

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 場 所 令和 8年10月20日 午前10時00分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月10日 午前 9時30分 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。	



913

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）
2～8	26,684,000 21,347,200	一括	5,336,800	473,908	101,549
2	8,088,000				
3	1,603,000				
4	6,496,000				
5	135,000				
6	32,000				
7	1,810,000				
8	8,520,000				



物 件 目 録

2 所 在 福島市太平寺字町ノ内
地 番 69番1
地 目 雑種地
地 積 488平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福島市太平寺字町ノ内
地 番 70番1
地 目 雑種地
地 積 120平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 福島市太平寺字町ノ内
地 番 70番4
地 目 雑種地
地 積 392平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 福島市太平寺字清水
地 番 4番2



物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 10 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 福島市太平寺字清水

地 番 4 番 3

地 目 雑種地

地 積 2.08 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 69 番 6

地 目 雑種地

地 積 92 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70 番 5

地 目 雑種地

地 積 432 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地



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2～8】

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

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4, 6】

Iが占有している。

【物件番号3, 5】

株式会社メディカル・エイド東北が占有している。

【物件番号7, 8】

I及び株式会社メディカル・エイド東北が占有している。

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

2 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 69番1

地 目 雑種地

地 積 488平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

3 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70番1

地 目 雑種地

地 積 120平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

4 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70番4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 392 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

5 所 在 福島市太平寺字清水

地 番 4 番 2

地 目 雑種地

地 積 10 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

6 所 在 福島市太平寺字清水

地 番 4 番 3

地 目 雑種地

地 積 2.08 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

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

7 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 69 番 6

地 目 雑種地

地 積 92 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

8 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70 番 5

地 目 雑種地

地 積 432 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

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



賃借権目録

1 【物件番号 2, 4, 6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 I

期 限 平成45年(令和15年)10月22日

賃 料 月額108,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払い

敷 金 なし

保証金 2,772,000円

上記賃借権は最先の事業用定期借地権と認められる。

上記賃借人所有の売却対象外建物(家屋番号69番1)が本件土地上に存在する。

2 【物件番号 7, 8】

賃借権

範 囲 実測面積525.02平方メートルのうち350.01平方メートル)

賃借人 I

期 限 平成45年(令和15年)10月22日

賃 料 月額46,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払い

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 所有権移転に関する制限あり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

3 【物件番号3, 5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社メディカル・エイド東北

期 限 平成45年（令和15年）10月22日

賃 料 月額23,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払い

敷 金 なし

保証金 828,000円

上記賃借権は最先の事業用定期借地権と認められる。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号70番1）が本件土地上に存在する。

4 【物件番号7, 8】

賃借権

範 囲 実測面積525.02平方メートルのうち175.01平方メートル)

賃借人 株式会社メディカル・エイド東北

期 限 平成45年（令和15年）10月22日

賃 料 月額23,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払い

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 所有権移転に関する制限あり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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 2 ～ 8)

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

2 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 69 番 1

地 目 雑種地

地 積 488 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

3 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70 番 1

地 目 雑種地

地 積 120 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

4 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70 番 4

地 目 雑種地

地 積 392 平方メートル

物 件 目 録

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

5 所 在 福島市太平寺字清水

地 番 4番2

地 目 雑種地

地 積 10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

6 所 在 福島市太平寺字清水

地 番 4番3

地 目 雑種地

地 積 2.08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

7 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 69番6

(2 枚目)

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 92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

8 所 在 福島市太平寺字町ノ内

地 番 70番5

地 目 雑種地

地 積 432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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2～8 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件2、4、6～8	☐ 全部 ■物件3、5、7、8
占有者		☐ 債務者 ■I	☐ 債務者 ■株式会社メディカル・エイド東北
占有状況		■敷地 (物件2、4、6) ■駐車場 (物件2、4、7、8)	■敷地 (物件3、5) ■駐車場 (物件7、8)
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A、I ()) ■文書 (公正証書、賃貸借契約書)	■陳述 (■A、J ()) ■文書 (公正証書、賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転貸 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転貸 ☐
占有開始時期		平成20年10月23日	平成20年10月23日
最初の契約等	契約日	平成20年10月23日	平成20年10月23日
	期間	平成20年10月23日から 平成45年10月22日まで25年間	平成20年10月23日から 平成45年10月22日まで25年間
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成20年10月23日から 平成45年10月22日まで25年間	平成20年10月23日から 平成45年10月22日まで25年間
	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (A～F)	☐ 所有者 ■その他の者 (A～F)
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者 (I)	☐ 占有者 ■その他の者 (株式会社メディカル・エイド東北)
	賃料・支払時期等	物件2、4、6につき毎月金108,000円 物件7、8につき 毎月金 46,000円 (毎月末日限り翌月分支払)	物件3、5につき 毎月金23,000円 物件7、8につき 毎月金23,000円 (毎月末日限り翌月分支払)
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ■ある 金2,772,000円	☐ ない ☐ 敷金 ■保証金 ■ある 金828,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		物件2、4、6については、事業用土地賃貸借契約が、物件7、8については、駐車場用地としての土地賃貸借契約が締結されている	物件3、5については、事業用土地賃貸借契約が、物件7、8については、駐車場用地としての土地賃貸借契約が締結されている
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外建築物の概況（物件2～8 関係）		
1	所 在	福島市太平寺字町ノ内69番地1、70番地4
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 69番1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 診療所
	構 造	木造かわらぶき平家建
	床 面 積（概略）	202.68平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（I ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成21年7月27日 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	福島市太平寺字町ノ内70番地1、福島市太平寺字清水4番地2
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 70番1
	種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積（概略）	71.21平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社メディカル・エイド東北）
	建 築 時 期	☒ 平成21年7月27日 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

（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 私とBは、本件物件の共有者本人です。 2 前所有者のHは、私たちの兄弟です。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日は三男Hが相続しました。その後、令和5年4月3日に現在の共有名義となりました。 4 物件2～8土地の賃貸借契約をした当時はGの名義でしたので、平成20年10月23日付で、I及び株式会社メディカル・エイド東北とそれぞれ土地賃貸借契約を結びました。その際、「事業用土地賃貸借契約公正証書」、「事業用借地権設定契約のための覚書」、「駐車場用地としての土地賃貸借契約書」を作成し、現在に至っています。 (5月12日物件2～8所在地で面談し事情聴取)
■ I (物件占有者)	1 私は、本件土地2、4及び6～8を借りて、病院の敷地及び患者の駐車場として使用しています。本件土地を借りるのに、平成20年10月に当時の所有者であるGとの間で、「事業用土地賃貸借契約公正証書」、「事業用借地権設定契約のための覚書」、「駐車場用地としての土地賃貸借契約書」を作成したことに間違いありません。 2 令和5年4月にHが亡くなって以降、遺産分割協議ができるまでの間、月々の賃料の支払いは留保しています。 3 平成21年7月に物件2及び物件4上に病院を建て、その他は舗装して駐車場として利用しています。また、平成3年に新型インフルエンザ(コロナ)が流行った際に、病院内で検査が出来るように、カーポートを2基設置しました。 (5月12日物件2～8所在地で面談し事情聴取)
■ J (物件占有者会社代表者)	1 私は、本件物件3、5、7、8を借りて、調剤薬局の敷地及びお客様の駐車場として使用しています。本件土地を借りるのに、平成20年10月に当時の所有者であるGとの間で、「事業用土地賃貸借契約公正証書」、「事業用借地権設定契約のための覚書」、「駐車場用地としての土地賃貸借契約書」を作成したことに間違いありません。 2 令和5年4月にHが亡くなって以降、遺産分割協議ができるまでの間、月々の賃料の支払いは留保しています。 3 私どもの会社では、物件2及び物件4土地は賃借していませんが、物件7及び物件8土地と一体で駐車場として整地されていること、診療所で診察後にそのまま私どもの薬局を利用される患者さんが殆どであることから、Iには特段の制限なく、物件2及び物件4土地も使わせて貰っています。 (5月12日物件2～8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、土地建物位置関係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、西側69番2は福島市が所有する公衆用道路であり、その他の土地はいずれも第三者所有であり、東側71番4及び71番3の地目は田と畑となっているが、現況地目も同様である。
- 3 本件物件2～8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2及び物件4土地上に、Iが所有する目的外建物1（診療所）が建っており、物件4土地上には、目的外建物1に付随するカーポートが存する。
 - (2) 物件3及び物件5土地上に、株式会社メディカル・エイド東北が所有する目的外建物2（調剤薬局店舗）が建っている。
 - (3) 物件2及び物件4の建物敷地以外の部分並びに物件7及び物件8土地は、これらの土地を借地契約結んだ際に、Iにおいてアスファルト舗装をし、病院及び薬局利用者の駐車場として利用されている（なお、物件2及び物件4土地については、株式会社メディカル・エイド東北は賃借していないが、物件7及び物件8土地と一体の駐車場となっており、Iの診療所で受診後に薬局を利用する患者が殆どであることから、薬局の利用者が物件2及び物件4土地の利用を禁止等はしていないとのことである。）。
 - (4) 舗装された地面に陥没箇所や亀裂は見られなかった。
 - (5) 北側及び西側の市道に面している以外の隣接地とは、ブロック塀及び水路で明確に仕切られており、境界に争いは無いと思われる。
- 4 I及び株式会社メディカル・エイド東北が本件各土地を占有している賃貸借契約状況は、『占有者及び占有権原（物件2～8 関係）』頁に記載のとおりである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

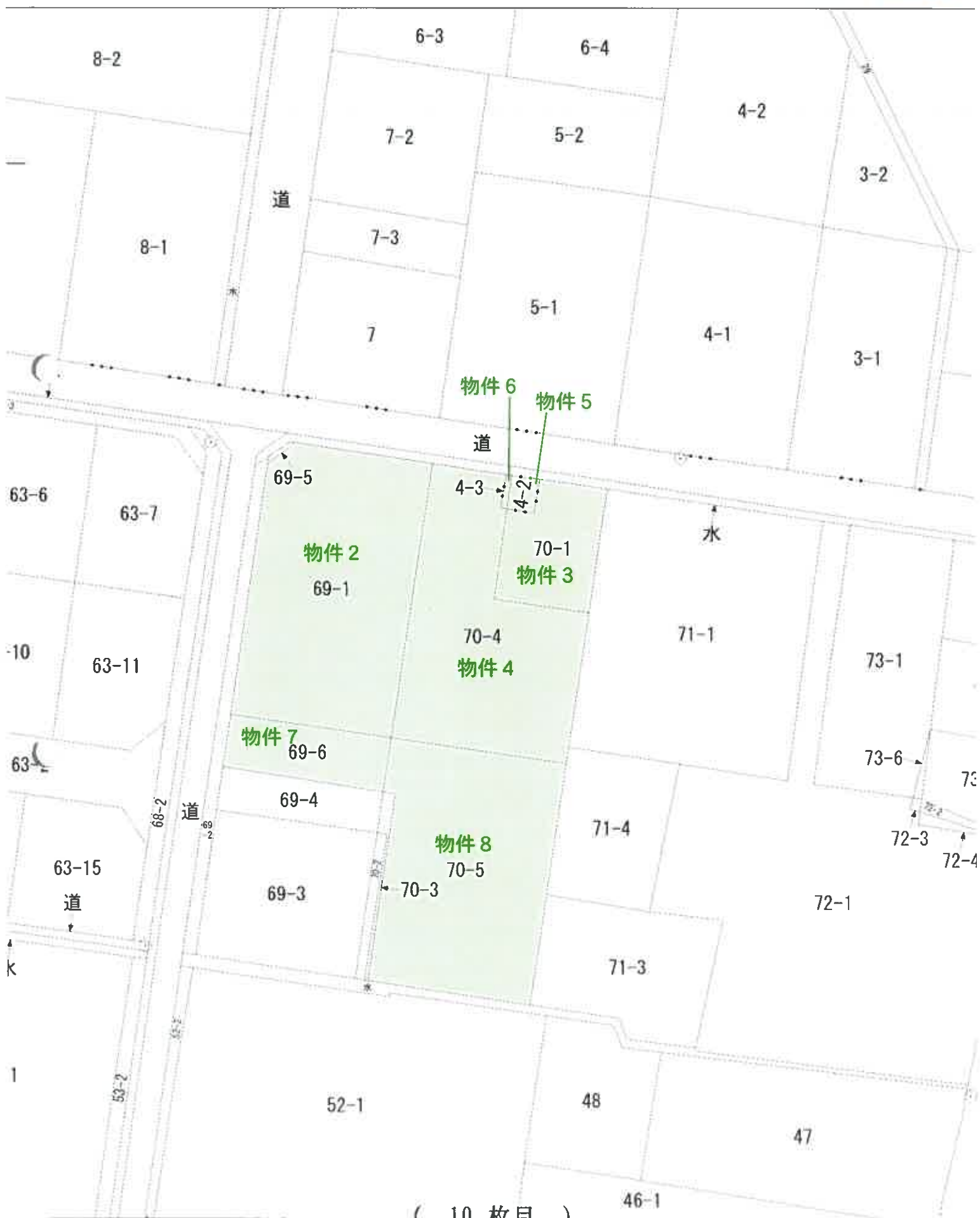
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 4 月 2 1 日 (火) : - :	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (4 月 2 7 日受領)
R 8 年 4 月 2 8 日 (火) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 5 月 1 2 日 (火) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 4 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者 A、B、関係人 I、J から事情聴取
R 8 年 5 月 1 2 日 (火) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 0 5	物件所在地	I 及び J に対し、土地賃貸借契約に関する照会・回答 書を交付 (I : 5 月 2 6 日受領、J : 5 月 2 0 日受 領)
年 月 日 () : - :		
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 年 月 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

公 図 写



(座標値種 S=1/500



これは図面に記録されている図形を証明した書面である。
令和8年2月12日 福島地方送達局

(11 枚目)

登記証

地 積 測 量 図

地 番 69番1,69番6

土地の所在 福島市太平寺字町ノ内

点別座標

地番	点番	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} - X	Y _{平均} - Y	X _{平均} × (Y _{平均} - Y)	Y _{平均} × (X _{平均} - X)
69-1	1	101561.435	55181.504	101561.435	55181.504	0.000	0.000	0.000	0.000
	2	101562.900	55176.739	101561.435	55181.504	15.465	-4.765	-73.700	11.000
	3	101565.260	55182.871	101561.435	55181.504	38.825	1.287	50.000	50.000
	4	101561.340	55184.735	101561.435	55181.504	-0.095	3.231	-0.308	0.308
	5	101563.518	55186.691	101561.435	55181.504	22.083	5.187	114.700	-114.700
69-6	6	101561.435	55181.504	101561.435	55181.504	0.000	0.000	0.000	0.000
	7	101562.900	55176.739	101561.435	55181.504	15.465	-4.765	-73.700	11.000
	8	101565.260	55182.871	101561.435	55181.504	38.825	1.287	50.000	50.000
	9	101561.340	55184.735	101561.435	55181.504	-0.095	3.231	-0.308	0.308
	10	101563.518	55186.691	101561.435	55181.504	22.083	5.187	114.700	-114.700
合 計								0.000	0.000

地番	点番	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} - X	Y _{平均} - Y	X _{平均} × (Y _{平均} - Y)	Y _{平均} × (X _{平均} - X)
70-1	1	101561.435	55181.504	101561.435	55181.504	0.000	0.000	0.000	0.000
	2	101562.900	55176.739	101561.435	55181.504	15.465	-4.765	-73.700	11.000
	3	101565.260	55182.871	101561.435	55181.504	38.825	1.287	50.000	50.000
	4	101561.340	55184.735	101561.435	55181.504	-0.095	3.231	-0.308	0.308
	5	101563.518	55186.691	101561.435	55181.504	22.083	5.187	114.700	-114.700
70-2	6	101561.435	55181.504	101561.435	55181.504	0.000	0.000	0.000	0.000
	7	101562.900	55176.739	101561.435	55181.504	15.465	-4.765	-73.700	11.000
	8	101565.260	55182.871	101561.435	55181.504	38.825	1.287	50.000	50.000
	9	101561.340	55184.735	101561.435	55181.504	-0.095	3.231	-0.308	0.308
	10	101563.518	55186.691	101561.435	55181.504	22.083	5.187	114.700	-114.700
合 計								0.000	0.000

< 任意測量点 >

点 名	X	Y	備 考
測量点A (測量点)	101561.435	55181.504	
測量点B (測量点)	101562.900	55176.739	
測量点C (測量点)	101565.260	55182.871	

測量点	X	Y	備 考
測量点A (測量点)	101561.435	55181.504	
測量点B (測量点)	101562.900	55176.739	
測量点C (測量点)	101565.260	55182.871	

〇：測量点A、B、Cは、測量点A、B、Cの測量点、測量点A、B、Cの測量点、測量点A、B、Cの測量点

測量点	X	Y	備 考
測量点A (測量点)	101561.435	55181.504	
測量点B (測量点)	101562.900	55176.739	
測量点C (測量点)	101565.260	55182.871	

作成者

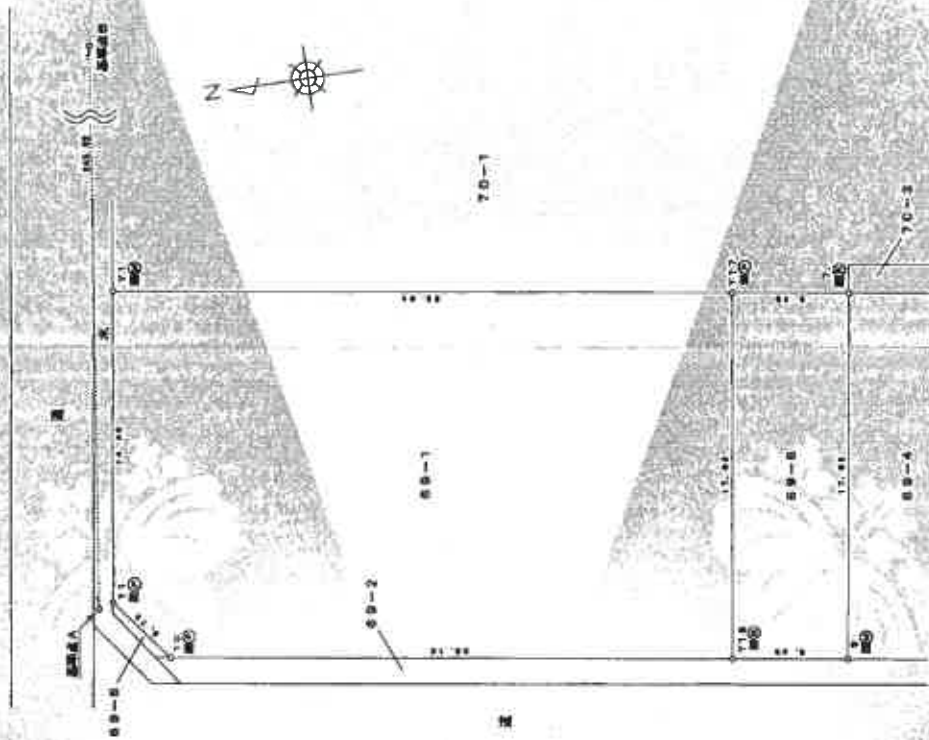
(平成20年10月8日作成)

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

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8年2月12日 福島地方法務局

福島地方支務局

附录四

A3をA4に縮小

圖書集成

地 番	70番1、 70番4、70番5
土地の所在	福島市太平寺字

通 過 率	70-1	X_p	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{p+1} - X_p$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{p+1} - X_p)$
70	16	122574.223	65194.950	7.600	1463608.65400	
75	1	122574.793	65201.892	5.121	986195.59893	
76	1	122566.936	65200.471	-11.822	-2276514.49353	
77	119	122567.364	65190.170	-8.539	-3642467.12113	
78	130	122576.764	65191.542	4.222	513029.09760	
79	74	122576.814	65194.392	3.408	6562400.07111	
80	33	122577.244			240.11894	
合計					合計	120.057975
標準					標準	120.0542

通番	70-4	%	$\%Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
70-4	192581.425		65183.994	11.759	2265490.79023
Y1	192580.338		65191.608	6.900	1330685.86329
Y2	192576.983		65190.914	0.054	6647.413342
Y3	192576.764		65191.542	-0.744	-143277.11941
Y19	192567.394		65190.170	8.529	1642467.21813
Y15	192565.936		65200.071	7.793	1466740.67969
Y6	192561.763		65197.730	-2.341	-456703.67710
Y15	192550.270		65197.730	-18.214	-3507710.31779
Y17	192552.900		65179.739	-13.736	-2644908.53469
合計				合計	784.11633
合計				合計	392.081090
合計				合計	392.05472

地番	70-5	χ^2_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$\bar{Y}_{n+1} + (Y_{n+1} - Y_n)$
NO		122532.900	65178.739	18.797	98194.18130
T17		122530.270	65197.730	15.944	3079468.60520
T17		122536.532	65156.685	-3.744	-720856.95300
4		122528.213	65193.986	-18.291	-3510553.41850
15		122527.792	65177.404	-13.770	-24511.07.69520
5		122547.294	65190.218	1.529	294404.51253
7		122547.487	65178.933	-6.477	-91845.15600
			合計		965.04560
			合計	合計	432.52730

站名	里程	方向
新站	246.32	97° 25' 00"
新站	246.32	97° 25' 00"

境界点	界址点	坐标点	距离	方位角
	房屋角A	房屋角B	248.92	0°00'00"
YS			26.84	2°18'20"

電子基礎講座 (日本国土建設院)			
所在地	福島市山町	町内	福島市山町2丁目
測点名	山町	Y座標	Y座標
電子座標	100075.153	53944.482	20031.238
電子座標	4.38		63008.278

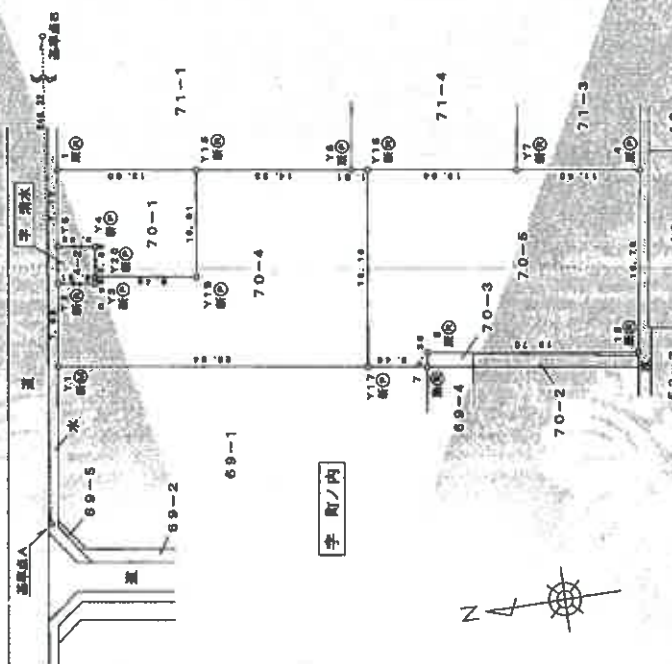
(平成 20 年 10 月 8 日作成)

福建省土地家底調查委員會福建支組

申請人

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

縮尺 500



○：雑誌第77巻1項8号に定める標準
所：東京の地味
氏：東京の地味

磁界	炭丹道の電流	R	金銀プレート	エ	鉄 磁
C	コンクリート板	M	銅	ミ	
P	プラスチック板	S	石	板	

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8年2月12日 相馬地方裁判所

(13 枚目)

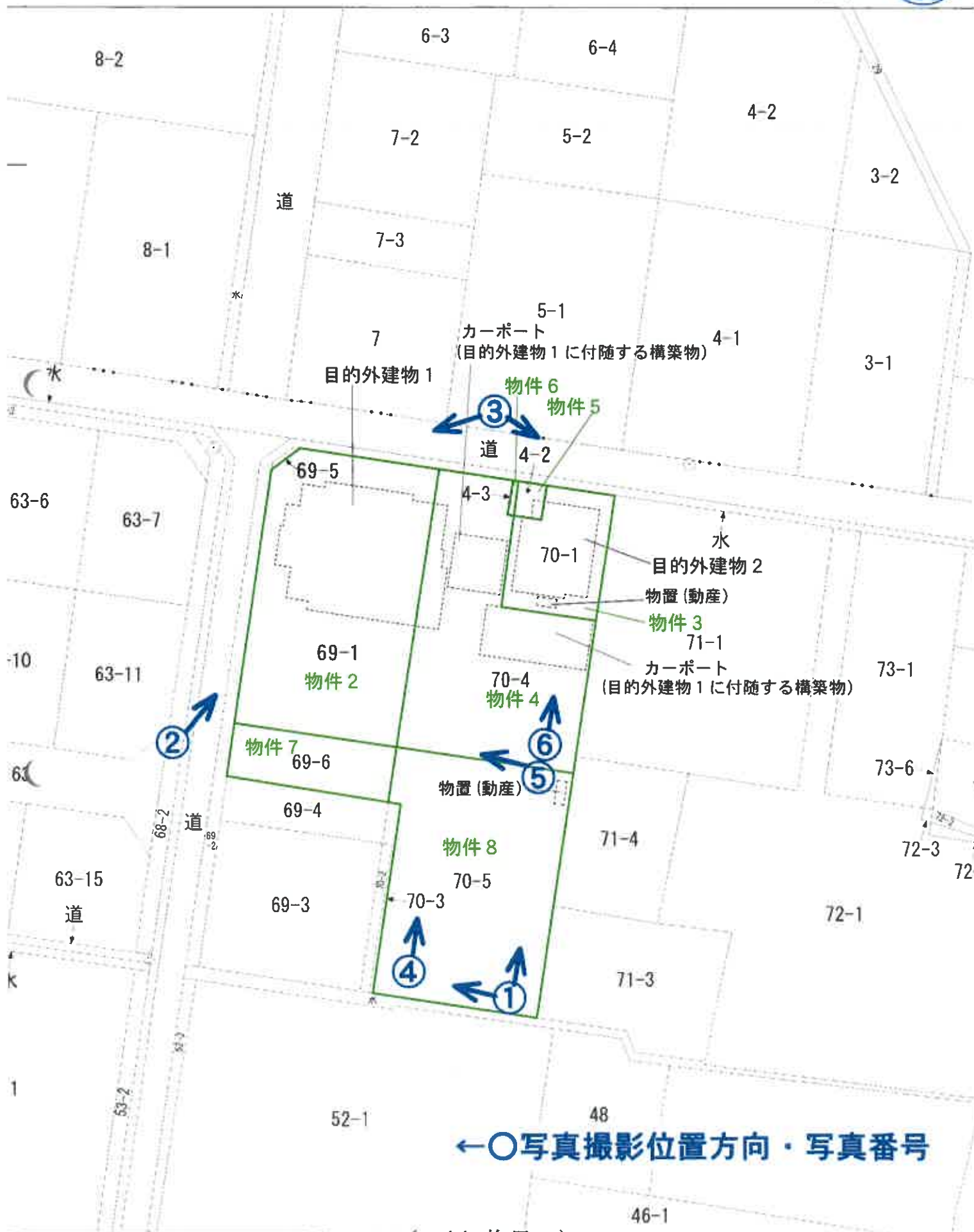
250

請求番号: 25-31

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

座標値種



カーポート

目的外建物1

目的外建物2



No. 1

目的外建物1

目的外建物2



No. 2

目的外建物2

カーポート

目的外建物1



No. 3

目的外建物1

カーポート

目的外建物2



No. 4

目的外建物1

カーポート



No. 5

目的外建物1

カーポート

目的外建物2



No. 6

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2)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 栄一

第1 評価額

一括価格	
金26,684,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金8,088,000円
物件3（土地）	金1,603,000円
物件4（土地）	金6,496,000円
物件5（土地）	金135,000円
物件6（土地）	金32,000円
物件7（土地）	金1,810,000円
物件8（土地）	金8,520,000円

- 1 一括価格は、物件2～8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。

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)
2	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	福島市太平寺字町ノ内 69番1 雑種地 488㎡ 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	宅地
3	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	福島市太平寺字町ノ内 70番1 雑種地 120㎡ 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	宅地
4	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	福島市太平寺字町ノ内 70番4 雑種地 392㎡ 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	宅地

5	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	福島市太平寺字清水 4番2 雑種地 10m ² 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	宅地
6	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	福島市太平寺字清水 4番3 雑種地 2.08m ² 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	宅地
7	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	福島市太平寺字町ノ内 69番6 雑種地 92m ² 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	宅地
8	所在地 地目	福島市太平寺字町ノ内 70番5 雑種地	宅地

	地 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	432㎡ 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		
2～6	物件2～6は後記記載の目的外建物の敷地となっている。		

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2～8）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 福 島 」 駅 の 南 方 約 2.8km（道路距離、以下同じ） J R 東 北 本 線 「 南 福 島 」 駅 の 北 方 約 1.5km 福島市役所まで約4km 福島市立杉妻小学校まで約1.4km 福島市立福島第一中学校まで約1.1km スーパー「ヨークベニマル南福島店」まで約1.2km バス停「太平寺」まで約200m	
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の背後に、一般住宅、共同住宅、診療所、事務所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 工業地域 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	物件2～8で一体地となっている。 一体の間口 西側 約34.5m、奥行約35m 一体の地積 1,536.08㎡ 形状は不整形、角地、ほぼ平坦 西側及び北側市道とほぼ等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6m舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 北側幅員約4.5～5m舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	所有者以外の者が、目的土地上に下記目的外建物を所有し占有するとともに、目的土地を駐車場として使用し占有している（特記事項参照）。 周囲の状況は以下のとおり 東側は一般住宅の敷地及び畑 南側は一般住宅の敷地 西側及び北側は上記市道	
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	○ <土地の利用状況等について> 目的土地上には、物件２・４・６を敷地とする目的外建物１（診療所）及び物件３・５を敷地とする目的外建物２（薬局）が存する。物件２・４のうち目的外建物１の敷地以外の部分並びに物件７・８は、目的外建物１・２利用者の駐車場として使用されている。また、物件４にカーポート（目的外建物１に付随する構築物）が２つ、物件３と物件８に簡易物置（動産）が１つずつ存する。 ○ 目的外建物１・２の登記記載事項は以下のとおりである。 （目的外建物１） ・所在：福島市太平寺字町ノ内69番地1、70番地4 ・家屋番号：69番1 ・種類：診療所 ・構造：木造かわらぶき平家建 ・床面積：202.68㎡ ・所有者：I （目的外建物２） ・所在：福島市太平寺字町ノ内70番地1 福島市太平寺字清水4番地2 ・家屋番号：70番1 ・種類：店舗 ・構造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ・床面積：71.21㎡ ・所有者：株式会社メディカル・エイド東北 ○ 目的外建物１の敷地である物件２・４・６については、借地借家法２３条２項に基づく事業用定期借地契約が締結されており、その概要は以下のとおりである。 ・契約範囲：物件２・４・６ ・貸主：A～F（所有者） ・借主：I（占有者） ・占有状況：敷地 ・占有権原：賃借権（借地借家法２３条２項の事業用定期借地権） ・契約日：平成20年10月23日 ・契約期間：平成20年10月23日から平成45年（令和15年）10月22日まで25年間 ・賃料及び支払時期：毎月金108,000円 （毎月末日限り翌月分支払） ・敷金、保証金：保証金あり 金2,772,000円（利子は付さず、契約終了・土地明け渡し後に返還）

- 目的外建物2の敷地である物件3・5については、借地借家法23条2項に基づく事業用定期借地契約が締結されており、その概要は以下のとおりである。
 - ・ 契約範囲：物件3・5
 - ・ 貸主：A～F（所有者）
 - ・ 借主：株式会社メディカル・エイド東北（占有者）
 - ・ 占有状況：敷地
 - ・ 占有権原：賃借権（借地借家法23条2項の事業用定期借地権）
 - ・ 契約日：平成20年10月23日
 - ・ 契約期間：平成20年10月23日から平成45年（令和15年）10月22日まで25年間
 - ・ 賃料及び支払時期：毎月金23,000円
（毎月末日限り翌月分支払）
 - ・ 敷金、保証金：保証金あり 金828,000円（利子は付さず、契約終了・土地明け渡し後に返還）
- 物件7・8については、上記目的外建物に付帯する駐車場としての使用を目的とした土地賃貸借契約が締結されており、その概要は以下のとおりである。
 - ・ 契約範囲：物件7・8
 - ・ 貸主：A～F（所有者）
 - ・ 借主：I（占有者、契約地積…実測面積525.02㎡の内350.01㎡）
株式会社メディカル・エイド東北（占有者、契約地積…
実測面積525.02㎡の内175.01㎡）
 - ・ 占有状況：駐車場
 - ・ 占有権原：賃借権（民法上の賃借権）
 - ・ 契約日：平成20年10月21日
 - ・ 契約期間：平成20年10月23日から平成45年（令和15年）10月22日まで25年間
 - ・ 賃料及び支払時期：Iにつき、毎月金46,000円
株式会社メディカル・エイド東北につき、
毎月金23,000円
（毎月末日限り翌月分支払）
 - ・ 敷金、保証金：なし
 - ・ その他：所有権移転についての制限規定（所有権移転の際の賃借人の優先協議権、賃借人の同意を得て所有権が新所有者に移転する場合の契約の承継）あり
- 物件2・4・6を賃借しているのは目的外建物1（診療所）所有者のみであるが、目的外建物1と目的外建物2（薬局）は相互補完関係にあるので、目的外建物1の利用者のほか、目的外建物2の利用者についても物件2・4の駐車場部分を利用することは禁止されていない。

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">○ <上水道について>
福島市上下水道局の管理用図面で確認したところ、西側市道に埋設されている市水道本管及び北側市道に埋設されている個人管から、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、目的土地の西側市道及び北側市道に下水道本管が埋設されており、これらの本管から目的土地内の公共ますに配管されている。○ 目的土地について、目視による外観調査の結果、地割れや陥没等は見られなかった。 |
|--|--|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2	65,200	0.70	488.00	22,270,000
3			120.00	5,480,000
4			392.00	17,890,000
5			10.00	460,000
6			2.08	90,000
7			92.00	4,200,000
8			432.00	19,720,000

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-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 66,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 100 & = & 65,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：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：70%（方位・角地+、規模・形状-）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率 70%

ウ 地 積：登記数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	22,270,000	0.80	0.90	0.60	1,533,000	8,088,000
3	5,480,000	0.80	0.90	0.60	764,000	1,603,000
4	17,890,000	0.80	0.90	0.60	1,232,000	6,496,000
5	460,000	0.80	0.90	0.60	64,000	135,000
6	90,000	0.80	0.90	0.60	7,000	32,000
7	4,200,000	0.80	0.90	0.60		1,810,000
8	19,720,000	0.80	0.90	0.60		8,520,000
一括価格（合計）						26,684,000

イ 占有減価修正：物件2～6については、借地借家法23条2項に基づく事業用定期借地権が付着している。また、物件7・8については駐車場としての使用を目的とした土地賃貸借契約が締結されているが、契約期間は物件2～6に係る事業用定期借地契約と同期間で、所有権移転についての制限規定（7頁参照）も存在することから、物件2～6に係る事業用定期借地契約に附随する契約として位置付けられる。したがって、物件7・8に係る土地賃貸借契約についても、物件2～6に係る事業用定期借地契約と一体的な取扱いをすることが妥当と思料される。

買受人は、当面は地代徴収権を得るのみであるが、物件2～6及び物件7・8に係る賃貸借契約の終了（令和15年10月）後には、賃借人による建物の収去を経て、物件2～8土地の返還を受けることとなるため、借地借家法による普通借地権（土地返還の目処が立ちにくいことが多い）が付着している土地と比較すると、買受人にとって優位な状況にあるといえる。

本件では、当該地域における国税庁路線価の借地権割合（30%）を踏まえつつ、本件地代の額や上記の事情等を総合的に勘案し、占有減価修正率を▲20%と判断し、上記のとおり占有減価修正を行った。

ウ 市場性修正：普通借地権が付着している土地と比較すれば今後の不確定性の程度は低いものの、完全所有権と比較した場合の市場性・流通性の低下は避けられないと判断し、上記のとおり市場性修正を行った。

エ 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。

オ その他の控除減価：物件2・4・6及び物件3・5に係る保証金は買受人の引受けになると判断されるので、それぞれの保証金の額を各物件の面積比で按分のうえ控除した。

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2 : 19,796,969円
物件3 : 4,908,000円
物件4 : 15,902,264円
物件5 : 409,000円
物件6 : 84,379円
物件7 : 2,689,344円
物件8 : 12,628,224円

第7 附属資料

公 図 写
土地建物位置関係図

以 上



土地建物位置関係図

(座標値種

