

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15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11月 5日から 令和 7年11月12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月19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 7年12月 3日 午前 9時30分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月25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10月15日から、当庁閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白河市米山越 |
| | 地 番 | 6 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市米山越 |
| | 地 番 | 6 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白河市米山越 6 5 番地 7、6 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 0 0 平方メートル
2 階 4 2. 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1～3】

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者D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3】

売却対象外の土地（地番65番2）を通行のため無償で利用している。

《 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、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 白河市米山越
 地 番 65番7
 地 目 宅地
 地 積 191.00平方メートル
 共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分3分の1
 共有者 D 持分3分の1

- 2 所 在 白河市米山越
 地 番 65番8
 地 目 宅地
 地 積 171.90平方メートル
 共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分3分の1
 共有者 D 持分3分の1

- 3 所 在 白河市米山越65番地7、65番地8
 家屋 番号 65番7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 71.00平方メートル
 2階 42.00平方メートル
 共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分3分の1
 共有者 D 持分3分の1

令和 7 年（ケ）第 32 号
令和 7 年 7 月 15 日受理
令和 7 年 8 月 14 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 白河市米山越
 地 番 65 番 7
 地 目 宅地
 地 積 191.00 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1
 共有者 D 持分 3 分の 1

- 2 所 在 白河市米山越
 地 番 65 番 8
 地 目 宅地
 地 積 171.90 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1
 共有者 D 持分 3 分の 1

- 3 所 在 白河市米山越 65 番地 7、65 番地 8
 家屋 番号 65 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.00 平方メートル
 2 階 42.00 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1
 共有者 D 持分 3 分の 1
 (1 枚目)

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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D ☐ その他の者 上記の者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			
建物	物件 3		
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	☒ 建物共有者D ☐ 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、占有している ☐ 「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	☒ 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
■ F (申立人ら代理人弁護士)	(7月24日電話連絡により事情聴取) 1 私は、本件不動産競売申立事件の申立人ら代理人弁護士です。 2 家庭裁判所の審判に基づき、共有物となった遺産である土地建物の不動産競売を申し立てました。 3 物件1～3は、申立人A、申立人Bの2名、相手方C、相手方Dの2名、計4名の共有であり、具体的に物件1～3を占有しているのは、遺産分割審判の経過等から、Dとなります。
■ D (相手方)	(8月1日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件の相手方であり、物件1～3の共有者です。 2 物件1～3の不動産は共有となっていますが、亡Eの相続人として、申立人A、申立人B、相手方C、私の共有となったもので、私の住居が物件1～3に近接地であることから、物件3建物の鍵を預かって、いわば維持管理していることとなっています。 3 物件1～3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。物件3建物は、空き家の状態です。 4 物件3に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 5 物件3内部には、壁に亀裂、ヒビが複数あります。東日本大震災を原因とするものかどうか分かりません。 6 物件1、2と隣接地との間で境界に関する争いがあるかどうか分かりません。以前、亡Eから、物件2東側隣接地との境界に関して、隣接地所有者と話題となったことがある旨聞いたことはありますが、詳細は分かりません。 7 物件1、2の南側に接する道路について、公図上、65番2の土地があることは、今、公図写し等を見て知りました。
■ G (65番2土地所有者)	(8月1日Gの自宅で面談し事情聴取) 1 白河市米山越65番2の土地は私の所有となっています。登記上は地目が畑ですが、市役所等から依頼があり、65番2の南側に接する道路と、一体となって、いわば組み込まれて道路として利用されています。 2 物件1～3所有者が道路に出るための通行を妨げることや、通行料を請求することはありません。

(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、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、2土地について
 - ア 本件土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
 - イ 草花が繁茂しており地面等を十分に確認できないが、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件1に隣接する64番3、64番4、65番1の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も宅地である。物件2に東側で隣接する65番5の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、現況地目は宅地である。
 - エ 本件土地の南側に隣接する65番2の土地は、登記上、G所有の畑であり、現況地目は道路である。本件土地から公道に至るため、Gが所有する隣接地65番2を無償で利用している。Gからは、65番2は無償で、実態として道路と一体となって、いわば道路に組み込まれている土地で、通行料等を請求することはない旨の陳述がある。
 - オ 物件1の北東側（物件3建物の東側に近接した部分）に井戸が存する。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 建物の外部について
 - ・ 壁モルタル部分に左右に走るヒビが数本見られるが、特段に損傷あるいは毀損しているという状況にはない。
 - ・ 玄関外側雨樋付近には、雨樋から繋がる水跡、建物壁面のヒビ、汚れが見られる。
 - イ 建物の内部について
 - ・ 1階西側和室の板ノ間南側壁が一部破損している。
 - ・ 1階西側和室西側サッシにひび割れがある。
 - ・ 1階台所床が一部歪んでおり、歩行の際に軋んでいる。
 - ・ 1階ホール西側和室出入口壁上部に壁のひび割れがある。
 - ・ 2階各洋室壁にクロスの剥がれ、剥離が複数箇所見られる。
 - ウ 本件建物について、第三者による占有は認められず、建物共所有者Dが居宅（空き家）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7年7月16日（水） ： ー ：	執行官室	白河市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（7月25日受領）
令和7年7月16日（水） ： ー ：	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請（7月22日受領）
令和7年7月17日（木） 16：20ー16：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月1日（金） 10：00ー10：40	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Dから事情聴取
令和7年8月1日（金） 11：00ー11：10	利害関係人（土地所有者G）自宅	利害関係人（土地所有者G）から土地利用に関する事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 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。 ☐ 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。 ■ 令和7年8月1日 目的物件はDにより解錠されていたが、Dに抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

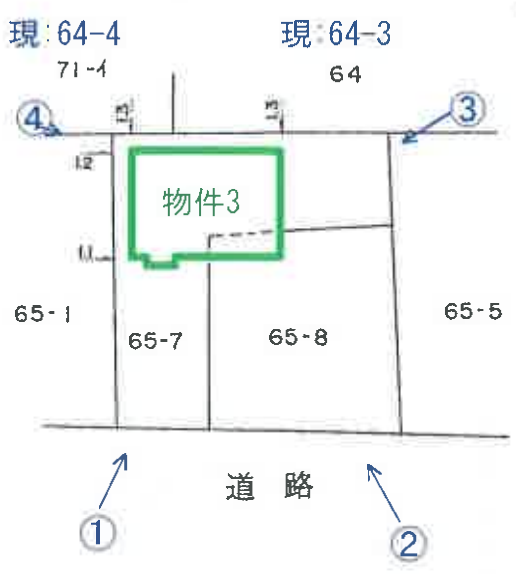
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



家屋番号 65-7

建築物図面 H5.12.16
各階平面図

建物の所在 白河市 白河市字米山越 6.5番地7・6.5番地8



←○写真撮影位置方向・写真番号

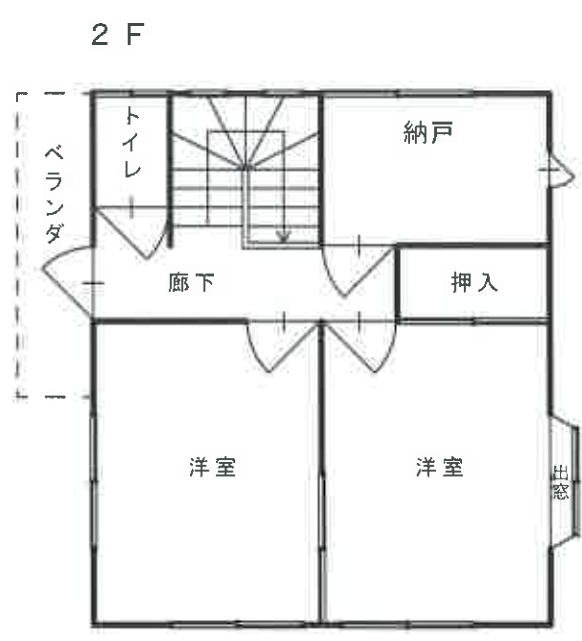
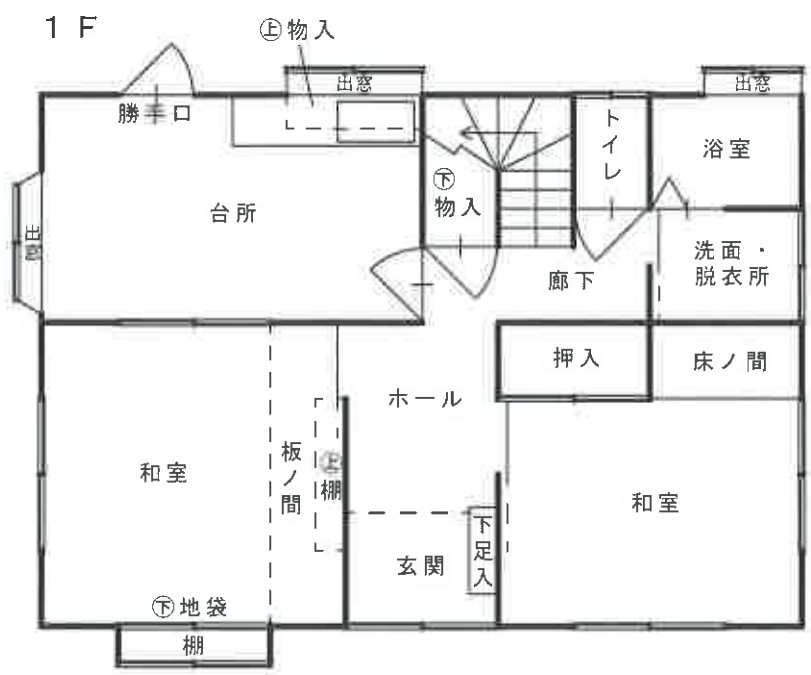
申請人



縮尺

1/500

物件 3



建物間取図



物件3



物件1

No. 1

物件3



物件2

No. 2

物件3



物件1

No. 3

物件3



No. 4



物件3: 1階玄関外側雨樋付近の状況

No. 5



物件3: 1階東側和室の状況

No. 6



物件3:1階洗面・脱衣所の状況

No. 7



物件3:1階台所の状況

No. 8



物件3:1階ホール西側和室出入口壁上部の状況

No. 9



物件3:2階西側洋室の状況

No. 10



物件3:2階東側洋室の状況

No. 11



物件3:2階納戸の状況

No. 12

令和7年（ケ）第32号
令和7年8月1日 現地調査
令和7年8月13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

渡 邊 眞 宏

第1 評価額

一括価格	
金4,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,700,000円
物件2（土地）	金1,530,000円
物件3（建物）	金1,450,000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・2の内訳価格は、物件3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3の内訳価格は、当該土地利用権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 地目 地積	白河市米山越 65番7 宅地 191.00㎡	
2	所在地 地目 地積	白河市米山越 65番8 宅地 171.90㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	白河市米山越65番地7、65番地8 65番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 71.00㎡ 2階： 42.00㎡ 計： 113.00㎡	
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R東北本線「白河」駅の南西方約1.3km（直線距離、以下同じ） 最寄バス停「九番町」の東方約100m 白河第二小学校まで約930m ベイシア白河モール店まで約700m 白河市役所まで約890m	
付 近 の 状 況	市街地南西側の山裾の一般住宅、アパート、畑等が見られる地域。 市街地中心部からやや離れるが、南西方を国道289号が走り、沿道の大型商業施設への連絡が比較的良好。	
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 第1種住居地域 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	間口約18.5m、奥行約19.5m、地積合計 362.90㎡ ほぼ正方形、概ね平坦 南東側道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員4.5m～6.5m 舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が目的土地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり（特記事項のとおり） 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 公図上は物件1・2土地と南東側道との間に65番2土地（地目：畑、地積109㎡、所有者：G）が介在するが、建物図面上では物件1・2土地は物件3建物の敷地となっており、道路に直接接面している。
- 尚、法務局備付の公図は所謂字限図であり、国土調査が行われていないことから、正確性において精度が低く、現況での建物配置の状況からみると、建物図面が登記上の規模や土地の形状に概ね合致しているとみられるが、詳細は境界立会いの上、測量調査を要する。
- 65番2土地の所有者Gによると、市道と一体になって道路として利用されており、通行を妨げたり通行料を請求することはないとのことである。
- ② 道路台帳上は物件1・2土地の付近で南側6.5m～東側4.5m幅員部分が市道の認定範囲になっており、現況でも上記幅員の舗装部分は市道敷きであり、65番2も市道の認定範囲に含まれるとのことである（白河市役所道路河川課調べ）。
- また、建築確認申請の受付時における接道状況の協議については、北東方の市道七番町米山越線では、みなし道路の協議があるが、市道白河駅白河線の物件3建物近辺では特段されていないので、物件1・2土地は市道に接面しているとのことである（白河市役所建築住宅課調べ）。
- 尚、物件3建物の平成5年5月の建築確認申請時の建築計画概要書では前面道路が6m～4.5m幅員の市道となっているが、完了検査は行われていないとのことである（福島県県南建設事務所行政課調べ）。
- ③ 南東側市道は都市計画道路3.5.106白河駅白坂線になっていたが、令和6年4月に事業廃止になっており、地域周辺での工事は実施されていない（白河市役所都市計画課調べ）。
- ④ 前面市道に都市ガス本管の敷設があるが、引込み接続がされていないので、現在は使用していないとのことである（東北ガス株式会社調べ）。
- ⑤ 土地共有者Dによると、物件3建物北東側のコンクリート井戸側・蓋は外回り水道用であり、北側に浄化槽もあるとのことである。

2 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5年8月1日 新築 経過年数：32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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル 天 井：ビニールクロス、合板、バスパネル 内 壁：ビニールクロス、モルタル、タイル 床：フローリング、畳、シート、タイル 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：71.00㎡ 2階：42.00㎡ 計：113.00㎡ *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	建物共有者Dが居宅（空家）として管理し占有している。
特 記 事 項	建物共有者Dによると、外壁及び内壁クロスの罅は経年劣化によるものか地震によるものかは分からないとのことであり、1階西側の和室の内壁下部の破損は白蟻によるものかもしれないとのことである。また、以前に2階トイレの水漏れがあったが、雨漏りは無いとのことである。 内壁クロスの各所に罅や剥がれが見られるほか、1階台所の床の一部に歪みや西側和室の窓サッシの亀裂が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（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	24,900	0.98	191.00	0.90	4,190,000
2	24,900	0.98	171.90	0.90	3,780,000

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-3

公示価格等 33,400円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 128 ≒ 24,900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：105%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：102%（駅）

環境条件：125%（周辺環境）

行政的條件：100%

格 差 率：128%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

番 号 1・2 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：98%（方位、規模）

行政的條件：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
3	200,000	113.00	0.03	680,000

ウ 現 価 率 :

物件3

a 経過年数	32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	50%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

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

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	4,190,000	1.00	0.25	法定地上権	1,050,000
2	3,780,000	1.00	0.25	法定地上権	950,000
合計					2,000,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2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	4,190,000	- 1,050,000		0.90	0.60	1,700,000
2	3,780,000	- 950,000		0.90	0.60	1,530,000
3	680,000	+ 2,000,000	1.00	0.90	0.60	1,450,000
一括価格（合計）						4,680,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市 場 性 修 正：国土調査が実施されておらず隣地境界が不確実なことから、境界立会い等が必要になることなどを勘案し、市場性がやや劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 白河ー3

所 在 : 白河市会津町27番22
価 格 : 33,400円/㎡
位 置 : 「白河」駅まで道路距離で約950m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 294㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,609,900円

物件2 : 3,248,910円

物件3 : 1,567,915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

以 上



1/600
公図写

登記年月日：平成5年12月16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。
(福島地方方法務局白河支局管轄)
令和7年6月16日 横浜地方方法務局

登記官

理番号：MF54265

1011374

各階平面図

65-7

家屋番号

建物の所在
白河市 米山越 65番地 7・65番地 8

建物平面図

面H5.12.16

1 階

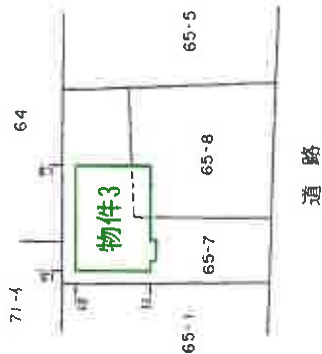


求 積
 $7.00 \times 10.00 = 70.0000$
 $0.50 \times 2.00 = 1.0000$
 $= 71.0000$
 $= 71.00 \text{ m}^2$

2 階



求 積
 $7.00 \times 6.00 = 42.0000$
 $= 42.00 \text{ m}^2$



作製者

縮尺 1/250

申請人

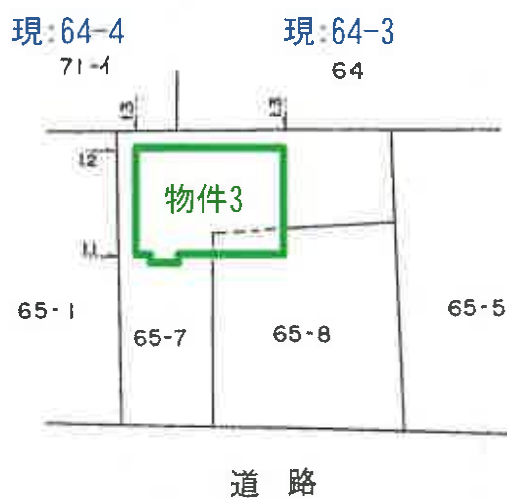
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

家屋番号	65-7
建物の所在	白河市 白河市 米山越 65番地7・65番地8

建物図面 H5.12.16
~~各階平面図~~

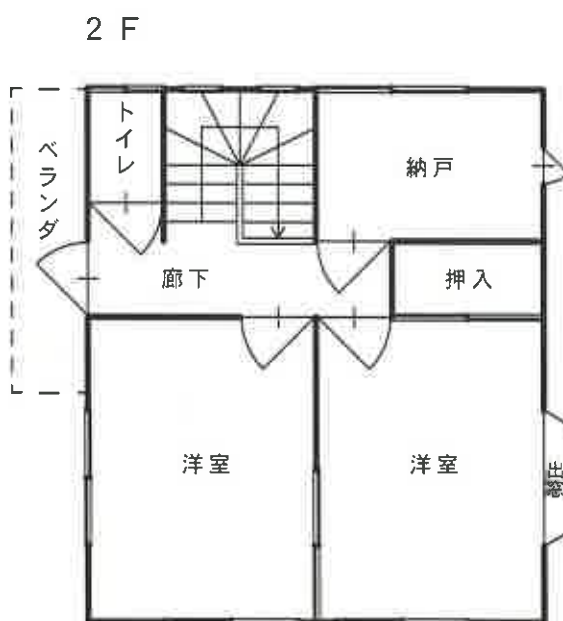
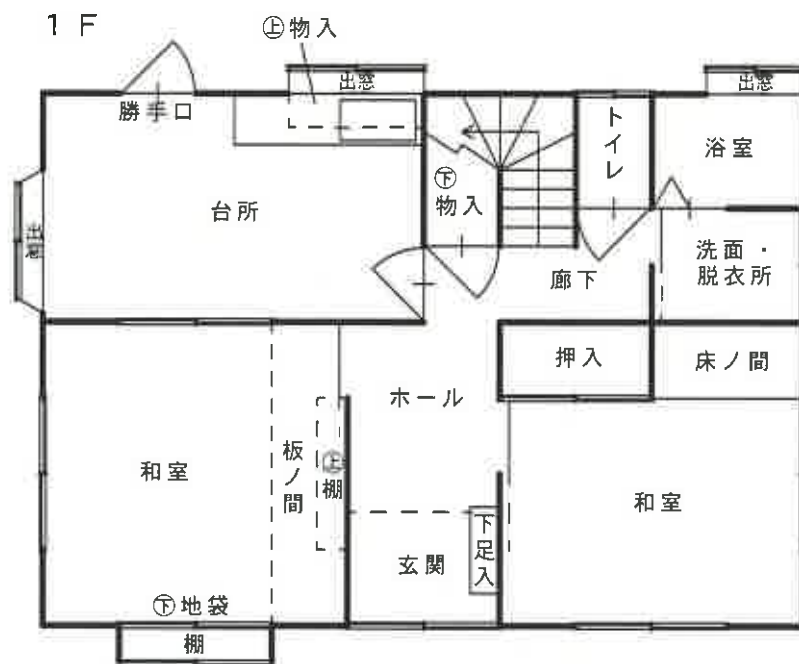


申請人

縮尺

1/500

物件 3



建物間取図

