

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 6 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 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 日 午前 9 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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）
1～6	2,860,000 2,288,000	一括	572,000	69,826	23,237
1	120,000				
2	250,000				
3	290,000				
4	990,000				
5	1,040,000				
6	170,000				



物 件 目 録

1 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

持分 4 分の 1

2 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 1 0 平方メートル

持分 2 分の 1

3 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 6 . 3 2 平方メートル

持分 2 分の 1

4 所 在 福島市松川町美郷三丁目 7 番地 6、7 番地 5

家屋 番号 7 番 6

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 81.84平方メートル
2階 61.38平方メートル

持分2分の1

5 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7番7

地 目 宅地

地 積 472.01平方メートル

持分2分の1

6 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 75.56平方メートル

持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～6】

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1～6】

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、5、6】

本件共有者A及びBの相続人が占有している。

【物件番号4】

本件共有者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の土地の一部は、株式会社ファミリーマートにより通路として利用されている。

《 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

1 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 6 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 福島市松川町美郷三丁目 7 番地 6、7 番地 5

家屋 番号 7 番 6

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 81.84平方メートル
2階 61.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7番7

地 目 宅地

地 積 472.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7番8

地 目 宅地

地 積 75.56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 7 年（ヌ）第 5 号
令和 7 年 4 月 11 日受理
令和 7 年 6 月 13 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 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 1 . 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 6 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 福島市松川町美郷三丁目 7 番地 6、7 番地 5

家屋 番号 7 番 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 8 4 平方メートル
2 階 6 1 . 3 8 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 7

地 目 宅地

地 積 4 7 2 . 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 福島市松川町美郷三丁目

地 番 7 番 8

地 目 宅地

地 積 7 5 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 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 1、2、3、5、6		
現況地目	■宅地（物件 2、3、5、6） ■一部宅地、一部公衆用道路（物件 1）		
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（株式会社ファミリーマート） ■共有者 A、B の相続人 物件 2、3、5、6 につき、上記のうち A 及び B の相続人が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 物件 1 につき、上記のうち A 及び B の相続人が本土地を一部宅地及び一部通路として使用している。株式会社ファミリーマートが本土地の一部を通路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 株式会社ファミリーマートの占有権原については、執行官意見のとおり		
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	本件は A の持分のみの売却である。 物件 2 土地の南東端と物件 5 土地との境界付近には、使用していない井戸がある。		
建物	物件 4		
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 ■建物共有者 A 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	本件は A の持分のみの売却である。		
執行官保管の返却	☒ 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 (物件共有者)	(5月7日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1、2、3、5、6の各土地について (1) いずれの土地も、地割れや陥没等はありません。 (2) いずれの土地も、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) 物件2、3、5、6の各土地は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 物件1の一部、2、3、5、6の各土地は、一体として物件4建物の敷地として利用しています。 (5) 物件1土地は、登記上の地目は公衆用道路ですが、一部を物件4建物の敷地として利用し、その余の部分を通路として使用しています。 敷地以外の部分については、本土地の西側に隣接する県道に出るための通路として私が使用しているほか、県道から7番9土地にあるファミリーマート福島松川美郷店の駐車場に出入りするために使用されています。これまで同店との間で通行に関して契約をしたことはありませんし、通行料を受け取ったこともありません。 私とBが本土地の持分を取得してから、共有者Cは本土地を使用していませんでした。私とBはCに本土地の使用料を支払っていませんでしたが、本土地の使用料を支払わない代わりに、本土地上にあるNTT東日本の電柱敷地料をCが受領する旨、共有者間で合意しました。その後Cは死亡し、Dが相続により共有者となりましたが、特段、合意の変更等はしていません。本土地の使用に関して、Dとの間でトラブル等はありません。 (6) 物件2土地の南東端と物件5土地との境界付近には井戸がありますが、現在は使用していません。 2 物件4建物について (1) 本建物には、私が住んでいます。登記上、共有者として記載されているBは私の配偶者ですが、既に亡くなっています。Bの相続人は私と私の子です。いずれも相続放棄の申述はしていません。私は、私以外のBの相続人との間で、本建物を私が占有することについて、使用料を支払うかどうか等の話し合いはしていません。 (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。

(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 (物件共有者)	(3) 本建物は中古住宅として平成14年に購入しました。購入した年に建物のリフォームをしています。内壁クロスを張り直し、カーペット敷きだったリビング・ダイニングや2階の洋間の床を、リビング・ダイニングはフローリングにし、2階の洋間はビニール系長尺床シートにしました。また、外壁は元の壁の上に新しい壁を張りました。 (4) 玄関のドアは、閉まりにくいなどの不具合があります。洗面・脱衣室は、洗濯機の下部分からの水漏れの影響により、床に沈みがあります。 (5) 平成23年3月の東日本大震災や令和3年2月、令和4年3月の福島県沖地震により、内壁クロスに複数のひびが生じました。 また、東日本大震災では、西側の軒天に設置した電線を引き込むための金具が地震の揺れにより引っ張られ、軒天の一部が損傷し、穴が開きました。 (6) 建物内で喫煙していたことがあります。 <u>(7)</u> 建物内で猫を2匹飼育しています。内壁クロス等には猫が爪とぎをした跡があります。 3 こちらの地区には美郷管理組合があり、住民は管理費年2400円を納付しなければなりません。私も納付しており、滞納はありません。
■ 株式会社ファミリーマート担当者ら	(5月7日ファミリーマート福島松川美郷店内で担当者と面談の上、担当部署の担当者から電話にて事情聴取) 1 私は株式会社ファミリーマート南東北リージョン福島営業所のスーパーバイザーです。ファミリーマート福島松川美郷店の駐車場等については、南東北開発グループの担当者が詳細を把握しているため、これから電話を繋ぎます。 2 私は株式会社ファミリーマートの南東北開発グループの担当者です。電話にて、物件1土地やファミリーマート福島松川美郷店の駐車場等についての事情をお話しします。 物件1土地の一部を、西側の県道から同店の駐車場である7番9土地への出入りのために使用していることは承知しています。使用に当たり、物件1土地の共有者らとの間で通行に関する契約をしたことはありませんし、物件1土地の共有者らから通行料を請求されたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 美郷管理組合会長	(5月15日、電話にて事情聴取) 1 福島市松川町美郷地区に土地や建物を所有している方は、美郷管理組合に加入し、組合員になる必要があります。美郷管理組合は、地区内の共用施設の維持・管理、地区内の環境整備等のために1か月200円(1年2400円)の管理費を組合員から徴収しています。 管理組合が組合員に対して有する管理費についての債権は、組合員の特定承継人や包括承継人に対しても行うことができます。 2 本件共有者らについては、現在、管理費の滞納はありません。

(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、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 福島市から交付を受けた改製原戸籍等によると、本件各物件の共有者Bは平成19年5月14日頃に死亡している。戸籍上、亡Bには相続人が存在する。亡Bについて相続人による相続放棄の申述の有無を福島家庭裁判所に確認したところ、5月29日時点において、相続放棄の申述をした者はいない旨の回答を得ている。

3 物件1、2、3、5、6の各土地について

- (1) 物件2、3、5、6土地及び1土地の宅地部分は、物件4建物の敷地として利用されている。

物件1土地の西側は県道に面している。物件1土地のうち、7番9土地に接する部分は公衆用道路として、それ以外の部分は宅地として使用されている。なお、物件1土地の公衆用道路部分は、Aが西側の県道に出るための通路として使用しているほか、7番9土地のファミリーマート福島松川美郷店の駐車場から西側の県道に出るための通路としても使用されている。株式会社ファミリーマートと物件1土地の共有者らとの間では、物件1土地の使用に関して、何ら契約をしていないことから、株式会社ファミリーマートは当該部分が無権原で通路として使用しているものと認める。

A及びBが物件1土地の持分を取得して使用するに当たり、Aらは自己の持分を超える使用の対価を、その当時の共有者Cに支払っていないが、共有者間において、使用の対価としてCが物件1土地上の電柱敷地料を受領する旨の合意をしている。現在も電柱敷地料はCの相続人Dが受領している旨をAは陳述しており、従前の合意内容と同様の内容により、現在の共有者間において黙示の合意があるものと認める。

物件5土地は東側で福島市所有の37番4土地及び37番5土地に、物件6土地は37番4土地に接している。37番4土地及び37番5土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。物件5土地及び物件6土地は、上記公衆用道路と接する部分から西に傾斜しており、物件5土地及び物件6土地は上記公衆用道路よりも低くなっている。

また、物件5土地内でも段差が生じており、物件5土地の北側は南側よりも一段低くなっている。

- (2) 各土地は樹木等があり、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 物件1土地と7番3土地との間には境界標が確認できたが、それ以外に境界標等は確認できず、各土地と隣接地との間の境界は判然としない。
- ### 4 物件4建物について

- (1) 本建物は、AやA以外のBの相続人が共有しており、Aは本建物を占有するに当たり、自己の持分を超える使用の対価を他の共有者に支払っていないが、Aと他の共有者との間において使用の対価について特段の合意はしていない。

(2) 建物内部

ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化による内壁や床の汚損が見られる。

イ 内壁クロスは、地震の影響によると思われる複数のひびや剥がれが見られる。

ウ 床や内壁クロスには、猫による爪とぎの跡とみられる損傷が複数見られる。

エ 1階ホールの床や洗面・脱衣室の床には、一部沈みがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

オ 2階洋間のドアには、穴が開くなどの損傷している部分がある。

カ 玄関の上り框付近には、板が貼られている。Aによれば、床がへこむので板を貼って補強したとのことである。

(3) 建物外部

ア 見分できる範囲において、屋根は、経年劣化による汚損や錆が見られる。

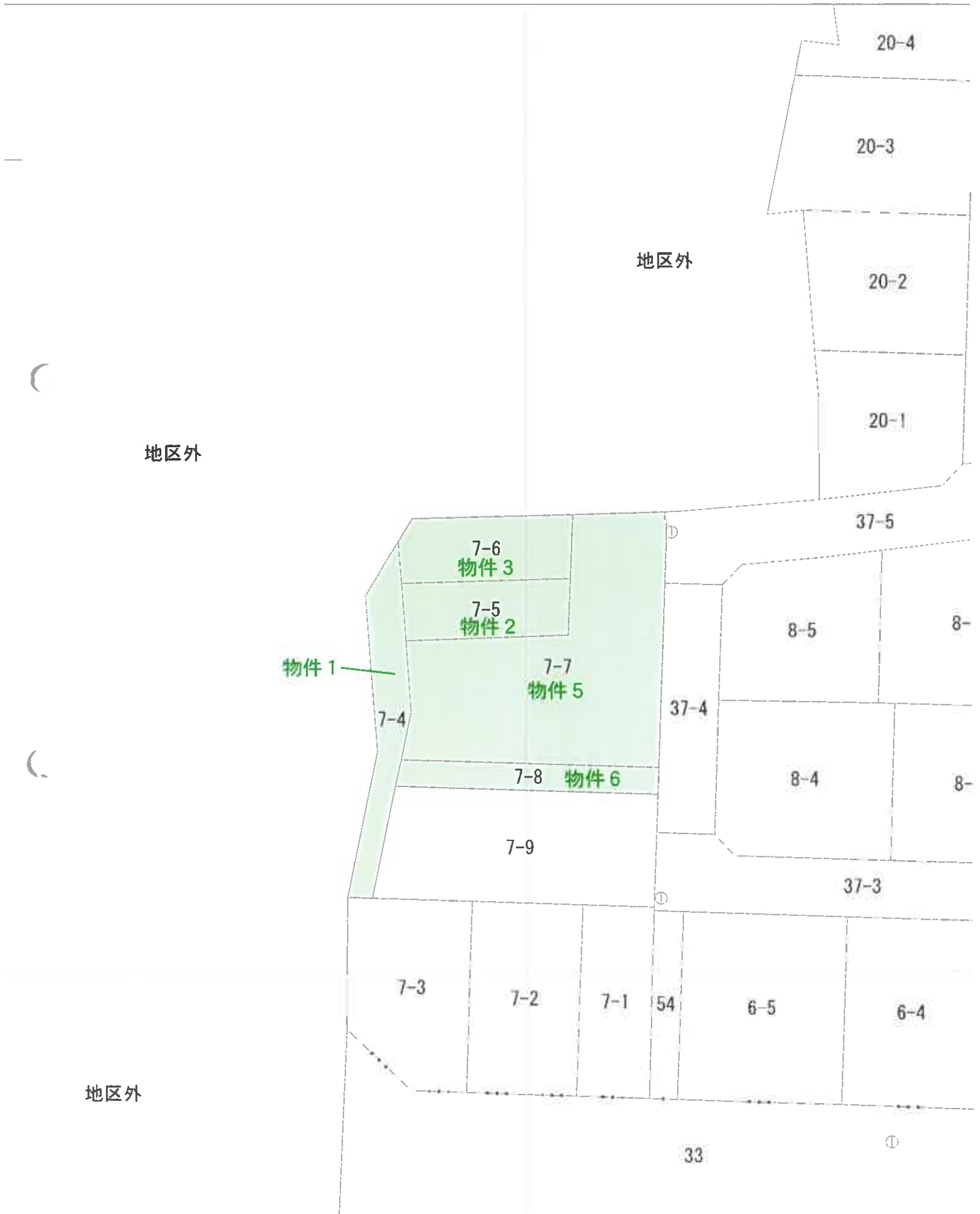
イ 雨樋部分は、ゆがみが生じている部分が複数ある。

ウ 西側の軒天部分は一部損傷し、穴が開いている。

（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4月16日（水） 9：30－9：40	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和7年5月1日（木） 15：55－16：00	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年5月7日（水） 14：00－15：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年5月13日（火） ：－：	執行官室	福島市長に対し、亡Bについての相続人調査依頼書を郵送（5月28日改製原戸籍等を受領）
令和7年5月15日（木） 13：10－13：15	執行官室	美郷管理組合会長に対し、電話にて管理費について事情聴取
令和7年5月29日（木） 16：00－16：05	福島家庭裁判所	担当者に被相続人Bにつき、相続人からの相続放棄の申述の有無を照会（口頭で回答あり）
令和7年6月10日（火） 9：05－9：10	福島地方法務局	株式会社ファミリーマートの履歴事項証明書交付申請（変更登記中のため、証明書は交付できないとのことで、交付を受けられなかった）
（特記事項） ■ 令和7年5月7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



9999467

各階平面図

建 物 階 平 面 図

家屋番号 1番 7番 6

建物4

建物の所在

美郷三丁目2番地6、7番地5、
福島市松川町大字松川字横目前1番地2、1番地3

1 階



1階 床面積計算式

$7.36 \times 11.02 = 81.8432$
計 81.8432
床面積 81.84 m^2

2 階



2階 床面積計算式

$8.34 \times 7.36 = 61.3824$
計 61.3824
床面積 61.38 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用品)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



(座標値)

地区外

地区外

20-4

20-3

20-2

20-1

37-5

8-5

8-

37-4

8-4

8-

37-3

7-3

7-2

7-1

54

6-5

6-4

33

①

地区外

物件 1

物件 3

物件 4

物件 2

物件 5

物件 6

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-5

7-7

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

7-4

⑦

⑥

⑪

⑫

7-6

7-5

7-7

物件 5

7-8

7-9

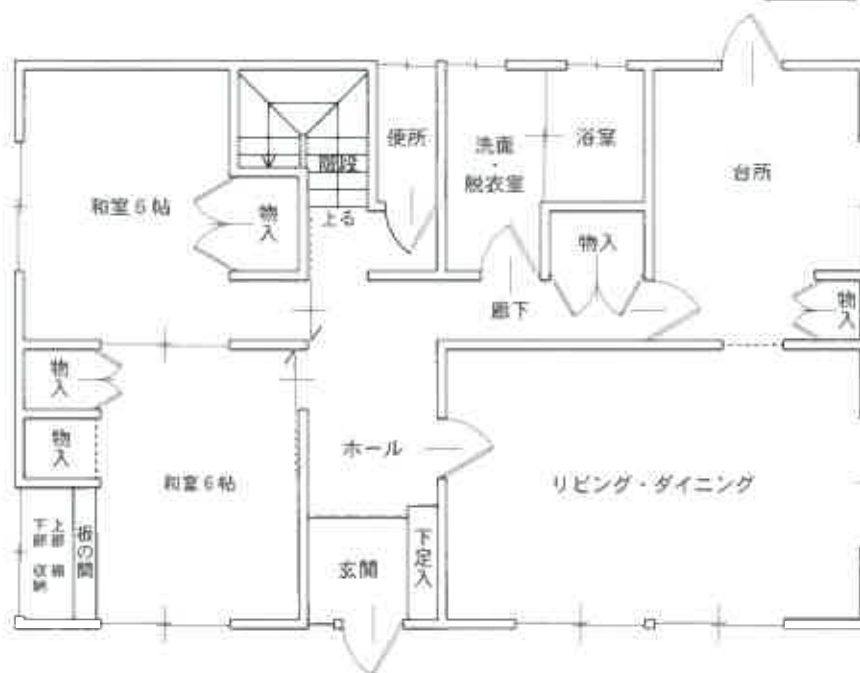
7-4

建物間取図

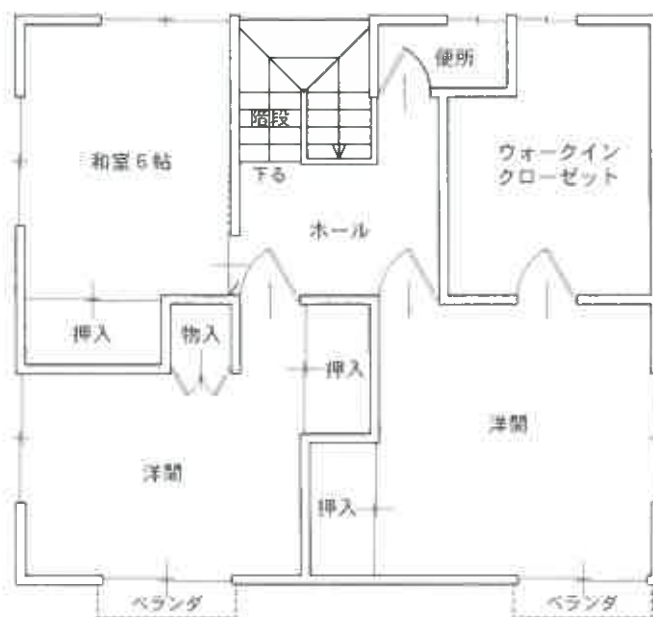
物件 4



1 階



2 階





物件5

物件2

物件3

No. 1



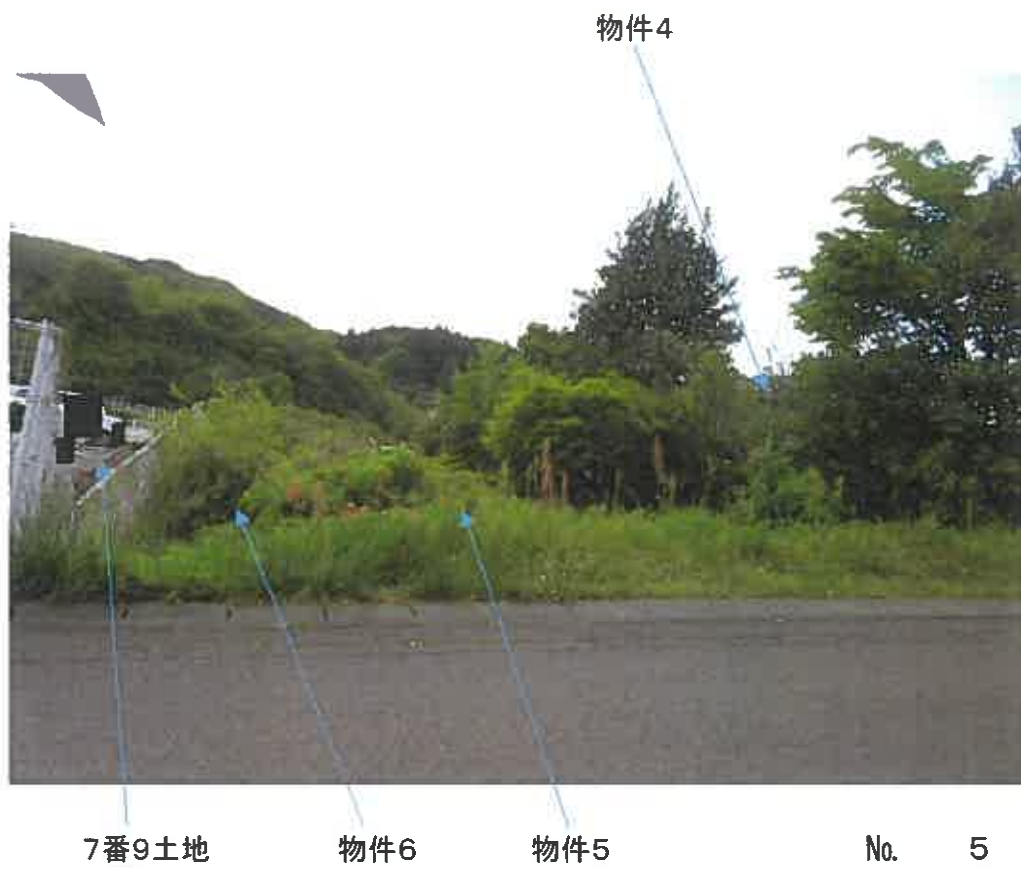
物件3

物件2

物件5

No. 2





物件4



物件2

物件1

物件5

物件6

No. 7



井戸

物件5

No. 8



物件4:1階リビング・ダイニングの状況

No. 9



物件4:1階台所の状況

No. 10



物件4:1階浴室の状況

No. 11



物件4:2階西側洋間の状況

No. 12



物件4:2階東側洋間の状況

No. 13



物件4:1階廊下の内壁のひび等の状況

No. 14



物件4:2階東側洋間のドアの損傷

No. 15



物件4:2階ホールの猫の爪とぎによる損傷等

No. 16



物件4: 西側軒天の損傷

No. 17



物件4: 雨樋のゆがみ等

No. 18

令和7年（ヌ）第5号
令和7年5月7日 現地調査
令和7年6月13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 栄一

第1 評価額

一括価格	
金2,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金120,000円
物件2（土地）	金250,000円
物件3（土地）	金290,000円
物件4（建物）	金990,000円
物件5（土地）	金1,040,000円
物件6（土地）	金170,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3・5・6の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 共有者	福島市松川町美郷3丁目 7番4 公衆用道路 108m ² A 持分4分の1	一部宅地・一部公衆用道路
2	所在地番 地目 地積 共有者	福島市松川町美郷3丁目 7番5 宅地 101.10m ² A 持分2分の1	
3	所在地番 地目 地積 共有者	福島市松川町美郷3丁目 7番6 宅地 116.32m ² A 持分2分の1	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	福島市松川町美郷3丁目 7番地6、7番地5 7番6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 81.84m ² 2階： 61.38m ² 計： 143.22m ² A 持分2分の1	
5	所在地番 地目 地積 共有者	福島市松川町美郷3丁目 7番7 宅地 472.01m ² A 持分2分の1	

6	所在地 地番 地目 地積 共有者	福島市松川町美郷3丁目 7番8 宅地 75.56㎡ A 持分2分の1	
番号	特記事項		
1～6	本件評価対象は、物件1について共有者Aの持分4分の1、物件2～6について共有者Aの持分2分の1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1～3、5・6）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「福島」駅の南方約11.7km（道路距離、以下同じ） J R 東北本線「松川」駅の北西方約2.9km 福島市役所の南方約11.5km 福島市役所松川支所の北西方約1.1km 最寄りバス停「浅目」至近 福島市立松陵義務教育学校まで約1.2km 東北自動車道「松川スマートインターチェンジ」まで約2.4km スーパー「ファミリーマートAコープ松川店」まで約1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市市街地の南方郊外に位置し、県道福島安達線沿いに一般住宅、コンビニエンスストア、事業所、農地等が混在する地域である。 なお、目的物件の東側背後は大規模住宅団地となっている。	
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 美郷ガーデンシティ建築協定の区域内
画 地 条 件	県道から通路部分（物件1の南側、7番9の土地に接する部分）を経て有効宅地部分（物件1の北側及び物件2・3・5・6）に至る土地である。 有効宅地部分は東西長約30m、南北長約29mで概ね整形だが、目的土地全体では、合計地積872.99㎡のやや不整形地である。 画地の西側（物件1）は県道に接面するが、接面部分の多くが法地となっていて県道と高低差があるため、画地内への進入は上記通路部分からに限られる。 物件2・3は平坦であるが、物件5・6東端部の市道際は法地となっている。なお、物件5は画地内で段差がある（南側が高く北側が低い）。 目的土地は全体として、西側県道とほぼ等高～県道より約2.5m高い。 また、東側市道より約1.5m～3m低い。このため、「がけ条例」の規制が発生する可能性がある（特記事項参照）。	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約12.5m～約15m 舗装県道（建築基準法42条1項1号） 東側 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2・3・5・6について、共有者Aと、共有者Bの相続人が、目的土地上に物件4建物を所有し、占有している。	

	物件1については、共有者A、共有者Bの相続人及び共有者Dが一部宅地及び一部通路として使用している。また、株式会社ファミリーマートが物件1の一部を通路（ファミリーマート福島松川美郷店の駐車場から西側県道に出るための通路）として使用している。 隣地は、西側及び東側が上記道路、南側がファミリーマート福島松川美郷店、北側が植木畑となっている。
供給処理施設	上水道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし（供給エリア外） 下水道 なし（供用エリア外） （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	○ 評価対象は物件1につきAの持分4分の1、物件2・3・5・6につきAの持分2分の1である。 ○ 物件1の一部に係る株式会社ファミリーマートの占有権原は無権原と認められる。 ○ <がけ条例の該当可能性について> 目的土地は東側市道より約1.5m～3m低いため、目的土地内の東側部分について、福島県建築基準条例第5条の「がけ」に係る建築規制（いわゆる「がけ条例」の規制）が生じる可能性がある。このため建物の建替え等の際には注意が必要である。 ○ <水道について> 福島市水道局給水課の管理用図面で確認したところ、目的土地の東側市道に水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地内に水道が引き込まれている。 ○ 目的土地について、物件4建物が建っている付近以外は樹木や雑草等が生い茂っているが、目視できる範囲において外観確認を行った限りでは、地割れや陥没等は見られなかった。 ○ 物件2の南東端と物件5の境付近に井戸があるが、Aの陳述によれば現在は使われていないとのことである。 ○ 目的物件は大規模住宅団地「美郷ガーデンシティ」の一角に当たり、美郷管理組合会長によれば、当福島市松川町美郷地区に土地や建物を所有している者は、美郷管理組合に加入し組合員になる必要がある。管理組合は、地区内の共用施設の維持・管理、地区内の環境整備等のために1か月200円（1年2,400円）の管理費を組合員から徴収している。管理組合が組合員に対して有する管理費についての債権は、組合員の特定承継人や包括承継人に対しても行うことができるが、目的物件の共有者らについては、現在、管理費の滞納はないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和58年2月20日 新築 経 過 年 数：42年 経済的残存耐用年数：3年（リフォームを考慮、特記事項参照）
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：カラーベスト 外 壁：窯業系サイディング 天 井：ビニールクロス、目透し、化粧石膏ボード、吸音板等 内 壁：ビニールクロス、京壁等 床：フローリング、ビニール系長尺床シート、畳、 カーペット、クッションフロアー等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：トイレは汲み取り
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：81.84㎡ 2階：61.38㎡ 計：143.22㎡ ＊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	やや劣る
建物の利用 状 況	共有者Aが住居として使用している。
特 記 事 項	○ 評価対象はAの持分2分の1である。 ○ Aの陳述によれば、Aらが目的建物を平成14年に購入した年に以下の ようなリフォームを行ったとのことである。 ・外壁…既存の壁の上に新しい壁を張ったこと ・内装…内壁クロスの張り直し、一部の床材の更新 実地調査においても、概ね当該リフォームの事実が確認され、なお一 定の経済的残存耐用年数が認められるものと観察された。 ○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、以下のような状況が 見られた。 <建物外部> ・屋根は経年劣化による汚損等が見られた。 ・西側の軒天の一部が破損していた。 ・雨樋についてゆがみが生じている部分が複数あった。

- ・ 1、2階ともに南西側の窓ガラスに養生テープが貼られていた。
- ・ 建物の構造体に影響を及ぼすほどではないが、北側の基礎にひび割れや亀裂が見られた。

<建物内部>

- ・ 建物内では猫が飼われており、1、2階ともに内壁のクロスや建具、階段等に猫の引っ掻き傷が多数見られた。
- ・ 内壁クロスにはよじれが所々に見られた。
- ・ 1階玄関付近の床には多数のしみ汚れが付いており、上がり框付近にはベニヤ板が張ってあった。Aによれば、床が少し沈むので応急処置をしたとのことである。
- ・ 1階洗面・脱衣室の床が少し沈む。
- ・ 2階洋間のドアには蹴ってできたような穴が見られる。
- ・ 2階押入の戸が開閉しづらい。

なお、Aによれば玄関のドアノブはカギはかかるものの、不具合があるとのことであった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3・5・6（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	持分 割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,700	0.50	108	1/4	0.90	300,000
2		0.70	101.10	1/2	0.90	790,000
3		0.70	116.32	1/2	0.90	910,000
5		0.63	472.01	1/2	0.90	3,310,000
6		0.63	75.56	1/2	0.90	530,000
合 計						5,840,000

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 福島ー27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 24,700\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 97 & = & 24,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：95%（幅員・系統連続性）

交通接近条件：105%（最寄り駅等）

環 境 条 件：97%（用途の多様性等）

行政的条 件：100%

格 差 率：97%

イ 個 別 格 差

<物件1>：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：50%（地勢、形状、画地全体の接道状況・規模）

行政的条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：50%

<物件2・3> : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 70% (画地全体の接道状況・規模)
 行政的 条件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 70%

<物件5・6> : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 63% (地勢、画地全体の接道状況・規模)
 行政的 条件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 63%

ウ 地 積 : 登記数量

オ 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 4 (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	持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	220,000	143.22	1/2	0.06	950,000

エ 現 価 率 :

a 経過年数	42年
b 経済的残存耐用年数	3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	6%

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

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	300,000	0.70	0.10	場所的利益	20,000
2	790,000	1.00	0.25	法定地上権	200,000
3	910,000	1.00	0.25	法定地上権	230,000
5	3,310,000	1.00	0.25	法定地上権	830,000
6	530,000	1.00	0.25	法定地上権	130,000
合 計					1,410,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1については通路として使用されている部分を除いた70%の範囲、物件2・3・5・6については全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件1について場所的利益、物件2・3・5・6については法定地上権と判定し、それぞれの割合を10%、25%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	300,000	-20,000		0.70	0.60	120,000
2	790,000	-200,000		0.70	0.60	250,000
3	910,000	-230,000		0.70	0.60	290,000
4	950,000	+1,410,000	1.00	0.70	0.60	990,000
5	3,310,000	-830,000		0.70	0.60	1,040,000
6	530,000	-130,000		0.70	0.60	170,000
一括価格 (合計)						2,860,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 目的物件の評価対象が、共有持分であることにより、大幅に市場性・流通性が低下すると判断されるので上記のとおり修正を行った。

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。

※ 株式会社ファミリーマートの物件1の通路部分に係る占有権原は無権原と認められるので、占有減価を考慮する必要はないものと思料する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 福島-27

所 在 : 福島市松川町字後原52番16
価 格 : 24,700円/㎡
位 置 : 「松川」駅まで道路距離で約1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 268㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 40% 容積率 60%
地 域 の 概 要 : 一般住等宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

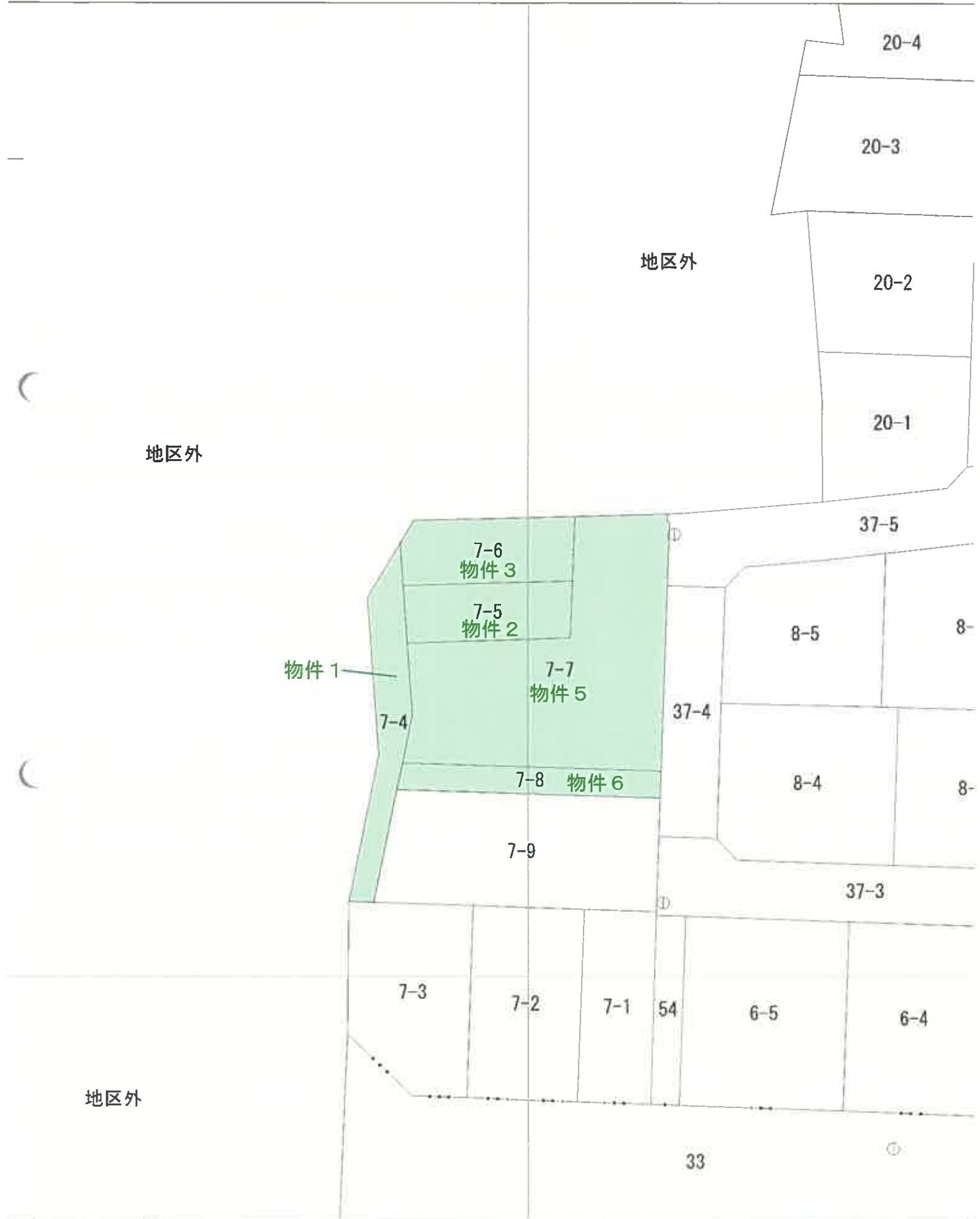
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 0円（非課税）
物件2 : 364,535円（Aの持分のみではなく物件全体の課税標準額、以下同様）
物件3 : 419,414円
物件4 : 2,229,344円
物件5 : 1,702,065円
物件6 : 272,446円

第7 附属資料

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



登記年月日：昭和56年3月1日

9999467

各階平面図

1番2-7巻6

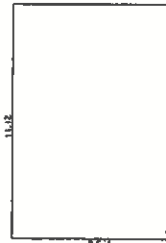
建物各階平面図

556.3.1

家屋番号	1番2-7巻6
建物の所在	福島市松川町美郷三丁目2番地6、2番地5、2番地4、2番地3

物件4

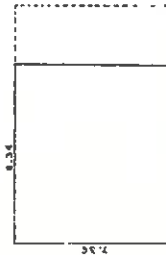
1階



1階 床面積計算式

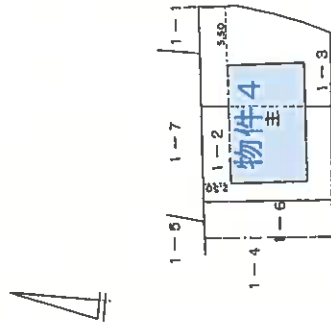
$7.36 \times 11.12 = 81.8432$
計 81.8432
床面積 81.84 m^2

2階



2階 床面積計算式

$8.34 \times 7.36 = 61.3824$
計 61.3824
床面積 61.38 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用紙)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



(座標値)

地区外

地区外

20-4

20-3

20-2

20-1

37-5

8-5

8-

8-4

8-

37-3

6-5

6-4

33

①

物件 3

物件 4

物件 2

7-6

7-5

7-7

物件 5

物件 1

7-4

物件 6

7-8

7-9

7-3

7-2

7-1

54

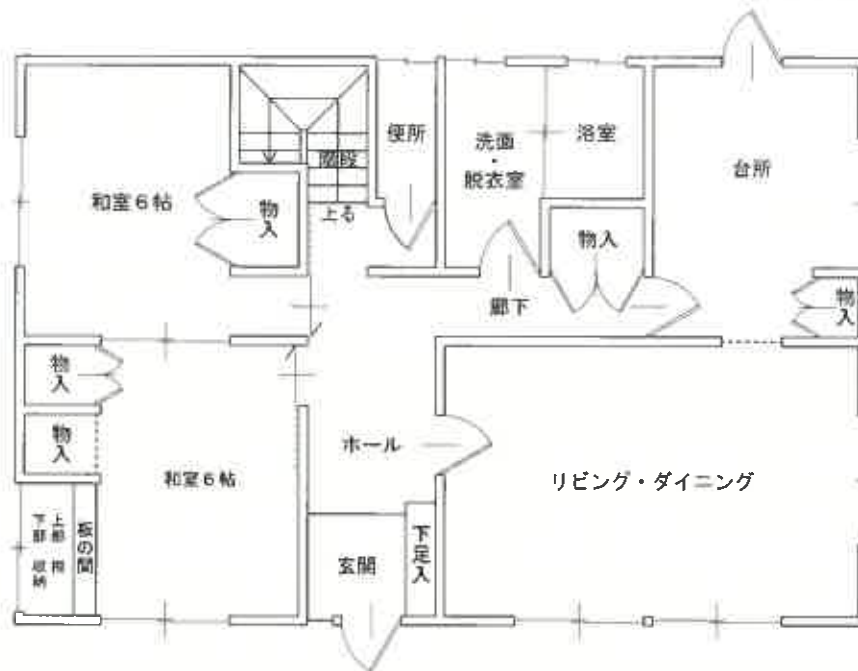
地区外

建物間取図

物件 4



1 階



2 階

