

注 意 書

本件の売却物件は物件番号1～5です。

評価書には売却対象外の物件も記載されていますので、ご注意ください。

また、入札の際には、必ず物件番号1～5と記載してください。  
物件番号の記載がない場合には、その入札が無効となるおそれがあります。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 叶 綾 香

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24日 午後 4時00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 6年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇  
 地 番 80番  
 地 目 宅地  
 地 積 604.79平方メートル
- 2 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇  
 地 番 82番2  
 地 目 宅地  
 地 積 145.36平方メートル
- 3 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇 80番地、82番地2  
 家屋 番号 80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 132.17平方メートル  
 2階 33.12平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 作業所  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 104.88平方メートル  
 (現況)  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

## 物 件 目 録

床 面 積 約156.26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49.68平方メートル

4 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇

地 番 81番

地 目 雑種地

地 積 50平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇

地 番 82番3

地 目 宅地

地 積 72.83平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 5年 9月19日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 叶 綾 香

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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

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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物件目録

- |   |        |    |                                   |
|---|--------|----|-----------------------------------|
| 1 | 所      | 在  | 二本松市上川崎字宮ノ脇                       |
|   | 地      | 番  | 80番                               |
|   | 地      | 目  | 宅地                                |
|   | 地      | 積  | 604.79平方メートル                      |
| 2 | 所      | 在  | 二本松市上川崎字宮ノ脇                       |
|   | 地      | 番  | 82番2                              |
|   | 地      | 目  | 宅地                                |
|   | 地      | 積  | 145.36平方メートル                      |
| 3 | 所      | 在  | 二本松市上川崎字宮ノ脇 80番地、82番地2            |
|   | 家屋     | 番号 | 80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 132.17平方メートル<br>2階 33.12平方メートル |
|   | (附属建物) |    |                                   |
|   | 符      | 号  | 1                                 |
|   | 種      | 類  | 作業所                               |
|   | 構      | 造  | 木造瓦葺平家建                           |
|   | 床      | 面積 | 104.88平方メートル                      |



## 物 件 目 録

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約156.26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49.68平方メートル

4 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇

地 番 81番

地 目 雑種地

地 積 50平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 二本松市上川崎字宮ノ脇

地 番 82番3

地 目 宅地

地 積 72.83平方メートル





(物件1～5)

令和 3年(又)第 18号

令和 5年 7月 5日受理

令和 5年 7月 31日提出

# 再現況調査報告書

福島地方裁判所

執行官 佐藤武男

(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    | 二本松市上川崎字宮ノ脇                       |
|   | 地 番    | 80番                               |
|   | 地 目    | 宅 地                               |
|   | 地 積    | 604.79平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 二本松市上川崎字宮ノ脇                       |
|   | 地 番    | 82番2                              |
|   | 地 目    | 宅 地                               |
|   | 地 積    | 145.36平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 二本松市上川崎字宮ノ脇80番地、82番地2             |
|   | 家屋 番号  | 80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 132.17平方メートル<br>2階 33.12平方メートル |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 作業所                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                           |
|   | 床 面 積  | 104.88平方メートル                      |

## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 二本松市上川崎字宮ノ脇 |
|   | 地 | 番 | 81番         |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 50平方メートル    |
| 5 | 所 | 在 | 二本松市上川崎字宮ノ脇 |
|   | 地 | 番 | 82番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 72.83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、2、4、5														
現況地目	■宅地(物件1、2、4、5) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 ■附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 156.26㎡(概測)														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類: 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 49.68㎡(概測)</td> </tr> </table>	{	種類: 物置		構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積: 49.68㎡(概測)								
{	種類: 物置														
	構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積: 49.68㎡(概測)														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	附属建物符号1は、物件5土地上に増築されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ 物件所有者</p>	<p>1 物件1, 2, 4及び5の各土地(本各土地)及び物件3建物(本建物)の所有者です。</p> <p>2 本各土地は、私が所有する隣接地はもとより、第三者所有の隣接地を含め、境界に関して問題になったことはありません。</p> <p>3 本各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>4 本各土地には、地割れや陥没している箇所はないと思います。</p> <p>5 本建物建築後、主である建物には手を加えたことはないと思いますが、附属建物符号1については、時期は覚えていませんが、大工であった前所有者の実父が物件5土地上に増築したり、道路側にシャッターを設置するなどの改築をしています。</p> <p>また、未登記附属建物は、蚕を飼育していた時期もありましたが、いつ建てられたものか、建てたのが祖父なのか実父なのかもわかりません。また、建築以降、今日まで登記をしてきませんでした。主である建物と同様、私が所有者です。30年以上、ゴミ置き場として放置状態であり、所有者になってから一度も出入りしたことはありません。</p> <p>6 本建物については、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。なお、実弟は、主である建物ではなく、附属建物符号1で生活しています。</p> <p>7 本建物には水道が通っておらず、井戸が壊れた以降は、台所や風呂を使ったことはありません。飲み水は、ポリタンクにもらってきたりしています。</p> <p>8 本建物内では、平成30年代の2, 3年間、猫1匹を飼っていたことがあります。犬や猫を飼ったのは、それだけです。</p> <p>9 本建物には、太陽光パネルや床断熱の設備を設置していません。</p>

(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、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、4及び5各土地について
    - ア 本各土地上の登記建物は、物件3建物のみである。

物件1土地北東角付近にある物置は、定着性及び近接性等から物件3建物の未登記附属建物と認める。
    - イ 確認できた範囲では、地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
    - ウ 本各土地に隣接する79番、85番及び86番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、82番1及び84番の各土地は、登記上、第三者所有の畑であり、78番の土地は、登記上、本件所有者所有の原野であるところ、いずれの現況地目も同様である。これら各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は認められなかった。
  - (2) 物件3建物について
    - ア 主である建物  
(外部)
      - ・すべての雨樋が取り外されたままであり、新たに取り付けられた箇所は見られなかった。
      - ・外壁にひび割れが見られたほか、玄関前のタイルに一部剥離している箇所が見られた。また、トタン板張り部分には、錆びつきが見られた。  
(内部)
      - ・玄関の天井の一部が抜け落ちているのが見られた。
      - ・1、2階の各部屋とも、多数の動産等が積み重なって置かれており、特に1階洋室や台所にあるゴミの量は床面が見えないほどであるなど、確認することができない部屋・箇所が広範囲にわたったと報告する。
      - ・足を踏み入れることができた箇所においては、開け閉めができないほど建付けの悪い襖が多くあり、また、腐食によると思われる床の沈みやたわむ箇所も多く認められた。
      - ・内壁の多くの箇所に亀裂、損傷及び汚損が見られた。
      - ・全体的に著しい経年劣化が認められた。
    - イ 附属建物符号1  
(外部)
      - ・外壁には経年劣化による汚損等が認められた。
      - ・3個あるシャッターの開閉状況は、鍵がなく、確認することができなかった。  
(内部)
      - ・内壁がなく、柱や間柱が見える状態の造作であった。
      - ・床板は貼られておらず、土間となっているのが認められた。

なお、床には段ボール箱や自動車のタイヤのほか、ビニール袋に入れられたゴミやカップラーメンのカラ容器、ペットボトルなどが広範囲に散乱しているが、確認できた範囲では地割れや陥没などは見られなかった。
    - ウ 未登記附属建物
      - ・トタン屋根が数箇所破損して、大きな穴になっている箇所も見られた。
      - ・危険性が認められ、内部に入って見分することができなかったが、入口付近から見分した内部は、置かれている動産が見えないほど、竹や草木が生い茂っているのが見られた。
      - ・全体的に経年劣化による著しい損壊が見られた。
- 3 本件物件は、すべて所有者が占有していると認める。

(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5年7月6日(木) 8:48-8:59	福島地方法務局	登記事項証明書交付申請(同日受領)
令和5年7月6日(木) : - :	当庁執行官室	福島地方法務局二本松出張所に登記事項証明書交付申請(7月12日受領)
令和5年7月6日(木) 13:25-13:40	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和5年7月19日(水) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 物件所有者 占有者 関係人から事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和5年7月19日</p> <p>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

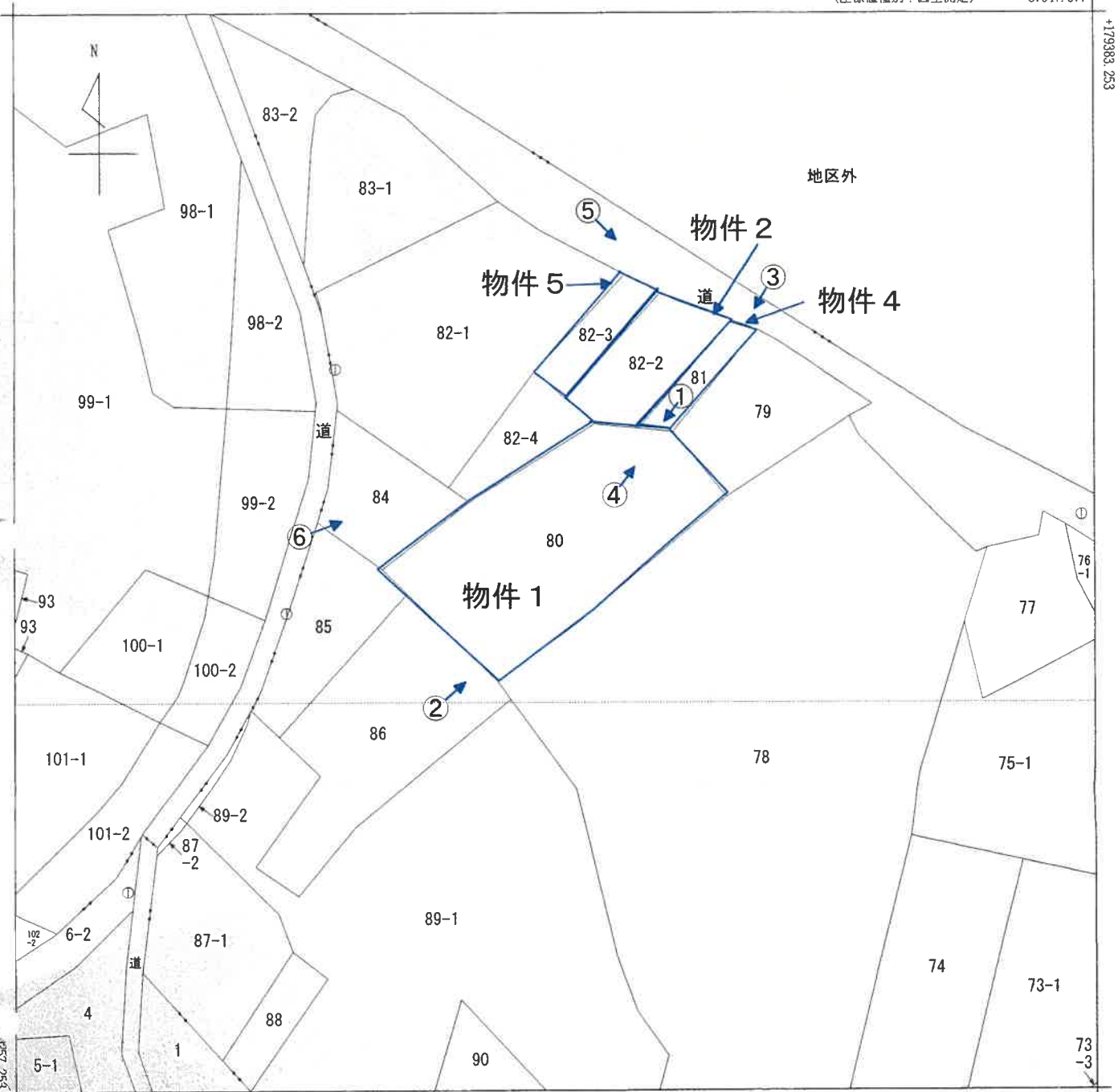
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公図写

(座標値種別：図上測定)

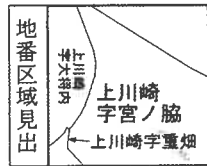
+57647.577

+179383.253



+57522.577 (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。



←○写真撮影位置方向・写真番号

請求部	所在	二本松市上川崎字宮ノ脇		地番	80番				
出縮	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	昭和57年12月		備付年月日(原図)	昭和58年12月13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5年7月6日

福島地方務局

登記官

請求番号：2-1

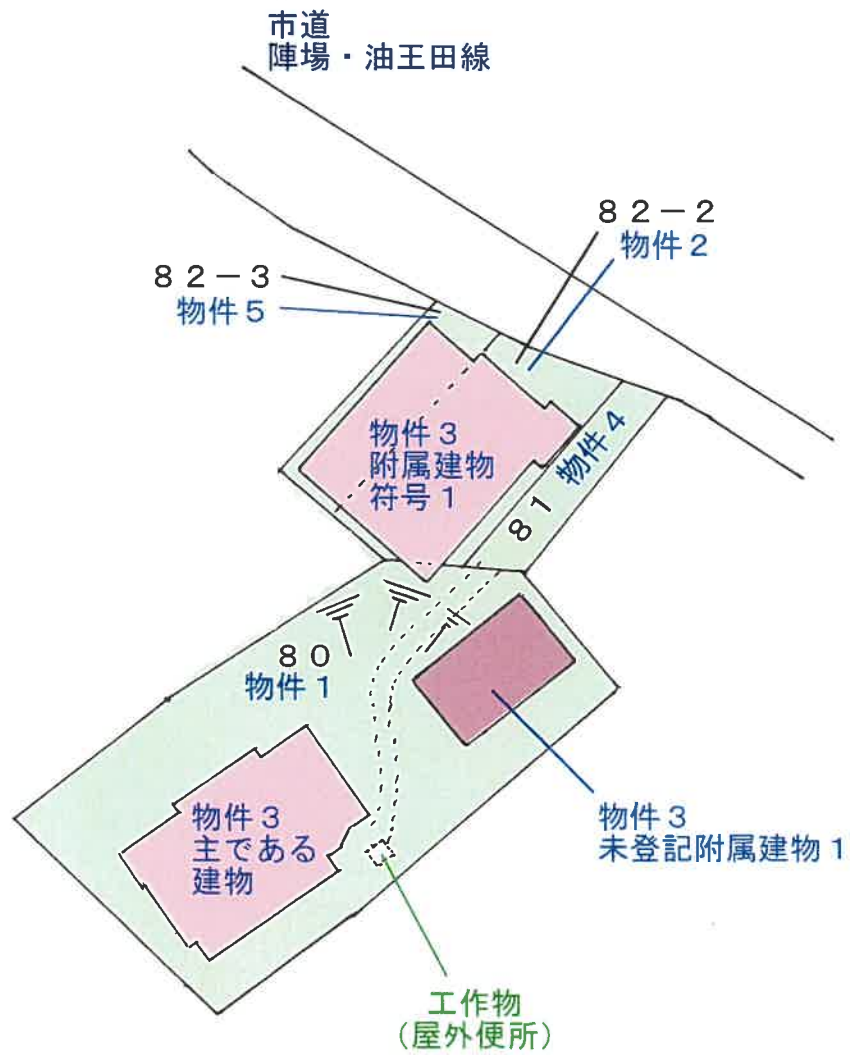
(1/1)

A3 → A4 縮小

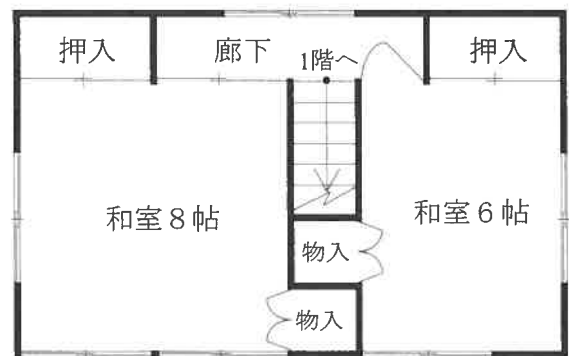
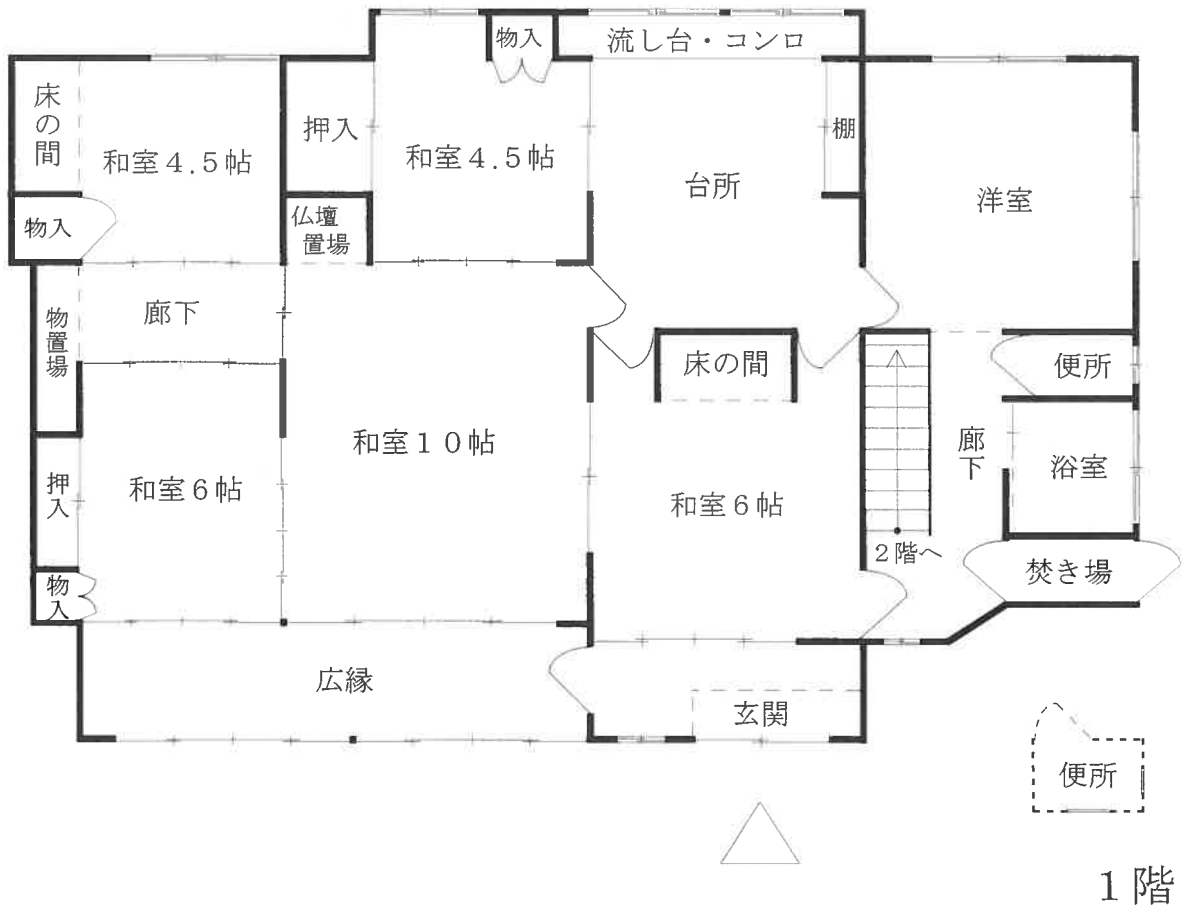
公用

( 7 枚目)





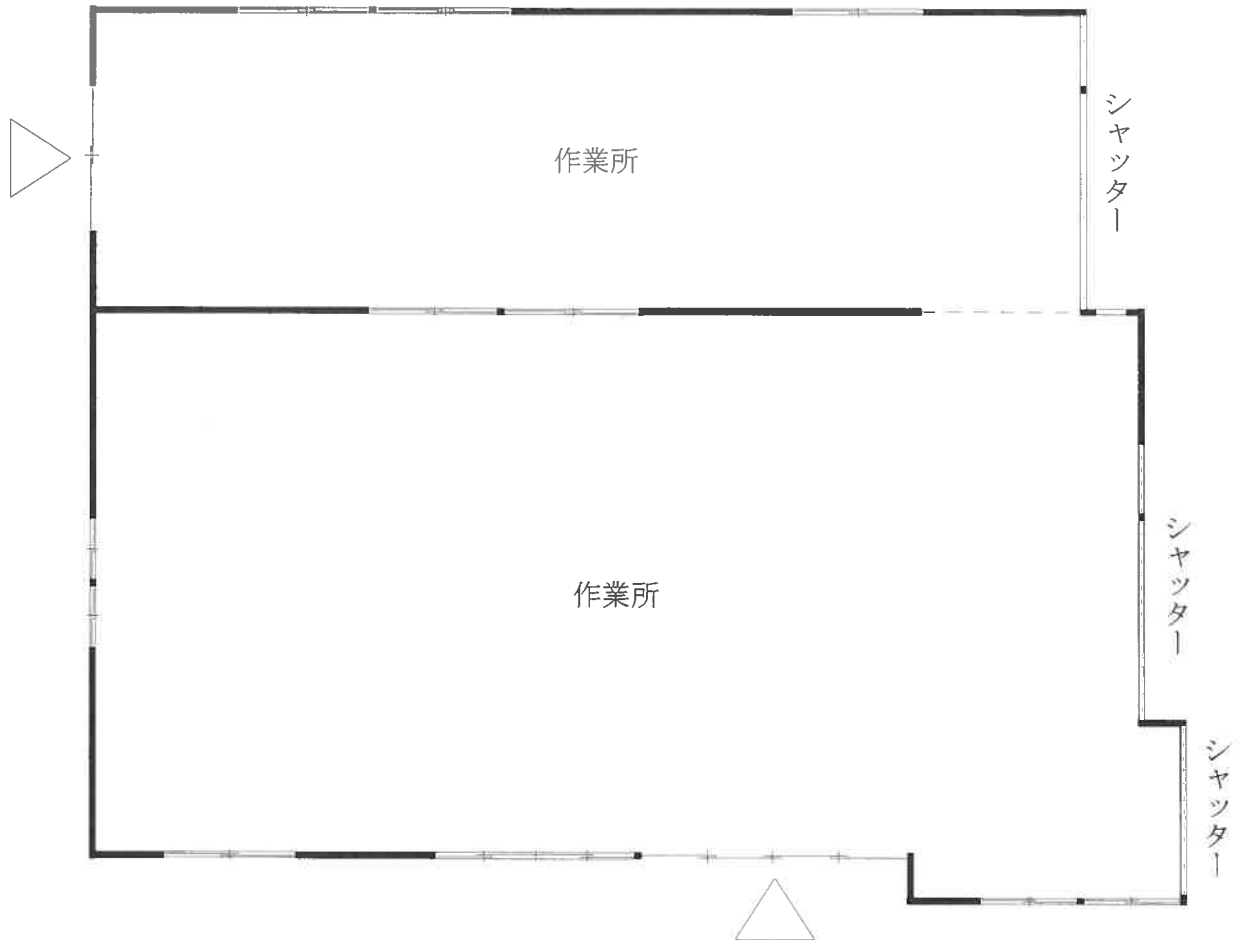
土地建物位置関係図



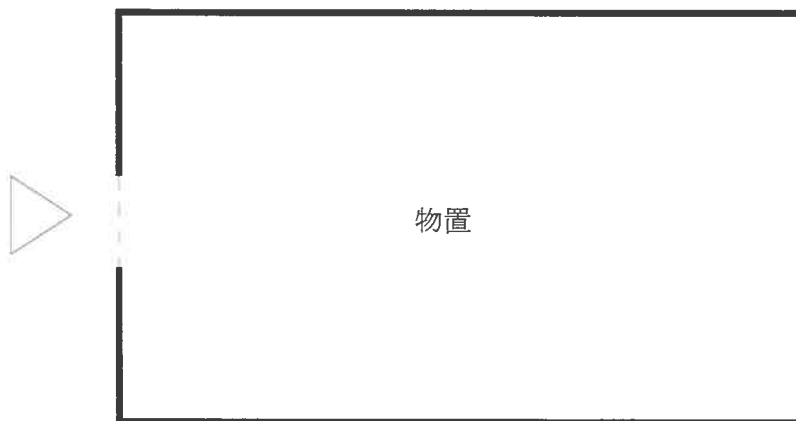
物件3 主である建物



建物間取図



物件 3 附属建物符号 1



物件 3 未登記附属建物 1



建物間取図

物件3未登記附属建物1

物件3主である建物



物件1

No. 1

物件3主である建物



物件1

No. 2

物件3主である建物

物件3附属建物符号1



物件1

物件4

物件2

No. 3

物件3附属建物符号1

物件4



物件1

No. 4



物件3附属建物符号1



物件2

物件5

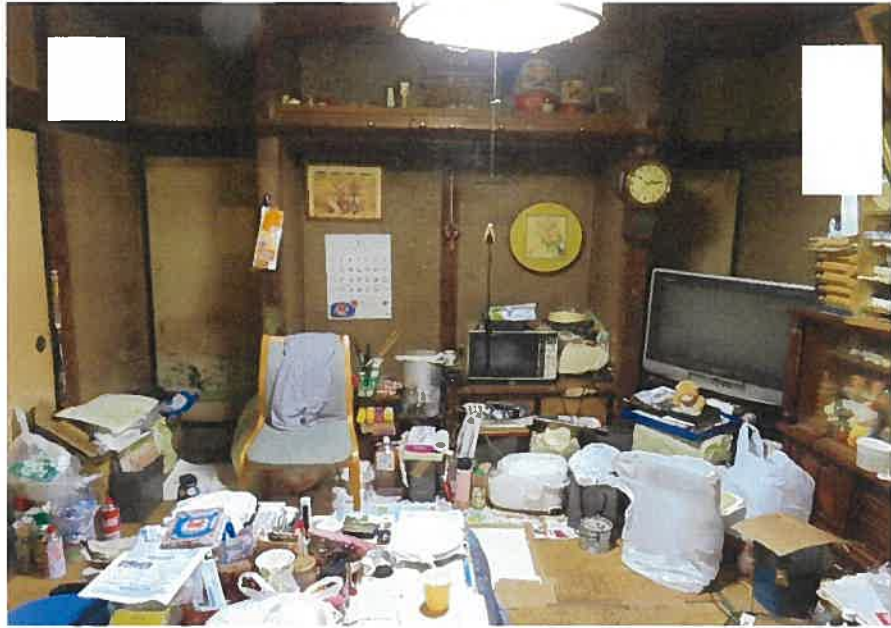
No. 5

物件3附属建物符号1

物件3主である建物



No. 6



物件3主である建物:1階東角和室6帖の状況

No. 7



物件3主である建物:1階台所の状況

No. 8



物件3主である建物:1階浴室の状況

No. 9



物件3主である建物:1階西角和室4.5帖の状況

No. 10





物件3主である建物:2階和室8帖の状況

No. 11



物件3附属建物符号1:南東側作業所の状況

No. 12



物件3附属建物符号1:北西側作業所の状況

No. 13

物件3未登記附属建物1



物件1

No. 14

令和3年(ヌ)第18号  
令和5年7月19日現地調査  
令和5年8月22日評価

福島地方裁判所 第一民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 谷 元

## 第1 評価額

物件1～5 一括価格	
金1,500,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金530,000円
物件2 (土地)	金130,000円
物件3 (建物)	金740,000円
物件4 (土地)	金40,000円
物件5 (土地)	金60,000円
物件6 価格	
金6,000円	

- 1 物件1～5一括価格は、物件1～5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、2、4、5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	二本松市上川崎字宮ノ脇 80番 宅地 604.79㎡	
2	所在地 地目 地積	二本松市上川崎字宮ノ脇 82番2 宅地 145.36㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積  符 号 種類 構造 床面積  符 号 種類 構造 床面積	<p>(主である建物)</p> <p>二本松市上川崎字宮ノ脇 80番地、82番地2 80番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 132.17㎡ 2階： 33.12㎡ 計： 165.29㎡</p> <p>(附属建物)</p> <p>1 作業所 木造瓦葺平家建 104.88㎡</p>	<p>二本松市上川崎字宮ノ脇 80番地、82番地2、82番地3</p> <p>木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 156.26㎡ (概測)</p> <p>(未登記附属建物)</p> <p>1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.68㎡ (概測)</p>

4	所在地 地目 地積	二本松市上川崎字宮ノ脇 81番 雑種地 50㎡	宅地
5	所在地 地目 地積	二本松市上川崎字宮ノ脇 82番3 宅地 72.83㎡	
6	所在地 地目 地積	二本松市上川崎字宮ノ脇 82番4 畑 102㎡	
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、4、5）

位置・交通	JR東北本線 安達駅の東方 約2,200m（道路距離、以下同じ） 二本松市立川崎小学校の北西方 約800m 二本松市立安達中学校の東方 約2,300m ベイシア安達店の東方 約2,700m	
付近の状況	目的土地は二本松市のうち、安達地区の東方郊外部に位置し、周辺は低丘陵地に農家住宅、農地、山林等が見られる密度の低い住宅地域となっている。 住宅の新築も若干見られるものの、総じて土地利用は低位な地域である。	
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 — — — 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし
画地条件	北東側で次欄記載の市道に接面する、間口約16.5m、奥行最大約50m、地積872.98㎡（登記数量の合計）の不整形地である。 接道部分は市道と等高ないし約0.3m高いが、画地南側部分は低くなっており、画地内に最大で2m程度の高低差がある。  また、目的土地のうち81番（物件4）は登記地目が雑種地であるが、砂利敷きの通路部分で他3筆と一体的に利用されている。	
接面道路の状況	北東側 幅員約5.7m舗装市道 （上記は標準的な幅員であり、目的土地の前面部分は約7.0m）	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件1、2及び5地上に物件3建物を所有し、占有している。物件4土地は通路として物件1、2、5と一体的に使用・占有されている。  東側隣接地は住宅の敷地であり、物件4（市道との接道部分）とほぼ等高、物件1（敷地南側の低い部分）より約1.5m高い。 南東側は山林。 南西側は住宅の敷地であり、本件土地より約1m低い。 西側、北西側は畑及び物件6土地であり、物件4とほぼ等高、物件1より約1.5m高い。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり  ガス配管 なし  下水道 なし</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 法定地上権について  差押時点において、物件3建物は存在し、土地と建物は同一人の所有となっていた。従って本件強制競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。</p> <p>② 供給処理施設について  本件土地内に上水道の引込はない。</p>



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) : 昭和37年8月12日 新築 経 過 年 数 : 61年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板(長尺カラートタン) 葺 外 壁 : スチールサイディング、モルタル、波型トタン張り等 天 井 : 竿縁、目透かし等 内 壁 : 繊維壁等 床 : 畳、板張り等 設 備 : 電気設備 その他 : 便所は汲取り式
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 132.17㎡      2階 : 33.12㎡      計 : 165.29㎡ *登記と概ね同じ
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	経年による汚損や破損が全体的に見られるほか、外壁のさび、モルタルのひび割れ、天井板の脱落等が確認され、全体的に老朽化が進んだ状態にある。またドア、襖の一部は開け閉めができない状態である。
建物の利用 状 況	所有者及び所有者の親族が、本建物を居宅として使用し、居住・占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権成立。 ○ 建物内には動産類、ゴミ類が大量に放置された状態である。 ○ 浴室、台所はあるが、水回り設備は破損により使えない状態。 ○ 昭和44年6月20日、及び昭和49年12月10日に増築(登記有り) ○ 平成30年代の2~3年間、建物内で猫1匹を飼っていた時期有り。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記）：平成5年5月19日 新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺、亜鉛メッキ鋼板（長尺カラートタン）葺 外 壁：サイディング張り、波型トタン張り等 天 井：アラワシ 内 壁：アラワシ 床：土間（床板無し） 設 備：電気設備 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	156.26㎡ *増築部分概測（登記床面積：104.88㎡）
現況用途等	現況用途：作業所 間 取 り：オープン（別添間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	経年による劣化が見られるほか、窓の一部が脱落して木材で目張りした状態となっている。
建物の利用 状 況	所有者及び所有者の親族が、本建物を作業所として使用し、占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権成立。  ○ 建物内にはペットボトル、食品容器等のゴミ類が大量に放置された状態である。  ○ 建物の北西側部分が増築されており未登記である。増築時期は不明である。また市道側のシャッター等一部は改築されている。

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 月 日 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 (波型トタン) 葺 外 壁 : 波型トタン張り 天 井 : アラワシ 内 壁 : アラワシ 床 : 土間 (床板無し) 設 備 : - その他 : -
床 面 積 ( 現 況 )	49.68㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : オープン (別添間取図のとおり)
品 等	劣る
保守管理の 状 態	放置状態であり劣化が相当に進んだ状態にある。全体的に錆が発生しているほか、屋根、外壁のトタンは一部脱落やずれがあり、隙間が空いた状態である。
建物の利用 状 況	所有者が、本建物を空家の状態で占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権成立。  ○ 建物内部は雑草、低木、竹等が生い茂った状態となっている。

3 土地の概況及び利用状況等（物件6）

位置・交通	物件1、2、4、5土地とほぼ同じ	
付近の状況	物件1、2、4、5土地とほぼ同じ	
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 — — — 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地域の指定なし 農業振興法による農業振興地域
画地条件	単独では無道路地であり、東西方向約3.0~9.3m、南北方向約16.5m、地積102㎡の台形地で、現況は雑草や低木が生い茂った状態である。	
接面道路の状況	接面道路はない。	
土地の利用状況等	土地所有者が、畑（休耕地）として所有し、占有している。  北西側ないし西側は畑であり、物件6土地とほぼ等高。 北東側から東側、南側にかけては物件1、2、4、5の各土地であり、北東側の物件2、4、5とはほぼ等高、東ないし南側の物件1より最大で約1.5m高い。	
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	○ 農用地区域には含まれていない（いわゆる農振白地）	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1、2、4、5（土地・宅地）

目的土地の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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,500	0.72	604.79	0.60	1,700,000
2	6,500	0.72	145.36	0.60	410,000
4	6,500	0.72	50	0.60	140,000
5	6,500	0.72	72.83	0.60	200,000

#### 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 二本松（県）－10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 7,050\text{円/㎡} & \times 98.4 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 108 & \cong & 6,420\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（道路の方位）

◇地 域 格 差：街路条件：100%（幅員、系統連続性等）  
 交通接近条件：98%（最寄駅、利便施設等）  
 環境条件：110%（居住環境、画地の整然性、地勢等）  
 行政的条件：100%  
 格 差 率：108%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%（前面部分の幅員等）  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：80%（画地内高低差、供給処理施設の狀態等）  
 画地条件：90%（道路の方位、形状等）  
 行政的条件：100%  
 その他の条件：100%  
 格 差 率：72%

ウ 地 積：登記数量。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の狀態等を考慮した。

(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
3 主建物	210,000	165.29	0.02	690,000
3 附属1	130,000	156.26	0.02	410,000
3 未登記1	100,000	49.68	0.01	50,000
物件3合計				1,150,000

ウ 現 価 率 :

(主である建物)

a 経過年数	61年
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

(附属建物 符号1)

a 経過年数	30年
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

(未登記附属建物1)

a 経過年数	不明
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

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

(3) 物件6 (土地・畑)

目的土地の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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	400	0.39	102		16,000

ア 標準画地価格

農地については地価公示・都道府県地価調査に公表地点がないため、公示価格等との規準による検証は行わず、類似不動産の取引実例等を考慮して上記の通り評定した。

イ 個別格差：交通接近条件：80% (街路への接近性<無道路地>等)  
自然的条件：50% (地盤状態、農地の整備状態等)  
画地条件：98% (規模、形状、耕うんの難易等)  
行政的條件：100%  
その他の条件：100%  
格差率：39%

ウ 地積：登記数量。

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	1,700,000	1.00	0.25	法定地上権	430,000
2	410,000	1.00	0.25	法定地上権	100,000
4	140,000	1.00	0.25	法定地上権	40,000
5	200,000	1.00	0.25	法定地上権	50,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：一体利用の状態を考慮し、物件1、2、4、5土地のそれぞれ全部と判定。

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	1,700,000	- 430,000		0.70	0.60	530,000
2	410,000	- 100,000		0.70	0.60	130,000
3	1,150,000	+ 620,000	1.00	0.70	0.60	740,000
4	140,000	- 40,000		0.70	0.60	40,000
5	200,000	- 50,000		0.70	0.60	60,000
物件1～5一括価格(合計)						1,500,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 建物の老朽化、破損、汚損等の諸状況による市場性の減退を考慮し、上記の通り判定。

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。

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
6	16,000			0.60	0.60	6,000
物件6価格						6,000

エ 市場性修正： 農地の市場性を考慮し、上記の通り判定。

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 二本松（県）－10

所 在 : 二本松市小沢字陣場59番2外  
価 格 : 7,050円/㎡  
位 置 : 安達駅 約3,100m  
価 格 時 点 : 令和4年7月1日  
地 積 : 317㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南西 6m市道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、店舗兼住宅等が混在する高台の住宅地域

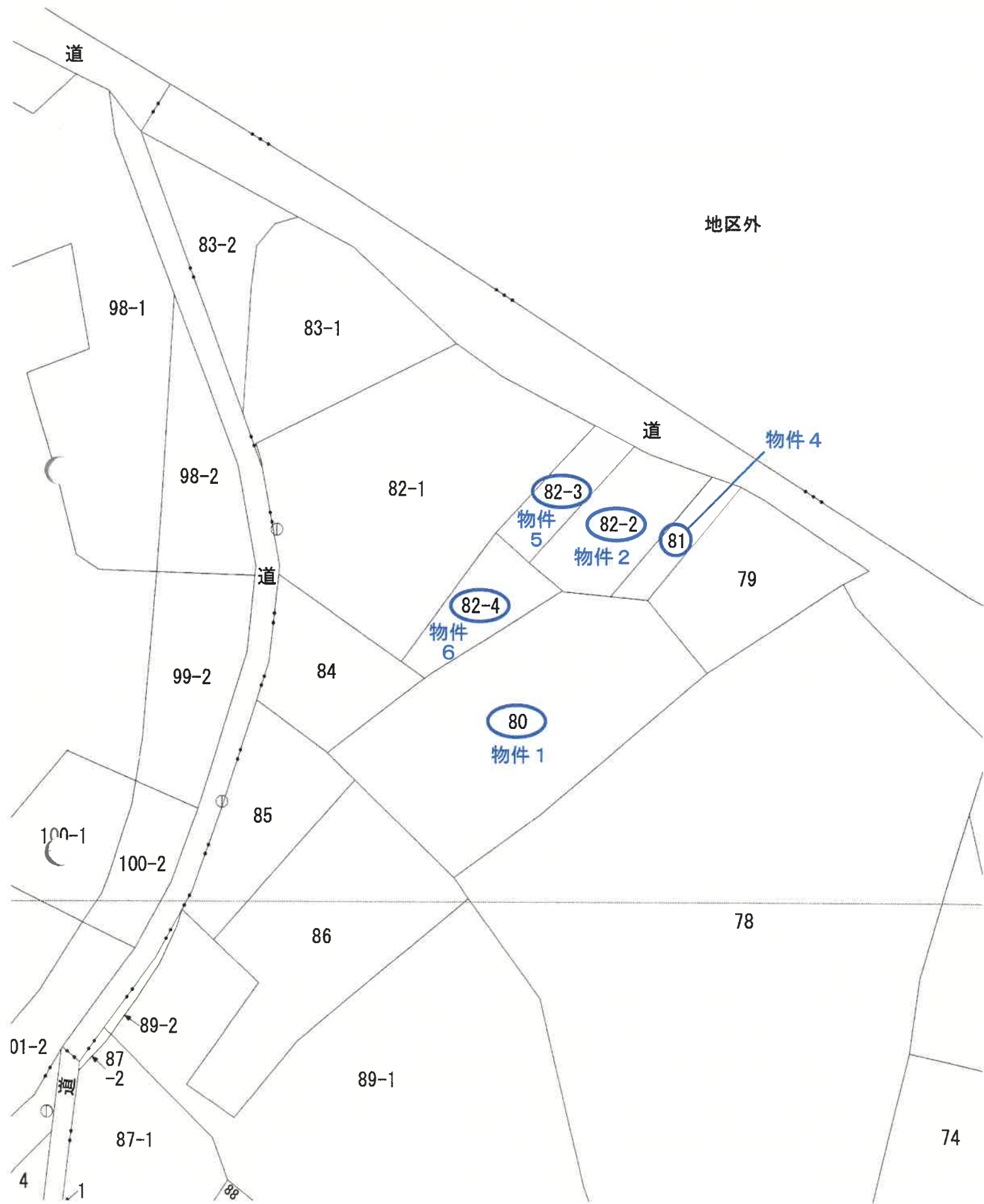
### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 : 2,056,286円  
物件2 : 494,224円  
物件3 : 62,508円（木造草葺平家建、専住農家26.44㎡）  
1,133,345円（木造亜鉛鋼板葺2階建、専住一般104.30㎡）  
414,193円（木造日本瓦葺平家建、付属家その他90.36㎡）  
物件4 : 1,495円  
物件5 : 247,622円  
物件6 : 5,875円

## 第7 附属資料

公 図 写  
地 積 測 量 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		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成4年4月22日

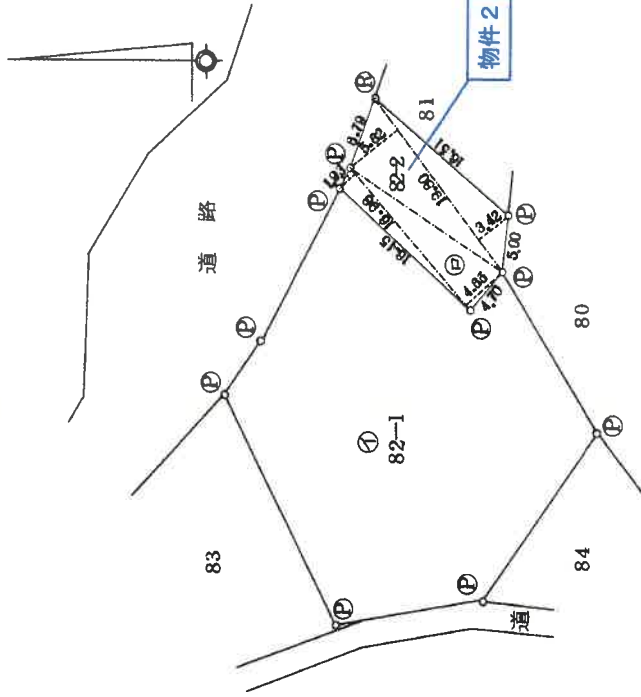
次頁に図面に関する変更内容を示す。

0345035

82-1 82-1 S 4.4.2.2  
82-2 82-2

地積測量図

地番	82番2、82-1
土地の所在	安曇郡安曇町上川崎字宮ノ脇 松本市



求積

物件2 ②部分

$16.98 \times 1.93 = 32.77/4$   
 $16.98 \times 4.65 = 78.9570$   
 $19.80 \times 5.62 = 111.2760$   
 $19.80 \times 3.42 = 67.7160$   
 $T290.7204$   
 $\frac{1}{2}145.3602$

地積 145.36㎡

82番1

966 - 145.3602 = 820.6398

境界線略 C.....コンタリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属標 M.....刺ミ

作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
				平成4年4月21日作成	
(福島県土地家屋調査士会)					

(1) 平成29年2月1日  
平成29年1月31日 82番1は82番1、82  
番3に分筆

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成29年1月31日

# 地積測量図

地番 82-1、82-3

土地の所在 二本松市上川崎寺宮ノ脇

## 座標変換表

地番	82-1		82-3	
測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub>
10	179336.863	57559.974	-658025.622768	
9	179326.030	57575.248	-97935.496848	
8	179335.162	57589.724	706741.092928	
A5	179338.302	57586.226	359280.464014	
B1	179341.401	57582.774	824930.820324	
B2	179352.628	57593.174	934218.875454	
5	179357.622	57583.685	491995.004640	
4	179361.172	57578.585	-402992.516415	
3	179350.623	57557.574	-743010.722766	
2	179348.263	57558.124	-757522.469964	
C1	179337.462	57560.048	-656184.547200	
		巻面積	1494.881399	
		地積	747.4406995	
		地積	747.44	m <sup>2</sup>

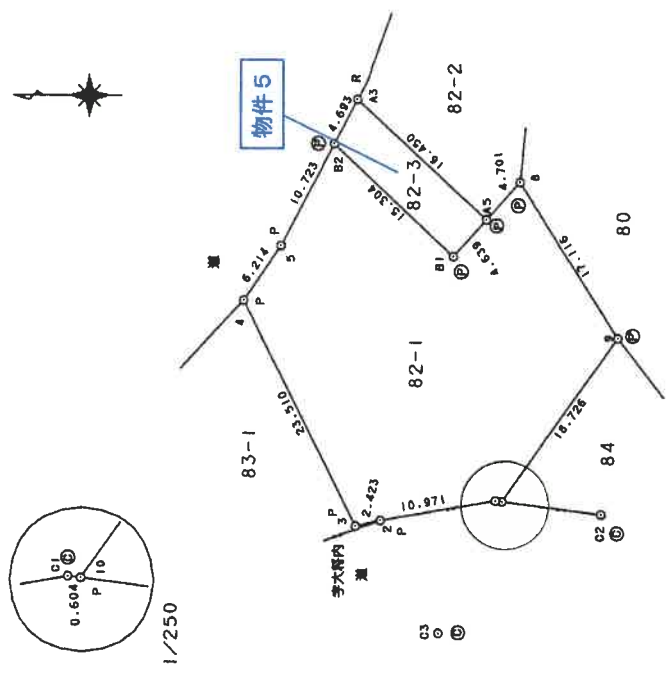
地番	82-3		82-1	
測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub>
B2	179352.628	57593.174	-520699.886134	
B1	179341.401	57582.774	-824930.820324	
A5	179338.302	57586.226	520637.069266	
A3	179350.442	57597.327	825139.306602	
		巻面積	145.669410	
		地積	72.8347050	
		地積	72.83	m <sup>2</sup>

總計 820.2754045

利用した電子基準点  
 福島県用 176807.831 65202.572 X Y  
 二本松 179977.795 47631.757  
 豊岡 186974.319 55846.598

測量開始日 77系第2期に定める恒久的測点  
 C2 179327.577 57558.815  
 C3 179342.818 57547.581

平面測量座標系 第9系  
 平成29年1月26日 測量  
 豊岡測図所



○ 測量開始日 77系第1期第9区に定める境界線  
 C 境界線  
 P 境界線  
 P 境界線のない線  
 R 境界線

作成者	申請人	縮尺
		1/500

平成29年1月26日作成

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

(1) 平成29年2月24日  
82番1は82番1、82番4に分筆

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

登記年月日: 平成29年2月24日

地積測量図

地番 82-1.82-4

土地の所在 二本松市上川崎字宮ノ原

座標求積表

測点	82-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
I0		179336.863	57559.974	-558101.507904
HI		179327.766	57572.801	261265.370938
B1		179341.401	57582.774	1431622.927188
B2		179352.628	57593.174	934218.875454
5		179357.622	57583.685	491995.004640
4		179361.172	57578.585	-402992.516415
3		179350.623	57557.574	-743010.722766
2		179348.263	57558.124	-757522.469964
CI		179337.462	57560.048	-656104.547200
	総面積		1290.413971	
	地積		645.2069855	
	地積		645.20	㎡

測点	82-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
9		179326.030	57575.248	425826.534208
8		179335.162	57589.724	706741.092928
A5		179338.302	57586.226	359280.464014
B1		179341.401	57582.774	-606692.106864
HI		179327.766	57572.801	-884951.524171
	総面積		204.460115	
	地積		102.2300575	
	地積		102.23	㎡

積算計 747.4370430

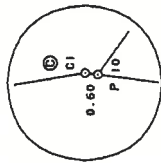
利用した電子基準点

種類	X	Y
福島県測 176807.831	65202.572	
二本松 179977.795	47631.757	
測標 186974.319	55846.598	

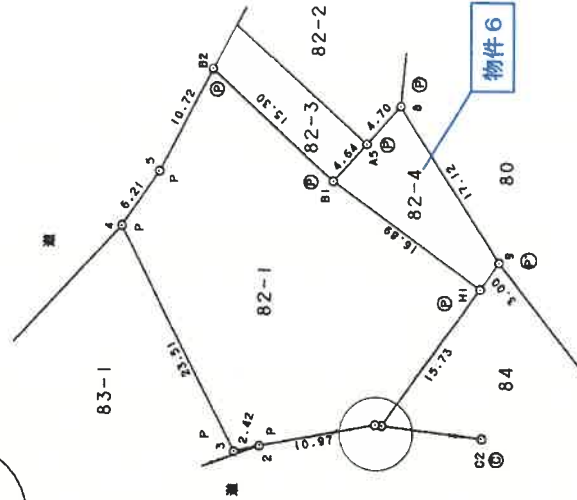
測別簿77系簿2期に定める恒久的測線

C2	179327.577	57558.815
C3	179342.818	57547.581

平塚測量所 簿9系  
平成29年1月26日 測量  
平成29年2月15日 作畫  
世界測地系



1/250



- 測別簿77系簿1項簿9期に定める境界線
- 既設 コンクリート杭
- 既設 プラスチック杭
- 新設 プラスチック杭
- 新設 プラスチック杭
- 新設 プラスチック杭

作成者

平成29年2月16日作成

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)



登記年月日：平成9年9月8日

3072039

各階平面図

H9.9/8 (1/2) 面図

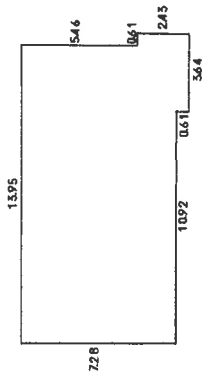
80番

物件3

建物の所在  
安曇郡安曇町上川崎字宮ノ脇80番地、82番地2

二本松市

附属建物 符号 1



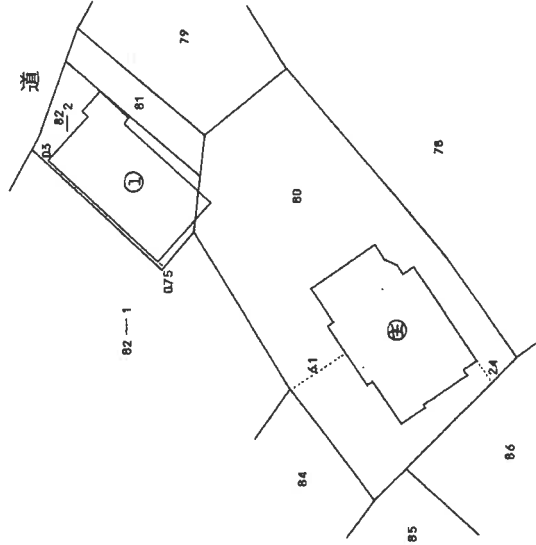
求積

13.95 X 7.28 = 101.5560  
0.61 X 1.82 = 1.1102  
3.64 X 0.61 = 2.2204

104.8866

床面積

104.88 m<sup>2</sup>



作製者

9年9月4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)

登記年月日: 平成9年9月8日

3072040

各階平面図

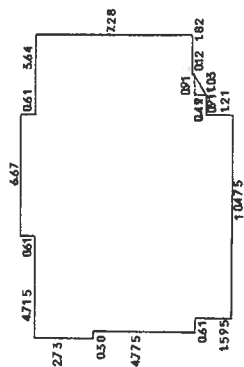
家屋番号 80番

建物各階平面図

M9.9/8(2/2)

建物の所在 安芸郡安芸野上川崎字宮ノ脇80番地、82番地2  
二本松市

1階



求積

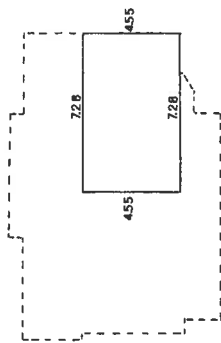
6.67 X 0.61 = 4.06870  
 14.725 X 7.28 = 107.19800  
 0.30 X 2.73 = 0.81900  
 0.61 X 0.225 = 0.13725  
 2.295 X 0.12 = 0.27540  
 (1.2295 + 1.1389) X 0.49 = 1.180160  
 10.475 X 1.21 = 12.67475

床面積

132.17470

132.17 m<sup>2</sup>

2階



求積

7.28 X 4.55 = 33.124

床面積

33.12 m<sup>2</sup>

製作者

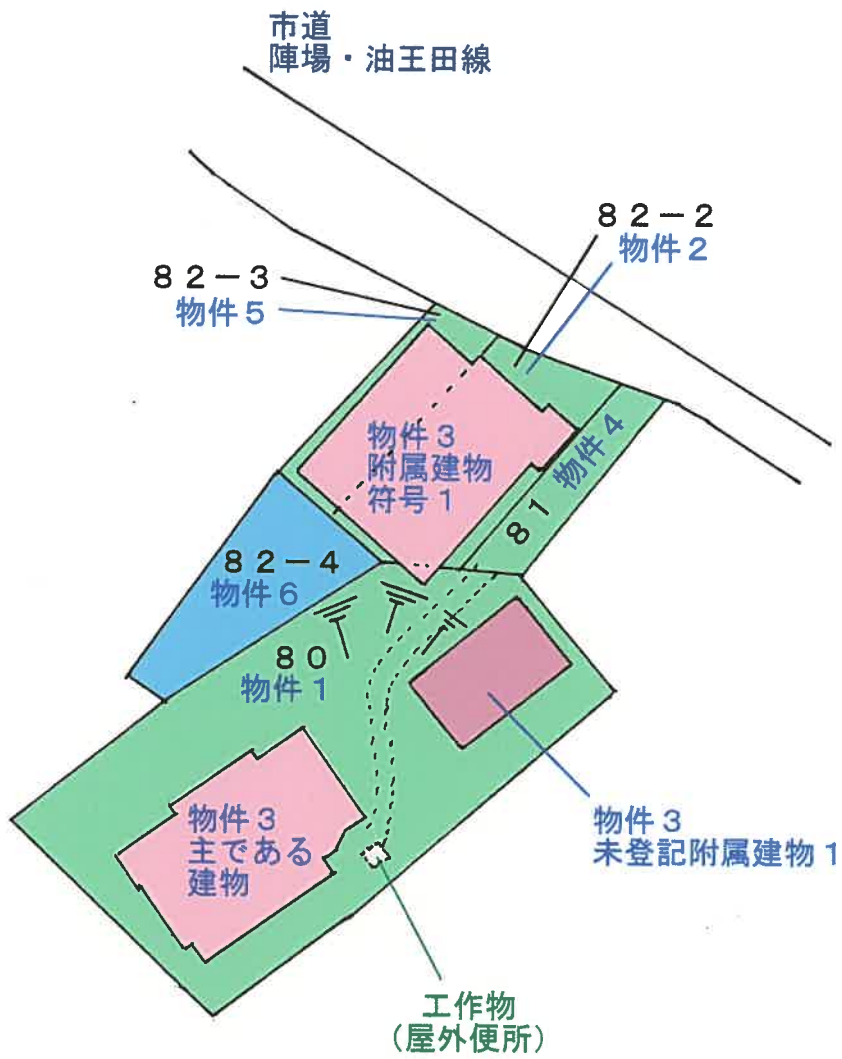
9年9月4日作製

縮尺 1/250

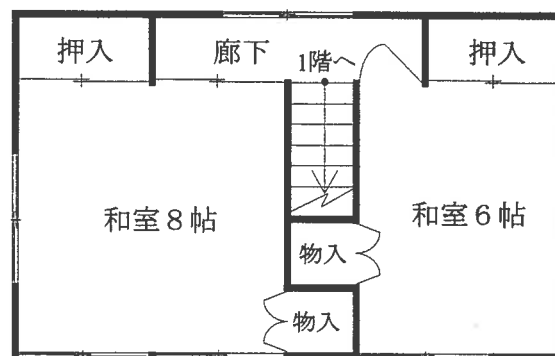
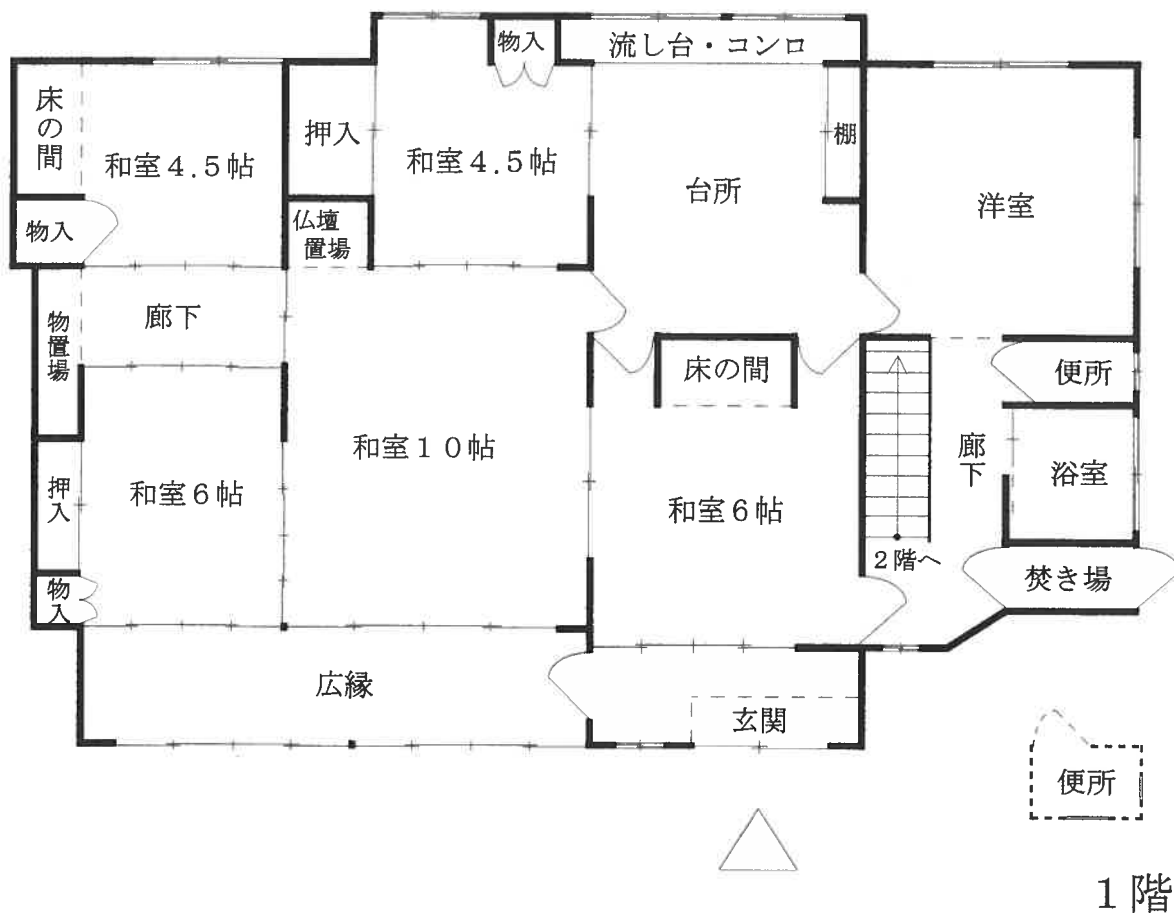
申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)



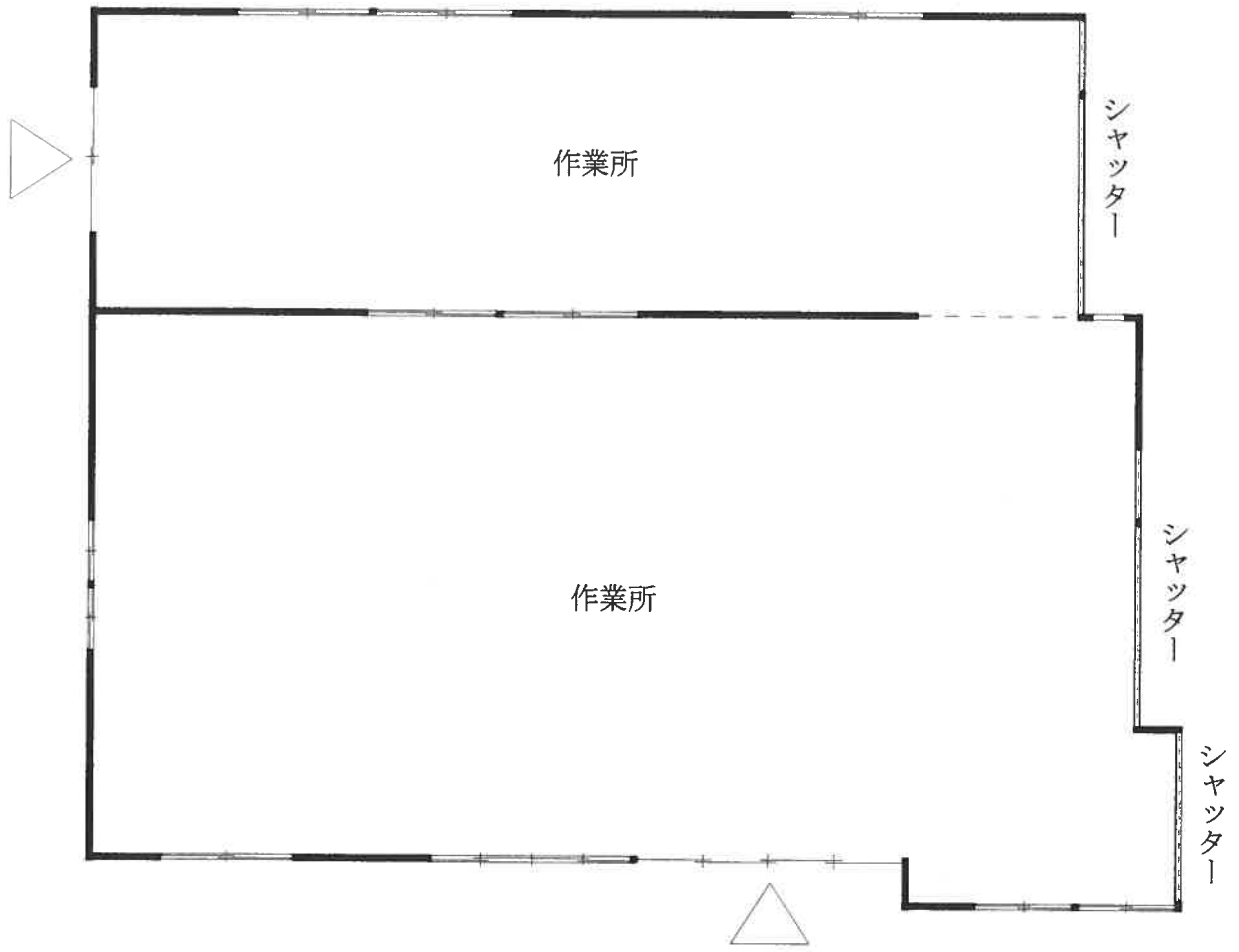
土地建物位置関係図



物件3 主である建物



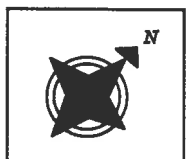
建物間取図



物件3 附属建物符号1



物件3 未登記附属建物1



建物間取図