

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
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 12 月 17 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）
1～3	11,062,000 8,849,600	一括	2,212,400	97,465	0
1	1,600,000				
2	2,000				
3	9,460,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市久田野塚田 |
| | 地 番 | 34 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市久田野塚田 |
| | 地 番 | 34 番 23 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3.83 平方メートル |
| | 持分 | 13 分の 1 |
| 3 | 所 在 | 白河市久田野塚田 34 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 34 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.31 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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2】

本件土地は共有持分についての売却である。共用のごみ集積所として利用されている。

《 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 白河市久田野塚田
地 番 34 番 17
地 目 宅地
地 積 231.35 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 白河市久田野塚田
地 番 34 番 23
地 目 雑種地
地 積 3.83 平方メートル

共有者 A 持分 13 分の 1

- 3 所 在 白河市久田野塚田 34 番地 17
家屋 番号 34 番 17
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル

所有者 A

令和 7 年（ケ）第 3 4 号
令和 7 年 8 月 6 日受理
令和 7 年 9 月 9 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 白河市久田野塚田
地 番 34 番 17
地 目 宅地
地 積 231.35 平方メートル

所有者 A

2 所 在 白河市久田野塚田
地 番 34 番 23
地 目 雑種地
地 積 3.83 平方メートル

共有者 A 持分 13 分の 1

3 所 在 白河市久田野塚田 34 番地 17
家屋 番号 34 番 17
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル

所有者 A

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	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らがごみ置き場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	債務者兼共有者の持分は13分の1である 本件土地にごみ集積用の金属製の籠が存する		
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		
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 ☒ 公図のとおり		

(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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、西側34番1が白河市が所有する公衆用道路（市道）として公道に接している他、北側34番13及び東側34番8はいずれも宅地である（南側は、県道139号線に面している。）。
- 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 本件土地の北側は駐車場として舗装されている。亀裂や陥没箇所はない。
 - イ それ以外の本件建物の周辺は、多数の雑草が生い茂っていて確認できなかった。
 - (2) 物件2土地について
 - ア この地域13世帯の共有ごみ置き場として利用されている。
 - イ 本件土地は舗装されており、金属製のごみ集積用の籠が設置されている。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 1階リビングに面した書斎の壁クロスが大きく剥離している他、2階洋室④の壁クロスが丸く剥離している個所がある。
 - ウ 1階ダイニングの床に犬によるものと思われる擦り傷があった。
- 4 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本件建物の玄関には、債務者の氏を表示した表札がかかっていた。また、玄関脇に設置された郵便受けには、債務者兼所有者宛ての郵便物が多数入っていた。
 - (2) ライフラインはいずれも止められており、室内には、洗濯機、冷蔵庫を除く家具や家族の洋服等が多数残置されていた。
 - (3) 1階リビングには、令和6年9月のカレンダーが掲示されていた。また、室内には令和6年9月30日付けの郵便物を受け取った形跡があった。
 - (4) 裁判所から送付された別事件の郵便の送達状況を見ると、令和6年10月1日には受領されているが、同年10月22日には「あて所尋ねあたらず」で返戻されていた。
- 5 上記現場の状況から、債務者兼所有者は、少なくとも令和6年10月初めまで本件建物に家族とともに居住しており、現在は、居宅（空き家）の状態で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 7 年 8 月 7 日 (木) : - :	執行官室	白河市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (8月15日受領)
R 7 年 8 月 7 日 (木) : - :	執行官室	福島地方法務局白河支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付 (8月15日受領)
R 7 年 8 月 2 6 日 (火) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 9 月 3 日 (水) 11:00-12:00	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 () : - :		

(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 7 年 9 月 3 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 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。

☐ 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

1000分の1



+38039.473 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成30年11月7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。
(福島地方支務局白河支局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

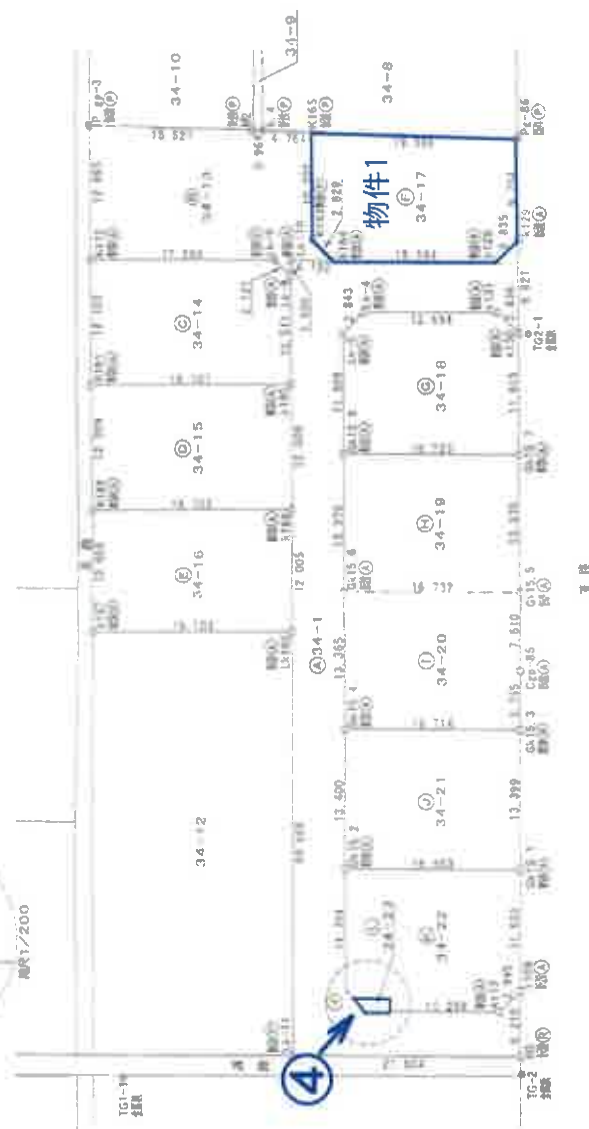
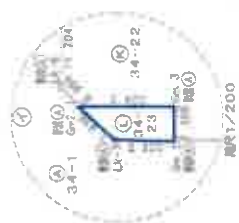
登記官

(7 枚目)

地積測量図

地積	34-1, 34-13 34 23
土地の用途	白河市久田野塚田

物件2



←○写真撮影位置方向・写真番号

客票番号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:木杭 A:金釘/鉛

作製者

(平成30年11月1日作製)

申請人

縮尺 500

登記年月日：平成30年11月7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。
(福島地方方法務局白河支局管轄)
令和7年6月6日 東京法律局立川出張所

登記官

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 34-1, 34-13
~34-23

土地の所在 白河市久田野塚田

地 積 測 量 図

地 番	34-14				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn		
K190	125691.519	38147.563	766117.507729		
K191	125710.532	38149.397	678181.830469		
K172	125700.296	38161.454	-715298.293776		
Lk-9	125691.788	38159.604	-719195.187408		
Lk-8	125690.449	38158.019	-102664.507111		
併 面 積			-455.650007		
併 面 積			229.3250485		
併 面 積			229.32		m ²
併 面 積			69.37		

地 番	34-15				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn		
K188	125692.742	38135.616	-771750.400992		
K190	125691.519	38147.563	678045.145770		
K191	125710.532	38149.397	772029.347089		
K189	125711.759	38137.451	-678466.253290		
併 面 積			458.778577		
併 面 積			229.3802886		
併 面 積			229.38		m ²
併 面 積			69.39		

地 番	34-16				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn		
K165	125693.965	38123.973	-771508.770501		
K188	125692.742	38135.616	678470.744266		
K189	125711.759	38137.451	771787.595887		
K157	125712.978	38125.508	-678290.912428		
併 面 積			458.656514		
併 面 積			229.3284070		
併 面 積			229.32		m ²
併 面 積			69.37		

物件 1

地 番	34-17				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn		
K129	125668.488	38159.089	-121384.717395		
P8-B0	125667.504	38168.999	702968.454883		
K165	125686.905	38171.531	780607.808950		
K163	125687.954	38161.283	-28124.865571		
K164	125686.168	38159.089	-658969.307941		
K128	125670.955	38157.504	-674624.670720		
併 面 積			462.701906		
併 面 積			231.3509530		
併 面 積			231.35		m ²
併 面 積			69.98		

地 番	34-1				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn		
K130	125669.403	38150.321	-103234.768026		
K129	125668.488	38159.295	48920.216190		
K128	125670.955	38157.504	674524.870720		
K164	125686.168	38159.089	748337.894379		
Lk-10	125690.200	38159.611	193390.966591		
Lk-8	125690.449	38158.019	46957.257237		
K190	125691.519	38147.563	87472.361959		
K188	125692.742	38135.616	93278.716736		
Lk106	125693.965	38123.973	204495.381972		
Lk-11	125698.106	38083.216	-661010.360112		
M3	125676.908	38081.082	-843948.290628		
K109	125675.952	38087.257	59073.335607		
K113	125678.159	38086.401	474392.502216		
Gm.1	125688.408	38086.479	477528.273702		
Lk-7	125690.097	38086.700	131399.135700		
Gm2.1	125691.858	38088.128	68215.837248		
Lk-5	125692.488	38088.899	-21405.961238		
Gk15.2	125691.296	38100.542	-97384.985352		
Gk15.4	125688.932	38113.872	-103820.378464		
Gk15.6	125688.571	38137.168	-103820.378464		
Gk15.8	125687.209	38140.468	-97029.350592		
Lk-5	125686.027	38152.017	-129220.881579		
Lk-4	125683.822	38153.812	-565936.493396		
K131	125671.194	38152.520	-560121.185880		
併 面 積			1085.373190		
併 面 積			547.7865950		
併 面 積			547.78		m ²
併 面 積			165.70		

地 番	34-13				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn		
K164	125686.168	38159.089	-80368.586438		
K163	125687.954	38161.283	28134.865571		
K165	125686.905	38171.531	140280.379425		
K.4	125691.929	38172.147	216817.794960		
M2	125682.585	38172.272	624345.680832		
P.8D-3	125707.955	38174.252	437929.925172		
K172	125709.296	38161.454	-618101.070438		
Lk-9	125691.788	38159.684	-719195.187408		
Lk-8	125690.449	38158.019	-56931.764348		
Lk-10	125690.296	38159.611	-103360.860591		
併 面 積			541.167737		
併 面 積			270.583685		
併 面 積			270.58		m ²
併 面 積			81.85		

作 製 者

(平成30年11月 1日作成)

申 請 人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年11月7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。
(福島地方支務局白河支局管轄)

令和7年6月6日

東京法務局立川出張所

登記官

(9 枚目)

地積測量図

34-1, 34-13
~34-23

白河市久田野塚田

土地の所在

地番	34-22	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
Gm.1	125688.408	38086.479	-386320.908043	
K1.13	125678.159	38086.481	-474352.502216	
K1.09	125675.952	38087.257	-130982.076823	
Gk15.1	125674.720	38098.845	564588.677680	
Gk15.2	125669.200	38100.542	676070.430256	
Lk-6	125692.488	38088.899	21405.961238	
Gm2.1	125691.858	38088.128	100427.195136	
Gm.3	125688.276	38087.772	-131402.813400	
併面積		439.673656		
面積		219.7867780		
地積		219.78	m	
坪数		66.48		

物件2

地番	34-23	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
Gm. 1		125688.408	38086.479	-92207.365659
Gm. 3		125688.276	38087.772	181402.813400
Gm2. 1		125691.858	38088.128	92211.357888
Lk-7		125690.607	38086.700	-131399.135700
			併面積	7.669929
			面積	3.8349645
			地積	3.83 m
			坪數	1.10

総計 2855.8793025

基準点番号一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
TG1-1	126714.477	38082.740		
TG-2	126676.621	38073.340		
TG2-1	125668.490	38150.111		
TG-4	125662.738	38190.240		

世界測地系 (測地成果2011)
使用電子基準点 (GPSによる測点)
基準点名: 白河 (付)
基準点コード: EL115540525002
X = 125056.846
Y = 37806.053
基準点名: 鶴崎
基準点コード: EL105540432001
X = 113711.634
Y = 48309.620
基準点名: 玉川 (付)
基準点コード: EL115540635601
X = 134501.890
Y = 54820.913
平面向量調整系 換算年月日 平成28年11月7日

地番	34-18	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
Gk15.7	125670.576	38138.766		-679098.849590
K130	125669.403	38150.321		23676.898378
K131	125671.194	38152.520		550121.188880
Lk-4	125683.822	38153.812		565935.493396
Lk-5	125686.027	38152.017		129220.891579
Gk15.8	125687.209	38140.468		-589308.371068
併面積		447.336675		
面積		223.6192876		
地積		223.61	m ²	
坪数		67.64		

地番	34-19	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n
測点				
Gk15.6	125671.926	38125.463	-686067.706885	
Gk15.7	125670.576	38138.765	682874.745495	
Gk15.8	125687.209	38140.468	680337.721680	
Gk15.6	125688.571	38127.168	-582697.508544	
併面積		447.251926		
面積		223.6259630		
地積		223.62	m ²	
坪数		67.64		

地番	34-20	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
Gk15.3	125673.303	38112.169		-656939.457033
Cp-86	125672.095	38117.892		-82488.337284
Gk15.5	125671.926	38125.463		605279.850588
Gk15.6	125688.571	38127.168		686517.787008
Gk15.4	125689.932	38113.872		-581922.597696
併面積		447.245563		
面積		223.6227815		
地積		223.62	m ²	
坪数		67.64		

地番	34-21	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
GK15.2	125691.296	38100.542	-579585.444904	
GK15.4	125674.720	38098.845	-685512.818085	
GK15.3	125673.303	38112.169	579762.314828	
GK15.4	125689.932	38113.872	685782.898896	
併面積		447.250735		
面積		223.6263676		
地積		223.62	m ²	
坪数		67.64		

作製

申請人

(平成30年11月1日作製)

登記年月日：令和1年6月12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。
(竊島地方事務所白河支局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

各階平面図

家賃番号 34番17

建物図面

建物の所在 白河市久田野塚田34番地17

物件3

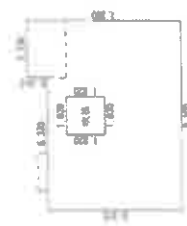
1階

求積表	
6.370 × 6.370	=40.576900
2.730 × 5.460	=14.905800
1.820 × 0.455	= 0.828100
合計	56.310800
床面積	56.31 m ²



2階

求積表	
3.640 × 6.370	=23.186800
1.820 × 3.640	= 6.624800
3.640 × 6.370	=23.186800
1.820 × 0.910	= 1.656200
2.730 × 0.910	= 2.484300
合計	57.138900
床面積	57.13 m ²



作成者

申請人

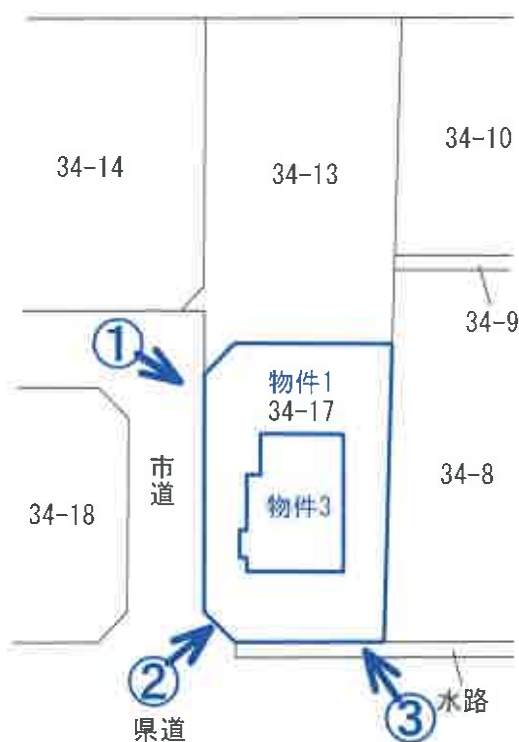
縮尺 500

縮尺 250

土地建物位置関係図



1:500



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件 3

種 類	居 宅		
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建		
床面積	1 階	5 6 . 3 1 m ²	
	2 階	5 7 . 1 3 m ²	
	計	1 1 3 . 4 4 m ²	

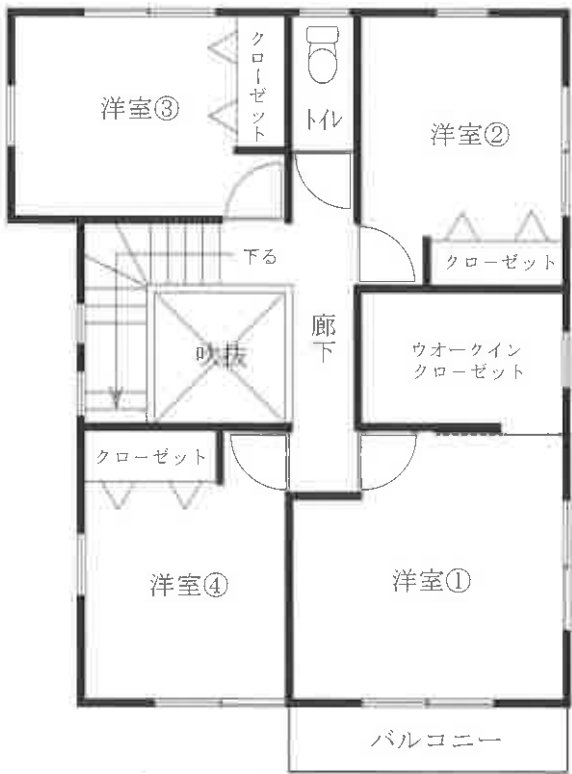


1/100

1 階



2 階



物件3



物件1

目的外土地(34番1)

No. 1

物件3



目的外土地(34番1)

物件1

No. 2

物件3



No. 3



物件2

目的外土地(34番1)

No. 4

※ 青線は目安である



No. 5

物件3:1階リビングの状況



No. 6

物件3:1階ダイニングの状況



No. 7

物件3:1階書斎の状況



No. 8

物件3:1階キッチンの状況



No. 9

物件3:1階浴室の状況



No. 10

物件3:2階洋室①の状況



No. 11

物件3:2階洋室③の状況



No. 12

物件3:1階書斎脇の壁クロスの状況



No. 13

物件3:1階ダイニング床の状況



No. 14

物件3:2階洋室④の壁クロスの状況

令和7年（ケ）第34号
令和7年9月3日現地調査
令和7年9月12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

舘 輝 政 印

第1 評価額

一括価格	
金11,062,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,600,000円
物件2（土地）	金2,000円
物件3（建物）	金9,460,000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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	白河市久田野塚田 3 4 番 1 7 宅地 231.35㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	白河市久田野塚田 3 4 番 2 3 雑種地 3.83㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市久田野塚田 3 4 番地 1 7 3 4 番 1 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階： 56.31㎡ 2階： 57.13㎡ 計： 113.44㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 の共有持分は 1 3 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）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「久田野」駅の南東方約900m(道路距離、以下同じ) 路線バスなし 白河第四小学校まで約900m ヨークベニマル白河横町店まで約4.5km	
付 近 の 状 況	当該地域は、白河市北東部郊外に位置し、県道母畑白河線沿い及びその背後に一般住宅、事業所等が混在する混在住宅地域である。郊外の地域であるが、周辺にはコンビニエンスストア等も見られ、J R 駅にも比較的接近し、白河市街地には車で10分程度と、生活利便性は普通程度である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	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17m、奥行約12m、地積231.35m ² ほぼ長方形、角地、概ね平坦 西側道路とほぼ等高、南側道路と水路を挟み等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約5m舗装市道 南側 幅員約9m舗装県道	(建築基準法42条1項1号) (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。隣地は、低層一般住宅の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の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	特にない	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1 とほぼ同じ	
付 近 の 状 況	物件1 と同じ	
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2.3m、奥行約1.3m、地積3.83㎡ 台形、中間画地、平坦地 西側道路と等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	ごみ集積所として共有者が使用している。 隣地は、低層一般住宅等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コストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	物件2 土地の共有持分は1/3である。 土地にはごみ集積ボックスが設置されている。	

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）：令和1年6月7日 新築 経過年数：6年 経済的残存耐用年数：24年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ガルバリウム鋼板 外 壁：サイディング 天 井：吸音天井材、ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	113.44㎡ ＊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	建物所有者が、空家として占有している。
特 記 事 項	①地震等による損傷は、外観上特に見られないが、1階書斎の内壁クロスが大きく剥がれている。また、2階洋室④の内壁クロスが円形に剥がされている。 ②犬等のペットを飼っていたと推測され、1階ダイニングの床にペットによる細かい傷が見られる。 ③オール電化仕様と思われる。 ④各部屋には、日常生活に係る動産が残置されたままになっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,100	1.07	231.35	—	0.95	3,550,000
2	15,100	1.00	3.83	1/13	—	4,000

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 泉崎ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 13,700\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 90 & = & 15,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：90%（居住環境）

行政的条件：100%

格 差 率：90%

イ 個 別 格 差：

（物件1）街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：107%（角地、方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：107%

（物件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：100%

格 差 率：100%

ウ 地 積：登記数量

オ 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、建物の価額を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
3	230,000	113.44	0.57	14,870,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 6年
- b 経済的残存耐用年数 24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 57%

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

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	3,550,000	1.00	0.25	法定地上権	890,000

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	3,550,000	- 890,000		1.00	0.60	1,600,000
2	4,000	—		0.70	0.60	2,000
3	14,870,000	+ 890,000	1.00	1.00	0.60	9,460,000
一括価格 (合計)						11,062,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件2は共同利用のごみ集積所で、また共有地であることから、私権の行使が制限されて市場性が劣るので、市場性修正を行った。

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 泉崎ー1

所 在 : 西白河郡泉崎村大字泉崎字小林33番
価 格 : 13,700円/㎡
位 置 : 「泉崎」駅まで道路距離で約600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 482㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北東側7.5m村道
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 : 一般住宅が多い村中心部の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 1,906,324円
物件2 : 76円
物件3 : 6,601,031円

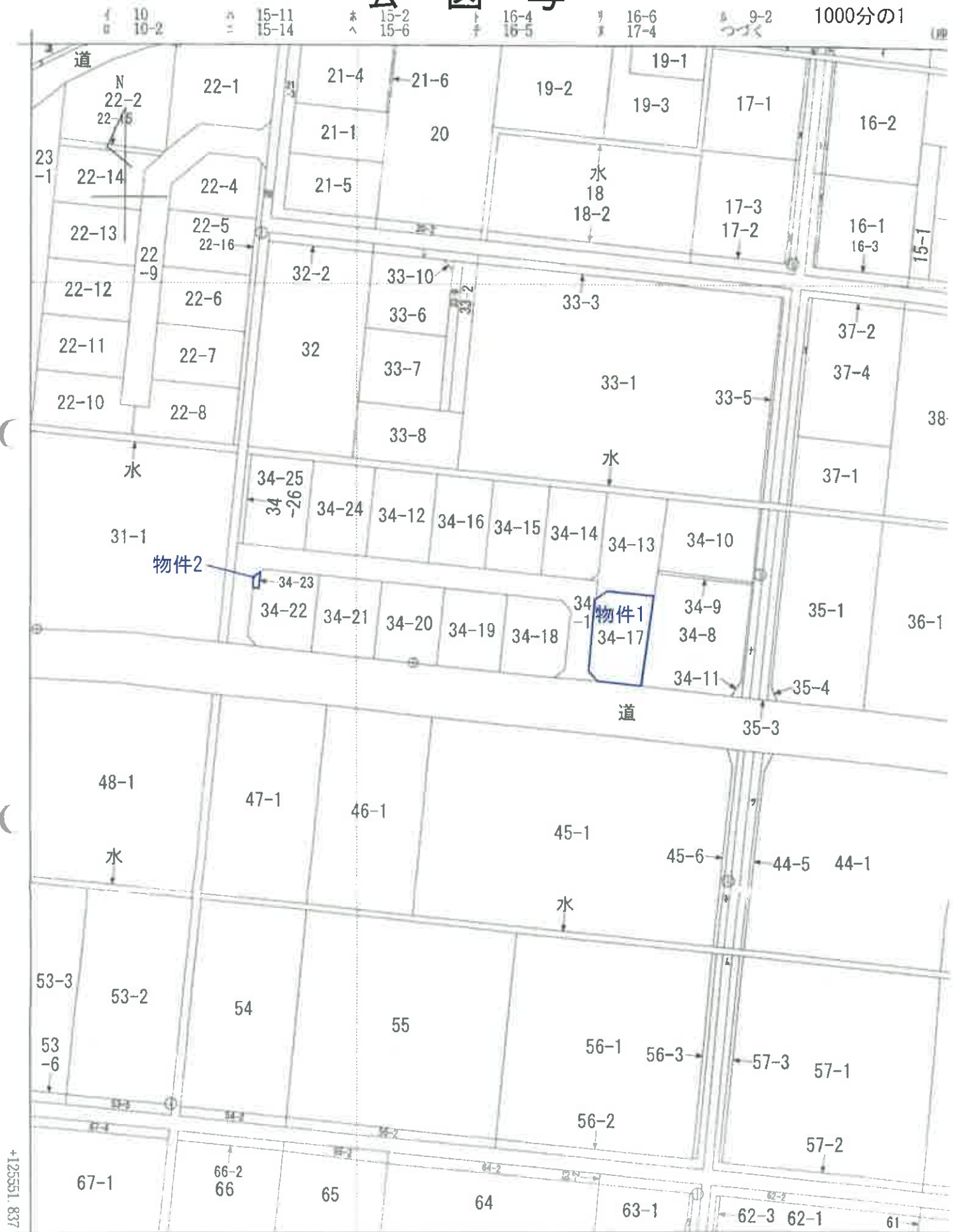
第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

公 図 写

1000分の1



+38039.473

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

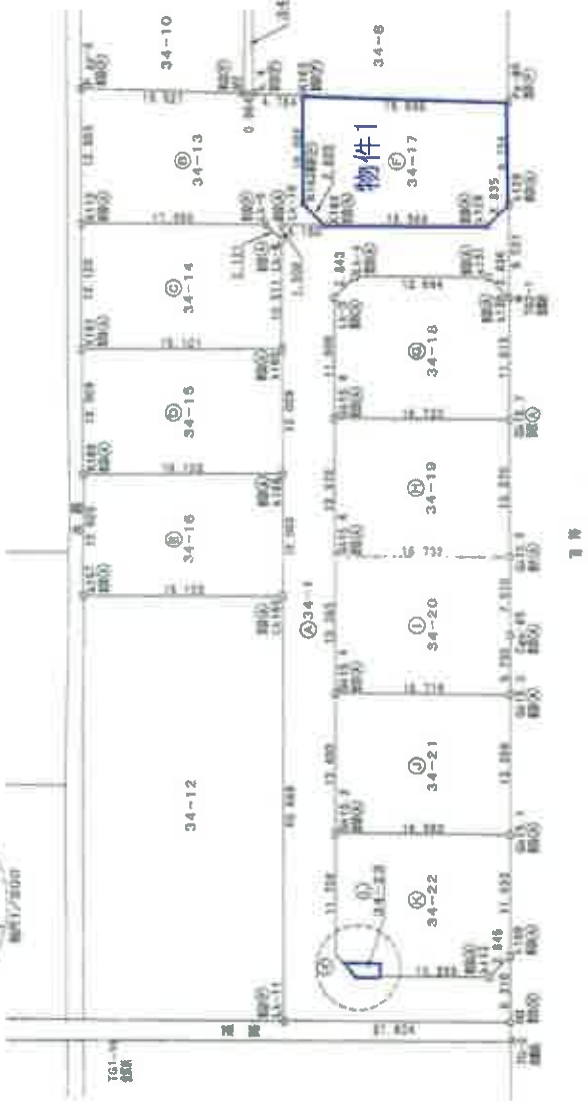
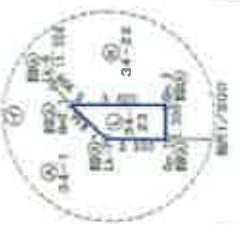
登記年月日：平成30年11月17日

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。
(福島県方法務局白河支局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

地積測量図

地番	34-1, 34-13 ~34-23
土地の所在	白河市久田野塚田

物件2



物件1

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:測印 R:鉄 A:金属プレート

作製者	申請人	縮尺
		1/500

(平成30年11月1日作成)

登記年月日：平成30年11月7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。
(福島県方法務局白河支局管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

登記官

地積測量図

地番 34-1, 34-13
~34-23

土地の所在
白河市久田野塚田

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
K190	34-14	125691.519	38147.563	765117.567728
K191		125710.532	38149.397	678181.830469
K172		125700.296	38101.454	-715298.293776
Lk-9		125691.788	38159.684	-719195.187408
Lk-8		125690.449	38158.019	-70264.507111
			積面積	-458.650097
			積面積	229.3280486
			地積	229.32 m ²
			坪数	69.37

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
K198	34-15	125692.742	38135.616	-771750.460992
K190		125691.519	38147.563	678646.145770
K191		125710.532	38149.397	772029.347089
K189		125711.750	38137.451	-678465.253290
			積面積	458.778577
			積面積	229.3892895
			地積	229.38 m ²
			坪数	69.39

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
K166	34-16	125693.966	38123.673	-771508.770501
K188		125692.742	38135.616	678470.744256
K189		125711.750	38137.451	771767.698887
K167		125712.979	38125.508	-678290.912828
			積面積	458.658814
			積面積	229.3284070
			地積	229.32 m ²
			坪数	69.37

物件1

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
K129	34-17	125688.488	38169.295	-121384.717395
P6-88		125667.504	38168.990	702058.484583
K165		125686.905	38171.531	780607.808950
K163		125687.954	38161.283	-28124.865571
K164		125686.166	38159.089	-658969.307941
K128		125670.685	38157.504	-674624.670720
			積面積	462.701906
			積面積	231.3506520
			地積	231.35 m ²
			坪数	69.98

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
K130	34-1	125699.403	38180.921	-103234.766826
K129		125668.488	38159.295	48920.218190
K128		125670.685	38157.504	674924.670720
K164		125686.168	38159.089	748337.894379
Lk-10		125690.296	38159.611	163360.866591
Lk-8		125690.449	38168.019	40967.257237
K190		125691.510	38147.563	87472.361059
K188		125692.742	38135.616	93278.718736
Lk165		125693.966	38123.673	204496.381972
Lk-11		125698.106	38083.216	-861010.380112
M3		125676.408	38081.082	-843648.290628
K109		125675.952	38087.257	59073.335607
K113		125678.159	38085.461	474392.502216
Gm.1		125688.408	38086.478	477528.273702
Lk-7		125690.697	38086.706	131399.136700
Gm2.1		125691.858	38088.128	69215.837248
Lk-6		125692.488	38088.899	-81406.961238
Gk15.2		125691.296	38100.542	-97384.983352
Gk15.4		125689.932	38113.872	-103860.301200
Gk16.6		125688.671	38127.188	-103820.278404
Gk15.8		125687.209	38140.468	-97029.350592
Lk-5		125686.027	38152.017	-129320.881579
Lk-4		125683.822	38163.812	-565936.493396
K131		125671.194	38152.520	-550121.185880
			積面積	1095.873190
			積面積	547.7855960
			地積	547.78 m ²
			坪数	165.70

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
測点				
K164	34-13	125686.168	38159.089	-89368.586438
K163		125687.954	38161.283	28124.865671
K165		125686.905	38171.531	140260.376425
K.4		125691.629	38172.147	216317.794960
M2		125692.585	38172.272	624346.680832
P.8P-3		125707.985	38174.252	637929.926172
K172		125700.298	38161.454	-618101.070438
Lk-9		125691.788	38159.684	-719196.187408
Lk-8		125690.449	38158.019	-66931.784348
Lk-10		125690.296	38169.511	-163360.866591
			積面積	941.167737
			積面積	270.5836085
			地積	270.58 m ²
			坪数	81.65

(作成日 令和7年11月1日作成)

令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

土地の所在

常滑製陶所 新瀬川焼(第2011)
川越 市川
尾島 町

其の姓名：藤倉
其の姓二名：X = 13711.634
其の姓三名：Y = 48309.620

其の姓四名：五川(竹)
其の姓五名：EL15640635601
其の姓六名：X = 134501.890
其の姓七名：Y = 54820.913

平瀬川内陶所 築成28年2月17日
瀬郷 年月日

地 點	34-21	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
15.2	125631.236		38100.542	-579536.444904
15.1	126674.720		38098.846	-686512.618086
15.3	126673.303		38112.169	579762.314928
15.4	126599.932		38113.672	685782.898836
			估 衡 值	487.250736
			面 積	229.9253676
			地 積	273.92
			坪 數	67.94

輪尺

登記年月日：令和1年6月12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。
(福島地方裁判所白河支局管轄)

令和7年6月6日 東京法務局立川出張所

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	3 4 番 1 7
建物の所在	白河市久田野塚田34番地17

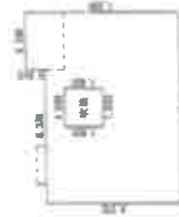
物件3

1 階

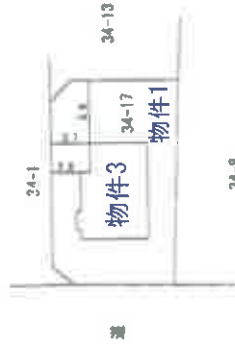


求 積 表	
6.370 x 5.370	=40.576900
2.730 x 5.460	=14.905800
1.820 x 0.455	=0.828100
合 計	56.310800
床面積	56.31 m ²

2 階



求 積 表	
3.640 x 6.370	=23.186800
1.820 x 3.640	=6.624800
3.640 x 6.370	=23.186800
1.820 x 0.910	=1.656200
2.730 x 0.910	=2.484300
合 計	57.138900
床面積	57.13 m ²



作成者

縮尺 250

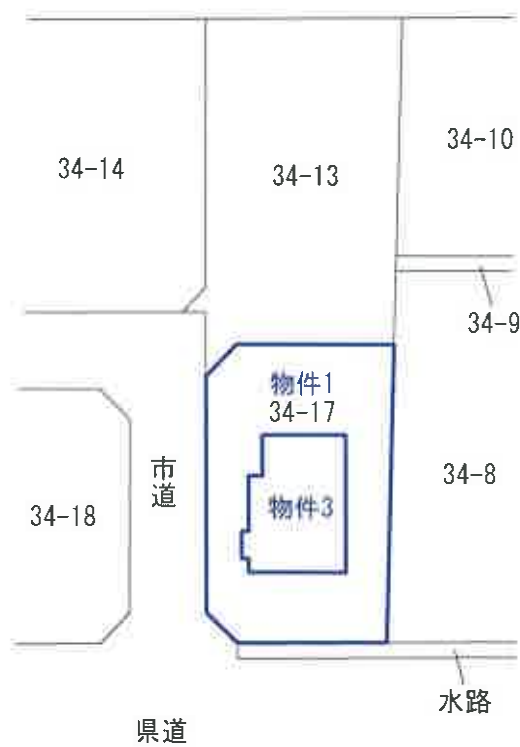
申請人

縮尺 500

土地建物位置関係図



1:500



建物間取図

物件 3

種 類	居 宅		
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建		
床面積	1 階	5 6 . 3 1 m ²	
	2 階	5 7 . 1 3 m ²	
	計	1 1 3 . 4 4 m ²	



1/100

1 階



2 階

