

【注意】

令和6年(ヌ)第37号(物件番号2)

今回の売却は物件番号2の建物のみでの売却です。
物件番号1、3の土地は売却しておりませんので、ご注意ください。

本ファイル中、現況調査報告書及び評価書については、次のものが
編綴されています。

- ① 現況調査報告書
- ② 個別売却の場合の評価額(令和7年7月16日提出)
- ③ 評価書(令和7年3月21日評価)

このファイルには、売却対象外の物件(物件番号1, 3)についての
記載が含まれています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 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 7 年 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 9 時 3 0 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 9 日 午後 4 時 3 0 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 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 7 年 8 月 2 0 日から、当庁閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

2 所 在 本宮市青田字青田原1番地145、1番地298

家屋 番号 1番145

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 203.00平方メートル
2階 88.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約30平方メートル
2階 約30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約60平方メートル
2階 約54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約 22 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 也

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の各土地（地番1番145及び1番298）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

売却対象外の土地（地番1番268）を通行のため無償で利用している。

《 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、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

2 所 在 本宮市青田字青田原1番地145、1番地298

家屋 番号 1番145

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 203.00平方メートル
2階 88.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約30平方メートル
2階 約30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約60平方メートル
2階 約54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 22 平方メートル



324

令和 6 年（ヌ）第 37 号
令和 7 年 2 月 12 日受理
令和 7 年 3 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

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 | 本宮市青田字青田原 |
| | 地 番 | 1 番 1 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 2. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本宮市青田字青田原 1 番地 1 4 5、1 番地 2 9 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 3. 0 0 平方メートル
2 階 8 8. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 本宮市青田字青田原 |
| | 地 番 | 1 番 2 9 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 4 5 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、3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 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			
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： ※詳細は「その他の事項」のとおり 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			
執行官保管の仮処分の	☒ 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

その他の事項

物件2の附属建物（未登記）は、下記のとおりである。

附属建物1

種類：物置

構造：石造瓦葺2階建

床面積：1階 約30平方メートル（概測）

2階 約30平方メートル（概測）

附属建物2

種類：物置

構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約66平方メートル（概測）

附属建物3

種類：物置

構造：木造瓦葺2階建

床面積：1階 約60平方メートル（概測）

2階 約54平方メートル（概測）

附属建物4

種類：物置

構造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約22平方メートル（概測）

（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	1 私は、本件物件の債務者です。 2 物件2建物は、平成13年12月に新築したものです。物件1及び物件3の土地と同様、平成29年7月に父から相続しました。 3 平成13年12月に建てて以降、ずっと家族で住んでいます。有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 4 太陽光発電設備、床暖房設備はありません。 5 平成23年3月の東日本大震災では、物件2の主である建物の屋根瓦と建物の内・外壁が一部落ちる被害がありました。屋根瓦と内・外壁はその後に修繕し、その際に外壁の塗装もしました。 6 5年前に白蟻の駆除をしています。 7 現在、風呂場の床で水漏れがあります。 8 未登記の附属建物のうち、附属建物1（物置）の蔵を建てたのは、昭和61年頃です。附属建物2は機械室として使っていましたが、建てた時期は分かりません。 9 同附属建物3、4は、納屋や馬小屋として建てたものです。曾祖父の代に建てられたと聞いているので、100年近くになるのではないのでしょうか。 （3月7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 本件土地に隣接する各土地のうち、西側の1番299、南側の1番300番及び478番は、いずれも本宮市が所有する宅地、雑種地及び公衆用道路となっている。その他、西側1番273、東側1番268及び1番76は、いずれも債務者が所有する山林、雑種地及び畑である。
- 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及び物件3土地について
 - ア 舗装されており、地割れや陥没などは見られなかった。
 - イ 物件1から公道に出るには南側の市道に出ることになるが、目的外土地である1番268を通行する必要がある、買受人は、1番268の所有者である債務者と協議を要する。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 主である建物
 - (ア) 1階玄関前廊下で歩くと軋む個所がある。
 - (イ) 1階台所（ダイニング）において、内壁に大きな亀裂と汚れ及び天井の汚れがあった。
 - (ウ) 2階ホールの天井及び壁に亀裂、床に軋みが見られた他、東側洋室の壁及び中央洋室の壁の広範囲に亀裂が入っている。
 - イ 附属建物1について
物置として使用されているが、柱や梁に鉄骨を使用して厚い石壁となっており、東日本大震災においても被害はなかったそうである。
 - ウ 附属建物2について
建築時期は未定であるが、長年機械室として使用されていた。外壁のトタン板及び屋根には発錆が見られ、それ相当の年月が経っているものと推定される。また、建物の西側天井と壁に隙間が見られる。
 - エ 附属建物3について
債務者によると、曾祖父の代に建てられたものなので、建築後100年程度経ているとのことである。2階の屋根は一部破損し、雨漏りしているため、内壁の土が剥がれ落ちている。
 - オ 附属建物4について
附属建物3と同様に建築後100年近く経っているものと推定される。特に2階部分の外壁が大きく崩れ落ちているため、平家建と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

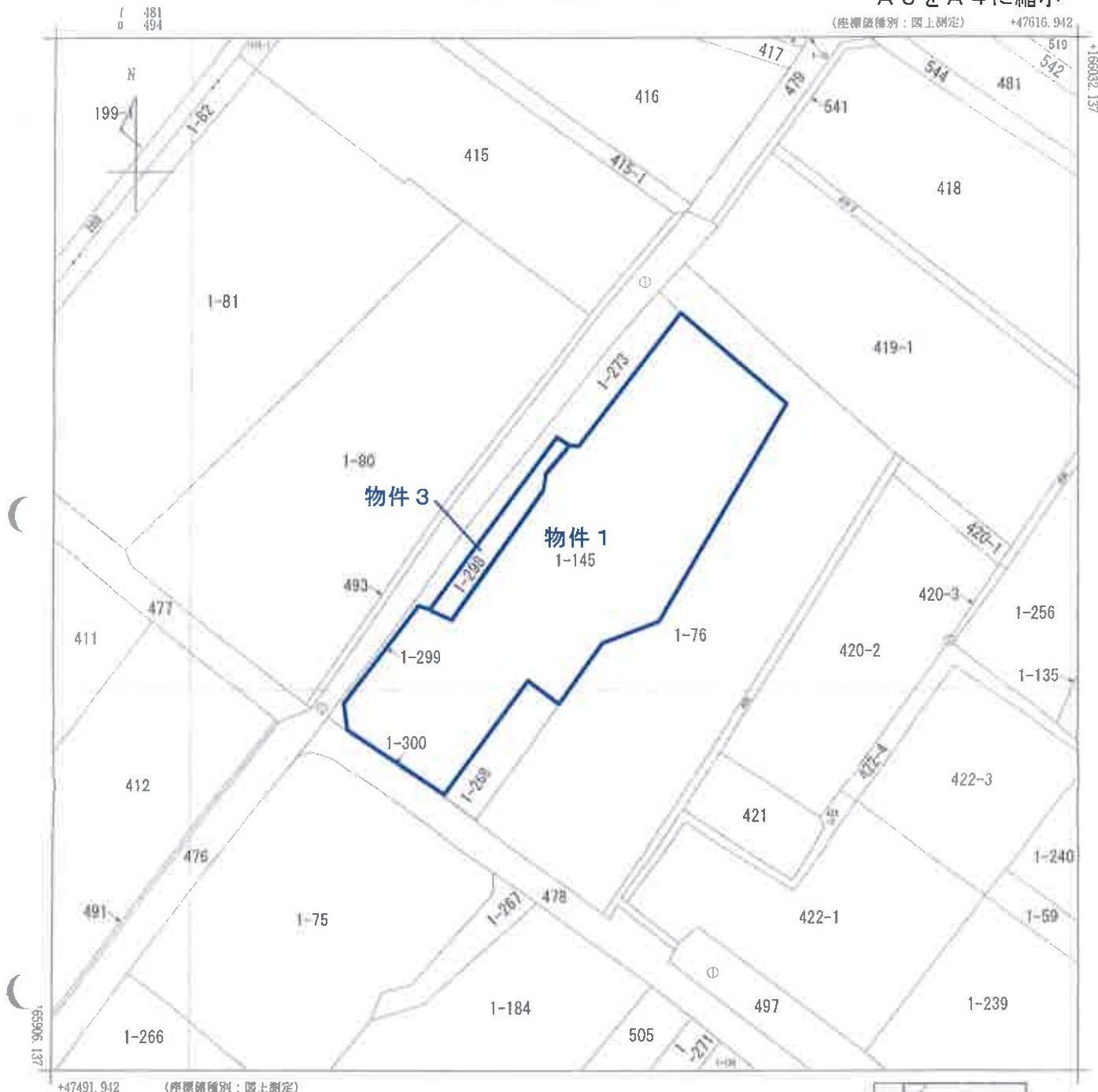
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 2 月 1 3 日 (木) : - :	執行官室	本宮市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (2月19日図面なしの回答あり)
R 7 年 2 月 1 3 日 (木) 11:00-11:10	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 3 月 5 日 (水) 11:55-12:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 3 月 7 日 (金) 14:00-16:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年3月7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

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小

(座標値種別：図上測定) +47616.942



+47491.942 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
青田字殆森
青田字青田原

請求部	所 在	本宮市青田字青田原					地 番	1番145		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和58年2月				補付年月日(原図)	昭和59年4月20日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方法務局二本松出張所管轄)

令和6年10月10日
仙台法務局

地図整理番号：M94639
(1/1)

登記官

(7 枚目)

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。
(福島地方方法務局 二本松出張所管理)

令和7年1月29日 仙台法務局

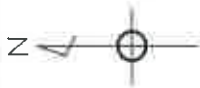
登記官

1780021

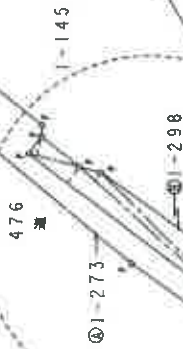
地 積 測 量 図

地 番 1-298, 1-273

土地の所在 本宮市 安達郡本宮町水田字青田原



拡大図1/250



本 概 要

地番	面積	面積
1	4.89	1.85
2	26.20	1.86
3	21.76	0.91
4	19.91	3.08
合 計		61.328
合 計		138.9029
合 計		69.45145
合 計		69.45

地番	面積	面積
1-273	145.5485500	145.5485500
1-298	69.45145	69.45145

地番	面積	面積
1-273	145.5485500	145.5485500
1-298	69.45145	69.45145



境界線 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 134, 135, は、
鑑別42条の4第2項の規定による境界線
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:測印 R:板 A:金属プレート

平成13年6月6日作製

作製者 土地家

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年1月17日

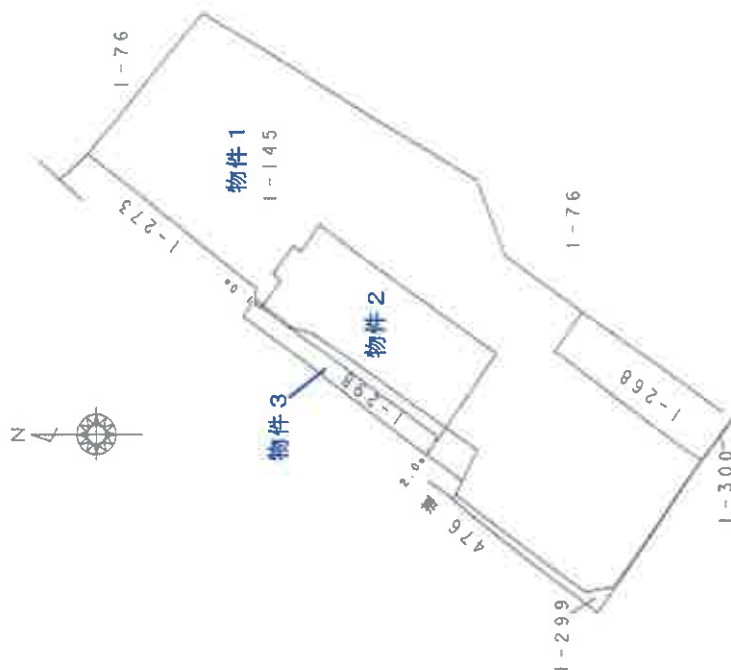
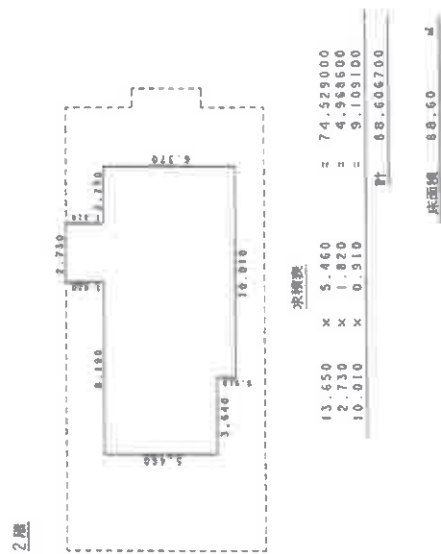
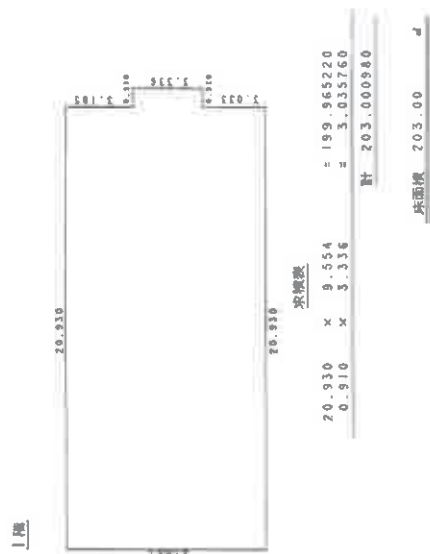
3526021

各階平面図

1番145

建各階平面圖 H14.1/17

建物の所在
本宮市
安通郡本宮町大字青田字青田原―番地145・―番地298



平成四年 正月 七日 登記

著者

（日作製）

縮尺 $\frac{1}{250}$

人 類 中

縮尺 $\frac{1}{500}$

(福島県土地家屋調査士会)

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。
(福島地方公務局 二本松出張所管理)

令和6年10月10日 仙台法務局

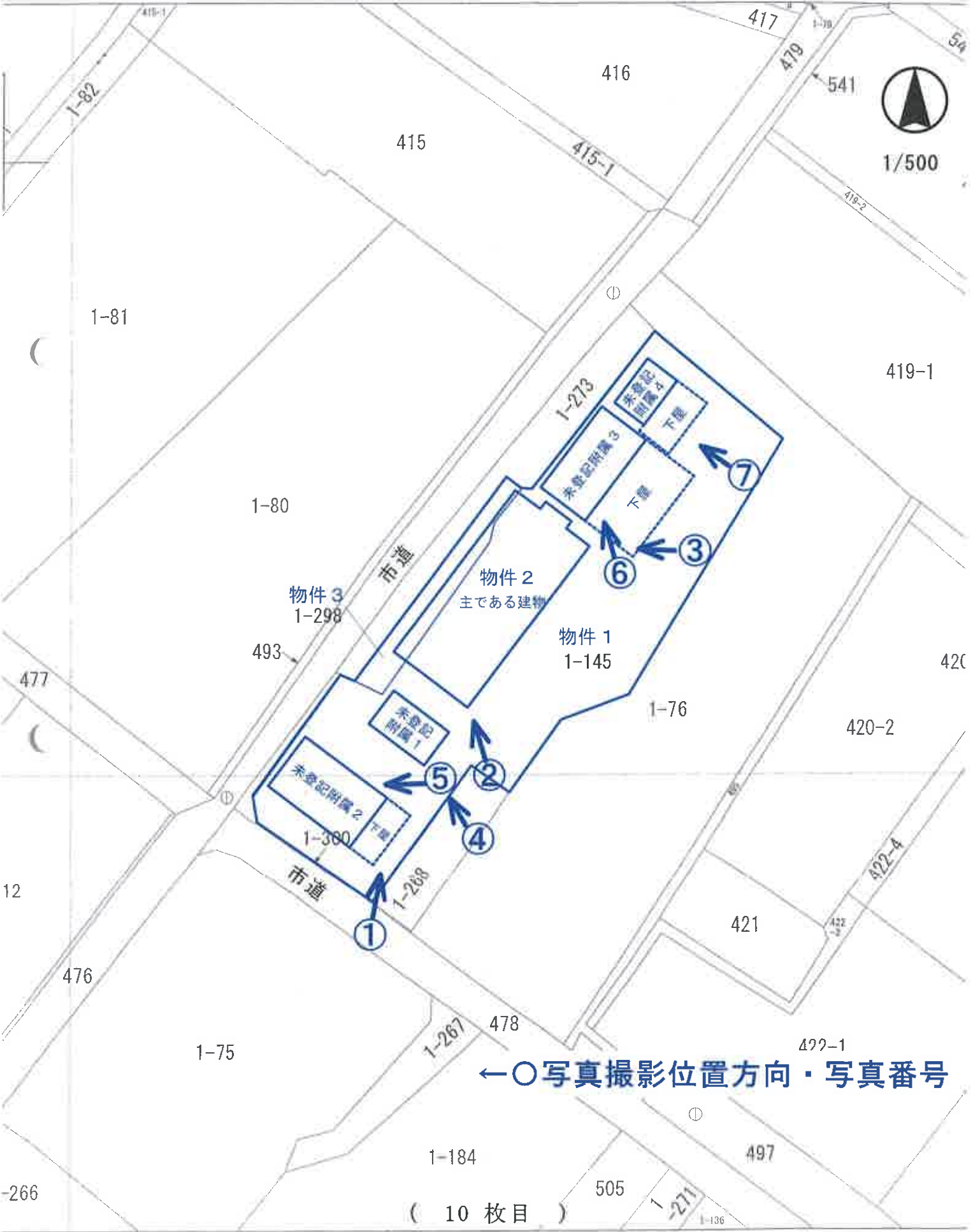
登記官

地区整理番号: M94641

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

(座標値種別：図上)



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件 2 主である建物



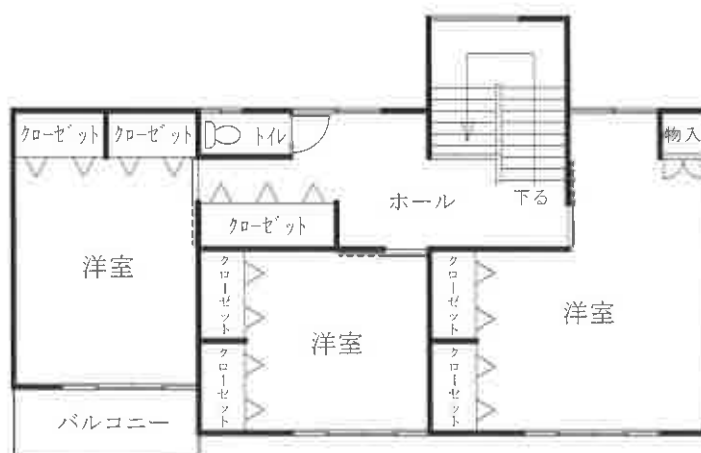
1/150

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2階建
床面積	1階 203.00㎡
	2階 88.60㎡
	合計 291.60㎡

1 階



2 階

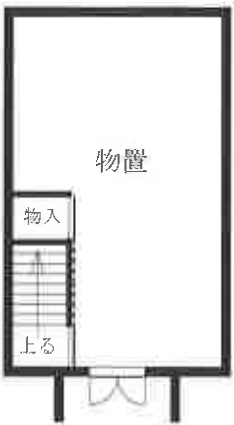


建物間取図

未登記附属建物 1

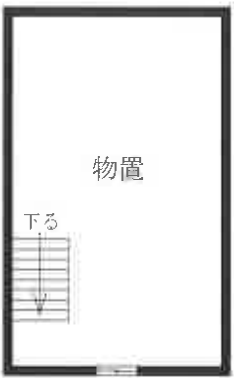
種類	構造	物置
床面積		石造瓦葺 2階建
		1階 約 30 m ² (概測)
		2階 約 30 m ² (")
		合計 約 60 m ² (")

1階



1/150

2階



未登記附属建物 2

種類	構造	物置
床面積		軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
		約 66 m ² (概測)



建物間取図

未登記附属建物 3

種 類	物置
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積	1 階 約 6 0 m ² (概測)
	2 階 約 5 4 m ² (")
	合計 約 1 1 4 m ² (")

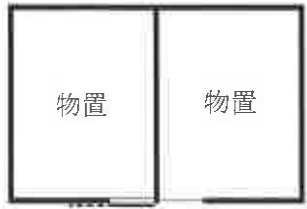


1/150



未登記附属建物 4

種 類	物置
構 造	木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 2 2 m ² (概測)



物件2:未登記附属建物1
 物件2:未登記附属建物2
 物件2:主である建物



物件1

No. 1

物件2:未登記附属建物1
 物件2:未登記附属建物3
 物件2:主である建物



物件1

No. 2

物件2:未登記附属建物1

物件2:主である建物



物件1

No. 3

物件2:未登記附属建物1

物件2:主である建物



物件1

No. 4

物件2:未登記附属建物2

物件2:未登記附属建物1



物件1

No. 5

物件2:未登記附属建物3

物件2:未登記附属建物4



物件1

No. 6

物件2:未登記附属建物3

物件2:未登記附属建物4



物件1

No. 7



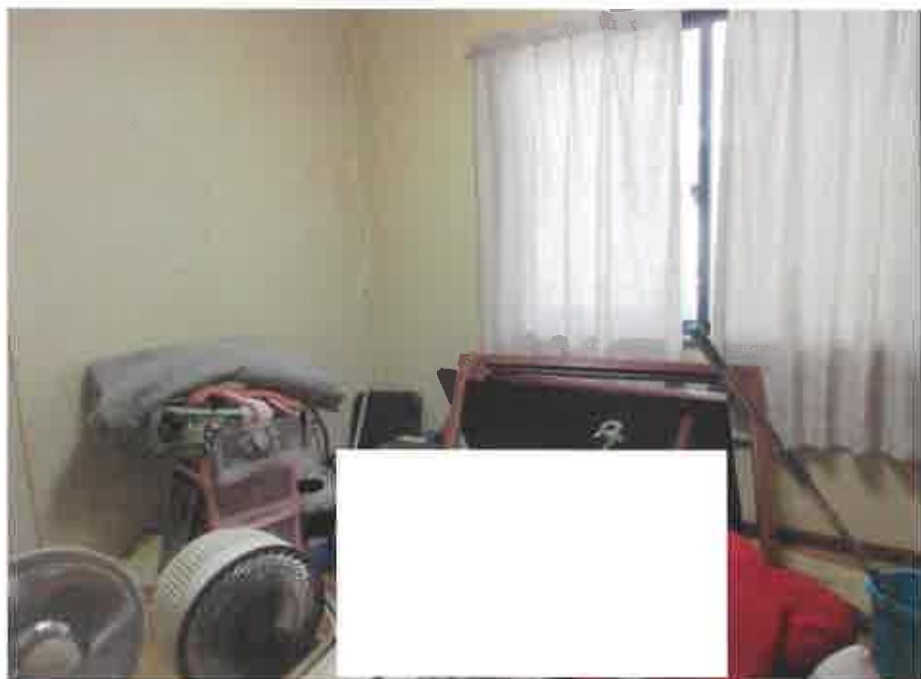
No. 8

物件2主である建物:1階東側和室の状況



No. 9

物件2主である建物:中央和室の状況



No. 10

物件2主である建物:北西側洋室の状況



No. 11

物件2主である建物:1階台所・ダイニングの状況



No. 12

物件2主である建物:1階浴室の状況



No. 13

物件2主である建物:2階西側洋室の状況



No. 14

物件2主である建物:2階東側洋室の状況



No. 15

物件2主である建物:2階東側洋室の壁の亀裂



No. 16

物件2主である建物:1階台所の壁の亀裂



No. 17

物件2:未登記附属建物1:1階の状況



No. 18

物件2:未登記附属建物1:2階の状況



No. 19

物件2:未登記附属建物2:内部の状況



No. 20

物件2:未登記附属建物2:天井の状況



No. 21

物件2:未登記附属建物3:1階の状況



No. 22

物件2:未登記附属建物3:2階の状況



No. 23

物件2未登記附属建物4:内部の状況



No. 24

物件2未登記附属建物4:2階部分の外壁の状況

令和6年(ヌ)第37号

令和7年7月16日

評価人 不動産鑑定士
館 輝 政

令和7年3月21日評価の評価書において、物件1～3の一括価格を計上したが、物件1、2、3を個別に売却した場合の評価は下記のとおり。

内訳価格

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	3,430,000	- 860,000		0.40	0.70	720,000
2	9,616,000	+ 910,000	1.00	0.40	0.70	2,950,000
3	210,000	- 50,000		0.40	0.70	40,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農家集落に存して一般市場性が劣ること、進入通路部分が目的外土地であり車での侵入が困難であること等を勘案して、物件1～3について、市場性修正を行った。
物件を個別に売却するにあたり、市場性修正を行った。

オ 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。

令和6年（ヌ）第37号
令和7年3月7日現地調査
令和7年3月21日評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

舘 輝 政 印

第1 評価額

一括価格	
金5,570,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,080,000円
物件2（建物）	金4,420,000円
物件3（土地）	金70,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3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 番 地 目 地 積	本宮市青田字青田原 1 番 1 4 5 宅地 1,152.85m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	本宮市青田字青田原 1 番地 1 4 5、1 番地 2 9 8 1 番 1 4 5 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階： 203.00m ² 2階： 88.60m ² 計： 291.60m ²	
	種 類 構 造 床 面 積	<未登記附属建物 1> 物置 石造瓦葺 2 階建 1階： 約30m ² (概測) 2階： 約30m ² (概測) 計： 約60m ² (概測)	
	種 類 構 造 床 面 積	<未登記附属建物 2> 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約66m ² (概測)	
	種 類 構 造 床 面 積	<未登記附属建物 3> 物置 木造瓦葺 2 階建 1階： 約60m ² (概測) 2階： 約54m ² (概測) 計： 約114m ² (概測)	
	種 類 構 造 床 面 積	<未登記附属建物 4> 物置 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約22m ² (概測)	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	本宮市青田字青田原 1 番 2 9 8 宅地 69.45m ²	
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・物件3一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「五百川」駅の北西方約2.7km（道路距離、以下同じ） 路線バスなし 五百川小学校まで約2.4km エイトタウン本宮まで約1.5km	
付 近 の 状 況	当該地域は、J R 本宮駅の南西方約3.3km（直線距離）に位置し、平坦な田園地帯の中に、農家住宅等が散在する地域である。旧来からの農家集落地域であるが、ショッピングモール等の商業施設に比較的接近し、東北自動車道本宮インターにも近く、生活利便性は普通程度である。	
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 用途無指定 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14m、奥行約65m、地積 1,222.30㎡（合計） やや不整形、角地、概ね平坦地 南西側市道より約0～1m低い	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約3.9m舗装市道 （建築基準法42条2項） 北西側 幅員約2.5m未舗装市道 （建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物所有者が、物件2建物を本件土地上に所有して占有している。 隣地は、田や山林等となっている。	
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、対象物件の前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、対象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、前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 利用状況等について 物件1及び物件3の土地には、物件2の主である建物及び未登記附属建物4棟が建ち並んでいる。現状、物件1・3土地への出入りは物件所有者が所有する目的外土地1番268番を介して行っており、1番268の土地を通らないと車での侵入は困難である。 ② セットバックについて 物件1・3土地が接面する南西側市道及び北西側市道はいずれも建築基準法上の2項道路に指定されているが、本宮市によると、セットバック済みであり、今後新たなセットバックの必要性はないと思われる。 ③ その他 目的外の隣接地1番268、1番76、1番273も物件所有者が所有しており、これらの土地との境界が不明瞭な部分が多い。
---------	--

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13年12月18日 新築 経 過 年 数：24年 経済的残存耐用年数：6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング 天 井：格天井、ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設 備：電気・給排水設備 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：203.00㎡ 2階：88.60㎡ 計：291.60㎡ ＊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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、居住して占有している。
特 記 事 項	建物の損傷劣化等について 物件所有者の陳述によると、東日本大震災及び令和3・4年の福島沖地震で瓦や外壁・内壁に大きな損傷が生じたが、概ね修繕済とのこと。また、風呂場の床で水漏れがあるとのことである。現在の、損傷等の状況は以下の通りである。 ・1階についてはダイニング、洋室、洗面所、2階については洋室、トイレ等の随所で内壁の亀裂やボードのズレ等が見られる。 ・2階ホールの天井に亀裂が見られる。 ・床に多少の軋みを感じる箇所がある。 その他 物件所有者の陳述によると、白アリ被害があったが、業者に依頼して駆除済であり、現在も年に1度の点検を行っている。

(物件2)

区 分	未登記附属建物 1
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61年頃 新築 経過年数 : 39年 経済的残存耐用年数 : 1年
仕 様	構 造 : 石造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 石材 天 井 : ボード、現し 内 壁 : 漆喰等 床 : コンクリート打放し、畳、板間 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 約30m ² 2 階 : 約30m ² 計 : 約60m ² ※概測床面積である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 物置 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	建物所有者が、物置として利用している。
特 記 事 項	建築年月日について 物件所有者の陳述によると、昭和61年頃に新築されている。 建物の損傷劣化等について 構造は石造であるが、鉄骨で内部が補強されて頑強な造りとなっており、物件所有者の陳述によると、東日本大震災等のこれまでの地震でも被害は生じなかった。

(物件2)

区 分	未登記附属建物2
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 経 過 年 数 : 39年以上 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : トタン 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約66㎡ ※概測床面積である。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として占有している。
特 記 事 項	建築年月日について 建築年月日は不詳であるが、現況から、未登記附属建物1と同時期か、あるいは古いと判定した。 建物の損傷劣化等について 経年劣化が相当進んでおり、屋根や外壁のトタンに錆が見られる。また、外壁等に隙間が見られ、風雨が浸入すると思われる。

(物件2)

区 分	未登記附属建物3
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 経 過 年 数 : 100年程度 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 土壁、トタン 天 井 : 現し 内 壁 : 現し、合板 床 : 土間コンクリート、板間 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 60.00㎡ 2階 : 54.00㎡ 計 : 114.00㎡ ※概測床面積である。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として占有している。
特 記 事 項	建築年月日について 建築年月日は不詳であるが、物件所有者の陳述から、建築後100年程度とした。 建物の損傷劣化等について 2階の屋根が一部破損しているほか、土壁の崩れやトタン壁の剥がれ等により、風雨が浸入し、朽廃している。

(物件2)

区 分	未登記附属建物 4
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 経 過 年 数 : 100年程度 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造、一部コンクリートブロック造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : 土壁、コンクリートブロック 天 井 : 合板、現し 内 壁 : 合板、現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約22㎡ ※概測床面積である。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として占有している。
特 記 事 項	建築年月日について 建築年月日は不詳であるが、物件所有者の陳述から、建築後100年程度とした。 建物の損傷劣化等について 元々2階建の建物であるが、2階の外壁の半分程度が落下して無くなっているため、平家建建物とした。建物全体が朽廃している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3（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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,320	0.58	1,152.85	0.70	3,430,000
3	7,320	0.58	69.45	0.70	210,000

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 本宮(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 9,550\text{円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 129 & = & 7,320\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇地 域 格 差：街 路 条 件：110%（幅員等）

交通接近条件：98%（駅）

環 境 条 件：120%（周辺の利用状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：129%

イ 個 別 格 差

（物件1・3）

街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：58%（規模、形状、間口狭小等）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：58%

ウ 地 積：登記数量

オ 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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	291.60	0.14	8,980,000
附属1	250,000	60	0.04	600,000
附属2	40,000	66	0.01	30,000
附属3	80,000	114	0.0005	5,000
附属4	70,000	22	0.0005	1,000
物件 2 合計				9,616,000

ウ 現 価 率 :

(i) 物件 2	主である建物	附属符号1	附属符号2
a 経過年数	24年	39年	39年
b 経済的残存耐用年数	6年	1年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%	40%	80%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	14%	4%	1%

	附属符号3	附属符号4
a 経過年数	100年	100年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	99%	99%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	0.05%	0.05%

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

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	3,430,000	1.00	0.25	法定地上権	860,000
3	210,000	1.00	0.25	法定地上権	50,000
合 計					910,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地利用権等の及ぶ範囲を、物件1・3の土地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、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	3,430,000	- 860,000	1.00	0.60	0.70	1,080,000
2	9,616,000	+ 910,000		0.60	0.70	4,420,000
3	210,000	- 50,000	1.00	0.60	0.70	70,000
一括価格（合計）						5,570,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農家集落に存して一般市場性が劣ること、進入通路部分が目的外土地であり車での侵入が困難であること等を勘案して、物件1～3について、市場性修正を行った。

オ 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 地価調査価格 本宮(県)ー3

所 在 : 本宮市岩根字本郷134番1
価 格 : 9,550円/㎡
位 置 : 「五百川」駅まで道路距離で約3.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 544㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側7m市道、南西側道あり
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に店舗等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 7,608,810円
物件2 : 8,432,235円 (主である建物)
物件3 : 458,370円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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

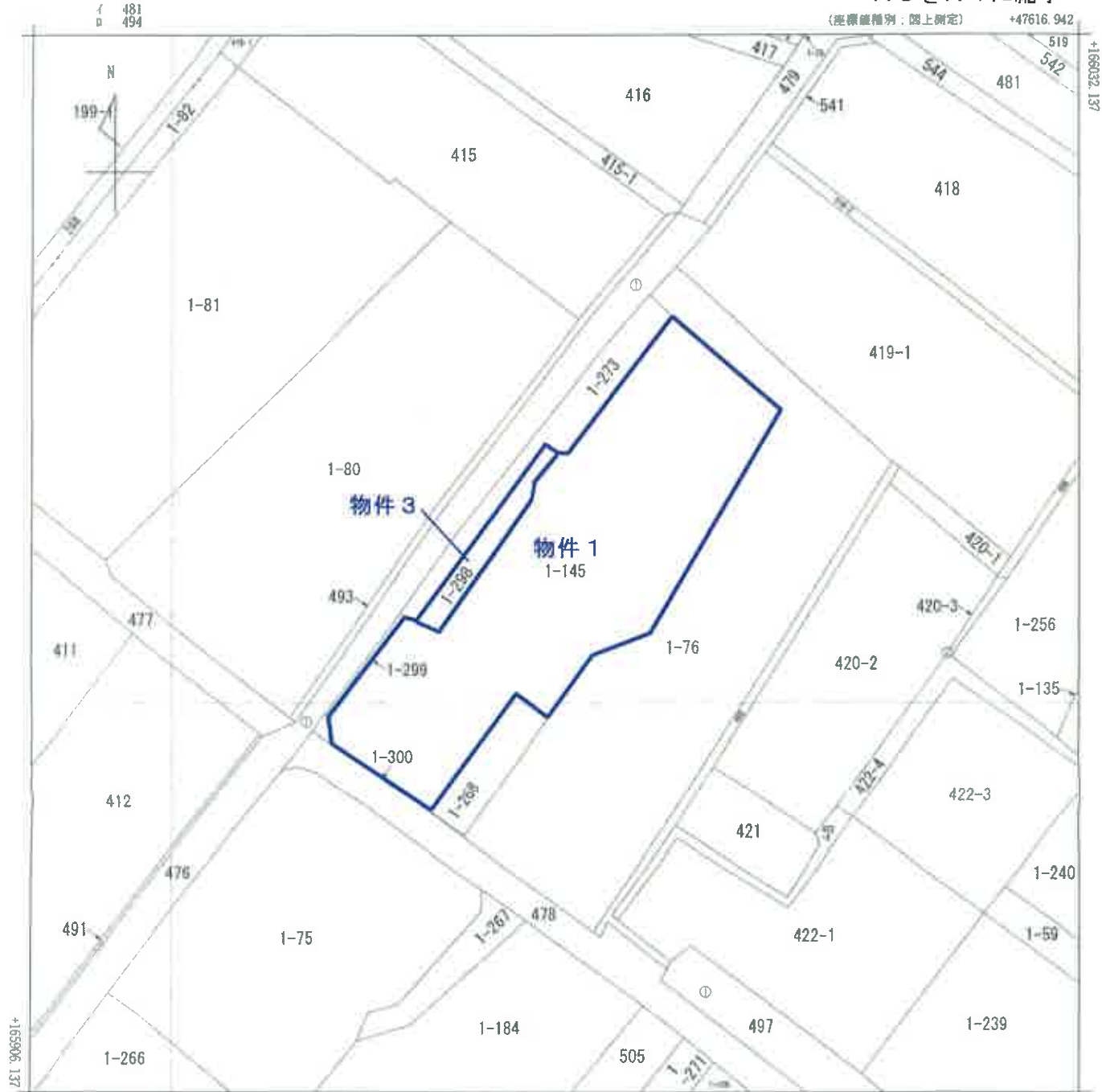
公 図 写

A 3 を A 4 に縮小

(座標補正：図上測定)

+47616.942

+166032.137



+47491.942 (座標補正：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が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。

地番区域見出

青田字猪森
青田字青田原

請 求 部 分	所 在 本宮市青田字青田原					地 番 1番145			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和58年2月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年4月20日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方方法務局二本松出張所管轄)

令和6年10月10日

仙台法務局

地図整理番号：M94639

登記官

(1/1)

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。
(福島地方法務局、本松出張所寄贈)
令和7年11月29日 仙台法務局

第7年1月29日

仙台法院

登記官

地圖整理番号：M96176

A3をA4に縮小

1780021

地積測量區

(2) -273 $\textcircled{+}$ -273 $\textcircled{-}$ -298 H13.6/8

時 相

1-200 1-2773

本區市 田原 青田 本 田 青 田 原



放大图 1/250

求 理 考

物件 3

[illegible]

總 數	901-273	共 計	共 計
合 計	合 計	合 計	合 計
215	69.4514500	145.5485500	145.54

15-58350	15-58350
69.45145	69.45145

平定縣志卷之八

紙質種 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 134, 135, は、
 細則 42 条の 4 第 2 項の規定による世界図
 録番号
 C:エントリ ー 1 枚 P:プラスチック 枚 S:石 炭 M:刷 印 R:紙 A:金属プレート

作者

平成13年6月6日作製

人海

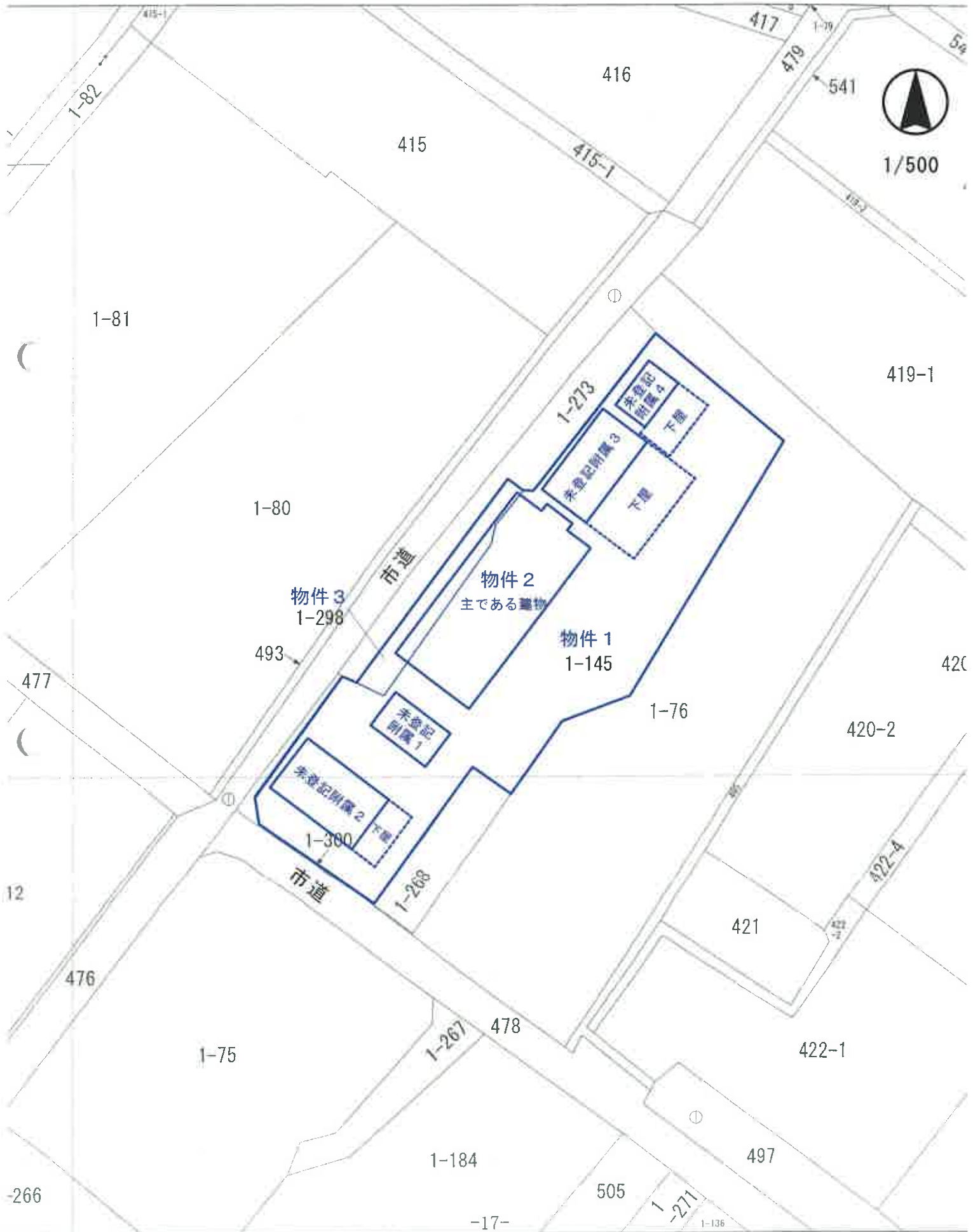
縮尺 $\frac{1}{500}$

(福島県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

481
494

(座標値種別：図上)



建物間取図

物件 2 主である建物



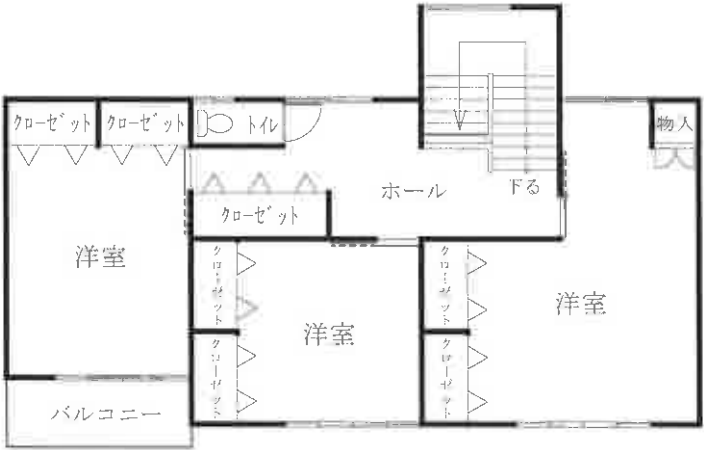
1/150

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2階建
床面積	1階 203.00㎡
	2階 88.60㎡
	合計 291.60㎡

1階



2階



建物間取図

未登記附属建物 1

種類	物置
構造	石造瓦葺2階建
床面積	1階 約30㎡(概測)
	2階 約30㎡(〃)
	合計 約60㎡(〃)

1階



1/150

2階



未登記附属建物 2

種類	物置
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約66㎡(概測)



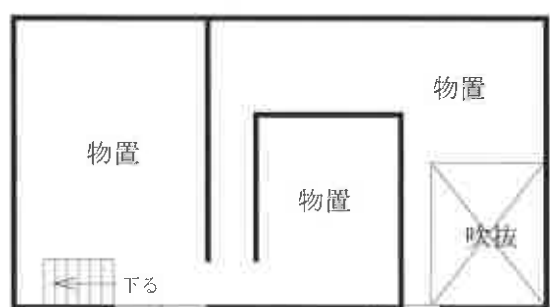
建物間取図

未登記附属建物 3

種 類	物置
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積	1 階 約 6 0 m ² (概測)
	2 階 約 5 4 m ² (")
	合計 約 1 1 4 m ² (")



1/150



未登記附属建物 4

種 類	物置
構 造	木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 2 2 m ² (概測)

