令和　８年（ヌ）第　　１６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	6,710,000 5,368,000		1,342,000	61,961	26,554
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市泉字前田

　　地　　番　　１１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９７．７３平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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】

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

【物件番号１】

・本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号１１番１、附属建物符号１）のために法定地上権が成立する。

・本件土地につき，売却対象外の建物（家屋番号１１番、主である建物）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

本件債務者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

本件土地に侵入するには、売却対象外の土地（地番１１番５、１５番５）を通行する必要があり、売却対象外の土地を管轄する国と協議する必要がある。

《　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。

令和　8年（ヌ）第　　16号

物　件　目　録

1　所　　在　　福島市泉字前田

　　地　　番　　11番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　697．73平方メートル

令和　８年（ヌ）第１６号
令和　８年　７月１６日受理
令和　８年　８月２６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（ヌ）第　　16号

物　件　目　録

1　所　　在　　福島市泉字前田

　　地　　番　　11番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　697．73平方メートル

（　1　枚目　）

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　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□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	■土地所有者　□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 □ □「占有者及び占有権原」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
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

目的外建物の概況（物件１　関係）	
所在	福島市泉字前田１１番地１、９番地
家屋番号	□ない（未登記）　■１１番１
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階　１４９．４７平方メートル ２階　　５０．５１平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和５２年１１月１日 □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（Ｂ）　□不明
その他の事項	（附属建物） 符号１　種類　物置 構造　木造セメント瓦葺２階建 床面積　１階　４１．４０平方メートル ２階　４１．４０平方メートル （昭和２８年１２月１０日新築）

（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のうち、北東側に隣接する１１番２、南西側に隣接する９番及び南側に一部隣接する１２番１２の各土地は、同じ債務者が所有する畑である。また、南側に接する１２番３及び１７番１は、いずれも第三者が所有する畑である。その他、南側の市道沿いにある１２番７及び１７番３は、建設省が所有する畑であり、１１番５及び１５番５は、建設省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)　本件土地は、南西側に接続する９番及び北東側に接続する１１番２並びに南側に接続する１２番１２の各土地（地目はいずれも畑）と一体で使用されているが、南側の公道から本件土地内は、鬱蒼とした草木が生い茂り、境界や土地の形状等を確認することはほとんどできなかった。

(2)　目的外建物（１１番１）のうち、附属建物符号１（物置）は、本件土地上の南東部分に建っているが、主である建物は、本件土地の西側及び目的外土地（９番）に跨って建っている。

(3)　南側公道から、本件土地に侵入するには、目的外土地である１１番５及び１５番５を通行する必要があり、この土地を管轄する国と協議する必要がある。

(4)　登記上、本件土地及び目的外建物は、Ａが平成２１年１１月にＢから相続により取得したものである。取得後の本件土地及び目的外建物の使用及び占有状況について、Ａに対し、数回架電したが、事情等を聴取することはできなかった。

(5)　令和８年８月１７日に行った現地調査の際に、目的外建物の郵便受けにＡ宛ての「泉地区玉抜用水水利組合」が出したお知らせ文書が確認できた。

4　上記現場の状況の他、Ａの占有を疑わせる事由も確認できなかったことから、Ａが本件土地上に、目的外建物を所有し、占有しているものと認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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７月２４日（金） ：－　：	執行官室	福島地方法務局に対し、目的外建物の建物図面交付申請を送付（７月３１日受領）
R８年７月３１日（金） １５：０５－１５：１５	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R８年８月１７日（月） １０：００－１０：４０	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
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。

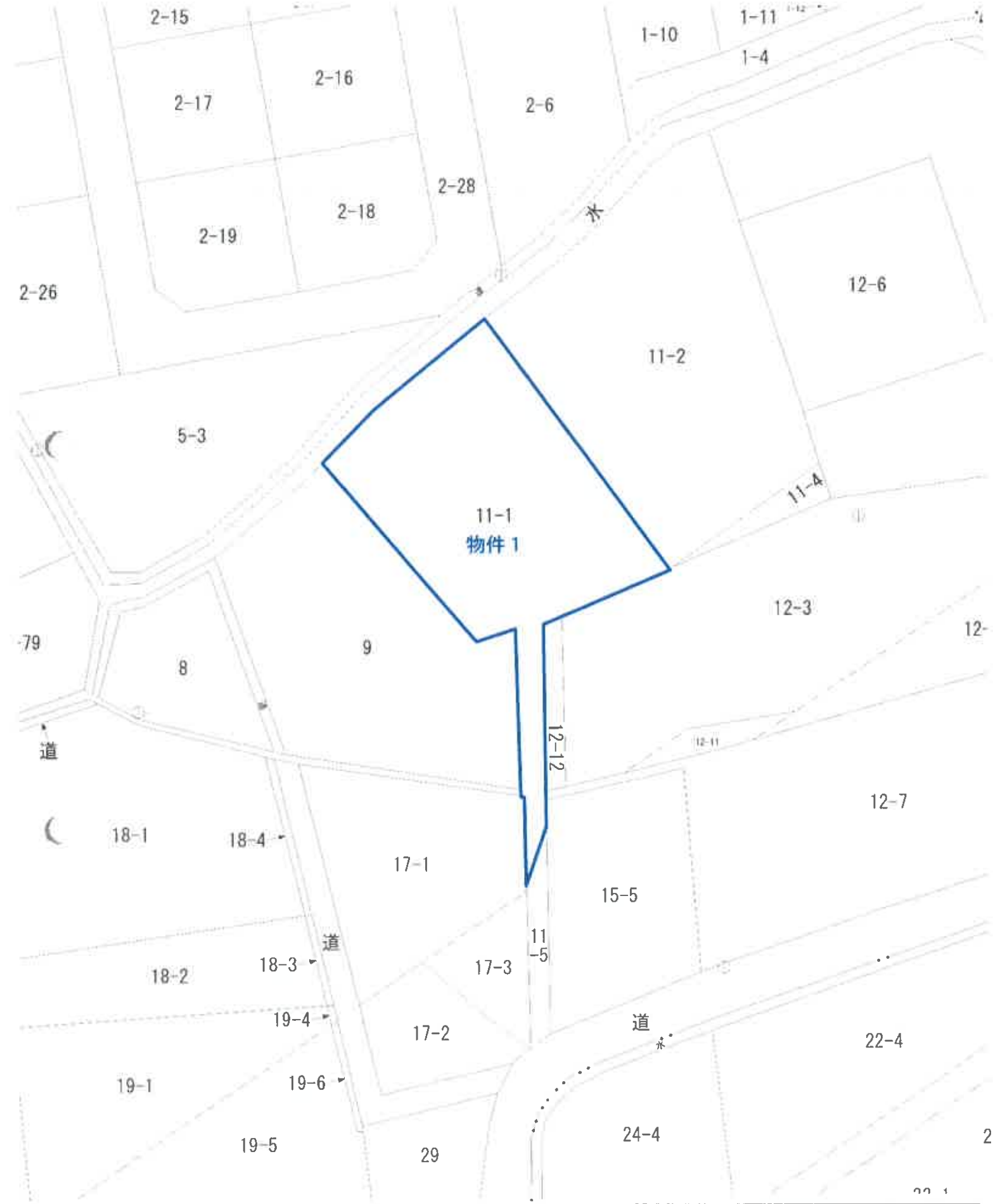
□ 令和　　年　　月　　日

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



公　図　写		N
縮　尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

（　6　枚目　）

登記年月日：平成11年3月5日

3079675

[redacted]

(前) 11-1　(後) 11-1 11-5　(新) 11-1 11-5　(S) 11, 3, 5

地積測量図

地番	11-1 1番5
土地の所在	福島市泉字前田

三斜求積表

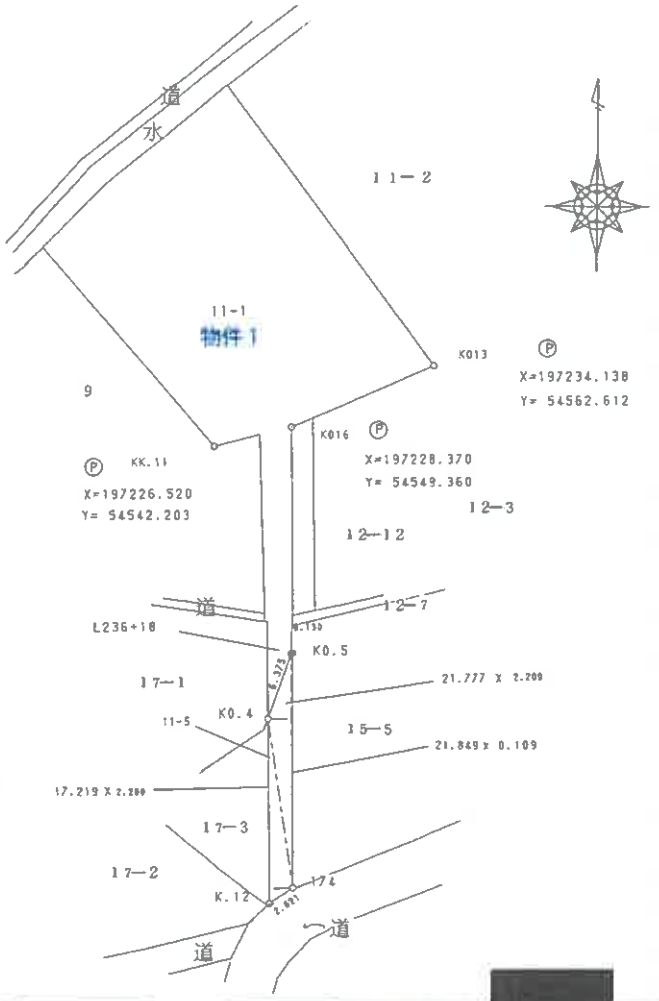
地番	11-5		
符号	底辺	高さ	積
イ	21.849	0.109	2.381541
ロ	21.777	2.200	47.909400
ハ	17.219	2.200	37.881800
		合計	88.172741
		面積	44.0863705
		地積	44.08
		坪	13.33

地番	11-1		
		公簿	741.8249
		合計	44.0863705
		面積	697.7385295
		地積	697.7㎡
		坪	211.06

物件1

引照点	境界点	方向角	夾角	距離
K013	K016	246-28-43	0-00-00	14.453
	L236+18	205-55-06	319-26-23	29.914
	K0.5	205-47-34	319-18-51	29.801
	K0.4	204-44-18	318-15-35	36.253
	K.12	196-31-09	310-02-26	52.301
	174	194-37-04	308-08-21	50.307

引照点	境界点	方向角	夾角	距離
KK.11	K013	69-31-52	0-00-00	21.784
	L236+18	159-10-49	89-38-57	20.634
	K0.5	158-49-39	89-17-47	20.605
	K0.4	168-18-24	98-46-32	25.844
	K.12	172-34-48	103-02-56	42.883
	174	169-21-41	99-49-49	41.779



○：細則第42条の4②に定める境界標　新：新設の境界標　既：既設の境界標

業界	境界標の種類	R	プレート	F	鉄筋
C	コンクリート杭	M	鋲　ミ（　　）		
P	プラスチック杭	S	石　杭		

作製者 [redacted]　（平成 1 年 3 月 1 日作製）

（福島県土地家屋調査士会調査部）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（ 7 枚目 ）

A3からA4に縮小

表示年月日：2026/07/22

登記事項証明書（平成29年12月17日）

H2.12.17

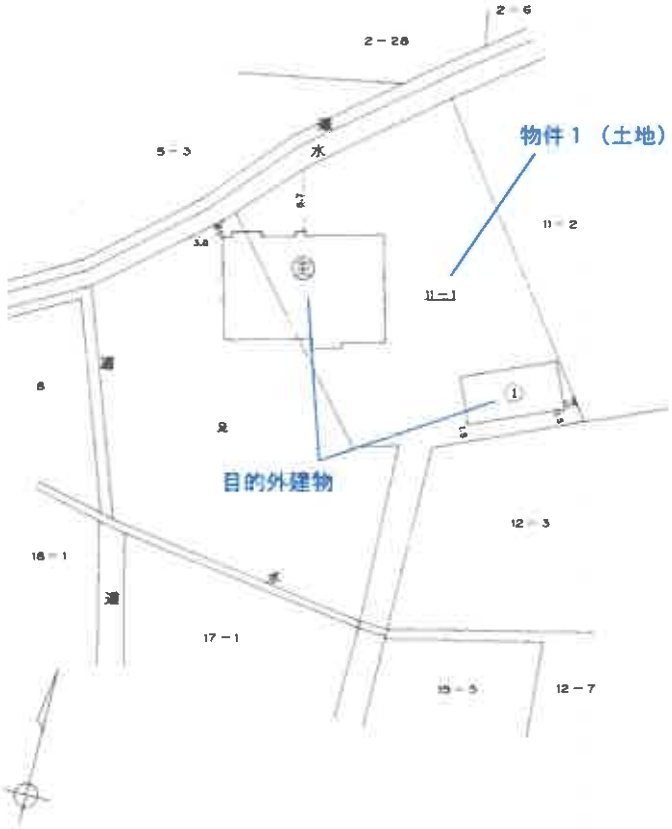
0472198

各階平面図

目的外建物

家屋番号	11番1
建物の所在	福島市泉字前田11番地1、9番地

~~各階平面図~~ 建物図面



作製者	[redacted] 平成 昭和 2年12月12日作製）	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福島県土地家屋調査士会福島支部）

（8枚目）

A3からA4に縮小

表示番号 2026/07/22

登記年月日：平成27年12月17日

H27.12.17

0472199

各階平面図

目的外建物

家屋番号	11番1
建物の所在	福島市泉字前田11番地1、9番地

建物図面
各階平面図

主たる建物

1階平面図



番号	床面積	摘要
1	7.730	
2	8.817	
3	17.011	
4	1.821	
5	5.710	
1階	41.09	

附属建物①

1,2階平面図（各階同型）



番号	床面積	摘要
1	9.720	
1階	41.47	

2階平面図

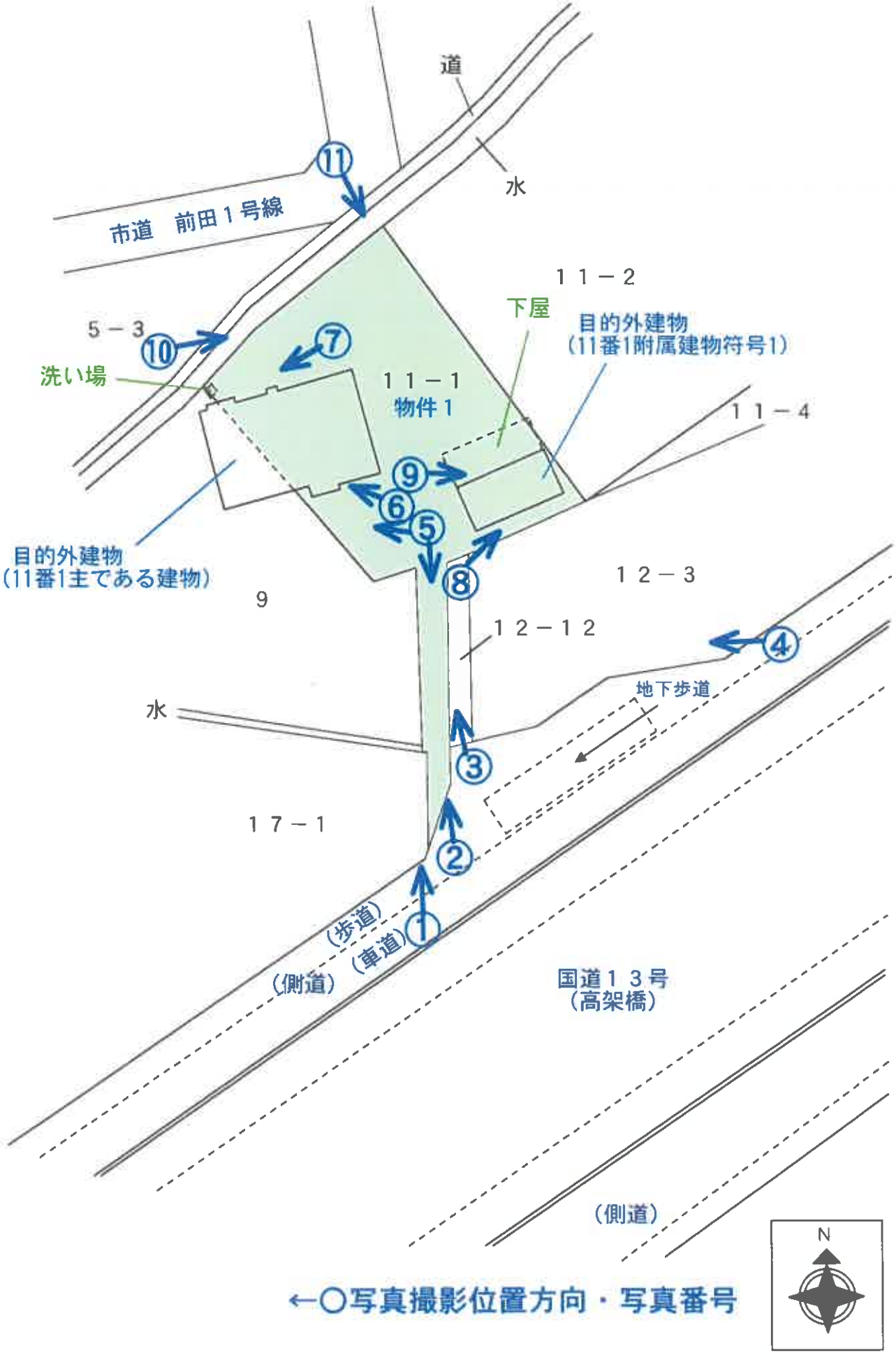


番号	床面積	摘要
1	13.122	
2	13.573	
3	10.512	
2階	37.31	

作製者	[redacted] 平成 2年12月12日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（福島県土地家屋調査士会福島支部）

A3からA4に縮小



（　10　枚目　）

土地建物位置関係図



目的外土地（17番1）　　物件1　　No. 1



物件1　　No. 2

目的外建物
（11番1：主である建物）

目的外建物
（11番1：附属建物符号1）



物件1

No. 3



No. 4

（ 13 枚目 ）

目的外建物（１１番１：主である建物）



物件１

No. 5



No. 6

目的外建物(11番1:主である建物)の外観



No. 7

目的外建物(11番1:主である建物)の外観



No.　8

目的外建物(11番1:附属建物符号1)の外観



No.　9

目的外建物(11番1:附属建物符号1)の外観



No. 10



No. 11

令和　８年（ヌ）第１６号
令和　８年　７月１６日受理
令和　８年　８月２７日提出

現況調査報告書
（追加）

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（ヌ）第　　16号

物　件　目　録

1　所　　在　　福島市泉字前田

　　地　　番　　11番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　697．73平方メートル

（　1　枚目　）

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Ａ	1　私は、本件債務者本人です。 2　本件土地は、目的外建物（１１番１）と共に、私が平成２１年１１月２５日に母親Ｂから相続で取得したものです。 3　Ｂは、亡くなるまでの数年間は施設に入っていましたが、それ以前はずっと目的外建物で暮らすことで本件土地を管理していました。 4　相続後は、私はずっと関東地方に住んでいましたが、年に数回帰って、本件土地及び目的外建物の管理をしていました。 5　最近は、身体の調子を崩したため、令和８年２月に帰ったのが最後になります。 （８月２７日電話で事情聴取）

（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

令和８年８月２７日に債務者から、電話で事情聴取をしたので、８月２６日付け現況調査報告書の「執行官の意見」（４枚目）の３及び４を下記のとおり修正する。

記

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)　本件土地は、南西側に接続する９番及び北東側に接続する１１番２並びに南側に接続する１２番１２の各土地（地目はいずれも畑）と一体で使用されているが、南側の公道から本件土地内は、鬱蒼とした草木が生い茂り、境界や土地の形状等を確認することはほとんどできなかった。

(2)　目的外建物（１１番１）のうち、附属建物符号１（物置）は、本件土地上の南東部分に建っているが、主である建物は、本件土地の西側及び目的外土地（９番）に跨って建っている。

(3)　南側公道から、本件土地に侵入するには、目的外土地である１１番５及び１５番５を通行する必要があり、この土地を管轄する国と協議する必要がある。

(4)　令和８年８月１７日に行った現地調査の際に、目的外建物の郵便受けにＡ宛ての「泉地区玉抜用水水利組合」が出したお知らせ文書が確認できた。

(5)　本件土地及び目的外建物は、登記によると、Ａが平成２１年１１月にＢから相続により取得したものである。取得後の本件土地及び目的外建物の使用及び占有状況について、電話でＡから聴取したところ、「本件土地及び目的外建物は、相続した平成２１年１１月以降も、私が年に数回帰って維持管理を行っている。」とのことであった。

4　上記現場の状況及びＡの陳述から、Ａが本件土地上に、目的外建物を所有し、占有しているものと認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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２７日（木） １４：５０－１５：００	執行官室	債務者から電話で事情聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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

令和８年（ヌ）第16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

河　谷　　元

第１　評価額

一　括　価　格	
金6,710,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金6,710,000円

上記の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	福島市泉字前田 １１番１ 宅地 697.73㎡	
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	福島交通飯坂線 泉駅の東方 約430m（道路距離、以下同じ） ＪＲ東北本線・新幹線 福島駅の北方 約3,500m 福島交通 泉バス停の東方 約410m 福島市立清水小学校の東方 約650m 福島市立清水中学校の北東方 約1,600m ヨークベニマル福島泉店の北方 約1,000m	
付近の状況	目的物件は福島市市街地の北西側の住宅地域に位置する土地である。国道13号沿いであるが高架橋のスロープ部分に当たり、目的土地の接道は側道部分のみとなる。 周辺は住宅地域の中に畑や未利用地が開発されずに残った状態となっており、部分的に作付された畑や通信事業用のアンテナ塔が見られるものの、放置状態に近く土地利用は低位である。	
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２種住居地域
	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	埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 北側がわずかに第一種住居地域に跨っている
画地条件	袋地状の画地であり、宅地部分は南西～北東方向約22m、南東～北西方向が約24.5～32.5mのほぼ台形で、南側で幅約2.2～3.0m、延長約23.5mの路地状部分を介して下記の街路に接面している。 街路とは概ね等高である。画地内はほぼ全体にわたって雑草が、一部は立入が困難な程に生い茂った状態となっている。	
接面道路の状況	南側　幅員約6.5m舗装、国道の側道部分に接面 歩道幅約2.5m、車道幅約4.0mで、車両の進入は南西側からのみの車両一方通行規制　（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、地上に目的外建物を、西側に隣接する目的外土地（9番・登記地目は畑）に跨る形で所有し、占有している。 隣接地は、東側、西側とも畑である。目的土地とは概ね等高であるが、敷地境界は不明瞭である。 北西側で幅約0.8mの水路に隣接している。 なお、南東方に近接して通信事業者のアンテナ施設が存する。	

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 下 水 道　　特記事項のとおり （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 本件差押時点において、地上の目的外建物は存在し、土地と建物は同一の所有者の所有である。従って本件強制競売の結果、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 洗い場について 土地の北西角、隣接する目的外土地・9番との境界付近に、洗い場として利用されていたと見られる貯水槽が存する。（筆界が明瞭ではないためどちらの画地に存するかは不明確） なお、貯水槽の底には泥が堆積している。 ③ ハザードマップについて 目的物件は洪水ハザードマップで、大部分が想定浸水深0.5m未満、一部が0.5～3.0m未満の範囲に含まれている。 ④ 接道要件について 地上建物は隣接する目的外土地を含めた一体の敷地として建築確認を受けており、今回の目的物件のみでは接道要件を満たさない（福島県建築基準法施行条例により、敷地の路地状部分の長さが20mを超える場合は幅員3mが必要）と見られる。 ⑤ 供給処理施設の配管の状態について ・上水道は宅地内への引込はないが、南側国道の側道部分に公設管が埋設されている。 ・下水道は宅地内に公共桝はなく、また接面道路も、目的物件との接道部分には公設管が埋設されていない。 ・都市ガスは、接面道路に配管はない。

2　目的外建物の概況（登記記載事項）　※売却対象ではない

物件１土地上に存する建物の概況は以下の通りである。

所　　在	福島市泉字前田　１１番地１、９番地
家屋番号	１１番１
区　　分	主である建物
建築時期	建築年月日（登記記載）　：昭和52年11月1日　新築
構造・種類	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建　居宅
床面積	１階：　149.47㎡　　２階：50.51㎡ 計　：　199.98㎡

区　　分	附属建物　符号１
建築時期	建築年月日（登記記載）　：昭和28年12月10日　新築
構造・種類	木造セメント瓦葺２階建　物置
床面積	１階：　41.40㎡　　２階：41.40㎡ 計　：　82.80㎡

特記事項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ○ 両建物とも放置状態に近い空家で、劣化・汚損が進んだ状態である。 ○ 附属建物符号１は北東側の目的外土地（11番2・登記地目は畑）に、下屋及び犬走り部分が越境している可能性がある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

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	56,000	0.55	697.73	1.00	21,490,000

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－26

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
58,100円/㎡	× 101.0 / 100	×	100 / 103	×	100 / 102	≒ 55,900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%（道路の方位）

◇地域格差：街路条件：100%（幅員、系統、側道への接面である要因等）
交通接近条件：100%（最寄駅、中心部、商業施設等）
環境条件：102%（土地の利用状態等）
行政的条件：100%（用途地域等）
格差率：102%

イ　個別格差：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：92%（土地の整備状態、供給処理施設の配管状態等）
画地条件：60%（道路の方位、土地の形状、接道・出入の状態等）
行政的条件：100%（用途地域の混在等）
その他の条件：100%
格差率：55%

ウ　地　積：登記数量。

エ　建付減価：土地のみの売却であることからここでは計上せず、土地利用権等価格の控除において考慮する。

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	21,490,000	1.00	0.35	法定地上権	7,520,000

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	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	21,490,000	－ 7,520,000		0.80	0.60	6,710,000
一括価格（合計）						6,710,000

ウ　占有減価修正：　特にない。

エ　市場性修正：　単独では接道要件を満たさない土地で、かつ土地のみの売却であることによる市場性の減退を考慮。

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－26

所　　在　：福島市泉字前田2番15
価　　格　：58,100円/㎡
位　　置　：福島交通飯坂線　泉駅　570m
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：213㎡
供給処理施設　：水道、ガス、下水
接面街路　：西　5m市道
用途指定等　：市街化区域
　　第１種住居地域
　　建ぺい率　60%　　容積率　200%
地域の概要　：小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

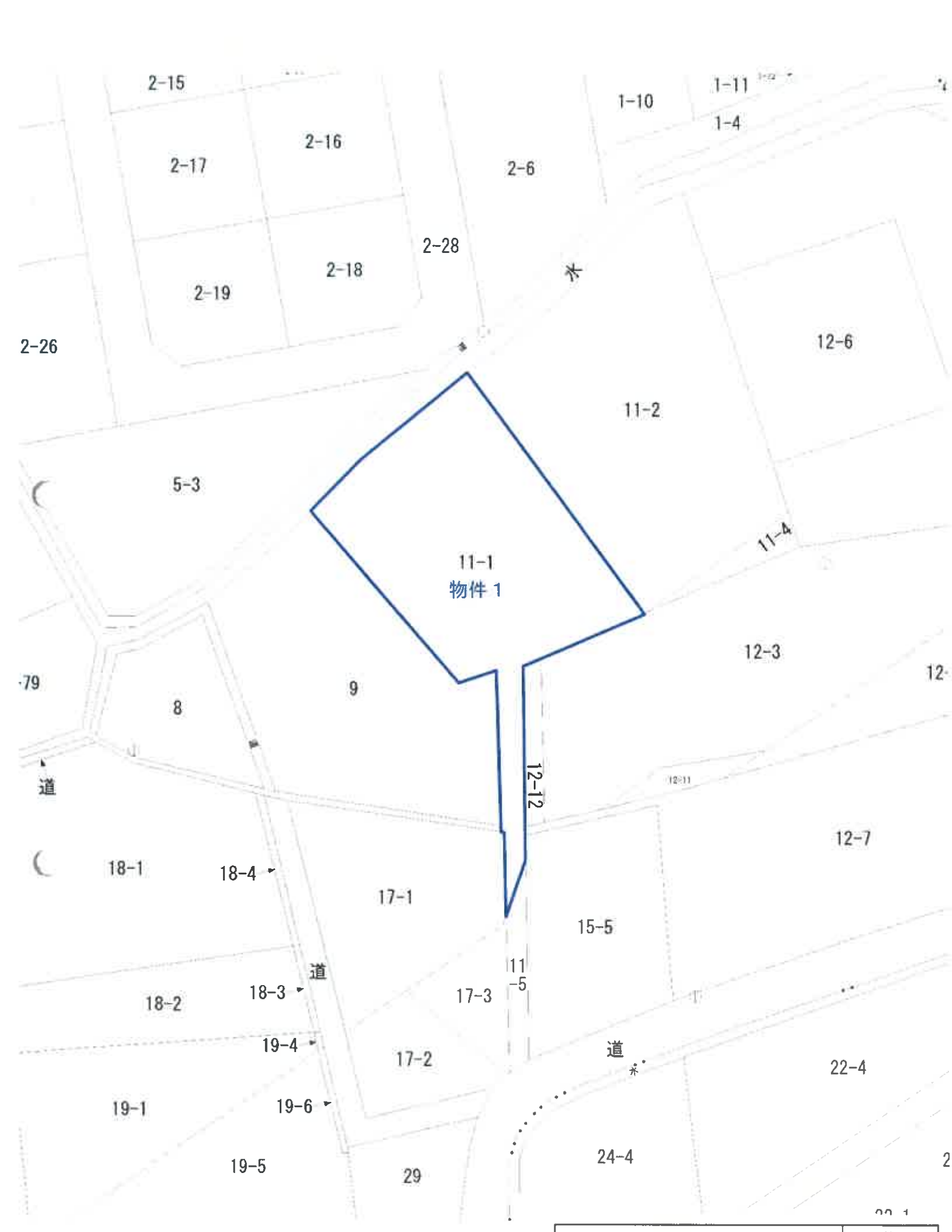
２　固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件１：　4,425,791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

以　上



公　図　写	
縮　尺	1:500
ほ ぼ 原 寸 大	

N

登記年月日：平成11年3月5日

3079675

[redacted]

(前) 11-1　(後) 11-1 11-5　(新) 11-1 11-5 S　(付) 11, 3, 5

地積測量図

地番	11-11番5
土地の所在	福島市泉字前田

三斜求積表

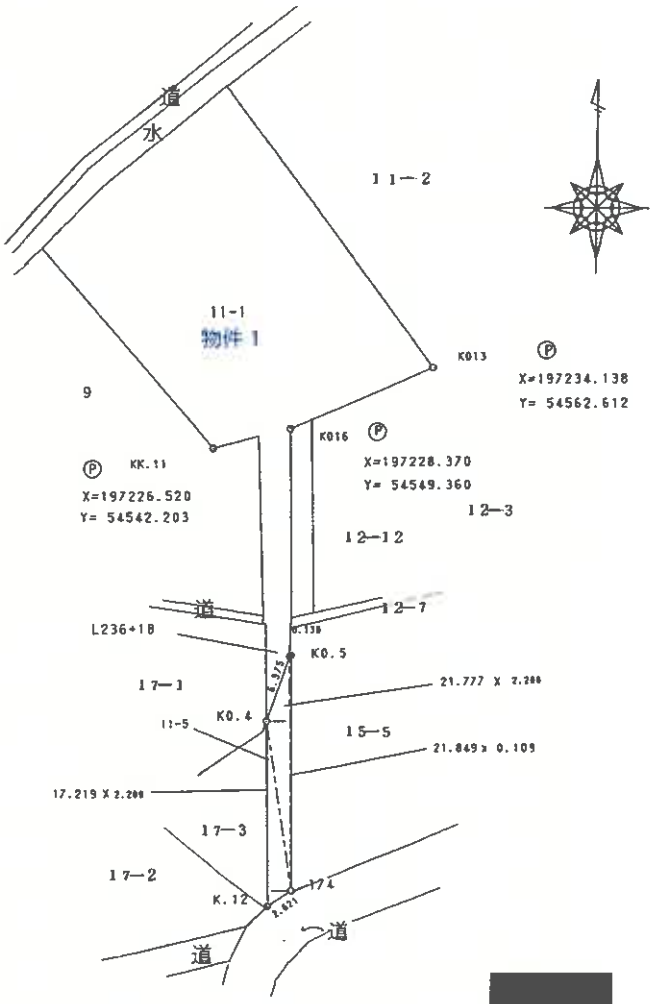
地番	11-5		
符号	底辺	高さ	積
イ	21.849	0.109	2.381541
ロ	21.777	2.200	47.909400
ハ	17.219	2.200	37.881800
		合計	88.172741
		倍積	44.0863705
		地積	44.08
		厚	13.33

地番	11-1		
		公簿	741.8249
		合計	44.0863705
		倍積	697.7385295
		地積	697.7&3
		厚	211.06

物件1

引照点	境界点	方向角	夾角	距離
K013	K016	246-28-43	0-00-00	14.453
	L236+18	205-55-06	319-26-23	29.914
	K0.5	205-47-34	319-18-51	29.801
	K0.4	204-44-18	318-15-35	36.253
	K.12	196-31-09	310-02-26	52.301
	174	194-37-04	308-08-21	50.307

引照点	境界点	方向角	夾角	距離
KK.11	K013	69-31-52	0-00-00	21.784
	L236+18	159-10-49	89-38-57	20.634
	K0.5	158-49-39	89-17-47	20.605
	K0.4	168-18-24	98-46-32	25.844
	K.12	172-34-48	103-02-56	42.883
	174	169-21-41	99-49-49	41.779



○：細則第42条の4②に定める境界標　新：新設の境界標　既：既設の境界標

等級	境界標の種類	R	プレート	F	鉄杭
C	コンクリート杭	M	鋲　ミ（　　）		
P	プラスチック杭	S	石　杭		

作製者 [redacted]　(平成1年3月1日作製)

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

0472198

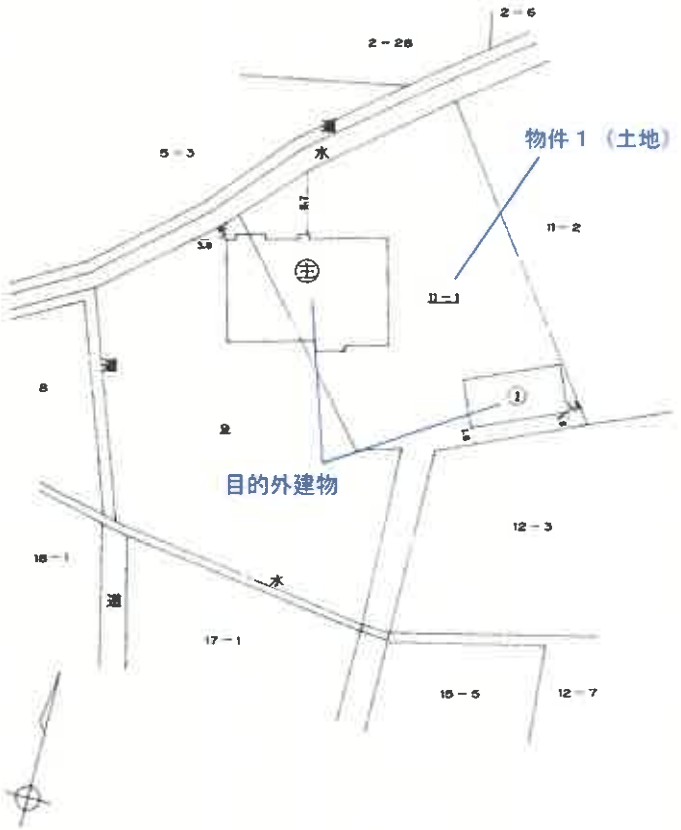
H2.12.17

各階平面図

目的外建物

家屋番号	11番1
建物の所在	福島市泉字前田11番地1、9番地

建物図面
~~各階平面図~~



作製者	[redacted] 平成 昭和 2年 12月 12日作製	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福島県土地家屋調査士会福島支部）

A3からA4に縮小

登記年月日：平成24年12月17日

H24.12.17

0472199

各階平面図

目的外建物

家屋番号	11番1
建物の所在	福島市泉字前田11番地1、9番地

建物図面
各階平面図

主たる建物

1階平面図



番号	方位	辺長	距離
1	北	5.730	1.820
2	東	6.810	3.410
3	南	17.810	13.150
4	西	4.820	1.050
5	北	2.750	1.230

合計 [illegible]
床面積 [illegible] ㎡

附属建物①

1,2階平面図（各階同型）



番号	方位	辺長	距離
1	[illegible]	6.100	[illegible]

床面積 [illegible] ㎡

2階平面図



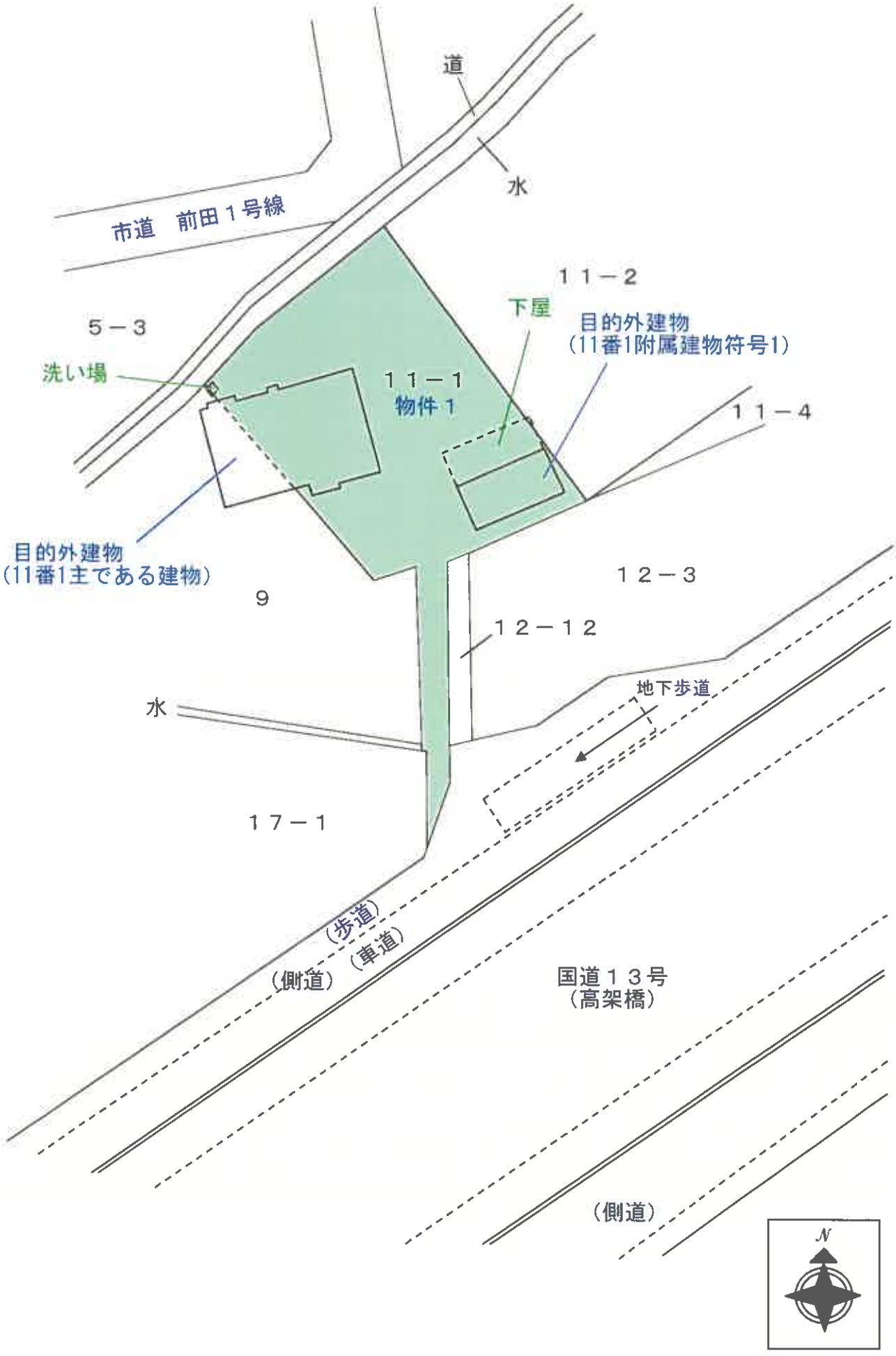
番号	方位	辺長	距離
1	[illegible]	10.127	[illegible]
2	[illegible]	11.172	[illegible]
3	[illegible]	10.972	[illegible]

合計 [illegible]
床面積 [illegible] ㎡

作製者	[redacted] 平成 令和 2年12月12日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（福島県土地家屋調査士会福島支部）

A3からA4に縮小


道
水
市道　前田１号線
１１－２
下屋
目的外建物
(11番1附属建物符号1)
５－３
洗い場
１１－１
物件１
１１－４
目的外建物
(11番1主である建物)
９
１２－３
１２－１２
地下歩道
水
１７－１
(歩道)
(側道)
(車道)
国道１３号
(高架橋)
(側道)
N

土地建物位置関係図