

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 14 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 8 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 8 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 7 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



515

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）
1～4	23,600,000 18,880,000	一括	4,720,000	169,907	51,173
1	5,230,000				
2	1,930,000				
3	2,060,000				
4	14,380,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市桜木町 |
| | 地 番 | 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市桜木町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.59 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市桜木町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 26.49 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | (概測) 37.29 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福島市桜木町 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 |
| | 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 85.00 平方メートル
2 階 78.00 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市桜木町 |
| | 地 番 | 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市桜木町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.59 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市桜木町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 26.49 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | (概測) 37.29 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福島市桜木町 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 |
| | 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 85.00 平方メートル
2 階 78.00 平方メートル |

令和 7 年（ヌ）第 11 号
令和 7 年 7 月 7 日受理
令和 7 年 8 月 6 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 | 福島市桜木町 |
| | 地 番 | 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 431.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市桜木町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.59 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市桜木町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 26.49 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福島市桜木町 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 |
| | 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 85.00 平方メートル
2 階 78.00 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 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 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	物件 3 の西側に面した部分に簡易物置(動産)が存する		
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異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：37.29平方メートル(概測)		
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 事務所(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
■ 隣接地居住者B	1 私は、本件債務者Aの親戚の者です。 2 私は、この町内会費の取りまとめをしていますが、Aからは、令和7年3月ころまで貰っていたはずです。 3 ただ、実際に3月まで本件建物に住んでいたかは確認していません。いつの間にか顔を見なくなりました。 4 債務者が今どこにいるかは分かりません。 (7月24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各土地は、登記上、いずれも第三者所有である。7番2及び7番1の地目は登記上畑となっているが、現況地目は雑種地であり、月極駐車場として利用されている他は、現況地目も登記と同様に宅地である。
- 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及び物件2土地について
 - ア 物件1の北側で市道に面した部分以外の隣接地との境界は、物件2を含め、全てコンクリート塀、ブロック塀、ネットフェンス及びアルミフェンスで明確に仕切られている。
 - イ 物件3敷地の南側部分及び物件4敷地の南側の一部は砂利敷きであるが、その他の土地は、全て舗装されており、亀裂や陥没している箇所は見受けられなかった。
 - ウ 物件2から公道へ出るには、物件1を通して、北側の市道へ出る必要がある。
 - エ 物件1の南西端及び物件2の物件3西側に面した部分に簡易物置(動産)が存する。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 屋根や外壁の損傷は見受けられなかったが、内壁の一部に、猫のひっかき傷がある。
 - イ 外観及び概測によると東側が一部増築されていると思われる。
 - (3) 物件4建物について
 - ア 玄関先の外壁(塗り壁)の一部が剥がれて焦げている。
 - イ 登記簿によると平成27年12月新築であるが、1階LDK、和室、廊下、2階和室の内壁(塗り壁)に、剥離、子供の落書き、猫の引っかき傷等の損傷箇所が見受けられる。
 - ウ 室内の各室、廊下、階段の床において、歩くと沈む、軋むといった箇所は確認できなかった。
- 4 本件物件の占有状況等はつぎのとおりであった。
 - (1) 物件3の入口横に設置された郵便受けには、本件債務者が代表者を務めていた「ひかり工業株式会社」宛て及び債務者個人宛の郵便物があつた。なお、同会社の履歴事項全部証明書を確認したところ、令和6年9月3日付で、本店所在地が、本件所在地から福島市森合に移転しており、同日付で債務者も代表取締役を辞任していた。
 - (2) 物件3の事務所内にも、本件債務者が令和6年9月3日まで代表者に就任していた「ひかり工業株式会社」宛て及び債務者個人宛の郵便物があつた。
 - (3) 物件3のライフラインは止められており、壁のカレンダーが2024年11月のものが貼られたままになっていた他、「2024. 8. 21」の消印のある郵便物が確認できた。
 - (4) 物件4の玄関先には、債務者の姓が書かれた表札が掲示されていた。
 - (5) 物件4の室内には、債務者宛の郵便物及び債務者宛の住所氏名が記載された小包の差出表が張られた箱があつた。
 - (6) 物件4のライフラインは止められており、室内は荷物や衣類、ゴミ等が大量に床に散乱している状態であり、現に人が生活している様子は伺えなかった。
 - (7) 近所に住む親戚Bから、令和7年3月までの町内会費を受け取っていたとの供述があつたが、それまで実際に住んでいたかどうかは確認していないとのことであった。
- 5 以上の事実から、債務者は、令和6年秋から令和7年3月までの間に、本件物件から転居したものと推認され、現在は、物件3は事務所、物件4は住居として、債務者がいずれも空き家の状態で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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 7 月 8 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 (7 月 1 7 日受領)
R 7 年 7 月 8 日 (火) 9 : 0 5 - 9 : 1 5	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 7 月 9 日 (水) 1 5 : 1 0 - 1 5 : 2 0	福島地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付申請 (同日受領)
R 7 年 7 月 1 1 日 (金) 1 3 : 3 0 - 1 3 : 5 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 7 月 2 4 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 5 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 隣接地居住者から事情聴取
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 7 年 7 月 2 4 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。 ☐ 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



地 積 測 量 図

地 番	5番1、5番4
土地の所在	福島市桜木町

座標表

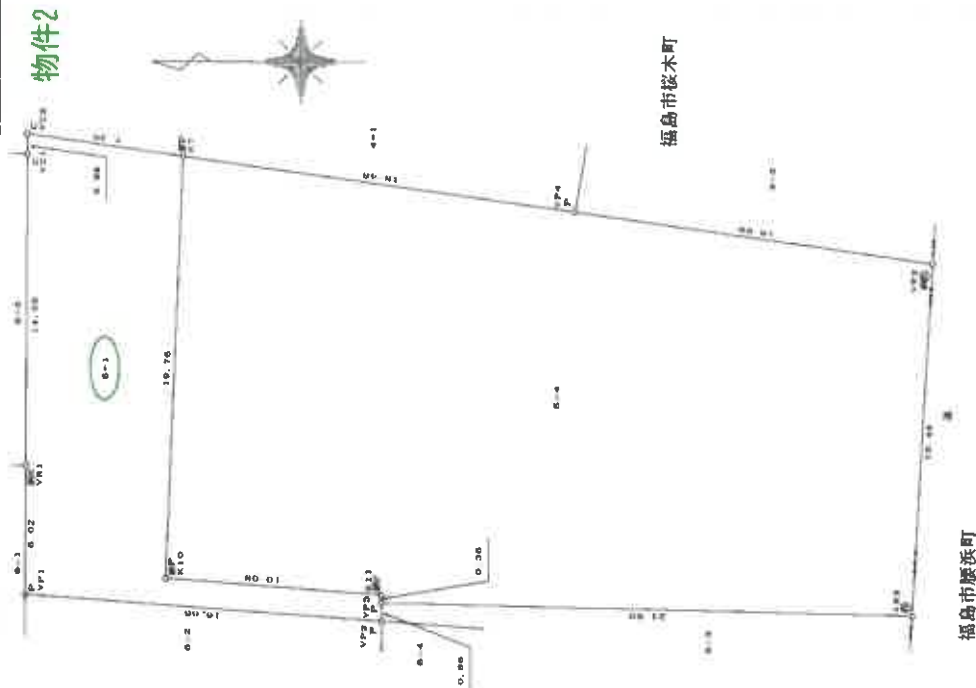
座標	X n	Y n	X n+1	Y n+1	距離
VC2	198499.736	87104.232	418118.62969	—	0.08
VC3	198499.710	87105.288	285.81642	—	14.88
VK1	198499.744	87086.702	285.08079	—	6.02
VP1	198499.766	87081.680	94814.214800	—	10.84
VP2	198499.134	87081.499	94809.380282	—	0.86
VP3	198499.126	87082.204	24.494156	—	0.36
K11	198499.140	87082.716	73793.481222	—	10.08
K10	198499.180	87083.469	23996.842727	—	10.16
K7	198499.422	87103.211	27398.028239	—	7.39
合計			189.5992508		189.60

座標	X n	Y n	X n+1	Y n+1	距離
K7	198499.422	87103.211	1086132.843403	—	19.74
K10	198499.180	87083.469	929909.842727	—	10.08
K11	198499.140	87082.716	92798.461322	—	0.36
VP3	198499.126	87082.204	1415805.346444	—	24.88
VP2	198499.134	87081.499	1489400.541054	—	16.48
VP1	198499.766	87081.680	90078.861488	—	18.80
VP4	198474.112	87100.866	2000054.971712	—	18.48
合計			844.757020		844.76

編 号

測定の基準	既知点	既知点の名称及び座標値	備考
測地系	既知点	座標値	備考
世界測地系(測地成果2011)9	既知点	座標値	備考
測点名	X座標	Y座標	
T4	198452.085	57095.501	
T5	198451.672	57077.344	
測量年月日	平成26年9月14日		

○：規則第77条1項9号に定める境界線新以外の境界線は全て既設線
境界線の表示 P:プラスチック杭 C:コンクリート杭 R:プレート



作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

各階平面図

建物各階平面図

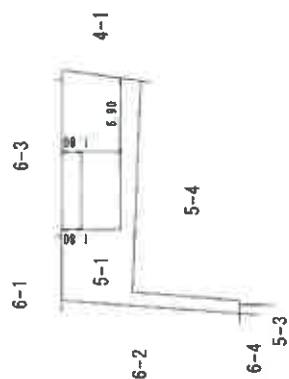
家屋番号	5番1
建物の所在	福島市桜木町5番地1

物件3



床面積

$$7,280 \times 3,640 = 26.499200$$
$$\text{床面積} = 26.49 \text{ m}^2$$



作成者

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)

A3をA4に縮小

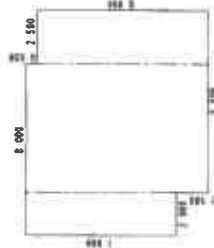
各階平面図

建物図面図

家屋番号 6番2

建物の所在 福島市桜木町6番地2

1階



床面積

$2,000 \times 7,000 = 14,000,000$
 $6,000 \times 8,500 = 51,000,000$
 $2,500 \times 8,000 = 20,000,000$
T
床面積 = 85,000 m²

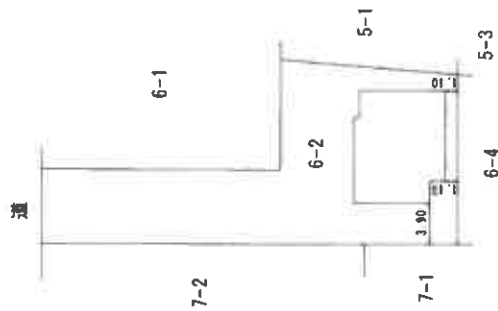
2階



床面積

$10,500 \times 8,000 = 84,000,000$
吹抜 $-2,000 \times 3,000 = -6,000,000$
T
床面積 = 78,000 m²

物件4



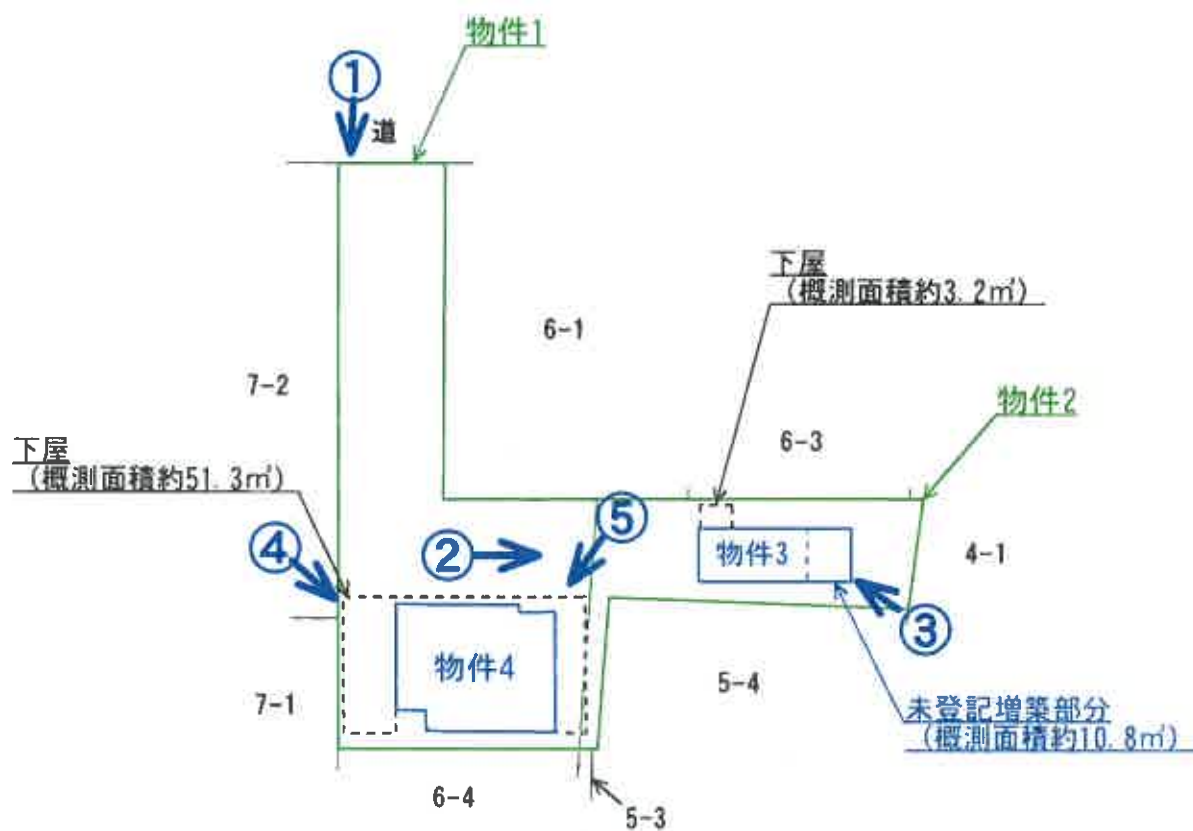
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

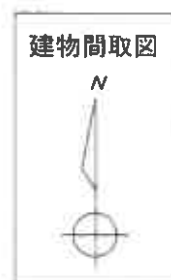
(福島県土地家屋調査士会福島支部)



←○写真撮影位置方向・写真番号

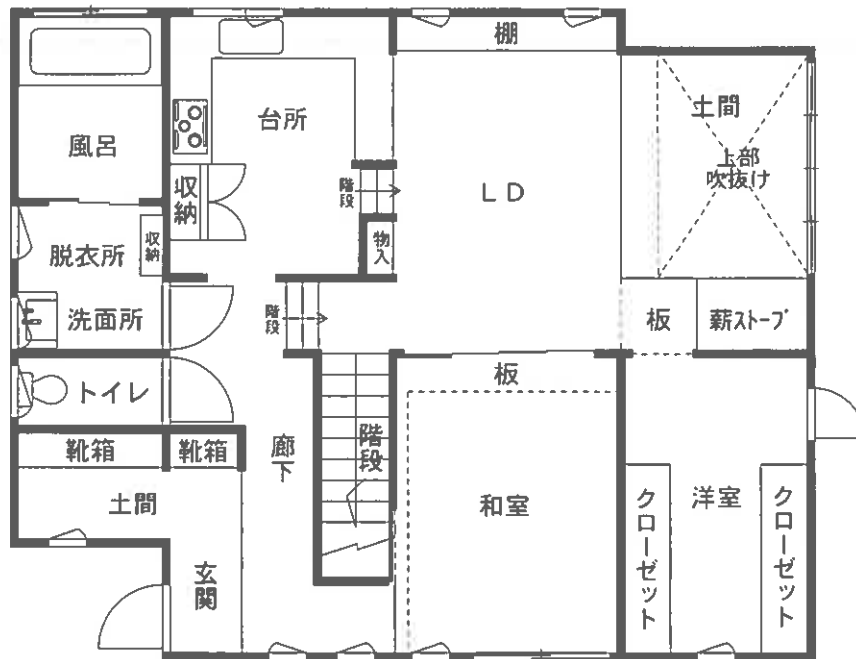


物件3

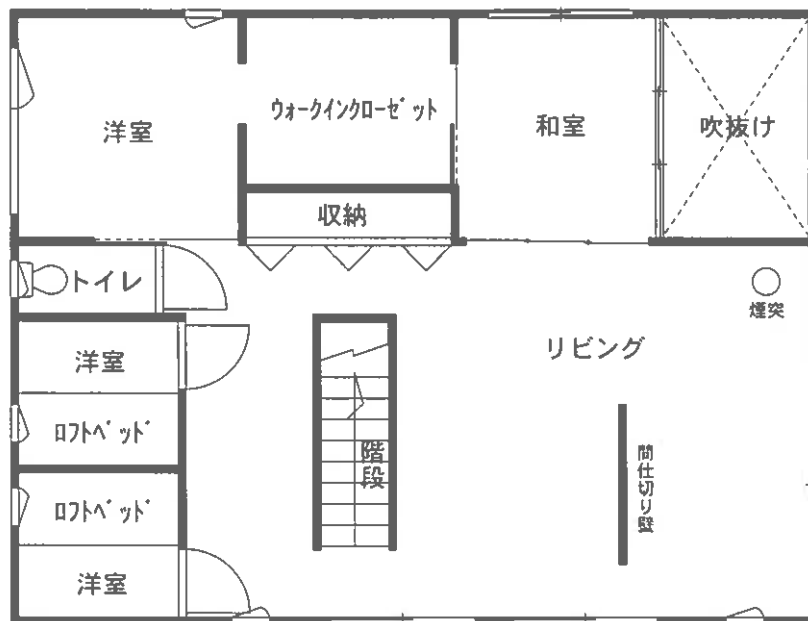


物件4

1階



2階



建物間取図



物件4



物件1

No. 1

物件3

簡易物置(動産)



物件1

No. 2

物件3



物件2

No. 3

物件4



物件1

簡易物置(動産)

No. 4

物件4



物件1

No. 5



No. 6

物件3: 事務所内部の状況

S



No. 7

物件3:事務所内東側の状況



No. 8

物件3:事務所内給湯室の状況



No. 9

物件3:事務所内壁の猫の引っかき傷の状況



No. 10

物件4:1階LDの状況



No. 11

物件4:1階土間の状況



No. 12

物件4:1階和室の状況



No. 13

物件4:1階台所の状況



No. 14

物件4:1階風呂の状況



No. 15

物件4:2階リビングの状況



No. 16

物件4:2階和室と内壁の剥離の状況



No. 17

物件4: 玄関前外壁(土壁)の損傷状況



No. 18

物件4: 1階和室の内壁(塗り壁)の状況



No. 19

物件4: 1階風呂入口扉の破損状況



No. 20

物件1: 南西端にある簡易物置(動産)

令和7年（ヌ）第11号
令和7年7月24日 現地調査
令和7年8月5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

岩 渕 大 毅

第1 評価額

一括価格	
金23,600,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,230,000円
物件2（土地）	金1,930,000円
物件3（建物）	金2,060,000円
物件4（建物）	金14,380,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4、物件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・4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 番 地 目 地 積	福島市桜木町 6 番 2 宅地 431.83㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市桜木町 5 番 1 宅地 159.59㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市桜木町 5 番地 1 5 番 1 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階： 26.49㎡	1階： 37.29㎡
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市桜木町 6 番地 2 6 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階： 85.00㎡ 2階： 78.00㎡ 計： 163.00㎡	
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

(1) 物件1・2

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「福島」駅の北東方約2.3km（道路距離、以下同じ） 福島交通バス停「福島市役所入口」の東方約500m 福島市役所まで約600m ヨークベニマル浜田店まで約750m 福島第二小学校まで約720m 福島第二中学校まで約400m	
付 近 の 状 況	当該地域は国道4号の東側、阿武隈川の西側、福島競馬場の南側に位置し、戸建住宅を中心として事務所やアパートが混在し、駐車場等が見られる住宅地域を形成している。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口約7m、奥行約39m、地積591.42㎡ 不整形、中間画地 北側市道とはほぼ等高に接面する。 各隣接地とはほぼ等高に接面する。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約7.5m 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1土地上に物件4建物、物件2土地上に物件3建物が存在し、土地所有者兼債務者が物件3建物を事務所として、物件4建物を住居として何れも空き家の状態で占有している。東側及び南側隣接地は何れも宅地、西側隣接地は砂利敷きの駐車場となっている。	
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1及び物件2土地のうち物件3建物の敷地の南側部分及び物件4建物の敷地の南側の一部は砂利敷きであるが、その他の部分は全て舗装されており、亀裂や陥没している箇所は見受けられなかった。 ② 物件1土地の南西端及び物件2土地に存する物件3建物の西側に面した部分に簡易物置（動産）が存する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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) : 平成6年1月13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 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 吹付タイル、ガルバリウム鋼板 天 井 : ビニールクロス 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング、タイルカーペット 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1 階 : 37.29㎡ (登記面積26.49㎡+未登記増築部分約10.8㎡) *未登記増築部分以外は登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 事務所 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	建物所有者兼債務者が物件3建物を事務所として空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	① 屋根や外壁の損傷は見受けられなかったが、内壁の一部に、猫のひっかき傷がある。 ② 外観及び概測より、物件3建物東側は未登記の増築部分と思料される。現地の状況より、当該部分の建築時期は物件4建物と同一程度と推定され、経済的残存耐用年数20年程度と見られる。 ③ 物件3建物は平成6年の建築当初は物件2土地の南側隣接地5番4上の建物(居宅)の附属建物(物置)であったが、現在の5番4建物登記事項証明書より、平成26年10月20日(登記の日付)付で分割により5番1建物(事務所)として独立した模様である。

(2) 物件4

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27年12月21日 新築 経 過 年 数 : 10年 経済的残存耐用年数 : 20年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 塗り壁、板張り 天 井 : 天井表し、クリアトーン 内 壁 : 塗り壁、クロス 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1階: 85.00㎡ 2階: 78.00㎡ 計: 163.00㎡ *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	優る
保守管理の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者兼債務者が物件4建物を住居として空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	① 玄関先の外壁(塗り壁)の一部が剥がれて焦げている。 ② 1階LDK、和室、廊下、2階和室の内壁(塗り壁)に、剥離、子供の落書き、猫のひっかき傷等の損傷箇所が見受けられる。

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	70,800	0.64	431.83	0.90	17,610,000
2	70,800	0.64	159.59	0.90	6,510,000

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=4

公示価格等 72,500円/㎡ × 時点修正 101.6 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 102 ≒ 70,800円/㎡ 規準とした価格

◇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：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：102%（住環境等）

行政的條件：100%

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：100%

画地条件：64%（形状、規模等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：64%

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3・4 (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	区分	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	主である建物	170,000	26.49	0.03	140,000
	主である建物 未登記増築部分	170,000	10.80	0.41	750,000
	物件3合計				890,000
4	主である建物	280,000	163.00	0.41	18,710,000

ウ 現 価 率

物件3

- a 経過年数
- b 経済的残存耐用年数
- c 観察減価及び中古物件の市場性
- d 残価率
- e 現価率

新築部分	未登記増築部分
32年	10年
0年	20年
40%	40%
5%	5%
3%	41%

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

物件4

- a 経過年数 10年
- b 経済的残存耐用年数 20年
- 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 41%

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

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1及び2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3及び4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	17,610,000	1.00	0.45	法定地上権	7,920,000
2	6,510,000	1.00	0.45	法定地上権	2,930,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲（物件4建物の土地利用権等）とした。
物件2の土地の全範囲（物件3建物の土地利用権等）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45%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	17,610,000	- 7,920,000		0.90	0.60	5,230,000
2	6,510,000	- 2,930,000		0.90	0.60	1,930,000
3	890,000	+ 2,930,000	1.00	0.90	0.60	2,060,000
4	18,710,000	+ 7,920,000	1.00	0.90	0.60	14,380,000
一括価格（合計）						23,600,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：土地建物一体としての規模や建物用途等を考慮し、市場性修正率を上記の通り査定した。

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-4

所 在 : 福島市上浜町75番5
価 格 : 72,500円/㎡
位 置 : 「福島」駅まで道路距離で約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 215㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側7.4m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 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

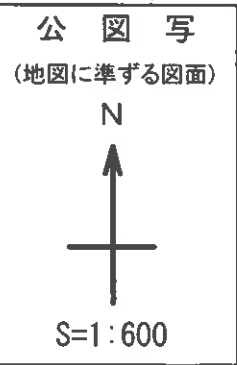
2 固定資産税課税標準額（令和7年1月1日現在）

物件1 : 3,593,701円
物件2 : 1,328,032円
物件3 : 251,717円（下屋部分含む）
物件4 : 7,682,263円（下屋部分含む）

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



地番区域

桜木町

地番6番2,6番5

地積測量図

土地の所在福島市桜木町

座標求積表

地番	⑤ 5-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
25	195522.068	57072.160		1272252.590720
29	195521.964	57065.158		-1735865.041202
30	195491.649	57045.519		-2276125.896190
35	195482.954	57065.634		-485628.545340
38	195483.139	57041.505		958170.142930
33	195499.740	57082.670		943747.783110
32	195499.672	57072.404		1274312.636512
積面積			853.870540	
地積			431.8352700	
			431.83	m ²

地番	⑥ 6-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
29	195522.200	57083.788		1274566.818464
30	195522.068	57072.160		-1285721.620480
32	195499.672	57072.404		-1274312.636512
33	195499.740	57082.670		1285958.389740
積面積			490.951232	
地積			245.4756160	
			245.47	m ²

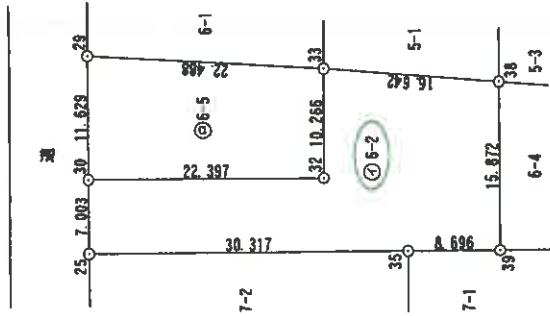
合計 677.3108860

街区基準点

測点名	X	座標	Y	座標
2A186		195464.299		56987.373
3A390		195452.076		57084.311



物件1



既 設の境界線
新 設の境界線
○ 境界線77条第1項
第9号に定める境界線
世帯別地積
平面図内面積係数 第9系
測量年月日 平成25年10月23日

境界線77条第1項⑥に定める境界線

境界	既	新	境界線の種類
29	既	○	金属プレート
30	既	○	金属プレート
25	既	○	金属プレート
35	既	○	プラスチック板
39	既	○	プラスチック板
38	既	○	プラスチック板
33	既	○	プラスチック板
32	既	○	プラスチック板

2A186○

97.706

3A390○

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 5番1、5番4

土地の所在 福島市桜木町

座標表

測点	X	Y	X(n+1) - X(n-1)	Y(n)	距離
UC2	105498.736	57104.232	410119.53884	0.98	
UC1	105498.710	57103.288	288.616456	14.68	
VP1	105498.744	57098.702	3626.080202	0.02	
VP2	105498.756	57098.680	-940143.314800	16.66	
VP3	105498.134	57091.499	-946880.280282	0.89	
VP4	105498.138	57091.388	342.404126	0.38	
K10	105498.140	57092.716	57378.481322	10.06	
K11	105498.180	57092.489	52908.842727	10.76	
K7	105498.438	57104.211	37368.98839	7.30	
閉面積			319.187053		
面積			189.88		

物件2

測点	X	Y	X(n+1) - X(n-1)	Y(n)	距離
K7	105498.438	57104.211	1080189.843402	10.76	
K10	105498.180	57092.489	-829008.842727	10.06	
K11	105498.140	57092.716	-823705.481322	0.38	
VP2	105498.138	57091.388	-141888.364444	84.80	
VP3	105498.134	57091.499	-1480400.648054	16.48	
VP4	105498.756	57098.680	800782.891488	18.89	
VP1	105498.744	57098.702	2000084.077712	18.48	
面積			1380.214148		
面積			844.75		

地積

804.288898

測量の基準				既知点の名称及び座標値	備考
測地系	既知点	測地系	既知点	座標値	
世界測地系(測地成果2011) (93経緯国緯座標)	福島市	測地系	既知点	座標値	
測点名	種類	座標値	座標値	座標値	
T4	座標	195461.672	57096.501		
T5	座標	195461.672	57077.344		
測量年月日				平成26年9月14日	

○：規則第77条1項9号に定める境界線 新以外の境界線は全て既設標
境界線の表示 P:プラスチック杭 C:コンクリート杭 R:プレート

作成者

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

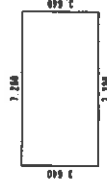
A3→A4に縮小(70%に縮小)

各階平面図

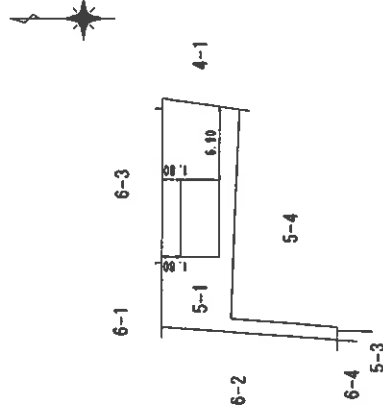
建物各階平面図

家屋番号	5番1
建物の所在	福島市桜木町5番地1

物件3



床面積
7.280 × 3.640 = 26.499200
床面積 = 26.49 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

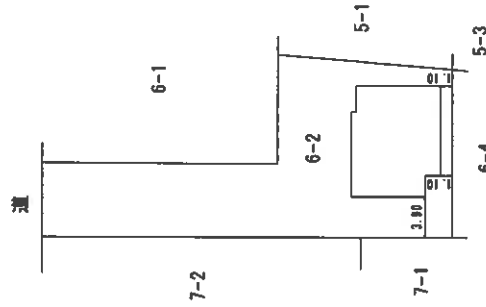
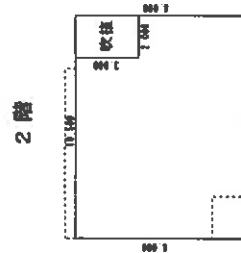
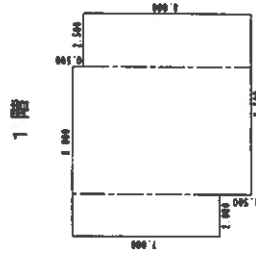
(福島県土地家屋調査士会福島支部)

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	6番2
建物の所在	福島市桜木町6番地2

物件4



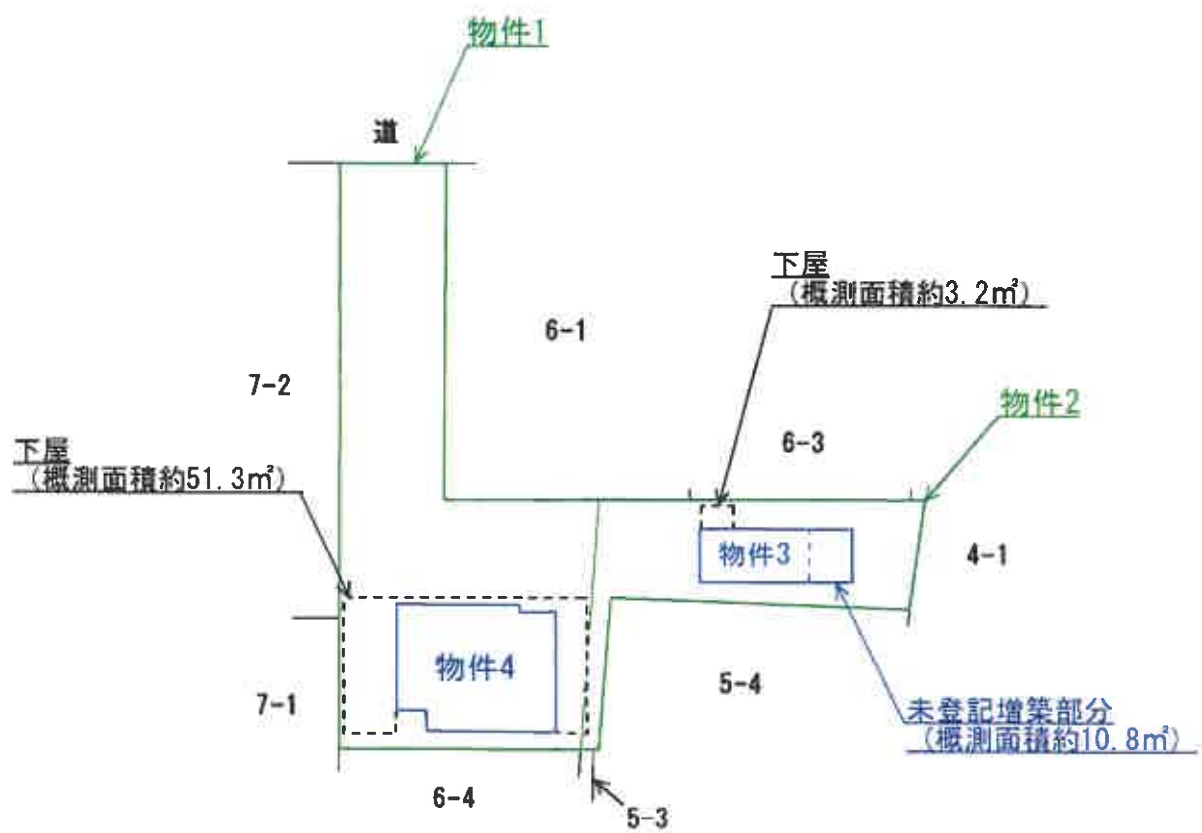
作成者

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

縮尺 1/250

申請人

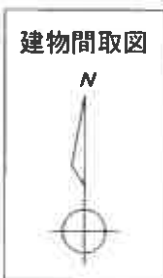
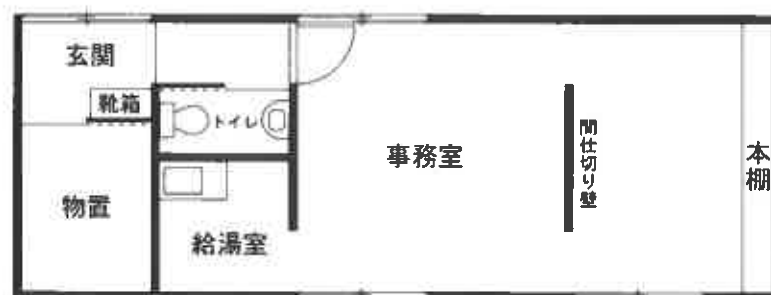
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

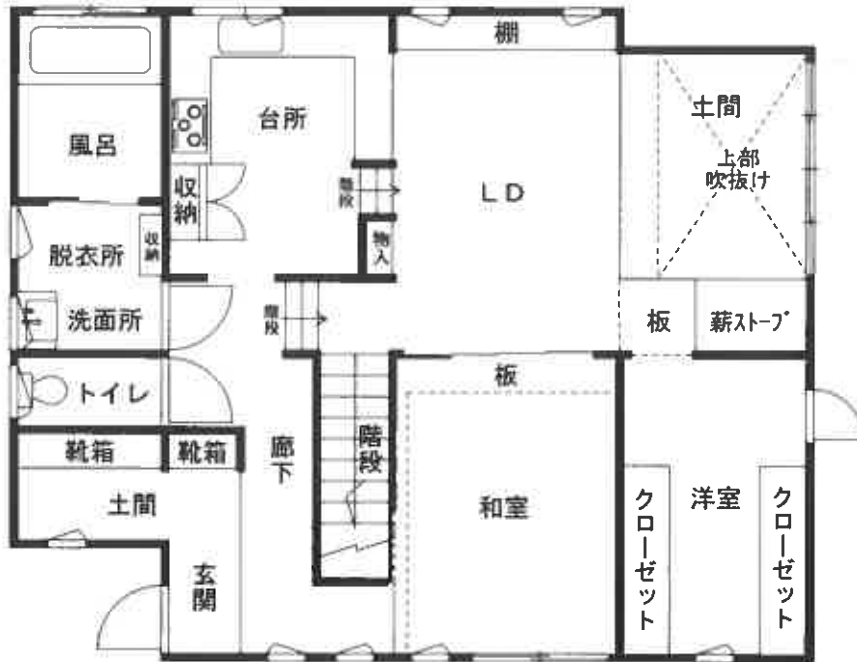


物件3

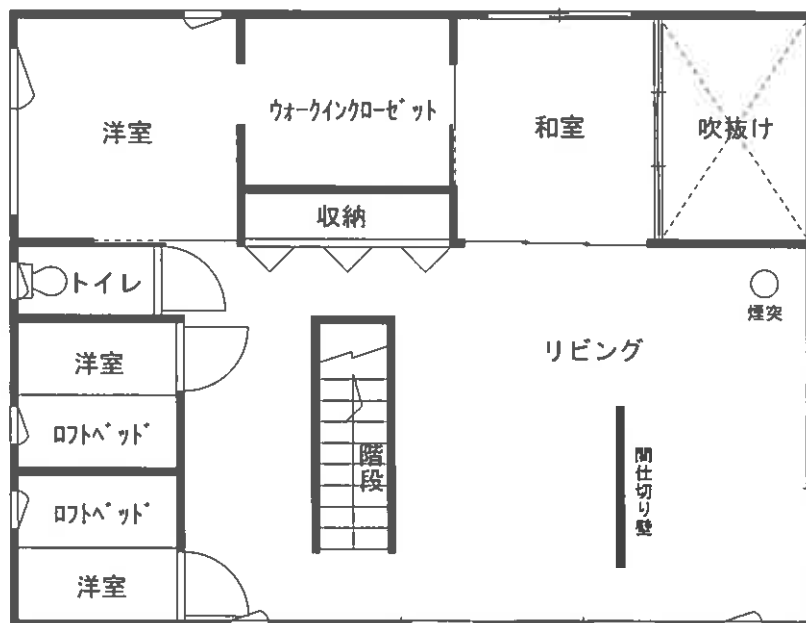


物件4

1階



2階



建物間取図

