

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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 7 年 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 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 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 日 午後 4 時 30 分まで	
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 7 年 6 月 11 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 110, 000 888, 000	一括	222, 000	32, 307	0
1	710, 000				
2	400, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 田村市常葉町常葉字荒町
 地 番 18番6
 地 目 宅地
 地 積 433.25平方メートル

- 2 所 在 田村市常葉町常葉字荒町18番地6
 家屋 番号 18番6
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 91.91平方メートル
 2階 59.62平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約24平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年10月16日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者B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 田村市常葉町常葉字荒町

地 番 18番6

地 目 宅地

地 積 433.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 田村市常葉町常葉字荒町18番地6

家屋 番号 18番6

種 類 居宅

構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 59.62平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 6 年（ケ）第 16 号
令和 6 年 8 月 19 日受理
令和 6 年 9 月 26 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 田村市常葉町常葉字荒町
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 433.25平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 田村市常葉町常葉字荒町18番地6
家屋 番号 18番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.91平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 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 2 建物のほか、物件 2 建物の未登記附属建物、下屋、構築物（物置）、電柱 1 本がある。		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない（未登記附属建物） ☒ ある { 種類：物置 構造：木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：24 m²（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 B ☐ その他の者 上記の者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			
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
■ B (債務者兼物件共有者)	(9月13日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地及び物件2建物について (1) 父であるCが亡くなり、本土地及び本建物は、私、A及び母であるDが相続しました。その後、Dが亡くなり、私とAが相続しました。 (2) 私とAとの間で相続財産分割協議はしていません。私やAは相続放棄をしていません。 (3) 本土地及び本建物は、私とAの共有ですが、私が家族と共に本建物に居住することについて、Aとの間で賃貸借契約は締結していません。私が本件建物を占有することについて、Aとの間で、使用料を支払うかどうか等の話し合いもしていません。 2 物件1土地について (1) 地割れや陥没等はありません。 (2) 隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地の北側には電柱が1本あります。電柱敷地料は私の子であるEに支払われています。 3 物件2建物について (1) 本建物には私と家族が住んでいます。私が世帯主です。 (2) 本建物内で猫を5匹飼育しています。 (3) 2階の階段付近は、雨漏りがします。階段の天井部分には雨漏りによるシミがあります。 (4) 地震により、2階北西側和室の天井の梁が落ち、天井が破損しています。 (5) 増改築はしていません。 (6) 平成23年3月の東日本大震災では、屋根の瓦が落ちたため、その後、修繕しました。 (7) 本建物の南側には、未登記の物置があります。北側部分の物置は、約60年前からあり、以前は味噌小屋として使用していました。現在は老朽化が著しく危険なので、中に入ったことはありません。南側部分の物置は、本建物を建てた時期と同じくらいの時期だったと思いますが、Cが建てました。今も物置として使用しています。 これらは、私やAが本建物と共に相続しました。
■ 福島家庭裁判所郡山支部担当者	(9月24日、口頭で聴取) 令和6年9月24日現在、C及びDの相続人から相続放棄申述書は提出されていません。

(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、建物図面、各階平面図、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 物件1土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 本土地と16番5土地、本土地と17番土地及び本土地と18番7土地との各境界は判然としない。
 - (3) 本土地には、NTT東日本の電柱1本が設置されている。新所有者が電柱敷地料を受領するためには申請手続が必要である。
 - (4) 本土地は、北側で県道（113号常葉芹沢線）に、南側で市道に面している。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 全体的に経年劣化による汚損が著しい。
 - イ 床や畳に腐食が見られ、所々、たわみや沈みが見られる。
 - ウ 地震の影響によると思われる天井の亀裂や剥がれがあり、内壁にひびが見られる。
 - エ 2階階段の天井部分は、雨漏りによると思われるシミや破損等が見られる。
 - (2) 建物外部
 - ア 外壁や屋根が全体的に劣化している。
 - イ 1階トイレ側外壁には穴があいており、台所側外壁にはひびが見られる。
 - (3) 未登記附属建物
 - ア 物件2建物の南側にある建物は、物件2建物に隣接して建っており、その外形的・場所的状況から物件2建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあること、第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、Bの陳述等から、A及びBが所有の意思を持ち、Bが占有していると認められ、物件2建物と同一の所有者に属すること、物置として物件2建物の常用に供されていることから、未登記附属建物と認定した。
 - イ 内部及び外部は、全体的に経年劣化が著しい。
- 4 物件1土地及び物件2建物は、A及びBがそれぞれ2分の1ずつ共有持分を有しており、Bは、共有持分に基づき物件1土地及び物件2建物を占有しているものと認める。
 なお、Bは物件1土地及び物件2建物を占有するに当たり、自己の持分を超える使用の対価をAに支払っていないが、AB間において、使用の対価について特段の合意はしていない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

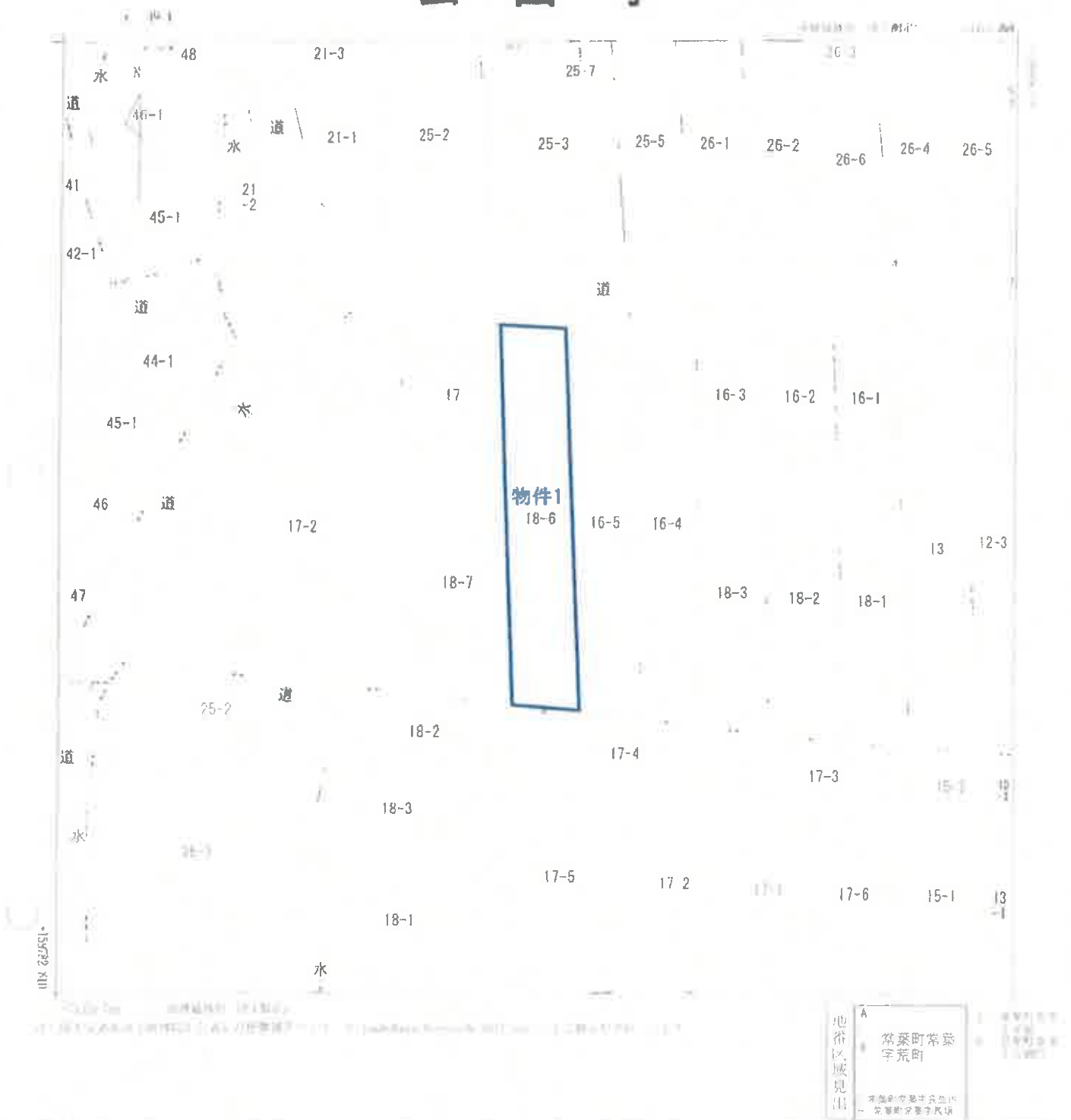
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月22日(木) 11:35-11:45	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年8月26日(月) : - :	当庁執行官室	田村市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請(9月5日受領)
令和6年9月9日(月) 15:00-15:20	物件所在地	現況(占有)調査、債務者兼物件共有者Bから事情聴取、写真撮影
令和6年9月13日(金) 11:00-12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、債務者兼物件共有者Bから事情聴取
令和6年9月24日(火) 16:10-16:20	当庁執行官室	福島家庭裁判所郡山支部に照会・回答
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年9月13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

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小



図名	常葉町常葉字荒町	地番	18-6
図尺	1/1000	図式	IX
図号	常葉町常葉字荒町	分類	地図(法第14条第1項)
図種	地籍図	備考	
図年	昭和47年	備考	

これは地籍図に収録されている内容を縮小した図面である。

昭和47年11月29日
 常葉町常葉字荒町
 常葉町常葉字荒町
 常葉町常葉字荒町

建物間取図

物件 2

種 類	居 宅
構 造	鉄骨・軽量鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積	1 階 9 1 . 9 1 m ²
	2 階 5 9 . 6 2 m ²
	計 1 5 1 . 5 3 m ²



1/100

1 階



2 階



建物間取図

未登記附属建物

種 類	物置
構 造	木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	24 m ² （概測）



1/100





物件1

物件2

No. 1



物件1

物件2

No. 2



物件1

物件2

No. 3



未登記附属建物

下屋

No. 4



下屋

No. 5



構築物(物置)

未登記附属建物

No. 6



物件2:1階北側和室の状況

No. 7



物件2:1階南側和室の状況

No. 8



物件2:1階台所の状況

No. 9



物件2:1階浴室の状況

No. 10



物件2:2階南西側和室の状況

No. 11



物件2:2階北西側和室の状況

No. 12



物件2:2階廊下の状況

No. 13



物件2:2階北西側和室の天井の破損状況

No. 14



物件2:2階階段の天井のしみ等の状況

No. 15



物件2:1階廊下の内壁のひび

No. 16



物件2:1階南側和室の天井の剥がれ等の状況

No. 17



物件2:未登記附属建物(南側部分の物置)の内部の状況

No. 18



構築物(物置)の内部の状況

No. 19



物件2: 台所側外壁のひび

No. 20



物件2:1階トイレ側外壁の穴

No. 21

令和6年（ケ）第16号
令和6年9月13日 現地調査
令和6年10月4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1,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,090,000円
物件2（建物）	金620,000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	田村市常葉町常葉字荒町 1 8 番 6 宅地 433.25m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田村市常葉町常葉字荒町 1 8 番地 6 1 8 番 6 居宅 鉄骨・軽量鉄骨・木造瓦・亜鉛 メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 91.91m ² 2階： 59.62m ² 計： 151.53m ²	
	種 類 構 造 床 面 積	<未登記附属建物> 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約24m ² (概測)	
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「船引」駅の東方約7km（道路距離、以下同じ） 福島交通「常葉荒町」バス停の南方約110m 常葉小学校まで約550m シミズストア常葉店まで約100m	
付 近 の 状 況	当該地域は、田村市役所の東方約5.5km（直線距離）に位置し、一般住宅、店舗兼住宅等が混在する県道沿いの地域である。常葉町市街地に位置し、食品スーパー等に近接しており、生活利便性は比較的良好である。	
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	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	間口 8.5m、奥行 50m、地積 433.25㎡ 長方形、二方路 概ね平坦地 道路とほぼ等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約11m 舗装県道 (建築基準法42条1項1号) 南側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が、目的土地上に物件2建物を共有し、占有している。 隣地は、一般住宅等の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり (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	・ 物件1の土地には、物件2建物のほか、物件2建物の南側に未登記附属建物と構築物（物置）が建っている。 ・ 隣接地との境界標はないが、東側16番5の土地との境界付近に排水路が設けられている。境界に係る争いはないとのことである。 ・ 常葉行政局によると、公図上、南側の「水」は市道敷きである。	

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52年9月30日 新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：鉄骨・軽量鉄骨・木造 屋 根：瓦、着色亜鉛鉄板 外 壁：トタン、コンクリートブロック等 天 井：竿縁天井、目透かし、化粧吸音板等 内 壁：繊維壁、化粧合板等 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 ）	1階：91.91㎡ 2階：59.62㎡ 計：151.53㎡ ＊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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物共有者の一人が、居住して占有している。
特記事項	建物の損傷劣化について（共有者Bの陳述含む） ・1階の床の所々がたわむ。 ・屋内階段の登り口付近が雨漏りしており、天井が腐食している。 ・地震で2階北西側和室の天井裏の梁が落ち、天井が湾曲している。 ・地震による内壁の亀裂が見られる。 ・1階トイレの外壁トタンに穴が開いている。 ・全体的に老朽化が激しく、経年劣化がかなり進んでいる。 その他 ・猫を5匹飼っている。 ・トイレは下水を使っておらず、汲み取りである。

(物件2)

区 分	未登記附属建物
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52年頃 経 過 年 数 : 47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 : トタン 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間 設 備 : 特になし その他 :
床 面 積 (現 況)	約24㎡ (概測)
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	建物共有者が、物置として利用している。
特 記 事 項	・当該未登記建物は北側と南側に区画が分かれており、物件共有者の陳述によると、北側部分は60年以上前から味噌小屋として利用していたが、現在は使用していない。南側部分は物件2建物建築時期と同じ頃の建築とのことである。北側部分は戸が開かず、内部を確認できなかった。 ・老朽化が激しく、経年劣化がかなり進んでいる。

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	10,400	0.77	433.25	0.70	2,430,000

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5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 14,300\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 137 & = & 10,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：105% (系統性等)

交通接近条件：100%

環 境 条 件：130% (商業繁華性の程度)

行政的 条 件：100%

格 差 率：137%

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% (二方路、間口奥行)

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：77%

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	140,000	151.53	0.02	420,000
未登記 附属建物	40,000	24	0.01	10,000
合 計				430,000

ウ 現 価 率 :

物件2

未登記附属建物

a 経過年数	47年	47年 (推定)
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	90%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	2%	1%

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

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	2,430,000	1.00	0.25	法定地上権	610,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	2,430,000	- 610,000		1.00	0.60	1,090,000
2	430,000	+ 610,000		1.00	1.00	0.60
一括価格（合計）						1,710,000

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：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5-2

所 在 : 田村市常葉町常葉字中町25番3
価 格 : 14,300円/㎡
位 置 : 「船引」駅まで道路距離で約7.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 301㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側13m国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定
建ぺい率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 小売店舗、一般住宅、医院等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 3,307,863円

物件2 : 1,450,078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

A 3をA 4に縮小

4 49-1

(壓強值補別：國上測定)

+71475 769

+159908.810



+71.350 769

(座標值種別：図上測定)

〔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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

常葉町常葉
字荒町

常葉町常葉字長生内
常葉町常葉字區堀

常關
常關
常關
常關

請 求 部 分	所 在	田村市常葉町常葉字荒町				地 番	18番6			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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	昭和47年10月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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。

令和6年4月2日

福島地方法務局郡山支局

地图整理番号：M26823

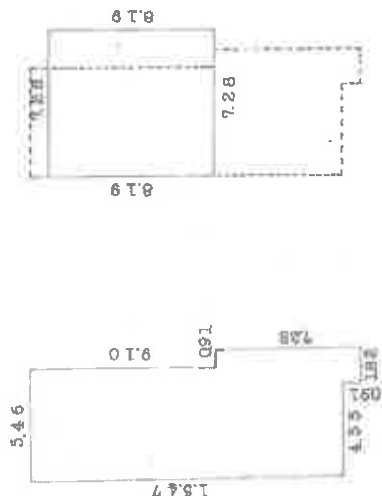
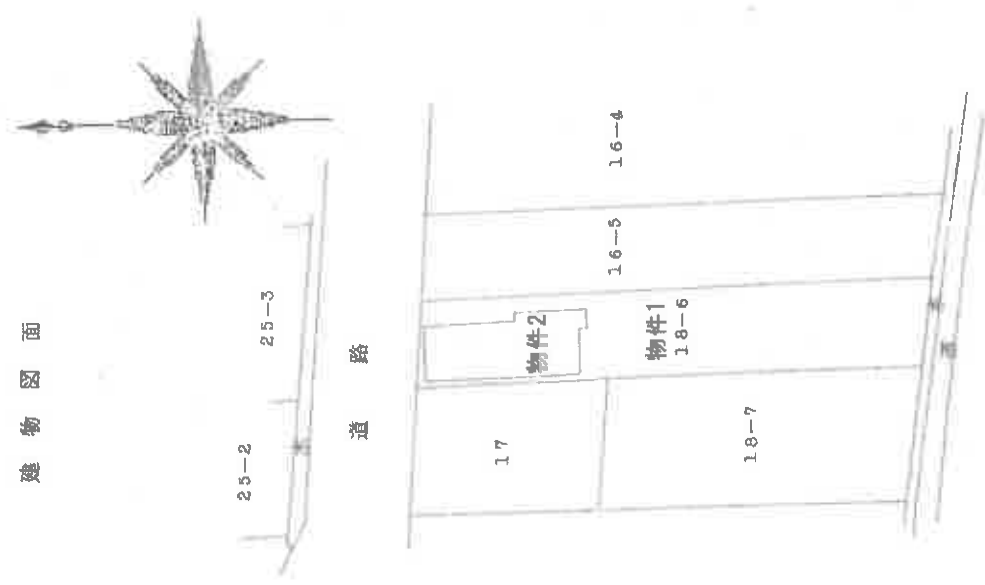
登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年3月17日

7107022

S.53.3.17

家屋番号 / 8-6	各階平面図		建物図面		作製年月日 昭和五拾年貳月貳九日	作製者	申請人	縮尺 1/500
建物の所在 田村市常葉町 田村市常葉町 各階平面図								
		/ 階床面積計算						
		8.10 X 5.46 = 496860						
		6.37 X 6.37 = 405769						
		1.82 X 0.91 = 16562						
		= 919191 m²						
		2 階床面積計算						
		8.19 X 7.28 = 596232 m²						

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。
令和6年4月2日 福島地方建設部郡山支局

登記官

地図管理番号：426825

A3をA4に縮小

9-1

建物間取図

物件 2

種 類	居 宅		
構 造	鉄骨・軽量鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床面積	1 階	9 1 . 9 1 m ²	
	2 階	5 9 . 6 2 m ²	
	計	1 5 1 . 5 3 m ²	



1/100

1 階



2 階



建物間取図

未登記附属建物

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	24㎡（概測）



1/100

