

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月17日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 田村郡三春町大字南成田字大桜
地 番 439番2
地 目 宅地
地 積 543.89平方メートル

- 2 所 在 田村郡三春町大字南成田字大桜439番地2
家屋 番号 439番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 235.18平方メートル
持分2分の1

物件明細書

令和 8年 1月26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】

売却対象外の各土地(地番435番2, 地番442番3, 地番608番1)の一部につき, 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1】

本件債務者及び物件番号2建物の売却対象外共有持分を有するBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

物件2の売却対象外共有持分を有するBが占有している。

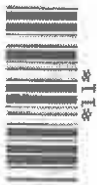
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・ 売却対象外の土地(地番448番1)を通行のため利用している。
- ・ 物件番号1土地の一部に売却対象外未登記建物の屋根の庇部分が越境している。

【物件番号2】

- ・ 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。
- ・ 物件で使用している水は売却対象外土地にある井戸から汲み上げて使用している。



《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 田村郡三春町大字南成田字大桜
地 番 439番2
地 目 宅地
地 積 543.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 田村郡三春町大字南成田字大桜439番地2
家屋 番号 439番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 235.18平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ヌ) 第27号
令和 7年 9月 8日受理
令和 7年10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 田村郡三春町大字南成田字大桜
地 番 4 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 3 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 田村郡三春町大字南成田字大桜4 3 9 番地2
家屋 番号 4 3 9 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 3 5 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分2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	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	公道に出るためには、目的外土地（448番1）を通行する必要がある 目的外土地（437番）上の建物屋根の底が物件1に越境している
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	A及びBの共有持分は各2分の1である
執行官保管の仮処分の	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原（物件1 関係）	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者及びB（債務者（物件1所有者兼物件2共有者）は所有権に基づく占有、Bは下記のとおり）
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> 債務者A）の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ 分 分 円） <input type="checkbox"/> 相殺（ 分 分 円）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>物件1土地は元々Aの夫Cの所有であり、物件2建物はCとB（Aの義父）の共有（持分各2分の1）であった。その後、Cが平成20年8月に亡くなり、物件1の所有権及び物件2の共有持分をAが相続した。物件2を新築後は、Aは物件2でB、Cと同居していたが、C死亡後の平成22年ころ、建物2から転居している。この間、Bとは義理の親子であり、建物2の共有者でもあることから、Bが物件1土地を利用するについて、賃貸借等、特段の契約は結んでおらず、賃料等も貰っていないとのことである。</p> <p>よって、Bの土地の使用権原は、使用借権と認定した。</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

目的外土地の概況 (その1) (物件2 関係)		
1	所 在	田村郡三春町大字南成田字大桜
	地 番	435番2
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	766平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約72平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
2	所 在	田村郡三春町大字南成田字大桜
	地 番	442番3
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	339平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約30平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
3	所 在	田村郡三春町大字南成田字大桜
	地 番	608番1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	815平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約4平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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
<p>■ D (債務者の義妹)</p>	<p>1 私は、本件債務者の義妹です。</p> <p>2 本件物件には、Bが一人で住んでおり、今日は私がBの身の回りの世話をしに来ていました。債務者は町内の別な場所に住んでいますので、10月2日のことは連絡しておきます。</p> <p style="text-align: right;">(9月24日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 私は、本件物件の債務者です。私は、15年位前に本件物件から転居し、現在は別な場所で暮らしています。</p> <p>2 本件物件1土地は、前の所有者であった夫Cが平成20年8月に亡くなった際に相続しました。また、本件物件2建物は、平成2年5月に新築したのですが、当初義父BとCが各2分の1ずつの共有であった持分のうち、Cの持分を私が相続しました。</p> <p>3 本件建物の新築後は、家族で生活していました。平成20年にCが亡くなり、平成22年に私が家を出てからは、Bが一人で暮らしています。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 私が物件2を出てから、物件1の使用について、Bとの間で特段の契約を交わしたことはありませんし、賃料等も貰っていません。</p> <p>5 太陽光発電設備、床暖房設備はありません。建てて以降増改築したところはありません。物件1の南側隣接地である431番及び437番に建っている小屋と車庫を使っています。</p> <p>6 5、6年前から、室内で犬を1匹飼っています。</p> <p>7 平成23年3月の東日本大震災や令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による被害はありません。</p> <p>8 雨漏りや水漏れ、床の沈み、壁の亀裂といった気になる損傷箇所はありません。</p> <p>9 南側に接している437番の土地の名義人Eは、Bの母親です。相続登記がされないままになっているのだろうと思いますが、詳しいことは分かりません。437番の土地の上に建っている建物は、未登記ですが、昔家族が多かった時に離れとして使用したり、物件2を建て替えるときに一時引っ越し先として使用していたものです。建物北側の屋根の庇が物件1に越境しているとのことですが、詳しいことは分かりません。</p> <p>10 本件土地から公道に出るには、448番1の雑種地を通る必要があります。同土地の所有者はBとなっています。</p> <p style="text-align: right;">(10月2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、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、北側442番3、東側442番4、西側435番2及び南東側431番は、いずれも債務者の所有であり、現況地目は431番地が雑種地、他は山林である。また、南西側437番は、債務者の義祖母E、448番1及び448番2の各土地は、債務者の義父Bの所有であり、現況地目はいずれも雑種地である。
- 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 南側及び東側は舗装されているが、一部亀裂がある。
 - イ 本件土地は、南側から北側にかけて登り勾配となっており、物件1の北側に接する442番3は、切り立った山の斜面となっている。
 - ウ 本件土地から公道に出るためには、南東側に接している448番1の土地を通行する必要がある。買受人は、この土地を通行するについて、土地所有者Bと協議する必要がある。
 - エ 物件1の南西部分に接している437番上にある未登記建物の屋根の庇部分が越境している。
 - オ 物件2が、物件1の西側及び北側の境界線ぎりぎりに建っているため、435番2、608番1及び442番3のそれぞれ一部の土地を物件1と一体で、物件2の敷地として利用している（土地建物位置関係図を参照）。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 平成2年5月の新築であるが、建物の内外壁とも目立った亀裂等は無かった。
 - イ 屋根瓦、外壁及び内壁には、全体的に経年相当の老朽化による色褪せや汚れが見られる。
 - ウ 各室内の床及び廊下において、歩くと軋んだり沈むような箇所は見られなかった。
 - エ 物件2で使用している水は、南側455番1（所有者：B）にある井戸から汲み上げて使用しており、買受人は、水の使用について、Bと協議する必要がある。

(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9月8日(月) : - :	執行官室	三春町役場所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(9月16日受領)
R7年9月8日(月) : - :	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(9月12日受領)
R7年9月24日(水) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、関係人から事情聴取
R7年10月2日(木) 10:00-11:00	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 占有者 関係人から事情聴取
R7年10月2日(木) 11:40-11:50	福島地方法務局郡山支局	隣接地の全部事項証明書交付申請書を申請(同日受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年10月2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</p> <p>た。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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</p> <p>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31年9月3日

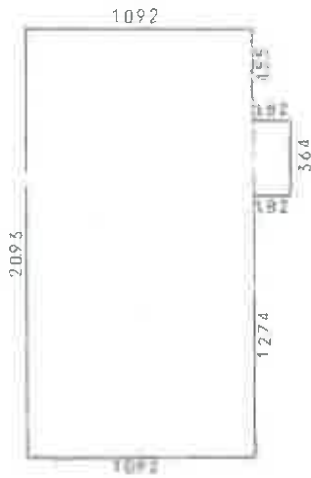
7052004

各階平面図

建物各階平面図

14.3.9.3
家屋番号 439番2

建物の所在 田村郡三春町大字南成田字大杉439番地2



寸法

2093 × 1092 = 2285556
 364 × 182 = 66248 (H)
 2351804

延面積 235.18

物件2



(日調書12)

(区調書)

製作者

縮尺 1/250

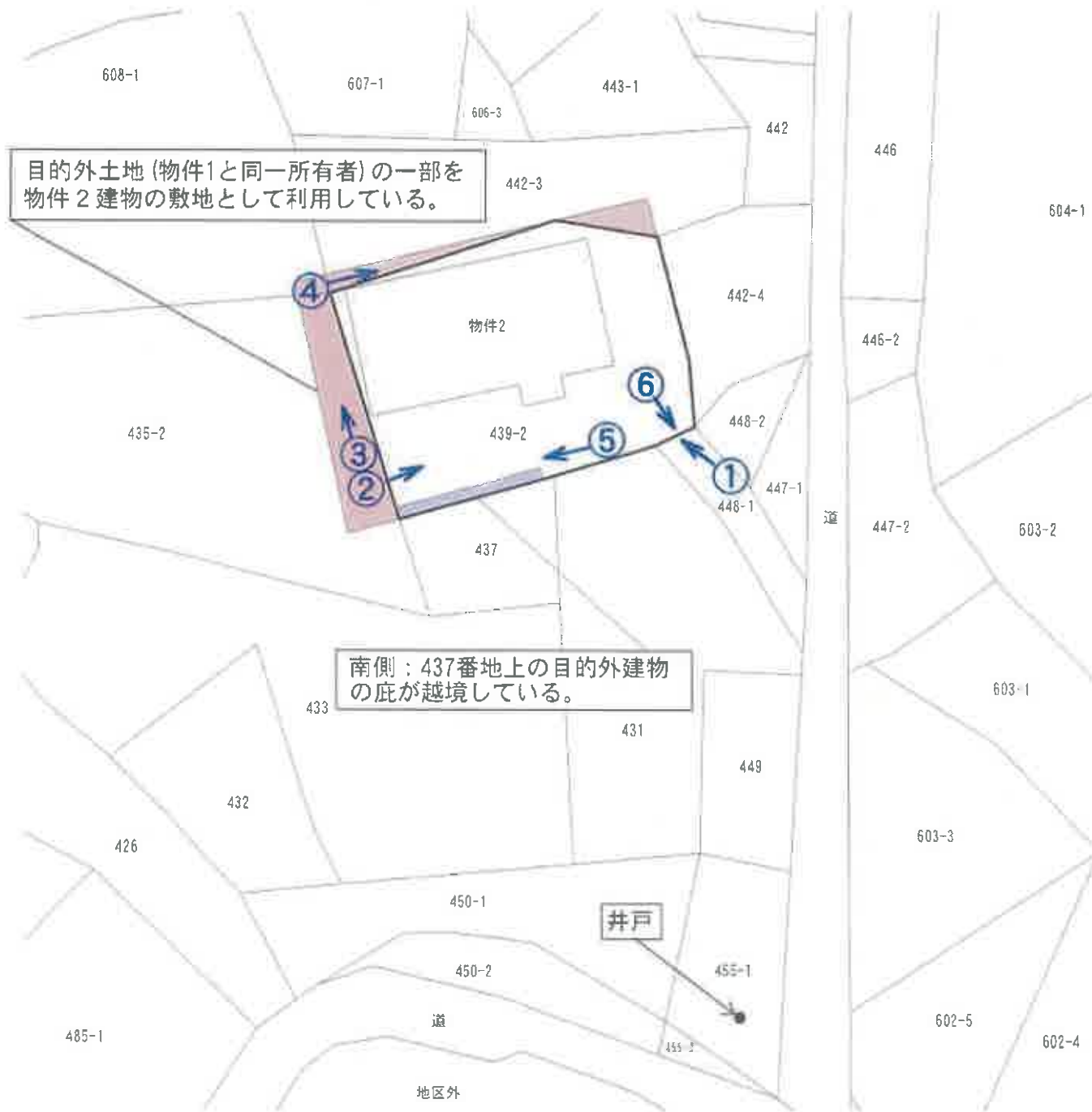
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (富岡地方自治局 第三支店 登記課)
 令和7年7月9日 他自治体局

(9 枚 目)

地図基準番号 N98906



目的外土地 (物件1と同一所有者) の一部を
物件2 建物の敷地として利用している。

南側：437番地上の目的外建物の
底が越境している。

←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図

物件 2



建物間取図

物件2



目的外土地(448番1)

物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



目的外土地(435番2)

物件1

No. 3

※黄色の境界線は目安である

物件2



目的外土地(442番3)

物件1

No. 4

※黄色の境界線は目安である

越境していると思われる部分

物件2



目的外土地(437番)上の
未登記目的外建物

物件1 No. 5

※黄色の境界線及び越境箇所は目安である

目的外土地(448番1)

目的外土地(431番)上
の未登記建物



物件1

舗装の亀裂

No. 6

※黄色の境界線は目安である



No. 7

物件2:南側和室6の状況



No. 8

物件2:南側和室8の状況



物件2:北側和室2の状況

No. 9



物件2:北側洋室の状況

No. 10



No. 11

物件2:北側台所の状況



No. 12

物件2:浴室の状況

令和7年（ヌ）第27号
令和7年10月2日現地調査
令和7年10月10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
大久保 元弘

第1 評価額

一括価格	
金540,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金250,000円
物件2 (建物)	金290,000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瑕疵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	田村郡三春町大字南成田字大桜 439番2 宅地 543.89㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	田村郡三春町大字南成田字大桜 439番地2 439番2 居宅 木造瓦葺平家建 1階： 235.18㎡ (持分2分の1)	
番号	特記事項		
1	目的外土地「437番」上の建物の庇が越境している。 水道の引込はなく、目的外土地「455番1」に存する『井戸』を使用している。		
2	物件2建物の現況として、目的外土地である「435番2、442番3、608番1」の一部を、建物利用に必要な敷地として利用している。なお、これら目的外土地はいずれも、物件1土地及び物件2建物の共有者である債務者Aが単独で所有している。		

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磐越東線「要田」駅の北方約2.4km（道路距離、以下同じ。） 三春町立三春小学校まで約6.6km 三春町役場まで約6.7km	
付近の状況	農家住宅が見られる中山間地の住宅地域。	
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：無
画地条件	縦約20.5m、横約28m ほぼ整形 無道路地	
接面道路の状況	接面道路なし 都市計画区域外に存し、接道義務の適用外となっている。 南方約50mに公道となる幅員約4m町道が位置している。 町道への接続は、①目的外土地「448番1」及び②幅員約3mの法定外道路を経由している。	
土地の利用状況等	物件1土地所有者が、物件2建物を共有している。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 合併浄化槽 (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	目的外土地「437番」上の建物の庇が越境している。 水道の引込はなく、目的外土地「455番1」に存する『井戸』を使用している。	

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2年5月1日 新築 経 過 年 数 : 35年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング、モルタル 天 井 : ビニールクロス、目透、ジプトーン 内 壁 : ビニールクロス、京壁 床 : 畳、フローリング 設 備 : 電気・給排水衛生設備一式
床 面 積 (現 況)	1階 : 235.18㎡ * 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	普通
建物の利用 状 況	建物共有者Bが居宅として使用している。なお、室内で犬を一匹飼育している。
特 記 事 項	建物共有者Bと土地所有者Aの間に賃貸借契約や地代のやり取り等はなく、占有権限は使用借権となっている。 物件2建物の現況として、目的外土地である「435番2、442番3、608番1」の一部を、建物利用に必要な敷地として利用している。なお、これら目的外土地はいずれも、物件1土地及び物件2建物の共有者である債務者Aが単独で所有している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	3,620	0.70	543.89	0.80	1,100,000
目的外土地	435番2	3,620	72.00	1.00	180,000
	442番3	3,620	30.00	1.00	80,000
	608番1	3,620	4.00	1.00	10,000
目的外土地	小計				270,000

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 三春-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 4,000\text{円/m}^2 & \times 106.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 117 & = & 3,620\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：106% 系統連続性、幅員
交通接近条件：100%
環境条件：110% 周辺土地の状態
行政的条件：100%
格差率：117%

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：70% 公道との位置関係
格差率：70%

ウ地積

◇番号 1 登記数量
◇目的外土地 机上概測数量

エ建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	170,000	235.18	3%	1/2	600,000

ウ 現 価 率

物件2

a 経過年数	35年
b 経済的残存耐用年数	満了
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	3%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	更地・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	1,100,000	1.00	0.25	法定地上権	280,000
目的外 地上	270,000	1.00	0.25	法定地上権	70,000
合計					350,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲に加え、物件2建物の現況として建物利用に必要な敷地としている目的外土地の一部とした。

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	1,100,000	- 280,000	1.00	0.50	0.60	250,000
2	600,000	+ 350,000	1.00	0.50	0.60	290,000
一括価格(合計)						540,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：以下の複数の要件について勘案した。

- ・建物は共有持ち分であり、一般に市場性が乏しいこと。
- ・同一所有者の土地だが、建物利用に必要な隣接敷地を確保する必要がある。
- ・公道に連絡するまでに目的外土地を通路として確保する必要がある。
- ・「井戸」使用を継続するには、目的外土地所有者の承諾を要する。
- ・目的外土地上の建物の庇が越境している。

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 三春-4

所 在 : 田村郡三春町大字富沢字五本木38番1
価 格 : 4,000円/㎡
位 置 : 「要田」駅まで道路距離で約4.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 379㎡
供給処理施設 :
接 面 街 路 : 南側7.4m県道 西側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅、店舗等が見られる山あいの住宅地域。

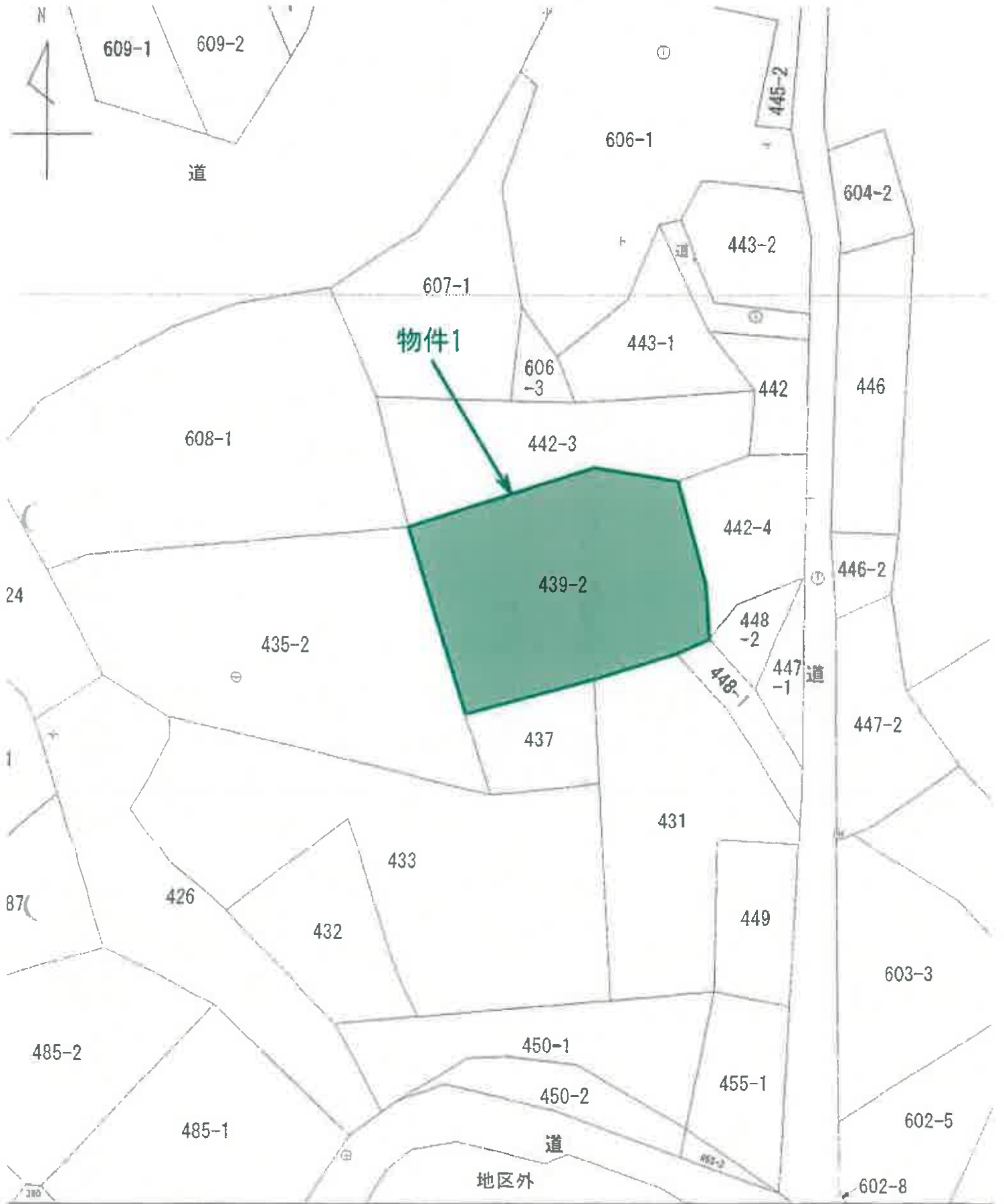
2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 507,379円
物件2 : 4,157,117円

第7 附属資料

法 14 条 地 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



1/500

法14条地図写

登記年月日 平成30年9月13日

7052004

各階平面図



床面積

2093 × 1092 = 2285556
 364 × 1.82 = 66248(十)
 2351804

柱面積

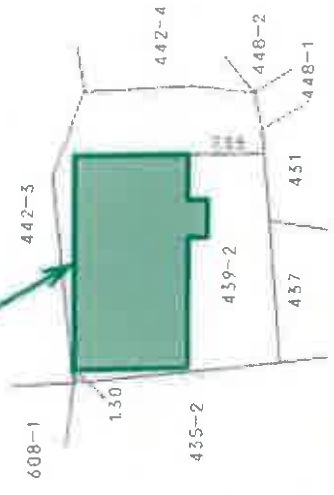
2351804

建物図面

14.3.9.3
家屋番号 439番2

建物の所在 田村郡三春町大字南成田字大塚439番地2

物件2



(日調速12)

A3→A4縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

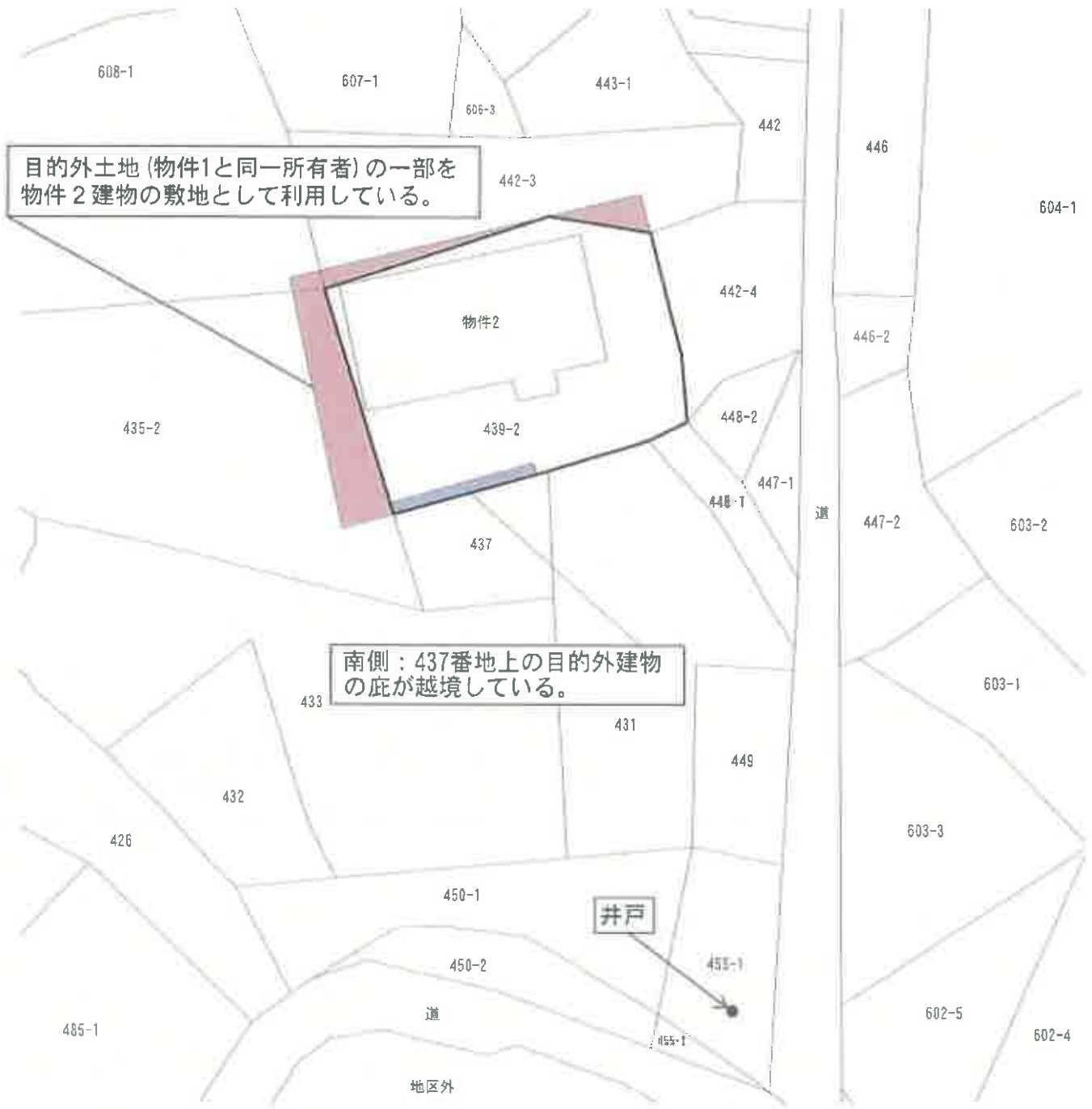
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (福島地方建設局郡山支局管轄)
 令和7年7月9日 仙台支務局

登記官

物件 2



建物間取図



目的外土地 (物件1と同一所有者) の一部を
物件2 建物の敷地として利用している。

南側：437番地上の目的外建物の
庇が越境している。

井戸



土地建物位置関係図