

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 2 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 10 月 14 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 210, 000 1, 768, 000	一括	442, 000	32, 278	0
1	1, 160, 000				
2	1, 050, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市表郷番沢字大窪 |
| | 地 番 | 28 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市表郷番沢字大窪 28 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 28 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.87 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

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

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 白河市表郷番沢字大窪

地 番 28 番 8

地 目 宅地

地 積 328.58 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

2 所 在 白河市表郷番沢字大窪 28 番地 8

家屋 番号 28 番 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.87 平方メートル

2 階 46.37 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3



令和 8 年（ケ）第 32 号
令和 8 年 6 月 26 日受理
令和 8 年 7 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 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 白河市表郷番沢字大窪
地 番 28 番 8
地 目 宅地
地 積 328.58 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

2 所 在 白河市表郷番沢字大窪 28 番地 8
家屋 番号 28 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7
共有者 B 持分 10 分の 3

(

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）	（6月29日及び7月9日物件所在地で面談し事情聴取） 1 私は、本土地建物の共有者です。本土地建物には、平成18年8月に土地建物を購入して以降、私とB及びその家族が居住しています。 2 本土地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。 3 物件1土地について （1）本土地と各隣接地との境界について問題等はありません。 （2）本土地の南西角に私とBが置いた簡易物置があります。 4 物件2建物について （1）本建物内に、建物を使用するに際し支障のある故障部分や毀損箇所はありません。 （2）7、8年前に床下のシロアリ駆除に関する作業を施工してもらったことがあります。 （3）本建物内でペットを飼育していたことはありません。本建物の外で犬2匹を飼育しています。 （4）本建物はオール電化の仕様による建物です。 （5）本建物には、約10年前に、太陽光発電システムを設置しました。設置費用は200万円弱だと思いますが、分割払いで支払中です。 （6）本建物に床暖房の設備はありません。 （7）本建物を購入後に、増改築等をしたことはありません。 （8）本建物に、東日本大震災、福島県沖地震や台風による風雨等自然災害で、甚大な損傷等はありませんでした。東日本大震災の際、駐車スペースから建物へ入る階段部分は一部崩れましたが、修繕してあります。

（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、建物図面各階平面図、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 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 建物の敷地部分はコンクリート擁壁で囲まれ、自動車駐車部分の土地から建物敷地部分が高所となっており、地割れや陥没等の損傷は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する28番3、28番4、28番9の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、28番61の土地は、登記上、西白河郡表郷村所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 屋根及び外壁に特段の損傷箇所は見られなかった。
 - ・ 屋根に太陽光発電システムが設置されていた。
 - イ 建物内部
 - ・ 特段の損傷、汚損等の箇所は見られなかった。
 - ・ 太陽光発電システムの稼働状況は、建物内に設置されたモニターにより稼働していることが確認できた。
 - ・ 太陽光発電システムに関する株式会社ソレイユ・イノベーションへの執行官からの照会、東北電力ネットワーク株式会社への執行官からの照会について、それぞれ次の要旨による回答があった。

株式会社ソレイユ・イノベーション

太陽光発電システム設置等工事請負契約 契約当事者 A

設置完了 2017年1月28日

設置された製品 ハンプアQセルズジャパン株式会社 Q.PRO-G4.1 265×14枚

工事費用 1,701,700円(設置工事 税含む)(信販会社による立替払済)

発電容量 太陽光モジュール 265w × 14枚 3.71kW

パワコン 4.4kW

東北電力ネットワーク株式会社

太陽光受給契約 契約名義人 A

受給開始日 2017年3月23日

FIT契約期間 2017年3月23日～2027年4月検針日前日

受給最大電力 3.7kW

定格出力 4.4kW

売電単価 33円00銭(1キロワット時あたり)
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、共有者であるA及びBが居宅として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8年6月29日（月） 12：10－12：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 物件共有者Aから事情聴取
令和8年6月29日（月） ： ー ：	執行官室	白河市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請（7月6日受領）
令和8年6月29日（月） ： ー ：	執行官室	土地等全部事項証明書交付申請（7月3日受領）
令和8年7月9日（木） 13：45－14：35	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Aから事情聴取
令和8年7月13日（月） ： ー ：	執行官室	株式会社ソレイユ・イノベーション、東北電力ネットワーク株式会社に対し、太陽光発電に関する照会書發送（いずれも7月21日回答書受領）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和8年7月9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



(座標値種別：図上測定)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
表郷番沢

(6 枚目)

在 白河市表郷番沢字大窪

地 番 28番8

0075230

28-2/28-2~28-63

H2.5.31

28-2/28-2~28-63

28-2~28-63

地積測量

番 28-2ないし28-63

土地の所在 白河市委整部

三谷求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	16.48	2.37	39.0576
ロ	23.91	14.09	336.8919
ハ	23.91	12.15	290.5065
ニ	22.38	11.83	264.7554
		合計	931.2114
		面積	465.6057
		地積	465.60m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	23.38	11.39	266.2982
ロ	23.38	14.86	347.4268
ハ	17.06	3.20	54.5920
		合計	668.3170
		面積	334.1585
		地積	334.15m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	26.22	12.45	326.4390
ロ	26.22	12.67	332.2074
		合計	658.6464
		面積	329.3232
		地積	329.32m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.12	2.60	54.9120
ロ	24.50	13.37	327.5650
ハ	24.50	10.93	267.7850
		合計	650.2620
		面積	325.1310
		地積	325.13m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	26.13	12.43	324.7959
ロ	26.13	12.72	332.3736
		合計	657.1695
		面積	328.5847
		地積	328.58m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	26.13	12.64	330.2832
ロ	26.13	12.66	330.8058
		合計	661.0890
		面積	330.5445
		地積	330.54m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	21.28	2.53	53.8384
ロ	24.58	13.42	329.8636
ハ	24.58	10.94	268.9052
		合計	652.6072
		面積	326.3036
		地積	326.30m ²

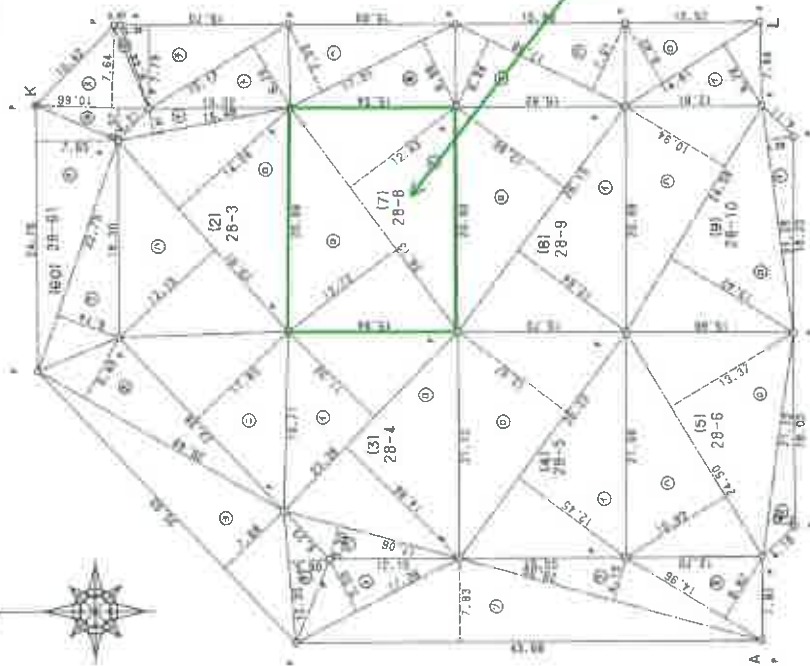
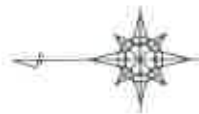
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	14.81	6.78	100.4118
ロ	14.81	6.62	98.0422
ハ	17.68	7.01	123.9368
ニ	17.68	6.94	122.6992
ホ	17.31	6.96	120.4776
ヘ	17.31	7.03	121.6893
ト	15.17	6.76	102.5492
チ	15.70	7.79	122.3030
リ	8.44	0.58	4.8952
ス	10.66	7.64	81.4424
セ	10.66	3.07	32.7262
ワ	24.76	7.65	189.4140
カ	22.73	6.14	139.5622
キ	26.49	6.49	171.9201
ク	35.02	7.68	268.9536
ケ	12.35	3.90	48.1650
コ	17.26	5.50	94.9300
サ	43.68	7.83	342.0144
シ	29.35	4.15	121.8025
ス	14.96	6.67	99.7832
		合計	2507.7179
		面積	1253.8589
		地積	1253.85m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	14.81	6.78	100.4118
ロ	14.81	6.62	98.0422
ハ	17.68	7.01	123.9368
ニ	17.68	6.94	122.6992
ホ	17.31	6.96	120.4776
ヘ	17.31	7.03	121.6893
ト	15.17	6.76	102.5492
チ	15.70	7.79	122.3030
リ	8.44	0.58	4.8952
ス	10.66	7.64	81.4424
セ	10.66	3.07	32.7262
ワ	24.76	7.65	189.4140
カ	22.73	6.14	139.5622
キ	26.49	6.49	171.9201
ク	35.02	7.68	268.9536
ケ	12.35	3.90	48.1650
コ	17.26	5.50	94.9300
サ	43.68	7.83	342.0144
シ	29.35	4.15	121.8025
ス	14.96	6.67	99.7832
		合計	2507.7179
		面積	1253.8589
		地積	1253.85m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	14.81	6.78	100.4118
ロ	14.81	6.62	98.0422
ハ	17.68	7.01	123.9368
ニ	17.68	6.94	122.6992
ホ	17.31	6.96	120.4776
ヘ	17.31	7.03	121.6893
ト	15.17	6.76	102.5492
チ	15.70	7.79	122.3030
リ	8.44	0.58	4.8952
ス	10.66	7.64	81.4424
セ	10.66	3.07	32.7262
ワ	24.76	7.65	189.4140
カ	22.73	6.14	139.5622
キ	26.49	6.49	171.9201
ク	35.02	7.68	268.9536
ケ	12.35	3.90	48.1650
コ	17.26	5.50	94.9300
サ	43.68	7.83	342.0144
シ	29.35	4.15	121.8025
ス	14.96	6.67	99.7832
		合計	2507.7179
		面積	1253.8589
		地積	1253.85m ²

地番 符号	底辺	高さ	積
イ	26.13	12.43	324.7959
ロ	26.13	12.72	332.3736
		合計	657.1695
		面積	328.5847
		地積	328.58m ²

1/10



物件1

縮尺 500

作製者

年 月 日 作製

申請

登記年月日：平成31年11月24日

1035471 各階平面図 建物平面図 面図 H3、H4、24

家屋番号	28番8
建物の所在	白河市表郷番沢 28番地8。

白河市表郷番沢

1 階

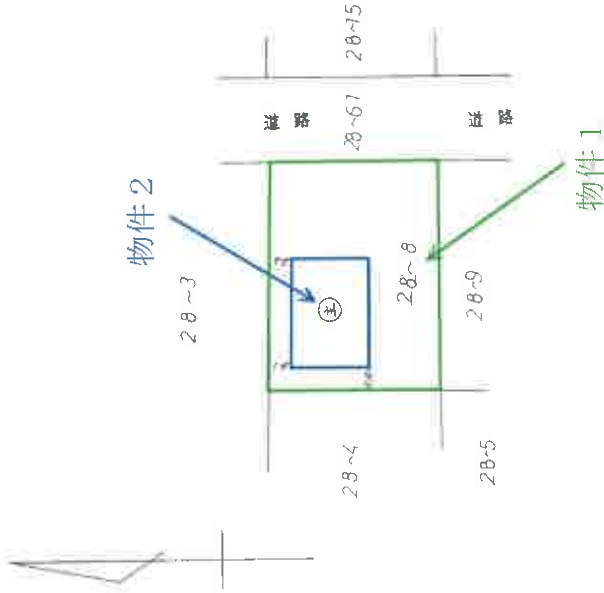


求積 1001 X 728 = 728728
床面積 = 728.7 m²

2 階



求積 728 X 617 = 463736
床面積 = 463.7 m²



製作者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図

28-63



28-66

10-84



28-3

28-14

物件 2

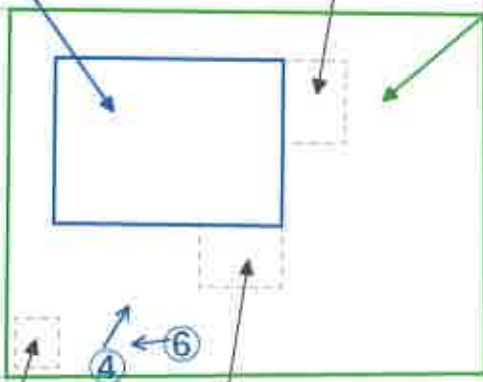
下屋

物件 1



28-4

28-15



28-5

28-16

簡易物置

ウッドデッキ
下屋



28-6

28-10

28-17



←○写真撮影位置方向・写真番号

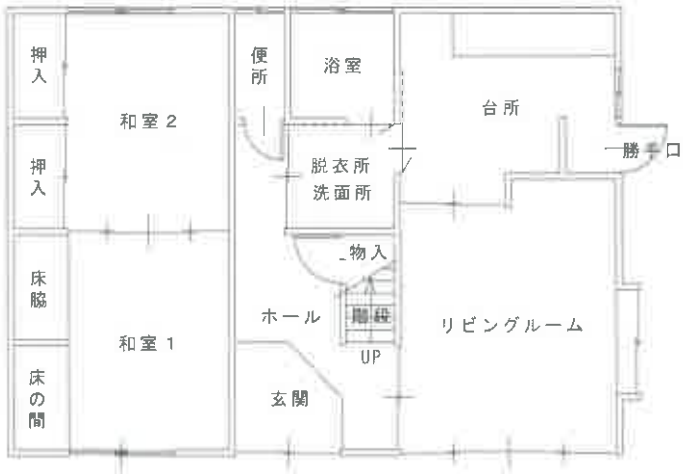
28-60

(10 枚目)

建物間取図



物件 2



物件2



物件1

No. 1

物件2



No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件2



No. 4

物件2



No. 5

簡易物置(動産)



物件1

No. 6



物件2:1階リビングルームの状況

No. 7



物件2:1階台所の状況

No. 8



物件2:1階和室1の状況

No. 9



物件2:1階和室2の状況

No. 10



物件2:1階浴室の状況

No. 11



物件2:1階脱衣所洗面所の状況

No. 12



物件2:1階便所の状況

No. 13



物件2:2階洋室1の状況

No. 14



物件2:2階和室の状況

No. 15



物件2:2階洋室2の状況

No. 16



物件2:2階納戸の状況

No. 17

令和8年（ケ）第32号
令和8年7月9日現地調査
令和8年8月6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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金2,210,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,160,000円
物件2（建物）	金1,050,000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 共 有 者 共 有 者	白河市表郷番沢字大窪 2 8 番 8 宅地 328.58㎡ A 持分10分の7 B 持分10分の3	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	白河市表郷番沢字大窪28番地8 28番8 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 72.87㎡ 2階： 46.37㎡ 計： 119.24㎡ A 持分10分の7 B 持分10分の3	
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	J R 東北本線「白河」駅の南東方約9.3km（道路距離、以下同じ。） J R 東北本線「新白河」駅の南東方約10.0km 白河市役所まで約10.0km 白河市立表郷小学校まで約3.8km 白河市立表郷中学校まで約3.1km ビーライフうおいちまで約3.2km	
付近の状況	当該地域は、郊外に開発された宅地分譲地（白鳥ニュータウンの第1期分譲地）に、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 用途指定無 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はない。
画地条件	間口約15.5m、奥行約21m、地積328.58㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 東側道路より約1m高く接面する。	
接面道路の状況	東側 幅員約7.1m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者らが物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、道路である。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり（農業集落排水） （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白河市都市計画課によれば、白鳥ニュータウン第1期分譲地は、合併前の表郷村によるもので、林地開発許可を平成元年に受け、土地所有者への分筆登記は平成2年に行われた。区画は53区画であった。 ②南西角付近に簡易物置（動産）が存する。 ③地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号28番8
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4月7日 新築 経 過 年 数：35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：瓦 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス、京壁等 床：フローリング、畳等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：オール電化
床 面 積 (現 況)	1階：72.87㎡ 2階：46.37㎡ 計：119.24㎡ ※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	普通
建物の利用 状 況	建物共有者らが、物件2建物を居宅として使用し、占有している。
特記事項	①目視による外観調査、及び陳述の結果、瑕疵状況等は以下の通りである。 ア建物外部 ・屋根及び外壁に特段の損傷箇所は見られなかった。 イ建物内部 ・陳述によれば、7、8年前に床下のシロアリ駆除を行った。 ・その他、特段の損傷、汚損等の箇所は見られなかった。

	②屋根に太陽光発電システムが設置されていた。 太陽光発電システムについて以下の回答があった。 ・株式会社ソレイユ・イノベーション 太陽光発電システム設置等工事請負契約 契約当事者 A 設置完了 2017年1月28日 設置された製品 ハンファQセルズジャパン株式会社 Q.PRO-G4-1 265×14枚 工事費用 1,701,700円（設置工事 税含む） （信販会社による立替払済） 発電容量 太陽光モジュール 265w×14枚 3.71kW パワーコン 4.4kW ・東北電力ネットワーク株式会社 太陽光受給契約 契約名義人 A 受給開始日 2017年3月23日 FIT契約期間 2017年3月23日～2017年4月検針日前日 受給最大電力 3.7kW 定格出力 4.4kW 売電単価 33円00銭（1キロワット時あたり）
--	--

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	8,600	1.02	328.58	0.90	2,590,000

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-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,140\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 71 & = & 8,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：102%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：70%（住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：71%

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：102%（方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：102%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	119.24	0.04	1,100,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 35年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 6%
- e 現価率 4%

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

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
1	2,590,000	1.00	0.25	法定地上権	650,000

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	2,590,000	- 650,000		1.00	0.60	1,160,000
2	1,100,000	+ 650,000	1.00	1.00	0.60	1,050,000
一括価格（合計）						2,210,000

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-9

所 在 : 白河市表郷八幡字宮下53番1
価 格 : 6,140円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約12.0km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 915㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北12m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途指定無
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

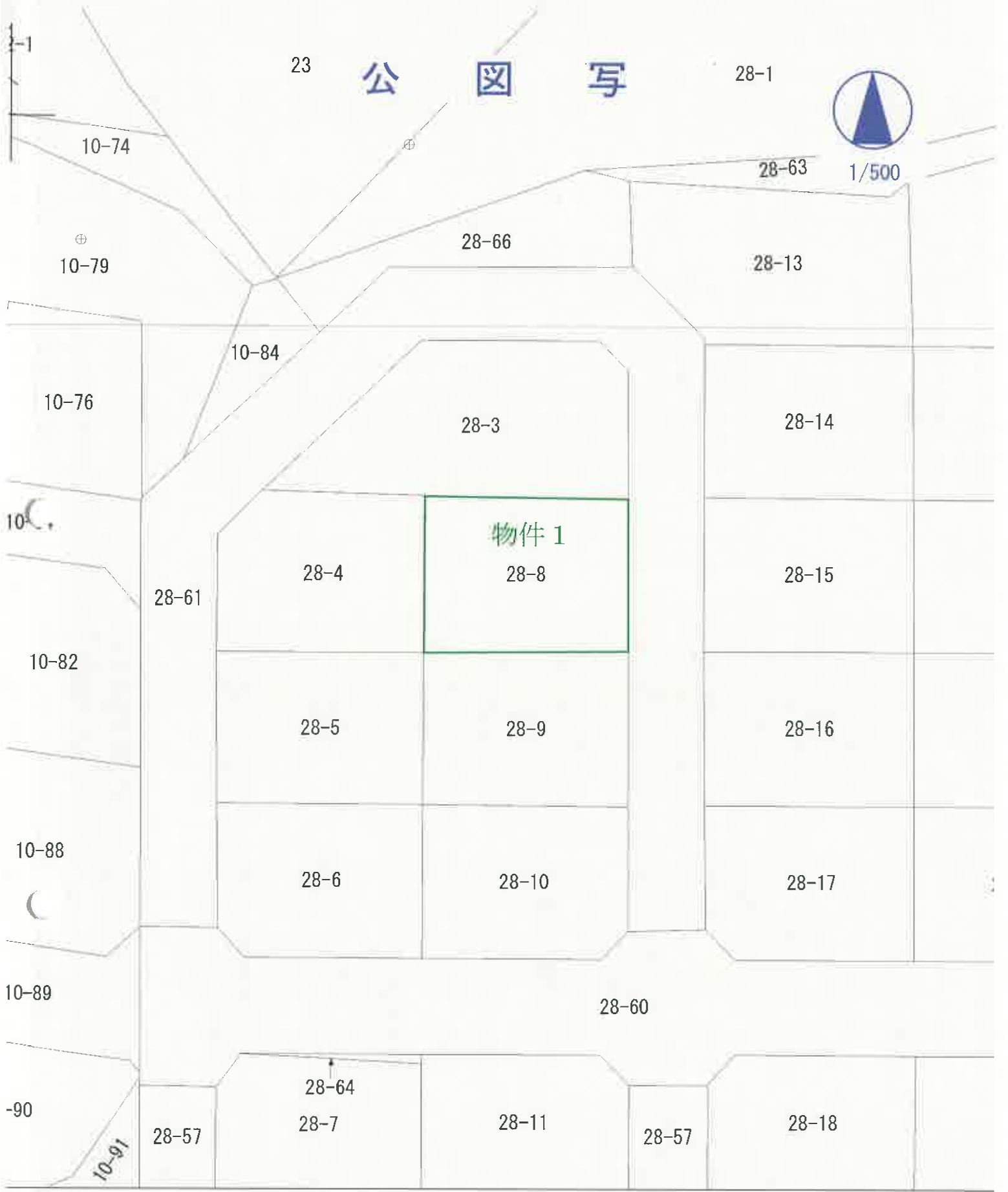
2 固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件1 : 435,825円
物件2 : 1,869,826円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
地 積 測 量 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 図

以 上



(座標値種別：図上測定)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
表郷番沢

1035471 各階平面図 建物各階平面図 H3.4.24

家屋番号 28番8

建物の所在 青白河郡長井町大字吉沢字大窪28番地8。

白河市長郷番沢

1 階

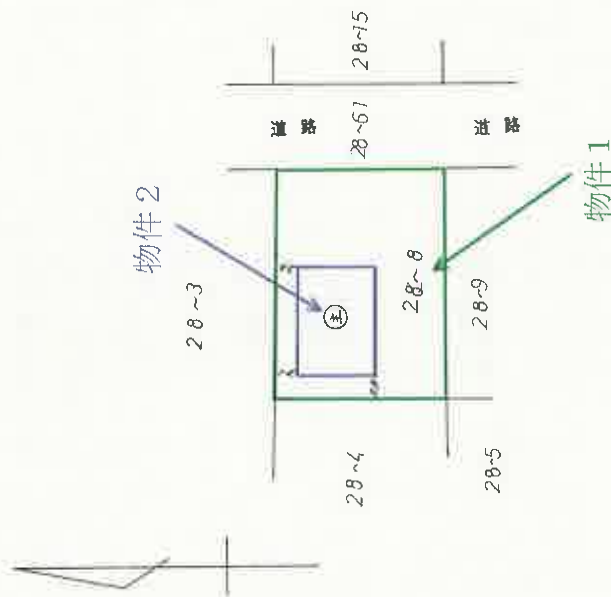


$$\begin{aligned} \text{求 積 床面積} &= 1001 \times 728 = 728728 \\ &= 72.8728 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} \text{求 積 床面積} &= 728 \times 637 = 463736 \\ &= 46.3736 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

登記年月日: 平成25年5月31日

0075229

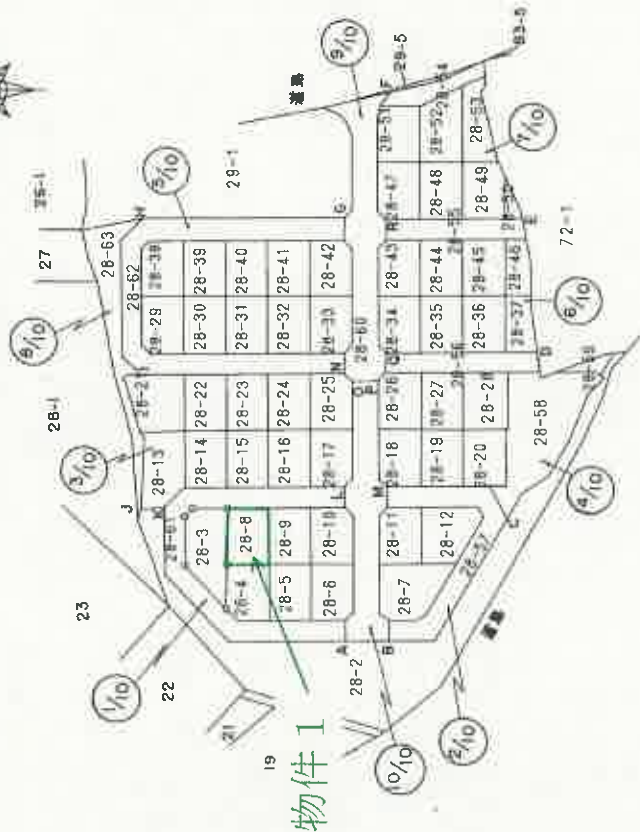
42.5.31.
44.6.2.25
28-2/28-2~28-63
28-2~28-64 28-66

地 積 測 量 図

地 番 28-2 ないし 28-63

土地の所在 白河市表町番沢
旧白河市表町大字番沢大字大盛

全 図



境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....杭ミ

作製者

5月21日作製

申請人

縮尺 1/2000

(白河市土地家屋調査士会)

0075230

28-2/28-2~28-63

H2.5.31

28-2~28-64.28-66

地積測量

地番 28-2ない28-63

土地の所在 白河市長通番沢
一帯は市界線外にあり、市界線外にあり

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
(2) 28-3			
イ	16.48	2.37	39.0576
ロ	23.91	14.09	336.8919
ハ	23.91	12.15	290.5065
ニ	22.38	11.83	264.7554
合計			931.2114
面積			465.6057
地積			465.60m ²

地番	底辺	高さ	積
(3) 28-4			
イ	23.38	11.39	266.2982
ロ	23.38	14.86	347.4268
ハ	17.06	3.20	54.5920
合計			668.3170
面積			334.1585
地積			334.15m ²

地番	底辺	高さ	積
(4) 28-5			
イ	20.22	12.45	251.4390
ロ	26.22	12.67	332.2074
合計			583.6464
面積			291.8232
地積			291.82m ²

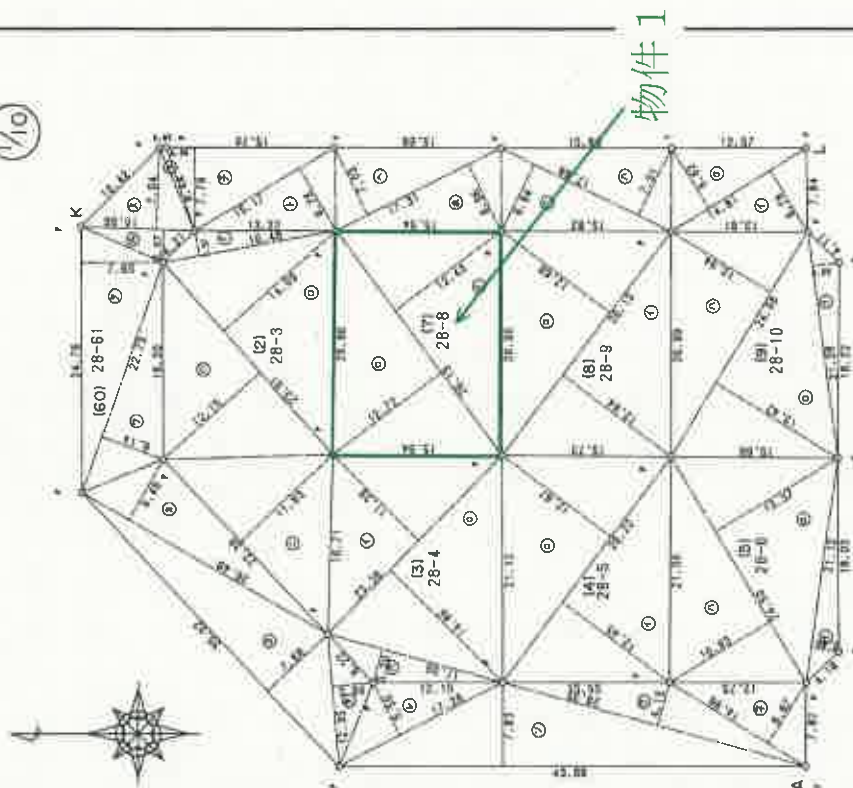
地番	底辺	高さ	積
(5) 28-6			
イ	21.12	2.60	54.9120
ロ	24.50	13.37	327.5650
ハ	24.50	10.93	267.7850
合計			649.2620
面積			324.6310
地積			324.63m ²

地番	底辺	高さ	積
(7) 28-8			
イ	26.13	12.43	324.7959
ロ	26.13	12.72	332.3736
合計			657.1695
面積			328.5847
地積			328.58m ²

地番	底辺	高さ	積
(6) 28-9			
イ	26.13	12.64	330.2832
ロ	26.13	12.66	330.8058
合計			661.0890
面積			330.5445
地積			330.54m ²

地番	底辺	高さ	積
(9) 28-10			
イ	21.28	2.53	53.8384
ロ	24.58	13.42	329.8636
ハ	24.58	10.94	268.9952
合計			652.6972
面積			326.3036
地積			326.30m ²

地番	底辺	高さ	積
(60) 28-61			
イ	14.81	6.78	100.4118
ロ	14.81	6.62	98.0422
ハ	17.68	7.01	123.9368
ニ	17.68	6.94	122.6992
ホ	17.31	6.96	120.4776
ヘ	17.31	7.03	121.6893
ト	15.17	6.76	102.5492
チ	15.70	7.79	122.3030
リ	8.44	0.58	4.8952
ヌ	10.66	7.64	81.4424
ル	10.66	3.07	32.7262
ヲ	24.76	7.65	189.4140
ヅ	22.73	6.14	139.5622
カ	26.49	6.49	171.9201
キ	35.02	7.68	268.9536
ク	12.35	3.90	48.1650
ケ	17.26	5.50	94.9300
コ	43.68	7.83	342.0144
サ	29.35	4.15	121.8025
シ	14.96	6.67	99.7832
合計			2507.7179
面積			1253.8589
地積			1253.85m ²



境界線略 Cコンクリート杭 Pプラスチック杭 R金属杭 M杭

製作者

年 5 月 21 日作製

申請

縮尺

500

土地建物位置関係図

28-63



28-66

10-84

28-3

28-14

物件 2

下屋

物件 1

28-4

28-15

28-5

28-16

簡易物置

ウッドデッキ
下屋

28-6

28-10

28-17

28-60

建物間取図



物件 2

