

## 注 意 書

本件は、複数の単位に分けて売却しています。

このファイルの対象物件は、物件1です。

評価書には売却対象外の物件も記載されていますので、  
ご注意ください。

また、入札の際には、必ず物件番号1と記載してください。

物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となるおそれ  
があります。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 16 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 叶 綾 香

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 6 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 6 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 6 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福島地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 6 年 7 月 9 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 福島地方裁判所第一民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 6 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 6 年 6 月 21 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 6 年 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和5年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1☆   | 230,000<br>184,000     |          | 46,000     | 325      | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

☆1 所 在 福島市成川字車下  
地 番 42 番 1  
地 目 畑  
地 積 431 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5 年 11 月 6 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 叶 綾 香

---

### 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

【物件番号 1】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

- ・北側 180 平方メートル部分を株式会社半澤工務店が占有している。農地法 3 条の許可を受けていない。
- ・その余の部分につき、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

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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

☆1 所 在 福島市成川字車下  
地 番 42番1  
地 目 畑  
地 積 431平方メートル

(物件1)

令和 5 年 (ケ) 第 12 号  
令和 5 年 8 月 25 日受理  
令和 5 年 10 月 10 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

執行官 佐 藤 武 男

(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 | 福島市成川字車下     |
|   | 地 番 | 4 2 番 1      |
|   | 地 目 | 畑            |
|   | 地 積 | 4 3 1 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件 1 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者が北側 180 m <sup>2</sup> 部分を機械置場及び仮設事務所として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者がその余の部分を畑として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある   [                      地方裁判所   支部   令和   年(   )第   号<br>保管開始日                      令和   年   月   日                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 関係）

|                                                                                                                            |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北側180㎡部分                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社半澤工務店                                                                                                                                                                              |  |
| 占有状況                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 機械置場及び仮設事務所敷地<br><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（ <input checked="" type="checkbox"/> 占有者担当者 <input type="checkbox"/> B（所有者妻））の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有権原                                                                                                                       |     | <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |  |
| 占有開始時期                                                                                                                     |     | 令和5年 9月 3日                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 最初の                                                                                                                        | 契約日 | 令和5年 8月31日                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 契約等                                                                                                                        | 期間  | 令和5年9月3日から令和5年12月3日まで<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                               |  |
| 更新の種別                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                               |  |
| 現在の                                                                                                                        | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                         |  |
| 契約等                                                                                                                        | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                                                                               |  |
| 当事者                                                                                                                        | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                                                                                                               |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                   |     | 毎月 金20,000円（毎 限り 分支払）<br><input checked="" type="checkbox"/> 前払（3箇月分 60,000円）<br><input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）                                                                                                                                      |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                     |     | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ B               | <p>1 物件1土地(本土地)の所有者Aの妻です。Aが本調査に立ち会えないため、私が立ち会うよう言われており、分かる範囲で説明させていただきます。</p> <p>2 本土地について、西側隣接地の所有者と境界に関して問題になったことはありません。</p> <p>3 本土地の北側部分は、株式会社半澤工務店に対し、令和5年9月から12月まで、月2万円で貸しています。南側部分は、Aが令和4年には大根を栽培しました。そして、令和5年は休耕にしましたが、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p>                                        |
| ■株式会社半澤工務店<br>担当者 | <p>1 当社は、本土地の北側180平方メートルについて、令和5年8月31日付け土地賃貸借契約書のとおり、令和5年9月3日から同年12月3日までの期間、地代1箇月2万円とする賃貸借契約を土地所有者であるAと締結して借り受け、機械置場及び仮設事務所として使用しています。また、領収書のとおり、3箇月分の地代を前払いしています。</p> <p>2 土地賃貸借契約書上、期間満了時には、原形に復旧して速やかに返却することになっていますが、請け負っている河川改修工事の終了予定が令和6年3月になる見込みであり、本土地の賃貸借期間も工事終了まで更新させてもらいたいと考えています。</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、公図写及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、実地に見分した結果は、次のとおりである。
  - (1) 物件1土地について
    - ア 本土地上の登記建物は、ない。

農地である本土地について、福島地方裁判所執行係から福島市農業委員会に対して照会した結果によれば、転用許可や賃借権設定などの状況はないとの回答であった。
    - イ 栽培中の作物は見当たらなかった。地割れや陥没は見られなかった。
    - ウ 本土地に隣接する43番の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、現況地目も同様である。また、46番の土地は、登記上、第三者所有の畑であるが、現況地目は作業所が建っている宅地であり、48番の土地は、登記上、第三者所有の墓地であるが、現況地目は雑種地である。そして、公図上、本土地の東側隣接地は、「道」と表記されている市道であり、南側隣接地は、「水」と表記されている用悪水路である。

隣接地との境界については、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかった。
    - エ 本土地の所有者の妻及び株式会社半澤工務店担当者の陳述内容及び土地賃貸借契約書写のほか、本土地の状況等を総合的に勘案して、北側180平方メートル部分を株式会社半澤工務店が賃貸借権に基づき資材置場及び仮設事務所として占有しており、その余の南側部分を所有者が畑として占有していると認める。

(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5年8月30日(水)<br>8:45-8:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 福島地方法務局     | 登記事項証明書交付申請(同日受領)               |
| 令和5年8月31日(木)<br>16:50-16:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 占有調査、写真撮影                       |
| 令和5年9月14日(木)<br>14:40-15:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 現況調査、写真撮影<br>所有者妻から事情聴取         |
| 令和5年9月28日(木)<br>16:45-16:55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 株式会社半澤工務店   | 賃貸借契約書及び地代領収書の各写受領<br>担当者から事情聴取 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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



+52518.471 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

←○写真撮影位置方向・写真番号

|    |    |                   |    |      |
|----|----|-------------------|----|------|
| 請求 | 所在 | 福島市成川字鍋谷地 ( 7 枚目) | 地番 | 91番1 |
|----|----|-------------------|----|------|

仮設トイレ

仮設事務所



物件1

No. 1

仮設事務所

仮設トイレ



物件1

No. 2

写

令和5年（ケ）第12号  
令和5年9月14日 現地調査  
令和5年10月12日 評 価

福島地方裁判所第一民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 忠信

## 第1 評価額

| 評価額          |             |
|--------------|-------------|
| 物件1 (土地)     | 金460,000円   |
| 評価額          |             |
| 物件2 (土地)     | 金480,000円   |
| 評価額          |             |
| 物件3 (土地)     | 金560,000円   |
| 一括価格         |             |
| 金12,700,000円 |             |
| 内訳価格         |             |
| 物件4 (土地)     | 金5,410,000円 |
| 物件5 (土地)     | 金3,400,000円 |
| 物件7 (建物)     | 金2,290,000円 |
| 物件8 (建物)     | 金1,600,000円 |
| 評価額          |             |
| 物件6 (土地)     | 金30,000円    |

- 1 一括価格は、物件4、5、7、8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4の内訳価格は物件7についての土地利用権価格を控除した価格、物件5の内訳価格は物件8についての土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 福島市成川字車下<br>4 2 番 1<br>畑<br>4 3 1 m <sup>2</sup>                                                                                  |                           |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 福島市成川字鍋谷地<br>6 3 番 1<br>田<br>9 8 9 m <sup>2</sup>                                                                                 |                           |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 福島市成川字鍋谷地<br>8 9 番 1<br>畑<br>5 1 7 m <sup>2</sup>                                                                                 |                           |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 福島市成川字鍋谷地<br>9 1 番 1<br>宅地<br>9 6 2. 2 6 m <sup>2</sup>                                                                           |                           |
| 5  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 福島市成川字鍋谷地<br>9 1 番 3<br>宅地<br>5 1 3. 9 9 m <sup>2</sup>                                                                           |                           |
| 6  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 福島市成川字宮内<br>1 3 番<br>畑<br>2 9 2 m <sup>2</sup>                                                                                    |                           |
| 7  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 福島市成川字鍋谷地 9 1 番地 1、8 9 番地 2<br>9 1 番 1<br>居宅<br>木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br>1 階 1 5 9. 6 1 m <sup>2</sup><br>2 階 3 7. 1 3 m <sup>2</sup> |                           |

|    |           |                |                |
|----|-----------|----------------|----------------|
| 7  | (附属建物)    |                |                |
|    | 符 号       | 1              |                |
|    | 種 類       | 倉庫             |                |
|    | 構 造       | 石造瓦葺2階建        |                |
|    | 床 面 積     | 1階 23.15㎡      |                |
|    |           | 2階 23.15㎡      |                |
|    | 符 号       | 2              |                |
|    | 種 類       | 物置             |                |
|    | 構 造       | 木造瓦葺2階建        |                |
|    | 床 面 積     | 1階 78.87㎡      | 1階 39.18㎡ (概測) |
|    |           | 2階 33.00㎡      |                |
|    | (未登記附属建物) |                |                |
|    | 種 類       |                | 物置             |
|    | 構 造       |                | 石造瓦葺平家建        |
|    | 床 面 積     |                | 16.20㎡ (概測)    |
| 8  | 所 在       | 福島市成川字鍋谷地91番地3 |                |
|    | 家屋番号      | 91番3           |                |
|    | 種 類       | 居宅             |                |
|    | 構 造       | 軽量鉄骨造スレート葺2階建  |                |
|    | 床 面 積     | 1階 52.96㎡      |                |
|    |           | 2階 54.90㎡      |                |
| 番号 | 特 記 事 項   |                |                |
|    | 特になし      |                |                |

#### 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）

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通     | J R 東北本線「福島」駅の南西方約4.5km（道路距離、以下同じ）<br>同線「南福島」駅の北西方約4km<br>市役所支所（信夫支所）まで約2km                                                                                                                                                                                                |                                                                               |
| 付近の状況     | 市街地西部の国道115号背後に農家住宅が建ち並ぶ地域である。集落に近接して区画整然とした農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                     |                                                                               |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>農振法上の規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                 | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>非農用地<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし |
| 画地条件      | 間口約46m、奥行約9m、地積431㎡<br>長方形、三方路地、地勢は平坦                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |
| 接面道路の状況   | 東側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項道路）<br>南側幅員約3m未舗装市道（建築基準法第42条2項道路）<br>北側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項道路）幅約2mの水路を介し接面                                                                                                                                                                      |                                                                               |
| 土地の利用状況等  | その他の者が北側180㎡部分を機械置場及び仮設事務所として使用し、占有しており、土地所有者がその余の部分を畑として使用し、占有している。その他の者の占有権原等は下記特記事項参照。                                                                                                                                                                                  |                                                                               |
| 供給処理施設    | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br>(注)<br>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      | ①福島市役所農業委員会によると、買受希望者は適格証明書を要する。なお、第3種農地であるため、原則として転用は可能である。（福島市農業委員会の見解）<br>②その他の者の占有権原等は以下の通り。<br>○占有権原：賃借権<br>○占有開始時期：令和5年9月3日<br>○最初の契約等：契約日、令和5年8月31日。期間、令和5年9月3日～令和5年12月3日<br>○契約等当事者：貸主、所有者。借主、占有者<br>○賃料・支払時期等：賃料20,000円/月額。前払60,000円（3ヶ月分）<br>○敷金・保証金：なし          |                                                                               |

## (物件2)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                              |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通     | J R 東北本線「福島」駅の南西方約4.5 k m (道路距離、以下同じ)<br>同線「南福島」駅の北西方約4 k m<br>市役所支所 (信夫支所) まで約2 k m                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |
| 付近の状況     | 市街地西部の国道 1 1 5 号背後に農家住宅が建ち並ぶ地域である。集落に近接して区画整然とした農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                            |                                                                              |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>農振法上の規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                            | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>農用地<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし |
| 画地条件      | 間口約22m、奥行約44m、地積989m <sup>2</sup><br>長方形、中間画地、地勢は平坦                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                              |
| 接面道路の状況   | 北側幅員約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項道路)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                              |
| 土地の利用状況等  | 土地所有者が田として使用し、占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                              |
| 供給処理施設    | 上水道    あり<br>ガス配管    なし<br>下水道    なし<br>(注)<br>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      | 福島市役所農業委員会によると、買受希望者は適格証明書を要する。なお、第1種農地であるため、転用は困難である。(福島市農業委員会の見解)                                                                                                                                                                                                                   |                                                                              |

## (物件3)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通     | J R 東北本線「福島」駅の南西方約4.5 k m (道路距離、以下同じ)<br>同線「南福島」駅の北西方約4 k m<br>市役所支所 (信夫支所) まで約2 k m                                                                                                                                                                                         |                                                                               |
| 付近の状況     | 市街地西部の国道 1 1 5 号背後に農家住宅が建ち並ぶ地域である。集落に近接して区画整然とした農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>農振法上の規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                   | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>非農用地<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし |
| 画地条件      | 間口約43m、奥行約12m、地積517㎡<br>長方形、角地、地勢は平坦                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                               |
| 接面道路の状況   | 南側幅員約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項道路)<br>西側幅員約6.5m舗装市道 (建築基準法第42条1項道路)                                                                                                                                                                                                                 |                                                                               |
| 土地の利用状況等  | その他の者が西端の一部をゴミ置場として使用し、占有しており、残余の部分を土地所有者が畑として使用し、占有している。その他の者の占有権原等は下記特記事項参照。                                                                                                                                                                                               |                                                                               |
| 供給処理施設    | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br>(注)<br>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      | ①福島市役所農業委員会によると、買受希望者は適格証明書を要する。なお、第3種農地であるため、原則として転用は可能である。(福島市農業委員会の見解)<br>②その他の者の占有権原等は以下の通り。<br>○占有権原：賃借権<br>○占有開始時期：令和元年頃<br>○最初の契約等：契約日、不詳。期間の定めなし<br>○契約等当事者：貸主、所有者。借主、占有者<br>○賃料・支払時期等：賃料5,000円/年額<br>○敷金・保証金：なし                                                     |                                                                               |

## (物件4)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通     | JR東北本線「福島」駅の南西方約4.5km（道路距離、以下同じ）<br>同線「南福島」駅の北西方約4km<br>市役所支所（信夫支所）まで約2km<br>市立吉井田小学校まで約1.8km<br>スーパー「ヨークベニマル吉倉店」まで約1.7km                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |
| 付近の状況     | 市街地西部の国道115号背後に農家住宅が建ち並ぶ地域である。集落に近接して区画整然とした農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                       |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし |
| 画地条件      | 間口約24m、奥行約43m、地積962.26㎡<br>概整形、角地、地勢は平坦                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |
| 接面道路の状況   | 西側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項道路）<br>北側幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項道路）幅約2mの水路を介し接面                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                       |
| 土地の利用状況等  | 土地所有者が、物件4上に物件7を所有し、占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                       |
| 供給処理施設    | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br>(注)<br>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      | 市街化調整区域内に存するため、土地上の建物の建替えの可否について確認を行った。<br>①物件4上の建物は昭和49年に古い住宅を取り壊して建て替えられている。建替え前の建物の閉鎖登記簿の内容により、物件4は都市計画法上の線引き前からの宅地と認められ、物件4上での建物の建替えは可能とのことである。<br>②一方、物件4は物件5と一体として既存宅地の確認が得られており「既存宅地確認済証（平成9年8月19日）」、当該「既存宅地確認済証」を根拠として建物の建替えを行うことも可能であるが、この場合は建物取り壊し後1年以内に行う必要がある。<br>上記①、②の何れを根拠として建替えを行う場合にも、住宅については同一敷地、同一用途、同一規模（但し、従前規模の1.5倍ないし280㎡何れか大なる方まで可能）が条件となり、物置については30㎡以内の条件を満たす必要がある。[以上、福島市役所開発建築指導課にて確認] |                                                                       |

## (物件5)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通     | J R東北本線「福島」駅の南西方約4.5km (道路距離、以下同じ)<br>同線「南福島」駅の北西方約4km<br>市役所支所(信夫支所)まで約2km<br>市立吉井田小学校まで約1.8km<br>スーパー「ヨークベニマル吉倉店」まで約1.7km                                                                                                                                                            |                                                                       |
| 付近の状況     | 市街地西部の国道115号背後に農家住宅が建ち並ぶ地域である。集落に近接して区画整然とした農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                        | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし |
| 画地条件      | 間口約9.5m、奥行約43m、地積513.99㎡<br>不整形、中間画地、地勢は概ね平坦                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |
| 接面道路の状況   | 西側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項道路)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |
| 土地の利用状況等  | 土地所有者が、物件5上に物件8を所有し、占有している。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                       |
| 供給処理施設    | 上水道 あり(下記特記事項参照)<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br>(注)<br>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      | ○市街化調整区域内に存するため、土地上の建物の建替えの可否について確認を行った。<br>物件5は物件4と一体として既存宅地の確認が得られている[既存宅地確認済証(平成9年8月19日)]。物件5上の建物は当該確認を利用して新築されていることから、物件5上の建物の建替えは可能である。但し、建物取り壊し後1年以内に行う必要がある。<br>建替えする場合には、同一敷地、同一用途、同一規模(但し、従前規模の1.5倍ないし280㎡何れか大なる方まで可能)が条件となる。[以上、福島市役所開発建築指導課にて確認]<br>○物件5内に市水道の引き込みはなされていない。 |                                                                       |

## (物件6)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通     | J R 東北本線「福島」駅の南西方約4.3 k m (道路距離、以下同じ)<br>同線「南福島」駅の北西方約4 k m<br>市役所支所 (信夫支所) まで約2 k m                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |
| 付近の状況     | 市街地西部の国道 1 1 5 号北側に農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。集落に近接して田・畑が混在する農地が広がっている。                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
| 主な公法上の規制等 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>農振法上の規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                       | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>非農用地<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：宮内遺跡<br>物件 6 の一部が宮内遺跡に含まれており、土地上で建物の建築等を行う場合には、盛土等の対応をする必要がある。なお、通常の耕作を行う場合には特段の対応は不要である。 |
| 画地条件      | 短辺約9m～10m、長辺約30m、地積292m <sup>2</sup><br>概長方形、無道路地、地勢は概ね平坦                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |
| 接面道路の状況   | 無道路地                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |
| 土地の利用状況等  | 土地所有者が畑 (休耕地) の状態で、占有している。<br>雑草が繁茂した状況にある。                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      |
| 供給処理施設    | 上水道 なし<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br>(注)<br>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。<br>「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      | 福島市役所農業委員会によると、買受希望者は適格証明書を要する。なお、第 1 種農地であるため、転用は困難である。(福島市農業委員会の見解)                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

|                  |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                                                                                         |
| 建築時期及び<br>耐用年数   | <p>建築年月日（登記記載）：昭和49年4月29日新築</p> <p>経過年数：約49年経過</p> <p>経済的残存耐用年数：経済的耐用年数満了と判断</p>                                                                                                                               |
| 仕 様              | <p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁：モルタル塗りリシン吹付け等</p> <p>天 井：目透し、化粧石膏ボード、竿縁天井</p> <p>内 壁：京壁、繊維壁、タイル貼り等</p> <p>床：フローリング、畳、コンクリート叩等</p> <p>設 備：電気、給排水衛生設備</p> <p>その他：水洗トイレ</p>                         |
| 床 面 積<br>（ 現 況 ） | <p>1階 159.61㎡、2階 37.13㎡ 計196.74㎡</p> <p>登記と概ね合致</p>                                                                                                                                                            |
| 現況用途等            | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：別添間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                          |
| 品 等              | やや劣る                                                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の<br>状 態     | やや劣る                                                                                                                                                                                                           |
| 建 物 の 利 用<br>状 況 | <p>建物所有者が居宅として使用し、占有している。</p> <p>その他の者が家財道具等を残置して、占有している。その他の者の占有権原等は下記特記事項参照。</p>                                                                                                                             |
| 特 記 事 項          | <p>①2階西側の外壁が大きく剥がれているほか、外壁、内壁に経年劣化とみられる汚損等がみられた。築後相当の年数が経過していることや設備の不具合などから、継続利用には相当の修繕費を見込む必要があるものと観察される。</p> <p>②その他の者の占有権原等は以下の通り。</p> <p>○占有権原：使用借権</p> <p>○占有開始時期：平成23年月日不詳</p> <p>詳細は執行官作成現況調査報告書ご参照</p> |

## (物件7)

|                |                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分            | 附属建物符号1                                                                                                   |
| 建築時期及び<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 新築時期不詳<br>経過年数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数満了と判断                                             |
| 仕 様            | 構造 : 石造2階建<br>屋根 : 瓦葺<br>外壁 : 石積み<br>天井 : 仕上げなし<br>内壁 : 仕上げなし<br>床 : コンクリート叩き、板張り<br>設備 : 電気設備<br>その他 : - |
| 床面積<br>(現況)    | 1階23.15㎡、2階23.15㎡ 計46.30㎡<br>登記と概ね合致                                                                      |
| 現況用途等          | 現況用途 : 倉庫<br>間取り : 別添間取図のとおり                                                                              |
| 品 等            | やや劣る                                                                                                      |
| 保守管理の<br>状 態   | やや劣る                                                                                                      |
| 建物の利用<br>状 況   | 建物所有者が倉庫として使用し、占有している。                                                                                    |
| 特記事項           | 経年劣化とみられる損耗が観察される。                                                                                        |

(物件7)

|                  |                                                                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分              | 附属建物符号2                                                                                                                                |
| 建築時期及び<br>耐用年数   | 建築年月日(登記記載) : 建築時期不詳<br>経過年数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数満了と判断                                                                          |
| 仕 様              | 構 造 : 木造2階建<br>屋 根 : 瓦葺<br>外 壁 : モルタル塗り、しっくい塗等<br>天 井 : 雑木合板、竿縁等<br>内 壁 : しっくい、モルタル、繊維壁等<br>床 : 畳、コンクリート叩等<br>設 備 : 電気、衛生設備<br>その他 : - |
| 床 面 積<br>( 現 況 ) | 1階 39.18㎡ (概測)、2階 33.00㎡、計 72.18㎡<br>1階が登記と異なる                                                                                         |
| 現況用途等            | 現況用途 : 物置<br>間 取 り : 別添間取図のとおり                                                                                                         |
| 品 等              | やや劣る                                                                                                                                   |
| 保守管理の<br>状 態     | やや劣る                                                                                                                                   |
| 建物の利用<br>状 況     | 建物所有者が物置として使用し、占有している。                                                                                                                 |
| 特 記 事 項          | 経年劣化による損耗が観察される。<br>立ち入り困難な一部の部屋について、隣接する部屋等からの確認を行った。                                                                                 |

## (物件 7)

|                  |                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分              | 未登記附属建物                                                                                           |
| 建築時期及び<br>耐用年数   | 建築年月日(登記記載) : 不詳<br>経過年数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数満了と判断                                         |
| 仕 様              | 構造 : 石造平家建<br>屋根 : 瓦葺<br>外壁 : 石積み<br>天井 : 仕上げなし<br>内壁 : 仕上げなし<br>床 : コンクリート叩<br>設備 : -<br>その他 : - |
| 床 面 積<br>( 現 況 ) | 16.20㎡ (概測)                                                                                       |
| 現況用途等            | 現況用途 : 物置<br>間取り : 別添間取図のとおり                                                                      |
| 品 等              | やや劣る                                                                                              |
| 保守管理の<br>状 態     | やや劣る                                                                                              |
| 建物の利用<br>状 況     | 建物所有者が物置として使用し、占有している。                                                                            |
| 特 記 事 項          | 経年劣化による損耗が観察される。                                                                                  |

## (物件 8)

|                  |                                                                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                                                         |
| 建築時期及び<br>耐用年数   | 建築年月日(登記記載) : 平成9年11月19日新築<br>経 過 年 数 : 約26年経過<br>経済的残存耐用年数 : 4年と判断                                                                                                            |
| 仕 様              | 構 造 : 軽量鉄骨造 2階建<br>屋 根 : スレート葺<br>外 壁 : サイディング張り<br>天 井 : 目透し、ビニールクロス等<br>内 壁 : ビニールクロス張り、合板等<br>床 : フローリング、畳、クッションフロアー等<br>設 備 : 電気、給排水衛生設備、空調設備<br>その他 : 水洗トイレ、ユニットバス(井戸水利用) |
| 床 面 積<br>( 現 況 ) | 1階 52.96㎡、2階 54.90㎡、計 107.86㎡<br>登記と概ね合致                                                                                                                                       |
| 現況用途等            | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 別添間取図のとおり                                                                                                                                                 |
| 品 等              | やや劣る                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の<br>状 態     | 劣る                                                                                                                                                                             |
| 建物の利用<br>状 況     | 建物所有者が居宅として使用し、占有している。                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項          | 外壁に経年劣化に伴う汚損が観察された。<br>内壁の広範囲にヒビ、剥がれ、汚損が観察された。                                                                                                                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1、物件2、物件3、物件6（土地）

各物件の近隣地域内における標準画地価格を査定し、次いで目的土地の個別格差等を考慮して、基礎となる価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|------------------------|
| 1  | 2,000                | 1.00      | 431             | 1.00      | 860,000                |
| 2  | 1,000                | 1.00      | 989             | 1.00      | 990,000                |
| 3  | 2,000                | 1.00      | 517             | 1.00      | 1,030,000              |
| 6  | 700                  | 0.35      | 292             | 1.00      | 70,000                 |

#### ア 標準画地価

標準画地に類似する標・基準地が存在しないため、周辺の同種の取引事例等を参考にして、標準画地価格[番号1、3、6について畑の標準画地価格、物件2について田の標準画地価格]を求めた。なお、物件1、物件3は農地転用の蓋然性が認められる畑を前提とした。

#### イ 個別格差：

|     |         |      |
|-----|---------|------|
| 物件1 | 街路条件：   | 100% |
|     | 交通接近条件： | 100% |
|     | 環境条件：   | 100% |
|     | 画地条件：   | 100% |
|     | 行政的条件：  | 100% |
|     | その他の条件： | 100% |
|     | 格 差 率：  | 100% |
| 物件2 | 街路条件：   | 100% |
|     | 交通接近条件： | 100% |
|     | 環境条件：   | 100% |
|     | 画地条件：   | 100% |
|     | 行政的条件：  | 100% |
|     | その他の条件： | 100% |
|     | 格 差 率：  | 100% |
| 物件3 | 街路条件：   | 100% |
|     | 交通接近条件： | 100% |
|     | 環境条件：   | 100% |
|     | 画地条件：   | 100% |
|     | 行政的条件：  | 100% |
|     | その他の条件： | 100% |
|     | 格 差 率：  | 100% |

|      |           |      |              |
|------|-----------|------|--------------|
| 物件 6 | 街 路 条 件 : | 100% |              |
|      | 交通接近条件 :  | 100% |              |
|      | 環 境 条 件 : | 100% |              |
|      | 画 地 条 件 : | 35%  | (無道路地、管理の状況) |
|      | 行政的條件 :   | 100% |              |
|      | その他の条件 :  | 100% |              |
|      | 格 差 率 :   | 35%  |              |

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : なし

(2) 物件4、物件5（土地）

物件4、物件5の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 4  | 25,500               | 0.70      | 962.26          | 0.70      | 12,020,000              |
| 5  | 25,500               | 0.60      | 513.99          | 0.80      | 6,290,000               |

ア 標準画地価

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 福島-19

公示価格等 23,500円/㎡ × 時点修正 99.7 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 90 ≒ 標準とした価格 25,500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： 102% （方位）

地 域 格 差：街 路 条 件： 100% （幅員）

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 90% （環境条件）

行政的條件： 100%

格 差 率： 90%

イ 個 別 格 差：

物件4 街 路 条 件： 100%

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 100%

画 地 条 件： 70% （規模）

行政的條件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 70%

物件5 街 路 条 件： 100%

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 100%

画 地 条 件： 60% （規模・形状）

行政的條件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 60%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物の築後経過年数及び土地と建物の適応、配置の状態等に鑑み、上記の通り建付減価補正を行った。

(3) 物件7、物件8 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 7  | 主である建物  | 140,000             | 196.74             | 0.02     | 550,000              |
|    | 附属建物符号1 | 120,000             | 46.30              | 0.02     | 110,000              |
|    | 附属建物符号2 | 70,000              | 72.18              | 0.02     | 100,000              |
|    | 未登記附属建物 | 120,000             | 16.20              | 0.02     | 40,000               |
| 合計 |         |                     |                    |          | 800,000              |
| 8  | 主である建物  | 210,000             | 107.86             | 0.09     | 2,040,000            |

ウ 現 価 率 :

物件7 主である建物

- a 経過年数 約49年
- b 経済的残存耐用年数 0年 (満了と判断)
- 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7 附属建物符号1、同2、未登記附属建物

- a 経過年数 不詳
- b 経済的残存耐用年数 0年 (満了と判断)
- 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8

- a 経過年数 約26年
- b 経済的残存耐用年数 4年と判断
- 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 9%

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

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 4  | 12,020,000        | 1.00                 | 0.25          | 法定地上権 | 3,010,000                |
| 5  | 6,290,000         | 1.00                 | 0.10          | 場所的利益 | 630,000                  |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地、建物の配置状況から物件4、物件5の全範囲と判断した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件4について法定地上権、物件5について場所的利益と判定し、その割合を25%、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<br>の控除及び加算<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1                  | 860,000                        | -                               |                 | 0.90           | 0.60            | 460,000                     |
| 2                  | 990,000                        | -                               |                 | 0.80           | 0.60            | 480,000                     |
| 3                  | 1,030,000                      | -                               |                 | 0.90           | 0.60            | 560,000                     |
| 4                  | 12,020,000                     | - 3,010,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 5,410,000                   |
| 5                  | 6,290,000                      | - 630,000                       | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 3,400,000                   |
| 7                  | 800,000                        | + 3,010,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 2,290,000                   |
| 8                  | 2,040,000                      | + 630,000                       | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 1,600,000                   |
| 物件4、5、7、8 一括価格(合計) |                                |                                 |                 |                |                 | 12,700,000                  |
| 6                  | 70,000                         | -                               |                 | 0.80           | 0.60            | 30,000                      |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：農地について買受適格証明書が必要であること、各物件の農地転用の困難性等を考慮した。

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 地価公示価格 福島-19

所 在 : 福島市仁井田字上仁井田11番1  
価 格 : 23,500円/㎡  
位 置 : 東北本線「福島」駅まで道路距離で約3.9km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 348㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 東6.2m市道、北側道  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域  
用途無指定  
建ぺい率 70% 容積率 200%  
地 域 の 概 要 : 戸建住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

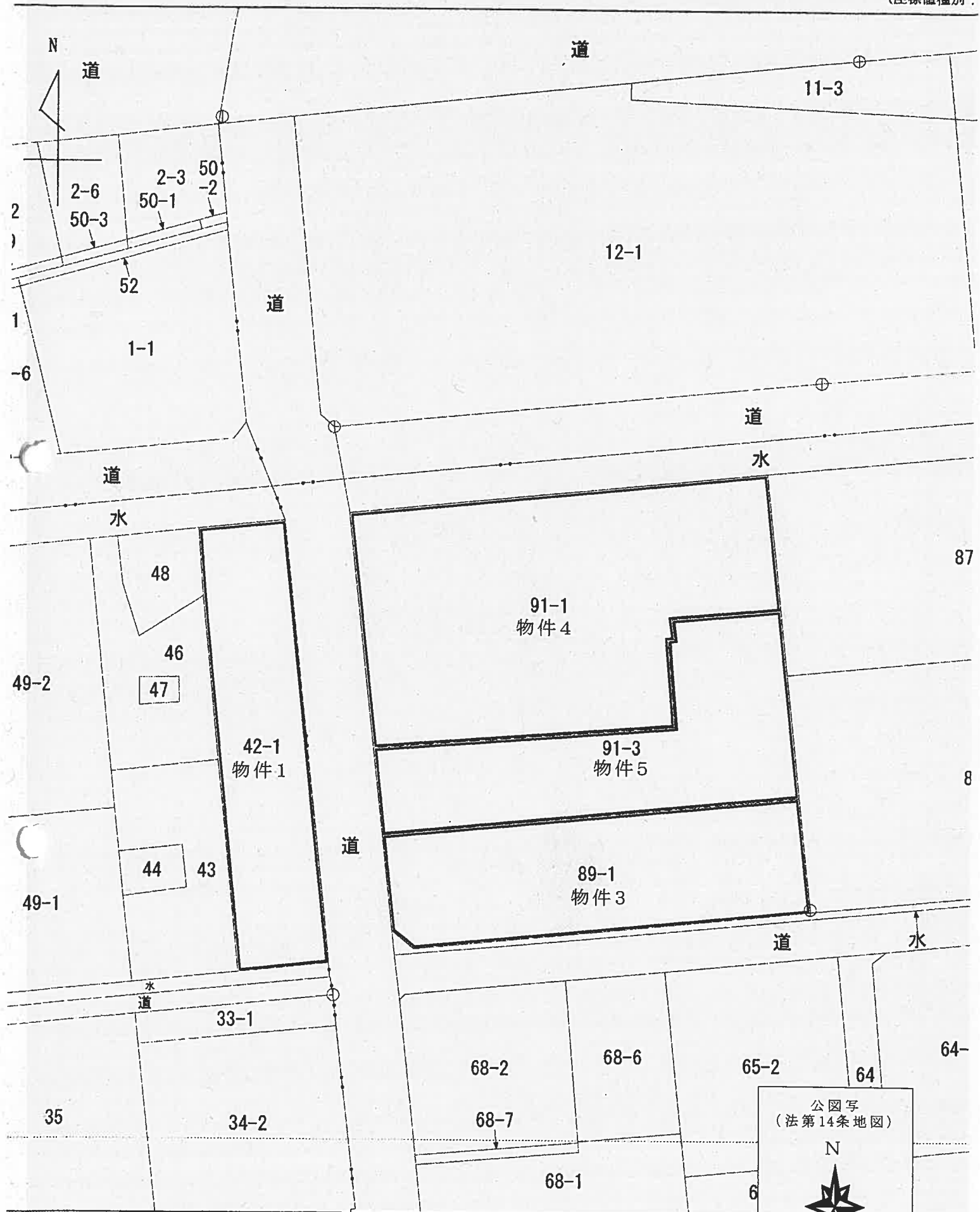
### 2 固定資産税課税標準額 (令和5年度)

物件1 : 23,274円  
物件2 : 105,823円  
物件3 : 27,918円  
物件4 : 4,288,770円  
物件5 : 2,290,717円  
物件6 : 15,768円  
物件7 : 3,142,268円  
物件8 : 3,411,514円

## 第7 附属資料

位 置 図  
案 内 図  
公 図 写  
地 積 測 量 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

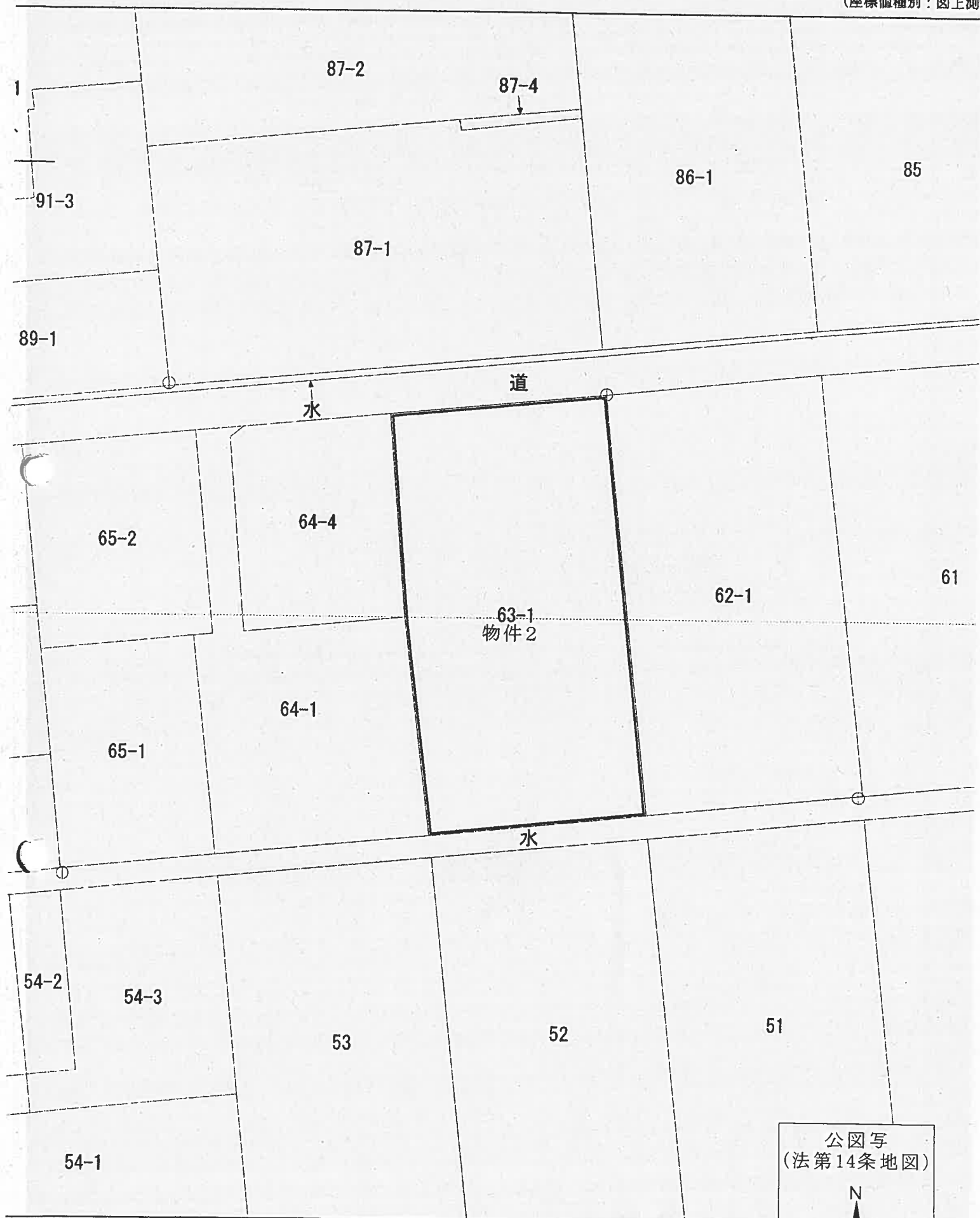


3. 471 (座標値種別 : 図上測定)

通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



地番区域見



(座標値種別：図上測定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



見



(座標値種別：図上測定)  
土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

公図写  
(法第14条地図)

N

S=1/500

登記年月日：平成9年8月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和5年9月1日 福島地方方法務局

登記官

請求番号：5-2

縮尺70%に縮小

2070666

物件4、物件5

⑨ 91-1 香 91番3 ④ 9.8/3 地積測量図

土地の所在 福島市成川字鍋谷地

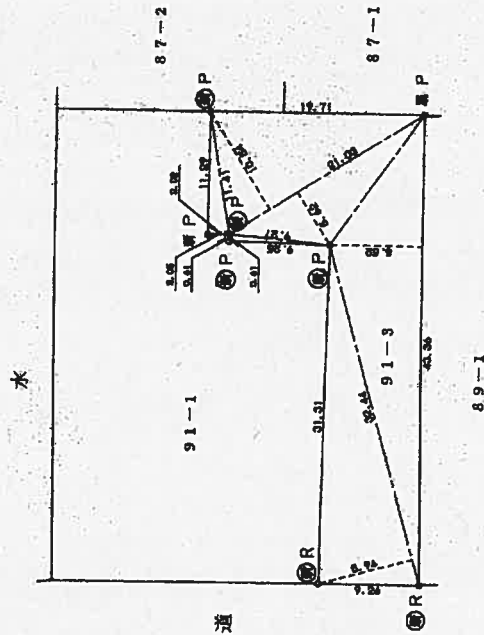
三筆名義表

| 地番<br>NO. | 面積    | 割合    | 割合  | 面積        |
|-----------|-------|-------|-----|-----------|
| 91-3      | 21.03 | 10.54 |     | 221.6562  |
|           | 11.41 | 2.02  |     | 23.0482   |
|           | 21.03 | 5.62  |     | 118.1886  |
|           | 9.27  | 0.61  |     | 5.6547    |
|           | 43.36 | 8.52  |     | 369.4272  |
|           | 32.44 | 8.94  |     | 290.0136  |
|           |       |       | 角面積 | 1027.9885 |
|           |       |       | 角面積 | 513.99425 |
|           |       |       | 角面積 | 513.99    |

物件5

| 地番<br>NO. | 面積      | 割合 | 割合 | 面積        |
|-----------|---------|----|----|-----------|
| 91-1      | 1476.26 |    |    | 513.99425 |
|           |         |    |    | 962.26575 |
|           |         |    |    | 962.26    |

物件4



○：測量係の(印)に定められた測量 等：測量の境界線 点：測量の境界点

| 地番 | 測量係の(印) | 測量の境界線 | 測量の境界点 |
|----|---------|--------|--------|
| C  | 測量係の(印) |        |        |
| P  | 測量係の(印) |        |        |

作製者

土地測量士

土地測量士

(平成9年8月4日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和50年2月7日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和5年9月1日 福島地方方法務局 登記官

1750574

建物図面

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 91番1                |
| 建物の所在 | 福島市成川字鋸谷地91番地189番地2 |

物件7

550.2.7

|           |  |              |     |
|-----------|--|--------------|-----|
| 昭和50年2月7日 |  | 作成者<br>土壌調査士 | 申請人 |
| 作 業 年 月 日 |  |              |     |

**制法**

(2/2)

人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200.

登記年月日：平成9年11月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和5年9月1日 福島県方法務局

登記官

請求番号：5-5

1750576 各階平面図

物件8

家屋番号 91番3

建物の所在 福島市成川字鎌谷地91番地3

建物図面図

H9.11.27

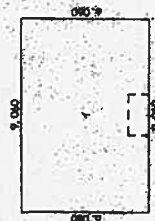
一 階



求積表

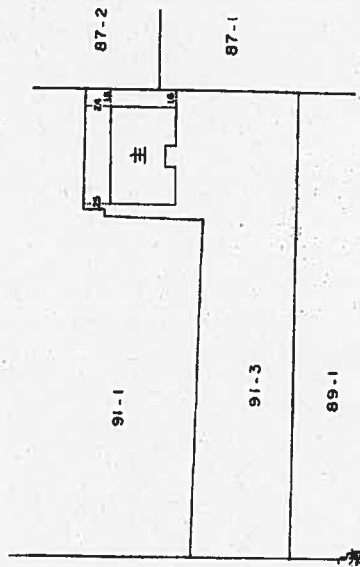
|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 1 6.060 X 3.560 = | 21.573600 |
| 0 5.060 X 1.940 = | 9.816400  |
| 2 6.060 X 3.560 = | 21.573600 |
| 合計                | 52.963600 |
| 換算                | 52.96 m²  |

二 階



求積表

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 1 6.060 X 9.060 = | 54.903600 |
| 換算                | 54.90 m²  |



作成者

士  
建築士

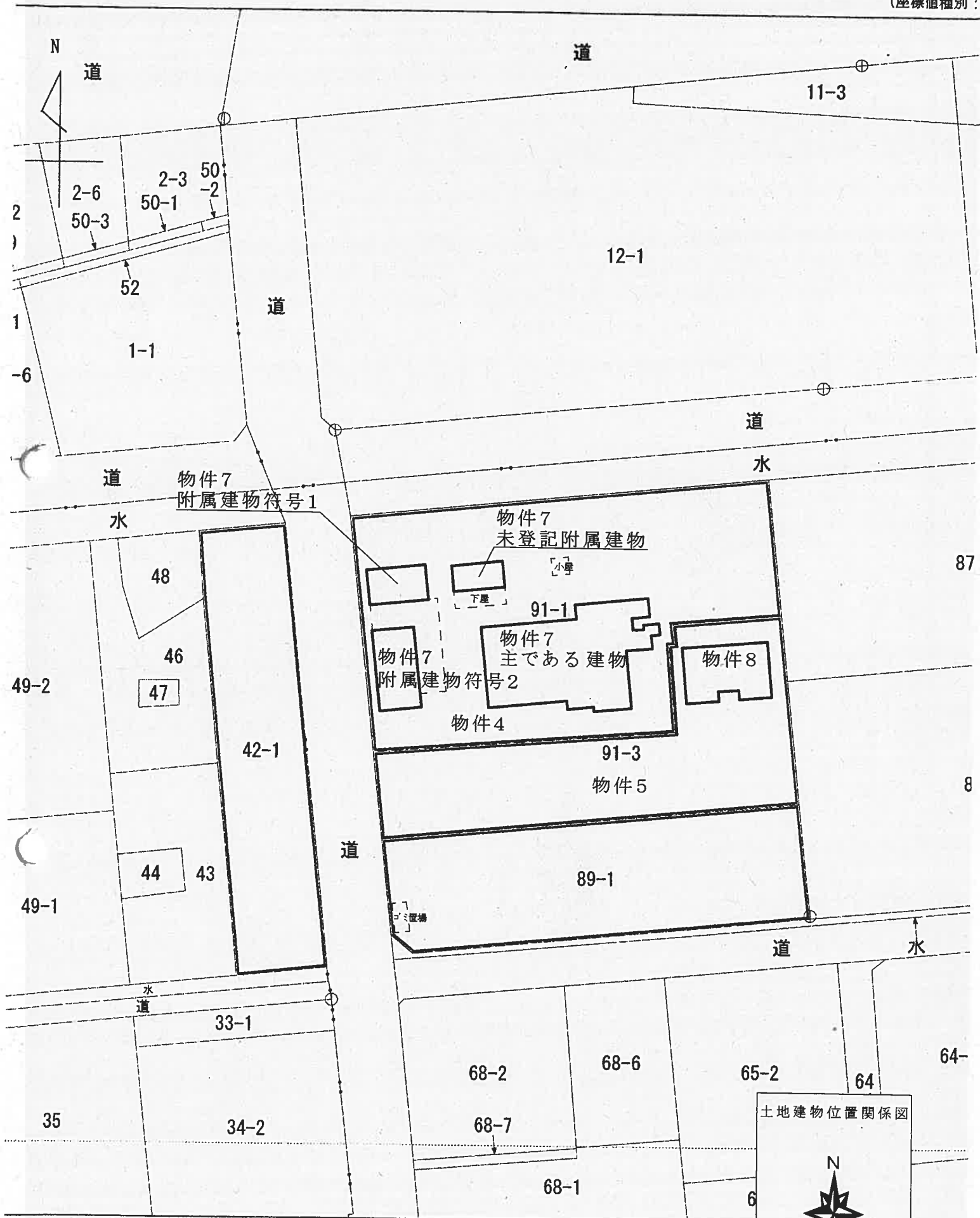
年11月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

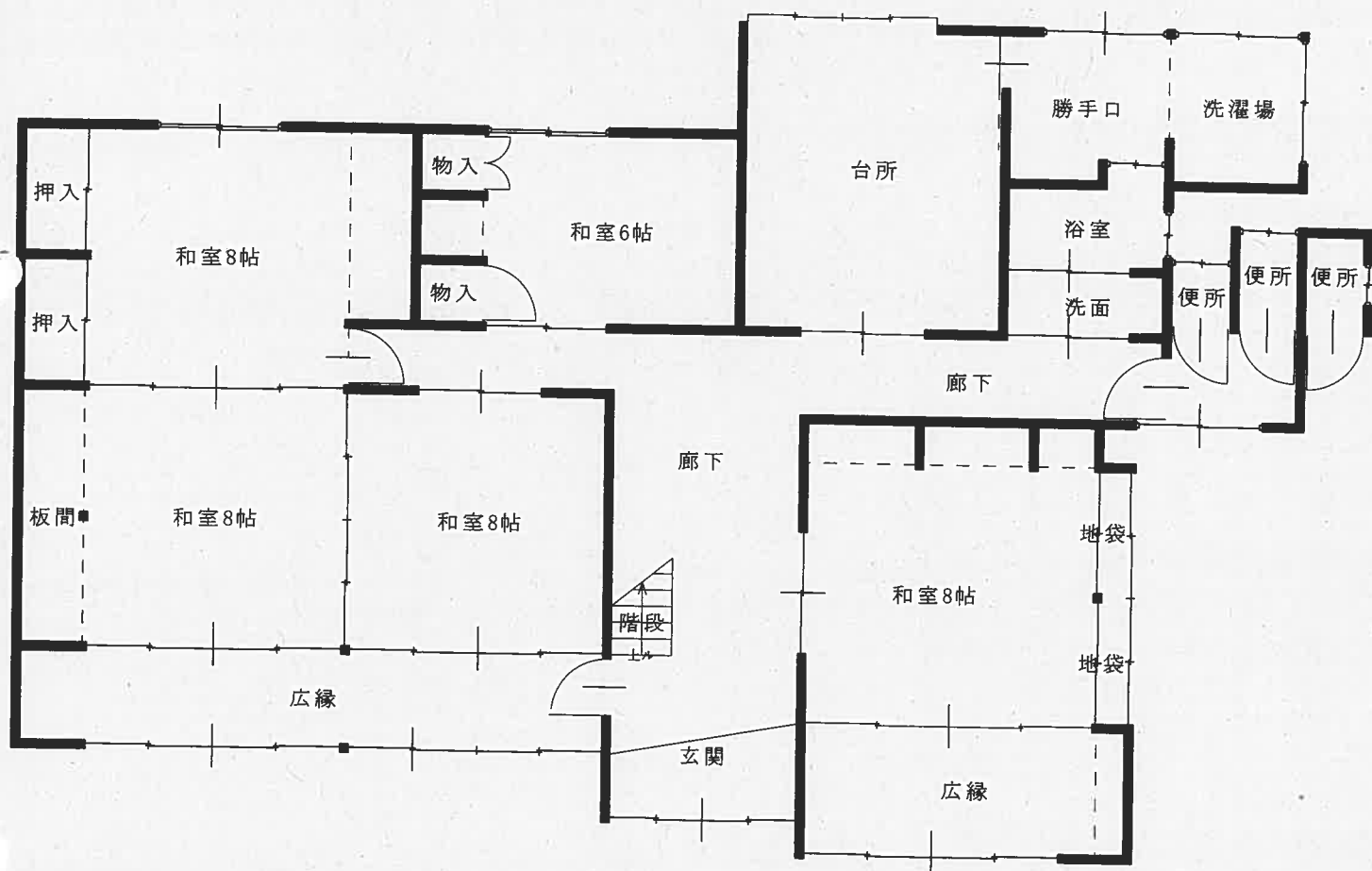
縮尺70%に縮小



3. 471 (座標値種別 : 図上測定)

※通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

建物間取図  
 物件7  
 主である建物



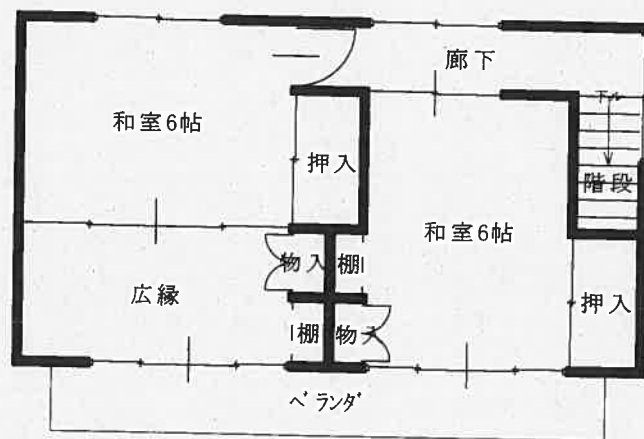
1 階

建物間取図

N



建物間取図  
 物件7  
 主である建物

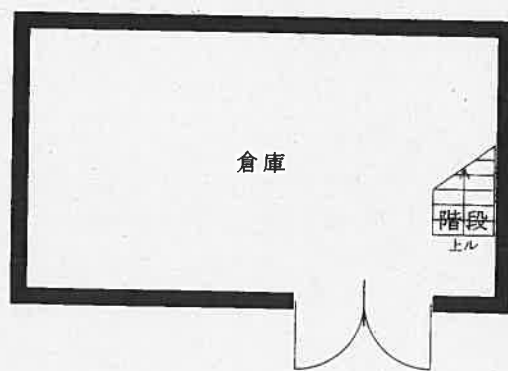


2 階

建物間取図



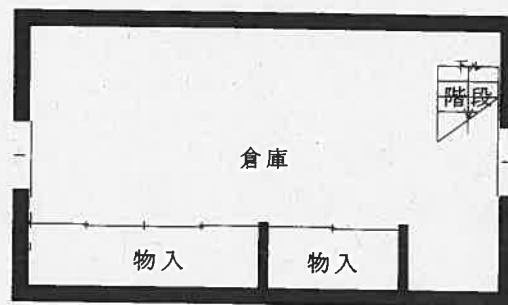
建物間取図  
物件7  
附属建物符号1



1 階



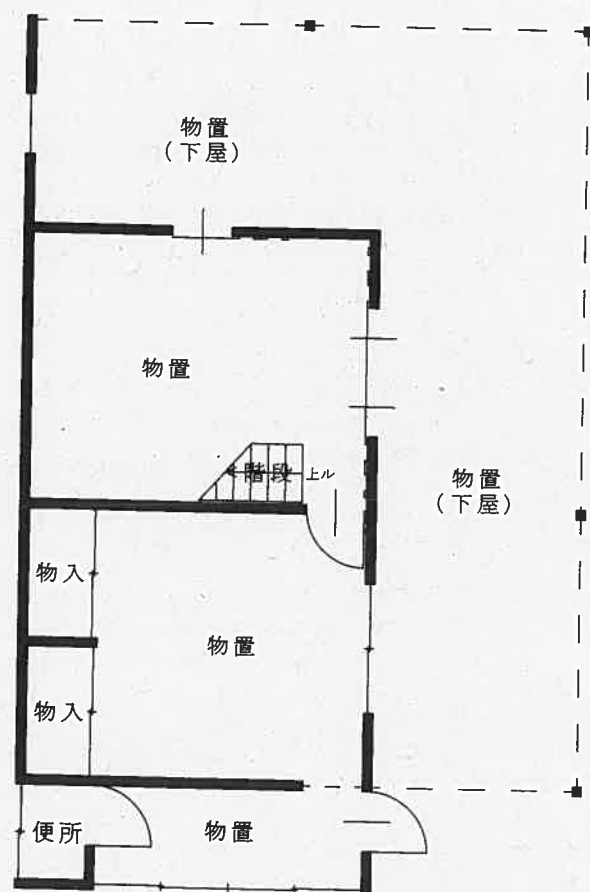
建物間取図  
物件7  
附属建物符号1



2 階



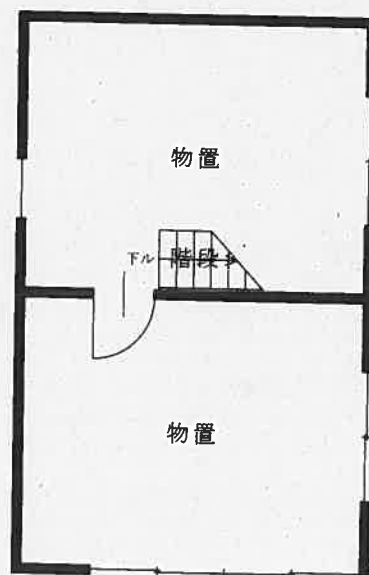
建物間取図  
物件7  
附属建物符号2



1 階



建物間取図  
物件7  
附属建物符号2



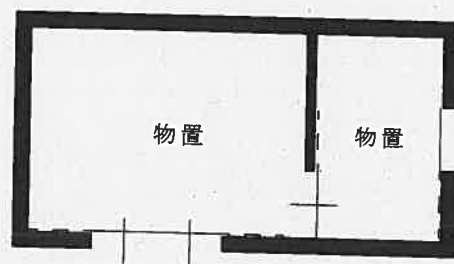
2 階

建物間取図

N



建物間取図  
物件7  
未登記附属建物

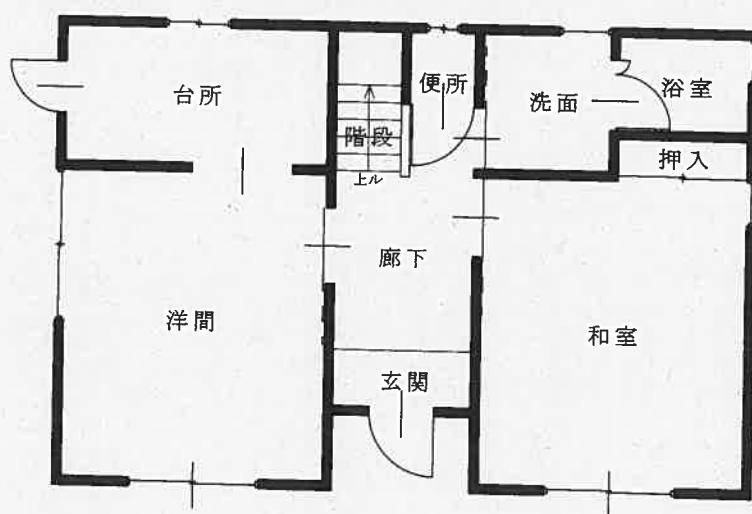


建物間取図

N



建物間取図  
物件8



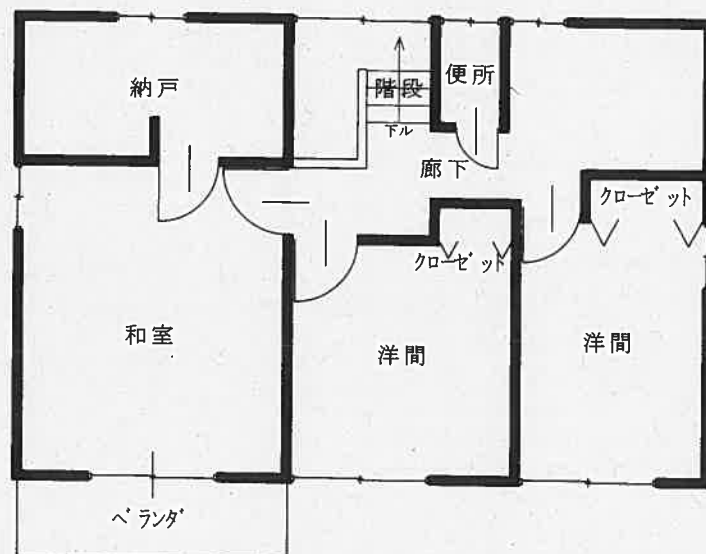
1 階

建物間取図

N



建物間取図  
物件8



2 階

建物間取図

N

