

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21日 午前10時00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 8月10日 午前 9時30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 6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 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 福島市立子山字越山                         |
|   | 地 番   | 73番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 925.75平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 福島市立子山字越山 73番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 73番1の1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 106.82平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |
| 3 | 所 在   | 福島市立子山字越山 73番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 73番1の2                            |
|   | 種 類   | 物置                                |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 49.68平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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1～3】

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1】

本件所有者A及びBが占有している。同A所有の売却対象外建物（家屋番号73番1の3）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件共有者Bが占有している。

【物件番号3】

本件所有者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】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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 福島市立子山字越山  
地 番 73番1  
地 目 宅地  
地 積 925.75平方メートル  
所有者 A

2 所 在 福島市立子山字越山 73番地1  
家屋 番号 73番1の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 106.82平方メートル  
2階 56.31平方メートル  
共有者 B 持分5分の3  
共有者 A 持分5分の2

3 所 在 福島市立子山字越山 73番地1  
家屋 番号 73番1の2  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
所有者 A



令和 7年(ケ)第 18号  
令和 7年 10月16日受理  
令和 7年 12月19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 福島市立子山字越山  
地 番 73番1  
地 目 宅地  
地 積 925.75平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 福島市立子山字越山 73番地1  
家屋 番号 73番1の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 106.82平方メートル  
2階 56.31平方メートル  
共有者 B 持分5分の3  
共有者 A 持分5分の2
- 3 所 在 福島市立子山字越山 73番地1  
家屋 番号 73番1の2  
種 類 物置  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
所有者 A

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
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> Bにつき、「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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2建物の敷地部分には、B所有の物置1ないし物置3が設置されている。また、物件1土地にはA所有の物置4が設置されている。いずれの物置も目的外動産である。
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物置(目的外動産)の設置状況については2枚目の土地の「その他の事項」記載のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1階の南側下屋部分には、太陽熱温水器(目的外動産)が設置されている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者)、A(物件1土地所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年9月20日
最初の契約日	平成16年9月20日
契約等期間	平成16年9月20日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金10万円(毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	A及びBによると、Bは約4年前から賃料を滞納しており、滞納賃料総額は約480万円とのことである。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	福島市立子山字越山73番地1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 73番1の3
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構造	(登記上)土蔵造かわらぶき2階建(現況)土蔵・コンクリートブロック造瓦・セメント瓦ぶき2階建)
床面積(概略)	(登記上) 1階 19.78㎡ 2階 19.78㎡ (現況) 1階 39.56㎡(概測) 2階 19.78㎡(概測)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和28年月日不詳 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	土地所有者Aが物置として使用し、占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1、3所有者兼 物件2共有者)</p>	<p>(11月13日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地には、地割れや陥没等はありません。</p> <p>(2) 本土地には、私が所有している物件3建物及び「目的外建物の概況」記載の物置、私とBが共有する物件2建物があります。その他に物件2建物の敷地部分には、Bが所有して使用している物置1ないし物置3があります。物置4は私が所有して使用しています。</p> <p>(3) 本土地は、物件2建物の敷地、物件3建物の敷地及び目的外建物の敷地として使用しています。物件2建物の敷地として物件2建物共有者Bが私の土地を使用するに当たり、私とBとの間で賃貸借契約を締結しています。物件2建物を新築したときに契約したと記憶しています。Bは私の子ですので、契約書は作成せず、口頭で契約しました。1か月の賃料を10万円とし、当月分を月末限り支払うという内容です。賃料は私が現金で受領していましたが、領収書をBに交付するなどはしていません。約4年前からはBの経済状況が悪化したため、賃料を貰っていません。Bの延滞賃料は480万円くらいになると思います。</p> <p>(4) 私は立子山字道平44番土地上の建物に居住しています。物件1土地の北側にある土地には井戸が設置されており、井戸水を私の家や物件2建物で飲料水として使用するため、本土地の地面の下に給水用のパイプを通して井戸水を引いています。本土地上にはパイプの弁があります。</p> <p>本土地が買い受けられたとしても、私は自分の家で井戸水を使用する必要がありますので、井戸水を引くために本土地を使用することにつき、買受人との間で協議させてもらいたいと思っています。</p> <p>(5) 本土地をB以外の他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>2 物件2建物について</p> <p>本建物は私とBの共有ですが、Bが家族で住んでいました。私は本建物には住んでいません。私はBから物件1土地の賃料を受領していることもあり、Bが単独で本建物を占有するにつきBから金銭を受領したりはしていません。</p> <p>3 物件3建物について</p> <p>(1) 本建物は、私が物置として使用しています。</p> <p>(2) 屋根が損傷しているようで、2階は雨漏りがします。</p>

(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
<p>■ A (物件1、3所有者兼 物件2共有者)</p>	<p>(3) 2階は、和室2間と洋間があります。洋間も元々は和室でしたが、洋間にリフォームしました。リフォームの時期は覚えていませんが、数十年前だったと思います。</p> <p>4 目的外建物について 私は物件1土地の買受人に対して、目的外建物を売却したいと思っています。そのため、買受人は私に連絡してほしいです。</p>
<p>■ B (物件2共有者)</p>	<p>1 私は、債権者との間で、不動産業者が関与した上で任意売却を前提に話を進めていました。それにも関わらず、債権者は、私に対して何の連絡もせず、唐突に物件1ないし物件3について競売申立てをし、差押えが入ったので、憤りを感じています。現在、物件2建物には誰も住んでおらず、空き家として私が管理していますが、私の荷物などはそのまま残置しています。債権者に対して不信感を持っていますので、競売手続が進んだとしても、荷物を片付けるつもりはありません。</p> <p>2 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地には、Aが所有している物件3建物及び目的外建物の概況記載の物置、私とAが共有する物件2建物があります。その他に物件2建物の敷地部分には私が所有する物置1ないし物置3があります。物置4はAが所有しています。</p> <p>(2) 物件2建物の敷地として物件2建物共有者である私がA所有の本土地を使用するに当たり、私とAとの間で賃貸借契約を締結しています。物件2建物を新築したときに契約しました。それ以降、私が占有しています。Aは私の父ですので、契約書は作成せず、口頭で契約しました。1か月の賃料を10万円とし、当月分を月末限り支払うという内容です。賃料はAに現金で渡していました。領収書は貰っていません。約4年前からは私の経済状況が悪化したため、私はAに賃料を支払っていません。延滞賃料は480万円くらいになると思います。</p> <p>3 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物は、私が家族と共に居住して使用していました。本建物の共有者であるAは使用していません。現在は空き家として私が管理しています。</p> <p>(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。</p>

(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2共有者)	<p>(3) 本建物は、新築時から1階ホールの内壁の接合部分のずれや1階廊下の北側の天井部分の雨漏り等の不具合がありました。建設施工会社からは施工の際の不具合なので、無償で修繕すると言われ、天井部分の雨漏りは修繕してもらいましたが、クロスは貼っていません。また建設施工会社からは、1階ホールの内壁の接合部分のずれも無償で修繕すると言われていますが、修繕していません。</p> <p>(4) 私は、増改築はしていません。2階の屋根裏納戸スペースは、建築時に建築施工会社が壁をくり抜いて作ったものです。</p> <p>(5) 本建物内で犬を2匹飼育していました。</p>

(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 物件1土地について
  - (1) 本土地の南側及び東側は、公図上の「道」に接している。南側の道は市道認定のない道路であり、東側の道は県道である。
  - (2) 本土地と隣接地との間には境界杭等は見当たらず、境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
  - (3) Aの陳述によると、本土地には、井戸水を使用するための給水パイプが埋まっており、パイプの弁があるとのことである。見分できる範囲において本土地上に弁を確認することはできなかったが、物件2建物は井戸水と水道水を分けて使用できるようになっており、また、Aは井戸水をAが居住する立子山字道平4番土地上の建物で飲料水として使用している。  
物件1土地の買受人は、Aの給水パイプ等の給水設備の使用に関し、Aとの間で民法220条及び221条を踏まえた協議等を要する。
  - (4) 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。
  - (5) 物件2建物の敷地部分等の占有権原について  
物件2建物の登記上の新築年月日が平成16年9月20日であることや、A及びBの陳述を踏まえ、Bが本件建物を共有して物件1土地を占有するに当たり、同日に賃貸人をA、賃借人をBとする本土地の賃貸借契約が締結され、Bが占有を開始したものと認めた。なお、Bの占有開始時期は本土地の抵当権設定日より前であるものの、賃借人は本件債務者である。
- 3 物件2建物について
  - (1) A及びBの陳述並びに建物内部の状況を踏まえ、本建物をBが住居（空き家）として占有しているものと認めた。
  - (2) 建物内部  
見分できる範囲において、次の損傷等が見受けられる。  
ア 内壁クロスには、汚損や地震の影響によると思われる複数のひびが見られる。  
イ 1階廊下の北側の天井には、雨漏りの影響によると思われるしみが見られるほか、クロスが剥がされたままの状態となっている。  
ウ 1階ホールの洋間側の内壁の一部は、簡易的に穴を塞いだような状況が見られる。  
エ 1階ホールの和室側の内壁の一部は、クロスが剥がされており、内壁の接合部分に隙間が見られる。
  - (3) 建物外部  
見分できる範囲において、外壁の一部には汚れが見られる。それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
- 4 物件3建物について
  - (1) 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汚損等が著しい。  
イ 2階の和室の畳や洋間の床は沈みがある。  
ウ 洋間の天井には雨漏りによると思われるしみが見られる。

(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

2) 建物外部

ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化等による汚損が見られる。

イ 下屋部分の屋根は一部が損傷している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

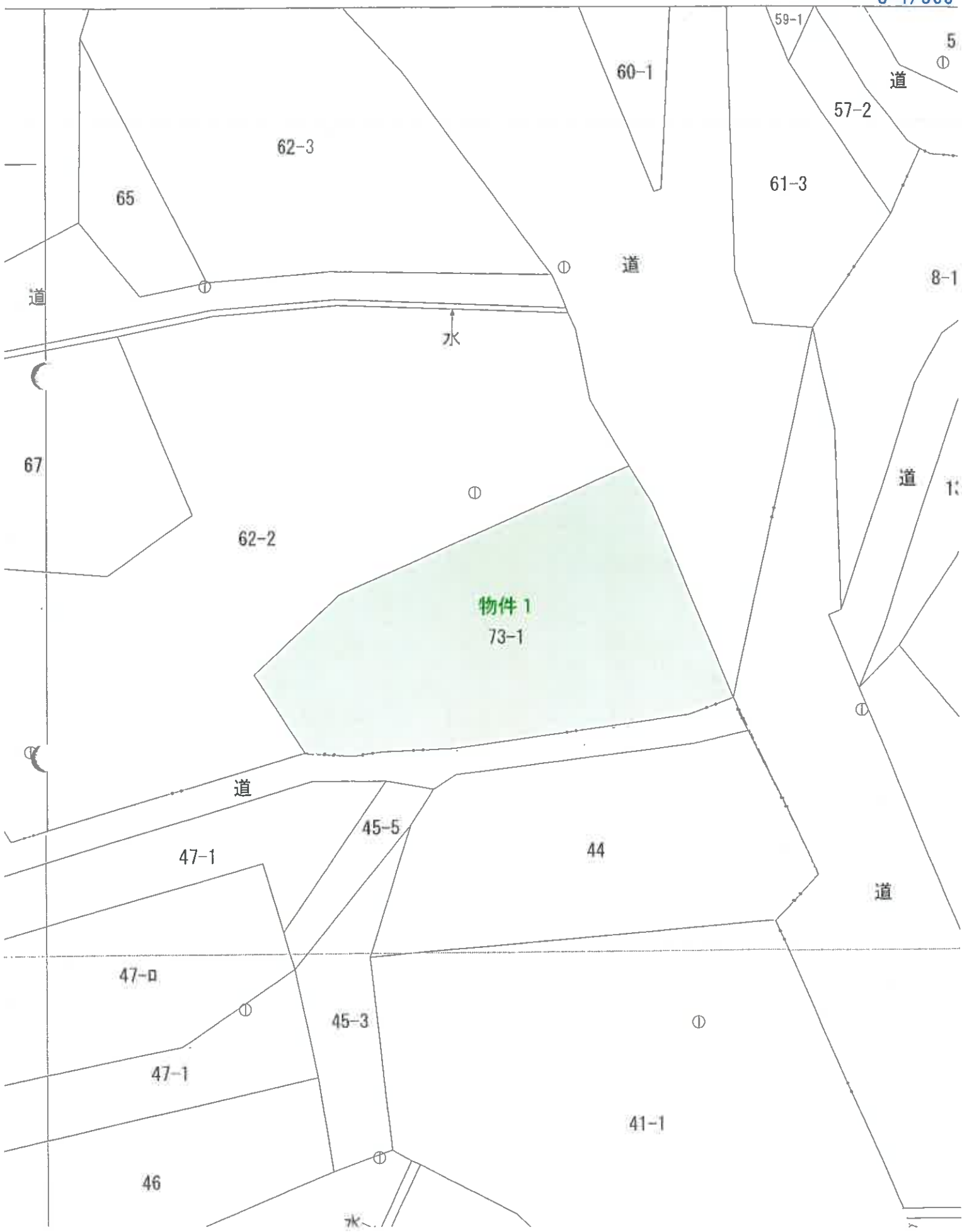
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月16日(木) : - :	執行官室	福島市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の 交付申請書を送付(10月27日受領)
令和7年10月17日(金) 14:25-14:35	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和7年11月10日(月) 12:40-12:45	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和7年11月13日(木) 10:00-12:15	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A及びBから事情聴 取
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■令和7年11月13日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>□令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 (合成図)



(座標値種別) S=1/500



29C151

各階平面図

家屋番号 73-1の1

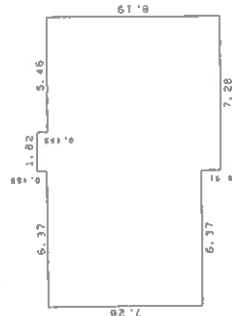
建各階平面図

1/16.9.28  
図面図

物件2

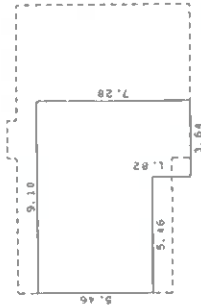
建物の所在 福島市立子山字綾山73番地1

1階

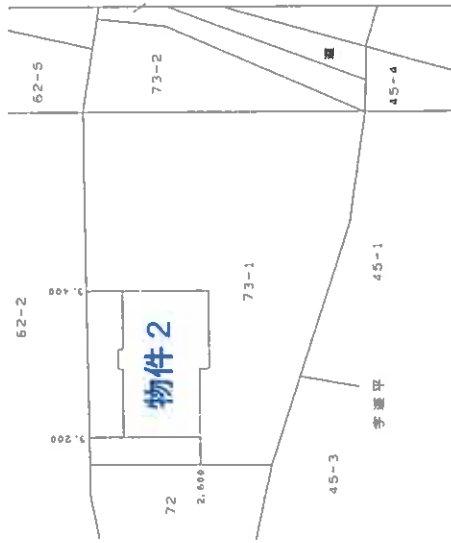


求積表

2階



求積表



平成16年9月28日登記

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

原寸を70%に縮小

登記年月日: 平成16年9月28日

1/16.9.28

290152

各階平面図

家屋番号 73-1の2

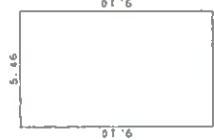
建各階平面図

物件3

建物の所在

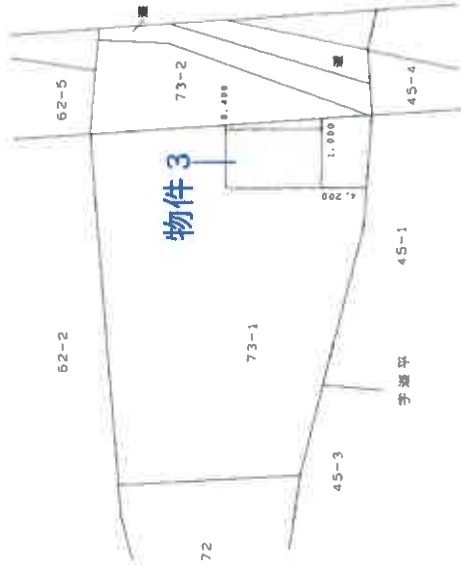
福島市立子山字越山73番地1

1階2階(各階同型)



求積式  
 $5.46 \times 9.10 = 49.6860000$

床面積 49.68 m<sup>2</sup>



製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

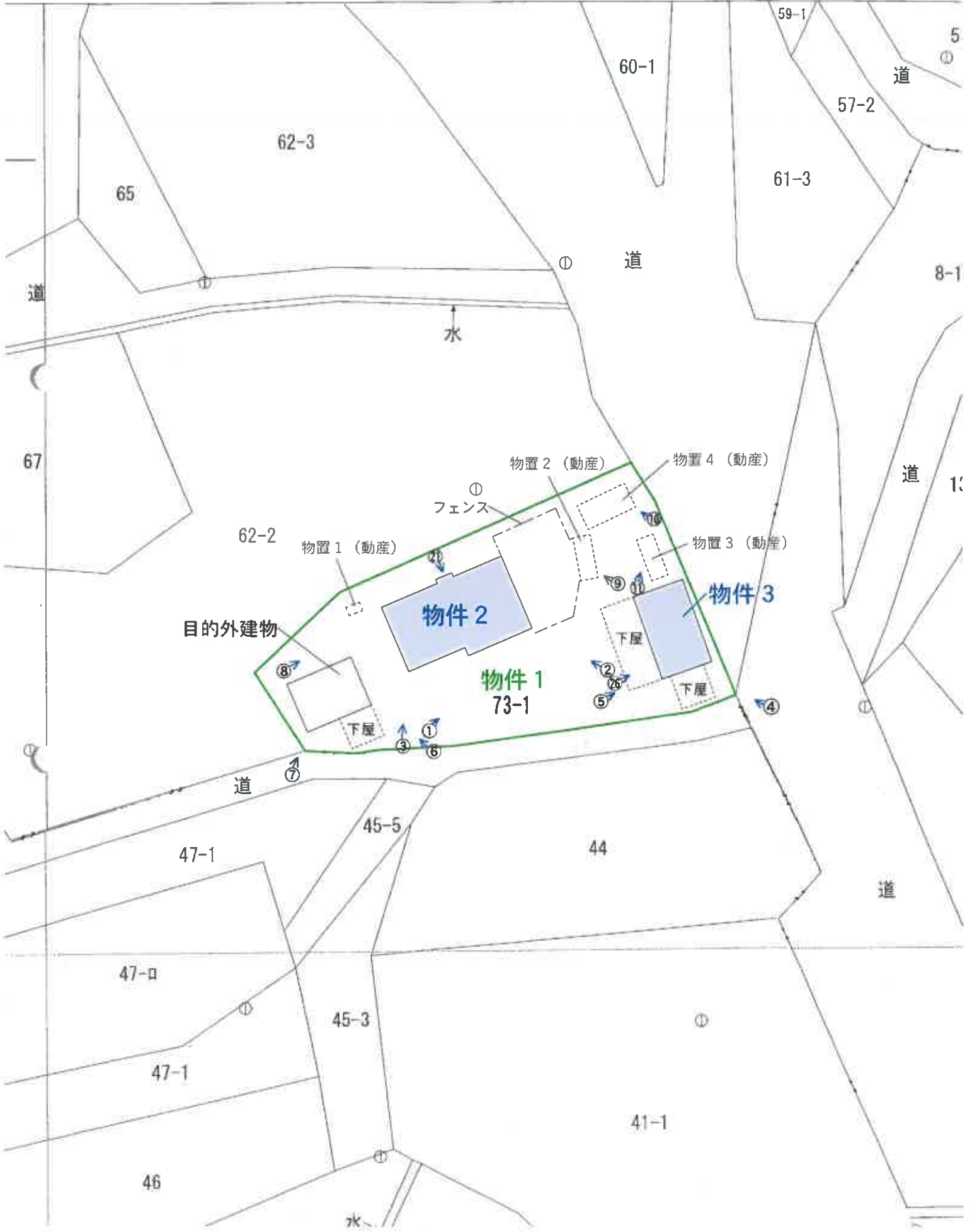
(福島県土地家屋調査士会福島支部)

原寸を70%に縮小

# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号 (座標値種別)

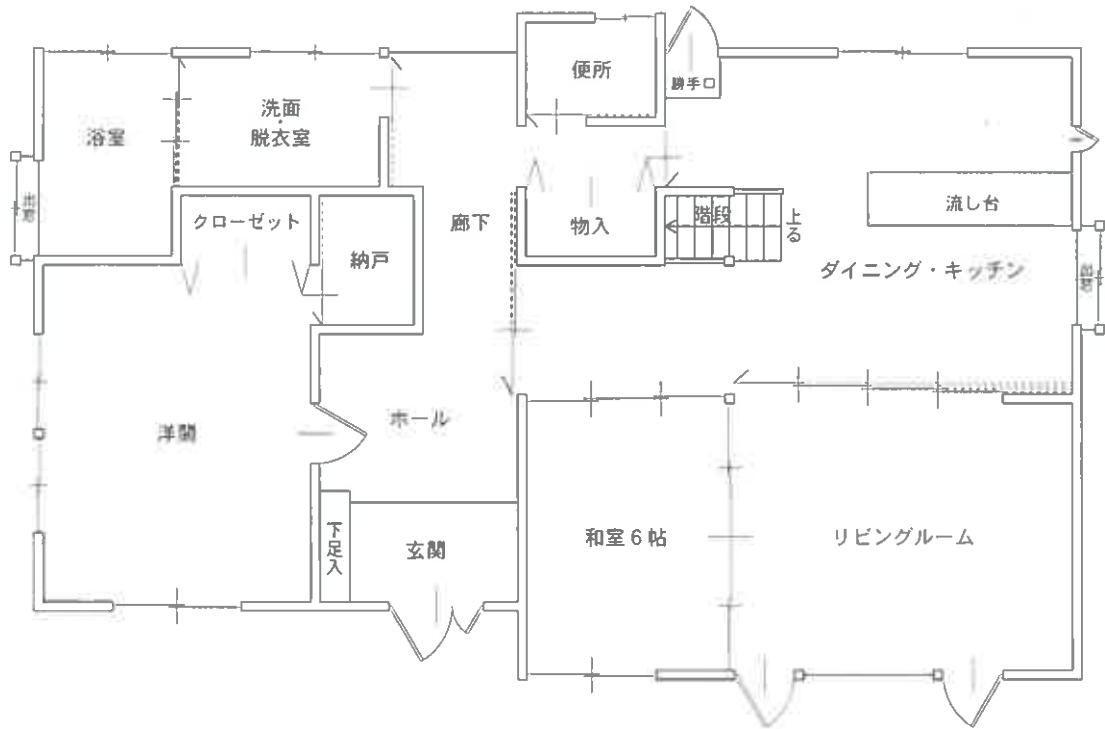


# 建物間取図

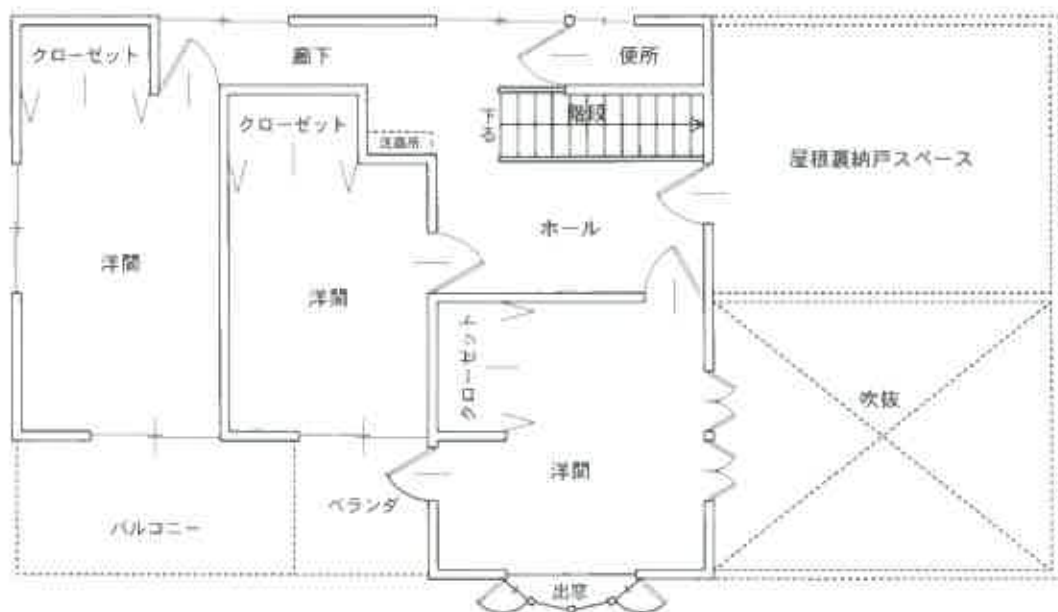
## 物件 2



1階



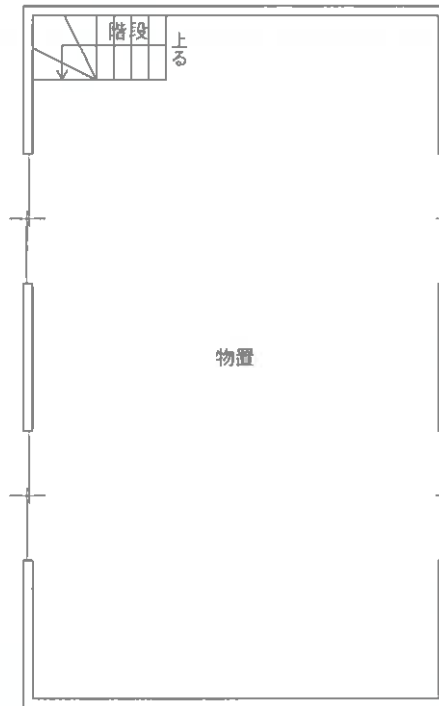
2階



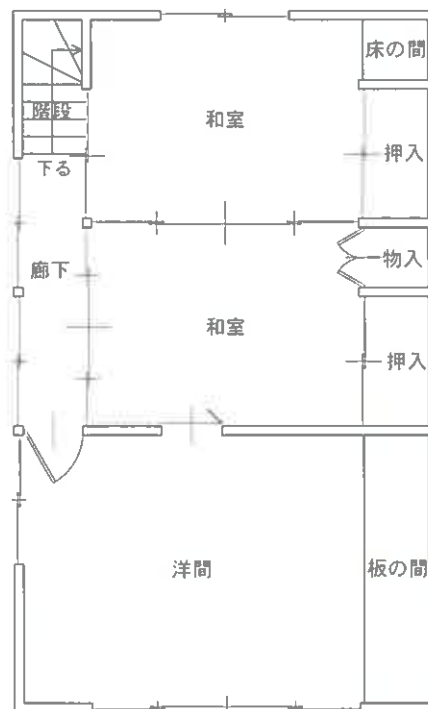
# 建物間取図 物件 3



1 階



2 階





物件1

道

No. 1

---



物件1

No. 2

---



目的外建物

物置1(動産)

物件2

物件1

No. 3



目的外建物

太陽熱温水器(動産)

物件3

物件1

No. 4



物件1

No. 5



物件1

No. 6

目的外建物

物件2

物件3



物件1

No. 7

物置1(動産)

物件2

目的外建物



物件1

No. 8



物件1

No. 9



物件1

No. 10

物置3(動産)



物件1

No. 11



物件2:1階ダイニング及びリビングルームの状況

No. 12



物件2:1階洋間の状況

No. 13



物件2:1階キッチンの状況

No. 14



物件2:1階浴室の状況

No. 15



物件2:2階西側洋間の状況

No. 16



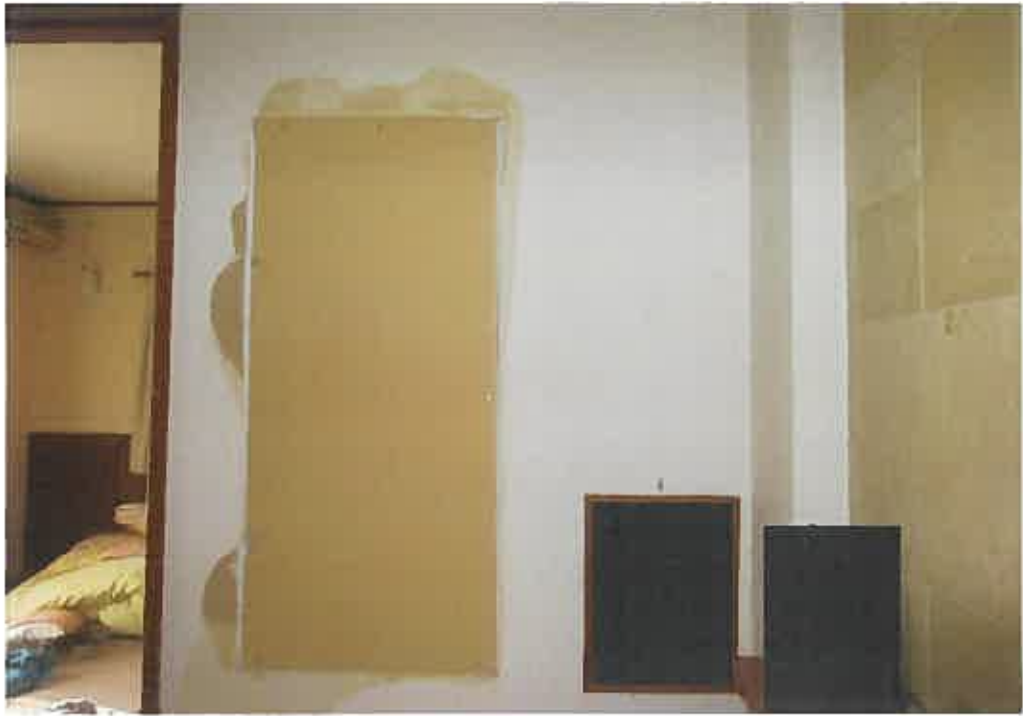
物件2:1階廊下の北側の天井の状況

No. 17



物件2:1階ホールの和室側の内壁の状況

No. 18



物件2:1階ホールの洋間側の内壁の状況

No. 19



物件2:1階キッチン内壁クロスのひび等の状況

No. 20



物件2:外壁の汚れ等の状況

No. 21



物件3:1階物置の状況

No. 22



物件3:2階真ん中の和室等の状況

No. 23



物件3:2階洋間の状況

No. 24



物件3:2階洋間の天井のシミの状況

No. 25



物件3:下屋部分の損傷等の状況

No. 26

令和7年(ケ)第18号  
令和7年11月13日 現地調査  
令和7年12月26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5,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,400,000円
物件2 (建物)	金3,210,000円
物件3 (建物)	金140,000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の内訳価格は、物件2・3及び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り、物件2・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き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 地番 地目 地積 所有者	福島市立子山字越山 73番1 宅地 925.75m <sup>2</sup> A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	<p style="text-align: center;">＜主である建物＞</p> 福島市立子山字越山73番地1 73番1の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 106.82m <sup>2</sup> 2階： 56.31m <sup>2</sup> 計： 163.13m <sup>2</sup> B 持分5分の3 A 持分5分の2	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	福島市立子山字越山73番地1 73番1の2 物置 木造セメント瓦葺2階建 1階： 49.68m <sup>2</sup> 2階： 49.68m <sup>2</sup> 計： 99.36m <sup>2</sup> A	
番号	特記事項		
1	物件1土地には、後記記載の目的外建物が存する。		

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）

位置・交通	JR東北本線「福島」駅の南東方約12.3km（道路距離、以下同じ） JR東北本線「松川」駅の北東方約4.6km 福島市役所立子山支所まで約1.9km 福島市立立子山小学校まで約2km 福島市立渡利中学校まで約9km バス停「越山」至近	
付近の状況	当該地域は、福島市の南東方郊外にあって、県道大沢広表線沿いに農家住宅が点在するほか農林地が広がる地域である。	
主な公法上の規制等  （道路の幅員等の個別の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	都市計画区域外 — — — — ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・目的土地の南東端が土砂災害警戒区域（箇所名…鰻内）にかかる。
画地条件	東側間口約27m、奥行最大約46m 地積 925.75㎡ やや不整形、角地、概ね平坦 東側県道に等高～約60cm高く接面する 南側道路にほぼ等高に接面する	
接面道路の状況	東側 幅員約11m 舗装県道大沢広表線 南側 幅員約3m 未舗装道路（市道認定無し） ※ 都市計画区域外であるため、建築基準法の接道義務は課されない。	
土地の利用状況等	目的土地上にA及びBが物件2建物を共有し、またAが物件3建物を所有し、それぞれ占有している。 ※Aは目的土地所有者である。 ※Bの目的土地に対する占有権原は賃借権である（詳細は、特記事項参照）。  北から西側隣接地はA所有の畑 東側及び南側隣接地は上記道路	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（特記事項のとおり）  ガス配管 なし  下水道 なし</p> <p>（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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○ &lt;Bの目的土地に対する占有権原等について&gt;  占有範囲：物件2建物敷地部分  占有者：B  占有状況：敷地  占有権原：賃借権  占有開始時期：平成16年9月20日  最初の契約等：契約日…平成16年9月20日  ：契約期間…平成16年9月20日から期間の定めなし  貸主：A（目的土地所有者）  借主：B（占有者）  賃料：毎月 金100,000円（毎月末日限り当月分支払）  敷金等：ない  地代滞納：ある（令和7年11月の調査時点現在で約480万円）  ※当該賃借権は目的物件の売却により消滅するものと思料される。</p> <p>○ &lt;目的外建物について&gt;  目的土地には以下の目的外建物が存する。  ●目的外建物の登記記載事項  所在：福島市立子山字越山73番地1  家屋番号：73番1の3  種類：物置  構造：土蔵造かわらぶき2階建  床面積：1階19.78㎡、2階19.78㎡、合計39.56㎡  建築年月日：昭和28年月日不詳新築  所有者：A</p> <p>なお、現況の構造と床面積は以下のとおりである。  構造（現況）：土蔵・コンクリートブロック造瓦・セメント瓦ぶき2階建  床面積（現況）：1階39.56㎡、2階19.78㎡、合計59.34㎡（概測）</p> <p>目的外建物は、Aが物置として使用し占有している。Aは目的外建物を本件の買受人に売却したい意向を示している。</p> <p>○ &lt;水道について&gt;  福島市水道局給水課の管理用図面で確認したところ、東側県道に市の水道本管が埋設されており、当該本管から南側道路に埋設された共同管を経て目的土地に水道が引き込まれている。  なお、A及びBの陳述によれば、目的土地に存する物件2建物では水道と井戸水を併用しているとのことである。</p>

○ <井戸水について>

Aの陳述によれば、目的土地の北側の土地に井戸が設置されており、物件2建物と、Aが居住する福島市立子山字道平44番上の建物で飲料水として使用するため、目的土地の地面の下に給水用のパイプを通し、井戸水を引いているとのことである。

Aは目的物件が売却された後も当該井戸水を使用したいとの意向を示していることから、買受人は、井戸水の使用のあり方について、Aと民法220条及び221条を踏まえた協議が必要になるものと思料される。

○ 目的土地について、目視による外観調査の結果、地割れや陥没等は見られなかった。

○ 目的土地の北東側付近にB所有の物置2・3（目的外動産）及びA所有の物置4（目的外動産）が、また物件2建物の西側にB所有の物置1（目的外動産）が存する。

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

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) : 平成16年9月20日 新築 経 過 年 数 : 21年 経済的残存耐用年数 : 9年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 洋瓦葺 外 壁 : レンガタイル 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア一等 設 備 : 電気設備、給排水衛生設備 その他 : トイレは水洗 浴室はユニットバス
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 106.82㎡ 2階 : 56.31㎡ 計 : 163.13㎡ *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	建物共有者Bが、住居(空き家)として使用している。
特 記 事 項	○ 2階北東端に登記面積に算入されていない屋根裏納戸(収納)スペースがある。 ○ 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> ・ 1階南西から北側にかけての外壁に汚れが見られたが、建物の構造体に影響を及ぼすような大きな損傷等は見られなかった。 <建物内部> ・ 内壁クロスに汚損や剥がれ、地震の影響と思われる複数のヒビが見られた。 ・ 1階廊下北側の天井には、雨漏り跡と思われるシミが見られるほか、クロスが剥がされたままの状態になっている。 ・ 1階ホールの洋間側の内壁の一部は、簡易的に穴を塞いだような状況が見られ、クロスも貼られていない。

・ 1階ホール玄関付近の和室側の内壁クロスの一部が剥がされており、むき出しになっている内壁材の石膏ボードの接合部分に隙間が見られる。

## (物件3)

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46年月日不詳新築 経 過 年 数 : 54年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : モルタル、スチールサイディング、小波トタン 天 井 : 表し、目透かし、吸音板 内 壁 : プラスター、繊維壁、プリント合板 床 : コンクリート、畳、板貼り 設 備 : 電気設備のみ その他 : ー
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 49.68㎡      2階 : 49.68㎡      計 : 99.36㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり(2階には部屋が設けられている)
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者Aの陳述によれば、2階南側の洋間は、正確な時期は覚えていないが、数十年前に和室から洋間にリフォームしたとのことである。</li> <li>○ 1階の南側下屋の屋根に、太陽熱温水器(目的外動産)が設置されている。</li> <li>○ 目視による外観調査の結果、建物外部及び内部ともに経年劣化による汚損が著しく、以下のような状況も見られた。 <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;建物外部&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体ではないが、下屋の屋根が一部損傷している。</li> </ul> </li> <li>&lt;建物内部&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階の和室や洋間の床は沈みがある。</li> <li>・2階の洋間の天井には雨漏りによると思われるシミが見られる。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## 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	7,040	0.95	925.75	0.90	5,570,000

#### 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(県) - 5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,150\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115 & = & 7,040\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：95% (幅員)

交通接近条件：105% (市街地、中心的集落等への接近性)

環境条件：115% (地域の成熟度)

行政的條件：100%

格差率：115%

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：100% (角地だが効用増なし)

行政的條件：95% (目的土地の一部が土砂災害警戒区域にかかる)

その他の条件：100%

格差率：95%

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。

(2) 物件2・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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	163.13	0.17	6,380,000
3	80,000	99.36	0.02	160,000

ウ 現 価 率 :

	物件2	物件3
a 経過年数	21年	54年
b 経済的残存耐用年数	9年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	60%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	17%	2%

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

## 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

#### ① 物件2

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	5,570,000	0.55	0.10	場所的利益	310,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件1の土地の55%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

#### ② 物件3

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	5,570,000	0.25	0.10	場所的利益	140,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件1の土地の25%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

#### ③ 目的外建物

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	5,570,000	0.20	0.10	場所的利益	110,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件1の土地の20%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

#### ④ 目的土地に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格 (物件2) (円) ア	土地利用権等価格 (物件3) (円) イ	土地利用権等価格 (目的外建物) (円) ウ	土地利用権等価格 (合計) (円) ア+イ+ウ
1	310,000	140,000	110,000	560,000

(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	5,570,000	-560,000		0.80	0.60	2,400,000
2	6,380,000	+310,000	1.00	0.80	0.60	3,210,000
3	160,000	+140,000	1.00	0.80	0.60	140,000
一括価格 (合計)						5,750,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：郡部の集落地域にあって市場性・流通性に乏しいこと、目的外建物や物件1土地の下を通る井戸水の取扱いについて関係者と協議が必要になることを考慮した。

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 地価調査価格 福島（県）－5

所 在 : 福島市飯野町明治字北小戸明利85番3外  
価 格 : 8,150円/㎡  
位 置 : 「松川」駅まで道路距離で約4.3km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 302㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北側4m市道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅、畑等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,184,400円  
物件2 : 4,223,057円  
物件3 : 353,924円

## 第7 附属資料

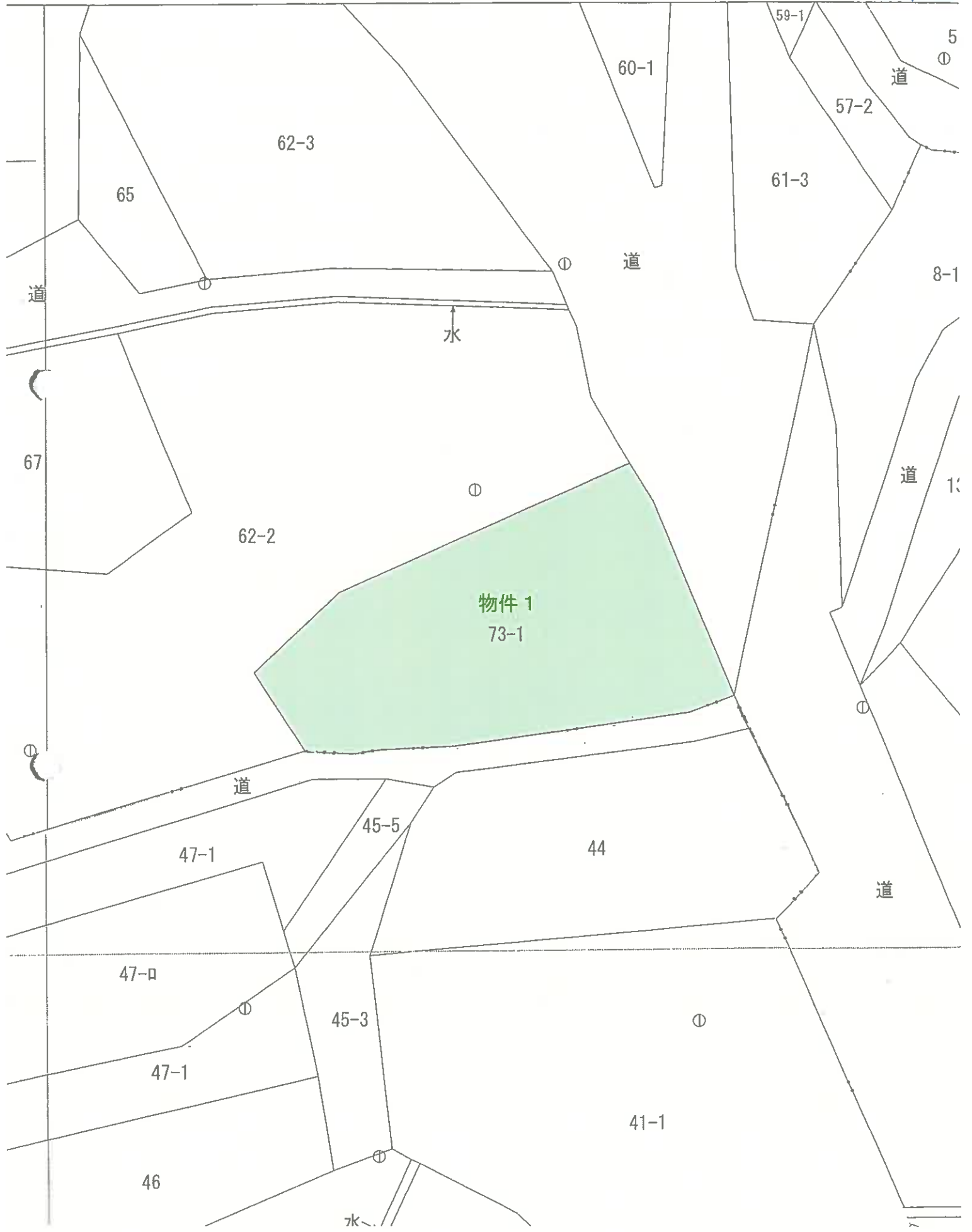
公 図 写  
各階平面図・建物図面写  
土地建物位置関係図  
建 物 間 取 図

以 上

# 公 図 写 (合成図)



(座標値種別) S=1/500



290151

各階平面図

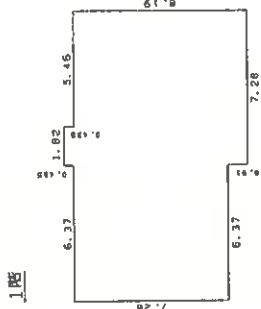
建各階平面図

家屋番号 73-1の1

建物の所在 福岡市立子山字越山73番地1

物件2

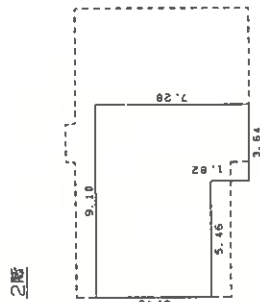
1/16, 9.28  
平面図



求積表

6.37	x	7.28	=	46.3736000
1.02	x	8.645	=	15.7339000
5.46	x	8.19	=	44.7174000
計				106.8249000

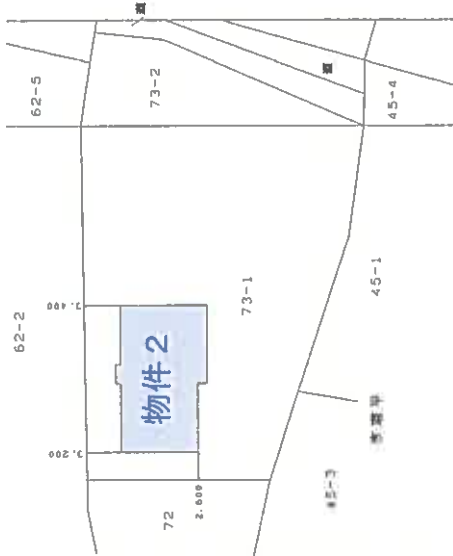
床面積 106.82 m<sup>2</sup>



求積表

3.64	x	7.28	=	26.4992000
5.46	x	5.46	=	29.8116000
計				56.3108000

床面積 56.31 m<sup>2</sup>



平成16年9月28日登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会福岡支部)

原寸を70%に縮小

登記年月日: 平成16年9月28日

290152

各階平面図

家屋番号 73-102

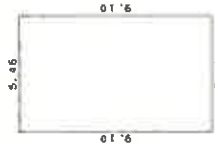
建各階平面図

H16.9.28  
平面図

建物の所在 福島市立子山字超山73番地1

### 物件3

1階2階(各階四型)



求積式  
5.46 × 9.10 = 49.6860000

床面積 49.68 m<sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺 1/250

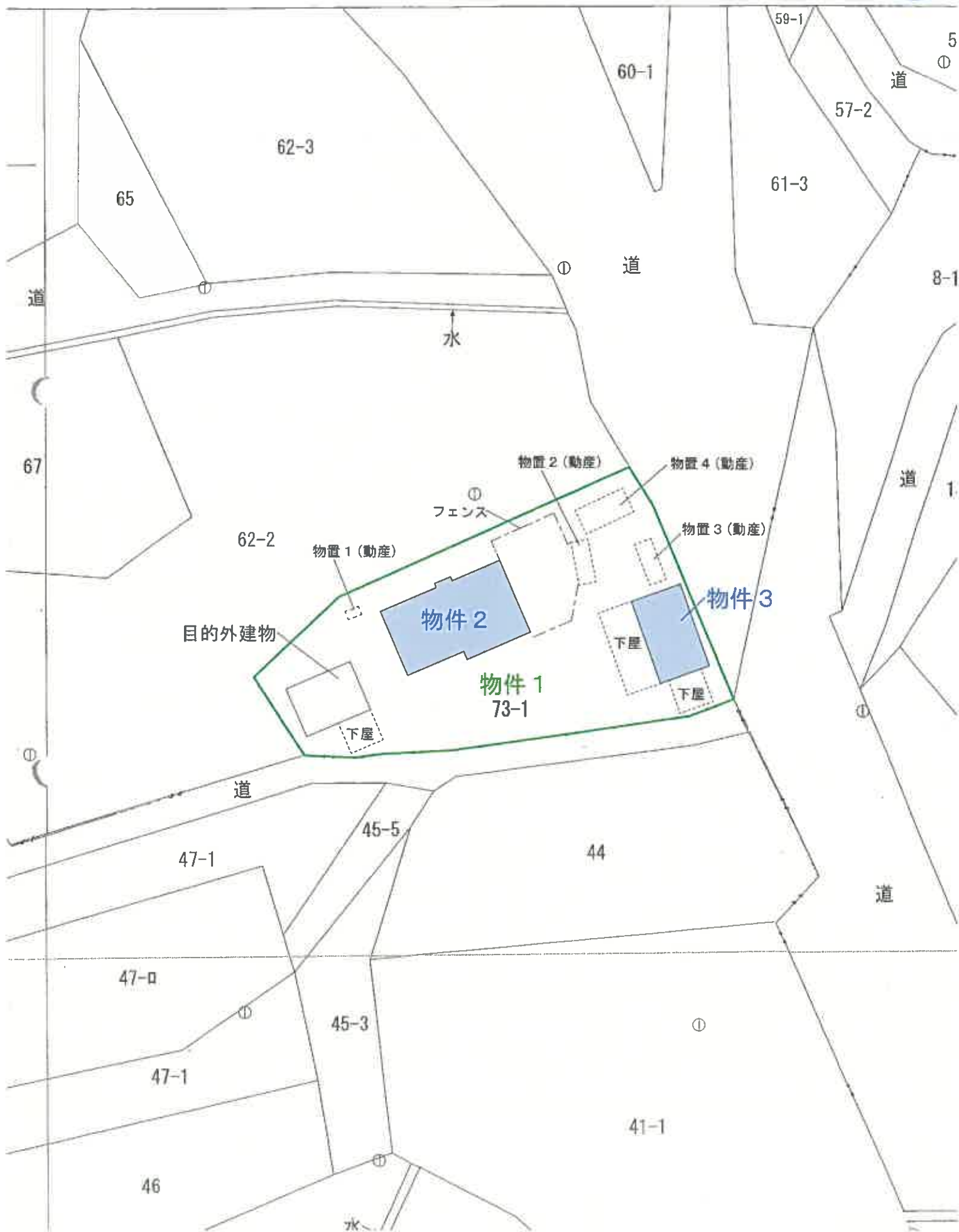
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

原寸を70%に縮小

# 土地建物位置関係図

(座標値種別)

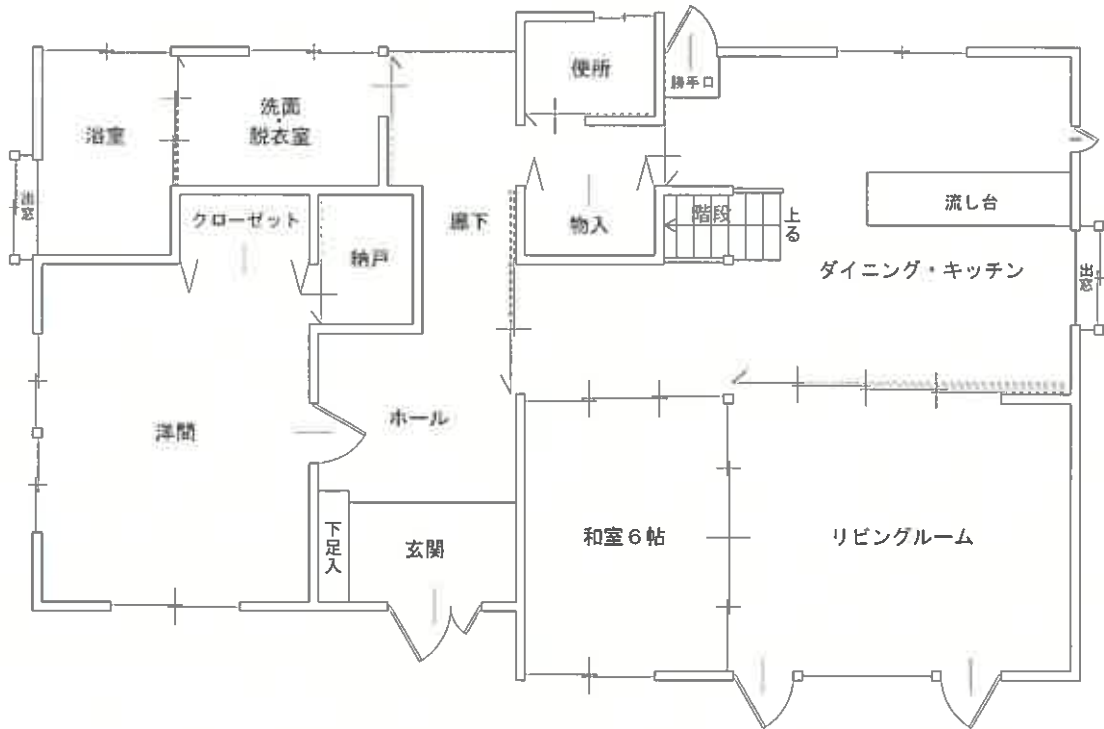


# 建物間取図

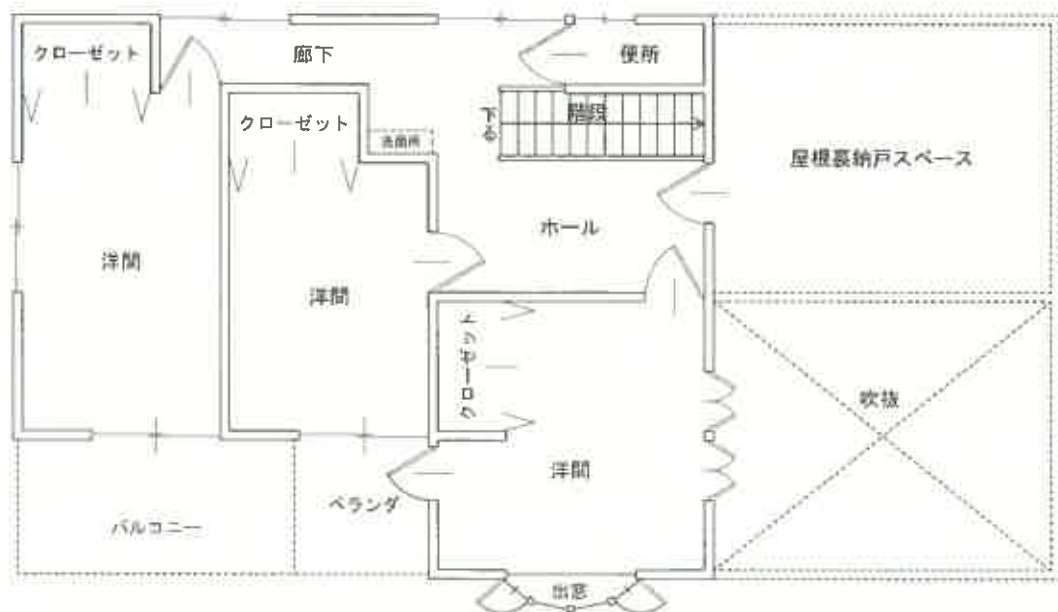
## 物件 2



1階



2階

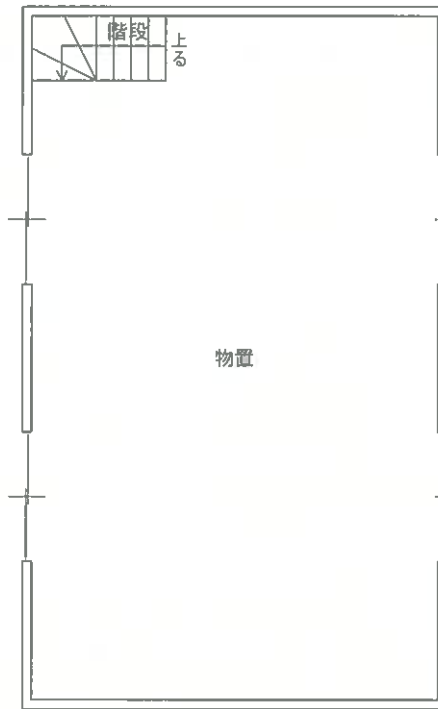


# 建物間取図

## 物件 3



1階



2階

