

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 8年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月12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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 二本松市上竹一丁目
- 地 番 56番3
- 地 目 宅地
- 地 積 246.88平方メートル

- 2 所 在 二本松市上竹一丁目56番地3
- 家屋 番号 56番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造陸屋根・スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 二本松市上竹一丁目 |
| | 地 番 | 56番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二本松市上竹一丁目56番地3 |
| | 家屋 番号 | 56番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和 7年(ケ)第28号
令和 7年12月22日受理
令和 8年 1月15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 | 二本松市上竹一丁目 |
| | 地 番 | 56番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二本松市上竹一丁目56番地3 |
| | 家屋 番号 | 56番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (B (占有者)) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (住宅用建物賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年7月20日
最初の契約日	令和6年7月17日
契約等期間	令和6年7月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月19日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年7月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月19日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金78,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金78,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ B (本件建物占有者)</p>	<p>1 私は、本件建物を賃借している契約者本人です。現在子供と2人で暮らしています。</p> <p>2 本件建物を所有者Aと賃貸借契約したのは、令和6年7月17日です。二本松市の不動産屋を通じて契約書を取り交わしました。</p> <p>3 本件建物には、令和6年7月20日から入居しています。契約期間は、令和8年7月19日までの2年間です。</p> <p>4 家賃は、ひと月金78,000円で、毎月月末限り、翌月分を不動産屋の口座に振り込むことになっています。</p> <p>5 これまでの家賃支払いに滞納はありません。</p> <p>6 本件建物には、太陽光発電設備があります。床暖房設備、カーポート、物置はありません。</p> <p>7 本件建物に入居してから、増改築した部分はありません。雨漏りや水漏れなど生活に支障のある箇所もありません。</p> <p>8 本件建物内で、犬や猫などのペットは飼っていません。</p> <p>9 本件建物の契約終期後も、更新して引き続き借りたいと思っています。</p> <p style="text-align: right;">（1月8日物件所在地で面談し事情聴取）</p>

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であるが、58番1及び55番4の地目は畑となっているが、現況地目は58番1が雑種地、55番4は宅地である。また、東側に接続する56番2は、福島県が所有する畑となっているが、現況は東側市道の歩道部分に接続する空き地として利用されている。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 建物の敷地以外の部分は未舗装であり、東側及び北側は砂利敷き、西側及び南側は草地となっている。
 - イ 本件土地の西側は、本件建物から1.5メートル程度離れたところから境界まで、急な下り斜面となっている。
 - ウ 本件土地の北側は、本件土地よりも2～3メートル程度低くなっている。
 - エ 東側の市道から本件物件1に入るには、福島県が所有する56番2の土地を通行する必要がある。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 平成30年8月新築の建物であり、建物の内部の床、壁クロス、天井及び外壁は次の箇所を除いてきれいな状態で使用されていた。
 - (ア) 1階台所の勝手口の上部壁に亀裂が見られた。
 - (イ) 外壁の一部に換気口からと思われる黒く汚れている箇所がある。
 - イ 2階に屋根裏部屋が設けてある。
 - ウ 太陽光発電設備が設置してあるが、これらの設備は本件建物に付着したものと認めた。
- 4 本件建物の占有等の状況は、次のとおりである。
 - (1) 競売申立書によれば、債務者兼所有者Aは、一度も本件建物に住んでいないとのことであった。
 - (2) 1回目に現地調査に赴いたところ、本件建物の玄関脇の郵便受けに前所有者とも現所有者であるAとも異なる姓が表示してあった。
 - (3) そこで、入居者宛てに2回目の現地調査の期日通知書を郵便受に投函しておいたところ、後日執行官に連絡があり、現在Bが賃貸借しており、現地調査当日は、Bが立ち会うことになった。
 - (4) 2回目の現地調査に赴いたところ、建物内には、家具や日常生活用品がおいてあり、居宅として使用されていることが伺われた。
 - (5) Bからは、Aとの間での交わされた住宅用建物賃貸借契約書写しが提出された。
- 5 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された賃貸借契約書等から、本件建物は、Bが賃借権に基づき、家族とともに居宅として占有しているものと認められた。

(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
R7年12月22日(月) : - :	執行官室	二本松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(12月29日受領)
R7年12月23日(火) 9:04-9:24	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
R7年12月25日(木) 10:30-10:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年12月25日(木) : - :	執行官室	東北電力株式会社に対し、本件建物の電気供給契約の契約者の氏名及び使用開始日(契約締結日)照会書を送付(1月13日回答あり)
R8年1月6日(火) 14:00-14:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、建物入居者宛てに現況調査期日通知書を送付
R8年1月8日(木) 14:00-14:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 賃借人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月8日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

各階平面図

家屋番号 56番3

建物図面

物件2

建物の所在 二本松市上竹一丁目56番地3

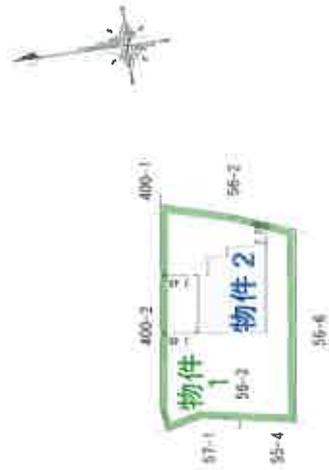
1階2階各階平面図



求積表

5,460 × 0,910	=	4,968,600
7,280 × 5,460	=	39,748,800
0,910 × 3,640	=	3,312,400
計		48,029,800

床面積 48.02 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

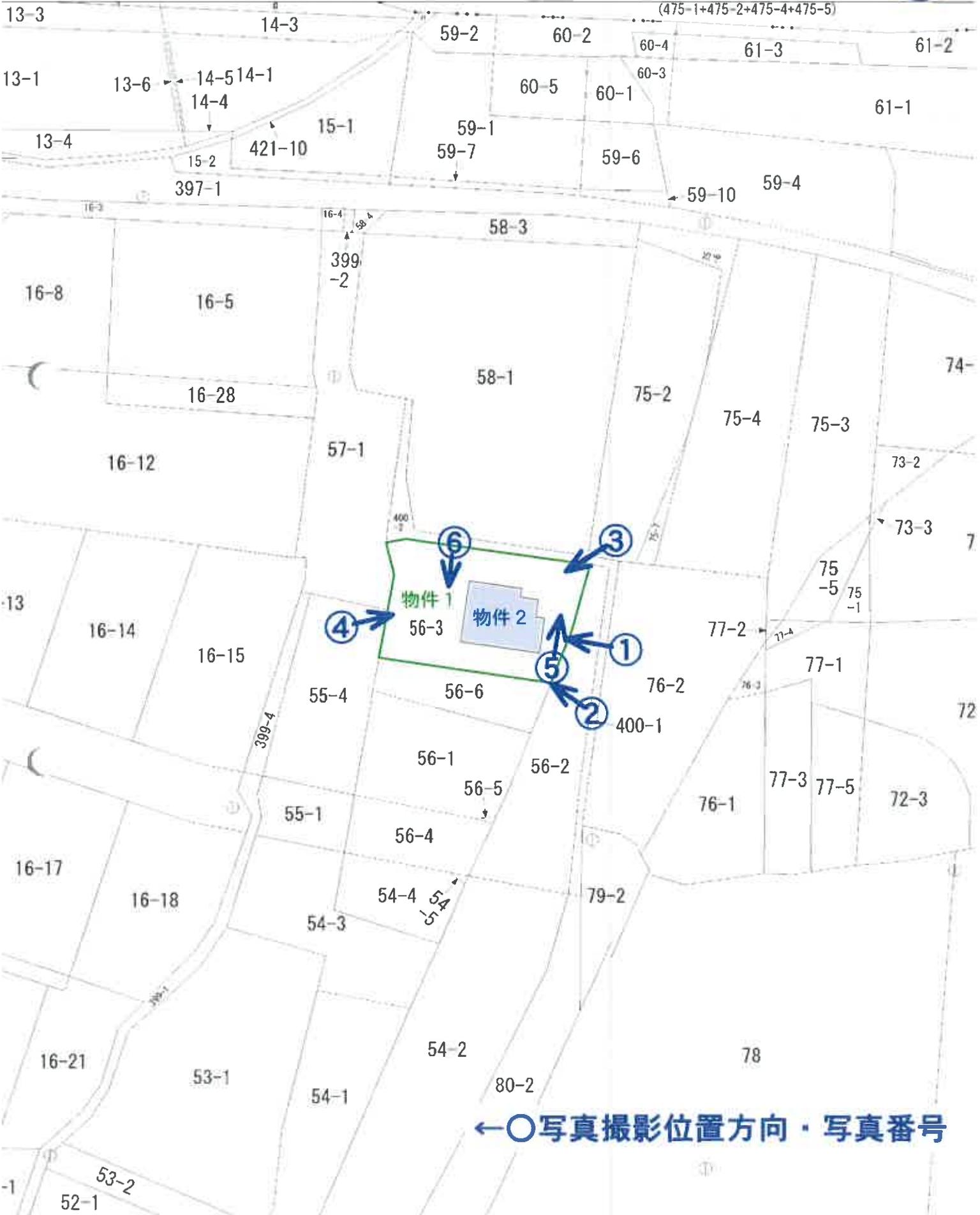
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



421-11

(座標の種別)

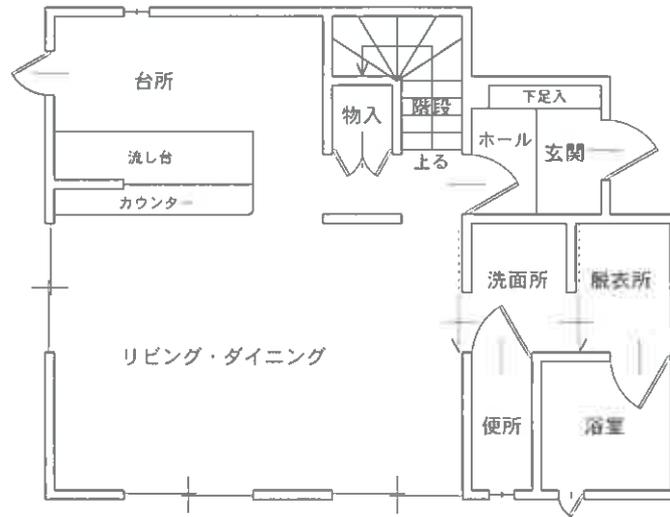


←○写真撮影位置方向・写真番号

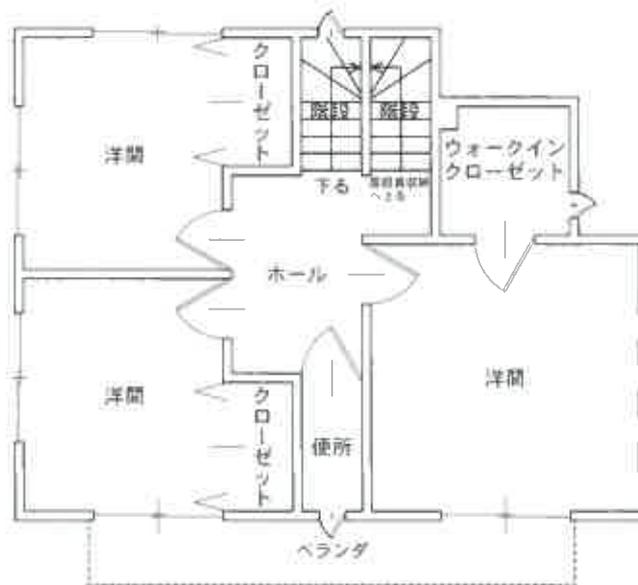
建物間取図 物件 2



1階



2階



物件2



物件1

No. 1

物件2



目的外土地(56番2)

物件1

No. 2

物件2



目的外土地(56番2)

物件1

No. 3

※境界を示す黄色線は目安である

物件2



物件1

No. 4

物件2



物件1

目的外土地(56番2)
※境界を示す黄色線は目安である

No. 5

物件2



物件1

No. 6



No. 7

物件2:1階LDKの状況



No. 8

物件2:1階台所の状況



No. 9

物件2:1階浴室の状況



No. 10

物件2:2階北西側洋室の状況



No. 11

物件2:2階南東側洋室の状況



No. 12

物件2:2階屋根裏部屋の状況



No. 13

物件2:1階台所勝手口上部の壁の亀裂



No. 14

物件2:外壁の汚れの状況

令和7年(ケ)第28号
令和8年1月8日現地調査
令和8年2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

佐藤 栄一

第1 評価額

一 括 価 格	
金11,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,270,000円
物件2 (建物)	金8,660,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地目 地積	二本松市上竹1丁目 56番3 宅地 246.88㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	二本松市上竹1丁目56番地3 56番3 居宅 木造陸屋根・スレートぶき2階建 1階： 48.02㎡ 2階： 48.02㎡ 計： 96.04㎡	
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	JR東北本線「二本松」駅の東方約1.6km（道路距離、以下同じ。） 二本松市役所の北東方約2km バス停「二本松営業所」まで約200m 二本松市立二本松南小学校まで約800m 二本松市立二本松第一中学校まで約2km 大型商業施設「メガステージ二本松」まで約550m	
付近の状況	当該地域は、二本松市中心市街地の南東側に存し、県道須賀川二本松線と国道4号を結ぶ準幹線的な市道沿いに、一般住宅を中心に事業所等も見られる混在住宅地域である。大型商業施設に比較的近く、まずまずの利便性を有する地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	東側間口約13m、奥行約18m～21m、地積246.88㎡ ほぼ整形、中間画地 目的土地の西側のかかなりの部分が、西端部の画地境界まで急な下り傾斜の法面となっており、物件2建物が存する平坦な敷地部分と画地西端部の法尻部分とでは、2.5m～3m程度の高低差がある。 北側隣接地は目的土地より2.5m程度低く、北側隣接地との境界には擁壁が設置されている。 南側隣接地及び東側市道とほぼ等高	
接面道路の状況	東側現況幅員約10m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） （接面状況について特記事項参照）	
土地の利用状況等	土地所有者が、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 北側隣接地は雑種地 南側及び北西側隣接地は一般住宅の敷地 南西側隣接地は宅地（空き地） 東側隣接地は市道敷（接面状況について特記事項参照）	
供給処理施設	上水道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 あり（特記事項のとおり）	

	<p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○ <東側接面道路について></p> <p>目的土地と幅員約10mの市道との間には空き地部分（福島県所有の56番2の土地等、いずれも官地）が存し、当該空き地部分には目的土地の東側部分と同じように砂利が敷かれ、目的土地と一体的に使用されている。</p> <p>福島県県北建設事務所で物件2建物に係る建築計画概要書を閲覧したところ、物件2建物は、目的土地と56番2の土地の境を道路境界線として建築確認を受けていることが判明した（確認済証番号…第H30確認建築A. C00140号、H30.5.24付）。</p> <p>この事実から、まず、当該空き地部分は建築基準法上は市道敷の一部であり、目的土地は建築基準法の接道義務を満たしていることが確認できる。</p> <p>次に、当該空き地部分については、建築計画概要書で「公共物使用許可範囲」と記載されているので、目的土地所有者が二本松市役所から当該空き地部分を使用する許可を受けたものと推測されるが、この点について、二本松市役所からは個人情報に該当するとして明確な回答が得られなかった。</p> <p>目的土地から市道への出入りには支障がなく、建築基準法の接道義務も満たしていることから、接面道路に係るこれらの事情は、目的土地の価格形成に特段の影響を与えるものではないと思料する。</p> <p>○ <水道について></p> <p>二本松市上下水道課の管理用図面で確認したところ、目的土地の南側至近の市道に埋設されている水道本管から私設管にて目的土地に水道が引き込まれている。</p> <p>○ <下水道について></p> <p>二本松市上下水道課の管理用図面で確認したところ、公共下水道供用区域であり、目的土地の東側市道に下水道本管が埋設されており、当該本管から目的土地内の公共ますに配管されている。</p>

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) : 平成30年8月28日 新築 経 過 年 数 : 7年 経済的残存耐用年数 : 23年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 陸屋根、スレートぶき 外 壁 : 窯業系サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、太陽光発電設備等 その他 : トイレは水洗、浴室はユニットバス、オール電化仕様
床 面 積 (現 況)	1階 : 48.02㎡ 2階 : 48.02㎡ 合計 : 96.04㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	所有者以外の者Bが居宅として使用している（占有状況等につき特記事項参照）。
特 記 事 項	○ 目的建物に対する占有者の占有状況等は以下のとおりである。 占有範囲 : 全部 占有者 : B 占有状況 : 居宅 占有権原 : 賃貸借 占有開始時期 : 令和6年7月20日 最初の契約日 : 令和6年7月17日 最初の契約期間…令和6年7月20日から令和8年7月19日まで2年間 更新の種別 : 自動更新 現在の契約期間 : 令和6年7月20日から令和8年7月19日まで2年間 契約等当事者 : 貸主…所有者A 借主…占有者B 賃料 : 毎月金78,000円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金 : ある(敷金78,000円)

※ Bは、契約終期後も更新して賃借したい意向を示している。当該賃借権は最先抵当権に遅れるため買受人に対抗できないが、明渡猶予制度の適用は受けるものと思料される。

- 目視による外観調査の結果、一部以下のような状況は見られたが、目的建物は築浅であり、建物外部及び内部において、大きな損傷等は見られなかった。
 - <建物外部>
 - ・ 東側の外壁の換気口付近に黒く汚れている箇所が見られる。
 - ・ 北側の外壁が少し黒ずんでいる。
 - <建物内部>
 - ・ 1階台所の勝手口上部の壁クロスに亀裂が見られる。

- 目的建物の2階上部に屋根裏収納が存する。

- 目的建物には建物建築時に設置されたと観察される太陽光発電設備が存する。室内に設置されているパワーコンディショナーを確認したところ、最大出力は4.0kWとの表示があった。当該太陽光発電設備は、建物に付合していると認められるので、本件では当該設備を含めて評価する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,800	0.80	246.88	1.00	7,270,000

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。

地価調査 二本松(県) -3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準とした価格} & \\ 33,600\text{円/m}^2 & \times 100.4 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 89 & = & 36,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件：103% (方位)

◇地域格差：街路条件：92% (幅員、系統連続性)

交通接近条件：107% (最寄駅、中心部等への接近性)

環境条件：90% (用途の多様性等)

行政的條件：100%

格差率：89%

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：80% (画地西側に相当面積の法面を含む)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：80%

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結果、不要と判断した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	96.04	0.58	13,370,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 7年
- b 経済的残存耐用年数 23年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 25%
- d 残価率 5%
- e 現価率 58%

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

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	7,270,000	1.00	0.25	法定地上権	1,820,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

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	7,270,000	- 1,820,000	/	1.00	0.60	3,270,000
2	13,370,000	+ 1,820,000	0.95	1.00	0.60	8,660,000
一括価格 (合計)						11,930,000

ウ 占有減価修正：物件2建物に付着する賃借権は買受人に対抗できないが、明渡猶予制度の適用はあるものと思料され、買受人からすると直ちに目的物件を使用することができないなど一定の制約となることが考えられるので、上記のとおり若干の減価を行った。

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 地価調査価格 二本松（県）－3

所 在 : 二本松市市海道101番2

価 格 : 33,600円/㎡

位 置 : 「二本松」駅まで道路距離で約150m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 170㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 東側4.5m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる駅裏の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,157,610円

物件2 : 6,647,977円

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

各階平面図

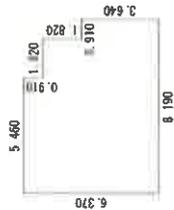
建物図面

家屋番号 56番3

建物の所在 二本松市上竹一丁目56番地3

物件 2

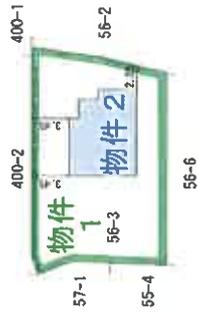
1階2階(各階図面)



求積表

5,460 x 0,910	=	4,968800
7,280 x 5,460	=	39,748800
0,910 x 3,640	=	3,312400
計		48,029800

床面積 48.0298 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



(座標値種別)

2
2
A 421-11

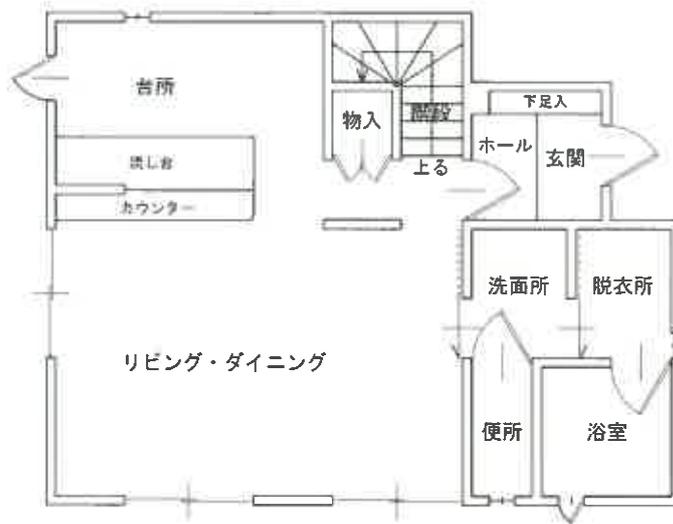


建物間取図

物件 2



1階



2階

