

## 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<br>令和 7 年 11 月 12 日まで                                                                                   |                                                 |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>福島地方裁判所郡山支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                | 令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 30 分<br>福島地方裁判所郡山支部      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 25 日 午後 4 時 30 分まで                                                         |                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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。 |                                                                                                                           |                                                 |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 3,842,000<br>3,073,600 | 一括       | 768,400    | 39,055   | 0        |
| 1    | 2,580,000              |          |            |          |          |
| 2    | 42,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 1,220,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原  
 地 番 1 1 0 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 1 5 . 7 1 平方メートル
  
- 2 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原  
 地 番 1 1 0 番 1  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 1 4 6 平方メートル  
 持分 4 分の 1
  
- 3 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原 1 1 0 番地 3  
 家屋 番号 1 1 0 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 9 8 . 1 2 平方メートル  
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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】

本件所有者Aが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

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 西白河郡西郷村大字小田倉字後原  
地 番 110 番 3  
地 目 宅地  
地 積 315.71 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原  
地 番 110 番 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 146 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原 110 番地 3  
家屋 番号 110 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 98.12 平方メートル  
2 階 37.26 平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 24 号  
令和 7 年 7 月 1 日受理  
令和 7 年 8 月 12 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

## (物件番号 1 ～ 3 )

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 西白河郡西郷村大字小田倉字後原  
 地 番 1 1 0 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 1 5 . 7 1 平方メートル
  
- 2 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原  
 地 番 1 1 0 番 1  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 1 4 6 平方メートル  
 持分 4 分の 1
  
- 3 所 在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原 1 1 0 番地 3  
 家屋 番号 1 1 0 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 9 8 . 1 2 平方メートル  
 2 階 3 7 . 2 6 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 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 2 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                               |  |  |
| 形状        | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項    | 債務者Aの持分は4分の1である                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br><div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div>保管開始日 令和 年 月 日</div> </div>                                                                                    |  |  |
| 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>■ A (債務者兼物件1～3所有者)</p> | <p>1 私は、本件債務者兼物件1～3の所有者です。</p> <p>2 物件1及び2土地は、平成3年5月に購入し、物件3建物は平成6年8月に建てました。建ててからはずっと家族で暮らしていて、誰かに貸したことはありません。</p> <p>3 物件2は、公道へ出るための公衆用道路として、この土地に接する110番2、同番4及び同番5の各所有者と4分の1ずつ共有しています。</p> <p>4 太陽光発電装置、床暖房設備、カーポートはありません。物件1の南東端に手製の物置と簡易物置（いずれも動産）があります。</p> <p>5 増改築したところはありません。</p> <p>6 平成6年から、家の中で犬と猫を飼っています。現在は犬4匹、猫4匹飼っていますが、猫は多い時は5、6匹いたこともあります。</p> <p>7 平成23年3月の東日本大震災で、外壁や内壁に亀裂が入った箇所があります。</p> <p>8 隣地との境界で争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">(7月28日物件所在地で面談し事情聴取)</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

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、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 本件土地の北側に接する110番7は、登記上、西郷村が所有する公衆用道路、110番8は、西郷村が所有する宅地となっているが、いずれも北側の公道と一体となって使用されている。また、東側の109番3及び109番4、南側の110番4及び110番5並びに西側の110番2の各土地は、いずれも第三者が所有する宅地であり、現況地目も同様である。
- 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 物件3の敷地以外は、いずれも砂利敷きであって、地割れや陥没箇所は見られなかった。
    - イ 南東端に簡易物置（動産）が2個存する。
  - (2) 物件2土地について
    - ア 舗装された道路であり、地割れや陥没等の損傷は見受けられなかった。
    - イ 北側公道に出るため、債務者を含め物件2に接する4世帯で、各持分4分の1共有している。
  - (3) 物件3建物について
    - ア 平成6年8月新築であるが、建ててからずっと家の中で犬や猫を多数頭飼っているため、廊下や階段の内壁にひっかき傷や穴の開いた箇所が多数見られる。洋室の床フローリングも塗装や表面が擦り切れている個所がある。
    - イ 風呂場の蛇口から水漏れしている。
    - ウ 外壁では、東日本大地震による亀裂が数か所確認できた他、経年相当の汚れ・色褪せが見られる。
    - エ 屋根瓦に経年による色褪せが見られる。

（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                                        |
| R 7 年 7 月 2 日 (水)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 執行官室        | 西郷村役場税務課に対し、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 1 0 日受領) |
| R 7 年 7 月 2 日 (水)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 執行官室        | 福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付 (7 月 7 日受領)         |
| R 7 年 7 月 7 日 (月)<br>1 4 : 0 0 - 1 4 : 1 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影                                     |
| R 7 年 7 月 2 8 日 (月)<br>1 4 : 3 5 - 1 5 : 3 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行<br>物件所有者から事情聴取                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                    |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 7 月 2 8 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。 |             |                                                    |

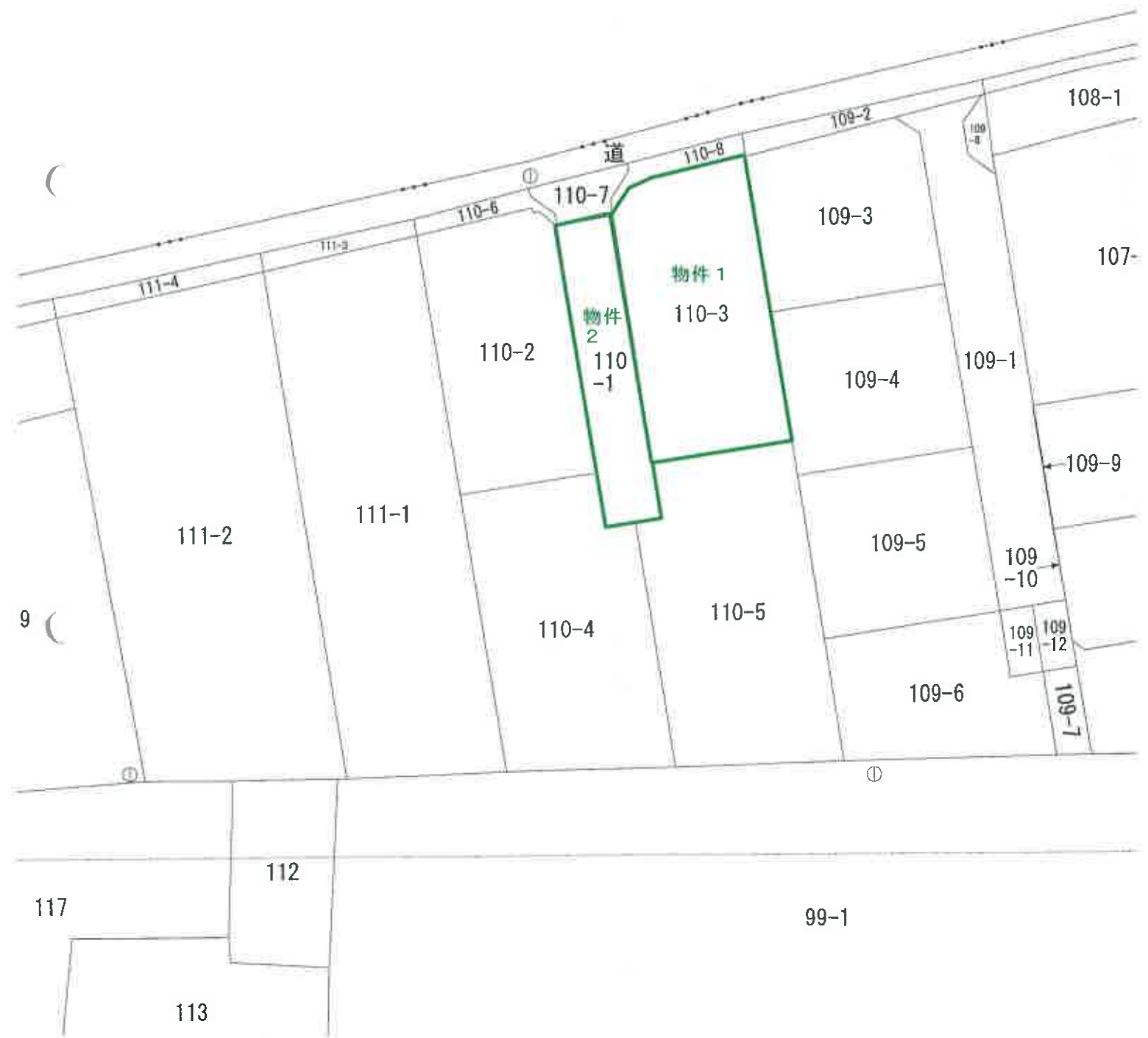
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写 し

地区外



1/500



登記年月日：平成6年8月23日

令和7年4月9日  
福島地方事務局白河支局

登記官

( 8 枚目 )

1024330 各 階 平 面 図 建 物 図 面 縮 小 1/500 H6.8.23

家屋番号 110番3

建物の所在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原110番地3

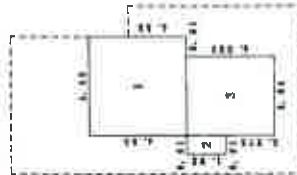
1階



求積表

|     |                 |           |
|-----|-----------------|-----------|
| 1   | 6.370 x 5.460 = | 34.780200 |
| 2   | 7.735 x 8.190 = | 63.349650 |
| 合計  |                 | 98.129850 |
| 床面積 |                 | 98.12㎡    |

2階



求積表

|     |                 |           |
|-----|-----------------|-----------|
| 1   | 4.550 x 4.550 = | 20.702500 |
| 2   | 0.910 x 1.820 = | 1.656200  |
| 3   | 3.840 x 4.095 = | 14.905800 |
| 合計  |                 | 37.264500 |
| 床面積 |                 | 37.26㎡    |

(日割連12)

(延床納)

作製者

主計課長

月23日作製)

縮尺 1/250

申請人

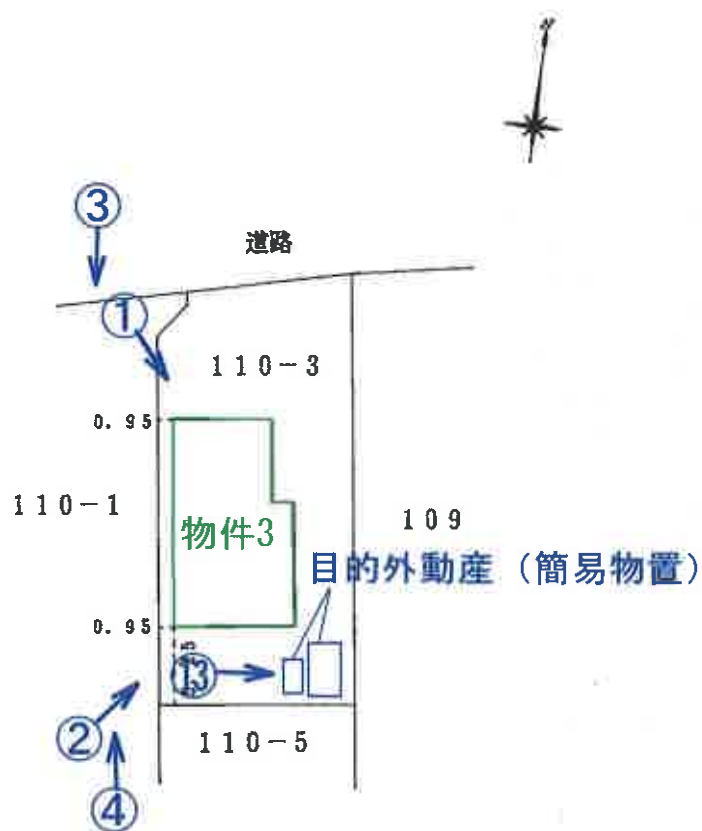
縮尺 1/500

|      |       |
|------|-------|
| 家屋番号 | 110番3 |
|------|-------|

建物図面  
各階平面図

H6.8.23

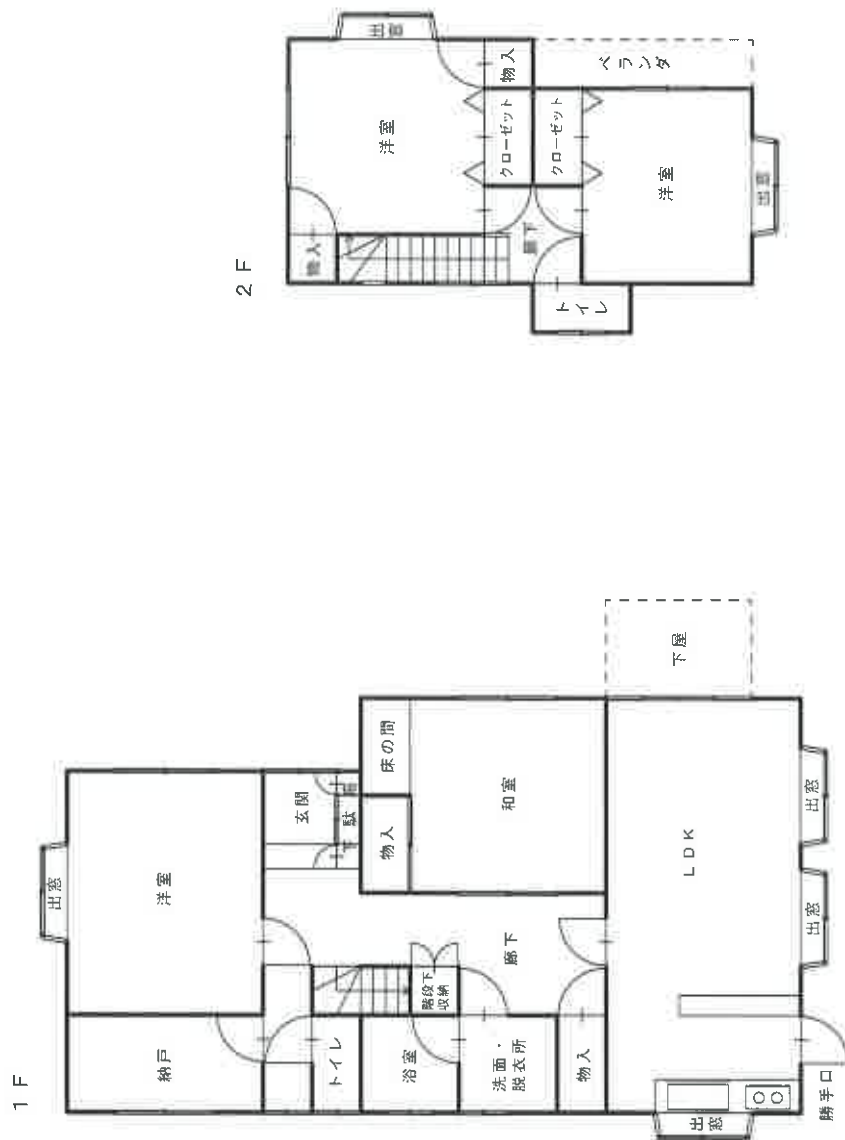
|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 建物の所在 | 西白河郡西郷村大字小田倉字後原110番地3 |
|-------|-----------------------|



←○写真撮影位置方向・写真番号

(長源納)

|     |  |  |    |         |
|-----|--|--|----|---------|
| 申請人 |  |  | 縮尺 | 1 / 500 |
|-----|--|--|----|---------|



物件3



物件1

物件2

No. 1

物件3

簡易物置(動産)



物件2

物件1

No. 2

物件3



物件1

物件2

No. 3

※青線は目安である

物件3



物件2

物件1

No. 4

※青線は目安である



No. 5

物件3:1階ダイニングの状況



No. 6

物件3:1階北側洋室の状況



No. 7

物件3:1階台所の状況



No. 8

物件3:1階浴室の状況



No. 9

物件3:2階北側洋室の状況



No. 10

物件3:1階廊下内壁の破損状況



No. 11

物件3:1階階段部分内壁の状況



No. 12

物件3:2階南側洋室床の状況

物件3

簡易物置(動産)



物件1

No. 13



No. 14

物件3:東側外壁の亀裂

令和7年（ケ）第24号  
令和7年7月28日現地調査  
令和7年8月18日評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書  
（ 物件1～3 ）

評価人 不動産鑑定士

船 山 克 彦

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金3,842,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金2,580,000円 |
| 物件2（土地）     | 金42,000円    |
| 物件3（建物）     | 金1,220,000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の内訳価格は、物件3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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積                  | 西白河郡西郷村大字小田倉字後原<br>110番3<br>宅地<br>315.71㎡                                                     |                          |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積                  | 西白河郡西郷村大字小田倉字後原<br>110番1<br>公衆用道路<br>146㎡                                                     |                          |
| 3  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 西白河郡西郷村大字小田倉字後原<br>110番地3<br>110番3<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階： 98.12㎡<br>2階： 37.26㎡<br>計： 135.38㎡ |                          |
| 番号 | 特記事項                             |                                                                                               |                          |
| 2  | 共有の私道であり、本件債務者兼所有者の共有持分は4分の1である。 |                                                                                               |                          |

## 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「新白河」駅の北西方約3.2km（直線距離、以下同じ）<br>最寄バス停「後原」の北西方約400m<br>西郷村立熊倉小学校まで約850m<br>西郷村役場まで約770m<br>イオン西郷店まで約2.5km |                                                                        |
| 付近の状況                                          | 県道増見小田倉線西側背後に位置し、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域。<br>各種店舗が立地する国道289号や村役場にも比較的近接し、利便性は概ね良好である。                               |                                                                        |
| 主な公法上の規制<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                | 非線引都市計画区域<br>用途無指定<br>60%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |

#### 物件1

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 画地条件     | 間口約25m、奥行約12.8m、地積315.71㎡<br>ほぼ長方形、概ね平坦、角地<br>西側道路とほぼ等高<br>北側道路より0～0.3m程高く接面                                                                                                                                                                                                |              |                                  |
| 接面道路の状況  | 西側 幅員約5m<br>北側 幅員約6m                                                                                                                                                                                                                                                        | 舗装私道<br>舗装村道 | (建築基準法42号1項3号)<br>(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3建物を所有し、占有している。<br>隣地は、低層一般住宅の敷地及び畑となっている。                                                                                                                                                                                                                   |              |                                  |
| 供給処理施設   | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 あり<br><br>(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、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 | なし |
|---------|----|

物件2

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| 画 地 条 件            | 間口約5m、奥行約28m、地積146㎡<br>長方形、平坦、中間画地<br>北側道路と等高  |
| 接 面 道 路<br>の 状 況   | 北側 幅員約6m 舗装村道 (建築基準法42条1項1号)                   |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等 | 幅員約5mの舗装私道で、共同利用されている。<br>隣地は、低層一般住宅の敷地となっている。 |
| 特 記 事 項            | なし                                             |

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成6年8月17日 新築<br>経過年数：31年<br>経済的残存耐用年数：ほぼ満了                                                                                                                                                                                        |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：モルタル<br>天 井：ビニールクロス、合板<br>内 壁：ビニールクロス、繊維<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気・給排水衛生設備                                                                                                                                             |
| 床 面 積<br>(現 況)          | 1階：98.12㎡ 2階：37.26㎡ 計：135.38㎡<br>*登記と概ね合致。                                                                                                                                                                                                    |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅<br>間取り：別添間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                      |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の<br>状 態            | 相当に劣る                                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用<br>状 況            | 物件3建物所有者が、居宅として使用している。                                                                                                                                                                                                                        |
| 特記事項                    | ① 建物外部では外壁の一部に亀裂や剥がれ等が見られる。<br>建物内部については、所有者によれば平成6年新築以降、室内で犬や猫を多数飼っていたとのことで、全体的に獣臭く、内壁等に引っ掻き傷や汚れ、穴の開いた箇所が多数見られる等損傷が著しい。また、洋室のフローリングについても塗装や表面が擦り切れている箇所を確認できた。<br>② 1階浴室の蛇口から水漏れしている。<br>③ 物件1土地の南東端に簡易物置が2棟存するが、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。 |

## 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）

目的土地の更地及び建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 更地・建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1  | 19,100               | 1.00      | 315.71          | 0.95      | 5,730,000                  |
| 2  | 19,100               | 0.10      | 146             |           | 280,000                    |

#### 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 西郷(県) - 1

公示価格等 19,300円/㎡ × 時点修正 101.8 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 99 ≒ 規準とした価格 19,100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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：99%

#### イ 個別格差：

番号1：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：100%（方位、角地、地積）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

番号2：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：10%（道路減価）

格 差 率：10%

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、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 3  | 220,000             | 135.38             | 0.02     | 600,000               |

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 31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 70%
- 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 5,730,000         | 1.00                 | 0.25          | 法定地上権 | 1,430,000                |

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<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 持分<br>ウ | 占有減<br>価修正<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ |
|----------|-------------------------|---------------------------------|---------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1        | 5,730,000               | - 1,430,000                     |         |                 | 1.00           | 0.60            | 2,580,000                     |
| 2        | 280,000                 |                                 | 1/4     |                 | 1.00           | 0.60            | 42,000                        |
| 3        | 600,000                 | + 1,430,000                     |         | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 1,220,000                     |
| 一括価格（合計） |                         |                                 |         |                 |                |                 | 3,842,000                     |

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：特にない。

カ 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 西郷(県)－1

所 在 : 西郷村大字熊倉字折口原609番3  
価 格 : 19,300円/㎡  
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約4.1km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 267㎡  
供給処理施設 : 水道、下水道  
接 面 街 路 : 南東側5m私道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域  
建ぺい率 60% 容積率 200%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農地等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,572,574円  
物件2 : 341,202円  
物件3 : 1,976,022円

## 第7 附属資料

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

以 上



地区外



N  
1/500  
公図写

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4月9日 福島地方支庁白河支局

登記官

A3をA4に縮小

0038051

三 料 求 測 表

| (B) 110-8 |       |      |   |                      |
|-----------|-------|------|---|----------------------|
| 地番<br>NO. | 底辺    | 高さ   | 倍 | 面積                   |
| イ         | 2.82  | 0.93 |   | 2.6226               |
| ロ         | 3.08  | 0.92 |   | 2.8152               |
| ハ         | 1.59  | 0.24 |   | 0.3816               |
| ニ         | 2.23  | 1.35 |   | 3.0105               |
| ホ         | 2.70  | 0.48 |   | 1.2960               |
| ヘ         | 10.82 | 1.91 |   | 20.6662              |
| ト         | 9.07  | 1.94 |   | 17.5958              |
| 倍面積       |       |      |   | 48.3879              |
| 面積        |       |      |   | 24.19395             |
| 地積        |       |      |   | 24.19 m <sup>2</sup> |

| (A) 110-3 |             |    |             |                |
|-----------|-------------|----|-------------|----------------|
| 地番<br>公簿  | 339.9071780 | 総計 | 24.1939500  |                |
|           |             | 残地 | 315.7132280 |                |
|           |             | 地積 | 315.71      | m <sup>2</sup> |

登記基準点名称及び座標値

| 測点名   | X座標        | Y座標       |
|-------|------------|-----------|
| TH4-5 | 125605.195 | 28898.239 |
| TH4-6 | 125619.726 | 28917.306 |

座標一覧表

| 測点名  | X座標        | Y座標       |
|------|------------|-----------|
| 172  | 125614.613 | 28914.181 |
| H170 | 125612.046 | 28903.675 |
| 169  | 125611.392 | 28903.894 |
| 168  | 125608.822 | 28902.233 |
| GH3  | 125607.444 | 28902.410 |
| GF8  | 125609.805 | 28903.952 |
| GF7  | 125609.888 | 28904.190 |
| GF4  | 125610.683 | 28906.006 |
| R13  | 125612.609 | 28914.427 |

編制第42条の4第2項の表

| 番号 | GH3, GF8, GF7, GF4, R13 |
|----|-------------------------|
|----|-------------------------|

作製者

(平成13年5月17日作製)

申請人

境界線符号  
C:コンクリート

(福島県土地家屋調査士会)

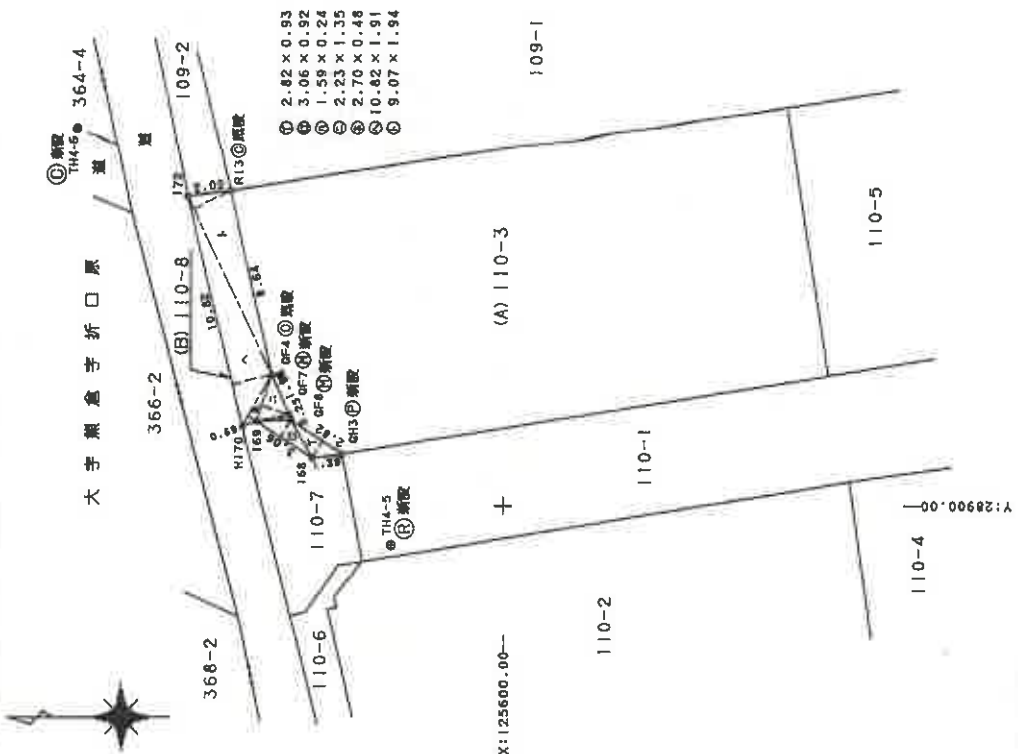
1/250

地 積 測 量 図

110-3/110-3.110-3/110-3.110-8 H13.7.5

地番 110-8  
110-3

土地の所在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原



0038050

110-1100-1-110-7/110-1-110-7 H13.7.5 13.7.5  
地番 110-7  
110-1  
地積測量図

土地の所在 西白河郡西郷村大字小田倉字後原

三斜求積表

| (B) 110-7 |      |      |    |                   |
|-----------|------|------|----|-------------------|
| 地番 NO.    | 底辺   | 高さ   | 倍  | 面積                |
| イ         | 8.98 | 0.74 |    | 6.6452            |
| ロ         | 8.98 | 2.15 |    | 19.3070           |
| ハ         | 7.74 | 0.68 |    | 5.2632            |
| ニ         | 7.58 | 1.40 |    | 10.6120           |
| ホ         | 5.09 | 1.35 |    | 6.8715            |
| ヘ         | 5.09 | 1.09 |    | 5.5481            |
| 合         |      |      | 面積 | 54.2470           |
|           |      |      | 面積 | 27.12350          |
|           |      |      | 地積 | 27 m <sup>2</sup> |

| (A) 110-1   |    |                    |    |
|-------------|----|--------------------|----|
| 地番          | 公簿 | 地積                 | 地積 |
| 173.6732970 | 地積 | 27.1235000         |    |
|             | 地積 | 146.5497970        |    |
|             | 地積 | 146 m <sup>2</sup> |    |

登記基準点名称及び座標値

| 測点名   | X座標        | Y座標       |
|-------|------------|-----------|
| TH4-5 | 125605.195 | 28898.239 |
| TH4-6 | 125619.728 | 28917.306 |

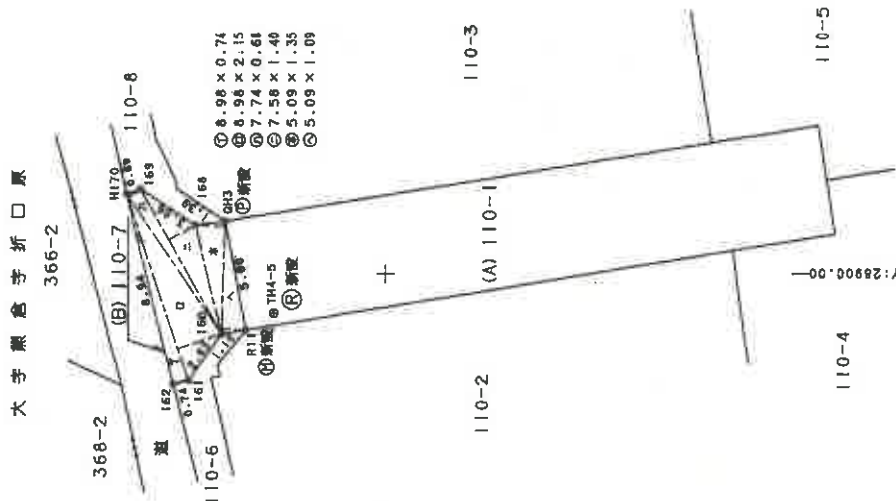
座標一覧表

| 測点名  | X座標        | Y座標       |
|------|------------|-----------|
| 168  | 125608.822 | 28902.233 |
| 169  | 125611.392 | 28903.894 |
| H170 | 125612.046 | 28903.675 |
| 162  | 125609.871 | 28895.003 |
| 161  | 125608.153 | 28895.171 |
| 160  | 125607.627 | 28897.319 |
| R11  | 125606.521 | 28897.497 |
| GH3  | 125607.444 | 28902.410 |

細則第42条の4第2項の表

| 番号 | R11, GH3 |
|----|----------|
|----|----------|

TH4-5  
⑤新設



境界線符号  
C=コンタクト

作製者

(平成13年 5月17日作製)

申請人

(福島県土地家屋調査士会)

1/250

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4月9日 福島地方支務局白河支局

登記官

A3をA4に縮小

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4月9日 福島地方方法務局白河支局

登記号

A3をA4に縮小

1024330

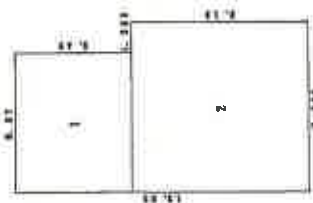
各階平面図

110番3

建物図面  
各階平面図  
H6.8.23

建設物の所在  
西白河郡西郷村大字小田倉字後原110番地3

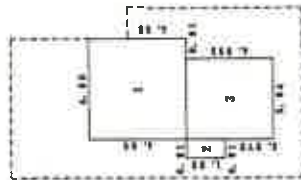
1階



求積表

|     |               |           |
|-----|---------------|-----------|
| 1   | 6.370 x 5.460 | 34.780200 |
| 2   | 7.735 x 8.190 | 63.349650 |
| 合計  |               | 98.129850 |
| 床面積 |               | 98.12㎡    |

2階



求積表

|     |               |           |
|-----|---------------|-----------|
| 1   | 4.550 x 4.550 | 20.702500 |
| 2   | 0.910 x 1.820 | 1.656200  |
| 3   | 3.640 x 4.095 | 14.905800 |
| 合計  |               | 37.264500 |
| 床面積 |               | 37.26㎡    |

(日勝達12)

作製者

縮尺  
33日作製

250

申請人

縮尺

500

(東洋新)

道路

110-3

110-1

109

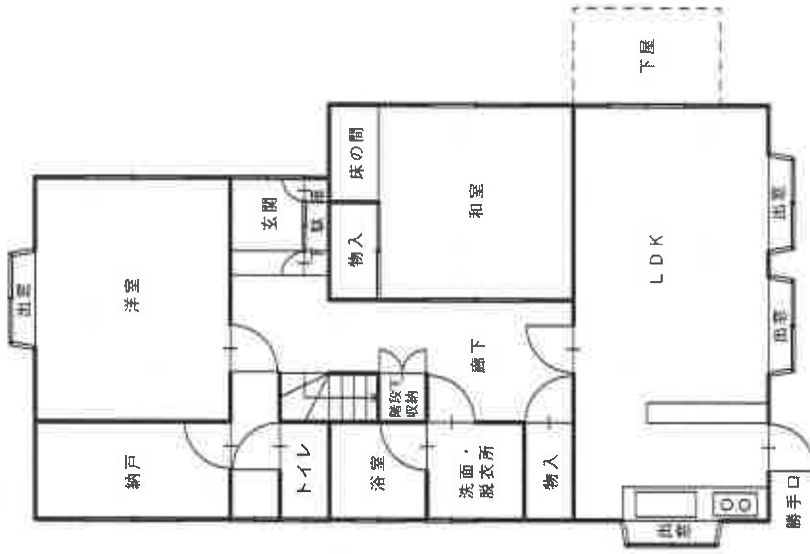
110-5

物件3

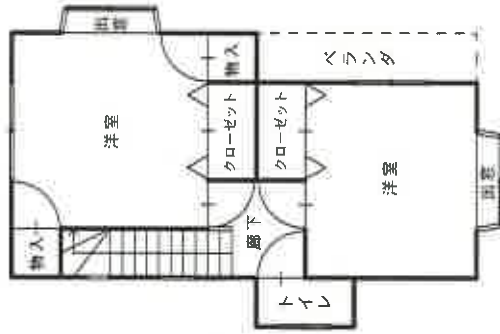
0.95

0.88

1 F



2 F



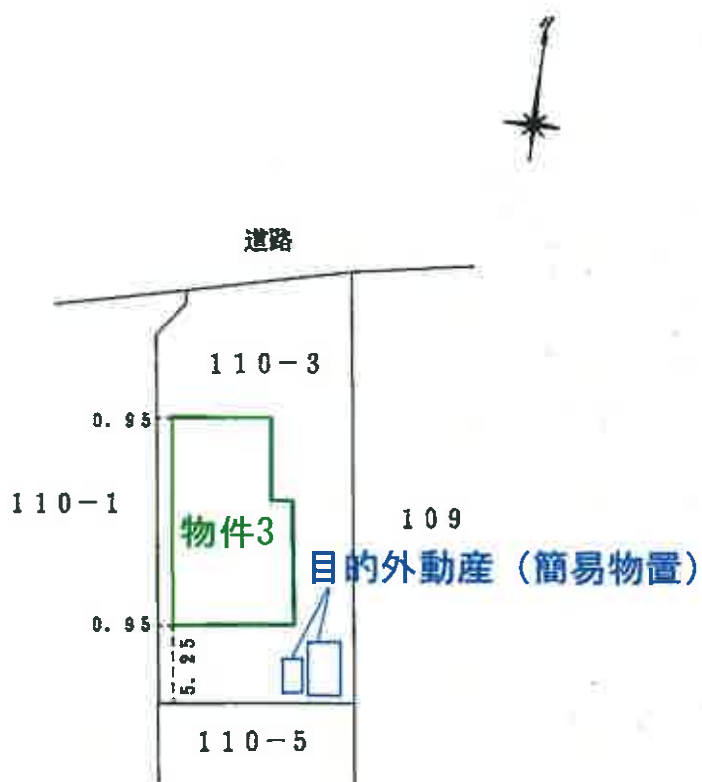
A3をA4に縮小



|      |       |
|------|-------|
| 家屋番号 | 110番3 |
|------|-------|

建 物 図 面  
各 階 平 面 図 H6. 8. 23

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 建物の所在 | 西白河郡西郷村大字小田倉字後原110番地3 |
|-------|-----------------------|



|     |            |    |         |
|-----|------------|----|---------|
| 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1 / 500 |
|-----|------------|----|---------|

(長源納)

土地建物位置関係図