

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 8 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福島市方木田字上原 |
| | 地 番 | 29 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市方木田字上原 29 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 29 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ソーラーパネル・セメントかわらぶき 3 階
建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.78 平方メートル
2 階 68.30 平方メートル
3 階 13.53 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月28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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 福島市方木田字上原
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 241.12 平方メートル

- 2 所 在 福島市方木田字上原 29 番地 1
 家屋 番号 29 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ソーラーパネル・セメントかわらぶき 3 階
 建
 床 面 積 1 階 76.78 平方メートル
 2 階 68.30 平方メートル
 3 階 13.53 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 7 月 10 日受理
令和 8 年 8 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 宍 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 | 福島市方木田字上原 |
| | 地 番 | 29番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市方木田字上原29番地1 |
| | 家屋 番号 | 29番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ソーラーパネル・セメントかわらぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.78平方メートル
2階 68.30平方メートル
3階 13.53平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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	物件1上に、カーポート、自転車置き場の構築物及び簡易物置(動産)が存する		
建物	物件2		
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	☒ 建物所有者 ☐ 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			
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		
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
■ 債務者兼所有者の息子	1 私は、本件債務者兼所有者の息子です。 2 本件土地建物で、債務者兼所有者と一緒に住んでいます。 (7月15日物件所在地で面談し事情聴取)
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件債務者兼所有者本人です。 2 本件物件1土地は、平成24年5月に購入し、物件2建物は、同年7月に建てたものに間違いありません。 3 本件土地建物には、ずっと家族で生活しており、有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 4 本件土地には、カーポートと自転車置き場の構築物及び簡易物置(動産)があります。また、建物には太陽光発電設備があります。 5 太陽光発電は、出力6.47kwのもので、多い時で月5000円から6000円程度売電しています。 6 本件建物を平成24年7月に新築した以降、増改築したところはありませんし、雨漏りや水漏れ等生活に支障のある箇所はありません。 7 令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による被害はありません。 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。 (7月28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 本件土地に隣接する各土地のうち、西側及び南側は福島市が所有する公衆用道路に接しており、北側及び東側は、いずれも第三者所有の宅地である。
- 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 南東部の一部が家庭菜園、南西部の一部が植栽となっている他は舗装されているが、亀裂や陥没している箇所は確認できなかった。
 - イ 物件1の北西端に自転車置き場、南側にカーポートの各構築物が、南東端に簡易物置（動産）が存する。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 平成24年7月の新築であり、築後14年経過しているが、外壁や基礎部分に亀裂等は見受けられなかった。
 - イ 室内は、各室とも部屋中に段ボール箱や物が散乱しており、壁面や床面を十分に確認することができなかったが、廊下や各室において内壁の亀裂や床面において、歩くと沈んだり、撓む箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 7 月 1 0 日 (金) : - :	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 (7月24日受領)
R 8 年 7 月 1 3 日 (月) : - :	執行官室	福島地方法務局に対し、全部事項証明書交付申請を送付 (7月21日受領)
R 8 年 7 月 1 5 日 (水) 13:50-14:00	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 7 月 2 8 日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼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7月28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



令和8年7月16日
福島地方方法務局

登記官

(7 枚目)

地 積 測 量 図 (1/2)

地 番
29-1
29-6乃至29-10

土地の所在
福島市方木田字上原

座 標 求 積 表

物件 1				
(A) 29-1				
地 番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn
測 点				
K317	194208.448	54604.984	-67228.2	211302
K350	194192.974	54803.300	-89036.1	271800
N356	194189.002	54606.336	-239676.5	935328
SK1	194187.478	54518.081	789996.6	688990
SK14	194203.492	54620.143	979836.5	009996
		倍 面 積	482.280506	
		地 積	241.12	m ²
(B) 29-6				
地 番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn
測 点				
K318	194218.315	54606.578	-698212.2	923760
K317	194208.448	54504.984	-807927.0	091372
N314	194203.492	54520.143	-47769.6	040208
SK2	194204.572	54620.284	702000.5	176784
K315	194216.388	54621.805	749293.1	185115
		倍 面 積	386.692499	
		地 積	193.34	m ²
(C) 29-7				
地 番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn
測 点				
K319	194231.232	54606.398	-598338.6	682892
K316	194218.315	54606.578	-810187.2	261792
K315	194216.388	54621.805	698486.5	803485
K318	194229.292	54623.499	810436.8	843218
		倍 面 積	396.772017	
		地 積	198.3860085	
(D) 29-8				
地 番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn
測 点				
K337	194244.506	54807.133	-143408.2	268923
K332	194235.882	54806.478	-281282.2	803400
K362	194236.162	54809.488	-463818.6	690680
K319	194231.232	54606.398	-837997.7	888320
K318	194229.292	54623.499	597086.6	509019
5	194242.183	54826.111	829845.5	038764
		倍 面 積	424.119370	
		地 積	212.0596800	

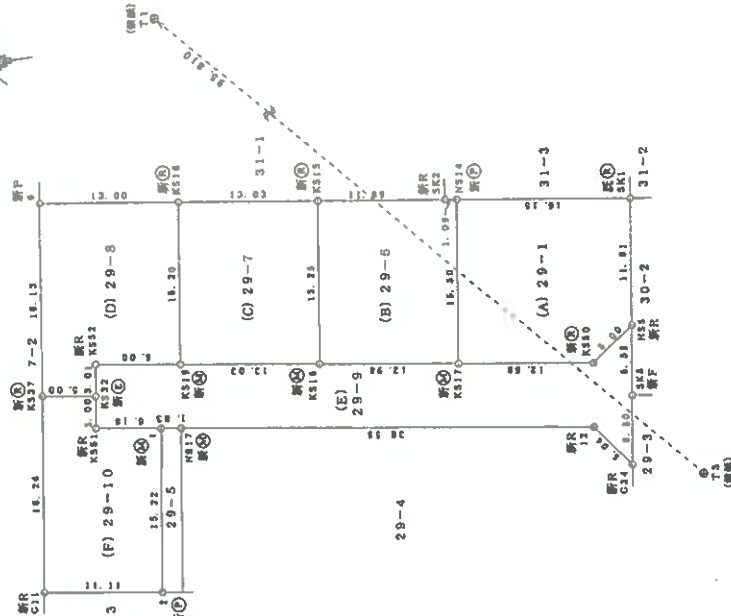
〇：境界線77条1項8号に定める境界線 新：新設の境界線 既：既設の境界線

境界	境界線の種類	R	プレート	F	鉄 板
C	コンクリート杭	M	銅ミ (コンクリート埋め)		
P	プラスチック杭	E	銅ミ (地盤埋めブロック)		

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500



測 地 系	世界測地系
平面座標方式	第 2 次 測
測 量 年 月 日	平成22年7月1日

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7月16日 福島地方方法務局

登記官

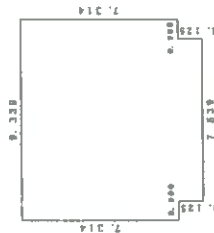
(8 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	29番1
建物の所在	福島市方木田字上原29番地1

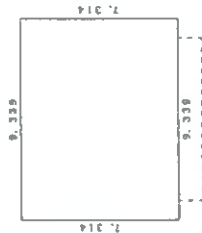
物件2

1階



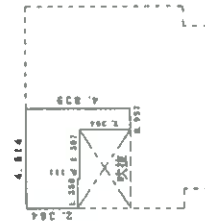
求 積 表	
$7.539 \times 1.126 =$	8.481376
$9.338 \times 7.314 =$	68.305446
合 計	76.786821
床面積	76.78 m ²

2階

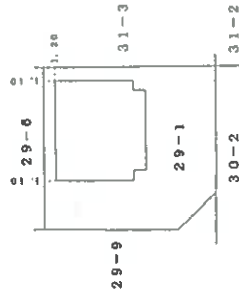


求 積 表	
$9.339 \times 7.314 =$	68.305446
合 計	68.305446
床面積	68.30 m ²

3階



求 積 表	
$0.957 \times 2.364 =$	2.282348
$3.284 \times 0.111 =$	0.362304
$4.614 \times 2.364 =$	10.907496
合 計	13.532148
床面積	13.53 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

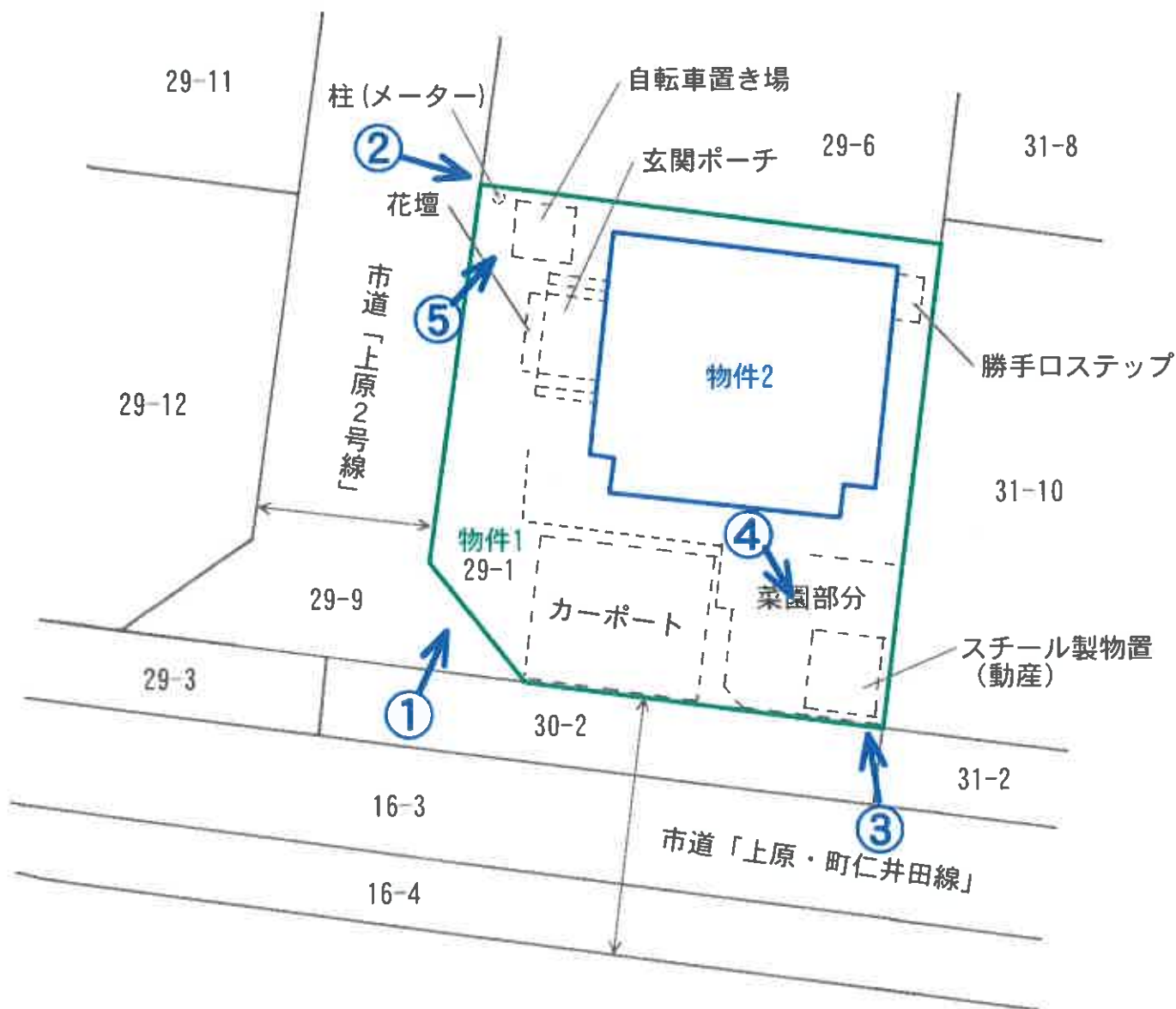
縮尺

1/500

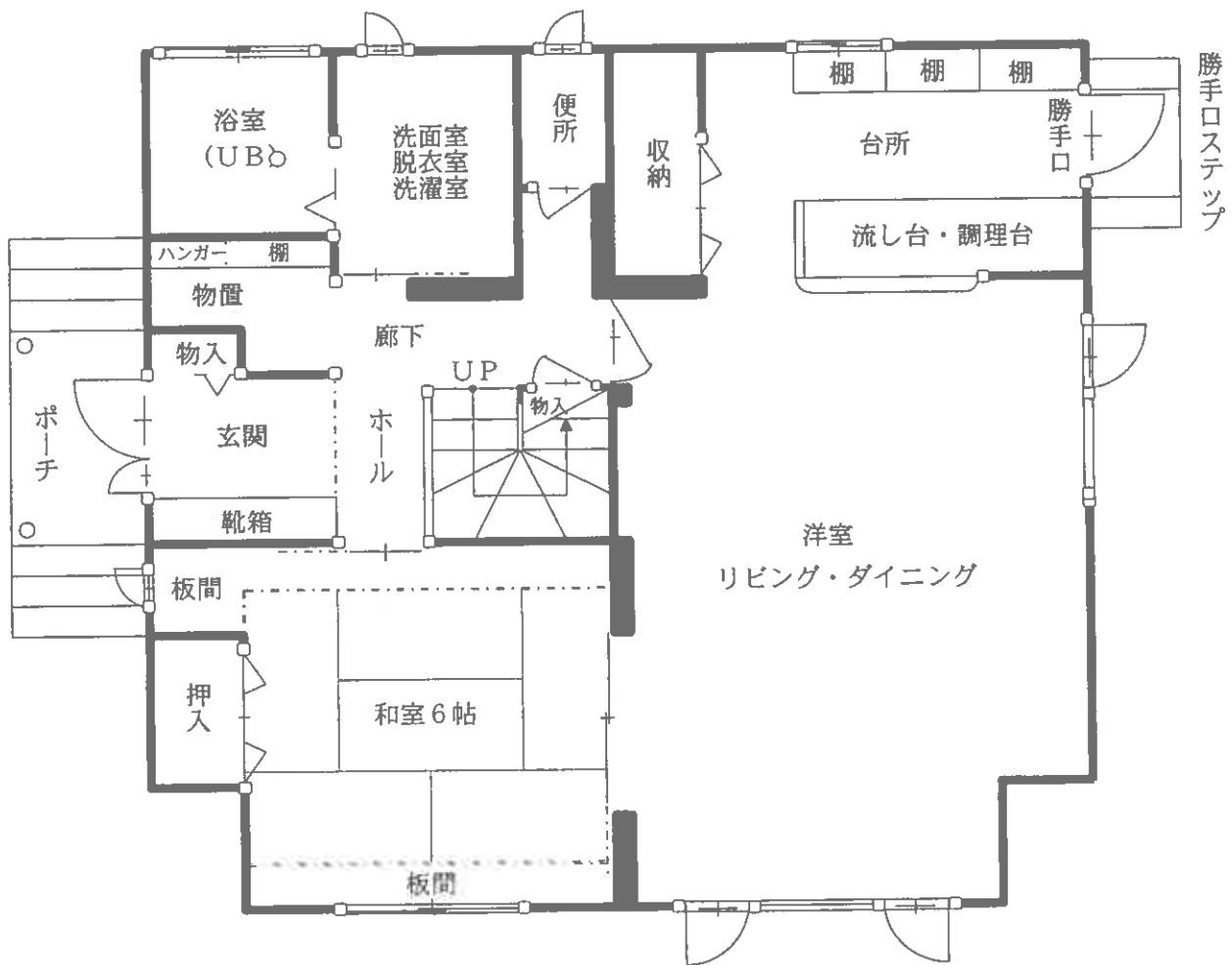
隣接地の概要

福島市方木田字上原	16番3	用悪水路	590㎡	福島市
〃	16番4	〃	515㎡	〃
〃	29番9	公衆用道路	313㎡	〃
〃	30番2	〃	49㎡	〃

4

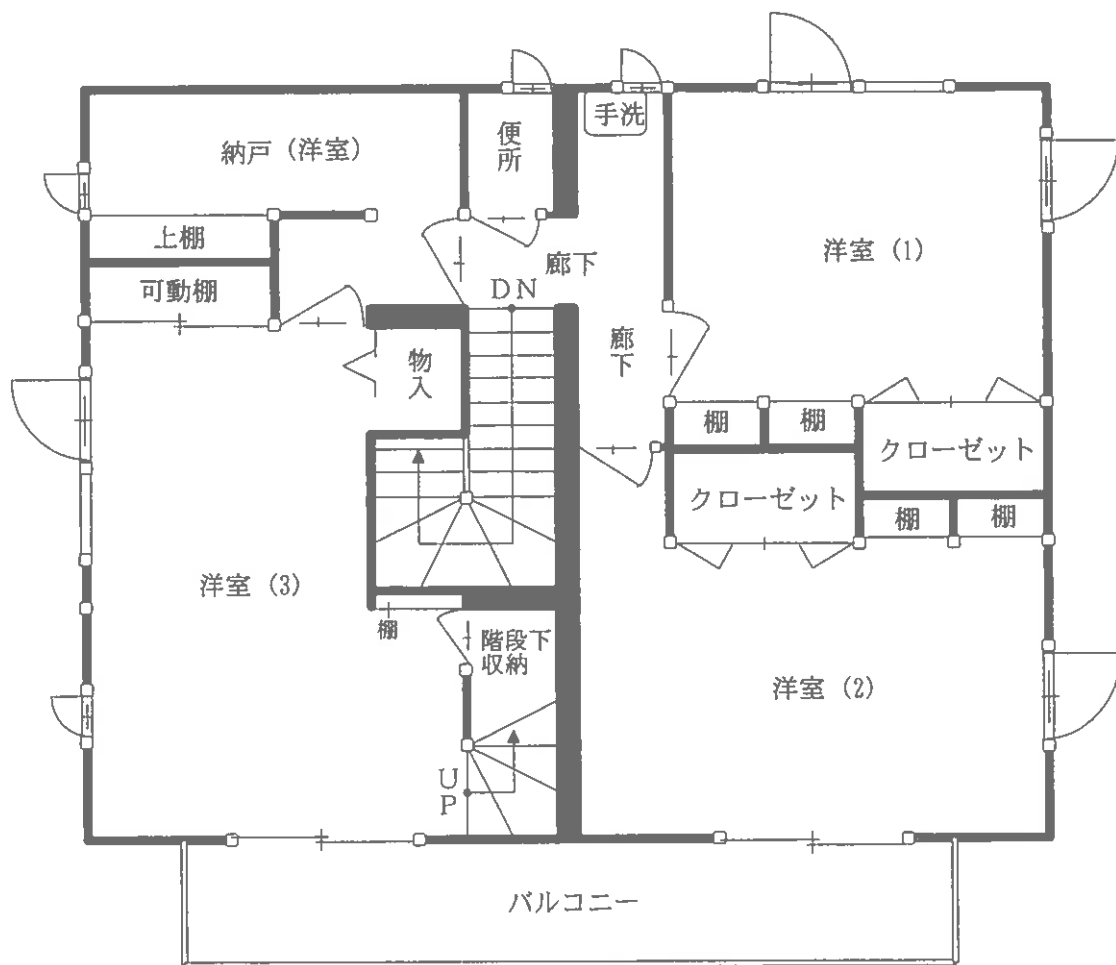


←○写真撮影位置方向・写真番号



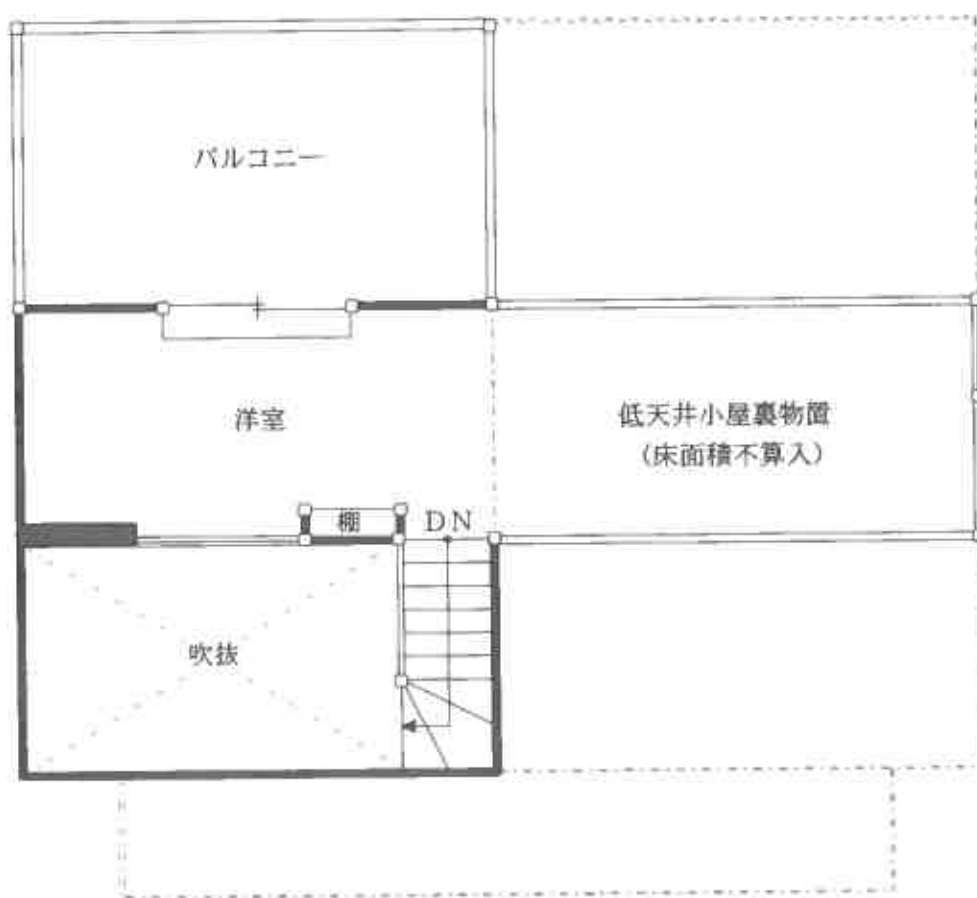
物件 2・1階

建物間取図 1



物件2・2階

建物間取図2



物件 2 ・ 3 階

建物間取図 3

自転車置き場

物件2

カーポート

簡易物置(動産)



物件1

No. 1

自転車置き場

物件2

カーポート



物件1

No. 2

カーポート

物件2

簡易物置(動産)



物件1

No. 3



物件1

No. 4

簡易物置(動産)の外観



物件1

物件2

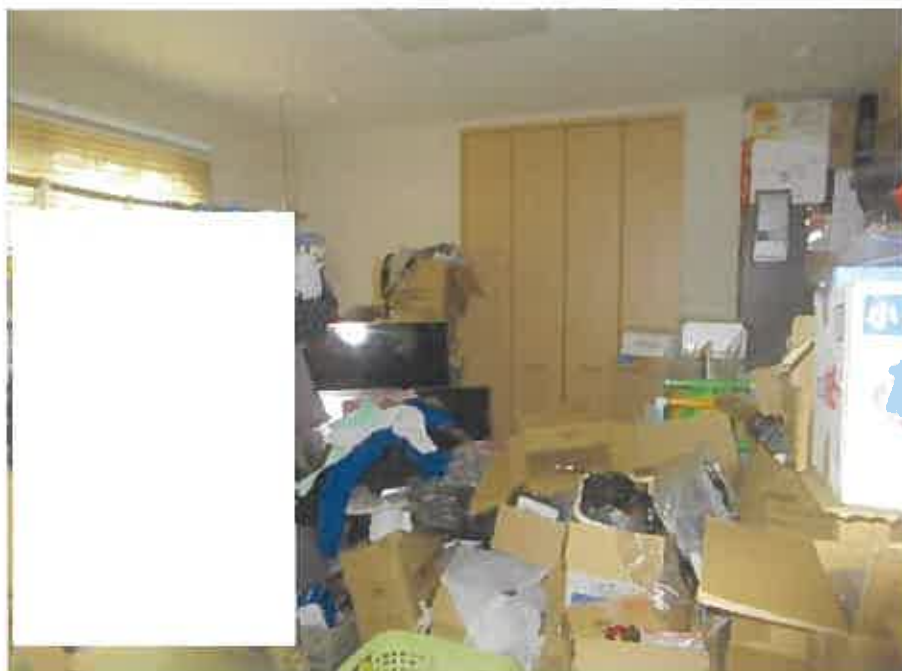
No. 5

自転車置き場の外観



No. 6

物件2: 1階リビング・ダイニングの状況



No. 7

物件2:1階和室の状況



No. 8

物件2:1階台所の状況



No. 9

物件2:1階浴室の状況



No. 10

物件2:2階洋室(2)の状況



No. 11

物件2:2階ベランダの状況



No. 12

物件2:3階低天井小屋裏物置の状況

令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 7 月 28 日 現地調査
令和 8 年 8 月 28 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

金子克之 印

第1 評価額

一括価格	
金 18,058,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,822,000 円
物件2（建物）	金 12,236,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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1土地の内訳価格は、物件2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2の価格は当該敷地利用権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 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市方木田字上原 29番1 宅地 241.12 m ² A	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	福島市方木田字上原 29番地1 29番1 居宅 軽量鉄骨造ソーラーパネル・セメント かわらぶき3階建 1階 76.78 m ² 2階 68.30 m ² 3階 13.53 m ² A	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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

符 号	物件1…29番1 [現況地目：宅地（登記地目：宅地）]	
位 置 ・ 交 通	J R東北本線「福島駅(西口)」の南西方約 1,550m（道路距離、以下同じ） 福島交通バス停「西高校入口」の南東方約 520m 福島市役所吉井田支所の南東方約 1,940m 市立「吉井田小学校」の北東方約 2,150m いちいパワーデポ八木田食品館の南東方約 670m	
付 近 の 状 況	当該地域は、一級河川「荒川」の南西側背後、八木田橋・県道「福島微温湯線」の南側背後に位置し、県立「福島西高等学校」を核として、一般住宅を中心にアパート、事業所等が建ち並ぶ住宅地域である。 八木田橋を介して福島駅（西口）やパワーシティピボットとの連絡性は良好であり、供給処理施設としては上水道・公共下水道が利用可能である。 洪水ハザード浸水想定区域（浸水深3.0～5.0m……特に早期避難が必要な区域）に指定されているものの、その他特段の危険・嫌悪施設等はない。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	指定 60 % (基準 70%)
	容 積 率	指定 200 % (基準 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	画 地 規 模：241.12 m²（登記） 形 状：長方形（中間画地） 間口・奥行等：南側間口約 12m（隅切部を除く）、奥行約 16m 西側間口約 12.5m（隅切部を除く） 地 勢 等：概ね平坦 地盤の状態等：普通 高 低 差 等：南側有効路面とほぼ等高。 北側隣地は住宅地であり、本件とほぼ等高。 東側隣地は住宅地であり、本件とほぼ等高。	
接 面 道 路 の 状 況	①南側有効幅員約 6.7m（南側水路除く）舗装市道「上原・町仁井田線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号（1号道路）） ②西側幅員約 6.0m舗装市道「上原2号線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号（1号道路））	
土 地 の 利 用 状 況	本件地上には物件2建物が存する。	

供給処理施設	上水道 あり [西側市道から個人管を以て引込] ガス配管 なし [整備区域外] 下水道 あり [西側市道の下水管から引込] (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1土地は、平成24年 5月 1日売買取得した土地であり、地上の物件2建物は平成24年 7月24日に新築したものである。本件土地に係る最優先の抵当権設定（平成24年7月31日保証委託契約に基づく求償債権平成24年8月3日設定）時、物件2建物は存在し、かつ、土地・建物ともAの所有に属し同一抵当権が付けられていることから、建物敷地利用権として法定地上権が成立するものと認定した。 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 ☐ 無 ・ 有 () ○日影規制 無 ・ ☒ 有 (制限建築物：軒の高さが10mを超える建築物) 平均地盤面からの高さ：4.0m 敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m 以内の範囲内における日影時間：5時間 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲内における日影時間：3時間 ○洪水ハザード浸水想定区域（浸水深3.0～5.0m） （特に早期避難が必要な区域） 3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 地下埋設物については詳細不詳であるが、現地調査や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可能性を有する用途で使用された形跡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. 土地の状況等について 目視による外観調査で、本件は特段の損傷箇所（地割れ・陥没・液状化等）は特に見つけられなかった。 5. 工作物について 本件土地の南側にカーポート及び北西端に自転車置場が設置されているが、いずれも支柱が地盤に固定されているため、土地の工作物と認定した。 6. スチール製物置について 本件土地の南東端にスチール製の物置が置かれているが、基礎固定がないため動産と認定した。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 2 ……家屋番号29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)：平成24年 7月24日新築 (登記記載) 経 過 年 数：約 14.0年 (14年 1ヶ月) 経済的残存耐用年数：16.0年と判定
仕 様	構 造：軽量鉄骨造3階建 屋 根：ソーラーパネル・セメントかわら(陶器瓦)ぶき 外 壁：防火サイディング(ラスディックタイル)貼等 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床 : 合板フローア(フローリング仕様)、クッションフローア等 設 備：電気、給排水、給湯、空調、太陽光発電設備一式 (台所はガス設備なしオール電化式) ○Panasoni家庭用ヒートポンプ HE-460LEQ (460L) ○太陽光発電設備 出力 6.47Kw *900標準30枚、900ハーフ 6枚、1,125標準 3枚 *蓄電設備はなく売電中(多い時で月5,000～6,000円程度の売電収入)
床 面 積 (現 況)	1階 76.78 m² (登記) 2階 68.30 m² (登記) 3階 13.53 m² (登記) 延 158.61 m² (登記合計)
現 況 用 途 等	現況用途：居宅(登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	中位～上位
保 守 管 理 の 状 態	普通程度
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅として所有者A及びその家族が居住・占有している。 (現況調査報告書参照)
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権)：法定地上権 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の確認はできなかった。 3. 建物の状況等について 建築後約14年程度経過した建物であり、建物の内外とも特段の損傷箇所等は見つけられなかった。

特 記 事 項	4. 建築確認許可等について（福島市役所より建築計画概要書写取得） 確 認 番 号：BHC福支第1564号 確 認 年 月 日：平成24年 3月16日 5. その他 ○ソーラーパネルは建築時から建物に付合している。 ○住宅メーカー等：セキスイハイム ドマーニSE
---------	---

第5 評価額算出の過程

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
1	64,300	1.07	241.12	0.90	14,930,000

ア 標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 6.7m 舗装市道に等高接面する画地規模約 250㎡ 程度の長方形中間画地(上水道・公共下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。

[地価公示標準地：福島ー18]

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 68,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 103 & = & 64,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 % (*基準方位：北)

◇地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 100 % [幅員・系統連続性]
 交通接近条件 : 98 % [最寄駅、中心部、利便施設等との接近性]
 環 境 条 件 : 105 % [周辺の状態等(居住環境含む)]
 行政的条 件 : 100 %
 その他の条件 : 100 %

格 差 率 : 103 % [相乗積]

イ 個 別 格 差 : 物件 1

カーポート等の工作物については、当該残価を判定し土地価格に含めて評価した。

街 路 条 件 : 100 %
 交通接近条件 : 100 %
 環 境 条 件 : 100 %
 画 地 条 件 : 102 % [規模小、角地]
 行政的条 件 : 100 %
 その他の条件 : 105 % [工作物加算]

格 差 率 : 107 % [相乗積]

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 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格を求めた。
なお、太陽光発電設備相当額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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である 建 物	344,000	158.61	0.278	15,168,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	14.0 年
b 経済的残存耐用年数	16.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50 %
d 残価率	5 %
e 現価率	27.8 %

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

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さら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。

①土地利用権等価格

番号	土地の価格 (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	14,930,000	$\frac{241.12}{241.12}$	0.35	法定地上権	5,226,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の状態等を勘案し、物件1の全範囲と判定した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等は法定地上権であり、割合を上記の通り査定した。

法定地上権割合は相続財産評価基準書における借地権割合（30％）を有力な指標として、地域の実情をも総合し 5％増の 35％と判定した。

②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 性 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,930,000	－ 5,226,000		1.00	0.60	5,822,000
2	15,168,000	＋ 5,226,000		1.00	0.60	12,236,000
一括価格（合計）						18,058,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：目的物件は「戸建住宅及びその敷地」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。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 福島 ー18

所 在 : 福島市方木田字樋口 5番26
価 格 : 68,300 円/㎡ (対前年比+ 0.9 %)
位 置 : JR東北本線「福島駅(東口)」まで約 2,400m [道路距離]
価 格 時 点 : 令和 8年 1月 1日
地 積 : 197 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南東側幅員約 6.5m舗装市道 [中間画地]
用途指定等 : 市街化区域、第一種住居地域(建蔽率 60%, 容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和 8年度)

物件1…………… 11,004,475 円(課税面積 241.12 ㎡)

物件2…………… 9,869,695 円(課税面積 158.61 ㎡)

第7 附属資料(BIT用)

位 置	図	(添付省略……裁判所備え付け評価書・正本参照)
案 内	図	(添付省略……裁判所備え付け評価書・正本参照)
公 図	写	
地 積 測 量 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	写	

以上



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年7月16日 福島地方方法務局

登記官

地 積 測 量 図 (1/2)

地 番	29-1 29-6乃至29-10
土地の所在	福島市方木田字上原

座 標 求 積 表

物件 1

地 番	(A) 29-1				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
KS17	194205.448	54504.964	-573283.211362		
KS50	194192.874	54503.300	-899261.271800		
NS6	194189.002	54508.336	-299675.835328		
SK1	194187.476	54518.051	789866.868890		
NS14	194203.492	54520.143	979836.008995		
		倍 面 積	432.250508		
		面 積	241.1252540		
		地 積	241.12	m ²	

地 番	(B) 29-6				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
KS16	194218.316	54508.678	-695212.933760		
KS17	194205.448	54504.964	-807927.081372		
NS14	194203.492	54520.143	-477759.645268		
SK2	194204.572	54520.284	702003.176784		
KS19	194216.388	54521.805	749293.198116		
		倍 面 積	396.692499		
		面 積	198.3462495		
		地 積	198.34	m ²	

地 番	(C) 29-7				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
KS18	194221.232	54508.396	-598338.862892		
KS16	194218.316	54508.678	-810187.261792		
KS19	194216.388	54521.805	598486.859486		
KS18	194229.292	54523.459	810436.843216		
		倍 面 積	396.772017		
		面 積	198.3860085		
		地 積	198.38	m ²	

地 番	(D) 29-8				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
KS27	194244.506	54507.133	-143408.269323		
KS22	194239.552	54506.476	-291282.805400		
KS22	194239.182	54509.486	-453518.590580		
KS18	194231.232	54508.396	-837897.898620		
KS18	194229.292	54523.459	597086.509019		
6	194242.183	54525.111	989546.039764		
		倍 面 積	424.119370		
		面 積	212.0596850		
		地 積	212.05	m ²	

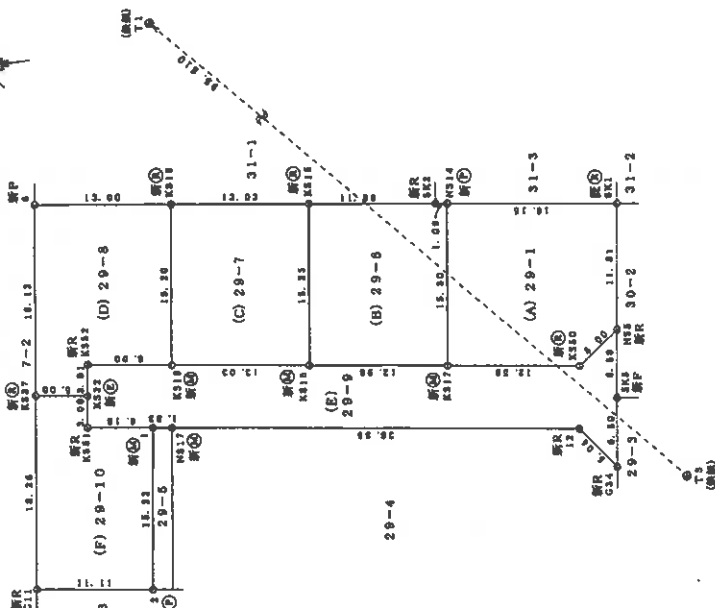
○：地籍第77条1項8号に定める境界線 新：新設の境界線 既：既設の境界線

境界	境界線の種類	R	プレート	F	旗
C	コンクリート杭	M	刻ミ(コンクリート側)		
P	プラスチック杭	E	刻ミ(地境線ブロック)		

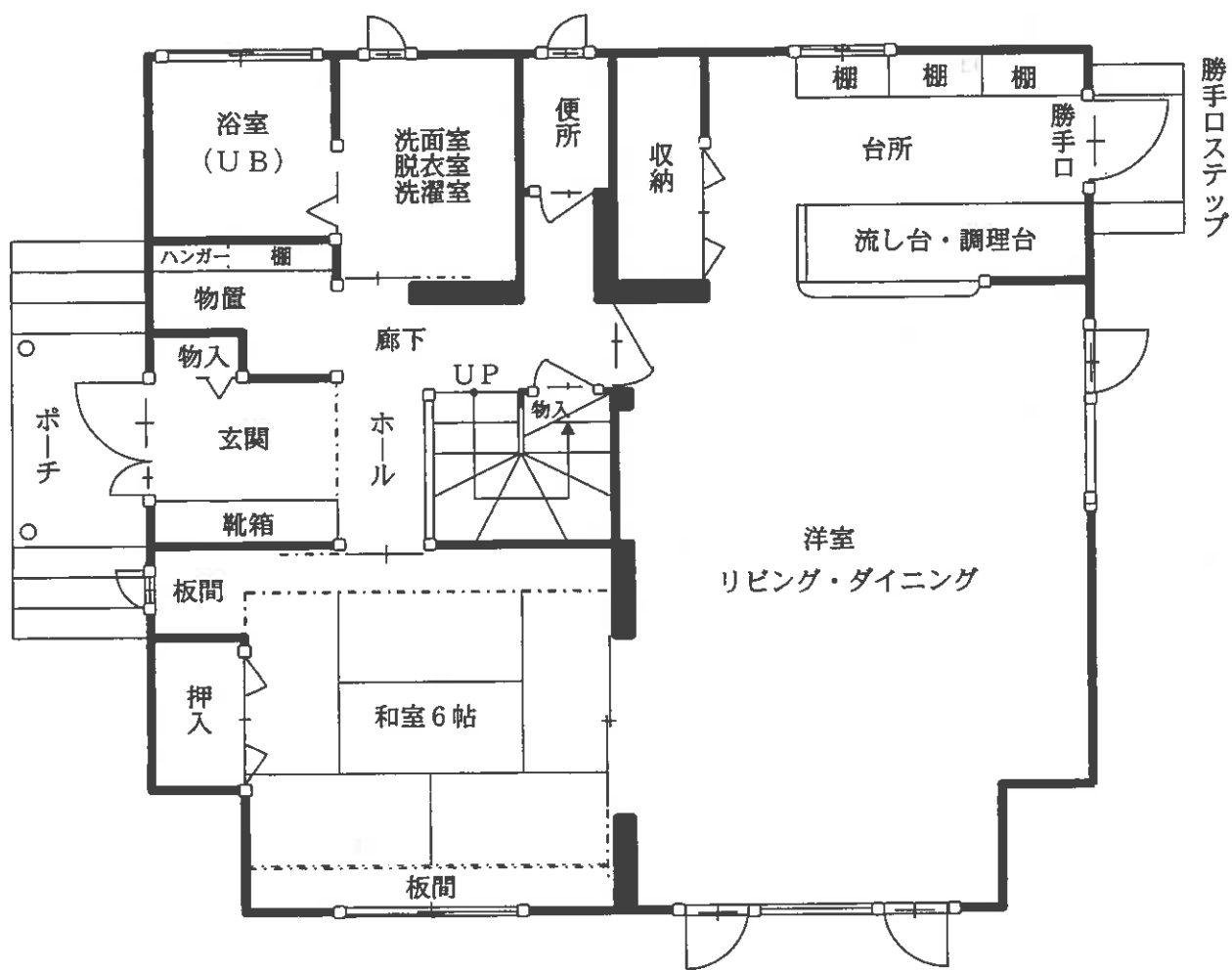
作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

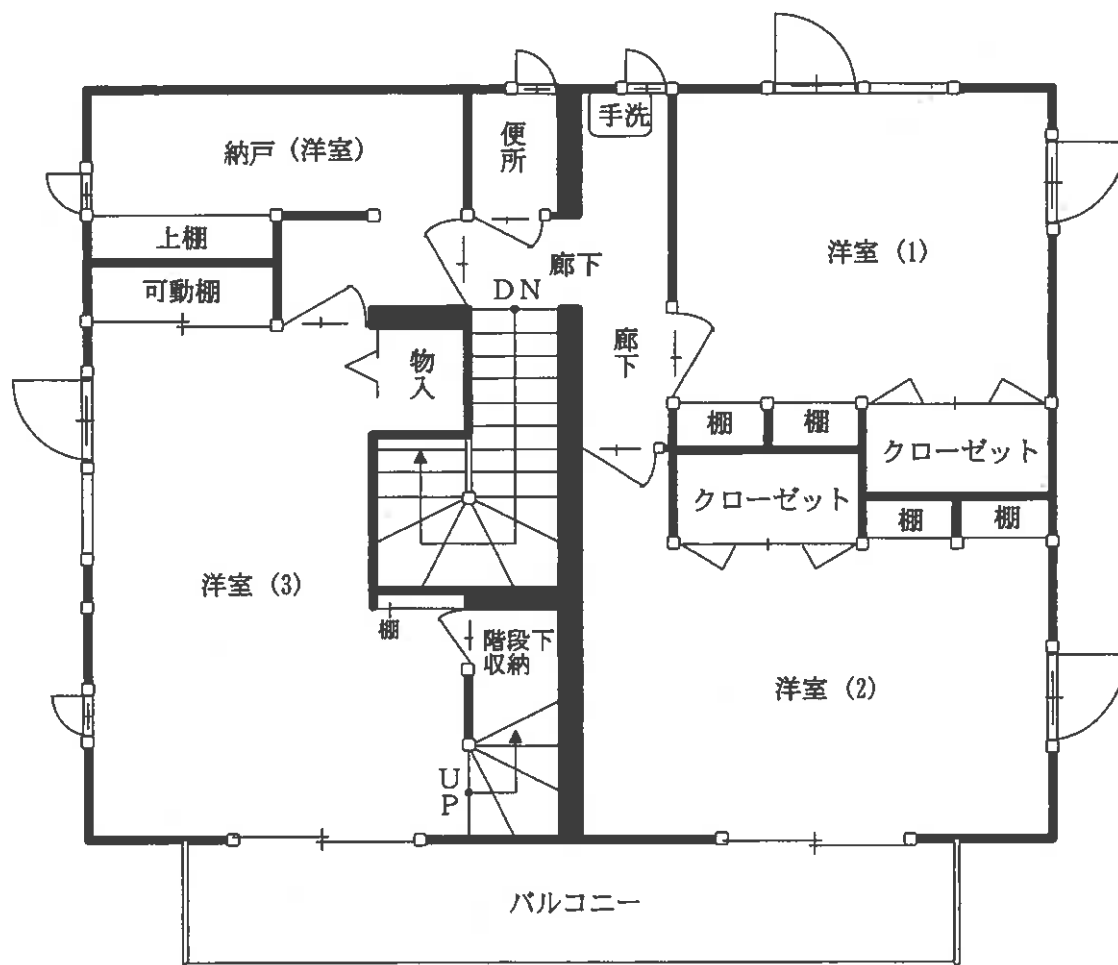


測 地 系	世界測地系
平面座標系	東京 11 区 系
測量年月日	平成22年7月1日



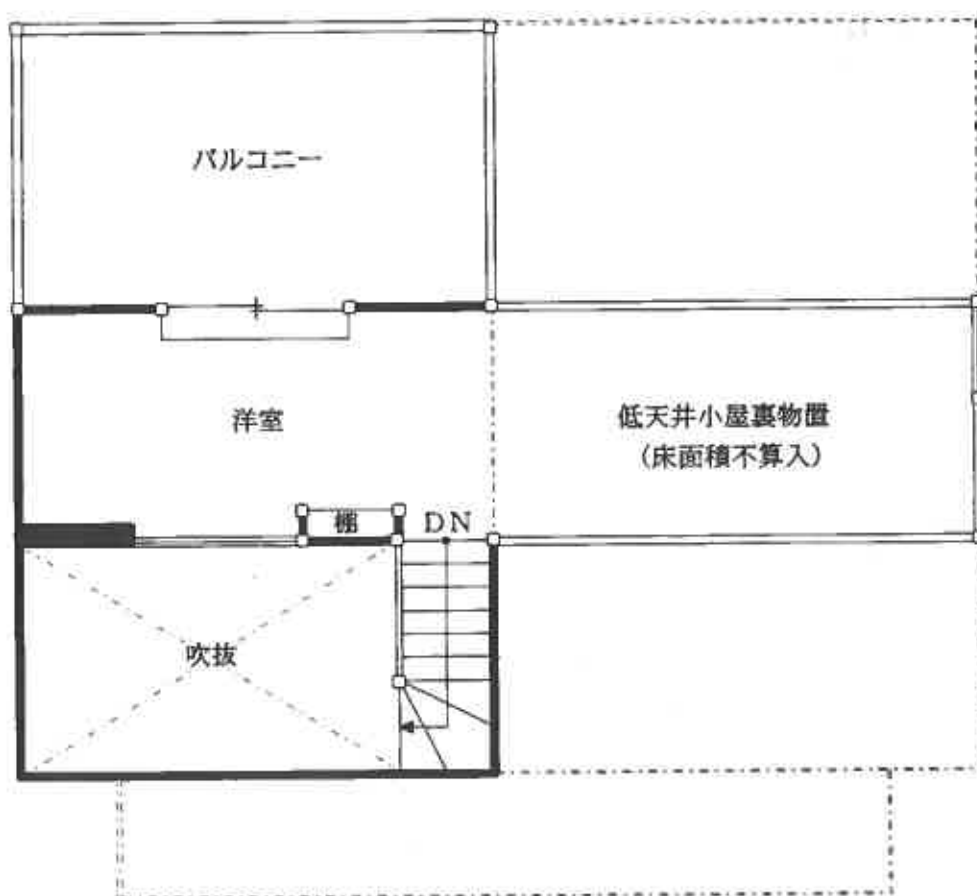
物件 2 ・ 1 階

建物間取図 1



物件 2 ・ 2 階

4

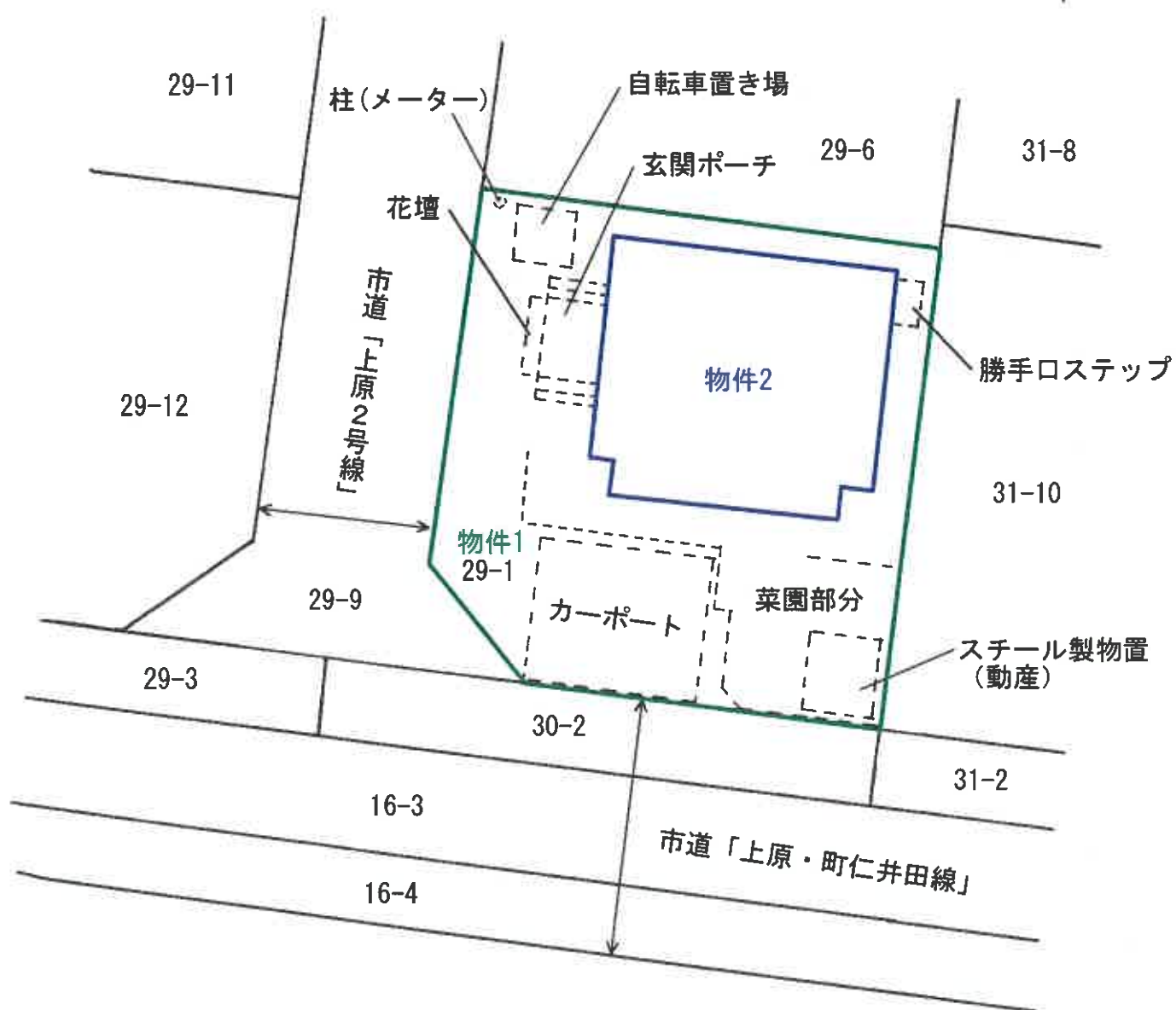


物件2・3階

建物間取図3

隣接地の概要

福島市方木田字上原	16番3	用悪水路	590㎡	福島市
〃	16番4	〃	515㎡	〃
〃	29番9	公衆用道路	313㎡	〃
〃	30番2	〃	49㎡	〃



土地建物位置関係図