

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 16 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	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	37,144	0
1	1,090,000				
2	10,000				
3	1,030,000				

物 件 目 録

1 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原
 地 番 1 1 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 4 0 3. 8 4 平方メートル

2 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原
 地 番 1 1 3 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 0 3 平方メートル

持分 2 0 分の 2

3 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原 1 1 4 番地 6
 家屋 番号 1 1 4 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8. 8 0 平方メートル
 2 階 5 5. 0 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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 ～ 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外建物（家屋番号 1 1 4 番 6 の 2）の敷地以外の部分につき、本件共有者らが占有している。

売却対象外建物（家屋番号 1 1 4 番 6 の 2）の敷地部分につき、本件土地共有者 B が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 1 1 4 番 6 の 2）が本件土地上に存在する。

【物件番号 3】

本件建物 2 階部分を C が、その余の部分を本件共有者らがそれぞれ占有している。C 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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原
 地 番 1 1 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 4 0 3 . 8 4 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

2 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原
 地 番 1 1 3 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 0 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 分の 1
 共有者 B 持分 2 0 分の 1

3 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原 1 1 4 番地 6
 家屋 番号 1 1 4 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
 2 階 5 5 . 0 5 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 8 年（ケ）第 15 号
令和 8 年 4 月 15 日受理
令和 8 年 5 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐久間 裕 子

（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 白河市表郷金山字瀬戸原
 地 番 1 1 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 4 0 3 . 8 4 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

- 2 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原
 地 番 1 1 3 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 0 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 0 分の 1
 共有者 B 持分 2 0 分の 1

- 3 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原 1 1 4 番地 6
 家屋 番号 1 1 4 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
 2 階 5 5 . 0 5 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
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者らが通路として使用している（物件 2）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	A及びBの共有持分のみの売却である。
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

目的外建築物の概況（物件 1 関係）	
所 在	白河市表郷金山字瀬戸原 1 1 4 番地 6
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 1 1 4 番 6 の 2
種 類	☒ 作業所 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（概略）	3 7 . 2 6 m ²
所 有 者	☒ 土地共有者 B ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 4 年 3 月 2 5 日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

（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3 関係)	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者	☐ 債務者 ☒ C
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人 (■A (物件3 建物共有者) ☐ ()) 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	年 月 日
最初の契約日	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	☒ 共有者A、B ☐ その他の者 ()
当事者借主	☒ 占有者C ☐ 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	
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
■ A (物件共有者)	(5月13日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、現時点において、地割れや陥没等はありません。だが、平成23年3月の東日本大震災で、物件3建物の玄関部分が地盤沈下し、玄関ドアが開かなくなりましたので、沈下した部分に土を入れるなどの工事をしました。令和3年2月の福島県沖地震でも同様に地盤沈下しましたので、約4年前に同様の工事をしました。 (2) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地から西側の市道に出るために、登記上、白河市所有の畑である114番2土地を通行のために使用しています。 (4) 本土地上には、物件3建物のほか、B所有の家屋番号114番6の2の作業所(以下「目的外建物」という。)があります。目的外建物は、仕事で使用するためにBが建てたものです。 私とBは夫婦ですので、私は、Bが目的外建物を所有して本土地を目的外建物の敷地として占有するに当たり、Bから使用の対価を支払ってもらうなどはしていません。 (5) 私やBは、本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件2土地について (1) 本土地は、共有者らが西側の市道に出るための通路として使用しています。 (2) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 3 物件3建物について (1) 本建物には、私、B、私達の息子であるC、Cの配偶者とその子らが住んでいます。2階はCらが家族で使用しています。 Cと私達は家計も別ですし、別世帯です。Cの世帯は、Cが世帯主です。私達は家族ですので、Cら家族が本建物の2階を居宅として使用するに当たり、無償で使用させています。1階の台所、居間・食堂、便所、洗面・脱衣室及び浴室等は共用しています。 (2) 私やBは、上記以外に本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 平成23年3月の東日本大震災では、前述のとおり玄関ドアが開かなくなりました。そのため、平成24年に玄関ドアを修繕しました。 修繕後、玄関ドアの施錠はできますが、開閉に難があります。 令和3年2月の福島県沖地震では、外壁が剥がれ落ち、2階のバルコニーの床が落ち、室内の内壁等にひびが入りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件共有者)	そのため、約4年前に外壁を張り替えて塗装し、屋根も劣化していましたので塗装し直し、バルコニーも修繕しました。室内のひびは修繕していません。 (4) 建物内で猫を1匹飼育しています。しかし、猫による内壁クロス等の引っ掻き傷はほとんどありません。 (5) 1階台所の床は、劣化していましたので、自分達で床にシートを貼るなどしました。 (6) 建物内で喫煙しています。 (7) 本建物は、増改築をしていません。

(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、公図写し、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 物件1土地について
 - (1) 本土地は、西側で白河市所有の114番2土地及び114番5土地に接している。これらの土地の登記上の地目は畑であるが、西側の公図上の道と一体として市道敷きとなっており、現況地目は公衆用道路である。Aらは本土地の西側から上記市道に出ている。
物件1土地は北側で物件2土地に接している。物件1土地は物件2土地よりも50センチメートル程度高くなっており、Aらは物件1土地からの出入口を物件2土地側に設けていない。
 - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 目的外建物の占有権原等について
本土地上にはB所有の目的外建物がある。
Bは、本土地を目的外建物の敷地として共有持分に基づいて使用している。Bは、使用に当たり、自己の持分を超える使用の対価をAに支払っていないが、共有者間において、使用の対価について特段の合意はしていない。
 - (4) 見分できる範囲において、隣接地との間に境界標等は見当たらず、境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は見受けられない。
- 3 物件2土地について
 - (1) 本土地は西側で白河市所有の114番2土地に接している。前述のとおり114番2土地は西側の公図上の道と一体として市道敷きとなっている。
 - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 見分できる範囲において、隣接地との間に境界標等は見当たらないが、境界が問題となっている状況は見受けられない。
- 4 物件3建物について
 - (1) 本建物の2階部分は、Cが同人の配偶者や子らと共に居住して使用している。Aの陳述及びA・BとCの人的関係を踏まえ、Cの占有権原を使用借権と認めた。また、人的関係等を踏まえ、Cの配偶者や子らはCの占有補助者であると認めた。
 - (2) 建物内部
見分できる範囲において、次の損傷等が見られる。
ア 内壁クロスは、全体的に経年劣化やたばこのヤニ等による汚損がある。
イ 廊下等の内壁クロスは、大きく剥離している部分がある。
ウ 内壁や天井のクロスは、地震の影響によると思われる複数のひびがある。
エ 1階台所の床の一部は劣化しており、シートを張るなどしてAらが補修している。
オ 1階玄関ドアは開閉に難がある。
 - (3) 建物外部
見分できる範囲において、土台部分に複数のひびがあり、玄関ポーチのタイルが剥離しているが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。

（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8年4月15日（水） ： ー ：	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20日受領）
令和8年5月1日（金） 13：40－13：43	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年5月13日（水） 13：50－14：55	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
（特記事項） ■ 令和8年5月13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

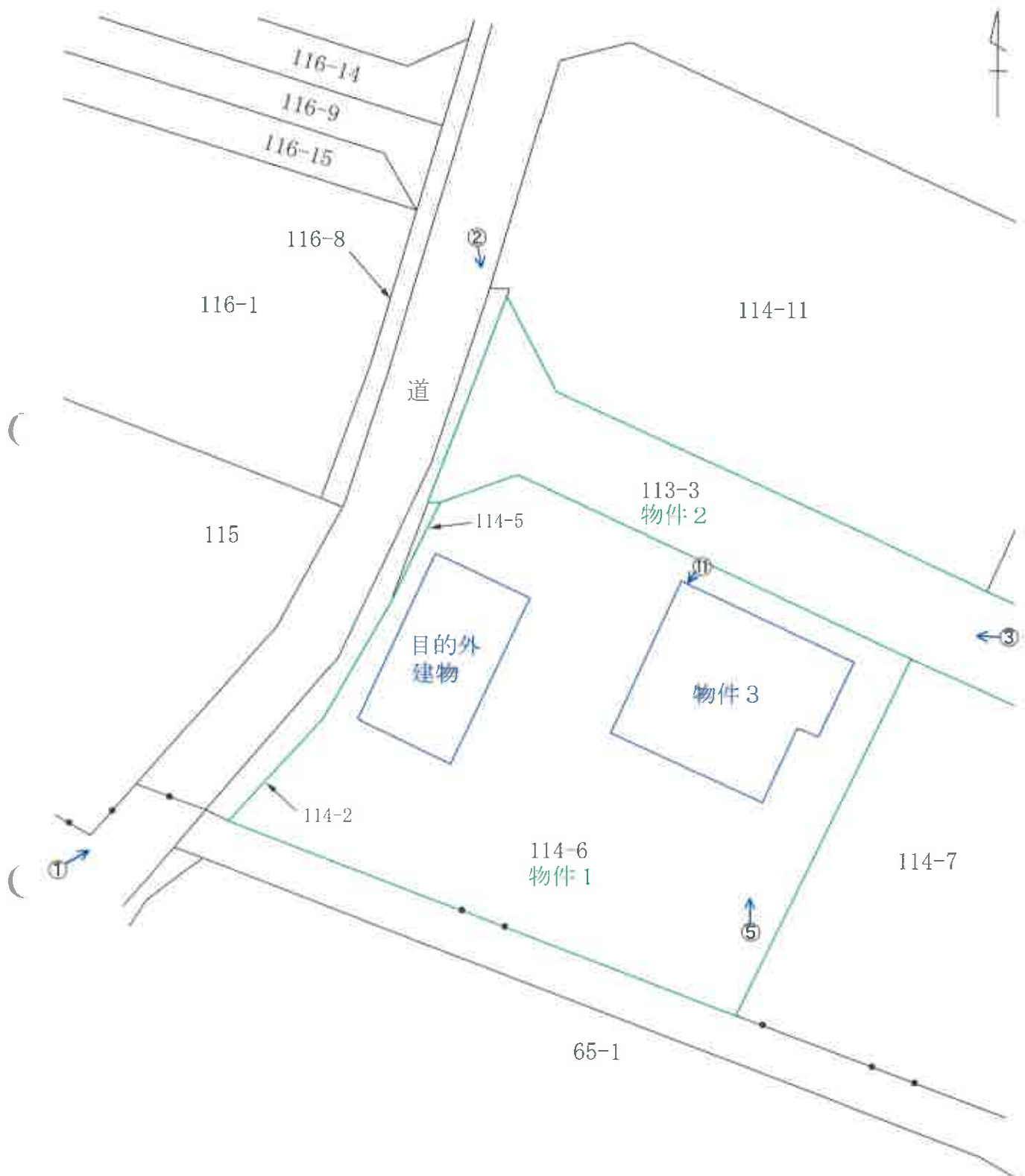


.573.895 (座標値種別：図上測定)
 E交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

○写真撮影位置方向・写真番号

地番区域見出

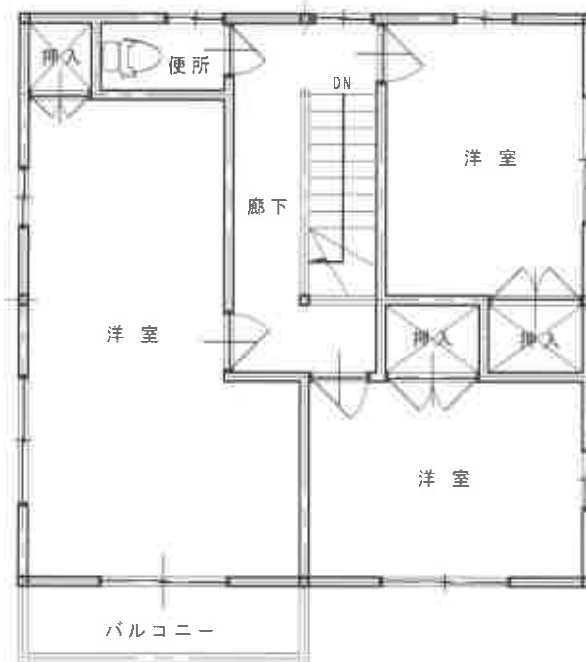
土地建物位置関係図



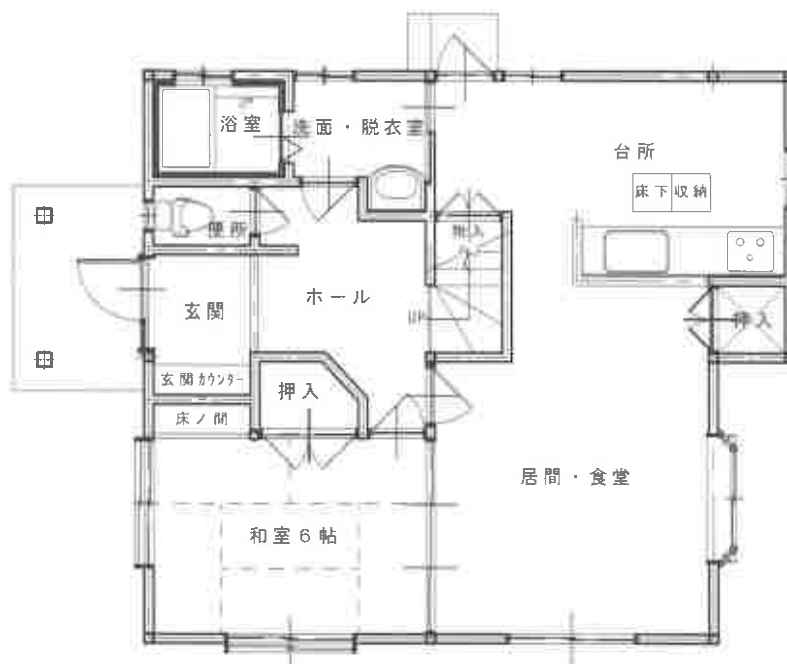
←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件 3



< 2 階 >



< 1 階 >









物件3:1階台所の状況

No. 7



物件3:1階浴室の状況

No. 8



物件3:2階南側洋室の状況

No. 9



物件3:2階廊下の内壁クロスの損傷等の状況

No. 10



物件3:土台のひび等の状況

No. 11

令和8年（ケ）第15号
令和8年5月13日 現地調査
令和8年6月5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

原 田 昌 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,090,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金1,030,000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、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 共 有 者	白河市表郷金山字瀬戸原 114番6 宅地 403.84㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	白河市表郷金山字瀬戸原 113番3 公衆用道路 303㎡ A 持分20分の1 B 持分20分の1	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	白河市表郷金山字瀬戸原114番地6 114番6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 58.80㎡ 2階 55.05㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1	
番号	特 記 事 項		
	物件1上に目的外建物が1棟存する。		

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	J R東北本線「新白河」駅の南東方約13.2km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「表郷金山」の北東方約0.6km 表郷小学校まで約0.4km 「ビーライフうおいち」まで約0.9km 白河市役所表郷庁舎まで約0.9km	
付近の状況	物件1は、白河市表郷地区の中心部付近に位置し、農地が広がる中に小規模開発された分譲住宅団地が見られる地域に存する。 特段の変動要因はないが、物件1周辺の農地は徐々に宅地化が進んでいくものと予測する。	
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 指定なし 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	物件1は、その西側及び北側で後記道路に接面する、間口（西側）約17m・奥行約22m、地積403.84㎡を有するほぼ長方形で概ね平坦な画地である。 物件1は、西側接面道路とは画地南西隅付近でほぼ等高、北西隅付近で約0.5m高い。また、北側接面道路よりも約0.5m高い。かかる状況から、道路との出入りは、ほぼ等高である南西隅付近において西側接面道路との間で行われている。	
接面道路の状況	西側幅員約4m 舗装市道 当該道路は建築準法第42条1項1号の道路に該当する。 北側幅員約4m 舗装私道 当該道路は建築準法第42条1項3号の道路に該当する。 当該道路は本件の物件2である。	

土地の利用 状況等	物件1共有者A、Bが、本土地上に物件3建物を共有し、占有している。 また、物件1共有者Bが、本土地上に後記の目的外建物を所有し、占有している。当該目的外建物所有者Bの、物件1共有者A持分に係る占有権原については、現況調査報告書記載のとおりである。
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、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	・物件1共有者Aによると、平成23年3月の東日本大震災及び令和3年2月の福島県沖地震の際、いずれも物件3建物の玄関部分が地盤沈下してドアが開かなくなったため、沈下部分に土を入れるなどの補修工事を行ったとのことである。 ・目的外建物の概況 所 在 白河市表郷金山字瀬戸原114番地6 家屋番号 114番6の2 種 類 作業所 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 37.26㎡ 所 有 者 B

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	物件1 とほぼ同じ	
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	非線引都市計画区域 指定なし 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	物件2 は、物件1 及び近隣画地への出入りのために開設された通路で、前記のとおり建築基準法第42条1項3号の道路に該当し、物件1 の北側接面道路となっている。 幅員約4m・延長約74mで、アスファルト舗装がなされており、西端で物件1 の西側接面道路に接続し、東端は行き止まりとなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	物件2 の西端で幅員約4mの舗装市道に接している。 当該道路は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1 共有者A、Bが、本土地の共有持分（各20分の1）を有しており、本土地の他の共有者らと共に、通路として使用している。	
特 記 事 項		

3 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）：平成3年10月6日 新築 経 過 年 数：34年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング張り 吹付塗装 天 井：ビニールクロス、杉柵ベニヤ目透かし 等 内 壁：ビニールクロス 等 床：フローリング、畳 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：58.80㎡ 2階：55.05㎡ 計：113.85㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	物件3共有者A、B及びその他の者Cが、本建物を居宅として使用している。Cの本建物に係る占有権原については、現況調査報告書記載のとおりである。

特 記 事 項	・ 物件 3 共有者 A によると、令和 3 年 2 月の福島県沖地震の際、外壁が損傷し、2 階のバルコニー床の脱落が生じたため、令和 4 年頃（現在から約 4 年前）に外壁を張り替えて塗装し、バルコニーの修繕を行ったほか、劣化が進んでいた屋根の塗装も行ったとのことである。 ・ 基礎に複数のひび割れ箇所が見られる。 ・ 玄関ポーチのタイルの一部が剥離している。 ・ 内壁ビニールクロスに、引っかき傷、ひび割れ及び剥離箇所が散見される。 ・ 内壁及び室内ドアの一部に、破損による穴開き箇所が存する。 ・ 1 階台所の床材は一部が劣化しており簡易的に補修されている。 ・ 浴室の天井材にひび割れ箇所が存する。 ・ 浴室の床材と浴槽との間の一部に隙間が生じている。 ・ 1 階玄関ドアは開閉に難がある。
---------	---

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	8,980	1.01	403.84	0.90	3,300,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 10,200\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 113 & = & 8,980\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：98%（幅員、系統連続性）
 交通接近条件：100%（中心部等との接近性）
 環境条件：115%（住環境）
 行政的条件：100%
 格 差 率：113%〔相乗積〕

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：101%（角地）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：101%〔相乗積〕

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（土地）

目的土地の土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	持分 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	8,980	0.10	303	2/20	30,000

ア 標準画地価格

物件 1 と同じ標準画地価格を採用した。

イ 個別格差：物件 2 は建築基準法上の道路に該当し、他の共有者らと共に通路として使用している状況を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量

③ 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、建物の価額を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
3	270,000	113.85	0.06	1,840,000

ウ 現 価 率 : 主たる建物

a 経過年数	34年
b 経済的残存耐用年数	3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	6%

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

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
3	3,300,000	0.75	0.25	法定地上権	620,000
目的外		0.25	0.10	使用借権／場 所的利益	80,000
計					700,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3及び目的外建物のそれぞれの床面積、並びに各建物の配置状況等を考慮して、土地利用権等の及ぶ範囲を上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合：(物件3)

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。

(目的外建物)

物件1のA持分については使用借権、B持分については場所的利益と判定し、その割合をいずれも10%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	3,300,000	- 700,000	—	0.70	0.60	1,090,000
2	30,000			0.70	0.60	10,000
3	1,840,000	+ 620,000	—	0.70	0.60	1,030,000
一括価格(合計)						2,130,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1上に目的外建物が存することによる市場性の減退を

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 地価公示価格 白河－6

所 在 : 白河市東深仁井田字道山2番43
価 格 : 10,200円/㎡
位 置 : 「白河」駅まで道路距離で約13km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 496㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側約4m 道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定なし
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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,308,955円
物件2 : 非課税
物件3 : 2,074,169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

1 / 1,000



.573.895 (座標値種別：図上測定)
ヒ交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

登記年月日 平成3年10月14日

1034348

各階平面図

建物階平面図 H3.10.14

家屋番号 114-6

建物の所在 三田区豊島町八丁目三番地戸原114番地6

白河市表郷 金山

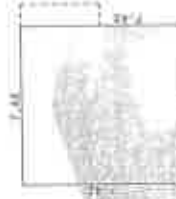
1 階



求積表

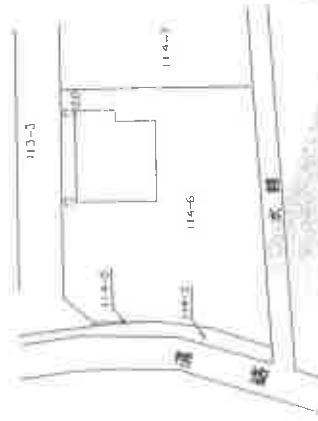
7.42 X 7.42	=	55.0564
3.71 X 1.01	=	3.7471
合計		58.8035
床面積		58.80 ㎡

2 階



求積表

7.42 X 7.42	=	55.0564
		55.0564
床面積		55.05 ㎡



作製者

主務課

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成3年10月12日)

(福島県土地家屋調査士会)

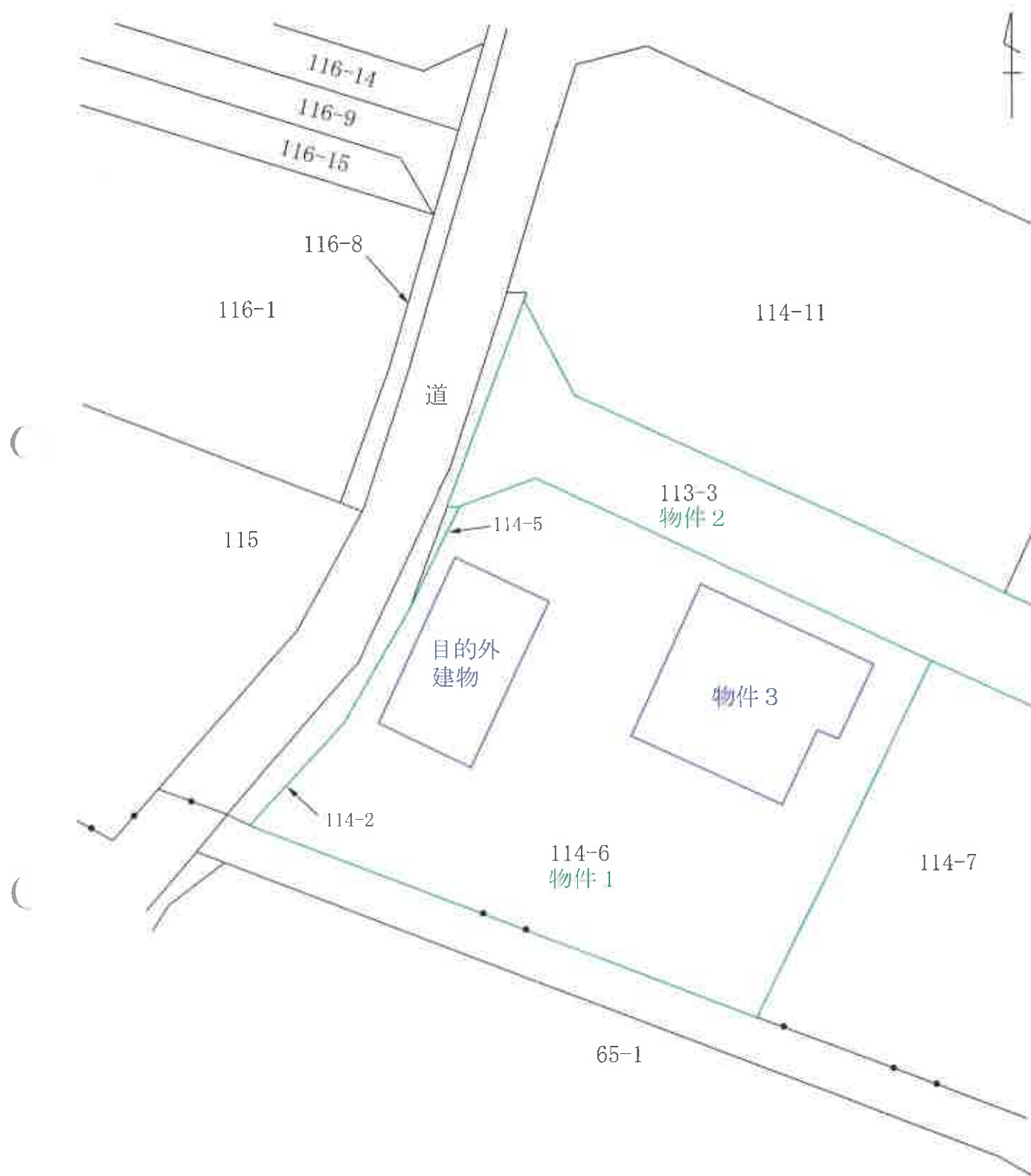
これは図面に記録されている内容を証明した図面である
(福島県地方技術局白河支局製)

令和8年2月10日

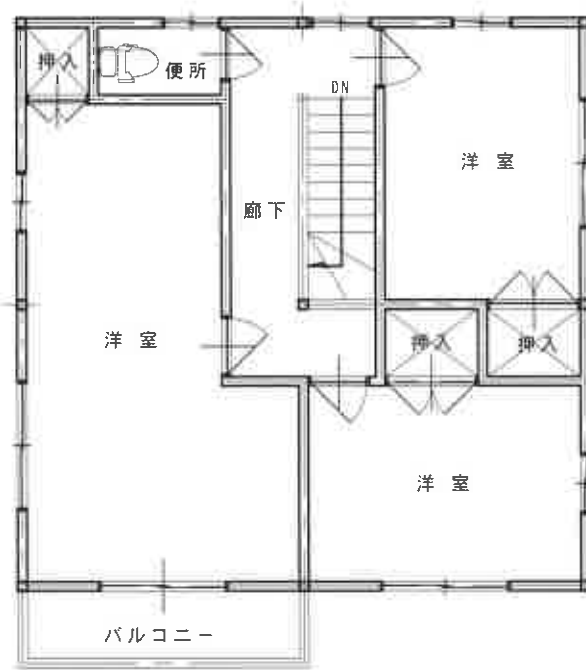
東京法務局

登記簿

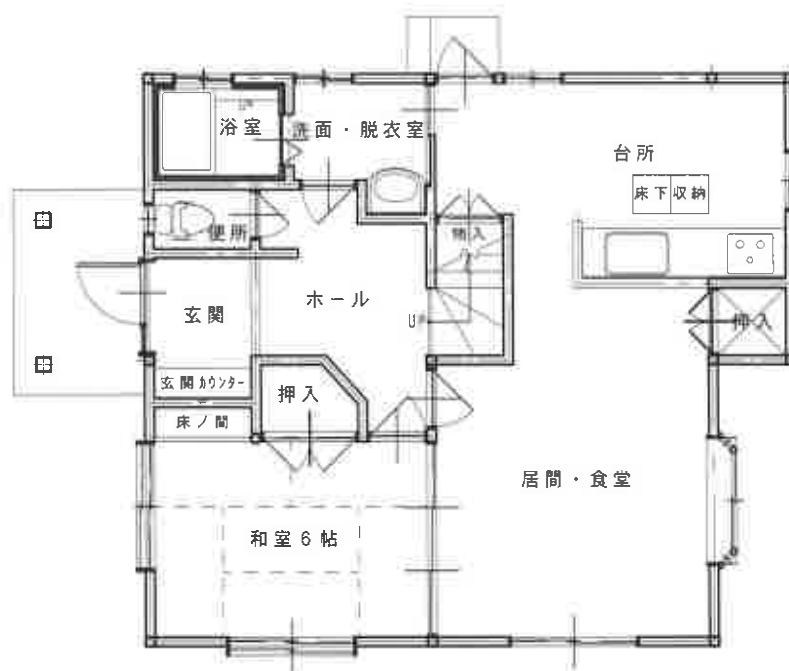
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



< 2 階 >



< 1 階 >