

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 2 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 6 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 16 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, 2	3,600,000 2,880,000	一括	720,000	65,325	15,374
1	2,230,000				
2	1,370,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 郡山市日和田町字日和田

地 番 256 番 1

地 目 宅地

地 積 392.69 平方メートル

2 所 在 郡山市日和田町字日和田 256 番地 1

家屋 番号 256 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木・コンクリートブロック・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 159.35 平方メートル
2 階 130.78 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 160.45 平方メートル
2 階 130.78 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 10.35 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 17 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

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 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

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市日和田町字日和田
 地 番 256 番 1
 地 目 宅地
 地 積 392.69 平方メートル

- 2 所 在 郡山市日和田町字日和田 256 番地 1
 家屋 番号 256 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木・コンクリートブロック・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 159.35 平方メートル
 2 階 130.78 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階約 160.45 平方メートル
 2 階 130.78 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 10.35 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 55 号
令和 7 年 1 月 31 日受理
令和 7 年 3 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 | 郡山市日和田町字日和田 |
| | 地 番 | 2 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 2. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市日和田町字日和田 2 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 9. 3 5 平方メートル
2 階 1 3 0. 7 8 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 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 ☒ 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：1階 160.45平方メートル（概則） 2階 130.78平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：10.35平方メートル（概則） ※未登記		
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 店舗・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		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣接地の住民	1 私は、本件物件の隣に住んでいる者です。 2 本件建物では、40年位前に債務者の父が、スーパーマーケットをやっていましたが、債務者が店を継がなかったため、平成20年頃は誰かに貸してクリーニング屋になっていました。 3 それも数年前に辞めて、いつの間にかどこかに転居したようです。 4 債務者とは、転居後も何度か電話で話をしたことがありますが、最近は電話にも出ないようになりました。今どこにいるかは分かりません。 (2月7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 本件土地は、西側は県道「須賀川二本松線」に、北側は255番、東側は256番2及び南側は257番の各土地に接しており、登記上、いずれも第三者所有の宅地となっている。
- 3 本件建物の占有状況等は、次のとおりである。
 - (1) 本件建物の入口付近には、債務者の姓を表示する表札があった。また、郵便受けには、債務者の姓名が表示してあったとともに、債務者宛の郵便物が入っていた。
 - (2) 本件建物の2階居住スペースには、債務者の高校時代の卒業証書が飾られている他、債務者宛の電気料金関係の郵便物があった。また、令和4年3月の町内会総会資料が残置されており、2階の和室内には令和2年7月・8月のカレンダーが貼ってあった。
 - (3) 本件物件の隣地住民から聴取した内容によれば、債務者は数年前まで本件建物に居住していたものの、現在は転居しているとのことであった。
 - (4) 本件建物内は、1階の店舗・事務所及び2階の居宅の各室とも家具や家財道具、ごみ等が床に散乱した状態であって、ライフラインも止まっていることから、本件建物内で生活している様子はない。
 - (5) 上記現場の状況や隣地住人の供述、室内の残置物等から、債務者は本件建物に数年前まで居住していたものの、その後どこかに転居したことが伺われ、現在は本件建物を店舗・居宅（空き家）の状態で占有しているものと認めた。
- 4 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 物件2の西側は駐車場として舗装されている。
 - イ 物件2の東側には、未登記の附属建物（物置）が立っている他、未舗装で長年手入れされていないため、雑木や雑草がびっしり生い茂った状態である。
 - ウ 物件2の東側に未登記の附属建物（物置）が存する。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物の東側外壁には大きな亀裂が入っている他、下屋の屋根板の大半が壊れている。
 - イ 1階の店舗・事務所内は、ごみ、タイヤ、カーペット、ポリタンク、木箱等が大量に山積みされている。確認できた床のビニールタイルは剥離された箇所がある。
 - ウ 1階の店舗・事務室の天井は、雨漏り等によると思われる腐食が著しく見られた。
 - エ 2階の各室内及び廊下には、大量のごみや家財道具等が散乱してある他、雨漏りのため、床が抜けそうな箇所があった。
 - オ 廊下の天井は天井板が多く個所で剥がれ落ちており、屋根板も壊れていて空が見えている。
 - カ 未登記附属建物（物置）は、トタン屋根が大きくひしゃげており、壁面のトタンも劣化が著しい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3 1 日 (金) : - :	執行官室	郡山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 6 日受領)
R 7 年 2 月 3 日 (月) 1 4 : 1 0 - 1 4 : 2 0	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書、閉鎖登記簿謄本交付申請 (同日受領)
R 7 年 2 月 7 日 (金) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 関係人から事情聴取
R 7 年 2 月 2 5 日 (火) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 3 0	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 2 月 2 5 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



(道+271
+272+273)

登記年月日：昭和59年7月18日

6315061

各階平面図

家屋番号
256番1

建物図
階平面図

物件2

建物の所在
畛山市日和田町字日和田256番地1

1 階



求 積

$7.28 \times 21.89 = 159.3592$

1階床面積 159㎡35

2 階

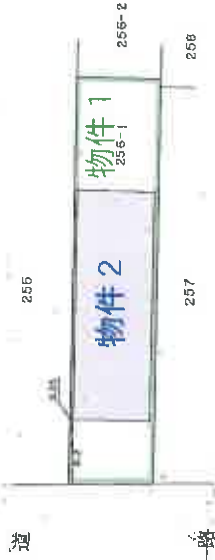


求 積

- (1) $5.46 \times 7.28 = 39.7488$
- (2) $7.28 \times 11.425 = 83.1740$
- (3) $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
- (4) $4.55 \times 1.365 = 6.21075$

計 130.78975

2階床面積 130㎡78



作製者

(昭和59年7月16日作製)

縮尺 1/250

申請人

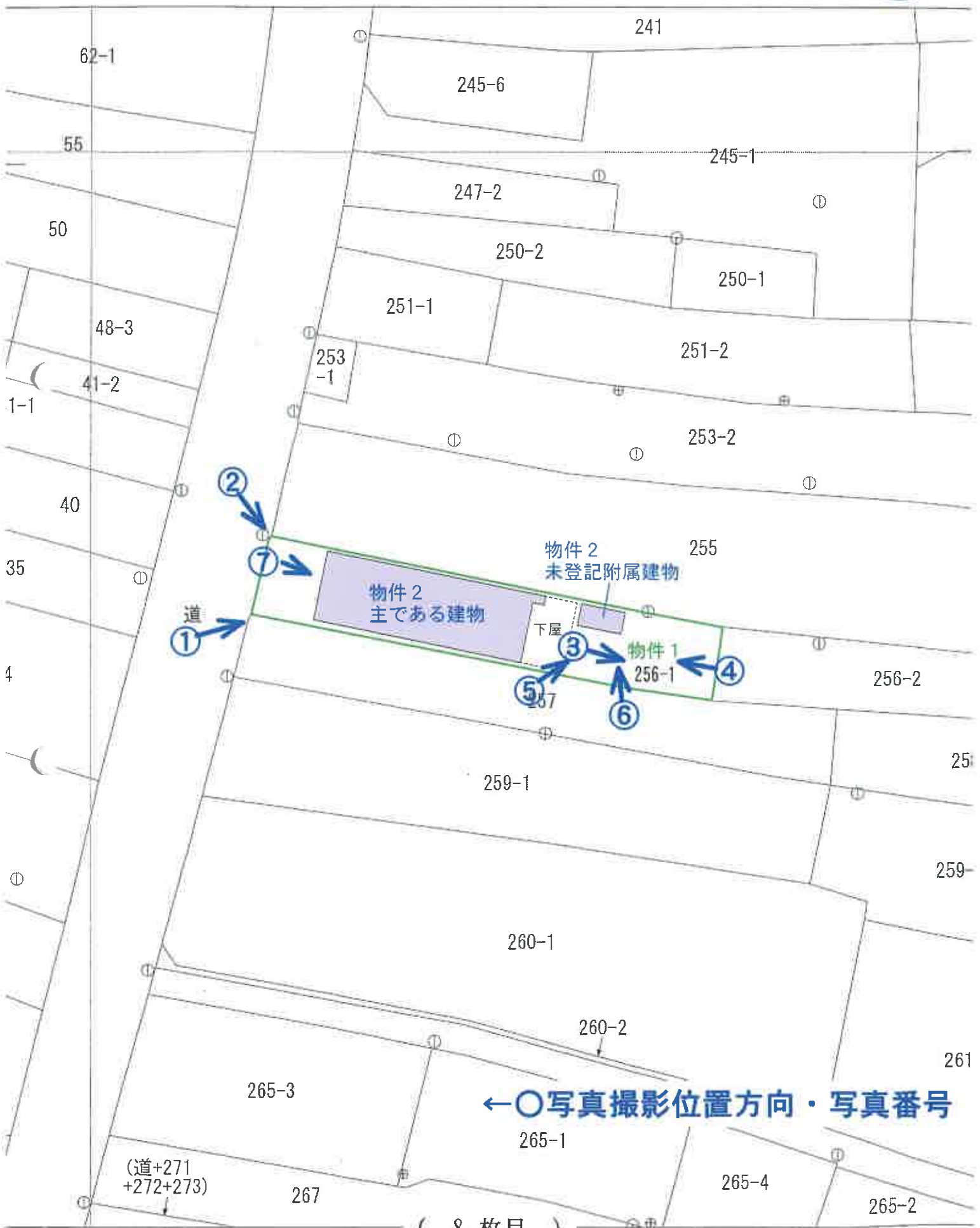
縮尺 1/500

(日本工務株式会社選合会用紙)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

(座標値)

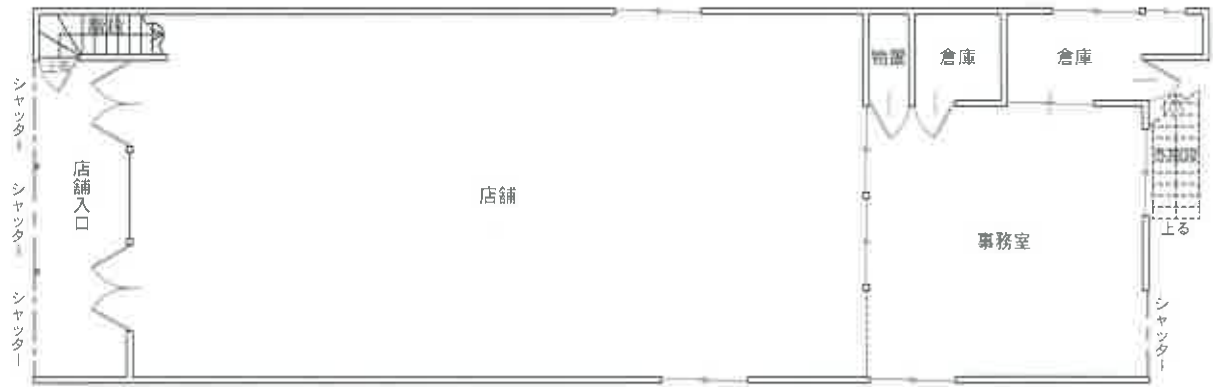


←○写真撮影位置方向・写真番号

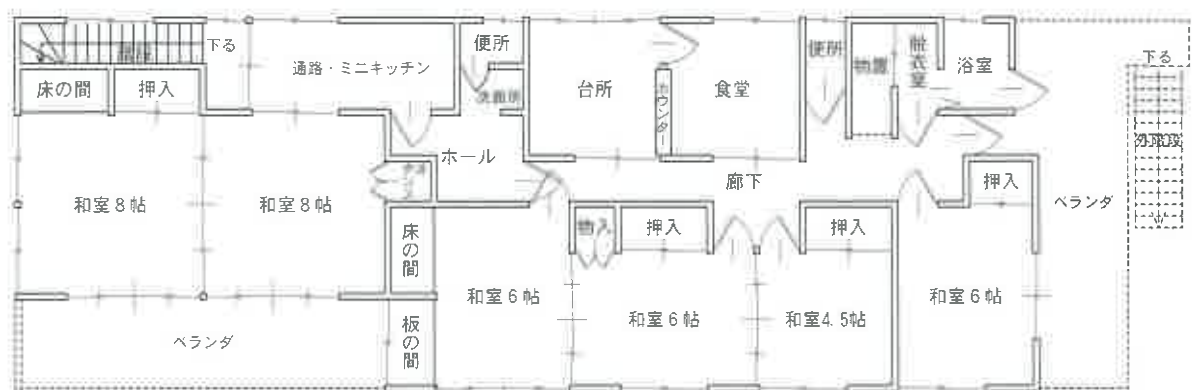
建物間取図 物件 2 主である建物



1 階



2 階



建物間取図
物件 2
未登記附属建物





未登記附属建物



物件1

No. 3

物件2



物件1

No. 4

未登記附属建物

目的外建物



物件1

No. 5

物件2

未登記附属建物

目的外建物



物件1

No. 6



No. 7

物件2:1階店舗入口の状況



No. 8

物件2:1階店舗内の状況



No. 9

物件2:1階事務室の状況



No. 10

物件2:1階店舗東側の天井の状況



No. 11

物件2:2階西側和室の状況



No. 12

物件2:2階中央和室の状況



No. 13

物件2:2階東側和室の状況



No. 14

物件2:2階台所の状況



No. 15

物件2:2階浴室の状況



No. 16

物件2:2階廊下の天井の状況



No. 17

物件2:東側外壁の亀裂



No. 18

物件2:東側下屋の状況

令和6年（ケ）第55号
令和7年2月25日 現地調査
令和7年3月21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

佐藤 栗一

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,230,000円
物件2（建物）	金1,370,000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の内訳価格は、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	郡山市日和田町字日和田 2 5 6 番 1 宅地 392.69㎡	
2	所 在	＜主である建物＞ 郡山市日和田町字日和田 2 5 6 番地 1 家屋番号 2 5 6 番 1 種 類 店舗・居宅 構 造 木・コンクリートブロック・鉄骨 造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積 1階： 159.35㎡ 2階： 130.78㎡ 計： 290.13㎡	1階： 160.45㎡（概測） 2階： 130.78㎡（同左） 計： 291.23㎡
	種 類 構 造 床 面 積		＜未登記附属建物＞ 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 10.35㎡ （概測）
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1）

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「郡山」駅の北方約5.8km（道路距離、以下同じ。） JR東北本線「日和田」駅の南東方約400m 郡山市役所日和田行政センターの南方約1.2km 郡山市立日和田小学校まで約400m 郡山市立日和田中学校まで約1.6km スーパー「ヨークベニマル日和田店」まで約1.2km	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市街地の北方に位置し、県道須賀川二本松線沿いに一般住宅や店舗併用住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 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	西側間口 約8.5m、奥行 約48m、 地積 392.69㎡ ほぼ整形（但し、奥行長大）、中間画地、概ね平坦 西側道路とほぼ等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側現況幅員約11m舗装県道 （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、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 北側隣接地は一般住宅の敷地 南側及び東側隣接地は店舗兼住宅の敷地 西側隣接地は上記県道	
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（供給エリア外） 下 水 道 あり（特記事項のとおり） （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	○ <水道について> 郡山市上下水道局の管理用図面で確認したところ、西側接面県道に水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地内に水道が引き込まれている。 ○ <下水道について> 郡山市上下水道局の管理用図面で確認したところ、公共下水道供用区域であり、西側接面県道に下水道本管が埋設されており、当該本管から目的土地の公共ますに配管されている。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、地割れや陥没等は見られなかった。 ○ 目的土地の西側部分は駐車スペースとして舗装されているが、東側部分は未舗装で雑草や樹木が生い茂った状態である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：当初の建築時期は不明（特記事項参照） 昭和47年11月1日 構造・床面積変更、一部取毀 昭和48年1月5日 種類・構造・床面積変更、増築 昭和59年7月10日 一部取毀、構造・床面積変更、増築 経過年数：65年以上（特記事項参照） 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木・コンクリートブロック・鉄骨造 屋 根：日本瓦、折版 外 壁：吹付タイル、スチールサイディング、モルタル塗 天 井：化粧石膏ボード、目透かし、ボード貼り等 内 壁：ボード貼り、京壁、繊維壁、ビニールクロス等 床：コンクリート、床シート、畳、板貼り等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：トイレは水洗
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：160.45㎡ 2階：130.78㎡ 合計：291.23㎡ *1階は概測、2階は登記と概ね合致
現況用途等	現況用途：店舗・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、店舗・居宅（空き家）として使用している。
特記事項	○ <築年数について> 登記上、当初の建築時期は不明であるが、目的建物は前所有者が昭和35年4月9日に売買で取得しているので、少なくとも建築後65年以上経過している。 また、登記上、数度にわたる種類、構造、床面積の変更が行われているが、最後の変更登記が行われた昭和59年7月からも約41年が経過している。 ○ 外観調査の結果、全体として経年劣化が進行しているほか、管理の状況も非常に劣るため、継続使用には耐えないものと認められた。 目視により確認された状況は以下の通りである。

<建物外部>

- ・ 東側の外壁の損傷がひどく、大きな亀裂や剥がれ等が見られた。
- ・ 屋根の損傷がひどく、特に中央付近から東側に向けての屋根が大きく損傷して天井材と共に2階の廊下に抜け落ちて、空が見える状態になっていた。
- ・ 鉄骨部分の柱やシャッター等に錆が見られた。
- ・ 下屋の屋根板の大半が壊れていた。

<建物内部>

- ・ 1階の倉庫、物置部分については、手前の事務室に動産が積み重なっていたため、これらの室内に進入できず内部の状態を確認することができなかった。
- ・ 1階店舗及び事務室の天井には雨漏り等によると思われる腐食が見られた。
- ・ 1階店舗入口付近のガラスが割れていた。
- ・ 2階の多くの部屋の天井に雨漏り等によると思われるシミが見られた。
- ・ 2階の廊下や食堂、4.5帖の和室は天井が抜け落ちている状態であった。
- ・ 1、2階の内壁には、経年劣化による汚損等が見られた。
- ・ 1、2階ともに床には多くの動産が散らばって重なり、十分に床の状態は確認できなかったが、確認できた範囲において、1階は床シートが剥がれている箇所があり、2階は廊下や各部屋の床にたわみが見られた。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 不明 経 過 年 数 : 不明 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 : 角波トタン 外 壁 : 小波トタン 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 不明 (特記事項参照) 設 備 : なし その他 : —
床 面 積 (現 況)	10.35m ² (概測)
現況用途等	現況用途 : 物置 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、物置 (空き家) として使用している。
特 記 事 項	○ 目視による外観調査の結果、以下のような状況が見られた。 ・ 屋根や外壁のトタンは経年による劣化等が見られ、錆や凹み、更にはめくれて剥がれかかっている箇所も見られた。 ・ 多くの動産が積み重なり、床の仕様は確認できなかった。 ○ 建築後、相当の年数が経過しているものと観察され、経年劣化が著しく継続使用には耐えない状態と認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（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	24,000	1.01	392.69	0.60	5,710,000

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 郡山（県）－13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $31,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.4 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 131 = 24,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：101%（方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：95%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：115%（商業施設への接近性等）

環 境 条 件：120%（居住環境、標準的な画地規模・形状等）

行政的 条 件：100%

格 差 率：131%

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：101%（方位）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態及び建物の老朽化の程度等を考慮した。

(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
2	主である建物	200,000	291.23	0.005	290,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	65年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
d 残価率	5%
e 現価率	0.5%

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

※ 未登記附属建物については、小規模であることと老朽化が著しいことから、市場価値が認められ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 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,710,000	1.00	0.35	法定地上権	2,000,000

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35%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	5,710,000	- 2,000,000		1.00	0.60	2,230,000
2	290,000	+ 2,000,000	1.00	1.00	0.60	1,370,000
一括価格（合計）						3,600,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：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 郡山（県）－13

所 在 : 郡山市日和田町字朝日垣30番5
価 格 : 31,300円/㎡
位 置 : 「日和田」駅まで道路距離で約900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 465㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等の中に農地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 : 2,309,305円

物件2 : 2,356,912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



登記年月日：昭和59年7月18日

6315061

各階平面図

家屋番号
256番1

建物平面図

1 階



求 積

$$7.28 \times 21.89 = 159.3592$$

1 階床面積 159㎡35

2 階



求 積

$$(1) 5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

$$(2) 7.28 \times 11.425 = 83.1740$$

$$(3) 1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

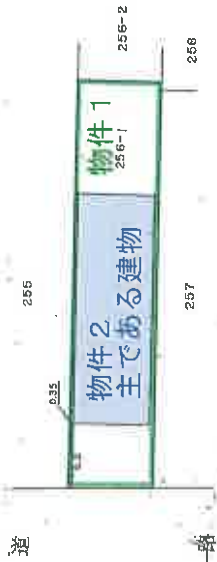
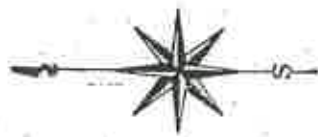
$$(4) 4.55 \times 1.365 = 6.21075$$

計 130.78975

2 階床面積 130㎡78

物件2
主である建物

郡山市日和田町字日和田256番地1



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(昭和59年7月16日作製)

(日本建築学会調査士会連合会用紙)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

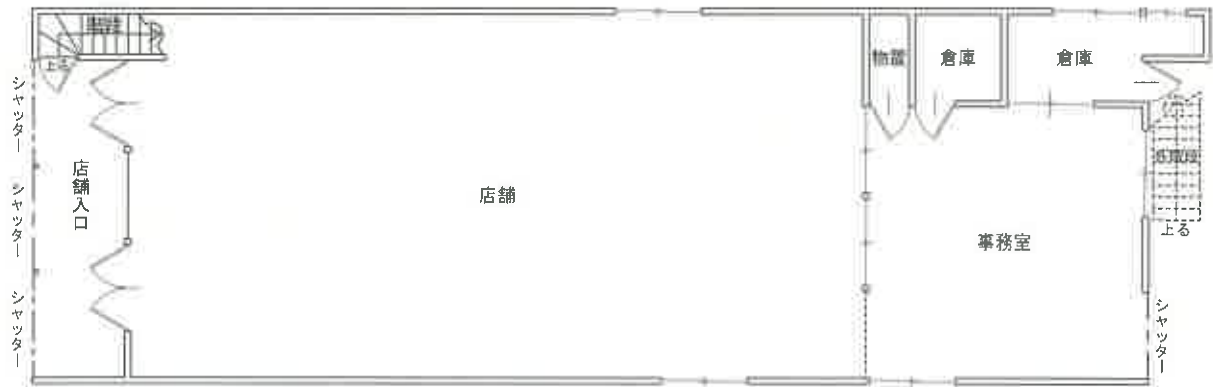
(座標値)



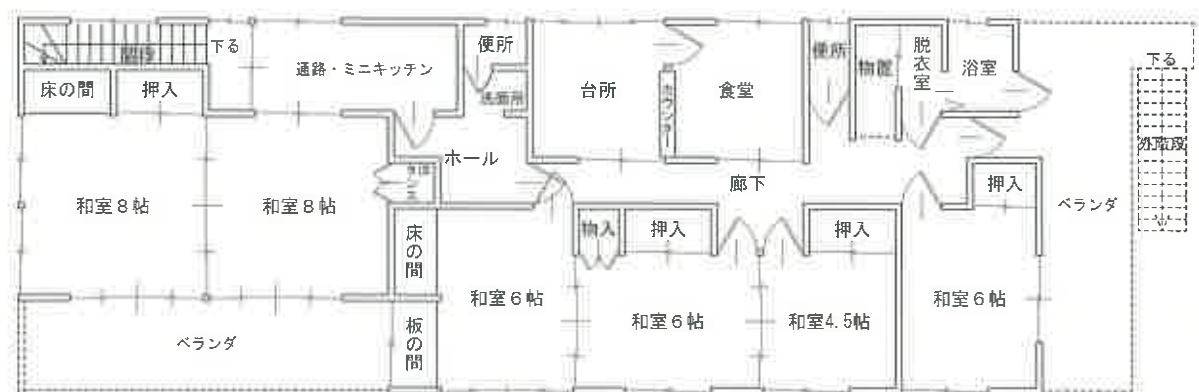
建物間取図 物件 2 主である建物



1 階



2 階



建物間取図
物件 2
未登記附属建物

