

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24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 6年 5月15日から 令和 6年 5月22日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月30日 午前10時00分から 令和 6年 6月 3日 午後 4時30分まで
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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,530,000 8,424,000	一括	2,106,000	69,490	0
1	2,290,000				
2	8,240,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 白河市みさか二丁目                        |
|   | 地 番   | 30番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.29平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 白河市みさか二丁目30番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 30番7                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.50平方メートル<br>2階 49.00平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月14日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 太 田 美喜男

---

---

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1, 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。



\*11\*

- 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掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 白河市みさか二丁目                        |
|   | 地 番   | 30番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.29平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 白河市みさか二丁目30番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 30番7                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.50平方メートル<br>2階 49.00平方メートル |



令和 5 年 (ケ) 第 46 号  
令和 6 年 2 月 6 日受理  
令和 6 年 2 月 29 日提出

# 現況調査報告書

福島地方裁判所 郡山支部

執行官 酒井 正智

(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   | 白河市みさか二丁目                        |
|   | 地 番   | 30番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.29平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 白河市みさか二丁目30番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 30番7                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 54.50平方メートル<br>2階 49.00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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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	物件 1 の南東角付近に物置(動産)が存する。								
建物	物件 2								
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:								
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;"> <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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"/> あり <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>福島地方裁判所</td> <td>令和 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> </tr> </table>			{	福島地方裁判所	令和 年( )第 号		保管開始日	令和 年 月 日
{	福島地方裁判所	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 checked="" 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								

(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
■ 所有者	<p>1. 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。</p> <p>(2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>2. 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物は、私の居宅です。</p> <p>(2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(3) 本建物は、増改築や屋根、外壁のメンテナンスはしていません。</p> <p>(4) 本建物に、太陽光発電のソーラーパネルや床暖房は設置していません。</p> <p>(5) 本建物内で犬を一匹飼っています。</p> <p>(6) 本建物の瑕疵状況等は、次のとおりです。</p> <p>ア 建物外部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和4年3月に発生した地震で玄関外のポーチタイルの一部が剥離したので、接着剤を用いて修繕しました。</li> </ul> <p>イ 建物内部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和3、4年に発生した地震で建物内の壁面の一部に亀裂が生じました。</li> </ul>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

## 執行官の意見

- 1. 本物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2. 物件1土地に接する86番2土地は、登記上、白河市所有の公衆用道路である。
- 3. 本件物件所在地は、地方条例に基づく建築協定及び緑化協定が設定されており、主な建築協定の内容としては建築物の用途の制限のほか、建蔽率、容積率、外壁の後退距離、建築物の高さ、塀の高さ、敷地の分割禁止等の制限がある。なお、新築や増改築、植栽等を行う場合は、みさか町内会建築協定運営委員会・緑化協定運営委員会に関係書類を事前に届けなければならない。詳細等に関しては、事前に同運営委員会との協議を要する（「新白河ニュータウン」建築協定書同緑化協定書等に基づく）。
- 4. 物件2建物の瑕疵状況等は、次のとおり
  - (1) 建物外部
    - ア 外壁の一部に汚れが付着している。
    - イ 外壁の目地の一部が損傷している。
  - (2) 建物内部
    - ア 1階リビングダイニングの壁面の一部に亀裂が生じている。
    - イ 2階洋室（寝室）の天井の一部に亀裂が生じている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 2 月 8 日 (木) 13:15 - 13:35	福島地方法務局郡山支局	登記事項証明書交付申請 (同日受領)
6 年 2 月 26 日 (月) 13:30 - 14:15	物件所在地	現場確認、占有関係調査、所有者からの事情聴取、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月26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。なお、所有者の抵抗等が予想されたので、立会人を立ち合わせ、調査を実施した。		

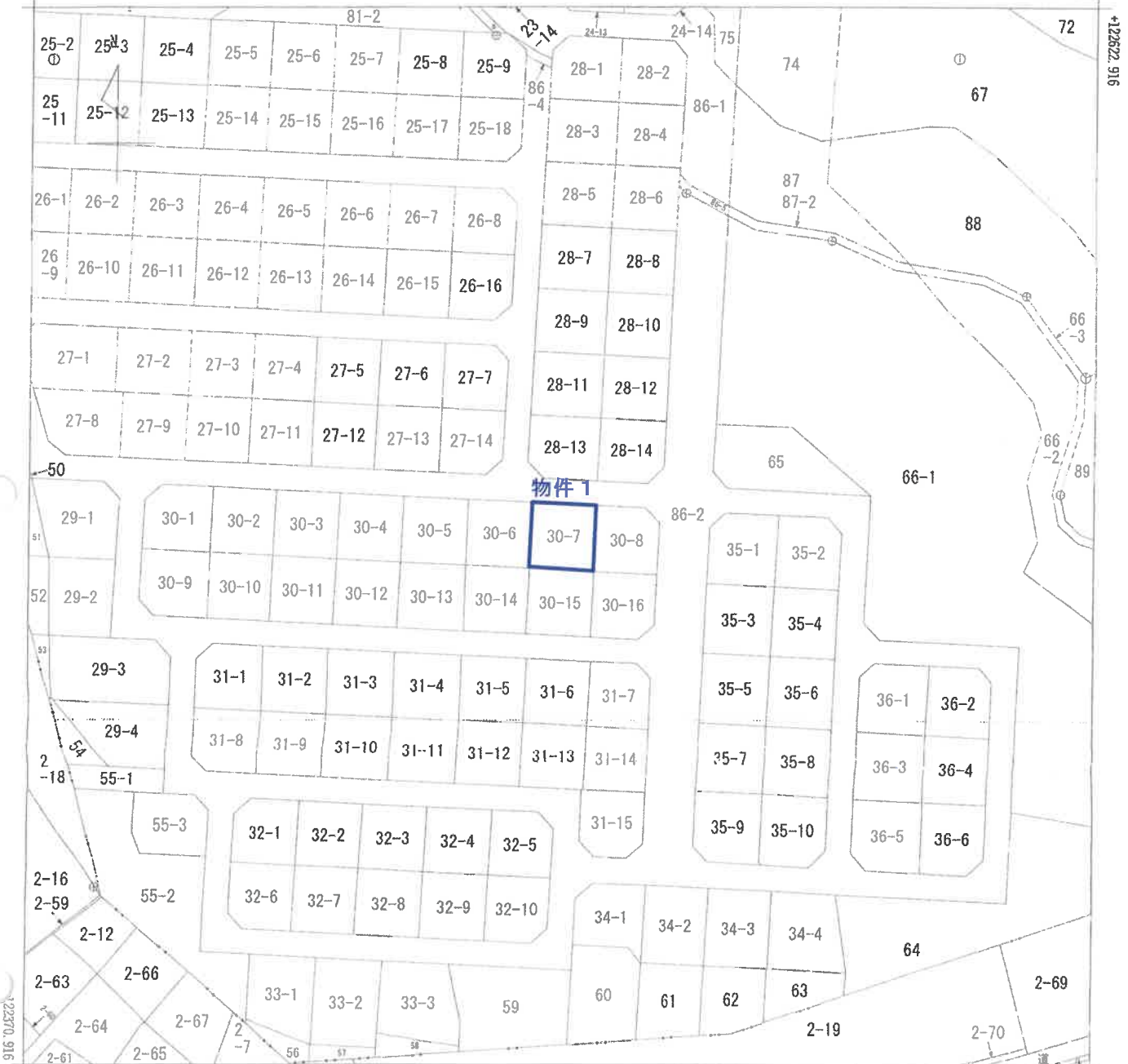
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写

A3をA4に縮小

イ 23-13    ハ 3-178    ホ 3-52  
 ロ 83-3    ニ 91-2

(座標値種別：図上測定)    +32012.809



物件1

地番区域見出  
 みさか二丁目  
 西三坂山

+31762.809 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土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。

請求部	所在	白河市みさか二丁目		地番	30番7				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和59年12月			備付年月日(原図)	昭和63年3月29日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
 (福島地方務局白河支局管轄)  
 令和5年12月13日  
 東京法務局

地図整理番号：M63638  
 (1/1)

登記官

( 6 枚目)

登記年月日：平成35年5月14日

0008085

地積測量図

地番 30-5, 30-6, 30-7, 30-8  
30-13, 30-14, 30-15, 30-16

土地の所在 白河市 白河字みさか二丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	21.562	10.773	232.287426
2	21.562	10.783	232.503046
			464.790472
			232.3952360
			232.39

地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	21.561	10.778	232.384456
2	21.561	10.778	232.384456
			464.768916
			232.3844580
			232.38

地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	21.558	10.769	232.158102
2	21.558	10.762	232.438356
			464.596458
			232.2982290
			232.29

物件 1

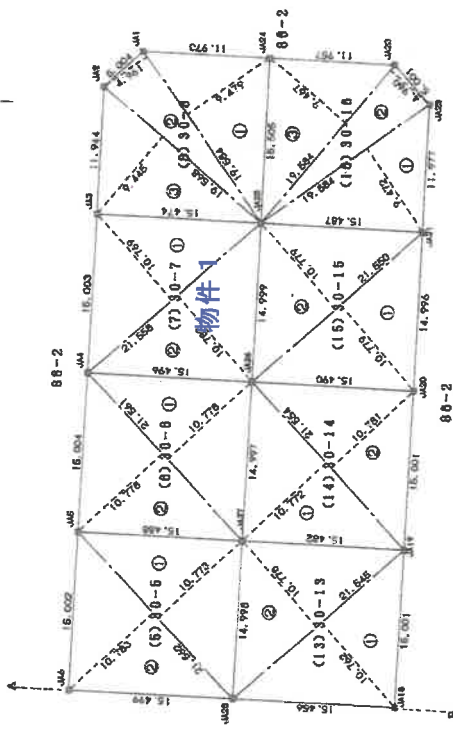
地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	19.584	9.479	185.636736
2	19.584	4.961	97.156224
3	19.568	9.445	184.819760
			467.612720
			233.8063600
			233.80

地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	21.545	10.762	231.867290
2	21.545	10.778	232.212010
			464.079300
			232.0396500
			232.03

地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	21.554	10.772	232.179688
2	21.554	10.781	232.373674
			464.553362
			232.2766810
			232.27

地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	21.550	10.779	232.267450
2	21.550	10.779	232.267450
			464.534900
			232.2674500
			232.26

2/2



地番 NO.	底辺	高さ	積算面積
1	19.584	9.472	185.499648
2	19.584	4.960	97.136640
3	19.584	9.467	185.401728
			468.038016
			234.0190080
			234.01

プロスタック紙

縮尺 1/500

申請人

3年3月15日作製  
成 年 月 日作製

作製者

(口開延)

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。  
(福島地方検務局白河支局管轄)  
令和5年12月13日 東青法務局 登記官

登記年月日：平成23年6月15日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
(福島地方事務所白河支店管轄)

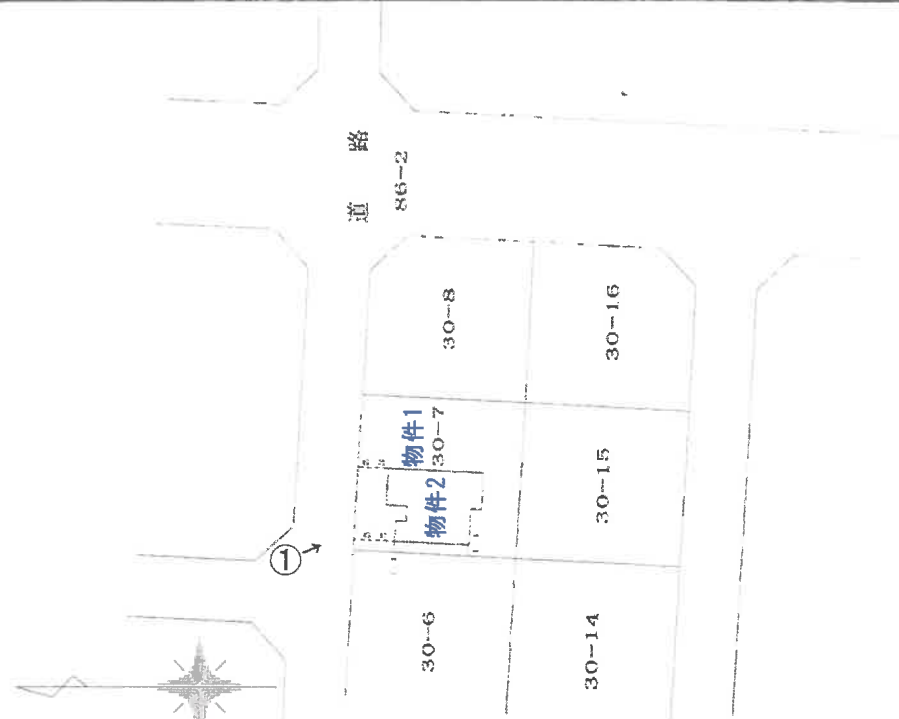
令和5年12月13日 東京法務局

登記官

( 8 枚目)

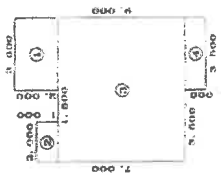
建物平面図

家屋番号	30番7
建物の所在	白河市みさか二丁目30番地7



←○は写真撮影位置・番号

1 階

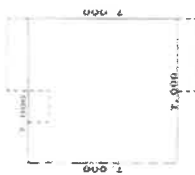


求 積 表

- ① 2.000 x 3.500 = 7.000000
- ② 1.000 x 2.000 = 2.000000
- ③ 6.000 x 7.000 = 42.000000
- ④ 1.000 x 3.500 = 3.500000

合 計 54.500000  
床面積 54.50 m<sup>2</sup>

2 階



求 積 表

7.000 x 7.000 = 49.000000  
床面積 49.00 m<sup>2</sup>

作成者

3年6月14日(作製)  
4年1月1日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500





物件2



物件1

写真No. 1  
隣地(30番6)



写真No. 2

物件2:1階浴室の状況



写真No. 3

---

物件2:1階リビングダイニングの状況



写真No. 4

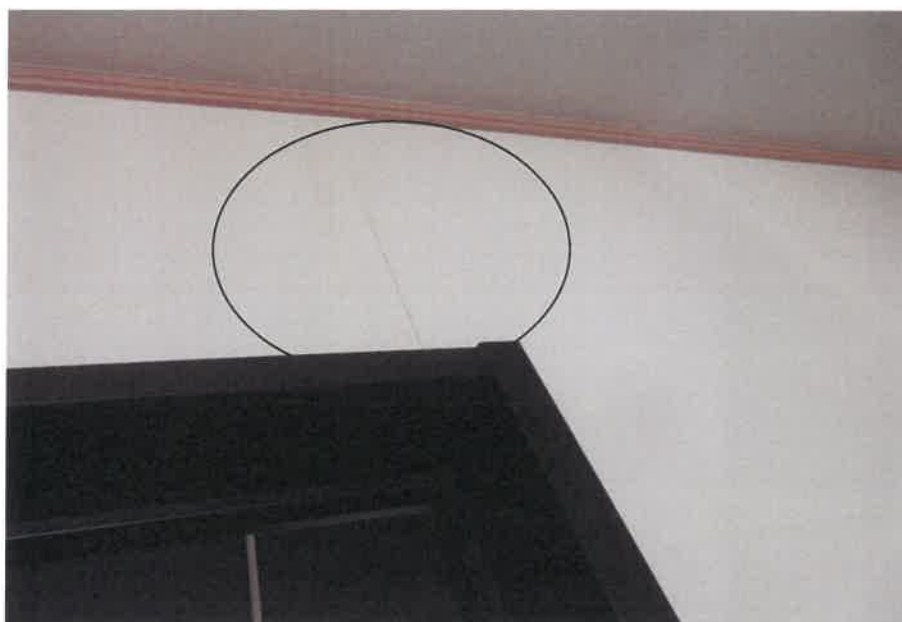
---

物件2:2階南東側洋室の状況



写真No. 5

物件2:外壁に付着した汚れの状況



写真No. 6

物件2:壁面の亀裂の状況(1階リビングダイニング)

令和5年(ケ)第46号  
令和6年2月26日現地調査  
令和6年3月4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

館 輝 政 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,290,000円
物件2（建物）	金8,240,000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ついて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 地番 地目 地積	白河市みさか2丁目 30番7 宅地 232.29㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	白河市みさか2丁目30番地7 30番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 54.50㎡ 2階： 49.00㎡ 計： 103.50㎡	
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」駅の南方約3.1km（道路距離、以下同じ） 福島交通「三坂東」バス停の南方約350m みさか小学校まで約1.2km ベイシア白河モール店まで約2.4km	
付近の状況	当該地域は、JR新白河駅の南方約2.1km（直線距離）に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地である。郊外の住宅地域であるが、国道289号沿いの路線商業施設まで車で5分程度であり、生活利便性は普通程度である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 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 敷地面積の最低限度200㎡、高さ制限10m 外壁後退1m（道路側は1.5m） 建築協定あり（特記事項参照）
画地条件	間口 15m、奥行 15.5m、地積 232.29㎡ ほぼ正方形、中間画地、平坦地 道路と等高接面	
接面道路の状況	北側 幅員約6m 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、目的土地上に物件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コスト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建築協定について</p> <p>上記の建ぺい率、容積率、外壁後退距離、高さ制限のほか、道路斜線制限、北側斜線制限も定められている。また、以下の事項も定められている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・敷地分割の禁止</li><li>・敷地の形態（地盤高を変えてはならない）</li><li>・へい（道路側は1.5m以下の生垣。道路側以外は1.2m以下の生垣かフェンス。）</li><li>・自己用以外の広告物の禁止。</li><li>・便所は水洗式とする。</li></ul> <p>②その他</p> <p>敷地の南東側に簡易物置（動産）が設置されている。</p>
------	--



## 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23年6月14日 新築 経 過 年 数 : 13年 経済的残存耐用年数 : 17年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ 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 : オール電化住宅
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 54.50㎡      2階 : 49.00㎡      計 : 103.50㎡ *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	建物所有者が、居住して占有している。
特 記 事 項	建物の損傷劣化の状況 1階リビングダイニングの内壁に軽微な亀裂が見られる。また、2階洋室(寝室)の天井の一部に軽微な亀裂が見られる。外壁サイディングの目地等に経年劣化が見られる。  その他 屋内で犬一匹を飼っている。

## 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	25,300	1.00	232.29	1.00	5,880,000

#### 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)－3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 30,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 115 & = & 25,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：104% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：95% (幅員等)

交通接近条件：110% (駅等)

環 境 条 件：110% (居住環境)

行政的 条 件：100%

格 差 率：115%

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：100%

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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て、特に減価はないと判断した。

(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
2	240,000	103.50	0.47	11,670,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 13年
- b 経済的残存耐用年数 17年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 20%
- d 残価率 5%
- e 現価率 47%

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

## 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	5,880,000	1.00	0.35	法廷地上権	2,060,000

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：土地利用権等を法廷地上権と判定し、その割合を35%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	5,880,000	- 2,060,000		1.00	0.60	2,290,000
2	11,670,000	+ 2,060,000	1.00	1.00	0.60	8,240,000
一括価格 (合計)						10,530,000

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 白河(県)ー3

所 在 : 白河市古高山2番230  
価 格 : 30,300円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約1.3km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 266m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上・下水道  
接 面 街 路 : 南東側4.5m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
第1種低層住居専用地域  
建ぺい率 50% 容積率 80%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 3,786,327円

物件2 : 4,244,860円

## 第7 附属資料

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

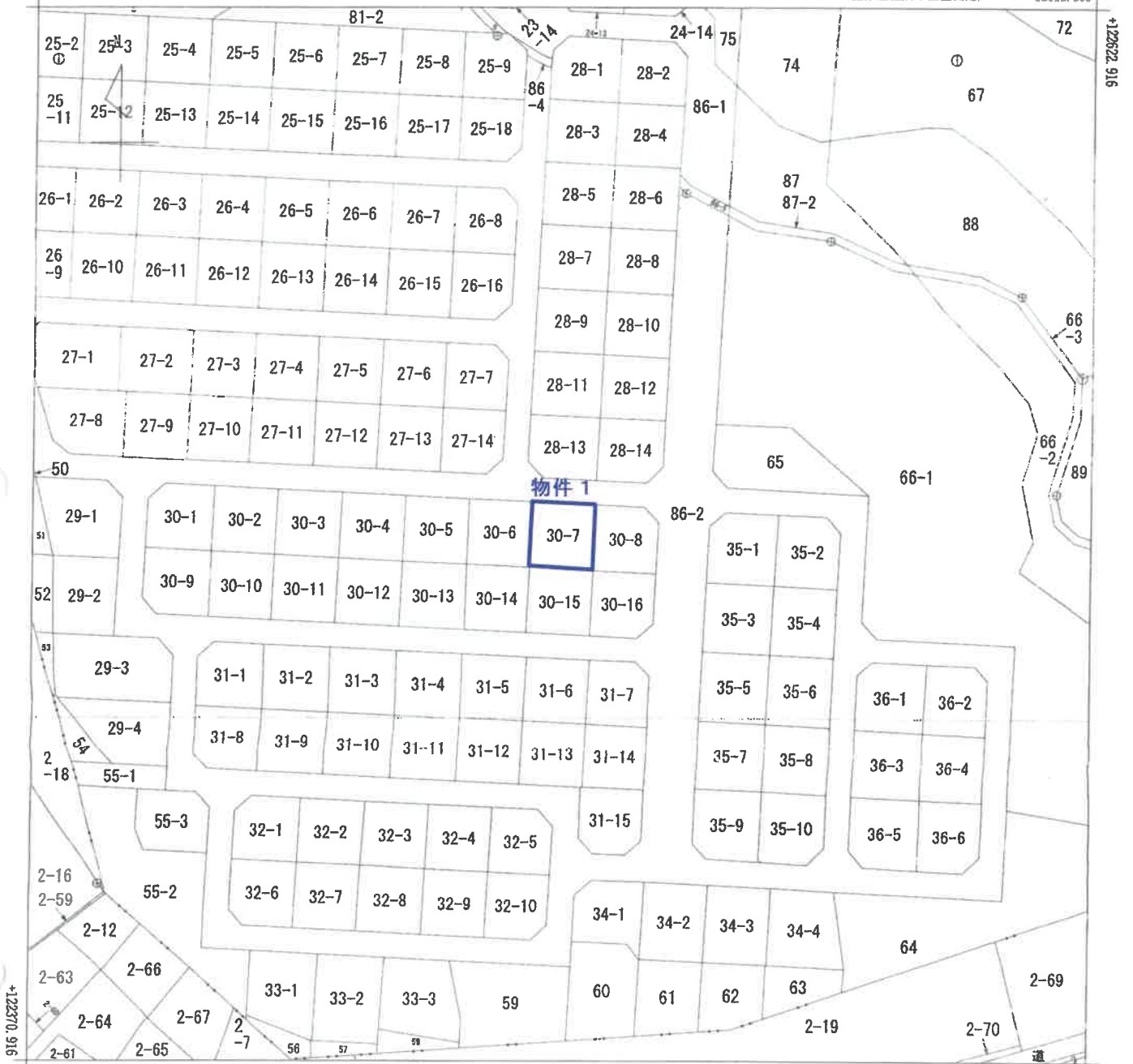
以 上

# 公 図 写

A3をA4に縮小

イ 23-13    △ 3-178    \* 3-52  
 0 83-3    二 91-2

(座標値種別：図上測定) +32012.809



+31762.809 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土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。

地番区域見出し  
 みさか二丁目  
 西三坂山

請求分	所在	白河市みさか二丁目			地番	30番7			
出力尺	1/1000	精度分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和59年12月			備付年月日(原図)	昭和63年3月29日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。  
 (福島地方務局白河支局管轄)  
 令和5年12月13日  
 東京法務局

地図整理番号：M63638  
 (1/1)

登記官

登記年月日：平成3年5月14日

0008085

地積測量図

地番 30-5-30-0, 30-7, 30-8  
30-12, 30-14, 30-16, 30-18

土地の所在 白河市 白河寺崎みさか二丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高	面積
1	21.562	10.779	232.287456
	21.562	10.783	232.503046
2	21.562	10.783	232.503046
	21.562	10.783	232.503046
地積			232.992360
地積			232.39

地番 NO.	底辺	高	面積
1	21.561	10.778	232.384458
	21.561	10.778	232.384458
2	21.561	10.778	232.384458
	21.561	10.778	232.384458
地積			464.768916
地積			232.384458
地積			232.38

物件 1

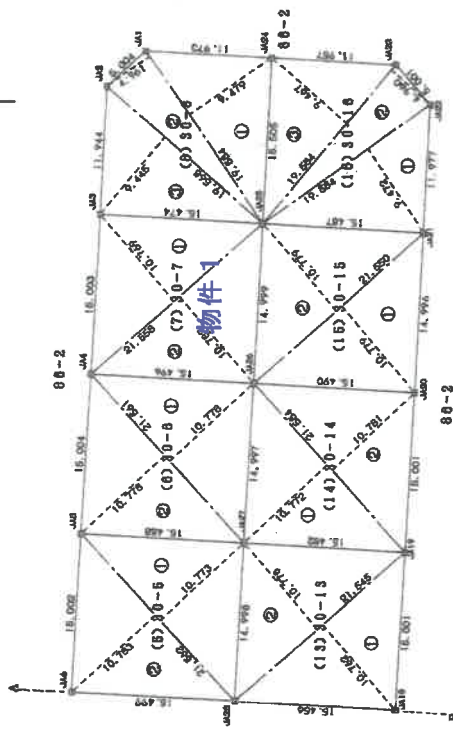
地番 NO.	底辺	高	面積
1	21.558	10.769	232.168102
	21.558	10.782	232.438356
2	21.558	10.782	232.438356
	21.558	10.782	232.438356
地積			464.606714
地積			232.298290
地積			232.29

地番 NO.	底辺	高	面積
1	19.584	9.479	185.636736
	19.584	4.961	97.156224
2	19.584	4.961	97.156224
	19.584	4.961	97.156224
3	19.584	9.445	184.819760
	19.584	9.445	184.819760
地積			467.612720
地積			233.809360
地積			233.80

地番 NO.	底辺	高	面積
1	21.545	10.762	231.867290
	21.545	10.778	232.212010
2	21.545	10.778	232.212010
	21.545	10.778	232.212010
地積			464.079300
地積			232.039650
地積			232.03

地番 NO.	底辺	高	面積
1	21.554	10.772	232.179688
	21.554	10.781	232.373874
2	21.554	10.781	232.373874
	21.554	10.781	232.373874
地積			464.753552
地積			232.276681
地積			232.27

地番 NO.	底辺	高	面積
1	21.550	10.779	232.287450
	21.550	10.779	232.287450
2	21.550	10.779	232.287450
	21.550	10.779	232.287450
地積			464.574900
地積			232.287450
地積			232.28



地番 NO.	底辺	高	面積
1	19.584	9.472	186.499648
2	19.584	4.960	97.136640
3	19.584	9.467	186.401728
地積			468.038016
地積			234.019008
地積			234.01

(日調書)

e プラスチック枕

作製者

3年3月15日作製  
式 年 月 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

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。  
(福島県地方事務局白河支局管轄)  
令和5年12月13日 東京法務局 登記官

登記官

登記年月日：平成23年6月15日

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。  
 (福島地方支務局白河支局管轄)  
 令和5年12月13日 東京法務局

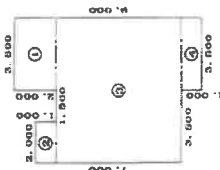
登記官

各階平面図

家屋番号 30番7

建物の所在 白河市みさか二丁目30番地7

1階



求積表

- ① 2.000 × 3.500 = 7.000000
- ② 1.000 × 2.000 = 2.000000
- ③ 6.000 × 7.000 = 42.000000
- ④ 1.000 × 3.500 = 3.500000

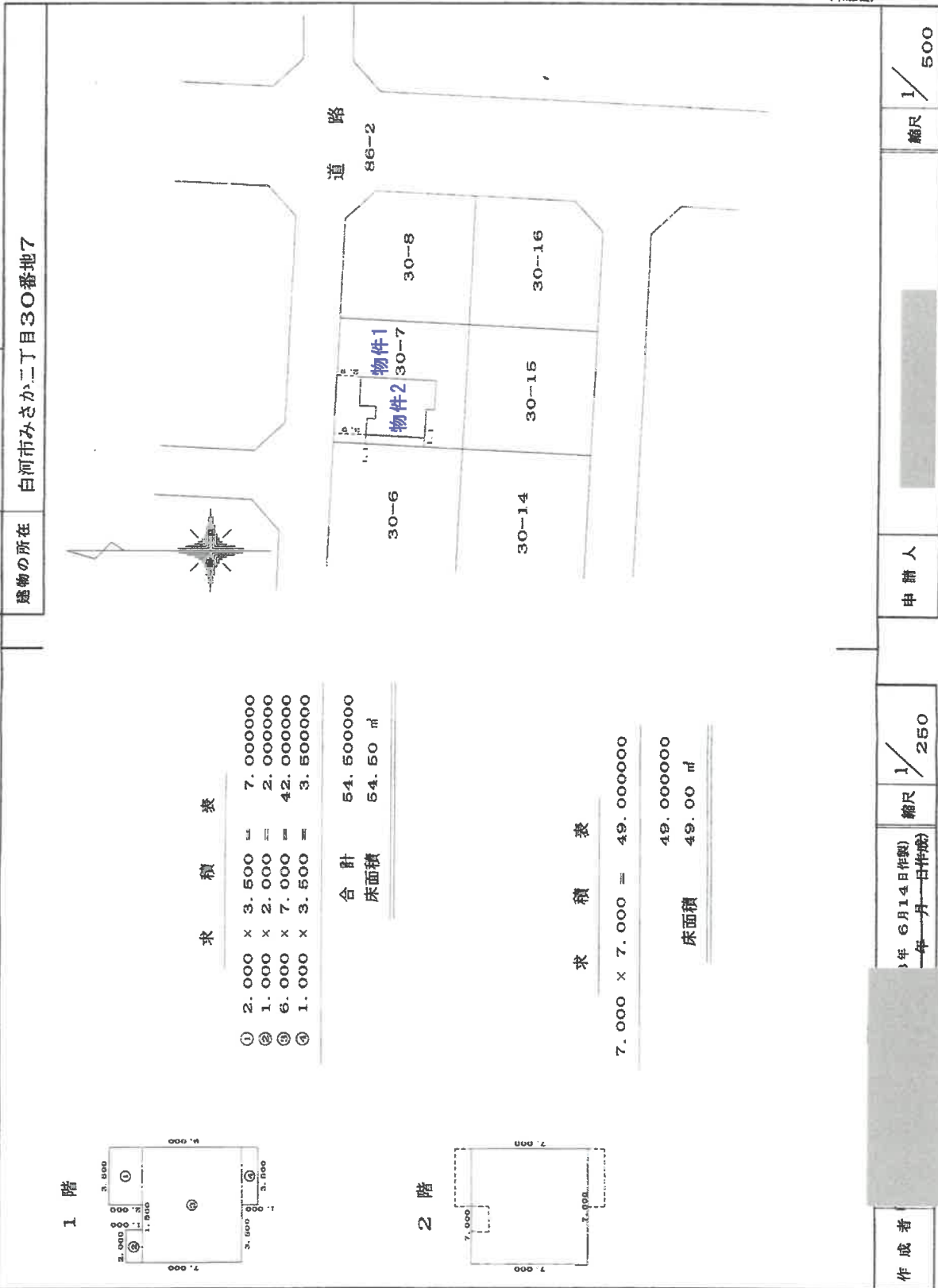
合計 54.500000  
 床面積 54.50 m²

2階



求積表

7.000 × 7.000 = 49.000000  
 床面積 49.00 m²



作成者

1年 6月14日(作製)  
 年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

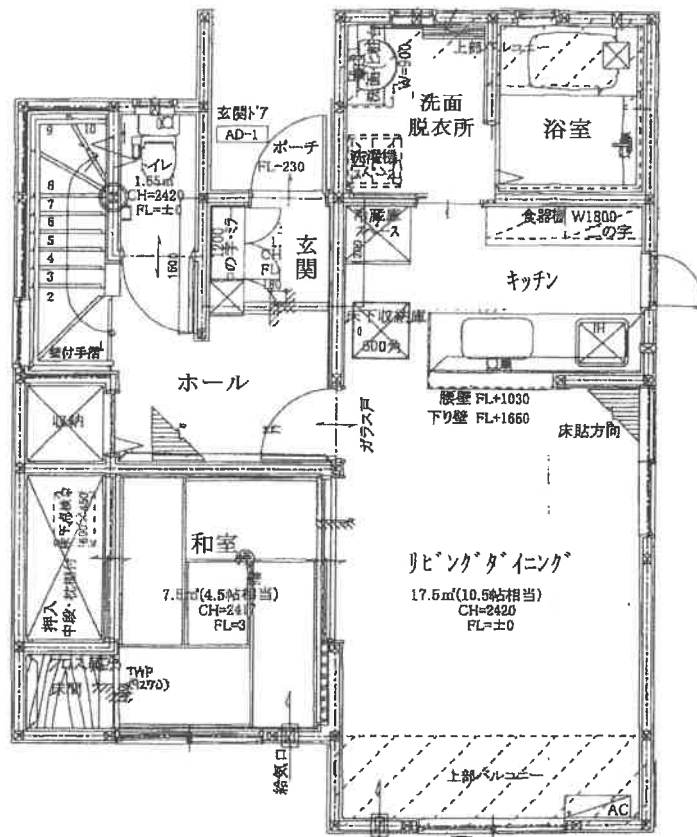
全欄題



# 建物間取図

## 物件 2

### 1階



### 2階

