

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 1 4 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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 日 午前 9 時 3 0 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 3 3 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 1 0 月 1 4 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	2,050,000 1,640,000	一括	410,000	64,119	0
1	430,000				
2	1,620,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 本宮市白岩字高槻 |
| | 地 番 | 4 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 1. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・山林 (竹林) |
| 2 | 所 在 | 本宮市白岩字高槻 4 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 0 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 0 0 平方メートル
2 階 7 0. 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6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, 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

【物件番号1】

- ・隣地（地番402番3）及び公図上の道との境界がいずれも不明確である。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番402番3）への通行のため利用されている。
- ・売却対象外の土地（地番401番）を通行のため利用している。

《 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 本宮市白岩字高槻
 地 番 4 0 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 2 1. 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・山林 (竹林)

- 2 所 在 本宮市白岩字高槻 4 0 2 番地 1
 家屋 番号 4 0 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 0. 0 0 平方メートル
 2 階 7 0. 0 0 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 3 月 13 日受理
令和 8 年 4 月 23 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 本宮市白岩字高槻
地 番 4 0 2 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 1 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 本宮市白岩字高槻 4 0 2 番地 1
家屋 番号 4 0 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 0 0 平方メートル
2 階 7 0 . 0 0 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	☒ 宅地一部山林（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、その余の部分を山林（竹林）として、それぞれ占有している。 ☐ 「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 [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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有者)	(4月7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、南側を物件2建物の敷地として使用し、それ以外の部分は竹林として使用しています。 (2) 竹林は手入れをしておらず、竹林の中に入ることは困難ですので、確認はできませんが、本土地に地割れや陥没等はないはずです。 (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。 (4) 本土地は南西側で舗装された市道に接しています。本土地の南東側にある401番土地は私が所有する宅地です。401番土地の北西側に公園上の道があることは知りませんでした。私は、本土地に立ち入るために401番土地と前記公園上の道を使用しています。 私は、本土地の買受人に401番土地を任意売却したいと思っています。 (5) 本土地の中に、私が所有する402番3土地があります。 平成15年よりも前に、養豚を営んでいました。養豚のための畜舎が402番3土地上にありました。畜舎は私が所有していました。 養豚を廃業した後、私は畜舎を物置として使用していましたが、平成23年3月の東日本大震災で畜舎が半壊し、その後の令和3年2月と令和4年3月の福島県沖地震により畜舎は全壊しました。畜舎の一部分の屋根等が残っていますが、壁は損傷して傾斜しており、倒壊の危険があります。本来であれば、畜舎を撤去して402番3土地を更地にすべきですが、現在もそのままにしています。 畜舎は402番3土地上に建てられていたと思いますが、本土地にはみ出して建築されていたかもしれません。そのため、畜舎のがれき等が本土地上にはみ出している可能性があります。 402番3土地は本土地の西側の未舗装の道から立ち入ることもできますが、私は本土地から立ち入っていますし、その方が便利です。 私は、本土地の買受人に402番3土地を任意売却したいと思っています。 (6) 本土地の東側には、第三者が所有する476番2土地があります。 本土地上の竹の根っこが476番2土地上に伸びてしまい、同土地の所有者から苦情を言われたことがあります。何もしていません。 (7) 隣接地との間で境界が問題となったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有者)	2 物件2建物について (1) 本建物には私が住んでいます。 (2) 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) 平成22年頃だったと思いますが、本建物の屋根に太陽光パネルを設置しました。現在も稼働しており、売電しています。太陽光パネルは私が所有しています。 (4) 2階のトイレは漏水しますが、修理していません。また、1階のトイレも漏水し、昨年、修理しました。 (5) 給湯設備は、二、三か月前に新品に交換しました。 (6) 平成23年3月の東日本大震災では内壁クロスにひびが入りました。ひびは自分で修理しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 物件1土地について

(1) 本土土地は公図上の道に囲まれている。公図上の道のうち、南西側は舗装市道、東側及び西側は未舗装市道である。

上記の公図上の道と本土土地との間の境界は、判然としない。

(2) 本土土地内には、A所有の登記上の地目が宅地である402番3土地（以下「目的外土地」という。）がある。目的外土地の一部は、西側の未舗装市道と接しているが、Aは目的外土地を占有するに当たり、本土土地を通行している。

本土土地と目的外土地との間には境界標等はなく、境界は判然としない。

目的外土地には、損壊した畜舎のがれきが残置されている。畜舎は、屋根や外壁が残っている部分があり、当該部分が本土土地にはみ出している可能性がある。上記畜舎は、その損壊状況を踏まえると、建物とは言えず、目的外動産と認める。

なお、登記上、目的外土地には建物は存在しない。

(3) 本土土地と目的外土地との間に最大2メートルを超える高低差があり、本土土地が高くなっている。

(4) Aは南西側舗装市道から本土土地に入るために、A所有の登記上の地目が宅地である401番土地及び同土地の東側の未舗装市道及び401番土地の北西側の公図上の道を一体として使用している。本土土地と上記公図上の道との間の境界、401番土地と公図上の道との間の境界、401番土地と東側未舗装市道の間の境界は、判然としない。

(5) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。

(6) Aは買受人に対し、401番土地及び402番3土地を任意売却する意思がある。

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、次のとおり損傷等が見られる。

ア 経年劣化による内壁クロス等の汚損がある。

イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われる複数のひびがある。

(2) 建物外部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等があるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。

ア 目地は経年劣化により、切れている部分がある。

イ 外壁の一部に、地震の影響によると思われる僅かなひびがある。

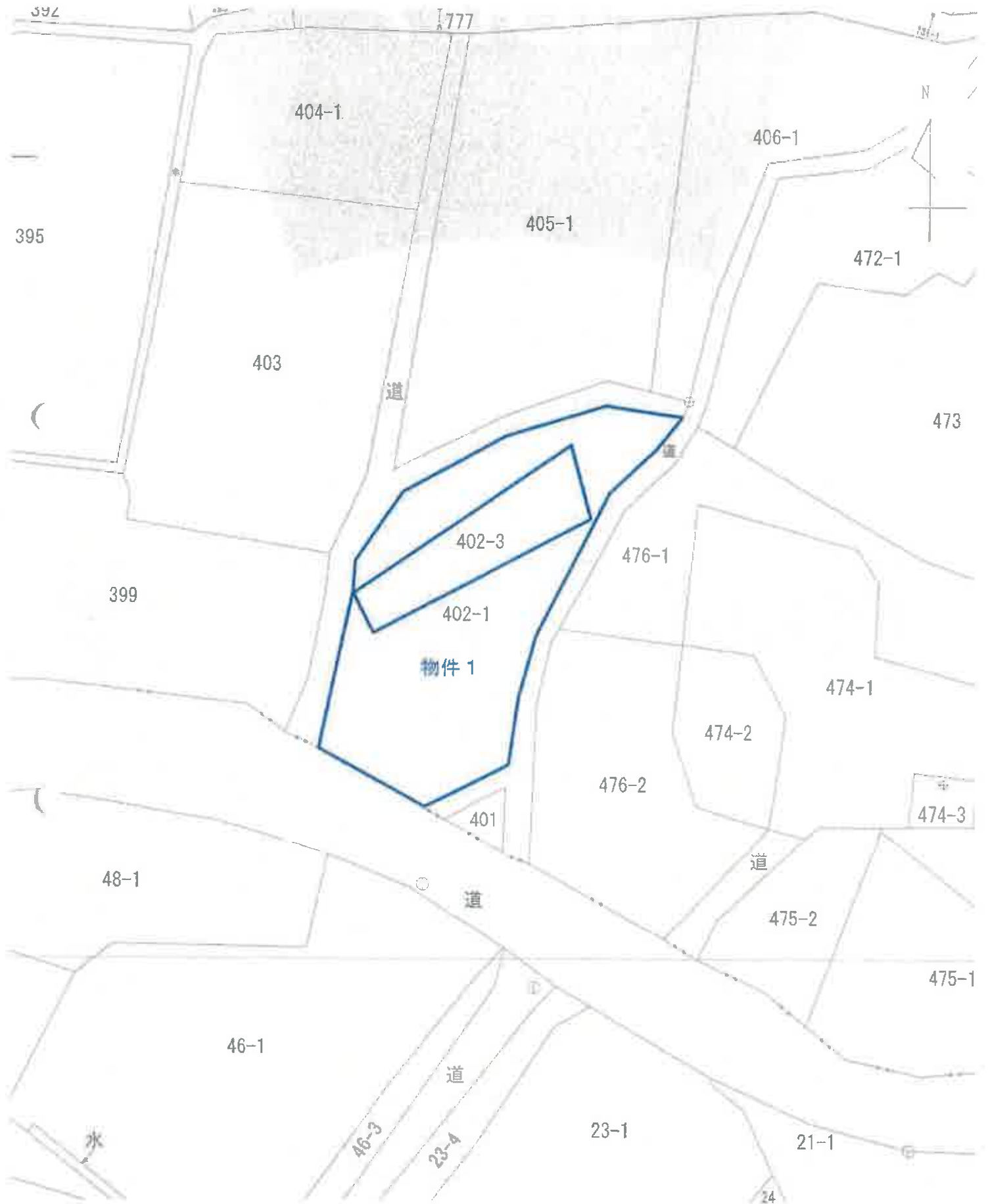
(3) 本建物2階屋根部分に搭載されている太陽光パネルは、建物に付合している。

（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
令和8年3月13日（金） ： ー ：	執行官室	本宮市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（3月26日図面を保有していない旨の回答書受領）
令和8年3月13日（金） ： 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（3月18日受領）
令和8年3月30日（月） 16：30－16：40	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年4月7日（火） 13：55－15：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和8年4月8日（水） 14：21－14：27	福島地方法務局相馬支局	402番3土地（目的外土地）上の登記建物につき全部事項証明書交付申請（同日、建物登記がないため申請取下げ）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和8年4月7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

公 図 写

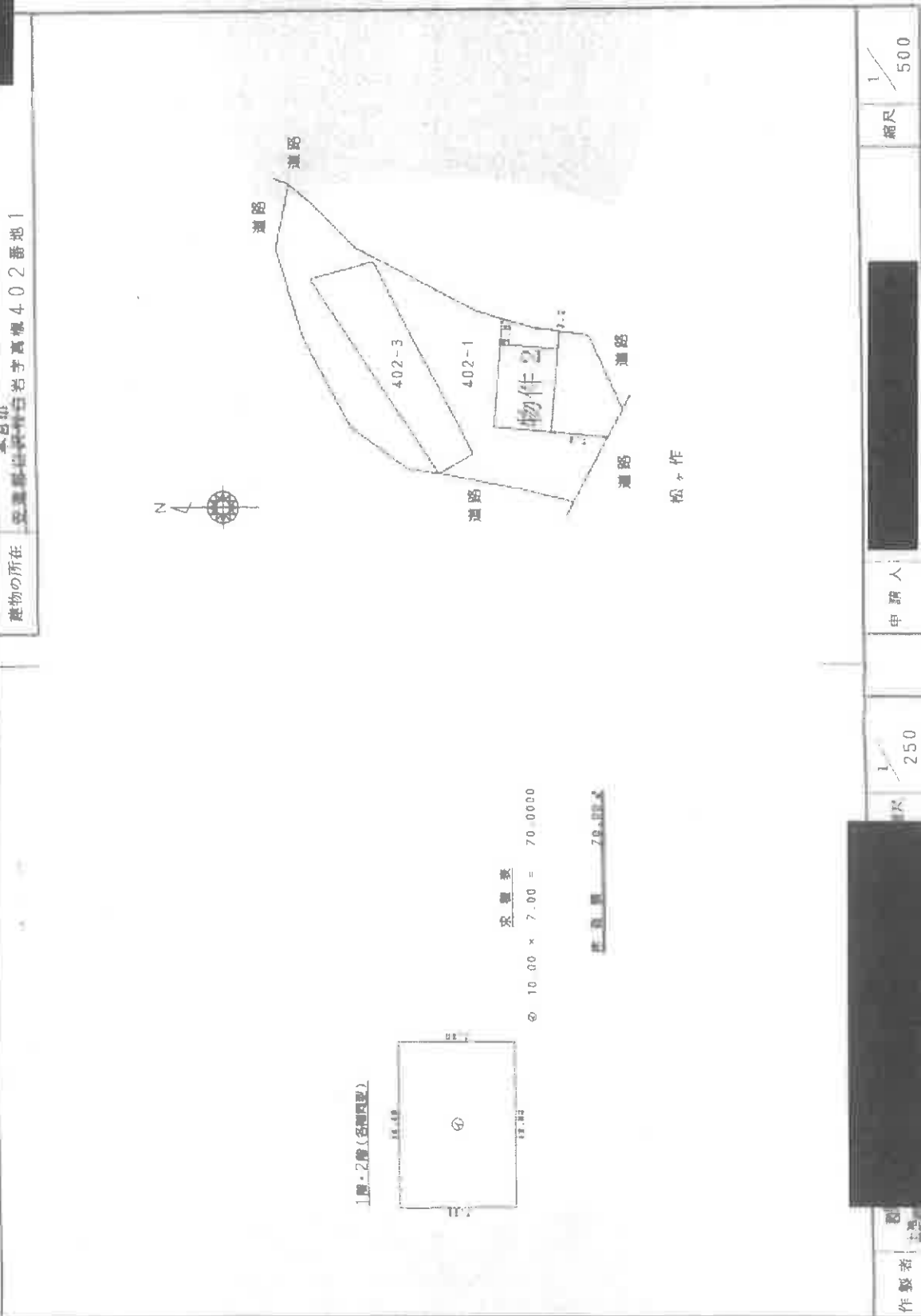


3557115

各階平面図

家屋番号 402番1

建 物 階 平 面 図
建物番号 402番1
本図は、
登記簿に所収の地籍図402番地1



平成25年9月31日 登記

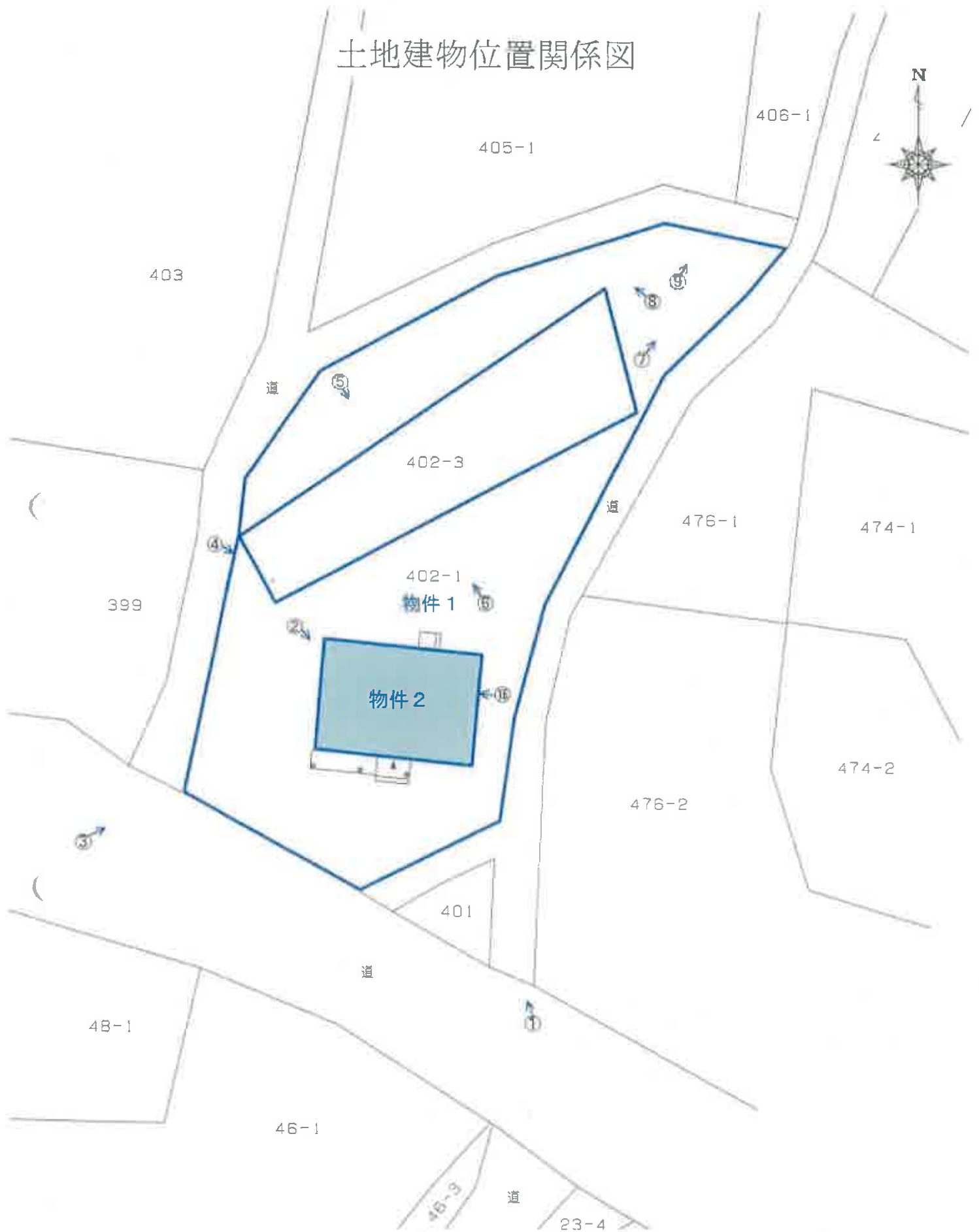
A3をA4サイズに縮小

(福島県土地家屋調査士会)

本図は図面に記載されている内容を証明した書類である。
福島県地方自治体事務センター
令和8年1月13日 東京法務局中野出張所

登記簿

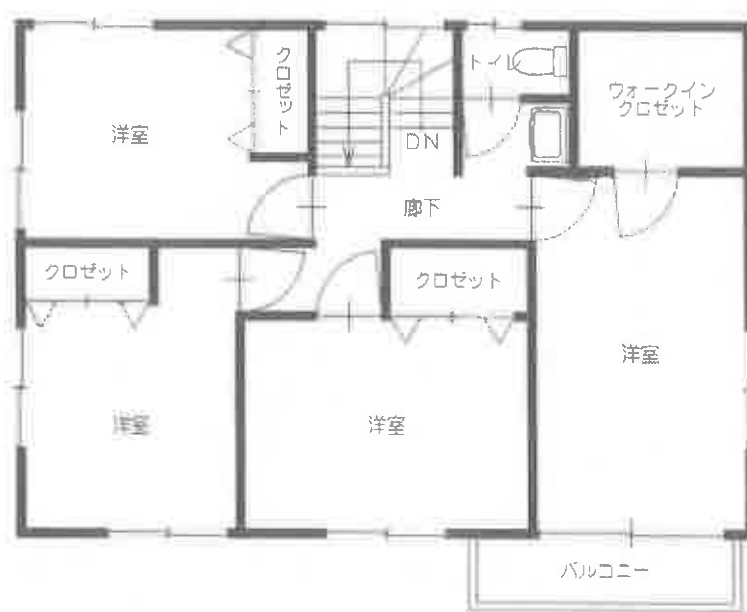
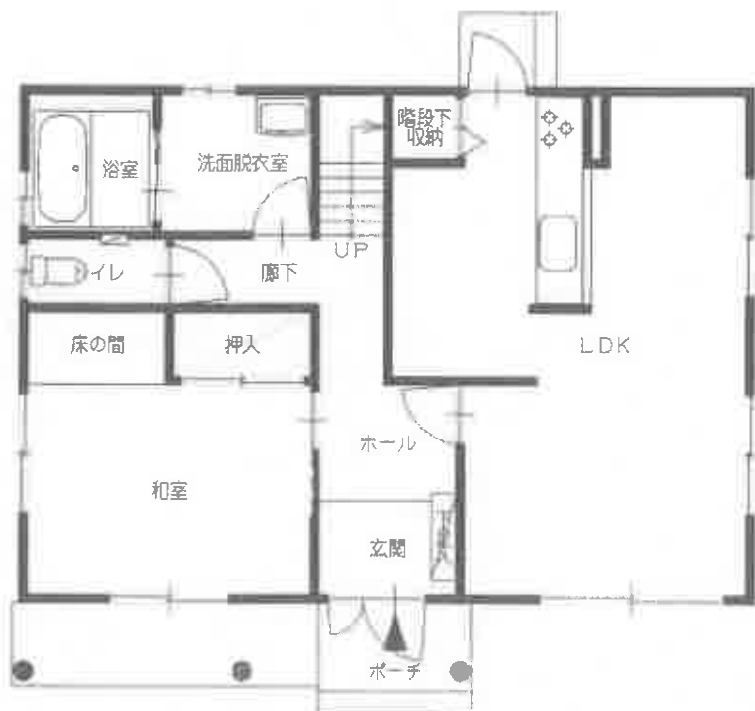
土地建物位置関係図



※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

物件 2 建物

間取図





舗装市道

物件1

401番土地

未舗装市道

No. 1



物件1

No. 2



402番3土地上の目的外動産



物件1

402番3土地

No. 5



物件1

No. 6



物件1

476番1土地

No. 7



物件1

No. 8



物件1

No. 9



物件2:1階LDKの状況

No. 10



物件2:1階和室の状況

No. 11



物件2:1階台所の状況

No. 12



物件2:1階浴室の状況

No. 13



物件2:2階東側洋室の状況

No. 14



物件2:階段の内壁クロスのひびの状況

No. 15



物件2:目地の損傷等の状況

No. 16

令和 8 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 7 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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括 価 格	
金3,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金660,000円
物件2（建物）	金2,490,000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	本宮市白岩字高槻 402番1 宅地 621.00㎡	宅地・山林（竹林）
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	本宮市白岩字高槻402番地1 402番1 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階： 70.00㎡ 2階： 70.00㎡ 計： 140.00㎡	
番号	特記事項		
2	物件2建物の屋根には太陽光パネルが搭載されており、建物に付合している。		

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	JR東北本線「本宮」駅の東方約7.4km（道路距離、以下同じ。） 本宮市立白岩小学校まで約1.1km ヨークベニマル新本宮館町店 まで約7.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、本宮市の西部、旧白沢村内に位置し、周辺には農林地が多い中、農家住宅や一般住宅が見られる地域である。鉄道駅や本宮市中心部とは距離を置き、起伏に富む地勢であり、街路の配置や画地の形状等整然性も劣る地域である。	
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 用途無指定 — — 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無し
画 地 条 件	間口約12.5m、奥行最大約49m、地積621.00㎡ 不整形地（特記事項のとおり）、北方傾斜地（特記事項のとおり） 前面道路に概ね等高に接面。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約6.5m 舗装市道 東側 幅員約2m 未舗装市道（特記事項のとおり） 西側 幅員約2.5m 未舗装市道（特記事項のとおり） 南東側 幅員約1.8m 未舗装法定外道路（特記事項のとおり） 北側 幅員約1.8m 未舗装法定外道路（特記事項のとおり）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、南側は市道を介して農地、資材置き場、東側は市道を介して住宅、林地、西側は市道を介して農地、北側は法定外道路を介して山林となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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 本宮市上下水道課によると、上水道は南西側市道に埋設されている本宮市の本管より支分して宅地内に引き込んでいるとのこと。 ② 本土地の東側及び西側には未舗装の市道が、南東側と北側には法定外道路が通っているが、その境界は判然とせず、現地調査において位置を確定することはできない。尚、現況は南西側市道への出入りのために、南東側法定外道路及びA所有の目的外土地401番を一体的に使用している。 ③ 本土地はA所有の目的外土地402番3を囲むような形状をしている。当該目的外土地にはかつて営まれていた養豚の畜舎が、屋根や外壁が一部残っているものの、大部分は損壊した大量のがれきの状態で残置されており、一部は本土地上にはみ出している可能性もある。尚、当該目的外土地は公園上西側の未舗装市道に接しているが、その接する部分が極めて狭いことから、本土地上に囲繞地通行権が成立する可能性がある。 ④ 本土地の物件2建物が建つ付近と目的外土地402番3との間には最大2mを超える高低差があり（本土地の物件2建物付近が高い）、福島県建築基準法施行条例第5条の「がけ」に該当する可能性がある。 ⑤ 物件2建物が存する周辺は平坦であるが、その北側の現況は北方傾斜を有する山林（竹林）であり、画地の北端と南端とでは5m前後の高低差が存する。
---------	---

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：平成15年8月8日 新築 経 過 年 数：23年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張り 天 井：ビニールクロス貼、和風天井 内 壁：ビニールクロス貼 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：屋根に太陽光パネルが搭載されており稼働中
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：70.00㎡ 2階：70.00㎡ 計：140.00㎡ *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	建物所有者が、本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	①建物内部で視認できる範囲において、経年や使用による内壁クロス等の汚損や見受けられる。また内壁クロスには地震の影響によると思われる亀裂が複数認められる。 ②建物外部は経年による外壁の劣化のほか地震によると思われる若干のひびが認められる。また経年による目地の劣化や破損が認められる。 ③前記の通り、物件1土地内の本建物が建つ付近と目的外土地402番3との間には最大2mを超える高低差があり、福島県建築基準法施行条例第5条の「がけ」に該当する可能性があるが、本建物が当該条例の基準に適合しているか否かについては判然としない。

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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,150	0.51	621.00	1.00	1,630,000

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 本宮(県)-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,500\text{円/㎡} & \times & 98.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 124 & = & 5,150\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：95%（幅員）

交通接近条件：100%

環 境 条 件：130%（居住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：124%

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：77%（形状）（地勢）

行政的條件：100%

その他の条件：66%（画地北側の状況：山林（竹林））

格 差 率：51%

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 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価（太陽光パネルを含む）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
2	220,000	140.00	0.19	5,850,000

ウ 現 価 率 :

経済的全耐用年数 30年

経過年数 23年

経済的残存耐用年数 7年

観察減価及び中古物件の市場性 30%

残価率 5%

現価率 * 19%

* 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

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	土地利用権等 の及ぶ範囲 ウ	個別格差 エ	建付減価 オ	土地利用権等の及ぶ範囲 の建付地価格 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	5,150	621.00	0.45	0.90	1.00	1,300,000

番号	土地利用権等の及ぶ範囲 の建付地価格 (円) カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ
1	1,300,000	0.05	場所的利益	70,000

ウ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2建物に係る土地利用権の範囲を物件1の土地の45%と判定した。

エ 個別格差：土地利用権等の及ぶ範囲の別的要因を以下の通り判定した。

街路条件：	100%
交通接近条件：	100%
環境条件：	100%
画地条件：	90%（隣接地との高低差）（形状）
行政的条件：	100%
その他の条件：	100%
格 差 率：	90%

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

キ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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	1,630,000	- 70,000		0.70	0.60	660,000
2	5,850,000	+ 70,000	1.00	0.70	0.60	2,490,000
一括価格 (合計)						3,150,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、山林(竹林)部分の管理の困難性、目的外土地402番3に大量のガレキが存することによる環境条件への影響及び内在するリスク、土地の高低差が福島県建築基準法施行条例第5条の「がけ」に該当する可能性及び物件2建物ががけ条例に適合しているかが不明確である点、物件1土地上に目的外土地402番3に至る囲繞地通行権が成立する可能性等を勘案すると、市場流通性は更に減退すると考えられるため、上記の通り市場性修正を施した。

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 地価調査価格 本宮(県)-6

所 在 : 本宮市白岩字関根23番
価 格 : 6,500円/㎡
位 置 : 「本宮」駅まで道路距離で約7,500m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 417㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側3m市道 西側道
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、農家住宅等が混在する傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,732,400円

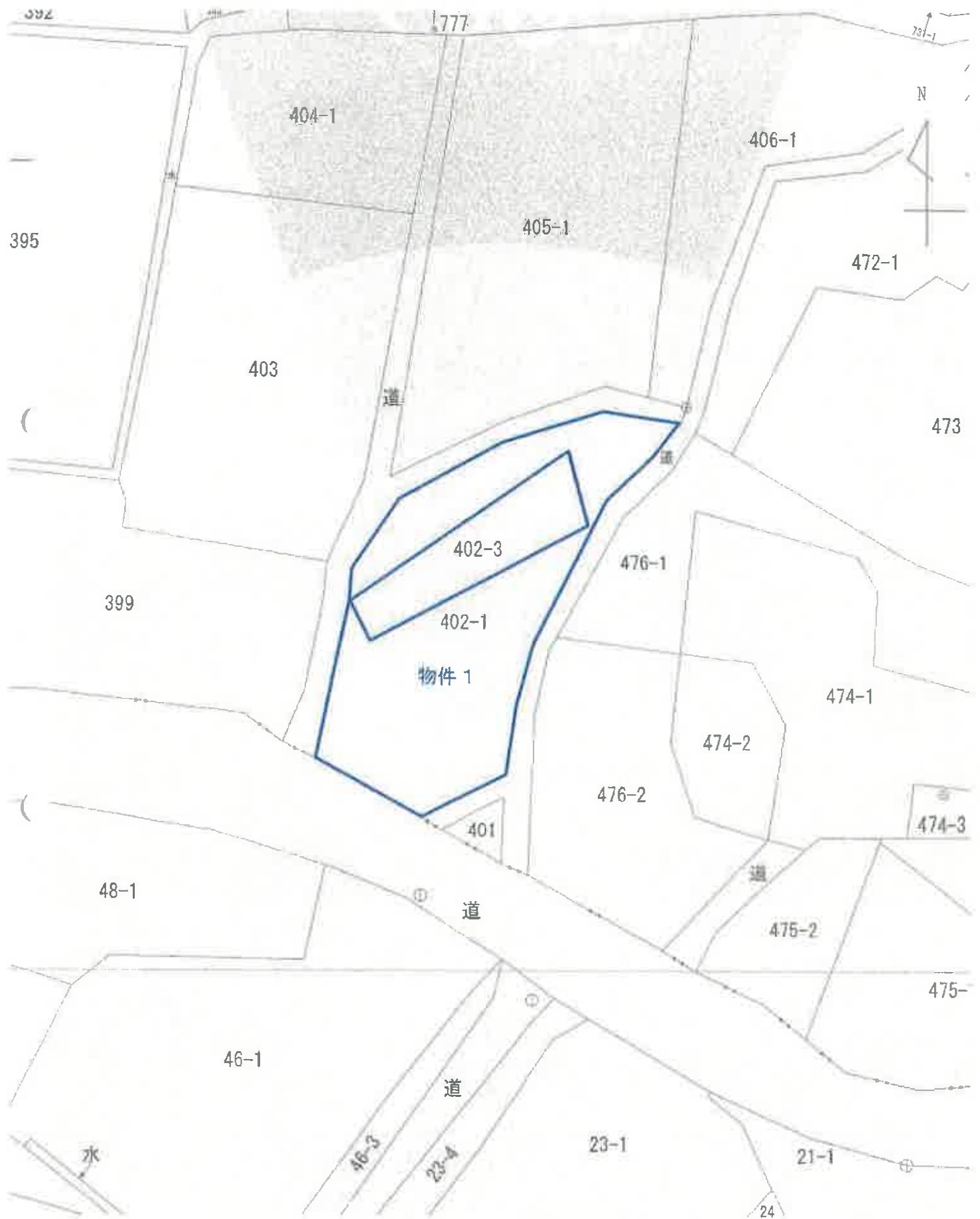
物件2 : 3,815,868円

第7 附属資料

公 図 写
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

公 図 写



1:500

登記年月日：平成15年9月3日

3557115

圖面
平階
各

家庭番号 402番1

建築物の所在 三浦郡白沢村白沢字萬根402番地1

5/15, 9/3

面區
圖面
平階
物階
建各

平成五年九月参日 署記

作者

750
K

人
類
母

500

（附錄：十放黨）

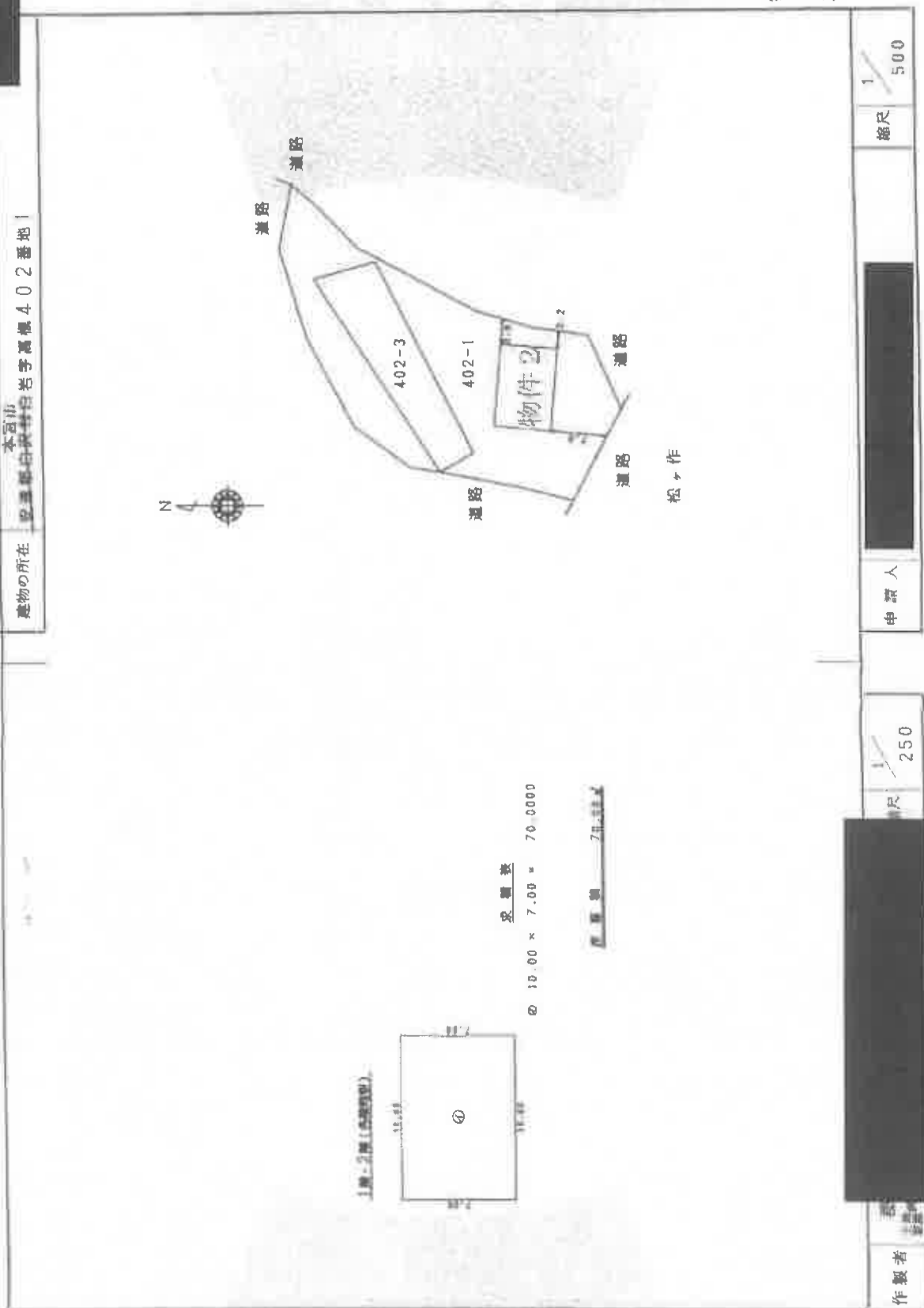
請求番号: 8-2

A3をA4サイズに縮小

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
(福島地方法務局一木松出張所管轄)
令和8年1月13日 東葛地方法務局中野出張所

參見 2000 年 12 月 1 日

- 12 -



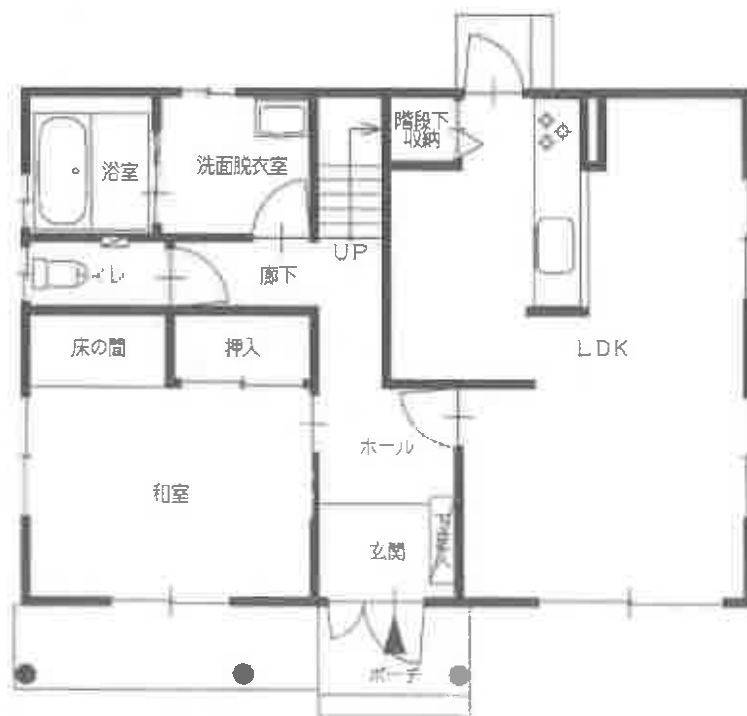
土地建物位置関係図



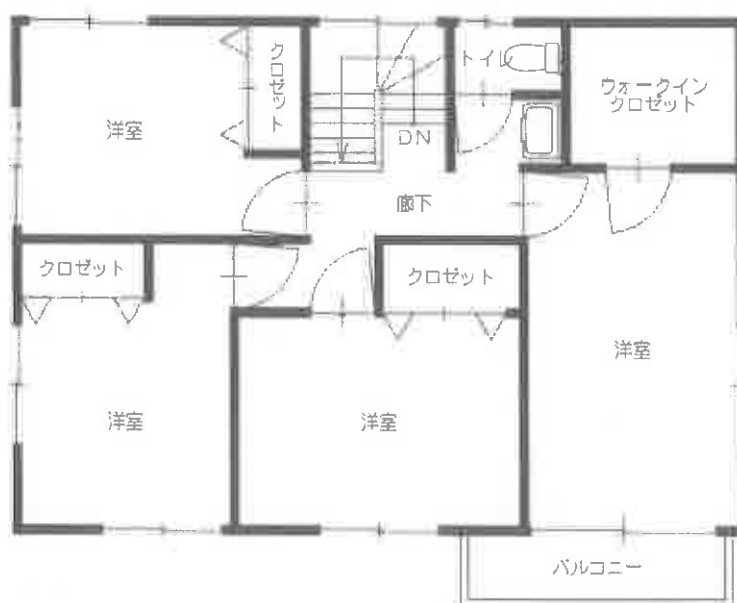
※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

物件 2 建物

間取図



1 階



2 階