

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 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 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,290,000 1,832,000	一括	458,000	233,951	0
1	1,225,000				
2	38,000				
3	1,027,000				
備考	民事執行規則30条の3による売却基準価額の変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂
 地 番 49番1
 地 目 宅地
 地 積 699.25平方メートル
- 2 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂
 地 番 49番4
 地 目 宅地
 地 積 13.46平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 3 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂49番地1、49番地3
 家屋 番号 49番1
 種 類 事務所・作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 307.34平方メートル
 2階 277.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3.99平方メートル



物件明細書

令和 7年12月 9日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜川 誠 治

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1～3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物の東側が一部目的外土地(49番3)に越境している。

《 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 福島市飯坂町平野字東石堂
地 番 49番1
地 目 宅地
地 積 699.25平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂
地 番 49番4
地 目 宅地
地 積 13.46平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂49番地1、49番地3
家屋 番号 49番1
種 類 事務所・作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 307.34平方メートル
2階 277.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物件目録

種類 物置
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 3.99平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 8月 1日受理
令和 7年 9月 8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 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂
- 地 番 49番1
- 地 目 宅地
- 地 積 699.25平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂
- 地 番 49番4
- 地 目 宅地
- 地 積 13.46平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 福島市飯坂町平野字東石堂49番地1、49番地3
- 家屋 番号 49番1
- 種 類 事務所・作業場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 307.34平方メートル
2階 277.40平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 3. 99平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	■土地共有者ら □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	A、Bの共有持分はそれぞれ2分の1である
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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者らが本建物を 事務所・作業所 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	A、Bの共有持分はそれぞれ2分の1である 本件建物の東側が一部目的外土地(49番3)に越境している
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

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2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが道路敷地として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件2土地は、北側で接している公図上の「道」と一体として利用されている
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
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

目的外土地の概況 (物件3 関係)	
所在地	福島市飯坂町平野字東石堂
地番	49番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	526.50平方メートル(□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約6.5平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E)
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者) ■D(建物使用者))の陳述/■提示文書(普通借地権設定契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年8月2日
最初の契約等	契約日 令和6年8月21日
契約等	期間 令和6年8月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和14年2月29日まで10年間 <input 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 令和6年8月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和14年2月29日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年 金36,000円(毎年末日限り 翌年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □係属中 □終局()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input 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

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 (債務者兼物件共有者)</p>	<p>1 私は本件物件の債務者兼共有者です。もう一人の共有者であるBは、私の娘です。</p> <p>2 本件建物は、昭和48年10月に私の夫Cが、看板製造の作業所・事務所として建てて以来、ずっと作業所・事務所として使用しています。令和4年2月に、本件土地に隣接する自宅が競売で売却された後は、本件建物にBと二人で生活しています。</p> <p>3 その間に誰かに貸したことはありません。</p> <p>(8月22日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
<p>■ D (Aの弟)</p>	<p>1 私は、本件債務者Aの弟で、債務者Bの叔父です。本件建物で「ひかりディスプレイ」の屋号で従業員2人を使って看板製作等の仕事を営んでいます。</p> <p>2 Cが亡くなるまでは、Cが代表者としてやっていましたが、Cが亡くなって以降は、私が代表として看板製作の仕事を続けています。</p> <p>(8月29日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
<p>■ A</p>	<p>1 物件3が、東側隣接の目的外土地(49番3)に一部越境して建っています。以前は、物件1の土地、目的外土地(49番3)及び物件3の建物も全て夫であったCの所有だったので、特に問題はなかったのです。</p> <p>2 令和4年2月に、目的外土地が競売事件で売却されたため、新しい所有者と「普通借地権設定契約書」を取り交わし、地代として年3万6000円を支払っていました。</p> <p>3 現在の所有者Eは、令和6年8月2日に売買で取得したので、令和6年8月21日に前所有者と同様の契約を結び、年3万6000円の地代を支払っています。</p> <p>(9月5日物件所在地で面談し事情聴取)</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、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 本件土地は、北側、西側及び南側が市道「東石堂・大館」線に面している他、東側は、第三者が所有する宅地となっている。
- 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 地割れや陥没は見られなかった。
 - イ 本件物件1と東側に隣接する目的外土地(49番3)は、元々が本件債務者兼共有者Aの夫であるCの所有地であったため、境界が不明確である。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 公簿上の地目は宅地となっているが、実際は、北側に接する道(市道「東石堂・大館」線)の道路敷地(セットバック用地)として利用されており、現況地目は公衆用道路である。
 - イ 本件物件2と東側に隣接する目的外土地(49番5)は、元々が本件債務者兼共有者Aの夫であるCの所有地であったため、境界が不明確である。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 本件の主である建物は、昭和48年10月に新築された建物であるが、平成3年7月に1階東側の一部、南側下屋及び西側下屋部分を増設されている。また、平成3年10月、物件1の北西端に、附属建物符号1として物置が新築された。
 - イ 債務者らは、以前は隣接地である目的外土地(49番3)にあった建物に居住していたが、同物件が令和4年2月に競売事件で売却されたため、同時期ころから、本件主である建物の1階事務室内で寝泊まりしている。
 - ウ 本件建物の水道は、以前井戸水を使用していたが、近所に住宅が多く建つようになって、現在は枯れてしまって使用できないため、新たに市の水道を引くか、井戸を掘りなおす必要がある。
 - エ 主である建物の1階事務室内は、大きな家具・備品や段ボール箱が床中に山積みされており、床や壁の状態を確認することができなかった。
 - オ 同1階及び2階作業所には、大きな機械や作業台、機材や部材等が部屋中に散乱している。床にはペンキ等の染みが多数ある。
 - カ 外壁には大きな亀裂は確認できなかったが、建築後50年以上経過しているため、建物自体が経年による劣化が著しい。特に北側の外壁は、トタン板で補修された状態である。
 - キ 主である建物の東側一部(普通借地権設定契約書によると6.5平方メートル)が、東側隣接の目的外土地(49番3)に越境しており、現在地権者に対し、地代として年間36,000円を支払っている。
 - ク 物件1の北西端(主である建物の北西側)に附属建物符号1物置が存するが、同物置の周囲は雑草や営業から排出された部材等が山積みされており、建物内の様子を確認できなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 8 月 5 日 (火) : - :	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15日受領)
R 7 年 8 月 5 日 (火) 9 : 0 3 - 9 : 2 0	福島地方法務局	全部事項証明書、公図写し交付申請 (同日受領)
R 7 年 8 月 2 2 日 (金) 1 0 : 5 0 - 1 1 : 0 5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者兼共有者Aから事情聴取
R 7 年 8 月 2 9 日 (金) 1 4 : 0 0 - 1 5 : 1 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係者から事情聴取
R 7 年 9 月 5 日 (金) 1 3 : 2 0 - 1 3 : 4 0	物件所在地	債務者兼共有者A及びDから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 8 月 2 9 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

地区外

地区外

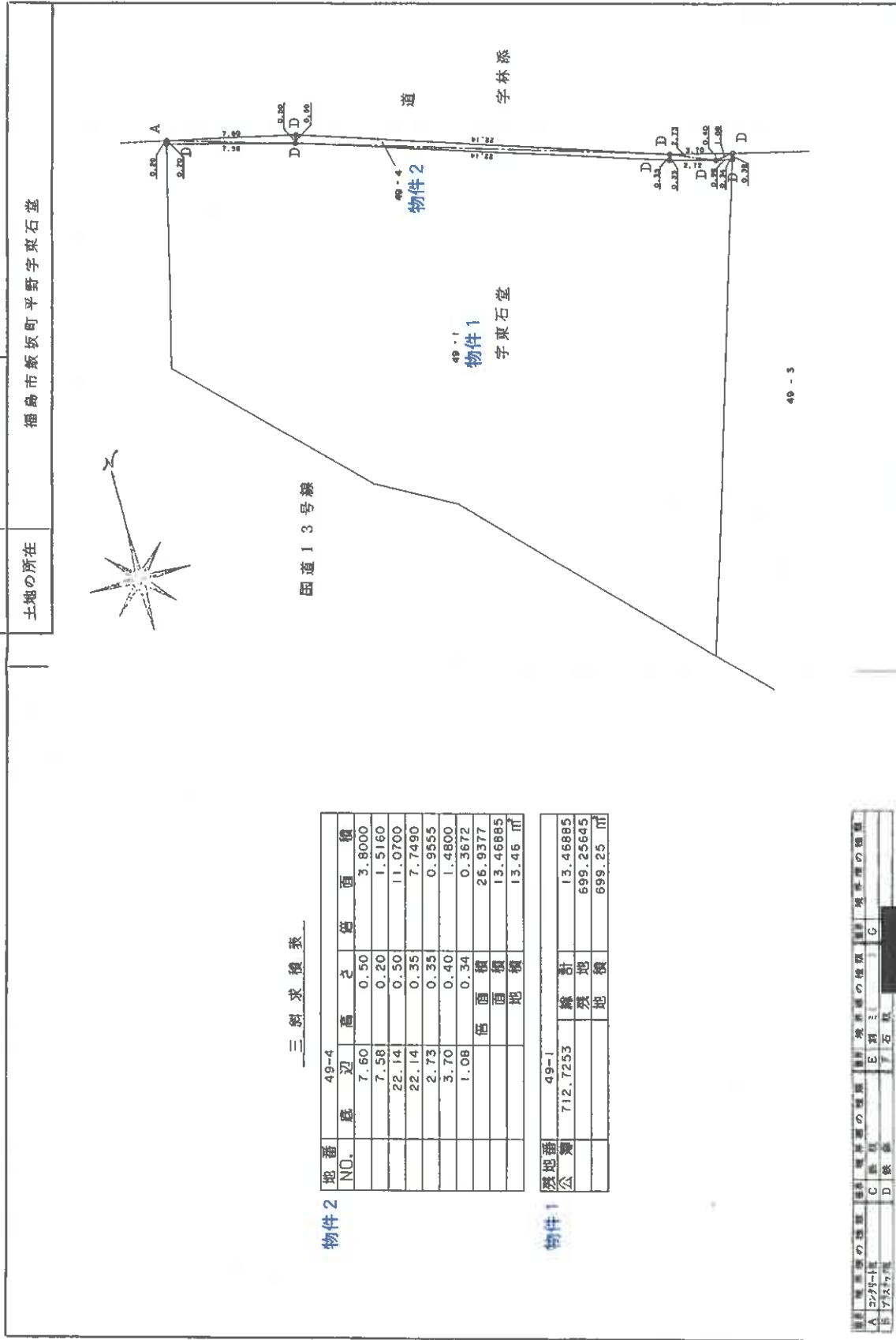


公 函 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

(9 枚 目)

3127763

地番 49-1 (前) 49-4 (後) 49-4 (新) 49-4
 土地の所在 福島市飯坂町平野字東石堂



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面	積
49-4	7.60	0.50	3.8000	
	7.58	0.20	1.5160	
	22.14	0.50	11.0700	
	22.14	0.35	7.7490	
	2.73	0.35	0.9555	
	3.70	0.40	1.4800	
	1.08	0.34	0.3672	
		倍面積	26.9377	
		積地積	13.46885	
		地積	13.46 m ²	

地番	積計
49-1	13.46885
公積	699.25645
	699.25 m ²

測量の種別	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
A 境界線	C 境界線	E 境界線	G 境界線
B 境界線	D 境界線	F 境界線	H 境界線

製作者: [Redacted] 平成 34 年 3 月 28 日 作製
 (福島県土地家屋調査士会福島支部)

申請人: [Redacted]

縮尺: 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日: 平成24年8月27日

建物区画
各階平面図

宗地番号 49-1

建物の所在 福島市飯坂町平野字東石室49番地1、49番地3

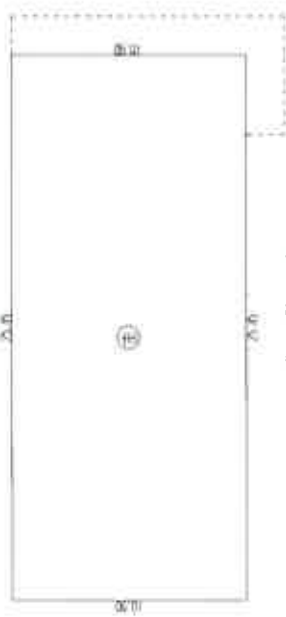
主たる建物
1階



求積表

$5.55 \times 12.72 = 70.5960$
 $21.72 \times 10.90 = 236.7480$
 合計 307.3440
 床面積 307.34 m²

2階



求積表

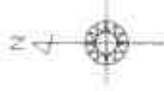
$25.45 \times 10.90 = 277.4050$
 合計 277.4050
 床面積 277.40 m²

附属建物(1)



求積表

$2.16 \times 1.85 = 3.9960$
 合計 3.9960
 床面積 3.99 m²



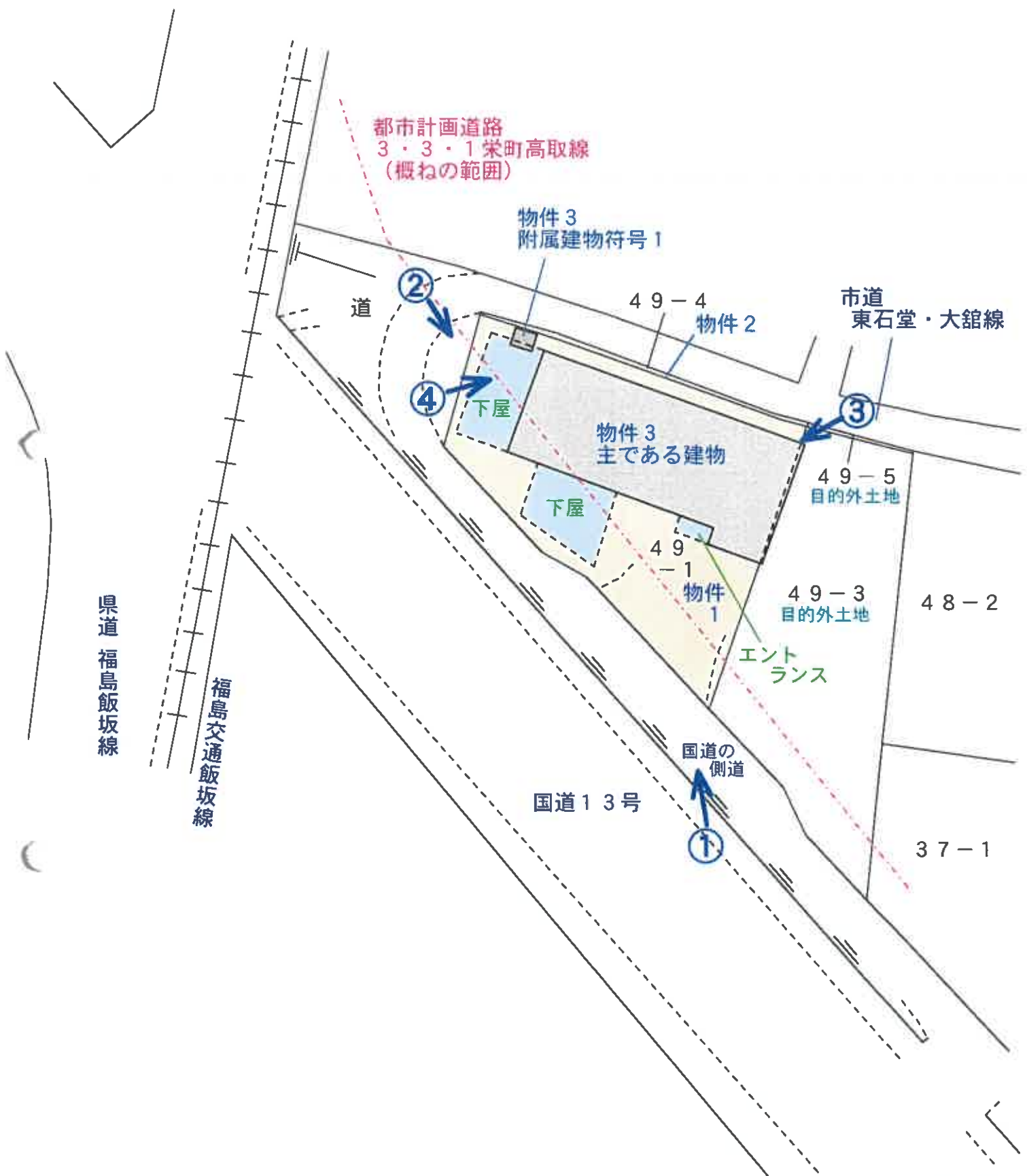
作成者

(平成24年8月16日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500



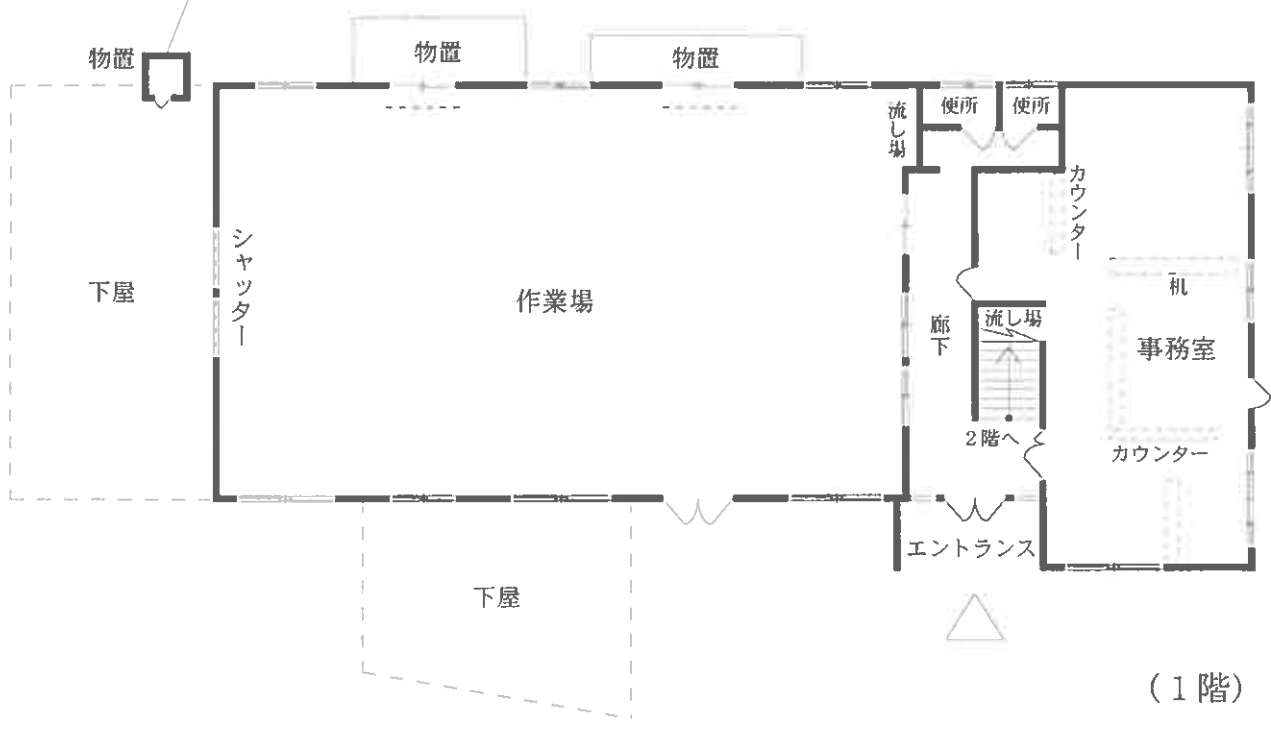
←○写真撮影位置方向・写真番号



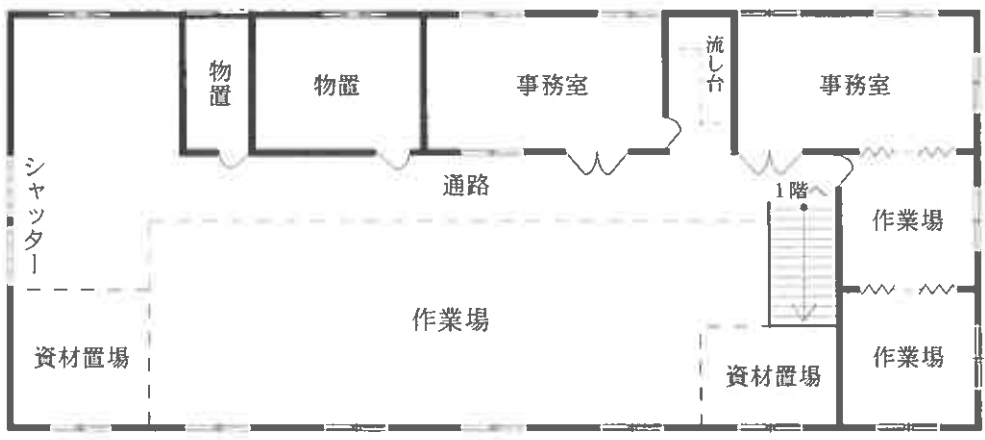
土地建物位置関係図



物件3
附属建物符号1



(1階)



(2階)

物件3 主である建物

物件3:主である建物



物件1

No. 1

物件3:附属建物符号1

物件3:主である建物



物件2

物件1

No. 2

物件3:主である建物



物件1 物件2 No. 3



No. 4

物件3:附属建物符号1(物置)の状況



No. 5

物件3:主である建物 1階事務室の状況



No. 6

物件3:主である建物 1階事務室の状況



No. 7

物件3:主である建物 1階作業場の状況



No. 8

物件3:主である建物 1階作業場の状況



No. 9

物件3:主である建物 2階作業場の状況



No. 10

物件3:主である建物 2階作業場の状況



No. 11

物件3:主である建物 2階東側事務室の状況



No. 12

物件3:主である建物 2階中央事務室の状況



No. 13

物件3:主である建物 1階エントランス天井の染み



No. 14

物件3:主である建物 1階廊下壁面の亀裂

令和7年(ケ)第10号
令和7年8月29日現地調査
令和7年9月18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5,420,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,900,000円
物件2 (土地)	金90,000円
物件3 (建物)	金2,430,000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）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 地目 地積	福島市飯坂町平野字東石堂 49番1 宅地 699.25㎡	
2	所在地 地目 地積	福島市飯坂町平野字東石堂 49番4 宅地 13.46㎡	公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	(主である建物の表示) 福島市飯坂町平野字東石堂 49番地1、49番地3 49番1 事務所・作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 307.34㎡ 2階： 277.40㎡ 計： 584.74㎡ (附属建物の表示) 1 物置 コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 3.99㎡	
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、2）

位置・交通	<p>福島交通飯坂線 医王寺前駅の南方 約780m（道路距離、以下同じ） JR東北本線・新幹線 福島駅の北方 約7,100m 福島市立平野小学校の北東方 約380m 福島市立平野中学校の北東方 約1,200m ヨークベニマル平野店の北西方 約650m 福島飯坂インターチェンジの北西方 約1,100m</p>	
付近の状況	<p>目的物件は福島市市街地の北方郊外部、国道13号沿い（出入りは側道から）に位置しており、付近は、国道沿いは店舗や事業所が見られるロードサイド型の商業地域、背後地は戸建住宅が見られる住宅地域となっている。</p>	
<p>主な公法上の規制等</p> <p>（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）</p>	<p>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</p>	<p>市街化調整区域 用途無指定 70% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域内 南西側の一部が都市計画施設（都市計画道路）の区域に含まれている</p>
画地条件	<p>物件1は下記の街路（実際の通行上は1本の道路であり、その屈曲部に位置して三方が道路に面する）に接面する準三方路地である。南西側間口約36m、西側間口約13.5m、北側間口約33.5m、奥行き13.5～29mのほぼ台形地であり、接面道路からは最大で約0.3m高いが、国道13号の本線からは0.7～1.2m程度低くなっている。福島交通飯坂線の踏切に近く、警報機の音や車両の通行音が聞こえる。</p> <p>物件2は物件1の北側に位置する帯状地であり、北側市道からのセットバック地で現況はアスファルト舗装で市道と一体的に利用されている。</p>	
接面道路の状況	<p>南西～西側 幅員約4.4～5.9mの舗装道路で、国道13号の側道（建築基準法42条1項1号）</p> <p>北側 幅員約4.1m（物件2のセットバック部分を含む）舗装市道（建築基準法42条2項）</p>	

<p>土地の利用 状況等</p>	<p>物件1は、所有（共有）者が、地上に物件3建物を所有（共有）し、占有している。</p> <p>物件2は、所有（共有）者が、道路敷地として所有（共有）し、使用している。</p> <p>隣接地の状態は、東側は戸建住宅の敷地であり、物件1土地と概ね等高であるとともに、過去には一体の敷地として利用されていたため、敷地境界はやや不明瞭である。</p> <p>南側は接面する側道を介して国道13号の本線、西側は側道と未利用地を介して福島交通飯坂線の鉄道線、北側は市道を介して戸建住宅、農地及び空きビルの敷地である。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(注)</p> <p>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>① 法定地上権について</p> <p>本件土地に係る最優先の(根)抵当権設定当時、地上建物物件3は存在し、土地と建物は同一の所有者の所有となっていた。従って本件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。</p> <p>② 都市計画道路について</p> <p>物件1土地の南西側部分は、都市計画道路3・3・1栄町高取線の区域に含まれている。</p> <p>なおこの都市計画道路は計画決定のみで、事業実施時期は未定である。</p> <p>③ 下屋について</p> <p>物件3建物の南西側及び西側に、建物3から延長する形で波型鉄板屋根と鉄骨（南西側は一部アクリル板囲い）の下屋が設置されているが、非建物と判断した。</p> <p>またこの下屋とその周辺には、事業関連の木材や資材、廃材等が保管ないし放置された状態となっている。</p>

2 建物の概況及び利用状況（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48年10月1日 新築 経 過 年 数：52年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張り、北側は波型トタン張り 天 井：石膏ボード張り、アラワシ等 内 壁：事務室部分はクロス張り、作業場部分はボード張り 床：土間コンクリート、樹脂系塗床等 設 備：－（井戸があったが枯れて使えなくなっている） その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：307.34㎡ 2階：277.40㎡ 計：584.74㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途：事務所・作業場 間取り：別添間取図のとおり
品 等	北側外壁が波型トタン張りの簡易な構造であり、やや劣る
保守管理の 状 態	経年が進んだ状態であり、建物そのものの劣化や金属部分への錆の発生に加え、外壁にツタ植物の絡まり、波型トタン部分の歪み、曲がりやずれによる隙間が生じている。また内部は劣化に加え、塗装作業による床への塗料の付着が見られる。 また建物内部には事務机、カウンター、棚等の事務用備品類、事業用の大型の作業台等のほか、相当量の事業関連と見られる資材、木材、段ボール箱等が山積みの状態で保管されている。 トイレ、水回り、電気温水器等は使用できない可能性が相当に高い。
建物の利用 状 況	建物所有（共有）者が、本建物を事務所及び作業場として所有・占有しており、1階事務室を居室利用して居住している。これ以外の部分は所有（共有）者の親族が、看板制作の事業場として利用している。

特記事項

- ① 建物敷地利用権として法定地上権が成立。
- ② 建物北側の窓は一部が波型トタン外壁、内壁ボード等によりふさがれた状態となっている。
- ③ 本建物は平成3年に東側から南東側の部分及びエントランスを増築している。
- ④ 2階作業場の南東端と南西端には簡易な木組構造の仮設架台が設置されており、資材置場として利用されている。
- ⑤ 物件3主である建物は増築部分の一部が、東側に隣接する49番3土地に越境している。
目的外土地49番3については過去には物件1、2と同一の所有（共有）者の所有（共有）であったところ、令和4年2月に競売により他者の所有となったことから、これ以降、普通借地権の設定契約により越境部分の土地を賃借権を権限として建物敷地として利用している。
借地契約の主要な内容は以下の通りである。

目的物件	福島市飯坂町平野字東石堂49番3 宅地526.50㎡ のうち約6.5㎡（約13m×約0.5m）
契約期間	西暦2024年8月2日から西暦2032年2月29日まで 10年間
賃料等	年額36,000円
支払時期	翌年分を前年末日一括払い
敷金	なし

なお目的外土地49番3は競売の後、令和6年8月に売買により所有者が変わったため、令和6年8月2日を開始日として、同じ条件の契約を新所有者と締結している。

- ⑥ 都市計画道路3・3・1栄町高取線については、物件3建物も一部が区域内に含まれている。
- ⑦ 床面の状態については、保管資材が多く一部確認ができていない。

区 分	附属建物 符号1
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3年10月1日 新築 経過年数 : 34年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構造 : コンクリートブロック造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 (波型トタン) ぶき 外壁 : コンクリートブロック 天井 : アラワシ 内壁 : アラワシ 床 : 土間コンクリート 設備 : - その他 : -
床面積 (現況)	3.99㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途 : 物置 間取り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	経年による劣化に加え、金属部分に錆の発生があり、またツタ類に 外壁が広範囲に覆われた状態となっている。
建物の利用 状 況	建物所有(共有)者が、本建物を物置として占有している。
特記事項	① 建物敷地利用権として法定地上権が成立。 ② 建物周囲には雑草が伸びており、内部の確認はできなかった。 上記の仕様詳細は一部推定による。

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）、目的外土地

目的土地、並びに目的建物の存する目的外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	32,000	0.83	699.25	0.50	9,290,000
2	32,000	0.83	13.46	0.50	180,000
目的外 土地	32,000	0.90	526.50	1.00	15,160,000

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-31

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 26,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 80 & \asymp & 32,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：104%（道路の方位）

◇地域格差：街路条件：97%（幅員、系統連続性、整備状態等）
 交通接近条件：98%（最寄駅、市中心部、商業施設等）
 環境条件：84%（整然性、用途多様性、供給処理施設等）
 行政的條件：100%（区域区分等）
格差率：80%

イ 個別格差

物件1、2：街路条件：100%（幅員等）
 交通接近条件：100%
 環境条件：95%（踏切近接、周辺地勢その他周辺環境等）
 画地条件：88%（規模大、形状、接道、セットバック等）
 行政的條件：99%（都市計画道路等）
その他の条件：100%
格差率：83%

目的外土地：街路条件：100%（幅員等）
 交通接近条件：100%
 環境条件：95%（踏切近接その他周辺環境等）
 画地条件：95%（道路の方位、形状、規模大、接道状態等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格差率：90%

ウ 地 積：登記数量。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、地上建物の状態等を考慮。
 目的外土地については越境部分の賃貸借であり、減価は不要と判定。

(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 主建物	150,000	584.74	0.02	1,750,000
3 附属1	125,000	3.99	0.03	10,000
物件3合計				1,760,000

ウ 現 価 率：

◇ 主である建物

a 経過年数 52年
 b 経済的残存耐用年数 満了している
 c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
 d 残価率 5%
 e 現価率 2%

◇ 附属建物符号1

a 経過年数 34年
 b 経済的残存耐用年数 満了している
 c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 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	9,290,000	1.00	0.35	法定地上権	3,250,000
目的外 土地	15,160,000	0.01	0.30	借地権	50,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1は全部、目的外土地については契約面積を考慮して判定。

ウ 土地利用権等割合：物件1については土地利用権等を法定地上権、目的外土地については借地権（建物所有目的の賃借権）と判定し、その割合をそれぞれ35%、30%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	9,290,000	- 3,250,000	/	0.80	0.60	2,900,000
2	180,000	-	/	0.80	0.60	90,000
3	1,760,000	+ 3,300,000	1.00	0.80	0.60	2,430,000
一括価格（合計）						5,420,000

ウ 占有減価修正：占有状況を考慮し、特段の減価は不要と判定。

エ 市場性修正：地上建物が築年の古い大規模物件であること、隣接地への建物越境、並びに建物の内部状況等を考慮し、上記の通り判定した。

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 地価公示価格 福島-31

所 在 : 福島市北矢野目字西田16番1
価 格 : 26,600円/㎡
位 置 : 卸町駅 約1,800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 3.6m市道
用途指定等 : 市街化調整区域
建ぺい率 70% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 11,302,956円
物件2 : 217,572円
物件3 : 3,714,529円 (主である建物 当初建築分)
1,086,651円 (主である建物 増築分)
62,011円 (附属建物符号1)

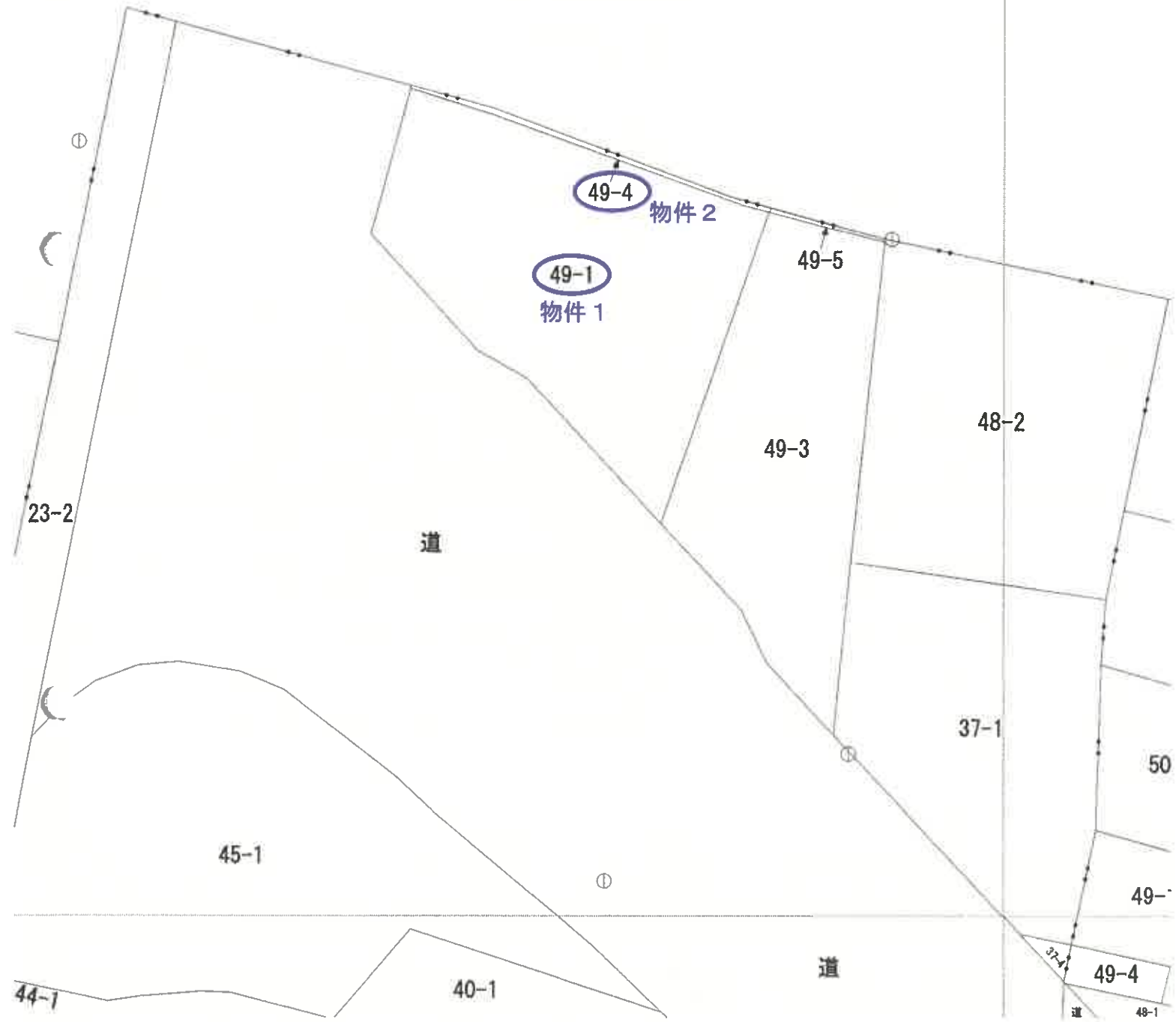
第7 附属資料

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

地区外

地区外



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほぼ原寸大		

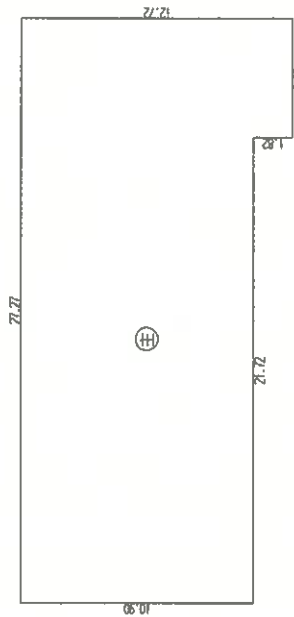
登記年月日：平成24年8月27日

建物図面
各階平面図

家屋番号 49-1

建物の所在 福島市飯坂町平野字東石堂49番地1、49番地3

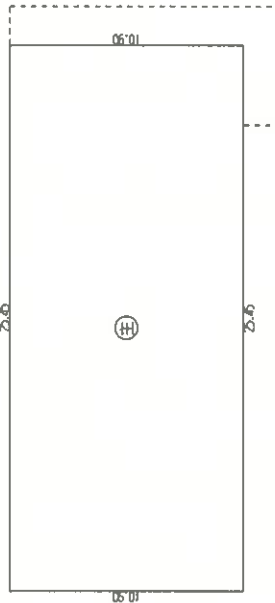
主たる建物
1階



求積表

5.55 × 12.72	=	70.5960
21.72 × 10.90	=	236.7480
合計		307.3440
床面積		307.34 m ²

2階



求積表

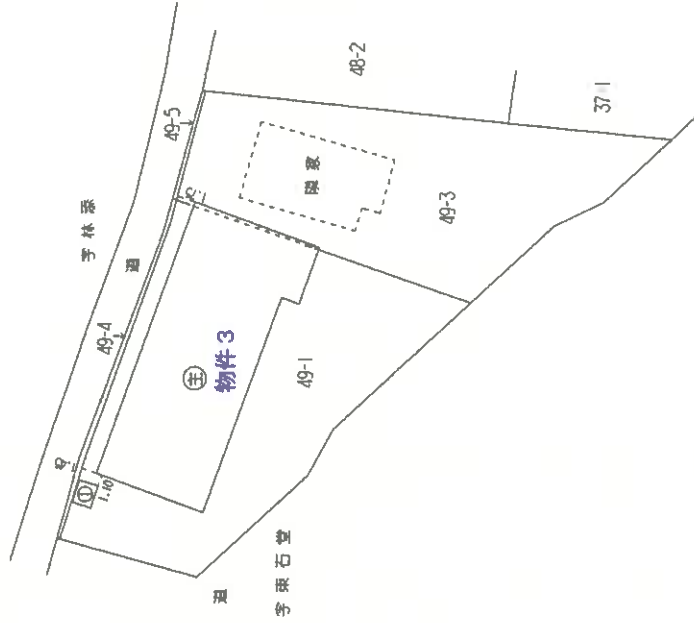
25.45 × 10.90	=	277.4050
合計		277.4050
床面積		277.40 m ²

附属建物符号



求積表

2.16 × 1.85	=	3.9960
合計		3.9960
床面積		3.99 m ²



作成者

[Redacted Name]

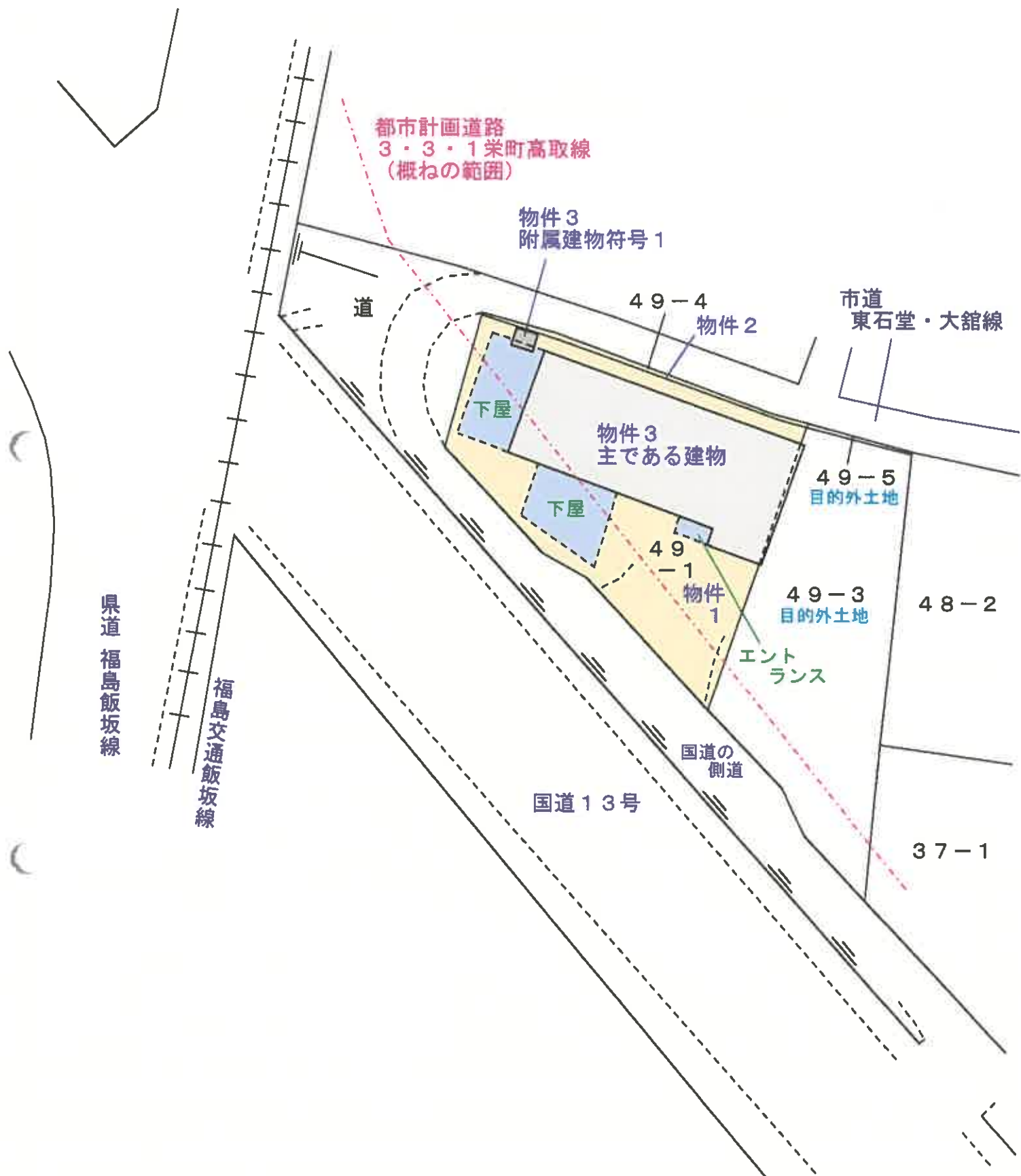
(平成24年8月16日作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted Name]

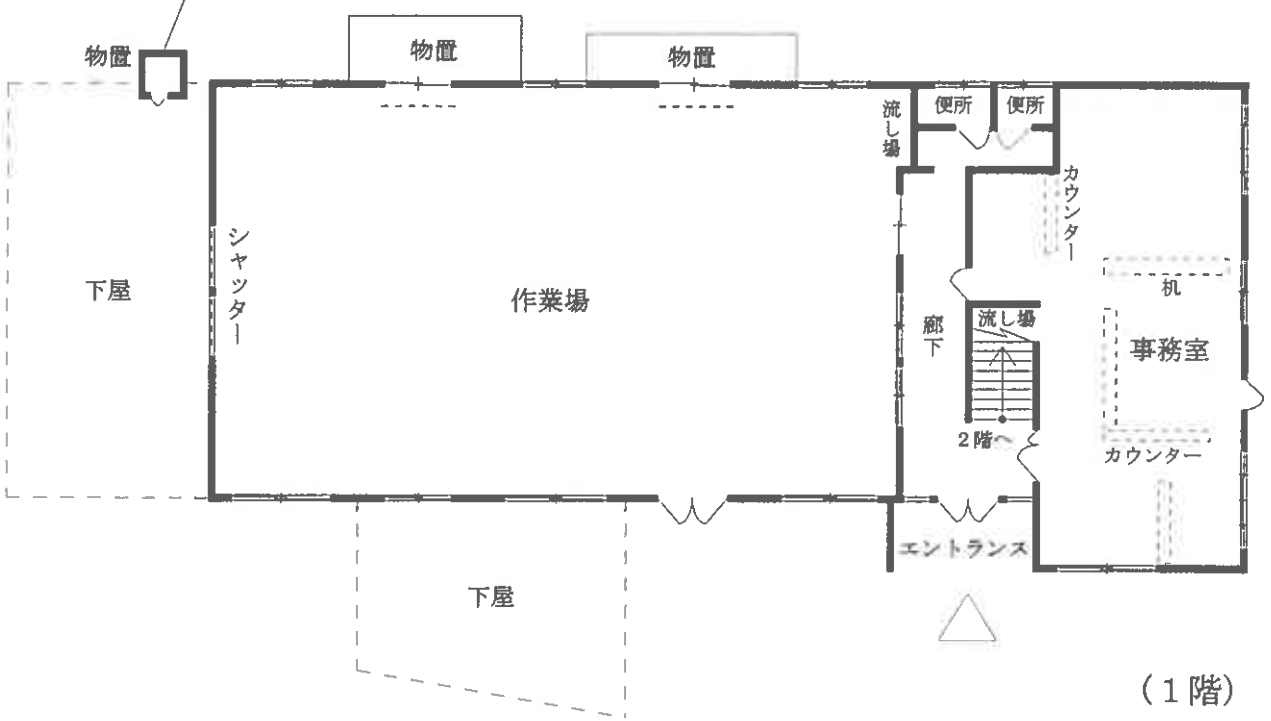
縮尺 1/500



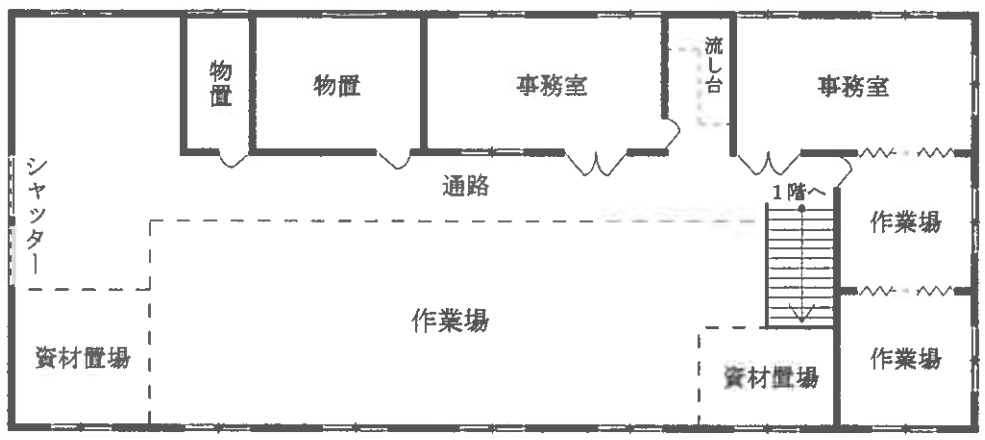
土地建物位置関係図



物件3
附属建物符号1



(1階)



(2階)

物件3 主である建物

建物間取図