

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 6 月 17 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 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,362,000 7,489,600	一括	1,872,400	54,268	16,518
1	1,639,000				
2	3,625,000				
3	4,098,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福島市南矢野目字赤川前
 地 番 10番13
 地 目 宅地
 地 積 63.23平方メートル
- 2 所 在 福島市南矢野目字赤川前
 地 番 10番12
 地 目 宅地
 地 積 139.93平方メートル
- 3 所 在 福島市南矢野目字赤川前10番地12、10番地13
 家屋 番号 10番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 61.75平方メートル
 2階 57.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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1～3】

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 | 福島市南矢野目字赤川前 |
| | 地 番 | 10 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市南矢野目字赤川前 |
| | 地 番 | 10 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.93 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市南矢野目字赤川前 10 番地 12、10 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 10 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.75 平方メートル
2 階 57.50 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 1 月 7 日受理
令和 7 年 2 月 27 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 | 福島市南矢野目字赤川前 |
| | 地 番 | 10 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市南矢野目字赤川前 |
| | 地 番 | 10 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.93 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市南矢野目字赤川前 10 番地 12、10 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 10 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.75 平方メートル
2 階 57.50 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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 2 土地の西側にカーポート（工作物）が、南西側に物置（工作物）が、南西側角付近にスチール物置（動産）がそれぞれ設置されている。		
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：		
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住居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
■ A (物件所有者)	(令和7年2月4日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地及び物件2土地について (1) 各土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 各土地は、物件3建物の敷地として利用しています。 (3) 各土地は、隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (4) 各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件3建物について (1) 本建物には私と子が住んでいます。世帯主は私です。 (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月の東日本大震災により、外壁の一部にひびが入りました。令和3年2月や令和4年3月の福島県沖地震では外壁や内壁クロスの一部にひびが入りました。 (4) 本建物を建築後、増改築はしていません。 (令和7年2月12日物件所在地で面談し事情聴取) 物件1土地上には東北電力株式会社の電柱が1本設置されています。毎年、東北電力株式会社からは敷地使用料として3000円が私に支払われています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

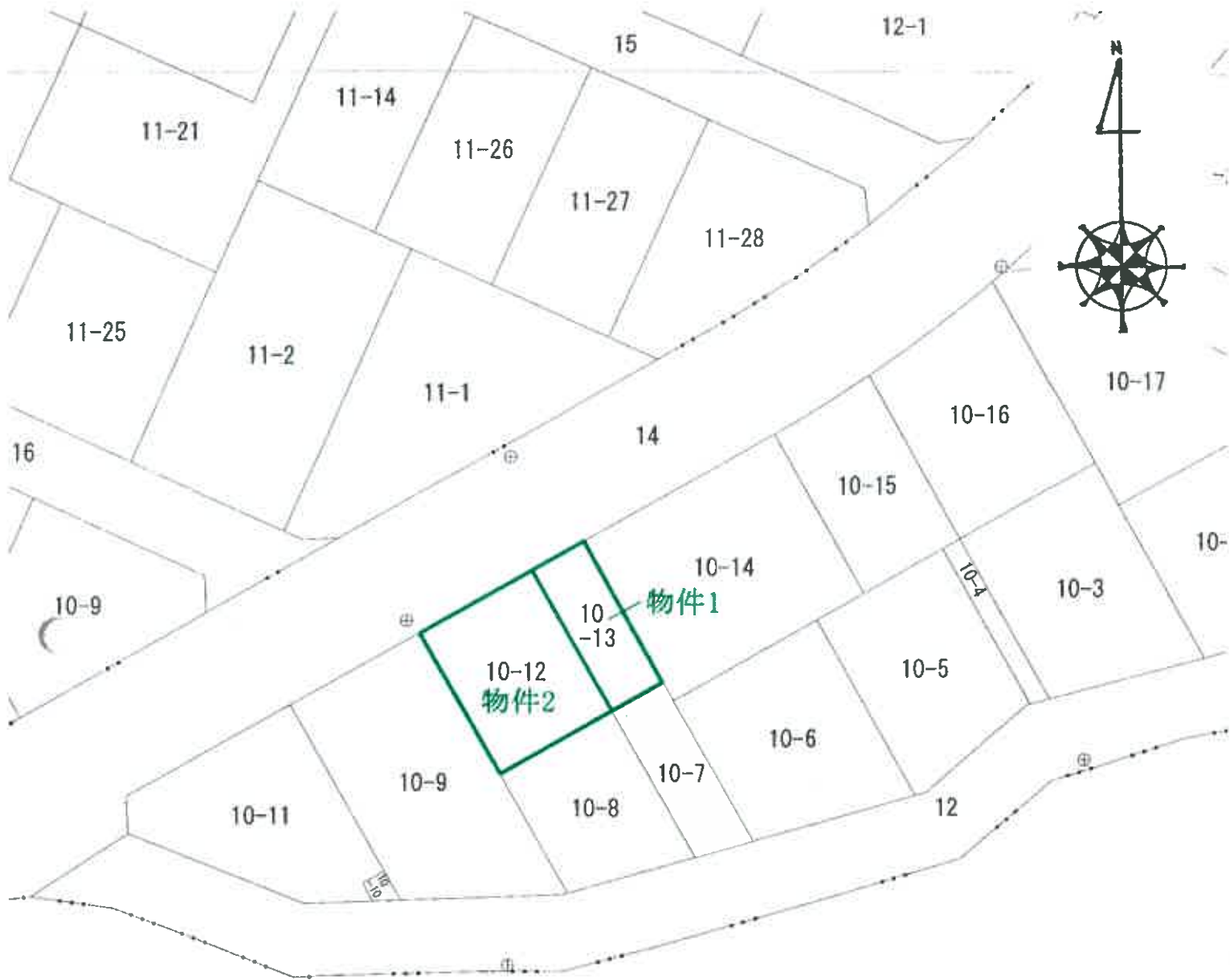
執 行 官 の 意 見

- 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土地及び物件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) 各土地は北西側で福島市所有の14番土地に接している。14番土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況も市道であるため、現況地目も同様である。
 - (3) 物件1土地上には電柱が1本設置されている。Aによると、東北電力株式会社から敷地使用料が支払われているとのことであるので、新所有者が敷地使用料を受領するためには、東北電力株式会社に連絡する必要がある。
- 3 物件3建物について
 - (1) 建物内部
見分できた範囲において、地震の影響によると思われる内壁クロスのひびが複数見られるが、それ以外に大きな損傷等は見られない。
 - (2) 建物外部
 - ア 外壁のシーリング部分は、経年劣化によると思われるひびが見られる。
 - イ 外壁の一部に地震の影響によると思われるひびが見られる。
 - ウ 2階の屋根の軒天は、経年劣化による汚損が見られる。
 - エ 見分できた範囲において、上記以外に大きな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7年1月17日（金） 10：10－10：15（申請時） 13：20－13：25（受領時）	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（1月20日受領）
令和7年2月4日（火） 14：30－14：35	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、所有者Aから事情聴取
令和7年2月12日（水） 13：00－13：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、所有者Aから事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項） ■ 令和7年2月12日 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。 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 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



別：測量成果)

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。

1

500

公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出

南矢野目
字中江

南矢野目
字赤川前

南矢野目字赤川前

地 番 10番12
(6 枚目)

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7年1月15日 福島地方方法務局

(7 枚目)

登記官

1510082

各階平面図

家屋番号
1番2-6-2

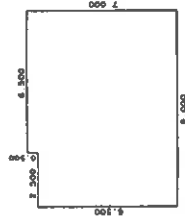
10番12

建物各階平面図

物件3

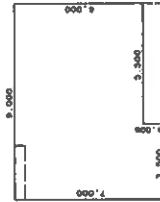
福島市南矢野目字 赤川前 10番地12, 10番地13

1階平面図

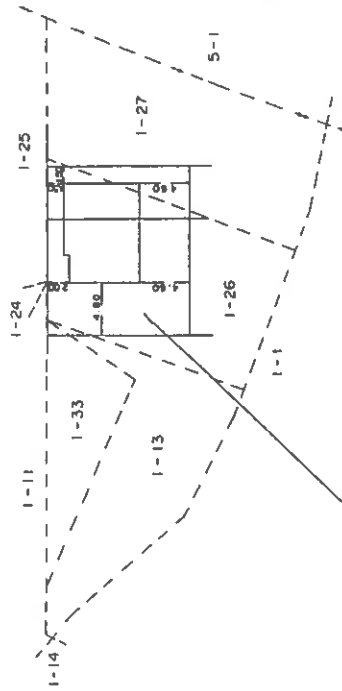


求積表	
6.500 x 2.500 =	16.250000
7.000 x 6.500 =	45.500000
合計	61.750000
床面積	61.75㎡

2階平面図



求積表	
7.000 x 3.500 =	24.500000
6.000 x 5.500 =	33.000000
合計	57.500000
床面積	57.50㎡



(仮換地 県北都市計画事業福島北土地区画整理事業 141街区1-1画地、
141街区2-4画地)

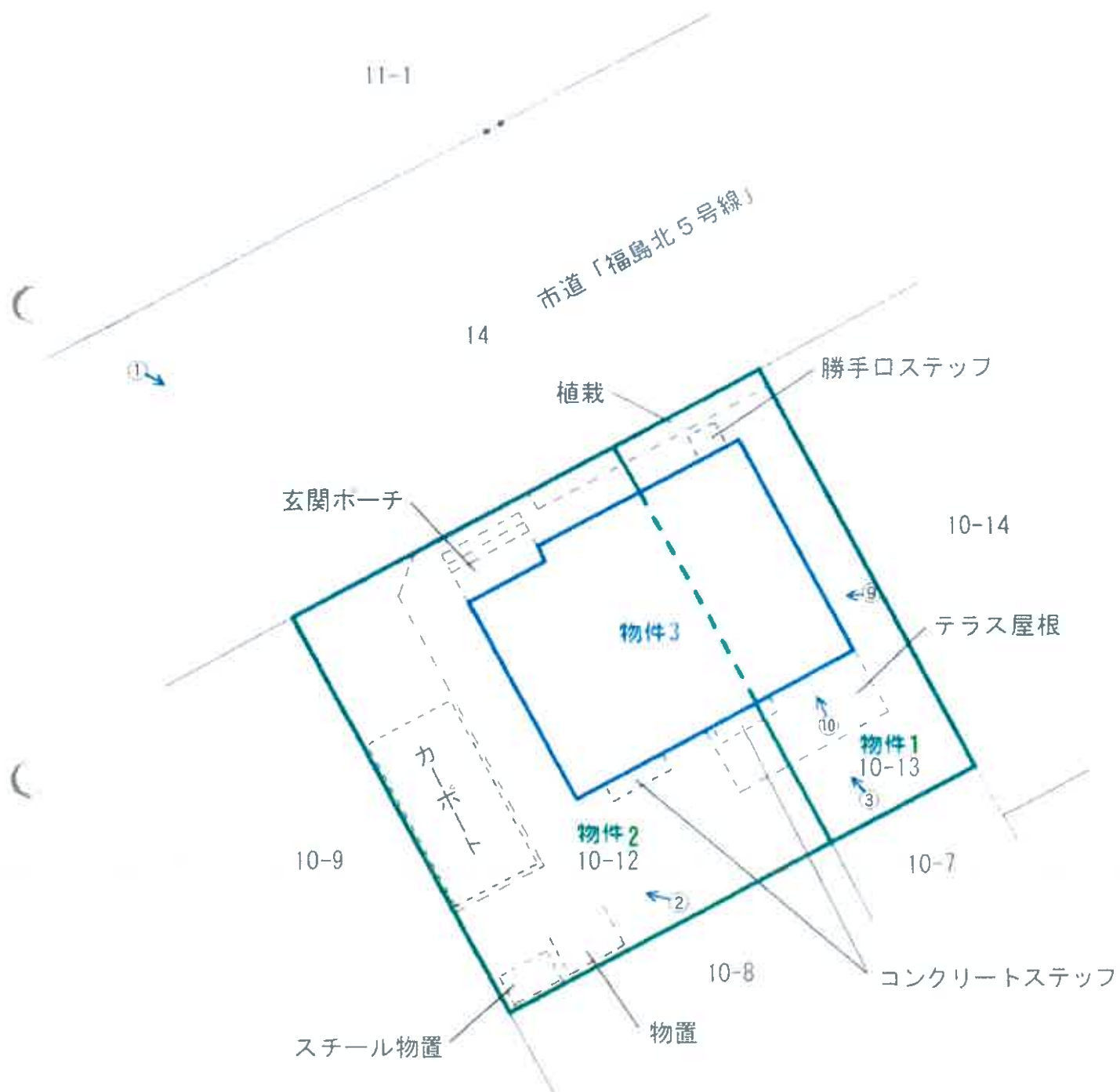
作製者

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)



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



建物間取図

電柱

物件3

カーポート(工作物) スチール物置(動産)



物件1

物件2

No. 1

スチール物置(動産)

物置(工作物)

カーポート(工作物)



物件2

No. 2

物件3



No. 3



物件3: 1階洋室の状況

No. 4



物件3:1階台所の状況

No. 5



物件3:1階浴室の状況

No. 6



物件3:2階洋室(8.1帖)の状況

No. 7



物件3:1階台所の内壁クロスのひびの状況

No. 8



物件3:外壁のひびの状況

No. 9



物件3:2階屋根の軒天の汚損等の状況

No. 10



福島地方裁判所第一民事部 御中

令和 6年（ケ）第 18 号
令和 7年 2月12日 現地調査
令和 7年 2月25日 評 価

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 9,362,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,639,000 円
物件 2 (土地)	金 3,625,000 円
物件 3 (建物)	金 4,098,000 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 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 物件 1，2 の土地の内訳価格は、物件 3 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 3 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 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)
1	所在地 地目 地積 所有者	福島市南矢野目字赤川前 10番13 宅地 63.23 m ² A	
2	所在地 地番 地目 地積 所有者	福島市南矢野目字赤川前 10番12 宅地 139.93 m ² A	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	福島市南矢野目字赤川前 10番地12、 10番地13 10番12 居宅 木造スレート葺2階建 1階 61.75 m ² 2階 57.50 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, 2の一体画地…10番13、10番12 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」のほぼ北方約 4,920m（道路距離、以下同じ） 福島交通・飯坂線「笹谷駅」のほぼ東方約 1,900m 福島交通バス停「イオン福島店」の南～南東方約 150m～210m 福島市役所信陵支所の南東方約 2,540m 市立「信陵中学校」のほぼ東方約 2,330m 「イオン福島店」の南西方約 190m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は福島市中心市街地の北方郊外、国道13号バイパス（通称：福島西道路）の北西側背後に位置し、近年、福島北土地区画整理事業が完了（平成19年 6月換地処分済）し、市街化区域に編入されて街路・街区・供給処理施設が整備された区画整然の街区であり、低層の戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域である。 周辺の商業街区や流通業務街区、沿道業務街区では、大型ショッピングセンター「イオン福島店」を中心に各種店舗、事業所等の集積が進行しており、利便性の高い商業背後住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第二種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定 50% （基準 50%）
	容 積 率	指定 150% （基準 150%）
	防 火 規 制	－
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：物件1： 63.23 m² 物件2： 139.93 m² 合計 203.16 m²（登記計）…平成19年6月30日土地区画整理法の換地処分 形 状：ほぼ長方形 間口×奥行等：北西側間口約 15.5m，奥行約 13.0m 接面道路との：有効路面とほぼ等高 関 係 地 勢 等：画地内ほぼ平坦 地盤の状態等：普通	
接 の 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約 10m舗装市道 （建築基準法第42条 1項 1号） ※市道「福島北 5 号線」	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1, 2は一体化状態にあり、地上には物件3建物が跨がって存する。	

供給処理施設	上水道 あり [] ガス配管 あり [] 下水道 あり [] (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 本件一体画地の地上には物件3建物が存する。本事案では、当該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（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない） ○福島北土地区画整理事業実施区域内（平成19年6月30日換地処分済） ○福島北地区計画（詳細は附属資料参照） 住居街区Ⅱに指定 最低敷地面積：200㎡ 高さの限度：12m 外壁の後退距離：1.0m等 ○日影規制 無 ・ ☒ 有（制限建築物：軒高7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 平均地盤面からの高さ：1.5m 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：4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：2.5時間 3. 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、過去に土壤汚染の可能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. 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. 電柱について 地上の一部に電柱が1本設置されており、東北電力株式会社から敷地使用料が支払われているとのこと。（詳細は現況調査報告書参照）

6. 工作物について

①本件土地の西側駐車スペース部分上にカーポート（5.5m×3.0m）が設置されているが、支柱が地盤面に固定されているため、土地の工作物と認定した。

②南西寄りの一部に物置（1.7m×1.0m）が設置されている。

7. スチール製物置について

本件土地の南西寄りの一部には、スチール製物置（1.5m×0.7m）が置かれているが、基礎固定がないため動産と認定した。

8. 一体評価について

物件1，2は、一体化状態で筆界がやや不明瞭であること、また、物件3建物が跨って存する現況利用の状態から、一画地として評価する。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件3……家屋番号10番12
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11年 2月23日新築 経 過 年 数:約 26.0年 経済的残存耐用年数:4.0年と判定
仕 様	構 造:木造 屋 根:スレート(カラーベスト・コロニアル)葺 外 壁:防火サイディング貼等 天 井:ビニールクロス貼、敷目張天井(杉柾ベニヤ目透かし)等 内 壁:ビニールクロス貼等 床 :合板フローアー(フローリング仕様)、クッションフローアー、畳等 設 備:電気、給排水、給湯、空調設備一式 給湯器(物件3北裏側に設置) 株式会社ノーリツ製 都市ガス用L1 GT-2010ARX
床 面 積 (現 況)	1 階 61.75 m² (登記) 2 階 57.50 m² (登記) 延 119.25 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
保 守 管 理 の 状 態	普通
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 屋根材にスレート(非飛散性アスベスト混合材)が使用されているが、目視可能な範囲において、飛散性の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26年程度経過した建物で、経年相応の老朽化が見られるほか、東日本大震災により外壁の一部にヒビが入り、また、福島県沖地震では外壁や内壁クロスの一部にヒビが入ったとのことであり、修復等は為されていない。

特 記 事 項	4. 建築確認許可等について（福島市開発建築指導課より建築計画概要書写取得） 確 認 番 号：第1441号 確 認 年 月 日：平成10年11月20日 5. 住宅メーカー：ウンノハウス
---------	--

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	70,300	1.05	63.23	0.90	4,201,000
2	70,300	1.05	139.93	0.90	9,296,000

ア 標準画地価格

標準画地は、市道「福島北5号線」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・都市ガス・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。

〔地価調査基準地：福島（県）－14〕

公示価格等 時 点 修 正 標準化補正 地域格差 標準とした価格
 63,800 円/㎡ × 101.4 / 100 × 100 / 100 × 100 / 92 = 70,300 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：100 %〔方位〕 （＊基準方位：北）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：94 %〔幅員・系統等〕
 交通接近条件：100 %〔最寄駅との接近性、利便施設との接近性等〕
 環 境 条 件：95 %〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
 行政的 条 件：103 %〔用途地域、建蔽率、容積率〕
 その他の条件：100 %

格 差 率：92 %〔相乗積〕

イ 個 別 格 差：物件1, 2の一体画地

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、方位〕
 行政的 条 件：100 %
 その他の条件：103 %〔工作物設置加算〕

格 差 率：105 %〔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。

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
3	主である 建 物	200,000	119.25	0.0883	2,106,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	26.0 年
b 経済的残存耐用年数	4.0 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	8.83 %

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

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	4,201,000	1.00	0.35	法定地上権	1,470,000
2	9,296,000	1.00	0.35	法定地上権	3,254,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の現況等を総合勘案して、物件1,2一体面地全範囲と判定した。

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、割合を上記の通り査定した。

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 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,201,000	－ 1,470,000		1.00	0.60	1,639,000
2	9,296,000	－ 3,254,000		1.00	0.60	3,625,000
3	2,106,000	+ 1,470,000 + 3,254,000		1.00	0.60	4,098,000
一括価格（合計）						9,362,000

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する。

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 公示価格等の番号：地価調査基準地〔福島(県)－14〕

所 在：福島市笹谷字谷地中11番11

価 格：63,800 円/㎡ (対前年比 +2.1 %)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

位 置：福島交通飯坂線「笹谷駅」の北東方約 700m〔道路距離〕

地 積：192 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員約 6m舗装市道〔中間画地〕

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

2 固定資産税評価額 (令和 6年度)

物件1 ……3,098,270 円 (63.23㎡)

物件2 ……6,856,570 円 (139.93㎡)

物件3 ……2,246,495 円 (119.25㎡)

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

建物図面・各階平面図写

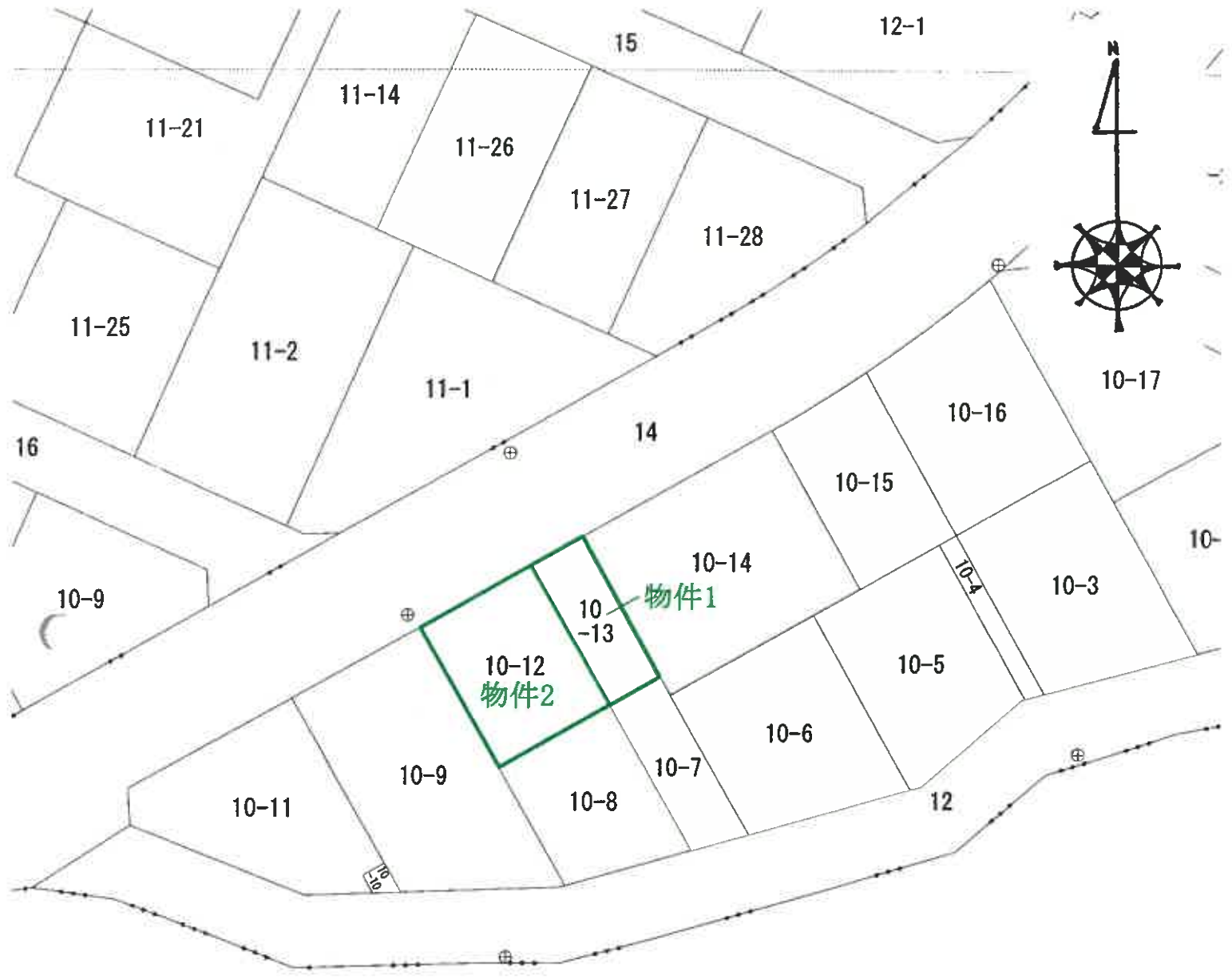
建物間取図

地区計画に関する書面写 (添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

土地建物位置関係図

仮 名 一 覧 表 (添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

以上



別：測量成果)
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。

1
500
公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出	南矢野目 字中江
	南矢野目 字赤川前

矢野目字赤川前	地 番	10番12
---------	-----	-------

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7年1月15日 福島地方方法務局

登記官

15110082

各階平面図

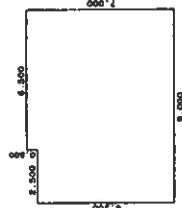
家屋番号 1番-2-6の2 10番-12

建物平面図

物件3

建物の所在 福島県福島市南矢野目字赤川前 10番地12、10番地13

1階平面図

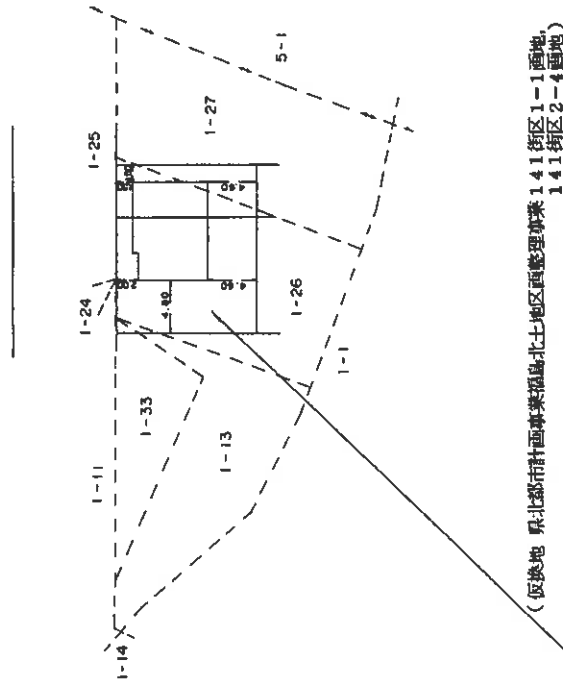


床面積	5,500 × 2,500 =	16,250,000
合計	7,000 × 5,500 =	45,500,000
床面積		61.75㎡

2階平面図



床面積	7,000 × 3,500 =	24,500,000
合計	6,000 × 5,500 =	33,000,000
床面積		57.50㎡



(仮換地 県北都市計画事業福島北土地区画整理事業 141街区1-1西地、
141街区2-4西地)

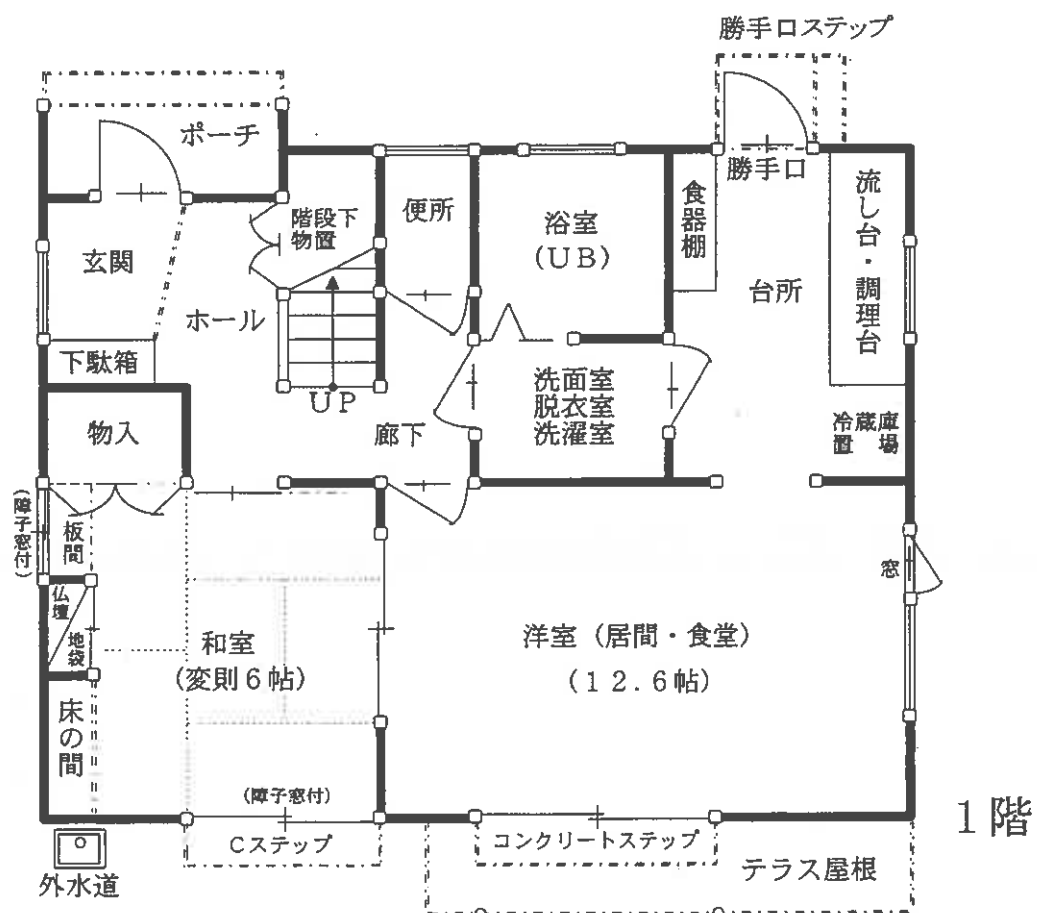
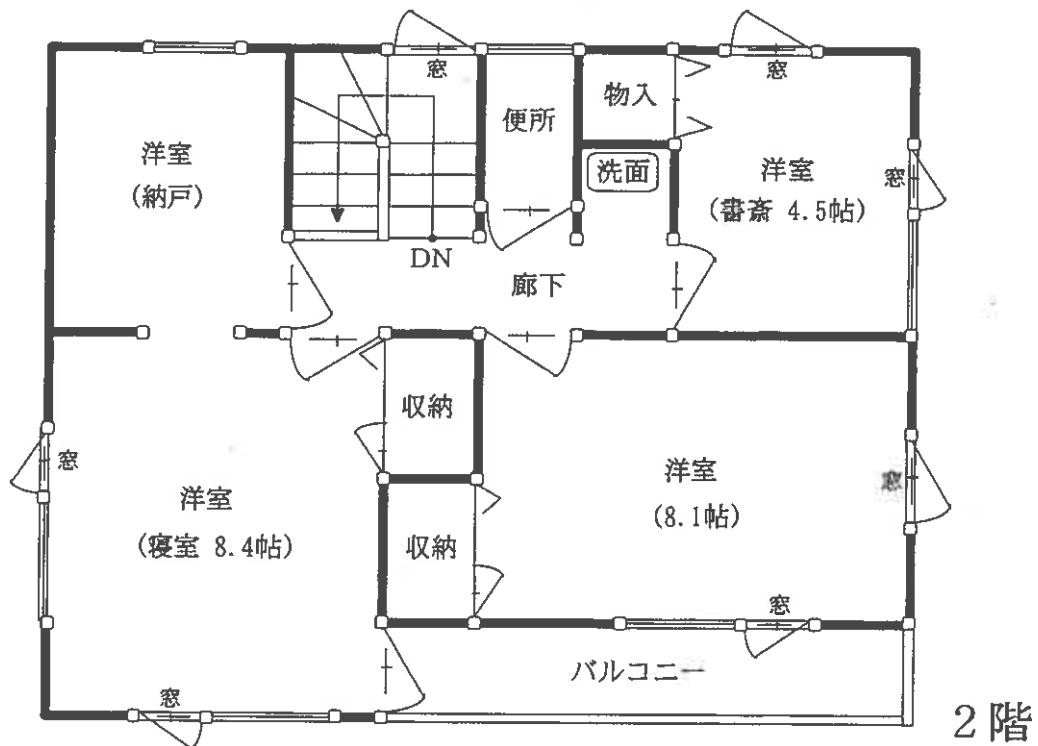
作製者

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)



物件 3

建物間取図

隣接地の概要

福島市南矢野目字赤川前 14番 公衆用道路 1,903㎡ 福島市



11-1

14

市道「福島北5号線」

電柱

植栽

勝手口ステップ

玄関ポーチ

10-14

物件3

テラス屋根

カーポート

物件1
10-13

10-9

物件2
10-12

10-7

10-8

コンクリートステップ

スチール物置
(動産)

物置(工作物)

土地建物位置関係図