

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 5 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 7 年 11 月 26 日から 令和 7 年 12 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 10 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 12 月 24 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 12 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 15 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 11 月 5 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）
1,2	102,730,000 82,184,000	一括	20,546,000	2,075,595	444,769
1	27,030,000				
2	75,700,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 須賀川市森宿字関表
地 番 30番3
地 目 宅地
地 積 4958.74平方メートル
- 2 所 在 須賀川市森宿字関表30番地3
家屋 番号 30番3
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1105.14平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業場・機械室
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 320.00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)

別 紙
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	ボール盤	1台	株式会社光畑製作所	2014年3月	BM-1000	
					QBA-252	
2	旋盤	1台	株式会社光畑製作所	2014年3月	LA-5000D	
					不明	
3	ハンドリフター	1台	不明	不明	不明	2016年12月27日 購入
					不明	
4	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
5	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
6	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2018年1月	不明	2018年3月設置
					不明	
7	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2015年2月	不明	2018年2月設置
					不明	
8	不織布等への 薬品塗布機	1機	不明	不明	不明	
					不明	

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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, 2】

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, 2】

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, 2】

売却対象外の土地(地番47番5)を通行のため無償で利用している。

《 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

- 1 所 在 須賀川市森宿字関表
 地 番 30番3
 地 目 宅地
 地 積 4958.74平方メートル

- 2 所 在 須賀川市森宿字関表30番地3
 家屋 番号 30番3
 種 類 事務所・工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1105.14平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業場・機械室
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 320.00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	ボール盤	1台	榊光畑製作所	2014年3月	BM-1000	
					QBA-252	
2	旋盤	1台	榊光畑製作所	2014年3月	LA-5000D	
					不明	
3	ハンドリフター	1台	不明	不明	不明	2016年12月27日 購入
					不明	
4	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
5	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
6	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2018年1月	不明	2018年3月設置
					不明	
7	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2015年2月	不明	2018年2月設置
					不明	
8	不織布等への 薬品塗布機	1機	不明	不明	不明	
					不明	

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 3 月 18 日受理
令和 7 年 7 月 28 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 須賀川市森宿字関表
地 番 3 0 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9 5 8. 7 4 平方メートル
- 2 所 在 須賀川市森宿字関表 3 0 番地 3
家屋 番号 3 0 番 3
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 1 0 5. 1 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業場・機械室
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 2 0. 0 0 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
■ A (物件所有者会社代表者)	(4月8日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件所有者会社である株式会社ゼファー（以下「所有者会社」という。）の代表者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は物件2の工場の敷地として利用しています。 (2) 東側の道路から本土地に立ち入るために、47番5土地の一部を使用しています。 47番5土地は、平成29年3月16日売買により所有者会社が所有者となりましたが、令和5年8月24日売買によりBが所有者となりました。そのため、47番5土地の所有者がBとなった後は、東側の道路から本土地に立ち入るために必要な部分をBから無償で使用させてもらっています。47番5土地のその余の部分は使用していません。 (3) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (4) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (5) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (6) 物件2附属建物符号1の北側にある井戸は、トイレ用の水に使用していました。工場内では使用していませんでした。 3 物件2建物について (1) 主である建物 ア 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 イ 本建物は、建築後、増改築はしていません。 ウ 屋根には太陽光パネルが設置されています。太陽光パネルの所有者は所有者会社だと思います。 エ 本建物は、事務室のほか、クリーンルームや作業室等があります。 オ クリーンルーム内にレーザー加工機3台及びマスク製造機2台を設置しました。 レーザー加工機では、レーザーを使用した表面加工を行っていました。レーザー加工機は1台当たり2400万円で購入したと思います。 北側のマスク製造機では女性や子供用のマスクを、南側のマスク製造機では成人用マスクを製造していました。1台当たり1600万円で購入したと思います。

（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
■ A (物件所有者会社代表者)	マスクの製造を開始したのは令和2年です。当時は新型コロナウイルス感染症の影響によりマスクの需要が高まりました。所有者会社は、本建物内で、福島県立医科大学が開発したIgA抗体をマスクに浸透させたIgAサージカルマスクの製造を行っていました。しかし、新型コロナウイルス感染症の流行が落ち着き、マスクの需要が低下しました。そのため、従業員を解雇し、工場を閉鎖しました。現在、工場は稼働しておらず、空き家状態ですが、機械器具類等を置いたままにしています。 これらの機械は、故障していませんので、現在も使用することは可能です。 カ 作業室には、不織布等への薬品塗布機が2台あります。これらは1台当たり1500万円で機械を購入し、所有者会社が組み立てて制作したオリジナルの物です。 南側の機械は稼働していましたが、北側の機械は組立てを途中で中断したため、未完成の状態であり、稼働できない状態です。南側の機械でマスクの素材である不織布等にIgA抗体を塗布する作業を行っていました。 キ 倉庫スペースには複数の巻線機があります。これらは、これから出荷する予定であり、第三者の所有物です。また、機械器具類として、ボール盤、旋盤及びハンドリフターがあります。 ク 主である建物内にある機械器具類は、所有者会社が私人から金を借りたり、株式会社東邦銀行や福島県商工信用組合から金を借りるに当たり、債権者らに譲渡担保として譲渡したものもあります。どの機械器具類が譲渡担保の対象となっているのかは、この場では確認できません。私が債権者らに確認するなどして特定しますので、特定後に再度、調査に来ていただきたいと思います。 (2) 附属建物符号1 ア 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 イ 本建物は、建築後、増改築はしていません。 ウ 本建物の水道について、水漏れがする部分があります。 エ 本建物は、メッキ加工のための作業場として使用していました。 メッキ加工で生じる排ガスは、本建物の北側に設置されたスクラバーという設備で処理していました。廃液はろ過装置でろ過した上で排水していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 株式会社東邦銀行 担当者	(4月25日電話にて事情聴取) 所有者会社が当行から借入れをするに当たり、当行が所有者会社から物件2建物内の機械器具類を、譲渡担保として譲り受けたという事実はありません。
■ 福島県商工信用組合 担当者	(4月28日電話にて事情聴取) 所有者会社が当組合から借入れをするに当たり、当組合が所有者会社から物件2建物内の機械器具類を、譲渡担保として譲り受けたという事実はありません。
■ A (物件所有者会社代表者)	(6月10日電話にて事情聴取) 4月8日の調査時にお伝えしていなかったことがありました。 物件2附属建物符号1では、依頼があれば金メッキの作業を行っていました。1年間に数十回程度だったと記憶しています。金メッキの作業では有害物質を含んだ廃液が出るのですが、この廃液をそのまま排水管に流すことはできません。そのため、本来は保管しておかなければならないのですが、以前に従業員から聴取したところ、敷地内に廃液を捨てていたことがある、とのことでした。敷地のどの部分に捨てていたのか、その頻度はどれくらいか、については、調査していないので分かりません。 そのため、物件1土地の土壌の一部は汚染されている可能性があります。なお、全ての廃液を捨てていた訳ではなく、きちんと保管していた廃液もあります。
■ B (物件所有者会社の債権者)	(6月25日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、所有者会社に対して1億3000万円くらい貸していますが、物件2建物内の機械器具類を譲渡担保として譲り受けたという事実はありません。物件2建物内の機械器具類は所有者会社が所有しているものです。 2 物件2主である建物の倉庫スペースにあるフォークリフトは、私が所有者会社に貸与しているものです。 3 物件1土地から東側の道路に出るための通路として、私が所有する47番5土地の一部を、所有者会社は無償で使用させています。物件1土地の買受人が、この部分を通路として使用することを希望する場合には、私との間で協議していただく必要があります。

(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
■ A (物件所有者会社代表者)	(6月25日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件2主である建物内にある機械器具類について 4月8日の調査の際、機械器具類を債権者らに譲渡担保として譲渡したと言いましたが、記憶違いでした。クリーンルーム内にあるレーザー加工機1台以外は全て所有者会社が所有しているものですので、訂正します。 クリーンルームにはレーザー加工機が3台設置されています。そのうちの1台(マスク製造機側のもの)は、有限会社ウェルファの所有です。同社が金を出し、設置したものです。 2 物件2附属建物符号1での作業について 本建物では、メッキ作業を行っていましたが、作業管理が不十分だった関係で、作業場から金メッキの廃液が流れ出たことが四、五回ありました。金メッキの作業では、トリクロロエチレンやシアン化ナトリウムといった脱脂剤を使用していたので、これらの廃液が流れ出たことで本土地の土壌が汚染された可能性があります。
■ C (レーザー加工機1台の所有者)	(7月3日電話にて事情聴取) 私は有限会社ウェルファの代表者です。Aがレーザー加工機1台について有限会社ウェルファの所有であると陳述している点について、説明します。 私はAと交流があり、レーザー技術の発展のため、所有者会社がインドの会社と提携することを所有者会社に提言し、その準備のためにインドの会社の担当者が来日するための費用を立て替えたり、所有者会社に資金を貸し付けたりしていました。五、六年前の話ですし、契約書等の書面を取り交わした訳ではないので、貸し付けた具体的な金額は覚えていませんが、100万円以上であることは確かです。立て替えた額も具体的な金額は覚えていませんが、複数回の来日費用を立て替えていたので、相当な金額になっていると思います。私はこれらの費用を私個人が所有者会社に貸し付けた認識です。 Aはこれらの費用等を所有者会社の債務とし、返済するまでは、レーザー加工機1台の所有権を、私に譲渡すると言っていました。そのため、レーザー加工機1台は、私が譲渡担保として譲り受けたものになると思います。 なお、私はレーザー加工機の現物を見たことはないので、どのようなものなのかは分かりません。

(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 物件1土地は、東側で須賀川市所有の登記上の地目が山林である116番7土地及び登記上の地目が田である47番1土地に接している。116番7土地及び47番1土地は須賀川市所有の登記上の地目が山林である115番7土地と一帯として道路敷きとなっている。これらの土地は、開発道路（建築基準法42条1項2号）であるため、現況地目は公衆用道路である。所有者会社は物件1土地から116番7土地等に出るために、B所有の登記上の地目が宅地である47番5土地の一部を通行のために使用している。A及びBの陳述を踏まえ、所有者会社は47番5土地のうち、通行のために使用している部分を使用借権により占有しているものと認める。
- 3 物件1土地について
 - (1) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (2) 本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い。
 - (3) Aの陳述を踏まえると、メッキ加工で生じた廃液を本土地の一部分に廃棄したり、物件2附属建物符号1から廃液が作業場の外に流れ出たりしたことにより、本土地の土壌が汚染されている可能性がある。
- 4 物件2主である建物について
 - (1) 主である建物の屋根の北東側部分に搭載されている太陽光パネルは、建物に付合している。
 - (2) 本建物は、所有者会社が、クリーンルーム、作業室及び倉庫スペースに機械器具等目録記載の機械器具を設置し、マスク製造等の工場として使用していた。その余の部分は、所有者会社が事務室等として使用していた。なお、電気等は停止しており、現在は工場として稼働していない。
 - (3) 建物内部
見分できる範囲において、作業室や通路の床にひびが見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - (4) 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。
- 5 物件2附属建物符号1について
 - (1) 本建物は、所有者会社がメッキ加工に必要な設備を設置し、メッキ作業を行うための作業場等として使用していた。なお、電気等は停止しており、現在は作業場等として稼働していない。
 - (2) 建物内部及び建物外部
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。
- 6 機械器具類について
 - (1) 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。
 - (2) 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。

(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) 物件2主である建物のクリーンルームにあるレーザー加工機3台のうち1台（マスク製造機側のもの）は、A及びCの陳述を踏まえ、Cを債権者とする譲渡担保が設定されているものと判断した。そのため、売却対象となる機械器具等には含めず、目的外動産と認めた。

また、物件2主である建物の作業室内にある機械器具等目録の番号8の不織布等への薬品塗布機の北側にある機械は、Aの陳述及び当該機械の客観的状況等を踏まえ、完成には至っていないものと判断した。そのため、売却対象となる機械器具等には含めず、目的外動産と認めた。

物件2主である建物の倉庫スペースにある複数の巻線機及び製造したマスクを入れた多数の段ボール箱は、Aの陳述及び客観的状況を踏まえ、目的外動産と認めた。

7 物件1土地の西側にはキュービクル（変電設備）が、物件2附属建物符号1の北側にはスクラバー（排ガス処理装置）、受水槽及び井戸がある。キュービクル（変電設備）、スクラバー（排ガス処理装置）及び受水槽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7年3月18日（火） ： ー ：	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（3月26日受領）
令和7年3月18日（火） ： ー ：	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（3月24日受領）
令和7年3月26日（水） ： ー ：	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年3月28日（金） ： ー ：	執行官室	須賀川消防署長に対し、保有する図面の交付申請書を送付（4月2日受領）
令和7年4月8日（火） 13：30－16：15	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4月25日（金） 15：45－15：48	執行官室	株式会社東邦銀行担当者に対し、電話にて事情聴取
令和7年4月28日（月） 15：10－15：12	執行官室	福島県商工信用組合担当者に対し、電話にて事情聴取
（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

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10日（火） 9：55－10：05	執行官室	Aに対し、電話にて事情聴取
令和7年6月25日（水） 13：00－14：15	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
令和7年7月3日（木） 16：00－16：05	執行官室	Cに対し、電話にて事情聴取
令和7年7月7日（月） 9：05－9：13	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項） ■令和7年4月8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7年4月8日、令和7年6月25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

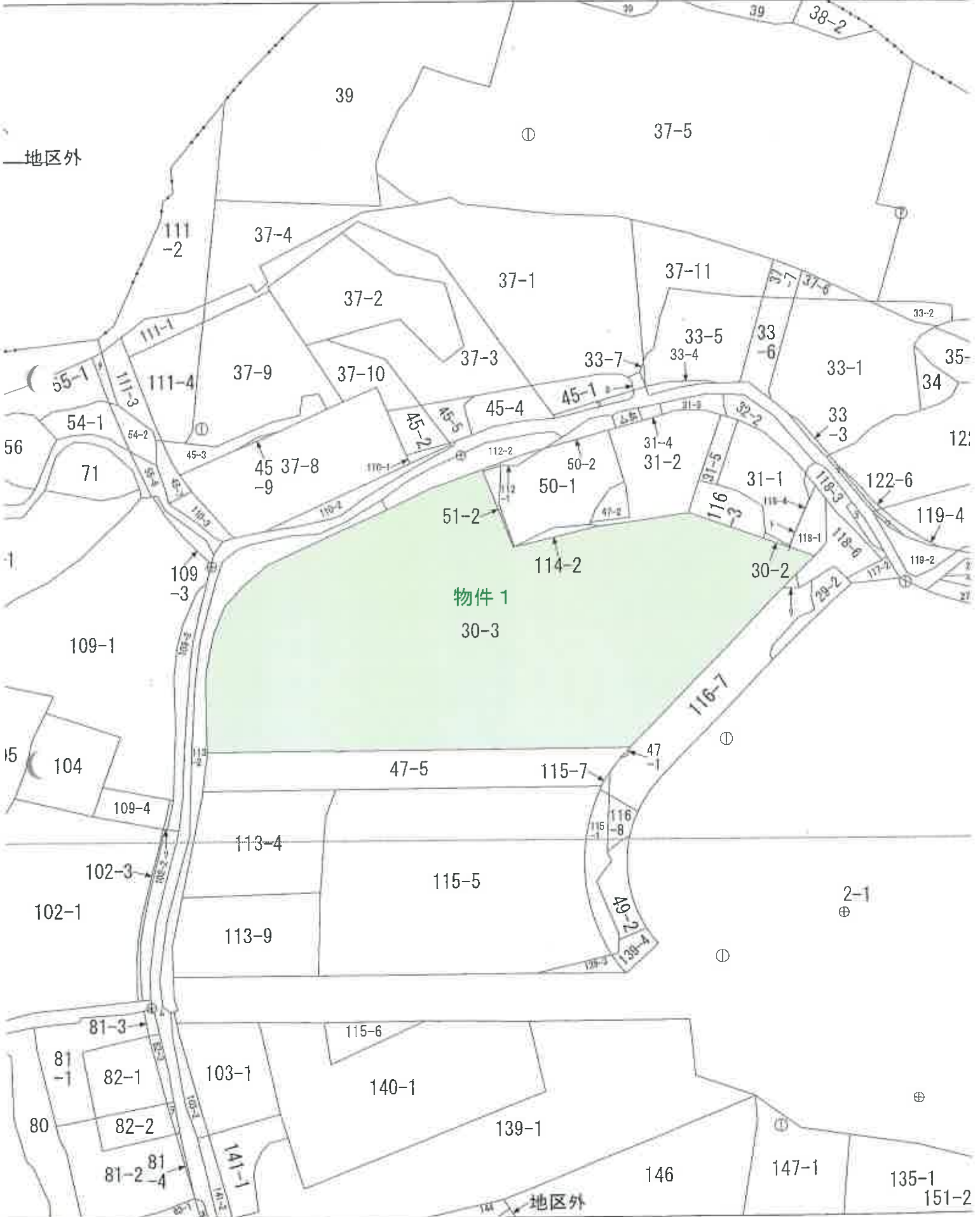
公 図 写



(座標 S=1/1,000

/03/21

120-2 23-1 ホ 25-2 ト 31-6 リ 30-1 ル 87-16
120-5 23-2 ヘ 27-4 チ 30-4 ス 121-1 つく



登記年月日：平成29年7月18日

各階平面図

建物図

平面図

家屋番号

30番3

建物の所在

須賀川市森宿字関表30番地3

主である建物

主である建物

物件2

附属建物符号1

求積表

35.200 × 0.900	31.620000
56.000 × 13.100	733.600000
51.500 × 6.000	309.000000
17.000 × 0.900	15.300000
(3.250 + 4.500) × 1.250	2 = 4.8437500
(4.000 + 3.250) × 0.750	2 = 2.7187500
4.000 × 4.000	2 = 8.0000000
計	1105.1425000

床面積

1105.14 m²

求積表

32.000 × 10.000	320.000000
-----------------	------------

床面積

320.00 m²

報告書No

1700129

作成者

申請人

縮尺

1/1000

縮尺

1/500

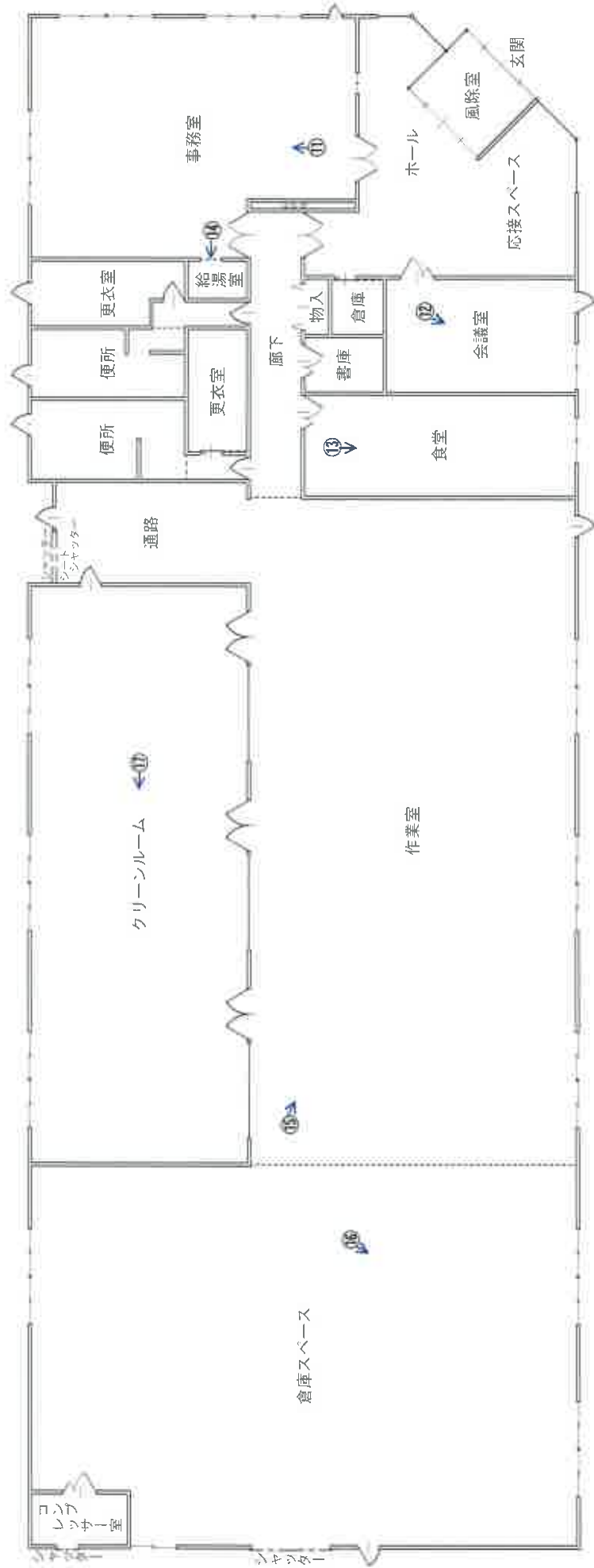
(平成29年 7月 7日作成)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

物件 2 建物間取図 主である建物



物件 2
建物間取図
附属建物 符号 1

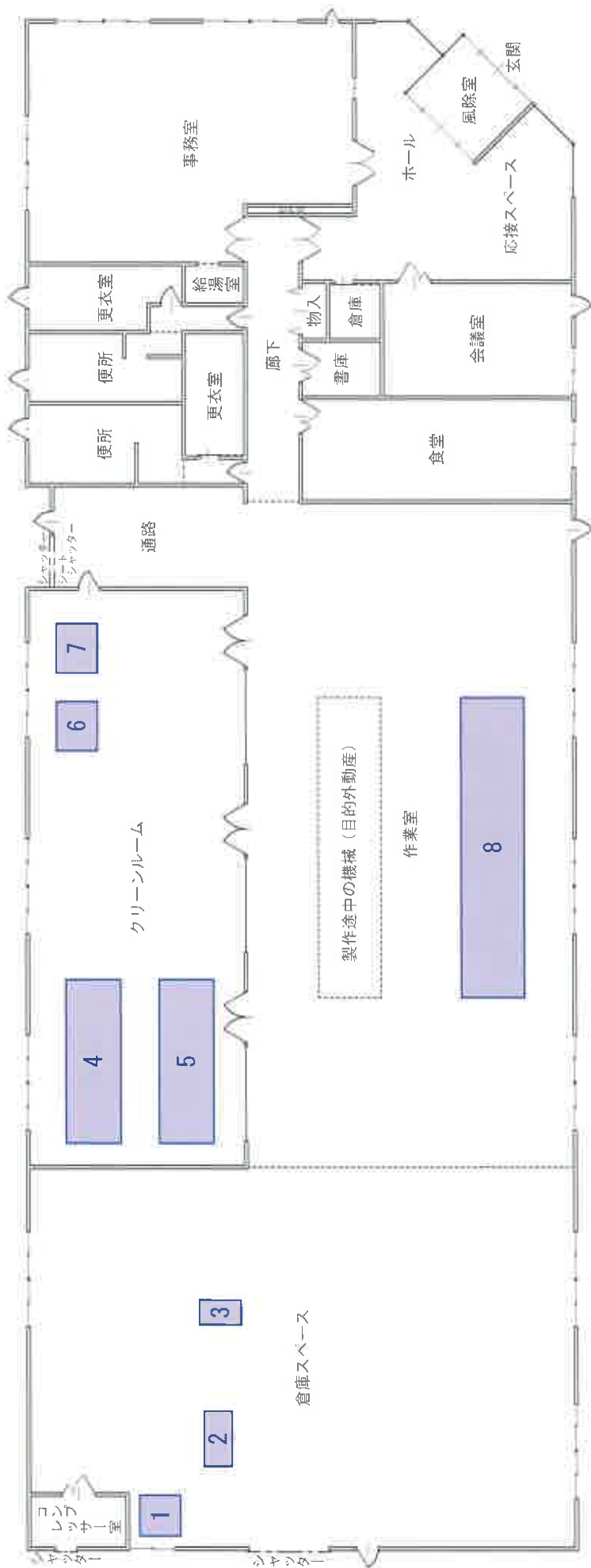


機械器具等目録

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	ボール盤	1台	(株)光畑製作所	2014年3月	BM-1000	
					QBA-252	
2	旋盤	1台	(株)光畑製作所	2014年3月	LA-5000D	
					不明	
3	ハンドリフター	1台	不明	不明	不明	2016年12月27日 購入
					不明	
4	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
5	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
6	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2018年1月	不明	2018年3月設置
					不明	
7	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2015年2月	不明	2018年2月設置
					不明	
8	不織布等への 薬品塗布機	1機	不明	不明	不明	
					不明	

(※) 番号8の機械の北側に番号8と同規模の機械らしきものが存在するが（機械器具等配置図を参照）、関係者によると、これは番号8と同様の機械にする予定であったが、製作の途中で中断してしまったとのことである。現況の状態も関係者の説明のとおり完成には至っていないと把握されたので、目的外動産と認定し、売却対象となる機械器具等には含めなかった。

機械器具等配置図 (物件2 主である建物)



機械器具等



番号1 ボール盤



番号2 旋盤



番号3 ハンドリフター



番号5 マスク製造機

番号4 マスク製造機



番号4 マスク製造機



番号5 マスク製造機



番号6 レーザー加工機(ALPS-1400)



番号7 レーザー加工機(ALPS-1400)



番号8 不織布等への薬品塗布機



番号8 不織布等への薬品塗布機



制作途中の機械(目的外動産)

番号8 不織布等への薬品塗布機

物件2:主である建物



47番5土地

物件1

No. 1

物件2:主である建物



物件1

No. 2

物件2:附属建物符号1

物件2:主である建物



物件1

47番5土地

No. 3

物件2:主である建物

物件2:附属建物符号1



物件1

No. 4

スクラバー(排ガス処理装置)

物件2:附属建物符号1



物件1

No. 5

物件2:附属建物符号1

スクラバー(排ガス処理装置)



物件1

井戸

受水槽

No. 6

受水槽

スクラバー(排ガス処理装置)

物件2:附属建物符号1



物件1

No. 7



キュービクル(変電設備)

物件1

No. 8

物件2:主である建物



47番5土地
通行のために使用している部分

物件1

No. 9



物件1

47番5土地
通行のために使用している部分

No. 10



No. 11



No. 12



No. 13



No. 14



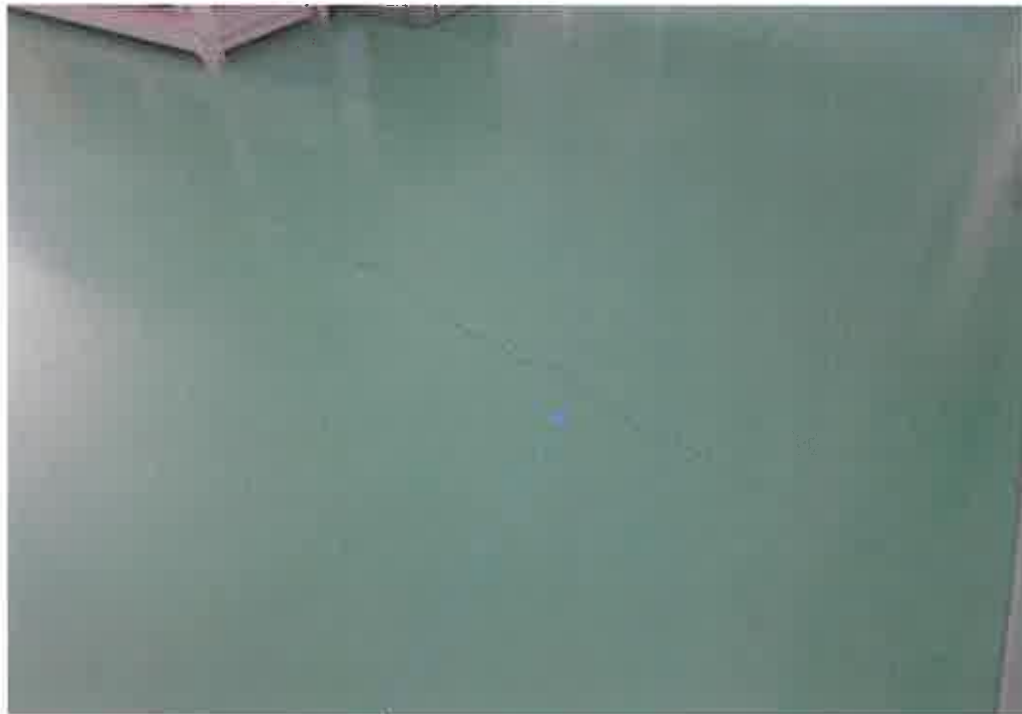
No. 15



No. 16



No. 17



物件2:主である建物の作業室の床のひび

No. 18



No. 19



No. 20



No. 21



No. 22

令和7年（ケ）第9号
令和7年4月8日 現地調査
令和7年6月25日 現地調査
令和7年8月1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

佐藤 栄一

第1 評価額

一括価格	
金102,730,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金27,030,000円
物件2（建物）	金75,700,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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。

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き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 地積	須賀川市森宿字関表 30番3 宅地 4,958.74m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> 須賀川市森宿字関表30番地3 30番3 事務所・工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1,105.14m²	
	符号 種類 構造 床面積	<附属建物> 1 作業場・機械室 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 320.00m²	
番号	特記事項		
2	物件2建物内には、売却対象と認められる機械器具等が存する。これらに関しては、実地調査に基づき、末尾「機械器具等目録」及び「機械器具等配置図」に整理した。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「須賀川」駅の北方約3.2km（道路距離、以下同じ） 須賀川市役所の北方約4.4km 東北自動車道「須賀川インターチェンジ」入口まで約4.1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、須賀川市中心部より北方郊外に位置し、国道4号背後に工場や事業所等が立地する工業団地である。なお、周囲には一般住宅や共同住宅等も見られる。	
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	市街化区域 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	南東側間口約55m、奥行最大約88m 地積 4,958.74㎡ 不整形 地勢は概ね平坦だが、南東端部分は接面道路に向かって、北端部分は隣接地に向かって、それぞれ下る法地となっている。 南東側接面道路に等高～約3m高く接面 西側から北西側接面道路に約50cm低く～約2.5m高く接面 北側隣接地より約1.5mから約2m高い 南側隣接地（後述の47番5）とほぼ等高	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約9m 舗装開発道路（建築基準法42条1項2号） 西から北西側 幅員約6m 舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 南側隣接地（47番5）は第三者（B）所有の宅地で、同土地の北東端部分を目的土地所有者が目的土地への進入路として利用している（占有権原は使用借権）。また、同土地の西端には調整池があり、その余の部分はアスファルト舗装された空地となっている。 同土地の概要については、特記事項参照。 北側隣接地は一般住宅の敷地及び共同住宅の敷地 南東側及び西から北西側隣接地は上記各道路	
供給処理施設	上 水 道	あり（特記事項のとおり）
	ガ ス 配 管	なし（供給区域外）
	下 水 道	なし（供用区域外）

	(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	○ <南側隣接地の概要> 所在：須賀川市森宿字関表 地番：47番5 地目：宅地 地積：688.32㎡ 所有者：B なお、Bは、目的土地の買受人が、当該土地の北東端部分（目的土地所有者が進路として使用している部分）の使用を希望する場合には、自分と協議していただく必要がある旨の陳述をしている。 ○ <水道について> 須賀川市水道お客様センターの管理用図面で確認したところ、目的土地の東方を通る国道4号に水道本管が埋設されており、当該本管から連合管を経て目的土地に水道が引き込まれている。 ○ 目的土地の西側にはキュービクル（変電設備）が、物件2附属建物符号1の北側にはスクラバー（排ガス処理装置）、受水槽及び井戸がある。キュービクル（変電設備）、スクラバー（排ガス処理装置）及び受水槽は建物の設備である。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、地割れや陥没等は見られなかった。 ○ <土壌汚染の可能性について> 土壌汚染対策法を所管する福島県中地方振興局環境課に照会したところ、目的土地は同法の要措置区域及び形質変更時届出区域には該当せず、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の敷地であった履歴もない。したがって、土壌汚染対策法に関連し、目的土地について県で保有している情報はない（すなわち、同法で規定する有害物質は使用していない施設の扱いとなっている）。一方、目的土地では、水質汚濁防止法で規定する有害物質のうち、硝酸を使用しているとのことであった。 また、Aは、メッキ加工で生じた廃液を目的土地の一部分に廃棄したり、物件2附属建物符号1から廃液が作業場の外に流れ出たりしたことがあった旨の陳述している。 以上により、目的土地については、土壌汚染の可能性が否定できないので、買受希望者は留意する必要がある。

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成29年6月22日 新築 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：22年
主 な 仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：金属系サイディング 天 井：化粧石膏ボード 内 壁：ビニールクロス 床：コンクリート金ゴテ押え塗床、Pタイル 設 備：電気設備、給排水衛生設備、火災報知設備、 太陽光発電設備（同設備は建物に付合している）
床 面 積 （ 現 況 ）	1,105.14㎡ ＊登記と概ね合致。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：事務所・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	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、事務所・工場（空き家）として使用している。 なお、関係者によれば、稼働していた当時は、レーザー加工やマスク製造等を行っていたとの由である。
特 記 事 項	○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、基礎部分に細かなひび割れが見られたり、作業室や通路の床にひびが見られるものの、建物外部及び内部について特段大きな損傷等は見られなかった。 ○ 建物内には機械及び動産類が残置されている。 ○ <機械器具等について> 目的建物内にはレーザー加工やマスク製造等のための機械器具等が設置されているので、関係人の案内により目視による実地調査を行い、売却対象となる機械器具等を特定し末尾「機械器具等目録」に整理した。また、機械器具等の配置場所については、末尾「機械器具等配置図」のとおりである。 なお、機械器具等目録の番号8の不織布等への薬品塗布機の北側にある機械は、完成には至っていないため、売却対象となる機械器具等には含めず、目的外動産と認めた。

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 : 平成29年6月22日 新築 経 過 年 数 : 8年 経済的残存耐用年数 : 22年
主 な 仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : 金属系サイディング 天 井 : 表し 内 壁 : 表し、石膏ボード 床 : コンクリート金ゴテ押え塗床 設 備 : 電気設備 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	320.00㎡ *登記と概ね合致。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 作業場・機械室 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、作業場・機械室（空き家）として使用している。 なお、関係者によれば、稼働していた当時は、メッキ加工を行っており、メッキ加工で生じる排ガスは当該建物の北側に設置されたスクラバー（排ガス処理装置）で処理し、廃液はろ過装置でろ過したうえで排水していたとの由である。 ※当該建物におけるメッキ加工に関連する土壌汚染の可能性について、「土地の概況及び利用状況等」の特記事項（4頁）を参照）
特 記 事 項	○ 目視による外観調査の限りでは、建物外部及び内部について特段大きな損傷等は見られなかった。 ○ 目的建物内には、メッキ加工に必要な設備が設置され、動産類が残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（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	17,000	0.95	4,958.74	1.00	80,080,000

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。

地価公示 須賀川9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $13,000\text{円/㎡} \times 100.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 77 = 17,000\text{円/㎡}$

◇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：100%

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：90%（工業団地としての整備の状態等）

行政的 条 件：85%（行政上の規制の程度）

格 差 率：77%

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：95%（形状）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%

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が、不要と判断した。

※ 目的土地所有者は、南側隣接地の北東端部分を使用借権で使用しているが、第三者対抗要件を有しない権利であること、買受人が引き続き同様の使用ができるとは限らないことから、この点については市場価値を見出し難いものと判断した。

(2) 物件 2 (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	1,105.14	0.52	114,930,000
	附属建物符号 1	200,000	320.00	0.52	33,280,000
	計				148,210,000

ウ 現 価 率	主である建物	附属建物符号 1
a 経過年数	8年	8年
b 経済的残存耐用年数	22年	22年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%	30%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	52%	52%

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

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	80,080,000	1.00	0.25	法定地上権	20,020,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	80,080,000	-20,020,000		0.75	0.60	27,030,000
2	148,210,000	+20,020,000		1.00	0.75	0.60
一括価格（合計）						102,730,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：①工場物件でありそもそも需要者が限られること、②土壤汚染のリスクが否定しきれないこと、③主である建物に存する機械器具等や附属建物符号1に存するメッキ加工のための設備が、これらの使用を前提としない需要者にとっては足かせとなる可能性があることを踏まえ、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。

※機械器具等について

物件2主である建物内には、レーザー加工、マスク製造等のための機械器具等が存する。これらは、これらの機械器具等をそのまま使用できる買受人にとっては、個々の機械器具等ごとに価値を見出せる可能性があるが、そうでない買受人（実際にはこちらの方が多いことが想定される）にとっては扱いに窮するものが多いと思料される。したがって、存在する機械器具等全体としてはプラスの価値を見出し難く、本件における機械器具等の価格は全体として0円と判断した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 須賀川9-1

所 在 : 須賀川市森宿字舘ノ下15番12外
価 格 : 13,000円/㎡
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 7,532㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側10m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
工業専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中小規模の工場が建ち並ぶ工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 55,979,215円
物件2 : 110,029,503円

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
機械器具等目録
機械器具等配置図
機械器具等写真

以 上

公 図 写



／03／21

120-2 ハ 23-1 ホ 25-2 ト 31-6 リ 30-1 ル 87-16
120-5 ニ 23-2 ヘ 27-4 チ 30-4 ス 121-1 つ づく

(座標) S=1/1,000



原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

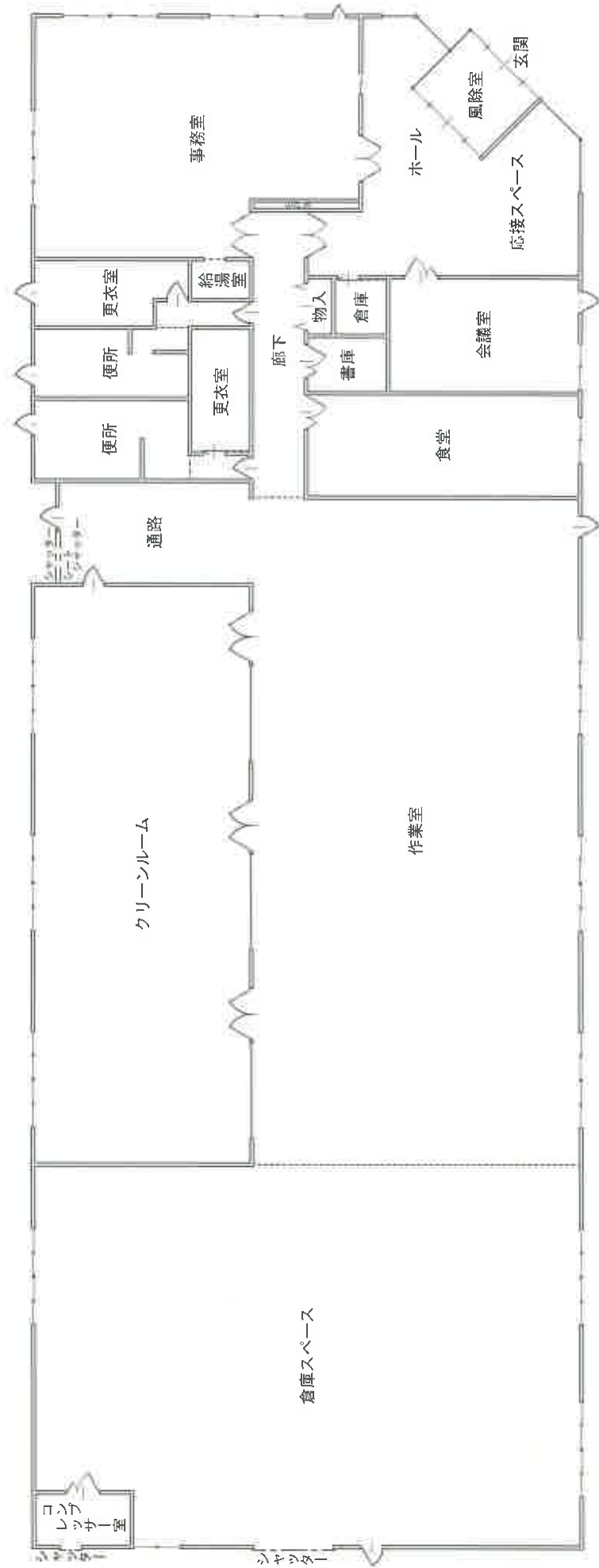


120-2 ハ 23-1 ホ 25-2 ト 31-6 リ 30-1 ル 87-16
 120-5 ニ 23-2 ヘ 27-4 チ 30-4 ス 121-1 つづく

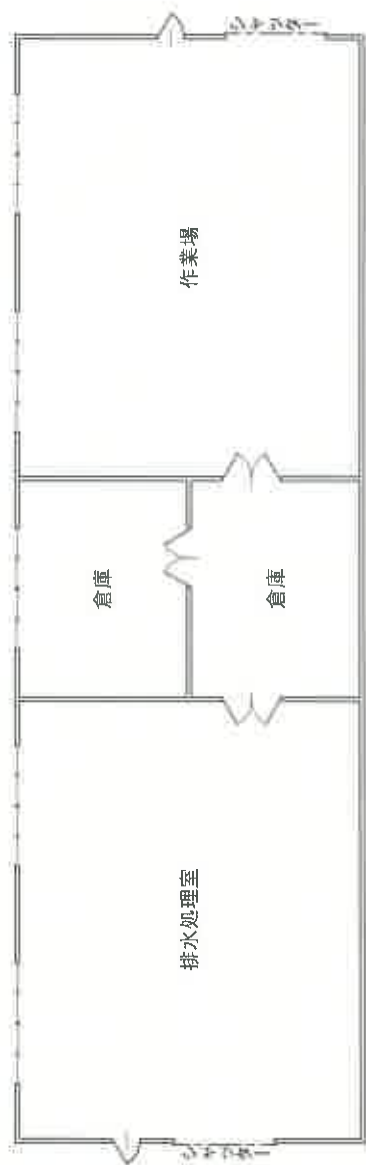
(座標)



物件2 建物間取図 主である建物



物件 2
建物間取図
附属建物 符号 1

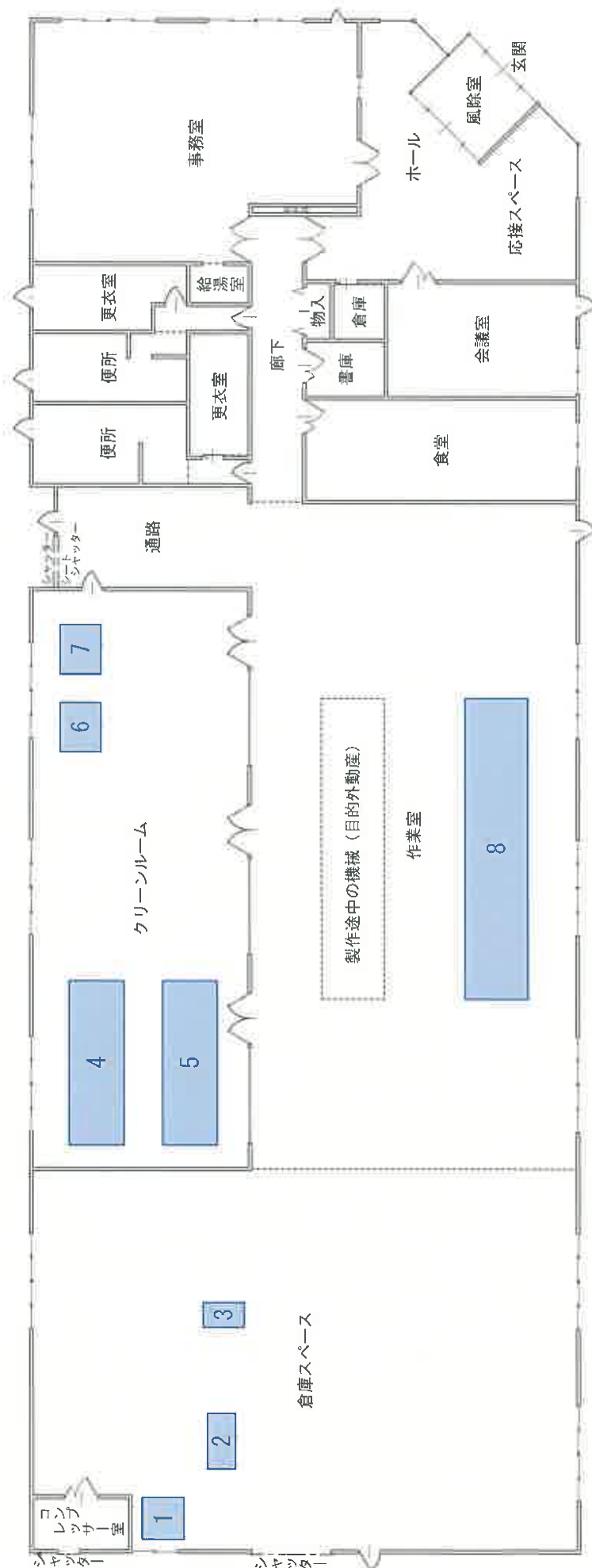


機械器具等目録

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	ボール盤	1台	(株)光畑製作所	2014年3月	BM-1000	
					QBA-252	
2	旋盤	1台	(株)光畑製作所	2014年3月	LA-5000D	
					不明	
3	ハンドリフター	1台	不明	不明	不明	2016年12月27日 購入
					不明	
4	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
5	マスク製造機	1機	不明	2020年11月	不明	2020年12月29日 取得
					不明	
6	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2018年1月	不明	2018年3月設置
					不明	
7	レーザー加工機 (ALPS-1400)	1台	TWINTEC (INLASER)	2015年2月	不明	2018年2月設置
					不明	
8	不織布等への 薬品塗布機	1機	不明	不明	不明	
					不明	

(※) 番号8の機械の北側に番号8と同規模の機械らしきものが存在するが（機械器具等配置図を参照）、関係者によると、これは番号8と同様の機械にする予定であったが、製作の途中で中断してしまったとのことである。現況の状態も関係者の説明のとおり完成には至っていないと把握されたので、目的外動産と認定し、売却対象となる機械器具等には含めなかった。

機械器具等配置図 (物件2 主である建物)



機械器具等



番号1 ボール盤



番号2 旋盤



番号3 ハンドリフター



番号4 マスク製造機



番号5 マスク製造機



番号6 レーザー加工機 (ALPS-1400)

機械器具等



番号 7 レーザー加工機 (ALPS-1400)



番号 8 不織布等への薬品塗布機