

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 | 福島市上鳥渡字しのぶ台 |
| | 地 番 | 5 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市上鳥渡字しのぶ台 5 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 17 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, 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 1, 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

【物件番号 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 | 福島市上鳥渡字しのぶ台 |
| | 地 番 | 5 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市上鳥渡字しのぶ台 5 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 1 月 7 日受理
令和 7 年 2 月 28 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 | 福島市上鳥渡字しのぶ台 |
| | 地 番 | 5 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市上鳥渡字しのぶ台 5 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 44.71 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 ☐
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	本土地の南西側にカーポート(工作物)が、南東側に簡易物置(動産)が、それぞれ1つ設置されている。
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12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没はありません。 (2) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 本土地のあるしのぶ台ニュータウンでは、汚水処理等の共用施設の維持・管理のために、しのぶ台汚水処理施設管理組合法人があり、毎月4000円の管理費を納付する必要があります。しかし、私は、管理費の納付を滞納しています。 2 物件2建物について (1) 本建物には、私が家族と共に住んでいます。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) 私が本建物を購入後、増改築はしていません。本建物の前所有者は、本建物を売却する際に、壁紙を新しいものに張り替えたと聞いています。 (4) 一昨年、給湯器が故障したので、修理しました。 また、一昨年、水道管が建物の下で漏水したので、修理しました。修理業者からは、水道管が老朽化しているので、今後も漏水する可能性があると言われましたが、現時点で漏水はしていません。 (5) 2階東側洋室は、半年前に電気ストーブを使用していた際、電気ストーブのプラグをコンセントに挿した部分が発火し、ボヤ騒ぎになりました。 (6) 室内で猫を1匹飼育していました。また、建物内で喫煙しています。 (7) 1階和室には、ゴミ袋に入れたゴミ等を大量に置いています。そのため、中に入ることはできません。

(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 物件1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) 本土地は北西側で福島市所有の95番2土地に接している。登記上、95番2土地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) カーポートと物件2建物の間や95番2土地と本土地の間にはフェンスが設置されているが、一部が曲がっている。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できた範囲において、経年劣化等による内壁クロスの汚損が目立っている。
 - イ 地震の影響によると思われる内壁クロス等のひびが複数箇所に見られる。
 - ウ 2階の階段側の内壁に穴が開いている部分がある。
 - エ 1階和室は、ゴミ袋に入れたゴミ等の動産が大量に置かれており、見分できる範囲は限られていたが、内壁に経年劣化による汚損が見られる。
 - オ 1階洋室には、壁等に猫の爪とぎの跡が見られる。
 - (2) 建物外部
 - ア 見分できた範囲において、2階の屋根けらば部分に剥がれ等が見られる。
 - イ 1階下屋の屋根が破損している。
 - ウ ア及びイに記載したもののほか、見分できた範囲において、目立った損傷等は見られない。
- 4 本件物件は、しのぶ台ニュータウンにあり、しのぶ台污水处理施設管理組合法人が日本ハウズイング株式会社に管理を委託して、しのぶ台ニュータウンの土地所有者を組合員として污水处理施設等の維持・管理のために、組合員から管理費を徴収している。

令和7年1月16日、当職が日本ハウズイング株式会社に照会したところ、Aは、1か月4000円の管理費を支払うべきところ、令和7年1月16日現在、令和2年7月から令和7年1月まで管理費の支払いを滞納しており、滞納額総額は21万2000円である旨の回答を得た。

管理規約15条により、管理費について、上記管理組合法人が組合員に対して有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができるとのことである。そのため、Aの管理費滞納額の全額が特定承継人に対して行使できる対象となるとのことである。

(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16日 (木) ： ー :	執行官室	日本ハウズイング株式会社に対し、ファクシミリにより、管理費の滞納について照会 (1月16日回答あり)
令和7年1月17日 (金) 10:05-10:10 (申請時) 13:15-13:20 (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) 16:20-16:25	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和7年2月12日 (水) 10:30-11:15	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 () ： ー :		
年 月 日 () ： ー :		
年 月 日 () ： ー :		

(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

公 图 写
 (法第14条地图)
 N

 S=1:500

地番区

上鳥渡

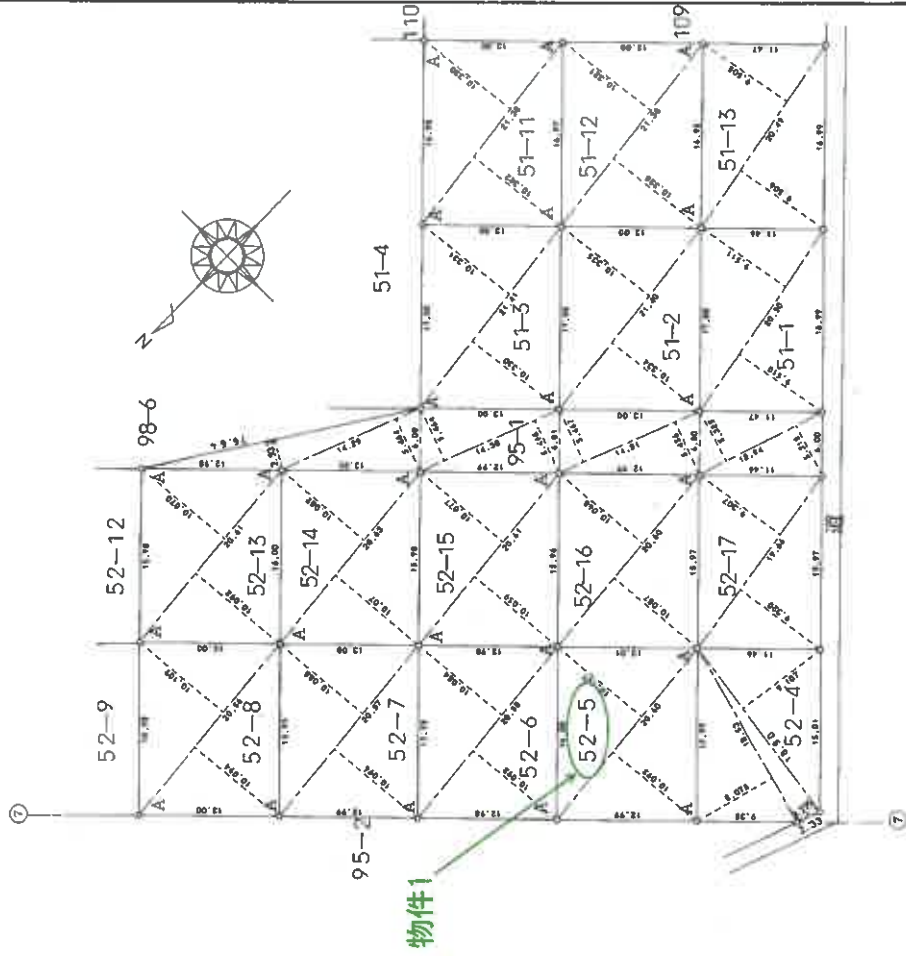
3151302

15
21

地積測量図

地番
51番1～51番3 52番4～52番8・9番1 52番13～52番17

土地の所在 福島市上烏渡字しのぶ台



境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
A 5271-1	C 鉄杭	E 旗	G
B 7257-2	D 地盤	F 地盤	H

作製者	申請人	縮尺	1/500
(昭和59年9月30日作製)			
(福島県土地家屋調査士会福島支部)			

3151303

地積測量図

52番4～62番8
52番: 3～52番16
95番1

地番 : 52-7

No.	符号	底辺
1	()	20.57
2	()	20.57

高	光	倍面積	倍面積
0.096	=	207.674720	
0.086	=	207.510160	
倍面積	=	415.184880	
面積	=	207.5924400	
地積	=	207	

地番 : 52-8

No.	符号	底辺
1	()	20.56
2	()	20.56

萬々	=	倍面積
0.094	=	207.532640
0.109	=	207.841040
倍面積	=	415.373680
面積	=	207.6868400
抽積	=	207

地番 : 52-13

No.	符号	底辺
1	()	20.61
2	()	20.61

高さ	=	倍面積
0.092	=	207.996120
0.070	=	207.542700
倍面積	=	415.538820
面積	=	207.7694100
抽積	=	207

也番：52-14

No.	符号	底边
1	()	20.63
2	()	20.65

高さ	=	倍面積
0.073	=	207.805990
0.082	=	207.991660
倍面積	=	415.797650
面積	=	207.8988250
抽積	=	207

出番 : 52-15

No.	符号	底边
1	()	20.61
2	()	20.61

高さ	0.059	倍面積	207.315990
	0.077		207.686970
倍面積		倍面積	415.002960
面積			207.5014800
倍積			207

也番：52-16

10. 符号	底边
1 ()	20.60
2 ()	20.60

高さ	=	倍面積
1.087	=	207.792200
1.068	=	207.400800
倍面積	=	415.193000
面積	=	207.5965000
地積	=	207

境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
A コンクリート堤	C 鉄杭	E 割き	G
B ガラスケージ	D 鉄板	F 石柱	H

製作

(昭和59年 9月30日作製)

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

人證申

只知

福島市上鳥渡字の台

—

*** 結十架圖卷三 ***

*
*

地番 25-1

N.º.	符号	底辺	×	×	×	×	×	×	×
1	()	12.94							
2	()	12.94							
3	()	14.31							
4	()	14.31							
5	()	14.30							
6	()	14.30							
7	()	14.29							
8	()	14.29							
9	()	26.64							

高乳	倍面積
5.318	68.814920
5.325	68.905500
5.456	78.075360
5.467	78.232770
5.466	78.163800
5.464	78.135200
5.464	78.080560
5.433	77.437570
2.932	78.108480
倍面積	684.154160
面積	342.0770800
地積	342

地 番 : 52-4

No.	符号	底辺	
1	()	18.53	x x x
2	()	18.20	
3	()	18.90	

高さ	=	倍面積
8.075	=	149.629750
2.275	=	42.997500
9.107	=	172.122300
倍面積	=	364.749550
面積	=	182.3747750
地積	=	182

物件1

地番 : 52-5

No.	符号	底辺	×	×
1	()	20.60		
2	()	20.60		

高さ	0.093	=	207.915800	倍面積
	0.107	=	209.204200	
倍面積		=	416.120000	
面積		=	208.060000	
伸縮		=	208	

电 话 : 52-6

No.	符号	底辺
1	()	20.58
2	()	20.58

面積	倍面積
0.092	207.693360
0.084	207.528720
倍面積	415.222080
面積	207.6110400
抽摺	207

039047各階平面図

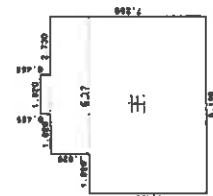
家屋番号 52番5

建物名称 各階平面図

建物の所在 福島市上島渡字しのぶ台52番地5

物件2

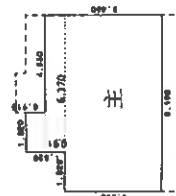
1階



求積表

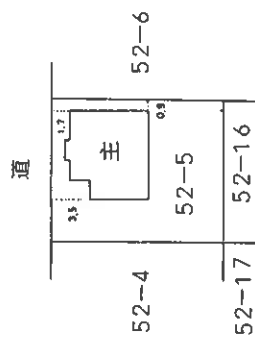
0.455 x 1.820 =	0.828100
1.820 x 6.370 =	11.593400
5.460 x 8.190 =	44.717400
合計	57.138900
床面積	57.13 m ²

2階



求積表

0.910 x 1.820 =	1.656200
0.910 x 6.370 =	5.796700
4.550 x 8.190 =	37.264500
合計	44.717400
床面積	44.71 m ²



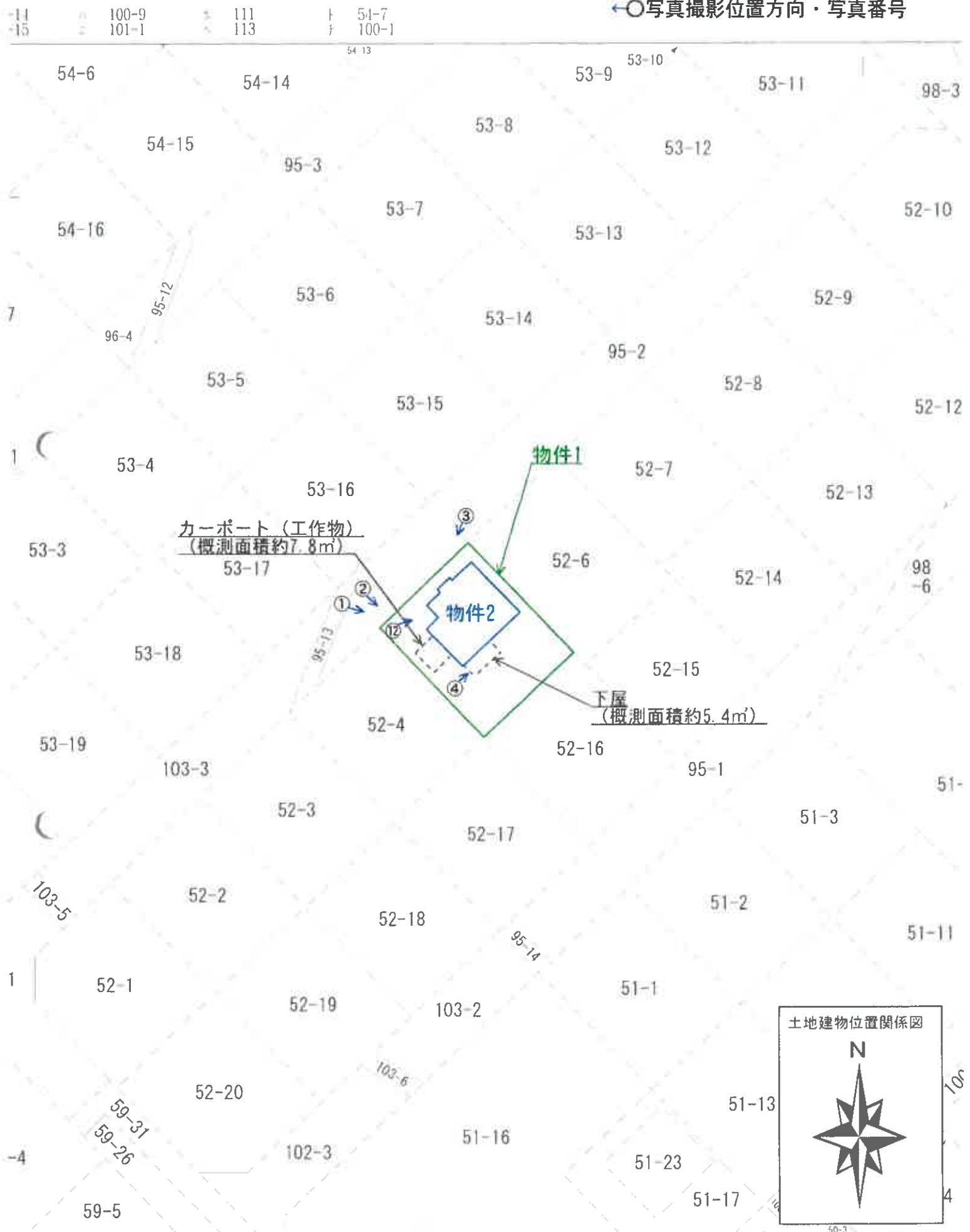
作製者

縮尺 1/250

申請人

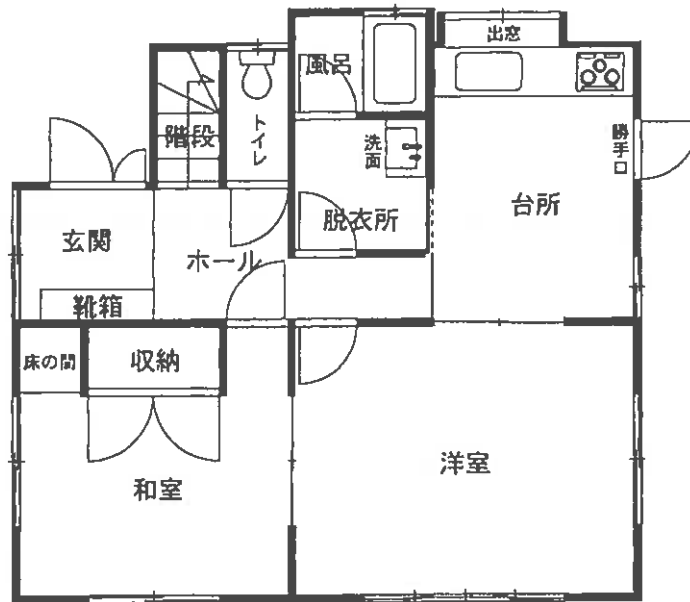
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

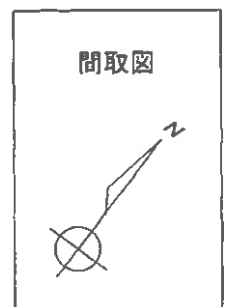
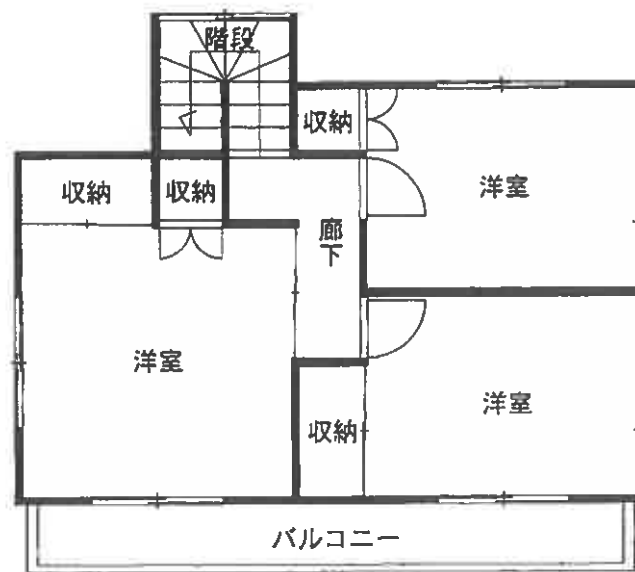


物件2

1階



2階





フェンスが曲がっている部分

物件1

No. 1



物件2

No. 2





物件2:1階洋室の状況

No. 5



物件2:1階和室の状況

No. 6



物件2:1階台所の状況

No. 7



物件2:1階風呂の状況

No. 8



物件2:2階北側洋室の状況

No. 9



物件2:2階の階段側の内壁の穴等の状況

No. 10



物件2:2階東側洋室の天井クロスのひび等の状況 No. 11



物件2:2階屋根のけらば部分の剥がれ等の状況 No. 12

令和6年（ケ）第20号
令和7年2月12日 現地調査
令和7年2月26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

岩 淵 大 毅

第1 評価額

一括価格	
金2,040,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,170,000円
物件2（建物）	金870,000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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	福島市上鳥渡字しのぶ台 5 2 番 5 宅地 208.06㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市上鳥渡字しのぶ台 5 2 番地 5 5 2 番 5 居宅 木造スレート葺 2 階建 1階： 57.13㎡ 2階： 44.71㎡ 計： 101.84㎡	
番号	特 記 事 項		
	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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「南福島」駅の西方約5.9km（道路距離、以下同じ） 福島交通バス停「堀切地蔵前」の北西方約230m 信夫支所まで約4.2km ヨークベニマル太平寺店まで約5.0km 鳥川小学校まで約2.5km 信夫中学校まで約4.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は東北自動車道の南西方近く、県道南福島停車場線の南東側付近に位置し、小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域（しのぶ台ニュータウン内）を形成している。	
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13m、奥行約16m、地積208.06㎡ 長方形、中間画地 北西側市道とは0～1m程度高く接面する。 北東側・南西側隣接地とは0～1m程度高く接面する。 南東側隣接地とはほぼ等高に接面する。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約6m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地上に物件2建物が存在し、土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。北東側及び南東側、南西側隣接地は何れも宅地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり（簡易ガス） 下 水 道 あり（民間開発による集合処理施設） （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 物件1土地の南西側にカーポート（工作物）が、南東側に簡易物置（動産）が、それぞれ1つ設置されている。カーポートと物件2建物の間や95番2土地（市道）と本土土地の間にはフェンスが設置されているが、一部が曲がっている。 ② 本件物件は、しのぶ台ニュータウンにあり、しのぶ台污水处理施設管理組合法人が日本ハウズイング株式会社に管理を委託して、しのぶ台ニュータウンの土地所有者を組合員として污水处理施設等の維持・管理のために、組合員から管理費を徴収している。 本件債務者兼所有者は、1か月4,000円の管理費を支払うべきところ、令和2年7月から令和7年1月まで管理費の支払いを滞納しており、滞納額総額は212,000円となっている。 管理規約15条により、管理費について、上記管理組合法人が組合員に対して有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができ、債務者兼所有者の管理費滞納額の全額が特定承継人に対して行使できる対象となる。 なお、当該滞納金の金額は令和7年1月16日現在のものであり、本件物件の買い受け時において同滞納金額は増減している可能性がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2

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3年8月1日 新築 経過年数 : 34年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透かし天井 内 壁 : ビニールクロス、土壁 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : —
床 面 積 (現 況)	1階 : 57.13㎡ 2階 : 44.71㎡ 計 : 101.84㎡ *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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が物件2建物を住居として使用している。
特 記 事 項	① 内部目視の範囲において、経年劣化等による内壁クロスの汚損が目立ち、地震の影響によると思われる内壁クロスのひびが複数箇所に見られ、2階の階段側の内壁に穴が開いている部分がある。 1階和室は、ゴミ袋に入れたゴミ等の動産が大量に置かれており、目視確認の範囲は限られていたが、内壁に経年劣化による汚損が見られる。また、1階洋室には壁等に猫の爪とぎの跡が見られる。 ② 外部目視で確認できた範囲において、2階の屋根けらば部分に剥がれ等が見られ、1階下屋の屋根が破損している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (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	19,600	1.02	208.06	0.80	3,330,000

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 福島ー8

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
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100 = 19,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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%（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：102%（方位）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：102%

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 2 (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	区分	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
2	主である建物	220,000	101.84	0.02	450,000

ウ 現 価 率

物件 2

- a 経過年数 34年
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,330,000	1.00	0.35	法定地上権	1,170,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の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35%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	3,330,000	- 1,170,000		0.90	0.60	1,170,000
2	450,000	+ 1,170,000		0.90	0.60	870,000
一括価格（合計）						2,040,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件では、買受代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

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 福島ー8

所 在 : 福島市上鳥渡字しのぶ台54番13
価 格 : 20,500円/㎡
位 置 : 「南福島」駅まで道路距離で約5.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 207㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年1月1日現在）

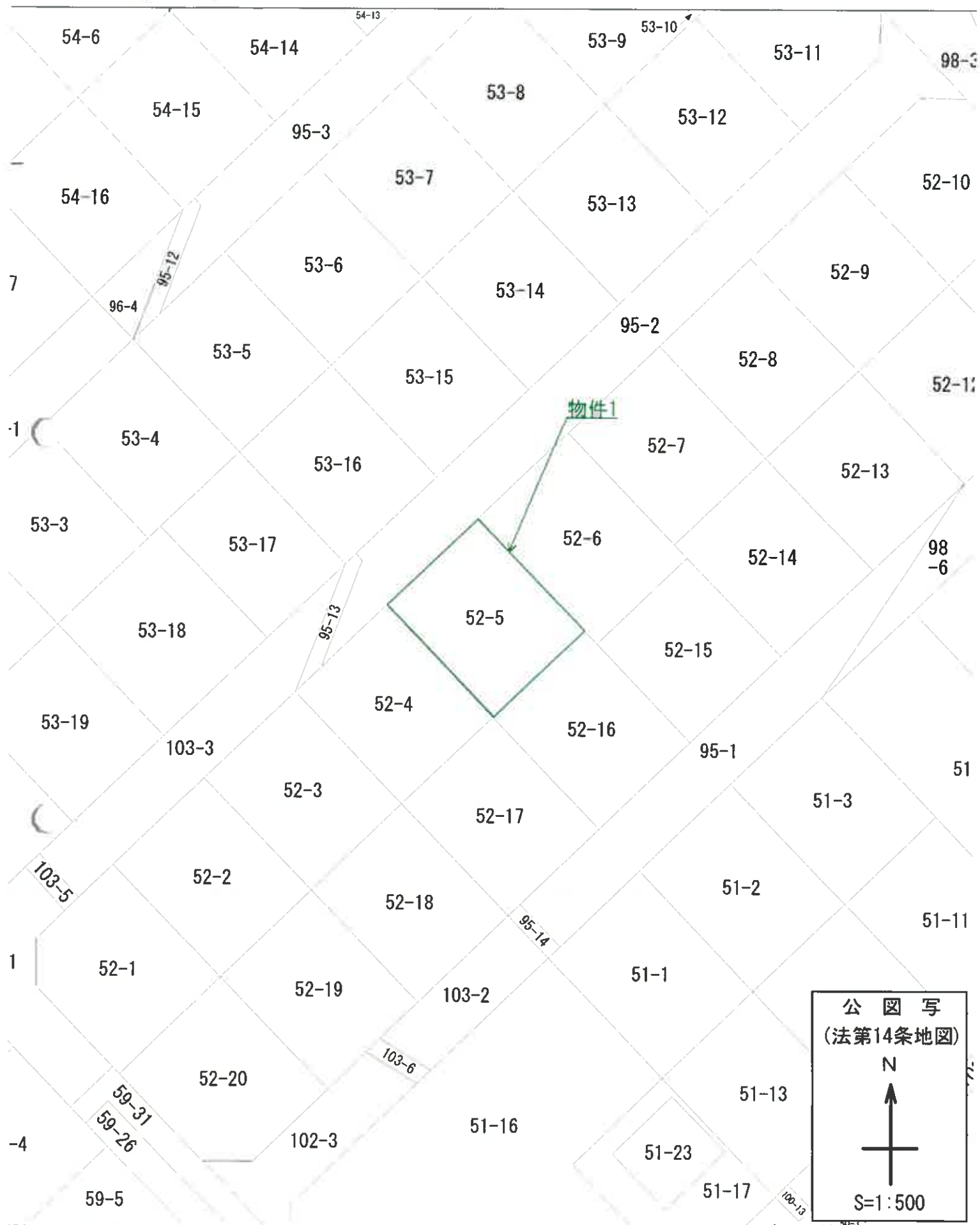
物件1 : 511,483円
物件2 : 1,626,790円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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

-14	ハ	100-9	ホ	111	ト	54-7
-15	ニ	101-1	ヘ	113	チ	100-1



公 図 写
(法第14条地図)



S=1 : 500

地番区

上鳥渡

3151302

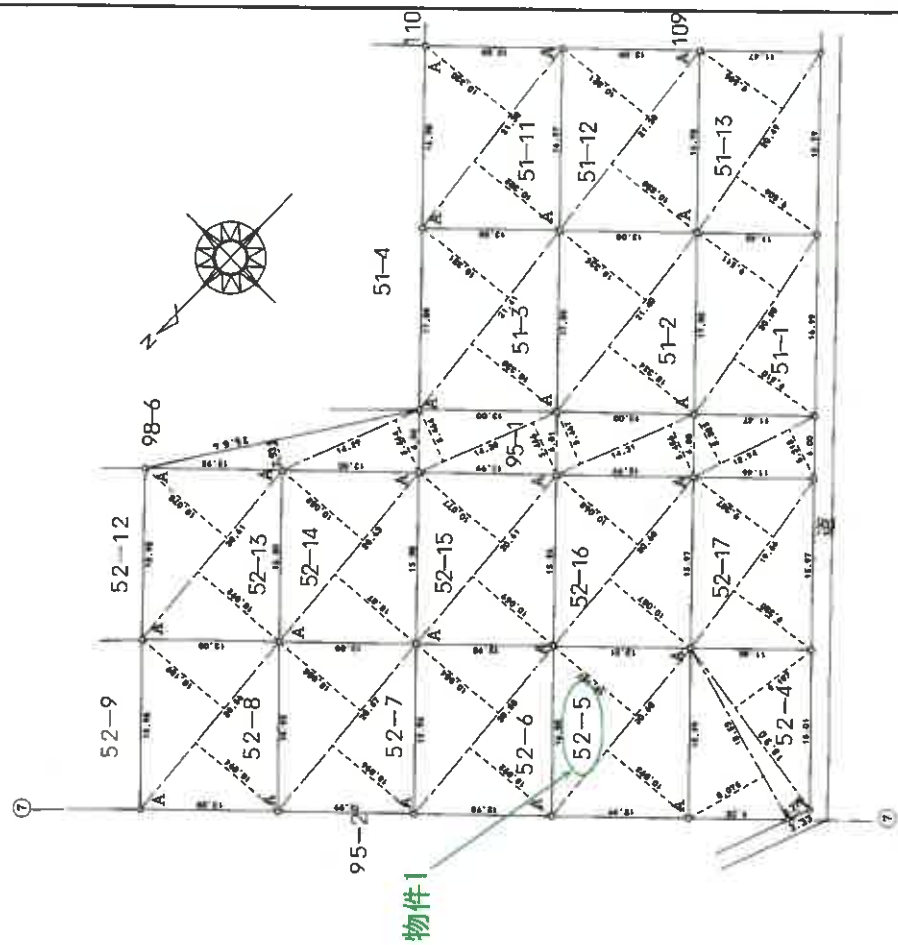
15/21

地積測量図

51番1~51番3
52番4~52番8・9番
52番13~52番17

地番

土地の所在
福島市上島渡字しのぶ台



図面	測量者の姓名	測量者の住所	測量者の職業	測量者の資格
A	2741-1	C 東京	E 測量士	G
B	7747-7	D 東京	F 測量士	H

作製者

(昭和59年9月30日作製)

申請人

縮尺
1/500

3151303

地番 62番4~52番8
62番13~52番16
96番1

地積測量図

土地の所在 福島市上島渡字しのぶ台

地番 : 95-1

No. 符号

1 ()

2 ()

3 ()

4 ()

5 ()

6 ()

7 ()

8 ()

9 ()

高さ

5.318

5.325

5.456

5.467

5.466

5.464

5.464

5.433

2.932

底辺

12.94

12.94

14.31

14.31

14.30

14.30

14.29

14.29

26.64

倍面積

68.814920

68.905500

78.075360

78.232770

78.163800

78.135200

78.080560

77.637570

78.108490

地積

342.0770800

342

地番 : 52-7

No. 符号

1 ()

2 ()

高さ

10.096

10.088

底辺

20.57

20.57

倍面積

207.574720

207.510160

地番 : 52-8

No. 符号

1 ()

2 ()

高さ

10.094

10.109

底辺

20.56

20.56

倍面積

207.532640

207.841040

地番 : 52-13

No. 符号

1 ()

2 ()

高さ

10.092

10.070

底辺

20.61

20.61

倍面積

207.996120

207.542700

地番 : 52-14

No. 符号

1 ()

2 ()

高さ

10.073

10.082

底辺

20.63

20.63

倍面積

207.905920

207.991660

地番 : 52-15

No. 符号

1 ()

2 ()

高さ

10.059

10.077

底辺

20.61

20.61

倍面積

207.315990

207.686970

地番 : 52-16

No. 符号

1 ()

2 ()

高さ

10.087

10.068

底辺

20.60

20.60

倍面積

207.792200

207.400800

図面	図面	図面	図面	図面	図面	図面	図面	図面	図面
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
27/11-1	27/11-2	27/11-3	27/11-4	27/11-5	27/11-6	27/11-7	27/11-8	27/11-9	27/11-10

製作者

(昭和59年 9月30日作製)

申請人

縮尺 1

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

039047各階平面図

家屋番号 52番5

建物各階平面図

建物の所在 福島市上鳥渡字しのぶ台52番地5

1階

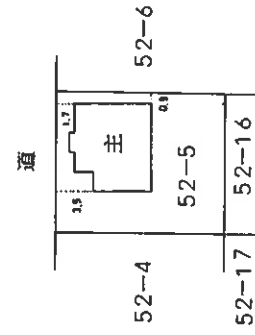


求積表	
0.455 x 1.820 =	0.828100
1.820 x 6.370 =	11.593400
5.460 x 8.190 =	44.717400
合計	57.138900
床面積	57.13 m²

2階



求積表	
0.910 x 1.820 =	1.656200
0.910 x 6.370 =	5.796700
4.550 x 8.190 =	37.264500
合計	44.717400
床面積	44.71 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

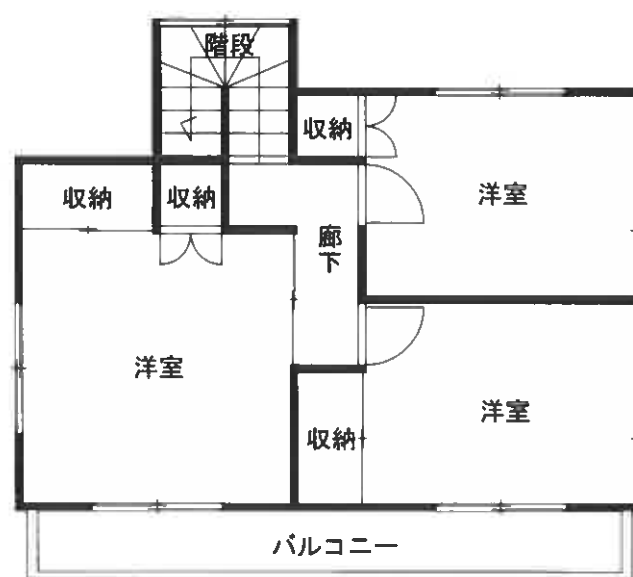
(福島県土地家屋調査士会福島支部)

物件2

1階



2階



間取図

