

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 6 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 名 恒 心

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 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 分 福島地方裁判所第一民事部
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 3 3 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 1 2 月 1 6 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

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	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	42,096	0
1	480,000				
2	30,000				
3	1,080,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 二本松市馬場平
地 番 1 4 6 番 2
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 二本松市馬場平
地 番 1 4 4 番 5
地 目 宅地
地 積 3 1 . 1 6 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 3 所 在 二本松市馬場平 1 4 6 番地 2
家屋 番号 1 4 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 . 3 5 (概測) 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

売却対象外の土地（地番146番12、146番11）を通行のため（無償で）利用している。

《 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 | 二本松市馬場平 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二本松市馬場平 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1. 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 二本松市馬場平 1 4 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3. 7 0 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8. 3 5 (概測) 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 5 月 21 日受理
令和 7 年 7 月 4 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 | 二本松市馬場平 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二本松市馬場平 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 二本松市馬場平 1 4 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 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		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2）		
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	☒ 土地所有者 ☐ 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（物件1） 上記の者が草を繁茂させた状態で占有している（物件2） ☐ 「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1土地の南東側には、現在も飲料水として使用している井戸がある。		
建物	物件3		
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：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：8.35㎡（概測） （未登記）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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
■ A (物件所有者)	(6月5日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件3建物には、私が住んでいます。 2 詳しい事情等は次回の調査の時にお話しします。 (6月9日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1及び物件2の各土地について (1) 物件1土地は旗竿地となっており、細長い通路状の部分以外の部分を物件3建物の敷地として使用しています。なお、物件1土地の細長い通路状の部分の東側は、物件2土地と接しており、物件2土地の東側の県道に出るための通路として使用できますが、実際には通路としては使用していません。 (2) 物件1土地の南東側には井戸があり、水道はこの井戸から水を汲み上げて使用しています。 (3) いずれの土地も、隣接地との間で境界が問題になったことはありません。 (4) いずれの土地も、地割れや陥没等はありません。 (5) いずれの土地も他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件3主である建物について (1) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は建築後、増改築はしていません。 (3) 本建物はオール電化住宅です。平成27年よりも前だったと思いますが、給湯器を交換しました。 (4) 建築後、屋根の塗装が剥がれたので、平成12年頃に塗装し直しました。 3 物件3未登記附属建物1について 本建物は、主である建物を建築した数年後に建てました。物置として使用しています。私が主である建物と共に所有しています。 4 県道に出るための通行路について (1) 物件1土地の南側にある146番11及び146番12の各土地は、元々、私が所有者でした。私はこれらの土地で家庭菜園をするなどして、物件1土地と一体として使用していました。146番11土地の南側には、私道があり、私は、私道を通行して、東側の県道に出ていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (物件所有者)	(2) 146番11及び146番12の各土地は、令和6年7月4日にBとの間で売買契約を締結し、Bが所有者となりました。お金のやり取りがあったかどうかは覚えていません。Bが所有者となった後も、私はこれらの土地を通して私道に出ています。 私は、146番11及び146番12の各土地を通行することについて、Bとの間で話し合いをしていませんし、通行料も支払っていませんが、Bから通行するなとは言われていません。 (3) 物件3主である建物に居住して以降、私道を通行しています。私道の従前の所有者からは、無償で通行することについて承諾を得ていました。現在の私道の共有者らからは、通行について承諾を得るなどはしていませんが、誰からも通行するなとは言われていません。
■ C (146番6及び146番7の各土地共有者)	(6月9日146番6土地付近で面談し事情聴取) 146番6及び146番7の各土地は、一体として、東側の県道に出るための通路として、通路に面した建物に住んでいる住民らが使用しています。Aはこれらの土地の共有者ではないようですが、Aが無償で使用するについて、Aと共有者らとの間で問題となったことはありません。今後も、通路に面した建物に住んでいる共有者でない住民が、これらの土地を通路として、無償で使用しても構わないと思っています。

(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、地積測量図、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及び物件2の各土地について
 - (1) いずれの土地も、見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 物件1土地は、旗竿地になっており、細長い通路状の部分以外の部分は物件3建物の敷地として使用されている。細長い通路状の部分は草が繁茂し、通路としては使用されていない。物件3建物の敷地として使用されている部分と細長い通路状の部分の間には高低差があり、敷地として利用されている部分は細長い通路状の部分よりも約70センチメートル高くなっている。
 - (3) 物件2土地は、草が繁茂しており、西側で物件1土地に、東側で公図上、道と記載された県道に接している。
 - (4) いずれの土地も、隣接地との境界が判然としない。
- 3 物件3建物について
 - (1) 主である建物
 - ア 見分できる範囲において、内壁クロスには経年劣化による汚損があり、クロスの一部に剥がれやひび等があるが、目立った損傷等は見受けられない。
 - イ 外壁は、経年劣化による汚損が見られる。
 - ウ ウッドデッキは木材が腐食しており、一部が崩れているなど、損傷している。
 - (2) 未登記附属建物1
 - ア 本建物は、主である建物に隣接して建っており、その外形的、場所的状況から、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。また、本建物の状況から第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、Aの陳述等から、Aが所有し占有しているものと認められること、主である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 本建物は、扉の開閉に難があるものの、見分できる範囲において、建物内部及び建物外部に目立った損傷等は見受けられない。
- 4 接道関係等について
 - (1) 物件1土地の細長い通路状の部分及び物件2土地を通行して県道に出ることはできるが、実際には、Aはこれらの部分を通行していない。
 - (2) Aは、第三者所有の登記上の地目が宅地である146番11及び146番12の各土地を通行のために使用し、第三者らの共有である登記上の地目が公衆用道路である未舗装の146番6及び146番7の各土地を通行し、県道に出ている。
 - (3) 146番11及び146番12の各土地の所有者Bに書面照会し、Bから提出された回答書によると、Bは、これらの土地の所有者であったAとの間において令和6年7月4日に売買契約を締結し、同日に売買代金60万円をAに支払い、所有権移転登記を行ったとのことである。また、Bは、令和6年7月4日以降、Aがこれらの土地を通行のために無償で使用することを了承している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

Aの陳述及びBの回答等を踏まえ、これらの土地について、AとBとの間において明示又は黙示の使用貸借が成立し、Aは使用借権により通行しているものと認める。

もっとも、Bは、物件1土地の買受人には、これらの土地を通行のために使用させる意思はないとのことであるから、買受人がこれらの土地の通行を希望する場合には、Bとの間で協議等を要する。

- (4) 146番6及び146番7の各土地は、現況が一体として私道となっていることから、現況地目も登記上の地目と同様である。

A及び上記各土地の共有者Cの陳述を踏まえ、これらの土地について、Aと共有者らとの間で黙示の使用貸借が成立し、Aは使用借権により通行しているものと認める。

(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7年5月22日 (木) 9:05-9:10	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
令和7年5月22日 (木) : - :	執行官室	福島地方法務局二本松出張所に対し、物件1土地について、物件3建物以外の建物がある場合の全部事項証明書交付申請書を送付 (5月28日、物件3建物以外の建物はない旨の回答書受領)
令和7年5月22日 (木) : - :	執行官室	二本松市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (6月2日受領)
令和7年6月5日 (木) 12:55-13:03	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年6月6日 (金) 9:05-9:15	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
令和7年6月9日 (月) 13:30-15:17	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A及びCから事情聴取
令和7年6月13日 (金) : - :	執行官室	Bに対し、照会書を送付 (6月25日、回答書受領)

(特記事項)

■ 令和7年6月9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。

□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
(7 枚目)



公 図 写		
縮 尺	1:1,000	
ほぼ原寸大		

0224387

②146-2 ③146-2 ④146-2 ⑤146-2 H8.5.13
②146-2 ③146-2 ④146-2 ⑤146-2
地 積 測 量 図

地 番 146-12, 146-2

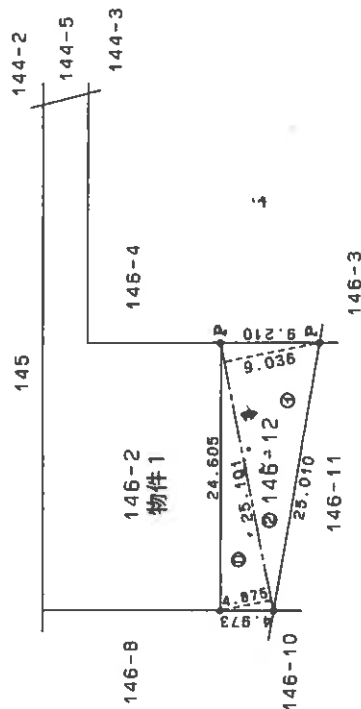
土地の所在 二本松市馬場平

求 積 表

地番 ② 146-12			
地番	底辺	高さ	積面積
1	25.101	9.036	226.812636
0	25.101	4.875	122.367375
合 計			349.180011
合 計 面 積			174.5900055
			174

物件 1

地番 ③ 146-2			
地番	底辺	高さ	積面積
559.59255	174.5900055	496.0025445	496.0025445
合 計			496



境界線符号
C:コンクリート杭 P:ガラスチップ杭 S:石杭 M:刺印 R:仮 A:金属プレート

作製者

(平成8年5月8日作製)

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

0224370

物件2

地番 144-544-3

地積測量図

⑦144-3 ⑧144-3 ⑨144-3 ⑩144-3 ⑪144-3 ⑫144-3 ⑬144-3 ⑭144-3 ⑮144-3 ⑯144-3 ⑰144-3 ⑱144-3 ⑲144-3 ⑳144-3 ㉑144-3 ㉒144-3 ㉓144-3 ㉔144-3 ㉕144-3 ㉖144-3 ㉗144-3 ㉘144-3 ㉙144-3 ㉚144-3 ㉛144-3 ㉜144-3 ㉝144-3 ㉞144-3 ㉟144-3 ㊱144-3 ㊲144-3 ㊳144-3 ㊴144-3 ㊵144-3 ㊶144-3 ㊷144-3 ㊸144-3 ㊹144-3 ㊺144-3 ㊻144-3 ㊼144-3 ㊽144-3 ㊾144-3 ㊿144-3

土地の所在 二本松市馬場平

求積

物件2 (口) 144-5

7.4 X 2.8 = 20.72
7.4 X 4.0 = 29.60
6.0 X 2.0 = 12.00

62.32

÷ 2 = 31.16

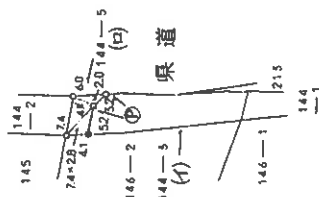
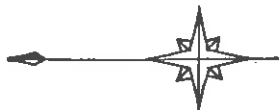
(イ) 144-3

2200.8 - 31.16 = 188.92

地積

(口) 31 m²

(イ) 188 m²



境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....刺さ

作製者

土地家屋調査士

(昭和58年6月10日作製)

申請人

[Redacted]

縮尺

1/1000

(福島県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年4月25日

3051167

各階平面図

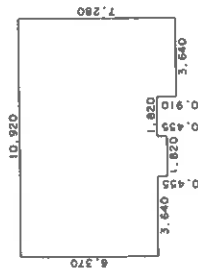
物件3

家屋番号
146番2

建物の所在
二本松市馬場平146番地2

建物各階平面図
149.4/25

1 階

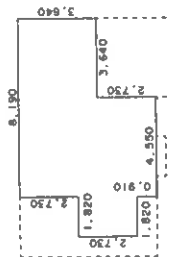


求積表

6.370 X 10.920 = 69.560400
0.455 X 1.820 = 0.828100
0.910 X 3.640 = 3.312400

合 計 73.700900
床面積 73.70 m²

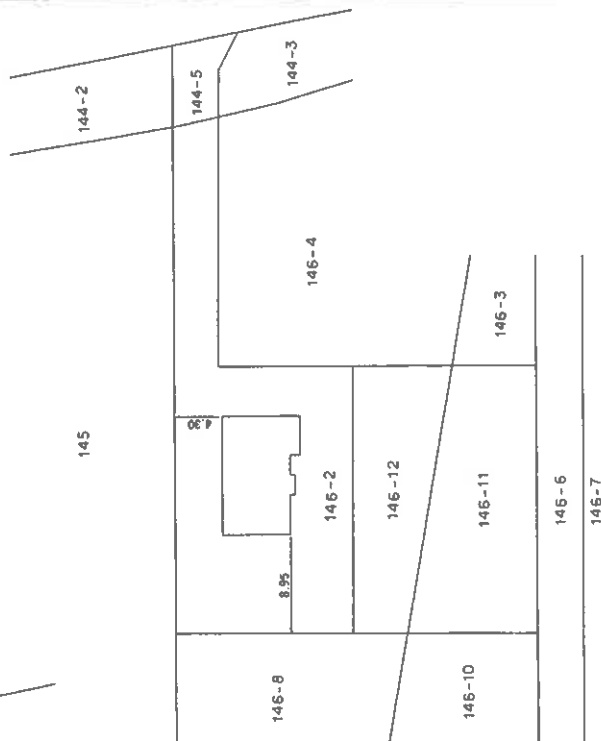
2 階



求積表

2.730 X 1.820 = 4.968600
6.370 X 4.550 = 28.983500
3.640 X 3.640 = 13.249600

合 計 47.201700
床面積 47.20 m²



作製者
土地調査士
家屋

年 4 月 9 日 作製

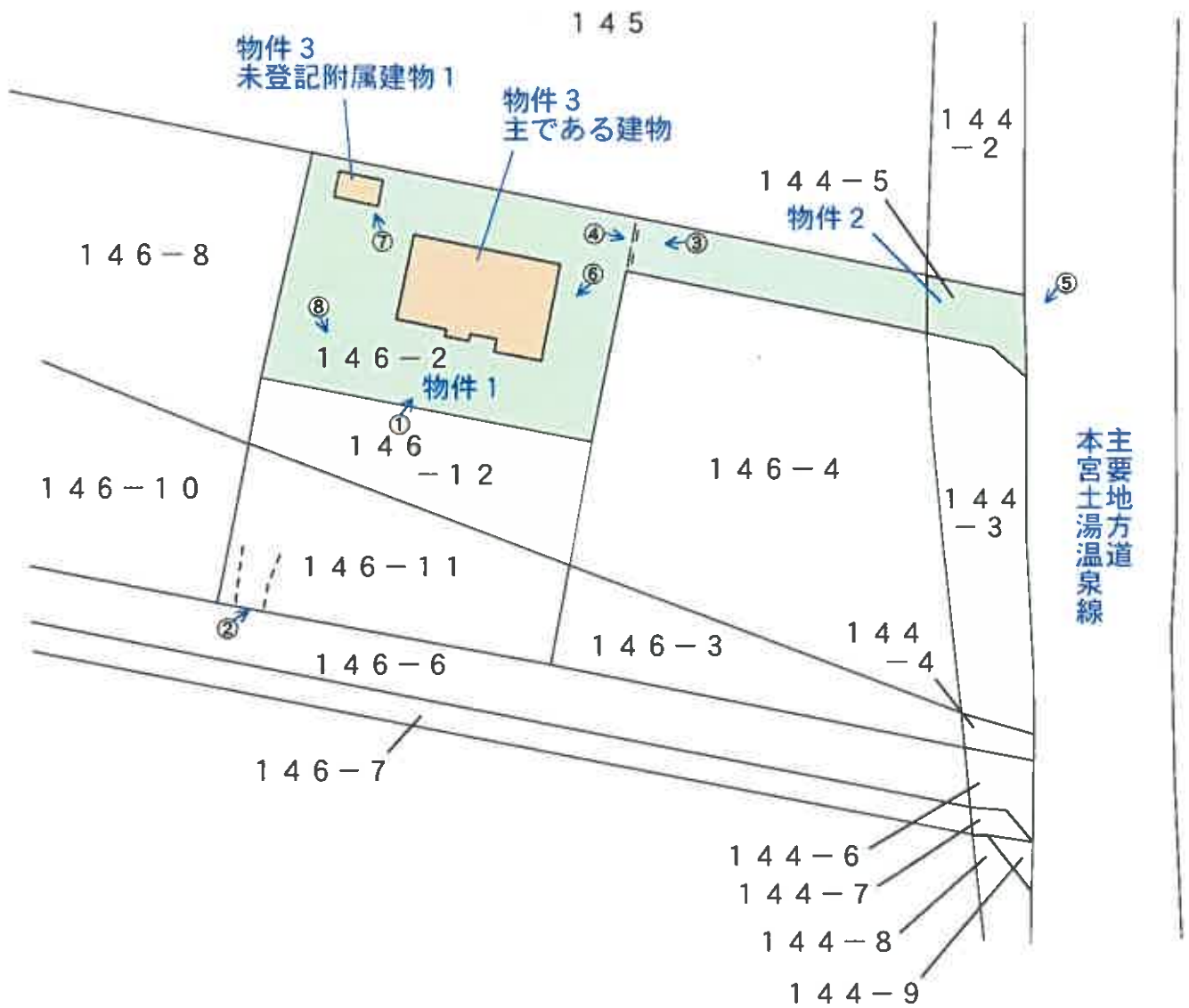
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(福島県士)

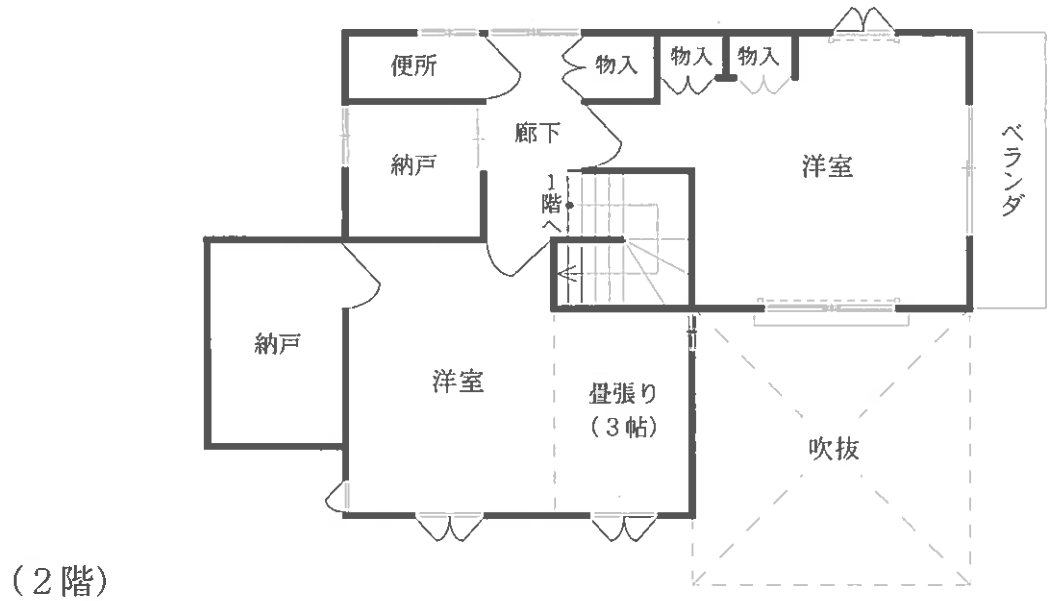
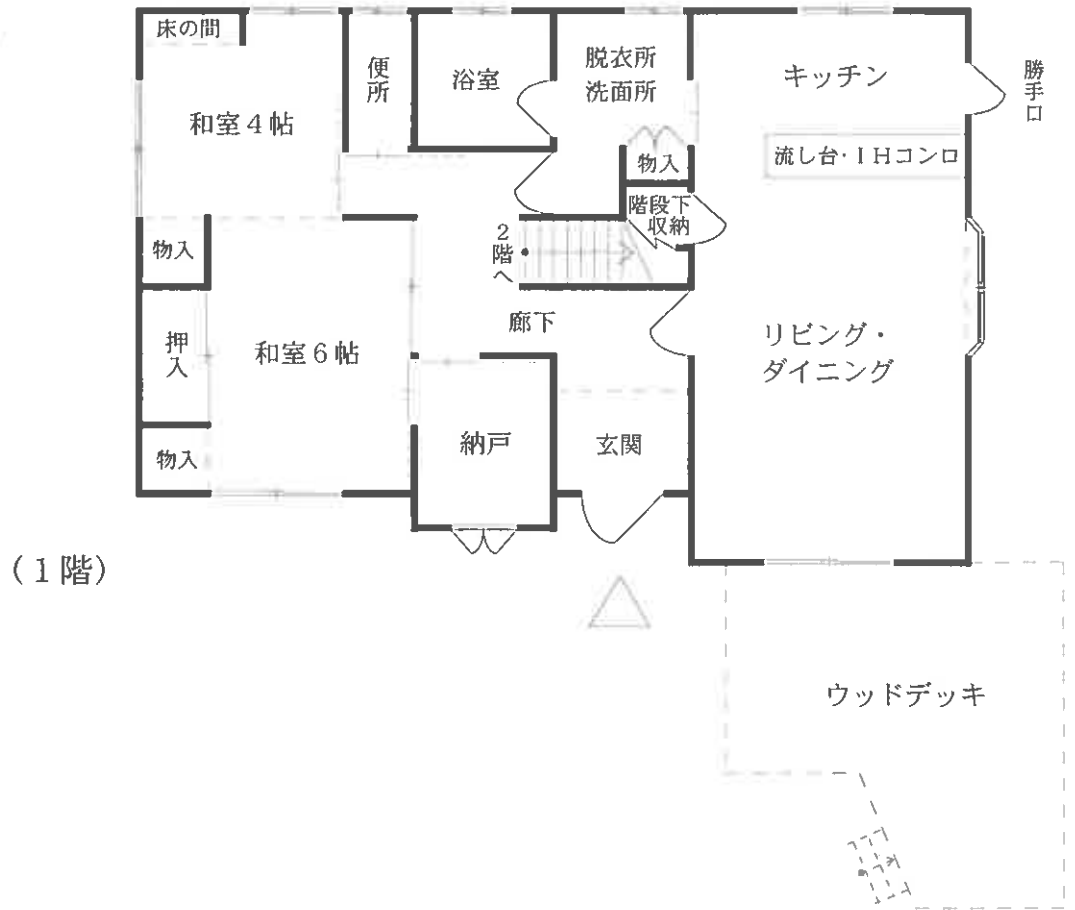
A 3 を A 4 に縮小



土地建物位置関係図



物件 3
未登記附属建物 1



物件 3 主である建物

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

146番12土地

No. 1

物件3:主である建物



146番11土地

物件1

146番12土地

No. 2

146番6土地
(私道)

物件3:主である建物

物件3:未登記附属建物1



物件1

No. 3

県道



物件2

物件1

No. 4

物件3:主である建物

物件3:未登記附属建物1



物件2

物件1

県道

No. 5

ウッドデッキ

物件3:主である建物



井戸

物件1

No. 6

物件3:未登記附属建物1



物件1

No. 7



物件1

146番12土地

146番11土地

146番6土地
(私道)

No. 8



物件3主である建物:1階リビング・ダイニングの状況

No. 9



物件3主である建物:1階和室6帖の状況

No. 10



物件3主である建物:1階キッチンの状況

No. 11



物件3主である建物:1階浴室の状況

No. 12



物件3主である建物:2階北東側洋室の状況

No. 13



物件3未登記附属建物1:内部の状況

No. 14

令和7年（ケ）第7号
令和7年6月9日 現地調査
令和7年7月7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

一括価格	
金1,590,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金480,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（建物）	金1,080,000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	二本松市馬場平 146番2 宅地 495.00㎡	
2	所在地 地目 地積	二本松市馬場平 144番5 宅地 31.16㎡	雑種地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	二本松市馬場平 146番地2 146番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 73.70㎡ 2階： 47.20㎡ 計： 120.90㎡	(主である建物) 二本松市馬場平 146番地2 146番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 73.70㎡ 2階： 47.20㎡ 計： 120.90㎡ (未登記附属建物1) 種類 物置 構造 木造スレート葺平家建 床面積 8.35㎡ (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、2）

位 置 ・ 交 通	J R東北本線 杉田駅の西方 約8,200m（道路距離、以下同じ） 同 本宮駅の北西方 約9,800m 二本松市立安達太良小学校の南方 約3,700m 二本松市立二本松第三中学校の西方 約9,000m P L A N T－5 大玉店の北西方 約6,800m 路線バスはないが、大玉村通勤通学バス 玉井線の経路であり、 1日1往復運行。（馬場平～本宮駅前、大玉村内はフリー乗降）	
付 近 の 状 況	目的物件は二本松市の南西方、大玉村との行政界近くに位置し、 安達太良山の山麓部に戸建住宅、農家住宅や小規模店舗が点在する住宅地域である。 標高約410～420mとやや高く、前面県道は岳温泉と大玉村・本宮市を連絡する路線で、付近には観光客をターゲットとすると思われる店舗も見られる地域である。	
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 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし
画 地 条 件	物件1は長方形の宅地部分と、東側に通路状部分を有する旗竿状地、物件2は物件1と県道の間に位置する通路状地で、2筆が一体で、東側で次ページ記載の県道に面する、接道間口約6m、奥行が最大約55mの旗竿状地となっている。通路状部分は幅員約4m、延長約30m、宅地部分は東西方向約25m、南北方向約17mの長方形地であり、通路部分は接面県道と概ね等高、宅地部分は通路部分より約0.7m高く、間にコンクリート土留めが設置されている。 なお現況では物件1の宅地部分が南側隣接地（146番11、146番12）と一体的に利用されており、南側の私道（146番6、146番7、建築基準法42条1項3号道路、幅員約5.0m未舗装）から出入り利用しているため、物件1の通路部分及び物件2は現況では使用されておらず、樹木が生育した状態（そのため物件2は現況雑種地と判断される）となっているほか、物件1通路部分、物件2と隣接地と	

画 地 条 件 (続 き)	の境界もやや不明瞭である。 また、南側隣接地（146番11、146番12）は本件の売却対象とはな っておらず、現況で通行利用している南側私道（146番6、146番7） についても本件土地所有者は持分等は有していない。 隣接地の状況について、併せて特記事項欄参照。
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約8.3m舗装県道 本宮土湯温泉線 (建築基準法42条1項1号) なお、上記は公図上で土地が接面している道路であり、 現況で実際に入出入り利用している道路ではない。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は土地所有者が、地上に物件3建物を所有し占有、物件2 は土地所有者が、草を繁茂させた状態で占有している。 隣接地は、南東側は雑木林（登記地目は畑）であり、物件1土地 の宅地部分より約0.5～0.7m低い。 北側は畑であり、同様に約0.7m低い。 西側は住宅の敷地であり、物件1の宅地部分より約1～1.2m高く、 敷地境界付近にはコンクリート土留めが設置されている。 南側は前ページ記載の通り物件1、2土地と一体的に利用されて いる宅地であり、物件1宅地部分と概ね等高ないし約0.3m低い。
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 法定地上権について 物件1、2土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件 3は存在しており、土地と建物は同じ共有者2名の共有となっ ていた。 従って本件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。

特 記 事 項 (続 き)	② 井戸について 物件 1 土地の宅地部分の南東端（物件 3 建物のウッドデッキの南東側）に井戸が存し、現在も飲料水として使用されている。 ③ 南側隣接地について 南側隣接地（146番11、146番12）の通行使用について、現在の所有者と目的物件所有者の間で契約等はされておらず、使用料等の支払いもないことから、本件土地所有者の通行利用権限は黙示による使用借権と判断される。 なお南側隣接地所有者は、本件目的物件の買受人に対し、当該土地を使用させる意思はないとのことであるので、目的物件への出入利用に際しては十分留意されたい。
----------------------------	--

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9年3月28日 新築 経 過 年 数：28年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張り 天 井：和室は目透かし、洋室はクロス張り仕上げ 内 壁：クロス張り。和室は和風クロス 床：和室は畳、洋室はフローリング 設 備：電気設備、浄化槽等 その他：井戸水使用、南側（リビング前面）にウッドデッキ有り。
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：73.70㎡ 2階：47.20㎡ 計：120.90㎡ ＊登記に同じ
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	大きな破損等はなく保守管理の状態は標準的と見られるが、全体として経年相応の劣化や汚損、塗装の剥げ、クロスの細かいヒビ等が確認される。
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を住居として使用・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が成立。 ○ 平成12年頃に屋根の再塗装を行っている。 ○ ウッドデッキは一部腐食している。

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 : スレート葺 外 壁 : 羽目板張り 天 井 : アラワシ 内 壁 : アラワシ 床 : ボード張り 設 備 : ー その他 : ー
床 面 積 (現 況)	8.35㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	相応の劣化や扉の滑りの悪さはあるが目立った破損等はなく、保守 管理の状態は標準的と見られる。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を物置として使用・占有している。
特 記 事 項	○ 建築時期は、主である建物の建築の数年後とのことである。 (所有者からの聴取)

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	5,500	0.61	495.00	0.80	1,330,000
2	5,500	0.61	31.16	0.80	80,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
6,630円/㎡ × 97.8 / 100 × 100 / 100 × 100 / 117 ≒ 5,540円/㎡

◇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：95%（幅員、系統連続性等）
交通接近条件：103%（最寄駅、市街地、商業施設等）
環 境 条 件：120%（土地利用状態、供給処理施設等）
行政的條件：100%
格 差 率：117%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%
交通接近条件：100%
環 境 条 件：90%（通路状部分の整地の状態、隣接地の状態等）
画 地 条 件：75%（道路の方位、土地の形状、出入りの状態等）
行政的條件：100%
その他の条件：90%（一体利用地の一部が売却対象外等）
格 差 率：61%

ウ 地 積：登記数量。

エ 建 付 減 価：目的物件の単独使用を前提とした場合の、建物と敷地との適応の状態等を考慮。通路である物件2についても、物件1との一体利用の観点から減価を行った。

(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・主である建物	220,000	120.90	0.07	1,860,000
3・未登記 附属建物1	120,000	8.35	0.03	30,000
物件3 合 計				1,890,000

ウ 現 価 率 :

(主である建物)

a 経過年数	28年
b 経済的残存耐用年数	2年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
d 残価率	5%
e 現価率	7%

(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	40%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

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

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	1,330,000	1.00	0.25	法定地上権	330,000
2	80,000	1.00	0.25	法定地上権	20,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1及び2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	1,330,000	－ 330,000		0.80	0.60	480,000
2	80,000	－ 20,000		0.80	0.60	30,000
3	1,890,000	＋ 350,000	1.00	0.80	0.60	1,080,000
一括価格（合計）						1,590,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 現況で一体利用している隣接地が売却対象となっていない現況等を考慮。

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 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 道路距離6,500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 496㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 6.0m市道
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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 1,980,000円

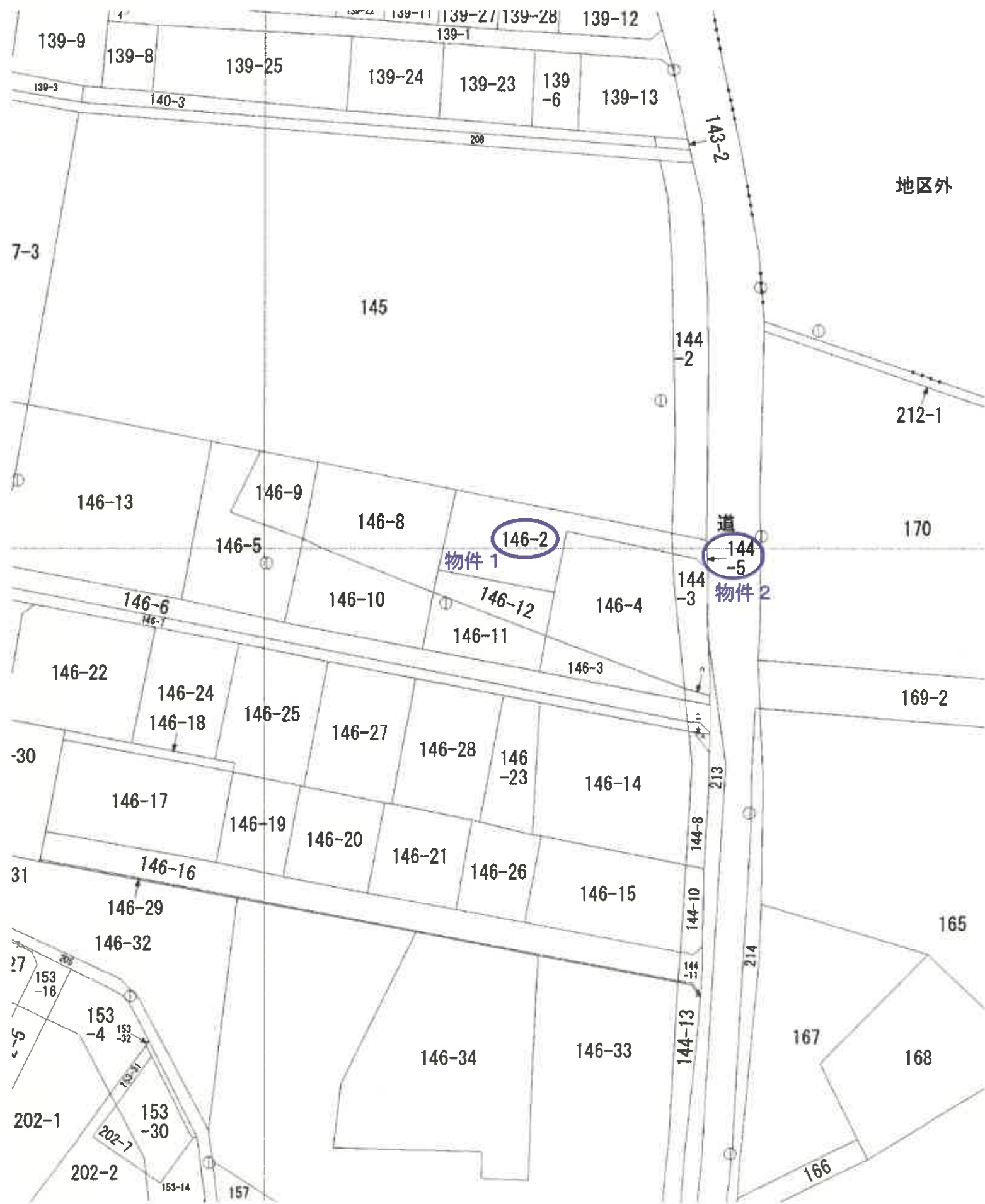
物件2 : 124,640円

物件3 : 2,263,418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	1:1,000	
ほぼ原寸大		

②146-2 ③146-2 ④146-2 ⑤146-12 H8.5.13

0224387

地積測量図

地番 146-12, 146-2

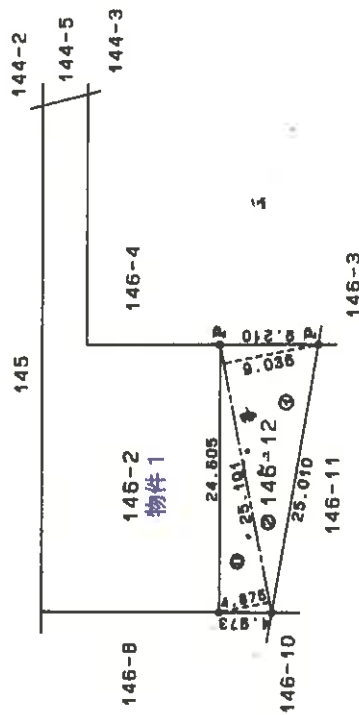
土地の所在 二本松市馬場平

求積表

図番	146-12	底辺	高さ	積算積
イ	25.101	9.036		226.812636
ロ	25.101	4.875		122.367375
		合計		349.180011
		合計面積		174.5900055
				174

物件1

図番	146-2	底辺	高さ	積算積
イ	25.101	9.036		226.812636
ロ	25.101	4.875		122.367375
		合計		349.180011
		合計面積		174.5900055
				174



境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:埋印 E:杭 A:金属プレート

作製者

(平成8年5月8日作製)

申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

0224370

物件 2

華 英

144-544-3

地積測量區

$$\textcircled{2} 144-3 \textcircled{2} 144-3 \textcircled{2} 144-3 \textcircled{2} 144-3 \textcircled{2} 144-3 \textcircled{2} 144-3$$

積求

物件2 (口) 144-5

7.4	X	2.8	=	20.72
7.4	X	4.0	=	29.60
6.0	X	2.0	=	12.00

62,32

$$\div 2 = 3116$$

(1) 144-3

22008 - 3116 - 188.92

地 積

(a) 31 m

1887 (1)

著者

土地家庭制度在土

(昭和58年 6月10日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

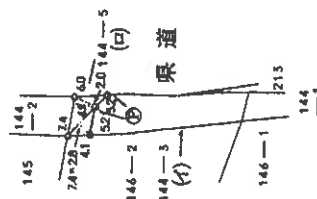
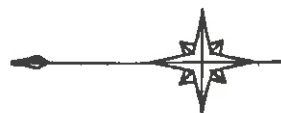
(福島県土地家屋調査士会用紙)

能界標略 C……コンクリート杭 P……ブラスチク杭 R……金屬樑 M……列柱

「……ブラスチッタ統」

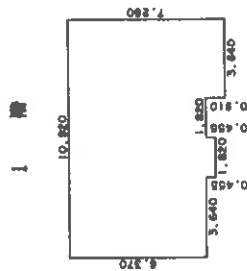
甜言蜜语……

—K—

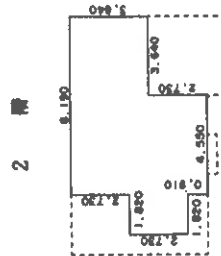


建各階平面圖

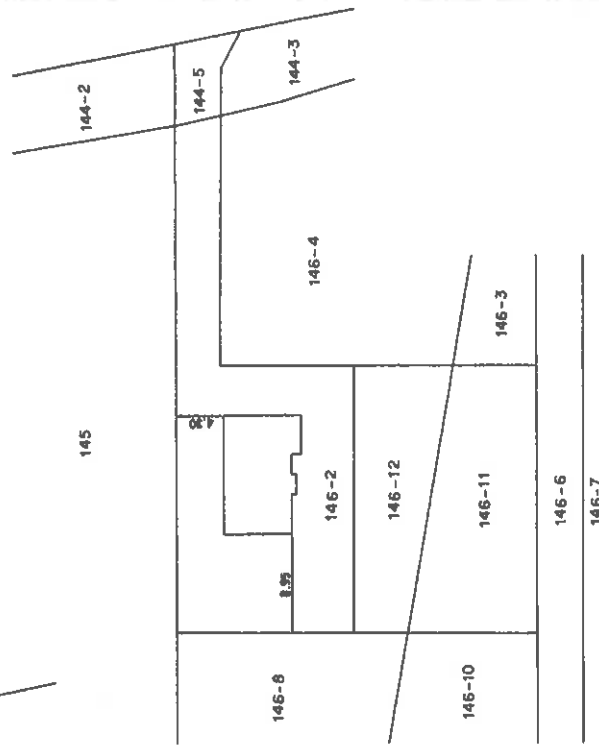
二 本松市馬場平 146 番地 2


$$\begin{array}{r} 6.370 \times 10.920 = 69.560400 \\ 0.455 \times 1.820 = 0.829100 \\ \hline 0.910 \times 3.640 = 3.312400 \end{array}$$

合計	73.700900
床面積	73.70 m ²


$$\begin{array}{rcl} 2,730 & \times & 1,820 = 4,968,600 \\ 6,370 & \times & 4,550 = 28,983,500 \\ 3,640 & \times & 3,640 = 13,249,600 \end{array}$$

合 計	47.201700
床 面 費	47.20 圓



作製者

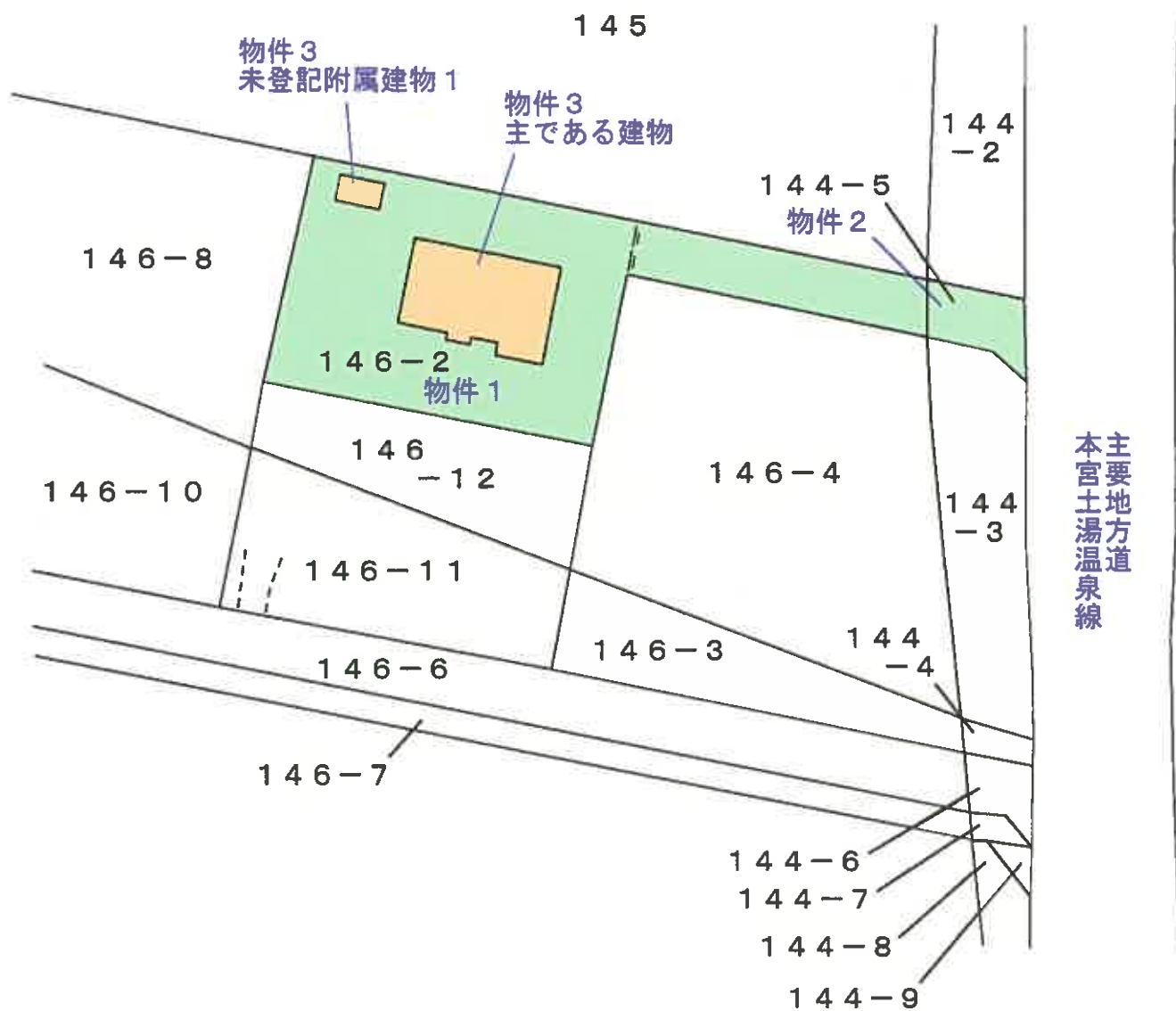
年4月9日作製

縮尺 $\frac{1}{250}$

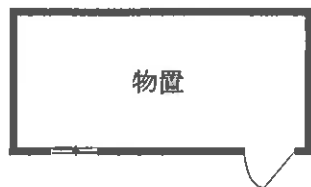
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

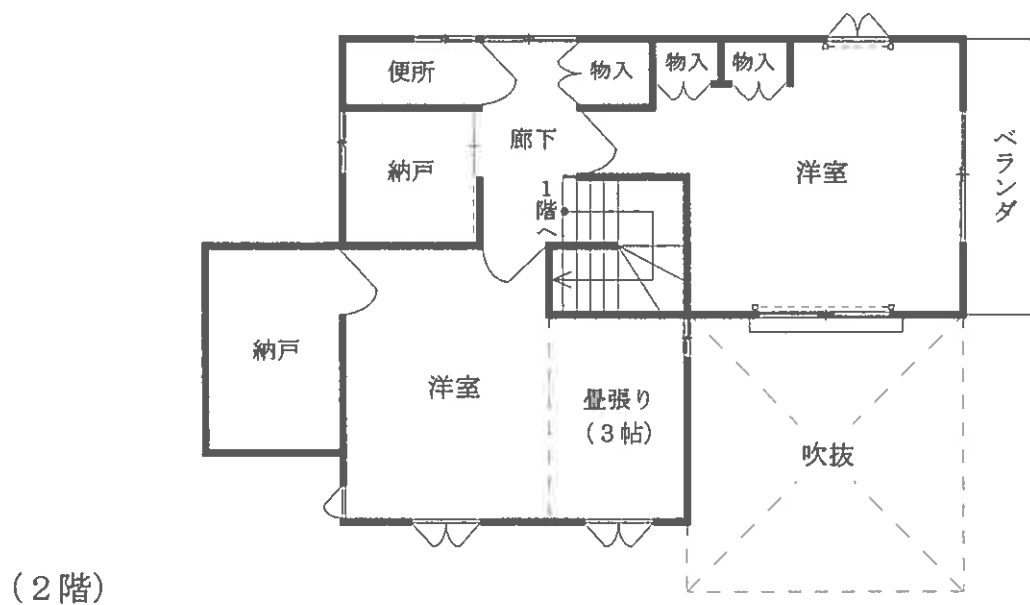
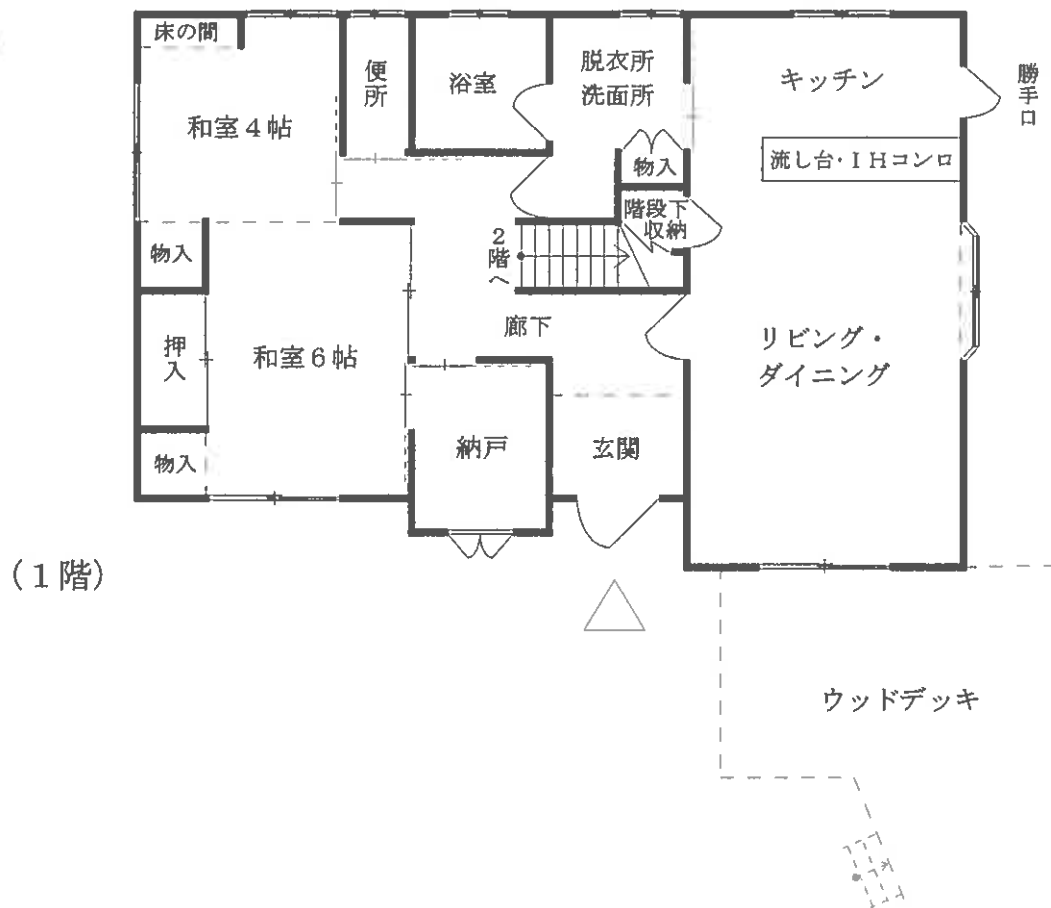
(年) (福島県土)



土地建物位置関係図



物件3
未登記附属建物1



物件3 主である建物