

令和 7年(又)第26号

注 意 書

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3冊が編綴されています。

物件の現況については、現況調査報告書(補充)に記載された内容が優先しますので、ご注意ください。

- ①現況調査報告書(補充)(令和8年1月22日提出)
- ②現況調査報告書(令和7年12月9日提出)
- ③評価書(令和8年1月27日評価)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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 8日から 令和 8年 4月15日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4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 8年 5月13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 8年 3月18日から, 当庁閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- 1 所 在 岩瀬郡鏡石町鏡沼
地 番 1番
地 目 宅地
地 積 495.23平方メートル
- 2 所 在 岩瀬郡鏡石町鏡沼1番地
家屋 番号 1番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 141.19平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.94平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約33.12平方メートル

物件明細書

令和 8年 2月13日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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】

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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。

物件目録

1 所 在 岩瀬郡鏡石町鏡沼
地 番 1番
地 目 宅地
地 積 495.23平方メートル

2 所 在 岩瀬郡鏡石町鏡沼1番地

家屋 番号 1番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 141.19平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.94平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約33.12平方メートル

令和 7年(又)第26号
令和 7年12月15日受理
令和 8年 1月22日提出

現況調査報告書 (補充)

福島地方裁判所郡山支部

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 岩瀬郡鏡石町鏡沼
地 番 1番
地 目 宅地
地 積 495.23平方メートル
- 2 所 在 岩瀬郡鏡石町鏡沼1番地
家屋 番号 1番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 141.19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 □
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	平成14年4月17日付け所有権移転請求権仮登記は、令和7年11月13日解除を原因として抹消されている
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:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 構造: ※「その他の事項」記載のとおり 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	平成14年4月17日付け所有権移転請求権仮登記は、令和7年11月13日解除を原因として抹消されている
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

その他の事項

1 物件1土地に、次のとおり、物件2の未登記附属建物2棟が存する。

(1) 未登記附属建物1

種類：物置（味噌蔵）

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：9.94平方メートル（概測）

(2) 未登記附属建物2

種類：倉庫

構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：33.12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 (物件所有者)	<p>1 本件建物の西側にある物件2の未登記附属建物1及び2は、いつ頃建てられたものかわかりません。</p> <p>2 未登記附属建物を建てたのは私の父の代です。本件建物を建てた昭和51年には既に建っていたはずです。未登記附属建物1は、味噌蔵として利用していましたし、未登記附属建物2は倉庫として利用していましたが、どちらも現在は不用品を入れたままで、特に使用していません。</p> <p>(1月7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

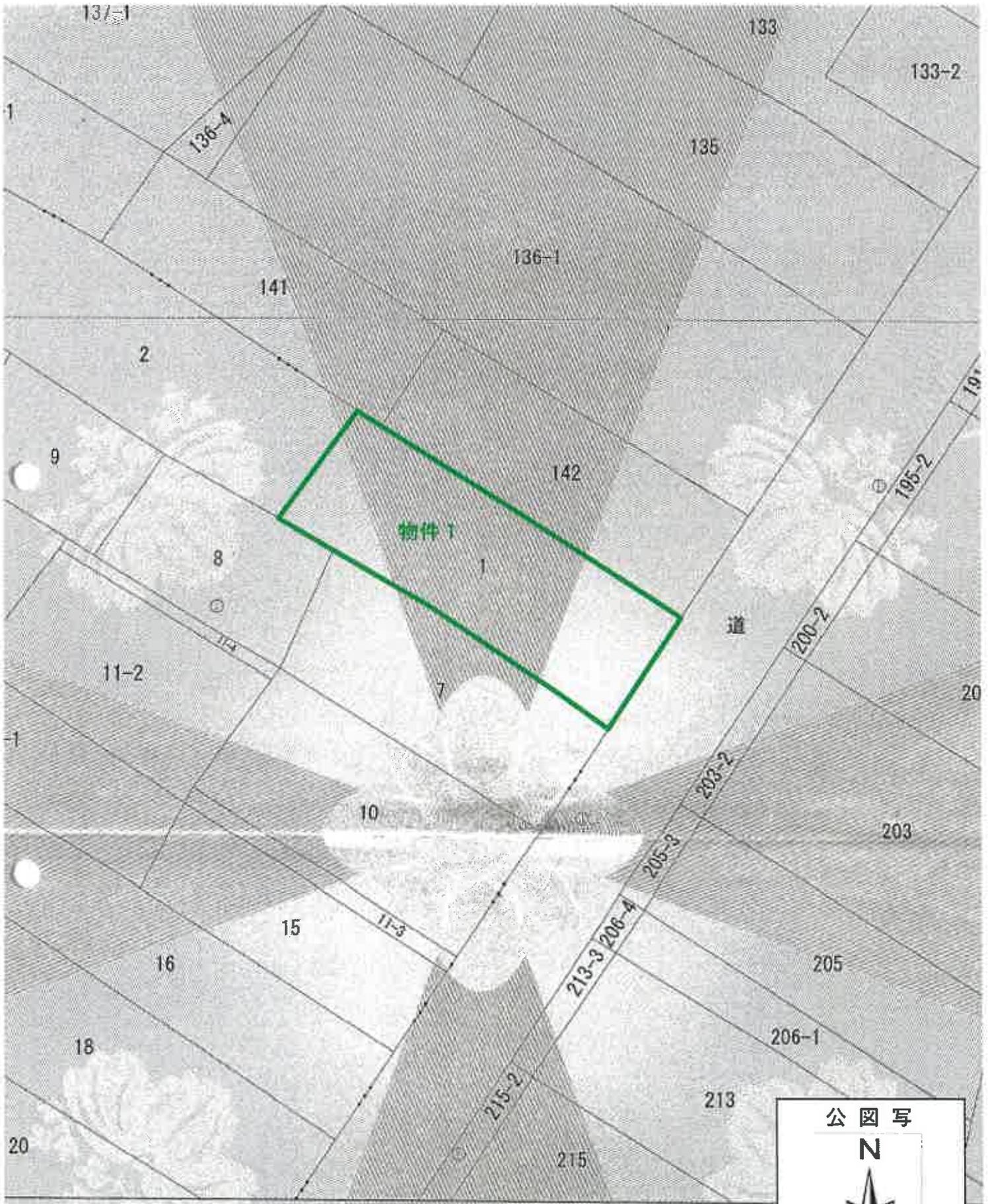
執行官の意見

- 1 本件において、令和7年12月9日に提出した現況調査報告書に加え、物件2の未登記附属建物に関する部分を再度調査し、目視により見分した結果を、次のとおり補充する（なお、令和7年12月9日付け現況調査報告書の記載内容と異なる箇所は、令和8年1月22日付け現況調査報告書（補充）に記載された内容が優先するので注意されたい。）。
 - (1) 未登記附属建物1について
 - ア 建築時期は不明であるが、建築後50年以上は経過していると推定される。
 - イ 木造垂鉛メッキ鋼板葺の平家であるが、土壁の一部は剥がれ落ちており、屋根には発錆が見られ、建物自体も傾いているなど、建物の保存状態は不良である。
 - ウ 当初、味噌蔵として利用されていたが、現在は物置として利用されている。
 - (2) 未登記附属建物2について
 - ア 建築時期は不明であるが、建築後50年以上は経過していると推定される。
 - イ 軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺の平家であるが、屋根のトタンには発錆が見られ、屋根下地が欠落しているなど、建物の保存状態は余り良くない。
- 2 これらの未登記附属建物2棟は、いずれも物置（味噌蔵）及び倉庫として、物件2の前所有者が建てたものであり、物件2の居宅と隣接しており、いずれも物件2の附属建物であると認定した。
- 3 物件1及び物件2に対する平成14年4月17日付け所有権移転請求権仮登記は、令和7年11月13日解除を原因として抹消されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 1 月 7 日 (水) 11:00-12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 8 年 1 月 7 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



登記年月日 平成15年12月18日

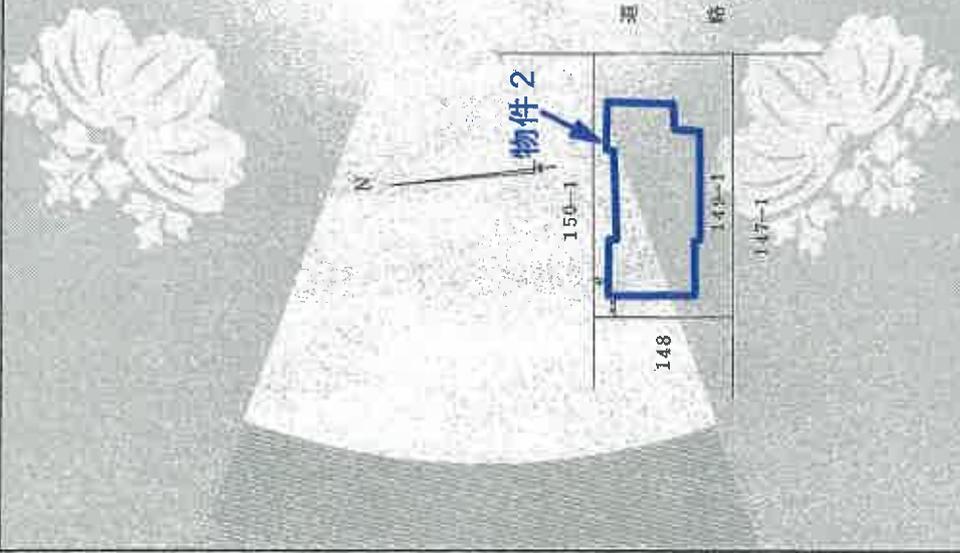
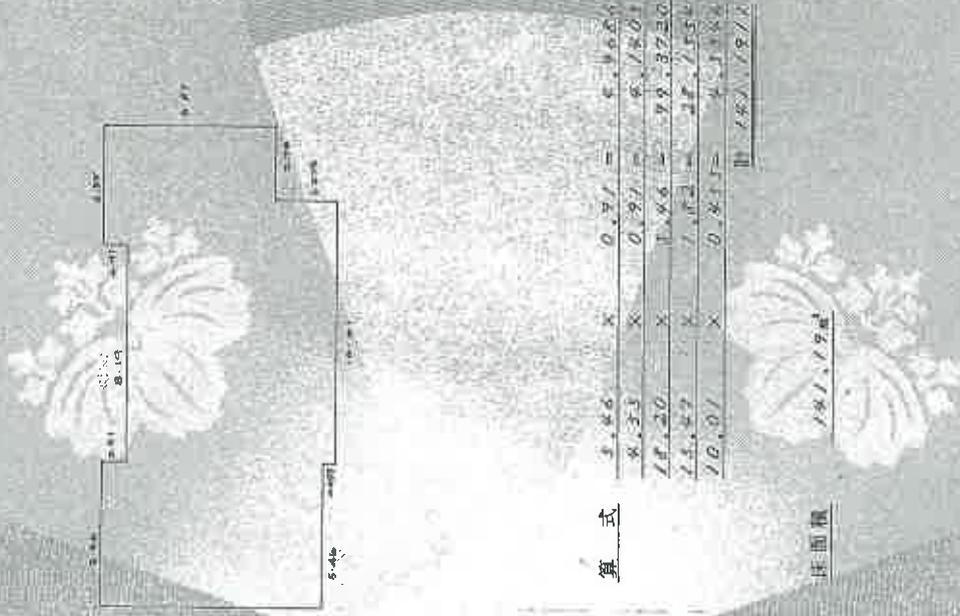
0571021

家屋番号	144番上
建築物の所在	岩手県北上市大字藤原字敷田144番地

建築各階平面図

18.12.18

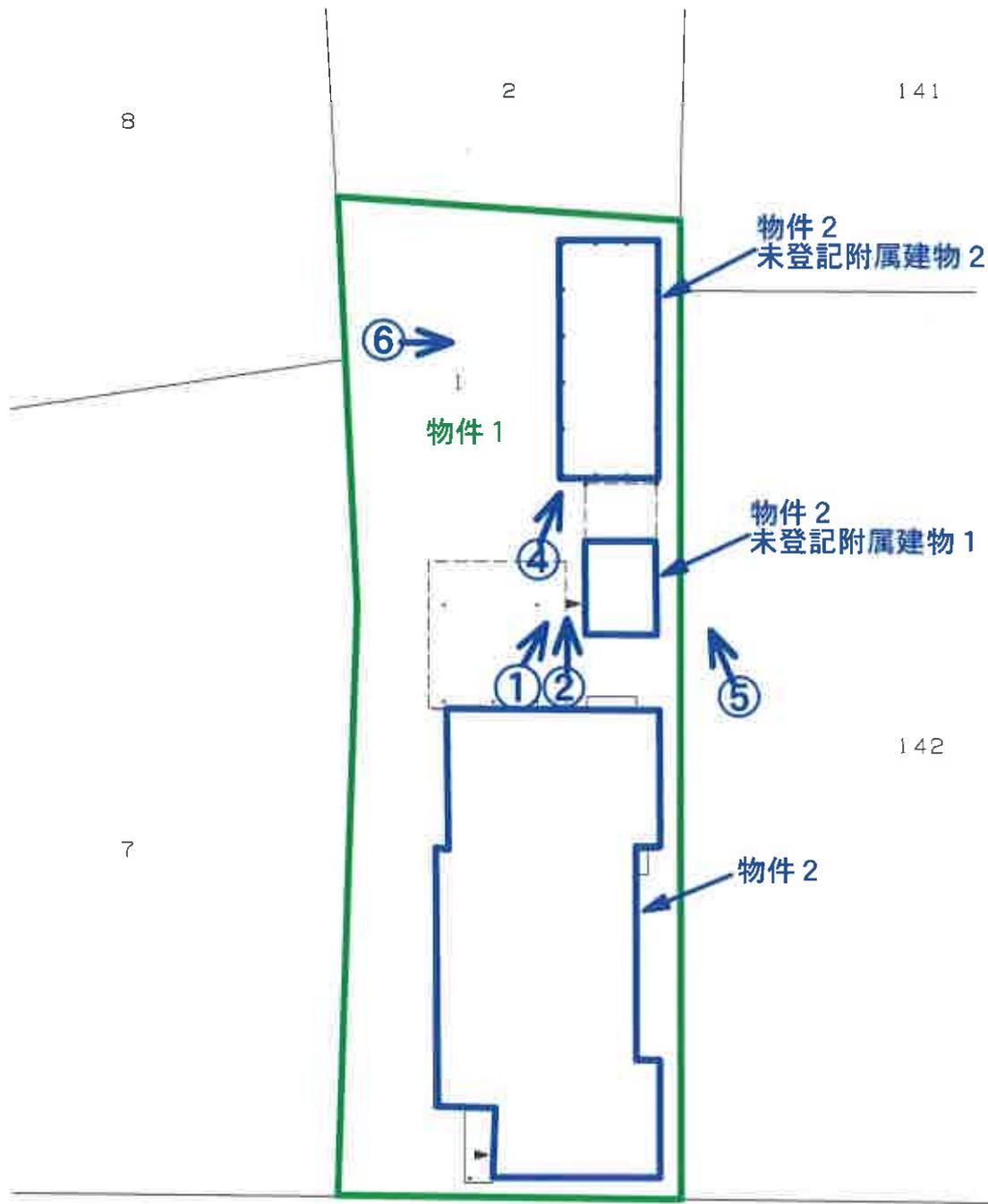
更新	51年12月18日	作製年	月	日
作製者				
申請人				



(日本土地家屋調査士会連合会増資)

これは図面に記載されている内容を整理したもので、
 (福島県地方振興局郡山支店管理)
 令和7年7月15日 宇都宮地方振興局

土地建物位置関係図



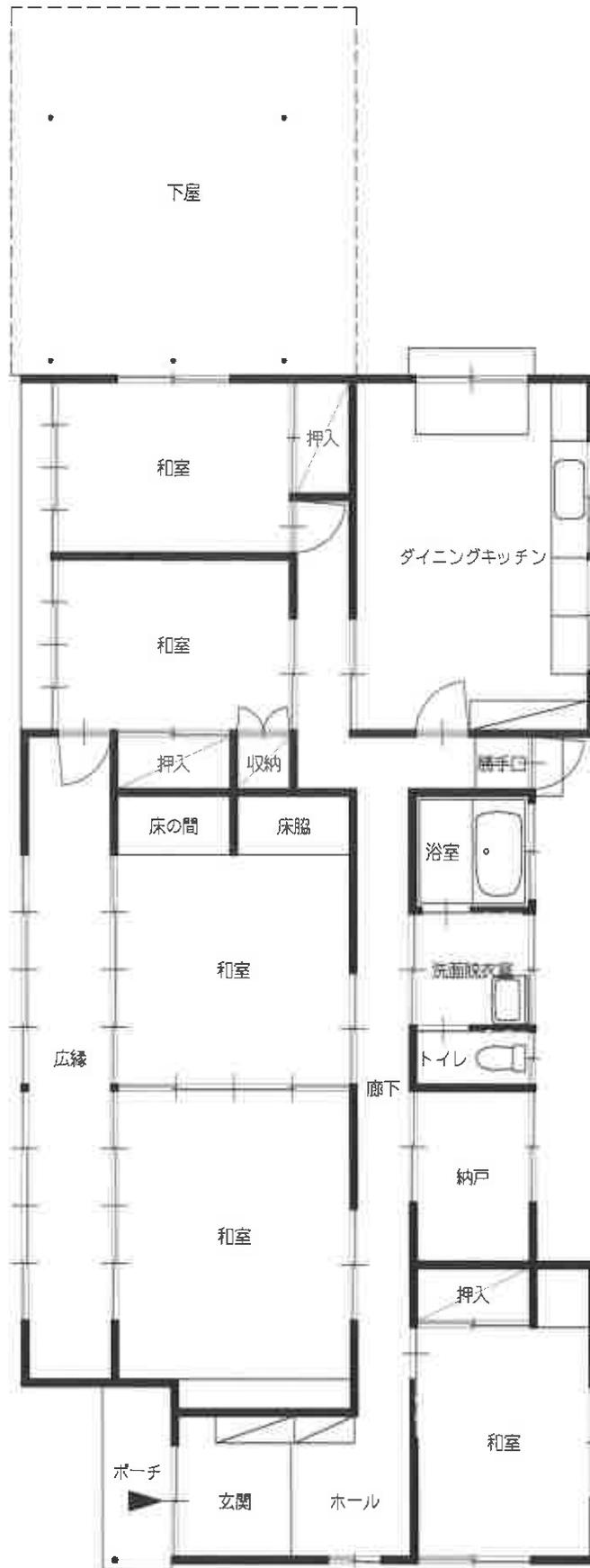
道

←○写真撮影位置方向・写真番号

205-3	203-2	200-2
205	203	200

配置図

物件 2 主である建物 間取図



平面図



物件2 未登記附属建物1 間取図



平面図



物件2 未登記附属建物2 間取図



平面図



物件2:未登記附属建物1



物件1

No. 1

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. 2



No. 3

物件2:未登記附属建物1の内部の状況

物件2:未登記附属建物2



No. 4

物件2:未登記附属建物2



No. 5

物件2:未登記附属建物2



No. 6

令和 7年(又)第26号
令和 7年10月15日受理
令和 7年12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 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 岩瀬郡鏡石町鏡沼
地 番 1番
地 目 宅地
地 積 495.23平方メートル
- 2 所 在 岩瀬郡鏡石町鏡沼1番地
家屋 番号 1番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 141.19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 □
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: 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	■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

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 (物件所有者)	<p>1 私は本件債務者本人です。</p> <p>2 本件建物は、昭和51年12月に私の父が建てたものです。その後、平成21年1月に父が亡くなり、私が本件土地と併せて相続しました。</p> <p>3 本件建物では、ずっと私の家族と暮らしています。有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。</p> <p>4 平成26年ころ、風呂とトイレを改修しました。また、平成29年12月に太陽光発電パネルを屋根に設置する際に、屋根を全部トタン葺きにしました。それ以外に増改築したところはありません。</p> <p>5 家の中では、2年くらい前から猫を2匹飼っています。</p> <p>6 公簿上、平成14年4月8日売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記があるとのことですが、私が相続する前のことなので、詳しいことは分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(10月31日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
■ 債務者の息子	<p>1 太陽光発電設備があります。床暖房設備はありません。カーポートではありませんが、家の裏(物件2の西側)に簡易な屋根付きの駐車スペースがあります。</p> <p>2 物置も古いものが物件2の西側に2戸あります。今は全く使っていません。物件1の敷地内に建っているか、登記されているかは分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(11月27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

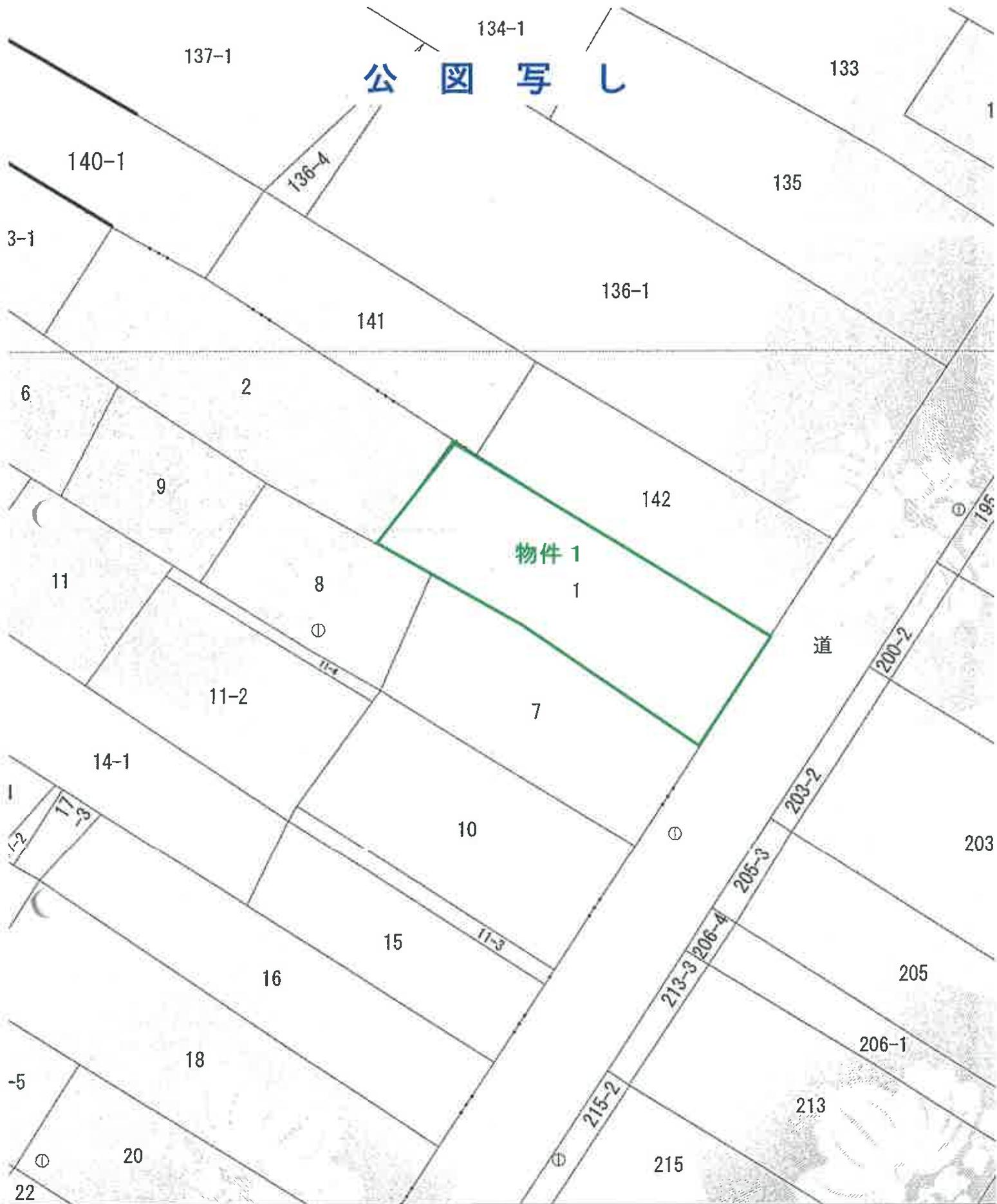
- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地は、登記上、西側に接する2番が本件債務者の所有となっているが、それ以外の土地は、いずれも第三者の所有である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 東側の公道及び北側142番の土地との境界は明確であるが、南側及び西側隣接地との境界は明確ではなかった。
 - ウ 特に西側の目的外土地(2番)とは同じ債務者所有者のため境界は不明であるが、物件2の西側にある下屋(駐車スペース)が目的外土地(2番)に跨って設置されている可能性が高い。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 昭和51年12月建築と築後49年経過しており、建物全体の老朽化は著しい。
 - イ 室内の各和室は、布団が敷かれたままになっているか床に物が散乱しており、全てを確認することは出来なかったが、確認できた範囲では内壁の剥離や畳の擦り切れ、床板の撓みなどが確認された。特に台所は、天井板の汚れ及び床の撓みが顕著であった。
 - ウ 目的外土地(2番)上に、いずれも未登記と思われる物置が2戸あった。仮に物件2の附属建物となった場合、買受人は目的外土地(2番)の所有者と協議をする必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月16日(木) : - :	執行官室	鏡石町役場税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(10月23日受領)
R7年10月16日(木) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付(10月22日受領)
R7年10月31日(金) 12:40-13:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者(物件所有者)から事情聴取
R7年11月27日(木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者の息子から事情聴取
R7年12月8日(月) 9:15-9:20	福島地方法務局	隣接地(2番)の地上建物の全部事項証明書交付申請 (地上建物は無い旨の回答あり)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年11月27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 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

公 図 写 し



登記年月日：昭和51年12月18日

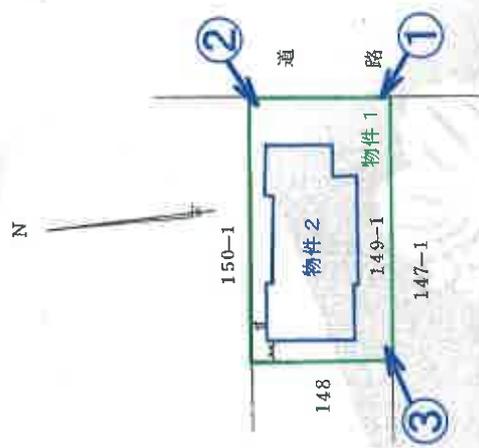
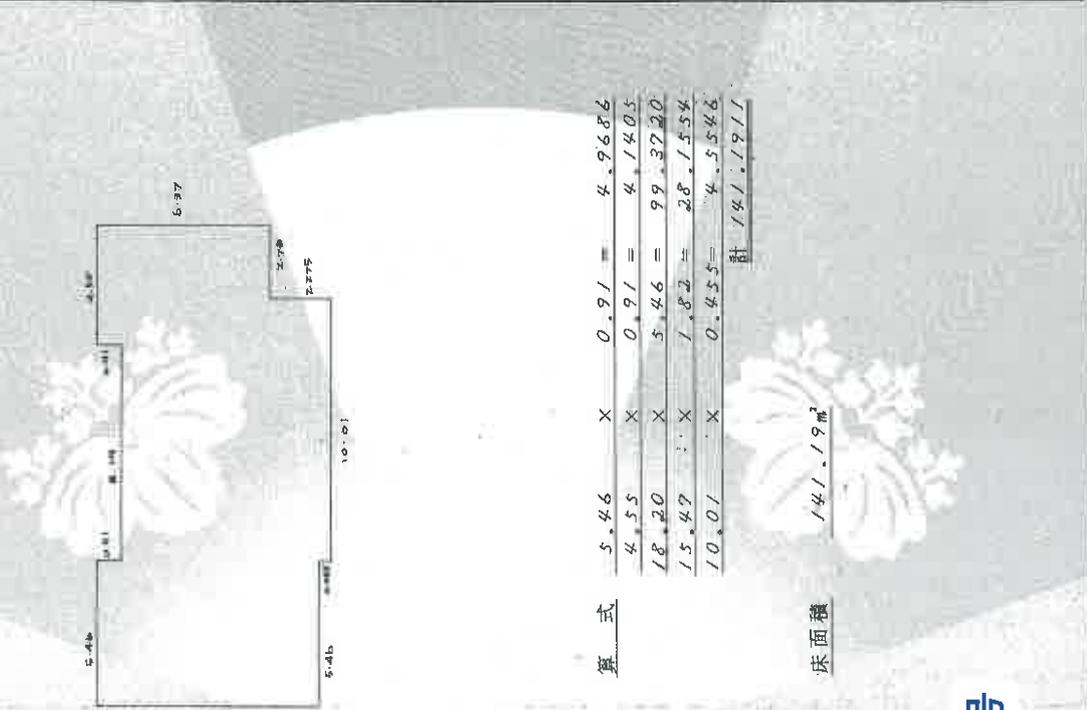
0571021

家屋番号	149番1
建物の所在	岩瀬郡境石町大字境石字鏡沼149番地

建各階平面図

561.12.18

製作年月日	昭和51年12月15日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



←○写真撮影位置方向・写真番号

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

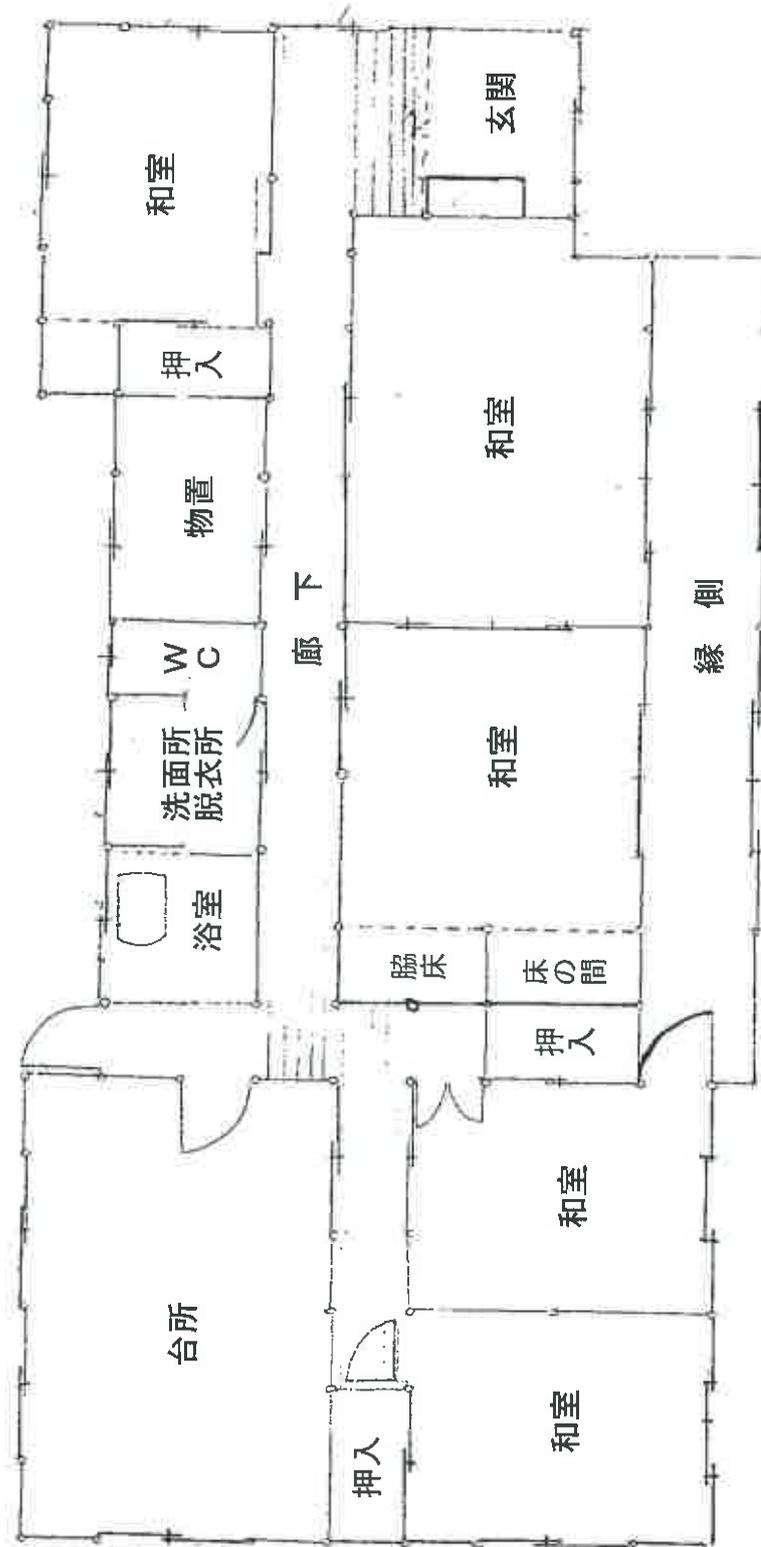
縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

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。
 (福島県地方事務所郡山支庁管轄)
 令和7年7月15日 宇都宮地方事務所 登記官

(7 枚目)

建物間取図

物件 2



物件2



物件1

No. 1

物件2



No. 2

下屋

物件2



目的外土地(2番)

物件1

No. 3



No. 4

物件2:南東側和室の状況



No. 5

物件2:南西側和室の状況



No. 6

物件2:北東側和室の状況



No. 7

物件2:台所の状況



No. 8

物件2:浴室の状況



No. 9

目的外土地(2番)上の未登記建物



No. 10

目的外土地(2番)上の未登記建物

令和7年(ヌ)第26号
令和8年1月7日現地調査
令和8年1月27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
石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金5,610,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,800,000円
物件2（建物）	金1,810,000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	岩瀬郡鏡石町鏡沼 1番 宅地 495.23㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩瀬郡鏡石町鏡沼1番地 1番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 141.19㎡	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	符 号 種類 構造 床面積	<附属建物>	未登記附属建物1 物置 木造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.94㎡ (概測)
	符 号 種類 構造 床面積		未登記附属建物2 倉庫 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.12㎡ (概測)
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	J R 東北本線「鏡石」駅の北東方約2.2km（道路距離、以下同じ。） 鏡石町役場まで約2.1km 鏡石町立第一小学校まで約1.3km	
付近の状況	旧街道沿いに形成された既成住宅地域。奥行の長い画地が多く、旧来からの住宅が建ち並ぶ中に事業所や空地等も散見される。	
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	市街化区域 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	間口約13m、奥行約38m 長方形、中間画地、概ね平坦 東側道路、周囲の隣接地とほぼ等高。	
接面道路の状況	東側 幅員約13.0m 舗装町道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1土地所有者が物件1土地の上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は、戸建住宅、林地（竹林）。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (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	<p>① 上水道について</p> <p>南東側道路内に上水道管100mmが敷設されている。南東側上水道管より25mmで分岐した上水道管が30mmに増径され物件1土地内に敷設されている。物件1土地内の上水道管より物件1への引込み管20mmが分岐しており20mmの量水器が設置されている。</p> <p>物件1への引込み管より北東側隣接地142番への引込み管20mmが分岐している。</p> <p>物件1内へ分岐している上水道管は南西方へ伸びている。</p> <p>② 下水道について</p> <p>前面道路内に下水道管が敷設されており、物件1土地内に公共柵が設置されている。</p> <p>公共下水道受益者負担金は納付済みとの事。</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）：昭和51年12月10日 新築 経 過 年 数：49年 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属サイディング張り 天 井：化粧ボード張り、和風天井、ビニールクロス貼り 内 壁：京ジュラク塗り、繊維壁、ビニールクロス貼り等 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備、太陽光発電設備 その他：
床 面 積	1階：141.19m ² *登記面積と概ね合致。
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	物件2建物所有者が、居宅として使用している。
特記事項	①物理的損傷について 経年劣化による損傷の他に畳の擦り切れ、内壁の剥離、床が撓む箇所があることを確認した。目視した限りではその他特段の損傷は確認出来なかった。 ②建築確認について 建築確認：第84号 昭和51年9月3日 県中建設事務所建築住宅課では検査済証の記録が残されていなかった。 ③太陽光発電について 現地及び債務者の陳述から物件2建物の屋根にソーラーパネルが設置されていることを確認した。 パネル枚数や最大出力、売電契約の内容（売電単価、契約者等）については確認することができなかった。

区 分	物件2 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 : 年月日不詳新築 経 過 年 数 : 60年以上と推定 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 土壁、亜鉛メッキ鋼板張り 天 井 : 屋根下地現し 内 壁 : 土壁 床 : 土間 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 9.94㎡ *現況概測による。
現況用途等	現況用途 : 物置(味噌蔵) 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	物件2建物所有者が、物置として使用している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、建物が全体的に傾いていること、外側に面している窓や扉、外壁が損壊しており、扉については建付けに難があることを確認した。 ②経過年数について 債務者からの聴取に基づく。

区 分	物件2 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 : 年月日不詳新築 経 過 年 数 : 60年以上と推定 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 塩化ビニール板張り 天 井 : 屋根下地現し 内 壁 : 外壁現し 床 : 土間 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 33.12㎡ *現況概測による。
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	物件2建物所有者が、倉庫として使用している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、経年による劣化以外に特段の損傷は確認出来なかった。 ②経過年数について 債務者からの聴取に基づく。

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	21,700	0.97	495.23	0.90	9,380,000

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。

地価公示 鏡石-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 31,300\text{円/m}^2 & \times 105.1 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 146 & = & 21,700\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：104% (方位、角地)

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：104% (中心部への接近性)

環境条件：140% (居住環境、周辺の土地利用の状態等)

行政的條件：100%

格 差 率：146%

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% (方位、規模)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：97%

ウ 地 積：登記地積

エ 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	141.19	0.03	930,000
未登記 附属1	120,000	9.94	0.01	10,000
未登記 附属2	90,000	33.12	0.02	60,000
合計				1,000,000

ウ 現 価 率 :

物件2主	a 経過年数	49年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	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	3%
		$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$

未登記 附属建物1	a 経過年数	60年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
	d 残価率	5%
	e 現価率	1%
		$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$

未登記 附属建物2	a 経過年数	60年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
	d 残価率	5%
	e 現価率	2%
		$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$

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	9,380,000	1.00	0.25	法定地上権	2,350,000

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	9,380,000	- 2,350,000	/	0.90	0.60	3,800,000
2	1,000,000	+ 2,350,000	1.00	0.90	0.60	1,810,000
一括価格 (合計)						5,610,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、鏡石町の既存集落地域内における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると、目的物件全体としての市場性・流通性が劣ると判断される。また未登記附属建物の維持管理状況が劣り、これを使用可能な状態にするには多額の修繕費用または取り壊し費用が発生する可能性があること、上水道の宅地への引込管が隣接地へ分岐しているもののその詳細が不明であること等の理由により、さらに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：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 地価公示価格 鏡石-3

所 在 : 岩瀬郡鏡石町鏡沼187番
価 格 : 31,300円/㎡
位 置 : 「鏡石」駅まで道路距離で約1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 342㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東12m町道
用途指定等 : 第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅、店舗が混在する旧国道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,692,213円

物件2 : 1,954,951円

第7 附属資料

公 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

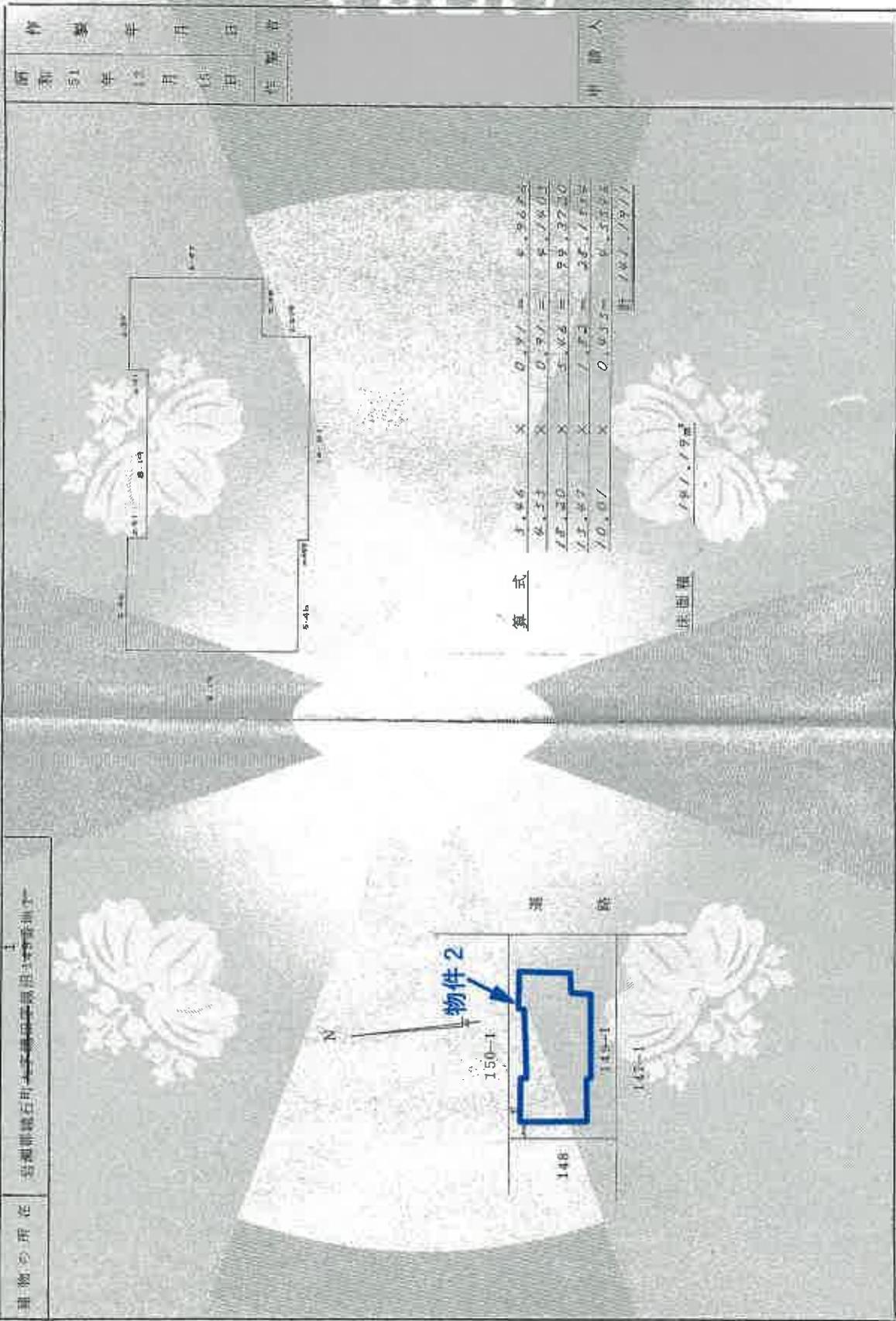
以 上

0571021

家屋番号	148番地
建物所在	岩手県盛岡市山本区山本町148番地

建各階平面図

昭和51年12月18日



作成年月日
昭和51年12月18日
作成者
[Redacted]

申請人

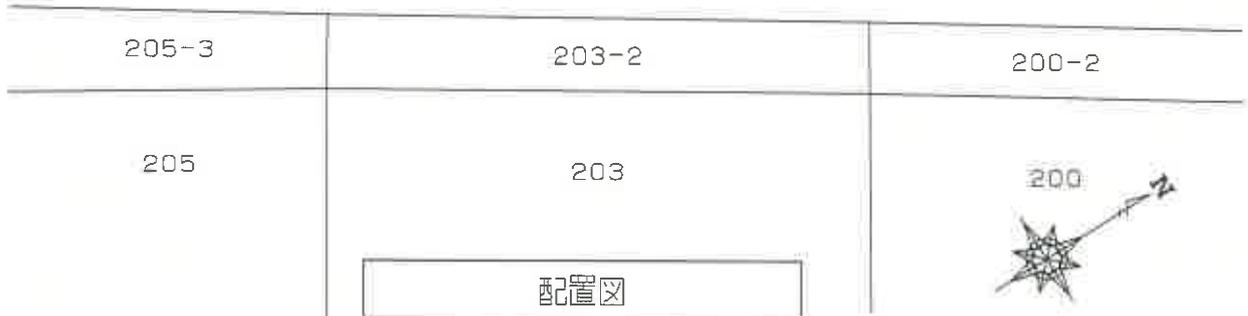
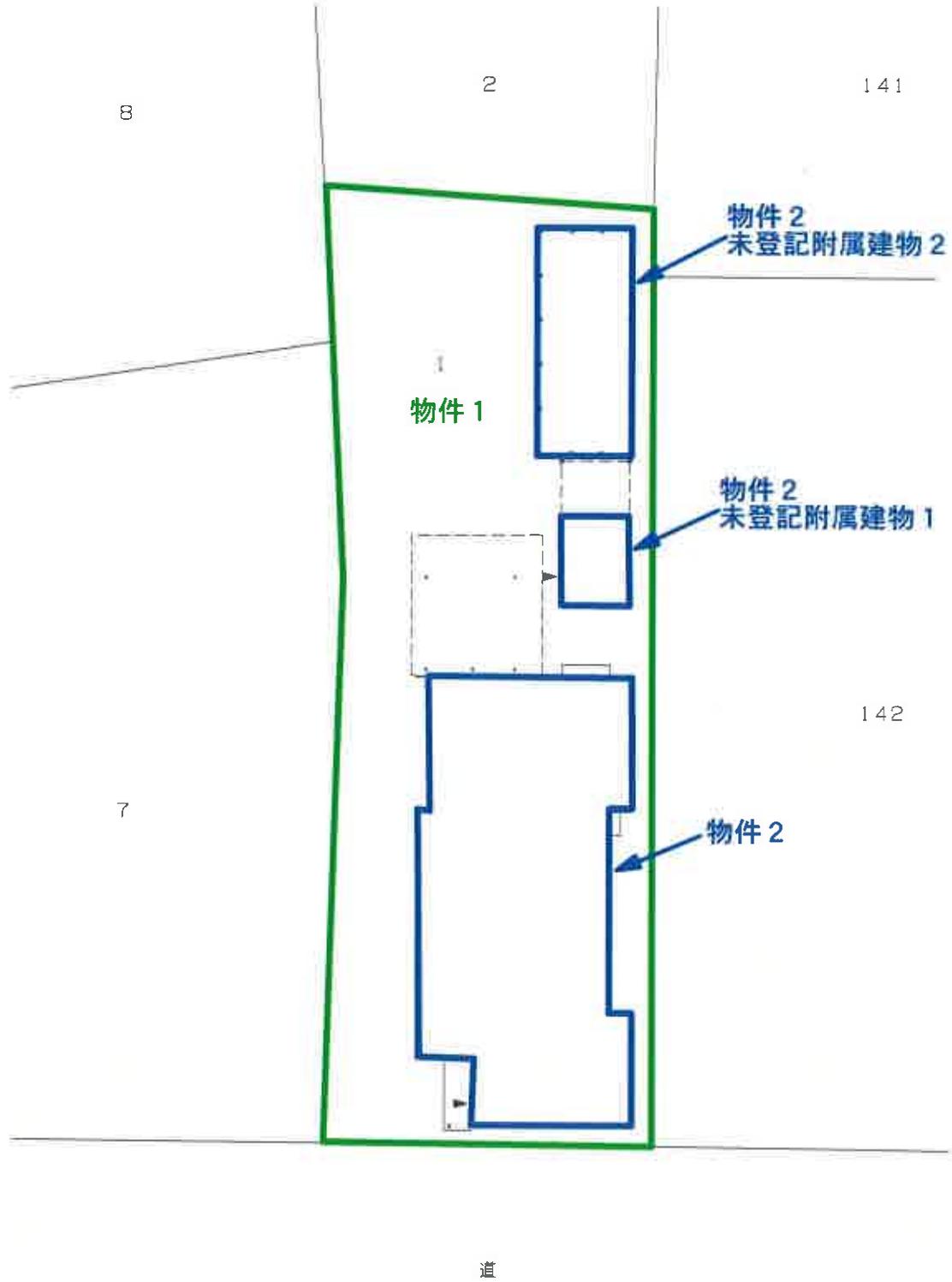
物件2

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

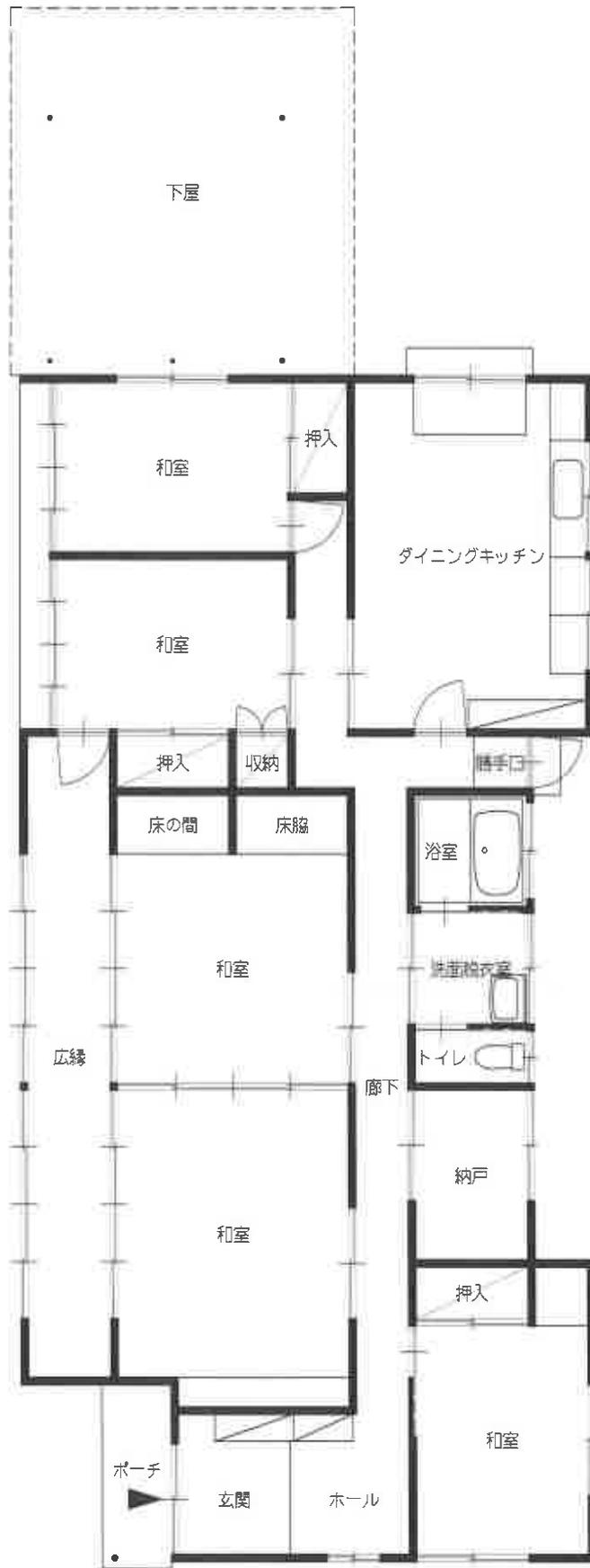
(日本建築業協会標準士会準用紙)

これは図面に記載されている内容を証拠として提出する。
 (福島地方支務局郡山支局管轄)
 令和7年7月15日 字都呂明方支務局

土地建物位置関係図



物件2 主である建物 間取図



平面図



物件2 未登記附属建物1 間取図



平面図



物件2 未登記附属建物2 間取図



平面図

