

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 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10月 8日から 令和 7年10月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月22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11月 5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10月23日 午前10時00分から 令和 7年10月27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9月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,320,000 8,256,000	一括	2,064,000	98,283	21,825
1	10,020,000				
2	300,000				
				</	

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 須賀川市山寺町 5 5 3 番地

建物の名称 サンデュエル須賀川

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山寺町 5 5 3 番の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 1 . 6 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 須賀川市山寺町 5 5 3 番地

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 8 2 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 1 0 6 2 分の 7 5 0 0

2 所 在 須賀川市山寺町

地 番 8 0 番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 297.62 平方メートル

持分 251062 分の 7500

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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1】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、その他の共有者らとともに駐車場として利用されている。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 須賀川市山寺町 5 5 3 番地

建物の名称 サンデュエル須賀川

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山寺町 5 5 3 番の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 1 . 6 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 須賀川市山寺町 5 5 3 番地

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 8 2 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 1 0 6 2 分の 7 5 0 0

所有者 A

2 所 在 須賀川市山寺町

地 番 8 0 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 297.62 平方メートル

共有者 A 持分 251062 分の 7500



令和 7 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 6 月 20 日受理
令和 7 年 7 月 14 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 定 能

（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 (一棟の建物の表示)

所 在 須賀川市山寺町 5 5 3 番地

建物の名称 サンデュエル須賀川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山寺町 5 5 3 番の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 71.61 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 須賀川市山寺町 5 5 3 番地

地 目 宅地

地 積 1322.82 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 251062 分の 7500

所有者 A

2 所 在 須賀川市山寺町

地 番 80 番

(1 枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 297.62平方メートル

共有者 A 持分251062分の7500

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	
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： ☐ 床面積：	
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居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 13,140円 修繕積立金 8,840円 駐車場 5,000円 円 円	令和7年6月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 251062分の7500である。	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

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2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	Aの物件2共有持分は、251062分の7500である。
執行官保管の仮処分の	☒ 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
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）
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
■ マンション管理人	1 私は、本件物件マンション管理会社の管理人です。 2 Aは本件物件に居住しています。駐車場を1台分利用しています。 3 本件物件マンションでは、令和6年4月から7月に、共用部分につき大規模修繕工事が行われました。 (7月3日物件所在地で面談し事情聴取)
■ A (物件1所有者 物件2共有者)	1 私は本件物件であるマンションの所有者です。 2 登記事項証明書によれば、私が平成17年7月に所有権保存登記をしているようですが、時期の記憶が明確ではないものの、そのころから私が本件物件に家族と居住しているのは間違いありません。 3 本件物件を、有償、無償を問わず、誰かに貸したことはありませんし、現在貸していません。 4 室内でペットを飼ったことはありません。 5 東日本大震災や令和3年及び令和4年の福島県沖地震で、被害等はありません。 6 駐車場を1台分借りています。駐車場代、管理費、修繕積立金等の滞納はありません。 (7月3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

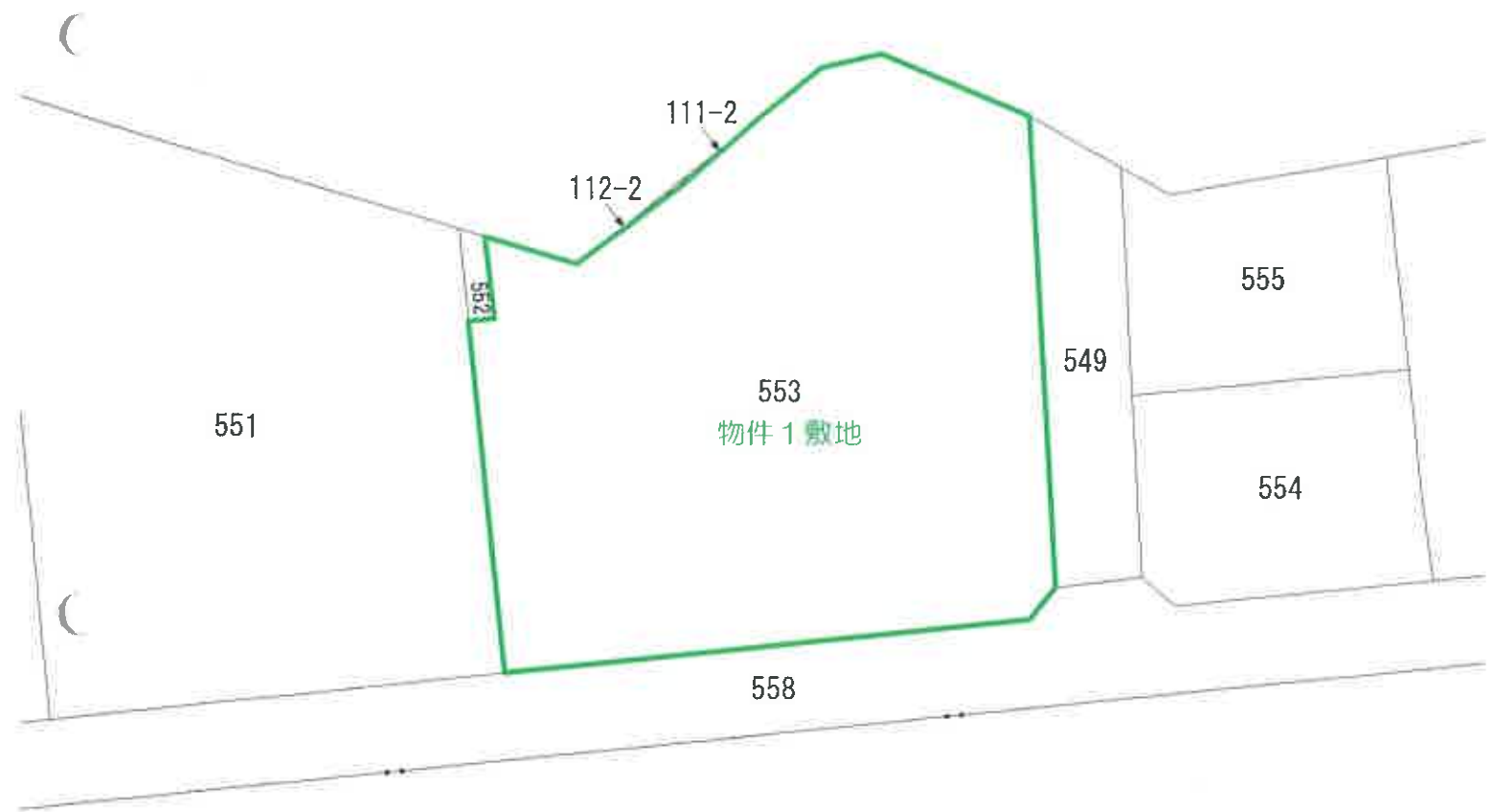
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地（物件1敷地部分及び物件2）に隣接する各土地は、登記上、北側に接する343番、東側に接する342番、549番、南側に接する558番の各土地が公衆用道路である他は、第三者が所有する宅地である。
- 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) 専有部分は全体として経年によるクロスの撓みが見られる。
 - (2) 専有部分のリビングダイニング北側廊下部分柱に傷がある。
 - (3) 専有部分の廊下に面した物入開閉扉の建付けがやや悪い。
- 4 本件物件の管理会社によると、マンション共用部分として敷地内駐車場が37台分、駐車料金月5000円、マンションの大規模修繕工事の予定は今のところない。

（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
令和7年6月20日（金） ： ー ：	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請（6月25日受領）
令和7年6月20日（金） 15：50－16：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年6月23日（月） ： ー ：	執行官室	管理組合に対し、管理費滞納の有無等及び部屋の間取りについて、FAXで照会（6月27日受領）
令和7年7月3日（木） 10：00－10：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 A、マンション管理人から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年7月3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。		

(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



9500470 各階平面図

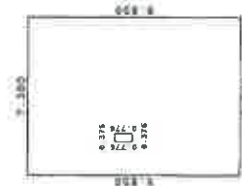
H17.6.10

111-1-506/111-1-506/111-1-506

建物図面

家屋番号	板の下11番 の506
建物の所在	須賀川市大字坂の下11番地1

建物の存する部分5階

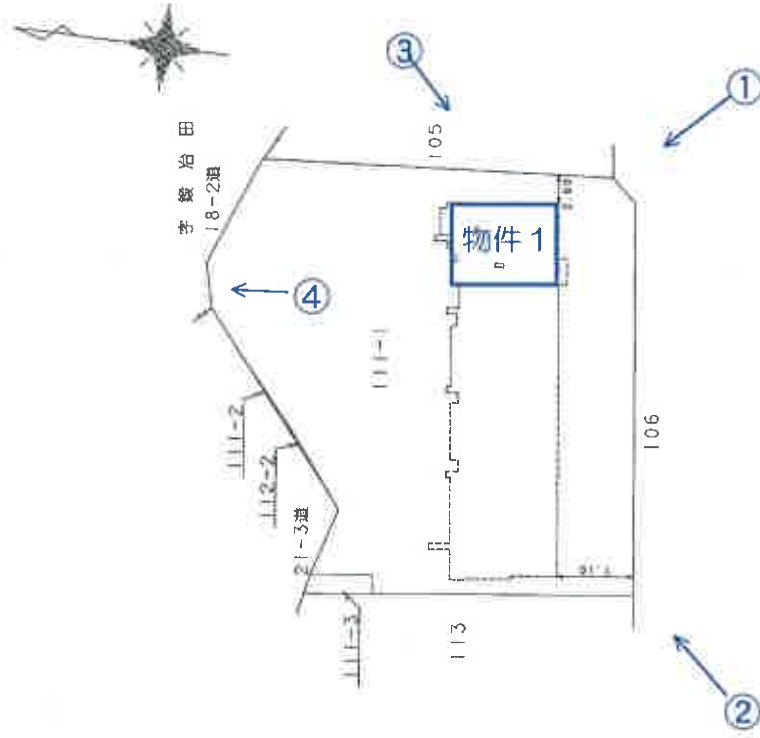


収積表

$7.300 \times 9.850 = 71.905000$
 $0.376 \times 0.776 = 0.291776$

合計 71.613224
床面積 71.61㎡

←○写真撮影位置方向・写真番号



平成 17 年 6 月 10 日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

建 物 間 取 図



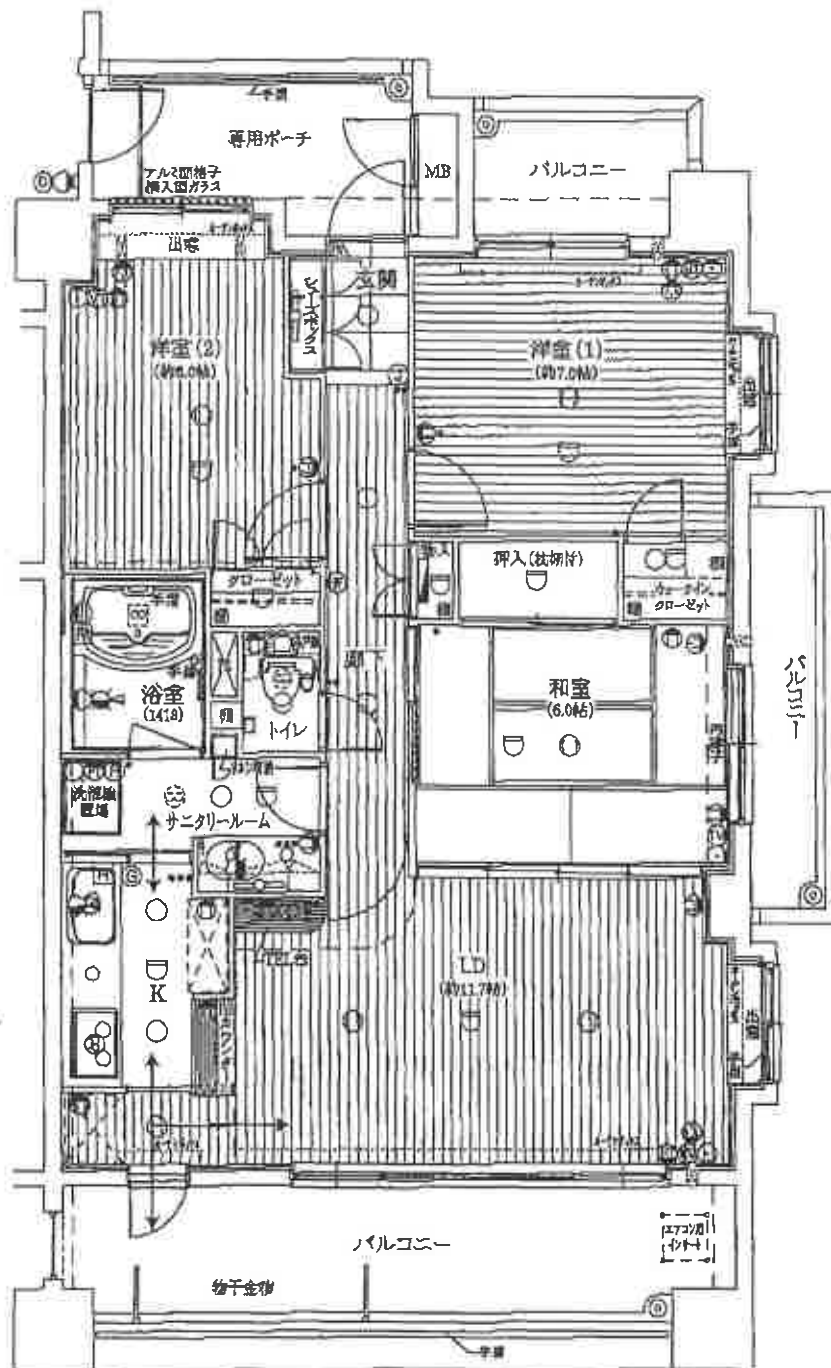
物 件 1

建物の名称：506

種 類：居宅

構 造：鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積：5階部分 71.61m²



一棟の建物



No. 1

一棟の建物



No. 2

一棟の建物



No. 3



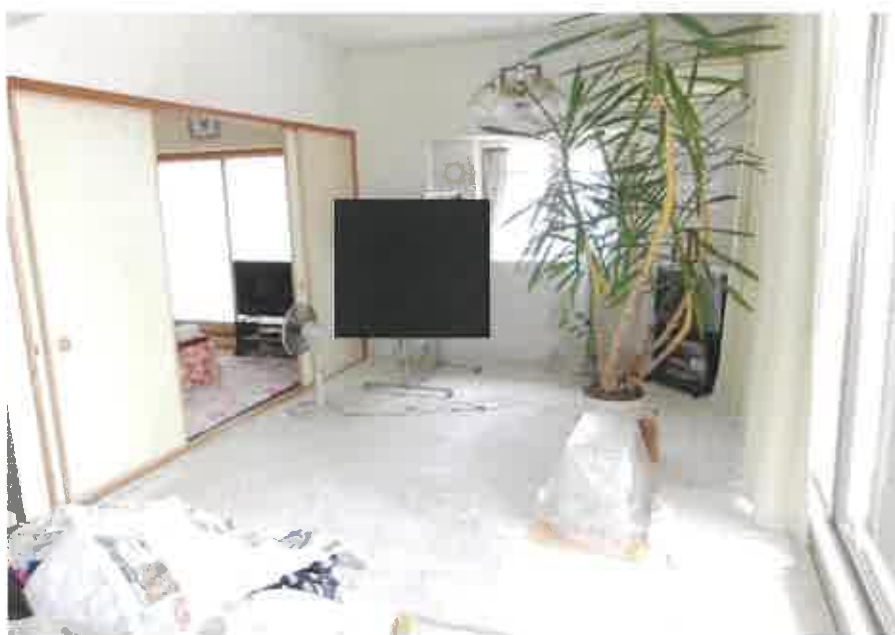
物件2

No. 4



専有部分:専用ポーチ付近の状況

No. 5



専有部分:リビングダイニングの状況

No. 6



専有部分:キッチンの状況

No. 7



専有部分:サニタリールームの状況

No. 8



専有部分:北西側洋室の状況

No. 9



専有部分:和室の状況

No. 10



専有部分:北東側洋室の状況

No. 11



専有部分:リビングダイニング北側廊下部分柱

No. 12



専有部分:廊下に面した物入開閉扉

No. 13

令和7年（ケ）第21号
令和7年7月3日現地調査
令和7年7月17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

番号	評 価 額
物件 1	金10,020,000円
物件 2	金300,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 須賀川市山寺町553番地 建 物 の 名 称 サンデュエル須賀川 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 床 面 積 1階 346.67㎡ 2階 342.51㎡ 3階 342.51㎡ 4階 342.51㎡ 5階 342.51㎡ 6階 342.51㎡ 7階 342.51㎡ 8階 262.14㎡ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 山寺町553番の506 建 物 の 名 称 506 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 71.61㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 須賀川市山寺町553番地 地 目 宅地 地 積 1,322.82㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 251062分の7500 所 有 者 A		
2	所 在 須賀川市山寺町 地 番 80番 地 目 宅地 地 積 297.62㎡ 共 有 者 A 持分251062分の7500		
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

物件(1)

1 土地の概況及び利用状況等（物件1の敷地権の目的である土地）

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「須賀川」駅の西方約600m（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「桐陽高校前」の北東方約200m 須賀川市役所まで約1.7km 市立西袋第一小学校まで約1.3km ヨークベニマル須賀川西店まで約200m	
付 近 の 状 況	当該地域は、須賀川中心市街地の北西部に位置する国道（4号）背後の地域であり、一般住宅、マンション、店舗、駐車場等が混在している。 スーパー、駅、バス停等に近く、利便性は良好である。	
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 準工業地域 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	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	1,322.82㎡ 不整形 約36.5m×最大約40m 接面道路と等高、角地
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6m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建分譲マンションの敷地。 隣地は店舗、一般住宅等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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	北側に隣接する物件2（駐車場）と一体利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンデュエル須賀川
建物の用途	共同住宅（総戸数 37戸）
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17年6月3日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約20年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼（一部吹付タイル）
設備等	エレベーター：1基 駐車場：37台分（敷地内） 集会室：なし その他：オートロック、トランクルーム（敷地内）、宅配ボックス等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり（名称 サンデュエル須賀川） 管理方式：委託 管理会社：（株）長谷工コミュニティ 管理形態：管理人室：あり 管理人：週5日勤務
管理の状況	普通
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共用部分の損傷等は特に見られない。 ② 令和6年の4月から7月にかけて共用部分の大規模修繕工事が行われている。 尚、修繕積立金の合計額は1,887,666円（令和7年5月31日現在）である。 ③ ペット可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階(506号) 主要開口部の方位：南向、南東角部屋
床 面 積	71.61㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：専用ポーチ(約7㎡)、バルコニー(約21㎡)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：遮音フローリング、畳、クッションフロア、タイル等 内 壁：ビニールクロス、タイル等 設 備：電気、給排水衛生設備一式
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 13,140円 修繕積立金：月額 8,840円 駐車場使用料：月額 5,000円 計 26,980円 滞 納 額：なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	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専有部分の損傷等は特に見られないが、経年によると思われるクロスのすきまや内壁の傷等が一部見られる。 また、物入の扉の建て付けが悪く、開閉しづらくなっている箇所がある。

(物件2)

土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	物件1の敷地権の目的である土地と同じ	
付 近 の 状 況	物件1の敷地権の目的である土地と同じ	
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 準工業地域 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	間口 約16m、奥行 約19.5m、地積 297.62㎡ 不整形 角地 接面道路と等高 平坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 北側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	南側に隣接する物件1分譲マンション(サンデュエル須賀川)の敷地 と一体利用されており、同マンションの駐車場になっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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	対象物件は共有地であり、本件所有者の持分は251062分の7500であ る。	

第5 評価額算出の過程

(物件1)

事例等から求めた価格及び収益価格をそれぞれ試算し、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 事例等から求めた価格の試算

事例等を参考として基準階専有部分の1㎡当たりの標準価格を求め、これに目的物件の個別格差を考慮して、目的物件の価格を以下のとおり査定した。

(1) 基準階の標準価格

目的物件と用途・規模等が類似する区分所有建物の事例等を参考に、基準階(4階)専有部分の1㎡当たりの標準価格を次のとおり査定した。

基準階の標準価格	230,000 円/㎡
----------	-------------

(2) 事例等から求めた価格

基準階の専有部分と目的物件との比較を行って、階層、位置等による個別格差を勘案のうえ、目的物件の事例等から求めた価格を以下のとおり査定した。

基準階の標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	事例等から求めた価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	1.06	71.61	17,460,000

イ 個別格差：階層、位置

ウ 専有面積：登記面積による。

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
1,200,000	1.00	15%	1.00	8,000,000

ア 総 収 益 : 想定賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 特になし

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査定した。

エ そ の 他 補 正 : 特になし

〔総収益査定表〕(想定賃料による)

年 額 支 払 賃 料	100,000円 × 12ヶ月	=	1,200,000円
駐 車 料	0円 × 12ヶ月	=	0円
その他収入(共益費)	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益			1,200,000円

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

事例等から求めた価格及び収益価格が下記のとおり試算された。

本件においては、市場の動向を考慮し、事例等から求めた価格及び収益価格を2:1の割合で加重平均して、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
事例等から求めた 価 格	17,460,000	1.00	17,460,000
収 益 価 格	—		8,000,000
調整後の価格(円)	14,310,000		

イ 占有減価修正 : 特になし

(2) 評価額の判定

調整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。

調整後の価格 (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×オ
14,310,000	1.00	0.70	1.00		10,020,000

イ 市 場 性 修 正 : 特になし

ウ 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。

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

物件(2)

評価額の判定

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	占有減 価修正 オ	市場性 修 正 カ	競売市場 修 正 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ×キ
2	48,600	1.00	297.62	7500/251062		1.00	0.70	300,000

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 須賀川(県)－7

公示価格等 52,700円/㎡ × 時点修正 102.6 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 106 = 標準とした価格 48,600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：105%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：96%（駅、商店）

環境条件：110%（周辺環境）

行政的條件：100%

格 差 率：106%

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%（方位、角地、形状）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

ウ 地 積：登記数量

オ 占有減価修正：特にない。

カ 市場性修正：特にない。

キ 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 須賀川(県)ー7

所 在 : 須賀川市山寺町178番
価 格 : 52,700円/㎡
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で1.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側6m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 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅
地域

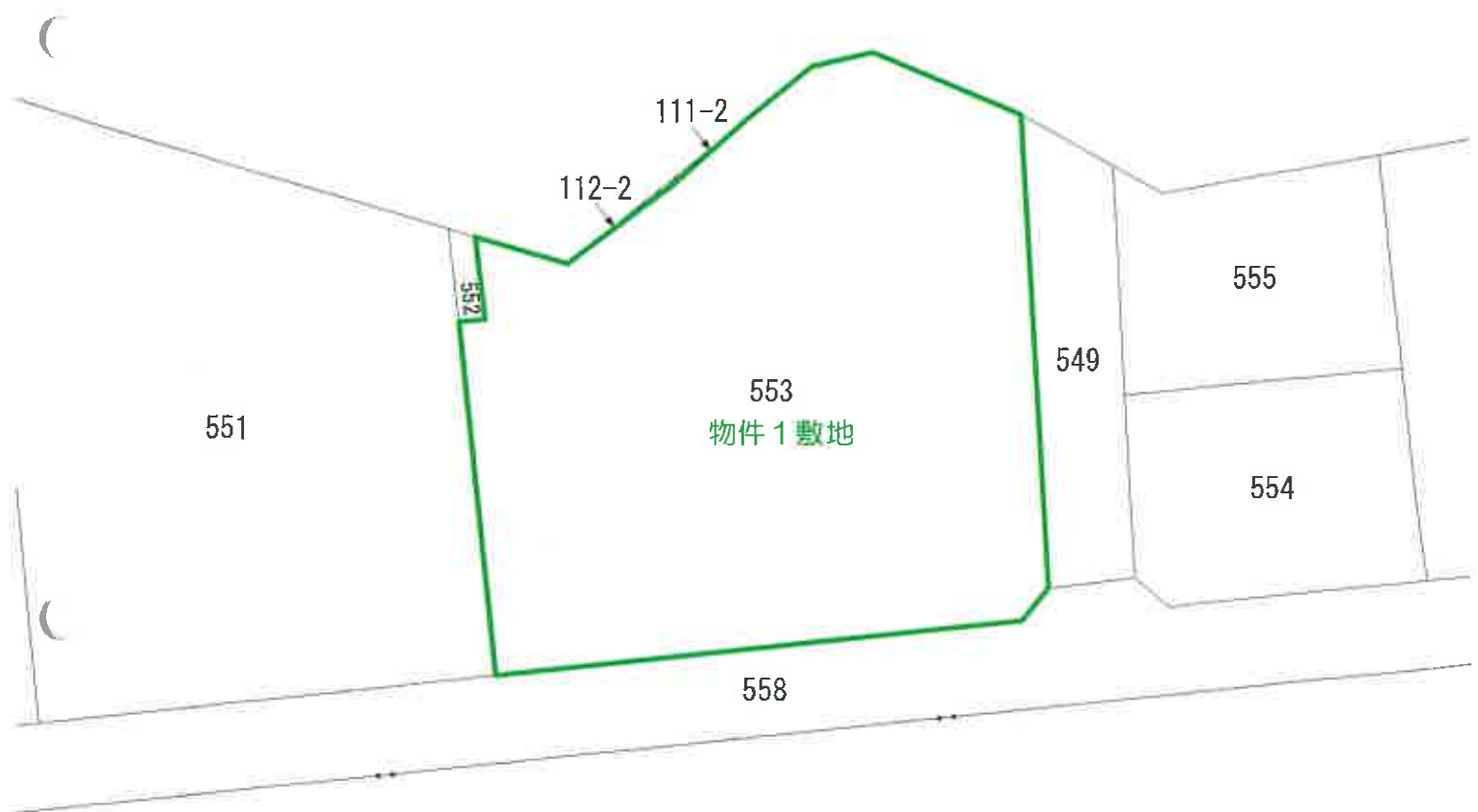
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1（建物）： 6,765,320円
敷地権の目的たる土地全体： 6,969,938円
物件2（土地全体）： 1,568,159円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上



公 図 写



9500470

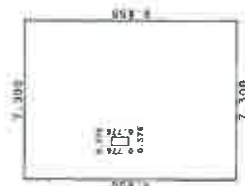
各階平面図

H17.6.10

建物各階平面図

家屋番号	111-1-506/111-1-506/111-1-506
建物の所在	坂の下111番1 須賀川市大淵田1506の下111番地1

建物の存する部分5階



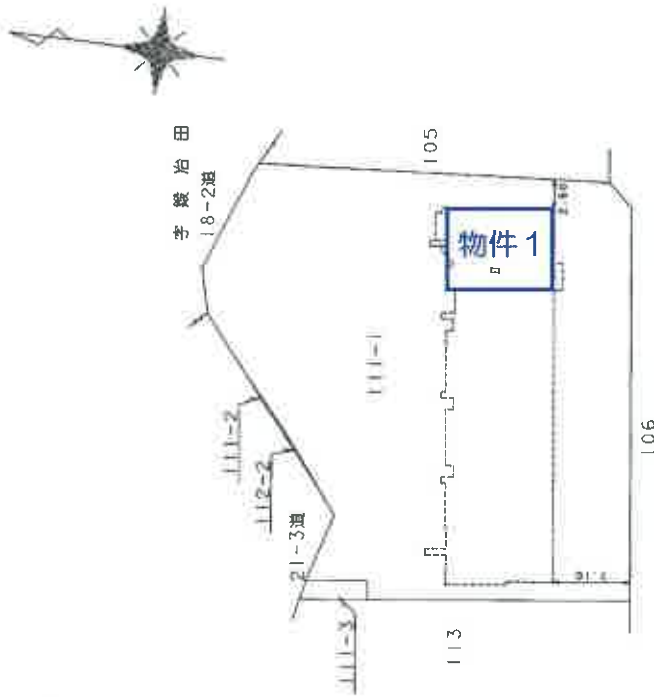
求積表

$$7.300 \times 9.850 = 71.905000$$

$$0.376 \times 0.776 = -0.291776$$

合計 71.613224

坪数 71.61



平成17年6月10日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

建物間取図



物件 1

建物の名称：506
 種類：居宅
 構造：鉄筋コンクリート造1階建
 床面積：5階部分 71.61m²

