

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 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 30 分 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, 2	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	34,883	10,546
1	1,080,000				
2	700,000				
		</			

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市森宿字海道西
地 番 64 番 41
地 目 宅地
地 積 222.89 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 須賀川市森宿字海道西 64 番地 41
家屋 番号 64 番 41
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 69.26 平方メートル
2 階 44.13 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 6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

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】

本件債務者A及び売却対象外の共有持分を有する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】

本件土地及び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。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 須賀川市森宿字海道西
地 番 6 4 番 4 1
地 目 宅地
地 積 2 2 2 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 須賀川市森宿字海道西 6 4 番地 4 1
家屋 番号 6 4 番 4 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1 階 6 9 . 2 6 平方メートル
2 階 4 4 . 1 3 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

共有者 A 持分2分の1



令和 7 年 (ヌ) 第 33 号
令和 7 年 10 月 30 日受理
令和 7 年 12 月 11 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 須賀川市森宿字海道西
地 番 6 4 番 4 1
地 目 宅地
地 積 2 2 2. 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 須賀川市森宿字海道西 6 4 番地 4 1
家屋 番号 6 4 番 4 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9. 2 6 平方メートル
2 階 4 4. 1 3 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	■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、B □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	本件はAの持分のみの売却である。 本土地の南西側角付近及び北西側角付近にはスチール製物置（目的外動産）がそれぞれ 1 つ設置されている。東側角付近にはカーポート（工作物）が 1 つ設置されている。			
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 2 階建 □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	■建物共有者 A、B □その他の者 上記の者らが本建物を住居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	本件はAの持分のみの売却である。			
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

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)	(1 1月17日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件2建物には私と本建物の共有者であるBが住んでいます。 2 本建物内で猫を3匹飼育しています。階段の手すり等には猫による引っ掻き傷があります。 3 本強制競売は、私が亡Cについて相続した債務に基づくものでした。私はこのような債務があることを知りませんでしたので、家庭裁判所に相続放棄の申述をし、今年10月に受理されました。
■ 福島家庭裁判所郡山支部担当者	(1 1月17日福島家庭裁判所郡山支部にて口頭で事情聴取) 亡Cについて、Aから相続放棄の申述があり、令和7年10月7日に受理されています。
■ A (物件共有者)	(1 1月25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) 本土地は、地割れや陥没はありません。 しかし、本土地の地盤は粘土質であり、盛り土により造成された土地であることも影響していると思いますが、平成23年3月の東日本大震災により、物件2建物の床にゆがみや傾斜が生じるなどの問題が生じています。近隣の土地も地震により被害があったと聞いています。 (2) 本土地は、隣接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。 2 物件2建物について (1) 平成17年か平成18年頃だったと思いますが、白アリがいることが判明し、専門業者に依頼して、床下の消毒や床下への換気扇の設置等を行いました。 (2) 平成23年3月の東日本大震災では、窓のサッシが歪んだり、浴室のタイルが剥がれたりするなどの被害がありました。2階の押入れは地震の影響により建付けが悪くなり、開かなくなりました。また、リビングの床などに歪みや傾斜が生じました。 平成24年頃に、浴室をユニットバスにし、窓に内窓を付け、トイレ、キッチン、洗面台等の水回りをリフォームしました。 (3) 令和1年の台風により、屋根が損傷し、1階のキッチンが雨漏りしました。修理業者に修理を依頼したところ、スレート葺の屋根にはアスベストが含まれているため、葺き替えをするのに高額のコストがかかると言われました。そのため、スレート葺の屋根にトタンを被せる形で修繕してもらいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	(4) 令和4年頃、業者に依頼して外壁のみ塗装しました。 (5) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 本土地の東側及び北側の道路である64番14土地が、登記上、東北土地開発株式会社の所有だと初めて知りました。市道だと思っていたので、通行するに当たり、東北土地開発株式会社に通行料を支払うなどはしていませんし、同社から通行料を支払うように求められたこともありません。

(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、公図写し、地積測量図、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 物件1土地について
 - (1) 本土地は東側及び北側で、登記上、東北土地開発株式会社所有の地目が公衆用道路である64番14土地に接している。評価人が須賀川市に確認したところ、当該土地は市道敷きとなっているとのことである。
 - (2) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。なお、Aの陳述によると、本土地は盛り土によって宅地化された可能性がある。
 - (3) 本土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
見分できる範囲において次のとおりの状況が見受けられる。
ア 1階のキッチンやリビングの床、2階の洋室の床は傾斜し、歪みがある。
イ 2階の廊下のベランダ側の窓はサッシが歪んでいるためと思われるが、開閉できない。
その他にも開閉が困難な建具がある。
ウ 地震の影響によると思われる内壁クロスのはびきが複数見られる。
エ 2階の階段手すり部分等には猫による引っ掻き傷が複数見られる。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。

(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10月30日（木） ： ー ：	執行官室	須賀川市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（11月7日受領）
令和7年10月30日（木） ： ー ：	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（11月7日受領）
令和7年11月17日（月） 14：50－15：02	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年11月17日（月） 16：30－16：32	福島家庭裁判所郡山支部	Aの相続放棄申述の有無につき、担当者から事情聴取
令和7年11月25日（火） 11：00－11：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年11月25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。 □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



0233759

地番 64-38 64-39
64-40 64-41

地積測量図 $\frac{1}{500}$

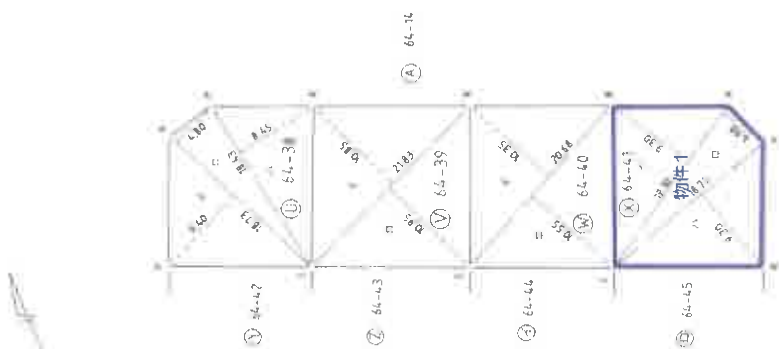
土地の所在 愛知県名古屋市東区

U 64-38
4.18.730 X 9.400 X 0.5 = 88,031,000
4.18.730 X 4.800 X 0.5 = 44,952,000
4.18.490 X 6.450 X 0.5 = 77,866,500
TOTAL = 210,849,500 M2

V 64-39
4.21.830 X 10.850 X 0.5 = 115,427,500
4.21.830 X 10.950 X 0.5 = 119,539,250
TOTAL = 234,966,750 M2

W 64-40
4.20.880 X 10.350 X 0.5 = 107,019,000
4.20.880 X 10.550 X 0.5 = 108,087,000
TOTAL = 215,106,000 M2

X 64-41 物件1
4.18.730 X 9.400 X 0.5 = 88,031,000
4.18.730 X 4.800 X 0.5 = 44,952,000
4.18.490 X 6.450 X 0.5 = 77,866,500
TOTAL = 210,849,500 M2



作製者	昭和59年11月24日行設	申請人	1	500M
(福島県土地家屋調査士会印紙)				

「A3→A4縮小」

各階平面図

各階平面図

64番+1

建築物各階平面図

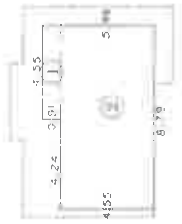
建築物の所在

滋賀県大津市大津市中央通り64番地+1

1階



2階



算式

1階	①	0.60	×	3.66	=	2.1960
	②	6.38	×	10.01	=	63.7438
	③	0.77	×	3.66	=	2.8122
	計					68.7520

2階

①	0.51	×	4.24	=	2.1424
②	4.58	×	6.29	=	28.9952
計					31.1376

床面積

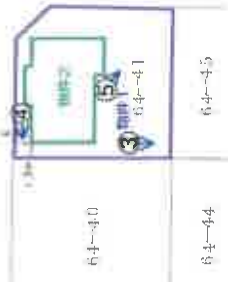
1階	68.7520㎡
2階	31.1376㎡



道

道

道



製作者

62年 2月16日作製

縮尺 1/250

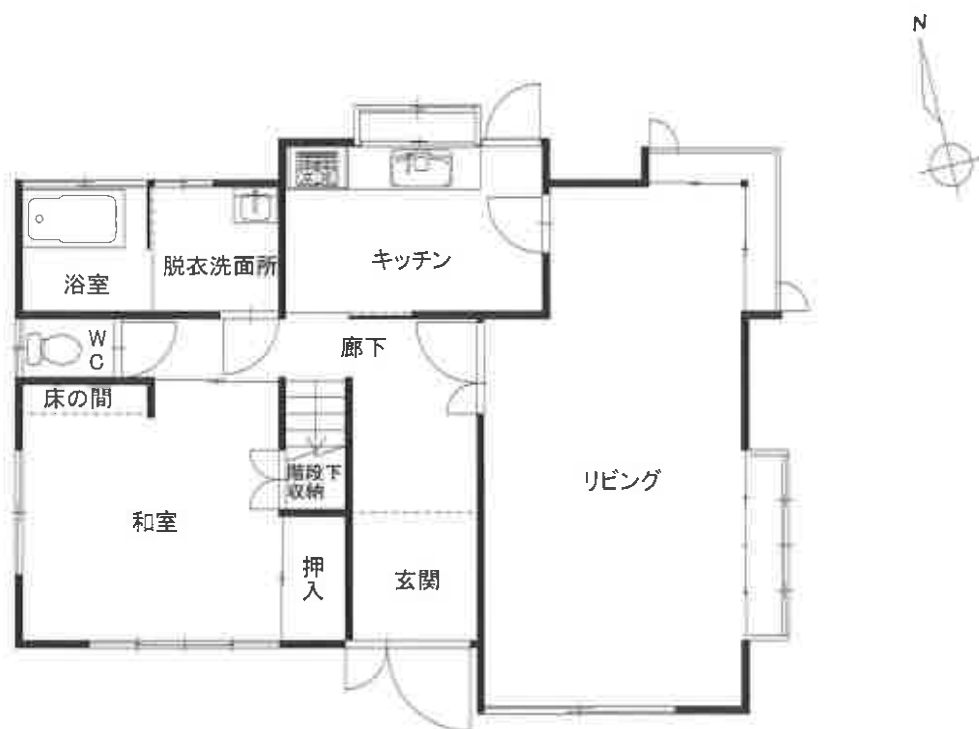
申請人

縮尺 1/500

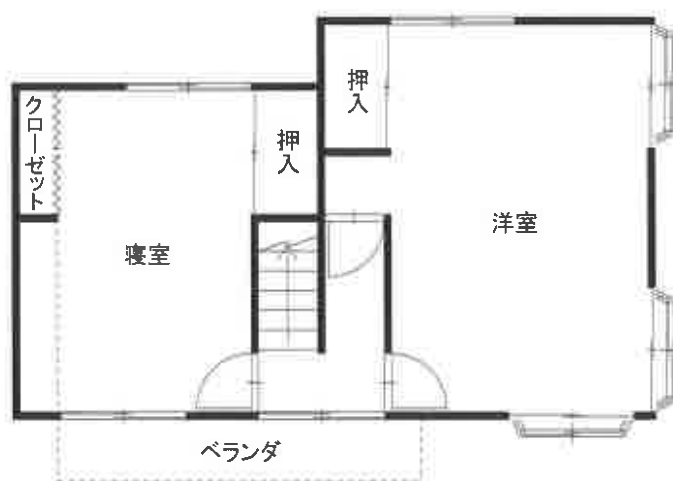
(福島県土地家屋調査士会刊紙)

「A3→A4縮小」

←O写真撮影位置方向・写真番号



1階平面図



2階平面図



物件1

No. 1



物件1

No. 2

スチール製物置(動産)



物件1

No. 3

物件2

スチール製物置(動産)



物件1

No. 4



物件1

No. 5



物件2:1階リビングの状況

No. 6



物件2:1階キッチンの状況

No. 7



物件2:1階和室の状況

No. 8



物件2:1階浴室の状況

No. 9



物件2:2階寝室の状況

No. 10



物件2:1階リビングの内壁クロスのひびの状況

No. 11



物件2:2階階段の手すりにある猫の引っ掻き傷の状況

No. 12

令和 7 年（ヌ）第 3 3 号
令和 7 年 11 月 25 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,080,000円
物件2（建物）	金700,000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 地番 地目 地積	須賀川市森宿字海道西 64番 41 宅地 222.89㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	須賀川市森宿字海道西 64番地41 64番 41 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 69.26㎡ 2階： 44.13㎡ 合計 113.39㎡	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
特記事項			
目的不動産は、いずれも2人の共有となっており、そのうちの共有持分2分の1が評価の対象である。			

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	JR東北本線「須賀川」駅の北方約2.0km 最寄バス停「二中入口」の北方約450m 市立柏城小学校約1.8km ヨークベニマル須賀川森宿店約900m	
付近の状況	当該地域は、市街地北部に位置する新興住宅地域である。 郊外に位置するが、大型店舗に近く利便性が高い。但し、宅地開発が繰り返されてきた地域であるため、街路が迷路状に入り組んでいる。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火・準防火地域の指定なし 特になし

（物件1）

画地条件	間口 14.0m 、 奥行 15.0m 、 地積 222.89㎡ ほぼ正方形、角地、概ね平坦
接面道路の状況	南東側 幅員 約6.0m 市道 （建築基準法42条1項1号） 北東側 幅員 約6.0m 市道 （建築基準法42条1項1号） 土地の南東側は道路より0m～約1.5m高い、北東側は0m～0.5m高い
土地の利用状況等	物件1土地の2人の共有持分権者が、物件2建物を物件1土地上に共有で所有して占有している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項①のとおり） ガス配管 あり 下水道 なし（特記事項②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	①上水道本管は、目的不動産の北東側の連合給水管（共有管）から物件1土地に引込まれている。 ②下水道は、北東側の市道にある本管に接続されている。 ③物件1土地には、地震等の影響は特に目視されなかった。但し、物件1土地は宅地開発された地域の一面に存し、盛土等によって宅地化された可能性があり、所有者によれば周囲の土地で東日本大震災等による大きな被害が発生したとのことである。

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）： 昭和62年2月 新築 平成24年頃等 改築 経過年数：約38.8年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕様	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根：カラートタン 外壁：サイディング 天井：目透し、クロス、フレキシブルボード 内壁：京壁、クロス 床：畳、クッションフロアシート、フローリング、タイルカーペット、木目フロアタイル、カーペット 設備：電気・給排水衛生設備 その他：オール電化仕様
床面積 （現況）	1階：69.26㎡ 2階：44.13㎡ 計：113.39㎡ *床面積は登記とほぼ一致する。
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	やや劣る
建物の利用 状況	物件2建物の共有持分権者がそれぞれの持分に基づき居宅として占有している。
特記事項	①建物は東日本大震災によって被害を受けたため、平成24年に1階の内壁と床、キッチン、浴室、トイレ等の水回りを修繕し、二重窓化（2階を含む）を行ったとのことである。但し、床に傾斜や歪みがあり（特に、キッチンや2階全般）、建具の開閉が困難な箇所も存し、内壁のクロスのひび割れが残る箇所が見られる。 ②令和元年頃、雨漏り対策としてスレート屋根をカラートタンで覆う工事を行い、令和4年頃に外壁塗装を実施したとのことである。なお、平成18年頃に白蟻対策（消毒と換気扇設置）を行ったとのことである。 ③室内でペットを飼っている。ペット臭は特に感じられなかったが、ひっかき傷の存する箇所が見られる。

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1)

目的土地等の建付地価格または更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／更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,100	1.01	222.89	0.90	7,920,000

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。

地価公示価格 須賀川ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 38,000\text{円/㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 39,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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

物 件 1 : 街 路 条 件 : 101% 角地

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 : 101%

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。

② 建物価格（物件２）

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、建物価格を求めた。

番号 ２	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主である 建物	250,000	113.39	0.020	570,000
合計				570,000

ウ 現 価 率

番号 ２ 主たる 建物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	38.8年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	60%
	残価率	5%
	現価率 *	2.0%

$$* \quad \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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

・物件2建物の敷地

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	7,920,000	1.00	0.35	法定地上権	2,770,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2建物の敷地を、物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	共有持分 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,920,000	-2,770,000	$\frac{1}{2}$	0.70	0.60	1,080,000
2	570,000	+2,770,000	$\frac{1}{2}$	0.70	0.60	700,000
一括価格 (合計)						1,780,000

ウ 共 有 持 分 : 2分の1である。

エ 市 場 性 修 正 : 地盤や建物の歪み等の可能性、共有持分であることによる市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 須賀川ー1

所在地 : 須賀川市森宿字海道西64番118
価格 : 38,000円/㎡
位置 : JR「須賀川」駅まで道路距離で約1.8km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北東側6.0m市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建蔽率 40% 容積率 60%
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

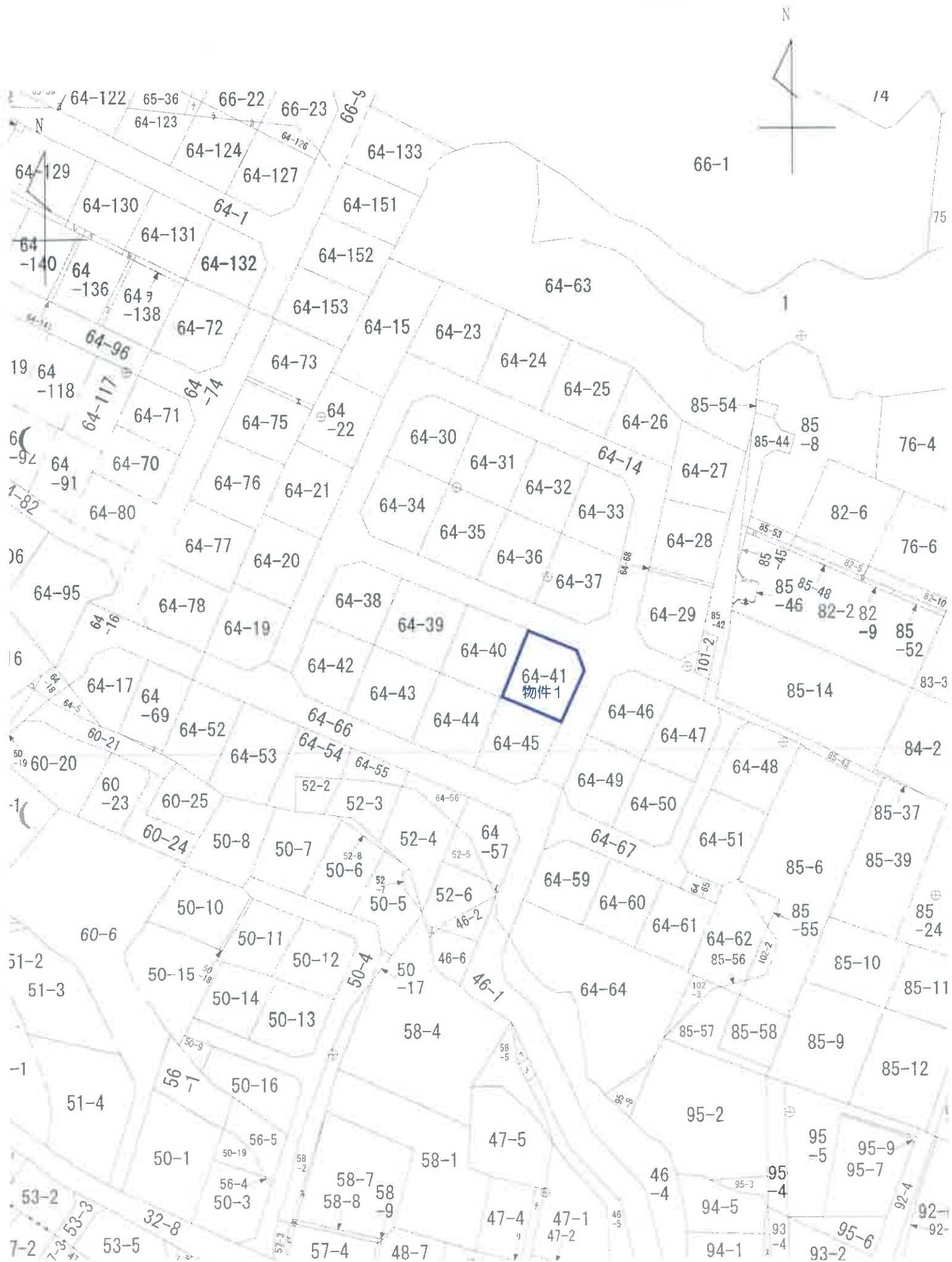
2 固定資産税評価額（令和7年度）

	固定資産評価額	固定資産税課税標準額	都市計画税標準額
物件1 :	5,570,021円	1,023,673円	2,047,347円
物件2 :	1,468,023円	1,468,023円	1,468,023円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上



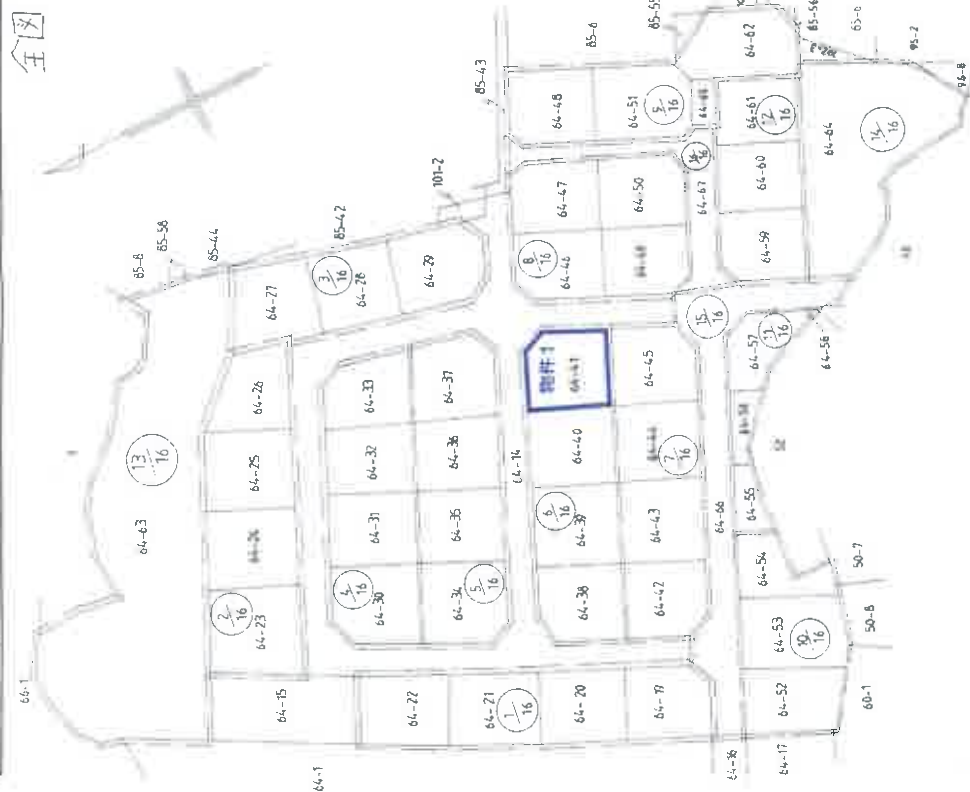
0-19
64-18

8.59 12.19

十地听在图

地	層	64-14	64-19	64-61
1	1			
2	2			
3	3			
4	4			
5	5			
6	6			
7	7			
8	8			
9	9			
10	10			
11	11			
12	12			
13	13			
14	14			
15	15			
16	16			
17	17			
18	18			
19	19			
20	20			
21	21			
22	22			
23	23			
24	24			
25	25			
26	26			
27	27			
28	28			
29	29			
30	30			
31	31			
32	32			
33	33			
34	34			
35	35			
36	36			
37	37			
38	38			
39	39			
40	40			
41	41			
42	42			
43	43			
44	44			
45	45			
46	46			
47	47			
48	48			
49	49			
50	50			
51	51			
52	52			
53	53			
54	54			
55	55			
56	56			
57	57			
58	58			
59	59			
60	60			
61	61			
62	62			
63	63			
64	64			
65	65			
66	66			
67	67			
68	68			
69	69			
70	70			
71	71			
72	72			
73	73			
74	74			
75	75			
76	76			
77	77			
78	78			
79	79			
80	80			
81	81			
82	82			
83	83			
84	84			
85	85			
86	86			
87	87			
88	88			
89	89			
90	90			
91	91			
92	92			
93	93			
94	94			
95	95			
96	96			
97	97			
98	98			
99	99			
100	100			

海鹽川市之學藝館並遊藝場



作者

人請申

縮尺 1000M

(昭和59年11月24日作製)

(福島県上地家屋調査士会会報)

「A3→A4縮小」

0233759

地番
64-38 64-39
64-40 64-41

地積測量図

6/16

土地の所在
福岡県大牟田市大字志津

U 64-38

1 16.750 x 9.400 x 0.5 = 88.0310000
2 18.350 x 4.800 x 0.5 = 44.9520000
3 18.450 x 8.450 x 0.5 = 77.8667500

TOTAL = 210.8497500 M2

V 64-39

1 21.850 x 10.850 x 0.5 = 118.4277500
2 21.850 x 10.950 x 0.5 = 119.5192500

TOTAL = 237.9470000 M2

W 64-40

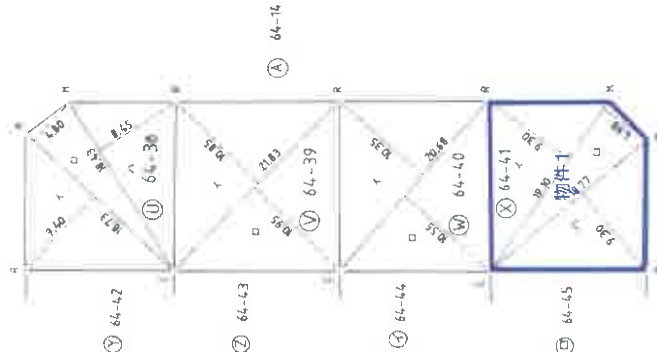
1 20.680 x 10.350 x 0.5 = 107.0190000
2 20.680 x 10.550 x 0.5 = 109.0870000

TOTAL = 216.1060000 M2

物件1

1 18.100 x 9.200 x 0.5 = 83.7800000
2 18.100 x 9.400 x 0.5 = 84.8780000
3 18.100 x 8.400 x 0.5 = 75.8700000

TOTAL = 244.5280000 M2



測量略図 C 測量略図 D 測量略図 E 測量略図 F 測量略図 G 測量略図 H 測量略図 I 測量略図 J 測量略図 K 測量略図 L 測量略図 M 測量略図

作製者

(昭和 59 年 11 月 24 日作製)

申請人

縮尺 1/500M

(福岡県土地家屋調査士会用紙)

「A3→A4縮小」

0617420

各階平面図

64番地1

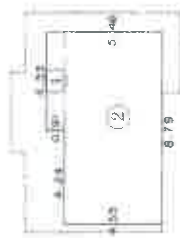
建物各階平面図

建築番地 64番地1 須賀川市大字森宿字海道町64番地41

1階



2階



算式

1階	①	0.60	×	3.64	=	2.1840
	②	6.37	×	60.01	=	387.637
	③	0.91	×	3.64	=	3.3124
	計					441.350
2階	①	0.91	×	4.55	=	4.1405
	②	4.55	×	8.79	=	39.9945
	計					44.1350

床面積

1階	49.26㎡
2階	44.13㎡



道

路

64-40

物件1
64-41

64-44

64-45

作製者

申請人

250

縮尺

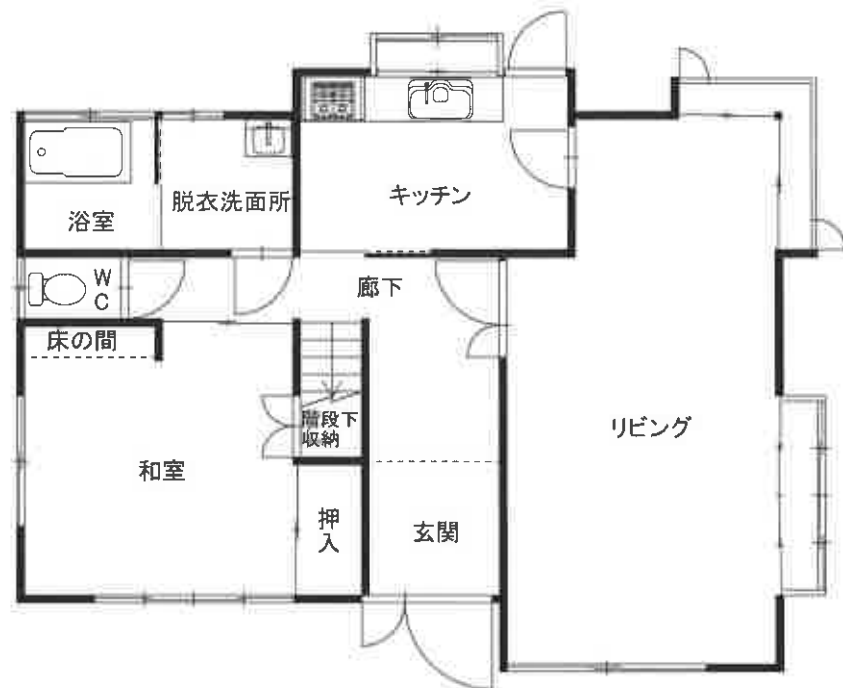
62年2月16日作製

縮尺

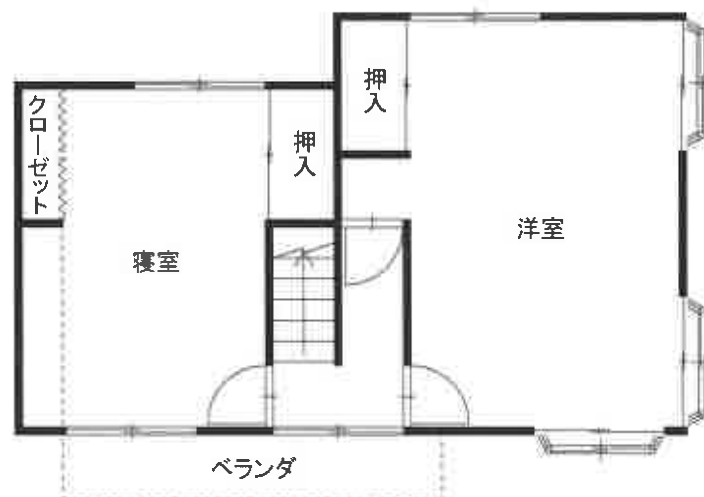
1/500

(福島県土地家屋調査士会印紙)

「A3→A4縮小」



1階平面図



2階平面図