

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 日 午後 4 時 30 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 9 月 17 日から、当庁閲覧室に備え置きます。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,390,000 8,312,000	一括	2,078,000	139,829	0
1	730,000				
2	9,660,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田村市船引町北鹿又字乱遠前
 地 番 131 番 2
 地 目 宅地
 地 積 337.15 平方メートル

- 2 所 在 田村市船引町北鹿又字乱遠前 131 番地 2
 家屋 番号 131 番 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 81.67 平方メートル
 2 階 68.30 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 39 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月1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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番131番3)につき、本件未登記附属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】

本件所有者が占有している。

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

- 1 所 在 田村市船引町北鹿又字乱遠前
 地 番 131番2
 地 目 宅地
 地 積 337.15平方メートル

- 2 所 在 田村市船引町北鹿又字乱遠前131番地2
 家屋 番号 131番2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 81.67平方メートル
 2階 68.30平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約39平方メートル



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 6 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐 藤 武 男

（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 | 田村市船引町北鹿又字乱遠前 |
| | 地 番 | 1 3 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 7. 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田村市船引町北鹿又字乱遠前 1 3 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 6 7 平方メートル
2 階 6 8. 3 0 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 ☐ 仮換地図のとおり	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 床面積：約 3 9 m ² （概測）	
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（空き家） として、占有している。 ☐ 「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

目的外土地の概況 (物件2 関係)			
所 在	田村市船引町北鹿又字乱遠前		
地 番	131番3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	121.18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	上記の者が物件目録にない附属建物(物件2未登記附属建物)を所有し、占有している。		
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書(建物所有者の回答書)の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ 近隣居住者	1 物件2建物の近隣に居住している者です。 2 物件2建物には、所有者かその家族が出入りしているのを見ていましたが、最近では、出入りしている人を見かけません。近所の人から、所有者家族は引っ越したという話を聞いたことがあります。 3 131番3土地上の物置は、物件2建物の所有者及びその家族が使用していました。
■ (株)セキスイハイム 担当者	1 物件2建物は、当社が建築した建物です。 2 物件2建物は、ソーラーパネル等の太陽光発電設備を設置したオール電化の家です。 なお、太陽光発電設備等に関する費用については、建物建築費用等に盛り込まれた住宅ローンが組まれており、残債はありません。

（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、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 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。

イ 地割れや陥没などは見られなかった。

なお、北東側の更地部分は、コンクリート舗装されているところ、当該舗装部分の北東端部分は、隣接地である131番3の土地である可能性が認められた。

ウ 登記上、本土地に隣接する130番1の土地は、第三者所有の畑であり、131番3の土地は、本件所有者所有の宅地であり、131番5の土地は、田村市所有の用悪水路であり、いずれの現況地目も同様である。131番1の土地は、登記上、第三者所有の山林であるところ、現況地目は畑である。

本土地の北西側隣接地は、公図上、「水」と表記されているところ、現況地目は、U字溝が設置されている用悪水路である。

各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。

(2) 物件2主である建物について

ア 建物外部については、東端屋根付近の雨樋の一部が外れているのが見られた。

建物の屋根に太陽光発電設備のソーラーパネルが設置されている。その稼働状況については、確認できなかった。

イ 建物内部については、1階リビング・ダイニング・キッチン及び2階階段付近の内壁の一部に小動物による引っ掻きキズと思われる損傷のほか、1階の床等に小動物によると思われる汚損等が広範囲に散見された。

(3) 物件2未登記附属建物について

ア 本件建物所有者の回答書によれば、本建物は、主である建物と同じ頃に本件所有者が建てたものであるとのことであり、近接性等から主である建物の附属建物と認める。

イ 床は、碎石を敷き詰めた状態であり、水はけの悪い部分が見られた。

内外の壁面及び天井には、特段の損傷箇所は見られなかった。

- (4) 本件物件について、第三者の占有は認められず、所有者が占有していると認める。

(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7年4月21日(月) 9:55-10:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、隣接地所有者から事情聴取
令和7年4月21日(月) 13:35-13:45	福島地方法務局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年5月1日(木) : :	執行官室	田村市に対する名寄帳の交付申請(5月12日受領)
令和7年5月8日(木) 10:00-11:15	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和7年5月12日(月) 9:00-9:15	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年5月23日(金) : :	執行官室	所有者に対する書面照会(6月6日受領)
令和 年 月 日 () : :		

(特記事項)

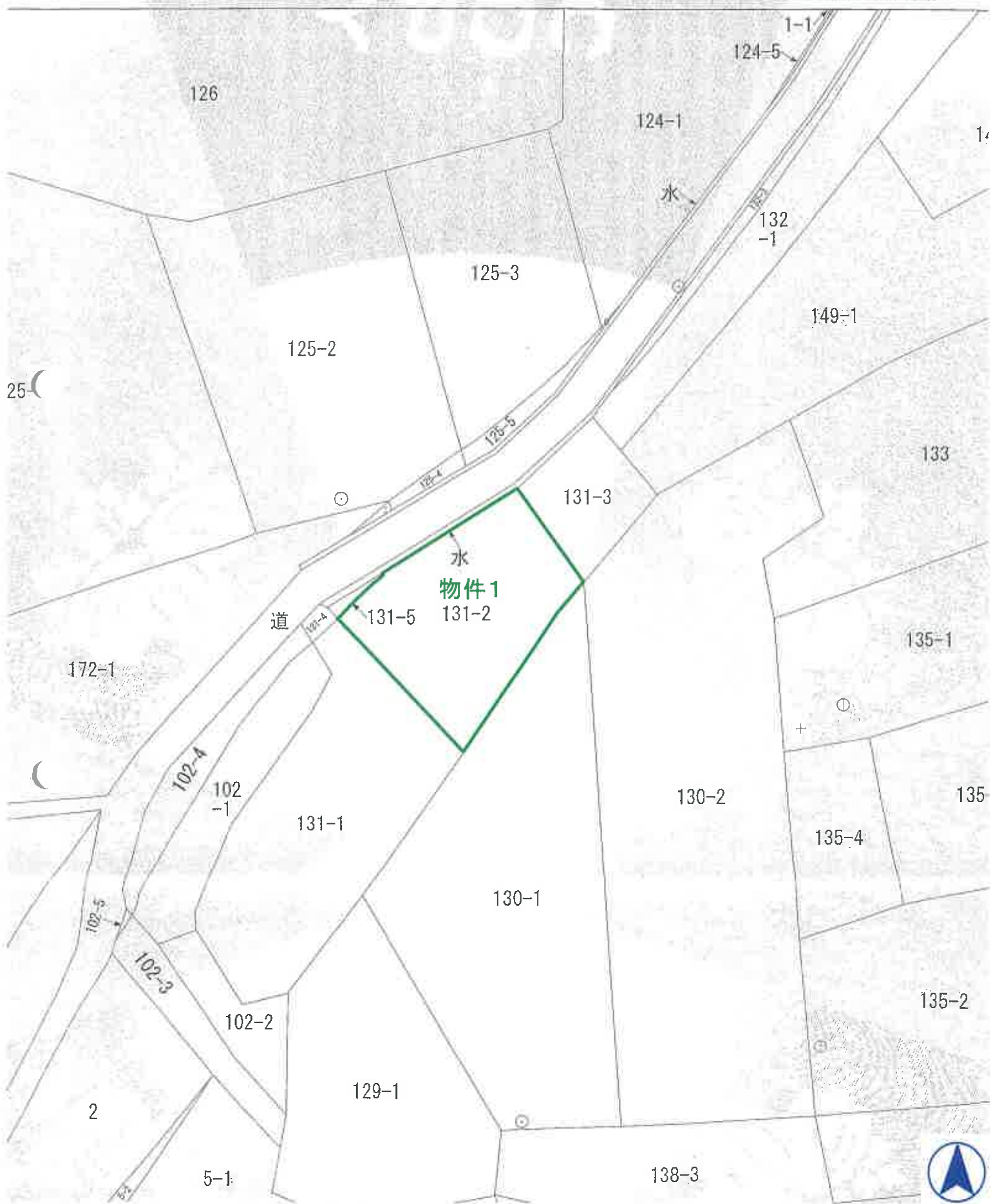
■ 令和7年5月8日

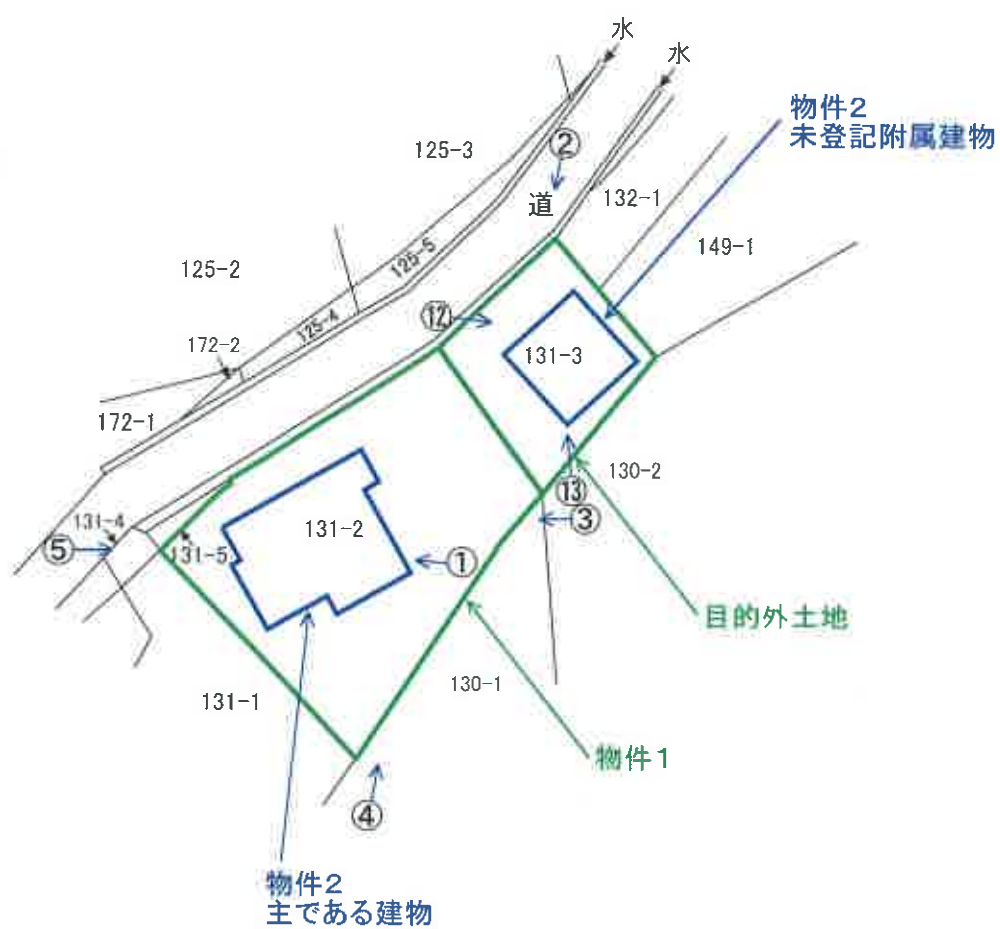
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

□ 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





←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

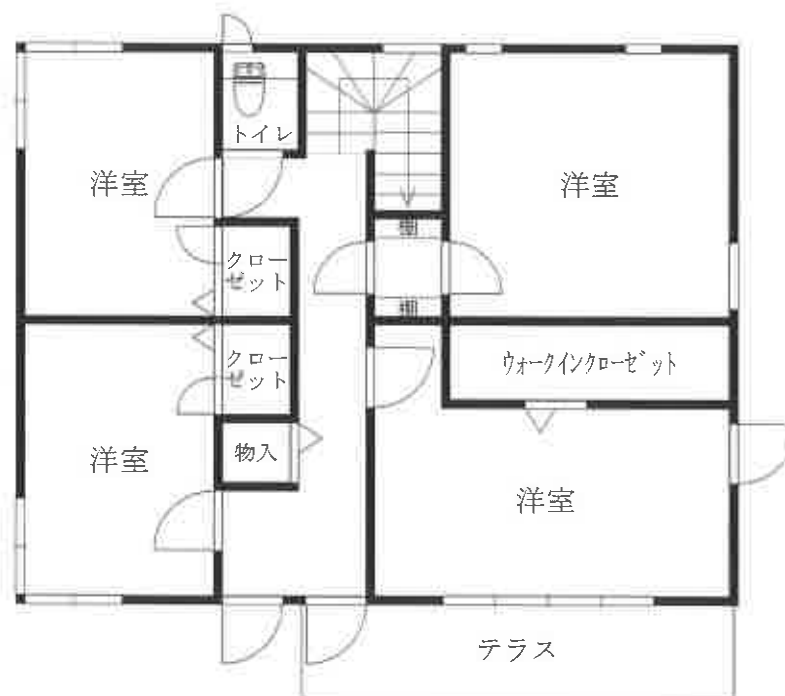
土地建物位置関係図

物件 2 主である建物

1 階



2 階



建物間取図

物件 2 未登記附属建物



建物間取図

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2未登記附属建物

物件2主である建物



131番3の土地

物件1

No. 2

物件2主である建物



物件1

131番3の土地

No. 3

物件2主である建物

物件2未登記附属建物



物件1

No. 4

物件2未登記附属建物

物件2主である建物



物件1

No. 5



物件2: 1階リビング・ダイニングの状況

No. 6



物件2: 1階キッチンの状況

No. 7



物件2: 1階浴室の状況

No. 8



物件2:1階和室の状況

No. 9



物件2:2階東側洋室の状況

No. 10



物件2:2階南側洋室の状況

No. 11

物件2未登記附属建物



131番3の土地

No. 12

物件2未登記附属建物



131番3の土地

No. 13



物件2未登記附属建物:内部の状況

No. 14

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 5 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 13 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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金10,390,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金730,000円
物件2（建物）	金9,660,000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	田村市船引町北鹿又字乱遠前 131番2 宅地 337.15m ²	
2	主である建物		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	田村市船引町北鹿又字乱遠前131番地2 131番2 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 81.67m ² 2階 68.30m ² 計 149.97m ²	
	未登記附属建物		
	種類 構造 床面積	物置 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 約39m ² (概測面積)	
番号	特記事項		
目的外土地	物件2未登記附属建物は下記の目的外土地上に存し、物件1と目的外土地は一体で物件2建物の敷地となっている。 目的外土地の概要は次のとおりである。 所在地番：田村市船引町北鹿又字乱遠前131番3、地目：宅地、地積：121.18m²		

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1と目的外土地(特記事項参照)は一体で物件2建物の敷地として利用されていることから、物件1と目的外土地一体の概要等を記述する。

位 置 ・ 交 通	J R磐越東線「船引」駅の北方約2.3km(道路距離、以下同じ。) 最寄バス停「大山原」まで約200m 市立美山小学校まで約2.4km メガステージ田村まで約1.6km	
付 近 の 状 況	本地域は一般住宅、農家住宅及び田畑の農地が混在し事業所等も存する市街地に比較的接近した地域である。 周辺地域は東側の国道349号沿いに一般住宅を主体に事業所等が混在し、西側は比較的まとまりのある農家集落が存するほかは、田を主体とした農地等が存する。	
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33.5m・平均奥行約14m、ほぼ台形、平坦 地積：物件1・337.15㎡、目的外土地・121.18㎡、計458.33㎡ 市道より0～約1m高い	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約4.5m～5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は雑種地、畑等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり(特記事項参照) 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	① 物件1と目的外土地の所有者は同一である。 ② 上水道については所有者から聞き取り調査ができない状況にあり、役所調査で調べた結果は次のとおりである。 上水道は物件1東方の国道349号に埋設されている市営上水道本管から他人所有の土地を経由して私設管により目的外土地及び物件1内に引込みしている。前記国道からの私設管の経路及び引込みした経緯等については不明である。 買受人が当該水道を引き続き使用するには目的外土地所有者及び私設管が埋設されている土地所有者と協議が必要である。 なお、物件1北西側市道には市営上水道本管が埋設されており、当該本管から物件1へ新たに上水道を引込むことは可能である。 (以上、田村市上下水道課より調査)。 ③ 物件1と目的外土地の境界付近はコンクリート敷きとなっており、当該コンクリート敷が目的外土地に越境しているかについては専門家による調査が必要である。 ④ 添付の土地建物位置関係図は評価人の能力の範囲内で巻尺等で測定し作成した概ねの配置を示したものである。
---------	--

(以下余白)

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28年9月28日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：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・畳等 設 備：電気・給排水衛生設備、太陽光発電設備、蓄電池設備 その他：特になし
床 面 積 (現 況)	1 階： 81.67㎡ 2 階： 68.30㎡ 計： 149.97㎡ *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	優る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅(空家)として占有している。
特記事項	① 目視調査の結果、下記の主な劣化等が見られた。 ・建物東端屋根付近の雨樋の一部が外れている。 ・1階リビング・ダイニング・キッチン及び2階階段付近の内壁の一部に小動物の引っ掻き傷と思われる損傷及び1階の床等を中心に小動物によると思われる汚れ等が多く見られた。 ② 本物件の屋根に屋根置き型と思われる太陽光発電設備のソーラーパネルが設置され、また、建物の外側北西端付近に蓄電池設備が存する。入手した建物設計図面及び前記蓄電池設備から判断する限り、太陽光発電パネルの出力は約4kw程度と推定される。また、所有者からの回答書では東北電力(株)と太陽光受給契約(売電契約)は締結していないとのことである。 本件では当該設備は建物と一体の設備と判断されることから建物価格に含めて評価した。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 : 平成28年9月頃 経 過 年 数 : 約9年 経済的残存耐用年数 : 11年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 鋼板ぶき 外 壁 : 鋼板 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 土間 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	約39㎡(概測面積)
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	やや劣る
保守管理の 状 態	概ね普通
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	① 建築年月は所有者からの回答書による。 ② 床は碎石を敷き詰めた状態で、水はけの悪い部分が見られる。

(以下余白)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・目的外土地（土地）

物件1及び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
1	7,440	0.97	337.15	0.95	2,310,000
目的外 土地			121.18		830,000

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 田村(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,460\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 113 & = & 7,440\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 99% (幅員)

交通接近条件 : 104% (最寄駅、最寄商業施設、公共施設)

環 境 条 件 : 110% (居住環境等)

行政的 条 件 : 100%

格 差 率 : 113%

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 : 97% (形状)

行政的 条 件 : 100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 97%

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。

(以下余白)

(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 主である建物	290,000	149.97	0.50	21,750,000
2 未登記附属建物	40,000	39.00	0.29	450,000
合 計				22,200,000

ウ 現 価 率 :

・ 物件2主である建物

a 経過年数	9年
b 経済的残存耐用年数	21年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
d 残価率	5%
e 現価率	50%

・ 物件2未登記附属建物

a 経過年数	9年
b 経済的残存耐用年数	11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	29%

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

(以下余白)

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	2,310,000	1.00	0.25	法定地上権	580,000
目的外 土地	830,000				210,000
合 計					790,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1及び目的外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	2,310,000	-580,000		0.70	0.60	730,000
2	22,200,000	+790,000	1.00	0.70	0.60	9,660,000
一括価格 (合計)						10,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は敷地の一部に目的外土地が存すること、役所調査で調べた限りでは上水道の引込み経路等が不明であること及び物件1の北東側のコンクリート敷が目的外土地に越境している可能性があること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 田村(県)-6

所 在 : 田村市船引町今泉字田中80番4外

価 格 : 8,460円/㎡

位 置 : 「磐城常葉」駅まで道路距離で約70m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 373㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道

接 面 街 路 : 東側約3.5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(無指定)

建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに事業所等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

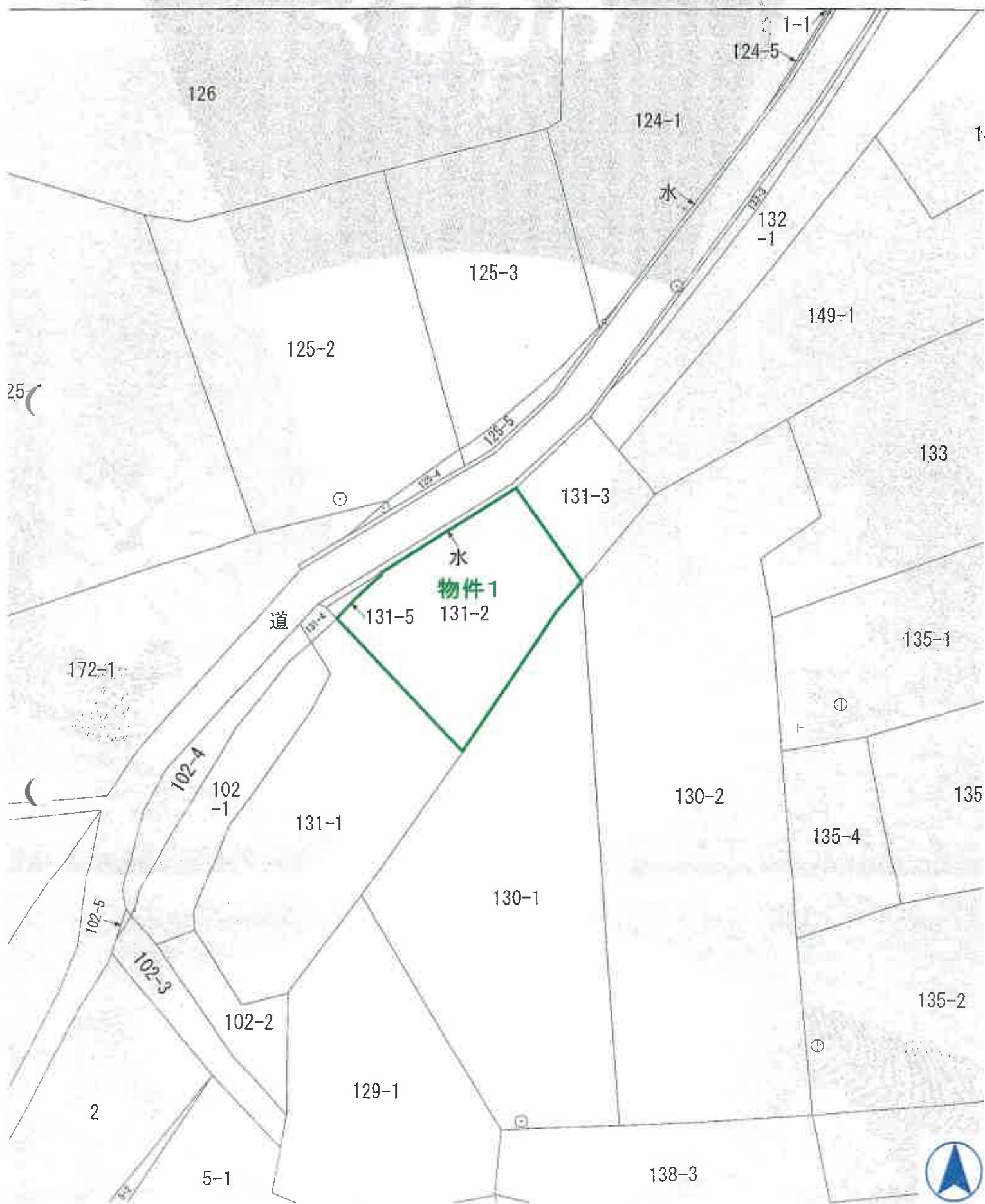
物件1 : 1,416,030円

物件2 : 9,618,818円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
建 物 間 取 図

以 上



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。
(福島地方検務局郡山支局管轄)
令和7年2月10日 東京法務局

※凡例

3292128

*座 * 球 * 天 *

地区	年份	总产量	生丝量	生丝率	Y ₁	Y ₂ -Y ₁	Y ₃ -Y ₂	Y ₄ -Y ₃	Y ₅ -Y ₄	Y ₆ -Y ₅	Y ₇ -Y ₆	Y ₈ -Y ₇	Y ₉ -Y ₈	Y ₁₀ -Y ₉	Y ₁₁ -Y ₁₀	Y ₁₂ -Y ₁₁	Y ₁₃ -Y ₁₂	Y ₁₄ -Y ₁₃	Y ₁₅ -Y ₁₄	Y ₁₆ -Y ₁₅	Y ₁₇ -Y ₁₆	Y ₁₈ -Y ₁₇	Y ₁₉ -Y ₁₈	Y ₂₀ -Y ₁₉	Y ₂₁ -Y ₂₀	Y ₂₂ -Y ₂₁	Y ₂₃ -Y ₂₂	Y ₂₄ -Y ₂₃	Y ₂₅ -Y ₂₄	Y ₂₆ -Y ₂₅	Y ₂₇ -Y ₂₆	Y ₂₈ -Y ₂₇	Y ₂₉ -Y ₂₈	Y ₃₀ -Y ₂₉	Y ₃₁ -Y ₃₀	Y ₃₂ -Y ₃₁	Y ₃₃ -Y ₃₂	Y ₃₄ -Y ₃₃	Y ₃₅ -Y ₃₄	Y ₃₆ -Y ₃₅	Y ₃₇ -Y ₃₆	Y ₃₈ -Y ₃₇	Y ₃₉ -Y ₃₈	Y ₄₀ -Y ₃₉	Y ₄₁ -Y ₄₀	Y ₄₂ -Y ₄₁	Y ₄₃ -Y ₄₂	Y ₄₄ -Y ₄₃	Y ₄₅ -Y ₄₄	Y ₄₆ -Y ₄₅	Y ₄₇ -Y ₄₆	Y ₄₈ -Y ₄₇	Y ₄₉ -Y ₄₈	Y ₅₀ -Y ₄₉	Y ₅₁ -Y ₅₀	Y ₅₂ -Y ₅₁	Y ₅₃ -Y ₅₂	Y ₅₄ -Y ₅₃	Y ₅₅ -Y ₅₄	Y ₅₆ -Y ₅₅	Y ₅₇ -Y ₅₆	Y ₅₈ -Y ₅₇	Y ₅₉ -Y ₅₈	Y ₆₀ -Y ₅₉	Y ₆₁ -Y ₆₀	Y ₆₂ -Y ₆₁	Y ₆₃ -Y ₆₂	Y ₆₄ -Y ₆₃	Y ₆₅ -Y ₆₄	Y ₆₆ -Y ₆₅	Y ₆₇ -Y ₆₆	Y ₆₈ -Y ₆₇	Y ₆₉ -Y ₆₈	Y ₇₀ -Y ₆₉	Y ₇₁ -Y ₇₀	Y ₇₂ -Y ₇₁	Y ₇₃ -Y ₇₂	Y ₇₄ -Y ₇₃	Y ₇₅ -Y ₇₄	Y ₇₆ -Y ₇₅	Y ₇₇ -Y ₇₆	Y ₇₈ -Y ₇₇	Y ₇₉ -Y ₇₈	Y ₈₀ -Y ₇₉	Y ₈₁ -Y ₈₀	Y ₈₂ -Y ₈₁	Y ₈₃ -Y ₈₂	Y ₈₄ -Y ₈₃	Y ₈₅ -Y ₈₄	Y ₈₆ -Y ₈₅	Y ₈₇ -Y ₈₆	Y ₈₈ -Y ₈₇	Y ₈₉ -Y ₈₈	Y ₉₀ -Y ₈₉	Y ₉₁ -Y ₉₀	Y ₉₂ -Y ₉₁	Y ₉₃ -Y ₉₂	Y ₉₄ -Y ₉₃	Y ₉₅ -Y ₉₄	Y ₉₆ -Y ₉₅	Y ₉₇ -Y ₉₆	Y ₉₈ -Y ₉₇	Y ₉₉ -Y ₉₈	Y ₁₀₀ -Y ₉₉	Y ₁₀₁ -Y ₁₀₀	Y ₁₀₂ -Y ₁₀₁	Y ₁₀₃ -Y ₁₀₂	Y ₁₀₄ -Y ₁₀₃	Y ₁₀₅ -Y ₁₀₄	Y ₁₀₆ -Y ₁₀₅	Y ₁₀₇ -Y ₁₀₆	Y ₁₀₈ -Y ₁₀₇	Y ₁₀₉ -Y ₁₀₈	Y ₁₁₀ -Y ₁₀₉	Y ₁₁₁ -Y ₁₁₀	Y ₁₁₂ -Y ₁₁₁	Y ₁₁₃ -Y ₁₁₂	Y ₁₁₄ -Y ₁₁₃	Y ₁₁₅ -Y ₁₁₄	Y ₁₁₆ -Y ₁₁₅	Y ₁₁₇ -Y ₁₁₆	Y ₁₁₈ -Y ₁₁₇	Y ₁₁₉ -Y ₁₁₈	Y ₁₂₀ -Y ₁₁₉	Y ₁₂₁ -Y ₁₂₀	Y ₁₂₂ -Y ₁₂₁	Y ₁₂₃ -Y ₁₂₂	Y ₁₂₄ -Y ₁₂₃	Y ₁₂₅ -Y ₁₂₄	Y ₁₂₆ -Y ₁₂₅	Y ₁₂₇ -Y ₁₂₆	Y ₁₂₈ -Y ₁₂₇	Y ₁₂₉ -Y ₁₂₈	Y ₁₃₀ -Y ₁₂₉	Y ₁₃₁ -Y ₁₃₀	Y ₁₃₂ -Y ₁₃₁	Y ₁₃₃ -Y ₁₃₂	Y ₁₃₄ -Y ₁₃₃	Y ₁₃₅ -Y ₁₃₄	Y ₁₃₆ -Y ₁₃₅	Y ₁₃₇ -Y ₁₃₆	Y ₁₃₈ -Y ₁₃₇	Y ₁₃₉ -Y ₁₃₈	Y ₁₄₀ -Y ₁₃₉	Y ₁₄₁ -Y ₁₄₀	Y ₁₄₂ -Y ₁₄₁	Y ₁₄₃ -Y ₁₄₂	Y ₁₄₄ -Y ₁₄₃	Y ₁₄₅ -Y ₁₄₄	Y ₁₄₆ -Y ₁₄₅	Y ₁₄₇ -Y ₁₄₆	Y ₁₄₈ -Y ₁₄₇	Y ₁₄₉ -Y ₁₄₈	Y ₁₅₀ -Y ₁₄₉	Y ₁₅₁ -Y ₁₅₀	Y ₁₅₂ -Y ₁₅₁	Y ₁₅₃ -Y ₁₅₂	Y ₁₅₄ -Y ₁₅₃	Y ₁₅₅ -Y ₁₅₄	Y ₁₅₆ -Y ₁₅₅	Y ₁₅₇ -Y ₁₅₆	Y ₁₅₈ -Y ₁₅₇	Y ₁₅₉ -Y ₁₅₈	Y ₁₆₀ -Y ₁₅₉	Y ₁₆₁ -Y ₁₆₀	Y ₁₆₂ -Y ₁₆₁	Y ₁₆₃ -Y ₁₆₂	Y ₁₆₄ -Y ₁₆₃	Y ₁₆₅ -Y ₁₆₄	Y ₁₆₆ -Y ₁₆₅	Y ₁₆₇ -Y ₁₆₆	Y ₁₆₈ -Y ₁₆₇	Y ₁₆₉ -Y ₁₆₈	Y ₁₇₀ -Y ₁₆₉	Y ₁₇₁ -Y ₁₇₀	Y ₁₇₂ -Y ₁₇₁	Y ₁₇₃ -Y ₁₇₂	Y ₁₇₄ -Y ₁₇₃	Y ₁₇₅ -Y ₁₇₄	Y ₁₇₆ -Y ₁₇₅	Y ₁₇₇ -Y ₁₇₆	Y ₁₇₈ -Y ₁₇₇	Y
----	----	-----	-----	-----	----------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---

面	-9.698158	
积	4.8480790	
地		4.84 m

總計	4,849,0790
殘地	337,150,210
地積	337.15 ㎡

公司

總計	4.8490790
殘地	337.1509210
地積	337.15 m ²

田村市船引町

土地の所在
田村郡船引町大字
北鹿又
字
北速前

图 量 刻 度 地 理 学

13.6.28

前B1-2	地 番	131-2 131-5
-------	-----	----------------

國大抗

水

糸倍尺 1/100

R...金属板 M...第三

者註釋

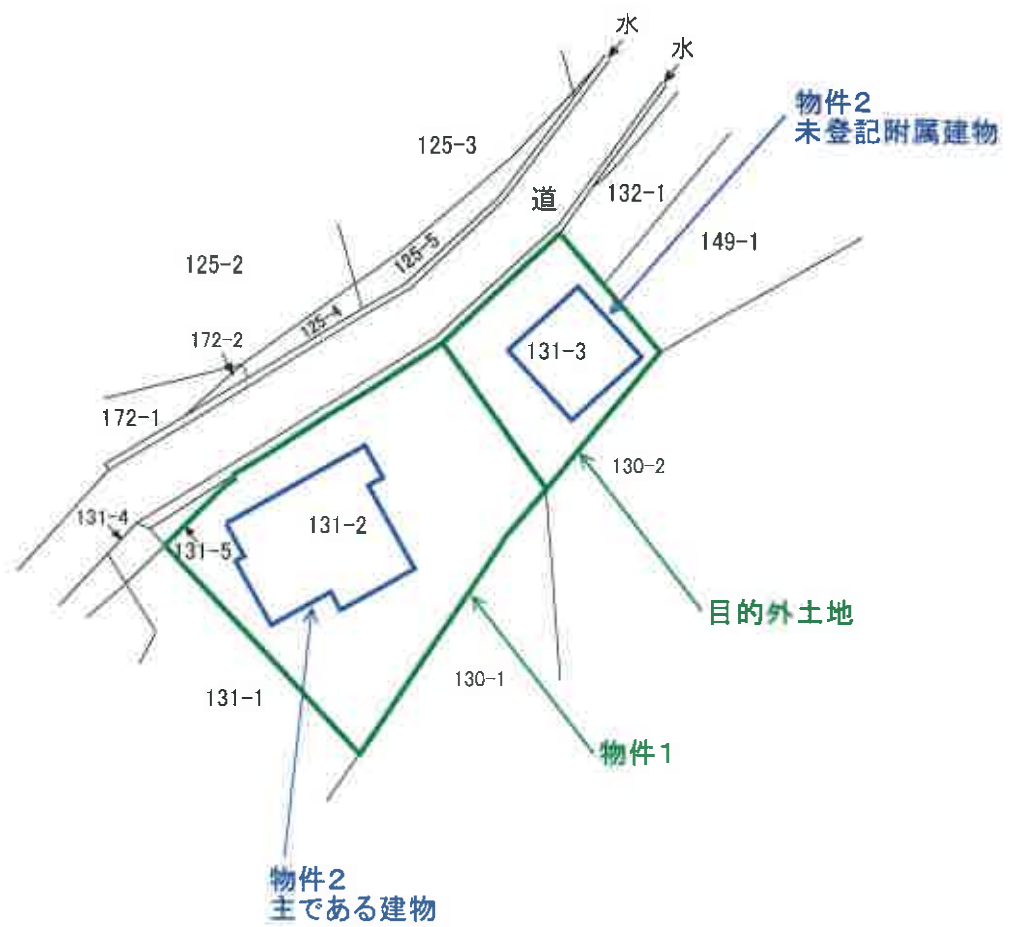
町
引
船

(平成 12 年 1 月 18 日作製)

作者

地圖整理番号:M84365

A3をA4に縮小(約70%)



1/500

土地建物位置関係図

登記年月日：平成28年10月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(信濃地方事務所郡山支局管轄)

令和7年2月10日 県司法務局

登記官

地図登録番号 N84366

A3をA4に縮小(約70%)

各階平面図

建物図面図

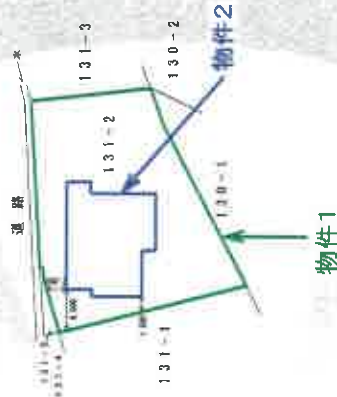
家屋番号
131番2

建物の所在
田村市船引町北麓又字乱遼前131番地2

1階



2階



作成者

10月3日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

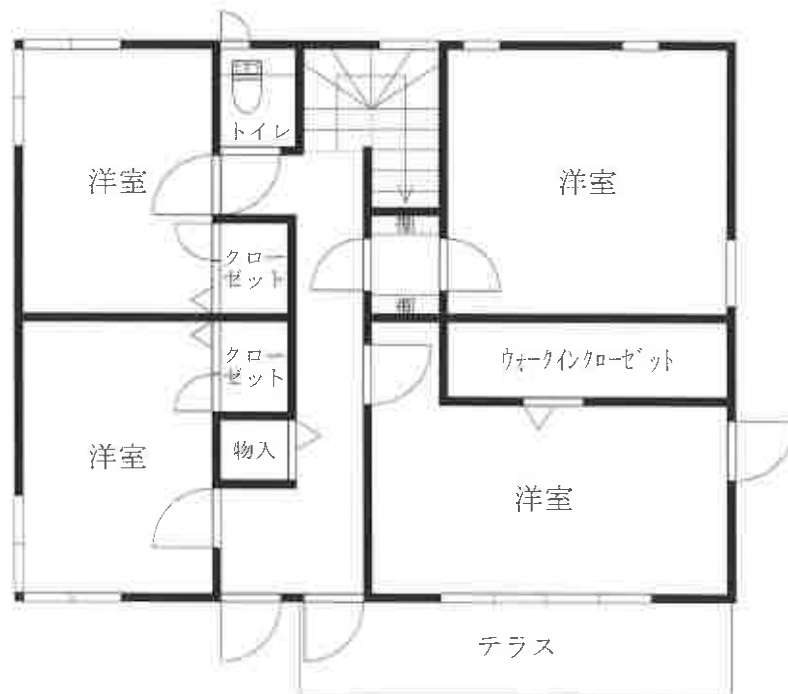
1/500

物件 2 主である建物

1 階



2 階



建物間取図

物件 2 未登記附属建物



シャッター

シャッター



建物間取図