

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 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 8年 3月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月17日 午前10時00分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 4月 7日 午前 9時30分 福島地方裁判所第一民事部
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 8年 2月10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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,973,000 7,178,400	一括	1,794,600	201,186	18,250
1	3,239,000				
2	5,734,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市東中央一丁目 |
| | 地 番 | 57 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市東中央一丁目 57 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 57 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 福島市東中央一丁目
 地 番 57 番 1
 地 目 宅地
 地 積 132.24 平方メートル

- 2 所 在 福島市東中央一丁目 57 番地 1
 家屋 番号 57 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 48.85 平方メートル
 2 階 50.51 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 10 月 24 日受理
令和 7 年 12 月 1 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 | 福島市東中央一丁目 |
| | 地 番 | 57 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市東中央一丁目 57 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 57 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 50.51 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	☒ 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	本土地の南西側にプロパン庫（目的外動産）が設置されている。		
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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣接地の住民 ■ A (物件所有者)	(令和7年11月14日隣接地の住民宅で事情聴取) 私は57番3土地の建物に住んでいます。物件1土地との間で境界が問題となったことはありません。 (令和7年11月14日電話にて事情聴取) 1 私は不在にしており、現況調査に立ち会うことができませんでしたので、電話にて事情等をお話します。 2 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没はありません。 (2) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物には、私の内縁の妻であるBや子らと共に住んでいます。私が世帯主です。 (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) 私が本建物を購入後、増改築はしていません。 (4) リビングの階段を上った部分には床暖房の設備があります。 (5) 室内で喫煙していたことがあります。 (6) 土台部分にひびを修繕したような跡がありますが、私は修繕等をしていません。本建物の引渡し前に売主の方で業者に依頼してひびを修繕したようです。

(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、地積測量図、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土地について
 - (1) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 物件1土地は南側で福島市所有の113番土地に接している。登記上、113番土地の地目は公衆用道路であり、現況も市道敷きとなっているため、現況地目も同様である。
 - (3) 本土地の西側及び東側には境界標があり、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件2建物について
 - (1) 本建物内には、A宛て郵便物やB宛て郵便物が複数存在した。室内の客観的状況やAの陳述を踏まえ、本建物はAが占有し、BはAの占有補助者であると認定した。
 - (2) 建物内部
 - ア 1階廊下の内壁には、損傷している部分がある。また、廊下や1階和室の内壁クロスは汚損が見られる。
 - イ 1階台所の床の一部には、経年劣化等による損傷が見られる。
 - ウ 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。
 - エ 見分できる範囲において、上記以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - (3) 建物外部
 - ア 外壁の一部には、地震の影響によると思われるひびが見られる。
 - イ 南側の軒天の一部には、剥がれが見られる。
 - ウ 東側等の目地には、ひびが見られる。
 - エ 見分できる範囲において、上記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10月24日（金） ： - ：	執行官室	福島市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（11月10日受領）
令和7年10月27日（月） 9：03－9：13	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（10月27日受領）
令和7年11月10日（月） 14：00－14：02	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年11月14日（金） 13：30－14：35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取
令和7年11月14日（金） 16：18－16：23	執行官室	Aから電話により事情聴取

（特記事項）

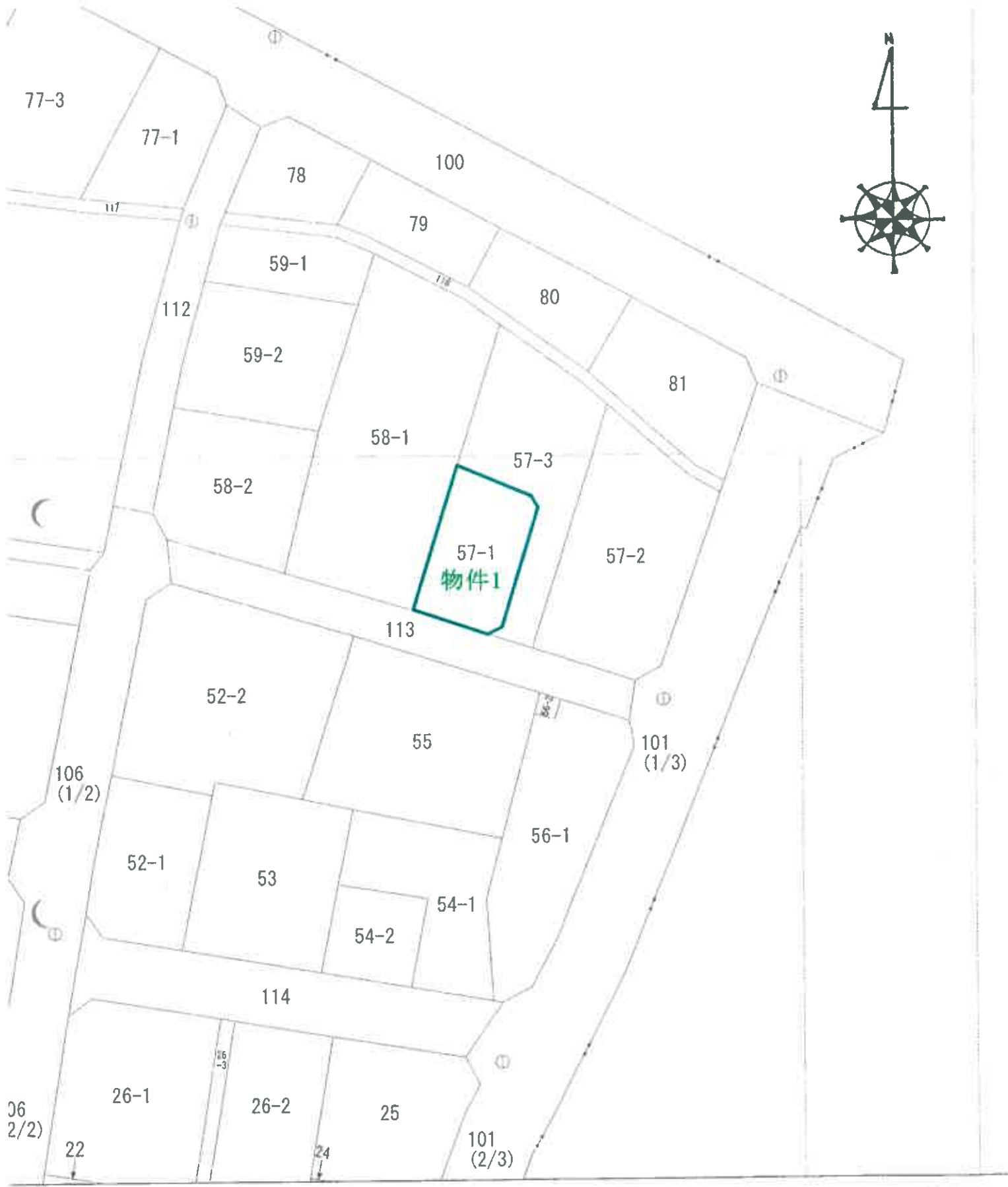
■ 令和7年11月14日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□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



※標値種別：図上測定）
宛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。

1
500
公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出
東中央
1丁目

島市東中央一丁目

地 番 57番1
(6 枚 目)

登記年月日：平成22年10月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方法務局管轄)
令和7年9月5日 広島法務局

登記目

(7 枚目)

請求番号：13-2

A 3 を A 4 に縮小

地 積 測 量 図

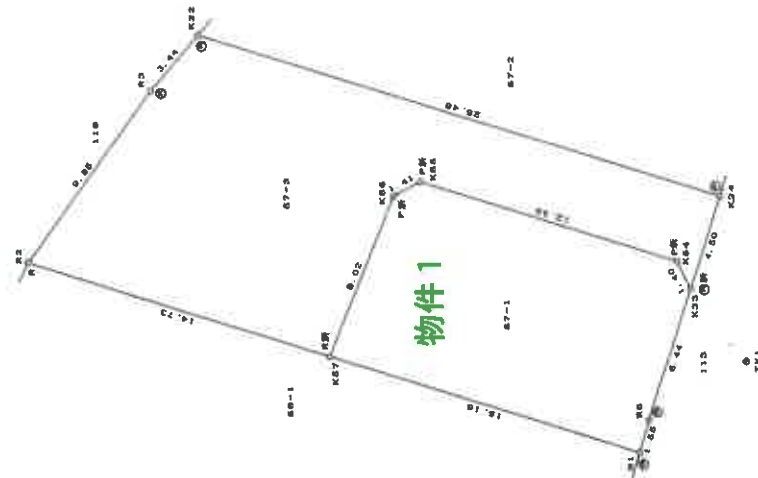
地 番	57番1、57番3
土地の所在	福島市東中央一丁目

境界表示図

境界表示図				
地番	X n	Y n	(X n+1 - X n-1) Y n	距離
K57	105764.015	53650.011	516226.00071	10.10
R1	105762.328	53678.456	-800570.02260	1.56
R4	105761.000	53678.001	-130156.703176	6.44
K23	105779.013	53683.120	71936.360900	1.40
K44	105760.480	53684.369	678194.932677	12.86
K25	105762.456	53689.107	710776.848673	1.41
K56	105763.769	53687.450	229191.724060	6.02
		距離	264.403214	
			132.248870	
			132.24	

境界表示図				
地番	X n	Y n	(X n+1 - X n-1) Y n	距離
K57	105764.015	53650.011	-916061.947902	6.02
K45	105763.769	53687.450	-239191.724060	1.41
K56	105762.456	53689.107	-710776.848673	12.86
K44	105760.480	53684.369	678194.932677	1.40
K23	105779.013	53683.120	-109191.488089	4.80
K24	105778.896	53687.450	1231896.383742	28.48
K22	105803.860	53694.886	1427642.340944	3.44
R2	105805.114	53692.390	430926.121140	9.86
R2	105830.881	53684.369	-448526.816002	14.79
		距離	420.377642	
		面積	216.1888230	
			216.18	
合計				347.4264780

物件 1



平面直角座標系 第9区
測量年月日 平成22年10月8日

境界表示図			
基準点名	種類	X座標	Y座標
20A51	鉄杭	195657.429	53655.190
20A95	鉄杭	195799.480	53718.139
測点名			
TK1	境界に附く	195777.315	53679.740
TK2	境界に附く	195792.721	53705.328

○：規則第77条1項8号に定める境界標 新以外の境界標は全て既設標
境界標の表示 R:プレート P:プラスチック杭

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成23年4月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方方法務局管理)
令和7年9月5日 広島法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：13-3

A 3 を A 4 に縮小

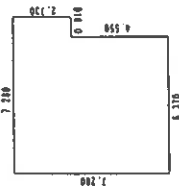
各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

家屋番号	57番1
建物の所在	福島市東中央一丁目57番地1

物件 2

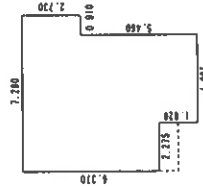
1 階



床面積

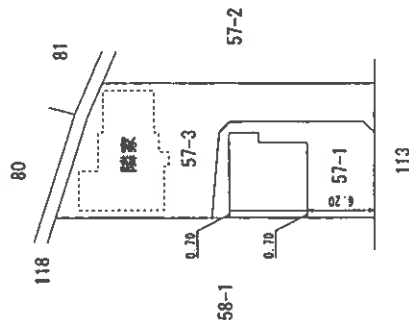
$$\begin{aligned} 6.370 \times 7.280 &= 46.373600 \\ 0.910 \times 2.730 &= 2.484300 \\ T &= 48.857900 \\ \text{床面積} &= 48.85 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



床面積

$$\begin{aligned} 6.370 \times 6.370 &= 40.576900 \\ 4.095 \times 1.820 &= 7.452900 \\ 0.910 \times 2.730 &= 2.484300 \\ T &= 50.514100 \\ \text{床面積} &= 50.51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作成者

申請人

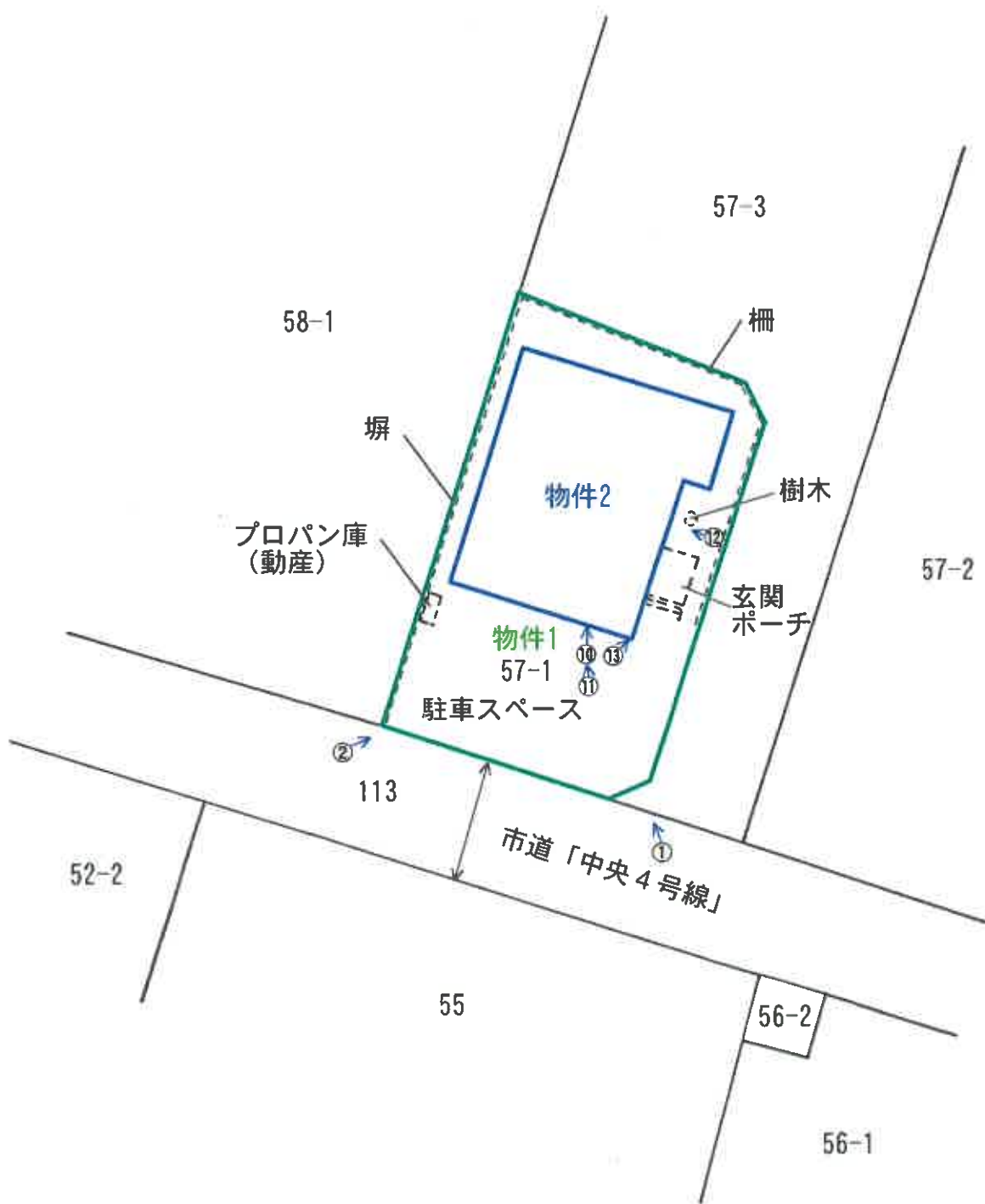
縮尺

1/250

縮尺

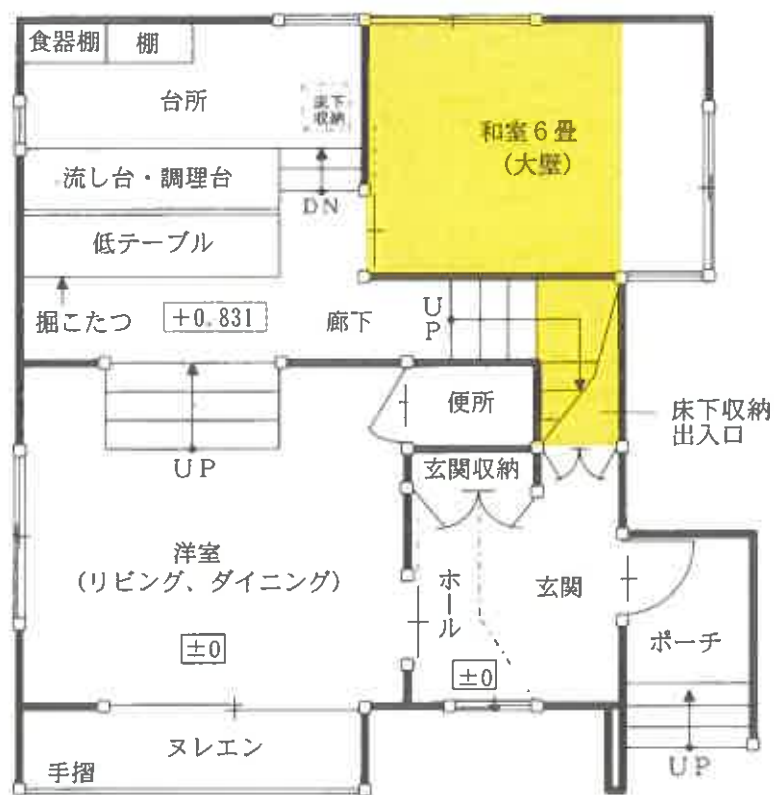
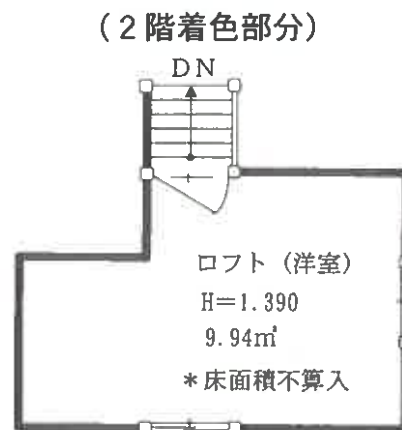
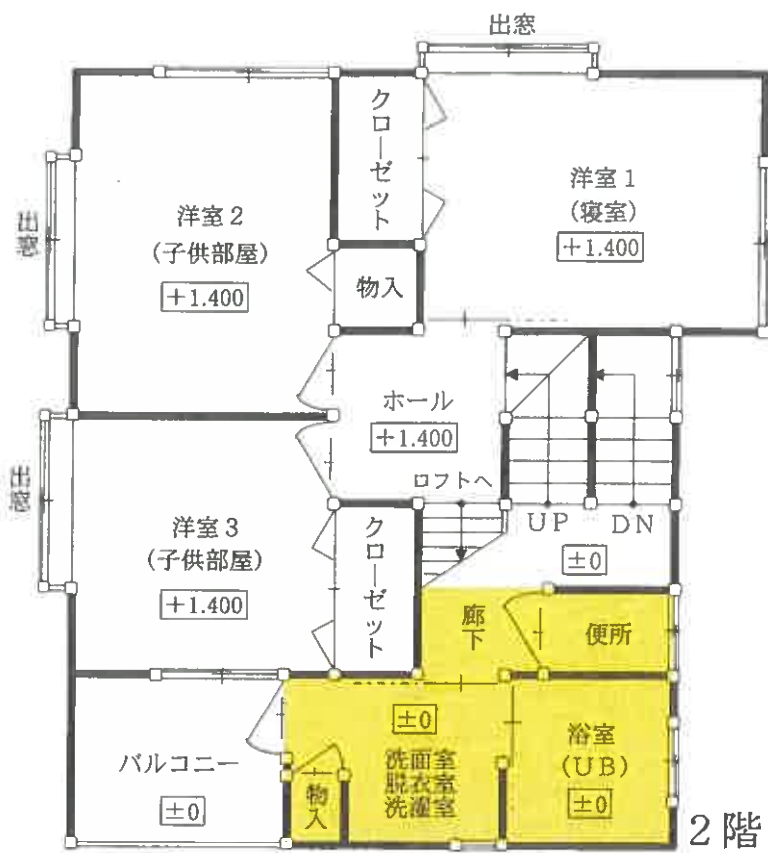
1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図



(1階着色部分)



物件 2

建物間取図





物件2:1階洋室(リビング、ダイニング)の状況

No. 3



物件2:1階台所の状況

No. 4



物件2:1階和室の状況

No. 5



物件2:2階浴室の状況

No. 6



物件2:2階洋室2の状況

No. 7



物件2:1階台所の床の損傷の状況

No. 8



1階廊下の内壁クロスの損傷等の状況

No. 9



物件2: 軒天の剥がれの状況

No. 10



物件2:外壁のひびの状況

No. 11



物件2:目地のひびの状況

No. 12



物件2:土台のひび等の状況

No. 13



福島地方裁判所第一民事部 御中

令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

一括価格	
金 8,973,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,239,000 円
物件2（建物）	金 5,734,000 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合計価格である。
- 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土地の内訳価格は、物件2建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地目 地積 所有者	福島市東中央一丁目 57番1 宅地 132.24 m ² A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	福島市東中央一丁目 57番地1 57番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.85 m ² 2階 50.51 m ² A	
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

符 号	物件 1 … 5 7 番 1、現況地目：宅地（登記地目：宅地）		
位 置 ・ 交 通	JR東北本線「福島駅(西口)」の北西方約 2,200m（道路距離、以下同じ） 福島交通・飯坂線「菅根田駅」のほぼ西方約 1,750m 福島交通バス停「野田保育所」の北西方約 200m～240m 福島市役所清水支所のほぼ南方約 1,500 m 福島市立三河台小学校の北西方約 1,800m ヨークベニマル野田店のほぼ西方約 990m リオンドール南中央店の北東方約 770m		
付 近 の 状 況	当該近隣地域は福島市中心市街地の西方近郊、県道「庭坂福島線」の南側背後及び県道「福島吾妻裏磐梯線」の北側背後に位置し、近年、福島中央土地区画整理事業が完了（平成 1年 3月換地処分済）し、街路・街区・供給処理施設が整備された区画整然の街区であり、戸建住宅やアパートが多い中に、事業所等が混在する住宅地域である。 両県道沿線にはドラッグストアやスーパーマーケット、飲食店舗等もあり、また、付近には医院やコンビニもあって利便性が高く、比較的人気の高い地域である。供給処理施設としては上水道・公共下水道・都市ガスが利用可能であり、危険・嫌悪施設等はない。		
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 第一種中高層住居専用地域 指定 60 % （基準 60%） 指定 200 % （基準 160%） 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照	
画 地 条 件 等	画 地 規 模：132.24 m ² （登記）…平成 1年 3月11日土地区画整理法による換地処分 状：長方形（中間画地） 間口・奥行等：南西側間口約 8m、奥行約 13m～15m 地 勢 等：平坦 地盤の状態等：普通 高 低 差 等：①東側隣地より 0～0.5m低。 ②北側隣地より 0.5m低。 ③西側隣地とほぼ等高。		
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 4.0m舗装市道「中央 4 号線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路）		
土 地 の 利 用 状 況	物件 1 の地上には物件 2 建物が存する。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり	{ { 引込はないが、前面市道に配管があり容易に引込可 {
(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

1. 土地利用権（建物敷地利用権）について

物件1土地の地上には物件2建物が存する。
本件土地に係る最優先の抵当権設定（令和3年11月26日）時、物件2建物（平成23年4月14日新築）は存在し、土地、建物ともAの単独所有に属した。本事案では、当該建物敷地利用権として法定地上権が成立するものと認定した。

2. その他の規制等について

○建築基準法第22条の指定区域

○埋蔵文化財

☐ ・ 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない）

○福島中央土地区画整理事業実施区域内（平成1年3月11日換地処分済）

○日影規制

無 ・ ☒ （制限建築物：高さが10mを超える建築物）

平均地盤面からの高さ：4m
敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m
以内の範囲内における日影時間：4時間
敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲
内における日影時間：2.5時間

3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について

地下埋設物については詳細不詳であるが、現地調査や地図及び官庁の公表資料から考慮して過去に土壌汚染の可能性を有する用途で使用された形跡は殆どないものと見られる。従って、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと思料する。

4. 土壌汚染関係について

現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の可能性を有する用途で使用された形跡・端緒は殆どないものと見られる。但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。

5. 土地の状況等について

目視による外観調査で、本件は特段の損傷箇所（地割れ・陥没・液状化等）は特に見つけられなかった。

6. スチール製物置について

本件土地の南西寄りの一部には、スチール製プロパンボンベ庫が置かれているが、基礎固定がないため動産と認定した。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 2 ……家屋番号 5 7 番 1
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23年 4月14日新築 経 過 年 数：約 15.0年 (14年 8ヶ月) 経済的残存耐用年数：15.0年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき(長尺カラートタン) 外 壁：防火サイディング貼等 天 井：敷目張天井(杉桤ベニヤ目透かし)、ビニールクロス貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 床：合板フローア(フローリング仕様)、クッションフローア、畳等 設 備：電気、給排水、給湯、空調設備一式、ポリ製ユニットバス(追焚可) リビングの階段をあがった部分に床暖房設備あり 給湯器(エコVD24)株式会社リンナイ製(LPガス用) RVD-E2400SAW2-1
床 面 積 (現 況)	1階 48.85 m² (登記) 2階 50.51 m² (登記) 延 99.36 m² (登記合計)
現 況 用 途 等	現況用途：居宅(登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅として所有者A、B及びその家族が居住・占有している。 (現況調査報告書参照)
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権)：法定地上権 2. アスベストの使用の状態について 目視可能な範囲において、飛散性吹付アスベストらしき建築材の使用の確認はできなかった。 3. 建物の状況等について 内部 ○1階廊下の内壁には損傷箇所あり。廊下や1階和室の内壁クロスには汚損箇所が見られる。 ○1階台所の床の一部に経年劣化による損傷が見られる。 ○内壁クロスには地震の影響によると思われるヒビが複数見られる。 外部 ○外壁の一部には地震の影響によると思われるヒビが見られる。 ○南側の軒天の一部に剥がれが見られる。 ○東側の目地には、ヒビが見られる。 4. 建築確認許可等について(福島市開発建築指導課より建築計画概要書取得) 建築確認番号：BHC福支第1052号(平成22年10月14日) 完了検査番号：BHC福支第0056号(平成23年 4月20日) 5. 1階北東側一部に床面積に算入しない床下収納部分(H=1.390m、9.91m²)あり。 2階南東側一部に床面積に算入しないロフト部分(H=1.390m、9.94m²)あり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的物件(土地)の更地価格を算出し、必要に応じ、これに建付減価を行って土地の価格を求めた。

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	68,400	1.02	132.24	0.90	8,304,000

ア 標準画地価格

標準画地は、市道「東中央4号線」に等高接面する画地規模約200㎡程度の長方形中間画地（上水道・都市ガス・公共下水道整備済の完成宅地）を設定（想定）した。

上記標準画地価格は、下記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。

〔地価調査基準地：福島（県）－9〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 78,600 \text{ 円/㎡} & \times & 101.4 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 110 & = & 68,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：106 %〔南方位〕（*基準方位：北）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：102 %〔幅員・系統等〕
交通接近条件：100 %〔最寄駅との接近性、利便施設との接近性等〕
環 境 条 件：108 %〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
行 政 的 条 件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：110 %〔相乗積〕

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：102 %〔規模小、方位〕
行 政 的 条 件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：102 %〔相乗積〕

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 建物

目的物件(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の価格を求めた。なお、通常の建物設備に加え、床暖房設備も再調達原価に含めて評価した。

番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である 建 物	255,000	99.36	0.2625	6,651,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 15.0 年
- b 経済的残存耐用年数 15.0 年
- 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 26.25 %

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

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	土地の価格 (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	8,304,000	1.00	0.35	法定地上権	2,906,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の現況等を総合勘案して、物件1の全範囲と判定した。

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、割合を上記の通り査定した。

②評価額（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	8,304,000	－ 2,906,000		1.00	0.60	3,239,000
2	6,651,000	＋ 2,906,000		1.00	0.60	5,734,000
一括価格（合計）						8,973,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：目的物件は「戸建住宅及びその敷地」であり、特段の減価は不要であると判断する。

オ 競売市場修正：第2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 公示地等の番号：地価調査基準地〔福島(県)－9〕

所 在：福島市南中央二丁目10番

価 格：78,600 円/㎡ (対前年比 +3.0 %)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

位 置：JR東北本線「福島駅」の西方道路距離約 2,100 m

地 積：330 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側幅員約 6.0m舗装市道〔中間画地〕

用途指定等：市街化区域、第一種中高層住居専用地域(建蔽率 60%，容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和 7年度)

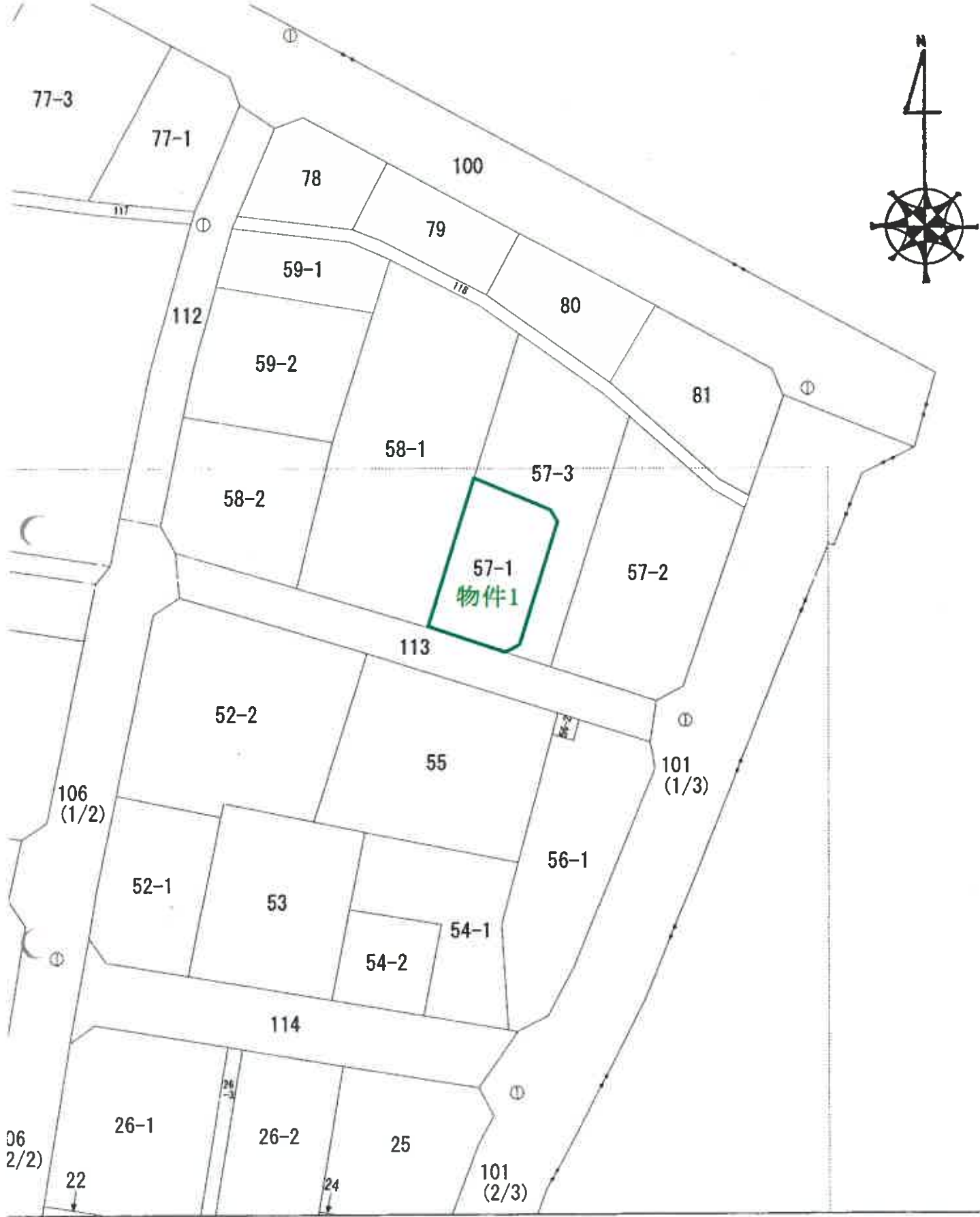
物件1…………… 6,215,280 円(課税面積 132.24 ㎡)

物件2…………… 4,011,909 円(課税面積 99.36 ㎡)

第7 附属資料(BIT用)

位 置	図	(添付省略……裁判所備え付け評価書・正本参照)
案 内	図	(添付省略……裁判所備え付け評価書・正本参照)
公 図	写	
地 積 測 量 図	写	
建 物 間 取 図		
建物図面・各階平面図	写	
土地建物位置関係図		
仮 名 一 覧 表	写	

以上



①標値種別：図上測定)
宛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。

1
500
公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出
東中央
1丁目

島市東中央一丁目

地 番 57番1

登記年月日：平成22年10月19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7年11月6日 福島地方方法務局 登記官

地 積 測 量 図

地 番	57番1、57番3
土地の所在	福島市東中央一丁目

境界点座標

境界点座標			
点番	X (m)	Y (m)	(X _{n+1} - X _n - 1) Y _n
57-1			
K47	198740.015	43060.011	-81826.040971
K48	198740.015	43060.011	10.15
K49	198740.015	43060.011	1.88
K50	198740.015	43060.011	0.44
K51	198740.015	43060.011	1.40
K52	198740.015	43060.011	1.40
K53	198740.015	43060.011	1.40
K54	198740.015	43060.011	1.40
K55	198740.015	43060.011	1.40
K56	198740.015	43060.011	1.40
K57	198740.015	43060.011	1.40
K58	198740.015	43060.011	1.40
K59	198740.015	43060.011	1.40
K60	198740.015	43060.011	1.40
K61	198740.015	43060.011	1.40
K62	198740.015	43060.011	1.40
K63	198740.015	43060.011	1.40
K64	198740.015	43060.011	1.40
K65	198740.015	43060.011	1.40
K66	198740.015	43060.011	1.40
K67	198740.015	43060.011	1.40
K68	198740.015	43060.011	1.40
K69	198740.015	43060.011	1.40
K70	198740.015	43060.011	1.40
K71	198740.015	43060.011	1.40
K72	198740.015	43060.011	1.40
K73	198740.015	43060.011	1.40
K74	198740.015	43060.011	1.40
K75	198740.015	43060.011	1.40
K76	198740.015	43060.011	1.40
K77	198740.015	43060.011	1.40
K78	198740.015	43060.011	1.40
K79	198740.015	43060.011	1.40
K80	198740.015	43060.011	1.40
K81	198740.015	43060.011	1.40
K82	198740.015	43060.011	1.40
K83	198740.015	43060.011	1.40
K84	198740.015	43060.011	1.40
K85	198740.015	43060.011	1.40
K86	198740.015	43060.011	1.40
K87	198740.015	43060.011	1.40
K88	198740.015	43060.011	1.40
K89	198740.015	43060.011	1.40
K90	198740.015	43060.011	1.40
K91	198740.015	43060.011	1.40
K92	198740.015	43060.011	1.40
K93	198740.015	43060.011	1.40
K94	198740.015	43060.011	1.40
K95	198740.015	43060.011	1.40
K96	198740.015	43060.011	1.40
K97	198740.015	43060.011	1.40
K98	198740.015	43060.011	1.40
K99	198740.015	43060.011	1.40
K100	198740.015	43060.011	1.40
計			
合計	347.4584740		

境界点座標

境界点座標			
点番	X (m)	Y (m)	(X _{n+1} - X _n - 1) Y _n
57-2			
K47	198740.015	43060.011	-81826.040971
K48	198740.015	43060.011	10.15
K49	198740.015	43060.011	1.88
K50	198740.015	43060.011	0.44
K51	198740.015	43060.011	1.40
K52	198740.015	43060.011	1.40
K53	198740.015	43060.011	1.40
K54	198740.015	43060.011	1.40
K55	198740.015	43060.011	1.40
K56	198740.015	43060.011	1.40
K57	198740.015	43060.011	1.40
K58	198740.015	43060.011	1.40
K59	198740.015	43060.011	1.40
K60	198740.015	43060.011	1.40
K61	198740.015	43060.011	1.40
K62	198740.015	43060.011	1.40
K63	198740.015	43060.011	1.40
K64	198740.015	43060.011	1.40
K65	198740.015	43060.011	1.40
K66	198740.015	43060.011	1.40
K67	198740.015	43060.011	1.40
K68	198740.015	43060.011	1.40
K69	198740.015	43060.011	1.40
K70	198740.015	43060.011	1.40
K71	198740.015	43060.011	1.40
K72	198740.015	43060.011	1.40
K73	198740.015	43060.011	1.40
K74	198740.015	43060.011	1.40
K75	198740.015	43060.011	1.40
K76	198740.015	43060.011	1.40
K77	198740.015	43060.011	1.40
K78	198740.015	43060.011	1.40
K79	198740.015	43060.011	1.40
K80	198740.015	43060.011	1.40
K81	198740.015	43060.011	1.40
K82	198740.015	43060.011	1.40
K83	198740.015	43060.011	1.40
K84	198740.015	43060.011	1.40
K85	198740.015	43060.011	1.40
K86	198740.015	43060.011	1.40
K87	198740.015	43060.011	1.40
K88	198740.015	43060.011	1.40
K89	198740.015	43060.011	1.40
K90	198740.015	43060.011	1.40
K91	198740.015	43060.011	1.40
K92	198740.015	43060.011	1.40
K93	198740.015	43060.011	1.40
K94	198740.015	43060.011	1.40
K95	198740.015	43060.011	1.40
K96	198740.015	43060.011	1.40
K97	198740.015	43060.011	1.40
K98	198740.015	43060.011	1.40
K99	198740.015	43060.011	1.40
K100	198740.015	43060.011	1.40
計			
合計	347.4584740		

平面図角座標 第5表
測量年月日 平成22年10月8日

○：規則第77条1項8号に定める境界線 新以外の境界線は全て既設線
境界線の表示 R:プレート P:プラスチック板

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成23年4月20日

これは図面に記載されている内容を証明した街画である。
令和7年11月6日 福島地方方法務局 登記官

請求番号：8-3

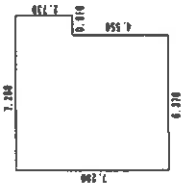
福島地方方法務局(建物図面・各階平面図)
A3→A4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号	57番1
建物の所在	福島市東中央一丁目57番地1

物件2

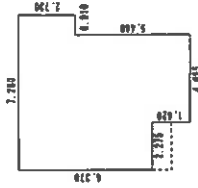
1階



床面積

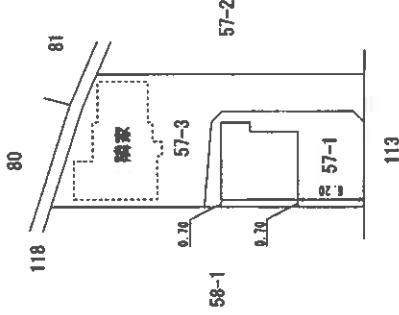
$$\begin{aligned} 6.370 \times 7.280 &= 46.373600 \\ 0.910 \times 2.730 &= 2.484300 \\ T &= 48.857900 \\ \text{床面積} &= 48.85 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



床面積

$$\begin{aligned} 6.370 \times 6.370 &= 40.576900 \\ 4.095 \times 1.820 &= 7.452900 \\ 0.910 \times 2.730 &= 2.484300 \\ T &= 50.514100 \\ \text{床面積} &= 50.51 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

隣接地の概要

福島市東中央一丁目 113番 公衆用道路 193㎡ 福島市

