

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市下野寺字醜 |
| | 地 番 | 8番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市下野寺字醜 8番地6 |
| | 家屋 番号 | 8番6 |
| | 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 48.00平方メートル
2階 46.50平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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、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 | 福島市下野寺字醜 |
| | 地 番 | 8番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市下野寺字醜 8番地6 |
| | 家屋 番号 | 8番6 |
| | 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 48.00平方メートル
2階 46.50平方メートル |

令和 7年(ケ) 第27号
令和 7年12月 5日受理
令和 8年 1月 8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 | 福島市下野寺字醴 |
| | 地 番 | 8番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市下野寺字醴 8番地6 |
| | 家屋 番号 | 8番6 |
| | 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 48.00平方メートル
2階 46.50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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table>	{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>	[地方裁判所 支部 令和年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 債務者兼所有者の配偶者B	<p>1 私は、本件債務者兼所有者Aの配偶者です。</p> <p>2 本件建物には、令和5年2月に新築してからずっと家族で暮らしています。誰かに貸したことはありません。</p> <p>3 ただ、Aは、2年くらい前から家を出て行ってしまいました。たまに帰って来ても家の中に入らず、帰ってしまいます。連絡は取れませんが、どこに住んでいるかは分かりません。</p> <p>4 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。</p> <p>5 増改築をした箇所はありません。</p> <p>6 家の中で犬や猫などのペットは飼っていません。</p> <p>7 現況調査の日は、夫が立ち会うように伝えます。</p> <p style="text-align: right;">(12月11日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
■ 債務者兼所有者A	<p>1 私は本件債務者兼所有者本人です。</p> <p>2 Bは、12月22日に子供を連れて引っ越したので、現在本件建物は空き家となっています。</p> <p>3 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。</p> <p>4 増改築をした箇所はありません。</p> <p>5 家の中で犬や猫などのペットは飼っていません。</p> <p>6 雨漏りや水漏れといった損傷箇所はありません。ただ、壁に子供の落書き、クロスが剥がれや汚れ、穴が空いている箇所が数か所あります。</p> <p style="text-align: right;">(12月25日物件所在地で面談し事情聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

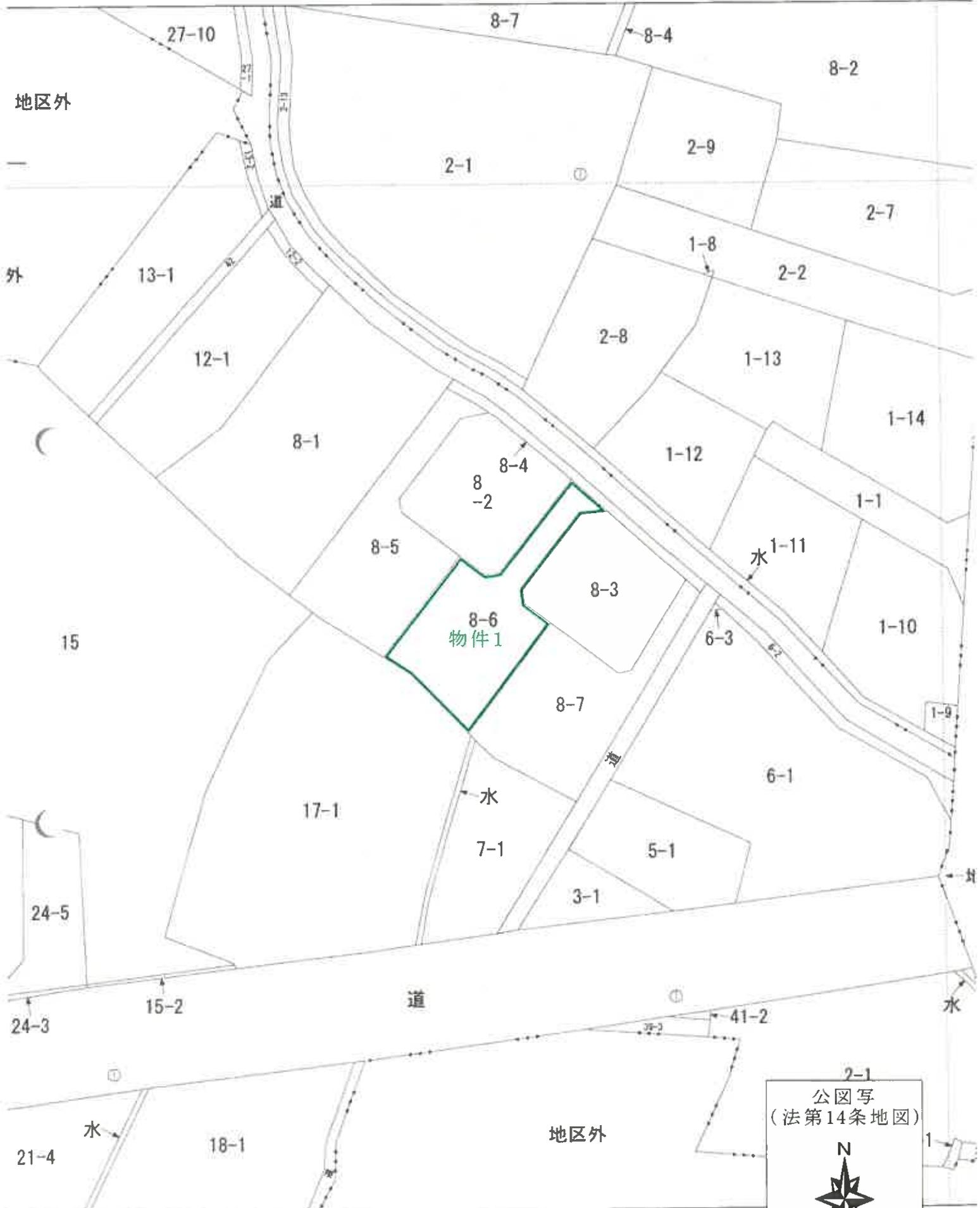
執行官の意見

- 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、北側8番4は、登記上、福島市が所有する公衆用道路であり、それ以外の8番2、8番3、8番5、8番7及び17番1は、いずれも第三者が所有する宅地となっており、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 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 周辺の隣接地とは、明確にネットフェンス等で仕切られており、境界に争いはないものと思われる。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 令和5年2月の新築であり、建物の外観及び建物内の床に汚れや焼む箇所は見られなかった。
 - ウ 1階LDKの壁、2階北側洋室にあるWICの内壁ボードに穴が空いている他、南側洋室の壁クロスに子供の落書きと穴が2箇所あった。また、1階洗面所の壁クロスが剥がれている箇所や台所のIHコンロ横の壁に無数の窪みがあった。
- 4 本件建物についての占有状況は、次のとおりである。
 - (1) 本件建物の玄関には、債務者兼所有者の氏を表示した表札が掲示されていた。
 - (2) 12月11日の初回臨場時には、債務者兼所有者Aの配偶者Bと子供が在宅しており、Bの陳述によれば、Aとは連絡が取れるものの、2年程前から家を出ており、たまに帰ってくるものの、家の中には入らず、直ぐに帰ってしまうとのことであった。
 - (3) 12月25日の2回目臨場の際は、Bと子供は不在であり、1階にはテーブルやリビングボード及び冷蔵庫が残置されていたものの、その他の家具類や生活用品は全て運び出されていた。
 - (4) 2回目臨場に立ち会ったAの陳述によれば、Bからは12月22日に引っ越したと連絡があったこと、Aは、本件建物の鍵を現在も所持しているものの、自分は別な場所で生活しており、本件建物は空き家の状態であるとのことであった。
- 5 上記現場の状況、関係人の陳述から、Aが居宅（空き家）の状態でも占有しているものと認めた。

(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
R7年12月8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(12月17日受領)
R7年12月8日(月) 9:08-9:15	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
R7年12月11日(木) 15:00-15:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、現況調査期日通知書交付、関係人から事情聴取
R7年12月25日(木) 14:00-14:40	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)		
<p>■ 令和7年12月25日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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》

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

(6 枚目)

公図写
(法第14条地図)

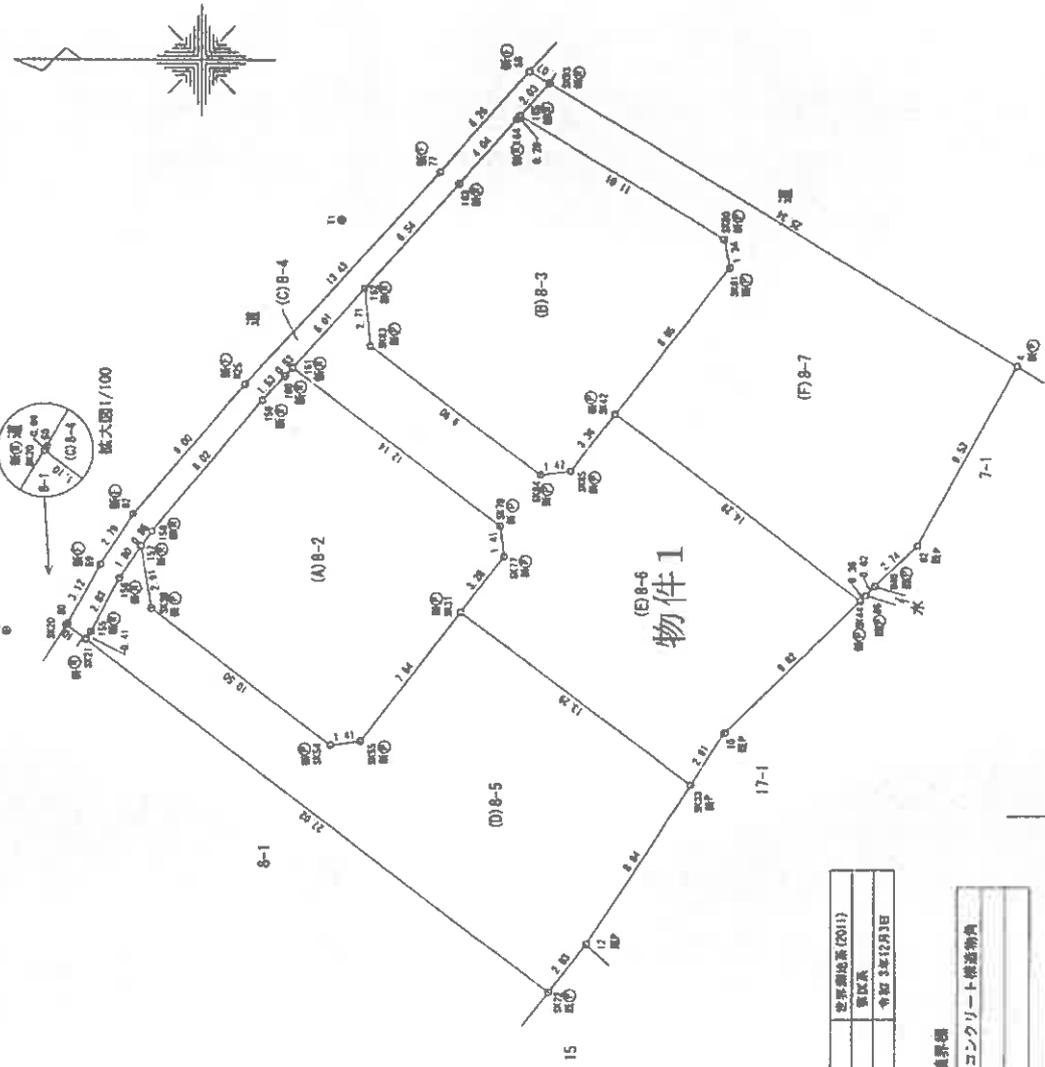
N

S=1/500

地積測量図

地番 8番2ないし8番7

土地の所在 福島市下野寺字



物件1

基準点座標

基準点名	X座標	Y座標
宮野忠雄点(複製)	203830.917	54000.400
電子基準点(二本松)	179977.795	47831.357
S0031(複製)	195275.669	52259.272
S0028(複製)	195354.410	52189.469
T1(複製)	195316.394	52277.566
T2(複製)	195334.081	52259.396

新地番	宮野忠雄点(P01)
町界外図番	宮野忠雄
測量年月日	令和3年12月13日

〇 原簿第77巻1項9号に定める境界線 新：新設の境界線

境界	境界線の種類	R	M	F	備考
C	コンクリート杭				
P	プラスチック杭				
	境界線の種類	プレート	0	コンクリート杭	新設
					測量ブロック

製作者

土地家屋調査士

(令和3年12月6日作成)

申請人

縮尺 1/250

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。
令和7年12月12日 福島地方法務局

登記官

地番 8番2ないし8番7

地積測量図

土地の所在 福島市下野寺字禮

物件1

地番 (E)8-6	Xn	Yn	Of(n-1 - Xn-1)Yn
SK31	195313.839	52277.328	446817.254400
SK77	195311.842	52261.990	941111.617760
SK78	195312.027	52263.332	513245.920240
161	195321.662	52270.719	329512.360320
162	195318.308	52274.435	-189292.514870
SK83	195318.060	52271.740	-423174.724440
SK84	195310.802	52265.713	-484032.768093
SK85	195308.789	52265.898	-180160.550406
SK82	195306.745	52268.564	-699353.386370
SK84	195295.419	52259.869	-263389.739760
TO	195301.715	52253.688	411393.254624
SK33	195303.292	52251.239	633494.021636
備 考 欄			-399.433110
面 積			199.1155540
地 積			199.11
			m ²

地番 (E)8-7	Xn	Yn	Of(n-1 - Xn-1)Yn
SK42	195306.755	52268.564	317374.720608
SK61	195301.491	52275.426	-262370.363094
SK60	195301.736	52276.741	504209.166345
165	195311.136	52262.480	421501.353760
SK93	195309.798	52284.009	-1200354.550684
4	195288.170	52270.798	-892367.000454
62	195292.726	52262.425	342527.933490
SK40	195294.724	52260.550	127463.481450
16	195295.165	52260.118	34370.783010
SK44	195295.419	52259.869	606691.881710
備 考 欄			-402.052311
面 積			201.3288555
地 積			201.32
			m ²
合 計			973.4719495

作業者 [Redacted] 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(令和 3 年 12 月 6 日作成)

縮尺

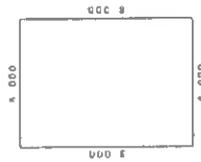
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年12月12日 福島県地方方法務局 登記係

登記年月日：令和5年3月1日

各階平面図

物件2

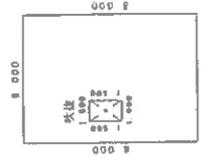
1階



求積表

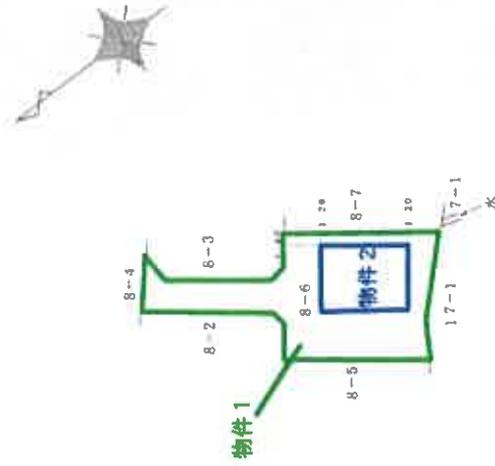
6,000 x 4,000	=	24,000,000
合計		24,000,000
床面積		40,000 m ²

2階



求積表

6,000 x 4,000	=	24,000,000
1,000 x 1,500	=	1,500,000
合計		25,500,000
床面積		48,500 m ²



建物図面

8番6

福島市下野寺字體8番地6

家屋番号

建物の所在

作製者

士地家理士

(令和 5年 2月 25日作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年12月12日 福島地方裁判所

登記官

(9 枚目)



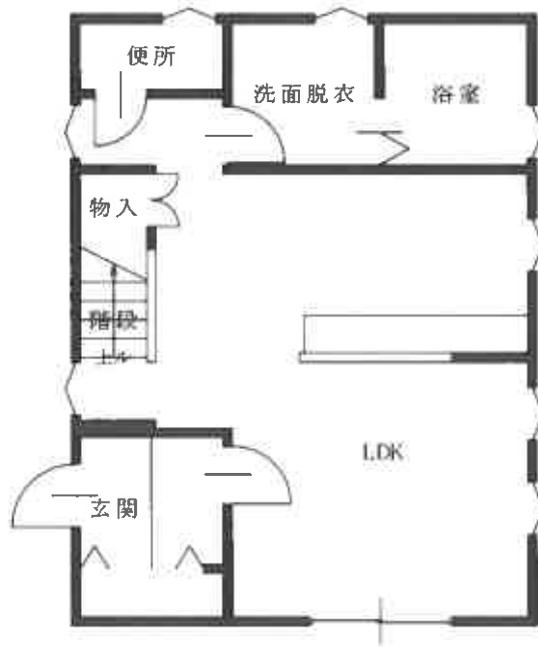
←○写真撮影位置方向・写真番号

上地建物位置関係図



(10 枚目)

建物間取図
物件2



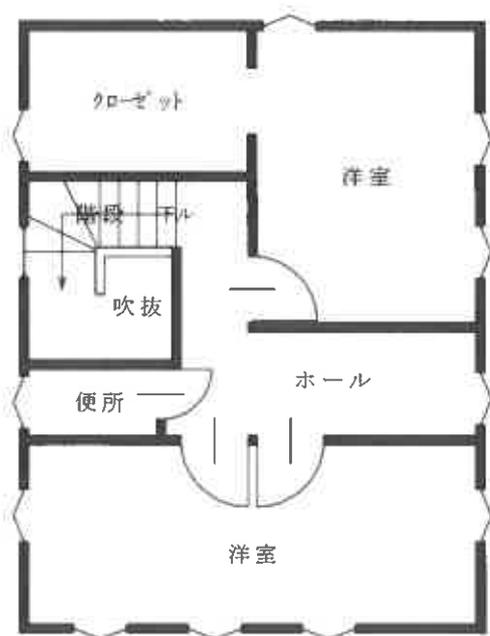
1 階

建物間取図

N



建物間取図
物件2



2 階

建物間取図

N





No. 1

物件2の外観



No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件2

目的外建物(8番5)



物件1

No. 4



No. 5

物件2:1階LDK(リビングダイニング)の状況



No. 6

物件2:1階LDK(キッチン)の状況



No. 7

物件2:1階浴室の状況



No. 8

物件2:2階南側洋室の状況



No. 9

物件2:2階北側洋室の状況



壁の穴 No. 10

物件2:2階北側洋室WICの状況



No. 11

物件2:1階LDK(キッチン)の壁の窪み



No. 12

物件2:1階洗面所の壁クロスの剥離



No. 13

物件2:2階南側洋室の壁の落書き



No. 14

物件2:2階南側洋室の壁の落書きと穴

写

令和7年（ケ）第27号
令和7年12月25日 現地調査
令和8年1月23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14,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,400,000円
物件2 (建物)	金10,760,000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 地目 地積	福島市下野寺字醜 8番6 宅地 199.71㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市下野寺字醜8番地6 8番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.00㎡ 2階 46.50㎡	
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	JR東北本線「福島」駅（西口）から西方約2.8km JR奥羽本線「笹木野」駅の南方約1.3km 福島市役所吾妻支所まで約850m 市立野田小学校まで約2.7km 市立野田中学校まで約1km ヨークベニマル「福島西店」まで約2.2km リオン・ドール「南中央店」まで約1.2km	
付近の状況	市街地西方の郊外部に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。南方の県道や福島西道路の利用が可能で概ね良好な住環境にあるものと観察される。	
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種住居地域と第2種住居地域に跨る ※各地域の占める割合は概ね同じである 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	間口約5m、奥行最大約27m、地積199.71㎡ 形状は不概整（旗竿地）、地勢は平坦 北東側市道に等高に接面	
接面道路の状況	北東側幅員約4m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 北東、北西、南東、西側の各隣接地は住宅の敷地 南西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	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2）

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) : 令和5年2月20日新築 経過年数 : 約3年経過 経済的残存耐用年数 : 約27年と判定
仕 様	構造 : 木造2階建 屋根 : 合金メッキ鋼板葺 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、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、オール電化仕様
床面積 (現況)	1階48.00㎡、2階46.50㎡ 計94.50㎡ 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	やや優る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅（空き家）として使用している。
特記事項	1階LDK、2階クローゼットの壁に穴があいているほか、落書きやクロスが剥がれている箇所が確認された。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,800	0.86	199.71	1.00	8,720,000

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-3

公示価格等 52,100円/m² × 時点修正 101.5 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 100 ≒ 50,800円/m²

◇ 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：104% (方位)

◇ 地域格差：街路条件：102% (幅員)
交通接近条件：98% (最寄駅等)

環境条件：100%

行政的條件：100%

格差率：100%

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：86% (方位、形状)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：86%

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	94.50	0.63	14,880,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 約3年
- b 経済的残存耐用年数 約27年と判断
- c 観察減価及び中古物件の市場性 30%
- d 残価率 5%
- e 現価率 63%

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

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	8,720,000	1.00	0.35	法定地上権	3,050,000

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、物件1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	8,720,000	- 3,050,000		1.00	0.60	3,400,000
2	14,880,000	+ 3,050,000	1.00	1.00	0.60	10,760,000
一括価格 (合計)						14,160,000

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-3

所 在 : 福島市八島田字八幡北3番11
価 格 : 52,100円/m²
位 置 : JR奥羽本線「笹木野」駅まで道路距離で約830m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西6m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 : 一般住宅が建ち並び、宅地開発が進む住宅地域

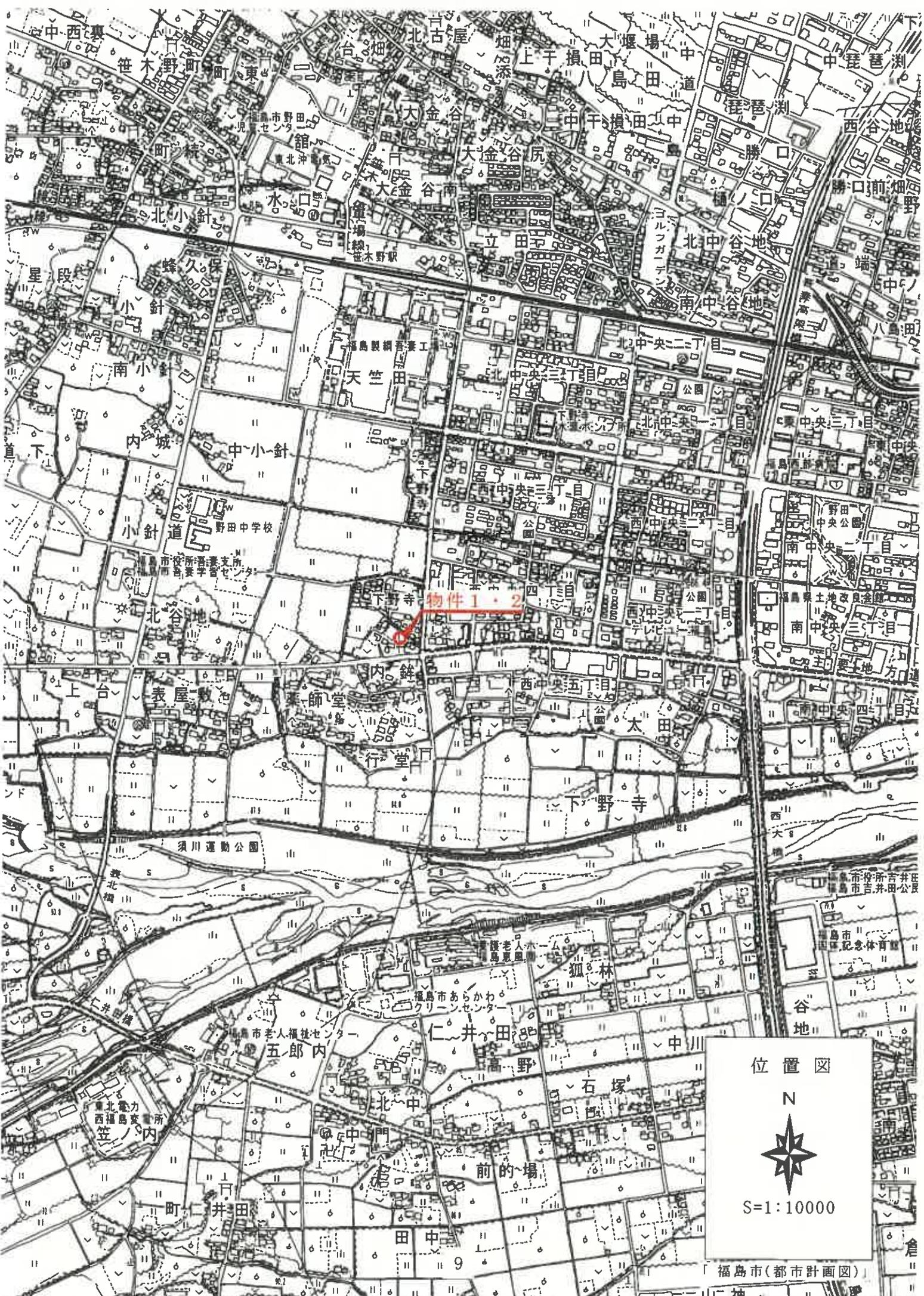
2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 906,977円
物件2 : 5,790,656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)」

山神



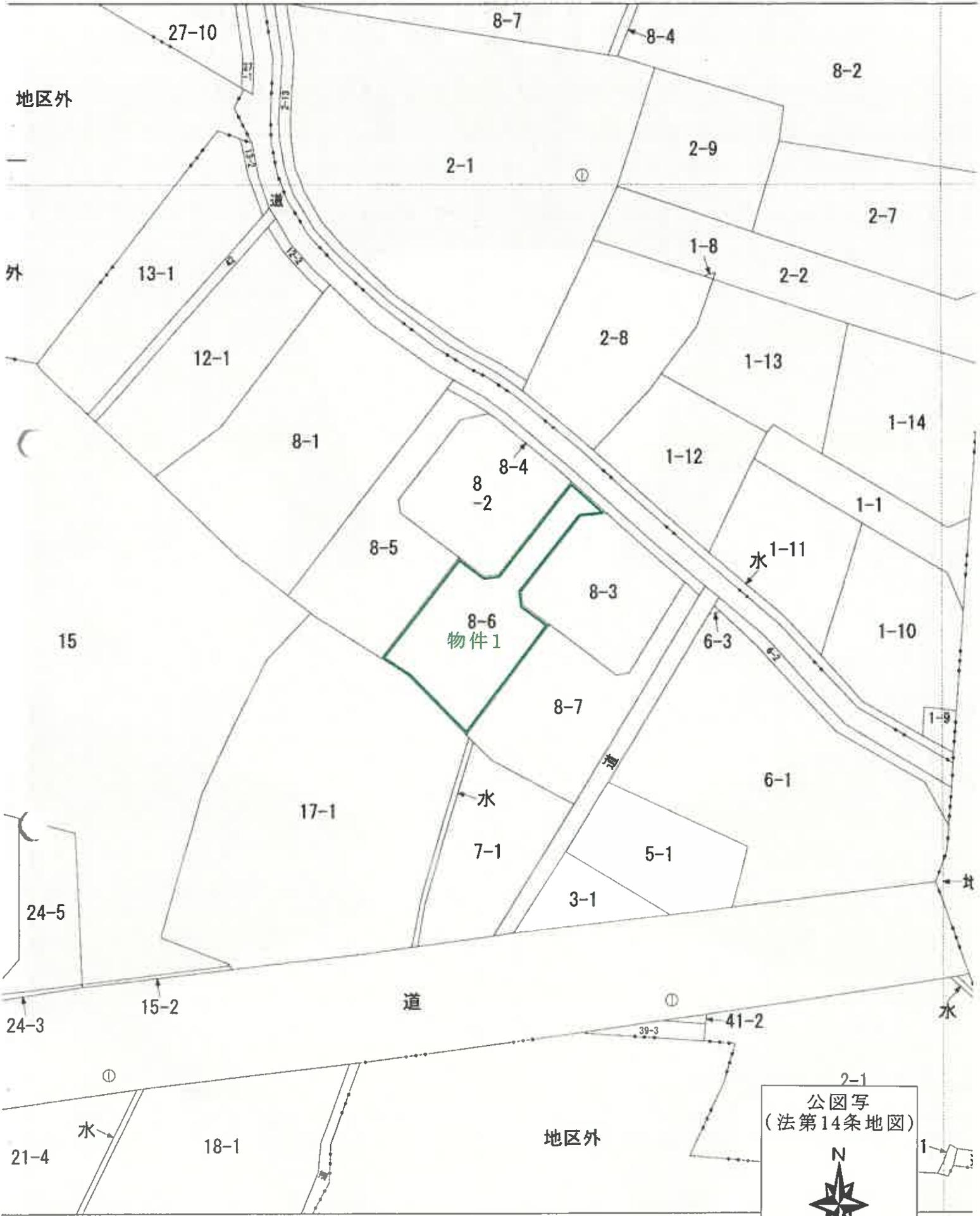
案内図

N



S=1:2500

「福島市(都市計画図)」



(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(touhokutaiheiyouki2011.r による修正がされています。

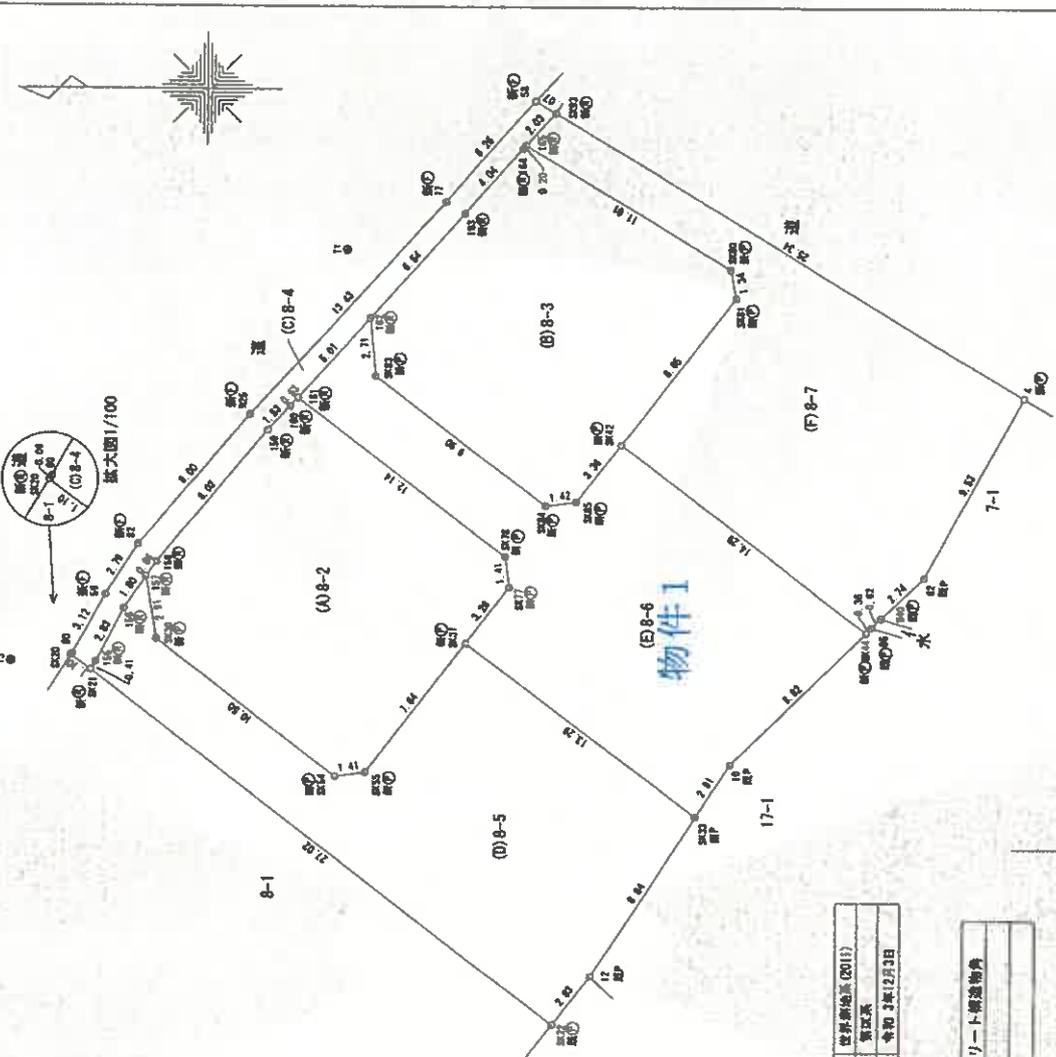
2-1
公図写
(法第14条地図)

N
S=1/500

地積測量図 1/3

地番 8番2ないし8番7
土地の所在 福島市下野寺字

地積測量図



基準点座標

基準点名	X座標	Y座標
電子基準点(福島2)	203630.817	54000.400
電子基準点(二本松)	179977.795	47681.797
SW0737 (飯沼)	195273.669	52298.272
SW0738 (飯沼)	195254.410	52189.889
T1 (飯沼)	195319.394	52277.346
T3 (飯沼)	195334.801	52298.348

測量系	世界測地系(2011)
平面位置測定法	衛星法
測量年月日	令和3年12月3日

〇 規画第77条1項9号に定める境界線 既:既設の境界線

境界	境界線の種類	R	M	F	D	既設の境界線
C	コンクリート鉄					コンクリート構造物内
P	プラスチック杭					鉄杭

作製者 [Redacted] 土地家屋調査士 [Redacted] (令和3年12月6日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

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12月12日 福島地方法務局

地積測量図 3/3

地番 8番2ないし8番7

土地の所在 福島市下野寺字禮

地積測量図

物件1

地番 (E-B-6)	Xn	Yn	Orn-1 - Xn-1] Yn
SK31	195313.839	52759.378	44817.24400
SK77	195311.842	52261.930	-94688.617160
SK78	195312.027	52263.332	51324.90240
1811	195321.862	52270.719	32211.50039
162	195318.308	52274.435	-188292.514870
SK63	195318.060	52271.740	-423714.744440
SK64	195310.202	52265.713	-484032.780983
SK65	195308.799	52265.898	-180160.50406
SK42	195306.756	52268.544	-699351.386320
SK44	195295.419	52259.869	-263389.739760
10	195301.715	52253.668	411393.285624
SK33	195303.297	52251.239	633484.021636
積面積			-399.433110
面積			199.7165550
面積			199.71

地番 (F-B-7)	Xn	Yn	Orn-1 - Xn-1] Yn
SK42	195306.755	52268.564	317374.720608
SK61	195301.491	52275.426	-262370.363094
SK60	195301.736	52276.741	504209.168145
165	195311.136	52282.489	421501.359780
SK03	195309.788	52284.009	-1200754.000644
4	195288.170	52270.798	-802387.063454
62	195292.726	52262.425	342527.933490
140	195294.724	52260.550	127463.481458
95	195295.165	52260.118	36720.782010
SK44	195295.419	52259.869	605691.281710
積面積			-402.657311
面積			201.3285555
面積			201.32
合計			973.4719495

作製者

土地家産調査士

申請人

縮尺

(令和 3年 12月 6日作成)

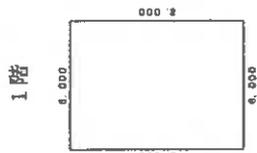
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月12日 福島地方方法務局 登記官

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。
 令和7年12月12日 福島地方裁判所

各階平面図 建物図面

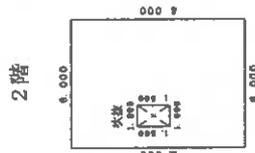
家屋番号 8番6
 建物の所在 福島市下野寺醜8番地6

物件2



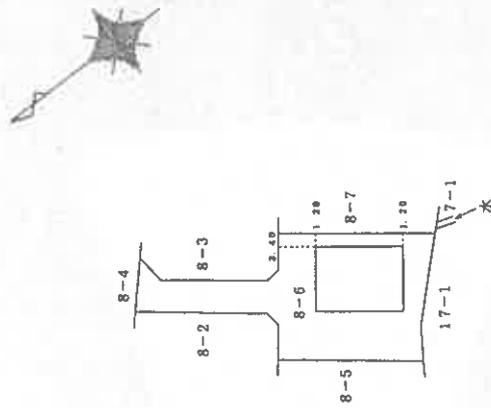
求積表

8,000 x 8,000	=	48,000,000
合計		48,000,000
床面積		48.00 m ²



求積表

8,000 x 8,000	=	48,000,000
1,000 x 1,000	=	1,000,000
合計		49,000,000
床面積		49.00 m ²



作製者

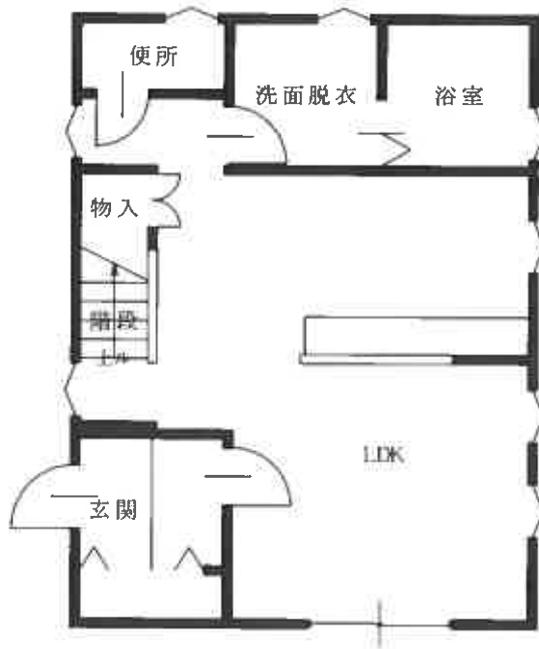
土地家産調査士
 (令和5年2月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

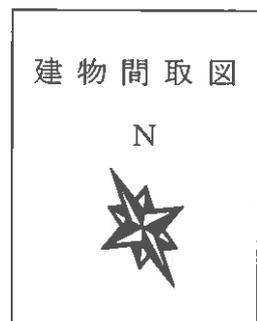
縮尺 1/500

建物間取図
物件2

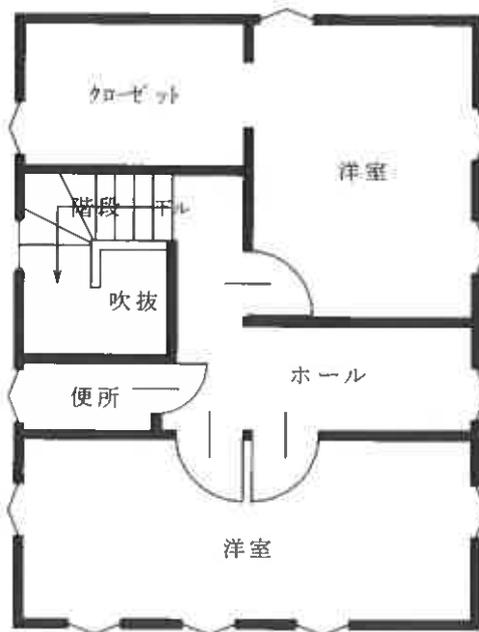


1 階

16



建物間取図
物件2



2 階

17

建物間取図

N

