

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 大 宮 将

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 福島市山口字町東
地 番 93番2
地 目 宅地
地 積 298.00平方メートル
- 2 所 在 福島市山口字町東 93番地2
家屋 番号 93番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.02平方メートル
2階 28.98平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 87.37平方メートル (概測)
2階 28.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月26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

【物件番号1】

隣地（地番93番1）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 福島市山口字町東
地 番 93番2
地 目 宅地
地 積 298.00平方メートル
- 2 所 在 福島市山口字町東 93番地2
家屋 番号 93番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.02平方メートル
2階 28.98平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 87.37平方メートル (概測)
2階 28.98平方メートル



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 12月 5日受理
令和 8年 1月16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 | 福島市山口字町東 |
| | 地 番 | 93番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市山口字町東 93番地2 |
| | 家屋 番号 | 93番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.02平方メートル
2階 28.98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	1 本土地の南東側にはカーポート(工作物)が、北東側にはスチール物置(動産)がそれぞれ設置されている。 2 本土地北東側の使用状況については、執行官意見のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 87.37㎡(概測) 2階 28.98㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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住居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 [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
<p>■ 物件所有者Aの配偶者</p> <p>■ A (物件所有者)</p>	<p>(12月17日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>私はAの配偶者です。物件2建物には、A、私、私達の成人した子及び同人の子が住んでいます。</p> <p>(12月25日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は物件2建物の敷地として使用しています。</p> <p>(2) 本土地の北東側は、福島市所有の93番5土地の北側に接していますが、当該部分を敷地として使用する必要がないため、93番5土地と接する本土地東側から本土地の北側にかけて塀を設置しています。そのため、本土地の北東側は、塀の外側の一部(以下「本土地北東側部分」という。)も本土地です。</p> <p>この塀は、本土地南側の市道との出入口として使用している部分を除いて、敷地として使用している部分を囲うように設置しています。</p> <p>私が本土地を購入したときから、本土地北東側部分の北側には、株式会社高平産業の2階建て建物(以下「93番1未登記建物」という。)がありました。私は、93番1未登記建物が本土地北東側部分の一部に跨って建っているという認識はありませんでしたので、本土地の使用に関して株式会社高平産業の担当者と話をしたことはありません。今後も、私は、本土地北東側部分を物件2建物の敷地として使用することはないので、93番1未登記建物が本土地に跨って建っているならば、株式会社高平産業に無償で使用させても構いません。</p> <p>(3) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(4) 本土地について、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。</p> <p>2 物件2建物について</p> <p>(1) 私の配偶者が述べたとおり、私達は家族で建物に住んでいます。私が世帯主です。</p> <p>(2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(3) 平成14年頃、1階東側洋室を増築しました。また、平成23年よりも前だったと思いますが、カーペット敷きだった1階居間をフローリングの床に替えました。</p> <p>(4) 平成23年3月の東日本大震災では外壁にひびが入りました。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (株式会社高平産業代表者)	<p>(5) 1階玄関ホールの東側の内壁や1階の縁側の天井には、雨漏りによるシミがあります。ベランダから雨漏りがしているのだと思います。</p> <p>玄関の上り框部分は、白ありの影響だと思いましたが、内側の木材部分が腐食しています。</p> <p>(6) 過去に室内で犬を飼育していました。</p> <p>(7) 室内で喫煙しています。</p> <p>(12月26日電話にて事情聴取)</p> <p>1 私は株式会社高平産業の代表者です。</p> <p>2 当社は93番1土地の所有者です。同土地の南東側角付近には93番1未登記建物があり、これも当社が所有して使用しています。</p> <p>93番1未登記建物は、前代表者が93番1土地を購入した当初からあったと思います。私は93番1未登記建物が物件1土地上に跨って建っているという認識はありませんでしたので、Aとの間で土地の使用に関して話をしたことはありません。</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 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受けられない。
 - (2) 本土地は、西側の一部及び南側で市道に接している。

本土地は、敷地として使用している部分を塀で囲っている（本土地南側の市道との出入口部分を除く）。

本土地北東側部分は、敷地部分として塀で囲っている部分の外側に位置する。

本土地と隣接地との境界は判然としないため、本土地北東側部分の一部に株式会社高平産業所有の93番1未登記建物が跨って建っている可能性がある。

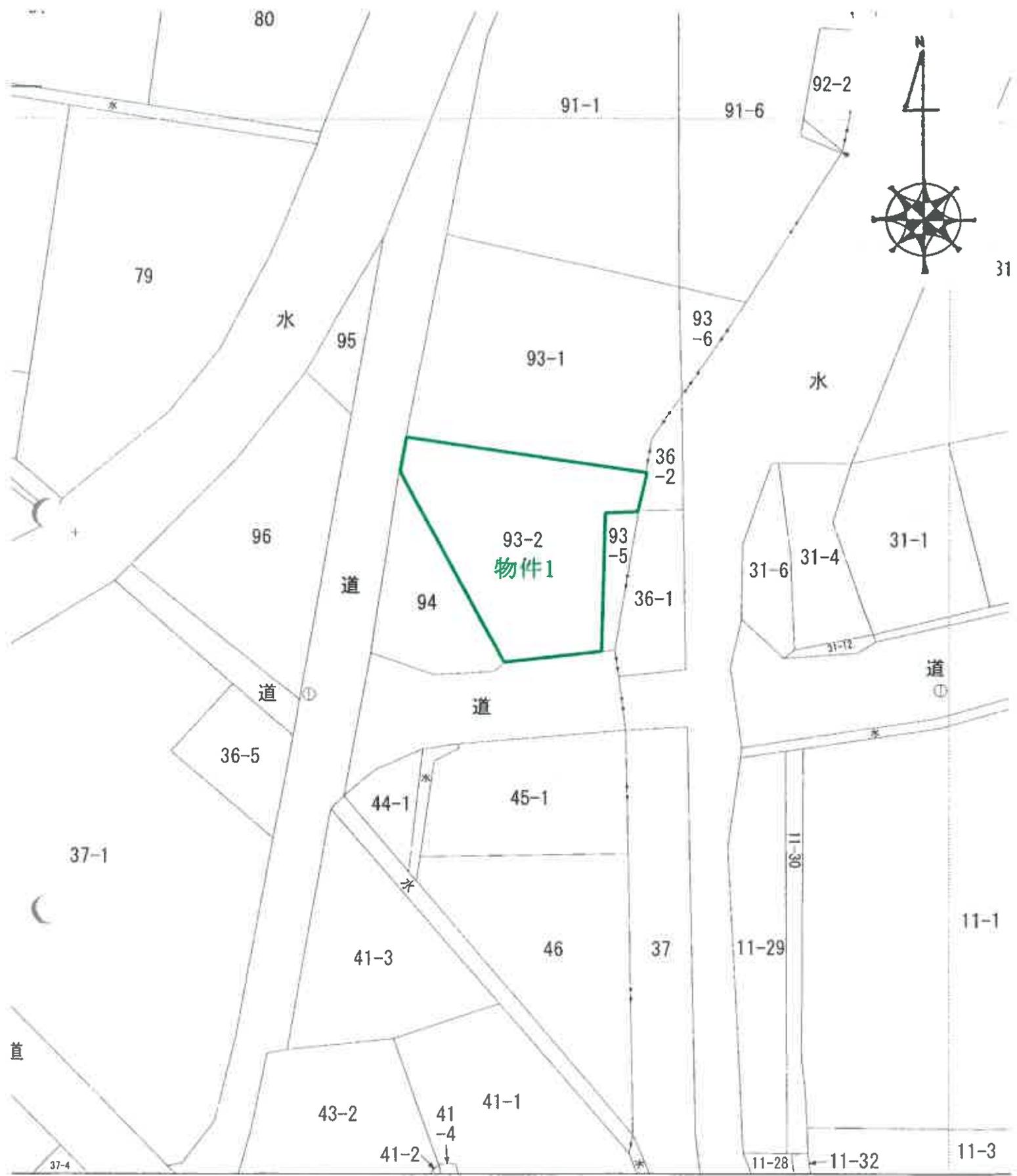
同会社代表者及びAは、93番1未登記建物が跨って建っている認識はないため、本件土地の使用に関しての話し合いを行っていない。そのため、跨って建っている場合には、株式会社高平産業は無権原で本件土地の一部を使用しているものと認める。

もっとも、Aは、93番1未登記建物が跨って建っているとしても、無償で株式会社高平産業に使用させても構わない旨を述べている。本土地と93番1土地との境界は判然としないため、新所有者は株式会社高平産業との間で、93番1土地と本土地との境界を明らかにした上、93番1未登記建物が本土地北東側部分に跨っている場合には、93番1未登記建物の所有者との間で、土地の使用に関して協議等を行う必要がある。
- 3 物件2建物について
 - (1) 平成14年頃、1階東側洋室を増築している。
 - (2) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、内壁、床及び天井は、経年劣化による汚損が見受けられる。
 - イ 1階のホールの床は沈みが生じている部分がある。
 - ウ 1階縁側の天井には雨漏りによると思われるシミが見られる。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、外壁やケラバ部分には経年劣化による汚損等が見受けられる。
 - イ 外壁、土台及び犬走り部分には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - ウ 1階浴室の窓のサッシと外壁との間には、隙間が生じている。

(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12月8日 (月) 9:00-9:08	福島地方法務局	登記事項要約書等交付申請 (同日受領)
令和7年12月17日 (水) 15:05-15:12	物件所在地	現況 (占有) 調査、物件所有者Aの配偶者から事情聴取、写真撮影
令和7年12月25日 (木) 10:00-10:32	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者Aから事情聴取
令和7年12月26日 (金) 10:50-11:00	福島地方法務局	株式会社高平産業の履歴事項証明書交付申請、93番1土地上の建物の全部事項証明書交付申請 (いずれも同日受領)
令和7年12月26日 (金) 17:15-17:18	執行官室	株式会社高平産業代表者Bから電話にて事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■令和7年12月25日</p> <p>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>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>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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

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

山口
字町東

福島市山口字町東

(7 枚目)

地 番 93番2

登記年月日：昭和53年7月6日

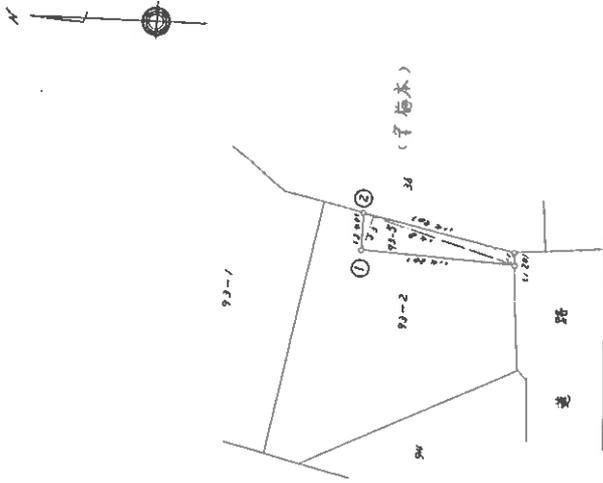
201549

93-2-2 (前) 93-2 (後) 93-5 (新) 93-5 (M) 53.7.6

地積測量図

土地の所在 福島市山口町東

物件1



①② ... コンクリート境界線柱建設

地積計算

93-5	
14.8 × 3.3	= 48.24
14.8 × 1.1	= 16.28
Σ	= 65.12
1/2	= 32.56 (㎡)

作製者

申請人

縮尺 1/500

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。

(福島地方務局管轄)

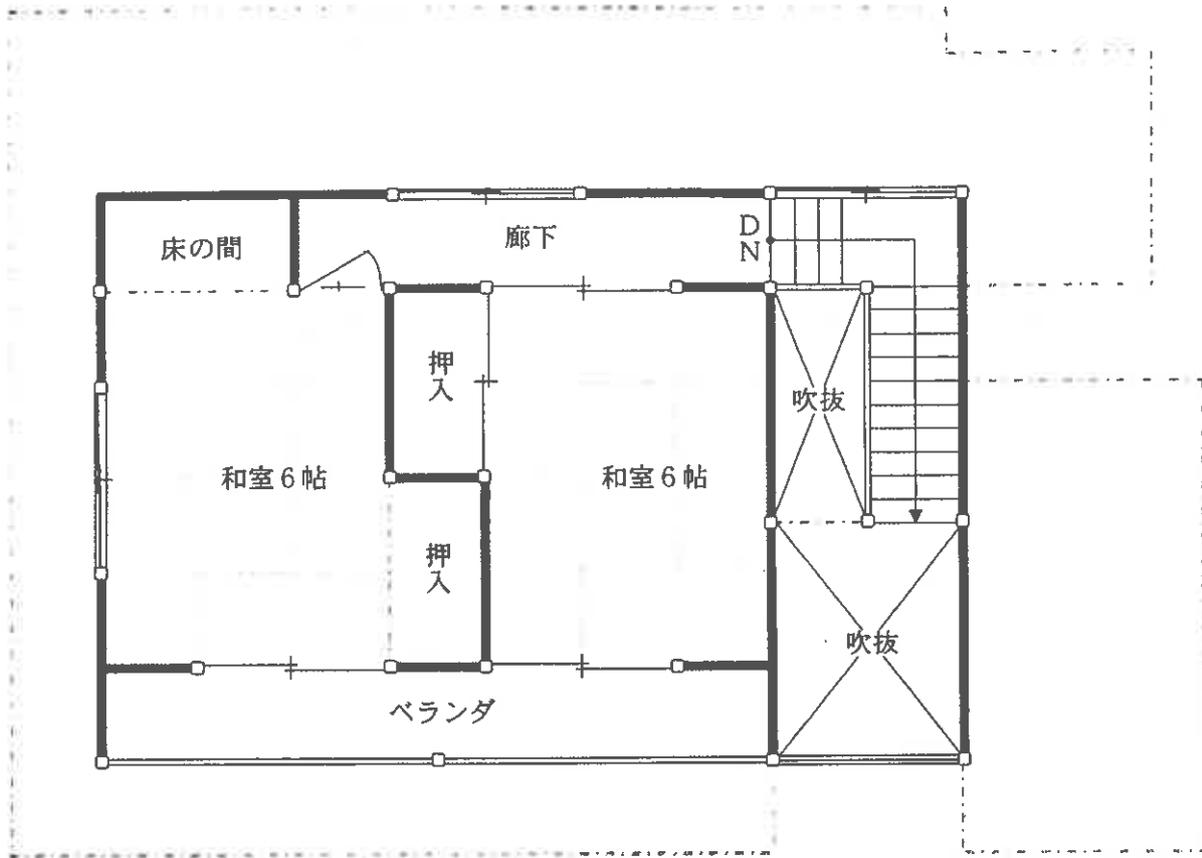
令和7年10月16日

仙台法務局

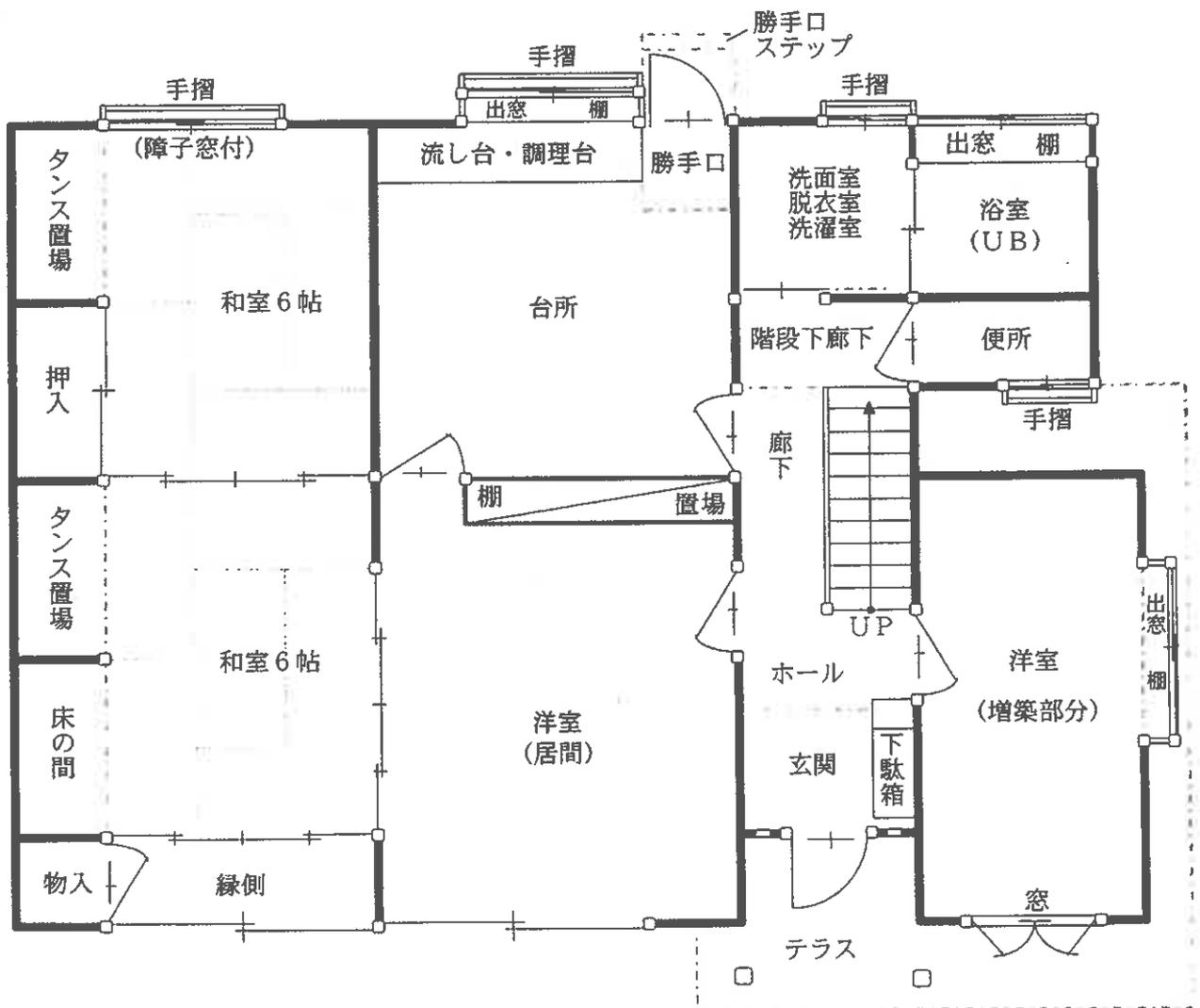
登記官



土地建物位置関係図



2階



1階

物件2
(11 枚目)

建物間取図



物件1

No. 1



93番1土地

物件1

No. 2

物件2

カーポート(工作物)

93番1未登記建物



物件1

No. 3

スチール物置(動産)

93番1未登記建物



物件1

No. 4

スチール物置(動産)

93番1未登記建物



物件1

No. 5



物件2:1階洋室(居間)の状況

No. 6



物件2:1階台所の状況

No. 7



物件2:1階浴室の状況

No. 8



物件2: 2階西側和室の状況

No. 9



物件2: 1階ホールの居間側内壁の剥がれや汚損の状況

No. 10



物件2:1階縁側の天井のしみ等の状況

No. 11



物件2:浴室の窓サッシと外壁の間の隙間

外壁のひび

No. 12



物件2: 台所付近の土台のひび

No. 13



物件2: 浴室出窓部分のひびや汚損等の状況

No. 14



物件2:南側犬走り部分のひびの状況

No. 15



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年12月25日 現地調査
令和 8年 1月22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

金子克之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,508,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,029,000 円
物件2 (建物)	金 479,000 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の土地の内訳価格は、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、瑕疵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	福島市山口字町東 93番2 宅地 298.00 m ² A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	福島市山口字町東93番地2 93番2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.02 m ² 2階 28.98 m ² A	床面積：1階 87.37 m ² (概測) 2階 28.98 m ² (登記)
番号	特記事項		

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……93番2〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕	
位 置 ・ 交 通	<p>J R 東北本線「福島駅(東口)」の北東方道路距離約 6,500m (以下 同 じ)</p> <p>福島交通バス停「文知摺観音入口」の南西方約 170m</p> <p>福島市役所東部支所の南東方約 1,500m</p> <p>市立岡山小学校の南東方約 560m</p> <p>まるいちフードセンター岡部店の南東方約 2,240m</p>	
付 近 の 状 況	<p>当該近隣地域は福島市中心市街地の北東方郊外、国道115号の南西側背後に位置し、幅員約 4.5m市道「梅本・町東線」を標準街路として、農地が見られる中、農家住宅、一般住宅、事業所等が建つ農家集落地域である。</p> <p>市街化調整区域に指定されているものの、幹線道路や小学校にやや近く、周辺には大規模な保育園や老人福祉施設が接近している。また、福島市役所東部支所の界隈には大規模住宅分譲地とスーパーマーケット「いちい」の築造計画があり、現在は工事が進行している。</p>	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建 ぺ い 率	指定：70 %
	容 積 率	指定：200 %
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	<p>規 模：298.00 m² (登記)</p> <p>形 状：やや不整形 (略台形)</p> <p>間口×奥行等：南側間口約 9.5m, 最長奥行約 21.0m (変則二方路) 西側間口約 3.0m</p> <p>界面道路との関係 ①南側主道路の有効路面とほぼ等高。 ②西側側道の有効路面より約0.8m高。</p> <p>地 勢 等：ほぼ平坦</p> <p>地盤の状態等：普通～やや普通以下</p>	
接 面 道 路 の 状 況	<p>①南側幅員約7～8m(有効約 4～5m)舗装市道「梅本・町東線」に界面。 上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路</p> <p>②西側幅員約5～6m(有効約4.3m)舗装市道「山口・富沢線」に界面。 上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路 上記道路は高低差及びブロック塀があり出入利用していない。</p>	
土 地 の 利 用 状 況 等	<p>本件大部分はブロック塀で囲われ、地上には物件2建物及びカーポート(土地の工作物)が存する。また、北東端一部は、ブロック塀外にあり、未利用放置状態の荒地となっている。</p>	

供給処理施設	<p>上水道 あり [] ガス配管 なし [整備区域外] 下水道 あり [農・集・排の引込あり]</p> <p>(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。</p>
特記事項	<p>1. 土地利用権（建物敷地利用権）について</p> <p>本件大部分の地上には物件2建物が存する。本事案では当該建物敷地利用権としては法定地上権が成立するものと認定した。</p> <p>2. その他の規制について</p> <p>○建築基準法第22条の指定区域</p> <p>○埋蔵文化財包蔵地</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有（南西方に「新町館跡」が接近するが、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。）</p> <p>○都市計画法第34条11号 区域外</p> <p>3. 建築行為等に係る規制について</p> <p>本件土地は市街化調整区域内の宅地であり、建物の建替え等の建築行為に際しては都市計画法第43条の規制を受けるので、原則として同法に基づく所定の許可が必要となる。</p> <p>福島市開発建築指導課によれば、本件土地は線引(昭和45年10月15日)以後の昭和54年4月30日に田から雑種地へ、また、昭和57年10月26日に雑種地から宅地へ地目変更が為された土地である。</p> <p>物件2建物は、当初建築主が「農家住宅」として建築確認許可〔昭和57年6月12日・第530号〕に基づいて建てたものである。 (農家住宅につき開発許可は受けていない)</p> <p>物件2建物は、その後、当該建物について用途変更の許可等を受けることもなく、昭和59年12月22日付、現所有者が土地と共に買い受けた。したがって、現用途のままでは第三者へ売却しても、第三者が一般住宅の建て替え等の建築行為は原則として不可であるとのこと。 但し、原則として、20年以上居住使用の証明があれば、用途変更が可能であり、建て替えは可能であるとのこと。</p> <p>なお、裁判所による不動産競売時の取扱いについては、買受希望者が事前に福島市開発建築指導課へ相談されることが望ましい。</p> <p>4. 北東端一部の土地について</p> <p>本件土地のうち、北東端の突起した一部分（概測約14㎡）はブロック塀の外に所在する土地で、未利用放置状態で所有者が占有している。 この部分に北側隣家(93番1の未登記プレハブ建物 1階33.12㎡、2階33.12㎡)が接近して建てられており、この土地部分の僅かな一部分に跨がっている可能性が否定できない。</p>

特 記 事 項

現況調査報告書によれば、93番1の土地と未登記プレハブ建物を所有する株式会社高平産業（代表者B）及びAは、93番1未登記プレハブ建物が跨がって建っている認識がないとのことであり、本件土地の使用についての話し合いなどは行っていない。そのため、跨がって建っている場合には、株式会社高平産業は無権原で本件土地の一部を使用していることとなる。本件買受人はこの件について、土地の境界を明らかにしたうえ、跨がって建っている場合には、株式会社高平産業と土地の使用に関して協議を行う必要がある。

5. スチール製物置について

本件土地の北東寄り一部には、スチール製物置が置かれている。基礎固定がない市販品であり動産と認定した。

6. 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。

7. 土地の状況等について

目視による外観調査では、当該土地は、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。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件2……家屋番号：93番2
区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	<p>建築年月日(登記記載)：昭和57年10月26日新築(登記記載) 平成14年頃 1階東側の洋室を増築(未登記) *聴取 平成23年より前頃 1階居間の床を、カーペットからフロー リング床に改築 *聴取</p> <p>経 過 年 数：新築後約43年程度、増築後約24年程度</p> <p>経済的残存耐用年数：全体として満了と判定</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺、亜鉛メッキ鋼板(長尺カラートタン) 葺、一部スレート葺</p> <p>外 壁：モルタル・リシン吹付、一部防火サイディング張等</p> <p>天 井：敷目張天井(杉柂ベニヤ目透し)、石膏ボード(吸音板)、ビニールクロス等</p> <p>内 壁：ジュラク壁、化粧合板、ビニールクロス、角タイル等</p> <p>床：畳、フローパネル(フローリング仕様)、長尺ビニールシート、モザイクタイル、合板等</p> <p>設 備：電気、給排水設備一式、LPG利用</p> <p>そ の 他：石油小型給湯機 UIB-SA38XP (株式会社コロナ製)</p>
床 面 積 (現 況)	<p>1階 87.37 m² (概測)</p> <p>2階 28.98 m² (登記)</p> <hr/> <p>延 116.35 m²</p>
現 況 用 途 等	<p>現況用途：居宅(登記に同じ)</p> <p>間 取 り：別添間取図のとおり</p>
品 等	普通以下(様式・形式の旧式・陳腐化等、物理的・機能的・経済的減価が大きい)
保 守 管 理 の 態	普通程度
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅として所有者及びその家族が居住・占有している。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 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 増築部分の屋根材に石綿スレートの使用が見られた程度で、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確認はできなかった。 3. 建物の状況等について <ul style="list-style-type: none"> ○建物内部 内壁、床、天井は経年劣化による汚損が見られた。 1階ホールの床は沈みが生じている箇所あり。 1階縁側天井に雨漏りによるシミが見られた。 ○建物外部 外壁やケラバ部分に経年劣化による汚損が見られた。 外壁や土台にはヒビが複数見られた。 浴室の窓のサッシと外壁との間に隙間が見られた。 4. 建築確認許可等について(建築計画概要書より) 確認番号：第530号 確認年月日：昭和57年 6月12日

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	19,300	0.87	298.00	0.90	4,503,000

ア 標準画地価格

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)－25]

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 27,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 132 & = & 19,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：102% [幅員・系統連続性]
 交通接近条件：102% [最寄駅、中心部、利便施設等との接近性]
 環境条件：110% [周辺の状態等(居住環境含む)]
 行政的条件：100%
 その他の条件：115% [都計法第34条11号区域]

格 差 率：132%

イ 個別格差：物件1

街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：95% [地盤の状態等]
 画地条件：92% [規模大、形状、変則二方路]
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格 差 率：87%

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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。

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	180,000	116.35	0.025	524,000

ウ 現 価 率 : 主である建物

a 経過年数	43 年
b 経済的残存耐用年数	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	2.5 %

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

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	4,503,000	$\frac{(298.00 - 14.00)}{298.00}$	0.25	法定地上権	1,073,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の状態等を勘案し、物件1地積のうち塀外の北東端部分(約14㎡)を除く範囲と判定した。

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、割合を上記表中の通り査定した。

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 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,503,000	－ 1,073,000		0.50	0.60	1,029,000
2	524,000	＋ 1,073,000		0.50	0.60	479,000
一括価格（合計）						1,508,000

ウ 占有減価修正率：－

エ 市場性修正率：目的物件は市街化調整区域内集落地域に存する「建物(居宅)及びその敷地」であり、建物については建替え時期が視野に入りつつある物件である。しかるに目的物件は、買受人による一般住宅としての建て替え等の建築行為のためには用途変更が必要であり、要手数であること。

また、土地の北東端一部分について北側隣家(93番1の未登記プレハブ建物)が跨がって建っている懸念要因に基づく市場流通性の減退に留意し、上記の通り判定した。

オ 競売市場修正率：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 地価調査基準地 福島(県) - 25

所 在：福島市山口字沼田45番2
価 格：27,000 円/㎡ (対前年比± 0.0%)
位 置：JR東北本線「福島駅」まで約 6,000m [道路距離]
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：337 ㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南側幅員約 6.0m舗装市道 [中間画地]
用途指定等：市街化調整地域(建蔽率 70%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる郊外の住宅地域。

2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)

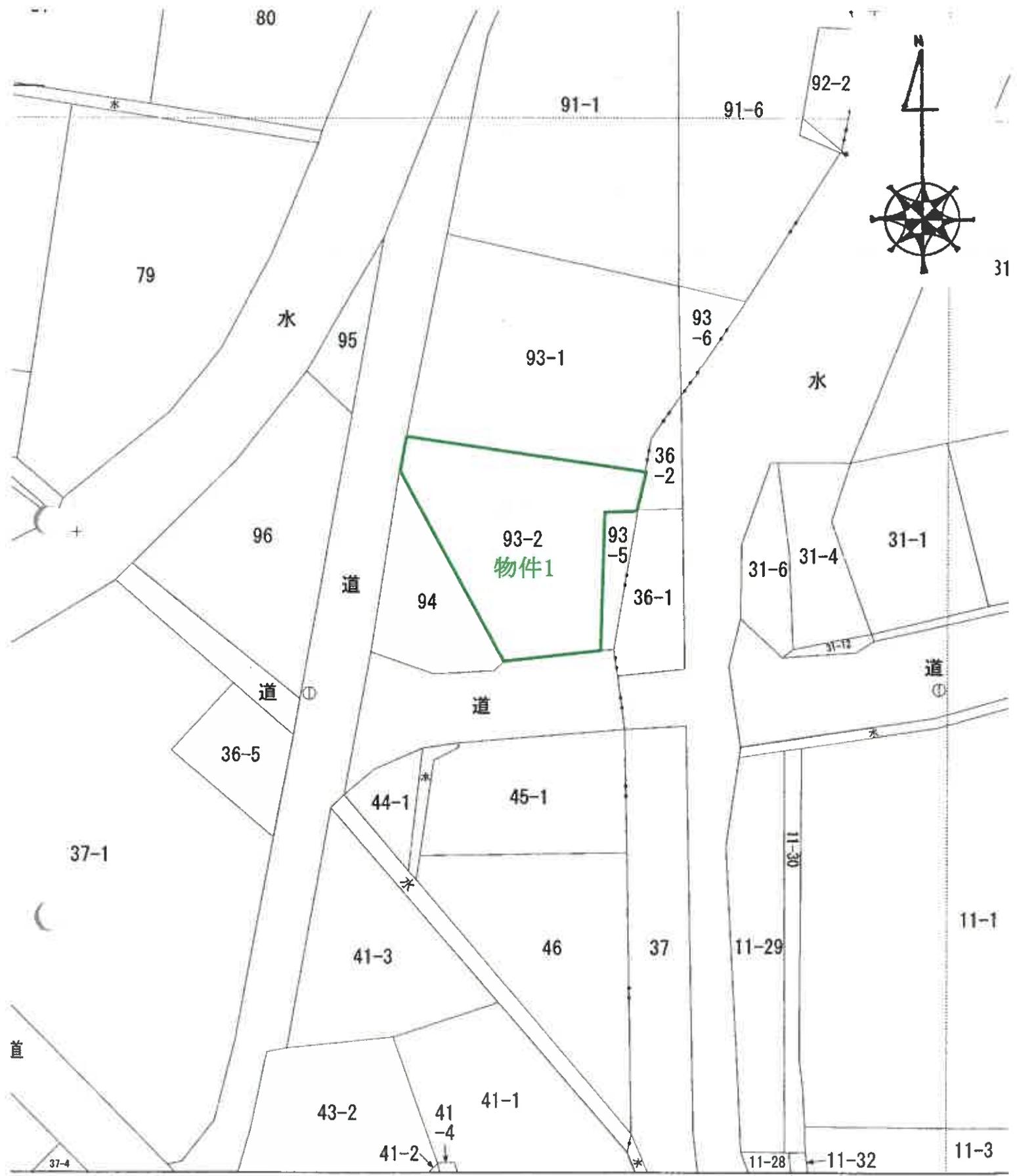
物件1……3,878,470 円 (298.00 ㎡)

物件2……1,550,383 円 (108.08 ㎡)

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参照)
案 内	図	……添付省略 (裁判所備え付け評価書参照)
公 図	写	
地 積 測 量 図	写	
建 物 間 取 図	図	
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図	写	
土 地 建 物 位 置 関 係 図	図	
仮 名 一 覧 表	表	

以上



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

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	山口 字町東
--------	-----------

福島市山口字町東

地 番 93番2

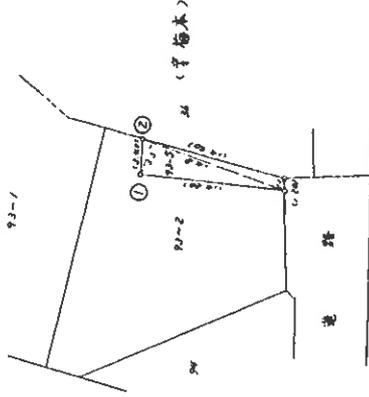
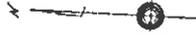
登記簿目録： 昭4653167J1611

001549

93-2 (前) 93-2 (後) 93-5 (新) 93-5 H 53.7.6
地積測量図

土地の所在 福島市山口守町東

物件1



①② 2021-10 測量株式会社謹啟

地積計算

93-5				
14.8	>	3.3	=	48.24
14.8	×	1.1	=	16.28
Σ		=	65.12	
1/2		=	32.56	(㎡)

作成者

申請人

1/500

登記年月日：昭和57年11月24日

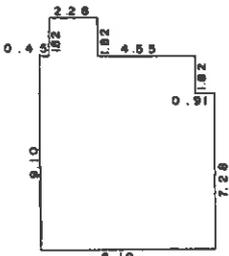
857.11.24

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	93番2
建物の所在	福島市山口字町東93番地2

物件2

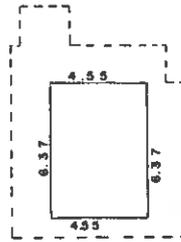


1階

求積

- 7.28 × 8.19 = 59.6232
- 1.82 × 7.28 = 13.2496
- 1.82 × 2.28 = 4.1496
- 計 77.0224

床面積 77.02㎡

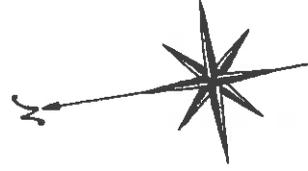
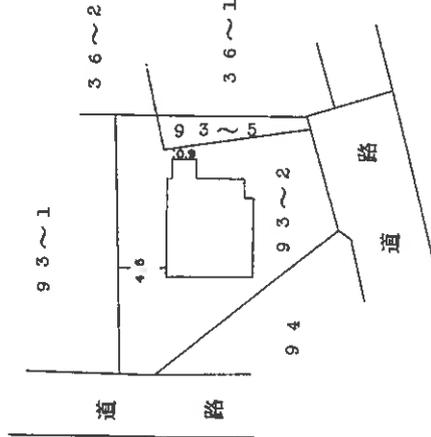


2階

求積

- 6.37 × 4.55 = 28.9835

床面積 28.98㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

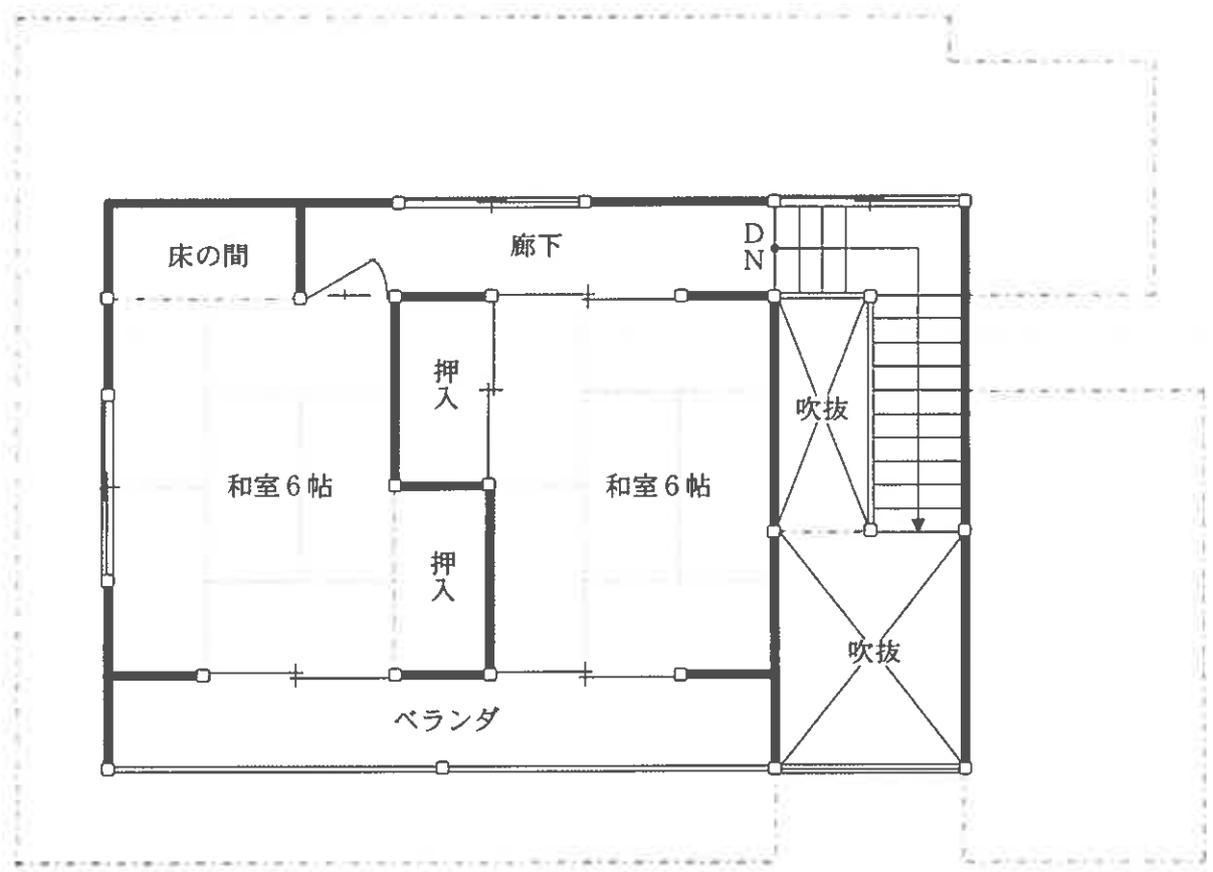
令和7年12月16日

福島地方務局

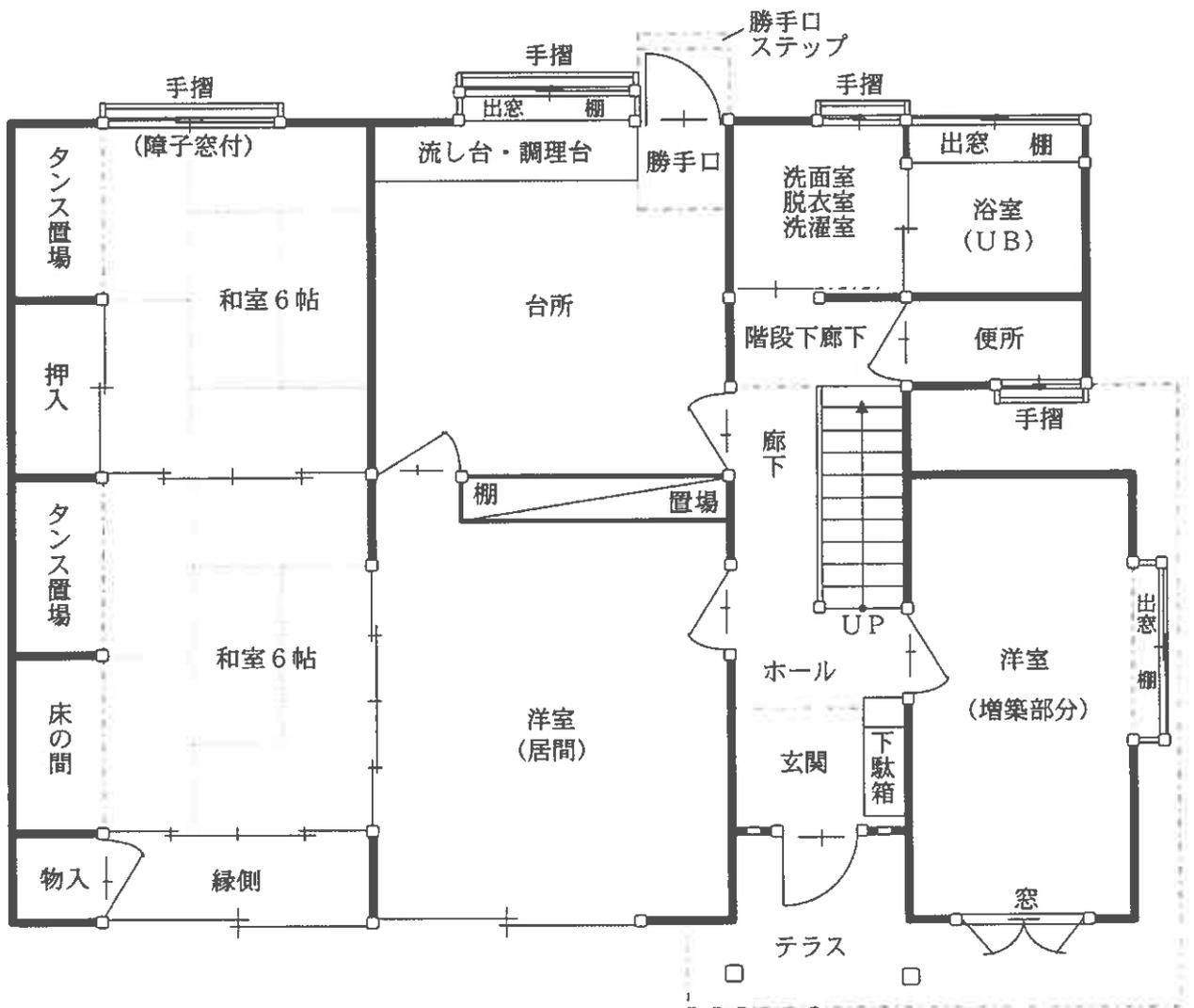
登記官

請求番号：9-2

福島地方務局(建物図面・各階平面図) A3→A4に縮小



2階



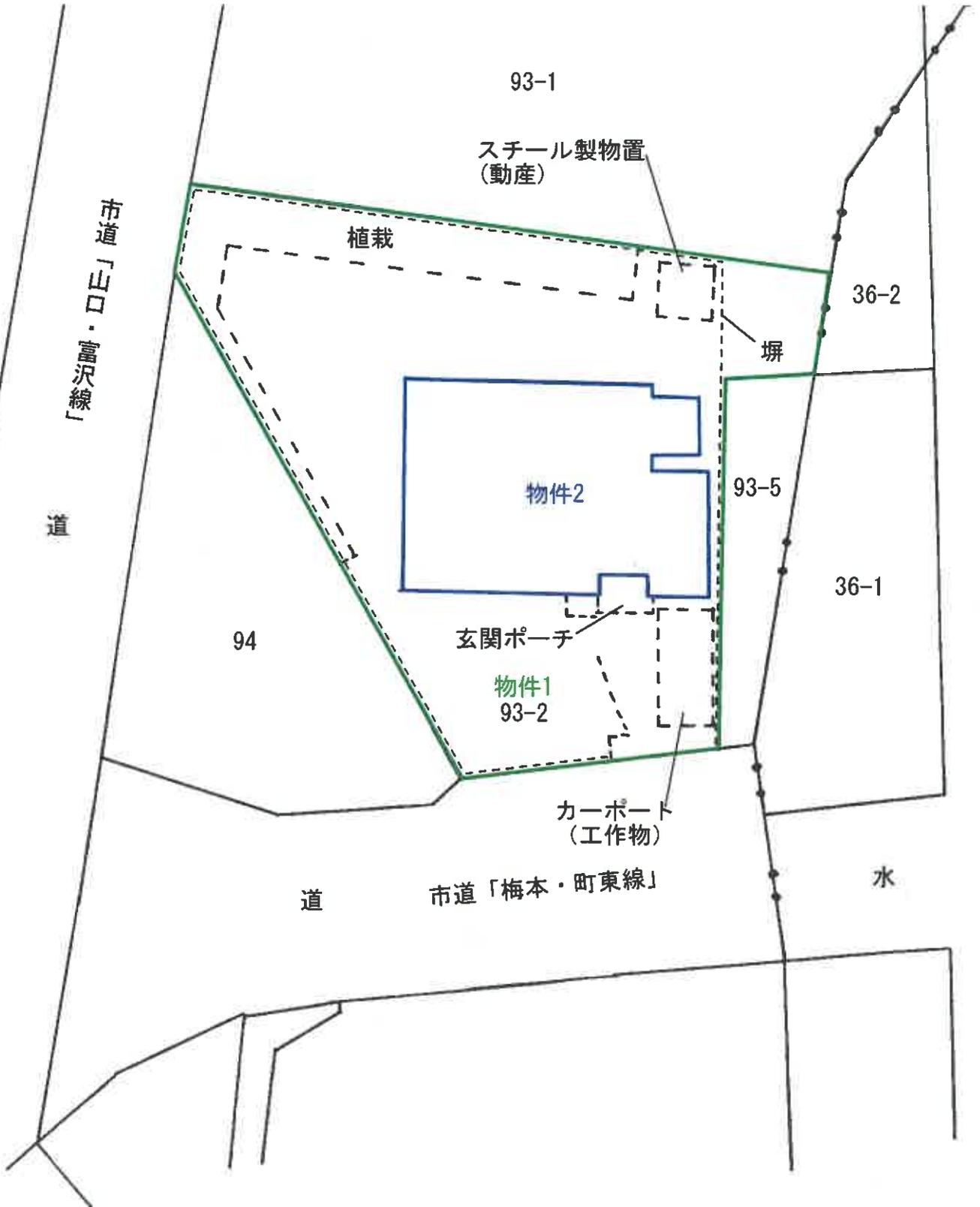
1階

物件 2

建物間取図

隣接地の概要

福島市山口字町東 93番5 田 32㎡ 福島市



土地建物位置関係図