

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 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～7	6,570,000 5,256,000	一括	1,314,000	53,458	0
4	4,010,000				
5	380,000				
6	20,000				
7	2,160,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 4 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6 . 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 7 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 . 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 7 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 3 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 7 . 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

種 類	居宅兼倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約154.44平方メートル 2階 約 36.22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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

本件所有者B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

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 4 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6. 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7. 7 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2. 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 7 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 3 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 7. 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

種 類	居宅兼倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 154.44 平方メートル 2 階 約 36.22 平方メートル

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 4 ～ 7)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 4 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 6 . 2 8 平方 |
| 5 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 7 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 . 0 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 3 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 7 . 5 4 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 4	
現況地目	☒ 宅地（物件 4 ） ☐ 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	☒ B（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	西側に工作物（物置）が存する	
建物	物件 7	
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 ☒ 種類：居宅兼倉庫 ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 1 5 4 . 4 4 平方メートル（概測） 2 階 3 6 . 2 2 平方メートル（概測）	
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	☒ B（建物所有者） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居・倉庫 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 [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

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 5、6
現況地目	☒ 宅地（物件 5、6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ B（土地所有者） ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件 4 と一体で、更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	公簿上、物件 6 は公衆用道路となっているが、現況は宅地である 物件 4～6 は一体として、物件 7 の敷地（建物敷地は物件 4 のみ）及び庭として使用されている
執行官保管の仮処分の	☒ 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]
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件4～7所有者)	1 私は、本件物件4～7の所有者です。 2 本件債務者であるAは、私の甥です。 3 本件土地4は、昭和54年6月に購入し、昭和55年1月に、夫のC名義で物件7を建てました。平成29年3月にCが亡くなり、私が相続しました。 4 物件5と6は、平成15年6月に贈与されたものです。 5 物件7建物では、昭和55年1月以降家族で暮らしていました。途中、誰かに貸したことはありません。 6 太陽光発電装置、床暖房設備はありません。 7 平成2年5月に、東側の2階建て部分を増築し、1階部分を倉庫兼駐車場で使っています。また、物件7の西側には、物置があります。 8 平成23年3月の東日本大震災で、浴室の壁にひびが入ったため、ユニットバスに改修しました。 9 現在雨漏りや水漏れするような箇所はありません。 （7月7日物件所在地で面談し事情聴取）
■ B (物件4～7所有者)	1 前回述べたことに間違いはありません。 2 平成21年ころから、家の中で猫を1匹飼っています。 3 隣接地との境界に争いはありません。 （7月28日物件所在地で面談し事情聴取）

（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

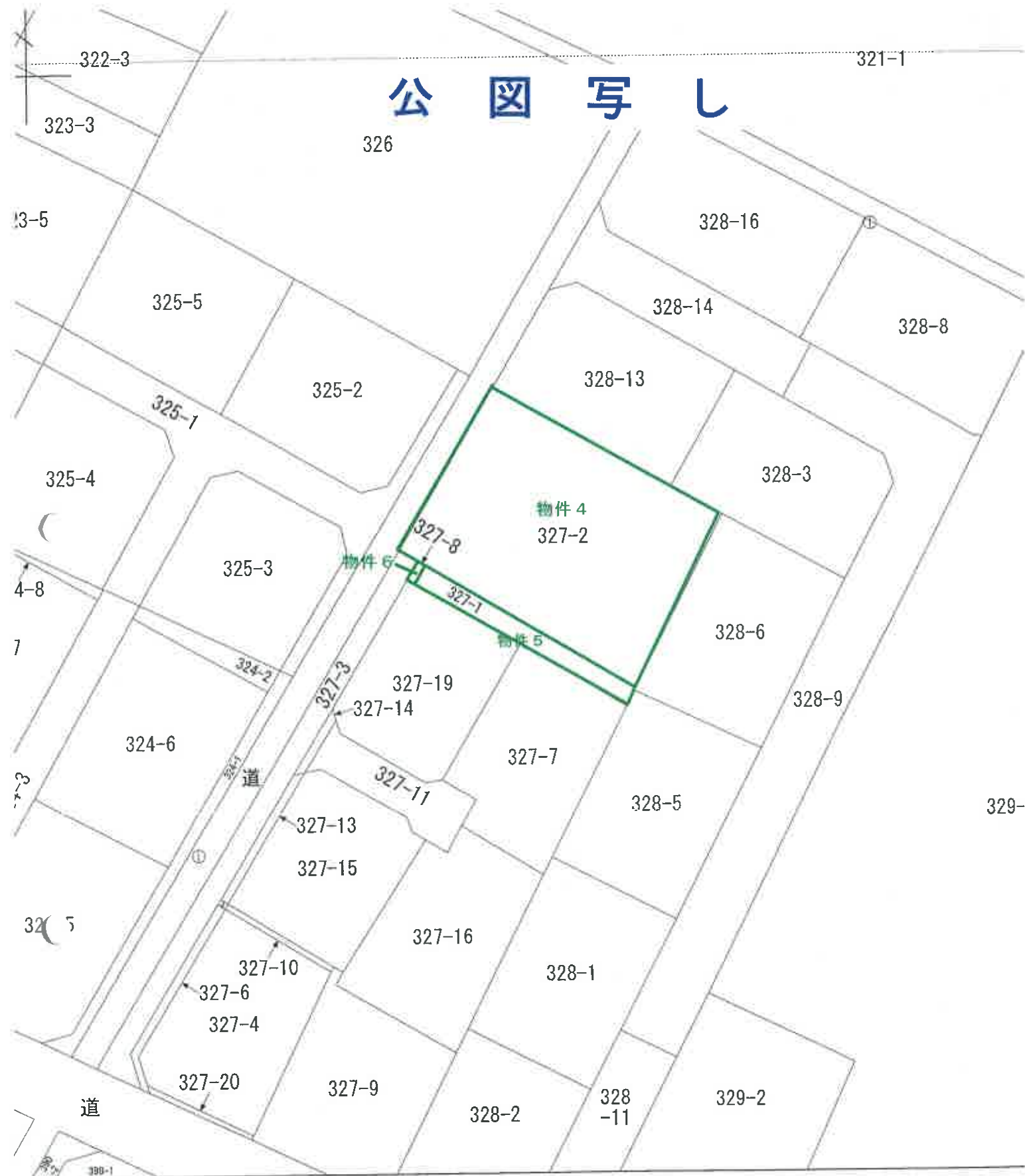
- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地のうち西側がいわゆる公図上の「赤道」に接している他は、いずれも登記上、第三者所有である。また、現況地目は、327番3が公衆用道路であるが、それ以外の土地は宅地である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件4～6土地について
 - ア 物件4の大半は舗装されているが、東側の一部及び物件5、6は砂利敷きとなっている。ただし、いずれの土地も地割れや陥没した箇所は見られなかった。
 - イ 物件6は、公簿上、公衆用道路となっているが、物件4、5及び6と一体の土地として、物件7の敷地並びに庭として利用されている。
 - ウ 隣接地とは、西側の道路への出入り口箇所以外は、いずれもブロック塀や金網フェンス等で明確に仕切られており、境界に争いはないものと思われる。
 - エ 西側に工作物（物置）が存する。
 - (2) 物件7建物について
 - ア 昭和55年1月に建てた平家の居宅に、平成2年5月に一部2階建ての居宅・倉庫を増築しており、現在の種類、構造、床面積は、2枚目「物件7」に記載のとおりである。
 - イ 旧建物部分は、建築後45年経過しており、経年による壁、天井クロスの剥がれ（1階玄関ホール、台所）、猫による引っ掻き傷（玄関、階段の壁、東側和室の襖）、土壁の汚れや歩くと床板が沈む又は軋む箇所（2階南側洋室、1階中央和室）が見られた。
 - ウ トタン屋根の塗装に色褪せが見られる。
 - エ 外壁の一部に亀裂が入っている（パテで補修済み）。

（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) : :	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) : :	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) 1 4 : 2 0 - 1 4 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件所有者 B から事情聴取
R 7 年 7 月 2 8 日 (月) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 3 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者 B から事情聴取
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
(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 7 月 2 8 日 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者が高齢で、室内を案内できなかったため、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

公図写し



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7年4月9日 福島地方法務局白河支局

令和7年4月9日

福島地方法務局白河支局

登記簿

(8 枚目)

(2/2)

請求番号：15-2

0046768

番地

327番2

面日河郡面柳村大字熊鷹字折口宗

作者

昭和54年4月15日作製)

人體

縮尺 $\frac{1}{250}$.

中国北方地区农业可持续发展战略研究

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 福島地方支庁白河支局

登記官

0046766

327-1/327-1/327-1 115.7.24
地 積 測 量 図

地 番	327-1
土地の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原

三 斜 求 積 表

地 番	327-1	延 辺	高 さ	倍 面 積
NO.		23.94	2.033	48.67002
		23.98	1.956	46.90488
			倍 面 積	95.57490
			面 積	47.78745
			地 積	47.78 m ²

物件 5



平成 15 年 7 月 24 日 登記

境界点	境界線の種類
コ	コンクリート杭
石	石杭
木	木杭
土	土杭
ブ	プラスチック杭
測	() に記入

境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:埋印 R:候 A:金属プレート

作製者	土地家屋調査士
申請人	(平成15年7月18日作成)
縮尺	1/250

(福島県土地家屋調査士会)

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 福島地方法務局白河支局

令和7年4月9日

福島地方法務局白河支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：15-4

0046771

327-3
327-6
327-8

地積測量図

1327-3
1327-6
1327-8

1962.6.6

A3をA4に縮小

座標求積表

地 点	(B) 327-6		$(X_n + 1 - X_{n-1}) Y_n$
	X_n	Y_n	
P12	317.522	320.354	4622.087512
P10	318.099	319.535	-4263.235970
P6	304.180	309.732	-5542.034676
P7	300.206	310.590	-1392.084380
P3	299.698	311.456	1079.195040
P2	303.671	310.558	5536.098752
	合 计	40.026278	
	面 积	20.0131390	
	地 积	20 m ²	

地 點	(C)	327-7	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_n - 1) Y_n$
P10			318.099	319.535	-10011.670620
P12			317.522	320.354	9670.255844
P13			348.285	342.022	10716.23304
P8			348.854	341.200	-10298.46320
				倍 面 積	75.305328
				指 標	37.6526640
					37 m ²

地 基	(D)	327-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
鋼 品					
P13			348.285	342.022	376.224200
P1			349.994	343.198	769.106718
P5			350.526	342.378	-376.615800
P8			348.854	341.200	-764.628200
			積面量		4.085918
			積面積		2.0429590
			積面		2.04 m ²

合計 59.7087620

地番：(A) 237-3
183.1982695 - 59.7087620

123.4895075
123 m²

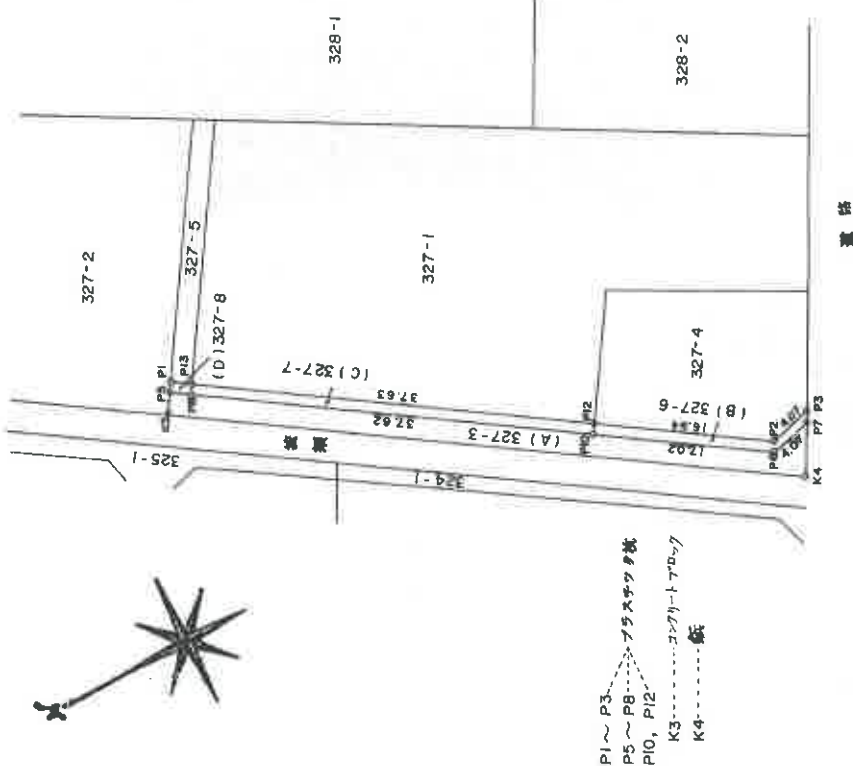
2年6月2日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日曆表 9)

(長源納)



物件 6

法

登記年月日：平成2年5月2日

令和7年4月9日
福島地方支務局白河支局

登記官

(11 枚目)

請求番号：15-5

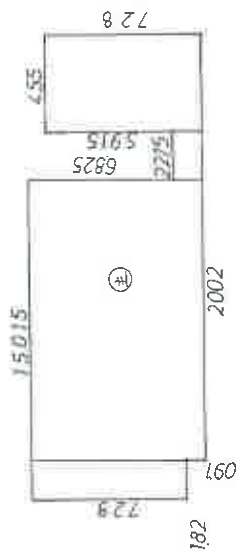
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

1020724 各 階 平 面 図

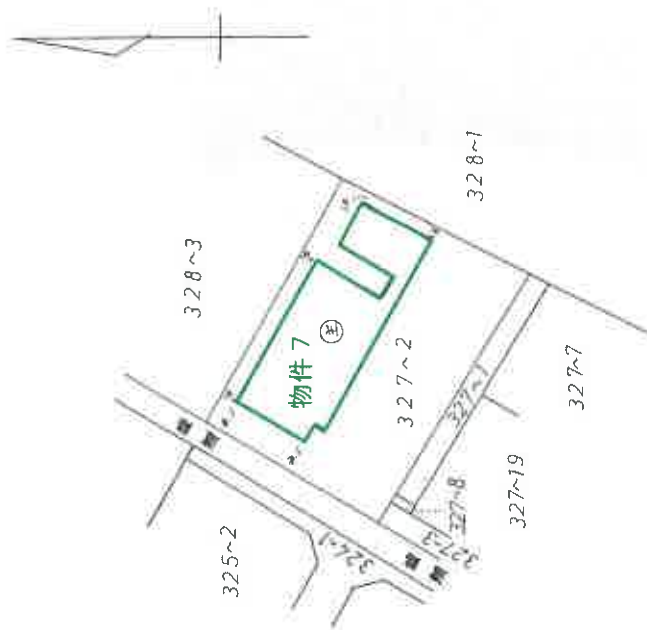
建 物 図 面 縮 小
各 階 平 面 図 H2.5.2

家屋番号 327番2

建物の所在 西白河郡白河町大字能倉字折口原327番地2。



求 積 $7.28 \times 1.02 = 13.2496$
 $13.195 \times 9.19 = 108.06705$
 $2.275 \times 13.65 = 31.05375$
 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
合 計 $= 157.546025$
床面積 $= 157.54 \text{ m}^2$



作製者

年 5 月 2 日 作製

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$\frac{1}{500}$

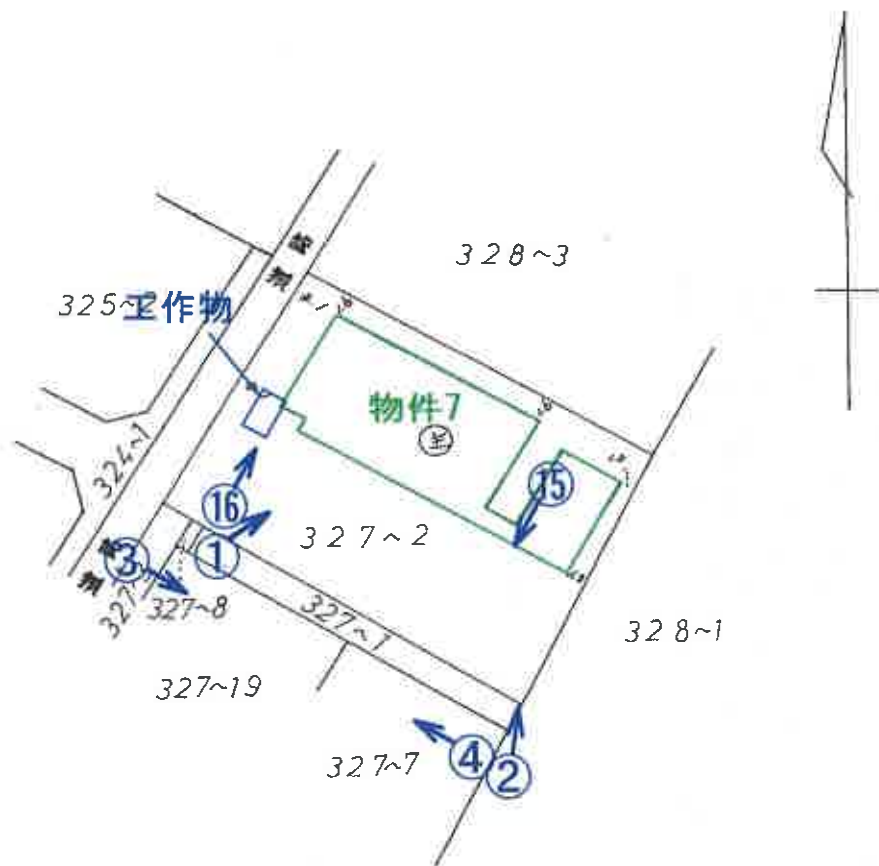
(福島県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

家屋番号 327番2

建築物階平面図 H2.5.2

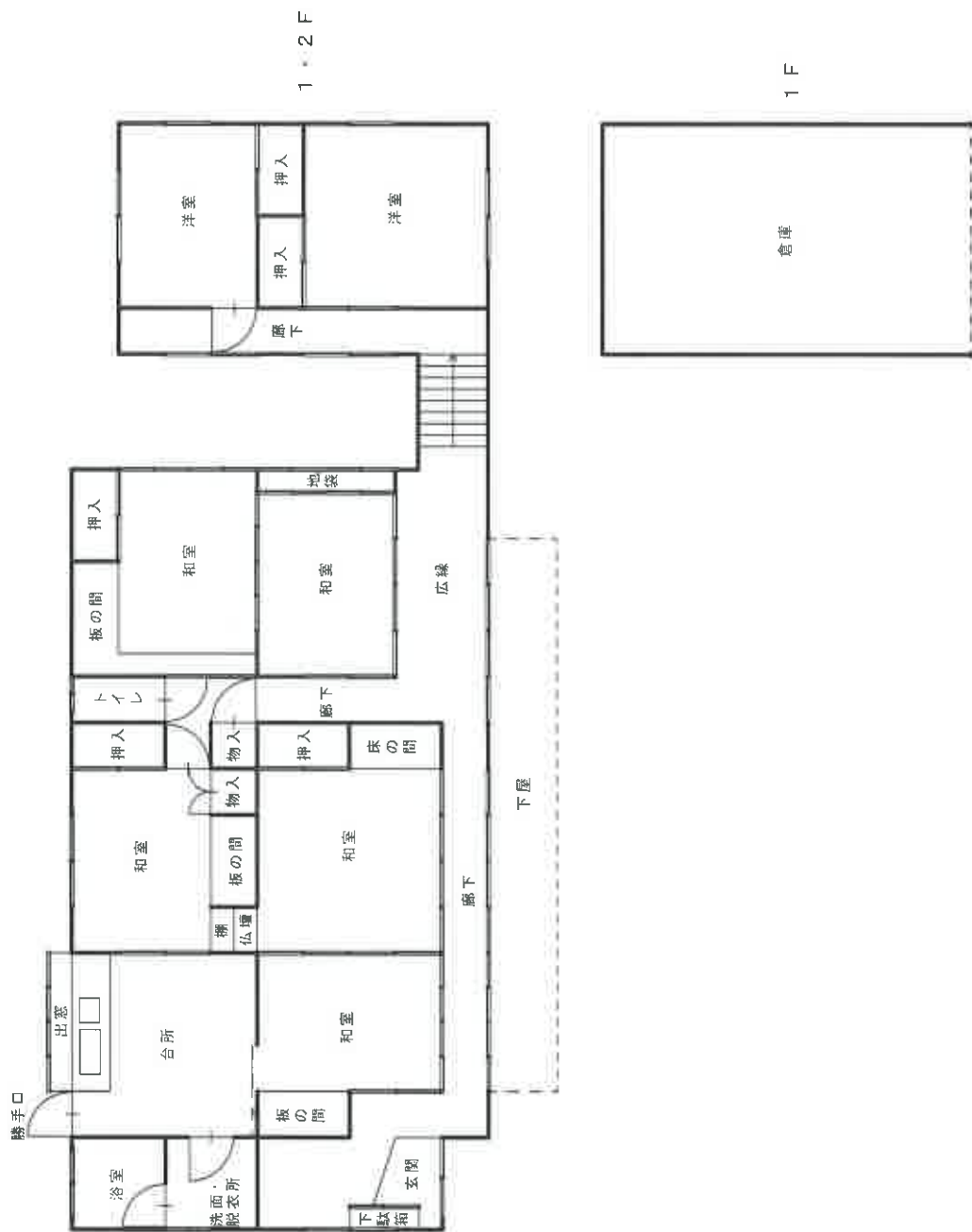
建物の所在 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原327番地2。



←○写真撮影位置方向・写真番号

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

土地建物位置関係図



建物間取図

N



物件7



物件4

No. 1

物件7



物件4

No. 2

物件7

物件4

物件5



物件6

No. 3

物件6

物件7



物件5

物件4

No. 4



No. 5

物件7:1階西側茶の間の状況



No. 6

物件7:北側寝室の状況



No. 7

物件7:1階東側和室二間の状況



No. 8

物件7:1階台所の状況



No. 9

物件7:1階浴室の状況



No. 10

物件7:2階南側洋室の状況



No. 11

物件7:1階玄関ホールの天井の状況



No. 12

物件7:1階玄関ホールの内壁の状況



No. 13

物件7:東側1階倉庫の状況



No. 14

物件7:東側増築部分の外壁の状況

物件7



物件4

No. 15

物件7



物件4

No. 16

物件4の西側にある工作物(物置)

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4～7)

評価人 不動産鑑定士

船 山 克 彦

第1 評価額

一括価格	
金6,570,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金4,010,000円
物件5（土地）	金380,000円
物件6（土地）	金20,000円
物件7（建物）	金2,160,000円

- 1 一括価格は、物件4～7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4～6の内訳価格は、物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
4	所 在 地 番 地 目 地 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番2 宅地 496.28㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番1 宅地 47.78㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番8 公衆用道路 2.04㎡	宅地
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 327番地2 327番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 157.54㎡	居宅兼倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 154.44㎡ (概測) 2階： 36.22㎡ (概測) 計： 190.66㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件4～6）

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「新白河」駅の北西方約3.5km（直線距離、以下同じ） 最寄バス停「西郷役場入口」の南東方約200m 西郷村立熊倉小学校まで約500m 西郷村役場まで約450m イオン西郷店まで約2.8km	
付 近 の 状 況	国道289号南側背後に、一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域。周辺には農地が広がっている。 村役場や生活関連施設に近接し、利便性は良好である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分 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 用途無指定 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18.7m、奥行26m～27m、地積計546.10㎡ ほぼ長方形、概ね平坦、中間画地 道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	大部分は北西側幅員約4m舗装道路（建築基準法42条1項3号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件4～6土地を一体として、目的土地上に物件7建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅や共同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 なし 下 水 道 あり （注） 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	① 上述の通り、物件4～6一体でみると、大部分は道路法の適用を受けない幅員約4mの舗装法定外道路に接面しているが、物件6単独では、北西側(金網フェンスで仕切られている)幅員約6mの法定外道路及び私道(地番：327番3・登記地目：公衆用道路・所有者：個人名義)に接面している。 ② 物件7建物の西側に工作物(物置)が存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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)：昭和55年1月17日 新築 平成2年5月1日 増築 経過年数：46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル、亜鉛鉄板 天井：ビニールクロス、合板、石膏ボード 内壁：ビニールクロス、繊維、京壁、亜鉛鉄板 床：フローリング、畳、シート、コンクリート 設備：電気・給排水衛生設備
床面積 (現況)	1階：154.44㎡ 2階：36.22㎡ 計：190.66㎡ *概測
現況用途等	現況用途：居宅兼倉庫 間取り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	物件7建物所有者が、居宅兼倉庫として使用している。
特記事項	①所有者によれば、平成23年東日本大震災時に1階浴室の内壁に罅が入ったため、ユニットバスに改修したとのことである。 ②所有者によれば、平成21年頃から室内で猫を1匹飼っているとのことである。 ③建物外部では外壁の一部に亀裂や剥がれ等が見られるが、一部補修済みである。 建物内部では全体的に、内壁、天井等に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られるほか、猫による引っ掻き傷も見られる。また、玄関や1階中央和室、2階南側洋室等に床の撓みが認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4～6（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
4	20,800	0.91	496.28	0.95	8,920,000
5	20,800	0.91	47.78	0.95	860,000
6	20,800	0.91	2.04	0.95	40,000

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 / 91 ≒ 20,800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：101%（幅員）

交通接近条件：100%

環 境 条 件：90%（周辺の利用状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：91%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

物件4～6 交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：91%（方位、地積）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：91%

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7（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
7	200,000	190.66	0.03	1,140,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

- a 経過年数 46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
4	8,920,000	1.00	0.25	法定地上権	2,230,000
5	860,000	1.00	0.25	法定地上権	220,000
6	40,000	1.00	0.25	法定地上権	10,000
計					2,460,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件4～6土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
4	8,920,000	- 2,230,000		1.00	0.60	4,010,000
5	860,000	- 220,000		1.00	0.60	380,000
6	40,000	- 10,000		1.00	0.60	20,000
7	1,140,000	+ 2,460,000	1.00	1.00	0.60	2,160,000
一括価格(合計)						6,570,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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 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4 : 6,352,384円
物件5 : 611,584円
物件6 : 5,222円
物件7 : 1,923,900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



N
1/500
公図写

登記年月日：昭和54年4月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月9日 福島地方支務局白河支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：15-2

0046768

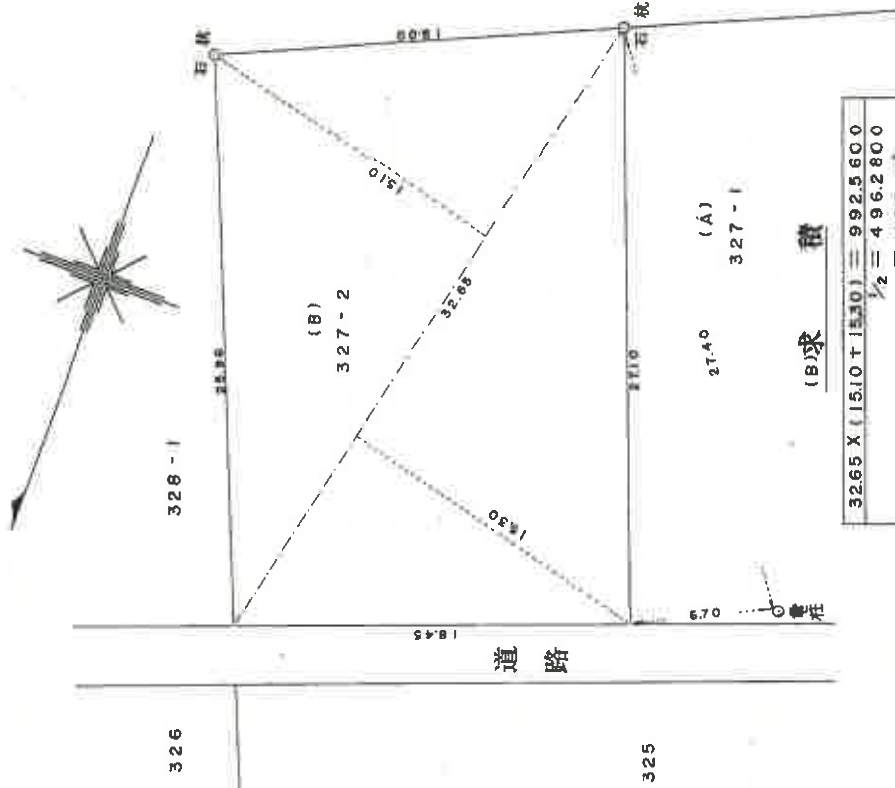
地 番 327番2

土地の所在

南白河郡西柳村大字熊倉字折口保

地 積 測 量 図

327-1/327-2/327-1/327-2/504.4.16



作製者

申請人

昭和54年4月15日作成

縮尺 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 福島地方方法務局白河支局

登記官

A3をA4に縮小

0046766

327-1/327-1/327-1 H15.7.24
地積測量図

地番	327-1
土地の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原

三斜求積表

地番	327-1	NO.	底辺	高さ	積	面積
			23.94	2.033		48.67002
			23.98	1.966		46.90488
				積面積		95.57490
				地面積		47.78745
				地積		47.78 m ²



図表4	境界線の種類
コ	コンクリート杭
石	石杭
金	金網
木	木杭
鉄	鉄杭
プ	プラスチック杭
測	()に測定

境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:埋印 R:杭 A:金属プレート

作製者	(平成15年7月18日作製)	申請人		縮尺	1/250
-----	----------------	-----	--	----	-------

(福島県土地家屋調査士会)

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

327-3
327-6-327-8 / 327-6 ~ 327-8 N62.6.6

地積測量圖

0046771

地積測量圖

地	番	327-6, 327-7, 327-8	327-3
---	---	---------------------	-------

土地の所在

座標求積表

地 表 测 点	(B) 327-6	
	X_n	Y_n
P12	317.522	330.354
P10	318.089	318.535
P6	304.180	309.732
P7	300.206	310.590
P3	299.693	311.456
P2	303.671	310.598
	微 面 槽	353.608752
	面 槽	40.026278
	地 槽	20.0131390
		20 m ²

地 點	(C)	327-7	X_n	Y_n	$(X_n+1-X_{n-1})Y_n$
調品					
P10			318.039	319.535	-10011.670620
P12			317.582	320.354	9670.208844
P13			348.285	342.022	10716.233304
P8			348.854	341.200	-10299.463200
			倍	面	75.30328
			面	積	37.6528640
					37 m ²

地點	(D)	327-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$
P13			348.285	342.022	376.224200
P1			349.354	343.198	769.106718
P5			350.526	342.378	-376.615800
P8			348.854	341.200	-764.623200
合 計				4.035518	
而 面 積				2.0428580	
地 積				2.04	m ²

합계 58,708,7620

地番 : (A)	237-3	
183.1982695	-	59.7087620
		123.4895075
		123 m
		抽穗

(民源納)

作者

(作製) 2 月 6 年

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小

請求番号: 15-4

登記年月日：平成2年5月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月9日 福島地方裁判所白河支局

登記簿

14

1020724

各階平面図

建物階平面図 H2.5.2

家屋番号

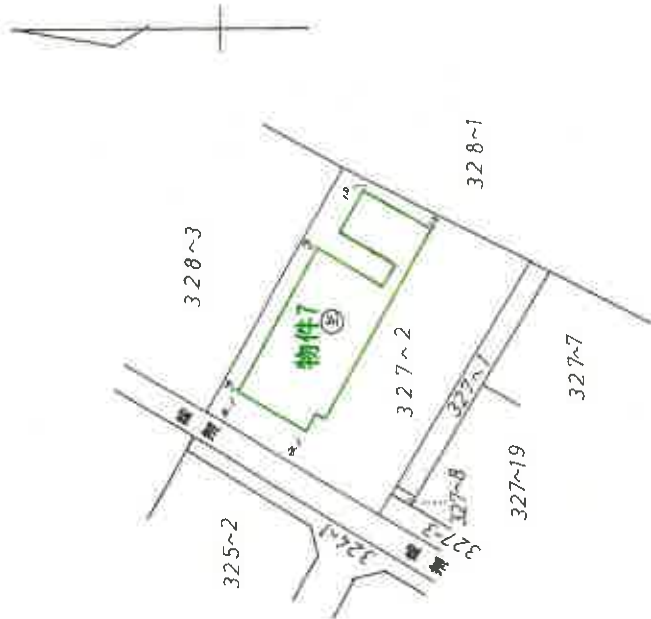
327番2

建物の所在

西白河町原田字能倉字折口原327番地2。



求積 7.28 X 1.82 = 13.2496
13.2496 X 0.19 = 2.517524
2.517524 X 1.365 = 3.435375
7.28 X 4.55 = 33.1240
合計 33.1240 + 2.517524 + 3.435375 = 39.076939
床面積 = 39.076939 m²



作製者

2日作製

縮尺

1/250

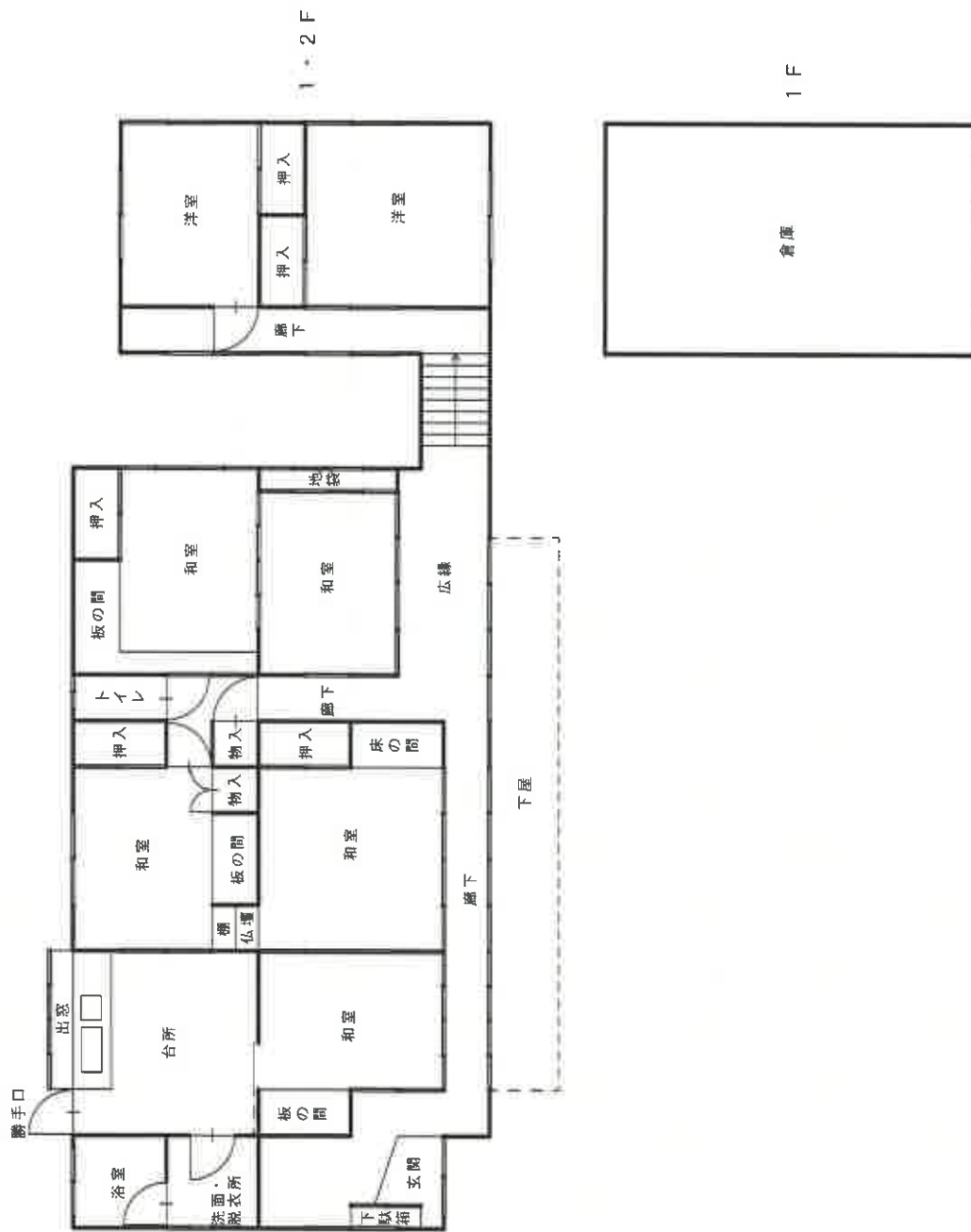
申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

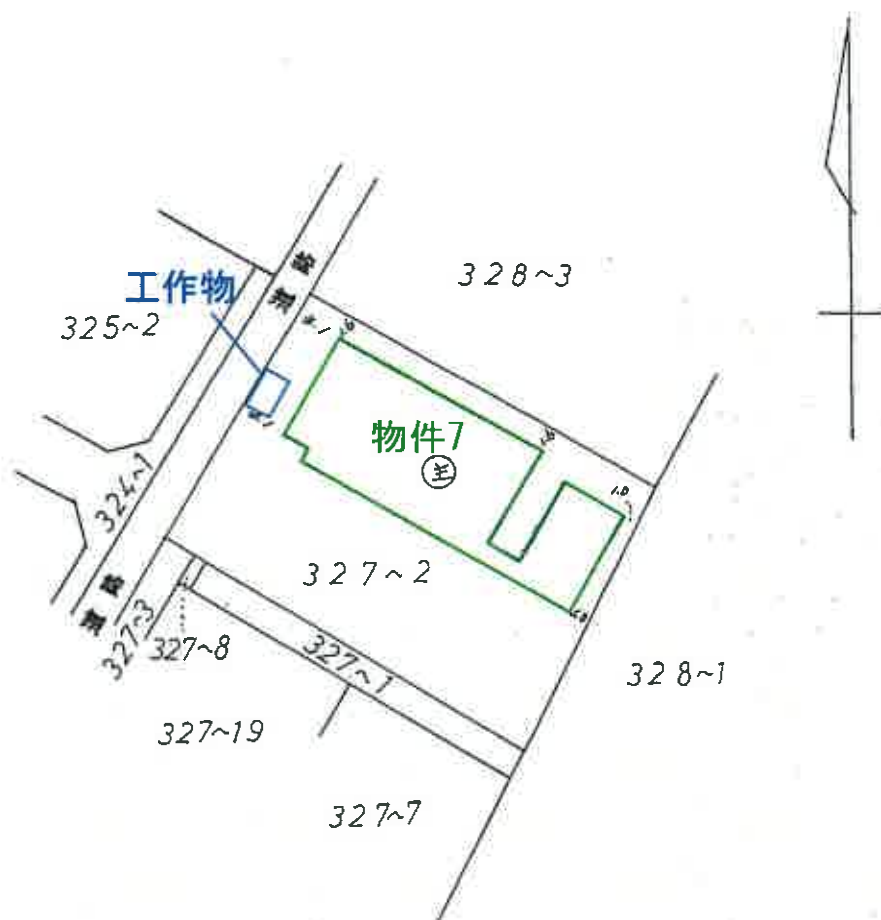
請求番号：15-5



家屋番号	327番2
------	-------

建築物階平面図 H2.5.2

建物の所在	西白河郡西郷村大字熊倉字折口原327番地2。
-------	------------------------



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