

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,030,000 2,424,000	一括	606,000	55,944	0
1	1,200,000				
2	1,270,000				
3	560,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 0 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 |
| | 地 番 | 2 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 2 4 番地、2 0 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 7 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 9 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 ～ 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、下記売却対象外未登記建物 1 及び 2 のために法定地上権が成立する。

売却対象外未登記建物 1

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 2 0 1 平方メートル

売却対象外未登記建物 2

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 1 2 平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 4 番の 2）の登記が存在する。

《 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 | 安達郡大玉村大山字大橋平 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 0 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 |
| | 地 番 | 2 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 2 4 番地、2 0 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 7 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 2 月 21 日受理
令和 7 年 4 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 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 | 安達郡大玉村大山字大橋平 |
| | 地 番 | 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 0 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 |
| | 地 番 | 2 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字大橋平 2 4 番地、2 0 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 7 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
1	所 在 福島県安達郡大玉村大山字大橋平 2 4 家 屋 番 号 ☒ない(未登記) ☐ 種 類 ☐居宅 ☐店舗 ☐共同住宅 ☐工場 ☒倉庫 ☐ 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 (概 略) 2 0 1 平方メートル(概測) 所 有 者 ☒土地所有者 ☐その他の者() ☐不明 建 築 時 期 ☒平成 2 0 年ころ ☐不明 建 築 者 ☐現所有者 ☒その他の者(債務者兼所有者の父 B) ☐不明 そ の 他 の 事 項 B が平成 2 9 年 1 月 2 5 日に死亡した際、他の相続人は相続放棄をし、A が単独相続人となっているため、A が所有しているものと認めた
2	所 在 福島県安達郡大玉村大山字大橋平 2 4 家 屋 番 号 ☒ない(未登記) ☐ 種 類 ☐居宅 ☐店舗 ☐共同住宅 ☐工場 ☐倉庫 ☒物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 (概 略) 1 2 平方メートル(概測) 所 有 者 ☒土地所有者 ☐その他の者() ☐不明 建 築 時 期 ☒昭和 4 3 年から昭和 5 0 年頃 ☐不明 建 築 者 ☐現所有者 ☒その他の者(債務者兼所有者の父 B) ☐不明 そ の 他 の 事 項 B が平成 2 9 年 1 月 2 5 日に死亡した際、他の相続人は相続放棄をし、A が単独相続人となっているため、A が所有しているものと認めた

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、本件の債務者兼所有者です。 2 本件建物は、私の父Bが平成8年7月に建て、その際、Bが主債務者、私が連帯債務者となって抵当権を設定しました。 3 平成29年1月25日にBが亡くなった際は、相続人であった他の兄弟は皆相続放棄をし、私が単独相続人となりました。 4 平成8年に本件建物を建ててから、ずっと家族で住んでいました。誰かに貸したことはありません。 5 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはありません。 6 建ててからこれまで、増改築したところはありません。 7 令和元年から、家の中で猫を6匹飼っています。 8 登記簿では、本件物件1上に、B名義の目的外建物として24番2の畜舎・物置があることになっていますが、その建物は、平成19年ころ火事で焼失しています。現在物件1の南東にある建物は、平成20年ころに新しく建てたものです。登記はそのままになっています。 (3月12日物件所在地で面談し事情聴取)
■ C (債務者兼物件所有者の同居者)	1 私は、本件債務者兼所有者Aの弟です。本件建物内で、Aと同居しています。 2 平成29年1月にBが亡くなった後、私を含めA以外の兄弟は相続放棄をし、A一人が相続したのに間違いありません。 (3月19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199番1及び東側206番はB名義の山林と雑種地である。また、南側に接する22番3及び22番4の土地は、第三者が所有する山林、宅地である。
- 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、2土地について

ア 東側県道から、物件1及び物件2の西側へ登り高配となっており、目的外土地206番と物件1とは、1～2メートル程度の高低差がある。

イ 物件1の南東側に目的外建物1（未登記）と物件3の東側に目的外建物2（未登記）が建っている。

ウ 現在目的外建物1が建っている場所には、登記簿上、下記の建物が存するが、Aの陳述によると、同建物は、平成19年ころ火事で焼失し、平成20年ころ、同地に目的外建物1（未登記）を建てたということであった。

記

所 在：安達郡大玉村大山字大橋平24番地

家屋番号：24番の2

種 類：畜舎・物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 57.20平方メートル（概測）

2階 46.37平方メートル（概測）

（附属建物）

符号1 種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：6.62平方メートル（概測）

昭和43年10月日不詳新築、所有者B

エ Bが平成29年1月25日に死亡した際、他の共同相続人は皆相続放棄をし、Aが単独相続しているため、これらの目的外建物1、2については、Aが所有しているものと認めた。

オ 物件2の西側は、切り立った山林となっている。

(2) 物件3建物について

ア 平成8年7月に新築した建物であるが、建物の手入れが十分ではなく、猫が家の中と外を自由に出入りしている状態で飼っているため、建物内の汚れが著しい。

イ 1階台所の壁クロスの油汚れ、2階各洋室の壁クロスの汚れが目立つ。また、1階西側洋室の壁に亀裂がある他、2階西側洋室の建具に隙間がある。

ウ 1階玄関ホールの床、廊下及び2階西側洋室の床に歩くと撓む箇所がある。

（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 7 年 2 月 2 6 日 (水) : - :	執行官室	大玉村役場税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (3月6日受領)
R 7 年 2 月 2 8 日 (金) 15:30-15:50	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 3 月 1 2 日 (水) 15:40-16:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者兼物件所有者から事情聴取
R 7 年 3 月 1 9 日 (水) 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 3 月 1 9 日 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

16-5
218

(座標値種別：図上測定)

+45808.445



+45683.445

(座標値種別：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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大山字大橋平
大山字大橋平
大山字大橋平

請求 部分	所 在 安達郡大玉村大山字大橋平					地 番 24番				
出 縮 力 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 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和48年1月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和49年1月18日		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。

(福島地方務局二本松出張所管轄)

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成8年8月6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。

(福島地方方法務局二本松出張所管轄)

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：6-2

A 3 を A 4 に縮小

H8.8/6

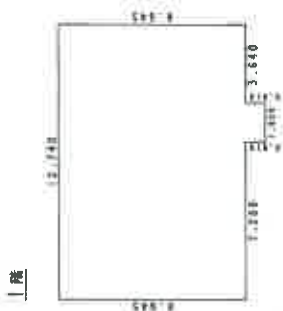
3601014

各 階 平 面 図

家屋番号 24番

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

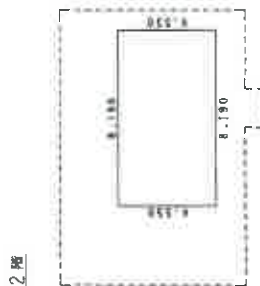
建物の所在 安達郡大玉村大山字大橋平24番地・200番地1



求積表

12.740 × 8.545 = 110.1373
1.820 × 0.910 = 1.6562
計 111.7935

床面積 111.79 m²



求積表

8.190 × 4.550 = 37.2645

床面積 37.26 m²



作製者

実地調査士

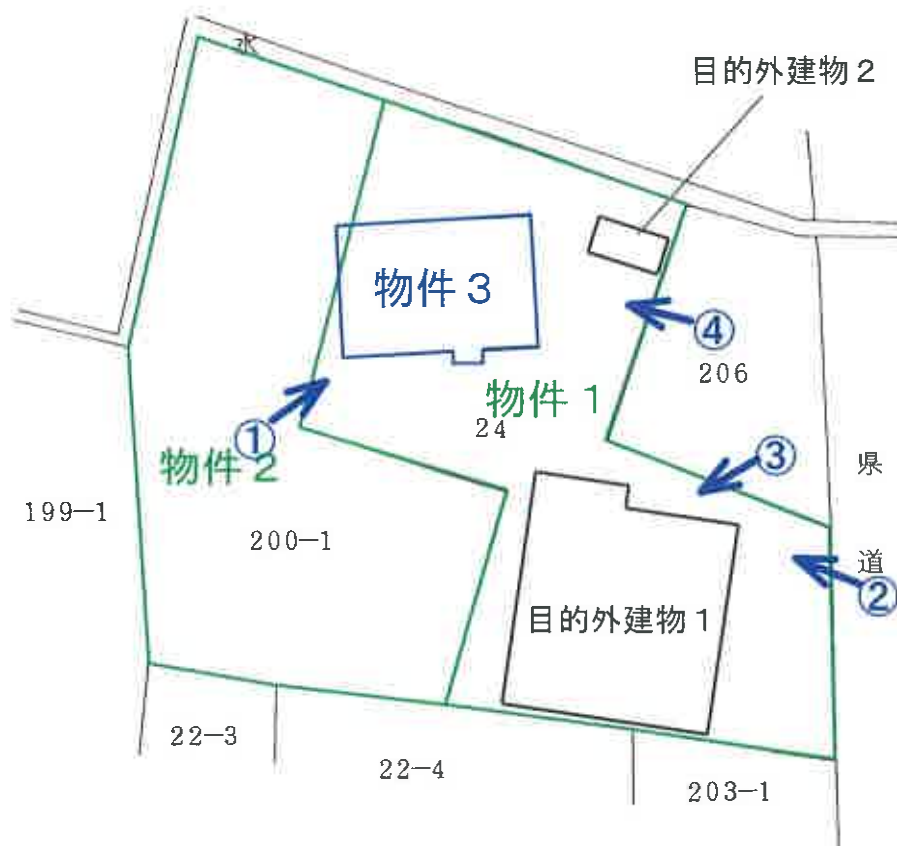
日作製

縮尺 1/250

申請人

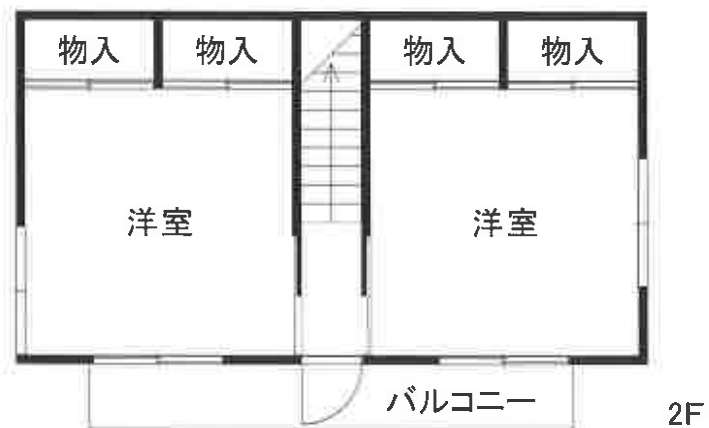
縮尺 1/500

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3



物件3



物件2

物件1

No. 1

目的外建物1

物件3

件外建物



物件1

県道

件外土地(206番)

No. 2



No. 3

目的外建物1の外観



物件3

目的外建物2

物件1

件外土地(206番)

No. 4



物件3:1階東側和室の状況

No. 5



物件3:1階北西側洋室の状況

No. 6



No. 7

物件3:1階ダイニングキッチンの状況



No. 8

物件3:1階浴室の状況



No. 9

物件3:2階東側洋室の状況



No. 10

物件3:2階西側洋室の状況



No. 11

物件3:2階廊下の壁クロスの剥離状況



No. 12

物件3:1階西側和室の障子の状況

令和7年（ケ）第2号
令和7年3月19日現地調査
令和7年4月10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

横山 進也

第1 評価額

一括価格	
金3,030,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,200,000円
物件2（土地）	金1,270,000円
物件3（建物）	金560,000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・2の内訳価格は、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3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、瑕疵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	安達郡大玉村大山字大橋平 24番 宅地 800.31m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	安達郡大玉村大山字大橋平 200番1 宅地 647.00m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安達郡大玉村大山字大橋平24番 地、200番地1 24番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 111.79m ² 2階： 37.26m ² 計： 149.05m ²	
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）

物件1・2は、一体で物件3建物の敷地として利用されていることから、物件1・2一体の概要等を記述する。

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「杉田」駅の西方約7.2km（道路距離、以下同じ。） 同線「本宮」駅の北西方約7.8km 最寄バス停「温泉入口」まで約4.8km 村立大山小学校まで約4.1km P L A N T 5 まで約5.1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、村役場等が存する村中心部の北西方に位置し、県道沿いを中心に戸建住宅等が存し、その周辺に農地が広がる地域である。	
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	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	間口約15.4m、奥行約45m、合計地積1,447.31㎡ 不整形、県道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約7m 舗装県道 （建築基準法42条1項1号道路）	
土 地 の 利 用	土地所有者が、本件土地上に物件3建物及び目的外建物1・2を所有し、占有している。 物件2は竹林等が生育している傾斜地と平坦地が混在している。隣地は、戸建住宅、田等となっている。	
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	① 目的外建物の概要 目的外建物 1 家屋番号：ない（未登記） 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用 途：倉庫 床 面 積：約201㎡ 建築年月日：平成20年頃 所 有 者：A 目的外建物 2 家屋番号：ない（未登記） 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用 途：物置 床 面 積：約12㎡ 建築年月日：昭和43年～昭和50年頃 所 有 者：A 現在目的外建物 1 が建っている場所には、登記簿上、下記の建物が存するが、Aの陳述によると同建物は平成19年頃に火事で焼失し、同地に目的外建物 1 を建てたということである。 所 在：安達郡大玉村大山字大橋平24番地 家屋番号：24番の2 種 類：畜舎・物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階 57.20㎡、2階 46.37㎡ （附属建物符号 1） 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：6.62㎡ ② 目的土地は東面緩傾斜になっており、目的外土地206番と物件 1 とは1～2m程度の高低差がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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8年7月31日 新築 経 過 年 数：29年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 天 井：ビニールクロス、目透かし等 内 壁：ビニールクロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：111.79m ² 2階：37.26m ² 計：149.05m ² ＊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	劣る
建物の利用 状 況	本建物所有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	① 外観目視調査より、本建物に下記の瑕疵が見られた。 目視できた範囲において、1階台所の壁クロスの油汚れ、2階各洋室の内壁クロスの汚れ、1階西側洋室の壁に亀裂、1階玄関ホール、廊下及び2階西側洋室の床に軋み等がみられた。 ② Aの陳述によると猫を6匹飼っており、家の中と外を自由に出入りしている状態で飼っているため建物内の汚れが著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（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	7,010	0.59	800.31	0.90	2,980,000
2			647.00		2,410,000
合 計					5,390,000

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 大玉(県)-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,630\text{円/㎡} & \times & 98.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 7,010\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：99%（系統・連続性等）

交通接近条件：104%（駅等への距離）

環境条件：90%（居住環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：93%

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：59%（地積, 形状, 間口・奥行, 法地等）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：59%

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
3	220,000	149.05	0.02	660,000

ウ 現 価 率 :

物件3

主である建物

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 29年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 1年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 70% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 2% |

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

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、物件3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	2,980,000	物件 3	0.41	0.25	法定地上権	①	310,000	750,000
		目的外 建物1	0.56			②	420,000	
		目的外 建物2	0.03			③	20,000	
2	2,410,000	物件 3	0.10	0.25	法定地上権	④	60,000	
物件3に係る土地利用権等価格 (①+④)						370,000		

イ 物件3及び目的外建物1・2の土地利用権等の及ぶ範囲は、当該建物は物件1上で概ね混然と利用され、明確に区分することが困難であることから、物件3及び目的外建物1・2の各建築面積比により按分することが妥当と判断し、次のとおり求めた。物件2については物件3の一部のみ存していることから、敷地利用権の及ぶ範囲は上記のとおり判断した。

・物件3

$$\frac{\text{物件3}}{149.05\text{m}^2} = \frac{149.05\text{m}^2}{149.05\text{m}^2 + 201\text{m}^2 + 12\text{m}^2} = 0.41$$

物件3 目的外建物1 目的外建物2

・目的外建物1

$$\frac{\text{目的外建物1}}{201\text{m}^2} = \frac{201\text{m}^2}{149.05\text{m}^2 + 201\text{m}^2 + 12\text{m}^2} = 0.56$$

物件3 目的外建物1 目的外建物2

・目的外建物2

$$\frac{\text{目的外建物2}}{12\text{m}^2} = \frac{12\text{m}^2}{149.05\text{m}^2 + 201\text{m}^2 + 12\text{m}^2} = 0.03$$

物件3 目的外建物1 目的外建物2

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 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	2,980,000	-750,000		0.90	0.60	1,200,000
2	2,410,000	-60,000		0.90	0.60	1,270,000
3	660,000	+370,000	1.00	0.90	0.60	560,000
一括価格 (合計)						3,030,000

エ 占有減価修正 : 特にない。

オ 市場性修正 : 目的外建物が存すること、農家集落地域に存していることで需要者が限定される傾向にあること等が目的物件の市場性に与える影響を考慮した。

カ 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 地価調査価格 大玉(県)-3

所 在 : 安達郡大玉村玉井字西永峰30番4

価 格 : 6,630円/㎡

位 置 : 「本宮」駅まで道路距離で約6.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 496㎡

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 南側約6m舗装村道

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 : 農地の中に農家住宅が散在する郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 1,238,614円

物件2 : 19,733円

物件3 : 2,737,734円

第7 附属資料

公 図 写

土地建物位置関係図

各階平面図・建物図面写

建 物 間 取 図

以 上

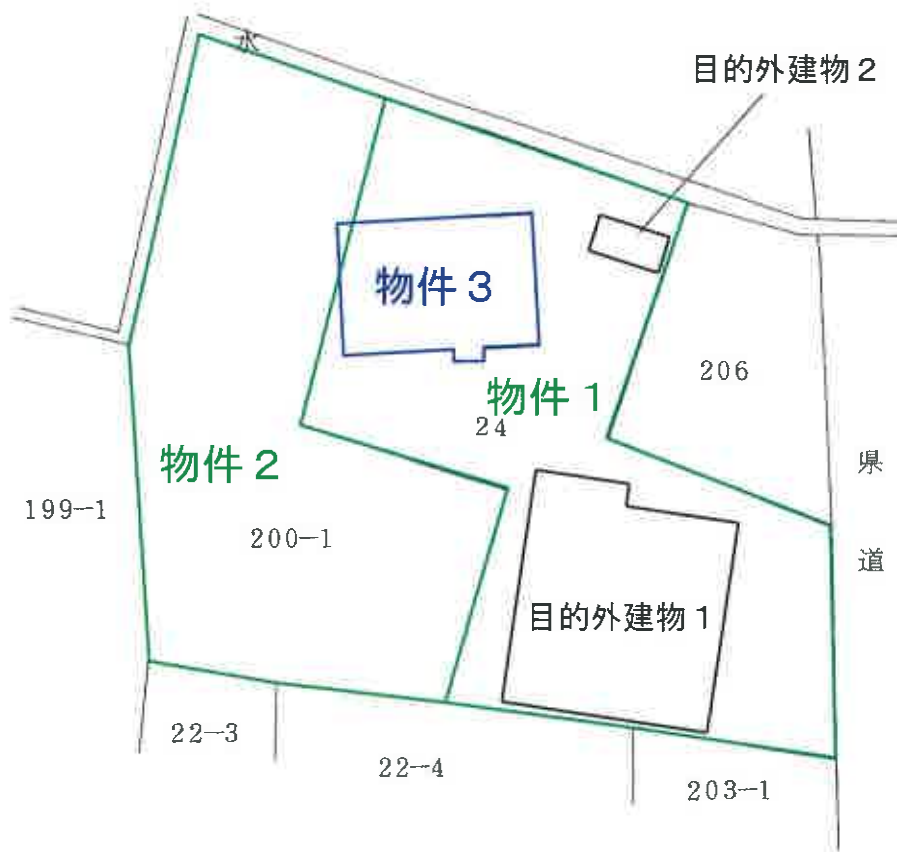
公図写



1/500



土地建物位置関係図



登記年月日 平成8年8月6日

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号 6-2

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。

(福島県地方務局 本松出張所登録)

3601014

各階平面図

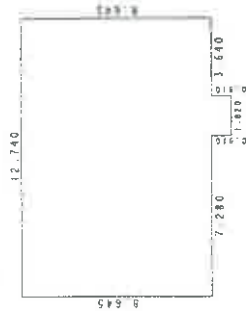
家屋番号 24番

建物各階平面図

H8.8/6

建物の所在 安達郡大玉村大山字大橋平24番地・200番地1

1. 階



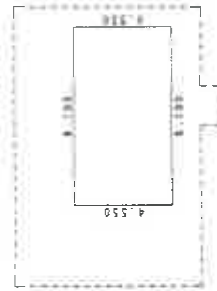
求積表

12.740 × 8.645 =	110.1373
1.820 × 0.910 =	1.6562
計	111.7935

床面積

111.79㎡

2. 階



求積表

8.190 × 4.550 =	37.2645
-----------------	---------

床面積

37.26㎡

作製者

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物間取図 物件3

