

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 渡 邊 由紀子

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所第一民事部 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24日 午後 4時00分まで |
| 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 6年 4月16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5年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~4 | 15,170,000 12,136,000 | 一括 | 3,034,000 | 124,959 | 28,679 |
| 1 | 4,640,000 | | | | |
| 2 | 2,230,000 | | | | |
| 3 | 440,000 | | | | |
| 4 | 7,860,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |

物 件 目 録

- 1 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 131.83平方メートル
(現況)
地 積 約377平方メートル
- 2 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡
地 番 36番5
地 目 宅地
地 積 181.32平方メートル
(現況)
地 積 約181平方メートル
- 3 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4
家屋 番号 35番4の1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 23.10平方メートル
(現況)
床 面 積 (概測) 29.28平方メートル
- 4 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4

物 件 目 録

家屋 番号 35番4の2
種 類 居宅・物置・事務所
構 造 木・鉄骨造銅板葺2階建
床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 124.01平方メートル

(現況)

床 面 積 (概測) 1階141.60平方メートル
2階146.37平方メートル

物件明細書

令和 6年 3月21日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 渡 邊 由紀子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

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 福島市松川町字鼓ヶ岡
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 131.83平方メートル
(現況)
地 積 約377平方メートル
- 2 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡
地 番 36番5
地 目 宅地
地 積 181.32平方メートル
(現況)
地 積 約181平方メートル
- 3 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4
家屋 番号 35番4の1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 23.10平方メートル
(現況)
床 面 積 (概測) 29.28平方メートル
- 4 所 在 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4

物 件 目 録

家屋 番号 35番4の2
種 類 居宅・物置・事務所
構 造 木・鉄骨造銅板葺2階建
床 面 積 1階 119.24平方メートル
2階 124.01平方メートル

(現況)

床 面 積 (概測) 1階141.60平方メートル
2階146.37平方メートル

令和 5年(ケ)第 23号
令和 6年 1月16日受理
令和 6年 2月19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

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市松川町字鼓ヶ岡 |
| | 地 番 | 35番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市松川町字鼓ヶ岡 |
| | 地 番 | 36番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4 |
| | 家屋 番号 | 35番4の1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 23.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4 |
| | 家屋 番号 | 35番4の2 |
| | 種 類 | 居宅・物置・事務所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 119.24平方メートル 2階 124.01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 1) □公衆用道路(物件) □ (物件) |
| 形状 | □公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □仮換地図のとおり |
| 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。 なお、下記建物敷地以外の部分は物件 3, 4 建物に付随する駐車場である。 □「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 | 現況地積は、約 377 m ² (地積測量図)である。 土地建物位置関係図は、関係人提供の地積測量図及び実測図に基づき作成したものである。 物件 2 土地に跨って屋根上の物置付き車庫(工作物)が存する。 |
| 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が異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 29.28 m ² (概測) |
| 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 事務所(空き家) として使用し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない □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

| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 住居表示未実施 |
| 土地 | 物件 1 |
| 現況地目 | ■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件) |
| 形状 | □公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □仮換地図のとおり ■地積測量図のとおり ■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。 なお、下記建物敷地以外の部分は物件 3, 4 建物に付随する駐車場である。 □「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 | 現況地積は、約 377 m ² (地積測量図)である。 土地建物位置関係図は、関係人提供の地積測量図及び実測図に基づき作成したものである。 物件 2 土地に跨って屋根上の物置付き車庫(工作物)が存する。 |
| 建物 | 物件 4 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | □公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 141.60 m ² (概測) 2階 146.37 m ² (概測) |
| 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・物置・事務所 として使用し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない □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 |
| ■所有者会社代表者 | <p>1 物件1及び2の各土地並びに物件3及び4の各建物の所有者会社の代表者です。</p> <p>2 物件1及び2の各土地について</p> <p>(1) 本各土地については、特に物件1土地の登記簿の地積が現状と大きく異なっていますが、前所有者会社と隣接地所有者らが確認した各境界に基づき土地家屋調査士が実測図及び地積測量図を作成しており、隣接地との境界に問題はありません。そして、当社が前所有者会社から購入する際、当該実測図及び地積測量図を引き継いでいるので、その写しを提出します。</p> <p>なお、前所有者会社が当該地積測量図を法務局に提出するなどして、地積の変更登記申請をしていなかった理由は分かりません。</p> <p>(2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(3) 本各土地には、購入前から車庫が設置されており、購入後に車庫の鉄骨の塗装をしましたが、広範囲の塗装が剥がれています。</p> <p>3 物件3建物について</p> <p>(1) 本建物には、購入後、増改築はもとより、メンテナンスなど、まったく手を付けていません。</p> <p>前所有者会社は、本建物の既存の北側外壁を取り壊し、物件4建物の南側外壁を外壁とする改修を行い、部屋を上げるとともに便所を設置したようです。便所の壁にヒビが入っていたり、東側の天井などが破損しているのは、地震の影響もあるでしょうが、改修に問題があったのだと思います。</p> <p>(2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>4 物件4建物について</p> <p>(1) 本建物の1階部分については、購入後、ほとんどメンテナンスしていません。実際に使っているのは、事務室の2部屋だけです。</p> <p>(2) 本建物の2階部分については、保育園をやりたいから貸してほしいと言ってきた人に貸したことがあり、その人が令和4年7月頃に1500万円ほどかけて全面リフォームしました。しかし、実際に保育園を運営したところ、赤字続きということで10か月ほどで保育園の運営をやめてしまいました。</p> <p>現在は、1階部分は当社の事務所として使用しており、2階部分は他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(3) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。</p> <p>(4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。</p> |

(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、地積測量図、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。

なお、地積測量図は、法務局備付けのものではない。
おって、公図写は、本件物件の所在地等を確認するための参考に添付するものである。
- 2 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 本土地上の登記建物は、物件3建物及び物件4建物のみである。
本土地から物件2土地に跨って屋根上に物置がある車庫（工作物）が存する。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する35番3の土地は、登記上、建設省（国土交通省）所有の公衆用道路であり、現況地目も同様に県道の一部となっている。48番の土地は、登記上、建設省（国土交通省）所有の宅地であるところ、現況は、本土地及び物件2土地との間に位置するものであるが、実地に特定することができないため、買受人は、使用を開始するにあたって、国土交通省に確認するのが相当である。また、本土地の西側隣接地は、公図上、「道」と表記されており、現況は道路であり、さらにその西側にある水路とは最大約170センチメートルの高低差があり、物件2土地の南西端にかけて擁壁が設置されている。
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。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
本土地の南側部分は、隣接する36番6の土地と一体的に市道として利用されている。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する36番6の土地は、登記上、第三者所有の宅地であるところ、現況は、公衆用道路であり、上記のとおり本土地と一体的に市道として利用されている。36番4の土地は、登記上、建設省（国土交通省）所有の公衆用道路であり、現況地目も同様に県道の一部となっている。48番の土地及び西側隣接地については、(1)、ウ記載のとおりである。
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。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 内外の壁面には亀裂やヒビが多く見られ、特に北西端便所付近の内壁・外壁が大きく損傷している。また、内部の北東端天井に雨漏り等による著しい損傷が見られる。
なお、北側外壁は、建築時のものは取り壊されており、物件4建物の外壁を利用していることが認められた。
 - イ コンクリート敷きの床面には、亀裂やヒビのほか、剥がれ等などの劣化が見られた。
 - ウ 全体的に著しい経年劣化が見られた。
 - (4) 物件4について
 - ア 外壁や2階屋根の軒下には、経年による汚損が見られたが、損傷箇所は数箇所程度しか見られなかった。
 - イ 1階の内壁に経年による汚損が見られる程度であり、それ以外に特段の損傷箇所等は見られなかった。
 - ウ 2階については、1年半前頃に実施したというリフォーム後の状態が維持され、良好な状態であることが認められた。

(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 |
| 令和6年1月18日(木) 9:12-9:22 | 福島地方法務局 | 登記事項要約書等交付申請(同日受領) |
| 令和6年1月22日(月) 11:45-11:55 | 物件所在地 | 占有調査、写真撮影 |
| 令和6年1月30日(火) 13:00-15:05 | 物件所在地 | 立入現況調査、写真撮影 物件所有者代表者から事情聴取 |
| 令和 年 月 日 () : - : | | |
| 令和 年 月 日 () : - : | | |
| 令和 年 月 日 () : - : | | |
| 令和 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月30日</p> <p>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。</p> <p>目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

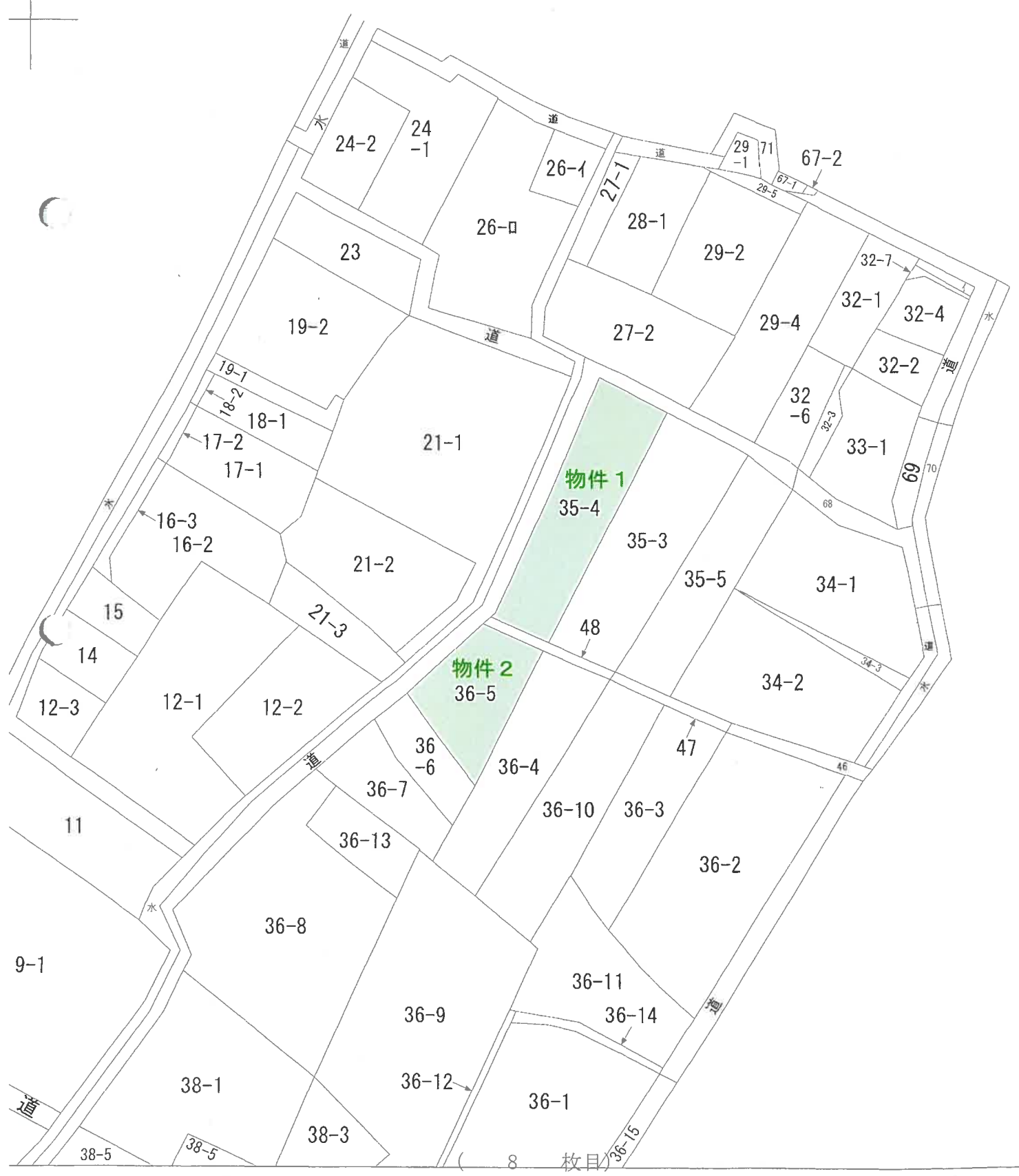
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



縮尺不明

32-5



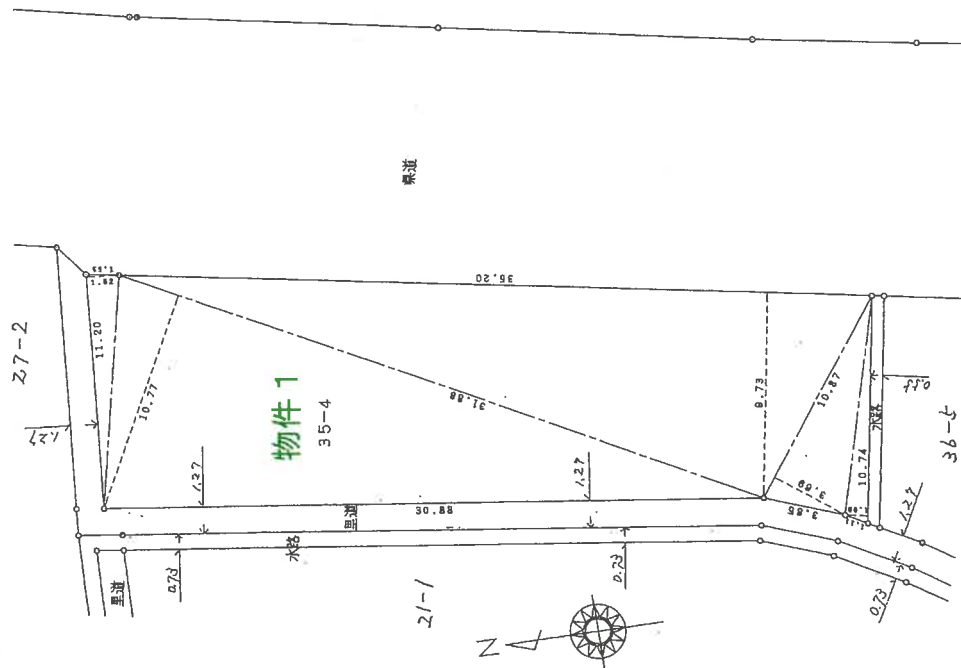
地積測量図(関係人提供)

地積測量図

地番

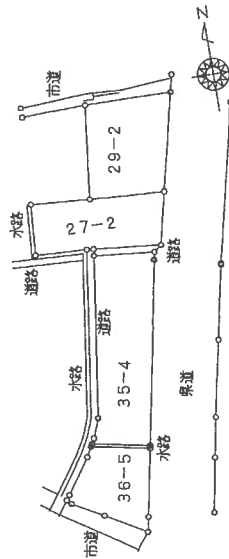
土地の所在 福島市松川町字鼓ヶ岡 35-4

物件 1



求積表

| 地番 符号 | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|----------|-------|-------|-------------------------|
| イ | 11.20 | 1.52 | 17.0240 |
| ロ | 31.88 | 10.77 | 343.3476 |
| ハ | 35.20 | 9.73 | 342.4860 |
| ニ | 10.87 | 3.69 | 40.1103 |
| ホ | 10.74 | 1.06 | 11.3844 |
| 合計 | | | 754.3623 |
| 合計面積 | | | 377.1815 m ² |
| | | | 377.18 m ² |



境界標格 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属標 M.....刻ミ

申請人



縮尺 1/250

(平成33年12月 日作製)

作製者

原寸を70%に縮小

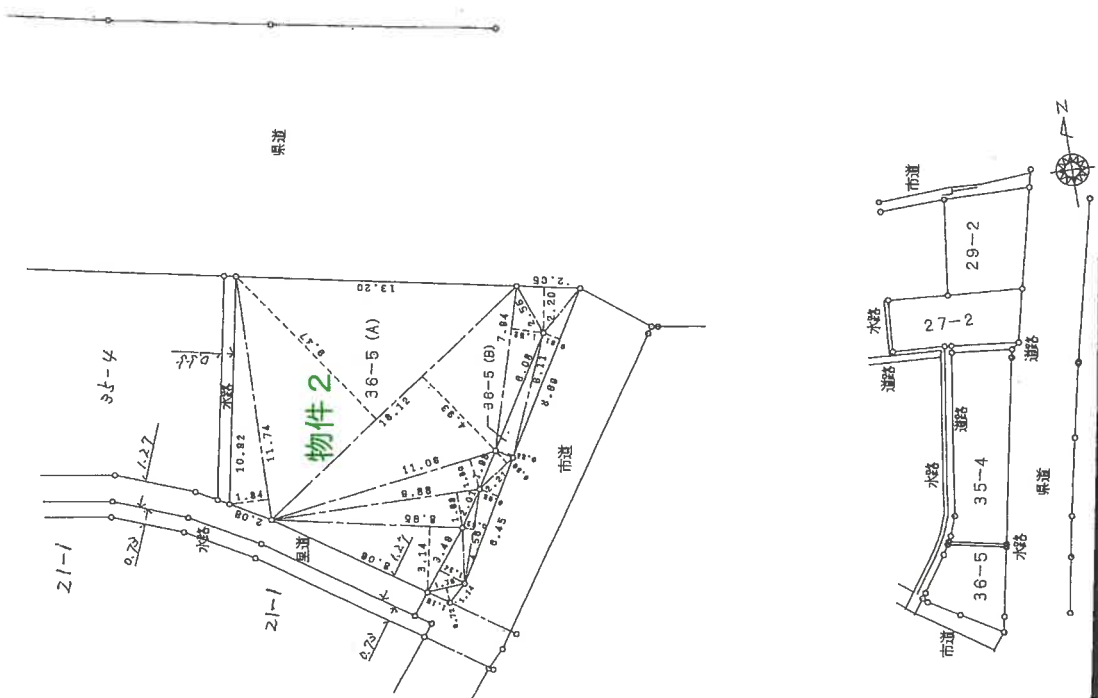
地積測量図(関係人提供)

地積測量図

地番

土地の所在 福島県 松川町 とき鼓ヶ岡 36-5

物件2



求積差

| 地番 符号 | 36-5 (A) | 高さ | 倍面積 |
|----------|----------|------|--------------------------|
| イ | 11.74 | 1.84 | 21.6016 |
| ロ | 16.12 | 9.47 | 152.6564 |
| ハ | 16.12 | 4.93 | 79.4718 |
| ニ | 7.84 | 1.52 | 12.0688 |
| ホ | 11.06 | 1.50 | 16.5900 |
| ヘ | 9.88 | 1.69 | 16.6972 |
| ト | 8.95 | 3.14 | 28.1030 |
| 合計面積 | | | 327.1886 |
| 合計地積 | | | 163.59430 m ² |

| 地番 符号 | 36-5 (B) | 高さ | 市道に提供している部分 倍面積 |
|----------|----------|------|-------------------------|
| イ | 2.95 | 2.20 | 6.4900 |
| ロ | 8.69 | 0.81 | 7.0389 |
| ハ | 6.11 | 0.88 | 5.3788 |
| ニ | 2.21 | 0.80 | 1.7680 |
| ホ | 6.45 | 0.95 | 6.1275 |
| ヘ | 4.56 | 0.52 | 2.3712 |
| ト | 3.48 | 1.34 | 4.6766 |
| チ | 1.79 | 0.72 | 1.2888 |
| 合計面積 | | | 35.1378 |
| 合計地積 | | | 17.56890 m ² |

合計面積 181.16320 m²

境界線記 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....刻ミ

作製者

(平成33年2月 日作製)

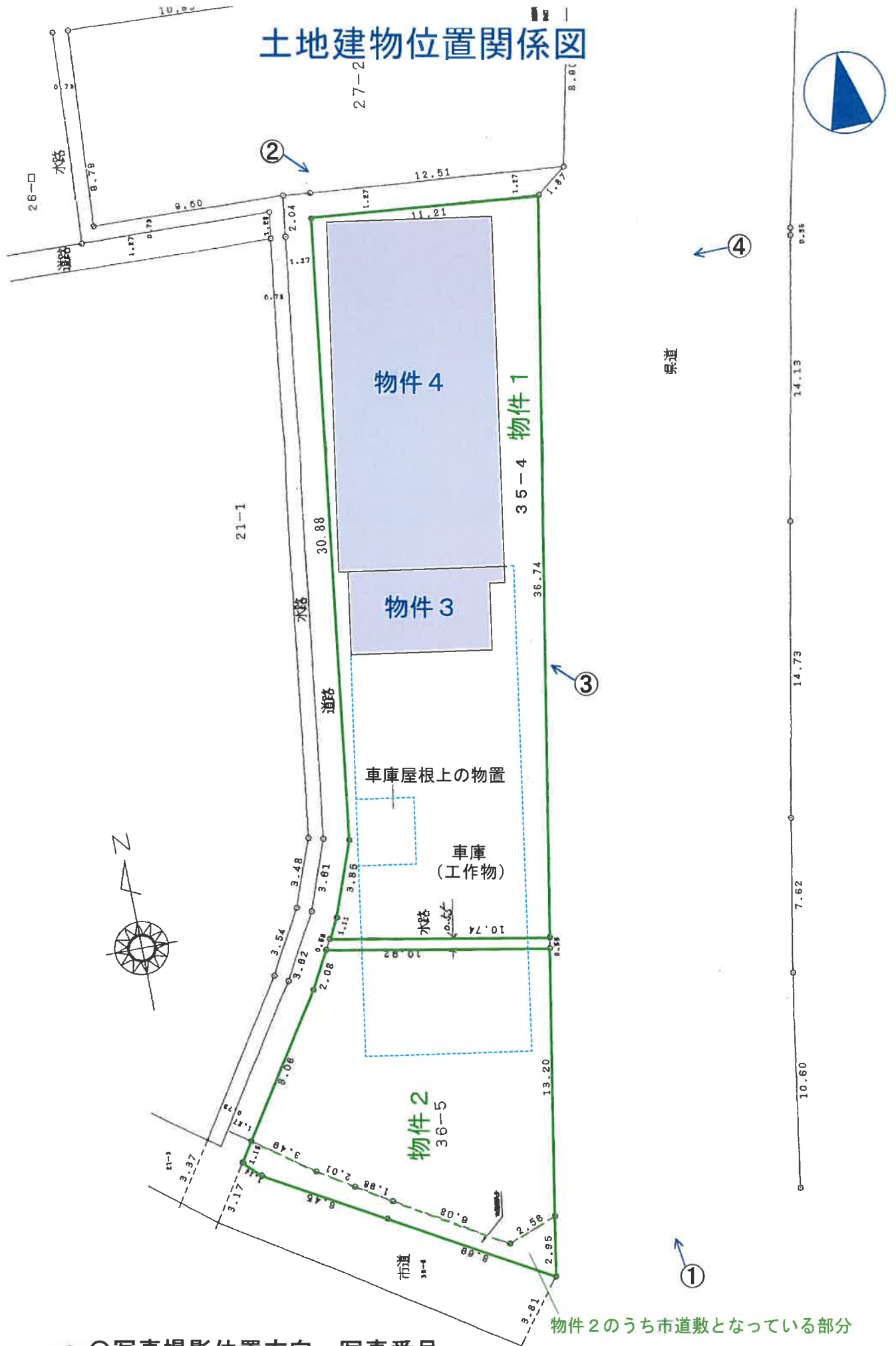
申請人



縮尺 1/250

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

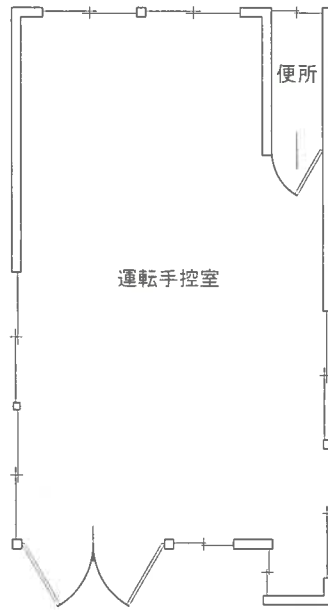


←○写真撮影位置方向・写真番号

物件2のうち市道敷となっている部分

(関係人提供の実測図をもとに作成)

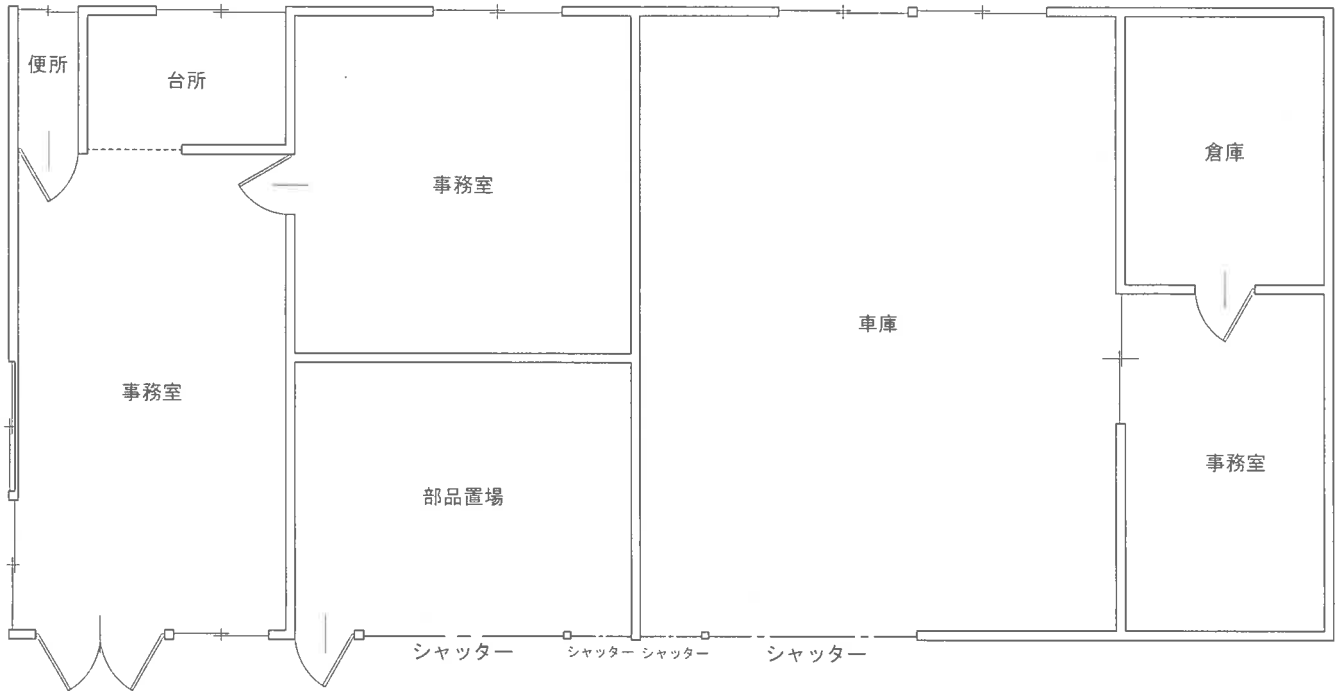
建物間取図 物件 3



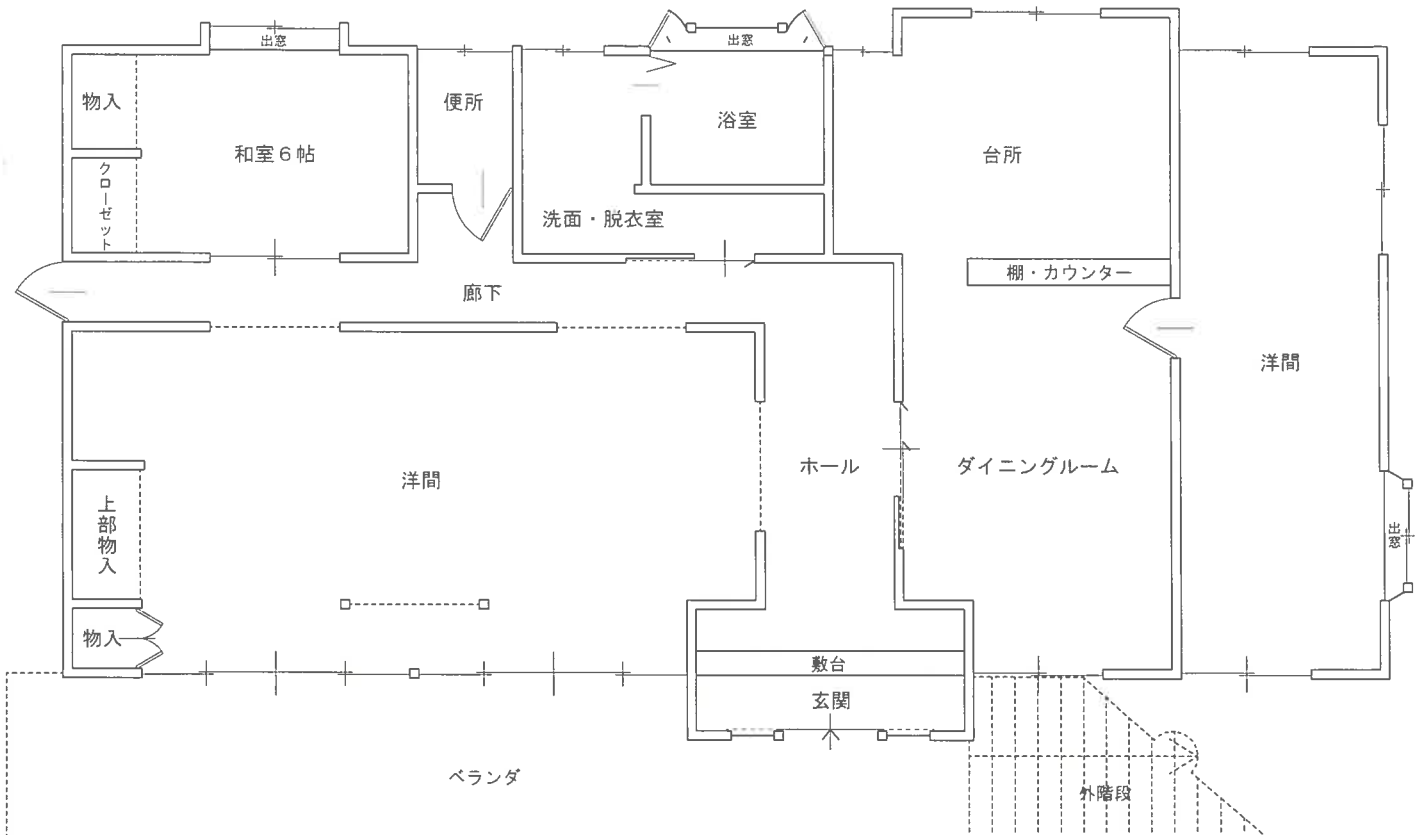
建物間取図 物件 4



1階



2階





物件4



物件1

物件3

No. 3

物件4



物件3

物件1

No. 4



物件3: 運転手控室の状況

No. 5



物件3: 運転手控室の北東端付近の状況

No. 6



物件4:1階南側事務室の状況

No. 7



物件4:1階台所の状況

No. 8



物件4:1階西側事務室の状況

No. 9



物件4:1階車庫の状況

No. 10



物件4:2階南側洋間の状況

No. 11



物件4:2階ダイニングルームの状況

No. 12



物件4:2階台所の状況

No. 13



物件4:2階浴室の状況

No. 14



物件1, 2:車庫(工作物)屋根上の状況

No. 15



物件1, 2:車庫(工作物)屋根上の物置

No. 16

令和5年(ケ)第23号
令和6年1月30日 現地調査
令和6年2月20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15,170,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金4,640,000円 |
| 物件2 (土地) | 金2,230,000円 |
| 物件3 (建物) | 金440,000円 |
| 物件4 (建物) | 金7,860,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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・4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・4の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|-----|----------------------------------|---|--|
| 1 | 所在地 地目 地積 | 福島市松川町字鼓ヶ岡 35番4 宅地 131.83㎡ | 約 377㎡ |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 福島市松川町字鼓ヶ岡 36番5 宅地 181.32㎡ | 約 181㎡ |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4 35番4の1 事務所 鉄骨造陸屋根平家建 23.10㎡ | 29.28㎡ (概測) |
| 4 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 福島市松川町字鼓ヶ岡35番地4 35番4の2 居宅・物置・事務所 木・鉄骨造銅板葺2階建 1階： 119.24㎡ 2階： 124.01㎡ 計： 243.25㎡ | 1階： 141.60㎡ (概測) 2階： 146.37㎡ (概測) 計： 287.97㎡ |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1・2 | 物件1・2の地積は、関係人提供による地積測量図をもとに把握した。 | | |
| 3・4 | 物件3・4の床面積は、現地で現況を概測することにより把握した。 | | |

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 | JR東北本線「松川」駅の西方約2.7km（道路距離、以下同じ。） 福島市役所松川支所の西方約1km バス停「松川本町」の南東方約180m 福島市立松川小学校まで約500m 福島市立松陵中学校に近接 ファミリーマートAコープ松川店まで約850m クスリのアオキ松川店まで約150m 東北自動車道福島松川スマートインターチェンジまで約1.7km | |
| 付近の状況 | 当該地域は、福島市のほぼ南端に位置し、県道福島安達線沿いに、一般住宅や共同住宅、小規模小売店舗、金融機関等が混在する地域である。小・中学校や医院、ドラッグストア等も近くに存することから、まずまずの生活環境を有する地域である。 | |
| 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 第2種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |
| 画地条件 | 物件1と物件2の間には建設省（国土交通省）所有の宅地（48番の土地）が存するが、当該土地を実地に特定することができず、現況は物件1・物件2及び48番の土地で一体地を構成している。 物件2の南端部分は、隣接する36番6の土地とともに市道敷として利用されているものと認められる。 目的土地は国土調査が未了で、現地確認時に、物件1と物件2の登記上の合計地積と、実際の地積に相当の開きがあることが把握されたが、関係人提供の地積測量図及び実測図（いずれも法務局備付のものではない）が実際の状況と一致しているため、本件ではこれらをもとに画地条件を以下のとおり把握した。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 東側間口：約50m（国所有の48番の土地を含み、物件2のうち市道敷となっている部分を除く） ・ 奥行：最大約15m ・ 地積：物件1…約377㎡、物件2…約181㎡、合計…約558㎡ ・ 南北に長いやや不整形地、角地 ・ 地勢は概ね平坦だが、南端は南側市道に向かってやや南下がりとなっている。 ・ 東側県道とほぼ等高、南側市道とほぼ等高～市道より約1.5m高い | |

| | |
|----------------------------|---|
| <p>接 面 道 路 の 状 況</p> | <p>東側 幅員約12m 舗装県道 (建築基準法42条1項1号) 南側 幅員約4.5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)</p> <p>北側及び西側にいわゆる赤道が存するが、どうにか人の歩行ができる程度の幅員で、有効な接面道路としては機能していない。</p> |
| <p>土 地 の 利 用 状 況 等</p> | <p>土地所有者が、物件1・2及び48番の土地で一体を為す土地の上に、物件3・4建物を所有し、占有している。 また、物件3・4建物の敷地以外の部分は、物件3・4建物に付随する駐車場となっている。</p> <p>北側は赤道を介して、共同住宅の敷地 西側は赤道を介して、駐車場及び駐車場への通路（目的土地より目測で1.5m～2m程度低い） 東側は上記県道 南側は上記市道</p> |
| <p>供 給 処 理 施 設</p> | <p>上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし</p> <p>(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。</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ <土地建物位置関係図について> 末尾添付の土地建物位置関係図は、関係人から提供された実測図をもとに作成したものである。 ○ <物件1と物件2の間に存する国所有の48番の土地の取扱いについて> 買受人は、国（福島財務事務所）に当該土地の取扱いを確認するのが相当である。 当該土地を敷地の一部とする建物の建築の可否について、福島市役所開発建築指導課に確認したところ、国から払下げや建物の建築を前提とした貸付けを受けるなどして、国との関係が整理できれば、当該土地を敷地の一部とした建築確認も可能との見解であった。 ○ <水道について> 福島市水道局給水課の管理用図面で確認したところ、目的土地の西方の市道に水道本管が埋設されており、当該本管より個人管にて目的土地内に水道が引き込まれている。 なお、東側県道及び南側市道には、水道本管は埋設されていない。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、地割れや陥没等の大きな損傷等は見られなかった。 ○ 目的土地上の中央付近から南側にかけて、まとまった規模の車庫（工作物）が物件3建物に接して存する。また、当該車庫の屋根上には物置が存する。 |

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) : 昭和48年2月19日 新築 昭和62年9月20日 一部取毀 経 過 年 数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。 |
| 仕 様 | 構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根シート防水 外 壁 : ALC版吹付タイル 天 井 : 化粧石膏ボード 内 壁 : プリント合板、モルタル 床 : カラーコンクリート 設 備 : 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) | 29.28㎡ (概測) |
| 現況用途等 | 現況用途 : 事務所(特記事項参照) 間 取 り : 別添間取図のとおり |
| 品 等 | やや劣る |
| 保守管理の 状 態 | 劣る |
| 建物の利用 状 況 | 建物所有者が、事務所(空き家)として使用し、占有している。 |
| 特記事項 | ○ 関係人によれば、物件3はタクシー会社の運転手控室として使用されていた建物であるとの由である。 ○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、以下のような状況が見られた。なお、全体的に経年及び地震によるとみられる劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・北西側便所付近の外壁に大きな亀裂やひび割れが見られる。 ・北側の外壁については、建築当初の外壁が取り除かれ、物件4建物の南側外壁を外壁として利用しており、物件3と物件4は密着した状態となっている。 <建物内部> ・北西端便所の内壁に大きな亀裂が見られる。 ・北東端の天井材が雨漏り等で腐食し、一部は床に落下している。 ・コンクリート敷の床は、亀裂やひび割れのほか、剥がれなどの劣化が見られる。 |

(物件4)

| | |
|-------------------------|---|
| 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62年12月4日 新築 経 過 年 数 : 36年 経済的残存耐用年数 : 10年 |
| 仕 様 | 構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : 銅板葺 外 壁 : ALC版吹付タイル 天 井 : ビニールクロス、吸音板、目透かし、石膏ボード等 内 壁 : ビニールクロス、プリント合板、塗り壁、石膏ボード等 床 : タイルカーペット、コンクリート、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、火災報知設備 その他 : トイレは水洗(浄化槽利用)、浴室はユニットバス |
| 床 面 積 (現 況) | 1階 : 141.60㎡ (概測) 2階 : 146.37㎡ (概測) 計 : 287.97㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 : 居宅・物置・事務所 間取り : 別添間取図のとおり |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の 状 態 | やや優る |
| 建物の利用 状 況 | 建物所有者が、居宅・物置・事務所として使用し、占有している。 |
| 特 記 事 項 | ○ 関係人の陳述によれば、2階については令和4年7月頃に全面的なリフォームが行われ、その後約10か月程度保育園として使用されたとのことである。 ○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、以下のような状況が見られた。 <建物外部> ・屋根については軒下等に経年による汚れや痛みが見られ、外壁については若干の汚損等が見られるものの、大きな損傷等は見られなかった。 <建物内部> ・1階については、内壁に経年による汚損が見られるものの、それ以外に特段の損傷箇所等は見られなかった。 ・2階については、リフォーム後の状態がほぼ維持され、良好な状態と観察された。 |

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 | 36,200 | 0.84 | 377.00 | 0.90 | 10,320,000 |
| 2 | | | 181.00 | 0.90 | 4,950,000 |

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。

地価調査 福島（県）－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 28,200\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 78 & = & 36,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地 域 格 差：街 路 条 件：93%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：95%（地区中心部への接近性）

環 境 条 件：88%（繁華性、利便性）

行 政 的 条 件：100%

格 差 率：78%

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：84%（角地+、規模・形状・官地介在・市道敷含む-）

行 政 的 条 件：100%

そ の 他 の 条 件：100%

格 差 率：84%

ウ 地 積：現況数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件3・4 (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 | 150,000 | 29.28 | 0.02 | 90,000 |
| 4 | 230,000 | 287.97 | 0.15 | 9,930,000 |

| | | |
|------------------|------------|------------|
| ウ 現 価 率 : | <u>物件3</u> | <u>物件4</u> |
| a 経過年数 | 51年 | 36年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 0年 | 10年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 60% | 40% |
| d 残価率 | 5% | 5% |
| e 現価率 | 2% | 15% |

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

① 物件3

| 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 |
|-----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| | | | 0.25 | 法定地上権 | |
| 1 | 10,320,000 | 0.17 | 0.25 | 法定地上権 | 440,000 |
| 2 | 4,950,000 | 0.17 | 0.25 | 法定地上権 | 210,000 |
| 合 計 | | | | | 650,000 |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状況を考慮のうえ、物件1・2の土地の17%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 物件4

| 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 |
|-----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| | | | 0.25 | 法定地上権 | |
| 1 | 10,320,000 | 0.83 | 0.25 | 法定地上権 | 2,140,000 |
| 2 | 4,950,000 | 0.83 | 0.25 | 法定地上権 | 1,030,000 |
| 合 計 | | | | | 3,170,000 |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状況を考慮のうえ、物件1・2の土地の83%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

③ 各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

| 番号 | 土地利用権等価格(物件3) (円) ア | 土地利用権等価格(物件4) (円) イ | 土地利用権等価格(合計) (円) ア+イ |
|----|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1 | 440,000 | 2,140,000 | 2,580,000 |
| 2 | 210,000 | 1,030,000 | 1,240,000 |

(2) 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ | 占有減 価修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市場 修正 オ | 評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 10,320,000 | -2,580,000 | | 1.00 | 0.60 | 4,640,000 |
| 2 | 4,950,000 | -1,240,000 | | 1.00 | 0.60 | 2,230,000 |
| 3 | 90,000 | +650,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 440,000 |
| 4 | 9,930,000 | +3,170,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 7,860,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 15,170,000 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※目的物件には、まとまった規模の車庫（工作物）が存する。当該車庫については、買受人の目的物件の使用の仕方如何により、利用価値が認められる場合と、逆に使用上の障害となる場合が考えられるので、評価上は特段の加減を行わなかった。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 福島（県）－1

所 在 : 福島市松川町字木曾内6番10

価 格 : 28,200円/m²

位 置 : 「松川」駅まで道路距離で約1.8km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 228m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 低層の一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和5年度）

物件1 : 1,263,754円

物件2 : 1,738,253円

物件3 : 268,044円

物件4 : 5,655,767円

第7 附属資料

公 図 写

地積測量図（関係人提供）

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

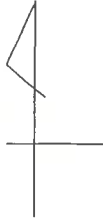
公 図 写



縮尺不明

32-5

N



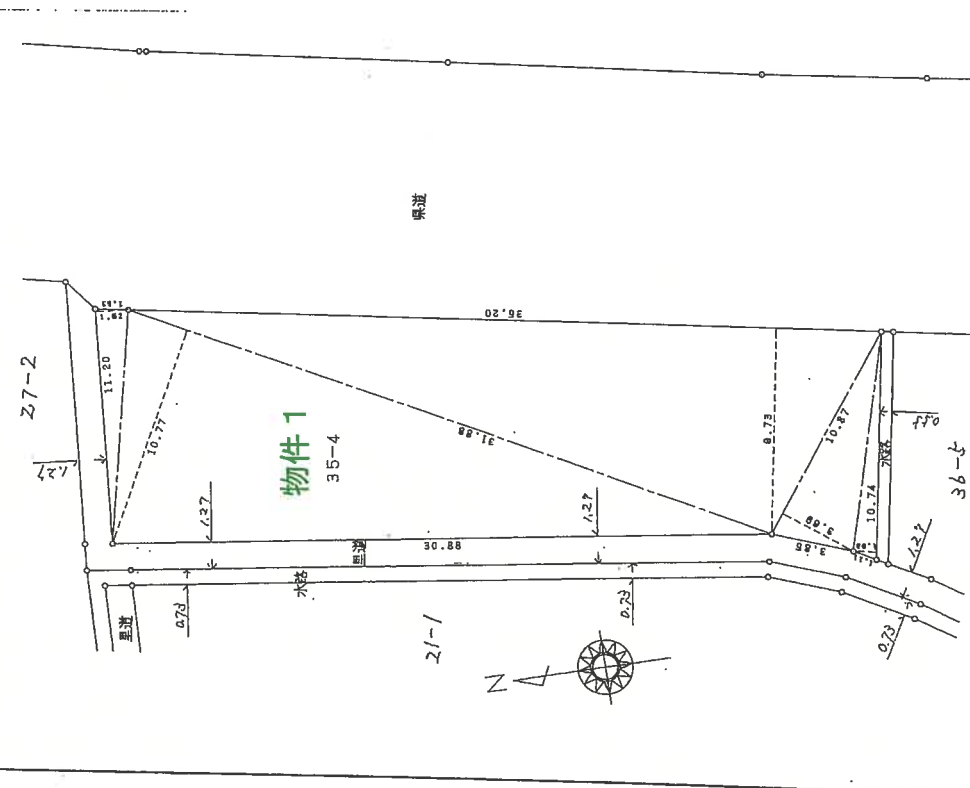
地積測量図(関係人提供)

地積測量図

地番

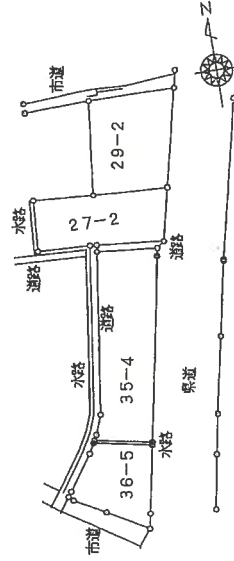
土地の所在 福島県本川町字鼓ヶ岡 35-4

物件 1



求積表

| 測量 符号 | 35-4 底辺 | 高さ | 倍面積 |
|----------|------------|-------|----------------|
| イ | 11.20 | 1.52 | 17.0240 |
| ロ | 31.88 | 10.77 | 343.3476 |
| ハ | 35.20 | 9.73 | 342.4980 |
| ニ | 10.87 | 3.69 | 40.1103 |
| ホ | 10.74 | 1.06 | 11.3844 |
| 合計 | | | 754.3823 |
| 合計面積 | | | 377.18115 |
| 合計地積 | | | 377.18 |
| | | | m ² |



境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....列

申請人

(平成) 年 月 日作製

作製者

縮尺 1/250

原寸を70%に縮小

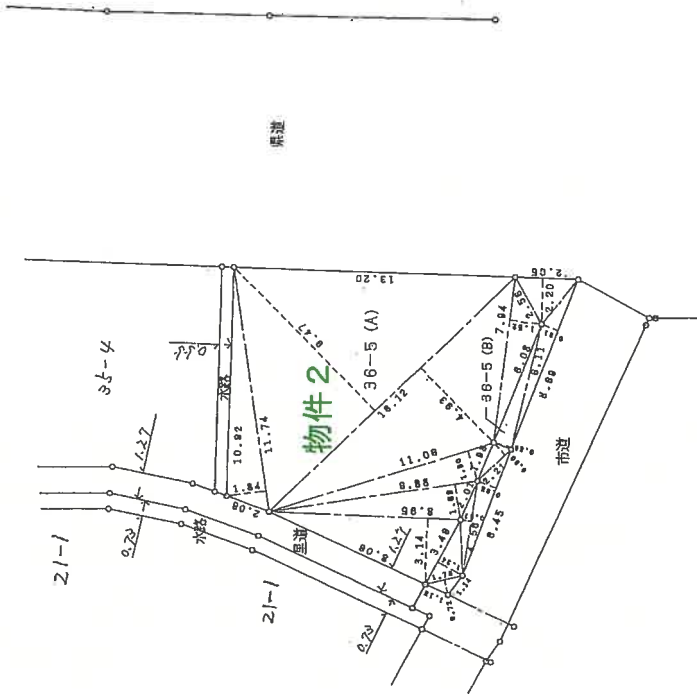
地積測量図(関係人提供)

地積測量図

地番

土地の所在 福島市松川町き鼓ヶ岡 36-5

物件2

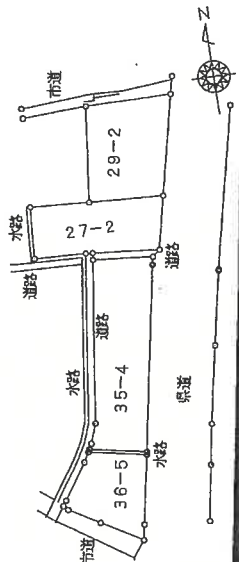


求積表

| 地番 物件号 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|-----------|-------|------|--------------------------|
| 36-5 (A) | | | |
| イ | 11.74 | 1.84 | 21.6016 |
| ロ | 18.12 | 9.47 | 152.8564 |
| ハ | 16.12 | 4.93 | 79.4718 |
| ニ | 7.84 | 1.52 | 12.0688 |
| ホ | 11.06 | 1.50 | 16.5900 |
| ヘ | 9.88 | 1.69 | 16.6972 |
| ト | 8.95 | 3.14 | 28.1030 |
| 合計 | | | 327.1886 |
| 合計面積 | | | 163.59450 m ² |
| 地積 | | | 163.59 |

| 地番 物件号 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|----------------------|------|------|-------------------------|
| 36-5 (B) 市道に提供している部分 | | | |
| イ | 2.95 | 2.20 | 6.4900 |
| ロ | 8.89 | 0.81 | 7.0989 |
| ハ | 6.11 | 0.88 | 5.3788 |
| ニ | 2.21 | 0.80 | 1.7680 |
| ホ | 6.45 | 0.95 | 6.1275 |
| ヘ | 4.56 | 0.52 | 2.3712 |
| ト | 3.48 | 1.34 | 4.6766 |
| チ | 1.78 | 0.72 | 1.2888 |
| 合計 | | | 35.1378 |
| 合計面積 | | | 17.56890 m ² |

合計面積 181.16320 m²



境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 E.....金属杭 M.....刺ミ

作製者

(平成)年/月 日作製

申請人



縮尺 1/250

原寸を70%に縮小

登記年月日：昭和63年2月8日

1580706

各階平面図

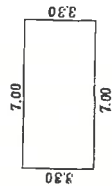
家屋番号 35番4の1

建各階平面図

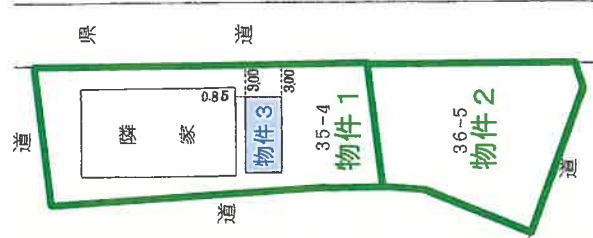
物件3

建物の所在 福島市松川町字敷ヶ岡35番地4

1580706 560 上. 8



求積表 $7.00 \times 3.30 = 23.1000$
床面積 $23.10m^2$



製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

原寸を70%に縮小

登記年月日: 昭和63年1月30日

563.1.20

1580707 各階平面図

建物階平面図

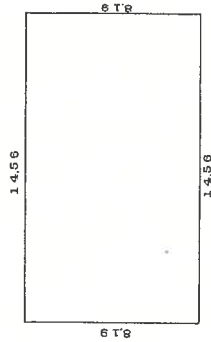
家屋番号 35番4の2

建物の所在 福島市松川町字 鼓ヶ岡 35番地4

物件4



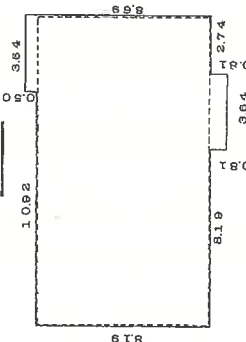
一階



一階求積表

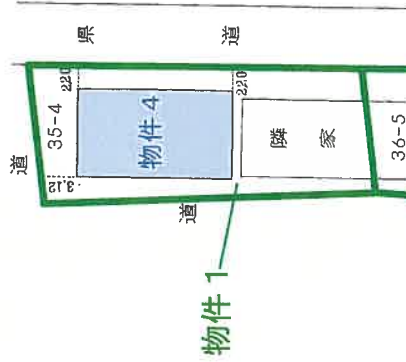
$14.56 \times 8.19 = 119.2464$
床面積 $119.24m^2$

二階



二階求積表

$3.64 \times 0.50 = 1.8200$
 $14.56 \times 8.19 = 119.2464$
 $3.64 \times 0.81 = 2.9484$
合計 124.0148
床面積 $124.01m^2$



物件1

作製

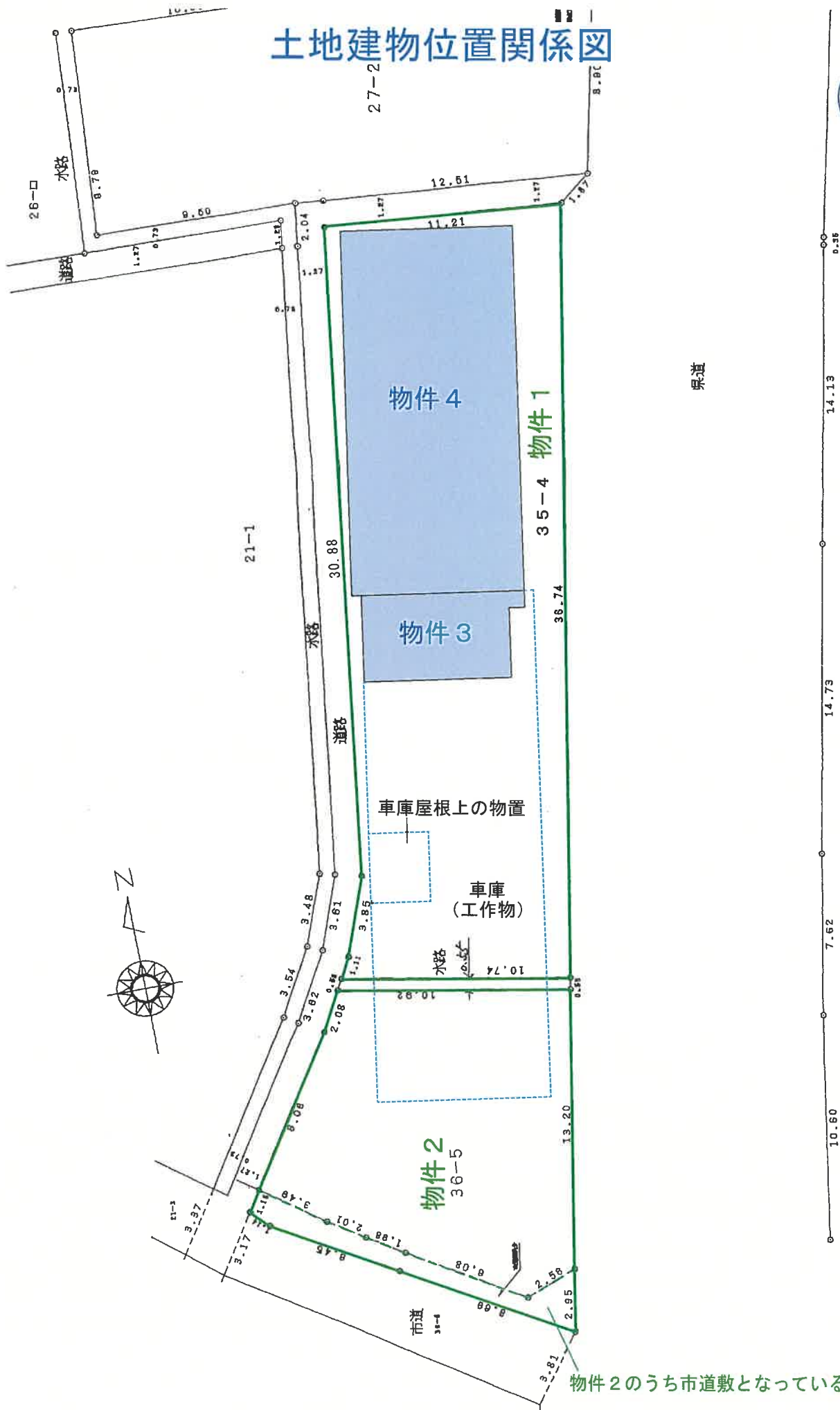
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

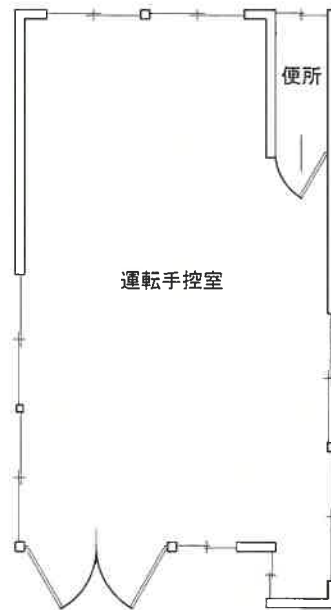


車庫屋根上の物置
車庫 (工作物)

物件 2 のうち市道敷となっている部分

(関係人提供の実測図をもとに作成)

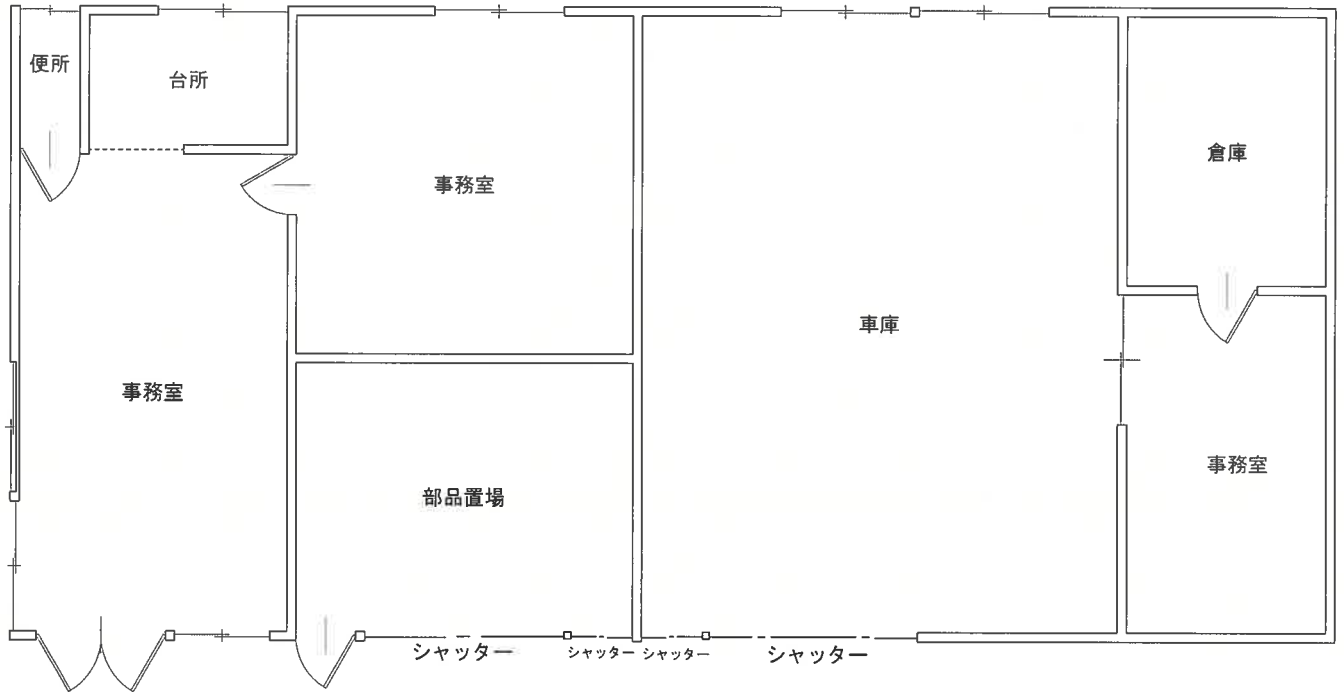
建物間取図 物件 3



建物間取図 物件 4



1階



2階

