

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 1 0 月 8 日から 令和 7 年 1 0 月 1 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 2 2 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 1 月 5 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 1 0 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 7 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 9 月 1 7 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	14,400,000 11,520,000	一括	2,880,000	273,399	62,045
1	5,320,000				
2	9,080,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市堤二丁目
地 番 1 1 番
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 郡山市堤二丁目 1 1 番地
家屋 番号 1 1 番
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 2 8 . 4 0 平方メートル
2 階 1 5 9 . 5 5 平方メートル
3 階 1 3 1 . 5 2 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 1 2 8 . 4 0 平方メートル
2 階 1 5 9 . 5 5 平方メートル
3 階 約 1 5 9 . 5 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 1 4 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, 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

【物件番号 1】

なし

【物件番号 2】

(1) 賃借権

範 囲	1, 2 階部分
賃借人	株式会社あいあい
期 限	定めなし
賃 料	月額 200, 000 円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

(2) 賃借権

範 囲	3 階部分
賃借人	株式会社千本桜
期 限	定めなし
賃 料	月額 100, 000 円
賃料前払	なし
敷 金	なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 郡山市堤二丁目

地 番 1 1 番

地 目 宅地

地 積 2 6 6 . 0 0 平方メートル

2 所 在 郡山市堤二丁目 1 1 番地

家屋 番号 1 1 番

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 2 8 . 4 0 平方メートル

2 階 1 5 9 . 5 5 平方メートル

3 階 1 3 1 . 5 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 2 8 . 4 0 平方メートル

2 階 1 5 9 . 5 5 平方メートル

3 階 約 1 5 9 . 5 5 平方メートル

令和 7 年（ヌ）第 6 号
令和 7 年 4 月 14 日受理
令和 7 年 5 月 21 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 藤 武 男

（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 郡山市堤二丁目
- 地 番 1 1 番
- 地 目 宅地
- 地 積 2 6 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 郡山市堤二丁目 1 1 番地
- 家屋 番号 1 1 番
- 種 類 店舗・事務所・居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------------|
| 1 階 | 1 2 8 . 4 0 平方メートル |
| 2 階 | 1 5 9 . 5 5 平方メートル |
| 3 階 | 1 3 1 . 5 2 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 ☐ 仮換地図のとおり		
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 128.40㎡（登記） 2階 159.55㎡（登記） 3階 159.55㎡（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店舗・事務所・居宅として、使用し、占有している。 ☒ 「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	3階居宅部分に居住している者はいない。		
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、2階部分	☐ 全部 ■3階部分
占有者		☐ 債務者 ■株式会社あいあい	☐ 債務者 ■株式会社千本桜
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(■所有者 ()) ☐ 文書(☐ ())	■陳述(■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		平成22年 5月 1日	平成26年 2月28日
最初の 契約等	契約日	平成22年 5月 1日	平成26年 2月28日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	毎月 金200,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金100,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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
■ 占有会社従業員	1 物件2建物を賃借している株式会社あいあい及び株式会社千本桜の従業員です。契約日や占有開始日等の詳細については、両会社の代表者である本件所有者に聞いてください。
■ 所有者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。また、物件2建物を賃貸している株式会社あいあい及び株式会社千本桜の代表者です。 物件1土地及び物件2建物は、競売で買い受ける前から借りていたものです。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地は、物件2建物を賃貸している株式会社あいあい及び株式会社千本桜に使用させていますが、それ以外には、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物には、居宅部分もありますが、現在、誰も住んでおらず、株式会社あいあいに1、2階部分、株式会社千本桜に3階部分をそれぞれ賃貸しています。株式会社あいあいには、競落前から転貸していました。それ以外には、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 株式会社あいあいと株式会社千本桜は、いずれも業績が悪く、何年と賃料を滞納している状態が続いていますが、どちらも私が代表者であることもあり、賃貸借契約の解除はしていません。 (3) 本建物は、前所有者から賃借していたときに1700万円程度かけて、屋根やバルコニーの防水工事、外壁や内部の改造工事を行いました。また、外壁は、東日本大震災により被害を受けたので、再度、塗装等しました。 本建物の問題点としては、3階浴室下の配管からの水漏れを直さないうでいたところ、2階北側倉庫中央付近の天井まで腐食してしまい、その部分を剥がした状態になっていることのほか、その付近の北側窓の上部から雨漏りすることです。この雨漏り箇所は、幾度か補修工事をしたのですが、完全に雨漏りを解決することができず、今でも小雨を超える量の雨が降ったときは雨漏りします。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備は設置していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写、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 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する9番、10番及び12番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり現況地目も同様である。また、7番及び13番の各土地は、登記上、第三者所有の田であるところ、現況地目は宅地又は駐車場である。
各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - 建物の外部に特段の損傷箇所等は見られなかった。
 - 建物の内部については、2階北側倉庫の中央付近の天井に破損箇所が見られた。また、1階店舗の北東角付近の床の一部にふわふわして沈む箇所が認められた。それ以外には特段の損傷箇所等は見られなかった。
 - なお、3階浴室下の配管からの水漏れ及び2階北側窓付近からの雨漏りについては、確認できなかった。
 - (3) 本件物件について、1、2階部分を株式会社あいあい、3階部分を株式会社千本桜がそれぞれ賃借権に基づいて占有していると認める。

(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
令和7年4月14日(月) : :	執行官室	郡山市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(4月21日受領)
令和7年4月18日(金) 11:10-11:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、株式会社あいあい及び株式会社千本桜の従業員から事情聴取
令和7年5月12日(月) 10:00-11:20	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
令和 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		

(特記事項)

■ 令和7年5月12日

目的物件は所有者により解錠されたが、所有者に抵抗等の可能性があったので、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



地番区域見出	堤 1 丁目	A 堤 2 丁目
	堤 2 丁目	

請求部	所在	郡山市堤二丁目		地番	11番	
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類
作成年月日	昭和60年3月15日			備考年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福島地方税務局郡山支局管轄)

令和7年1月17日

仙台法務局

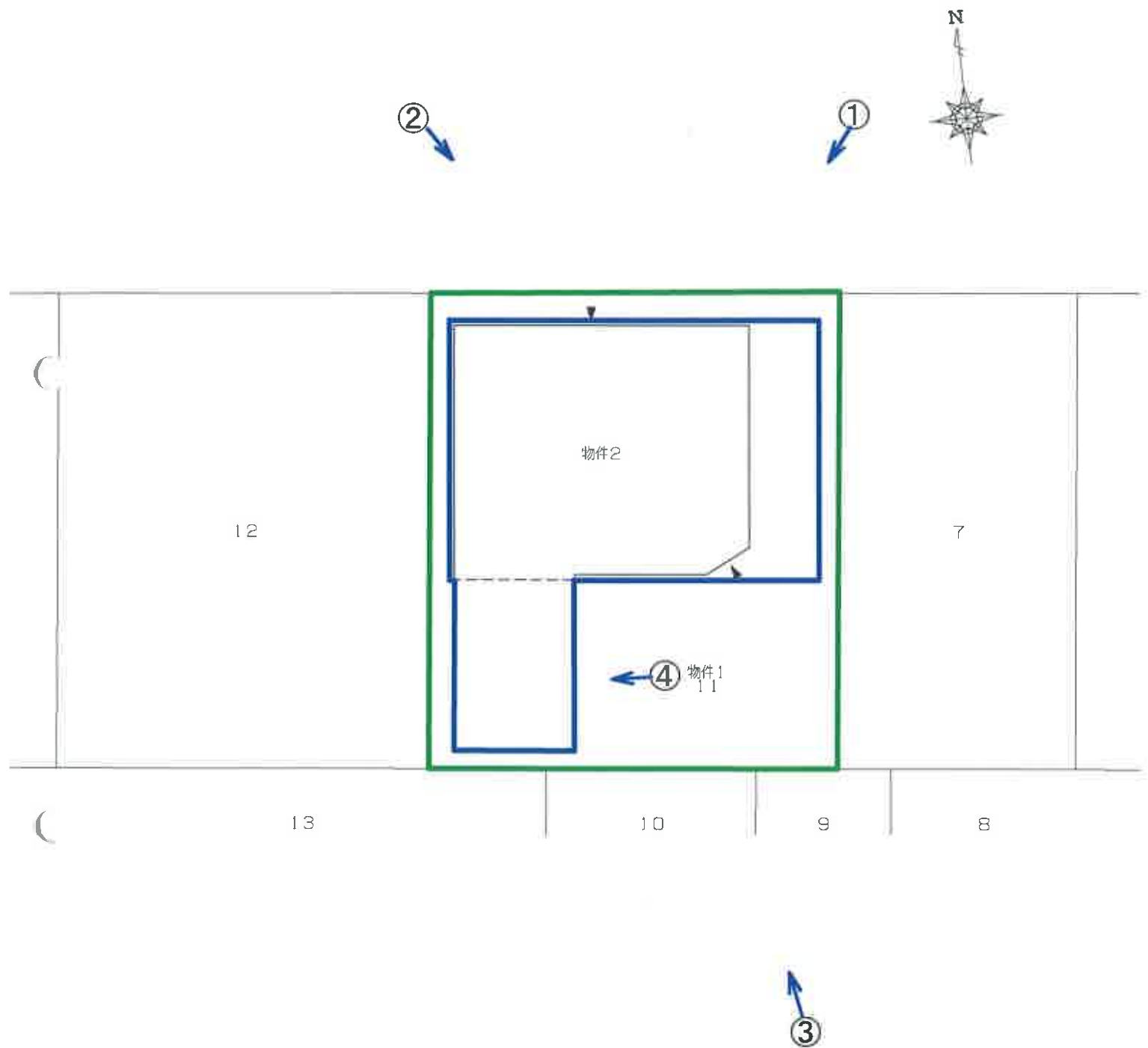
地図整理番号：M95992

登記官

(1/1)

A 3 → A 4 縮小

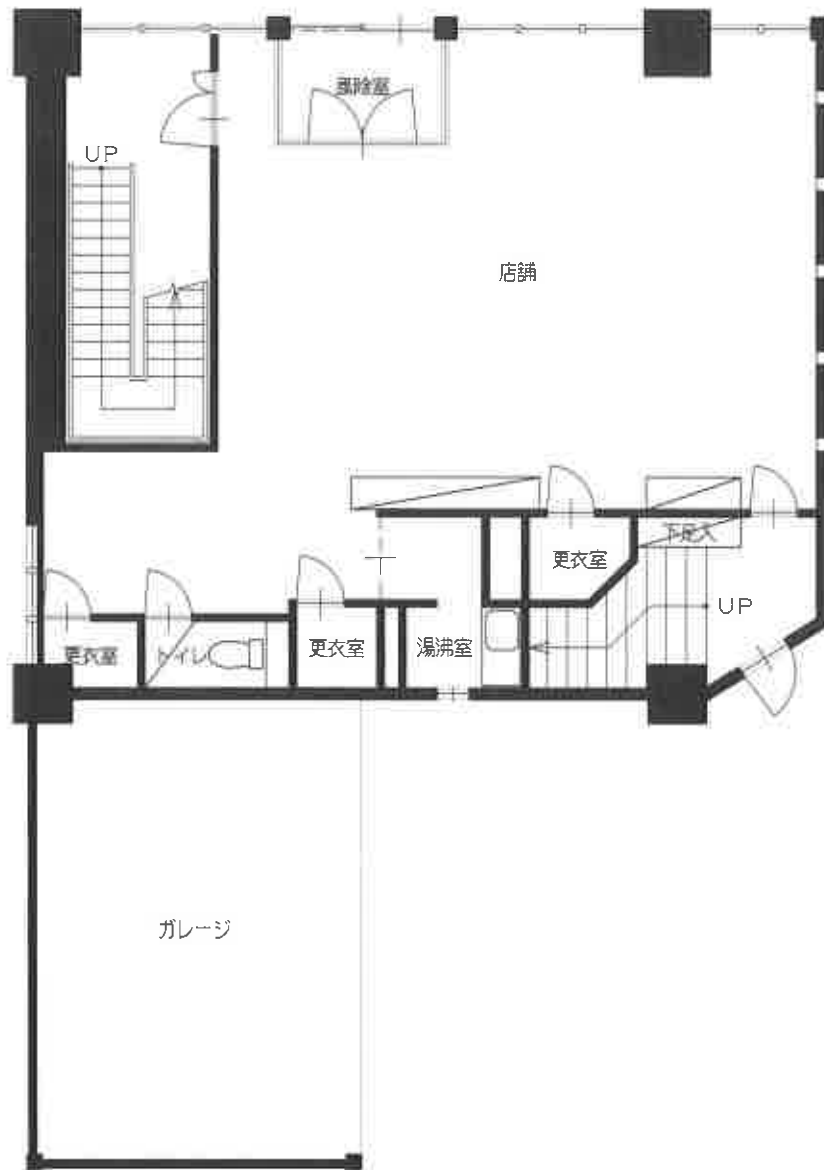
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

配置図

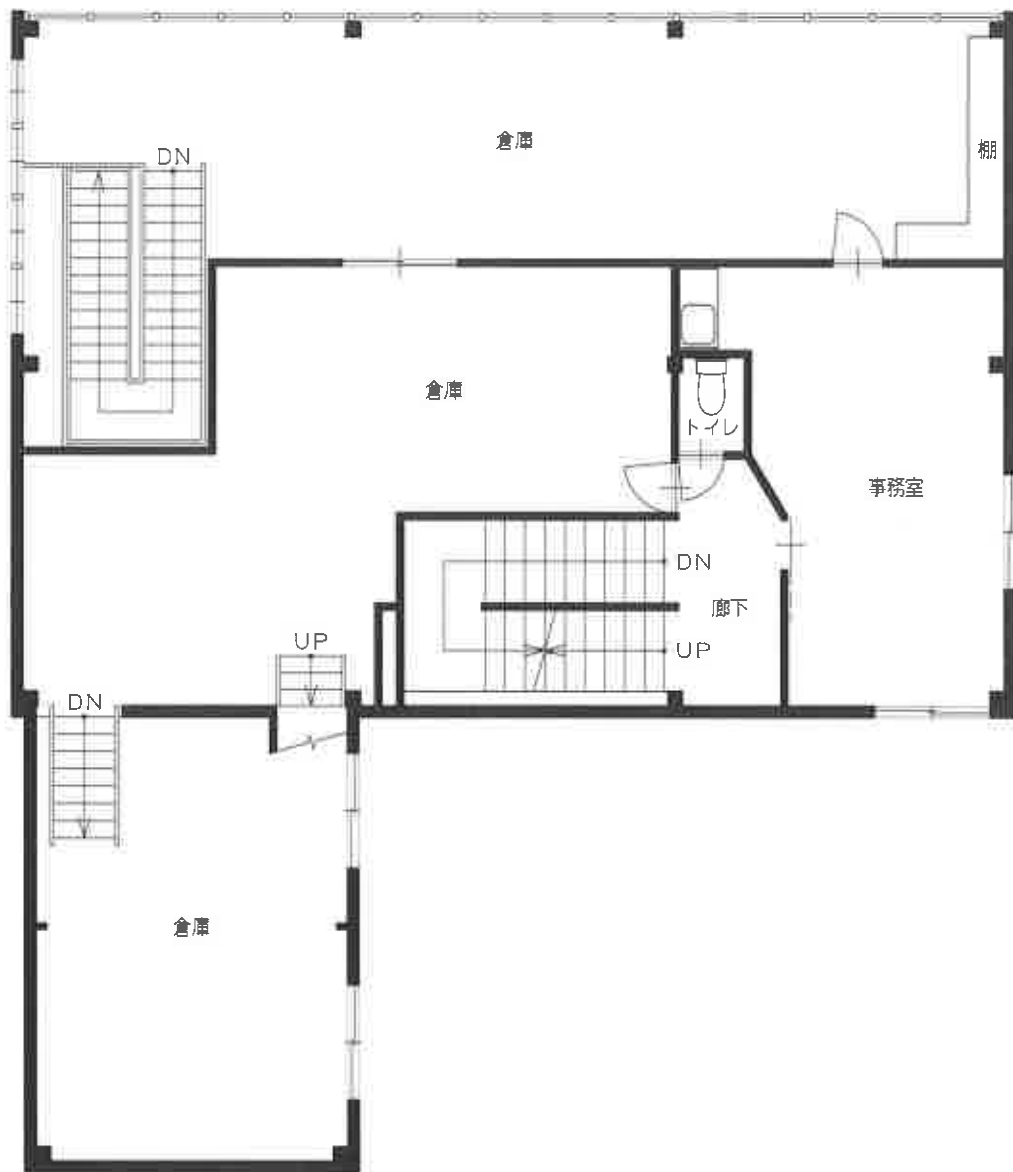
物件2 主である建物 間取図



1 階平面図



物件2 主である建物 間取図



2階平面図



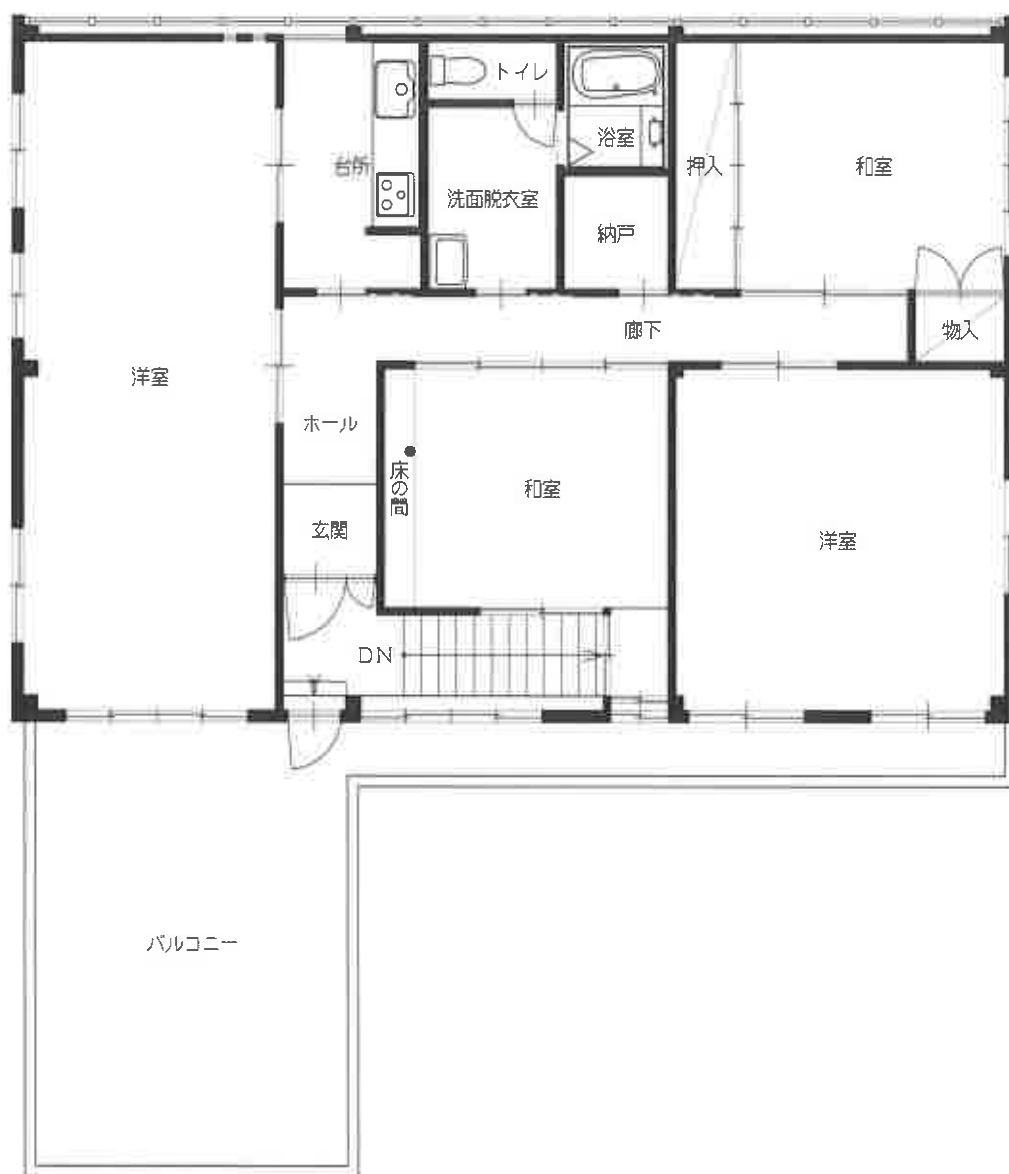
物件2 主である建物 間取図



3階平面図（ガレージ上部）



物件 2 主である建物 間取図



3階平面図



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3



物件2:ガレージの状況

No. 4



物件2:1階店舗の状況

No. 5



物件2:1階湯沸室の状況

No. 6



物件2:2階事務室の状況

No. 7



物件2:2階北側倉庫の状況

No. 8



物件2:2階中央倉庫の状況

No. 9



物件2:2階南側倉庫の状況

No. 10



物件2:3階(ガレージ上部)社長室の状況

No. 11



物件2:3階西側洋室の状況

No. 12



物件2:3階台所の状況

No. 13



物件2:3階浴室の状況

No. 14



物件2:3階南側和室の状況

No. 15



物件2:3階南側洋室の状況

No. 16



物件2:3階北側和室の状況

No. 17



物件2:バルコニーの状況

No. 18

令和7年(ヌ)第6号
令和7年5月12日 現地調査
令和7年5月27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
石 田 英 之

第1 評価額

一括価格	
金14,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,320,000円
物件2（建物）	金9,080,000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 番 地 目 地 積	郡山市堤二丁目 1 1 番 宅地 266.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市堤二丁目 1 1 番地 1 1 番 店舗・事務所・居宅 鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 3 階建 1 階： 128.40㎡ 2 階： 159.55㎡ 3 階： 131.52㎡ 計： 419.47㎡	1 階： 128.40㎡ 2 階： 159.55㎡ 3 階： 159.55㎡ (概測) 計： 447.50㎡
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」駅の西方約4.6km（道路距離、以下同じ。） 郡山市役所まで約2.0km 東北自動車道「郡山中央スマートI.C」まで約2.2km	
付 近 の 状 況	郡山市の市街地西部に存する新さくら通り沿いの商業地域。周辺には店舗や事務所、飲食店等が見られる地域。	
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	市街化区域 第2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はないが、 確認調査必要地区に該当する。
画 地 条 件	間口約15m、奥行約18m 長方形、中間画地、概ね平坦 北側道路とほぼ等高。 周囲の隣接地とほぼ等高。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約18m	舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は、店舗兼住宅、駐車場。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、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 埋蔵文化財について 物件 1 土地は確認調査必要地区（大槻前畑地区）に該当する。確認調査必要地区とは、表面調査が困難なため埋蔵文化財包蔵地の確認ができなかった場所のうち、地形及び周囲の埋蔵文化財の分布状況から埋蔵文化財が分布している可能性が高いと判断された地区である。 将来建替え等を行う際には、試掘・確認調査等（郡山市負担）に協力してほしいとのことである。（埋蔵文化財包蔵地ではないため、調査は任意との事） 物件 1 土地について過去に試掘調査等は行われていないとの事である。 ② 上水道について 北側道路内に上水道本管 50 mm が物件 1 土地側及び対面側に 1 本ずつ敷設されている。敷地内へ 20 mm の引込管が物件 1 土地側の上水道本管より分岐し 13 mm の量水器が設置されている。 （郡山市上下水道局） ③ 下水道について 北側道路内に下水道管が敷設されており、公共枿が土地内に設置されている。 受益者負担金は納付済みとの事である。 （郡山市上下水道局）
----------------	--

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）：昭和63年1月5日 新築 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：窯業系サイディング貼り、コンクリート打ち放し仕上げ等 天 井：化粧ボード張り、リシン吹付等 内 壁：ビニールクロス貼り、リシン吹付等 床：ビニール床タイル、フローリング張り等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積	1階：128.40㎡ 2階：159.55㎡ 3階：159.55㎡ 計：447.50㎡ *1階2階は登記面積、3階は現況概測による。
現況用途等	現況用途：店舗・事務所・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	普通
建物の利用 状 況	その他の者が、店舗・事務所・居宅として使用し、占有している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、1階店舗の北東角付近の床で一部沈む箇所があること、2階北側倉庫部分の天井に穴が空いている箇所があり内部の給水管に腐食が見られたこと、3階南側和室の壁に損傷している箇所があることを確認した。 なお、所有者からの陳述によると、3階浴室下の配管から水漏がありそのために2階北側倉庫部分の天井を剥がしたとのこと。このほか2階北側窓付近で雨漏りがあるとのことであった。

②占有権限について

○1、2階部分

占有権限：賃借権

賃借人：株式会社あいあい

契約日：平成22年5月1日

契約期間：期間の定め無し

賃料：毎月200,000円

敷金・保証金：なし

○3階部分

占有権限：賃借権

賃借人：株式会社千本桜

契約日：平成26年2月28日

契約期間：期間の定めなし

賃料：毎月100,000円

敷金・保証金：なし

②建築確認について

建築確認：S62確認建築-01089号 昭和62年8月26日

検査済証：S62確済建築郡山市001251号 昭和63年1月5日

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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	78,100	1.00	266.00	0.80	16,620,000

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5-6

公示価格等 84,500円/㎡ × 時点修正 104.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 113 = 規準とした価格 78,100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：100%

交通接近条件：103%（中心部への接近性等）

環境条件：110%（居住環境、周辺の利用の状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：113%

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：100%

行政的条件：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 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	260,000	447.50	0.07	8,140,000

ウ 現 価 率

物件 2	a 経過年数	37.0年
	b 経済的残存耐用年数	3年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
	d 残価率	5%
	e 現価率	7%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	16,620,000	1.00	0.45	法定地上権	7,480,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2建物の土地利用権の及ぶ範囲を、建物の配置、道路との位置関係等を考慮し、物件1土地の全てと判定した。

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45%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	積算価格 (円) ア+イ	価格割合※
1	16,620,000	- 7,480,000	9,140,000	36.9%
2	8,140,000	+ 7,480,000	15,620,000	63.1%
合計			24,760,000	100.0%

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
3,600,000	1.00	14%	0.80	20,570,000

ア 総 収 益 : 現行の実際支払賃料を基に、総収益を査定した。(総収益査定表参照)

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して今後の稼働率等を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ そ の 他 補 正 : 目的建物の維持管理の状況及び補修の必要性等を勘案して査定した。

[総収益査定表]

階	用 途	月額支払賃料	共益費
1	店舗	200,000円	0円
2	事務所・倉庫		
3	事務所	100,000円	0円
合計		300,000円	0円

年 額 支 払 賃 料	300,000円	×	12ヶ月	=	3,600,000円
そ の 他 収 入 (共 益 費 等)	0円	×	12ヶ月	=	0円
総 収 益	3,600,000円				

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
積 算 価 格	24,760,000	1.00	24,760,000
収 益 価 格	—		20,570,000
調 整 後 の 価 格	24,000,000		

イ 占有減価修正 : 用途が店舗・事務所等で、賃貸用不動産として占有減価は考慮しない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	割付後の価格 (円) ア×イ
1	24,000,000	36.9%	8,860,000
2		63.1%	15,140,000

(3) 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	8,860,000	1.00	0.60	1.00		5,320,000
2	15,140,000	1.00	0.60	1.00	0	9,080,000
一括価格（合計）						14,400,000

イ 市 場 性 修 正：特になし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：特になし。

オ その他の控除減価（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 郡山5-6

所 在 : 福島県郡山市島2丁目436番
価 格 : 84,500円/m²
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約3.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,034m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北18m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域

建ぺい率 80% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所のほか、空地も見られる路線商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 5,358,902円

物件2 : 14,169,704円

第7 附属資料

公 図
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



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。

(福島地方税务局郡山支局管轄)

令和7年1月17日

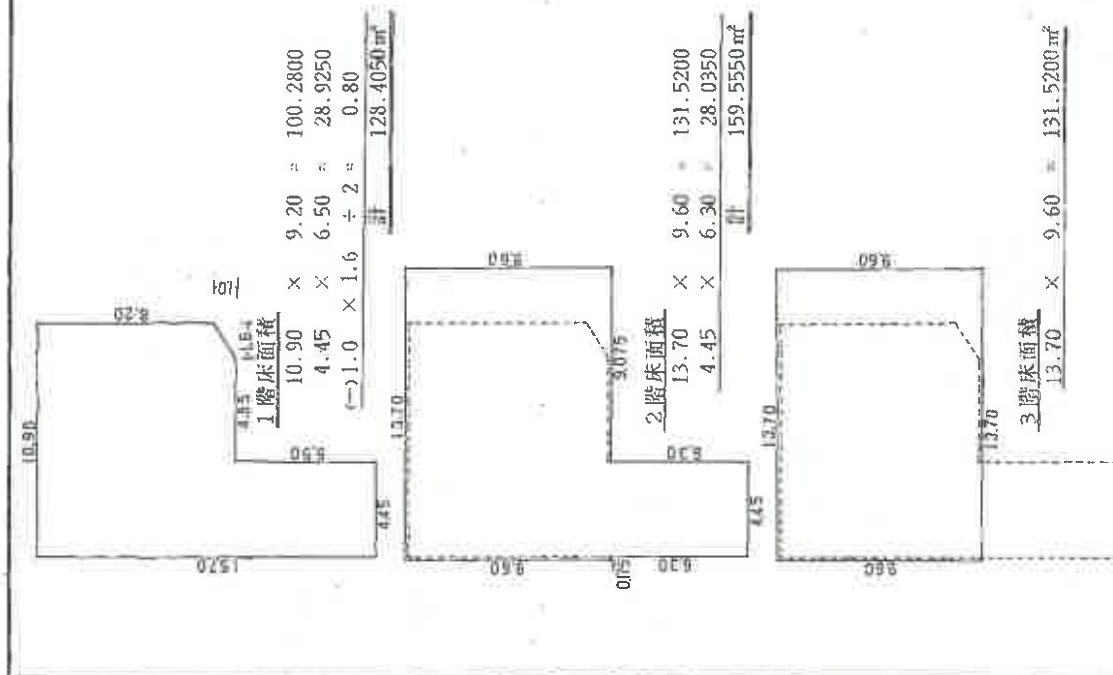
仙台法務局

5446005 各階平面図

863.1.12-

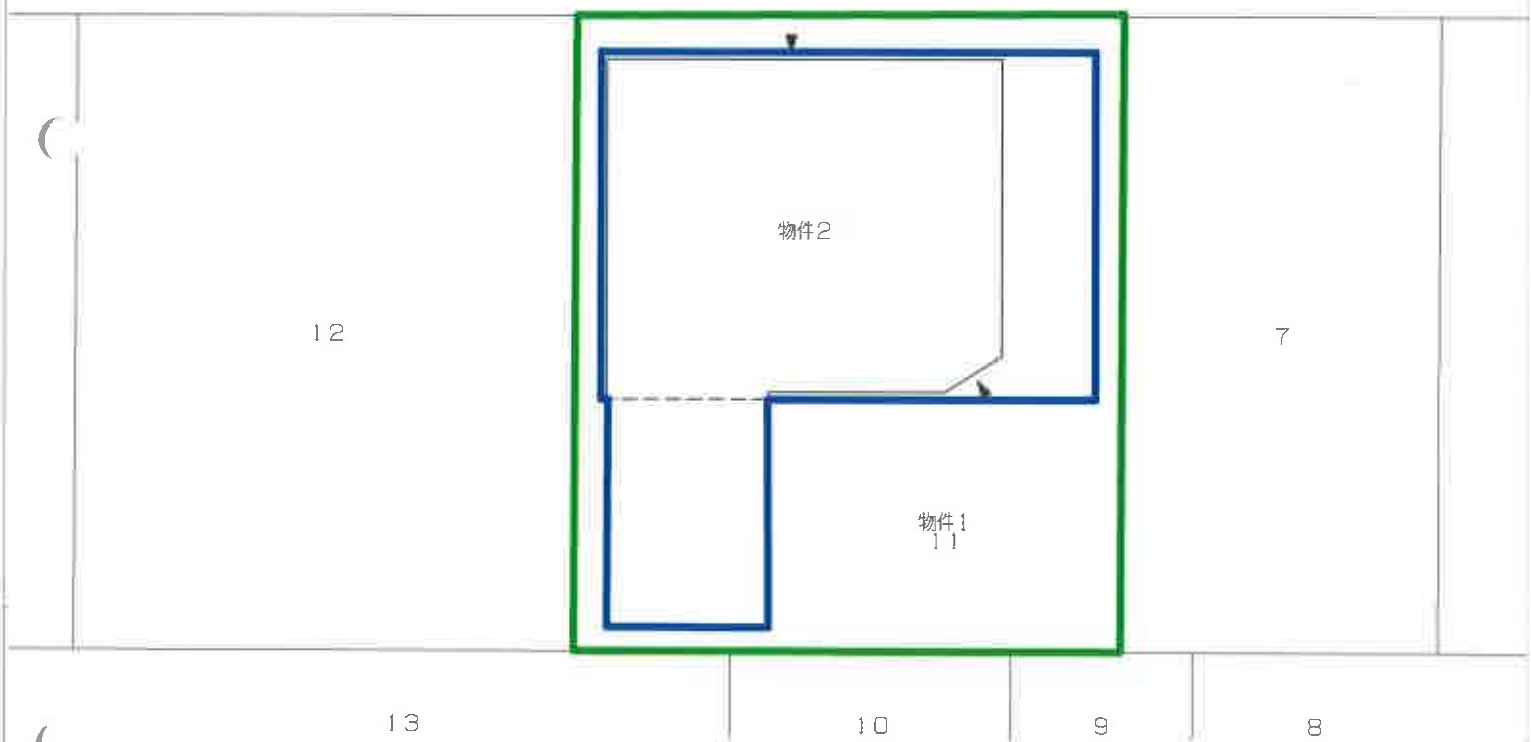
建物平面図

家屋番号	11
建物の所在	郡山市東2丁目11番地



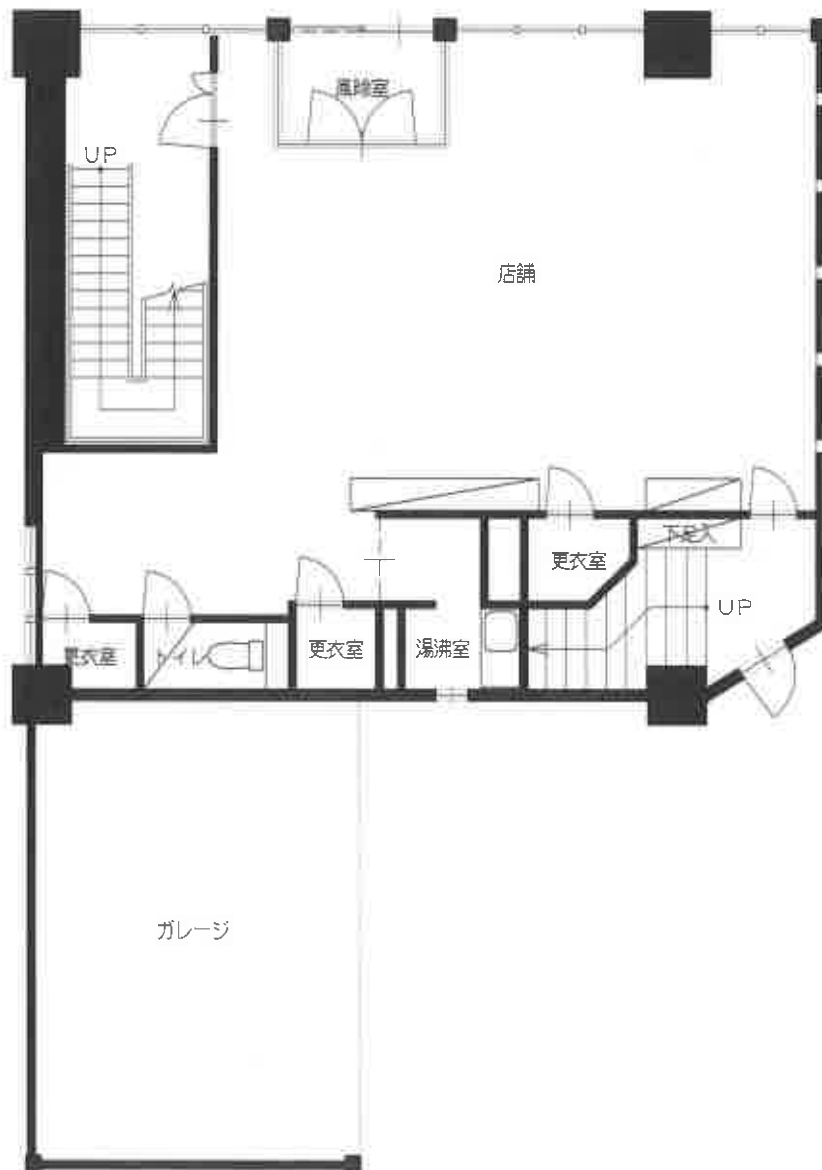
作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	1月11日作成	

土地建物位置関係図



配置図

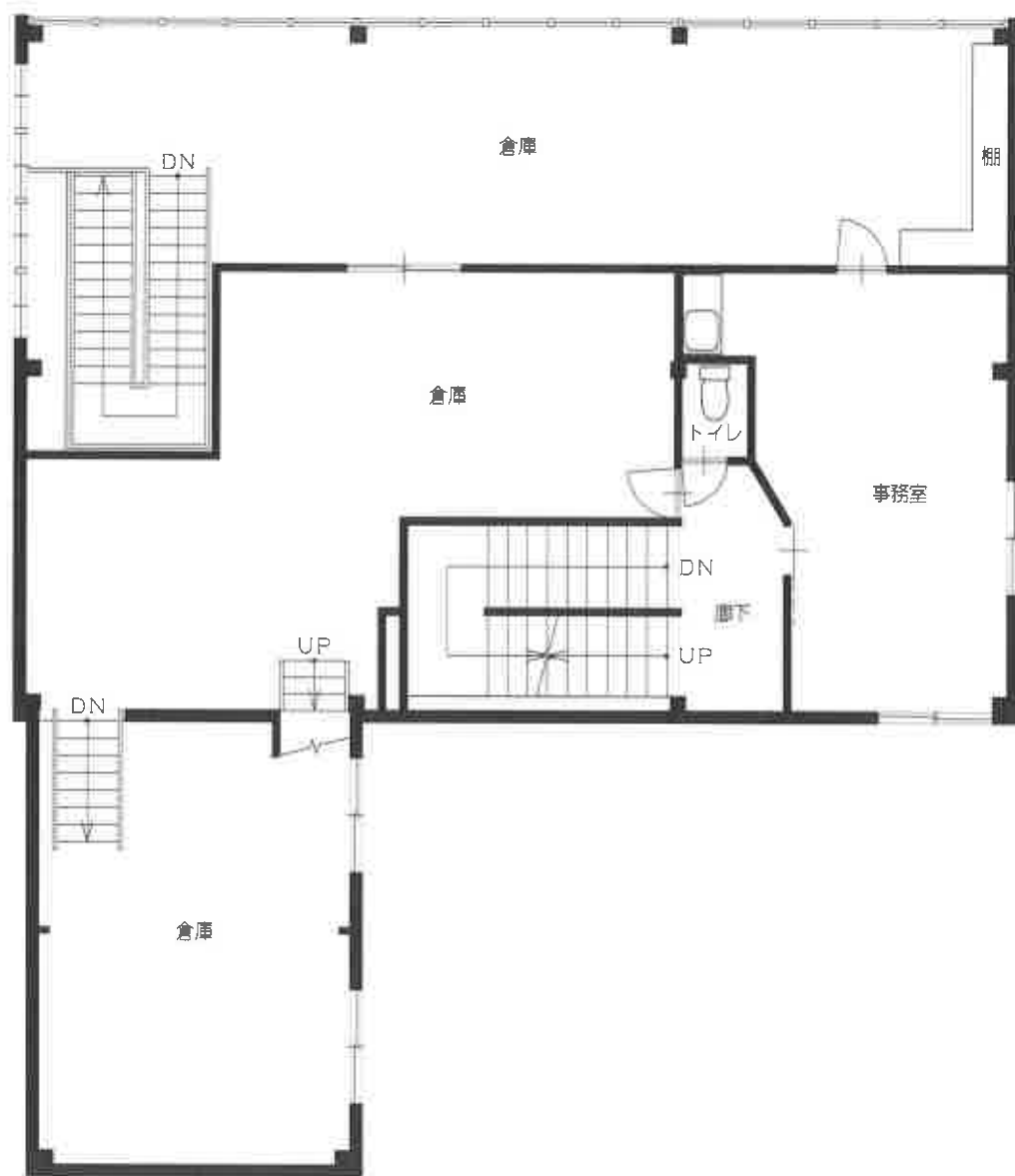
物件2 主である建物 間取図



1 階平面図



物件2 主である建物 間取図



2階平面図



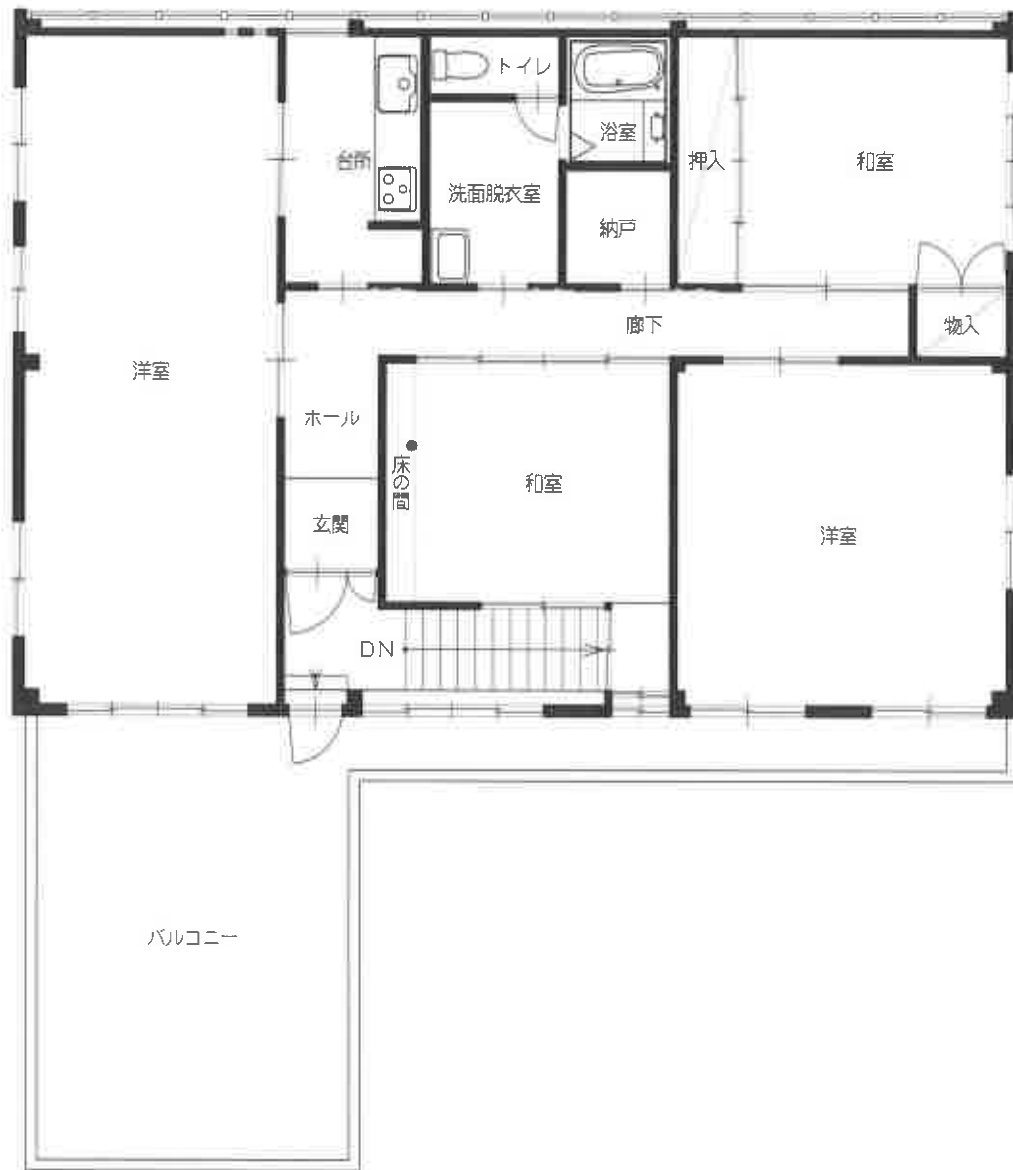
物件2 主である建物 間取図



3階平面図（ガレージ上部）



物件2 主である建物 間取図



3階平面図

