

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 4 時 00 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 5 月 13 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） 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）
1～4	3,010,000 2,408,000	一括	602,000	33,200	9,803
1	1,840,000				
2	210,000				
3	80,000				
4	880,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市飯坂町湯野字神明 |
| | 地 番 | 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市飯坂町湯野字神明 |
| | 地 番 | 7 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.36 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市飯坂町湯野字薬師下 |
| | 地 番 | 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.28 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福島市飯坂町湯野字神明 7 番地 1 3、7 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.48 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月23日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 菅 田 薫

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者(A)及びBが占有している。

Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

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 福島市飯坂町湯野字神明
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 200.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 福島市飯坂町湯野字神明
地 番 7番31
地 目 宅地
地 積 22.36平方メートル

所有者 A

3 所 在 福島市飯坂町湯野字薬師下
地 番 4番9
地 目 宅地
地 積 8.28平方メートル

所有者 A

4 所 在 福島市飯坂町湯野字神明7番地13、7番地31
家屋 番号 7番13
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 6 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 1 月 14 日受理
令和 7 年 3 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

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 福島市飯坂町湯野字神明
 地 番 7 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 200.99 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 福島市飯坂町湯野字神明
 地 番 7 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 22.36 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 福島市飯坂町湯野字薬師下
 地 番 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8.28 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 福島市飯坂町湯野字神明 7 番地 1 3、7 番地 3 1
 家屋 番号 7 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者B 上記の者らが本土地に下記建物を所有し、占有している ☒ Bにつき、「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1ないし3は物件4建物の敷地として、一体として利用されている。 物件1土地東側にはカーポート（工作物）が、南西側角付近には電柱（工作物）1本が、それぞれ設置されている。		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件1、2、3関係）			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者B ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人（■B（債務者） ☐ （ ）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原	☐ 賃貸借 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者A ☐ その他の者（ ）		
当事者借主	■建物共有者B ☐ その他の者（ ）		
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼物件4共有者)	(2月18日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1ないし物件3土地について (1) いずれの土地も、物件4建物の敷地として、一体として利用しています。私と私の配偶者Aが物件4建物を共有するに当たり、私はAから土地使用料を徴収されていません。Aは、物件4建物の敷地として私に各土地を無償で使用させています。 (2) Aは、各土地を他人に賃貸したり、私以外に無償で使用させてはいません。 (3) いずれの土地も、隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (4) いずれの土地も、地割れや陥没等はありません。 (5) 物件1土地には電柱が設置されており、毎年、東北電力株式会社から電柱土地使用料がAに支払われています。 2 物件4建物について (1) 本建物には、私が住んでいます。Aも住んでいましたが、Aは病気の関係で施設に入所しました。今後、Aが本建物で居住することはないと思います。なお、本建物内のAの荷物等は、そのままにしています。 (2) 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。 (3) 平成23年3月の東日本大震災の際に、風呂の換気扇が壊れました。また、その後の地震により内壁クロスにひびが入りました。 (4) 本建物は建築後、増改築はしていません。 約10年前の大雪の際に、屋根から雪が落ちてきて、下屋の屋根部分が壊れました。そのため、約10年前に屋根に雪止めを設置しました。 (5) 5年前まで、建物内で犬を1匹飼育していました。柱には犬がかじった跡があります。 (6) 風呂は灯油で湯を沸かす仕様ですが、灯油のホームタンクの送油配管部分から灯油が漏れるため、修理が必要です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1ないし物件3土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 物件1及び物件2土地は、南側で福島市所有の7番15土地に接している。登記上、同土地の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。
- 3 物件4建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、内壁クロスや床には、経年劣化による汚損が見受けられる。
 - イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - ウ 風呂の換気扇は故障しており、使用できない。
 - エ 1階の柱には犬がかじったと思われる傷がある。
 - (2) 建物外部
 - ア 下屋の屋根部分が損傷している。
 - イ 見分できる範囲において、軒天の一部に経年劣化による汚損が見られ、土台には地震の影響によると思われるひびが見られるが、それ以外に屋根や外壁に目立った損傷等は見受けられない。
- 4 Aは、施設に入所しているものの、荷物等を置いたままにしているため、物件4建物の占有者はA及びBと認めた。
- 5 物件1土地の南西側角付近には、電柱が設置されており、新所有者が電柱土地使用料を受領するためには、新所有者が東北電力株式会社に連絡する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月17日（金） 10：15－10：20（申請時） 13：25－13：30（受領時）	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（1月20日受領）
令和7年2月4日（火） 14：55－15：00	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年2月18日（火） 15：00－15：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和7年2月18日

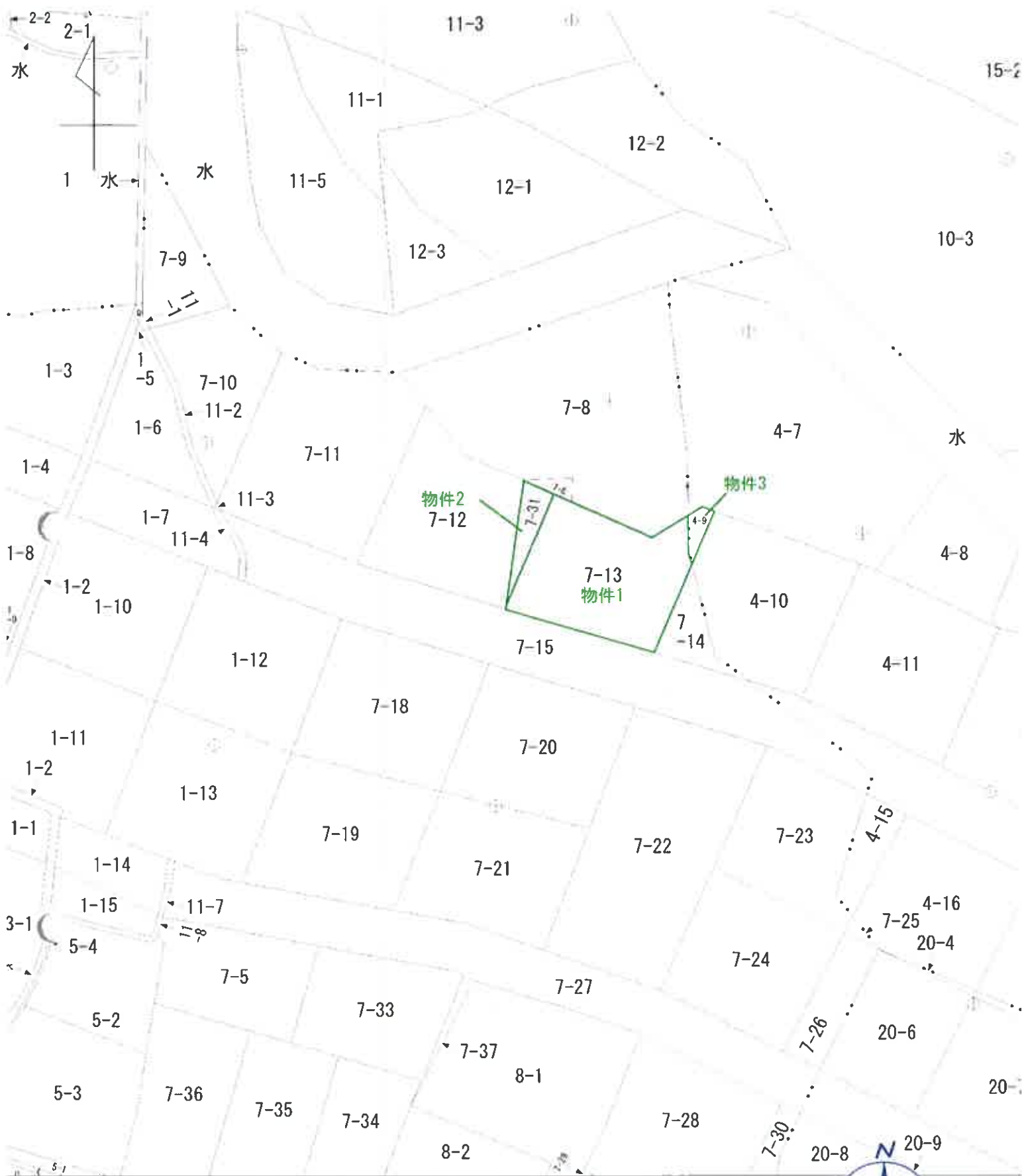
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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。

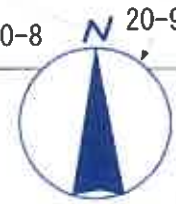
□ 令和 年 月 日

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



+55268.875 (座標値種別：図上測定)
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。



公 図 写
縮尺=1 : 500

求分	所在	福島市飯坂町湯野字神明	地番	7番13
----	----	-------------	----	------

0600588

各階平面図

家屋番号

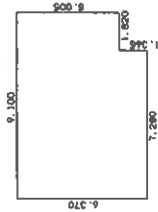
7番13

建物各階平面図

建物の所在
福島市飯坂町湯野字神明7番地13。7番地31

物件4

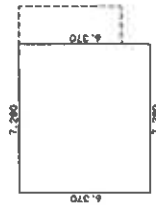
1 階



求積表

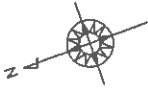
6.370 X 7.280	=	46.373600
5.005 X 1.820	=	9.109100
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2 階

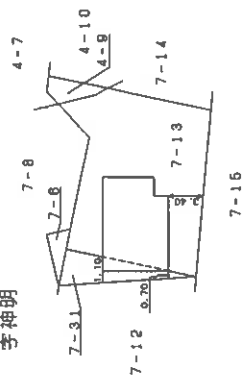


求積表

6.370 X 7.280	=	46.373600
		46.373600
床面積		46.37 m ²



字神明



作製者

年月21日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

7-8 +

4

-12

物件 2

物件 3

7-31

7-6

4-9

物件 4

7-13

浄化槽

カーポート

4-10

7-15

物件 1

7-14

7-20

②

①

③

⑪

④

⑩

⑫

下屋

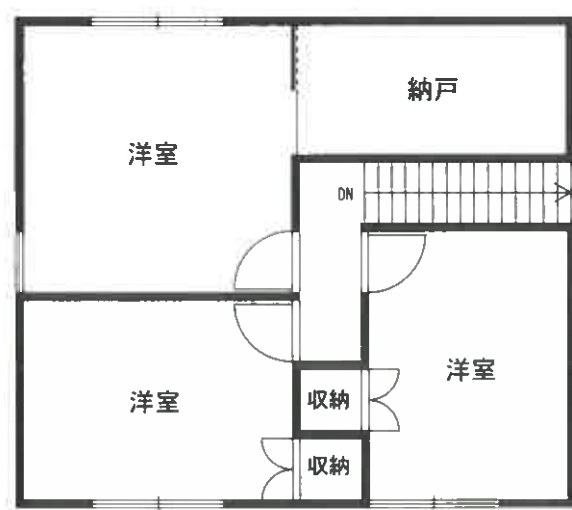
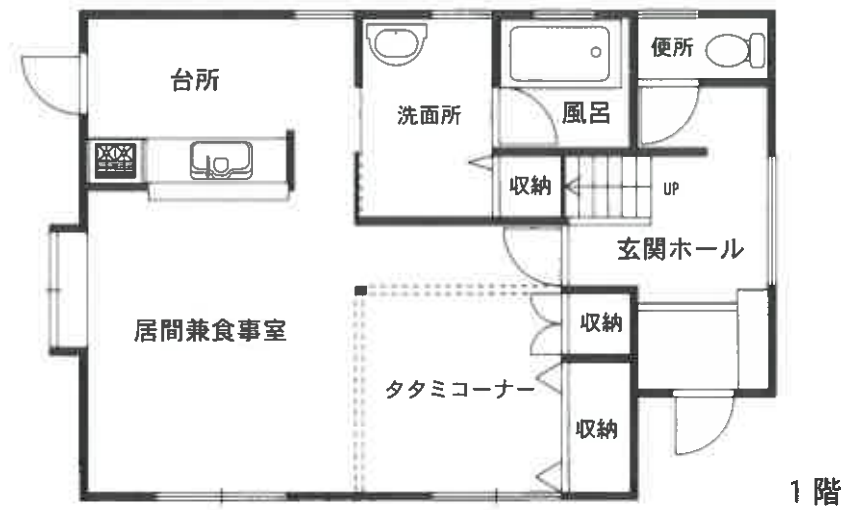
電柱



土地建物位置関係図

建物間取図

物件 4



建物間取図





物件1

物件3

No. 3



物件4

物件2

No. 4



物件4:1階居間兼食事室の状況

No. 5



物件4:1階台所の状況

No. 6



物件4:1階風呂の状況

No. 7



物件4:2階北側洋室の状況

No. 8



物件4:1階台所の内壁クロスのひび等の状況

No. 9



物件4:軒天の汚損の状況

No. 10



物件4:土台のひびの状況

No. 11



物件4:下屋の状況

No. 12

令和 6 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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

二瓶 直之

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,840,000円
物件2（土地）	金210,000円
物件3（土地）	金80,000円
物件4（建物）	金880,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等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 番 地 目 地 積	福島市飯坂町湯野字神明 7 番 1 3 宅地 200.99m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町湯野字神明 7 番 3 1 宅地 22.36m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町湯野字薬師下 4 番 9 宅地 8.28m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市飯坂町湯野字神明 7 番地 1 3、 7 番地 3 1 7 番 1 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 55.48m ² 2階： 46.37m ² 計： 101.85m ²	
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1～3）

位 置 ・ 交 通	福島交通飯坂線「飯坂温泉」駅の北東方約1.0km（道路距離、以下同じ） 湯野小学校まで約500m 西根中学校まで約900m 商業施設いちい飯坂店まで約2.3km	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市北部の飯坂町湯野地区に位置し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。	
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 第1種住居地域 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	間口約16m、奥行約14m、地積計231.63㎡ やや不整形、中間画地、概ね平坦 道路と概ね等高に接する。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 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	土地所有者及び建物共有者Bが、目的土地上に物件4建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり（特記事項③のとおり） (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 物件４建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ② 敷地内にはカーポート（工作物）が設置されている。 ③ 対象物件を含めた周辺には下水道が整備されているが、本物件は下水道に接続しておらず、個別浄化槽を使用しているとのことであり、競落者が将来的に下水道を利用するには、下水道接続工事が必要となる。なお、下水道を利用する際に必要となる受益者負担金については、既に納入済との回答を得た（福島市下水道総務課）。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

区 分	主である建物 7 番 1 3
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7年10月13日 新築 経 過 年 数 : 29年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備等 その他 : -
床 面 積 (現 況)	1 階 : 55.48㎡ 2 階 : 46.37㎡ 計 : 101.85㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る (5年前まで建物内で犬を1匹飼育しており、柱には犬 が齧った跡が残る等、保守管理の状態はやや劣る)
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者A、Bが、本建物を住居として使用している。
特 記 事 項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ 現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、 耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成 形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の 分析調査を要する。 ② 風呂は灯油で湯を沸かす仕様だが、外に置いてあるタンクか ら灯油が漏れるため、現在は使用できない状態にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,900	0.99	200.99	0.95	5,840,000
2	30,900	0.99	22.36	0.95	650,000
3	30,900	0.99	8.28	0.95	240,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査 福島（県）－22

公示価格等 32,200円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 100 = 規準とした価格 30,900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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：100%

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：99%（方位 形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：99%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件4 (建物)

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

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	200,000	101.85	0.02	410,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 29年

b 経済的残存耐用年数 0年

c 観察減価及び中古物件の市場性 60%

d 残価率 5%

e 現価率 2%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,840,000	1.00	0.25	法定地上権	1,460,000
2	650,000	1.00	0.25	法定地上権	160,000
3	240,000	1.00	0.25	法定地上権	60,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,840,000	-1,460,000		0.70	0.60	1,840,000
2	650,000	-160,000		0.70	0.60	210,000
3	240,000	-60,000		0.70	0.60	80,000
4	410,000	+1,680,000	1.00	0.70	0.60	880,000
一括価格(合計)						3,010,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は比較的閑静な住宅地域に存するが、需要が脆弱な飯坂地区に位置するほか、建物は築後29年が経過しており、市場では早期に売却し難い物件であることから、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 福島（県）－22

所 在 : 福島市飯坂町湯野字神明7番24

価 格 : 32,200円/㎡

位 置 : 飯坂温泉駅まで道路距離で約900m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 206㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年1月1日現在）

物件1 : 777,837円

物件2 : 86,520円

物件3 : 32,040円

物件4 : 1,475,165円

第7 附属資料

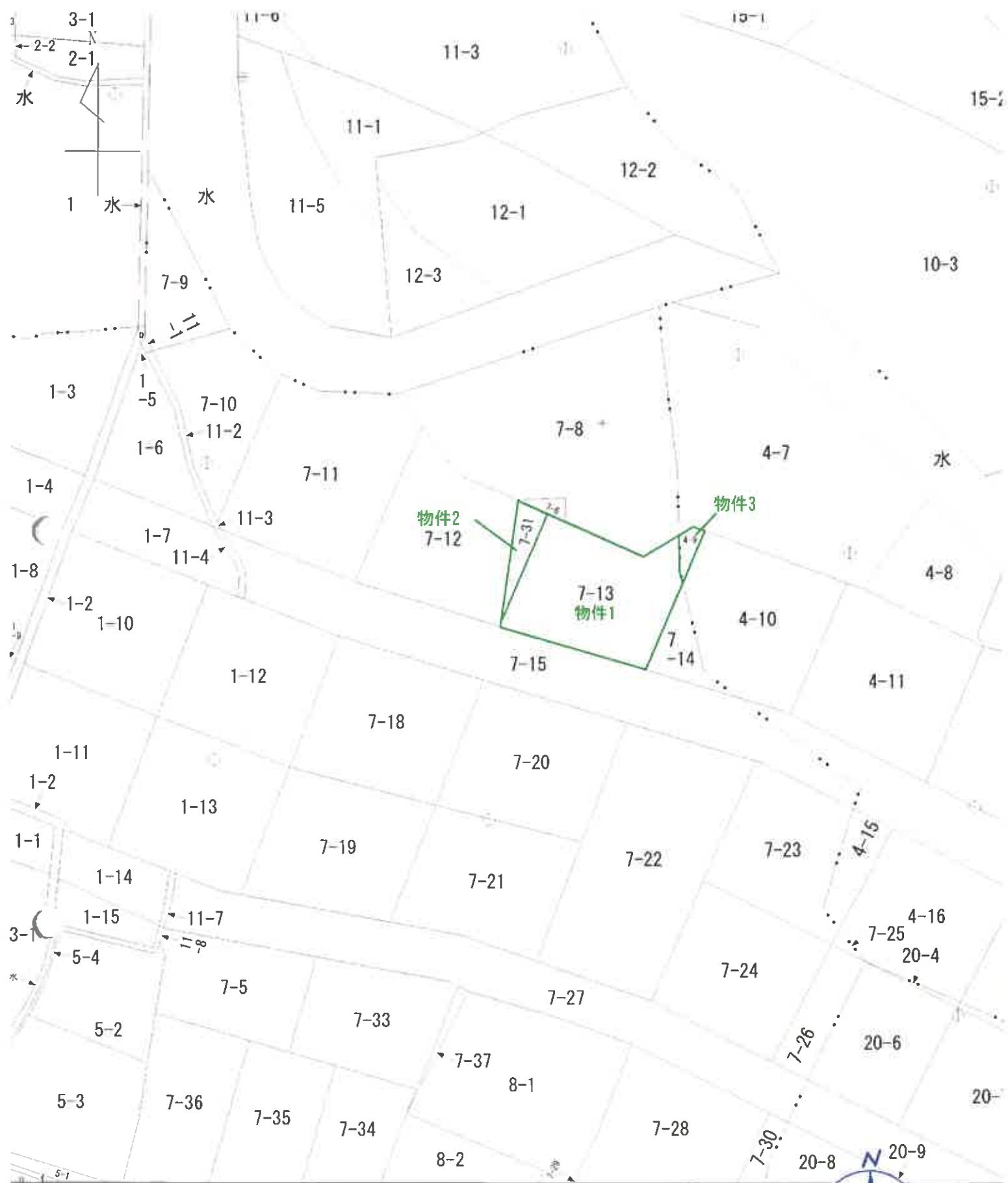
公 図 写

各階平面図・建物図面写

土地建物位置関係図

建 物 間 取 図

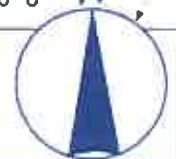
以 上



+55268.875

(座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihcipyouuki2011.par)による修正がされています。



地番区域

公図写

縮尺=1:500

求分 所在 福島市飯坂町湯野字神明

-10-

地番 7番15

登記年月日：平成27年11月21日

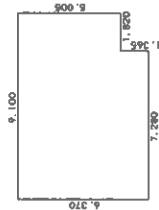
0600588 各階平面図

家屋番号 7番13

建物階平面図

建物の所在 福島市飯坂町湯野字神明7番地13。7番地31

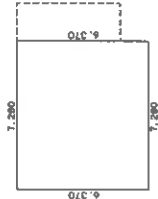
1 階



求積表

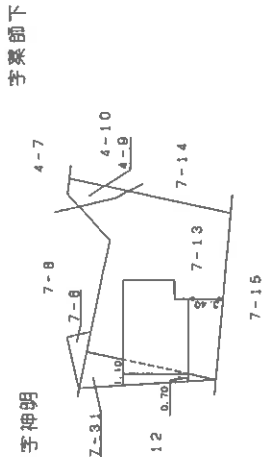
6.370 X 7.280	=	46.373600
5.005 X 1.820	=	9.109100
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2 階



求積表

6.370 X 7.280	=	46.373600
		46.373600
床面積		46.37 m ²

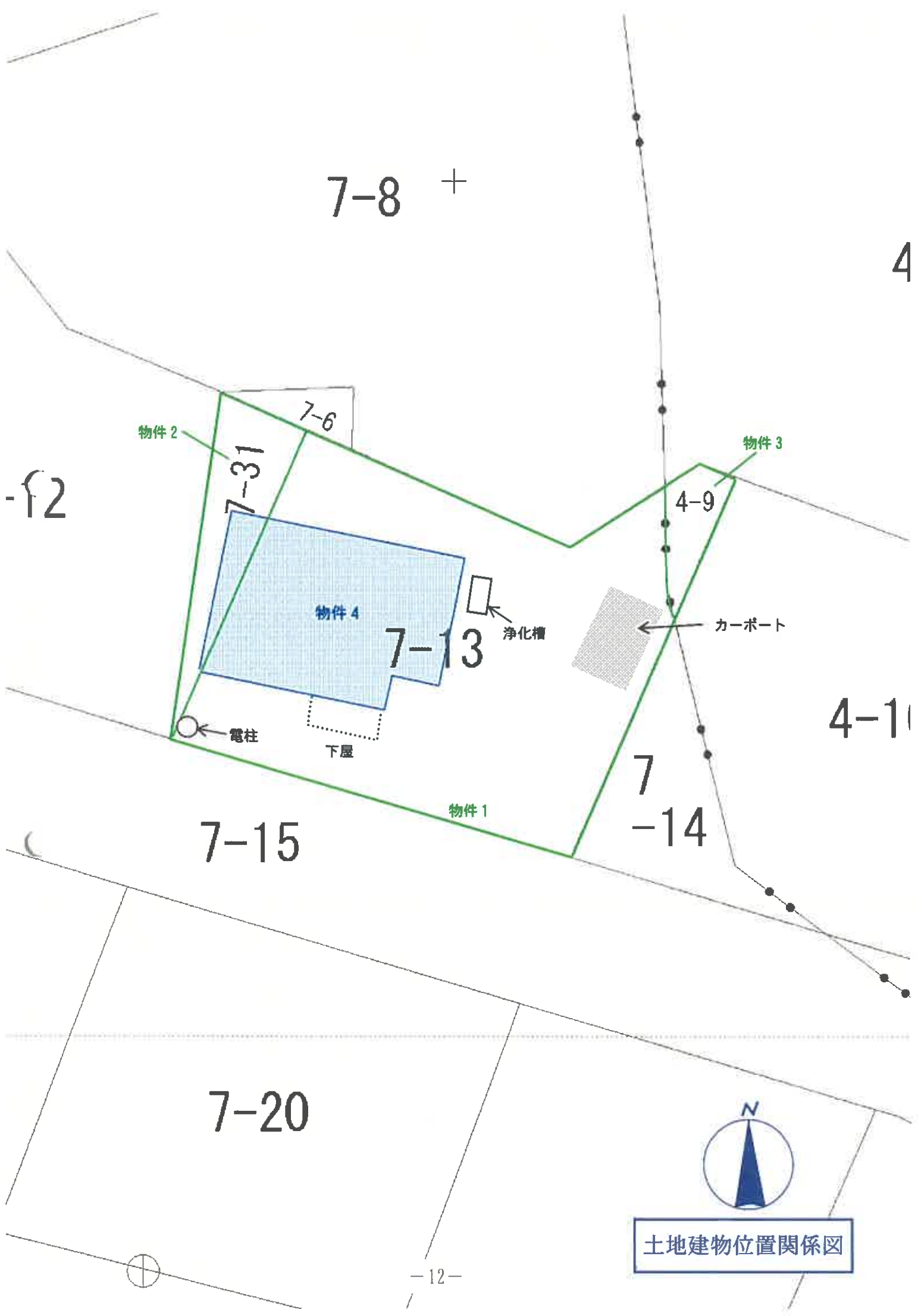


作製者

1 250 縮尺 月21日作製

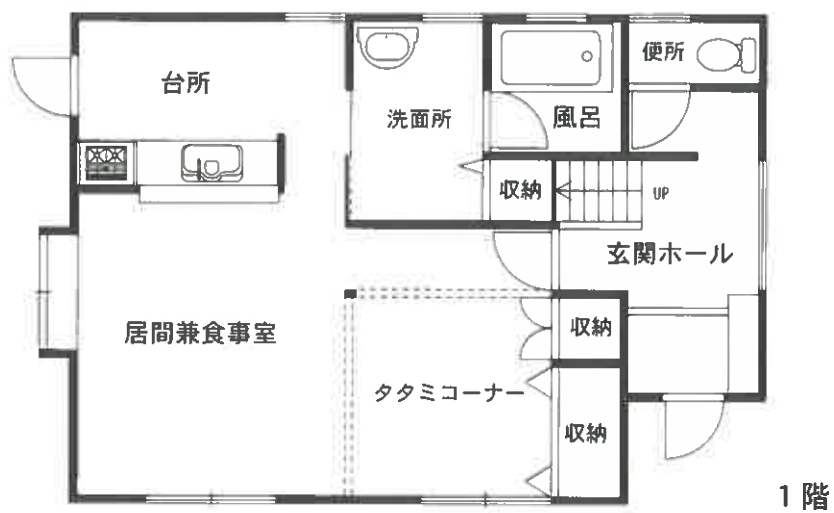
申請人

1 500 縮尺



建物間取図

物件 4



建物間取図