

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 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 6 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,560,000 2,048,000	一括	512,000	109,862	0
1	1,030,000				
2	360,000				
3	330,000				
4	550,000				
5	290,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白河市大信上新城字原畑 |
| | 地 番 | 29 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 941.82 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市大信上新城字原畑 |
| | 地 番 | 29 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.52 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白河市大信上新城字原畑 |
| | 地 番 | 32 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 299 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 白河市大信上新城字原畑 29 番地 1、29 番地 3、32 番地 |
| | 家屋 番号 | 29 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 302.38 平方メートル
2 階 39.28 平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約313.97平方メートル
2階 約39.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 54.65平方メートル

(現況)

床 面 積 約62.10平方メートル
符 号 2
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.46平方メートル

5 所 在 白河市大信上新城字原畑29番地3、29番地1

家屋 番号 29番3
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 140.77平方メートル
2階 57.96平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約145.13平方メートル
2階 約57.96平方メートル

物 件 目 録

（機械器具等は別紙 1 のとおり）

（附属建物）

符 号	1
種 類	工場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	100.05 平方メートル

（機械器具等は別紙 2 のとおり）

別紙 1

機械器具目録

1. 所 在 白河市大信上新城字原畑 29 番地 3、29 番地 1
 家屋番号 29 番 3 主である建物
 (上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
ミシン	鉄製	3台	株式会社PEGASUS	不明	E52-210
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E52-133M
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E53-133
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	L152-12
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年～ 平成7年頃	MO-2514N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成6年	MOE-2314N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年	DDL-5570
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和58年	LK-1852
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	VC2730-156M
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	AZ6020H-Y5DF
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	VX-2402-064
ミシン	鉄製	1台	ブラザー工業株式会社	平成14年～ 平成18年頃	ZE-856A-301
糸巻機	鉄製	1台	株式会社中島製作所	昭和59年頃	BW-8403
ボタン打機	鉄製	1台	不明	不明	100-B
バイアステープ カッター	鉄製	1台	不明	不明	形式不明
アイロン台	鉄製	1台	直本工業株式会社	平成10年	FB-130S
アイロン台 (推 定)	鉄製	1台	不明	不明	形式不明

別紙 2

機械器具目録

2. 所 在 白河市大信上新城字原畑 2 9 番地 3、2 9 番地 1

家屋番号 2 9 番 3 附属建物 符号 1

(上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
アイロン台	鉄製	2台	直本工業株式会社	平成6年	FB-150S
検針機	鉄製	1台	株式会社ハシマ	平成7年	HN-600C
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	EBK-D-1
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	GT-W5A

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4、5】

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3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 白河市大信上新城字原畑
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 941.82 平方メートル
- 2 所 在 白河市大信上新城字原畑
 地 番 29 番 3
 地 目 宅地
 地 積 330.52 平方メートル
- 3 所 在 白河市大信上新城字原畑
 地 番 32 番
 地 目 畑
 地 積 299 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 白河市大信上新城字原畑 29 番地 1、29 番地 3、32 番地
 家屋 番号 29 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 302.38 平方メートル
 2 階 39.28 平方メートル

物件目録

(現況)

床面積 1階 約313.97平方メートル
2階 約39.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 54.65平方メートル

(現況)

床面積 約62.10平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 37.46平方メートル

5 所 在 白河市大信上新城字原畑29番地3、29番地1

家屋番号 29番3

種 類 工場・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 140.77平方メートル
2階 57.96平方メートル

(現況)

床面積 1階 約145.13平方メートル
2階 約57.96平方メートル

物 件 目 録

(機械器具等は別紙1のとおり)

(附属建物)

符 号	1
種 類	工場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	100.05平方メートル

(機械器具等は別紙2のとおり)

別紙 1

機械器具目録

1. 所 在 白河市大信上新城字原畑29番地3、29番地1
 家屋番号 29番3 主である建物
 (上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
ミシン	鉄製	3台	株式会社PEGASUS	不明	E52-210
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E52-133M
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E53-133
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	L152-12
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年～ 平成7年頃	MO-2514N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成6年	MOE-2314N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年	DDL-5570
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和58年	LK-1852
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	VC2730-156M
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	AZ6020H-Y5DF
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	VX-2402-064
ミシン	鉄製	1台	ブラザー工業株式会社	平成14年～ 平成18年頃	ZE-856A-301
糸巻機	鉄製	1台	株式会社中島製作所	昭和59年頃	BW-8403
ボタン打機	鉄製	1台	不明	不明	100-B
バイアステープ カッター	鉄製	1台	不明	不明	形式不明
アイロン台	鉄製	1台	直本工業株式会社	平成10年	FB-130S
アイロン台 (推 定)	鉄製	1台	不明	不明	形式不明

別 紙 2

機械器具目録

2. 所 在 白河市大信上新城字原畑29番地3、29番地1
 家屋番号 29番3 附属建物 符号1
 (上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
アイロン台	鉄製	2台	直本工業株式会社	平成6年	FB-150S
検針機	鉄製	1台	株式会社ハシマ	平成7年	HN-600C
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	EBK-D-1
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	GT-W5A

令和 6 年 (ケ) 第 40 号
令和 6 年 10 月 31 日受理
令和 7 年 1 月 17 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 穴 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 白河市大信上新城字原畑
 地 番 29 番 1
 地 目 宅地
 地 積 941.82 平方メートル

- 2 所 在 白河市大信上新城字原畑
 地 番 29 番 3
 地 目 宅地
 地 積 330.52 平方メートル

- 3 所 在 白河市大信上新城字原畑
 地 番 32 番
 地 目 畑
 地 積 299 平方メートル

- 4 所 在 白河市大信上新城字原畑 29 番地 1、29 番地 3、32 番地
 家屋 番号 29 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 302.38 平方メートル
 2 階 39.28 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	54.65 平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	37.46 平方メートル
5 所 在	白河市大信上新城字原畑29番地3、29番地1
家屋 番号	29番3
種 類	工場・事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 140.77 平方メートル 2階 57.96 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	工場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	100.05 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1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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	
建物	物件4：主である建物、附属建物符号2、物件5：附属建物符号1
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（物件4：附属建物符号2、物件5：附属建物符号1） ■公簿上の記載と次の点異なる（物件4：主である建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 313.97平方メートル（概測） 2階 39.28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	■建物所有者 □その他の者 （物件4：主である建物）上記の者が本建物を 居宅・物置 として使用している （物件4：附属建物符号2）上記の者が本建物を 車庫 として使用している （物件5：附属建物符号1）上記の者が本建物を 工場（空き家） として使用している
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	物件4：主である建物の1階には、未登記増築部分が存する 物件4：附属建物符号2は、物件2に跨って建っている
執行官保管の返却	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	
建物	物件5：主である建物、物件4：附属建物符号2
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（物件4：附属建物符号2） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（物件5：主である建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 145.13平方メートル（概測） 2階 57.96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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 （物件5：主である建物）上記の者が本建物を 工場・事務所（空き家）として使用している （物件4：附属建物符号2）上記の者が本建物を 車庫 として使用している
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	物件4：附属建物符号2は、物件1に跨って建っている 物件5：主である建物の1階には、未登記増築部分が存する
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
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 3
現況地目	■宅地（物件 3 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	登記簿上は畑となっているが、現況地目は宅地である 白河市農業委員会によると原状回復命令は行わないとのことである
建物	物件 4：附属建物符号 1
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： □構造： ☒ 床面積：62.10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	☒ 建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として使用している
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	1階には、未登記増築部分が存する
執行官保管の仮処	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件所有者	1 私は、本件物件の所有者で、債務者会社の元代表者です。 2 債務者会社は、平成28年4月に福島地方裁判所白河支部で破産手続開始決定を受け、同手続は、平成29年5月に廃止決定が確定しました。 (物件4：主である建物について) 1 本件建物の居宅・物置は、曾祖父の代に建てたので、70年以上経っていると思います。平成3年9月に父が、令和5年7月に私が、それぞれ相続しています。 2 本件建物には、ずっと家族で生活していました。誰かに貸したことはありません。現在は私一人で生活しています。 3 平成23年3月の東日本大震災の影響で、風呂場の壁に亀裂が入りました。また、雨漏りしている箇所があります。 4 登記簿上、昭和58年11月に増築しているとのことですが、増築は何度かしているものの、いつどこを増改築したかは分かりません。 5 平成23年4月から令和6年10月までの間、本件建物内で猫を1匹飼っていました。 (物件4：附属建物について) 1 符号1居宅は、昭和51年4月の新築ですが、元々隠居部屋として使っていましたが、その後債務者会社の社員寮として、令和3年ころまで使っていました。 2 債務者会社が平成28年に破産した後、5、6年は個人で営業していましたが、令和4年12月以降は空き家となっています。 3 符号2車庫は平成2年3月の新築に間違いありません。 (物件5について) 1 債務者会社の創業は、昭和48年か49年ころです。 2 昭和58年4月に、主である建物の1階部分を2階はその後に増築しました。附属建物符号1の工場は、平成2年3月に建てました。 (12月4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、南側に接している29番2及び30番2は、福島県が所有する公衆用道路である。また、北側33番、東側31番及び30番1の各土地は、いずれも本件所有者の所有であり、地目は33番及び31番が畑、30番1が雑種地である。西側に接する28番1及び28番4の各土地は、いずれも第三者が所有する畑となっている。
- 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1～3土地について
 - ア 物件1及び物件2の土地について、南側県道から、物件4への通路部分及び物件4、5の敷地部分は舗装されている。物件4主である建物と物件5主である建物の間は、未舗装であり、庭木や雑草が生い茂っている。
 - イ 物件3は、物件4附属建物符号1の敷地部分以外は未舗装となっている。登記簿上の地目は畑となっているが、現況は宅地であり、白河市農業委員会も原状回復命令は出さないと回答している。
 - (2) 物件4：主である建物について
 - ア 建築後70年程度経っており、何度か増改築が為されたようであるが、建物全体の老朽化が著しい。
 - イ 1階西側浴室は、壁に亀裂が入っており、床タイルにも剥離している箇所がある。
 - ウ 1階南西側物置の床が歩くと抜けそうな箇所がある。
 - エ 外壁は経年相当の汚れがあり、基礎部分に亀裂の箇所、屋根の一部に剥離している箇所が確認された。
 - (3) 物件4：附属建物符号1について
 - ア 昭和51年4月新築であり、建物の老朽化が著しい。
 - イ 天井板が剥がれている箇所がある他、全体がボロボロになっている。床は歩くと壊れ箇所がある。
 - (4) 物件5：主である建物について
 - ア 1階部分は、昭和58年4月の新築であり、1階の床は、歩くと壊れ箇所がある他、天井には雨漏りしている箇所がある。
 - イ 1階工場には、ミシンや糸巻き機、アイロン台等の機械器具が残置されている（別添機械器具目録のとおり）。
 - ウ 2階事務室の内壁の敷居に亀裂が入っている。
 - エ 建物全体に経年相当の劣化が見られ、外壁及び基礎部分に亀裂が入っている。
 - (5) 物件5：附属建物符号1について
 - ア 南側工場の床板が一部剥離している箇所及び天井板の化粧板が撤去された箇所がある。
 - イ 南側及び北側工場の床で、歩くと軋む箇所がある。
 - ウ 南側工場にアイロン台、北側工場に裁断機が残置されている（別添機械器具目録のとおり）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年 1 1 月 1 日 (金) : :	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(11月14日受領)
R 6 年 1 1 月 6 日 (水) 13:30-13:50	福島地方法務局郡山支局	公図写し、全部事項証明書交付申請(同日受領)
R 6 年 1 1 月 7 日 (木) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 6 年 1 2 月 4 日 (水) 9:00-12:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
R 6 年 1 2 月 1 2 日 (木) 14:00-14:20	物件所在地	立入調査、評価人同行
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
(特記事項) ■ 令和6年12月4日 1 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。 2 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6年12月12日 目的物件は不在で開錠されていたので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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



(座標値種別：図上測定)

土地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。



(9 枚目)

白河市十住ノ新城字原柳

地番 29番1

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6年4月25日 福島地方方法務局白河支局

令和6年4月25日

福島地方事務局白河支局

登記簿

(10 枚目)

請求番号: 5-2

A3をA4に縮小

宣和五八年 移月書日

(来源地)

(田馬湖の)

作者

昭和58年2月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

0110384

番地

29-3 29-1

土地の所在

原烟

地積測量

積 (4)
求

26.9	×	13.3'	=	357.7700
26.9	×	4.6'	=	123.7400
22.9	×	3.0'	=	68.7000
16.3	×	6.8'	=	110.8400
		合計		661.0500
		%		330.5250

(iv) $1272.35 - (4) = 941.8250 /$

地積	(ロ)	29-1	941.82	m ²
	(ハ)	29-3	330.52	m ²

28-1

物件 1

(ロ) 29-1

物件 3

32

(四) 29-1 物件 1

附件3
32

物件 2

4) 29-3

31

30-1

道 130-2 路

道

20-2

登記年月日 平成5年12月15日

1046005

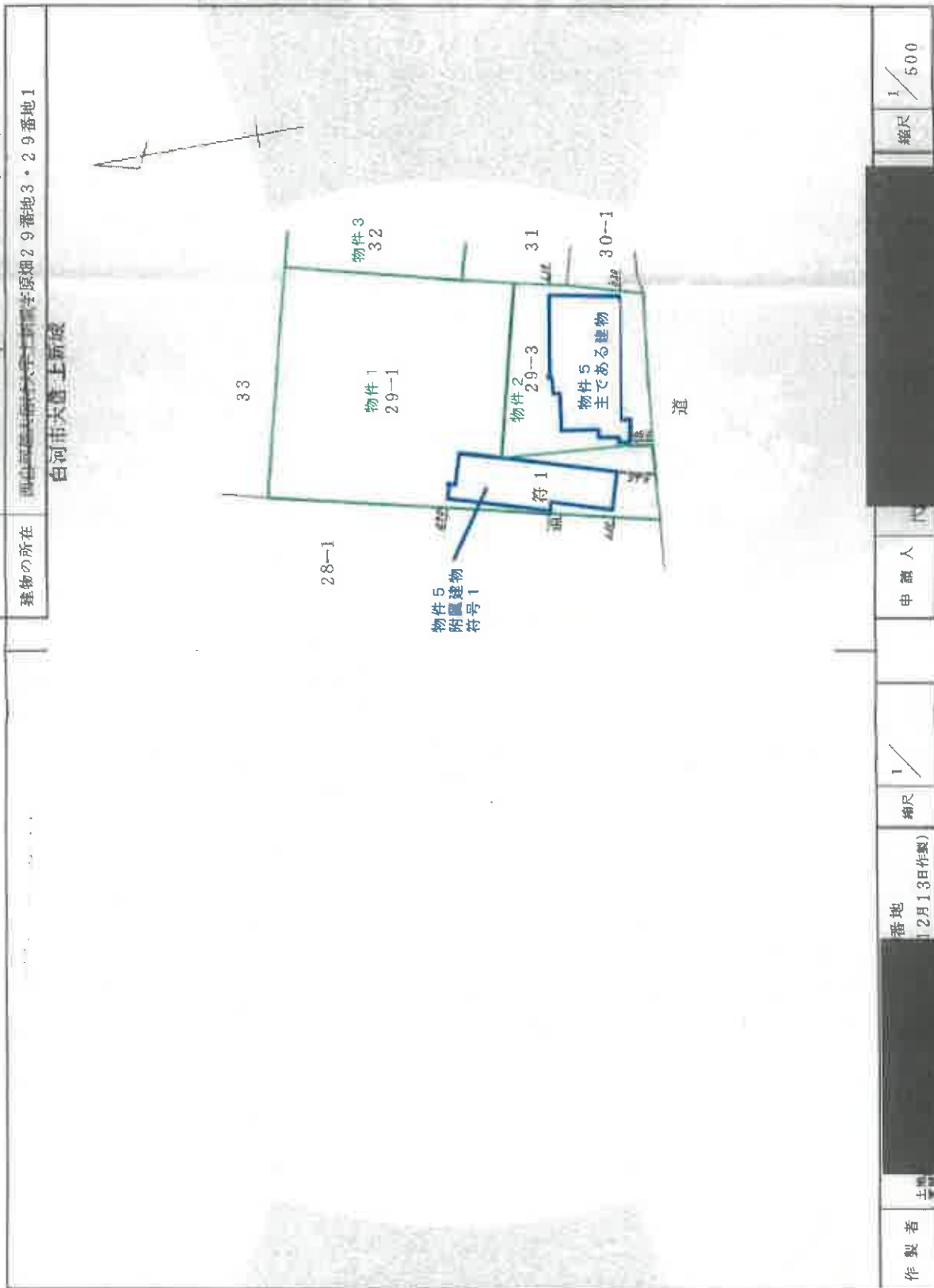
各 階 平 面 図

家屋番号 29番3

建 物 階 平 面 図
45.12.15

建物の所在 西山町西山本町大字上町字原畑29番地3・29番地1

白河市大倉上新成



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

番地 12月13日(作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した密面である。
令和6年4月25日 福島県地方務局白河支局

登記官

登記年月日：平成5年12月15日

1046006

各階平面図

家屋番号 29番3

建物各階平面図

45.12.15

建物の所在 白河市大橋上町3番地3

(主)1階

(附1)



求積表

12.740 X 1.000	=	12.740000
20.320 X 0.820	=	16.662400
19.410 X 3.640	=	70.652400
合計		100.054800
床面積		100.05 m ²

求積表

0.455 X 10.010	=	4.554550
0.910 X 11.830	=	10.765300
4.550 X 16.380	=	74.529000
2.730 X 17.290	=	47.201700
1.365 X 2.730	=	3.726450
合計		140.777000
床面積		140.77 m ²

(主)2階



求積表

5.460 X 0.910	=	4.968600
7.280 X 7.280	=	52.998400
合計		57.967000
床面積		57.96 m ²

(日調第12)

作製者

所在地

12月13日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(正源納)

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6年4月25日 福島地方裁判所白河支局

登記官

(12 枚目)

請求番号・6-2

(2/2)

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6年4月25日 福島地方支務局白河支局 登記官

(13 枚目)

1046003

各 階 平 面 図

建 物 図 面 縮 小 図 45.12.15

家 屋 番 号 29番1

建物の所在

通行道路は、白河市大橋上新道、29番地1・29番地3・32番地

白河市大橋上新道



(縮小)

(縮小)

作 製 者

年12月13日作製)

縮尺

1/

申 請 人

縮尺 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6年4月25日 福島地方方法務局白河支局

偏島地方法務局白河支局

登記官

(14 枚目)

請求番号 6-1

(2/2)

A3をA4に縮小

1046004

區
面
平
階
各

29番I

建各階平面圖

面圖

(主)2階

(主) 1 遊

(12 卷目)

(五) 五、五、五

作者

13日作製)

甲請人

縮尺 1/250

(附2)

表 題 次

$$6.750 \times 5.550 = 37.462500$$

床面積	37.46 m ²
-----	----------------------

(15)

求積表

5.460 X 10.010	54.654600
床面積	54.65 ㎡

床面積	54.65 ㎡
-----	---------

求積表

5,005 X	4.550	=	22,772,750
2,865 X	0.910	=	2,607,150
3,125 X	3.640	=	13,904,800

合計	39,284,700
床面積	39,284 m ²

表	種	次
表	種	次

0.340 X 11.340	=	3.855600
3.300 X 16.190	=	53.427000
6.685 X 25.745	=	172.105325
1.910 X 26.655	=	50.911050
0.955 X 4.550	=	4.345250
3.000 X 5.915	=	17.745000

合計	302.389225
床面積	302.38 m ²

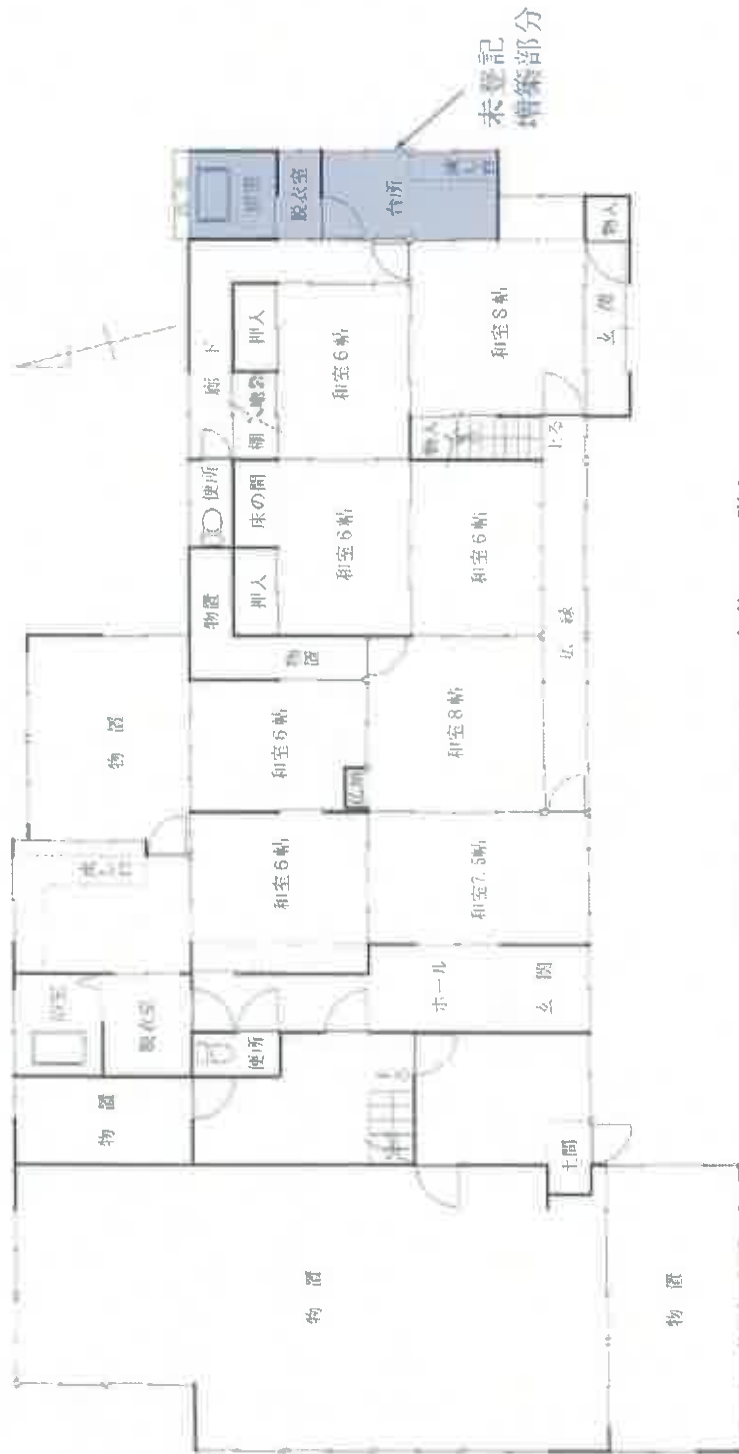
302.38 米

土地建物位置関係図



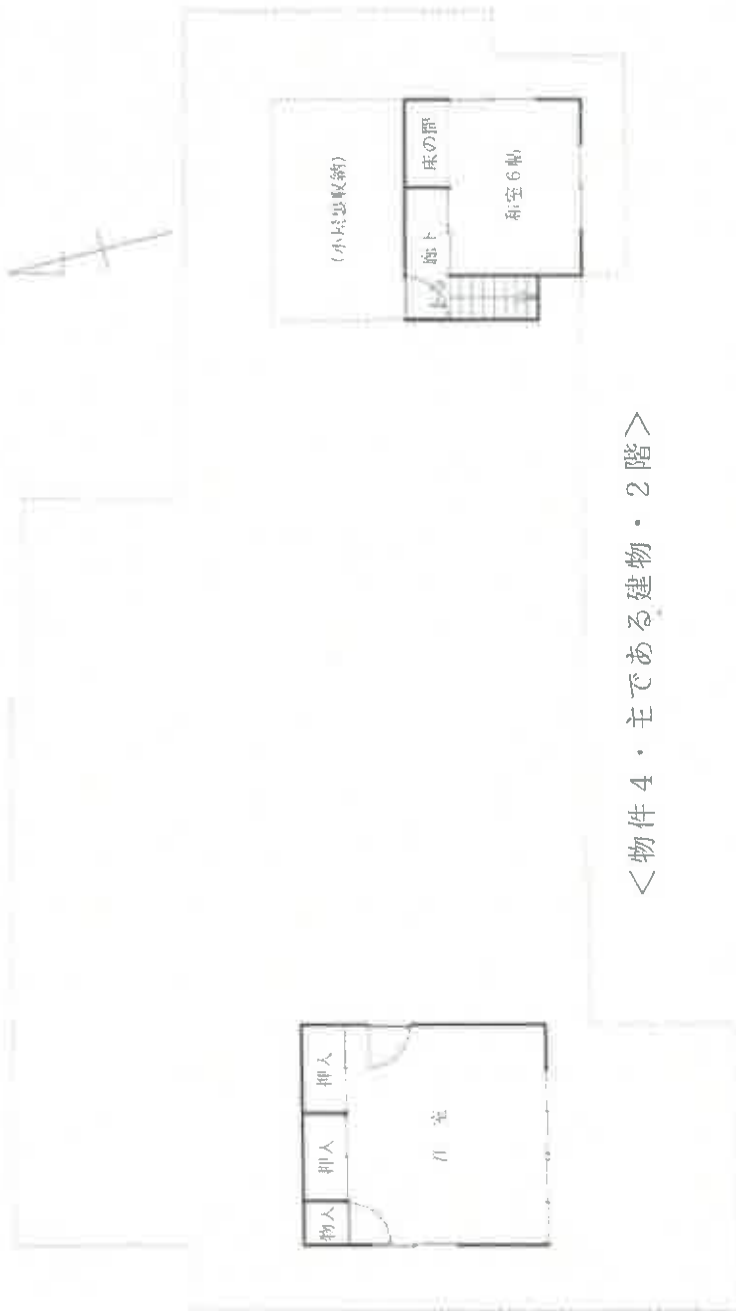
←○撮影位置方向・写真番号

建物間取図



＜物件 4・主である建物・1 階＞

建 物 間 取 図



＜物件4・主である建物・2階＞

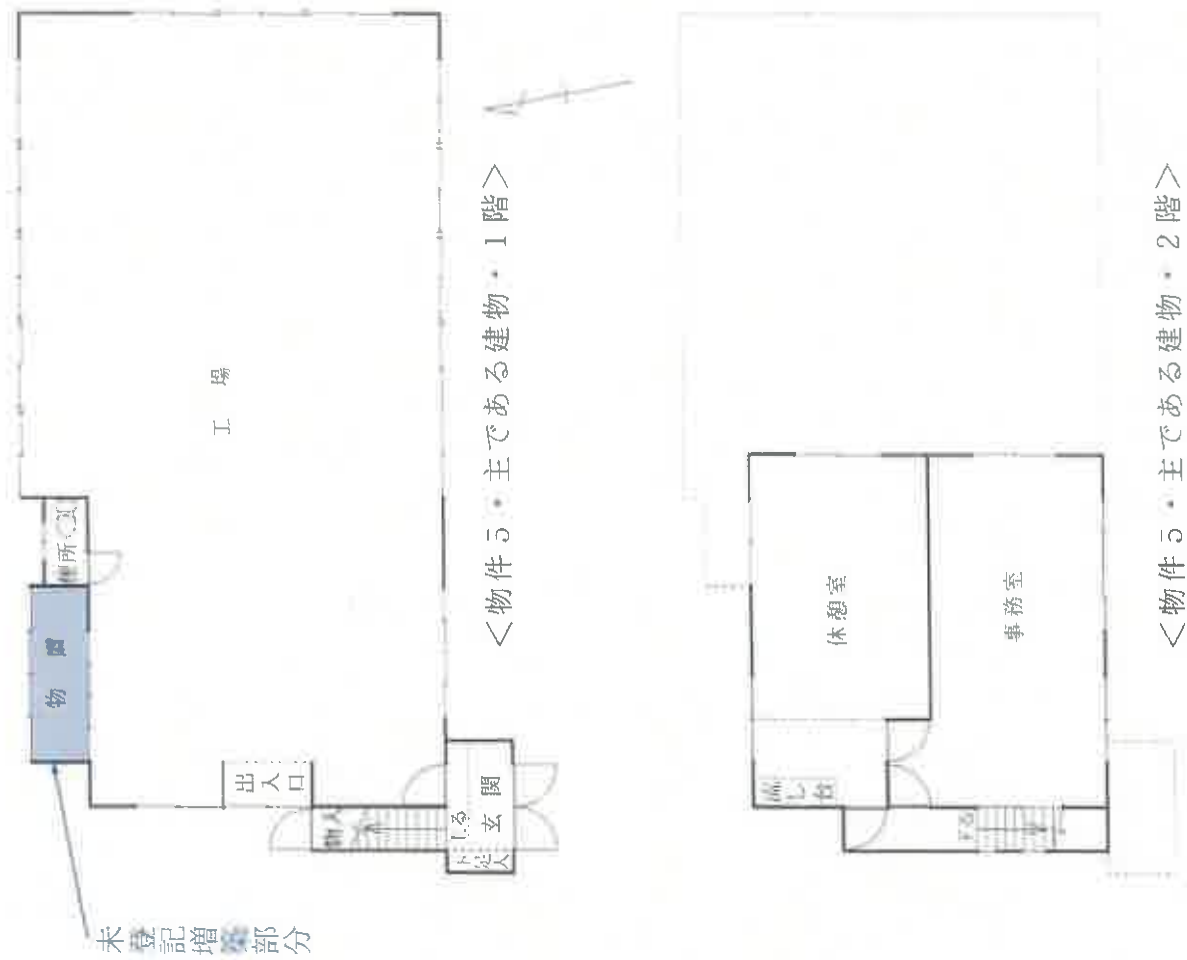
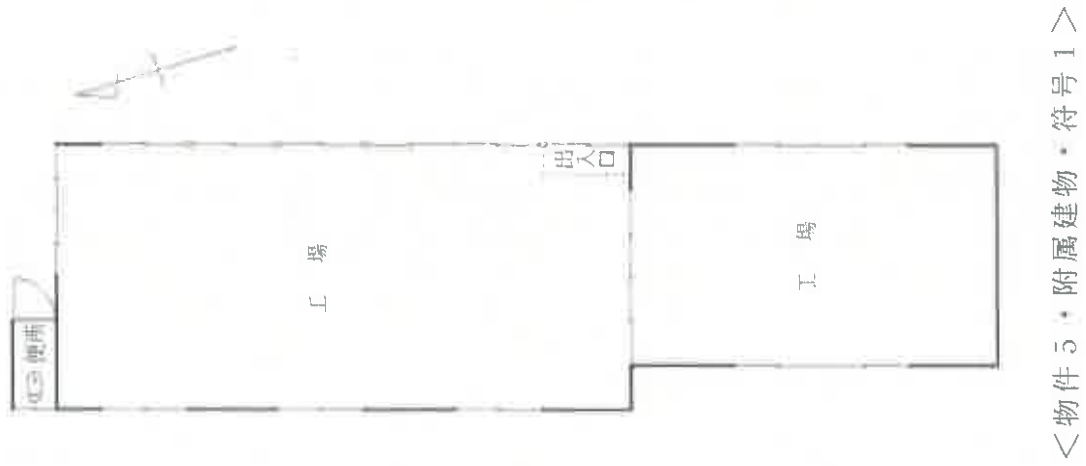
未登記
増築部分



＜物件4・附属建物 符号1＞

＜物件4・附属建物 符号2＞

建 物 間 取 図



機械器具目録

1. 所 在 白河市大信上新城字原畑 2 9 番地 3、2 9 番地 1
 家屋番号 2 9 番 3 主である建物
 (上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
ミシン	鉄製	3台	株式会社PEGASUS	不明	E52-210
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E52-133M
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E53-133
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	L152-12
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年～ 平成7年頃	MO-2514N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成6年	MOE-2314N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年	DDL-5570
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和58年	LK-1852
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	VC2730-156M
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	AZ6020H-Y5DF
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式 会社	不明	VX-2402-064
ミシン	鉄製	1台	ブラザー工業株式会社	平成14年～ 平成18年頃	ZE-856A-301
糸巻機	鉄製	1台	株式会社中島製作所	昭和59年頃	BW-8403
ボタン打機	鉄製	1台	不明	不明	100-B
バイアステープ カッター	鉄製	1台	不明	不明	形式不明
アイロン台	鉄製	1台	直本工業株式会社	平成10年	FB-130S
アイロン台 (推 定)	鉄製	1台	不明	不明	形式不明

機械器具目録

2. 所 在 白河市大信上新城字原畑 2 9 番地 3、2 9 番地 1

家屋番号 2 9 番 3 附属建物 符号 1

(上記建物備付)

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
アイロン台	鉄製	2台	直本工業株式会社	平成6年	FB-150S
検針機	鉄製	1台	株式会社ハシマ	平成7年	HN-600C
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	EBK-D-1
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	GT-W5A

物件5:附属建物符号1

物件5:主である建物



物件2

No. 1

物件5:主である建物



No. 2



物件4:主である建物

物件4:附属建物符号1



物件3

No. 5

物件4:主である建物

物件4:附属建物符号2



物件1

物件2

No. 6

物件4:主である建物
 物件5:主である建物
 物件4:附属建物符号1



物件2 物件3 物件1 No. 7

物件4:附属建物符号1 物件4:主である建物



目的外土地(33番) No. 8

物件5:附属建物符号1



物件1

物件1の南西端にある自転車置場

No. 9

物件5:主である建物



物件2

物件4:附属建物符号2

No. 10



No. 11

物件4:主である建物1階南側和室(7.5畳、8畳間)



No. 12

物件4:主である建物1階東側和室(8畳、6畳間)



No. 13

物件4:主である建物1階西側中央和室6畳間



No. 14

物件4:主である建物1階東側台所



No. 15

物件4:主である建物1階北側台所



No. 16

物件4:主である建物1階西側浴室



No. 17

物件4:主である建物2階和室



No. 18

物件4:主である建物2階洋室



No. 19
 物件4：主である建物1階北西側物置



No. 20
 物件4：主である建物1階南西側物置



No. 21

物件4:附属建物符号1 西側和室



No. 22

物件4:附属建物符号1 中央和室



No. 23

物件4:附属建物符号1 台所



No. 24

物件4:附属建物符号1 浴室



No. 25

物件4:附属建物符号1 中央和室の天井



No. 26

物件4:附属建物符号2 車庫内



物件5:主である建物1階工場

No. 27



物件5:主である建物1階工場の天井

No. 28



No. 29

物件5:主である建物1階 工場の機械器具



No. 30

物件5:主である建物1階 工場の機械器具



No. 31

物件5:主である建物2階事務室



No. 32

物件5:主である建物2階休憩室



No. 33

物件5:主である建物2階事務室壁の亀裂



No. 34

物件5:附属建物符号1 南側工場



No. 35

物件5:附属建物符号1 北側工場



No. 36

物件5:附属建物符号1 北側工場の機械器具

令和6年(ケ)第40号
令和6年12月4日 現地調査
令和6年12月12日 "
令和7年1月15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

原 田 昌 明

第1 評価額

一括価格	
金3,930,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,590,000円
物件2（土地）	金560,000円
物件3（土地）	金500,000円
物件4（建物）	金840,000円
物件5（建物）	金440,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は、物件4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地目 地積	白河市大信上新城字原畑 29番1 宅地 941.82㎡	
2	所在地 地目 地積	白河市大信上新城字原畑 29番3 宅地 330.52㎡	
3	所在地 地目 地積	白河市大信上新城字原畑 32番 畑 299㎡	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	白河市大信上新城字原畑29番地1、 29番地3、32番地 29番1 居宅・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 302.38㎡ 2階 39.28㎡ 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 54.65㎡ 2 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 37.46㎡	1階 313.97㎡ (概測) 2階 39.28㎡ (概測) 62.10㎡ (概測)

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	白河市大信上新城字原畑29番地3、 29番地1 29番3 工場・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 140.77㎡ 2階 57.96㎡ 1 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 100.05㎡	1階 145.13㎡ (概測) 2階 57.96㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
	・ 物件4主である建物の1階、物件4附属建物符号1及び物件5主である建物の1階には、未登記増築部分が存する。 ・ 物件5主である建物内には後記機械器具目録(1)記載の機械器具が存する。 ・ 物件5附属建物符号1内には後記機械器具目録(2)記載の機械器具が存する。		

機械器具目録（１）

所 在 白河市大信上新城字原畑 2 9 番地 3、2 9 番地 1

家屋番号 2 9 番 3 主である建物

（上記建物備付）

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
ミシン	鉄製	3台	株式会社PEGASUS	不明	E52-210
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E52-133M
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	E53-133
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	152-05S1
ミシン	鉄製	1台	株式会社PEGASUS	不明	L152-12
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年～ 平成7年頃	MO-2514N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	平成6年	MOE-2314N
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和63年	DDL-5570
ミシン	鉄製	1台	JUKI株式会社	昭和58年	LK-1852
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式会社	不明	VC2730-156M
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式会社	不明	AZ6020H-Y5DF
ミシン	鉄製	1台	ヤマトミシン製造株式会社	不明	VX-2402-064
ミシン	鉄製	1台	ブラザー工業株式会社	平成14年～ 平成18年頃	ZE-856A-301
糸巻機	鉄製	1台	株式会社中島製作所	昭和59年頃	BW-8403
ボタン打機	鉄製	1台	不明	不明	100-B
パイアステープ カッター	鉄製	1台	不明	不明	形式不明
アイロン台	鉄製	1台	直本工業株式会社	平成10年	FB-130S
アイロン台（推 定）	鉄製	1台	不明	不明	形式不明

機械器具目録（２）

所 在 白河市大信上新城字原畑 2 9 番地 3、2 9 番地 1

家屋番号 2 9 番 3 附属建物 符号 1

（上記建物備付）

種類	構造	個数	製作者名	製造時期	記号番号
アイロン台	鉄製	2台	直本工業株式会社	平成6年	FB-150S
検針機	鉄製	1台	株式会社ハシマ	平成7年	HN-600C
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	EBK-D-1
布裁断機	鉄製	1台	株式会社エヌシーエー	不明	GT-W5A

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 矢 吹 」 駅 の 西 方 約 7. 4 km （ 道 路 距 離 、 以 下 同 じ 。 ） 最 寄 バ ス 停 「 上 新 城 」 の 東 方 約 150 m 大 信 小 学 校 ま で 約 1 km ヨークベニマル メガステージ矢吹店まで約7. 9 km 白 河 市 役 所 大 信 庁 舎 ま で 約 1. 3 km	
付 近 の 状 況	物件1～3 一体画地（以下、「当画地」と言う。）は、白河市の北東部に位置し、農家住宅のほか農地も多く見られる地域に存する。 特段の変動要因はなく、当画地周辺は今後も概ね現状を維持し推移していくものと予測する。	
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 指定なし 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	当画地は、その南側及び東側で後記道路に接面する、間口約28 m・奥行約45 m、地積1, 571. 34㎡を有する不整形で概ね平坦な画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側（物件1・2の南側）幅員約9. 5 m 舗装市道 当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。 東側（物件3の東側）幅員約2 m 未舗装道路 当該道路は建築基準法上の道路には該当しない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当画地所有者が、当画地上に物件4・5建物を所有し、占有している。	

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、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	・ 物件３の登記上の地目は畑であるが、現況は宅地となっている。白河市農業委員会によると、物件３については、農地法上の転用許可を得ることが必要であるが許可を受けていない状況にあるところ、現況地目を非農地とする扱いをしており、原状回復命令は行わないこととする旨、及び本件競売にあたり、農業委員会交付の適格証明書が必要としない旨の回答がなされている。

2 建物の概況及び利用状況（物件4・主である建物）

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）：年月日不詳新築 昭和58年11月1日 増築 経 過 年 数：不明（上記増築時より41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：カラー鉄板 外 壁：漆喰塗り、サイディング 天 井：竿縁、目透かし、化粧合板 等 内 壁：繊維壁、じゅらく壁、ベニヤ板 等 床：畳、ビニールタイル、ビニールシート 等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：313.97㎡ 2階：39.28㎡ 計：353.25㎡ *概測による。
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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	本建物所有者が居宅・物置として占有している。
特 記 事 項	・本建物1階東側の浴室及び台所部分は、未登記の状況にある。 ・本建物所有者によれば、本建物は増築を何度かしているが、当初の新築後70年以上は経っていると思うとのことである。 ・本建物の屋根に剥離している箇所が存する。 ・本建物の基礎に亀裂が入っている箇所が存する。 ・本建物1階の浴室の内壁に亀裂が入っている箇所及び床タイルに剥離している箇所が存する。 ・本建物1階の物置部分に床が軟弱になっている箇所が存する。

3 建物の概況及び利用状況（物件4・附属建物 符号1）

区 分	附属建物 符号1
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51年4月4日 新築 経 過 年 数：48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：カラー鉄板 外 壁：漆喰塗り 天 井：竿縁、ベニヤ板 等 内 壁：漆喰、ベニヤ板 等 床：畳、ベニヤ板、ビニールタイル 等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	62.10㎡ ＊概測による。
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	本建物所有者が居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	・本建物北東側の物置部分は、未登記となっている。 ・本建物の天井に、天井板が剥離している箇所が存する。

4 建物の概況及び利用状況（物件4・附属建物 符号2）

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成2年3月31日 新築 経過年数：34年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：カラー鉄板 外 壁：サイディング 天 井：屋根材裏地表わし 内 壁：外壁材裏地表わし 床：土間コンクリート 設 備：電気設備 その他：特になし
床 面 積 (現 況)	37.46㎡ *登記とほぼ同じ。
現況用途等	現況用途：車庫 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	本建物所有者が車庫として占有している。
特 記 事 項	

5 建物の概況及び利用状況（物件5・主である建物）

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58年4月20日 新築 平成1年2月16日 増築 経 過 年 数：41年(上記増築時より35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：カラー鉄板 外 壁：サイディング 天 井：化粧石膏ボード 等 内 壁：化粧合板、ビニールクロス 等 床：フローリング、畳 等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 (現 況)	1階：145.13㎡ 2階：57.96㎡ 計：203.09㎡ *概測による。
現況用途等	現況用途：工場・事務所 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	本建物所有者が工場・事務所(空き家)として占有している。

特 記 事 項	・ 本建物 1 階北西側の物置部分は、未登記の状況にある。 ・ 本建物の外壁及び基礎に亀裂が入っている箇所が存する。 ・ 本建物 1 階の天井に雨漏りによる染みと思われる箇所が存する。 ・ 本建物 2 階の内壁に亀裂が入っている箇所が存する。 ・ 本建物 1 階部分に前記機械器具目録（1）記載の機械器具が残置されている。 同目録中、製作者名の記載はあるが製造時期が不明となっているものは、製造時期が古く、製作者において記録が残っていないものである。 各機械器具とも、老朽化が進んでおり、現状において使用可能か否かは不明である。
---------	--

6 建物の概況及び利用状況（物件5・附属建物 符号1）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年3月31日 新築 経過年数：34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：カラー鉄板 外 壁：サイディング 天 井：化粧石膏ボード、石膏ボード表わし 内 壁：化粧合板 床：フローリング、ビニールシート 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	100.05㎡ *登記とほぼ同じ
現況用途等	現況用途：工場 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	本建物所有者が工場（空き家）として占有している。
特 記 事 項	・本建物の天井に天井板が撤去された箇所が存する。 ・本建物の床に床板が剥離している箇所が存する。 ・本建物内に前記機械器具目録（2）記載の機械器具が残置されている。 同日録中、製造時期が不明となっているものは、製造時期が古く、製作者において記録が残っていないものである。 各機械器具とも、老朽化が進んでおり、現状において使用可能か否かは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,570	0.95	941.82	0.70	5,370,000
2			330.52		1,880,000
3			299		1,700,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価公示 白河（県）－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 11,800\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 97 & \times & 100 / 142 & = & 8,570\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：97%（形状）

◇地 域 格 差：街路条件：105%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：135%（用途の多様性）

行政的条件：100%

格 差 率：142%（相乗積）

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：95%（形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%（相乗積）

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4（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/m) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
4 主	200,000	353.25	0.01	710,000
4 附1	200,000	62.10	0.01	120,000
4 附2	90,000	37.46	0.02	70,000
			(計)	900,000

ウ 現 価 率 :

	主	附1	附2
a 経過年数	不明	48年	34年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%	90%	60%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	1%	1%	2%

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

③ 物件5（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
5 主	190,000	203.09	0.02	770,000
5 附1	150,000	100.05	0.02	300,000
			(計)	1,070,000

ウ 現 価 率 :

主 附1

a 経過年数	41年	34年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	60%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	2%	2%

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

④ 機械器具

本件機械器具目録記載の機械器具はいずれも老朽化が進んでおり経済的耐用年数は超過しているものとみられ、いずれもその経済的価値は存しないものと判断した。

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			土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
		イ	ウ		エ		
1	5,370,000	1.00	物件4	0.63	0.25	法定地上権	850,000
			物件5	0.37	0.05	場所的利益	100,000
			(計)				950,000
2	1,880,000	1.00	物件4	0.63	0.25	法定地上権	300,000
			物件5	0.37	0.05	場所的利益	30,000
			(計)				330,000
3	1,700,000	1.00	物件4	0.63	0.25	法定地上権	270,000
			物件5	0.37	0.05	場所的利益	30,000
			(計)				300,000

イ・ウ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1～3の各土地の全範囲とし、物件4、5の各建物に係る範囲の割合を、各建物の床面積（2階建の建物については1階部分の床面積）を考慮して査定した。

エ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件4建物につき法定地上権、物件5建物につき場所的利益と判定し、その割合を法定地上権につき25%、場所的利益につき5%と査定した。

② 各建物に係る土地利用権等価格

番号	土地利用権等価格 (円)	
4	物件 1	850,000
	物件 2	300,000
	物件 3	270,000
	1,420,000	

番号	土地利用権等価格 (円)	
5	物件 1	100,000
	物件 2	30,000
	物件 3	30,000
	160,000	

③ 内訳価格及び一括価格

番号	建付地価格 (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	5,370,000	- 950,000		0.60	0.60	1,590,000
2	1,880,000	- 330,000		0.60	0.60	560,000
3	1,700,000	- 300,000		0.60	0.60	500,000
4	900,000	+ 1,420,000	—	0.60	0.60	840,000
5	1,070,000	+ 160,000	—	0.60	0.60	440,000
一括価格 (合計)						3,930,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農家住宅地域における不動産の市場性は低く、一般取引市場においても市場滞留期間が長いこと、本件不動産は住宅と工場とが存する複合不動産であること並びに物件 5 の主である建物及び附属建物符号 1 内に老朽化が進んだ機械器具が残置されていること等による市場性の減退の程度を考慮して市場性修正率を査定した。

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（県）－8

所 在 : 白河市大信増見字北田82番
価 格 : 11,800円/㎡
位 置 : 「矢吹」駅まで道路距離で約8.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 414㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 北西側約18.5m舗装国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定なし
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅、市役所支所、公共施設等が見られる
住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 5,895,793円
物件2 : 2,069,055円
物件3 : 1,871,740円
物件4（主である建物） : 193,026円（注）
物件4（附属建物 符号1） 523,532円（注）
物件4（附属建物 符号2） 不明（注）
物件5（主である建物） : 1,946,315円
物件5（附属建物 符号1） 471,452円

（注）白河市役所税務課によれば、物件4の各建物については課税状況と現況とが異なるとみられることから、今後調査を行う予定とのことである。

第7 附属資料

公 図 写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図



(座標値種別：図上測定)

土地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



登記年月日：平成5年12月15日

1046004

各階平面図

建物図面 H5.12.15

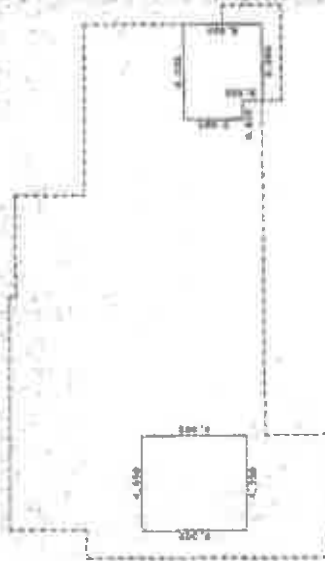
29番1

家屋番号

建築物の所在 東京都大田区上野 29番地1・29番地3・32番地

(主)2階

(主)1階



求積表

5.005 X 4.550	=	22.772750
2.885 X 0.910	=	2.607150
3.820 X 3.640	=	13.904800
合計		39.284700
床面積		39.28 ㎡

合計 39.284700
床面積 39.28 ㎡

(附2)



求積表

6.750 X 5.550	=	37.462500
合計		37.462500
床面積		37.46 ㎡

合計 37.462500
床面積 37.46 ㎡

(B測地12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

求積表

0.340 X 11.340	=	3.855600
3.300 X 16.190	=	53.427000
6.688 X 25.745	=	172.105325
1.910 X 26.655	=	50.911050
0.955 X 4.550	=	4.345250
3.000 X 5.915	=	17.745000
合計		302.389225
床面積		302.38 ㎡

合計 302.389225
床面積 302.38 ㎡

(附1)



求積表

3.460 X 10.010	=	54.554600
合計		54.554600
床面積		54.55 ㎡

合計 54.554600
床面積 54.55 ㎡

(尾測地)

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6年4月25日 福島地方建設局白河支局

登記官

登記年月日：平成5年12月15日

1046005

各階平面図

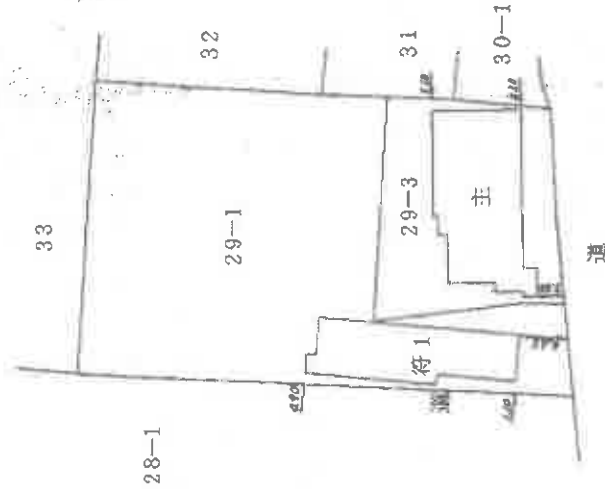
建物各階平面図 H5.A.15
H5.A.15

29番3

家屋番号

建築物の所在 白河市天宮上南蔵

白河市天宮上南蔵



(基準点)

(日測連12)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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。
令和6年4月25日 福島県地方技術局白河支局

登記年月日：平成5年12月15日

1046006

各階平面図

29番3

家屋番号

建物各階平面図

H5.12.15

建物の所在
福岡県大田原市大字新田字原畑29番地3

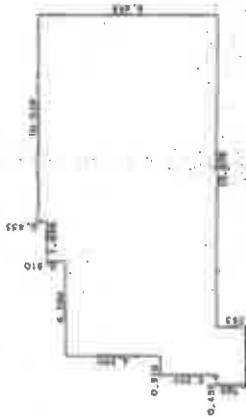
(主)1階

(附1)



求積表

12.740 X 1.000	=	12.740000
20.320 X 0.820	=	16.662400
19.410 X 3.640	=	70.652400
合計		100.054800
床面積		100.05 ㎡



求積表

0.455 X 10.010	=	4.554550
0.910 X 11.830	=	10.765300
4.550 X 16.380	=	74.529000
2.730 X 17.290	=	47.201700
1.365 X 2.730	=	3.726450
合計		140.777000
床面積		140.77 ㎡

(主)2階



求積表

5.460 X 0.910	=	4.968600
7.280 X 7.280	=	52.984000
合計		57.952600
床面積		57.95 ㎡

(長短縮)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(百圓未満)

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
令和6年4月25日 福岡地方延焼防白河支局

土地建物位置関係図



建物間取図



＜物件4・主である建物・1階＞

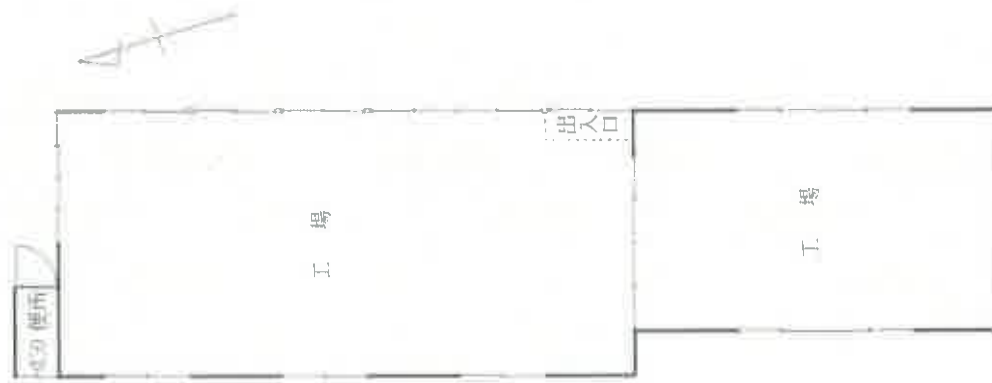
建 物 間 取 図



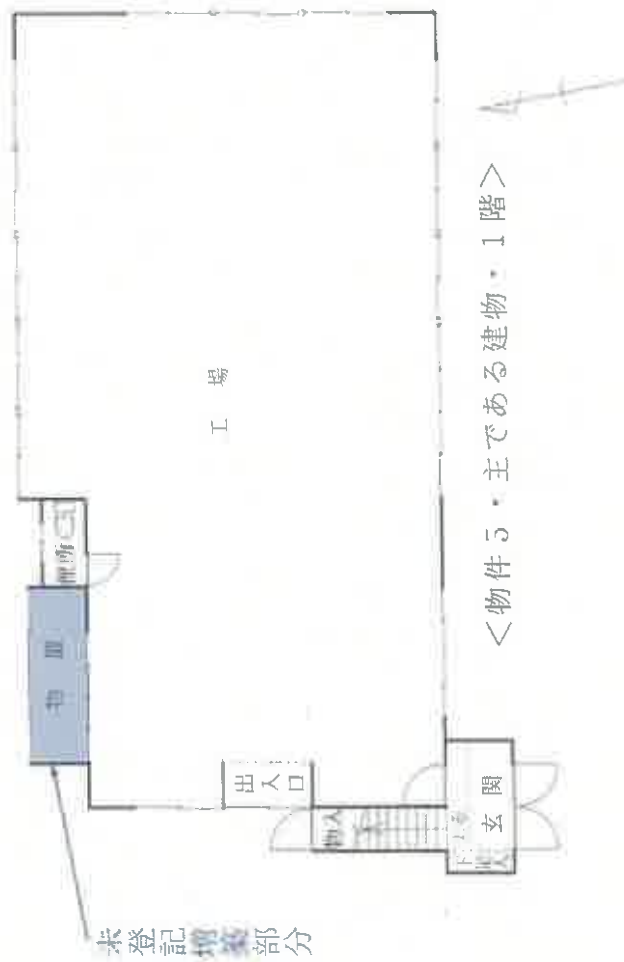
＜物件4・附属建物 符号1＞

＜物件4・附属建物 符号2＞

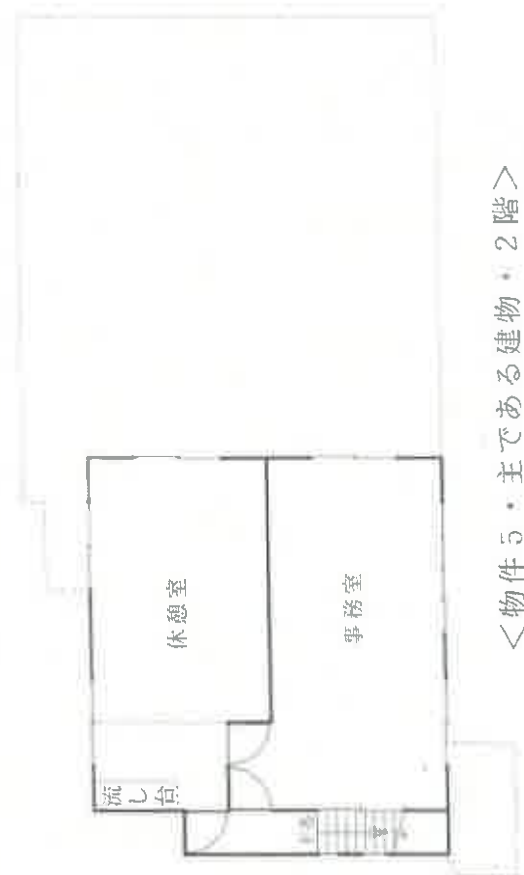
建物間取図



＜物件5・附属建物・符号1＞



＜物件5・主である建物・1階＞



＜物件5・主である建物・2階＞