

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 遠 藤 真 也

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, 2	1, 440, 000 1, 152, 000	一括	288, 000	16, 366	0
1	690, 000				
2	750, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 白河市表郷深渡戸字森前
 地 番 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1147.00 平方メートル

- 2 所 在 白河市表郷深渡戸字森前 4 番地
 家屋 番号 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 126.44 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 150 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 70 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1.7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番5番)につき、本件建物の未登記附属建物2のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番5番, 地番7番1)との境界が不明確である。

《 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 白河市表郷深渡戸字森前

地 番 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1147.00 平方メートル

2 所 在 白河市表郷深渡戸字森前 4 番地

家屋 番号 4 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 126.44 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 150 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 70 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1.7 平方メートル



令和 7 年（又）第 23 号
令和 7 年 8 月 7 日受理
令和 7 年 10 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐久間 裕 子

（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 | 白河市表郷深渡戸字森前 |
| | 地 番 | 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市表郷深渡戸字森前 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6. 4 4 平方メートル |

(

目的外土地の概況（物件2関係）			
所	在	白河市表郷深渡戸字森前	
地	番	5番	
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □山林	
地	積	33平方メートル（■全部 □約 平方メートル）	
所	有	者	■建物所有者A □その他の者（ ）
そ の 他 の 事 項		登記上の地目は山林であるが、現況地目は上記のとおりと認める。	
□関係人（□（建物所有者）□（ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨			
占	有	権	原
		□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■法定地上権	
占	有	開	始
		時期	
		不明	
最	初	の	契
		約日	
		年 月 日	
契	約	等	期
		間	
		年 月 日から □ 年 月 日まで 年間	
		□期間の定めなし	
更		新	
		の	
		種	
		別	
		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現	在	の	契
		約等	
		期	
		間	
		年 月 日から □ 年 月 日まで 年間	
		□期間の定めなし	
契	約	等	貸
		主	
		□土地所有者 □その他の者（ ）	
当	事	者	借
		主	
		□建物所有者 □その他の者（ ）	
地		代・支払時期等	
		毎月 金 円（毎月末日限り 当月 翌月分支払）	
地		代 前 払	
		□ない □ある（金 円 分まで）	
敷		金・保証金	
		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特		約 等	
地		代 滞 納	
		□ない □ある（平成 年 月 日現在 金 円）	
契		約 解 除	
		□ない □ある（ ）	
訴		訟 提 起 等	
		□ない □ある（ ）	
		地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号	
		□係属中 □終局（ ）	
そ		の 他	
執		行 官 の 意 見	
		□上記のとおり ■「執行官の意見」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

その他の事項

未登記附属建物について

1 未登記附属建物 1

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 70 m² (概測)

2 未登記附属建物 2

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 1.7 m² (概測)

(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
■隣接地（3番1土地）住民 某	（9月5日、住民宅で面談し事情聴取） 1 物件2主である建物にはAが住んでいます。 2 物件2未登記附属建物1のうち、居宅部分は、Aの両親が隠居部屋として住んでいたと思います。Aの両親が亡くなった後は、誰も住んでいないと思います。 3 物件1土地と3番1土地等との間で、境界が問題となったことはありません。
■白河市納税課担当者	（9月9日、電話で事情聴取） Aを納税義務者とする公課証明書上、現況用途が「農家住宅」と記載された建物は、物件2主である建物です。固定資産台帳によると、こちらの建物は昭和28年築となっています。 現況用途が「付属家」と記載された建物は、物件2未登記附属建物1です。固定資産台帳によると、こちらの建物は昭和31年築となっています。 現況用途が「工場」と記載された建物は、A所有の7番1土地にある建物です。 市としては、いずれの建物も、公課証明書記載のとおり、所有者はAという認識です。

（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、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 物件1土地について

(1) 本土地は、南西側で、白河市所有の登記上の地目が公衆用道路である4番2土地に接している。4番2土地は国所有の登記上の地目が公衆用道路である1番2土地と一体として市道敷きとなっている。

本土地東側に隣接するA所有の登記上の地目が畑である7番1土地には目的外建物（倉庫）が、本土地北東側に隣接するA所有の登記上の地目が山林である5番土地には物件2未登記附属建物2である便所があり、これらの土地は本土地と一体として利用されている。本土地とこれらの土地との境界は判然としない。

(2) 本土地南西側や北側は草木が繁茂しており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。

(3) 3番1土地住民の陳述や本土地等の客観的状況によると、本土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。

3 物件2主である建物について

(1) 本建物内にはA宛ての複数の郵便物やAの国民健康保険証等があり、A以外の第三者が占有している状況は見受けられなかった。また、電気は通っており、当月のカレンダーが貼付されているなど、建物内部の客観的状況から、現に居住している様子が見られた。これらの事情及び3番1土地住民の陳述等を踏まえ、本建物は、Aが居住して占有しているものと認めた。

(2) 白河市納税課担当者から、本建物の建築時期は昭和28年頃である旨を聴取している。正確な建築時期は不明であるが、建物の外観等から同年頃に建築されたものと認める。

本建物の東側の浴室、洗面所・脱衣所、物置部分は増築されている。増築時期等は不明であるが、その外観等から増築後、数十年が経過しているものと認められる。なお、物置部分は戸の開閉が困難であり、内部の状態を確認することができなかった。

(3) 建物内部

ア 大量の動産が置かれている部屋があり、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、全体的に経年劣化が著しく、内壁や天井の汚損等が見られる。

イ 床や畳は大きく沈む部分や、軋みが生じている部分が複数ある。

ウ 台所の天井は、剥がれている部分があり、天井、床及び内壁の汚損等が著しい。

エ 和室1の天井等には、雨漏りの影響によると思われる黒いしみが見られる。

オ 浴室のタイル等は、損傷している部分がある。

カ 内壁等には地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

キ ふすまや戸の一部は、開閉が困難である。

(4) 建物外部

ア 板張りの壁部分は、一部に損傷や隙間が見られる。

イ 玄関上部のはめ込み式ガラスは、一部が割れており、ガムテープが貼付されている。

ウ 見分できる範囲において、外壁等は経年劣化等による汚損が著しい。

(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

4 物件 2 未登記附属建物 1 について

- (1) 白河市納税課担当者からは建築時期が昭和 31 年頃である旨を聴取している。正確な建築時期は不明であるが、建物の外観等から同年頃に建築されたものと認める。

なお、屋根裏物置部分は梁を鉄骨で補強しており、改修等を行った形跡がある。改修の時期等は不明である。

- (2) 本建物は、主である建物に隣接して建っており、主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にある。建物の外観等から第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、3 番 1 土地住民の陳述や公課証明書の内容等を踏まえると、A が所有して占有しているものと認められる。また、本建物は、DK や和室部分にはテーブルや箆笥等があり、物置部分には農業用器具等、多数の動産があるなど、主である建物の常用に供されていると認められる。これらのことから、本建物を未登記附属建物と認定した。

(3) 建物内部

ア 物置部分には大量の動産が置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、建物は、全体的に経年劣化による汚損等が著しい。

イ 畳は沈みがある。

(4) 建物外部

ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化による外壁や屋根の汚損等が見られる。

イ 雨樋部分に湾曲が見られる。

5 物件 2 未登記附属建物 2 について

- (1) 見分できる範囲において、物件 2 主である建物の内部には便所がない。本建物は、物件 1 土地の北東側に隣接する A 所有の 5 番土地上にあり、周囲に臭気があることから、現在も便所として使用されているものと認める。本建物は、主である建物に隣接して建っており、主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にある。また、建物の外観等から第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、A が所有して占有しているものと認められる。また、便所として主である建物の常用に供されていると認められる。これらのことから、本建物を未登記附属建物と認定した。

- (2) 本建物は A 所有の 5 番土地に建っており、建築時期等は不明であるが、建物の外観等から、主である建物と同時期に建築されたと思われることから、推定で昭和 28 年頃と認める。

- (3) 上記事情を踏まえ、本建物は、A が法定地上権に基づき占有しているものと認める。

- (4) なお、福島地方法務局白河支局に申請し、取得した登記簿謄本によると、5 番土地には、B 所有の種類が居宅、構造が木造草葺平家建、床面積が 112.39 m² の建物がある。当該建物は改製不適合物件であり、判別不能の文字があるが、昭和 20 年代に移管された旨の記載が読み取れる。しかし、現地調査による本建物の床面積等を踏まえると、登記簿記載の建物は本建物とは別の建物であり、5 番土地には存在していないものと認める。

(5) 建物内部及び建物外部

ア 全体的に経年劣化等による汚損等が著しい。

イ 屋根のトタンは一部が浮いており、重石のためと思われるが、屋根にはコンクリートブロックが置かれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月8日（金） ： ー ：	執行官室	白河市長に対し、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）
令和7年8月8日（金） ： ー ：	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）
令和7年8月21日（木） 15：10－15：16	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月5日（金） 13：30－14：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年9月5日（金） 14：41－14：46	隣接地住民宅	隣接地住民から事情聴取
令和7年9月9日（火） 15：15－15：20	執行官室	白河市納税課担当者から電話で事情聴取
令和7年9月12日（金） ： ー ：	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（9月19日受領）

(特記事項)

□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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月12日（金） ： ー ：	執行官室	白河市長に対し、公課証明書の交付申請書を送付（9月19日受領）

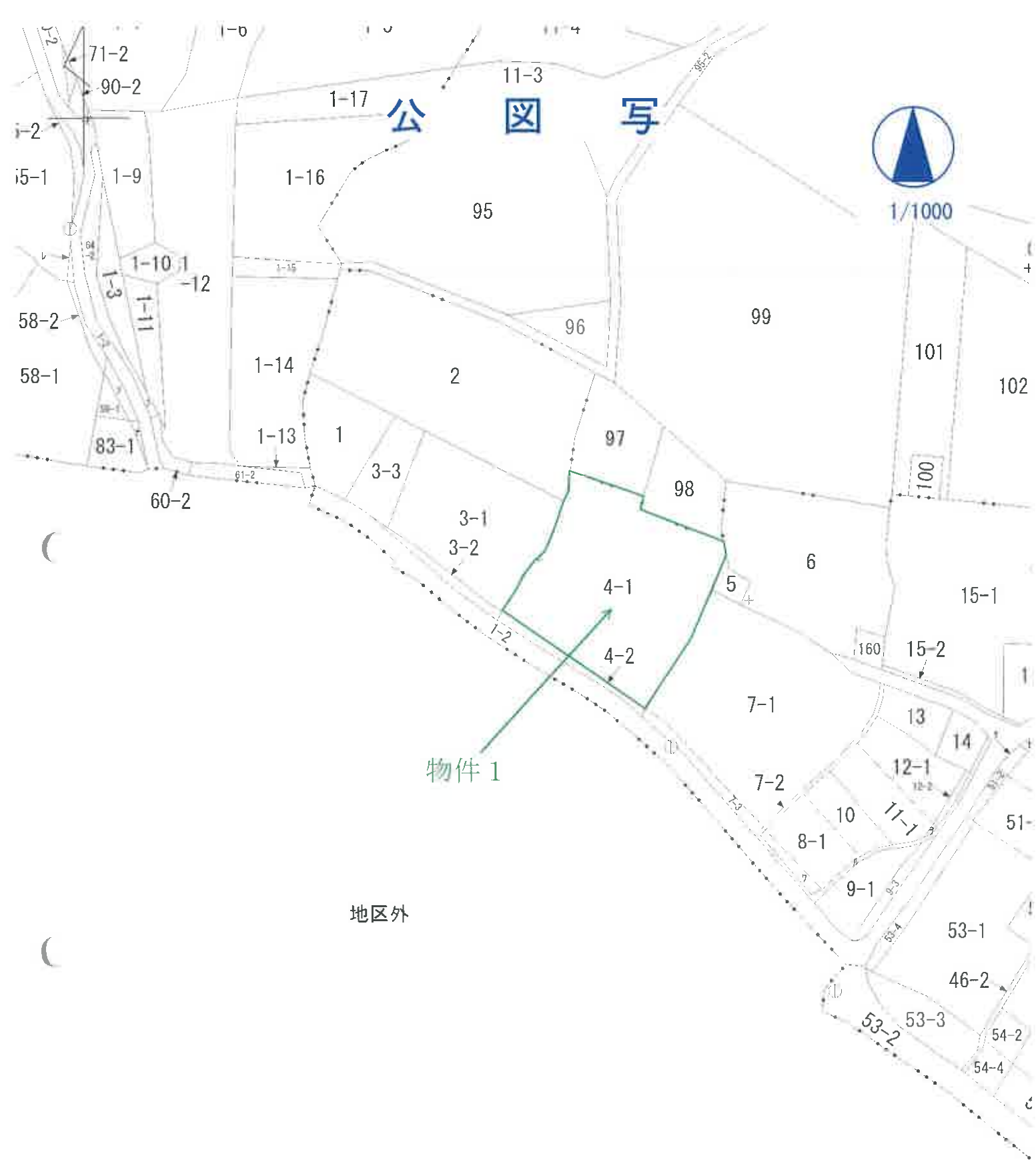
（特記事項）

■ 令和7年9月5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。
目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□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



500.070 (座標値種別：図上測定)

：交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

所在 白河市表郷深渡戸字森前

(10 枚目)

地番 4番1

0076917

4/4-1/4-2 3547.6 V 75

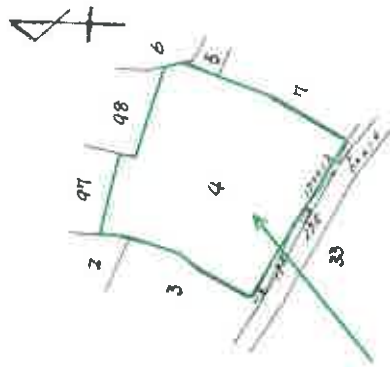
地積測量図

4-1
4-2

地番

土地の所在

新潟県西蒲原郡刈谷村大字森前
白河市長郷緑通戸



物件1

求積表		
辺	高さ	面積
1	1.00	1.00
2	1.00	1.00
3	1.00	1.00
4	1.00	1.00
5	1.00	1.00
6	1.00	1.00
7	1.00	1.00
合計		7.00

作製者

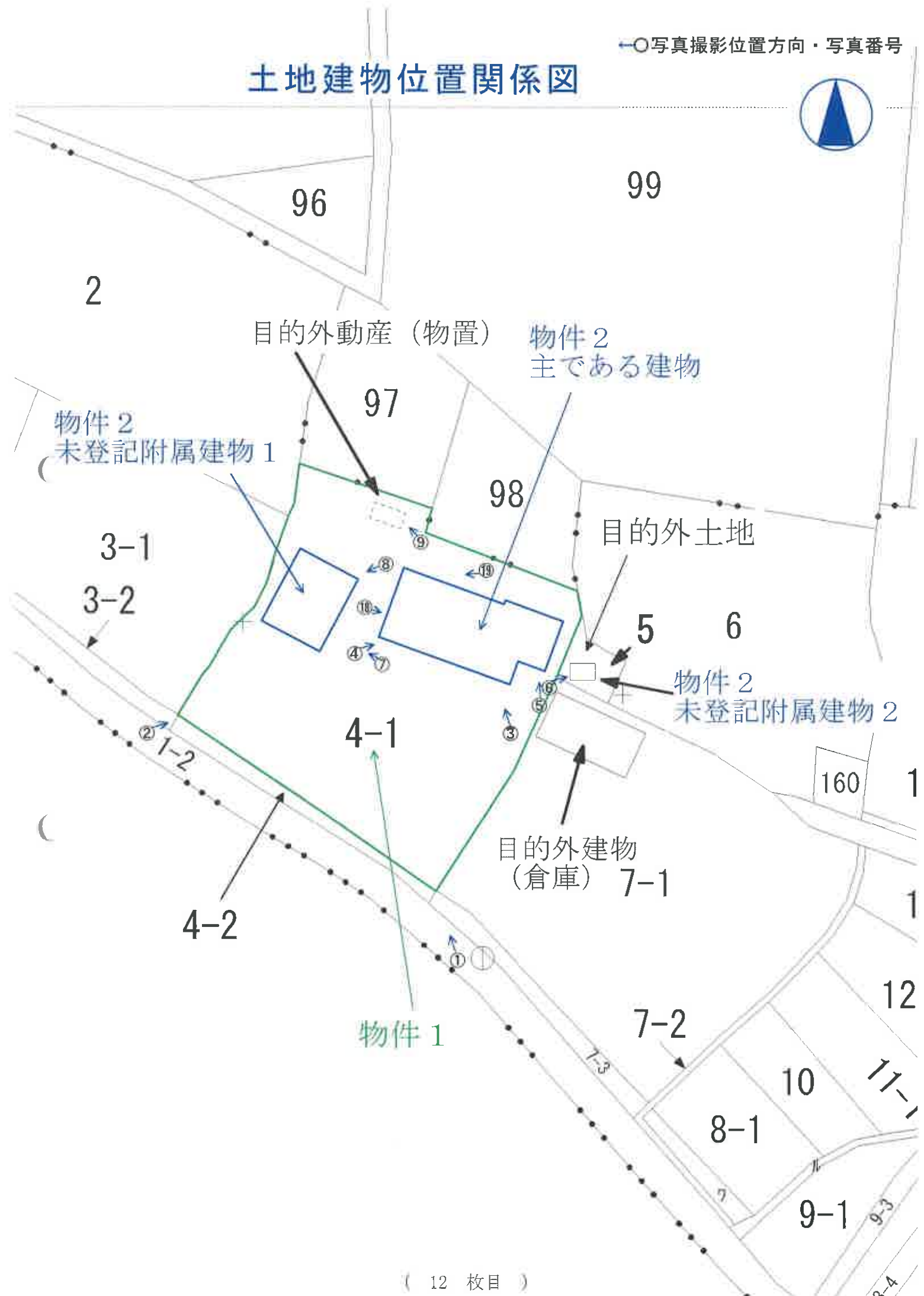
昭和54年8月5日(作製)

申請人

尺

A3からA4に縮小

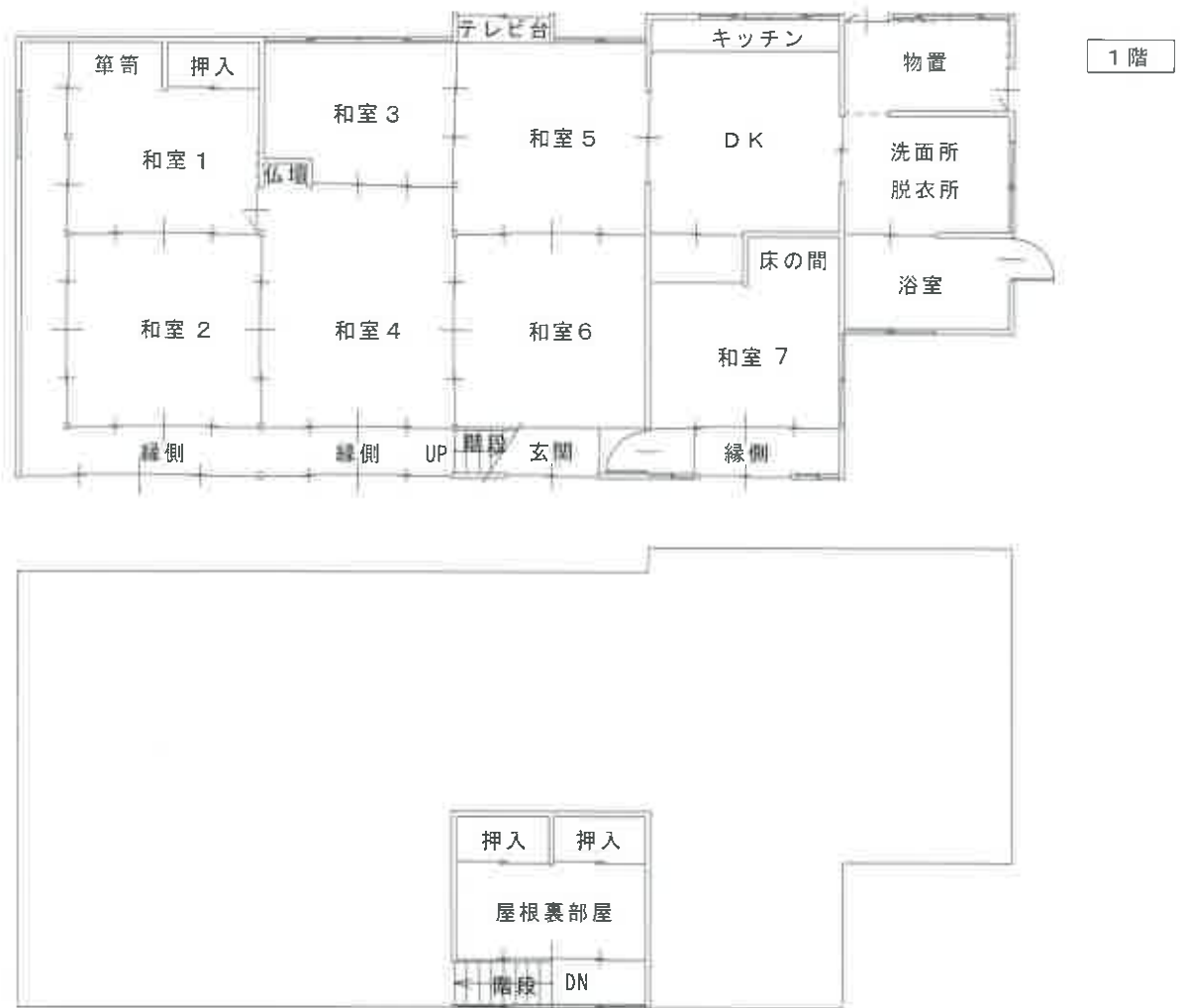
土地建物位置関係図



建物間取図(1/2)

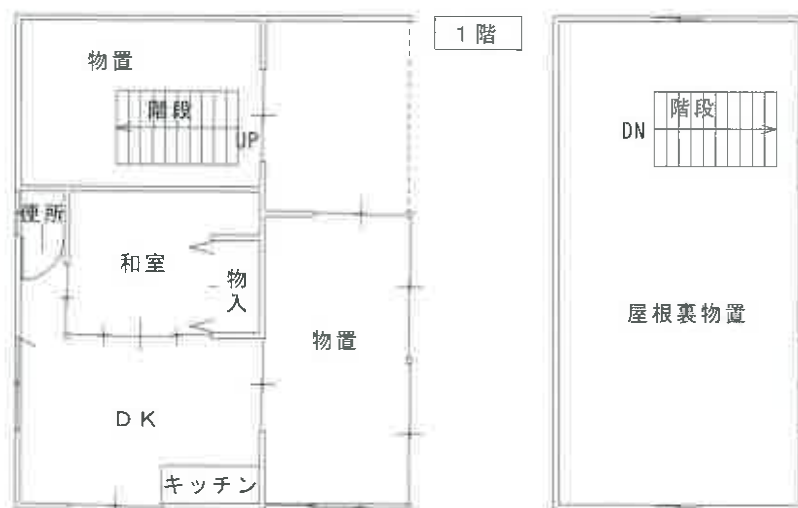


物件2 主である建物



建物間取図 (2 / 2)

物件 2
未登記附属建物 1



物件 2
未登記附属建物 2





物件2主である建物

物件2主である建物の増築部分



物件1

No. 3

物件2主である建物



物件1

No. 4

物件2主である建物 物件2主である建物の増築部分 物件2未登記附属建物2



物件1

5番土地

No. 5

物件2未登記附属建物2



5番土地

No. 6

物件2未登記附属建物1



物件1

No. 7

物件2未登記附属建物1



物件1

No. 8

物置(目的外動産)



物件1

No. 9



物件2主である建物の和室5の状況

No. 10



物件2主である建物の和室1の状況

No. 11



物件2主である建物の和室4の状況

No. 12



物件2主である建物のDKの状況

No. 13



物件2主である建物の浴室の状況

No. 14



物件2主である建物の屋根裏部屋の状況

No. 15



物件2主である建物のDKの天井の損傷等の状況

No. 16



物件2主である建物和室1の天井のしみ等の状況

No. 17



物件2主である建物の板張りの壁部分の損傷や隙間

No. 18



物件2主である建物の外壁の汚損等の状況

No. 19



物件2未登記附属建物1のDKの状況

No. 20



物件2未登記附属建物1の和室の状況

No. 21



物件2未登記附属建物1の北側物置の状況

No. 22



物件2未登記附属建物1の屋根裏物置の状況

No. 23

令和7年（ヌ）第23号
令和7年9月5日現地調査
令和7年10月9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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金1,440,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金690,000円
物件2（建物）	金750,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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	白河市表郷深渡戸字森前 4 番 1 宅地 1, 147. 00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	<主である建物> 白河市表郷深渡戸字森前 4 番地 4 番の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 126. 44m²	150m² (概測) <未登記附属建物①> 居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 70m² (概測) <未登記附属建物②> 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1. 7m² (概測)
番号	特 記 事 項		
目的外土地	以下の目的外土地は物件 2 未登記附属建物②便所の敷地である。 目的外土地		
	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	白河市表郷深渡戸字森前 5 番 山林 33. 00m ² 建物所有者 A	宅地

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 水郡線「磐城棚倉」駅の北西方約6.5km（道路距離、以下同じ。） J R 東北本線「白河」駅の南東方約16km 白河市立表郷小学校まで約5.6km 白河市立表郷中学校まで約6.2km 白河市表郷庁舎まで約5.4km ヨークベニマル棚倉店まで約7.2km	
付 近 の 状 況	農家住宅が建つ住宅地域で、集落の南側には水田、北側には山林が広がっている。	
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 用途指定無し 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 物件 1 土地には埋蔵文化財包蔵地の指定はないが、北側に「深渡戸横穴墓群」がある。
画 地 条 件	間口約34m 奥行約35m 地積1147.00㎡ 不整形、中間画地、概ね平坦 南西側道路と約0～1m高く接面	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約5.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件 2 建物を所有し、占有している。隣接地は、農家住宅、山林、農地等である。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	①白河市役所で公表している防災マップにおいて、物件1土地は洪水ハザード、土砂ハザード、内水ハザードともに指定されていない。 ②草木が繁茂しており、見分けできる範囲に限られるが、見分けできる範囲においては、地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

物件 2

区 分	主である建物 家屋番号 4 番の 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和 2 8 年頃 (登記記載なし) 経 過 年 数 : 約 7 3 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : サイディング、壁板、コンクリートブロック等 天 井 : 化粧石膏ボード、竿縁天井等 内 壁 : 土壁、ビニールクロス等 床 : 畳、板張り、コンクリート叩き等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	150㎡ *概測
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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が物件 2 主である建物を住居として使用している。
特 記 事 項	①建物築年月日については、白河市納税課担当者によれば昭和 2 8 年頃であり、外観等からも同年頃であると認められる。 ②目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 イ. 建物内部 ・大量の動産の為見分できる範囲に限られるが、全体的に経年劣化が著しく、内壁や天井に汚損等が見られる。 ・床や畳は大きく沈む部分や、軋みが生じてる部分が複数見られる。 ・台所の天井は、剥がれている部分があり、天井、床及び内壁の汚損等が著しい。 ・浴室のタイル等は、損傷している部分がある。 ・内壁等には地震の影響によると思われるひびが複数見られる。 ・ふすまや戸の一部は、開閉が困難である。

	ロ. 建物外部 ・板張りの壁部分は、一部に損傷や隙間が見られる。 ・玄関上部のはめ込み式ガラスは、一部割れており、ガムテープが貼付されている。 ・見分けできる範囲において、外壁等は経年劣化等による汚損が著しい。
--	--

区 分	未登記附属建物①
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和31年頃 経 過 年 数 : 約70年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦、カラー瓦棒長尺トタン 外 壁 : 角波トタン等 天 井 : 敷目天井等 内 壁 : ビニールクロス、雑木合板等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	70.00㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 居宅・物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が物件2 未登記附属建物①を居宅・物置として使用している。
特 記 事 項	①建物築年月日については、白河市納税課担当者によれば昭和31年頃であり、外観等からも同年頃であると認められる。 ②目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 イ. 建物内部 ・物置部分には大量の動産が置かれており、見分けできる範囲に限られるが、全体的に経年劣化による汚損が著しい。 ・畳は沈みがある。 ロ. 建物外部 ・見分けできる範囲において、全体的に経年劣化による外壁や屋根の汚損等見られる。 ・雨樋部分に湾曲が見られる。

区 分	未登記附属建物②
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和28年頃 経 過 年 数 : 約73年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 壁板 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩き等 設 備 : なし その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1.7m ² *概測
現況用途等	現況用途 : 便所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が物件2未登記附属建物②を便所として使用している。
特 記 事 項	①本建物は、物件1土地の北東側に隣接するA所有の5番土地上にあり、主である建物に隣接して建っており、主である建物に附属すると認められる程度の場所的關係にある。また、建物の外観等から第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、Aが所有して占有しているものと認められる。また、便所として主である建物の常用に供されていると認められる。これらのことから、本建物を未登記附属建物とした。 ②建物外観等から、主である建物と同時期（昭和28年頃）に建築されたものと推定する。 ③目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 ・全体的に経年劣化による汚損が著しい。 ・屋根のトタンは一部浮いており、重石のためと思われるが、屋根にはコンクリートブロックが置かれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、目的外土地

建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,400	0.76	1,147.00	0.50	1,920,000
目的外土地	4,400	0.40	33.00	0.50	30,000

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 白河－9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,140\text{円/㎡} & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 139 & = & 4,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：107%（系統、幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：130%（居住環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：139%

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：76%（規模大、不整形）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：76%

◇目的外土地

街路条件：60%（無道路）

交通接近条件：100%

自然的条件：100%

画地条件：67%（規模小、形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：40%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号		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
2	主である建物	230,000	150	0.02	690,000
	未登記附属建物①	180,000	70	0.03	380,000
	未登記附属建物②	150,000	1.7	0.02	10,000
計					1,080,000

ウ 現 価 率 :

・物件 2 主である建物

- a 経過年数 昭和 28 年頃（登記記載なし）
b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
d 残価率 5%
e 現価率 2%

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

・物件 2 未登記附属建物①

- a 経過年数 昭和 31 年頃
b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
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%

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

・物件 2 未登記附属建物②

- a 経過年数 昭和 28 年頃
b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
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 (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	1,920,000	1.00	0.25	法定地上権	480,000
目的外 土地	30,000	1.00	0.25	法定地上権	10,000
計					490,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : ・物件1土地上に、物件2主である建物、物件2附属建物①が存し範囲を全範囲とした。

・目的外土地上に、物件2未登記附属建物②が存し範囲を全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : ・物件1、目的外土地の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	1,920,000	- 480,000		0.80	0.60	690,000
2	1,080,000	+ 490,000	1.00	0.80	0.60	750,000
一括価格 (合計)						1,440,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 郊外の小規模農家集落に存し不動産市場が低調であることによる市場性等を総合的に考慮した。

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 地価調査価格 白河－9

所 在 : 白河市表郷八幡字宮下53番1
価 格 : 6,140円/㎡
位 置 : 「新白河」駅まで道路距離で約12.0km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側12m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,019,079円

物件2 : 149,978円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 図

以 上



500.070 (座標値種別：図上測定)
 :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。

地番区域見出

所 在	白河市表郷深渡戸字森前	-13-	地 番	4番1
-----	-------------	------	-----	-----

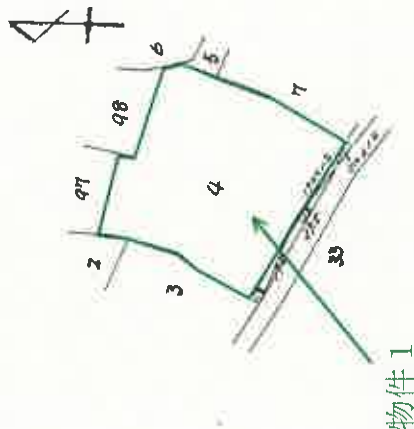
0076917

4 / 4-1 / 4-2 3547.6 V 25

地積測量図

地番	4-1 4-2
----	------------

土地の所在
福岡県福岡市東区大字東成子
白河市長郷深瀬戸



求積表			
No.	辺	高	倍面積
1	1.2.6	1.8	41.50
2	2.8.6	1.8	41.10
3	3.0	1.8	26.40
4	4.0	1.8	3.87
			122.87

作製者	昭和54年8月5日作製	申請人	尺
-----	-------------	-----	---

A3からA4に縮小

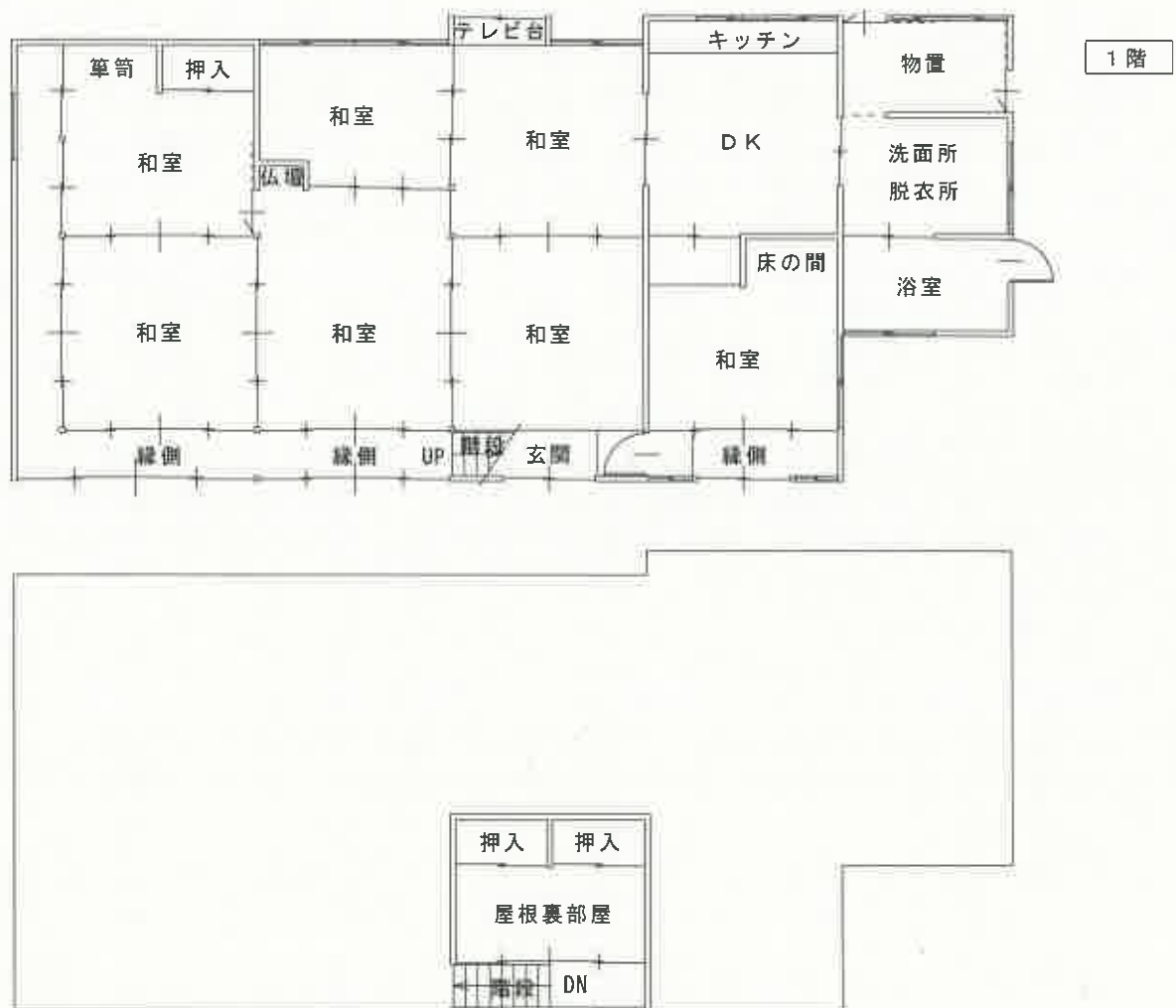
土地建物位置関係図



建物間取図(1/2)

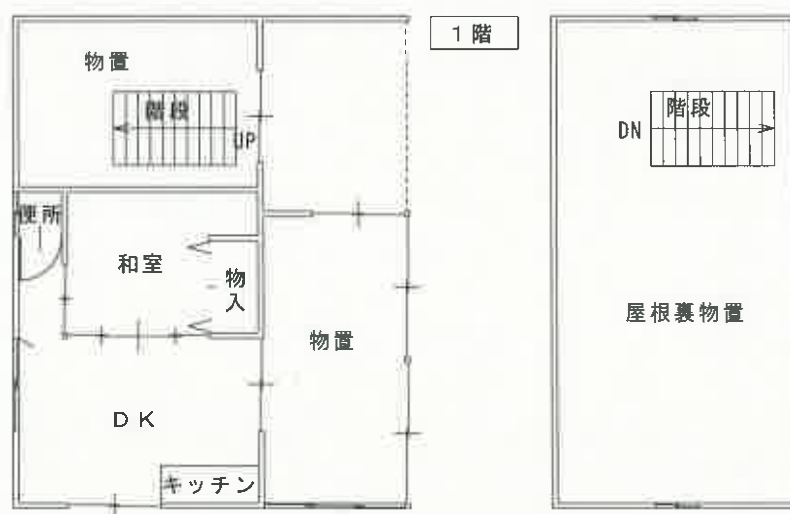


物件2
主である建物



建物間取図 (2 / 2)

物件 2
未登記附属建物①



物件 2
未登記附属建物②

