

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 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 10 月 14 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	3,220,000 2,576,000	一括	644,000	196,455	0
1	1,520,000				
2	470,000				
3	1,230,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田村市大越町上大越字曲田
 地 番 2 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 2 9 2 5 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番地
 家屋 番号 2 1 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 2 . 8 3 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場
 構 造 木造瓦葺平家建
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 3 7 . 4 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 符 号 5

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	22.63 平方メートル
符 号	6

種 類	物置
構 造	土蔵造セメント瓦葺平家建
床 面 積	9.91 平方メートル

(現況)

構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
符 号	7

種 類	納屋
構 造	木造ビニール板葺平家建
床 面 積	44.62 平方メートル

(現況)

種 類	車庫
床 面 積	約 6.6 平方メートル
符 号	8

種 類	納屋
構 造	木造ビニール板葺平家建
床 面 積	30.18 平方メートル
符 号	9

種 類	倉庫
-----	----

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 62.52 平方メートル
 2 階 42.69 平方メートル

(現況)

種 類 物置・作業場

符 号 10

種 類 納屋

構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床 面 積 104.11 平方メートル

3 所 在 田村市大越町上大越字曲田 214 番地

家屋 番号 214 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 205.92 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 17 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 ～ 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 2】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号 1】

各隣地（地番 2 3 4 番及び 2 1 9 番）との境界が不明確である。

《 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 田村市大越町上大越字曲田
 地 番 2 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 2 9 2 5 . 9 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番地
 家屋 番号 2 1 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 2 . 8 3 平方メートル

(現況)

- 種 類 作業場
 構 造 木造瓦葺平家建

(附属建物)

- 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 3 7 . 4 5 平方メートル

(現況)

- 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 22.63 平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 土蔵造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9.91 平方メートル

(現況)

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

符 号 7

種 類 納屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 44.62 平方メートル

(現況)

種 類 車庫

床 面 積 約 66 平方メートル

符 号 8

種 類 納屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 30.18 平方メートル

符 号 9



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 62.52 平方メートル 2 階 42.69 平方メートル

(現況)

種 類	物置・作業場
符 号	10
種 類	納屋
構 造	軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
床 面 積	104.11 平方メートル

所有者 A

3 所 在 田村市大越町上大越字曲田 214 番地

家屋 番号 214 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 205.92 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 5 月 7 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 田村市大越町上大越字曲田
 地 番 2 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 2 9 2 5 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番地
 家屋 番号 2 1 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 2 . 8 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 3 7 . 4 5 平方メートル
 符 号 5

種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 2 2 . 6 3 平方メートル
 符 号 6
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 土蔵造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9. 9 1 平方メートル

符 号 7

種 類 納屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 4 4. 6 2 平方メートル

符 号 8

種 類 納屋

構 造 木造ビニール板葺平家建

床 面 積 3 0. 1 8 平方メートル

符 号 9

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 2. 5 2 平方メートル
2 階 4 2. 6 9 平方メートル

符 号 1 0

種 類 納屋

構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建

床 面 積 1 0 4. 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番地

家屋 番号 2 1 4 番の 2

(2 枚目)

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 205.92 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 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、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 1 の西側に目的外土地（234 番）に跨ってビニールハウス（動産）1 個及びスーパーハウス（動産）1 個並びに東側にビニールハウス（動産）2 個が存する		
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 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	「種類、構造及び床面積の概略」及び「占有者及び占有状況」は、別紙「その他の事項」（6、7 頁）に記載のとおり		
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 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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者B 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、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 1 の西側に目的外土地（2 3 4 番）に跨ってビニールハウス（動産）1 個及びスーパーハウス（動産）1 個並びに東側にビニールハウス（動産）2 個が存する その他の者Bの使用権原は、「執行官の意見」記載のとおり		
建物	物件 3		
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	☒ 建物共有者 ☐ 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	共有持分はAが3分の2、Bが3分の1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

そ の 他 の 事 項

1 物件2の各建物の種類、構造、床面積の概略について、公簿上の記載と異なる箇所は、下記のとおりである（記載の無い事項は、公簿とほぼ同じである。）。

(1) 主である建物

種 類：作業場

構 造：木造瓦葺平家建

床面積：

(2) 符号3

種 類：作業場

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：

(3) 符号5

種 類：

構 造：

床面積：

(4) 符号6

種 類：

構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：

(5) 符号7

種 類：車庫

構 造：

床面積：66平方メートル（概測）

(6) 符号8

種 類：

構 造：

床面積：

(7) 符号9

種 類：物置・作業場

構 造：

床面積：

(8) 符号10

種 類：

構 造：

床面積：

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

2 物件2の各建物の占有者及び占有状況は、下記のとおりである。

(1) 主である建物

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 作業場 として使用している

(2) 附属建物：符号3

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 作業場 として使用している

(3) 附属建物：符号5

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 物置 として使用している

(4) 附属建物：符号6

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 物置 として使用している

(5) 附属建物：符号7

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 車庫 として使用している

(6) 附属建物：符号8

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 納屋 として使用している

(7) 附属建物：符号9

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 物置・作業場 として使用している

(8) 附属建物：符号10

占有者：建物所有者A

占有状況：上記の者が本建物を 納屋 として使用している

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1、2所有者兼物件3共有者)	1 私は本件物件1及び2の所有者兼債務者で物件3の共有者兼債務者です。物件1土地上に物件2及び3の各建物を所有（物件3は共有）しています。 2 物件1土地及び物件2の各建物は、令和4年9月に私が、父Cから相続したものです。物件3は、平成11年4月に、私が3分の2、私の配偶者Bが3分の1の共有名義で建てたものです。 3 物件3建物は、建てて以来、私達家族で住んでいます。誰かに貸したことはありません。増改築をした箇所はありません。 4 物件2及び3建物に太陽光発電設備や床暖房設備はありません。物件3では、平成24年ころから犬を1匹飼っています。 5 物件3建物は、平成23年の東日本大震災で、屋根の瓦が落ちたり、壁に亀裂が入るなどの被害を受けました。その時の被害は、修繕したのですが、令和3年及び令和4年の福島県沖地震でまた壁に亀裂が入り、それはそのままにしています。 6 平成24年5月、嫁いだ娘が出産後に帰省していた際に、物件3の玄関先で不自然死をしています。 (4月9日物件所在地で面談し事情聴取)
■ A (物件1、2所有者兼物件3共有者)	1 当初の物件2主である建物は、現在の物件3建物がある所にあったのですが、平成10年7月に取り壊し、物件2附属建物符号1を物件2主である建物（家屋番号214番の1）に変更しました。 2 物件2主である建物は、主に畑で収穫した葱やサツマイモの集荷と市場に出荷する際の加工場として使用しています。以前は、居宅として使用していましたが、平成元年頃に住居の床や壁の撤去、土間をコンクリート舗装にして、現在は、一部屋の作業場として使っています。また、屋根をセメント瓦から瓦に葺き替えています。 3 物件2附属建物符号2はいつ取り壊されたか分かりません。 4 物件2附属建物符号3には、米の乾燥機を置いています。屋根は平成29年頃に屋根を葺き替えました。 5 物件2附属建物符号4は、東日本大震災で被害を受けたため、翌年10月に取り壊しました。 6 物件2附属建物符号5の蔵は瓦や土壁が落ちて、建物自体も傾いています。今は殆ど使っていません。 7 物件2附属建物符号6は、味噌蔵として利用していました。時期は忘れましたが、屋根と外壁をトタン板に葺き替えています。 8 物件2附属建物符号7は、現在車庫として利用しています。平成11年～14年ころ、2メートル程軒下を広げています。 9 物件2附属建物符号8は、農機具置場として使用しています。 10 物件2附属建物符号9は、現在1階の一部分を作業場として、残

(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1、2所有者兼物件3共有者)	りと2階部分を物置として使用しています。 1 1 物件2附属建物符号10は、現在農機具の物置として使用しています。 1 2 物件2の主である建物、附属建物符号3、5、6の建築時期は不明です。私が生まれた時にはあったと聞いていますから、少なくとも築後70年以上は経っているものと思います。 (4月16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、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、西側に接する234番及び219番は、登記上、いずれも債務者が所有する畑であり、債務者が本件土地と一体となって野菜を耕作している。
- 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

- ① 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
- ② 物件2及び物件3の敷地以外の箇所は、舗装されておらず、中央部、物件3の東側及び物件2附属建物符号10の北側、東側、南側並びに同符号7の南側には、庭として樹木が植えられている。
- ③ 債務者は、物件1と西側に隣接した目的外土地234番及び219番の土地を一体として農業を営んでおり、境界は判然としない。
- ④ 物件1の西側に目的外土地(234番)に跨ってビニールハウス(動産)1個及びスーパーハウス(動産)1個並びに東側にビニールハウス(動産)2個が存する。

(2) 物件2建物について

① 主である建物について

- ア 築後70年以上経過しており、建物自体は老朽化が進んでいる。
- イ 公簿上は居宅であるが、建物内の床板及び内壁を取り払い、柱と梁を残して一部屋とし、葱やサツマイモを出荷するための作業場として使用されている。
- ウ 土間だった床をコンクリート舗装している。

② 附属建物符号3について

- ア 築後70年以上経過しており、建物自体は老朽化が進んでいるが、平成29年ころ、屋根を亜鉛メッキ鋼板に葺き替えている。
- イ 建物内に大型の米乾燥機を設置し、乾燥室として使用されている。

③ 附属建物符号5について

- ア 築後70年以上経過し、屋根瓦は一部損壊し、土壁は大半が剥げ落ち、建物自体も傾いている等老朽化が著しい。
- イ 建物内には、農作業で使用するシート等の部材が保管してある。

④ 附属建物符号6について

- ア 築後70年以上経過しているが、屋根を亜鉛メッキ鋼板に葺き替え、外壁もトタン板で覆っている。
- イ 建物内は、味噌蔵として使用されている。

⑤ 附属建物符号7について

- ア 昭和39年5月新築であり、屋根や外壁の老朽化が進んでいる。
- イ 公簿上は納屋であるが、北側を2メートル程拡張し、現在は車庫として使用されている。

⑥ 附属建物符号8について

- ア 昭和43年3月新築であり、屋根や外壁の老朽化が進んでいる。
- イ トラクター等の農機具や資材置き場として使用されている。

⑦ 附属建物符号9について

- ア 昭和48年11月新築であり、屋根が劣化するなど建物自体の老朽化が進んでいる。
- イ 元々は隠居部屋であったが、現在は1階が食品加工場として、2階は物置として使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

⑧ 附属建物符号10について

- ア 昭和49年3月新築の建物であり、屋根や外壁の塩化ビニールには老朽化が進んでいる。
イ トラックや大型農機具の車庫や資材置き場として使用されている。

(3) 物件3建物について

- ① 平成11年4月新築以降、居宅として家族で使用しており、築後27年が経過し、台所の内壁や北東側和室の床等に経年相当の老朽化が見られる。
- ② 債務者兼共有者Aの共有持分が3分の2、債務者兼共有者Bの共有持分が3分の1である。二人は夫婦であり、物件1土地を利用するについて、特段の契約等は結んでいないため、Bの使用権原は使用借権と認めた。
- ③ 平成23年の東日本大震災で屋根瓦の落下、外・内壁に数か所亀裂が入る等の被害を受けた。このときの被害は修理済みであるが、令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震で、再び玄関前や西側廊下の内壁に亀裂が入るなどの被害を受け、現在もそのままになっている。
- ④ 太陽光発電設備、床暖房設備は無い。車庫や物置として物件2の附属建物を使用している。
- ⑤ 平成11年4月の新築以降、東日本大震災の被害を修繕した以外は増改築等されていない。
- ⑥ 平成24年ころから、室内で犬を1匹飼っている。

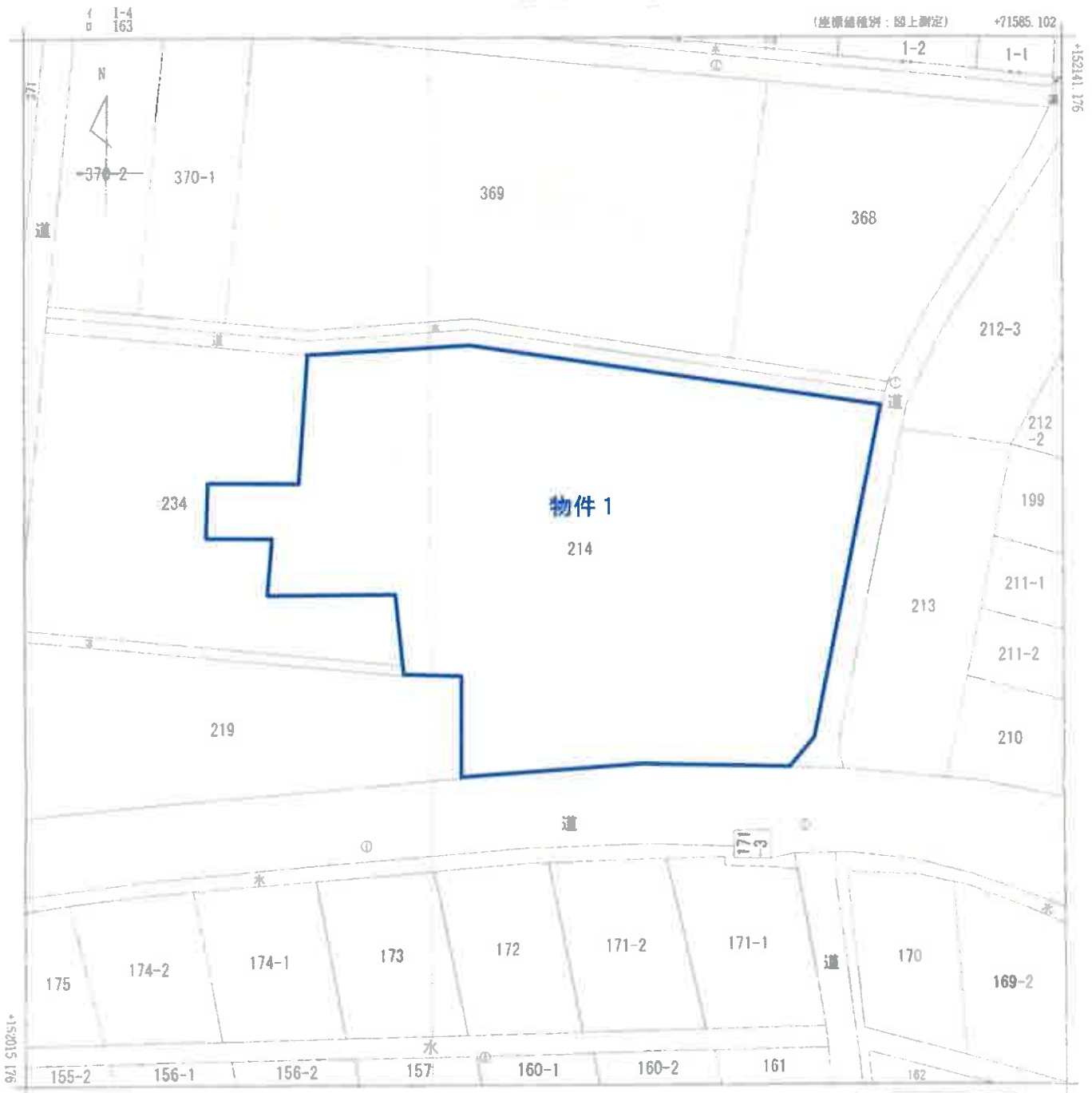
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 3 月 3 0 日 (月) : - :	執行官室	田村市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (4月6日受領)
R 8 年 3 月 3 0 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 (4月3日受領)
R 8 年 4 月 9 日 (木) 12:00-12:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件所有者から事情聴取
R 8 年 4 月 1 6 日 (木) 13:30-15:35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 4 月 1 6 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 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

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小



地番区域見出
大越町上大越
字曲田原
大越町上大越
字曲田

請求部	所 在 田村市大越町上大越字曲田				地 番 214番					
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方方法務局郡山支局管轄)

令和8年2月9日

福岡法務局

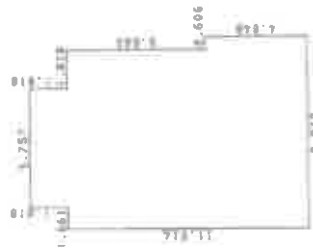
地図整理番号: M82109

登記官

(1/1)

物件2

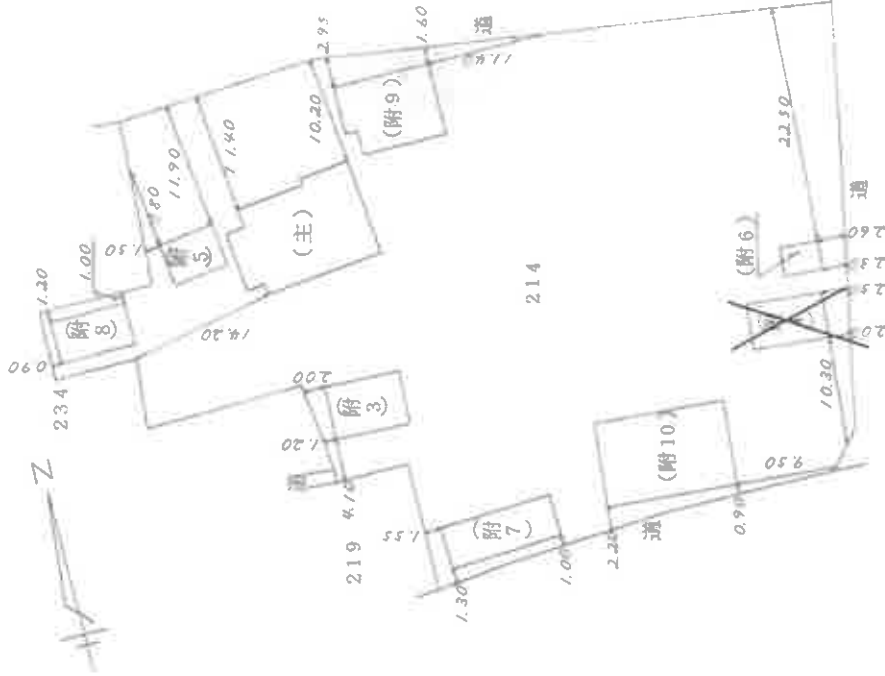
東洋水産株式会社



求積表

5.757	×	1.818	=	10.4682260
0.636	×	11.514	=	99.4349040
0.000	×	4.000	=	0.0000000
				104.9982260

標題頁 117, 83-84



平成25年7月9日 附属建物（符号4）取壊しにつき抹消

士
作
題
名

年6月9日作製

縮尺 1/250

人 論 序

縮尺 500

(備勘果土地家原調査(食))

これは図面に記録されている内容を証明した副面である。
(福島地方佐務局郡山支局管轄)
令和8年2月9日 福島佐務局

（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和8年2月9日 福島法務局

登記費

地圖整理番号

51

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
（福島地方方法務局郡山支局管轄）
令和8年2月9日 福岡法務局

登記官

（ 15 枚目 ）

2/3 建物各階平面図

家屋番号 214-1

建物の所在 母村郡大越町大字上大越字曲田214番地

田村市大越町

物件2

附属建物（符3）

求積表

2.727 × 3.636 = 9.9153720

床面積

9.91㎡



求積表

5.151 × 7.272 = 37.4580720

床面積

37.45㎡



附属建物（符7）

求積表

4.091 × 10.908 = 44.6246280

床面積

44.62㎡

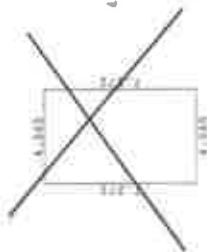


求積表

4.545 × 7.272 = 33.0512400

1階 33.05㎡

床面積 2階 33.05㎡



附属建物（符4）各階四畳

附属建物（符5）

求積表

4.151 × 7.272 = 30.1860720

床面積

30.18㎡



求積表

4.151 × 5.454 = 22.6395540

床面積 32.63㎡



作製者

年 6 月 9 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会）

7162039 各階平面図

家屋番号 214-1

建物の所在 田母郡大越町大字大越字曲田214番地

田母郡大越町

物件2

附属建物(符10)



附属建物(符9)1階



附属建物(符9)2階



作製者

年 月 日 作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地建物調査士会)

令和8年2月9日 令和8年2月9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。
(福島県地方支務局郡山支局管理)

令和8年2月9日 福島県地方支務局

登記官

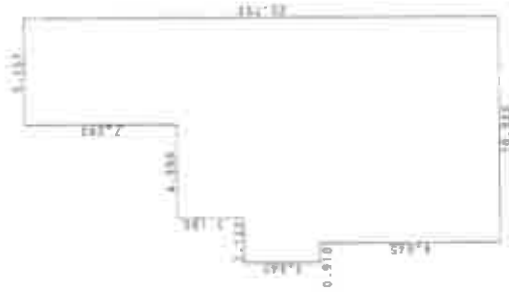
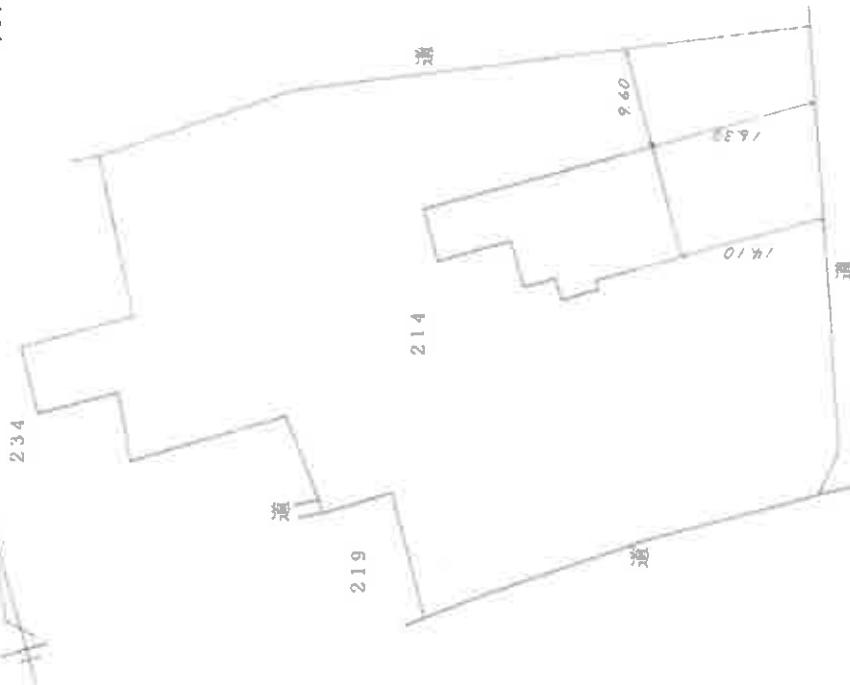
7162040 各階平面図

家屋番号 214-2

建物の所在 田村郡大越町大字大越字曲田214番地

田村市大越町

物件3



収容表

5.157 x 7.280 = 37.5429600
9.707 x 3.783 = 30.9167950
0.910 x 3.590 = 3.2661000
12.320 x 16.770 = 205.9243550

図面番号 103.12.1

作製者 主

年6月9日作製

申請人

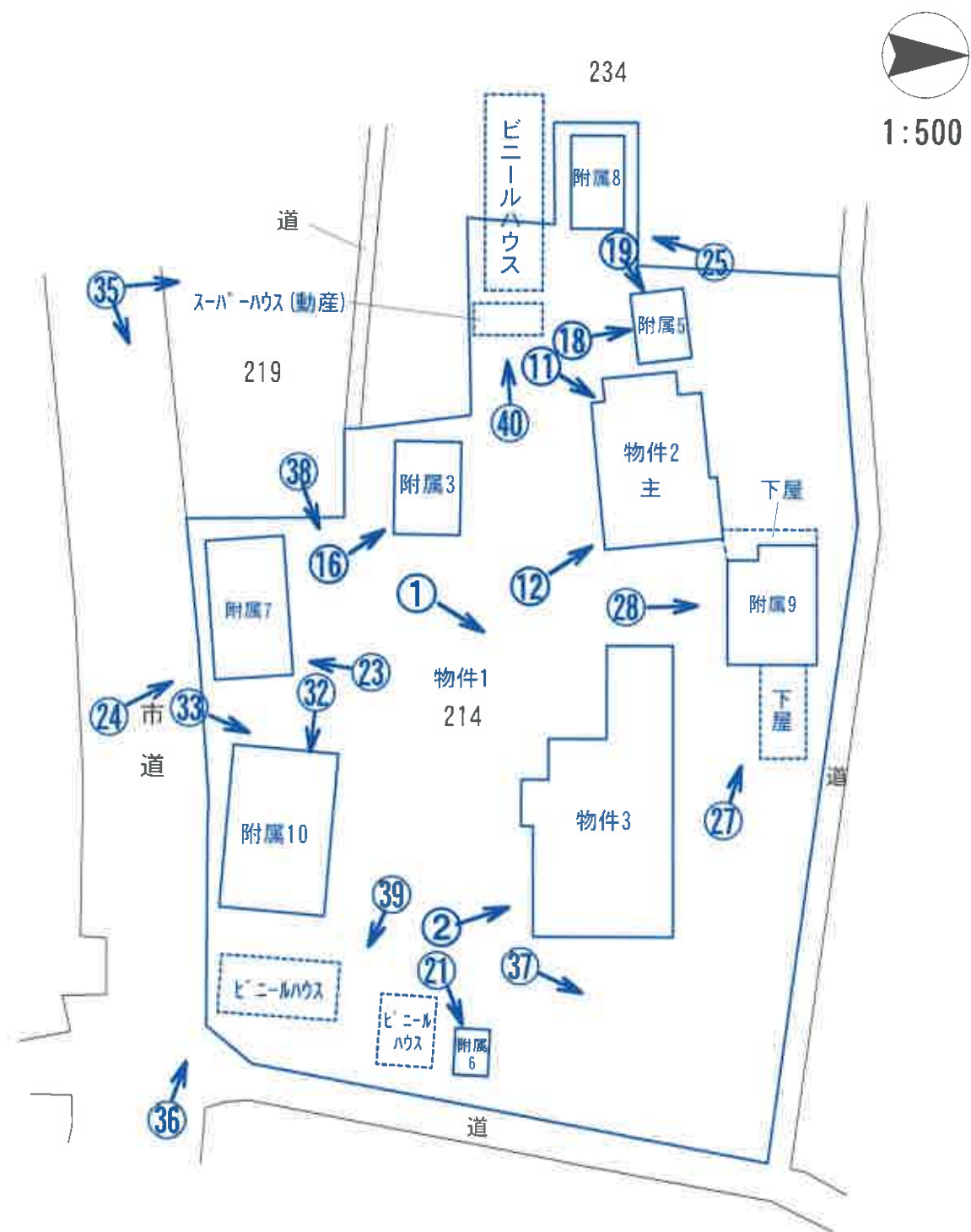
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

地図管理番号 M82111

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 2 主である建物



種 類 作業場
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 112.83㎡

附属建物 符号 3



種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 37.45㎡



1/100

建物間取図

物件 2 附属建物 符号 5



種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 22.63㎡

附属建物 符号 6



種 類 物置
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 9.91㎡

附属建物 符号 7



種 類 車庫
構 造 木造ビニール板葺平家建
床面積 約66㎡ (概測)



1/100

建物間取図

物件 2 附属建物 符号 8



種 類 納屋
構 造 木造ビニール板葺平家建
床面積 30.18㎡

附属建物 符号 10



種 類 納屋
構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
床面積 104.11㎡



1/100

建物間取図

物件 2 附属建物 符号 9

1 階



種 類	物置・作業場		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床面積	1 階	6 2 . 5 2 m ²	
	2 階	4 2 . 6 9 m ²	
合 計		1 0 5 . 2 1 m ²	

2 階



1/100

建物間取図

物件 3

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 205.92㎡



1/100



物件2:附属建物符号9

物件3



物件1

No. 1

物件2:主である建物

物件3



No. 2



No. 3

物件3:和室②、③の状況



No. 4

物件3:洋室②の状況



No. 5

物件3:和室⑤の状況



No. 6

物件3:和室①の状況



物件3:キッチンダイニングの状況

No. 7



物件3:浴室の状況

No. 8



物件3:玄関ホールの壁面の亀裂

No. 9



物件3:洋室②壁の状況

No. 10

物件2:附属建物符号5

物件2:主である建物



物件1

No. 11

物件2:附属建物符号8

物件2:主である建物



物件1

No. 12



No. 13

物件2:主である建物 内部の状況



No. 14

物件2:主である建物 内部の状況



No. 15

物件2:主である建物 壁、天井の状況

物件2:附属建物符号3



物件1

No. 16



No. 17

物件2:附属建物符号3 内部(米の乾燥機)の状況

物件2:附属建物符号5

物件2:主である建物



物件1

No. 18

物件2:附属建物符号5

物件2:主である建物



物件1

No. 19



物件2:附属建物符号5 内部の状況

No. 20

物件2:附属建物符号6

ビニールハウス(動産)



物件1

No. 21



No. 22

物件2:附属建物符号6 内部の状況

物件2:附属建物符号7



物件1

No. 23



No. 24

物件2:附属建物符号7の状況

物件2:附属建物符号8



物件1

目的外土地(234番地)

No. 25



No. 26

物件2:附属建物符号8 内部の状況

物件2:附属建物符号9

同:下屋



物件1

No. 27

物件2:主である建物

物件3

物件2:附属建物符号9



物件1

No. 28



No. 29

物件2:附属建物符号9 内部の状況



No. 30

物件2:附属建物符号9 内部の状況



No. 31

物件2:附属建物符号9 下屋の状況

物件2:附属建物符号10



物件1

No. 32

物件2:附属建物符号10



物件1

No. 33



No. 34

物件2:附属建物符号10 内部の状況

物件2:附属建物符号8

物件2:附属建物符号7

物件2:附属建物符号3

物件2:附属建物符号10



スーパーハウス(動産)

物件1

市道

No. 35

物件2:附属建物符号10

物件2:附属建物符号7

ビニールハウス(動産)



市道

物件1

No. 36



物件1土地 北東側の状況

No. 37



物件1土地を南西側から見た状況

No. 38

物件2:附属建物符号6

ビニールハウス(動産)



No. 39



No. 40

物件1上に置かれたスーパーハウス(動産)

令和8年（ケ）第11号
令和8年4月16日 現地調査
令和8年5月18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

舘 輝 政 印

第1 評価額

一括価格	
金3,220,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,520,000円
物件2（建物）	金470,000円
物件3（建物）	金1,230,000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の内訳価格は、物件2及び物件3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及び物件3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ついて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	田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番 宅地 2,925.98㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番地 2 1 4 番の1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 112.83㎡	作業場 木造瓦葺平家建
	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号3> 物置 木造セメント瓦葺平家建 37.45㎡	作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号5> 物置 木造セメント瓦葺平家建 22.63㎡	
	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号6> 物置 土蔵造セメント瓦葺平家建 9.91㎡	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号7> 納屋 木造ビニール板葺平家建 44.62㎡	車庫 約66㎡（概測）
	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号8> 納屋 木造ビニール板葺平家建 30.18㎡	

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
2	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号 9 > 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 62.52㎡ 2階： 42.69㎡ 計： 105.21㎡	物置・作業場
	種 類 構 造 床 面 積	<附属建物符号 1 0 > 納屋 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建 104.11㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田村市大越町上大越字曲田 2 1 4 番地 2 1 4 番の 2 居宅 木造瓦葺平家建 205.92㎡	
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）

位 置 ・ 交 通	J R磐越東線「大越」駅の南東方約2.7km（道路距離、以下同じ） 路線バスなし 大越小学校まで約2km リオンドール船引店まで約10km	
付 近 の 状 況	当該地域は、田村市役所の南東方約10km（直線距離）に位置し、農家住宅等が散在する農家集落地域である。店舗等の便民施設が集まる市中心部の船引市街地からは距離があり、生活利便性はやや劣る。地勢は概ね平坦で、周辺には農地が見られる。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 60% 200% 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なし
画 地 条 件	南側間口 約39m、奥行 約48m、地積 2,925.98㎡ 不整形、三方路 概ね平坦地 南側道路より約0～0.8m高い、東側及び北側道路と等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約6m舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 東側 幅員約2m舗装道路 北側 幅員約1.8m未舗装道路 東側及び北側道路は建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者及び物件3共有者が、目的土地上に物件2建物を所有し、物件3建物を共有して、占有している。 隣地は、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 なし (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	目的物件の利用現況等について 物件1の土地には、物件2主である建物及び附属建物、物件3建物が存するが、そのほか物件1南東側にビニールハウスが2棟、西端にスーパーハウス（動産）とビニールハウスがそれぞれ1棟存する。西端のビニールハウスは隣接地234番の土地に跨っている。隣接地234番及び219番は物件1所有者が所有する土地であり、物件1との境界は判然としない。また、物件1南東端には、馬頭観音の石碑が祀られている。 公図上、4系統の道路に接道するが、西側でわずかに接面する「道」は道路形態がないので、三方路とした。
---------	--

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（推定）：昭和31年頃 新築 経過年数：70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：瓦 外 壁：トタン、板張り、土壁 天 井：竿縁天井、現し等 内 壁：塗り壁、繊維板等 床：土間コンクリート等 設 備：電気 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	112.83㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：作業場 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、作業場として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 内壁の一部が欠け落ちる等の損傷が見られる。物件所有者の陳述によると建築後70年以上経過しており、経年劣化が進んでいる。 ②利用状況について 登記上は居宅であるが、建物内の内壁や床板を取り払い、野菜出荷のための作業場として利用されている。また、登記上の屋根はセメント瓦であるが、瓦に葺き替えている。 ③その他 建物の北東端に浴室跡及び便所跡が残っているが、閉鎖されており確認することができなかった。

(物件2)

区 分	附属建物符号3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定): 昭和31年頃 新築 経過年数: 70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 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : 下見板、土壁 天 井 : 現し 内 壁 : 繊維板 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	37.45㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 作業場 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、作業場として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 特段大きな損傷等は見られないが、建築後70年以上と推定され、老朽化が進んでいる。 ②利用状況について 登記上は物置であるが、現在は中に米乾燥機を置き、作業場として利用している。 ③その他 平成29年頃に屋根をセメント瓦から亜鉛メッキ鋼板に変えている。

(物件2)

区 分	附属建物符号5
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定): 昭和31年頃 新築 経過年数: 70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: セメント瓦 外壁: 土壁、下見板 天井: 現し 内壁: 現し 床: 土間 設備: なし その他:
床面積 (現況)	22.63㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途: 物置 間取り: 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として利用している。
特 記 事 項	建物の損傷劣化について 土壁が崩れ、セメント瓦も一部が落ちており、朽廃が進んでいる。 所有者の陳述によると、傾いているとのこと。

(物件2)

区 分	附属建物符号6
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定): 昭和31年頃 新築 経過年数: 70年 経済的残存耐用年数: ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 土蔵造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : トタン 天 井 : 現し 内 壁 : 土壁、板張 床 : 土間 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	9.91㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置(味噌蔵)として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 特段大きな損傷等は見られないが、建築後70年以上と推定され、老朽化が進んでいる。 ②その他 屋根をセメント瓦から亜鉛メッキ鋼板に変えている。また、外壁のトタンは土壁を外側から覆ったものである。

(物件2)

区 分	附属建物符号7
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39年5月31日 新築 経過年数 : 62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 : 塩ビ波板 外 壁 : 塩ビ波板 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約66㎡(概測) *増築があり、登記と異なる。
現況用途等	現況用途 : 車庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、車庫として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 特段大きな損傷等は見られないが、建築後62年程度であり、老朽化が進んでいる。 ②利用状況について 登記上は納屋であるが、現在は車庫として利用されている。 ③その他 北側に2m程拡幅して増築している。

(物件2)

区 分	附属建物符号8
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43年3月31日 新築 経過年数 : 58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 : 塩ビ波板 外 壁 : 塩ビ波板 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	30.18㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 納屋 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、納屋として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 特段大きな損傷等は見られないが、建築後58年程度であり、老朽化が進んでいる。 ②その他 東側に外壁はなく、外部に開放状態となっている。

(物件2)

区 分	附属建物符号9
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48年11月30日 新築 経 過 年 数 : 53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 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : サイディング、トタン、土壁 天 井 : 化粧石膏ボード、ベニヤ、現し等 内 壁 : 板張、ベニヤ、現し等 床 : 土間コンクリート、土間、畳、カーペット 設 備 : 電気・水道 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 62.52㎡ 2階 : 42.69㎡ 計 : 105.21㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置・作業場 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置・作業場として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 内壁の亀裂、屋根の劣化等が見られ、建築後53年程が経過し、老朽化が進んでいる。 ②利用状況について 登記上は倉庫であるが、現在は1階が作業場・物置として、2階は物置として利用されている。隠居部屋として使われていたこともあるとのことである。

(物件2)

区 分	附属建物符号10
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49年3月31日 新築 経過年数 : 52年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 塩ビ波板 外 壁 : 塩ビ波板 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	104.11㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 納屋 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、納屋として利用している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 特段大きな損傷等は見られないが、建築後52年程度であり、老朽化が進んでいる。 ②利用状況について トラック、農機具、資材等の置場となっている。

(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11年4月15日 新築 経 過 年 数 : 27年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : モルタルリシン吹付、下見板 天 井 : 竿縁天井、格天井、ビニールクロス等 内 壁 : 京壁、ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	205.92㎡ *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	建物共有者が、居住して占有している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化について 共有者の陳述によると、東日本大震災で屋根瓦が落ちたり、外・内壁に亀裂が生じる等の被害が生じたが、修繕済である。ただし、令和3年と4年の福島県沖地震で、内壁の複数箇所に亀裂が入る等の比較的軽微な損傷が生じ、現在もそのままの状態になっている。 ②その他 ・屋内で犬を1匹飼っている。 ・共有者の陳述によると、平成24年に親族が玄関先で不自然死を遂げている。

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/㎡) 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	4,430	0.62	2,925.98	0.60	4,820,000

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 田村-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 5,800\text{円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 130 & = & 4,430\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：130% (周辺の利用状態)

行政的 条 件：100%

格 差 率：130%

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：64% (三方路、不整形、地積過大等)

行政的 条 件：100%

その他の条件：97% (敷地内に石碑あり)

格 差 率：62%

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・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
2	80,000	112.83	0.01	90,000
附属建物 符号3	70,000	37.45	0.01	30,000
附属建物 符号5	60,000	22.63	0.001	1,000
附属建物 符号6	100,000	9.91	0.01	10,000
附属建物 符号7	40,000	66	0.01	30,000
附属建物 符号8	40,000	30.18	0.01	10,000
附属建物 符号9	80,000	105.21	0.01	80,000
附属建物 符号10	40,000	104.11	0.01	40,000
物件2 合計		488.32	—	291,000
3	200,000	205.92	0.09	3,710,000

ウ 現価率：

	物件2(主)	附属符号3	附属符号5	附属符号6
a 経過年数	70年	70年	70年	70年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%	80%	99%	80%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	1%	1%	0.1%	1%

	附属符号7	附属符号8	附属符号9	附属符号10
a 経過年数	62年	58年	53年	52年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%	80%	80%	80%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	1%	1%	1%	1%

	物件3(主)
a 経過年数	27年
b 経済的残存耐用年数	3年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
d 残価率	5%
e 現価率	9%

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

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	2の敷地	4,820,000	0.68	0.25 法定地上権	820,000
	3の敷地	4,820,000	0.32	0.25 法定地上権	390,000
物件1計					1,210,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 建物の配置及び建築床面積等を勘案し、物件2建物の土地利用権等が及ぶ範囲を物件1土地の68%、物件3建物については物件1土地の32%と判定した。

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	4,820,000	- 1,210,000		0.70	0.60	1,520,000	
2	291,000	+ 820,000		1.00	0.70	0.60	470,000
3	3,710,000	+ 390,000		1.00	0.50	0.60	1,230,000
一括価格 (合計)						3,220,000	

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 市中心部から遠く離れた農家集落地域内にあり、また、物件3建物においては、過去に不自然死があったとのことなので、土地建物の双方に適宜市場性減価を行った。

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 田村-4

所 在 : 田村市大越町上大越字求中107番1
価 格 : 5,800円/㎡
位 置 : 「大越」駅まで道路距離で約2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 784㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側7m市道、背面道あり
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 9,363,136円
物件2 : 56,434円（主である建物）
16,006円（附属建物符号3）
4,675円（附属建物符号5）
19,949円（附属建物符号6）
20,545円（附属建物符号7）
27,318円（附属建物符号8）
245,307円（附属建物符号9）
240,955円（附属建物符号10）
物件3 : 8,875,078円（主である建物）

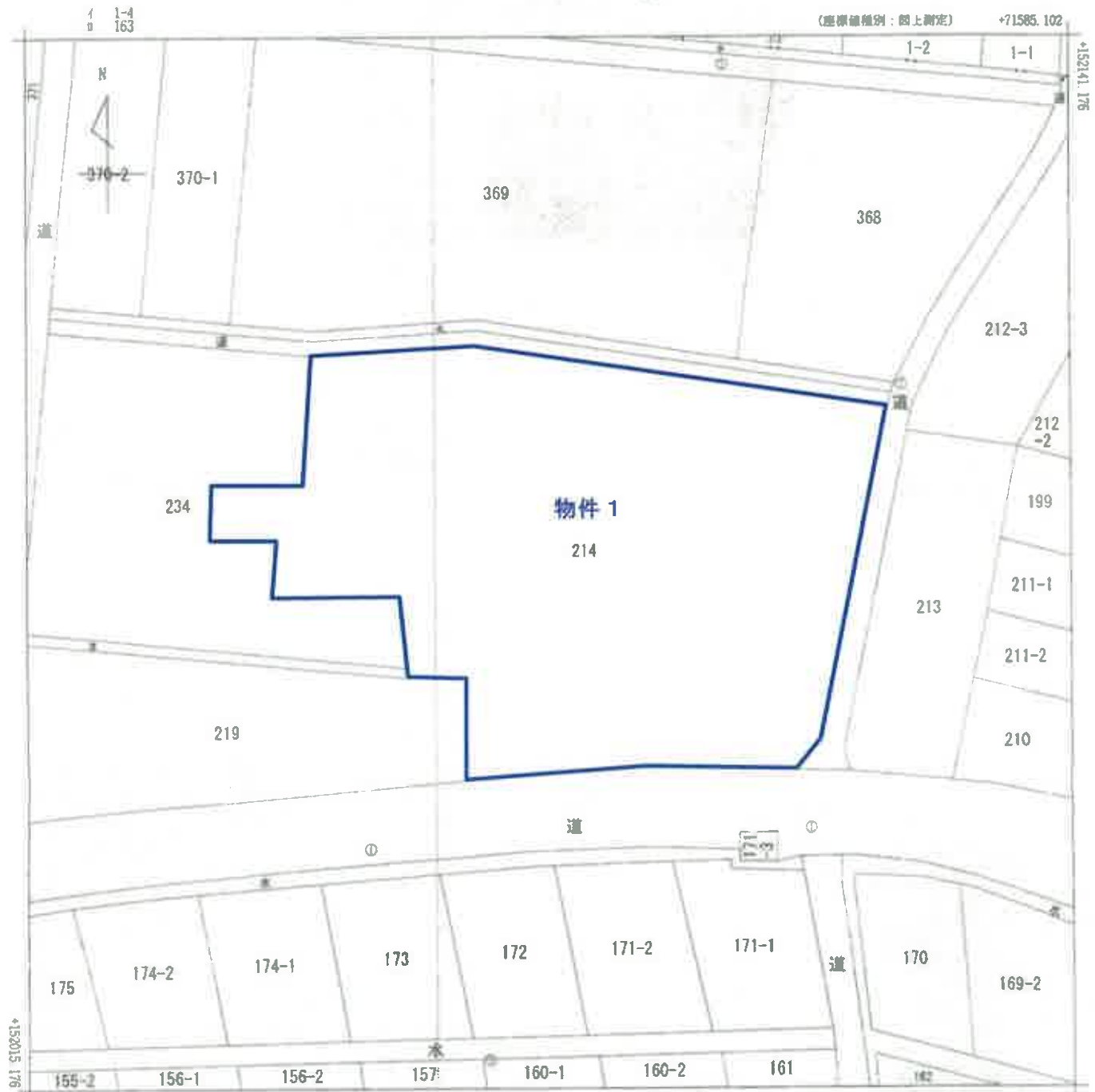
第7 附属資料

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

A 3 を A 4 に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大越町上大越
字曲田原
大越町上大越
字曲田

請求部	所在	田村市大越町上大越字曲田				地番	214番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				冊付年月日(原図)				補記事項		

これは地図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8年2月9日

福岡法務局

地図整理番号: M82109

登記官

(1/1)

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
福島地方支務局郡山支局管轄
令和8年2月9日 福島支務局

令和8年2月9日 福岡法務局

登載

圖文影印卷：M82110

(5/1)

A3をA4に縮小

7162037 各階平面図

市橋頭

214-1

41.9.11A

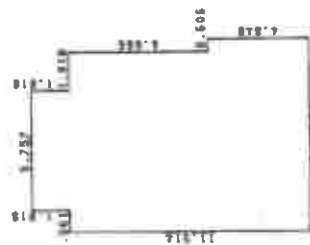
建 物 圖 面 圖

田村郡大越町大字上大越字曲田214番地

田村市大越町

物件 2

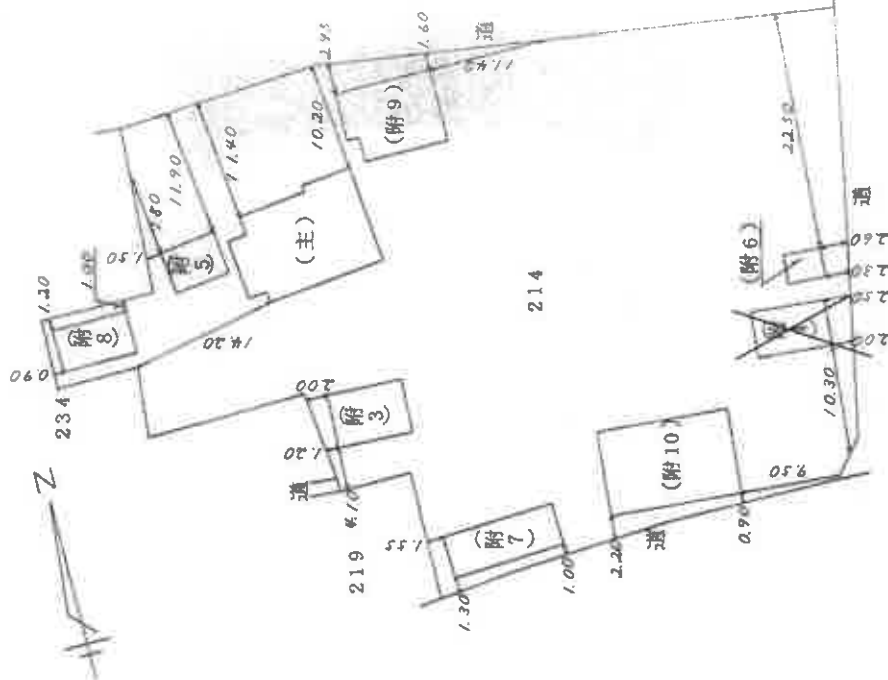
主たる建物



求積表

5.757	*	1.818	=	10.4662260
8.636	*	1.514	=	99.4349040
0.000	*	1.048	=	2.3370000
0.000	*	1.000	=	112.8393183

112.022



平成25年7月9日 附属建物（符号4）取壊しにつき抹消

作者

年6月9日作製

縮尺 $1/250$

人 購 中

縮尺 500

僧品崇上耶家壓脚(金)

登記年月日：平成11年6月15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。
（福島地方裁判所郡山支部管轄）
令和8年2月9日 福島地務局

登記官

7162038 各 階 平 面 図

2/3

建 物 平 面 図

家屋番号	214-1
建物の所在	田村郡大越町大字大越字曲田214番地

物件 2

田村市大越町

附属建物（符3）

附属建物（符6）

附属建物（符7）

附属建物（符8）

床面積
 $2.727 \times 3.636 = 9.9153720$
床面積 10.31㎡



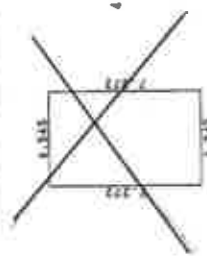
床面積
 $5.151 \times 7.272 = 37.4580720$
床面積 37.45㎡



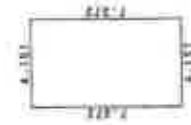
床面積
 $4.091 \times 10.908 = 44.6246280$
床面積 44.62㎡



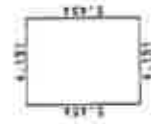
床面積
 $4.545 \times 7.272 = 33.0512400$
1階 33.05㎡
床面積 33.05㎡



床面積
 $4.151 \times 7.272 = 30.1866720$
床面積 30.18㎡



床面積
 $4.151 \times 5.454 = 22.6395540$
床面積 22.64㎡



作製者

年 6 月 9 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会）

登記年月日：平成11年6月15日

7162039 各階平面図

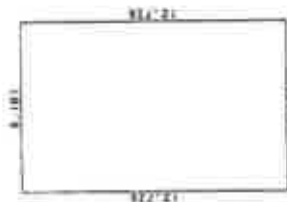
家屋番号 214-1

建物の所在 田村郡大越町大字大越字曲田214番地

田村市大越町

物件2

附属建物（第10）

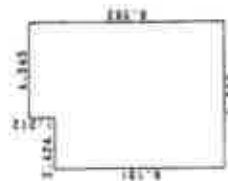


求積表

$$8.181 \times 12.726 = 104.1114060$$

床面積 194.112m

附属建物（第9）1階

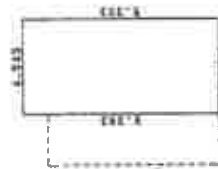


求積表

$$4.545 \times 1.212 = 5.505406$$

床面積 17.513350m

附属建物（第9）2階



求積表

$$4.545 \times 9.393 = 42.6911850$$

床面積 42.432m

作製者

年 6 月 9 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(福島県士道新築調査士会)

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。
福島県地方庁務局郡山支局第10号
令和8年2月9日 福島県庁務局

登記官

登記年月日 平成11年6月15日

各階平面図

7162040

H11.6.15

建物図面図

214-2

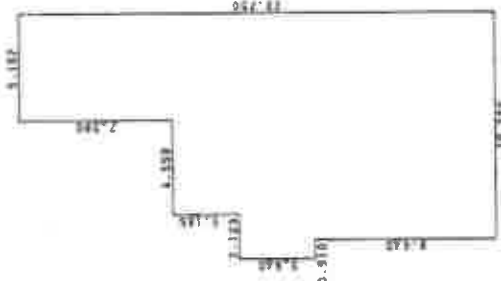
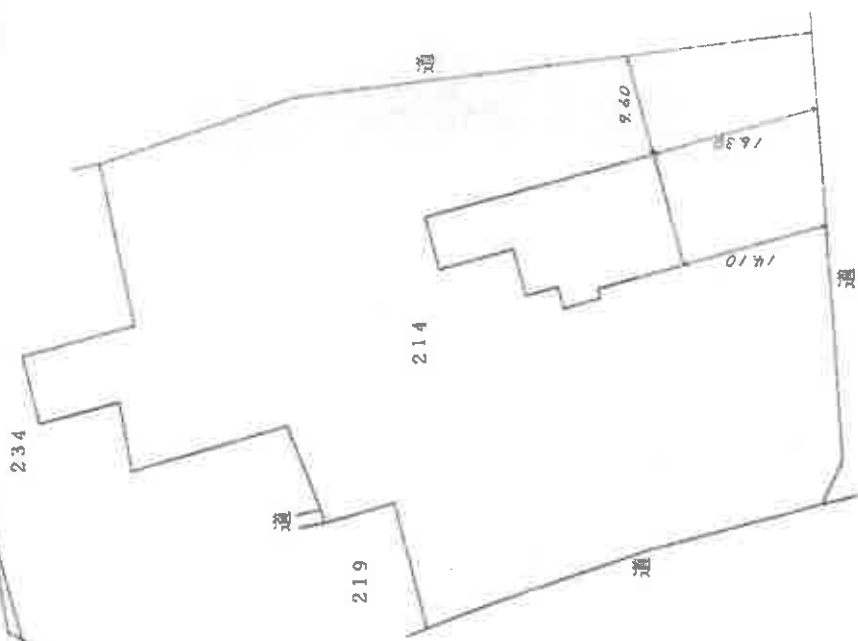
田村郡大越町大字大越字曲田214番地

家屋番号

建物の所在

物件3

田村市大越町



床面積

5.152	×	7.280	=	37.5429600
9.707	×	3.185	=	30.9167950
8.910	×	3.640	=	32.4324000
11.220	×	12.202	=	136.1122000
			計	205.9743550

233.32.4

作製者

年6月9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

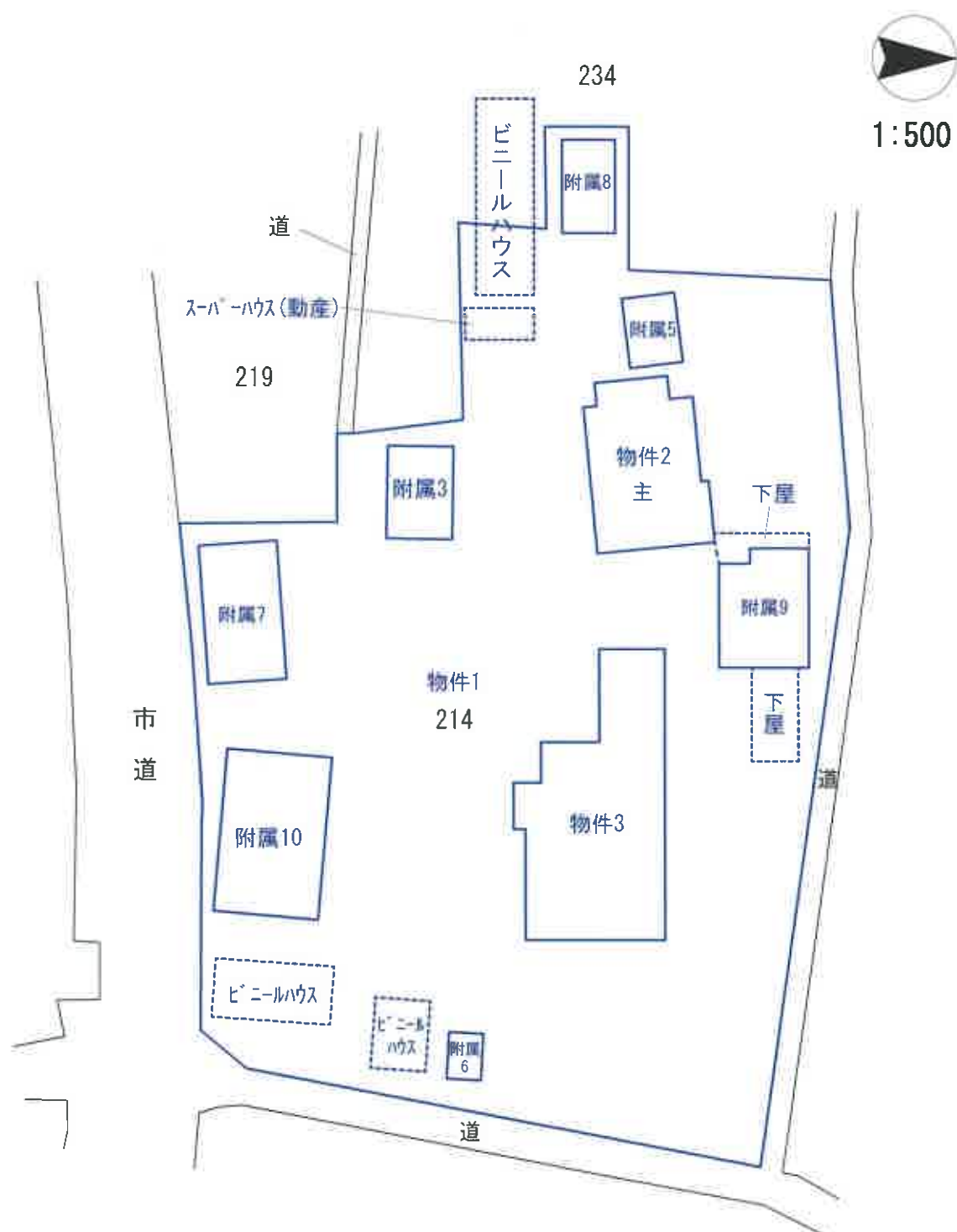
(福島県土地家屋調査士会)

地図管理番号 882111

A3をA4に縮小

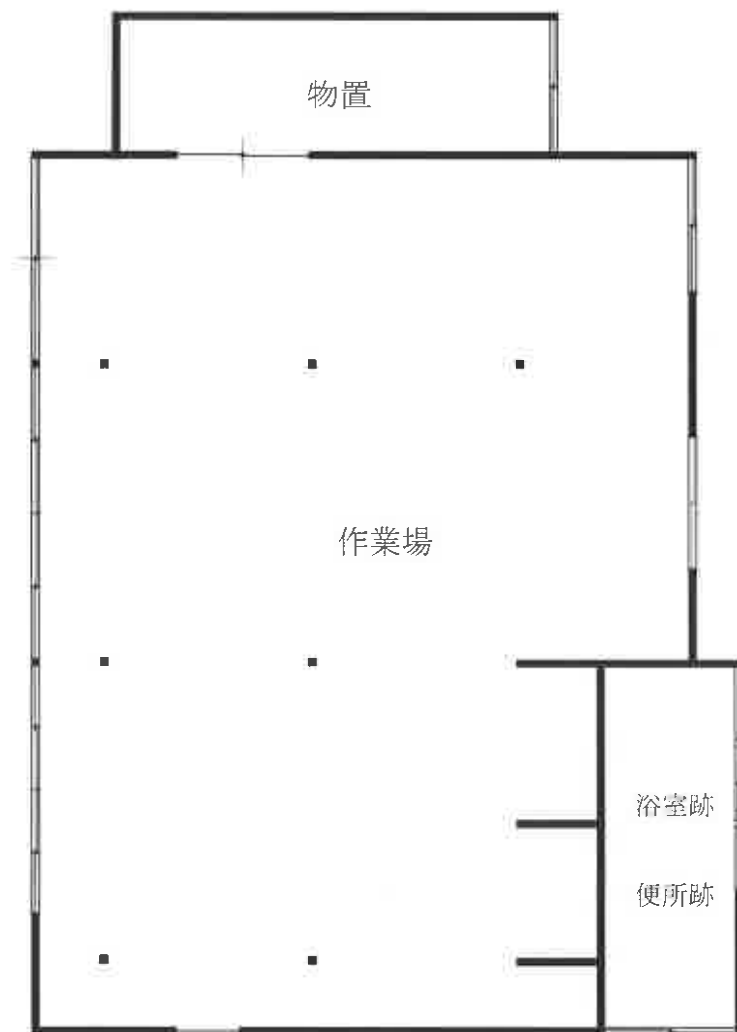
建築士

土地建物位置関係図



建物間取図

物件 2 主である建物



種 類 作業場
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 112.83㎡

附属建物 符号 3



種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 37.45㎡



1/100

建物間取図

物件 2 附属建物 符号 5



種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 22.63 m²

附属建物 符号 6



種 類 物置
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 9.91 m²

附属建物 符号 7



種 類 車庫
構 造 木造ビニール板葺平家建
床面積 約66 m² (概測)



1/100

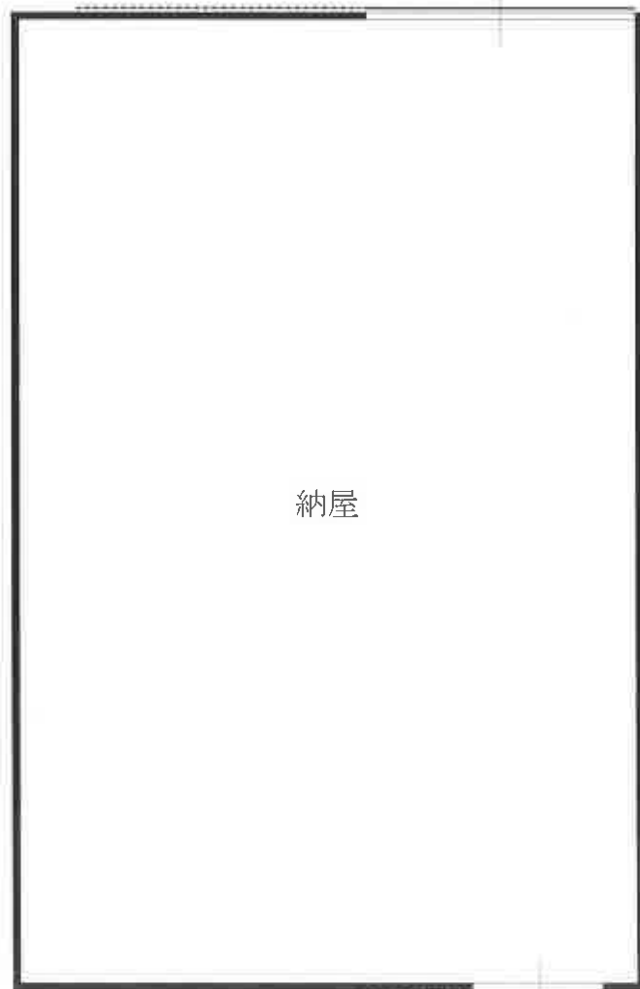
建物間取図

物件 2 附属建物 符号 8



種 類 納屋
構 造 木造ビニール板葺平家建
床面積 30.18 m²

附属建物 符号 10



種 類 納屋
構 造 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建
床面積 104.11 m²



1/100

建物間取図

物件 2 附属建物 符号 9

1 階



種 類	物置・作業場		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床面積	1 階	6 2 . 5 2 m ²	
	2 階	4 2 . 6 9 m ²	
合 計		1 0 5 . 2 1 m ²	

2 階



1/100

建物間取図

物件 3

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 205.92㎡



1/100

