

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5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11月26日から 令和 7年12月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月10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12月24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12月11日 午前10時00分から 令和 7年12月15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11月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,030,000 1,624,000	一括	406,000	32,889	0
1	1,220,000				
2	810,000				

物 件 目 録

1 所 在 白河市田島松葉
 地 番 73 番 1
 地 目 宅地
 地 積 708.69 平方メートル

2 所 在 白河市田島松葉 73 番地 1
 家屋 番号 73 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 87.49 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 89.97 平方メートル
 2 階 23.18 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 16.56 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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1】

隣地(地番72番1)との境界が不明確である。

《 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 白河市田島松葉
 地 番 73番1
 地 目 宅地
 地 積 708.69平方メートル

2 所 在 白河市田島松葉73番地1
 家屋 番号 73番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 87.49平方メートル
 2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約89.97平方メートル
 2階 23.18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16.56平方メートル

令和 7 年（ケ）第 30 号
令和 7 年 7 月 8 日受理
令和 7 年 8 月 19 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 | 白河市田島松葉 |
| | 地 番 | 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 8. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市田島松葉 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 4 9 平方メートル
2 階 2 3. 1 8 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			
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 89.97㎡（概測） 2階 23.18㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 （未登記） 床面積：16.56㎡		
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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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 (物件所有者)	(7月30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) 本来、物件2建物が建っている部分の北側部分は、比較的広くなっており、本土地の一部です。しかし、現在は、本土地の北側部分の一部は土が削られており、北側隣接地である72番1土地側が低くなっています。本土体内でこのような高低差が生じたのは、72番1土地の所有者が本土地北側を削ったからだと思います。それ以外に地割れや陥没等はありません。 (2) 上記(1)の状況が生じていますが、トラブルになるのを避けるため、72番1土地所有者との間で話し合いなどはしていません。本土地北側と72番1土地との間には、私が本土地を購入した時には境界杭があったと記憶していますが、その後、境界杭はなくなっており、本土地北側は、境界が判然としない状態となっています。境界杭を抜いたのは72番1土地の所有者だと思います。 (3) 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。 2 物件2主である建物について (1) 本建物には、私と私の親であるB、私の妹と同人が扶養している同人の子が住んでいます。Bは私が本建物を購入したときから同居しています。私の妹と同人の子は約20年前に本建物に引っ越してきました。家族なので、Bや私の妹から家賃を取るなどはしていません。私とBは、生計が同一であり、私が世帯主です。私の妹と同人の子は、私と生計を別にしていますが、一緒に食事をしていますし、特に住居部分を明確に区別して使用しているという訳ではありません。 これ以外に、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。 (2) 本建物は、リフォーム済みの状態で購入しました。具体的にどの部分をリフォームしたのかは分かりません。 本建物を購入した約3年後に、オール電化にしました。 今から約15年前には、トイレを簡易トイレから水洗トイレにしました。 また、時期は覚えていませんが、1階西側に収納部分を増築しました。 (3) 本建物内で猫を約12匹飼育しています。内壁や柱には猫が爪とぎをした傷があります。 (4) 本建物内で喫煙しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (同居者)	3 物件2未登記附属建物について 本建物は、私の妹が主である建物に引っ越してくる際に、物置が必要となり、建てました。そのため、建てたのは今から約20年前だと思います。建てる際には、Bが金を出しましたので、私としては、本建物を私が所有しているのではなく、Bが所有しているという認識です。 本建物には、私の妹の荷物のほか、私たち家族の荷物を入れるなどして、物置として使用しています。
	(7月30日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件2未登記附属建物について、建てる際には私が金を出したかもしれませんが、主である建物が手狭になり、物置が必要になったために建てたものであり、主である建物と同様にAが所有しているとの認識です。
	2 令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震により、主である建物の内壁には複数のひびが生じましたが、修繕はしていません。

(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、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) 本土地の北側は、一部が第三者所有の71番土地に、その余の部分は第三者所有の72番1土地に接している。本土地の北東側は72番1土地に、南東側は第三者所有の73番2土地に、それぞれ接している。本土地の西側は一部が71番土地に、その余の部分は第三者所有の69番土地に接している。本土地の南側は公図上「道」と記載された舗装法定外道路（建築基準法42条2項道路）に接している。69番土地の登記上の地目は原野であり、71番土地、72番1土地及び73番2土地の登記上の地目は宅地である。73番2土地は、草が繁茂しており、現況地目は原野であると認める。69番土地、71番土地及び72番1土地の現況地目は、いずれも登記上の地目と同様である。
 - (2) 本土地は、物件2建物の敷地として使用している部分以外は、草木が繁茂しており、見分できる範囲は限られていたが、72番1土地と接する北側部分及び北東側部分は、傾斜して高低差があり、72番1土地よりも高くなっている。73番2土地と接する南東側も、73番2土地よりも高くなっている。
 - (3) 本土地と各隣接地との境界は判然としない。本土地の北側の傾斜が地面を削ったことによるものなのかどうかは明らかではないが、Aは72番1土地所有者との間で本土地に関して問題が生じている旨を陳述していることから、買受人は境界等に関して隣接地所有者との間で係争等の可能性があることに注意を要する。
- 3 物件2主である建物
 - (1) A及びBの陳述並びに建物内の客観的状況を踏まえ、本建物はAが占有しているものと認め、B、Aの妹及び同人の子をAの占有補助者であると認めた。
 - (2) 建物内部
 - ア 衣装ケースに入れた動産等、多数の動産が各部屋に置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、経年劣化等による床や内壁の汚損・損傷が見られる。内壁や柱には猫の爪とぎによると思われる傷が複数見られる。
 - イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数ある。
 - ウ 建物内は、全体的に猫の排泄物等によると思われる臭気がある。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、経年劣化による外壁の汚損やけらば部分の塗装の剥がれ等が見られる。
 - イ 2階バルコニーの床部分は、損傷しており、床板がない部分がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

4 物件2 未登記附属建物

- (1) 本建物は、主である建物に隣接して建っており、その外形的、場所的状況から、主である建物に附属すると認められる程度の場所的關係にある。Aは本建物を所有していないとの認識であるが、Bの陳述や本建物の使用状況に鑑みて、Aが所有し占有しているものと認められること、主である建物の常用に供されていることから、未登記附属建物と認定した。
- (2) 本建物は、建物内部に布団等の動産が多数置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において建物内部に目立った損傷等は見受けられない。
- (3) 見分できる範囲において、外壁等に目立った損傷等は見受けられない。

（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7年7月9日（水） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局白河支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付（7月14日受領）
令和7年7月22日（火） 11：58ー12：00	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年7月30日（水） 14：30ー16：04	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

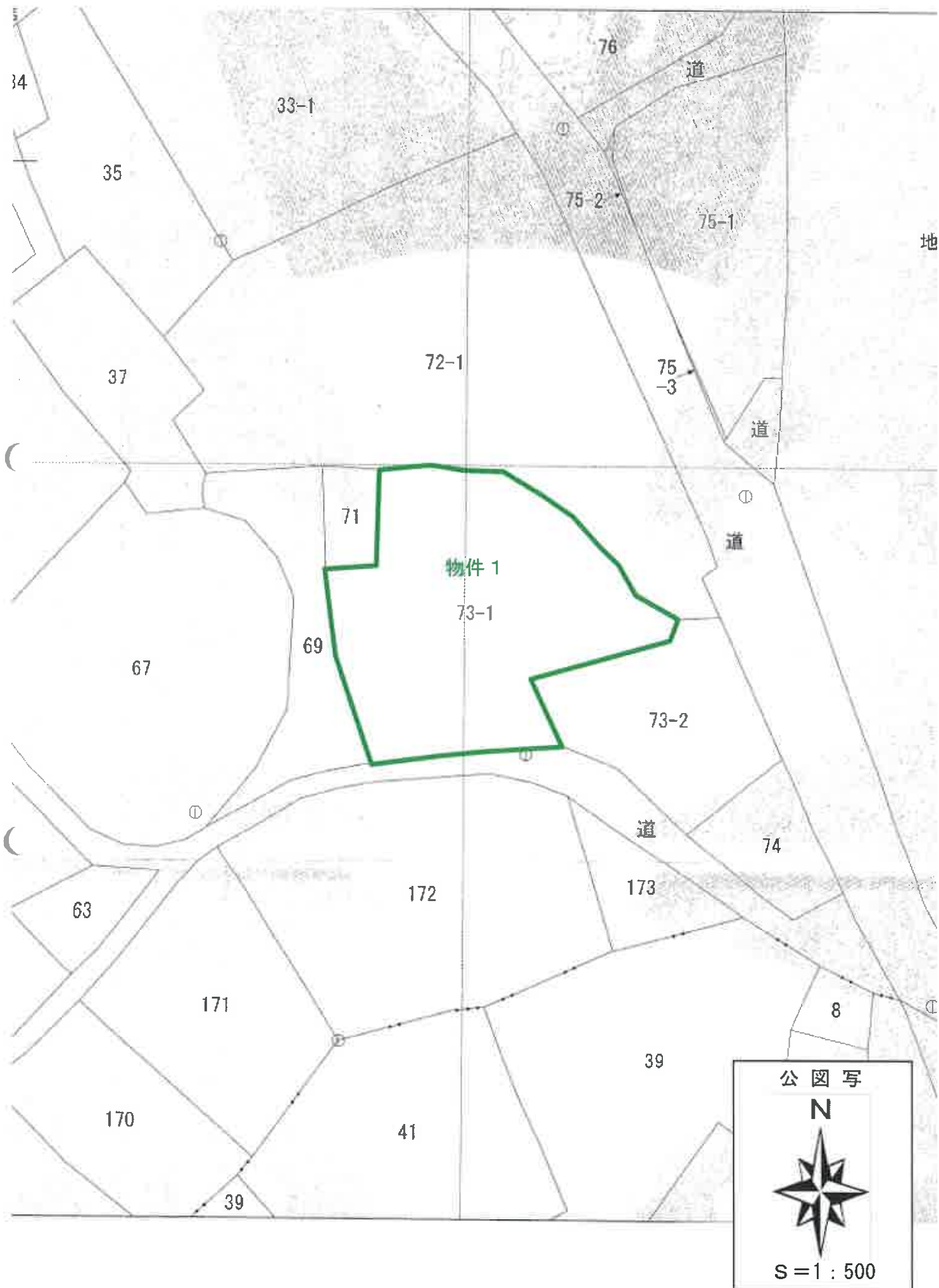
■ 令和7年7月30日

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



これは図面に記録されている内容を証明した書面で
(福島地方方法務局 白河支局 管轄)
令和7年5月13日 東京法務局

令和7年5月13日

東京法務局

1015596

各階平面図

424.13

建 物 面 积

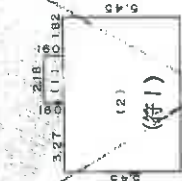
73番1

白河市

建物の所在

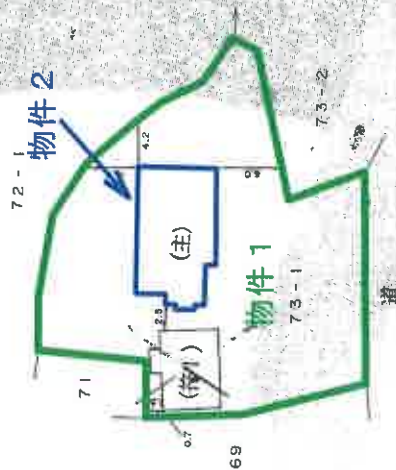
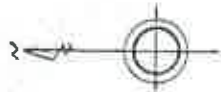
白河市式部町 田島申松葉 7 3 番地 1

國平面建物附屬



床面符号	面积	式	积
1	0.91	$\times 2.18$	1.9838
2	5.45	$\times 7.27$	39.6215
		合计	41.6053
		每延米	41.60 m

面 國 建 物 建



作者

2年3月30日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

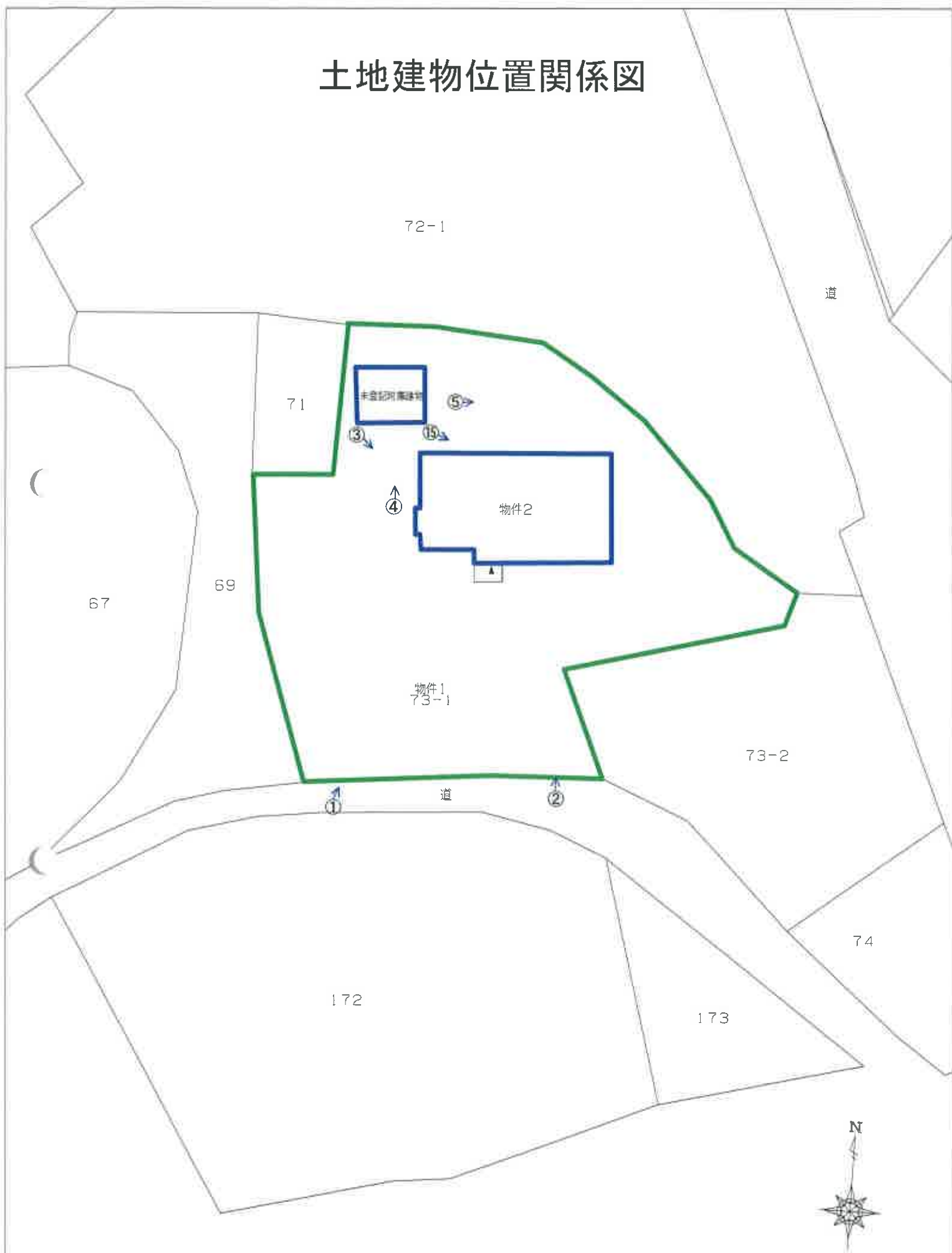
人
請
中

氏鑑

$$\frac{1}{500}$$

(福島県土地家屋調査士会用紙)

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 間取図



2階平面図



1階平面図



物件2 未登記附属建物 間取図



物件2:未登記附属建物

物件2:主である建物



物件1

No. 1

物件2:主である建物



物件1

舗装法定外道路

73番2土地

No. 2

物件2:未登記附属建物

物件2:主である建物



物件1

No. 3

物件2:未登記附属建物

物件2:主である建物



71番土地

物件1

No. 4

物件2:主である建物



傾斜している部分

物件1

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階のホールに接する和室の状況

No. 7



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 8



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 9



物件2主である建物:2階東側洋室の状況

No. 10



物件2未登記附属建物の内部の状況

No. 11



物件2主である建物:1階LDKの内壁クロスのひび

No. 12



物件2主である建物:階段部分の内壁の損傷等の状況

No. 13



物件2主である建物:1階廊下の床等の損傷の状況

No. 14



物件2主である建物:外壁の汚損等の状況

No. 15



物件2主である建物:2階バルコニーの床部分
の損傷等の状況

No. 16

令和7年（ケ）第30号
令和7年7月30日現地調査
令和7年8月27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
石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金2,030,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,220,000円
物件2（建物）	金810,000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 地 目 地 積	白河市田島松葉 7 3 番 1 宅地 708.69㎡	
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市田島松葉 7 3 番地 1 7 3 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 : 87.49㎡ 2 階 : 23.18㎡ 計 : 110.67㎡	1 階 : 89.97㎡ (概測) 2 階 : 23.18㎡ 計 : 113.15㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	<附属建物>	未登記附属建物 物置 木造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.56㎡ (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	J R 東北本線「白河」駅の東方約8.9km（道路距離、以下同じ。） 白河市役所まで約9.1km 白河市立五箇小学校まで約1.8km	
付 近 の 状 況	県道背後に旧来からの集落が形成されている地域。周囲に農地や林地も見られる既成集落。	
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
画 地 条 件	間口約20m、奥行約30m（最長） 不整形、中間画地、概ね平坦 南側道路とほぼ等高。 東側、北側隣地より1.5～2.0m程度高い。 西側隣地より0～0.5m程度高い。	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約2.5m 舗装法定外道路（建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1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、戸建住宅、空地。	
供給処理施設	上 水 道 特記事項のとおり ガス配管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり（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 道路について

建築基準法第42条2項道路に接面する敷地にて建物の新築等の建築確認申請が必要となる行為を行う場合、事前に白河市役所建築住宅課へ「みなし道路事前協議書」の提出及び道路中心より2.0mの後退が必要となる。
過去に物件1土地を申請地とした「みなし道路事前協議書」が提出された記録は無いとの事である。

② 上水道について

東方の道路内に敷設されている上水道本管100mmから分岐している上水道私設管20mm（途中で13mmに減径されている）が南側道路内に敷設されている。上水道私設管より13mmの引込管が分岐しており、東側隣地：73番2内に13mmの量水器が設置されている。

白河市水道事業所からの聴取では、「給水装置工事竣功図」にて記載されている栓数が1栓であることから、敷地内に井戸が設置されている可能性や給水管が改造されて図面とは異なっている可能性が考えられるとの事である。（現地調査の限りでは井戸を確認することは出来なかった）

※上水道私設管の所有者は八方集乳所との事であるが、現在も所有者であるかは白河市水道事業所では確認できないとの事である。

③ 下水道について

物件1土地は農業集落排水の整備区域内に存しており、南側道路内に下水道管が敷設されている。公共枿については物件1土地内の南東付近に設置されている。

④ 電柱について

物件1土地内の南西側境界付近に電柱が設置されている。

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）：昭和53年10月23日 新築 経 過 年 数：47年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング、リシン吹付 天 井：ビニールクロス貼り、和風天井 内 壁：ビニールクロス貼り 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積	1階：89.97㎡ 2階：23.18㎡ 計：113.15㎡ *1階は現況概測、2階は登記面積による。
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	物件2建物所有者が、住居として使用している。
特記事項	①物理的損傷について 動産が残置され、目視可能な範囲は限られるが、経年劣化等による床や内壁の汚損・損傷の他、猫の爪とぎと推定される損傷箇所があることを確認した。 ②建築確認について 建築確認：昭和53年5月27日 第201号 検査済証について県南建設事務所建築住宅課では記録が残されていなかった。

区 分	物件2 未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日（推 定）：平成17年月日不詳新築 経 過 年 数：20年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張り 天 井：屋根現し 内 壁：板張り 床：土間コンクリート 設 備：なし その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：16.56㎡ *現況概測による。
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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	物件2建物所有者が、物置として使用して占有している。
特記事項	①目視した限りにおいて物理的な損傷は見られなかった。 ②建築年月日について 債務者からの聴取に基づく。 ③建築確認 物件2未登記附属建物について、建築確認の記録は確認できなかった。

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	7,160	0.85	708.69	0.90	3,880,000

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-7

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,700\text{円/㎡} & \times & 98.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 120 & = & 7,160\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：108%（幅員、系統連続）

交通接近条件：97%（中心部への接近性）

環境条件：115%（居住環境、周辺の利用の状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：120%

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：85%（不整形、一部法地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：85%

ウ 地 積：登記地積

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	113.15	0.03	680,000
未登記 附属	100,000	16.56	0.17	280,000
合計				960,000

ウ 現 価 率

物件 2 主	a 経過年数	47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	50%
	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	a 経過年数	20年
	b 経済的残存耐用年数	5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	17%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

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	3,880,000	1.00	0.25	法定地上権	970,000

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×カ
1	3,880,000	- 970,000		0.70	0.60	1,220,000
2	960,000	+ 970,000	1.00	0.70	0.60	810,000
一括価格 (合計)						2,030,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : この種の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、建物の維持管理状況が劣り、これを使用可能な状態にするには多額の修繕費用または取り壊し費用が発生する可能性があること、隣接地所有者との間で境界に係る係争等の可能性があること等の理由により、さらに市場性が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 : 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-7

所 在 : 福島県白河市表郷金山字荒屋10番
価 格 : 8,700円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約13.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 423㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東6.0m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 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

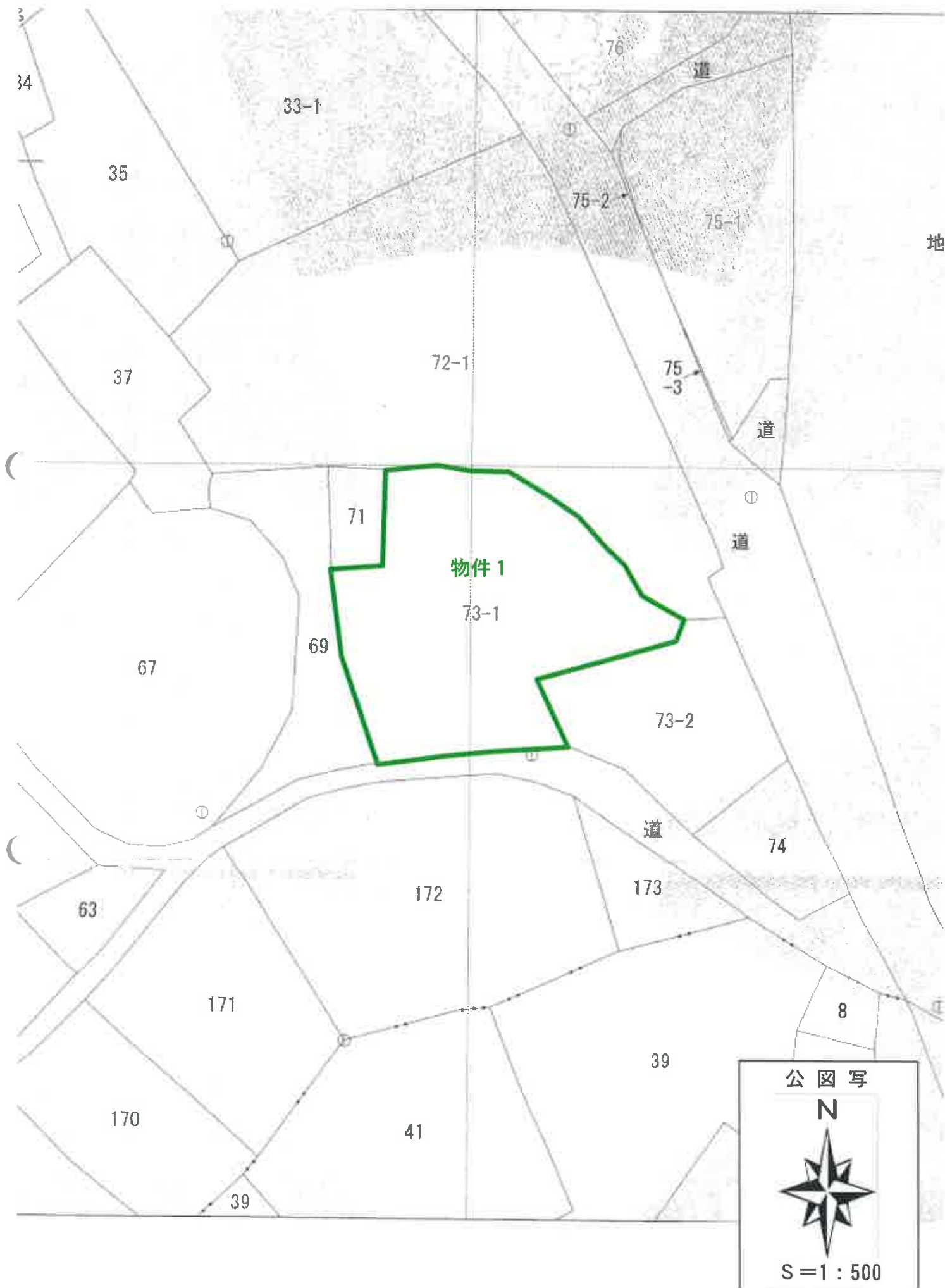
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,002,309円
物件2 : 1,346,957円

第7 附属資料

公 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



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。
(福島地方支務局白河支局管轄)
令和7年5月13日 東京法務局

1015596

各階平面図

家屋番号
73番1

建物の所在
白河市 田島
山形県 白河市 田島 松葉 73番地1

建物各階平面図
H24.13

附属建物平面図



床面積計算	式	積算
1	0.91 x 2.18	1.9838
2	5.45 x 7.27	39.6215
合計		41.6053
床面積		41.60 m ²

建物図面



作製者

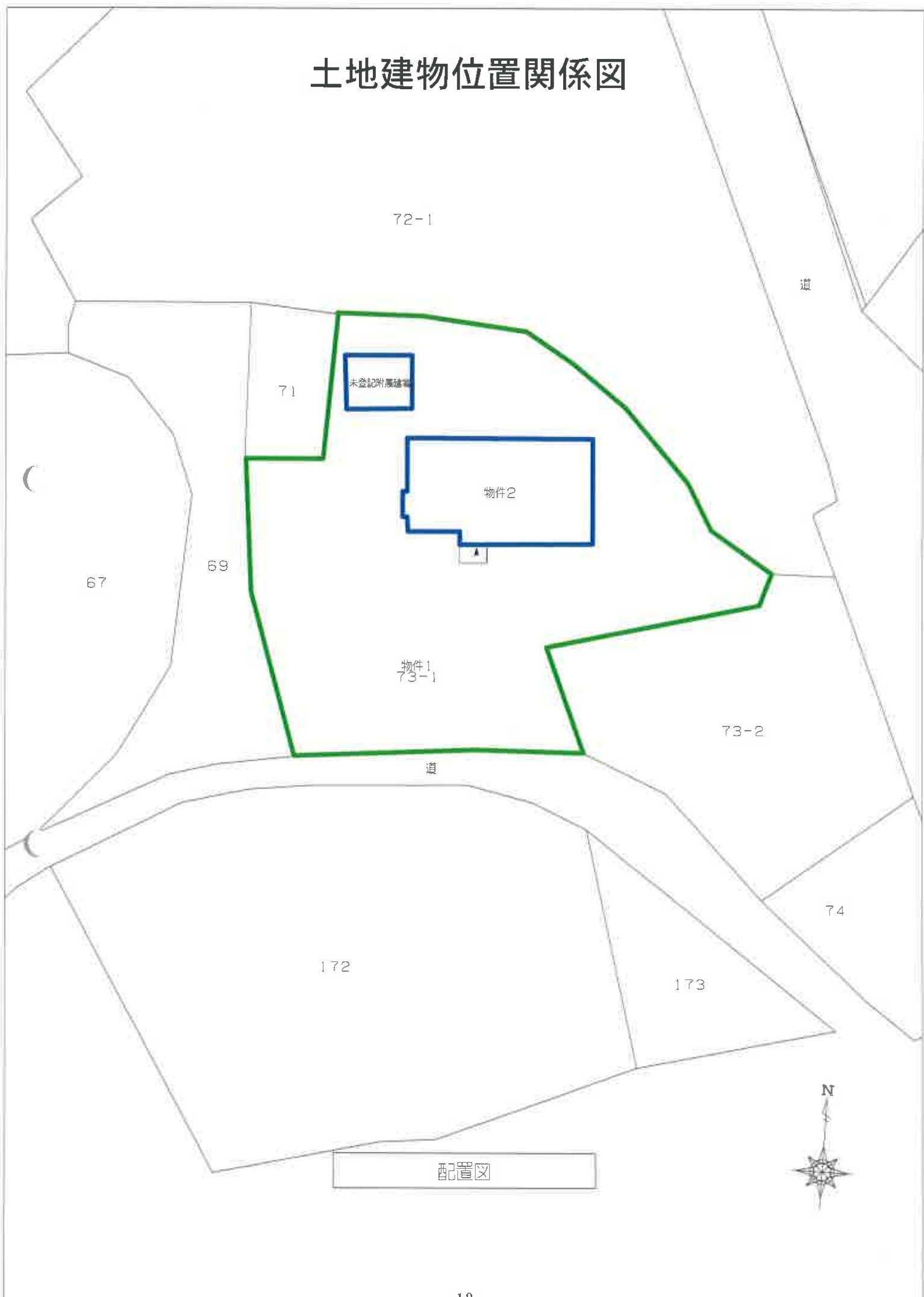
2年3月30日作製

縮尺
1/250

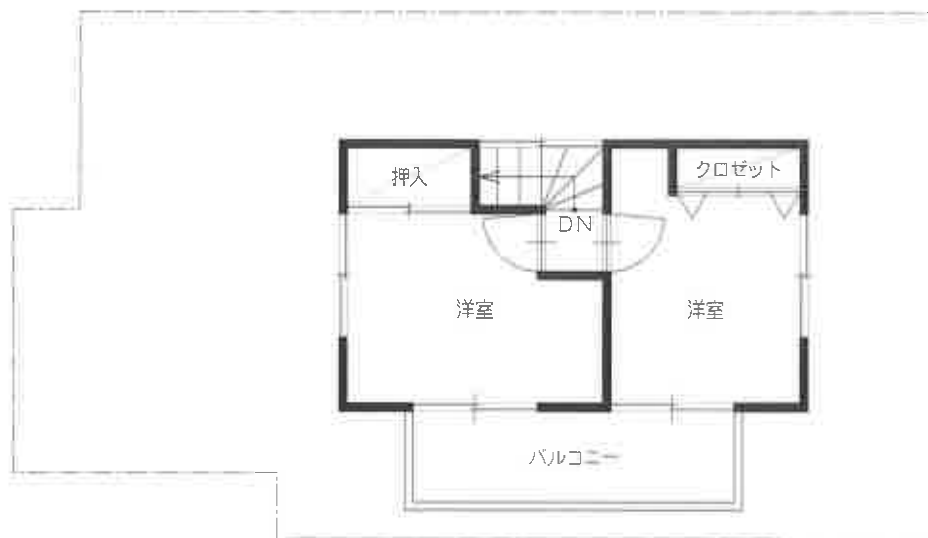
申請人

縮尺
1/500

土地建物位置関係図



物件2 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図



物件2 未登記附属建物 間取図

