

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 15 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,550,000 1,240,000	一括	310,000	29,653	0
1	920,000				
2	20,000				
3	610,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 須賀川市岩渕字笠木 |
| | 地 番 | 176 番 54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市岩渕字笠木 |
| | 地 番 | 176 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1288 平方メートル |
| | | 持分390分の14 |
| 3 | 所 在 | 須賀川市岩渕字笠木176 番地54 |
| | 家屋 番号 | 176 番 54 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.00 平方メートル
2階 49.00 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

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 3】

本件共有者らが占有している。

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 須賀川市岩渕字笠木
地 番 176 番 54
地 目 宅地
地 積 240.38 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 須賀川市岩渕字笠木
地 番 176 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1288 平方メートル
共有者 A 持分 390 分の 14
- 3 所 在 須賀川市岩渕字笠木 176 番地 54
家屋 番号 176 番 54
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 55.00 平方メートル
2 階 49.00 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 6
共有者 B 持分 7 分の 1



令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 5 月 1 日受理
令和 8 年 5 月 29 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 定 能

（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 須賀川市岩渕字笠木
地 番 1 7 6 番 5 4
地 目 宅地
地 積 2 4 0 . 3 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 須賀川市岩渕字笠木
地 番 1 7 6 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 9 0 分の 1 4

3 所 在 須賀川市岩渕字笠木 1 7 6 番地 5 4
家屋 番号 1 7 6 番 5 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 6

共有者 B 持分 7 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 2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地共有者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本土地は、Aを含む共有名義の土地であり、Aの持分は、物件目録記載のとおりである。 2 本土地は、A及び他の共有者らが公道に至るための通路として使用している。
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
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）
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

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物敷地部分	
占有者		☒ 建物共有者B ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☐ （占有者） ☒ （建物共有者）の親族）の陳述			
占有権原		☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成12年10月12日（建物新築登記時）	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎金 円（毎 限り分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ 建物共有者らの親族	(5月8日及び5月21日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地の所有者A、本件建物共有者Bの親族です。A、Bともに物件所在地に居住しており、この場に同席しておりますが、高齢等のため、私が代わって説明いたします。 2 本件建物をA及びBが平成12年10月12日に新築し、それ以降現在まで、A及びBが居住して占有しています。AとBは親族であり、土地建物の使用に関し、互いに対価等が発生することはありません。 3 物件1土地、物件3建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 4 物件1土地について (1) 本件土地と隣接地との境界について問題等ありません。 (2) 南東角と南西中央付近に、A及びBが購入等した簡易物置（動産）があります。 5 物件2土地について (1) 物件2土地は、公道に至るための道路として利用されています。共有者らにおいて、他の共有者らに土地利用の対価を支払ったり、他の共有者らに自らの共有持分利用の対価を請求したりすることはありません。 (2) 物件2土地と隣接地との境界について問題等ありません。 6 物件3建物について (1) 本件建物の使用に支障のある部分はありません。 (2) 本件建物内で猫3匹を飼育しています。 (3) 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 (4) 本件建物に入居後、建物を増改築したことはありません。 (5) 本件土地建物に、東日本大震災や台風による洪水、福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害と考えられる事象はありません。

(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、地積測量図、建物図面各階平面図、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 物件1の土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件1土地に隣接する176番68、176番71、176番51の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、各土地の現況地目は、いずれも同様である。176番77の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目は公衆用道路である。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土地について
 - ア 物件2土地上の登記建物はない。
 - イ 物件2土地はアスファルト舗装された公衆用道路であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件2土地の西側で隣接する土地は、公図上「道」の表示がされ、登記されていない。その土地の現況地目は、公衆用道路である。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。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 特段の損傷はないが、経年による汚損等が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階各部屋に、猫による壁面、床面の引っ掻きキズが多数見られた。
 - ・ 2階各部屋に、動産類が積み重ねられ確認できない床、壁面があるが、確認できた部分について、特段の損傷等は見分できなかった。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、共有者らが居住して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8年5月1日（金） ： ー ：	執行官室	須賀川市役所に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請（5月14日受領）
令和8年5月1日（金） ： ー ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（5月11日受領）
令和8年5月8日（金） 11：20ー11：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 建物共有者らの親族から事情聴取
令和8年5月21日（木） 9：50ー10：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 建物共有者らの親族から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和8年5月21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、在宅者に抵抗等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



←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

法14条地図写
縮小80%

(8 枚目)

0192105

地積測量図

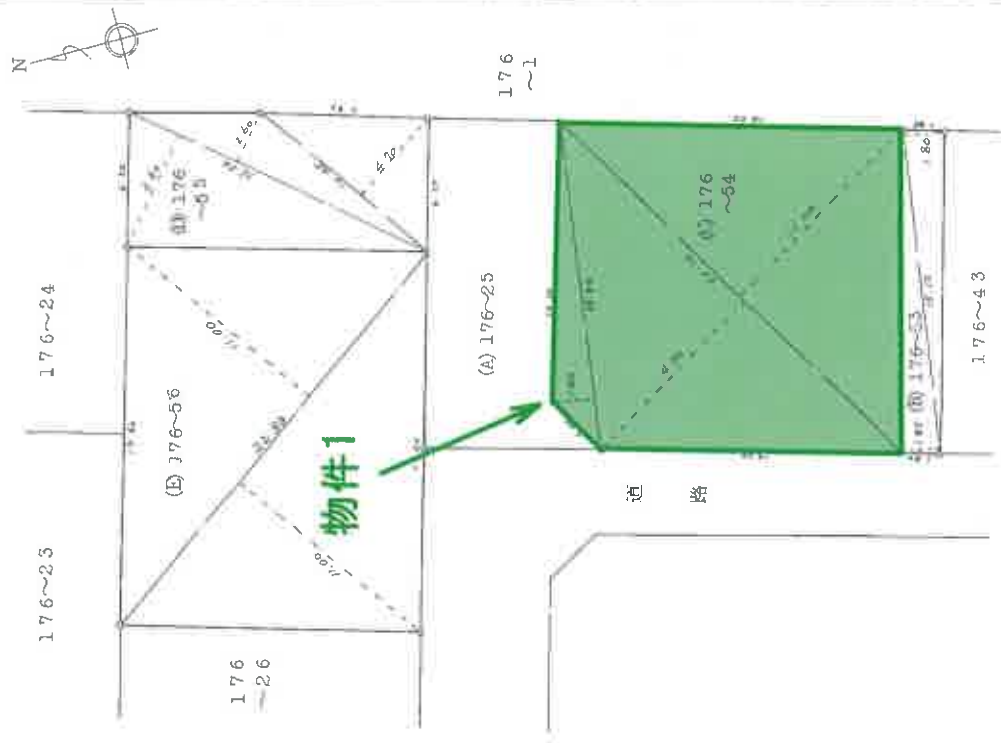
176-25 / 176-25 176-54 / 176-54
553.11 /

地番 176-53, 176-54, 176-55, 176-56, 176-25

土地の所在 須賀川市大字岩淵字笠木

算 算 式

(E) 176-56 $22.50 \times (1.00 + 11.00) = 259.50$
 $\frac{1}{2} 357.10 \text{m}^2$
(D) 176-55 $15.30 \times (5.70 + 2.60) = 126.99$
 $10.05 \times 4.70 = 47.235$
 $\frac{1}{2} 174.225$
 $\frac{1}{2} 87.1125 \text{m}^2$
(C) 176-54 $15.40 \times 1.80 = 27.72$
 $22.10 \times (9.50 + 11.00) = 453.05$
 $\frac{1}{2} 480.77$
 $\frac{1}{2} 240.385 \text{m}^2$
(B) 176-53 $15.10 \times (1.80 + 11.00) = 207.10$
 $\frac{1}{2} 27.5575 \text{m}^2$
 8.33m^2
(A) 176-25 $694.00 = 602.555 = 91.445 \text{m}^2$
 27.66m^2



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会用品)

A3 → A4 縮小

登記年月日：昭和53年3月9日

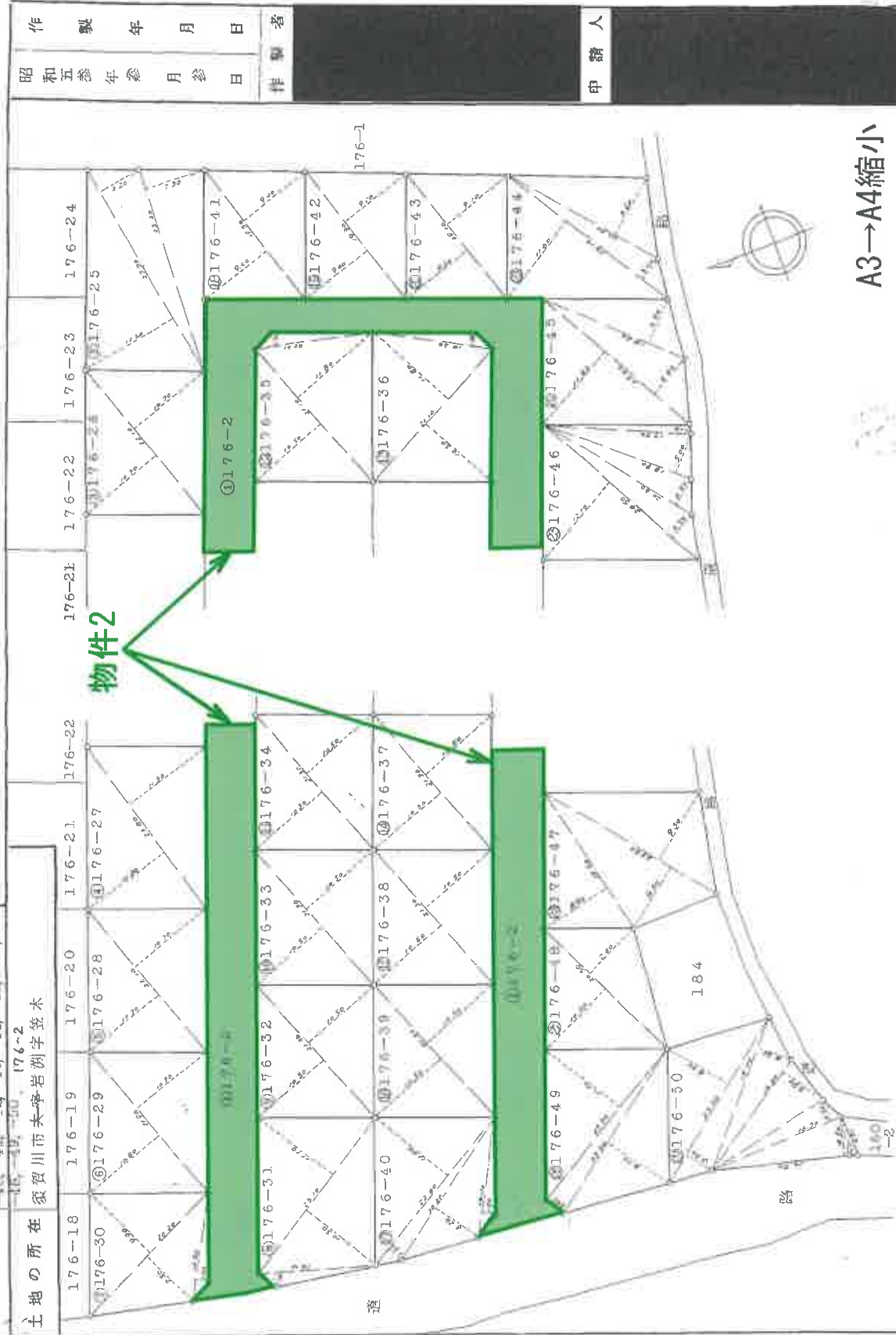
0192101

地番	176-25, -26, -27, -28, -29, -30, -31, -32, -33, -34, -35, -36, -37, -38, -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45, -46, -47
土地の所在	176-2 176-50 176-51 176-52 176-53 176-54 176-55 176-56 176-57 176-58 176-59 176-60 176-61 176-62 176-63 176-64 176-65 176-66 176-67 176-68 176-69 176-70 176-71 176-72 176-73 176-74 176-75 176-76 176-77 176-78 176-79 176-80 176-81 176-82 176-83 176-84 176-85 176-86 176-87 176-88 176-89 176-90 176-91 176-92 176-93 176-94 176-95 176-96 176-97 176-98 176-99 176-100

土地の所在 須賀川市大平岩瀬字並木

地積測量図

53.3.1



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年2月24日 福島地方支務局郡山支局

登記官

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和8年2月24日 福島県地方自治事務部 山本高

登記官

0604588

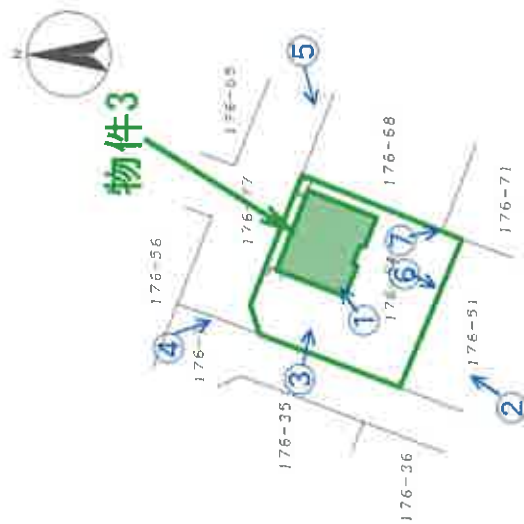
各 階 平 面 図

家屋番号 176番54

建物階平面図

H12.10.16

建物の所在 須賀川市大字岩淵字並木 176 番地 54



←○写真撮影位置方向・写真番号

作製者

申請人

縮尺 1/500

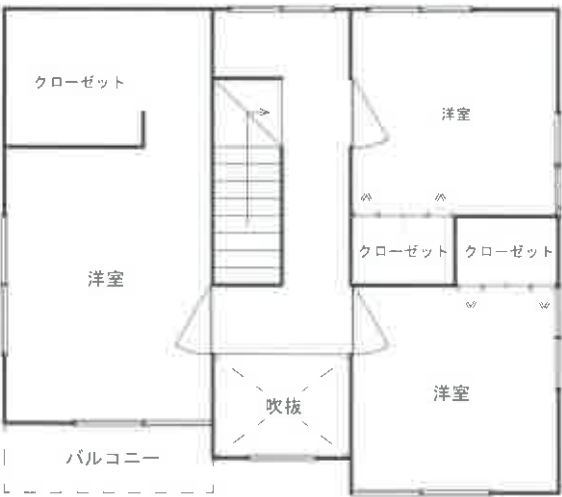
(福島県土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

主である建物 物件3



1 階



2 階

建物間取図



物件3



No. 1

物件3



物件2

物件1

No. 2



No. 3



No. 4

物件3



物件1

物件2

No. 5

簡易物置



物件1

No. 6

簡易物置



物件1

No. 7



物件2

No. 8



物件2

No. 9



物件2

No. 10



物件2

No. 11



物件3: 1階リビングの状況

No. 12



物件3:1階リビングの状況

No. 13



物件3:1階キッチンの状況

No. 14



物件3:1階和室の状況

No. 15



物件3:1階浴室の状況

No. 16



物件3:1階洗面所の状況

No. 17



物件3:1階トイレの状況

No. 18



物件3:2階南西側洋室の状況

No. 19



物件3:2階南東側洋室の状況

No. 20



物件3:2階北東側洋室の状況

No. 21

令和8年（ケ）第16号
令和8年5月21日 現地調査
令和8年6月2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1,550,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金920,000円
物件2（土地）	金20,000円
物件3（建物）	金610,000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土地の内訳価格は、物件3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3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 番 地 目 地 積	須賀川市岩渕字笠木 176番54 宅地 240.38㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	須賀川市岩渕字笠木 176番2 公衆用道路 1,288㎡ (持分390分の14)	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	須賀川市岩渕字笠木176番地54 176番54 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 55.00㎡ 2階： 49.00㎡ 計 104.00㎡	
番号	特 記 事 項		
1	市の下水道施設課調べによると、農業集落排水事業の供用開始区域に存するが、物件1は接続していない。なお、新たに接続する場合には負担金が発生する。		

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

本件土地は、宅地となる物件1と公衆用道路である物件2からなる。

画地条件等は物件1と物件2に区分して記載した。

[物件1・2の位置・交通等]

位置・交通	J R東北本線「須賀川」駅の南西方約7.4km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市立義務教育学校稲田学園まで約500m 須賀川市役所まで約6.5km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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の指定無し

[画地条件等]

区 分	物件1
画地条件	間口約14m、奥行約30m 物件2：公衆用道路に接する間口を記載。 ほぼ長方形、ほぼ等高
接面道路の状況	西側 幅員約4m 舗装私道 (建築基準法42条の道路指定はない) 北側 幅員約6m 舗装私道 (建築基準法42条の道路指定はない) 北側私道の持分はない。
土地の利用状況等	土地所有者が物件3の建物を所有し、占有している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり (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	市の下水道施設課調べによると、農業集落排水事業の供用開始区域に存するが、物件1は接続していない。なお、新たに接続する場合には負担金が発生する。

区 分	物件2
画 地 条 件	巾約4m乃至6m、長さ約200mの带状地
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約8m 舗装市道 (建築基準法42条の道路指定はない)
土 地 の 利 用 状 況 等	現況は公衆用道路であり、共有私道として使用され、西側で市道に接続している。
特 記 事 項	特にない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12年10月12日 新築 経過年数 : 26年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング 天 井 : 目透、ジプトーン 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気・給排水衛生設備一式
床 面 積	1 階 : 55.00㎡ 2 階 : 49.00㎡ 計 104.00㎡
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	劣る 1階各室の内壁および床面には、猫によるものと思われる多数の引っかき傷が確認された。また、喫煙によると考えられる内壁の汚損も見受けられた。
建物の利用 状 況	建物共有者が建物を共有し、住居として使用している。
特記事項	特にない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	持分 エ	建付減価 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,300	1.00	240.38㎡		0.60	2,060,000
2	14,300	0.05	1,288㎡	14/390	1.00	33,000
合計						2,093,000

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 須賀川-9

公示価格等 14,300円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 = 規準とした価格 14,300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：画地条件：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：100%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

物件1 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：100%

格 差 率：100%

個 別 格 差：街路条件：100%

物件2 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：5% 公衆用道路

格 差 率：5%

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 3（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
3	240,000	104.00	0.02	500,000

ウ 現 価 率

物件3

a 経過年数	26年
b 経済的残存耐用年数	4年
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
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、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	2,060,000	1.00	0.25	法定地上権	520,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1「宅地」範囲のみとした。

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	2,060,000	- 520,000	1.00	1.00	0.60	920,000
2	33,000		1.00	1.00	0.60	20,000
3	500,000	+ 520,000	1.00	1.00	0.60	610,000
一括価格（合計）						1,550,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 須賀川-9

所 在 : 須賀川市岩渕字笠木176番28
価 格 : 14,300円/m²
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約7.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 236m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西6m私道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域。

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 455,298円
物件2 : 0円
物件3 : 1,662,795円

第7 附属資料

法 14 条 地 図 写
地 積 測 量 図
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上



1/500
法14条地図写
縮小80%

0192105

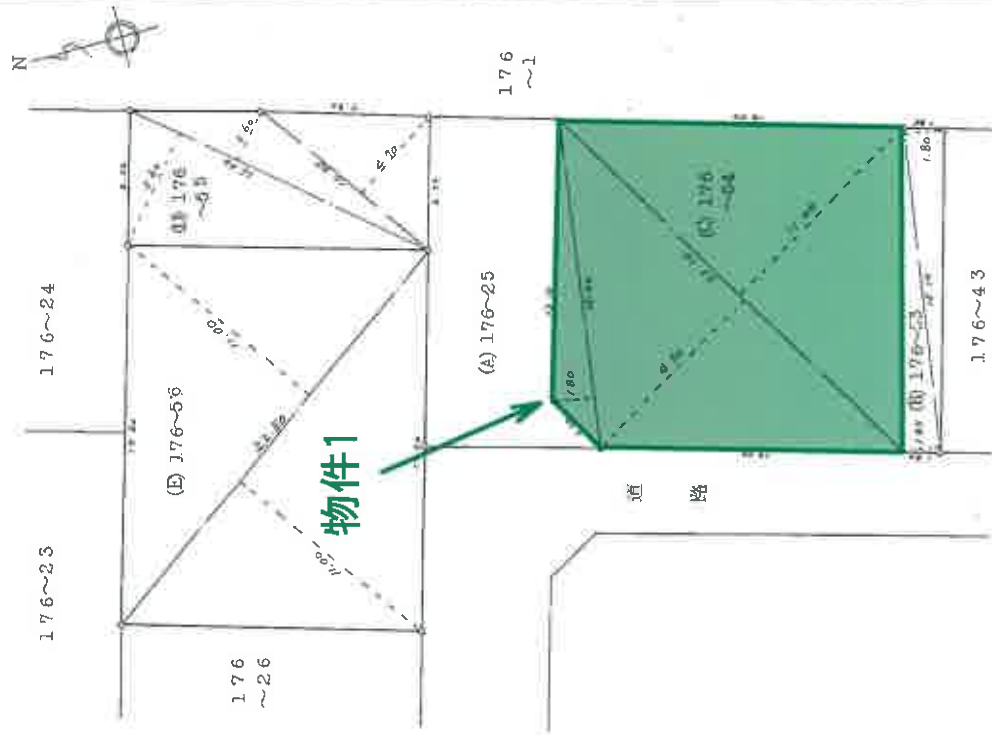
地積測量図

176-25 / 176-25 176-54
 553.11.1
 地番 176-53, 176-54, 176-55, 176-56, 176-25

土地の所在：須賀川市大字岩淵字笠木

求積表

(D) 176-56	$22.50 \times (11.00 + 11.00) = 495.00$
	$\frac{1}{2} 247.50 \text{m}^2$
(D) 176-55	$15.30 \times (5.70 + 2.60) = 126.99$
	$10.05 \times 4.70 = 47.235$
	$\frac{1}{2} 174.225$
(C) 176-54	$15.40 \times 1.80 = 27.72$
	$23.10 \times (4.30 + 1.00) = 118.05$
	$\frac{1}{2} 440.27$
(B) 176-53	$15.10 \times (1.80 + 1.80) = 55.115$
	$\frac{1}{2} 27.5575 \text{m}^2$
(A) 176-25	$694.00 - 602.55 = 91.445 \text{m}^2$
	27.66坪



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会用品)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和53年3月9日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。

令和8年2月24日

福岡地方建設局郡山支局

登記官

図番 21-5

(1/2)

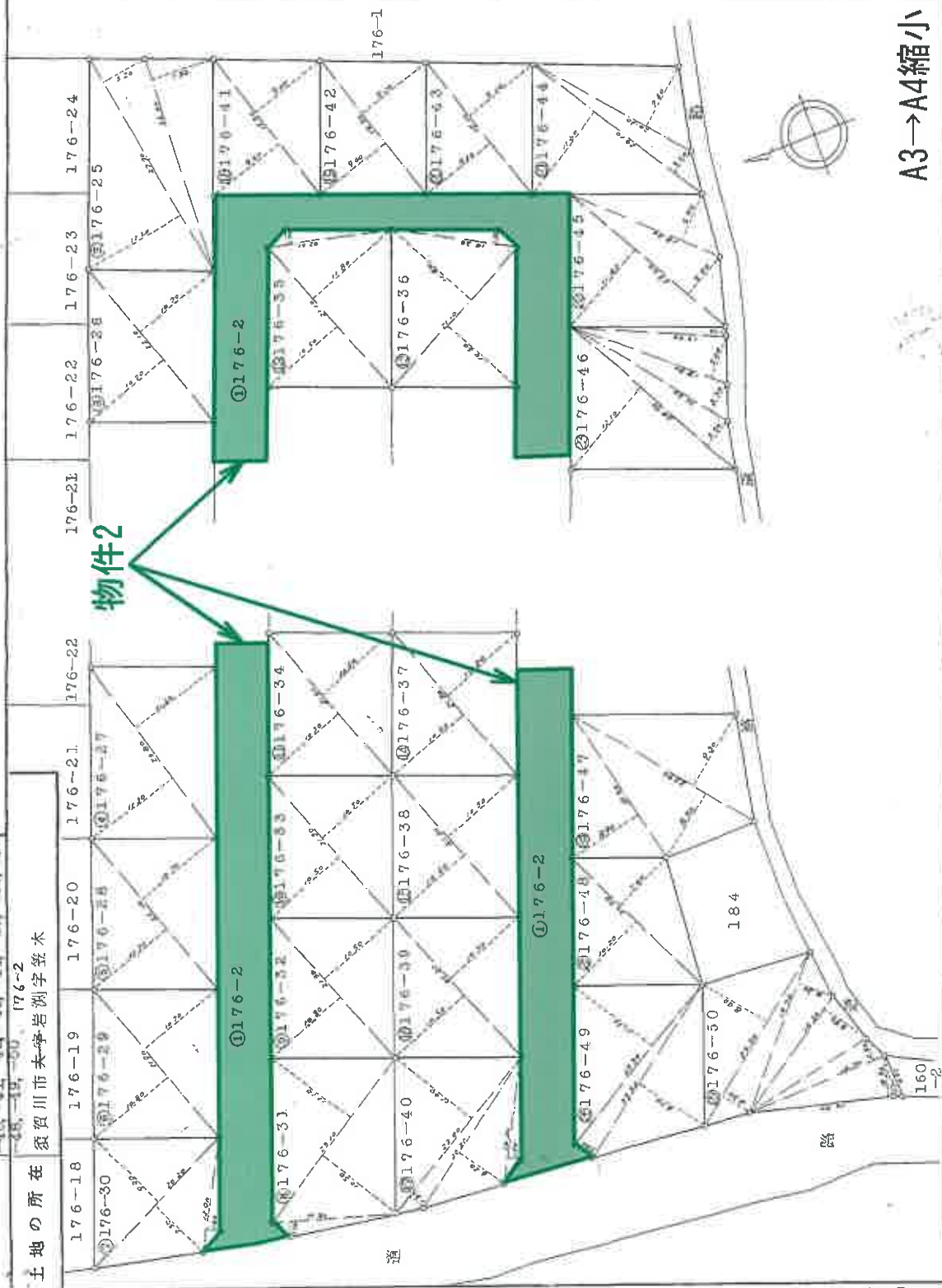
0192101

地番	176-25-25-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
----	--

土地の所在 須賀川市赤松岩測字釜木

地積測量図

53.3.1.



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

A3→A4縮小

(図面)

登記年月日：昭和33年3月9日

0192102

地番 176-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47

土地の所在 須賀川市大平岩瀬字笠木

地積測量図

面積計算表

①176-25 2770×(1220+520)÷ 2520 730 18396 65364 10072	②176-26 2210×(070+1070)÷ 1/2 236477 71537	③176-27 2580×(130+1130)÷ 1/2 28994 81557	④176-28 2210×(070+1070)÷ 1/2 236477 71537	⑤176-29 2190×(080+1070)÷ 1/2 235825 71216	⑥176-30 2020×(990+750)÷ 160 3212 56287	⑦176-31 2310×(050+110)÷ 1410 2397 52293 79097	⑧176-32 2130×(050+1050)÷ 1/2 235825 71216	⑨176-33 2150×(050+1050)÷ 1/2 235825 71216	⑩176-34 2150×(050+1050)÷ 1/2 235825 71216	⑪176-35 2110×(050+1180)÷ 1420 2414 52467 74615	⑫176-36 2110×(050+1180)÷ 1420 2414 52467 74615	⑬176-37 2130×(050+11050)÷ 1/2 235825 71216	⑭176-38 2150×(050+1050)÷ 1/2 235825 71216
---	---	--	---	---	--	--	---	---	---	---	---	--	---

①176-39 2150×(050+1050)÷ 1/2 235825 71216	②176-40 2240×(100+170)÷ 2020 1430 28448 12524 2145 43117 26521	③176-41 1950×(940+940)÷ 1/2 36660 18350 55447	④176-42 1950×(940+920)÷ 1/2 35898 15429	⑤176-43 1910×(930+910)÷ 1/2 35144 17572	⑥176-44 2410×(160+500)÷ 2030 35184 15429 25501 765	⑦176-45 2300×(140+540)÷ 1820 38640 10738 49378 21688	⑧176-46 2450×(210+110)÷ 2060 1890 12770 38220 6768 9450 1947 56415 28207	⑨176-47 2390×(850+850)÷ 1950 43020 17355 60375 50187 91317	⑩176-48 2050×(020+740)÷ 1/2 36080 18040 54577	⑪176-49 2330×(1130+870)÷ 2330 26329 25863 52192 26096	⑫176-50 2330×(840+370)÷ 2330 28072 2872 590 9417 250 4175 450 7425 090 58004 28003	⑬176-51 245200-616375=128825 388637
---	--	--	---	---	--	--	--	---	--	---	---	---

昭和五十五年参月参日
製年
製月
製日

作製者
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/

A3→A4縮小

登記年月日：平成12年10月16日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年2月24日 福島地方支務局郡山支局

登記官

0604588

各階平面図

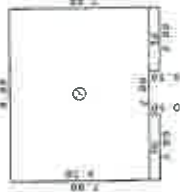
家屋番号 176番54

建物階平面図

H12.10.16

建物の所在 須賀川市大字岩淵字笠木 176 番地 54

1階



床積算表			
①	8.00 × 6.50	=	52.0000
②	3.00 × 0.50	=	1.5000
③	3.00 × 0.50	=	1.5000
計			55.0000
床面積			55.00㎡

2階



床積算表			
①	8.00 × 5.00	=	40.0000
②	3.00 × 1.00	=	3.0000
③	3.00 × 2.00	=	6.0000
計			49.0000
床面積			49.00㎡



作製者

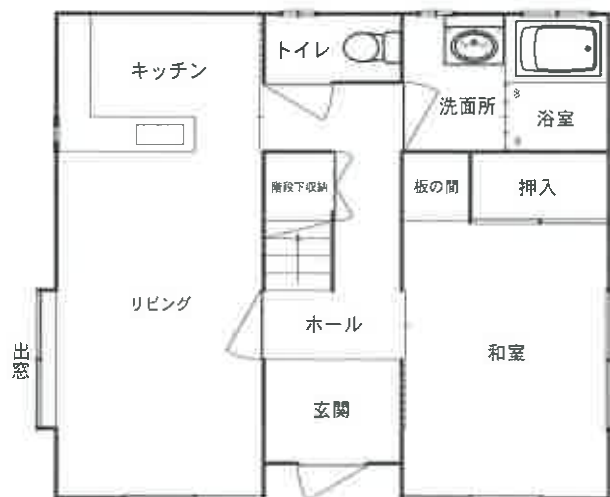
申請人

縮尺 1/500

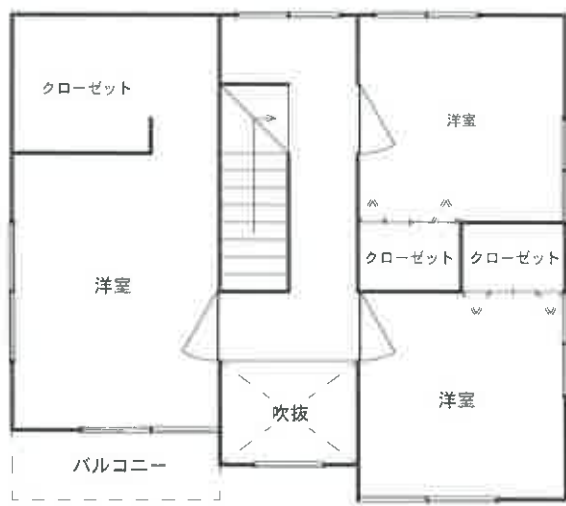
(福島県土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

主である建物 物件 3



1 階



2 階

建物間取図

