

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠藤 真也

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 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 3月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,930,000 1,544,000	一括	386,000	58,890	0
1	1,460,000				
2	470,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市矢沢字滝原
 地 番 132番1
 地 目 宅地
 地 積 1214.79平方メートル

2 所 在 須賀川市矢沢字滝原132番地1
 家屋 番号 132番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 84.00平方メートル
 2階 61.00平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板瓦棒葺2階建
 床 面 積 1階 約106.65平方メートル
 2階 61.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約3.95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5.6平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年10月 4日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 小 泉 政 司

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

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】

本件建物所有者D(土地共有者D)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、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。このほか、BIT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 須賀川市矢沢字滝原
地 番 132番1
地 目 宅地
地 積 1214.79平方メートル

共有者 A 持分24分の7
共有者 B 持分24分の7
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分24分の3

2 所 在 須賀川市矢沢字滝原132番地1

家屋 番号 132番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 84.00平方メートル
2階 61.00平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板瓦棒葺2階建

床 面 積 1階 約106.65平方メートル
2階 61.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3.95平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

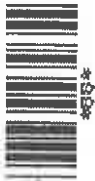


物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約5.6平方メートル

所有者 D



令和 5年(ケ)第 37号
令和 6年 4月11日受理
令和 6年 6月 7日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

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 須賀川市矢沢字滝原
地 番 132番1
地 目 宅地
地 積 1214.79平方メートル
共有者 A 持分24分の7
共有者 B 持分24分の7
共有者 C 持分24分の7
共有者 D 持分24分の3
- 2 所 在 須賀川市矢沢字滝原132番地1
家屋 番号 132番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.00平方メートル
2階 61.00平方メートル
所有者 D

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"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者D <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に物件2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 type="checkbox"/> <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	<p>1 本土地は、代位者独立行政法人住宅金融支援機構により、抵当権の実行による競売を代位原因とし、相続を原因とする所有権移転登記がなされている。</p> <p>2 相続人らによる相続財産分割協議は行われていない。</p> <p>3 本土地は、共有者の1人であるDが所有する物件2建物の敷地として使用されている。</p> <p>4 Dと本土地の他の共有者との間において、物件2建物に関して土地利用に関する合意はしていない。</p> <p>5 Dは、本土地について、自己の持分を超える使用の対価を支払っていないが、使用の対価について特段の合意はしていない。</p> <p>6 西側隣接地である132番2土地との境界が判然とせず、D所有の次の建物が本土地に跨っている可能性がある。</p> <p>(1) 主である建物 所 在：須賀川市矢沢字滝原132番地2 家屋番号：132番2 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：70.78㎡(登記上の床面積)</p> <p>(2) 未登記附属建物1 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：不明</p>

執行官保管の 仮処分の	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> [<div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>
建 物 (目的外建物)	<input 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 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

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
建物	物件2
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（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート・合金メッキ鋼板瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 106.65㎡（概測） 2階 61.00㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/>種類： <input type="checkbox"/>構造：「その他の事項」記載のとおり <input type="checkbox"/>床面積： </div>
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、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	物件2建物の未登記附属建物は次のとおりである。 未登記附属建物1 種類：便所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：3.95㎡（概測） 未登記附属建物2 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：5.6㎡（概測）
執行官保管の仮処分の	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
喪失（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

附属建物

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (物件1土地共有者兼 物件2建物所有者)	(5月9日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、父であるEが所有していました。Eが亡くなり、相続人は、私とA、B及びCとなりましたが、相続人の中で相続財産分割協議はしていません。 (2) 本土地は、私が所有する物件2建物の敷地となっておりますが、本土地の他の共有者との間において、物件2建物による土地利用に関する合意はしていません。また、本土地について、私の持分を超える使用の対価は支払っていませんし、使用の対価について話し合ってもしていません。 (3) 本土地と西側隣接地である132番2土地は、いずれもE所有の土地でした。本土地と132番2土地との境界が不明瞭との認識はありませんでした。また、Eが死亡した後、相続人間において境界について問題となったこともありません。 (4) 家屋番号132番2の主である建物と未登記附属建物である物置が本土地上に跨ってる可能性があるとの認識はありませんでしたし、これによるトラブルもありません。 2 物件2建物について (1) 本建物は、私の居宅です。南側にある便所と西側にある物置も本建物と共に私が使用しています。 (2) 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。 (3) 本建物はオール電化の家であり、屋根にソーラーパネルを設置しています。現在も稼働しています。 (4) 本建物のLDKの東側に洋室を、LDKの北側にトイレを増築しました。 (5) 本建物内では、1匹の猫を飼育しています。そのため、柱等に猫が引っ掻いたきずがあります。 (6) 1階西側和室の天井には雨漏りによるシミがあります。これは2階の西側洋室の窓を開けたままにした際に、雨が室内に吹き込んで生じたものです。屋根からの雨漏りではありません。 (7) 地盤が強いのか、東日本大震災及びその後の地震による特段の被害はありませんでした。 (8) 玄関を入ってすぐのサッシ戸の建付けが悪い状態です。 (9) 南側にある便所と西側にある物置は、建築してから50年以上経過していると思います。

(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、建物図面、各階平面図、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) 本土は、132番2土地、133番9土地、133番10土地に隣接している。いずれの土地も登記上の所有者は亡Eのみである。
登記上、132番2土地は宅地であり、133番9土地及び133番10土地は田である。いずれの現況地目も登記上の地目と同様である。本土の南側は、公図上「道」と表記されている市道である。
 - (2) 本土上は物件2主である建物及び未登記附属建物1及び2の敷地として使用されている。また、本土東側には温室があり、同温室は土地の構築物と認める。
 - (3) 本土と目的外土地である132番2土地の境界は判然とせず、本土上に家屋番号132番2主である建物及び未登記附属建物である物置が跨って建っている可能性があることは、前述のとおりである。
- 3 物件2建物について
 - (1) 東側増築部分である洋室及び北側増築部分であるトイレ並びに未登記附属建物1、同2を含め、本建物の敷地は、物件1土地のみである。Dは、本建物の敷地として同土地を使用している。
Dと物件1土地の他の共有者との間において、本建物について、土地利用に関する合意をしていないこと、Dが物件1土地について、自己の持分を超える使用の対価を支払っていないが、使用の対価について特段の合意をしていないことは、前述のとおりである。
 - (2) 外部は、経年劣化による汚損等は認められるが、特段の損壊は見られなかった。
 - (3) 内部は、玄関を入ってすぐのサッシ戸の建付けが悪いほか、経年劣化による内壁の汚損、クロスの剥離、細かなひび割れが見られ、1階の柱や壁等に猫が引っ掻いたことにより生じたと思われるきずが多数見られた。
 - (4) 1階西側和室の天井にシミがある。Dの陳述によると2階西側洋室の窓から吹き込んだ雨によるものとのことである。
 - (5) 平成23年3月の東日本大震災、令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による特段の損壊は見られなかった。
 - (6) ソーラーパネルが2階屋根部分（東側・南側・西側）に設置されており、稼働していた。
 - (7) 未登記附属建物1及び同2はいずれも建築後50年以上経過しており、劣化している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

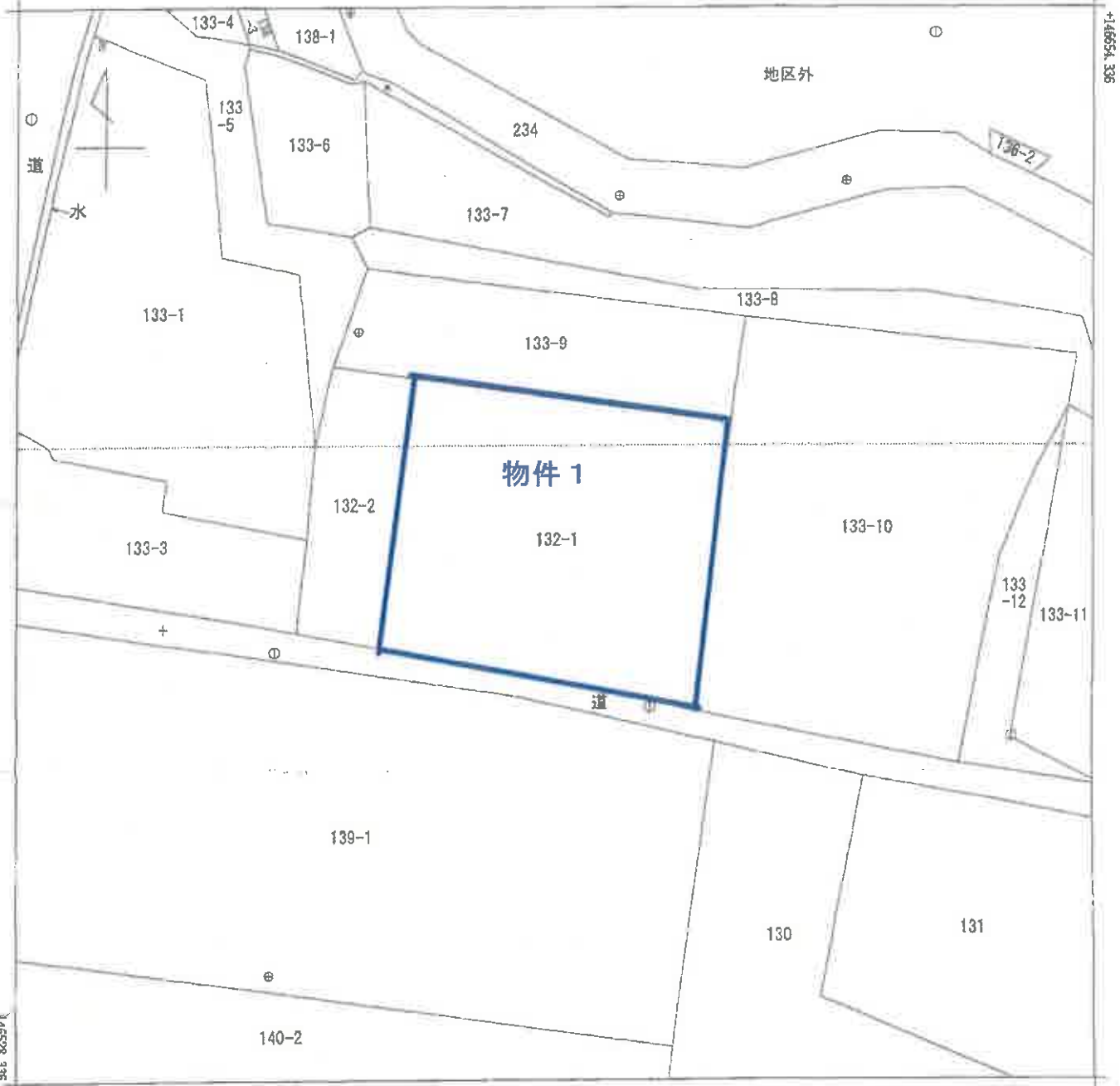
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年4月18日(木) : - :	当庁執行官室	固定資産税に関して保有する図面の交付申請(4月26日受領)
令和6年4月18日(木) 14:00-14:10	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年4月25日(木) 14:10-14:20	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和6年5月9日(木) 10:00-12:05	物件所在地	現況調査、写真撮影、所有者からの事情聴取
令和6年5月9日(木) 15:55-16:10	福島地方法務局郡山支局	登記事項証明書交付申請(同日受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
■令和6年5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、在宅者に抵抗の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定) +40850.669



+40725.669 (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。

地番区域見出し
矢沢字滝原

請求部	所在	須賀川市矢沢字滝原			地番	132番1	
出力縮尺	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53年1月	備付年月日(原図)	平成4年7月8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。

令和5年10月6日
福島地方方法務局郡山支局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

(8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年2月21日

0563755 各階平面図

家屋番号 132番1

建物の所在 岩手県山形市大字美沢字滝原132番地1
岩手県山形市

116.2.2/ 建物各階平面図

1階

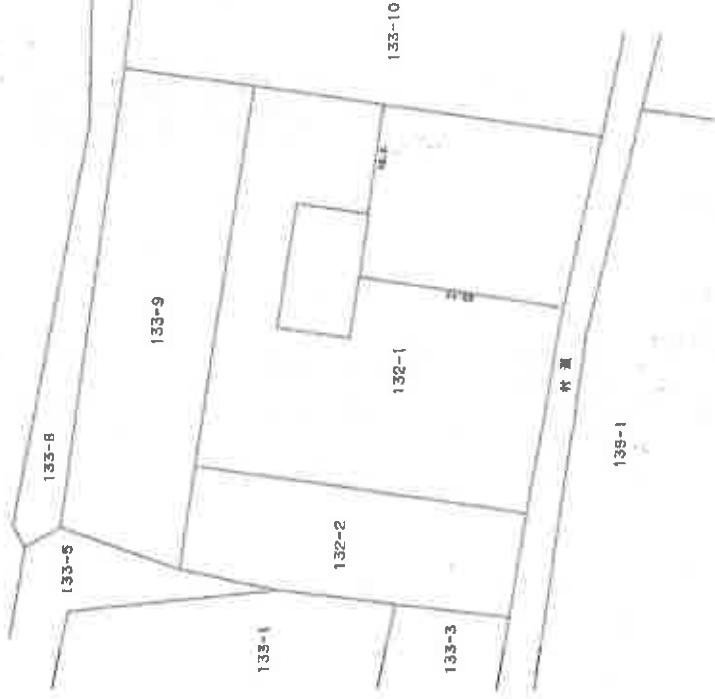


床面積 12.00 x 7.00 = 84.0000
床面積 84.00㎡

2階



床面積 10.00 x 5.50 = 55.0000
4.00 x 1.50 = 6.0000
計 61.0000
床面積 61.00㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

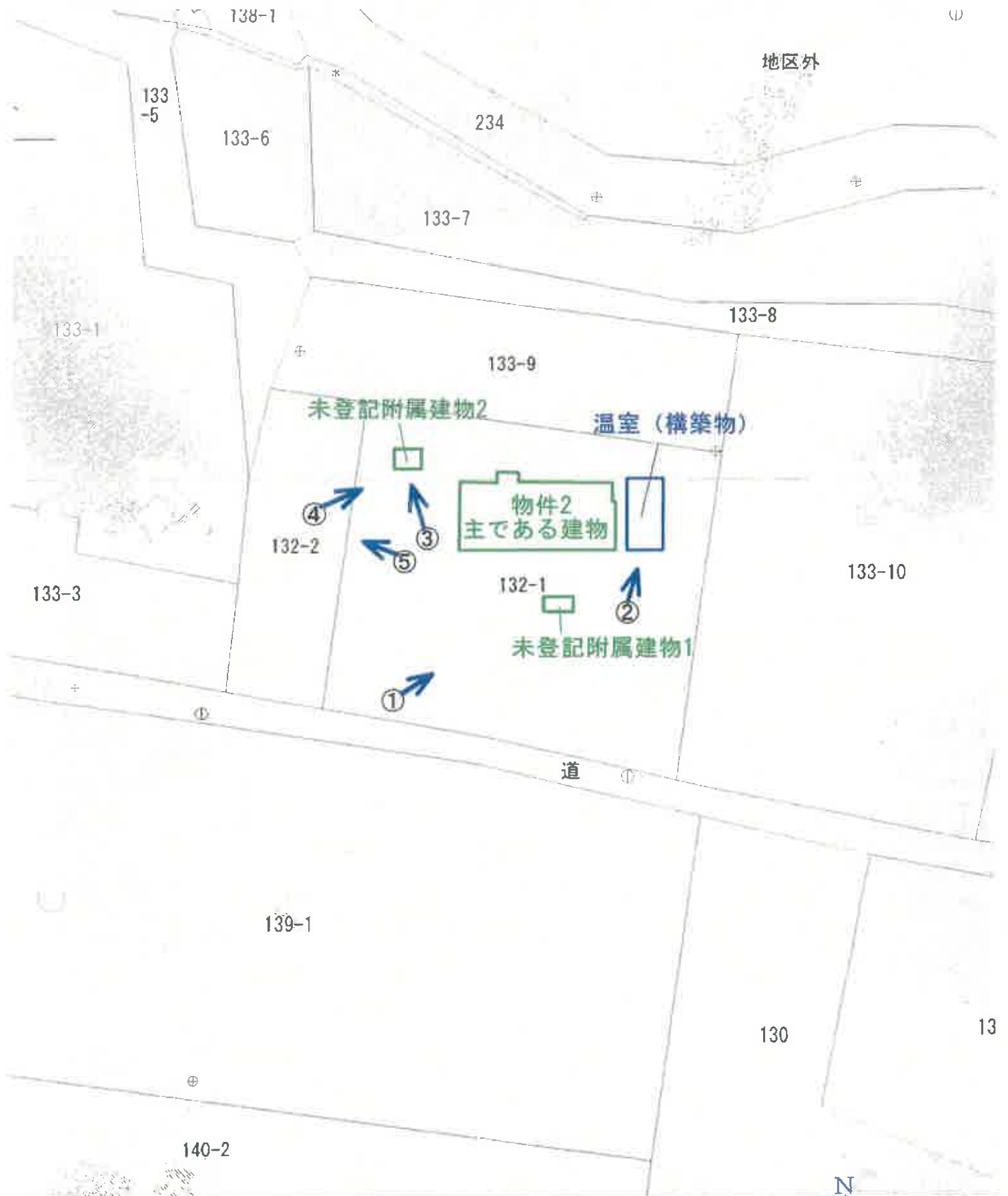
縮尺 1/100

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。
令和5年10月6日 福島地方支庁山形支局

登記簿

(岩手県山形市建築士会)

請求番号：31-2



座標種別：図上測定
 土地理院から提供された座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号

物件2 主である建物



建物間取図



物件2 未登記附属建物1



物件2 未登記附属建物2



建物間取図





物件1

物件2主である建物

物件2未登記
附属建物1

No. 1



温室(構築物)

No. 2



No. 3

物件2未登記附属建物2



No. 4

物件1土地に跨っている可能性のある家屋番号132番2建物の未登記附属建物(物置)



物件1土地に跨っている可能性のある家屋番号132番2の建物

No. 5



物件2主である建物1階LDKの状況

No. 6



物件2主である建物1階LDK(台所)の状況 No. 7



物件2主である建物1階西側和室の天井のシミの状況 No. 8



物件2主である建物1階東側増築部分(洋室)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2階西側洋室の状況

No. 11

令和5年(ケ)第37号
令和6年5月9日現地調査
令和6年6月14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

船山克彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,460,000円
物件2（建物）	金470,000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の建物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、物件1の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	須賀川市矢沢字滝原 132番1 宅地 1,214.79㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造	須賀川市矢沢字滝原132番地1 132番1 居宅 木造スレート葺2階建	木造スレート・合金メッキ鋼板 瓦葺2階建 1階： 106.65㎡ (概測) 2階： 61.00㎡ 計： 167.65㎡ (概測)
	種類 構造 床面積	— — —	未登記附属建物1 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 3.95㎡ (概測)
	種類 構造 床面積	— — —	未登記附属建物2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 5.60㎡ (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）

位置・交通	JR東北本線「須賀川」駅の北西方約7.3km(直線距離、以下同じ) 須賀川市岩瀬市民サービスセンターまで約1.4km 須賀川市立白江小学校まで約2.3km 須賀川市役所まで約7.9km	
付近の状況	須賀川市北西部郊外、県道郡山矢吹線背後の農地が広がる中に農家住宅等が点在する地域。須賀川市街地や駅から離れ、生活利便性は劣る。	
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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口約37m、奥行約33m、地積1,214.79㎡ 整形、大部分平坦・一部画地内段差や法地有り、中間画地道路より0~1m程高く接面	
接面道路の状況	南側 有効幅員約2.5m舗装及び一部未舗装市道 ※都市計画区域外で、建築基準法第42条の道路規定は適用外。	
土地の利用状況等	土地共有者Dが本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、農家住宅の敷地、農地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり 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	<p>① 西側隣接地132番2との境界は判然とせず、公図や航空写真等の資料を参考に現地調査を行った結果、D所有の木造瓦葺平家建の居宅(家屋番号132番2主である建物)と木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置(未登記建物)が物件1上に跨っている可能性があると考えられる。詳細は境界確定の上、測量調査を要する。</p> <p>② 物件2建物の東側に温室(構築物)がある。 また、物件1土地の南東側の一部に家庭菜園的な畑とビニールハウスが存する。</p>
------	---

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：平成6年2月7日 新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート・合金メッキ鋼板瓦棒葺 外 壁：サイディング 天 井：石膏ボード等 内 壁：ビニールクロス、合板等 床：畳、フローリング、タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：106.65㎡ 2階：61.00㎡ 計：167.65㎡ *1階部分は概測
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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	①1階LDK東側の洋室部分と1階北側のトイレ部分が増築されている。 ②物件2建物の屋根(東・南・西側の3面)にソーラーパネルが設置されているが、パネルの枚数や売電契約の内容については確認できなかった。 ③建物外部では外壁の一部に亀裂や剥がれ等が見られる。 建物内部では1・2階の内壁等に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られるほか、柱や内壁に猫が引っ掻いたことによる傷等が多数見られる。 また、1階西側和室の天井に雨漏りによる滲みが見られるほか、玄関を入れてすぐのサッシ戸の開閉にやや支障が認められる。

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 : 昭和40年代 新築 経 過 年 数 : 50年以上と推定 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、石壁 天 井 : ボード 内 壁 : ボード 床 : 土間コンクリート 設 備 : 衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 3.95㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 便所 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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、便所として使用している。
特 記 事 項	特になし

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 月 日 : 昭和40年代 新築 経 過 年 数 : 50年以上と推定 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 土壁 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 土間 設 備 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 5.60㎡ *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	建物所有者が、物置として使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,510	0.90	1,214.79	0.90	5,420,000

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 須賀川(県)-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 7,750\text{円/m}^2 & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 139 & = & 5,510\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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%（方位、三方路）

◇地域格差：街路条件：107%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：130%（周辺の利用状態）

行政的條件：100%

格 差 率：139%

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：90%（画地内段差・法地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：90%

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。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主	200,000	167.65	0.03	1,010,000
未附1	150,000	3.95	0.02	10,000
未附2	120,000	5.60	0.02	10,000
計				1,030,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a 経過年数	30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	40%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

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

未登記附属建物1

a 経過年数	50年以上
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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

未登記附属建物2

a 経過年数	50年以上
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	70%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

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	5,420,000	1.00	0.10	場所的利益	540,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定、その割合を10%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	5,420,000	- 540,000		0.50	0.60	1,460,000
2	1,030,000	+ 540,000	1.00	0.50	0.60	470,000
一括価格(合計)						1,930,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：農家集落及び周辺地域に存し、需要者が限定される傾向があること、西側境界が判然とせず、西側の木造平家建居宅や倉庫が物件1土地に跨っている可能性があることを勘案し、市場性が相当に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 須賀川(県)-12

所 在 地 : 須賀川市今泉字町内182番
価 格 : 7,750円/㎡
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約11km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 999㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4.5m市道、三方路
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に店舗兼住宅が見られる古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

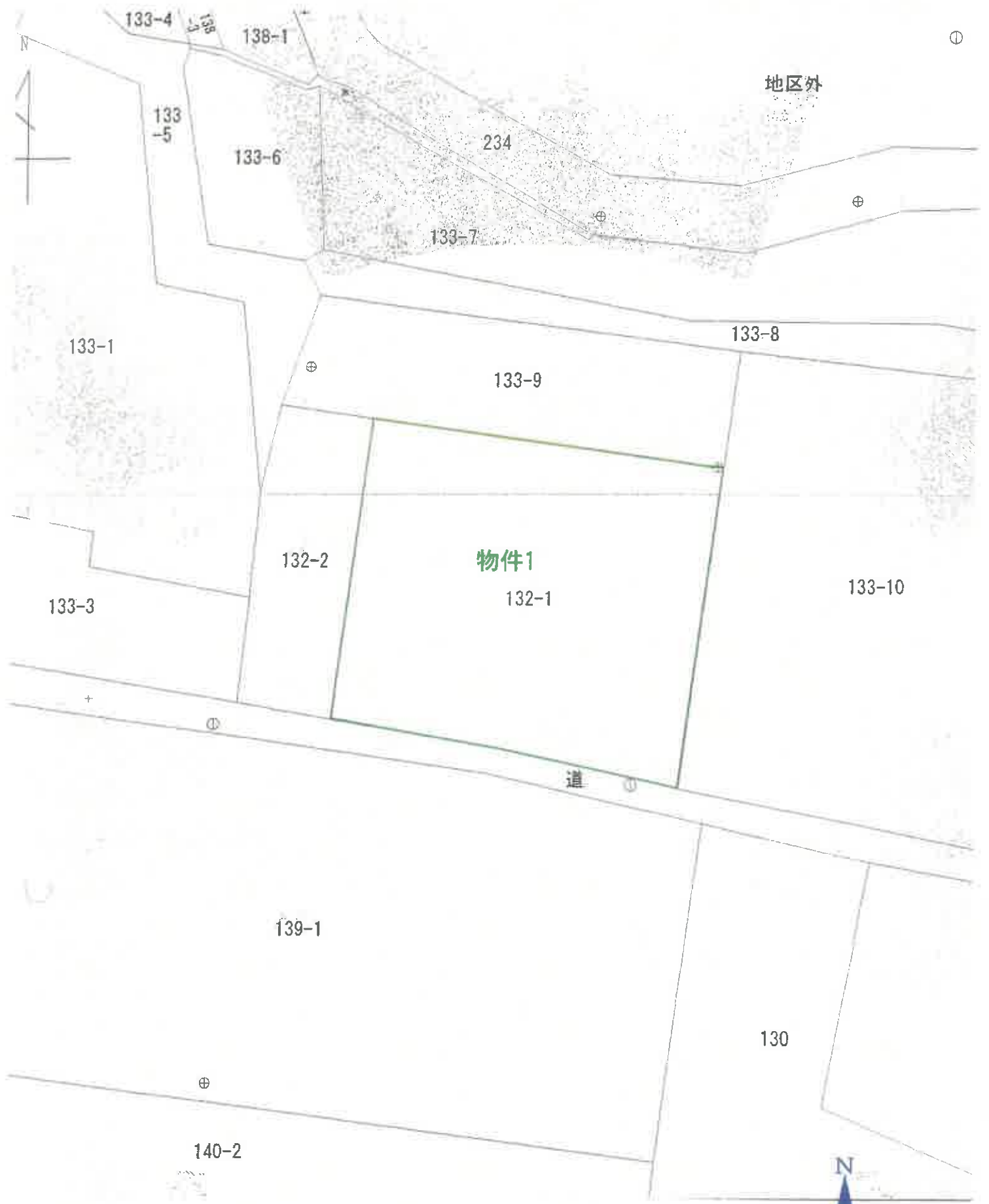
物件1 : 5,490,850円

物件2 : 1,866,053円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



物件1

地区外

道



1/500
公図写

登記年月日：平成6年2月21日

0563755

各階平面図

家屋番号 132番1

建物平面図

建物の所在
山形県山形市大字大沢三丁目1-32番地1
須賀川市

1階



床積率 12.00 x 7.00 = 84.0000
床面積 84.00㎡

2階



床積率 10.00 x 5.50 = 55.0000
4.50 x 5.50 = 24.7500
計 79.7500
柱面積 51.00㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

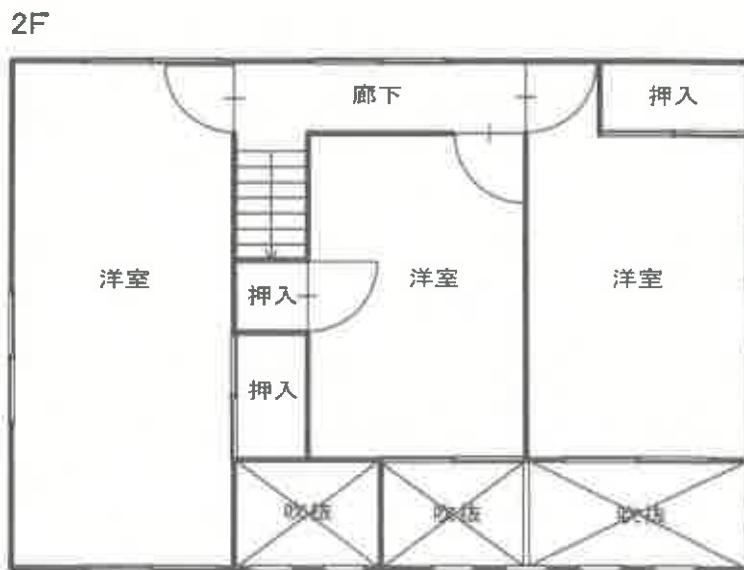
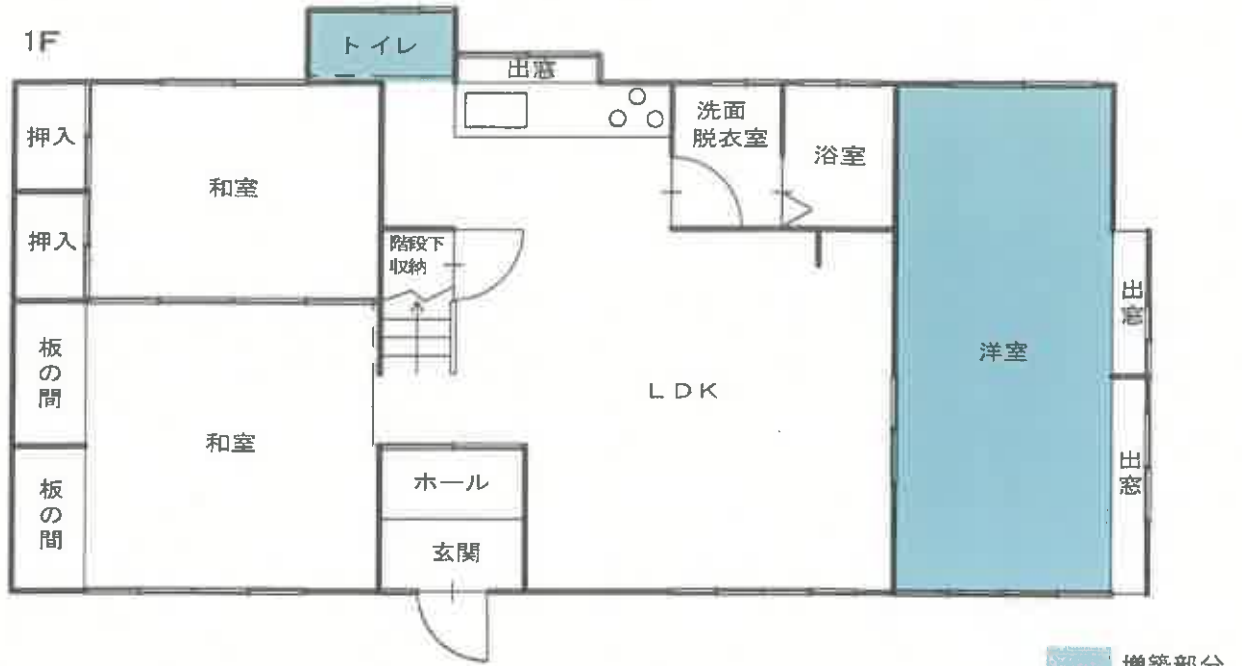
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年10月6日 福島地方支務局郡山支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：31-2

物件2 主である建物



建物間取図



物件2 未登記附属建物1

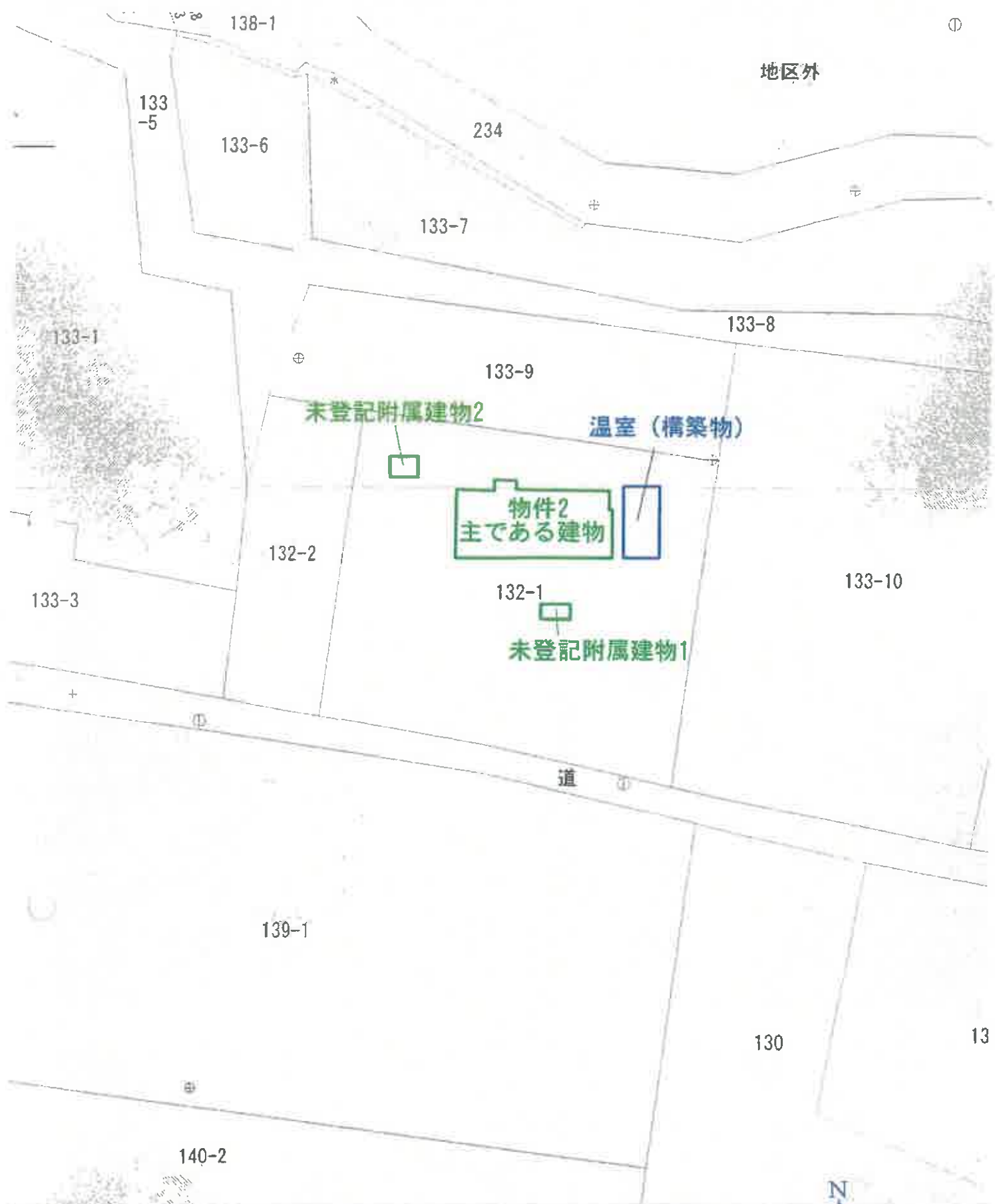


物件2 未登記附属建物2



建物間取図





(座標種別: 図上測定)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



土地建物位置関係図