

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 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 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 3 3 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 1 0 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,240,000 8,192,000	一括	2,048,000	55,335	14,948
1	3,910,000				
2	310,000				
3	6,020,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 福島市三河南町
 地 番 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2. 4 2 平方メートル

- 2 所 在 福島市三河南町
 地 番 3 5 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8. 7 5 平方メートル

- 3 所 在 福島市三河南町 3 5 番地 3
 家屋 番号 3 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9. 2 7 平方メートル
 2 階 4 8. 2 3 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 蛭 名 恒 心

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

【物件番号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 福島市三河南町35番7、福島市三河南町35番8

設定日 平成18年9月28日

目 的 通行

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】

福島市三河南町35番8を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 福島市三河南町 |
| | 地 番 | 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市三河南町 |
| | 地 番 | 3 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市三河南町 3 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 2 7 平方メートル
2 階 4 8. 2 3 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 10 月 17 日受理
令和 7 年 11 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 穴 戸 真

（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 | 福島市三河南町 |
| | 地 番 | 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市三河南町 |
| | 地 番 | 3 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市三河南町 3 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 2 7 平方メートル
2 階 4 8. 2 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福島市三河南町14番12号		
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 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	物件2には、隣接地(35番8)所有者に対する通行目的の地役権が設定されている 物件1の南西端に簡易物置(動産)が存する		
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 居宅 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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼物件所有者	1 私は、本件の債務者兼物件所有者です。 2 本件建物は、平成18年10月に新築で建てられたものを、本件土地と一緒に平成19年3月に購入しました。 3 購入してから、ずっと家族で暮らしており、この間有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 4 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはありません。本件敷地内に簡易物置（動産）と東北電力の電柱があります。 5 増改築したところはありません。 6 令和4年3月の福島県沖地震で、外壁に一部剥離した箇所があります。また、洗面台の排水が悪いのと、台所の自動食器洗浄機が故障しています。 7 現在家の中で猫を2匹、ウサギを2羽飼っています。 8 物件2（35番9）に、隣接した35番8の所有者に対し、通行を目的とした地役権が設定されています。また、35番8には、物件2の所有者に対し、通行を目的とした地役権が設定されています。これは、お互い自家用車等を停める際に、隣の土地を通行できるよう無償で設定されたものと聞いています。 （11月13日物件所在地で面談し事情聴取）

(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 本件土地に隣接する各土地のうち、35番4は福島市が所有する公衆用道路であり、南側市道へ出るための通路として隣接する土地の利用者が無償で利用している。また、35番7、35番8、32番1、32番2及び35番2の各土地は、公簿上、いずれも第三者が所有する宅地となっているが、現況地目も同様である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 物件3の敷地以外の部分も舗装されており、地割れや陥没等は見られなかった。
 - イ 隣接地との境界は明確になっており、争いは見られない。
 - ウ 南西端に簡易物置(動産)が存する。
 - エ 東側に東北電力の電柱が存する。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 隣接した35番8の所有者に対し、通行を目的とした地役権が設定されているが、特に費用や利用上の制限はない。
 - イ レンガ敷きとなっており、地割れや陥没等は見られず、境界も明確である。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 平成18年10月新築の建物である。
 - イ 1階リビングダイニング、2階南西側洋室の内壁に一部亀裂が見られる。また、2階南東側洋室のサッシガラスにひびが入っている他、同室及び北東側洋室の壁クロスに剥離している箇所がある。
 - ウ 建物全体の床において、歩くと撓んだり沈む箇所は確認できなかった。

(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
R 7 年 1 0 月 2 0 日 (月) : - :	執行官室	福島市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (1 0 月 3 1 日受領)
R 7 年 1 0 月 2 0 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 1 0	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 0 月 2 4 日 (金) 1 3 : 3 0 - 1 3 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 1 月 1 3 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 5 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者 占有者 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 1 月 1 3 日

1 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。

2 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

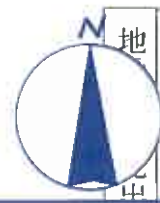
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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



三河南町

公図写

縮尺=1:600

所在地 福島市三河南町

(6 枚目)

地番 35番3

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轄)
令和7年8月29日 東京法務局

様式第(用) - 8

9983351

255-ゴ-シ

番 35-1 ないし 35-9

地 積 測 量 図

H17.7.7

1/2

来 積 登

土地の所在 福島市三河南町

(A) 35-1				(世界測地系座標)			
地番	境界線の種類	ln	ln+1	ln	ln+1	ln	ln+1
73	新築境界線	54730.70	54730.70	11.048	11.048	54730.70	54730.70
74	新築境界線	54730.70	54730.70	4.909	4.909	54730.70	54730.70
75	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
76	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
77	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
78	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
79	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
80	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
81	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
82	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
83	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
84	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
85	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
86	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
87	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
88	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
89	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
90	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
91	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
92	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
93	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
94	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
95	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
96	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
97	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
98	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
99	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
100	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70

(B) 35-2				(世界測地系座標)			
地番	境界線の種類	ln	ln+1	ln	ln+1	ln	ln+1
73	新築境界線	54730.70	54730.70	11.048	11.048	54730.70	54730.70
74	新築境界線	54730.70	54730.70	4.909	4.909	54730.70	54730.70
75	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
76	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
77	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
78	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
79	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
80	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
81	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
82	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
83	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
84	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
85	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
86	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
87	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
88	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
89	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
90	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
91	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
92	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
93	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
94	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
95	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
96	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
97	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
98	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
99	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
100	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70

(C) 35-3				(世界測地系座標)			
地番	境界線の種類	ln	ln+1	ln	ln+1	ln	ln+1
73	新築境界線	54730.70	54730.70	11.048	11.048	54730.70	54730.70
74	新築境界線	54730.70	54730.70	4.909	4.909	54730.70	54730.70
75	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
76	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
77	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
78	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
79	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
80	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
81	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
82	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
83	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
84	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
85	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
86	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
87	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
88	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
89	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
90	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
91	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
92	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
93	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
94	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
95	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
96	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
97	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
98	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70
99	新築境界線	54730.70	54730.70	-2.217	-2.217	54730.70	54730.70
100	新築境界線	54730.70	54730.70	-10.900	-10.900	54730.70	54730.70

○：細則第77条1項8号に定める境界線 新：新設の境界線 既：既設の境界線

既知点の名称及び座標値 (世界測地系座標)

既知点の名称	X座標	Y座標
GPS基準点 H117	195001.195	54338.974
GPS基準点 H118	195010.270	54528.490

基準点座標値 (世界測地系座標)

基準点の名称	座標の種類	X座標	Y座標
△	新築基準点	195001.195	54338.974
△	新築基準点	195010.270	54528.490

境界線の種類	境界線の種類
田C	コンクリート
田D	コンクリート
田E	コンクリート
田F	コンクリート
田G	コンクリート
田H	コンクリート
田I	コンクリート
田J	コンクリート
田K	コンクリート
田L	コンクリート
田M	コンクリート
田N	コンクリート
田O	コンクリート
田P	コンクリート
田Q	コンクリート
田R	コンクリート
田S	コンクリート
田T	コンクリート
田U	コンクリート
田V	コンクリート
田W	コンクリート
田X	コンクリート
田Y	コンクリート
田Z	コンクリート

作成者

成 17 年 8 月 21 日(作製)

申請人

細尺 1/250

平成17年7月7日 登記

機式第(用)一8

9983352

區量測積地

35-1 ないし 35-9

町 榑 同 川 七 畠 福 在 所 の 地 上

2葉の2

[illegible]

項目	単位	1955年		1956年	1957年	1958年	1959年	1960年	1961年	1962年	1963年	1964年	1965年	1966年	1967年	1968年	1969年	1970年	1971年	1972年	1973年	1974年	1975年	1976年	1977年	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年	2080年	2081年	2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年	2090年	2091年	2092年	2093年	2094年	2095年	2096年	2097年	2098年	2099年	2100年	2101年	2102年	2103年	2104年	2105年	2106年	2107年	2108年	2109年	2110年	2111年	2112年	2113年	2114年	2115年	2116年	2117年	2118年	2119年	2120年	2121年	2122年	2123年	2124年	2125年	2126年	2127年	2128年	2129年	2130年	2131年	2132年	2133年	2134年	2135年	2136年	2137年	2138年	2139年	2140年	2141年	2142年	2143年	2144年	2145年	2146年	2147年	2148年	2149年	2150年	2151年	2152年	2153年	2154年	2155年	2156年	2157年	2158年	2159年	2160年	2161年	2162年	2163年	2164年	2165年	2166年	2167年	2168年	2169年	2170年	2171年	2172年	2173年	2174年	2175年	2176年	2177年	2178年	2179年	2180年	2181年	2182年	2183年	2184年	2185年	2186年	2187年	2188年	2189年	2190年	2191年	2192年	2193年	2194年	2195年	2196年	2197年	2198年	2199年	2200年	2201年	2202年	2203年	2204年	2205年	2206年	2207年	2208年	2209年	2210年	2211年	2212年	2213年	2214年	2215年	2216年	2217年	2218年	2219年	2220年	2221年	2222年	2223年	2224年	2225年	2226年	2227年	2228年	2229年	2230年	2231年	2232年	2233年	2234年	2235年	2236年	2237年	2238年	2239年	2240年	2241年	2242年	2243年	2244年	2245年	2246年	2247年	2248年	2249年	2250年	2251年	2252年	2253年	2254年	2255年	2256年	2257年	2258年	2259年	2260年	2261年	2262年	2263年	2264年	2265年	2266年	2267年	2268年	2269年	2270年	2271年	2272年	2273年	2274年	2275年	2276年	2277年	2278年	2279年	2280年	2281年	2282年	2283年	2284年	2285年	2286年	2287年	2288年	2289年	2290年	2291年	2292年	2293年	2294年	2295年	2296年	2297年	2298年	2299年	2300年	2301年	2302年	2303年	2304年	2305年	2306年	2307年	2308年	2309年	2310年	2311年	2312年	2313年	2314年	2315年	2316年	2317年	2318年	2319年	2320年	2321年	2322年	2323年	2324年	2325年	2326年	2327年	2328年	2329年	2330年	2331年	2332年	2333年	2334年	2335年	2336年	2337年	2338年	2339年	2340年	2341年	2342年	2343年	2344年	2345年	2346年	2347年	2348年	2349年	2350年	2351年	2352年	2353年	2354年	2355年	2356年	2357年	2358年	2359年	2360年	2361年	2362年	2363年	2364年	2365年	2366年	2367年	2368年	2369年	2370年	2371年	2372年	2373年	2374年	2375年	2376年	2377年	2378年	2379年	2380年	2381年	2382年	2383年	2384年	2385年	2386年	2387年	2388年	2389年	2390年	2391年	2392年	2393年	2394年	2395年	2396年	2397年	2398年	2399年	2400年	2401年	2402年	2403年	2404年	2405年	2406年	2407年	2408年	2409年	2410年	2411年	2412年	2413年	2414年	2415年	2416年	2417年	2418年	2419年	2420年	2421年	2422年	2423年	2424年	2425年	2426年	2427年	2428年	2429年	2430年	2431年	2432年	2433年	2434年	2435年	2436年	2437年	2438年	2439年	2440年	2441年	2442年	2443年	2444年	2445年	2446年	2447年	2448年	2449年	2450年	2451年	2452年	2453年	2454年	2455年	2456年	2457年	2458年	2459年	2460年	2461年	2462年	2463年	2464年	2465年	2466年	2467年	2468年	2469年	2470年	2471年	2472年	2473年	2474年	2475年	2476年	2477年	2478年	2479年	2480年	2481年	2482年	2483年	2484年	2485年	2486年	2487年	2488年	2489年	2490年	2491年	2492年	2493年	2494年	2495年	2496年	2497年	2498年	2499年	2500年	2501年	2502年	2503年	2504年	2505年	2506年	2507年	2508年	2509年	2510年	2511年	2512年	2513年	2514年	2515年	2516年	2517年	2518年	2519年	2520年	2521年	2522年	2523年	2524年	2525年	2526年	2527年	2528年	2529年	2530年	2531年	2532年	2533年	2534年	2535年	2536年	2537年	2538年	2539年	2540年	2541年	2542年	2543年	2544年	2545年	2546年	2547年	2548年	2549年	2550年	2551年	2552年	2553年	2554年	2555年	2556年	2557年	2558年	2559年	2560年	2561年	2562年	2563年	2564年	2565年	2566年	2567年	2568年	2569年	2570年	2571年	2572年	2573年	2574年	2575年	2576年	2577年	2578年	2579年	2580年	2581年	2582年	2583年	2584年	2585年	2586年	2587年	2588年	2589年	2590年	2591年	2592年	2593年	2594年	2595年	2596年	2597年	2598年	2599年	2600年	2601年	2602年	2603年	2604年	2605年	2606年	2607年	2608年	2609年	2610年	2611年	2612年	2613年	2614年	2615年	2616年	2617年	2618年	2619年	2620年	2621年	2622年	2623年	2624年	2625年	2626年	2627年	2628年	2629年	2630年	2631年	2632年	2633年	2634年	2635年	2636年	2637年	2638年	2639年	2640年	2641年	2642年	2643年	2644年	2645年	2646年	2647年	2648年	2649年	2650年	2651年	2652年	2653年	2654年	2655年	2656年	2657年	2658年	2659年	2660年	2661年	2662年	2663年	2664年	2665年	2666年	2667年	2668年	2669年	2670年	2671年	2672年	2673年	2674年	2675年	2676年	2677年	2678年	2679年	2680年	2681年	2682年	2683年	2684年	2685年	2686年	2687年	2688年	2689年	2690年	2691年	2692年	2693年	2694年	2695年	2696年	2697年	2698年	2699年	2700年	2701年	2702年	2703年	2704年	2705年	2706年	2707年	2708年	2709年	2710年	2711年	2712年	2713年	2714年	2715年	2716年	2717年	2718年	2719年	2720年	2721年	2722年	2723年	2724年	2725年	2726年	2727年	2728年	2729年	2730年	2731年	2732年	2733年	2734年	2735年	2736年	2737年	2738年	2739年	2740年	2741年	2742年	2743年	2744年	2745年	2746年	2747年	2748年	2749年	2750年	2751年	2752年	2753年	2754年	2755年	2756年	2757年	2758年	2759年	2760年	2761年	2762年	2763年	2764年	2765年	2766年	2767年	2768年	2769年	2770年	2771年	2772年	2773年	2774年	2775年	2776年	2777年	2778年	2779年	2780年	2781年	2782年	2783年	2784年	2785年	2786年	2787年	2788年	2789年	2790年	2791年	2792年	2793年	2794年	2795年	2796年	2797年	2798年	2799年	2800年	2801年	2802年	2803年	2804年	2805年	2806年	2807年	2808年	2809年	2810年	2811年	2812年	2813年	2814年	2815年	2816年	2817年	2818年	2819年	2820年	2821年	2822年	2823年	2824年	2825年	2826年	2827年	2828年	2829年	2830年	2831年	2832年	2833年	2834年	2835年	2836年	2837年	2838年	2839年	2840年	2841年	2842年	2843年	2844年	2845年	2846年	2847年	2848年	2849年	2850年	2851年	2852年	2853年	2854年	2855年	2856年	2857年	2858年	2859年	2860年	2861年	2862年	2863年	2864年	2865年	2866年	2867年	2868年	2869年	2870年	2871年	2872年	2873年	2874年	2875年	2876年	2877年	2878年	2879年	2880年	2881年	2882年	2883年	2884年	2885年	2886年	2887年	2888年	2889年	2890年	2891年	2892年	2893年	2894年	2895年	2896年	2897年	2898年	2899年	2900年	2901年	2902年	2903年	2904年	2905年
----	----	-------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

[illegible][illegible][illegible]

調査地点	(F) 35-1-B	石英質の電別	In	Yn	Yn+1-In	10 ⁻¹ (Yn+1-Q-1)	(世界3500系電別)
26		石英質の電別	95060.762	54744.096	2.956	64.74	10 ⁻¹ (Yn+1-Q-1)
27		石英質の電別	95060.711	54744.543	2.956	64.74	10 ⁻¹ (Yn+1-Q-1)
28		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
29		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
30		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
31		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
32		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
33		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
34		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
35		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
36		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
37		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
38		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
39		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
40		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
41		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
42		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
43		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
44		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
45		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
46		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
47		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
48		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
49		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
50		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
51		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
52		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
53		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
54		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
55		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
56		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
57		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
58		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
59		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
60		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
61		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
62		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
63		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
64		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
65		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
66		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
67		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
68		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
69		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
70		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
71		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
72		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
73		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
74		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
75		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
76		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
77		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
78		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
79		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
80		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
81		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
82		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
83		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
84		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
85		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
86		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
87		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
88		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
89		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
90		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
91		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
92		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
93		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
94		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
95		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
96		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
97		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
98		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
99		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658
100		石英質の電別	95079.166	54751.781	4.680	95.556	56.658

境界	境界線の種類
田C	コンクリート扶
Op	プラスチック扶
OB	鉄 板
XR	ア レ ー ト
△M	木

新：新設の境界標
既：既設の境界標

○：細則第77条1項8号に定める境界線

作製者

成 17 年 8 月 21 日作製)

人 類 中

1/

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8月29日

東京法務局

產品(四)

(8 枚目)

0003085 各階平面図

家屋番号 35番3

建物の所在 福島市三河南町35番地3

建物図名階平面

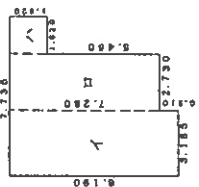
平成19年3月27日登記

1階

求積表

イ	3.185 × 8.190	=	26.0852
ロ	2.730 × 7.280	=	19.8744
ハ	1.820 × 1.820	=	3.3124
計		=	49.2720

床面積 = 49.27㎡

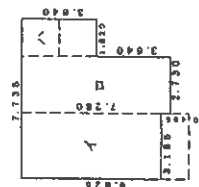


2階

求積表

イ	3.185 × 6.825	=	21.7376
ロ	2.730 × 7.280	=	19.8744
ハ	1.820 × 3.640	=	6.6248
計		=	48.2368

床面積 = 48.23㎡

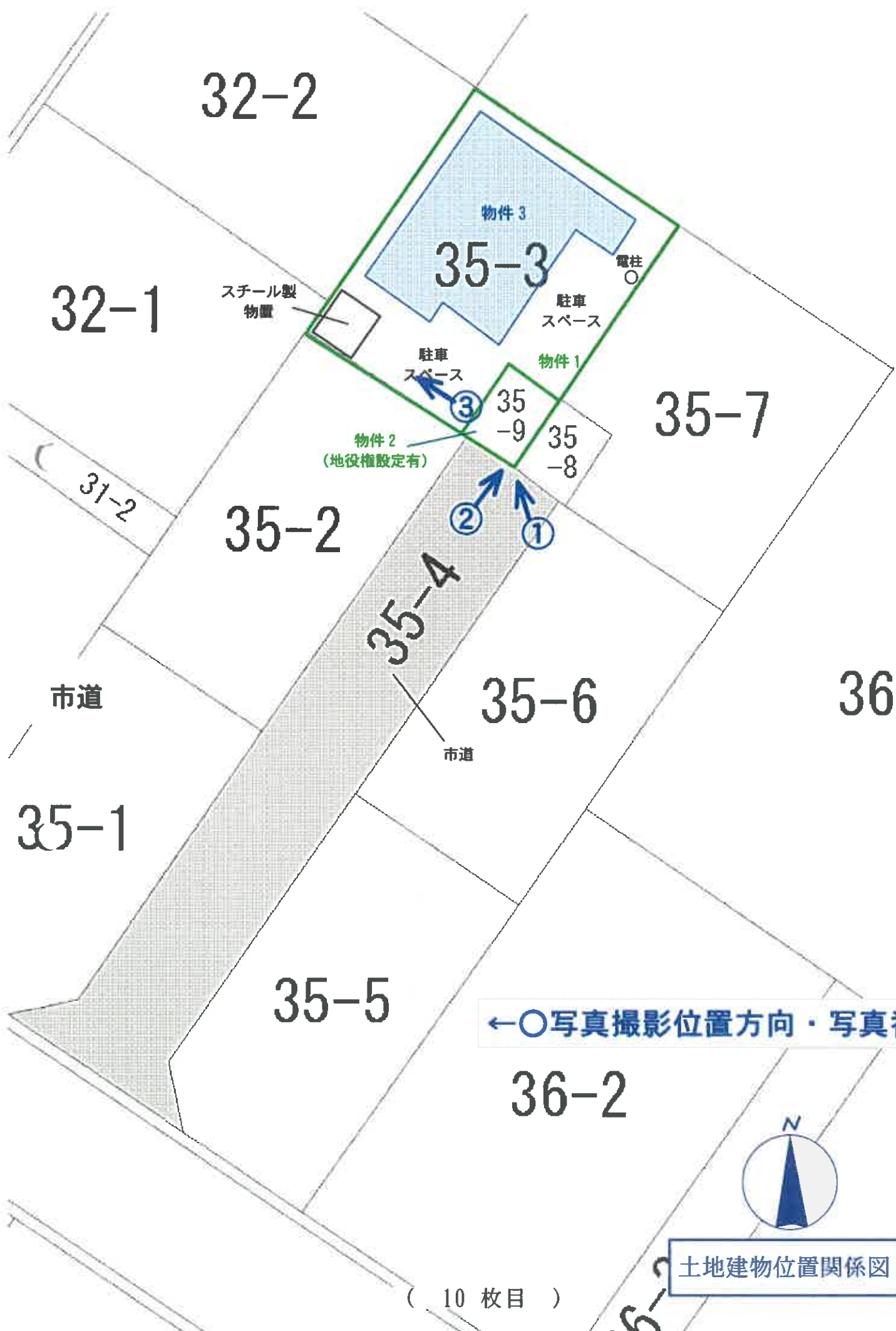


作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



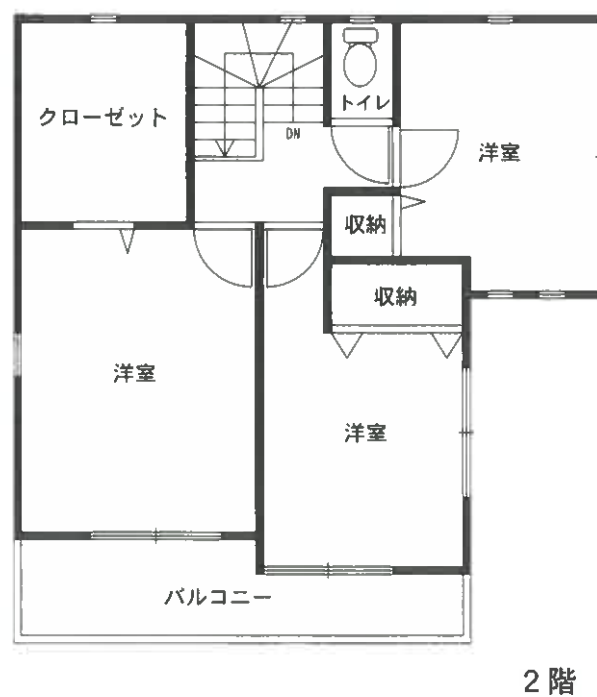
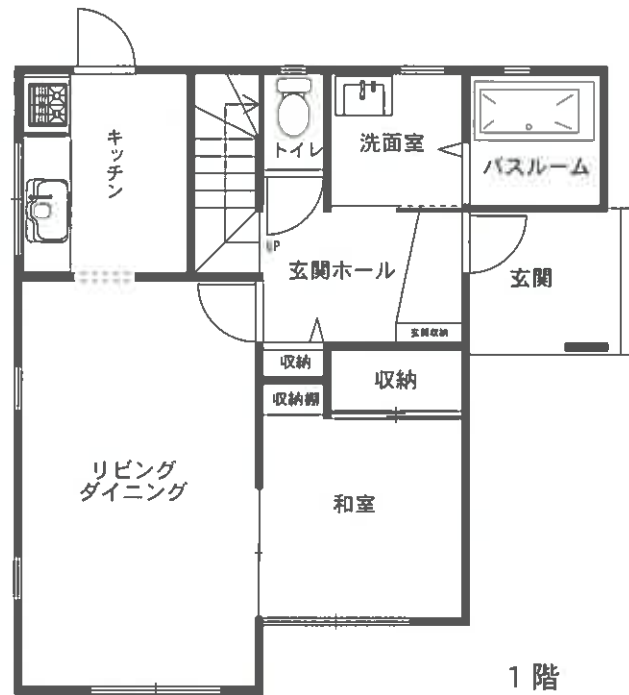
←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図

建物間取図

物件 3



建物間取図

物件3



物件1

物件2

No. 1

※オレンジの境界線は目安である

物件3



物件1

物件2

No. 2

※オレンジの境界線は目安である

簡易物置(動産)

物件3



物件1

No. 3



No. 4

物件3:1階リビングダイニングの状況



No. 5

物件3:1階和室の状況



No. 6

物件3:1階台所の状況



No. 7

物件3:1階浴室の状況



No. 8

物件3:2階南西側洋室の状況



No. 9

物件3:2階北東側洋室の状況



No. 10

物件3:1階リビングダイニングの壁の亀裂



No. 11

物件3:2階南東側洋室のサッシの亀裂



No. 12

物件3:2階南西側洋室の壁クロスの剥離

令和 7 年（ケ）第 17 号
令和7年11月13日 現地調査
令和7年12月3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10,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,910,000円
物件2（土地）	金310,000円
物件3（建物）	金6,020,000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	福島市三河南町 3 5 番 3 宅地 112.42m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市三河南町 3 5 番 9 宅地 8.75m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市三河南町 3 5 番地 3 3 5 番 3 居宅 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 49.27m ² 2階： 48.23m ² 計： 97.50m 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「福島」駅の西方約500m（道路距離、以下同じ） 三河台小学校まで約200m 岳陽中学校まで約650m 商業施設ヨークタウン野田まで約750m	
付 近 の 状 況	当該地域は、J R 福島駅西口に近く、戸建住宅のほか店舗等も見られる地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口2.25m、最大奥行約12m、地積計121.17㎡ 長方形、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	南側 幅員約4.5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、目的土地上に物件3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 (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２には南東側隣接地（35番８）所有者に対する通行目的の地役権が、35番８には物件２所有者に対する通行目的の地役権がそれぞれ設定されており、お互いの自家用車等を駐車する際、隣の土地を通行可能としている。 ② 物件３建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ③ 敷地南西端にはスチール製物置（動産）が設置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況
(物件3)

区 分	主である建物 35番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18年10月12日 新築 経 過 年 数 : 19年 経済的残存耐用年数 : 6年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 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 : オール電化
床 面 積 (現 況)	1階 : 49.27㎡ 2階 : 48.23㎡ 計 : 97.50㎡ *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 (現在ペットとして猫を2匹、ウサギを2匹室内で飼育しているが、維持管理の状態は普通程度である)
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を住居として使用している。
特記事項	・ 特になし

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	111,000	0.95	112.42	1.00	11,850,000
2	111,000	0.95	8.75	1.00	920,000

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2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 103,000\text{円/㎡} & \times & 102.9 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 90 & = & 111,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：106%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：90%（周辺環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：90%

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：95%（方位 間口狭）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%

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、建付減価を行う必要はないと判断した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	97.50	0.22	4,290,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 19年
- b 経済的残存耐用年数 6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 22%

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

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	11,850,000	1.00	0.45	法定地上権	5,330,000
2	920,000	1.00	0.45	法定地上権	410,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2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45%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	11,850,000	-5,330,000		1.00	0.60	3,910,000
2	920,000	-410,000		1.00	0.60	310,000
3	4,290,000	+5,740,000	1.00	1.00	0.60	6,020,000
一括価格（合計）						10,240,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件周辺は、市中心部や利便施設等への接近性に恵まれた、市内で人気の高い住宅地域の一つであることから、市場性修正は不要と判断した。

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 福島ー2

所 在 : 福島市野田町2丁目189番3

価 格 : 103,000円/㎡

位 置 : 福島駅まで道路距離で約640m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 255㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路 : 南側6.5m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 : 一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域

2 固定資産税等課税標準額（令和7年1月1日現在）

	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
物件1	1,030,250円	2,060,503円
物件2	0円	0円
物件3	2,922,334円	2,922,334円

第7 附属資料

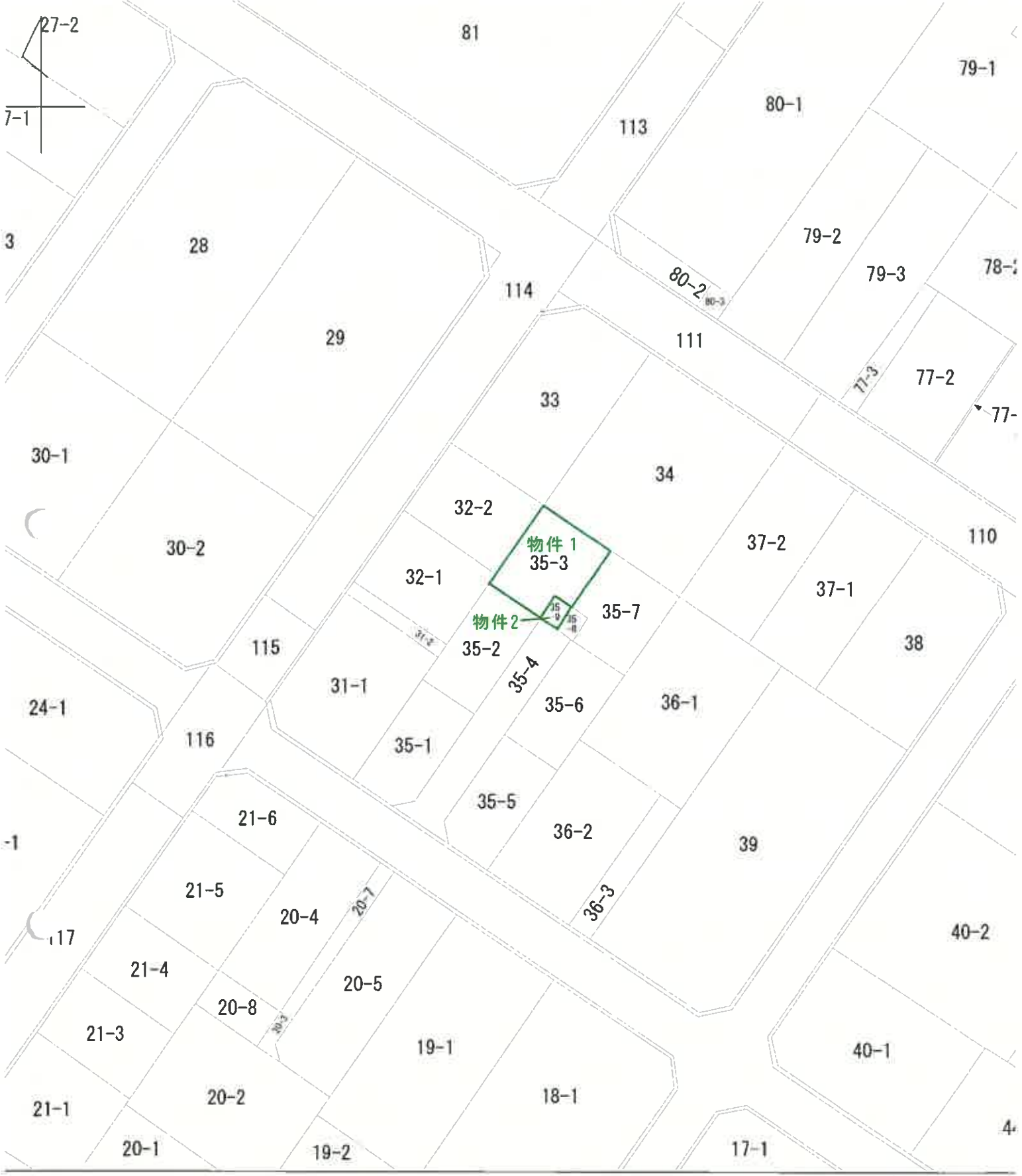
公 図 写

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



三河南

公 図 写

縮尺=1:600

所 在 福島市三河南町

地 番 35番3

登記年月日：平成19年3月27日

0003085 各階平面図

家屋番号 35番3

建物の所在 福島市三河南町35番地3

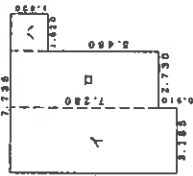
建物図面

1階

求積表

イ	3.185 × 8.190	=	26.0852
ロ	2.730 × 7.280	=	19.8744
ハ	1.820 × 1.820	=	3.3124
計		=	49.2720

床面積 = 49.27㎡

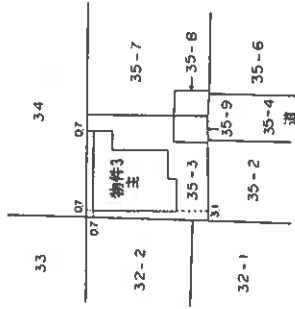
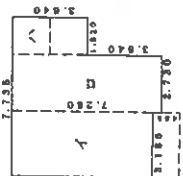


2階

求積表

イ	3.185 × 5.825	=	21.7376
ロ	2.730 × 7.280	=	19.8744
ハ	1.820 × 3.640	=	6.6248
計		=	48.2368

床面積 = 48.23㎡



平成 廿九年 参月 式七日 登記

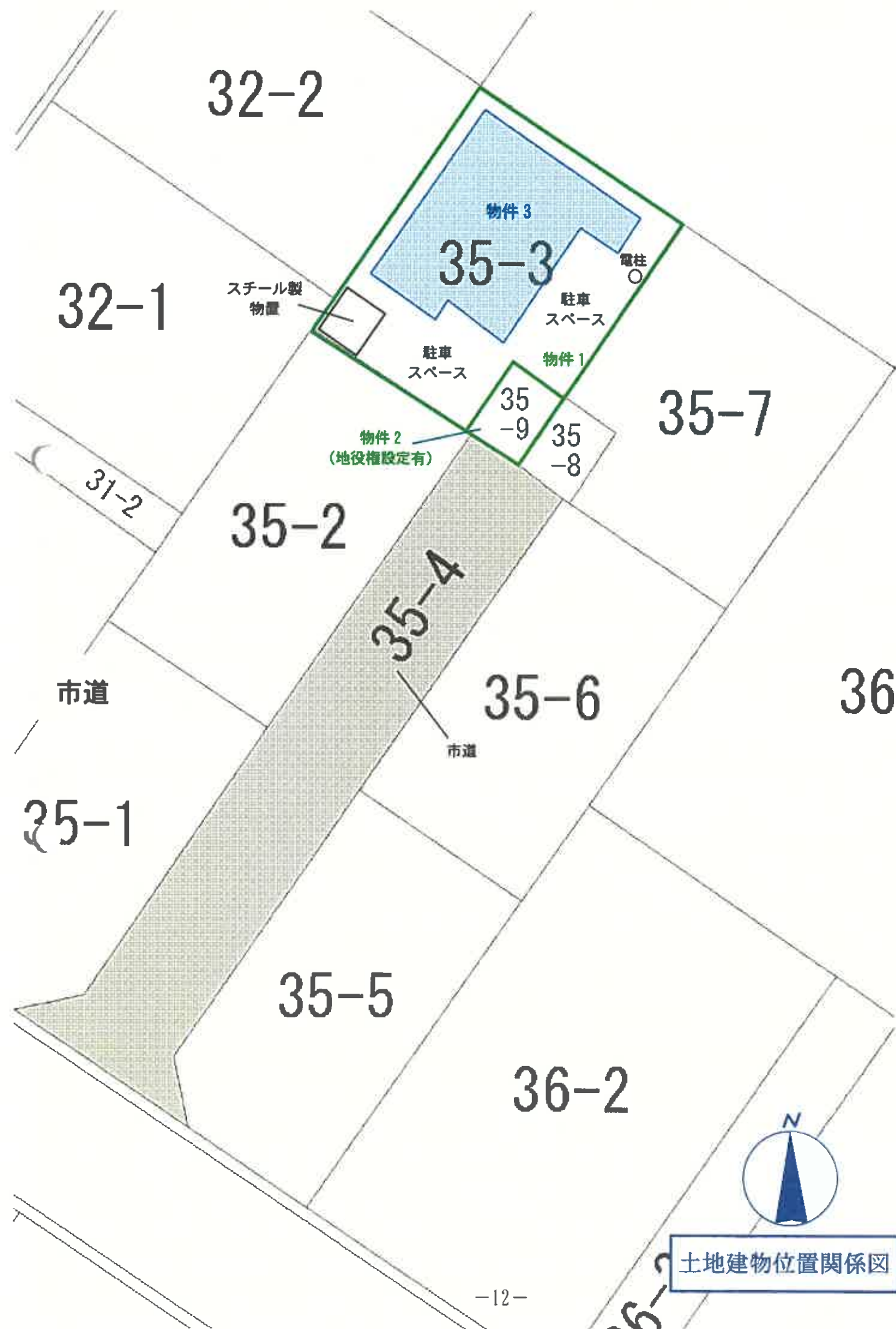
作成者

申請人

縮尺 1/250

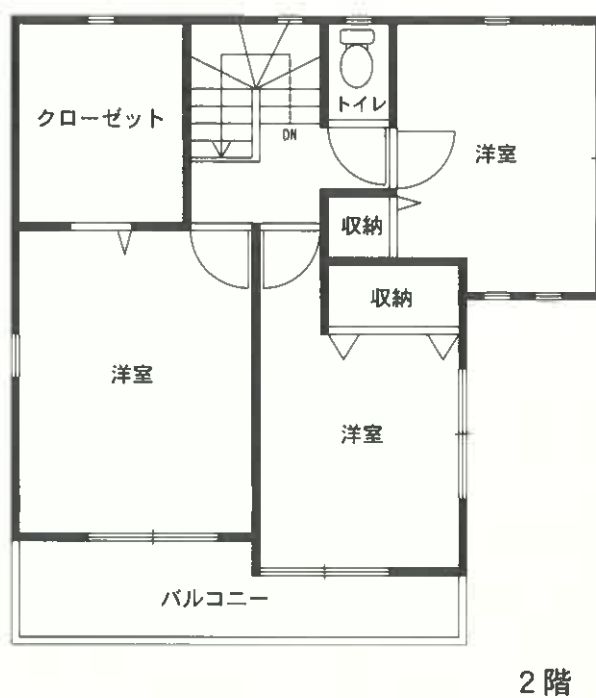
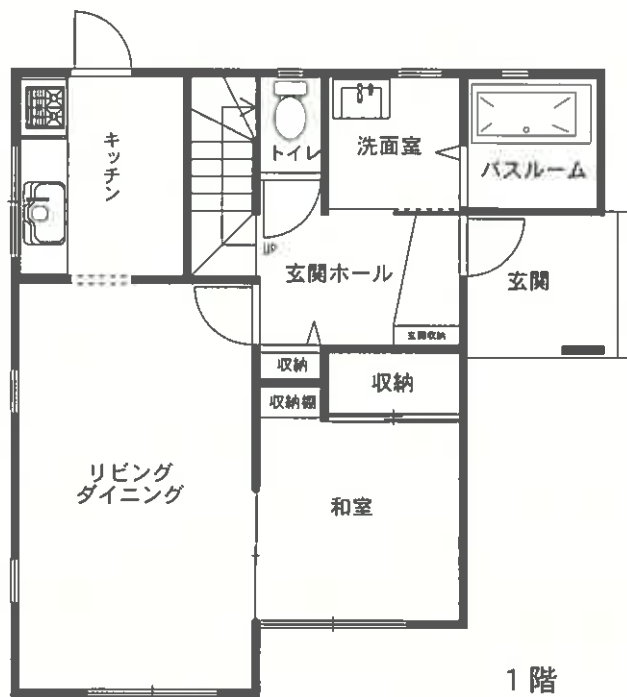
縮尺 1/500

A 3 → A 4 縮小



建物間取図

物件 3



建物間取図