令和　８年（ケ）第　　１４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官　佐　藤　亜　紀

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１２月　１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　５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　８年１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 760, 000 3, 008, 000	一括	752, 000	48, 145	14, 264
1	2, 610, 000				
2	1, 150, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市蓬莱町七丁目

　　地　　番　　２番３５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０９．５６平方メートル

２　所　　在　　福島市蓬莱町七丁目　２番地３５７

　　家屋　番号　　２番３５７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６６．６８平方メートル
　　２階　３４．７９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　14号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　9日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官　佐　藤　亜　紀

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
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。

令和　８年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市蓬莱町七丁目

　　地　　番　　２番３５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０９．５６平方メートル

２　所　　在　　福島市蓬莱町七丁目　２番地３５７

　　家屋　番号　　２番３５７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６６．６８平方メートル
　　２階　３４．７９平方メートル

令和　８年（ケ）第１４号
令和　８年　７月１６日受理
令和　８年　８月２５日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官　宍　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

令和　８年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市蓬莱町七丁目

　　地　　番　　２番３５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０９．５６平方メートル

２　所　　在　　福島市蓬莱町七丁目　２番地３５７

　　家屋　番号　　２番３５７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６６．６８平方メートル
　　２階　３４．７９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	物件１上に簡易物置（動産）が存する
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　居宅（空き家）　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
■ 債務者兼所有者	1　私は本件債務者兼所有者です。 2　令和７年１２月に本件建物から転居し、現在は家財道具の片づけに帰る程度で空き家となっています。 3　８月１７日の現地調査には私が立ち会うつもりです。 （８月３日電話で事情聴取）
■ 債務者兼所有者	1　私は本件債務者兼所有者です。 2　本件物件は、平成６年１２月に購入したものです。平成７年１月に入居し、令和７年１２月に転居するまでの間、ずっとここで生活していました。有償無償を問わず、人に貸したことはありません。 3　本件物件２建物に太陽光発電設備、床暖房設備はありません。物件１土地には駐車スペースはありませんが、簡易物置（動産）があります。 4　平成２２年ころに、１階リビングダイニングにテラスを作りましたが、それ以外は増改築したところはありません。 5　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被害は特にありません。水漏れや雨漏りといった生活に支障のある箇所もありません。 6　家の中で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。 （８月１７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土地のうち東側に接する２番３６２及び２番３６７は、福島市が所有する公衆用道路である。また、２番３５６、２番３５３、２番３５８及び２番３７０の各土地は、登記上、いずれも第三者が所有する宅地である。

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１上に簡易物置（動産）が存する。

イ　物件２及び簡易物置（動産）の敷地及び東側市道から物件２の玄関部分までの通路以外の部分は、草木が生え茂っており、全ての地面の形状を確認できなかったが、地割れ等は見受けられなかった。

(2)　物件２建物について

ア　平成６年１１月３０日の新築で築後３２年経過しているが、建物全体に経年相当の老朽化は見られる。

イ　各室及び廊下の床に撓みや軋む箇所は確認できなかったが、１階リビングダイニングの壁クロス並びに２階洋室２及び洋室１の天井クロスに一部剝離箇所がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
Ｒ８年７月１７日（金） ：－　：	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（８月６日受領）
Ｒ８年７月１７日（金） ：－　：	執行官室	福島地方法務局に対し、全部事項証明書交付申請を送付（７月２４日受領）
Ｒ８年８月３日（月） １４：００－１４：１０	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
Ｒ８年８月３日（月） １６：４０－１６：５０	執行官室	電話で債務者兼所有者から事情聴取
Ｒ８年８月１７日（月） １３：３０－１４：２０	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者から事情聴取
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		

（特記事項）

■ 令和８年８月１７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



15.212　（座標値種別：国土調査）

公図写

縮尺＝1：500

蓬莱
8丁
莱町
出　蓬莱町

3051355

地番	2番350～2番355 2番356～2番362 2番367
土地の所在	福島市蓬莱町 蓬莱町七丁目

地 積 測 量 図

4/枚件 16

8/11 求積式は別紙

7/11 求積式は別紙

[redacted]

物件1

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
A	コンクリート杭	C	鉄 杭	E	鋲	G	金属プレート
B	プラスチック杭						

作製者 土地 [redacted] 年11月10日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A3→A4 縮小

登記年月日．平成5年11月24日

3001364

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局管轄）
令和8年5月13日　東京法務局中野出張所
登記官
（8枚目）

地番	2番351～2番360
土地の所在	福島市[redacted]　桑栄町七丁目

地積測量図

13/16

物件1

筆番 Z-356						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
193	187749.588	57840.170	1.935	11.345	11.513	23.080100
194	187734.350	57842.827	-2.278	-2.631	3.481	313.314278
195	187736.360	57856.622	-1.955	-11.815	11.979	-12.439695
196	187738.741	57868.574	-2.381	-11.952	12.186	-46.649968
193	187739.115	57855.503	-1.128	1.071	-21.069	745.751472
196	187751.983	57851.795	-1.484	4.764	-4.988	6.974496
					合計	623.441524
					倍数	311.7208120
					面積	311.7208136
					換算	311.72 ㎡

筆番 Z-357						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
197	187736.368	57834.822	2.326	13.952	13.952	27.945852
196	187751.975	57857.247	15.289	-2.625	25.279	396.450631
197	187731.402	57859.225	-0.346	-1.978	20.076	-7.185896
198	187725.427	57862.655	-6.081	-23.448	-4.742	19.327741
194	187738.741	57868.574	-13.318	14.981	-14.891	187.953538
					合計	519.122382
					倍数	259.5611875
					面積	259.5611875
					換算	259.56 ㎡

筆番 Z-358						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
197	187731.402	57859.225	4.081	23.448	23.846	97.783440
198	187725.427	57862.655	-10.785	66.140	66.978	696.874183
200	187709.638	57878.191	-7.951	-16.133	18.184	-76.337581
201	187711.224	57894.224	-1.586	-16.034	17.084	19.236824
202	187717.673	57894.968	-1.749	9.156	-22.963	38.672400
203	187716.843	57892.782	-6.572	9.286	-25.520	58.971868
198	187725.433	57862.665	-8.980	9.117	-9.117	79.351868
					合計	850.433896
					倍数	425.2169483
					面積	425.2169535
					換算	425.21 ㎡

筆番 Z-359						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
200	187709.638	57878.191	7.786	15.934	18.334	44.870714
204	187692.691	57892.334	-15.775	-1.744	29.324	462.586100
205	187686.295	57895.784	-6.368	-4.850	21.720	139.375440
206	187696.248	57894.124	-10.673	-8.340	8.540	-89.439420
207	187701.528	57892.507	-4.760	-1.383	5.631080	
201	187711.224	57894.224	-9.636	1.383	-1.383	12.479988
					合計	574.163907
					倍数	287.1329460
					面積	287.1329460
					換算	287.13 ㎡

筆番 Z-360						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
208	187688.882	57884.572	2.283	16.261	16.361	45.258353
209	187675.130	57887.207	14.742	-2.534	22.888	442.982896
210	187673.344	57871.907	1.786	-4.700	22.754	38.269824
205	187686.295	57885.784	-13.751	-13.877	4.177	-53.360927
204	187692.663	57869.934	-6.368	4.850	-4.850	30.868855
					合計	581.231108
					倍数	290.6155540
					面積	290.6155540
					換算	290.61 ㎡

筆番 Z-351						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
170	187694.721	57842.141	2.921	15.245	15.245	47.481765
171	187676.351	57845.180	17.770	-3.039	27.451	487.884270
188	187675.413	57859.623	-2.541	-14.359	8.153	-34.554435
177	187696.742	57857.386	-17.738	3.672	-3.853	34.194930
					合計	537.324772
					倍数	268.6623860
					面積	268.7674864
					換算	268.76 ㎡

筆番 Z-352						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
171	187676.351	57845.180	2.921	15.245	15.245	47.481765
172	187658.222	57848.285	18.129	-3.105	27.413	496.893212
181	187664.884	57862.183	-6.757	-11.868	13.660	-84.957095
182	187668.646	57851.055	-3.662	11.128	-7.330	6.209860
180	187678.611	57843.438	-9.965	1.616	-1.616	15.139498
					合計	474.719247
					倍数	237.3596235
					面積	237.3596235
					換算	237.35 ㎡

筆番 Z-353						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
184	187732.207	57837.227	8.923	5.410	5.410	4.893630
185	187718.116	57840.247	15.221	-3.020	15.520	235.451265
186	187711.425	57850.547	-7.965	-10.300	13.020	-84.431800
187	187715.365	57854.577	-15.969	-3.970	16.450	262.675605
183	187734.378	57842.867	2.055	11.810	-3.970	-8.158035
					合計	545.811715
					倍数	272.9058625
					面積	272.9058625
					換算	272.90 ㎡

筆番 Z-354						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
182	187730.415	57823.133	2.971	17.354	17.354	51.551344
185	187718.428	57826.154	11.988	-2.923	12.339	368.168940
186	187715.742	57826.243	2.956	-4.089	5.055	76.172159
187	187718.119	57846.902	-2.374	-13.757	13.962	-33.148578
184	187733.382	57837.357	-15.271	2.455	-2.455	34.758855
					合計	530.184819
					倍数	265.0924095
					面積	265.0924095
					換算	265.09 ㎡

筆番 Z-355						
NO.	X	Y	ΔX	ΔY	ΔHD	距離
191	187745.326	57826.362	1.787	19.188	19.188	52.970016
192	187743.718	57818.174	1.608	8.188	8.344	158.644152
188	187739.416	57826.133	11.802	-2.023	12.123	436.899636
184	187733.382	57837.357	-6.034	-11.224	12.810	-67.789519
181	187734.170	57842.867	-5.788	-5.510	8.196	-0.135528
183	187728.388	57846.178	-11.570	2.637	-2.637	60.288986
					合計	726.915072
					倍数	363.4575360
					面積	363.4575110
					換算	363.45 ㎡

種別	境界標の種類	種別	境界標の種類	種別	境界標の種類	種別	境界標の種類
A	コンクリート杭	C	鋲	E	鉄（　）	G	
B	プラスチック杭						

作製者　土地家[redacted]　平成5年11月10日作製

申請人　[redacted]

縮尺　1/

請求番号：14-2　(14/17)

A3→A4 縮小

登記年月日：平成6年12月9日

H.6 12.9

1872524

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	2番357
建物の所在	福島市遅蒔町七丁目 福島市遅蒔町2番地357

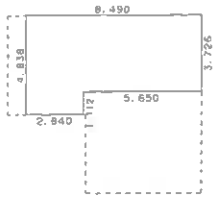
1階



求積表

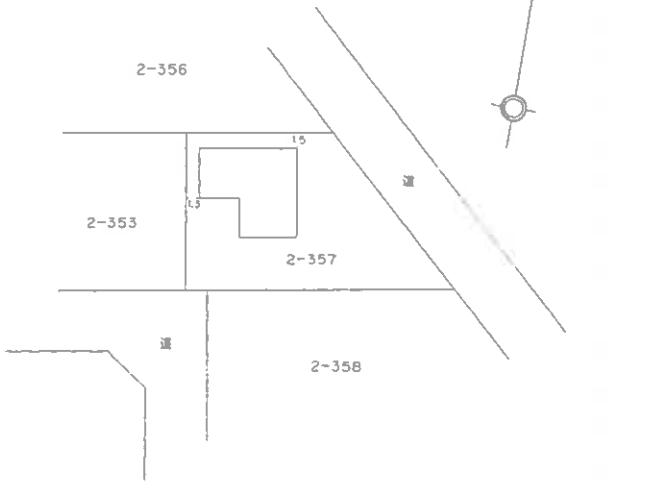
4.838 × 3.850	=	18.626300
8.674 × 5.540	=	48.053960
合計		66.680260
床面積		66.68 ㎡

2階



求積表

4.838 × 2.840	=	13.739920
3.726 × 5.650	=	21.051900
合計		34.791820
床面積		34.79 ㎡

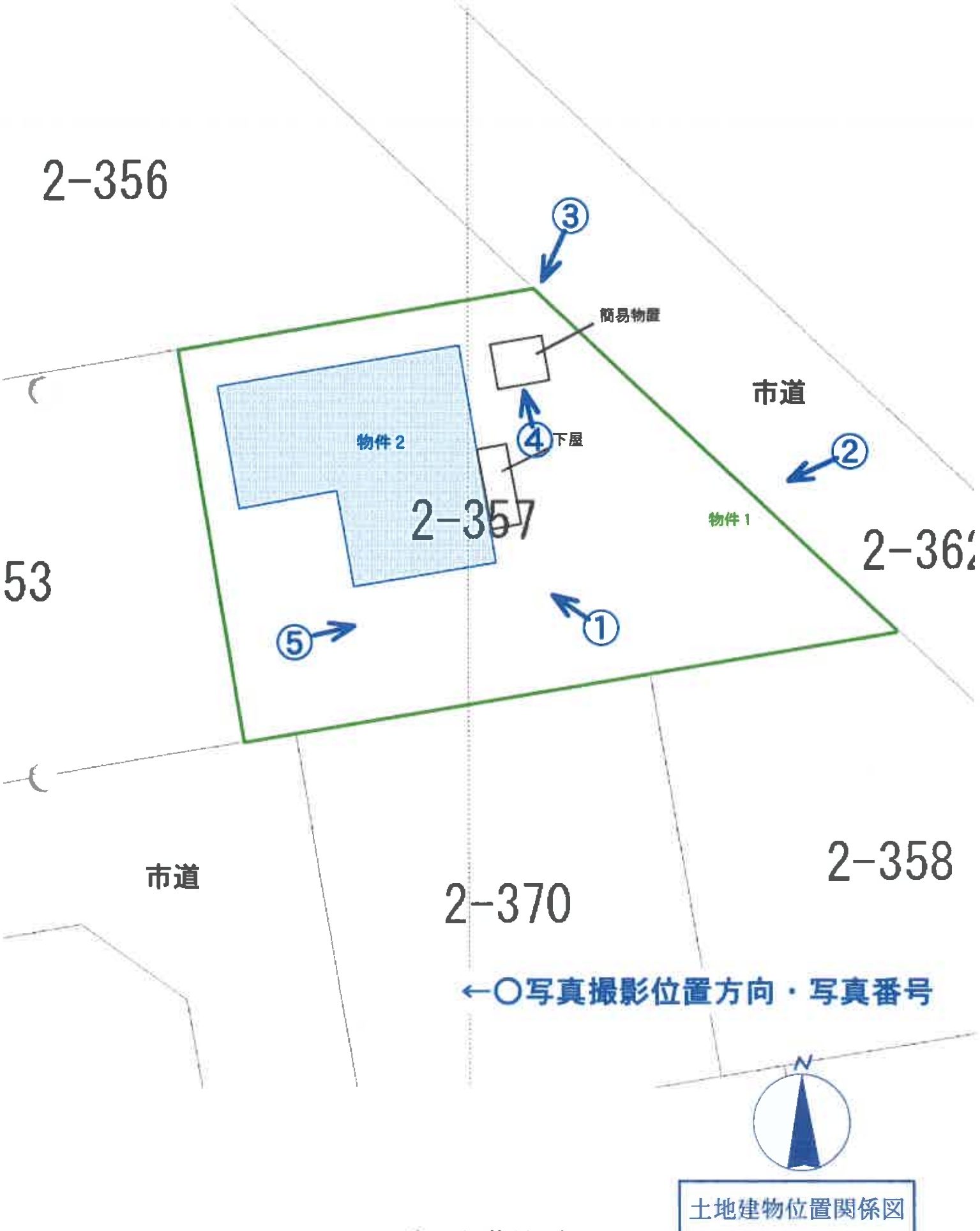


[redacted]

作製者	[redacted]	12月 5日作製)	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

（ 9 枚目 ）

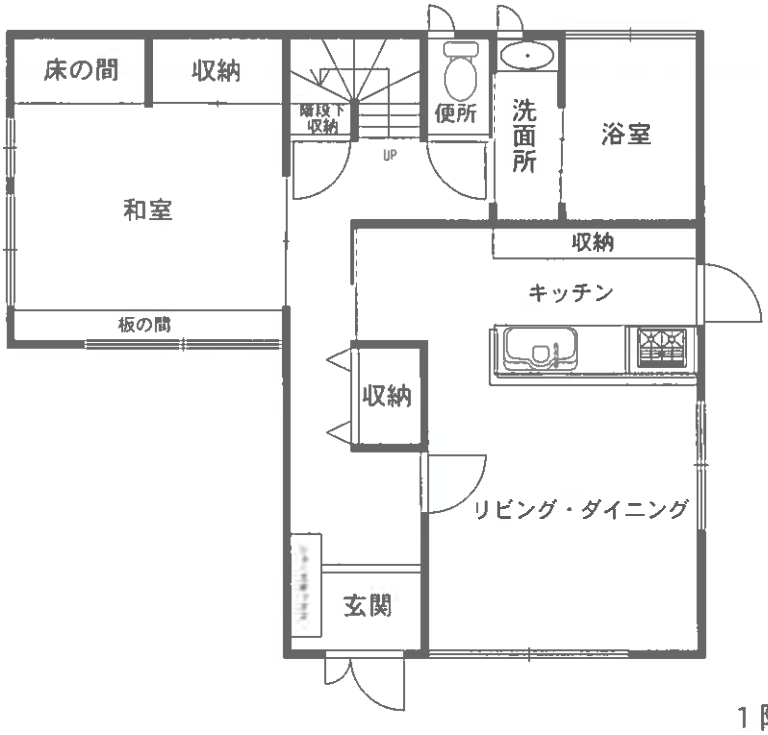
A3→A4 縮小


2-356
③
簡易物置
市道
物件２
④下屋
②
2-357
物件１
2-362
53
⑤
①
市道
2-370
2-358
←○写真撮影位置方向・写真番号
N

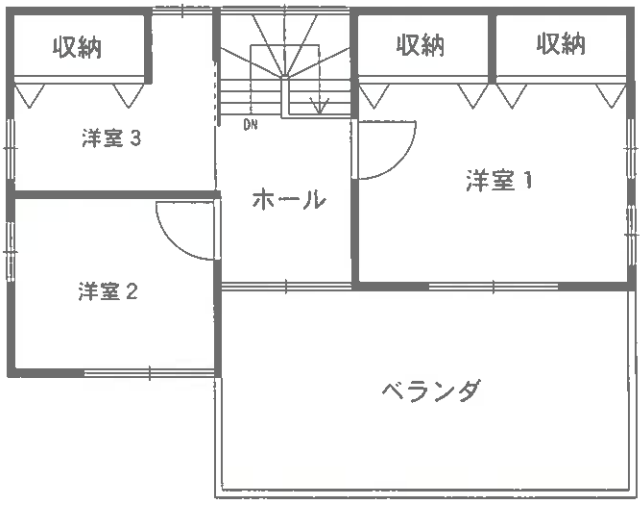
土地建物位置関係図

建物間取図

物件２



１階



２階



物件２



物件１

No.　1

物件２



物件１

No.　2

物件2



No. 3

物件2　　簡易物置(動産)



物件1

No. 4

物件2



物件1

No. 5



No. 6

物件2：1階リビングダイニングの状況



No. 7

物件2:1階和室の状況



No. 8

物件2:1階台所の状況



No. 9

物件2:1階浴室の状況



No. 10

物件2:2階洋室2の状況



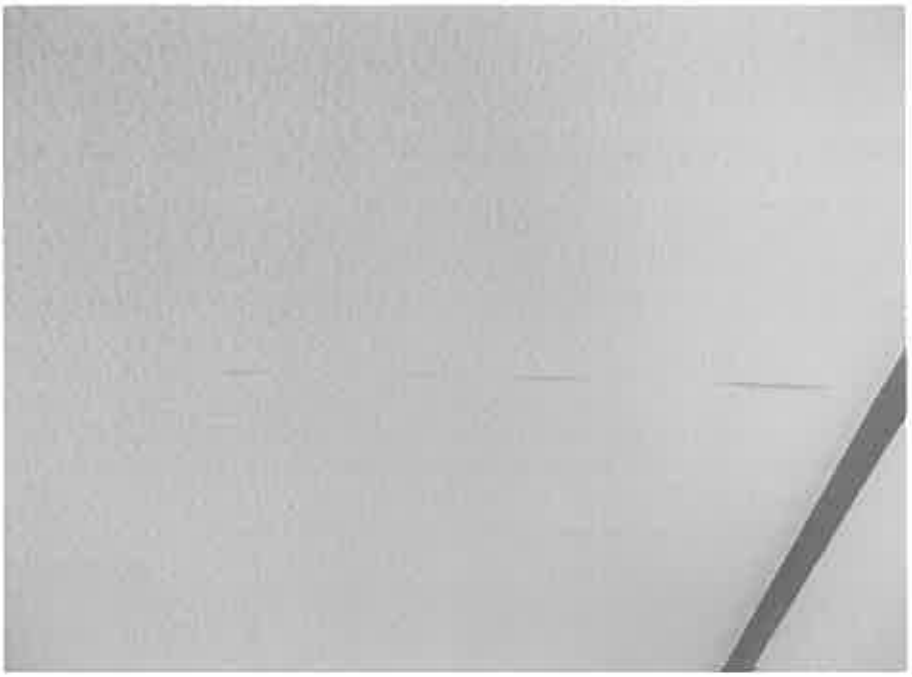
No. 11

物件2:2階洋室1の状況



No. 12

物件2:2階バルコニーの状況



No. 13

物件2：1階リビング・ダイニング壁クロスの状況



No. 14

物件2：2階洋室1天井クロスの状況

令和８年（ケ）第１４号
令和８年８月17日現地調査
令和８年９月３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
二報 直之

第１　評価額

一　括　価　格	
金3, 760, 000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2, 610, 000円
物件２（建物）	金1, 150, 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	福島市蓬莱町七丁目 ２番３５７ 宅地 309.56㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市蓬莱町七丁目２番地３５７ ２番３５７ 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 1階：　66.68㎡ 2階：　34.79㎡ 計　：　101.47㎡	

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	東北本線「南福島」駅の南東方約6.0km（道路距離、以下同じ。） 蓬萊東小学校まで約230m 蓬萊中学校まで約1.0km	
付近の状況	当該地域は、福島市南部の蓬萊団地内において一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	埋蔵文化財	埋蔵文化財の指定なし
画地条件	北東側間口約19m　奥行約20m、地積309.56㎡ 台形、二方路地、概ね平坦。 各道路より0.5～1.0m程度高い	
接面道路の状況	北東側 幅員約6m　舗装市道　(建築基準法42条1項1号) 南側　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建物所有者が、目的土地上に建物を所有し、占有している。	
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	①　物件２建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ②　南側では市道と約２m接面しているが、高低差があることや草木が生い茂っていることから現況では出入りは困難である。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件２）

区　　分	主である建物　２番３５７
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11月30日　新築 経　過　年　数：32年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕　　様	構　造　：軽量鉄骨造 屋　根　：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：サイディング 天　井　：クロス貼り等 内　壁　：クロス貼り等 床　：フローリング、畳等 設　備　：電気・給排水衛生設備 その他　：給湯は灯油を使用。
床　面　積（現　況）	１階：　66.68㎡　　２階：34.79㎡　　計：101.47㎡ ＊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	普通（経年劣化の影響は見受けられるが、保守管理の状態は概ね普通程度）
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅（空家）として使用している。
特記事項	特になし

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	28,900	1.03	309.56	0.90	8,290,000

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－３

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
30,000円/㎡	×	99.2 / 100	×	100 / 103	×	100 / 100	＝	28,900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：　103%（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：　103%（方位　二方路　形状）
行　政　的　条　件：　100%
その他の条件：　100%
格　　差　　率：　103%

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結果、上記程度の減価率と判断した。

（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	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	220,000	101.47	0.03	670,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	32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	50%
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	8,290,000	1.00	0.25	法定地上権	2,070,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲 ：物件１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	8,290,000	-2,070,000		0.70	0.60	2,610,000
2	670,000	+2,070,000	1.00	0.70	0.60	1,150,000
一括価格（合計）						3,760,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：土地は庭の手入れが不十分であり草木が生い茂っていること、建物は築32年が経過しており、今後修繕費用等が嵩むことが予想されること等から、上記の通り市場性修正を行った。

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。

第６　参考価格資料

１　地　価　調　査　　福島－３

所　　在　：福島市蓬莱町８丁目２番１９７
価　　格　：30,000円/㎡
位　　置　：「南福島」駅まで道路距離で約5.5km
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：210㎡
供給処理施設　：水道・ガス・下水
接面街路　：東側6m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　50%　　容積率　100%
地域の概要　：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和8年1月1日現在）

	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
物件１	1,315,896円	2,631,793円
物件２	2,123,089円	2,123,089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



315.212　（座標値種別：図上測定）



地番区域

蓬莱
８丁
蓬莱町

町

公図写

縮尺＝1：500

所　在	福島市蓬莱町七丁目	地　番	2番35

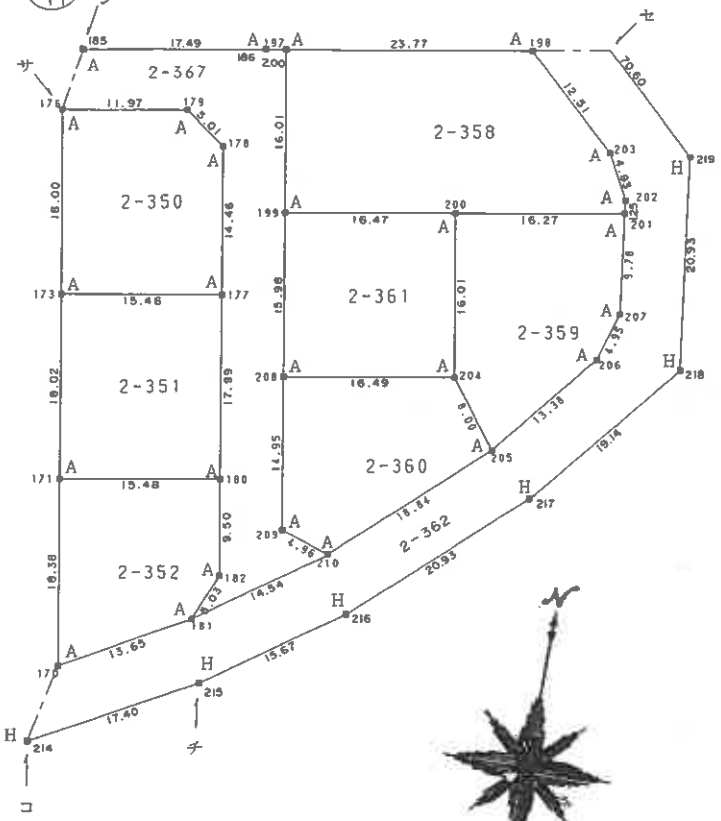
3051355

地番	2番350～2番353 2番356～2番362 2番367
土地の所在	福島市[redacted]蓬莱町七丁目

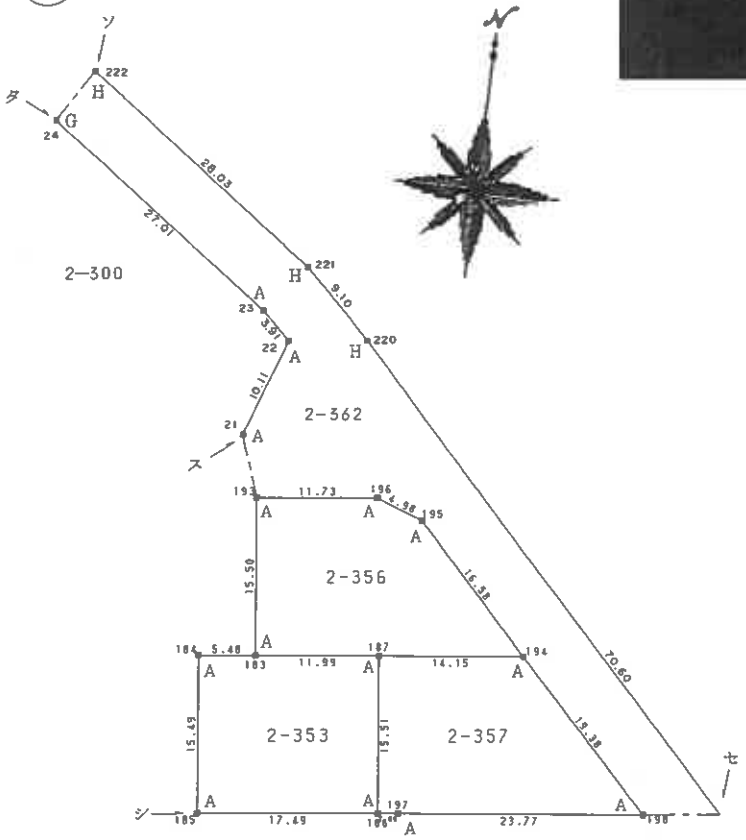
地積測量図

4/4
16

8/11 求積式は別紙



7/11 求積式は別紙



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	コンクリート杭	C	鉄 杭	E	鋲	G	金属プレート
B	プラスチック杭						

作製者	[redacted]	年11月10日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(5/17)

A3→A4 縮小

表示年月日：2026/08/07

登記年月日：平成6年12月9日

1872524

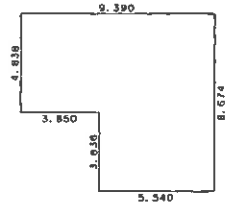
各階平面図

H.6 12.9

建物図面 各階平面図

家屋番号	2番357
建物の所在	蓬莱町七丁目 福島市蓬莱町2番地357

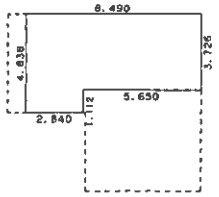
1階



求積表

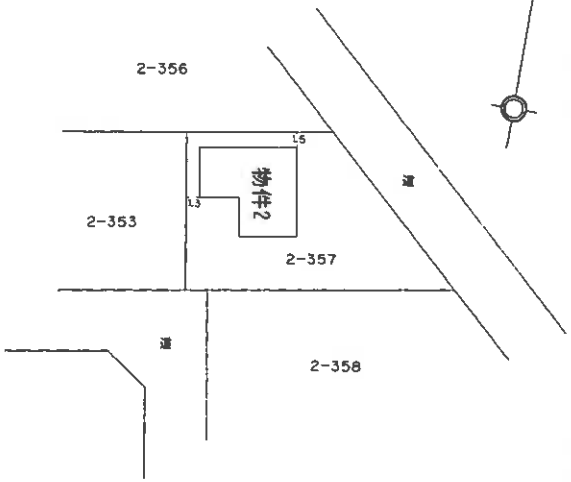
4.838 × 3.850	=	18.626300
8.674 × 5.540	=	48.053960
合計		66.680260
床面積		66.68 ㎡

2階



求積表

4.838 × 2.840	=	13.739920
3.726 × 5.650	=	21.051900
合計		34.791820
床面積		34.79 ㎡



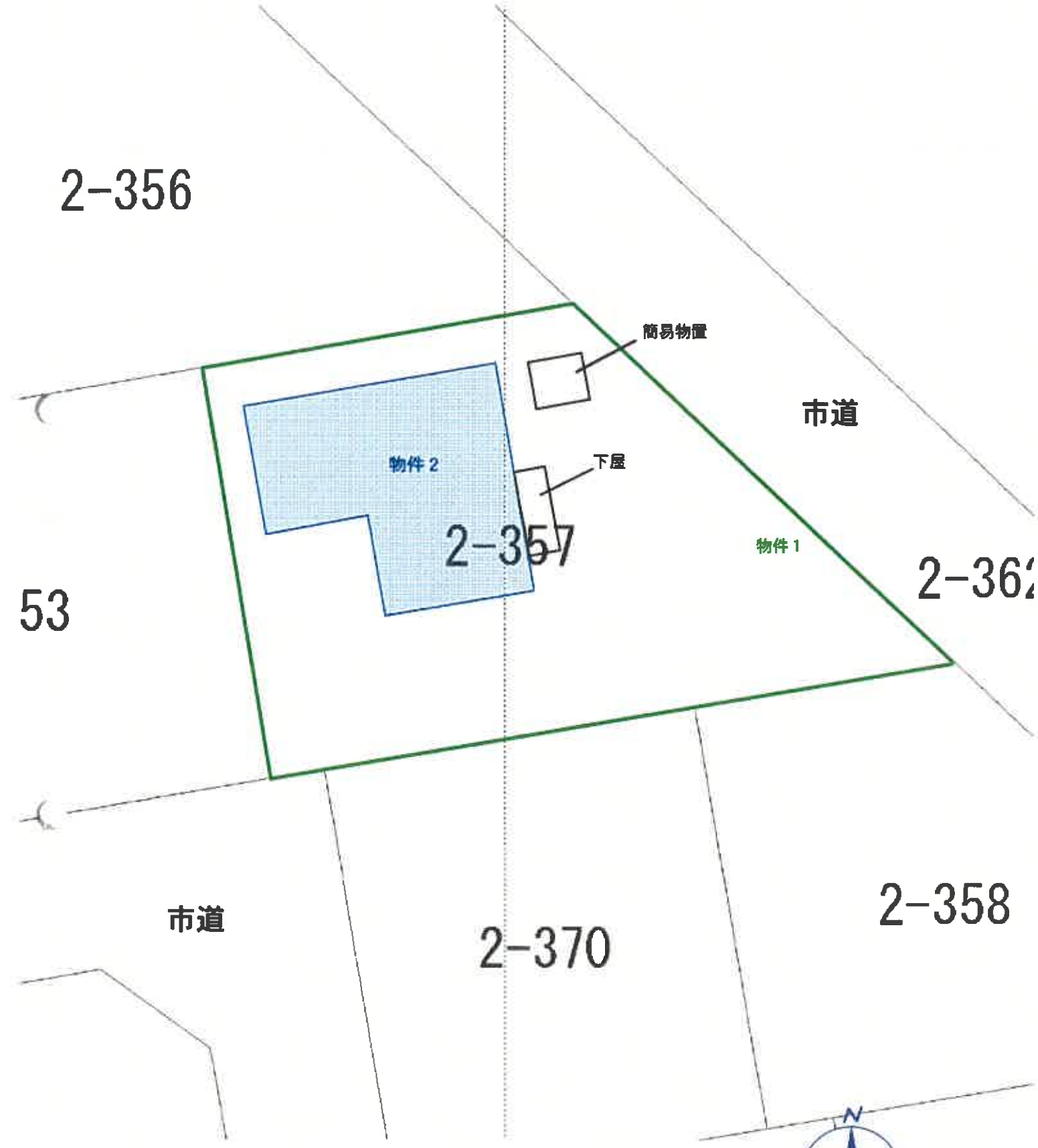
[redacted]

作製者 [redacted] 平成6年12月 5日作製 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

表示年月日：2026/08/07

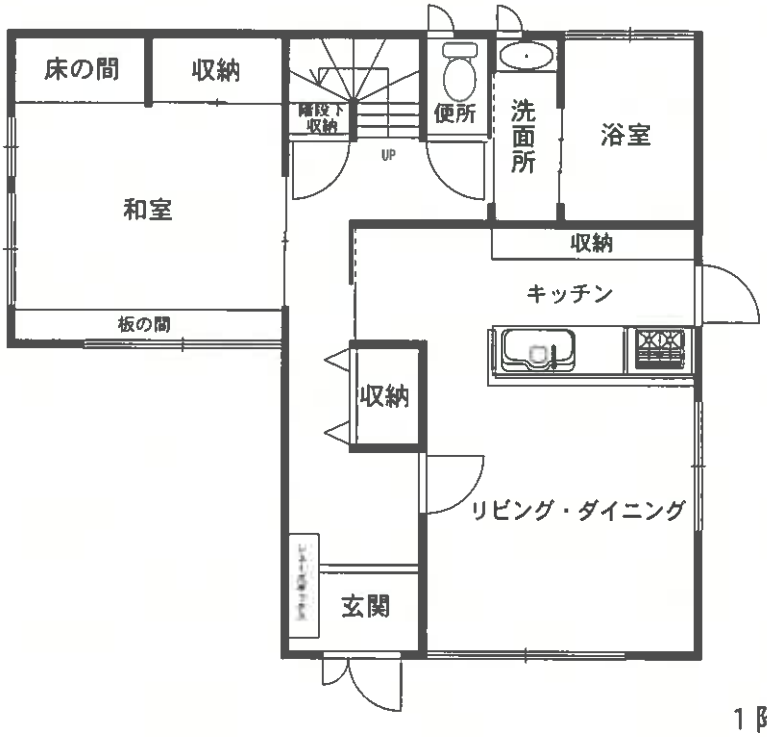
A3→A4 縮小



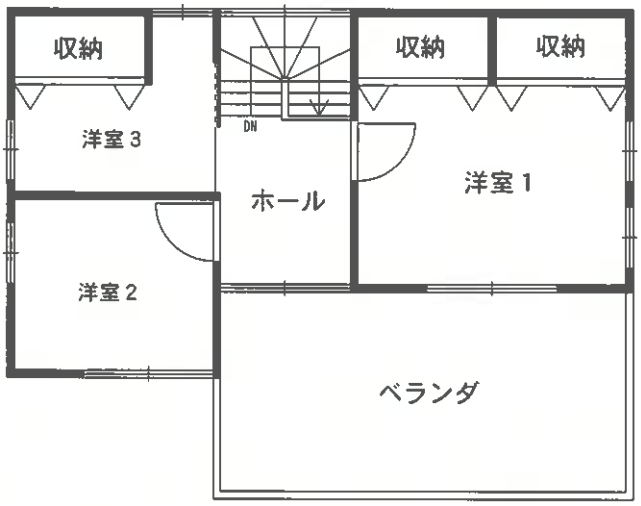
土地建物位置関係図

建物間取図

物件２



１階



２階

