

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
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 12 月 17 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）
1～4	7,300,000 5,840,000	一括	1,460,000	41,564	0
1	3,080,000				
2	1,580,000				
3	30,000				
4	2,610,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 0 6 平方メートル
- 3 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 . 1 4 平方メートル
- 4 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 2 5 2 番地 8
 家屋 番号 2 5 2 番 8
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4 5 . 7 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・倉庫

物 件 明 細 書

令和 7年11月17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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 0 6 平方メートル
- 3 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 . 1 4 平方メートル
- 4 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 2 5 2 番地 8
 家屋 番号 2 5 2 番 8
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4 5 . 7 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・倉庫

令和 7 年（ケ）第 3 8 号
令和 7 年 8 月 2 6 日受理
令和 7 年 9 月 2 9 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 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 0 6 平方メートル
- 3 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 2 5 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 . 1 4 平方メートル
- 4 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 2 5 2 番地 8
 家屋 番号 2 5 2 番 8
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4 5 . 7 4 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、3		
現況地目	☒ 宅地（物件 2、3） ☐ 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	物件 3 には物件 4 の浄化槽が埋設されている		
建物	物件 4		
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：事務所・倉庫 ☐ 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 事務所・倉庫 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

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 ） ☐ 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 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分の	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件1～4 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	■敷地(物件2、3) ■駐車場(物件1) ☐ ☐ 居宅 ■事務所・倉庫(物件4) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(債務者代表者兼所有者の母)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃貸借 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	■平成29年3月8日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	物件3の占有開始時期は、令和3年4月12日である	
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
■ 物件所有者の母	1 私は、本件物件の所有者で、本件債務者会社代表者の母親です。今日は息子に頼まれて立会いに来ました。 2 本件物件1、2の土地及び物件4建物は、息子が平成29年3月に前所有者から購入したものです。その後、物件2の西側に隣接していた物件3の土地を令和3年4月に贈与されました。 3 物件4は、元々1室の倉庫だったものを、息子が購入後に中を間仕切って改修し、西側を会社の事務所等に、東側を倉庫として使っていたようです。 4 債務者会社は、株式会社ですが社員はおらず、息子一人でやっています。私は、会社の仕事には全く関与していないので、それ以上の詳しいことは分かりません。 (9月18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

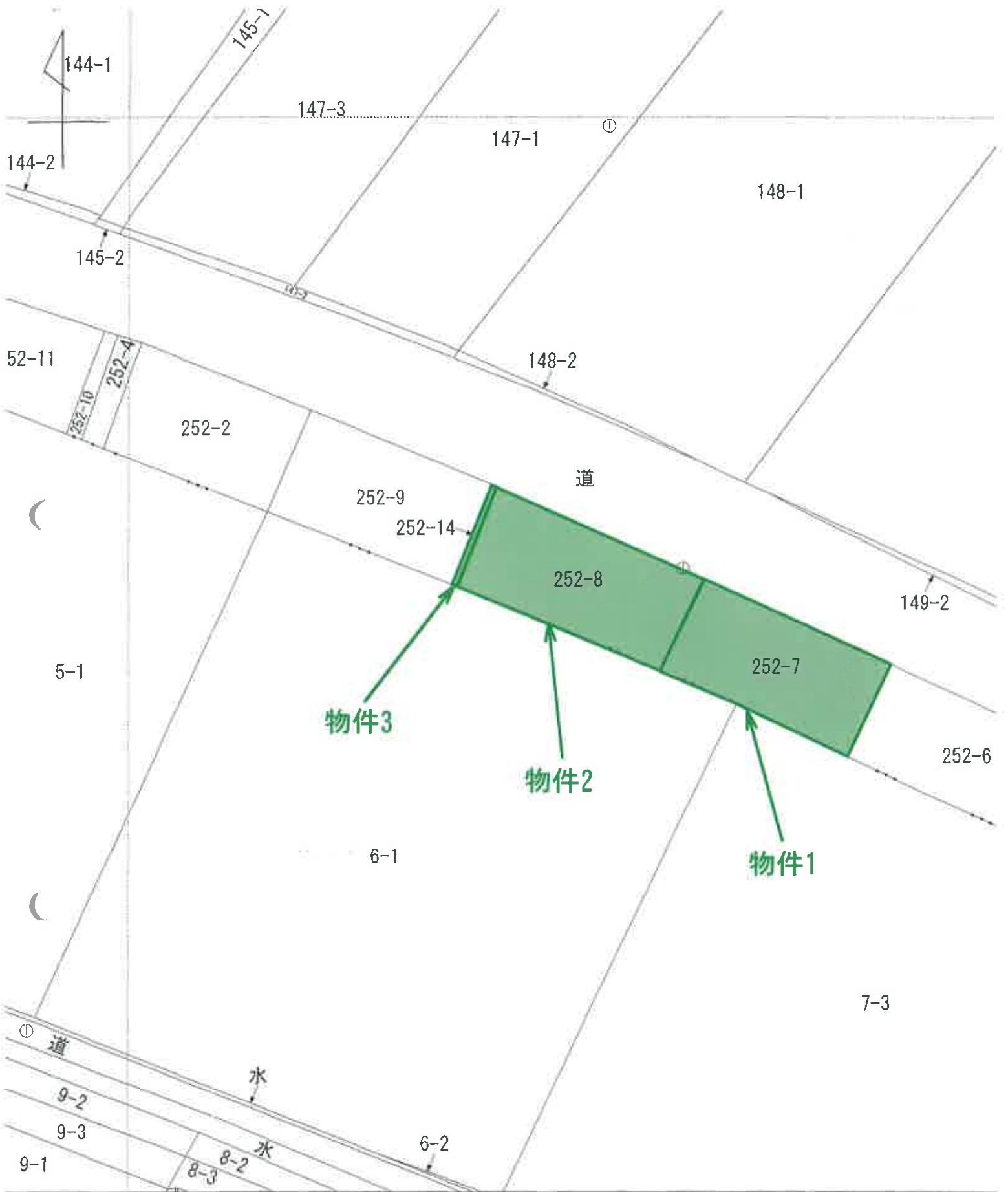
執行官の意見

- 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、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、北側は国道289号線に接している。その他の土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、東側252番6は雑種地、西側252番9の地目は宅地、南側6番1及び7番3の地目は田となっており、現況地目も同様である。
- 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1～3土地について
 - ア 物件4建物は、物件2土地上に建っており、物件4の建物床面積は145.74平方メートルであるところ、本件所在地の建蔽率は60パーセントであるため、物件2のみで建蔽率を充たしている。また、物件3には、物件4の浄化槽が埋設されていることから、物件2及び3を物件4の敷地と認定した。
 - イ 物件1は舗装され、駐車場敷地として利用されている。特に亀裂や陥没箇所は無かった。
 - ウ 物件3の浄化槽以外の箇所は、雑草が生い茂っている。
 - (2) 物件4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 本件建物は、平成11年5月の新築であるが、関係人の陳述によると、平成29年5月に所有者が購入後、内部の改修工事を行ったとのことである。また、外壁もその際に張り替えられた可能性が高い。
 - ウ 事務室においては、玄関上部の壁クロスに亀裂が入っていたものの、それ以外の壁クロスや、床板、天井板ともきれいな状態であった。
 - エ 作業所には、機材器具等が多数保管されているが、舗装されている地面に一部亀裂があった。
- 4 関係人の陳述によれば、本件債務者は会社形態をとっているものの、本件物件の所有者である代表者が一人で経営しているとのことであり、本件物件の使用権原は使用借権と認定した。

(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 8 月 2 7 日 (水) : - :	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 (9 月 4 日受領)
R 7 年 8 月 2 7 日 (水) : - :	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 (9 月 3 日受領)
R 7 年 9 月 9 日 (火) 1 3 : 4 0 - 1 3 : 5 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 9 月 1 8 日 (木) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 3 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■令和 7 年 9 月 1 8 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



1/500

法14条地図写

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年7月28日 福島地方支務局白河支局

登記官

(10 枚目)

地 積 測 量 図

地 番
252-2、
252-7~252-9

土地の所在
西白河郡西郷村大字熊倉字折口原

逐 差 求 積 表

引張点	測量点	X 座標	Y 座標	距離
F2	12	126471.879	28541.189	
F4	14	126457.929	28535.720	
境界点	14	20.686	0-00.00	
F38		50.014	86-48-13	
G703		46.793	85-54-09	
F40		29.926	77-41-48	
F41		27.761	98-23-53	
D86-2		36.159	98-17-50	
F39		48.765	98-56-34	
G704		27.727	75-50-00	
G140		11.800	33-03-51	
F25		5.274	103-20-21	
G176		18.220	98-37-21	
G136		17.232	315-30-38	
F42		18.645	311-54-42	
D83-1		15.241	274-25-24	
G134		34.974	293-44-53	
G708		33.346	275-26-56	
G709		20.777	275-02-03	

電子基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
玉川	134501.836		54819.821	
古殿	121114.383		64746.088	

※世界測地座標

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1) Yn	距離
F38		126447.416	28584.617	312458.448427	3.310
G703		126448.814	28581.617	255319.584661	17.697
F40		126456.349	28565.604	-58730.881824	10.582
F41		126446.758	28561.134	-368895.606744	8.408
D86-2		126443.433	28568.837	-253548.60875	12.605
F39		126437.883	28580.174	113834.833042	10.518
			総面積	437.771687	
			面積	218.8858435	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1) Yn	距離
F40		126456.349	28565.604	303023.972732	2.390
G704		126457.366	28563.441	268924.797015	20.680
F140		126465.764	28544.543	-56147.116081	11.182
F25		126455.399	28540.347	-43476.565504	12.972
G176		126450.532	28552.371	-246721.037811	9.541
F41		126446.758	28561.134	166140.116478	10.582
			総面積	494.121329	
			面積	247.0606645	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1) Yn	距離
G140		126465.764	28544.543	501755.976854	18.669
G136		126472.977	28521.324	223796.856780	1.807
F42		126473.609	28525.631	-282318.170007	11.356
D83-1		126463.080	28521.376	-519374.256960	20.467
F25		126455.399	28540.347	76602.291348	11.182
			総面積	662.698015	
			面積	231.3490075	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1) Yn	距離
F42		126473.609	28525.631	481969.061376	18.210
G134		126479.976	28508.570	-109757.994500	10.982
G708		126469.759	28504.543	-422351.813631	12.571
G709		126465.159	28516.242	-190459.980318	5.539
D83-1		126463.080	28521.376	291005.627200	11.356
			総面積	404.900127	
			面積	202.4500635	m

境界線
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:旗 A:金属プレート

合 計

899.7455790

作成者

申請人

縮尺

1/

(福島県土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

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7年7月28日 高松地方支務局白河支局

登記官

地 積 測 量 図

地 番 252-9.252-14

土地の所在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原

※ 世界測地系 (測地成果2011)
平面直角座標系Ⅱ区系を使用

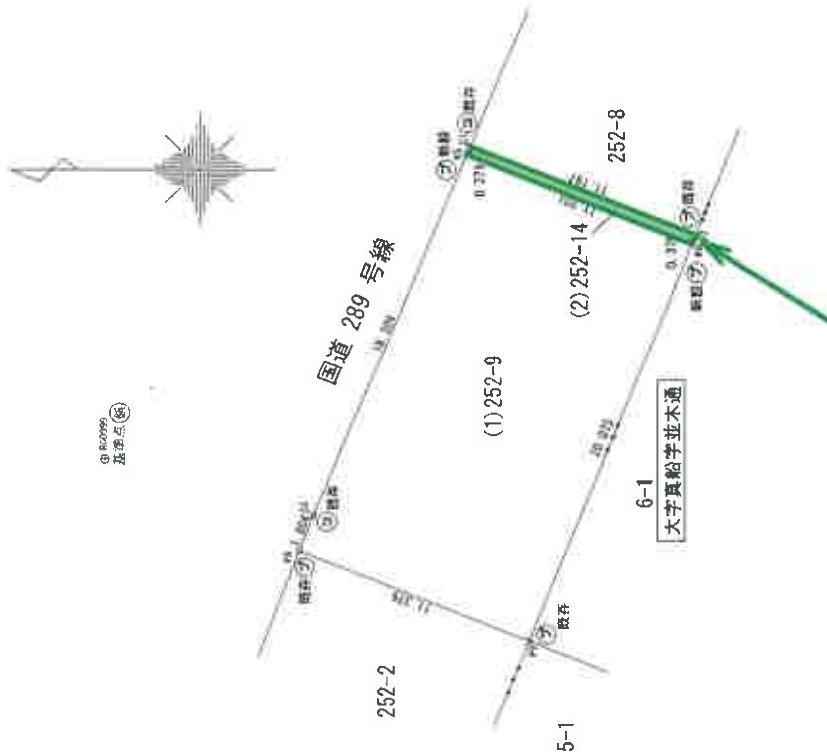
座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
電子基準点・白河	125056.848		37906.766	
RG0998	126461.423		28578.918	
RG0999	126482.349		28531.296	

座 標 求 積 表

地 番	(1)252-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
K5		126465.737	28545.533	497063.366129	18.309
G4		126472.782	28528.634	219442.252728	1.804
P8		126473.429	28526.950	-282416.805000	11.379
P9		126462.882	28522.678	-515119.564680	20.075
K6		126455.369	28541.294	81485.394370	11.201
			倍 面 積	454.643547	
			地 積	227.3217735	m ²

地 番	(2)252-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
G1		126465.594	28545.875	299931.508625	0.371
G5		126465.737	28545.533	-291878.074925	11.201
G6		126455.369	28541.294	-299883.376058	0.37
G7		126455.230	28541.637	291838.238325	11.197
			倍 面 積	8.295867	
			地 積	4.1479835	m ²



物件3

① コンクリート杭 ② プラスチック杭 ③ 金属杭 ④ 金属杭 ⑤ 金属杭 (長源納)
A3→A4縮小

平成29年5月31日 測量

作成者

申請人

縮尺 1/250

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7年7月28日 福島地方支務局白河支局 登記官

(12 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

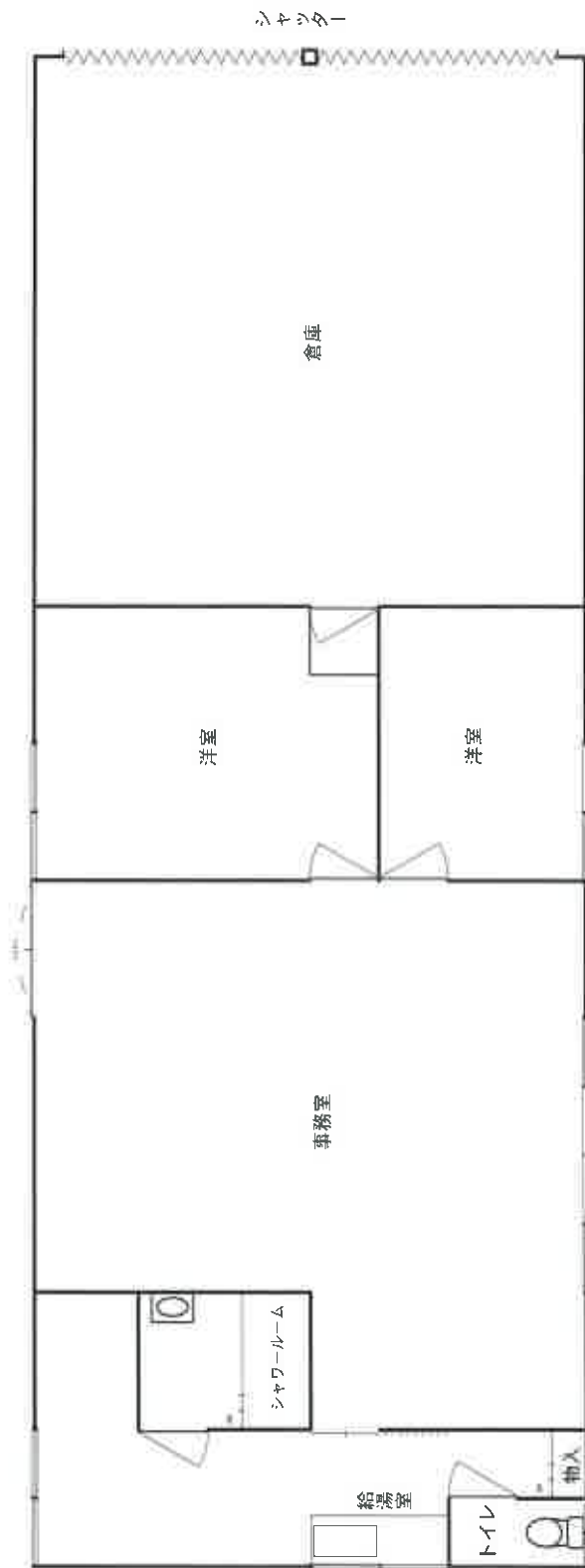
家屋番号	252番8
建物の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原252番地8

作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500	A3→A4縮小	←○写真撮影位置方向・写真番号	(系源図)

求 積 表

20.02 × 7.28	= 145.7456
合 計	145.7456
床面積	145.74 m ²

物件 4



建物間取図



物件4



物件1

物件2

No. 1

物件4



物件2

物件3

No. 2

物件4



物件1

No. 3

物件4



物件3

No. 4



No. 5

物件4:事務室の状況



No. 6

物件4:北側洋室の状況



No. 7

物件4:給湯室の状況



No. 8

物件4:シャワールームの状況



物件4:倉庫の状況

No. 9



物件4:倉庫の状況

No. 10



No. 11

物件4:事務室玄関上部の壁の亀裂



No. 12

物件4:倉庫の天井板が外れた箇所

令和7年（ケ）第38号
令和7年9月18日現地調査
令和7年9月25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
大久保 元弘

第1 評価額

一括価格	
金7,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,080,000円
物件2（土地）	金1,580,000円
物件3（土地）	金30,000円
物件4（建物）	金2,610,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2・3土地の内訳価格は、物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 252番7 宅地 218.88m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 252番8 宅地 247.06m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 252番14 宅地 4.14m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 252番地8 252番8 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階： 145.74m ²	事務所・倉庫
番号	特 記 事 項		
1～4	所有者の関係人によると、土地建物所有者が代表者となっている会社が、事務所・倉庫、駐車場として使用している。所有者の関係人によると所有者と会社との間に賃料等の支払い実態はなく、「使用借権」となっている。 県南建設事務所建築住宅課調べでは、建築確認は存するが、完了検査の記録は見当たらない。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「新白河」駅の北西方約3.7km（道路距離、以下同じ。） 西郷村立熊倉小学校まで約650m 西郷村役場まで約550m	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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 埋蔵文化財の指定無し
画 地 条 件	間口約44m、奥行約10.6m ほぼ長方形 中間画地 等高	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約10.5m舗装国道 (建築基準法42条1項1号) 国道との間に水路が介し、接続許可を取得している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2・3上に物件4建物が存し、物件1はその駐車場となっている。 所有者の関係人によると、土地建物所有者が代表者となっている 会社が、事務所・倉庫、駐車場として使用している。	
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 村の上下水道お客様センター調べによると、上水道は背後の村道から埋設管の同意書を取得の上、管を延長して引き込んでいる。下水道は国道対面に埋設されており、対象地での引込記録は見当たらない。 (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	所有者の関係人によると所有者と会社との間に賃料等の支払い実態はなく、「使用借権」となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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11年5月31日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：5年 改修工事の実施状況を勘案。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ 外 壁：サイディング 天 井：ジプトーン、ボード 内 壁：ビニールクロス、ボード 床：フローリング、コンクリート叩 設 備：電気・給排水設備、シャワー設備
床 面 積 (現 況)	1階：145.74㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫 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 所有者の関係人によると、平成29年5月に所有者が購入後、内部の改修工事を行っている。玄関上部の壁クロスに亀裂が見られた。
建物の利用 状 況	所有者の関係人によると、建物所有者が代表者となっている会社が、事務所・倉庫として使用している。
特記事項	所有者の関係人によると所有者と会社との間に賃料等の支払い実態はなく、「使用借権」となっている。 県南建設事務所建築住宅課調べでは、建築確認は存するが、完了検査の記録は見当たらない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	23,500	1.00	218.88	1.00	5,140,000
2	23,500	1.00	247.06	0.70	4,060,000
3	23,500	1.00	4.14	0.70	70,000
合計					9,270,000

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 西郷－2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 22,200\text{円/㎡} & \times & 100.1 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 91 & = & 23,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104% 方位

◇地域格差：街路条件：96% 系統連続性、幅員

交通接近条件：100%

環境条件：95% 周辺土地の状態

行政的条件：100%

格 差 率：91%

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%

行政的条件：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 4（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
4	200,000	145.74	0.10	2,910,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 26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 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 10%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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
2	4,060,000	1.00	0.35	法定地上権	1,420,000
3	70,000	1.00	0.35	法定地上権	20,000
					1,440,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2、及び3の土地の範囲とした。

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	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	5,140,000		1.00	1.00	0.60	3,080,000
2	4,060,000	- 1,420,000	1.00	1.00	0.60	1,580,000
3	70,000	- 20,000	1.00	1.00	0.60	30,000
4	2,910,000	+ 1,440,000	1.00	1.00	0.60	2,610,000
一括価格(合計)						7,300,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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 西郷－2

所 在 : 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原58番1
価 格 : 22,200円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約3.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 386㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西側7m村道
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、農地等が混在する住宅地域。

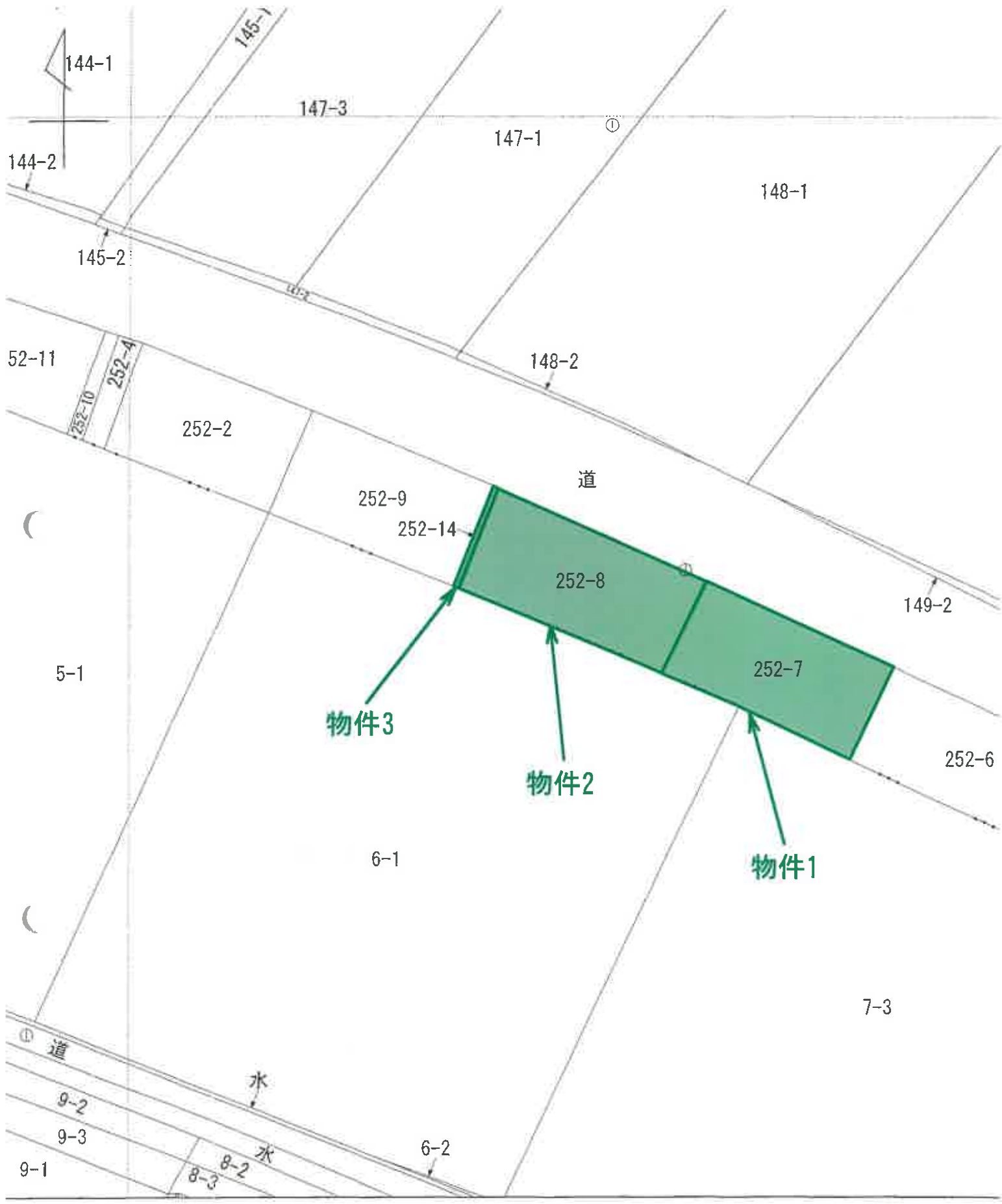
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 930,528円
物件2 : 1,050,300円
物件3 : 17,604円
物件4 : 970,520円

第7 附属資料

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

以 上



1/500

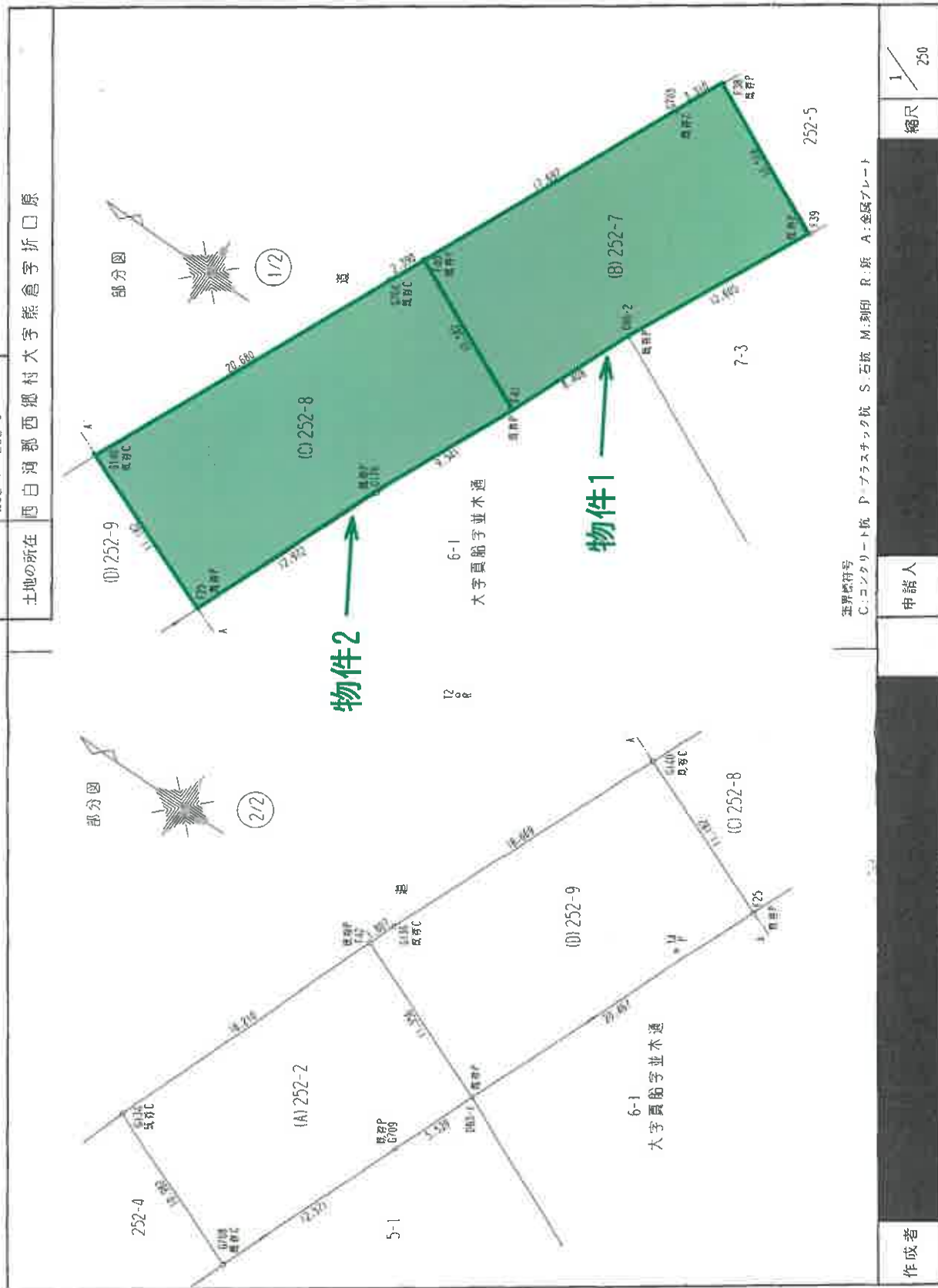
法14条地図写

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年7月28日 福岡地方建設局白河支局

登記官

地 積 測 量 図

地 番	252-2、 252-7-252-9
土地の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原



境界線符号
C:コンタリート杭 D:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:旗 A:金属プレート

作成者

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した整面である。
令和7年7月28日 福島県方法務局白河支局 登記官

地積測量図

地番 252-2、
252-7-252-9

土地の所在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
252-2	F38	126447.416	28584.617	312458.448427	3.310
	G703	126448.814	28581.617	25319.584661	17.697
	F40	126456.349	28565.604	-58730.881824	10.582
	F41	126446.758	28561.134	-368895.606744	8.409
252-7	086-2	126443.433	28568.857	-253548.605875	12.605
	F39	126437.883	28580.174	113834.833042	10.518
			総面積	437.771687	
			面積	218.8858435	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
252-9	F40	126456.349	28565.604	303023.927232	2.390
	G704	126457.366	28563.441	268924.797015	20.680
	G140	126465.764	28544.543	-58147.116081	11.182
	F25	126455.399	28540.347	-434726.565504	12.972
252-2	G176	126450.332	28552.371	-246721.03611	9.541
	F41	126446.758	28561.134	166140.116478	10.582
			総面積	494.121329	
			面積	247.0606645	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
252-9	G140	126465.764	28544.543	501755.976854	18.669
	G136	126472.977	28527.324	223796.856780	1.807
	F42	126473.609	28525.631	-282318.170007	11.356
	083-1	126453.080	28521.376	-519374.266960	20.467
252-2	F25	126455.399	28540.347	76502.291348	11.182
			総面積	462.698015	
			面積	231.3490075	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
252-2	F42	126473.609	28525.631	481969.061376	18.210
	G130	126479.976	28508.570	-109757.994500	10.982
	G708	126469.759	28504.543	-422351.813631	12.571
	G709	126465.159	28516.242	-190459.980318	5.539
083-1	083-1	126463.080	28521.376	241005.627200	11.556
			総面積	404.900127	
			面積	202.4500635	㎡

境界線計算
C.コンクリート杭 P.プラスチック杭 S.石杭 M.鉛印 R.旗 A.金属プレート
合計 899.7455790

申請人

縮尺 1/

(福島県土地家屋調査士会)

A3→A4縮小

電子測量点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
玉川	134501.836		54819.821	
古敷	121114.383		64746.089	

※世界測地系

作成者

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7年7月28日 高島地方裁判所白河支局 登記官

地積測量図

地番	252-9. 252-14
土地の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原

※ 世界測地系（測地成果2011）
平面直角座標系IX系を使用

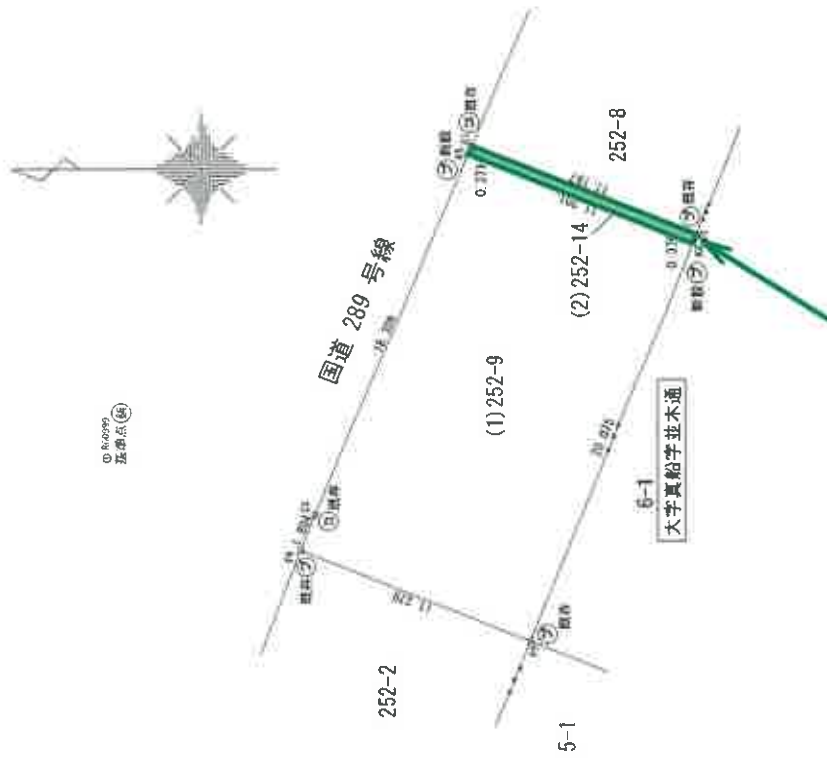
座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
電子基準点-白河	125056.848	37906.766
RG0998	126461.423	28578.918
RG0999	126482.349	28531.296

座標求積表

地番	(1) 252-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K5		126465.737	28545.533	497063.366129	18.309
C4		126472.782	28528.634	219442.252728	1.804
P8		126473.429	28526.950	-282416.805000	11.379
P9		126462.882	28522.678	-515119.564680	20.075
K6		126455.369	28541.294	81485.394370	11.201
		備面積	454.643547		
		面積	227.321735		
		地積	227.32	m	

地番	(2) 252-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
T1		126465.594	28545.875	299931.508625	0.371
K5		126465.737	28545.533	-291878.074925	11.201
K6		126455.369	28541.294	-299883.376058	0.371
P7		126455.230	28541.637	291838.238325	11.19
		備面積	8.295967		
		面積	4.1479835		
		地積	4.14	m	



物件3

⑤ コンクリート杭 ⑦ プラスチック杭 ⑧ 金属杭 ⑨ 金属杭

A3→A4縮小

平成29年5月31日 測量

作成者

申請人

縮尺

1/250

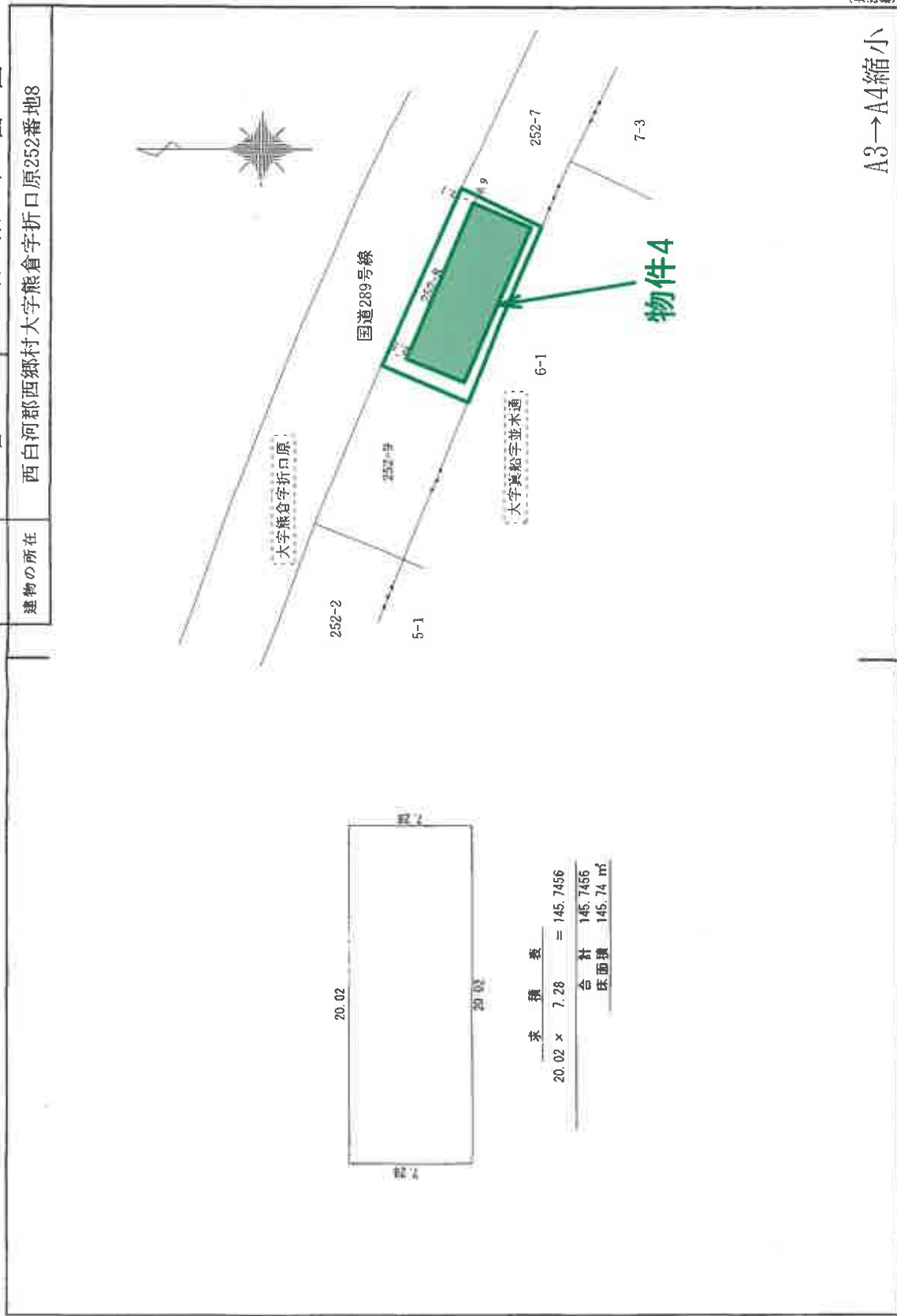
登記年月日：平成28年11月7日

これは図面に記録されている内容を証明した横面である。
令和7年7月28日 福島地方事務所白河支局

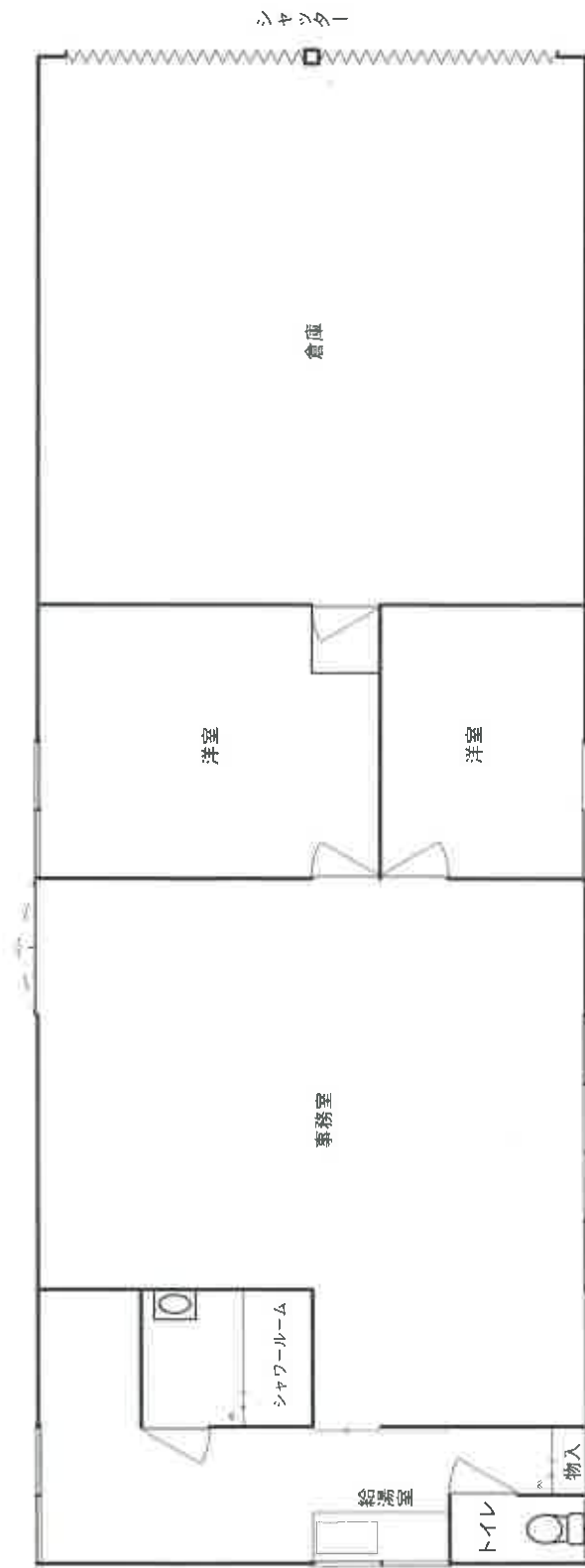
登記官

各階平面図 建物図面図

家屋番号	252番8
建物の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原252番地8



物件 4



建物間取図

