令和　８年（ケ）第　　２１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　山　岸　和　也

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）
1～3	8,920,000 7,136,000	一括	1,784,000	74,054	17,848
1	2,260,000				
2	10,000				
3	6,650,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　21号

物　件　目　録

1　所　　在　福島市北沢又字下台

　　地　　番　１２番２３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２５．７９平方メートル

2　所　　在　福島市北沢又字下台

　　地　　番　１２番２４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．５０平方メートル

3　所　　在　福島市北沢又字下台　１２番地２３

　　家屋　番号　１２番２３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　４７．３８平方メートル
　　２階　４７．３８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官　山　岸　和　也

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３】
Ｂが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

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　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市北沢又字下台

　　地　　番　　１２番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．７９平方メートル

２　所　　在　　福島市北沢又字下台

　　地　　番　　１２番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．５０平方メートル

３　所　　在　　福島市北沢又字下台　１２番地２３

　　家屋　番号　　１２番２３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４７．３８平方メートル
　　２階　４７．３８平方メートル

令和　８年（ケ）第２１号
令和　８年　８月　３日受理
令和　８年　９月１０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　　21号

物　件　目　録

1　所　　在　福島市北沢又字下台

　　地　　番　１２番２３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２５．７９平方メートル

2　所　　在　福島市北沢又字下台

　　地　　番　１２番２４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．５０平方メートル

3　所　　在　福島市北沢又字下台　１２番地２３

　　家屋　番号　１２番２３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　４７．３８平方メートル
　　２階　４７．３８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、２
現況地目	■宅地（物件１，２　）　□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	
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（B） 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
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　■現況概略図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件３　関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（B（占有者）　□　（　））の陳述／□提示文書（　）の要旨

占有権原		□賃貸借 ■使用借権 □
占有開始時期		令和２年３月か４月ころ
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（　）
	借主	□占有者 □その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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
■ B（物件占有者）	1　私は本件建物に子供と住んでいる者です。本件債務者Aは、私の元夫です。 2　本件物件１～３は、婚姻中の平成２７年１２月に購入し、それからずっと家族で住んでいました。離婚後も含めて誰かに貸したことはありません。 3　令和２年２月にAと離婚をし、Aはその年の３月か４月に本件物件から転居しました。子供の学校の関係もあり、私と子供たちがそのまま物件３建物に住むこととしたのです。 4　離婚後に私たちが物件３に住み続けることについては、賃貸借契約を結んだり、家賃を支払ったりはしていません。 5　離婚後もAは、子供たちに会うため、たまに物件３に訪れていましたが、今年になっては会っていません。 6　物件３には、太陽光発電設備があります。設置したのは、平成２９年ころだったと思います。床暖房設備、カーポートはありません。 7　本件物件を購入後、増改築したところはありません。 8　雨漏りや水漏れ、壁の亀裂等、損傷個所はありません。 9　これまで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。 （９月９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、現況概略図、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、１２番１９は福島市が所有する公衆用道路であるが、その他の１２番５、１２番９、１２番１０、１２番２２及び１２番２８の各土地は、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、２土地について

ア　物件１の市道に面した南側は、駐車スペースとして舗装されている。陥没箇所は無かったが、一部人工芝が敷かれた箇所は、地割れや亀裂の有無は確認できなかった。

イ　物件１のその他は未舗装であるが、陥没箇所は確認できなかった。

ウ　物件２は、物件１と市道の間の僅少な土地であり、物件１と一体で利用されている。

(2)　物件３建物について

ア　平成２７年１２月新築の建物である。階段及び廊下の天井、内壁及び床に目立った損傷箇所は無かった。各室内の天井及び内壁にも目立った損傷箇所は確認できなかった。各室内の床では、確認できた範囲内において、目立った傷や歩くと沈んだり、軋んだりする箇所は無かった。

イ　外壁においても目立った亀裂等は確認できなかった。

4　本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。

(1)　本件建物の玄関前には、債務者と同じ姓を表示する表札があり、郵便受けには債務者と同じ姓であるＢ宛の郵便物が入っていた。

(2)　１回目の立入調査日に居住者は不在であったが、室内にＢ宛の郵便物が多数存在した。

(3)　本件建物内は、電気、水道が通っている他、家具や日常生活用品があり、個人の居宅として使用されていることが推測された。

(4)　立入調査後に、Ｂから小職宛に電話があり、翌日２回目の立入調査を行い、事情を聴取した結果は、「関係人の陳述等」に記載のとおりである。

5　上記現場の状況及びＢの陳述によれば、本件建物には、令和２年３月か４月ころから、Ｂが子供たちとともに居宅として占有している。また、Ｂは、債務者兼所有者であるＡから無償で借りていることから、その占有権原は使用借権と認めた。

（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８月４日（火） ：－　：	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（８月１０日受領）
R８年８月１４日（金） １５：３０－１５：３５	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R８年９月８日（火） １３：３０－１４：１５	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
R８年９月９日（水） １０：００－１０：２０	物件所在地	立入調査、写真撮影、物件占有者から事情聴取
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８年９月８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。

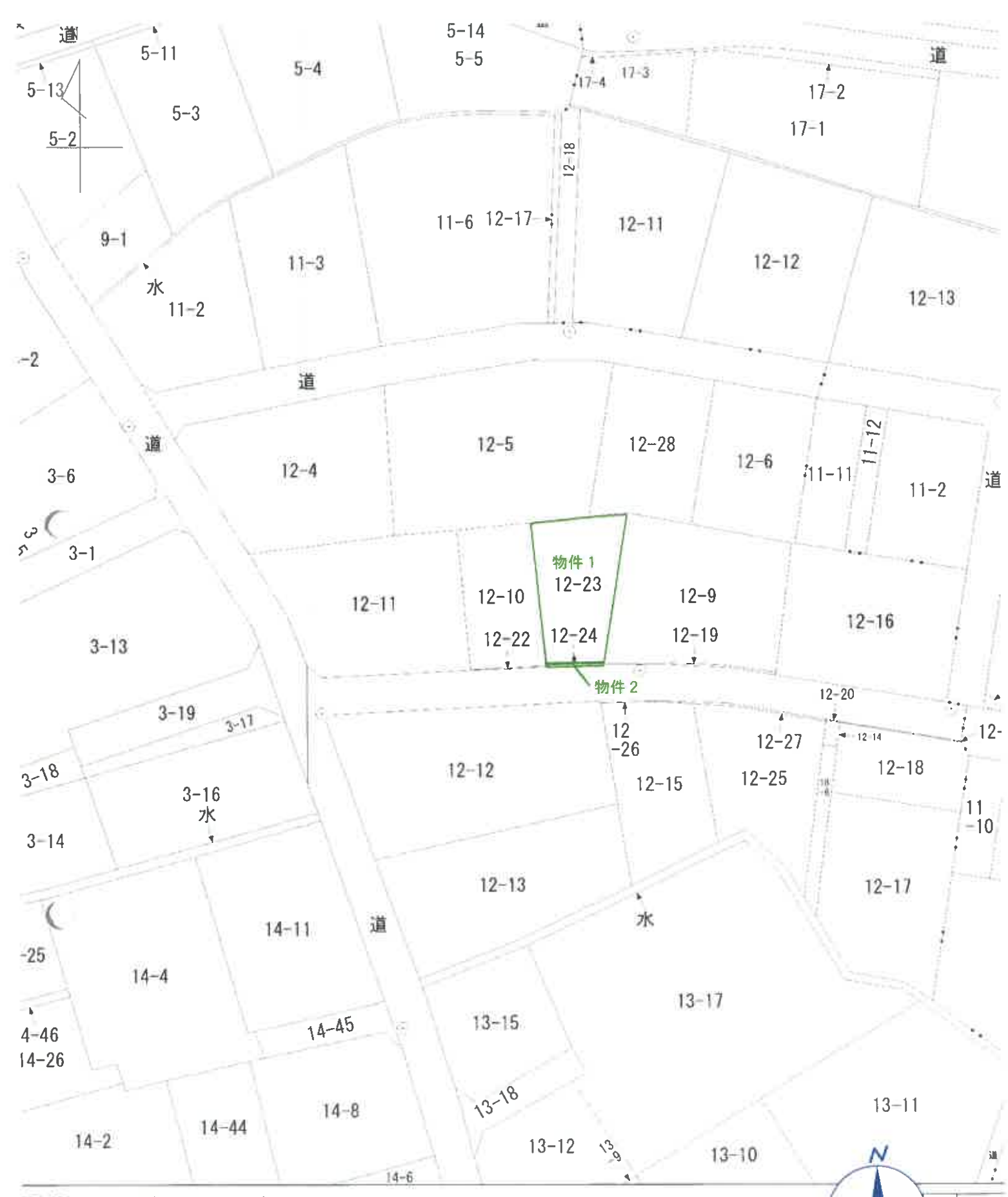
□令和　　年　　月　　日

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



875.272　　（座標値種別：図上測定）

地番区

北

字

公図写

縮尺＝1：500

地番	12-10, 12-23
土地の所在	福島市北沢又字下台

地 積 測 量 図

座 標 求 積 表

地番	(A)12-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
51	198593.184	52924.876	816419.137176	7.90
A11	198593.946	52932.739	-761172.786820	15.21
A12	198578.804	52934.206	-816563.061756	7.95
K10	198578.520	52926.263	761079.661940	14.73
		倍面積	-237.049460	
		面積	118.5247300	
		地積	118.52 ㎡	
		坪数	35.85	

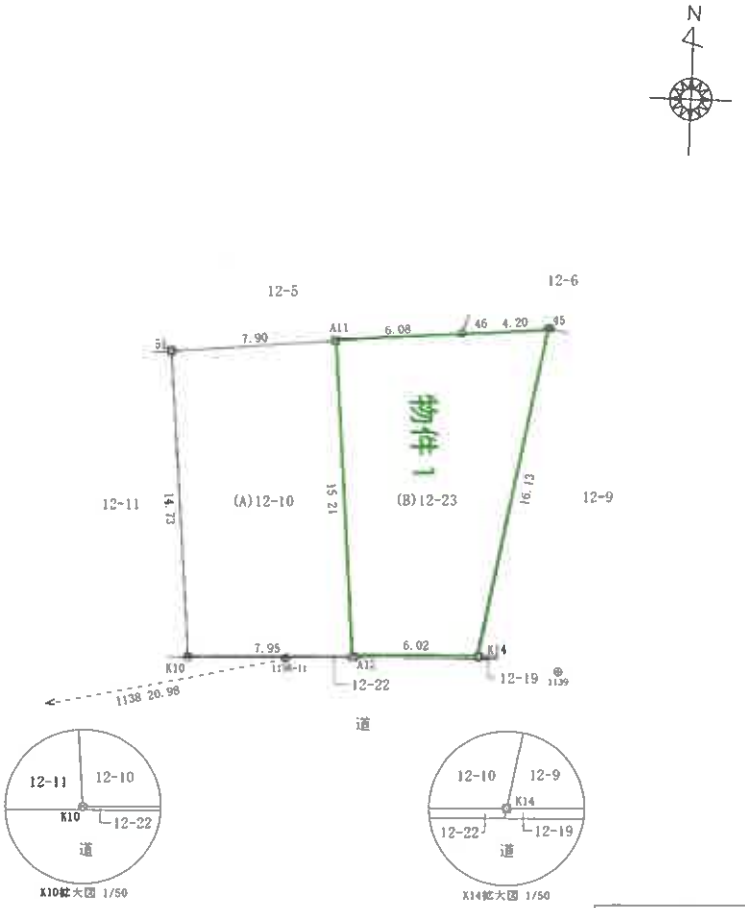
地番	(B)12-23			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A11	198593.946	52932.739	832526.118992	6.08
46	198594.532	52938.791	51456.504852	4.20
45	198594.918	52942.970	-821304.293610	16.13
K14	198579.019	52940.227	-853078.817878	6.02
A12	198578.804	52934.206	790148.892962	15.21
		倍面積	-251.594682	
		面積	125.7973410	
		地積	125.79 ㎡	
		坪数	38.05	

座 標 一 覧 表

測点名	X座標	Y座標	備考
1138	198573.918	52910.514	4級基準点
1139	198578.463	52944.076	4級基準点
1138-11	198578.602	52930.965	

世界測地系 測地成果2011

測量年月日	平成27年8月31日	平面直角座標系 第Ⅸ系



X10拡大図 1/50

X14拡大図 1/50

凡例	
⊠	プラスチック杭
⊠	金属プレート
○	鉄 杭
⊗	金 属 杭
⊕	基 準 点

作成者	[redacted] 27年 11月 25日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A３→A４ 縮小

地番	12-22, 12-24
土地の所在	福島市北沢又字下台

地積測量図

座標求積表

地番	(C)12-22			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K10	198578.520	52926.263	16618.846582	7.95
A12	198578.804	52934.206	11380.854290	0.07
A13	198578.735	52934.213	-16621.342882	7.95
K9	198578.490	52926.266	-11379.147190	0.03
		倍面積	-0.789200	
		面積	0.3946000	
		地積	0.39 ㎡	
		坪数	0.11	

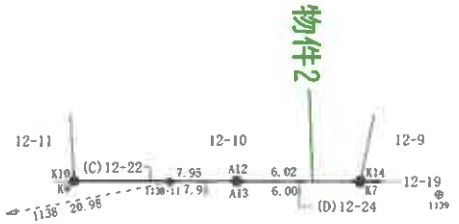
地番	(D)12-24			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A12	198578.804	52934.206	15033.314504	6.02
K14	198579.019	52940.227	6141.066332	0.10
K7	198578.920	52940.210	-15035.019640	6.00
A13	198578.735	52934.213	-6140.368708	0.07
		倍面積	-1.007512	
		面積	0.5037560	
		地積	0.50 ㎡	
		坪数	0.15	

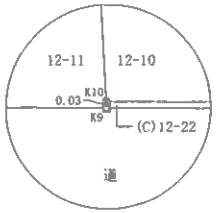
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
1138	198573.918	52910.514	4級基準点
1139	198578.463	52944.076	4級基準点
1138-11	198578.602	52930.965	

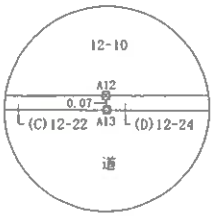
世界測地系　測地成果2011

測量年月日	平成27年8月31日	平面直角座標系　第Ⅸ系

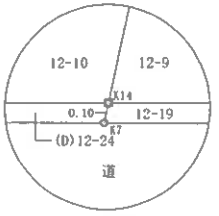




K9・K10拡大図 1/25



A12・A13拡大図 1/25



K7・K14拡大図 1/25

凡例	
⊠	プラスチック杭
⊡	金属プレート
⊙	鋲 釘
⊗	金 属 鉢
⊕	基 準 点

作成者	[redacted]	27年 11月 25日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

現在年月日：2026/09/04

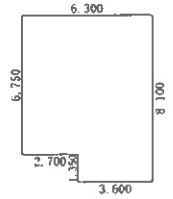
建　物　図　面

各　階　平　面　図

家屋番号	１２番２３
建物の所在	福島市北沢又字下台１２番地２３

各　階　平　面　図

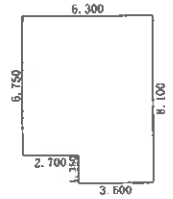
1階



求　積　表

3.600	× 1.350	＝	4.860000
6.300	× 6.750	＝	42.525000
	合　計		47.385000
	床面積		47.38 ㎡

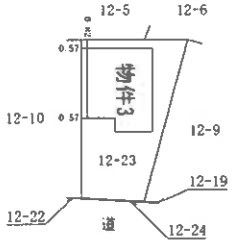
2階



求　積　表

3.600	× 1.350	＝	4.860000
6.300	× 6.750	＝	42.525000
	合　計		47.385000
	床面積		47.38 ㎡



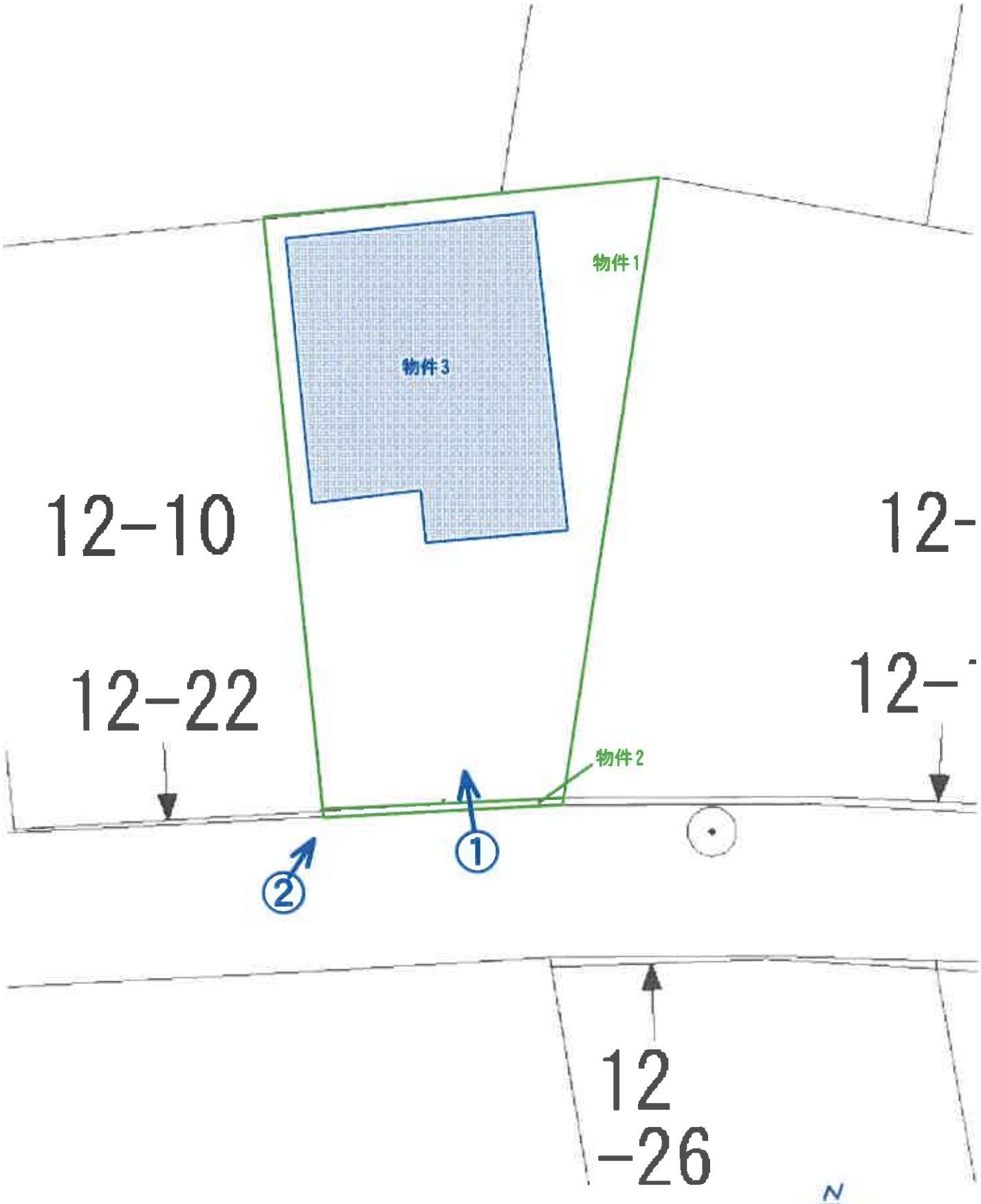


作成者	[redacted]	宅番館１Ｆ 4日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（ 10 枚目 ）

A３→A４ 縮小

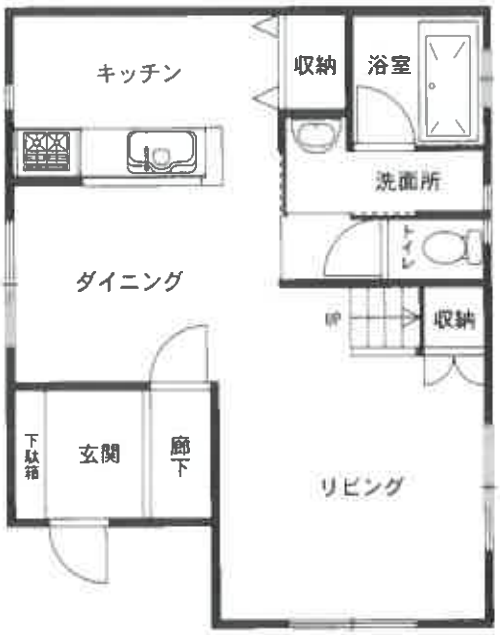


←○写真撮影位置方向・写真番号

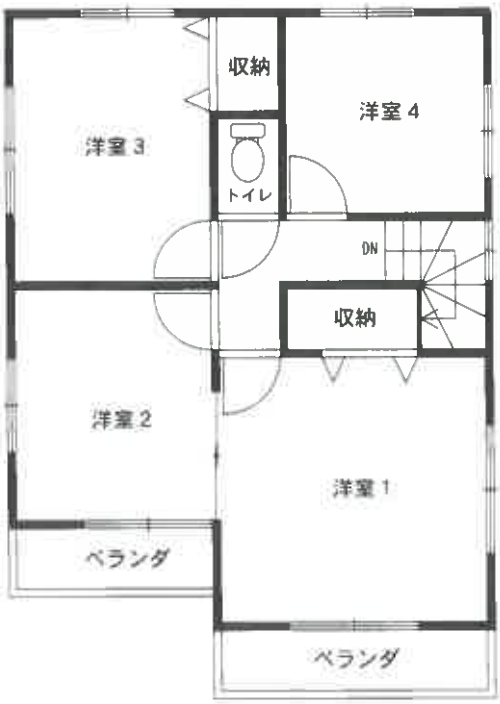
現況概略図

建物間取図

物件3



1階



2階



建物間取図

物件３



物件１

No.　1

物件３



物件１　　物件２

No.　2



No. 3

物件３：１階リビングの状況



No. 4

物件３：１階ダイニングの状況



No. 5

物件3：1階キッチンの状況



No. 6

物件3：1階浴室の状況



No. 7

物件3:2階洋室1の状況



No. 8

物件3:2階洋室3の状況

令和８年（ケ）第21号
令和8年9月8日 現地調査
令和8年9月24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
二瓶直之

第１　評価額

一　括　価　格	
金8, 920, 000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2, 260, 000円
物件２（土地）	金10, 000円
物件３（建物）	金6, 650, 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・２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。

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	福島市北沢又字下台 １２番２３ 宅地 125.79㎡	
2	所在 地番 地目 地積	福島市北沢又字下台 １２番２４ 宅地 0.50㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市北沢又字下台１２番地２３ １２番２３ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 1階：　47.38㎡ 2階：　47.38㎡ 計：　94.76㎡	

番号	特記事項
	特になし

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・２）

位置・交通	福島交通飯坂線「笹谷」駅の西方約550m（道路距離、以下同じ） 北沢又小学校まで約350m 信陵中学校まで約250m 商業施設ヨークベニマル新笹谷店まで約400m	
付近の状況	当該地域は、ＪＲ福島駅から北西方に直線距離で約4.5kmに位置し、戸建住宅を主体とする住宅地域である。	
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
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口約6m、最大奥行約15m、地積計126.29㎡ 台形、中間画地、概ね平坦 道路と概ね等高に接する。	
接面道路の状況	南側　幅員約3.8～4.0m 舗装市道　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者が、目的土地上に物件３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は道路後退部分と推認される。 ② 物件３建物のための法定地上権成立を前提に評価する。	

2　建物の概況及び利用状況

（物件３）

区　　分	主である建物　１２番２３
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27年12月7日　新築 経　過　年　数：11年 経済的残存耐用年数：14年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：合金メッキ鋼板葺 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・給排水衛生設備等 その他　：オール電化と推認される
床　面　積（現　況）	１階：　47.38㎡　　２階：47.38㎡　　計：94.76㎡ ＊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
建物の利用状　況	Ｂが本建物を居宅として使用している。
特　記　事　項	・　屋根上にはソーラーパネルが設置されており、平成29年頃に設置されたとのことであるが、出力等詳細は不明である。

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	46,600	0.99	125.79	1.00	5,800,000
2	46,600	0.99	0.50	1.00	20,000

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－２０

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
50,700円/㎡	× 102.3 / 100	× 100 / 106	× 100 / 105	＝ 46,600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：106%（方位）
◇地　域　格　差：街　路　条　件：102%（幅員）
交通接近条件：100%
環　境　条　件：103%（周辺環境等）
行政的条件：100%
格　差　率：105%

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：99%（方位　形状）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：99%

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、建付減価を行う必要はないと判断した。

（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	180,000	94.76	0.53	9,040,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	11年
b 経済的残存耐用年数	14年
c 観察減価及び中古物件の市場性	10%
d 残価率	5%
e 現価率	53%

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

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	5,800,000	1.00	0.35	法定地上権	2,030,000
2	20,000	1.00	0.35	法定地上権	10,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲 ：物件１・２土地の全範囲とした。

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	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	5,800,000	-2,030,000		1.00	0.60	2,260,000
2	20,000	-10,000		1.00	0.60	10,000
3	9,040,000	+2,040,000	1.00	1.00	0.60	6,650,000
一括価格（合計）						8,920,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：本物件は築浅であるほか、学校や利便施設等への接近性に恵まれた、市内でも比較的人気の高い住宅地域の一つであることから、市場性修正は不要と判

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－２０

所　　在　：福島市南沢又字松北町３丁目２番５
価　　格　：50,700円/㎡
位　　置　：上松川駅まで道路距離で約600m
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：217㎡
供給処理施設　：水道・下水道・都市ガス
接面街路　：南側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　：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

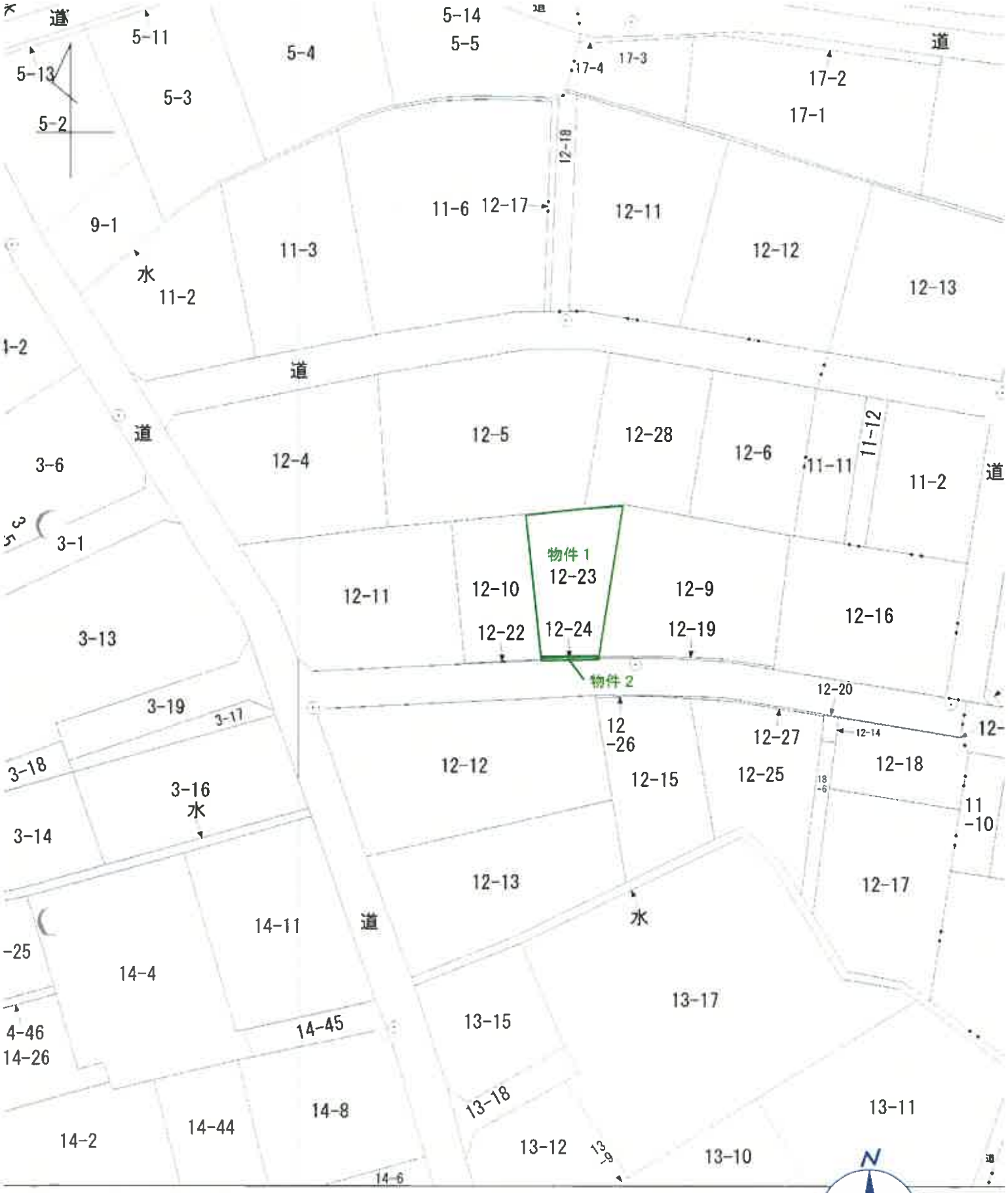
２　固定資産税等課税標準額（令和8年1月1日現在）

	固定資産税課税標準額	都市計画税税課税標準額
物件１	657,651円	1,315,302円
物件２	2,614円	5,228円
物件３	4,629,417円	4,629,417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



875.272　（座標値種別：図上測定）

公図写

縮尺＝1：500

所　在	福島市北沢又字下台		地　番	12番23

地番	12-10, 12-23
土地の所在	福島市北沢又字下台

地積測量図

座標求積表

地番	(A)12-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
51	198593.184	52924.876	816419.137176	7.90
A11	198593.946	52932.739	-761172.786820	15.21
A12	198578.804	52934.206	-816563.061756	7.95
K10	198578.520	52926.263	761079.661940	14.73
		倍面積	-237.049460	
		面積	118.5247300	
		地積	118.52 ㎡	
		坪数	35.85	

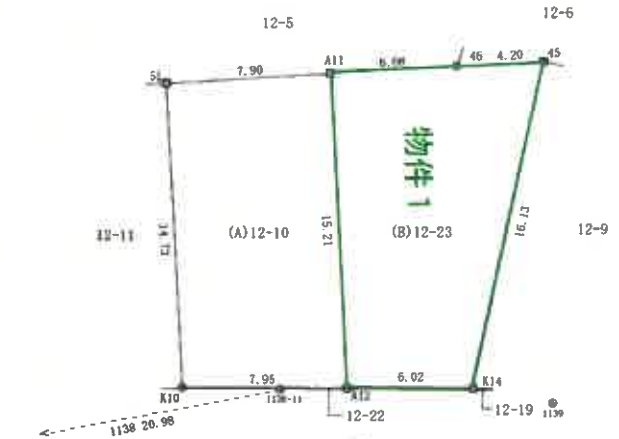
地番	(B)12-23			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A11	198593.946	52932.739	832526.118992	6.08
46	198594.532	52938.791	51456.504852	4.20
45	198594.918	52942.970	-821304.293610	16.13
K14	198579.019	52940.227	-853078.817878	6.02
A12	198578.804	52934.206	790148.892962	15.21
		倍面積	-251.594682	
		面積	125.7973410	
		地積	125.79 ㎡	
		坪数	38.05	

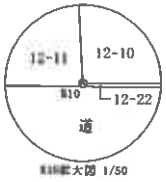
座標一覧表

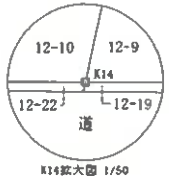
測点名	X座標	Y座標	備考
1138	198573.918	52910.514	4級基準点
1139	198578.463	52944.076	4級基準点
1138-11	198578.602	52930.965	

世界測地系　測地成果2011

測量年月日	平成27年8月31日	平面直角座標系　第Ⅸ系







凡例
プラスチック杭
金属プレート
鋲 印
金属鋲
基準点

作成者	[redacted] 27年 11月 25日作成)	申請人		縮尺	1/250

A3→A4 縮小

地図作成日：2026/09/04

登記年月日：平成27年11月30日

地番	12-22, 12-24
土地の所在	福島市北沢又字下台

地積測量図

座標求積表

地番	(C)12-22			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
K10	198578.520	52926.263	16618.846582	7.95
A12	198578.804	52934.206	11380.854290	0.07
A13	198578.735	52934.213	−16621.342882	7.95
K9	198578.490	52926.266	−11379.147190	0.03
		倍面積	−0.789200	
		面積	0.3946000	
		地積	0.39 ㎡	
		坪数	0.11	

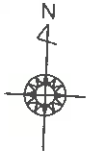
地番	(D)12-24			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
A12	198578.804	52934.206	15033.314504	6.02
K14	198579.019	52940.227	6141.066332	0.10
K7	198578.920	52940.210	−15035.019640	6.00
A13	198578.735	52934.213	−6140.368708	0.07
		倍面積	−1.007512	
		面積	0.5037560	
		地積	0.50 ㎡	
		坪数	0.15	

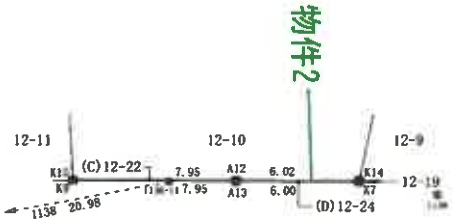
座標一覧表

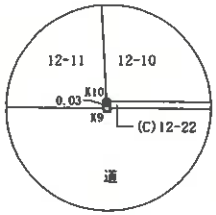
測点名	X座標	Y座標	備考
1138	198573.918	52910.514	4級基準点
1139	198578.463	52944.076	4級基準点
1138-11	198578.602	52930.965	

世界測地系　測地成果2011

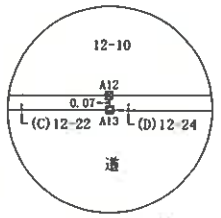
測量年月日	平成27年8月31日	平面直角座標系　第Ⅸ系



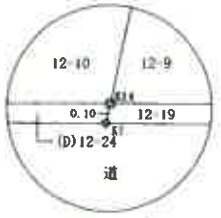




K9・K10拡大図 1/25



A12・A13拡大図 1/25



K7・K14拡大図 1/25

凡例

○	プラスチック杭
□	金属プレート
○	鉄杭
⊙	金属鋲
⊕	基準点

作成者	[redacted]	27年 11月 25日作成)	申請人		縮尺	1/250

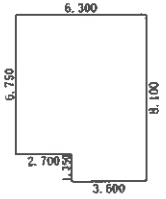
A3→A4 縮小

建　物　図　面

各　階　平　面　図

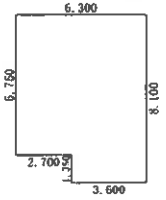
家屋番号	１２番２３
建物の所在	福島市北沢又字下台１２番地２３

1階



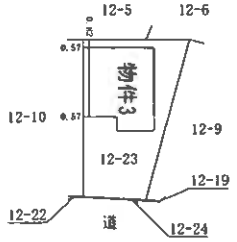
求　積　表		
3.600 × 1.350	=	4.860000
6.300 × 6.750	=	42.525000
合　計		47.385000
床面積		47.38 ㎡

2階



求　積　表		
3.600 × 1.350	=	4.860000
6.300 × 6.750	=	42.525000
合　計		47.385000
床面積		47.38 ㎡

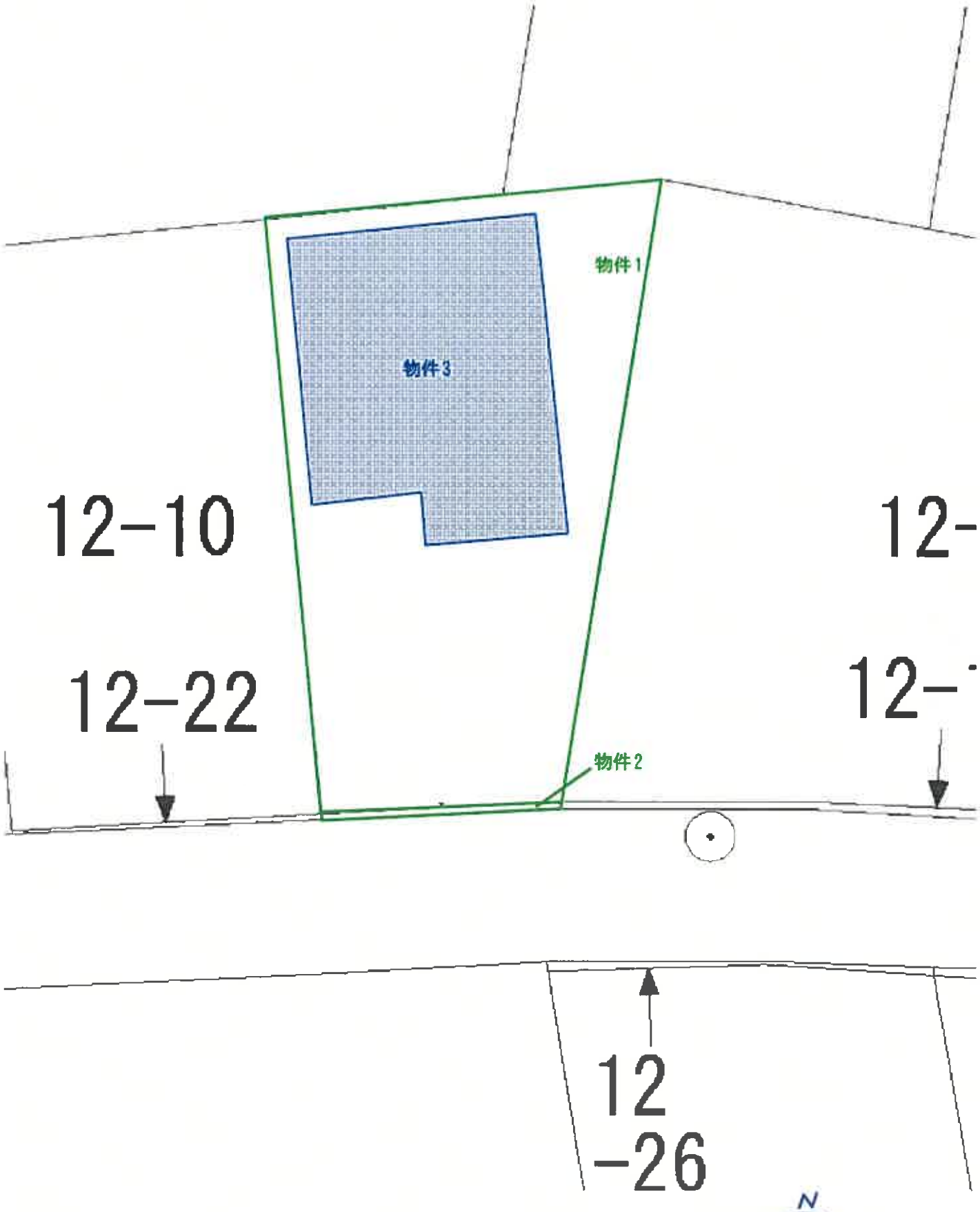




作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	番館1F 4日作成)		

申請人		縮尺	1/500

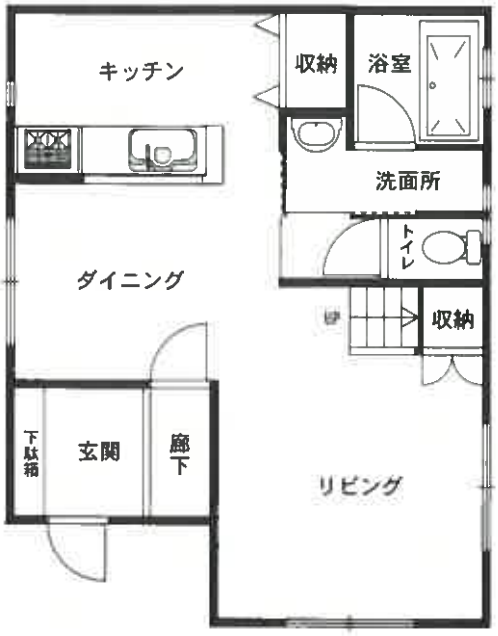
A３→A４ 縮小



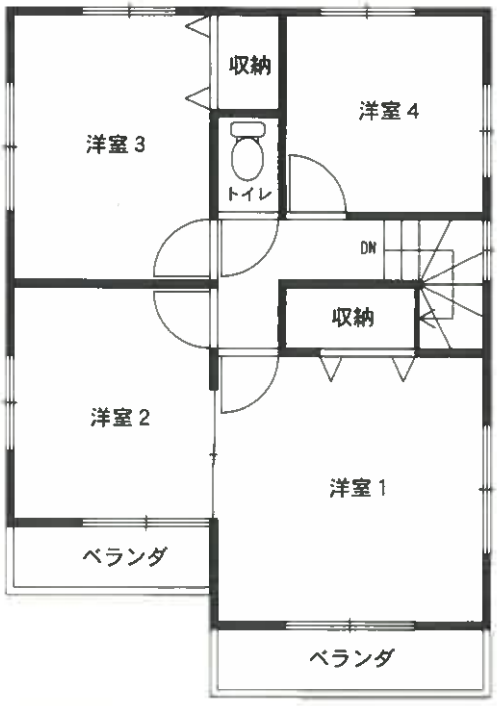
土地建物位置関係図

建物間取図

物件3



1階



2階



建物間取図