

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 10 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 9 月 15 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 9, 10	25,780,000 20,624,000	一括	5,156,000	168,122	63,262
1	23,510,000				
9	400,000				
10	1,870,000				



物 件 目 録

1 所 在 福島市郷野目字金込町
 地 番 11番
 地 目 宅地
 地 積 892.88平方メートル

9 所 在 福島市郷野目字金込町11番地
 家屋 番号 11番の1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階部分 33.07平方メートル
 2階部分 33.07平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 附属家一般
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 13.22平方メートル

(現況) 不存在

10 所 在 福島市郷野目字金込町11番地
 家屋 番号 11番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階部分 116.34平方メートル
 2階部分 52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 9, 10】

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, 8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 10】

本件共有者らが占有している。

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 福島市郷野目字金込町
 地 番 11番
 地 目 宅地
 地 積 892.88平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 E 持分8分の1
 共有者 F 持分8分の1

9 所 在 福島市郷野目字金込町11番地

家屋 番号 11番の1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階部分 33.07平方メートル
 2階部分 33.07平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 附属家一般

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.22平方メートル

(現況) 不存在

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1
 共有者 E 持分8分の1
 共有者 F 持分8分の1



物 件 目 録

10 所 在 福島市郷野目字金込町11番地

家屋 番号 11番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階部分 116.34平方メートル
2階部分 52.17平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1



令和 7 年 (ケ) 第 3 1 号
令和 8 年 4 月 2 0 日受理
令和 8 年 5 月 2 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件番号 1、9、10)

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 福島市郷野目字金込町

地 番 11 番

地 目 宅地

地 積 892.88 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 8 分の 1

9 所 在 福島市郷野目字金込町 11 番地

家屋 番号 11 番の 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階部分 33.07 平方メートル
2 階部分 33.07 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 附属家一般

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 8 分の 1

物 件 目 録

10 所 在 福島市郷野目字金込町11番地

家屋 番号 11番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階部分 116.34平方メートル
2階部分 52.17平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

共有者 F 持分8分の1

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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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			
建物	物件 9		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 物置（空き家） 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	未登記附属建物は現存しない		
執行官保管の仮処	☒ ない [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

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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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		
建物	物件 1 0	
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅（空き家） 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 [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
■ A (物件共有者)	1 私は、本件物件の共有者本人です。 2 前所有者のHは私の兄弟です。他の共有者であるC及びDは姪、E及びFは甥になります。 3 本件物件は、私達の母名義だったのですが、平成14年11月2日に長男Gが相続し、平成25年7月14日に三男Hが相続しました。その後、令和5年4月3日に現在の共有者らが相続しました。 4 物件9建物は、昭和36年8月ころに新築したものです。私の母、G及びHが生前、物置として使用していましたが、Hが令和5年4月に亡くなって以降は、誰も使用していません。 5 物件10建物は、平成元年1月の新築ですが、建築後は私の母、兄のG及びHが住んでいました。物件9建物と同様、Hが令和5年4月に亡くなって以降は、空き家となっています。 6 築後37年が経過していますが、増改築したところはありません。現在雨漏りや水漏れしている箇所もありません。 7 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはありません。 8 家の中で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。 9 平成23年の東日本大震災の被害は、屋根の瓦が数枚落ちた程度です。 (5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、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、東側が市道及び西側が法定外道路に接している以外は、登記上、いずれも第三者所有の宅地であり、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 物件10の東側は舗装された駐車スペースになっており、地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 物件9建物の敷地周辺から西側境界までは、草木が生い茂っている。
 - (2) 物件9建物について
 - ア 昭和36年8月(日不詳)の新築であるが、築後65年近く経過し、経年相当の老朽化が著しい。正面以外の外壁は、トタン板で補修されているが、室内の土壁にはいくつもの剥離や亀裂が入った箇所があり、屋根瓦の一部も損壊している。
 - イ 物件目録では、未登記附属建物(構造:木造瓦葺平家建、床面積:13.22平方メートル)が存することになっているが、現地を確認したところ、本件物件9建物の下屋部分が未登記建物に相当する床面積であったが、下屋部分は西側以外の三方には外壁が設けられておらず、外気分断性が無いことから、建物とは認定できない。物件1土地には、物件9及び物件10以外に独立した建物は確認できなかったことから、未登記附属建物は現存しないものと認定した。
 - (3) 物件10建物について
 - ア 平成元年1月9日新築の建物であるが、築後37年が経過し建物全体の老朽化が著しい。
 - イ 特に玄関前のタイルの剥離や犬走りに亀裂が入っている。また、1階東側和室、台所及び階段の内壁の色褪せが著しい他、2階洋間及び中央和室の床に軋みや歩くと沈む箇所が確認された。
- 4 本件物件9及び物件10建物は、令和5年4月3日に前所有者Hが亡くなったことにより、以後はそれぞれ空き家となっている。よって、現在は、共有者らがそれぞれ共有持分に基づいて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
R 8 年 4 月 2 1 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 (4月30日受領)
R 8 年 4 月 2 1 日 (火) : - :	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (4月27日受領)
R 8 年 4 月 2 8 日 (火) 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 5 月 1 2 日 (火) 14:50-16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者Aから事情聴取
R 8 年 5 月 1 9 日 (火) 14:40-14:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

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。

☐ 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。

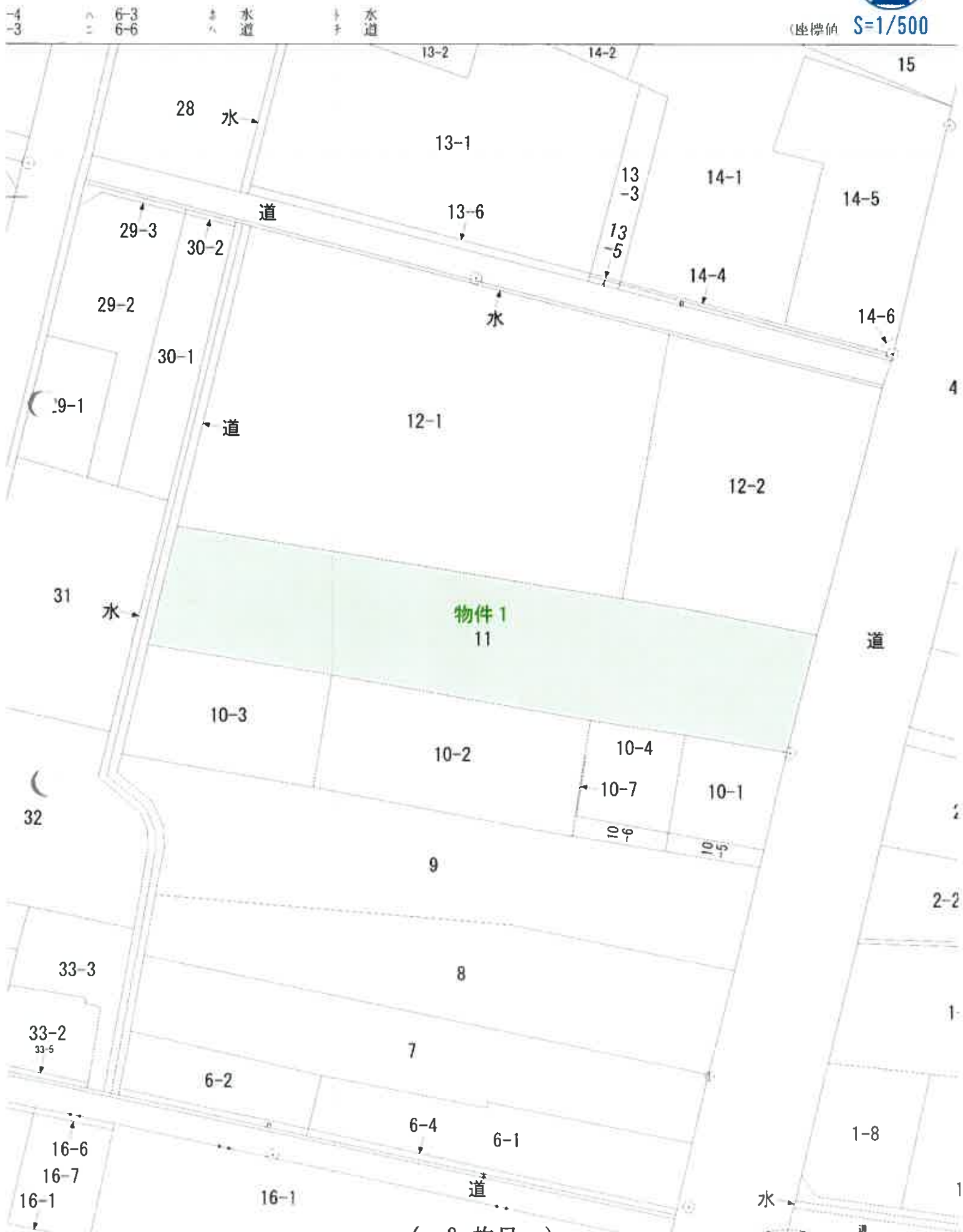
☒ 令和 8 年 5 月 1 2 日

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

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



0130062 各階平面図

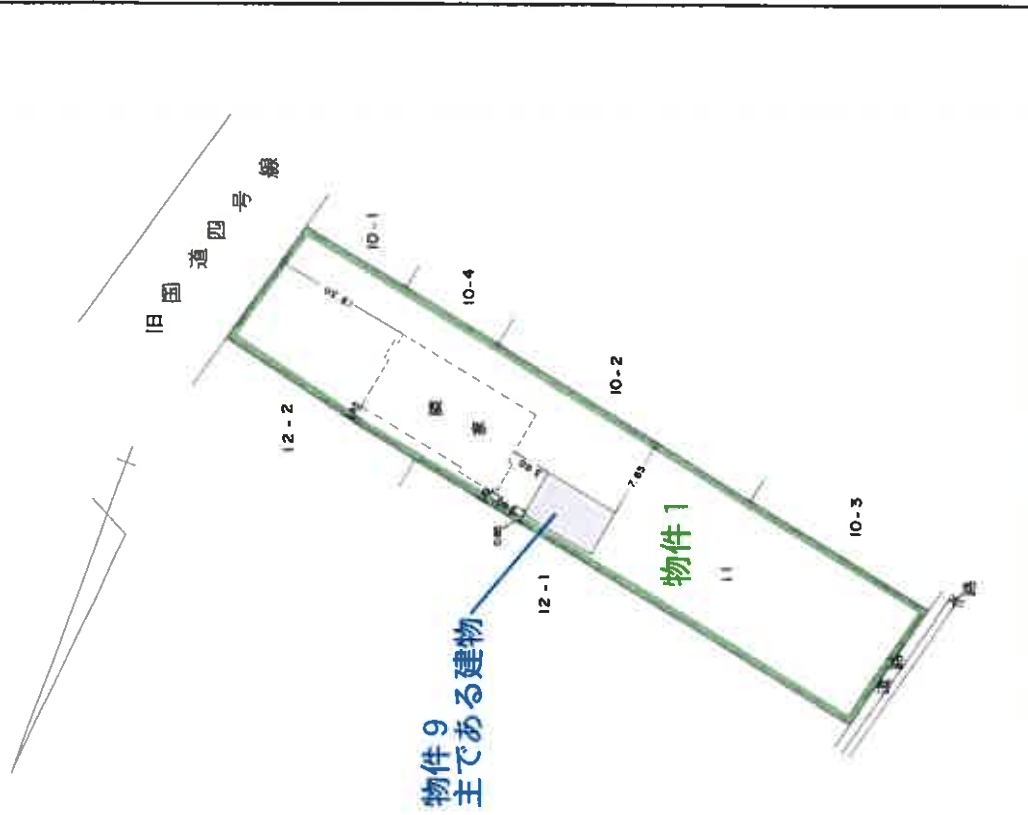
家屋番号 11-1

建物図面階平面図

H17.2.3

物件9

建物の所在 福島市郷野目字金込町11



作製者

成和元年2月2日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会用紙)

原寸を70%に縮小

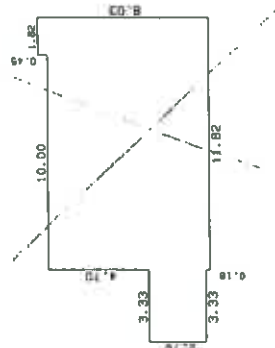
0130063 各階平面図

11-1

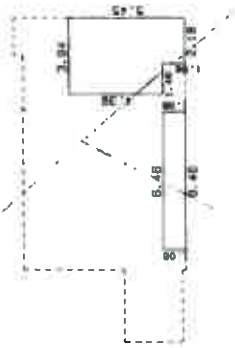
福島市郷野目字金込田11番地

物件9

(主)1階



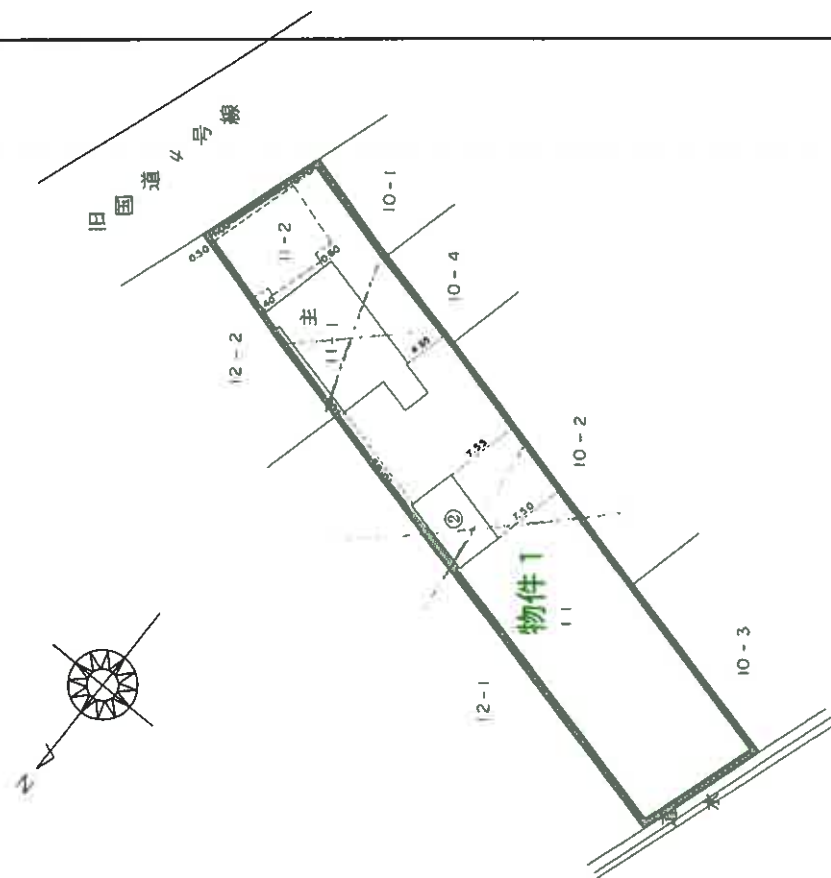
(主)2階



物件9主である建物
(附2)



/. 2階同型



作製者

和暦年 1月20日作製

縮尺 1 250

申請人

縮尺 1 500

0130C64 各階平面図

HI-2.3
建物図面
各階平面図5欄

家屋番号	11-2
建物の所在	福島市郡野目字金込町11

物件10

1階



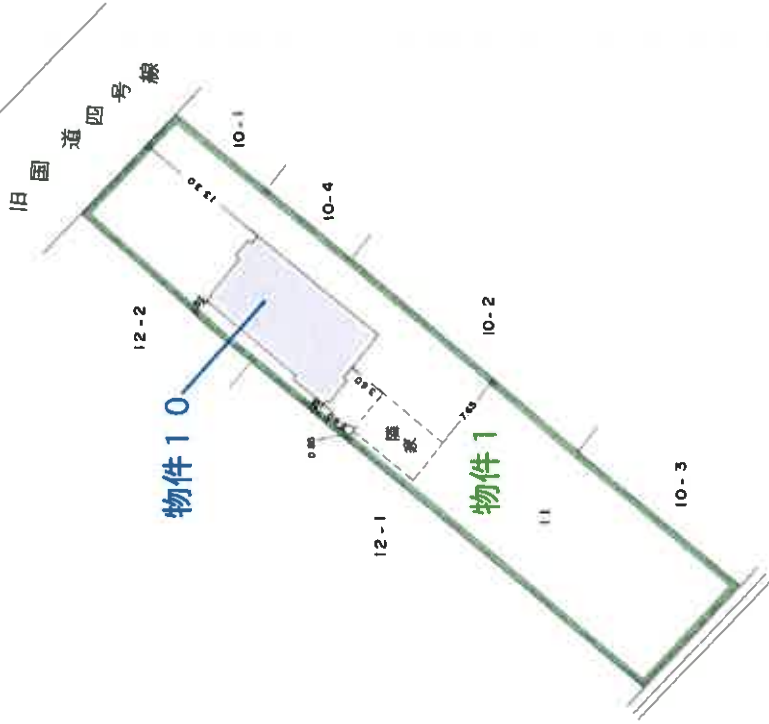
1階求積

$$\begin{aligned} 2.73 \times 0.455 &= 1.24215 \\ 8.19 \times 3.64 &= 29.8116 \\ 7.735 \times 10.92 &= 84.4662 \\ 1.82 \times 0.455 &= 0.8281 \\ \text{合計} &= 116.3405 \\ \text{床面積} &= 116.34 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階求積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 3.64 &= 16.5620 \\ 6.37 \times 3.64 &= 23.1868 \\ 4.55 \times 2.73 &= 12.4215 \\ \text{合計} &= 52.1703 \\ \text{床面積} &= 52.17 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



作製者

昭和元年2月2日作製

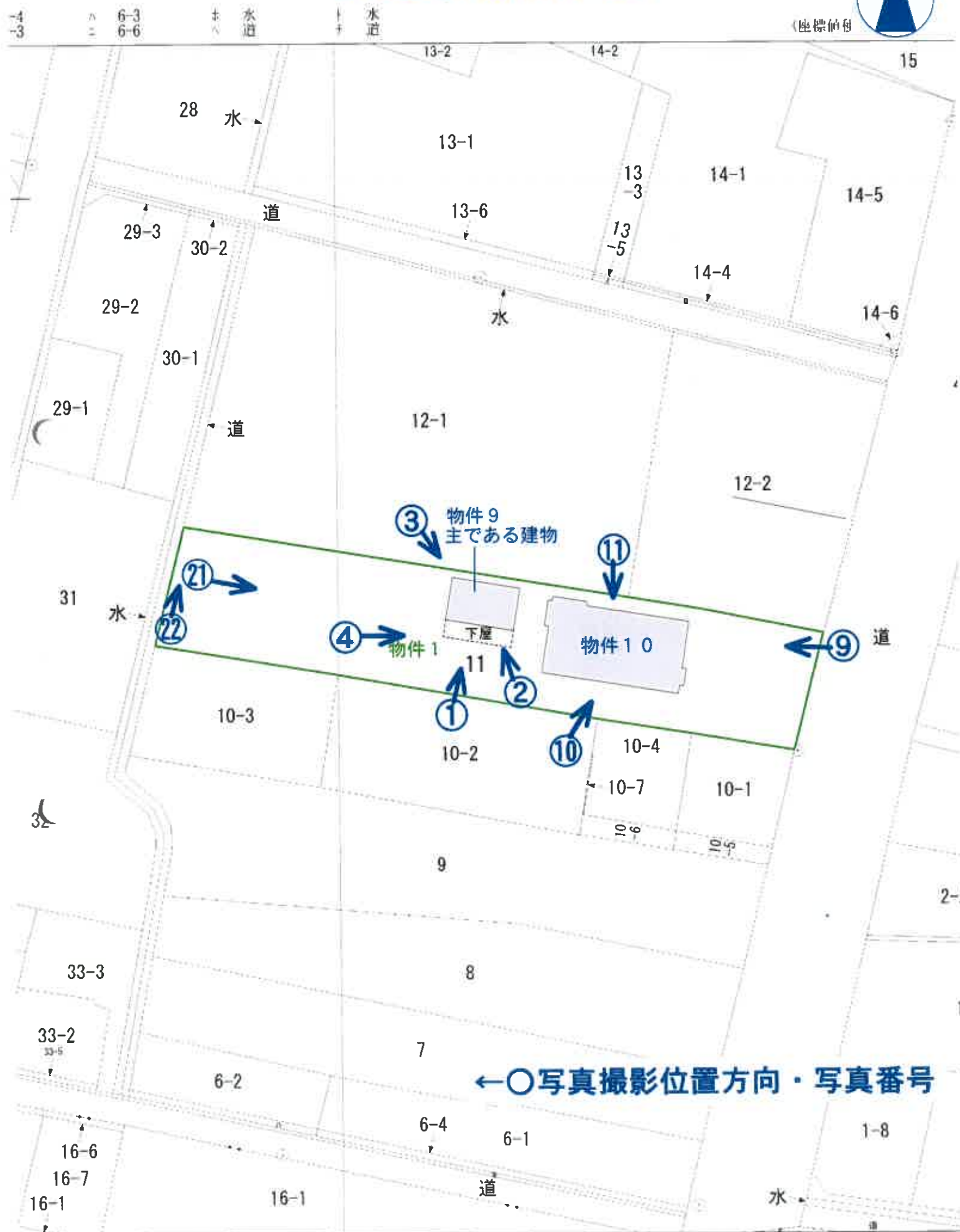
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

座標方位



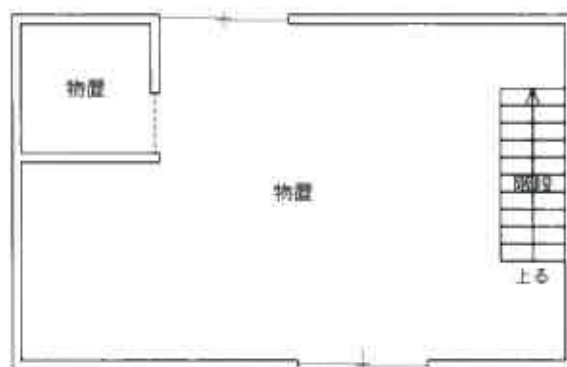
建物間取図

物件 9

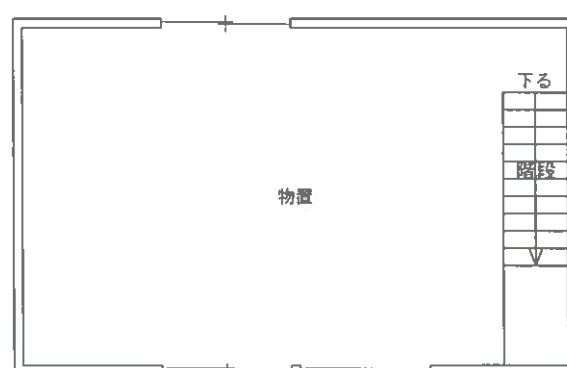
主である建物



1 階



2 階

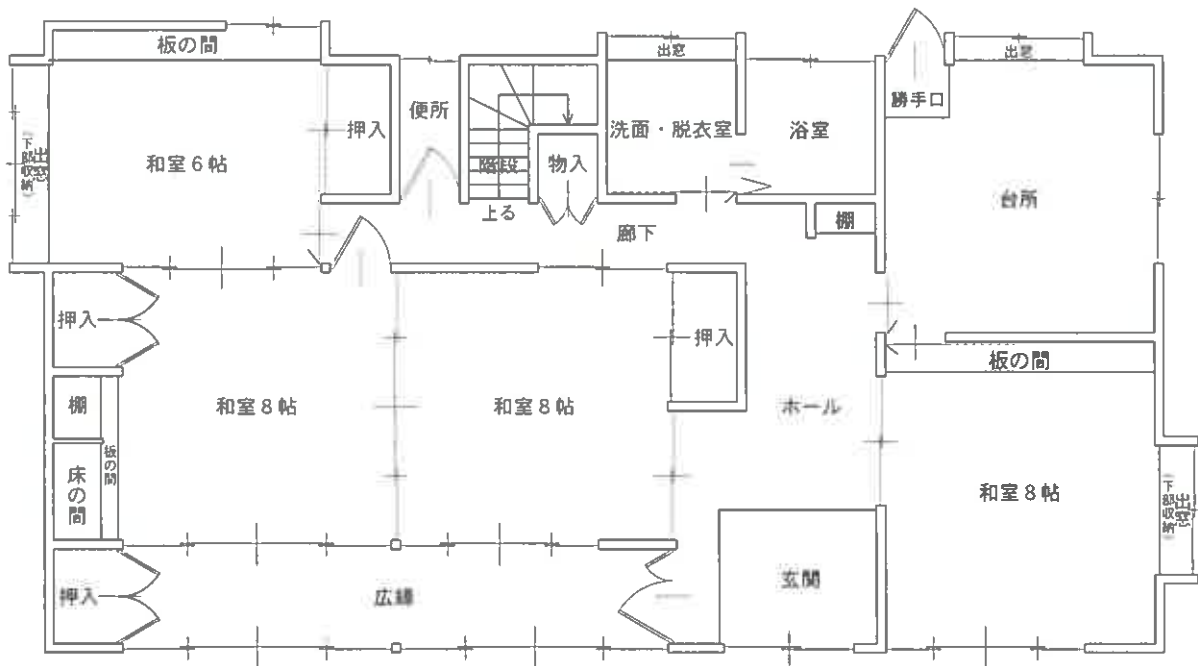


建物間取図

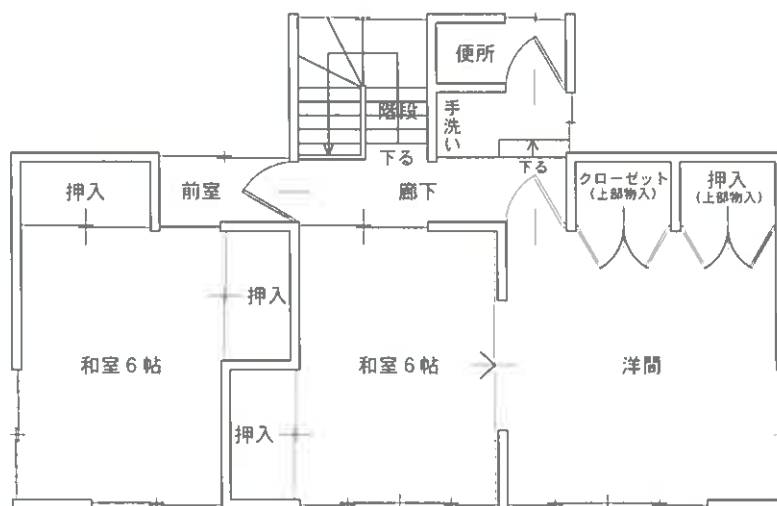
物件 1 0



1 階



2 階



物件9:主である建物



物件1

No. 1

物件9:主である建物



物件1

No. 2

物件10

物件9:主である建物



目的外土地(12番1)

物件1

No. 3

物件9:主である建物

物件10



物件1

No. 4



No. 5

物件9:主である建物 1階物置の状況



No. 6

物件9:主である建物 2階物置の状況



No. 7

物件9:主である建物 1階物置の天井の状況



No. 8

物件9:主である建物 1階物置の内壁の状況

物件10



物件1

No. 9

物件10



目的外土地(10番2)

No. 10

物件10



目的外土地(12番1)

No. 11



物件10:1階南東側和室の状況

No. 12



No. 13

物件10:1階西側和室(手前)及び中央和室(奥側)の状況



No. 14

物件10:1階台所の状況



No. 15

物件10:1階浴室の状況



No. 16

物件10:2階西側和室の状況



物件10:2階東側洋間の状況

No. 17



物件10:階段部分壁面の汚損状況

No. 18



No. 19

物件10:玄関前のタイルの破損状況



No. 20

物件10:南側犬走り部分の亀裂

物件9:主である建物

物件10



物件1

No. 21



目的外建物

水路

法定外道路

物件1

No. 22

※ 橙色の線は目安である

令和7年（ケ）第31号
令和8年5月12日 現地調査
令和8年6月4日 評価

福島地方裁判所第一民事部 御中

評価書
(2分冊のうち その1)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 栄一

第1 評価額

一 括 価 格	
金25,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金23,510,000円
物件9（建物）	金400,000円
物件10（建物）	金1,870,000円

- 1 一括価格は、物件1・9・10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9・10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9・10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 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	福島市郷野目字金込町 11番 宅地 892.88㎡ A 持分4分の1 B 持分4分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1 F 持分8分の1	
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> 福島市郷野目字金込町11番地 11番の1 物置 木造セメント瓦葺2階建 1階: 33.07㎡ 2階: 33.07㎡ 計: 66.14㎡	
	種類 構造 床面積	<未登記附属建物> 附属家一般 木造瓦葺平家建 13.22㎡	現存しない
	共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	A 持分4分の1 B 持分4分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1 F 持分8分の1	

10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	福島市郷野目字金込町11番地 11番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 116.34㎡ 2階： 52.17㎡ 計： 168.51㎡ A 持分4分の1 B 持分4分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1 F 持分8分の1	
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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 福 島 」 駅 の 南 方 約 2.3km（道路距離、以下同じ） J R 東 北 本 線 「 南 福 島 」 駅 の 北 方 約 1.9km 福島市役所まで約3.3km 福島市立清明小学校まで約1km 福島市立福島第一中学校まで約500m スーパー「ヨークベニマル南福島店」まで約1.5km バス停「日東前」至近	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市中心市街地の南方にあって、準幹線道路的な市道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域である。	
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 準住居地域 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	東側間口約13m、奥行約68.5m 地積 892.88㎡ 形状はほぼ整形（但し、奥行長大） 中間画地 画地内は概ね平坦であるが、物件9主である建物付近と物件10建物付近との間には30cm程度の段差（物件10側が高い）がある。 東側市道とほぼ等高 南側隣接地とほぼ等高、北側隣接地より等高から約30cm高い	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約11.5m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 西側にも幅員1m程度の公図上の道があるが、当該公図上の道は建築基準法の道路に該当せず、現況も殆ど道路の形態を為していない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者らが、目的土地上に物件9主である建物及び物件10建物を所有し、占有している。 北側隣接地は、一般住宅の敷地及び駐車場 南側隣接地は、店舗、一般住宅の敷地、空地 東側隣接地は上記市道 西側隣接地は上記公図上の道	

供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（特記事項のとおり） （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	○ <水道について> 福島市上下水道局の管理用図面で確認したところ、東側市道に市の 水道本管が埋設されており、当該本管から目的土地に水道が引き込 まれている。 ○ <下水道について> 福島市上下水道局の管理用図面で確認したところ、公共下水道供用 区域で、目的土地の東側市道に下水道本管が埋設されており、当該 本管から目的土地内の公共ますに配管されている。 ○ 福島市の洪水ハザードマップによれば、目的土地付近は大雨時に 0.5～3.0m未満の浸水が想定される区域に該当する。 ○ 目的土地について目視による外観調査の結果、物件9主である建物 の敷地部分より西側については、雑草が生い茂っている状態で十分 に確認できない部分もあったが、目視で確認できる範囲においては、 地割れや陥没等は見られなかった。 ○ 目的土地には物件9未登記附属建物は現存しない。

2 建物の概況及び利用状況

(物件9)

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) : 昭和36年8月日不詳新築 経 過 年 数 : 65年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 漆喰、角波トタン 天 井 : 表し 内 壁 : 漆喰 床 : 土間コンクリート、板貼り 設 備 : 電気設備 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1 階 : 33.07㎡ 2 階 : 33.07㎡ 計 : 66.14㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者らが、物置(空き家)として使用している。
特 記 事 項	○ 目視による外観調査の結果、壁の漆喰にヒビや剥がれが確認されるとともに、軒板、柱等にも傷みが見られた。また、屋根瓦の一部も損壊しており、全体として老朽化が著しい。 ○ 南側の下屋部分の面積が、物件目録記載の物件9未登記附属建物の床面積に近似するが、当該下屋部分は西側以外の三方に外壁がないため建物とは認めがたい。

(物件10)

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1年1月9日 新築 経 過 年 数 : 37年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 日本瓦 外 壁 : リシン吹付 天 井 : 目透かし、ビニールクロス、格天井、バスリブ等 内 壁 : 京壁、ビニールクロス、タイル等 床 : 畳、フローリング、クッションフロアー、床シート等 設 備 : 電気設備、給排水衛生設備 その他 : トイレは水洗
床 面 積 (現 況)	1階 : 116.34㎡ 2階 : 52.17㎡ 計 : 168.51㎡ *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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者らが、居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	○ 目視による外観調査の結果、建物全体に経年相当の劣化が見られたほか、以下のような状況も確認された。 <建物外部> ・犬走りに亀裂が見られた。 ・玄関ポーチのタイルに損傷が見られた。 <建物内部> ・壁、柱、鴨居等の間に隙間が見られた。 ・内壁については、クロスが剥がれかかっている箇所や色褪せ、汚れ等が所々に見られた。

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/㎡) 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	70,100	0.74	892.88	0.90	41,690,000

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-21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 66,500\text{円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 93 & = & 70,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：97%（幅員等）

交通接近条件：98%（中心市街地への接近性等）

環境条件：98%（用途の多様性等）

行政的条件：100%

格 差 率：93%

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：74%（方位+、規模・奥行長大-）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：74%

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 9・10 (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
9	主である建物	100,000	66.14	0.02	130,000
10		230,000	168.51	0.03	1,160,000

ウ 現 価 率 :

	物件 9 (主)	物件 10
a 経過年数	65年	37年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	50%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	2%	3%

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

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

① 物件 9

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	41,690,000	0.13	0.10	場所的利益	540,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件 1 の土地の13%の範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 物件 1 0

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	41,690,000	0.47	0.10	場所的利益	1,960,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件 1 の土地の47%の範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

③ 目的土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格 (物件 9) (円) ア	土地利用権等価格 (物件 1 0) (円) イ	土地利用権等価格 (合計) (円) ア+イ
1	540,000	1,960,000	2,500,000

(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	41,690,000	-2,500,000		1.00	0.60	23,510,000
9	130,000	+540,000	1.00	1.00	0.60	400,000
10	1,160,000	+1,960,000	1.00	1.00	0.60	1,870,000
一括価格 (合計)						25,780,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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21

所 在 : 福島市黒岩字北井7番5
価 格 : 66,500円/㎡
位 置 : 「南福島」駅まで道路距離で約1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 204㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に事業所等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 30,672,213円
物件9 : 76,784円
物件10 : 2,859,298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



ハ 6-3
ニ 6-6
ホ 水道
ト 水道



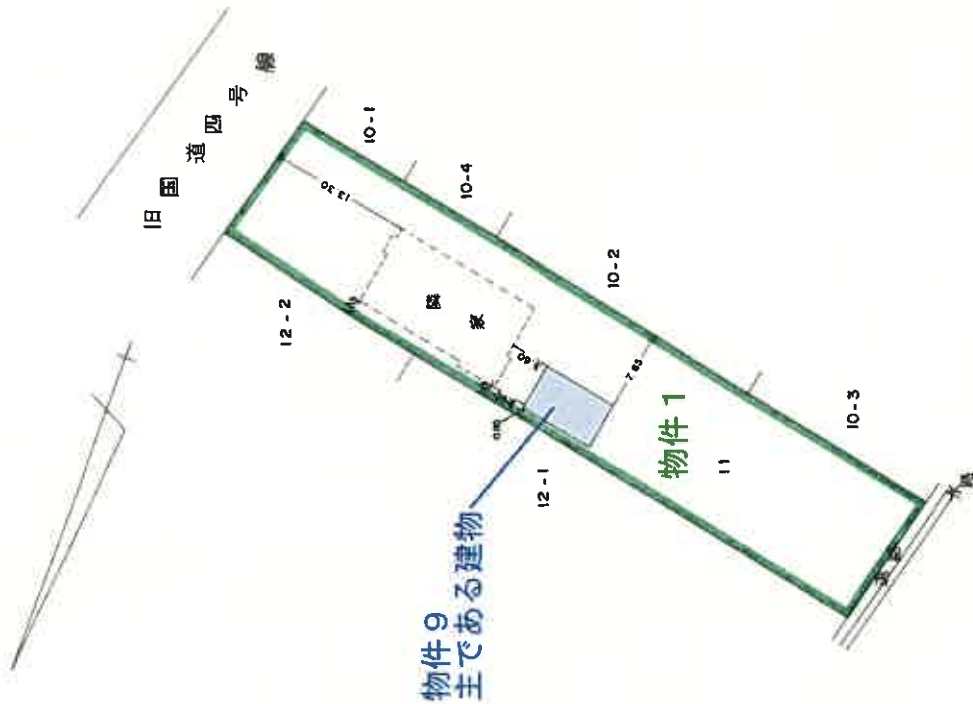
作成年月日：平成31年2月3日

0130062 各階平面図

H1.2.3
建物階平面図

家屋番号	11-1
建物の所在	福島市郷野目字金込町11

物件9



作製者	成和元年2月2日作製	縮尺	1/500
申請人			

(福島県土地家屋調査士会用紙)

原寸を70%に縮小

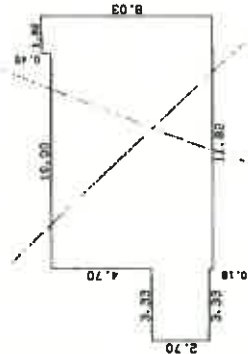
0130063 各階平面図

S 62.1.28
建物図面
各階平面図

家屋番号	11-1
建物の所在	福島市郷野目字金込田11番地

物件9

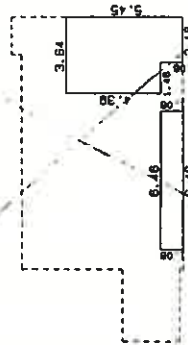
(主)1階



求積表

2.70 X 3.33	=	8.9910
7.58 X 10.00	=	75.8000
8.03 X 1.82	=	14.6146
合計		99.4056
床面積		99.40 ㎡

(主)2階



求積表

1.06 X 6.46	=	6.8476
4.39 X 1.46	=	6.4094
5.45 X 2.18	=	11.8810
合計		25.1380
床面積		25.13 ㎡

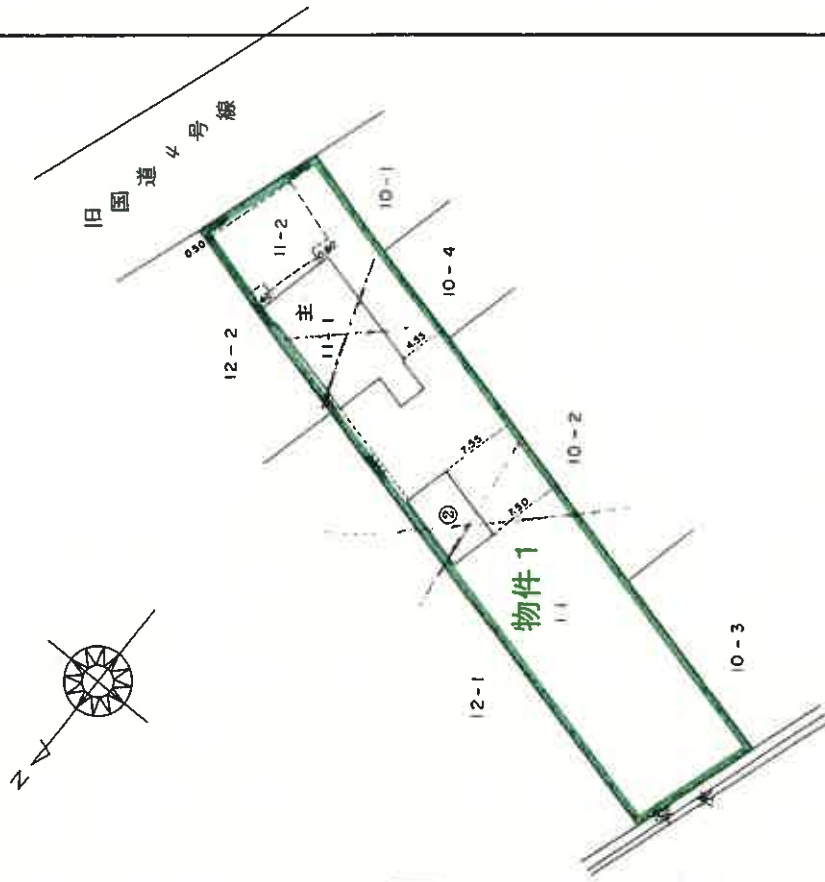
物件9主である建物
(附2)



求積表

4.55 X 7.27	=	33.0785
		33.0785
床面積		33.07 ㎡

/・2階同型



製作者	縮尺	1	500
和暦年 1月20日(作製)	縮尺	1	250
申請人			

(福島県土地家屋調査士会用紙)

原寸を70%に縮小

登記年月日：平成1年2月3日

H1.2.3
建物図面
各階平面図

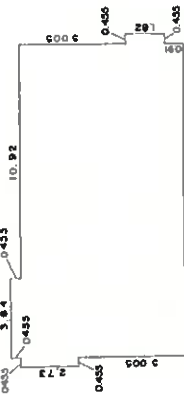
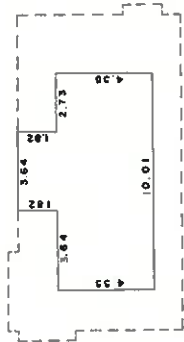
家屋番号	11-2
建物の所在	福島市郷野目字金込町11

0130064 各階平面図

物件10

1 階

2 階

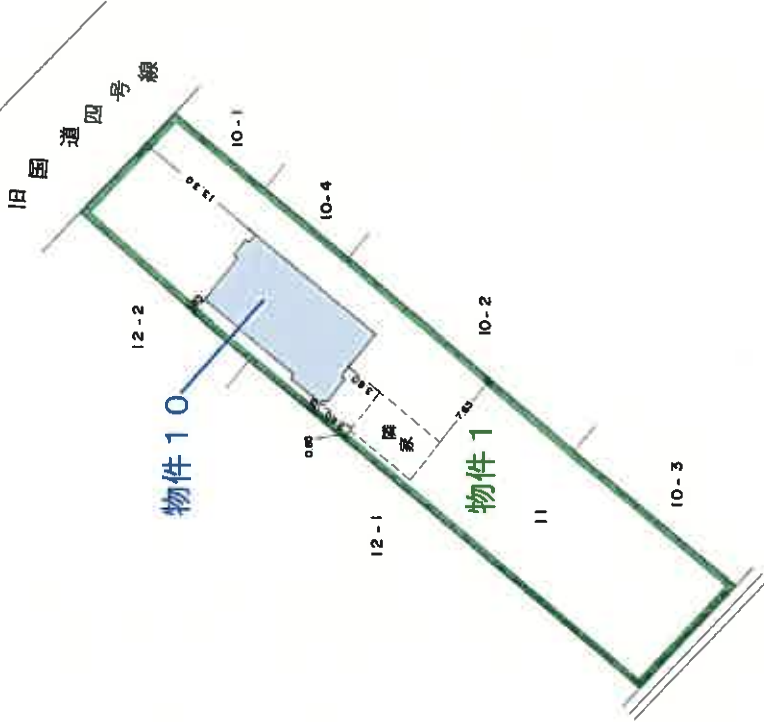


1 階求積

$2.73 \times 0.455 = 1.24215$
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$
 $7.735 \times 10.92 = 84.4662$
 $1.82 \times 0.455 = 0.8281$
合 計 116.34805
床面積 116.34 m^2

2 階求積

$4.55 \times 3.64 = 16.5620$
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
合 計 52.1703
床面積 52.17 m^2



製作者	昭和元年2月2日作製	縮尺	1/500
申請人			

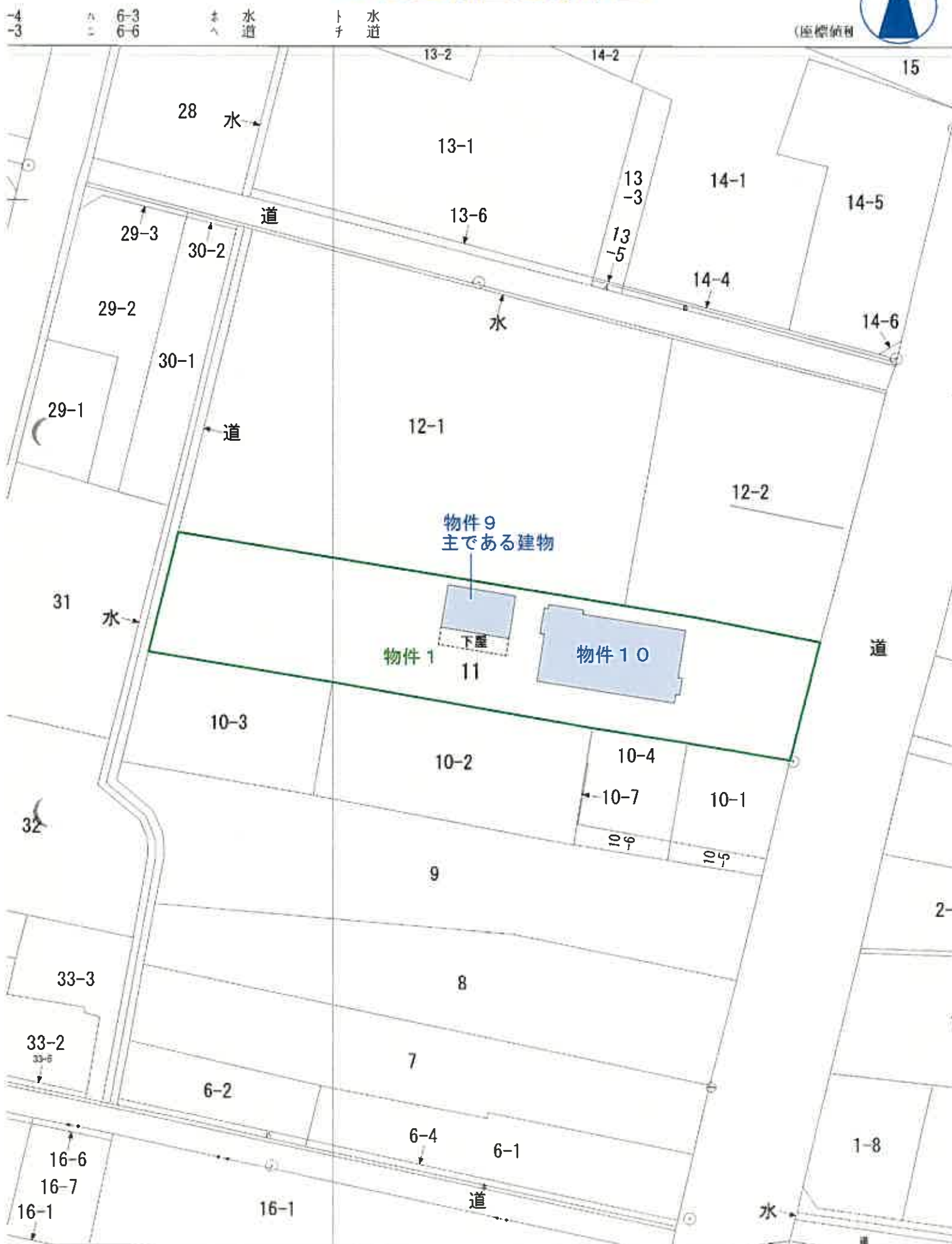
(福島県土地家屋調査士会印)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



(座標値)



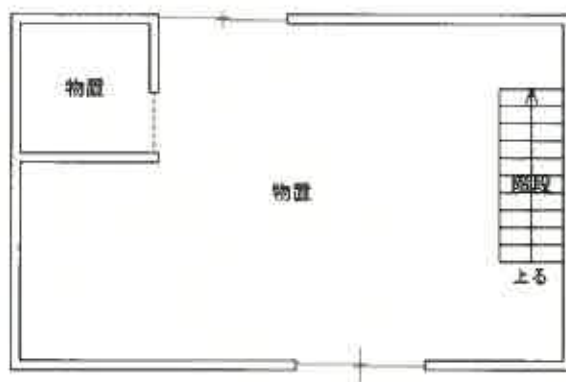
建物間取図

物件 9

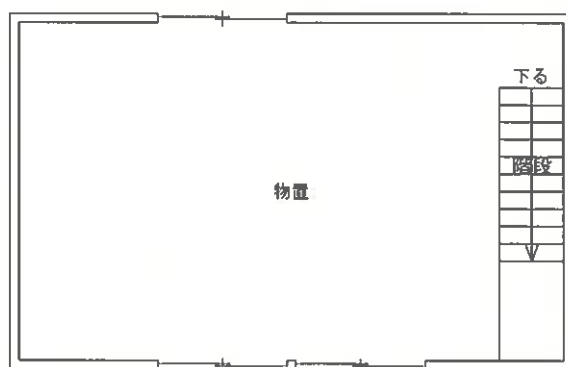
主である建物



1 階



2 階

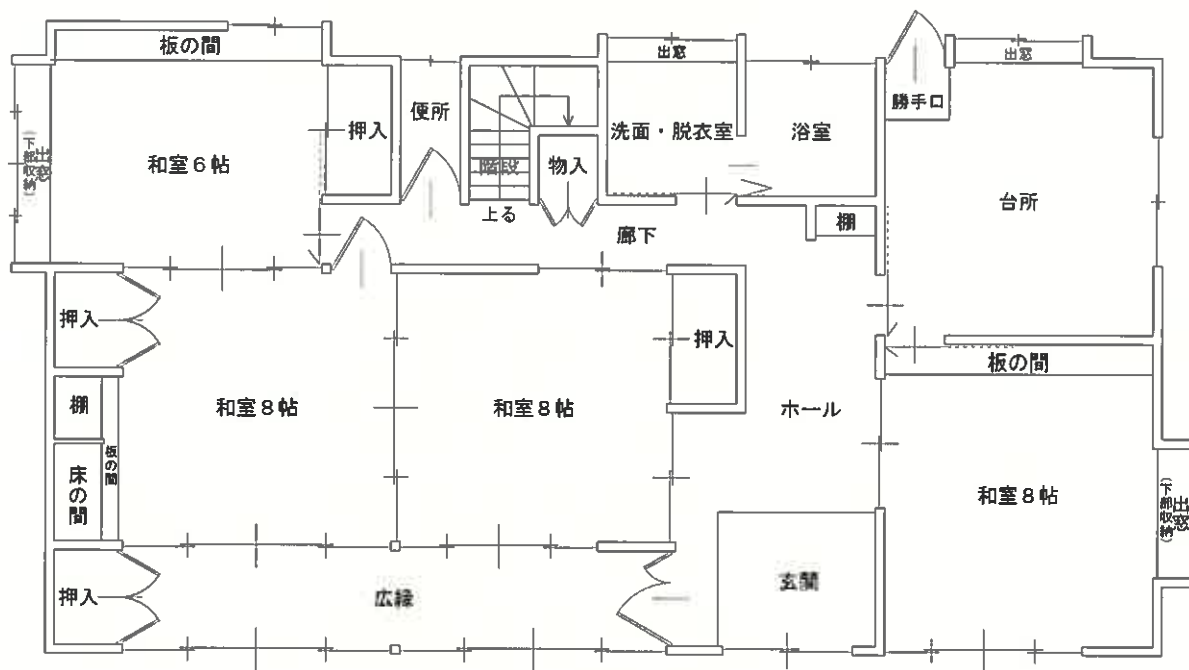


建物間取図

物件 10



1 階



2 階

