

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 9 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 8 月 10 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	910,000 728,000		182,000	33,177	0



物 件 目 録

1 所 在 二本松市舘野二丁目 3 6 5 番地 2

家屋 番号 3 6 5 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8 2 . 5 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 (概測) 9 4 . 0 0 平方メートル

持分 5 分の 4



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 7 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番 3 6 5 番 2 及び 3 6 5 番 3、所有者亡 B の相続人本件債務者ら）につき使用借権が存する。
買受人は敷地利用権の設定を要する。
- ・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 二本松市舘野二丁目 365 番地 2

家屋 番号 365 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 82.50 平方メートル

(現況)

床 面 積 (概測) 94.00 平方メートル

持分 5 分の 4



令和 8 年（ヌ）第 7 号
令和 8 年 4 月 20 日受理
令和 8 年 6 月 23 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 二本松市舘野二丁目 3 6 5 番地 2
- 家屋 番号 3 6 5 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 8 2 . 5 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 分の 4

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			
建物	物件 1			
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: 居宅 (登記) ☐ 構造: 木造瓦葺平家建 (登記) ☒ 床面積: 94.00 m ² (概測)			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある [種類: 構造: 床面積:]			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ 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 ☐			
その他の事項	本件は、共有者 A の持分 5 分の 4 の売却である。			
執行官保管の仮処分の	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日			
敷地 (目的外土地)	『目的外土地の概況』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

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	二本松市舘野二丁目
	地 番	3 6 5 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 7 6 . 3 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者A ☒ その他の者 (A以外の亡Bの相続人ら)
	そ の 他 の 事 項	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
2	所 在	二本松市舘野二丁目
	地 番	3 6 5 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 9 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者A ☒ その他の者 (A以外の亡Bの相続人ら)
	そ の 他 の 事 項	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
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件共有者)	(4月28日物件所在地で面談し事情聴取) 1 この地域は、昨年以降、しばしば熊が目撃されています。その他に、たぬきなどの野生動物が目撃されています。 2 本建物には私とCが住んでいます。Cは私の妹であり、一緒に食事をするなど共同生活をしています。世帯主は私です。家計も一緒です。 3 本建物は、365番2土地と365番3土地を一体として、敷地として使用しています。365番3土地には本建物の水道の配管が埋まっています。 4 本建物は、登記上、私と私の配偶者であるBの共有であり、365番2土地や365番3土地はB所有となっています。 Bは平成24年10月21日に亡くなりました。 Bの財産の相続の関係でBの相続人を調べたところ、Bの兄弟は全て亡くなっており、その兄弟には子らが合計で10人程度いることが分かりました。そのため、Bの相続人は、私のほか、Bの甥や姪らになるようです。しかし、彼らとは全く面識がありませんし、Bの財産に関して遺産分割協議の話合いもしていません。 (5月18日物件所在地で面談し事情聴取) 1 昨日も、すぐ近くで熊が出ました。 2 私が本建物を共有して365番2土地と365番3土地を使用するに当たり、本建物を建築してからBが亡くなるまでの間、Bに地代等は支払っていません。夫婦ですので、無償で使用していました。 3 Bが亡くなった後は、本建物は私やBの甥や姪らが共有していることになりますが、私が本建物を単独で使用するに当たり、彼らにお金を支払うなどはしていません。私が単独で使用するについての話もしていません。 4 本建物は、平成16年頃に洋間を増築しました。それ以外に増改築はしていません。 5 平成23年3月の東日本大震災により、本建物の内壁や天井のクロスにひびが入りました。 また、コンクリート敷きの犬走り部分にもひびが入りました。建物の土台部分と犬走り部分との間に隙間が生じたので、隙間にセメントを塗るなどの応急措置をしました。現在も隙間があります。 6 建物内で喫煙していますので、クロスは黄色く変色しています。 7 建物内で猫を8匹飼育しています。内壁や柱等には猫による引っ掻き傷が複数あります。 8 台所の流し台付近の床は腐食し、沈みがあります。もしかすると水漏れが生じているのかもしれませんが。

(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 (物件共有者)	9 365番3土地の北側には組立式物置があります。こちらは私とBが本建物のために設置したものです。現在は私が物を置いて使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、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 本建物は、365番2土地及び365番3土地（以下、2筆を併せて「目的外土地」という。）を一体として敷地として利用している。
 登記上、目的外土地はB所有であり、365番2土地の地目は宅地、365番3土地の地目は田である。しかし、上記状況を踏まえ、365番3土地の現況地目を宅地と認める。
 目的外土地は、南側で、登記上建設省所有の用悪水路である370番土地を介して建設省所有の公衆用道路である368番土地に面している。370番土地及び368番土地は一体として市道敷きとなっている。
- 3 目的外土地の占有者及び占有権原について
 - (1) 本建物の抵当権設定時の占有権原について
 目的外土地はBが所有し、本建物はA及びBが共有していた。目的外土地と本建物の位置関係を踏まえ、A及びBが本建物を共有して目的外土地を占有していたものと認めた。
 また、Aの占有権原について、Aの陳述及びA B間の人的関係を踏まえ、本建物建築以降、Aが本建物を共有して目的外土地を占有するに当たり、A B間において黙示の使用貸借が成立し、Aは使用借権によって占有していたものと認めた。
 - (2) 戸籍謄本等によるとBは平成24年10月21日に死亡している。福島家庭裁判所に対し、亡Bの相続人からの相続放棄の申述の有無を照会したところ、相続放棄の申述が受理された者はいないとのことである。また、Aによると亡Bの相続人間における遺産分割協議は未了とのことである。これらを踏まえ、B死亡後は、目的外土地及び本建物のBの持分を、A及びA以外の亡Bの相続人らが相続しているものと認めた。
 - (3) そのため、B死亡後は、Aは目的外土地の共有持分に基づき本建物を共有して目的外土地を占有しているものと認めた。
- 4 本建物について
 - (1) Aの陳述及び本建物の客観的状況を踏まえ、Aを本建物の占有と、CをAの占有補助者と認めた。
 なお、Aは建物の共有持分に基づき本建物を単独占有するに当たり、自己の持分を超える使用の対価を共有者であるA以外の亡Bの相続人らに支払っていないが、共有者間において、使用の対価について特段の合意はしていない。
 - (2) Aの陳述及び二本松市から交付を受けた固定資産税に関して保有する図面の記載内容を踏まえ、洋間部分を増築部分と認めた。
 - (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受けられる。
 ア 内壁や天井のクロスには、地震の影響によると思われる複数のひびがある。
 イ 内壁は経年劣化やたばこのヤニ等により汚損している部分がある。
 ウ 柱等には、猫による複数の引っ掻き傷がある。
 エ 台所の流し台近くの床は、腐食し、沈みがある。

（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

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受けられる。

ア コンクリート敷きの犬走り部分にひびがあり、建物の土台部分と犬走り部分との間に隙間が生じている。

イ 外壁の一部に剥がれが生じている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4月21日（火） ： ー ：	執行官室	二本松市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（4月27日受領）
令和8年4月21日（火） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局に対し、全部事項証明書等交付申請書を送付（4月27日受領）
令和8年4月28日（火） 11：30－11：43	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和8年5月12日（火） ： ー ：	執行官室	二本松市長に対し、Bの戸籍謄本等交付申請書を送付（5月26日受領）
令和8年5月18日（月） 10：50－12：01	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和8年5月26日（火） ： ー ：	福島家庭裁判所	Bにつき、相続放棄申述の有無を照会（同日回答あり）
令和8年5月28日（木） ： ー ：	執行官室	熊本市長に対し、Dの戸籍謄本等交付申請書を送付（6月8日受領）
（特記事項） ■ 令和8年5月18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

209-1

N

147

146-1

210-1

217

364-2

365-1

365-4

216-1

365-2

(物件1の敷地)
目的外土地

366

369

213-2

368

367

370

地区外

地区外

公図合成図
(法第14条地図)

N



S=1/500

209-1

N

147

146-1

210-1

217 +

364-2

365-1

365-4

216-1

物件 1

365-2

目的外土地

365番2及び365番3が一体として建物の敷地として
利用されている。

368

213-2

369

367

370

地区外

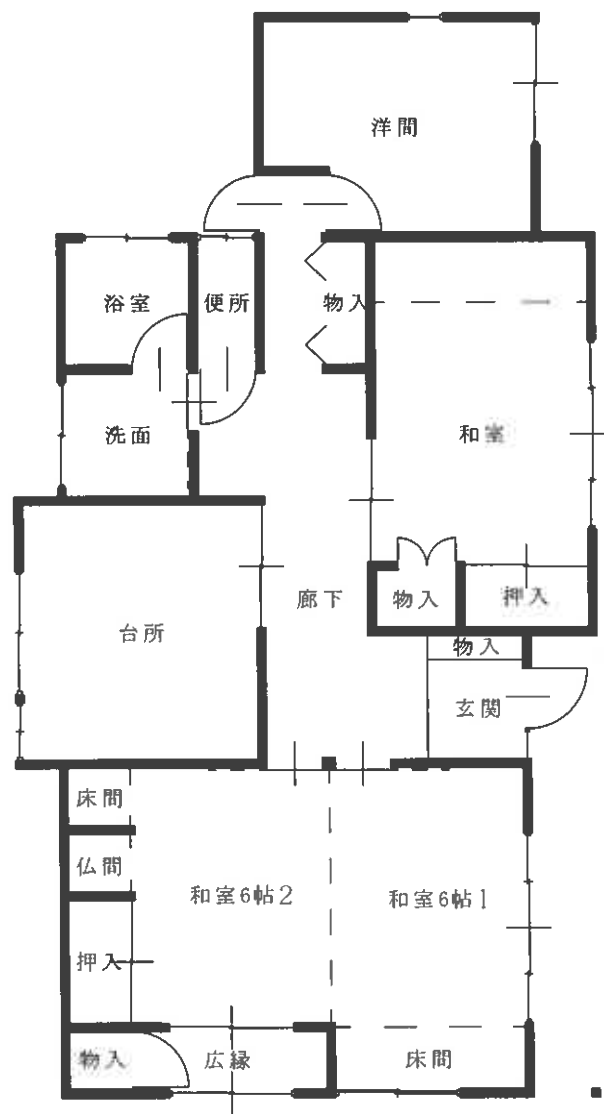
地区外

土地建物位置関係図

N

←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図 物件 1



建物間取図

N



物件1



市道

365番3土地

365番2土地

No. 1

物件1

組立式物置(動産)



365番2土地

365番3土地

No. 2

物件1



365番3土地

365番2土地

市道

No. 3



物件1:和室6帖1の状況

No. 4



物件1:洋間の状況

No. 5



物件1:台所の状況

No. 6



物件1:浴室の状況

No. 7



物件1:台所の流し台近くの床の腐食等の状況

No. 8



物件1:和室6帖1の柱の猫による引っ掻き傷の状況

No. 9



物件1:廊下の天井クロスのひびの状況

No. 10



外壁の剥がれの状況

No. 11



物件1:土台部分と犬走り部分との間の
隙間等の状況

No. 12



令和8年（ヌ）第7号
令和8年5月18日 現地調査
令和8年6月25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 忠 信

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金910,000円

物件 1 の価格は、目的外土地の敷地利用権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 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	二本松市舘野二丁目365番地2 365番2 居宅 木造瓦葺平家建 82.50㎡ A 持分5分の4	94.0㎡
番号	特記事項		
1	目的物件は目的外土地（二本松市舘野二丁目365番2、365番3）上に存する。 評価対象は共有持分(5分の4)である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

目的外土地の概要	所在・地番 地目(登記) 地目(現況) 地積(登記) 所有者	二本松市舘野二丁目365番2、365番3 宅地(365番2)、田(365番3) 宅地 365番2(276.38㎡)、365番3(39㎡) 建物共有者A、その他の者(A以外の亡Bの相続人ら)
位置・交通	JR東北本線「杉田」駅の北西方約1.9km 二本松市役所まで約5km 市立杉田小学校まで約2.1km 市立二本松第三中学校まで約2.3km 国道4号線「杉田交差点」まで約1.7km 商業施設「ヨークタウン二本松インター店」まで約3.8km	
付近の状況	市城南西部の山間に農家住宅等が散在する住宅地域である。市街地中心部や商業施設等から離れ、生活利便性に劣るものと観察される。	
主な公法上の規制等	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 用途地域指定無し 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	間口約12.7m、奥行約23m～26.5m、地積315.38㎡(2筆計) 南西側市道に等高に接面 形状は概整形、地勢は平坦	
接面道路の状況	南西側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	建物所有者Aが住宅の敷地として使用し占有している。 南東側は空地 北西側は住宅の敷地	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	・ 目的外土地の占有状況は下記の通り。 占有者：A（建物共有者） 占有権原：使用借権 占有開始時期：物件1 建築時より 詳細は執行官作成の現況調査報告書参照 ・ 土地に地割れや陥没等は観察されなかった。 ・ 本件建物の買受人は、土地利用に際し土地所有者等との調整を行う必要があるものと思料される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成14年10月29日新築 平成16年頃増築（建物共有者Aの陳述） 経過年数：約23年経過 経済的残存耐用年数：約7年と判断
仕 様	構造：木造平家建 屋根：瓦葺 外壁：窯業系サイディング吹付剤仕上げ 天井：目透し、ビニールクロス等 内壁：ビニールクロス張り、化粧合板等 床：フローリング、クッションフロアー、畳、磁器タイル等 設備：電気、空調、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ（浄化槽利用）
床面積 （現況）	82.50㎡ 94.0㎡（概測）
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	建物共有者Aが居宅として使用している。
特記事項	○内壁や天井クロスに地震の影響とみられる複数のひび割れがみられるほか、柱等にペットによる複数の損傷箇所が確認された。 ○南側外壁に剥がれた箇所があるほか、基礎と犬走りの接合部に隙間等が観察された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外土地	8,540	1.00	315.38	1.00	2,690,000

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)-6

公示価格等 10,000円/㎡ × 時点修正 98.2 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 115 ≒ 8,540円/㎡

◇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% (方位、角地)

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 102% (幅員)

交通接近条件： 98% (駅等への接近性)

環 境 条 件： 115% (周辺地域の状況)

行 政 的 条 件： 100%

格 差 率： 115%

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： 100%

行 政 的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 100%

ウ 地 積：目的外土地の登記数量を採用

エ 建 付 減 価：特段の補正を要しないものと判断した。

(2) 物件1 (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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	230,000	94.0	4/5	0.16	2,770,000

エ 現 価 率 :

- a 経過年数 約23年
- b 経済的残存耐用年数 約7年と判断
- 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 16%

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

2 評価額の判定

物件1に係る土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

(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
目的外土地	2,690,000	1.00	0.10	使用借権	270,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地上の建物の配置、利用状況を考慮のうえ、目的外土地の全範囲と判断した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 評価額

建物価格に土地利用権等価格を加算し競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	2,770,000	+ 270,000	1.00	0.50	0.60	910,000

ア 基礎となる価格：建物価格

ウ 占有減価修正：-

エ 市 場 性 修 正：建物の共有持分に係る売却であること、及び目的物件の土地利用権原が使用借権であることによる市場流通性に与える影響を考慮し、上記の通り補正した。

オ 競 売 市 場 修 正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 二本松(県)-6

所 在 : 二本松市原セ日照田244番15
価 格 : 10,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「二本松」駅まで道路距離で約4.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 423㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東6m市道、南東側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途地域指定無し
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和8年度)

物件1 : 2,288,087円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



位置図

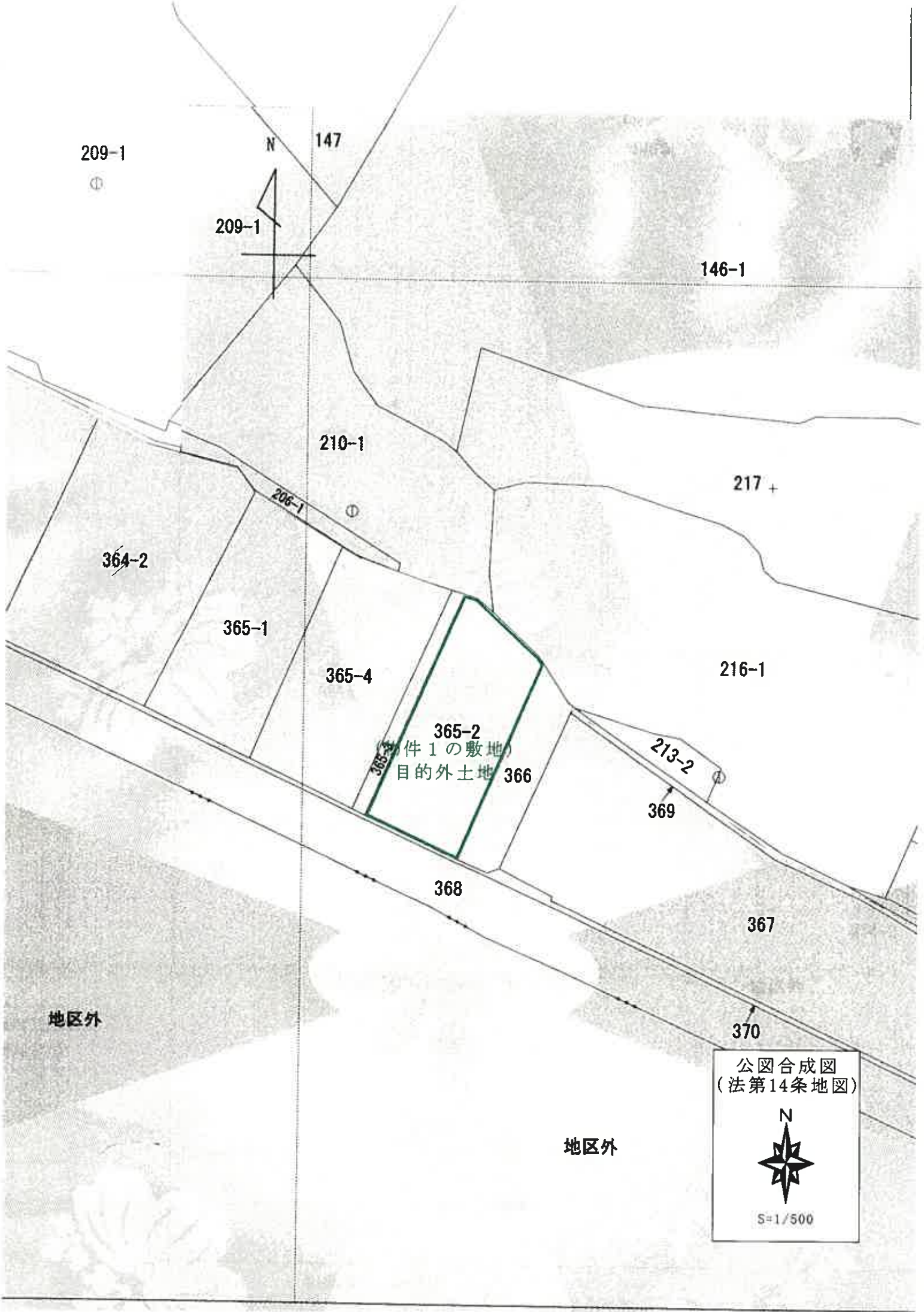
N



S=1:10000

「二本松市(都市計画図)」





209-1

N

147

209-1

146-1

210-1

217 +

364-2

365-1

365-4

216-1

365-2

(物件1の敷地)

目的外土地 366

213-2

369

368

367

370

地区外

地区外

公図合成図
(法第14条地図)



S=1/500

登記年月日：平成14年11月14日

3035144

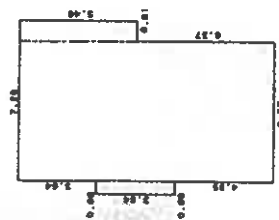
各階平面図

物件1

家屋番号
365番2

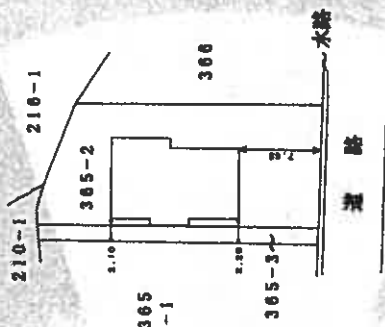
建築物の所在
二本松市雄野二丁目365番地の2

建築物階平面図
H14. 11/14



求積表

3.64 X 0.60	=	2.1840
11.83 X 6.37	=	75.3571
5.46 X 0.91	=	4.9686
合計		82.5097
床面積		82.50 m ²



作業者

士海野雄士

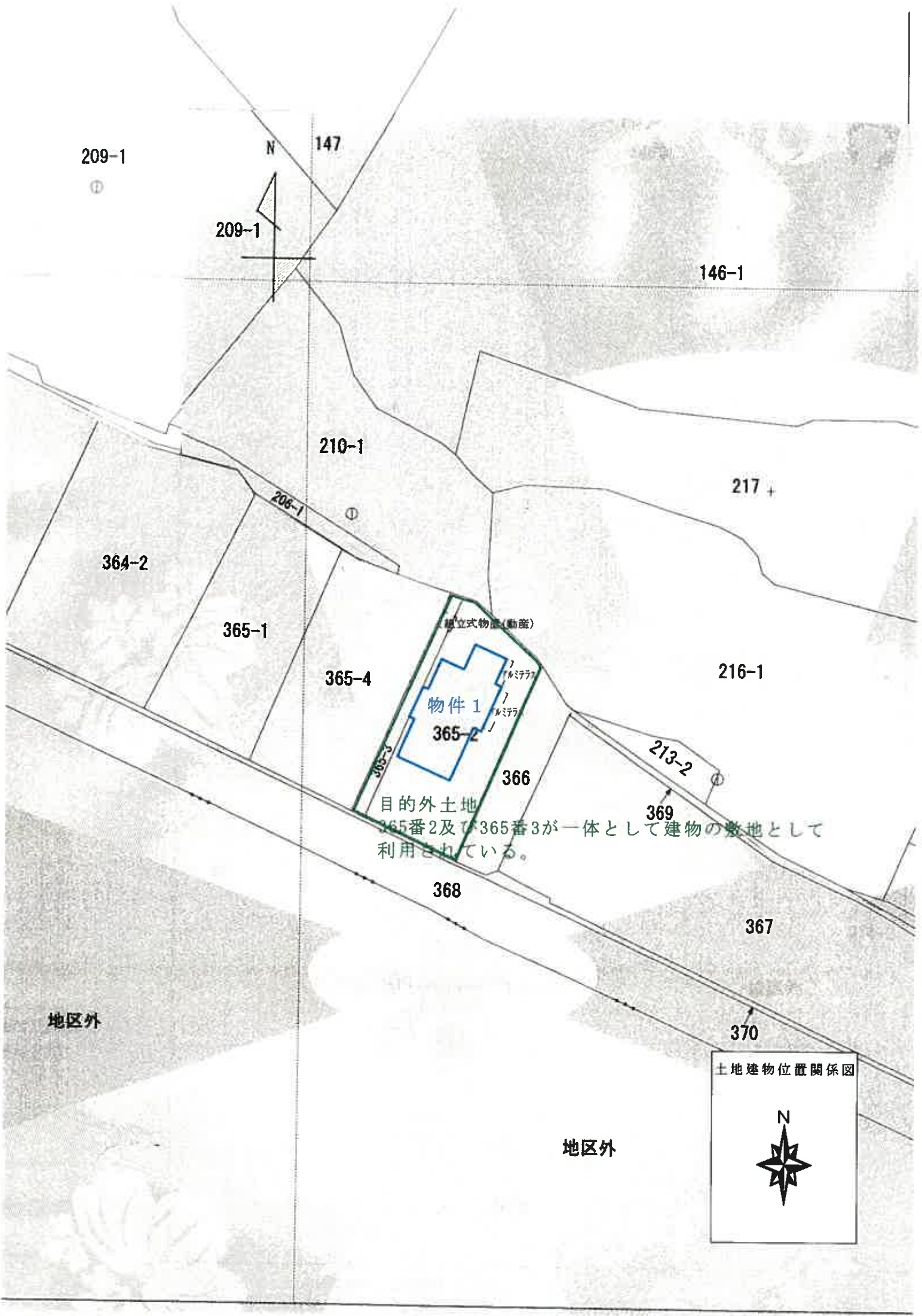
縮尺
1/250

平成14年11月14日作成

申請人

縮尺
1/500

(福島県土地測量調査士会)



209-1

209-1

147

146-1

210-1

217 +

364-2

365-1

365-4

216-1

物件 1

365-2

目的外土地

365番2及び365番3が一体として建物の敷地として
利用されている。

366

368

213-2

369

367

370

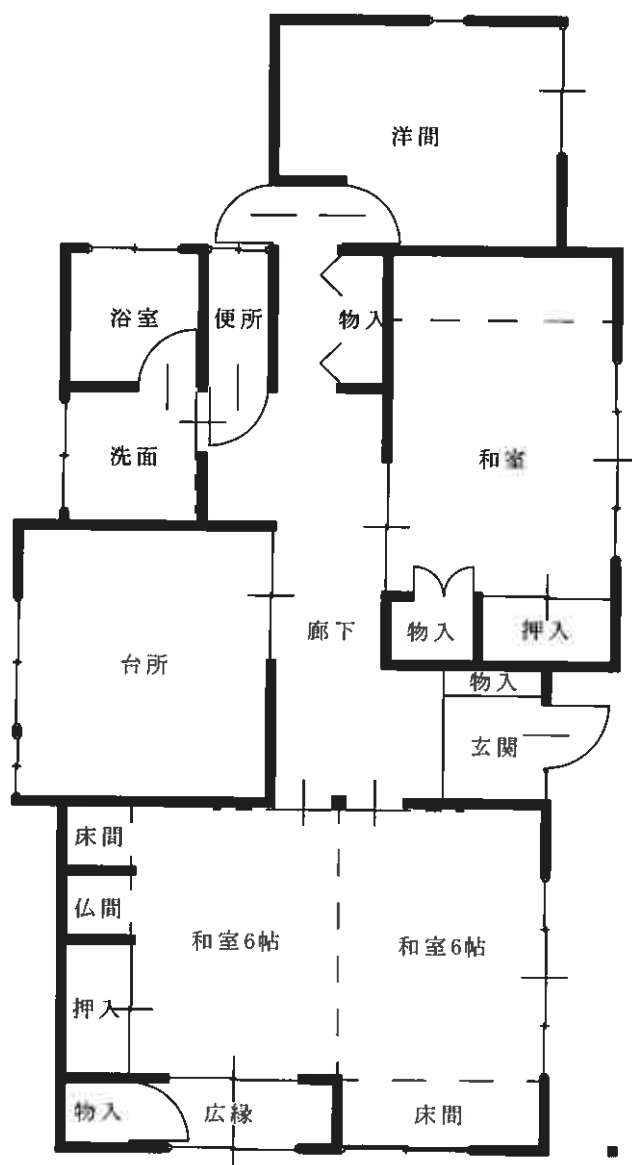
地区外

地区外

土地建物位置関係図



建物間取図 物件 1



建物間取図

N

