

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月18日から、当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番4
地 目 公衆用道路
地 積 221平方メートル
持分14分の6

2 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番5
地 目 山林
地 積 242平方メートル
(現況)

地 目 宅地

3 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番6
地 目 山林
地 積 217平方メートル
(現況)

地 目 宅地

4 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番7
地 目 山林

物 件 目 録

- 地 積 205平方メートル
 (現況)
- 地 目 宅地
- 5 所 在 白河市関辺八幡山
 地 番 5番9
 地 目 山林
 地 積 225平方メートル
 (現況)
- 地 目 宅地
- 6 所 在 白河市関辺八幡山
 地 番 5番10
 地 目 宅地
 地 積 229.34平方メートル
- 7 所 在 白河市関辺八幡山5番地10
 家屋 番号 5番10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 52.00平方メートル
 2階 44.00平方メートル
 (現況)
- 床 面 積 1階 約60平方メートル

物 件 目 録

2階 約48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 遠 藤 真 也

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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2～5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6, 7】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は本件共有持分者らと売却対象外共有持分者が通路として利用している。

《 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 白河市関辺八幡山
地 番 5番4
地 目 公衆用道路
地 積 221平方メートル
共有者 A 持分14分の3
共有者 B 持分14分の1
共有者 有限会社平瀬運送 持分14分の2

2 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番5
地 目 山林
地 積 242平方メートル

(現況)

地 目 宅地
所有者 有限会社平瀬運送

3 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番6
地 目 山林
地 積 217平方メートル

(現況)

地 目 宅地
所有者 有限会社平瀬運送

物 件 目 録

4 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番7
地 目 山林
地 積 205平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社平瀬運送

5 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番9
地 目 山林
地 積 225平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番10
地 目 宅地
地 積 229.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物件目録

7 所 在 白河市関辺八幡山5番地10
家屋 番号 5番10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 44.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約60平方メートル
2階 約48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 7月30日受理
令和 7年 9月 5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 白河市関辺八幡山
地 番 5番4
地 目 公衆用道路
地 積 221平方メートル
共有者 A 持分14分の3
共有者 B 持分14分の1
共有者 有限会社平瀬運送 持分14分の2
- 2 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番5
地 目 山林
地 積 242平方メートル
所有者 有限会社平瀬運送
- 3 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番6
地 目 山林
地 積 217平方メートル
所有者 有限会社平瀬運送
- 4 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番7
地 目 山林
地 積 205平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社平瀬運送

5 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番9
地 目 山林
地 積 225平方メートル

所有者 A

6 所 在 白河市関辺八幡山
地 番 5番10
地 目 宅地
地 積 229.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 白河市関辺八幡山5番地10
家屋 番号 5番10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.00平方メートル
2階 44.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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2～4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
その他の事項	物件4の南東角付近に物置（目的外動産）が、南側付近に物置（コンテナ）（目的外動産）が存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年（</td> <td style="border: none;">）第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td colspan="2" style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年（	）第	号	保管開始日	令和	年	月	日		
[地方裁判所	支部	令和	年（	）第	号									
保管開始日	令和	年	月	日											
交差建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														

(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
<p>■ A (物件共所有者兼物件所有者有限会社平瀬運送代表者)</p>	<p>(8月7日及び8月20日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件1土地、物件5土地、物件6土地、物件7建物の共所有者又は所有者であり、物件1から物件4土地の共所有者又は所有者である有限会社平瀬運送の代表者です。 2 物件1から5土地について、有限会社平瀬運送の事務所やトラックを置くスペース、通行のための道路として購入し利用してきましたが、有限会社平瀬運送の破産等に伴い、トラックは撤収し、各土地は更地として、私が管理しています。 3 物件4土地上に、物置が置かれています。有限会社平瀬運送所有のものであります。 4 物件6土地及び物件7建物について、私と妻であったBが、平成9年7月22日売買により購入し、その頃から平成29年頃まで居住していました。その後は、有限会社平瀬運送の宿舎として利用していましたが、有限会社平瀬運送の破産等に伴い、居住者は居なくなり、現在は私が空き家として管理しています。誰かに賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 5 物件7建物は、購入後、1階及び2階を東側に広げる形で一部増築しています。 6 物件7建物に不具合はありませんが、壁、クロスなどにカビが見られます。 7 物件7建物に太陽光発電や床暖房の施設はありません。 8 物件6土地内にカーポートはありません。南西付近に物置がありますが、私の所有物です。 9 物件6土地について、隣接地との間で境界に関する争いはありません。
<p>■ D (破産管財人)</p>	<p>(8月20日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は、破産者有限会社平瀬運送、破産者Aの破産管財人です。 2 物件2土地から物件7建物について、共所有者又は所有者以外の第三者に貸したり、無償で使用させたりしていません。物件1土地について、公衆用道路として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

執行官の意見

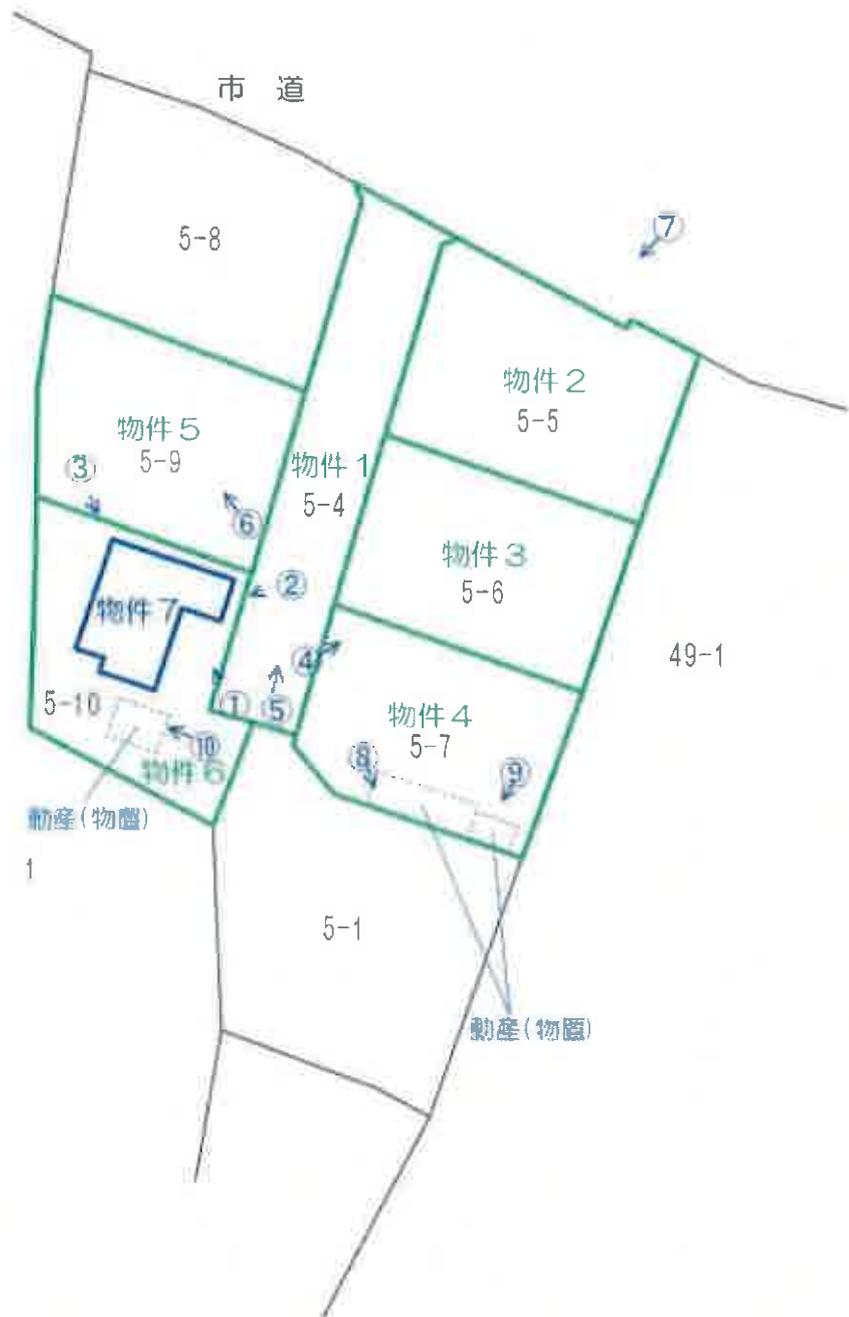
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本件土地上に登記建物はない。
 - イ 本件土地は、アスファルト舗装された公衆用道路であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地の北側に隣接する5番3の土地は、登記上、公衆用道路であり、現況も同様である。
5番3の北側に隣接する土地は登記がされておらず、公図上「道」との表記がされた公衆用道路である。
 - エ 本件土地と各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2～4土地について
 - ア 本件各土地上に登記建物はない。
 - イ 本件各土地は、砂利敷された平坦な宅地であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件各土地の東側に隣接する49番1の土地は、登記上、第三者名義の山林であり、現況も同様である。物件4土地の南側に隣接する5番1の土地は、登記上、第三者名義の山林であり、現況も同様である。
 - エ 本件各土地と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。
 - (3) 物件5土地について
 - ア 本件土地上に登記建物はない。
 - イ 本件土地は、砂利敷された平坦な宅地であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地の北側に隣接する5番8の土地は、登記上、AとAの子であるC共有の宅地であり、現況も同様である。本件土地の西側に接する1番の土地は、登記上、境内地であり、現況も同様である。
 - エ 本件各土地と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。
 - (4) 物件6土地について
 - ア 本件土地上の登記建物は、物件7建物のみである。
 - イ 本件土地は、周囲よりも数十センチ高くコンクリート等で整地された土地であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地と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。
 - (5) 物件7建物について
 - ア 屋根や外壁に損傷は見受けられなかった。
 - イ 建物1階階段付近壁、洗面所付近壁に、カビによる汚損、シミが複数箇所見られる。
 - ウ 建物内にイ以外の損傷は見られず、良好に保全されている。
 - エ 本件建物について、第三者の占有等はなく、共有者A及び共有者B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7月30日(水) : - :	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(8月6日受領)
令和7年7月30日(水) : - :	執行官室	福島地方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(8月4日受領)
令和7年8月7日(木) 14:40 - 15:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件共有者から事情聴取
令和7年8月20日(水) 14:00 - 15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者、破産管財人から事情聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月20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、立会人を立ち合わせた。		
<input type="checkbox"/> 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

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図



物件 7

種類：居宅
構造：木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
床面積：1階 約60㎡
2階 約48㎡
計 約108㎡





物置

物件7

物件6

No. 1



物件6

物件7

No. 2



物件6

物件7

No. 3



物件2 物件3 物件4

No. 4



物件1

物件2 物件3 物件4

No. 5



物件5

No. 6



物件4 物件3 物件2

物件7

物件1

No. 7



物件4:物置の状況

No. 8



物件4:物置の状況

No. 9



物件6:物置の状況

No. 10



物件7:1階リビングダイニングの状況

No. 11



物件7:1階台所の状況

No. 12



物件7:1階和室の状況

No. 13



物件7:1階浴室の状況

No. 14



物件7:1階階段脇壁面の状況

No. 15



物件7:2階北側洋室の状況

No. 16



物件7:2階南東側洋室の状況

No. 17



物件7:2階南西側洋室の状況

No. 18

令和7年(ケ)第31号
令和7年8月20日 現地調査
令和7年9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

小 野 博 印

第1 評価額

一括価格	
金7,470,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金40,000円
物件2 (土地)	金1,460,000円
物件3 (土地)	金1,310,000円
物件4 (土地)	金1,240,000円
物件5 (土地)	金1,620,000円
物件6 (土地)	金1,060,000円
物件7 (建物)	金740,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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6の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	白河市関辺八幡山 5番4 公衆用道路 221㎡ (持分14分の6)	
2	所在地 地目 地積	白河市関辺八幡山 5番5 山林 242㎡	宅地
3	所在地 地目 地積	白河市関辺八幡山 5番6 山林 217㎡	宅地
4	所在地 地目 地積	白河市関辺八幡山 5番7 山林 205㎡	宅地
5	所在地 地目 地積	白河市関辺八幡山 5番9 山林 225㎡	宅地
6	所在地 地目 地積	白河市関辺八幡山 5番10 宅地 229.34㎡	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	白河市関辺八幡山5番地10 5番10 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 52.00㎡ 2階： 44.00㎡ 計： 96.00㎡	1階： 約60㎡ 2階： 約48㎡ 計： 約108㎡
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「白河」駅の南東方約6.8km（道路距離、以下同じ） 最寄りバス停「関辺」の南東方約680m 市立関辺小学校まで約1.2km 白河市役所関辺行政センターまで約1km リオン・ドール結城店まで約4.8km	
付近の状況	当該地域は、白河市の南東方郊外、国道289号線の南側背後に位置する小規模分譲住宅地域である。 西側が中規模の分譲住宅地域に近接しているが、東側及び南側には山林が広がっている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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8m、奥行 約37m、地積 221㎡	
接面道路の状況	北側 幅員約7m 舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地共有者が公衆用道路（位置指定道路）として使用し、占有している。	
供給処理施設	上水道 — ガス配管 — 下水道 —	
特記事項	目的物件は共用私道であり、本件共有者の持分は14分の6である。	

(物件2～4)

位置・交通	物件1と同じ	
付近の状況	物件1と同じ	
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	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	市街化区域 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18m、奥行 約37～38.5m、地積 664㎡(3筆一体地) ほぼ整形、角地、北面緩傾斜地 道路と等高、南側隣地より約2m低い	
接面道路の状況	北側 幅員約7m 西側 幅員約6m	舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 舗装私道(物件1) (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、三画地を一体として更地の状態で占有している。 隣地は山林、一般住宅、更地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり(特記事項のとおり) ガス配管 なし 下水道 なし (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	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。</p> <p>② 対象地は元々は分譲地として造成された三画地であり、水道は目的物件毎にそれぞれ引き込まれている。</p> <p>③ 物件4の南端部分に物置(動産)が2棟存在する。</p>
------	--

(物件5)

位置・交通	物件1と同じ	
付近の状況	物件1と同じ	
主な公法上の規制等 <small>(道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制)</small>	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	市街化区域 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
面地条件	間口 約13m、奥行 約15.5～18.5m、地積 225㎡ ほぼ整形、中間画地、ほぼ平坦 道路より0～約0.7m高い、北側隣地より約0.7m高く南側隣地より約0.8m低い	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 舗装私道(物件1) (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、更地の状態で占有している。 隣地は一般住宅、更地、境内地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。</p> <p>② 西端部分に仮設トイレ(動産)と掘立ての喫煙所が存在する。</p>
------	--

(物件6)

位置・交通	物件1と同じ	
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	市街化区域 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13～15.5m、地積 229.34㎡ 不整形、中間画地、ほぼ平坦 道路より0～約0.8m高い、北側隣地より約0.8m高い	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 舗装私道(物件1) (建築基準法42条1項5号)	
土地の利用状況等	土地共有者が、目的土地上に物件7建物を所有して占有している。 隣地は更地、境内地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし(個別浄化槽) (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	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は見られない。</p> <p>② 南側部分に物置(動産)が1棟存在する。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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7年6月2日 新築 経 過 年 数 : 30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 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透し、化粧石膏ボード、バスリブ等 内 壁 : ビニールクロス、タイル等 床 : フローリング、畳、クッションフロア、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約60㎡ 2階 : 約48㎡ 計 : 約108㎡
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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者が居宅(空き家)として占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる損傷等は特に見られないが、経年によると思われる壁の汚れやカビが一部見られる。 ② 対象建物は27～28年位前に東側部分が一部増築されているが、2階部分の増築は吹き抜けだった部分に床が張られたものである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～6 (土地)

目的土地の建付地等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	持分 エ	建付減価 オ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	12,000	0.05	221	6/14		60,000
2	12,000	0.84	242	—		2,440,000
3	12,000	0.84	217	—		2,190,000
4	12,000	0.84	205	—		2,070,000
5	12,000	1.00	225	—		2,700,000
6	12,000	0.95	229.34	—	0.90	2,350,000

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-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,700\text{円/㎡} & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 166 & = & 12,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：99%（幅員）

交通接近条件：118%（駅、商店）

環境条件：142%（周辺環境、下水）

行政的條件：100%

格差率：166%

イ 個別格差：

物件1：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：100%
画地条件：5%（私道減価）
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格差率：5%

物件2～4：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：95%（隣接不動産周囲の状態）
画地条件：88%（方位、角地、規模、緩傾斜地）
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格差率：84%

物件5 街路条件 : 98% (系統連続性)
 交通接近条件 : 100%
 環境条件 : 100%
 画地条件 : 102% (方位)
 行政的条件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格差率 : 100%

物件6 街路条件 : 98% (系統連続性)
 交通接近条件 : 100%
 環境条件 : 100%
 画地条件 : 97% (方位、形状)
 行政的条件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格差率 : 95%

ウ 地 積 : 登記数量

オ 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7 (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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	200,000	108	0.03	650,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 30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%

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

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
6	2,350,000	1.00	0.25	法定地上権	590,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件6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	60,000	—		1.00	0.60	40,000
2	2,440,000	—		1.00	0.60	1,460,000
3	2,190,000	—		1.00	0.60	1,310,000
4	2,070,000	—		1.00	0.60	1,240,000
5	2,700,000	—		1.00	0.60	1,620,000
6	2,350,000	- 590,000		1.00	0.60	1,060,000
7	650,000	+ 590,000	1.00	1.00	0.60	740,000
一括価格 (合計)						7,470,000

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 地価調査価格 白河-6
所 在 : 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4km
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
用途無指定
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 固定資産税課税標準額（令和7年度）

- 物件1 : 3,425円（土地全体）
物件2 : 1,414,490円
物件3 : 1,268,365円
物件4 : 1,198,225円
物件5 : 488,418円
物件6 : 497,826円
物件7 : 1,304,997円

第7 附属資料

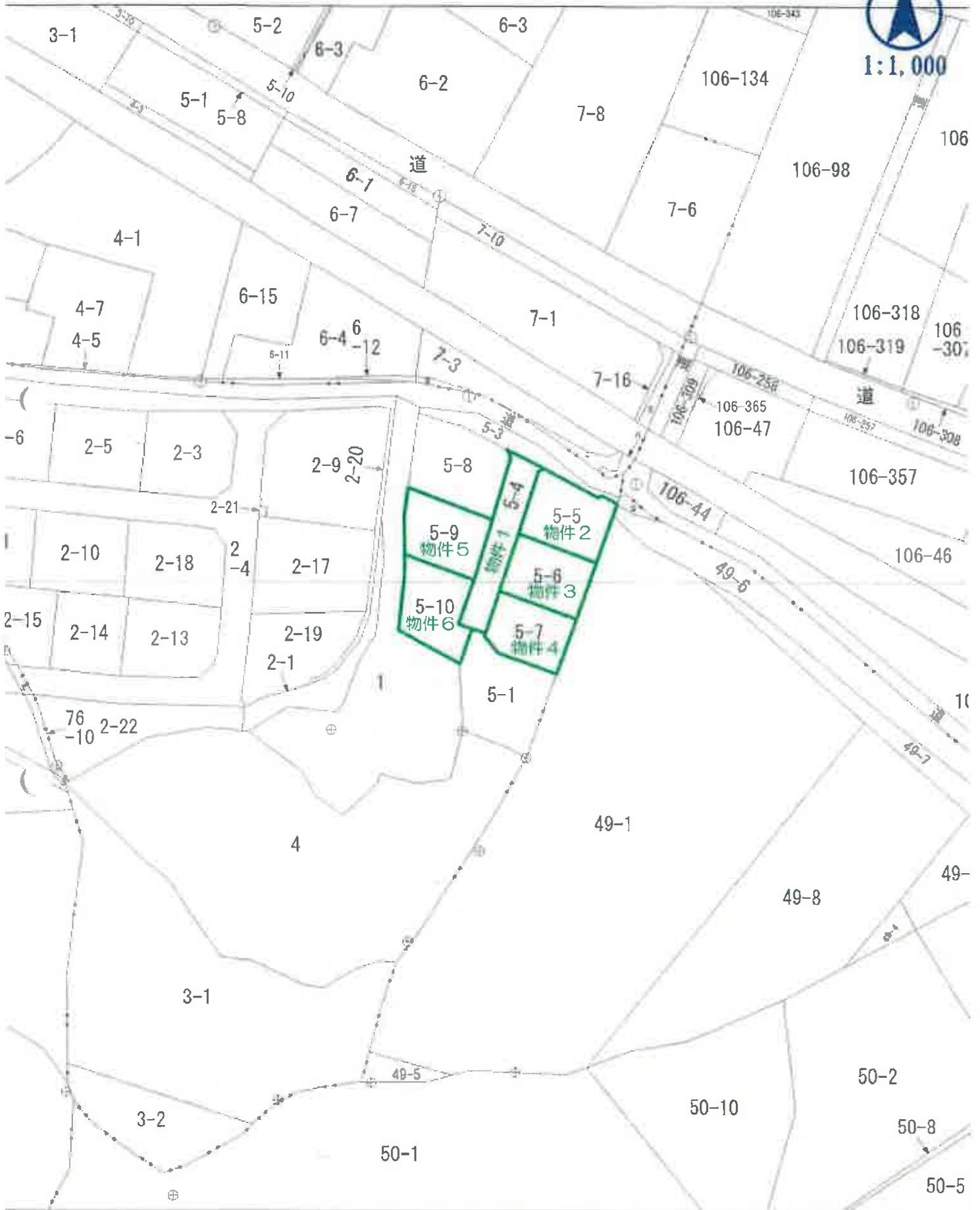
- 公 図 写
地 積 測 量 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 図

以 上

公 図 写



1:1,000



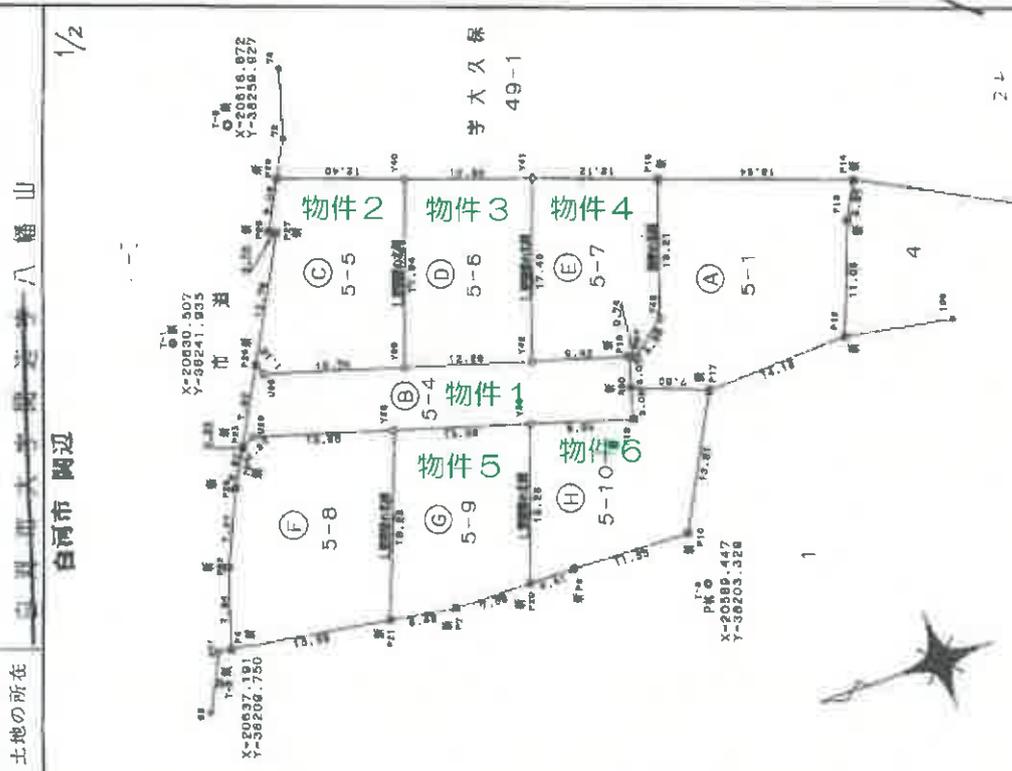
登記簿別冊 筆界図併用図

0021392

地積測量図

5-1/5-1 5-10
5-4/5-10 5-4/5-10 11.6.6(17)

地番 5-4 ~ 5-10



境界求積表

測量点	Yn	方位	距離
P18	20588.31	38226.38	
Y42	20598.35	38229.03	
Y39	20610.11	38232.48	
U36	20623.25	38236.95	
P26	20623.06	38237.42	
P25	20627.42	38230.45	
U29	20628.19	38230.99	
Y26	20613.10	38227.14	
Y33	20600.54	38223.43	
P19	20591.01	38220.80	
R30	20590.18	38223.30	
		442.8705	
		221.43525	
		221.43525	
		88.984	

測量点	Yn	方位	距離
Y40	20604.16	38249.41	
P29	20615.87	38253.51	
P28	20618.22	38249.01	
P27	20617.61	38246.89	
P26	20623.86	38237.42	
U36	20623.25	38236.95	
Y38	20610.11	38232.48	
		485.5663	
		242.78315	
		242.78315	
		73.441	

測量点	Yn	方位	距離
Y41	20592.31	38245.47	
Y40	20604.16	38249.41	
Y38	20610.11	38232.48	
Y42	20598.35	38229.03	
		434.1599	
		217.07995	
		217.07995	
		65.866	

原 P=77755.727 概

平成6年6月15日所量

月 日 作製

申請人

土地家屋調査士

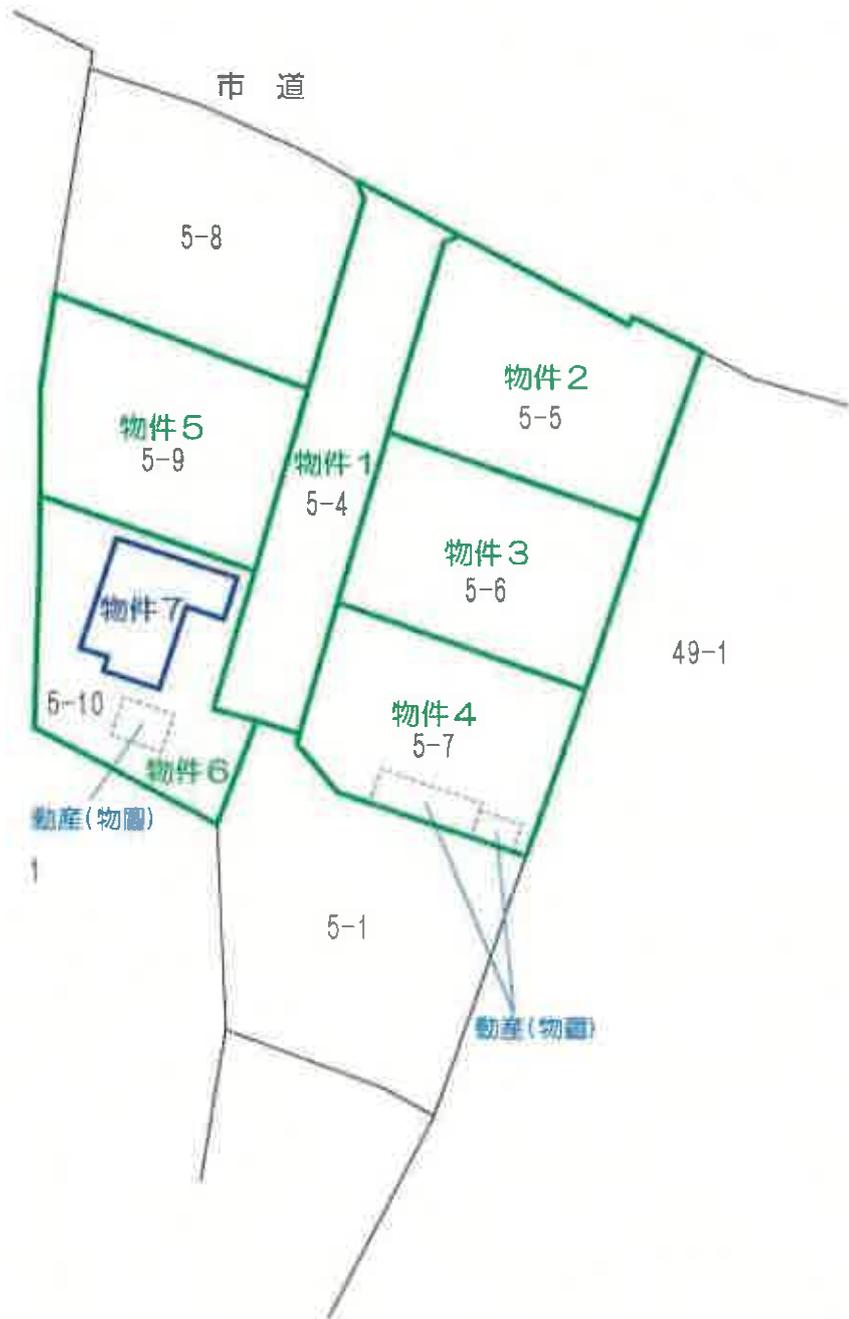
製作者

(正確な図)

土地建物位置関係図



1:500



建物間取図



物件 7

種類：居宅
構造：木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
床面積：1階 約60㎡
2階 約48㎡
計 約108㎡



1 階



2 階