

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月13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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6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 7年 7月 8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 6月18日 午前10時00分から 令和 7年 6月20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 5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 福島市南中央三丁目13番地2
- 家屋 番号 13番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 136.48平方メートル
2階 97.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者(A)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】

本件建物のために、その敷地(地番13番2,所有者B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 福島市南中央三丁目13番地2
- 家屋 番号 13番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 136.48平方メートル
2階 97.09平方メートル



令和 6年(ケ)第 23号
令和 7年 1月27日受理
令和 7年 2月25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	福島市南中央三丁目13番地2
	家屋 番号	13番2
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 136.48平方メートル 2階 97.09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
建物	物件1
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 <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: </div>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [<div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
剪文地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物四面 (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

(目的外土地用(複数1))

目的外土地の概況(その1)(物件1 関係)		
1	所 在	福島市南中央三丁目
	地 番	13番2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	440.22平方メートル(<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
	その他の事項	
2	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル(<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル(<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル(<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件1 関係)	
■関係人(■A(占有者) ■D(土地所有者成年後見人))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 8年 3月 28日(物件1建物新築の登記の日)
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
契約等	期間 平成 年 月 日から□平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	<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 平成 年 月 日から□平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年 金 円(毎年 日限り 年分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input checked="" type="checkbox"/> ある F <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()
その他	カーポートが設置されている。 簡易物置(目的外動産)が5個存する。
執行官の意見	■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	<p>1 物件1建物の所有者です。</p> <p>2 物件1建物について</p> <p>(1) 本建物は、居宅として使用しています。本建物は、元夫が建てたものであり、離婚したときに財産分与として譲り受けたものです。</p> <p>(2) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(3) 本建物は、これまで増築はもとより、内外のメンテナンスをしたことがありません。</p> <p>(4) 本建物は、床暖房の設備を設置していますが、しばらく使用しておらず、故障していないとは思いますが、稼働するかどうかは分かりません。</p> <p>太陽光パネルは、設置していません。</p> <p>(5) 本建物では、犬や猫を飼ったことはありません。</p> <p>3 目的外土地13番2について</p> <p>(1) 物件1建物の敷地である13番2土地は、実父Bが実母亡Cから相続して、所有している土地です。物件1建物を建てたときの同土地の所有者は、元夫の実母であり、元夫から物件1建物の財産分与を受けるのに合わせて、亡Cが買い受けたものです。これまで亡C及びBに地代等を支払ったことはなく、請求されたこともありません。</p> <p>また、以前は私がBの成年後見人でしたが、現在は、Dが成年後見人に選任されています。地代等については、Dが成年後見人になってからも支払ったり、請求されたことはありません。</p> <p>(2) 物件1建物の敷地である13番2土地を他人に転貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(3) 13番2土地の隣接地の所有者との間で、境界等が問題になったことはありません。</p> <p>(4) 物件1建物の南西側にあるカーポート及び北東側にある組立式物置は、いずれも物件1建物を建てたときに元夫が設置したものであり、現在は、私が所有している物です。</p>
■ D	<p>1 物件1建物の敷地である13番2土地の所有者であるBの成年後見人に選任された弁護士です。</p> <p>2 物件1建物の敷地である13番2土地については、AがBの実子ということであり、また、これまでも無償で貸してきたという事情もあるため、Aに地代等を請求したことはありません。</p> <p>3 物件1建物の買受人については、13番2土地の地代の金額等を含めて、賃貸借契約の内容を家庭裁判所に相談することになると考えています。</p> <p>また、買受人が13番2土地の買受けを希望する場合にも、同様に家庭裁判所に相談することになります。</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、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、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1建物について
 - ア 外部については、経年による汚損等はあるが、特段の損傷箇所は見られなかった。
内部については、段ボール箱が積み重なっているために1階和室及び2階洋間に立ち入ることができず、また、1階リビング及びダイニングキッチンなどは、床面に衣類等の動産が幾重にも多数積み重なって置かれているため、床面の損傷等を見分することがまったくできず、また、床面に近い壁面も同様に見分できなかった。見分することができた壁面のクロスには、ひびや剥がれなどの損傷箇所は見られないものの、経年による汚損は見られた。
 - イ 本建物は、現在、所有者が居宅として使用し、占有していると認める。
 - (2) 目的外土地13番2について
 - ア 目的外土地13番2土地の登記建物は、物件1建物のみである。
目的外土地13番2の土地は、隣接地との境界にコンクリートブロックが設置されており、敷地の境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - イ 目的外土地13番2の土地に地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 目的外土地13番2の土地に設置されているカーポートは、物件1建物所有者の所有物と認める。

(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 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27日(月) 13:55-14:00	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年1月29日(水) 9:20-9:30	福島地方法務局	全部事項証明書等交付申請(同日受領)
令和7年2月10日(月) 9:40-9:55	執行官室	所有者から電話による事情聴取
令和7年2月17日(月) 10:00-11:50	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和7年2月21日(金) 16:40-16:50	執行官室	敷地所有者成年後見人Dから電話による事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月17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、警備会社の担当者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><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



+248.571 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省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。

地番区域見出	南中央 2丁目
	南中央 3丁目

請求部	所在	福島市南中央三丁目			地番	13番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成1年3月10日			備付年月日 (原図)		補記事項			

これは地図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29日
福島地方法務局

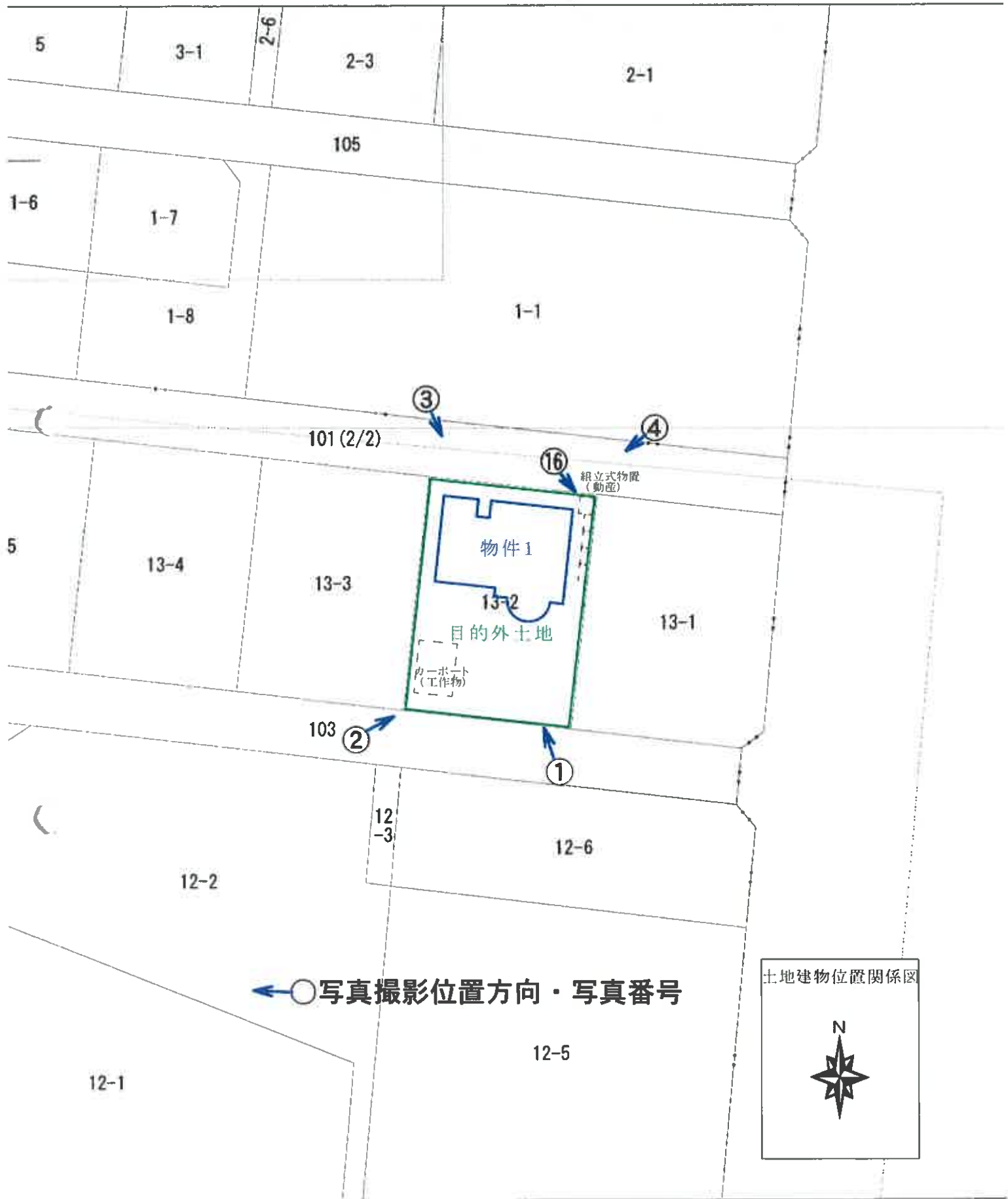
登記官

A3 → A4 縮小

請求番号：12-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

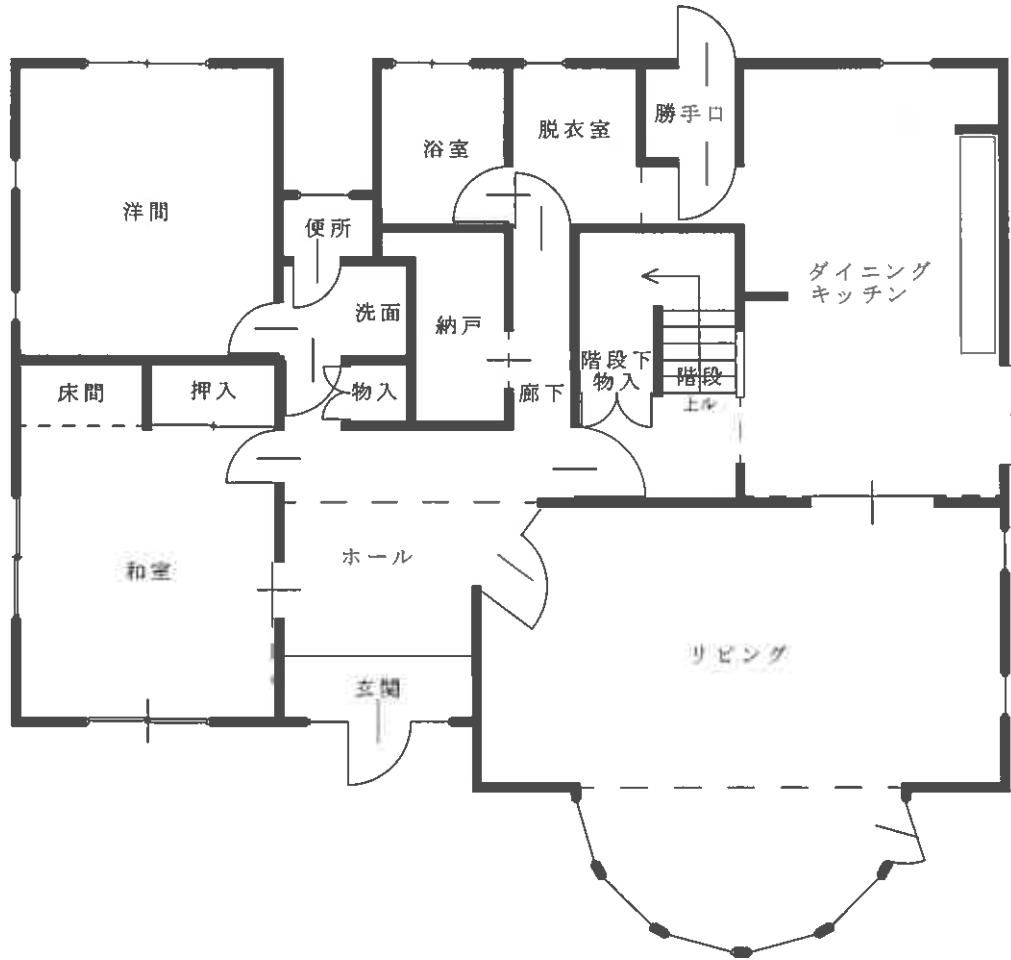


(座標値種別：図上測定)

比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。

地番区域見	南中央 2丁目
	南中央 3丁目

建物間取図 物件1

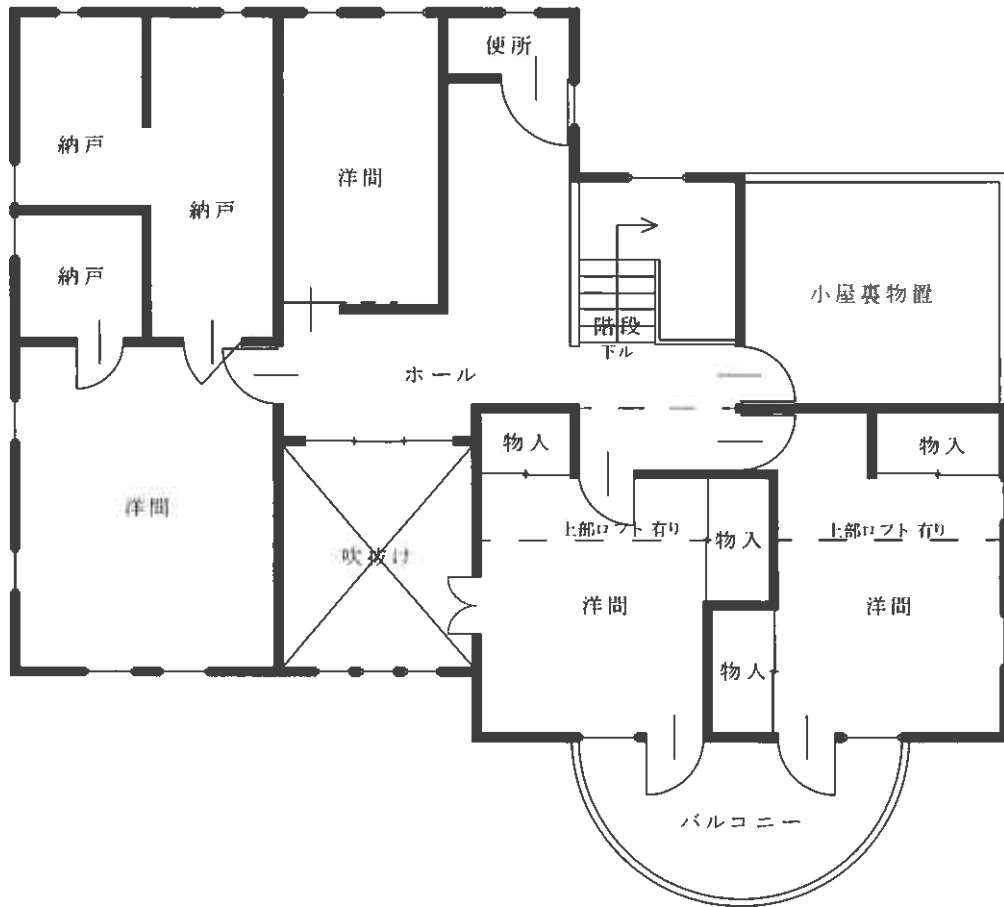


確認出来た範囲で作成
部屋名は適宜表記
建具開閉仕様は不詳

1 階



建物間取図 物件1



確認出来た範囲で作成
部屋名は適宜表記
建具開閉仕様は不詳

2 階



カーポート(工作物)

物件1

組立式物置(動産)



目的外土地(13番2)

No. 1

物件1

カーポート(工作物)



目的外土地(13番2)

No. 2

組立式物置(動産)

物件1



目的外土地(13番2)

No. 3

組立式物置(動産)

物件1



目的外土地(13番2)

No. 4



物件1:1階リビングの状況

No. 5



物件1:1階ダイニングキッチン

No. 6



物件1:1階浴室の状況

No. 7



物件1:1階ホール(和室、洋間前)の状況

No. 8



物件1:1階和室の状況

No. 9



物件1:1階洋間の状況

No. 10



物件1:2階西側洋間の状況

No. 11



物件1:2階北側洋間の状況

No. 12



物件1:2階中央洋間の状況

No. 13



物件1:2階東側洋間の状況

No. 14



物件1:2階小屋裏物置の状況

No. 15

組立式物置(動産)

物件1



目的外土地(13番2)

No. 16

写

令和6年（ケ）第23号
令和7年2月17日現地調査
令和7年3月10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

佐藤忠信

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金2,620,000円

物件1の価格は、目的外土地の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 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市南中央三丁目13番地2 13番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 136.48㎡ 2階 97.09㎡	
番号	特記事項		
1	目的外土地（福島市南中央三丁目13番2）上に存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

目的外土地の概要	所在・地番 地目 地積 所有者	福島市南中央三丁目13番2 宅地 440.22㎡ B
位置・交通	JR東北本線「福島」駅（西口）から約2km 福島市役所吾妻支所まで約2.2km 市立野田小学校まで約2.5km 市立野田中学校まで約2.2km 「リオン・ドール南中央店」まで約250m 商業施設「ヨークタウン野田」まで約2km 都市公園「野田中央公園」に近接	
付近の状況	国道13号（福島西道路）東側の一般住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域である。市街地中心部や最寄りスーパー、公園等に近く良好な住環境下にあるものと観察される。	
主な公法上の規制等	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1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
面地条件	間口約17.7m、奥行約25m、地積440.22㎡ 南側市道に等高に接面 北側道路に約30cm高く接面 形状は整形、地勢は平坦	
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 北側道路は都市画道路（特殊街路「野田線」〈通称：野田緑道〉）として整備済み 自家用車の進入不可。建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	建物所有者Aが使用借権（特記事項参照）に基づき占有している。 東側は住宅の敷地 西側は事業所の敷地	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道 (注)	あり あり あり 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	<ul style="list-style-type: none">・目的外土地の占有状況は下記の通り。 占有者：A（建物所有者） 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成8年3月28日（物件1建物新築の登記の日）・南西部分にカーポート(工作物)、北東部分に組立式物置(動産)が設置されている。・土地に地割れや陥没等は観察されなかった。
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成8年3月28日新築 経過年数：約28年経過 経済的残存耐用年数：約2年と判断
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付剤仕上げ 天 井：ビニールクロス、吸音板、バスリブ等 内 壁：ビニールクロス張り、化粧合板、タイル張り等 床：フローリング、クッションフロア、磁器タイル等 設 備：電気、空調、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ
床面積（現況）	1階136.48㎡、2階97.09㎡ 計233.57㎡ 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	やや優る
保守管理の状 態	やや劣る
建物の利用状 況	建物所有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	○外装には経年による損耗等がみられるが、特段の損傷個所は観察されなかった。なお、外壁下地材の種類は特定できなかった。 ○建物内部には多数の動産が積み上げられており仕上材の状況等について十分な確認ができなかったが経年による相応の損耗が観察された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地

目的外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
目的外土地	73,300	0.99	440.22	1.00	31,950,000

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)-9

公示価格等 76,300円/㎡ × 時点修正 101.9 / 100 × 標準化補正 100 / 106 × 地域格差 100 / 100 ≒ 73,300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：106% (方位)

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格差率：100%

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：99% (方位、二方路、規模)

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：99%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：特段の補正を要しないものと判断した。

(2) 物件1 (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
1	250,000	233.57	0.07	4,090,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 約28年
- b 経済的残存耐用年数 約2年と判断
- 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 7%

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

2 評価額の判定

物件1に係る土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

(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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
目的外土地	31,950,000	1.00	0.10	使用借権	3,200,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地上の建物の配置、利用状況を考慮のうえ、目的外土地の全範囲と判断した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 評価額

建物価格に土地利用権等価格を加算し競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	4,090,000	+ 3,200,000	1.00	0.60	0.60	2,620,000

ア 基礎となる価格：建物価格

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的物件の土地利用権原が使用借権であることによる市場流通性に与える影響を考慮し、上記の通り補正した。

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 地価調査価格 福島(県)-9

所 在 : 福島市南中央2丁目10番
価 格 : 76,300円/m²
位 置 : JR東北本線「福島」駅まで道路距離で約2.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 330m²
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南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 : 中規模一般住宅が多い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年度)

物件1 : 3,435,508円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



位置図

N



S=1:10000

福島市(都市計画図)

10



東中央

福島西部病院

田中公園

7.5.1

(12M)

野田中央公園

南中央二丁目

南中央一丁目

87.5

(6M)

物件1

野田線道

南中央三丁目

会館

St. ヴェルジェ 教会

南中央三丁目

南中央一丁目

野田

主要地方道福島西環状道路

南中央四丁目

案内図

N



S=1:2500

福島市(都市計画図)

野田

森相



公園写
(法第14条地図)

N

S=1/500

(座標値種別：図上測定)
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。

地番区域	南中央 2丁目
	南中央

登記年月日：平成8年4月16日

H8.4.16
建物図面

家屋番号
13番2

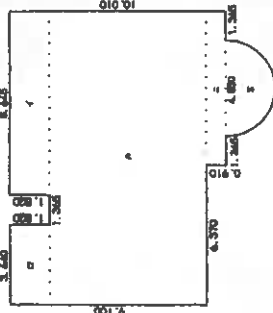
建物の所在
福島市南中央三丁目13番地2

各階平面図

1675835

物件1

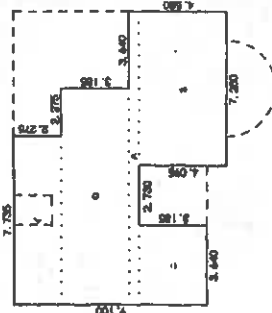
一階



求積表

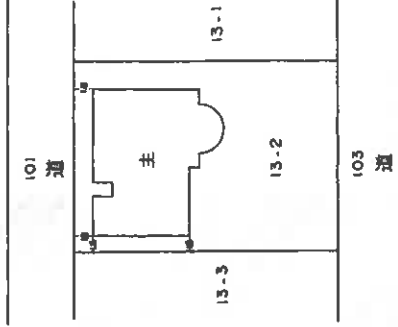
イ	8.645 X 1.820	=	15.733900
ロ	3.640 X 1.820	=	6.624800
ハ	13.650 X 7.280	=	99.372000
ニ	7.280 X 0.910	=	6.624800
ホ	12.275 X 2.275 X 2/2	=	6.127952
合計			134.483725
概積			136.48

二階



求積表

イ	7.735 X 2.275	=	17.597125
ロ	10.010 X 3.185	=	31.881850
ハ	13.650 X 0.455	=	6.210750
ニ	3.640 X 3.185	=	11.598400
ホ	7.280 X 4.095	=	29.811600
合計			97.092725
概積			97.09



15.

製作者
土地家屋
調査士

平成8年4月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人

氏名

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年2月5日

福島地方方法務局

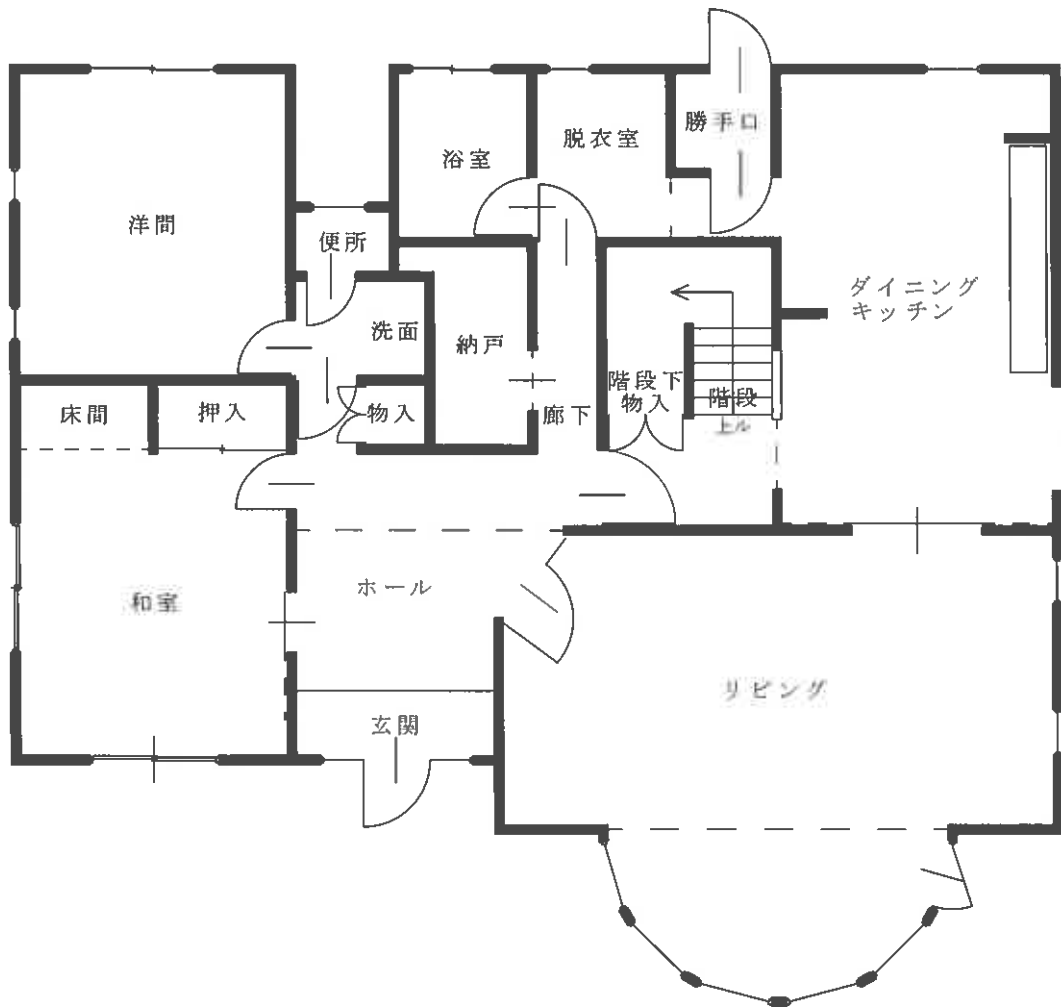
登記官



土地建物位置関係図



建物間取図 物件1



確認出来た範囲で作成
部屋名は適宜表記
建具開閉仕様は不詳

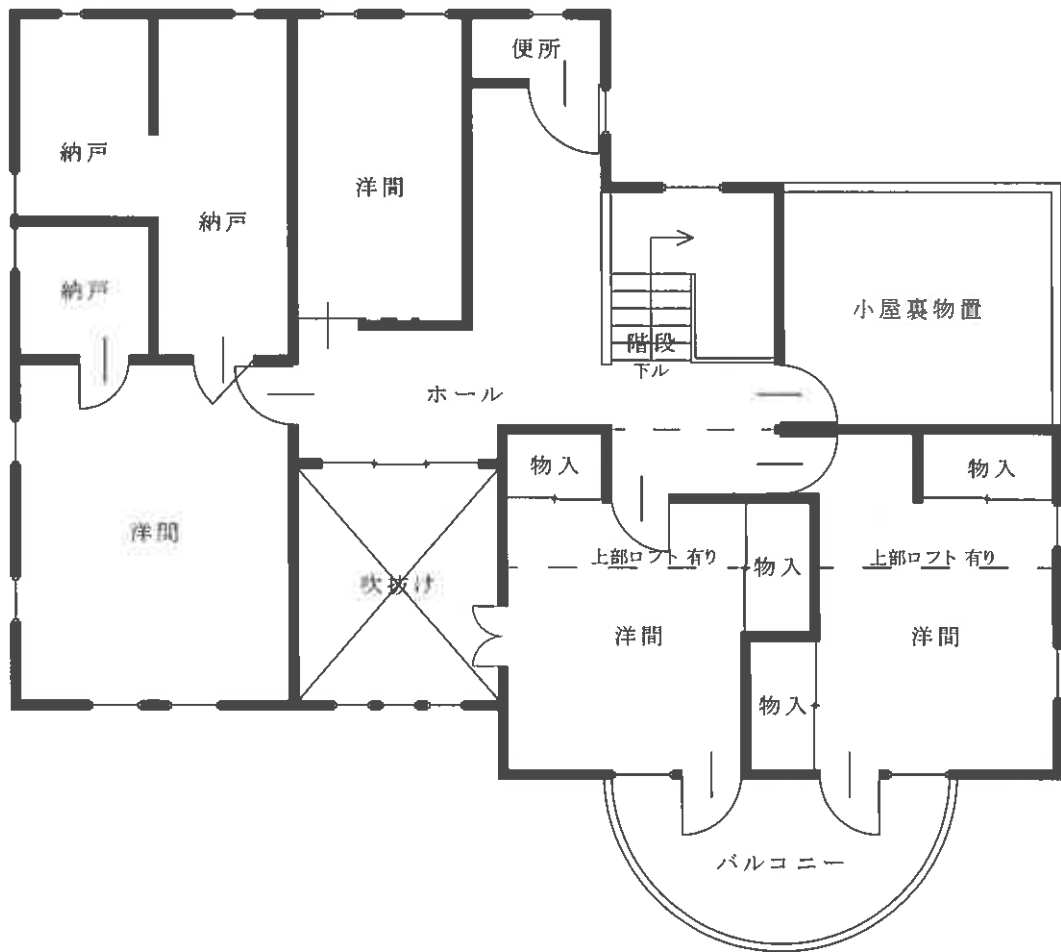
1 階

建物間取図

N



建物間取図 物件1



確認出来た範囲で作成
部屋名は適宜表記
建具開閉仕様は不詳

2 階

建物間取図

