

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛯 名 恒 心

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 8 月 12 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）
1～3	5,010,000 4,008,000	一括	1,002,000	53,799	-0
1	1,990,000				
2	310,000				
3	2,710,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福島市荒井字北原 |
| | 地 番 | 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市荒井字北原 |
| | 地 番 | 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市荒井字北原 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者A及び債務者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3】

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, 2】

売却対象外の土地（地番45番）を通行のため利用している。

【物件番号1, 2】

各隣接地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室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 福島市荒井字北原
地 番 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 福島市荒井字北原
地 番 4 7 番 3
地 目 宅地
地 積 7 4 . 0 0 平方メートル
所有者 A

3 所 在 福島市荒井字北原 4 7 番地 1
家屋 番号 4 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 3 月 21 日受理
令和 7 年 4 月 17 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 福島市荒井字北原
地 番 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 福島市荒井字北原
地 番 4 7 番 3
地 目 宅地
地 積 7 4 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 福島市荒井字北原 4 7 番地 1
家屋 番号 4 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 0 . 0 0 平方メートル
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		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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B 上記の者が本土地上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土地の西側、物件2土地の南東側及び45番土地に跨って、物置小屋（動産）が設置されている。		
建物	物件3		
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 ☒ 建物共有者A B 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1、2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(■A(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 ☐ その他の者()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ 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
■ A (物件所有者)	(3月27日物件所在地で面談し事情聴取) 物件3建物には、私が家族と共に住んでいます。詳しい事情は次回の調査時にお話しします。 (4月10日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1及び物件2土地について (1) 本件各土地は、物件3建物の敷地として一体で利用しています。 また、私が所有する45番土地も、物件1及び物件2土地と共に一体として利用しています。45番土地の登記上の地目は畑ですが、耕作はしておらず、駐車スペースや庭として利用しています。 物件2土地は狭いので、市道から物件1土地に立ち入るためにも45番土地を利用した方がよいと思います。そのため、仮に、新所有者が45番土地を利用したい場合には、45番土地を新所有者に貸したり、売却することも、やぶさかではありません。 (2) 本件各土地は、地割れや陥没等はありません。 (3) 物件3建物は私とBの共有です。 Bが本件各土地を物件3建物の敷地として一体利用するに当たり、私とBとの間で、Bが私に賃料を支払う等の取り決めはしていません。Bは私の子(二男)であり、物件3建物で同居している以上、Bが無償で本件各土地を使用するのは、当然だと思っています。 (4) 本件各土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 2 物件3建物について (1) 本建物には私とBのほか、私の配偶者、私の子(長男)が住んでいます。 私の配偶者や私の子(長男)は、家族として同居しています。私が世帯主です。 (2) 過去に、建物内で犬やインコを飼育していたことがあります。 (3) 建物内で電子タバコによる喫煙をしています。 (4) 平成23年3月の東日本大震災では、土台にひびが入り、業者に修理してもらいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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及び物件2土地について
 - (1) 物件1土地の西側は、物件2土地及びA所有の45番土地に接している。45番土地の登記上の地目は畑であるが、耕作はしておらず、物件1土地及び物件2土地と一体として利用されている。

なお、45番土地につき、評価人を通じて福島市農業委員会に確認したところ、現況地目は農地であり、転用許可はないとのことである。
 - (2) 物件2土地は、西側で福島市所有の45番2土地に接している。45番2土地の登記上の地目は公衆用道路である。45番2土地の現況地目も同様であり、市道上新田・玉ノ木線である。
 - (3) 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) 本件各土地と各隣接地との間の境界は判然としない。
 - (5) Bの本件各土地の使用権原について

Aの陳述等により、AB間において黙示の使用貸借が成立しているものと認め、Bの使用権原を使用借権とした。
- 3 物件3建物について
 - (1) 本件建物には、A、Bのほか、Aの配偶者とAの子（長男）が同居しているが、Aの陳述内容及び物件の客観的状況を踏まえ、Aの配偶者とAの子（長男）はAの占有補助者と認めた。
 - (2) 建物内部

見分できる範囲において、1階廊下の内壁クロスにひびが見られるほか、経年劣化による内壁の汚損等は見られるが、目立った損傷は見受けられない。
 - (3) 建物外部

見分できる範囲において、土台にひびが見られ、ひびを埋める修繕をした形跡が見られる。それ以外に目立った損傷等は見受けられない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月25日（火） 9：20－9：30	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3月27日（木） 15：10－15：30	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、物件所有者Aから事情聴取
令和7年4月10日（木） 10：00－11：20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者A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4月10日

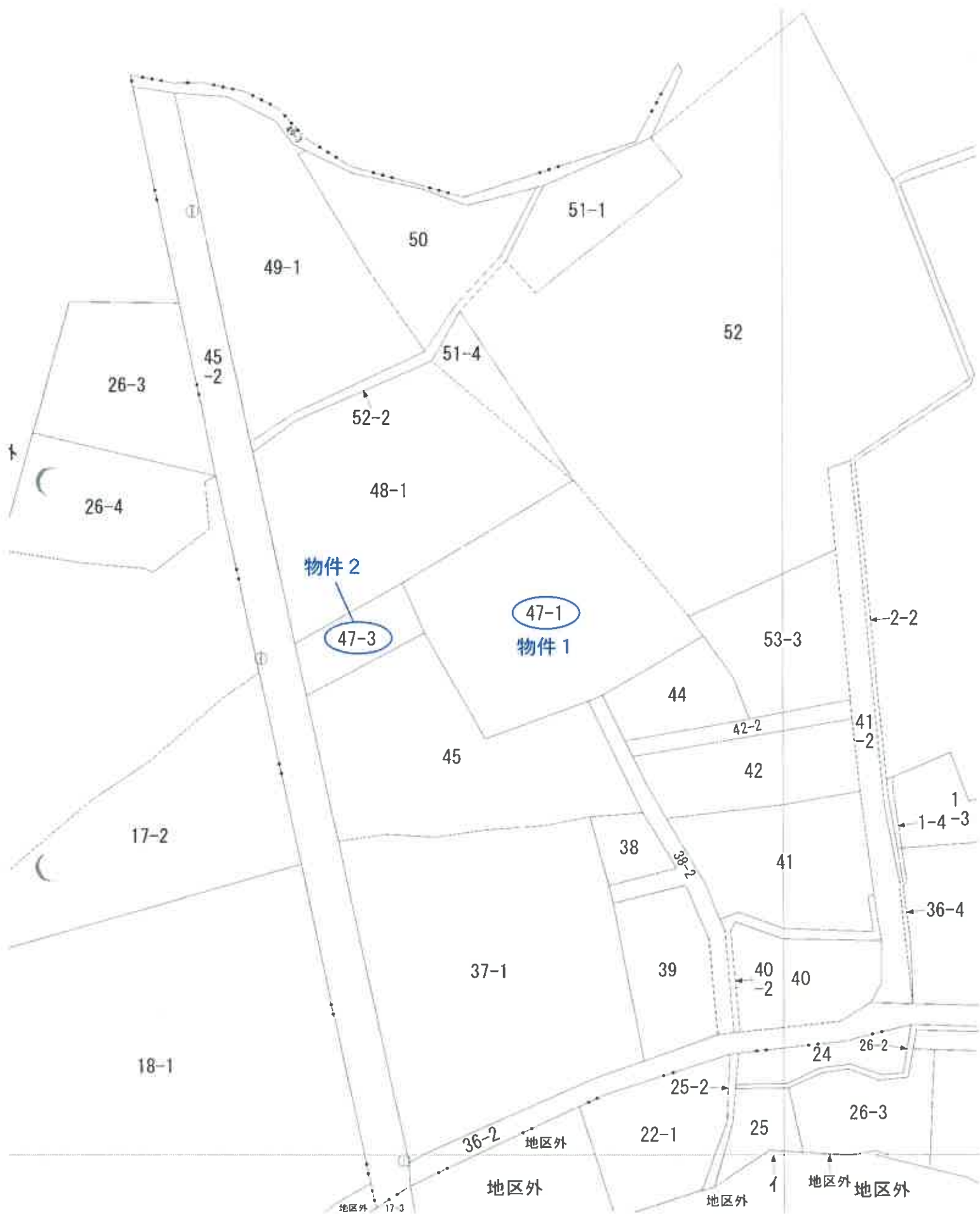
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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



(7 枚目)

公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成10年11/11日

1-10-11-11

0160230

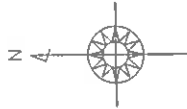
各階平面図

物件3

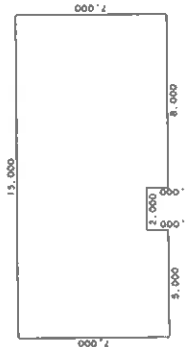
家屋番号
47番1

建物図面
各階平面図

建物の所在
福島市荒井字北原47番地1



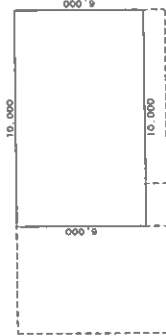
1 階



求積表

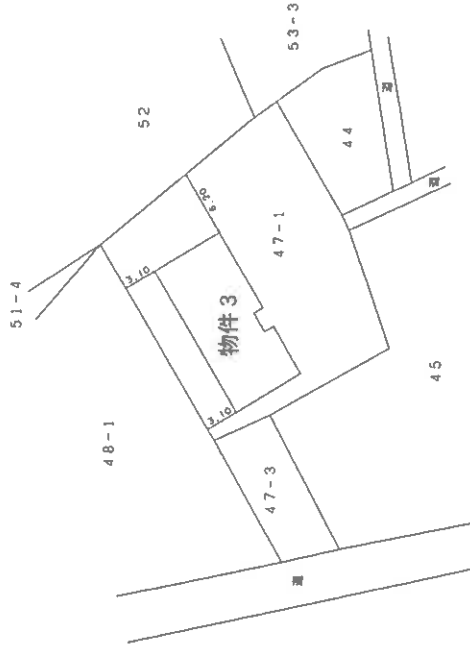
7.000 X 5.000	= 35.000000
6.000 X 2.000	= 12.000000
7.000 X 8.000	= 56.000000
合計	103.000000
床面積	103.00 m ²

2 階



求積表

6.000 X 10.000	= 60.000000
床面積	60.00 m ²



作製者

10年11月4日作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

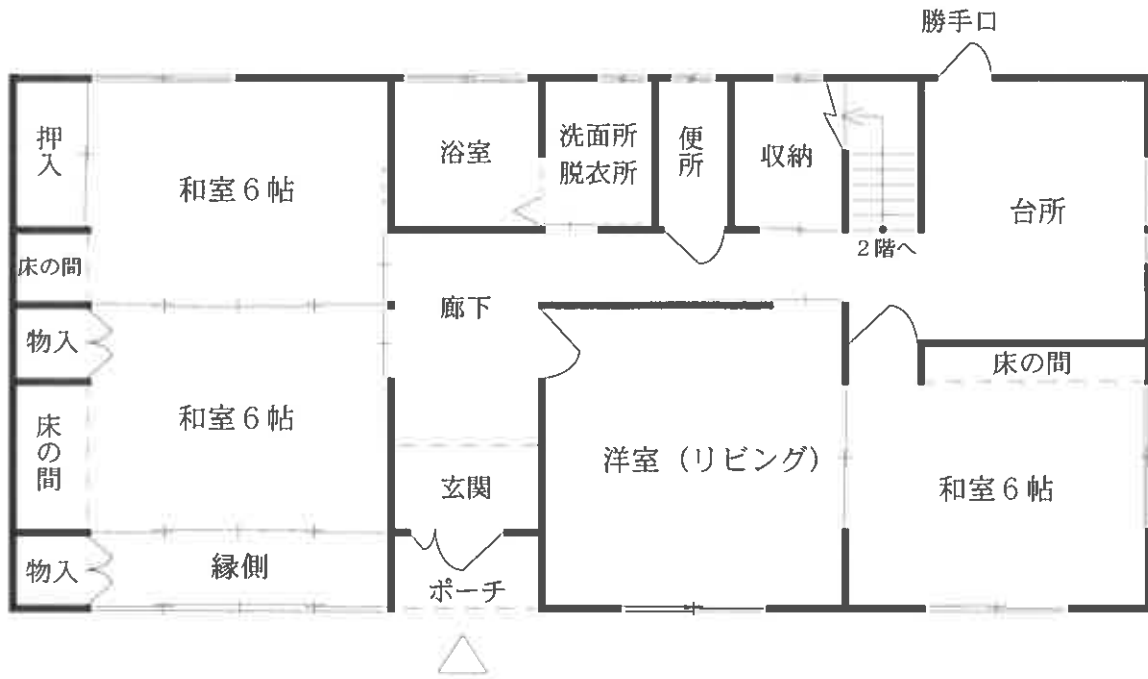
(福島県土地家屋調査士会福島支部)

A3をA4に縮小

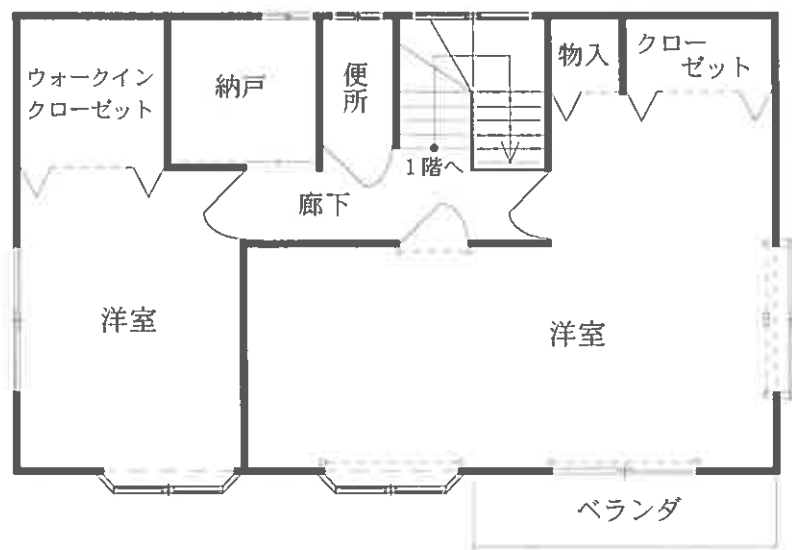
←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図



(1 階)



(2 階)

物件 3





物件3:1階洋室(リビング)の状況

No. 4



物件3: 1階東側和室の状況

No. 5



物件3: 1階台所の状況

No. 6



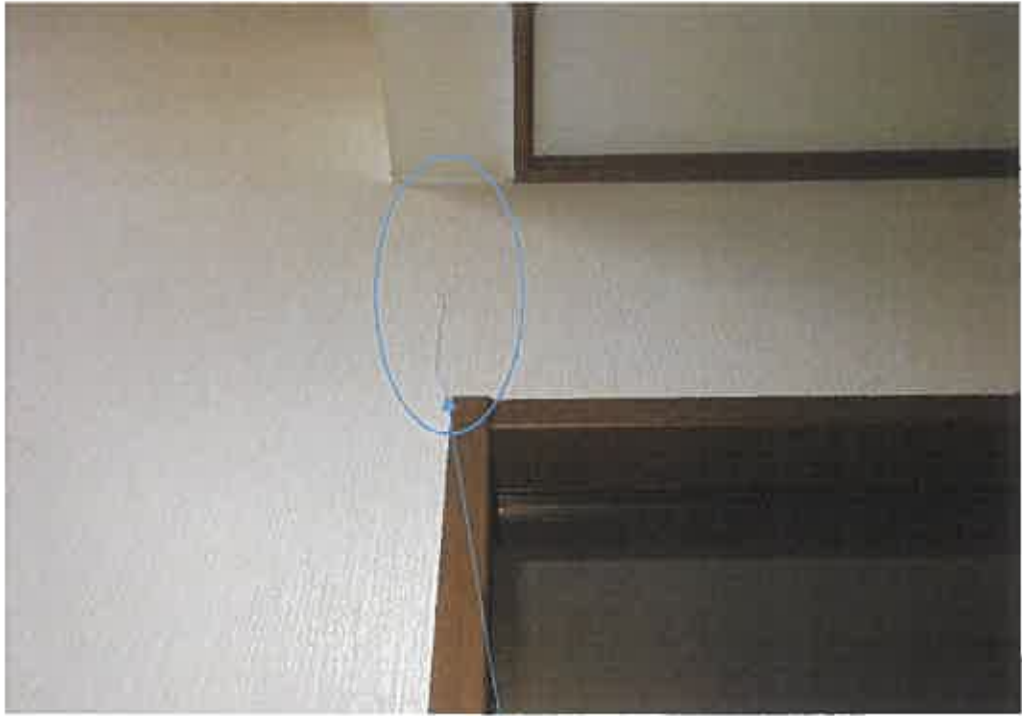
物件3:1階浴室の状況

No. 7



物件3:2階ベランダのある洋室の状況

No. 8



物件3:1階廊下の内壁クロスのひび

No. 9



物件3:土台のひび等の状況

No. 10

令和7年（ケ）第5号
令和7年4月10日 現地調査
令和7年4月30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

河 谷 元

第1 評価額

一括価格	
金5,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,990,000円
物件2（土地）	金310,000円
物件3（建物）	金2,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2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3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	福島市荒井字北原 4 7 番 1 宅地 469.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市荒井字北原 4 7 番 3 宅地 74.00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市荒井字北原 4 7 番地 1 4 7 番 1 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 103.00㎡ 2階： 60.00㎡ 計： 163.00㎡	
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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線 福島駅の南西方 約8,900m（道路距離、以下同じ） 福島交通 自衛隊入口バス停の北方 約250m 福島市立荒井小学校の西方 約1,100m 福島市立西信中学校の南西方 約1,000m スーパーキクタ荒井店の南西方 約800m	
付 近 の 状 況	目的物件は福島市の南西方郊外部、国道115号の南側背後に位置し、周囲は農家住宅や戸建住宅が見られ、農地も多い集落地域となっている。 荒川の形成した扇状地上に位置しており、概ね平坦ながら東（福島市市街地）向きの緩傾斜のある地勢で、防風目的の屋敷林を備えた家屋も見られる。 市中心部へは国道115号で連絡しているが、市街地からは離れる地域である。	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域
画 地 条 件	物件1、2は一体的に利用されており、物件1が建物敷地、物件2は出入りのための通路である。 物件1は北西～南東に約18.5～21m、北東～南西に約21～24.5mのほぼ台形地で、物件2は接道間口約5.5m、延長約13mの帯状地となっている。 物件2が西側で下記の市道に接面し、接面市道とは概ね等高である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4.2m舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 但し、上記のうちアスファルト舗装がされて通行可能な幅員は約3.5mである。 上記の他、南東側に物件1土地に行き止まる形で幅員約1.6mの未舗装里道が存する。	

土地の利用状況等	物件1、2所有者が、地上に他1名と共有で物件3建物を所有し、占有している。建物共有者の敷地利用権原は使用借権である。 隣接地は、北西側は住宅の敷地で、物件1、2土地よりも0.1～0.2m程度高い。 北東側は住宅の敷地と、東から南東側は畑と隣接しており、何れも物件1より約0.5～1m低い。 南側隣接地は現況では物件1、2土地と一体に近い状態であり、庭の一部に近い利用がされていて筆界も明確ではないが、登記は畑で転用許可もされておらず、土地利用や売買等に当たっては農地法による制限を受けることとなる。 なお、南側隣接地の所有者は物件1、2と同一人である。
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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 法定地上権について 本件土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件3は存在し、土地は単独所有、建物は土地所有者と他1名による共有となっていた。従って、本件競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ② 物置について 物件1及び2、並びに南側隣接地である45番土地との境界部分に波型トタン製の物置が存するが、コンクリートブロックの簡易な枠組の上に設置されたものであり、基礎固定のない動産であると認められる。 ③ 地上建物の建築要件について 物件1、2土地は開発許可を受けていない。地上建物物件3は市街化・調区の線引き（昭和45年10月）以前からの住宅の建て替えとして、開発許可不要で建築されたものと推察される。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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10年10月28日 新築 経 過 年 数：27年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：ALC版、1階部分はレンガタイル目地、2階部分は吹付 タイル目地 天 井：和室は目透かし、洋室はクロス張り仕上げ 内 壁：クロス張り。和室は和風クロス 床：和室は畳、洋室はフローリング 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、合併浄化槽等 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：103.00㎡ 2階：60.00㎡ 計：163.00㎡ ＊登記に同じ
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	大きな破損は見られないが、経年相応の劣化があるほか、建物基礎 部分にクラック及び修復跡が、1階の和室・廊下部分に小規模なクロ スの割れが確認される。また全体的にふすま、戸、障子の滑りが悪 くなっている。
建物の利用 状 況	建物共有者及びその親族が、本建物を居宅として居住・占有してい る。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、2（土地）

目的土地の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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,500	0.87	469.00	0.80	4,410,000
2	13,500	0.87	74.00	0.80	700,000

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）－24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $16,400\text{円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 118 \rightleftharpoons 13,600\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画 地 条 件：102%（道路の方位、土地の形状）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：107%（幅員、系統連続性等）
交通接近条件：100%（最寄駅、市街地、商業施設等）
環 境 条 件：110%（整然性、土地利用状態等）
行政的條件：100%
格 差 率：118%

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：87%（道路の方位、土地の形状、接道状態等）
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：87%

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。通路である物件2についても、物件1との一体利用の観点から減価を行った。

(2) 物件3 (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
3	220,000	163.00	0.09	3,230,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 27年

b 経済的残存耐用年数 3年

c 観察減価及び中古物件の市場性 40%

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 (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	4,410,000	1.00	0.25	法定地上権	1,100,000
2	700,000	1.00	0.25	法定地上権	180,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1及び2土地のそれぞれ全部と判定。

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	4,410,000	－ 1,100,000		1.00	0.60	1,990,000
2	700,000	－ 180,000		1.00	0.60	310,000
3	3,230,000	＋ 1,280,000	1.00	1.00	0.60	2,710,000
一括価格 (合計)						5,010,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

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 地価調査価格 福島（県）－24

所 在 : 福島市荒井字中町裏1番22

価 格 : 16,400円/㎡

位 置 : 福島駅 道路距離10km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 291㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西 11m市道

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 : 一般住宅が多く見られ、周囲には農地が残る郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 4,317,145円

物件2 : 681,170円

物件3 : 2,483,604円

第7 附属資料

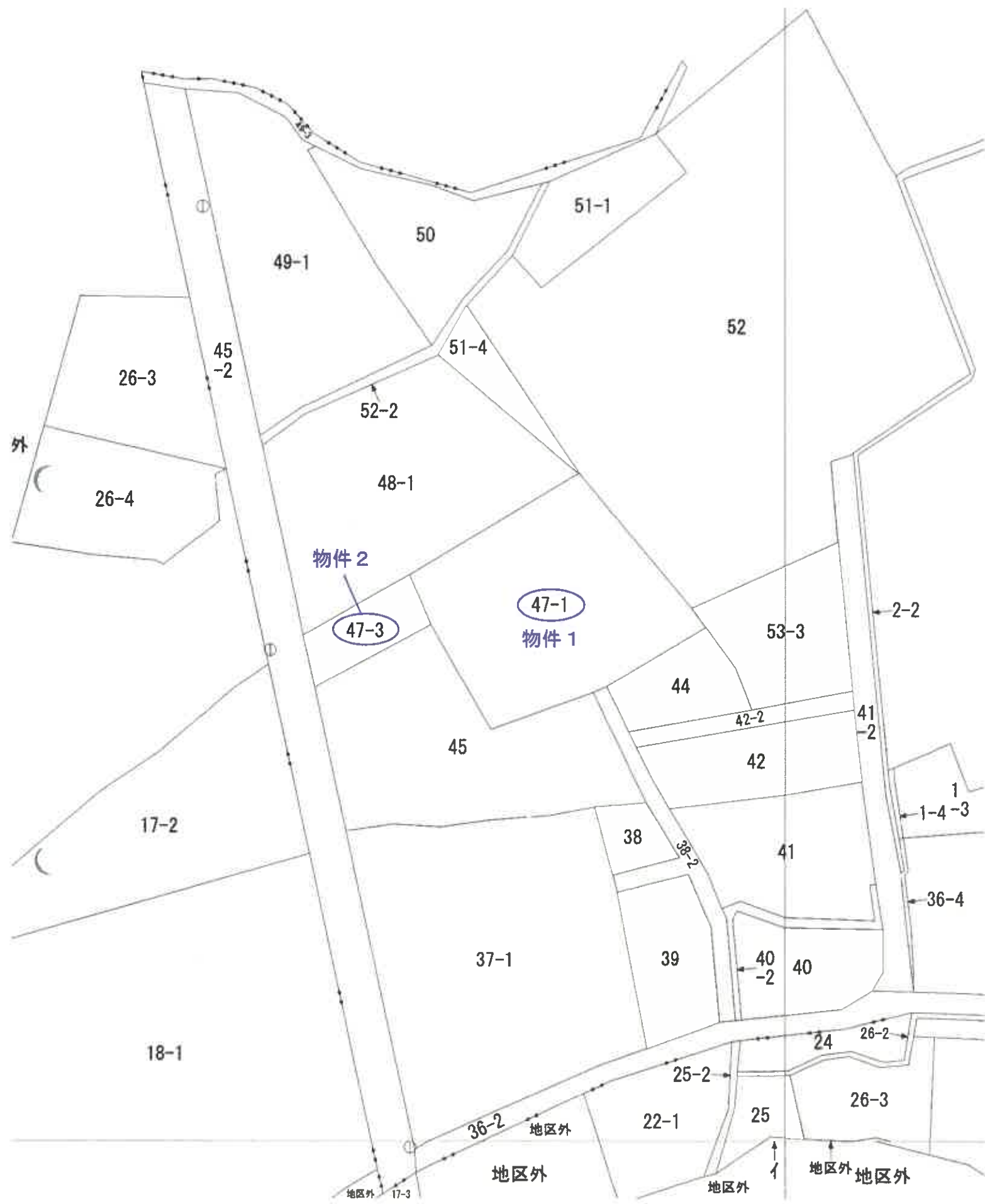
公 図 写

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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成10年11月11日

0160230

各階平面図

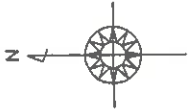
物件3

47番1

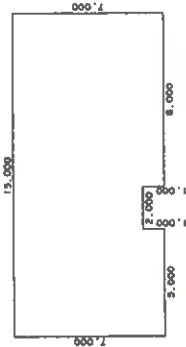
家屋番号

建物の所在
福島市荒井字北原47番地1

建物図面
各階平面図
47番1
11.11.10



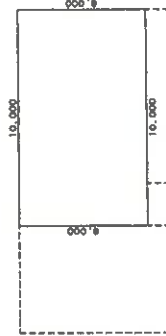
1 階



求積表

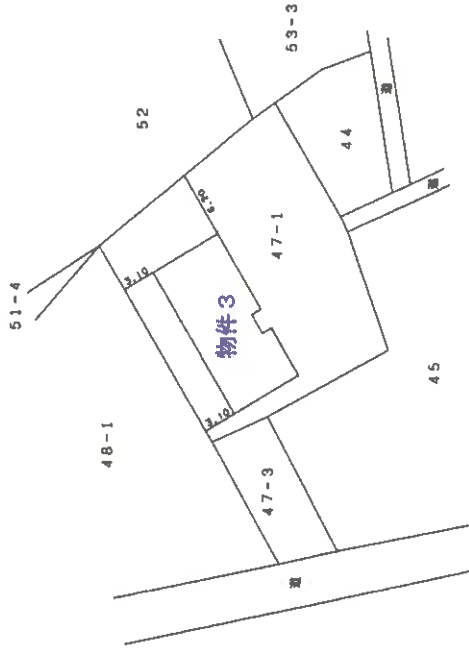
7,000 X 5,000	=	35,000,000
6,000 X 2,000	=	12,000,000
7,000 X 8,000	=	56,000,000
合計		103,000,000
床面積		103.00㎡

2 階



求積表

6,000 X 10,000	=	60,000,000
床面積		60.00㎡



作製者

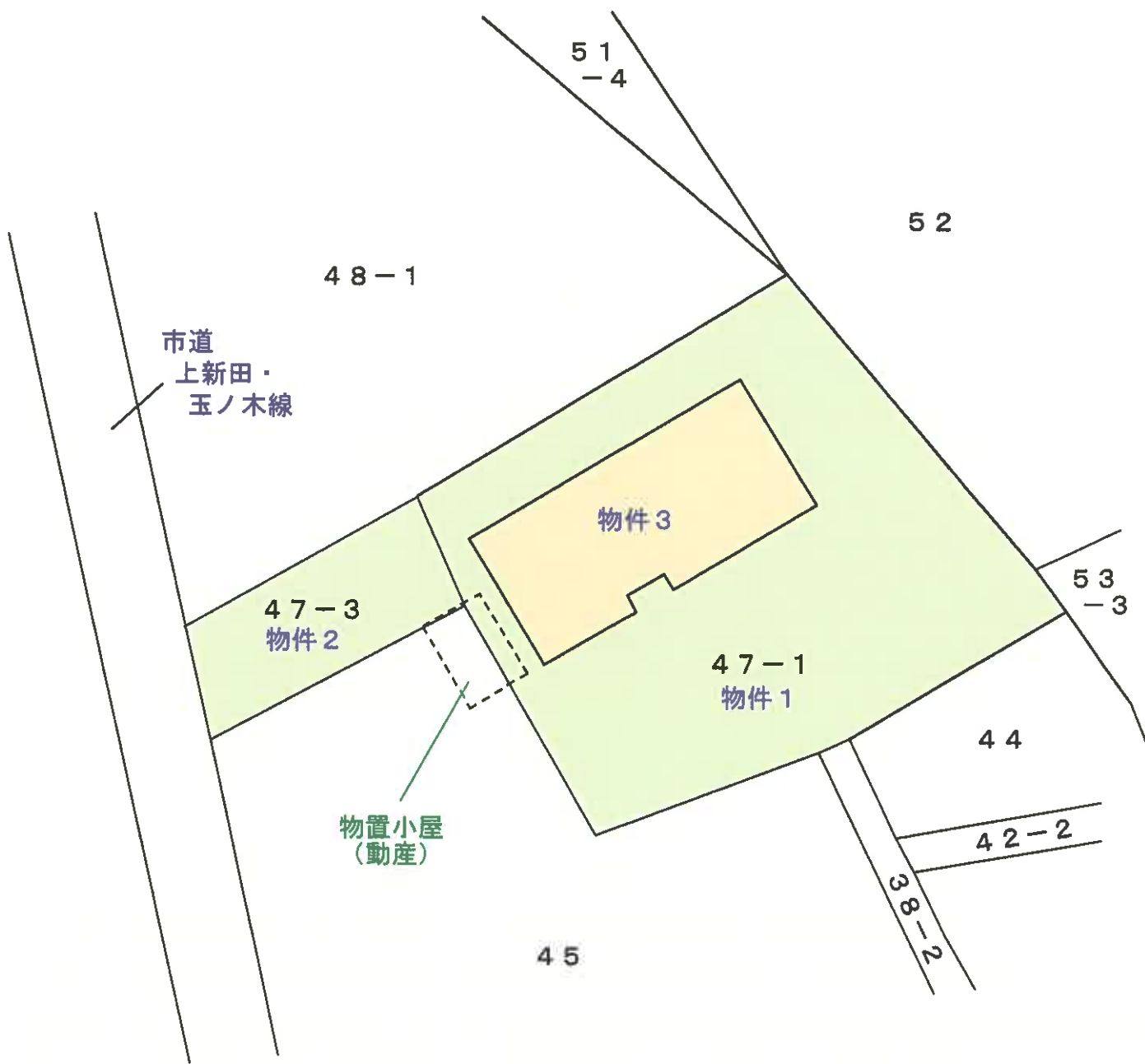
10年11月4日作製

縮尺 1/250

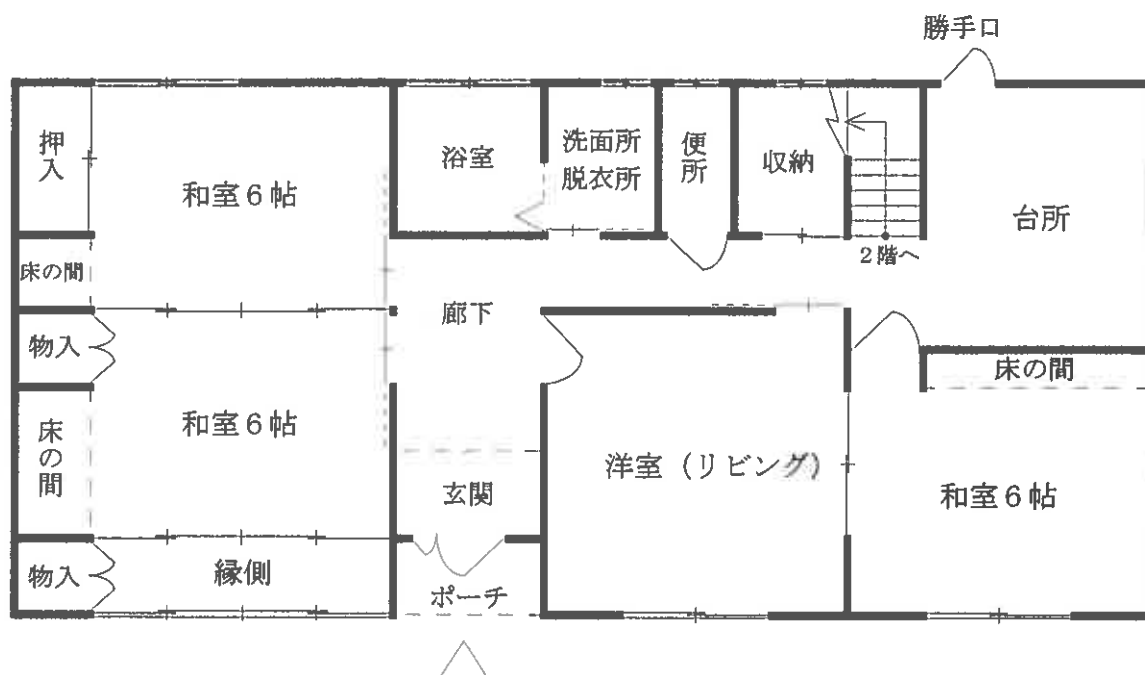
申請人

縮尺 1/500

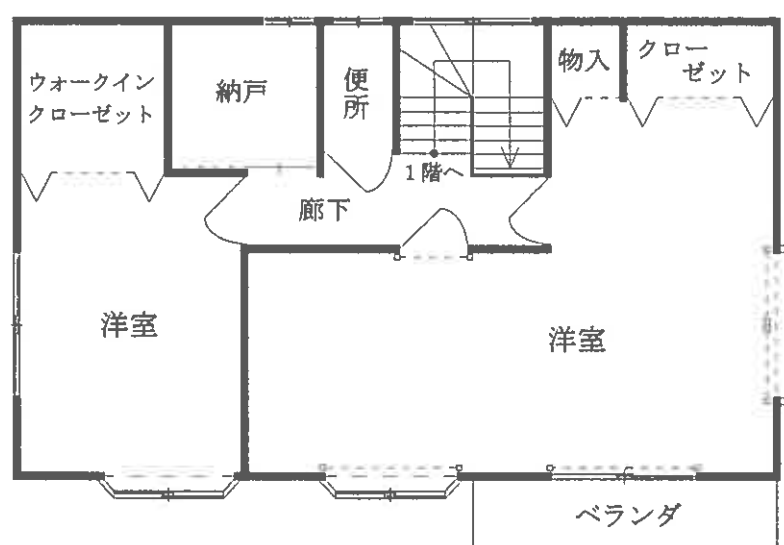
(福島県土地家屋調査士会福島支部)



土地建物位置関係図



(1階)



(2階)

物件 3