

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 5 月 1 4 日から 令和 7 年 5 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 日 午後 4 時 3 0 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 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 4 月 2 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 010, 000 808, 000	一括	202, 000	34, 606	0
1	530, 000				
2	480, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 白河市菅生館
地 番 66番4
地 目 宅地
地 積 279.68平方メートル

持分2分の1

- 2 所 在 白河市菅生館66番地4
家屋 番号 66番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 70.80平方メートル
2階 59.20平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約95.00平方メートル
2階 59.20平方メートル

・持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者B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1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、B I T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 白河市菅生館
地 番 66 番 4
地 目 宅地
地 積 279.68 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 白河市菅生館 66 番地 4

家屋 番号 66 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.80 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 95.00 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和 6 年（ヌ）第 38 号
令和 6 年 12 月 16 日受理
令和 7 年 2 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍 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 白河市菅生館
地 番 6 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 7 9 . 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 白河市菅生館 6 6 番地 4
家屋 番号 6 6 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 8 0 平方メートル
2 階 5 9 . 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	債務者の共有持分は2分の1である 東側と北西側にそれぞれ金属製のカーポート（定着物）が存する		
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：1階 95.00平方メートル（概測） 2階 59.20平方メートル		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 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	債務者の共有持ち分は2分の1である		
執行官保管の仮処分	☒ ない [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 (債務者兼共有者)	1 私は、本件の債務者兼共有者です。 2 本件物件は、私と妻Bがそれぞれ2分の1の持分を持っています。 3 本件建物（物件2）は、平成6年12月の新築ですが、平成7年7月に敷地である物件1と一緒に購入して以来、ずっと家族で生活していました。 4 これまで有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 5 犬や猫など、家の中でペットを飼ったことはありません。 6 平成25年ころ、2階西側の洋室を2部屋に間仕切り、2階の屋根裏に屋根裏部屋を作りました。また、令和元年には1階北西側キッチン付近、令和2年には東側リビング北側部分、令和3年には、玄関部分及び浴室、洗面・脱衣室を増築しました。 7 外に、令和元年から同3年にかけて、1階ダイニング・リビング、2階ホールの内壁・天井の改修、令和3年に屋根の全面塗装と外壁の部分的交換と全面塗装を行っています。 8 太陽光発電設備及び床暖房設備はありません。 9 隣接地との間に境界に争いはありません。 (1月16日物件所在地で面談し事情聴取)

(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 本件土地に隣接する土地のうち、北側159番及び東側160番は、いずれも白河市が所有する公衆用道路である。また、西側及び南側に接する各土地は、いずれも第三者所有であり、69番2の地目は山林、それ以外は宅地となっている。
- 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土地について
 - ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 土地の定着物として、東側に金属製のカーポート(約3.4メートル×約7.9メートル)、北西側に金属製のカーポート(約3メートル×約4メートル)が存する。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 平成23年3月の東日本大震災及びその後の余震による大きな損傷は無かった、令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による被害は補修済とのことであった。
 - ウ 2階バルコニーへの出入り扉が開閉しづらい。
 - エ 玄関前の軒天に亀裂および汚れが見られる。
 - オ 北西側の基礎部分に一部亀裂が入っている。
- 4 本件土地・建物は、いずれもA及びBが、各2分の1ずつの共有持分をもっており、敷地及び居宅として占有している。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年 1 2 月 1 7 日 (火) : - :	執行官室	白河市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (1 2 月 2 6 日受領)
R 6 年 1 2 月 1 8 日 (水) 1 5 : 2 0 - 1 5 : 3 0	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 月 9 日 (木) 1 0 : 2 0 - 1 0 : 3 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 月 1 6 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 月 1 6 日

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。

2 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

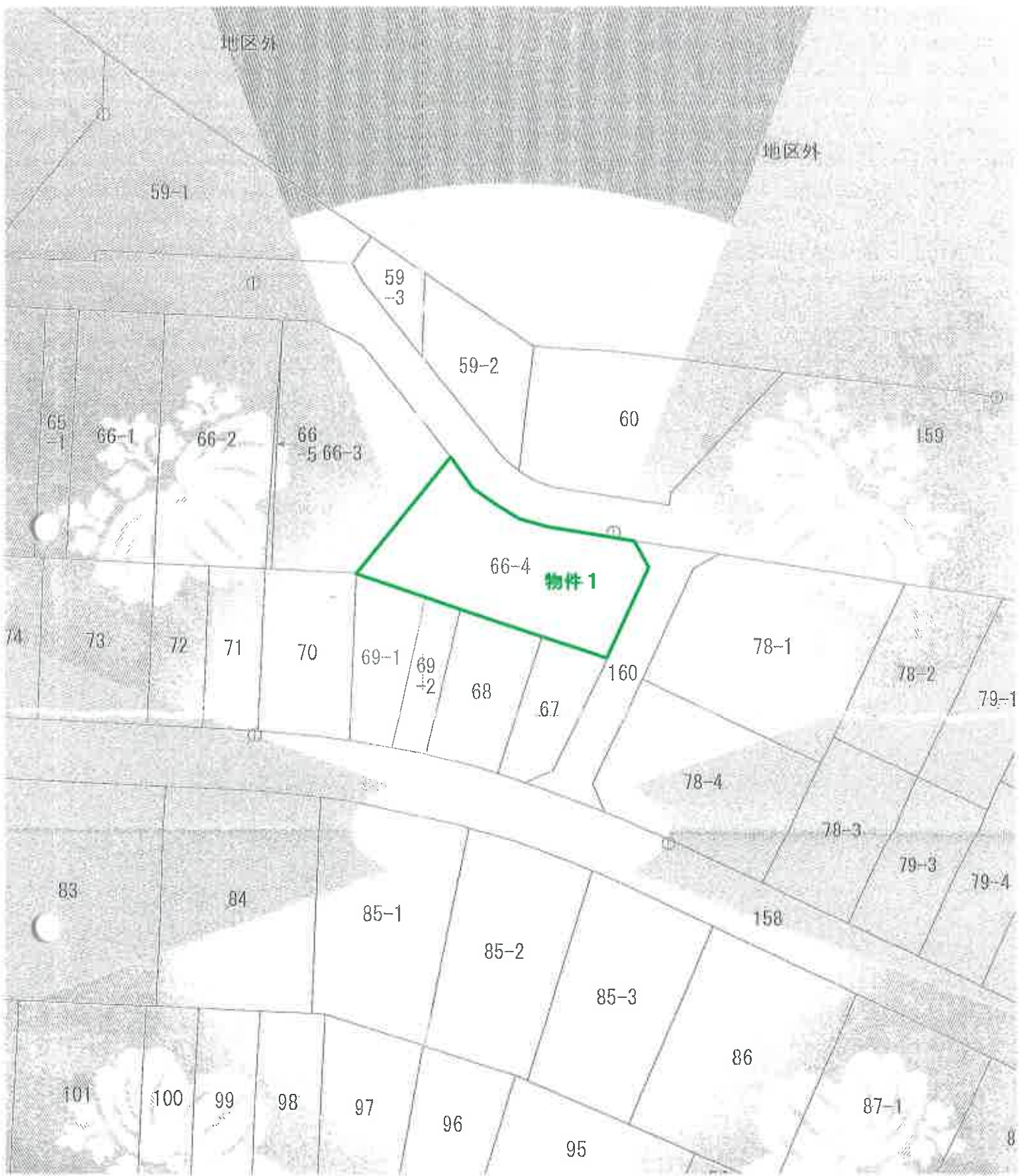
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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



これは図面に記録されている内容を証明した占面である
令和6年11月14日 福島地方法務局白河支局

登記証

(7 枚目)

請求番号: 13-2

様式第(用)一五

000468-1

區測量積地

46.8

66 / 66-1 ~ 66-4 / 66-1 ~ 66-4

子 3 - 4

地の所

座標式

區	井	66-2	X	Y	北	上
Z4	123489	746		34974	520	27, 85
Z5	123494	319		34973	476	11, 80
Z6	123494	371		34906	284	24, 90
Z6	123489	550		34916	370	11, 80
在面積				567	975014	
地積				293	537507	
面積				293	53662	



地 带	湖 点	60-2 Y	Y	地 带
76		123400.250	34986.310	24 区
75		123464.371	34985.264	8 26
419 46		123463.986	34993.515	14 66
27		123475.501	35002.911	14 40
419 20		123486.786	34993.966	5 06
419 21		123489.117	34989.479	3 17
草原带			597 137812	
地面			298 568906	
沼泽			298 56m ²	

[illegible]

硫 (A)

$$1085.40 - (B + C + D) = 213.6099165 \text{ m}^2$$

品名	開閉機の種類
⑤	ダイヤリ—付
○	プラスチック杭
◎	鉄
M	マスタ—ライン

姓名

人 類 學

箱尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小(約70%)

これは図面に記録されている肉符を証明した書面である。
 令和6年11月14日 福島地方方法務局白河支局

(8 枚目)

請求番号: 13-3

(舊島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小(約70%)

1061.27

各 種 平 面 圖

各階平面圖

47.717

家庭番号 66番4

白河市営生館 5番地 4

建築物の所在



表
積
分

5.460	X	2.730	=	14.905800
5.005	X	1.820	=	9.109100
4.550	X	1.820	=	8.281000
5.915	X	4.550	=	26.913250
3.640	X	3.195	=	11.593450
合 計				70.802550
床 面 積				70.80 m ²

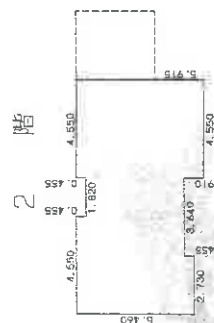


表 續

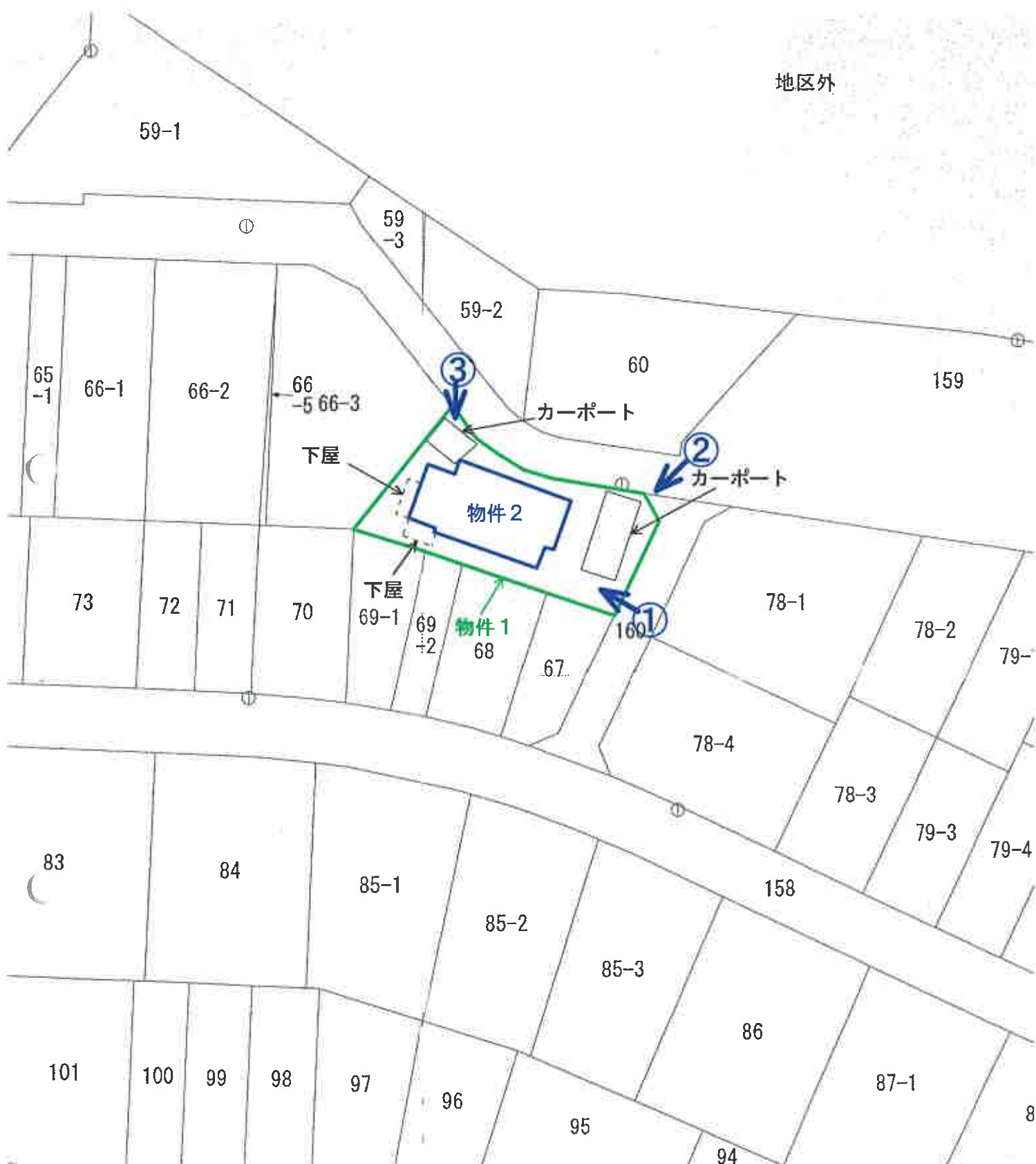
5.460	X	2.730	=	14.905800
5.005	X	1.820	=	9.109100
4.550	X	1.820	=	8.281000
5.915	X	4.550	=	26.913250
合計				59.209150
床面積				59.20 m ²

作者

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

人中龍

~~縮尺 1/500~~



←写真撮影位置方向・写真番号



1/500

(9 枚目)

土地建物位置関係図

物件 2

1 階



2 階



物件2

東側カーポート



物件1

No. 1

東側カーポート

物件2



物件1

No. 2

物件2

北西側カーポート



物件1

No. 3



No. 4

物件2:1階リビングダイニングの状況



No. 5

物件2:1階和室の状況



No. 6

物件2:1階台所の状況



No. 7

物件2:1階浴室の状況



No. 8

物件2:1階西側洋室の状況



No. 9

物件2:2階南西側洋室の状況



No. 10

物件2:2階南東側洋室の状況



No. 11

物件2:2階屋根裏部屋の状況



No. 12

物件2:1階玄関底部分の状況

令和6年(ヌ)第 38 号
令和7年1月16日現地調査
令和7年2月6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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金530,000円
物件2（建物）	金480,000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 番 地 目 地 積	白河市菅生館 66番4 宅地 279.68m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市菅生館66番地4 66番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 70.80m ² 2階 59.20m ² 計 130.00m ²	床面積 1階：約95m ² (概測面積) 2階：59.20m ² 計：154.20m ² (概測面積)
番号	特 記 事 項		
1・2	本件は共有持分1/2の売却である。		

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	J R 東北本線「白河」駅の南東方約3km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「菅生館」まで約180m 市立白河第三小学校まで約1.3km リオン・ドール結城店まで約1.1km	
付 近 の 状 況	本地域は白河市市街地東側に位置し、南湖公園北東側の高台に土地区画整理事業(特記事項参照)により宅地造成された住宅地域である。 周辺地域は、南側に小高い山林及びその東・西側に前記土地区画整理事業により宅地造成された住宅地域等が、東側の県道沿いに一般住宅、共同住宅、事業所等が存し、北・西側は傾斜のある山林で占められている。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 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 南湖県立自然公園（普通地域）(特記事項参照)
画 地 条 件	東側間口約12m・奥行約24m、やや不整形、平坦、角地 東側市道と等高、北側市道より0～約0.9m高い	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4m 北側 幅員約4m	舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 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。 隣地は一般住宅の敷地及び山林等となっている。	
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	① 本物件は菅生館土地区画整理事業(組合施行、施行面積約8.5ha、換地処分・平成6年1月14日)により宅地造成された住宅地域の一画地である。 ② 本物件は南湖県立自然公園の普通地域に存する。当該普通地域内で高さ13m又は延べ面積1,000㎡を超える建築物等を新築等する場合又は土地の形状を変更する場合等は、県に届出が必要である(福島県県南地方振興局県民環境部より調査)。 ③ 本物件は入っていないが、目的物件の北側至近は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(箇所名：関川窪ー2、自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：第247号、告示年月日：平成20年3月28日)となっている(福島県県南建設事務所河川砂防課より調査)。 ④ 本物件の東側に金属造のカーポート(約3.4m×約7.9m)及び北西側に金属造のカーポート(約3m×約4m)が存する。当該カーポートは土地への固着性の程度より見て、土地の定着物と判断した。当該カーポートは土地価格に含めて評価した。
---------	---

(以下余白)

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6年12月9日新築 経 過 年 数 : 30年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している(総合的に判定)。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス、板張等 床 : フローリング、カーペット、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 : 約95㎡(概測面積) 2 階 : 59.20㎡ 計 約154.20㎡(同前)
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	建物共有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 令和元年～令和3年に増築がある。 令和元年の増築部分は1階北西側キッチン付近、令和2年の増築部分はその東側リビング北側部分、令和3年の増築部分は玄関部分及び浴室・洗面・脱衣室の南側部分である。また、当該増築部分の建築確認は受けていない(以上、共有者Aより調査)。 なお、当該増築部分の建築確認を受けた記録はない。当該増築部分の建築確認が必要であったかについては必要な資料が入手できず不明な部分がある(福島県県南建設事務所建築住宅課より調査)。 ② 平成23年の東日本大震災及びその後の余震等による大きな損傷はなく、令和3年及び令和4年の福島県沖地震による損傷は補修済である(共有者Aより調査)。 ③ 平成25年頃、2階西側洋室を2部屋に間仕切りした。また、令和元年～令和3年にかけて1階ダイニング・リビング及び2階ホールの内壁・天井の改修、令和3年に屋根の全面塗装及び外壁の部分的取換えと全面塗装を行った(同上)。

④ 現地調査の結果、主な損傷等の劣化は下記のとおりである。

ア 建物外部

- ・ 玄関前軒天の劣化
- ・ 北西側基礎の一部に亀裂

イ 建物内部

- ・ 2階バルコニーへの出口扉の開閉に支障

⑤ 本物件には屋根裏を利用した物置場が存する。

⑥ 1階西側に金属造の下屋(サンルーム)約4.9㎡、南西側に金属造の下屋約4.9㎡が存する。当該下屋は建物価格に含めて評価した。

(以下余白)

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	19,000	1.01	279.68	0.85	4,560,000

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 白河(県)-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,700\text{円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 105 & = & 19,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103% (方位)

◇地域格差：街路条件：99% (幅員)

交通接近条件：96% (駅、最寄商業施設、公共施設)

環境条件：106% (居住環境等)

行政的条件：104% (建ぺい率、容積率)

格 差 率：105%

イ 個 別 格 差：街路条件：99% (幅員)

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：102% (形状、方位、角地)

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

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。

(以下余白)

(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	154.20	0.03	1,060,000

ウ 現 価 率 :

- 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%

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

(以下余白)

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	4,560,000	1.00	0.35	法定地上権	1,600,000

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35%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	持分 ウ	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
1	4,560,000	-1,600,000	1/2	1.00	0.60	0.60	530,000
2	1,060,000	+1,600,000	1/2	1.00	0.60	0.60	480,000
一括価格（合計）							1,010,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：本物件は共有持分の売却であること、物件2建物の増築部分の建築確認の必要性については不明な部分も含まれること及び本物件の北側至近は土砂災害特別警戒区域となっていること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査価格 白河(県)-6
所 在 : 白河市丸小山1番38
価 格 : 20,700円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 333㎡
供給処理施設 : 上水道・下水道
接 面 街 路 : 南東側約5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(無指定)
建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

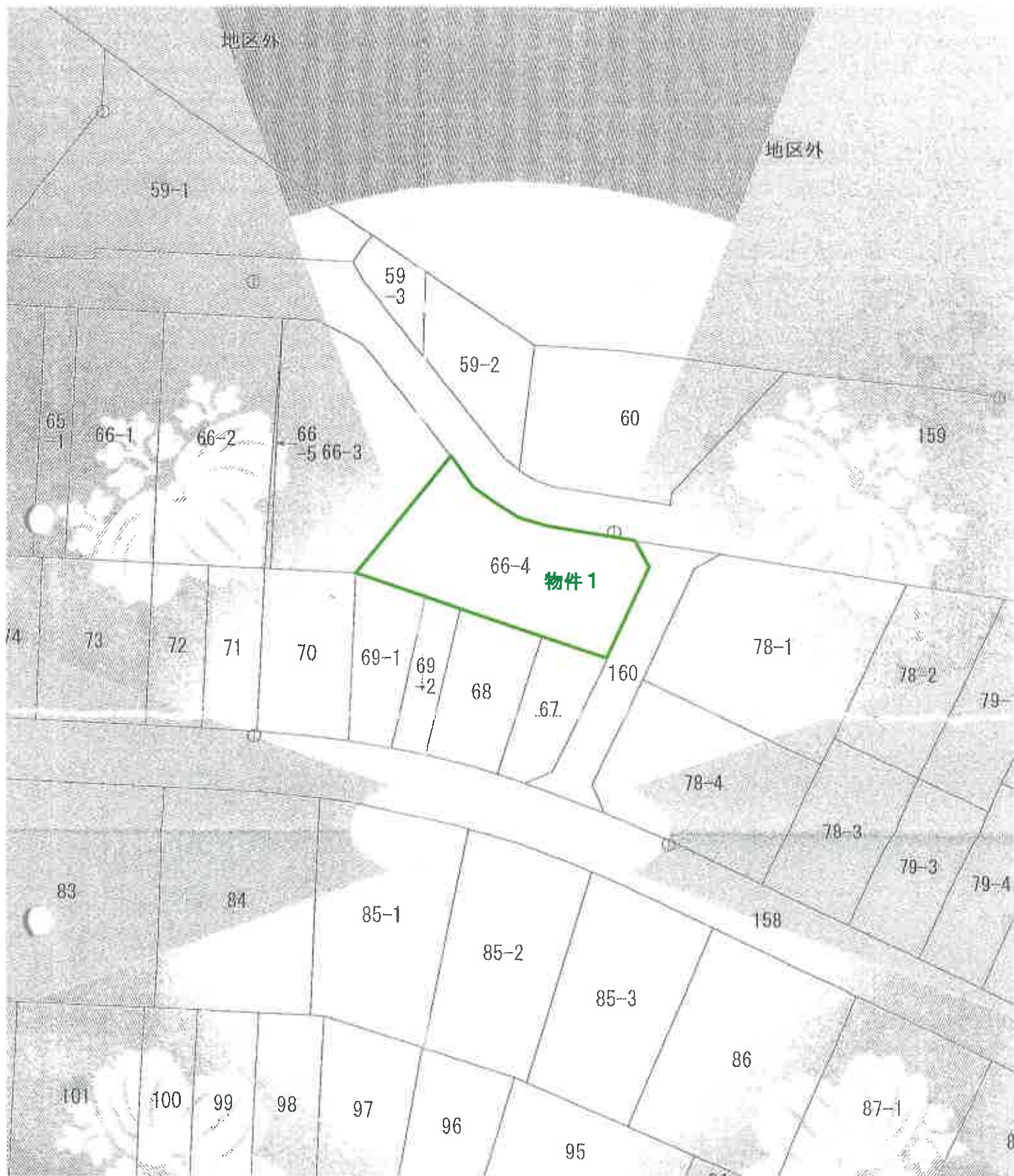
物件1 : 3,113,397円

物件2 : 1,805,196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
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
建 物 間 取 図

以 上



1/500

公 図 写

登記年月日：平成6年6月8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11月14日 国土地方持務局 白河支局

登記官

請求番号：133

様式第(用)

0004684

座標求積表

地番	座標	X	Y	面積
74	66-3	123489.145	34974.520	24.85
75	66-3	123464.919	34973.476	11.80
76	66-3	123464.371	34985.264	24.90
77	66-3	123489.250	34986.310	11.80
合計			587.075614	
面積			293.537507	
地積			293.53㎡	

地番	座標	X	Y	面積
76	66-3	123489.250	34986.310	24.90
75	66-3	123464.371	34985.264	11.80
77	66-3	123464.919	34985.264	11.80
78	66-3	123475.501	35002.911	14.40
79	66-3	123466.786	34993.966	5.06
80	66-3	123489.117	34989.479	3.17
合計			597.137812	
面積			298.569704	
地積			298.56㎡	

地番	座標	X	Y	面積
81	66-4	123463.988	34993.515	26.10
82	66-4	123455.591	35018.231	10.00
83	66-4	123464.633	35022.513	3.00
84	66-4	123467.286	35021.111	8.92
85	66-4	123461.661	35012.303	2.72
86	66-4	123459.467	35009.704	2.91
87	66-4	123470.935	35007.193	2.63
88	66-4	123470.629	35005.187	3.66
89	66-4	123475.501	35002.911	14.86
合計			559.367341	
面積			279.6836705	
地積			279.68㎡	

求積(ア)

$1085.40 - (B + C + D) = 213.6099165㎡$

境界線の種類	座標
(ア) 境界線	123463.988
(イ) 境界線	123455.591
(ロ) 境界線	123464.633
(ハ) 境界線	123467.286
(ニ) 境界線	123461.661
(ホ) 境界線	123459.467
(ヘ) 境界線	123470.935
(ヘ) 境界線	123470.629
(ヘ) 境界線	123475.501

申請人

縮尺

1/500

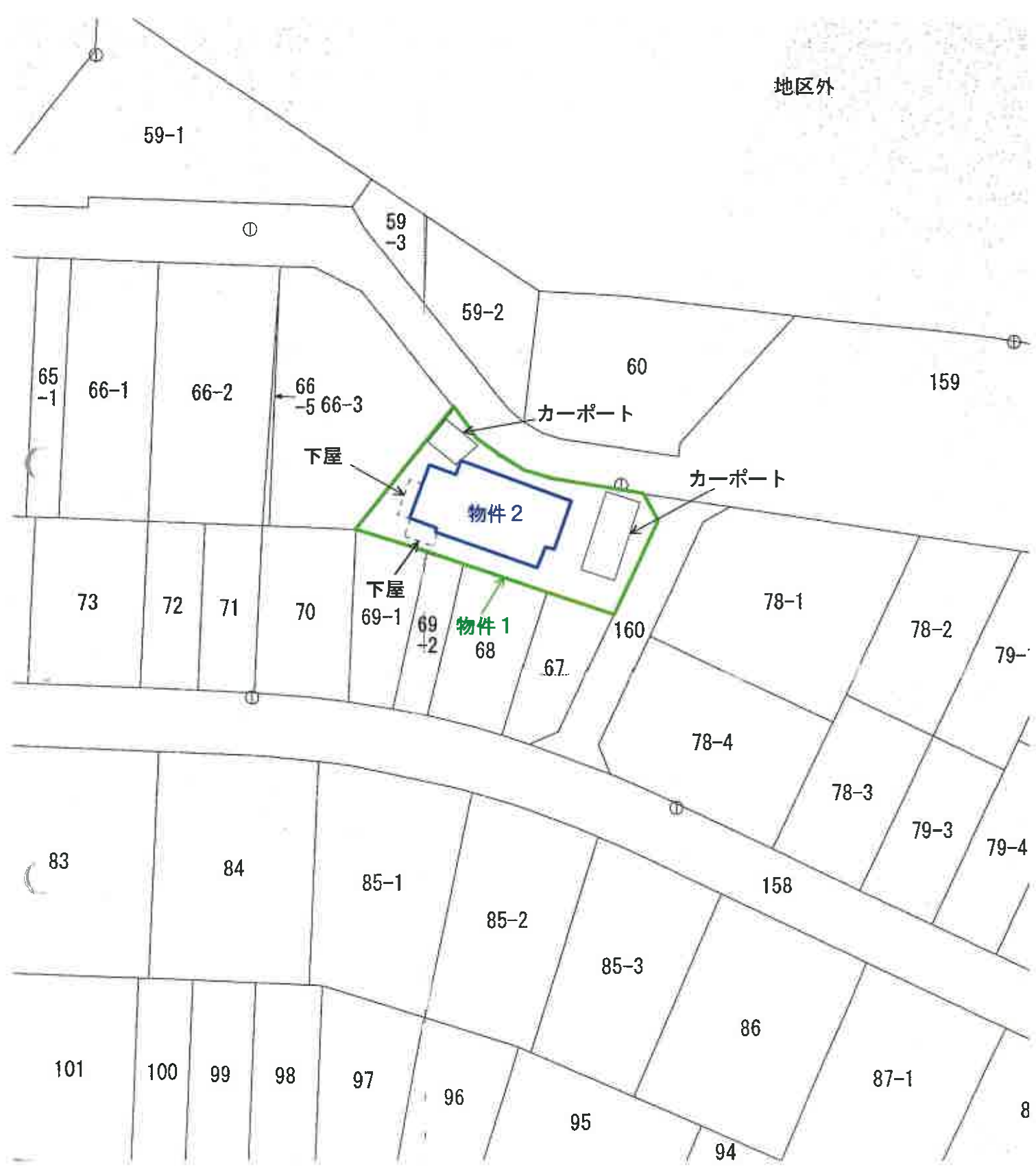
地積測量図

地番 66-1-2-3, -4

土地の所在地 白河市 白河支局 菅生町



A3をA4に縮小(約70%)



1/500

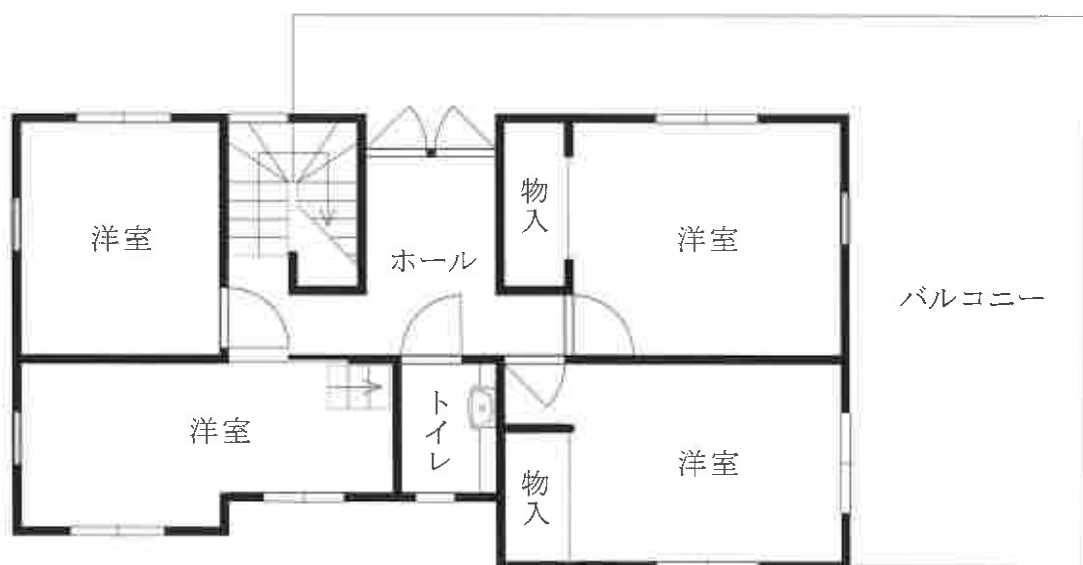
土地建物位置関係図

物件 2

1 階



2 階



建物間取図