

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鶴 川 誠 治

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 5月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 4月14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 | 1,430,000 1,144,000 | | 286,000 | 36,732 | 7,871 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 民事執行規則30条の3による売却基準価額の変更 | | | | |
| | | | | | |

物 件 目 録

| | |
|-------|--|
| 1 所 在 | 福島市飯坂町字十綱町 1番地11 |
| 家屋 番号 | 1番11 |
| 種 類 | 居宅・店舗 |
| 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| 床 面 積 | 1階 47.52平方メートル 2階 63.63平方メートル 3階 48.31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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番1番11、地積101.06平方メートル、所有者C）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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 福島市飯坂町字十綱町 1番地11
- 家屋 番号 1番11
- 種 類 居宅・店舗
- 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
- 床 面 積 1階 47.52平方メートル
2階 63.63平方メートル
3階 48.31平方メートル

令和 7年(ケ) 第19号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年12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 | 福島市飯坂町字十綱町 1番地11 |
| 家屋 番号 | 1番11 |
| 種 類 | 居宅・店舗 |
| 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| 床 面 積 | 1階 47.52平方メートル 2階 63.63平方メートル 3階 48.31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 |
| 建 物 | 物件 1 |
| 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div> |
| 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・店舗 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 <input type="checkbox"/> |
| 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> |
| 剪取 地 (目的外土地) | 「目的外土地の概況」のとおり |
| 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

| 目的外土地の概況 (物件1 関係) | |
|--|--|
| 所在地 | 福島市飯坂町字十綱町 |
| 地番 | 1番11 |
| 地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| 地積 | 101.06平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル) |
| 所有者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) |
| その他の事項 | |
| ■関係人 (■C (土地所有者) の提示文書 (賃貸借契約等に関する回答書)) の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 昭和初期ころから |
| 最初の契約日 | 不明 |
| 契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 令和3年7月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 地代・支払時期等 | 毎月 金36,000円 (毎月末日限り 当月分支払) |
| 地代前払 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで) |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | |
| 地代滞納 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年11月17日現在 金288,000円) |
| 契約解除 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある () |
| 訴訟提起等 | <input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 () |
| その他 | かなり以前からの契約であり、契約書は取り交わしていない |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 |
| ■ A (債務者兼所有者) | <p>1 私は本件の債務者兼所有者です。</p> <p>2 本件建物の敷地（1番11）の所有者Cは、私と同じ苗字ですが、血縁関係はありません。</p> <p>3 本件建物を建てたのは、平成6年1月ですが、それ以前からこの敷地を借りて建物を建てて住んでいました。</p> <p>4 本件建物敷地に関する賃貸借契約書は作成していません。現在は、地代として月3万6000円を、毎月末日限り当月分を持参払いしています。支払った都度領収書を貰っていますので、次回調査の際にお見せできるよう用意しておきます。</p> <p style="text-align: right;">（11月13日物件所在地で面談し事情聴取）</p> |
| ■ D（債務者兼所有者の配偶者） | <p>1 私は本件債務者兼所有者の配偶者です。</p> <p>2 本件建物は平成6年1月新築ですが、1階は店舗スペースで令和6年5月末まで営業をしていました。2階及び3階は私達家族の居住スペースとして現在も生活しています。途中誰かに貸したことはありません。</p> <p>3 建てて以来、増改築をしたところはありません。雨漏りや水漏れ等生活に支障のある箇所はありません。</p> <p>4 太陽光発電設備、床暖房設備、物置はありません。建物の1階北側部分が車庫になっています。</p> <p>5 東日本大震災や福島県沖地震による建物の被害は特にありませんでした。</p> <p>6 平成9年ころから平成22年ころまで、家の中で犬を1匹飼っていました。</p> <p style="text-align: right;">（11月13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

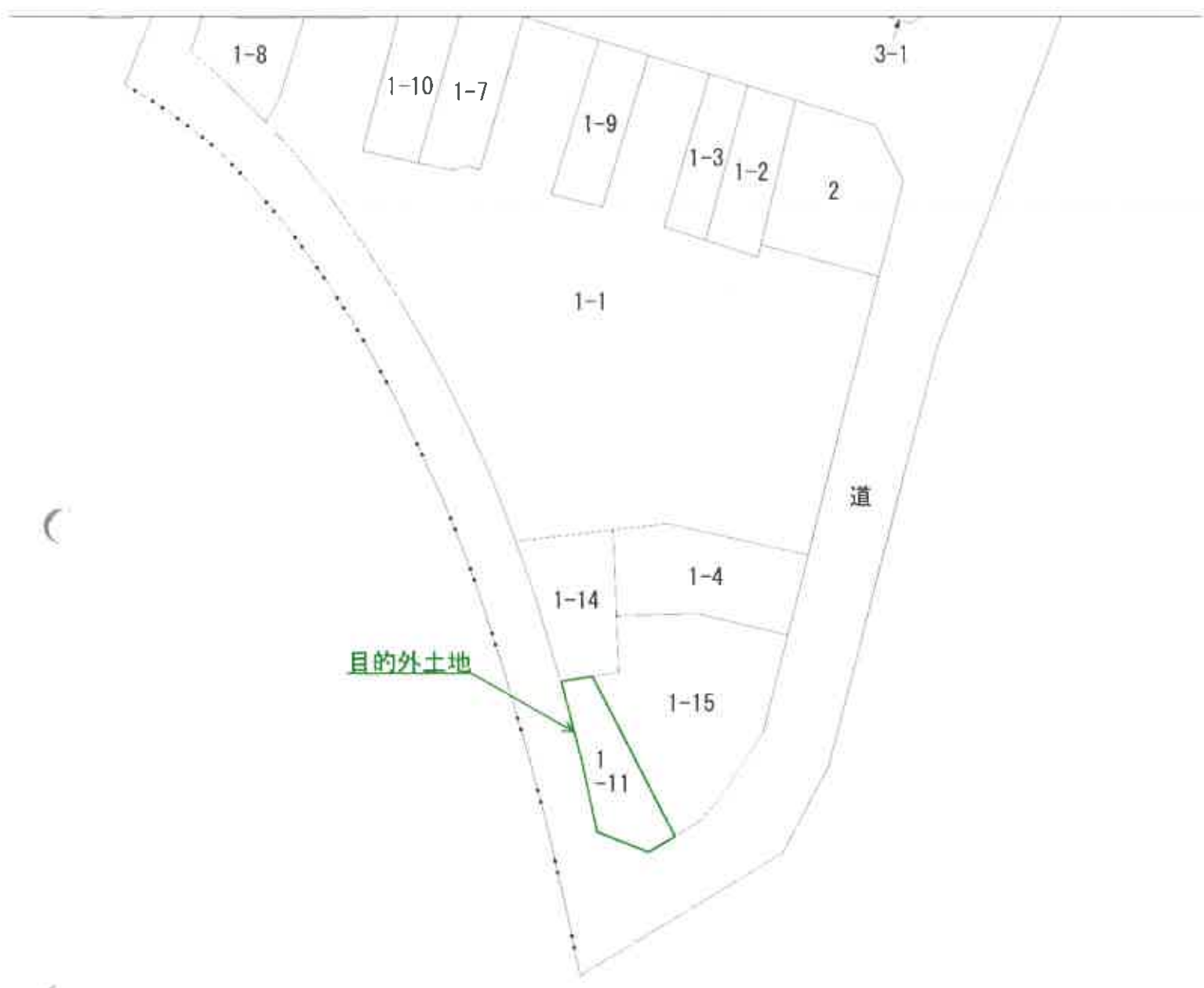
執行官の意見


- 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 本件建物敷地は、西側及び南側は公道に面している。北側及び東側の土地は、登記上、いずれも敷地と同じ所有者であり、地目は宅地で、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) 平成6年1月新築と築後32年経過しており、建物全体に経年相当の汚れが見受けられる。
 - (2) 1階店舗スペース及び玄関前廊下は、壁クロスの汚れと剥離した箇所がある。
 - (3) 2階居間の床では、歩くと軋む箇所がある。
 - (4) 3階南西側洋室及び廊下の壁クロスに亀裂が、ベランダの天井板が破損している箇所があった。
 - (5) 外壁の一部が毀損している箇所がある。
- 4 本件建物の敷地所有者Cからの賃貸借契約等に関する回答書及び債務者兼所有者Aの供述によれば、月36,000円の賃料で、毎月末日限り、当月分を持参払いしている。特に契約書は交わしていない。また、令和6年12月分から令和7年7月までの8か月分の賃料(合計28万8000円)の滞納がある(なお、令和7年8月からは正常に支払われている。)とのことであった。

(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 |
| R7年11月6日(木) : - : | 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(11月13日受領) |
| R7年11月11日(火) 9:00-9:10 | 福島地方法務局 | 登記事項要約書交付申請(同日受領) |
| R7年11月13日(木) 13:30-13:45 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影、物件所有者から事情聴取 |
| R7年11月13日(水) : - : | 執行官室 | 本件建物敷地所有者Cに対し、賃貸借契約等に関する照会書を送付(11月20日回答書受領) |
| R7年11月26日(水) 13:30-14:30 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月26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 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 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



公 図 写
 (地図に準ずる図面)
 N

 縮尺不明

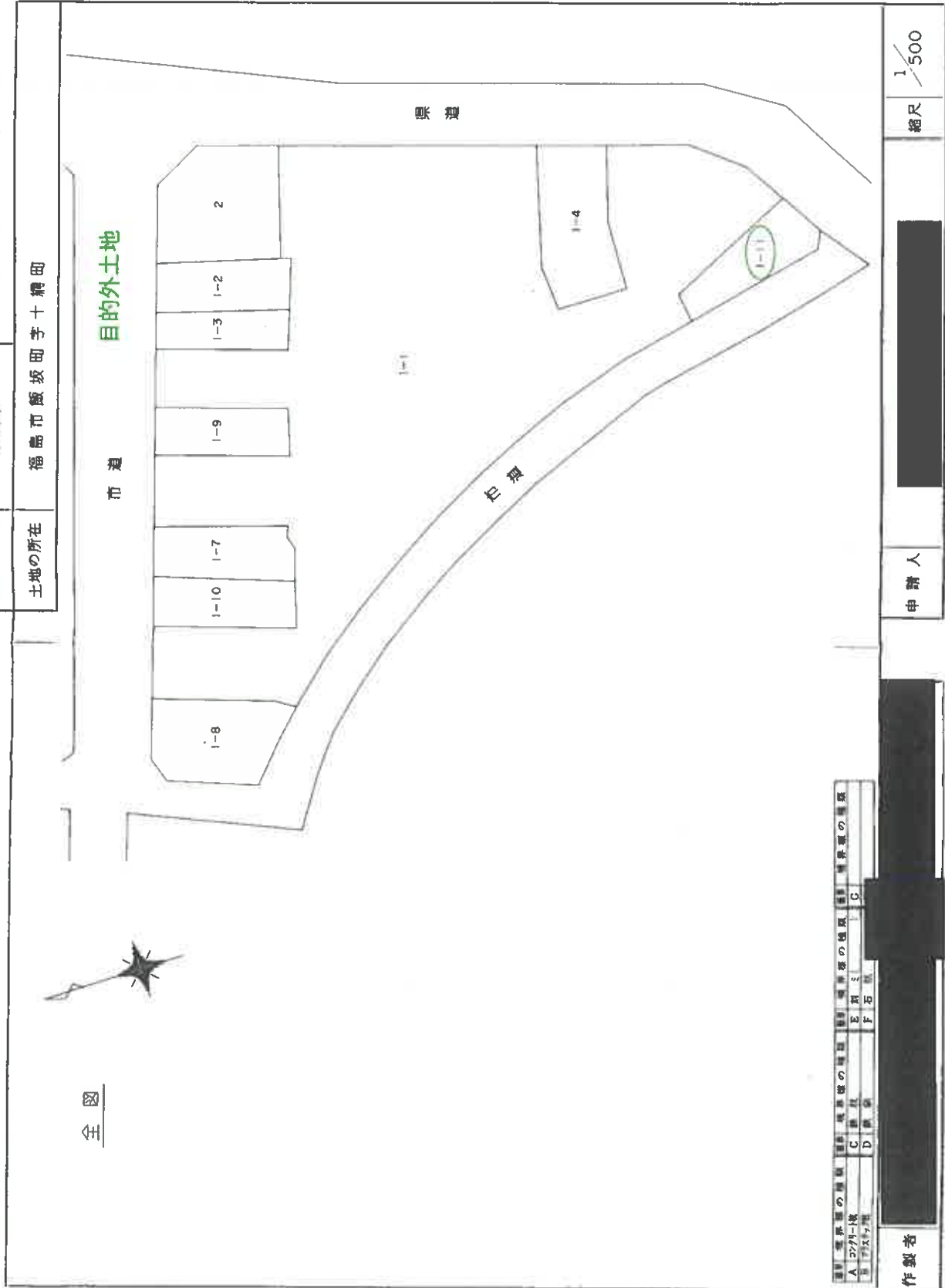
3098914

前 地番 1-1 1-11
 後 地番 1-1 1-11
 新 地番 1-1 1-11
 5.8.12
 地積測量図

土地の所在 福島市飯坂町字十綱田

全図

目的外土地



| 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 | 境界線の種類 |
|---------|--------|--------|--------|
| A 2/4-線 | B 旗 | C | C |
| B 旗 | C | D | D |
| C | D | | |

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

3098915

前 (一) 後 (一) 新 (一) 5.8.12
 地積測量図

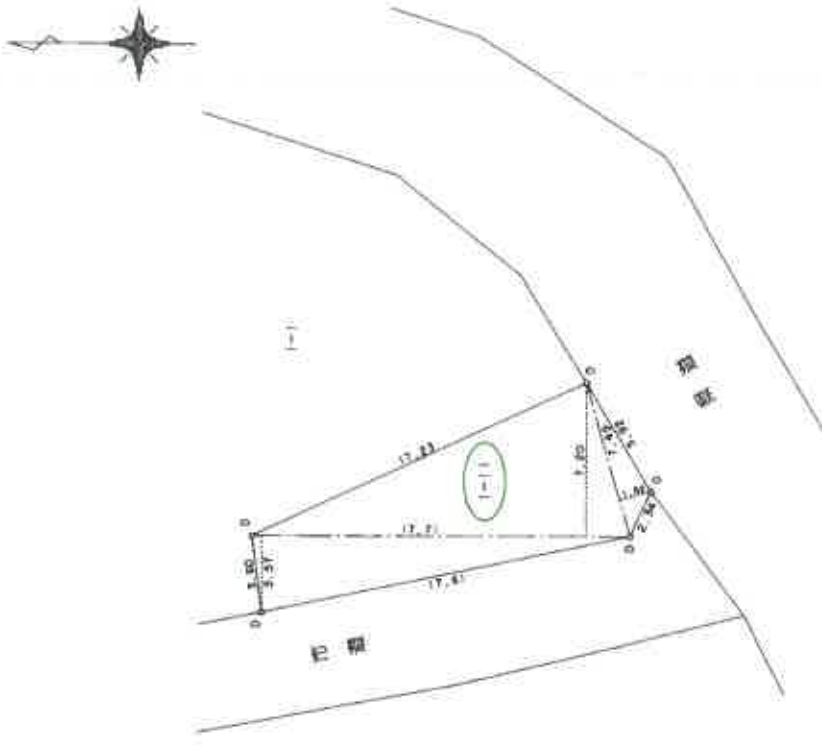
土地の所在 福島市飯坂町字十綱田

三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 積算積 |
|--------|-------|------|-----------------------|
| | 17.71 | 3.57 | 63.2247 |
| | 17.71 | 7.20 | 127.5120 |
| | 7.49 | 1.52 | 11.3848 |
| | | 積算積 | 202.1215 |
| | | 地積 | 101.06075 |
| | | 地積 | 101.06 m ² |

目的外土地

| 地番 | 面積 | 用途 | 積算積 |
|----|------------|----|------------------------|
| 公費 | 2384.14215 | 雑地 | 101.06075 |
| | | 地積 | 2283.08140 |
| | | 地積 | 2283.08 m ² |



| 測量 | 測量者の姓名 | 測量の種別 | 測量の種別 | 測量の種別 | 測量の種別 |
|----|--------|-------|-------|-------|-------|
| A | 2274-1 | C | 積算積 | G | 測量の種別 |
| B | 72347積 | D | 積算積 | F | 積算積 |

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

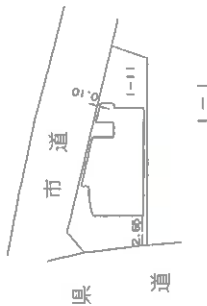
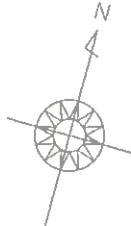
A3をA4に縮小

H.6.1.10

建物各階平面図

| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 1番11 |
| 建物の所在 | 福島市飯坂町字十綱町1番地11 |

物件1



| | | |
|------------|------------|------------|
| 製作者 | 縮尺 | 縮尺 |
| [Redacted] | 1/500 | 1/500 |
| 申請人 | [Redacted] | [Redacted] |

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

M6.1.10

建物各階平面図

家屋番号 1番11

建物の所在 福島市飯坂町字十綱町1番地11

物件1

1 階



求積表

| | |
|--|----------|
| $(4.71 + 4.90) \times 0.70 \times 1/2 =$ | 3.3635 |
| $(4.90 + 5.09) \times 1.10 \times 1/2 =$ | 5.4945 |
| $5.09 \times 0.90 \times 1/2 =$ | 4.5810 |
| $(5.84 + 4.80) \times 4.50 \times 1/2 =$ | 23.9400 |
| $(4.48 + 4.17) \times 1.35 \times 1/2 =$ | 3.7800 |
| $(1.37 + 1.28) \times 0.40 \times 1/2 =$ | 0.5300 |
| 合計 | 47.52775 |
| 床面積 | 47.52 ㎡ |

2 階



求積表

| | |
|---|---------|
| $(4.90 + 5.09) \times 1.10 \times 1/2 =$ | 5.4945 |
| $5.09 \times 0.90 \times 1/2 =$ | 4.5810 |
| $(5.84 + 3.15) \times 11.60 \times 1/2 =$ | 52.1420 |
| $3.15 \times 0.90 \times 1/2 =$ | 1.4175 |
| 合計 | 63.6350 |
| 床面積 | 63.63 ㎡ |

3 階



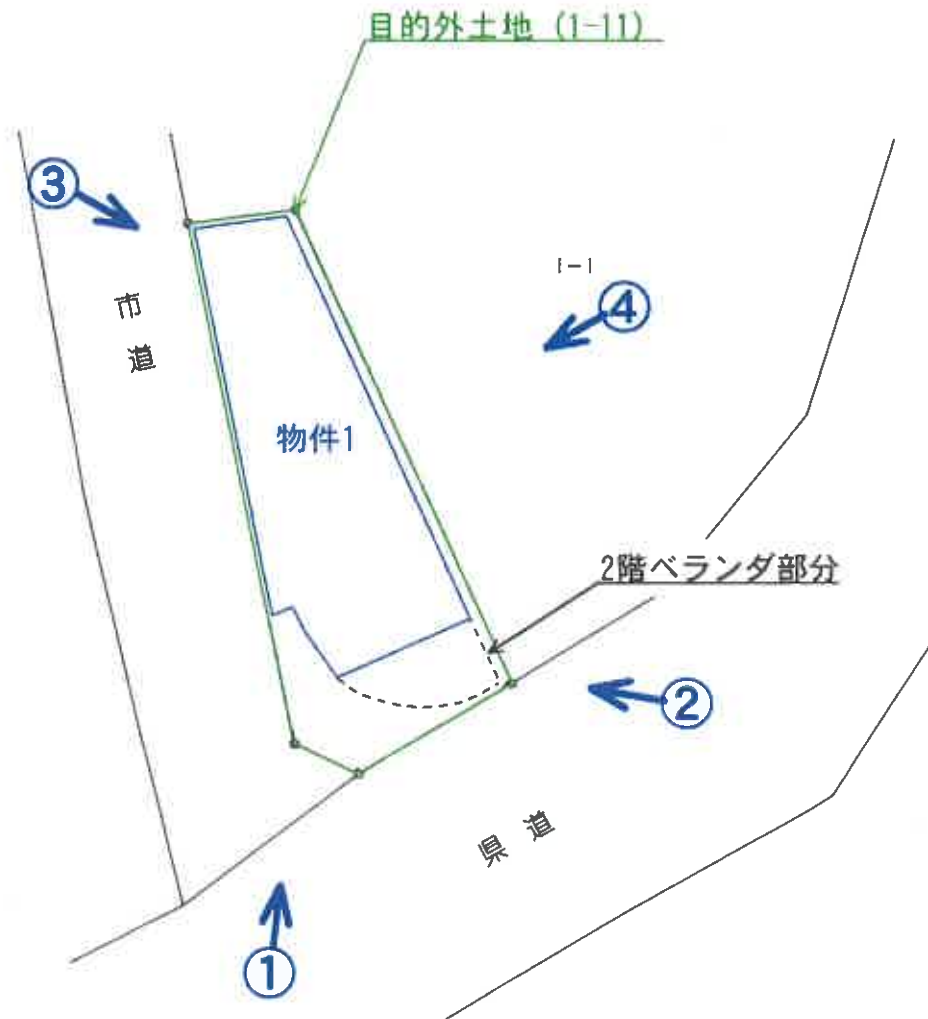
求積表

| | |
|--|---------|
| $(5.84 + 4.80) \times 4.50 \times 1/2 =$ | 23.9400 |
| $2.80 \times 2.70 =$ | 7.5600 |
| $(4.17 + 3.15) \times 4.40 \times 1/2 =$ | 16.1040 |
| $3.15 \times 0.90 \times 1/2 =$ | 1.4175 |
| $0.90 \times 0.78 =$ | 0.7020 |
| 合計 | 48.3195 |
| 床面積 | 48.31 ㎡ |

| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|-----|----------|-----|----------|

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

←○写真撮影位置方向・写真番号

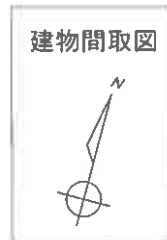
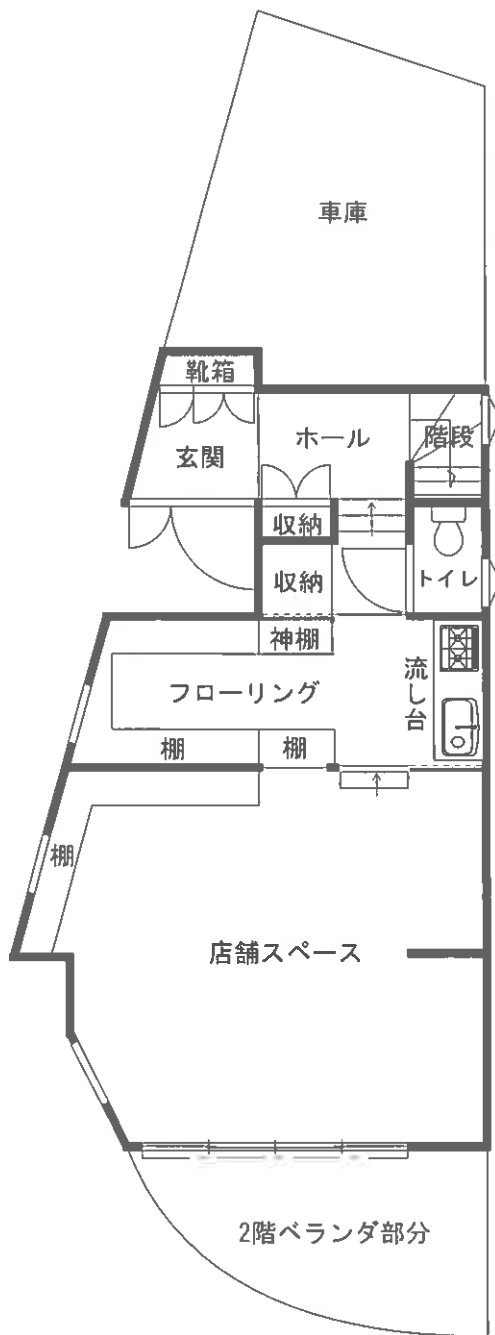


土地建物位置関係図



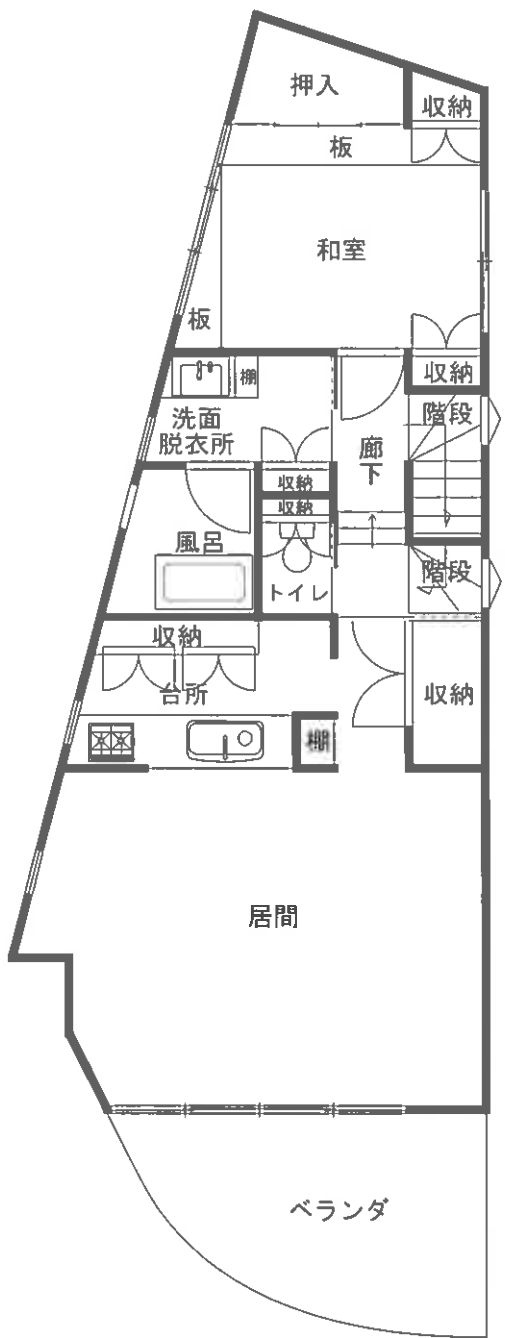
物件1

1階



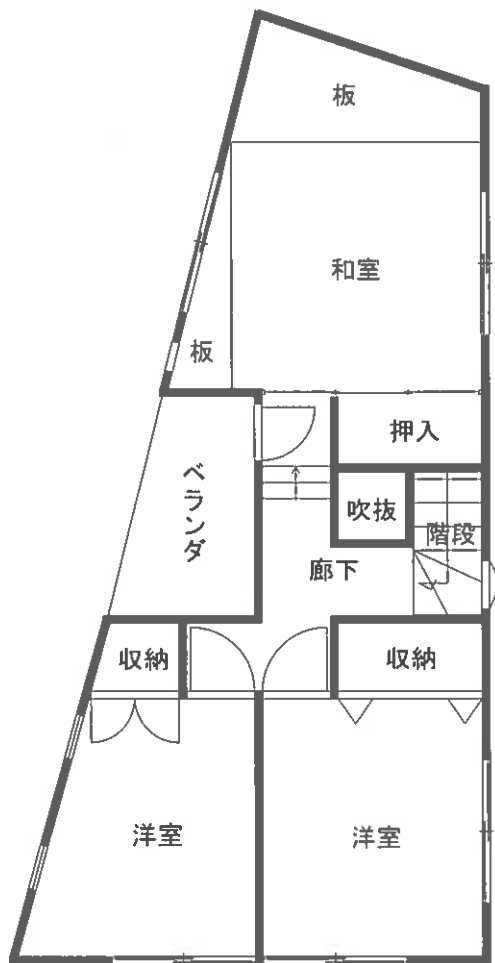
物件1

2階



物件1

3階



物件1



No. 1

物件1



No. 2

物件1



車庫

No. 3

物件1



No. 4



No. 5

物件1:1階店舗スペースの状況



No. 6

物件1:1階フローリングの状況



物件1:2階居間の状況

No. 7



物件1:2階和室の状況

No. 8



No. 9

物件1:2階台所の状況



No. 10

物件1:2階浴室の状況



No. 11

物件1:3階北側和室の状況



No. 12

物件1:3階南東側洋室の状況



No. 13

物件1:1階店舗内壁の剥離状況



No. 14

物件1:3階南西側洋室の壁クロスの亀裂



No. 15

物件1:3階ベランダ天井の毀損状況



No. 16

物件1:3階廊下の壁の毀損状況



No. 17

物件1:3階廊下の壁の毀損状況



No. 18

物件1:外壁の毀損状況

令和7年(ケ)第19号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月9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

岩 渕 大 毅

第1 評価額

| 物件番号 | 評価額 |
|---------|-------------|
| 物件1（建物） | 金2,200,000円 |

- 1 物件1評価額は、目的外土地の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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 福島市飯坂町字十綱町 1 番地 1 1 1 番 1 1 居宅・店舗 木・鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階： 47.52㎡ 2階： 63.63㎡ 3階： 48.31㎡ 計： 159.46㎡ | |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| | 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（目的外土地）

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | 福島交通飯坂線「飯坂温泉」駅の南西方約50m(道路距離、以下同じ。) 福島交通バス停「飯坂温泉」の南西方約70m 飯坂支所まで約820m アルタ飯坂店まで約610m 飯坂小学校まで約670m 大鳥中学校まで約890m | |
| 付近の状況 | 当該地域は、福島交通飯坂線飯坂温泉駅の概ね西側を走る県道福島飯坂線沿いにおいて、旅館や小規模店舗、店舗併用住宅、駐車場等が見られる地域を形成している。 | |
| 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 商業地域 80% 400% 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7.4m、奥行約18m、地積101.06㎡ 略台形、角地 南側県道及び西側市道、東側隣接地とはほぼ等高。 北側隣接地とは0.5～1m程度低く接面する。 | |
| 接面道路の状況 | 南側 幅員約8m 舗装県道 (建築基準法42条1項1号) 西側 幅員約5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 南側県道は都市計画道路(飯坂仏坂線、代表道路幅員12m)に指定されている(事業計画未定)。 | |
| 土地の利用状況等 | 目的外土地である本土地上に存する物件1建物を、建物所有者が居宅・店舗として占有している。敷地の利用権原は特記事項参照。各接面道路を除く隣地は全て宅地である。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 あり ガス配管 あり 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 | <p>① [目的外土地の利用権原等・令和7年11月17日付土地所有者の提示文書（賃貸借契約等に関する回答書）より]</p> <p>占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和初期ころから 当初契約日：不明 更新の種別：合意更新 現行契約日：令和3年6月30日 現行契約期間：令和3年7月1日から（期限の定めなし） 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 地代：月額36,000円（毎月末日限り・当月分支払） 敷金・保証金：ない 地代滞納：ある（令和7年11月17日現在滞納額288,000円・令和6年12月分～令和7年7月までの8カ月間） 契約解除：ない その他：令和7年8月からは正常に入金されている。かなり以前からの契約であり、契約書は取り交わしていない。</p> |
|------|--|

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

| | |
|-------------------------|---|
| 区 分 | 主である建物 |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 平成6年1月6日 新築 経 過 年 数 : 32年 経済的残存耐用年数 : 3年 |
| 仕 様 | 構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付タイル、金属サイディング等 天 井 : クロス貼り、化粧合板等 内 壁 : クロス貼り等 床 : 畳、フローリング、コンクリート打ち放し等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー |
| 床 面 積 (現 況) | 1階 : 47.52㎡ 2階 : 63.63㎡ 3階 : 48.31㎡ 合計 : 159.46㎡ *登記と概ね合致。 |
| 現況用途等 | 現況用途 : 居宅・店舗 間 取 り : 別添間取図のとおり |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の 状 態 | やや劣る |
| 建物の利用 状 況 | 建物所有者が、本建物を居宅・店舗として使用している。 |
| 特 記 事 項 | ① 1階店舗スペース及び玄関前廊下は、壁クロスの汚れと剥離した箇所がある。2階居間の床では、歩くと軋む箇所がある。3階南西側洋室及び廊下の壁クロスに亀裂が、またベランダの天井板が破損している箇所があった。 ② 外壁の一部が毀損している箇所がある。 ③ 平成9年ころから平成22年ころまで、家の中で犬を1匹飼っていたとのことである。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地（物件1の敷地）

目的外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 |
|-----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|
| 目的外 土地 | 35,700 | 0.90 | 101.06 | 0.90 | 2,920,000 |

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5-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 36,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 35,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：101%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格差率：101%

イ 個別格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%（方位）

画地条件：90%（角地、形状、規模等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：90%

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) 物件1 (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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 1 | 290,000 | 159.46 | 0.08 | 3,700,000 |

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 32年
- b 経済的残存耐用年数 3年
- 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 8%

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

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 |
|-----------|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 目的外 土地 | 2,920,000 | 1.00 | 0.30 | 土地賃借権 | 880,000 |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地賃借権と判定し、その割合を30%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 | 3,700,000 | + 880,000 | 1.00 | 0.80 | 0.60 | 2,200,000 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：買受人が物件1建物を取得した後の目的外土地所有者との利用に当たっての協議等の必要性、地代滞納相当額、建物の管理の状態、地震による目視できない損傷個所の顕在リスク等を総合的に勘案し、本件市場性修正割合を上記のとおり査定した。

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5-10

所 在 : 福島市飯坂町字十綱町1番7
価 格 : 36,300円/m²
位 置 : 「飯坂温泉」駅まで道路距離で約90m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北東側9.5m市道
用途指定等 : 市街化区域
商業地域
建ぺい率 80% 容積率 400%
地域の概要 : 小規模小売店舗等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

2 固定資産税課税標準額 (令和7年1月1日現在)

物件1 : 2,623,715円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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



目的外土地

公 図 写
(地図に準ずる図面)

N

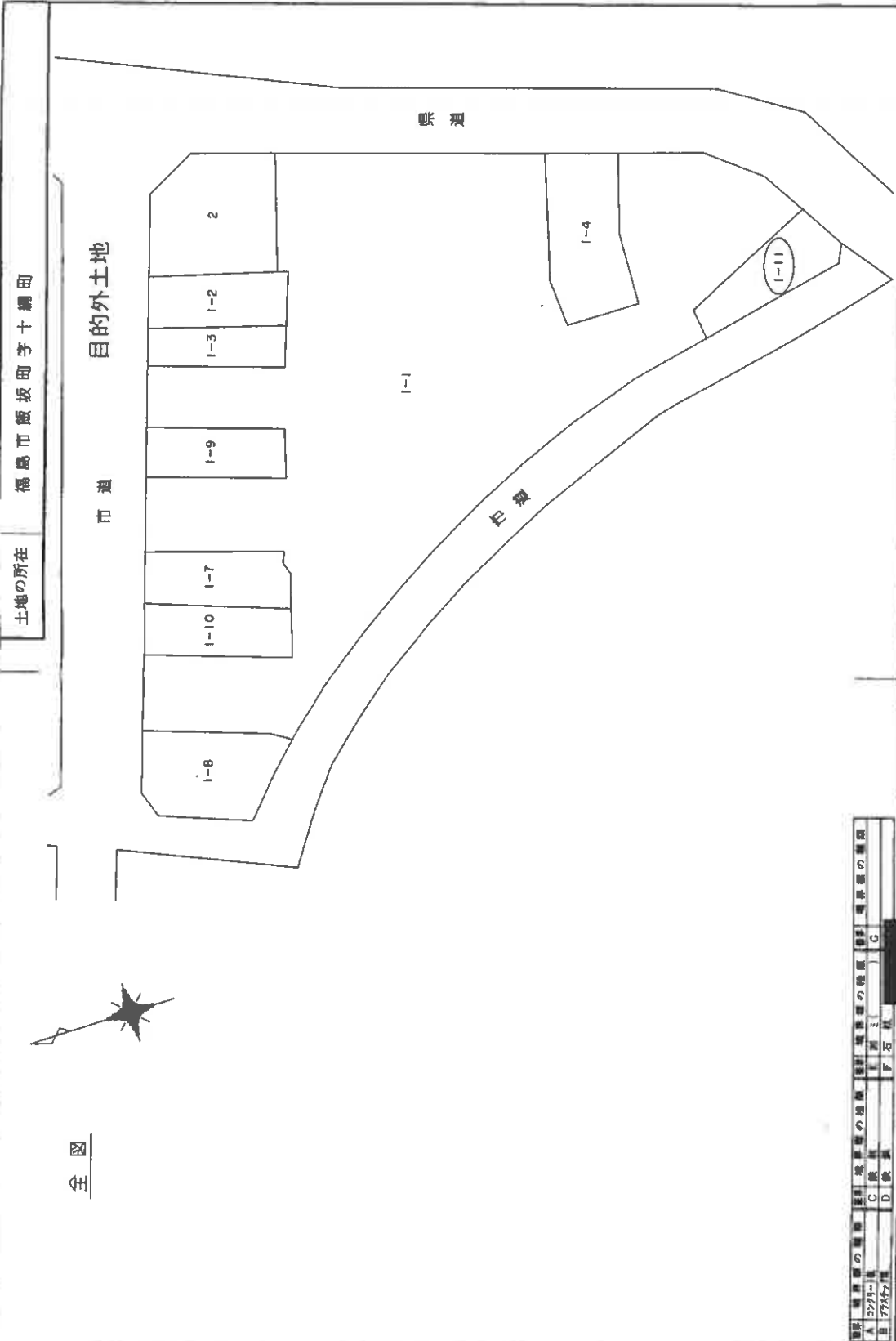


縮尺不明

地番区

3098914

全図



地積測量図

5.8.12.

前 後 (新) 1-11

| | |
|-------|------------|
| 地番 | 1-11 |
| 土地の所在 | 福島市飯坂町字十綱田 |

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 図書の種類 | 測量の図面 | 測量の図面 | 測量の図面 | 測量の図面 |
| A | 2293 | C | 1 | C |
| B | 17357 | D | 1 | F |

作製者

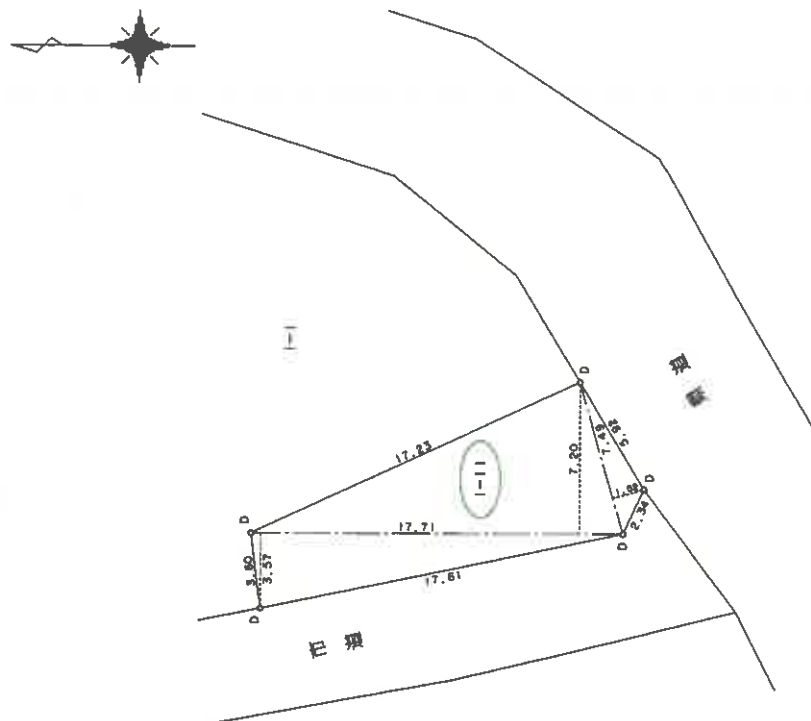
申請人

縮尺 1/500

3098915

前 (一) 後 (一) 新 (一) 5.8.12
 地積測量図

土地の所在 福島市飯坂町字十綱町



三斜求積表

| 地番 NO. | 底辺 | 高さ | 底積 | 面積 |
|--------|-------|------|-----------|----|
| | 17.71 | 3.57 | 63.2247 | |
| | 17.71 | 7.20 | 127.5120 | |
| | 7.49 | 1.52 | 11.3848 | |
| | | | 202.1215 | |
| | | | 101.06075 | |
| | | | 101.06 | |

目的外土地

| 地番 | 面積 | 積算 | 面積 |
|----|------------|----|------------|
| 公 | 2384.14215 | 積算 | 101.06075 |
| | | 積算 | 2283.08140 |
| | | 積算 | 2283.08 |

| 図例 | 地積の種別 | 面積 | 地積の種別 | 面積 | 地積の種別 |
|----|--------|----|-------|----|-------|
| A | コンクリート | E | 雑草 | G | 雑草 |
| B | アスファルト | F | 石積 | H | 雑草 |
| C | 砂 | | | | |
| D | 砂利 | | | | |

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

1571394

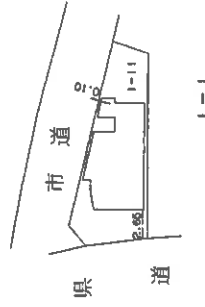
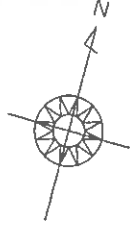
各階平面図

家屋番号 1番11

建物の所在 福島市飯坂町字十綱町1番地11

建物各階平面図
H6.1.10

物件1



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

16.1.10

1511395 各階平面図

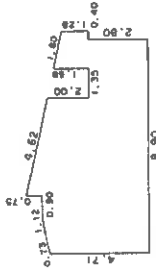
建物各階平面図

家屋番号 1番11

建物の所在 福島市飯坂町字十綱町1番地11

物件1

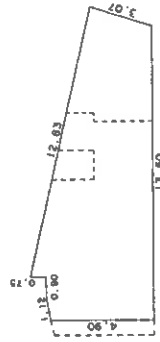
1 階



求積表

| | |
|------------------------------|-----------------|
| (4.71 + 4.90) X 0.70 X 1/2 = | 3.3635 |
| (4.90 + 5.09) X 1.10 X 1/2 = | 5.4945 |
| (5.84 + 4.80) X 4.50 X 1/2 = | 23.9400 |
| 2.80 X 1.35 = | 3.7800 |
| (4.48 + 4.17) X 1.35 X 1/2 = | 5.83875 |
| (1.37 + 1.28) X 0.40 X 1/2 = | 0.5300 |
| 合計 | 47.92775 |
| 床面積 | 47.92 ㎡ |

2 階



求積表

| | |
|------------------------------|----------------|
| (4.90 + 5.09) X 1.10 X 1/2 = | 5.4945 |
| 5.09 X 0.90 = | 4.5810 |
| (5.84 + 3.15) X 1.60 X 1/2 = | 52.1420 |
| 3.15 X 0.90 X 1/2 = | 1.4175 |
| 合計 | 63.6350 |
| 床面積 | 63.63 ㎡ |

3 階

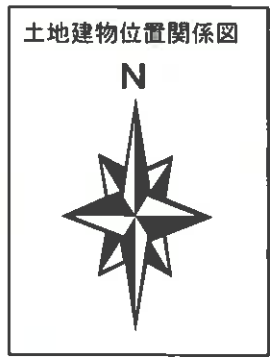


求積表

| | |
|------------------------------|----------------|
| (5.84 + 4.80) X 4.50 X 1/2 = | 23.9400 |
| 2.80 X 2.70 = | 7.5600 |
| (4.17 + 3.15) X 4.40 X 1/2 = | 16.1040 |
| 3.15 X 0.90 X 1/2 = | 1.4175 |
| 0.90 X 0.78 = | 0.7020 |
| 合計 | 48.3195 |
| 床面積 | 48.31 ㎡ |

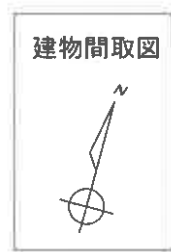
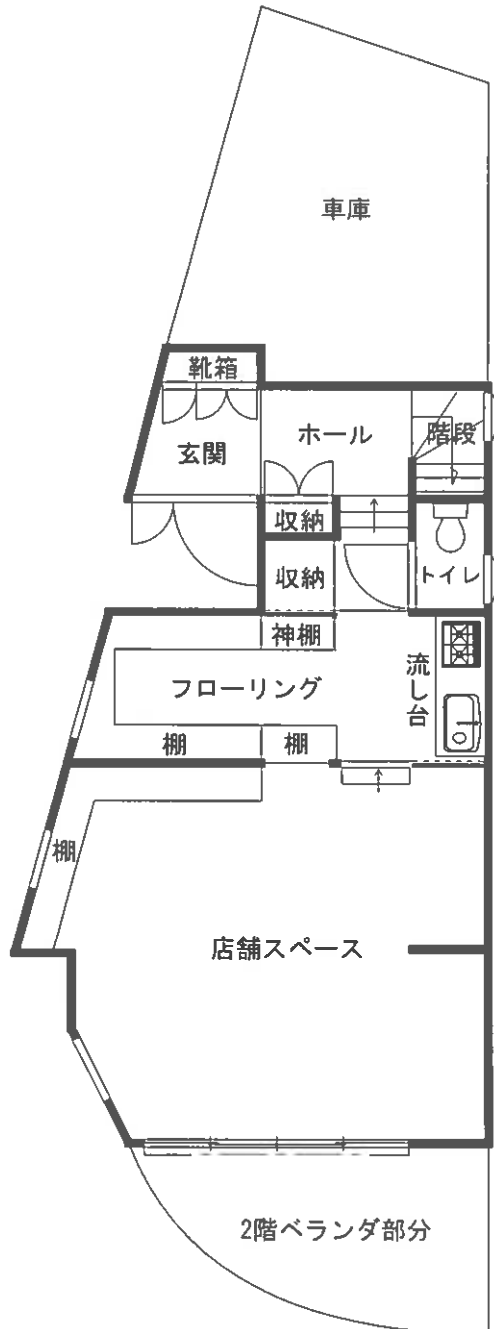
| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 製作者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|-----|----------|-----|----------|

(福島県土地家屋調査士会福島支部)



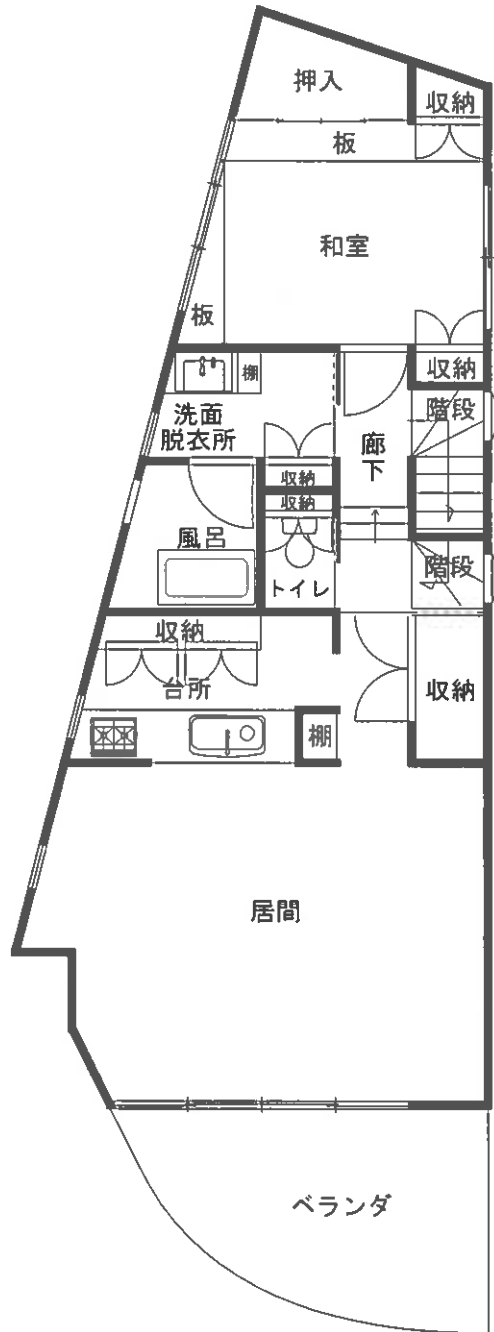
物件1

1階



物件1

2階



物件1

3階

