

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 15 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 8 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 9 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 8 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 22 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 7 月 15 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, 2	14,890,000 11,912,000	一括	2,978,000	92,582	24,119
1	5,730,000				
2	9,160,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福島市野田町五丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市野田町五丁目 7 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 7 5 平方メートル
2 階 5 0 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 松田プロシス有限会社

期 限 令和 5 年 11 月 15 日から 2 年 (更新中)

賃 料 1 か月 10 万円

賃料前払 1 か月分

敷 金 20 万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人 B が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 | 福島市野田町五丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市野田町五丁目 7 番地 20 |
| | 家屋 番号 | 7 番 20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.75 平方メートル
2 階 50.50 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 1 月 24 日受理
令和 7 年 3 月 14 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 | 福島市野田町五丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市野田町五丁目 7 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 7 5 平方メートル
2 階 5 0 . 5 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福島市野田町五丁目10番18-1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■松田プロシス有限会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B (占有者)) ■文書 (■居住用建物賃貸借契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転貸 □	
占有開始時期		令和元年11月15日	
最初の契約等	契約日	令和元年11月15日	
	期間	令和元年11月15日から ■令和3年11月14日まで2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年11月15日から ■令和7年11月14日まで2年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者A □その他の者 ()	
契約等当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金10万円 (毎月26日限り翌月分支払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない ■敷金 □保証金 ■ある 金20万円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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
☒ C (占有者Bの配偶者)	(令和7年2月4日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、家族と共に物件2建物に住んでいます。物件2建物は借りています。
☒ B (占有者)	(令和7年2月14日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地には、地割れや陥没等はありません。 2 物件2建物について (1) 私は、Cの配偶者です。本建物は、所有者を貸主、松田プロシス有限会社を借主として、令和元年11月15日に賃貸借契約を締結し、同日に借主が建物の鍵を受領しました。上記契約において居住者は、松田プロシス有限会社代表者兼私の父であるD、私、私の子等です。居住用建物賃貸借契約書がありますので、提示します。 また、令和元年11月15日に、所有者と松田プロシス有限会社との賃貸借契約と同内容で、松田プロシス有限会社を貸主、私を借主として転貸借契約を締結しました。契約書は作成していません。 転貸借について、所有者には伝えていないと思います。 同日に、私は、松田プロシス有限会社から鍵を受領しました。その後、私は、私の配偶者であるC及び私の子と共に居住しています。 なお、私と松田プロシス有限会社との間の転貸借契約の内容として、松田プロシス有限会社が所有者に支払うべき敷金及び賃料を、私が直接、所有者に支払うことにしましたので、松田プロシス有限会社が所有者へ支払うべき敷金及び家賃を、私が支払っています。 家賃は滞納していません。 (2) 本建物の2階西側洋室は、壁にドアノブがぶつかり、穴が開いています。それ以外に不具合等はありません。
☒ E (所有者破産管財人弁護士)	(令和7年3月5日電話にて事情聴取) 物件2建物の賃貸借契約については承知しており、既に、松田プロシス有限会社の代表者であるDとの間で、本件賃貸借契約を解除する方向で合意ができています。転貸借については承知しておらず、借主の代表者Dの関係者が居住しているという認識でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、北側で公図上「道」と表記された県道に接している。
- 3 物件1土地について
見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
- 4 物件2建物について
 - (1) 建物内部
見分できる範囲において、2階西側洋室の内壁に穴が開いているが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、屋根や外壁に損傷等は見受けられない。
- 5 松田プロシス有限会社の占有権原は賃借権であり、Bの占有権原は転借権である。
居住用建物賃貸借契約書第11条には、転貸してはならない旨の記載が、第20条には、賃借人が法人契約の場合、指定入居者の入れ替えはできず、入れ替わる場合は貸主の承諾の上、新たに契約を取り交わすものとする。ただし、書面による届け出をし、貸主が承諾した場合にはこの限りでない旨の記載がある。
Eは転貸借の事実を承知していなかったものの、借主の代表者Dの関係者が居住しているという認識を有していること、転借人であるBは、上記契約書の居住者欄に記載されている者であり、借主の代表者Dとの人的関係などを考慮すると、Bと松田プロシス有限会社間の転貸借契約を、非正常なものと認めることはできない。よって、Bの占有権原を上記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月29日（水） 9：30－9：40	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和7年2月4日（火） 15：35－15：40	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、Cから事情聴取
令和7年2月14日（金） 15：00－16：10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
令和7年3月5日（水） 14：00－14：05	執行官室	Eから電話にて事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項） ■ 令和7年2月14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



(座標値種別: 8) S=1/250

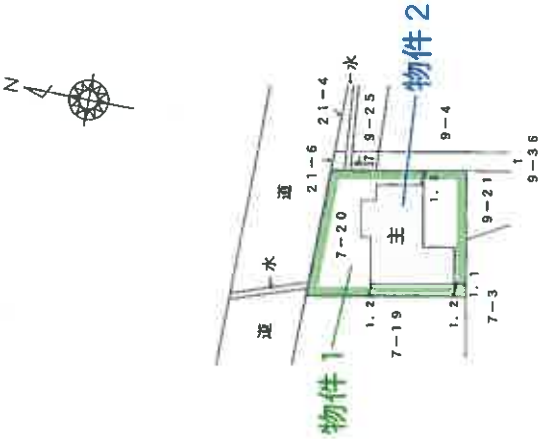
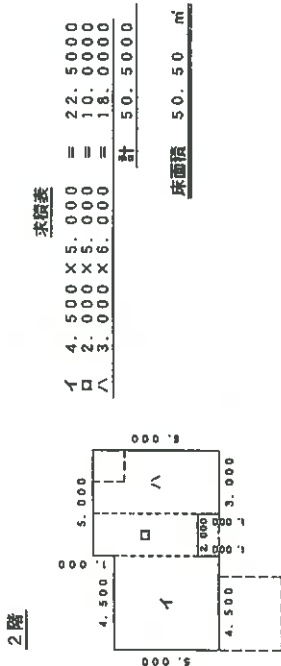
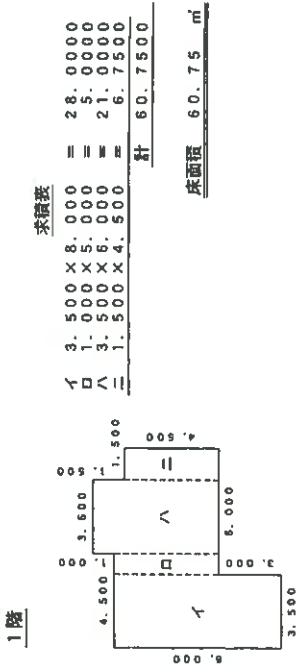


登記年月日：平成27年12月2日

各階平面図 建物図面

家屋番号	7番20
建物の所在	福島市野田町五丁目7番地20

物件2



作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(平成27年12月1日作成)
(福島県土地家屋調査士会)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



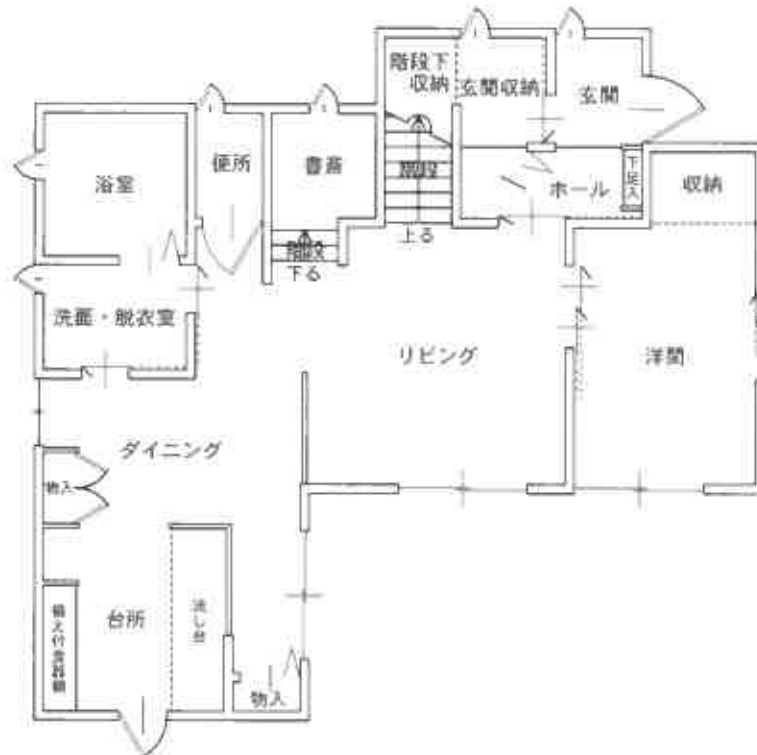
(座標値種別)



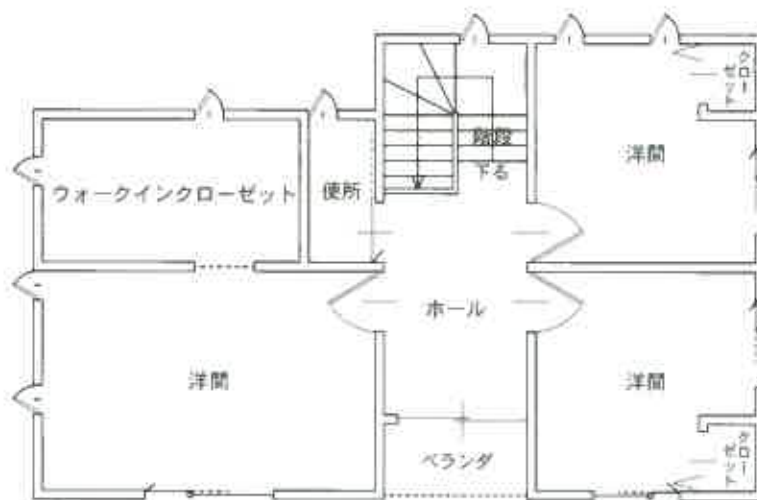
建物間取図 物件 2



1 階



2 階







物件2:1階リビングの状況

No. 3



物件2:1階台所の状況

No. 4



物件2:1階浴室の状況

No. 5



物件2:2階西側洋室の状況

No. 6



物件2:2階西側洋室の内壁の穴

No. 7

令和6年（ケ）第22号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年3月14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 栄一

第1 評価額

一括価格	
金14,890,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,730,000円
物件2（建物）	金9,160,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市野田町5丁目 7番20 宅地 169.13m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市野田町5丁目7番地20 7番20 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 60.75m ² 2階： 50.50m ² 計： 111.25m ²	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R東北本線「福島」駅の北西方約1.8km（道路距離、以下同じ。） 福島市役所の西方約3.1km バス停「野田保育所」まで約100m 福島市立三河台小学校まで約950m 福島市立岳陽中学校まで約1.6km 私立桜の聖母学院中学校・高等学校まで約250m 商業施設「ヨークタウン野田」まで約700m		
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市中心市街地の北西寄りに存し、県道庭坂福島線沿いに一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。		
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	北側間口約12m、奥行約13m～15m、地積169.13㎡ ほぼ整形、角地、概ね平坦 北側及び東側道路とほぼ等高		
接 面 道 路 の 状 況	北側現況幅員約7m 東側現況幅員約1.8m	舗装県道 未舗装道路	(建築基準法42条1項1号) (特記事項参照)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 南側及び西側隣接地は一般住宅の敷地 北側隣接地は上記県道 東側隣接地は上記道路		
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 なし（特記事項のとおり） 下 水 道 あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、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	○ <東側接面道路について> 登記上は第三者所有の宅地であるが、現況は未舗装の道路となっている。福島市役所開発建築指導課で確認したところ、市の記録上、目的土地の東側付近に建築基準法42条1項5号の位置指定道路（昭和34年7月16日付第10号、幅員4m）がある。一方、物件2を建築した際の建築計画概要書では、目的土地の東側境界は「道路境界」ではなく、「隣地境界」となっている。これらのことから、同課によれば、目的土地の東側接面道路が当該位置指定道路であるかどうかは不明と言わざるを得ないとのことである。 ○ <水道について> 福島市水道局給水課の管理用図面で確認したところ、目的土地の北側接面県道に水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地内に水道が引き込まれている。 ○ <下水道について> 福島市下水道建設課の管理用図面で確認したところ、公共下水道供用区域であり、目的土地の北側接面県道に下水道本管が埋設されており、当該本管から目的土地内の公共ますに配管されている。 ○ <ガスについて> 福島ガス株式会社に照会したところ、目的土地近隣の県道や市道には都市ガス管が埋設されているが、目的土地付近には都市ガスは埋設されていないとのことである。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、地割れや陥没等は見られなかった。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成27年11月19日 新築 経 過 年 数：9年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ガルバリウム鋼板 外 壁：窯業系サイディング 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロアー、磁器タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：トイレは水洗、浴室はユニットバス オール電化仕様
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：60.75㎡ 2階：50.50㎡ 合計：111.25㎡ ＊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	普通
建物の利用 状 況	所有者以外の者が住居として使用している（特記事項参照）。
特 記 事 項	○ 執行官の認定によれば、目的建物は、松田プロシス有限会社が所有者Aから賃借し、Bが松田プロシス有限会社から転借しており、それぞれの概要は以下のとおりである。 〔原賃貸借〕 占有範囲：全部 占有者：松田プロシス有限会社 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和元年11月15日 最初の契約日：令和元年11月15日 最初の契約期間…令和元年11月15日から令和3年11月14日まで2年間 更新の種別：自動更新 現在の契約期間：令和5年11月15日から令和7年11月14日まで2年間 契約等当事者：貸主…所有者A 借主…占有者（松田プロシス有限会社）

賃料：毎月金10万円(毎月26日限り翌月分支払)

敷金等：ある(敷金20万円)

[転貸借]

占有範囲：全部

占有者：B

占有権原：賃借権(転借)

占有開始時期：令和元年11月15日

最初の契約日：令和元年11月15日

最初の契約期間：令和元年11月15日から令和3年11月14日まで2年間

更新の種別：自動更新

現在の契約期間：令和5年11月15日から令和7年11月14日まで2年間

契約等当事者：貸主…松田プロシス有限会社

借主…占有者(B)

賃料：毎月金10万円(毎月26日限り翌月分支払)

敷金等：ある(敷金20万円)

※上記原賃貸借及び転貸借は最先抵当権に先んじるため、原賃借人及び転借人は買受人に対抗できる。

※執行官作成の現況調査報告書によれば、原賃貸借は解除される方向で合意ができているとのE(所有者破産管財人弁護士)の陳述が記載されているが、評価時点で原賃貸借が解除されたわけではなく流動的な面があるため、本件では、上記原賃貸借及び転貸借の存在を前提に評価する。

○ <建物の状況について>

目視による外観調査の結果、目的建物は築浅の建物であり、2階西側洋間の壁にドアノブが当たってできたと思われる穴が見られるほかは、建物外部及び内部において、特段の損傷等は見受けられなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	86,000	1.01	169.13	1.00	14,690,000

ア 標準画地価格

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

地価公示 福島ー22

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 79,500\text{円/㎡} & \times & 106.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 98 & = & 86,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件：100%

◇地域格差：街路条件：96%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：102%（中心部への接近性）

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：98%

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：101%（角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

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結果、不要と判断した。

(2) 物件 2 (建物)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	111.25	0.57	13,950,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 9年
- b 経済的残存耐用年数 21年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 20%
- d 残価率 5%
- e 現価率 57%

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

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	14,690,000	1.00	0.35	法定地上権	5,140,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	14,690,000	- 5,140,000		1.00	0.60	5,730,000
2	13,950,000	+ 5,140,000	0.80	1.00	0.60	9,160,000
一括価格 (合計)						14,890,000

ウ 占 有 減 価 修 正：物件2に付着する原賃借権及び転借権は買受人に対抗できるため、買受人は目的物件を直ちに使用することができない。この点を考慮し、上記のとおり占有減価修正を行った。

エ 市 場 性 修 正：特にない。

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 福島ー22

所 在 : 福島市野田町3丁目105番31
価 格 : 79,500円/㎡
位 置 : 「福島」駅まで道路距離で約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 246㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北側5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 1,426,995円
物件2 : 5,186,091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



登記年月日：平成27年12月2日

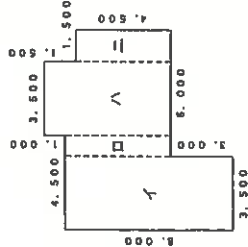
各階平面図 建物図面

家屋番号 7番20

建物の所在 福島市野田町五丁目7番地20

物件2

1階

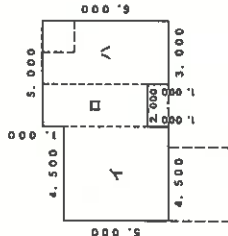


求積表

イ	3,500 × 8,000	=	28,000.00
ロ	1,000 × 5,000	=	5,000.00
ハ	3,500 × 6,000	=	21,000.00
ニ	1,500 × 4,500	=	6,750.00
計			60,750.00

床面積 60.75 m²

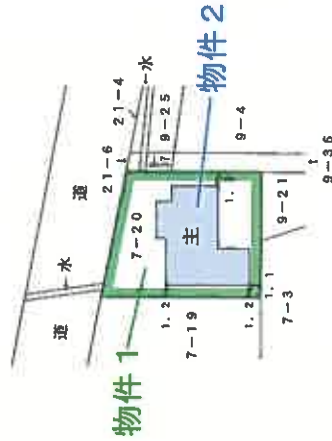
2階



求積表

イ	4,500 × 5,000	=	22,500.00
ロ	2,000 × 5,000	=	10,000.00
ハ	3,000 × 6,000	=	18,000.00
計			50,500.00

床面積 50.50 m²



作成者

(平成27年12月1日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

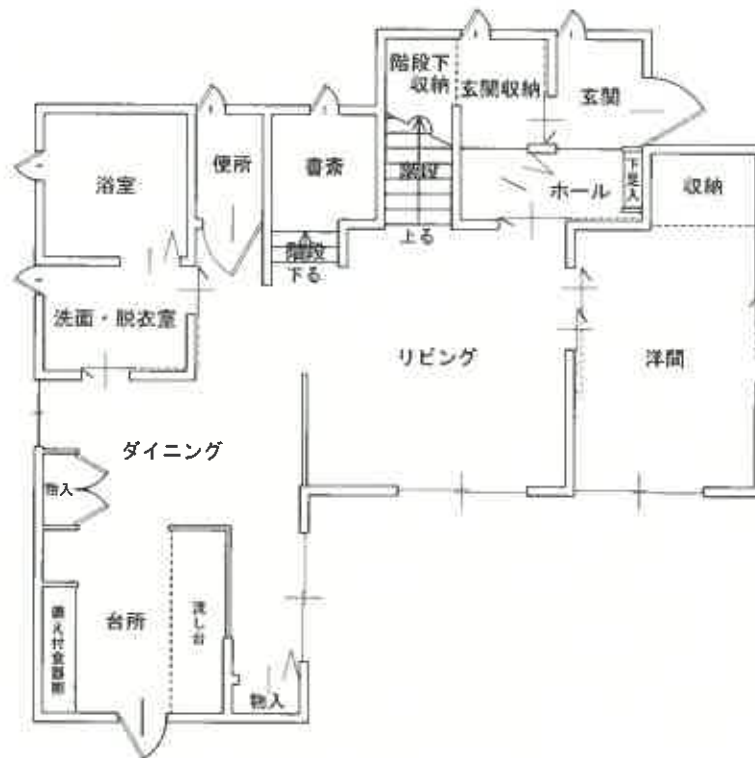
(座標値種別：)



建物間取図 物件 2



1 階



2 階

