

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 7年 3月19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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9,410,000 7,528,000	一括	1,882,000	94,975	0
1	1,510,000				
2	7,900,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市白坂愛宕山 |
| | 地 番 | 147番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市白坂愛宕山147番地14 |
| | 家屋 番号 | 147番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.30平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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

【物件番号1, 2】

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掲載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市白坂愛宕山 |
| | 地 番 | 147番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市白坂愛宕山147番地14 |
| | 家屋 番号 | 147番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.30平方メートル |

令和 6年(ケ)第 50号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 1月20日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍戸 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 | 白河市白坂愛宕山 |
| | 地 番 | 147番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市白坂愛宕山147番地14 |
| | 家屋 番号 | 147番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 48.30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：
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 □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

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 本件土地の北側に隣接する147番12の土地は、登記上、第三者が所有する宅地である。また、東側に隣接する147番196及び南側147番198の各土地は、白河市が所有する公衆用道路である。なお、本件土地から、西側に隣接する147番4及び147番195にかけて下り勾配となっており、白河市が所有する147番195の公衆用道路と本件土地とは、147番4の雑種地(白河市所有)を挟んで1～3メートル程度の高低差があるため、本件土地から公道に出るには、東側の147番196の公衆用道路を利用する必要がある。
- 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1の東側は、147番196の公衆用道路とほぼ同じ高さとなっており、駐車場として利用可能であるが、中央付近から西側は、30センチメートル程度高くなっている。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 平成30年1月に新築された建物であり、床、壁クロス、天井等は下記の箇所を除き、総じて綺麗な状態であった。
 - イ 1階廊下のLDK手前の内壁及び2階西側洋室のクローゼット扉の一部が、LDK入口扉及び2階西側洋室入口扉の把手が当たって、穴が開いていた。
 - ウ 各室及び廊下の床において、歩くと軋んだり、撓む様な箇所は見られなかった。
 - エ 外壁及び基礎部分に亀裂等は見られなかった。
- 4 本件建物の占有等について、調査した結果は下記のとおりである。
 - (1) 本件建物の玄関に表札は無かった。また、郵便受けにも氏名の表示は無かった。
 - (2) 本件建物内の玄関先には、債務者兼所有者宛ての郵便物が多数存在したほか、室内LDKには、債務者兼所有者宛ての宅配便の箱が存在した。
 - (3) 本件建物は、LPガスが止められており、室内には、ソファやベビーベッドが残置されていたものの、生活に必要なと思われる家具や食器、各室クローゼット内の洋服等が運び出されているなど、現在は本件建物において生活していないことが推測された。
 - (4) 玄関先の廊下には、令和6年5月から10月ころまで配達されたと思われる郵便物が散乱されており、少なくとも令和6年10月までは本件建物で生活していたものと思われる。
 - (5) また、裁判所から債務者兼所有者に対し、本件建物の住所地宛に出された特別送達郵便を、白河郵便局の窓口で本人が受け取っていることから、本件建物宛ての郵便物に対し、債務者兼所有者が転送届を出しているか、現在も定期的に本件建物への郵便物を管理していることが伺える。
- 5 上記現場の状況、ライフラインの状況及び室内に存在した郵便物等から、本件建物は、債務者兼所有者が居宅(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 6 年 1 2 月 1 8 日 (水) 1 4 : 4 0 - 1 4 : 5 0	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 月 9 日 (木) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 4 5	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 7 年 1 月 9 日</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



登記年月日：平成7年8月11日

0009138

地積測量図

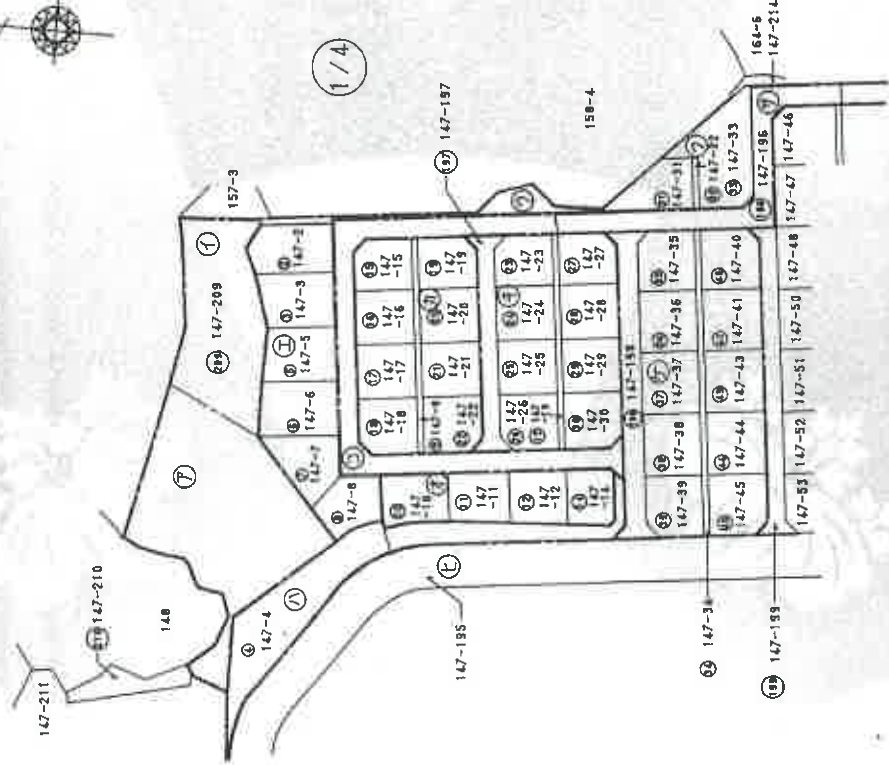
土地の所在 白河市白坂字愛宕山

白河市白坂

河川

3/5

(全体図)



境界符号

C:コンクリート 〇:ガラスブロック 5:石垣 〇:土間 〇:土間 〇:土間

申請人

平成 7年 8月 7日 作製

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/1500

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。
令和6年11月5日 福島地方方法務局白河支局 登記官

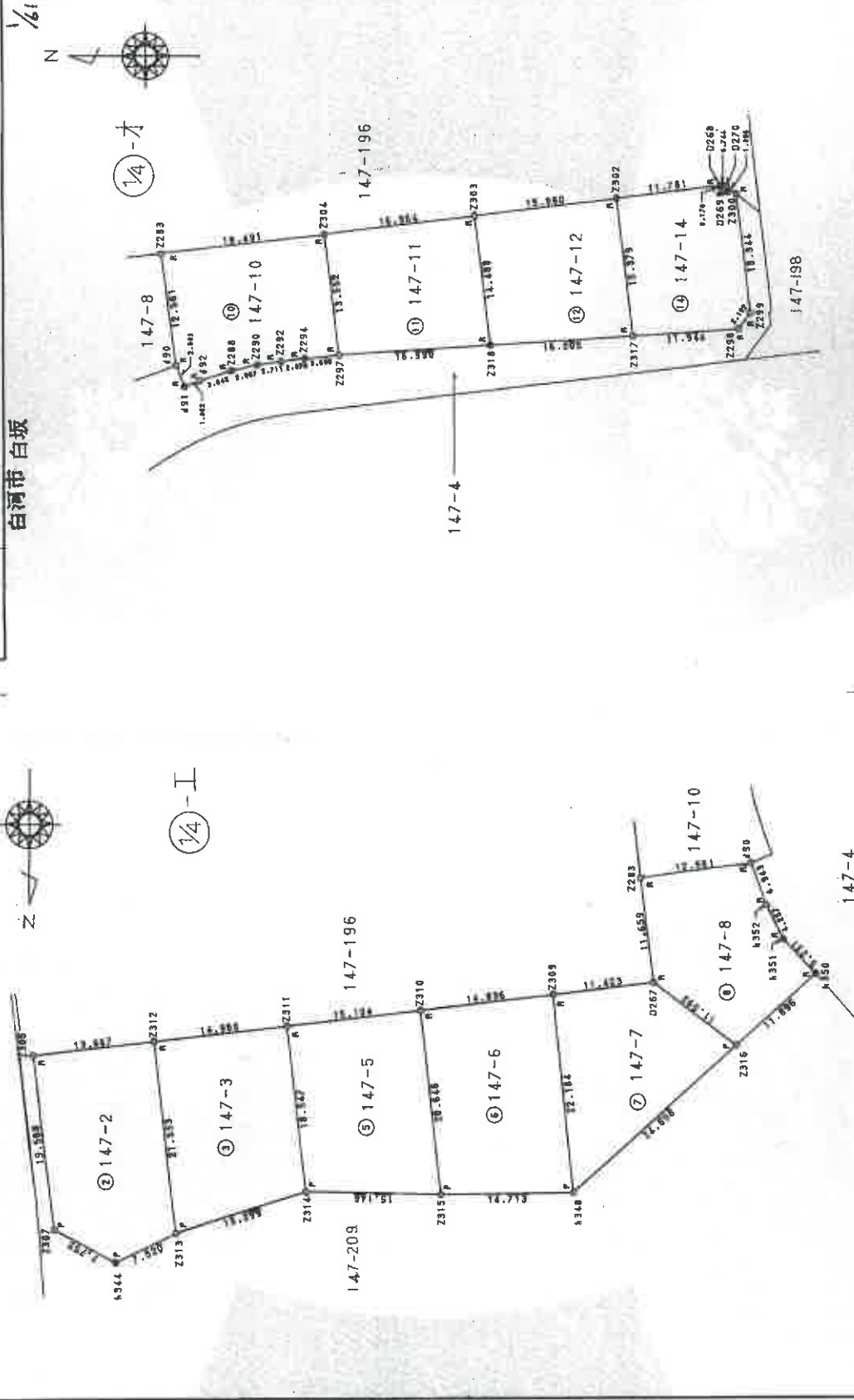
(6 枚目)

登記年月日：平成7年8月11日

0009142

地番
147-10-147-12
147-14

土地の所在
白河市白坂字野山



境界線 C.....コンタリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....測具

申請人

平成7年8月7日作製

製作者
土地家屋調査士

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺
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。
令和6年11月5日 福島県土地家屋調査士会白河支会 登記官

(7 枚目)

請求番号：18-1

(7/89)

A3をA4に縮小

0009174

地積測量図

147-5~147-14

白濁市白濁

土地の所在

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6年11月5日 福島地方法務局白濁支局

登記官

(8 枚目)

3/4

測量	NO.	X ₀	Y ₀	Y ₀ -Y ₁	X ₀ -X ₁	Y ₀ -Y ₁	X ₀ -X ₁	Y ₀ -Y ₁	X ₀ -X ₁	Y ₀ -Y ₁	面積
147-10	201	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	202	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	203	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	204	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	205	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	206	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	207	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	208	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	209	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	210	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	211	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	212	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	213	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	214	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	215	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	216	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	217	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	218	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	219	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	220	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	221	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	222	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	223	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	224	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	225	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	226	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	227	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	228	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	229	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	230	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	231	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	232	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	233	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	234	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	235	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	236	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	237	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	238	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	239	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	240	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	241	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	242	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	243	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	244	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	245	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	246	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	247	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	248	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	249	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268
147-10	250	11974.445	31111.224	-14.648	-1245183.413105						337.4925268

境界線符号 C:コンクリート 批:バッチマーク 記:記号 印:印 記:記号 印:印 記:記号 印:印 記:記号 印:印 記:記号 印:印

申請人 縮尺 1/

平成 7 年 8 月 7 日作製

土地家屋調査士

製者

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成30年5月21日

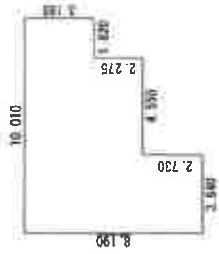
建物図面図

各階平面図

家屋番号 147番14

建物の所在 白河市白坂愛宕山147番地14

1階



求積表

$3.640 \times 8.190 = 29.811600$
 $4.550 \times 5.460 = 24.843000$
 $1.820 \times 3.185 = 5.796700$

合計 60.451300
 床面積 60.45 m²

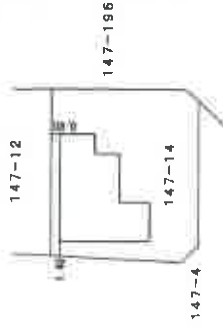
2階



求積表

$0.152 \times 1.820 = 0.276640$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
 $6.370 \times 5.460 = 34.780200$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$

合計 48.306440
 床面積 48.30 m²



作成者

年 5 月 14 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。

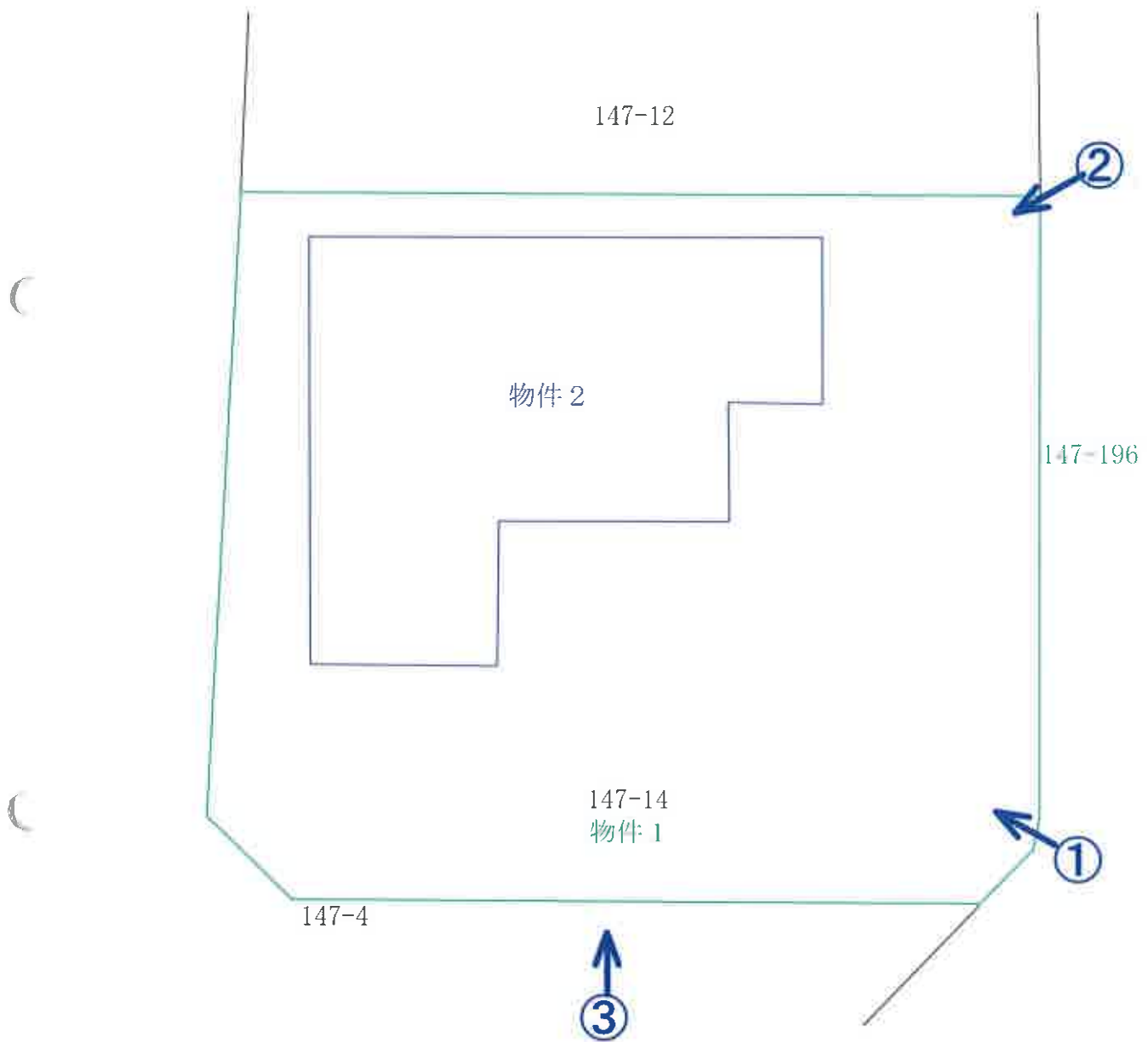
(福島県地方事務局白河支局管轄)

令和6年10月31日

東京法務局

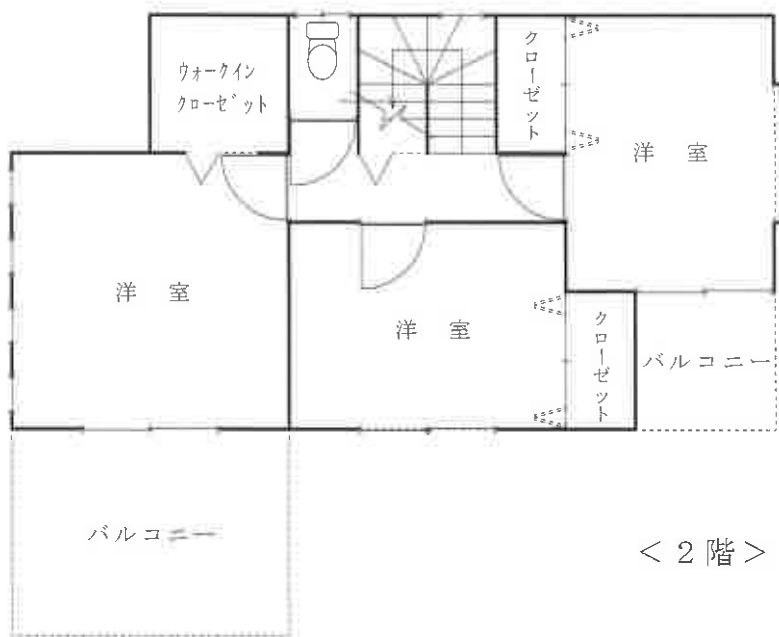
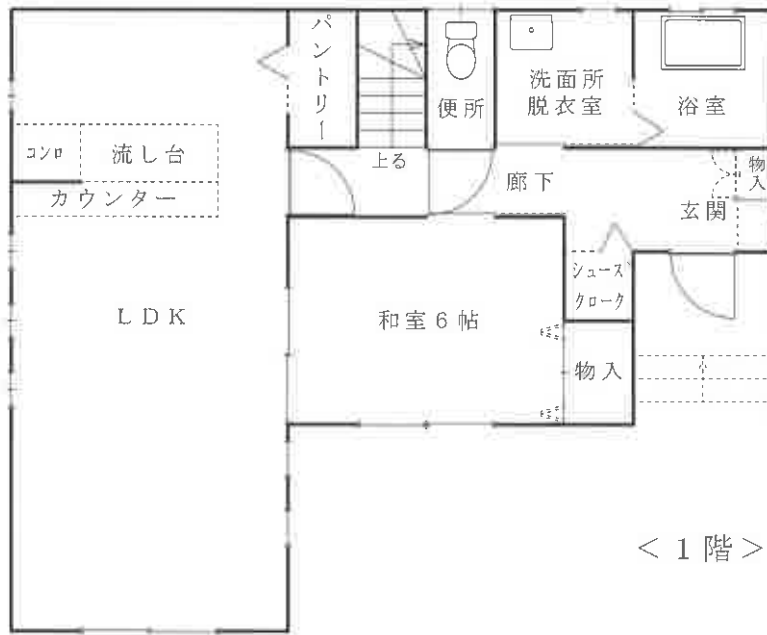
登記官

土地建物位置関係図



←○撮影位置方向・写真番号

建物間取図



目的外土地(147番4)



物件1

目的外土地(147番196)

No. 1

物件2



目的外土地(147番196)

物件1

No. 2

物件2



目的外土地(147番4)

物件1

No. 3



No. 4

物件2:1階LDK(リビング)の状況



No. 5

物件2:1階LDK(キッチン)の状況



No. 6

物件2:1階和室の状況



No. 7

物件2:1階浴室の状況



No. 8

物件2:2階西側洋室の状況



物件2:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階西側バルコニーの状況

No. 10



物件2:2階西側洋室クローゼット扉の破損状況 No. 11



物件2:1階廊下壁面の破損状況 No. 12

令和6年(ケ)第50号
令和7年1月9日現地調査
令和7年1月31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9,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,510,000円
物件2 (建物)	金7,900,000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、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 地目 地積	白河市白坂愛宕山 147番14 宅地 210.27㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	白河市白坂愛宕山147番地14 147番14 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 60.45㎡ 2階 48.30㎡	
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5.4km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「陣場」の南東方約0.5km 白河第五小学校まで約0.5km ベイシア白河モール店まで約4.9km 白河市白坂行政センターまで約0.7km	
付近の状況	物件1は、白河市の南部郊外に開発された高台の住宅団地「白坂パークヒルズ」の一面に位置し、付近には戸建住宅が建ち並んでいる。 特段の変動要因はなく、物件1付近は今後も概ね現状を維持し推移して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、その東側、南側及び西側で後記道路に接面する、間口（東側）約12m・奥行約15.5m、地積210.27㎡を有するほぼ長方形で概ね平坦な画地である。 物件1は、東側接面道路とはほぼ等高に位置するが、南側接面道路とは道路法面部分を介して約1mないし約2m高く位置し、西側道路とは道路法面部分を介して約2mないし約3m高く位置しており、物件1と公道との出入りは東側接面道路を利用して行われている。	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 舗装市道 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。 南側 幅員約6m 舗装市道 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。 西側 幅員約12m 舗装市道 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。	

土地の利用 状況等	本土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p> <p>(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。</p>
特記事項	

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30年1月26日 新築 経 過 年 数：7年 経済的残存耐用年数：23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺き 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：特になし
床 面 積 (現 況)	1階：60.45㎡ 2階：48.30㎡ 計：108.75㎡ *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	やや優る
建物の利用 状 況	本建物所有者が居宅（空家）として占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階廊下の内壁の一部に、廊下とLDKとの間のドアを（廊下側に）開けた際にドアノブが当たって生じたものと思われる穴が存する。 ・ 2階西側洋室の北側に位置するクローゼットのドアの一部に、当該洋室と廊下との間のドアを（当該洋室側に）開けた際にドアノブが当たって生じたものと思われる穴が存する。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,000	1.05	210.27	0.95	3,360,000

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 白河（県）－6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 20,700\text{円/m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 126 & = & 16,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：99%（幅員）

交通接近条件：102%（中心部等との接近性）

環境条件：125%（住環境）

行政的條件：100%

格差率：126%〔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：105%（方位、三方路）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：105%〔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 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	108.75	0.54	12,330,000

ウ 現 価 率 : 主たる建物

- a 経過年数 7年
- b 経済的残存耐用年数 23年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 30%
- d 残価率 5%
- e 現価率 54%

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

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
			0.25	法定地上権	
1	3,360,000	1.00	0.25	法定地上権	840,000

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	建付地価格 (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	3,360,000	- 840,000	—	1.00	0.60	1,510,000
2	12,330,000	+ 840,000	—	1.00	0.60	7,900,000
一括価格 (合計)						9,410,000

ウ 占有減価修正：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（県）－6

所 在 : 白河市丸小山1番38
価 格 : 20,700円/m²
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約4.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 333m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側約5m 市道
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 : 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6年度）

物件1 : 2,333,997円

物件2 : 6,376,067円

第7 附属資料

公 図 写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

公 图 写

1 / 10,000

地区外

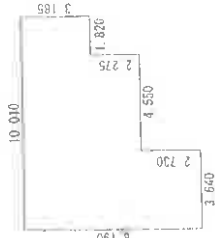


建物平面図

家屋番号 147番14
 建物の所在 白河市白坂愛宕山147番地14

各階平面図

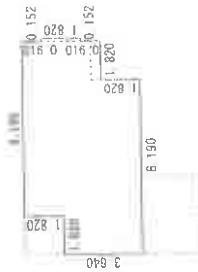
1階



求積表

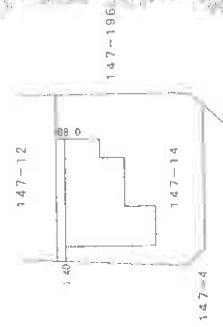
3,640 × 8,190	=	29,811,600
4,550 × 5,460	=	24,843,000
1,820 × 3,185	=	5,796,700
合計		60,451,300
床面積		60.45 m ²

2階



求積表

0,152 × 1,820	=	0,276,640
1,820 × 3,640	=	6,628,800
6,370 × 5,460	=	34,780,200
1,820 × 3,640	=	6,628,800
合計		48,314,440
床面積		48.30 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

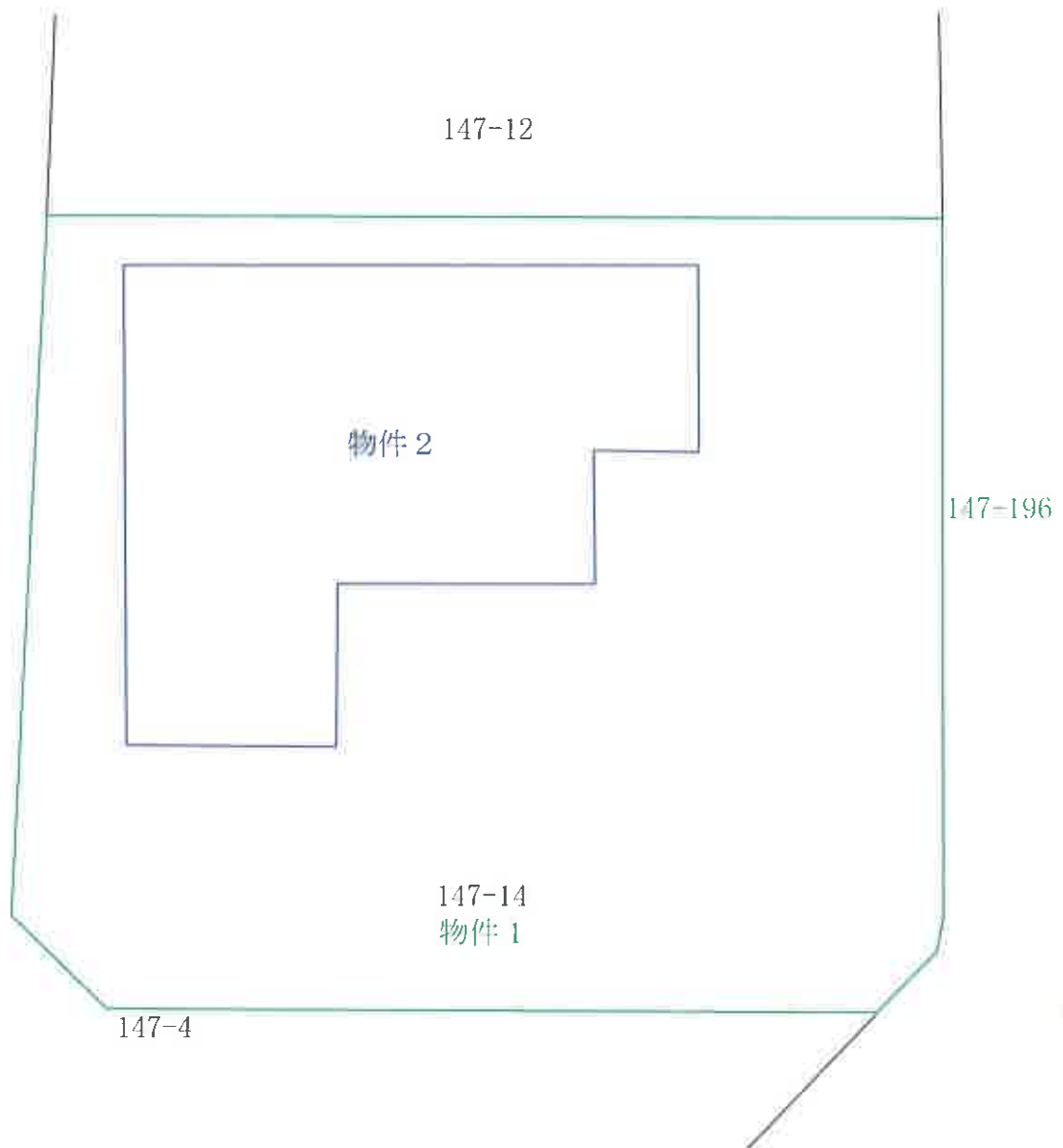
(平成30年5月14日作成)

登記年月日：平成30年5月21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。
 (福島地方事務所 白河支所 簿籍)
 令和6年10月31日 東京事務所

登記号

土地建物位置関係図



建物間取図

