

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 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 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 場 所 令和 8年 1月20日 午前10時00分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月10日 午前 9時30分 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,580,000 6,864,000		1,716,000	76,239	17,465



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	福島市高野河原下 16 番地 11 福島市上荒子 1 番地 17
建物の名称	ノバハイツ信夫ヶ丘
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建
床 面 積	1 階 642.03 平方メートル 2 階 633.78 平方メートル 3 階 633.78 平方メートル 4 階 633.78 平方メートル 5 階 633.78 平方メートル 6 階 633.78 平方メートル 7 階 633.78 平方メートル 8 階 633.78 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	高野河原下 16 番 11 の 706
建物の名称	706
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	7 階部分 71.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	福島市高野河原下 16 番 11
地 目	宅地
地 積	2920.46 平方メートル
土地の符号	2
所在及び地番	福島市上荒子 1 番 17



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	1294.27平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	福島市高野河原下16番9
地 目	公衆用道路
地 積	558平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	福島市高野河原下16番10
地 目	公衆用道路
地 積	280平方メートル
(敷地権の表示)	
土地の符号	1、2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	472835分の7504
土地の符号	3、4
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	6300分の65



物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

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 (一棟の建物の表示)

所 在	福島市高野河原下 16 番地 11 福島市上荒子 1 番地 17
建物の名称	ノバハイツ信夫ヶ丘
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建
床 面 積	1 階 642.03 平方メートル 2 階 633.78 平方メートル 3 階 633.78 平方メートル 4 階 633.78 平方メートル 5 階 633.78 平方メートル 6 階 633.78 平方メートル 7 階 633.78 平方メートル 8 階 633.78 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	高野河原下 16 番 11 の 706
建物の名称	706
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	7 階部分 71.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	福島市高野河原下 16 番 11
地 目	宅地
地 積	2920.46 平方メートル
土地の符号	2
所在及び地番	福島市上荒子 1 番 17



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1294.27 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福島市高野河原下 16 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 558 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福島市高野河原下 16 番 10

地 目 公衆用道路

地 積 280 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 472835 分の 7504

土地の符号 3、4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6300 分の 65



令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 9 月 30 日受理
令和 7 年 11 月 6 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 (一棟の建物の表示)

所 在	福島市高野河原下 16 番地 11 福島市上荒子 1 番地 17
建物の名称	ノバハイツ信夫ヶ丘
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建
床 面 積	1 階 642.03 平方メートル 2 階 633.78 平方メートル 3 階 633.78 平方メートル 4 階 633.78 平方メートル 5 階 633.78 平方メートル 6 階 633.78 平方メートル 7 階 633.78 平方メートル 8 階 633.78 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	高野河原下 16 番 11 の 706
建物の名称	706
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	7 階部分 71.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	福島市高野河原下 16 番 11
地 目	宅地
地 積	2920.46 平方メートル
土地の符号	2
所在及び地番	福島市上荒子 1 番 17
	(1 枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1294.27 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福島市高野河原下 16 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 558 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福島市高野河原下 16 番 10

地 目 公衆用道路

地 積 280 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 472835 分の 7504

土地の符号 3、4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6300 分の 65

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	☒ 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 居 宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月 6,300円 修繕積立金 月 9,000円 駐車場 月 12,000円 円 円 令和7年10月14日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ郡山営業所
その他の事項	駐車場は月6,000円/台である
敷 地 権	符号1～4
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☒ 公衆用道路 (符号3, 4) ☐ (符号)
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 ☐
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)
その他の事項	敷地権の割合 土地1, 2につき 472835分の7504 土地3, 4につき 6300分の65
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
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
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
■ マンション管理人	1 本件建物は、ノバハイツ信夫ヶ丘管理組合が管理しており、管理会社として、株式会社長谷工コミュニティ郡山営業所に委託されています。 2 本件建物の706号室には、現在も債務者が居住しています。 3 管理人は、毎週月～金曜日の8:00～17:00に常駐していますが、各戸の合鍵は管理会社では保管していません。 (10月7日物件所在地で面談し事情聴取)
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件の債務者兼所有者です。 2 本件物件は、平成10年8月に購入してから、ずっと私が住んでいます。その間、有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 3 室内でペット等は飼っていません。 4 増改築やリフォームはしていませんが、給湯機を平成28年ころ交換しています。 5 平成23年3月の東日本大震災や令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による被害は、共用部分は既に修繕済みです。専用部分での被害はありませんでした。 6 駐車場1台分及び物置1個が各戸に割り当てられています。駐車場代は月12,000円です。 7 管理費及び修繕積立金の滞納はありません。 (10月24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) 敷地権の目的である符号1、2土地について
 - ア 一棟の建物及び集会所、各戸の物置、自転車置き場が設置されている。
 - イ 一棟の建物の北側は、舗装された駐車場として利用されており、地割れ及び陥没等の箇所は確認できなかった。
 - ウ 敷地権の種類は所有権、敷地権の割合は472835分の7504である。
 - (2) 敷地権の目的である符号3、4土地について
 - ア 本件土地建物から市道へ通じる公衆用道路となっており、西側にあるサンシティ信夫ヶ丘との共有となっている。
 - イ 全面舗装されており、地割れ、陥没は確認できなかった。
 - ウ 敷地権の種類は所有権、敷地権の割合は6300分の65である。
 - (3) 専用部分の建物について
 - ア 平成9年10月新築であるが、平成10年8月に購入してから債務者本人が住んでいる。
 - イ 購入後、増改築・リフォームした箇所は無いが、給湯機を平成28年に更新している。
 - ウ 壁クロスは、平成23年3月の東日本大震災、令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による亀裂は無いが、リビングや西側洋室のクロスの繋ぎ目が数か所剥離している。
 - エ 廊下及び各室の床は、歩くと撓む箇所は確認できなかった。
- 3 管理会社の令和7年10月14日付け回答書によれば、管理費・修繕積立金に滞納はない。
- 4 ノバハイツ信夫ヶ丘管理組合同規約第25条では、次のとおり定められている。
 - (1) 管理組合は管理費等の債権又は規約若しくは総会の決議に基づく債権について、債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
 - (2) 前項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(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
R 7 年 1 0 月 2 日 (木) 9 : 0 0 - 9 : 0 5	福島地方法務局	公図交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 0 月 7 日 (火) : - :	執行官室	管理会社である株式会社長谷工コミュニティに対し、 F A X で管理費等の滞納状況、建物間取り図及び管理 規約について照会 (1 0 月 1 4 日受領)
R 7 年 1 0 月 7 日 (火) 1 3 : 5 0 - 1 4 : 2 0	物件所在地	占有調査、物件確認、写真撮影 マンション管理人から事情聴取
R 7 年 1 0 月 2 4 日 (金) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 5 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日

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

☒ 令和 7 年 1 0 月 2 4 日

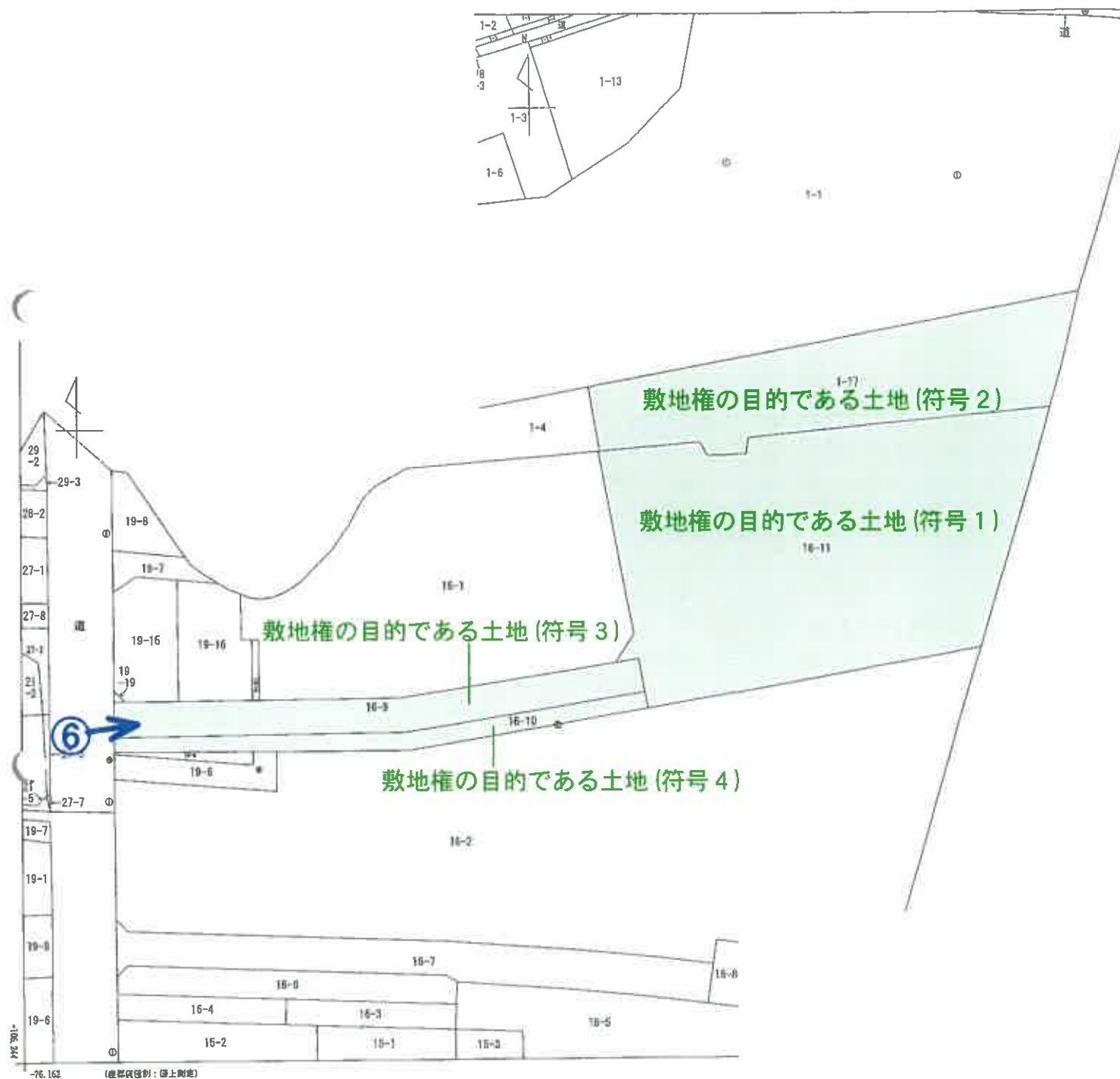
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

☐ 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 圖 寫 (合成圖)


$$S = 1/1,000$$


←○写真撮影位置方向・写真番号

(7 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号
高野河原下16番11
の706

建物の所在
福島市高野河原下16番地11, 福島市上荒子1番地17

物件 1

各階平面図

0016223

平成九年十月〇日 登記



敷地権の目的である土地 (符号 2)

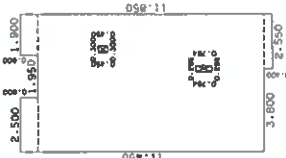
敷地権の目的である土地 (符号 1)

専有部分の建物

敷地権の目的である土地 (符号 3)

敷地権の目的である土地 (符号 4)

建物の番号 706
建物の存する部分 7 階部分



求積表

0.800 x 1.900	=	1.520000
0.800 x 2.500	=	2.000000
10.650 x 6.350	=	67.827500
0.400 x 2.550	=	1.020000
- (0.764 x 0.295)	=	-0.225380
- (0.450 x 0.300)	=	-0.135000
合計		71.807120
床面積		71.80 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

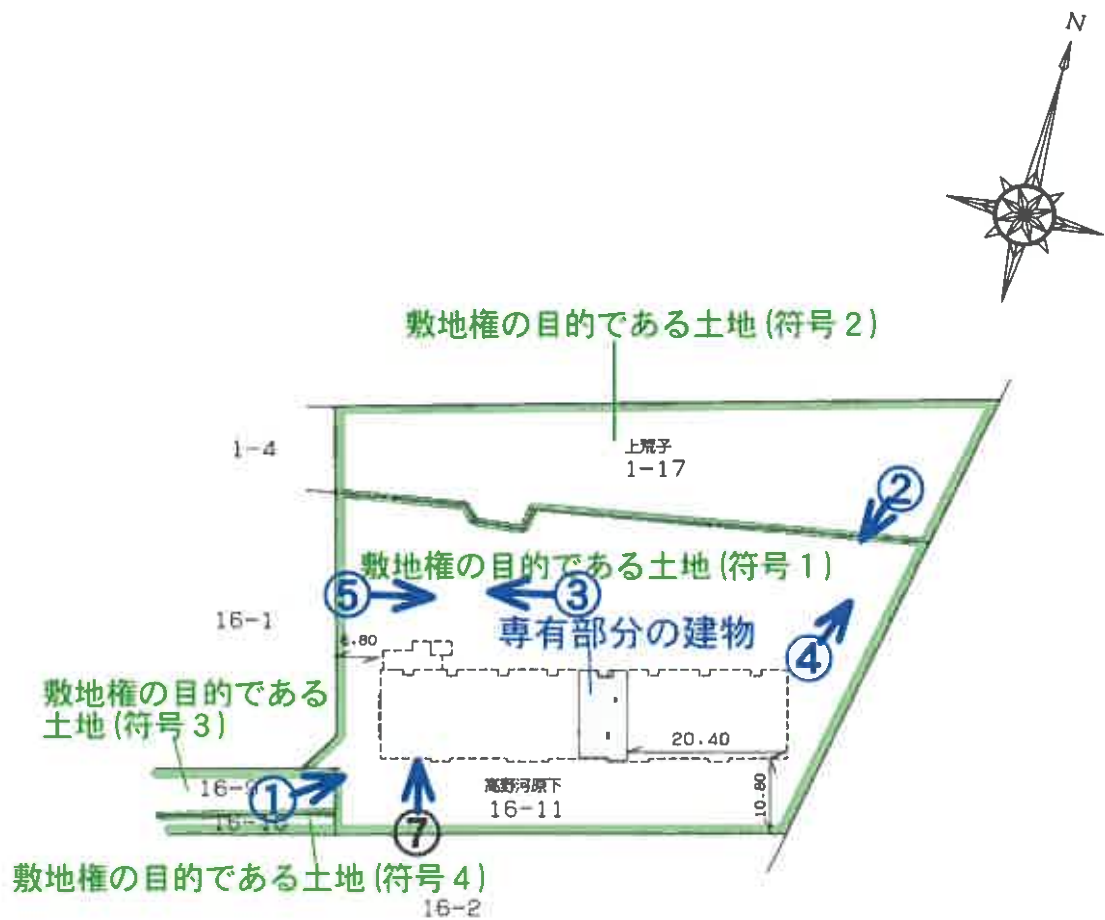
縮尺 1/1000

(不計複製)

(宮城県土地家屋調査士会)

原寸を70%に縮小

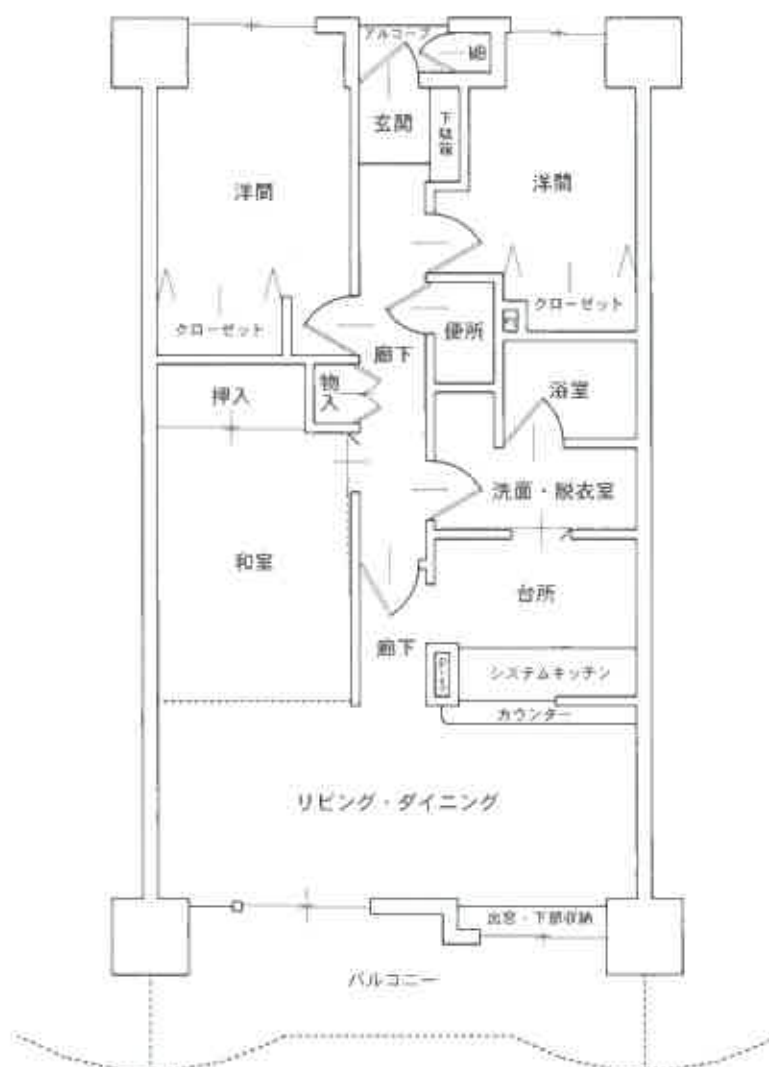
土地建物位置関係図



建物の番号 706
建物の存する部分 7 階部分

←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図 物件 1



一棟の建物



No. 1

一棟の建物



敷地権の目的である土地: 符号1

No. 2

一棟の建物



No. 3

共用施設である集会所の状況



No. 4

共用施設である各戸物置の状況



No. 5

共用施設であるごみ集積場の状況

件外建物

一棟の建物



敷地権の目的である土地: 符号3

No. 6

敷地権の目的である土地: 符号4



No. 7

一棟の建物:1階共用玄関の状況



No. 8

一棟の建物:1階共用エントランスの状況



No. 9

占有部分の建物:玄関の状況



No. 10

占有部分の建物:リビング・ダイニングの状況



No. 11

専用部分の建物:西側洋室の状況



No. 12

専用部分の建物:東側洋室の状況



No. 13

専用部分の建物: 台所の状況



No. 14

専用部分の建物: 浴室の状況



No. 15

専用部分の建物:バルコニーの状況



No. 16

専用部分の建物:壁クロスの剥離した状況

令和7年（ケ）第16号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月11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 梁一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金8,580,000円

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	(一棟の建物の表示)		
	所 在	福島市高野河原下16番地11 福島市上荒子1番地17	
	建 物 の 名 称	ノバハイツ信夫ヶ丘	
	構 造	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺8階建	
	床 面 積	1階 642.03㎡ 2階 633.78㎡ 3階 633.78㎡ 4階 633.78㎡ 5階 633.78㎡ 6階 633.78㎡ 7階 633.78㎡ 8階 633.78㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	高野河原下16番11の706	
	建 物 の 名 称	706	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分 71.80㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	福島市高野河原下16番11	
	地 目	宅地	
	地 積	2,920.46㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	福島市上荒子1番17	
	地 目	宅地	
	地 積	1,294.27㎡	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	福島市高野河原下16番9	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	558㎡	

	土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	4 福島市高野河原下16番10 公衆用道路 280㎡ 1、2 所有権 472835分の7504 3、4 所有権 6300分の65	
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

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「福島」駅の北東方約4.4km（道路距離、以下同じ） 福島市役所の北東方約2.4km バス停「堀河町」まで約300m 福島市立福島第三小学校まで約1.6km 福島市立福島第三中学校まで約500m スーパーマーケット「いちい信夫ヶ丘店」まで約400m	
付 近 の 状 況	当該地域は、国道115号背後にマンションや事業所、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。近くには、スーパーやドラッグストア等も存し、まずまずの利便性を有する。	
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1種住居地域 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	敷地権の目的である土地符号3・4（通路部分）を経て敷地権の目的である土地符号1・2（宅地部分）に至る画地である。符号3・4は間口約9m、奥行約92mの帯状地、符号1・2は南北長約57m、東西長約59m～87mの台形地となっており、符号3・4の西端部で、下記市道に接面する。 接面道路とはほぼ等高で、地勢は平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約10.5m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	鉄筋コンクリート造8階建分譲マンションの敷地及び市道への通路。 周囲には、マンション、ドラッグストア等が立地し、東側は阿武隈川の河川敷である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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	○ 敷地権の目的である土地符号 3・4 は登記上公衆用道路であり、符号 3・4 一体で舗装された通路として本件マンション及び西側に隣接する別のマンションへの通行の用に供されている。 福島市開発建築指導課で確認したところ、符号 3 が建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路（平成 8 年 10 月 16 日第 21 号）に指定されている。 ○ <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、西側接面市道に水道本管が埋設されており、当該本管より敷地権の目的である土地符号 3・4 に埋設されている共同管を経て符号 1・2 の宅地部分に水道が引き込まれている。 ○ <下水道について> 福島市下水道管理課で確認したところ、公共下水道供用区域であり、西側接面市道に下水道本管が埋設されている。同課の台帳図においては敷地権の目的である土地への引込の記載が漏れているようだが、現地で公共ますが確認できるのであれば下水道が当該公共ますに配管されていることは間違いないとのことであった。現地では一棟の建物の西側の敷地部分に公共ますが存在していたので、下水道は有と把握する。 ○ <ガスについて> 福島ガス株式会社に照会したところ、都市ガス供給区域で、敷地権の目的である土地符号 3・4 に都市ガス管が埋設されており、当該都市ガス管より符号 1・2 の宅地部分に都市ガスが引き込まれている。 ○ 敷地権の目的である土地について、目視による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。 ○ 符号 1・2 の土地には一棟の建物及び集会所、各戸の物置、自転車置場が設置されている。また、一棟の建物の北側部分は舗装された平置き駐車場となっている。 ○ 符号 1・2 の敷地権の種類は所有権、敷地権の割合は 472835 分の 7504 であり、符号 3・4 の敷地権の種類は所有権、敷地権の割合は 6300 分の 65 である。 ○ 目的物件は、阿武隈川に近接し、福島市のハザードマップによれば、大雨により阿武隈川が氾濫した際には 0.5m～3m 未満の浸水が想定される地域である。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ノバハイツ信夫ヶ丘
建物の用途	共同住宅（総戸数63戸）
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9年10月24日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約12年
構造	鉄筋コンクリート造8階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り、吹付タイル
設備等	エレベーター：あり 駐車場：敷地内にあり（特記事項参照） その他：エントランスホール、宅配ボックス等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり （名称 ノバハイツ信夫ヶ丘管理組合…法人格なし） 管理方式：委託 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：管理人室：あり 管理人：週5日（月曜日～金曜日 8:00～17:00）
管理の状況	普通
特記事項	○ 敷地内駐車台数80台 ○ 債務者兼所有者によれば、敷地内駐車場1台分及び物置1個が各戸に割り当てられているとのことである。 ○ 債務者兼所有者によれば、平成23年3月の東日本大震災や令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による共用部分の被害は修繕済とのことである。 ○ ノバハイツ信夫ヶ丘管理組合同規約第25条では、次のとおり定められている。 (1)管理組合は管理費等の債権又は規約若しくは総会の決議に基づく債権について、債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。 (2)前項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (706号室) 主要開口部の方位：南向き (角部屋ではない)
床 面 積	71.80㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：アルコープ、バルコニー等
主 な 仕 様	天 井：ビニールクロス、目透かし 床：フローリング、畳、クッションフロアー、タイル 内 壁：ビニールクロス 設 備：電気・給排水衛生設備一式
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 6,300円 修繕積立金：月額 9,000円 駐車場使用料：月額 12,000円 (月額6,000円/台) その他費用：月額 0円 滞 納 額：なし (令和7年10月14日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	○ 債務者兼所有者によれば、平成23年3月の東日本大震災や令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による専有部分での被害はなかったとのことである。 ○ 専有部分について、目視による外観調査の結果、特別大きな損傷等は見られなかったが、以下のような状況が確認された。 ・台所や廊下の壁クロスに亀裂や剥がれ、汚れ等が散見された。 ・北西側の洋間、和室、リビング・ダイニングの壁クロスに所々剥がれかかっている箇所が見られた。 なお、共用部分にはなるが、専有部分の北西側洋間北側窓付近の外壁に亀裂が見られた。 ○ 債務者兼所有者によれば、購入後に増改築やリフォームをした箇所は無いが、給湯機を平成28年頃に更新しているとのことである。 ○ 管理規約により、管理費等の滞納額は買受人の引受けとなるが、令和7年10月14日現在債務者兼所有者について滞納はない。

第5 評価額算出の過程

事例等から求めた価格及び収益価格をそれぞれ試算し、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 事例等から求めた価格の試算

事例等を参考として基準階専有部分の1㎡当たりの標準価格を求め、これに目的物件の個別格差を考慮して、目的物件の価格を以下のとおり査定した。

(1) 基準階の標準価格

目的物件と用途・規模等が類似する区分所有建物の事例等を参考に、基準階(4階)専有部分の1㎡当たりの標準価格を次のとおり査定した。

基準階の標準価格	180,000 円/㎡
----------	-------------

(2) 事例等から求めた価格

基準階の専有部分と目的物件との比較を行って、階層、位置等による個別格差を勘案のうえ、目的物件の事例等から求めた価格を以下のとおり査定した。

基準階の標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	事例等から求めた価格 (円) ア×イ×ウ
180,000	1.03	71.80	13,310,000

イ 個別格差：階層格差+3

ウ 専有面積：登記面積による。

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,020,000	1.00	10%	1.00	10,200,000

ア 総 収 益 : 自用であるため想定賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続性等を勘案して査定した。

〔総収益査定表〕 (想定賃料による)

年 額 支 払 賃 料	85,000円 × 12ヶ月 = 1,020,000円
駐 車 料	0円 × 12ヶ月 = 0円
その他収入(共益費)	0円 × 12ヶ月 = 0円
総 収 益	1,020,000円

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

事例等から求めた価格及び収益価格が下記のとおり試算された。

本件においては、自用目的で取引されることが一般的なファミリータイプの住戸であることから事例等から求めた価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
事例等から求めた 価 格	13,310,000	1.00	13,310,000
収 益 価 格	—		10,200,000
調整後の価格(円)	12,500,000		

イ 占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
12,500,000	1.00	0.70	0.98	0	8,580,000

イ 市 場 性 修 正：中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点において管理費等の滞納はないが、買受代金納付に至る間に管理費等の滞納が発生する可能性を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金は無い。

第 6 参考価格資料

固定資産税課税標準額（令和 7 年度）

物件 1（建物）： 5,069,125円

敷地権の目的である土地全体： 23,732,297円

第 7 附属資料

公 図 写

各階平面図・建物図面写

建 物 間 取 図

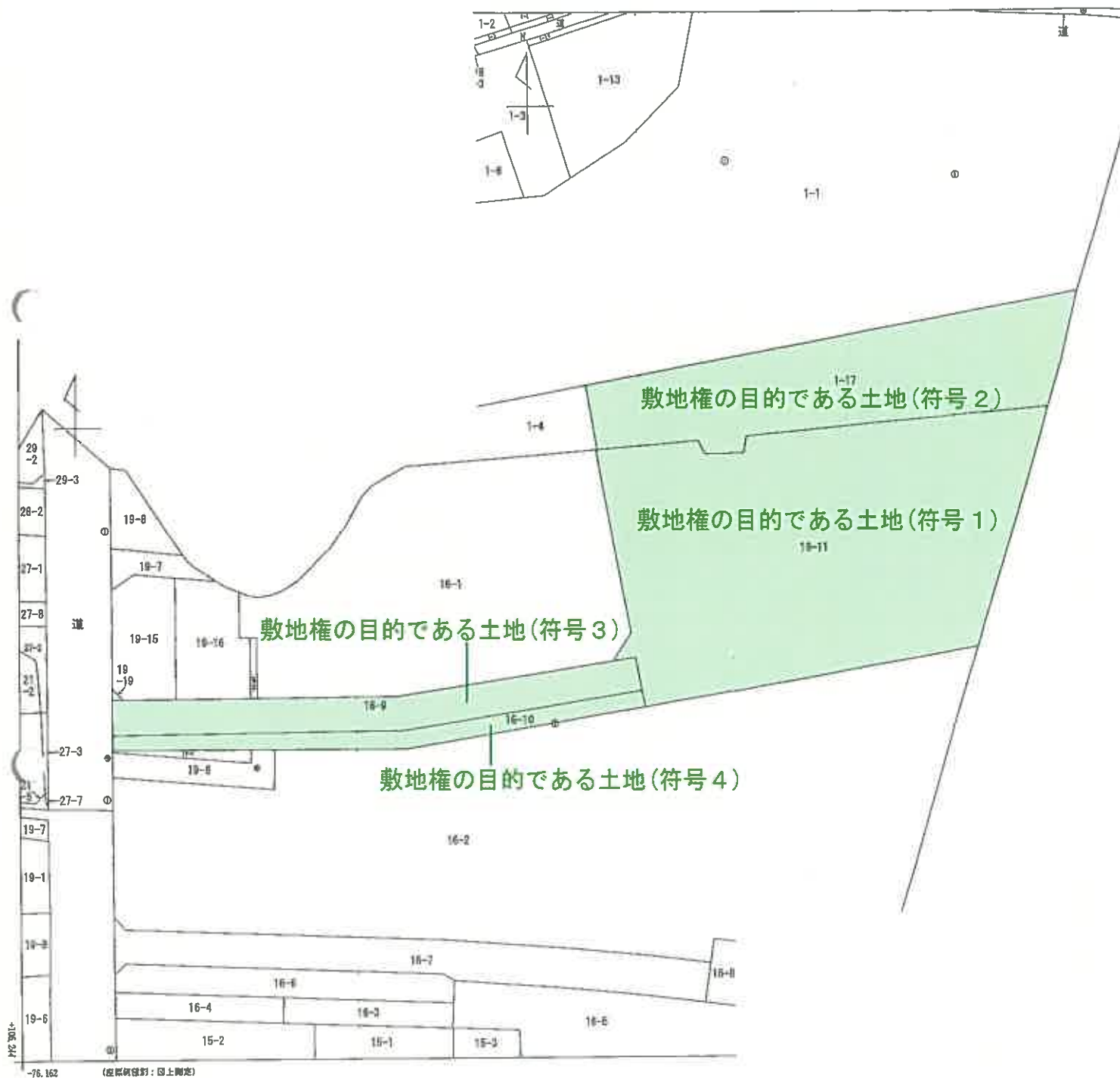
土地建物位置関係図

以 上

公 圖 寫 (合成圖)



$S=1/1,000$



建物図面
各階平面図

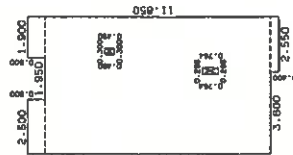
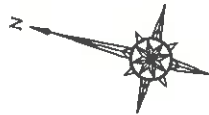
00162233-00162233
各階平面図

家屋番号
高野河原下16番11
の706

物件 1

建物の所在
福島市高野河原下16番地11, 福島市上荒子1番地17

平成九年 十月 〇日 登記



求積表

0.800 x 1.900	=	1.520000
0.800 x 2.500	=	2.000000
10.850 x 6.350	=	67.627500
0.400 x 2.550	=	1.020000
- (0.764 x 0.295)	=	-0.225380
0.450 x 0.300	=	0.135000
合計		71.807120
床面積		71.80 m²

敷地権の目的である土地(符号 2)

敷地権の目的である土地(符号 1)

専有部分の建物

敷地権の目的である土地(符号 3)

敷地権の目的である土地(符号 4)

建物の番号 706
建物の存する部分 7 階部分

(不許複製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

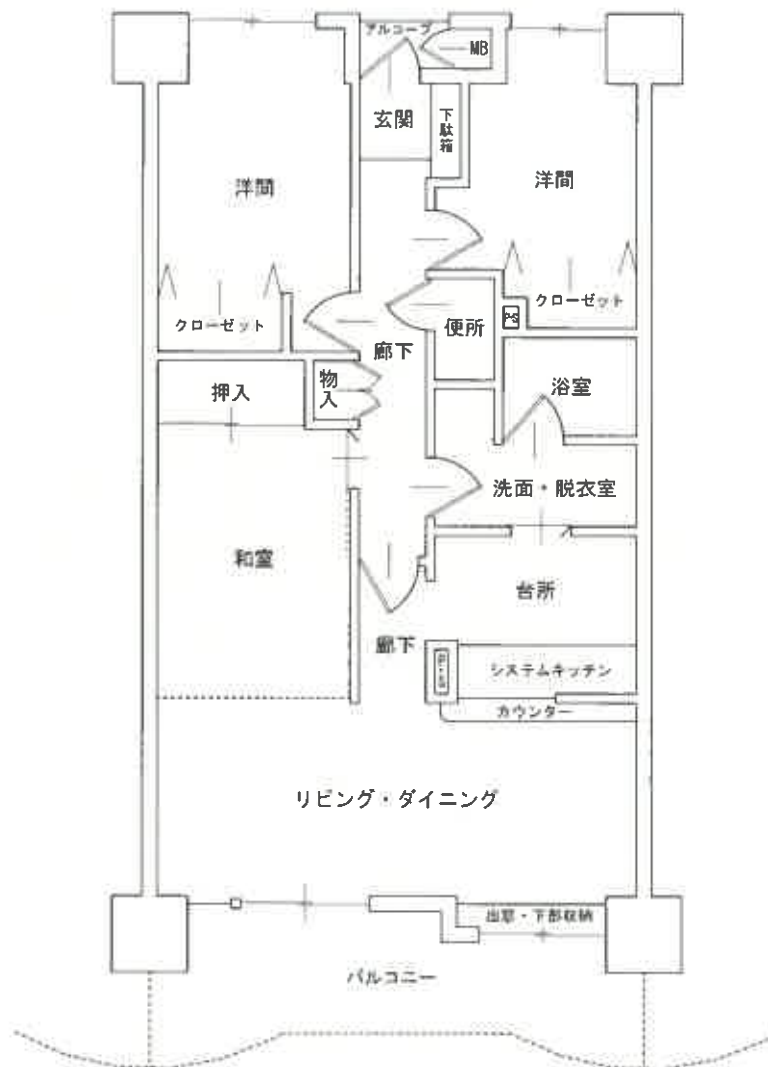
縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

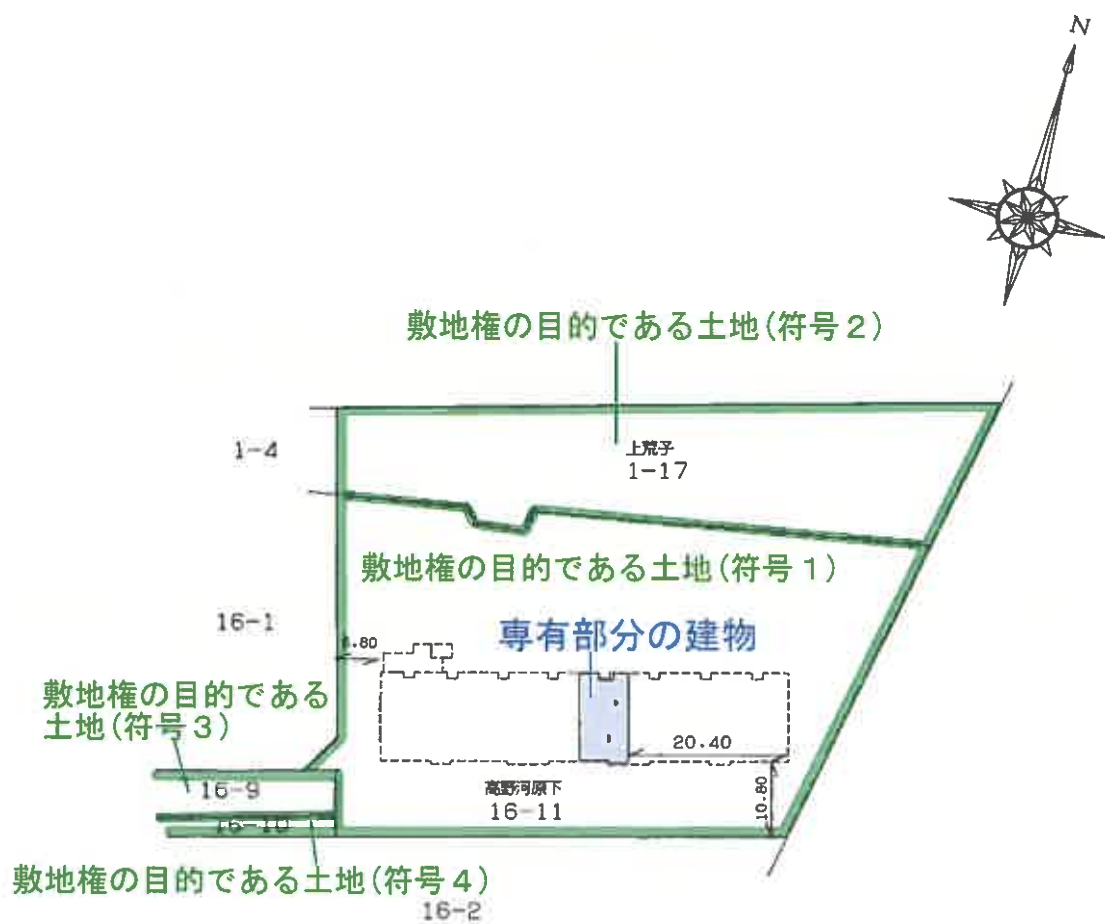
原寸を70%に縮小

建物間取図

物件 1



土地建物位置関係図



建物の番号 706
建物の存する部分 7 階部分