令和　７年（ケ）第　　５８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１１月　４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	3, 430, 000 2, 744, 000	一括	686, 000	80, 317	0
1	2, 370, 000				
2	1, 060, 000				
備考	民事執行規則３０条の３に基づき減価				

令和　7年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　西白河郡泉崎村大字北平山字新田

　　地　　番　　29番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1051．69平方メートル

2　所　　在　　西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1

　　家屋　番号　　29番1

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　100．61平方メートル
　　2階　　45．54平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約29．81平方メートル

令和　7年（ケ）第　　58号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　8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A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】
・本件土地と各隣接地（地番29番10外）との境界がいずれも不明確である。
・売却対象外の土地（地番29番10）を通行のため利用している。

《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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　西白河郡泉崎村大字北平山字新田

地　　番　　29番1

地　　目　　宅地

地　　積　　1051．69平方メートル

共有者　A　持分4分の2
共有者　B　持分4分の1
共有者　C　持分4分の1

2　所　　在　　西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1

家屋　番号　　29番1

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　100．61平方メートル
2階　　45．54平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約29．81平方メートル

共有者　A　持分100分の82
共有者　B　持分100分の9
共有者　C　持分100分の9

令和　７年（ケ）第　５８　号
令和　８年　３月　２３日受理
令和　８年　６月　　２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

令和　7年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　西白河郡泉崎村大字北平山字新田

地　　番　29番1

地　　目　宅地

地　　積　1051．69平方メートル

共有者　A　持分4分の2
共有者　B　持分4分の1
共有者　C　持分4分の1

2　所　　在　西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1

家屋　番号　29番1

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺2階建

床　面　積　1階　100．61平方メートル
2階　45．54平方メートル

共有者　A　持分100分の82
共有者　B　持分100分の9
共有者　C　持分100分の9

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	■土地共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	本土地の南側にはスチール製物置が、北東側には物置がある。いずれも動産である。 本土地の北東側には使用していない井戸が、本土地の南西側には複数の庭石がある。
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：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：倉庫 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　（未登記） 床面積：２９．８１㎡（概測）
占有者及び占有状況	■建物共有者Ａ　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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 □ある　［　　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
■ B （物件共有者）	（５月１日物件所在地で面談し事情聴取） 1　私はＡの息子です。 私は別の場所に住んでいます。物件２建物にはＡが住んでいますが、現在、Ａは入院していますので、事情等は私がお話しします。 2　物件１土地について (1)　本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2)　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。 (3)　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。 (4)　本土地から村道に出るために本土地の２か所に出入口を設けています。１つは本土地の南東側であり、２９番１０土地の一部を通行のために使用しています。もう１つは、本土地の西側であり、直接村道に出ることができます。 (5)　２９番１０土地は、登記上、私の亡母であるＤ所有の宅地です。しかし、２９番１０土地は村道の歩道として利用されています。２９番１０土地も、本土地と同様、私達が相続により共有しています。買受人にとっては２９番１０土地を出入口の一部として使用した方がよいと思いますので、同土地を任意で売却する意思があります。 (6)　本土地の北東側には、昔、鳥小屋等として使用していた物置があります。Ａが荷物を置いて使用していたようですが、かなり古いものですので、損傷が激しいです。こちらの物置は物件２主である建物の共有者らが共有しています。また、井戸もありますが、現在は使用していません。 (7)　本土地の南側にはスチール製物置があります。こちらは本土地に設置されているはずですが、もしかすると、若干２９番１０土地に跨って設置されているかもしれません。こちらのスチール製物置は物件２主である建物の共有者らが共有しています。 3　物件２主である建物について (1)　先に述べたとおり、本建物には、Ａが住んでいます。Ａは私やＣの父ですので、本建物をＡが単独で使用するにつき、私やＣはＡからお金を支払ってもらうなどはしていません。特に話し合いをしたこともありません。 (2)　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、本建物は半壊の認定を受けました。１階廊下は損傷が顕著でしたので、１階廊下の内壁や床等を貼り直すなどの修繕を行いました。その他の内壁にも複数のひびが入りましたが、修繕はしていません。また、屋根瓦が落ち、外壁も損傷しましたので、これらも修繕しました。修繕時期は平成２４年頃です。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （物件共有者）	(4) 本建物は、増改築していません。 (5) 本建物内で猫を３匹飼育していますので、内壁や柱には猫による引っ掻き傷が多数あります。引っ掻き傷や地震によるひびを隠すため、段ボール紙を貼ったり、テープを巻いたりしています。 (6) 約２０年前に、業者に依頼しシロアリ駆除を行いました。 (7) ボイラーは故障しています。 (8) １階和室１の畳には沈みがあります。 4 物件２未登記附属建物について (1) 本建物は、約２０年前に建てられました。建築資金はＡの弟であるＥが出しました。Ｅは資金援助しただけであり、本建物は主である建物と同様に、Ａ及びＤが共有していたものです。Ｄ死亡後はＤの持分を私達が相続して共有しています。 (2) Ａは、本建物に荷物を置くなどして、倉庫として使用しています。主である建物と同様、本建物をＡが単独で使用するにつき、私やＣはＡからお金を支払ってもらうなどはしていません。特に話し合いをしたこともありません。
■ 泉崎村建設水道課担当者	（５月１５日電話で事情聴取） 物件１土地に隣接する２９番１０土地及び２９番１１土地は、村道の歩道等として泉崎村が使用しており、公衆用道路であるため非課税です。 これらの土地は、道路法４条の「道路を構成する敷地」に該当するため、私権を行使することはできません。所有権の移転は可能です。 仮に、物件１土地の買受人がこれらの土地を任意で買受ける場合には、泉崎村建設水道課に連絡していただきたいです。
■ 泉崎村税務課担当者	（５月２１日電話で事情聴取） 送付した固定資産公課証明書のうち、建築年が平成１７年のものについて、納税義務者がＡとなっている理由ですが、Ａ及びＣの共有ではなく、Ａの所有として届出がされた可能性があります。大分前のことなので、その経緯を確認することはできません。なお、実際に納税しているのはＡです。

（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、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　物件１土地について

(1)　本土地は西側で水路を介して公図上の道に、南側で登記上D所有の２９番１０土地を介して公図上の道に、それぞれ接している。

西側は公図上の水路と道が一体として村道敷きとなっている。２９番１０土地は、登記上の地目は宅地であるが、同土地の客観的状況及び泉崎村建設水道課担当者からの聴取内容を踏まえると、同土地及び公図上の道が一体として村道敷きとなっているため、現況地目は公衆用道路である。

本土地から村道に出るために、本土地の西側及び南東側には出入口が設けられており、南東側の出入口については、村道の車道に出るために２９番１０土地の一部を通行して使用している。

(2)　本土地は、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)　本土地と２９番１０土地の間には境界杭らしき物が１つあるが、見分できる範囲において、それ以外に本土地と各隣接地との間には境界杭等は見当たらず、本土地と各隣接地との間の境界は判然としない。

(4)　本土地の北東側にある物置は、固定資産公課証明書上、区分を家屋、納税義務者をEとして評価額が記載されているが、当該物置は、基礎がなく土地に定着しているとは認められないこと、老朽化による外壁の損傷等により外気分断性が認められないなど、その設置状況等に照らし建物とは認定できないこと及びBの陳述を踏まえ、動産として物件２建物共有者らが共有して占有しているものと認めた。

3　物件２建物について

(1)　主である建物や未登記附属建物をAが共有持分に基づき単独で占有するに当たり、Aは自己の持分を超える使用の対価をBやC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をしていない。

(2)　物件２主である建物

ア　建物内部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見られる。

・全体的に経年劣化による内壁等の汚損がある。

・内壁には、地震の影響によると思われる複数のひびがある。

・床、内壁、ドア等には、猫による引っ掻き傷が複数ある。

・１階和室１の畳には、沈みがある。また、和室１と廊下との間の引き戸はガラス部分にひびがあり、テープで補修されている。

・２階の洋室３の窓ガラスの一部は割れている。

・２階のドアの一部は損傷している。

イ　建物外部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見られる。

・犬走部分には、地震の影響によると思われる複数のひびがある。

・玄関前階段アプローチの石材は、一部が剥離している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

(3)　物件２未登記附属建物について

ア　次の事情を総合的に勘案し、本建物を未登記附属建物と認めた。

（ア）　本建物は、主である建物に隣接して建っており、その外形的、場所的状況から主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にある。

（イ）　泉崎村に照会し交付を受けた固定資産公課証明書のうち、建築年が平成１７年と記載されている建物は本建物と構造及び床面積が同一である。当該固定資産公課証明書上の納税義務者はＡであるが、泉崎村税務課担当者から聴取した内容並びにＢの陳述及び本建物内部の客観的な状況から、第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられないことを踏まえ、建築当初はＡ及びＤが共有し、Ｄ死亡後はＡ、Ｂ及びＣが共有し、Ａが共有持分に基づき占有しているものと認める。

（ウ）　本建物内には、タンスや脚立等の動産が複数置かれており、倉庫として主である建物の常用に供されていると認められる。

（エ）　本建物は、Ｂの陳述及び固定資産公課証明書の記載を踏まえ、平成１７年頃に建築されたものと認める。

イ　建物内部

建物内部は、動産が複数置かれており、見分できる範囲は限られていたが、目立った損傷等は見受けられない。

ウ　建物外部

見分できる範囲において、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3月23日（月） ：　―　：	執行官室	泉崎村長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（３月３０日受領）
令和8年3月23日（月） ：　―　：	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（３月２７日受領）
令和8年4月3日（金） 15：05－15：15	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年5月1日（金） 10：50－12：45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Ｂから事情聴取
令和8年5月14日（木） ：　―　：	執行官室	泉崎村長に対し、物件１土地上にある家屋の公課証明書交付申請書を送付（５月２１日受領）
令和8年5月15日（金） 15：50－15：54	執行官室	泉崎村建設水道課担当者から電話で事情聴取
令和8年5月21日（木） 13：25－13：27	執行官室	泉崎村納税課担当者から電話で事情聴取

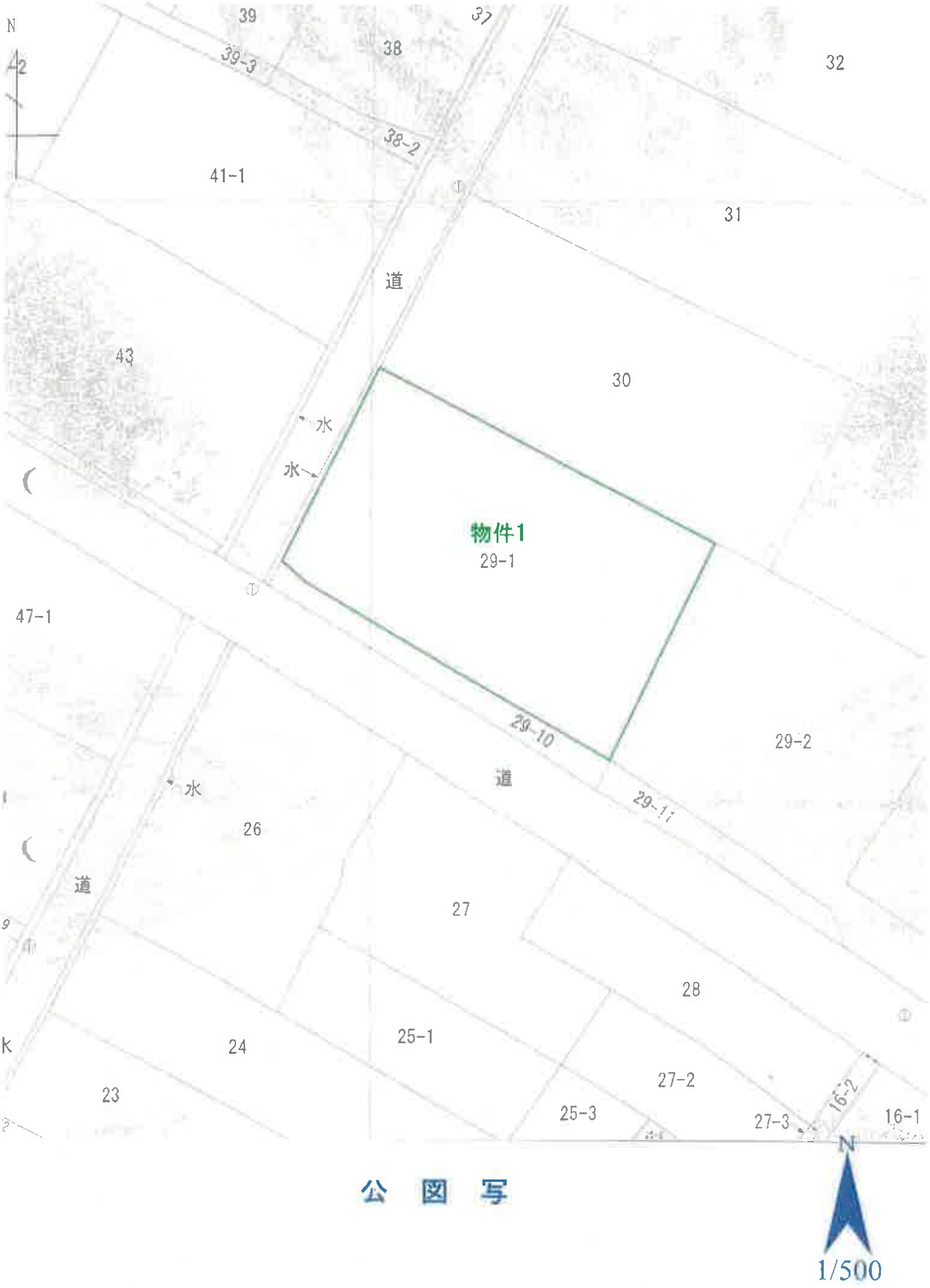
（特記事項）

■ 令和８年５月１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


N
39
38
37
32
39-3
38-2
41-1
31
道
43
30
水
水
物件1
29-1
47-1
29-10
29-2
道
29-11
水
26
道
27
28
25-1
24
23
27-2
25-3
27-3
16-2
16-1
N

公　図　写

1/500

登記年月日　平成5年6月25日

0107987

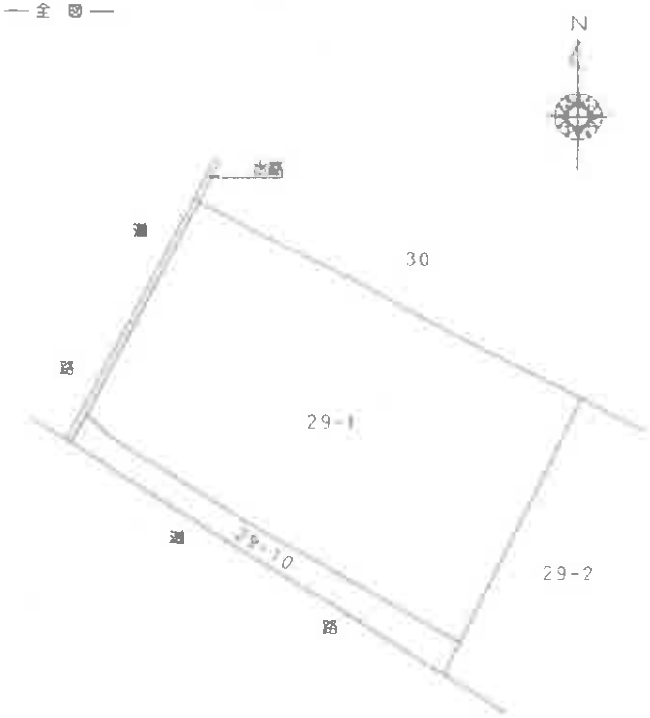
29-1/29-1/29-1/29-10/29-10　H5.6.25

地積測量図

地番	29-10　29-1
土地の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田

物件1

—全図—



作製者 [redacted]　(平成5年6月[redacted]日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

0107988

29-1 / 29-1 / 29-1 / 29-1 H5 6.25

地積測量図

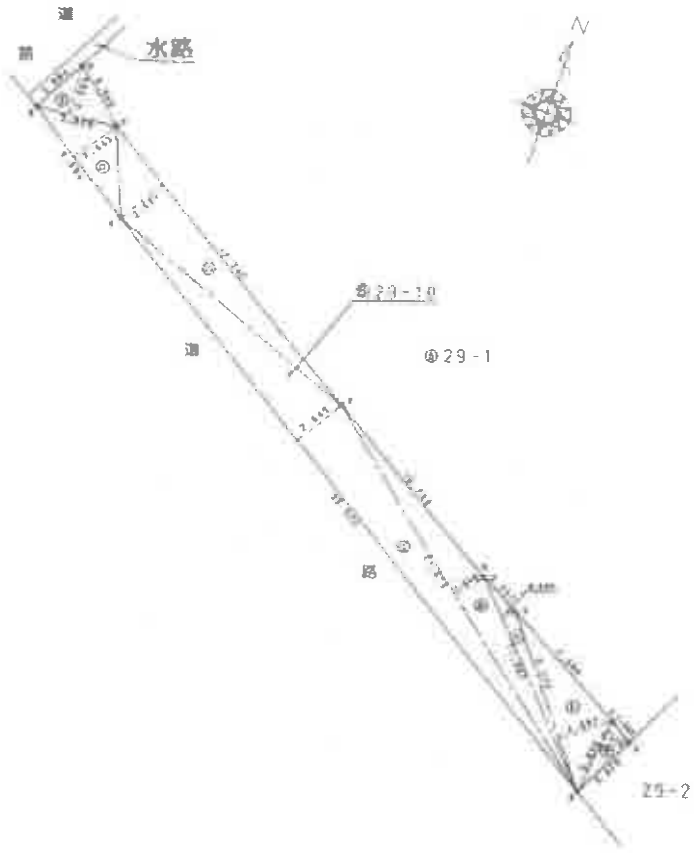
地番	29-10 29-1
土地の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田

物件 1

求積表

地番	⑩ 29-10		
辺	底辺	高さ	倍積
1	3.875	2.594	9.783050
2	6.881	2.442	16.329612
3	17.242	3.951	67.986242
4	35.378	2.645	93.185170
5	24.910	1.569	38.133558
6	11.367	0.930	7.842230
7	5.273	2.687	28.321925
8	3.825	1.120	4.473250
		合計	232.981673
		面積	116.5407335
		地積	116.54 ㎡

地番	⑩ 29-1	
辺	倍積	辺
1176.24	118.240(39)	1031.9952601
	地積	1031.69 ㎡



作製者 [redacted] (平成5年6月24日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

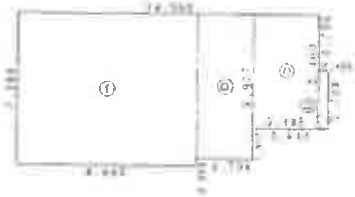
A3をA4に縮小

1043991　各階平面図

家屋番号	29番1
建物の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1

建物図面
各階平面図

1階

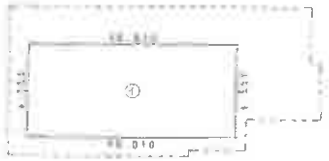


求積表

①	8.645	7.280	=	62.935600
②	2.730	6.977	=	19.047210
③	3.185	5.460	=	17.390100
④	0.455	2.730	=	1.242150
計				100.615060

床面積　100.61㎡

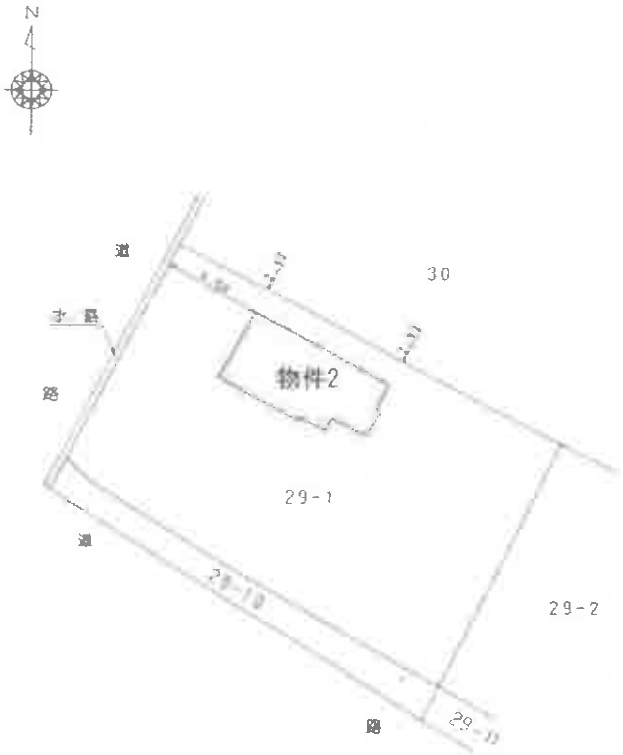
2階



求積表

①	10.010	4.550	=	45.545500

床面積　45.54㎡



作製者　[redacted]　日作製

縮尺　1/250

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

A3をA4に縮小

H C. 9. 2.

建物図面
各階平面図

家屋番号	29番1
建物の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1



申請人 [redacted]

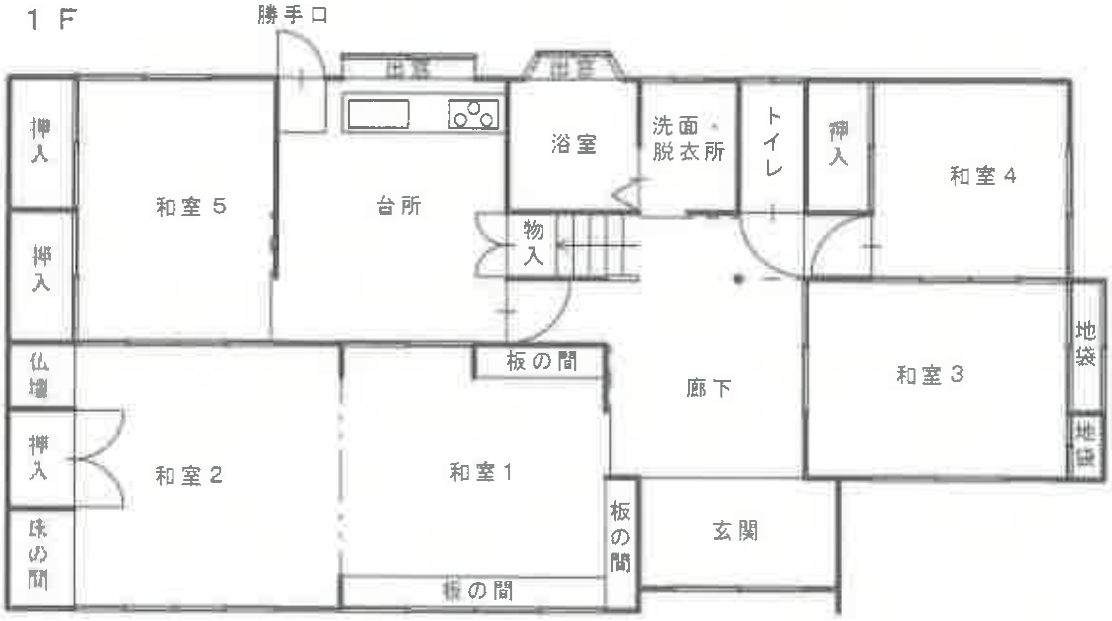
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

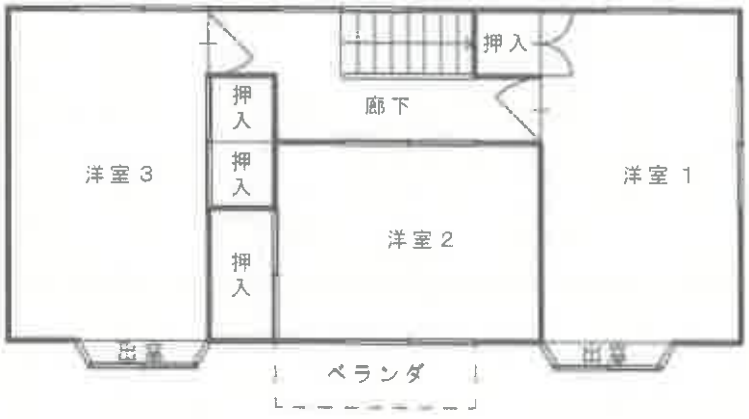
←○写真撮影位置方向・写真番号

物件２　主である建物

１Ｆ



２Ｆ



建物間取図

物件２　未登記附属建物



建物間取図



スチール製物置（動産）　物件2主である建物　物件2未登記附属建物



南東側出入口　村道　29番10土地　物件1　No. 1

物件2主である建物



物件1　No. 2

物件2主である建物



村道　　物件1　　西側出入口　　29番10土地　No.　3

物件2主である建物



物件1　　村道　　No.　4

物置(動産)　　井戸　　物件2未登記附属建物



物件1

No. 5

物件2未登記附属建物　　スチール製物置(動産)



物件1

No. 6

物置(動産)　　井戸



物件1

No. 7

物件2主である建物　　物置(動産)



物件1

No. 8



物件2主である建物：1階和室1の状況　　No. 9



物件2主である建物：1階和室3の状況　　No. 10



物件2主である建物：1階台所の状況　　No. 11



物件2主である建物：1階浴室の状況　　No. 12



物件2主である建物：2階洋室2の状況　　No. 13



物件2主である建物：2階洋室1の内壁クロスの状況　　No. 14



物件2未登記附属建物：内部の状況　　No. 15



物件2主である建物：犬走部分のひびの状況　　No. 16



物件2主である建物：玄関前階段アプローチの石材の損傷状況　No. 17

令和７年（ケ）第58号
令和８年５月１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
船山克彦

第１　評価額

一　括　価　格	
金5,280,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金3,650,000円
物件２（建物）	金1,630,000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の建物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 地番 地目 地積	西白河郡泉崎村大字北平山字新田 29番1 宅地 1,051.69㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西白河郡泉崎村大字北平山字新田 29番地1 29番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階：　100.61㎡ 2階：　45.54㎡ 計　：　146.15㎡	
	種類 構造 床面積	―― ―― ――	未登記附属建物 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 29.81㎡（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「泉崎」駅の南東方約2km(直線距離、以下同じ) 泉崎第二小学校まで約350m 泉崎村役場まで約1.5Km ブイチェーン泉崎店まで約700m	
付近の状況	農家住宅・一般住宅、農林地等が混在する地域。 県道塙泉崎線への連続性に優れ、小学校やスーパーへの接近性も比較的良好である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口約41.5m、奥行約25m、地積1,051.69㎡ ほぼ長方形、概ね平坦、角地 南西側道路より0～0.3m程低く接面 北西側道路とほぼ等高に接面	
接面道路の状況	南西側 幅員約9.5m　舗装村道　(建築基準法42条1項1号) 北西側 幅員約6m　舗装村道　(建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	土地共有者が目的土地上に物件2建物を共有し、占有している。 隣地は、農家住宅・一般住宅の敷地等となっている。	
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	①接面する南西側村道は公図上の道と地番29番10(登記地目：宅地・地積：118.54㎡・所有者：D・現況歩道部分)を含んで村道認定されている(泉崎村役場建設水道課調べ)。 尚、担当部局によれば、29番10の課税地目は公衆用道路(非課税)であり、道路法4条の「道路を構成する敷地」に該当し、私権の行使が制限される。 ②物件1土地の南側中央にスチール製物置があり、北東側に昔、鳥小屋等として使用されていた物置があるが、いずれも土地への固着性の程度から動産と判断し評価対象外とした。尚、スチール製物置は地番29番10に跨って設置されている可能性がある。また、小屋の南側には現在使用していない井戸が存する。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成5年9月3日　　新築 経　過　年　数：33年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：サイディング 天　井：合板、ビニールクロス 内　壁：ビニールクロス、合板、繊維等 床　：畳、フローリング、シート、タイル等 設　備：電気・給排水衛生設備
床　面　積（現　況）	１階：　100.61㎡　　２階：45.54㎡　　計：146.15㎡ ＊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	劣る
建物の利用状　況	建物共有者Ａが、住居として使用している。
特　記　事　項	①建物外部では玄関前階段アプローチの石材が一部乖離しており、犬走り部分に複数の罅が見られる。 建物内部では内壁、床、柱等に亀裂や剥がれ、汚損、猫による引っ掻き傷等が見られ、各室至る所でテープで補修されている。 1階和室1の床に撓みが見られるほか、2階洋室3の窓ガラスが割れている。また、2階のドアの一部が損傷している。 ②共有者によれば、当該建物は平成23年の東日本大震災により半壊の認定を受け、1階廊下の内壁や床を張り替える等の修繕を行なった。また、地震の影響で屋根瓦が落ち、外壁も損傷しており、これらの修繕も行なった。いずれも修繕時期は平成24年頃とのことである。 ③共有者によれば、室内で猫を3匹飼っているとのことである。

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日：平成17年　　新築 経　過　年　数：21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：トタン 天　井：合板、表し 内　壁：トタン、表し 床　：土間コンクリート 設　備：電気設備
床　面　積（現　況）	1階：　29.81㎡ ＊概測
現況用途等	現況用途：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	建物共有者Aが、倉庫として使用している。
特記事項	特になし

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１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	8,750	0.98	1,051.69	0.90	8,120,000

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。

地価公示　泉崎-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
8,470円/㎡	× 99.2 / 100	× 100 / 100	× 100 / 96	≒ 8,750円/㎡

◇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%（方位）
◇地　域　格　差：街　路　条　件：100%（幅員、系統連続性）
交通接近条件：99%（中心部）
環　境　条　件：97%（周辺の利用状態）
行政的条件：100%
格　差　率：96%

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：98%（方位、角地、地積）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：98%

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
主	210,000	146.15	0.02	610,000
未附	110,000	29.81	0.02	70,000
			計	680,000

ウ 現 価 率 ：

主である建物

a 経過年数	33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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

未登記附属建物

a 経過年数	21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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

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	8,120,000	1.00	0.25	法定地上権	2,030,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：物件1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
1	8,120,000	－2,030,000		1.00	0.60	3,650,000
2	680,000	＋2,030,000	1.00	1.00	0.60	1,630,000
一括価格（合計）						5,280,000

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　地価公示価格　　泉崎-2

所　　在　：　西白河郡泉崎村大字関和久字上町113番
価　　格　：　8,470円/㎡
位　　置　：　「泉崎」駅まで道路距離で約4km
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　1,046㎡
供給処理施設　：　水道、下水道
接面街路　：　南側7m県道
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　：　農家住宅、店舗併用住宅が混在する既成住宅地域

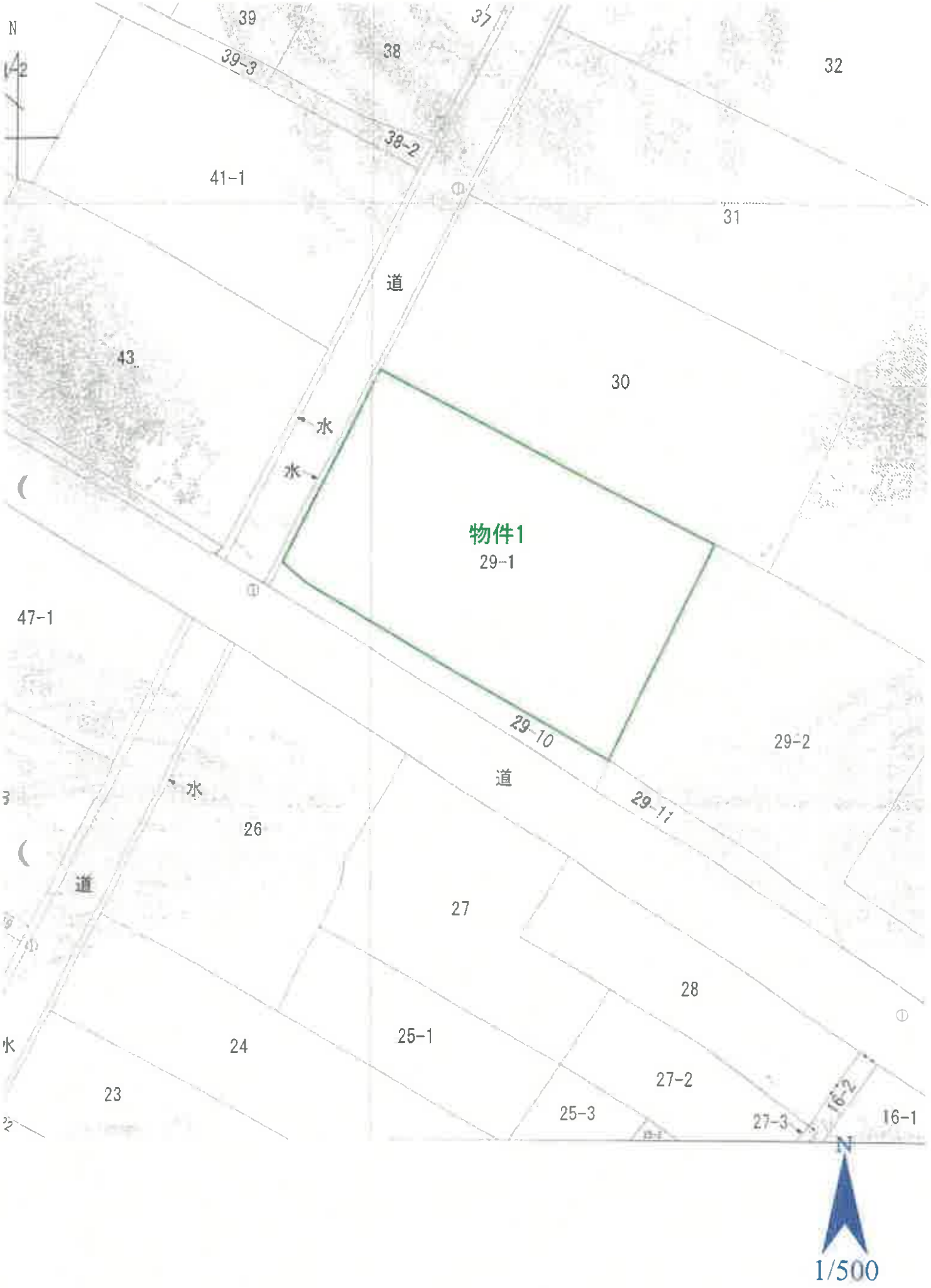
２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１：　6,310,140円
物件２：　2,604,227円

第７　附属資料

公図写
各階平面図・建物図面写
地積測量図写
建物間取図
土地建物位置関係図

以　上


N
39
38
37
32
39-3
38-2
41-1
31
道
43
30
水
水
物件1
29-1
47-1
29-10
29-2
道
29-11
水
26
道
27
28
25-1
24
23
27-2
25-3
27-3
16-2
16-1
N
1/500

登記年月日　平成5年9月8日

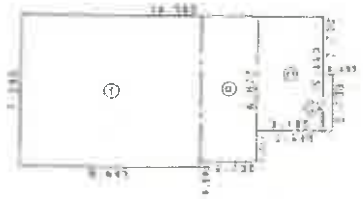
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月17日　福島地方法務局白河支局　登記官

1043991　各階平面図

家屋番号	29番1
建物の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1

建物図面
各階平面図

1階

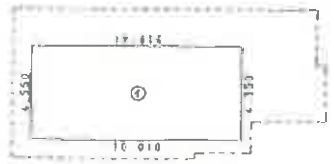


求積表

①	8.645	7.280	62.935600
②	2.730	6.977	19.047210
③	3.185	5.460	17.390100
④	0.655	3.705	2.427728
計			100.615062

床面積　100.61㎡

2階



求積表

①	10.010	4.550	45.545500

床面積　45.54㎡



作製者	[redacted]	日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

A3をA4に縮小

12

27-8

登記年月日　平成5年6月25日

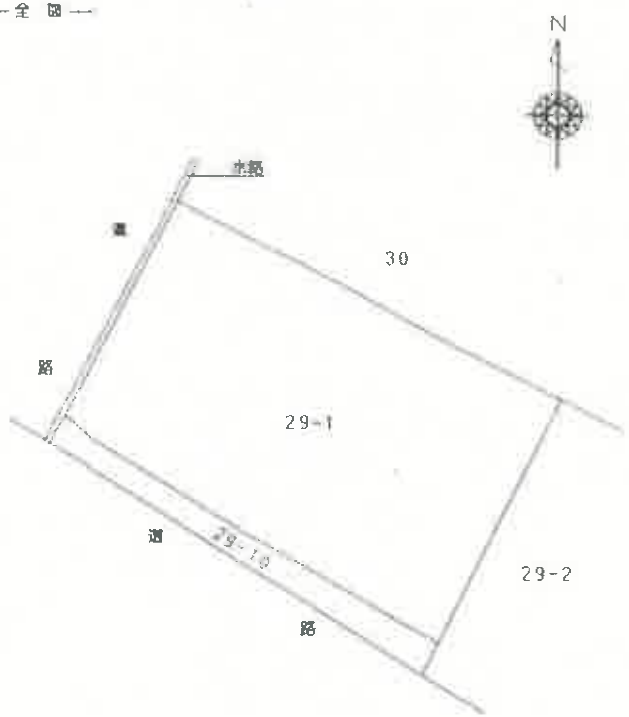
0107987

29-1/29-1/29-1/29-10/29-10　H5 6.25

地積測量図

地番	29-10　29-1
土地の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田

―全図―



作製者　[redacted]　(平成5年6月24日作製)

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

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。
令和7年12月11日
福島地方法務局白河支局
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日　平成5年6月24日

0107988

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12月11日
福島地方法務局白河支局
登記官

地　番　29-10　29-1

地積測量図

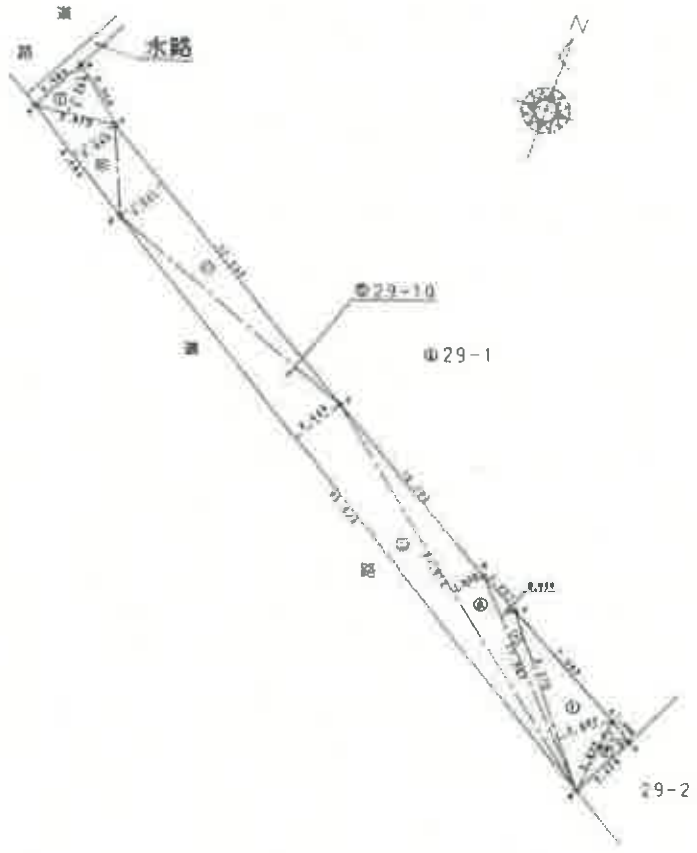
H5 6.25

土地の所在　西白河郡泉崎村大字北平山字新田

求積表

地番	㊀ 29-10		
符号	辺長	高さ	倍積数
1	3.875	1.204	9.792930
2	5.484	2.442	16.329817
3	17.247	1.151	43.984287
4	25.370	2.649	92.695130
5	21.970	1.583	56.729550
6	11.267	0.590	7.843220
7	9.275	2.587	74.573925
8	3.825	1.170	8.872252
		倍積	737.881678
		2倍	178.540/395
		地積	118.54 ㎡

地番	㊁ 29-1	
公簿	倍積総数	残地
1170.24	178.540/395	1051.69/395
	地積	1051.69 ㎡



境界標識

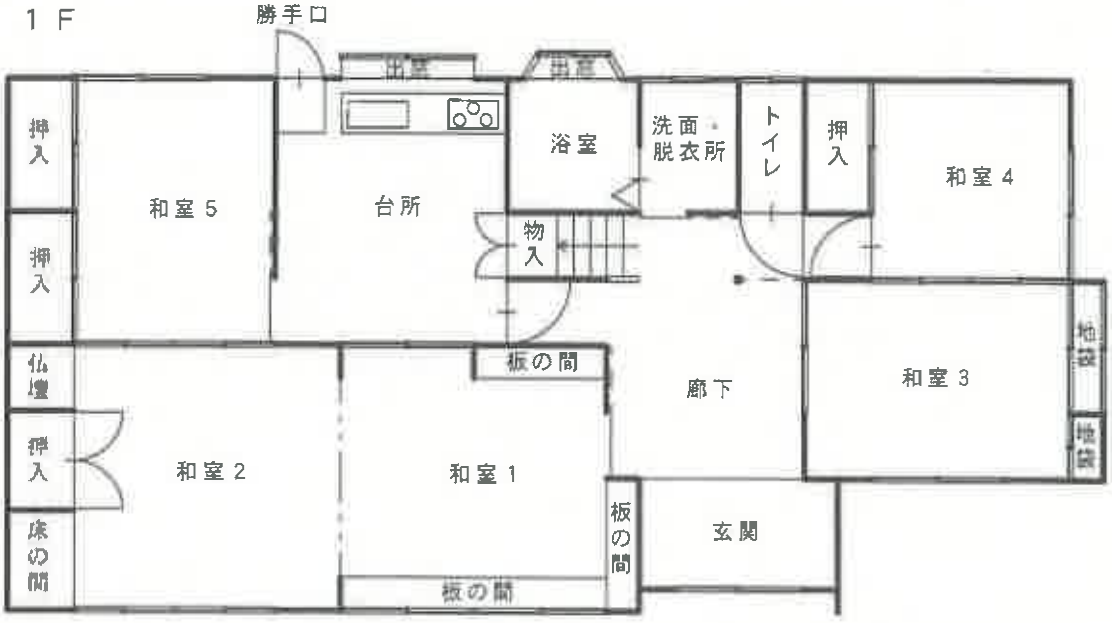
作製者		(平成5年6月24日作製)	申請人		縮尺	1/250

A3をA4に縮小

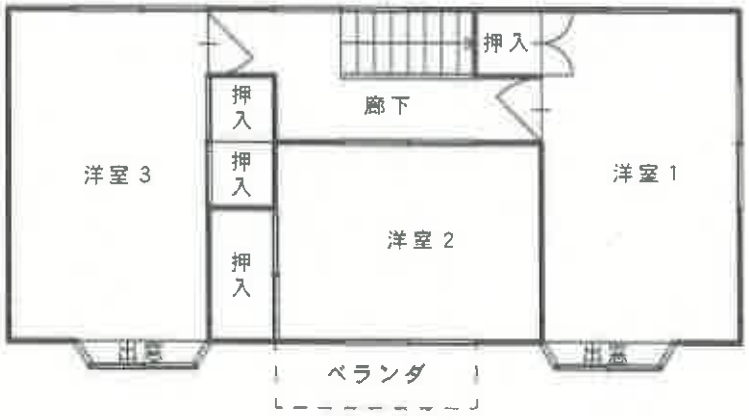
番号 29-2　22

物件２　主である建物

１Ｆ



２Ｆ



建物間取図

物件２　未登記附属建物



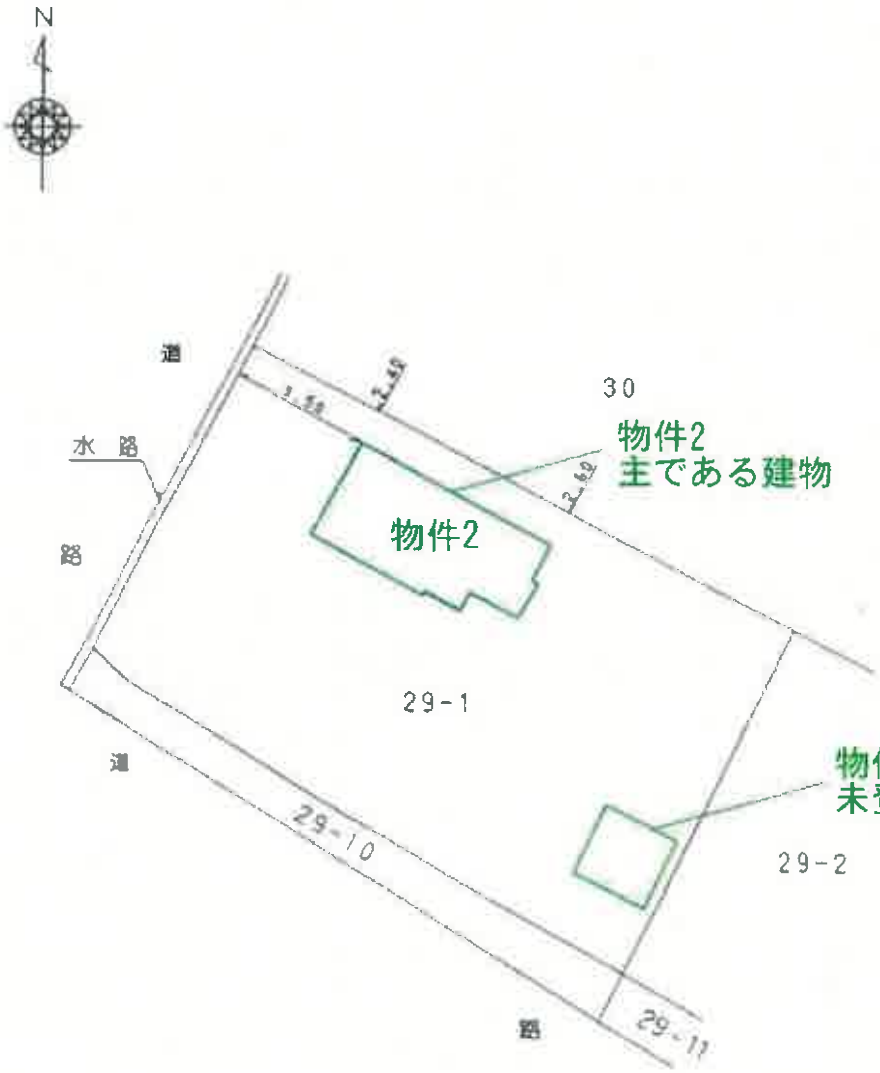
建物間取図



H C. 9. 2.

建物図面
各階平面図

家屋番号	29番1
建物の所在	西白河郡泉崎村大字北平山字新田29番地1



申請人 [redacted]

縮尺 1/500

土地建物位置関係図