

【注意】令和7年(ケ)第35号

・物件番号 6～9

本件は、複数の単位に分けて売却しています。
入札を申し込む際は、必ず物件番号を明記してください。
物件番号がない場合には、その入札の申し込みが無効となる
おそれがあります。

このファイルには、他の単位についての記載も含まれて
いますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 13日 午前 9時30分 場 所 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 3月18日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

6 所 在 西白河郡矢吹町本町
 地 番 7番
 地 目 宅地
 地 積 359.68平方メートル

7 所 在 西白河郡矢吹町本町
 地 番 7番2
 地 目 宅地
 地 積 91.39平方メートル

8 所 在 西白河郡矢吹町本町7番地
 家屋 番号 7番の2
 種 類 旅館
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 126.87平方メートル
 2階 112.06平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造
 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建
 床 面 積 1階 約349.46平方メートル
 2階 約377.78平方メートル
 3階 約240.49平方メートル
 4階 約 17.51平方メートル

物件9建物を合棟

物 件 目 録

9 所 在 西白河郡矢吹町本町7番地

家屋 番号 7番の3

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造陸屋
根4階建

床 面 積

1階	159.99	平方メートル
2階	159.99	平方メートル
3階	159.99	平方メートル
4階	5.45	平方メートル

(現況)

物件8建物に合棟

物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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6~9】

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

【物件番号8, 9】

売却対象外の土地(地番6番2)の東側の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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6~9】

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6】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号7番)の登記が存在する。

【物件番号8, 9】

本件建物8と同9につき、両建物が合棟され一体として利用されている。

《 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、B I T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

6 所 在 西白河郡矢吹町本町
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 359.68平方メートル

7 所 在 西白河郡矢吹町本町
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 91.39平方メートル

8 所 在 西白河郡矢吹町本町7番地
家屋 番号 7番の2
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 126.87平方メートル
2階 112.06平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造
陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積 1階 約349.46平方メートル
2階 約377.78平方メートル
3階 約240.49平方メートル
4階 約 17.51平方メートル

物件9建物を合棟



物 件 目 録

9 所 在 西白河郡矢吹町本町7番地

家屋 番号 7番の3

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造陸屋
根4階建

床 面 積

1階	159.99	平方メートル
2階	159.99	平方メートル
3階	159.99	平方メートル
4階	5.45	平方メートル

(現況)

物件8建物に合棟



令和 7 年（ケ）第 3 5 号
令和 7 年 9 月 2 日受理
令和 7 年 1 1 月 2 5 日提出

現況調査報告書

(物件 6 ～ 9)

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍戸 真

(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

- 6 所 在 西白河郡矢吹町本町
地 番 7番
地 目 宅地
地 積 359.68平方メートル
所有者 A
- 7 所 在 西白河郡矢吹町本町
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 91.39平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 西白河郡矢吹町本町7番地
家屋番号 7番の2
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 126.87平方メートル
2階 112.06平方メートル
所有者 A
- 9 所 在 西白河郡矢吹町本町7番地
家屋番号 7番の3

物 件 目 録

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造陸屋根
4階建

床面積 1階 159.99平方メートル
2階 159.99平方メートル
3階 159.99平方メートル
4階 5.45平方メートル

所有者 A

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6、7
現況地目	■宅地(物件6、7) □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	
建物	物件8・9
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:木・鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺4階建 ■床面積:1階 349.46平方メートル(概測) 2階 377.78平方メートル(概測) 3階 240.49平方メートル(概測) 4階 17.51平方メートル(概測)
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 旅館(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	物件9は物件8と合体し、一棟の建物となっている 建物の一部が物件3(本町6番2)に越境している
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
<p>■ 債務者兼物件6～9 所有者破産管財人</p>	<p>1 私は、本件債務者会社及び代表者個人の破産管財人です。</p> <p>2 本件債務者は令和6年1月25日午後3時に福島地方裁判所郡山支部において破産手続開始決定されており、現在も破産手続中です。本件物件6～9についても、破産手続から放棄はしていません。</p> <p>3 本件物件8・9の建物の鍵は私が保管しています。現地調査の際は、私と債務者会社代表者兼物件6～9の所有者の配偶者Cが立ち会う予定です。</p> <p style="text-align: right;">(9月17日電話で事情聴取)</p>
<p>■ C (債務者会社代表者兼物件所有者の配偶者)</p>	<p>1 私は、本件債務者会社の代表者及び物件6～9の所有者であるAの配偶者です。</p> <p>2 Aは、令和3年11月から施設に入所中です。</p> <p>3 旅館業は、代表者Aの父で先代の社長であるBが、昭和33年ころ割烹旅館日活という屋号で営業を開始したと聞いています。物件8・9を建てたのは昭和41年3月です。</p> <p>4 その後、平成23年8月にBが亡くなり、物件6～9は全てAが相続しています。</p> <p>5 いつごろからか分かりませんが、割烹旅館日活の経営は、Aの妹であるDが行うようになりました。Dが経営を行うようになってから、割烹旅館日活の経営について詳しいことは分かりませんが、Aは物件6～9の賃料等は貰っていないはずです。</p> <p>6 東日本大震災やコロナの影響もあって、割烹旅館日活の業績は落ち込み、令和2年ころには営業は終了したと思います。</p> <p>7 Dは、営業終了後も物件8・9で生活していましたが、令和4年6月に亡くなり、それ以降は、空き家となっています。</p> <p>8 割烹旅館日活の建物が公簿上、物件8と物件9の2棟に分かれているとのことですが、元々1つの建物だと思っていましたので、詳しいことは分かりません。</p> <p>9 公簿上、物件6(7番)上に、第三者名義の建物(家屋番号:7番、種類:居宅、構造:木造杉皮葺平家建、床面積:49.58平方メートル)があることになっているそうですが、詳しいことは分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(10月9日物件所在地で面談し事情聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

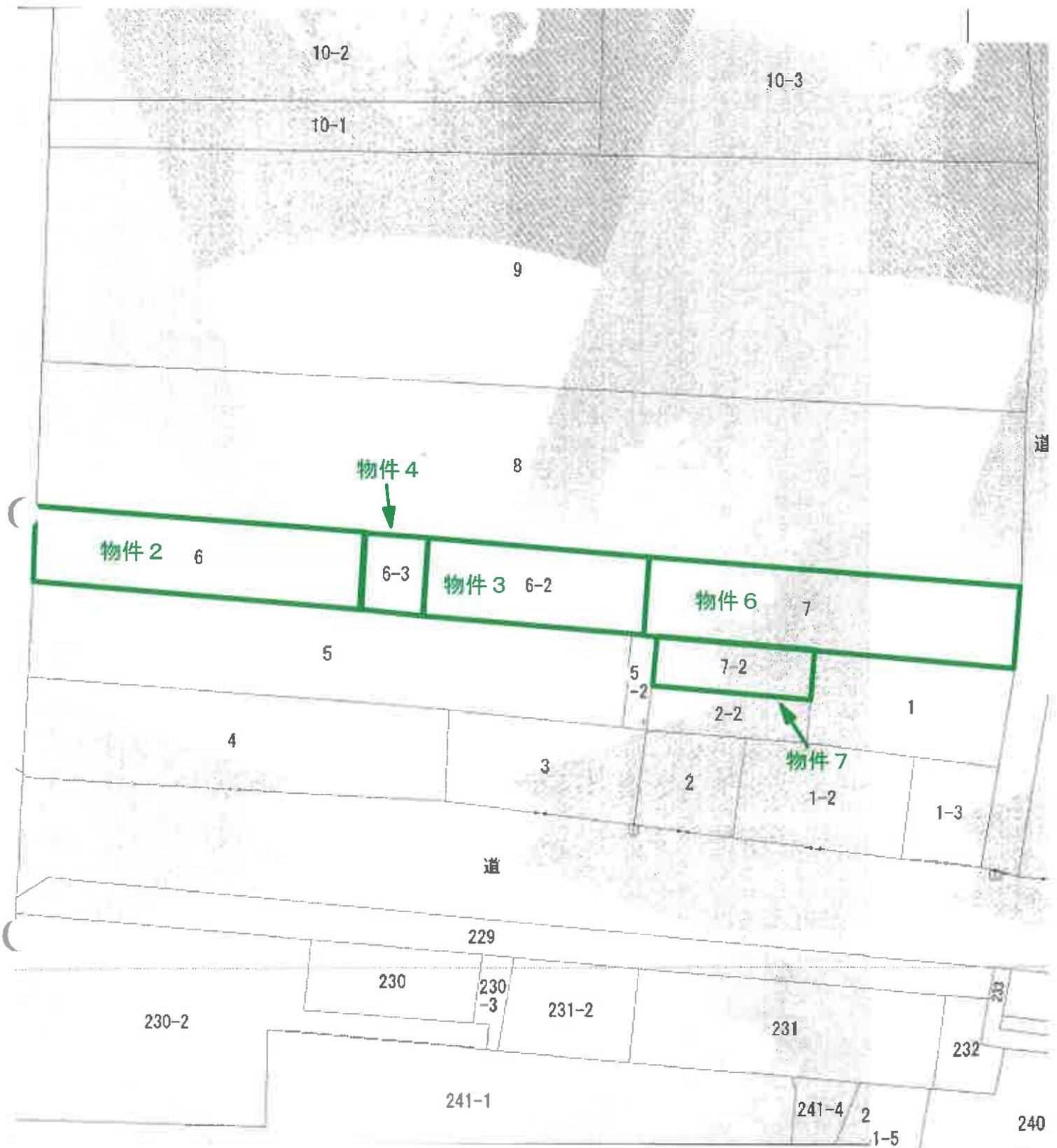
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、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6の土地の東側は、舗装された町道「本町9号線」（幅員約4.7メートル、建築基準法第42条1項1号道路）に接している他、西側6番2はAが所有する宅地（物件3）である。また、物件7の西側に接する5番2、南側に接する2番2及び1番並びに物件6の北側に接する8番の各土地は、それぞれ第三者が所有する宅地である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件6、7土地について
 - ア 敷地目いっぱい物件8・9が建てられている。隣地との境界は、境界杭等が無く確認できなかった。特に、西側の物件3（本町6番2）との境界は、草木が鬱蒼と茂っていることや、所有者が同じで一体として利用されていたことから、確認できなかった。
 - イ 公簿上、物件7上に第三者名義の建物（家屋番号：7番、種類：居宅、構造：木造杉皮葺平家建、床面積：49.58平方メートル）があることになっているが、現況は滅失している。
 - (2) 物件8・9建物について
 - ア 公簿上、物件8（家屋番号：7番の2）と物件9（家屋番号：7番の3）は、別々な建物としてそれぞれ昭和41年3月に保存登記されているが、現況は合体し一体の建物となっている。
 - イ これらの建物がいつごろ合体したかは不明であるが、矢吹消防署が保管している昭和58年5月に設計事務所作成の割烹旅館日活の平面図では、既に物件8と物件9が合体したものになっており、矢吹消防署も1個の建物という認識であった。よって、遅くとも昭和58年ころには合体していたものと推認する。
 - ウ 物件8及び物件9とも少なくとも築後60年近く経過している。令和2年ころ営業を停止し、以降は空き家となっていることもあり、建物全体の老朽化による痛みや劣化が顕著である。
 - エ 特に、本件建物の屋上防水層に経年劣化による亀裂が入っており、3階東側及び南側廊下では天井板の剥離や壁には雨漏りによる染みやカビ汚れが見られる。また、各階の客室や階段、廊下においても、天井板が外されている、壁紙が剥がれている、床の汚れ、歩くと沈む箇所、東日本大震災によるものと思われる壁の亀裂などが多数の箇所で確認された。
 - オ 外壁基礎部分に亀裂が入っている。
 - カ 建物の一部が本件物件3（本町6番2）に越境している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

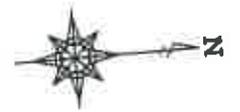
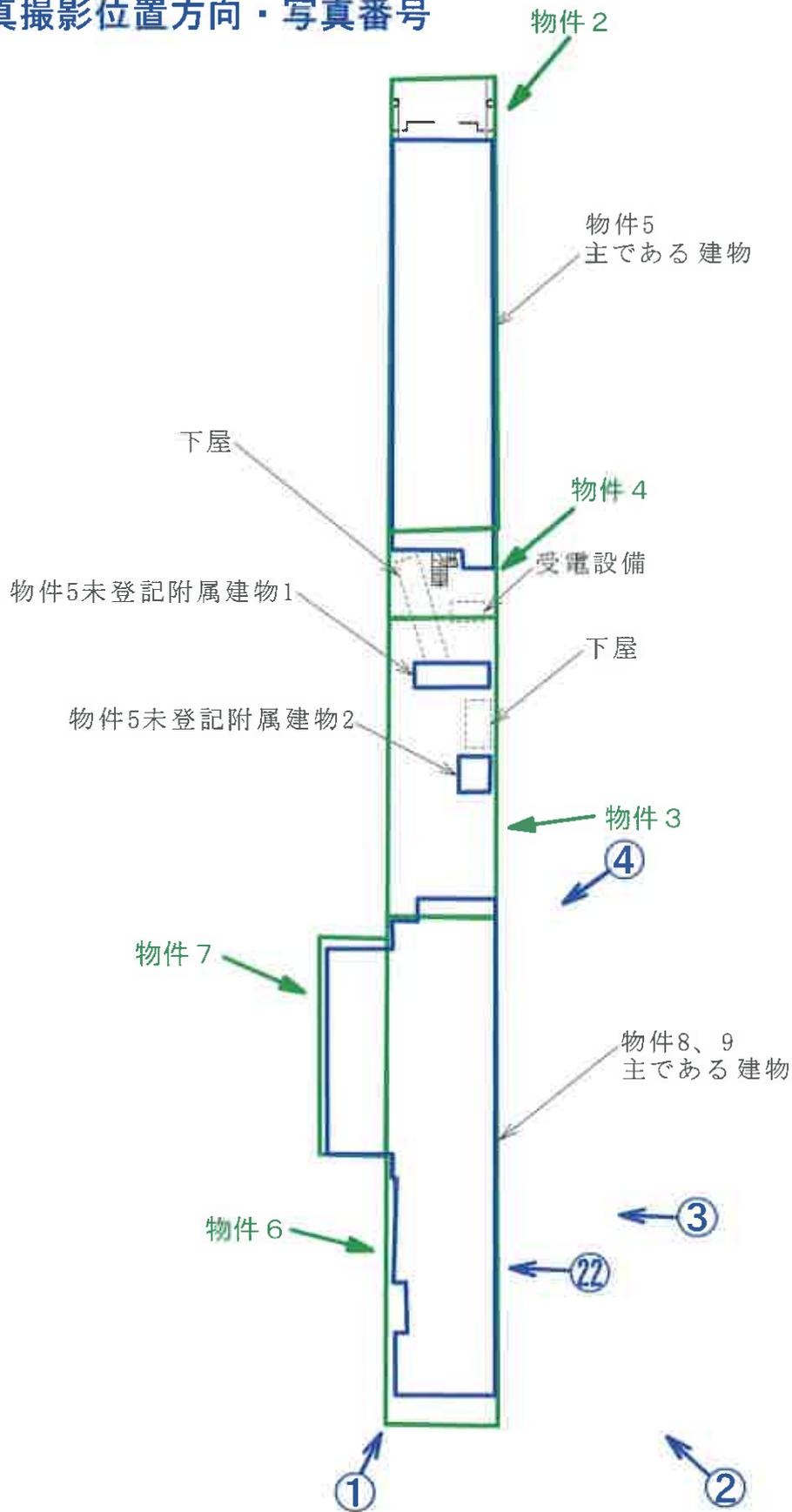
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月3日(水) : - :	執行官室	矢吹町役場税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(9月11日無い旨回答あり)
R7年9月3日(水) : - :	執行官室	福島地方法務局白河支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付(9月11日受領)
R7年9月9日(火) 16:00-16:10	物件所在地	物件2~9確認、占有調査、写真撮影
R7年9月12日(金) : - :	執行官室	矢吹消防署及び福島県県南保健所に対し、物件5、8及び9について、建物間取り図を交付申請(9月19日福島県県南保健所から受領)
R7年9月17日(水) 9:10-9:20	執行官室	債務者の破産管財人から電話で事情聴取
R7年9月18日(木) 9:30-9:40 14:10-14:20	矢吹消防署	矢吹消防署に赴き建物間取り図面を借用(執行官室で写しを取った後に返還)
R7年10月9日(木) 12:00-14:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者 占有者 関係人から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年10月9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、立会人を立ち合わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



配置図

物件 8、9 主である建物 間取図



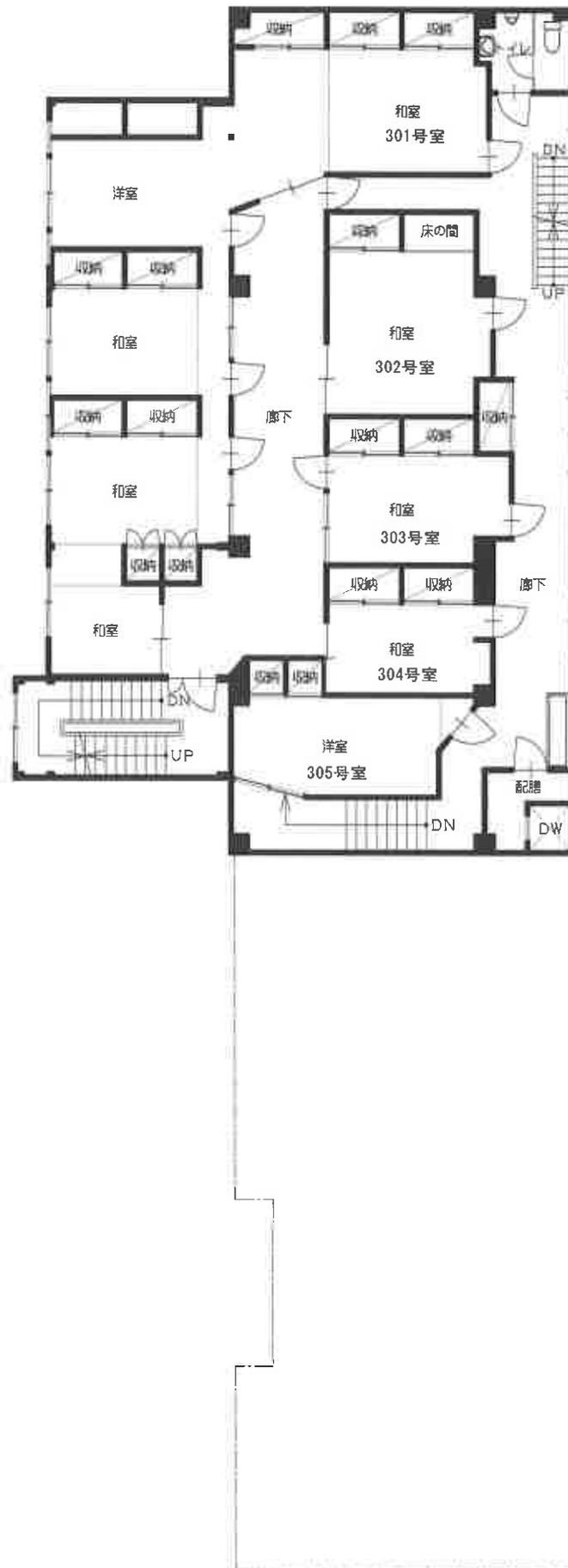
1階平面図

物件 8、9 主である建物 間取図



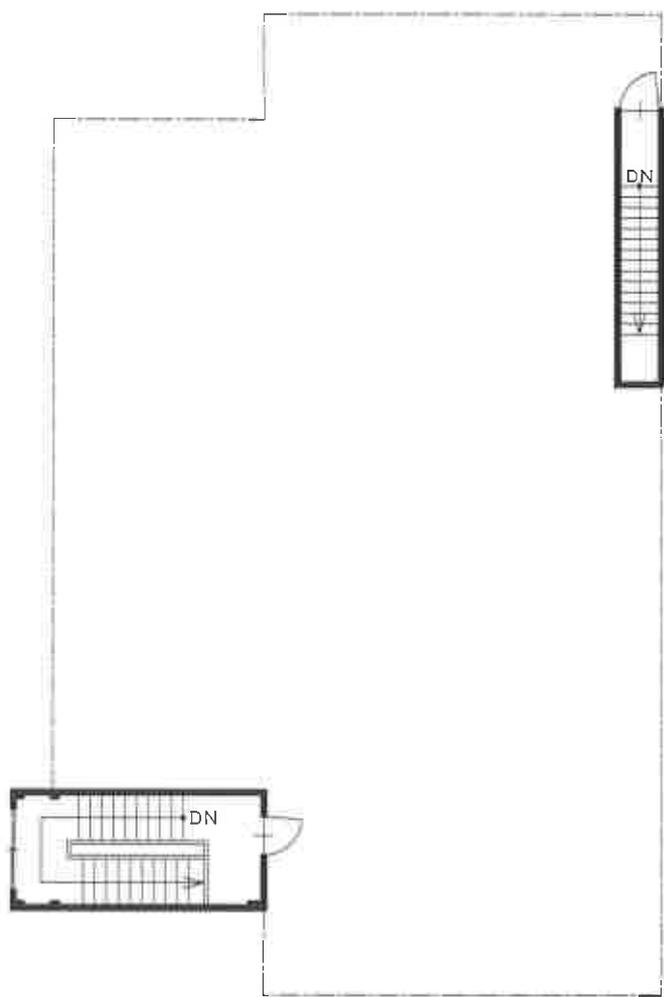
2階平面図

物件 8、9 主である建物 間取図



3階平面図

物件 8、9 主である建物 間取図



R階平面図

(12 枚目)

物件8・9(物件9部分)

物件8・9(物件8部分)



物件6

No. 1

物件8・9(物件8部分)

物件8・9(物件9部分)



物件6

No. 2

物件8・9(物件8部分)

物件8・9(物件9部分)



No. 3

物件8・9(物件8部分)

物件8・9(物件9部分)



No. 4



No. 5

物件8・9:1階 玄関ホールの状況



No. 6

物件8・9:1階 帳場の状況



No. 7

物件8・9:1階 帳場の天井の状況



No. 8

物件8・9:1階 厨房の状況



No. 9

物件8・9:1階 南側浴室の状況



No. 10

物件8・9:1階 食堂の状況



No. 11

物件8・9:1階 中廊下の壁の亀裂



No. 12

物件8・9:2階 和室(115号室)の状況



No. 13

物件8・9:2階 廊下の壁の状況



No. 14

物件8・9:2階 北西側階段の壁の剥離



No. 15

物件8・9:2階 南西側廊下の状況



No. 16

物件8・9:2階 和室(121号室)の状況



No. 17

物件8・9:3階 和室(301号室)の天井の状況



No. 18

物件8・9:3階 南側和室の状況



No. 19

物件8・9:3階 北側廊下の状況



No. 20

物件8・9:3階 北側廊下の天井の状況



No. 21

物件8・9:R階 屋上防水層の状況



No. 22

物件8・9:外壁基礎部分の亀裂の状況

令和7年(ケ)第35号
令和7年10月9日現地調査
令和7年12月1日評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書

(4の3 物件6～9)

評価人 不動産鑑定士
石田 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,950,000円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金1,480,000円
物件7 (土地)	金380,000円
物件8・9 (建物)	金3,090,000円
	(物件8 金1,020,000円)
	(物件9 金2,070,000円)

- 1 一括価格は、物件6～9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6、7の内訳価格は、物件8、9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8、9の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件8・9の内訳価格の下段に括弧で記載した物件毎の価格は、合体した物件8・9の価格を物件毎の登記延床面積の割合により算出した価格である。

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)
6	所在地 地目 地積	西白河郡矢吹町本町 7番 宅地 359.68m ²	
7	所在地 地目 地積	西白河郡矢吹町本町 7番2 宅地 91.39m ²	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西白河郡矢吹町本町7番地 7番の2 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 126.87m ² 2階： 112.06m ² 計： 238.93m ²	木・鉄筋コンクリート・補強 コンクリートブロック造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建 1階： 349.46m ² (概測) 2階： 377.78m ² (概測) 3階： 240.49m ² (概測) 4階： 17.51m ² (概測) 計： 985.24m ² (概測)

9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西白河郡矢吹町本町7番地 7番の3 旅館 鉄筋コンクリート・ 補強コンクリートブロック造 陸屋根4階建 1階： 159.99㎡ 2階： 159.99㎡ 3階： 159.99㎡ 4階： 5.45㎡ 計： 485.42㎡	物件8と合体
番号	特 記 事 項		
	物件8主である建物と物件9主である建物は合体しているため、「物件8・9主である建物」として表記する。		

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6、7）

位置・交通	JR東北本線「矢吹」駅の西方約80m（道路距離、以下同じ。） 矢吹町役場まで約1.7km	
付近の状況	県道北側背後に旅館や倉庫等が建ち並ぶ中に駐車場や住宅も見られる。	
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	非線引都市計画区域 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なし
画地条件	間口約9m、奥行約40m 長方形、中間画地、概ね平坦 東側道路とほぼ等高。 西側、南側、北側隣地とほぼ等高。	
接面道路の状況	東側 幅員約4.7m 舗装町道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件6、7土地所有者が、本件土地上に物件8・9建物を所有し、占有している。隣地は、遊技場、戸建住宅、駐車場。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 上水道について

東側道路内に上水道管150mm、西側道路内に上水道管100mmが敷設されている。東側上水道管より隣接地8番へ分岐した共同管50mm（所有者不明）より、物件6土地内へ引込み管40mmが分岐している。量水器は13mmが設置されている。共同管については、物件6、7の土地の外、5軒で利用されているとの事。

② 下水道について

東側道路内にそれぞれ下水道管が敷設されており、物件6土地内に公共枿が設置されている。公共下水道受益者負担金は納付済み。

③ 目的外土地について

物件6土地の西側に目的外土地（本件売却対象外の物件3）が存し、物件8・9主である建物の敷地の一部として、物件6、7土地と一体使用されている。

目的外土地（本件売却対象外の物件3）	
所在：	西白河郡矢吹町本町
地番：	6番2
地目：	宅地
地積：	209.26 m ² （登記地積）
所有者：	A

④ 目的外建物について

上記目的外土地上に目的外建物（本件売却対象外の物件5建物の未登記附属建物）が2棟存している。未登記建物のため、面積については概測である。

目的外建物1	
所在：	西白河郡矢吹町本町6番地2
家屋番号：	物件5未登記附属建物1
種類：	店舗
構造：	木造
床面積：	1階 10.77 m ²
建築時期：	昭和62年12月13日と推定
所有者：	株式会社ホテルニュー日活

目的外建物2	
所在：	西白河郡矢吹町本町6番地2
家屋番号：	物件5未登記附属建物2
種類：	物置
構造：	コンクリートブロック造
床面積：	1階 6.19 m ²
建築時期：	昭和62年12月13日と推定
所有者：	株式会社ホテルニュー日活

④ その他

登記上、物件6土地上に第三者名義の以下の建物が存するが、現況は滅失している。

所 在：	西白河郡矢吹町本町 7 番地
家屋番号：	7 番
種 類：	居宅
構 造：	木造杉皮葺平家建
床面積：	1階 49.58 m ²

2 建物の概況及び利用状況（物件8・9）

区 分	物件8・9 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（推定）：昭和41年3月日不詳 新築 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構造：木・鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造 屋根：陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：窯業系サイディング張り、モルタル塗りの上リシン吹付 天井：和風天井、ビニールクロス貼り等 内壁：ビニールクロス貼り、繊維壁等 床：畳敷き、ビニール床シート貼り 設備：電気・給排水衛生設備 その他：
床面積	1階：349.46㎡ 2階：377.78㎡ 3階：240.49㎡ 4階：17.51㎡ 計：985.24㎡ *現況概測による。
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	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	物件8、9建物所有者が、旅館（空き家）として占有している。
特記事項	①物理的損傷について 経年劣化等による床や内壁の汚損・損傷の外、床の一部が沈むこと、内壁の一部が剥離していること、天井の一部が破損していることを確認した。 ②建築年月日について 債務者からの聴取に基づく。 ③建築確認 物件8、9建物について、建築確認の記録は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6、7（土地）

目的土地及び目的外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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	22,700	0.86	359.68	0.90	6,320,000
7	22,700	0.86	91.39	0.90	1,610,000
目的外 土地	22,700	0.86	209.26	0.90	3,680,000

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 矢吹5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 24,800\text{円/m}^2 & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 22,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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）

交通接近条件：99%（中心部への接近性）

環境条件：105%（繁華性、周辺の利用の状態等）

行政的條件：100%

格差率：109%

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：86%（奥行長大、規模）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：86%

ウ 地積：登記地積

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 8、9 (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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
8・9	270,000	985.24	0.02	5,320,000

ウ 現 価 率 :

物件 8・ 9 主	a 経過年数	60年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	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
6	6,320,000	1.00	0.35	法定地上権	2,210,000
7	1,610,000	1.00	0.35	法定地上権	560,000
目的外 土地	3,680,000	0.39	0.35	法定地上権	500,000
合計					3,270,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件8・9建物の土地利用権が及ぶ範囲を物件6、7については土地の全範囲、目的外土地については物件8・9建物が同土地にはみ出している部分の建築面積(10.75㎡)と目的外土地に存する目的外建物2棟の建築面積合計(16.96㎡)の比率より査定した。

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 (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
6	6,320,000	- 2,210,000	/	0.60	0.60	1,480,000
7	1,610,000	- 560,000	/	0.60	0.60	380,000
8・9	5,320,000	+ 3,270,000	1.00	0.60	0.60	3,090,000
一括価格(合計)						4,950,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、①特殊用途の旅館及びその敷地であり有効需要が限定的であること、②建物の維持管理状も劣り、これを使用可能な状態にするには多額の修繕費用または取り壊し費用が発生する可能性があること、③物件8・9建物の一部が目的外土地上に存すること、④上水道が隣接する目的外土地(物件2~4)との一体利用を前提に引き込まれていること等の理由により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 第2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 矢吹5-1

所 在 : 福島県西白河郡矢吹町中町2 1 2番
価 格 : 24,800円/m²
位 置 : 「矢吹」駅まで道路距離で約300m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 371m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東10.0m町道 北 側道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率 80% 容積率 400%
地域の概要 : 飲食店、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域

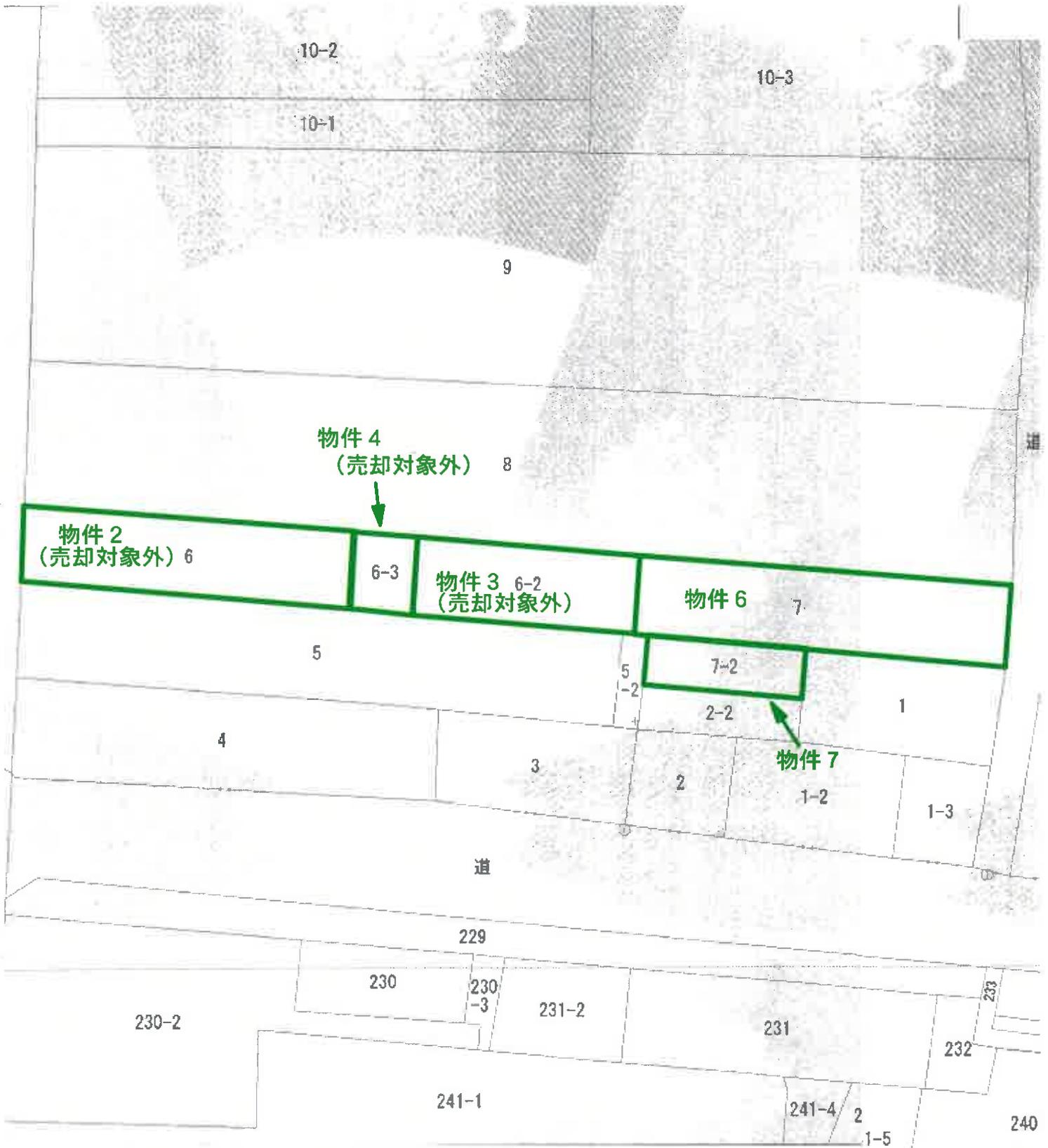
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件6 : 4,540,960円
物件7 : 1,153,798円
物件8 : 215,088円
物件9 : 4,641,844円

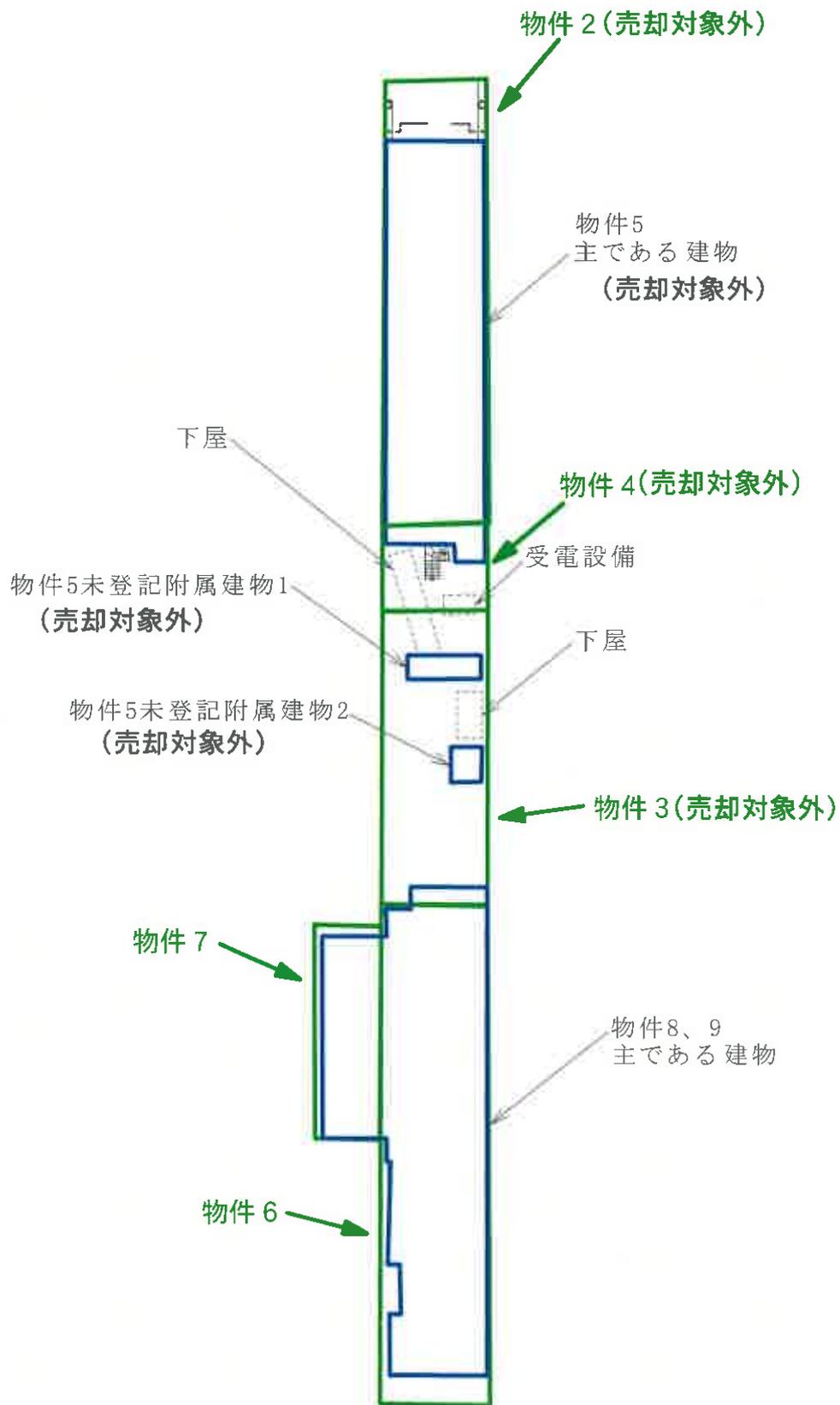
第7 附属資料

公 図
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

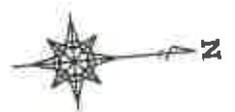
以 上



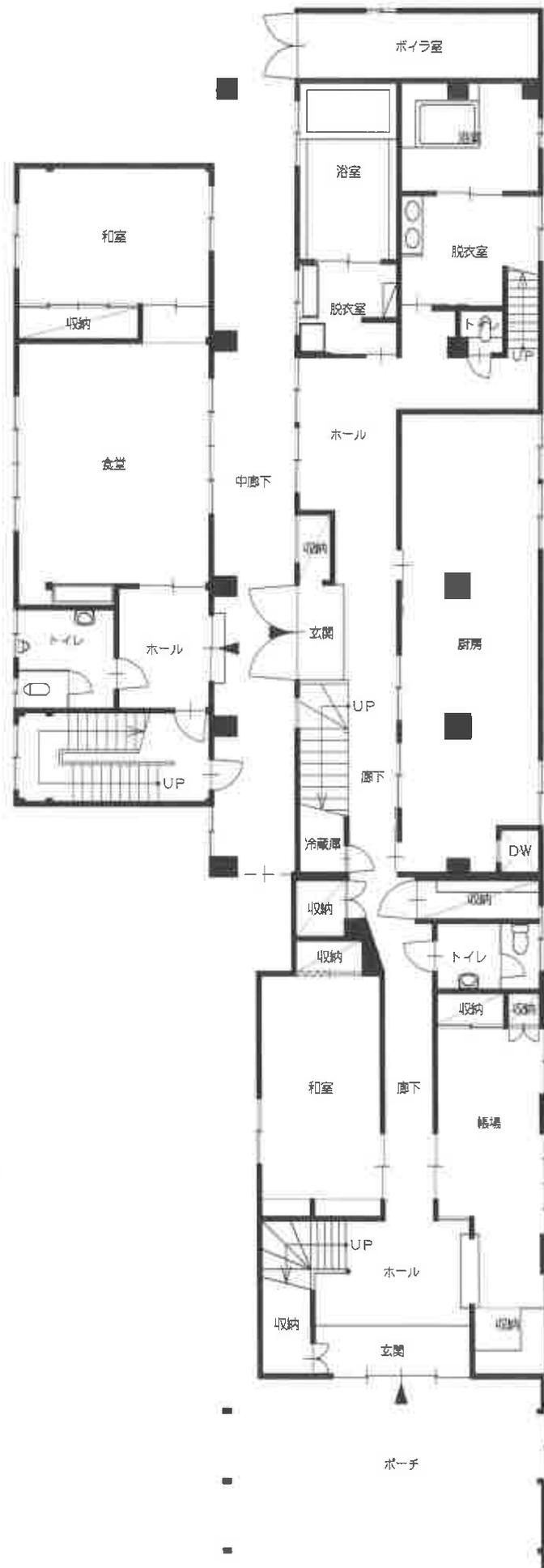
土地建物位置関係図



配置図



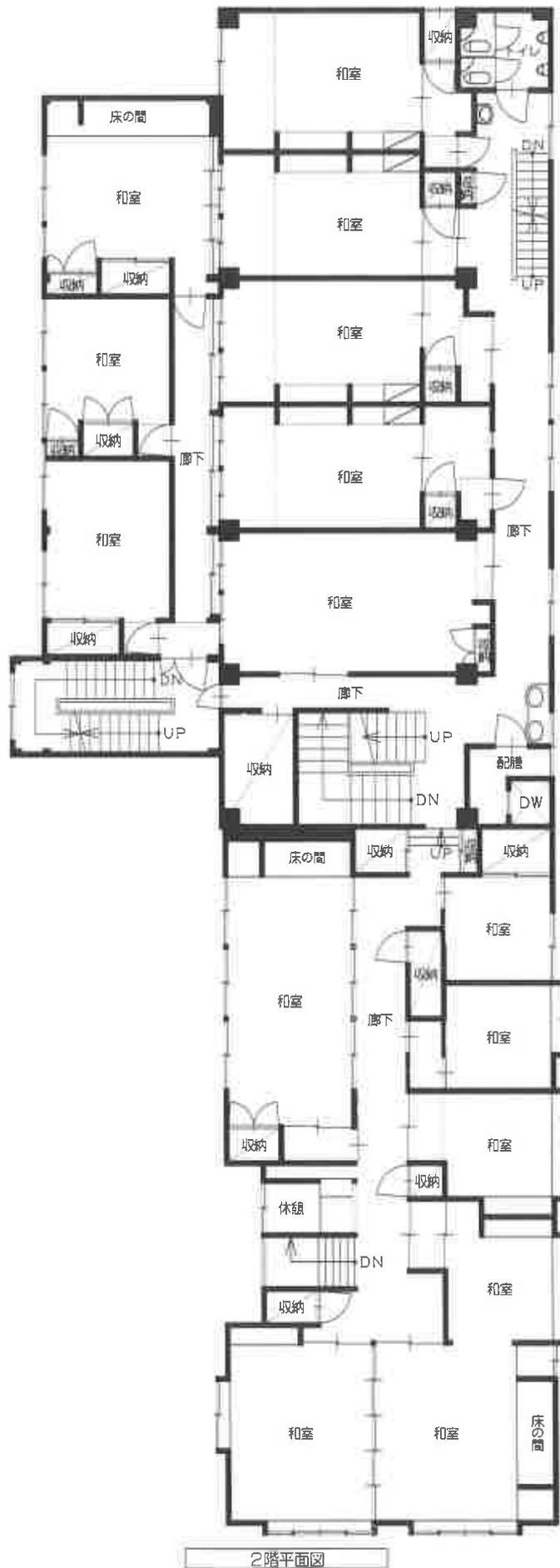
物件 8、9 主である建物 間取図



1階平面図

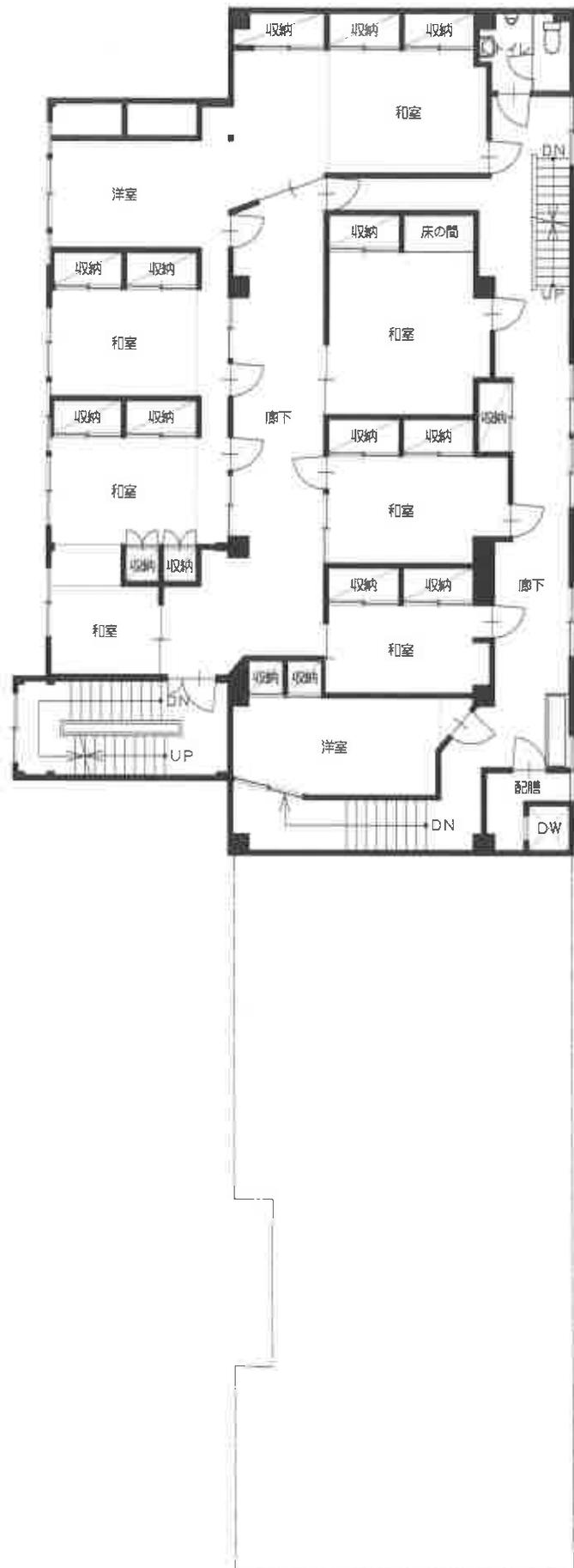


物件 8、9 主である建物 間取図



2階平面図

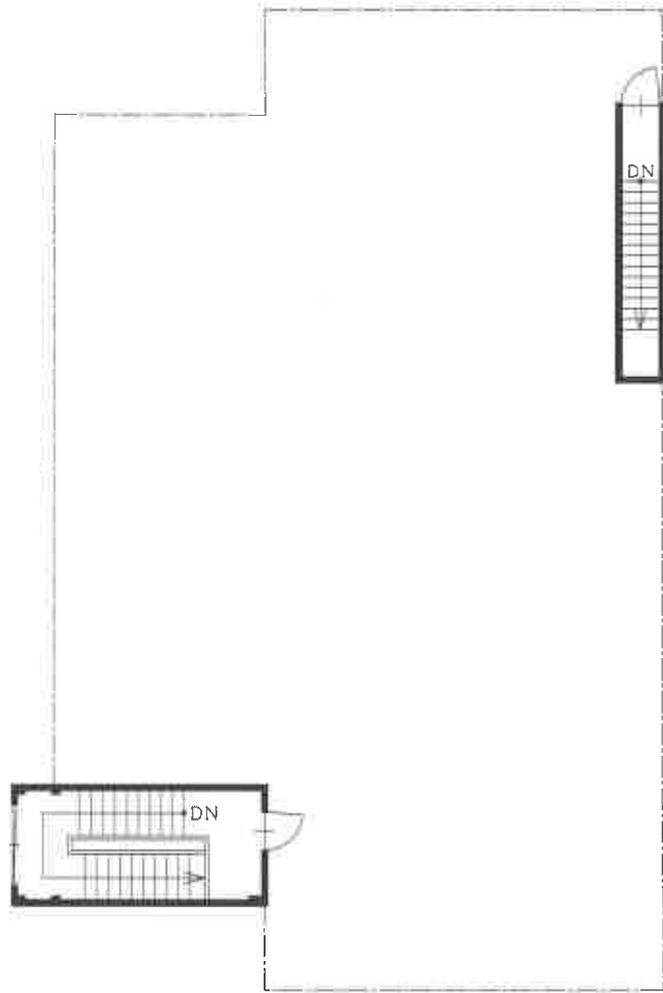
物件 8、9 主である建物 間取図



3階平面図



物件 8、9 主である建物 間取図



R階平面図