

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日
 福島地方裁判所第一民事部
 裁判所書記官 菅 田 薫

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 7年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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 | 福島市町庭坂字柿ノ下 |
| | 地 番 | 9番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 443.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市町庭坂字柿ノ下 |
| | 地 番 | 9番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市町庭坂字柿ノ下9番地6、9番地8 |
| | 家屋 番号 | 9番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.57平方メートル
2階 61.99平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月27日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 菅 田 薫

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権限は使用借権と認められる。

【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】

隣地(地番9番2及び9番7)との境界が不明確である。



11

《 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 福島市町庭坂字柿ノ下
地 番 9番6
地 目 宅地
地 積 443.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 福島市町庭坂字柿ノ下
地 番 9番8
地 目 宅地
地 積 15.24平方メートル

所有者 A

3 所 在 福島市町庭坂字柿ノ下9番地6、9番地8
家屋 番号 9番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 100.57平方メートル
2階 61.99平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 15号
令和 6年 11月 22日受理
令和 7年 1月 21日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所

執行官 佐久間 裕 子

(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 | 福島市町庭坂字柿ノ下 |
| | 地 番 | 9番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 443.24平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 福島市町庭坂字柿ノ下 |
| | 地 番 | 9番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.24平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 福島市町庭坂字柿ノ下9番地6、9番地8 |
| | 家屋 番号 | 9番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.57平方メートル
2階 61.99平方メートル |
| | 共有者 | A 持分3分の2 |
| | 共有者 | B 持分3分の1 |

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、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者及びB 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> Bにつき、「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本土地北東側にはカーポート（工作物）が設置され、南東側にはスチール製物置（動産）が3つ設置されている。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>	{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 A、B 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>	[地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(物件所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年6月24日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	物件1土地及び物件2土地は、ABが共有する物件3建物の敷地として利用されていることから、物件3建物の共有者として、ABがそれぞれ各土地全部を占有している。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有者)	(1 2月10日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1及び物件2土地について (1) いずれの土地も、物件3建物の敷地として利用しています。平成10年6月24日に物件3建物を建築後、私と私の配偶者Bが同建物を共有するに当たり、私はBから土地使用料を徴収していません。Bは、物件3建物の敷地として各土地を無償で使用しています。 (2) 各土地を他人に賃貸していません。 (3) いずれの土地も、隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (4) いずれの土地も、地割れや陥没等はありません。 2 物件3建物について (1) 本建物には、私と配偶者Bが住んでいます。私が世帯主です。 (2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 平成23年3月の東日本大震災や令和3年2月や令和4年3月の福島県沖地震による本建物の大きな損傷はありませんでした。内壁にひびが入った程度でした。 (4) 本建物は建築後、増改築はしていません。 (5) 現在、建物内で、猫を5匹飼育しています。過去には犬3匹を飼育していたこともあります。

(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、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 物件1及び物件2土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 物件1土地は、北側で福島市所有の9番9土地を介して、公図上「道」と記載された市道に面している。9番9土地の登記上の地目は宅地であるが、評価人を通じて福島市路政課に確認したところ、令和7年1月14日に同土地について市道区域変更の告知を行ったとのことであり、同土地は市道認定されている。そのため、現況地目は公衆用道路である。
 - (3) 物件1土地はA所有の9番7土地及び第三者所有の9番2土地に接している。9番7土地及び9番2土地の登記上の地目はいずれも畑であり、現況地目も同様である。物件2土地は9番7土地に接している。

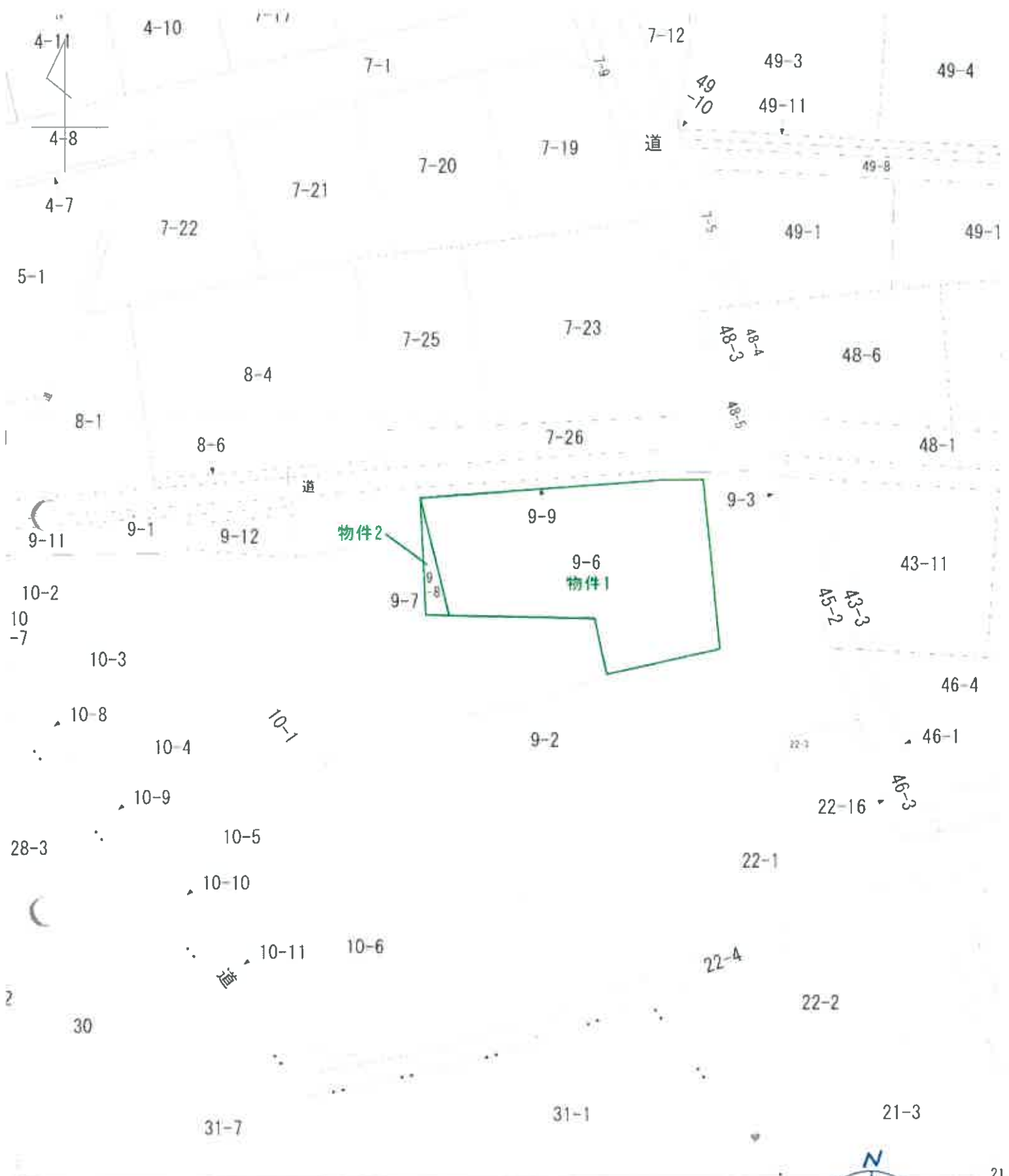
物件1土地は、9番2土地や9番7土地との境界が判然としない部分がある。
- 3 物件3建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できた範囲において、内壁クロスや床が経年劣化により汚損している。
 - イ 内壁クロス、柱及び畳等に猫の爪とぎの跡とみられる傷があり、また、内壁クロスの一部が剥がれたり、内壁に穴が開いている箇所がある。
 - ウ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - (2) 建物外部

見分できた範囲において、屋根や外壁に目立った損傷等は見られない。

(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11月25日(月) 9:05-9:13	執行官室	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年12月3日(火) 11:35-11:40	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和6年12月10日(火) 14:00-14:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件所有者Aから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■令和6年12月10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。</p> <p>□令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</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

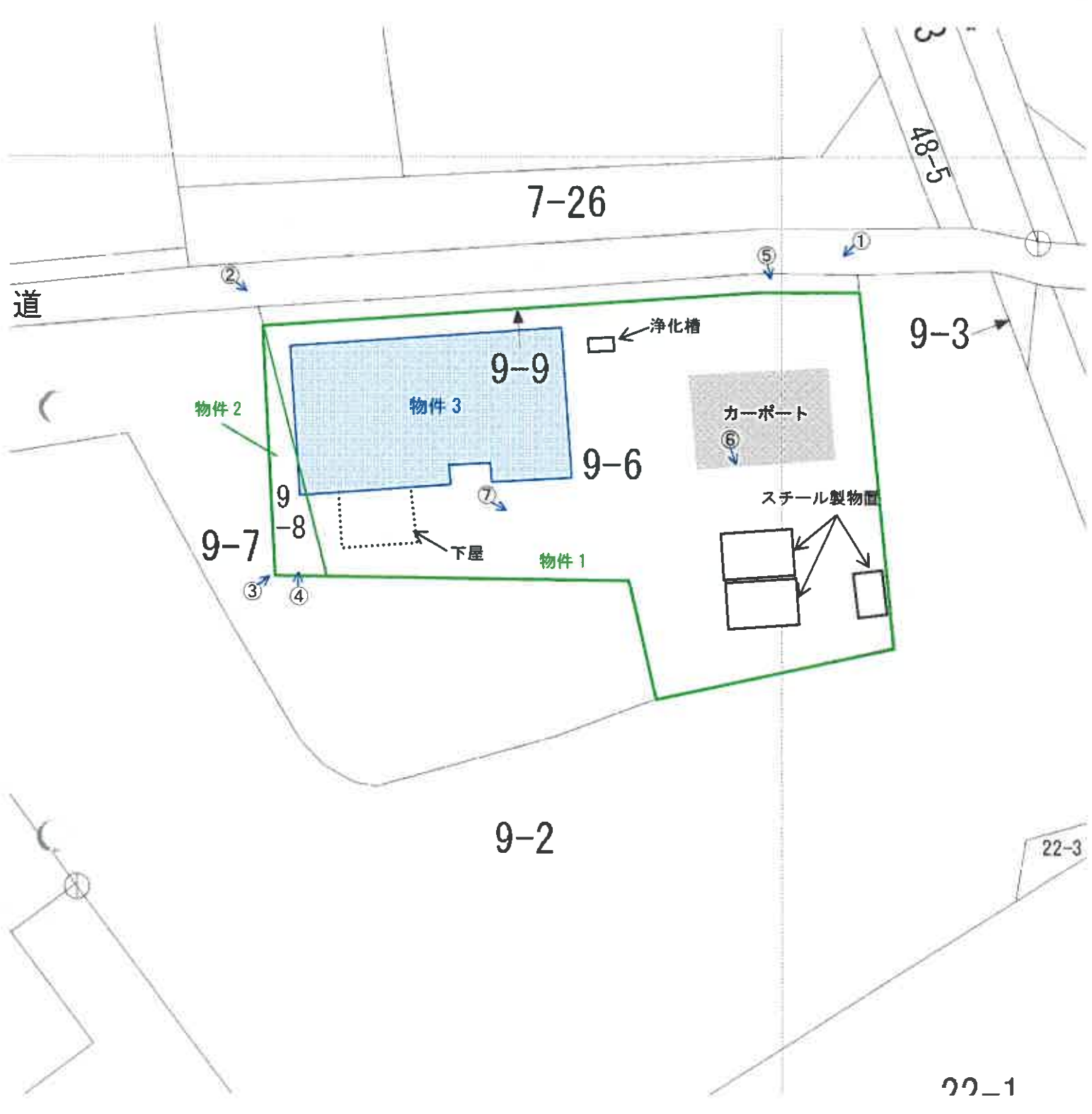


336.523 (座標値種別：図上測定)
 交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



公図写
 縮尺=1:500

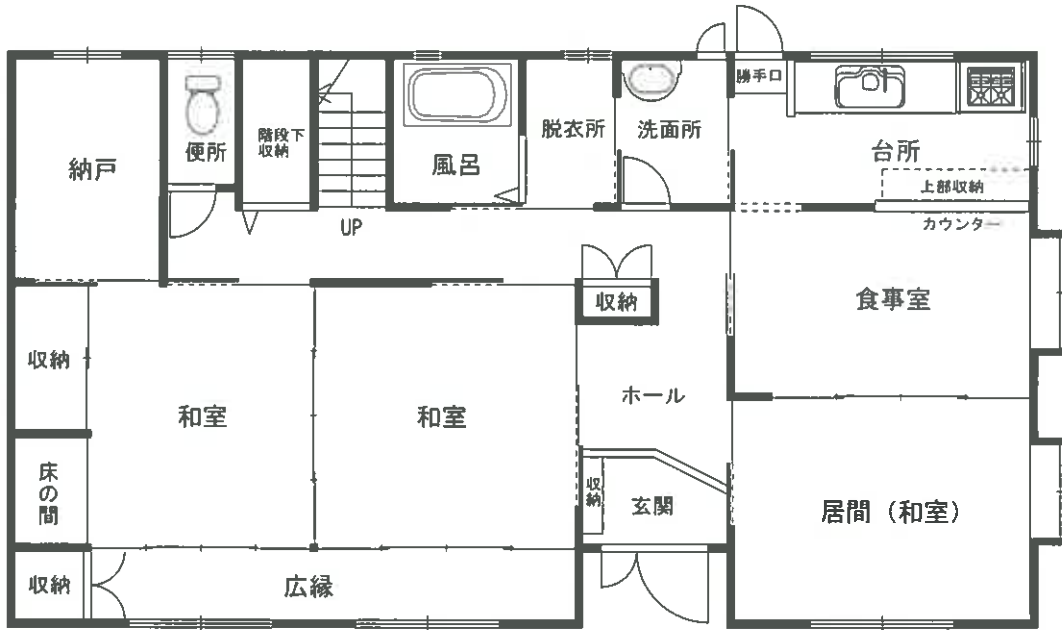
所在	福島市町庭坂字柿ノ下	地番	9番6
(7 枚目)			



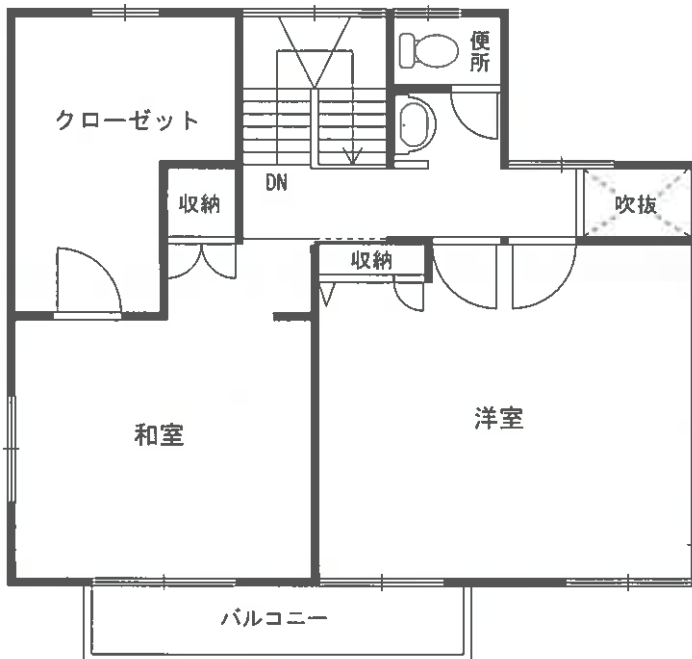
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 3



1階



2階



建物間取図

物件3



物件1

No. 1

物件3



物件1

物件2

No. 2

物件3



物件2

物件1

No. 3

物件3



物件2

物件1

No. 4

カーポート(工作物)

スチール製物置(動産)



物件1

No. 5

スチール製物置(動産) カーポート(工作物)



物件1

No. 6

物件3

カーポート(工作物)

スチール製物置(動産)



物件1

9番2土地

No. 7



物件3: 1階居間(和室)の状況

No. 8



物件3:1階食事室の状況

No. 9



物件3:1階西側和室の状況

No. 10



物件3:1階台所の状況

No. 11



物件3:1階風呂の状況

No. 12



物件3:2階和室の状況

No. 13



物件3:1階ホールの内壁の損傷等の状況

No. 14



物件3:1階脱衣所の内壁クロスのひび等の状況 No. 15

令和6年(ケ)第15号
令和6年12月10日 現地調査
令和7年2月14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

二瓶直之

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,170,000円
物件2 (土地)	金110,000円
物件3 (建物)	金2,380,000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、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	福島市町庭坂字柿ノ下 9番6 宅地 443.24㎡	
2	所在地 地目 地積	福島市町庭坂字柿ノ下 9番8 宅地 15.24㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市町庭坂字柿ノ下9番地6、9番地8 9番6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 100.57㎡ 2階： 61.99㎡ 計： 162.56㎡	
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（物件1・2）

位置・交通	J R奥羽本線「庭坂」駅の南西方約500m（道路距離、以下同じ） 庭坂小学校まで約1.0km 吾妻中学校まで約1.4km 商業施設いちい庭坂店まで約300m	
付近の状況	当該地域は、福島市西部郊外に位置し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 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	間口約29m、最大奥行約20m、地積計458.48㎡ やや不整形、中間画地、概ね平坦 道路と概ね等高に接する。	
接面道路の状況	北側 幅員約6.8m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) (特記事項①参照)	
土地の利用状況等	土地所有者及び建物共有者Bが、目的土地上に物件3建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり 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	<p>① 北側市道との間に介在する9番9土地（福島市所有、地目宅地、未舗装）は、物件3建物を建築した平成10年当時、みなし協議を行って後退し、福島市に譲渡された土地である。福島市路政課への調査によれば、現地調査日現在では9番9は市道認定から外れており、物件1・2は厳密には市道に接していないという状況にあったが、その後路政課内で協議を行った結果、令和6年1月14日をもって9番9を市道に編入することとなった。なお、今後当部分を道路として舗装するか否かは不明である。</p> <p>② 物件3建物のための法定地上権成立を前提に評価する。</p> <p>③ 敷地内にはカーポート（工作物）のほかスチール製物置（動産）が3つ設置されている。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

区分	主である建物 9番6
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10年6月24日 新築 経過年数 : 27年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕様	構造 : 軽量鉄骨造 屋根 : スレート 外壁 : サイディング 天井 : クロス貼り等 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気・給排水衛生設備等 その他 : -
床面積 (現況)	1階 : 100.57㎡ 2階 : 61.99㎡ 計 : 162.56㎡ *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	やや劣る (現在猫を5匹飼っており、猫による引っ掻き傷や穴が見受けられる)
建物の利用 状況	建物共有者A、Bが、本建物を住居として使用している。
特記事項	・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,300	0.86	443.24	0.90	10,050,000
2	29,300	0.86	15.24	0.90	350,000

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-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 33,900\text{円/m}^2 & \times 100.7 / 100 & \times 100 / 106 & \times 100 / 110 & = 29,300\text{円/m}^2 & \end{array}$$

◇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：106% (方位)

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：110% (周辺環境等)

行政的条件：100%

格差率：110%

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：86% (規模 形状)

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：86%

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) 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	210,000	162.56	0.09	3,070,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 27年
- b 経済的残存耐用年数 3年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 5%
- e 現価率 9%

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

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	10,050,000	1.00	0.25	法定地上権	2,510,000
2	350,000	1.00	0.25	法定地上権	90,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2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	10,050,000	-2,510,000	/	0.70	0.60	3,170,000
2	350,000	-90,000		0.70	0.60	110,000
3	3,070,000	+2,600,000	1.00	0.70	0.60	2,380,000
一括価格 (合計)						5,660,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は庭坂駅や商業施設への接近性に恵まれているが、建物は築後27年が経過しているほか猫を複数頭飼育しており維持管理の状態がやや劣ること、土地建物ともに規模が大きく、一般市場流通性はやや低いと判断されること等から、所要の修正を行った。

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 福島ー6

所 在 : 福島市町庭坂字一本杉8番45

価 格 : 33,900円/m²

位 置 : 庭坂駅まで道路距離で約210m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 254m²

供給処理施設 : 水道・都市ガス

接 面 街 路 : 南側6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第2種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和6年1月1日現在)

物件1 : 1,956,702円

物件2 : 67,269円

物件3 : 4,685,736円

第7 附属資料

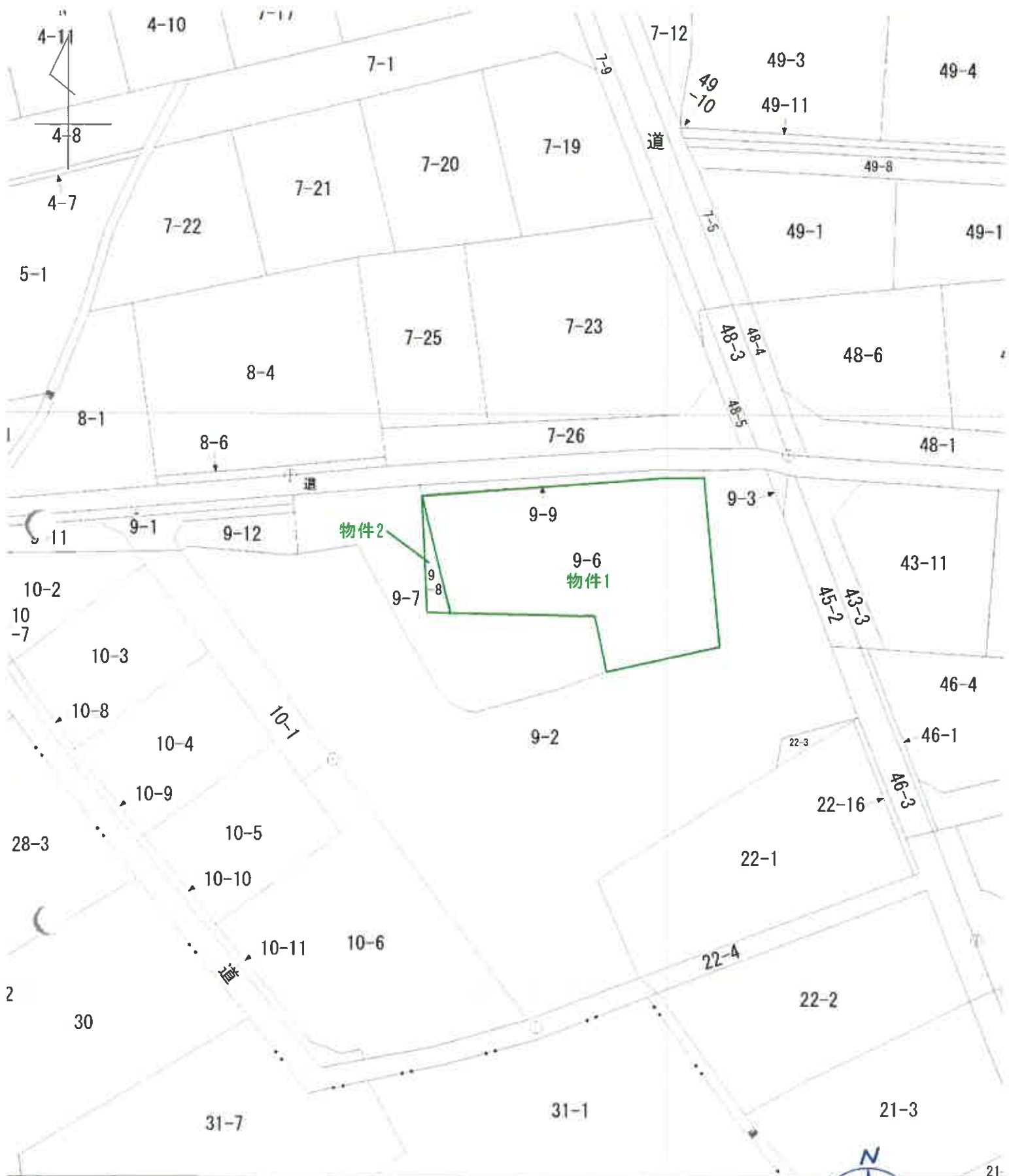
公 図 写

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



36.523 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



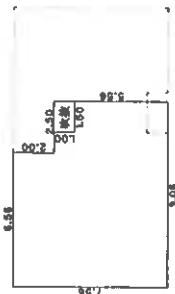
地番区域
町字町
公図写
縮尺=1:500

所在	福島市町庭坂字柿ノ下	- 10 -	地番	9番6
----	------------	--------	----	-----

登記年月日：平成10年7月28日

1753461

各階平面図

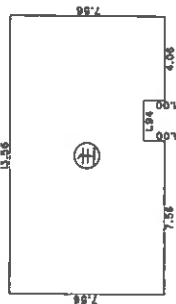


2階求積

2.50	X	5.56	=	13.9000
6.56	X	7.56	=	49.5936
		T	=	63.4936
吹抜~1.50	X	1.00	=	1.5000
		T	=	61.9936 m ²

床面積

61.99 m²



1階求積

4.06	X	7.56	=	30.6936
1.94	X	6.56	=	12.7264
7.56	X	7.56	=	57.1536
		T	=	100.5736 m ²

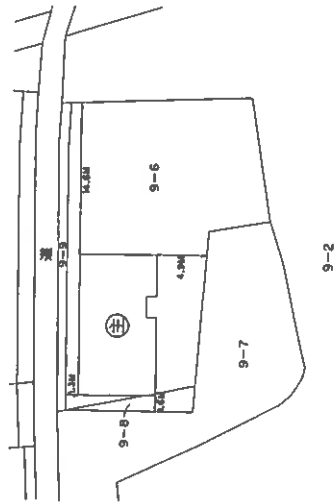
床面積

100.57 m²

H10.7.28
建物図面
各階平面図

家屋番号 9番6

建物の所在 福島市町庭坂字柿ノ下9番地6・9番地8



製作者

2

平成10年7月22日作製

縮尺

1/250

申請人

梅津五郎

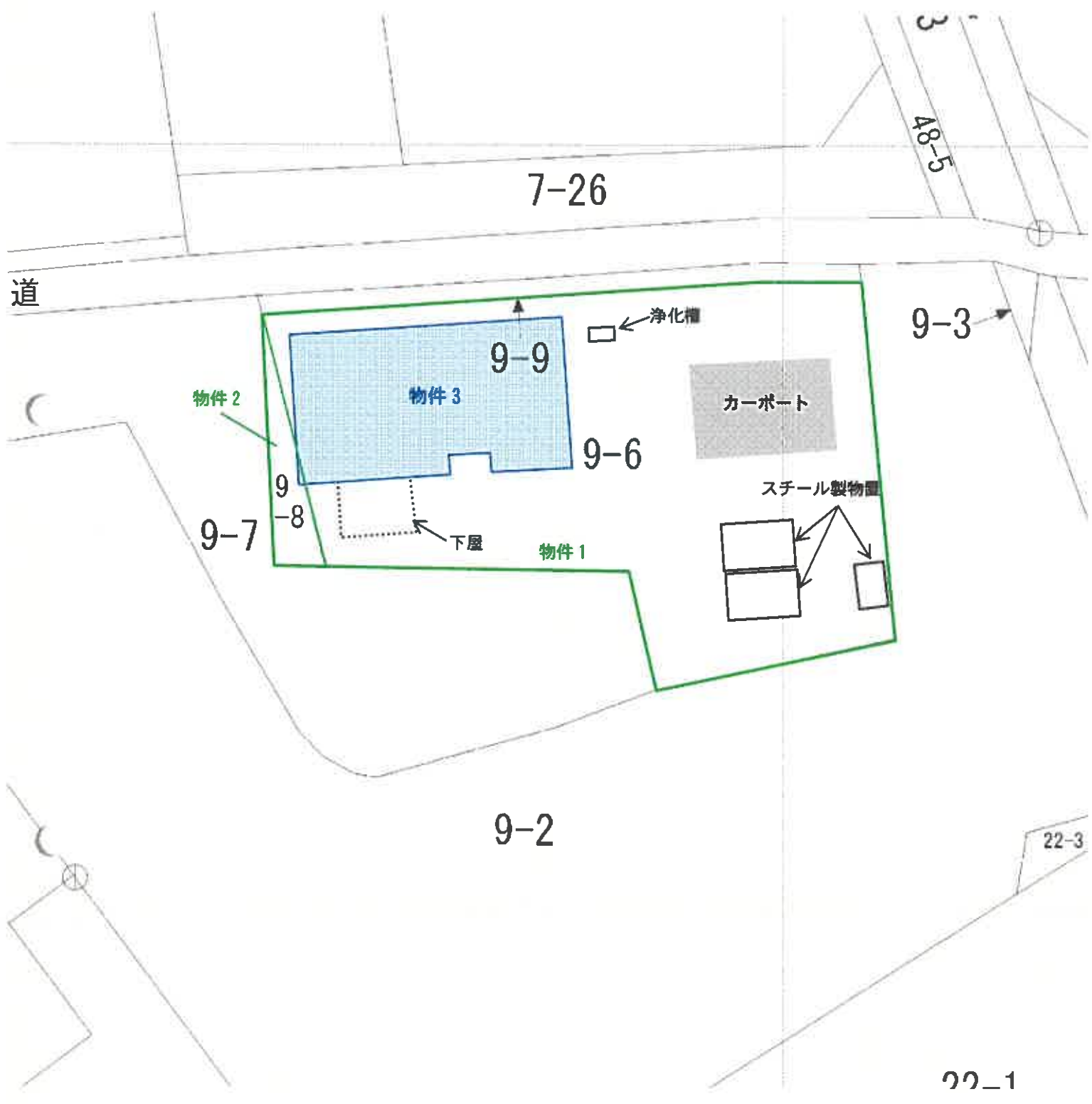
持分3分の1

梅津廣

縮尺

1/500

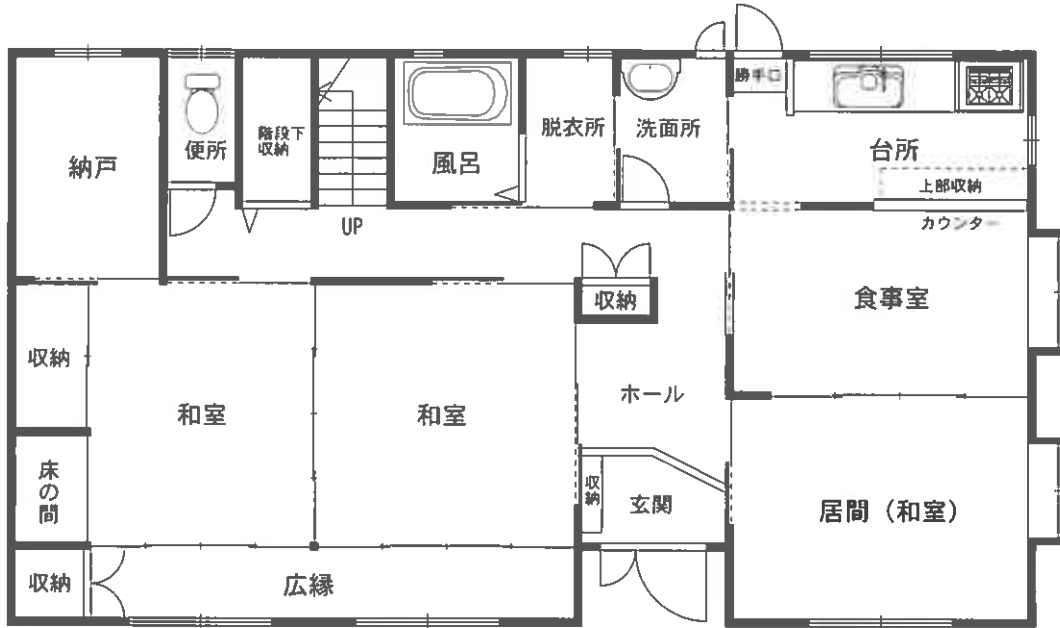
(福島県土地家屋調査士会福島支部)



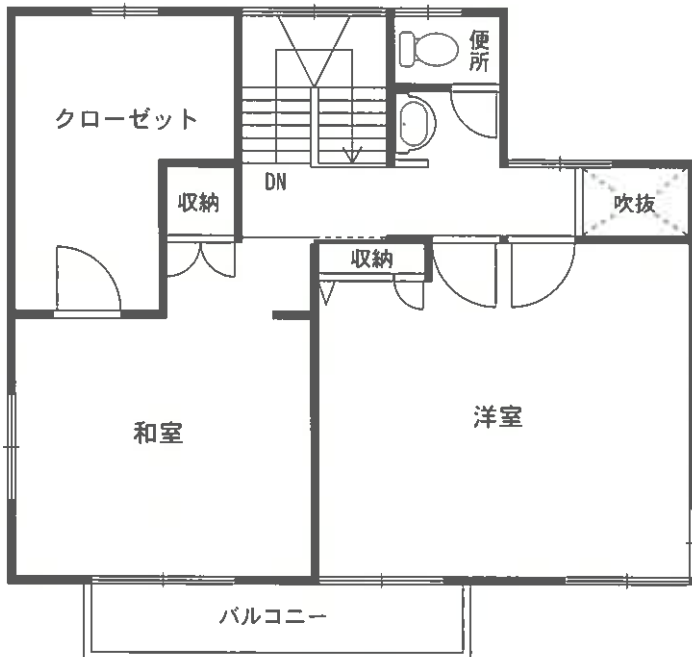
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 3



1階



2階



建物間取図