

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 白 岩 智 理

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 須賀川市仁井田字菖蒲池 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市仁井田字菖蒲池19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 53.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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2】

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

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番19番1の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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掲載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 須賀川市仁井田字菖蒲池 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市仁井田字菖蒲池19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 53.00平方メートル |

令和 6年(ケ)第 36号
令和 6年 11月 19日受理
令和 7年 1月 27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 | 須賀川市仁井田字菖蒲池 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市仁井田字菖蒲池19番地2 |
| | 家屋 番号 | 19番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 53.00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 上記の者が本土地上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	本土地の北西側角付近に簡易物置（動産）が1つ設置されている。
建物	物件 2
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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	須賀川市仁井田字菖蒲池
地 番	19番1
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	878平方メートル(□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 11平方メートル(概測))
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
そ の 他 の 事 項	
関係人(■A(建物所有者))の陳述/■B提出の回答書の内容の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	平成22年2月10日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当 事 者 借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円(毎月末日限り 当月 翌月分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □係属中 □終局()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■ A (物件所有者)</p>	<p>(令和6年12月9日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。</p> <p>(2) 本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>(3) 隣地である19番1土地の一部を、本土地と一体として使用しています。19番1土地の使用に関して、同土地の所有者Bから承諾を得たかどうかは覚えていません。</p> <p>(4) 本土地と隣地との間で境界が問題となったことはありません。</p> <p>2 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物には、私が住んでいます。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 平成23年3月の東日本大震災では内壁クロス等にひびが入りました。また、建物の基礎部分にもひびが入りました。</p> <p>(4) 犬が1匹おり、建物内で飼育することもあります。</p> <p>(5) 令和5年に屋根のアンテナが倒れ、そのままにしています。</p> <p>(6) 2階の内壁には穴が開いている部分が複数あります。また、2階の部屋には、内壁クロスを剥がした部分があります。私は自分でクロスを貼り直そうと思ってクロスを剥がしたのですが、修繕等は未了になっています。</p> <p>(7) 本建物を建築後、今から20年くらい前に、本建物の南東側の一部と東側に下屋を作りました。東側の下屋の一部は、隣地である19番1土地にはみ出していると思います。はみ出した部分の土地の使用に関して、同土地の所有者Bから承諾を得たかどうかは覚えていません。</p>
<p>■ B (19番1土地所有者)</p>	<p>(B提出の令和7年1月4日付け回答書の内容の要旨)</p> <p>1 物件1土地南側のB所有の19番1土地の一部を、Aが物件1土地と一体として使用している部分は、AB間の使用貸借により、平成19年3月20日からAが使用しています。なお、新所有者に当該部分を使用させるつもりはありません。</p> <p>2 物件2建物の下屋の一部がはみ出しているB所有の19番1土地の部分は、AB間の使用貸借により、平成22年2月10日からAが使用しています。なお、新所有者に当該部分を使用させるつもりはないので、下屋部分等は撤去してもらいます。</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、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土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 本土地の西側は水路に接しているが、同水路及び公図上「道」と記載された部分を含めて市道敷となっている。
 - (3) Aは、本土地南側のB所有の19番1土地の一部を本土地と一体として使用している。Aの陳述及びBから提出された令和7年1月4日付け回答書の内容等を勘案し、Aは使用借権により占有しているものと認める。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
見分できた範囲において、内壁クロスを剥がした状態のままにしている部分や内壁に穴が開いている部分が複数ある。また、地震の影響によると思われる内壁クロスのひびが複数ある。
 - (2) 建物外部
 - ア 見分できた範囲において、屋根部分が経年劣化している。また、屋根のアンテナが倒れた状態になっている。
 - イ 基礎部分に細かなひびが見られる。

(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6年11月25日(月) : - :	執行官室	須賀川市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(交付なし)
令和6年11月25日(月) 12:35-12:40	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和6年11月28日(木) 15:40-15:50	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12月9日(月) 10:00-11:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者Aから事情聴取
令和6年12月25日(水) : - :	執行官室	Bに対して照会書を送付(令和7年1月7日回答書受領)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月9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。</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 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



1/500

18



登記年月日：平成9年11月17日

0216416

地積測量図

19/19-1/19-1 19-2/19-1 19-2/19-2 14.9.11.17

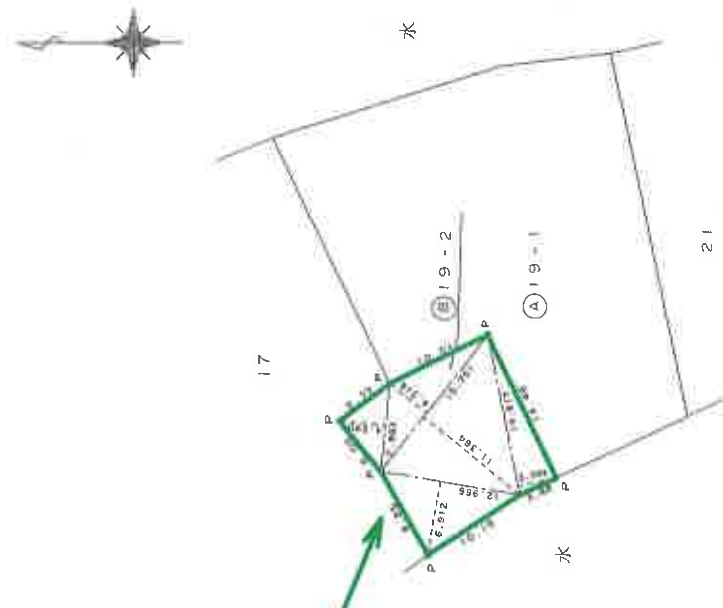
地番 19-2/19-1

土地の所在 須賀川市大字仁井田字菖蒲池

地番 ① 19-2	NO.	岸 辺	高 さ	他 面 積
	14.817		3.592	53.222664
	15.751		11.364	178.994364
	12.966		6.912	89.620992
	15.751		4.316	67.981316
	7.983		4.290	34.247070
		岸 面 積		424.066406
		地 積		212.0332030
				212.03

地番 ① 19-1	公 積	積 計
1091		212.0332030
	残 地	878.9667970
	地 積	878.96

物件 1



筆界略号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:埋土 P:扉 A:透排水パイプ

作製者

申請人

縮尺

1/500

(株)福島県土地家屋調査士会

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6年9月6日 福島地方支務局郡山支局 登記官

登記年月日：平成10年10月20日

0611781

各階平面図

家屋番号 19-2

建物図面

建物の所在 須賀川市太字仁井田字菟蒔池19番地2

H.10.10.20

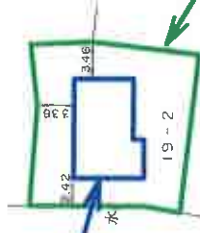
1階～2階
(各階同型)



求積表

6.50 X 3.50	=	22.7500
5.50 X 5.50	=	30.2500
合計		53.0000
床面積		53.00 m ²

物件2



物件1

作製者

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

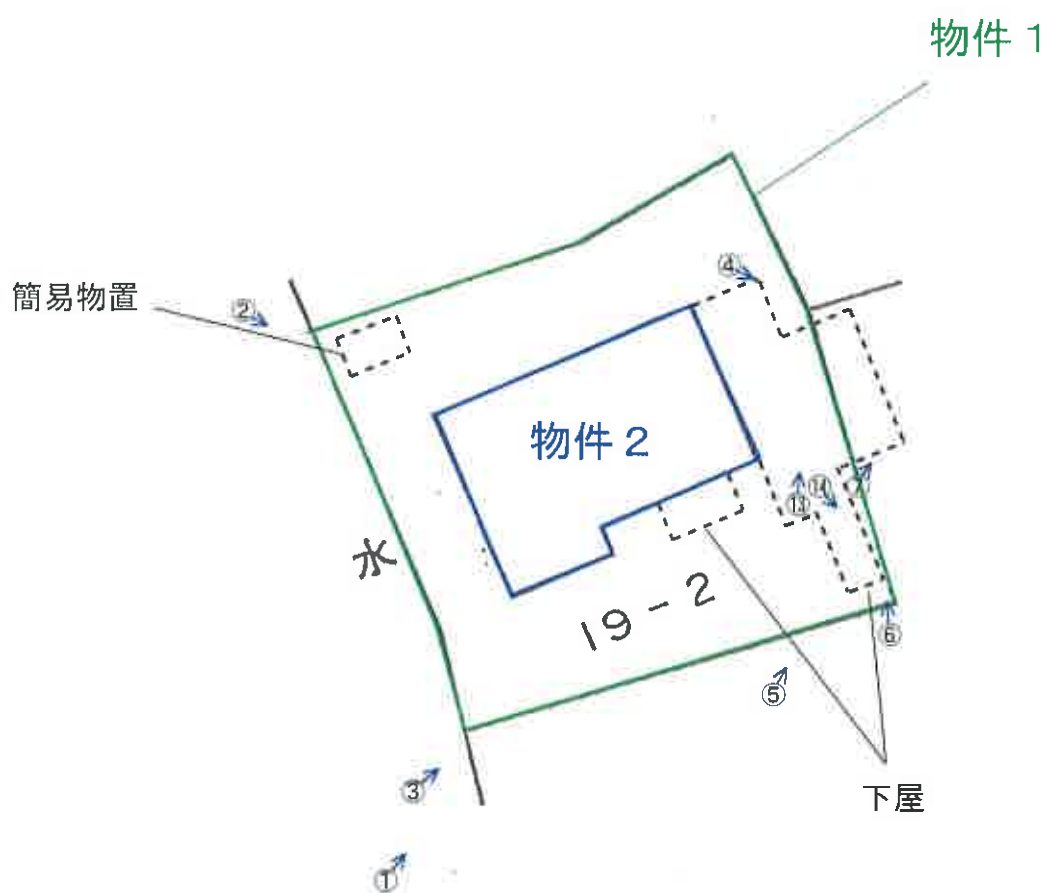
縮尺 1/500

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。
令和6年9月6日 福島地方建設部山支局

登記目

請求番号 17-3

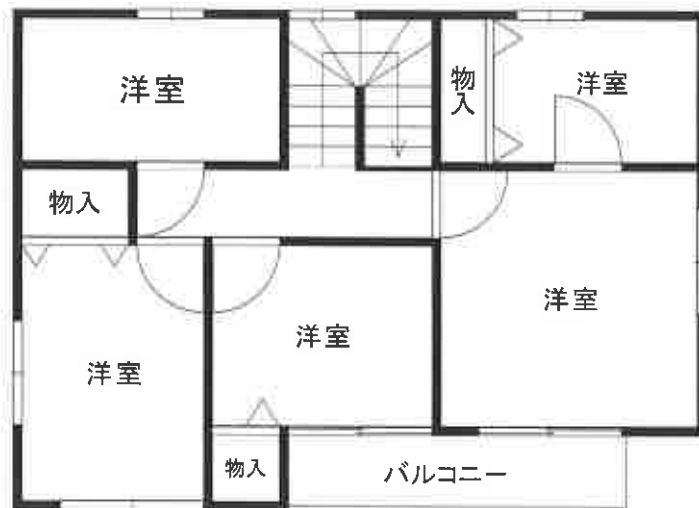
土地建物位置関係図



建物間取図 物件2



1F



2F

簡易物置(動産)

物件2

物件2下屋



物件1

19番1土地

No. 1

簡易物置(動産)

物件2



物件1

No. 2

物件2下屋



物件1

19番1土地

No. 3

物件2下屋



19番1土地

物件1

No. 4

物件2下屋



物件1

No. 5

物件2

物件2下屋



物件1

19番1土地

No. 6



物件2下屋の状況

No. 7



物件2:1階LDKの状況

No. 8



物件2:1階キッチンの状況

No. 9



物件2:1階和室の状況

No. 10



物件2:1階浴室の状況

No. 11



物件2:2階東側洋室の状況

No. 12



物件2下屋の内部の状況

No. 13



物件2下屋の内部の状況

No. 14

令和6年(ケ)第36号
令和6年12月9日現地調査
令和7年1月23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

横 山 進 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金400,000円
物件2（建物）	金720,000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、瑕疵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	須賀川市仁井田字菖蒲池 19番2 宅地 212.03㎡	
主である建物			
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	須賀川市仁井田字菖蒲池19番地2 19番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 53.00㎡ 2階： 53.00㎡ 計： 106.00㎡	
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「安積永盛」駅の南西方約3.6km（道路距離、以下同じ。） 同線「須賀川」駅の北西方約5.9km 最寄バス停「向陽台入口」まで約700m 市立仁井田小学校まで約2.2km ブイチェーン向陽台店まで約1.3km	
付近の状況	当該地域は、須賀川市北側の郊外に位置し、田畑の農地が広がる中に戸建住宅等が散在する地域である。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 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14m、奥行約14.5m、地積212.03㎡ ほぼ整形、市道と等高	
接面道路の状況	東側 幅員約4m 舗装市道（建築基準法42条2項道路）	
土地の利用	土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、田等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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	① 目的土地は下記開発許可を受けている。 開発許可の年月日：平成10年3月10日 開発許可番号：福島県指令中建第10406号 開発許可を受けた者：A 予定建築物の用途：二三男分家住宅 検査済証交付日：平成10年6月2日 買受人が目的建物に居住するには用途変更許可申請をする必要があるが、その要件として不動産仲介業者ではなく居住意思のある	

者が直接本物件の買受人となること等がある（須賀川市都市計画課より調査）。

- ② 目的土地の東側市道は42条2項道路に指定されている。須賀川市建築住宅課からの聴取及び物件2建物の建築計画概要書並びに現地での簡易測定等の調査からセットバックが必要となる可能性は低いものと判断される。
- ③ 目的土地の南側隣接地地番19番1土地の一部を目的土地と一体としてAB間の使用貸借により使用している。なお、Bの陳述によると買受人に当該部分を使用させるつもりはないとのことである。
- ④ 目的土地の北西側に簡易物置が存するが、目的土地への固着性の程度より見て、動産扱いと判断した。

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) : 平成10年9月22日 新築 経 過 年 数 : 26年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階: 53.00㎡ 2階: 53.00㎡ 計: 106.00㎡ *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	本建物所有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	<p>① 目的建物の東側に存する下屋は建物価格に含めて評価した。なお、当該下屋の一部は東側隣接地地番19番1に越境しており、平成22年2月10日からAB間の使用貸借により使用している。なお、Bの陳述によると買受人に当該部分を使用させるつもりはないため、買受人は当該部分を撤去する必要がある。</p> <p>② 外観目視調査より、本建物に下記の瑕疵が見られた。 建物内部 ・目視できた範囲において、内壁クロスの剥がれや穴が空いている部分が複数見られた。また、地震の影響によると思われる内壁クロスのひびが複数みられる。 建物外部 ・確認できた限りでは、屋根部分の経年劣化及び屋根のアンテナが倒れた状態にあり、基礎部分に細かなひびが見られた。</p> <p>③ Aの陳述によると、犬を1匹飼っており建物内で飼育することもあるとのこと。</p>

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	7,820	1.00	212.03	0.90	1,490,000

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。

地価公示 須賀川-11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 9,570\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 121 & = & 7,820\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：99%（幅員等）

交通接近条件：98%（駅等への距離）

環境条件：125%（居住環境等）

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：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：100%

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、建物の価額を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	106.00	0.07	1,630,000

ウ 現 価 率

	物件2
	主である建物
a 経過年数	26年
b 経済的残存耐用年数	4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	7%

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

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	1,490,000	1.00	0.25	法定地上権	370,000

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 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
						400,000
1	1,490,000	-370,000	/	0.60	0.60	400,000
2	1,630,000	+370,000	1.00	0.60	0.60	720,000
一括価格 (合計)						1,120,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：開発許可の用途変更許可を受けるには、不動産仲介業者を経由しないで、居住する意思のある者が直接本物件の買受人になる必要があること等の要件があること、物件2建物の下屋の一部が隣接地に越境しており買受人は当該部分を撤去する必要があること等が目的物件の市場性に与える影響を考慮した。

カ 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 地価公示価格 須賀川-11

所 在 : 須賀川市仁井田字東町99番2外

価 格 : 9,570円/㎡

位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約6.8km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 424㎡

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 東側約3.9m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

用途無指定

建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、店舗等が見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 225,926円

物件2 : 1,998,875円

第7 附属資料

公 図 写

地 積 測 量 図 写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

各 階 平 面 図 ・ 建 物 図 面 写

建 物 間 取 図

以 上

公図写



1/500

18



登記年月日：平成9年11月17日

0216416

地積測量図

19/19-1/19-1 14.9.11.17
 19/19-2/19-2
 地番 19-2 19-1
 土地の所在 須賀川市太字仁井田字菖蒲池

地番 ①19-2	NO.	辺長	高さ	延面積	積
		14.817	3.592	53.222664	
		15.751	11.364	178.994364	
		12.966	6.912	89.620992	
		15.751	4.316	67.981316	
		7.983	4.290	34.247070	
			延面積	424.066406	
			延面積	212.0332030	
			地積	212.03	m ²

地番 ①19-1	NO.	延面積	積
		1091	212.0332030
		延面積	878.9667970
		地積	878.96
			m ²

物件 1



測量機符号
 C:コンクリート 統 P:プラスチック 基:石積 土:土留 R:鉄 A:測量ポイント

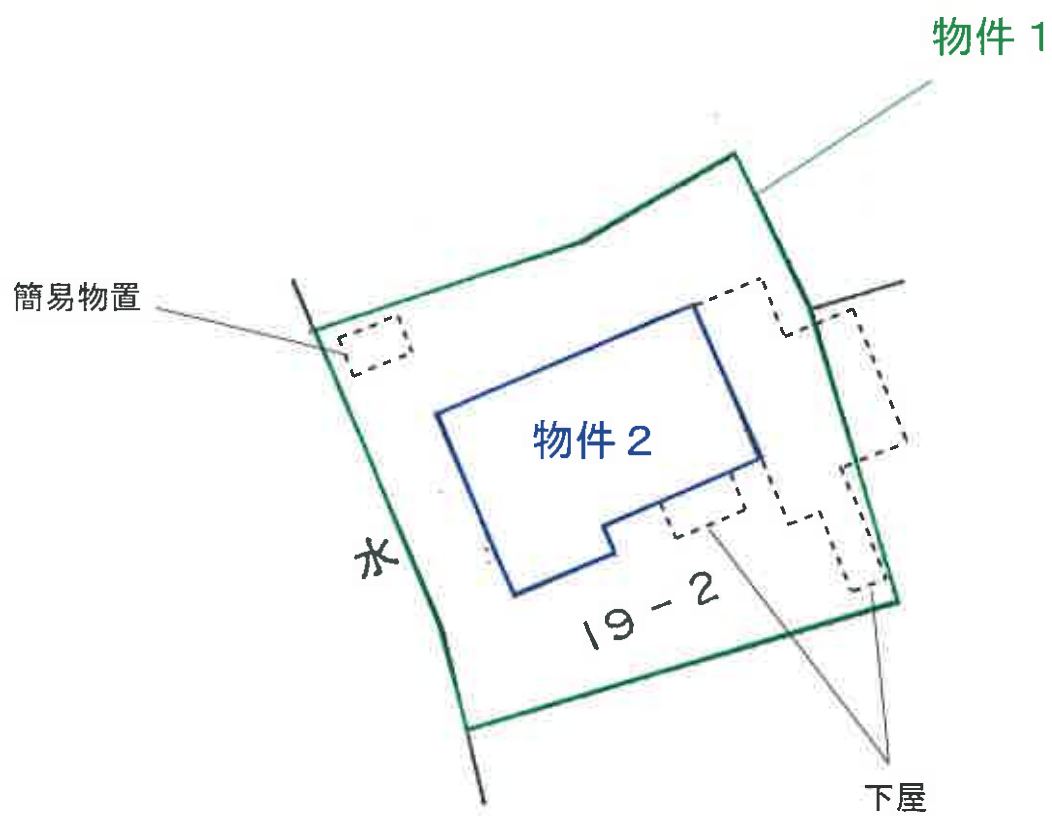
申請人

縮尺 1/500

作製者

(須賀川市建設課測量士改)

土地建物位置関係図



登記年月日：平成10年10月20日

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6年9月6日 福島地方支務局 郡山支局 登記官

0611781

各階平面図

家屋番号 19-2

建物図面

建物の所在 須賀川市大字仁井田字菖蒲池19番地2

1階~2階
(各階同型)

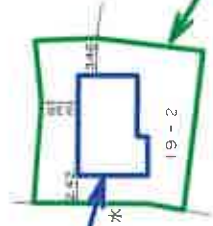


求積表

6.50 X 3.50	22.7500
5.50 X 5.50	30.2500
合計	53.0000
床面積	53.00 m ²

17

物件2



物件1

19-2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

建物間取図 物件2

