

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月22日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 4 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 327番2
 地 目 宅地
 地 積 496.28平方メートル
- 5 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 327番1
 地 目 宅地
 地 積 47.78平方メートル
- 6 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 327番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.04平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 7 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原327番地2
 家屋 番号 327番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 157.54平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

種 類	居宅兼倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約154.44平方メートル 2階 約 36.22平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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4～7】

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

【物件番号4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

本件所有者B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

- 4 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 3 2 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 6 . 2 8 平方メートル
- 5 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 3 2 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 . 7 8 平方メートル
- 6 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原
 地 番 3 2 7 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 . 0 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 7 所 在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 3 2 7 番地 2
 家屋 番号 3 2 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 5 7 . 5 4 平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

種 類	居宅兼倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約154.44平方メートル 2階 約 36.22平方メートル

令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 7月 1日受理
令和 7年 8月12日提出

現況調査報告書

(物件番号4～7)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 4 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6 . 2 8 平方 |
| 5 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 7 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 . 0 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 3 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 7 . 5 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4															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）															
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"/> B（土地所有者） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<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）															
その他の事項	西側に工作物（物置）が存する															
建物	物件7															
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅兼倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 154.44平方メートル（概測） 2階 36.22平方メートル（概測）															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：									
{	種類：															
	構造：															
	床面積：															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> B（建物所有者） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居・倉庫 として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>日</td> <td></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													
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 checked="" type="checkbox"/> 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5、6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件5、6） <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"/> B（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"/> 上記の者が物件4と一体で、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	<p>公簿上、物件6は公衆用道路となっているが、現況は宅地である</p> <p>物件4～6は一体として、物件7の敷地（建物敷地は物件4のみ）及び庭として使用されている</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">[</div> <div style="text-align: center;"> <p>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号</p> <p>保管開始日 令和 年 月 日</p> </div> </div> </div>
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 checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ B (物件4～7所有者)</p>	<p>1 私は、本件物件4～7の所有者です。</p> <p>2 本件債務者であるAは、私の甥です。</p> <p>3 本件土地4は、昭和54年6月に購入し、昭和55年1月に、夫のC名義で物件7を建てました。平成29年3月にCが亡くなり、私が相続しました。</p> <p>4 物件5と6は、平成15年6月に贈与されたものです。</p> <p>5 物件7建物では、昭和55年1月以降家族で暮らしていました。途中、誰かに貸したことはありません。</p> <p>6 太陽光発電装置、床暖房設備はありません。</p> <p>7 平成2年5月に、東側の2階建て部分を増築し、1階部分を倉庫兼駐車場で使っています。また、物件7の西側には、物置があります。</p> <p>8 平成23年3月の東日本大震災で、浴室の壁にひびが入ったため、ユニットバスに改修しました。</p> <p>9 現在雨漏りや水漏れするような箇所はありません。</p> <p style="text-align: right;">(7月7日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
<p>■ B (物件4～7所有者)</p>	<p>1 前回述べたことに間違いはありません。</p> <p>2 平成21年ころから、家の中で猫を1匹飼っています。</p> <p>3 隣接地との境界に争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">(7月28日物件所在地で面談し事情聴取)</p>

(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西側がいわゆる公図上の「赤道」に接している他は、いずれも登記上、第三者所有である。また、現況地目は、327番3が公衆用道路であるが、それ以外の土地は宅地である。
- 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4～6土地について
 - ア 物件4の大半は舗装されているが、東側の一部及び物件5、6は砂利敷きとなっている。ただし、いずれの土地も地割れや陥没した箇所は見られなかった。
 - イ 物件6は、公簿上、公衆用道路となっているが、物件4、5及び6と一体の土地として、物件7の敷地並びに庭として利用されている。
 - ウ 隣接地とは、西側の道路への出入り口箇所以外は、いずれもブロック塀や金網フェンス等で明確に仕切られており、境界に争いはないものと思われる。
 - エ 西側に工作物（物置）が存する。
 - (2) 物件7建物について
 - ア 昭和55年1月に建てた平家の居宅に、平成2年5月に一部2階建ての居宅・倉庫を増築しており、現在の種類、構造、床面積は、2枚目「物件7」に記載のとおりである。
 - イ 旧建物部分は、建築後45年経過しており、経年による壁、天井クロスの剥がれ（1階玄関ホール、台所）、猫による引っ掻き傷（玄関、階段の壁、東側和室の襖）、土壁の汚れや歩くと床板が沈む又は軋む箇所（2階南側洋室、1階中央和室）が見られた。
 - ウ トタン屋根の塗装に色褪せが見られる。
 - エ 外壁の一部に亀裂が入っている（パテで補修済み）。

（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
R7年7月2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(7月10日受領)
R7年7月2日(水) : - :	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(7月7日受領)
R7年7月7日(月) 14:20-14:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件所有者Bから事情聴取
R7年7月28日(月) 13:30-14:30	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B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7月28日 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者が高齢で、室内を案内できなかったため、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

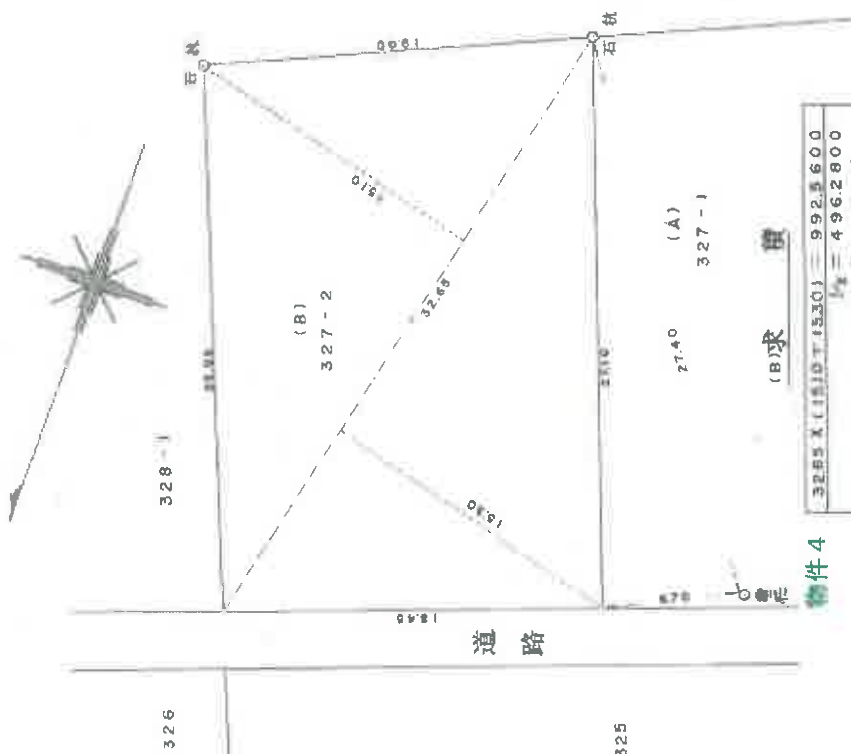
登記年月日：昭和54年4月16日

0046768

地番 327番2

土地の所在 前白河郡白河町大字能登字折D段

027/027-1
027/027-2
027-1
027-2
NSX-4.16
地積測量図



(B)求積

3285 x (1810 + 1530) = 9925600
1/2 = 4962800
1/2 = 4962800

(A)求積

2208 - 4962800 = 17117200
1/2 = 17117200
1/2 = 17117200

作製者 [Redacted]

昭和54年4月15日作成

(国土地院)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

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4月9日

福島県方法務局白河支局

登記官

(8 枚目)

請求番号 15-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年7月24日

0046766

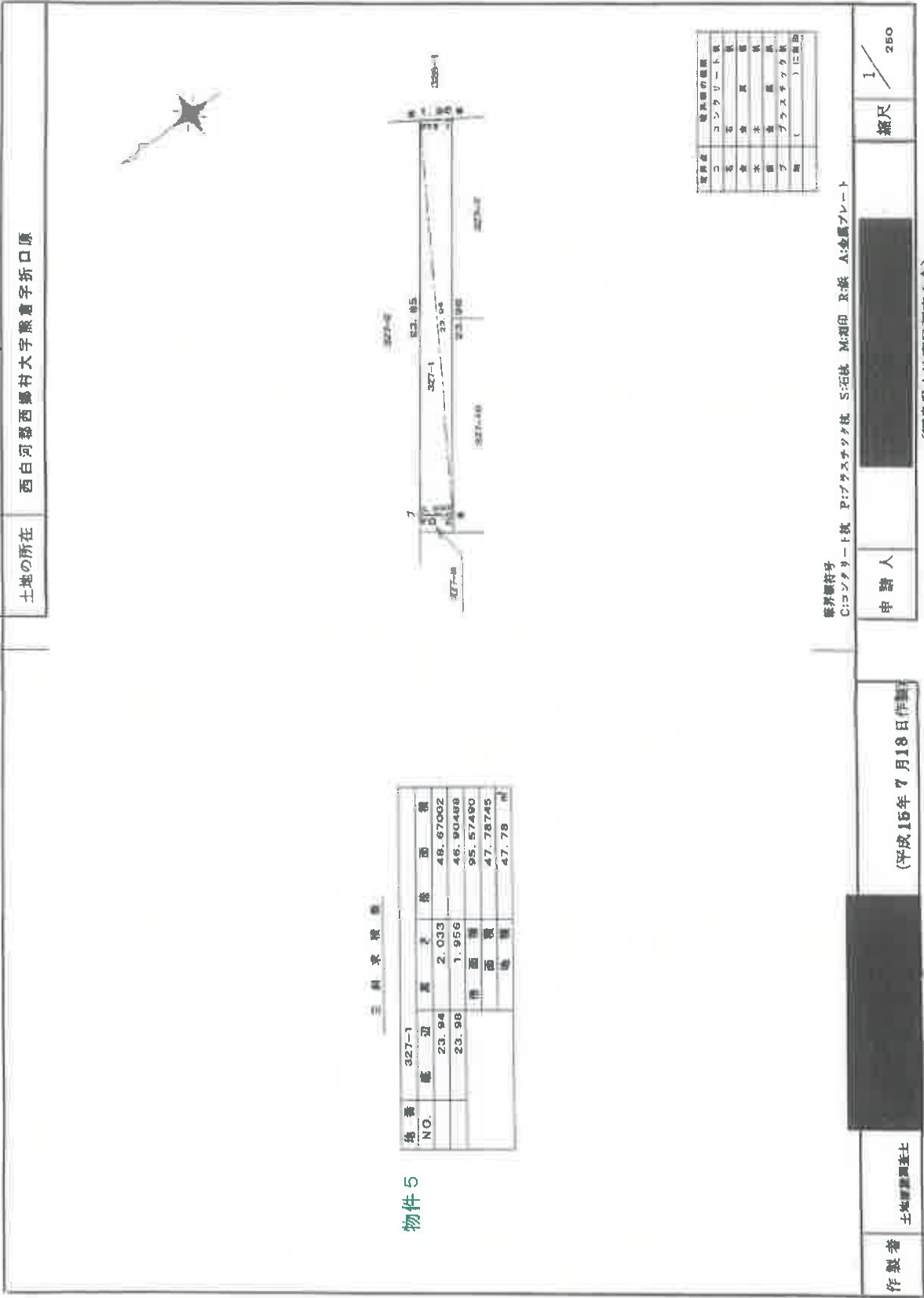
327-1/327-1/327-1 地積測量図 4/5 7/24

地番	327-1
土地の所在	西白河郡西郷村大字黒倉字折口原

三科求積表

地番	NO.	面積	積算	面積	積算
327-1		23.94	2.033	48.67002	
		23.98	1.956	46.90488	
				95.57490	
				47.78745	
				47.78	m

物件5



記号	材料名
C	コンクリート
S	石
M	木
P	プラスチック板
A	鉄板

境界線符号 C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:木杭 A:鉄板プレート

製作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

(平成15年7月18日作製)

(西白河郡土地家屋調査士会)

平成15年7月24日

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4月9日 福島地方法務局白河支局

登記簿

(9 枚目)

請求番号：15-3

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年6月6日

0046771

327-3 1327-3
327-6 327-7 327-8 1327-3
327-6-327-8 1327-3
地積測量図

地番 327-6, 327-7, 327-8

土地の所在 西白河郡西郷村大字箱倉字折口原

座標表

地番	(B) 327-6	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n
P12	317.522	320.354	4622.057512	
P10	316.099	319.535	-4263.235970	
P9	304.130	301.732	-1542.034676	
P7	300.206	310.590	-1392.984380	
P3	295.528	311.456	1071.155040	
P2	303.671	310.598	5636.038722	
		積算面積	40.026278	
		面積	20.0131390	20 m ²

地番	(C) 327-7	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n
P10	318.099	319.535	-10011.070620	
P12	317.522	310.354	3676.205544	
P13	348.285	342.022	19716.333504	
P8	348.854	341.200	-10219.403390	
		積算面積	75.305328	
		面積	37.6526640	37 m ²

物件 6

地番	(D) 327-8	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1)Y _n
P13	348.285	342.022	3761.224200	
P1	348.954	343.198	769.106718	
P5	350.526	342.378	-376.815800	
P8	348.854	341.200	-764.628200	
		積算面積	4.085918	
		面積	2.0429590	2.04 m ²

合計 59.7087620

地番：(A) 237-3
188.1982685 - 59.7087620
面積 123.4895075
123 m²

(日調第9)

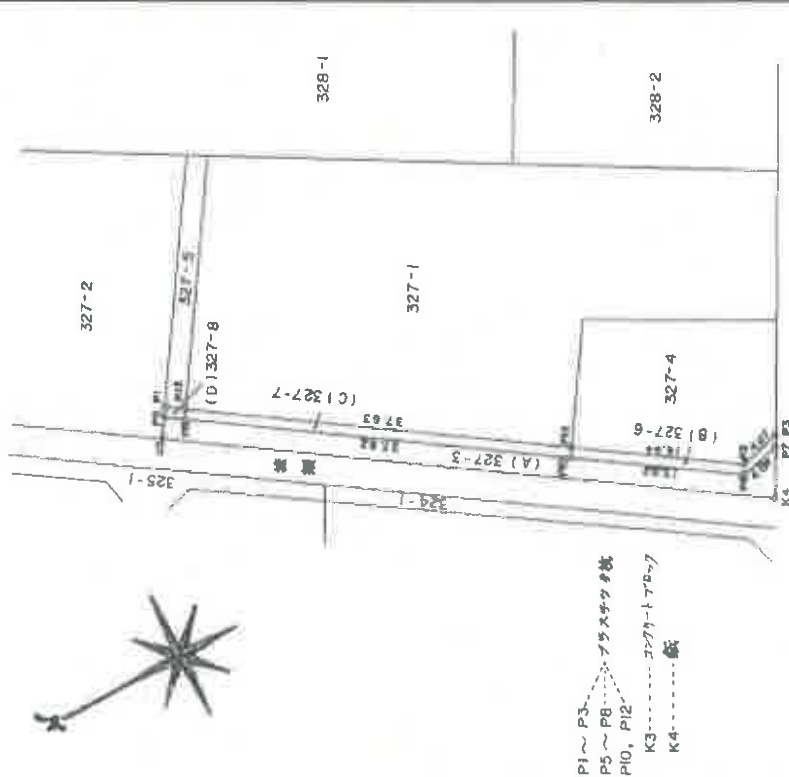
作製者

昭和62年5月2日作製

申請人

縮尺 1/500

(基準納)



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4月9日 福島地方方法務局白河支局

登記官

登記年月日 平成2年5月2日

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4月9日 福島地方事務所白河支局

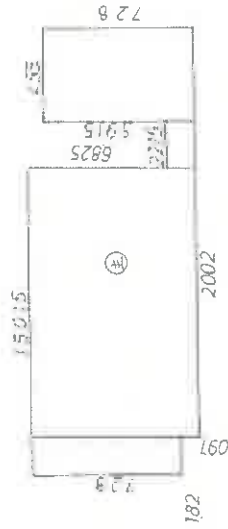
登記号

(11 枚目)

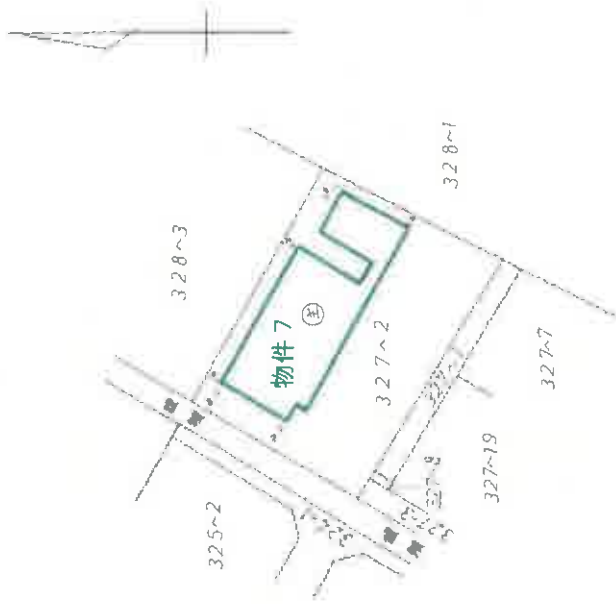
1020724 各階平面図 建物各階平面図 H.A.S.2

家屋番号 327番2

建物の所在 西白河郡健康郷大字新倉野折口原327番地2。



求積 $7.28 \times 10.2 = 74.296$
 $131.25 \times 9.19 = 1206.6375$
 $227.5 \times 13.65 = 3105.375$
 $1.26 \times 4.55 = 5.733$
 合算 $74.296 + 1206.6375 + 3105.375 + 5.733 = 4392.0415$
 棟面積 $= 4392.04$ ㎡



作製者

年 5 月 2 日 作製 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地建物測量士会用紙)

請求番号 : 15-5

A3をA4に縮小

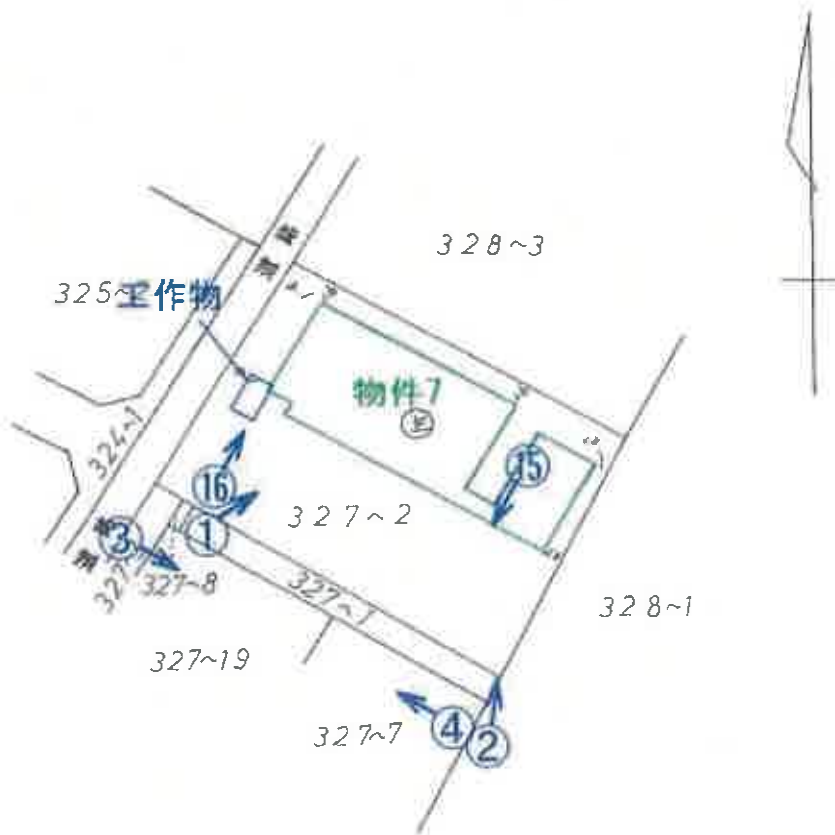
家屋番号

327番2

建築物階平面図 H2.5.2

建物の所在

西白河郡西郷村大字熊倉字折口原327番地2。



←○写真撮影位置方向・写真番号

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

物件7



物件4

No. 1

物件7



物件4

No. 2

物件7

物件4

物件5



物件6

No. 3

物件6

物件7



物件5

物件4

No. 4



No. 5

物件7:1階西側茶の間の状況



No. 6

物件7:北側寝室の状況



物件7:1階東側和室二間の状況

No. 7



物件7:1階台所の状況

No. 8



物件7:1階浴室の状況

No. 9



物件7:2階南側洋室の状況

No. 10



No. 11

物件7:1階玄関ホールの天井の状況



No. 12

物件7:1階玄関ホールの内壁の状況



No. 13

物件7:東側1階倉庫の状況



No. 14

物件7:東側増築部分の外壁の状況

物件7



物件4

No. 15

物件7



物件4

No. 16

物件4の西側にある工作物(物置)

令和7年(ケ)第24号
令和7年7月28日 現地調査
令和7年8月18日 評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書
(物件4～7)

評価人 不動産鑑定士

船山克彦

第1 評価額

一括価格	
金6,570,000円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金4,010,000円
物件5 (土地)	金380,000円
物件6 (土地)	金20,000円
物件7 (建物)	金2,160,000円

- 1 一括価格は、物件4～7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4～6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)
4	所在地 地目 地積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番2 宅地 496.28㎡	
5	所在地 地目 地積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番1 宅地 47.78㎡	
6	所在地 地目 地積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番8 公衆用道路 2.04㎡	宅地
7	所在地 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 327番地2 327番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 157.54㎡	居宅兼倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 154.44㎡ (概測) 2階： 36.22㎡ (概測) 計： 190.66㎡ (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4～6）

位置・交通	JR東北本線「新白河」駅の北西方約3.5km（直線距離、以下同じ） 最寄バス停「西郷役場入口」の南東方約200m 西郷村立熊倉小学校まで約500m 西郷村役場まで約450m イオン西郷店まで約2.8km	
付近の状況	国道289号南側背後に、一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域。周辺には農地が広がっている。 村役場や生活関連施設に近接し、利便性は良好である。	
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18.7m、奥行26m～27m、地積計546.10㎡ ほぼ長方形、概ね平坦、中間画地 道路とほぼ等高に接面	
接面道路の状況	大部分は北西側幅員約4m舗装道路（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4～6土地を一体として、目的土地に物件7建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅や共同住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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	<p>① 上述の通り、物件4～6一体で見ると、大部分は道路法の適用を受けない幅員約4mの舗装法定外道路に接面しているが、物件6単独では、北西側(金網フェンスで仕切られている)幅員約6mの法定外道路及び私道(地番：327番3・登記地目：公衆用道路・所有者：個人名義)に接面している。</p> <p>② 物件7建物の西側に工作物(物置)が存する。</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) : 昭和55年1月17日 新築 平成2年5月1日 増築 経 過 年 数 : 46年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル、亜鉛鉄板 天 井 : ビニールクロス、合板、石膏ボード 内 壁 : ビニールクロス、繊維、京壁、亜鉛鉄板 床 : フローリング、畳、シート、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 154.44㎡ 2階 : 36.22㎡ 計 : 190.66㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 居宅兼倉庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	物件7建物所有者が、居宅兼倉庫として使用している。
特 記 事 項	① 所有者によれば、平成23年東日本大震災時に1階浴室の内壁に罅が入ったため、ユニットバスに改修したとのことである。 ② 所有者によれば、平成21年頃から室内で猫を1匹飼っているとのことである。 ③ 建物外部では外壁の一部に亀裂や剥がれ等が見られるが、一部補修済みである。 建物内部では全体的に、内壁、天井等に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られるほか、猫による引っ掻き傷も見られる。また、玄関や1階中央和室、2階南側洋室等に床の摺みが認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4～6（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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	20,800	0.91	496.28	0.95	8,920,000
5	20,800	0.91	47.78	0.95	860,000
6	20,800	0.91	2.04	0.95	40,000

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(県) - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 19,300\text{円/m}^2 & \times & 101.8 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 91 & = & 20,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：101%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：90%（周辺の利用状態）

行政的條件：100%

格差率：91%

イ 個別格差：街路条件：100%

物件4～6 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：91%（方位、地積）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：91%

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	200,000	190.66	0.03	1,140,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a 経過年数	46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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
4	8,920,000	1.00	0.25	法定地上権	2,230,000
5	860,000	1.00	0.25	法定地上権	220,000
6	40,000	1.00	0.25	法定地上権	10,000
計					2,460,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件4～6土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定、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
4	8,920,000	- 2,230,000	/	1.00	0.60	4,010,000
5	860,000	- 220,000	/	1.00	0.60	380,000
6	40,000	- 10,000	/	1.00	0.60	20,000
7	1,140,000	+ 2,460,000	1.00	1.00	0.60	2,160,000
一括価格 (合計)						6,570,000

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：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(県) -1

所 在 : 西郷村大字熊倉字折口原609番3
価 格 : 19,300円/m²
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約4.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 267m²
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 南東側5m私道
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 : 中規模一般住宅、農地等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件4 : 6,352,384円
物件5 : 611,584円
物件6 : 5,222円
物件7 : 1,923,900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
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



登記年月日 昭和54年4月16日

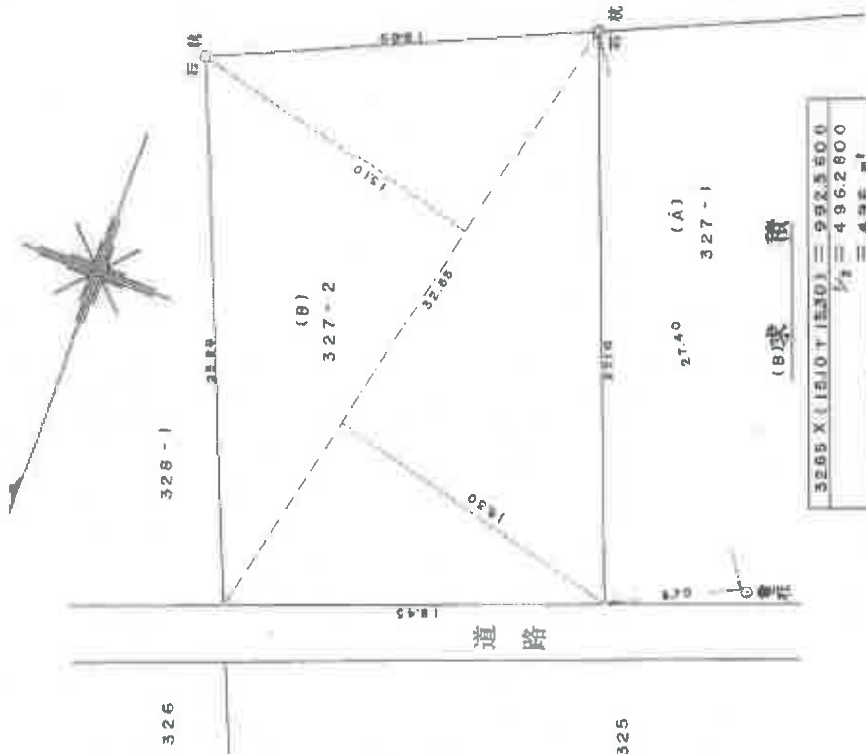
0046768

地番 327番2

土地の所在 面白河郡田代町大字新字折口係

地積測量図

327-1 / 327-2 昭和54.4.16



(B)球積
 $327.2 \times 1.30 \div 2 = 212.670$
 $212.670 + 9710.830 = 9923.500$

(A)球積
 $21.40 \times 327.1 = 7000.014$
 $7000.014 + 2923.486 = 9923.500$

縮尺 1/250

申請人

昭和54年4月15日作成

作製者

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4月9日

福島県庁 地務局 白河支局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年7月24日

0046766

327-1/327-1/327-1 H15.7.24
地積測量図

327-1

香

土地の所在
西白河郡西郷村大字兼倉字折口原



三斜求積表

地番	327-1	高さ	積	面積
NO.	23.94	2.033	48.67002	
	23.90	1.908	46.90488	
		積	面積	95.57490
		地積		47.78745
				47.78 m ²



番号	材質の略称
コ	コンクリート
タ	タタ
木	木
ア	アスファルト
...	...

製作番号
C:コンクリート 土 P:プラスチック板 S:石版 M:印刷 R:紙 A:塗膜プレート

申請人

(平成15年7月18日作製)

作製者

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

平成15年7月24日製図

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4月9日 福島地方務局白河支局 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：15-3

登記年月日：平成2年5月2日

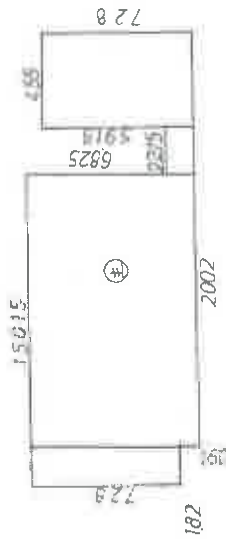
1020724

各階平面図

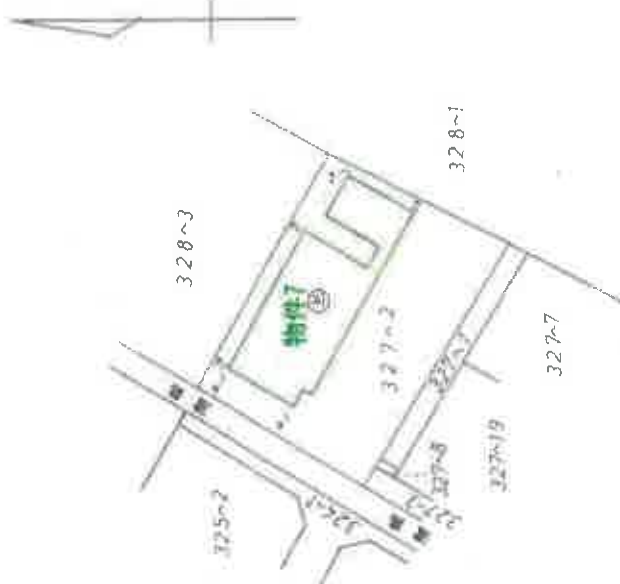
家屋番号 327番2

建物階平面図 H1.5.2

建物の所在 西白河町高田村大字折原327番地2。



求積 $7.28 \times 1.02 = 7.4256$
 $13.95 \times 8.19 = 114.2605$
 $2.275 \times 13.65 = 31.05375$
 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
 床面積 $= 157.86385$ m²



作製者

2日(制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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4月9日

福島県方法務局白河支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：15-5

物件 7



A3をA4に縮小

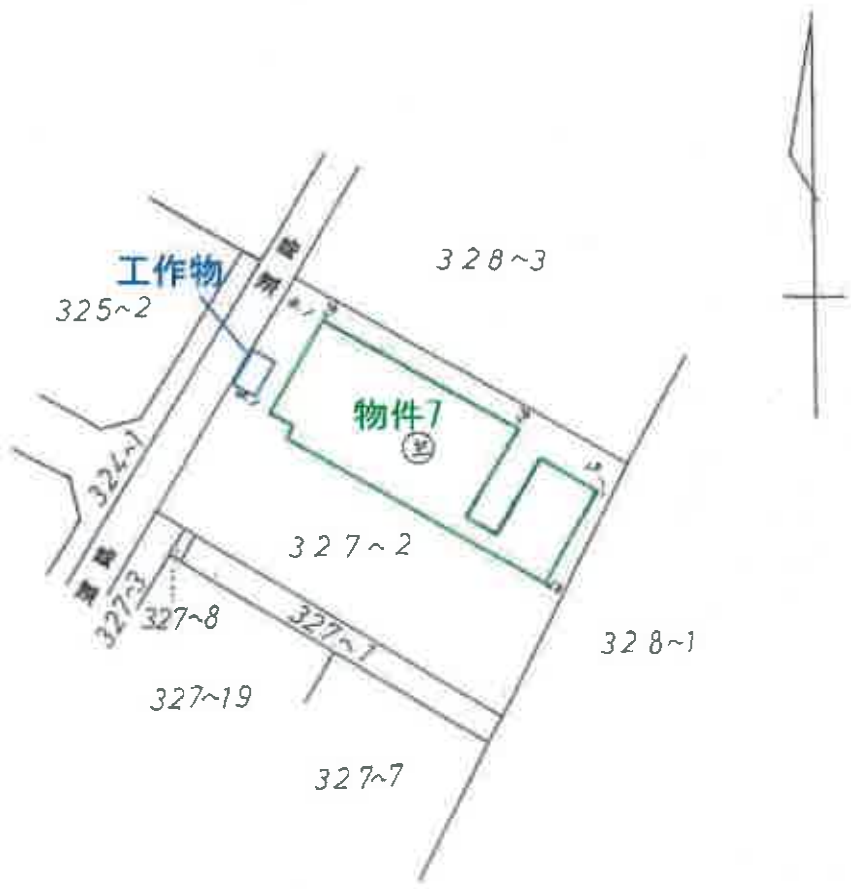
建物間取図



家屋番号 327番2

建物各階平面図 H2.5.2

建物の所在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原327番地2。



申請人



縮尺 1/500

土地建物位置関係図