

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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 7 年 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 6 月 17 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 日 午後 4 時 00 分まで
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 7 年 4 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 二本松市若宮一丁目
 地 番 270 番
 地 目 宅地
 地 積 205.49 平方メートル

2 所 在 二本松市若宮一丁目 270 番地
 家屋 番号 270 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 99.99 平方メートル
 2 階 75.35 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗・事務所
 床 面 積 1 階 (概測) 122.39 平方メートル
 2 階 75.35 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 菅 田 薫

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

1階和室8帖につき、B、C、Dが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

1階和室6帖及び1階南東側和室につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2階南東側洋室につき、C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。

2階中央洋室につき、D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。

2階和室8帖につき、E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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番408番）を通行のため利用している。



《 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 二本松市若宮一丁目
 - 地 番 270 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 205.49 平方メートル

- 2 所 在 二本松市若宮一丁目 270 番地
 - 家屋 番号 270 番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 99.99 平方メートル
 - 2 階 75.35 平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅・店舗・事務所
 - 床 面 積
 - 1 階 (概測) 122.39 平方メートル
 - 2 階 75.35 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 17 号
令和 6 年 12 月 6 日受理
令和 7 年 2 月 18 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 | 二本松市若宮一丁目 |
| | 地 番 | 270番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二本松市若宮一丁目270番地 |
| | 家屋 番号 | 270番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.99平方メートル
2階 75.35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	本土地の南東側角付近に自動販売機（動産）が、南西側にスチール物置（動産）が、それぞれ1つずつ設置されている。		
建物	物件2		
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：居宅・店舗・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 122.39㎡（概測） 2階 75.35㎡		
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住居・店舗・事務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			
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

(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 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	
2	☐ 全部 ☒ 1階和室8帖 B、C、D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 1階和室6帖 B	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和2年頃 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 1階南東側和室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成22年頃 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	平成22年頃以降、Bは前所有者との間で使用借権により占有していた。Aが相続により所有者になった後は、Aを貸主、Bを借主として、Bは使用借権により占有している。	
2	☐ 全部 ☒ 2階南東側洋室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成20年頃 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	平成20年頃以降、Cは前所有者との間で使用借権により占有していた。Aが相続により所有者になった後は、Aを貸主、Cを借主として、Cは使用借権により占有している。	
2	☐ 全部 ☒ 2階中央洋室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 2階和室8帖 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和3年頃 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	Eは物置として使用し、占有している。	

※ 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：貸借人	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有者)	(令和6年12月27日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件2建物について、私は平成19年頃から本建物1階で寿司屋を営んでいました。寿司屋を休業した後は宅配の仕出し等をしていましたが、約2か月前から仕出し等も休業しています。今後、寿司屋を再開するかどうかは不明です。 2 各部屋の占有については、複雑ですので、次回の調査時にお話しします。 (令和7年1月14日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地は、東側及び南側で、登記上の地目が井溝である408番土地に接しています。本土地から市道に出るために井溝上に鉄板を敷いています。井溝を使用するに当たり、二本松市に使用料を支払っています。 (4) 本土地の南東側角付記には自動販売機があります。大塚製薬株式会社の飲料商品を大阪屋が納入するとのことで設置したものです。大塚製薬株式会社と私との間では、自動販売機設置に関して金銭のやり取りはありません。 自動販売機を設置した際の取り決め等については、覚えておらず、自動販売機の所有者が誰かなどについてもよく分かりません。 (5) 本土地には、私、私の母B、私の妹C及びCの子Dがそれぞれ自動車を駐車しています。 2 物件2建物について (1) 現在、本建物は、私のほか、B、C、D、私の子Eが占有しています。皆、成人であり、各々、独立して生計を立てており、私とは家計も別です。私、B、C及びDは本建物内で生活しており、浴室や便所を共用していますが、食事を共にすることもなく、各部屋で各々の生活スタイルで生活しています。 (2) 物件1土地及び物件2建物に根抵当権が設定された平成23年3月9日の時点では、物件1土地及び物件2建物の所有者は私の父でした。平成30年12月13日、私は、物件1土地及び物件2建物を相続により取得しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(3) 1階厨房、カウンター席、和室6帖及び和室8帖は、私が平成19年頃から寿司屋の店舗として使用していました。使用するに当たり、私は父から無償で借用していました。 相続により私が物件2建物を取得した後は、これらの場所を私は所有権に基づいて使用していました。 令和2年頃から、Bが和室6帖部分を事務所として使用しています。私はBに無償で使用させています。 また、和室8帖部分は、現在、B、C及びDが各自で食事をしたりする居室として使用しています。私はBらに無償で使用させています。 現在は寿司屋を休業していますが、いずれ営業を再開することも考えているので、私は所有権に基づき、1階厨房及びカウンター席を店舗として、占有している認識です。 (4) 1階南東側和室は、Bが平成22年頃から住居として使用しています。使用するに当たり、Bは父から無償で借用していました。相続により私が物件2建物を取得した後は、私がBに無償で使用させています。 (5) 2階中央及び南東側の各洋室は、Cが平成20年頃から住居として使用していました。使用するに当たり、Cは父から無償で借用していました。相続により私が物件2建物を取得した後は、私がCに無償で使用させていましたが、数年前にCの子Dが就職した後は、2階南東側洋室をCに、2階中央洋室をDに、それぞれ無償で使用させています。 (6) Eは本建物に居住していませんが、2階8帖和室は、令和3年頃から、Eが荷物を置いて使用しています。私はEに無償で使用させています。 (7) 2階西側洋室は、私が平成19年頃から住居として使用しています。使用するに当たり、私は父から無償で借用していました。 相続により私が物件2建物を取得した後は、私は所有権に基づいて使用しています。 (8) 本建物は地震による大きな損傷はありませんでした。内壁にひびが入った程度です。 (9) 本建物の南側にある水路は、落ち葉等が溜まりやすく、大雨が30分以上続くと玄関の内側まで浸水することがあります。直近の一、二年は浸水していませんが、過去に3回程度、床下まで浸水したことがありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■大塚製薬株式会社担当者 ■二本松市土木課担当者	(10) 本建物は、私が寿司屋を営む際に1階に納戸を増築するなどしました。増築した時期は覚えていません。 (11) 本建物内で喫煙しています。 (12) 1階物置に立ち入るために北側の私道が無償で使用しています。私道は八幡神社の所有です。 (令和7年2月4日電話にて事情聴取) 1 物件1土地に設置している自動販売機は、当社の特約店である二本松市の大阪屋商店が設置したのですが、所有者は当社です。 2 大阪屋商店は自動販売機に商品を納入しているだけですので、売上金の回収は物件1土地所有者が行っています。 3 物件1土地の所有者から自動販売機の撤去を求められた場合には、速やかに撤去します。 (令和7年2月5日電話にて事情聴取) 1 物件1土地の東側及び南側に接している408番土地は、井溝です。法定外公共物である井溝に水路架橋を設置する場合には、公共物使用許可を得た上で、公共物使用料を納付する必要があります。 2 Aは、井溝の上に鉄板を敷いて、物件1土地への出入りのために使用しています。使用に当たり、公共物使用許可が必要であり、Aは、5年ごとに使用許可を得ていました。使用料は年1760円です。 現在の使用許可は、平成29年4月1日から平成34年3月31日までのものであり、既に使用許可の期間が徒過しているため、二本松市はAに対し、更新手続をするように連絡していますが、現時点において更新手続は未了です。もっとも、Aは、令和6年分の使用料を納付済みです。 3 物件1土地の買受人が上記井溝に鉄板等を敷いて使用する場合には、使用許可の更新手続を行う必要がありますし、毎年、使用料を納付する必要があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地について
 - (1) 本土地は北側で245番土地に、東側及び南側で408番土地に、それぞれ接している。登記上、245番土地は八幡神社が所有する宅地であるが、現況は私道として使用されている。登記上、408番土地は国が所有する井溝であり、現況地目も同様である。本土地東側は408番土地を介して歩道に面している。本土地南側は408番土地を介して市道に面している。
 - (2) Aは、井溝上に鉄板を敷いて通行のために使用している。井溝の使用に関しては、二本松市土木課担当者からの聴取内容のとおりである。
 - (3) 本土地南東側角付近に設置されている自動販売機は、大塚製薬株式会社が所有する目的外動産と認める。
 - (4) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 1階及び2階の各部屋は、多数の動産等が置かれており、見分できない部分があるが、見分できる範囲において、全体的に経年劣化による汚損等が見られた。
 - イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数あった。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、経年劣化による汚損が見られた。
 - (3) 本建物は、所有者Aのほか、B、C及びDが住居として、Eが物置として、それぞれ部屋を使用している。
住居として使用している部屋の一部には、ファクシミリ機を設置したり、小型の冷蔵庫を設置したりしている状況が見受けられ、このような客観的状況やAの陳述内容等を踏まえると、B、C及びDの生活は各々独立しており、これらの者について、Aと共同生活をしているAの占有補助者と認めることはできない。
A、B、C、D及びEは、それぞれが独立して生計を営む者であることも踏まえ、B、C、D及びEについては、「占有者及び占有権原」記載のとおり、占有権原を使用借権であると認めた。

(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
令和6年12月13日（金） ： ー ：	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請（12月17日受領）
令和6年12月27日（金） 15：20ー15：28	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、所有者Aから事情聴取
令和7年1月14日（火） 10：00ー11：10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、所有者Aから事情聴取
令和7年2月4日（火） 15：50ー15：54	当庁執行官室	自動販売機について、大塚製薬株式会社担当者から電話にて事情聴取
令和7年2月5日（水） 10：30ー10：35	当庁執行官室	井溝の使用について、二本松市土木課担当者から電話にて事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年1月14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。 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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

作成年月日：平成16年5月25日

3065198

各階平面図

1116.5/25

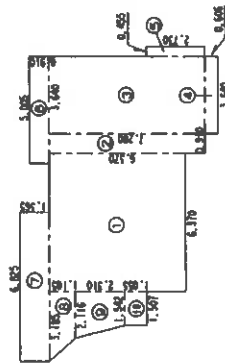
物図面

家屋番号 270

建物の所在 二本松市若宮一丁目270番地

物件 2

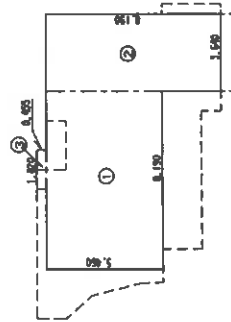
一階求積



- ① 6.370×6.370 = 40.5765000
- ② 0.910×7.280 = 6.6248000
- ③ 3.640×7.280 = 26.4992000
- ④ 0.606×3.640 = 2.2058400
- ⑤ 0.455×2.730 = 1.2421500
- ⑥ 0.910×5.005 = 4.5545500
- ⑦ 1.365×6.825 = 9.3161250
- ⑧ (3.185+2.116)×1.185×1/2 = 3.1408425
- ⑨ (2.116+1.542)×2.310×1/2 = 4.2249900
- ⑩ (1.542+1.507)×1.055×1/2 = 1.6083475
- 計 99.9937450

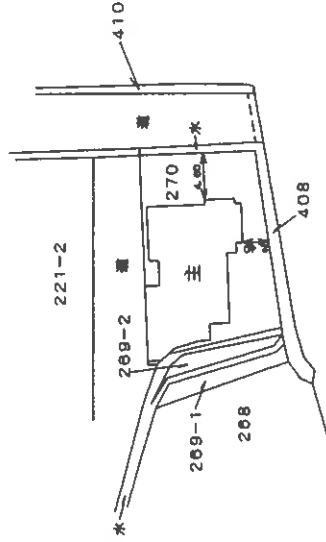
床面積 99.99m2

二階求積



- ① 5.460×8.190 = 44.7174000
- ② 3.640×8.190 = 29.8116000
- ③ 1.820×0.455 = 0.8281000
- 計 75.3571000

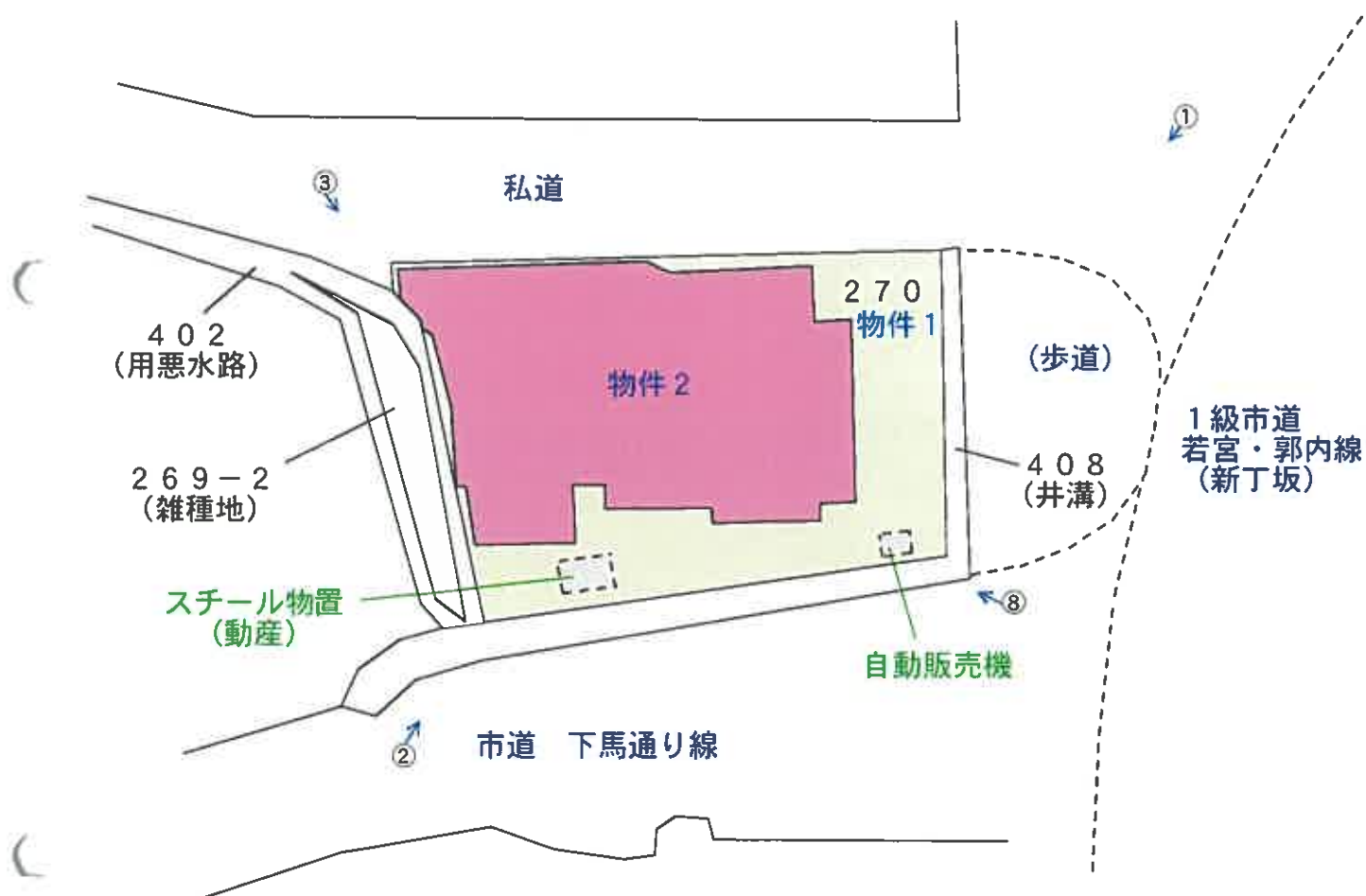
床面積 75.35m2



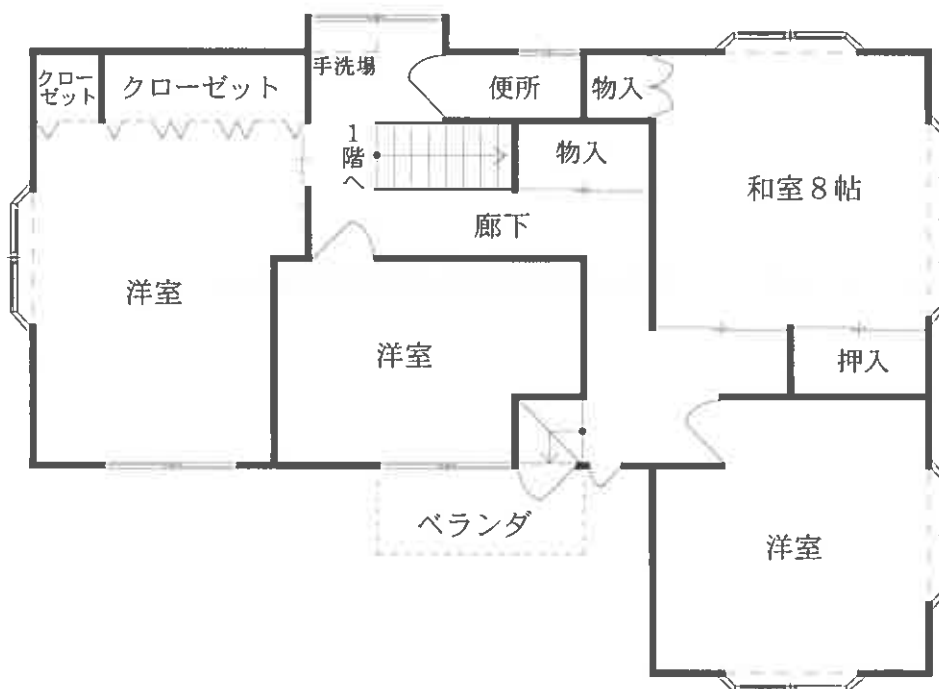
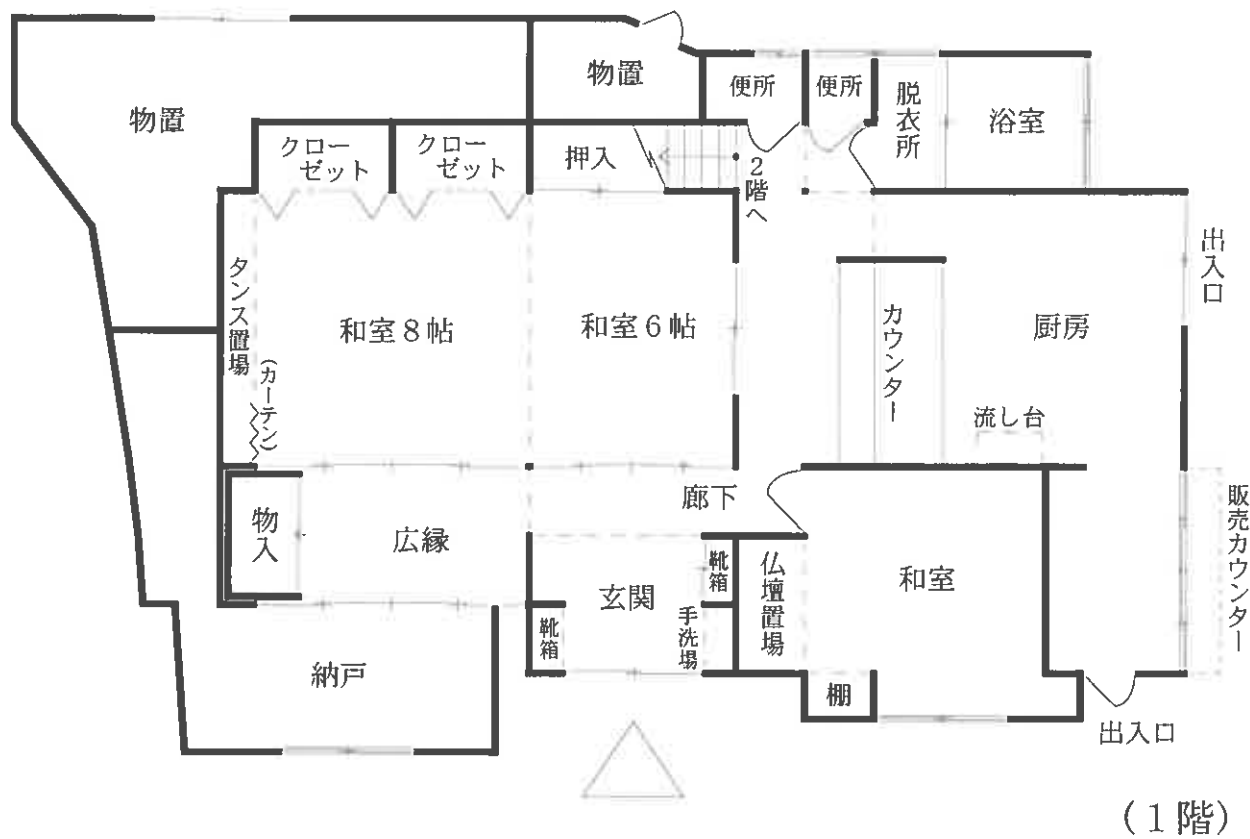
平成16年5月25日 登記

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成16年5月5日作成
本図は、土地家屋調査士会より提供されたものである。



土地建物位置関係図



物件 2







物件2:1階和室8帖の状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:2階真ん中の洋室の状況

No. 7



市道

408番土地(井溝)

物件1

No. 8

令和6年(ケ)第17号
令和7年1月14日現地調査
令和7年2月19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5,130,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,260,000円
物件2（建物）	金1,870,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	二本松市若宮一丁目 270番 宅地 205.49㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	二本松市若宮一丁目 270番地 270番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 99.99㎡ 2階： 75.35㎡ 計： 175.34㎡	居宅・店舗・事務所 1階： 122.39㎡ (概測) 2階： 75.35㎡ 計： 197.74㎡ (概測)
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）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線 二本松駅の西方 約950m（道路距離、以下同じ） 福島交通 二本松若宮バス停の北方 約320m 二本松市立 二本松北小学校の南西方 約1,000m 二本松市立 二本松第一中学校の南西方 約1,900m ヨークベニマル 二本松インター店の北東方 約700m	
付 近 の 状 況	目的物件は、二本松市中心市街地の北西寄りで、付近は戸建住宅が建ち並ぶほか、店舗も見られる混在住宅地域となっている。 中心市街地から郭内地区へ丘陵地を抜ける切通しである「新丁坂」の南側の上り口付近の地域で、全体的に南向き傾斜の地勢である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし
画 地 条 件	下記の各街路に面する三方路地であり、東側間口約11m、南側間口約16m、北側間口約19m、地積205.49㎡のほぼ台形地である。なお、東側は幅約0.6～0.8mの、南側は同じく幅約0.8～1.2mの水路（408番：登記地目は井構、30㎡、登記上の所有権者は国であるが、法定外公共物として市が管理）を介しての接道であり、東側はコンクリート蓋、南側は鉄板（玄関前のみ石橋）の蓋がかけられて通行利用がされている。 目的土地は各接面道路とはほぼ等高である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約20m舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 南側 幅員約6.0m舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 北側 幅員約5.0m未舗装私道 上記のほか、西側に幅約0.5mの水路を介して、幅員約0.8mの未舗装の通路（主に269番2：雑種地12㎡、二本松市所有）が存する。	

土地の利用状況等	土地所有者が、物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣接地は、東側は接面市道の歩道部分。南側、北側、西側は道路、水路等を挟んで何れも住宅の敷地となっている。
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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 法定地上権について 最優先の(根)抵当権設定当時、地上建物物件2は存在し、土地、建物とも同一人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。 ② 都市計画道路について 東側市道 若宮・郭内線は平成29年5月25日二本松市決定（都市計画道路の変更）により3・5・104若宮野辺線に指定されている。なお、この都市計画道路は事業完了しており、目的土地は都市計画道路の範囲には含まれていない。 ③ 北側私道について 北側私道（245番：宅地、1,153.70㎡）は第三者（神社）の所有であり、目的物件所有者は持分等は有していない。但し、物件2建物の北西側物置、及び北側物置の出入口がこの私道に面して設置されている。 ④ 工作物について 敷地南側のやや西寄りにスチール製物置が、また南東側角部分に飲料の自動販売機が設置されている。自動販売機は第三者（大塚製薬株式会社）が所有する目的外動産である。

	⑤ 法定外公共物（水路部分）の使用料について 土地所有者は、南側の水路部分に鉄板（一部は石橋）を架けて出入り利用しているが、法定外公共物への架橋のための使用料として、年額1,760円を支払う必要がある。（通路間口5m超は免除対象外） なお、令和6年分の使用料は支払済であるものの、使用許可の更新手続きが未了（直近の許可は令和4年3月31日まで）のため、当該水路部分の使用を継続する場合、使用許可の更新手続き、及び毎年の使用料の支払いが必要となる。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和52年12月20日 新築 経 過 年 数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : スチールサイディング、ALC版等 天 井 : 目透かし、クロス張り等 内 壁 : クロス張り、繊維壁等 床 : 畳、フローリング、マット敷き等 設 備 : 給排水設備、電気設備等 その他 : 店舗部分に厨房設備有り。また東側市道に向かって販売 カウンターが設置されている。
床 面 積 (現 況)	1階: 122.39㎡ 2階: 75.35㎡ 計: 197.74㎡ *1階部分につき概測。2階部分は登記とほぼ同じ。
現況用途等	現況用途 : 居宅・店舗・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	内部の改修・改装等が行われた履歴があり、主要部分については大きな損傷等は確認されない。但し南西側納戸部分を中心に経年相応の劣化が見られるほか、内壁に細かなヒビが確認される。また南東側の和室は、確認できた範囲では畳がなく板張りで、ジョイントマットを敷いた状態である。一部の部屋は大量の動産類が置かれた状態となっている。
建物の利用 状 況	建物所有者のほか、親族（3名）が住居として、また他の親族（1名）が物置として、それぞれ部屋を使用している。親族の占有権原は何れも使用借権である。
特記事項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立。 ○ 平成13年11月20日増築（既登記）。他に未登記の増築履歴有り。 ○ 1階北西側、及び北側の物置は北側の私道に面した出入口からしか出入りができず、利用には北側私道を通行する必要があると見られる。なお前ページ記載の通り、私道の持分権等はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の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	38,000	1.03	205.49	0.90	7,240,000

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 二本松－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $39,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100 \approx 38,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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、角地）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：95%（幅員、系統連続性、歩道の状態、勾配等）
交通接近条件：105%（最寄駅、市中心部等）
環 境 条 件：100%（用途多様性、居住環境、地勢状態等）
行政的條件：100%
格 差 率：100%

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：103%（道路の方位、三方路地、形状、水路介在等）
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：103%

ウ 地 積：登記数量。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件 2 (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
2	220,000	197.74	0.03	1,310,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 47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	7,240,000	1.00	0.25	法定地上権	1,810,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全部と判定。

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25%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	7,240,000	－ 1,810,000		1.00	0.60	3,260,000
2	1,310,000	＋ 1,810,000	1.00	1.00	0.60	1,870,000
一括価格 (合計)						5,130,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 占有者は存するが、占有権原を考慮して上記の通り判定。

エ 市 場 性 修 正： 特にない。

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 二本松一3

所 在 : 二本松市本町一丁目56番
価 格 : 39,800円/㎡
位 置 : 二本松駅 道路距離約450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 276㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 7.1m舗装市道、南東側 側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 住宅、店舗、公共施設等が見られる住宅地域

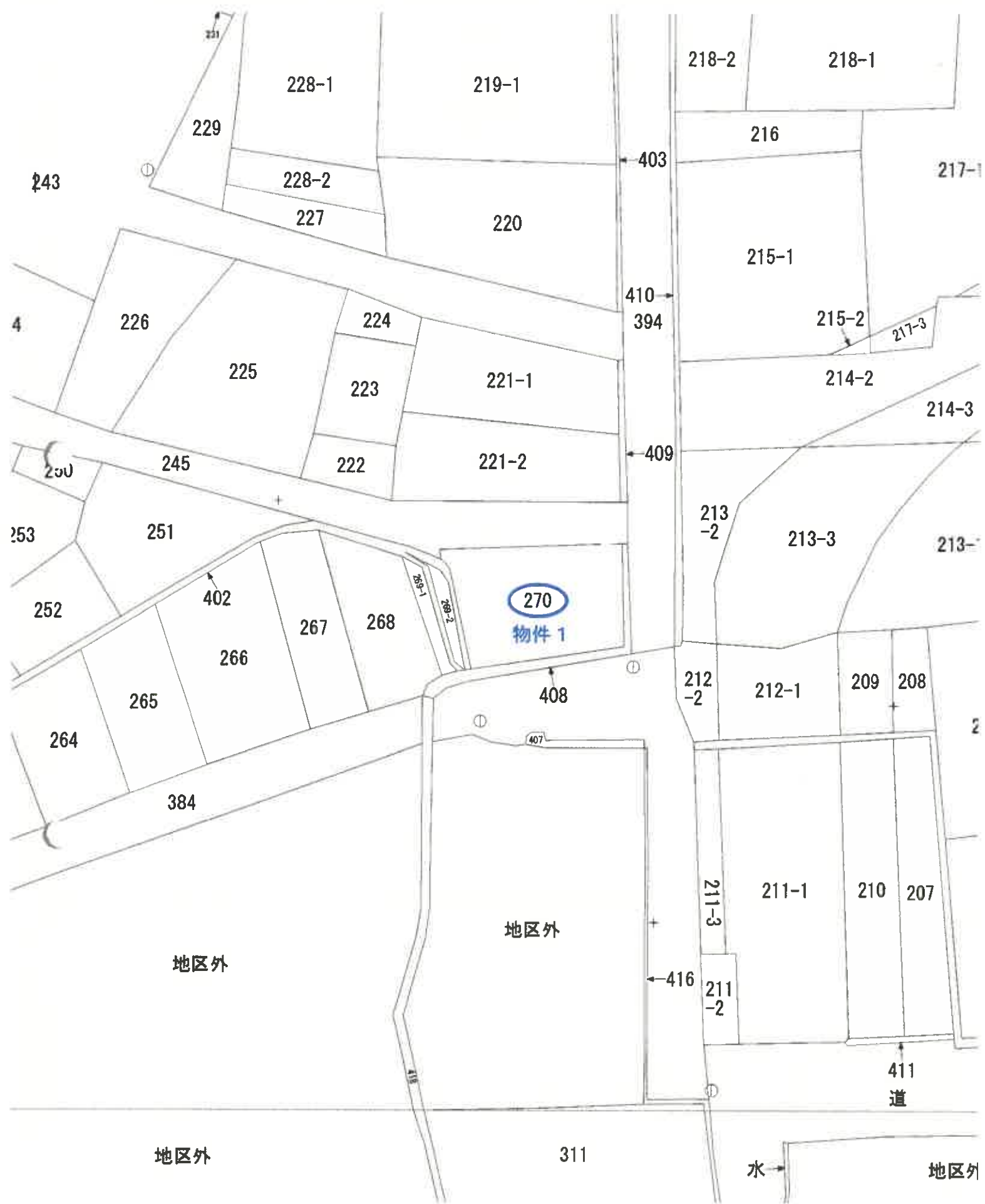
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 954,438円
物件2 : 689,048円（専住一般・木造107.83㎡）
865,597円（専住一般・木造67.51㎡）

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成16年5月25日

3065198

各階平面図

建物階平面図

1416.5/25

家屋番号 270

建物の所在 二本松市若宮一丁目270番地

物件 2

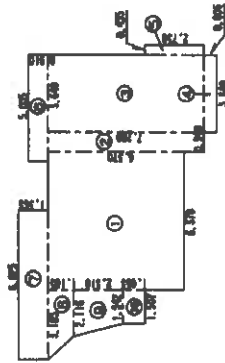
一階求積

- ① 5.370×6.370 = 40.5769000
- ② 0.910×7.280 = 6.6248000
- ③ 3.640×7.280 = 26.4992000
- ④ 0.608×3.640 = 2.2054400
- ⑤ 0.455×2.730 = 1.2421500
- ⑥ 0.910×5.065 = 4.5543500
- ⑦ 1.365×6.825 = 9.3161250
- ⑧ (3.185+2.116)×1.185×1/2 = 3.1408425
- ⑨ (2.116+1.542)×2.310×1/2 = 4.2249500
- ⑩ (1.542+1.597)×1.055×1/2 = 1.6083475

計

99.9937450

床面積 99.99㎡



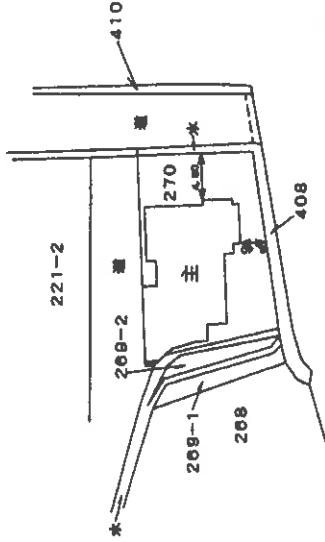
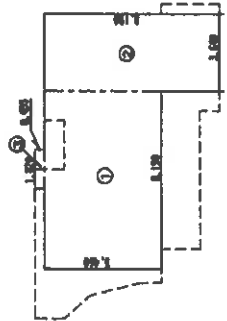
二階求積

- ① 5.460×8.190 = 44.7174000
- ② 3.640×8.190 = 29.8118000
- ③ 1.820×0.455 = 0.8281000

計

75.3571000

床面積 75.35㎡



平成16年5月25日登記

縮尺 1/500

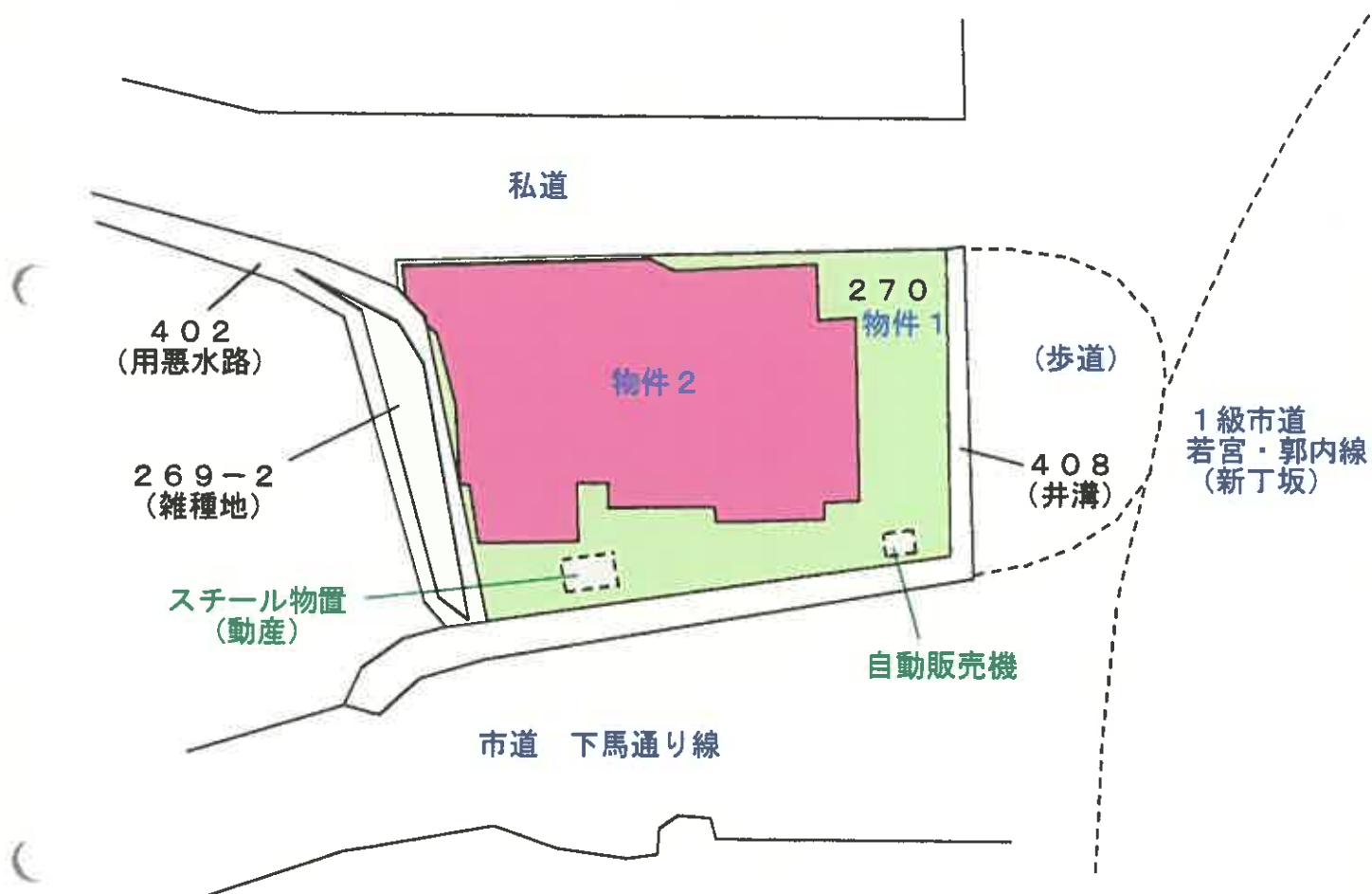
申請人

縮尺 1/250

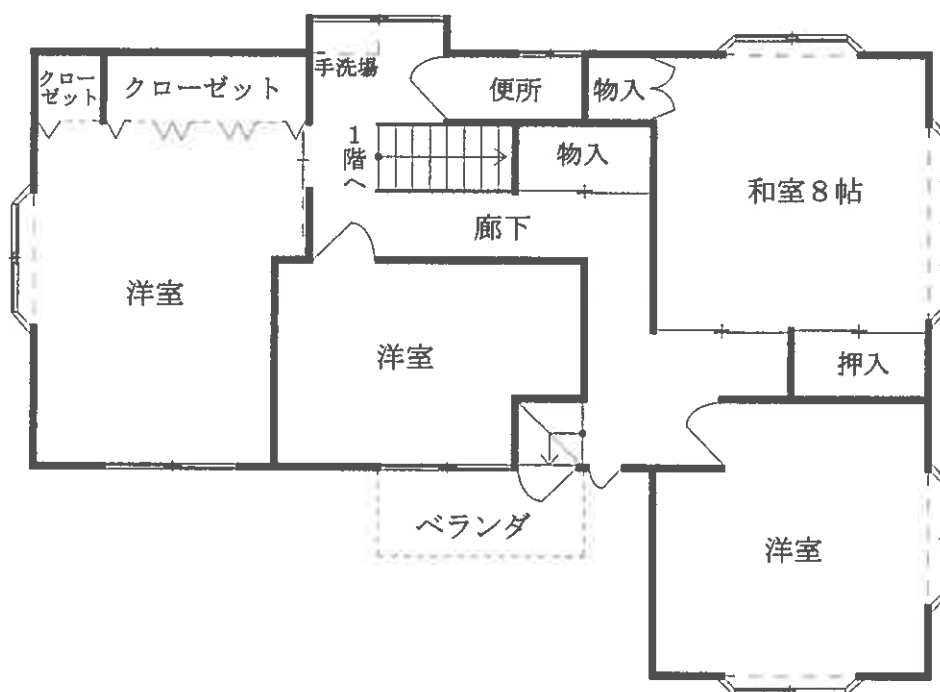
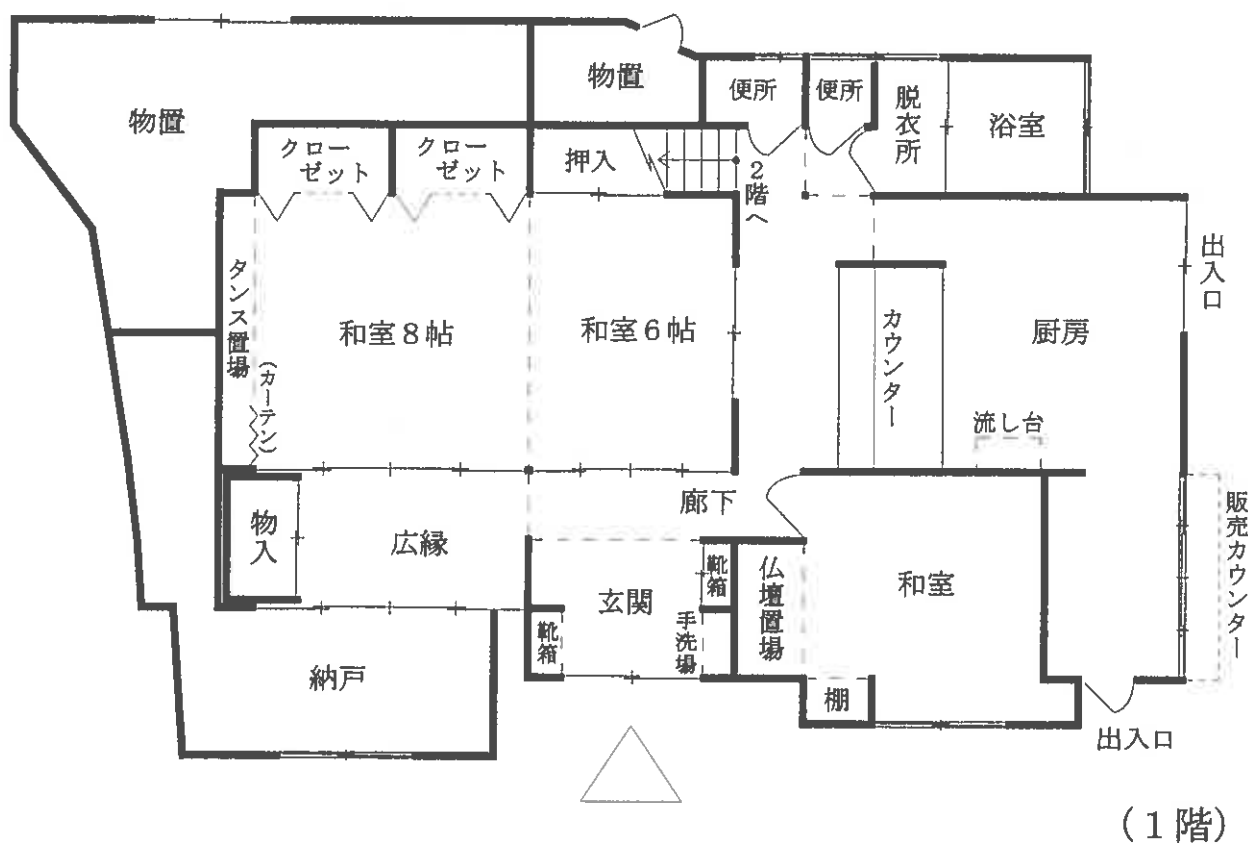
作成 平成16年5月5日作業

作業者

岩手県土地家屋調査士会



土地建物位置関係図



物件 2

(2 階)