

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 1月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,550,000 6,840,000	一括	1,710,000	57,975	17,109
1	5,130,000				
2	160,000				
3	3,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 福島市笹谷字桜水
 地 番 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 6 6 . 7 8 平方メートル

2 所 在 福島市笹谷字桜水
 地 番 5 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 6 平方メートル

持分 3 分の 1

3 所 在 福島市笹谷字桜水 5 番地 8
 家屋 番号 5 番 8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 6 . 0 2 平方メートル
 2 階 5 7 . 7 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 6 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

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。

【物件番号 2】

本件土地共有者らが通路として使用し、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 福島市笹谷字桜水
地 番 5番8
地 目 宅地
地 積 266.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 福島市笹谷字桜水
地 番 5番2
地 目 雑種地
地 積 126平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 福島市笹谷字桜水5番地8
家屋 番号 5番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.02平方メートル
2階 57.75平方メートル

所有者 A

令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 穴 戸 真

（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 福島市笹谷字桜水
地 番 5 番 8
地 目 宅地
地 積 266.78 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福島市笹谷字桜水
地 番 5 番 2
地 目 雑種地
地 積 126 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 福島市笹谷字桜水 5 番地 8
家屋 番号 5 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 66.02 平方メートル
2 階 57.75 平方メートル

所有者 A

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	東側にカーポート、南東端に簡易物置(動産)が存する		
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

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2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 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 ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	債務者の共有持分は3分の1である		
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
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、本件の債務者兼所有者です。 2 物件3建物には、平成6年7月に建てて以来、家族で生活していました。途中で誰かに貸したことはありません。 3 太陽光発電設備及び床暖房設備はありません。物件3の東側にカーポートが、南東側に簡易物置（動産）があります。 4 平成6年7月に家を建てて以降、室内で犬を1匹飼っています。 5 平成23年の東日本大震災、令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による建物被害は特にありません。 6 物件2土地（雑種地）に面している部分を除き、隣接地との境界はブロックで仕切られていますので、境界に争いはありません。 （7月18日物件所在地で面談し事情聴取）
■ A (債務者兼所有者)	1 家を建てて以降、増改築したところはありません。 2 雨漏りや水漏れといった損傷箇所はありません。 3 物件2土地は、私と物件2の西側に面した件外土地（5番6及び5番7）の土地の所有者らとで3分の1ずつ共有し、北側市道（『鎌田笹谷線』）への通路として使用しています。 （8月6日物件所在地で面談し事情聴取）

(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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有の宅地である。
- 3 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土地について
 - ア 物件3の敷地周り及びその東側カーポートまでの部分は舗装されていて、地割れや陥没箇所は見当たらなかった。
 - イ 隣接地との境界は、物件2に面した部分以外はいずれもブロック塀で仕切られており、境界に争いはないと思われる。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 物件1との接続部分から市道「鎌田笹谷線」まで舗装されており、地割れや陥没箇所は見当たらなかった。
 - イ 登記上の地目は雑種地であるが、現況は5番6、5番7の共有者らと、市道への通路として使用している。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 平成6年7月の新築と築後30年になるが、外壁の一部に経年による汚れはみられたものの、大きな亀裂は確認できなかった。
 - イ 内壁は、1階洗面所、2階の階段及び2階中央洋室の壁クロスに剥離箇所があった他、全体的に経年による色褪せが見受けられた。
 - ウ 床板については、2階の北西側洋室で歩くと軋む箇所があったが、それ以外の各室及び廊下において、歩くと軋んだり、沈むような箇所は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 7 月 1 6 日 (水) : - :	執行官室	福島市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (7 月 2 4 日受領)
R 7 年 7 月 1 7 日 (木) 9 : 0 0 - 9 : 1 0	福島地方法務局	公図、登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 7 月 1 8 日 (金) 1 4 : 5 0 - 1 5 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者兼所有者 A から事情聴取
R 7 年 8 月 6 日 (水) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 4 5	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 A から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 8 月 6 日

1 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。

2 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

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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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

地区外

地区外



(7 枚目)

公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成5年4月9日

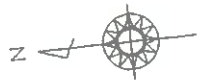
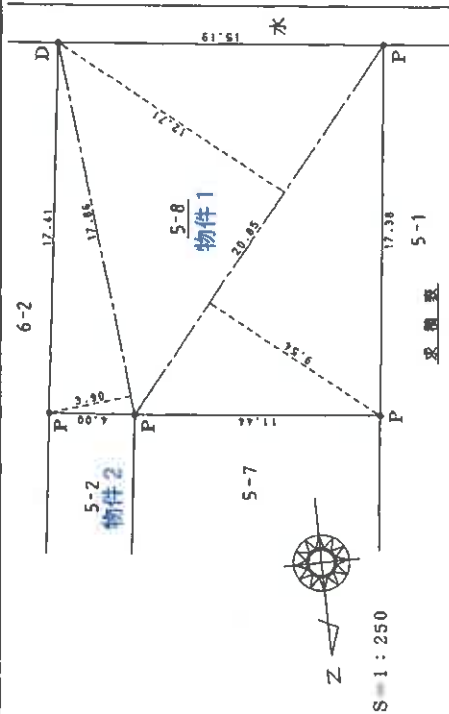
3160089

② 5-2 ④ 5-2 ⑤ 5-2 ⑥ 5-2 ⑦ 5-2 ⑧ 5-2 ⑨ 5-2 ⑩ 5-2 ⑪ 5-2 ⑫ 5-2 ⑬ 5-2 ⑭ 5-2 ⑮ 5-2 ⑯ 5-2 ⑰ 5-2 ⑱ 5-2 ⑲ 5-2 ⑳ 5-2 ㉑ 5-2 ㉒ 5-2 ㉓ 5-2 ㉔ 5-2 ㉕ 5-2 ㉖ 5-2 ㉗ 5-2 ㉘ 5-2 ㉙ 5-2 ㉚ 5-2 ㉛ 5-2 ㉜ 5-2 ㉝ 5-2 ㉞ 5-2 ㉟ 5-2 ㊱ 5-2 ㊲ 5-2 ㊳ 5-2 ㊴ 5-2 ㊵ 5-2 ㊶ 5-2 ㊷ 5-2 ㊸ 5-2 ㊹ 5-2 ㊺ 5-2 ㊻ 5-2 ㊼ 5-2 ㊽ 5-2 ㊾ 5-2 ㊿ 5-2

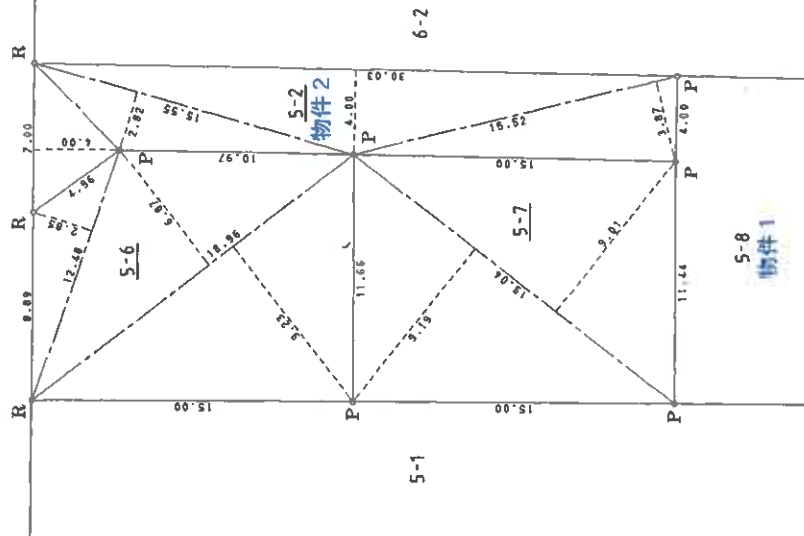
地積測量図

地番 5-2, 5-6, 5-7, 5-8

土地の所在 福島市笹谷字桜水



市道



物件 2

面積	延床面積	床面積
7.00	4.00	28.0000
11.55	2.82	43.8510
30.03	4.00	120.1200
15.32	3.87	60.0624
		252.0334
		126.0167
		126.0167

物件 5-6

面積	延床面積	床面積
18.96	9.23	175.0000
18.96	6.87	130.7557
12.48	2.85	35.5680
		340.8240
		170.4120
		170.4120

物件 5-7

面積	延床面積	床面積
19.04	9.19	174.9776
19.04	9.01	171.5594
		346.5280
		173.2640
		173.2640

物件 1

面積	延床面積	床面積
20.85	9.54	198.9090
20.85	12.71	233.0033
17.86	5.90	65.5540
		333.3663
		266.7235
		266.7235

境界線略 D...土留角 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測点

作製者

平成5年4月9日作製

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

14683

建物図面

物件3

家屋番号 5番8

建物の所在 福島市笹谷字桜水5番地8

各階平面図

1531335



製作者

年 8 月 2 日 作製

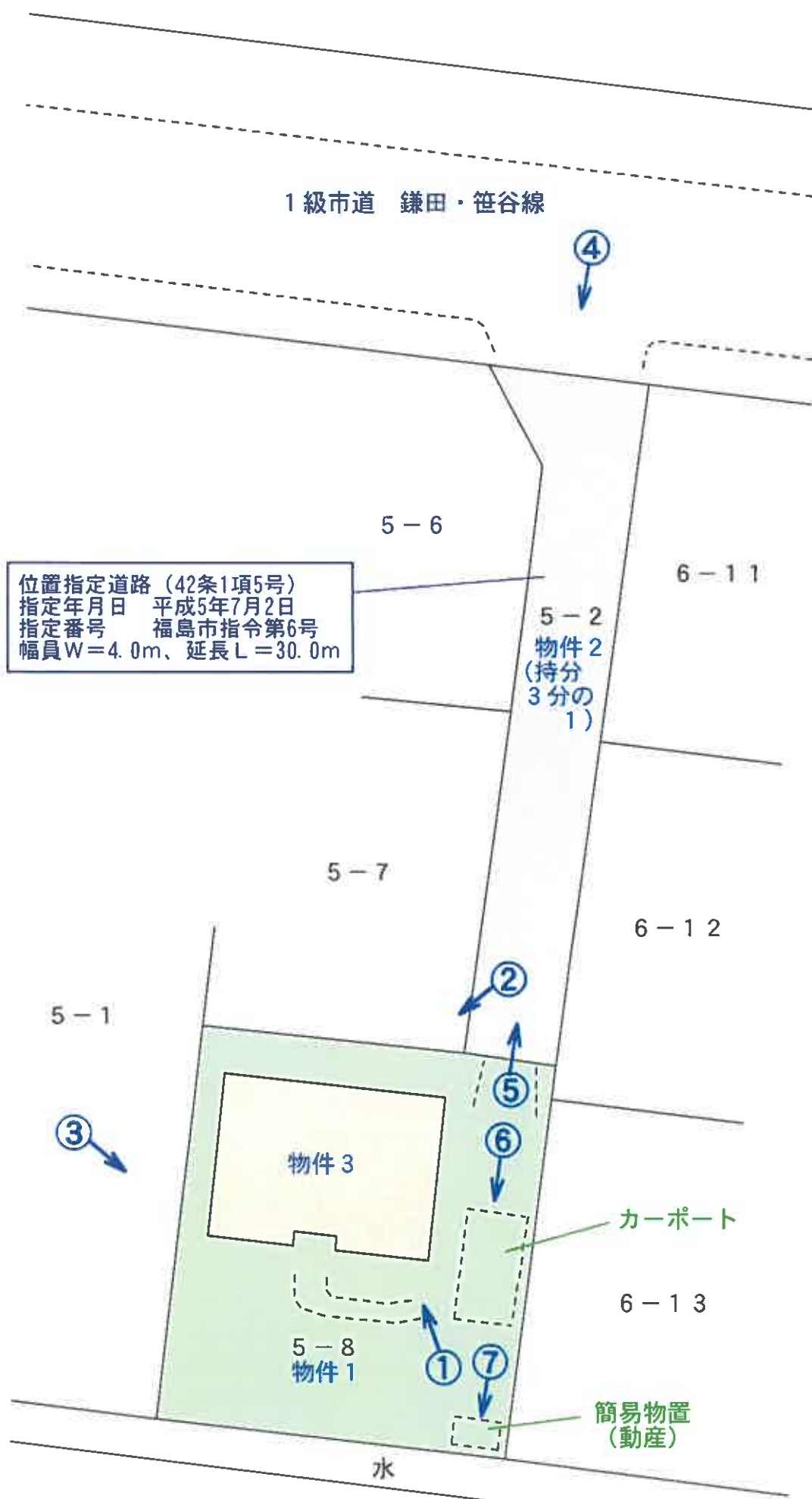
縮尺 1/250

申請人

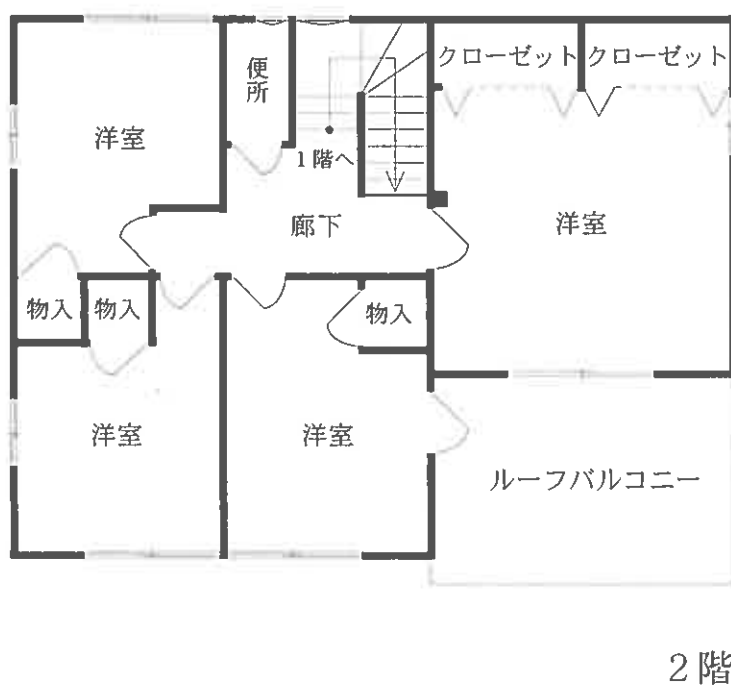
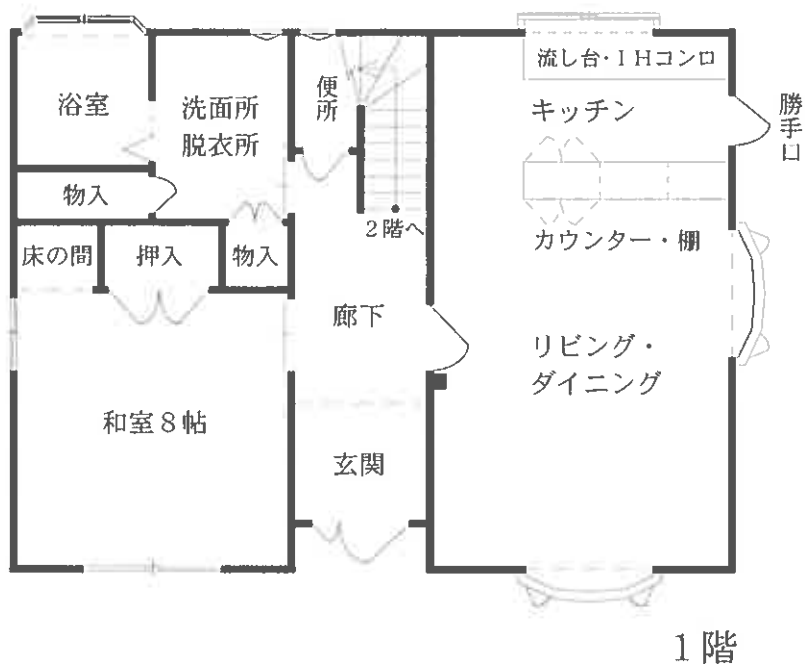
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

A3をA4に縮小



←○写真撮影位置方向・写真番号



物件 3

物件3



物件1

No. 1

物件3



物件1

物件2

No. 2

※青線は目安である

物件3



No. 3

物件3



市道「鎌田笹谷線」 物件2

No. 4

※青線は目安である



物件2

物件1

No. 5

※青線は目安である

カーポート(工作物)

物件3



物件1

No. 6



No. 7

物件1上の簡易物置(動産)



No. 8

物件3:1階居間の状況



No. 9

物件3:1階台所の状況



No. 10

物件3:1階浴室の状況



No. 11

物件3:1階洗面所の壁クロスの剥離状況



No. 12

物件3:2階南西側洋室の状況



No. 13

物件3:2階ベランダの状況



No. 14

物件3:2階階段の壁クロスの剥離状況

令和7年(ケ)第11号
令和7年8月6日現地調査
令和7年8月22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

一 括 価 格	
金8,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金5,130,000円
物件2（土地）	金160,000円
物件3（建物）	金3,260,000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。
- 4 物件2の価格は、共有不動産の持分のみの価格である。

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	福島市笹谷字桜水 5 番 8 宅地 266.78㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市笹谷字桜水 5 番 2 雑種地 126㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市笹谷字桜水 5 番地 8 5 番 8 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1階： 66.02㎡ 2階： 57.75㎡ 計： 123.77㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 の売却対象は、共有持分 3 分の 1 のみである。		

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	福島交通飯坂線 桜水駅の西方 約1,000m（道路距離、以下同じ） JR東北本線・新幹線 福島駅の北西方 約5,700m 福島交通バス 信陵支所バス停の北東方 約350m 福島市立笹谷小学校の東方 約1,000m 福島市立信陵中学校の北方 約930m コープふくしま笹谷店の西方 約640m	
付 近 の 状 況	目的物件は福島市の北西方に位置し、付近は戸建住宅が建ち並び幹線道路沿いには事務所も混在する住宅地域となっている。画地や街路は比較的整然と配置されているが、小規模開発による行き止まりの私道も多く見られる地域である。市中心部へは福島交通の私鉄（通称「飯坂電車」）が利用可能である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 敷地面積の最低限度165㎡、建物の高さ限度10m、 外壁後退距離1m
画 地 条 件	目的土地は、建物敷地である物件1と、私道である物件2の共有持分から構成される。 物件1は東西方向約15.3m、南北方向約17.4mのほぼ長方形地であり、敷地北側（北東角）で私道である物件2に、接道間口4.0m接面する中間画地である。行き止まり私道の一番奥に位置しており、私道と概ね等高に接面している。 物件2は幅員4.0m、延長約30.0mの舗装私道であり、北側で幅員約12.5m、両側歩道付きの1級市道 鎌田・笹谷線に接続する。市道との接面部分は西側のみ間口3.0m×奥行き4.0mの隅切りがある。平成5年7月2日付、福島市指令第6号で道路位置指定を受けており、建築基準法42条1項5号に該当する。	

接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員4.0m舗装私道 (建築基準法42条1項5号) 上記の接面私道は物件2土地。建築基準法による道路に該当するため、物件2を目的物件の接面道路として扱う。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、所有者が土地上に物件3建物を所有し、占有している。 物件2土地は、所有（共有）者が他の共有者と共に、物件1土地及び私道に隣接するその他の宅地に出入りするための通路として共有し、占有している。 隣接地の状態は、東側及び北側は住宅の敷地であり、物件1土地と概ね等高。西側は共同住宅及びその駐車場であり、物件1土地より約0.2m低い。南側は水路となっている。
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 特記事項のとおり 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 法定地上権について 物件1土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件3は存在しており、土地と建物は同一人の所有となっていた。 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が成立する。 ② 都市ガスの配管状態について 都市ガスは、物件2が北側で接面する市道 鎌田・笹谷線に本管が埋設されているが、物件1、2への引込はされていない。 ③ 敷地東側にカーポート、南東角部分に簡易物置（動産）が設置されている。 ④ 洪水ハザードマップ：想定浸水深「0.5m未満」。 ⑤ 敷地南西角部分の庭木の枝葉が、一部隣接地に越境している。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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6年7月29日 新築 経 過 年 数：31年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：スタッコ吹付、押さえ仕上げ等 天 井：和室は目透かし、洋室はクロス張り仕上げ 内 壁：クロス張り 床：畳、カーペット敷、フローリング等 設 備：ヒートポンプ給湯器等 その他：オール電化
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：66.02㎡ 2階：57.75㎡ 計：123.77㎡ *登記に同じ
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	大きな破損等はなく保守管理の状態は標準的と見られるが、経年相応の劣化・色褪せや小規模な破損がある。またリビングのフローリングにやや摩耗が見られる。
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を住居として使用・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が成立。 ○ 建物内で大型犬1匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、2（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	63,000	0.87	266.78	0.90	13,160,000
2	63,000	0.10	126	1.00	790,000

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－5

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
 $64,300\text{円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 \approx 62,800\text{円/㎡}$

◇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%（道路の方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：96%（幅員、系統連続性、歩道等）
交通接近条件：103%（最寄駅、市街地、商業施設等）
環 境 条 件：105%（整然性、供給処理施設等）
行政的條件：100%（用途地域、建蔽率、容積率制限等）
格 差 率：104%

イ 個 別 格 差

（物件1）：街 路 条 件：92%（幅員、系統連続性、歩道等）
交通接近条件：100%
環 境 条 件：100%
画 地 条 件：95%（道路の方位、接道状態等）
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：87%

(物件2) : 街路条件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環境条件 : 100%
 画地条件 : 10% (私道減価、形状等)
 行政的條件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 10%

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	220,000	123.77	0.03	820,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 31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 40%
 d 残価率 5%
 e 現価率 3%

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

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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,160,000	1.00	0.35	法定地上権	4,610,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全部と判定。

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	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	13,160,000	－ 4,610,000			1.00	0.60	5,130,000
2	790,000		1/3		1.00	0.60	160,000
3	820,000	＋ 4,610,000		1.00	1.00	0.60	3,260,000
一括価格（合計）							8,550,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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5

所 在 : 福島市笹谷字谷地中11番11

価 格 : 64,300円/㎡

位 置 : 笹谷駅 道路距離700m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 192㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 6.0m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 : 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7年度）

物件1 : 1,562,060円

物件2 : 0円（非課税）

物件3 : 2,579,086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

地区外

地区外



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

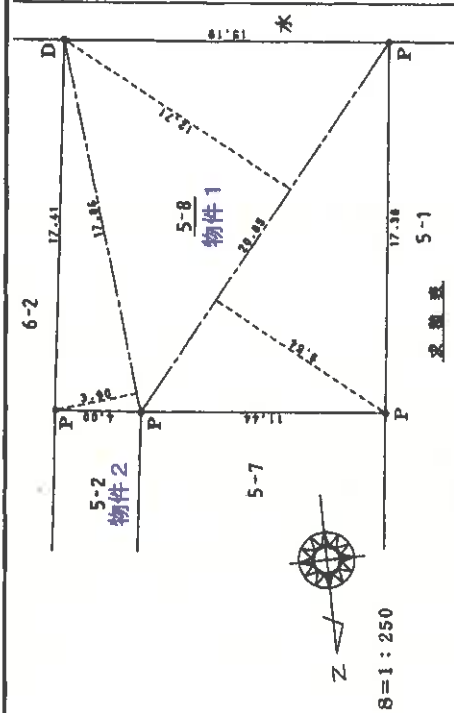
登記年月日：平成5年4月9日

3160089

② 5-2 ② 5-6 ~ 5-8 5-2 5-6 ~ 5-8 5-2 5-6 ~ 5-8 地積測量図 H.S.4.9

地番 5-2, 5-6, 5-7, 5-8

土地の所在 福島市笹谷字桜水



物件 2

面積	5-2	5-6	5-7	5-8
1	7.00	4.00	28.0000	
2	15.53	2.82	43.8310	
3	30.03	4.00	120.1790	
4	15.52	5.87	69.0624	
5			227.0334	
6			125.8187	
7			125.01	

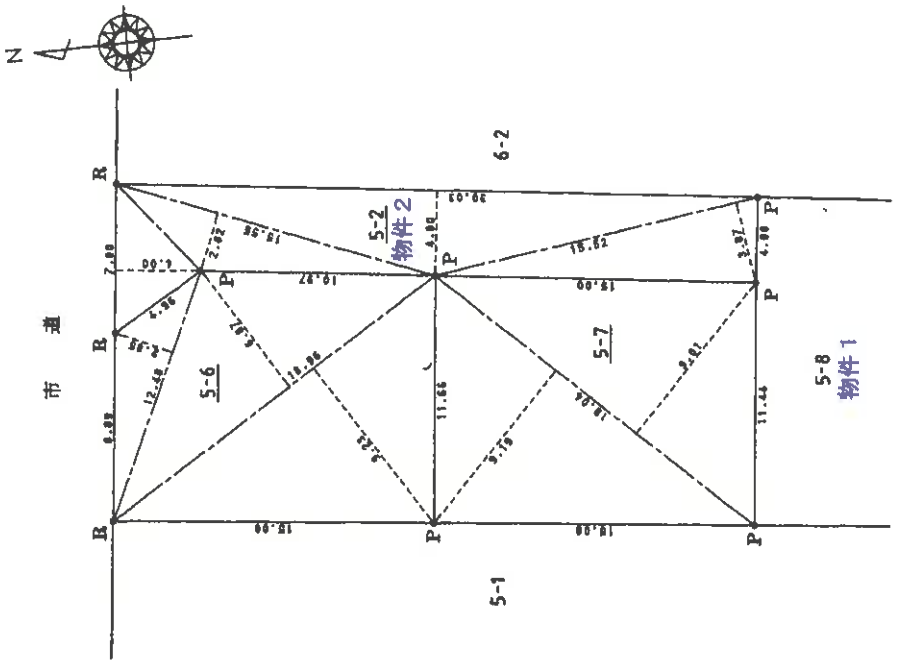
物件 1

面積	5-6	5-7	5-8
1	18.96	9.73	175.0008
2	18.15	6.87	130.2552
3	12.48	2.85	35.5680
4			340.8240
5			170.4120
6			170.41

物件	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
面積	19.04	19.04	9.19	9.01	174.9776	171.2504	145.5200	132.6810	173.26																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				</

物件 1

面積	5-8	5	6	7
1	28.83	9.54	198.3010	
2	29.85	12.71	255.8935	
3	17.86	3.30	69.6545	
4			133.5415	
5			266.7831	
6			211.78	



境界線 C.....コンクリート杭 P.....ガラス管杭 R.....金属杭 尺.....測尺

作業者

平成5年4月9日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成6年8月3日

1531335

各 階 平 面 図

物件 3

家屋番号 5 番 8

建 物 図 面 図

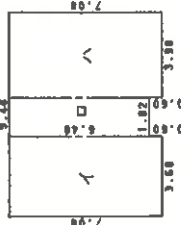
14.8.3

建物の所在 福島市笹谷字桜水 5 番地 8

1 階

定積算

イ 3.68 x 7.08 = 26.0544
ロ 1.82 x 6.48 = 11.7936
ハ 3.98 x 7.08 = 28.1784
計 66.0264

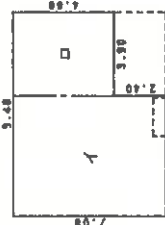


床面積 66.02㎡

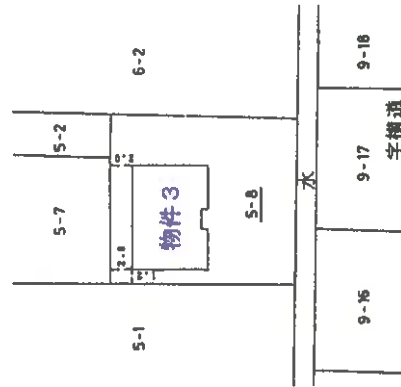
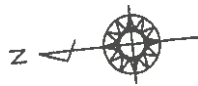
2 階

定積算

イ 5.58 x 7.08 = 39.5064
ロ 3.90 x 4.68 = 18.2520
計 57.7584



床面積 57.75㎡



作製者

5 年 8 月 2 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1級市道 鎌田・笹谷線

位置指定道路 (42条1項5号)
指定年月日 平成5年7月2日
指定番号 福島市指令第6号
幅員W=4.0m、延長L=30.0m

5-6

6-11

5-2
物件2
(持分
3分の
1)

5-7

6-12

5-1

物件3

カーポート

6-13

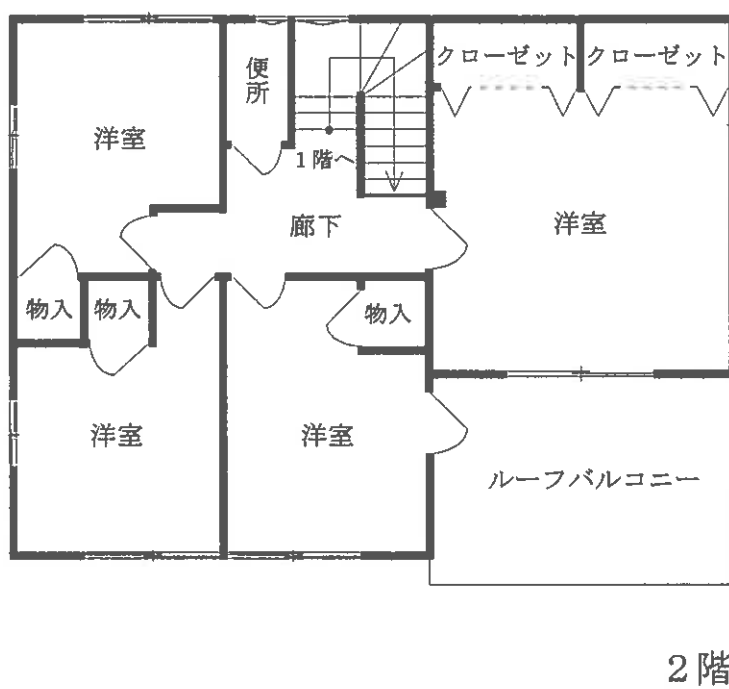
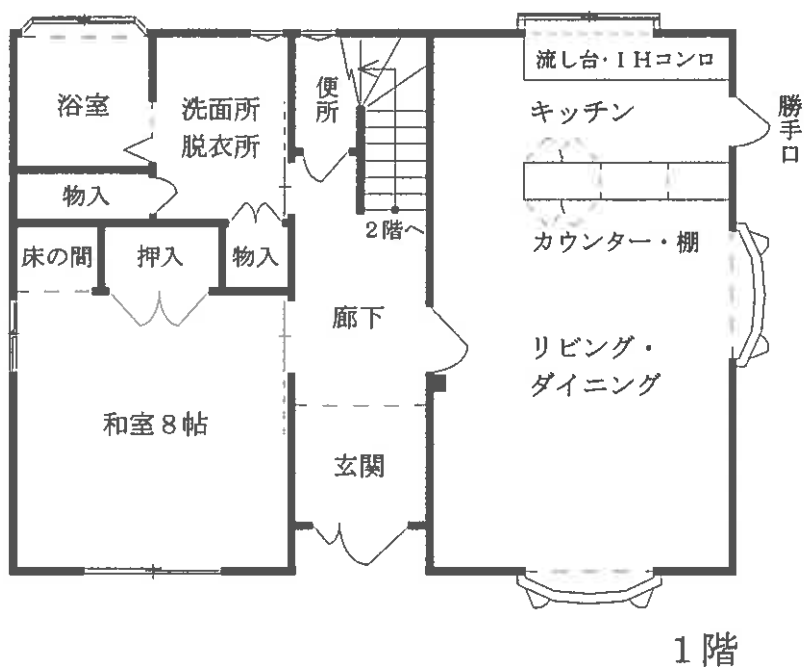
5-8
物件1

簡易物置
(動産)

水



土地建物位置関係図



物件 3