

令和6年（ケ）第10号 売却単位②

注 意 書

本件売却単位②の売却対象物件は、物件番号8及び9のみです。現況調査報告書及び評価書には物件番号6、7、10～13の不動産に関する記載がありますが、これらの不動産は本件売却単位②の売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

福島地方裁判所第一民事部

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。	



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8, 9	3,377,000 2,701,600	一括	675,400	23,539	0
8	2,430,000				
9	947,000				
				</	



物 件 目 録

8 所 在 福島市松川町関谷字本山
 地 番 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 2. 1 7 平方メートル

9 所 在 福島市松川町関谷字本山 4 4 番地 1
 家屋 番号 4 4 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 0. 7 1 平方メートル
 2 階 6 0. 7 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・共同住宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 (概測) 1 4 3. 7 8 平方メートル
 2 階 (概測) 1 2 1. 4 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 (概測) 1 0 1. 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

1 不動産の表示

【物件番号8, 9】

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8】

本件共有者亡A相続財産が占有している。

【物件番号9】

本件所有者亡A相続財産及びC、D、E、F、Gが本建物を居宅・共同住宅として使用し、占有している。

C、D、E、F、Gの占有権原は使用借権と認められる。

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

8 所 在 福島市松川町関谷字本山
 地 番 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 2. 1 7 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 亡 A 相続財産 持分 2 分の 1

9 所 在 福島市松川町関谷字本山 4 4 番地 1
 家屋 番号 4 4 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 0. 7 1 平方メートル
 2 階 6 0. 7 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・共同住宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 3. 7 8 平方メートル (概測)
 2 階 1 2 1. 4 3 平方メートル (概測)

所有者 亡 A 相続財産

(附属建物) 未登記

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 0 1. 0 2 平方メートル (概測)



令和 6 年（ケ）第 10 号
（物件 6 から 13）

令和 6 年 11 月 25 日受理

令和 7 年 2 月 28 日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所

執行官 佐藤 武男

（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

6 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 4 2 番 1

地 目 畑

地 積 2 6 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 4 3 番 1

地 目 畑

地 積 7 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産

8 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2. 1 7 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 福島市松川町関谷字本山 4 4 番地 1

家屋 番号 4 4 番 1

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0. 7 1 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

2 階 60.71 平方メートル

所有者 亡A相続財産

10 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 45 番 1

地 目 畑

地 積 28 平方メートル

所有者 亡A相続財産

11 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 46 番 1

地 目 畑

地 積 95 平方メートル

所有者 亡A相続財産

12 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 47 番 1

地 目 畑

地 積 5.00 平方メートル

所有者 亡A相続財産

13 所 在 福島市松川町関谷字本山

地 番 48 番 1

地 目 畑

物 件 目 録

地 積 50 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

(4 枚目)

目的外建物の概況 (物件 8 関係)	
所 在	福島市松川町関谷字本山 4 4 番地
家 屋 番 号	4 4 番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 物置
構 造	木造草葺平家建 (現況) 現存しない
床 面 積 (概略)	
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 土地共有者ら ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	登記上の所有者は、亡Hである。物件 8 と同様、亡AとBが相続したと推測されるが、相続登記されなかったものと認める。 登記記録全部事項証明書の表題部には、建築時期に関する記載はない。 上記の主である建物のほか、附属建物符号 2 の物置及び附属建物符号 3 の畜舎は、いずれも現存しておらず、以下の附属建物符号 1 のみ現存しており、1 階部分は増築されているが、朽廃しており、危険性が認められた。 種 類：倉庫・物置 構 造：土蔵造・木造瓦葺 2 階建 床面積：1 階 6 3 . 7 6 m² (概測) 2 階 2 6 . 4 4 m² (登記)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
9	☐ 全部 ☒ 101 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 自至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物置として使用、占有
9	☐ 全部 ☒ 102 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 103 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 201 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 202 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 自至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物置として使用、占有
9	☐ 全部 ☒ 203 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 数金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
9	☐ 全部 ☒ 106	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 数 ☐ 保 円	西105、同107の隔 壁を除去し、一室として 使用、占有	
	C、D								
9	☐ 全部 ☒ 205	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 数 ☐ 保 円		
	(空室)								
9	☐ 全部 ☒ 206	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 数 ☐ 保 円	物置として使用、占有	
	E								
9	☐ 全部 ☒ 207	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 数 ☐ 保 円	物置として使用、占有	
	F								
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 数 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 数 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
数金等	数：数金	保：保証金			

(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10～13
現況地目	☒ 宅地（物件10～13） ☐ 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 D ☐ 土地共有者 ☐ 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 ☐ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	現況地目は、農業委員会の回答に基づくものであり、同回答によれば、競売による買受けには適格証明書が必要ではあるが、原状回復命令発布の見込みはないとのことである。 Dの占有権原は、使用借権と認める。
執行官保管の仮処分	☒ 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

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 6、7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 6、7 ） ☐ 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 D ☐ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 上記の者が駐車場及び資材置場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	現況地目は、農業委員会の回答に基づくものであり、同回答によれば、競売による買受けには適格証明書が必要ではあるが、原状回復命令発布の見込みはないとのことである。 Dの占有権原は、使用借権と認める。
執行官保管の仮処分	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D	1 物件8土地を共有し、物件9建物及び物件6、7、10から13の各土地を所有していた亡Aの長男です。私を含め、亡Aの相続人は、すべて相続放棄をしました。 (物件8土地について) 2 本土地は、家屋番号44番の建物とともに、亡Hを相続した亡A及びBの共有地です。本土地については、相続登記をしていますが、家屋番号44番の建物については、主である建物、附属建物符号2及び附属建物符号3が相続した平成18年に焼失し、附属建物符号1だけしか残存しなかったためかどうか分かりませんが、相続登記をしていません。 また、残存している附属建物符号1の増築関係については、分かりませんが、屋根や壁の崩落等、損壊が著しく、危険な状態です。家屋番号44番の建物は、抹消登記をしていません。 3 本土地については、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。また、物件9建物のほか、プレハブ小屋などを置いています。これまでBに地代等を支払ったことも請求されたこともありません。 4 本件土地は、私のほか、亡H所有名義の土地と隣接していますが、それ以外の隣接地の所有者らとの間で境界に関して問題になったという話を亡Aから聞いたことはありませんでした。 (物件9建物について) 5 本建物に、亡Aの生前中から亡Aの妻のCのほか、子の私、E及びFが住んだり、独立後も荷物を置いたりしています。 また、Gは、亡Aの従業員だった人ですが、30年以上前から社宅のように無償で住んできており、現在も住んでいます。 6 本建物に住んでいるCや私、そして、Gのほか、荷物を置いているEやFは、亡Aの死亡後、誰も家賃等を支払っていません。 7 本建物は、修理した106号室を除いて水道の漏水があり、また、106号室以外に水道が使用できるのは、102号室と202号室だけです。いずれも飲料水としては使用しておらず、風呂用にだけ使用しており、風呂を使用するときだけ、水道の元栓を開けています。 これまで漏水箇所や原因が分かる都度、修理等を繰り返してきたのですが、根本的な原因が分からないと水道局からも言われており、水道代が月に5万円以上かかっています。 8 本建物のうち、102号室と106号室のみ、リフォーム的なことをしたことがあります。それでも106号室の浴室前の脱衣所の床が抜けていることなど、全体的に老朽化が進んでいます。 Gが使用している201号室の内部の状況は、入ったことがないため、まったく分かりません。 9 物件8土地の南東角に建っている物置は、本建物と同じ頃に亡Aが建てたものですが、現在は、誰も使用していません。

(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
	(物件10から13の各土地について) 10 本各土地は、私が経営している会社の事務所のある亡A所有名義の27番2の土地と隣接していることもあり、私が駐車場等として使用しています。 なお、これまで本各土地の使用料等を支払ったことはありません。 11 本各土地の境界が問題になったことはありません。 (物件6、7の各土地について) 12 本各土地は、私が駐車場のほか、資材置き場等として使用しています。 なお、これまで本各土地の使用料等を支払ったことはありません。 13 本各土地は、これまで隣接する土地の所有者との間で境界が問題になったことはありません。 なお、亡Aからは、のり面の頂上が南側隣接地との境界だと聞いていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、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 本件物件に関して調査、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件8土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件9建物のほか、亡A及びB共有と認められる家屋番号44番がある。

なお、家屋番号44番の主である建物、附属建物符号2及び附属建物符号3は現存しておらず、現存しているのは、附属建物符号1のみであるが、朽廃と認められた。
 - イ 地割れや陥没及び擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する土地は、登記上、宅地、畑、雑種地又は山林であり、現況地目は同様であるところ、各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - エ Dの陳述内容のほか、本土地の状況等を総合的に勘案して、家屋番号44番の附属建物符号1の敷地部分については、亡A及びBの占有と認め、それ以外の部分については、本土地の共有者亡Aのみの占有を認める。
 - (2) 物件9主である建物について
 - ア 本建物は、リフォーム等手を加えた形跡のある102号室及び103号室並びに106号室（洋室（脱衣所）を除く。）を除き、全体的に経年による汚損及び損傷が至る所に見られ、老朽化が認められた。
 - ・101号室には、浴槽及び便器がなかった。
 - ・106号室の洋室（脱衣所）の床は、全体的に沈みが認められたほか、抜け落ちている箇所が見られた。
 - ・水道の漏水については、確認できなかった。
 - イ 本建物の各室を占有している者の占有権原は、いずれも使用借権と認める。
 - (3) 物件9未登記附属建物について
 - ア 外壁等に経年による劣化及び汚損等は見られるが、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - (4) 物件10から13の各土地について
 - ア 本各土地の登記建物は、ない。
 - イ 地割れや陥没及び擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する土地は、登記上、亡A所有名義の雑種地であり、現況地目も同様であるところ、隣接地との間で境界に関して問題となる状況は確認できなかった。

なお、境界杭等を確認することができなかった。
 - エ Dの陳述内容のほか、本各土地の状況等を総合的に勘案して、Dのみの占有を認める。

なお、Dの占有権原は、使用借権と認める。
 - (5) 物件6、7の各土地について
 - ア 本各土地の登記建物は、ない。
 - イ 本各土地は、南西側の境界付近がのり面状態になっているほかは、ほぼ平坦な土地であるところ、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本各土地の隣接地との間で境界に関して問題となる状況は確認できなかったが、境界杭等を確認することができなかったため、買受人は、隣接地所有者と境界に関する確認をするのが相当と考える。
 - エ Dの陳述内容のほか、第三者の占有を認める工作物等がないなど、本各土地の状況等を総合的に勘案して、Dのみの占有を認める。

なお、Dの占有権原は、使用借権と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月27日(水) 13:45-13:55	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年11月28日(木) 13:15-13:30	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年12月4日(水) 9:35-11:30	物件所在地	現況調査、写真撮影 Dから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

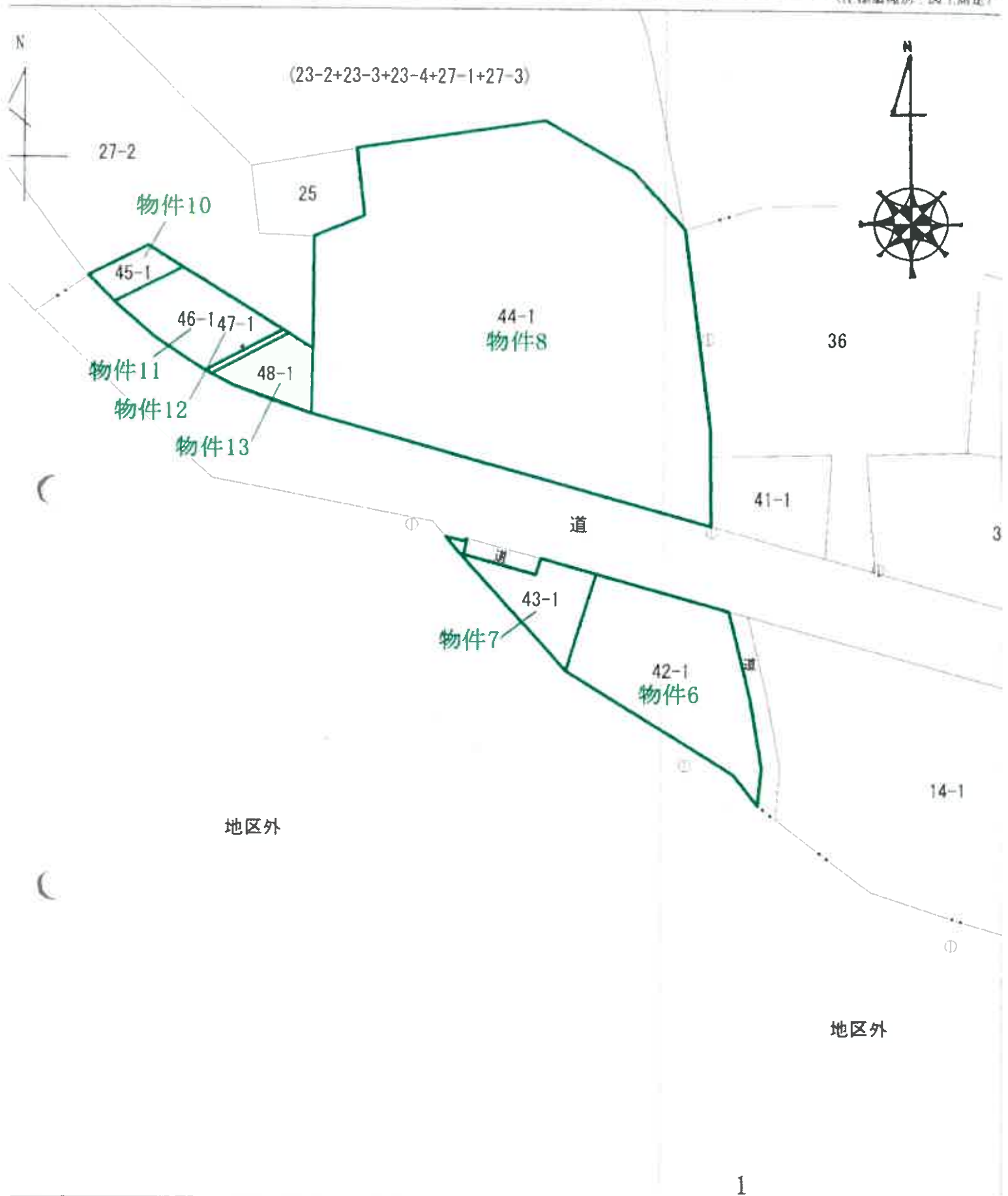
(特記事項)

■ 令和6年12月4日

目的物件のうち、201号室のみ不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、部屋内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

(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)

国土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

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出

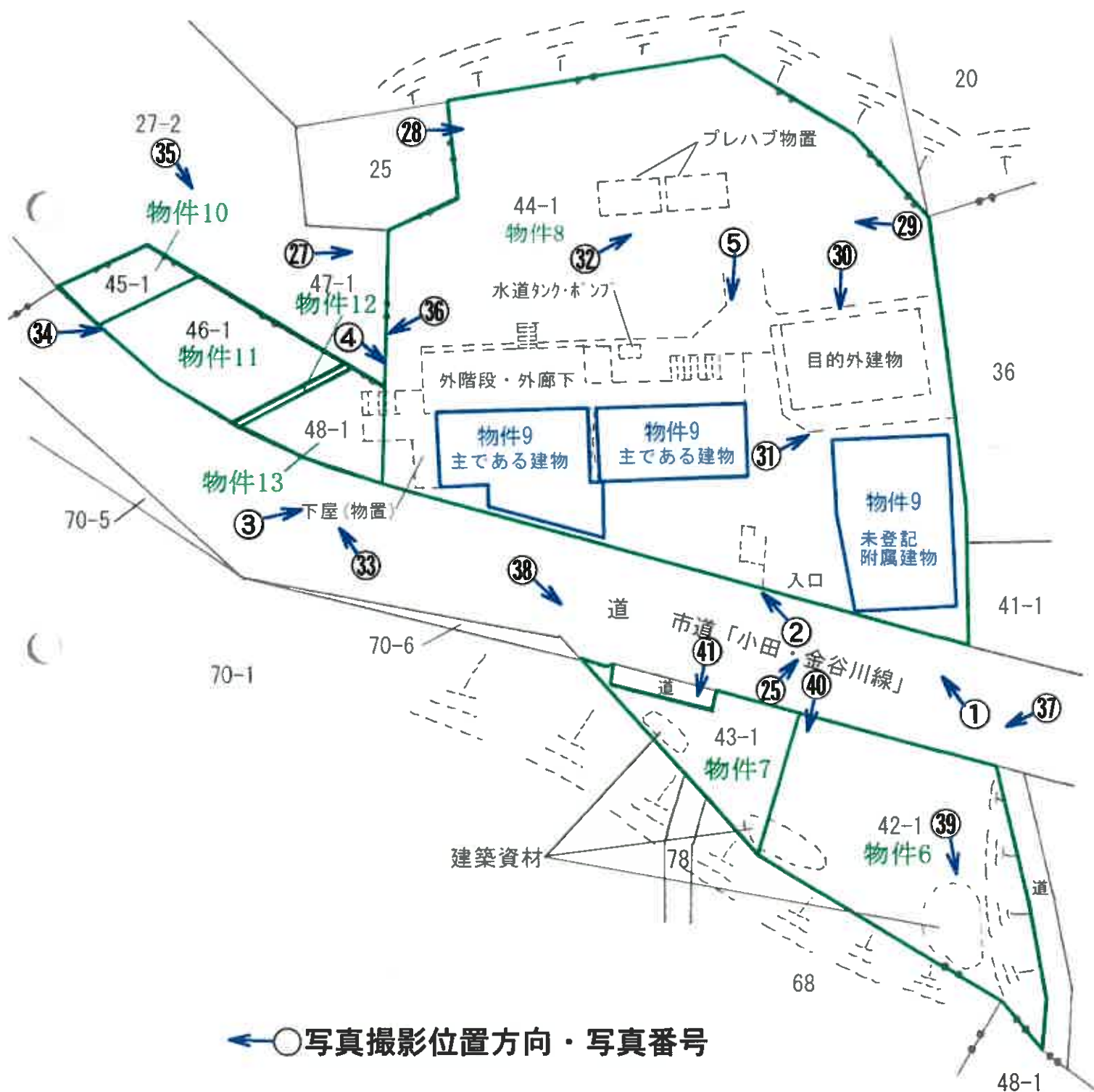


隣接地の概要

福島市松川町関谷字本山	70番5	鉄道用地	38㎡	福島市
〃	70番6	〃	10㎡	〃

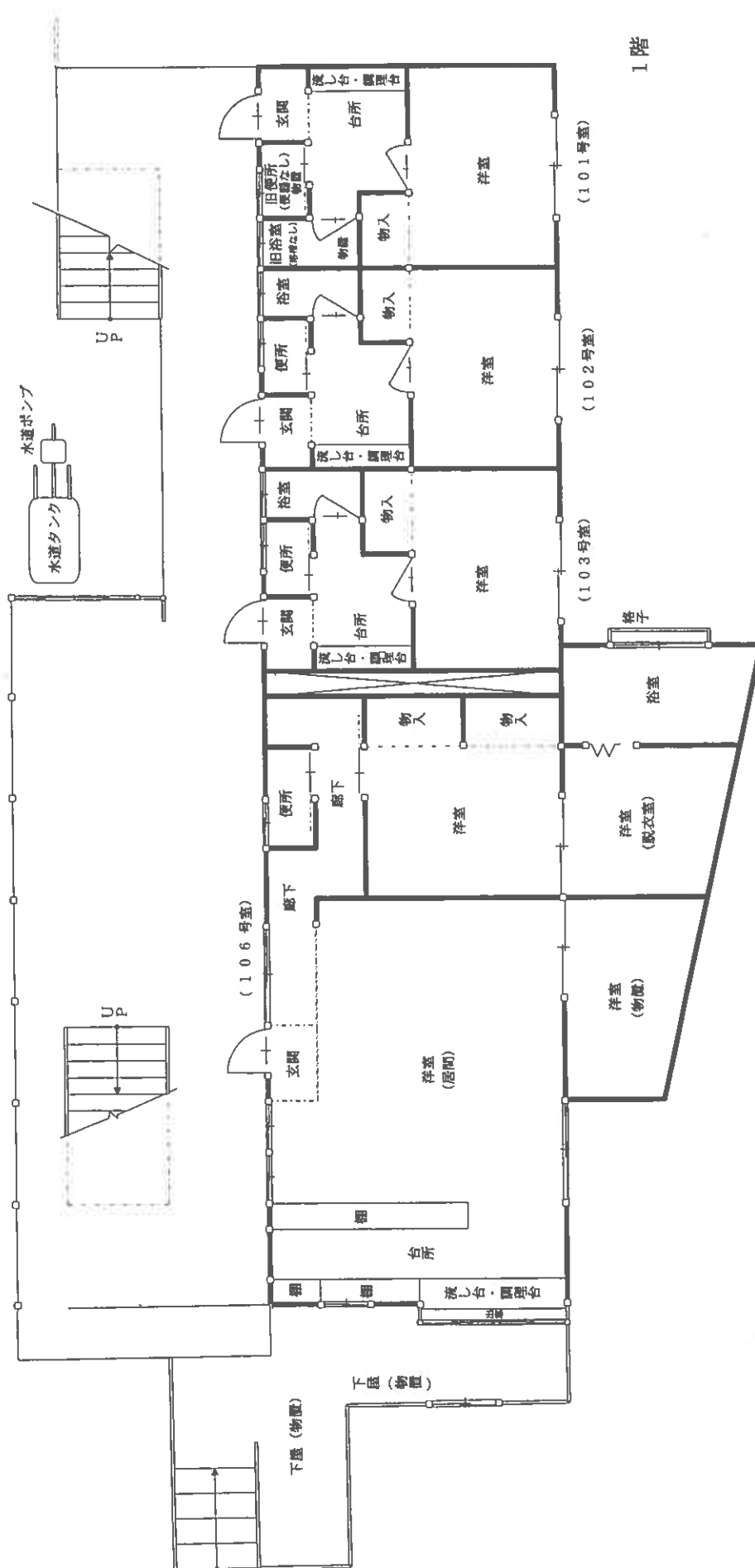
4

(23-2+23-3+23-4+27-1+27-3)



←○写真撮影位置方向・写真番号

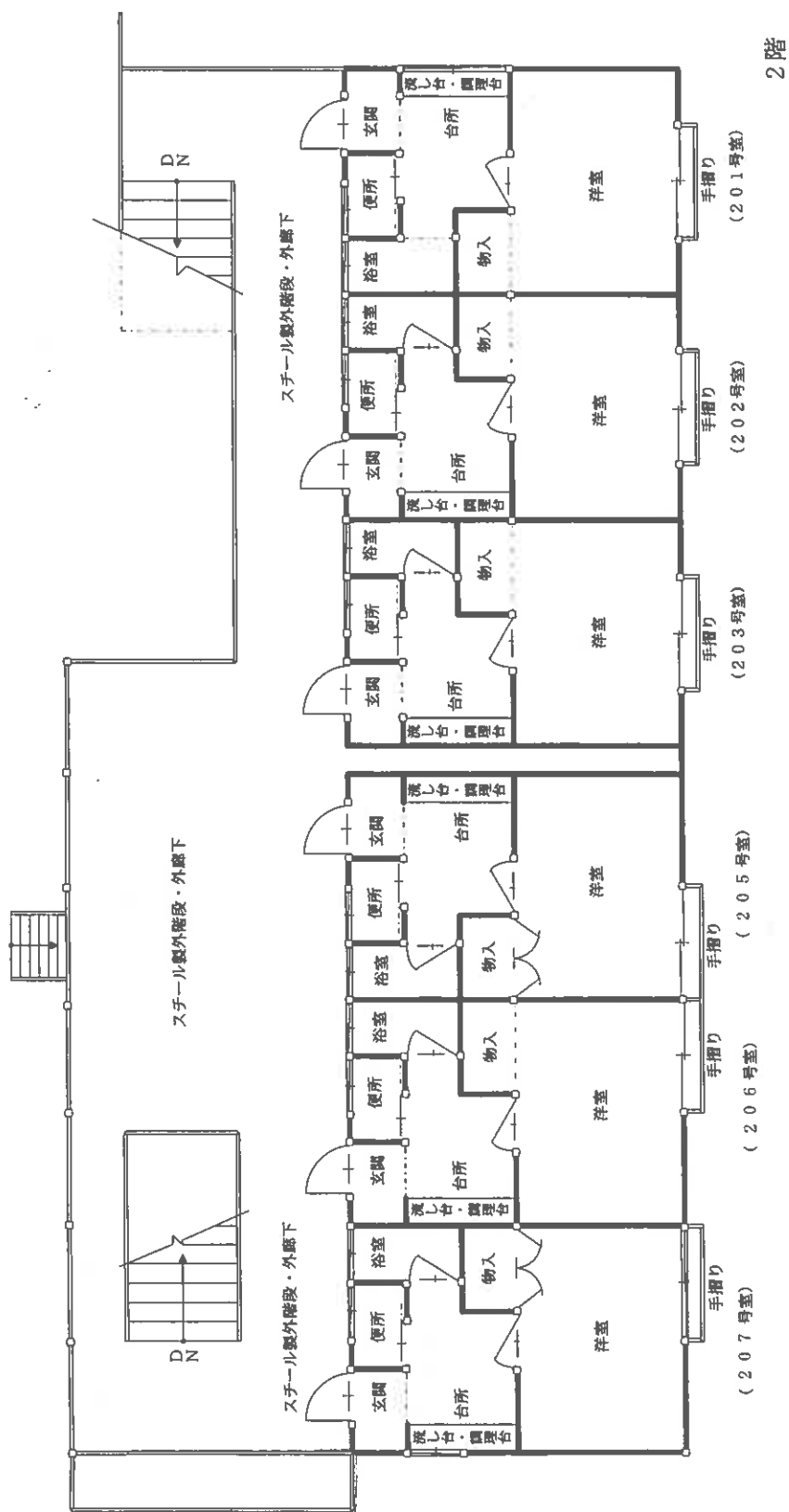
土地建物位置関係図



1 階

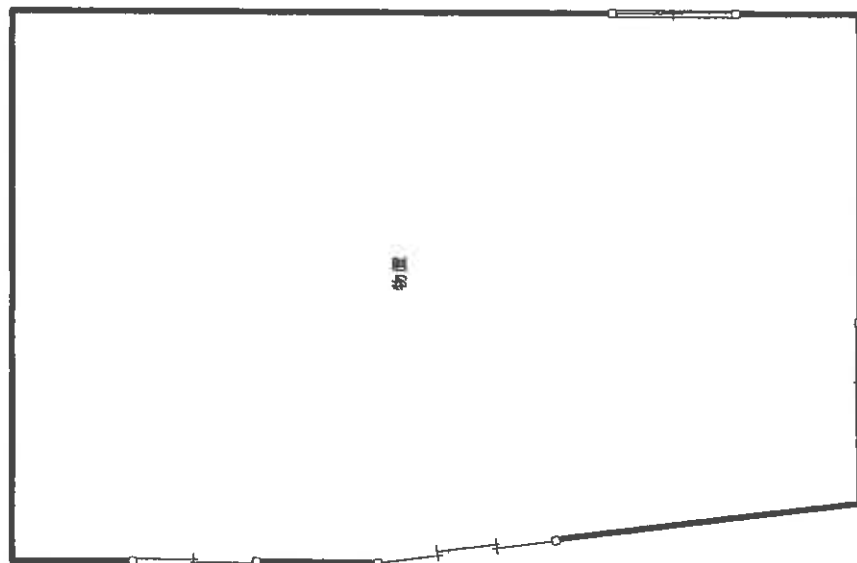
物件 9 ・ 主である建物

建物間取図 1



物件9・主である建物

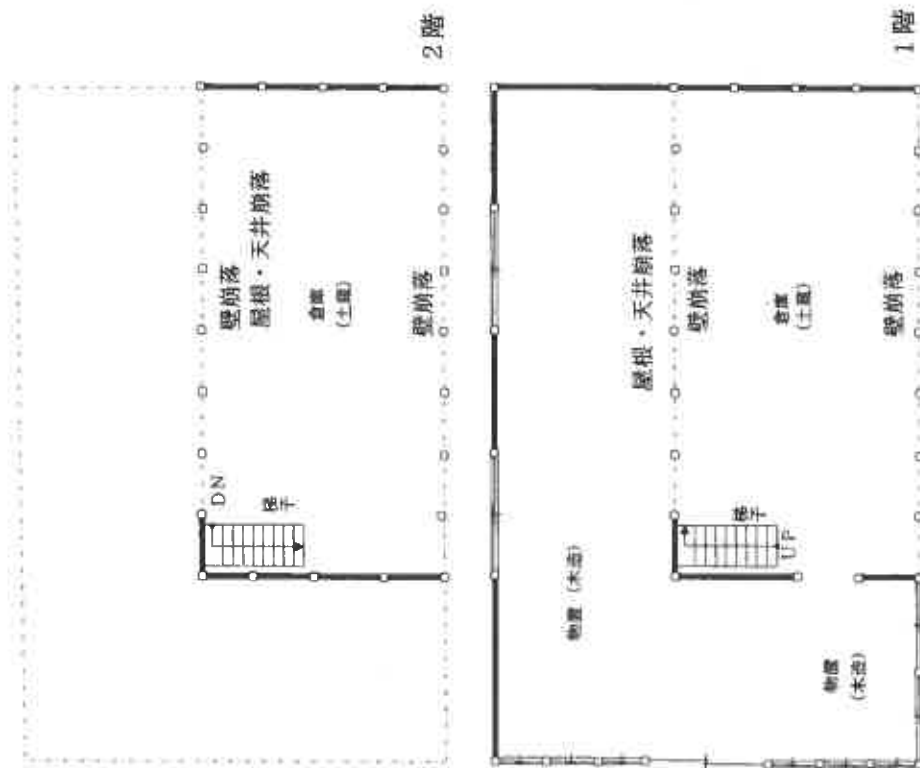
4



物件9・未登記附属建物

種類：物置
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
面積：101.02㎡（概測）
所有者：亡丹野信雄相続財産
建築年月日：不詳（推定昭和年代）

4

[illegible]

建物間取図4

物件9主である建物

物件9未登記附属建物



物件8

No. 1

物件9主である建物



物件8

No. 2

物件9主である建物

物件9未登記附属建物



物件13

物件8

No. 3

物件9主である建物



物件8

物件13

No. 4

物件9主である建物

水道タンク・ポンプ



物件8

No. 5



物件9主である建物:1階101号室の室内の状況

No. 6



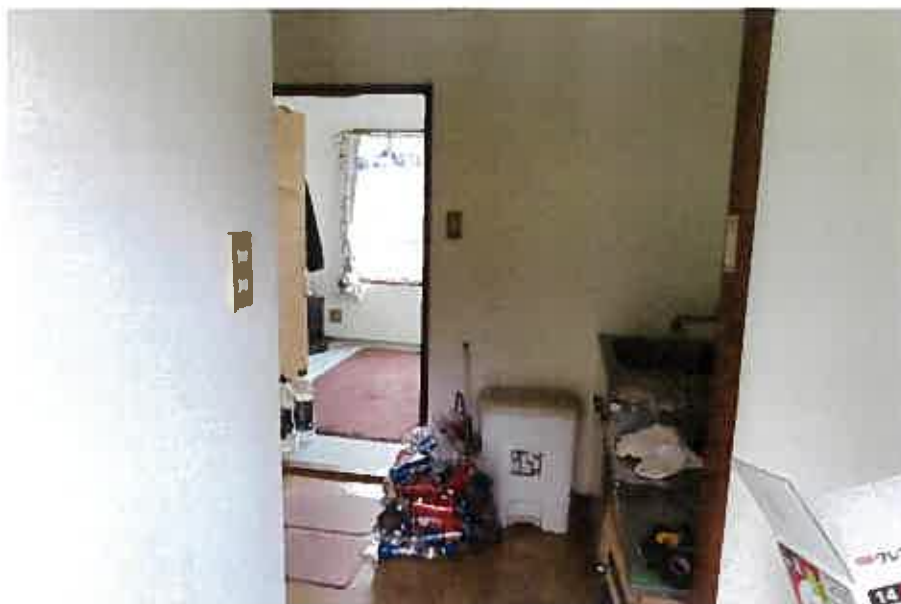
物件9主である建物: 1階102号室の室内の状況

No. 7



物件9主である建物1階103号室の室内の状況

No. 8



物件9主である建物:2階202号室の台所の状況

No. 9



物件9主である建物:2階202号室の洋室の状況

No. 10



物件9主である建物: 2階202号室の浴室の状況

No. 11



物件9主である建物: 2階203号室の台所の状況

No. 12



物件9主である建物: 2階203号室の浴室及び便所の状況

No. 13



物件9主である建物: 1階106号室の洋室(居間)の状況

No. 14



物件9主である建物:1階106号室の台所の状況

No. 15



物件9主である建物:1階106号室の浴室の状況

No. 16



物件9主である建物: 1階106号室の洋室(脱衣所)の状況

No. 17



物件9主である建物: 1階106号室の洋室の状況

No. 18



物件9主である建物:2階205号室の洋室の状況

No. 19



物件9主である建物:2階205号室の流し台・調理台の状況

No. 20



物件9主である建物:2階205号室の浴室の状況

No. 21



物件9主である建物:2階206号室の台所の状況

No. 22



物件9主である建物:2階206号室の洋室の状況

No. 23



物件9主である建物:2階207号室の流し台・調理台の状況

No. 24

目的外建物

物件9未登記附属建物



物件8

No. 25



物件9未登記附属建物:内部の状況

No. 26

プレハブ物置 物件9主である建物



物件8

物件13

No. 27

プレハブ物置



物件8

No. 28

プレハブ物置



物件8

No. 29

目的外建物

物件9主である建物



物件8

No. 30

目的外建物



物件8

No. 31

プレハブ物置



物件8

No. 32

物件9主である建物



物件11

物件12

物件13

No. 33

物件9主である建物



物件10

物件11

No. 34



物件13

物件12

物件11

物件10

No. 35

物件9主である建物



物件8

物件13

物件12

物件11

物件10

No. 36



物件6

物件7

No. 37



物件6

物件7

No. 38

建築資材



物件6

No. 39

建築資材



物件6

物件7

No. 40

建築資材



物件7

No. 41



令和 6 年 (ケ) 第 10 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価

福島地方裁判所第一民事部 御中

評 価 書 (2/11)

〔物件 6 ～ 13〕

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

○物件8、9

一括価格	
金 5,196,000 円	
内訳価格	
物件8（土地）	金 3,739,000 円
物件9（建物）	金 1,457,000 円

- 1 一括価格は、物件8～9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8土地の内訳価格は、物件9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9建物の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件8～9は自用及び一部賃貸目的不動産であり、上記評価額は本件買受人が負担すべき要返還一時金（敷金又は保証金）が存する場合には、これらを考慮した場合の価額である。

○物件10～13

一括価格	
金 352,000 円	
内訳価格	
物件10（土地）	金 55,000 円
物件11（土地）	金 188,000 円
物件12（土地）	金 10,000 円
物件13（土地）	金 99,000 円

- 1 一括価格は、物件10～13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 本件は現況地目が宅地であるものの、登記地目が畑であるので、福島市農業委員会によれば、買受に際しては農地法第5条に基づく適格証明書が必要であるとのこと。

○物件 6、7

一括価格	
金 1,087,000 円	
内訳価格	
物件 6 (土地)	金 841,000 円
物件 7 (土地)	金 246,000 円

- 1 一括価格は、物件 6～7 の各不動産について 一括売却（民事執行法 6 1 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 本件は現況地目が雑種地であるものの、登記地目が畑であるので、福島市農業委員会によれば、買受に際しては農地法第 5 条に基づく適格証明書が必要であるとのこと。

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。
従って、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、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）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 5 8 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)
6	所在地 地番 地目 地積 所有者	福島市松川町関谷字本山 42番1 畑 260 m ² 亡A相続財産	地目：雑種地
7	所在地 地番 地目 地積 所有者	福島市松川町関谷字本山 43番1 畑 76 m ² 亡A相続財産	地目：雑種地
8	所在地 地番 地目 地積 所有者	福島市松川町関谷字本山 44番1 宅地 1,322.17 m ² 共有者 B持分2分の1 亡A相続財産持分2分の1	
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	福島市松川町関谷字本山44番地1 44番1 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 60.71 m ² 2階 60.71 m ² 亡A相続財産	種類：居宅・共同住宅 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 143.78 m ² (概測) 2階 121.43 m ² (概測) その他：未登記附属建物あり (下記参照)
番号	特記事項		
9	物件9未登記附属建物の概要 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：101.02 m ² (概測)		

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
10	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字本山 45番1 畑 28 m ² 亡A相続財産	地 目：宅地
11	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字本山 46番1 畑 95 m ² 亡A相続財産	地 目：宅地
12	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字本山 47番1 畑 5.00 m ² 亡A相続財産	地 目：宅地
13	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字本山 48番1 畑 50 m ² 亡A相続財産	地 目：宅地
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 8 ……44番1〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕	
位 置 ・ 交 通	ＪＲ東北本線「福島駅（東口）」の南方約 11,900m（道路距離 以下同じ） ＪＲ東北本線「金谷川駅」の北西方約 750m 福島交通バス停「金谷川駅前」の北西方約 750m 福島市役所松川支所の北西方約 4,500m 福島市立「松川小学校」の北西方約 4,600m 松川町商店街（クスリのアオキ松川店）の北西方約 4,400m 蓬萊ショッピングセンター（いちい蓬萊店）の南西方約 4,700m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は福島市中心市街地の南方郊外、県道「福島安達線」の西側背後、福島大学の西方にやや接近して位置し、幅員約 8m一級市道「小田・金谷川線」を標準街路として、当該路線沿いに農地・山林・原野等内が広がる中に、農家住宅・アパート（一部学生向）・小規模事業所等が散在する旧来からの農家集落地域である。福島大学や県立医科大学（医大病院）との連絡条件も良く、上記の県道（バス路線）とＪＲ東北本線を擁して、当市中心部や二本松市との連絡条件は良好である。都市計画法上は市街化調整区域に指定され、近隣周辺は低丘陵性山間林地等に囲まれ、発展的要因に乏しい地域である。	
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	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	規 模：1,322.17 m²（登記）…平成11年 4月26日国土調査による成果 形 状：やや不整形 間口×奥行等：南～南西側間口約 42m（有効出入口約 7m）、奥行約 18m～36m（中間画地） 接面道路との関係：南側有効路面より0m～1.2m～1.5m高。 地 勢 等：画地内平坦～南方下り緩傾斜 地盤の状態等：普通～一部普通以下 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 8.0m舗装市道「小田・金谷川線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路）	

土地の利用状況	本件地上には物件9建物（スチール製外階段・外廊下等の附属工作物を含む）群及び朽廃状態の目的外建物、並びにプレハブ物置2棟が存する。								
供給処理施設	上水道 あり〔 〕 ガス配管 なし〔 整備区域外 〕 下水道 なし〔 整備区域外 〕 (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	1. 土地利用権（建物敷地利用権）について ○物件9との関係 本件地上の一部には物件9建物群が存する。 最優先の根抵当権設定当時（昭和60年12月16日）、本件土地はH（現登記の共所有者Aの亡母）の単独所有に属し、物件9建物（昭和61年3月30日新築）はAの単独所有に属したことから、建物の敷地利用は親子間による期間の定めのない無償貸借と見られるので、使用借権と認定した。 ○目的外建物との関係 本件地上の一部には下記の目的外建物群の一部が存する。 最優先の根抵当権設定当時（昭和60年12月16日）、本件土地はHの単独所有に属し、当該目的外物件（新築年月日不詳、推定明治年代後期～昭和年代初期頃）はHの単独所有に属したことから、建物敷地利用は通常であれば法定地上権が成立するものと認定した。 但し、本件建物は当該根抵当権の対象であるものの、主である建物は平成18年に火事で焼失したとのことであり、また、附属建物符号2、同符号3は、現況では取り壊され、いずれも存在しない。 附属建物符号1のみが1階一部増築が為され、屋根が瓦に葺き替えられて倉庫・物置として現存している。但し、附属建物符号1は屋根の一部分及び外壁の大部分が崩落・損壊しており、使用に耐え得ない状態のうえ、倒壊の危険性が高いと見られるため「朽廃」と認定した。 よって、当該建物敷地利用権は考慮しない。 目的外建物の概要 ○主である建物（平成18年火事により焼失） 所 在：福島市松川町関谷字本山44番地 家 屋 番 号：44番 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：115.70 m² 建築年月日：不詳（推定 昭和初期頃） 所 有 者：H（Aの亡母） ○附属建物符号1（朽廃認定） <table border="1"> <tr> <td>種 類：倉庫</td> <td>現況：倉庫・物置</td> </tr> <tr> <td>構 造：土蔵造草葺2階建</td> <td>現況：土蔵造・木造瓦葺2階建</td> </tr> <tr> <td>床面積：1階 26.44 m²</td> <td>現況：1階 63.76 m²（登記＋概測）</td> </tr> <tr> <td>2階 26.44 m²</td> <td>現況：2階 26.44 m²（登記）</td> </tr> </table> ○附属建物符号2（年月日不詳滅失） 種 類：物置 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：13.22 m² ○附属建物符号3（年月日不詳滅失） 種 類：畜舎 構 造：木造草葺平家建 床面積：33.05 m²	種 類：倉庫	現況：倉庫・物置	構 造：土蔵造草葺2階建	現況：土蔵造・木造瓦葺2階建	床面積：1階 26.44 m ²	現況：1階 63.76 m ² （登記＋概測）	2階 26.44 m ²	現況：2階 26.44 m ² （登記）
種 類：倉庫	現況：倉庫・物置								
構 造：土蔵造草葺2階建	現況：土蔵造・木造瓦葺2階建								
床面積：1階 26.44 m ²	現況：1階 63.76 m ² （登記＋概測）								
2階 26.44 m ²	現況：2階 26.44 m ² （登記）								

特 記 事 項	2. その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 ☐ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない) 3. 建築行為等に係る規制について 本件は市街化調整区域内の宅地である。福島市建築開発指導課によれば、本件土地は線引(昭和45年10月15日)以前からの宅地あり、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。 4. プレハブ物置について 本件土地の中央北寄りに、プレハブ物置2棟(いずれも基礎固定等が無く非建物と認定)が存する。 5. 工作物について ○本件土地の概ね中央部に上水道のポンプ・貯水タンクが設置されている。水道配管のどこかに漏水箇所があるとのこと、上水道ポンプが定期的に常に作動しているとのこと。この漏水箇所が特定できていないため、修理が出来ずに現在も水漏れ状態であるとのこと。 ○本件土地の中央部付近に物件9・主である建物の有効利用上不可欠な附属工作物(スチール製外階段・外廊下)が設置されている。 ○本件土地の南東端部には物件9・未登記附属建物が存する。 6. 土壤汚染関係について 現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮しても、土壤汚染の懸念は低いと思料されるものの、厳密には専門家または専門機関による調査を要する。 7. その他 目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。
---------	---

符 号	物件10～13の一体画地……字本山45番1、46番1、47番1、48番1 〔現況地目：宅地（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件8の記載に同じ	
付 近 の 状 況	物件8の記載に同じ	
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	規 模：物件10… 28 m²（登記） 物件11… 95 m²（登記） 物件12… 5.00 m²（登記） 物件13… 50 m²（登記） 合 計 178.00 m²……平成11年 4月26日国土調査による成果 形 状：概ね整形（略台形） 間口×奥行等：南西側間口約 26m，奥行約 7～8m （中間画地） 接面道路との：有効路面より 1m～1.2m高 関 係 地 勢 等：画地内平坦 地盤の状態等：普通 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 8.0m舗装市道「小田・金谷川線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は駐車場の一部であり、Dが期間の定めもなく無償で使用・占有している。 （現況調査報告書参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし〔 物件8入口あたりまでしか給水管がきていないので不可 〕 ガス配管 なし〔 整備区域外 〕 下 水 道 なし〔 整備区域外 〕 （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	1. その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 ☐ 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない） ○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定 ☐ 有（農用地の指定はない） 2. 建築行為等に係る規制について 本件は市街化調整区域内の現況宅地である。 建築行為に際しては農地転用許可、開発許可が必要となる。 3. 地下埋設物及び土壤汚染関係について 本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、地下埋設物については詳細不詳である。また、現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壤汚染の危険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。 4. 物理的減価要因について 本件について目視の方法で調査した結果、地割れや陥没等の物理的な減価要因は見つけられなかった。 5. 一体評価について 物件10～13は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）ことから、一画地として評価する。 6. その他 ①接面道路との高低差（有効路面より1m～1.2m程度高）、また、コンクリート擁壁やスチールフェンスで隔されているため、道路との直接の出入はできない。 ②本件一体画地（全筆）は現況では宅地に隣接した駐車場であるが、登記上の地目が畑のため、福島市農業委員会によれば、本件買受に当たり農地法第5条に基づく適格証明書が必要であるとのこと。
---------	--

符 号	物件 6 ～ 7 の 一 体 画 地 …… 字 本 山 42 番 1、43 番 1 [現況地目：雑種地（登記地目：畑）]	
位 置 ・ 交 通	物件 8 の記載に同じ	
付 近 の 状 況	物件 8 の記載に同じ	
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	規 模：物件 6… 260 m ² （登記） 物件 7… 76 m ² （登記） 合 計 336 m ² ……平成11年 4月26日国土調査による成果 形 状：不整形 間口×奥行等：北～北西側間口約 22m，最長奥行約 20m （角地） 東側間口約 20m 接面道路との：有効路面より 0m～南西端一部は約1m程度高。 関 係 地 勢 等：大部分は画地内平坦であるが、南西端部分は北東方下り傾斜。 地盤の状態等：普通～普通以下～不良 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 8.0m舗装市道「小田・金谷川線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路） 東側幅員約 2.0m未舗装公道（里道）に接面。 （※上記道路は建築基準法 法定外道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は資材置場及び駐車場であり、Dが期間の定めもなく無償で使用・占有している。（現況調査報告書参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり〔実際はなし（給水管が道路の北側寄りにあって引込費用高額）でやや困難〕 ガス配管 なし〔整備区域外〕 下 水 道 なし〔整備区域外〕 （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	1. その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 ☐ ・ 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ） ○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定 ☐ ・ 有（ 農用地の指定はない ） 2. 建築行為等に係る規制について 本件は市街化調整区域内の現況雑種地である。 建築行為に際しては農地転用許可、開発許可が必要となる。 3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、地下埋設物については詳細不詳である。また、現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の危険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。 4. 物理的減価要因について 本件について目視の方法で調査した結果、地割れや陥没等の物理的な減価要因は見つけられなかった。 5. 一体評価について 物件6～7は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）ことから、一画地として評価する。 6. その他 本件一体画地（全筆）は現況では雑種地（資材置場及び駐車場）であるが、登記上の地目が畑のため、福島市農業委員会によれば、本件買受に当たり農地法第5条に基づく適格証明が必要であるとのこと。
---------	---

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 9 ……家屋番号44番 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): 昭和61年 3月30日新築(登記記載) 1階、2階は増築・改築が為されている。また、貸室毎には 随所に内装の模様替え等は見られる。 (詳細及び年月等不詳) 経 過 年 数: 新築後約 39年程度 (38年11ヶ月程度) 経済的残存耐用年数: 全体として 0.0年と判定
仕 様	構 造: 木造2階建 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板(長尺着色トタン) 葺 外 壁: スチール製着色サイディング横張、同縦張等 天 井: 石膏ボード(吸音板)、ビニールクロス等 内 壁: 化粧合板、ビニールクロス等 床 : フロアーパネル、カーペット敷、ビニールシート等 設 備: 電気・給排水設備一式 附属工作物: スチール製外階段・外廊下)
床 面 積 (現 況)	1階 143.78 m² (概測) 2階 121.43 m² (概測) 延 265.21 m²
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅・共同住宅 (登記上は共同住宅) 間 取 り: 別添間取図のとおり
品 等	普通～やや普通以下
保 守 管 理 の 態 状	普通～やや普通以下
建 物 の 利 用 状 況	本件は構造上「賃貸用不動産」であるが、1階西側3室は隔壁を除去し1室に改築が為されている。 また、貸室毎の占有者及びその占有権原については3頁・4頁参照。
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権): 使用借権 2. アスベストの使用の状態について 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. 建物の床面積について 本件建物は登記上、1～2階とも各 60.71m²で登記されているが、実際には1階 143.78 m² (概測)、2階 121.43 m² (概測)であるのが現況である。 この経緯は不明とのことであるが、建築確認の際の建築計画概要書によれば、現在登記されている部分(東棟部分)と同面積の西棟部分(登記がない部分)が同時期に建築されたものと判断した。この床面積については工作物(スチール製外階段・外廊下)を含めると、概ね現況に近い規模での確認申請面積であることが確認された。 その後、西棟1階部分の南側に一部増築が為されたものと見られる。 なお、東棟部分のみの登記が為された経緯は不明である。

4. 建物の状況等について

○床面積について

- ・ 外部については経年相応の老朽化による劣化が見られる。
- ・ 102号室、及び103号室、並びに106号室の洋室（居間）部分を除き、全体的に劣化（汚損、損傷）箇所が多く認められ老朽化が見られた。
- ・ 101号室には浴槽及び便器が取り外されていた。
- ・ 106号室の洋室（脱衣所）の床は全体的に沈みが認められたほか、抜け落ちている箇所が見られた。
- ・ 上水道の漏水箇所があるとのことであるが、確認できなかった。

5. 遵法性等（建築確認許可等）について

確 認 番 号：第1929号（昭和61年 1月29日）

建物〔物件 9・東側〕の占有者、占有権限（詳細は現況調査報告書参照）

室 番 号 (用 途)	占 有 者 (占有権原)	占 有 開 始 現 在 の 契 約 更 新 等 の 種 別	現 行 月 額 賃 料	敷 金 ・ 保 証 金 等	備 考
				礼 金 ・ 権 利 金 等	
1 0 1 (居 宅)	D (使用借権) *物置利用	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
1 0 2 (居 宅)	D (使用借権) *居宅利用	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
1 0 3 (居 宅)	C (使用借権) *居宅利用	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2 0 1 (居 宅)	G (使用借権) *居宅利用	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2 0 2 (居 宅)	D (使用借権) *物置利用	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2 0 3 (居 宅)	空室	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	

建物〔物件 9・西側〕の占有者、占有権限（詳細は現況調査報告書参照）

室 番 号 (用 途)	占 有 者 (占有権原)	占 有 開 始 現 在 の 契 約 更 新 等 の 種 別	現 行 月 額 賃 料	敷 金 ・ 保 証 金 等	備 考
				礼 金 ・ 権 利 金 等	
1 0 6 (居 宅)	C、D (使用借権) *居宅利用	． ．	円	円	1 0 5、1 0 7 の 隔 壁 を 除 去 し、一室として使用・占有
		自 ． ． 至 ． ．		円	
2 0 5 (居 宅)	空室	． ．	円	円	
		自 ． ． 至 ． ．		円	
2 0 6 (居 宅)	E (使用借権) *物置利用	． ．	円	円	
		自 ． ． 至 ． ．		円	
2 0 7 (居 宅)	F (使用借権) *物置利用	． ．	円	円	
		自 ． ． 至 ． ．		円	

第5 評価額算出の過程

○物件8、9

I. 積算価格の試算

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
8	11,000	0.85	1,322.17	0.70	8,654,000

ア 標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 8.0m舗装市道「小田・金谷川線」に等高接面する画地規模約 300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）した。

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)－23〕

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 9,300 円/㎡ × 99.2 / 100 × 100 / 101 × 100 / 83 = 11,000 円/㎡

◇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：101 %〔角地、方位〕（*基準方位：北）

◇地域格差：街路条件：95 %〔幅員・系統・連続性等〕
 交通接近条件：92 %〔中心部、利便施設等との接近性〕
 環境条件：95 %〔周辺の利用状態、居住環境、地勢等〕
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：83 %〔相乗積〕

イ 個別格差：物件8

街路条件：100 %
 交通接近条件：100 %
 環境条件：100 %
 画地条件：85 %〔規模大、形状、高低差〕
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：85 %〔相乗積〕

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：目的物件（建物と敷地）との適応の状態に加え、朽廃状態の目的外建物の存在に係る減価要因（取壊費用相当額）をも考慮して判定した。

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額を求めた。なお、外階段・外廊下、貯水槽等の附属工作物については建物の再調達原価に含めて評価した。

番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
9	主である 建 物	250,000	265.21	0.030	1,989,000
9	未登記附属 建 物	90,000	101.02	0.020	182,000
合 計					2,171,000

ウ 現 価 率：

①主である建物

②未登記附属建物

a 経過年数	39.0 年	不詳（推定 39.0年程度）
b 経済的残存耐用年数	0.0 年	0.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40 %	60 %
d 残価率	5 %	5 %
e 現価率	3.0 %	2.0 %

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

2 積算価額の評定

前記により求めた基礎価額に、下記の土地利用権価額を加算し、以下のとおり積算価額を求めた。

①土地利用権等価額

物件 番号	土地の価額 (円) ア	敷土地利用権の 及 ぶ 範 囲 イ	敷土地利用権割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ
8	8,654,000	$\frac{1,322.17}{1,322.17}$	0.10	使用借権	865,000

イ 敷土地利用権の及ぶ範囲：地積全部と判定した。

ウ 敷 地 利 用 権 割 合：土地利用権等を使用借権と判定し、割合を上記の通り判定した。

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算(円) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ	構 成 比 (%)
8	8,654,000	－ 865,000	7,789,000	71.95
9	2,171,000	＋ 865,000	3,036,000	28.05
積算価格（合計）			10,825,000	100.00

Ⅱ 収益価格（簡便方式）の試算

物件9は、本来は賃貸目的不動産（共同住宅）であり、収益価格は重視されるべきである。

しかしながら、現在は賃貸の用に供されていないので、実際支払賃料に基づく総収益を求めることができなかった。よって周辺家賃相場から想定家賃を試算し、還元利回り（粗利回り）で資本還元して、収益還元法（間便な方法）に基づく収益価格を求めることになる。

しかしながら、当該地域は農家集落地域のため賃貸市場が成熟しておらず、一般の賃貸需要は低い。但し、福島大学にやや近いこともあって、一部に学生向けと見られるアパートが散見され、多少の需要は認められるが、本物件自体は建築様式や仕様がやや古く、原因不明の上水道漏水箇所もあり経年劣化等も大きいことから、個別的には魅力薄で、学生向けアパート需要を見込むことが極めて困難である。

よって、相応の改修工事を実施しなければ、現状のままで新規賃借人の入居が見込めないと見られるため、空室や自用室に係る適切な想定家賃を計上すること困難であり、収益価格は試算しないこととした。

Ⅲ 試算価格の調整と評価額の決定

1 試算価格の調整

試 算 価 格 (円)	
①積 算 価 格 (Ⅰ)	10,825,000
②収 益 価 格 (Ⅱ)	――
調整後の価格	10,825,000

* 調整後の価格

以上により、本事案では積算価格（10,825,000 円）のみ得られた。

積算価格は、土地・建物の現在価値（相場）を反映した自用物件としての価値を表示するものである。貸家物件の上限指標として位置付けられる。

しかしながら本事案では、全貸室について賃貸借が為されていないことから、完全な貸家物件とは言い難い一面もある。よって積算価格を標準に調整後の価格を前記の通り評定した。

2 評価額の決定

前記で求めた調整後の価格に市場性修正及び競売市場性修正を施し、更に本件建物の占有状況等を考慮して評価額を下記の通り決定した。

物件 番号	調整後の合計 価 (円) ア	構 成 比 イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	占 有 率 減 価 率 オ	そ の 他 の 控 除 減 価 (円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
8	10,825,000	71.95%	0.80	0.60	1.00		3,739,000
9		28.05%	0.80	0.60	1.00		1,457,000
一括価格（合計）							5,196,000

ア 調整後の価格：上記により判定した。

イ 構 成 比：積算価格における土地・建物の構成比を採用した。

ウ 市場性修正率：目的物件は「建物及びその敷地」である。

経年劣化による損傷箇所力所が見られるうえ、原因特定困難な上水道の水漏
箇所があるとのことであり、当該事実による市場流通性の減退要因に基づく
減価率を上記の通り判定した。

エ 競売市場修正率：第2の評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性を考慮して当該修正率を
前記表中の通り判定した。

オ 占有減価率：目的物件は所有者以外の者が無償で期間の定めなく使用・占有している貸室が
複数あるが、当該占有権原や明渡の難易を考慮し、特段の減価は不要であると
判定した。

カ その他の控除減価：－

○物件 10～13

1 基礎となる価格

目的物件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
10	11,000	0.30	28		92,000
11	11,000	0.30	95		314,000
12	11,000	0.30	5.00		17,000
13	11,000	0.30	50		165,000

ア 標準画地価格

標準画地及び標準画地価格は、物件8の評価の過程で採用した標準画地・標準画地価格に同じ。

イ 個 別 格 差 : 物件10～13の一体画地

街 路 条 件 : 100 %
 交通接近条件 : 100 %
 環 境 条 件 : 60 % [地盤の状態等、供給処理施設(上水道)]
 画 地 条 件 : 77 % [規模小、形状、高低差]
 行政的条 件 : 100 %
 その他の条件 : 65 % [要適格証明、市場性]

格 差 率 : 30 % [相乗積]

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : -

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、以下のとおり評価額を求めた。

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 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1 0	92,000		1.00	1.00	0.60	55,000
1 1	314,000		1.00	1.00	0.60	188,000
1 2	17,000		1.00	1.00	0.60	10,000
1 3	165,000		1.00	1.00	0.60	99,000
一括価格（合計）						352,000

ウ 占有減価修正：所有者以外の者が駐車場として使用・占有しているが、占有権原や明渡の難易等を考慮して特段の減価は不要であると判断した。

オ 市場性修正：目的物件は一団の駐車場の一部の土地であり、道路との高低差から利用上は不便で市場性に劣るが、土地の個別的要因の判定において既に考慮済みであり、特段の減価は不要であると判断した。

オ 競売市場修正：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。

○物件 6 ～ 7

1 基礎となる価格

目的物件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
6	11,000	0.49	260		1,401,000
7	11,000	0.49	76		410,000

ア 標準画地価格

標準画地及び標準画地価格は、物件 8 の評価の過程で採用した標準画地・標準画地価格と同じ。

イ 個 別 格 差 : 物件 6 ～ 7 の一体画地

街 路 条 件 : 100 %
 交通接近条件 : 100 %
 環 境 条 件 : 65 % [地盤の状態等、供給処理施設 (上水道)]
 画 地 条 件 : 80 % [規模小、形状、高低差]
 行 政 的 条 件 : 100 %
 その他の条件 : 95 % [要適格証明、市場性]

格 差 率 : 49 % [相乗積]

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : -

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、以下のとおり評価額を求めた。

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 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
6	1,401,000		1.00	1.00	0.60	841,000
7	410,000		1.00	1.00	0.60	246,000
一括価格 (合計)						1,087,000

ウ 占有減価修正：所有者以外の者が駐車場として使用・占有しているが、占有権原や明渡の難易等を考慮して特段の減価は不要であると判断した。

オ 市場性修正：土地の個別的要因の判定において市場性要因は既に考慮済みであり、特段の減価は不要であると判断した。

カ 競売市場修正：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 公示価格等の番号：地価調査基準地〔福島(県)―23〕

所 在：福島市松川町水原字中条 8番2 外
価 格：9,300 円／㎡ （対前年比▲ 1.1%）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
位 置：JR東北本線「金谷川駅」の南西方約 3,700m 〔道路距離〕
地 積：225 ㎡
形 状：台形（間口対奥行＝1.2：1）
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南側幅員約 6.0m舗装市道、東側道
用 途 指 定 等：市街化調整区域 （建蔽率 70%，容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。

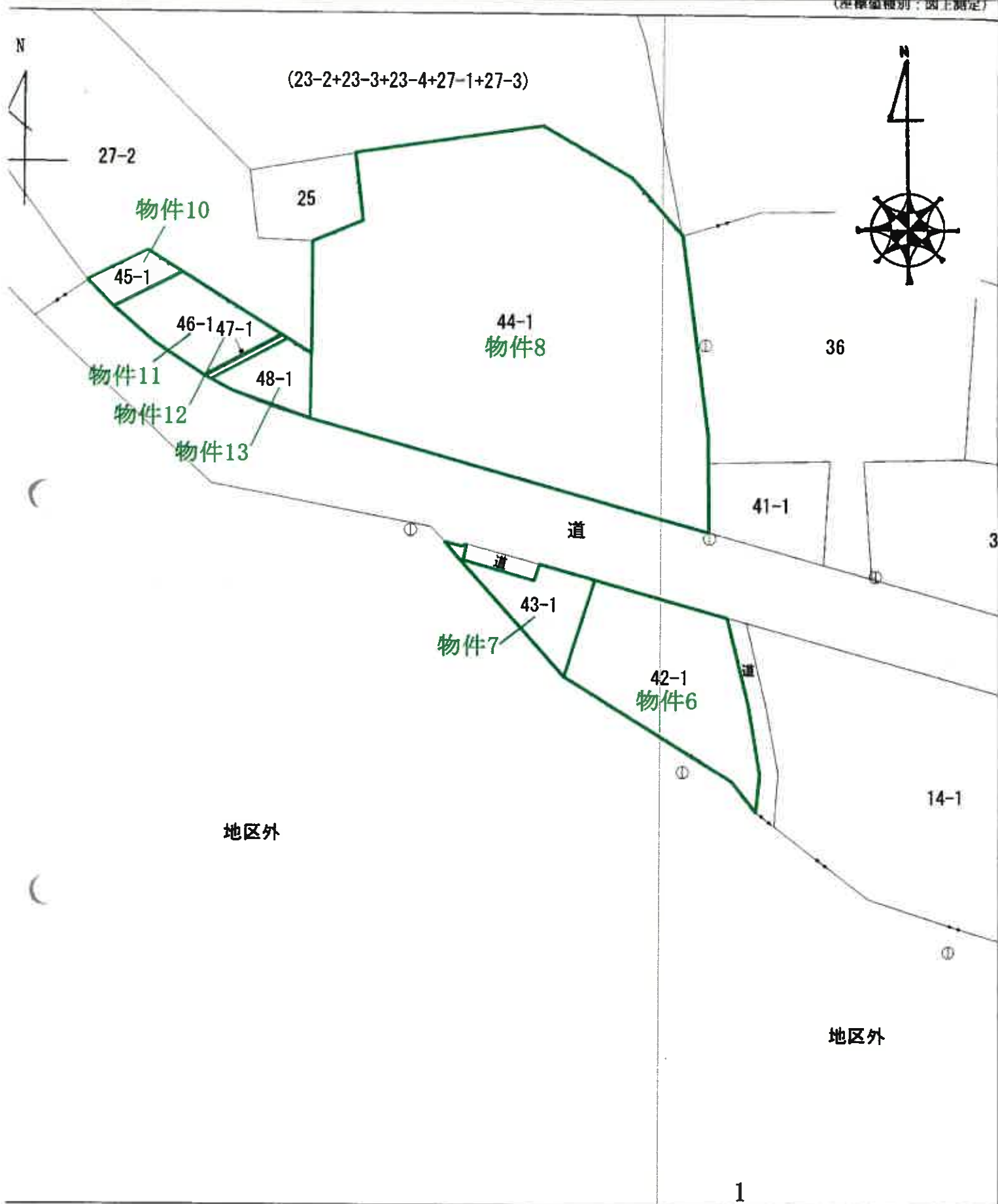
2 固定資産税評価額（令和 6年度）

物件 6	991,900 円	(260 ㎡)
物件 7	3,876 円	(76 ㎡)
物件 8	10,088,157 円	(1,322.17 ㎡)
物件 9	2,790,011 円	(357.72 ㎡)
物件10	1,428 円	(28 ㎡)
物件11	4,845 円	(95 ㎡)
物件12	255 円	(5.00 ㎡)
物件13	2,550 円	(50 ㎡)

第7 附属資料(B I T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	
建 物 間 取	図	
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図	写	
土 地 建 物 位 置 関 係 図		
仮 名	一 覧 表	

以上



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

500
公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出



登記年月日：昭和62年10月29日

0630350

各階平面図

建物図面

562.10.29.

家屋番号 44番1

建物の所在 福島市松川町関谷字山44番地1

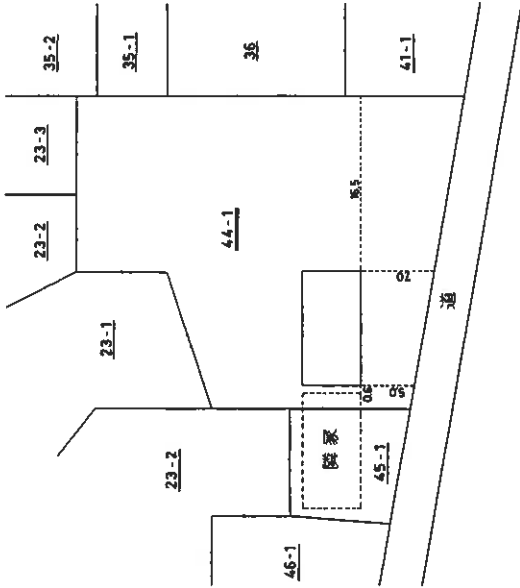
物件9

1.2階平面図(各階同型)



床面積

$10.92 \times 5.56 = 60.71\text{m}^2$



作製者

縮尺

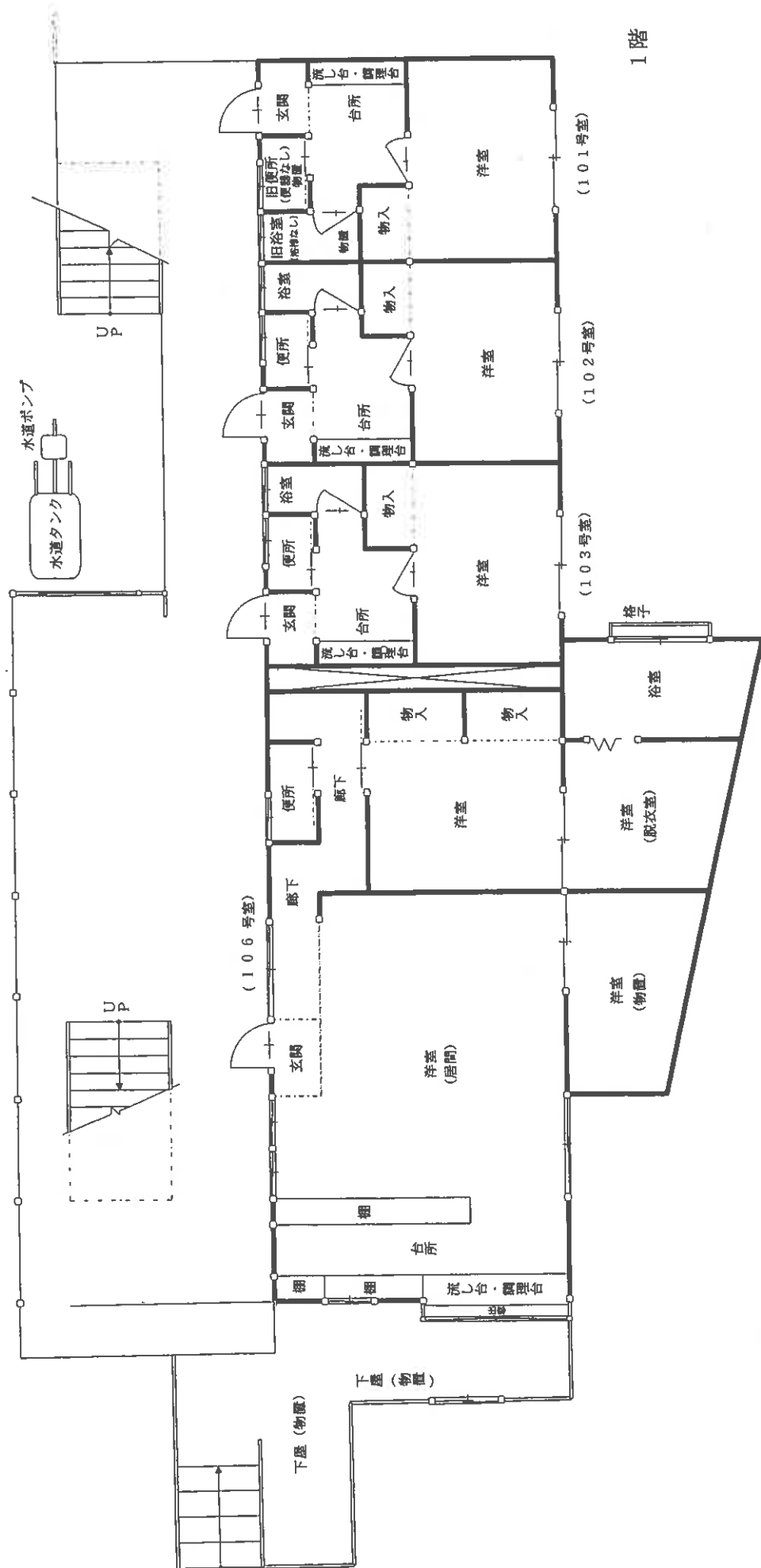
1/250

申請人

縮尺

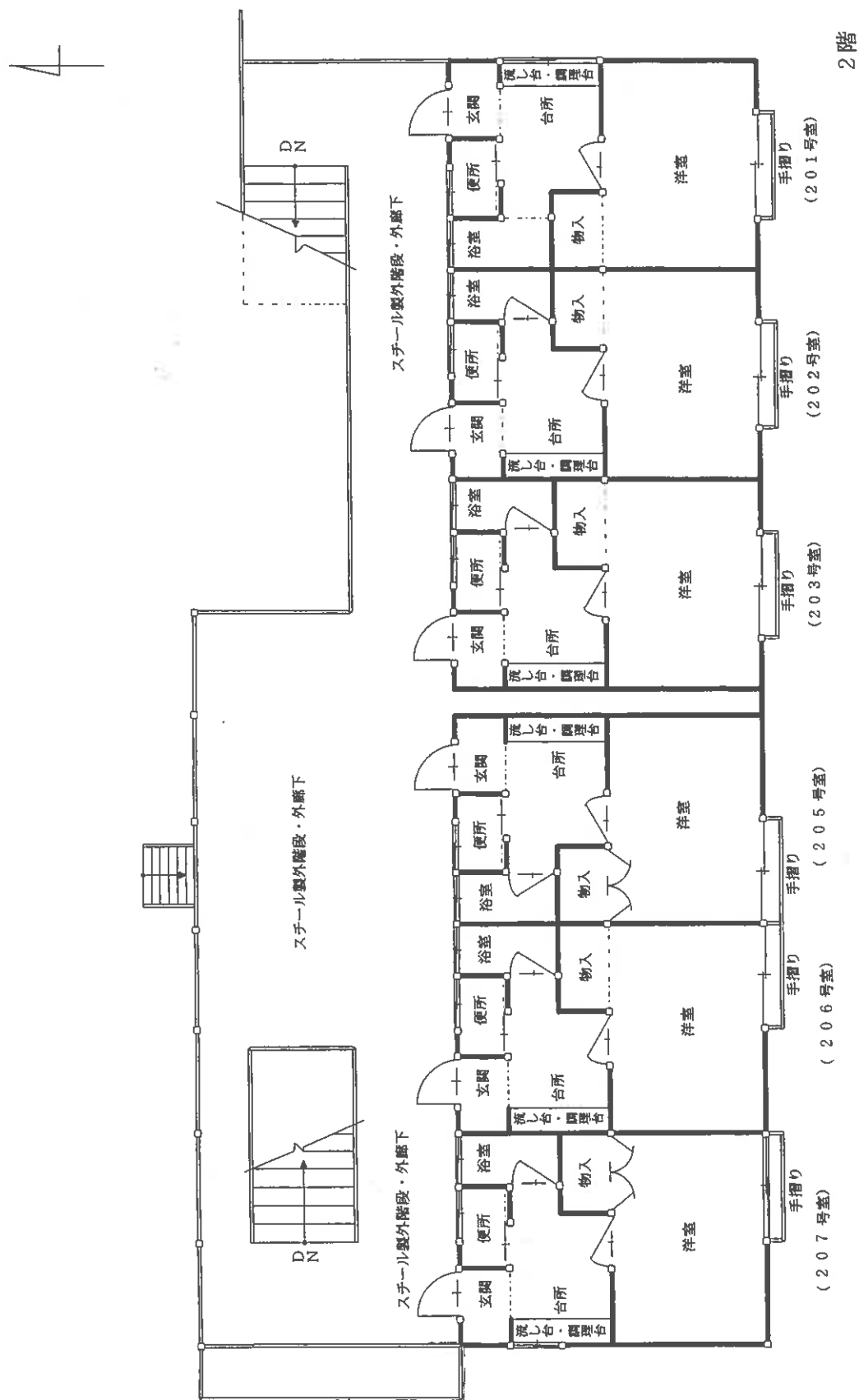
1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)



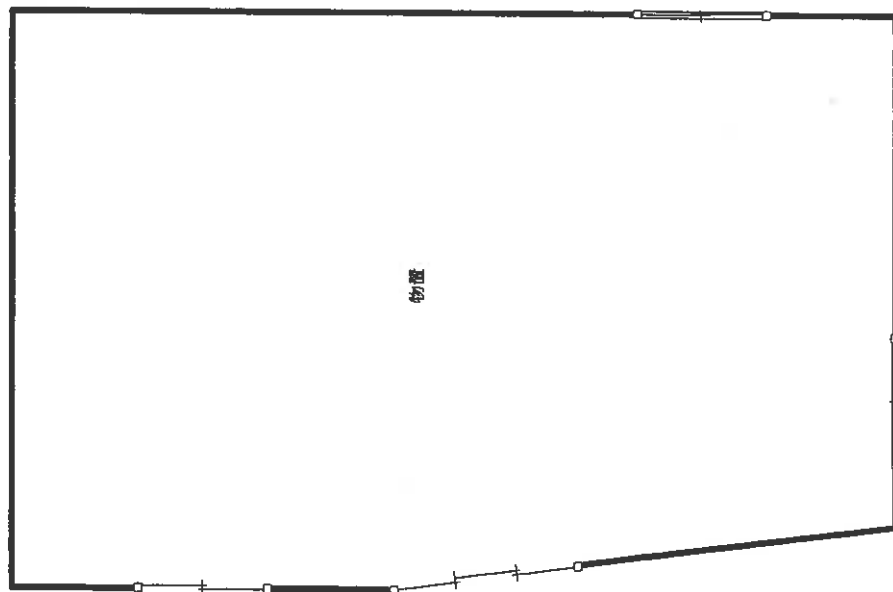
1階

物件9・主である建物



物件9・主である建物

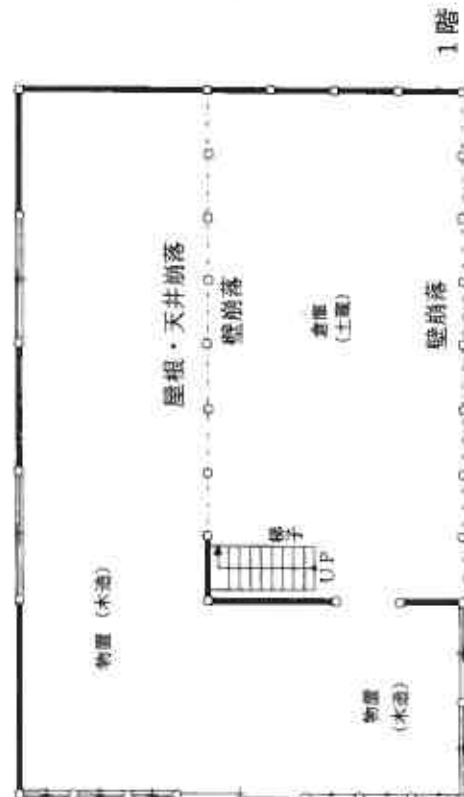
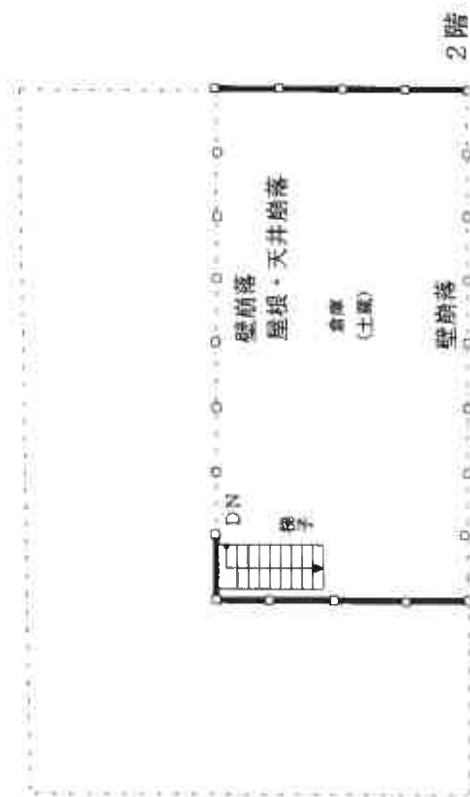
4



物件 9 ・ 未登記附属建物

種 類 : 物置
構 造 : 軽量鉄骨造面鉛メッキ鋼板葺平家建
床 積 : 101.02㎡ (概測)
所 有 者 : 亡A相続財産
建築年月日 : 不詳 (推定昭和年代)

4



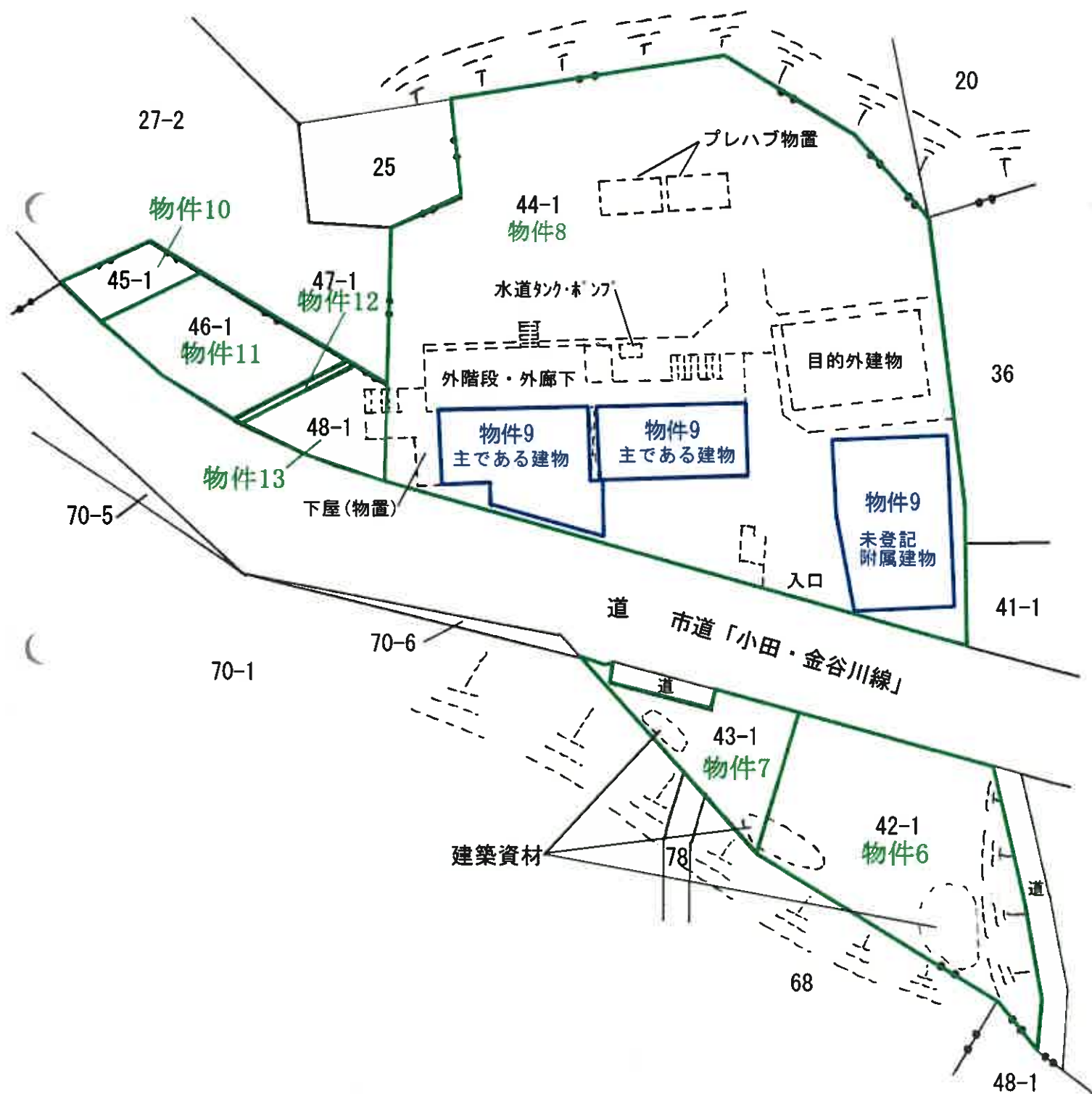
目的外建築	取組	状況
主たる建築物 所在地：岐阜市松川町野田手本山4-4番地 家屋番号：44番 構造：鉄筋コンクリート 用途：木造倉庫・土蔵	平成18年に大規模修繕工事を実施（修繕）	
附属建築物等1： 構造：鉄筋コンクリート 用途：倉庫・土蔵 床面積：1階26.44㎡ 2階26.44㎡	用途：倉庫・土蔵 構造：鉄筋コンクリート 床面積：1階26.44㎡ 2階26.44㎡	
附属建築物等2： 構造：鉄筋コンクリート 用途：倉庫・土蔵 床面積：13.22㎡	用途：倉庫・土蔵 構造：鉄筋コンクリート 床面積：13.22㎡	
附属建築物等3： 構造：鉄筋コンクリート 用途：倉庫・土蔵 床面積：33.05㎡	用途：倉庫・土蔵 構造：鉄筋コンクリート 床面積：33.05㎡	
所有者：日（A）の亡母（昭和40年7月2日死亡）		
調査年月日：平成18年（平成18年）昭和40年代以降～昭和40年代以前		

隣接地の概要

福島市松川町関谷字本山	70番5	鉄道用地	38㎡	福島市
〃	70番6	〃	10㎡	〃



(23-2+23-3+23-4+27-1+27-3)



土地建物位置関係図