

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 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 1 0 月 8 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 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 9 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 8 月 2 0 日から、当庁閲覧室に備え置きます。		

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字米字中山前 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字米字中山前 1 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 5 |
| | 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 7 6 . 5 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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, 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

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字米字中山前 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字米字中山前 1 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 5 |
| | 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 7 6. 5 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 4 月 24 日受理
令和 7 年 5 月 29 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 | 西白河郡西郷村大字米字中山前 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 5. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字米字中山前 1 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 5 |
| | 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 7 6. 5 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者の配偶者)	1 私は、本件債務者 A の配偶者です。 2 現在、本件建物に子供 2 人と 3 人で住んでいます。A は、3 年位前に本件建物から出ていき、今では、月に 1 度くらい帰って来る程度です。どこに住んでいるかは分かりません。 3 本件物件 1 の土地を平成 30 年 2 月に購入し、同年 7 月に物件 2 建物を新築しました。建てて以来ずっと家族で住んでおり、誰かに貸したことはありません。 4 カーポートの屋根に太陽光発電設備のパネルがあります。床暖房設備はありません。建てて以来、増改築したこともありません。 5 平成 31 年ころから、家の中で犬を飼っています。最初は 1 匹でしたが、現在は 2 匹飼っています。 (5 月 12 日物件所在地で面談し事情聴取)
☒ B (債務者の配偶者)	1 令和 3 年 2 月及び令和 4 年 3 月の福島県沖地震がありましたが、壁クロスの一部に亀裂が入った程度で特に被害はありません。 2 太陽光発電設備で発電した電力は全て売電しています。どれくらいの発電量があつて、いくらで売っているかは分かりません。 3 2 階の主寝室には、債務者の荷物が残っていて、債務者は今もそこでメダカ等を飼育しています。債務者はたまに帰ってくるようですが、顔を合わせることはなく、会っても会話はありません。 4 債務者の携帯電話番号は知っていますが、連絡は取っていませんので、電話が繋がるかも分かりません。 5 隣接地との境界で争いになったことはありません。 (5 月 22 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

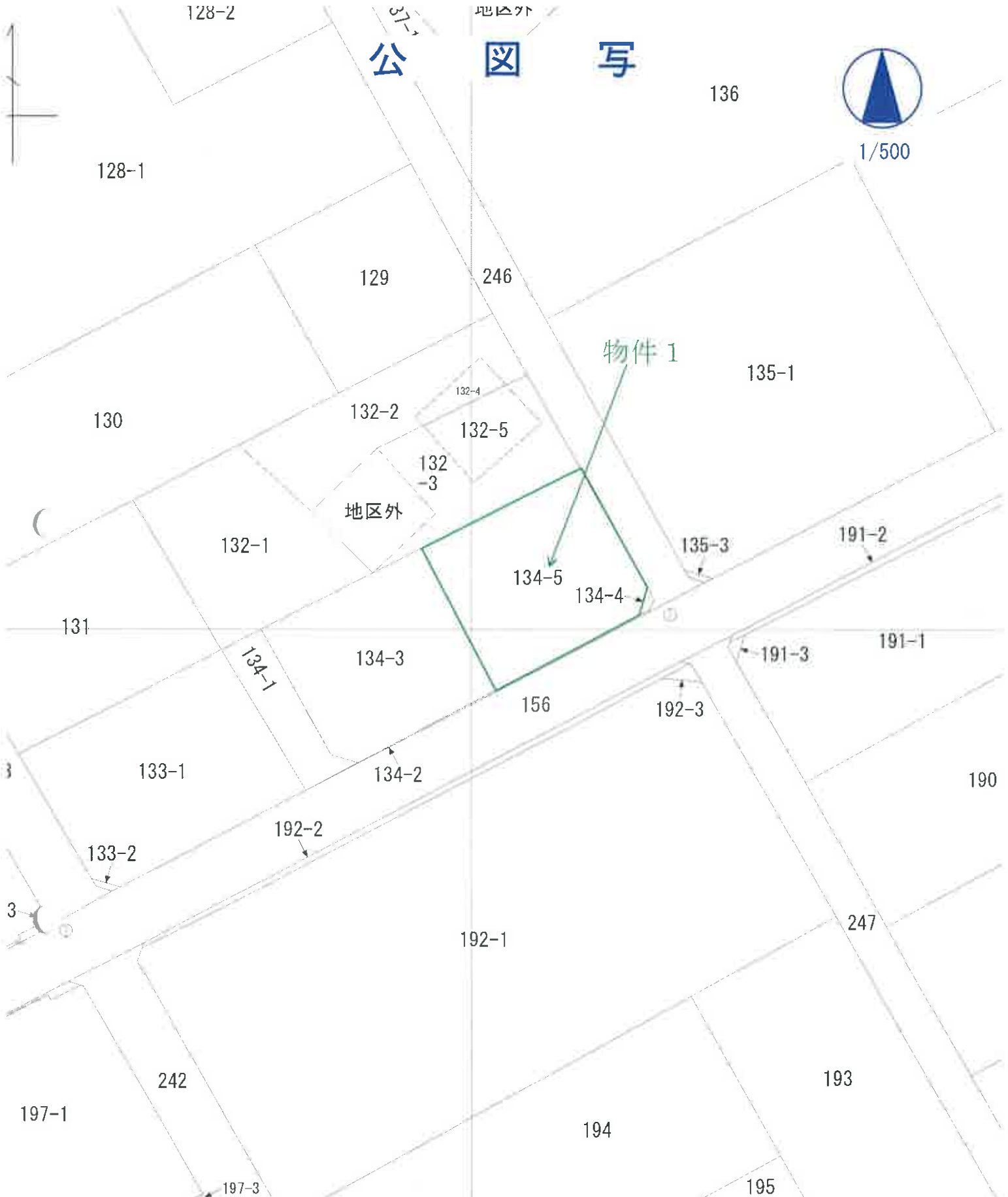
執行官の意見

- 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のうち、246番及び156番の土地は、西郷村が所有する公衆用道路（町道）であり、134番4は、公簿上、西郷村が所有する畑となっているが、現況地目は公衆用道路である。また、132番3は、第三者が所有する畑、134番3は、第三者が所有する宅地となっている。
- 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 敷地上の南側にカーポート、北西端に簡易物置（動産）、北東端に工作物がそれぞれ設置されている。
 - ウ 物件1の北側隣接地（132番5）に東北電力の高圧線鉄塔が建っている。
 - エ 隣接地との境界はカーポートに面した以外は、コンクリートブロック塀で囲まれており、境界等は明確であった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 本件建物は、平成30年7月の新築であるが、建築後7年程度の築浅物件であり、外壁や基礎部分の損傷は見受けられなかった。
 - イ 室内の天井、壁クロス、床において、2階の西側洋室の壁に一部穴が開いていた他は、きれいな状態であった。室内及び廊下の床において、歩くと軋んだり、撓む箇所は確認できなかった。
- 4 本件物件の占有状況について、調査した結果は次のとおりである。
 - (1) A（本件債務者）は、3年ほど前から本件建物を出ており、現在物件2には、Aの配偶者であるBとその子供2人が生活している。
 - (2) Bは、Aの現在の居住先は知らず、Aの携帯電話番号は知っているものの、全く連絡はとっていないとのことであった。
 - (3) しかし、Aは現在も月に1、2回程度（Bの不在時に帰ってくることもあり、Bが居合わせても会話を交わすことは殆どないことから、Aがどのくらいの頻度で帰っているか、Bは正確には把握していない）本件物件に帰って来ている。
 - (4) 本件物件2の主寝室には、Aの家具や着替えの他、メダカの水槽が残されており、現在もAにより飼育されている（Bは飼育していない）様子が伺われた。
- 5 よって、本件物件の占有者は未だAであり、Bら家族は占有補助者であると認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4 月 2 4 日 (木) : - :	執行官室	西郷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 (5月2日受領)
R 7 年 4 月 2 4 日 (木) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付 (4月30日受領)
R 7 年 5 月 1 2 日 (月) 10:40-10:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件占有者から事情聴取
R 7 年 5 月 2 2 日 (木) 14:00-14:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件占有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 5 月 2 2 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、立会人を立ち会わせた。 ☐ 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



(座標値種別：図上測定)

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	大字米字
--------	------

(6 枚目)

在 西白河郡西郷村大字米字中山前

地 番 134番5

地積測量図

地番 134-1, 134-3
134-4, 134-5

土地の所在 西白河郡西郷村大字米字中山前

※世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系区系を使用

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
電子基準点-A-白河	125056.848		37906.766	
電子基準点-B-西郷	124813.905		17957.155	
電子基準点-喜田	143543.178		33640.308	
T.15	125904.630		31527.448	
T.20	125872.336		31466.066	

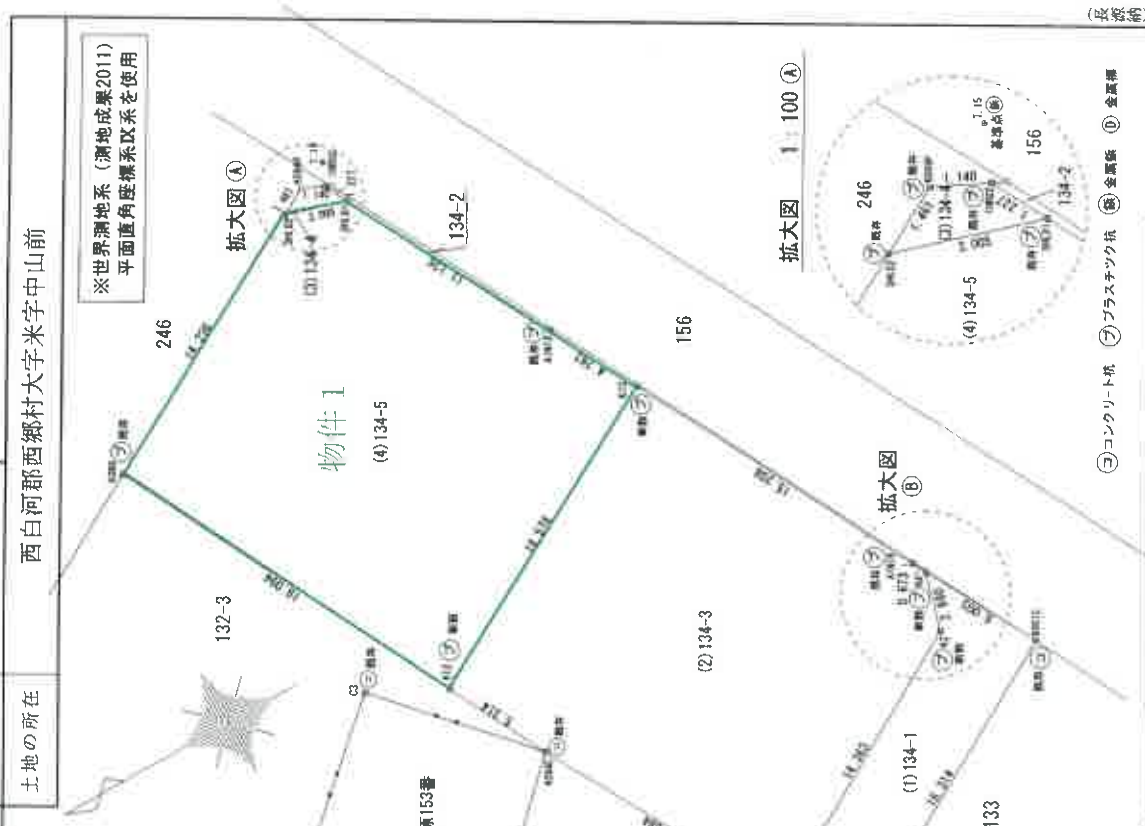
座標求算表

地番	(1) 134-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
K11	125903.003	31487.126	330457.387370	4.001	
K050	125901.079	31483.618	-504682.396540	16.314	
K051C	125886.973	31491.813	-355353.617892	6.003	
K4	125888.795	31497.111	113736.067821	2.880	
K3	125890.584	31494.341	415977.255928	14.363	
		背面積	134.696687		
		地面積	67.343435		m

地番	(2) 134-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
K12	125911.609	31503.159	380621.167038	5.314	
K094C	125908.198	31498.423	-271075.428338	12.884	
K11	125903.003	31487.126	-386101.363364	14.363	
K3	125890.584	31494.341	-415977.255928	2.880	
K4	125888.795	31497.111	-14886.636392	0.673	
AIN19	125890.112	31497.705	230594.688305	15.208	
K13	125897.116	31511.204	677395.352398	16.576	
		背面積	591.533709		
		地面積	295.768545		m

地番	(3) 134-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
DHL01	125904.494	31525.321	-72665.864905	1.227	
11R02	125905.064	31526.408	50347.673576	1.140	
K099P	125906.091	31526.903	72669.511415	1.461	
DHL02	125907.369	31526.194	-50347.331818	3.005	
		背面積	3.988268		
		地面積	1.9041340		m

地番	(4) 134-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
K098	125919.816	31519.285	133041.768400	18.094	
K12	125911.609	31503.159	-715121.709300	16.576	
K13	125897.116	31511.204	-387115.141140	4.793	
AIN18	125899.324	31515.458	232521.049124	11.136	
DHL01	125904.494	31525.321	253621.207445	3.005	
DHL02	125907.369	31526.194	483044.344468	14.236	
		背面積	591.518997		
		地面積	295.7594985		m



(長次図)

③コンクリート杭 ④プラスチック杭 ⑤金属杭 ⑥金属棒

平成29年11月17日 測量

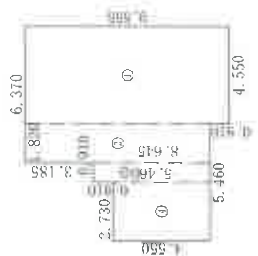
作成者

申請人

縮尺 1/250

A3からA4に縮小

家屋番号	134番5
建物の所在	西白河郡西郷村大字木

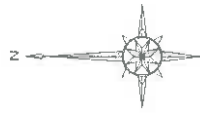


- ① $4.550 \times 9.550 = 43.475250$
- ② $1.920 \times 8.645 = 15.733900$
- ③ $0.910 \times 5.460 = 4.968600$
- ④ $2.730 \times 4.550 = 12.421500$

合 計	76.599250
床面積	76.59 m ²

①	$1.820 \times$	3.640	==	6.624800
②	$1.820 \times$	3.640	==	6.624800
③	$4.550 \times$	9.100	==	41.405000

合計	54,654,600	11,650 m ²
----	------------	-----------------------



物件 2

132-3 246

246

134-3

34-2

156

物件

作者

人
蓄
母

250

005

A3からA4に縮小

129

246

土地建物位置関係図



132-2

132-4

132-5

物件 2

工作物

132-3

地区外

物件 1

135-3

134-5

物置 (動産)

134-3

156

192-3

134-2

工作物 (カーポート)

2-2

←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

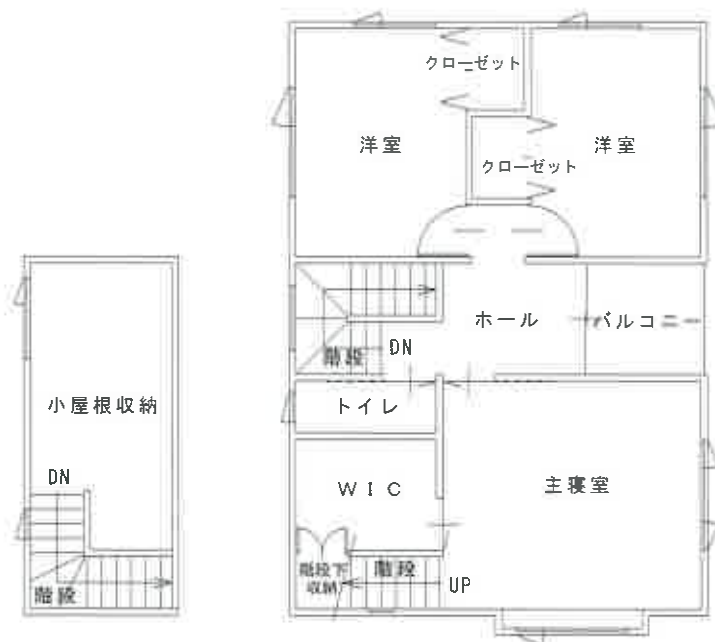
物件 2



1 階



2 階



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

町道(公衆用道路)



物件1の北東端に設置された工作物(動産)



No. 5

物件1の北西端に設置された簡易物置(動産)



No. 6

カーポートの屋根に設置された太陽光発電パネル



No. 7

物件2:1階LDK(リビング)の状況



No. 8

物件2:1階洋室(畳敷)の状況



物件2:1階LDK(キッチン)の状況

No. 9



物件2:1階浴室の状況

No. 10



No. 11

物件2:2階南側主寝室の状況



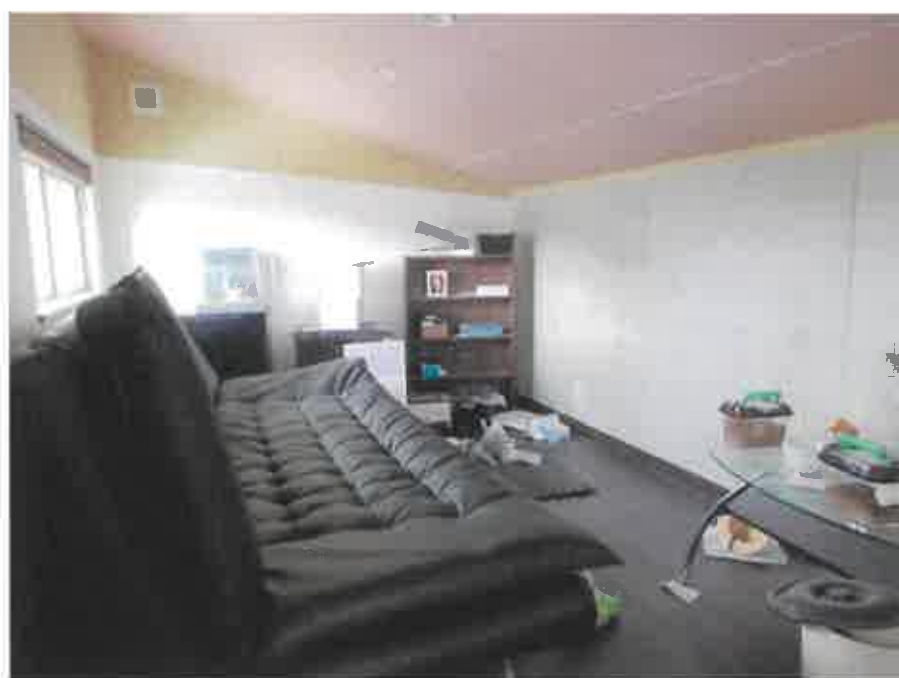
No. 12

物件2:2階西側洋室の状況



物件2:2階西側洋室内の壁の穴

No. 13



物件2:2階南西側の小屋根収納の状況

No. 14

令和7年（ケ）第15号
令和7年5月22日 現地調査
令和7年6月12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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括 価 格	
金13,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,980,000円
物件2（建物）	金10,780,000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、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	西白河郡西郷村大字米字中山前 1 3 4 番 5 宅地 295.75m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西白河郡西郷村大字米字中山前 1 3 4 番地 5 1 3 4 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階： 76.59m ² 2階： 54.65m ² 計： 131.24m ²	
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「新白河」駅の北方約1.9km（道路距離、以下同じ。） バス停「中山前」の北方約70m 西郷村役場まで約4.0km 西郷村立米小学校まで約1.5km 西郷村立西郷第一中学校まで約4.0km イオン白河西郷店まで約2.6km	
付近の状況	当該地域は、戸建住宅、共同住宅の外、農地（畑地）が多く見られ、徐々に宅地化が進んでいる地域である。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無 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「向原・中原遺跡」に含まれる。建物の建築等を行う際は、試掘を行う必要がある。試掘費用は行政側で負担するとの由である。
画地条件	間口約18m、奥行約16.5m、地積295.75㎡ ほぼ長方形、角地、概ね平坦 南東側道路とほぼ等高接面する。	
接面道路の状況	南東側 幅員約6.5m 舗装村道 （建築基準法42条1項1号） 北東側 幅員約4.5m 舗装村道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、空地、道路である。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり （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、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北西端に簡易物置（動産）が存する。 ②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。 ③物件 1 土地南側カーポート（工作物）と北東端に設置された工作物については、物件 1 土地価格に含めて評価を行う。 但し、上記カーポート上に設置された太陽光発電パネルは、取り外しが可能であるため評価上考慮外とした。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号134番5
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30年7月23日 新築 経 過 年 数 : 7年 経済的残存耐用年数 : 23年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : 防火サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング等 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 : 76.59㎡ 2階 : 54.65㎡ 計 : 131.24㎡ ※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、物件2建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	目視による外観調査の結果、瑕疵状況等は以下の通りである。 ・外壁や基礎部分の汚損等は見られなかった。 ・建物内部は、2階の西側洋室の壁に一部穴が開いているほか、損傷等は見られなかった。

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	22,700	1.04	295.75	0.95	6,630,000

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 福島西郷-1

公示価格等 29,500円/㎡ × 時点修正 100.8 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 126 = 規準とした価格 22,700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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：105%（利便施設等への距離）

環境条件：120%（住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：126%

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：104%（方位、角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：104%

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	131.24	0.54	16,300,000

ウ 現 価 率 :

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 7年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 23年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 30% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 54% |

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

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	6,630,000	1.00	0.25	法定地上権	1,660,000

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	6,630,000	- 1,660,000		1.00	0.60	2,980,000
2	16,300,000	+ 1,660,000	1.00	1.00	0.60	10,780,000
一括価格（合計）						13,760,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 地価公示価格 福島西郷-1

所 在 : 西白河郡西郷村字豊作西5番1
価 格 : 29,500円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約580m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 389㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西6m村道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第2種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

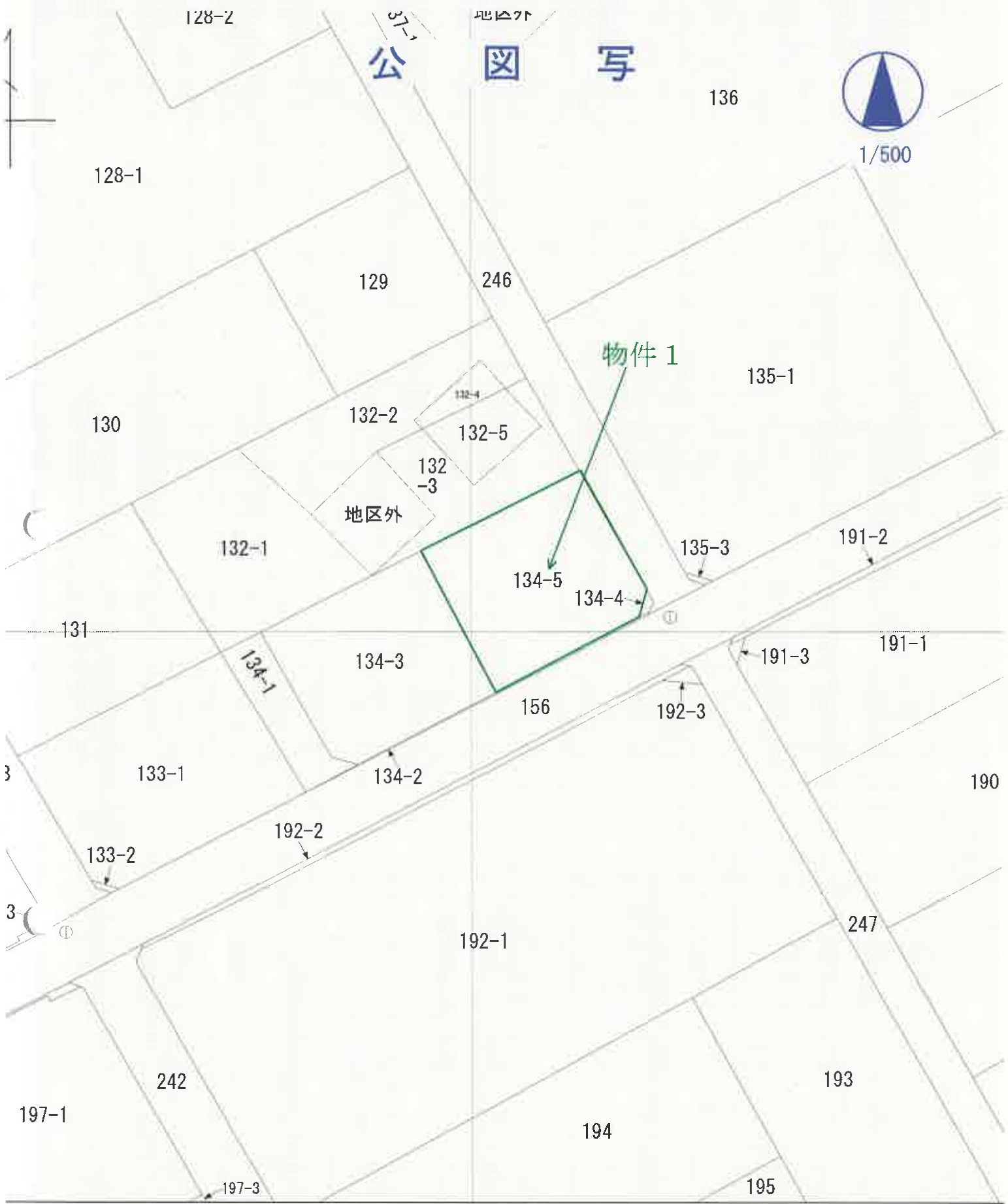
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 1,030,949円
物件2 : 6,429,059円

第7 附属資料

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

以 上



(座標値種別：図上測定)

国土地理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。

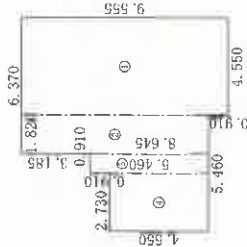
地番区域見出	大字米字

各階平面図 建物図面

家屋番号 134番5

建物の所在 西白河郡西郷村大字米字中山前134番地5

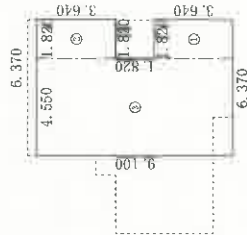
1階



求積表

①	4.550 × 9.555	=	43.475250
②	1.820 × 8.645	=	15.733900
③	0.910 × 5.460	=	4.968600
④	2.730 × 4.550	=	12.421500
合計			76.599250
床面積			76.59 m ²

2階

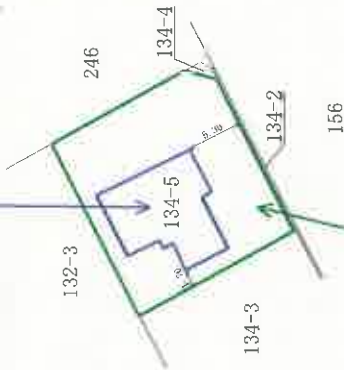


求積表

①	1.820 × 3.640	=	6.624800
②	1.820 × 3.640	=	6.624800
③	4.550 × 9.100	=	41.405000
合計			54.654600
床面積			54.65 m ²



物件 2



物件 1

作成者

申請人

250

1

500

A3からA4に縮小

地積測量図

134-1, 134-3
134-4, 134-5

地番

土地の所在
西白河郡西郷村大字米字中山前

拡大図 1 : 100 ⑥

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
電子基準点-白河	125056.848		37906.766	
電子基準点-那須	124813.905		17957.165	
電子基準点-奥沼	143543.178		33640.308	
T.15	125904.630		31527.446	
T.20	125872.336		31466.066	

座標求積表

地番	(1) 134-1	(2) 134-3	(3) 134-4	(4) 134-5
測点	Xn	Yn	Xn	Yn
K11	125903.003	31487.126	125911.609	31503.159
K050	125901.079	31483.618	125909.198	31498.423
K051C	125886.973	31491.813	125903.003	31487.126
K4	125889.795	31497.111	125890.584	31494.341
K3	125890.584	31494.341	125889.795	31497.111
		積面積		積面積
		67.34		67.34

地番		(2)134-3					
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	距離			
K12	125911.609	31503.159	380621.671038	5.314			
K094C	125909.198	31498.423	-2710175.428338	12.884			
K31	125903.003	31487.126	-586101.352634	14.363			
K3	125890.584	31494.341	-4115977.255328	2.880			
K4	125889.795	31497.111	-14866.636392	0.673			
A1M19	125900.112	31497.705	230594.698305	15.208			
K13	125897.116	31511.204	677396.352388	16.576			
積面積			591.533709				
面積			295.7668545				
面積			295.76				

地番	(3)134-4	x_n	y_n	$(x_{n+1} - x_n) \cdot y_n$	距離
測点					
DH.01		125904.494	31525.321	-72665.864905	1.227
1H02		125905.064	31526.408	50347.673576	1.140
K099P		125906.091	31526.903	72669.517415	1.461
DH.02		125907.369	31526.194	-50347.331818	3.005
			積面積	3.988268	
			面積	1.9941340	2
			面積	1.99	2

地番	(4)134-5	x_n	y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
098		125919.816	31519.285	133641.768400	16.094
12		125911.609	31503.159	-71571.709300	16.576
13		125897.116	31511.204	-387115.141140	4.783
118		125899.324	31515.458	232521.049124	11.136
101		125904.494	31525.321	258621.207455	3.005
102		125907.369	31526.194	483044.344468	14.236
			積面積	591.518987	
			面積	295.7594985	
			面積	295.75	

平成29年11月17日 測量

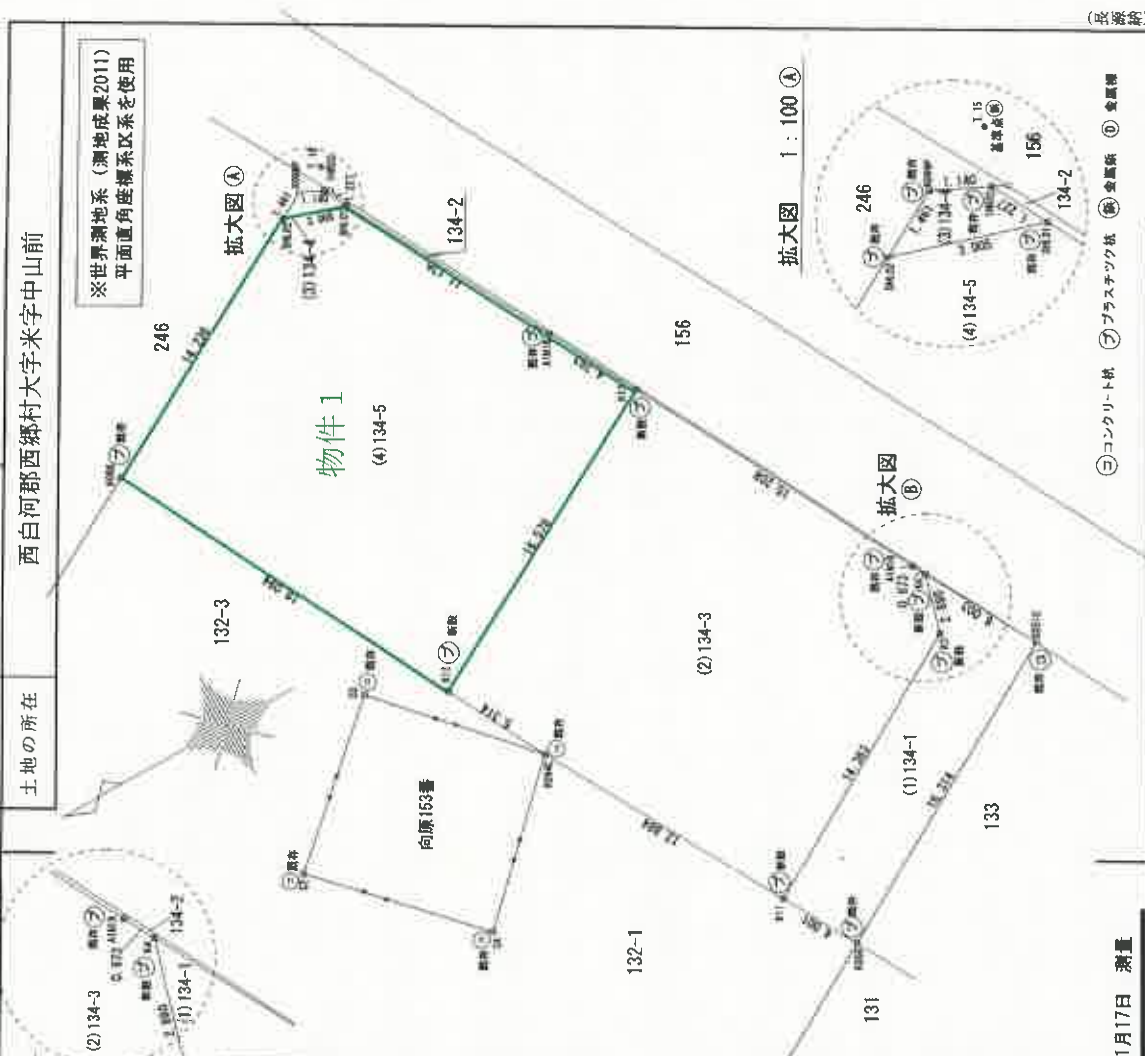
③コンクリート杭 ④プラスチック杭 ⑤金属杭 ⑥金属杭

作成者

申請人

縮尺 1/250

※世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系区系を使用



拡大図 ①

物件1

(4) 134-5

向原153番

132-1

156

(2) 134-3

拡大図 1 : 100 ①

拡大図 ②

131

(1) 134-1

133

134-2

156

246

129

246

土地建物位置関係図



132-2

132-4

132-5 物件 2

工作物

132-3

物件 1

地区外

135-3

134-5

物置 (動産)

134-3

156

192-3

134-2

工作物 (カーポート)

2-2

建物間取図

物件 2

