

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。	

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）
1～9	10,483,500 8,386,800	一括	2,096,700	310,296	72,407
1	500				
2	32,000				
3	36,000				
4	196,000				
5	45,000				
6	2,000				
7	4,006,000				
8	523,000				
9	5,643,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1. 8 2 平方メートル

持分 1 5 分の 1

2 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 3 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 6 平方メートル

持分 1 5 分の 1

3 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 4 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 2 平方メートル

持分 1 5 分の 1

4 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 4 番 1 8
地 目 雑種地
地 積 5 6 平方メートル

5 所 在 福島市宮代字田尻



物 件 目 録

- | | | |
|-------------|----|-------------------|
| 地 | 番 | 4 番 1 9 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 3. 6 7 平方メートル |
| 6 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| 地 | 番 | 4 番 2 0 |
| 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 地 | 積 | 7. 6 3 平方メートル |
| 持分 1 5 分の 1 | | |
| 7 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| 地 | 番 | 4 番 2 4 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 3 2 3. 8 9 平方メートル |
| 8 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| 地 | 番 | 4 番 3 3 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 4 2. 2 7 平方メートル |
| 9 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 4 番地 2 4 |
| 家屋 | 番号 | 4 番 2 4 |
| 種 | 類 | 共同住宅 |
| 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	121.80平方メートル
	2階	111.16平方メートル
	3階	111.16平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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1～9】

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9】

(1) 賃借権

範 囲 101号室
賃借人 B
期 限 令和9年5月24日まで
賃 料 28,000円
賃料前払 なし
敷 金 28,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲 102号室
賃借人 C
期 限 令和9年6月3日まで
賃 料 26,000円
賃料前払 なし
敷 金 26,000円
保証金 なし
特 約 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(3) 賃借権

範 囲 105号室
賃借人 D
期 限 令和8年10月15日まで
賃 料 21,000円
賃料前払 なし
敷 金 21,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件土地の一部をKが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号4】

D、E、F、G、H、I、Jが通路として利用しているところ、買受人はG、H、I、Jとの間で、その利用に関して協議等の必要が生じる場合がある。

【物件番号9】

別紙占有者目録記載のとおり

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 福島市宮代字田尻
 地 番 2 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1. 8 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 5 分の 1

2 所 在 福島市宮代字田尻
 地 番 3 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 6 平方メートル
 共有者 A 持分 1 5 分の 1

3 所 在 福島市宮代字田尻
 地 番 4 番 1 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 5 分の 1

4 所 在 福島市宮代字田尻
 地 番 4 番 1 8
 地 目 雑種地
 地 積 5 6 平方メートル
 所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 4 番 19
地 目 宅地
地 積 3.67 平方メートル

所有者 A

6 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 4 番 20
地 目 公衆用道路
地 積 7.63 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

7 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 4 番 24
地 目 宅地
地 積 323.89 平方メートル

所有者 A

8 所 在 福島市宮代字田尻
地 番 4 番 33
地 目 宅地
地 積 42.27 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 福島市宮代字田尻4番地24

家屋 番号 4番24

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 121.80平方メートル
2階 111.16平方メートル
3階 111.16平方メートル

所有者 A



占有者目録

物件番号	範囲	占有者等	占有状況等
9	103号室	A	本件所有者が占有している。
9	106号室	A	本件所有者が占有している。
9	107号室	A	本件所有者が占有している。
9	201号室	A	本件所有者が占有している。
9	202号室	A	本件所有者が占有している。
9	203号室	A	本件所有者が占有している。
9	205号室	E	同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
9	206号室	A	本件所有者が占有している。
9	207号室	A	本件所有者が占有している。
9	301号室	A	本件所有者が占有している。
9	302号室	A	本件所有者が占有している。
9	303号室	F	同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
9	305号室	A	本件所有者が占有している。
9	306号室	A	本件所有者が占有している。
9	307号室	A	本件所有者が占有している。

令和 7 年（ケ）第 30 号
令和 8 年 1 月 15 日受理
令和 8 年 4 月 17 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 福島市宮代字田尻
 地 番 2 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1. 8 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 5 分の 1

- 2 所 在 福島市宮代字田尻
 地 番 3 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 6 平方メートル
 共有者 A 持分 1 5 分の 1

- 3 所 在 福島市宮代字田尻
 地 番 4 番 1 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 2 平方メートル
 共有者 A 持分 1 5 分の 1

- 4 所 在 福島市宮代字田尻
 地 番 4 番 1 8
 地 目 雑種地
 地 積 5 6 平方メートル
 所有者 A

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|---|-------------------|
| 5 | 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| | 地 | 番 | 4 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 6 7 平方メートル |
| | 所有者 | | A |
| 6 | 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 7. 6 3 平方メートル |
| | 共有者 | | A 持分 1 5 分の 1 |
| 7 | 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 3. 8 9 平方メートル |
| | 所有者 | | A |
| 8 | 所 | 在 | 福島市宮代字田尻 |
| | 地 | 番 | 4 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2. 2 7 平方メートル |
| | 所有者 | | A |

物 件 目 録

9 所 在	福島市宮代字田尻 4 番地 2 4
家屋 番号	4 番 2 4
種 類	共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階 1 2 1. 8 0 平方メートル 2 階 1 1 1. 1 6 平方メートル 3 階 1 1 1. 1 6 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		
土地	物件7		
現況地目	☒ 宅地(物件7) ☐ 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	本土地の南側の一部は、物件3土地及び物件8土地と共に駐車場として使用されている(当該部分の占有者及び占有権原については、「執行官意見」記載のとおり)。		
建物	物件9		
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(☐ 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 上記の者らが本建物を共同住宅として使用している。 ☒ その他の者につき、「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 1、2、3、4、5、6、8		
現況地目	☒ 宅地（物件 5、8） ☒ 公衆用道路（物件 1、2、3、6） ☒ 雑種地（物件 4）		
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	☒ 占有者及び占有状況については、8 枚目「その他の事項」記載のとおり ☒ 物件 2、物件 4、物件 5 及び物件 8 の各土地の占有者及び占有権原については、「執行官意見」記載のとおり		
その他の事項	物件 1、物件 2、物件 3 及び物件 6 の各土地は、A の共有持分のみの売却である。		
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		
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主 更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
9	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13.5.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ☒ 敷 ☐ 保 28,000円	共益費2,000円、駐車場利 用料3,000円(いずれも月 額)
	自 R7.5.25 至 R9.5.24							
9	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11.6.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 26,000円 ☒ 敷 ☐ 保 26,000円	共益費2,000円(月額)
	自 R7.6.4 至 R9.6.3							
9	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20.10.16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 21,000円 ☒ 敷 ☐ 保 21,000円	共益費2,000円、駐車場利 用料3,000円(いずれも月 額) 占有開始時期及び占有権 原については、「執行官 意見」記載のとおり
	自 R6.10.16 至 R8.10.15							
9	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.4.26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円、駐車場利 用料3,300円(いずれも月 額) 敷金なし
	自 R6.4.26 至 R8.4.25							
9	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.5.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2,000円(月額) 敷金なし 家賃保証料20,000円(賃 借人に返還される性質の ものではない)。
	自 R6.5.31 至 R8.5.30							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
9	☐ 全部 ☒ 103号室、106号室、107号室、201号室、202号室、203号室、206号室、207号室、301号室、302号室、305号室、306号室、307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	・107号室は従前の居住者が室内で病死した。 ・201号室は従前の居住者が不自然死した。
	A(空室)		自 . . . 至 . . .		☐ 敷 ☐ 保 円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

占有者及び占有状況

1 物件1、物件3及び物件6の各土地

本件各土地は、公衆用道路として使用されている。

2 物件2土地

本件土地は、公衆用道路として使用され、かつ、本土地の南東側の一部はゴミ置場として使用されている。

3 物件4土地

本土地は、物件9建物の居住者ら、4番4土地上の建物の居住者G、4番25土地上の建物の居住者H、4番26土地上の建物の居住者I及びJが、それぞれ通路として使用している。

4 物件5及び物件8の各土地

B、D及びEが、物件7土地の南側の一部と共に、駐車場として使用している。

(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
■ N (物件9建物101号室 住室者)	(3月12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は101号室に居住しているBの知人です。 2 Bは用事があり、調査に立ち会うことができません。私は、Bから本日の調査の立会いを依頼されました。そのため、私から101号室についてお話しします。 3 101号室には、Bが居住しています。 4 101号室は、床に沈みがあります。また、トイレの水が止まらないという不具合があります。地震の際に冷蔵庫が壁にぶつかり、壁に穴が開きました。 5 家賃は滞納していません。
■ C (物件9建物102号室 占有者)	(3月12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、102号室に居住しています。 2 私は室内で喫煙していましたので、内壁クロスはタバコのヤニで汚れています。 3 流し台の付近で漏水していたことがあり、修理してもらいました。漏水の影響だと思いますが、廊下の床が腐食し、沈みがあります。 4 家賃は滞納していません。
■ D (物件9建物105号室 占有者)	(3月12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、105号室に居住しています。 2 床下から水の流れる音が聞こえ、流し台近くの床から水が染み出し、玄関側に流れる不具合があります。その影響だと思いますが、廊下の床は黒く変色しています。
■ F (物件9建物303号室 占有者)	(3月12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、303号室に居住しています。 2 部屋には不具合はありませんが、備え付けのエアコンが故障しています。 3 家賃は滞納していません。
■ 東栄物産株式会社代表者	(3月12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 当社は、賃貸物件の管理等を行っています。当社は、Aから依頼されて物件9建物の管理をしています。 2 物件9建物は、103号室、106号室、107号室、201号室、202号室、203号室、206号室、207号室、301号室、302号室、305号室、306号室、307号室が空室です。

(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
■ 東栄物産株式会社代表者	3 107号室は、約3年前に居住者が室内で病死し、その後は空室となっています。室内は傷みが激しく、修繕には相当額の費用がかかるため、修繕等はしていません。107号室は賃貸できる状態ではありません。 4 201号室は不自然死がありました。 不自然死が発生した後、201号室は賃貸しないことにしました。 物件9建物の空室部分のうち、107号室と201号室以外の部屋は、令和7年3月まで高校の寮として使用していました。コインランドリー一室のみでは寮生の洗濯に支障があるとのことでしたので、201号室に水道の蛇口と排水口を設け、洗濯機を3台設置し、201号室を洗濯室として使用していました。現在も201号室の洋室部分には、水道の蛇口と排水口が設置された状態となっています。 5 物件9建物は、増改築をしていません。 6 105号室の賃借人Dについて、入居時の賃貸借契約の賃貸人は日本管理センター株式会社です。当社は賃貸人の代理人としてDとの間で賃貸借契約を締結しました。 Dが賃貸借契約を締結した平成20年当時、物件9建物の所有者は有限会社信陵不動産でした。日本管理センター株式会社は、有限会社信陵不動産から物件9建物を一括借上げしていたため、Dの賃貸借契約書上の賃貸人は日本管理センター株式会社となっています。 物件9建物の所有者がAとなる際に、日本管理センター株式会社の一括借上げは合意により終了しました。所有者がAとなった後は、Aが賃貸人として賃貸借契約を更新しています。
■ I (4番26土地上の建物の占有者)	(3月12日4番26土地上で面談し事情聴取) 1 私は、4番26土地上の建物の居住者です。 2 4番26土地は、物件4土地を通行しなければ東側の市道に出ることができません。そのため、物件4土地を通行のために使用しています。 3 4番26土地はJの所有であり、Jも4番26土地上の建物に居住していますが、Jからは、物件4土地の使用に関して物件4土地所有者から承諾を得ているという話を聞いたことがありません。私自身も、物件4土地の使用に関して物件4土地所有者から承諾を得ている訳ではありません。
■ G (4番4土地上の建物の占有者)	(3月12日4番4土地上で面談し事情聴取) 1 私は、4番4土地上の建物の居住者です。 2 4番4土地は、物件4土地を通行しなければ東側の市道に出ることができません。そのため、物件4土地を通行のために使用しています。

(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
■ G (4番4土地上の建物の占有者) ■ 福島市役所北信支所 担当者 ■ K (植田町内会長) ■ 東栄物産株式会社代 表者	3 物件4土地の使用に関して物件4土地所有者から承諾を得ていません。 (3月27日電話にて事情聴取) 1 物件2土地上にあるゴミ置場は、市が管理しているものではありません。植田町内会が管理しています。 2 植田町内会は地縁団体ではありませんので、法人格を有していません。 3 植田町内会長の連絡先をお伝えしますので、詳細は町内会長に聞いてください。 (3月27日電話にて事情聴取) 1 私は、植田町内会長です。 2 物件2土地上にあるゴミ置場は、植田町内会が管理しています。 3 物件2土地上にゴミ置場を設置した経緯は分かりません。 物件2土地の共有者らから、ゴミ置場設置に関して承諾を得ているのかどうかは分かりません。町内会として土地使用料を物件2土地共有者らに支払うなどはしていません。無償で使用しています。 4 物件2土地上にゴミ置場を設置して無償で使用するに当たり、物件2土地共有者らから土地を使用させないなどと言われたことはありません。 (4月13日電話にて事情聴取) 物件9建物の入居者らについて、現時点で家賃等を滞納している者はいません。

(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及び物件2の各土地は、東側で水路を介して公図上の道に接している。公図上の道は市道敷きとなっている。物件2土地は北西側角付近で第三者らが共有する登記上の地目が公衆用道路である3番1土地に、物件3土地は北側の一部で第三者らが共有する登記上の地目が公衆用道路である4番11土地に、それぞれ接している。
- 3 物件1土地ないし物件8土地について
 - (1) 見分できる範囲において、本件各土地には、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (2) 見分できる範囲において、本件各土地との間や本件各土地と隣接地の間には境界標等は見当たらず、境界が判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 4 物件2土地のうち、ゴミ置場が設置されている部分の占有者及び占有権原について
 ゴミ置場は、その設置状況から目的外動産と認めた。
 なお、当該ゴミ置場は、植田町内会長Kの陳述及び植田町内会は法人格を有していないことを踏まえ、植田町内会こと町内会長Kが管理し、占有しているものと認めた。
 また、調査時、物件2土地の共有者であるLやMから事情を聴取することはできなかったが、L及びMの登記上の住所は本土地の近隣であり、当該ゴミ置場を使用していると思われること、Kは、ゴミ置場の設置及び使用に関して本土地共有者らから異議を述べられたことはない旨、陳述していること、当該ゴミ置場は地域住民が使用するものであること等を踏まえ、本土地共有者らは、ゴミ置場の設置等に関して黙示的に使用貸借の意思表示をしているものと認め、植田町内会こと町内会長Kは使用借権により占有しているものと認めた。
- 5 物件4土地の占有者及び占有権原等について
 - (1) 本土地は、位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）であり、本土地を物件9建物の居住者らのほか、4番4土地上の建物の占有者G、4番25土地上の建物の占有者H、4番26土地上の建物の占有者I及びJが通路として通行して使用している。
 G及びIの陳述並びにHから得た回答によると、G、H、I及びJは、Aや従前の本土地所有者との間で何ら合意することなく本土地を通行のために使用していることから、これらの者の本土地の使用権原を無権原と認めた。
 なお、4番25土地の登記上の所有者はHではないため、登記上の共有者らに対して書面照会を行ったが、照会書はあて所に尋ねあたらないことを理由に返戻され、回答を得ることはできなかった。
 - (2) G、H、I及びJは、本土地を通行することなしに東側の市道に出ることができないことから、買受人はこれらの者との間で本土地の通行や通行料に関して、協議等を要する可能性がある。
 - (3) 本土地は特定の者だけが通行の用に供していることから、現況地目は登記上の地目と同様に雑種地と認定した。
- 6 物件5及び物件8の各土地の占有者及び占有権原について
 本件各土地及び物件7土地の南側の一部は、物件9建物の賃借人のうちB、D及びEが、各居室の賃貸借契約にて駐車場利用に関して合意し、駐車場として賃借し、使用している。
- 7 物件7土地の北側には受水槽、駐輪場及びプロパン置場がある。受水槽は物件9建物の設備であり、駐輪場及びプロパン置場は工作物である。

（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

8 物件9建物について

(1) 105号室の入居者Dの占有開始時期及び占有権原について

賃貸借契約書の内容及び東栄物産株式会社代表者の陳述を踏まえ、次のとおり認定した。

ア 本建物の所有者が有限会社信陵不動産であったときに、日本管理センター株式会社が本建物を一括借上げし、入居者に転貸していた。なお、一括借上げに伴う有限会社信陵不動産と日本管理センター株式会社との間の賃貸借契約の内容の詳細については確認できなかった。

イ 本建物の所有者がAとなる際に、日本管理センター株式会社の一括借上げが終了した。

上記一括借上げの終了は、本建物所有者と日本管理センター株式会社との間の賃貸借契約の合意解除であると認めることができる。とすると、賃貸人は合意解除したことをもって転借人に対抗することはできない。

また、Aは所有者となった後、Dとの間で賃貸借契約を更新していることから、Aは賃貸人としての地位を承継する意思を有することが認められる。

ウ よって、Dの占有開始時期を、Dが実際に占有を開始した平成20年10月16日とし、現在の賃貸人をAと認めた。

(2) 205号室について

東栄物産株式会社提出の賃貸借契約書写しの賃借人がEであること、2月19日の調査時、1階ホールの205号室の郵便受けにはE宛て郵便物が複数存在したこと、3月12日の調査時、205号室は不在であったが、室内にはE宛て郵便物が複数あったこと、室内の電気は停止しておらず、室内の状況から現に人が居住している様子が見られたことから、Eが居宅として占有しているものと認めた。

(3) 建物内部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見られる。

ア 各部屋は、程度に差があるものの、全体的に経年劣化による汚損等が見られる。

イ 101号室の内壁には、Nの陳述のとおり損傷がある。また、床の沈みがある。

ウ 102号室は、床の沈みがあり、床の一部にしみが見られる。また、内壁や天井のクロスは全体的にタバコのヤニによると思われる汚損が見られる。

エ 105号室は、床の一部が腐食し、黒く変色している。なお、調査の限りでは床から水が染み出して流れる状況は確認できなかったが、床は湿気を帯びていた。

オ 106号室は空室であるが、浴室・便所の壁の一部は黒く汚損されている。

カ 107号室は、カーペット敷きの床にしみがあり、室内の汚損が著しく、内壁には複数の損傷が見られる。

東栄物産株式会社代表者によると、居室内で居住者が病死した後は空き家となっているとのことである。

(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

キ 201号室は、洋室部分に水道の蛇口と排水設備がそれぞれ3か所設けられている。

東栄物産株式会社代表者によると、居室内で不自然死があったとのことである。そのため、201号室を居室として賃貸することはせず、本建物が高校の寮として使用されるに当たり、201号室に洗濯機を複数台設置するなどして、洗濯室として使用していたとのことである。

ク 303号室の浴室・便所は、掃除が行き届かないことによる汚損が見られる。

ケ 307号室の流し台下の収納部分の扉には損傷が見られる。

(4) 建物外部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見られる。

ア 外壁や外廊下等は、全体的に経年劣化による汚損が見られる。

イ 1階外廊下等は、複数のひびが見られる。

ウ 1階ホールの壁や302号室のバルコニーの外壁は、ひびが見られる。

エ 3階外廊下の天井部分は、塗装の剥がれ等が見られる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月16日（金） ： ー ：	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（1月26日受領）
令和8年1月16日（金） ： ー ：	執行官室	福島市消防本部長に対し、保有する図面の交付申請書を送付（1月22日、図面を保有していない旨の回答書を受領）
令和8年1月16日（金） 9：30－9：42	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和8年1月19日（月） ： ー ：	執行官室	東栄物産株式会社に対し、照会書を送付（2月20日回答書受領）
令和8年2月19日（木） 13：30－14：01	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、物件9建物につき現況調査期日通知書を投函
令和8年3月12日（木） 10：00－12：26	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、占有者及び関係人から事情聴取
令和8年3月12日（木） 15：20－15：30	福島地方法務局	隣接地上の建物の登記事項全部証明書交付申請（同日受領）

(特記事項)

(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8年3月18日（水） ： ー ：	執行官室	隣接地の共有者ら及びHに対し、照会書を送付（Hにつき3月31日回答書を受領、隣接地共有者らにつき、4月2日あて所に尋ねあたらないことを理由に照会書返戻）
令和8年3月27日（金） 9：20－9：25	執行官室	福島市役所北信支所担当者に対し、電話にて事情聴取
令和8年3月27日（金） 9：35－9：42	執行官室	Kに対し、電話にて事情聴取
令和8年4月13日（月） 15：00－15：04	執行官室	東栄物産株式会社代表者に対し、電話にて事情聴取

（特記事項）

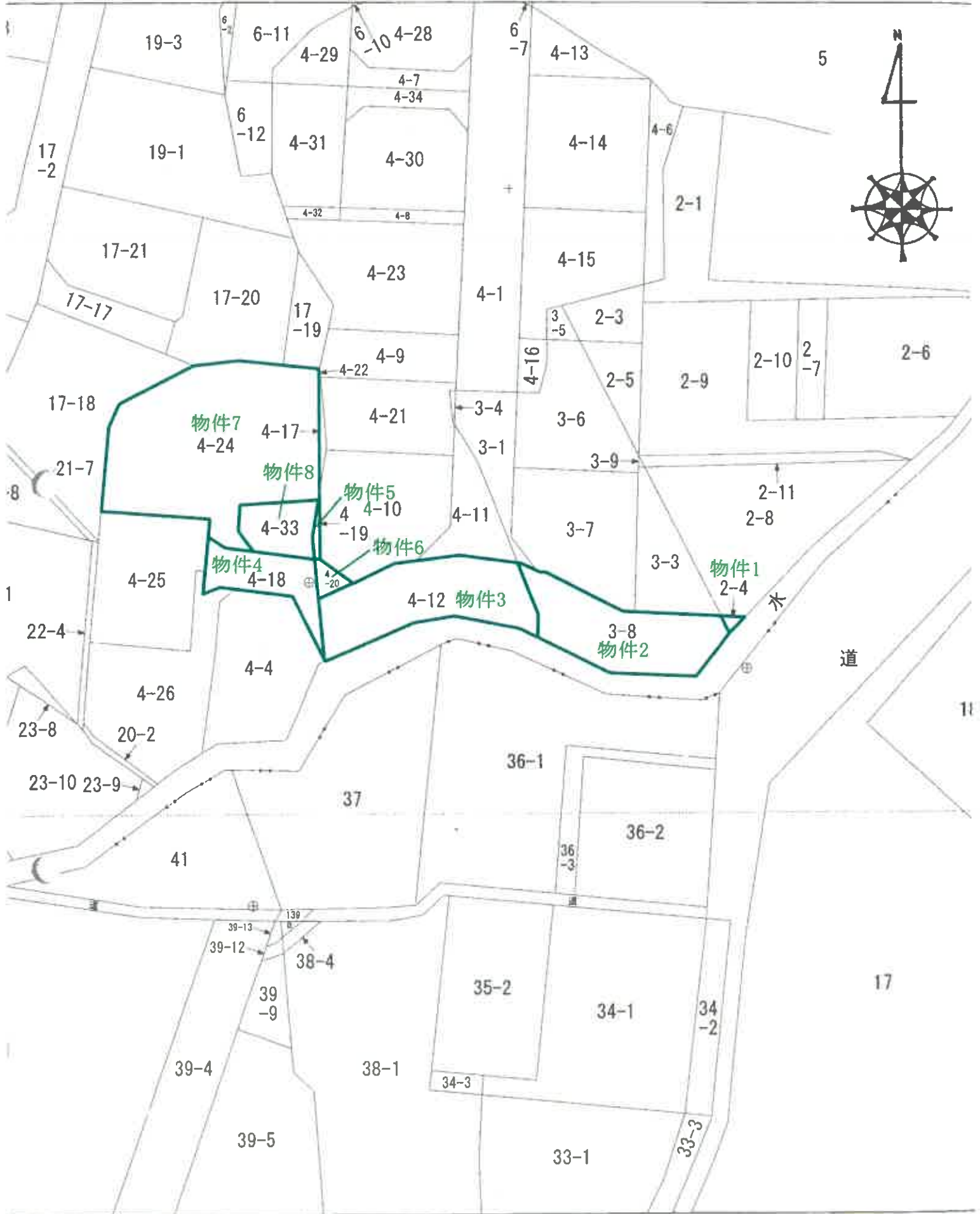
■ 令和8年3月12日

目的物件（物件9建物）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。205号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて居室内に立ち入った。

□ 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



[種別：図上測定]
公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。

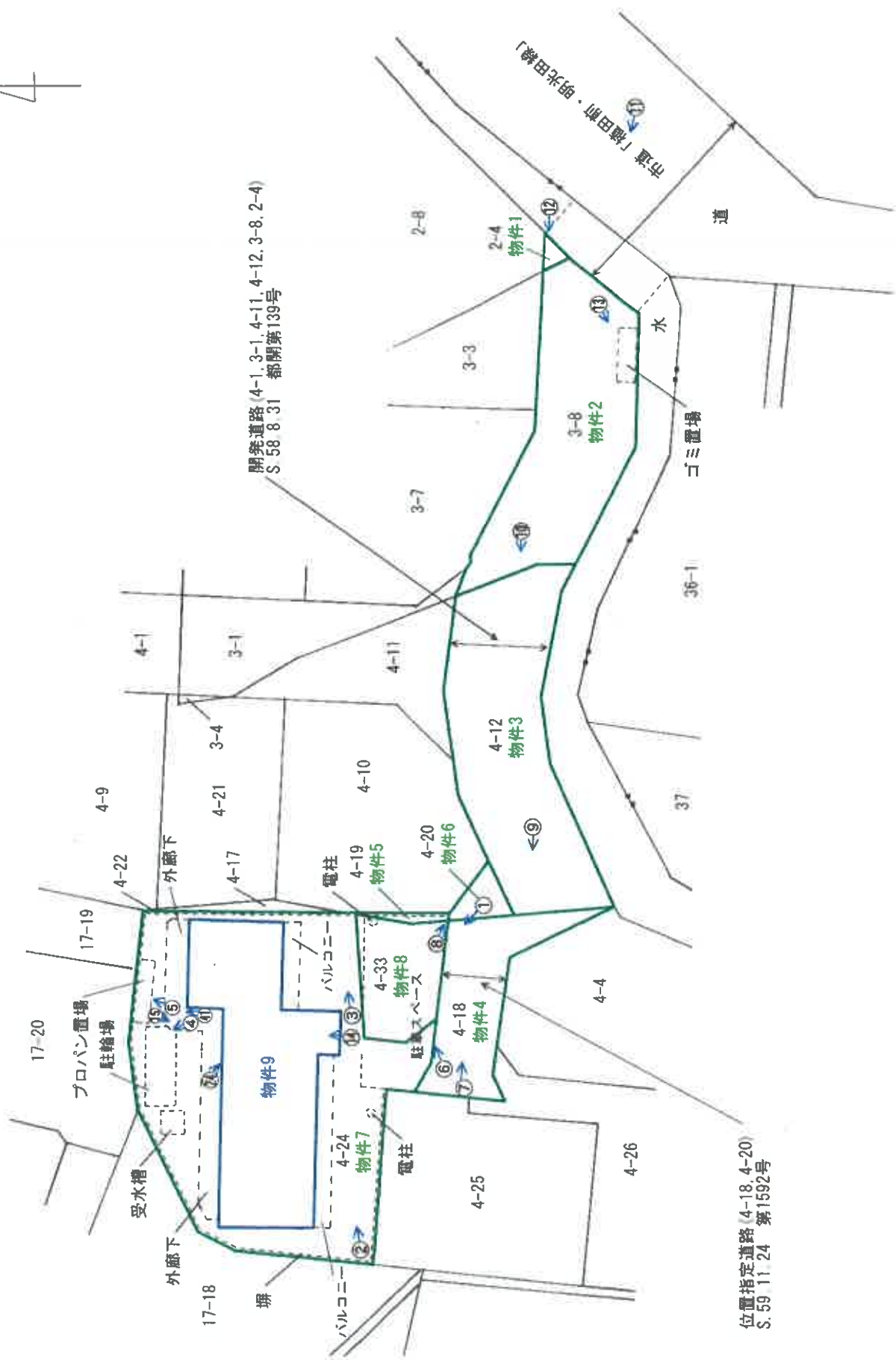
1
500

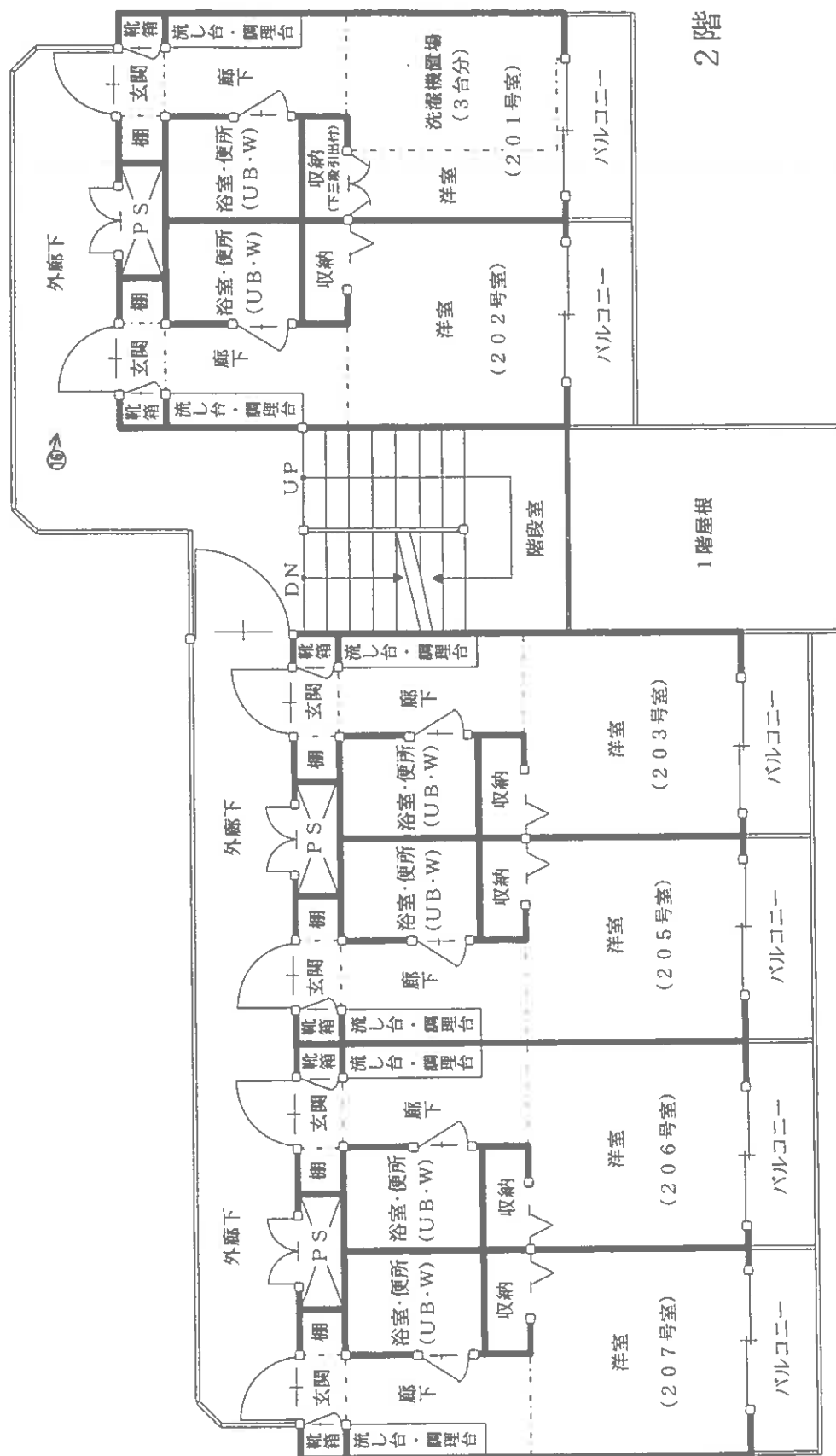
公 図 写

福島地方法務局（法第14条第1項地図）
（ 17 枚目 ）

地番区域見出	宮代字田尻 宮代字乳児池
--------	--

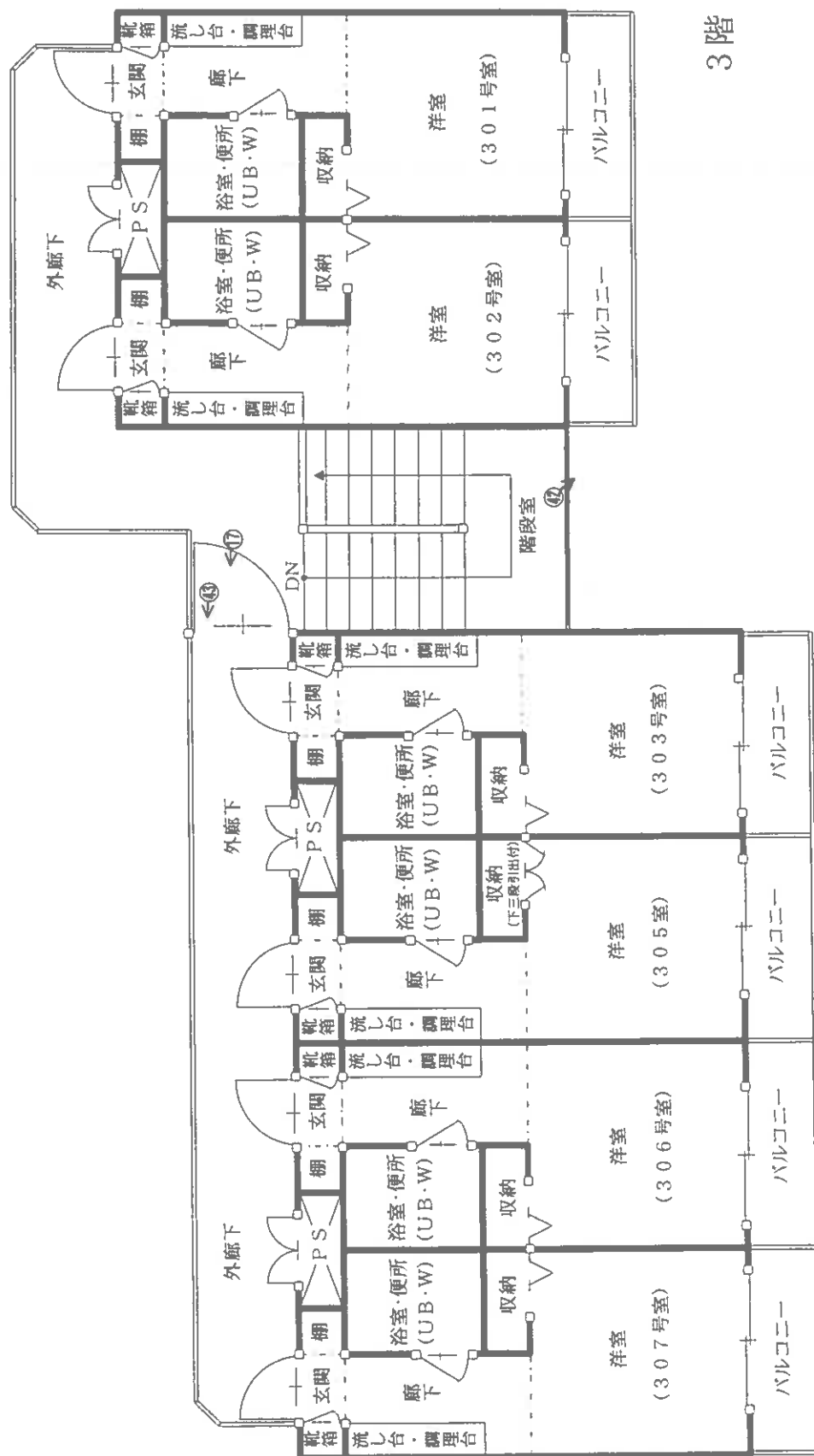
4





物件 9

建物間取図 2

3

3

物件9

建物間取引3

物件9



物件4

物件7

物件8

物件5

No. 1

物件9



物件7

No. 2

物件9



物件7

物件8

No. 3

受水槽

駐輪場(工作物)



物件9外廊下

物件7

No. 4

プロパン置場(工作物)



物件7

No. 5

物件9



物件7

物件8

物件5

物件4

No. 6



物件8 物件5 物件6 物件4 物件3

No. 7



物件5 物件6 物件4 物件3

No. 8

物件9



物件3

物件4

物件8

物件6

No. 9

物件9



物件2

物件4

物件3

4番11土地

No. 10



市道

物件2

物件1

No. 11



物件2

物件1

水路

No. 12

ゴミ置場(目的外動産)



水路

物件2

No. 13



物件9:1階ホール等の状況

No. 14

コインランドリー室



物件9:1階外廊下の状況

No. 15



物件9:2階外廊下の状況

No. 16



物件9:3階外廊下の状況

No. 17



物件9:1階103号室の洋室の状況

No. 18



物件9:1階103号室の廊下・流し台等の状況

No. 19



物件9:1階103号室の浴室・便所の状況

No. 20



物件9:1階107号室の洋室の状況

No. 21



物件9:1階107号室の廊下・流し台等の状況

No. 22



物件9:1階107号室の浴室・便所の状況

No. 23



物件9:1階コインランドリー室の状況

No. 24



物件9:2階207号室の状況

No. 25



物件9:2階207号室の浴室・便所の状況

No. 26



物件9:2階201号室の状況

No. 27



物件9:2階201号室の浴室・便所の状況

No. 28



物件9:2階202号室の洋室の状況

No. 29



物件9:2階202号室の廊下・流し台等の状況

No. 30



物件9:2階202号室の浴室・便所の状況

No. 31



物件9:3階302号室の洋室の状況

No. 32



物件9:3階302号室の廊下・流し台等の状況

No. 33



物件9:3階302号室の浴室・便所の状況

No. 34



物件9:3階307号室の洋室の状況

No. 35



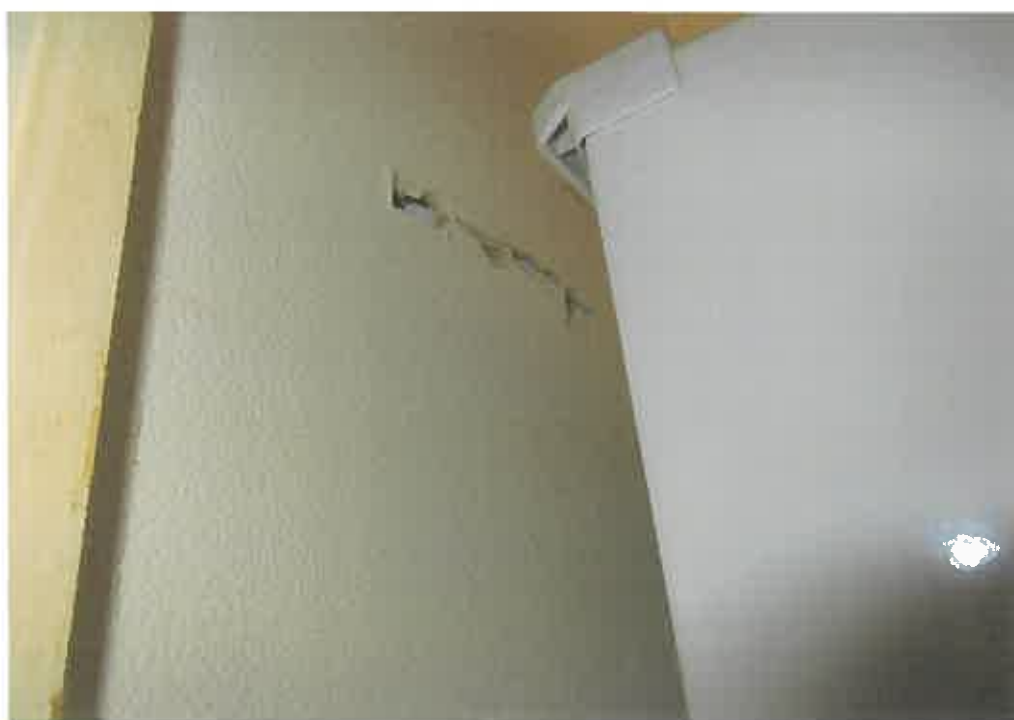
物件9:3階307号室の廊下・流し台等の状況

No. 36



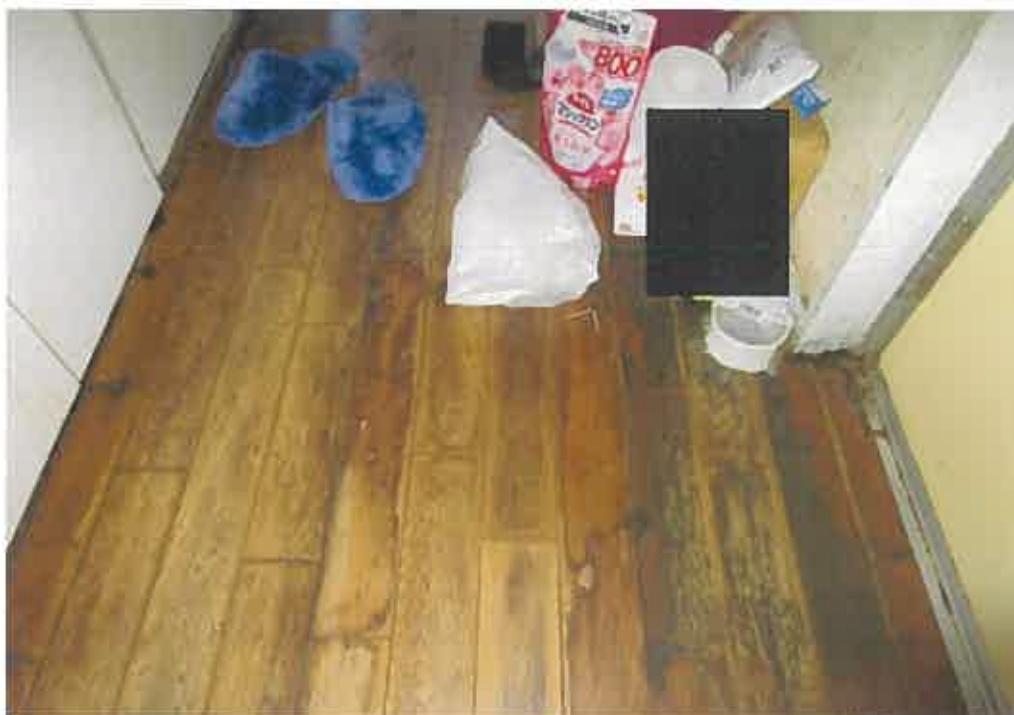
物件9:3階307号室の浴室・便所の状況

No. 37



物件9:1階101号室の内壁の損傷状況

No. 38



物件9:1階105号室の廊下の床の腐食等の状況

No. 39



物件9:1階ホールの壁のひび等の状況

No. 40



物件9:1階外廊下のひびの状況

No. 41



物件9:302号室バルコニーの外壁部分のひび等の状況

No. 42



物件9:3階外廊下の天井部分の塗装の剥がれ等の状況

No. 43



令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 4 月 23 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

金子克之

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金 10,483,500 円			
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	500 円	(持分価額)
物件2 (土地)	金	32,000 円	(持分価額)
物件3 (土地)	金	36,000 円	(持分価額)
物件4 (土地)	金	196,000 円	
物件5 (土地)	金	45,000 円	
物件6 (土地)	金	2,000 円	(持分価額)
物件7 (土地)	金	4,006,000 円	
物件8 (土地)	金	523,000 円	
物件9 (建物)	金	5,643,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～9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1～3、6の土地は、共有者Aの持分（15分の1）に係る価額である。
- 4 物件5、7、8の土地の内訳価格は、物件9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9の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 5 物件5、7～9は賃貸用不動産であり、上記の評価額は本件買受人が負担すべき要返還一時金（敷金又は保証金）が存する場合には、これらを考慮した場合の価額である。

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	福島市宮代字田尻 2 番 4 公衆用道路 1. 8 2 m ² 共有者 A (持分 1 5 分の 1)	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 3 番 8 公衆用道路 1 2 6 m ² 共有者 A (持分 1 5 分の 1)	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番 1 2 公衆用道路 1 4 2 m ² 共有者 A (持分 1 5 分の 1)	
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番 1 8 雑種地 5 6 m ² A	
5	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番 1 9 宅地 3. 6 7 m ² A	
6	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番 2 0 公衆用道路 7. 6 3 m ² 共有者 A (持分 1 5 分の 1)	

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
7	所 在 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番 2 4 宅地 3 2 3 . 8 9 m ² A	
8	所 在 地 目 地 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番 3 3 宅地 4 2 . 2 7 m ² A	
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	福島市宮代字田尻 4 番地 2 4 4 番 2 4 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 1 2 1 . 8 0 m ² 2 階 1 1 1 . 1 6 m ² 2 階 1 1 1 . 1 6 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, 3, 6一体画地……2番4、3番8、4番12、4番20 [現況地目：公衆用道路（登記地目：公衆用道路）]	
位 置 ・ 交 通	JR東北本線「福島駅（東口）」の北東方約 7,400m （道路距離、以下同じ） JR東北本線「東福島駅」のほぼ東方約 970m 阿武隈急行線「福島学院前駅」の北西方約 600m 福島交通バス停「県教育センター」の南西方約 250m 福島市役所北信支所の北東方約 1,020m 福島市立「瀬上小学校」の南西方約 680m 学校法人福島学院大学本館の北西方約 330m ヨークベニマル瀬上店の南東方約 410m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は当市中心市街地の北東方郊外、JR東北本線・東福島駅の東方近郊、県道「東福島停車場線」の南側背後に位置し、低層戸建住宅、アパート等が多い中に、県営・市営北信団地や大学等も見られる混在住宅地域である。各種利便施設に近く、居住環境も良好である。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 0.5m未満～0.5m～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	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	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： 1.82 m ² （登記） 物件2： 126 m ² （登記） 物件3： 142 m ² （登記） 物件6： 7.63 m ² （登記） 合計 277.45 m ² 形 状：不整形（略帯状地） 間口×奥行等：東側間口約 9m，奥行約 61.5m （平均幅約 6m） 接面道路との関係：東側市道面と暗渠水路を挟んで等高。 北側私道面と等高。 地 勢 等：平坦 地盤の状態等：普通（アスファルト舗装あり）	

接 面 道 路	①東側幅員約12m(暗渠水路含む)舗装市道「植田前・明光田線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路) ②北側幅員約 6m舗装私道「開発道路」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 2号道路) ③西側幅員約 4m舗装の雑種地(物件4・道路位置指定あり)に連続。 (※上記は建築基準法第42条 1項 5号道路)
土 地 の 利 用 等	本件は平均幅員約 6mの舗装私道(開発許可に基づく開発道路)地であり、専ら各共有者等や近隣居住者らの通行の用に供されている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [地中に上水道配管負担あり] ガス配管 — [地中に集中LPG配管負担あり] 下 水 道 — [地中に下水道管配負担あり] (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. 評価対象について 物件1～3、6は、共有者A持分(15分の1)に係る評価額を求める。 2. 開発許可の内容 物件1～3、6は開発許可に基づき造られた開発道路であり、開発許可の内容は下記の通りである。 開 発 許 可 番 号 : 都開第 139号 開 発 許 可 年 月 日 : 昭和58年 8月31日 3. 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 0.5m未満、一部 0.5～3.0m未満) 4. 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。 5. ゴミ置場について 物件2の南東側一部には植田町内会が管理するゴミ置場が無償で置かれている。 5. 一体評価について 物件1～3、6の存する土地は、一体化状態で共有私道敷として供されていることから、一括売却を前提とする一画地として評価する。 6. 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4……4番18 [現況地目：雑種地（登記地目：雑種地）]	
位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3, 6 に同じ	
付 近 の 状 況	物件1, 2, 3, 6 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	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	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：56 m²（登記） 形 状：不整形（略帯状地） 間口×奥行等：東側間口約 10.5m, 奥行約 11～12m （平均幅約 4m） 接面道路との：東側私道（物件1～3, 6）と等高。 関 係 地 勢 等：平坦 地盤の状態等：普通（アスファルト舗装あり）	
接 面 道 路	東側平均幅員約 6m舗装私道（物件1～3, 6・開発道路）に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 2号道路）	
土 地 の 利 用 等 状 況	本件は、平均幅員約 4m舗装の通行利用地（道路位置指定あり）であり、物件9 建物の居住者や同所 4番 4土地上の建物占有者、同所 4番25土地上の建物占有者、 同所 4番26土地上の建物占有者が通行使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [地中に上水道配管負担あり] ガス配管 — [地中に集中LPG配管負担あり] 下 水 道 — [地中に下水道管配負担あり] （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. 道路位置指定の内容 本件は登記上の地目が雑種地となっているが、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。 道路位置指定番号：第 1592号 位置指定年月日：昭和59年11月24日 * 本件の現況地目「雑種地」の認定については現況調査報告書参照。 * 本件は道路位置指定を受け固定資産課税上は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物件9居住者を除く利害関係人（前頁・土地の利用状況等参照）は通行利用のほか、建築確認の際の道路として見られるため、これら利害関係人の全員の合意がなければ道路位置指定は解除することができない。 これらの利害関係人は、通行利用等について何ら合意が無く、使用権原は無権限と認められるため、本件買受人は通行や通行料等に関して協議を要する可能性がある。（現況調査報告書参照） 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 0.5m未満、一部 0.5～3.0m未満） 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、見つけられなかった。
---------	--

符 号	物件 5, 7, 8, 一体画地4……同所 4番19、4番24、4番33 [現況地目：宅地（登記地目：宅地）]	
位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3, 6 に同じ	
付 近 の 状 況	物件1, 2, 3, 6 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	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	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5： 3.67 m²（登記） 物件7： 323.89 m²（登記） 物件8： 42.27 m²（登記） 合 計 369.83 m² 形 状：やや不整形 （中間画地） 間口×奥行等：南側間口約 12m，最長奥行約 20m 接面道路との：物件4 とほぼ等高 関 係 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。 * 西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	南側平均幅員約 4m舗装通路（物件4・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	本件一体画地の地上には、物件9建物及び附属工作物（外階段・外廊下）、自転車置場、LPGボンベ置場、受水槽が存する。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり [] ガス配管 あり [集中LPG管の引込があるが、使用していない。（LPGボンベ使用）] 下水道 あり [下水升が引き込まれているが、建物と接続されていない。（浄化槽利用）] （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9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 0.5m未満、一部 0.5～3.0m未満） 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5, 7, 8は一体化状態で、物件9建物の敷地に供されており、かつ、接道状態も考慮し、一括売却を前提とする一画地として評価する。 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、見つけれなかった。
---------	---

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 9 ……家屋番号 4番24
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)：不詳 [ウェブサイト情報は 1982 (昭和57) 年 3月建築] 貸室毎に内装等の変更・模様替え等は随所に見られる。 (詳細及び年月等不詳) 経 過 年 数：新築後約 44年程度 経済的残存耐用年数：全体として 3.0 年と判定
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 屋 根：コンクリート陸屋根シート防水等 外 壁：モルタル・リシン塗、ALC版・アクリルリシン塗等 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：フローパネル(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(貯水槽、高架貯水槽含む)、空調設備、防災設備等、 LPGボンベ置場、自転車置場、浄化槽設備、インターネット利用設備、 ガス給湯器(LPG用ノーリツ製、LPG用長府製等) 建物附属工作物：スチール製外階段及び外廊下
床 面 積 (現 況)	1階 121.80 m² (登記) 2階 111.16 m² (登記) 4階 111.16 m² (登記) 延 344.12 m² (登記合計)
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅(登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通～やや普通以下
保 守 管 理 の 状 態	普通～普通以下
建 物 の 利 用 状 況	本件は「賃貸用不動産」であり、不動産業者「東栄物産株式会社」が管理している。 貸室等の一部に賃借人が賃借・居住している。
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 ・外壁や外廊下等は全体的に経年劣化による汚損等が見られる。 ・1階の外廊下はコンクリートの犬走り状であり、複数のヒビが見られる。 ・1階ホールの壁や302号室のバルコニーの外壁にはヒビが見られる。 ・3階外廊下の天井部分は塗装の剥がれが見られる。

○内部

- ・各貸室は、程度に差があるものの、全体的に経年劣化による汚損などが見られる。
- ・101号室 の内壁は一部に損傷があり、また、床の沈みがある。
- ・102号室 は床の沈みがあり、床の一部にシミが見られる。また、内壁や天井のクロスは全体的にタバコのヤニによると思われる汚損が見られる。
- ・105号室 は床の一部が腐食し、黒く変色して湿気を帯びている。
- ・106号室 は空室であるが、浴室・便所の壁の一部が黒く汚損している。
- ・107号室 はカーペット敷きの床にシミがあり、室内汚損が著しく、内壁には複数の損傷が見られる。また、管理会社「東栄物産株式会社」によると室内で居住者が病死した経緯があり、その後は空室のままになっているとのこと。
- ・201号室は洋室部分に水道蛇口と排水口がそれぞれ 3箇所設置されている。管理会社「東栄物産株式会社」によると、室内で居住者の不自然死があったとのこと。これ以降、201号室 を居室として賃貸することはせず、洗濯機を複数台設置して洗濯室として使用しているとのこと。
- ・303号室 の浴室・便所は清掃が行き届かないことによる汚損が見られる。
- ・307号室の流し台下の収納部分の扉には損傷が見られる。

4. 遵法性等（建築確認許可等）について

確 認 番 号：第1592号（昭和59年11月24日）

〔 物件 9 ・ 1 階 ） の 占有関係

* 賃貸人：物件所有者

室 番 号 (用 途)	占 有 者 (占有権原)	占 有 開 始 現 在 の 契 約 更 新 等 の 種 別	現 行 月 額 賃 料	敷 金 ・ 保 証 金 等	備 考
				礼 金 ・ 権 利 金 等	
1階 101号室 (居 宅)	B (賃借権) *居室利用	H13. 5. 25	円 28,000	円	* 共益費 2,000 円／月 * 駐車場使用料 3,000 円／月
		自 R 7. 5. 25 至 R 9. 5. 24		敷金 28,000	
		合意更新		円	
1階 102号室 (居 宅)	C (賃借権) *居室利用	H11. 6. 4	円 26,000	円	* 共益費 2,000 円／月
		自 R 7. 6. 4 至 R 9. 6. 3		敷金 26,000	
		合意更新		円	
1階 103号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .			
				円	
1階 105号室 (居 宅)	D (賃借権) *居室利用	H20. 10. 16	円 21,000	円	* 共益費 2,000 円／月 * 駐車場使用料 3,000 円／月
		自 R 6. 10. 16 至 R 8. 10. 15		敷金 21,000	
		自動更新		円 —	
1階 106号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .			
				円	
1階 107号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .			
				円	

〔 物件 9 ・ 2 階 〕 の占有関係

* 賃貸人：物件所有者

室 番 号 (用 途)	占 有 者 (占有権原)	占 有 開 始 現 在 の 契 約 更 新 等 の 種 別	現 行 月 額 賃 料	敷 金 ・ 保 証 金 等	備 考
				礼 金 ・ 権 利 金 等	
2階 201号室 (洗濯室)	所有者 (自 用)	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2階 202号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2階 203号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2階 205号室 (居 宅)	E (賃借権) *居室利用	R 2. 4. 26	円 18,000	円	* 共益費 2,000 円／月 * 駐車場使用料 3,300 円／月
		自 R 6. 4. 26 至 R 8. 4. 25		—	
		自動更新		円 —	
2階 206号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
2階 207号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	

〔 物件 9 ・ 3 階 〕 の占有関係

* 賃貸人：物件所有者

室 番 号 (用 途)	占 有 者 (占有権原)	占 有 開 始 現 在 の 契 約 更 新 等 の 種 別	現行月額 賃 料	敷金・保証金等	備 考
				礼金・権利金等	
3階 301号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
3階 302号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
3階 303号室 (居 宅)	F (賃借権) *居室利用	R 2. 5. 31	円 18,000	円	* 共益費 2,000 円／月 * 家賃保証料20,000 円／月 (賃借人には返還されない)
		自 R 6. 5. 31 至 R 8. 5. 30		—	
		自動更新		円 —	
3階 305号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
3階 306号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	
3階 307号室 (居 宅)	空室 ()	. .	円	円	
		自 . . 至 . .		円	

第5 評価額算出の過程

(物件1, 2, 3, 6及び4)

1 基礎となる価格

目的物件(土地)等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	53,000	0.12	1.82		12,000
2	53,000	0.12	126		801,000
3	53,000	0.12	142		903,000
6	53,000	0.12	7.63		49,000
4	53,000	0.11	56		326,000

ア 標準画地価格

標準画地は、市道「植田前・明光田線」に等高接面する画地規模約 250㎡程度の長方形中間画地を設定(想定)する。

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：福島－37]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 56,100 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 107 & = & 53,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 100 % [標準的]

◇地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 93 % [幅員・系統連続性]
 交通接近条件 : 100 % [最寄駅、中心部、利便施設等との接近性]
 環 境 条 件 : 115 % [周辺の状態等(居住環境含む)]
 行政的 条 件 : 100 %
 その他の条件 : 100 %

格 差 率 : 107 % [相乗]

イ 個別格差：物件1～3、6の一体画地

街路条件：100 %
 交通接近条件：100 %
 環境条件：98 % [供給処理施設の状態]
 画地条件：12 % [規模大、形状等(間口対奥行要因含む)、方位、私道減価]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：12 % [相乗]

：物件4

街路条件：95 % [幅員・系統等]
 交通接近条件：100 %
 環境条件：95 % [供給処理施設の状態、周辺の状態等]
 画地条件：12 % [規模大、形状等(間口対奥行要因含む)、方位、私道減価]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：11 % [相乗]

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：－

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、持分割合及び競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

○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	12,000		× 1/15		1.00	0.60	500
2	801,000		× 1/15		1.00	0.60	32,000
3	903,000		× 1/15		1.00	0.60	36,000
6	49,000		× 1/15		1.00	0.60	2,000
一括価格（合計）							70,500

ウ 持分割合：物件1, 2, 3, 6に係る共有者Aの持分割合(15分の1)

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, 3, 6は住宅地域内の共有私道（開発道路等）であり、共有者Aの持分のみが評価対象となっているが、これらについては、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5, 7, 8, 9）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一括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あると判定した。

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。

○評価額

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
4	326,000				1.00	0.60	196,000

ウ 持分割合：－

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4は住宅地域内の雑種地（道路位置指定あり）であり、基礎となる価格の評定において私道減価等の全ての減価要因を考慮しており、かつ、主たる物件（物件5, 7, 8, 9）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一括売却されることが前提である限りにおいては、特段の減価調整等は不要であると判定した。

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。

(物件 5, 7, 8 及び 9)

I. 積算価格の試算

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
5	53,000	0.88	3.67	0.85	145,000
7	53,000	0.88	323.89	0.85	12,840,000
8	53,000	0.88	42.27	0.85	1,676,000

ア 標準画地価格

53,000 円/㎡ (16頁参照)

イ 個 別 格 差 : 物件 5, 7, 8 の一体画地

街 路 条 件 : 92 % [幅員・系統等]
 交通接近条件 : 100 %
 環 境 条 件 : 100 % [供給処理施設の状態、周辺の状態等]
 画 地 条 件 : 96 % [規模大、形状等(間口・奥行の関係含む)、方位]
 行政的 条 件 : 100 %
 その他の条件 : 100 %

格 差 率 : 88 % [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格を求めた。

なお、外階段・外廊下、貯水槽等の附属工作物については建物の再調達原価に含めて評価した。

番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
9	主である 建 物	350,000	344.12	0.055	6,624,000

ウ 現 価 率：

a 経過年数	44.0 年
b 経済的残存耐用年数	3.0 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	5.5 %

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

2 積算価格の評定

前記により求めた基礎価格に、下記の土地利用権価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	土地の価格 (円) ア	敷地利用権の 及 ぶ 範 囲 イ	敷地利用権割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
5	145,000	$\frac{3.67}{3.67}$	0.35	法定地上権	51,000 a
7	12,840,000	$\frac{323.89}{323.89}$	0.35	法定地上権	4,494,000 b
8	1,676,000	$\frac{42.27}{42.27}$	0.35	法定地上権	587,000 c

イ 敷地利用権の及ぶ範囲：建物の配置の状態等を考慮して地積全部と判定した。

ウ 敷 地 利 用 権 割 合：土地利用権等を法定地上権と判定し、割合を上記の通り判定した。

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算(円) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ	構 成 比 (%)
5	145,000	－ 51,000 a	94,000	0.44
7	12,840,000	－ 4,494,000 b	8,346,000	39.21
8	1,676,000	－ 587,000 c	1,089,000	5.12
9	6,624,000	+ 51,000 a + 4,494,000 b + 587,000 c	11,756,000	55.23
積算価格（合計）			21,285,000	100.00

Ⅱ 収益価格（簡便方式）の試算

物件9は、居住目的の賃貸用不動産であり、一部の貸室が賃貸の用に供されているので、これらに係る実際支払賃料に基づく総収益を還元利回り（粗利回り）で資本還元して、収益還元法（簡便な方法）に基づく収益価格を以下の通り求めた。

なお、空室部分については、周辺の市場相場賃料及び標準的管理費等を考慮して想定計上することが通常であるが、107号室と201号室については入居が困難と思料される問題があることから、空室に係る家賃等想定は行わないこととした。

1. 賃貸条件

（緑字は想定）

物件 番号	室番号	用 途	月額支払賃料 円／月	共 益 費 円／月	敷金・保証金 円／月	権利金・礼金 円／月	特約・その他
9	101号室	居 宅	28,000	2,000	敷 28,000	—	駐車場利用料 3,000 円／月
	102号室	居 宅	26,000	2,000	敷 26,000	—	
	103号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	(想定)	(想定)	
	105号室	居 宅	21,000	2,000	敷 21,000	—	駐車場利用料 3,000 円／月
	106号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	(想定)	(想定)	
	107号室						
	201号室						
	202号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	(想定)	(想定)	
	203号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	(想定)	(想定)	
	205号室	居 宅	18,000	2,000	—	—	駐車場利用料 3,000 円／月
	206号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	(想定)	(想定)	
	207号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	(想定)	(想定)	

301号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	— (想定)	— (想定)	
302号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	— (想定)	— (想定)	
303号室	居 宅	18,000	2,000	—	—	
305号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	— (想定)	— (想定)	
306号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	— (想定)	— (想定)	
307号室	居 宅	18,000 (想定)	2,000 (想定)	— (想定)	— (想定)	
合 計		309,000	32,000	75,000		

共益費はほぼ実費相当と認め、また、敷金の運用益は軽微につき省略した。

2. 収益価格の試算

前記の実際支払賃料に基づく総収益を粗利回りで資本還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 ア×イ÷ウ×エ
3,708,000 円	1.00	15.0 %	1.00	24,720,000 円

ア 総 収 益 : 前記の現行賃料収入を有力な指標として、当該建物の築年や損傷等の程度、周辺の賃貸需要等を考慮して以下の通り査定した。
金 3,708,000 円 (309,000円/月×12ヶ月)

イ 家 賃 等 補 正 : 実際賃料及び固目の想定賃料を採用のため補正しない。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回りや資産としての安定性等を総合勘案し、上記表中の通り判定した。

エ そ の 他 補 正 : —
*空室率の現状については、評価額の決定における市場性修正率 (24頁) において考慮した。

Ⅲ 試算価格の調整と評価額の決定

1 試算価格の調整

試 算 価 格 (円)	
①積 算 価 格 (Ⅰ)	21,285,000
②収 益 価 格 (Ⅱ)	24,720,000
調整後の価格	21,285,000

* 調整後の価格

以上により、積算価格(21,285,000 円)、収益価格(24,720,000 円)が得られた。

積算価格は、土地・建物の現在価値(相場)を反映した自用物件としての価値を表示するものであるので、貸家物件の上限指標として位置付けられる。

収益価格は、還元利回り(粗利回り)の判定次第で流動的要素の介在が否定できない短所があり、また、5室については実際家賃額に基づき、また、空室については手堅い額を想定したが、積算価格よりも高く試算された。

両試算価格ともに一長一短の介在が否定できないが、目的物件は、収益性や投資採算性等に着目されて取引となる種類の不動産「収益用不動産」であることから、本来であれば収益価格を重視すべきであるが、貸家物件の上限指標として位置付けられる積算価格を以て土地及び建物の調整後の価格を上記の通り評定した。

2 評価額の決定

前記で求めた調整後の価格に市場性修正及び競売市場性修正を施し、更に本件建物の占有状況等を考慮して評価額を下記の通り決定した。

物件 番号	調整後の合計 価 (円) ア	構 成 比 イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	占 有 率 減 価 率 オ	そ の 他 の 控 除 減 価 (円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5	21,285,000	0.44%	0.80	0.60			45,000
7		39.21%	0.80	0.60			4,006,000
8		5.12%	0.80	0.60			523,000
9		55.23%	0.80	0.60	1.00		5,643,000
一括価格（合計）							10,217,000

ア 調整後の価格：上記により判定した。

イ 構 成 比：積算価格における土地・建物の構成比を採用した。

ウ 市場性修正率：下記の通り判定した。

目的物件は「貸家及びその敷地」である。

物件9建物の201号室において、当時の居住者が不自然死しているとのことであり、事故物件である貸室が含まれている。よって、心理的嫌悪感から派生する市場性流通性の減退を考慮し、更には目的物件の空室率等を考慮し、減価修正割合を上記の通り判定した。

エ 競売市場修正率：第2の評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性を考慮して当該修正率を前記表中の通り判定した。

オ 占有減価率：目的物件は、一部の貸室に所有者以外の者が賃借・占有しているが、元々賃貸目的不動産であるため、占有減価は不要であると判定した。

カ その他の控除減価：本件買受人に引き継がれるべき要返還一時金（敷金又は保証金）を控除することになるが、本事案では買受人に引き継がれるべき要返還一時金はないものと認定した。

（要返還一時金の詳細内容は執行裁判所へ問い合わせのこと）

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－37〕

所 在：福島市鎌田字一本松 46番

価 格：56,100 円／㎡ （対前年比＋2.9％）

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

位 置：阿武隈急行線「福島学院前駅」の北西方約 500m 〔道路距離〕

地 積：295 ㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路：北側幅員約 6.0m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域 （建蔽率 60％，容積率200％）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和 8年度）

物件 1 … 0 円 （ 1.82㎡） *非課税

物件 2 … 0 円 （126 ㎡） *非課税

物件 3 … 0 円 （142 ㎡） *非課税

物件 4 … 0 円 （ 56 ㎡） *非課税

物件 5 … 117,440 円 （ 3.67㎡）

物件 6 … 0 円 （ 7.63㎡） *非課税

物件 7 … 10,364,480 円 （323.89㎡）

物件 8 … 1,352,640 円 （ 42.27㎡）

物件 9 … 20,191,659 円 （344.12㎡）

第7 附属資料（B I T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

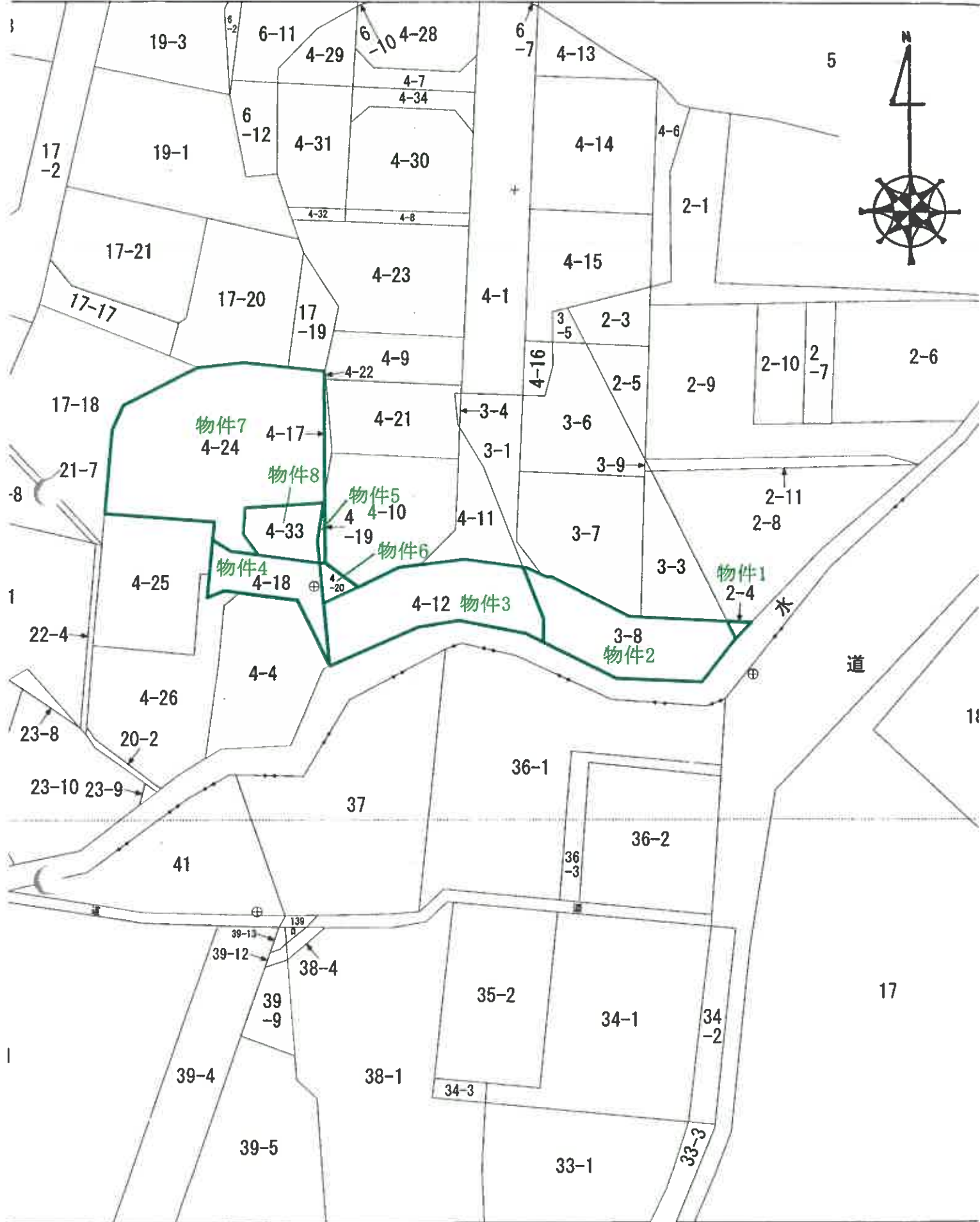
地 積 測 量 図 写

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



(種別：図上測定)

公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.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

宮代字田尻

宮代字乳児池

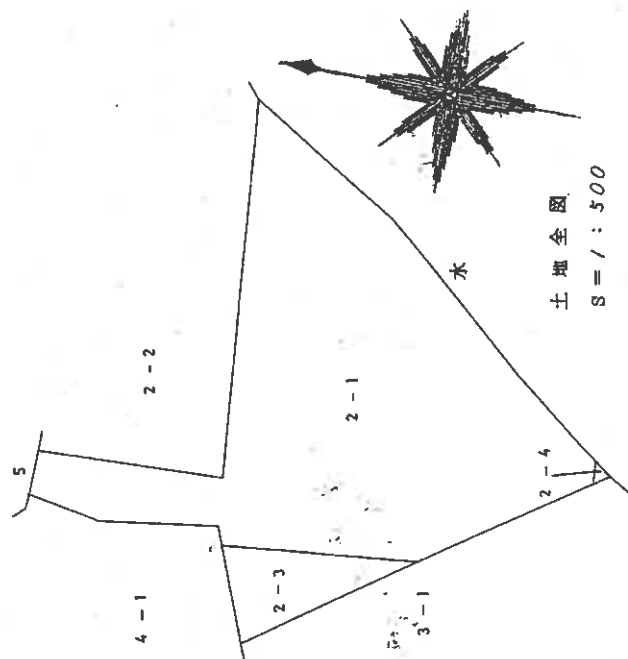
3089149

日 68.8.12. 区

$$x-1 \quad 2-3, 2-4$$

田代宮子

土地の所在



土地全圖
S=1:500

$$2-3 \text{ 求積} \quad \begin{array}{rcl} 18.73 & \times & 8.93 \\ & = & 167.2589 \\ & = & 83.62945 \text{ m} \end{array}$$

物件1	2-4	求積	$\times$	1.59	$=$	3.6411
				$\frac{1}{2}$	$=$	$1.82055m$

境界値の種類	境界値の種類	境界値の種類	境界値の種類	境界値の種類
A コンクリート	C 鉄杭	E 鋼管	G	
B 鋼管	D 鉄杭	F 石杭		

作者

(舊島界土地家屋調査士会用紙)

申請人

韓氏

250

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1月22日 福島地方方法務局

登記簿

請求番号: 11-4

3089158

(圖) 3-1	(表) 3-1 34+8	(新) 3-1 34+3-8	(S) H	58.	10.5
				地積測量	図
3-1					

編
製

福是市富代字田尻

土地の所在

人題

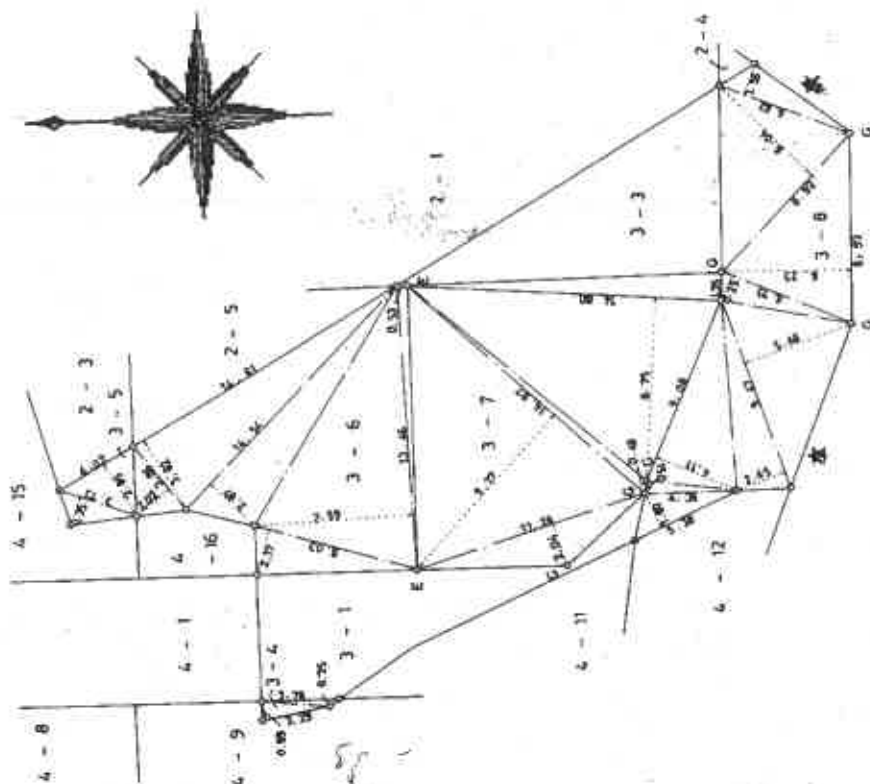
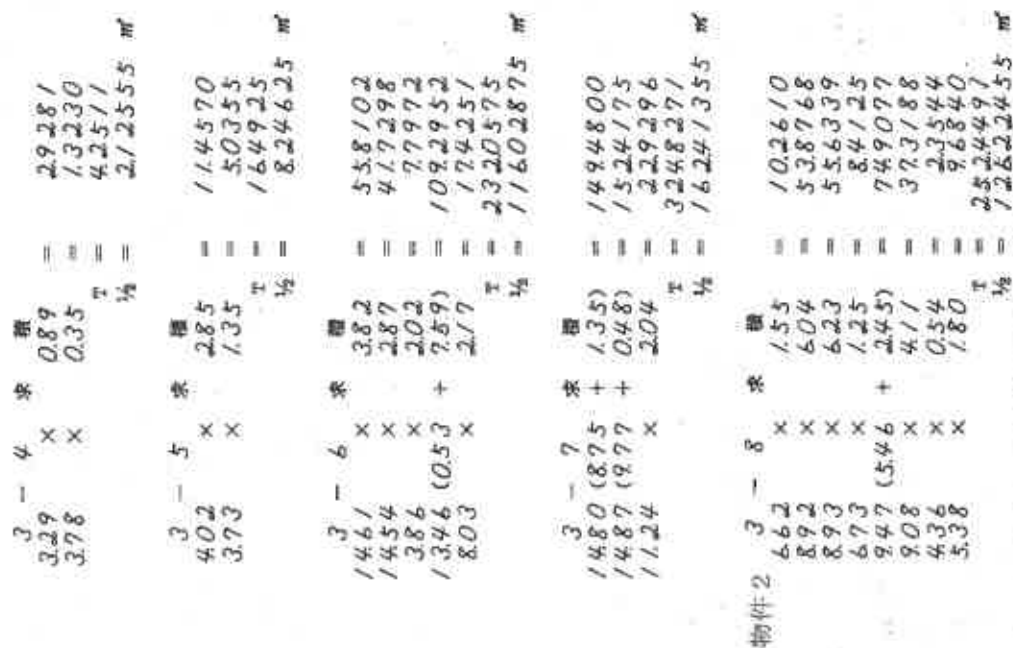
250

(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1月22日 福島地方方法務局

附錄三

編號: 11-5

[illegible]

3089164

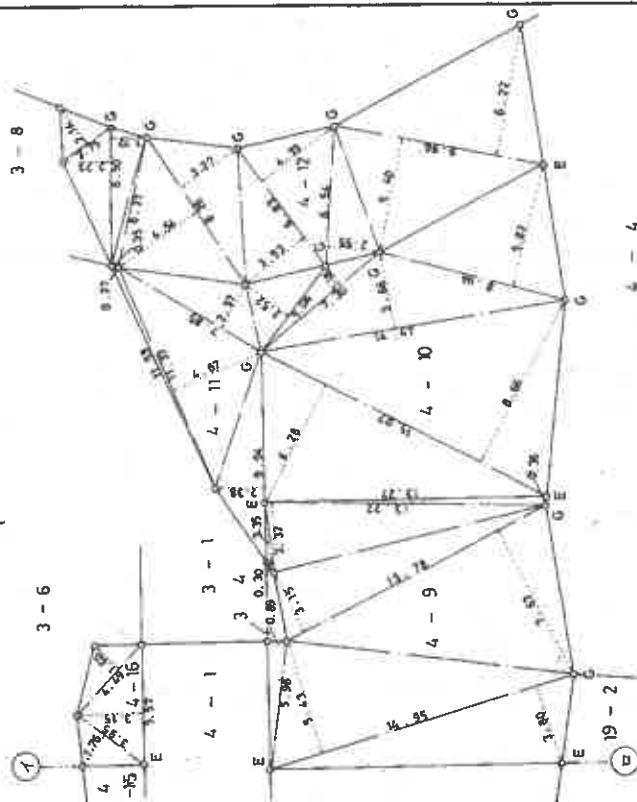
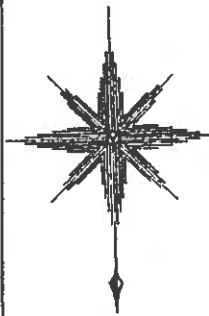
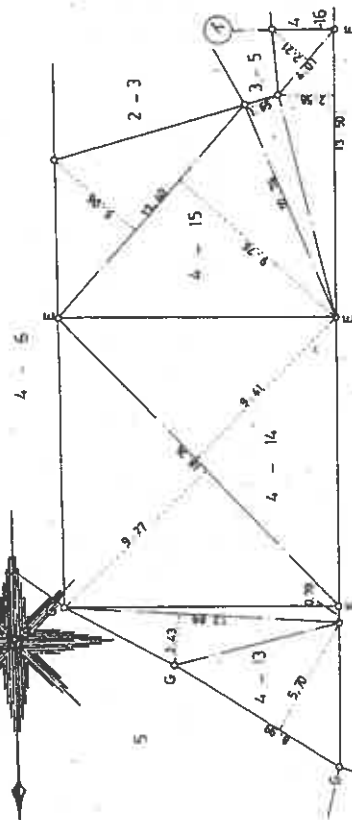
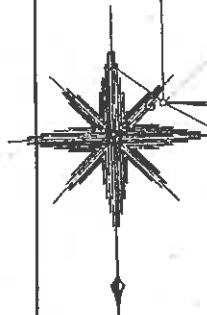
前 4-1 新 4-7 58.10.5
4-1 4-7 4-16 地積測量図 1/2

地番

4-7 ~ 4-16

土地の所在

福島市宮代字田尻



図号	境界線の種類	図記	境界線の種類	図記	境界線の種類	図記	境界線の種類	図記
A 2214-1	境界線	C	境界線	D	境界線	E	境界線	F
B 17334-1	境界線	G	境界線	H	境界線	I	境界線	J

作製者

申請人

縮尺

1/750

(福島県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：昭和58年10月5日

3089165

前	後	新
地積工		
測量図		
2-2		

地積測量

土地の所在

[illegible]

境界線の種類	境界線の傾度	境界線の種類	境界線の傾度	境界線の種類
A コンクリート	C 鉄杭	E 期工	G	
B プラスチック	D 横杭	F 石杭	H	

是隨斗

人請申

尺

(福島県土地家屋調査士会用紙)

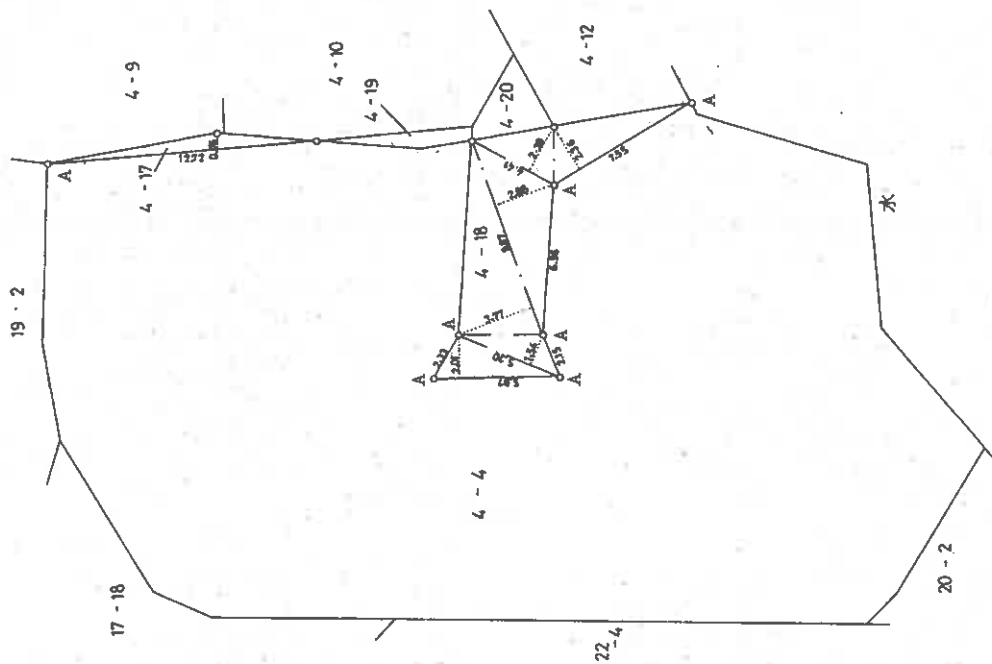
請求番号: 11-7

(2/2)

3089169

香	地積	H	割量
4-4	4-4	4-4	48.11.5
4-4	4-17	4-17	
4-4	4-18	4-18	
4-17	4-4	4-4	
4-18	4-4	4-4	

土地の所在



4-17	求	積			
1272	×	0.76	=	96672	
	×	$\frac{1}{2}$	=	48336	m

物件4	4-18	求	積		
	597	×	2.01	=	119997
	520	×	1.54	=	80080
	967	(3.77 + 2.88)	=	643055	
	441	×	2.39	=	105399
	755	×	2.36	=	178180
			T	=	1126711
			$\frac{1}{2}$	=	563355.5m

C.....ユングリート枕 P.....プラスチック枕 R.....金属環 M.....刺繍

作製者

申請人

箱尺 $\frac{1}{250}$

(福島県土地家屋調査士会報誌)

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1月22日 福島地方方法務局

●●●

請求番号：11-9

3089170

① 4-10 ② 4-19 ③ 4-10 ④ 4-19 ⑤ 4-10 ⑥ 4-19 ⑦ 4-10 ⑧ 4-19 ⑨ 4-10 ⑩ 4-19 ⑪ 4-10 ⑫ 4-19 ⑬ 4-10 ⑭ 4-19 ⑮ 4-10 ⑯ 4-19 ⑰ 4-10 ⑱ 4-19 ⑲ 4-10 ⑳ 4-19 ㉑ 4-10 ㉒ 4-19 ㉓ 4-10 ㉔ 4-19 ㉕ 4-10 ㉖ 4-19 ㉗ 4-10 ㉘ 4-19 ㉙ 4-10 ㉚ 4-19 ㉛ 4-10 ㉜ 4-19 ㉝ 4-10 ㉞ 4-19 ㉟ 4-10 ㊱ 4-19 ㊲ 4-10 ㊳ 4-19 ㊴ 4-10 ㊵ 4-19 ㊶ 4-10 ㊷ 4-19 ㊸ 4-10 ㊹ 4-19 ㊺ 4-10 ㊻ 4-19 ㊼ 4-10 ㊽ 4-19 ㊾ 4-10 ㊿ 4-19

地積測量図

地番 4-19-4-20

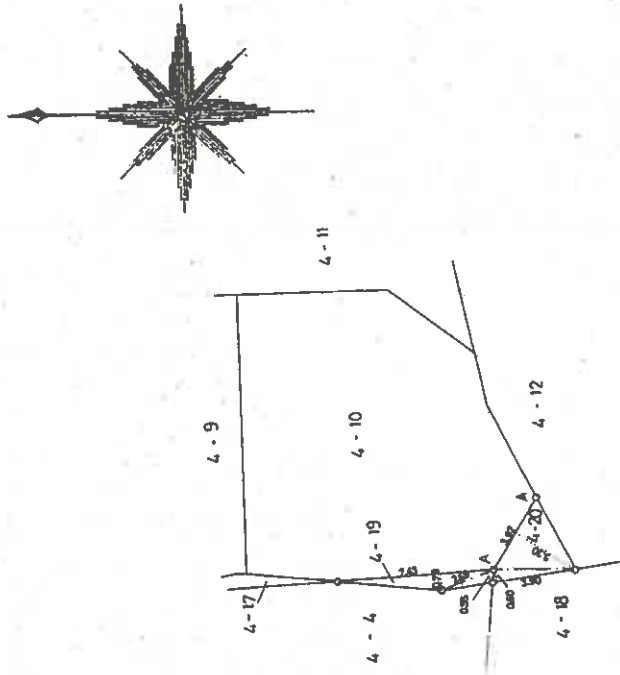
土地の所在 福島市宮代字田尻

物件5 4-19 求 積

$$\begin{aligned} 7.43 \times 0.79 &= 5.8697 \\ 2.69 \times 0.55 &= 1.4795 \\ T &= 7.3492 \\ \frac{1}{2} &= 3.6746 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件6 4-20 求 積

$$\begin{aligned} 3.90 \times 0.60 &= 2.3400 \\ 3.92 \times 3.30 &= 12.9360 \\ T &= 15.2760 \\ \frac{1}{2} &= 7.6380 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



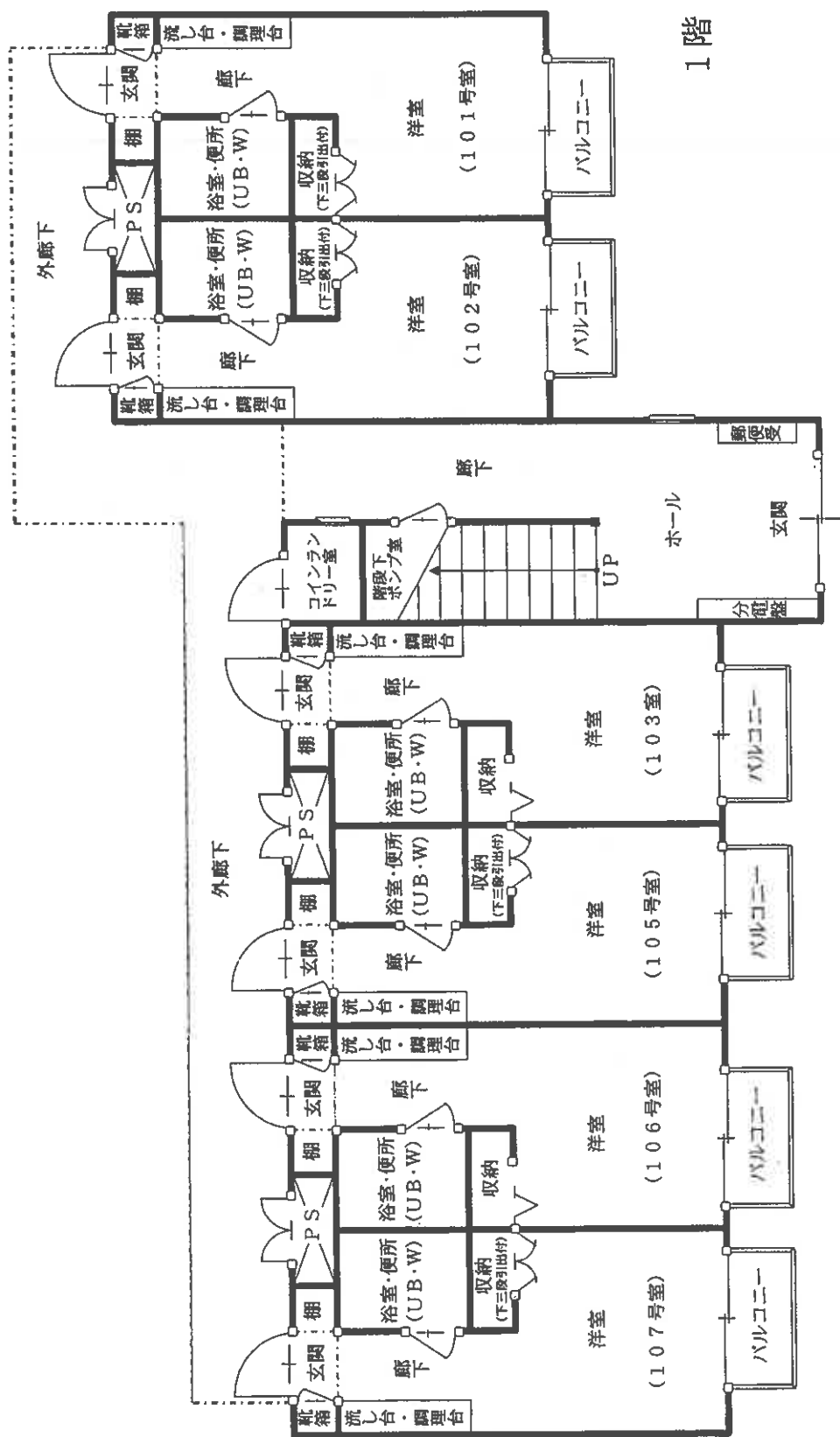
境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 A.....ウチまわり R.....金網 M.....測点

縮尺 1/250

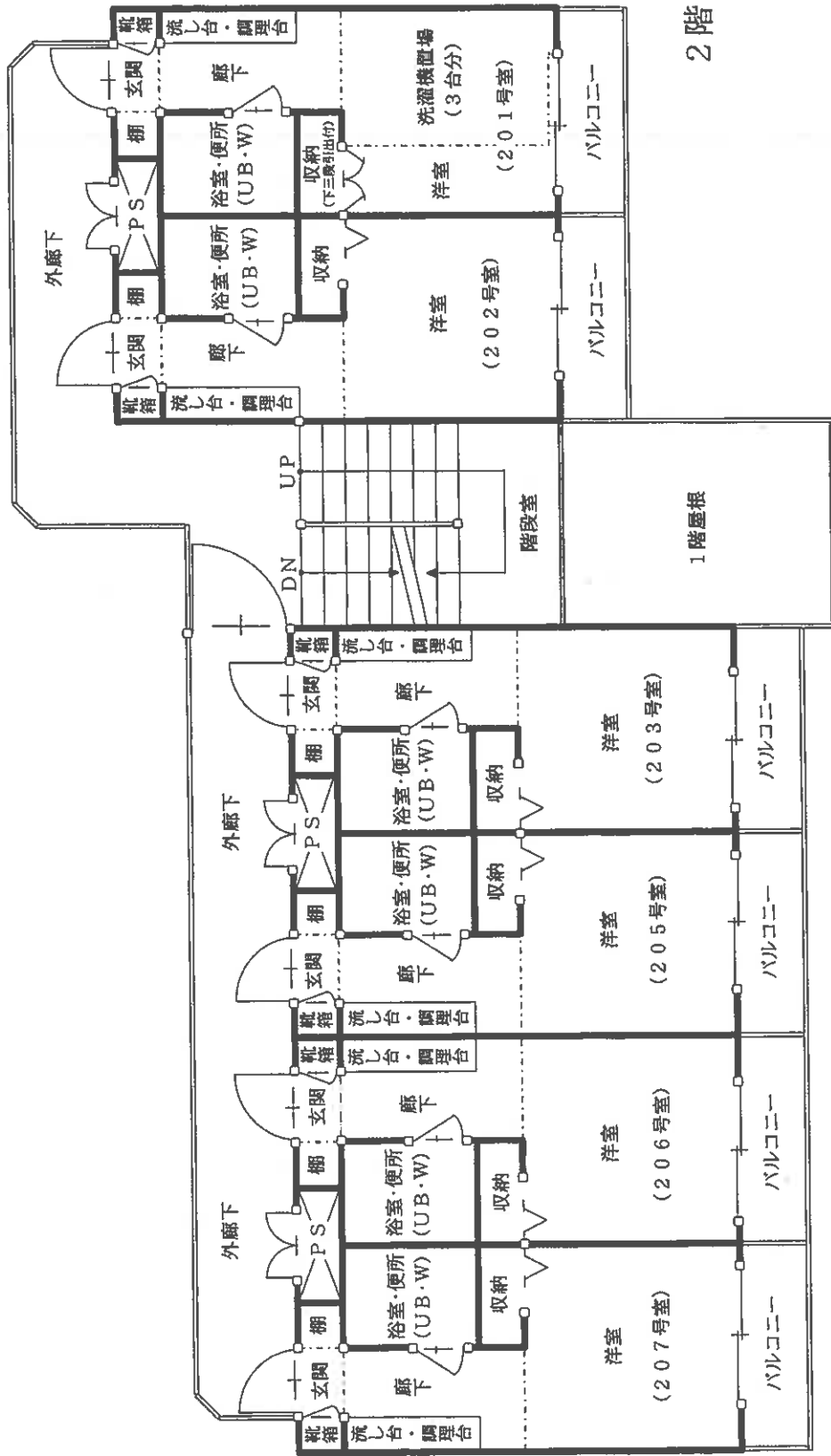
申請人

作製者

(福島県土地家屋調査士会館)

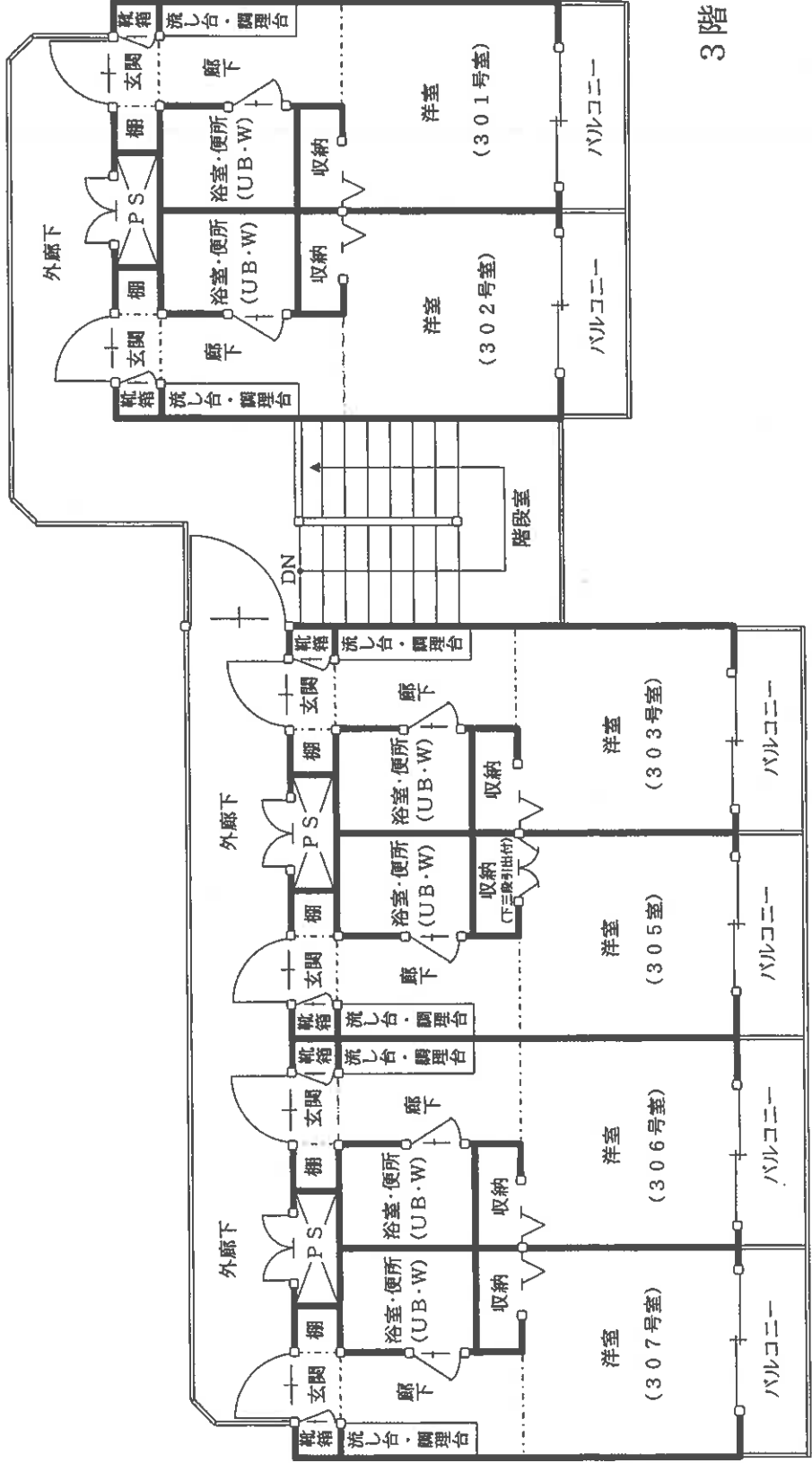


物件9



物件 9

建物間取図 2



3階

物件9

建物間取図3

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1月22日 福島地方方法務局

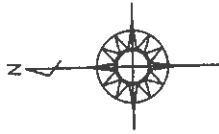
2-11 中短长箱

A3→A4に縮小

要區
圖面
物階
建各

物件 9

求 期 表			
2.30	×	5.60	= 12.8800
3.70	×	19.60	= 72.5200
2.30	×	14.00	= 32.2000
1.50	×	2.80	= 4.2000
合 計			121.8000
内 面 積			121.80 m ²



水 箱 数	2.30 × 5.60 =	12.8800
	3.70 × 19.60 =	72.5200
	2.30 × 11.20 =	25.7600
合 計		111.1600
内 容		111.16 m ²

Figure 3 is a schematic diagram of a stepped profile. The profile is composed of four segments: a top horizontal segment of length 1.50, a vertical segment of height 1.00, a bottom horizontal segment of length 1.50, and a vertical segment of height 1.00. The total width of the profile is 3.00, and the total height is 2.00. The profile is labeled "3 階" (3rd floor) on the left side.

求 積 表	2.30 × 5.60 =	12.8800
	3.70 × 19.60 =	72.5200
	2.30 × 11.20 =	25.7600
合 計		111.1600
所 積		111.16 m ²

[illegible]

縮尺 1/250

人 註 甲

油尺	500
----	-----

(福島県土地家屋調査士会会紙)

福島地方方法務局(建物図面・各階平面図)

