

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 9日から 令和 7年 4月 16日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月 23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 7年 5月 14日 午前 9時30分
	場 所	福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月 24日 午前10時00分から 令和 7年 4月 28日 午後 4時30分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月19日から、当庁閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 8番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 744.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 9番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3746.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿9番地、11番地、8番地 |
| | 家屋 番号 | 9番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 728.74平方メートル
2階 399.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約720平方メートル |

物 件 目 録

2階 399.90平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	ボイラー室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	35.67平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	447.81平方メートル

物件明細書

令和 6年12月10日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 小 泉 政 司

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
別紙物件目録記載のとおり
-
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～4】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 8番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 744.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 9番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3746.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿9番地、11番地、8番地 |
| | 家屋 番号 | 9番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 728.74平方メートル
2階 399.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約720平方メートル |

物件目録

2階 399.90平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 35.67平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 447.81平方メートル

令和 6年(ケ)第 32号

令和 6年10月 3日受理

令和 6年11月20日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 8番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 744.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 9番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3746.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 |
| | 地 番 | 11番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿9番地、11番地、8番地 |
| | 家屋 番号 | 9番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 728.74平方メートル
2階 399.90平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	ボイラー室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	35.67平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	447.81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、2、3
現況地目	■宅地（物件 1、2、3） □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 4
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約720平方メートル（概測） 2階 399.90平方メートル
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 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	物件 4：附属建物符号 1（ボイラー室）は朽廃している
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
■ 破産管財人	<p>1 私は、本件債務者会社の破産管財人です。</p> <p>2 令和5年6月9日に破産手続開始決定が出され、同日、破産管財人に選任されました。現在も破産手続は進行中です。</p> <p>3 本件物件は、本件競売手続で評価額が出たら、破産財団から放棄をする予定でいます。建物の鍵は私が保管しています。</p> <p>4 債務者会社が事業停止となったのは令和4年2月です。それから、本件物件はずっと空き家となっています。</p> <p>(10月10日執行官室から電話で事情聴取)</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、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 本件土地は、北西側がいわゆる赤道、北東側が村道151号線に接している他、南側は、いずれも第三者の所有する向宿7番及び同5番1は畑、富久保山5番、同6番及び向宿5番2は山林の各土地に接している。
- 3 本件物件の占有状況等は、次のとおりである。
 - (1) 本件物件の債務者会社の履歴事項全部証明書等によると、債務者会社は、昭和57年1月に衣料用繊維製品の縫製加工及び販売を目的とする会社として設立され、本件物件は平成8年10月に取得し、現地において操業を開始したものである。
 - (2) 破産管財人からの事情聴取によると、債務者会社は、令和4年2月に事業を停止し、令和5年6月9日午後3時福島地方裁判所白河支部の破産手続開始となった以後、破産管財人が本件物件を管理しており、物件4の鍵も破産管財人が所持している。
 - (3) 物件4の主たる建物の正面壁面には会社の商号である「K. K R I O N」の表示がある他、同建物内には債務者会社宛ての郵便物が多数存在した。
 - (4) 上記現場の状況、破産管財人の陳述、建物内に存在した郵便物や残置物の状況から、本件建物は、債務者兼所有者が占有しているものと認めた。
- 4 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1～3土地について
 - ア 本件土地はいずれも舗装されているものの、舗装の繋ぎ目や亀裂から雑草等が多数生い茂っている。
 - イ 物件2の北西側のいわゆる赤道との境界及び物件1、2の北東側の村道との境界にはフェンスが設置されており、境界に争いはないものであるが、南側とは、あぜ道となっており、境界は明確ではない。また、南西側の山林とは樹木が茂っており、確認できなかった。
 - (2) 物件4建物：主である建物について
 - ア 公簿上、本件建物は、昭和46年5月の新築であり、昭和47年9月、昭和52年11月に増築されているが、増築部分は不明である。
 - イ 建物は全体的に老朽化しており、外壁に亀裂や穴が開いている箇所がある他、内部も経年劣化が著しい。
 - ウ 1階東側工場において、一部雨漏りで、天井に穴が開いており、天井クロスが剥がれて垂れ下がっている箇所がある。
 - エ 1階休憩室の天井板が一部垂れ下がっている。
 - オ 1階の階段部分が雨漏りで床が抜けそうになっている。
 - カ 1階工場内にマシン等の機械器具は無いものの、縫製加工に使用する生地等が多数残置されている。
 - キ 2階の各和室及び洋室の壁や床も経年による汚れ、劣化が著しい。
 - (3) 物件4：附属建物符号1（ボイラー室）について
本建物は昭和46年5月新築であるが、現在は添付の写真のとおり、ブロック壁は残っているものの、入口部分及び屋根が剥がれ落ちており、内部の機械等も撤去されていて朽廃している。
 - (4) 物件4：附属建物符号2（倉庫）について
 - ア 本建物は、昭和47年12月の新築であるが、建物全体の老朽化が著しい。
 - イ 特に東側倉庫の一部は、雨漏りにより天井及び床部分が腐っている他、床板が陥没している箇所がある。

(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
R6年10月4日(金) : - :	執行官室	泉崎村役場税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(10月18日保管していない旨の回答あり)
R6年10月4日(金) 13:45-13:55	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
R6年10月10日(木) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R6年10月10日(木) 14:20-14:30	執行官室	破産管財人に対し、破産事件の進行状況について、電話で事情聴取
R6年10月24日(木) 13:30-15:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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>■ 令和6年10月24日</p> <p>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、破産管財人から借用した鍵を用いて解錠して、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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</p> <p>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

1043752

各階平面図

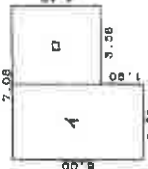
9番

建物各階平面図

西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿9番地、11番地、8番地

家賃番号
建物の所在

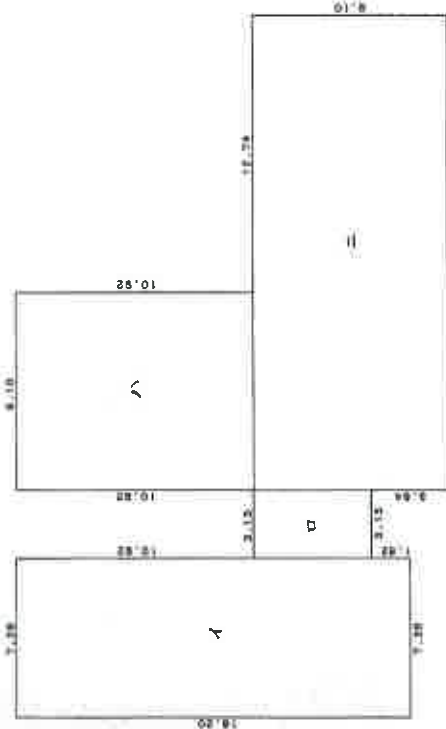
附属建物 符1



床面積

1	6.00	x	3.50	=	21.0000
□	4.10	x	3.58	=	14.6780
合計 = 35.6780					
= 35.67 m ²					

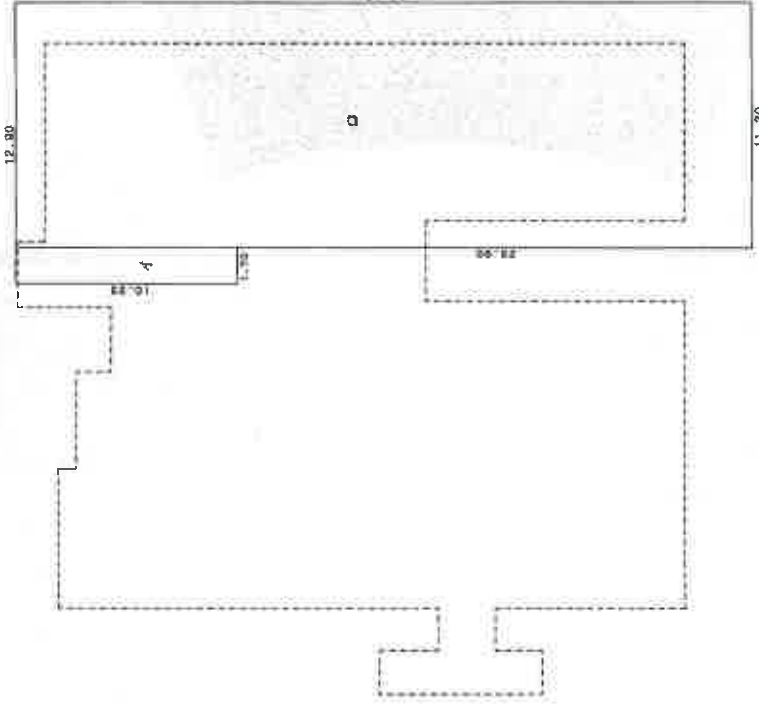
附属建物 符2



床面積

1	18.20	x	7.28	=	132.4960
□	5.46	x	3.15	=	17.1990
△	10.92	x	9.10	=	99.3720
ニ	9.10	x	21.84	=	198.7440
合計 = 447.8110					
= 447.81 m ²					

2階



床面積

1	10.25	x	1.70	=	17.4250
□	34.15	x	11.20	=	382.4800
合計 = 399.9050					
= 399.90 m ²					

製作者

日作製

申請人

縮尺 1/250

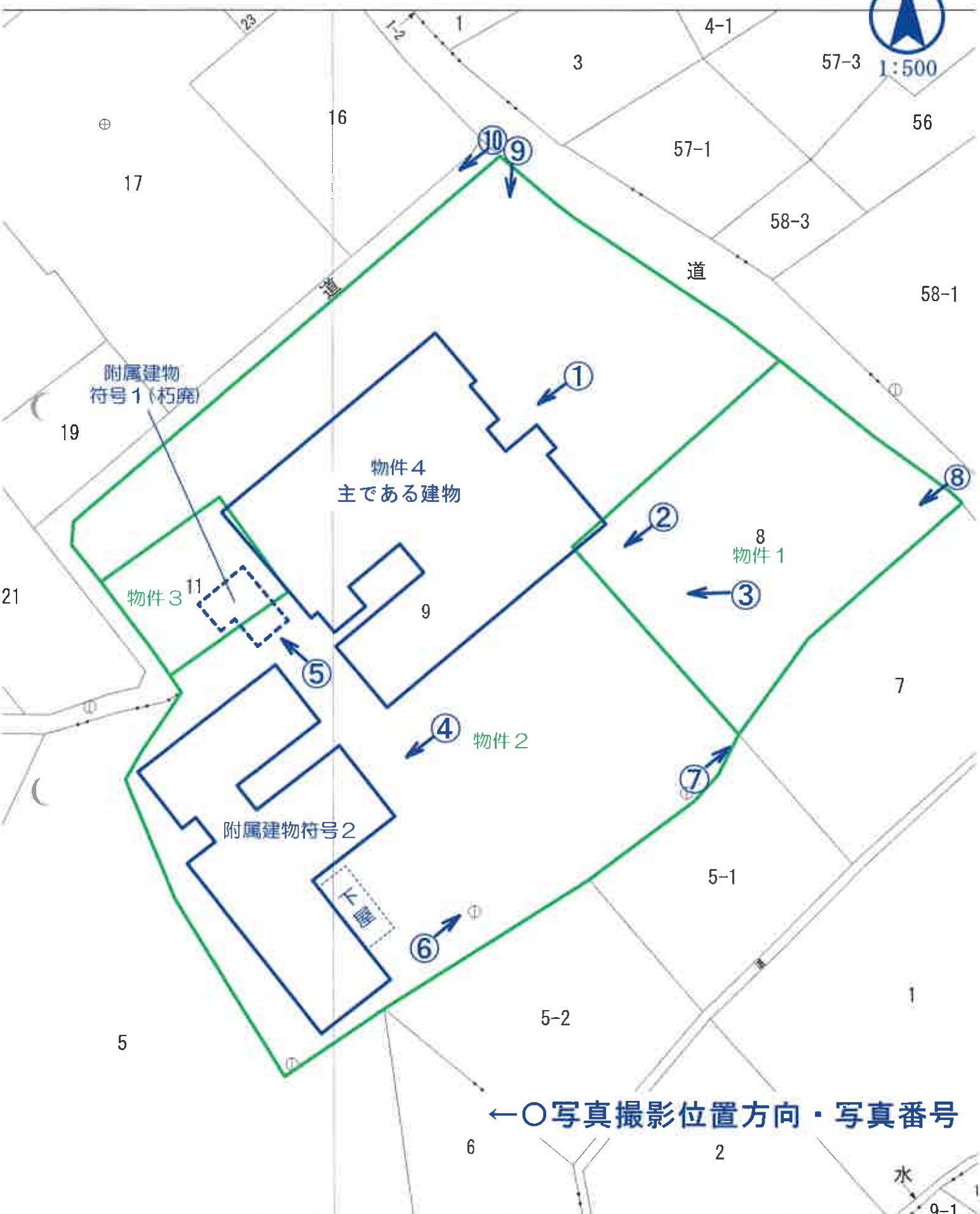
縮尺 1/250

(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証明した書面である。
(福島地方方法務局日河支庁管轄)
令和6年9月4日 福島地方方法務局

登記官

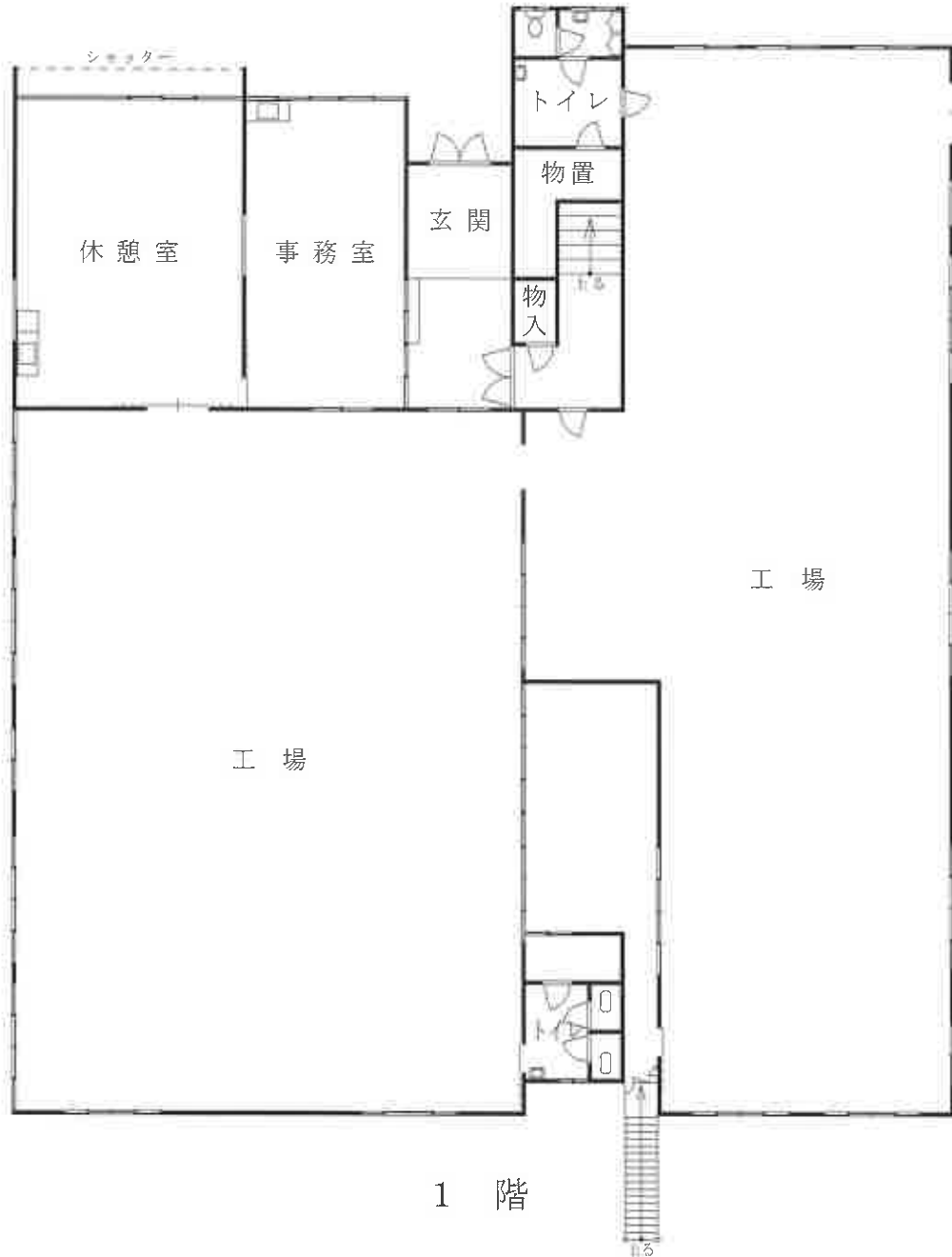
土地建物位置関係図



建物間取図



物件 4 主である建物
種類 : 工場
構造 : 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床面積 : 1階 約720m²
2階 399.90m²
計 約1,119.90m²



建物間取図



物件 4 主である建物

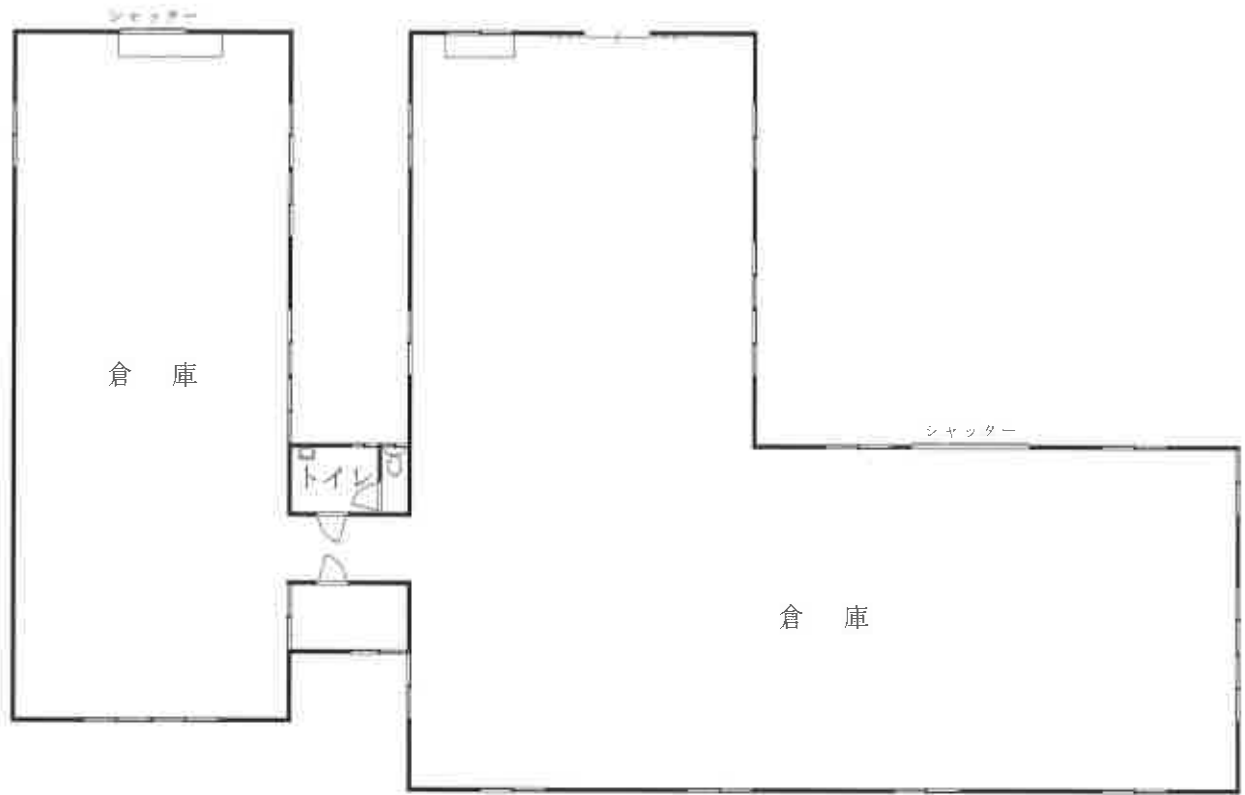


2 階

建物間取図



物件 4 附属建物符号 2
種類 : 倉庫
構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 : 447.81㎡



物件4:主である建物



物件2

No. 1

物件4:附属建物符号2

物件4:主である建物



物件2

No. 2

物件4:附属建物符号2

物件4:主である建物



物件2

No. 3

物件4:附属建物符号2

物件4:主である建物



物件2

No. 4



物件3

朽廃した物件4:附属建物符号1

No. 5

物件4:主である建物



物件2

No. 6

物件1



物件2

目的外土地(7番) No. 7



目的外土地(7番)

物件1

No. 8

物件4:主である建物



物件2

No. 9

物件2



目的外土地(物件2の北西側道)

No. 10



No. 11

物件4:主である建物1階玄関の状況



No. 12

物件4:主である建物1階事務室の状況

gaiheki



No. 13

物件4:主である建物1階休憩室の状況



No. 14

物件4:主である建物1階西側工場の状況



No. 15

物件4:主である建物1階東側工場の状況



No. 16

物件4:主である建物1階東側工場の状況
(雨漏りで垂れ下がった天井クロス)



No. 17

物件4:主である建物1階東側工場の天井板の状況



No. 18

物件4:主である建物2階北西側和室の状況



No. 19

物件4:主である建物2階和室・洋室の状況



No. 20

物件4:主である建物2階ホール of 状況



No. 21

物件4:主である建物2階洋室の状況



No. 22

物件4:主である建物2階台所の状況



No. 23

物件4:主である建物の外壁の状況



No. 24

物件4:主である建物の外壁の剥離状況



物件4:附属建物符号2東側倉庫の状況

No. 25



物件4:附属建物符号2西側倉庫の状況

No. 26



No. 27

物件4:附属建物符号2東側倉庫の雨漏りの状況



No. 28

物件4:附属建物符号2東側倉庫の床が沈んでいる状況

令和6年(ケ)第32号
令和6年10月24日 現地調査
令和6年11月22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

小 野 博 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金930,000円
物件2 (土地)	金4,660,000円
物件3 (土地)	金230,000円
物件4 (建物)	金3,790,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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 地目積	西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 8番 宅地 744.91m ²	
2	所在地 地目積	西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 9番 宅地 3,746.33m ²	
3	所在地 地目積	西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿 11番 宅地 182.24m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西白河郡泉崎村大字泉崎字向宿9 番地、11番地、8番地 9番 工場 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレ ート葺2階建 1階： 728.74m ² 2階： 399.90m ² 計： 1,128.64m ²	1階： 約720m ² 2階： 399.90m ² 計： 約1,119.90m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 ボイラー室 コンクリートブロック造スレート 葺平家建 35.67m ²	朽廃している。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 447.81m ²	
番号	特記事項		
	なし		

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）

位置・交通	J R東北本線「泉崎」駅の南方約1km（道路距離、以下同じ） 泉崎村役場まで約650m	
付近の状況	当該地域は、泉崎村のほぼ中心部に位置する集落地域で、一般住宅、農家住宅を主体に、アパート、工場等が混在している。 北側に隣接する県道沿いの地域には村役場、村立幼稚園、スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、コンビニ等が混在しており、生活利便性に優れた地域になっている。	
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 用途無指定 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60m、奥行 約90m、地積 4,673.48㎡(3筆一体地) やや不整形、平坦、三方路、道路より約1.5m高い	
接面道路の状況	北東側幅員約5m 舗装村道（建築基準法42条2項） 北西側幅員約1m 未舗装公道（法定外道路） 南西側幅員約1m 未舗装公道（法定外道路） 尚、南西側公道は雑草等が繁茂しており、現況は通行不能である。	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件4建物の敷地として占有している。 隣地は農地、山林、一般住宅等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水施設) (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	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及び二度にわたる福島県沖地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。</p> <p>② 北東側村道は公図上4m未満の部分もあるが、現況は目的物件が接面する部分は幅員約5mに拡幅整備されている。 道路台帳等から判断すると、物件1の北東側の一部は道路敷として利用されているものと推定される。 尚、登記されていない原因、地積等の詳細は不明であるが、この部分の全体に対する割合は僅少であるため、評価上は考慮外とした。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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46年5月7日 新築 経 過 年 数 : 54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板、スレート 外 壁 : 鋼製サイディング、ALC板リシン吹付、モルタルリシン吹付等 天 井 : 石膏ボード、ビニールクロス、目透し、リシン吹付等 内 壁 : ビニールクロス、ボード、タイル、京壁、吹付タイル等 床 : フローリング、ビニール床シート、畳、カーペット、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約720㎡ 2階 : 399.90㎡ 計 : 約1,119.90㎡
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	劣る(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が工場(空き家)として占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及び二度にわたる福島県沖地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる損傷等としては下記のとおりである。 a. 外壁に亀裂や破損箇所が一部見られるほか、軒天が落下している箇所が多数見られる。 b. 1階南東側工場及び北東側トイレ部分は雨漏りによって天井板が一部落下し、天井クロスが一部剥がれて垂れ下がっている。 c. 1階玄関付近の天井板が一部落下しているほか、休憩室の天井板が一部垂れ下がっている。 d. 内部は全体的に老朽化しており、経年による汚れや建具の破損等が見られる。

- | | |
|--|--|
| | <p>② 目的物件は昭和47年9月と昭和52年11月に増築されているが、その後一部が取り壊され、一部(1階南西側トイレ部分)が増築されている。
また、2階トイレ部分は改修されたものと推定され、比較的新しいが、上記取り壊し、増築も含め、工事時期は不明である。</p> <p>③ 1階工場部分には縫製加工に使用する生地等が多数残置されている。</p> <p>④ 建築時期・構造・種類等の要因を総合的に考慮すれば、対象建物についてアスベストが使用されている可能性が否定できない。
尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> |
|--|--|

(物件4)

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) : 昭和47年12月7日 新築 経 過 年 数 : 52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 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : 着色亜鉛鉄板 天 井 : 石膏ボード、ビニールクロス等 内 壁 : ボード、ビニールクロス、プリント合板等 床 : ボード、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	447.81㎡ *登記と概ね合致。
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	普通
保守管理の 状 態	劣る(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫(空き家)として占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及び二度にわたる福島県 沖地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる損傷 等としては下記のとおりである。 a. 南東側倉庫部分の天井、床及びトイレ部分の天井の一部が雨漏 りによって腐食し、天井の一部は落下し、一部はシミがついて いる。 b. 北西側倉庫部分の床が一部陥没し、南東側倉庫部分の床は穴が 数カ所開いている。(原因不明) c. 内部は全体的に老朽化しており、一部汚れが目立つ部分が見ら れる。 ② 目的物件は昭和48年5月に増築されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,000	0.96	744.91	0.80	3,430,000
2	6,000	0.96	3,746.33	0.80	17,260,000
3	6,000	0.96	182.24	0.80	840,000

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 白河(県)9-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 8,010\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 133 & = & 6,020\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：110% (幅員連続性)
 交通接近条件：93% (駅、インター)
 環境条件：130% (関連産業の進出状況)
 行政的条件：100%
 格 差 率：133%

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：96% (形状、高低差)
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：96%

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4 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4主	200,000	1,119.90	0.02	4,480,000
附属建物 符号2	150,000	447.81	0.01	670,000
合 計				5,150,000

ウ 現 価 率	主たる 建物	附属建物 符号2
a 経過年数	54年	52年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	70%	80%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	2%	1%

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

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	3,430,000	1.00	0.25	法定地上権	860,000
2	17,260,000	1.00	0.25	法定地上権	4,320,000
3	840,000	1.00	0.25	法定地上権	210,000
合 計					5,390,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3の土地の全範囲とした。

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25%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	3,430,000	- 860,000	/	0.60	0.60	930,000
2	17,260,000	- 4,320,000	/	0.60	0.60	4,660,000
3	840,000	- 210,000	/	0.60	0.60	230,000
4	5,150,000	+ 5,390,000	1.00	0.60	0.60	3,790,000
一括価格 (合計)						9,610,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因を充分考慮したが、集落地域内の街路条件が劣る工場用地であること、建物の保守管理状態が劣り、多額の補修費用が予想されること、アスベスト使用の可能性があること等により、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：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 白河(県)9-1

所 在 : 白河市関辺油久保39番11
価 格 : 8,010円/㎡
位 置 : 「白河」駅まで道路距離で8.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 11,855㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側9m道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 大規模工場が見られる郊外に開発された工業地域

2 固定資産税課税標準額 (令和6年度)

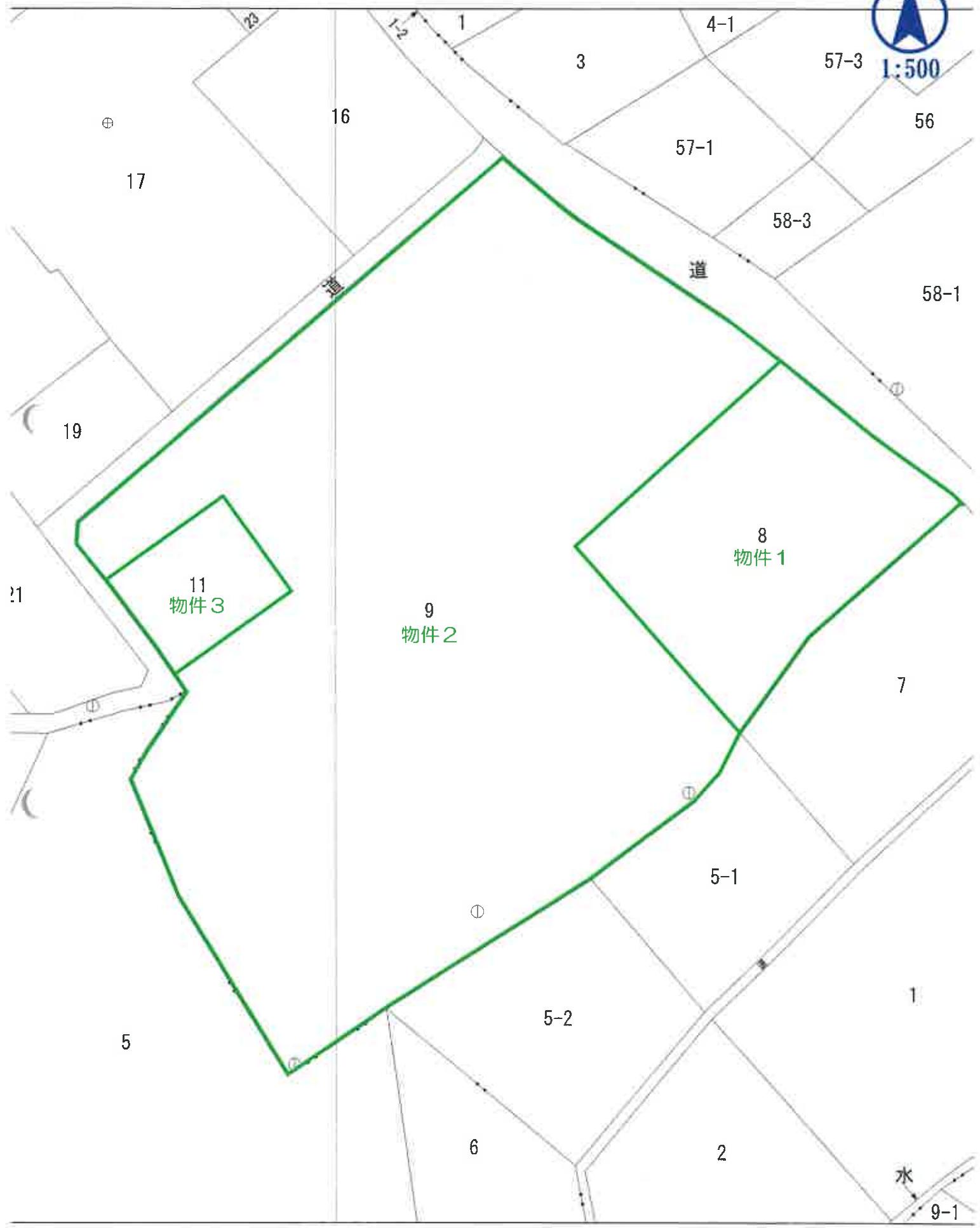
物件1 : 4,171,496円
物件2 : 20,979,448円
物件3 : 1,020,544円
物件4 : 26,495,117円 (附属建物符号1を含む)

第7 附属資料

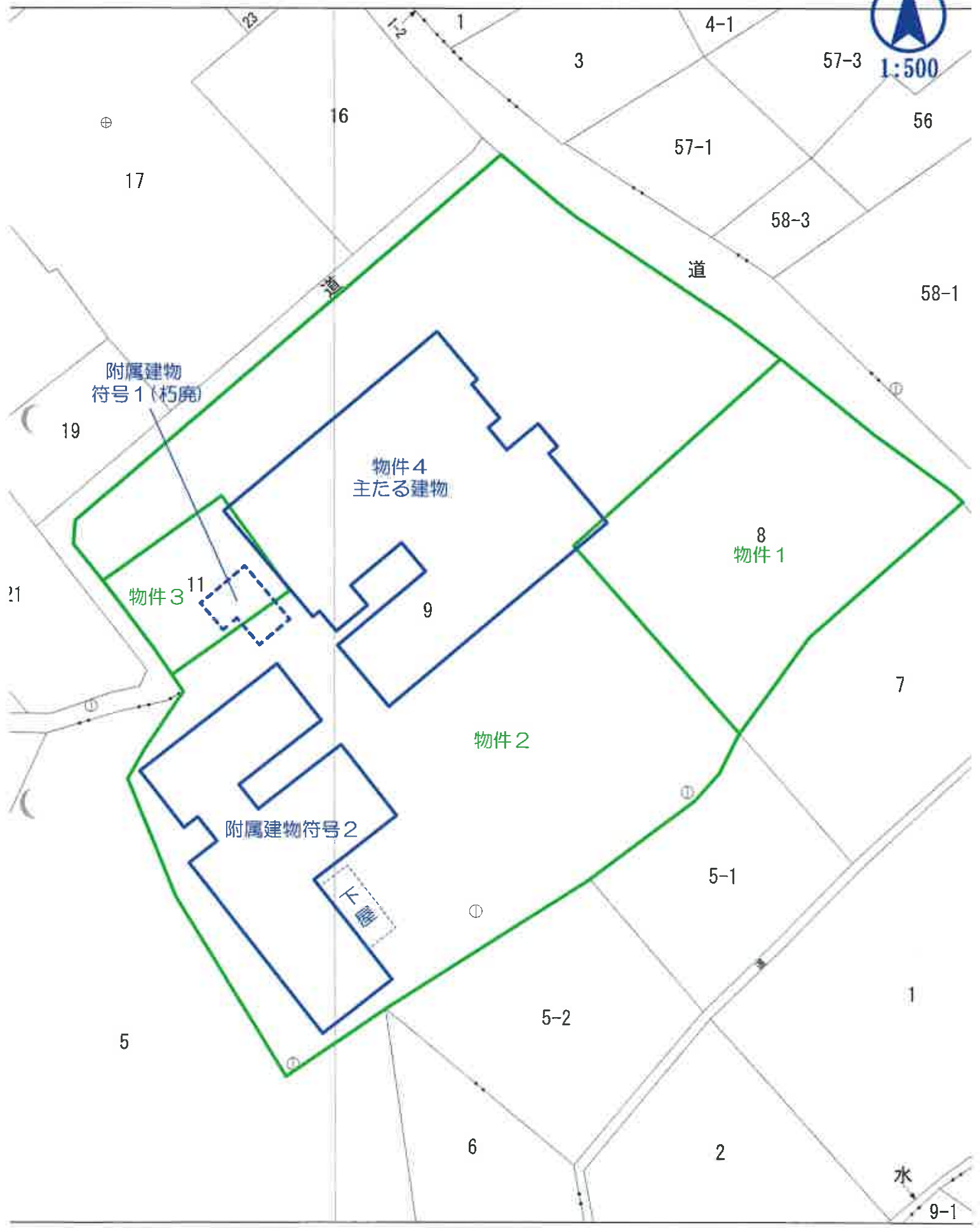
公 図 写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

公 図 写



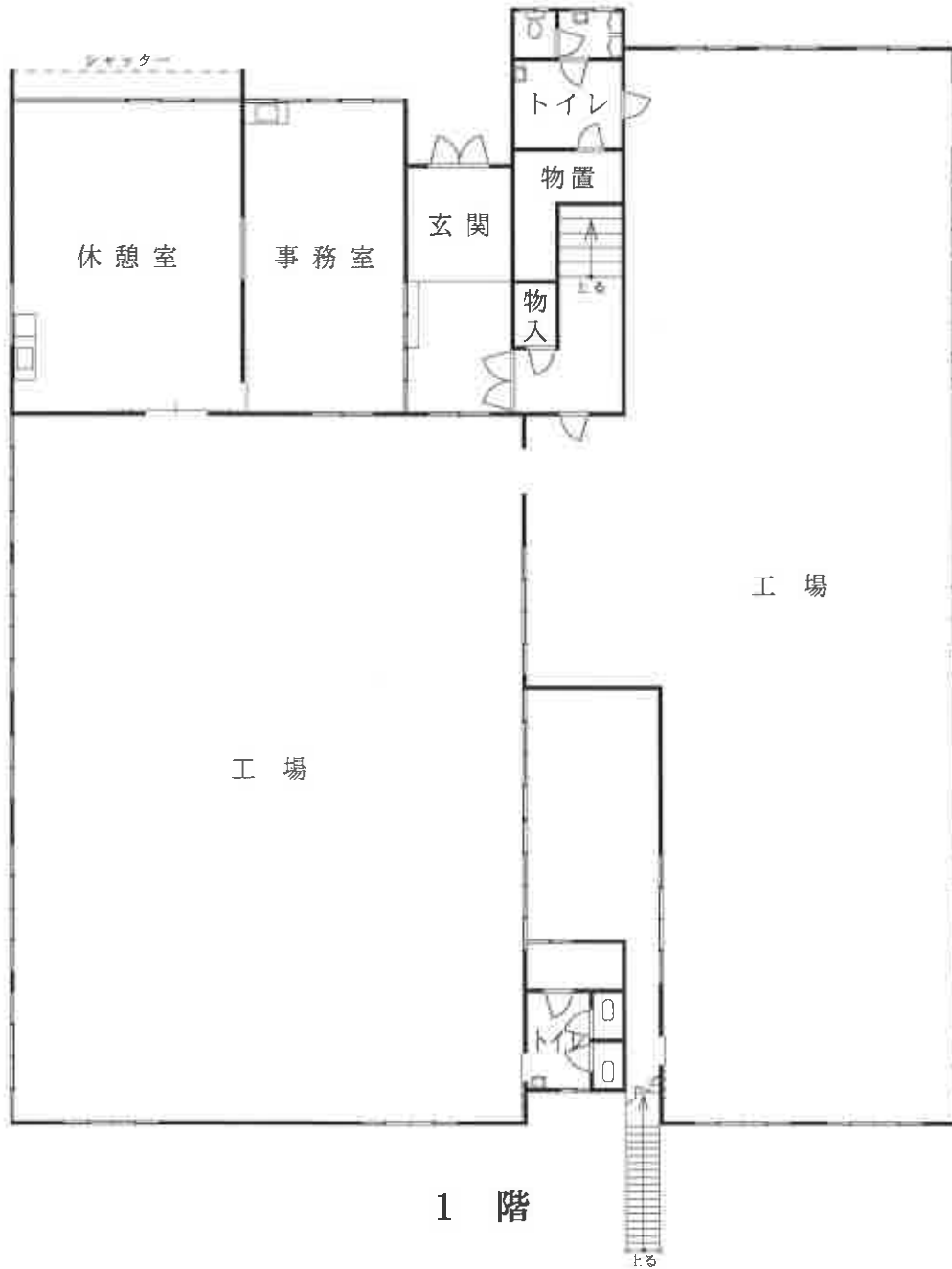
土地建物位置関係図



建物間取図



物件 4 主たる建物
種類 : 工場
構造 : 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床面積 : 1階 約720m²
2階 399.90m²
計 約1,119.90m²



建物間取図



物件 4 主たる建物



2 階

建物間取図



物件 4 附属建物符号 2
種類 : 倉庫
構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 : 447.81㎡

