

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 令和 8年 3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 8年 4月 7日 午前 9時30分 場 所 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）	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	7,230,000 5,784,000	一括	1,446,000	42,673	11,114
1	2,810,000				
2	380,000				
3	4,040,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 福島市小倉寺字稲荷田
地 番 11番1
地 目 宅地
地 積 178.86平方メートル

- 2 所 在 福島市小倉寺字稲荷田
地 番 11番7
地 目 宅地
地 積 47.52平方メートル

- 3 所 在 福島市小倉寺字稲荷田11番地1
家屋 番号 11番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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 福島市小倉寺字稲荷田11番4

設定日 平成14年8月9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】

福島市小倉寺字稲荷田12番5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 | 福島市小倉寺字稲荷田 |
| | 地 番 | 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市小倉寺字稲荷田 |
| | 地 番 | 1 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市小倉寺字稲荷田 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 11 月 21 日受理
令和 7 年 12 月 23 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 福島市小倉寺字稲荷田
 地 番 11番1
 地 目 宅地
 地 積 178.86平方メートル

- 2 所 在 福島市小倉寺字稲荷田
 地 番 11番7
 地 目 宅地
 地 積 47.52平方メートル

- 3 所 在 福島市小倉寺字稲荷田11番地1
 家屋 番号 11番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.99平方メートル

(

(

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件債務者兼所有者本人です。 2 本件建物は、平成14年11月新築ですが、建てて以降家族で暮らしていました。途中誰かに貸したことはありません。 3 また、平成24年6月以降は、「●●建設株式会社」(注：●●は債務者の苗字)の事務所としても使用していましたが、私が病気になったため、現在は営業していません。 4 本件建物に太陽光発電設備、床暖房設備、カーポート及び物置はありません。 5 内部で増改築をしたところはありませんが、令和5年に屋根と外壁の塗装を行っています。 6 平成17年ころから令和2年ころまで、家の中で犬を1匹かっていたことがあります。 7 現在雨漏りや水漏れといった箇所はありません。 8 平成23年の東日本大震災で、物件1の土留めや建物の基礎部分及び内壁に亀裂が入った箇所があります。土留めや基礎部分はパテを埋めるなど修繕済みです。 9 東側に隣接した11番4の所有者が西側市道から自宅に出入りするため、物件2を自由に通行できることになっています。 10 また、物件1の北東側駐車場を使用するため、北側12番5の土地を自由に通行できることになっています。 (12月12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

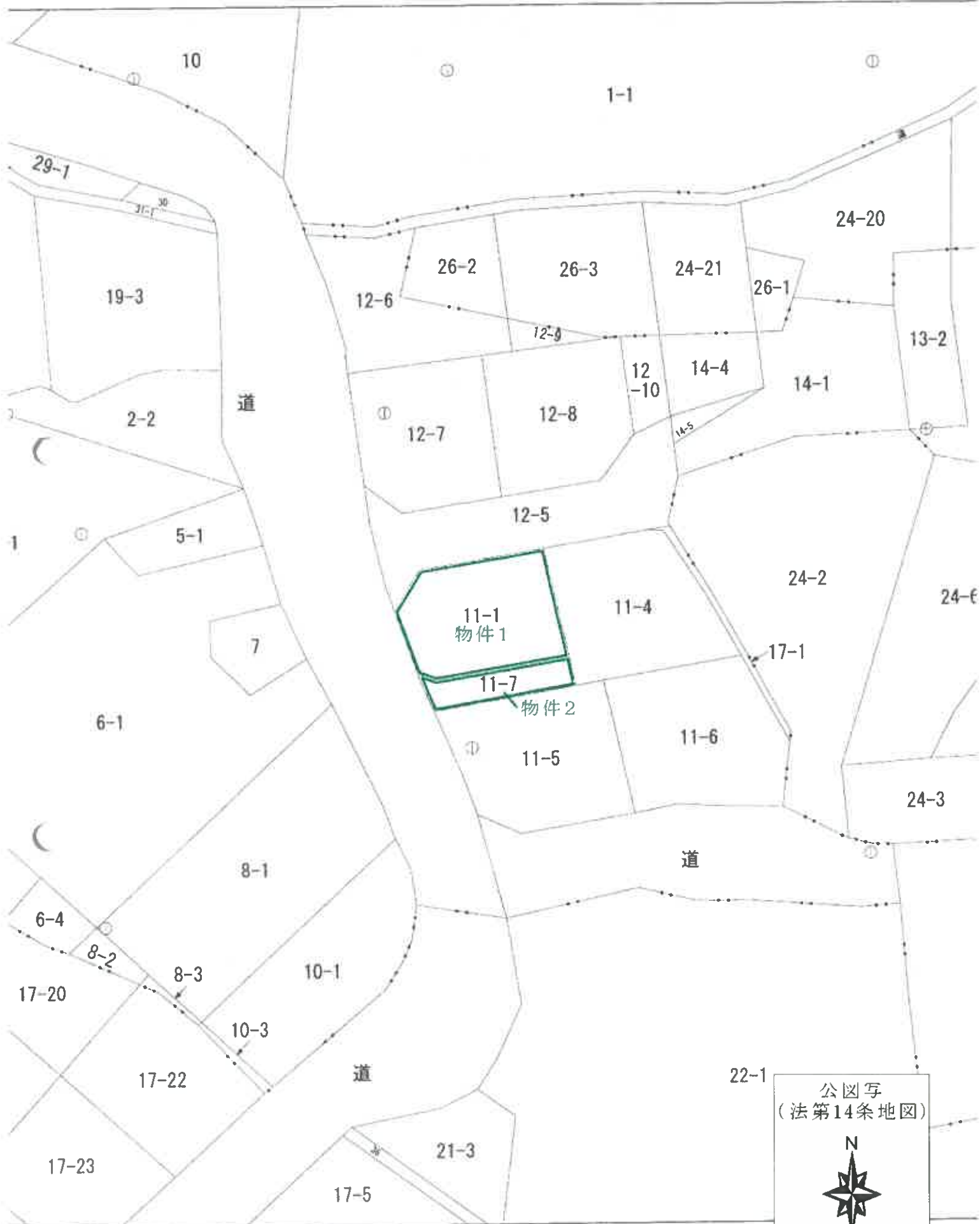
執 行 官 の 意 見

- 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は、登記上、いずれも第三者所有である。地目は、それぞれ北側12番5は公衆用道路、東側11番4及び11番5は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1及び2の土地は山の斜面に造成されていて、西側市道が北から南にかけて及び北側私道
が西から東にかけてそれぞれ登り坂となっているため、物件1は、西側市道部分は1.8メートルから2.5メートル、北側私道部分は2.5メートルから3メートル程高くなっている。
 - イ 物件1の北側、西側及び南側は、厚いコンクリート壁の土留めで囲まれているが、東日本大震災により、一部亀裂が入っている(修繕済み)。
 - ウ 西側市道から北側12番5を通して、北東側の駐車場に出入りするため、北側12番5の公衆用道路を承役地として、通行を目的とした要役地地役権が設定されている。通行することについて、特に費用等の負担はない。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 西側から東側にかけて、舗装された登り勾配のスロープになっている。
 - イ ひび割れや陥没は見られなかった。
 - ウ 11番4の所有者が、西側市道から物件2を通して出入りできるよう、11番4を要役地として、通行を目的とした地役権が設定されている。通行することについて、特に費用等の負担はない。
 - エ 12番5の公衆用道路を承役地として、通行を目的とした要役地地役権が設定されている。通行することについて、特に費用等の負担はない。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 平成14年11月の新築である。建物内部は特に増改築していないが、屋根及び外壁は、令和5年に塗装直しされている。
 - イ 築後23年になり、内部は全体的に経年による汚損があるが、1階廊下、階段クロス及び2階南西側洋間及び南東側洋間の壁クロスに汚れや亀裂が見受けられた。
 - ウ 天井や床板には特に支障は見られなかった。

(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 1 月 2 5 日 (火) : - :	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 (12月4日受領)
R 7 年 1 1 月 2 6 日 (水) 9:03-9:15	福島地方法務局	登記事項要約書及び履歴事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 2 月 2 日 (火) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 2 月 1 2 日 (金) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年12月12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



(座標値種別：図上測定)

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。

(7 枚目)

公図写
(法第14条地図)



S=1/500

田
区
域
界

小倉寺
字稲荷

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21日 福島地方方法務局

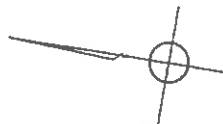
(8 枚目)

登記官

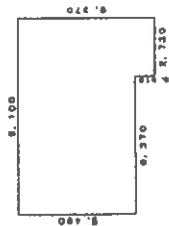
0150012各階平面図
建物各階平面図
11番1

物件3

建物番号
11番1
建物の所在
福島市小倉寺字福荷田 11番地1



1階

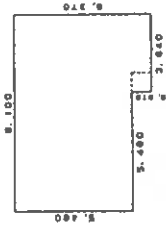


床面積

$2.730 \times 0.810 = 2.2043$
 $8.100 \times 5.400 = 43.7400$
計 52.1703

床面積 52.17 m²

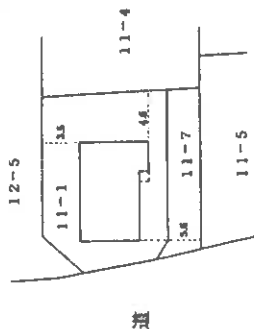
2階



床面積

$3.840 \times 0.810 = 3.1104$
 $8.100 \times 5.400 = 43.7400$
計 52.8984

床面積 52.89 m²



作製者
土地調査士
家園

平成14年1月12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2025088

211-1 ゴシ

地積測量図

地番 11番1・11番7

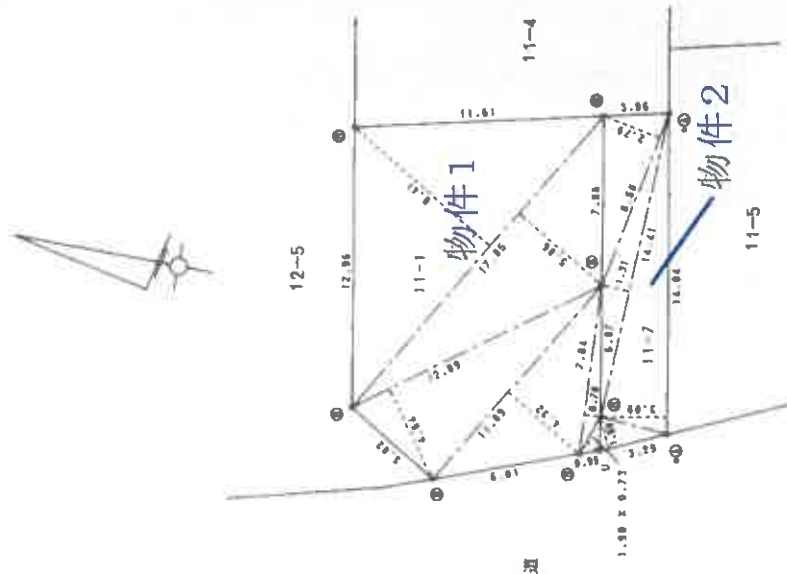
土地の所在 福島市小倉寺字稻荷田

地積測量図

測量	面積	面積	面積
1	12.85	8.41	150.118500
2	12.85	5.06	90.321000
3	12.85	4.54	55.609500
4	11.89	4.32	51.118500
5	7.84	0.78	8.115200
合計			357.711000
合計			178.864500
合計			54.10

測量	面積	面積	面積
1	8.58	2.79	23.938200
2	14.41	1.31	18.877100
3	14.84	3.09	45.655500
4	3.39	1.50	6.935000
5	1.98	0.73	1.445400
合計			95.051300
合計			47.5256500
合計			14.37

合計面積 226.3502000 m²



境界線	時刻
B: コンクリート基礎角	
U: U字溝田角	
*の印は新設境界線	
○の印は旧測42系の4の2箇に定める境界線	

境界線符号 G:コンタレート社 P:プラスチック板 S:石 M:銅板 R:板 A:金属プレート

作製者 土地家屋調査士 (平成14年5月8日作製)

申請人 縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

平成14年5月16日登記

縮尺70%に縮小



←○写真撮影位置方向・写真番号

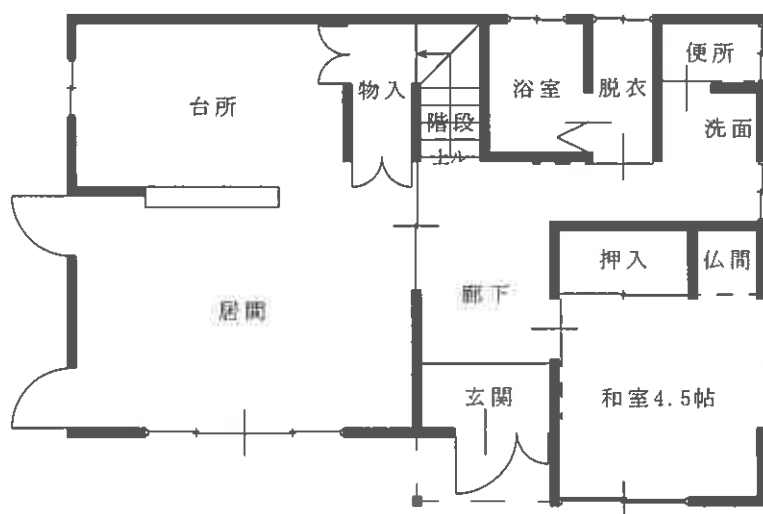


小倉寺
字稲荷田
区域見出

(座標値種別：図上測定)

ヒ地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

建物間取図
物件3



1 階

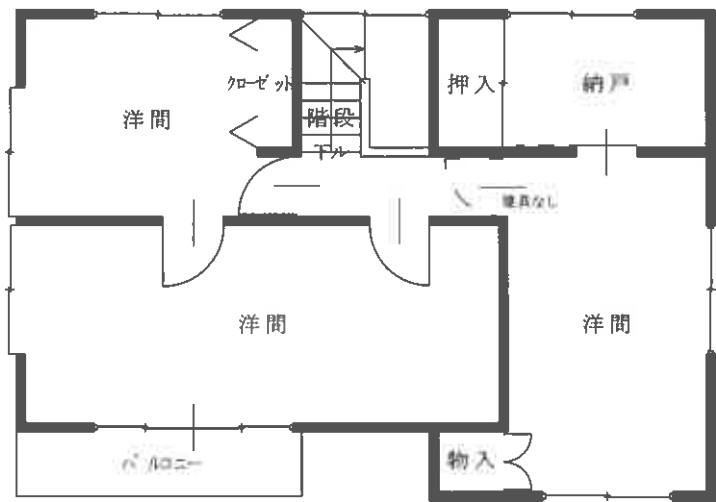
(11 枚目)

建物間取図

N



建物間取図
物件3



2 階



物件3



物件1

物件2

No. 1

物件3



物件1

目的外土地(12番5)

No. 2

物件3



目的外土地(12番5)

物件1

市道

No. 3



No. 4

物件3:1階居間の状況



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階南西側洋間の状況



No. 9

物件3:2階南東側洋間の状況



No. 10

物件3:2階南西側洋間壁面の亀裂



No. 11

物件3:階段踊り場の壁の亀裂



No. 12

物件1:土留め部分の亀裂(修繕済み)



令和7年（ケ）第25号
令和7年12月12日 現地調査
令和8年1月5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 忠 信

第1 評価額

一括価格	
金7,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,810,000円
物件2（土地）	金380,000円
物件3（建物）	金4,040,000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	福島市小倉寺字稲荷田 1 1 番 1 宅地 1 7 8 . 8 6 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市小倉寺字稲荷田 1 1 番 7 宅地 4 7 . 5 2 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市小倉寺字稲荷田 1 1 番地 1 1 1 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 5 2 . 1 7 m ² 2 階 5 2 . 9 9 m ²	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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」駅の南東方約3.3km 同線「南福島」駅の北東方約3.3km 福島市役所まで約3.2km 市立渡利小学校まで約2.5km 市立渡利中学校まで約2km ヨークベニマル「南福島店」まで約2.2km いちい「渡利店」まで約2.2km	
付近の状況	市街地南東方の高台に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。最寄り駅や商業施設等からやや離れるが、閑静な住環境と良好な景観を有している。	
主な公法上の規制等	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種低層住居専用地域 40% 60% 防火・準防火地域の指定なし 外壁後退距離1m、建物の最高高さ10mの制限あり 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし
画地条件	間口約7m、奥行最大約16.5m、地積178.86㎡ 形状は概整形、地勢は平坦 西側市道に約1.8m～2.5m高く接面 北側私道に約2.5m～3m高く接面（駐車スペース部分は等高に接面）	
接面道路の状況	西側幅員約9m舗装市道（建築基準法42条1項1号） 北側幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項2号）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3建物を所有し、占有している。 東側隣接地は住宅の敷地 南側隣接地は物件2	
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	
特記事項	○物件1内の北東側が駐車スペースとなっている。当該部分と建物の地盤は約2.5mの高低差がある。 ○北側隣接地（所在地番：字稲荷田12番5、地目：公衆用道路）を承役地として、通行利用目的の地役権が設定されている。 ○上水道は西市道側から引き込まれ、下水道は北私道側の本管に接続されている。 ○土地に地割れや陥没等は観察されなかった。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1に同じ	
付 近 の 状 況	物件1に同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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	各項目：物件1に同じ
画 地 条 件	間口約4m、奥行最大約15m、地積47.52㎡ 形状は概整形 西側市道からの上り傾斜スロープとなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約9m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が通路として使用し、占有している。 北側隣接地は物件1 東側隣接地は住宅の敷地 南側隣接地は住宅の敷地	
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	○北側隣接地（所在地番：字稲荷田12番5、地目：公衆用道路）を承役地として、通行利用目的の地役権が設定されている。 ○東側隣接地（所在地番：字稲荷田11番4、地目：宅地）を要役地とし、物件2を承役地とする通行利用目的の地役権が設定されている。 所有者によると、東側隣接地所有者が西側市道から自宅に出入りするため物件2を通行することができることになっているとの由。 ○土地に地割れや陥没等は観察されなかった。	

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 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成14年11月6日新築 経過年数：約23年経過 経済的残存耐用年数：約7年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張り 天 井：ビニールクロス、合板等 内 壁：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳、クッションフロアー、タイル等 設 備：電気、空調、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ、ユニットバス
床 面 積 （ 現 況 ）	1階52.17㎡、2階52.99㎡ 計105.16㎡ 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	建物所有者が居宅として使用して、占有している。
特記事項	○令和5年に外壁、屋根について塗り替えを行ったとの由。 ○内装には経年による汚損が見られたが、特段の損傷は観察されなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、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	41,100	0.98	178.86	1.00	7,200,000
2	41,100	0.50	47.52	1.00	980,000

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-10

公示価格等 42,000円/㎡ × 時点修正 100.9 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 100 = 41,100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： 103% （方位）

◇ 地域格差：街 路 条 件： 98% （幅員）

交通接近条件： 102% （最寄駅等）

環 境 条 件： 100%

行 政 的 条 件： 100%

格 差 率： 100%

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： 98% （方位、角地、高低差）

行 政 的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 98%

物件2 街 路 条 件： 100%

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 100%

画 地 条 件： 50% （傾斜の有る通路状地）

行 政 的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 50%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：特段の必要がないものと判断した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	230,000	105.16	0.16	3,870,000

ウ 現 価 率 :

- | | | |
|---|----------------|--------|
| a | 経過年数 | 約23年 |
| b | 経済的残存耐用年数 | 約7年と判断 |
| 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 | 16% |

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

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	7,200,000	1.00	0.35	法定地上権	2,520,000
2	980,000	1.00	0.35	法定地上権	340,000
合計					2,860,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、各物件の全範囲と判断した。

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 の控除及び加算 (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	7,200,000	- 2,520,000		1.00	0.60	2,810,000
2	980,000	- 340,000		1.00	0.60	380,000
3	3,870,000	+ 2,860,000	1.00	1.00	0.60	4,040,000
一括価格 (合計)						7,230,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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-10

所 在 : 福島市小倉寺字二反田22番5
価 格 : 42,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「福島」駅まで道路距離で約2.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 218㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 40% 容積率 60%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、農地等が混在する住宅地域

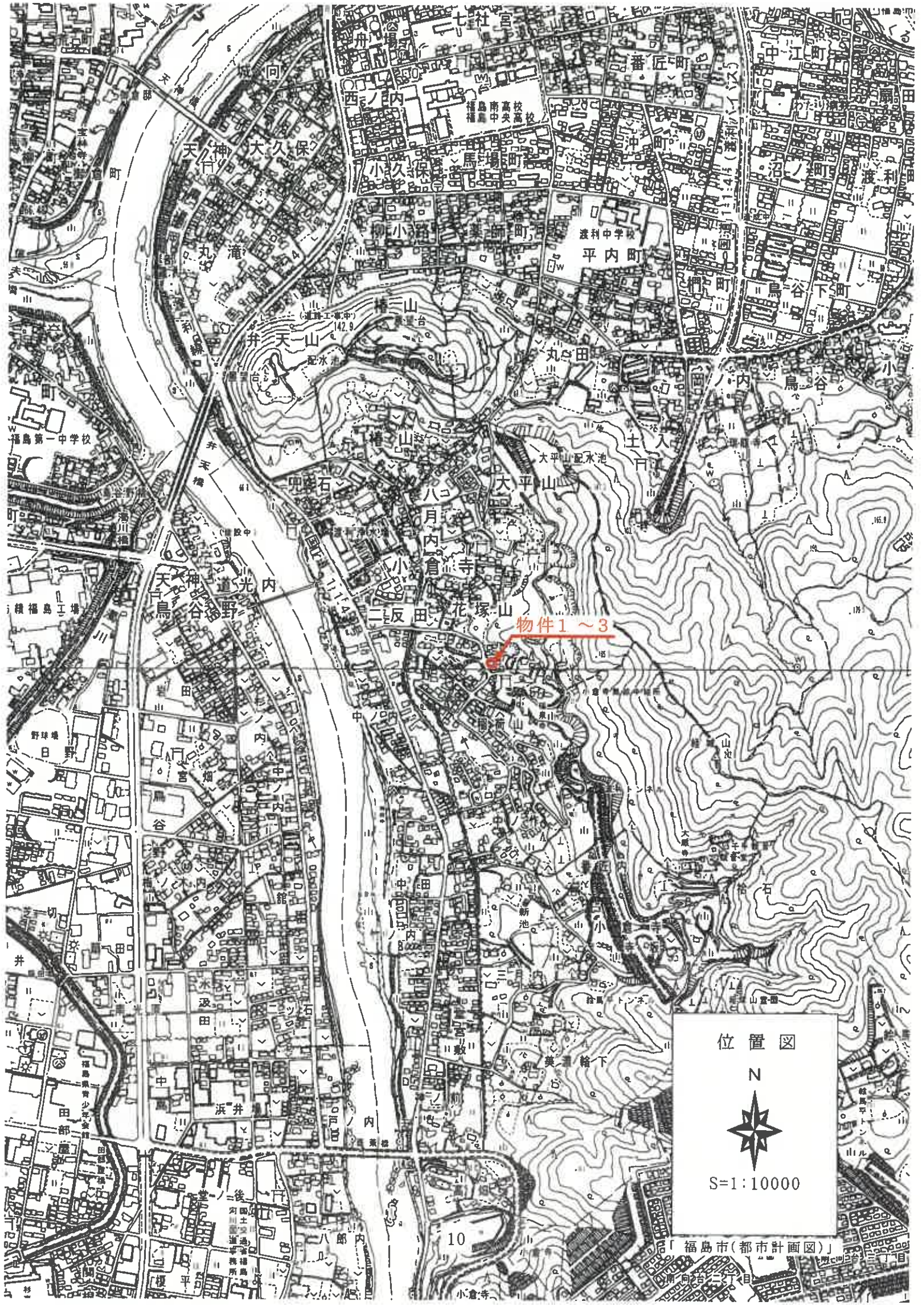
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 519,045円
物件2 : 137,875円
物件3 : 2,391,230円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
公 図 写
地 積 測 量 図
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



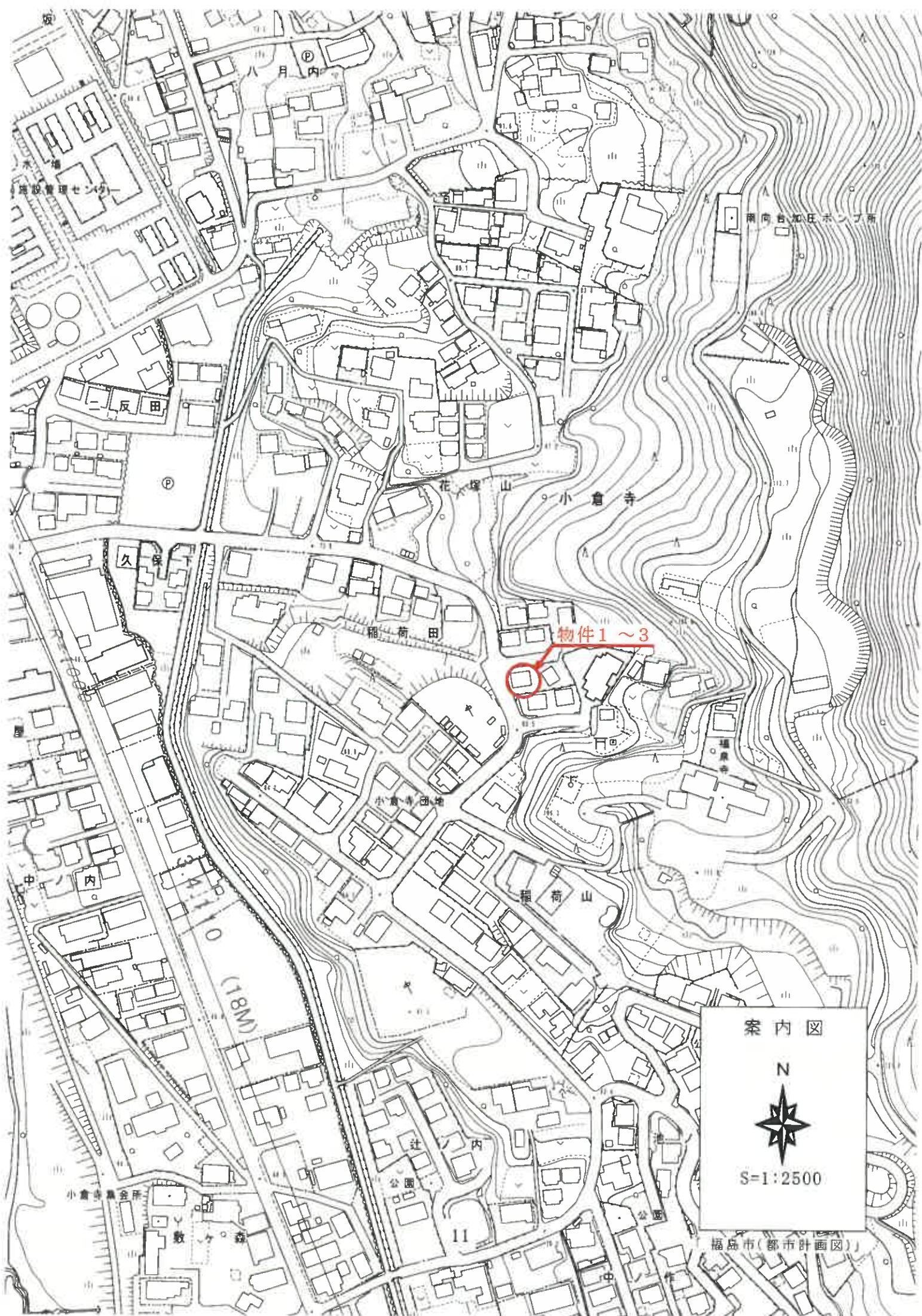
位置図

N



S=1:10000

「福島市(都市計画図)」



案内図

N



S=1:2500

福岡市(都市計画図)



理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.pa¹²)による修正がされています。

 $S = 1500$

小倉寺
字稻荷日

区域局

2025088

211-1-1 ゴシ

地積測量図

地番 11番1.11番7

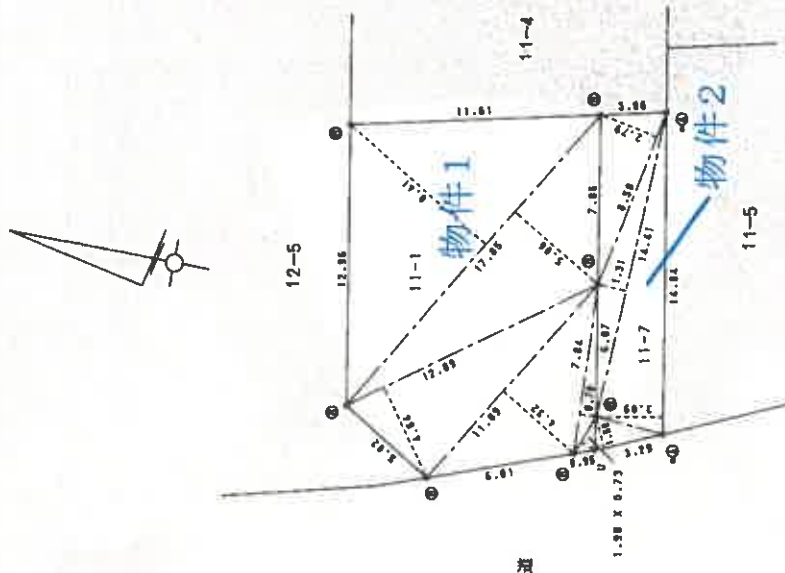
土地の所在 福島市小倉寺字稻荷田

地積測量図

地番	面積	割合	面積
1	17.85	6.61	150.118500
2	12.85	5.05	90.321000
3	12.89	4.64	59.839500
4	11.89	4.32	51.264800
5	7.84	0.76	6.115200
合計			357.229100
内 積			178.574500
外 積			178.654600
割合			54.10

地番	面積	割合	面積
1	8.58	2.75	23.938200
2	14.41	1.31	18.877100
3	14.84	3.09	45.855600
4	3.29	1.50	4.935000
5	1.98	0.73	1.445400
合計			95.051300
内 積			47.525600
外 積			47.525700
割合			14.37

合計面積 226.3302000 m²



境界線	説明
B	コンクリート土留め線
U	U字溝田角
*	の印は測量境界線
○	の印は幅員4.2mの4の2箇に定める境界線

境界線符号

C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:埋印 R:鉄 A:測量プレート

作製者 土地家屋調査士 (平成14年5月8日作製)

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

平成十四年五月十六日書写

015001各階平面図 建物各階平面図

物件3

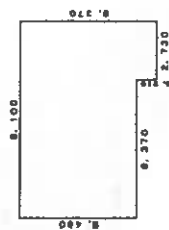
家屋番号

11番1

建物の所在

福島市小倉寺字稲荷田 11番地1

1階



床面積

$$\begin{array}{r} 2,730 \times 0,910 = 2,484.3 \\ 8,100 \times 5,400 = 43,740.0 \\ \hline \text{計} 52,170.3 \end{array}$$

床面積 52.17 ㎡

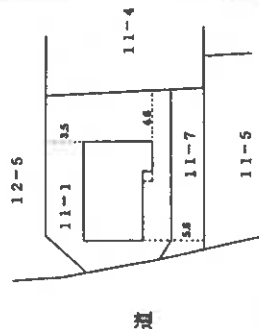
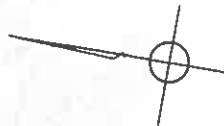
2階



床面積

$$\begin{array}{r} 3,640 \times 0,910 = 3,312.4 \\ 8,100 \times 5,400 = 43,740.0 \\ \hline \text{計} 52,052.4 \end{array}$$

床面積 52.05 ㎡



作成者

土地調査士
家屋

平成14年1月12日作製

縮尺

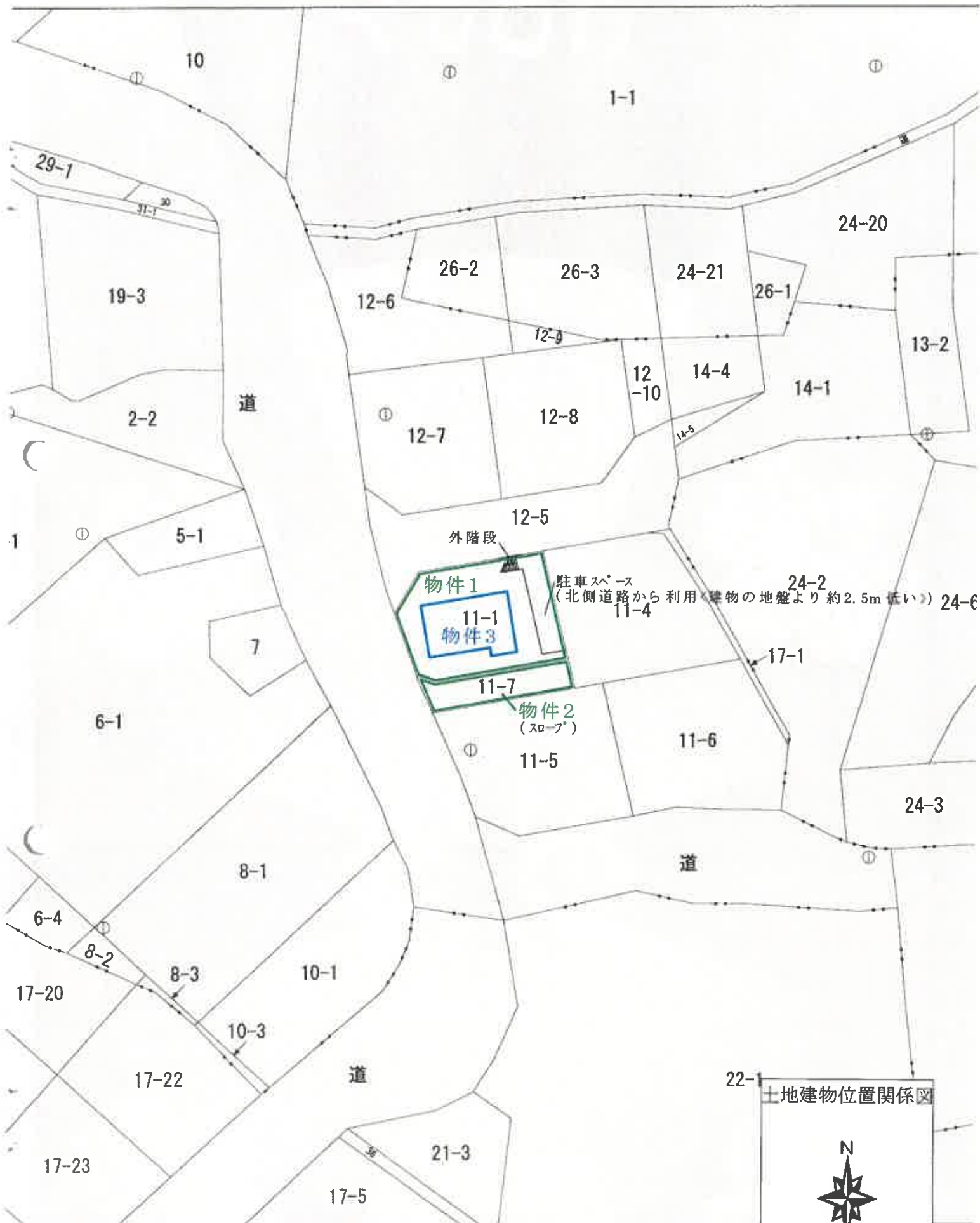
1/250

申請人

縮尺

1/500

縮尺70%に縮小



(座標値種別：図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.pa¹⁵)による修正がされています。

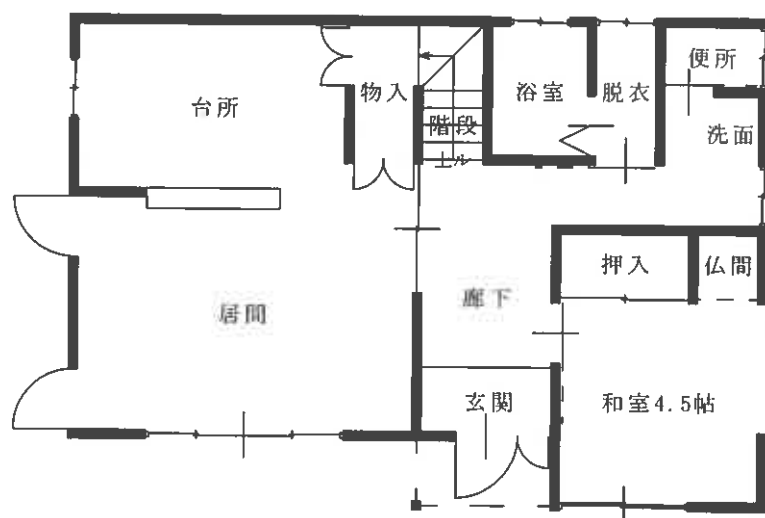
土地建物位置関係図



田区域

小倉寺
字稻荷

建物間取図 物件3



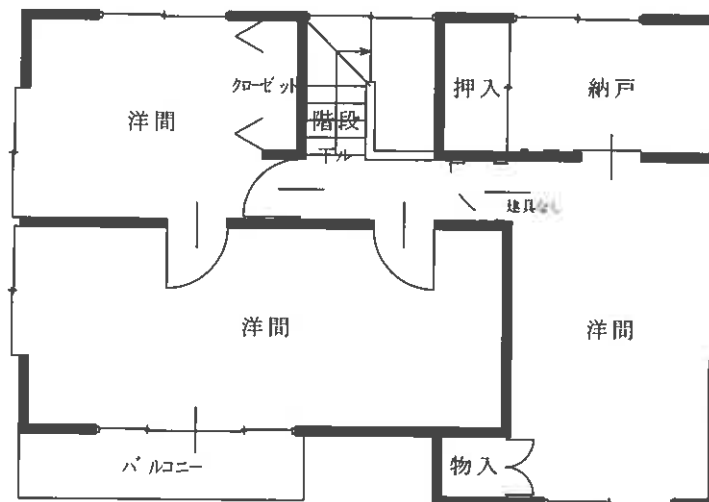
1 階

建物間取図

N



建物間取図 物件3



2 階

建物間取図

N

