

**【注意】令和7年(ケ)第35号**

・物件番号 2～5

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 6月17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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月22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 8月 5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 6月17日から, 当庁閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- |   |       |                                     |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 西白河郡矢吹町本町                           |
|   | 地 番   | 6番                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 300.10平方メートル                        |
| 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平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 西白河郡矢吹町本町                           |
|   | 地 番   | 6番3                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 59.13平方メートル                         |
| 5 | 所 在   | 西白河郡矢吹町本町6番地、6番地3                   |
|   | 家屋 番号 | 6番                                  |
|   | 種 類   | 遊技場                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 226.56平方メートル<br>2階 259.36平方メートル  |
|   | (現況)  |                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 約264.56平方メートル<br>2階 259.36平方メートル |

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	店舗
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約10.77平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約6.19平方メートル

## 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2～5】

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

【物件番号3】

本件土地の東側一部につき、売却対象外の建物（家屋番号7番の2、7番の3）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2～5】

物件3土地の東側の一部を除き、物件5建物所有者が占有している。物件2～4各土地に対する同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

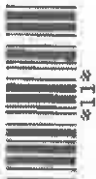
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号6番2）の登記が存在する。

### 《 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、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

2 所 在 西白河郡矢吹町本町  
地 番 6番  
地 目 宅地  
地 積 300.10平方メートル

所有者 A

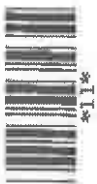
3 所 在 西白河郡矢吹町本町  
地 番 6番2  
地 目 宅地  
地 積 209.26平方メートル

所有者 A

4 所 在 西白河郡矢吹町本町  
地 番 6番3  
地 目 宅地  
地 積 59.13平方メートル

所有者 A

5 所 在 西白河郡矢吹町本町6番地、6番地3  
家屋 番号 6番  
種 類 遊技場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 226.56平方メートル  
2階 259.36平方メートル



## 物件目録

(現況)

床面積 1階 約264.56平方メートル  
2階 259.36平方メートル

(未登記附属建物)

種類 店舗  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約10.77平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置  
構造 コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約6.19平方メートル

所有者 株式会社ホテルニュー日活



令和7年(ケ)第35号  
令和7年9月2日受理  
令和7年11月25日提出

# 現況調査報告書

(物件2～5)

福島地方裁判所郡山支部

執行官 奥 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

- 2 所 在 西白河郡矢吹町本町  
地 番 6番  
地 目 宅地  
地 積 300.10平方メートル  
所有者 A
- 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平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 西白河郡矢吹町本町  
地 番 6番3  
地 目 宅地  
地 積 59.13平方メートル  
所有者 A
- 5 所 在 西白河郡矢吹町本町6番地、6番地3  
家屋番号 6番  
種 類 遊技場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床面積 1階 226.56平方メートル  
2階 259.36平方メートル

所有者 株式会社ホテルニッパ一日活

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2～4
現況地目	■宅地(物件2～4) □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、4に跨って受電設備が存する 物件3に物件5の未登記附属建物1、2が存する 物件3に物件8・9建物(本町7番2、3)の一部が越境している
建物	物件5
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 264.56平方メートル(概測) 2階 259.36平方メートル(公簿と同一)
物件目録にない附属建物	未登記附属建物1 種類: 店舗 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 10.77平方メートル(概測) 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合金メッキ鋼板葺平家建 床面積: 6.19平方メートル(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遊技場(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	
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

占有者及び占有権原 (物件2～4 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■債務者破産管財人 (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年12月13日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ 債務者兼物件2～4所有者並びに物件5所有者会社破産管財人	<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2～5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5の建物の鍵は私が保管しています。現地調査の際は、私と債務者代表者兼物件2～4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>
■ C（債務者兼物件2～4所有者並びに物件5所有者会社代表者の配偶者）	<p>1 私は、本件債務者会社の代表者及び物件2～4の所有者並びに物件5の所有者会社の代表者である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 パチンコ店の営業は、Aの父であるBが、昭和28年頃に「パチンコ第一日活」という屋号で開業したもので、昭和54年11月に法人化し、債務者である株式会社ホテルニュー日活となりました。</p> <p>4 本件物件5の建物は、昭和62年12月に新築したものです。1階はパチンコ店として使用し、2階は従業員の住み込みの部屋として使っていましたが、いつからか本件物件8・9の「割烹旅館日活」の客室として使われるようになりました。</p> <p>5 物件5のパチンコ店を閉店したのは、東日本大震災よりも前だったと思いますが、詳しい時期は分かりません。閉店以降は、ずっと空き店舗となっており、誰にも貸していません。</p> <p>6 本件物件8・9の「割烹旅館日活」は、Aの妹であるDが実質経営をしていましたが、兄妹の間のことなので、2階を客室として使わせることについて、賃料は取っていません。</p> <p>7 物件5には、未登記附属建物1及び2がありますが、附属建物1は景品両替所、附属建物2はボイラー室として使っていたものです。</p> <p>8 公簿上、物件3（6番2）上に、B名義の建物（家屋番号：6番2、種類：倉庫、構造：土蔵造瓦葺平家建、床面積26.44平方メートル）があることになっているそうですが、いつ取り壊されたか分かりません。</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

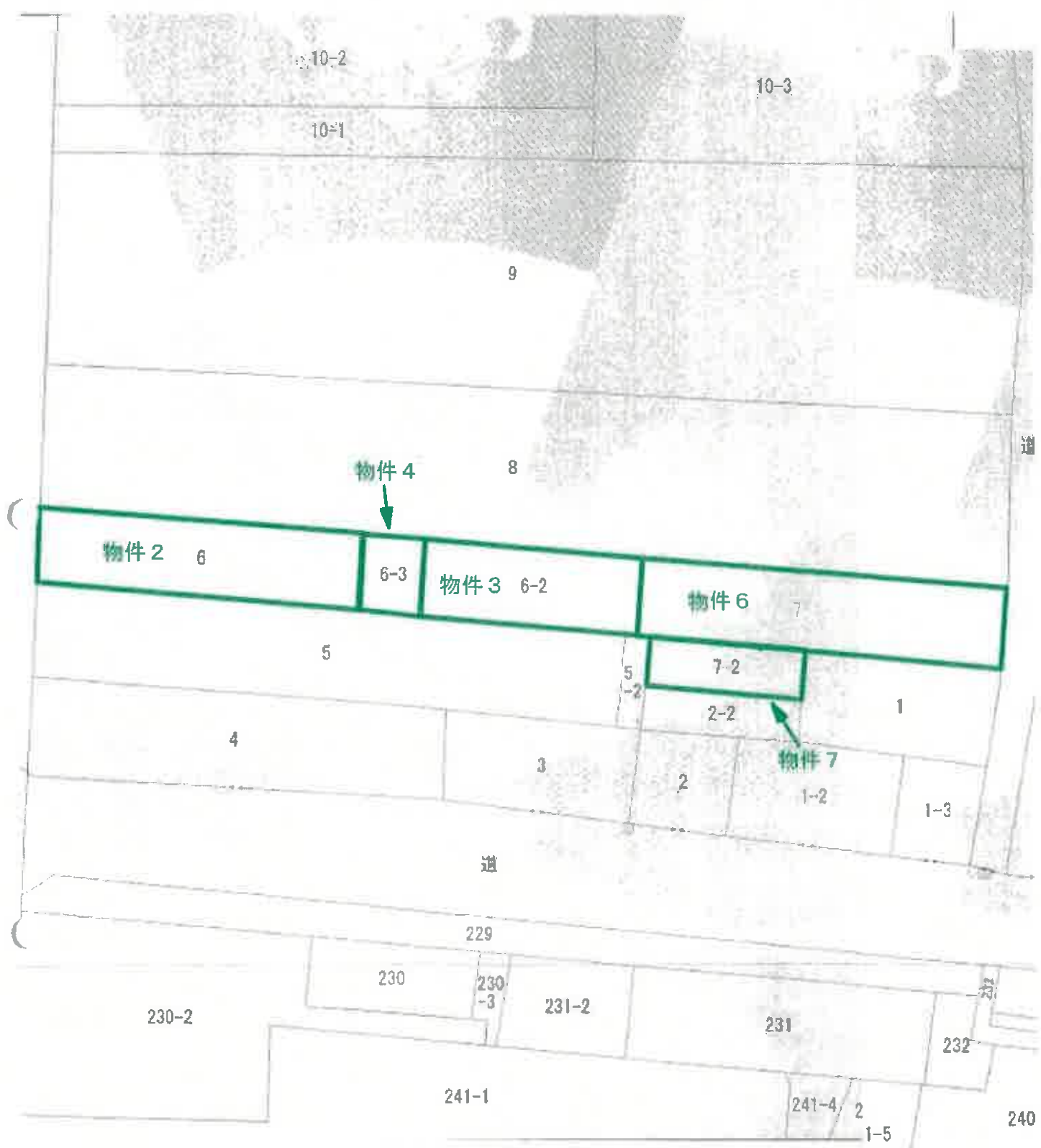
## 執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、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 本件物件2の土地の西側は、舗装された町道「北町・新町線」（幅員約11.0メートル、建築基準法第42条1項1号道路）に接している。また、物件3の土地の東側7番はAが所有する宅地（物件6）である他、北側8番及び南側5番、5番2の土地はいずれも第三者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2～4土地について
    - ア 物件2の敷地いっぱいと物件4に跨って物件5の主である建物が建っている。
    - イ 物件3には、物件5の未登記附属建物1（店舗－景品両替所として利用）及び2（物置－ボイラー室として利用）が建っている。
    - ウ 本件土地の南北の隣接地とは、ブロック塀等の柵で仕切られているものの、東側物件6（本町7）との境界は、草木が鬱蒼と生い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。
    - エ 物件8・9の建物（家屋番号：7番の2、7番の3）の一部が物件3に越境している。
    - オ 公簿上、物件3にB名義の建物（家屋番号：6番2、種類：倉庫、構造：土蔵造瓦葺平家建、床面積26.44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5建物について
    - ア 昭和62年12月新築の建物であるが、閉店してから12年以上空き家の状態となっており、建物全体の老朽化が著しい。
    - イ 主である建物は、物件2及び物件4上に跨って建っており、物件3土地に、未登記の附属建物1（店舗－景品両替所として使用）と同2（物置－ボイラー室として使用）が建っている。
    - ウ 1階の玄関前ポーチ部分の床タイルが剥がれている箇所がある。
    - エ 1階店舗内は、一部カウンターが残っているだけで、パチンコ台等の機材は全て撤去されている。
    - オ 1階店舗内の床板は、全体的に経年劣化による汚れ、浮き、剥離している箇所も多く、一部は焼け焦げている。
    - カ 1階店舗内の壁は、パチンコ台等の機器が撤去されたため、下地が剥き出しになっている箇所や雨漏り等による染みや剥離している箇所もある。
    - キ 2階の各和室は、天井板が外され配管が剥き出しになっており、各室の壁紙や畳の傷みも著しい。
- 4 本件各土地は、債務者の先代の社長であるBが会社設立以前から平成23年8月に亡くなるまで所有し、同所でパチンコ店を営んでいたものである。その後、昭和54年11月に債務者会社を設立し、昭和62年に物件5を建てて物件2から物件4を占有してきた。Bが死亡した後は、Aが各土地を相続するとともに、債務者会社の代表者の地位も引き継いでいる。物件5建物が物件2から4の土地を使用するについて、Bの頃から地代を支払っている形跡はなく、使用権原は使用貸借であると認めた。

（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
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) 10:00-12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 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><input checked="" type="checkbox"/> 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



登記年月日：昭和62年9月3日

0100896

6-2/6-2  
6-3/6-3  
6-2-9.3  
地積測量図

6-3, 6-2

土地の所在 頭白町新築吹町本町

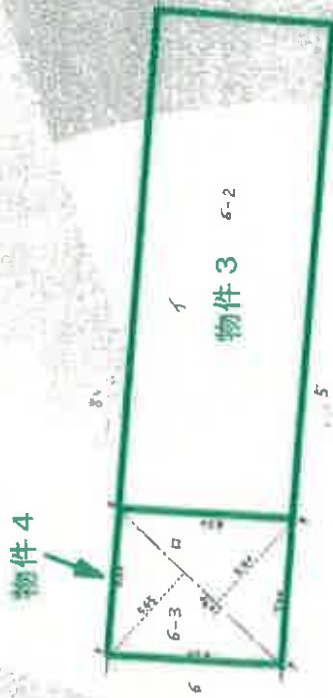
面積

$$\begin{aligned}
 & 10.90 \times 5.45 = 59.4050 \\
 & 10.90 \times 5.40 = 58.8600 \\
 & \qquad \qquad \qquad + 118.2650 \\
 & \qquad \qquad \qquad \times \frac{1}{2} = 59.1325
 \end{aligned}$$

地積 59.13㎡

$$1 \quad 268.40\text{㎡} - \square = 209.2675$$

地積 209.26㎡



境界線略 G.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....鋼杭

製作者 土橋家屋敷屋士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
昭和62年9月2日作製		
(福島県土木建築師会士[Redacted])		

本図は図面に記載された内容に完全信頼してはならず、  
昭和7年6月24日 建築実務者協会 発行

登記年月日：昭和63年10月4日

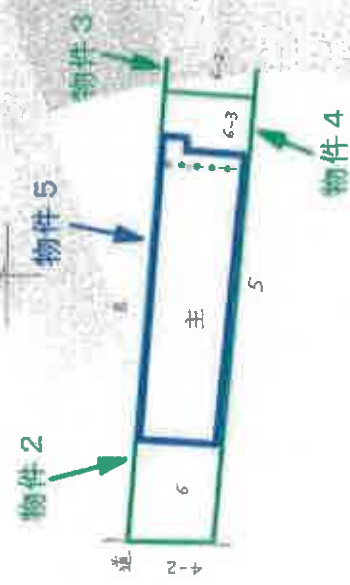
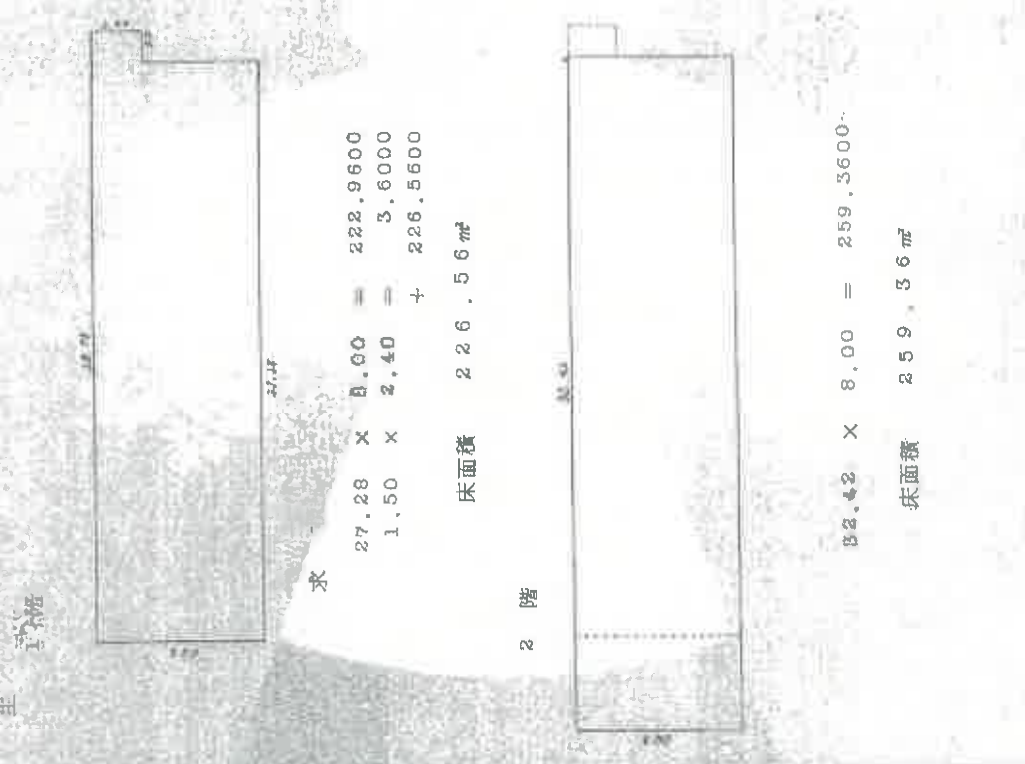
1042143

各階平面図

6番

建物階平面図 面積 10.4

所在地 西白旗町本町6番地、6番地3



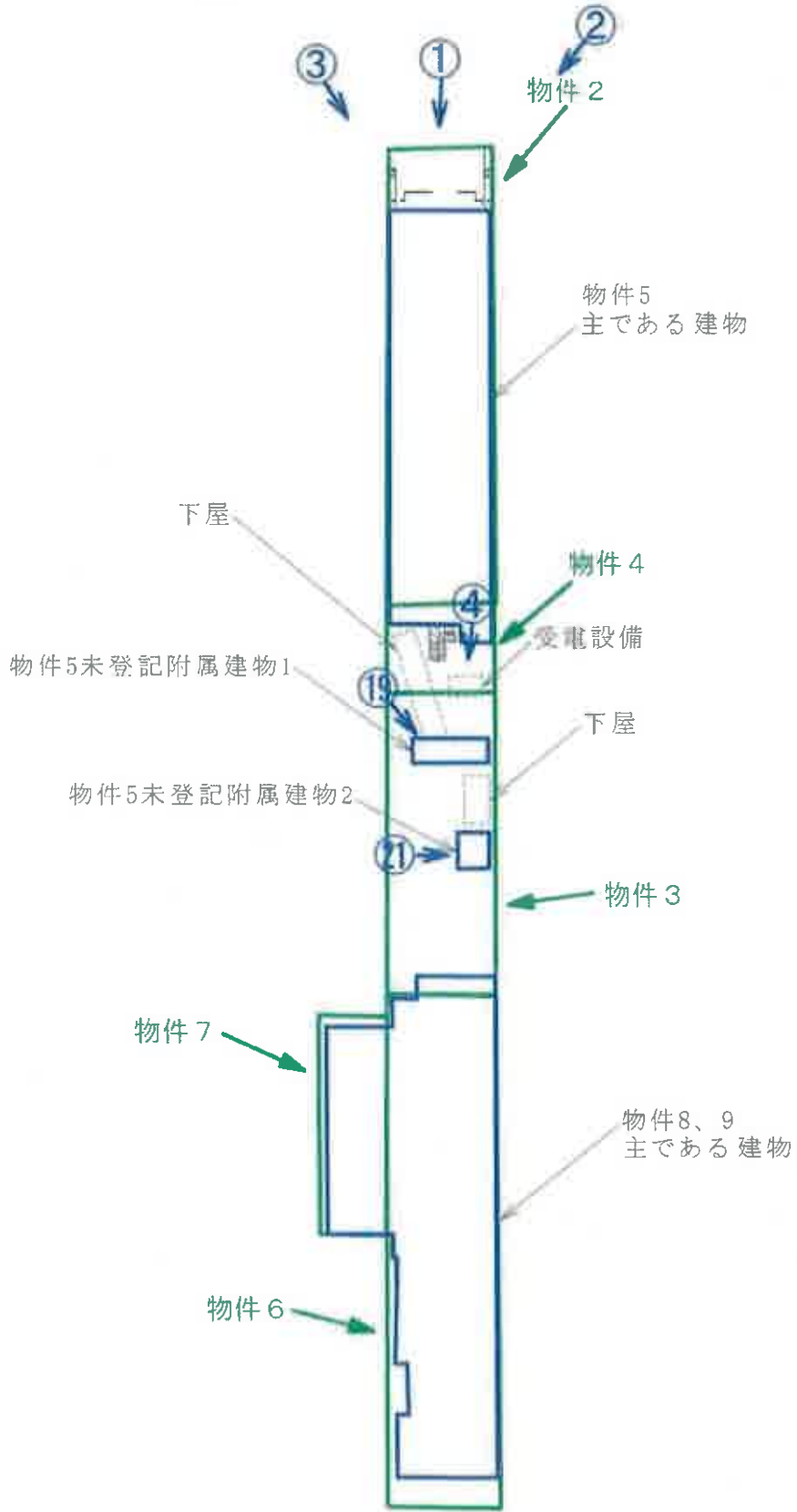
製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(複製原土地基測量士会利用)

令和7年6月24日

国土院 国土院 国土院

# 土地建物位置関係図

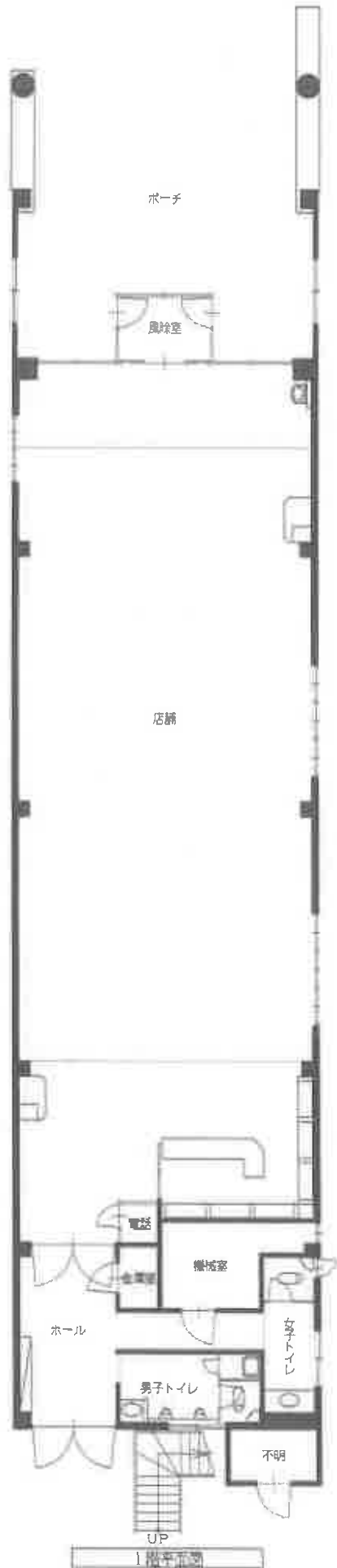


←○写真撮影位置方向・写真番号

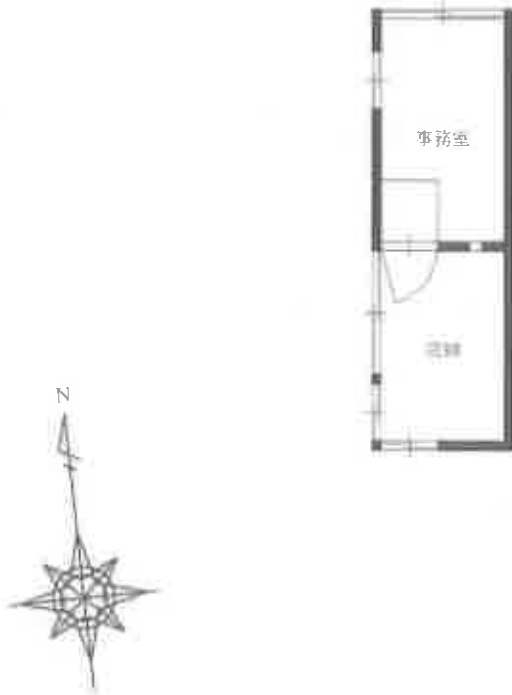


配置図

物件5 主である建物 間取図



物件5 未登記附属建物1 間取図



物件5 未登記附属建物2 間取図



物件5:主である建物



町道「北町・新町線」

物件2

No. 1

物件5:主である建物



町道「北町・新町線」

物件2

No. 2

物件5:主である建物



町道「北町・新町線」

物件2

No. 3

件外建物

物件5:未登記附属建物1

物件5:未登記附属建物2

件外建物



受電設備

下屋(渡り廊下)

No. 4



No. 5

物件5:1階遊技場を西側玄関から見た状況  
(主である建物)



No. 6

物件5:1階遊技場(東側)の状況  
(主である建物)



No. 7

物件5:1階遊技場内壁の状況  
(主である建物)



No. 8

物件5:1階遊技場内壁の状況  
(主である建物)



No. 9

物件5:1階遊技場床板の状況  
(主である建物)



No. 10

物件5:2階北側廊下の状況  
(主である建物)



物件5:2階東側洗面所・便所の状況 No. 11



物件5:2階東側事務室の状況 No. 12



No. 13

物件5:2階202号室の状況  
(主である建物)



No. 14

物件5:2階205号室の状況  
(主である建物)



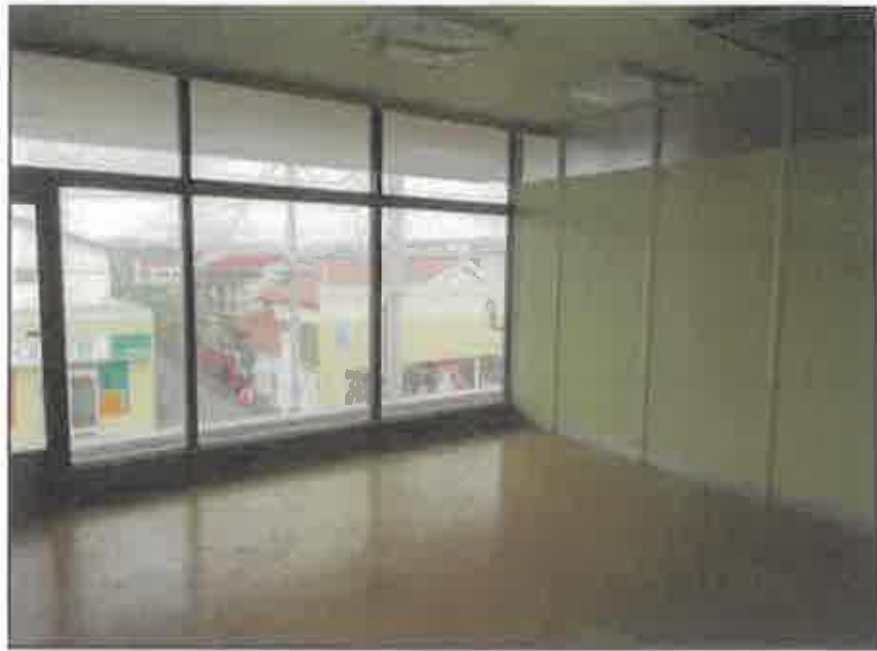
No. 15

物件5:2階南側バルコニーの状況  
(主である建物)



No. 16

物件5:2階西側事務室の状況  
(主である建物)



No. 17

物件5:2階西側事務室(南)の状況  
(主である建物)



No. 18

物件5:2階西側事務室(北)の状況  
(主である建物)



No. 19

物件5:未登記附属建物1の外観



No. 20

物件5:未登記附属建物1の内部



No. 21

物件5:未登記附属建物2の外観



No. 22

物件5:未登記附属建物1の内部



No. 23

物件2及び物件4上にある受電設備の外観



No. 24

物件5:東側外階段の状況  
(主である建物)

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2 物件2～5)

評価人 不動産鑑定士  
石田 英之

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金4,260,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金1,600,000円
物件3 (土地)	金1,000,000円
物件4 (土地)	金320,000円
物件5 (建物)	金1,340,000円

- 1 一括価格は、物件2～5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2～4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は、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)
2	所在地 地目 地積	西白河郡矢吹町本町 6番 宅地 300.10㎡	
3	所在地 地目 地積	西白河郡矢吹町本町 6番2 宅地 209.26㎡	
4	所在地 地目 地積	西白河郡矢吹町本町 6番3 宅地 59.13㎡	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西白河郡矢吹町本町 6番地、6番地3 6番 遊技場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 226.56㎡ 2階： 259.36㎡ 計： 485.92㎡	1階： 264.56㎡ (概測) 2階： 259.36㎡ 計： 523.92㎡ (概測)
	符号 種類 構造 床面積	<附属建物>	未登記附属建物1 店舗 木造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 10.77㎡ (概測)

符 号 種 類 構 造 床 面 積	未登記附属建物2 物置 コンタリートブロック造 合金メッキ鋼板葺平家建 6.19㎡（概測）
番号	特 記 事 項

#### 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2～5）

位置・交通	JR東北本線「矢吹」駅の西方約180m（道路距離、以下同じ。） 矢吹町役場まで約1.7km	
付近の状況	県道背後に旧来からの商業地が形成されている地域。店舗や店舗併用住宅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 <small>（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）</small>	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8.5m、奥行約67m 長方形、中間画地、概ね平坦 西側道路とほぼ等高。 東側、南側、北側隣地とほぼ等高。	
接面道路の状況	西側 幅員約11.0m 舗装町道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	債務者会社が、本件土地上に物件5建物を所有し、占有している。 隣地は、旅館、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、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

西側道路内に上水道管100mmが敷設されている。引込み管については隣接地7番に敷設されている宅内配管より分岐している。隣接地7番と一体で配管されているため、物件2～4土地内に量水器は設置されていない。

② 下水道について

西側道路内に下水道管が敷設されており、物件2土地内に公共枵が設置されている。  
公共下水道受益者負担金は納付済み。

③ 目的外建物について

東側隣接地7番（本件売却対象外の物件6）に存する目的外建物（物件8・9）の一部が物件3土地に跨って建っている。但し、物件3土地と隣接地7番の境界は判然としない。  
目的外建物の概要は以下のとおりである。なお、現況では2棟が合体しているため、面積については概測である。

目的外建物（本件売却対象外の物件8・9）	
所在：	西白河郡矢吹町本町7番地
家屋番号：	7番の2、7番の3
種類：	旅館
構造：	木・鉄筋コンクリート・補強コンクリートブロック造
床面積：	1階 349.46 m <sup>2</sup>
	2階 377.78 m <sup>2</sup>
	3階 240.49 m <sup>2</sup>
	4階 17.51 m <sup>2</sup>
	計 985.24 m <sup>2</sup>
面積はすべて現地概測数量	
建築時期：	昭和41年3月日不詳新築
所有者：	A

④ その他

登記上、物件3土地上に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 6番地2
家屋番号：	6番2
種類：	倉庫
構造：	土蔵造瓦葺平家建
床面積：	1階 26.44 m <sup>2</sup>
所有者：	B

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	物件5 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62年12月13日 新築 経 過 年 数：38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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ALC張りの上、吹付タイル 天 井：化粧石膏ボード張り、ビニールクロス貼り等 内 壁：カラーガラス貼り、ビニールクロス貼り等 床：タイル貼り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積	1階：264.56㎡ 2階：259.36㎡ 計：523.92㎡ *1階は現況概測、2階は登記面積による。
現況用途等	現況用途：遊技場 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5建物所有者が、遊技場（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、床の一部に焦げ跡があること、一部のガラスが破損していること、内壁の一部で石膏ボードが破損していることを確認した。 1階店舗部分の北西側に設置されていたと推定される内階段は撤去され、天井部分も塞がれている。 ②建築確認について 建築確認：昭和62年10月30日 第730号 検査済証について県南建設事務所建築住宅課では記録が残されていなかった。

区 分	物件5 未登記附属建物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) : 昭和62年12月13日 新築と推定 経 過 年 数 : 38年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属系サイディング 天 井 : 吸音ボード 内 壁 : クロス貼り、板張り 床 : コンクリート金ゴテ仕上げ、カーペット敷き 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積	1階 : 10.77㎡ * 現況概測による。
現況用途等	現況用途 : 店舗 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5建物所有者が、店舗(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 目視した限りでは経年劣化等による床や内壁の汚損・損傷の外に物理的損傷は見られなかった。  ②建築確認について 建築確認・検査済証について県南建設事務所建築住宅課では記録が残されていなかった。

区 分	物件5 未登記附属建物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) : 昭和62年12月13日 新築と推定 経 過 年 数 : 38年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : コンクリートブロック 天 井 : 屋根現し 内 壁 : 外壁現し 床 : コンクリート金ゴテ仕上げ 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積	1階 : 6.19㎡ *現況概測による。
現況用途等	現況用途 : 物置 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5建物所有者が、物置(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 目視した限りでは経年劣化等による床の汚損の外に物理的損傷は見られなかった。  ②建築確認について 建築確認・検査済証について県南建設事務所建築住宅課では記録が残されていなかった。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2～4（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	23,800	0.77	300.10	0.90	4,950,000
3	23,800	0.77	209.26	0.90	3,450,000
4	23,800	0.77	59.13	0.90	980,000

#### 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 24,800\text{円/m}^2 & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 23,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：100%

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：104%

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：77%（奥行長大、規模）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：77%

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5（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) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	270,000	523.92	0.02	2,830,000
5 未登記 附属1	180,000	10.77	0.03	60,000
5 未登記 附属2	150,000	6.19	0.03	30,000
合計				2,920,000

ウ 現 価 率

物件5主	a 経過年数	38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%
	$e = \left\{ d + (1-d) \times \frac{b}{a+b} \right\} \times (1-c)$	

物件5未登記附属1	a 経過年数	38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	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5未登記附属2	a 経過年数	38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	50%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
	$e = \left\{ d + (1-d) \times \frac{b}{a+b} \right\} \times (1-c)$	

## 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
2	4,950,000	1.00	0.10	使用借権	500,000
3	3,450,000	0.61	0.10	使用借権	210,000
		0.39	0.35	法定地上権	470,000
		小計			680,000
4	980,000	1.00	0.10	使用借権	100,000

#### イ 土地利用権等の及ぶ範囲

物件5建物の土地利用権が及ぶ範囲を物件2、4については土地の全範囲、物件3の土地については目的建物の同土地上に存する部分（物件5未登記附属建物1、2）の建築面積合計（16.96㎡）と目的外建物が同土地にはみ出している部分（10.75㎡）の比率により査定した。物件3土地上の目的外建物（物件8・9）の土地利用権の及ぶ範囲を上記建築面積の比率から査定した。

#### ウ 土地利用権等割合

物件5建物の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。目的外建物（物件8・9）の土地利用権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
2	4,950,000	- 500,000		0.60	0.60	1,600,000
3	3,450,000	- 680,000		0.60	0.60	1,000,000
4	980,000	- 100,000		0.60	0.60	320,000
5	2,920,000	+ 810,000	1.00	0.60	0.60	1,340,000
一括価格 (合計)						4,260,000

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特殊用途の遊技場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3土地の一部に目的外建物（物件8・9）が存在すること、④上水道が目的外土地を經由して配管さ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212番  
価 格 : 24,800円/㎡  
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 : 371㎡  
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

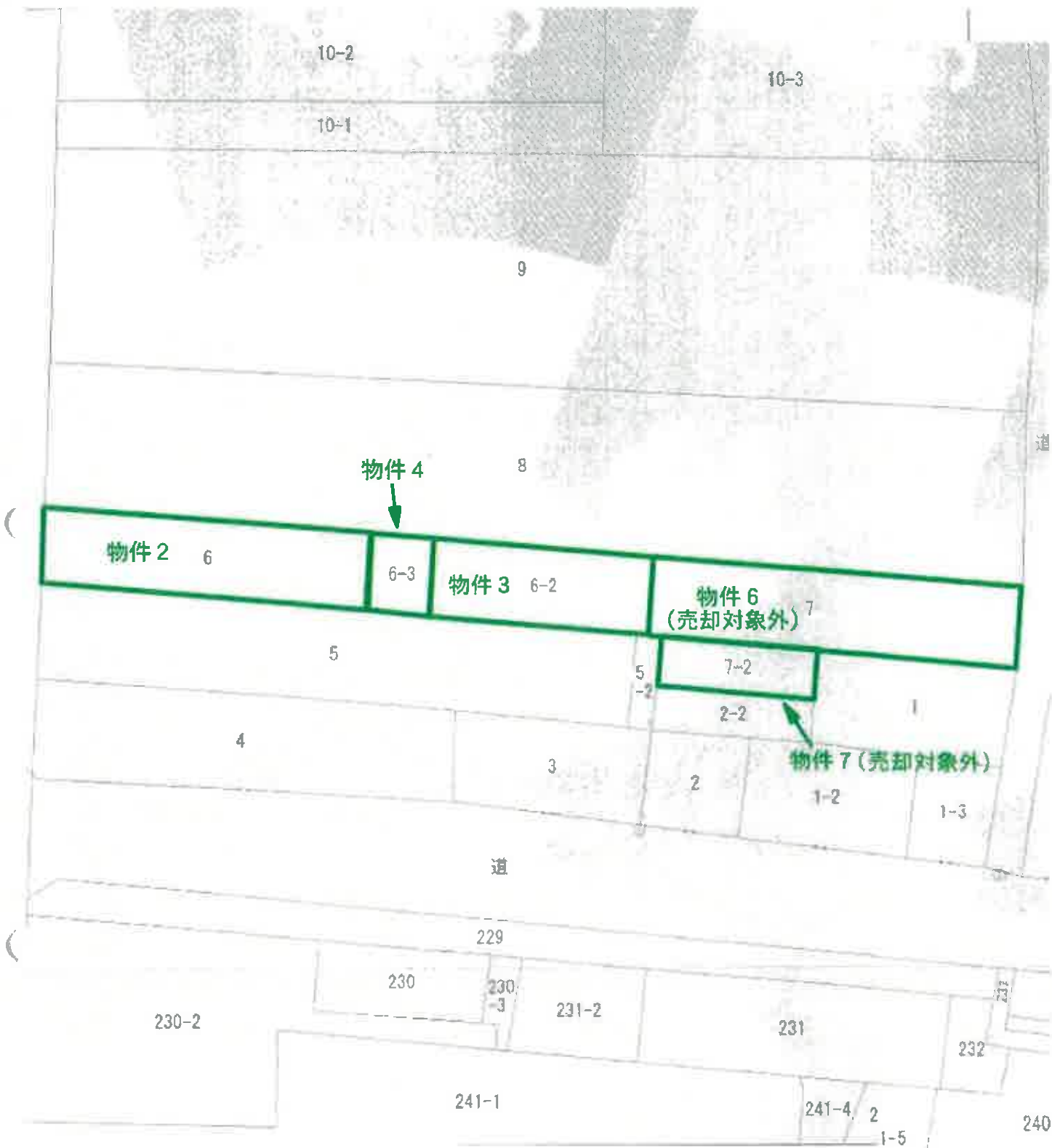
### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件2 : 3,788,762円  
物件3 : 2,641,907円  
物件4 : 746,516円  
物件5 : 17,915,694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



登記年月日：昭和37年10月4日

1042143

各階平面図

床層番号 0 番

建物階平面図 63.10.4

建築の所在地：西白河郡安次町水町6番地、6番地5



求積

$27.28 \times 8.00 = 222.9600$   
 $1.50 \times 2.40 = 3.6000$   
 + 226.5600

床面積 226.56㎡

32.42 x 8.00 = 259.3600

床面積 259.36㎡

製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(福島県土木建築測量士会印)

此図面に記載されている内容は、令和7年6月24日 福島県庁登記課より

請求番号：7-5

A3をA4に縮小

登記年月日 昭和62年9月3日

0100896

6-2/6-3 / 6-3 / 6-3 / 6-2 62.9.3  
地積測量図

地番 6-3, 6-2  
土地の所在 西白河郡矢吹町本町

面積

10.90 X 5.45 = 59.4050  
10.90 X 5.40 = 58.8600  
+ 118.2650  
1/2 59.1325

地積 59.13㎡

1 268.40㎡ □ = 209.2675

地積 209.26㎡

物件4



物件3 6-2

境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....溝

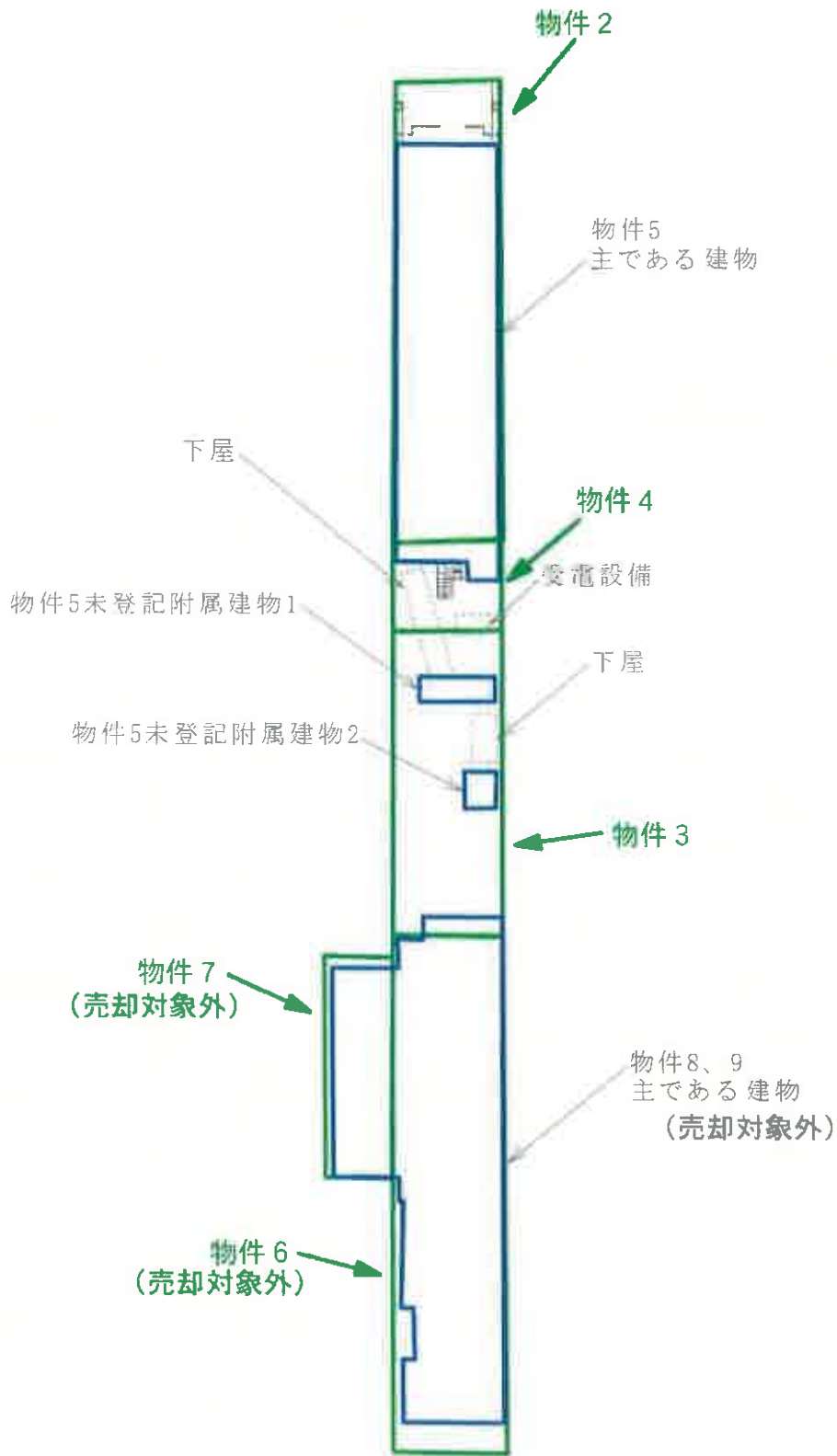
製作者	土地測量士	申請人	縮尺	1/250
昭和62年9月2日作成				

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号: 7-4

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

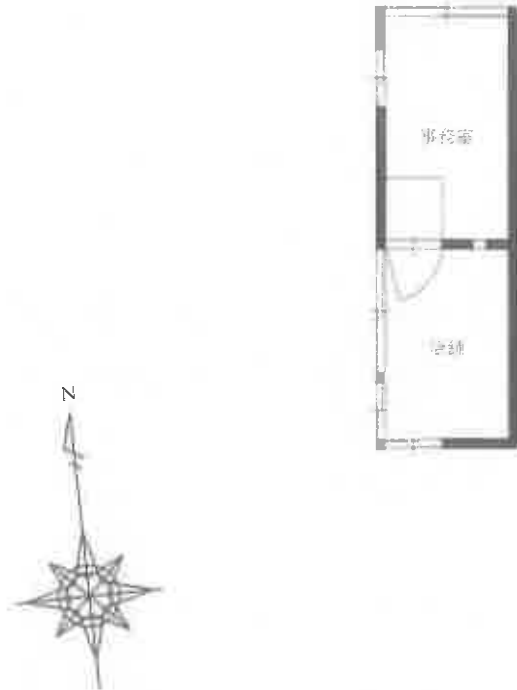


配置図

物件5 主である建物 間取図



物件5 未登記附属建物1 間取図



物件5 未登記附属建物2 間取図

