

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月20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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24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10月 8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 9月25日 午前10時00分から 令和 7年 9月29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 8月20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）
1～3	2,010,000 1,608,000	一括	402,000	51,813	0
1	1,290,000				
2	610,000				
3	110,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 |
| | 地 番 | 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 8 9 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 . 2 0 平方メートル
2 階 2 1 . 5 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 22 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 ～ 3】

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】

下記売却対象外未登記建物の敷地部分につき D 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。下記売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。

(売却対象外未登記建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 7.45 平方メートル

【物件番号 2, 3】

本件所有者が占有している。

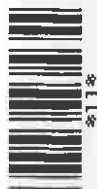
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地 (地番 9 2 番) の一部を通行のため無償で利用している。

【物件番号 1】

本件土地の一部は、売却対象外の本件土地北側にある畑等への通行のため無償で利用されている。



11

《 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 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 |
| | 地 番 | 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 8 9 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 . 2 0 平方メートル
2 階 2 1 . 5 8 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 7 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 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 |
| | 地 番 | 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 8 9 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 番の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 . 2 0 平方メートル
2 階 2 1 . 5 8 平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 西側の目的外建物(物置)敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ D	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 債務者兼所有者 ☐ ())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	不明	
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

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	郡山市西田町根木屋字仁戸内 9 1 番地
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（概略）	7. 4 5 平方メートル（概測）
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（D ） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（D ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

（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
■ 債務者兼物件所有者	1 私は、本件債務者兼所有者です。 2 連帯債務者であった父Bが平成17年12月に亡くなり、母Cは、平成29年6月に亡くなりました。両親の相続分とも、相続人である子供6人のうち、他の5人は相続放棄をし、私が単独相続をしています。 3 本件物件2の建物は、平成3年12月新築です。建てた当初は、家族で住んでいました。私が平成21年ころに家を出た後は、Cが一人で住んでいましたが、平成24年頃には施設に入ったため、そこからずっと荷物を置いたまま空き家となっています。 4 建ててから増改築はしていません。 5 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはありません。 6 物件2建物内では、建ててからずっと猫を飼っていました。多い時は、7匹ほどいました。 7 南側に接する目的外土地(92番)も私の所有地なのですが、本件物件に入るためには、その北西端を通る必要があります。また、車はこの92番を通らないと物件1に入ることができません。 8 物件2の西側に小さい目的外建物(未登記：物置)がありますが、これは私の姉Dが猫を飼うための小屋として建てたものです。地代は貰っていません。建てた時期は分かりません。 9 物件1の土地の北側にある畑に行くために、所有者が目的外土地(92番)と物件1を通行することがあります。近所の方なので、無償で通行させています。 10 物件3の物置は、登記簿上、昭和41年2月にBの所有権保存がされていますが、実際はもっと前からあったと思います。建築時期ははっきり分かりませんが、100年位は経つのではないのでしょうか。 (4月30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

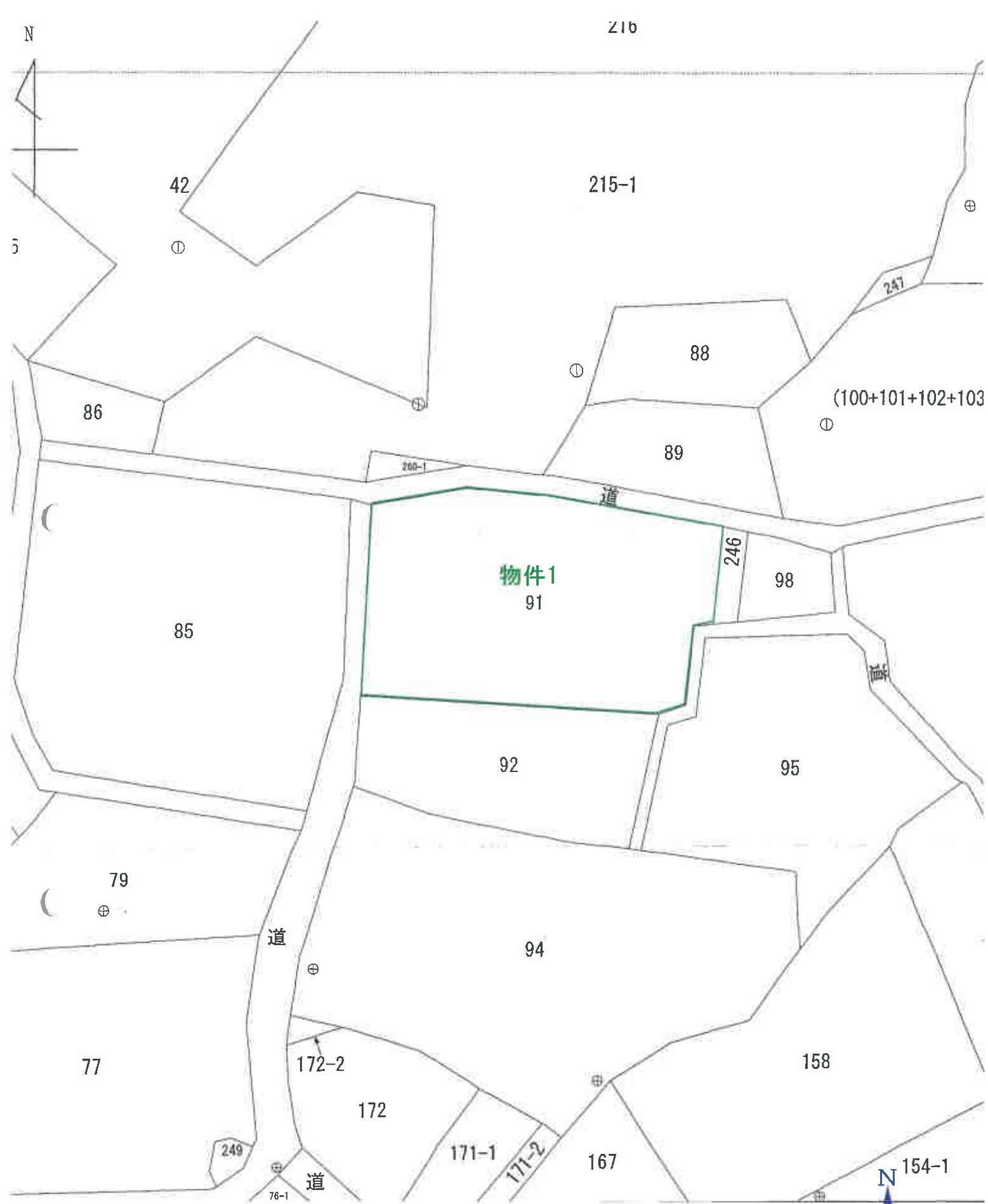
執行官の意見

- 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土地のうち、公図上、西側及び北側及び東側一部が道に接しているものの、現況は道路の様相を呈していない。また、北東側に接する246番及び南側92番の土地は、いずれも本件債務者兼所有者Aが所有する畑であるが、現況は雑種地である。
- 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 西側に接する道及び目的外土地である92番から物件1にかけては、登り勾配となっており、土留めの関係から、Aが所有する目的外土地(92番)の土地を通らないと、物件1から南西方にある公道(市道「仁戸内線」)に出ることができない。
 - ウ 物件1の西端に未登記の目的外建物(物置)が存する。この建物の所有者は、Aの姉Dであるが、特段賃料は取っておらず、その占有権限は使用借権と認める。
 - エ 本件土地及び周辺は、土砂災害警戒区域(自然現象の種類:土石流、溪流名:仁戸内)の指定範囲に入っており、北側の目的外土地(89番)は、切り立った山林となっている。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 屋根や外壁に経年相当の老朽化が見られる他、2階ベランダ部分の外壁タイルが剥がれ落ちている。
 - イ 1階玄関、廊下、西側洋室、2階廊下の壁クロスに著しい猫のひっかき傷がある他、13年以上空き家の状態であるため、建物全体に経年相当の老朽化が見られる。
 - ウ 東日本大震災による影響は無かったが、2階浴室からの水漏れを補修した際の1階中央台所の勝手口の天井部分が剥がれたままになっている。
 - エ 上記以外の廊下、各室は、天井及び床の状態は良好である。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 登記上、昭和41年2月に、Aの父B名義で所有権保存されているが、Aの陳述によればA(昭和38年生)が生まれる前から建っていたとのことであり、正確な建築時期は不明であるが、100年位経つのではないかとのことであった。
 - イ 物置の基礎部分は大谷石に、1階土間部分もコンクリート舗装に改修されている。屋根の一部が破損しており瓦が落下している他、外壁の土壁には、剥がれ落ちたり、亀裂が入っている個所が多数ある。

(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 4 月 9 日 (水) : - :	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 (4 月 1 8 日受領)
R 7 年 4 月 9 日 (水) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書を送付 (4 月 1 4 日受領)
R 7 年 4 月 1 5 日 (火) 1 5 : 3 0 - 1 5 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 4 月 3 0 日 (水) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 0 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 4 月 3 0 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



N
1/500
公図写

登記年月日：平成3年12月11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。

(福島地方法務局郡山支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

※ 製品 (mm)

(9 枚目)

請求番号：17-2

(長源納)

(目錄連12)

6507097

圖面階各

43.211

家 庭 番 号	91 番
---------	------

郡山市西田町根木屋字仁戸内9番地

建 物 义 区

作者

(製作)

人請申

箱尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年12月26日

6507098

各階平面図

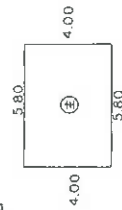
143 1226

建物図面

家屋番号 91番の2

建物の所在 郡山市西田町根木屋字仁戸内91番地

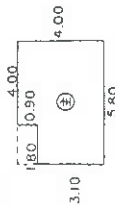
1 階



$$5.80 \times 4.00 = 23.2000$$

23.20 m^2

2 階



$$\begin{aligned} 4.00 \times 0.90 &= 3.6000 \\ 5.80 \times 3.10 &= 17.9800 \\ \hline &21.5800 \end{aligned}$$

21.58 m^2



(長縮納)

作製者

12月24日作製

縮尺 1/250

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。
(福島地方支務局郡山支局管轄)
令和6年12月12日 東京法務局中野出張所

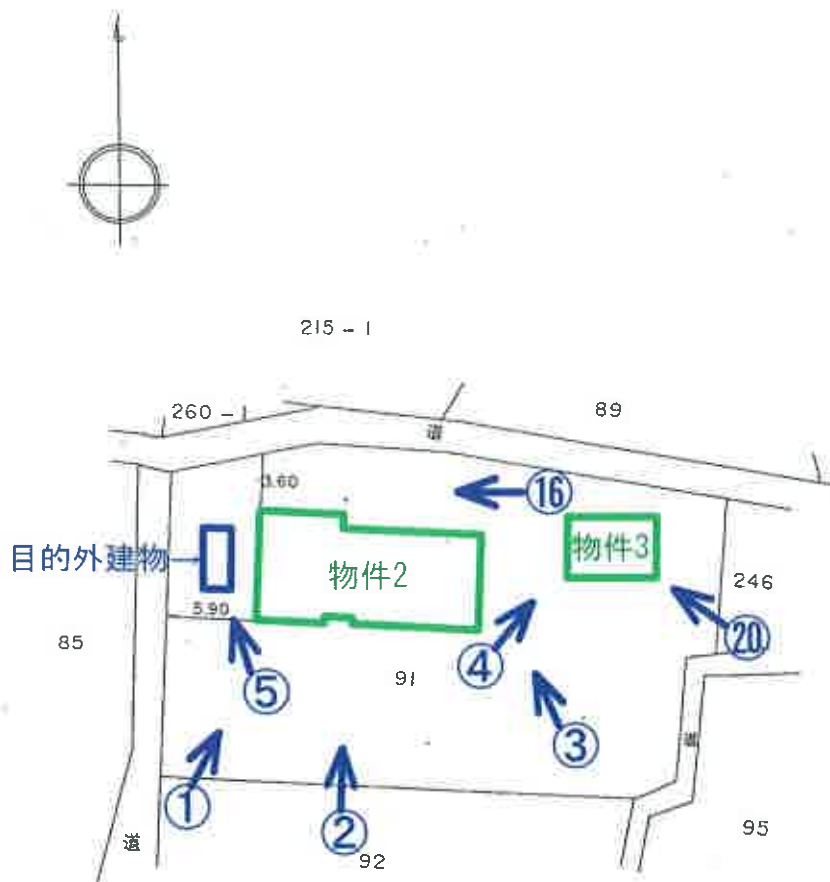
登記官

H3.12.11

建築物図面
各階平面図

家屋番号 9.1番

建物の所在 郡山市西田町根木屋字仁戸内9.1番地



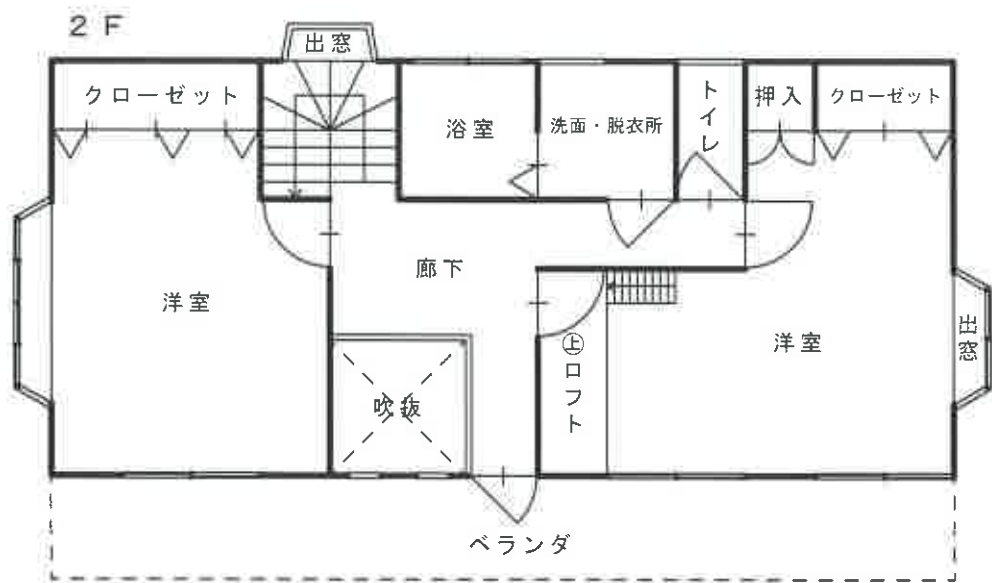
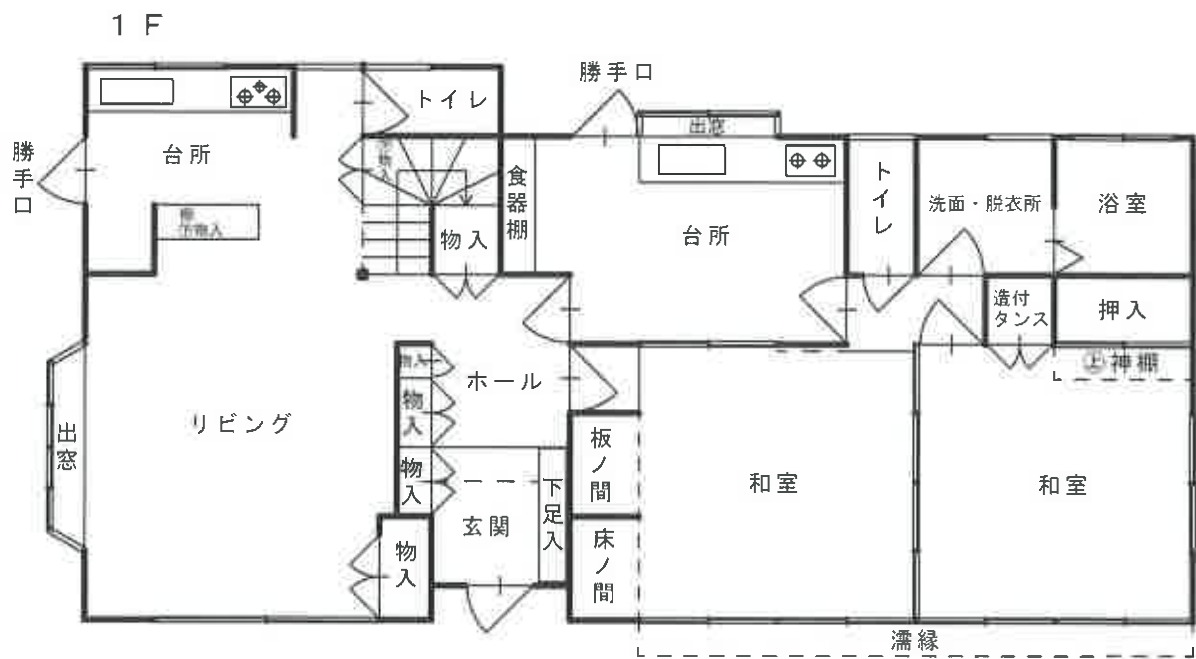
←○写真撮影位置方向・写真番号

(長源納)

申請人

縮尺 1/500

物件 2

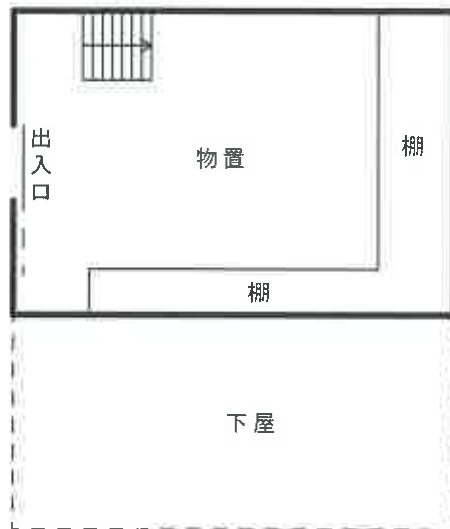


建物間取図



物件 3

1 F



2 F



建物間取図



目的外建物(未登記)

物件2



物件1

No. 1

目的外土地(92番)

物件2



物件1

目的外土地(92番)

No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件3



物件1

No. 4

目的外建物(未登記)

物件2



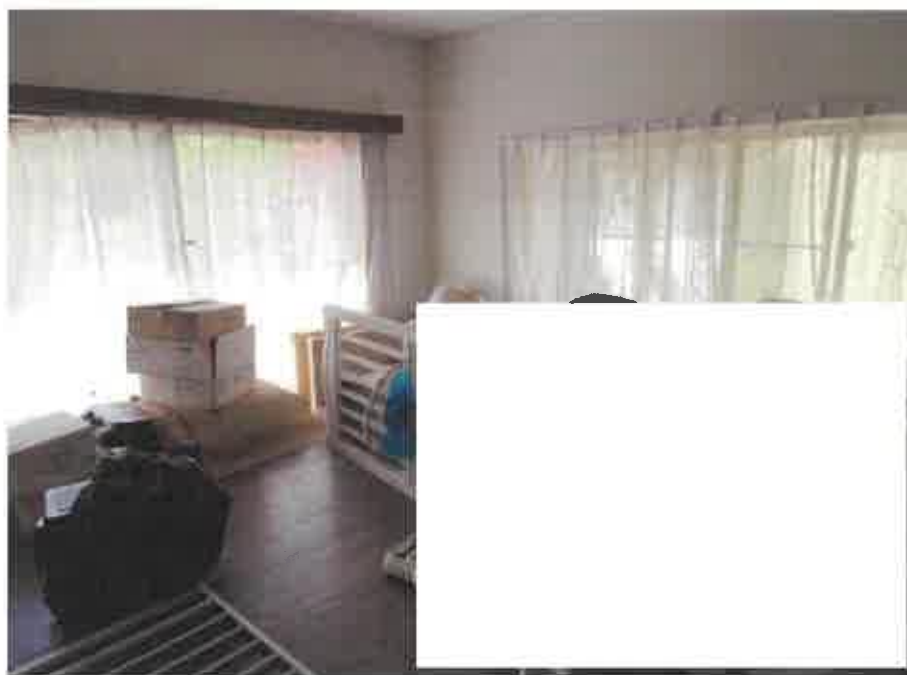
物件1

No. 5



No. 6

物件2:1階和室の状況



No. 7

物件2:1階洋室の状況



No. 8

物件2:1階中央台所の状況



No. 9

物件2:1階浴室の状況



No. 10

物件2:1階西側台所の状況



No. 11

物件2:2階東側洋室の状況



No. 12

物件2:2階ベランダの状況



No. 13

物件2:1階廊下壁の状況



No. 14

物件2:2階廊下壁の状況



No. 15

物件2: 外壁タイルの剥離部分

物件2



物件1 北側の「道」
目的外土地(89番)

No. 16



No. 17

物件3:1階の状況



No. 18

物件3:2階の状況



No. 19

物件3の屋根の破損状況



No. 20

物件3の外壁の状況

令和7年（ケ）第1号
令和7年4月30日現地調査
令和7年5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

渡邊 眞 宏

第1 評価額

一括価格	
金2,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,290,000円
物件2（建物）	金610,000円
物件3（建物）	金110,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・3建物及び目的外建物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・3の内訳価格は、当該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 地 番 地 目 地 積	郡山市西田町根木屋字仁戸内 91番 宅地 746.98㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市西田町根木屋字仁戸内 91番地 91番 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階： 96.89㎡ 2階： 61.27㎡ 計： 158.16㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市西田町根木屋字仁戸内 91番地 91番の2 物置 土蔵造瓦葺2階建 1階： 23.20㎡ 2階： 21.58㎡ 計： 44.78㎡	
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	J R 東北本線「郡山」駅の北東方約5.6km（直線距離、以下同じ） 最寄駅「日和田」駅の南東方約4.2km 西田学園（小中一貫校）まで約3.0km リオン・ドール郡山東店まで約3.3km 郡山市役所西田行政センターまで約2.5km	
付 近 の 状 況	やや起伏のある地勢で、農林地の中に農家住宅、倉庫等が見られる地域。 郡山市街地から離れるが、国道288号バイパスに比較的近い。	
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	都市計画区域外 — — — 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	東西約36m、南北約22m、地積 746.98㎡ ほぼ整形、概ね平坦、東端等には法面がある。 南西側道路より0～1.8m程高く接面	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員3m～3.8m 舗装道 都市計画区域外で、建築基準法第42条の道路規定は適用外。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が目的土地上に物件2・3建物を所有し、占有しているほか、西端に目的外建物が存する。 隣地は、農家住宅の敷地や畑、山林等となっている。	
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 あり （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	① 物件1土地及び周辺は土砂災害警戒区域（自然現象の種類：土石流、溪流名：仁戸内）の指定範囲に入る。 ② 土地所有者によると、自己所有の隣接土地92番（登記地目：畑、現況：雑種地）の一部を通路として南西方の市道仁戸内線に出入りしているとのことである。尚、公図上は西・北側及び東側一部に道があるが、現況は道路の様相を呈していない。 ③ 上水道は南西方約100mの市道成宮竹之内線埋設の上水道本管から引込みの共同管及び個人管であり、現状で使う場合にも名義変更が望ましく、建替え等で給水管工事を行う場合は名義変更と代表者の承諾を要する（郡山市上下水道局調べ）。 ④ 物件1土地の西端に下記の未登記の目的外建物が存する。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：7.45㎡（概測） 所有者：D 土地所有者によると、建築当初は猫小屋で、地代等の授受は無く、姉弟間の使用貸借とのことである。
---------	---

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)：平成3年12月10日 新築 経 過 年 数：33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：セメント瓦葺 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス、合板、ボード等 内 壁：ビニールクロス、繊維壁等 床：フローリング、畳、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：96.89㎡ 2階：61.27㎡ 計：158.16㎡ *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、居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	① 建物所有者によると、東日本大震災による影響は無かったが、2階浴室の水道管からの水漏れを補修した際の1階中央の台所勝手口の天井が剥がれたままになっているとのことである。 また、猫を飼っていたとのことで、1階ホール等の各所に壁クロスの汚損等が見られる。建物外部では外壁の一部に汚損や2階ベランダの一部に外壁の欠損等が見られる。 平成24年頃から荷物を置いたまま空家になっているとのことである。 ② 1階南東側に濡縁がある。

(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) : 建築時期不明 経 過 年 数 : 100年位 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 : 瓦葺 外 壁 : 土壁 天 井 : 板、表し 内 壁 : 板、表し 床 : モルタル叩き、合板 設 備 : ー
床 面 積 (現 況)	1階 : 23.20㎡ 2階 : 21.58㎡ 計 : 44.78㎡ *登記と概ね合致。
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	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置として使用し占有している。
特 記 事 項	① 登記上は年月日不詳新築となっている。 建物所有者によると、当初の建築時期は分からないが、100年位は経過しているとのことである。 基礎や1階土間部分は改修されているが、外壁の各所に破損が見られ、屋根の一部にも破損が見られる。 ② 南側に下屋がある。

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	6,960	0.86	746.98	0.90	4,020,000

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-20

公示価格等 9,200円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 131 ≒ 規準とした価格 6,960円/㎡

◇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：105%（幅員、連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：125%（周辺環境、土砂災害警戒区域）

行政的條件：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：86%（接道状況、法面）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：86%

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・3 (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	220,000	158.16	0.02	700,000
3	200,000	44.78	0.01	90,000

ウ 現 価 率 :

物件2

- a 経過年数 33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 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

物件3

- a 経過年数 100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 80%
- d 残価率 5%
- e 現価率 1%

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

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
1	4,020,000	0.94	0.25	法定地上権	940,000
1	4,020,000	0.06	0.10	使用借権	20,000
合計					960,000

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。

物件2・3建物及び目的外建物については、次の通り各建築面積に応じた利用面積比で敷地利用権の及ぶ範囲を按分した。

区分	建築面積	利用面積比	
物件2	96.89㎡	$96.89\text{㎡} / 127.54\text{㎡} \approx$	76%
物件3	23.20㎡	$23.20\text{㎡} / 127.54\text{㎡} \approx$	18%
計			94%
目的外建物	7.45㎡	$7.45\text{㎡} / 127.54\text{㎡} \approx$	6%
合計	127.54㎡		100

物件2建物の敷地利用権： $940,000\text{円} \times 76\% \div 94\% = 760,000\text{円}$

物件3建物の敷地利用権： $940,000\text{円} \times 18\% \div 94\% = 180,000\text{円}$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び使用借権と判定し、その割合を25%及び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	4,020,000	- 960,000		0.70	0.60	1,290,000	
2	700,000	+ 760,000		1.00	0.70	0.60	610,000
3	90,000	+ 180,000		1.00	0.70	0.60	110,000
一括価格（合計）						2,010,000	

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 農村部の農家住宅であり、市街地に比べ利便性に劣り需要者が少ないこと、接道状況や上水道の引込み状況などを勘案し、市場性がやや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 : 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 郡山ー20

所 在 : 郡山市西田町鬼生田字町328番1外
価 格 : 9,200円/㎡
位 置 : 「日和田」駅まで道路距離で約4.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 494㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側5.5m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅、中規模一般住宅等が混在する阿武隈川沿いの住宅地域

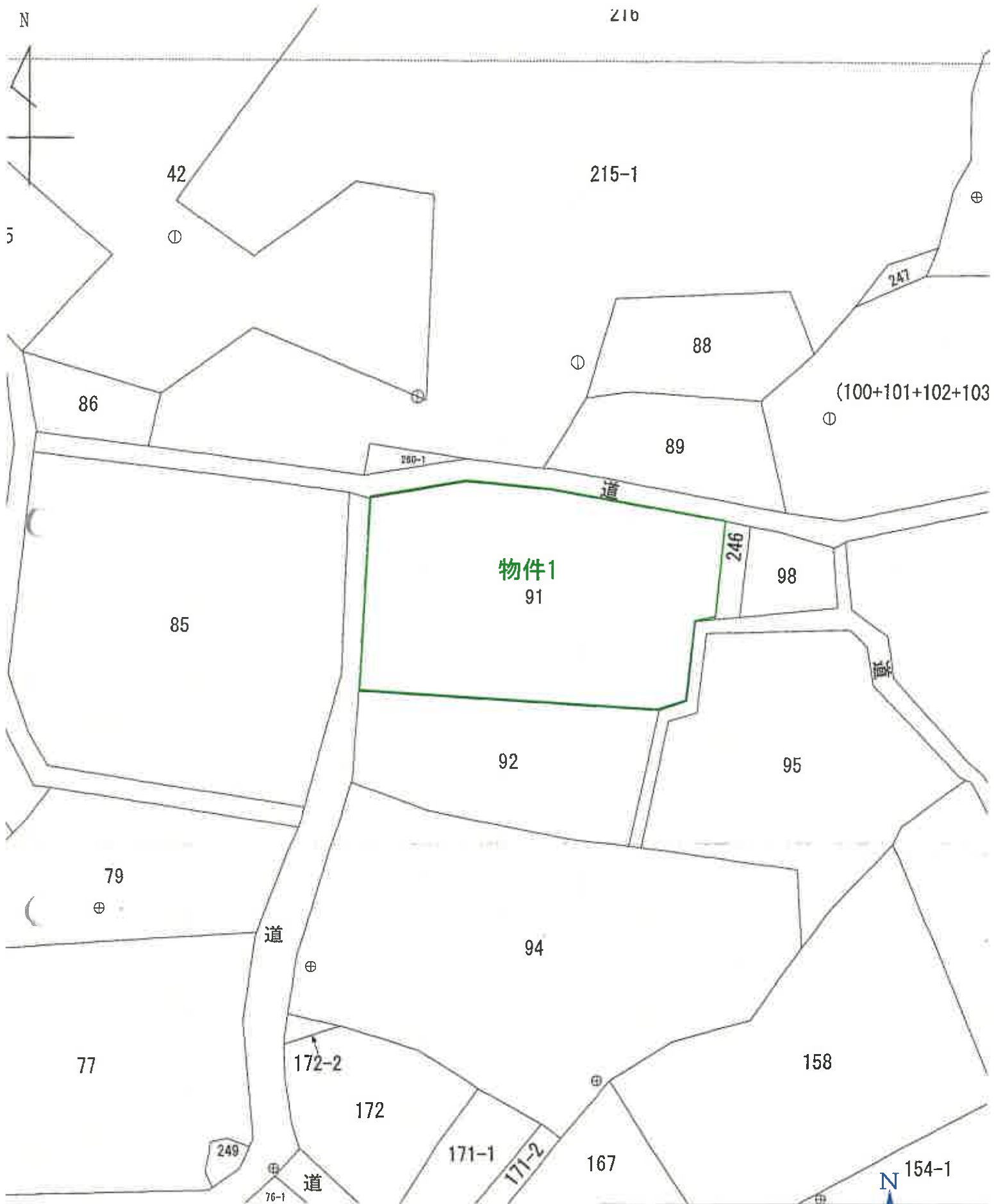
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 1,142,997円
物件2 : 2,524,987円
物件3 : 33,135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
現 況 写 真

以 上



N
1/500
公図写

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。
(福島地方法務局郡山支局管轄)
令和6年12月12日 東京法務局中野出張所

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

交際記

A3をA4に縮小

請求番号: 17-2

登記年月日：平成3年12月11日

6507097

各階平面図

112

面图

家屋番号 91番

郡山市西田町根木屋字仁戸内9番地

(日通12)

作者

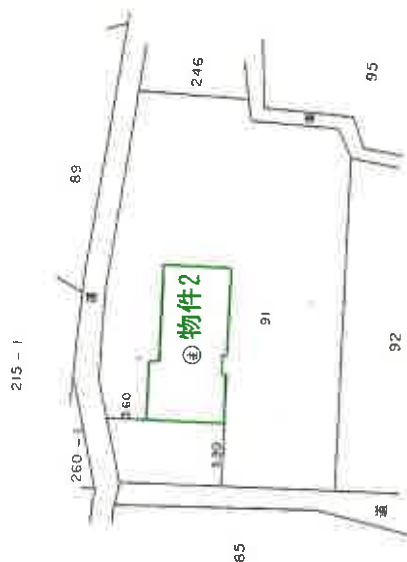
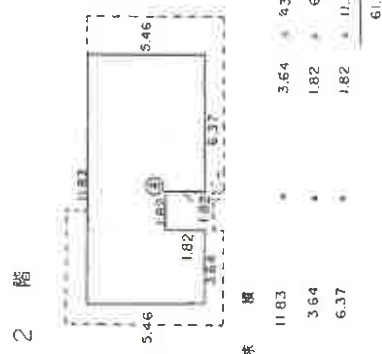
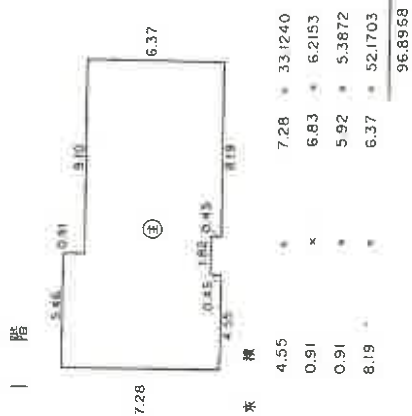
作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

(民源納)



登記年月日：平成33年12月26日

6507098

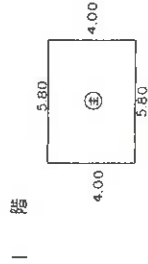
各階平面図

143 1226

建物図面

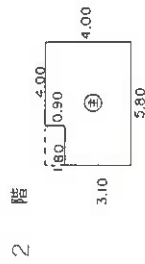
家屋番号 91番の2

建物の所在 郡山市西田町根木屋字仁戸内91番地



5.80 × 4.00 = 23.2000

23.20



4.00 × 0.90 = 3.6000
5.80 × 3.10 = 17.9800
21.5800

21.58



(日 緯 緯 12)

作 製 者

縮 尺 1/250

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。

(福島地方支務局郡山支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局中野出張所

登記官

A3をA4に縮小

H3.12.11

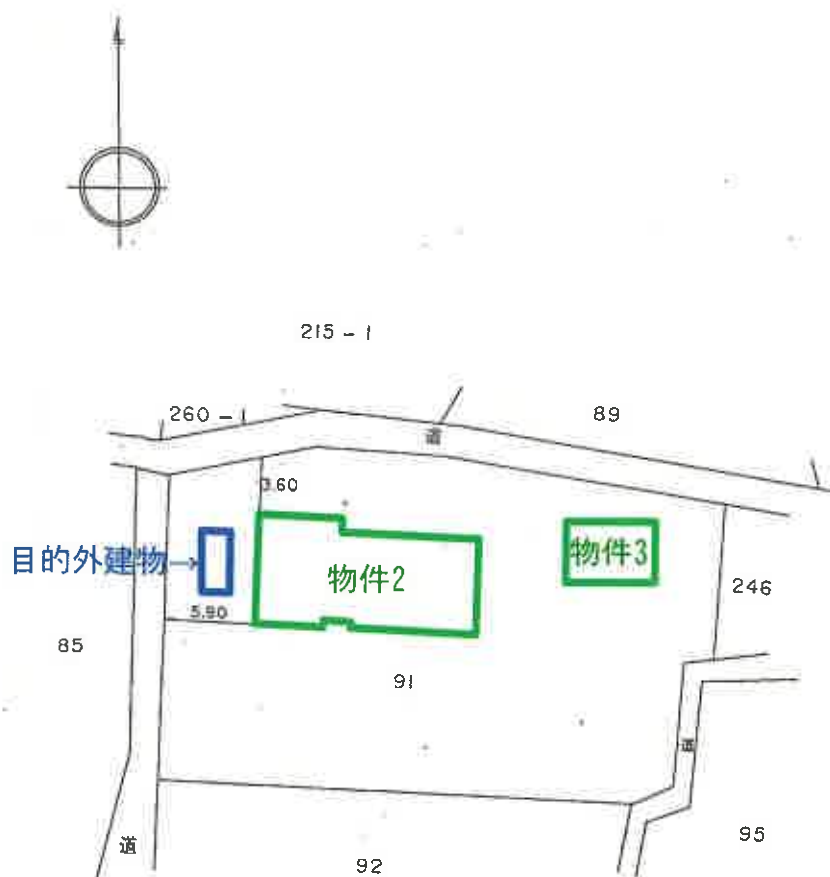
家屋番号

9.1番

建築物図面
各階平面図

建物の所在

郡山市西田町根木屋字仁戸内9.1番地



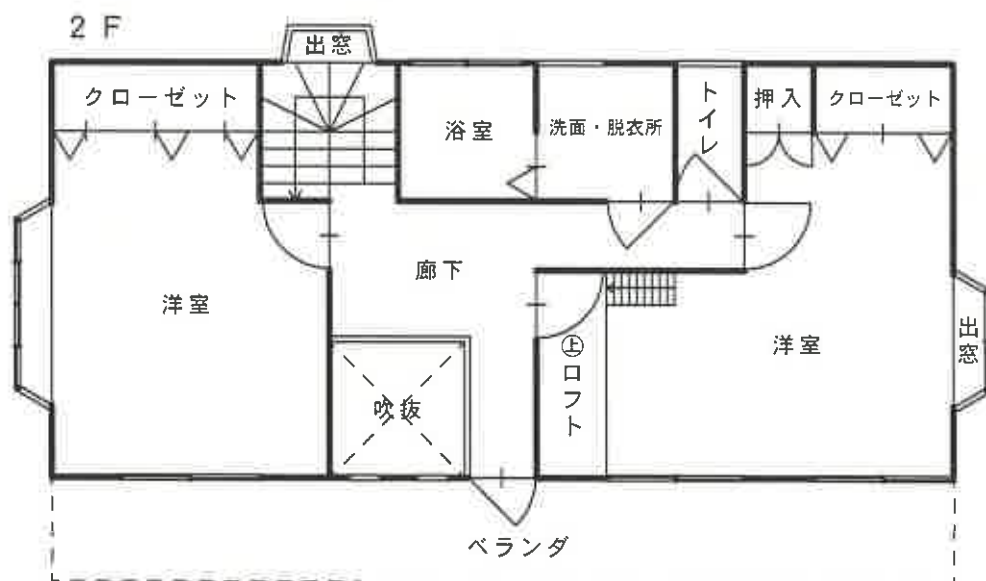
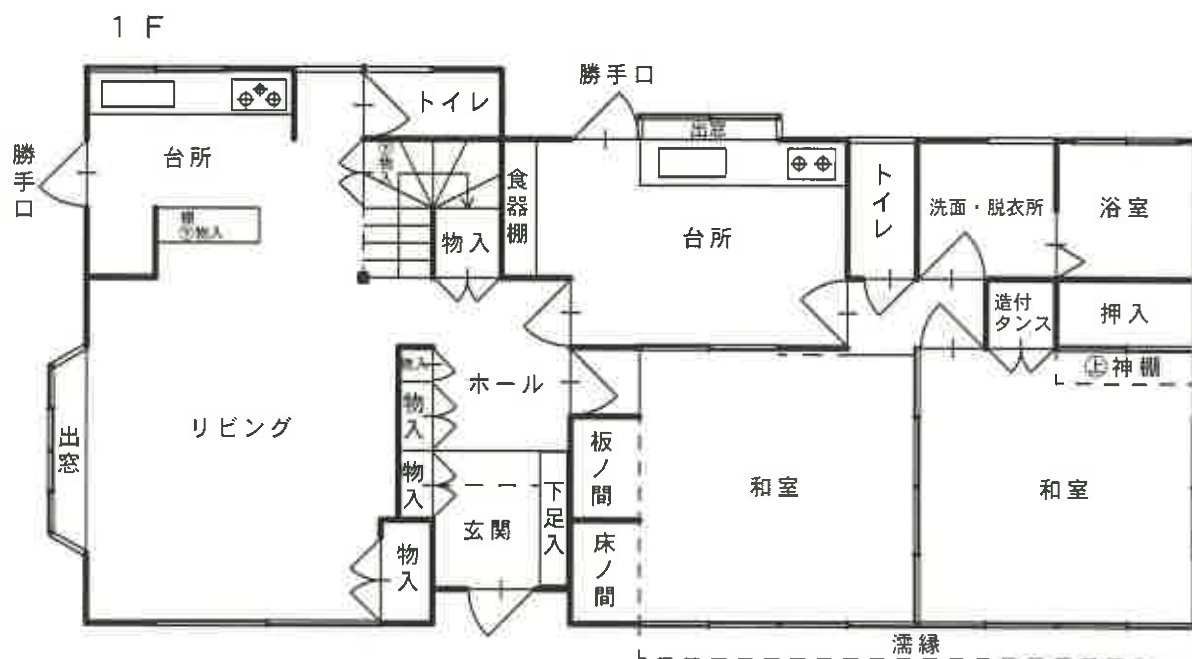
申請人

縮尺

1/500

(長源納)

物件 2

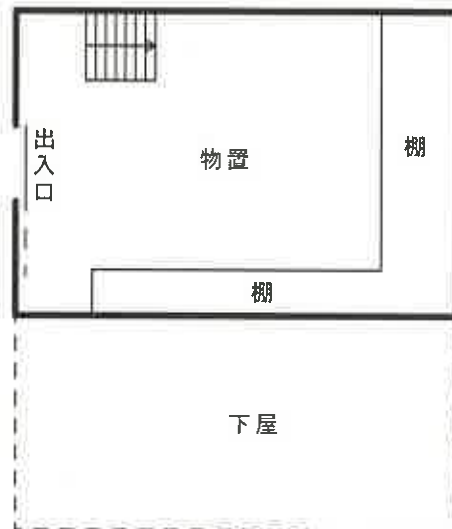


建物間取図



物件 3

1 F



2 F



建物間取図



物件2:2階ベランダの外壁の欠損



1

物件2:1階中央台所の天井の剥がれ



2

物件3: 物置の外壁の破損



3

物件3: 物置の屋根の破損



4

目的外建物

物件2建物



5

目的外建物



6