

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 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 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 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 1 0 月 8 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 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 9 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 8 月 2 0 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）
1～4	3,050,000 2,440,000	一括	610,000	106,456	0
1	1,520,000				
2	200,000				
3	1,190,000				
4	140,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市田村町金沢字的場
地 番 19 番
地 目 宅地
地 積 1291.05 平方メートル
- 2 所 在 郡山市田村町金沢字的場 19 番地
家屋 番号 19 番の 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 22.11 平方メートル
2 階 22.11 平方メートル
(附属建物)
符 号 5
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平家建
床 面 積 15.72 平方メートル
符 号 6
種 類 倉庫
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 25.80 平方メートル
2 階 25.80 平方メートル
(現況)
構 造 土蔵・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 約45平方メートル
 2階 25.80平方メートル

3 所 在 郡山市田村町金沢字的場19番地

家屋 番号 19番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 181.35平方メートル
 2階 72.87平方メートル

4 所 在 郡山市田村町金沢字的場19番地

家屋 番号 19番の3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 70.94平方メートル
 2階 70.94平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 22 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2～4】

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掲載されています。

物 件 目 録

1 所 在 郡山市田村町金沢字的場

地 番 19番

地 目 宅地

地 積 1291.05平方メートル

2 所 在 郡山市田村町金沢字的場19番地

家屋 番号 19番の1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 22.11平方メートル
2階 22.11平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 15.72平方メートル

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 25.80平方メートル
2階 25.80平方メートル

(現況)

構 造 土蔵・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 4 5 平方メートル
 2 階 2 5 . 8 0 平方メートル

3 所 在 郡山市田村町金沢字的場 1 9 番地

家屋 番号 1 9 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 1 . 3 5 平方メートル
 2 階 7 2 . 8 7 平方メートル

4 所 在 郡山市田村町金沢字的場 1 9 番地

家屋 番号 1 9 番の 3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 9 4 平方メートル
 2 階 7 0 . 9 4 平方メートル

令和 7年(ケ)第 4 号
令和 7年 2月18日受理
令和 7年 3月27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 | 郡山市田村町金沢字的場 |
| | 地 番 | 19番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1291.05平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 郡山市田村町金沢字的場19番地 |
| | 家屋 番号 | 19番の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.11平方メートル
2階 22.11平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 5 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 15.72平方メートル |
| | 符 号 | 6 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造亜鉛メッキ銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 25.80平方メートル
2階 25.80平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 郡山市田村町金沢字的場19番地 |
| | 家屋 番号 | 19番の2
(1 枚目) |

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 181.35 平方メートル 2 階 72.87 平方メートル
4 所 在	郡山市田村町金沢字的場 19 番地
家屋 番号	19 番の 3
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 70.94 平方メートル 2 階 70.94 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、3、4		
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（下記以外の建物） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（物件 2 附属建物符号 6） ☐ 種類： ☒ 構造：土蔵・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 45 平方メートル（概則） 2 階 25.80 平方メートル		
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倉庫（物件 2、4）、居宅（物件 3）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 ☐ ある		
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
■ 近隣者	1 私は、本件物件の隣に住む者です。債務者が、本件物件4に住んでいることは間違いありません。 (3月17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 本件土地に隣接する各土地のうち、南側及び東側は、市道である。また西側29番及び北側20番は宅地、北側21番1は畑、同21番2は原野となっており、いずれも第三者の所有である。
- 3 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 物件3の玄関には、債務者兼所有者の氏名等を表示した表札は無かった。また、物件3の郵便受けには、氏名等の表示は無かったが、郵便受けの中には、債務者兼所有者宛ての郵便物が多数入っていた。
 - (2) 本件建物の隣の居住者に確認したところ、本件建物には債務者兼所有者が生活しているとの陳述を得た。
 - (3) 物件3の室内に、債務者兼所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (4) 物件3には、電気、水道が通っていて、建物内に家具や日常生活用品があり、個人の居宅として使用されていることが伺われた。
 - (5) 上記現場の状況、前記関係者の陳述、郵便受け及び室内にあった郵便物から、物件3は、債務者兼所有者が家族とともに居宅として占有しているものと認めた。
 - (6) 物件2及び物件4は、同じ物件1の土地上の建物であり、建物の種類がいずれも倉庫であることから、債務者兼所有者が長年農作業の機械や備品等や使わなくなった家具等を保管する倉庫として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 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 南側市道から北に向かって登り勾配となっている。
 - (2) 物件2建物について
 - ア いずれの建物も建築時期が不明であるが、郡山市資産税課の資料では、昭和41年7月には家屋調査が入っている記録があり、建築後60年程度経っていることが推測される。
 - イ 主である建物は、外壁の土壁が一部剥落しているほか、亀裂が入っている。
 - ウ 附属建物符号5は、土台部分をコンクリートブロックに改修されている。
 - エ 附属建物符号6は、西側に一部増築されているが、増築部分の天井板が一部剥がれている。また、外壁に剥落や亀裂が入っている個所がある。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 平成9年1月新築であるが、掃除が行き届いていないせいか、建物全体に経年による汚れや劣化が目立つ。特に1階西側和室の内壁、洗面所の床、東側食堂の壁の汚れが著しい。また、階段部分の壁に亀裂が走っている他、浴室の床タイルにカビ、一部剥がれがあった。
 - イ 2階の廊下が歩くと軋む個所がある他、東側洋室の壁クロスが日焼けしている。
 - (4) 物件4建物について
 - ア 昭和44年新築であるが、1階、2階とも外壁の波板トタン板の多くが破損している。
 - イ 物件1が南側から北側にかけて登り交配となっているため、2階には、北側から入るようになっている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 2 月 1 8 日 (火) : - :	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 2 5 日受領)
R 7 年 2 月 2 5 日 (火) 1 5 : 0 0 - 1 5 : 1 5	福島地方方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 3 月 1 3 (木) 1 5 : 0 5 - 1 5 : 1 5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 3 月 1 7 日 (月) 1 3 : 3 0 - 1 5 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
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 3 月 1 7 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

公 図 写 し



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11日 福島地方支務局郡山支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

6514115

各 階 平 面 図

H. 9. 2. 17

建物図面図

家屋番号	19-1
建物の所在	郡山市田村町金沢字内場19番地

主たる建物求積表

1. 2階同型

$3.84 \times 5.76 = 22.1184$

床面積 22.11㎡

附属建物⑤求積表

2. 73 X 5.76 = 15.7248

床面積 15.72㎡

附属建物⑥求積表

1. 2階同型

$3.84 \times 6.72 = 25.8048$

床面積 25.80㎡

19

29

23

21-1

21-2

道

縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/250

2月11日作成

申請人

登記年月日 平成9年2月20日

6514116

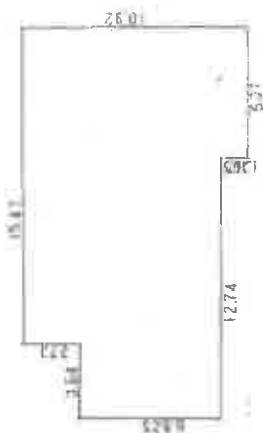
各 階 平 面 図

19-2-20

家屋番号 19-2

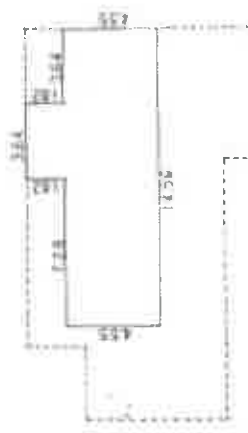
建 物 図 面 図

建物の所在 郡山市田村町金沢字的場19番地



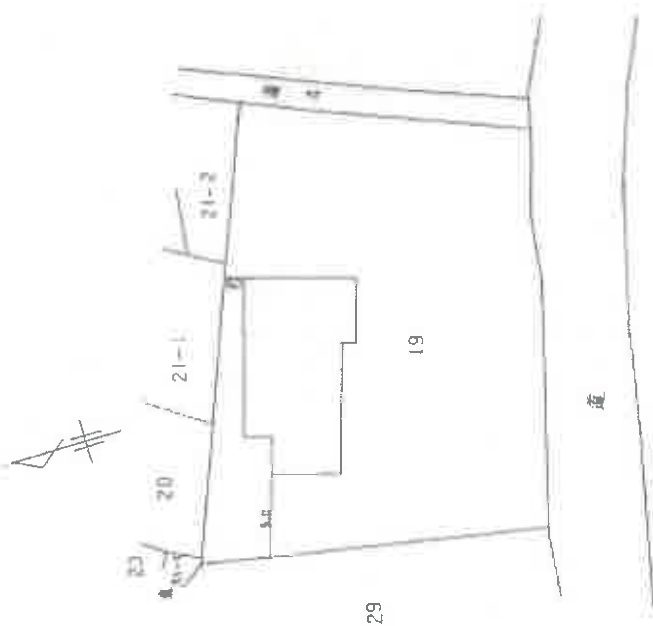
1階求積表

3.64	×	6.825	=	24.84300
15.47	×	9.555	=	147.81585
6.37	×	1.365	=	8.69505
				計 181.35390
				床面積 181.35 m ²



2階求積表

3.64	×	1.82	=	6.6248
14.56	×	4.55	=	66.2480
				計 72.8728
				床面積 72.87 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

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10月11日 福島地方支務局郡山支局

登記官

登記年月日 平成26年8月26日

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10月11日 福島県地方務局郡山支局 登記官

(10 枚目)

請求番号 53-3

建物図面

家屋番号 19番の3

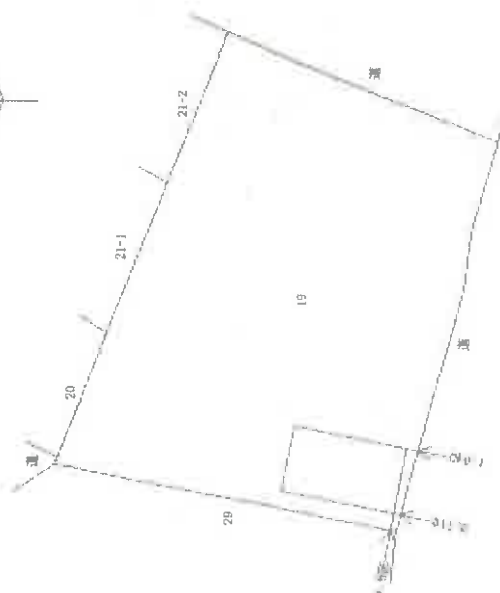
建物の所在 郡山市田村町金次字の場 19番地

各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表	
6.420 × 11.050	70.941000
合 計	70.941000
床面積	70.94 m ²



作成者

平成 26 年 8 月 19 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県工務部建築士会)

A3を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

建 物 間 取 図

物 件 2

主たる建物
種類：倉庫
構造：土蔵造瓦葺2階建
床面積：1階22.11m²
2階22.11m²
計44.22m²



1 階



2 階

建 物 間 取 図

物 件 2

附属建物符号 5
種類：倉庫
構造：土蔵造瓦葺平家建
床面積：15.72m²



附属建物符号 6
種類：倉庫
構造：土蔵・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階 約45m²
2階 25.80m²
計 約70.80m²



1 階



2 階

建物間取図

物件 3

種 類 : 居 宅
 構 造 : 木 造 瓦 葺 2 階 建
 床 面 積 : 1 階 181.35m²
 2 階 72.87m²
 計 254.22m²



建 物 間 取 図

物 件 4

種 類	倉 庫
構 造	軽 量 鉄 骨 造 ス レ ー ト ぶ き 2 階 建
床 面 積	1 階 70.94㎡
	2 階 70.94㎡
	計 141.88㎡



1 階



2 階

物件3



物件1

No. 1

物件2:附属建物符号6

物件2:附属建物符号5



物件1

No. 2

物件3

物件2:附属建物符号6



物件1

No. 3

物件4

物件3



物件1

No. 4

物件2:主である建物

物件2:附属建物符号6



物件1

No. 5

物件4

物件2:附属建物符号6



No. 6

物件2:主である建物



物件1

No. 7

物件2:主である建物

物件2:附属建物符号5



物件1

No. 8



No. 9

物件3:1階東側和室の状況



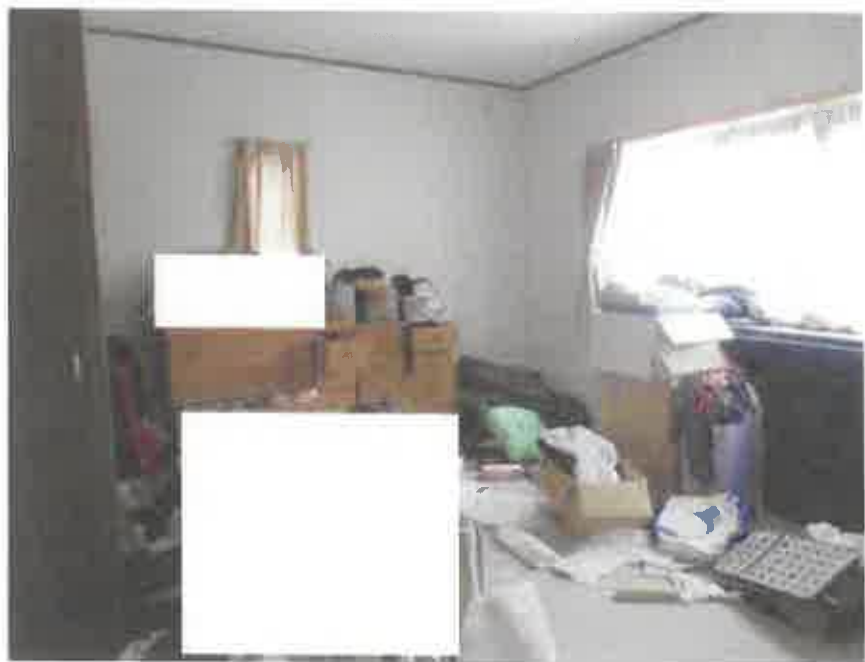
No. 10

物件3:1階東側食堂の状況



No. 11

物件3:1階中央和室の状況



No. 12

物件3:1階北西側洋室の状況



No. 13

物件3:1階台所の状況



No. 14

物件3:1階浴室の状況



No. 15

物件3:2階西側洋室の状況



No. 16

物件3:2階東側洋室の状況



物件3:2階ベランダの状況

No. 17

物件3



物件1

物件3の東側にあるカーポート

No. 18



物件3:1階東側食堂の壁クロス

No. 19



物件3:階段の壁クロスの亀裂

No. 20



No. 21

物件4:1階内部の状況



物件1

No. 22

物件4:2階入り口付近の外観



No. 23

物件4:2階内部の状況



No. 24

物件2:主である建物 1階内部の状況



No. 25

物件2:主である建物 2階内部の状況



No. 26

物件2:附属建物符号5 内部の状況



No. 27

物件2:主である建物の外壁



No. 28

物件2:主である建物と附属建物符号5の外壁



No. 29

物件2:附属建物符号6 1階内部の状況



No. 30

物件2:附属建物符号6 2階内部の状況

令和7年(ケ)第4号
令和7年3月17日 現地調査
令和7年4月7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

小 野 博 印

第1 評価額

一括価格	
金4,690,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,340,000円
物件2 (建物)	金300,000円
物件3 (建物)	金1,830,000円
物件4 (建物)	金220,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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 地目 地積	郡山市田村町金沢字的場 19番 宅地 1,291.05m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市田村町金沢字的場19番地 19番の1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階： 22.11m ² 2階： 22.11m ² 計： 44.22m ²	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 5 倉庫 土蔵造瓦葺平家建 15.72m ²	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 6 倉庫 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 25.80m ² 2階： 25.80m ² 計： 51.60m ²	土蔵・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 約45m ² 2階： 25.80m ² 計： 約70.80m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市田村町金沢字的場19番地 19番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 181.35m ² 2階： 72.87m ² 計： 254.22m ²	

4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市田村町金沢字的場19番地 19番の3 倉庫 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階： 70.94㎡ 2階： 70.94㎡ 計： 141.88㎡	
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」駅の南東方約10.5km(道路距離、以下同じ。) JR水郡線「磐城守山」駅の北東方約2.7km 最寄バス停「的場」の東方約250m 市立守山小学校まで約2.3km ブイチェーン新守山店まで約2.2km	
付近の状況	当該地域は、郡山市の南東方郊外に位置する集落地域であり、農地と山林が広がる中に農家住宅等が散在している。	
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	市街化調整区域 用途無指定 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39m、奥行 約31m、地積 1,291.05㎡ ほぼ台形、道路と等高、角地、 約2mの敷地内高低差があり、北側隣地より約2m低い	
接面道路の状況	南側 幅員約6m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 東側 幅員約2.5m 未舗装（一部舗装）市道（建築基準法42条2項） 尚、公図上北西端部分の一部が法定外道路(建築基準法42条2項)に接しているが、道路としての形態がなくなっている。	
土地の利用状況等	土地所有者が目的土地上に物件2～4建物を所有して占有している。 隣地は農家住宅、農地、山林等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパンガス） 下水道 なし（個別浄化槽を使用） (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 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。
- ② 本件土地は市街化調整区域内に存するが、主な地上建物である物件3建物は、農家住宅としての許可を受けて建て替えられた居宅であるため、農業従事者以外の者が居宅として利用し、将来建て替え等を行うためには一般住宅への用途変更の許可が必要である。
用途変更の許可を受けるには、家族構成も含め、他に居住可能な不動産を所有していないこと、対象建物が適法に継続して使用されていたこと等の要件を満たす必要がある。
また、当該建物は建て替え時に完了検査を受けていないため、用途変更の許可を受ける前に、完了検査に変わる手続きとして建築基準法第12条5項の報告を行う必要があるが、セットバック予定地内に存し、建築確認時に取り壊し予定となっていた物件2附属建物符号6の建物が残ったままになっているため、手続きを完了するためには当該建物を取り壊すなどの処置が必要になる。
尚、用途変更の許可を受け、物件3建物を一般住宅として利用する場合、利用できる車庫と物置の規模は、車庫が45㎡、物置が30㎡以下に限定される。
以上のことから、農業従事者以外の買い受け予定者は、用途変更の許可の可能性等について市担当者と事前に協議することが望ましい。
- ③ 前記のとおり、東側市道と公園上北西端部分で接する法定外道路は建築基準法上の42条2項道路に該当するが、現況は拡幅工事を行われていない。
- ④ 敷地北側部分には評価対象外のカーポート(工作物)が設置されているほか、東側部分には井戸が存在する。

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 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 土蔵造 屋 根 : 日本瓦 外 壁 : 漆喰、荒壁 天 井 : 表し 内 壁 : 表し、板 床 : 土間コンクリート、板 設 備 : なし その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階: 22.11㎡ 2階: 22.11㎡ 計: 44.22㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等による と思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のと おりである。 a. 外壁や軒に亀裂や剥落した箇所が多数見られる。 b. 内部は全体的に老朽化が著しい。

(物件2)

区 分	附属建物符号5
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 土蔵造 屋 根 : 日本瓦 外 壁 : 漆喰、荒壁 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 土間 設 備 : なし その他 : なし
床 面 積 (現 況)	15.72㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等による と思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のと おりである。 a. 外壁に亀裂や剥落した箇所が多数見られる。 b. 内部は全体的に老朽化が著しい。

(物件2)

区 分	附属建物符号6
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 土蔵・木造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : 漆喰、荒壁、モルタル、着色亜鉛鉄板 天 井 : ベニヤ、表し 内 壁 : ベニヤ、表し 床 : 土間、板 設 備 : 電気設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 約45㎡ 2階 : 25.80㎡ 計 : 約70.80㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のとおりである。 a. 外壁に亀裂や剥落した箇所が数カ所見られる。 b. 内部は全体的に老朽化が著しく、天井板が剥がれている箇所が見られる。 c. 東側土蔵部分は東側に若干傾いている。 ② 1階西側部分(木造の倉庫部分)が増築されているが、増築時期等の詳細は不明である。 ③ 階段がなくなっているため2階へは上れず、2階部分は調査ができなかった。

(物件3)

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9年1月7日 新築 経 過 年 数 : 28年 経済的残存耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 日本瓦 外 壁 : リシン吹付け 天 井 : 目透し、ビニールクロス等 内 壁 : 京壁、ビニールクロス、化粧パネル、タイル等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 181.35㎡ 2階 : 72.87㎡ 計 : 254.22㎡ *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(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等による と思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のと おりである。 a. 全体的に経年による汚れが見られ、特に1階西側の和室や台所・ 食堂の壁及び洗面所や台所の床の汚れが目立つ。 b. 1階西側の洋室や階段部分の壁紙に亀裂が見られる。 c. 浴室は床タイルが一部剥がれているほか、カビが付着している箇 所が見られる。 d. 2階廊下に一部歩くと軋む箇所がある。

(物件4)

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44年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 約56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 : スレート 外 壁 : 塩ビ波板 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 70.94㎡ 2 階 : 70.94㎡ 計 : 141.88㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のとおりである。 a. 外壁が破損し、落下してなくなっている箇所が多数見られる。 b. 内部は全体的に老朽化している。 ② 対象建物には階段はなく、2階部分は一段高くなった北側の土地から直接出入りするようになっている。 ③ 目視による調査、建築時期・構造・種類等の要因を総合的に考慮すれば、対象建物の屋根材についてアスベストが使用されている可能性が否定できない。 尚、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。

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	7,500	0.96	1,291.05	0.80	7,440,000

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)ー15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 8,390\text{円/㎡} & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 111 & = & 7,490\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103% (幅員・系統連続性)

交通接近条件：91% (駅、市中心部)

環境条件：115% (周辺の利用状態)

行政的条件：103% (規制の程度)

格 差 率：111%

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：96% (角地、セットバック、敷地内高低差)

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2～4 (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	200,000	44.22	0.01	90,000
附属建物 符号5	200,000	15.72	0.01	30,000
附属建物 符号6	170,000	70.80	0.01	120,000
物件2 合計				240,000
3	220,000	254.22	0.06	3,360,000
4	100,000	141.88	0.01	140,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数
- b 経済的残存耐用年数
- c 観察減価及び中古物件の市場性
- d 残価率
- e 現価率

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

物件2 主	物件2 附属符号5	物件2 附属符号6
不詳	不詳	不詳
0年	0年	0年
90%	90%	90%
5%	5%	5%
1%	1%	1%

物件3	物件4
28年	56年
2年	0年
50%	90%
5%	5%
6%	1%

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	2の敷地 7,440,000	0.25	0.25	法定地上権	470,000
	3の敷地 7,440,000	0.54	0.25	法定地上権	1,000,000
	4の敷地 7,440,000	0.21	0.25	法定地上権	390,000
合 計					1,860,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地全体に占める敷地割合を建物の建築面積比等で按分し、物件2建物の敷地利用権等の範囲を約25%、物件3建物の敷地利用権等の範囲を約54%、物件4建物の敷地利用権等の範囲を約21%と認定した。

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	7,440,000	- 1,860,000		0.70	0.60	2,340,000
2	240,000	+ 470,000	1.00	0.70	0.60	300,000
3	3,360,000	+ 1,000,000	1.00	0.70	0.60	1,830,000
4	140,000	+ 390,000	1.00	0.70	0.60	220,000
一括価格(合計)						4,690,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、農業従事者以外の買い受け人が利用する場合は用途変更の許可が必要であること、市街化調整区域の集落地域内の物件であること、物件4建物はアスベスト使用の可能性があること等より、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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)－15

所 在 : 郡山市田村町谷田川字西曲渕11番1
価 格 : 8,390円/㎡
位 置 : 「谷田川」駅まで道路距離で約3.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 335㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側10m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建ぺい率 — 容積率 —
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、農地等が混在する県道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和6年度)

物件1 : 2,066,257円
物件2 : 143,448円
物件3 : 4,908,491円
物件4 : 486,023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



6514116

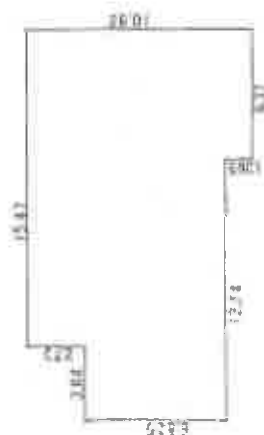
各階平面圖

H. 2.20

建各暗平面圖

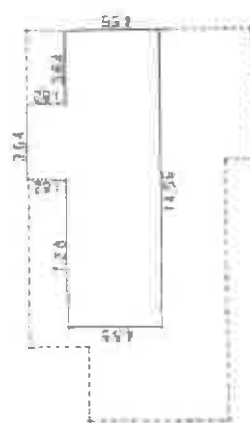
1961-2

郡山市出村町金沢字的場19番地



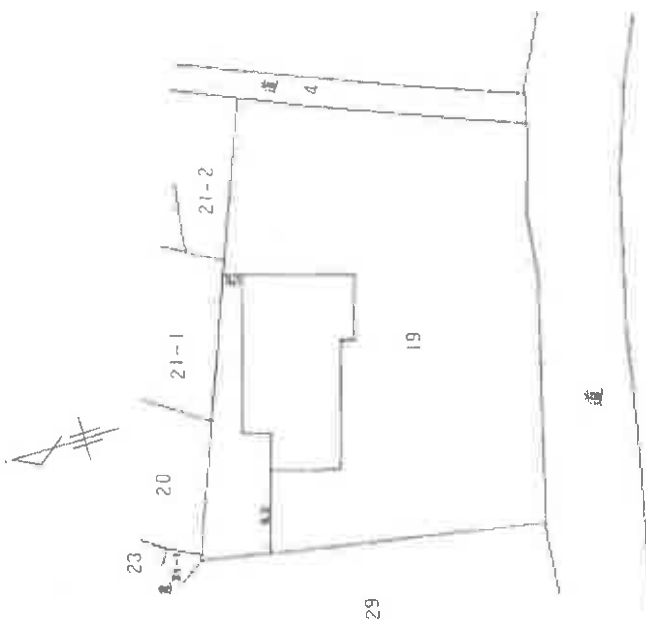
I 附录表

3.64	×	6.825	=	24.84300
15.47	×	9.555	=	147.81585
6.47	×	1.365	=	8.69505
				181.35390
床面積				181.35 m ²



2階求積表

水櫃式	3.64	×	1.82	=	6.6248
	14.56	×	4.55	=	66.2480
					72.8728
			床面積		72.87 m ²



物件 3

A 3 → A 4 縮小

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人精忠

1500

(福島県土地家屋調査士会)

物件 4

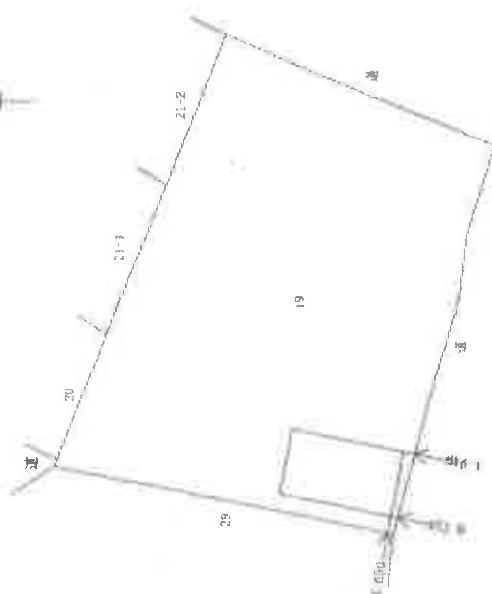
建物図面

家屋番号	19番の3
建物の所在	都山市田村町金沢字的場 19番地

各階平面図

1階、2階
(各階同型)

床面積	70.94 m ²
延床面積	70.94 m ²
床面積	70.94 m ²



作成者

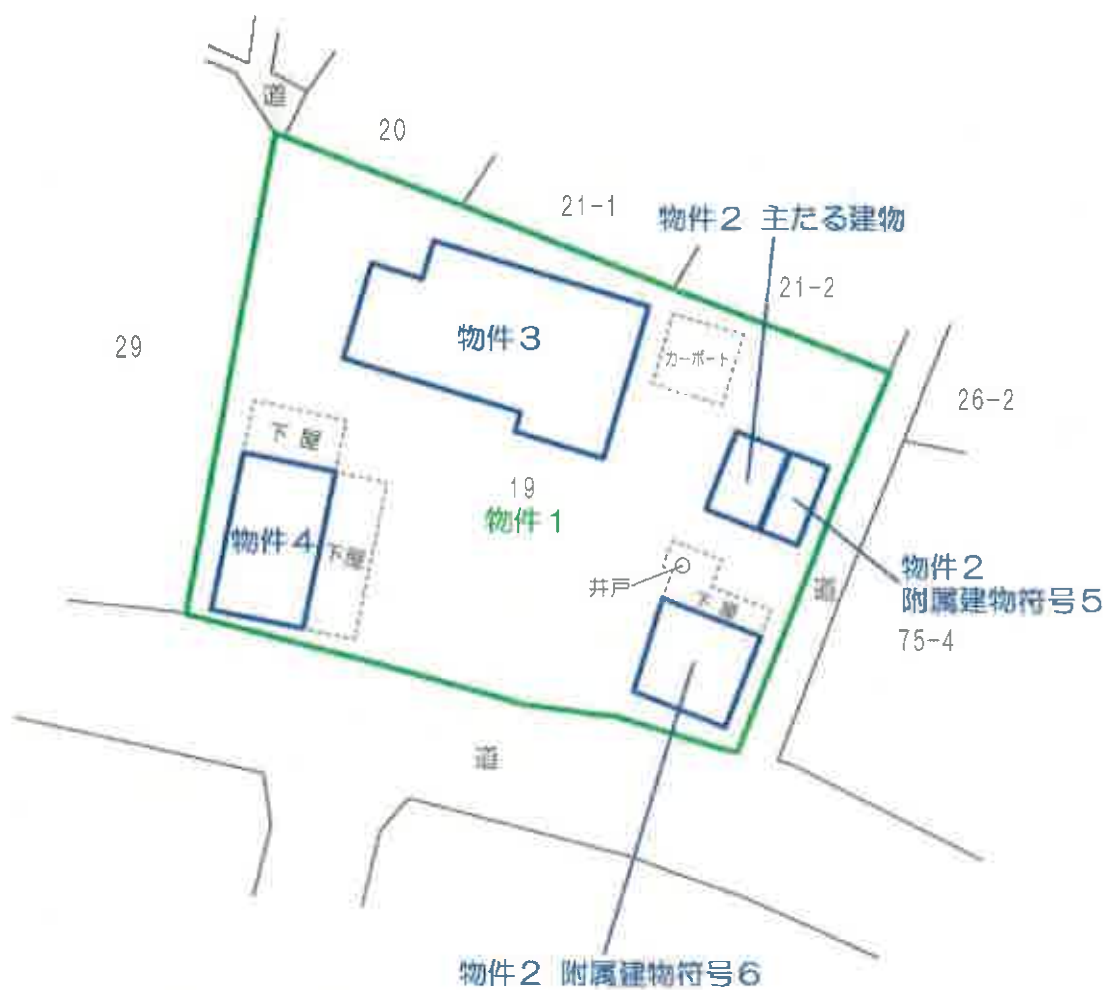
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(縮尺は建築基準法に準拠)

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

物 件 2

主たる建築物
種類：倉庫
構造：土蔵造瓦葺2階建
床面積：1階22.11m²
2階22.11m²
計44.22m²



1 階



2 階

建 物 間 取 図

物 件 2

附属建物符号 5
 種類：倉庫
 構造：土蔵造瓦葺平家建
 床面積：15.72m²



附属建物符号 6
 種類：倉庫
 構造：土蔵・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積：1階 約45m²
 2階 25.80m²
 計 約70.80m²



1 階



2 階

建 物 間 取 図

物 件 3

種 類 : 居 宅
 構 造 : 木 造 瓦 葺 2 階 建
 床 面 積 : 1 階 181.35㎡
 2 階 72.87㎡
 計 254.22㎡



建 物 間 取 図

物 件 4

種 類 : 倉 庫
構 造 : 軽 量 鉄 骨 造 ス レ ー ト ぶ き 2 階 建
床 面 積 : 1 階 70.94m²
2 階 70.94m²
計 141.88m²



1 階



2 階