

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 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 7 月 2 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 16 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）
1～3	11,230,000 8,984,000	一括	2,246,000	110,901	0
1	1,710,000				
2	140,000				
3	9,380,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市大鹿島前 |
| | 地 番 | 108番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市大鹿島前 |
| | 地 番 | 108番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.66平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 白河市大鹿島前108番地15 |
| | 家屋 番号 | 108番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.99平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 也

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

【物件番号3】

売却対象外の各土地（地番108番9，108番4，108番6及び108番7）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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 白河市大鹿島前
 地 番 108 番 15
 地 目 宅地
 地 積 232.00 平方メートル

- 2 所 在 白河市大鹿島前
 地 番 108 番 16
 地 目 宅地
 地 積 122.66 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 白河市大鹿島前 108 番地 15
 家屋 番号 108 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 1 月 20 日受理
令和 7 年 2 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

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 | 白河市大鹿島前 |
| | 地 番 | 108番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市大鹿島前 |
| | 地 番 | 108番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白河市大鹿島前108番地15 |
| | 家屋 番号 | 108番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.99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 2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが公衆用通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	目的外土地（108番9）と一体で位置指定道路（建築基準法42条1項5号）となっており、近隣住民らに公衆用道路として利用されている
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
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）
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
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件物件の債務者兼所有者です。 2 本件建物を令和2年6月に新築してから、ずっと家族で住んでいます。その間、有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 3 家の中で犬や猫などのペットは飼っていません。 4 太陽光発電設備、床暖房設備及びカーポートはありません。物件1の南東端に簡易物置（動産）があります。 5 改修工事や増改築はしていません。 6 本件建物に雨漏りや水漏れなどの不具合はありません。 7 境界等で争いはありません。 8 本件物件2の土地は、物件1の土地を購入する際に、公道に出るためには、物件2の土地も一緒に購入する必要があると言われて購入したものです。物件2は、近隣の住人も自由に通行していますが、特に契約や申し合わせ等はしていません。 9 私も公道に出るための通路として、目的外土地（108番9、108番4、108番6、108番7）を使用していますが、いずれの土地の所有者らと特段の契約や申し合わせ等はしていません。お互い様だと思っています。 (2月14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

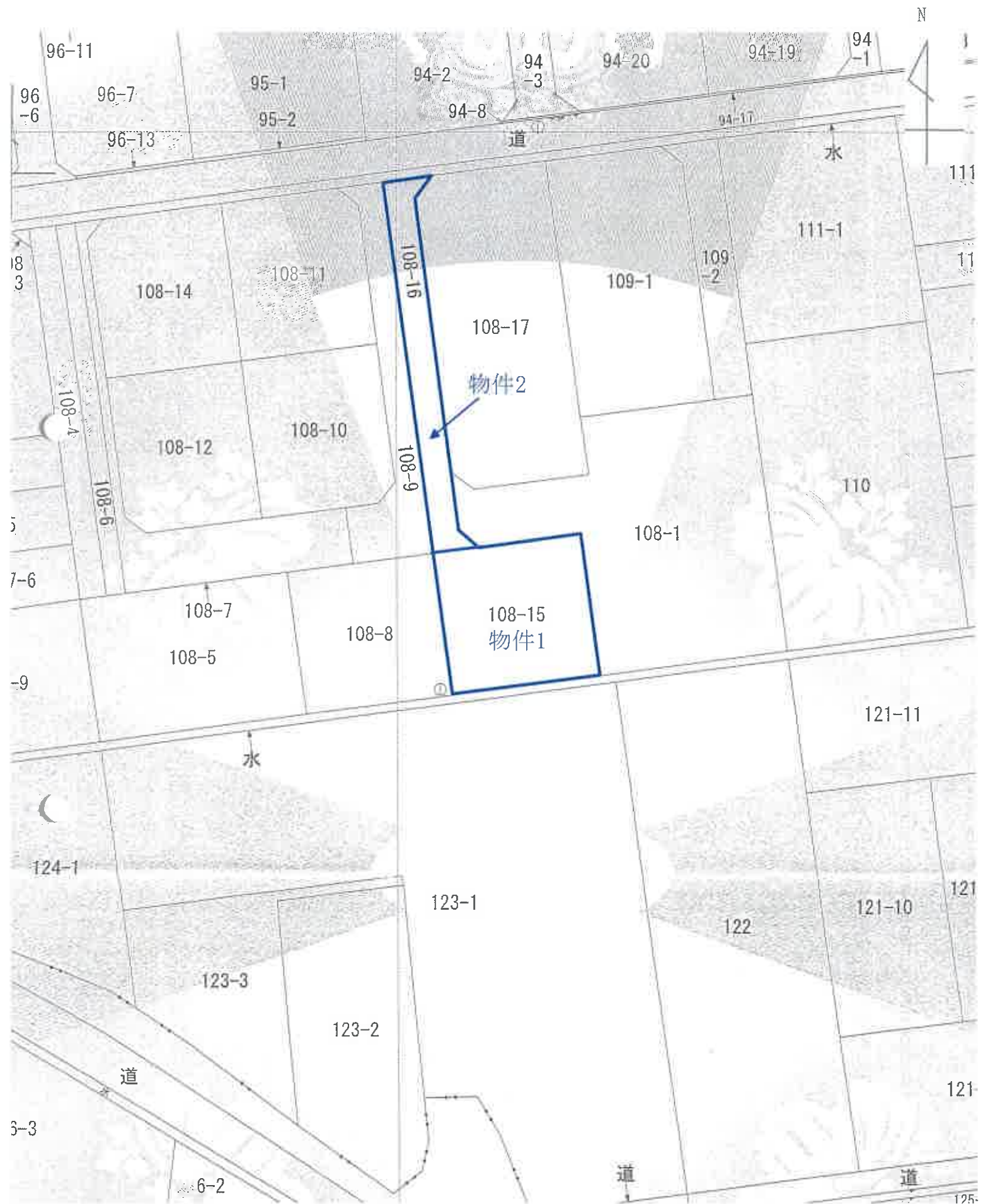
- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、108番1の地目は田となっているが、現況地目は宅地である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 物件3建物の玄関付近及び西側駐車場付近はコンクリートで舗装されているが、それ以外の部分は砂利敷き等、未舗装の状態である。
 - イ 舗装部分に地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 北側以外の隣接地との境界はブロック塀で明確に仕切られており、境界杭も設置されていた。
 - エ 南東端に簡易物置（動産）、南西端に電柱が存する。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 登記上、債務者所有の宅地となっているが、目的外土地（108番9、108番7、108番6、108番4及び108番13）の土地と一体的に、公衆用道路として無償で利用されている。
 - イ 債務者によれば、購入時に販売業者から、周辺の住民がそれぞれ一部所有者となってお互い提供し合うとの説明を受けているとのことである。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 令和2年6月の新築であるが、壁クロスは2階廊下の一部亀裂が見られたものの、その他は使用による若干の汚損があった程度であり、床、壁及び天井の状態は良好である。
 - イ 外壁や基礎部分に亀裂や大きな汚れは無かった。

（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
R 7 年 1 月 2 1 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 月 3 0 日受領)
R 7 年 1 月 2 2 日 (水) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 1 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 2 3 日 (木) 1 5 : 1 5 - 1 5 : 2 5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 2 月 1 4 日 (金) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 1 5	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 2 月 1 4 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

公 図 写



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12月23日 福島地方事務所白河支局 登記官

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 (A)108-1、(B)108-15、
(C)108-16

土地の所在 白河市大鹿島前

座 標 求 積 表

地 番	(B)108-15			Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	測 点	Xn	Yn		
K33	124343.689	36314.266	-468490.345666		
	124345.653	36328.569	611753.612391		
K36	124360.528	36327.633	491767.167921		
K35	124359.190	36317.213	-71690.178462		
K32	124358.554	36312.254	-562876.249254		
倍 面 積				484.006930	
地 積				232.0034650	
				232	m

地 番	(C)108-16			Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	測 点	Xn	Yn		
K32	124358.554	36312.254	-1401471.443130		
K35	124359.190	36317.213	85926.525958		
K34	124360.920	36314.975	1343472.500125		
K22	124396.185	36310.449	1361787.079296		
K23	124398.424	36312.178	58099.484800		
KK10	124397.785	36307.219	-1447568.821530		
倍 面 積				245.325519	
地 積				122.6627595	
				122	m

残 地 番	(A)108-1			総 計	残 地 積
	公 簿	1427.8439450		354.6662245	
				1073.1777205	
				1073	m

基準点名称及び座標値

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
地籍図根多角点	OC11-1	124348.909	35942.779	
地籍図根多角点	OC11-2	124364.383	36035.121	
地籍図根多角点	CC26-2	124284.738	36322.869	
GS2	124400.468		36326.682	
GS3	124396.286		36290.729	
GS3-4	124346.550		36347.481	
GS3-7	124365.152		36308.159	

測 地 系	世界測地系(測地系2011)
平面直角座標系	第 Ⅱ 系
測量年月日	令和元年8月9日

報告書 No. 1900049

基準点符号

○：永久標

令和元年 8月20日作成
(平成)

作成

申請

1/500

登記年月日：令和2年7月8日

令和6年12月23日
福島地方裁判所白河支部

登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 108番15

建物の所在 白河市大庭島前108番地15

1階

求 積 表

2,730 × 4,550 =12,421,500
3,640 × 3,640 =13,249,600
1,820 × 3,185 = 5,796,700
8,645 × 3,640 =31,467,800

合 計 62,935,600
床面積 62.93 m²

2階

求 積 表

2,730 × 7,280 =19,874,400
5,460 × 3,640 =19,874,400
3,640 × 3,640 =13,249,600

合 計 52,998,400
床面積 52.99 m²

108-1

108-16

108-9

108-8

108-15

水

作

8

縮尺 250
作製)

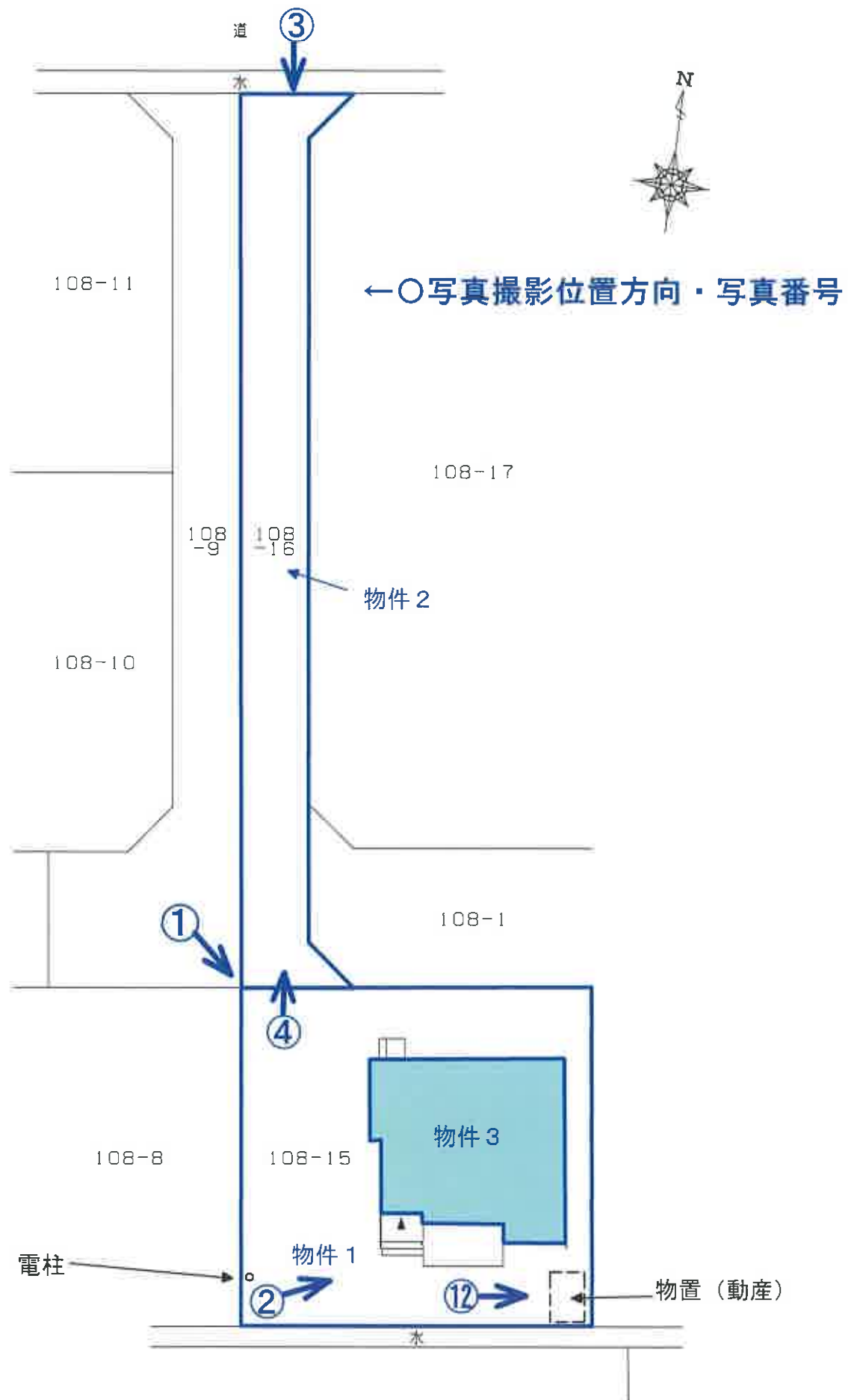
申請

500

請求番号 10-3

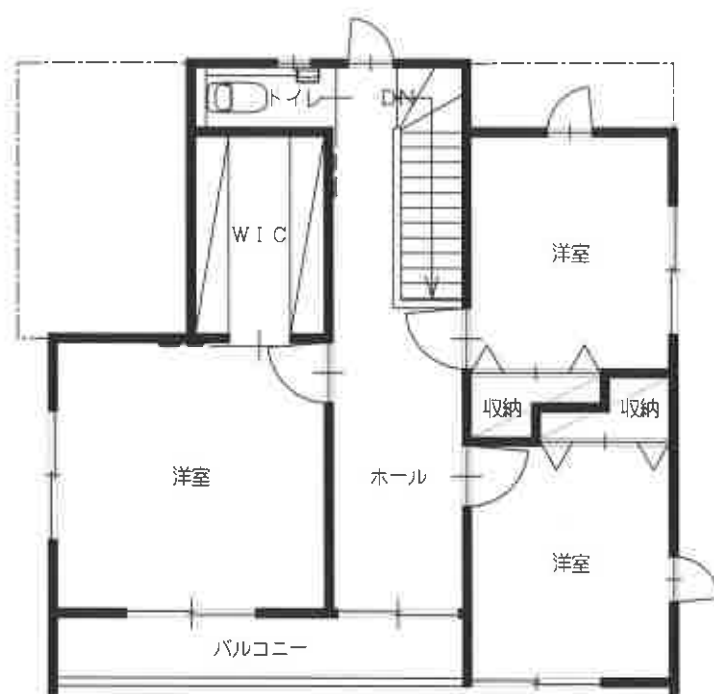
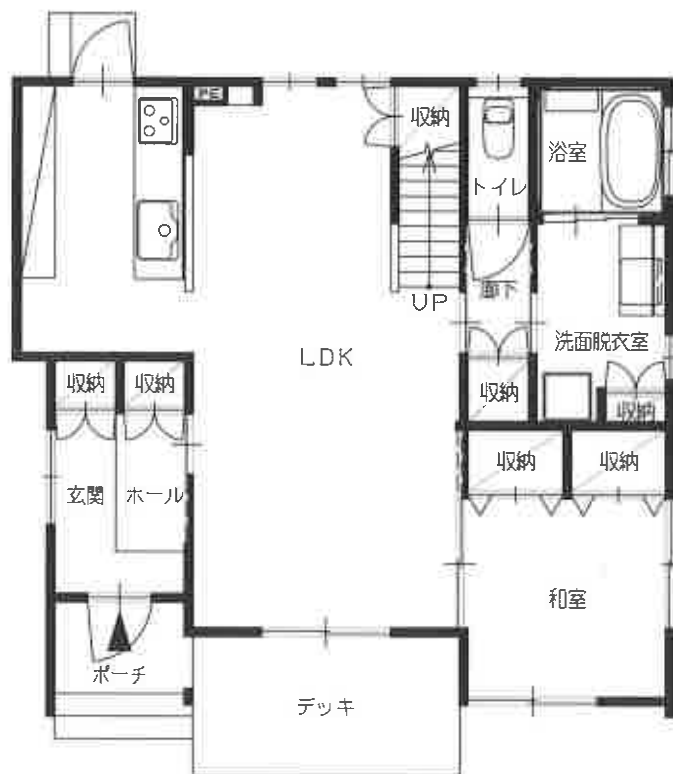
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、物件の位置を確定した物では無い。

物件 3 建物 間取図



物件3



目的外土地
(108番1)

物件2

物件1

No. 1

物件3



物件1

No. 2

目的外建物 物件3 目的外建物



物件2

目的外土地(108番9) No. 3

目的外建物

目的外建物



目的外土地
(108番9)

物件1

物件2

No. 4



物件3:1階LDKの状況

No. 5



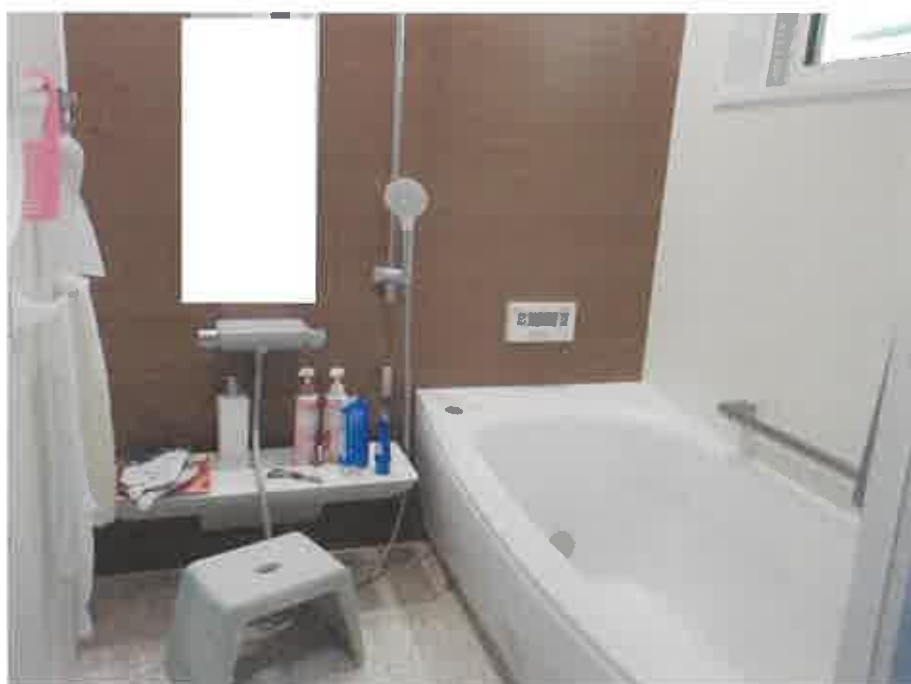
物件3:1階和室の状況

No. 6



No. 7

物件3:1階台所の状況



No. 8

物件3:1階浴室の状況



No. 9

物件3:2階南西側洋室の状況



No. 10

物件3:2階バルコニーの状況



物件3:2階廊下壁クロスの亀裂

No. 11



物件1の南東端にある簡易物置(動産)

No. 12

令和6年（ケ）第57号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年3月10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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括価格	
金11,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,710,000円
物件2（土地）	金140,000円
物件3（建物）	金9,380,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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き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	白河市大鹿島前 108番15 宅地 232.00m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	白河市大鹿島前 108番16 宅地 122.66m ²	公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市大鹿島前108番地15 108番15 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 62.93m ² 2階： 52.99m ² 計： 115.92m ²	
番号	特 記 事 項		
2	物件2土地の登記地目は宅地であるが、現況は私道の一部である。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「白河」駅の東方約3.5km（道路距離、以下同じ。） 白河第三小学校まで約2.5km ヨークベニマル白河横町店 まで約3.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、白河市市街地の東側郊外に位置しており、周辺を農地に囲まれる中に中小規模の住宅が建ち並ぶ住宅地域である。商業施設や公共施設までは距離があるものの、建築年が新しい住宅が多く、景観等の中庸を得た閑静な住宅地域が形成されている。	
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 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

物件1

画 地 条 件	間口約5m、奥行約15m、地積232.00㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦 北側私道にほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約6m 舗装私道 (建築基準法42条1項5号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本件土地上に物件3建物を所有して占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地、私道、空地、田となっている。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に私設管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下 水 道 前面道路に私設管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 白河市水道課への聴取によると上水道は前面私道に不動産業者名義の私設管が埋設されており、これに接続しているとのこと。 ② 白河市下水道課への聴取によると前面道路に不動産業者名義の排水施設が埋設されており、これに接続しているとのこと。 ③ 物件内の南東側には簡易物置（動産）が設置されており、南西側には電柱が存する。
---------	---

物件 2

画 地 条 件	幅約3m、延長約40m、地積122.66㎡ 帯状地、平坦地
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約4.7m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 西側 幅員約6.0m 舗装私道 (建築基準法42条1項5号)
土 地 の 利 用 状 況 等	アスファルト舗装が施された私道であり、西側の目的外土地108番9と一体で位置指定道路：令和2年4月8日福島県指令南建第57号になっている。土地所有者とその他の者が公衆用道路として使用している。
特 記 事 項	① 目的外土地108番7等を含む位置指定道路とも一体的に利用されており、地域内を回遊する私道を形成している。尚、債務者の陳述によると、購入時に販売業者から周辺の住民がそれぞれ私道の一部を所有し、提供し合う旨の説明を受けているが、これに関して特に契約や申し合わせ等は行っていないとのこと。

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）：令和2年6月29日 新築 経過年数：5年 経済的残存耐用年数：25年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：窯業系サイディング張り 天 井：ビニールクロス貼り 内 壁：ビニールクロス貼り等 床：フローリング、畳等 設 備：オール電化・給排水衛生設備 その他：建物南側にはデッキが設置されている
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：62.93㎡ 2階：52.99㎡ 計：115.92㎡ ＊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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、居宅として占有している。
特記事項	① 建物外部は北面に苔等による汚れが見られるが、その他については目立った損傷や汚れは見られなかった。 ② 建物内部は2階の廊下の壁クロスに一部亀裂が見られたが、その他は使用による若干の汚損が見られた程度で、床、壁、天井の状態は概ね良好である。

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	20,200	0.90	232.00	1.00	4,220,000
2	20,200	0.10	122.66	1.00	250,000

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

公示価格等 20,700円/㎡ × 時点修正 99.3 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 99 = 規準とした価格 20,200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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：104%（種類）（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：95%（居住環境）

行政的条件：100%

格 差 率：99%

イ 個別格差

番 号 1：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：90%（間口狭小）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：90%

番 号 2：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：100%

行政的条件：100%

その他の条件：10%（道路減価）

格 差 率：10%

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 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
3	210,000	115.92	0.67	16,310,000

ウ 現 価 率 :

経済的全耐用年数	30年
経過年数	5年
経済的残存耐用年数	25年
観察減価及び中古物件の市場性	20%
残価率	5%
現価率 *	67%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	4,220,000	1.00	0.25	法定地上権	1,060,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	4,220,000	- 1,060,000		0.90	0.60	1,710,000
2	250,000			0.90	0.60	140,000
3	16,310,000	+ 1,060,000	1.00	0.90	0.60	9,380,000
一括価格 (合計)						11,230,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、私道の所有形態がやや特殊で、利用権限等もやや不明確なことを加味し、市場性修正を施した。

オ 競売市場修正 : 第2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)ー6

所 在 : 福島県白河市丸小山1番38
価 格 : 20,700円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約4000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 333㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
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)

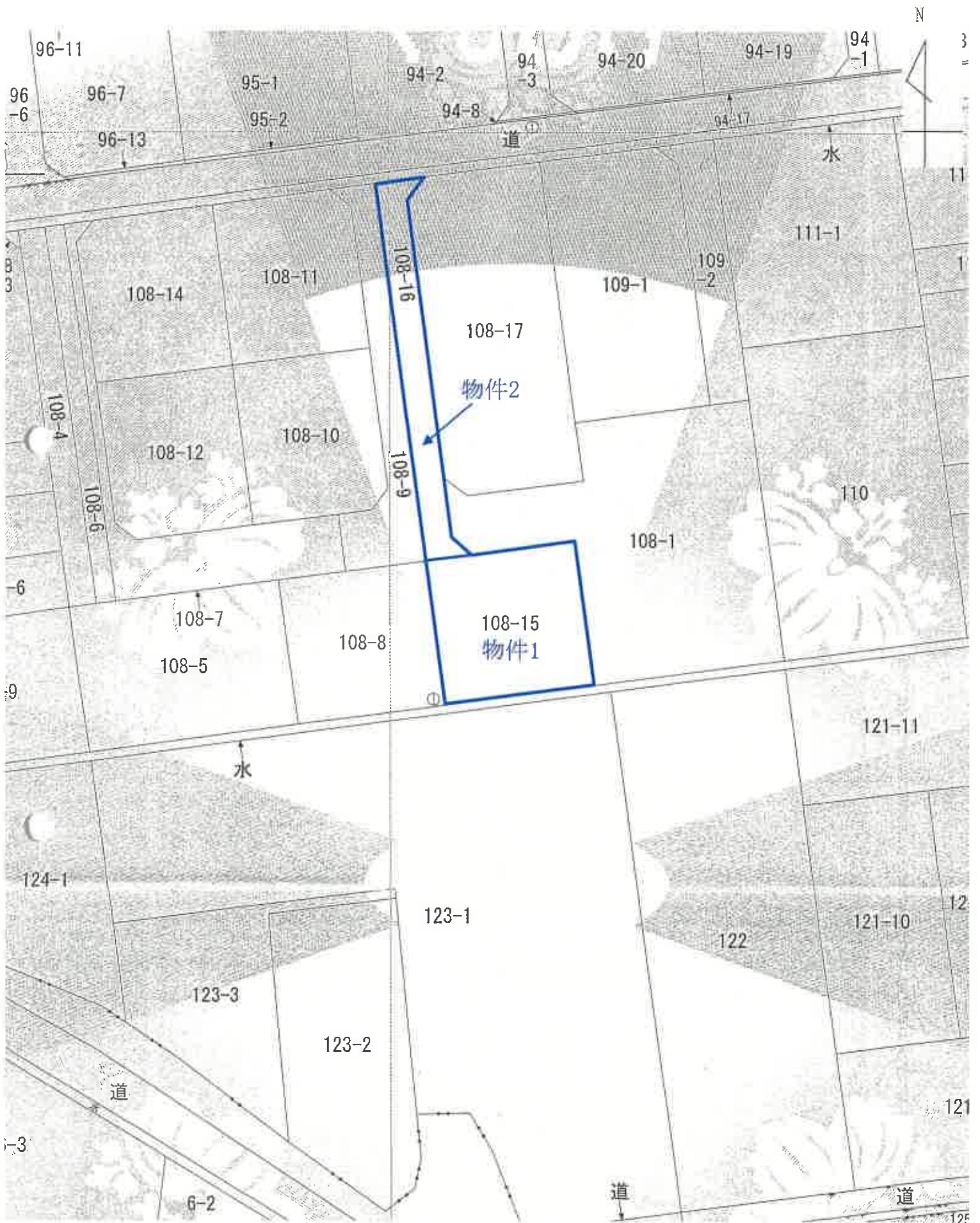
物件1 : 2,972,848円
物件2 : 2,710円
物件3 : 7,438,519円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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



1:500

令和6年12月23日 福島地方支務局白河支局 登記官

地積測量図

地番 (A) 108-1, (B) 108-15, (C) 108-16

土地の所在 白河市大鹿島前

座標求積表

地番	(B) 108-15			Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	測点	Xn			
K33	124343	689	36314	266	-468490 345666
K37	124345	653	36329	569	611753 612391
K36	124360	528	36327	633	491767 167921
K35	124359	190	36317	213	-71690 178462
K32	124358	554	36312	254	-562876 249254
	倍面積				464 006930
	面積				232 0034650
	地積				232 m ²

地番	(C) 108-16			Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
	測点	Xn	Xn+1		Yn	
K32 K35 K34 K22 K23 KK10	K32	124358.554	36312.254		-1401471.443130	
	K35	124359.190	36317.213		85926.525958	
	K34	124360.920	36314.975		1343472.500125	
	K22	124396.185	36310.449		1361787.079296	
	K23	124398.424	36312.178		58099.484800	
	KK10	124397.785	36307.219		-1447568.821530	
			倍面積		245.325519	
			面積		122.6627595	
			地積		122	m ²

地番 公簿	(A) 108-1		計	354. 6662245
	1427. 8439450		殘地	1073. 1777205
			地積	1073 m ²

基準点名称及び座標値

測点名	X	座標	Y	座標
地籍図根多角点	OG11-1	124348.909	35942.779	35942.779
地籍図根多角点	OG11-2	124364.383	36035.121	36035.121
地籍図根多角点	OG26-2	124284.738	36322.869	36322.869
GS2	124400.468	36326.682	36326.682	36326.682
GS3	124396.286	36290.729	36290.729	36290.729
GS3-4	124346.550	36347.481	36347.481	36347.481
GS3-7	124365.152	36308.159	36308.159	36308.159

測地系	世界測地系 (WGS84)
平面座標系	日本測地系 (TM2011)
測量年月日	令和元年8月9日

報告書 No. 1900049

令和元年 8月20日 (作成)

筆主氏名

申請

〇：永久標

1/500

登記年月日：令和2年7月8日

令和6年12月23日
福島県庁 登記官

各階平面図

家屋番号 108番15

建物図面

建物の所在 白河市大徳島前108番地15

1階

求積表

2.730 × 4.550 =12.421500
3.640 × 3.640 =13.249600
1.820 × 3.185 = 5.796700
8.645 × 3.640 =31.467800

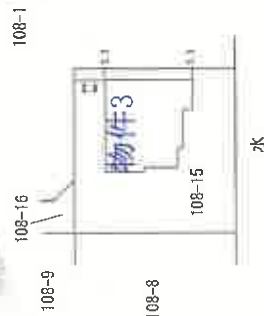
合計 62.935600
床面積 62.93 m²

2階

求積表

2.730 × 7.280 =19.874400
5.460 × 3.640 =19.874400
3.640 × 3.640 =13.249600

合計 52.998400
床面積 52.99 m²



作

8

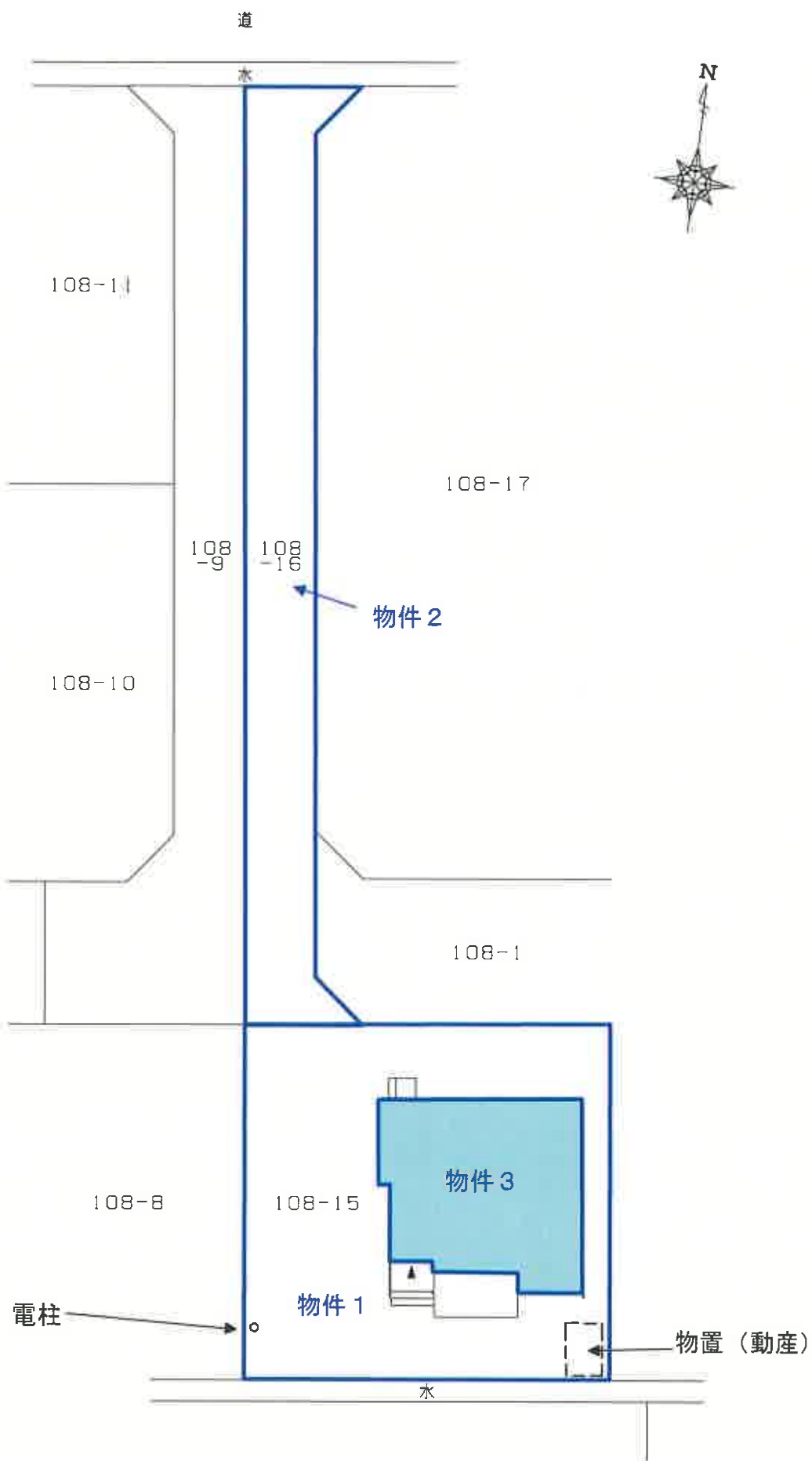
(作製)

縮尺 250

申請

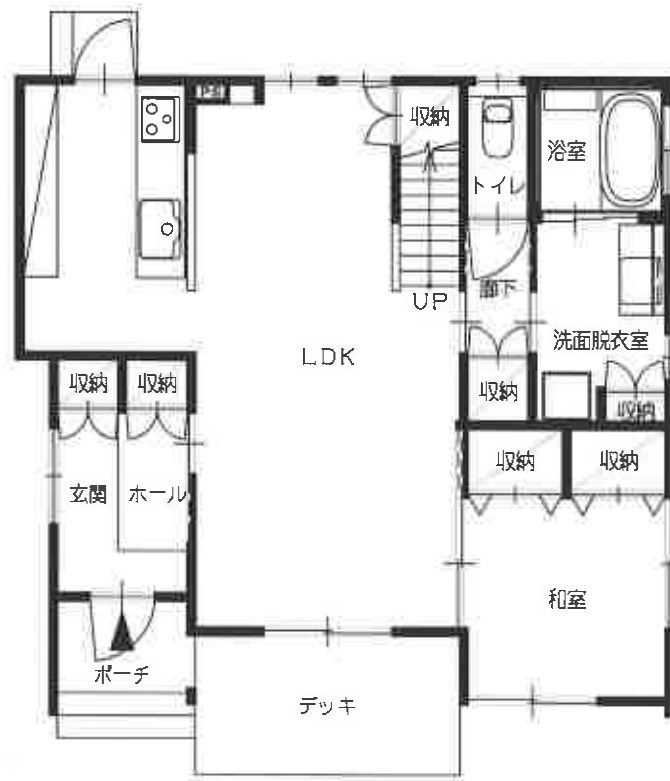
500

土地建物位置関係図

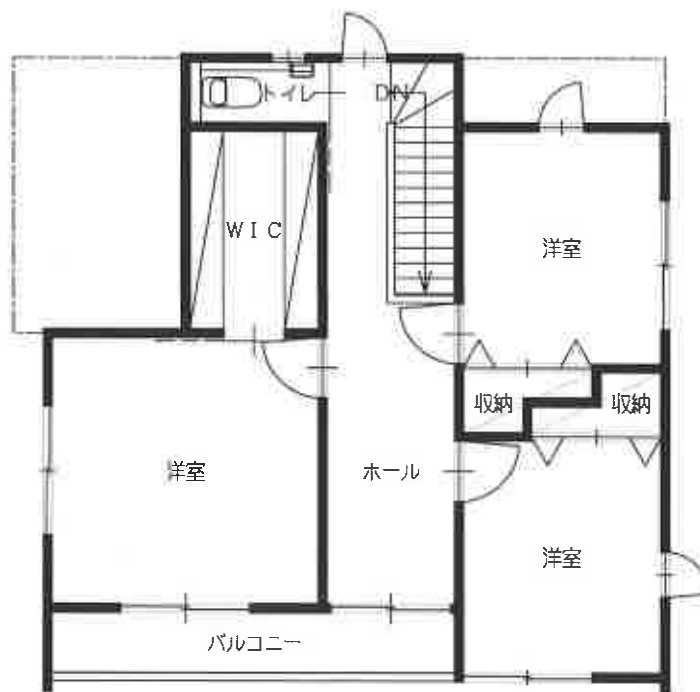


※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、物件の位置を確定した物ではない。

物件 3 建物 間取図



1階



2階