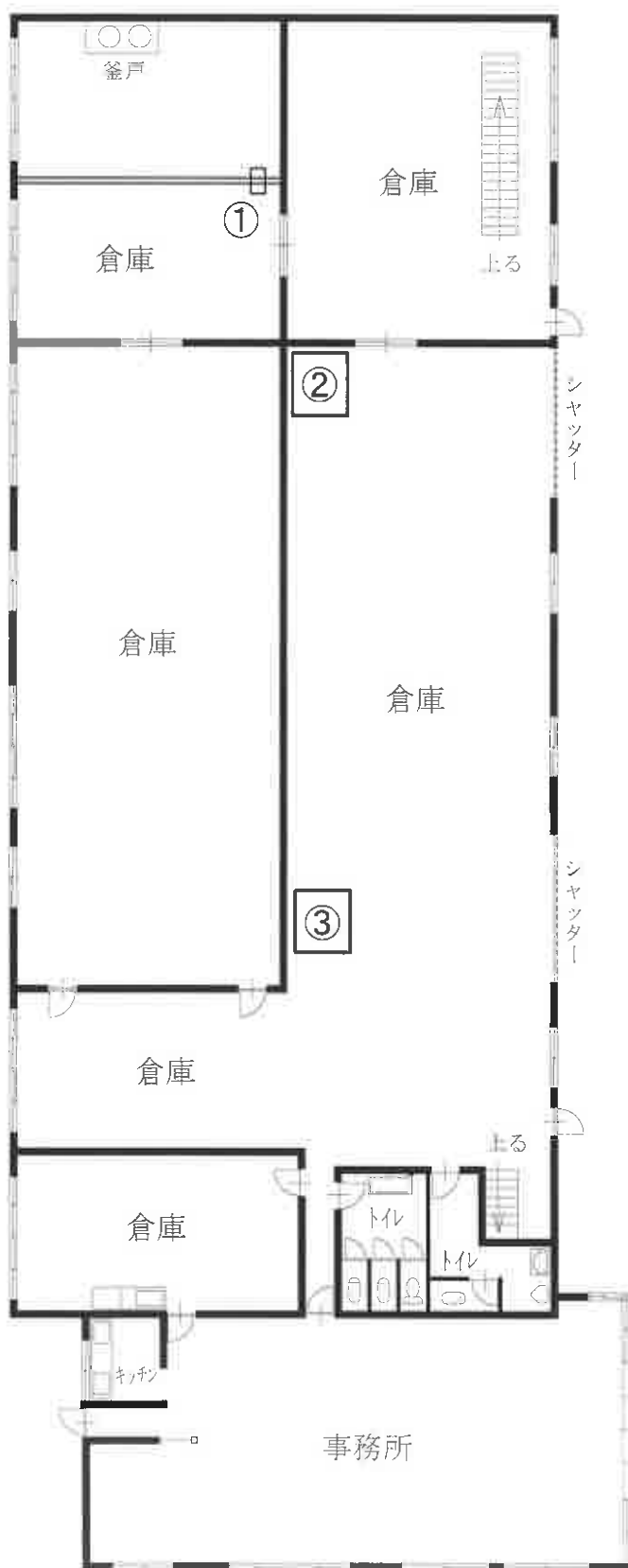
機械器具等配置図

物件 1 主である建物

1/200

1 階

2 階



機械器具等

- ①天井クレーン
- ②リフト
- ③リフト

機械器具等配置図

附属建物符号 2

