

【注意】

令和5年(ケ)第33号

本件は、現況調査報告書及び評価書の提出後に、相続放棄手続きが行われています。

現在の所有者(共有者)については、物件明細書を参照してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
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 7 年 12 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,759,000 2,207,200	一括	551,800	64,968	0
1	755,000				
2	2,004,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石 |
| | 地 番 | 23 番 143 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石 23 番地 143 |
| | 家屋 番号 | 23 番 143 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 199.98 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月28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

なし

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の各土地(地番23番2及び11番2)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。



11

物 件 目 録

1 所 在 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石

地 番 23番143

地 目 宅地

地 積 495.03平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の5

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

2 所 在 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石23番地143

家屋 番号 23番143

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 199.98平方メートル

所有者 A



令和 5 年（ケ）第 33 号
令和 6 年 5 月 27 日受理
令和 6 年 7 月 30 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 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石

地 番 23 番 143

地 目 宅地

地 積 495.03 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 5

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

2 所 在 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石 23 番地 143

家屋 番号 23 番 143

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 199.98 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 10

共有者 E 持分 12 分の 1

共有者 F 持分 12 分の 1

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	☒ 土地共有者 A ☐ 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	3 枚目の「その他の事項」のとおり		
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： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、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	A の母親も同居しているが、母親は家族として同居している旨の A の陳述を踏まえ、母親は A の占有補助者と認める。		
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1土地について

- 1 物件1土地に立ち入るために、売却対象外の土地（所在が岩瀬郡天栄村大字大里字三本松、地番が11番2の土地（以下「11番2土地」という。）及び所在が岩瀬郡天栄村大字大里字滑石、地番が23番2の土地（以下「23番2土地」という。））を通行し、これらの土地を本土地と一体として使用している。

登記上、11番2土地の所有者はIであり、23番2土地の所有者はGである。

- (1) 11番2土地について

Aは、平成9年にIとの間で口頭で売買契約を締結し、自己が11番2土地を所有している旨を陳述するが、登記上の所有者はIのままであること、当職がIに対して行った郵送による書面照会は、あて所に尋ねあたらないことを理由に返戻され、Iの陳述を得ることができなかったこと、Aから売買契約を証する文書の提示等がなかったこと等から、売買契約の有無は確認できなかった。

そのため、11番2土地の通行権原は不明と報告する。

- (2) 23番2土地について

23番2土地は、登記上は亡Gの所有のままであるところ、相続人らにおいて相続放棄の申述をしておらず、遺産分割協議もされていない。Aは、他の相続人と共に法定相続分を相続している認識を有していることから、Aは共有持分に基づき23番2土地を使用して占有しているものと認める。

- 2 物件1土地の北側に隣接する土地にある隣家（以下「北側の隣家」という。）について
売却対象外の土地（所在が岩瀬郡天栄村大字大里字三本松、地番が10番1の土地（以下「10番1土地」という。）及び同所在、地番が10番3の土地（以下「10番3土地」という）に跨って建っている北側の隣家の屋根が、物件1土地にはみ出している可能性があり、物件2建物の屋根の一部と交差している。

なお、北側の隣家は、未登記建物であり、Aの陳述によると、Aが同建物を所有し、親族に賃貸しているとのことである。

- 3 物件1土地の占有権原について

物件1土地は、本土地の共有者の1人であるAが、共有持分に基づき、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。なお、Aは自己の共有持分を超える使用の対価を支払っていないが、使用の対価について、他の共有者との間で特段の合意はしていない。

また、登記上、物件2建物は、A、E及びFの共有であるが、E及びFは令和6年7月8日に相続放棄の申述が受理されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件共有者兼占有者)	(6月24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) 地割れや陥没などはありません。本土地について平成23年3月の東日本大震災やその後の地震による影響はありませんでした。 (2) 本土地について、隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 本土地の所有者は父であるGでした。Gが死亡した後、相続により私とB、C、Dの共有になっています。私を含めた相続人らにおいて相続放棄の申述をしておらず、遺産分割協議も行っていない。私が本土地を物件2建物の敷地として使用することに関して、共有者間において話し合いはしていませんし、使用の対価について、他の共有者との間で特段の合意はしていません。 (5) 物件1土地に立ち入るため、物件2建物を建築した当初から、11番2土地及び23番2土地を通行し、これらの土地を本土地と一体として使用しています。 ア 11番2土地について 物件2建物を建築するに際し、平成9年に、11番2土地の所有者であるIと私との間で口頭により売買契約を締結し、百数万円で私が同土地を購入しました。登記はIのままにしていますが、同土地の固定資産税は私が支払っています。私が同土地を使用することについてIとの間でトラブルはありません。なお、契約を証する書面や固定資産税の支払いを証する書面は提出できません。 イ 23番2土地について 23番2土地の所有者は父であるGでした。Gが死亡した後、私を含めた相続人らにおいて相続放棄の申述をしておらず、遺産分割協議も行っていない。私は、他の相続人と共に法定相続分を相続していると認識しています。同土地の使用の対価について、他の共有者との間で特段の合意はしていません。 (6) 北側の隣家は、私が所有し、親族に賃貸しています。 2 物件2建物について (1) 本建物には、私と私の母が住んでいます。母は本建物を建築した当初から家族として同居しています。 (2) 10年程前に、屋根裏の一部を屋根裏収納に改築しました。 (3) 本建物内で動物を飼育したことはありません。 (4) 本建物内で喫煙しています。 (5) 平成23年3月の東日本大震災やその後の地震による本建物の被害はありませんでした。 (6) ダイニングキッチンの入りのガラス戸は割れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■福島家庭裁判所郡山支部担当者	(7月25日口頭で聴取) 令和6年7月25日現在、亡G及び亡Hの相続人から相続放棄申述書は提出されていません。 亡Jの相続人であるE及びFからは、いずれも令和6年6月3日に相続放棄申述書が提出され、同年7月8日に相続放棄の申述が受理されています。

(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、地積測量図、建物図面、各階平面図、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、登記上、第三者所有の所在が岩瀬郡天栄村大字大里字三本松、地番が8番の土地、第三者所有の同所在の地番が10番3土地、G所有の10番1土地、I所有の11番2土地、G所有の23番2土地、G所有の所在が岩瀬郡天栄村大字大里字滑石、地番が23番144の土地に隣接している。現況地目について、11番2土地及び23番2土地は雑種地であり、その余の土地については登記上の地目と同様である。11番2土地の北側は、公図上「道」と表記されている村道（飯豊沢邸線）である。
 - (2) 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) 本土地と11番2土地及び23番2土地の一体利用については、3枚目の「その他の事項」のとおりである。
 - (4) 本土地上に北側の隣家の屋根がはみ出している可能性があり、物件2建物の屋根の一部と交差している点については、3枚目の「その他の事項」のとおりである。
- 3 物件2建物について
 - (1) 見分できる範囲において、外壁や屋根に損傷等は見られない。
 - (2) 廊下の内壁クロスの剥がれや広縁部分の床の褪色等が見られる。
 - (3) ダイニングキッチンของホール側入り口のガラス戸が割れている。
 - (4) 屋根裏の一部を屋根裏収納に改築している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

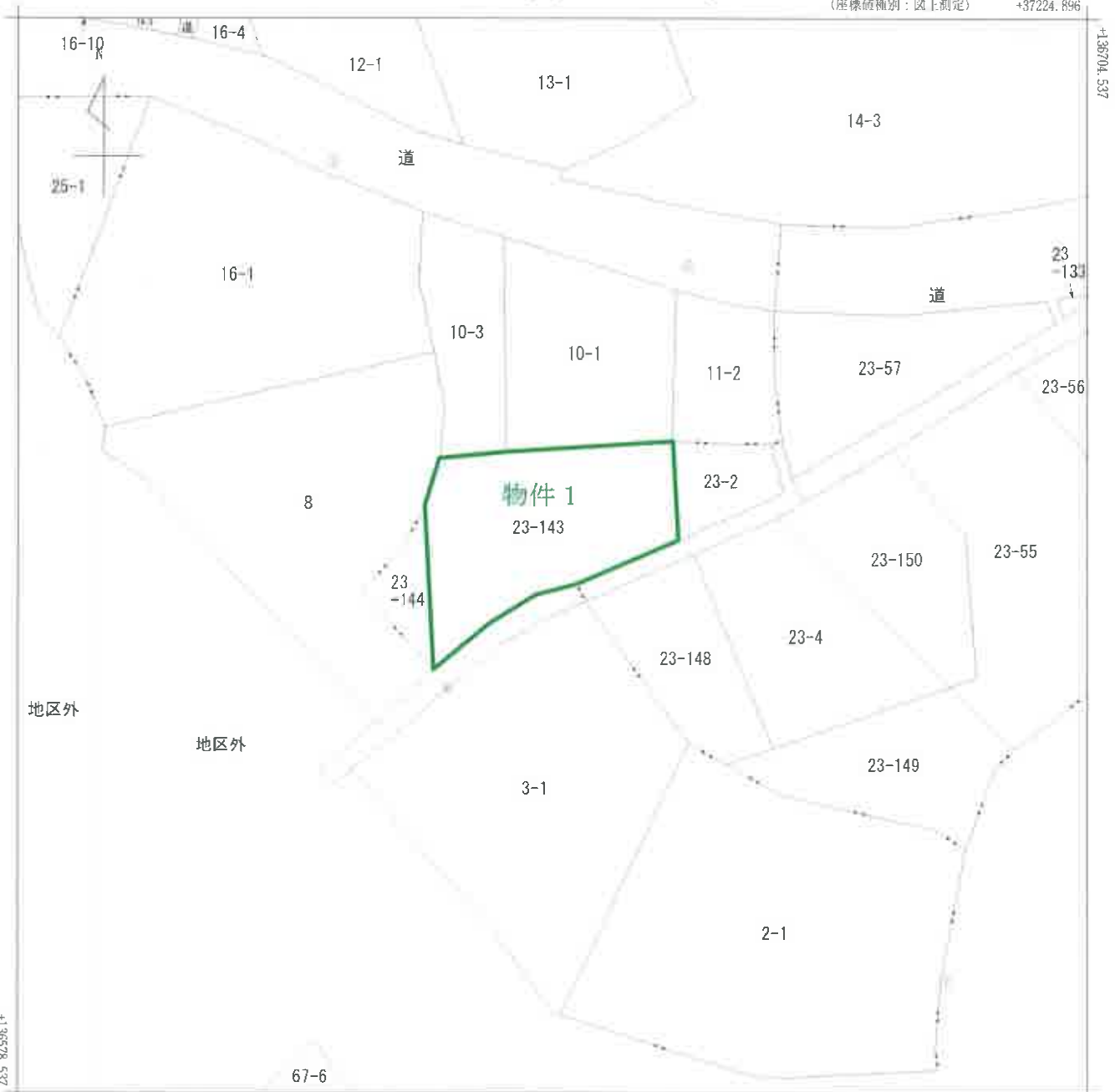
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年5月29日(水) 15:50-16:00	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年6月3日(月) : :	当庁執行官室	固定資産税に関して保有する図面の交付申請(6月12日受領)
令和6年6月14日(金) 15:10-15:20	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和6年6月24日(月) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者から事情聴取
令和6年6月28日(金) : :	当庁執行官室	Iに対して書面による照会(あて所に尋ね当たらないことを理由に返戻)
令和6年7月4日(木) 11:00-11:15	福島地方法務局郡山支局	北側の隣家につき、登記事項要約書交付申請(建物の登記がないことを理由に申請取下げ)
令和6年7月25日(木) 8:35-8:40	当庁執行官室	福島家庭裁判所郡山支部に照会・回答
(特記事項) ■令和6年6月24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、在宅者に抵抗の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

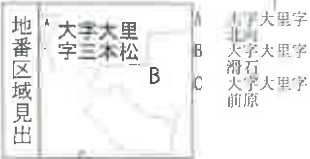
表示年月日：2024/06/17

公 図 写

(座標値種別：図上測定) +37224.896



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	岩瀬郡天栄村大字大里字滑石					地 番	23番143		
出 力 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 年 月 日	昭和56年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年9月30日			補 事 記 項	

※A3をA4に縮小コピー

0138852

地積測量區

23-2	$\frac{23-2}{23-143}$	$\frac{23-2}{23-144}$	$\frac{23-2}{23-143}$	23-2	番	地
23-2	$\frac{23-2}{23-144}$	$\frac{23-2}{23-144}$	$\frac{23-2}{23-144}$	23-2	23-143,-144	

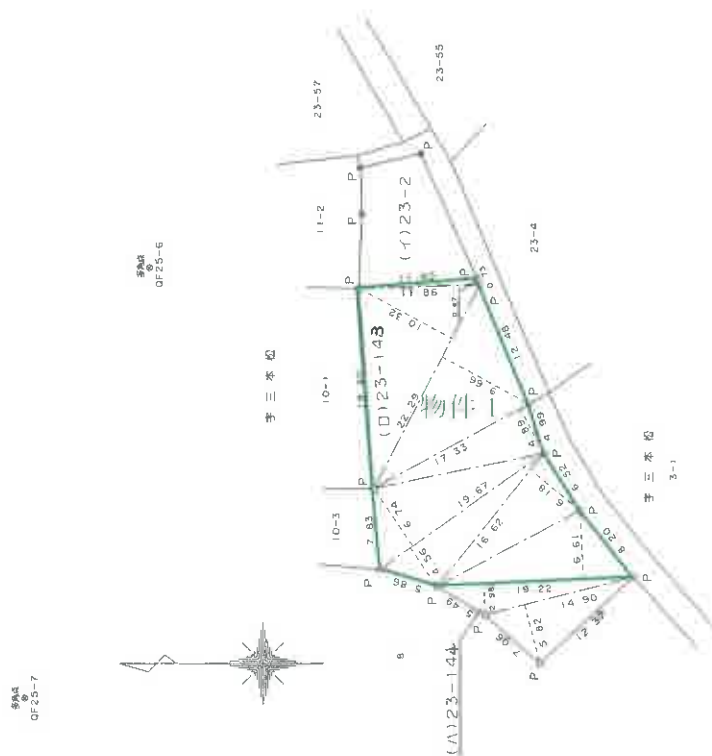
土地の所在
岩瀬郡天栄村大字大里字滑石

三三斜求積表

地番 NO.	23-143			地積 m ²
	底 辺	高	面積	
	19.22	6.61	127.0442	
	16.62	6.18	102.7116	
	19.67	4.56	89.6952	
	19.67	6.74	132.5758	
	17.33	4.89	84.7437	
	22.29	9.66	215.3214	
	22.29	10.32	230.0328	
	11.86	0.67	7.9462	
		估	面積	990.0709
		面積		495.03545
		地積		495.03 m ²

地番	23-144	底	辺	高	さ	倍	面	積
N0.			14.90		5.82		86.7180	
			19.22		2.98		57.2756	
				倍	面	積	143.9936	
							71.99680	
							71.99	m ²

荒地	671.00	總計	567.03225
公簿		荒地	103.96775
		地積	103.96 m ²



筆界標符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:鉄 A:金属プレート

作製者

(平成8年5月29日作製)

人
譜
中

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 $\frac{1}{500}$

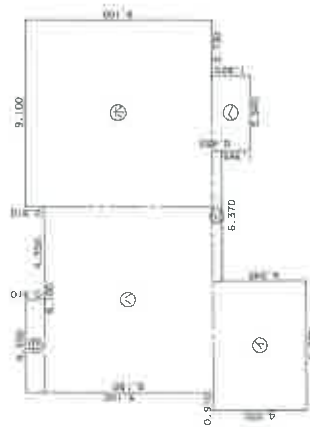
0555863

各階平面図

家屋番号 23番143

建物各階平面図

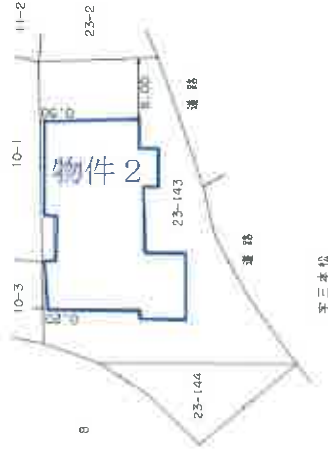
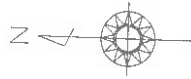
建物の所在 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石23番地143



求積表

①	6.370 x 4.550	28.9835
②	4.550 x 0.910	4.1405
③	9.100 x 8.190	74.5290
④	6.370 x 0.455	2.8984
⑤	9.100 x 9.100	82.8100
⑥	3.640 x 1.820	6.6248
		199.9852

合計 199.98㎡



作製者

年 4 月 15 日 (作製)

縮尺

1/250

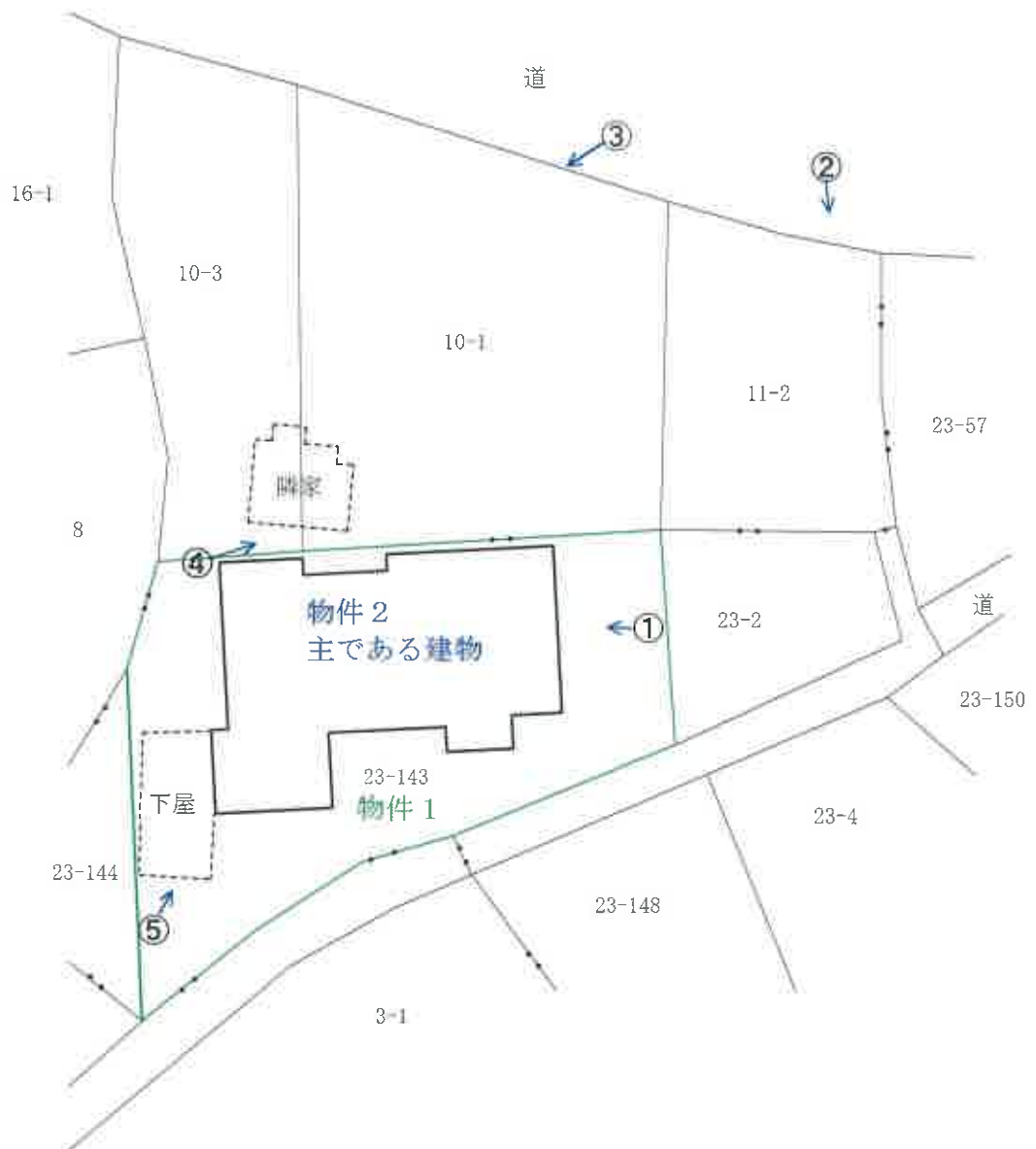
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

郡山支部 令和 5 年（ケ） 第33号



※本図は地図（法第14条1項）、法務局備え付けの建物図面・各階平面図等を参考に土地建物の凡その位置関係を示したものである。

←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

郡山支部 令和 5 年 (ケ) 第 3 3 号

物件 2 主である建物



※ 図中の破線(――)は屋根裏収納の凡その位置を示すものである。



物件2

物件1

No. 1



売却対象外土地(11番
2土地)

売却対象外土地(2
3番2土地)

No. 2



物件2

北側の隣家

売却対象外土地(10番1土地)

No. 3



北側の隣家

物件1

物件2

No. 4



下屋

No. 5



物件2:南東側和室の状況

No. 6



物件2: 広縁に面した和室2室の状況

No. 7



物件2: ダイニングキッチンの状況

No. 8



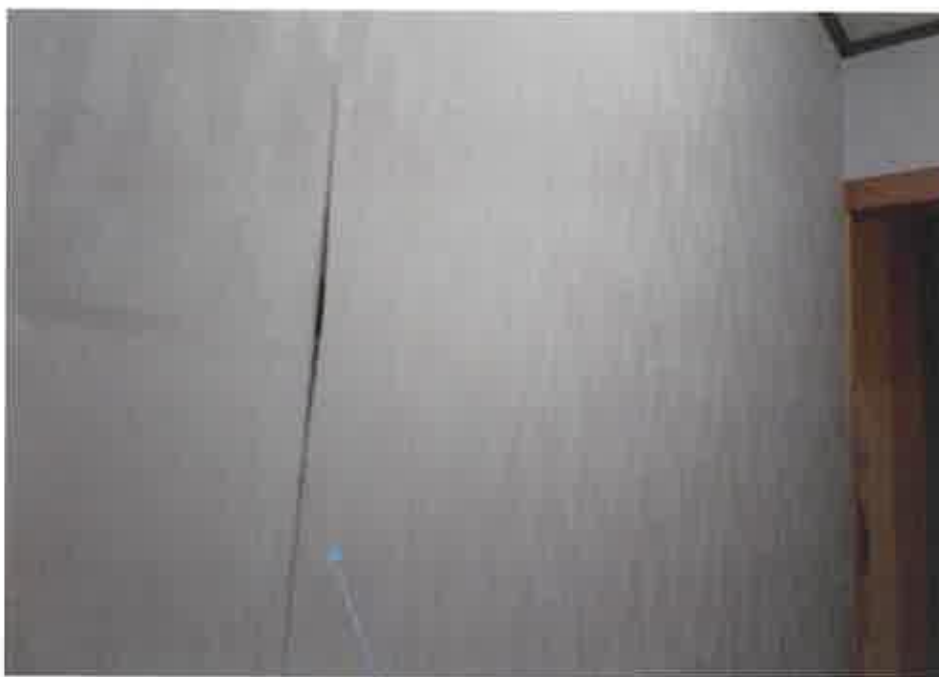
物件2:屋根裏収納の状況

No. 9



物件2:浴室の状況

No. 10



物件2:廊下の内壁クロスの剥がれ

No. 11



物件2:広縁部分の床の褪色の状況

No. 12



物件2:ダイニングキッチンのホール側入り口の割れたガラス戸の状況

No. 13

令和5年（ケ）第33号

令和6年 6月24日 現地調査

令和6年 7月26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

武 藤 文 則

第1 評価額

一括価格	
金 2, 7 5 9, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7 5 5, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 0 0 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、物件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合計価格である。
- 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土地の内訳価格は物件2建物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建物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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合もあること、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 共有者 共有者 共有者 共有者	岩瀬郡天栄村大字大里字滑石 23番143 宅地 495.03平方メートル A 持分8分の1 B 持分8分の5 C 持分8分の1 D 持分8分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者 共有者	岩瀬郡天栄村大字大里字滑石23番地143 23番143 居宅 木造瓦葺平家建 199.98平方メートル A 持分12分の10 E 持分12分の1 F 持分12分の1	特記事項参照
番号	特記事項		
2	E及びFは令和6年7月8日に相続放棄の申述が受理されている。		

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「鏡石」駅の南西方約10.6km（道路距離、以下同じ）、天栄村役場まで約3.5km。	
付近の状況	農地、山林の中に農家住宅が散在する地域。	
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	都市計画区域外 — —％ —％ — 周知の埋蔵文化財包蔵地（前原B遺跡、散布地、縄文時代）
画地条件	東西方向約30m、南北方向約12～25mのほぼ台形の画地で、地積は登記地積（495.03㎡）とほぼ同じである 北側隣地より高い、西・東の隣地とほぼ等高地、南東側道路よりやや低い	
接面道路の状況	南東側幅員約2m未舗装公道、当該道路からの本土地への車両の進入は困難である。現状は隣接地（滑石23番2と三本松11番2）を經由して村道（飯豊沢邸線）から本土地へ進入している。三本松11番2土地の所有者はIで、通行権原は不明である。滑石23番2土地の所有者はGであるが、Aは他の相続人と共に法定相続分を相続している認識を有している。	
土地の利用状況等	本土地共有者Aが物件1を物件2建物の敷地として利用し、占有している。	
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、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き込むことが不可能な場合をいう。「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. 給水管は村道内の村の本管から共同管で引いているがその経路は不詳。 2. 下水管（農業集落排水）は隣地を経由して村道内の下水管に接続しているが経路は不詳。
---------	---

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9年4月5日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：京壁、ビニールクロス等 天 井：目透かし天井、竿ぶち天井、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
床 面 積 (現 況)	登記数量（199.98㎡）とほぼ同じ 尚、10年程前に屋根裏の一部（約50㎡と推定）を収納スペースに改装している（別添間取図の破線部分）が、多数の収納品があり、また小屋梁・小屋束などが錯綜し正確な天井高さ・床面積の測定は困難であった。
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	内壁クロスの剥がれ、床の色褪せ、建具の一部破損（硝子戸）、外壁の汚れ等が見られるが、保守管理の状態は概ね普通である。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが本建物を住居として使用し、占有している。
特 記 事 項	本建物と北側隣家（Aの陳述によるとAが所有し親族に賃貸している）の軒先が一部交差しており、それぞれ越境の可能性がある。

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。

物件 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 ≒オ
1	5,300	0.74	495.03	0.90	1,747,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

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。

基準地：天栄（県）－2

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
 $7,550 \text{ 円/㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/139 \approx 5,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：100%（なし）

◇地 域 格 差

- ・ 街 路 条 件：105%（近隣地域の標準的村道の幅員・系統）
- ・ 交通接近条件：110%（利便施設）
- ・ 環 境 条 件：120%（周辺の利用状態等）
- ・ 行政的条 件：100%
- ・ 格 差 率：139%

イ 個別格差:

- ・ 街 路 条 件：80%（物件1の南東側接面道路の幅員・未舗装・系統・連続性）
- ・ 交通接近条件：100%
- ・ 環 境 条 件：100%
- ・ 画 地 条 件：93%（形状、高低）
- ・ 行政的条 件：100%
- ・ そ の 他 条 件：100%
- ・ 格 差 率：74%

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建物等と敷地との適合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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
物件2 主である建物	200,000	199.98	0.10	4,000,000

ウ 現 価 率 :

(物件2) 主である建物

- a 経過年数 約27年
- b 経済的残存耐用年数 約5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 10% (1%未満四捨五入)

$$\ast e = \{d + (1 - d) \times b / (a + b)\} \times (1 - c)$$

2 評価額の判定

前記1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	1,747,000	1.00	0.10	場所的利益	175,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲：建物等の配置状況等から、物件2土地の全体と査定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定。

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	1,747,000	-175,000	1.00	0.80	0.60	755,000
2	4,000,000	+175,000	1.00	0.80	0.60	2,004,000
一括価格（合計）						2,759,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：建物の越境の可能性、給水管理設状況が不明確であること、下水管が隣地経由で引き込まれていることなど、市場性減退要因と判断し減価した。

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を考慮した。

※ 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 参考価格資料

1 基準地：天栄（県）－2

所 在：岩瀬郡天栄村大字牧之内字児渡12番

価 格：7,550円／㎡

位 置：「鏡石」駅 15km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：752㎡

供給処理施設：水道、下水道

接面街路：西8.5m舗装県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅のほかに店舗兼住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和5年度）

物件1： 587,879円

物件2： 4,052,760円

第7 附属資料の表示

公 図 写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

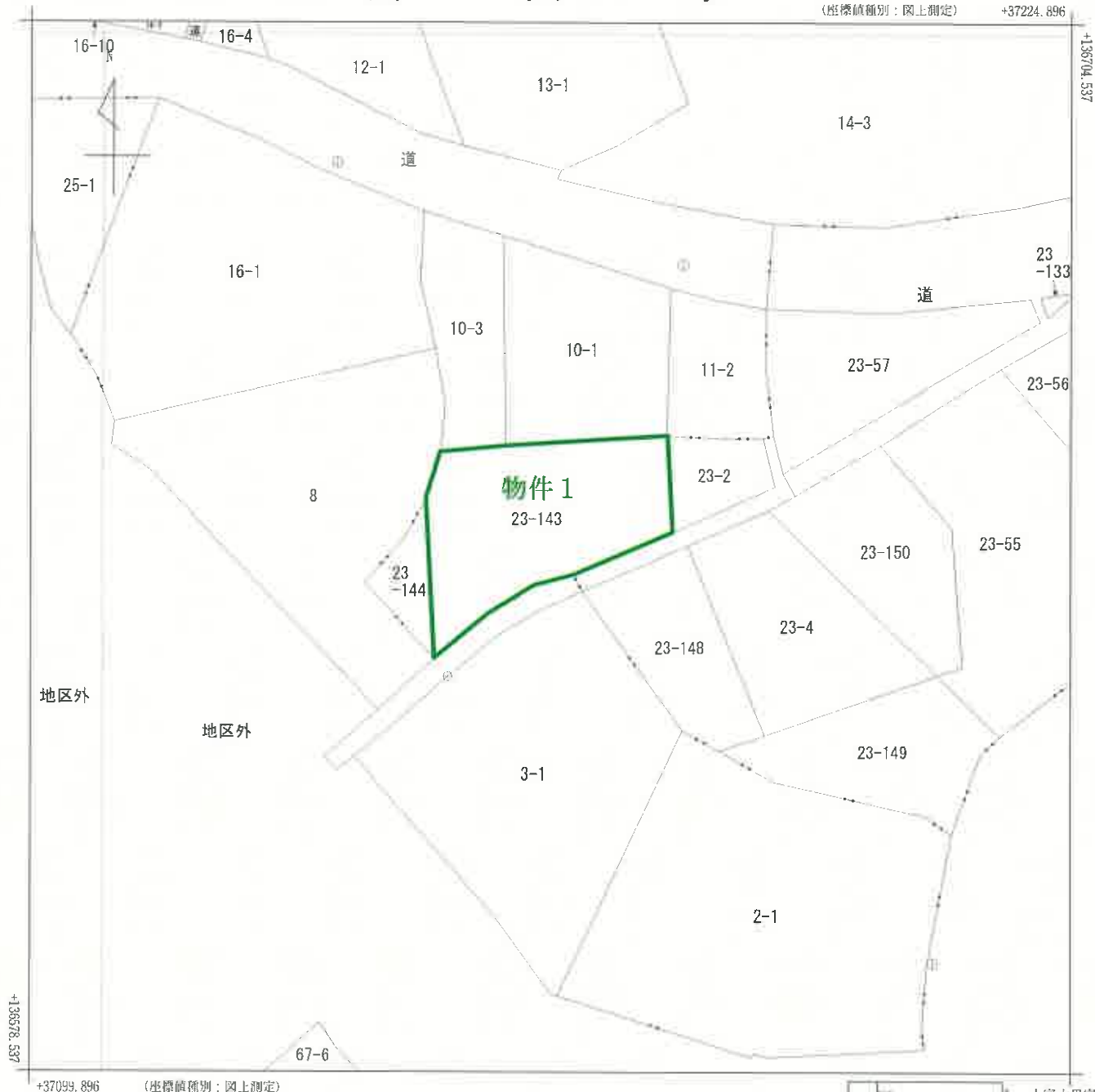
建物間取図

以 上

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+37224.896



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字大里
字三本松大字大里字
北向
大字大里字
滑石
大字大里字
前原

請求部	所在	岩瀬郡天栄村大字大里字滑石					地番	23番143			
出力尺	1/500	精度区	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56年3月				備付年月日 (原図)	昭和62年9月30日			補記事項		

※A3をA4に縮小コピー

0138852

地積測量図

23-2 / 23-143 / 23-2
23-143 / 23-144 / 143.5.31

地番 23-143,-144

土地の所在 岩瀬郡天栄村大字大里字滑石

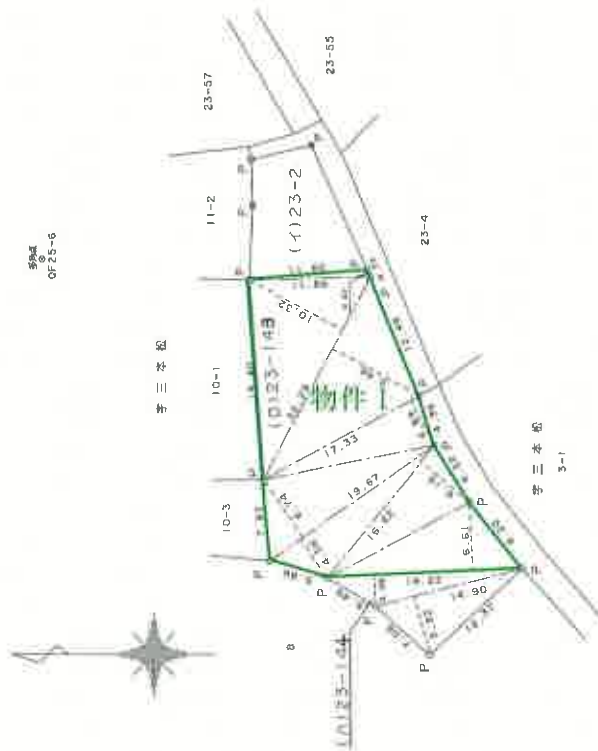
多量
OF 23-7

三斜求積表

地番	23-143	底	辺	高	さ	倍	面	積
NO.		19.22		6.61		127.0442		
		16.62		6.18		102.7116		
		19.67		4.56		89.6952		
		19.67		6.74		132.5758		
		17.33		4.89		84.7437		
		22.29		9.66		215.3214		
		22.29		10.32		230.0328		
		11.86		0.67		7.9462		
				倍	面	積	990.0709	
					面	積	495.03545	
					地	積	495.03	m ²

地番	23-144				
NO.	底	辺	高	さ	倍
		14.90		5.82	86.7180
		19.22		2.98	57.2756
			倍	面積	143.9936
				面積	71.99680
				地積	71.99 m ²

詳細冊	23-2			
公積	671.00	面積	567.03225	
		面積	103.96775	
		地積	103.96	m ²



境界線符号
C:コンクリート 土留 鉄板 鉄板 鉄板 S:石杭 M:刻印 R:杭 金属プレート

作製者

(平成 28 年 5 月 29 日 作製)

申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

055590

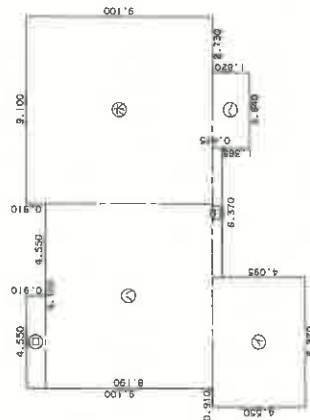
各階平面圖

家屋番号 23番143

面
平
階
各
建
物
圖

と

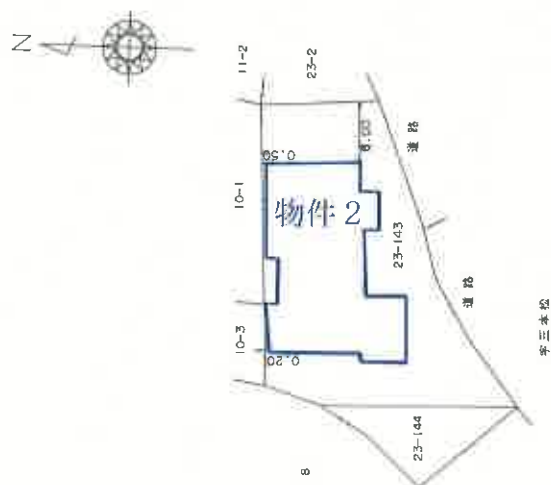
建物のある
岩瀬郡天栄村大字大里字滑石23番地143



求積表

⑤	$6\ 370 \times 4\ 550 =$	28 9835
⑥	$4\ 550 \times 0\ 910 =$	4 1405
⑦	$9\ 100 \times 8\ 950 =$	74 550
⑧	$6\ 370 \times 0\ 455 =$	2 884
⑨	$9\ 100 \times 9\ 100 =$	82 8100
⑩	$5\ 640 \times 1\ 820 =$	6 548
		199 9362

床面積 199.98 m²



作者

年 4 月 15 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
學

箱尺 500

(福島県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

郡山支部 令和 5 年 (ケ) 第 3 3 号

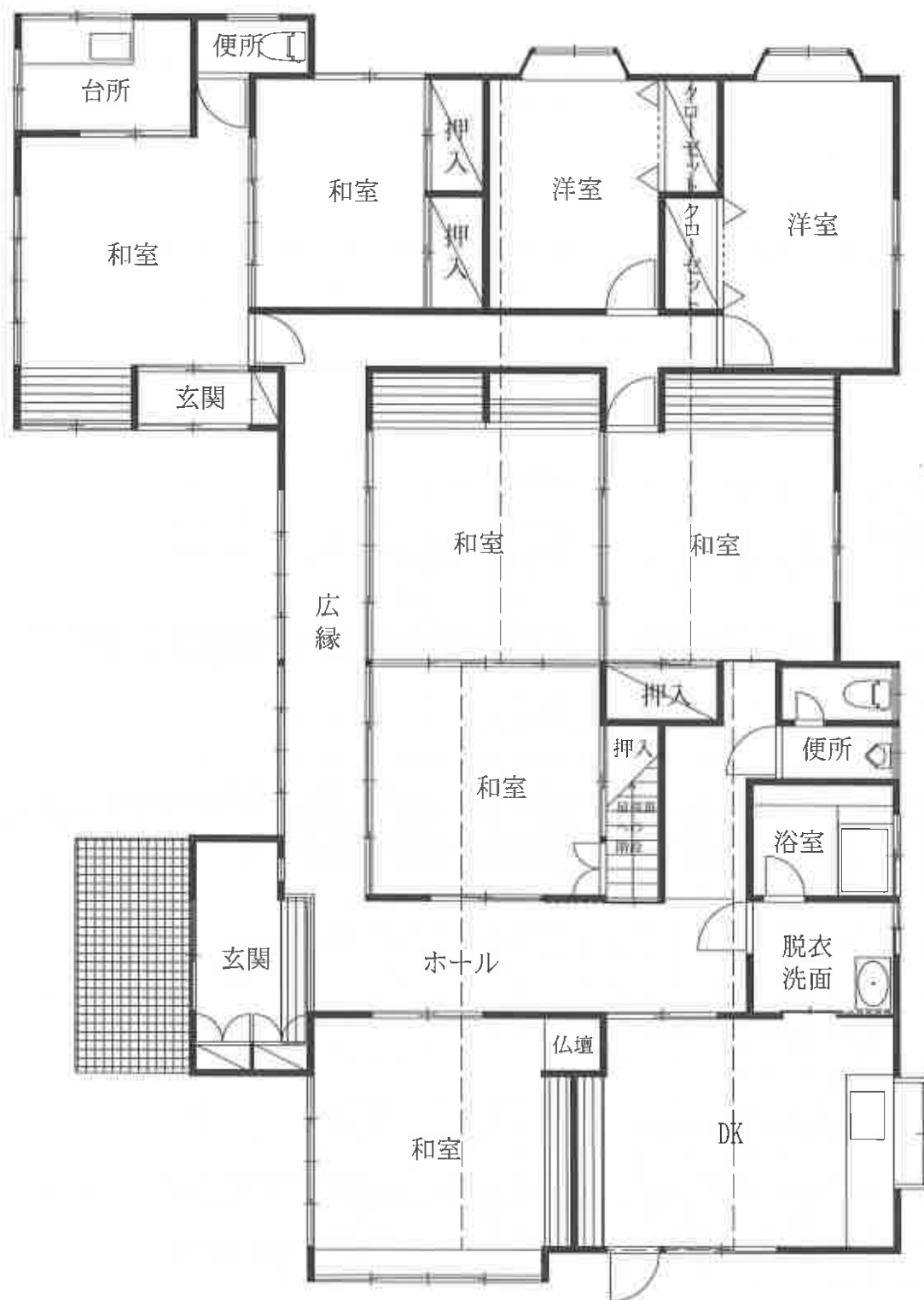


※本図は地図（法第14条1項）、法務局備え付けの建物図面・各階平面図等を参考に土地建物の凡その位置関係を示したものである。

建 物 間 取 図

郡山支部 令和 5 年 (ケ) 第 3 3 号

物件 2 主である建物



※ 図中の破線(――)は屋根裏収納の凡その位置を示すものである。