

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 8 年 2 月 18 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）
1～3	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	29,518	0
1	1,220,000				
2	150,000				
3	620,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 白河市大鳥居橋前
 地 番 68 番 4
 地 目 宅地
 地 積 246.00 平方メートル

- 2 所 在 白河市大鳥居橋前
 地 番 68 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 70 平方メートル

- 3 所 在 白河市大鳥居橋前 68 番地 4
 家屋 番号 68 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 85.73 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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1～3】

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

【物件番号1～3】

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

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市大鳥居橋前 |
| | 地 番 | 68番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市大鳥居橋前 |
| | 地 番 | 68番6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白河市大鳥居橋前68番地4 |
| | 家屋 番号 | 68番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.73平方メートル
2階 26.49平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 10 月 9 日受理
令和 7 年 11 月 14 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 藤 定 能

（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 白河市大鳥居橋前
 地 番 68 番 4
 地 目 宅地
 地 積 246.00 平方メートル
- 2 所 在 白河市大鳥居橋前
 地 番 68 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 70 平方メートル
- 3 所 在 白河市大鳥居橋前 68 番地 4
 家屋 番号 68 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 85.73 平方メートル
 2 階 26.49 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			
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
■ 株式会社カチタス 郡山支店事務担当者	(10月20日電話により事情聴取) - 株式会社カチタスは、物件2土地の隣接地である68番2の土地を、68番5の土地所有者と、各2分の1の割合により共有しています。 68番2の土地と物件2土地は、公衆用道路であり、通路として利用されています。各所有者に、相手方の土地利用の対価を支払ったり、自らの土地利用の対価を請求したりすることはありません。
■ 物件所有者	(10月29日物件所在地で面談し事情聴取) - 私は、本件土地建物所有者です。私は、平成28年10月に本件土地建物を購入し、購入後現在まで、本件建物に居住しています。 - 本件建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 - 物件2土地は公衆用道路であり、隣接する68番2と共に通路として近隣の者が利用しています。私が物件2の使用料を68番2の所有者に請求することはありませんし、私に68番2の土地使用料を請求されることもありません。互いに無料で使用しています。 - 本件土地と隣接地との境界について、問題等ありません。 - 本件建物で使用に支障のある故障部分はありませんが、給湯器が不調のときがある、外壁・内壁にヒビのような形状部分があるなどが指摘できます。 - 本件建物内で、現在猫を1匹、1階和室内で飼っています。 - 本件土地内に簡易物置がありますが、本件土地建物購入時に既に備え置かれていたもので、現在は私の所有物です。 - 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 - 本件建物に入居後、建物を増改築したことはありません。私が本件土地建物を購入した際に、水廻り部分が修繕されていたようです。本件建物はオール電化による仕様となっています。 - 本件土地建物に、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害が顕著である部分は分かりませんが、前述の外壁・内壁のヒビのような形状部分は地震等によるものかもしれません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

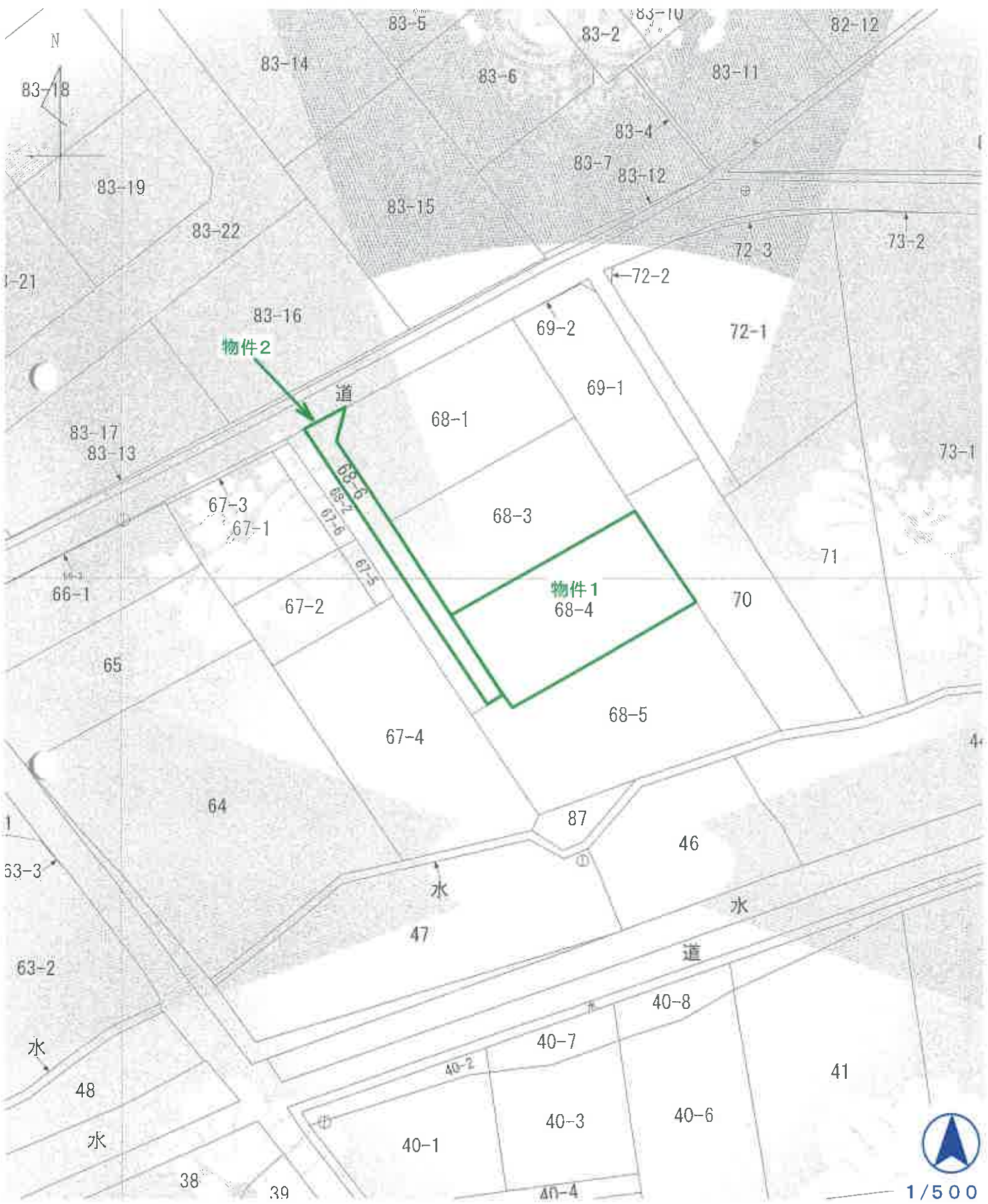
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写、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、物件2の各土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
 - イ 物件1土地上に簡易物置がある。
 - ウ 物件1及び物件2の各土地に地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - エ 本各土地に隣接する68番1、68番3、68番5の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。70番の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、現況地目も同様である。68番2の土地は、登記上、第三者共有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。物件2の北西側と隣接する土地は、公図上、「道」と表記され、登記されていない。この土地の現況地目は公衆用道路である。各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 建物南西側壁面、建物玄関基礎部分にひび割れが見られた。
 - ・ 屋根軒天部分に汚れがあるが、その他には特段の汚損は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階和室で猫1匹を飼育している。この和室は、障子、襖に汚損が見られた。
 - ・ 1階和室の壁面部分に、壁の剥がれがある。
 - ・ オール電化による給湯等の仕様である。
 - (3) 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。

(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
令和7年10月9日（木） ： ー ：	執行官室	白河市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（10月20日受領）
令和7年10月9日（木） ： ー ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（10月17日受領）
令和7年10月10日（金） 11：20ー11：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月20日（月） 9：40ー9：50	執行官室	株式会社カチタスに電話で事情聴取
令和7年10月29日（水） 13：30ー14：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年10月29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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



0022447

地積測量図

55.1.18

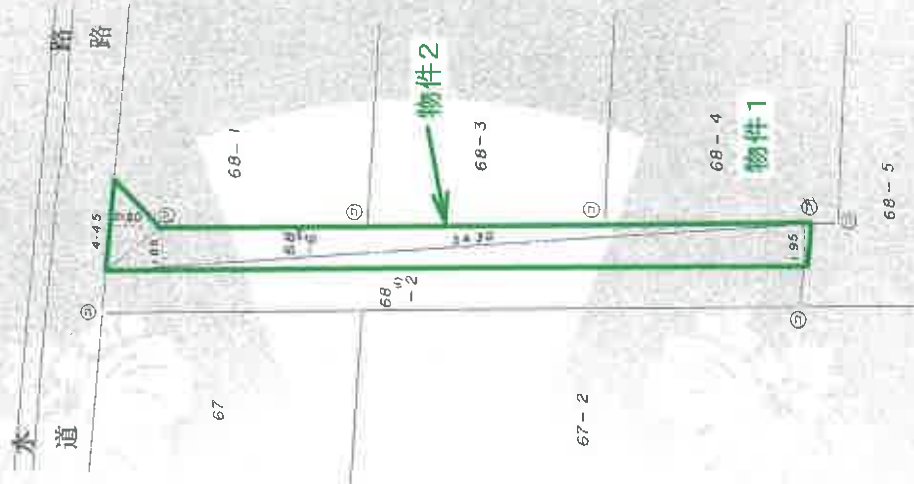
地番 68-2/68-6/68-2

土地の所在 白河市大 河津大橋西橋前

68-6 求積

0
 $34.30 \times (1.95 + 1.85) = 130.340$
 $4.45 \times 2.50 = 11.125$
 $\cdot 141.465$
 $\frac{1}{2} = 70.7325$

68-6 地積 70.73 m



集積	地番	地積の種別
(1)	68-2	杭
(2)	68-6	コンクリート杭
(3)	68-4	コンクリート杭

作製者 土地家屋調査士

(昭和35年/月/7日作製)

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。
(福島県地方事務所(白河支局管轄))
令和7年8月18日 広島法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号: 15-2

1015132

各階平面図

68巻 4

建物各階平面図 55-6-16

家屋番号 建物の所在 白河市大 68巻地 4



2階床面積

7.28 x 12.8 = 93.184

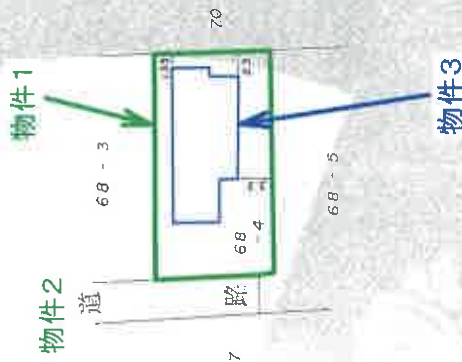
2階床面積 93.184㎡



1階床面積

4.55 x 12.8 = 58.24
10.01 x 6.2 = 62.062
3.64 x 0.91 = 3.3124
83.6144

1階床面積 83.6144㎡



作製者

昭和55年6月16日作成

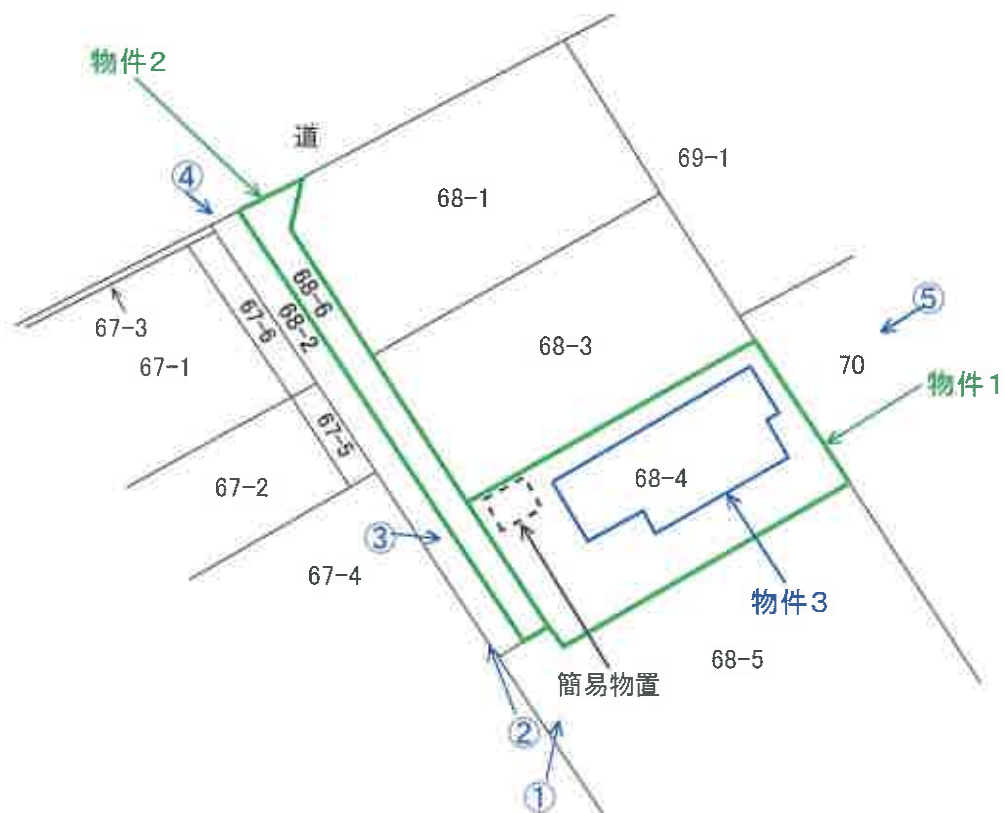
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小(約70%)



←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

(10 枚目)

土地建物位置関係図

物件 3

1 階



2 階



物件3



物件2

物件1

No. 1

簡易物置

物件3



68番2

物件2

物件1

No. 2



物件3



物件1

No. 5



物件3: 玄関基礎部分

No. 6



物件3:1階北西側和室の状況

No. 7



物件3:1階台所の状況

No. 8



物件3:1階南西側和室の状況

No. 9



物件3:1階南東側和室の状況

No. 10



物件3:1階南東側和室の状況

No. 11



物件3:1階北東側和室の状況

No. 12



物件3:1階浴室の状況

No. 13



物件3:2階洋室の状況

No. 14



物件3:2階和室の状況

No. 15

令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 10 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,990,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,220,000円
物件2（土地）	金150,000円
物件3（建物）	金620,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	白河市大鳥居橋前 68番4 宅地 246.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	白河市大鳥居橋前 68番6 公衆用道路 70㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市大鳥居橋前68番地4 68番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 85.73㎡ 2階 26.49㎡ 計 112.22㎡	
番号	特 記 事 項		
2	・物件2は建築基準法第42条1項3号道路の一部である(後記特記事項参照)。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「久田野」駅の南西方約2.3k m（道路距離、以下同じ。） 同線「白河」駅の東方約3.4k m 最寄バス停「鹿島橋」まで約1.5k m 市立白河第四小学校まで約1.9k m リオン・ドール結城店まで約1.7k m	
付 近 の 状 況	本地域は一般住宅を主体に田畑の農地も見られる住宅地域である。 周辺地域は北西側を走る県道母畑白河線沿いに一般住宅、共同住宅、事業所、店舗、クリニック等が存し、その背後は一般住宅と農地が混在し、共同住宅、事業所、ミニ分譲地等も見られる地域となっている。 なお、本地域の北西側至近の上記県道沿いにドラッグストアが建設中である。	
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10m・奥行約22m、長方形、私道(物件2)と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約4m 未舗装私道（建築基準法42条1項3号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件1上に物件3建物を所有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地、雑種地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項参照） 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 本物件東方約140m付近の市道内の市営上水道本管から本物北西方約30m付近の市道及び南西側私道内の私設管により引込みしている（白河市水道課より調査）。	

- | | |
|--|---|
| | <p>② 本物件の西端に簡易物置(金属造、W約3m×D約2.4m×H約2.1m)が存するが、土地への固着性の程度よりみて、動産扱いのものと判断した。</p> <p>③ 添付の土地建物位置関係図は評価人の能力の範囲内で巻尺で測定し作成した概ねの配置を示したものである。</p> |
|--|---|

(以下余白)

(2) 物件2

位 置 ・ 交 通	物件1の南西側に隣接	
付 近 の 状 況	物件1と同じ	
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	ほぼ帯状地、平坦、市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約4m 舗装市道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が道路として使用している。 隣地は一般住宅の敷地となっている。	
特 記 事 項	① 現況は物件2と南西側隣接地68番2(以下、隣接地と言う。)と一体で道路になっている。 当該道路状は平成27年11月30日に建築基準法第42条1項3号として扱うものとして協議済である(福島県県南建設事務所建築住宅課及び白河市建築住宅課より調査)。 ② 上記道路部分に上水道私設管が埋設されているが、正確な埋設位置の詳細は不明である(白河市水道課より調査)。 ③ 物件2の利用形態は単独所有ではあるが、上記隣接地と一体で共用利用の私道となっている。 なお、物件2の所有者は隣接地の持分等所有権を有しておらず、また、物件2と隣接地の所有者はお互い無償で利用している。 ④ 物件2は固定資産税が課税されている。	

(以下余白)

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) : 昭和55年6月7日新築 経 過 年 数 : 45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 : 吹付タイル等 天 井 : 目透し、ビニールクロス等 内 壁 : 京壁、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: 85.73㎡ 2階: 26.49㎡ 計: 112.22㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 居住者からの調査及び目視調査の結果、下記の主な劣化等が見られた。 (外部) ・北西側の軒天の一部に汚れ ・外壁は全体的に経年相当の汚れ及び南西側に若干のひび割れ ・玄関付近の基礎の一部にひび割れ (内部) ・過去に1階の南東端和室の天井の一部に雨漏りがあり、天井を貼り替えるなどの修繕をしたとのことであるが、現在も天井付近の柱に若干の雨漏り跡が見られ、また、その付近の内壁の一部が剥がれている。 ・1階北東端と南西端及び2階の和室の押入の戸に若干の破れ ・1階南中央の和室で猫を一匹飼っており、入口の戸及び畳に破れ及び汚れ等が見られる。 ・2階階段付近の柱の一部にひび割れ

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）

目的土地の内、物件1は更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、物件2は建築基準法の道路、私道の利用形態及び課税の有無等を総合的に勘案して私道減価を行って価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,200	0.95	246.00	0.80	3,400,000
2		0.25	70	—	320,000
合 計					3,720,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,500\text{円/㎡} & \times & 99.6 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 109 & = & 18,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（幅員、配置）

交通接近条件：96%

環境条件：110%

行政的條件：100%

格 差 率：109%

イ 個 別 格 差

① 物件1：街路条件：96%（種別、未舗装、行止り）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：99%（奥行長大、方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%

② 物件 2	； 街 路 条 件	： 100%
	交 通 接 近 条 件	： 100%
	環 境 条 件	： 100%
	画 地 条 件	： 25% (私道減価)
	行 政 的 条 件	： 100%
	そ の 他 の 条 件	： 100%
	格 差 率	： 25%

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	200,000	112.22	0.02	450,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 45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 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

(以下余白)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	3,400,000	1.00	0.25	法定地上権	850,000

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	3,400,000	-850,000		0.80	0.60	1,220,000
2	320,000			0.80	0.60	150,000
3	450,000	+850,000	1.00	0.80	0.60	620,000
一括価格(合計)						1,990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は市街地に比較的接近した住宅地域に存するが、築年数が古い建物及びその敷地であること及び南西側道路の一部は他人所有の土地であ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。

オ 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 : 20,500円/㎡

位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約4km

価 格 時 点 : 令和7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7年度)

物件1 : 2,772,420円

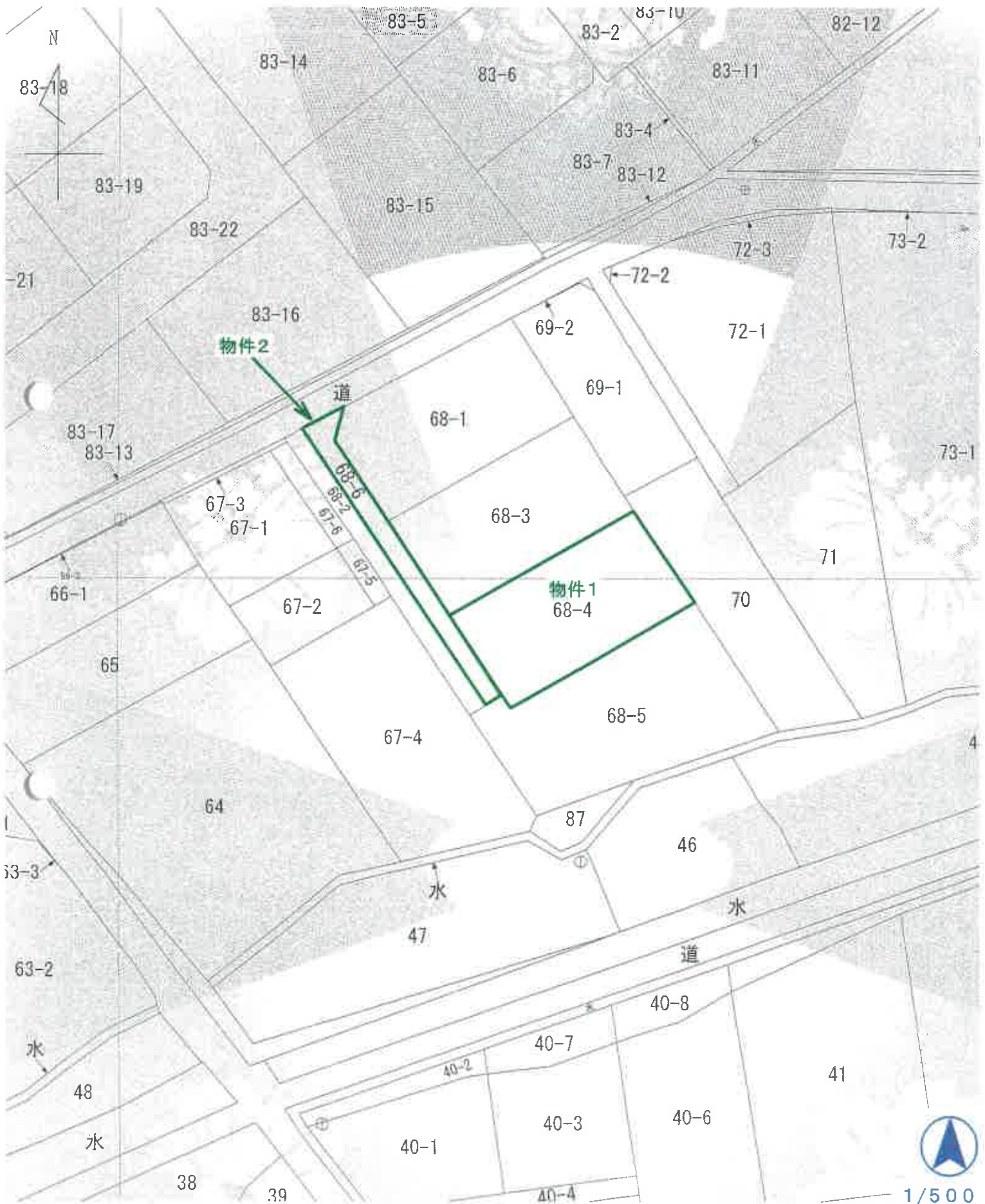
物件2 : 1,547円

物件3 : 1,558,535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



登記年月日：昭和55年11月18日

これは図面に記録されている図書を証明した書面である。
(福島県地方事務局白河支局管轄)
令和7年8月18日 広島法務局

登記官

請求番号 15-3

0022447

地番 68-2/68-6/68-7/68-8

855.1.118

地積測量図

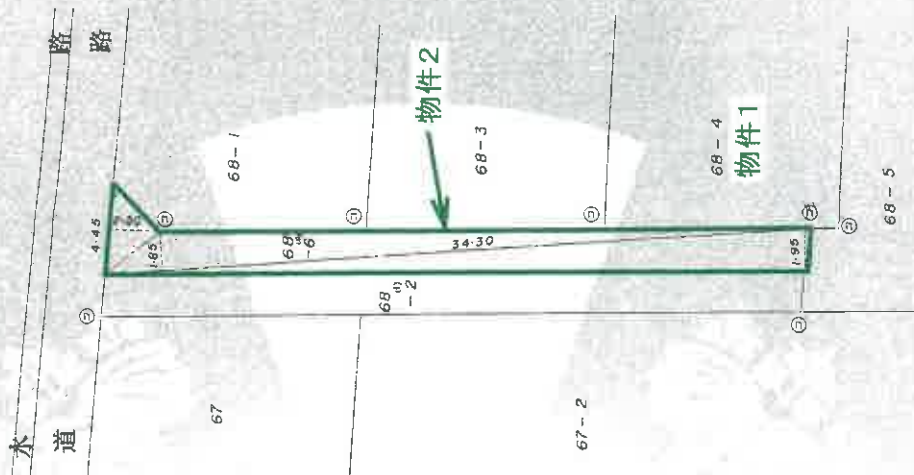
白河市大

土地の所在

68-6 求積

$$\begin{aligned} 34.30 \times (1.95 + 1.85) &= 130.340 \\ 4.45 \times 2.50 &= 11.125 \\ &= 141.465 \\ \frac{1}{2} &= 70.7325 \end{aligned}$$

68-6 地積 70.73 m²



筆界	境界線の種類
①	杭
②	石
③	プラスチック杭
④	コンクリート杭

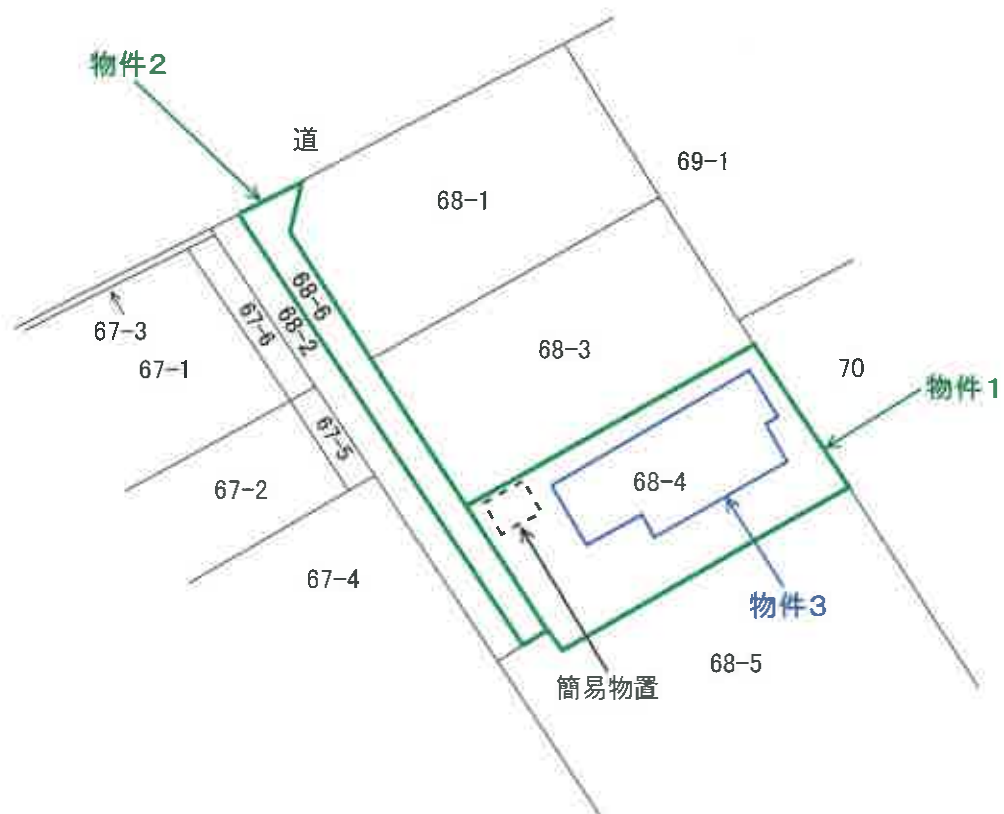
作製者 土地家屋調査士

(昭和55年 / 月 / 7日作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小(約70%)



1/500

土地建物位置関係図

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。
 広島地方法務局 白河支庁管轄
 令和7年8月18日 広島法務局 登記官

1015132

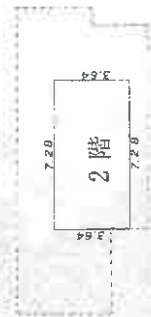
各階平面図

家屋番号 68 番 4

建各階平面図 55-6-16

建物の所在 白河市 大島居橋前 68番地 4

白河市 大



2階 床面積 28.49㎡

2階 床面積 28.49㎡



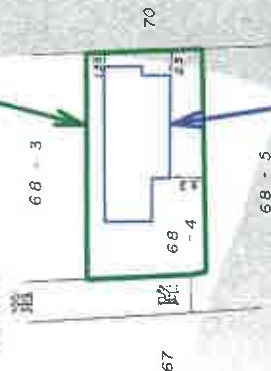
1階 床面積 85.73㎡

1階 求積
 4.55 x 4.10 = 18.655
 10.01 x 6.37 = 63.7637
 3.64 x 0.91 = 3.3124
 85.7311

物件1

物件2

物件3



作製者

昭和55年6月16日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件 3

1 階



2 階



建物間取図