

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市三穂田町川田字地藏橋 10 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 10 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 106.79 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 174 平方メートル
2 階 約 20 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市三穂田町川田字地藏橋 10 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 10 番 2 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 238.49 平方メートル
2 階 139.94 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 郡山市三穂田町川田字地藏橋 |
| | 地 番 | 10 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 524.46 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 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, 6】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者有限会社三穂田モーターが占有している。

【物件番号 2】

2 階部分につき、本件所有者 A が占有している。

1 階部分につき、有限会社三穂田モーターが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 6】

物件 1 建物の敷地部分につき、有限会社三穂田モーターが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

物件 2 建物の敷地部分につき、物件 2 建物所有者 A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

1 所 在 郡山市三穂田町川田字地藏橋 10 番地 2

家屋 番号 10 番 2 の 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 106.79 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 174 平方メートル

2 階 約 20 平方メートル

所有者 有限会社三穂田モーター

2 所 在 郡山市三穂田町川田字地藏橋 10 番地 2

家屋 番号 10 番 2

種 類 工場・居宅

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 238.49 平方メートル

2 階 139.94 平方メートル

所有者 A

6 所 在 郡山市三穂田町川田字地藏橋

地 番 10 番 2

地 目 宅地

地 積 524.46 平方メートル

所有者 B

(物件 1、2、6)
令和 6 年 (又) 第 27 号
令和 6 年 11 月 6 日受理
令和 7 年 2 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 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 郡山市三穂田町川田字地藏橋 10 番地 2

家屋 番号 10 番 2 の 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 106.79 平方メートル

所有者 有限会社三穂田モーター

2 所 在 郡山市三穂田町川田字地藏橋 10 番地 2

家屋 番号 10 番 2

種 類 工場・居宅

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 238.49 平方メートル
2 階 139.94 平方メートル

所有者 A

6 所 在 郡山市三穂田町川田字地藏橋

地 番 10 番 2

地 目 宅地

地 積 524.46 平方メートル

所有者 B

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 6		
現況地目	☒ 宅地（物件 6） ☐ 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 有限会社三穂田モーター 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（物件 6 関係）」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 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 174 m ² （概測） 2 階 20 m ² （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工場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	本建物には、フロアリフトや塗装用のブースが設置されており、塗装用のブースには熱風発生機等の機械が設置されている。これらは建物に付合している。		
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

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社三穂田モーター		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場		
☒ 関係人（ ☒ A（所有者）、B（占有者代表者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原	☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
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		
更新の種類別	☐ 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	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）		
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

占有者及び占有権原（物件6関係）			
占有範囲		☐ 全部 ■物件1建物（家屋番号10番2の2）の敷地部分	☐ 全部 ■物件2建物（家屋番号10番2）の敷地部分
占有者		☐ 債務者 ■有限会社三穂田モーター	☐ 債務者 ■A
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■B（物件6所有者兼上記占有者代表者）） ☐ 文書（ ☐ （ ））	■陳述（■A（上記占有者）、■B（物件6所有者）） ☐ 文書（ ☐ （ ））
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転貸 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転貸 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	■所有者 ☐ その他の者（ ）
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	■占有者 ☐ その他の者（ ）
	賃料・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件2建物所有者)	(令和6年12月6日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件2建物について (1) 1階は、現在、有限会社三穂田モーターが工場として使用しています。 私は有限会社三穂田モーターの元代表者です。私が代表であったときから1階を有限会社三穂田モーターに無償で使用させていました。有限会社三穂田モーターの代表者が私の子Bになった後、私はBとの間で、明示的に無償で使用させるという契約をしたわけではありませんが、上記事情がありますので、従前と同様に有限会社三穂田モーターに無償で使用させています。 (2) 2階は、平成23年3月の東日本大震災前は、私が家族と共に住居として使用していました。しかし、東日本大震災により建物が損傷し、郡山市から半壊の認定を受けました。郡山市からは2階に立ち入らないように言われたため、引っ越しました。現在は空き家として私が管理しています。なお、2階は昭和46年に北西側の部屋を増築しました。 2階は内壁や床が損傷しており、立ち入るのは危険です。 (3) 東日本大震災により、1階の作業室部分のコンクリートの柱にひびが入ったため、平成23年5月頃に鉄骨を用いて補強工事をしました。 (4) 1階の作業室には、クレーンやフロアリフトが設置されています。 2 物件6土地について 本土地は、私が平成20年6月30日に相続により取得し、令和2年11月18日にBに贈与しました。私は平成20年6月30日に物件2建物も相続により取得しており、物件6土地をBに贈与するまでは物件6土地も物件2建物も私の所有でした。 このような事情がありますので、物件6土地をBに贈与した後も、私は同土地を物件2建物の敷地として無償で使用しています。贈与後に、Bと私との間で、物件6土地を物件2建物の敷地として私が無償で使用するという契約を改めて行ったわけではありません。

(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6所有者兼有限会社三穂田モーター代表者)	3 物件6土地の西側隣接地10番1土地について 10番1土地は第三者の土地ですが、約30年前に同土地の所有者と有限会社三穂田モーターとの間で賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約が終了した後は、10番1土地所有者と当時の有限会社三穂田モーターの代表者であった私との間で、10番1土地を無償で借用する旨の合意をしています。10番1土地は有限会社三穂田モーターの駐車場として使用しています。 (令和6年11月25日、物件所在地にて面談) 物件1建物や物件2建物1階は、有限会社三穂田モーターが工場として使用しています。 (令和6年12月6日、物件所在地にて面談) 1 物件1建物について (1) 本建物1階には塗装を行うブースがあります。クレーンやフロアリフトも設置されています。 (2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。本建物は約15年前に1階部分を増築したとAから聞いています。 (3) 本建物には損傷等はありません。 2 物件2建物について (1) 1階は、有限会社三穂田モーターが工場として使用しています。 2階は、Aが住居として使用していましたが、平成23年3月の東日本大震災の影響により、2階部分は居住することができなくなり、Aは引っ越しました。その後は空き家となっています。 (2) 東日本大震災により、1階の作業室部分のコンクリートの柱の一部にひびが入ったため、平成23年5月頃に鉄骨を用いて補強工事をしたとAから聞いています。 (3) 1階の作業室には、クレーンやフロアリフトが設置されています。 3 物件6土地について 本土地には地割れや陥没等はありません。

(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6所有者兼有限会社三穂田モーター代表者)	(令和7年1月24日電話にて事情聴取) 1 物件2建物について 私は、物件2建物は私が代表者である有限会社三穂田モーターの所有だと思っていました。Aから有限会社三穂田モーターの所有だと聞いていたからです。 有限会社三穂田モーターが1階を使用するに当たり、Aからは賃料を請求されていません。 2 物件6土地について (1) 本土地は、令和2年11月18日に私がAから贈与を受けました。贈与を受けたときには、既に物件1建物及び物件2建物が建っていました。 (2) 物件1建物は、私が代表者である有限会社三穂田モーターの所有ですので、私は、本土地を物件1建物の敷地として無償で有限会社三穂田モーターに使用させています。 (3) 物件2建物は、私が代表者である有限会社三穂田モーターの所有だと思っていました。そのため、私は、本土地を物件2建物の敷地として無償で有限会社三穂田モーターに使用させている認識でした。物件2建物の所有者がAだとしても、これまでどおり無償で物件6土地を使用させるつもりです。

(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、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 物件6土地について
 - (1) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 本土地は、南側で水路を介して公図上の道に面している。水路は公図上の道と共に市道敷きとなっている。
- 3 物件1建物について
見分できる範囲において、建物内部及び建物外部に目立った損傷は見られない。
- 4 物件2建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、1階の作業室部分のコンクリート床の一部にひびがある。コンクリートの柱の一部に地震の影響によると思われるひび割れがあり、鉄骨で補強されている。
 - 2階の居宅部分は全体的に経年劣化しており、また、地震の影響によると思われる床、天井及び内壁の損傷が著しい。また、天井には雨漏りによると思われるしみが複数ある。
 - イ 建物間取図の2階の「調査不能」と記載した部屋は、手前の階段部分の扉が開かなかったこと、隣接する和室は家具が倒れ、同和室から当該部屋に立ち入ることが困難であったことから、調査できなかった。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、全体的に経年劣化しており、西側の軒天に損傷している部分があり、外壁には複数のひびがある。
- 5 物件2建物1階部分の有限会社三穂田モーターの占有権原について
有限会社三穂田モーター代表者Bは、物件2建物1階部分を、同社が無償で使用している認識はない旨を陳述しているが、有限会社三穂田モーターの元代表者兼物件2建物所有者Aは、物件2建物を、同人が代表者であったときから無償で有限会社三穂田モーターに使用させていた旨を陳述している。これらの事情を踏まえ、有限会社三穂田モーターの占有権原は使用借権であると認めた。
- 6 物件2建物に関する物件6土地の占有権原について
物件6土地は、AがBに贈与する前はAの所有であり、物件2建物と所有者が同じであったこと、Bは物件2建物を有限会社三穂田モーターの所有であると認識していたものの、AがBに物件6土地を贈与後、Aが物件2建物を所有して物件6土地を占有するに当たり、占有権原について、特段、問題となることはなかったこと、A及びBの陳述内容、物件6土地の所有権移転の経緯及びその後の使用状況等を踏まえ、AB間において黙示の使用貸借が成立し、Aの占有権原は使用借権であると認めた。

（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
令和6年11月15日（金） 14：05－14：08	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和6年11月15日（金） ： － ：	当庁執行官室	郡山市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（11月22日受領）
令和6年11月25日（月） 16：10－16：15	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、Bから事情聴取
令和6年12月6日（金） 13：30－15：10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
令和7年1月24日（金） 12：40－12：45	当庁執行官室	Bから電話にて事情聴取
（特記事項） ■ 令和 6 年 1 2 月 6 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。		

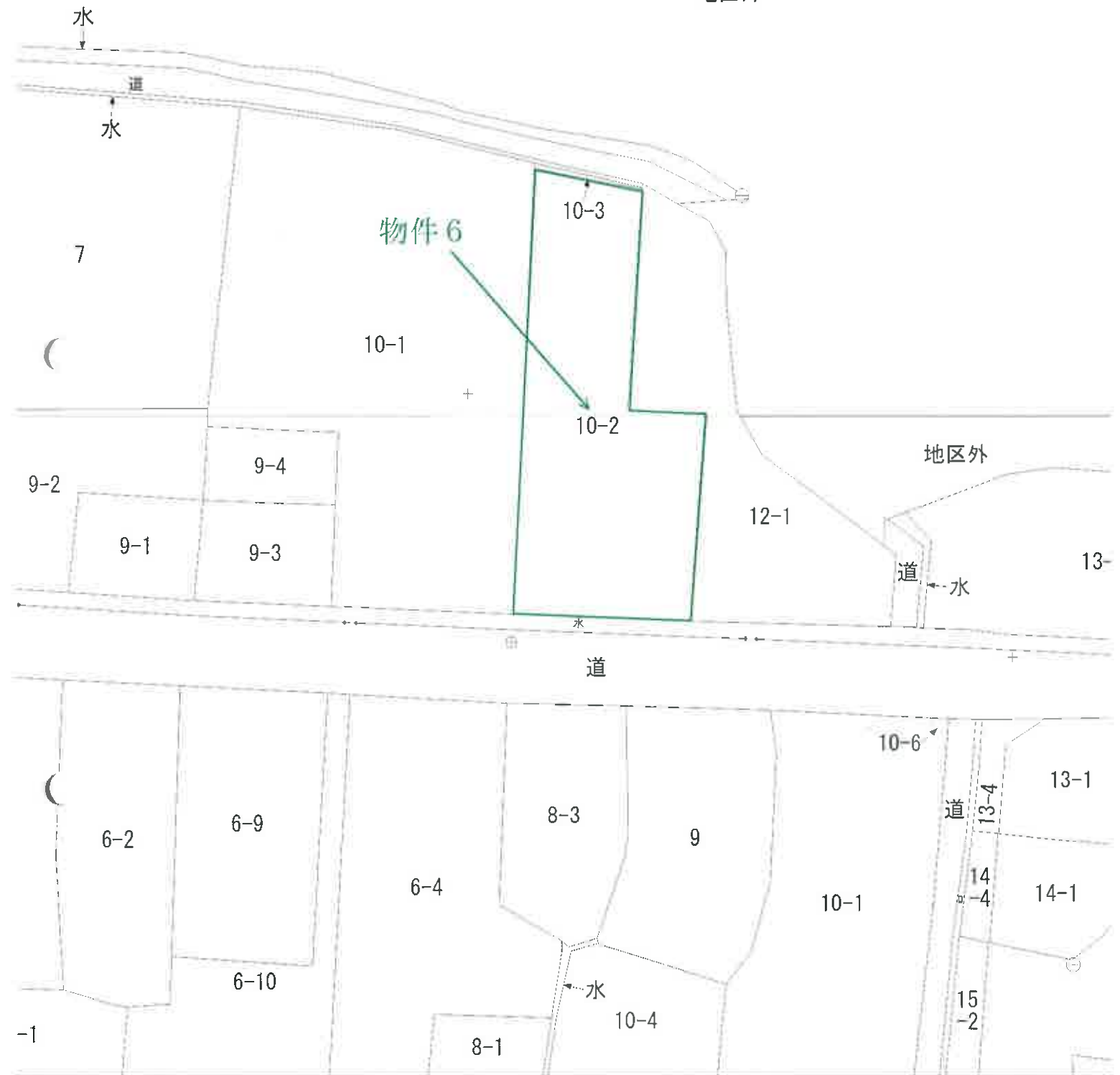
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



1/500

地区外



(座標値種別：図上測定)

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

A
三穂田
字元前

在 郡山市三穂田町川田字地蔵橋

(11 枚目)

地 番 10番2

6272116
~~6272115~~

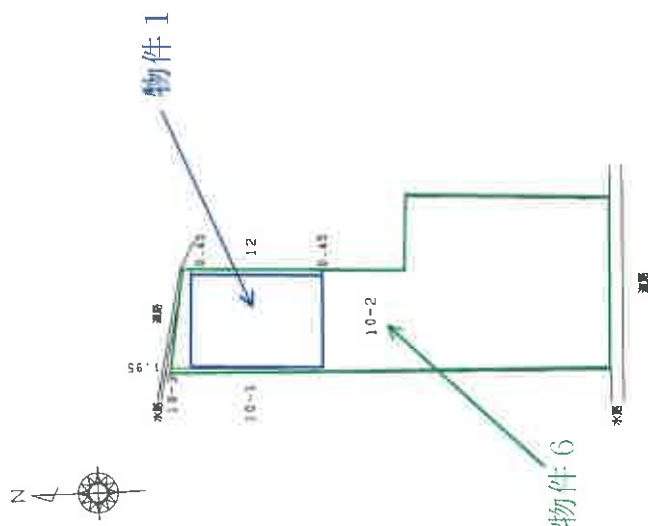
區
面
平
階
各

147.12.4

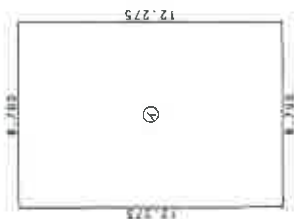
家屋番号

10番2の2

建 物 面 圖



④ 8.700 12.275 106.792500

床面積 106.79 m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3からA4に縮小

6272115
6272114

各階平面図

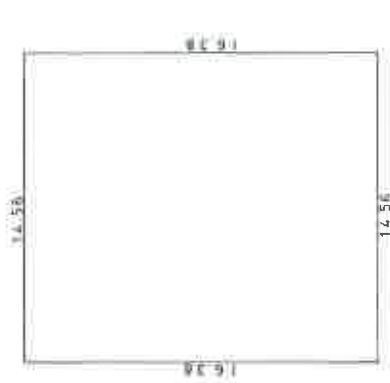
S60.11.7

建物各階平面図

家屋番号 10-2

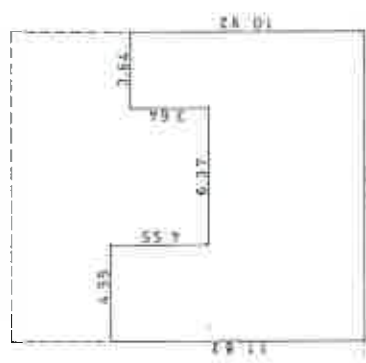
建物の所在 郡山市三穂田町川田字地藏橋10番地2

一階平面図



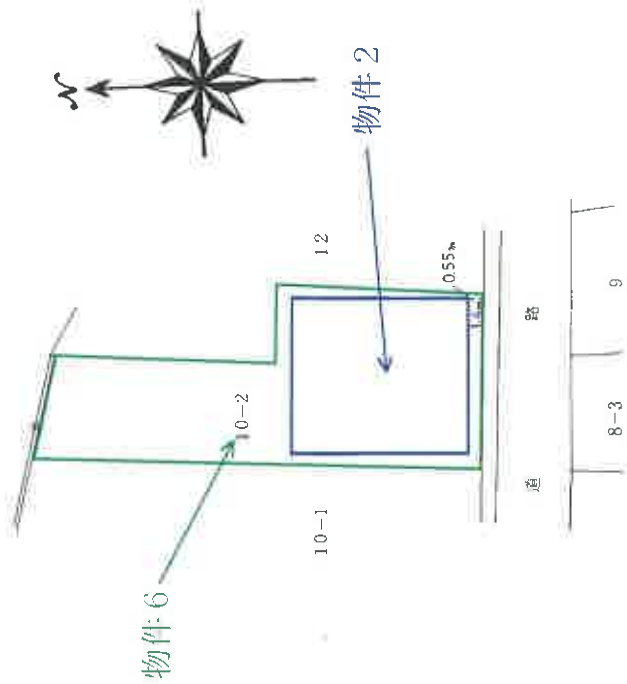
求積 $14.56 \times 16.38 = 238.4928$

二階平面図



求積 $14.56 \times 9.4 = 136.864$
 $4.55 \times 4.55 = 20.7025$
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$
 $136.864 + 20.7025 + 13.2496 = 170.8161$

床面積 139.904



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



10-3

物件 1

10-1

物件 6
(10-2)

12-1

物件 2

水

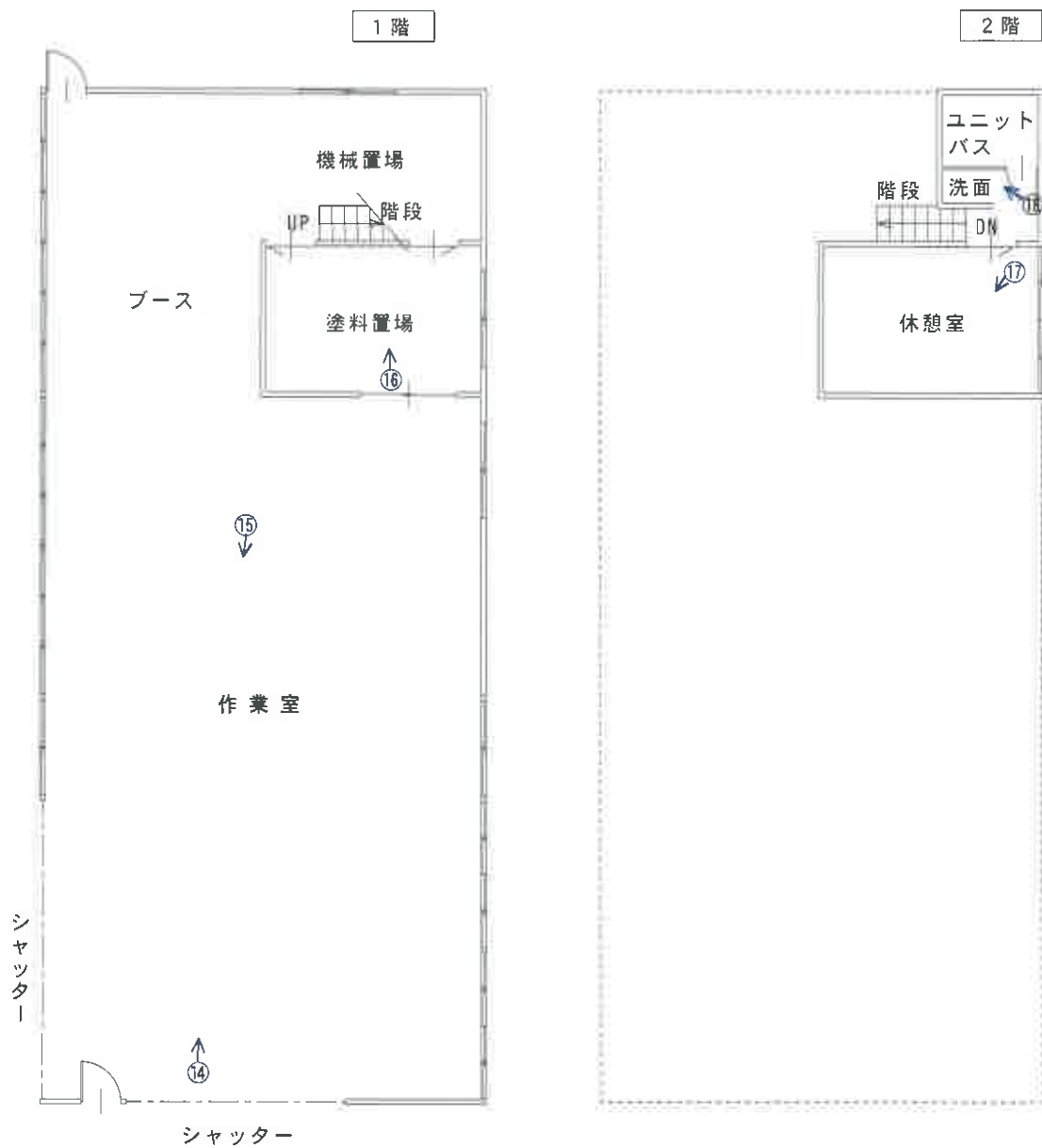
道

建物間取図



物件 1

←○写真撮影位置方向・写真番号



物件 2



←○写真撮影位置方向・写真番号



物件1

物件2



物件6

No. 1

物件1

物件2



物件6

10番1土地

No. 2

物件1

物件2



物件6

No. 3

物件1



物件6

No. 4

フロアリフト



物件2:1階作業室の状況

No. 5

フロアリフト



物件2:1階作業室の状況

No. 6

クレーン



物件2:1階作業室の状況

No. 7



物件2:1階作業室の状況

No. 8



物件2:1階事務室の状況

No. 9



物件2:2階床の間のある和室の状況

No. 10



物件2:2階南西側和室の状況

No. 11



物件2:2階DKの状況

No. 12



物件2:2階浴室の状況

No. 13



物件1:1階作業室の状況

No. 14

フロアリフト



物件1:1階作業室の状況

No. 15



物件1:1階塗料置場の状況

No. 16



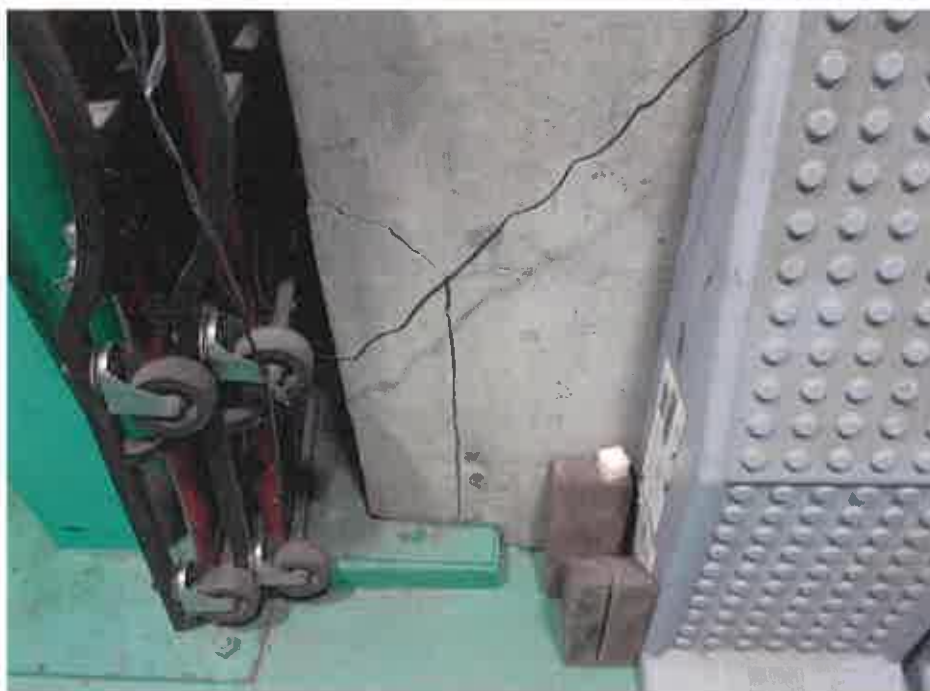
物件1:2階休憩室の状況

No. 17



物件1:2階ユニットバス・洗面の状況

No. 18



物件2:1階作業室の柱のひび等の状況

No. 19



物件2:2階廊下の天井の損傷等の状況

No. 20



物件2:外壁のひび等の状況

No. 21



物件2:軒天や壁の損傷等の状況

No. 22

令和6年（ヌ）第27号
令和6年12月6日 現地調査
令和7年2月28日 評 価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書
(物件1、2、6)

評価人 不動産鑑定士
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金3,680,000円	
内訳価格	
物件1（建物）	金770,000円
物件2（建物）	金790,000円
物件6（土地）	金2,120,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、6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6の内訳価格は、物件1、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1、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 所有者	郡山市三穂田町川田字地藏橋 10番地2 10番2の2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 106.79㎡ 有限会社三穂田モーター	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 174.00㎡ (概測) 2階： 20.00㎡ (概測) 計： 194.00㎡
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	郡山市三穂田町川田字地藏橋 10番地2 10番2 工場・居宅 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建 1階： 238.49㎡ 2階： 139.94㎡ 計： 378.43㎡ A	
6	所在 地番 地目 地積 所有者	郡山市三穂田町川田字地藏橋 10番2 宅地 524.46㎡ B	
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6）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 郡 山 」 駅 の 南 西 方 約 8.8km （ 道 路 距 離 、 以 下 同 じ 。 ） J R 東 北 本 線 「 安 積 永 盛 」 駅 の 西 方 約 6km 最 寄 バ ス 停 「 ド リ ー ム ラ ン ド 」 の 南 西 方 約 1.3km 郡 山 市 役 所 の 南 西 方 約 7.0km 郡 山 市 立 安 積 第 二 小 学 校 まで 約 450m 郡 山 市 立 三 穂 田 中 学 校 まで 約 3.5km ヨ ー ク ベ ニ マ ル コ ス モ ス 通 り 店 まで 約 3.2km	
付 近 の 状 況	農家住宅のほか、商店、事業所等が混在する既成集落地域。	
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 用途指定なし 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「川田下館跡」に含まれる。建物の建築等を行う際は、試掘を行う必要がある。試掘費用は行政側で負担するとの由である。
画 地 条 件	間口約16m、奥行約33m、地積524.46㎡ 不整形、二方路面地、平坦 南側道路と等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約8m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 北側 幅員約4m 未舗装市道 （建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	有限会社三穂田モーターが物件6土地上に、物件1建物を所有し、占有している。 Aが物件6土地上に、物件2建物を所有し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、駐車場、畑等である。	
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（農業集落排水） (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占有者及び占有権限（物件1建物） ・占有範囲：物件1建物の敷地部分 ・占有者：有限会社三穂田モーター ・占有状況：敷地 ・占有権限：使用借権 ②占有者及び占有権限（物件2建物） ・占有範囲：物件2建物の敷地部分 ・占有者：A ・占有状況：敷地 ・占有権限：使用借権 ③物件6土地の西側隣接地（10番1）は有限会社三穂田モーターの駐車場として使用している。土地所有者と有限会社三穂田モーターの代表者との間で無償で借用する旨の合意をしている。 ④現地調査の結果、物件6土地には地割れや陥没等は見られなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

・物件1

区 分	主である建物 家屋番号10番2の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5年6月4日 新築 経過年数 : 32年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : カラー折板 外 壁 : 波形スレート、サイディング等 天 井 : 表し、ビニールクロス等 内 壁 : 表し、ビニールクロス等 床 : コンクリート叩き、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : フロアリフトや塗装用のブースが設置されている。
床 面 積 (現 況)	1階 : 174.00㎡ 2階 : 20.00㎡ 計 : 194.00㎡ *概測
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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、物件1建物を工場として使用している。
特 記 事 項	①郡山市開発指導課によれば、増築の建築確認の申請はされているが、確認がされていない。建築基準法12条5項の報告が必要となる。用途は自動車整備工場でそれ以外の使用はできない。 ②対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 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。 ・建物内部及び建物外部に目立った損傷は見られない。 ④物件1建物に設置されているフロアリフトや塗装用のブースについては、物件1建物に含めて評価を行った。

・物件2

区 分	主である建物 家屋番号10番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) : 昭和44年12月不詳新築 : 昭和46年月日不詳増築 経 過 年 数 : 55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・木造 屋 根 : カラー折板 外 壁 : 波形トタン、ブロック等 天 井 : 表し、ビニールクロス等 内 壁 : 表し、ビニールクロス等 床 : コンクリート叩き、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : フロアリフトやクレーンが設置されている。
床 面 積 (現 況)	1階 : 238.49㎡ 2階 : 139.94㎡ 計 : 378.43㎡
現況用途等	現況用途 : 工場・住居 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	建物所有者Aが物件2建物を2階を住居(空家)として、有限会社三穂田モーターが物件2建物1階を工場として使用している。
特 記 事 項	①郡山市開発指導課によれば、調査時点用途は自動車整備工場でそれ以外の使用はできない。 ②占有者及び占有権限 ・占有範囲: 1階部分 ・占有者: 有限会社三穂田モーター ・占有状況: 工場 ・占有権限: 使用借権 ③2階は昭和46年に北西側の部屋を増築した。東日本大震災により内壁や床が損傷しており、立ち入るのは危険である。 ④1階は東日本大震災によりコンクリートの柱にひびが入ったため、平成23年5月頃に鉄骨を用いて補強工事を行った。

	⑤対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑥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 ・ 1 階の作業室部分のコンクリート床の一部にひびがある。コンクリートの柱の一部に地震の影響によると思われるひび割れがあり、鉄骨で補強されている。 ・ 2 階の居宅部分は全体的に経年劣化しており、また、地震の影響と思われる床、天井及び内壁の損傷が著しい。天井には雨漏りによると思われるしみが複数ある。 ロ、建物外部 ・ 全体的に経年劣化しており、西側の軒天に損傷している部分があり、外壁には複数のひびがある。 ⑦物件 2 に設置されているフロアリフトやクレーンについては、物件 2 建物に含めて評価を行った。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6（土地）

目的土地の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
6	13,900	0.96	524.46	0.70	4,900,000

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 郡山-33

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 9,790\text{円/㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 70 & = & 13,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：97%（道路幅員等）
 交通接近条件：90%（中心部等への接近性）
 環境条件：80%（住環境、集落の規模等）
 行政的条件：100%
 格 差 率：70%

イ 個 別 格 差：物件6

街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：96%（不整形、二方路）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：96%

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、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。

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
1	180,000	194.00	0.04	1,400,000
2	180,000	378.43	0.02	1,360,000

ウ 現 価 率：

・物件 1 建物

- a 経過年数 32年
- 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 30%
- d 残価率 5%
- e 現価率 4%

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

・物件 2 建物

- a 経過年数 55年
- 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
6 (物件1)	4,900,000	0.42	0.10	使用借権	210,000
6 (物件2)	4,900,000	0.58	0.10	使用借権	280,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件6土地上に、物件1建物、物件2建物が存しているので土地利用権の及ぶ範囲を建築面積割合で査定する。
物件1の建築面積174㎡、物件2の建築面積238.49㎡、合計412.49㎡
 $174 \div 412.49 \div 42\%$
 $238.49 \div 412.49 \div 58\%$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	1,400,000	+ 210,000	1.00	0.80	0.60	770,000
2	1,360,000	+ 280,000	1.00	0.80	0.60	790,000
6	4,900,000	- 490,000		0.80	0.60	2,120,000
一括価格（合計）						3,680,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：市街化調整区域に存し、かつ原則用途が自動車整備工場に制限され需要者が限定的であること等を考慮した。

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 郡山-33

所 在 : 郡山市三穂田町八幡字後町5番1
価 格 : 9,790円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約12km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 798㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南5m市道、東側道
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 : 農家住宅等の中に小売店舗も見られる住宅地域

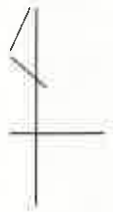
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 1,160,510円
物件2 : 1,452,895円
物件6 : 3,040,045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



公 図 写



1/500

地区外



1) (座標値種別：図上測定)

2) 国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

A

三穂田
字元前

登記年月日：平成27年12月4日

6272116
6272115

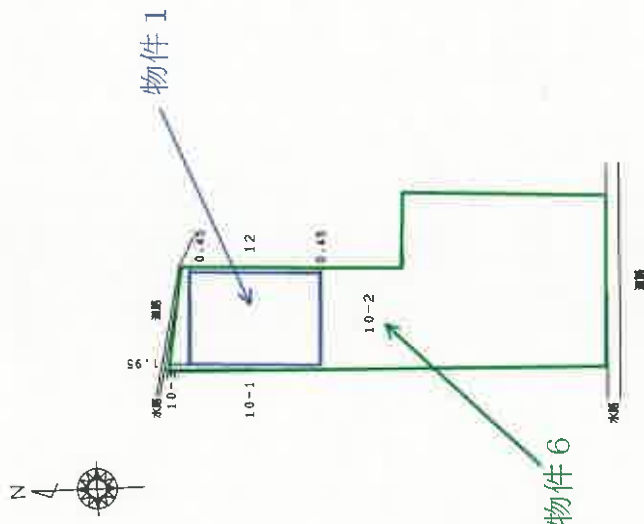
各 階 平 面 図

H7.12.4

建 物 図 面
名 階 平 面 図

家屋番号 10番2の2

建物の所在 郡山市三穂田町川田字地藏橋10番地2



① 8.700 12.275 8.700 12.275
面積 106.792500
床面積 106.79 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

登記年月日：昭和60年11月7日

6272115
6272114

各階平面図

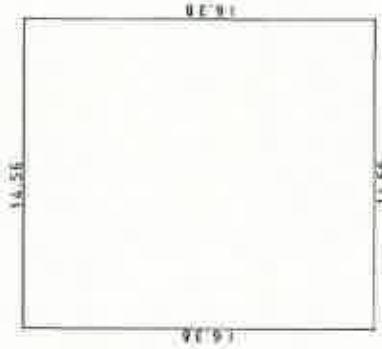
家屋番号
10-2

S60.11.7

建物附平面図

建物の所在
郡山市三穂田町川字地蔵橋10番地2

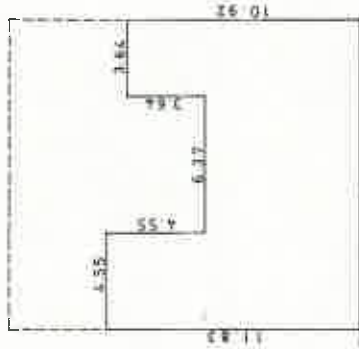
一階平面図



求積 14.56 × 16.38 = 238.4928

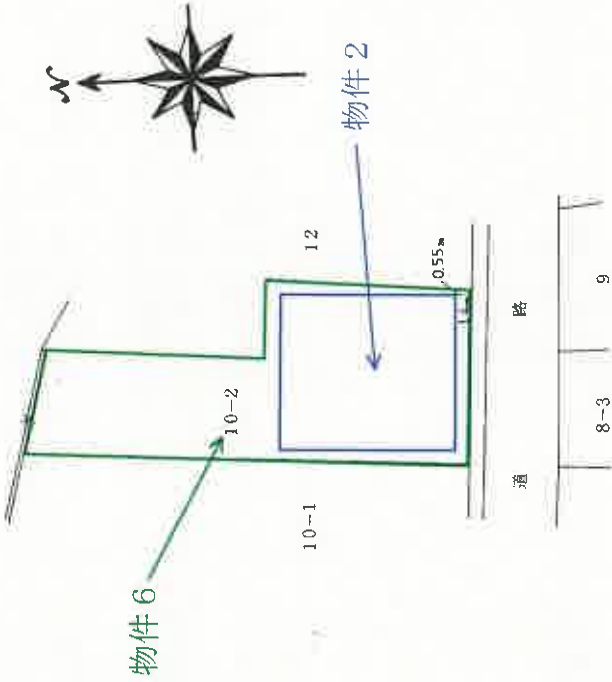
床面積 238㎡49

二階平面図



求積 14.56 × 7.28 = 105.9968
4.55 × 4.55 = 20.7025
3.64 × 3.64 = 13.2496
139.9489

床面積 139㎡94



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図



10-3

物件 1

10-1

物件 6
(10-2)

12-1

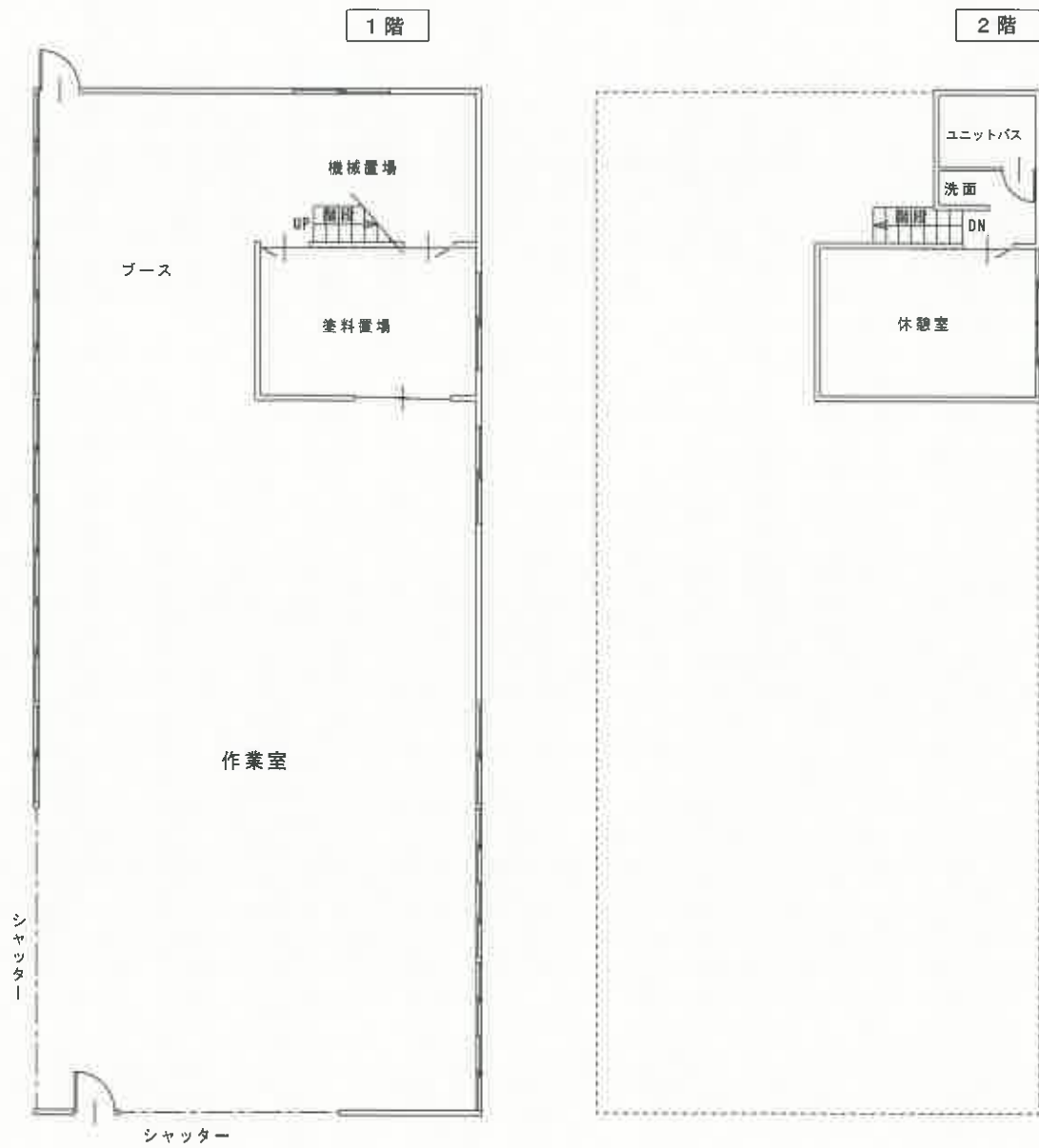
物件 2

水

道

建物間取図

物件 1



物件 2

