

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 1 4 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 0 0 分から 令和 8 年 8 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 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 3 3 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 1 4 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）
1～4	8,149,000 6,519,200	一括	1,629,800	79,135	19,402
1	2,011,000				
2	202,000				
3	142,000				
4	5,794,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 福島市宮代字安太渕
地 番 30 番 1
地 目 宅地
地 積 176.38 平方メートル

2 所 在 福島市宮代字安太渕
地 番 30 番 6
地 目 宅地
地 積 17.76 平方メートル

3 所 在 福島市宮代字安太渕
地 番 31 番 10
地 目 公衆用道路
地 積 71 平方メートル

持分 2 分の 1

4 所 在 福島市宮代字安太渕 30 番地 1
家屋 番号 30 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 44.71 平方メートル
2 階 44.71 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4】

本件所有者が占有している。

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 | 福島市宮代字安太渕 |
| | 地 番 | 30 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市宮代字安太渕 |
| | 地 番 | 30 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福島市宮代字安太渕 |
| | 地 番 | 31 番 10 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 71 平方メートル |
| | | 持分 2 分の 1 |
| 4 | 所 在 | 福島市宮代字安太渕 30 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 30 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 44.71 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 4 月 24 日受理
令和 8 年 6 月 4 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

物 件 目 録

- 1 所 在 福島市宮代字安太渕
地 番 30 番 1
地 目 宅地
地 積 176.38 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 福島市宮代字安太渕
地 番 30 番 6
地 目 宅地
地 積 17.76 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 福島市宮代字安太渕
地 番 31 番 10
地 目 公衆用道路
地 積 71 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 4 所 在 福島市宮代字安太渕 30 番地 1
家屋 番号 30 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 44.71 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

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
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 □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □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1の西側に簡易物置（動産）が存する
建物	物件4
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 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	■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 3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 上記の者らが道路として使用し、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	福島市によると、物件 3、目的外土地（31 番 9）及び法定外道路の 3 筆含めて建築基準法上の道路と認定されている		
執行官保管の仮処	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼物件所有者	1 私は本件の債務者兼所有者本人です。 2 本件物件4建物は、平成30年5月の新築ですが、ずっと家族で暮らしていました。これまで有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 3 太陽光発電設備、床暖房設備及びカーポートはありません。家の裏側に簡易物置（動産）があります。 4 物件4建物で増改築したところはありません。令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震では、玄関のタイルで一部剥離した程度であり、それ以外はありませんでした。 5 室内で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。 6 物件3土地は、私と北側の目的外土地（31番12）とが、2分の1ずつの共有持分を持ち、隣接する法定外道路と共に市道への通路として使用しています。法定外道路を利用するについて、特に負担金の支払いや賃貸借契約をしているということはありません。 （5月21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 物件1土地に隣接する各土地のうち、北側は福島市が管理する法定外道路に、東側は30番2は、第三者が所有する宅地に接している。また、物件3土地に隣接する各土地のうち、31番12及び31番13は登記上、いずれも第三者が所有する宅地である。東側31番9は、登記上、福島市が所有する田であるが、現況は公衆用道路である。
- 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4の敷地となっており、物件2及び物件1の東側は、舗装された駐車スペースとして一体で使用されている（特に境界は不明である。）。地割れや亀裂は見当たらなかった。
 - イ それ以外の物件1土地は、未舗装の草地となっており、西側には簡易物置（動産）が存する。
 - (2) 物件3土地について
 - ア 物件3の北西部に隣接する目的外土地（31番12）の所有者との間で、持分各2分の1の共有となっている。
 - イ 物件3は南側に隣接する法定外道路及び目的外土地（30番4）と一体で、建築基準法の道路（位置指定道路）となっている。債務者の陳述によれば、法定外道路を利用するについて、特段の負担はないとのことである。
 - (3) 物件4建物について
 - ア 平成30年5月に新築された建物であり、内外装とも大きな損傷箇所は見られなかった。
 - イ 内装では、1階LDKの壁に小さな穴が、2階中央洋室の壁に幅15センチメートル、高さ7センチメートル程度の穴が開いていた他は、床、天井ともに状態は良かった。
 - ウ 平成23年3月の東日本大震災で、玄関タイルの一部が剥離している。
 - エ 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはない。
 - オ 新築以降に増改築された箇所はない。

（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 8 年 4 月 2 7 日 (月) : - :	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 (5月18日受領)
R 8 年 4 月 2 7 日 (月) : - :	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (5月7日受領)
R 8 年 5 月 8 日 (金) 15:10-15:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 5 月 2 1 日 (木) 13:30-14:25	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和8年5月21日

1 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。

2 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

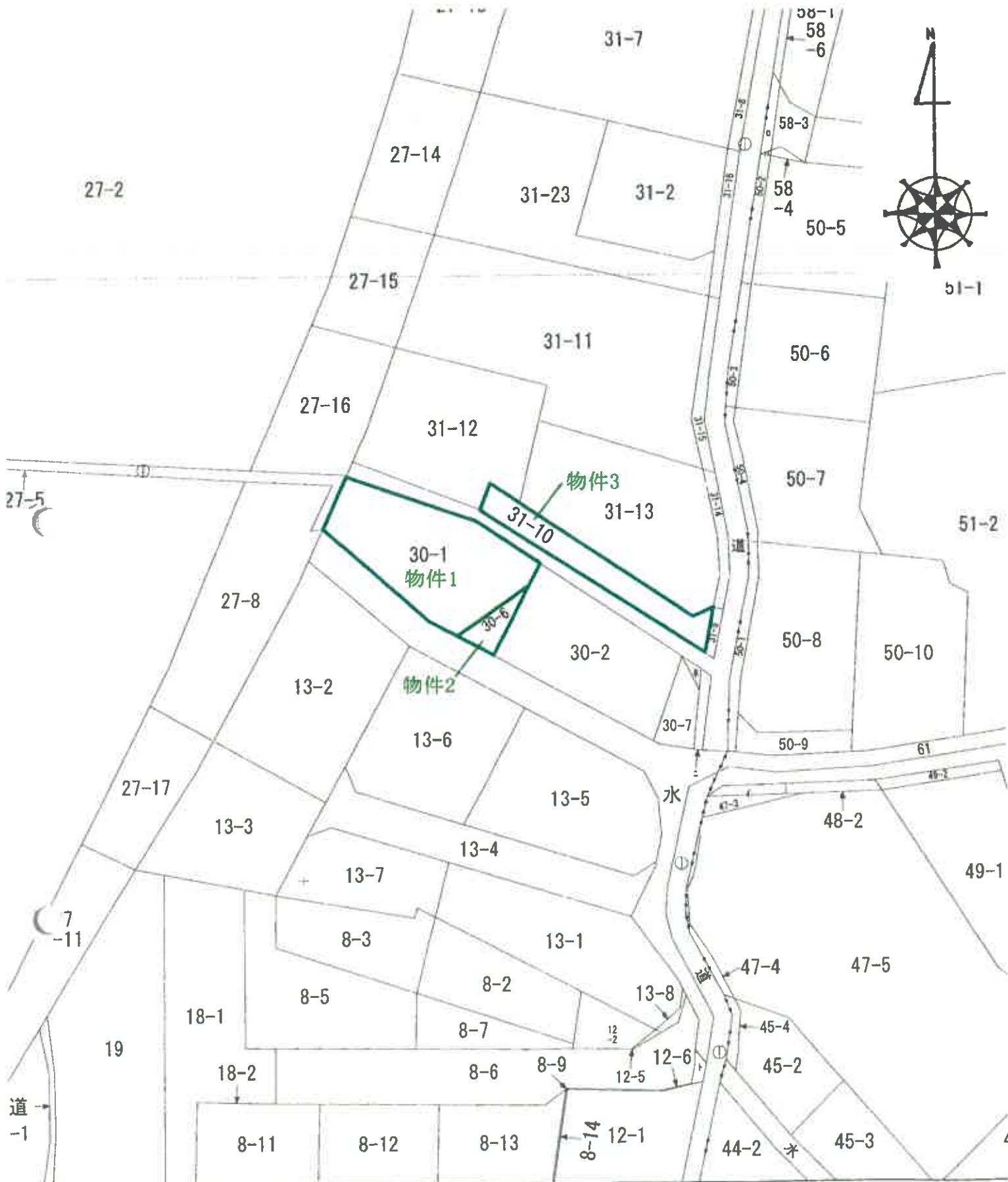
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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



（別：図上測定）

表した座標補正パラメータ (louhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

1

500

公 図 写

福島地方法務局（法第14条第1項地図）

地番区域見出

宮代
字安太淵

宮代字下川原

3090743

⑤ 30-2 ⑥ 30-6 ⑦ 30-2 ⑧ 30-6 ⑨ 30-2 ⑩ 30-6 ⑪ 30-2 ⑫ 30-6 ⑬ 30-2 ⑭ 30-6 ⑮ 30-2 ⑯ 30-6 ⑰ 30-2 ⑱ 30-6 ⑲ 30-2 ⑳ 30-6 ㉑ 30-2 ㉒ 30-6 ㉓ 30-2 ㉔ 30-6 ㉕ 30-2 ㉖ 30-6 ㉗ 30-2 ㉘ 30-6 ㉙ 30-2 ㉚ 30-6 ㉛ 30-2 ㉜ 30-6 ㉝ 30-2 ㉞ 30-6 ㉟ 30-2 ㊱ 30-6 ㊲ 30-2 ㊳ 30-6 ㊴ 30-2 ㊵ 30-6 ㊶ 30-2 ㊷ 30-6 ㊸ 30-2 ㊹ 30-6 ㊺ 30-2 ㊻ 30-6 ㊼ 30-2 ㊽ 30-6 ㊾ 30-2 ㊿ 30-6

地積測量圖

土地の所在 福島市富代字安太刈

27-4

85

50-9

31-2

道

1

14 水

30-2

5

30番6地積計算
 $9.35 \times 3.80 \times \frac{1}{2} = 17.7650m^2$

李國平

縮尺 1/250

（中国医药集团有限公司）

作製者

これは函面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日 福島地方方法務局

登記官

(10 枚目)

3090748

54.7.16

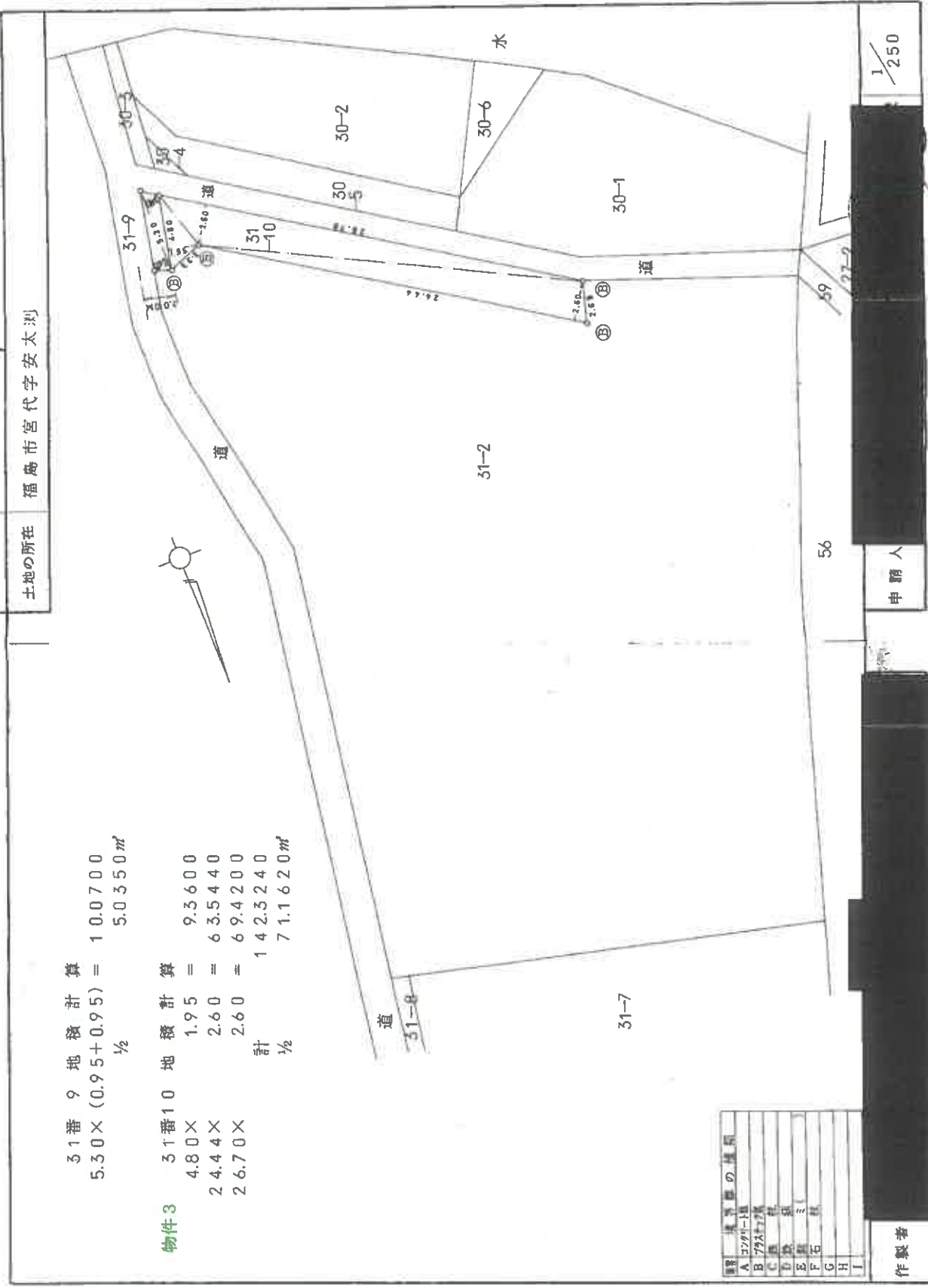
31-2 31-9 31-10 31-2 31-9 31-10

地積測量図

土地の所在 福島市宮代字安太刈

31番 9 地積計算
 $5.30 \times (0.95 + 0.95) = 10.0700$
 $\frac{1}{2} = 5.0350m^2$

物件3
31番10 地積計算
 $4.80 \times 1.95 = 9.3600$
 $24.44 \times 2.60 = 63.5440$
 $26.70 \times 2.60 = 69.4200$
計 142.3240
 $\frac{1}{2} = 71.1620m^2$



隣接地の地番	
A	3090748
B	3090748
C	3090748
D	3090748
E	3090748
F	3090748
G	3090748
H	3090748
I	3090748

作製者

申請人

1/250

(福島県土地家屋調査士会館)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日 福島地方裁判所

登記簿

各階平面図 建物図面

30番1

家屋番号

建物の所在
福島市宮代字安太湖30番地1

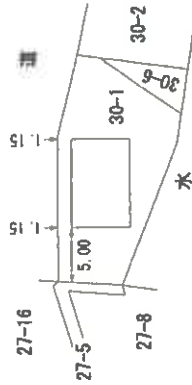
物件4

1階

求積表	
8.19×5.46	= 44.7174
合計	44.7174
床面積	44.71 m ²

2階

求積表	
8.19×5.46	= 44.7174
合計	44.7174
床面積	44.71 m ²



作業者

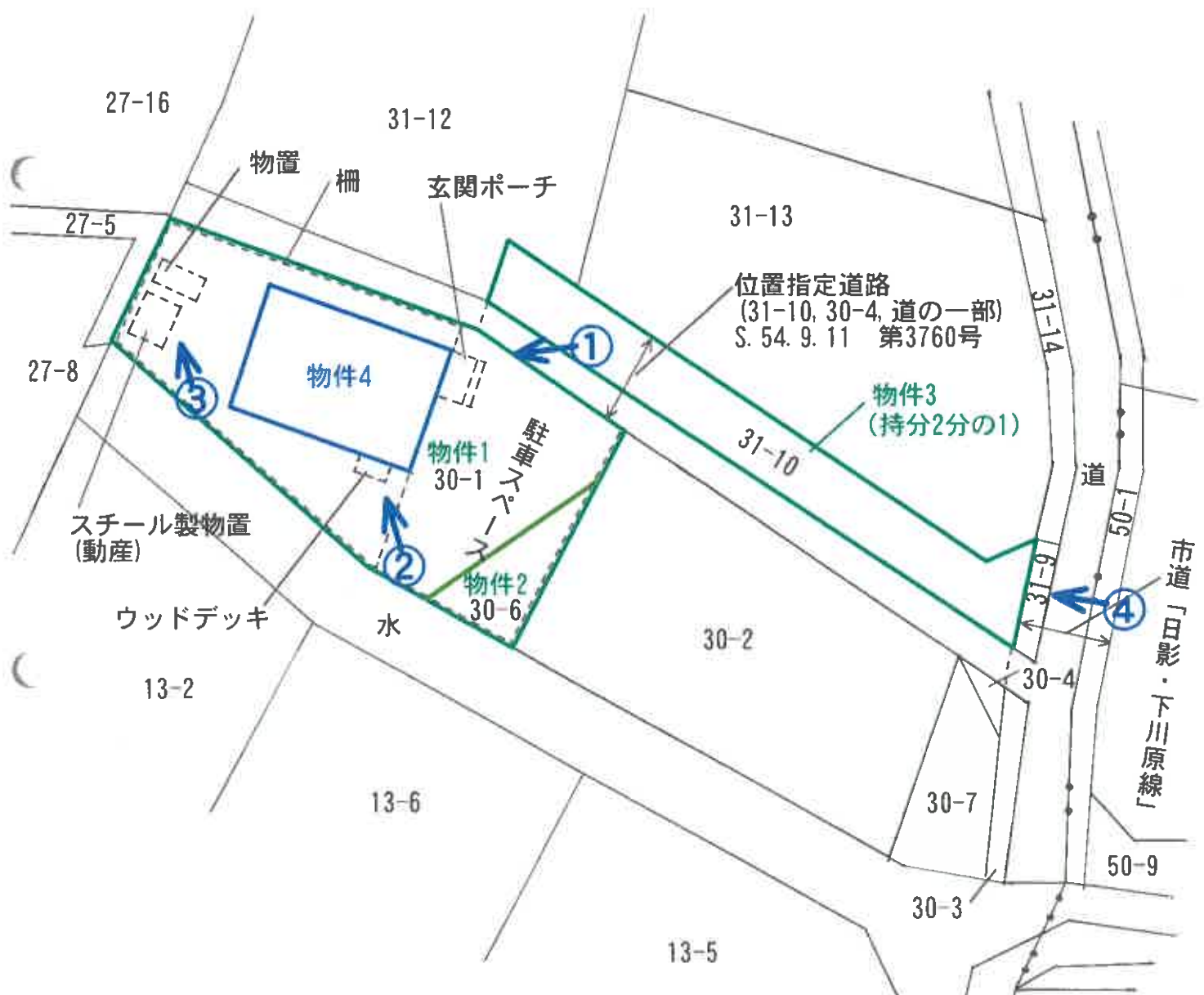
縮尺 1/250

申請人

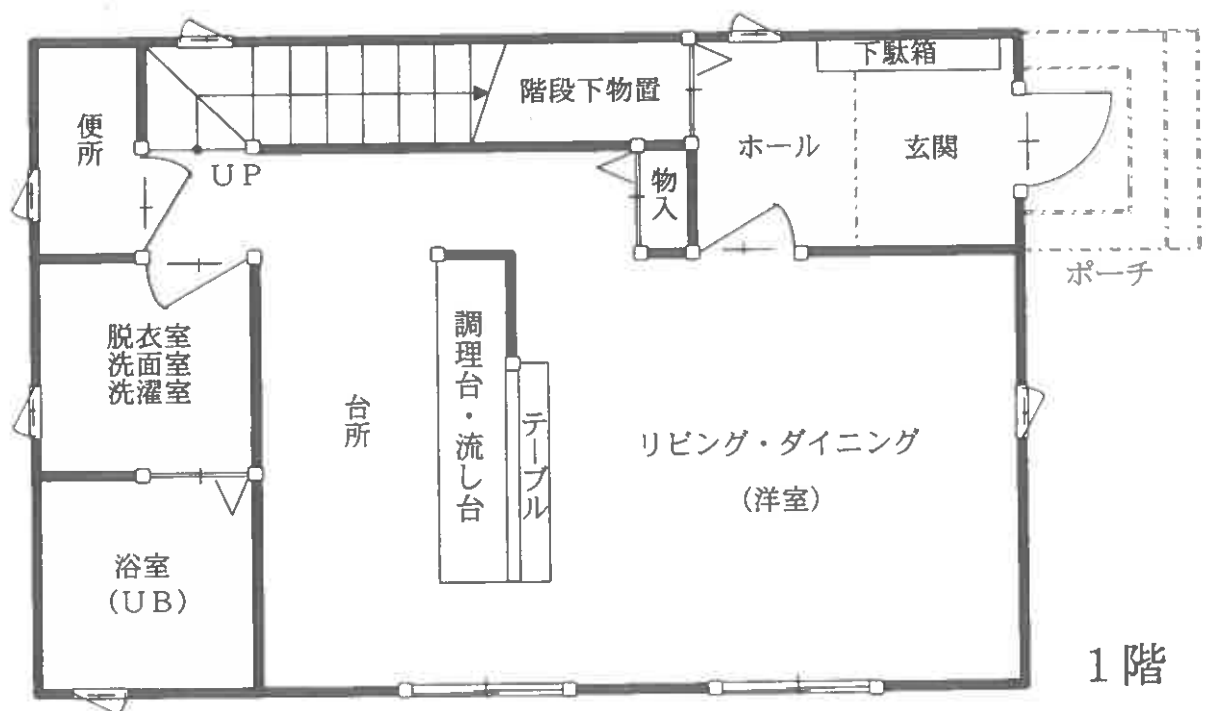
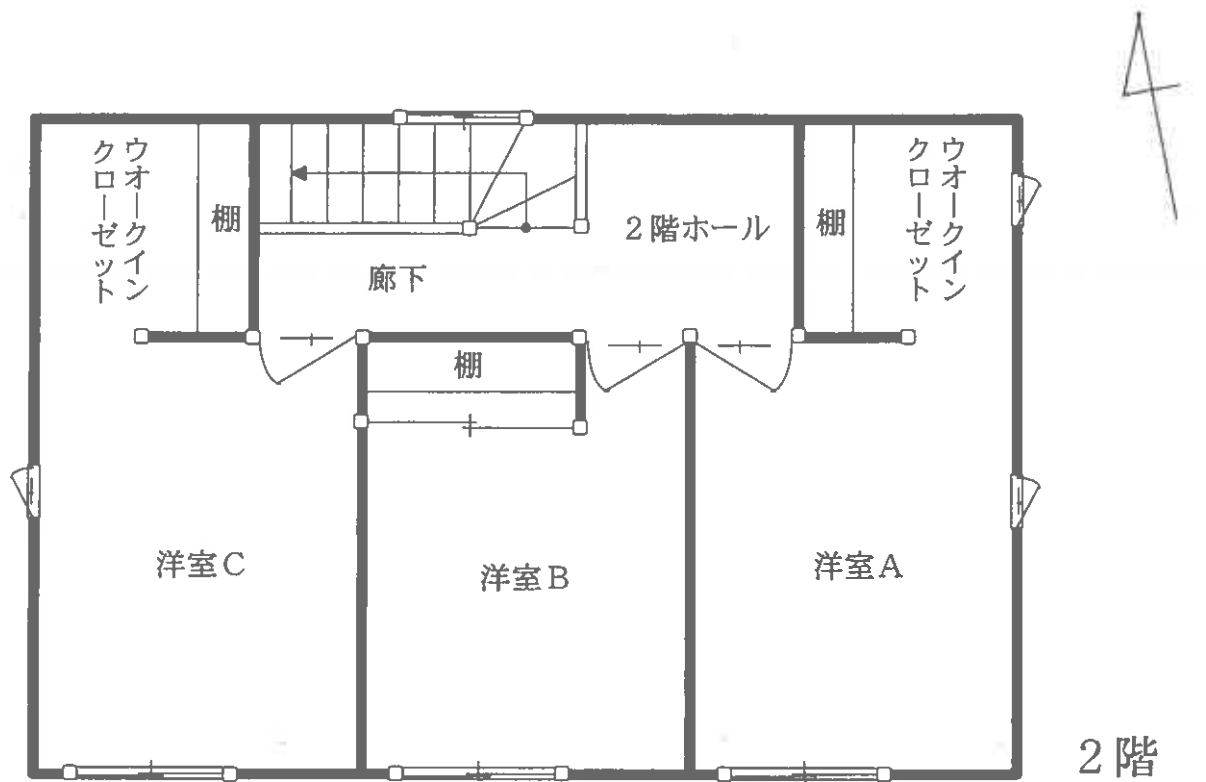
縮尺 1/500

隣接地の概要

福島市宮代字安太洲	27番5	用悪水路	38㎡	福島市
〃	30番2	宅地	165.42㎡	(有)菅野地所
〃	30番3	公衆用道路	6.86㎡	福島市
〃	30番7	〃	23㎡	(有)菅野地所
〃	31番9	田	5.03㎡	福島市



←○写真撮影位置方向・写真番号



物件 2

建物間取図



※ 橙色の境界は目安である



簡易物置(動産)



物件1

No. 3

目的外建物

物件4

目的外建物



道

市道

物件3

No. 4

※ 橙色の境界は目安である



No. 5

物件4: 1階リビング・ダイニングの状況



No. 6

物件4: 1階台所の状況



No. 7

物件4:1階浴室の状況



No. 8

物件4:2階洋室Aの状況



物件4:2階洋室Bの壁の破損状況

No.	9



物件4:1階リビング・ダイニングの壁の穴

No.	10



福島地方裁判所第一民事部 御中

令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 5 月 2 1 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 2 日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

一括価格	
金 8,149,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,011,000 円
物件2 (土地)	金 202,000 円
物件3 (土地)	金 142,000 円 (持分価額)
物件4 (建物)	金 5,794,000 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合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は、物件4建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件3の土地は、共有者Aの持分（2分の1）に係る価額である。

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なうものであり、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 所 有 者	福島市宮代字安太渕 30番1 宅地 176.38 m ² A	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字安太渕 30番6 宅地 17.76 m ² A	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字安太渕 31番10 公衆用道路 71 m ² 共有者 A (持分2分の1)	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	福島市宮代字安太渕 30番地1 30番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 44.71 m ² 2階 44.71 m ² A	
番号	特 記 事 項		

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

符 号	物件1, 2一体画地……30番1、30番6 [現況地目：宅地（登記地目：宅地）]	
位 置 ・ 交 通	ＪＲ東北本線「福島駅（東口）」の北東方約 8,200m （道路距離、以下同じ） ＪＲ東北本線「東福島駅」の北東方約 2,000m 阿武隈急行線「福島学院前駅」のほぼ北方約 2,070m 福島交通バス停「宮代団地」の南東方約 550m 福島市役所北信支所の北東方約 2,520m 福島市立「瀬上小学校」の北西方約 880m ヨークベニマル瀬上店の北東方約 1,430m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域はＪＲ東北本線・東福島駅の北東方約 2km、西方をＪＲ東北本線路、北方を一級河川「摺上川」、東方を県道「国見福島線」に隔された一帯で低層戸建住宅が多く建ち並ぶ中に、一部に古いアパートも散見される。 細街路や行き止まり道路が多く、やや区画が雑然とした住宅地域である。 周辺には特段の危険・嫌悪施設等はないものの、洪水ハザードマップ上の浸水想定区域（浸水深 0.5～3.0m未満）に指定されている。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定 40 %
	容 積 率	指定 60 %
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：物件1：176.38 m²（登記） 物件2：17.76 m²（登記） 合計 194.14 m² 形 状：やや不整形（略台形状） *実質的には袋地状中間画地 間口×奥行等：北東側有効間口約 8m 東西最長約 21m、南北最長約 11m 接面道路との関係：北東側有効路面とほぼ等高 地 勢 等：画地内ほぼ平坦 *北側隣地は戸建住宅地であり、本件とほぼ等高。 *東側隣地は戸建住宅地であり、本件とほぼ等高。 地盤の状態等：普通	
接 面 道 路	北東側平均幅員約 4m舗装道路（里道＋物件3、道路位置指定あり）に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 5号道路）	

土地の利用状況	本件一体画地の北西側地上には、物件4建物及びスチール製物置（動産）が存し、また、南東側一部は駐車スペースとなっている。
供給処理施設	上水道 あり〔 〕 下水道 あり〔 〕 ガス配管 なし〔整備区域外 〕 (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. 土地利用権（建物敷地利用権）について 本件一体画地の地上には物件4建物が存する。本事案では当該建物敷地利用権としては法定地上権が成立するものと認定した。 2. その他の規制について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 ☒ 無 ・ 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない） ○洪水ハザード浸水想定区域（浸水深 0.5～3.0m未満） ○第一種低層住居専用地域による規制 ・最低敷地面積：165㎡ ・建物の高さの限度：10m ・壁の後退距離：1m ・日影規制 （制限建築物：軒高 7mを超える建築物又は地階を除く階数が 3以上の建築物） 平均地盤面からの高さ：1.5m 敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m 以内の範囲内における日影時間：4時間 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲内における日影時間：2.5時間 3. 土壌汚染関係について 現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の可能性を有する用途で使用された形跡・端緒は殆どないものと見られる。但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。 4. 一体評価について 物件1，2は、同一所有者の所有に属する地続地で、一体化状態で物件4建物の敷地に供されている。それぞれの土地の接道状態を考慮し、一括売却を前提とする一面地として評価する。 5. その他 地割れや陥没等について目視の方法で調査したが、見つけられなかった。

符 号	物件3……31番10 [現況地目：公衆用道路（登記地目：公衆用道路）]	
位 置 ・ 交 通	物件1，2に同じ	
付 近 の 状 況	物件1，2に同じ	
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	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定 40 %
	容 積 率	指定 60 %
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：71 m²（登記） 形 状：不整形（略带状地） 間口×奥行等：南東側間口約 5m，奥行約 26m （平均幅約 2.5m） 接面道路との関係：南東側市道「日影・下川原線」と等高。 地 勢 等：平坦 地盤の状態等：普通以下（未舗装）	
接 面 道 路	南東側平均幅員約 4m舗装市道「日影・下川原線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路）	
土 地 の 利 用 等 状 況	本件は、南西側巾約 1.5m公道(里道)と併せて平均幅員約 4m未舗装道路（道路位置指定あり）地であり、物件1，2，4の所有者Aとその家族、同所31番12の所有者（居住者）が通行使用している。また、現在は空家となっているが、同所31番13の土地も本件に間口を有しており、当該所有者も通行利用していたものと見受けられる。（詳細は不詳）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [地中に上水道配管負担あり] 下 水 道 — [地中に下水道配管負担あり] ガス配管 — [整備区域外] (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. 道路位置指定の内容

本件は道路位置指定を受けており、その内容は下記の通りである。

位置指定道路地：公道(里道)の一部 概測約38.92㎡ + 物件3
+ 同所30番4

道路位置指定番号：福島市指令第57号

位置指定年月日：昭和54年 9月11日

* 本件は道路位置指定を受け固定資産課税上は登記地目及び現況地目が
公衆用道路で、非課税扱いとなっている。
本件を利用している利害関係人の全員の承諾がなければ道路位置指定
は解除することができない。

2. その他の規制について

○建築基準法第22条の指定区域

○埋蔵文化財

☐ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)

○洪水ハザード浸水想定区域 (浸水深 0.5～3.0m未満)

○第一種低層住居専用地域による規制

- ・最低敷地面積：165㎡
- ・建物の高さの限度：10m
- ・壁の後退距離：1m
- ・日影規制

(制限建築物：軒高 7mを超える建築物又は地階を除く階数が 3以上の)
建築物

平均地盤面からの高さ：1.5m

敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m

以内の範囲内における日影時間：4時間

敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲
内における日影時間：2.5時間

3. 土壌汚染関係について

現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の
可能性を有する用途で使用された形跡・端緒は殆どないものと見られる。
但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。

4. その他

地割れや陥没等について目視の方法で調査したが、見つけれなかった。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 4 ……家屋番号 30番1
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)：2018(平成30)年 5月22日建築] 経 過 年 数：新築後約 8年程度 経済的残存耐用年数：全体として 22年と判定
仕 様	構 造：木造かわらぶき 2階建 屋 根：かわら等 外 壁：防火サイディング等 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床 : 畳、フローアパネル(フローリング仕様)、ビニールシート等 設 備：電気・給排水設備、空調設備、電磁調理器(オール電化)、ユニットバス は乾燥機付 家庭用自然媒体CO₂ヒートポンプ給湯機(SRT-MUK453-A・三菱製) 同給湯機貯湯ユニット(SRT-WTK373D・三菱製)
床 面 積 (現 況)	1階 44.71 m² (登記) 2階 44.71 m² (登記) 延 89.42 m² (登記合計)
現 況 用 途 等	現況用途：居宅(登記に同じ) 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	本件は居宅として所有者A及びその家族が居住・占有している。
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権)：法定地上権 2. アスベストの使用の状態について 目視可能な範囲において、飛散性吹付アスベストらしき建築材の使用確認は できなかった。 3. 建物の状況等について ○外部 ・外壁は大きな損傷箇所は見られなかった。 ○内部 ・1階LDKの壁に小さな穴が、2階中央洋室の壁に幅約15cm、高さ約 7cmの 穴が開いていた。 4. 遵法性等(建築確認許可等)について 確 認 番 号：確AC第00858号(平成30年 1月30日) 5. ハウスメーカー：タマホーム(株)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的物件(土地)の更地価格を算出し、必要に応じ、これに建付減価を行って土地の価格を求めた。

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	36,900	0.88	176.38	0.90	5,155,000
2	36,900	0.88	17.76	0.90	519,000
3	36,900	0.18	71		472,000

ア 標準画地価格

標準画地は有効幅員約 4.0m舗装市道「日影・下川原線」に等高接面する画地規模約 250㎡程度の長方形中間画地（間口対奥行＝1：1.2、上水道・下水道整備済の完成宅地）を設定（想定）した。上記標準画地価格は、下記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。

〔地価公示標準地：福島－8〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 43,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 112 & = & 36,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： 106 %〔方位〕 （*基準方位：北）

◇地 域 格 差： 街 路 条 件： 100 %〔幅員・系統等〕
交通接近条件： 100 %〔中心部、利便施設等との接近性〕
環 境 条 件： 112 %〔周辺の利用状態等(居住環境含)〕
行 政 的 条 件： 100 %〔浸水想定区域〕
その他の条件： 100 %

格 差 率： 112 %〔相乗積〕

イ 個別格差：物件1，2の一体画地

街路条件：95%〔幅員、系統・連続性（行き止まり道路）〕
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：93%〔規模小、形状、間口奥行の関係、方位〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格 差 率：88%〔相乗積〕

物件3

街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：18%〔規模小、形状、間口奥行の関係、方位、私道減価〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格 差 率：18%〔相乗積〕

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て判定した。

② 建物

目的物件(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の価額を求めた。

番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
4	主である 建 物	230,000	89.42	0.373	7,671,000

ウ 現 価 率：

- a 経過年数 8.0 年
 b 経済的残存耐用年数 22.0 年
 c 観察減価及び中古物件の市場性 50 %
 d 残価率 5 %
 e 現価率 37.3 %

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

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、次頁のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	土地の価格 (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	5,155,000	$\frac{176.38}{176.38}$	0.35	法定地上権	1,804,000
2	519,000	$\frac{17.76}{17.76}$	0.35	法定地上権	182,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の現況等を総合勘案して、物件1，2の全範囲と判定した。

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、割合を上記の通り査定した。

②評価額（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	持分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,155,000	－ 1,804,000 a			1.00	0.60	2,011,000
2	519,000	－ 182,000 b			1.00	0.60	202,000
3	472,000		× 1/2		1.00	0.60	142,000
4	7,671,000	+ 1,804,000 a + 182,000 b			1.00	0.60	5,794,000
一括価格（合計）							8,149,000

ウ 持 分 割 合：物件 3 は 2 分の 1 が評価対象。

エ 占有減価修正：－

オ 市場性修正率：下記の通り判定した。

物件 1, 2, 4 は「建物(居宅)及びその敷地」であり、物件 3 は接面する私道に係る共有持分である。

物件 1, 2, 4 はやや袋地状であるものの、概ね普通住宅物件であり、特段の一般市場流通性調整は不要であると判定した。

また、物件 3 は共有持分が評価対象ではあるが、住宅地域内の私道敷地であることから、むしろ共有であることが一般的常態と見られるものであり、かつ、主たる物件(物件 1, 2, 4)の価格形成に対して一翼を担うものであるため、これら主たる物件と共に持分売却されることが前提である限りにおいては、特に持分評価に係る減価調整等は不要で、一般市場性修正は主たる物件に準拠するものと判定した。

カ 競売市場修正：第 2 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 公示価格等の番号：地価公示標準地〔福島－8〕

所 在：福島市宮代字一本木 16番25

価 格：43,900 円／㎡（対前年比＋0.2%）

価 格 時 点：令和8年1月1日

位 置：JR東北本「東福島駅」の北東方約1,500m〔道路距離〕

地 積：232 ㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南側幅員約6.0m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率60%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1……4,444,776 円（176.38 ㎡）

物件2…… 447,552 円（17.76 ㎡）

物件3……非課税（71 ㎡）

物件4……4,837,204 円（89.42 ㎡）

第7 附属資料（BIT用）

位 置 図（添付省略……裁判所備え付け評価書参照）

案 内 図（添付省略……裁判所備え付け評価書参照）

公 図 写

地 積 測 量 図 写

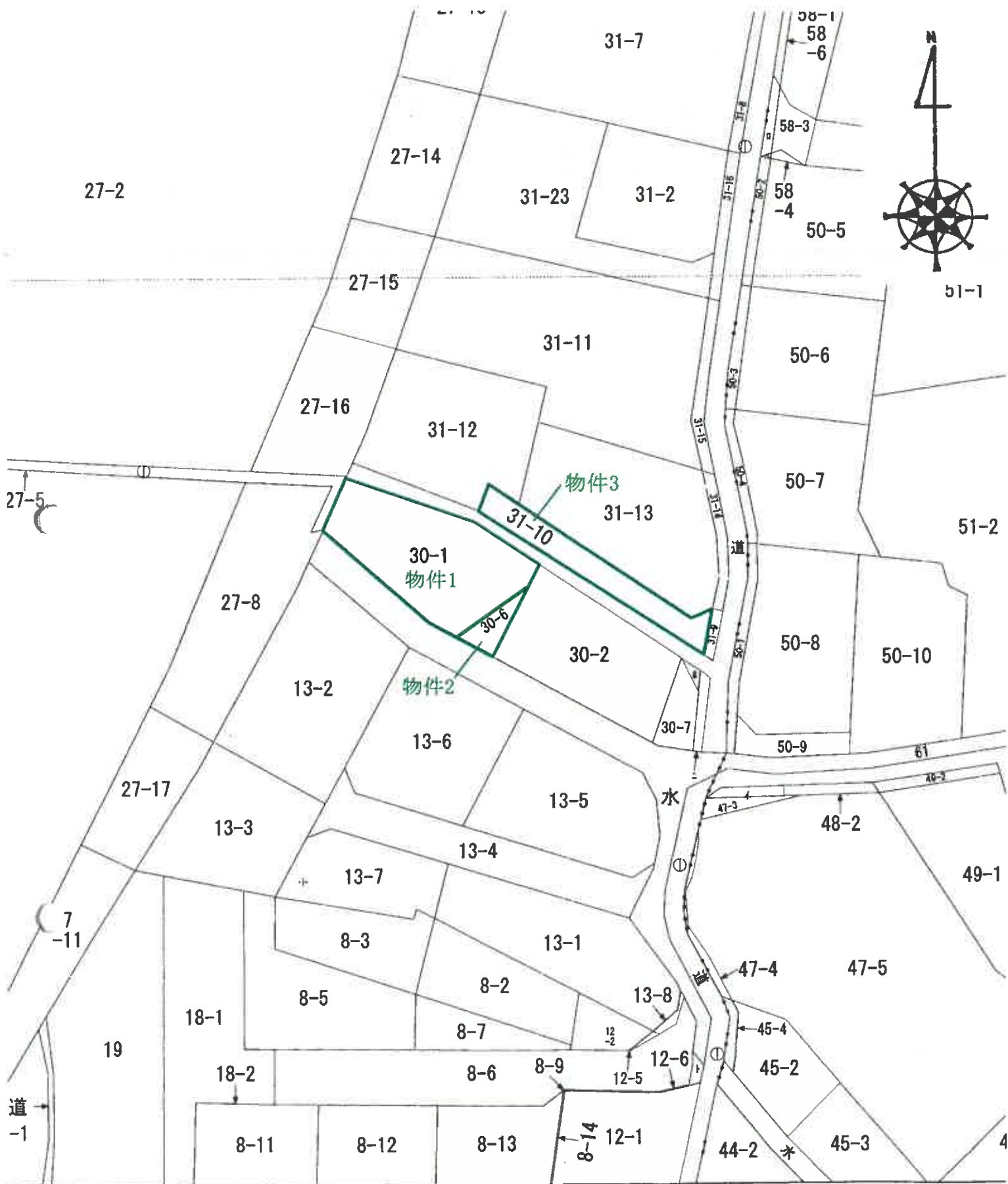
建 物 間 取 図

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

仮 名 一 覧 表

以上



別：図上測定)

表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

1

500

公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出

宮代
字安太洲

下川原
代々田

宮代字安太洲

地 番 30番1

3080741

54.7.13

前 30-1 30-4 30-5 30-2 30-3 30-4 30-5

地積測量図

地番 30番1・30番4・30番5

土地の所在 福島市宮代字安太利

物件1 30番1 地積計算
15.20×(5.25+9.90)=230.2800
11.70×(2.50+7.20)=113.4900
11.25×0.80=9.0000
計 352.7700
1/2 176.3850m²

30番4 地積計算
3.42×1.00×1/2=1.7100m²

30番5 地積計算
219.00-176.3850-1.7100=40.9050m²

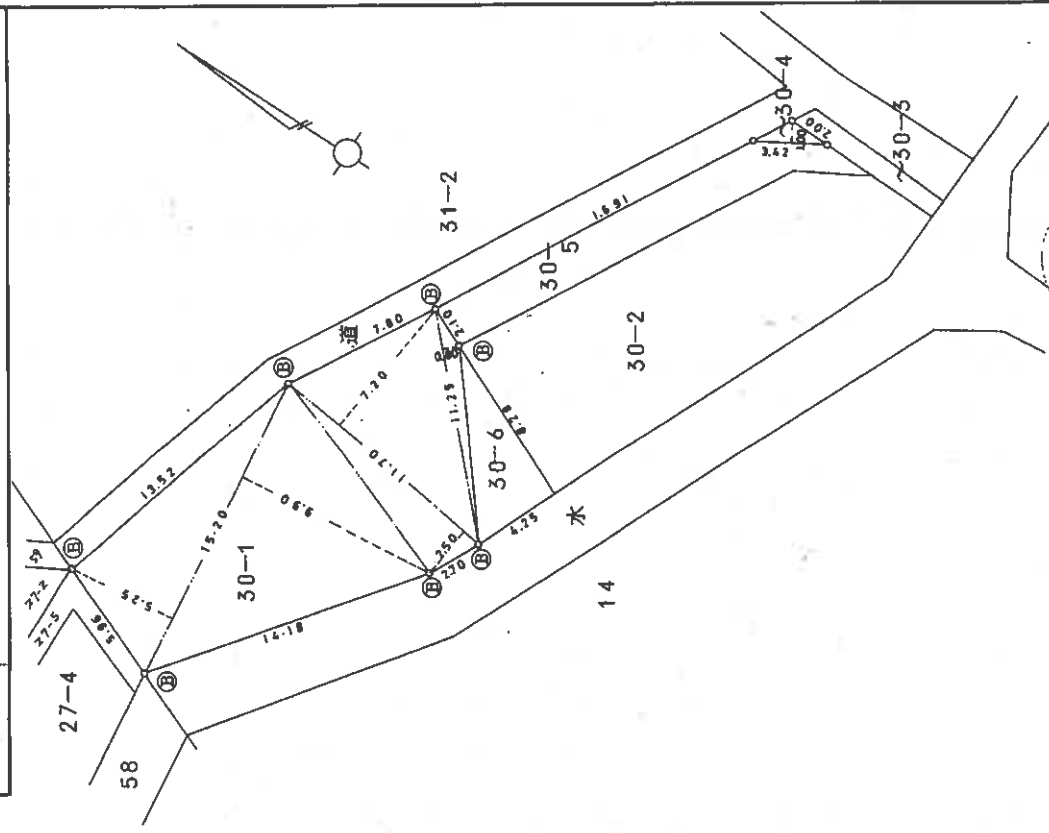
境界線の種類	
A	コンクリート
B	コンクリート
C	鉄筋コンクリート
D	鉄筋コンクリート
E	鉄筋コンクリート
F	石
G	石
H	石
I	石

作製者

申請人

縮尺

1/250



登記年月日：昭和54年7月13日

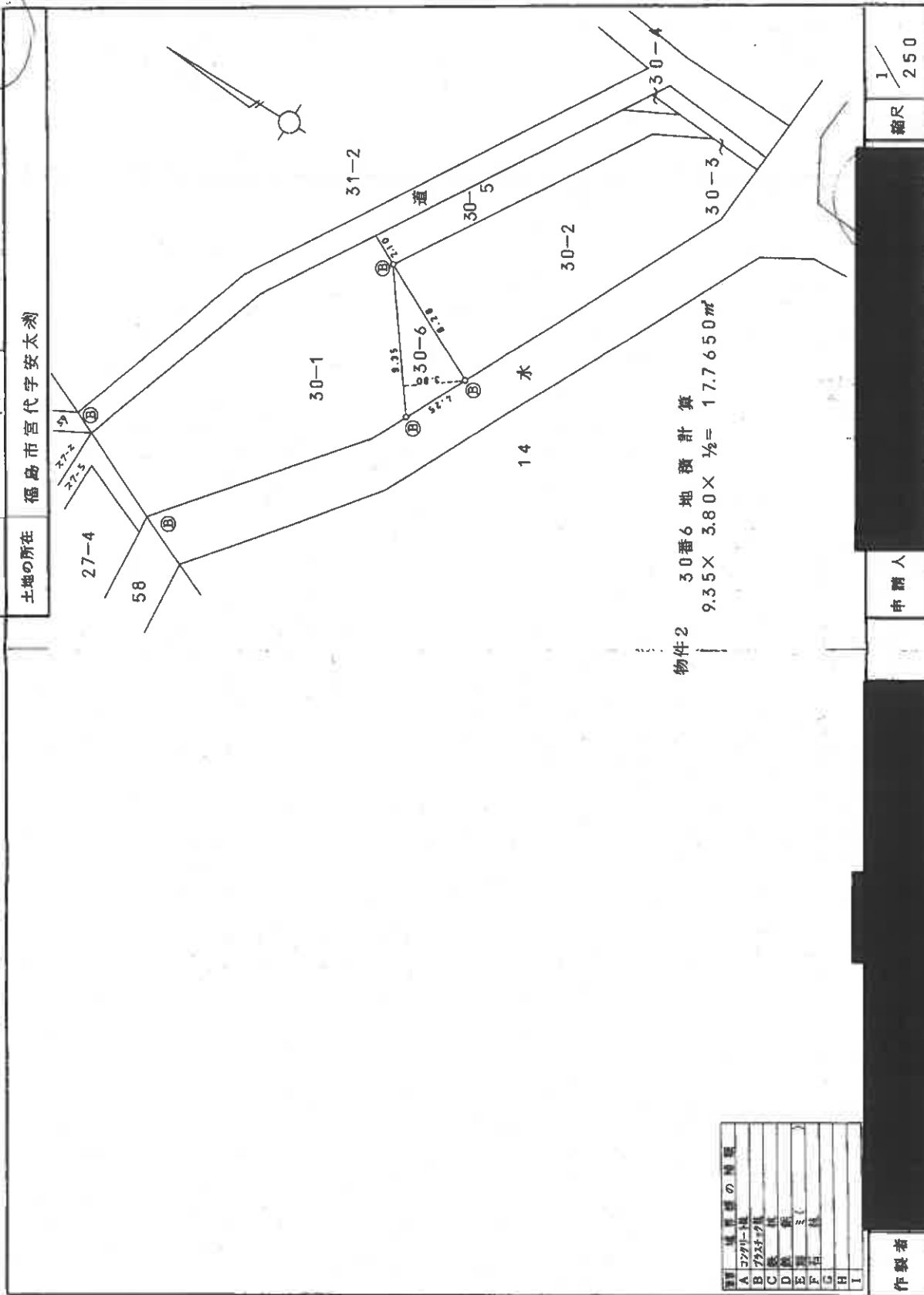
3090743

54.7.13

地積測量図

地番 30番6, 30-2

土地の所在 福島市宮代字安太刺



物件2 30番6 地積計算
 $9.35 \times 3.80 \times \frac{1}{2} = 17.7650 \text{ m}^2$

測量図の補記	
A	3090743-14
B	3090743-21
C	3090743-22
D	3090743-23
E	3090743-24
F	3090743-25
G	3090743-26
H	3090743-27
I	3090743-28

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日 福島地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和54年7月16日

3090748

54.7.16

31-2
31-9
31-10
31-2
31番9・31番1

31-2

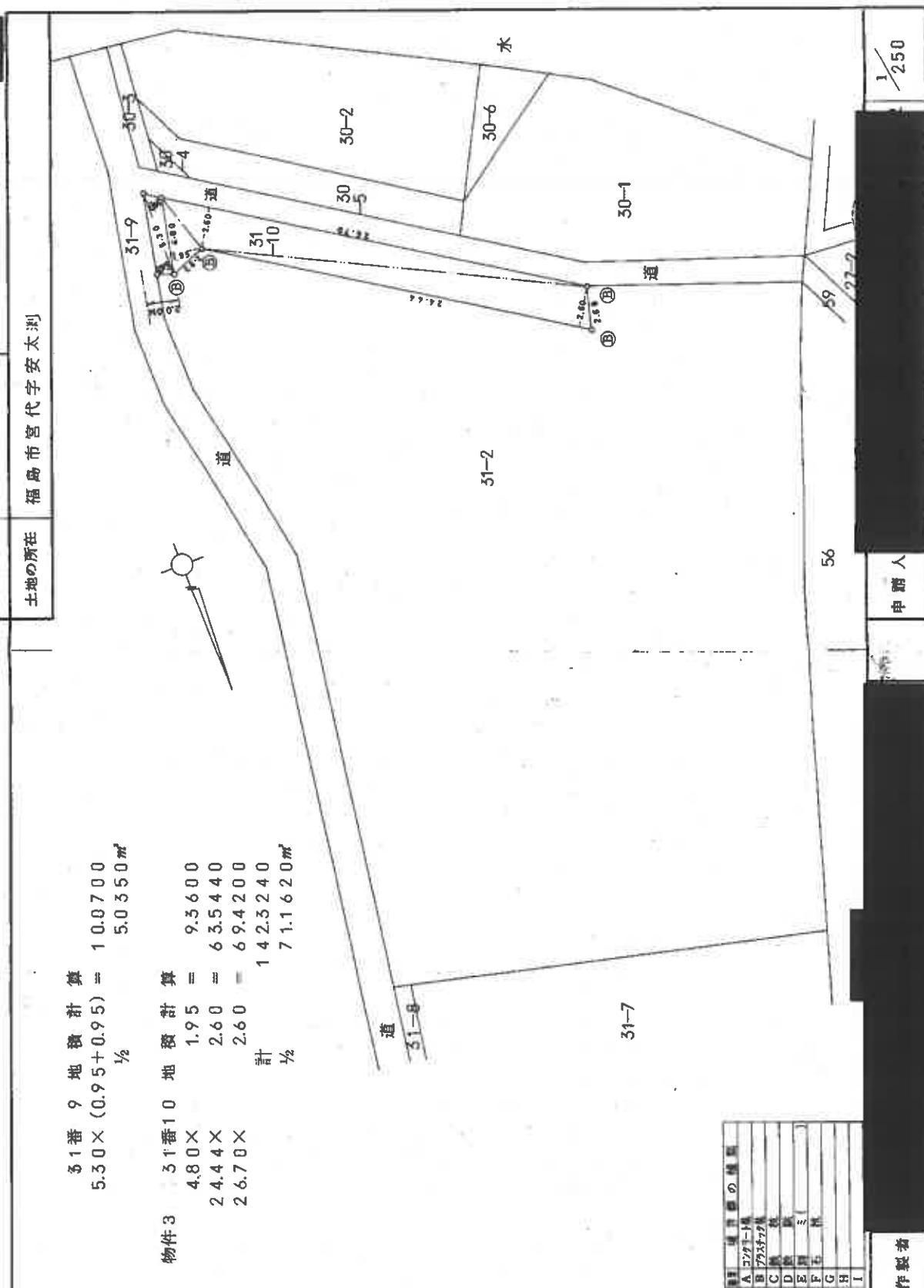
地積測量區

土地の所在

第 1 番 9 地積計算

$$5.30 \times (0.95 + 0.95) = 10.0700$$
$$\frac{1}{2} \quad 5.0350 \text{ 坪}$$

物件3	31番10	地積計算	
4.80×		1.95	= 9.3600
2.44×		2.60	= 6.35440
2.670×		2.60	= 6.94200
		計	142.3240
		1/2	71.1620m ²

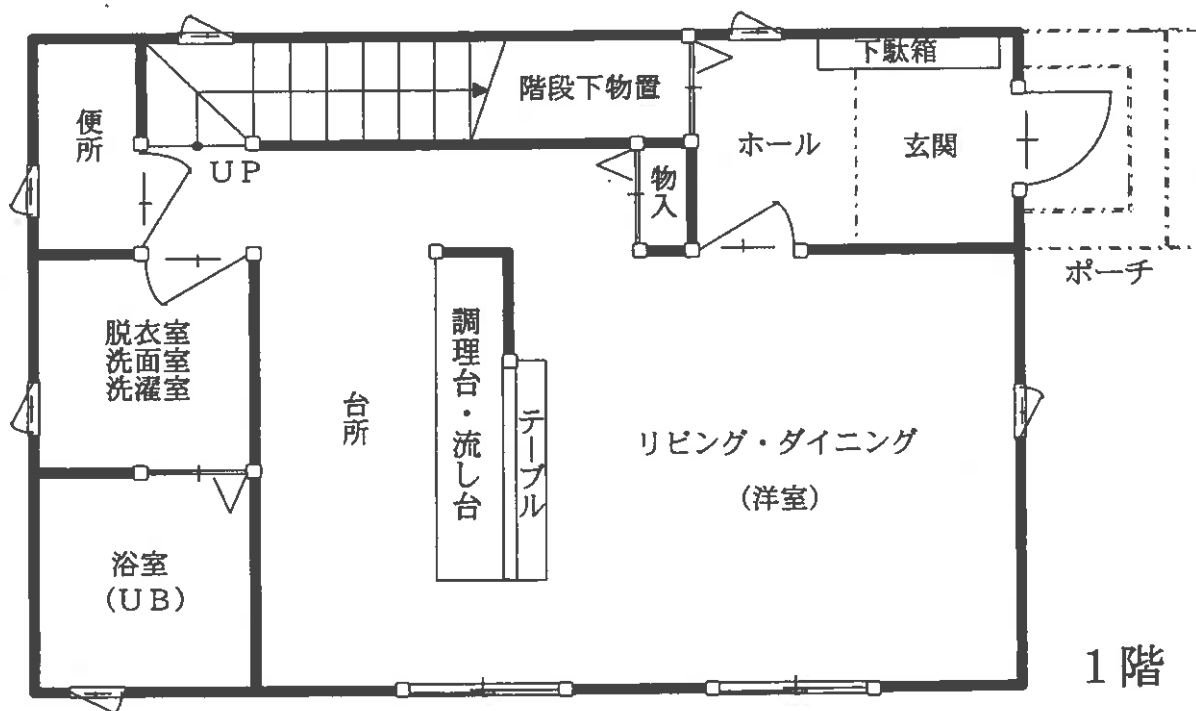
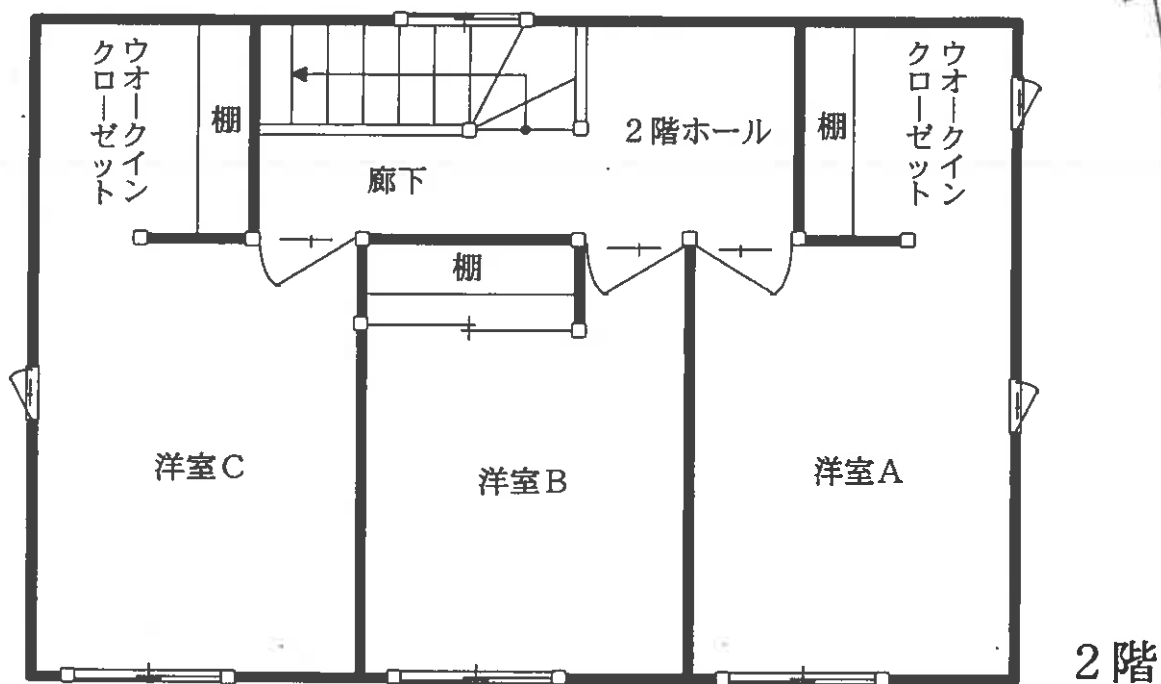


THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日 福島地方法務局

姓名

请求番号: 10-4



物件 2

建物間取図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月8日 福島地方方法務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	30番1
建物の所在	福島市宮代字安太淵30番地1

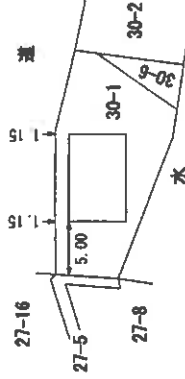
物件4

1階

8.19	5.46	8.19
		
5.46		
8.19		
求積表		
8.19 × 5.46 = 44.7174		
合計		
床面積 44.71 m ²		

2階

8.19	5.46	8.19
		
5.46		
8.19		
求積表		
8.19 × 5.46 = 44.7174		
合計		
床面積 44.71 m ²		



作成者

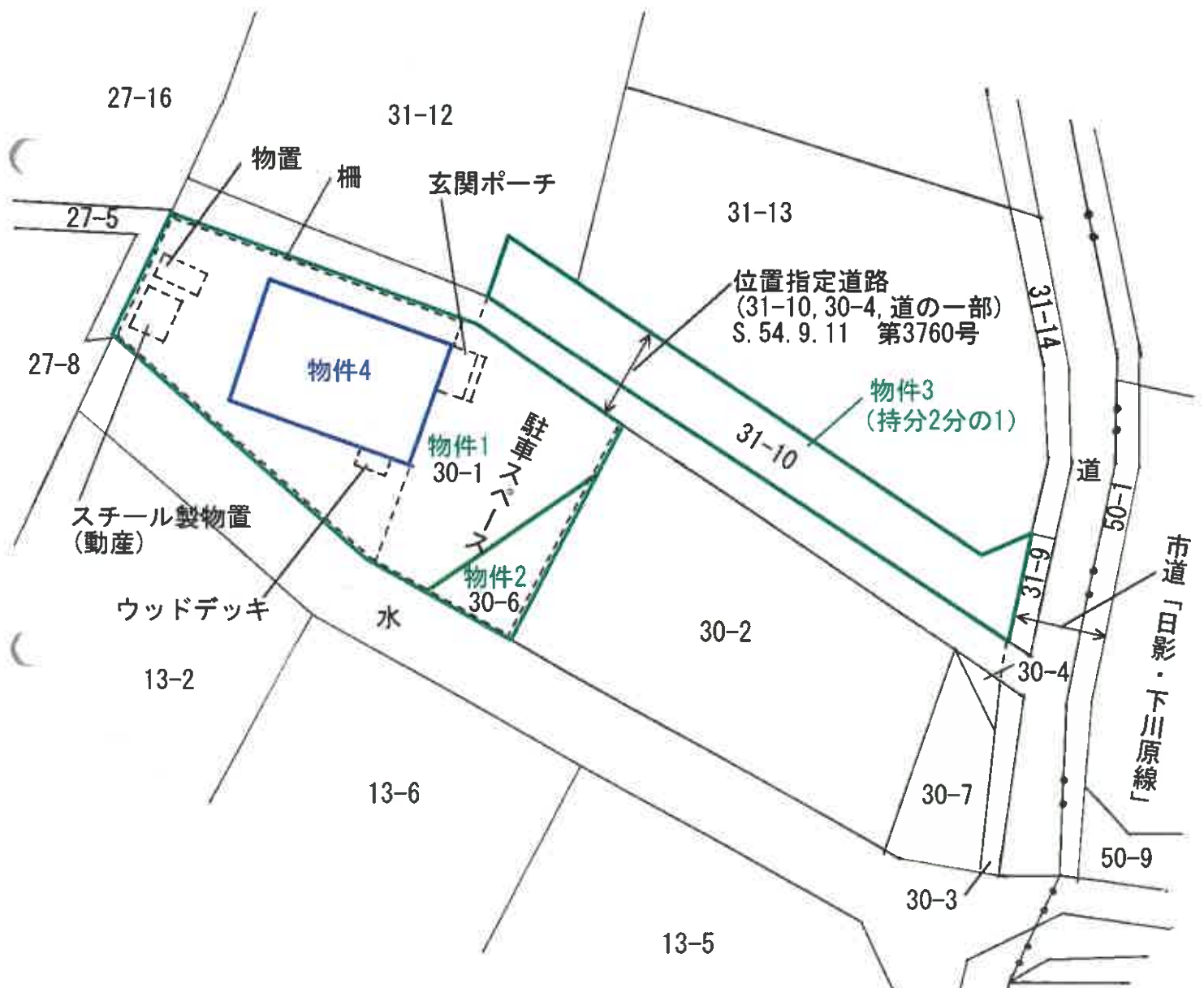
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

隣接地の概要

福島市宮代字安太渕	27番5	用悪水路	38㎡	福島市
〃	30番2	宅地	165.42㎡	(有)菅野地所
〃	30番3	公衆用道路	6.86㎡	福島市
〃	30番7	〃	23㎡	(有)菅野地所
〃	31番9	田	5.03㎡	福島市



土地建物位置関係図