

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 30 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 8 年 8 月 12 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	1,300,000 1,040,000	一括	260,000	35,207	0
1	800,000				
2	500,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白河市大搦目山 |
| | 地 番 | 4 3 番 2 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市大搦目山 4 3 番地 2 4 1 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 2 4 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 9 5. 2 3 平方メートル
2 階 7 6. 1 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5. 2 3 平方メートル
2 階 約 7 7. 4 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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, 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

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

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 白河市大搦目山
地 番 4 3 番 2 4 1
地 目 宅地
地 積 2 9 8 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 白河市大搦目山 4 3 番地 2 4 1
家屋 番号 4 3 番 2 4 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 9 5 . 2 3 平方メートル
2 階 7 6 . 1 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 9 5 . 2 3 平方メートル
2 階 約 7 7 . 4 2 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 17 号
令和 8 年 4 月 16 日受理
令和 8 年 5 月 28 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 | 白河市大搦目山 |
| | 地 番 | 4 3 番 2 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市大搦目山 4 3 番地 2 4 1 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 2 4 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 9 5 . 2 3 平方メートル
2 階 7 6 . 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 95.23 平方メートル 2階 77.42 平方メートル（概測）		
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 居 宅（空き家） 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		
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
■ 近隣住民	1 私は、本件物件の向かいに住む者です。 2 本件建物には、3月まで母親と子供たちが住んでいましたが、令和8年3月ごろに突然引っ越して、現在は空き家になっています。 3 債務者のことは、見たことはありません。 （4月22日物件所在地で面談し事情聴取）
■ 債務者兼所有者	1 私は本件の債務者兼所有者です。5月13日午後1時30分からの現地調査の通知が届きましたが、当日は立ち会えません。 2 本件建物は平成19年3月に購入し、平成27年までは私を含め、親子で暮らしていました。しかし、私と妻が平成27年に離婚したため、同年8月ごろ、私が本件建物を出て、それ以降は元妻と4人の子供たちで住んでいました。 3 元妻と子供たちは、令和8年2月か3月に引っ越したので、現在本件建物は、空き家になっています。 4 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートや物置はありません。 5 本件建物を平成19年3月に購入して以降、増改築はしていないはずです。 6 平成23年3月の東日本大震災では、内壁に少し亀裂が入った程度で、大きな被害はありませんでした。 7 私は、平成27年8月ごろに本件建物を出てからは一度も帰っていないので、現在の建物の状況やそれ以降家族らが、どのように使っていたかは分かりません。 （4月28日電話で事情聴取）
■ 債務者兼所有者	1 現況調査の際に、室内にあった手紙や書類の名宛人のうち、Aは元妻です。Bは長女、Cは次女、Dは長男です。他に三女がいて、合計5人で生活していたはずです。 2 子どもたちの引っ越し先は、詳しい住所は知りませんが、白河市内と聞いています。 （5月22日電話で事情聴取）

（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

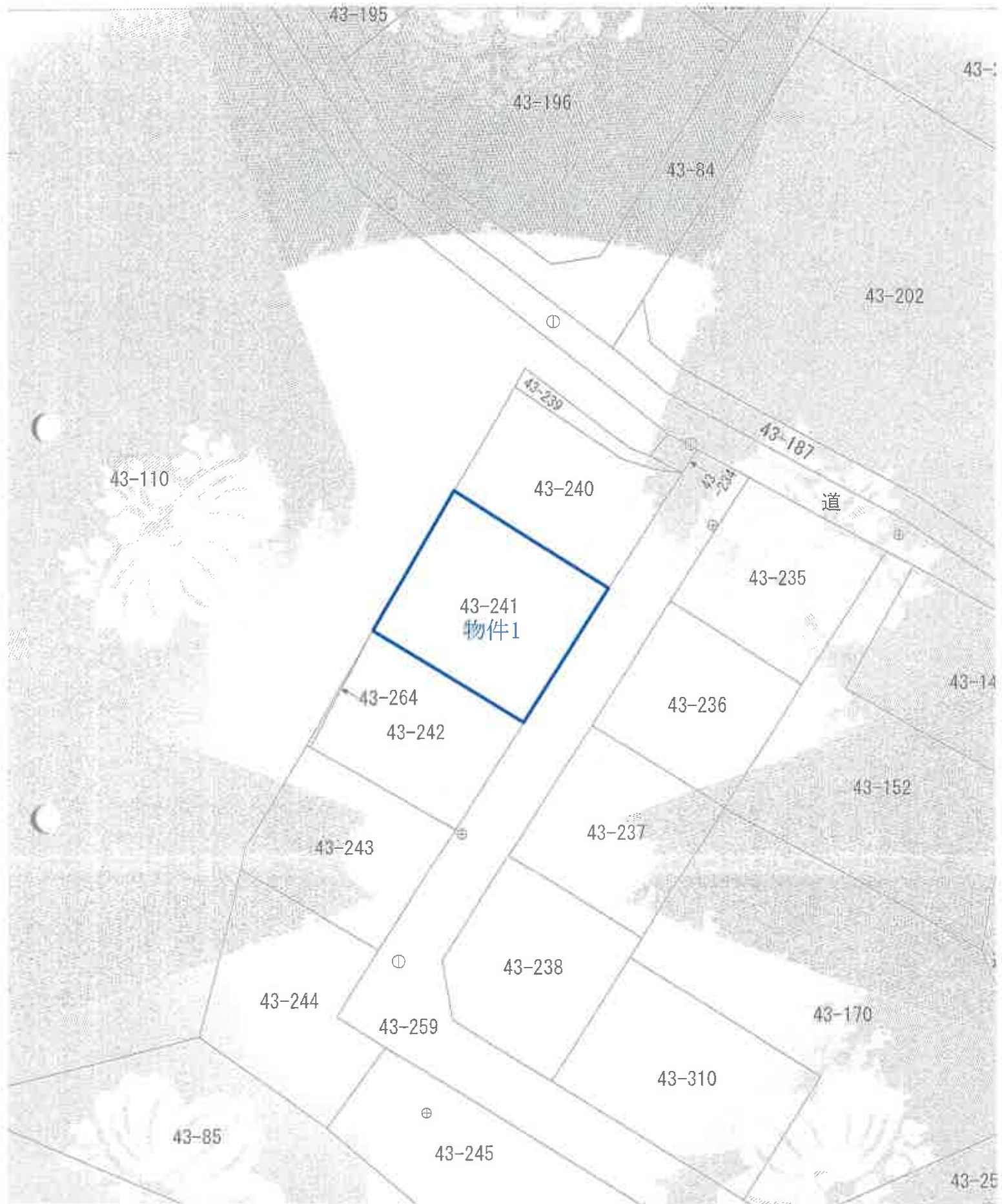
- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地のうち、北西側43番110は山林、北東側43番240及び南西側43番242はいずれも宅地であり、第三者所有となっている。また、南東側43番259は、白河市が所有する公衆用道路（市道「搦目山団地線」）である。特に、北西側43番110は、物件2の後方1メートル程度から急勾配の登り斜面となっており、擁壁が施されている。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 物件2が建つ部分と玄関へのアプローチ以外は未舗装であり、雑草が生い茂っている。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 昭和62年12月に新築された建物であるが、裏山から本件土地内に雨水や地下水が流れてくるためか、建物の全体が湿気によるものと思われる汚れや劣化が著しい。また、室内は、飼い猫の糞尿のものと思われる臭気が充満している。
 - イ 北側の1階食堂、洗面室の内壁はカビや黒ずみの汚れが著しく、また、室内全体に床がふわふわしており、特に1階廊下、和室の畳及び2階廊下はその傾向が酷い。
 - ウ また、1階洋室及び2階洋室の内壁は上記汚れの他、落書きと思われる汚れも顕著である。
 - エ 2階北側和室には、猫用のゲージ、遊具やトイレが残置されており、室内で長期間2匹以上の猫を飼育していたものと推測される。
 - オ 南西側外壁に大きく損傷している箇所がある。
- 4 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本件建物の入口付近には、住民の名前を示す表札や郵便受けがなかったが、庭先に債務者と同姓の名宛人宛ての郵便物が落ちてあった。
 - (2) 室内には、債務者と同姓であるA、B、C、D宛ての郵便物が残置されていた。
 - (3) 室内は、電気、水道が止められており、大きな家具や生活用品は搬出されていて、室内には不用品が散乱して残置されている等、住人は既に退去している様子が伺われた。
 - (4) また、4月22日の近隣住民から聴取した内容及び債務者からの陳述内容から、令和8年3月ころまでは、本件建物には債務者の家族が住んでいたものと思われる。
- 5 上記現場の状況、前記関係人等の陳述から、令和8年3月以降は、本件建物は債務者が居宅（空き家）として占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所じの記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 4 月 1 6 日 (木) : - :	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 (4 月 2 2 日受領)
R 8 年 4 月 2 2 日 (水) 1 5 : 3 0 - 1 5 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、近所の住人から事情 聴取
R 8 年 4 月 2 8 日 (火) 1 4 : 4 0 - 1 4 : 5 0	執行官室	債務者から電話で事情聴取
R 8 年 5 月 1 3 日 (水) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 3 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
R 8 年 5 月 2 1 日 (木) : - :	執行官室	白河市役所に対し、開発許可に係る土地利用計画図写 しの交付申請書を送付 (5 月 2 8 日現在回答なし)
R 8 年 5 月 2 2 日 (金) 1 3 : 2 0 - 1 3 : 2 5	執行官室	債務者から電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 8 年 5 月 1 3 日 目的物件は不在であったが解錠されていたので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。 ☐ 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

公 図 写



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。

（福島地方支務局白河支局登録）

令和8年2月24日

東京法務局

登記簿

（ 7 枚目 ）

1015043

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図
63.1.28

家屋番号 43-241

建物の所在

白河市大

白河市大 山43番地241

1 階



床 面 積 表

(イ) $11.375 \times 8.19 = 93.16125$
(ロ) $2.275 \times 0.91 = 2.07025$
合 計 95.2315
床 面 積 95.23 m^2

2 階



床 面 積 表

(イ) $11.375 \times 5.46 = 62.1075$
(ロ) $3.640 \times 0.91 = 3.3124$
(ハ) $6.370 \times 0.91 = 5.7967$
(ニ) $5.460 \times 0.91 = 4.9686$
合 計 76.1852
床 面 積 76.18 m^2

(日 測 連 12)

(長 源 納)

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/500

土地建物位置関係図



43-110

43.264

⑫

⑫

物件 2

43-242

43-240

物件 1

43-241

②

①

43-259

43-237

43-236

43-235

←○写真撮影位置方向・写真番号

※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

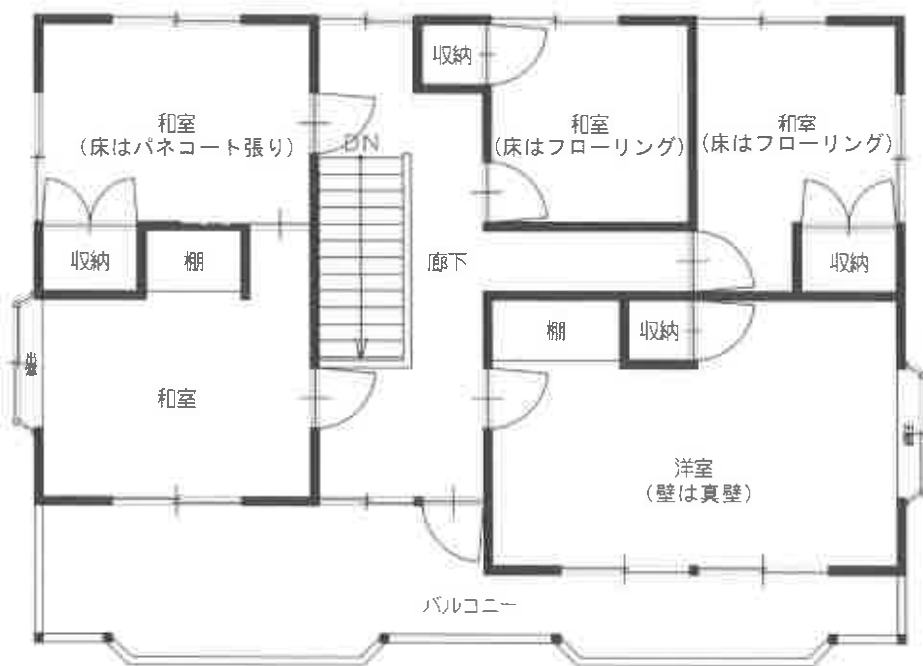
(8 枚目)

物件 2 建物

間取図



1 階



2 階

物件2



市道「搦目山団地線」

物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



No. 3

物件2:1階洋室の状況



No. 4

物件2:1階和室の状況



No. 5

物件2:1階ダイニングの状況



No. 6

物件2:1階キッチンの状況



No. 7

物件2:1階浴室の状況



No. 8

物件2:2階洋室の状況



No. 9

物件2:2階北側中央和室の状況



No. 10

物件2:2階北西側和室の状況



No. 11

物件2:2階バルコニーの状況



No. 12

物件2:1階西側外壁の損傷状況



No. 13

物件2:1階廊下床の状況(床に板を敷いている)



No. 14

物件2:1階洗面脱衣室の壁面の汚れ



No. 15

物件2:2階洋室の壁面の汚れ



No. 16

物件1と北側隣接地(43番110)との境界

令和8年（ケ）第17号
令和8年5月13日 現地調査
令和8年6月24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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金800,000円
物件2（建物）	金500,000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 番 地 目 地 積	白河市大搦目山 43番241 宅地 298.89㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市大搦目山43番地241 43番241 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 95.23㎡ 2階： 76.18㎡ 計： 171.41㎡	1階： 95.23㎡ 2階： 77.42㎡ (概測) 計： 172.65㎡ (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	JR東北本線「新白河」駅の南東方約5.4km（道路距離、以下同じ。） 白河市立白河第三小学校まで約3.3km ベイシアモール白河店まで約4.2km	
付 近 の 状 況	当該地域は、白河市郊外に位地する中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。小・中学校や主な商業施設とはやや距離を置き、生活利便性はやや劣る地域である。尚、物件1土地は開発許可を受けた区域内に存している。	
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 景観計画区域
画 地 条 件	間口約16m、奥行約18m、地積298.89㎡ 概ね整形、中間画地、敷地内は概ね平坦 前面道路にほぼ等高～約1m高く接面。敷地内は概ね平坦だが地勢が傾斜地であり、周辺の土地とは高低差が有る。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約6.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地、山林、市道となっている。	
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、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	① 白河市水道課への聴取によると、上水道は南東側市道に埋設されている白河市の本管より支分して宅地内に引き込んでいるとのこと。 ② 北西側の山林の法面には高さ4m程度の擁壁が施されている。尚、白河市役所建設部都市計画課への聴取では、当該擁壁は開発区域内にあり、開発行為により設置された擁壁であるとのこと。 ③ 地割れや陥没などは見られなかった。また、擁壁に目立った損傷は見られなかった。 ④ 物件1土地を含む開発許可の概要 昭和61年6月9日 第白建592号 白河市大字大字搦目山43番85他4筆 8,811.39㎡ 予定建築物の用途 宅地分譲 工事完了検査 S 61.12.23 検査済証交付 S 61.12.25 公告 S 61.12.25
---------	---

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和62年12月28日 新築 経 過 年 数：39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張り 天 井：ビニールクロス貼、和風天井、化粧ボード張り等 内 壁：ビニールクロス貼等 床：フローリング張り、畳敷き、パネコート張り等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特記事項③を参照
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：95.23㎡ 2階：77.42㎡ 計：172.65㎡ *2階部分が登記と異なる。
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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を居宅（空き家）として使用している。
特 記 事 項	①建物の外部は経年による劣化が認められる。また、外壁の南西隅付近に大きく損傷している部分が認められる。 ②建物内部は全体的に経年と使用による劣化と汚損が顕著に認められるほか、裏山との位置関係上、湿気によると思われるカビや汚れ、内壁クロスの剥離、床材の傷みが顕著に認められる。また、猫を複数飼育していた形跡があり、猫による壁や床の傷、臭気が認められた。 ③判然としないが、2階の各居室は元々和室であったものと推測される。現状は南側の部屋以外の床がパネコート（西側の部屋）、フローリング（中央、北側、北東側の各部屋）になっている。和室か洋室かは見解分かれる所だが、添付する間取図では、天井をビニールクロス貼りとしている北東側の部屋を洋室とし、その他の2階の居室は和風天井であるので、和室と記載している。 ④ 県南建設事務所建築住宅課への聴取によると、建築確認申請の履歴は存在したもの、完了検査の履歴は存しないとの回答であった。

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	12,900	1.03	298.89	0.90	3,570,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 153 & = & 12,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

交通接近条件：102%（最寄駅）

環境条件：150%（居住環境）（地勢）

行政的条件：100%

格 差 率：153%

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：103%（方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：103%

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 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	172.65	0.02	790,000

ウ 現 価 率 :

経済的全耐用年数	30年
経過年数	39年
経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
観察減価及び中古物件の市場性	70%
残価率	5%
現価率 *	2%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	3,570,000	1.00	0.25	法定地上権	890,000

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	3,570,000	- 890,000		0.50	0.60	800,000
2	790,000	+ 890,000	1.00	0.50	0.60	500,000
一括価格 (合計)						1,300,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 特に必要ないと判断した。

エ 市 場 性 修 正 : この種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、建物の完了検査の履歴が無いことに加え、建築年次も古く、管理状況も劣ることから建物の解体等も視野に入り、これら発生費用の不確実性を考慮すると、更に市場性は減退すると考えられるため、市場性修正を施した。

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(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4.0km
価 格 時 点 : 令和7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
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）

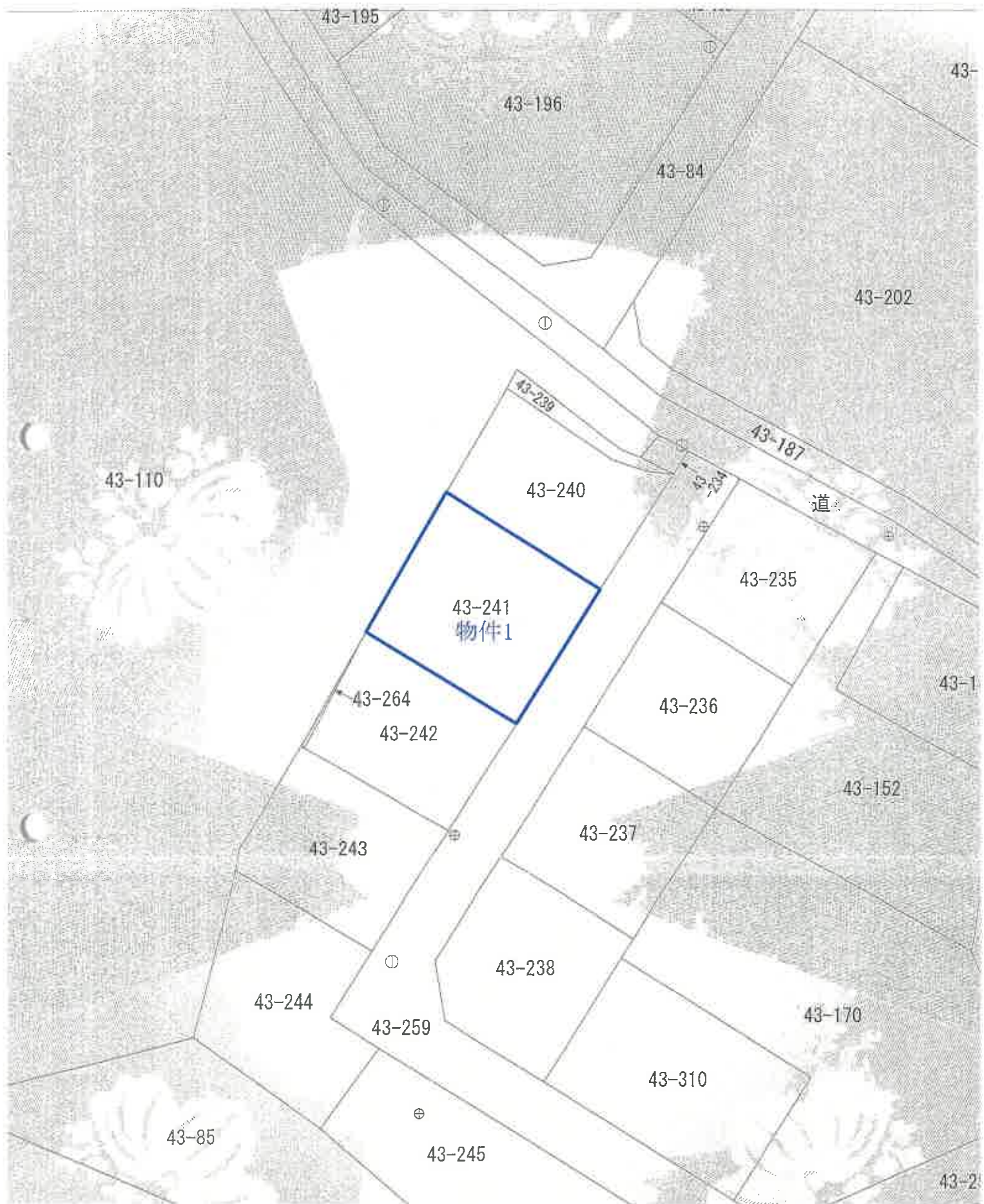
物件1 : 3,078,567円
物件2 : 2,001,729円

第7 附属資料

公 図 写
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

公 図 写



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。
(福岡地方支務局 白河支局 管轄)
令和8年2月24日 東京法務局

登記信

1015043

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
43-241

建物の所在
白河市大

白河市大

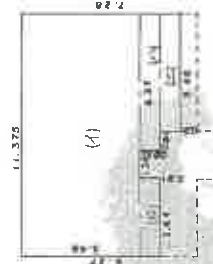
1 階



床面積表

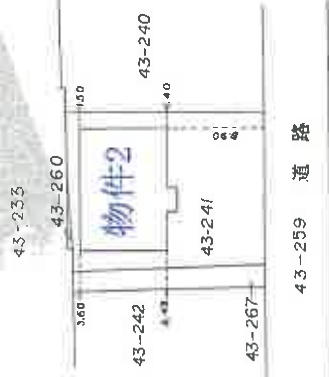
(イ)	1.375 × 8.19	=	93.16125
(ロ)	2.275 × 0.91	=	2070.25
	合計		95.2315
	床面積		95.233㎡

2 階



床面積表

(イ)	1.375 × 5.46	=	62.1075
(ロ)	3.640 × 0.91	=	3.3124
(ハ)	6.370 × 0.91	=	579.67
(ニ)	5.460 × 0.91	=	4.9686
	合計		76.1852
	床面積		76.18㎡



道路

(目録表12)

(長横納)

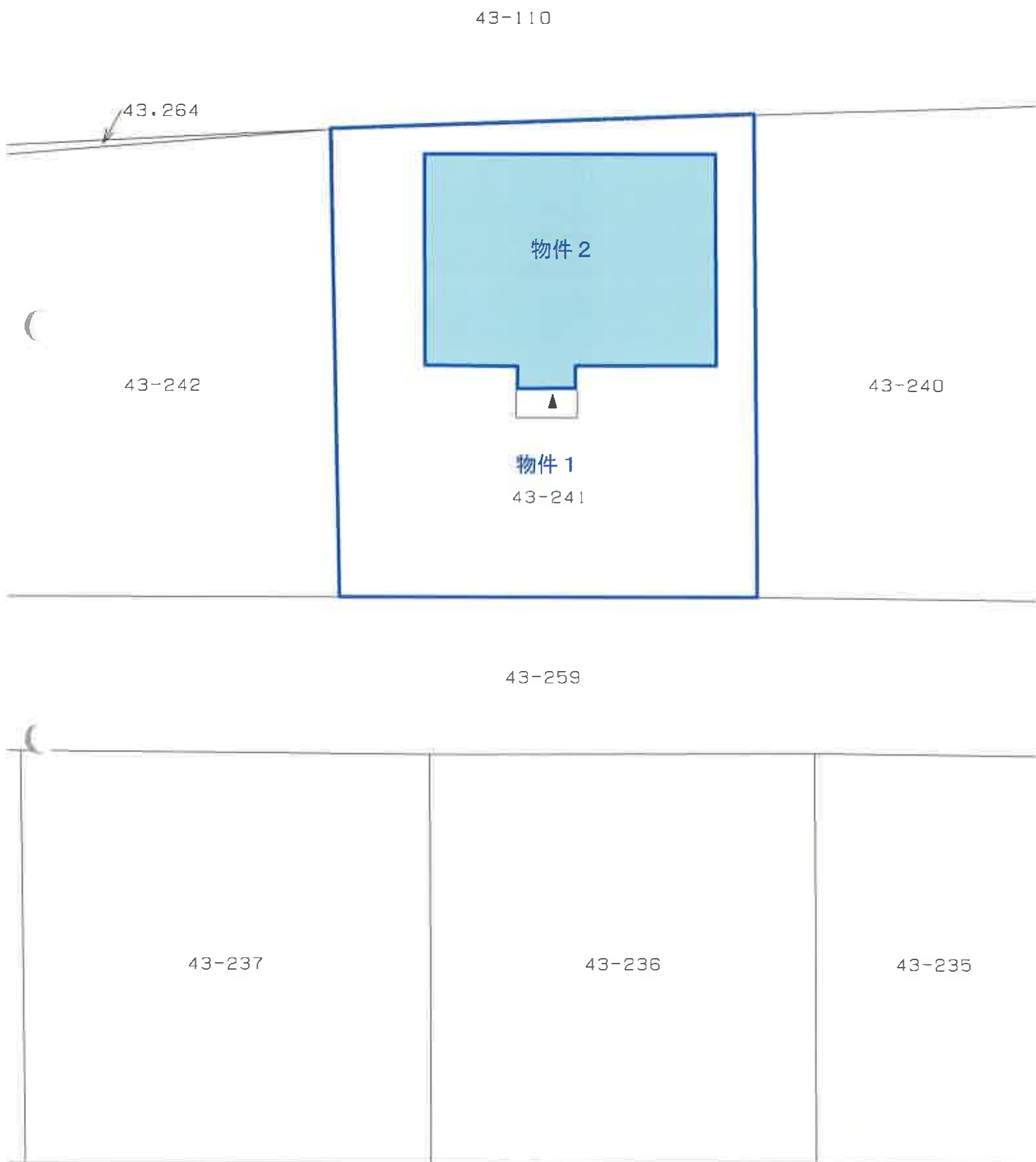
作製者

申請人

縮尺
1/2500

縮尺
1/1000

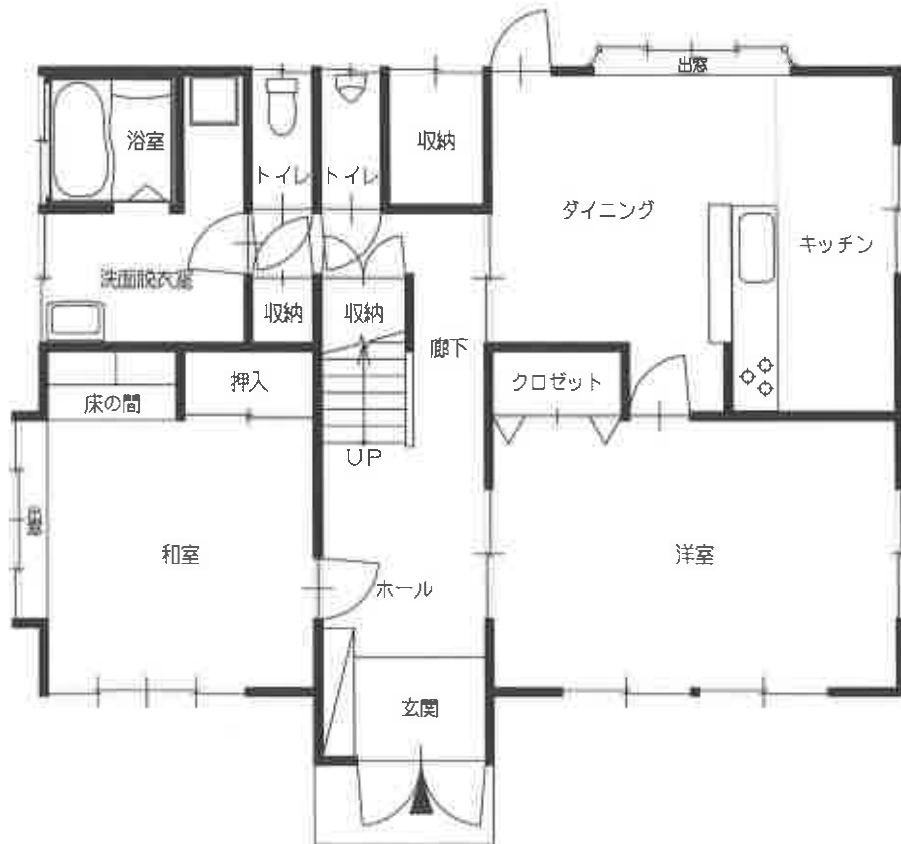
土地建物位置関係図



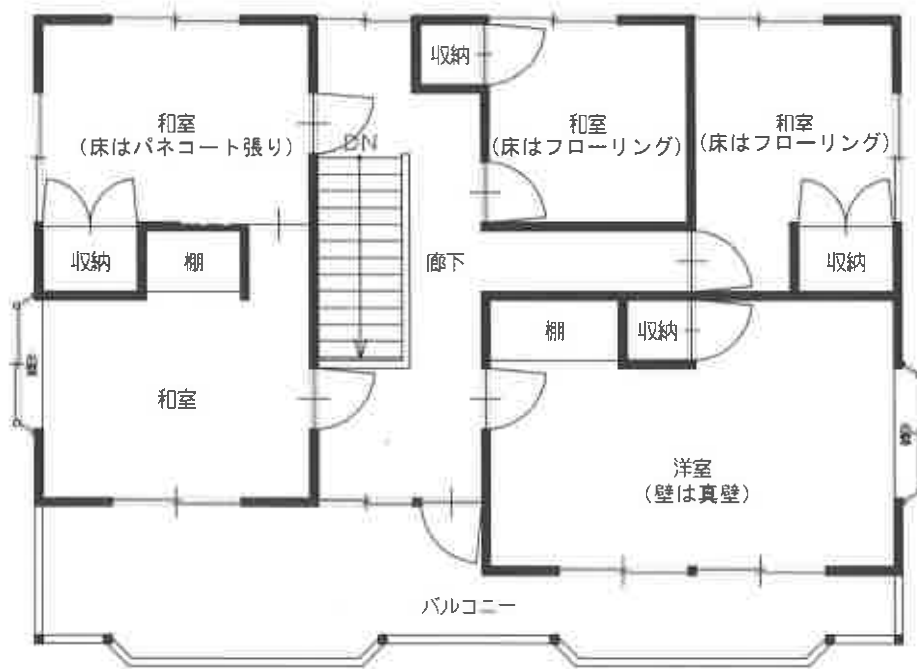
※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

物件 2 建物

間取図



1 階



2 階