

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月12日 午前 9時30分 場 所 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 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 8年 3月17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   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                                  |
|   | 地 番   | 1 番  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 4 8 2. 1 5 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                                  |
|   | 地 番   | 3 番 1  |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 7 8 平方メートル                                   |
| 3 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                                  |
|   | 地 番   | 3 番 2  |
|   | 地 目   | 原野   |
|   | 地 積   | 4 2 平方メートル                                   |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 雑種地  |
| 4 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下 1 番地                             |
|   | 家屋 番号 | 1 番  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 7. 0 9 平方メートル<br>2 階 4 8. 8 5 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 名 恒 心

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                         |
|   | 地 番   | 1 番                                 |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 482.15平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                         |
|   | 地 番   | 3 番 1                               |
|   | 地 目   | 雑種地                                 |
|   | 地 積   | 78平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                         |
|   | 地 番   | 3 番 2                               |
|   | 地 目   | 原野                                  |
|   | 地 積   | 42平方メートル                            |
|   | (現況)  |                                     |
|   | 地 目   | 雑種地                                 |
| 4 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下 1 番地                    |
|   | 家屋 番号 | 1 番                                 |
|   | 種 類   | 居宅                                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 137.09平方メートル<br>2 階 48.85平方メートル |

令和 7年(ケ)第21号  
令和 7年10月29日受理  
令和 7年12月 8日提出

# 現況調査報告書

福島地方裁判所

執行官 穴戸 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   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                       |
|   | 地 番   | 1 番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 482.15平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                       |
|   | 地 番   | 3 番 1                             |
|   | 地 目   | 雑種地                               |
|   | 地 積   | 78平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下                       |
|   | 地 番   | 3 番 2                             |
|   | 地 目   | 原野                                |
|   | 地 積   | 42平方メートル                          |
| 4 | 所 在   | 相馬郡飯舘村飯樋字滝下1番地                    |
|   | 家屋 番号 | 1 番                               |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 137.09平方メートル<br>2階 48.85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
現況地目	■宅地(物件1) □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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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	
建物	物件4
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: 構造: 床面積:
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 居宅(空き家) 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

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、3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2、3 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1への通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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
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）
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
■ 破産管財人	<p>1 私は本件債務者の破産管財人です。</p> <p>2 債務者は、令和7年7月7日午前10時に破産開始決定を受け、10月8日に破産廃止決定が出ました。11月7日に破産廃止決定が確定する予定です。</p> <p>3 本件建物の鍵は保管していませんので、11月18日の現地調査に立ち会うことはできません。</p> <p>(11月6日電話で事情聴取)</p>
■ 債務者兼物件所有者	<p>1 私は本件債務者本人です。</p> <p>2 本件建物は、令和元年11月に購入後、私が令和2年3月に設立した合同会社みつばち企画の事務所として使っていました。ここで寝泊まりしていたことはありません。</p> <p>3 令和6年12月に事務所を引き払い、以後空き家となっています。</p> <p>4 太陽光発電設備はありますが、支払は終わっているので、所有権留保にはなっていません。また、床暖房設備、カーポート、物置はありません。</p> <p>5 本件建物を購入後、1階和室及び台所の床をフローリングに張り替えました。また、2階の便所を改修しています。</p> <p>6 室内で猫や犬などのペットを飼ったことはありません。</p> <p>(11月14日電話で事情聴取)</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

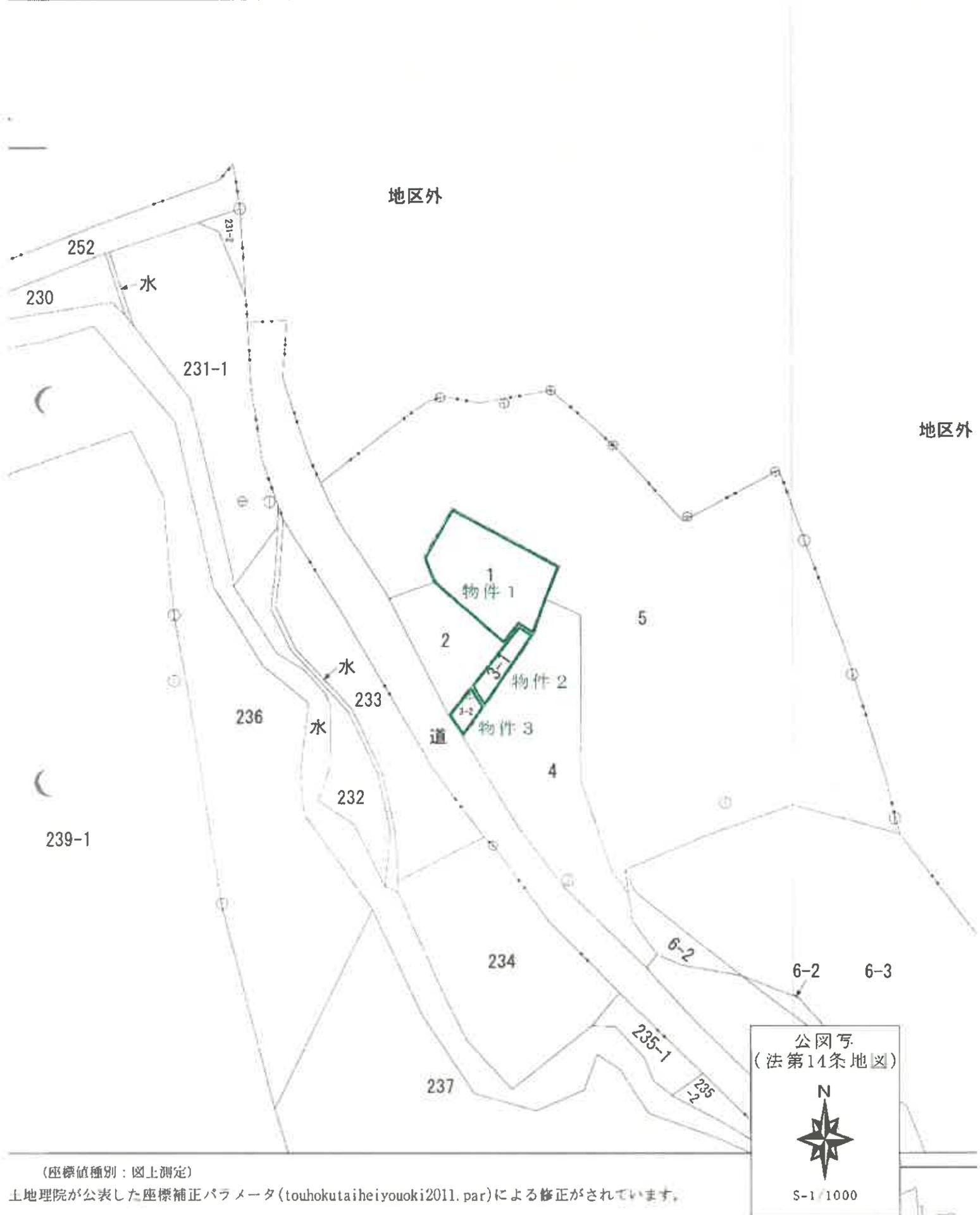
## 執行官の意見

- 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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも同一人である第三者の所有であり、2番及び4番の地目は畑となっているが、2番の現況地目は原野であり、4番の現況地目は畑（休耕畑）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1～3土地について
    - ア 物件2及び物件3は、緩い登り勾配の舗装道路となっており、亀裂や陥没箇所はない。
    - イ 物件1は、建物の敷地となっている以外の土地は砂利敷きで、大半が高さ1メートルを超える雑草が生い茂っているため、境界等を確認することはできなかった。
    - ウ 物件1からは、物件2、3を通り公道（国道399号線）に接している。
  - (2) 物件4建物について
    - ア 昭和60年8月に建築された建物であるが、築後40年が経過し、外壁や屋根には経年相当の劣化が見られる。
    - イ 1階の和室及び台所の床はフローリングに張り替えられているが、玄関前の廊下で歩くと沈む箇所がある。
    - ウ 1階東南側和室の内壁に一部亀裂が入っている他、2階和室の砂壁の表面が剥がれ落ちている。
    - エ 各室内及び1階東側外倉庫に不要となった家具や段ボール箱等が残置されている。
- 4 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - (1) 本件建物の玄関には、氏名等を示す表札はなかったが、玄関脇の郵便受けに債務者兼所有者及び債務者が同所で経営していた会社宛ての郵便が数通入っていた。
  - (2) 室内の電気、水道等のライフラインは止まっており、室内も人が生活している形跡は見受けられなかった。
  - (3) 室内に、債務者兼所有者及び債務者が同所で経営していた会社宛ての郵便が存在した。
  - (4) 上記現場の状況、前記関係人の陳述及びライフラインの状況から、本件建物は、債務者兼所有者が居宅（空き家）の状態で占有しているものと認められた。

(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
R7年10月30日(木) : - :	執行官室	飯館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(11月14日受領)
R7年10月30日(木) : - :	執行官室	福島地方法務局相馬支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付(取下げ)
R7年10月31日(金) 9:00-9:07	福島地方法務局	全部事項証明書及び履歴事項全部事項証明書交付申請(同日受領)
R7年11月5日(水) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年11月6日(木) 13:05-13:10	執行官室	電話で破産管財人からから事情聴取
R7年11月14日(金) 12:00-12:10	執行官室	電話で物件所有者から事情聴取
R7年11月18日(火) 11:00-12:05	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月18日</p> <p>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。</p> <p>2 目的物件は不在であったが解錠されていたので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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、立会人を立ち合わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 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



(座標値種別：図上測定)

土地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。

登記年月日：昭和60年9月24日

560.9.24  
 建物図面  
 各階平面図

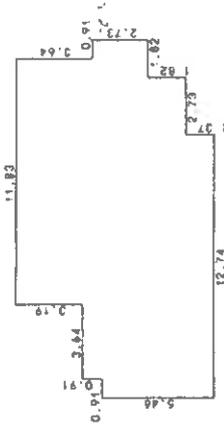
家屋番号 1

建物の所在 相馬郡飯館村飯館字滝下1番地

5314001 各階平面図

物件 4

1階



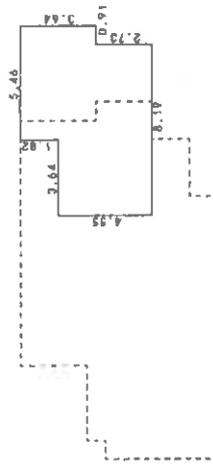
求積表

3.19 x 11.83	=	37.7377
0.45 x 15.47	=	6.9615
0.46 x 16.38	=	7.5348
2.27 x 17.29	=	39.2483
1.82 x 15.47	=	28.1554
1.37 x 12.74	=	17.4538
合計		137.0915

床面積

137.09 m<sup>2</sup>

2階

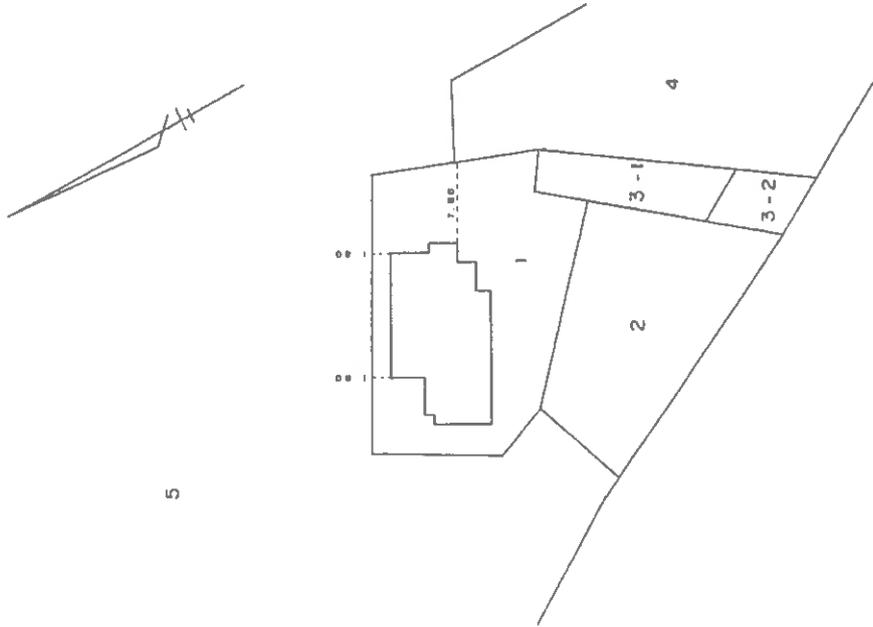


求積表

1.82 x 5.46	=	9.9372
1.82 x 9.10	=	16.5620
2.73 x 8.19	=	22.3587
合計		48.8579

床面積

48.85 m<sup>2</sup>



作成者 土橋興基士

家屋

昭和60年9月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。  
 (福島県地方自治庁建設課)  
 令和7年11月5日 福島県地方自治庁

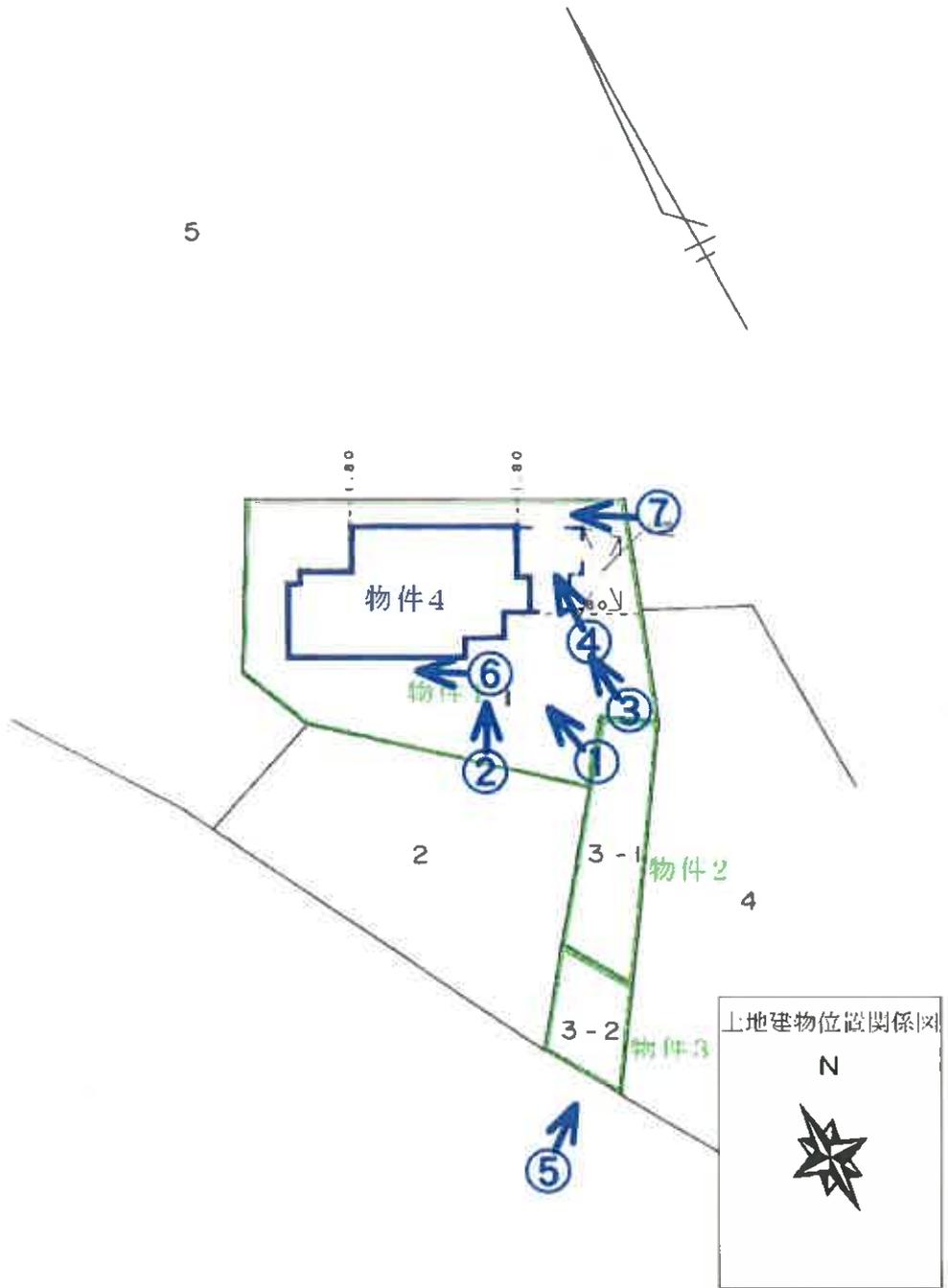
登記官

560.9.24

# 建物各階平面図

家屋番号 1

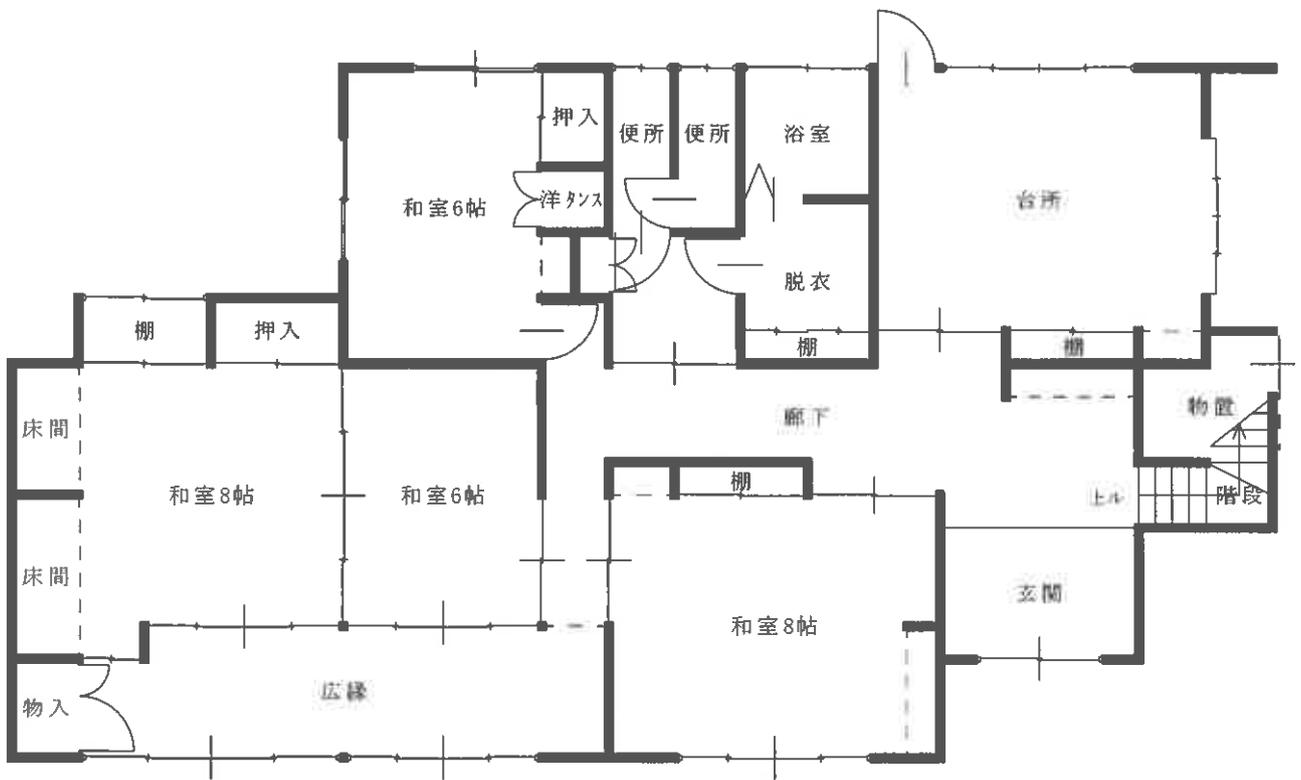
建物の所在 相馬郡飯館村飯樋字滝下1番地



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

建物間取図  
物件 4



和室の床はフローリング

1 階



建物間取図  
物件 4



和室の床はフローリング

2 階



物件4



物件1

No. 1

---

太陽光発電パネル

物件4



物件1

No. 2

---

物件4



No. 3

物件4: 1階東側外倉庫と下屋の状況



No. 4

物件4: 1階東側外倉庫と下屋の状況

物件2



国道399号線

物件3

No. 5

物件4



物件1

No. 6

物件4



目的外土地(5番)

No. 7



物件4:1階南東側和室の状況

No. 8



No. 9  
物件4:1階南西側和室(二間)の状況



No. 10  
物件4:1階北西側和室の状況



No. 11

物件4:1階台所の状況



No. 12

物件4:2階南東側洋間の状況



No. 13

物件4:2階南西側洋間の状況



No. 14

物件4:2階北東側和室の内壁の状況

写

令和7年（ケ）第21号  
令和7年11月18日 現地調査  
令和7年12月15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 忠信

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金1,370,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金260,000円
物件2 (土地)	金40,000円
物件3 (土地)	金20,000円
物件4 (建物)	金1,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	相馬郡飯舘村飯樋字滝下 1番 宅地 482.15㎡	
2	所在地 地目 地積	相馬郡飯舘村飯樋字滝下 3番1 雑種地 78㎡	
3	所在地 地目 地積	相馬郡飯舘村飯樋字滝下 3番2 原野 42㎡	雑種地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	相馬郡飯舘村飯樋字滝下1番地 1番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 137.09㎡ 2階 48.85㎡	
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1～3）

位置・交通	飯舘村役場まで約5km 義務教育施設 飯舘村立「いいたて希望の里学園(小中学校)」まで約5km ハシドラック飯舘店まで約7km 村内に鉄道はなく、バス路線(福島交通)が福島市方面と南相馬市(原地区)方面を繋いでいる。	
付近の状況	村域南部の山間に住宅が散在する地域である。村中心部から離れ利便性が劣るものと観察される。	
主な公法上の規制等	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 なし - - 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5m、奥行最大約42m、地積602.15㎡（3筆計） 形状は不整形	
接面道路の状況	南西側幅員約5m舗装国道	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4建物を所有し、占有している。 物件1上に物件4が存する。物件2、3は南西側国道に至る下り傾斜の通路状地である。 北側及び北東側隣接地は山林 南東隣接地は畑（休耕畑） 南側隣接地は原野	
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	土地に地割れや陥没等は観察されなかった。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和60年8月26日新築 経過年数 : 約40年経過 経済的残存耐用年数 : 約3年と判断
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング張り 天 井 : 目透し、プリント合板、化粧石膏ボード等 内 壁 : 京壁、ビニールクロス、合板等 床 : フローリング、クッションフロアー、タイル等 設 備 : 電気、空調、給排水衛生設備等 その他 : 水洗トイレ(浄化槽利用)、ユニットバス
床面積(現況)	1階137.09㎡、2階48.85㎡ 計185.94㎡ 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	やや劣る
建物の利用状 況	建物所有者が居宅(空家)として使用している。
特記事項	○築後40年が経過しており外壁や屋根に経年相応の劣化が観察された。 ○内壁の一部に亀裂や剥がれが見られたが、特段大きな損傷は観察されなかった。 ○屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。所有権が留保されていないことから、本件評価に含めて評価する。 ○1階東側の建物外部には倉庫及び下屋が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3 (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	2,150	0.80	482.15	1.00	830,000
2	2,150	0.80	78	1.00	130,000
3	2,150	0.80	42	1.00	70,000

ア 標準画地価

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 飯館(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,050\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 187 & \approx & 2,150\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：100%  
 交通接近条件：110%  
 環境条件：170%  
 行政的条件：100%  
 格差率：187%

イ 個別格差：

物件1 街路条件：100%  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：100%  
 画地条件：80% (道路との関係位置)  
 行政的条件：100%  
 その他の条件：100%  
 格差率：80%

物件2、3 街路条件：100%  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：100%  
 画地条件：80% (形状、傾斜地)  
 行政的条件：100%  
 その他の条件：100%  
 格差率：80%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：特段の必要がないものと判断した。

(2) 物件4 (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
4	240,000	185.94	0.05	2,230,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 約40年
- b 経済的残存耐用年数 約3年と判断
- 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 5%

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

## 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
			0.25	法定地上権	
1	830,000	1.00	0.25	法定地上権	210,000
2	130,000	1.00	0.25	法定地上権	30,000
3	70,000	1.00	0.25	法定地上権	20,000
合計					260,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、各物件の全範囲と判断した。

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 の控除及び加算 (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	830,000	- 210,000		0.70	0.60	260,000
2	130,000	- 30,000		0.70	0.60	40,000
3	70,000	- 20,000		0.70	0.60	20,000
4	2,230,000	+ 260,000	1.00	0.70	0.60	1,050,000
一括価格 (合計)						1,370,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：東日本大震災の避難指示が解除されて相当の年数が経過したが、村内の不動産市場が依然として停滞している実情を踏まえ、上記の通り市場性修正を行った。

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 飯舘(県)-3

所 在 : 相馬郡飯舘村飯樋字町53番  
価 格 : 4,050円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR常磐線「原ノ町」駅まで道路距離で約29km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 734m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南東9m県道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
建ぺい率 - 容積率 -  
地域の概要 : 一般住宅や農家住宅が混在する既成住宅地域

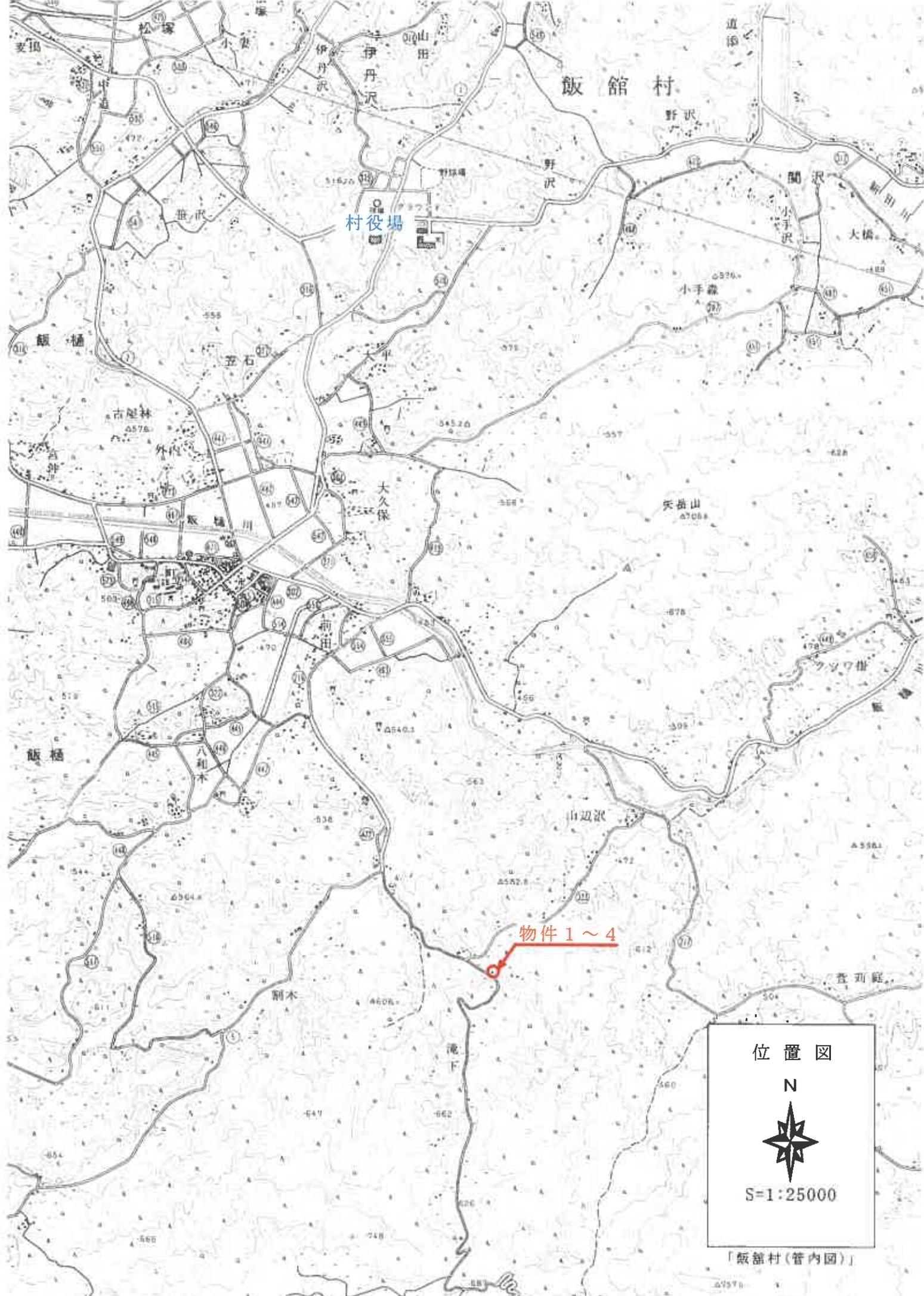
### 2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 131,204円  
物件2 : 163円  
物件3 : 87円  
物件4 : 2,802,889円

## 第7 附属資料

位 置 図  
案 内 図  
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



飯館村

村役場

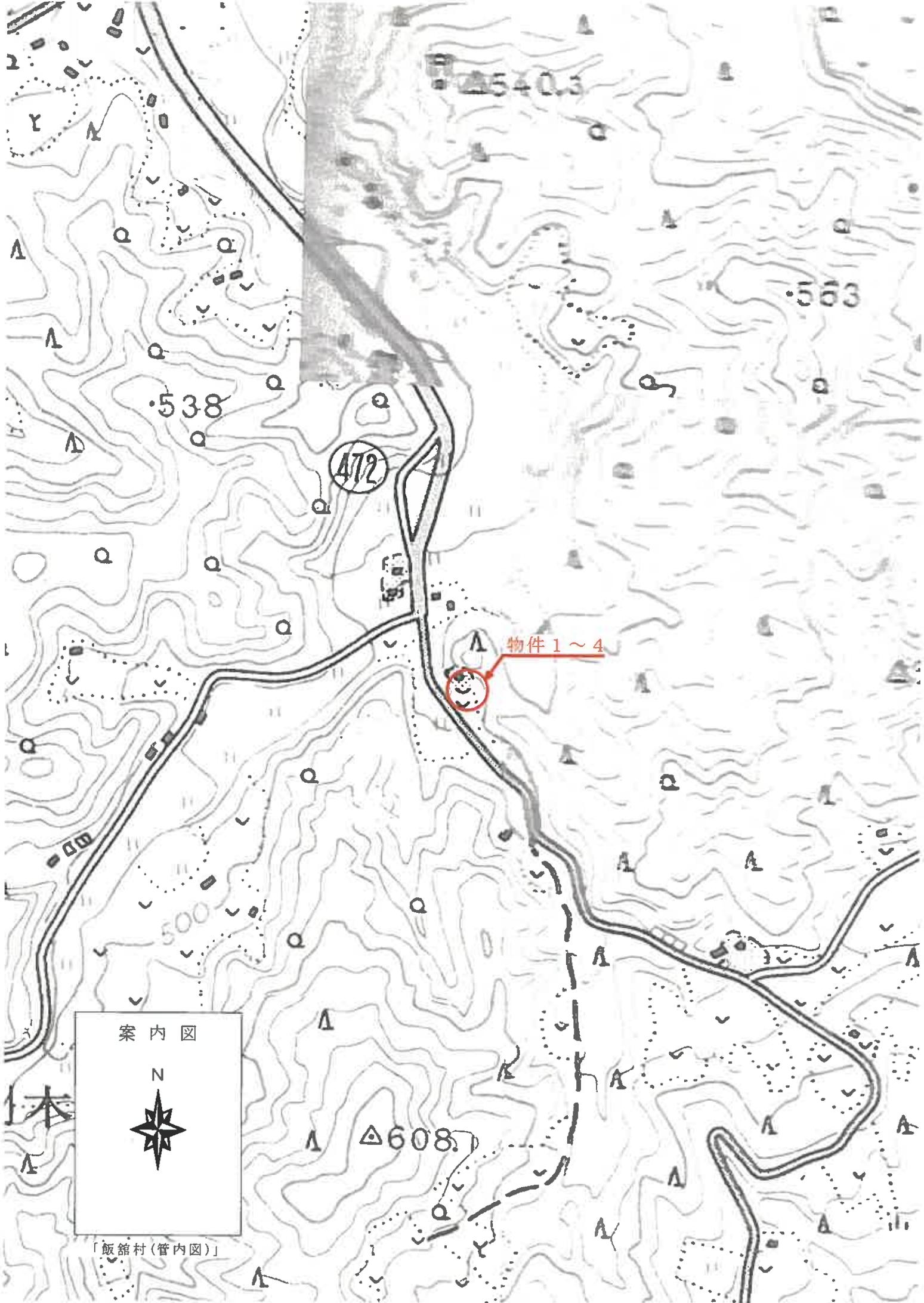
物件 1~4

位置図

N

S=1:25000

「飯館村(管内図)」

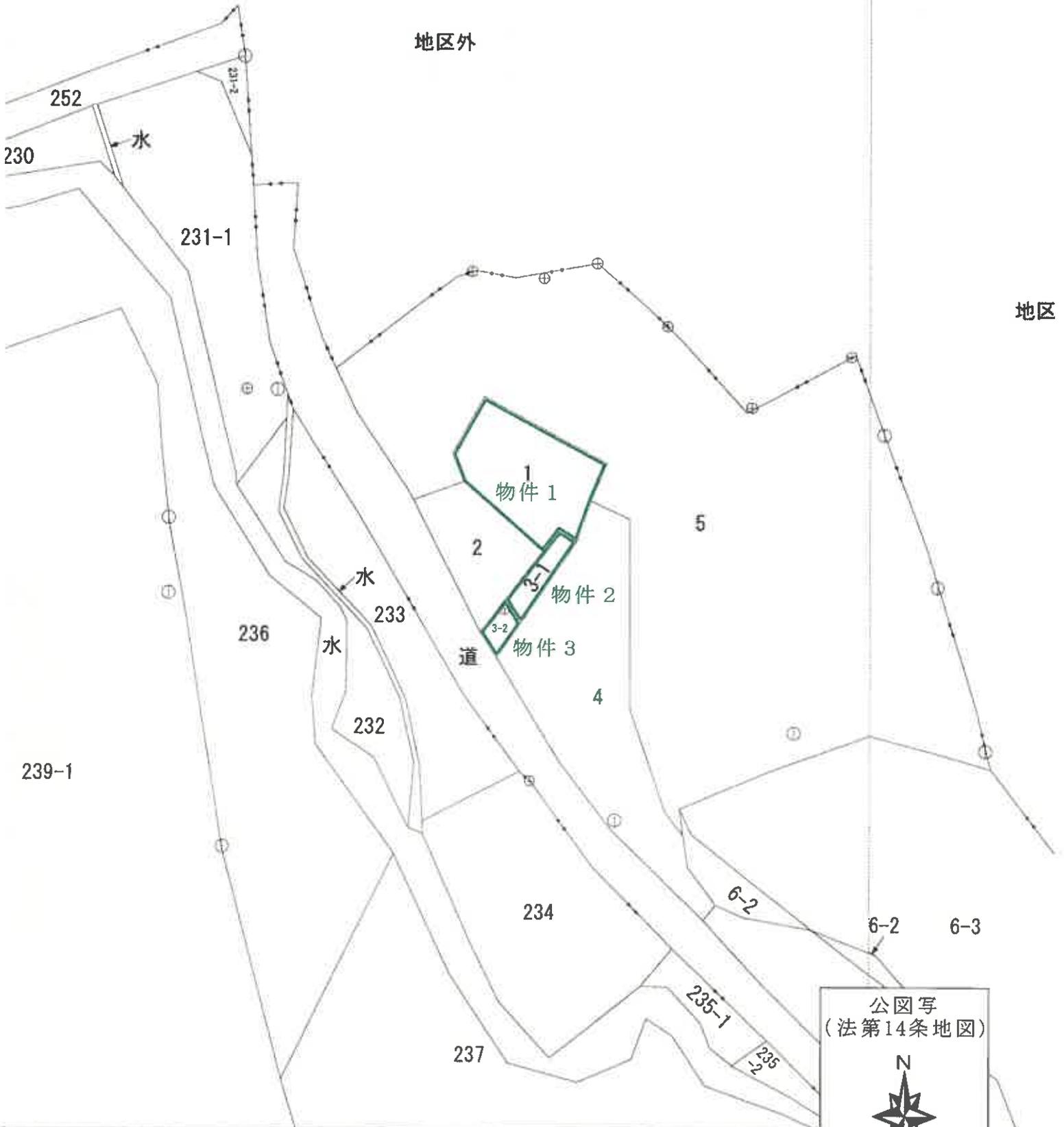


案内図

N



「飯館村(管内図)」



(座標値種別：図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

公図写  
(法第14条地図)

S=1/1000

区域 飯桶

登記年月日：昭和60年9月24日

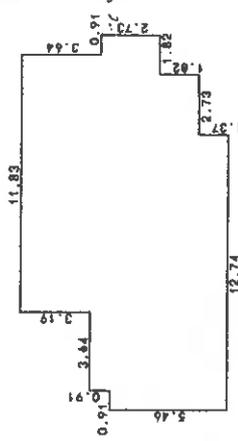
560.9.24  
建物各階平面図

5314001 各階平面図

家屋番号 1

建物の所在 相馬郡飯箱村飯樋字滝下1番地

物件 4

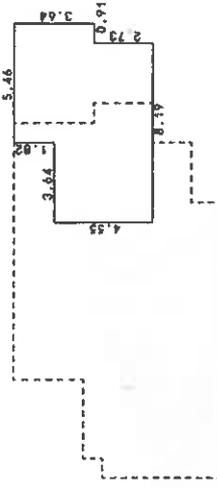


求積表

3.19	x	11.83	=	37.7377
0.45	x	15.47	=	6.9615
0.46	x	16.38	=	7.5348
2.27	x	17.29	=	39.2483
1.82	x	15.47	=	28.1554
1.37	x	12.74	=	17.4538
合計				137.0915

床面積 137.09 m<sup>2</sup>

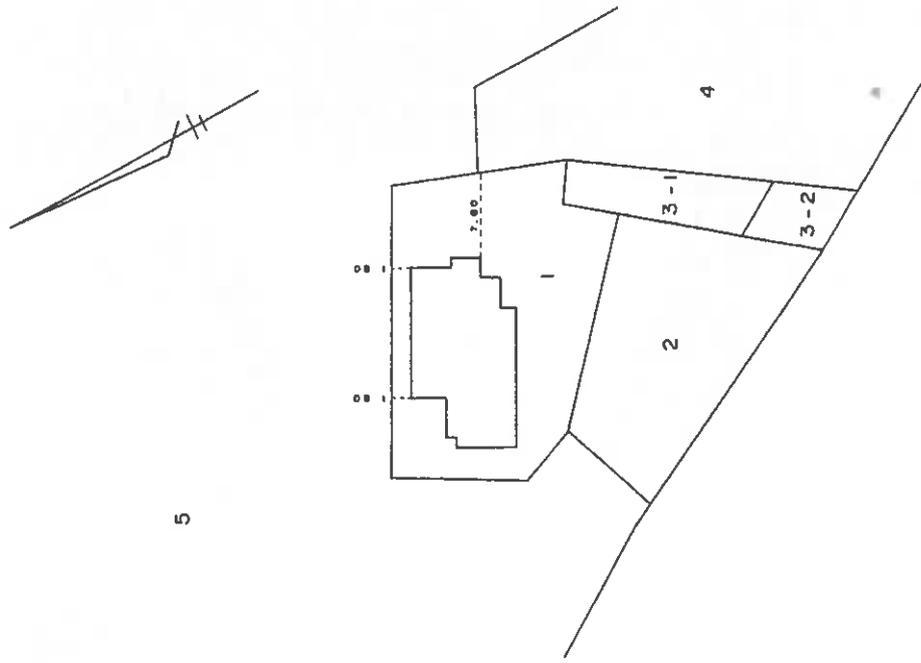
2階



求積表

1.82	x	5.46	=	9.9372
1.82	x	9.10	=	16.5620
2.73	x	8.19	=	22.3587
合計				48.8579

床面積 48.85 m<sup>2</sup>



5

作製者

士業調査士

昭和60年9月22日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(福島地方事務所 相馬支局管轄)

令和7年11月5日

福島地方事務所

登記書

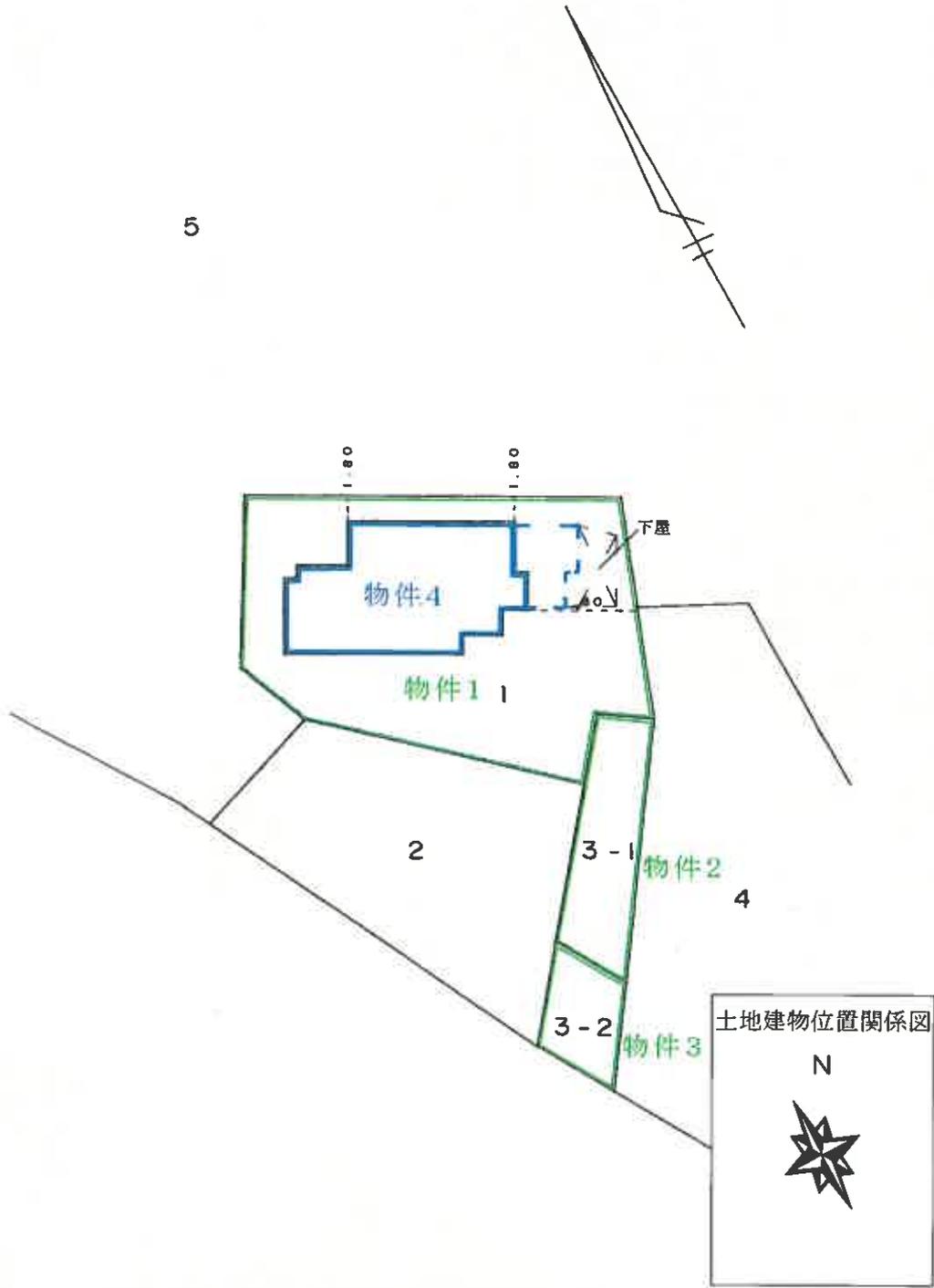
560, 9, 24

# 建物各階平面図

家屋番号 1

建物の所在 相馬郡飯館村飯樋字滝下1番地

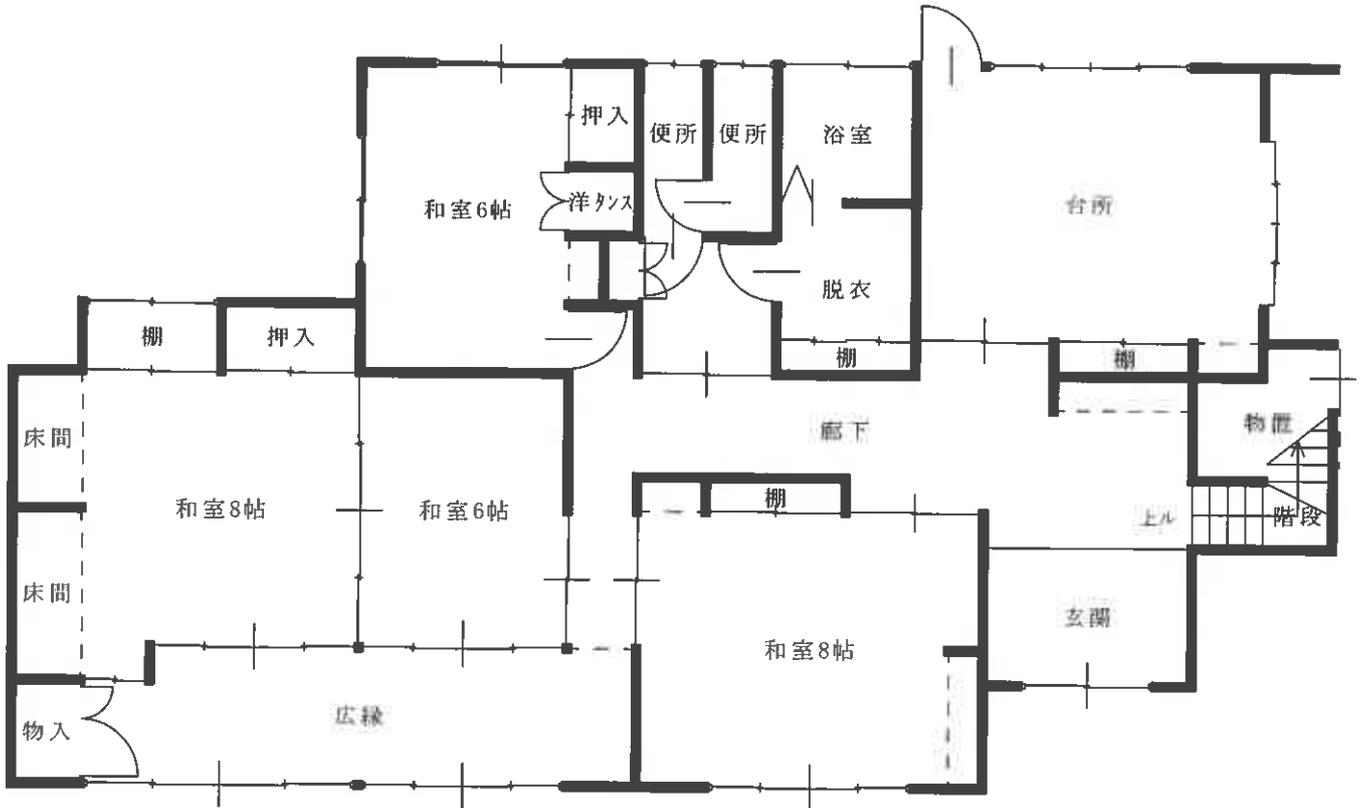
5



申請人 [Redacted]

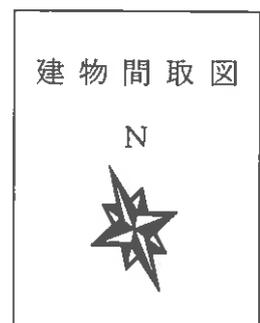
縮尺 1/500

# 建物間取図 物件 4

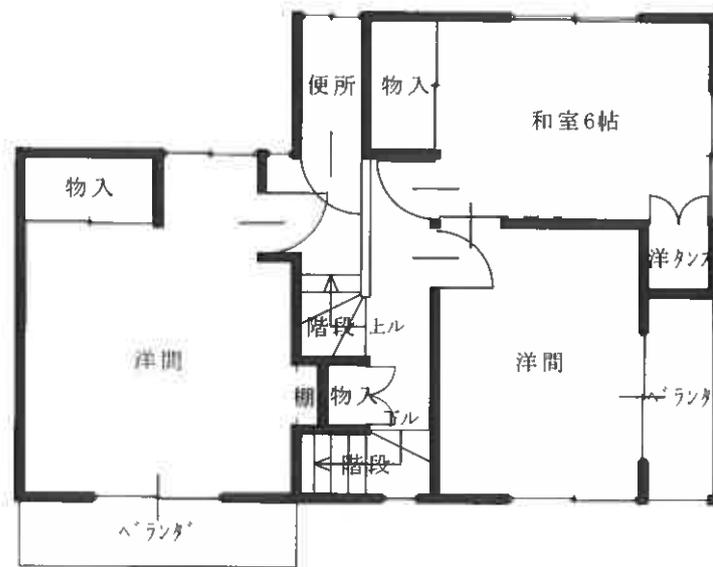


和室の床はフローリング

1 階



# 建物間取図 物件 4



和室の床はフローリング

2 階

