

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 5 月 1 4 日から 令和 7 年 5 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 4 月 2 3 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	1,410,000 1,128,000		282,000	31,202	0

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市仁井田字宮田 150 番地、149 番地

家屋 番号 150 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番 149 番，地積 198.25 平方メートル，所有者 B）（地番 150 番，地積 198.25 平方メートル，所有者 B）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
地代代払の許可あり。

《 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 須賀川市仁井田字宮田 1 5 0 番地、1 4 9 番地

家屋 番号 1 5 0 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 1 月 24 日受理
令和 7 年 2 月 26 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 須賀川市仁井田字宮田 1 5 0 番地、1 4 9 番地
- 家屋 番号 1 5 0 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 4 5 . 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	
建物	物件 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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
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	
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件1 関係)	
所 在	須賀川市仁井田字宮田
地 番	149番、150番
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地 積	149番 198.25平方メートル (■全部 □約 平方メートル) 150番 198.25平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)
そ の 他 の 事 項	
■関係人 (■ (B及びA)) の陳述 / ■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨	
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権□
占 有 開 始 時 期	令和2年12月21日
最 初 の 契 約 日	令和2年12月21日
契 約 等 期 間	令和2年12月21日から ■令和3年11月30日まで11か月 □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	令和3年12月1日から ■令和23年11月30日まで20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	毎年 金78,000円 (毎年1月末日限り前年分を持参払)
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 (令和7年2月13日現在 金78,000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

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 敷地所有者 B	1 私は、本件建物の敷地所有者です。 2 本件債務者とは、令和2年12月21日に最初の賃貸借契約を結びました。当初は、前の契約が切れるまでの残りの期間である令和3年11月30日までとしました。 3 その後、改めて令和3年12月1日から令和23年11月30日までの20年間で契約をし直したのです。 4 契約書には書いてありませんが、年間地代の78,000円は毎年1月末日限り、前年分を持参払いすることになっていました。 5 地代を受け取ったのは令和5年分までで、令和6年分は貰っていません。債権者から、滞納分を立替払いしてくれるという申し入れが、ありましたが、支払ってもらうかどうか検討中です。 6 債務者は自己破産をして、昨年12月に本件建物から引っ越したと聞いています。 (2月7日電話で事情聴取)
■ 債務者兼所有者 A	1 私は、本件の債務者兼所有者です。 2 本件建物は、令和2年12月に購入して以降、ずっと家族で暮らしていました。誰かに貸したことはありません。 3 本件建物は、令和6年12月に引っ越して、今は空き家となっています。 4 本件建物は、平成4年3月新築のようですが、私が購入する際に、内部の床や壁、台所、浴室などリフォームされていました。私が購入してから増改築した箇所はありません。 5 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポート及び物置はありません。 6 令和3年2月頃から、家の中で犬を1匹飼っていました。 7 令和3年2月の福島県沖地震で、リビングの壁に亀裂が入った箇所がありますが、それ以外に水漏れや雨漏りといった不具合はありません。 8 地代は、令和6年分が未払いになっていましたが、それは債権者の方で支払ってくれると聞いています。 9 自己破産の手続きは、令和7年1月27日に異時廃止で終了しています。 (2月13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、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 本件建物は、登記上、150番地及び149番上に建っているが、土地賃貸借契約書上では、北側に接する384番（雑種地、22平方メートル）も含めて賃借している。
- 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) 平成4年3月新築の建物であるが、平成31年3月から令和2年12月の間に、前所有者が外壁を塗装した外、内部も天井クロス、壁クロスの張り替えや一部和室の洋室化、台所及び洗面所・風呂場のリフォームが行われており、内部の状態は比較的良好である。
 - (2) 令和3年2月の福島県沖地震の影響で、1階リビングの一部壁面に亀裂が入っている。また、同室のフローリング床の一部に傷がある。
 - (3) 2階西側洋室の壁クロスに隙間が空いている箇所がある。
 - (4) 外部犬走り部分に亀裂が入っている箇所がある。
- 4 本件敷地である目的外土地（149番及び150番）について、土地賃貸借契約期間は、令和23年11月30日までとなっている。不動産賃貸借契約条項において、下記のとおり定められている。

第3条（契約期間および更新）

建物が第三者へ売買された場合は同じ条件にて継続することができる。その際、「借主は名義変更料として5万円を甲（執行官注記：「貸主」と思われる）に支払うものとする。」

（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 1 月 2 4 日 (金) : - :	執行官室	須賀川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 (2月3日受領)
R 7 年 1 月 3 0 日 (木) 1 5 : 0 0 - 1 5 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 月 3 1 日 (金) 1 3 : 3 0 - 1 3 : 4 0	福島地方法務局郡山支局	閉鎖された全部事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 2 月 7 日 (金) 9 : 1 0 - 9 : 2 0	執行官室	敷地所有者から電話で事情聴取
R 7 年 2 月 1 3 日 (木) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 1 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 共有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 2 月 1 3 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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



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10月28日 福島地方方法務局郡山支局

登記官

(8 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

各階平面図

0612401

家屋番号 150番

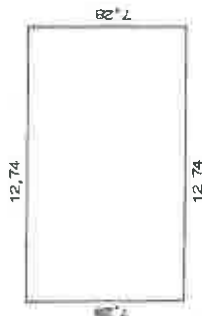
建物の所在

須賀川市大字仁井田字宮田150番地、149番地

建物各階平面図

44324

1 階



求積表

$$12.74 \times 7.28 = 92.7472$$

床面積 92.74 m²

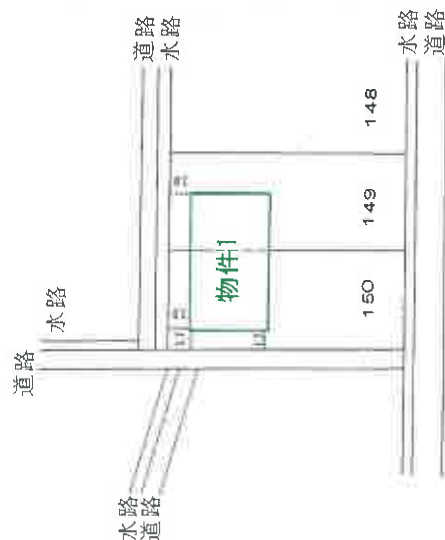
2 階



求積表

$$10.01 \times 4.55 = 45.5455$$

床面積 45.54 m²



製作者

日作

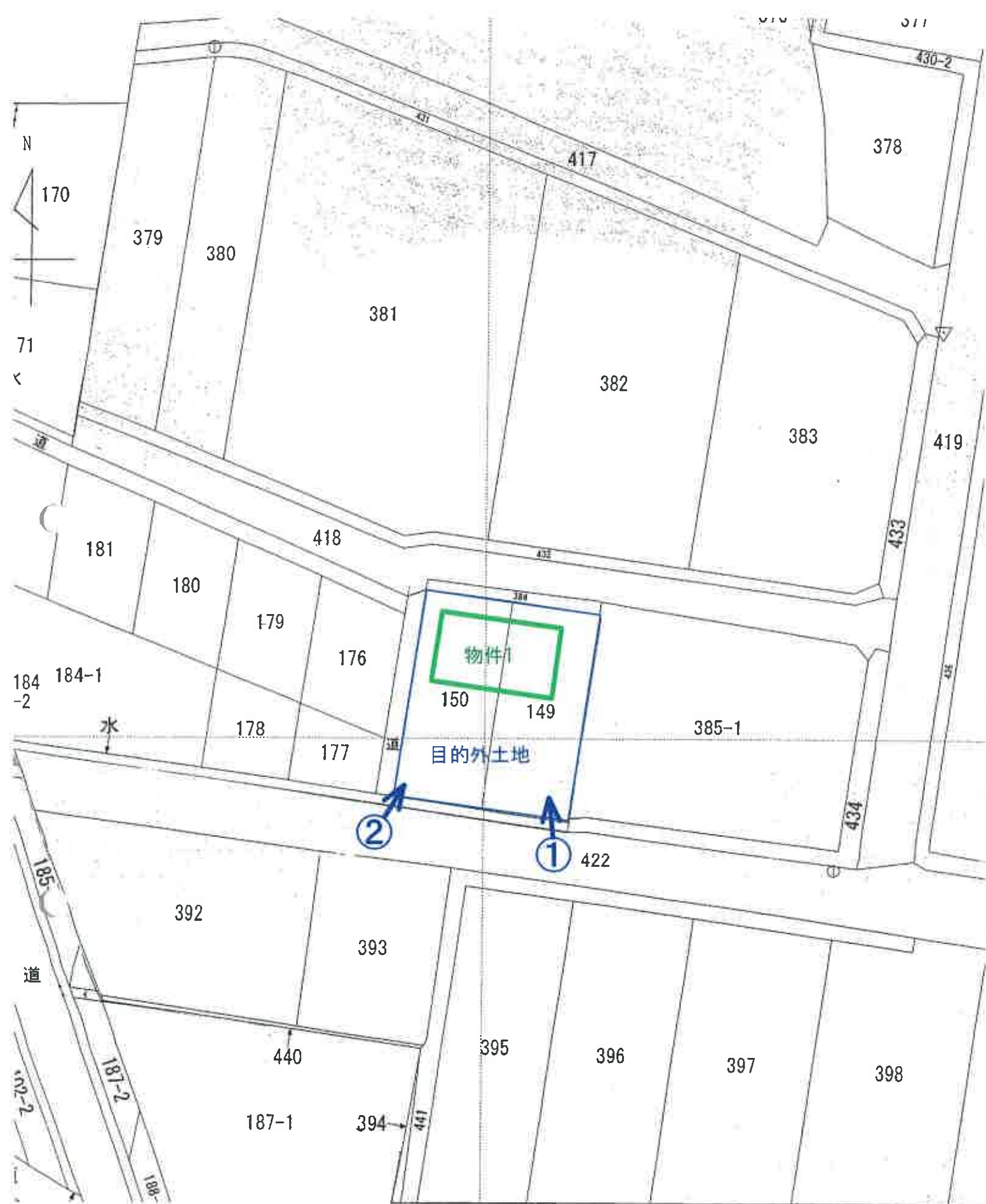
縮尺

1/250

申請人

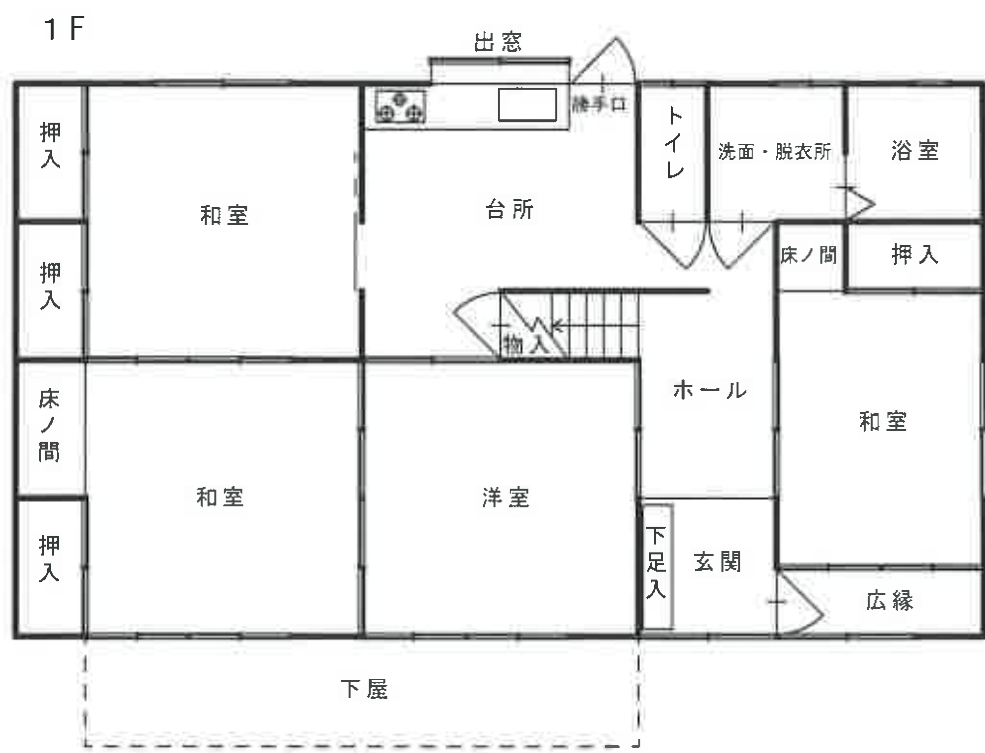
縮尺

1/500



←○撮影位置方向・写真番号

物件 1



建物間取図



物件1



目的外土地(150番)

目的外土地(149番)

No. 1

物件1



目的外土地(150番)

目的外土地(149番)

No. 2



No. 3

物件1:1階洋室及び南西側和室の状況



No. 4

物件1:1階北西側和室の状況



No. 5

物件1:1階台所の状況



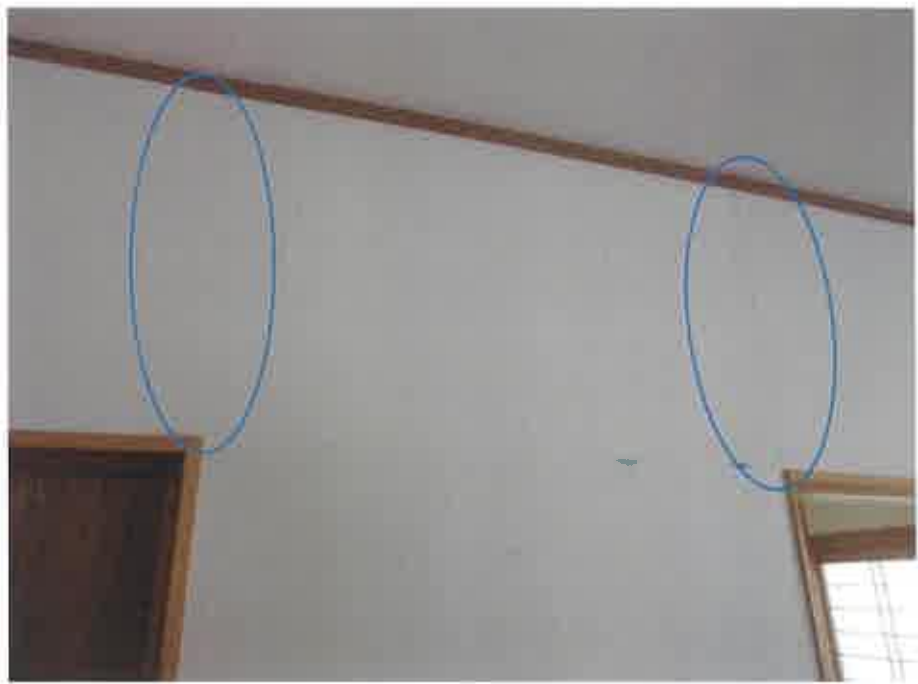
No. 6

物件1:1階浴室の状況



No. 7

物件1:2階東側洋室の状況



No. 8

物件1:1階洋室の壁の亀裂



No. 9

物件1:1階犬走り部分の亀裂



No. 10

物件1:1階犬走り部分の亀裂

令和6年(ケ)第52号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年2月25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

渡邊 眞 宏

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金1,410,000円

- 1 物件1の価格は、目的外土地の土地利用権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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	須賀川市仁井田字宮田150番地、 149番地 150番 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 92.74m ² 2階： 45.54m ² 計： 138.28m ²	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（物件1の敷地）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「須賀川」駅の北西方約5km（直線距離、以下同じ） 最寄バス停「東町」の南東方約250m 仁井田小学校まで約1.1km ヨークベニマル須賀川森宿店まで約3.8km 須賀川市役所仁井田コミュニティセンターまで約380m		
付 近 の 状 況	須賀川市北西部、仁井田地区の農家住宅、田等が見られる地域。 市中心部から離れるが、仁井田地区の中心部に近く、小・中学校 が周辺に所在する。		
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	市街化調整区域 — 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18m、奥行約22m、面積合計396.50㎡ ほぼ長方形、概ね平坦、角地 南側道路とほぼ等高に接面 西側道路とほぼ等高に接面		
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約4m 西側 幅員約2m	未舗装市道 未舗装道路	(建築基準法42条2項)
土 地 の 利 用 状 況 等	建物所有者が目的外土地上に物件1建物を所有し、占有している。 隣地は、倉庫や畑等となっている。		
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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 目的外土地には、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないが、南方の包蔵地（名称：一夜館、時代：近世、種別：城館跡）に近接することから建替え等の工事の場合は、事前に連絡を要する（須賀川市文化振興課調べ）。
- ② 南側市道は平成3年11月14日付けで、みなし道路の協議済みである。西側道路及び北側市道は、建築基準法上の道路にはなっていない（須賀川市建築住宅課調べ）。
尚、北側市道との間には地番：384番、登記地目：雑種地、地積：22㎡、所有者：Bの土地が介在している。
- ③ 南側市道には市の上水道本管の敷設がなく、西方約50mの市道（旧県道三穂田須賀川線）埋設の上水道本管から引込みの個人管であり、北側市道と西側道路を経由している（須賀川市上下水道部調べ）。
- ④ 下記の土地を物件1建物の敷地として利用している状況にある。抵当権の効力の及ぶ借地権の範囲は建物登記等から認定した。
目的外土地の概要
地番：149番、地目：宅地、地積：198.25㎡
地番：150番、地目：宅地、地積：198.25㎡
以上所有者：B
- ⑤ 土地所有者によると、上記土地の借地契約は次の通りである。
借地契約の概要

賃貸人	土地所有者B
賃借人	建物所有者A
占有権原	賃借権
借地地番	149番、150番、384番
借地面積	418.50㎡
最初の契約日	令和2年12月21日
現在の契約期間	令和3年12月1日から20年間
地代・支払い時期	毎年78,000円、毎年1月末日限り前年分持参払い。
敷金・保証金	なし
その他	令和6年分は未払いになっている。

尚、契約条項上では建物が第三者へ売買された場合は同じ条件にて継続することができるが、名義変更手数料として5万円を支払うものとされている。
- ⑥ 須賀川市都市計画課によると、物件1建物は建築計画概要書（平成3年11月28日付第290号で敷地の位置：149の一部・150の一部、敷地面積：392.92㎡、主要用途：専用住宅、建築面積：94.40㎡、延べ面積：138.28㎡、※取壊し建物：木造平屋専用住宅85.29㎡）で都市計画法の線引き以前の建物の建替えによる建築物であり、同一敷地内・同用途で同規模の建物の建替え等が可能とみられる。但し、建替え等の適否については線引き以前の建物の閉鎖登記簿等の確認書類が必要になるので、詳細は当該部署で確認を要するとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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)：平成4年3月19日 新築 経 過 年 数：33年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付 天 井：合板、ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス、繊維壁等 床：畳、フローリング、シート、タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階：92.74㎡ 2階：45.54㎡ 計：138.28㎡ *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、居宅（空家）として占有している。
特 記 事 項	① 所有者によると、購入する際に内部の床や壁、台所、浴室などがリフォームされていたとのことであり、平成4年3月新築であるが、平成31年3月から令和2年12月の間に前所有者がリフォーム工事をしているとみられる（評価上、経済的残存耐用年数において考慮した）。 ② 所有者によると、令和3年の福島県沖地震で一部被害を受けたとのことであり、建物外部では犬走りの一部に亀裂が生じており、内部では1階リビングの内壁クロスの一部に罅等が生じている。また、雨漏りや床の傾き等の不具合は無いとのことである。尚、令和3年2月頃から家の中で犬1匹を飼っていたとのことである。 ③ 建物南西側に下屋（物干し場）がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地（物件1の敷地）

目的外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
目的外 土地	8,670	1.00	396.50	0.90	3,090,000

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 須賀川-11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 9,570\text{円/㎡} & \times & 98.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & \equiv & 8,670\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：110%（周辺環境）

行政的條件：100%

格 差 率：109%

イ 個 別 格 差：街路条件：98%（未舗装）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：102%（角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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1 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	220,000	138.28	0.09	2,740,000

ウ 現 価 率 :

物件1

- a 経過年数 33年
- b 経済的残存耐用年数 5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 9%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物については目的外土地の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
目的外 土地	3,090,000	1.00	0.20	借地権	620,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を20%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	2,740,000	+ 620,000	1.00	0.70	0.60	1,410,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市 場 性 修 正：中心部から離れ取引需要が少ない上、市街化調整区域の借地上の建物であり名義変更手数料が生じること、福島県沖地震の被害が一部に残ることなどから、市場性がやや劣ることを考慮した。

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 地価公示価格 須賀川－11

所 在 : 須川川市仁井田字東町99番2外

価 格 : 9,570円/㎡

位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約6.8km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 424㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側3.9m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、店舗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 : 2,228,746円

第7 附属資料

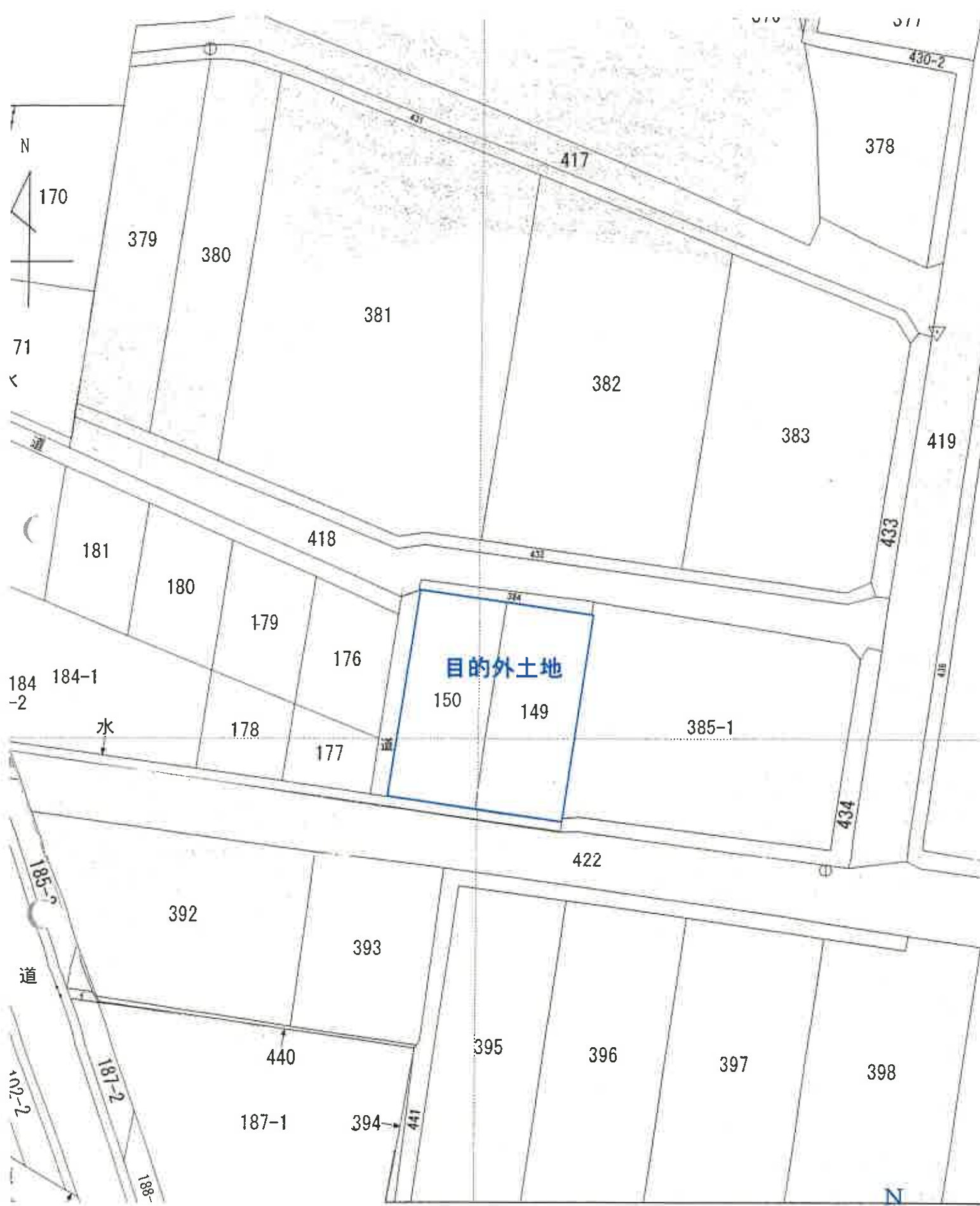
公 図 写

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



N
1/500
公図写

登記年月日：平成4年3月24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6年10月28日 福島地方支務局郡山支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号 26-2

各階平面図

0612401

家屋番号 150番

建物の所在 須賀川市大字仁井田字宮田150番地、149番地

建各階平面図

H43.2.24

1 階

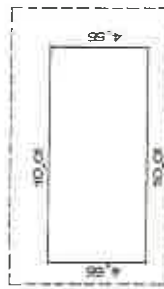


求積表

$$12.74 \times 7.28 = 92.7472$$

床面積 92.74 m²

2 階



求積表

$$10.01 \times 4.55 = 45.5455$$

床面積 45.54 m²



作製者

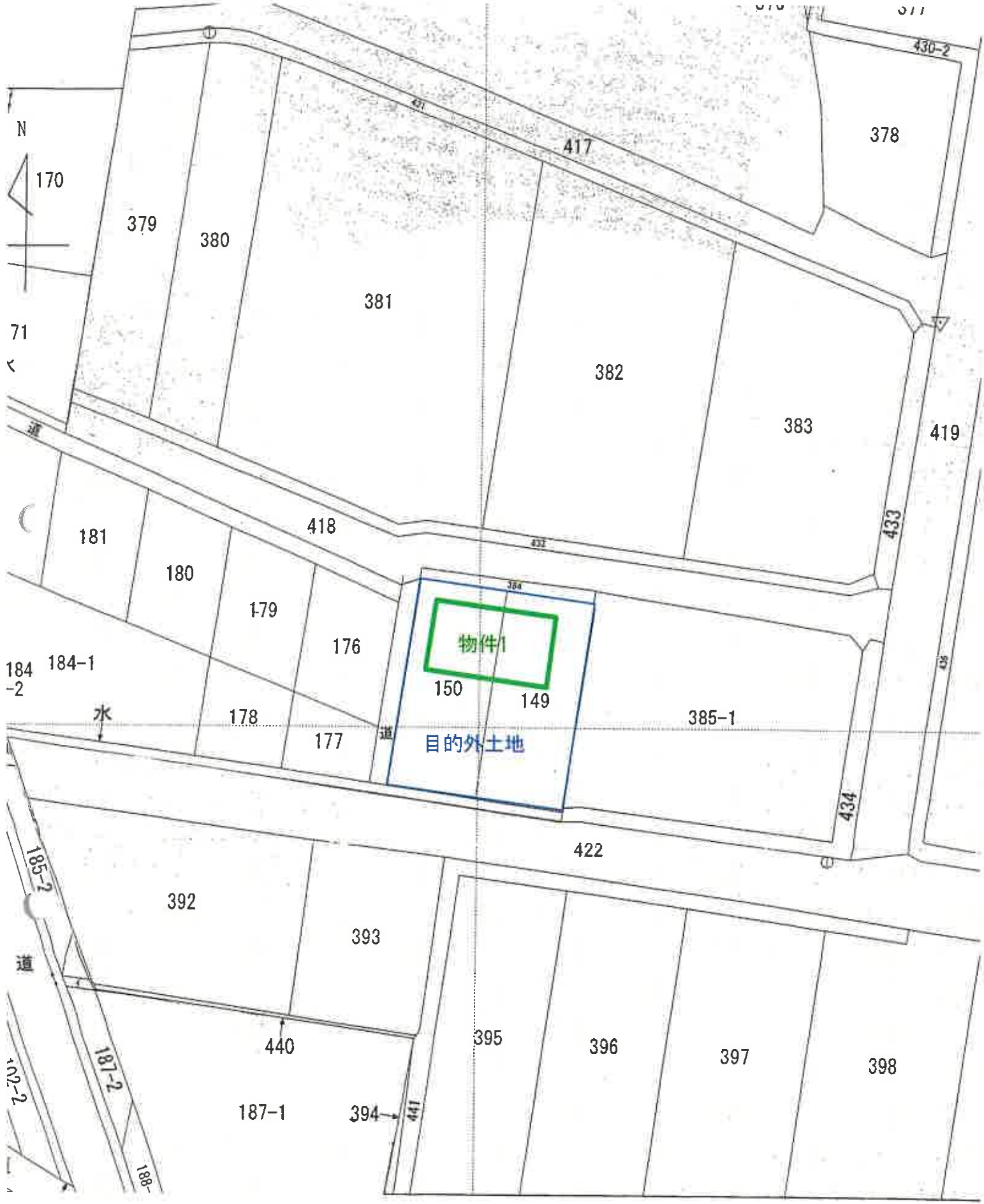
日作製

縮尺

1/250

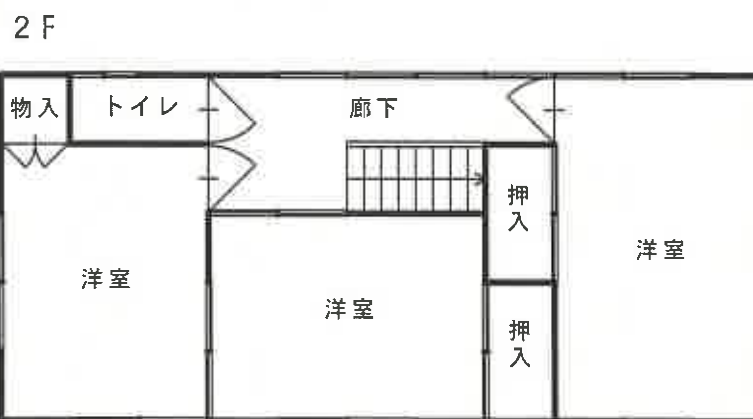
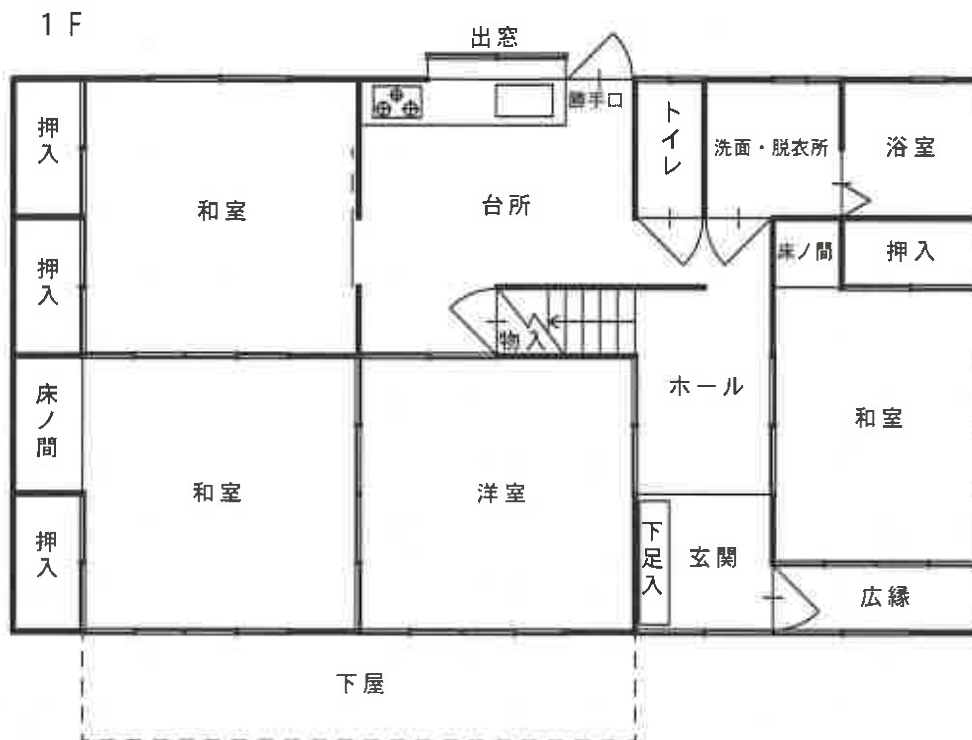
申請人

縮尺 1/500



土地建物位置関係図

物件 1



建物間取図

