

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 佐 藤 亜 紀

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。	

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）
1～3	15,430,000 12,344,000	一括	3,086,000	112,050	0
1	1,480,000				
2	1,440,000				
3	12,510,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福島市町庭坂字宮下 |
| | 地 番 | 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 8 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市町庭坂字宮下 |
| | 地 番 | 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市町庭坂字宮下 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 9 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 佐 藤 亜 紀

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号1】

本件土地につき、下記の売却対象外の建物（附属建物符号2）のために法定地上権が成立する。

記

所在 福島市町庭坂字宮下7番地2

家屋番号 7番2

(附属建物の表示)

符号 2

種類 物置

構造 石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 29.81平方メートル

2階 29.81平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

本件土地上に下記の売却対象外建物の主である建物の登記が存在するが、現存しない。

記

(主である建物の表示)

所在	福島市町庭坂字宮下7番地2
家屋番号	7番2
種類	倉庫
構造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積	1階 32.25平方メートル
	2階 32.25平方メートル

《 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 福島市町庭坂字宮下
地 番 7 番 2
地 目 宅地
地 積 608.40 平方メートル

所有者 B

2 所 在 福島市町庭坂字宮下
地 番 8 番 1
地 目 宅地
地 積 472.98 平方メートル

所有者 B

3 所 在 福島市町庭坂字宮下 8 番地 1
家屋 番号 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 86.95 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

共有者 B 持分 5 分の 3



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 2 月 4 日受理
令和 8 年 3 月 12 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 福島市町庭坂字宮下
地 番 7 番 2
地 目 宅地
地 積 6 0 8 . 4 0 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 福島市町庭坂字宮下
地 番 8 番 1
地 目 宅地
地 積 4 7 2 . 9 8 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 福島市町庭坂字宮下 8 番地 1
家屋 番号 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 9 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
共有者 B 持分 5 分の 3

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2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を共有し、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3		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	共有者Aの持分は5分の2、共有者Bの持分は5分の3である		
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

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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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

目的外建築物の概況（物件 1 関係）	
所 在	福島市町庭坂字宮下 7 番地 2
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 7 番 2（附属建物符号 2）
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積（概略）	1 階 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル 2 階 2 9 . 8 1 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 6 年月日不詳 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ C ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	公簿上、主である建物として、下記目的外建築物が記載されているが、同建物は東日本大震災で被害を受け、令和 4 年 3 月に取り壊されており、現存しない。 種 類：倉庫 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 床面積：1 階 3 2 . 2 5 平方メートル 2 階 3 2 . 2 5 平方メートル

（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
■ C (債務者兼所有者 の同居者)	1 私は、本件物件1及び物件2の債務者兼所有者並びに物件3の債務者兼共有者Bの叔父です。物件3の債務者兼共有者Aは、Bの母親で私の妹になります。 2 本件物件1及び物件2土地は、以前私が所有していましたが、令和4年に物件3建物を建てることになり、物件1及び物件2土地をBに売却したものです。 3 現在、物件3には私とA、Bが同居しています。 4 物件1上にある目的外建物のうち、主である建物は東日本大震災の被害のため、既に取り壊されており、現在は附属建物符号2の物置だけが残っています。 (2月13日物件所在地で面談し事情聴取)
■ B (債務者兼物件 所(共)有者)	1 私は、本件物件1及び2土地の債務者兼所有者で、物件3建物の債務者兼共有者です。物件3建物は、私と私の母であるAの共有になっており、私の共有持分は5分の3です。 2 物件3建物は、令和4年6月の新築ですが、建てて以降ずっと家族で暮らしています。有償無償を問わず、途中誰かに貸したことはありません。 3 太陽光発電設備、床暖房、カーポートはありません。物置は、物件1上に目的外建物である物置があるので、そこを使っています。 4 建てて以降、増改築をしたところはありません。雨漏りや水漏れといった生活に支障のある箇所もありません。 5 現在、家の中で犬を2匹飼っています。 6 物件1上には、目的外建物(家屋番号7番2)として主である建物(倉庫)と附属建物符号2(物置)があったのですが、主である建物は、平成23年3月の東日本大震災で被害を受けたため、令和4年3月、物件3を建てる際に取り壊しました。 7 北側市道から、物件1及び2土地に入る際、物件1の東側に接する法定外道路及び目的外土地(5番11)の土地も一緒に利用していますが、南側にある鷲神社へ上る通路として利用されており、特に許可等は貰っていません。 (3月4日物件所在地で面談し事情聴取)
■ A (債務者兼物件3 共有者)	1 私は、本件物件3建物の債務者兼共有者です。私の共有持分は5分の2です。 2 私は、Bの母親で、本件物件の前所有者であるCは、私の兄です。 3 本件建物内で、B及びCと一緒に生活しています。 (3月4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、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 本件物件1及び物件2土地に隣接する土地のうち、物件2の北側は水路を挟んで市道に接しているが、市道から物件2に入るには、物件2の一部と東側に接する法定外道路及び村社鷺神社が所有する雑種地を一体の土地として利用されている。また、物件1及び物件2の西側には、法定外道路が接しており、鷺神社境内への通路となっているが、物件2あたりで水路となっている。物件1の南側6番及び9番5は、登記上、鷺神社（村社鷺神社）所有の境内地となっている。
- 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及び物件2土地について
 - ア 物件1及び物件2は、いずれも砂利敷きであるが、地割れや陥没などは見られなかった。
 - イ 物件2及び物件1の東側部分は、北側から南側にかけて、緩い上り勾配となっており、物件2の北側市道に接している部分は、市道からの進入口を除き、市道よりも70～80センチメートル程高く盛り土されている。
 - ウ 物件1の南側である目的外土地6番及び9番5の境界付近は、登り勾配の竹林となっている。
 - エ 物件1上に、登記上、B所有の目的外建物（7番2）が存するが、主である建物（倉庫：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建）は、令和4年3月頃に取り壊されており、現況は昭和46年に建てられた附属建物符号2（物置）のみが存する。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 令和4年6月新築の建物であり、屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 内装も、一部の部屋の壁接合部分のクロスに経年によるねじれが見られたが、全体的に床、天井及び壁クロスとも状態は良く、汚れや損傷箇所は確認できなかった。
- 4 物件1上にB所有の目的外建物（7番2）が建っており、買受人は、Bとの間で目的外建物の使用及び物件1及び物件2の通行について、協議を要する。

（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 2 月 5 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 (2月20日受領)
R 8 年 2 月 6 日 (金) 13:30-13:40	福島地方法務局	登記事項要約書、全部事項証明書及び建物図面交付申請 (同日受領)
R 8 年 2 月 13 日 (金) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 関係人から事情聴取
R 8 年 3 月 4 日 (水) 10:30-11:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 8 年 3 月 4 日

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。

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。

☐ 令和 年 月 日

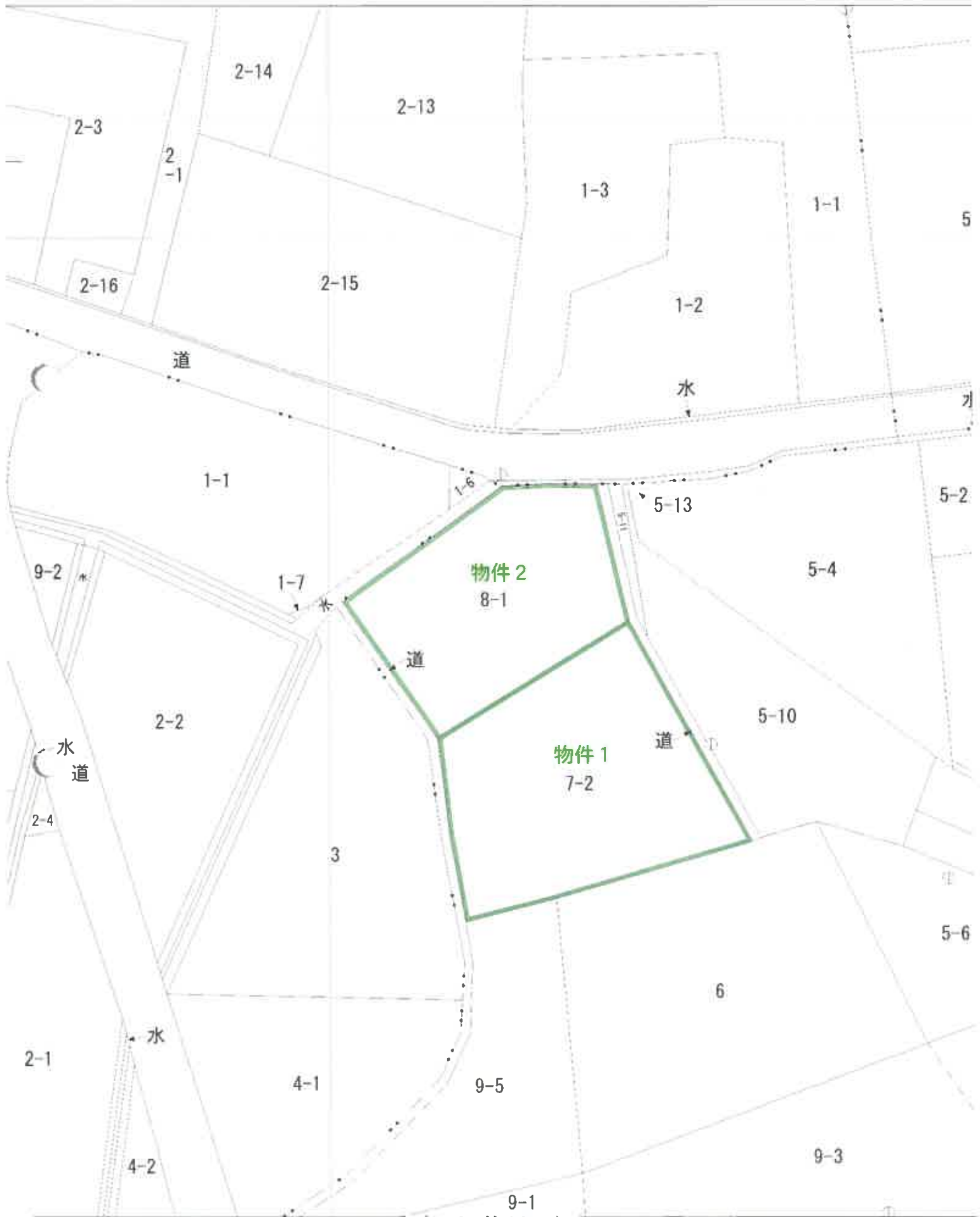
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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



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。
(福島地方法律局管理)
令和7年12月18日 東京法律局立川出張所

(9 枚目)

登記官

地 積 測 量 図

7番2

土地の所在
福島市町庭坂字宮下



求積表

7-2					世界測地系座標	
地 番	境界線の種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Mn (Yn+1-Yn-1)	
Y5	境界線	197112.982	47940.118	32.684	6442440.703688	
Y6	境界線	197090.123	47952.859	-1.557	-306869.371511	
68	境界線	197085.820	47938.561	-20.439	-4018237.074880	
Y7	境界線	197084.196	47932.420	-15.591	-3072739.699436	
K1	境界線	197081.897	47922.970	-11.078	-2183271.039366	
Y9	境界線	197090.581	47921.342	-2.795	-550867.950295	
72	境界線	197100.617	47920.175	18.776	3700761.144792	
		積算値		1216.807492		
		面積		608.4012460		
		積算値		608.40	m ²	

新 設の境界線 既 設の境界線
○ 附測第77条1項9号に定める境界線

観測基準点の名称及び座標値

GPS観測点の名称	X座標	Y座標	杭の種類
AGP-246	197128.012	47939.869	鋼 杭
AGP-247	197134.051	47981.428	鉄 杭

基準点の名称及び座標値

電子基準点	X座標	Y座標
福島2	203630.917	54000.400
福島	186974.319	55846.598

測量年月日	令和3年12月8日
面積系	世界測地系(測地成果2011) 5米

令和4年2月14日作成

作成者

申請人

縮尺
1/500

境界点	境界線の種類
P	プラスチック杭
C	コンクリート杭
F	鉄杭

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。

福島地方方法務局 登記

令和7年12月18日

東京法務局立川出張所

登記号

(10 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 8 番 1

土地の所在 福島市町庭坂字宮下



求積表

測点	境界線の種類	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	(世界測地系座標)
Y1	境界線	19714.989	47910.223	6.666	131366.51674	
Y2	境界線	19726.941	47925.841	20.877	4115419.147217	
Y3	境界線	19727.289	47931.100	9.963	1967921.726087	
Y4	境界線	19727.252	47938.824	9.018	1777683.558536	
Y5	境界線	19712.982	47940.118	-16.649	3281734.037318	
Y2	境界線	19710.617	47920.175	-29.895	-5892322.945215	
	併合面積				945.966021	
	面積				472.9830105	
	地積				472.98	m ²

新：新設の境界線 既：既設の境界線
○ 図例第77条1項9号に定める境界線

引照点表

測点	照点	座標	方位	角
Y2	照点	41.98	13.09	133-34-45

観測基準点の名称及び座標値

GPS観測点の名称	X 座標	Y 座標	傾の座標
AGP-246	197128.012	47939.889	傾
AGP-247	197134.951	47981.428	傾

基準点の名称及び座標値

電子基準点	X 座標	Y 座標
福島2	203630.917	54000.400
福島	186974.319	55846.598

測量年月日	令和3年12月5日
図例系	世界測地系(測地座標2011) 9系

和4年2月14日作成)

(福島市土地測量課主計係作成)

境界点	境界線の種類
P	プラスチック板
F	鉄板

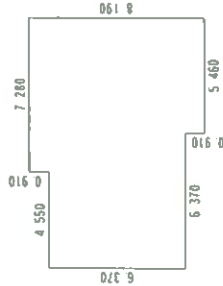
縮尺	1/250
----	-------

登記年月日：令和4年6月6日

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	8番1
建物の所在	福島市町庭坂字宮下8番地1
建物3	
作成者	令和4年6月2日作成
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

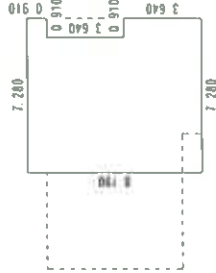
1階



求積表

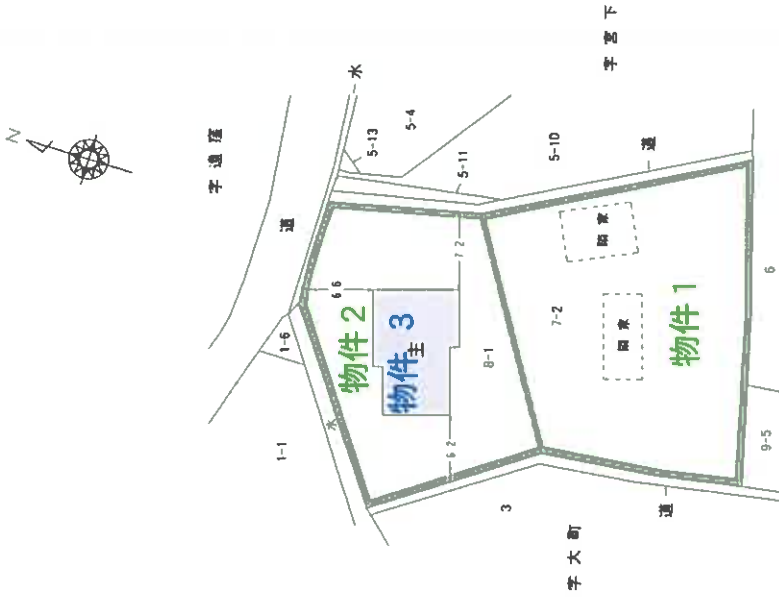
4,550 X 6,370 =	28,983,500
1,820 X 7,280 =	13,249,600
5,460 X 8,190 =	44,711,700
計	86,950,500
床面積	86.95㎡

2階



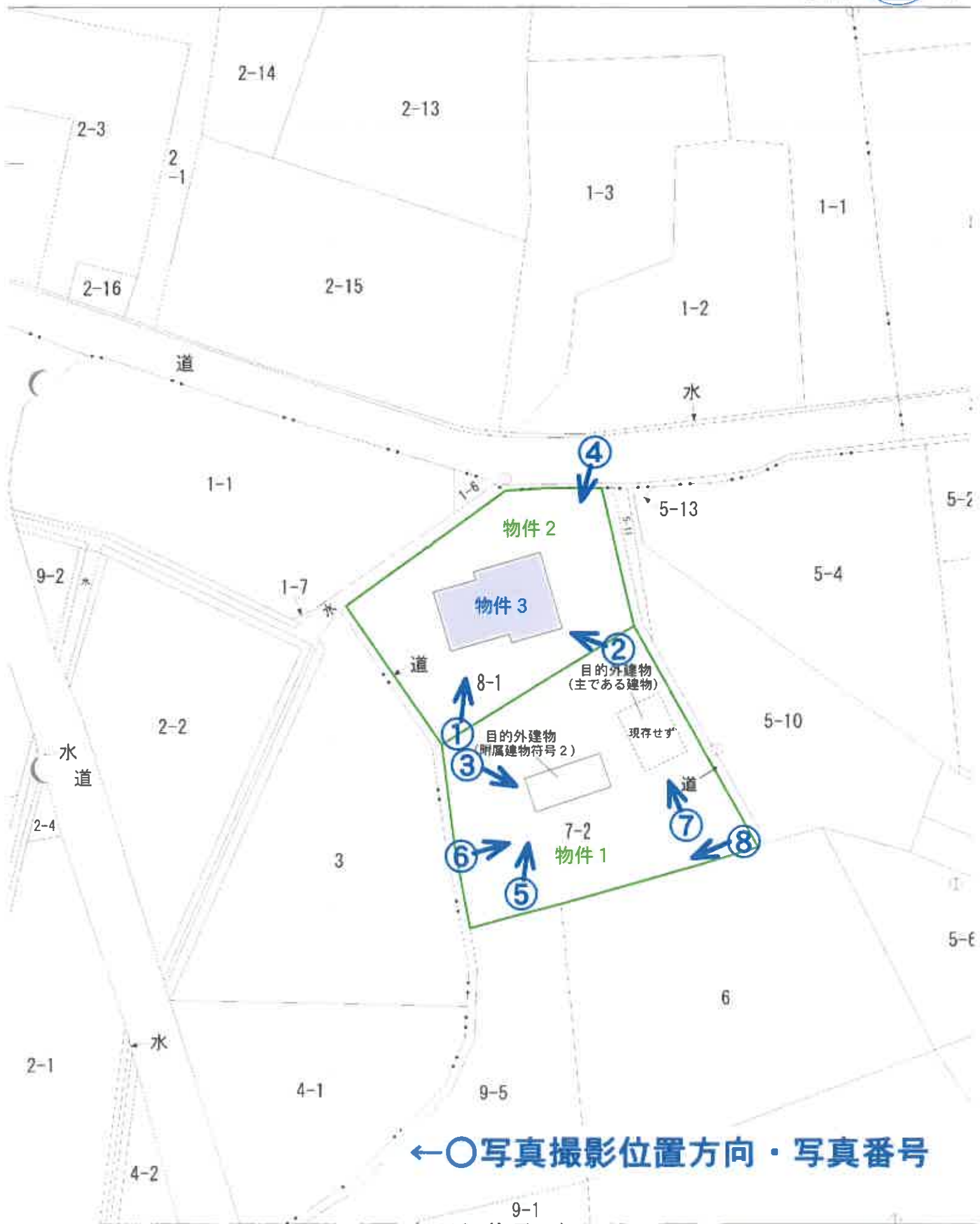
求積表

6,370 X 8,190 =	52,170,300
0,910 X 0,910 =	0,828,100
0,910 X 3,640 =	3,312,400
計	56,310,800
床面積	56.31㎡



原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



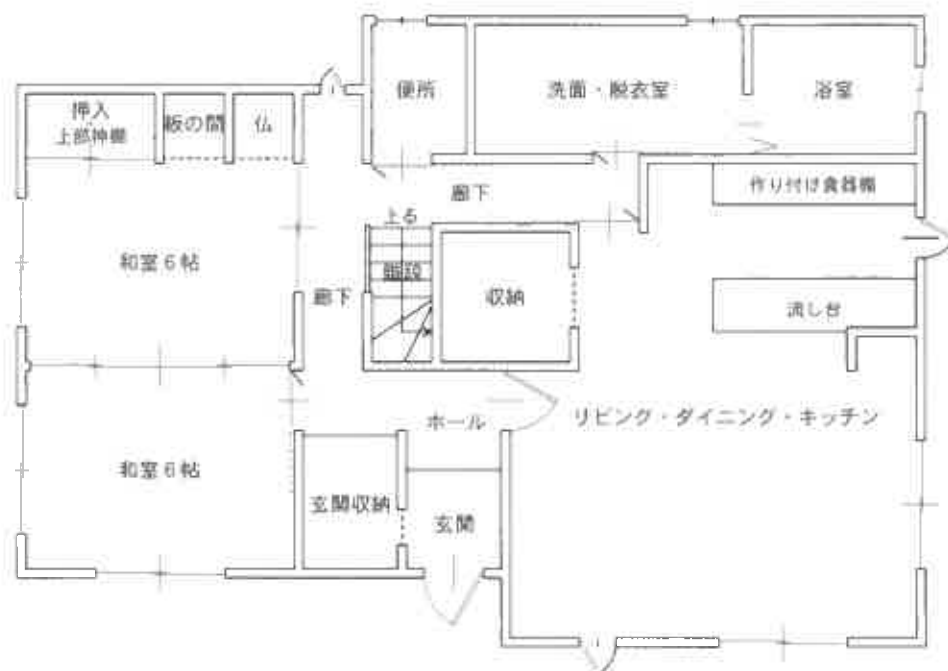
←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

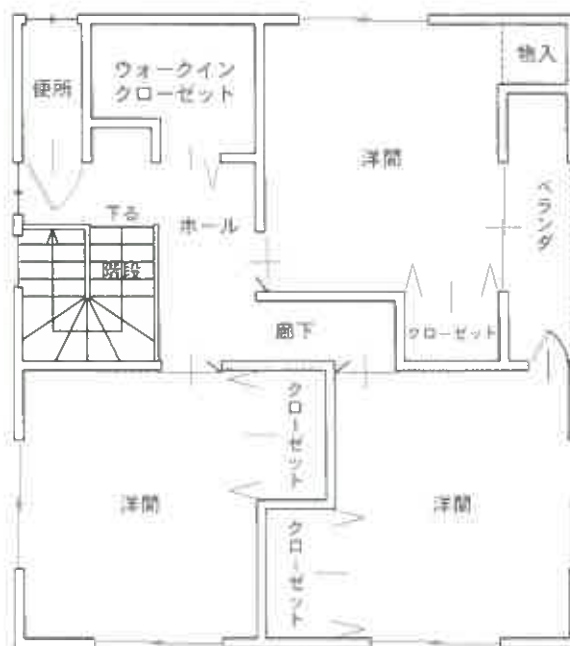
物件 3



1 階



2 階



物件3



物件2

No. 1

物件3



物件2

No. 2

目的外建物:附属建物符号2



物件1

No. 3

目的外建物:附属建物符号2

物件3



物件1

物件2

No. 4

法定外道路・目的外土地(5番11)

※境界を示す橙線は目安である。

物件3

目的外建物:附属建物符号2



物件2

物件1

No. 5

目的外建物:附属建物符号2



物件1

No. 6

※境界を示す橙線は目安である。



物件1

法定外道路・目的外土地(5番11)
※境界を示す橙線は目安である。

No. 7



目的外土地(6番)

物件1

No. 8

※境界を示す橙線は目安である。



No. 9

物件3:1階LDK(リビング)の状況



No. 10

物件3:1階南西側和室の状況



No. 11

物件3:1階LDK(キッチン)の状況



No. 12

物件3:1階浴室の状況



No. 13

物件3:2階南西側洋室の状況



No. 14

物件3:2階北東側洋室の状況

令和8年（ケ）第2号
令和8年3月4日現地調査
令和8年3月25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 栄一

第1 評価額

一括価格	
金15,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,480,000円
物件2（土地）	金1,440,000円
物件3（建物）	金12,510,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は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 所有者	福島市町庭坂字宮下 7番2 宅地 608.40㎡ B	
2	所在地 地目 地積 所有者	福島市町庭坂字宮下 8番1 宅地 472.98㎡ B	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	福島市町庭坂字宮下8番地1 8番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階： 86.95㎡ 2階： 56.31㎡ 計： 143.26㎡ A 持分5分の2 B 持分5分の3	
番号	特記事項		
1	物件1上には目的外建物が存する（後記参照）。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「福島」駅の北西方約9.8km（道路距離、以下同じ。） J R 奥羽本線「庭坂」駅の北西方約1.5km 福島市役所の西方約9.8km 「湯町」バス停まで約550m スーパー「いちい庭坂店」まで約2km 福島市立庭坂小学校まで約650m 福島市立吾妻中学校まで約1.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市の北西方郊外に存し、市道沿いに農家住宅等が建ち並び、近傍に神社が存するほか、周囲には果樹畑等が見られる地域である。	
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	市街化調整区域 指定なし 70% 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1・2で一体地を構成 北側間口約10m、奥行約40m～45m 地積 1,081.38㎡ （2筆合計） 形状はやや不整形 目的土地は、北側市道に等高～80cm程度高く接面 画地内は概ね平坦であるが、東端は、東側に接する法定外道路及び鶯神社が所有する5番11の土地とともに、南側の鶯神社へ上る緩やかな傾斜地になっている。 また、南端（鶯神社敷地との境界付近）は南上りの竹林になっている。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約5m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） このほか、画地の東側と西側に法定外道路（いずれも公図上の幅員は1m程度）が接する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的土地所有者B及びその他の者Aが、物件2上に物件3建物を共有し占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。 また、目的土地所有者Bが、物件1上に後記目的外建物を所有して占有している。 北側隣接地は上記市道 北西側隣接地は水路 東側及び西側隣接地は上記法定外道路 南側隣接地は鶯神社の敷地	

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 なし （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	○ 物件 1 上には以下の目的外建物が存する。 <目的外建物の登記記載事項> 所在：福島市町庭坂字宮下7番地2 家屋番号：7番2 ・主である建物 種類：倉庫 構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 床面積：1 階 32.25㎡ 2 階 32.25㎡ 所有者：B ※なお、関係人の陳述によれば、当該「主である建物」は、東日本大震災で被害を受け、令和4年3月に取り壊されたとのことであり、本件調査時においても現存していなかった。 ・附属建物符号 2 種類：物置（現況も同様） 構造：石・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建（現況も同様） 床面積：1 階 29.81㎡（現況も同様） 2 階 29.81㎡（現況も同様） 建築年月日：昭和46年月日不詳新築 所有者：B ※本件の売却により目的外建物には法定地上権が発生すると認められることから、買受人は、現存する当該「附属建物符号 2」の取扱いについて、所有者と協議する必要がある。 ○ <上水道について> 福島市水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地北側の市道に水道本管が埋設されており、当該本管より物件 2 に水道が引き込まれている。 ○ <建物の建替え等について> 目的物件は市街化調整区域に存することから、建物の建替え等の可否について所管の福島市役所開発建築指導課で確認したところ、物件 3 は線引前からの住宅を建て替えたものなので、今後第三者に売却された場合でも、購入者は同一用途、同程度までの規模、同一敷地内であれば、建て替えができるとのことである。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った限りでは、地割れや陥没等の大きな損傷等は見られなかった。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：令和4年6月1日 新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：26年
仕 様	構造：木造 屋根：洋瓦 外壁：タイル貼り 天井：ビニールクロス等 内壁：ビニールクロス等 床：フローリング、畳、床シート、磁器タイル等 設備：オール電化仕様、電気・給排水衛生設備 その他：トイレは水洗（浄化槽利用）
床面積 (現況)	1階：86.95㎡ 2階：56.31㎡ 計：143.26㎡ *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	比較的良好
建物の利用 状 況	建物共有者らが、居宅として使用している。
特記事項	○ 物件3は築浅の住宅であり、目視による外観調査の結果、建物内の壁クロスに多少よじれ等が見られたものの、建物外部及び建物内部ともに特段大きな損傷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

(1) 物件1・2（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	11,400	0.74	608.40	0.80	4,110,000
2			472.98	1.00	3,990,000

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-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 17,500\text{円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 147 & = & 11,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：95%（幅員）

交通接近条件：115%（最寄駅及び地区中心部への接近性）

環境条件：135%（居住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：147%

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%（形状、規模、隣接地境界付近の地勢）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：74%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：物件1については、目的外建物の老朽化の程度を考慮した。一方、物件2については、物件3が築浅であることから建付減価は不要と判断した。

(2) 物件3 (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
3	250,000	143.26	0.70	25,070,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	4年
b 経済的残存耐用年数	26年
c 観察減価及び中古物件の市場性	20%
d 残価率	5%
e 現価率	70%

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

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	4,110,000	1.00	0.25	法定地上権	1,030,000
2	3,990,000	1.00	0.25	法定地上権	1,000,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2の土地の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、その割合を25%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	4,110,000	- 1,030,000		0.80	0.60	1,480,000
2	3,990,000	- 1,000,000		0.80	0.60	1,440,000
3	25,070,000	+ 1,000,000	1.00	0.80	0.60	12,510,000
一括価格（合計）						15,430,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市 場 性 修 正：市街化調整区域に存することに加え、物件1上に目的外建物が存在することが、目的物件全体の市場性・流通性に影響を与えるものと判断し、その程度を考慮した。

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-17

所 在 : 福島市町庭坂字遠原三2番2
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : 「庭坂」駅まで道路距離で約730m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 320㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側3.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農地の中に、農家住宅等が見られる住宅地域

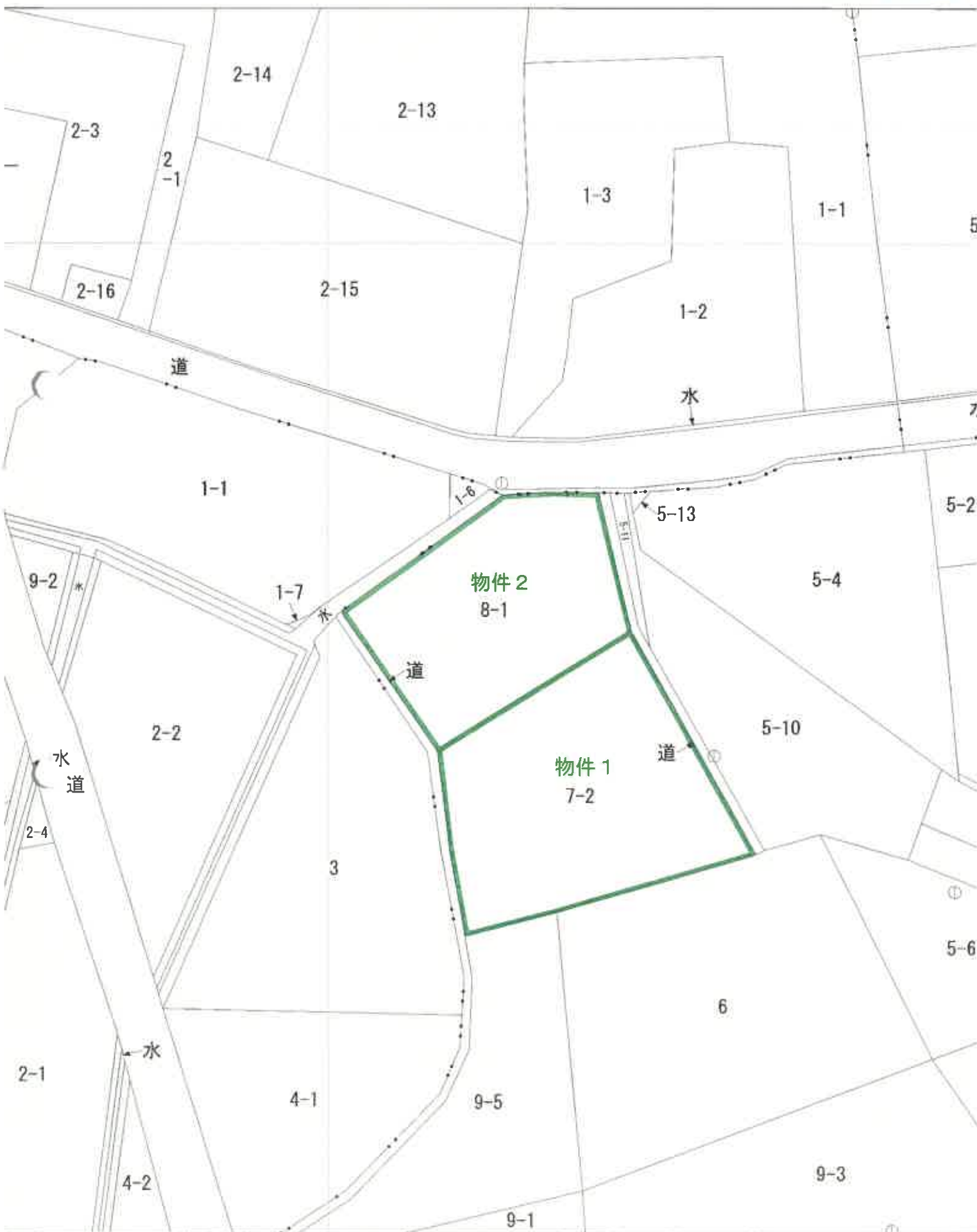
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,323,698円
物件2 : 1,028,995円
物件3 : 9,723,372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



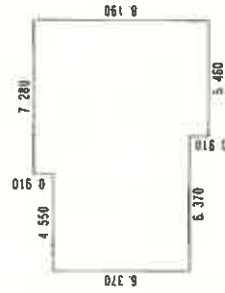
各階平面図 建物図面

家屋番号 8番1

建物の所在 福島市町庭坂字宮下8番地1

物件3

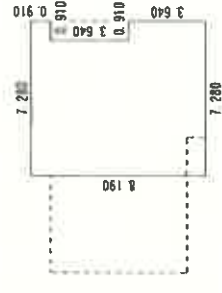
1階



求積表

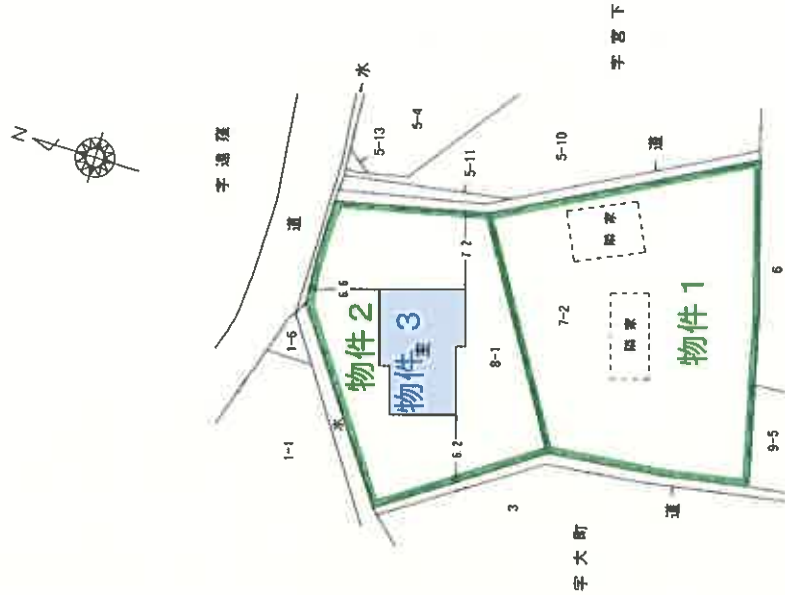
4.550 × 6.370 =	28.983500
1.820 × 7.280 =	13.249600
5.460 × 8.190 =	44.717400
計	86.950500
床面積	86.95㎡

2階



求積表

6.370 × 8.190 =	52.170300
0.910 × 0.910 =	0.828100
0.910 × 3.640 =	3.312400
計	56.310800
床面積	56.31㎡



作成者

令和4年6月2日作成

縮尺

1/250

申請人

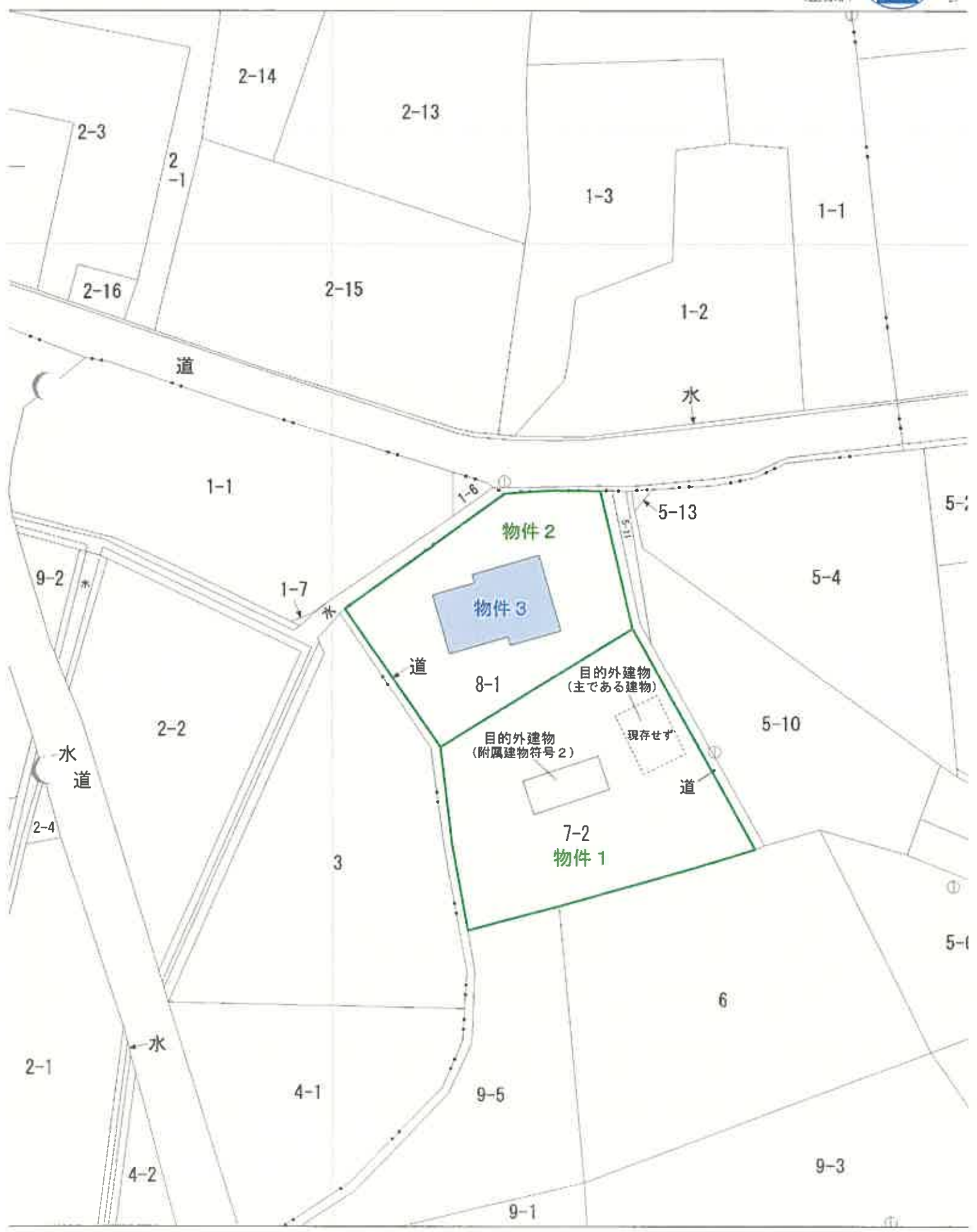
縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

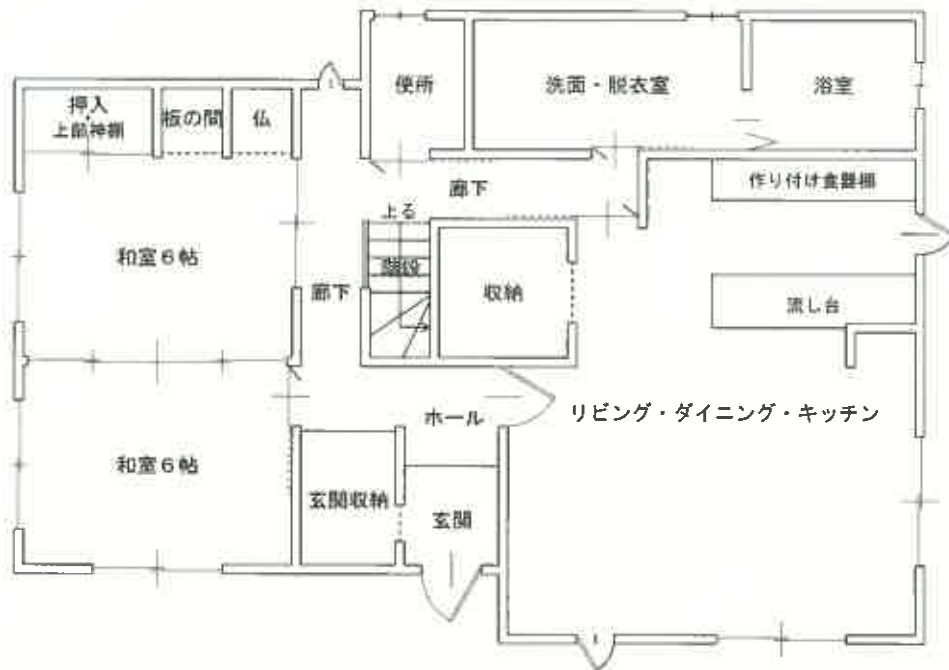


建物間取図

物件 3



1 階



2 階

