

【注意】令和6年(ケ)第54号

・物件番号 1, 2, 4, 6, 7

このファイルには、今回の売却対象外の単位についての記載も含まれていますので、ご注意ください。

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, 2, 4, 6, 7	10,010,000 8,008,000	一括	2,002,000	168,347	0
1	1,460,000				
2	1,320,000				
4	1,400,000				
6	3,360,000				
7	2,470,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 本宮市仁井田字申
 地 番 92 番 1
 地 目 宅地
 地 積 326.00 平方メートル

- 2 所 在 本宮市仁井田字申
 地 番 93 番 1
 地 目 畑
 地 積 221 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 4 所 在 本宮市仁井田字申
 地 番 94 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 347 平方メートル

- 6 所 在 本宮市仁井田字申
 地 番 110 番
 地 目 宅地
 地 積 750.95 平方メートル

- 7 所 在 本宮市仁井田字申 92 番地 1、110 番地
 家屋 番号 92 番 1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 185.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約43平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19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61平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 1 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, 4, 6, 7】

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, 4, 6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 4, 7】

本件共有者 C 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 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 本宮市仁井田字申
 地 番 9 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 6 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 本宮市仁井田字申
 地 番 9 3 番 1
 地 目 畑
 地 積 2 2 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

4 所 在 本宮市仁井田字申
 地 番 9 4 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 3 4 7 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

物 件 目 録

6 所 在 本宮市仁井田字申

地 番 110 番

地 目 宅地

地 積 750.95 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

7 所 在 本宮市仁井田字申 92 番地 1、110 番地

家屋 番号 92 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 185.49 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 43 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 19 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 61 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

令和 6 年（ケ）第 54 号
令和 7 年 2 月 14 日受理
令和 7 年 3 月 28 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 本宮市仁井田字申
地 番 9 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 6 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

- 2 所 在 本宮市仁井田字申
地 番 9 3 番 1
地 目 畑
地 積 2 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

- 3 所 在 本宮市仁井田字申
地 番 9 3 番 2
地 目 畑
地 積 5 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

- 4 所 在 本宮市仁井田字申
地 番 9 4 番 1

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 3 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

5 所 在 本宮市仁井田字申

地 番 1 0 9 番

地 目 畑

地 積 8 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

6 所 在 本宮市仁井田字申

地 番 1 1 0 番

地 目 宅地

地 積 7 5 0 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

7 所 在 本宮市仁井田字申 9 2 番地 1、1 1 0 番地

家屋 番号 9 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 185.49 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 附属家一般

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 43.75 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 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、6		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、6） ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	申立人A、B及び相手方Cの持分は各3分の1である		
建物	物件 7		
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： ※詳細は「その他の事項」に記載 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者C ☐ 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	申立人A、B及び相手方Cの持分は各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

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 2 ～ 5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 3、5） ☒ 雑種地（物件 2、4 ） ☐ 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C ☐ 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 ☒ 上記の者が物件 7：主である建物の庭として使用し、占有している（物件 2） ☒ 上記の者が農地として使用、占有している（物件 3、5） ☒ 上記の者が物件 7：主である建物への通路として使用、占有している（物件 4） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	申立人A、B及び相手方Cの持分は各 3 分の 1 である		
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

そ の 他 の 事 項

物件7の附属建物（いずれも未登記）は、下記のとおりである。

符号1

種 類：車庫

構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積：43平方メートル（概測）

建築時期 平成2年

符号2

種 類：物置

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：19平方メートル（概測）

建築時期 平成12年ころ

符号3

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：61平方メートル（概測）

建築時期 昭和47年

（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
■ 物件共有者C	1 私は、本件各物件の共有者です。他の共有者は、妹のAとBで、共有持分は各3分の1です。 2 平成19年12月に父Dが亡くなって、本件物件を母Eが単独相続していたところ、Eも令和2年2月に亡くなり、姉妹A、B、Cが各3分の1ずつ相続したのです。 【物件7：主である建物について】 1 当初DとEが住んでいましたが、平成7年3月末から私も一緒に住むようになりました。その間、有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 2 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはありません。 3 平成21年ころから8年間、猫1、2匹を飼っていました。 4 令和5年に北東側の台所と和室が独立してあったのを、ダイニングキッチン1室に改修しました。また、東日本大震災で屋根瓦が落ちたのを修繕しています。 【物件7：附属建物1、2について】 1 附属建物1の車庫を建てたのは、平成2年ころです。 2 附属建物2を建てた時期は、はっきりとは覚えていませんが、符号1の車庫を建てた後です。Dが書斎として使用していました。Dが亡くなった後は、物置となっています。 【物件7：附属建物3について】 1 附属建物3を建てたのは、昭和50年ころだと思います。物件7：主である建物を建てる前は祖父母が住んでいましたが、祖父母が亡くなった20年位前から物置となっています。 2 現在は、電気も水も止まっていて、台所や浴室も使えません。 【物件1～6土地について】 1 物件3に1本、物件6に2本電柱があります。 2 物件4は舗装された通路となっていますが、南西側に接する各家は利用しておらず、もっぱら物件7の主である建物への通路として私が使用しています。 (3月7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、北西側に接する92番2は本宮市が所有する公衆用道路、西側に接する94番3は同じく本宮市が所有する用悪水路である。それ以外の北側及び南側に接する各土地は、いずれも第三者が所有する宅地である。
- 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1～6土地について
 - ア 物件1は、物件7：主である建物及び附属建物1、2の敷地となっている。
 - イ 本件土地は、西側の物件1及び6から物件2に向けて登り交配となっている。
 - ウ 公簿上、物件2、3、5は畑となっているが、現況は、物件2は雑種地である。本宮市農業委員会への照会でも、物件2の現況は農地ではなく、原状回復命令は出さないとのことであった。
 - エ 物件3、5については、農地であり、購入するには農業委員会の買受適格証明書が必要である。
 - オ 物件4は、物件7：主である建物から、西側市道から東側市道へ抜ける舗装された通路として利用されている。
 - カ 物件6は、一部が物件7：主である建物及び附属建物3の敷地として利用されている他、北西側（附属建物3の西側）を近所の人が畑として無償で使用している。
 - (2) 物件7：主である建物について
 - ア 平成2年4月新築である。屋根の大棟付近のモルタルが一部剥がれ落ちている他、外壁が全体的に、経年による目地のひび割れが見られた。
 - イ 玄関先の居間の大黒柱に大きなひび割れがある。内壁のクロス壁は、経年による日焼けをしている。玄関先及びダイニングキッチン側の廊下の壁に猫によるひっかき傷がある。
 - ウ 北側和室の屋根裏に収納スペースがある。
 - エ A～Cの共有名義となっているが、A及びBは相続する前から結婚して本件物件所在地とは別の場所で生活しており、共有者Cが単独で占有しているものと認めた。
 - (3) 物件7：附属建物1（未登記）について

本宮市税務課によると、Dが平成2年ころに建てたものである。D、Eらの相続人であるA～Cの共有であり、主である建物と同様にCが占有しているものと認めた。
 - (4) 物件7：附属建物2（未登記）について
 - ア 附属建物1の屋上部分にプレハブ上の建物を設置した状態であるが、基礎部分は固定されているため、地上建物と認定した。
 - イ Dが平成2年以降に設置したものである。D、Eらの相続人であるA～Cの共有であるが、主である建物と同様にCが単独で占有しているものと認めた。
 - (5) 物件7：附属建物3（未登記）について
 - ア 本宮市税務課によると、昭和47年ころの建築であり、以前は共有者らの祖父母が住居として利用していたが、20年位前から物置となった。現在は電気や水道が止められており、便所の便器が傾いている他、浴室の風呂釜が撤去されている。
 - イ 天井、外壁及び室内とも老朽化が著しく、室内は雨漏りの跡が見られるほか、床は歩くと撓む箇所がある。
 - ウ 課税台帳上、A～Cの祖父Fの名義となっている。Cの陳述によると、Fの相続人はD、Dの相続人はE、Eの相続人はA～Cであることから、主である建物と同様にCが単独で占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

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 1 4 日 (金) : - :	執行官室	本宮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 (2 月 2 5 日保有なしの回答あり)
R 7 年 2 月 1 8 日 (火) 1 4 : 5 5 - 1 5 : 0 5	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 5 日 (水) : - :	執行官室	本宮市役所税務課に対し、申立人 A、B、C の名寄帳の交付申請書を送付 (3 月 1 4 日受領)
R 7 年 3 月 5 日 (水) 1 3 : 3 0 - 1 3 : 4 0	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 5 日 (水) 1 1 : 1 0 - 1 1 : 3 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 3 月 7 日 (金) 1 0 : 0 0 - 1 2 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者 占有者 関係人から事情聴取
R 7 年 3 月 1 4 日 (金) : - :	執行官室	本宮市役所税務課に対し、D の名寄帳の交付申請書を送付 (3 月 2 8 日無い旨の回答あり)
R 7 年 3 月 2 7 日 (木) 1 5 : 5 5 - 1 6 : 0 5	本宮市税務課	F の名寄帳を交付申請 (同日受領)

(特記事項)

■ 令和 7 年 3 月 7 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

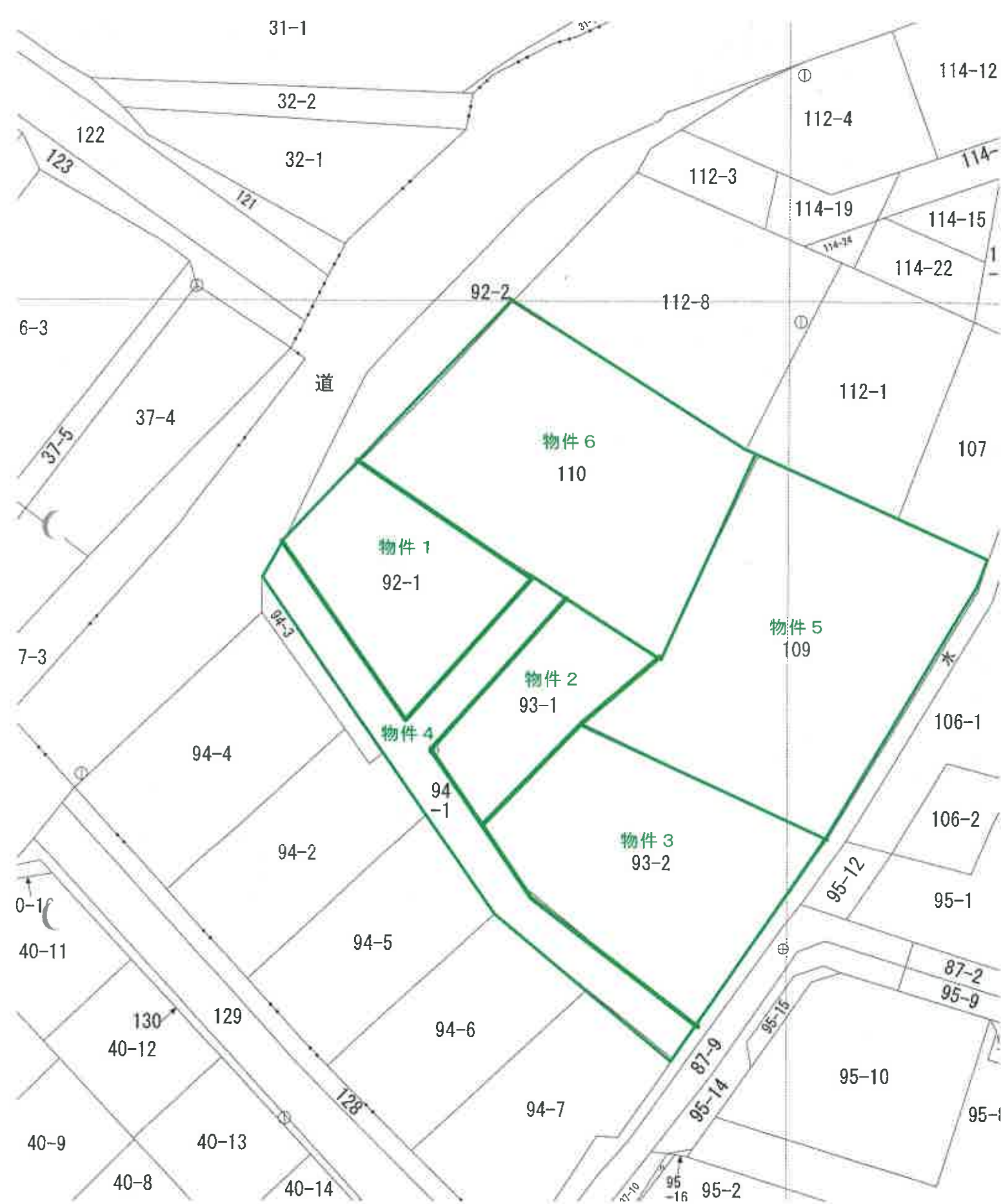
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



1/500

公 図 写 し

登記年月日：平成2年5月11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。

(福島地方支務局二本松出張所管轄)

令和6年11月22日

東京法務局板橋出張所

登記書

(11 枚目)

請求番号：7-2

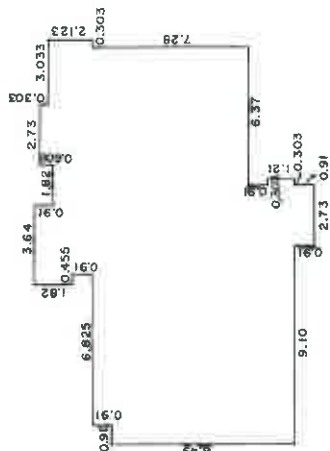
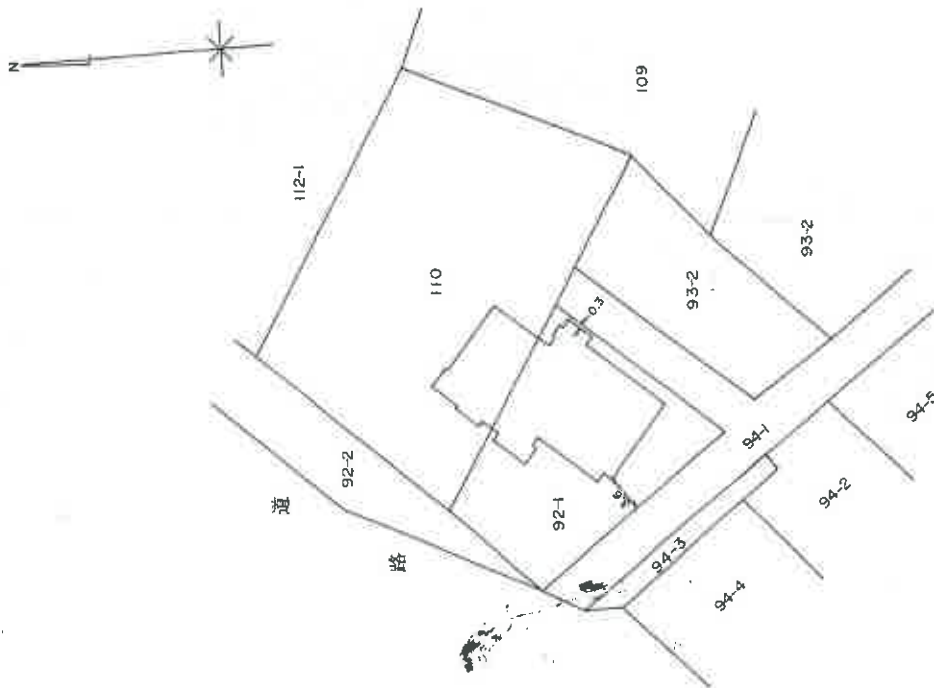
3548074

各 階 平 面 図

92 番 1

建 物 図 面 図

安達町本町 92 番地 1、110 番地



求 積

17.29 × 7.28 =	125.8712
0.91 × 6.37 =	5.7967
11.83 × 2.12 =	25.0796
2.73 × 0.91 =	2.4843
1.21 × 0.303 =	0.36663
3.64 × 1.82 =	6.6248
1.82 × 0.91 =	1.6558
1.82 × 1.82 =	3.3124
2.73 × 2.426 =	6.62298
3.033 × 2.123 =	6.439059
計	183.8810
床 面 積	183.88 m ²

作製者

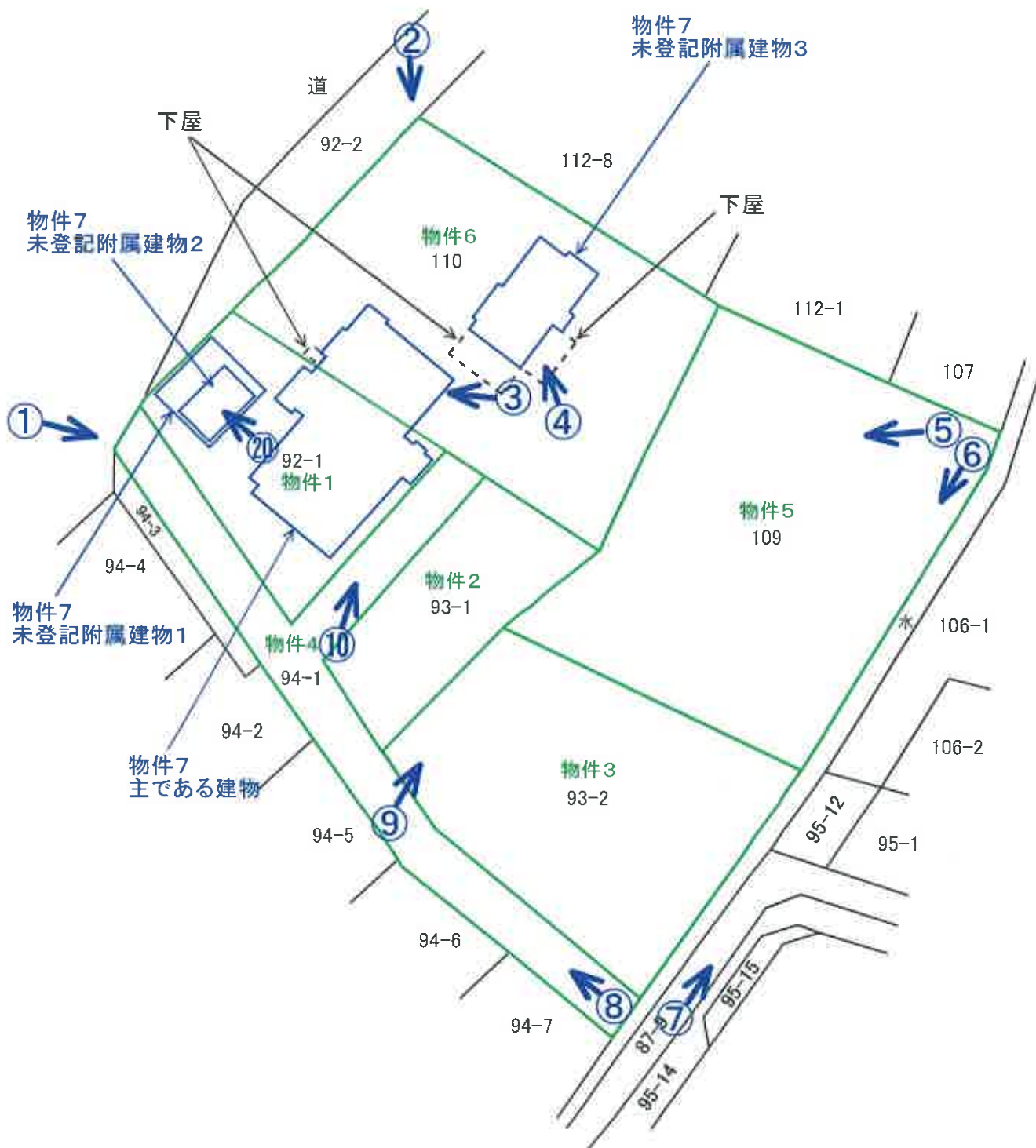
年 5 月 8 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小



←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

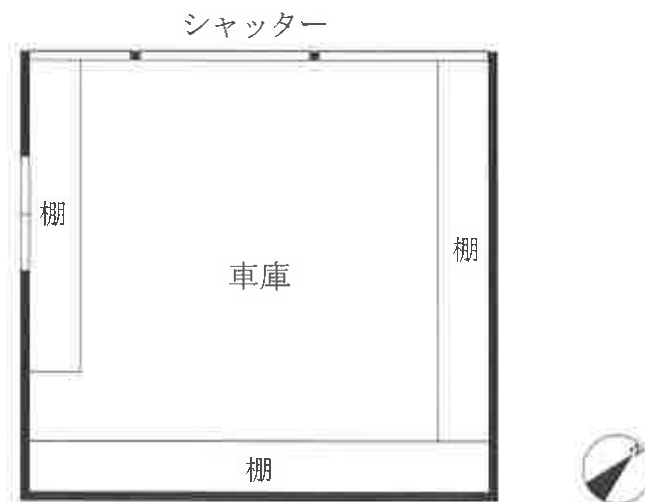
(12 枚目)

土地建物位置関係図

物件 7 主である建物



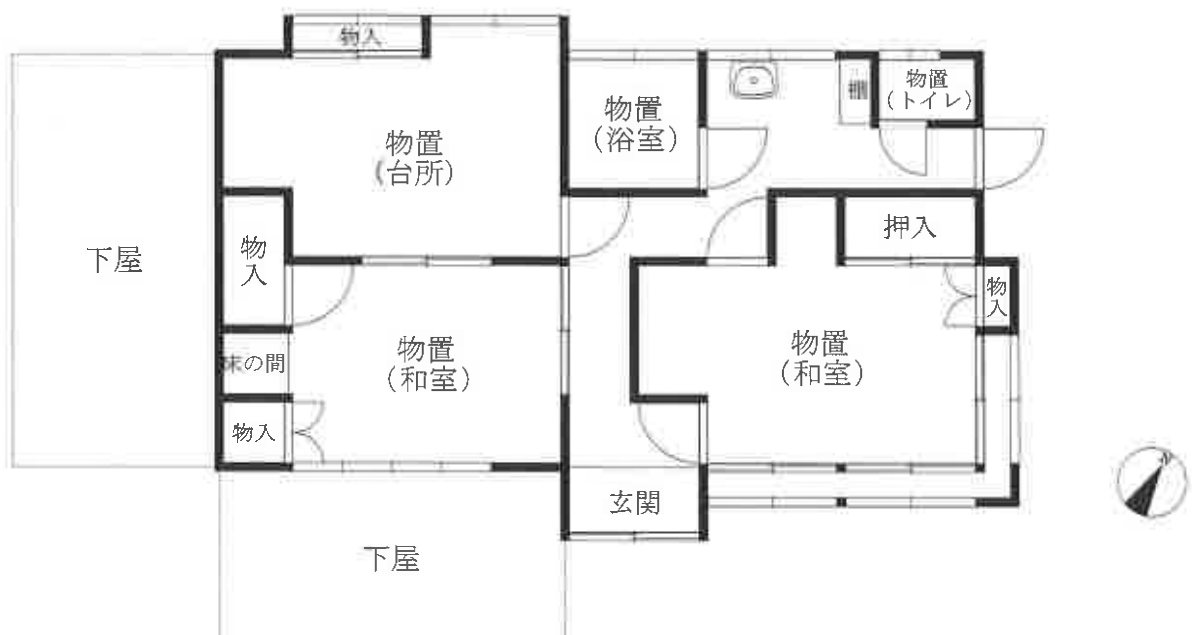
物件 7 未登記附属建物 1



物件 7 未登記附属建物 2



物件 7 未登記附属建物 3



物件7:附属建物2(未登記)

物件7:主である建物



物件1

物件4

No. 1

物件7:附属建物1(未登記)

物件7:附属建物3(未登記)

物件7:主である建物



物件6

No. 2

物件7:主である建物



物件2

物件6

No. 3

物件7:附属建物3(未登記)



物件6

No. 4

物件7:主である建物



物件5

No. 5



物件5

No. 6



物件3

目的外土地(87番9)

No. 7

物件7:主である建物

物件7:附属建物3(未登記)



物件4

物件3

No. 8

物件7:附属建物3(未登記)



物件2

物件3

No. 9

物件7:主である建物

物件7:附属建物3(未登記)



物件1

物件4

No. 10



No. 11

物件7:主である建物 居間の状況



No. 12

物件7:主である建物 北西側和室の状況



No. 13

物件7:主である建物 南東側和室の状況



No. 14

物件7:主である建物 ダイニングの状況



No. 15

物件7:主である建物 台所の状況



No. 16

物件7:主である建物 浴室の状況



物件7:主である建物 屋根裏部屋の状況

No. 17



物件7:主である建物 廊下壁の猫のひっかけ傷

No. 18



No. 19

物件7:附属建物1(未登記)内部の状況



No. 20

物件7:附属建物2(未登記)の外観



No. 21

物件7:附属建物2(未登記)内部の状況



No. 22

物件7:附属建物3(未登記) 東側和室の状況



物件7:附属建物3(未登記) 台所の状況

No. 23



物件7:附属建物3(未登記) 浴室の状況

No. 24



No. 25

物件7:附属建物3(未登記)の歩くと撓む廊下



No. 26

物件7:附属建物3(未登記)の天井の染み

令和6年(ケ)第 54号
令和7年3月7日現地調査
令和7年4月9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 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金10,010,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,460,000円
物件2 (土地)	金1,320,000円
物件4 (土地)	金1,400,000円
物件6 (土地)	金3,360,000円
物件7 (建物)	金2,470,000円

一括価格	
金380,000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金150,000円
物件5 (土地)	金230,000円

合計	金10,390,000円
----	--------------

- 1 一括価格は、物件1、2、4、6、7及び物件3、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、6の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 番 地 目 地 積	本宮市仁井田字申 92番1 宅地 326.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	本宮市仁井田字申 93番1 畑 221㎡	地目：雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	本宮市仁井田字申 93番2 畑 567㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	本宮市仁井田字申 94番1 雑種地 347㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	本宮市仁井田字申 109番 畑 838㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	本宮市仁井田字申 110番 宅地 750.95㎡	

7	主である建物		
	所 在	本宮市仁井田字申92番地1、110番地	
	家屋番号	92番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	185.49㎡	
	未登記附属建物 1		
	種 類	車庫	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床 面 積	約43㎡(概測面積)	
未登記附属建物 2			
種 類	物置		
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床 面 積	約19㎡(概測面積)		
未登記附属建物 3			
種 類	物置		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床 面 積	約61㎡(概測面積)		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

(以下余白)

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

本件目的物件は各々の利用状況及び経済合理性の観点より、物件7建物の敷地として一体利用されている物件1・6及びこれらに隣接し密接有意的な関係にある物件2・4と、畑として一体利用されている物件3・5をそれぞれ一括売却することが望ましいことから、物件1・2・4・6・7と物件3・5に区分して評価する。

(1) 物件1・6

物件1・6一体の概要は次のとおりである。

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「本宮」駅の南方約2.2km(道路距離、以下同じ。) 最寄バス停「仁井田下ノ原」まで約400m 市立五百川小学校まで約800m ヨークベニマル本宮インター店まで約2.5km	
付 近 の 状 況	本地域は戸建住宅を主体に事業所、共同住宅、畑等が混在し、ミニ分譲地も見られる住宅地域である。 周辺地域は東側の県道須賀川二本松線沿いに戸建住宅、事業所、店舗等が混在し、北東方に住宅団地が存するほかは、田を主体とした農地が存する。	
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	北西側間口約34m・同奥行約35m、地積1,076.95㎡、不整形、三方路、大部分ほぼ平坦、南西端付近等に段差及び法地あり、市道より0～約2.5m高い、私道(物件4)より南西側は0～約1m高く、南東側は等高	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約8.7m～9.5m舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 南西側・南東側 幅員約4m舗装私道(物件4) (建築基準法の道路ではない)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が物件7建物を共有し、土地共有者C(以下、Cと言う。)が占有している。物件6の物件7未登記附属建物3の西側一部は近所の人 が畑として無償で使用している。隣地は戸建住宅、雑種地、畑等となっ ている。	
供給処理施設	上 水 道 あり (特記事項参照) 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	①上水道は北西側市道の市営上水道本管から物件4内を通して引込みしている(本宮市上下水道課より調査)。 また、Cからの調査より、物件3の南東端付近に井戸が存し、本物件は当該井戸水も飲料水以外で使用しているとのことである。 ②添付の土地建物位置関係図は評価人の能力の範囲内で巻尺等で測定し作成した概ねの配置を示したものである。
---------	---

(2) 物件2

位 置 ・ 交 通	物件1の南東側に物件4を介して存する。
付 近 の 状 況	物件1・6と同じ
主 な 公 法 上 の 規 制 等	物件1・6と同じ
画 地 条 件	南西側間口約9m・同奥行約23m、ほぼ長方形、ほぼ平坦、角地 私道と等高
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約4m 舗装私道 (建築基準法の道路ではない) 南西側 幅員約4m 舗装私道 (建築基準法の道路ではない)
土 地 の 利 用 状 況 等	Cが物件7建物の庭として利用し、占有している。 隣地は戸建住宅の敷地、蔬菜畑等となっている。
供給処理施設	上 水 道 なし 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物件2は農業振興地域の整備に関する法律(以下、農振法と言う。)の農用地区域外となっている(本宮市農政課より調査)。 ②物件2の登記地目は畑であるが、物件2に係る本宮市農業委員会の回答は下記のとおりである。 ・現況は農地ではありません。 ・農地転用の許可があった記録は確認できません。 ・原状回復命令を発する見込みはありません。 ・適格証明書の必要はありません。 ③物件2の固定資産税の課税地目は宅地である。

(3) 物件4

位 置 ・ 交 通	物件1の南東側・南西側に隣接
付 近 の 状 況	物件1・6と同じ
主 な 公 法 上 の 規 制 等	物件1・6と同じ
画 地 条 件	帯状地、大部分平坦、北西側付近緩傾斜、市道と等高
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約10m舗装市道（建築基準法42条1項1号）
土 地 の 利 用 状 況 等	Cが物件1～7のための専用私道として利用し、占有している。隣地は戸建住宅の敷地、雑種地、蔬菜等となっている。
特 記 事 項	①物件4は建築基準法の道路に該当しない(本宮市建築住宅課より調査)。 ②物件4の利用形態は上記のとおりCが利用している専用私道である。 ③物件4は固定資産税が課税されている。

(4) 物件3・5

物件3・5一体の概要は次のとおりである。

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「本宮」駅の南方約2.2km 申等集落内に存する。 J A ふくしま未来本宮営農センターまで約3.4km	
付 近 の 状 況	物件1・6と同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 農 振 法 その他の規制	非線引都市計画区域 農業振興地域(特記事項参照) 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	ほぼ長方形、地積1,405㎡、私道と等高、管理の程度は概ね普通 耕うんの難易は概ね普通	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 土 壌	平坦 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約4m 舗装私道(物件4) (建築基準法の道路ではない)	

土地の利用状況等	Cが畑として使用し、占有している。西端付近は大部分篠竹等が存する。また、物件5の北東端付近に本宮市管理の文化財が存する(特記事項参照)。隣地は戸建住宅の敷地、雑種地等となっている。
特記事項	①物件3・5は農振法の農用地区域外である(同前課より調査)。 ②物件3・5の登記地目は畑であり、物件3・5に係る本宮市農業委員会の回答は下記のとおりである。 ・現況は農地です。 ・農地転用の許可があった記録は確認できません。 ・適格証明書が必要です。 ③本物件に存する文化財は名称：申供養塔群C(種別：石造物、時代：中世)で、石造物が2基存し、その内1基は本宮市指定文化財に登録されている。なお、当該文化財の移設等については担当課と協議が必要である(以上、本宮市文化スポーツ振興課より調査)。 ④本件所在地に下記建物の登記が存在するが、Cからの調査より、当該建物は従前、物件3上に存していたが、平成21年頃までに取壊し現存しないとのことである。 所在：本宮市仁井田字申93番地 家屋番号93番 ・主である建物 種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：52.89㎡ ・同附属建物符号1 種類：物置、構造：木造瓦葺平家建、床面積：36.36㎡ ⑤物件3の南東端付近に井戸が存する。 ⑥物件3の南東側の法定外水路を介して存する私道(地番87番9、95番14外)は建築基準法の位置指定道路となっている(本宮市建築住宅課より調査)。

(以下余白)

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 7

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2年4月20日新築 経 過 年 数 : 35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 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : 目透し、ボード、網代等 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 : 特になし
床 面 積 (現 況)	185.49㎡ *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	優る
保守管理の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	Cが居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	①Cからの調査より、東日本大震災の時に屋根瓦が崩れ落ちたが、修繕済であり、また、令和5年に従前台所と和室であった部分をダイニング・キッチンに改修したとのことである。 ②Cからの調査及び現地調査の結果、下記の劣化等が見られた。 ・全体的に外壁の目地に経年相当のひび割れ ・屋根の大棟付近のモルタル材等の一部が崩落 ・居間の玄関側の大黒柱に大きなひび割れ ・内壁の一部に剥がれ等 ・南東側和室と広縁の間の戸に建付不良 ③北側和室付近に屋根裏を利用した収納スペースが存する。 ④勝手口付近に木造の下屋約1.3㎡が存する。当該下屋は建物価格に含めて評価した。

区 分	未登記附属建物 1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 : 平成2年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約35年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩き 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	約43㎡(概測面積)
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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	Cが車庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	①建築時期は本宮市税務課からの調査による。 ②Cからの調査より、大雨などの時は内壁及び床が雨水で水浸しになる とのことである。 ③現地調査の結果、天井の鉄骨の一部に錆及びカビ等の劣化が見られ、 南東端付近の床に黒シミが見られた。 ④陸屋根の上に未登記附属建物 2 が存する。

(以下余白)

区 分	未登記附属建物 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 : 平成12年頃新築 経 過 年 数 : 約25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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ボード 内 壁 : 化粧合板 床 : ビニールシート 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	約19㎡(概測面積)
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	概ね普通
建物の利用 状 況	Cが物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	①建築時期はCからの調査による。 ②Cからの調査より、当該建物は未登記附属建物1が完成後、未登記附属建物1の陸屋根の上に設置し、従前、Cの父が書斎として利用し、父亡き後は物置として利用している。 ③現地の外観調査の限りでは、当該建物のコンクリート基礎等未登記附属建物1の陸屋根との定着性よりみて、容易に移動できるものでもなく、また、電気設備がある物置として使用しており、建物認定の3要件、外気分断性・定着性・用途性を満たしていると考えられること及び専門家の意見等より建物と判断した。

(以下余白)

区 分	未登記附属建物 3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 : 昭和47年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : 目透し、ボード等 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(特記事項参照) その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	約61㎡(概測面積)
現況用途等	現 況 用 途 : 物置(特記事項参照) 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	Cが物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	①建築時期は本宮市税務課からの調査による。 ②Cからの調査より、従前はCの祖父が居宅として使用していたが、祖父亡き後、約20年前から物置として使用し、また、電気及び水道は止めてあるとのことである。 ③Cからの調査及び現地調査の結果、全体的に経年相当以上の劣化等が多く、特に下記の劣化等が見られた。 ・北側の軒天の一部に剥がれ ・北西側の外壁の一部に剥がれ ・天井の一部に雨漏り跡、剥がれ等の劣化 ・台所の流し台の一部及び浴室の浴槽は撤去され、便器は傾いている。 ④南西側に木造の下屋約14㎡、南東側に木造の下屋約10㎡が存する。 当該下屋は建物価格に含めて評価した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～6（土地）

物件1・6の建付地価格及び物件2～5の更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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,000	0.74	326.00	0.80	4,050,000
6			750.95		9,340,000
2		0.59	221.00		2,740,000
4		0.40	347.00		2,910,000
3	600	0.94	567.00		320,000
5			838.00		470,000

ア 標準画地価格

物件1・2・4・6の標準画地価格(宅地)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。

物件3・5の標準画地価格(畑)は周辺・類似地域の取引価格及び本地域の特性等を勘案して査定した。

地価調査 本宮(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 23,500\text{円/㎡} & \times & 102.3 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 110 & = & 21,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：104%（幅員）

交通接近条件：98%（公共施設、最寄店舗）

環境条件：108%（居住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：110%

イ 個別格差

①物件1・6：街路条件：104%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：71%（地積、奥行通減、形状、三方路、高低差、段差・法地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：74%

②物件 2 : 街 路 条 件 : 99% (種別)
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 92% (地積、間口狭小、奥行長大、方位、角地)
 行政的 条 件 : 100%
 その他の条件 : 65% (宅地への転換の難易)
 格 差 率 : 59%

③物件 4 : 街 路 条 件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 40% (私道減価)
 行政的 条 件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 40%

④物件 3・5 : 交通・接近条件 : 95% (農道の状態)
 自然的 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 105% (地積)
 行政的 条 件 : 100%
 その他の条件 : 94% (文化財の存在、畑の有効利用度)
 格 差 率 : 94%

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。

(以下余白)

(2) 物件 7 (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
7 主である建物	270,000	185.49	0.03	1,500,000
7 未登記附属 建物 1	120,000	43.00	0.03	150,000
7 未登記附属 建物 2	110,000	19.00	0.03	60,000
7 未登記附属 建物 3	140,000	61.00	0.01	90,000
合 計				1,800,000

ウ 現 価 率 :

①物件 7 主である建物

a 経過年数	35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%

②物件 7 未登記附属建物1

a 経過年数	約35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%

③物件 7 未登記附属建物2

a 経過年数	約25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%

④物件 7 未登記附属建物3

a 経過年数	約53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	80%
d 残価率	5%
e 現価率	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、物件1・6土地については土地利用権等価格を控除し、物件7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	4,050,000	1.00	0.25	法定地上権	1,010,000
6	9,340,000	1.00	0.25	法定地上権	2,340,000
合 計					3,350,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・6の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：各々の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	4,050,000	-1,010,000		0.80	0.60	1,460,000
2	2,740,000			0.80	0.60	1,320,000
4	2,910,000			0.80	0.60	1,400,000
6	9,340,000	-2,340,000		0.80	0.60	3,360,000
7	1,800,000	+3,350,000	1.00	0.80	0.60	2,470,000
物件1・2・4・6・7合計						10,010,000
3	320,000			0.80	0.60	150,000
5	470,000			0.80	0.60	230,000
物件3・5合計						380,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1・2・4・6・7は物件7主である建物は築年数が古く規模の大きい建物と敷地であること、管理の程度が劣る古い未登記附属建物3も存することなどより、また、物件3・5は買受適格証明書が必要なことなど農地が有する特性等により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査価格 本宮(県)-2

所 在 : 本宮市仁井田字下/原28番65

価 格 : 23,500円/㎡

位 置 : 「本宮」駅まで道路距離で約2.3km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 253㎡

供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道

接 面 街 路 : 南西側約9m舗装市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(無指定)

建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%

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 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,498,800円

物件2 : 3,049,800円

物件3 : 28,633円

物件4 : 1,197,150円

物件5 : 42,319円

物件6 : 10,363,110円

物件7 : 主である建物・3,543,664円

未登記附属建物1・1,079,091円

未登記附属建物2・課税されていない

未登記附属建物3・775,783円

第7 附属資料

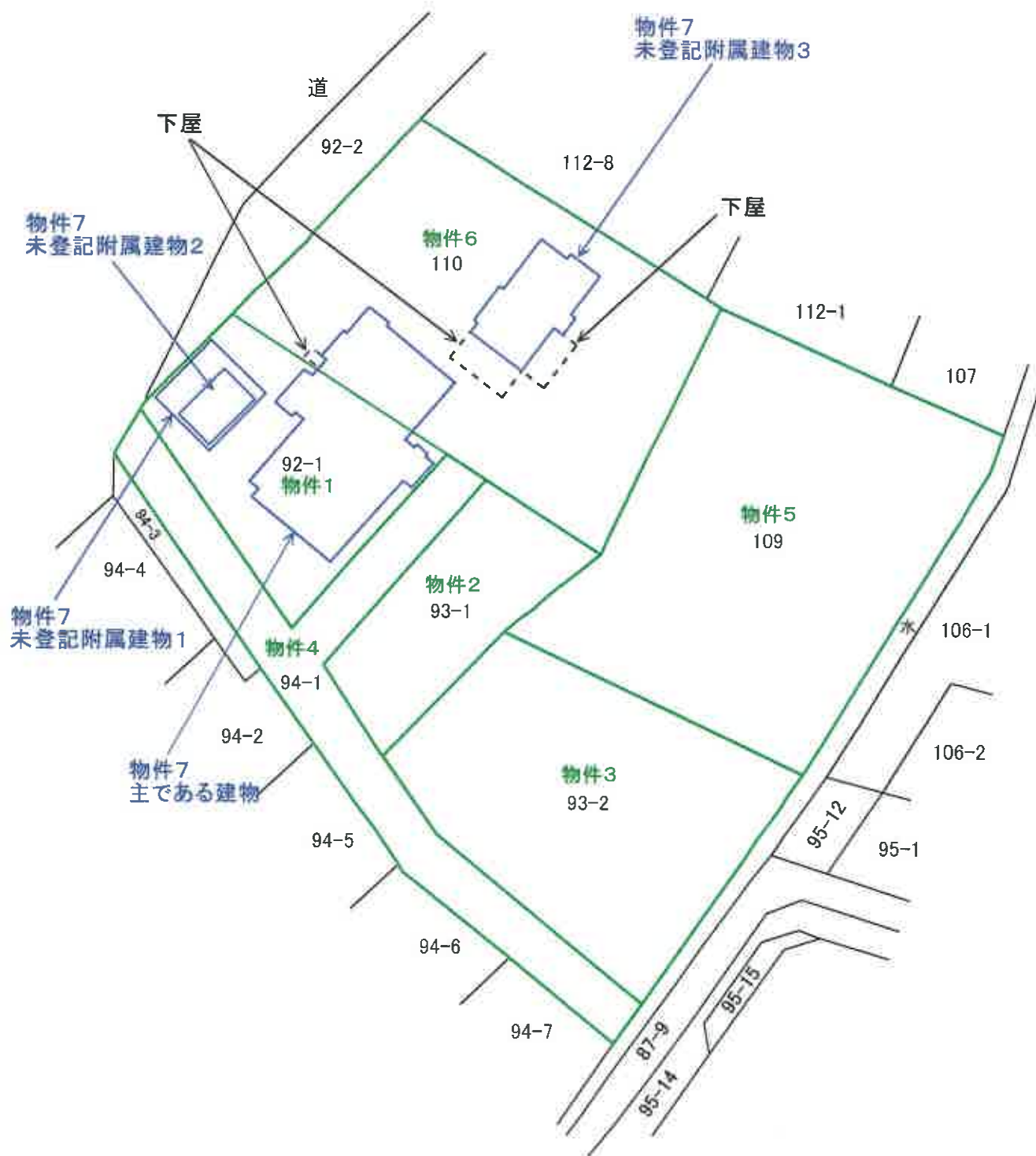
公 図 写

土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上



1/500

土地建物位置関係図

登記年月日：平成2年5月11日

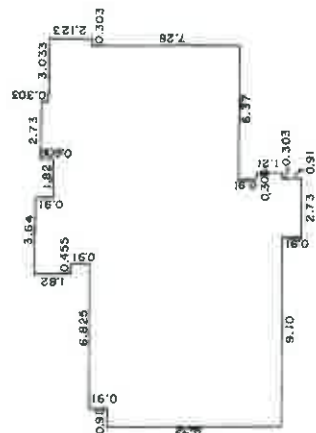
3548074

各階平面図

家屋番号 92番1

建物図面図

建物の所在 大宮市大宮区大字仁井田字申92番地1、110番地



求

積

17.20 x 7.28 = 125.8712
0.91 x 6.37 = 5.7967
11.83 x 2.12 = 25.0796
2.73 x 0.91 = 2.4843
1.21 x 0.303 = 0.36663
3.64 x 1.82 = 6.6228
1.82 x 0.91 = 1.6558
1.82 x 1.82 = 3.3124
2.73 x 2.426 = 6.6228
3.033 x 2.123 = 6.439059
計 185.47

床面積 185.47 m²



道

92-2

物件6
110

物件1
92-1

物件7

物件5
109

物件2
93-2

物件3
93-2

物件4
94-3

94-2

94-4

94-5

作製者

作成 平成2年5月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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11月22日 東京法務局坂橋出張所

登記官

請求番号 7-2

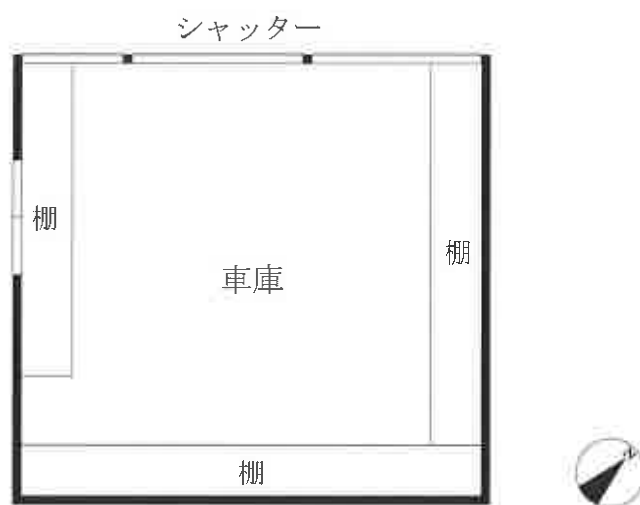
A3をA4に縮小(約70%)

物件7 主である建物



建物間取図

物件 7 未登記附属建物 1



物件 7 未登記附属建物 2



物件 7 未登記附属建物 3



建物間取図