

【注意】

令和7年(ケ)第12号

本件は、現況調査報告書及び評価書の提出後に、相続放棄手続き等が行われました。

現在の所有者(共有者)については、物件明細書の物件目録を参照してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 30 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 8 月 12 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）
1～5	1,783,000 1,426,400	一括	356,600	33,453	0
1	490,000				
2	500,000				
3	1,000				
4	2,000				
5	790,000				

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市大桑原字三分市後
 地 番 14 番 9
 地 目 宅地
 地 積 217.84 平方メートル

2 所 在 須賀川市大桑原字三分市後
 地 番 14 番 10
 地 目 宅地
 地 積 222.24 平方メートル

3 所 在 須賀川市大桑原字三分市後
 地 番 5 番 10
 地 目 山林
 地 積 166 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 6720 分の 168

4 所 在 須賀川市大桑原字三分市後
 地 番 14 番 8
 地 目 山林
 地 積 371 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

持分 6720 分の 168

5 所 在 須賀川市大桑原字三分市後 14 番地 9、14 番地 10

家屋 番号 14 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
2 階 57.96 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 70.00 平方メートル
2 階 57.96 平方メートル

物件明細書

令和 8年 7月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者A及びH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。



11

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 14 番 9

地 目 宅地

地 積 217.84 平方メートル

共有者 C 持分 84 分の 1
 共有者 D 持分 168 分の 1
 共有者 E 持分 168 分の 1
 共有者 F 持分 84 分の 1
 共有者 G 持分 84 分の 1
 共有者 H 持分 84 分の 1
 共有者 I 持分 84 分の 1
 共有者 J 持分 12 分の 1
 共有者 K 持分 12 分の 1
 共有者 L 持分 12 分の 1
 共有者 N 持分 168 分の 1
 共有者 O 持分 168 分の 1
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 14 番 10

地 目 宅地

地 積 222.24 平方メートル



物 件 目 録

共有者 C 持分84分の1
共有者 D 持分168分の1
共有者 E 持分168分の1
共有者 F 持分84分の1
共有者 G 持分84分の1
共有者 H 持分84分の1
共有者 I 持分84分の1
共有者 J 持分12分の1
共有者 K 持分12分の1
共有者 L 持分12分の1
共有者 N 持分168分の1
共有者 O 持分168分の1
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 5番10

地 目 山林

地 積 166平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者	C	持分3360分の1
共有者	D	持分6720分の1
共有者	E	持分6720分の1
共有者	F	持分3360分の1
共有者	G	持分3360分の1
共有者	H	持分3360分の1
共有者	I	持分3360分の1
共有者	J	持分480分の1
共有者	K	持分480分の1
共有者	L	持分480分の1
共有者	N	持分6720分の1
共有者	O	持分6720分の1
共有者	A	持分120分の1
共有者	B	持分120分の1

4 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 14番8

地 目 山林

地 積 371平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 C 持分3360分の1
 共有者 D 持分6720分の1
 共有者 E 持分6720分の1
 共有者 F 持分3360分の1
 共有者 G 持分3360分の1
 共有者 H 持分3360分の1
 共有者 I 持分3360分の1
 共有者 J 持分480分の1
 共有者 K 持分480分の1
 共有者 L 持分480分の1
 共有者 N 持分6720分の1
 共有者 O 持分6720分の1
 共有者 A 持分120分の1
 共有者 B 持分120分の1

5 所 在 須賀川市大桑原字三分市後14番地9、14番地10

家屋 番号 14番9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 57.96平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約70.00平方メートル
 2階 57.96平方メートル



物 件 目 録

共有者	C	持分140分の1
共有者	D	持分280分の1
共有者	E	持分280分の1
共有者	F	持分140分の1
共有者	G	持分140分の1
共有者	H	持分140分の1
共有者	I	持分140分の1
共有者	J	持分20分の1
共有者	K	持分20分の1
共有者	L	持分20分の1
共有者	N	持分280分の1
共有者	O	持分280分の1
共有者	A	持分5分の3
共有者	B	持分5分の1



令和 7 年（ケ）第 1 2 号
令和 7 年 1 0 月 9 日受理
令和 7 年 1 1 月 2 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍 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 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 1 4 番 9

地 目 宅地

地 積 2 1 7 . 8 4 平方メートル

共有者 C 持分 8 4 分の 1
 共有者 D 持分 1 6 8 分の 1
 共有者 E 持分 1 6 8 分の 1
 共有者 F 持分 8 4 分の 1
 共有者 G 持分 8 4 分の 1
 共有者 H 持分 8 4 分の 1
 共有者 I 持分 8 4 分の 1
 共有者 J 持分 3 6 分の 3
 共有者 K 持分 3 6 分の 3
 共有者 L 持分 3 6 分の 3
 共有者 M 持分 1 6 8 分の 1
 共有者 N 持分 5 0 4 分の 1
 共有者 O 持分 5 0 4 分の 1
 共有者 P 持分 1 0 0 8 分の 1
 共有者 Q 持分 1 0 0 8 分の 1
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 1 4 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 2 2 . 2 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者	C	持分 8 4 分の 1
共有者	D	持分 1 6 8 分の 1
共有者	E	持分 1 6 8 分の 1
共有者	F	持分 8 4 分の 1
共有者	G	持分 8 4 分の 1
共有者	H	持分 8 4 分の 1
共有者	I	持分 8 4 分の 1
共有者	J	持分 3 6 分の 3
共有者	K	持分 3 6 分の 3
共有者	L	持分 3 6 分の 3
共有者	M	持分 1 6 8 分の 1
共有者	N	持分 5 0 4 分の 1
共有者	O	持分 5 0 4 分の 1
共有者	P	持分 1 0 0 8 分の 1
共有者	Q	持分 1 0 0 8 分の 1
共有者	A	持分 3 分の 1
共有者	B	持分 3 分の 1

3 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 5 番 1 0

地 目 山林

地 積 1 6 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	C	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	D	持分 6 7 2 0 分の 1
共有者	E	持分 6 7 2 0 分の 1
共有者	F	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	G	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	H	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	I	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	J	持分 1 4 4 0 分の 3
共有者	K	持分 1 4 4 0 分の 3
共有者	L	持分 1 4 4 0 分の 3
共有者	M	持分 6 7 2 0 分の 1
共有者	N	持分 2 0 1 6 0 分の 1
共有者	O	持分 2 0 1 6 0 分の 1
共有者	P	持分 4 0 3 2 0 分の 1
共有者	Q	持分 4 0 3 2 0 分の 1
共有者	A	持分 1 2 0 分の 1
共有者	B	持分 1 2 0 分の 1

4 所 在 須賀川市大桑原字三分市後

地 番 1 4 番 8

地 目 山林

地 積 3 7 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者	C	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	D	持分 6 7 2 0 分の 1
共有者	E	持分 6 7 2 0 分の 1
共有者	F	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	G	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	H	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	I	持分 3 3 6 0 分の 1
共有者	J	持分 1 4 4 0 分の 3
共有者	K	持分 1 4 4 0 分の 3
共有者	L	持分 1 4 4 0 分の 3
共有者	M	持分 6 7 2 0 分の 1
共有者	N	持分 2 0 1 6 0 分の 1
共有者	O	持分 2 0 1 6 0 分の 1
共有者	P	持分 4 0 3 2 0 分の 1
共有者	Q	持分 4 0 3 2 0 分の 1
共有者	A	持分 1 2 0 分の 1
共有者	B	持分 1 2 0 分の 1

5 所 在 須賀川市大桑原字三分市後 1 4 番地 9、1 4 番地 1 0

家屋 番号 1 4 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	5 7 . 9 6 平方メートル
	2 階	5 7 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

共有者	C	持分 140 分の 1
共有者	D	持分 280 分の 1
共有者	E	持分 280 分の 1
共有者	F	持分 140 分の 1
共有者	G	持分 140 分の 1
共有者	H	持分 140 分の 1
共有者	I	持分 140 分の 1
共有者	J	持分 60 分の 3
共有者	K	持分 60 分の 3
共有者	L	持分 60 分の 3
共有者	M	持分 280 分の 1
共有者	N	持分 840 分の 1
共有者	O	持分 840 分の 1
共有者	P	持分 1680 分の 1
共有者	Q	持分 1680 分の 1
共有者	A	持分 5 分の 3
共有者	B	持分 5 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 ☐ 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	物件 2 の北側一部は傾斜地（北に向かって下り勾配）となっている		
建物	物件 5		
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 ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 70.00 平方メートル（概測） 2 階 57.96 平方メートル（公簿と同じ）		
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、H ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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

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 3、4
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3、4 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 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 ☒ 土地共有者らが公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (物件共有者)	1 私は、本件物件の共有者です。 2 本件建物には、現在私と息子のAの二人で暮らしています。 3 本件建物は、平成7年6月の新築ですが、ずっと家族で住んでいました。有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 4 1階東側の和室は、今から20年位前に隠居部屋として増築したものです。他に増改築したところはありません。 5 太陽光発電設備、床暖房設備及びカーポートはありません。物件1の北東端に簡易物置（動産）があります。 6 平成23年3月の東日本大震災で内壁に亀裂が入った箇所がありますが、修繕はしていません。 7 家の中で犬や猫等のペットは飼っていません。 8 それ以上のことは分かりません。インフルエンザに罹患して寝ているので、家の中は自由に見てください。 (11月4日物件所在地で面談し事情聴取)

(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、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、14番2は、安積疎水土地改良区が所有する用悪水路、14番36及び13番39は、第三者が所有する雑種地となっている。また、5番12、5番14、5番15、5番22、13番6、14番6、14番11、14番12及び14番15は、公簿上、いずれも第三者所有の山林となっているが、現況地目は、13番6、14番6及び5番22が公衆用道路、それ以外は宅地である。その他の5番11、5番16、5番17、5番18、5番27、5番28、14番5、14番13、14番14、14番16、14番34及び14番35の各土地は、いずれも第三者が所有する宅地であり、現況地目も同様である。
- 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 物件1の建物敷地になっていない部分は、道路から玄関前まで一部舗装されている。それ以外の箇所は、南西側が庭として草木が生えており、南東側は砂利が敷き詰められている。
 - イ 陥没や地割れは確認できなかった。
 - (2) 物件2土地について
 - 物件5建物の敷地から北西側に1メートル程度離れた箇所から北西側の14番2（用悪水路）にかけて、下り勾配の傾斜地となっているが、草木が鬱蒼と茂っているため、地表等の確認はできなかった。
 - (3) 物件3、4土地について
 - ア 公簿上、山林となっているが、舗装された公衆用道路として、この土地に隣接する土地を持つ共有者らが利用している。
 - イ 物件4は、道路中央から南側の14番36から14番34方面にかけて盛り上がった法面となっている。
 - (4) 物件5建物について
 - ア 本件建物は、平成7年6月の新築であるが、建物を建てて以降、共有者Hが家族で生活しており、現在は共有者AとHが本件建物内で生活している。有償無償を問わず誰かに貸したことはない。
 - イ 太陽光発電装置、床暖房設備及びカーポートはない。物件1の北東端に簡易物置（動産）が存する。
 - ウ 平成17年ころに1階東側に隠居部屋として和室を増築している。平成23年3月の東日本大震災で内壁等に亀裂が入った箇所があるが、修繕等はしていない。
 - エ 室内で犬や猫などのペットを飼ったことはない。
 - オ 新築後30年を経過し、経年による老朽化や汚損が目立つ。特に、1階LDKの壁クロスは煙草のヤニによる汚れが目立つほか、1階和室の壁の亀裂、2階南東側洋室の天井の亀裂、南西側洋室の壁の亀裂があった。
 - カ 屋根のスレートが経年による劣化が顕著である他、外壁の隙間、汚れが見られた。
 - キ 建物の周囲（犬走り）のモルタルにひびや剥離箇所が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 1 0 月 1 0 日 (金) : - :	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 (1 0 月 2 0 日受領)
R 7 年 1 0 月 3 1 日 (金) 1 3 : 0 0 - 1 3 : 2 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、
R 7 年 1 1 月 4 日 (火) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者 F から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 1 月 4 日

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。

2 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者はインフルエンザに罹患して寝ているので、立ち会えない旨述べたため、立会人を立ち会わせた。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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

写 真 公 图



1:1,000

地区外



登記年月日：昭和61年5月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方支務局郡山支局管轄)
令和6年11月28日 東京法務局

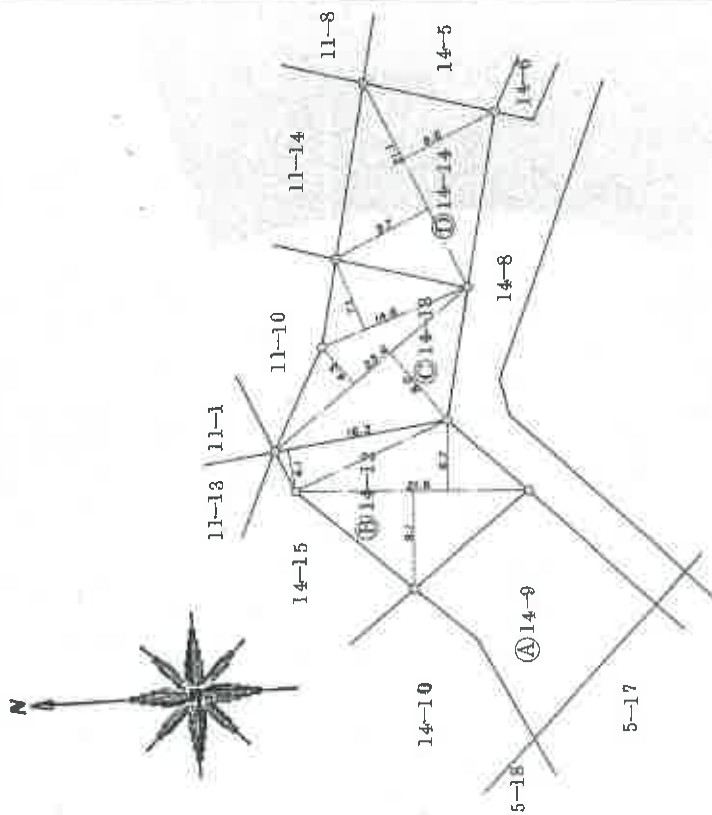
0195794

地積測量図

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

須賀川市大字大桑原字三分市後

土地の所在



求積
$$\frac{14.12}{16.3} \times \frac{21.6}{4.1} \times \frac{16.7}{4.1} = \frac{341.28}{66.83}$$

計 408.11
14 204.055

$$\frac{14.18}{14.6} \times \frac{23.6}{7.1} \times \frac{18.0}{7.1} = \frac{295.00}{103.66}$$

計 398.66
14 199.33

$$\frac{14.14}{21.1} \times \frac{21.1}{9.6} \times \frac{19.6}{9.2} = \frac{407.23}{203.615}$$

地積
$$\frac{14.12}{204} \times \frac{204}{161.72} = \frac{161.72}{161.72}$$

$$\frac{14.13}{199} \times \frac{199}{160.29} = \frac{160.29}{160.29}$$

$$\frac{14.14}{203} \times \frac{203}{161.59} = \frac{161.59}{161.59}$$

埋設物の表示例	
田	コンクリート枕
○	合成就
△	金属標
●	多角点
△	三角点

縮尺 1/500

作製者

土地家屋調査士

申請人

昭和61年5月27日作成

(福島県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M81481

A3をA4に縮小

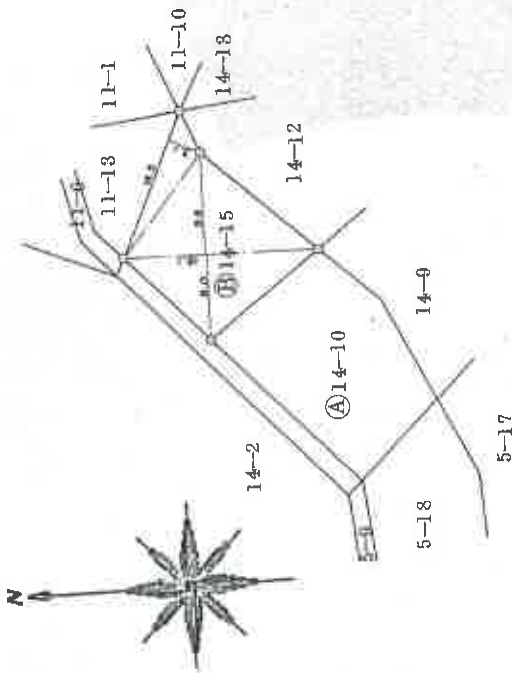
登記年月日：昭和61年5月29日

0195795

地積測量図

土地の所在 須賀川市大字大桑原字三分市後

地番	14-10 14-15 14-10
----	-------------------------



求積 ① 14-15 $18.1 \times (8.0 + 9.6) = 318.56$
 $14.5 \times 3.1 = 44.95$
計 363.51
14-18 17.181.755

地積 ① 14-15 18/㎡ (34.98坪)

埋設杭の表示例	
田	コンクリート杭
○	合成樹脂杭
◎	金属標()
◇	多角点
△	三角点

等高線 〇——コンクリート杭 P——合成樹脂杭 R——金属標 M——測点

製作者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------------	-------------

昭和61年 5月27日作成

(福島県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M81483

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福島県地方事務局郡山支局管轄)

令和6年11月28日 東京法務局

登記官

0195714

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島県地方自治局郡山支局管理)

令和6年11月28日 東京法務局

登記書

(15 枚目)

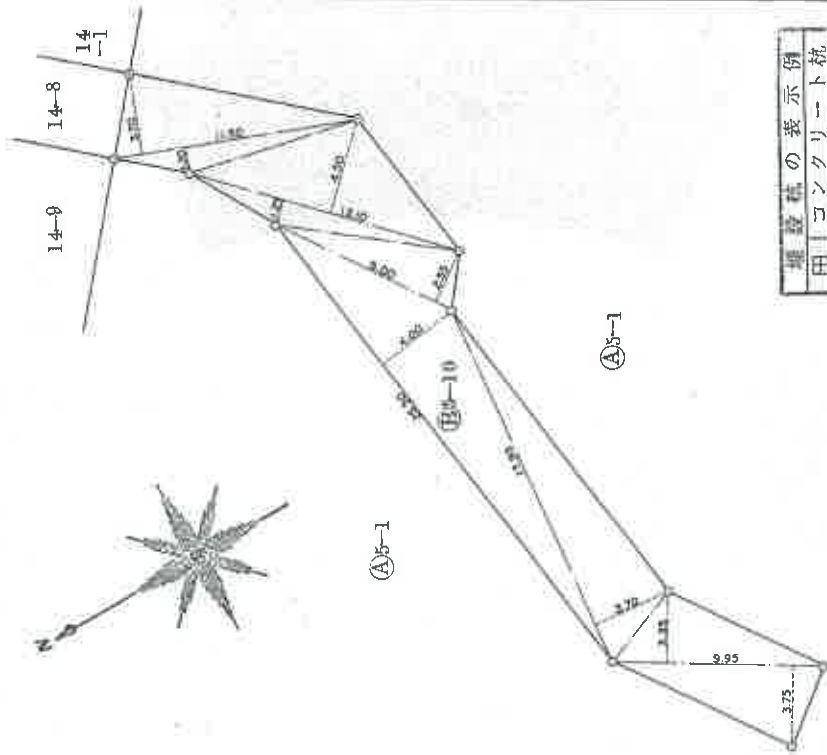
5-1 / 5-10 / 5-10 360.9.3. 地 積 測 量 図

地 番 5-10, 5-1

土地の所在 須賀川市大桑原字三分市後

求 積 ④5-10 $9.95 \times (3.75 + 3.33) = 70.6450$
 $17.95 \times 3.70 = 6.6415$
 $25.50 \times 4.00 = 102.0000$
 $9.00 \times 2.55 = 22.9500$
 $13.10 \times (1.25 + 4.50) = 75.3250$
 $11.50 \times (1.20 + 3.70) = 56.3500$
計 333.9115
 166.95575

地 積 ④5-10 $166\text{m}^2 (50.50\text{坪})$



測量結果の表示例	
田	コンクリート杭
〇	存置樹
⊕	金属線
⊙	多角
△	三角

境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....鉄ミ

申請人

昭和60年 8月31日作成

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方法務局郡山支局管轄)
令和6年11月28日 東京法務局

令和6年11月28日 東京法務局

(16 枚目)

(1/2)

(福島県土地家屋調査士会用紙)

60年 8月31日作製)

土地家屋調査士

作者

人請母

世界策略

統一の政治

抗ツクステープ……

M...M

縮尺 $\frac{1}{1000}$

0195790

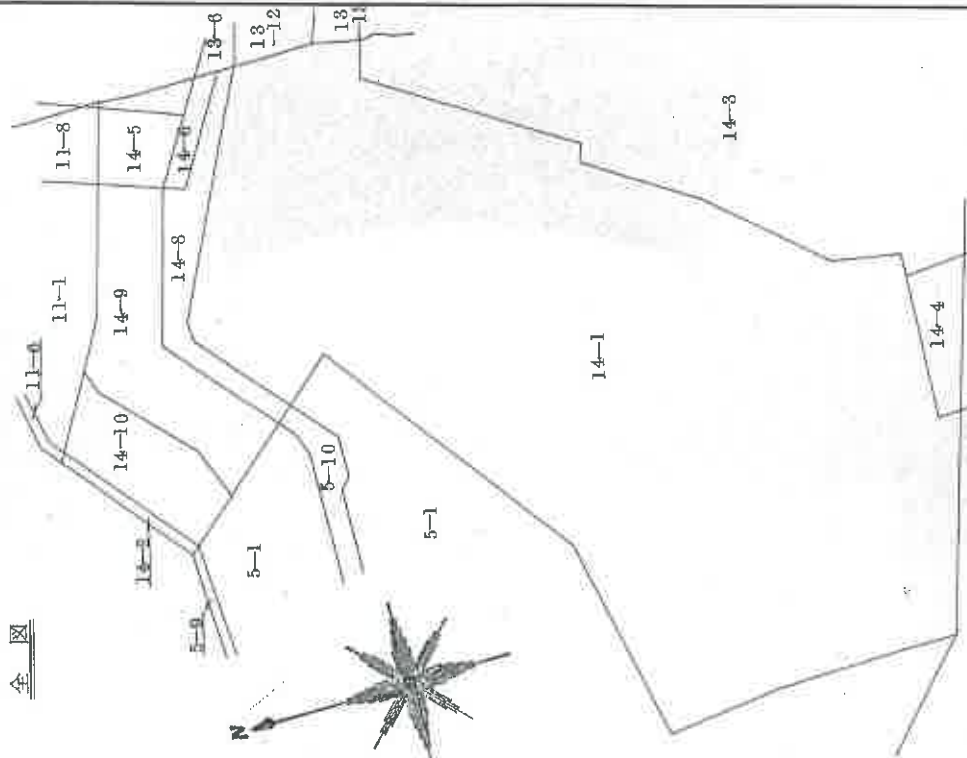
地積測量圖

須賀川市去字大桑原字三分市後

14-8ななし14-10

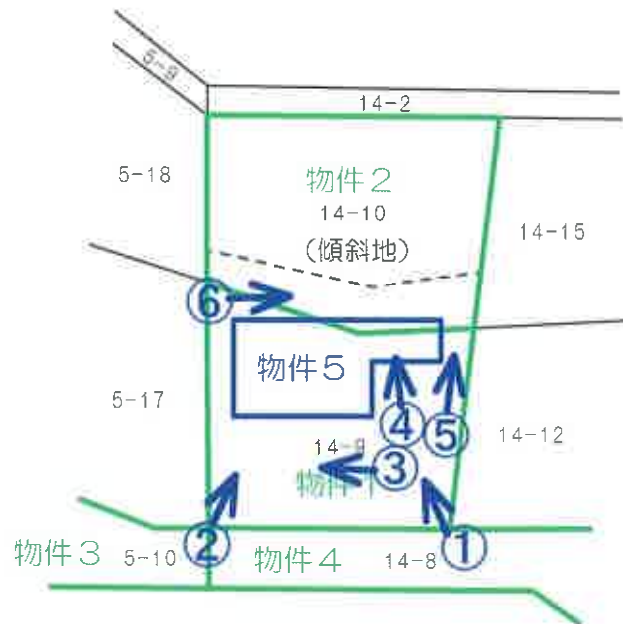
龍

全 区



A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

物 件 5

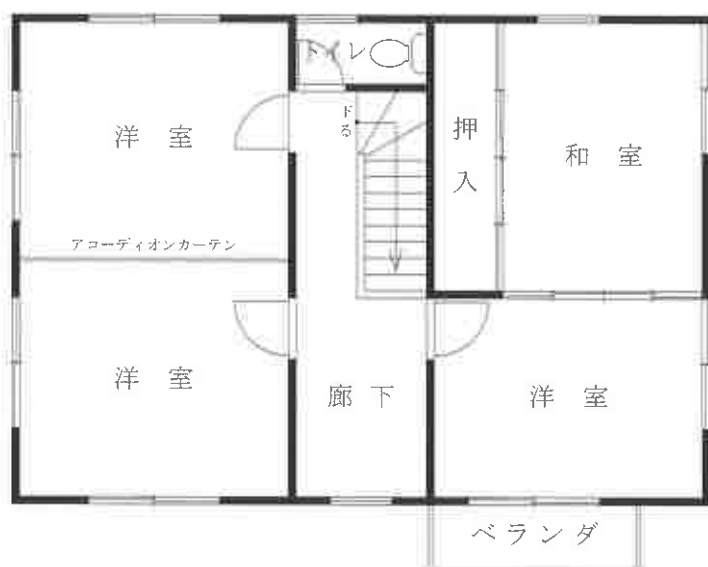


種類：居宅
 構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積：1階 約 70㎡
 2階 57.96㎡
 計 約127.96㎡

1 階



2 階



物件5



物件4

物件1

No. 1

物件5



物件1

No. 2

物件5



物件1

No. 3

物件5

増築部分



物件1

No. 4

増築部分

簡易物置(動産)



物件1

No. 5

物件5



物件2

物件1

No. 6



物件5:1階LDKの状況

No. 7



物件5:1階南西側和室の状況

No. 8



No. 9

物件5:1階台所の状況



No. 10

物件5:1階浴室の状況



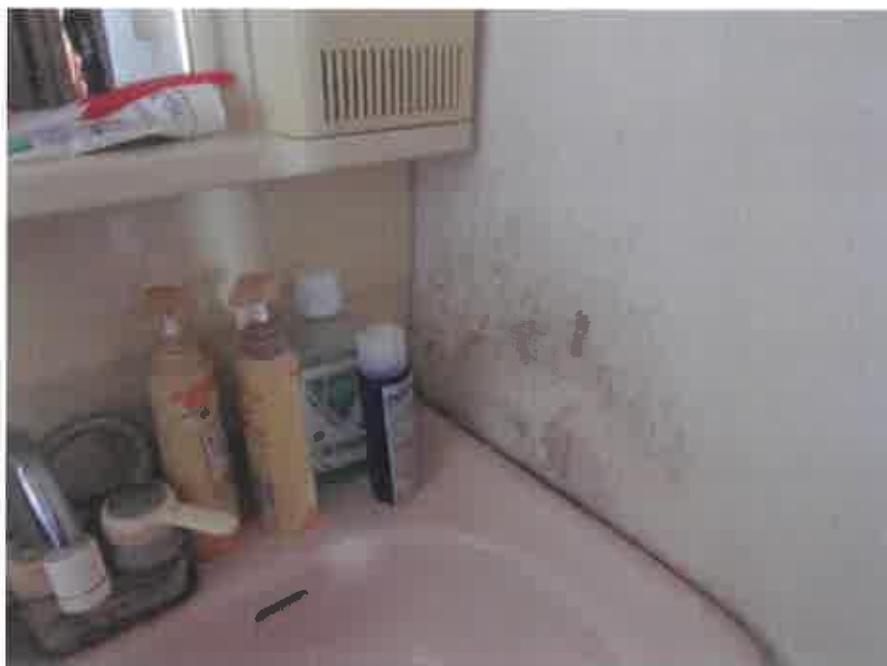
No. 11

物件5:1階東側和室(増築部分)の状況



No. 12

物件5:1階南西側和室の壁の亀裂



No. 13

物件5:1階洗面・脱衣室の壁の汚れ



No. 14

物件5:2階北西側洋室の状況



No. 15

物件5:2階東側洋室(手前)・和室(奥)の状況



No. 16

物件5:2階廊下天井の亀裂



物件4
 物件4の東南端から北西側の見晴らし状況

No. 17



物件4
 物件4の北端から南西側の見晴らし状況

No. 18



物件3

No. 19

物件3の西端から東側の見晴らし状況



物件3

No. 20

物件3の東端から西側の見晴らし状況

令和7年（ケ）第12号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年11月28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

小野 博 印

第1 評価額

一括価格（物件1～5）	
金1,783,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金490,000円
物件2（土地）	金500,000円
物件3（土地）	金1,000円
物件4（土地）	金2,000円
物件5（建物）	金790,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は、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き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 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	須賀川市大桑原字三分市後 14番9 宅地 217.84m ² C 持分84分の1 D 持分168分の1 E 持分168分の1 F 持分84分の1 G 持分84分の1 H 持分84分の1 I 持分84分の1 J 持分36分の3 K 持分36分の3 L 持分36分の3 M 持分168分の1 N 持分504分の1 O 持分504分の1 P 持分1008分の1 Q 持分1008分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1	
2	所在地 地目 地積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	須賀川市大桑原字三分市後 14番10 宅地 222.24m ² C 持分84分の1 D 持分168分の1 E 持分168分の1 F 持分84分の1 G 持分84分の1 H 持分84分の1 I 持分84分の1 J 持分36分の3 K 持分36分の3 L 持分36分の3 M 持分168分の1 N 持分504分の1 O 持分504分の1 P 持分1008分の1 Q 持分1008分の1 A 持分3分の1 B 持分3分の1	

3	所在地 地目 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	須賀川市大桑原字三分市後 5番10 山林 166m ² C 持分3360分の1 D 持分6720分の1 E 持分6720分の1 F 持分3360分の1 G 持分3360分の1 H 持分3360分の1 I 持分3360分の1 J 持分1440分の3 K 持分1440分の3 L 持分1440分の3 M 持分6720分の1 N 持分20160分の1 O 持分20160分の1 P 持分40320分の1 Q 持分40320分の1 A 持分120分の1 B 持分120分の1	公衆用道路
4	所在地 地目 積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	須賀川市大桑原字三分市後 14番8 山林 371m ² C 持分3360分の1 D 持分6720分の1 E 持分6720分の1 F 持分3360分の1 G 持分3360分の1 H 持分3360分の1 I 持分3360分の1 J 持分1440分の3 K 持分1440分の3 L 持分1440分の3 M 持分6720分の1 N 持分20160分の1 O 持分20160分の1 P 持分40320分の1 Q 持分40320分の1 A 持分120分の1 B 持分120分の1	公衆用道路

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	須賀川市大桑原字三分市後14番地9、14番地10 14番9 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 57.96㎡ 2階： 57.96㎡ 計： 115.92㎡ C 持分140分の1 D 持分280分の1 E 持分280分の1 F 持分140分の1 G 持分140分の1 H 持分140分の1 I 持分140分の1 J 持分60分の3 K 持分60分の3 L 持分60分の3 M 持分280分の1 N 持分840分の1 O 持分840分の1 P 持分1680分の1 Q 持分1680分の1 A 持分5分の3 B 持分5分の1	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 約70㎡ 2階： 57.96㎡ 計： 約127.96㎡
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・2）

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「須賀川」駅の西方約5.7km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「稲村」の北西方約2km 須賀川市役所まで約5.3km 市立西袋第二小学校まで約2km リオン・ドール須賀川インター店まで3.5km	
付 近 の 状 況	当該地域は、須賀川市の西方郊外に位置する中規模分譲住宅地域で、一般住宅が建ち並んでいるが、未だ空地も多く見られ、一部は太陽光発電施設になっている。	
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 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（滑沢遺跡）
画 地 条 件	間口 約16m、奥行 約27m、地積 440.08㎡（2筆一体地） ほぼ整形、中間画地、道路と等高 北西側部分（物件2の大半）は下り勾配の傾斜地になっており、隣地（字三分市後14-2）よりも7m程度高くなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約4m舗装私道 都市計画区域外であり、建築基準法上の接道義務はない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が物件5建物の敷地として占有している。 隣地は一般住宅、併用住宅、農地等となっている	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり（特記事項のとおり） （注） 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接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込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接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施設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 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。 ② 前記北西側の下り傾斜地の斜度は30度前後と推定されるが、雑草等が繁茂していることなどから詳細は不明であり、崖地条例による規制の対象となるかについては不明である。 ③ 下水(農業集落排水施設)は既に宅地内に引き込み済みであるが、未だ接続はされておらず、個別浄化槽を使用している。 今後新たに接続する場合は、受益者分担金として20万円の支払いが必要である。 ④ 目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されているため、将来建替え等を行う場合は届出が必要であり、試掘調査が必要になる場合がある。 ⑤ 物件5建物の北東側部分に評価対象外の簡易物置(動産)が一棟存在する。
---------	---

(物件3・4)

位 置 ・ 交 通	物件1・2とほぼ同じ	
付 近 の 状 況	物件1・2と同じ	
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(滑沢遺跡)
画 地 条 件	幅約3～9m、延長約120mの帯状画地 地積 537㎡ (2筆一体地)	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4m舗装私道 西側幅員約4m舗装私道 目的物件は上記私道に接続する公衆用道路の一部である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	共有者が公衆用道路(幅員約4mで一部法地含む)として使用し、占有している。	
供給処理施設	上 水 道 — ガス配管 — 下 水 道 —	
特 記 事 項	目的物件は共用私道であり、本件共有者の持分は40320分の1008(40分の1)である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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7年6月22日 新築 経 過 年 数 : 30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 : スレート、着色亜鉛鉄板 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透し、化粧合板等 内 壁 : ビニールクロス、化粧合板、タイル等 床 : フローリング、畳、クッションフロア、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約70㎡ 2階 : 57.96㎡ 計 : 約127.96㎡
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(特記事項参照)
建物の利用 状 況	共有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のとおりである。 a. 外壁及び屋根材(スレート)には経年劣化が認められる。 b. 内部は壁クロスや天井クロスの亀裂や汚れが多数見られるほか、和室の襖の剥がれや汚れが目立つ。 ② 平成17年頃に1階北東側の和室部分が増築されている。 ③ 目視による調査、建築時期・構造・種類等の要因を総合的に考慮すれば、対象建物の屋根材についてアスベストが使用されている可能性が否定できない。 尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～4（土地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	9,100	0.61	217.84	—	0.90	1,090,000
2	9,100	0.61	222.24	—	0.90	1,110,000
3	9,100	0.05	166	1/40		2,000
4	9,100	0.05	371	1/40		4,000

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(県)－9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 14,300\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 153 & = & 9,070\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：103%（幅員）

交通接近条件：110%（駅、中心、商店、学校）

環境条件：135%（周辺の利用状態）

行政的条件：100%

格 差 率：153%

イ 個別格差

物件1・2：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：61%（方位、傾斜地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：61%

物件3・4：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：5%（私道減価）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

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5 (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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	200,000	127.96	0.03	770,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 30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 50%

d 残価率 5%

e 現価率 3%

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

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	1,090,000	1.00	0.25	法定地上権	270,000
2	1,110,000	1.00	0.25	法定地上権	280,000
合 計					550,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2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	1,090,000	- 270,000		1.00	0.60	490,000
2	1,110,000	- 280,000		1.00	0.60	500,000
3	2,000	—		1.00	0.60	1,000
4	4,000	—		1.00	0.60	2,000
5	770,000	+ 550,000	1.00	1.00	0.60	790,000
一括価格 (合計)						1,783,000

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(県)－9

所 在 ； 須賀川岩渕字笠木176番28
価 格 ； 14,300円/㎡
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 ； 236㎡
供給処理施設 ； 水道、下水
接 面 街 路 ； 南西側6m私道
用 途 指 定 等 ； 都市計画区域外
建ぺい率 — 容積率 —
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 ； 367,531円
物件2 ； 374,976円
物件3 ； 0円
物件4 ； 0円
物件5 ； 1,647,133円

第7 附属資料

公 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 図

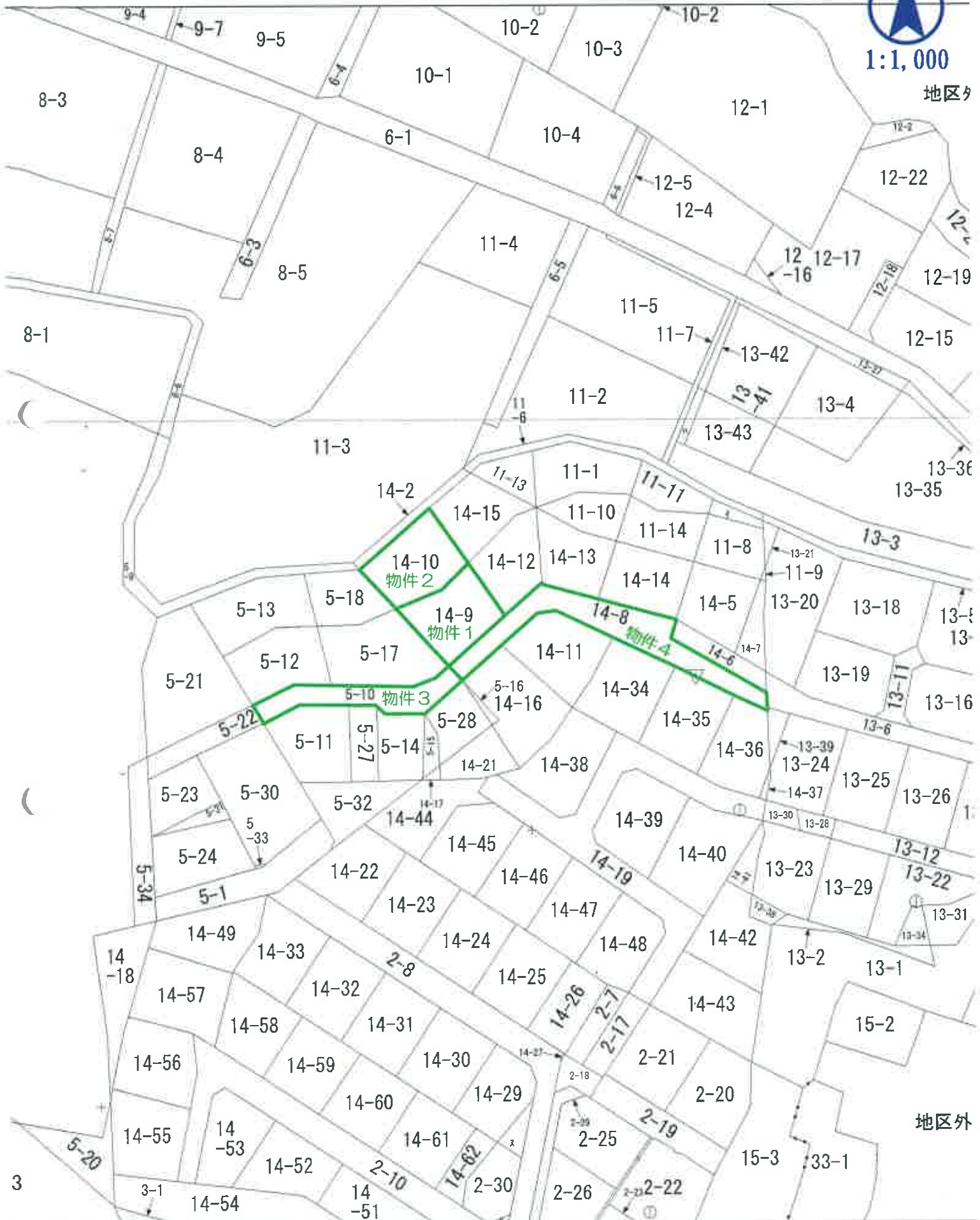
以 上

公 図 写



1:1,000

地区外

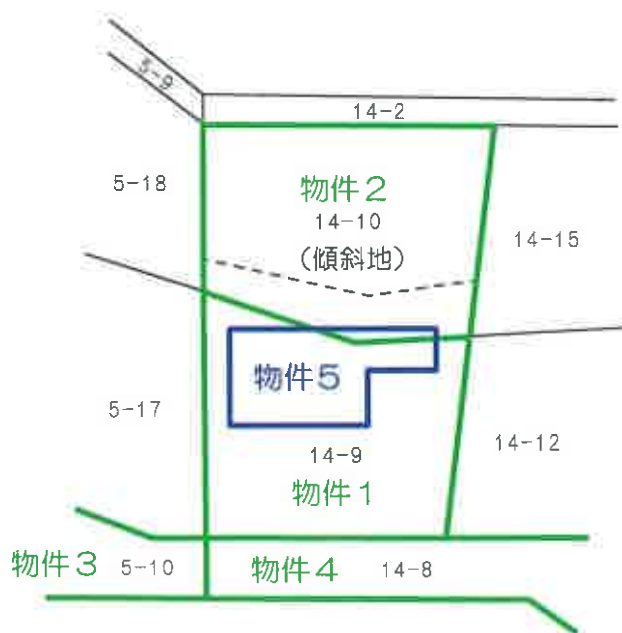


地区外

土地建物位置関係図



1:500



建物間取図

物件 5



種類：居宅
 構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積：1階 約 70m²
 2階 57.96m²
 計 約 127.96m²

1 階



2 階

