

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 4月23日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18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 | 二本松市木藤次郎内 |
| | 地 番 | 85番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二本松市木藤次郎内85番地20 |
| | 家屋 番号 | 85番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.43平方メートル 2階 50.10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 | 7.90(概則)平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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1, 2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号1】

Rが占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

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 二本松市木藤次郎内
地 番 85番20
地 目 宅地
地 積 226.84平方メートル

共有者 A 持分20分の3
共有者 B 持分24分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分24分の1
共有者 G 持分20分の3
共有者 H 持分40分の3
共有者 I 持分20分の1
共有者 J 持分20分の1
共有者 K 持分20分の1
共有者 L 持分40分の3
共有者 M 持分40分の3
共有者 N 持分80分の3
共有者 O 持分80分の3

2 所 在 二本松市木藤次郎内85番地20

家屋 番号 85番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 95.43平方メートル
2階 50.10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 7.90(概則)平方メートル

物 件 目 録

| | | |
|-----|---|---------|
| 共有者 | A | 持分20分の3 |
| 共有者 | B | 持分24分の1 |
| 共有者 | C | 持分24分の1 |
| 共有者 | D | 持分24分の1 |
| 共有者 | E | 持分12分の1 |
| 共有者 | F | 持分24分の1 |
| 共有者 | G | 持分20分の3 |
| 共有者 | H | 持分40分の3 |
| 共有者 | I | 持分20分の1 |
| 共有者 | J | 持分20分の1 |
| 共有者 | K | 持分20分の1 |
| 共有者 | L | 持分40分の3 |
| 共有者 | M | 持分40分の3 |
| 共有者 | N | 持分80分の3 |
| 共有者 | O | 持分80分の3 |

令和 6年(ケ)第 8号
令和 6年 11月 14日受理
令和 6年 12月 25日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所

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 二本松市木藤次郎内
地 番 85番20
地 目 宅地
地 積 226.84平方メートル

共有者 A 持分20分の3
共有者 B 持分24分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分24分の1
共有者 G 持分20分の3
共有者 H 持分40分の3
共有者 I 持分20分の1
共有者 J 持分20分の1
共有者 K 持分20分の1
共有者 L 持分40分の3
共有者 M 持分40分の3
共有者 N 持分80分の3
共有者 O 持分80分の3

2 所 在 二本松市木藤次郎内85番地20

家屋 番号 85番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 95.43平方メートル
2階 50.10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造

床 面 積 7.90平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

| | | |
|-----|---|---------|
| 共有者 | A | 持分20分の3 |
| 共有者 | B | 持分24分の1 |
| 共有者 | C | 持分24分の1 |
| 共有者 | D | 持分24分の1 |
| 共有者 | E | 持分12分の1 |
| 共有者 | F | 持分24分の1 |
| 共有者 | G | 持分20分の3 |
| 共有者 | H | 持分40分の3 |
| 共有者 | I | 持分20分の1 |
| 共有者 | J | 持分20分の1 |
| 共有者 | K | 持分20分の1 |
| 共有者 | L | 持分40分の3 |
| 共有者 | M | 持分40分の3 |
| 共有者 | N | 持分80分の3 |
| 共有者 | O | 持分80分の3 |

| | |
|----------------|---|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（R） <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら 上記の者のうち土地共有者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者のうちその他の者（R）についての占有状況及び占有権原は下記 「その他の事項」記載のとおり <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 | カーポート（工作物）が設置されており、カーポートは、Rが原動機付自転車を 1 台駐輪して占有している。Rは、共有者らの了解を得ずに駐輪しているため、占有権原は無権原であると認める。 |
| 建物 | 物件 2 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら 上記の者が本建物を住居（空き家）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 | 物件目録記載の未登記附属建物について、構造は木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積は 7.90㎡（概測）である。 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <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>■ E (物件共有者)</p> | <p>(1 2月2日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件2建物には、PとQが住んでいたと思います。Qが亡くなった後は、Pが一人で住んでおり、Pが亡くなった後は空き家となっています。遺産分割の審判が確定した後、共有者間で誰が管理するかを話し合うことはありませんでしたし、誰が管理しているかはよく分かりません。共有者らが空き家として占有している認識です。</p> <p>2 物件2建物について、リフォームしていると思います。</p> <p>3 物件1土地について、隣地との間で境界が問題となったことはないと思います。</p> <p>4 カーポート内の原動機付自転車が誰のものなのかは、分かりません。</p> |
| <p>■ R (隣人)</p> | <p>(1 2月2日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件2建物に一人で住んでいたPは、1階の茶の間で孤独死したと聞いています。亡くなったのはかなり前だと思います。Pが亡くなった後は空き家となり、庭木の手入れがなされず、物件1土地の庭木が私の家の敷地に入ってきたので、市役所を通じてAに連絡を取り、私が剪定業者に剪定を依頼し、その費用をAに支払ってもらいました。具体的なやり取りは、Aの妻であるSとしていました。</p> <p>2 物件1土地について、境界のトラブルはありません。</p> <p>3 私は、物件1土地のカーポート内に私の原動機付自転車1台を置いています。誰からも承諾を得ていませんので、無断で使用していることとなります。今後、原動機付自転車は置きません。</p> |
| <p>■ S (共有者Aの配偶者)</p> | <p>(1 2月13日、電話にて事情聴取)</p> <p>1 私は共有者であるAの配偶者です。Aは高齢のため、私が代わりに事情をお話します。</p> <p>2 物件2建物にはPとQが住んでいました。Qが亡くなった後はPが一人で住んでおり、Pが亡くなった後は空き家となっています。AのところにRから連絡が来て、庭木の剪定費用を支払ったことがあります。物件1土地と物件2建物の管理の関係で近隣住民の方に迷惑が掛かった場合には、今後もAのところに連絡が来るかもしれませんが、Aも私も、Aが物件1土地や物件2建物を管理しているという認識はありません。遺産分割の審判が確定した後、共有者間で誰が管理するかを話し合うことはありませんでしたので、共有者らが空き家として占有している認識です。</p> <p>3 Rが物件1土地のカーポート内に原動機付自転車を置いていることは知りませんでした。</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

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 物件1土地について

(1) 本土地は、北東側で、二本松市所有の85番8土地に接している。同土地の登記上の地目は山林であるが、現況は、登記上の地目が公衆用道路である二本松市所有の85番9土地と一体として公衆用道路として使用されており、85番8土地の現況地目は公衆用道路である。

(2) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られなかった。

(3) 本土地上にはカーポート（工作物）が設置されており、カーポートの支柱の一部分は、自動車をぶつけたことにより生じたと思われる歪みがある。

3 物件2主である建物について

(1) 占有関係

表札にはPの名前が記載され、玄関内にQ宛ての複数の郵便物が残置されていた。建物内は埃が溜まり、壁に貼付されたカレンダーは1999年のものであり、1階浴室は植物の枝が入り込んで浴室として使用できない状況になっているなど、人が居住している様子は見受けられなかった。建物内部の客観的状況、E、R及びSの陳述内容、遺産分割の審判の存在などを総合的に勘案し、本建物は、住居（空き家）として共有者らが占有しているものと認めた。

(2) 建物内部

見分できた範囲において、全体的に床、天井及び内壁の経年劣化が著しい。内壁の汚れや破損、床の損傷やたわみ、床のたわみによると思われる畳のゆがみがあり、また、地震の影響によると思われる内壁のひびが複数見られるほか、天井の一部は天井板が落下している。1階の台所の天井やホールの天井に雨漏りの影響によると思われるシミがある。1階浴室は、植物の枝が入り込み、劣化が著しい。

(3) 建物外部

見分できた範囲において、外壁等に細かなひび等はあったものの、大きな損傷等は見られなかった。

4 物件2未登記附属建物について

(1) 物件1土地の北西側角付近にある建物は、第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、建物内には荷物が置かれていることから、主である建物と同様に、共有者らが所有の意思を持って占有しているものと認めた。また、本建物は、物置として主である建物の状況に供されていること、主である建物に隣接しており、主である建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあることから、物件目録記載のとおり未登記附属建物と認めた。

(2) 建物内部及び建物外部

見分できた範囲において、経年劣化による汚損が見られた。

(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 |
| 令和6年11月18日 (月) 13:15-13:22 | 福島地方法務局 | 全部事項証明書交付申請 (同日受領) |
| 令和6年11月26日 (火) 14:40-14:45 | 物件所在地 | 現況 (占有) 調査、写真撮影 |
| 令和6年11月27日 (水) : - : | 当庁執行官室 | 二本松市長に対し、原動機付自転車の登録事項等証明書の交付申請 (12月19日受領) |
| 令和6年12月2日 (月) 10:00-11:50 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、写真撮影、物件共有者E及び関係人から事情聴取 |
| 令和6年12月13日 (金) 12:05-12:15 | 当庁執行官室 | Sから電話にて事情聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月2日</p> <p>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>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>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

登記年月日: 昭和63年3月5日

3020127

各階平面図

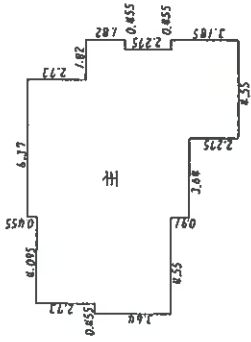
家屋番号 85番20

建各階平面図

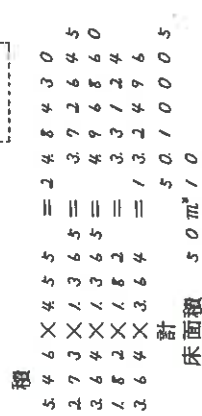
建物の所在 二本松市木藤次郎内85番地20

主 居宅

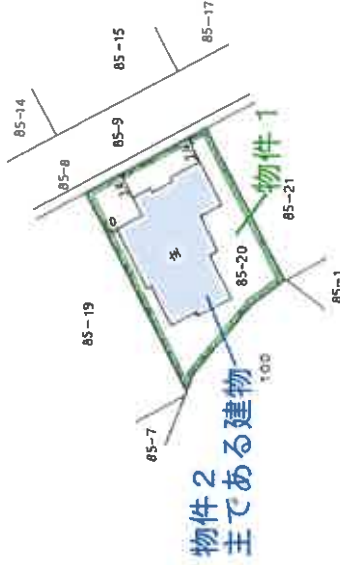
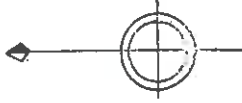
1階平面図



2階平面図



物件2
主である建物



単位: m

製作者

62年 2月 25日 作製

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会用品)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



ハ 85-26
ニ 94-1

ホ 73-2

(座標値種別)



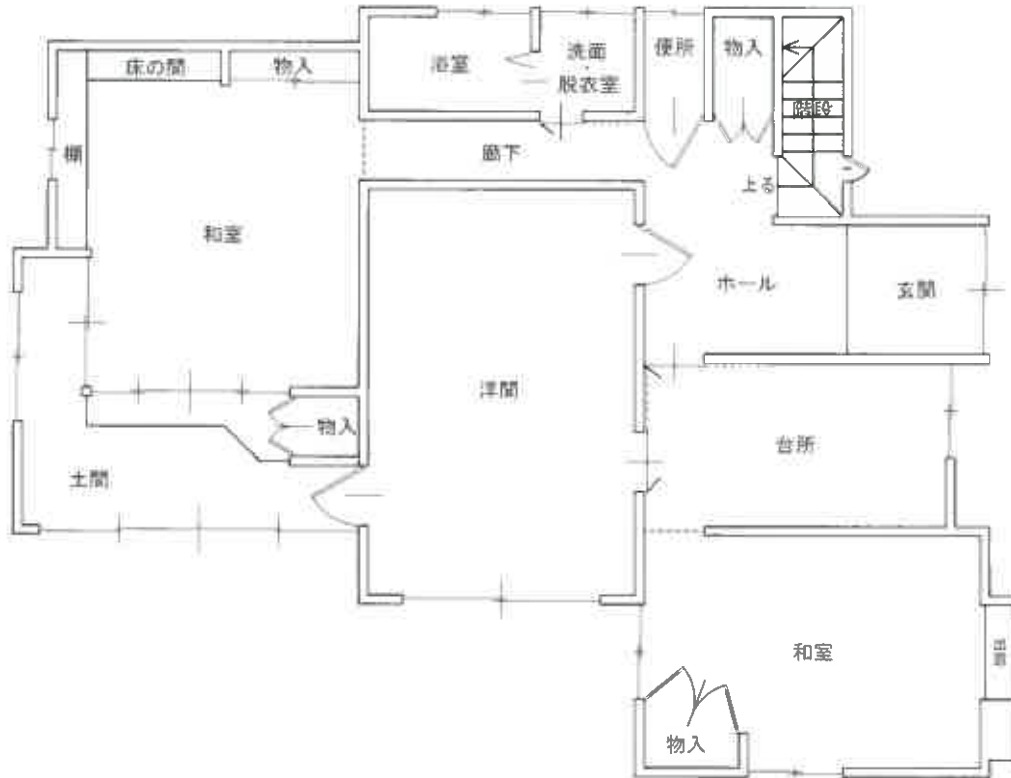
建物間取図

物件 2

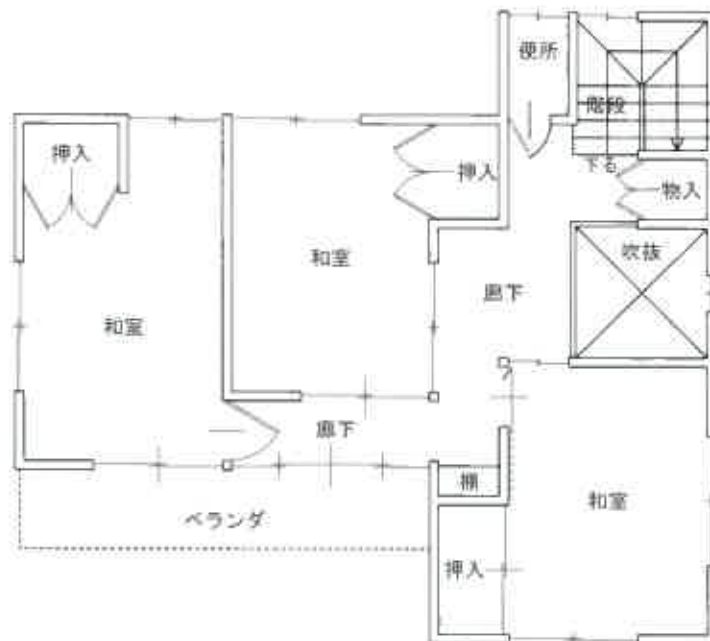
主である建物



1階



2階



建物間取図
物件 2
未登記附属建物



物件2:主である建物

カーポート(工作物)



物件1

No. 1

物件2:主である建物

カーポート(工作物)



物件1

No. 2

物件2:主である建物



物件1

No. 3

物件2:主である建物



物件1

No. 4

物件2:未登記附属建物(物置) 物件2:主である建物



物件1

No. 5

物件2:未登記附属建物(物置)



No. 6



物件2:主である建物1階東側和室の状況

No. 7



物件2:主である建物1階西側和室の状況

No. 8



物件2:主である建物1階台所の状況

No. 9



物件2:主である建物1階浴室の状況

No. 10



物件2:主である建物1階浴室の状況

No. 11



物件2:主である建物2階西側和室の状況

No. 12



物件2：未登記附属建物(物置)の内部の状況

No. 13



物件2：主である建物1階ホールの天井の破損状況

No. 14



物件2:主である建物1階台所の天井のシミの状況

No. 15



物件2:主である建物1階洋間の天井の破損状況

No. 16



物件2:主である建物2階廊下の内壁のひび

No. 17



カーポートの支柱の歪み

No. 18

令和6年(ケ)第8号
令和6年12月2日 現地調査
令和6年12月24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

佐藤 栄一

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金2,710,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金1,900,000円 |
| 物件2 (建物) | 金810,000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 地番 地目 地積 所有者 | 二本松市木藤次郎内 85番20 宅地 226.84m ² 共有者 A 持分20分の3 B 持分24分の1 C 持分24分の1 D 持分24分の1 E 持分12分の1 F 持分24分の1 G 持分20分の3 H 持分40分の3 I 持分20分の1 J 持分20分の1 K 持分20分の1 L 持分40分の3 M 持分40分の3 N 持分80分の3 O 持分80分の3 | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | <主である建物> 二本松市木藤次郎内85番地20 85番20 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 95.43m ² 2階： 50.10m ² 計： 145.53m 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 7.90m ² (概測) | |

| | | | | | |
|----|------|-----|---|---------|--|
| | 所有者 | 共有者 | A | 持分20分の3 | |
| | | | B | 持分24分の1 | |
| | | | C | 持分24分の1 | |
| | | | D | 持分24分の1 | |
| | | | E | 持分12分の1 | |
| | | | F | 持分24分の1 | |
| | | | G | 持分20分の3 | |
| | | | H | 持分40分の3 | |
| | | | I | 持分20分の1 | |
| | | | J | 持分20分の1 | |
| | | | K | 持分20分の1 | |
| | | | L | 持分40分の3 | |
| | | | M | 持分40分の3 | |
| | | | N | 持分80分の3 | |
| | | | O | 持分80分の3 | |
| 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 | JR東北本線「二本松」駅の南方約1.4km（道路距離、以下同じ） 二本松市役所の南東方約700m 二本松市立二本松南小学校まで約2.2km 二本松市立二本松第一中学校まで約2.8km スーパー「ヨークベニマルメガステージ二本松店」まで約1km | |
| 付近の状況 | 当該地域は、二本松市街地の南方郊外、国道4号の南側背後に一般住宅がまとまる小規模な住宅団地（向作田団地）である。 | |
| 主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |
| 画地条件 | 間口約13.2m、奥行約16m～20.5m、地積226.84㎡ やや不整形、中間画地、平坦 北東側市道に等高に接面 | |
| 接面道路の状況 | 北東側幅員約6m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） | |
| 土地の利用状況等 | 土地共有者らが、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。また、その他の者（R）が目的土地内に設置されているカーポートに原動機付自転車1台を駐輪し占有している（特記事項参照）。 北西側及び南東側隣接地は一般住宅の敷地 北東側隣接地は上記市道 南西側隣接地は畑（目的土地との境界際は法面） | |
| 供給処理施設 | 上水道 あり（特記事項のとおり） 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 | <ul style="list-style-type: none">○ <水道について> 二本松市上下水道課で確認したところ、北東側接面市道に水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地に水道が引き込まれているとのことである。 ○ 目的土地について、目視による外観確認ができた範囲では、地割れや陥没等は見られなかった。 ○ 目的土地の北東側にカーポート（工作物）が存する。 カーポートの支柱の一部には、自動車をぶつけたことにより生じたとみられる歪みがある。 また、カーポートについては、上記の通り、Rが原動機付自転車1台を駐輪して占有しているが、Rは土地共有者らの了解を得ずに駐輪しているため、占有権原は無権原と認められる。 |
|------|---|

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61年9月15日 新築 経 過 年 数 : 38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 : 日本瓦、一部はスレート 外 壁 : 吹付タイル 天 井 : 目透し、ビニールクロス、吸音板等 内 壁 : 繊維壁、京壁、ボード貼り等 床 : 畳、フローリング、床シート、磁器タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー |
| 床 面 積 (現 況) | 1階 : 95.43㎡ 2階 : 50.10㎡ 計 : 145.53㎡ ※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 | 普通 |
| 保守管理の 状 態 | 劣る |
| 建物の利用 状 況 | 建物共有者らが、住居（空き家）として使用している。 |
| 特 記 事 項 | ○ 目的建物は相当の期間にわたり、空き家の状態で放置されてきたものとみられる。目的建物について、目視による外観確認の結果、以下のような状況が見られた。 <建物外部> ・外壁の一部に経年劣化等によるひび割れが見られたものの、建物の構造体に影響を及ぼすような大きな損傷等は確認できなかった。 <建物内部> ・空き家として放置されてきたことにより全体的に経年による劣化が著しく、1階浴室には植物の枝が入り込み現状のままでは浴室としての使用は困難な状況と観察された。 ・天井は、1階洋間やホールの天井板の一部が落下していたほか、台所等の天井には雨漏り跡が認められた。 |

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・内壁は、汚れや破れが見られ、また地震の影響と思われるひび割れや天井との隙間が見られた。・床も、たわみ等が確認された。 |
|--|--|

| | |
|-------------------------|--|
| 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 : 不明 経 過 年 数 : 不明 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 : カラー鋼板 外 壁 : スチールサイディング 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート 設 備 : 電気設備のみ その他 : ー |
| 床 面 積 (現 況) | 7.90㎡ (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 | 建物共有者らが、物置として使用している。 |
| 特 記 事 項 | ○ 実際の経過年数は不明だが、相当の年数が経過しているものと観察された。 ○ 目視による外観確認の結果、建物内部及び外部ともに経年劣化による汚損が見られた。 |

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 | 26,900 | 0.99 | 226.84 | 0.70 | 4,230,000 |

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)ー3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 33,400\text{円}/\text{㎡} & \times 100.3 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 121 & = 26,900\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：103% (方位)

◇地域格差：街路条件：98% (幅員)

交通接近条件：120% (中心部への接近性)

環境条件：103% (供給処理施設)

行政的條件：100%

格差率：121%

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：99% (方位+、形状-)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：99%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物の老朽化の程度、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 主である建物 | 200,000 | 145.53 | 0.01 | 290,000 |

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 38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 1.0%

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

※ 物件2未登記附属建物には市場価値が認められないものと判断した。

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 | 4,230,000 | 1.00 | 0.25 | 法定地上権 | 1,060,000 |

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 | 4,230,000 | - 1,060,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1,900,000 |
| 2 | 290,000 | + 1,060,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 810,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 2,710,000 |

ウ 占有減価修正：Rが物件1のカーポートを占有しているが、無権原であるため、占有減価は不要と判断した。

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 地価調査価格 二本松(県)ー3

所 在 : 二本松市市海道101番2

価 格 : 33,400円/m²

位 置 : 「二本松」駅まで道路距離で約150m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 170m²

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 東側4.5m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地域の概要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる駅裏の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,241,908円

物件2 : 2,218,943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

公 図 写



(座標値種別) S=1/500

ハ 85-26
ニ 94-1
ホ 73-2



登記年月日：昭和63年3月5日

3020127

各階平面図

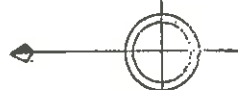
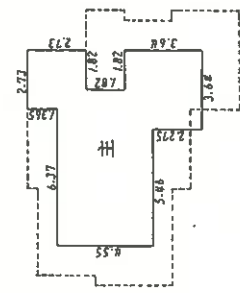
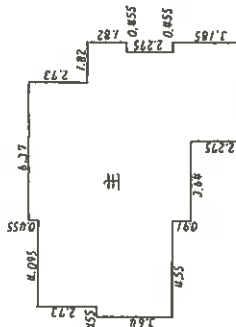
建物各階平面図

家屋番号 85番20

建物の所在 二本松市木藤次郎内85番地20

主 居宅

物件2
主である建物



単位：m

| | | | |
|---------------|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| 62年 2月 25日 作製 | | | |

(福島県土地家屋調査士会用紙)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



△ 85-26
□ 94-1

⊕ 73-2

(座標値種別)



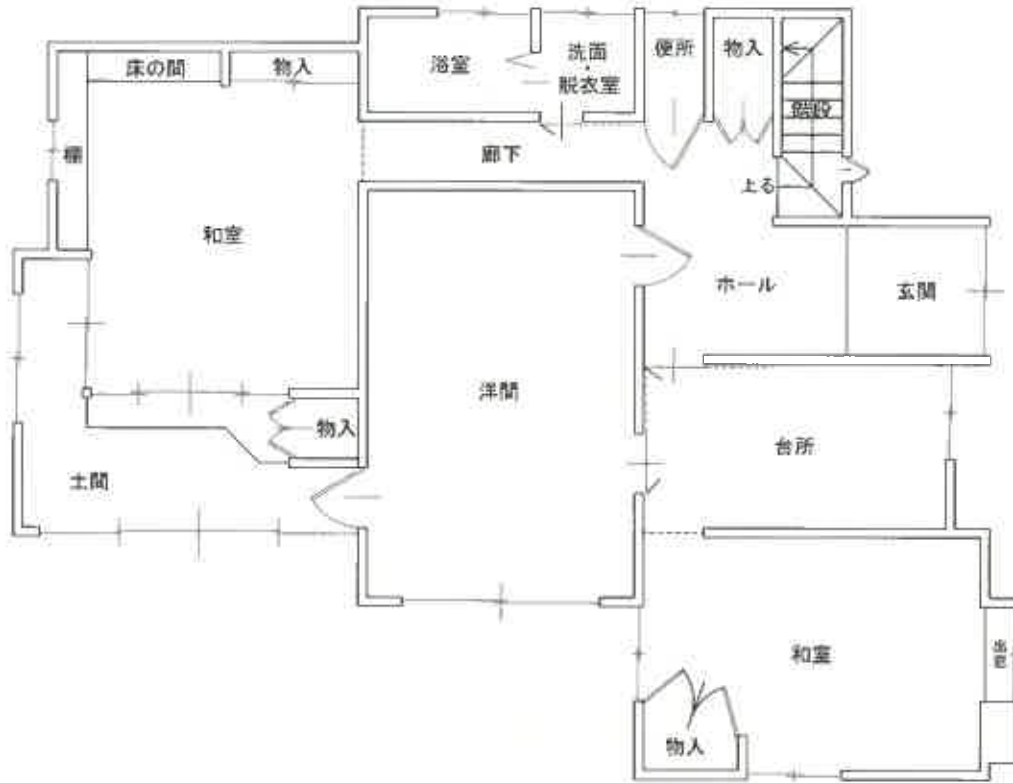
建物間取図

物件2

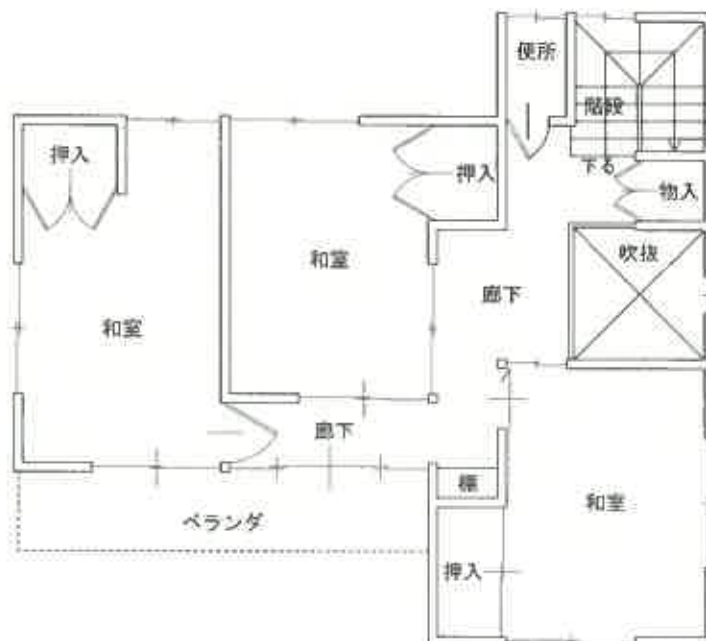
主である建物



1階



2階



建物間取図
物件 2
未登記附属建物

