

注 意 書

本件は、物件番号4～12を売却しています。

評価書には売却対象外の物件番号1～3も記載されていますので、ご注意ください。

また、入札の際には、必ず物件番号4～12と記載してください。物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となるおそれがあります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 名 恒 心

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 8 年 2 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 10 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
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 12 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）
4～12☆	500,000 400,000	一括	100,000	38,868	0
4	13,000				
5	5,000				
6	9,000				
7	9,000				
8	9,000				
9	305,000				
10	26,000				
11	39,000				
12	85,000				



物 件 目 録

4	所	在	福島市飯坂町平野字重恩寺
	地	番	1 6 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	1 0 6 平方メートル
☆ 5	所	在	福島市飯坂町平野字重恩寺
	地	番	2 2 番 2
	地	目	畑
	地	積	1 9 7 平方メートル
☆ 6	所	在	福島市飯坂町平野字重恩寺
	地	番	2 3 番
	地	目	畑
	地	積	4 0 4 平方メートル
7	所	在	福島市飯坂町平野字重恩寺
	地	番	2 4 番
	地	目	原野
	地	積	4 6 平方メートル
☆ 8	所	在	福島市飯坂町平野字重恩寺
	地	番	2 6 番 1
	地	目	畑
	地	積	2 9 7 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|--------------------|
| 9 | 所 在 | 福島市飯坂町平野字重恩寺 |
| | 地 番 | 28 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 949.11 平方メートル |
| ☆10 | 所 在 | 福島市飯坂町平野字重恩寺 |
| | 地 番 | 101 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 473 平方メートル |
| ☆11 | 所 在 | 福島市飯坂町平野字重恩寺 |
| | 地 番 | 102 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 790 平方メートル |
| 12 | 所 在 | 福島市飯坂町平野字重恩寺 28 番地 |
| | 家屋 番号 | 28 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 105.78 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 119.38 平方メートル |

物 件 目 録

(建物図面による概測)

(未登記附属建物)

種 類	倉庫・物置・居宅
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 55.55 平方メートル 2 階 44.71 平方メートル

(建物図面による概測)

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.93 平方メートル

(建物図面による概測)

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	(概測) 13.66 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 23 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 4 ～ 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 4 ～ 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 4 ～ 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 4】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 2 1 番）への通行のため無償で利用されている。

《 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

4 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 1 6 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

5 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 2 番 2

地 目 畑

地 積 1 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

6 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 3 番

地 目 畑

地 積 4 0 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

7 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 4 番

地 目 原野

地 積 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

8 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 6 番 1

地 目 畑

地 積 2 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

9 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 8 番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 949.11平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分6分の1

10 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 101番

地 目 畑

地 積 473平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分6分の1

11 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 102番

地 目 畑

地 積 790平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分6分の1

物 件 目 録

1 2 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺 2 8 番地

家屋 番号 2 8 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 3 8 平方メートル

(建物図面による概測)

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・物置・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 5 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(建物図面による概測)

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

(建物図面による概測)

(未登記附属建物)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 13.66平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分6分の1

令和 5 年（ケ）第 5 号
（物件 4 ～ 1 2）
令和 5 年 1 1 月 1 5 日受理
令和 6 年 4 月 2 3 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

4 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 1 6 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

5 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 2 番 2

地 目 畑

地 積 1 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

6 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 3 番

地 目 畑

地 積 4 0 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

7 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 4 番

地 目 原野

地 積 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

8 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 6 番 1

地 目 畑

地 積 2 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

9 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 2 8 番
(2 枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9 4 9 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

1 0 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 1 0 1 番

地 目 畑

地 積 4 7 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

1 1 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺

地 番 1 0 2 番

地 目 畑

地 積 7 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

物 件 目 録

1 2 所 在 福島市飯坂町平野字重恩寺 2 8 番地

家屋 番号 2 8 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 併住 (農家)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 5 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(未登記につき現況)

(未登記附属建物)

種 類 併住 (農家)

構 造 木造亜鉛鋼板葺平家建

床 面 積 9 . 9 3 平方メートル

(未登記につき現況)

共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 6 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 9 ～ 11			
現況地目	☒ 宅地 (物件 9) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 10, 11)			
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 ☒ 土地共有者全員 上記の者が本各土地に下記建物を共有し、占有している。 物件 10、11 の下記建物敷地を除く部分は、畑 (休耕地) として占有している。 ☐ 『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	福島市農業委員会からは、物件 10 の土地に既存住宅 (物件 12 未登記附属建物 1) の一部が越境している可能性があり、また、物件 11 の土地に建築物 (倉庫) (物件 12 未登記附属建物 3) が見られるとして、物件 10 及び 11 の各土地に対する原状回復命令発布の見込みが『有』との回答を受けている。			
建物	物件 12			
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異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物符号) 。 ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：119.38㎡ (建物図面による概測)			
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類： ☒ ある 構造：『その他の事項』頁のとおり 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 建物共有者全員 上記の者が本建物を 居宅 (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

そ の 他 の 事 項

物件 1 2 建物

附属建物

未登記附属建物 1

種 類 倉庫・物置・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積 1 階 55.55 m² (建物図面による概測)

2 階 44.71 m² (建物図面による概測)

未登記附属建物 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 9.93 m² (建物図面による概測)

未登記附属建物 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 13.66 m² (概測)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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4から8		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件5, 6, 8 ） ☒ 雑種地（物件4 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件7 ） ☐		
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 ☒ 土地共有者全員 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが物件12建物に至る通路及び畑（休耕地）として、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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
■ 隣接地所有者 G	1 物件 4 土地の北側隣接地である 16 番 1 土地の所有者です。 2 16 番 1 土地については、物件 4 土地の所有者と確認して境界の内側に擁壁を設けており、これまで境界に関する問題が起きたことはありません。
■ 隣接地所有者 H	1 物件 5, 9 及び 10 の各土地（本各土地）の北側隣接地である 29 番 1 等の土地の所有者です。 2 物件 4 から 11 の各土地については、この十年ほど所有者やその親戚が手入れをしていないこともあり、物件 12 の建物にタヌキやハクビシンなどの野生動物が出入りするようになりました。私の土地にも野生動物が侵入されるかも知れないと考え、境界付近の草を刈ってあげたり、除草剤をまいてあげたりしています。 3 私の所有地との境界に境界杭や鉄の棒などの目印が打ってありますが、その境界杭は、3、4 年前に 29 番 1 の土地に太陽光パネルを設置するに当たって、GPS で確認した境界に打ったものです。もともと、本各土地の相続人らに立ち会ってもらったわけではないため、買受人とは、改めて境界について確認させてもらいたいと思っています。
■ 隣接地所有者 I	1 物件 4, 6 から 8 及び 11 の各土地（本各土地）の南側隣接地である 25 番 1 等の土地の所有者です。物件 12 の建物には、十年以上、誰も住んでおらず、人が出入りするのをほとんど見ていません。 2 本各土地と私の所有地との境界については、明確に指示することができますので、買受人には改めて立ち会って、確認してもらいたいと思っています。
■ 隣接地所有者 J	1 物件 4 及び 7 の各土地（本各土地）の北側隣接地である 21 番の土地の所有者です。21 番土地では、現在、野菜等の栽培をしておらず、休耕地状態ですが、周りの土地所有者に迷惑を掛けないよう草刈りはしています。 2 本各土地との境界については、特に問題が起きたことがなかったために意識したことはありませんが、買受人には、使用を開始するに先立って、公図等に基づいた境界の確認をしてもらいたいと思っています。 3 21 番土地は、囲繞地であるため、物件 4 土地を利用させてもらってきました。かつて 21 番土地を買って家を建てたいと言ってきた人がおり、物件 4 土地だけでは接面道路として狭かったため、私が費用を出すことで当時の同土地の所有者と話を付けて、同土地の南側にある水路を U 字溝にしてコンクリートの蓋をする工事をしました。 結局、21 番土地は売却できず、私が所有していますが、今後も物件 4 土地を通路として使用させてもらいたいと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣接地所有者K	4 本各土地の買受人が希望するのであれば、21番土地を売却してもよいと考えています。 1 物件10及び物件11の各土地（本各土地）の西側隣接地である95番2の土地の所有者です。 2 95番2の土地と本各土地の境界については、基盤整備のとき両所有者が立ち会って打った境界杭が設置されており、買受人にはそれに基づいて境界を確認してもらえと思っています。

(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、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、実地に見分した結果は、次のとおりである。

(1) 物件4から物件11の各土地について

ア 本各土地のうち、登記建物があるのは物件9土地だけであり、登記されている建物は物件12主である建物のみである。

なお、福島市農業委員会に照会したところ、物件12未登記附属建物1の一部は現況地目が農地である物件10土地に越境している可能性があり、また、物件12未登記附属建物3は現況地目が農地である物件11土地に見られるとして、いずれについても原状回復命令発布の見込みが有るという回答のほか、物件10及び11の各土地については、原則として農地法第3条による農地としての売買になり、農業委員会交付の適格証明書が必要であるところ、原状回復命令発布が見込まれる等の条件があるため、事前に農業委員会との相談が望ましいとの回答を受けている。

イ 通路として使用されている物件4及び物件7の各土地並びにその他の各土地の草木で覆われて見分できない部分を除き、地割れや陥没などは見られなかった。

ウ 本各土地に隣接する29番1の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様であり、16番1の土地は、登記上、第三者所有の畑であるが、現況地目は宅地であり、11番2、15番、21番、22番1、25番1、95番2、96番及び103番の各土地は、登記上、第三者所有の畑であり、現況地目も同様であり、16番5の土地は、登記上、福島市所有の公衆用道路であり、現況地目も同様であり、124番の土地は、登記上、福島市所有の用悪水路であり、現況地目も同様である。本各土地については、境界付近によっては隣接地を所有する第三者による境界杭や鉄の棒などが設置されている箇所があるほか、これまで境界などに関して具体的に問題が起きたという状況等は確認できなかったが、各隣接地の所有者が陳述しているとおり、本各土地の使用を開始するに当たっては、各隣接地の所有者と境界を確認等するのが相当である。

なお、物件4土地南側と隣接する土地は、公図上、「水」との表記があり、登記されていない。現況地目は用悪水路であるところ、21番土地所有者が陳述するとおり、U字溝及びコンクリートの蓋が設置されている。

(2) 物件12建物について

【主である建物】

ア 外部及び内部とも経年劣化による汚損等が見られた。

イ 屋根裏部屋の状況等については、確認することができなかった。

【未登記附属建物1】

ア 外部及び内部ともに壁面には経年劣化による汚損等が見られた。

イ 1階の両端及び西側の各物置には、多数の動産が積み重ねられており、特に南側の物置は内部に入って見分することがほとんどできなかったが、中央倉庫を含めて見分できた範囲では、各室とも土間等に陥没や損壊などは見られなかった。

ウ 2階の各室については、ある程度の経年劣化は認められたが、全体的に良好であり、特段の損傷箇所は見られなかった。

【未登記附属建物2】

ア 入口付近から多数の動産が積み重ねられており、内部に入っただけの見分ができなかった。

【未登記附属建物3】

ア 全体的に経年劣化による著しい損壊が見られた。

- 3 本件各物件は、第三者による占有は確認できず、すべて共有者が占有していると認める。

(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5年11月16日(木) : - :	福島地方法務局	登記事項証明書交付申請(同日受領)
令和5年11月16日(木) 10:50-11:20	物件所在地	占有調査、写真撮影 隣接地居住者Gから事情聴取
令和5年11月21日(火) 14:45-15:10	物件所在地	隣接地所有者Hから情聴取
令和5年11月30日(木) 13:30-15:25	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 隣接地所有者Iから事情聴取
令和5年12月14日(木) 9:55-10:05 10:25-10:30	隣接地各所有者宅	隣接地所有者J及びKから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

■ 令和5年11月30日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

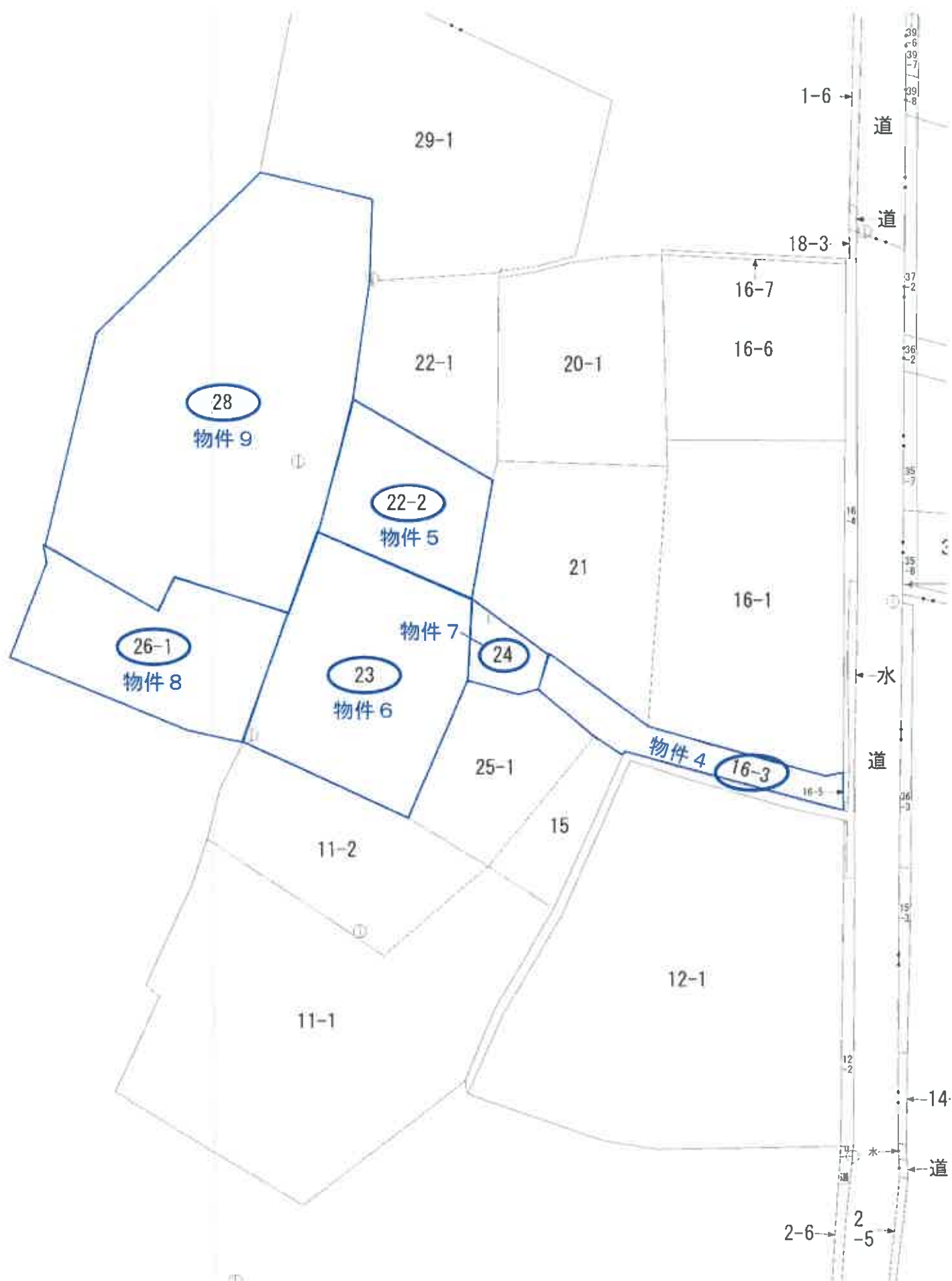
☐ 令和 年 月 日

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。

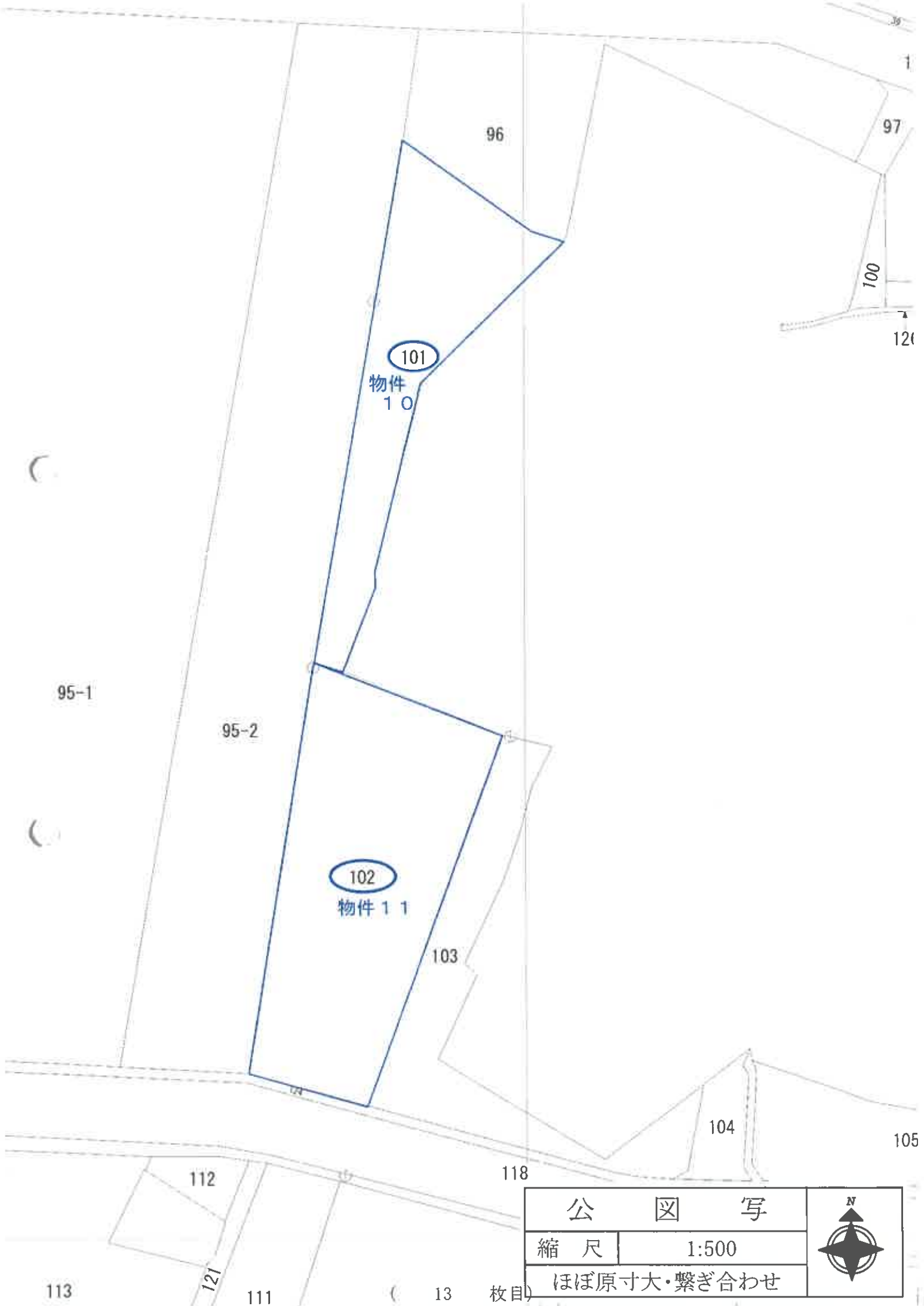
☐ 令和 年 月 日

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 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほぼ原寸大・繋ぎ合わせ		

113

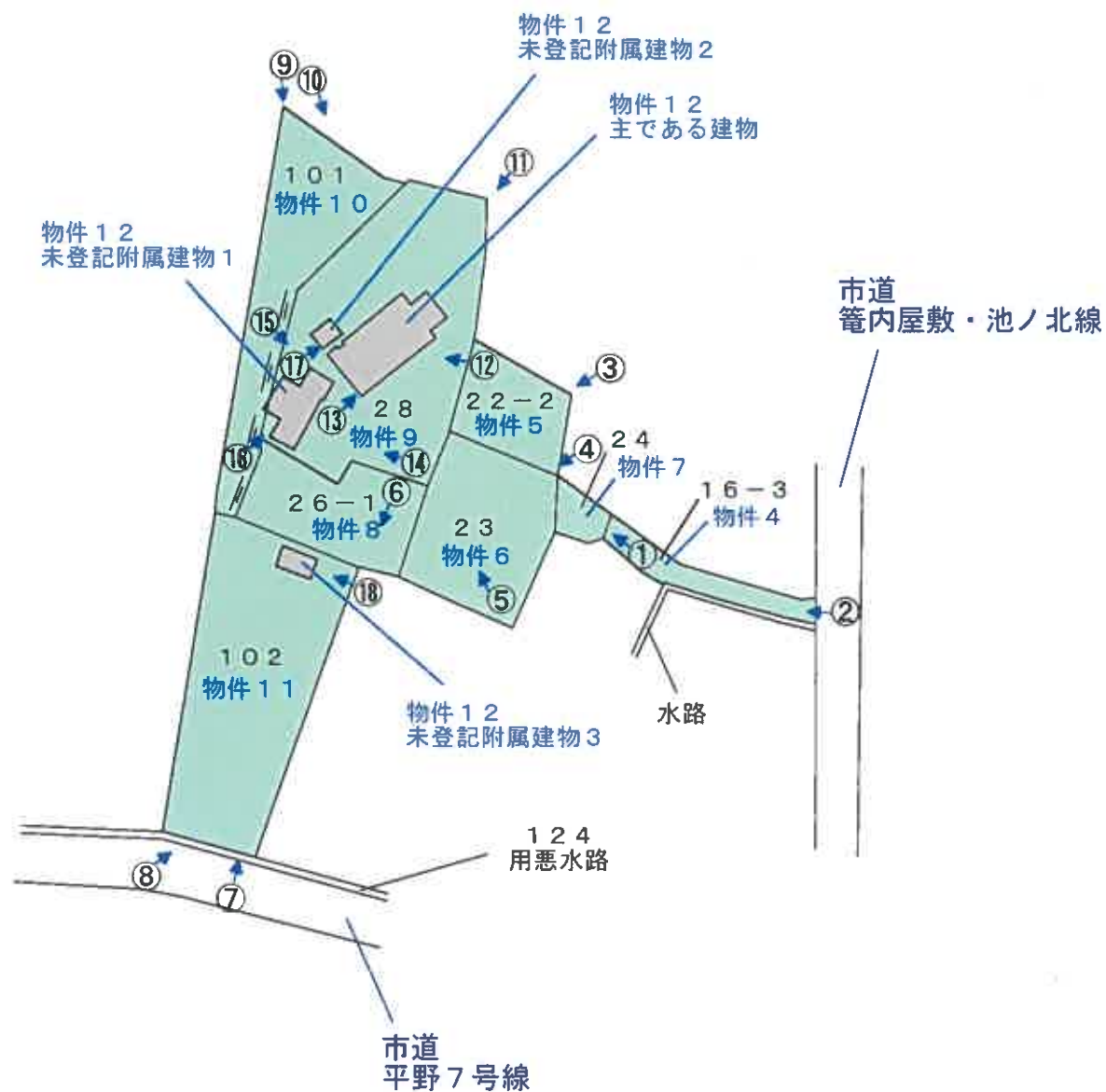
112

111

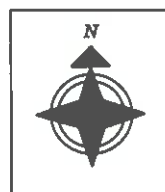
118

13

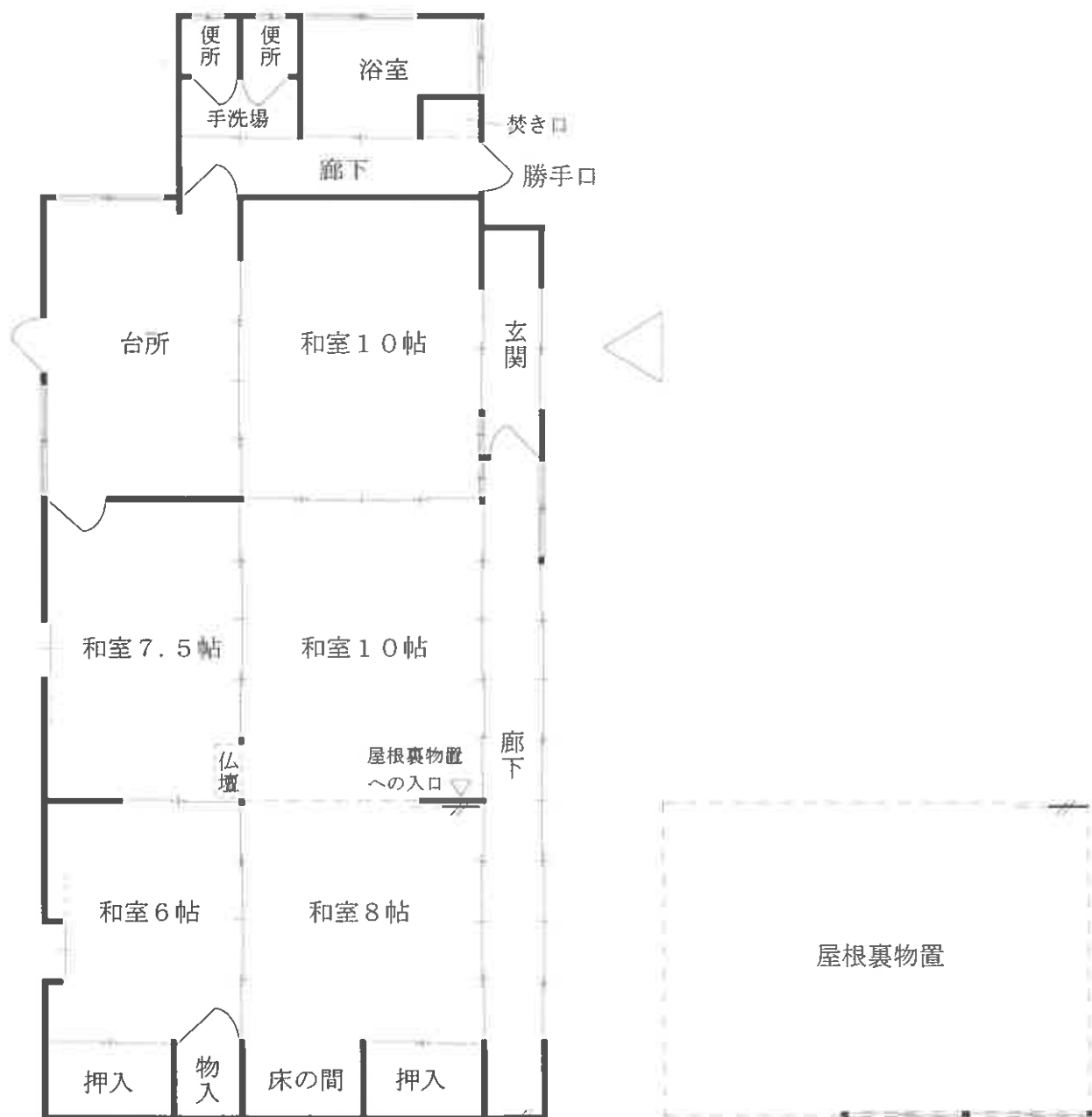
枚目)



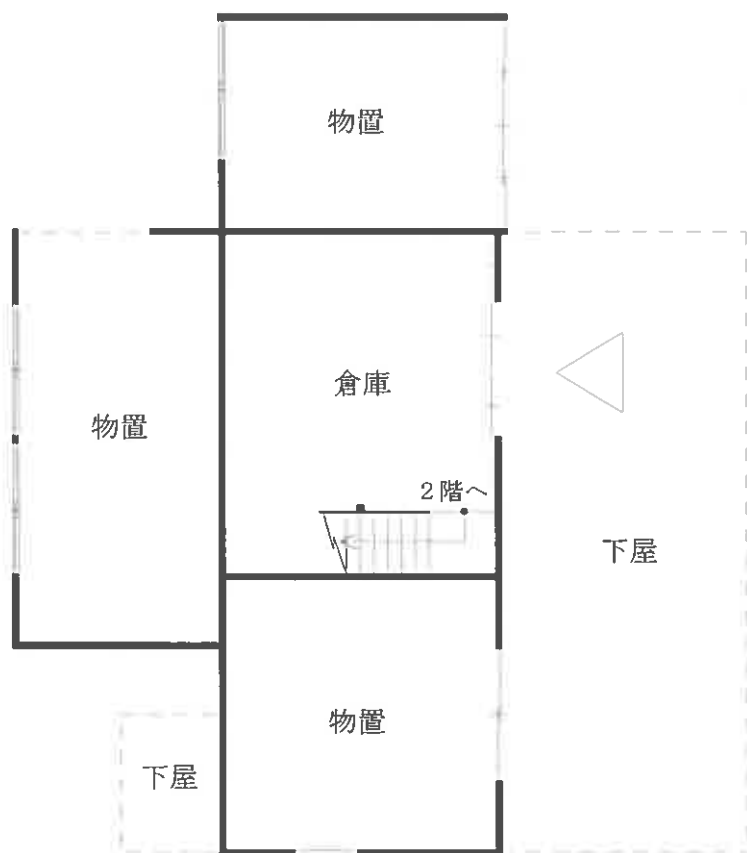
←○写真撮影位置方向・写真番号



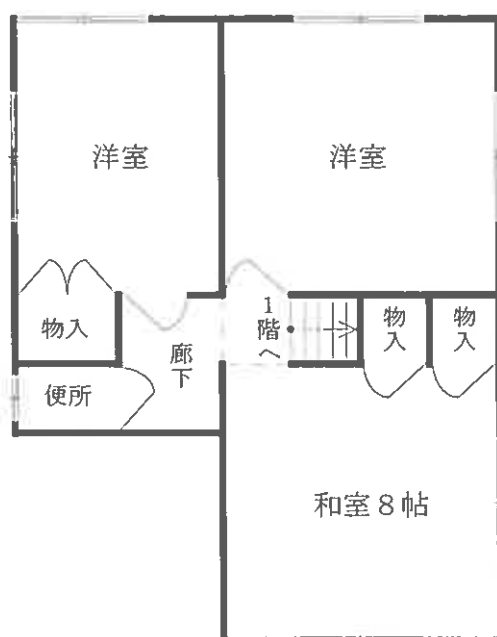
土地建物位置関係図



物件12 主である建物



(1階)

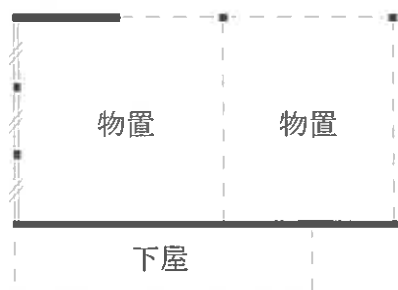


(2階)

物件 1 2 未登記附属建物 1



物件 1 2 未登記附属建物 2



物件 1 2 未登記附属建物 3

物件12未登記附属建物1 物件12主である建物



物件6

物件7

物件5

No. 1

物件12未登記附属建物1



物件4

No. 2

物件12未登記附属建物1



物件5

境界杭

No. 3

物件12未登記附属建物3

物件12未登記附属建物1



物件6

物件5

No. 4





物件11

境界杭

No. 7



境界杭

物件11

No. 8

物件12未登記附属建物1



物件9

物件10

No. 9

物件12未登記附属建物2



物件9

物件10

No. 10

物件12主である建物



境界杭

物件9

No. 11

物件12主である建物



物件9

No. 12

物件12未登記附属建物1(下屋)

物件12主である建物



物件9

No. 13

物件12未登記附属建物1

物件12主である建物



物件9

No. 14

物件12主である建物

物件12未登記附属建物1



物件9

物件10

No. 15

物件12未登記附属建物1



物件10

物件9

物件8

No. 16

物件12未登記附属建物2

物件12主である建物



物件9

No. 17

物件12未登記附属建物3



物件11

物件8

No. 18



物件12主である建物:北東側和室10帖の状況

No. 19



物件12主である建物:台所の状況

No. 20



物件12主である建物:浴室の状況

No. 21



No. 22

物件12主である建物:中央和室10帖、南西側和室8帖の状況



物件12未登記附属建物1:1階北東側物置の状況

No. 23



物件12未登記附属建物1:1階南側物置の状況

No. 24



物件12未登記附属建物1:1階中央倉庫の状況

No. 25



物件12未登記附属建物1:2階南側和室の状況

No. 26



物件12未登記附属建物1:2階北側洋室の状況

No. 27



物件12未登記附属建物1:1階西側物置の状況

No. 28



物件12未登記附属建物2:内部の状況

No. 29

令和5年(ケ)第5号
令和5年11月30日 現地調査
令和6年4月25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

河 谷 元

第1 評価額

物件1 価格	
金690,000円	
物件2～3 一括価格	
金130,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金70,000円
物件3 (土地)	金60,000円
物件4～12 一括価格	
金1,170,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金30,000円
物件5 (土地)	金10,000円
物件6 (土地)	金20,000円
物件7 (土地)	金20,000円
物件8 (土地)	金20,000円
物件9 (土地)	金720,000円
物件10 (土地)	金60,000円
物件11 (土地)	金90,000円
物件12 (建物)	金200,000円

- 1 一括価格は、物件1、及び2～3、4～12の各不動産について、それぞれ一括売却（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9、10、11の内訳価格は、物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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	福島市飯坂町平野字寺西 1 4 番 田 2,520㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町平野字杉ノ内 3 8 番 1 畑 499㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町平野字杉ノ内 3 8 番 2 畑 385㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町平野字重恩寺 1 6 番 3 雑種地 106㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町平野字重恩寺 2 2 番 2 畑 197㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町平野字重恩寺 2 3 番 畑 404㎡	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市飯坂町平野字重恩寺 2 4 番 原野 46㎡	

8	所在地 地積	在番目積 福島市飯坂町平野字重恩寺 26番1 畑 297m ²	
9	所在地 地積	在番目積 福島市飯坂町平野字重恩寺 28番 宅地 949.11m ²	
10	所在地 地積	在番目積 福島市飯坂町平野字重恩寺 101番 畑 473m ²	
11	所在地 地積	在番目積 福島市飯坂町平野字重恩寺 102番 畑 790m ²	
12	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	在 (主である建物) 福島市飯坂町平野字重恩寺 28番地 28番 居宅 木造草葺平家建 105.78m ²	(主である建物) 福島市飯坂町平野字重恩寺 28 番地、101番地、102番地 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 119.38m ² (建物図面による概測) (未登記附属建物1) 倉庫・物置・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 55.55m ² 2階: 44.71m ² 計: 100.26m ² (建物図面による概測)

	種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物 2) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93㎡ (建物図面による概測) (未登記附属建物 3) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 13.66㎡ (概測)
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（物件1）

位 置 ・ 交 通	福島交通飯坂線 平野駅の西方 約950m（道路距離、以下同じ） 福島交通 大出水バス停の北東方 約1,200m 福島市立平野小学校の南西方 約1,200m 福島市立平野中学校の西方 約800m ヨークベニマル平野店の西方 約1,700m	
付 近 の 状 況	目的物件は福島市の北方郊外部に位置し、付近は、田が広がる整備良好な農地地域となっている。 概ね平坦地であり、平野地区の住宅地域に比較的近い。	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 農業振興法による「農用地区域」内
画 地 条 件	東西方向約25.5m、南北方向約99mの長方形の田である。現況では東側に隣接する15番と連続した一枚の田として、耕作利用されている。画地内は平坦であるが、南側の一部は水路との境の法面となっていると見られる。 接道は、北側で下記の市道に接面する。但し舗装部分には直接接面しておらず、未舗装の側道部分との接面である。 北側の市道の側道部分より約0.3m低く、目的物件と道路との間に水路が介在する。なお側道部分は市道の舗装部分より約0.3m低い。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約6.0m（舗装部分の幅員）舗装市道 （建築基準法42条1項1号） なお、上記の市道は南側に幅員約5.0mの未舗装の側道部分を有しており、目的物件はこの側道部分に水路を介して接面している。	

土地の利用 状 況 等	第三者であるMが、賃借権を権原として物件1土地を賃借・占有しており、田として耕作している。 隣接地の状態は、東側は田で物件1土地とほぼ等高、西側も田であるが物件1土地より0.3～0.5m高い。南側は法面を介して水路。
供給処理施設	上 水 道 なし 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	① 賃貸借の状況について 物件1土地は、現在、Mが賃貸借により占有し、耕作をしている。但し、農地法第3条による許可は得られていない。また小作料については、賃借人は現在、福島市土地改良区に対して支払っているとのことであるが、賃貸借契約の詳細は不明である。 ② 物件1土地の所有者は、福島市土地改良区に対し、以下の賦課金を支払う必要がある。 ・ 経常賦課金 10 a 当たり年額1,200円 ・ 維持管理賦課金 10 a 当たり年額5,000円 なお、物件1土地の各賦課金は、耕作者であるMが支払っており、未納額はない。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2、3）

位 置 ・ 交 通	福島交通飯坂線 平野駅の北西方 約1,300m 福島交通 羽根通バス停の東方 約1,400m 福島市立平野小学校の西方 約1,200m 福島市立平野中学校の北西方 約1,300m ヨークベニマル平野店の西方 約2,000m	
付 近 の 状 況	目的物件は飯坂町平野地区の西方に位置し、付近は、住宅のほか、畑、果樹園地、田等が混在する農家集落地域となっている。 目立った丘陵、起伏等はない概ね平坦地であるが、東側（平野地区の住宅地側）に向かってわずかに低くなる、緩い傾斜のある地勢である。	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 農業振興法による「農用地区域」内
画 地 条 件	西側で下記の市道に接面する、2筆とも旗竿状地の畑であり、2筆一体で接道間口約6.5m、路地状部分の延長約22mを介し、畑部分は東西方向約20m、南北方向約38mのほぼ長方形である。 西側市道とは概ね等高に接面しており、画地内は概ね平坦。路地状部分は概ね整地されているが、畑部分は放置状態であり、雑草類が繁茂した状態である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約5.5m舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	共有者が、農地（休耕地）として所有・占有している。 隣接地は、南側、南西側、北西側は畑であり、物件2、3土地と概ね等高。 東側は田であり、法面を介して物件2、3土地より約1.5m低い。 北側は水路を介して住宅の敷地となっている。	

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	① 電柱について 西側市道沿い部分に、N T T所有の電柱1本（井ノ目51。福島市街灯13-1803、東北電力井野目線41南3共架柱）があり、物件3画地内に存する。なお、敷地使用料として年額1,730円が支払われている。 ② 都市計画道路について 目的土地2～3、4～11のやや北方において、都市計画道路3・3・159平野大笹生線（計画幅員27m）が事業施行中である。

3 土地の概況及び利用状況等（物件4～8）

位 置 ・ 交 通	福島交通飯坂線 平野駅の北西方 約1,300m 福島交通 羽根通バス停の東方 約1,400m 福島市立平野小学校の西方 約1,200m 福島市立平野中学校の北西方 約1,300m ヨークベニマル平野店の西方 約2,000m	
付 近 の 状 況	目的物件は飯坂町平野地区の西方に位置し、付近は、住宅のほか、畑、果樹園地、田等が混在する農家集落地域となっている。 目立った丘陵、起伏等はない概ね平坦地であるが、東側（平野地区の住宅地側）に向かってわずかに低くなる、緩い傾斜のある地勢である。	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 農用地区域には含まれていない
画 地 条 件	物件4～8一体として、東側で下記の市道に面する、接道間口約3.4m、奥行約80mの不整形地である。 ・物件4及び7は非農地（雑種地及び原野）であり、市道から物件5、6、8への通路として利用されている。現況は舗装はなく、砂利敷きである。 ・物件5、6、8は畑（休耕地）であり、現況は雑草が多い荒地の状態である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約5.5m舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	共有者が、農地（休耕地）及び市道からの進入路として所有・占有している。 隣接地は、北側は主に畑、南側は主に農家住宅の敷地で一部が畑である。物件4北側の畑はコンクリート製土留めを介して約0.4m高く、他の画地とは概ね等高である。 北西側に本件物件9土地、西側に物件10土地、南西側に物件11土地が存する。	

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	○ 都市計画道路について 目的土地2～3、4～11のやや北方において、都市計画道路3・3・159平野大笹生線（計画幅員27m）が事業施行中である。 ○ 物件4土地の通行利用の状態について 物件4及び7の北側に位置する21番土地の所有者は、21番土地への出入りのため、物件4土地を通行利用している。 なお、21番土地は他の土地に囲まれて公道に通じない土地となっており、物件4土地には民法210、211条の規定による通行権（公道に至るための他の土地の通行権）の負担が発生する可能性がある。

4 土地の概況及び利用状況等（物件9）

位 置 ・ 交 通	物件4～8 とほぼ同じ	
付 近 の 状 況	物件4～8 とほぼ同じ	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域
画 地 条 件	東西方向約26m、南北方向約42m、地積949.11㎡のほぼ台形地である。現況では物件4～8 及び物件10、11の各土地及び農地と一体的に利用されており、物件4～7を東側市道からの出入り通路として利用している。 東側の市道と概ね同程度の高さである。	
接 面 道 路 の 状 況	単独では無道路地。物件4～7土地を介して東側の幅員約5.5m舗装市道から出入りしている。（出入距離約59m） ※接道につき特記事項参照。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が、地上に物件12建物を共有し、使用・占有している。 隣接地は、北東側が太陽光発電設備の敷地、東側ないし南側は畑及び物件5、6、8土地であり、何れも物件9土地と概ね等高。西側は物件10土地であり、物件9土地より約0.3～0.5m高い。	

供給処理施設	上 水 道 特記事項のとおり 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	① 法定地上権について 物件 9 土地に係る最優先の（根）抵当権設定当時、地上建物物件 1 2 は存在していたが、登記における所有権者は別人であった。従って、本件競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ② 接道について 物件 9 土地は現況では物件 4 ～ 8 土地と一体的に利用されており、市道からの出入り利用もされているが、隣接する物件 5、6、8 土地は何れも地目が登記、現況とも畑であり、かつ通路敷地利用のための農地転用許可がされた履歴もないため、現状では建築基準法第 43 条に定める接道条件を満たしていないと考えられる。（福島市 都市政策部 開発建築指導課の見解） 従って、建物建替え、再建築等のためには、通路確保のための分筆、農地転用許可等を経て、建築基準法第 43 条（接道）及び福島県建築基準法施行条例第 3 条の 2（路地状敷地の形態）を満たす必要がある。 なお、物件 4 土地は、法務局備付の公図（精度区分 甲三）で図上計測する限りにおいて、部分的に 3m に満たない箇所がある可能性があり、路地状敷地の形態の制限（路地状部分の長さ 20m 超の場合幅員 3m 以上）を単独では満たせない可能性がある。 ③ 上水道の配管状態について 東側市道 簗内屋敷・池ノ北線に上水道の公設管が配管済である。但し現況では物件 9 土地には引き込まれていない。 ④ 都市計画道路については、物件 4 ～ 8 特記事項欄に同じ。

5 土地の概況及び利用状況等（物件10）

位置・交通	物件4～8とほぼ同じ	
付近の状況	物件4～8とほぼ同じ	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 農用地区域には含まれていない
画地条件	東西方向約3.5～20m、南北方向約58m、南北に長く北側がやや広い不整形地の畑で、無道路地である。 東側幅員約5.5m舗装市道から約85m、南側幅員約4.5m舗装市道から約47m離れて位置する。 現況では畑であるが、作付けはされていない休耕地である。	
接面道路の状況	接面道路無し。	
土地の利用状況等	共有者が、農地（休耕地）として所有・占有している。 隣接地は、東側は物件8及び9土地であり、物件10土地より約0.3～0.5m低い。 南側は物件11土地、西側は果樹園地であり、物件10土地と概ね等高である。	

供給処理施設	上水道 なし 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	① 物件12建物の越境について 物件10土地の南寄り部分に、物件9土地（宅地）上に存する物件12未登記附属建物1の西側角の一部が越境している可能性がある。 なおこの範囲について農地法に定める転用許可がされた履歴はなく、越境部分は無許可での転用となるため、農地法に基づき原状回復命令が出される可能性がある。 ② 都市計画道路については、物件4～8特記事項欄に同じ。

6 土地の概況及び利用状況等（物件11）

位 置 ・ 交 通	福島交通飯坂線 平野駅の北西方 約1,400m 福島交通 羽根通バス停の東方 約1,200m 福島市立平野小学校の西方 約1,200m 福島市立平野中学校の北西方 約1,300m ヨークベニマル平野店の西方 約2,100m	
付 近 の 状 況	物件4～8 とほぼ同じ	
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	市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 農業振興法による「農用地区域」内
画 地 条 件	南側で水路を介して下記の市道に接面する、接道延長約13.5m、奥行約45m、台形の畑である。 現況では畑であるが、作付けはされていない休耕地。南側市道との間の水路は、一部が暗渠となって出入り利用がされている。	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約4.5m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	共有者が、農地（休耕地）として所有・占有している。 隣接地は、東側は住宅、北側は物件10土地、西側は果樹園地であり、何れも物件11土地と概ね等高。 接面市道を挟んで南側に、小規模な墓地が存する。	

供給処理施設	上水道 なし 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	① 画地内の建物について 物件11土地の北端部分に、物件12建物の未登記附属建物3が存する。 この建物の敷地部分につき農地転用許可、あるいは面積200㎡未満の農業用施設を建築する場合の事前届出はされておらず、またこの範囲は農業振興法による農用地区域であるものの、同法に基づく用途区分変更、ないし農振除外等の手続等もされていない。 そのため該当範囲につき、農業委員会から原状回復命令が出される可能性がある。 ② 都市計画道路については、物件4～8特記事項欄に概ね同じ。 なお、物件11からの道路距離は約300mである。

7 建物の概況及び利用状況（物件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(課税台帳) : 明治17年頃 新築 経 過 年 数 : 約140年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦、亜鉛メッキ鋼板(カラートタン) 葺 外 壁 : 漆喰、モルタル、スチールサイディング、大谷石等 天 井 : 棹縁、目透かし、ボード張り、板張り等 内 壁 : 繊維壁、漆喰、ボード張り等 床 : 畳、板張り等 設 備 : 電気設備等 その他 : -
床 面 積 (現 況)	119.38㎡ *建物図面による概測。登記:「木造草葺平家建 105.78㎡」
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	・経年による劣化が進んだ状態であり、天井、内壁、床の変色や破損、タイルの剥がれ等が全体にわたって確認された。 ・南西側の屋根裏物置(蚕部屋として利用されていた)については、出入り口は確認できたものの、出入りするための階段、梯子等はなく、内部の確認はできなかった。 ・改装等が繰り返されたと見られ、内部造作、建具等の色調や仕様等に不統一感が見られる。 ・建物内部にはやや多量の動産類、ゴミ類等が保管されている。
建物の利用 状 況	共有者が、本建物を居宅として、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ○ 新築年次は登記記載はなく、固定資産課税台帳記載事項証明書記載の新築年次を採用した。 増改築等の履歴及び時期等は不明である。

区 分	未登記建物符号 1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(課税台帳) : 昭和41年頃 新築 経 過 年 数 : 58年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦、亜鉛メッキ鋼板(カラートタン) 葺 外 壁 : モルタル、大谷石、アクリルトタン等 天 井 : アラワシ、ボード張り、棹縁、クロス張り等 内 壁 : アラワシ、プリント化粧合板、クロス張り、漆喰等 床 : 土間、畳、カーペット敷、フローリング等 設 備 : 電気設備等 その他 : -
床 面 積 (現 況)	1 階 : 55.55㎡ 2 階 : 44.71㎡ 計 : 100.26㎡ *建物図面による概測
現況用途等	現況用途 : 倉庫・物置・居宅 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	壁紙の剥がれやモルタル、漆喰壁の割れ、外壁や建具の破損、脱落等が見られ、全体的に経年による劣化が進んだ状態にある。また建物1階の物置部分と下屋部分を中心に、やや多量の動産類が保管されている。
建物の利用 状 況	共有者が、本建物を倉庫・物置・居宅として、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ○ 倉庫・物置建物の2階部分が居宅に改装されている。聴取によれば改装してから35～40年程度経過。 ○ 西側角の一部が隣接する物件10土地(畑)に越境している可能性がある。 原状回復命令の可能性等について、物件10土地の該当欄を参照。

区 分	未登記建物符号2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(課税台帳) : 昭和46年頃 新築 経 過 年 数 : 53年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板(カラートタン) 葺 外 壁 : スチールサイディング 天 井 : ボード張り 内 壁 : プリント化粧合板 床 : フローリング 設 備 : 電気設備 その他 : -
床 面 積 (現 況)	9.93㎡ *建物図面による概測
現況用途等	現況用途 : 物置 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	外部、内部ともに劣化が見られ、経年による老朽化が進んだ状態である。内部には多量の動産類が保管されている。
建物の利用 状 況	共有者が、本建物を物置として、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。

区 分	未登記建物符号 3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 波型トタン 外 壁 : 板張り (脱落している部分も多い) 天 井 : アラワシ 内 壁 : アラワシ 床 : 土間 設 備 : - その他 : -
床 面 積 (現 況)	13.66㎡ *概測による
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	建材の相当な劣化に加え、外壁の脱落や屋根トタンのずれが大き く、相当に老朽化が進んだ状態である。特に東側及び北側は壁がほ とんどない状態となっている。内部には動産類や廃材等が保管され ている。
建 物 の 利 用 状 況	共有者が、本建物を物置として、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ○ 本建物は登記が畑かつ農用地区域である物件 1 1 土地上に建築 されている。 原状回復命令の可能性等について、物件 1 1 土地の該当欄を参 照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～11（土地）

目的土地の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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	800	1.00	2,520		2,020,000
2	650	0.63	499		200,000
3	650	0.63	385		160,000
4	14,000	0.07	106		100,000
5	600	0.35	197		40,000
6	600	0.35	404		80,000
7	14,000	0.07	46		50,000
8	600	0.35	297		60,000
9	14,000	0.40	949.11	0.50	2,660,000
10	650	0.63	473	1.00	190,000
11	650	0.70	790	0.80	290,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格のうち宅地（物件9）及び雑種地・原野（物件4、7）の価格は、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＝35

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $21,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 149 \approx 13,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：102%（道路の方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員、系統連続性等）

交通接近条件：100%（最寄駅等）

環境条件：150%（土地利用状態等）

行政的条件：100%（区域区分等）

格 差 率：149%

なお田及び畑の価格は、比較すべき標・基準地がないため、公示価格等から試算した価格との比較検討は行わない。

イ 個 別 格 差

各目的土地の個別格差率は、それぞれの地目、位置及び現実の土地利用に基づき、一体利用を前提に価格形成がされると判断される以下のグループごとに査定を行う。

◇物件1 ：交通接近条件：100%
 街路条件：100%
 自然的条件：100%（地盤状態等）
 画地条件：100%（接道状態等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：100%

◇物件2、3 ：交通接近条件：100%
 街路条件：100%
 自然的条件：70%（地盤状態、農地の整備状態等）
 画地条件：90%（形状、耕うんの難易等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：63%

◇物件4、7 ：街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：70%（地盤の状態等）
 画地条件：10%（道路の方位、形状等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%（通行利用の状態等）
 格 差 率：7%

◇物件5、6、8 ：交通接近条件：100%
 街路条件：100%
 自然的条件：50%（地盤状態、農地の整備状態等）
 画地条件：70%（形状、耕うんの難易、接道状態等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：35%

◇物件 9 : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 90% (地盤状態、供給処理施設の引込状態等)
 画 地 条 件 : 44% (接道状態、形状、規模等)
 行政的條件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 40%

◇物件 10 : 交通接近条件 : 100%
 街 路 条 件 : 100%
 自然的条件 : 70% (地盤状態、農地の整備状態等)
 画 地 条 件 : 90% (形状、耕うんの難易、接道状態等)
 行政的條件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 63%

◇物件 11 : 交通接近条件 : 100%
 街 路 条 件 : 100%
 自然的条件 : 70% (地盤状態、農地の整備状態等)
 画 地 条 件 : 100% (形状、耕うんの難易、接道状態等)
 行政的條件 : 100%
 その他の条件 : 100% (墓地近接等)
 格 差 率 : 70%

ウ 地 積 : 登記数量。

エ 建 付 減 価 : 建物の存在する物件 9、11につき、建物と敷地との適応の状態等を考慮、物件 10 については、建物の占める割合が小さいため不要と判定。

(2) 物件 1 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	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 2 主建物	210,000	119.38	0.01	250,000
1 2 未登記 1	130,000	100.26	0.01	130,000
1 2 未登記 2	100,000	9.93	0.01	10,000
1 2 未登記 3	60,000	13.66	0.01	10,000
物件 1 2 合計				400,000

ウ 現 価 率 :

(主である建物)

a 経過年数	約140年
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

(未登記建物符号 1)

a 経過年数	58年
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

(未登記建物符号 2)

a 経過年数	53年
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

(未登記建物符号 3)

a 経過年数	不明
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

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

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。

なお一括価格は現況利用状態等による一体性を勘案し、物件1、物件2、3、及び物件4～12のそれぞれを一団の不動産として価格の査定を行う。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		ウ		
9	2,660,000	1.00	0.10	法定地上権不 成立による場 所的利益	270,000
10	190,000	0.00	0.00	—	0
11	290,000	0.03	0.00	—	0

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件9については、土地の全部と判定。

物件10については、ごく小さい範囲の建物越境であることから、土地利用権の及ぶ範囲はごく些少と判断して上記の通り判定。

物件11については、建物の床面積を基に土地利用権の及ぶ範囲を査定した。

ウ 土地利用権等割合：物件9については、土地利用権等を法定地上権不成立による場所的利益と判定し、その割合は上記の通りと査定。

物件10及び物件11については、農地であるところ、転用許可等の所要の手続がとられていないことから、原状回復命令が出される可能性があり、安定的な土地利用が成立するとはいえないことから、土地利用権に経済的価値は成立しないものと判断した。

(2) 内訳価格及び一括価格

① 物件 1

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	2,020,000	-	0.95	0.60	0.60	690,000

ウ 占有減価修正： 物件1はMに賃貸されているところ、Mの賃借権は、農地法上の許可を受けていないが、時効取得の可能性があることから、これを引き受けるべきものとして、賃貸借の状況を併せて考慮し、上記の通り査定した。

エ 市場性修正： 農地の市場流通性の程度を考慮して査定。

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。

② 物件 2、3

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
2	200,000	-		0.60	0.60	70,000
3	160,000	-		0.60	0.60	60,000
物件 2、3 一括価格 (合計)						130,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 農地の市場流通性の程度を考慮して査定。

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。

③ 物件 4 ～ 1 2

物件 4 ～ 1 2 については農地と宅地等が混在することとなるものの、現況の出入り利用の状態、未登記附属建物の配置や建物越境の状態等を考慮し、一括で価格の査定を行う。

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
4	100,000	-		0.50	0.60	30,000
5	40,000	-		0.50	0.60	10,000
6	80,000	-		0.50	0.60	20,000
7	50,000	-		0.50	0.60	20,000
8	60,000	-		0.50	0.60	20,000
9	2,660,000	- 270,000		0.50	0.60	720,000
1 0	190,000	-		0.50	0.60	60,000
1 1	290,000	-		0.50	0.60	90,000
1 2	400,000	+ 270,000	1.00	0.50	0.60	200,000
物件 4 ～ 1 2 一括価格 (合計)						1,170,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 農地を含む売却となることから、農地付き物件の市場流通性の程度を考慮し、さらに物件 1 0、1 1、1 2 につき、農地法に基づく原状回復命令の可能性があること、及び物件 1 2 建物が現況では建替えできないことによる市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 福島ー35

所 在 : 福島市笹谷字寺町2番1
価 格 : 21,000円/㎡
位 置 : 桜水駅 道路距離約1,700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 419㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 4.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

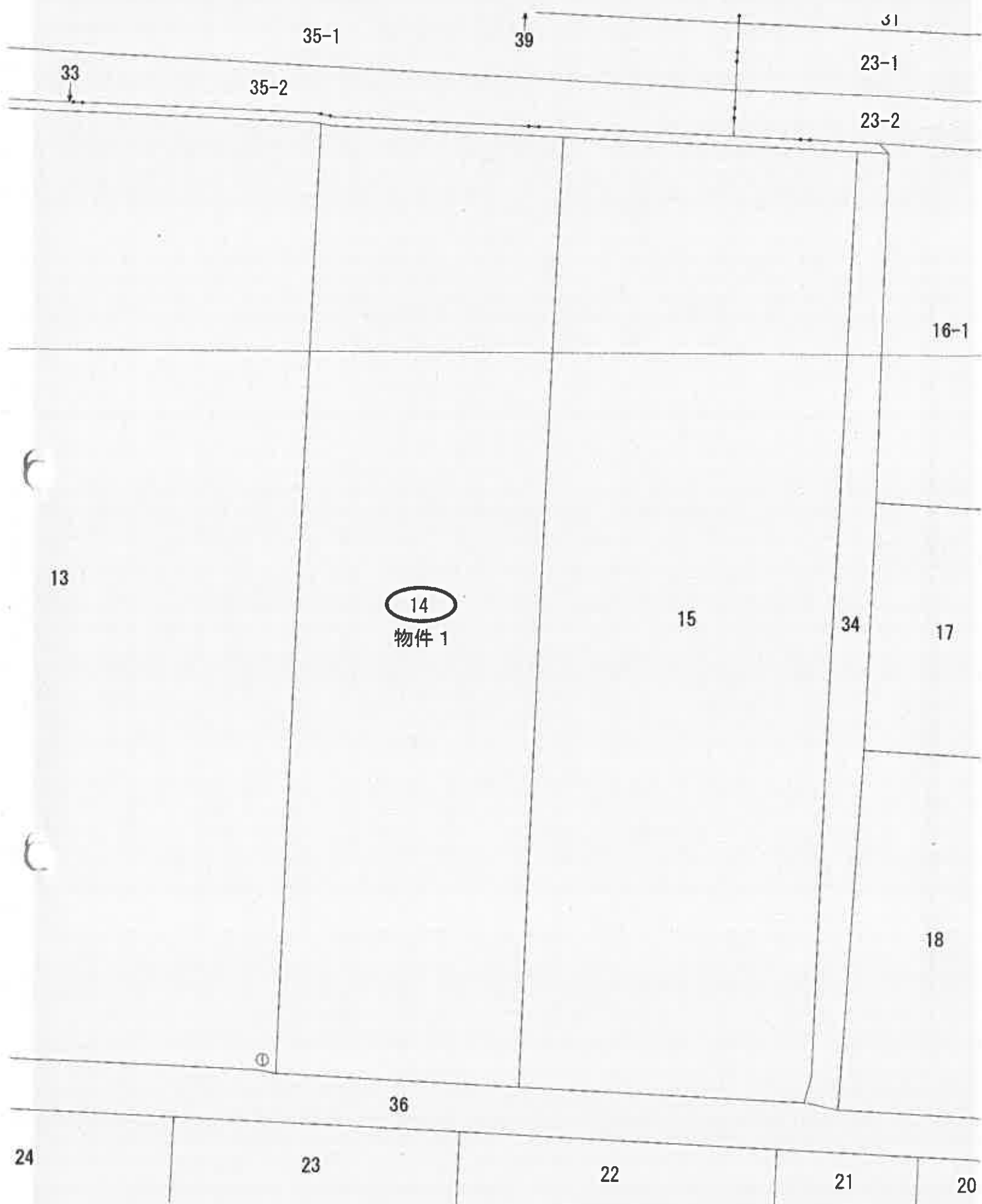
2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 :	277,200円
物件2 :	27,445円
物件3 :	21,175円
物件4 :	136,549円
物件5 :	10,835円
物件6 :	22,220円
物件7 :	1,021円
物件8 :	16,335円
物件9 :	5,464,026円
物件10 :	26,015円
物件11 :	43,450円
物件12 :	33,875円 (農家住宅・草葺平家建・105.78㎡)
	161,514円 (併住(農家)・瓦葺2階建・89.25㎡)
	170,732円 (併住(農家)・亜鉛鋼板葺平家建・12.39㎡)

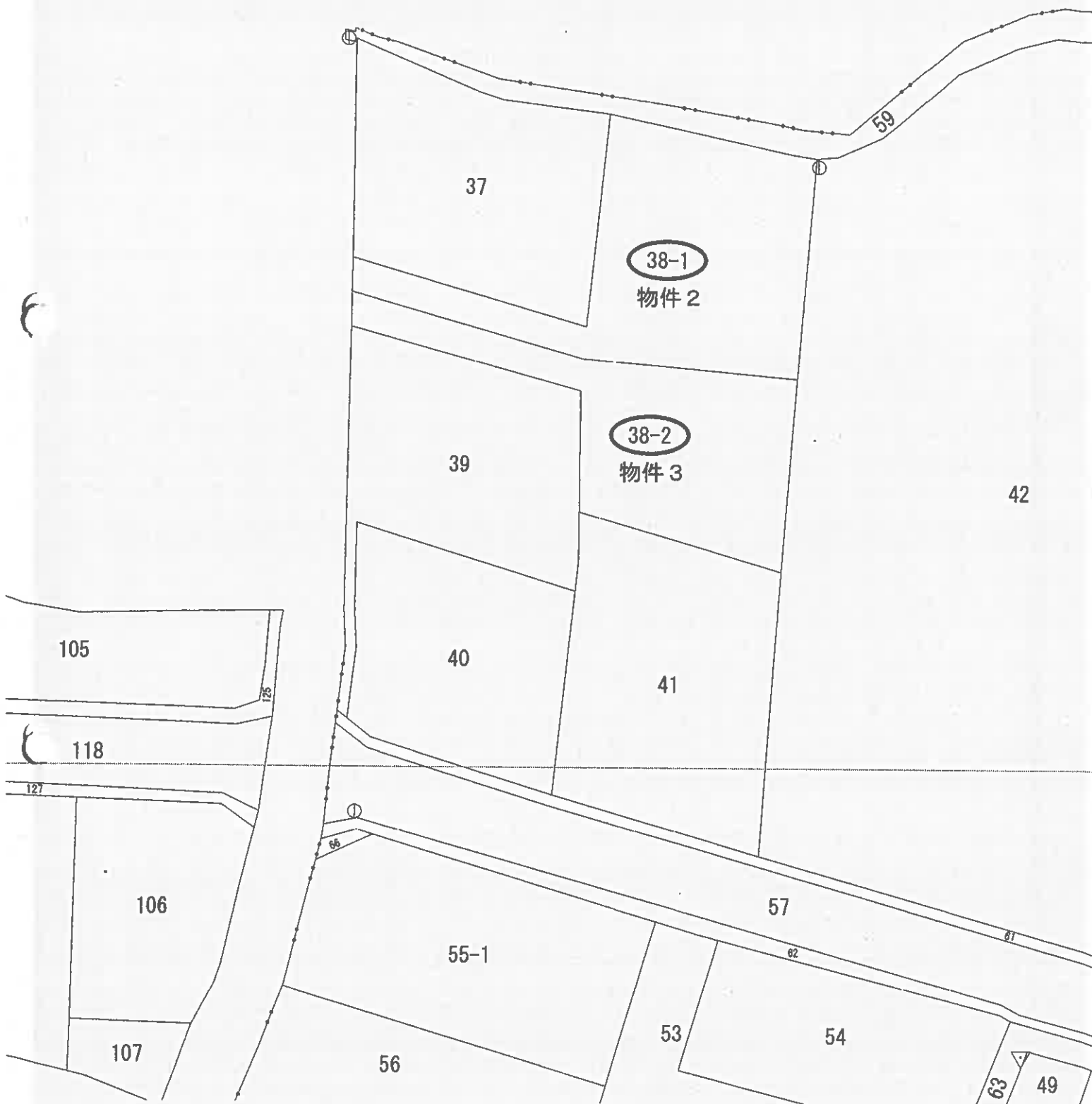
第7 附属資料

公 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 図

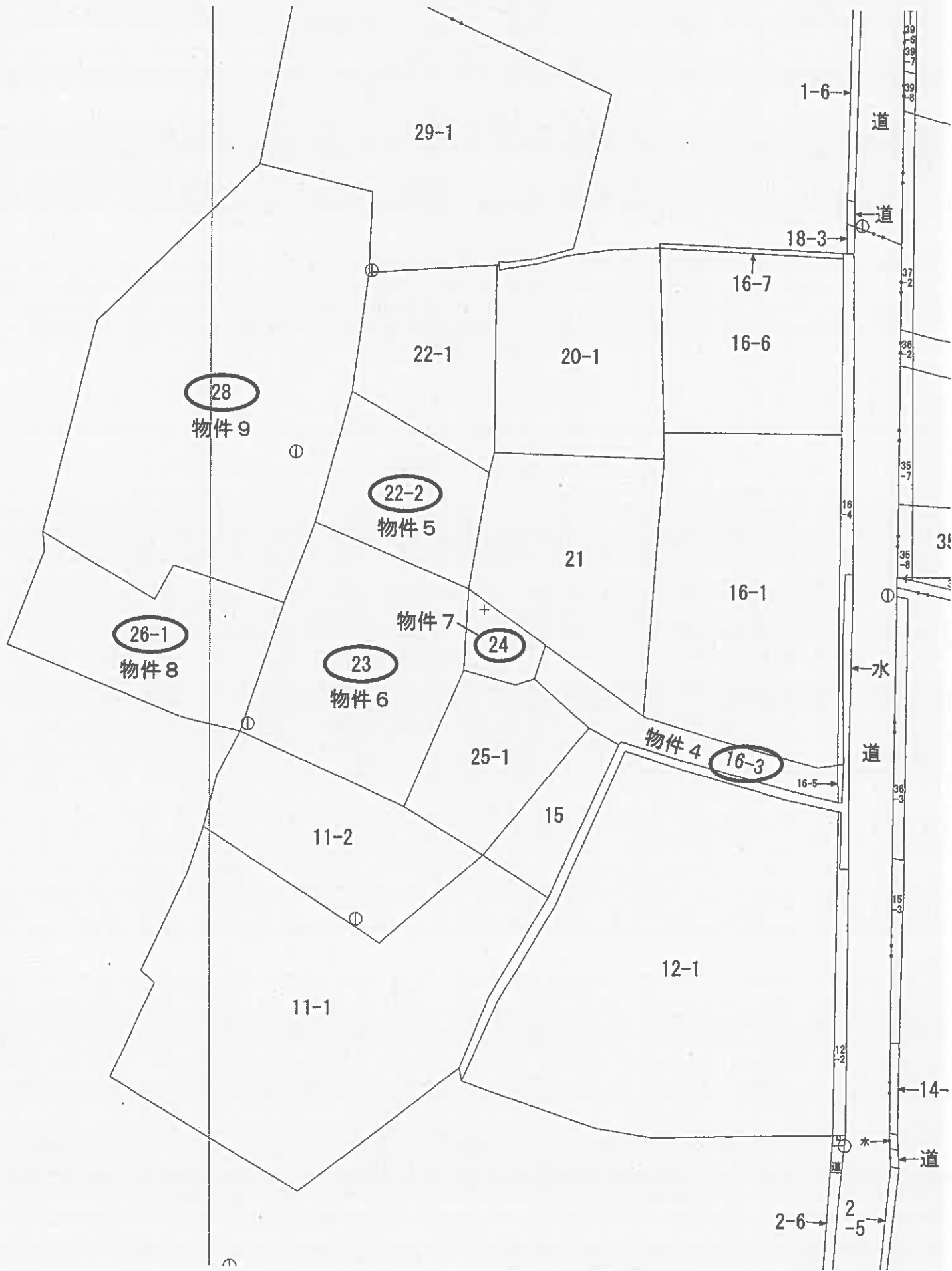
以 上



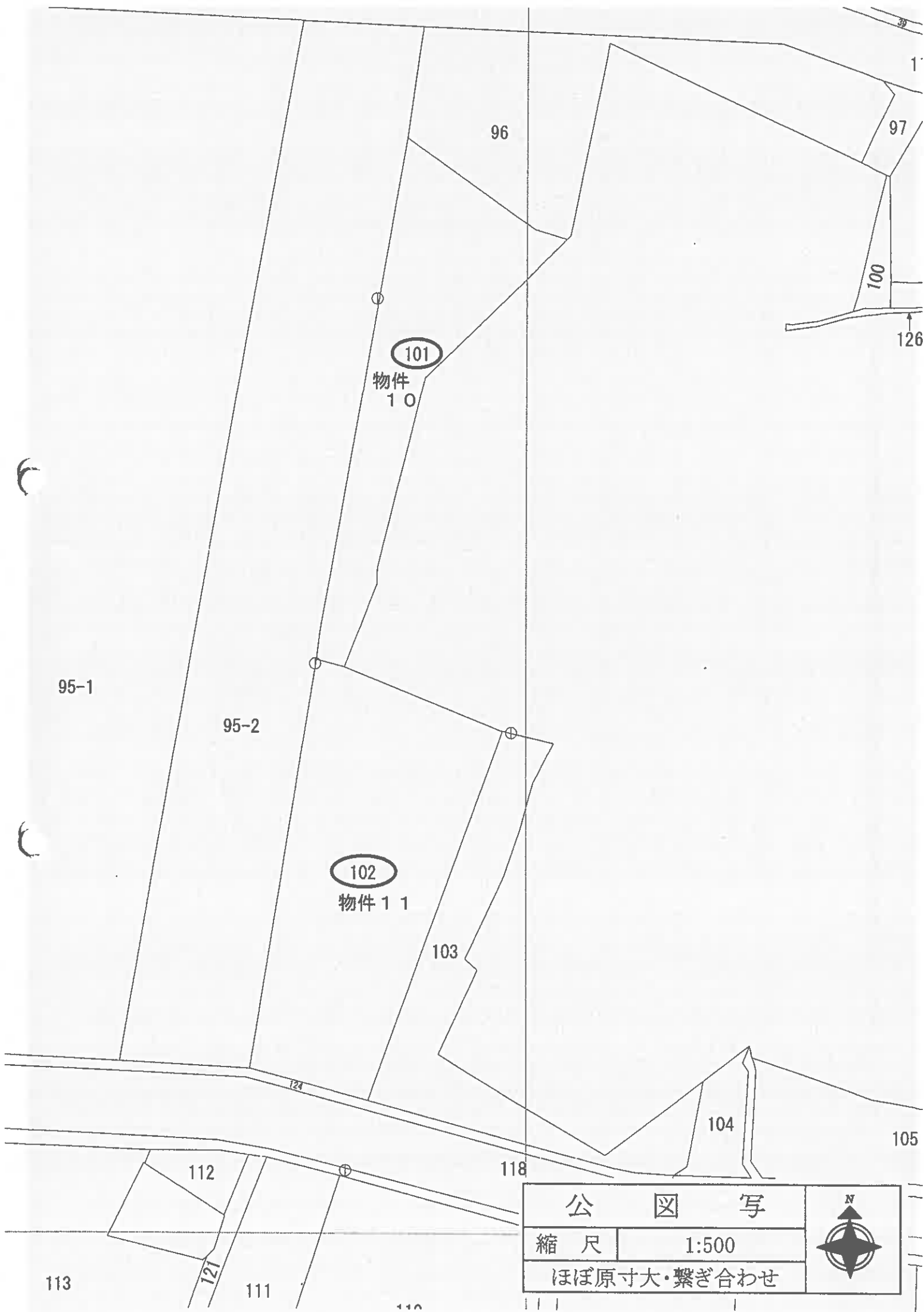
公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		



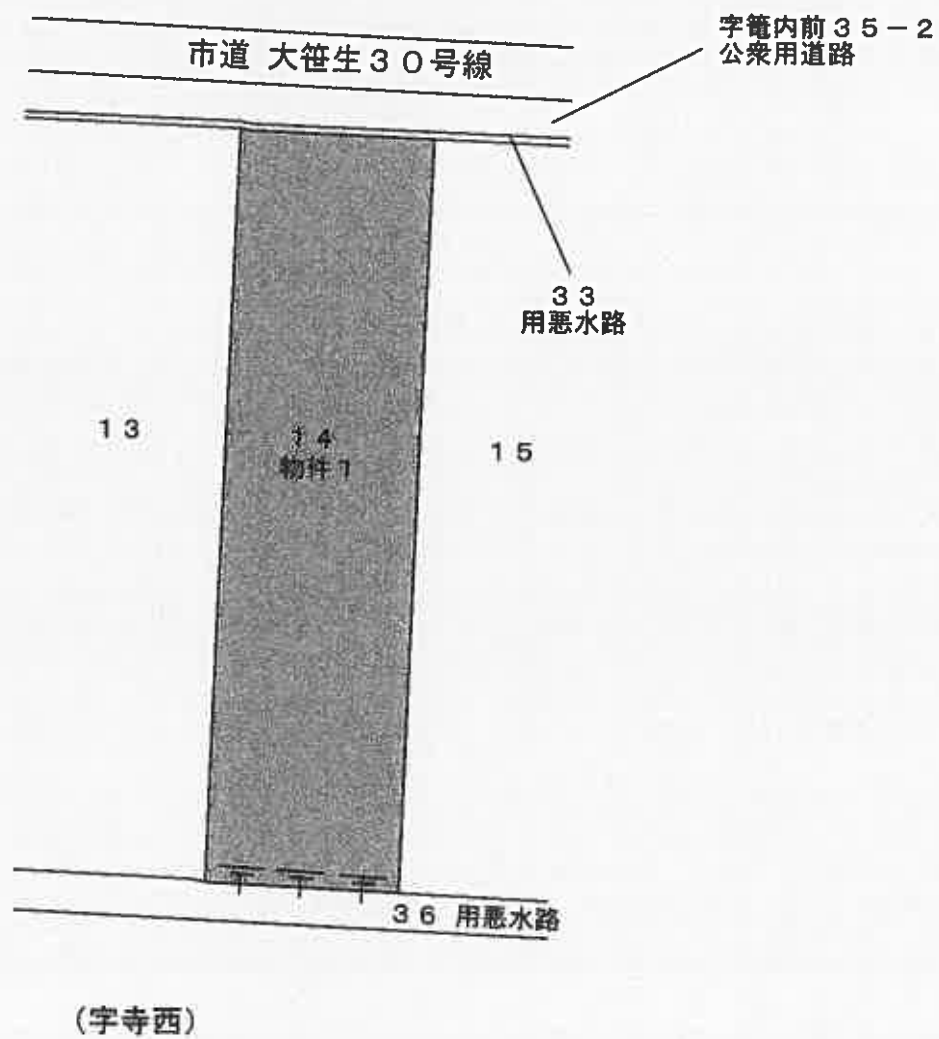
公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		



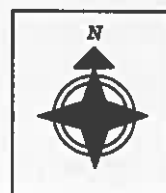
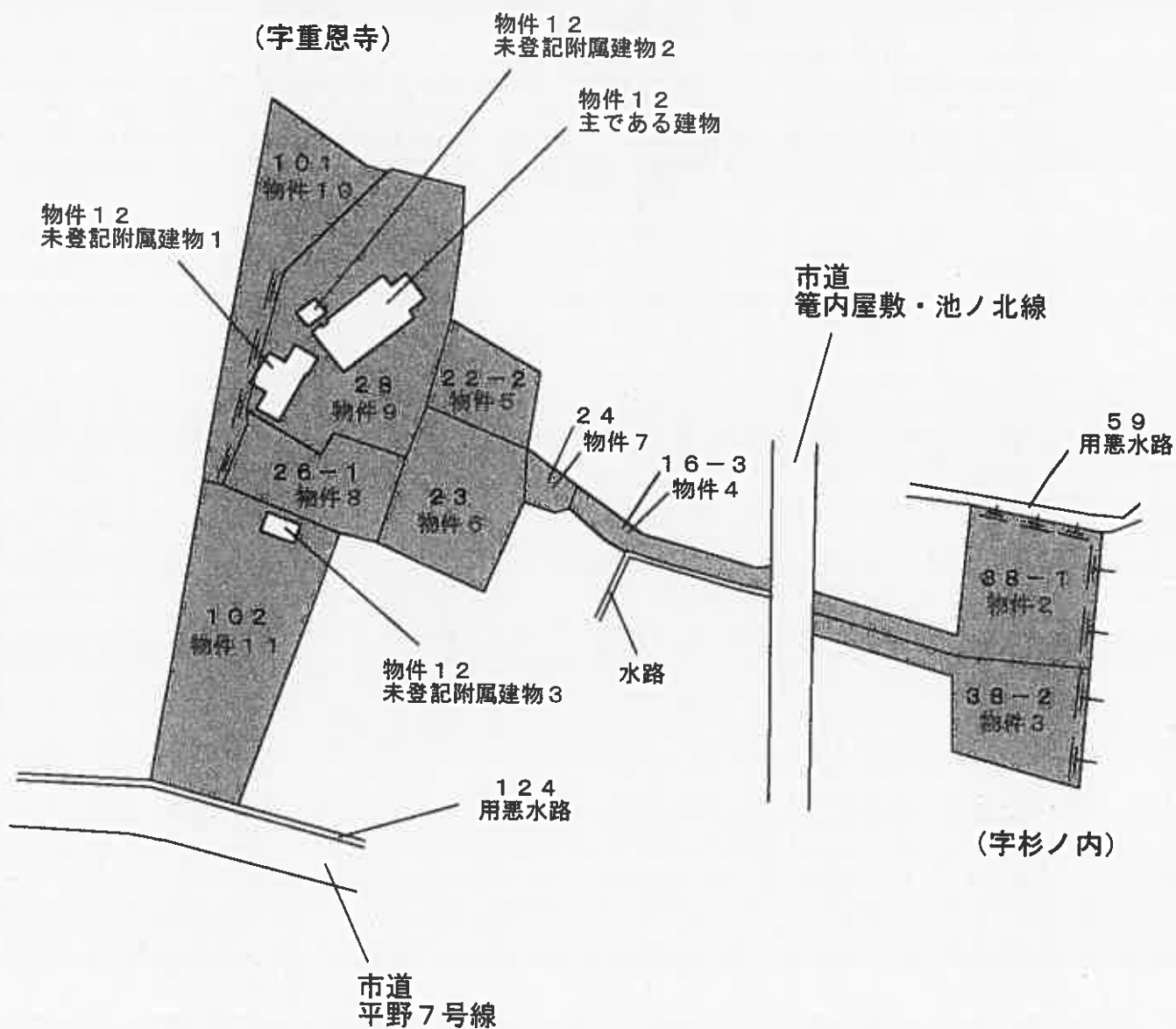
公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほぼ原寸大		



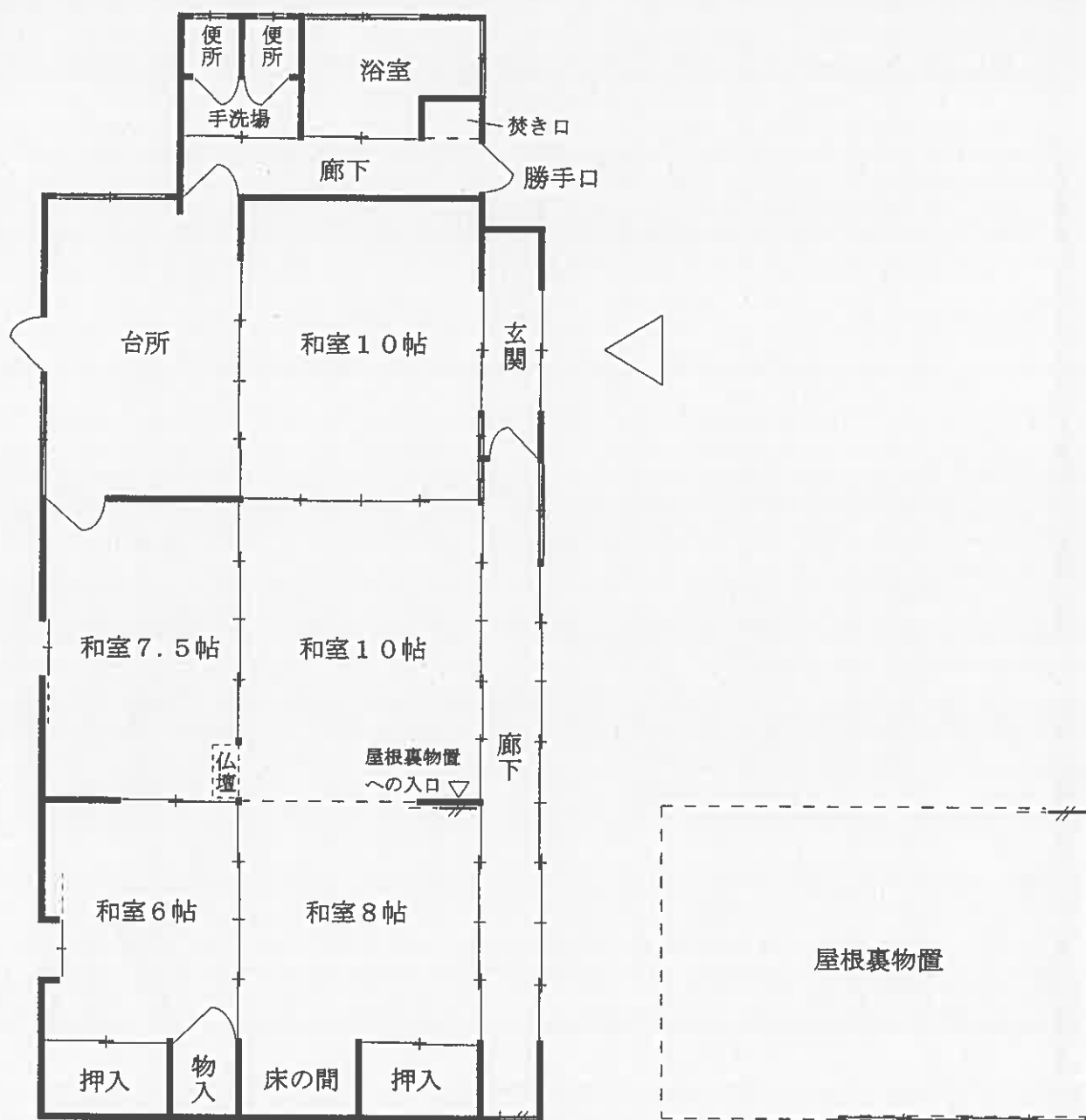
公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほぼ原寸大・繋ぎ合わせ		



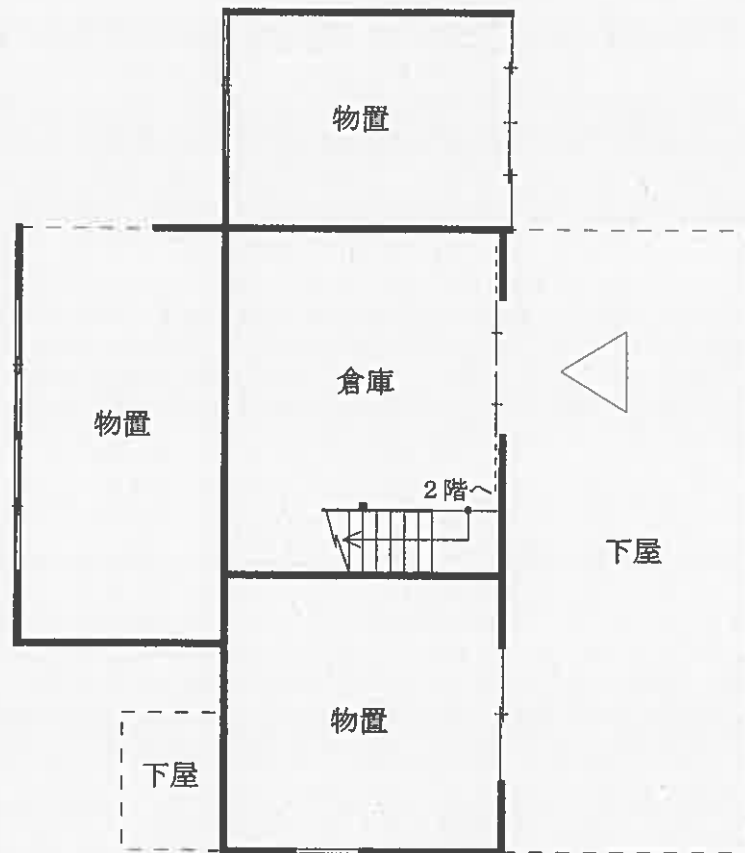
土地建物位置関係図



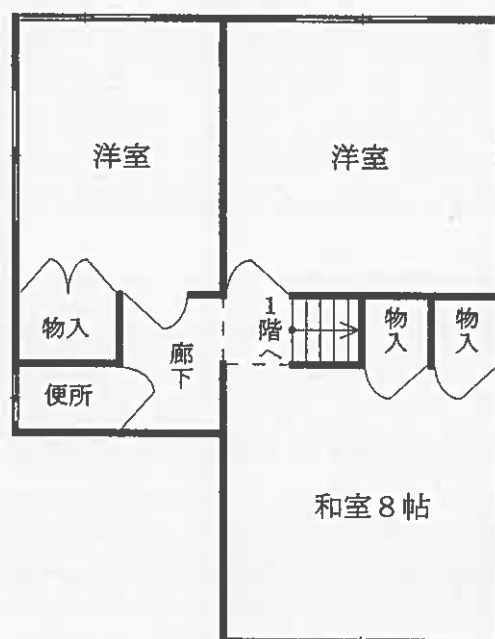
土地建物位置関係図



物件12 主である建物



(1階)

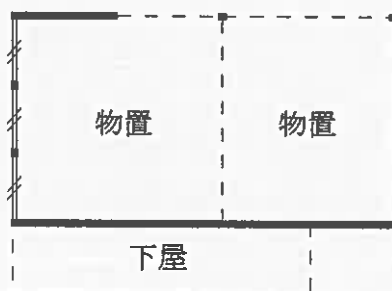


(2階)

物件12 未登記附属建物1



物件 1 2 未登記附属建物 2



物件 1 2 未登記附属建物 3