

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	28,920,000 23,136,000	一括	5,784,000	157,284	39,400
1	6,290,000				
2	22,630,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市字山崎 |
| | 地 番 | 6 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市字山崎 6 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 5 7 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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, 2】

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市字山崎 |
| | 地 番 | 6 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市字山崎 6 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 5 7 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 5 月 20 日受理
令和 7 年 6 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 佐久間 裕 子

（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 | 郡山市字山崎 |
| | 地 番 | 6 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市字山崎 6 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 5 7 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 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	本土地の南東側角付近に簡易物置（動産）が 1 つ設置されている。		
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：		
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住居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
■ A (物件所有者)	(6月12日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地は、物件2建物の敷地として利用しています。 (3) 本土地は、隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (4) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件2建物について (1) 本建物には私が家族と共に住んでいます。世帯主は私です。 (2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本建物を建築後、増改築はしていません。 (4) 1階のトイレは排水に難があり、詰まることがあります。今までに四、五回以上、詰まりました。2階のトイレは1階のトイレほどではありませんが、詰まることがあります。 1階のトイレが詰まった際に、修理業者に配管内部等を確認してもらいました。修理業者からは、トイレの配管について、建物から敷地内の污水管までの傾斜の角度が緩やか過ぎて流れが悪いと思われること、流れが悪いことにより、建物の築年数からは想定できないほどの油状のものが配管内に付着していることなどを指摘されました。しかし、これを改善するための工事はしていません。 トイレの詰まり以外、建物に不具合はありません。 (5) 室内で犬を1匹飼育しています。 (6) 室内で喫煙しています。

(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、地積測量図、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 物件1土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 隣接地との間において、境界が問題となっている状況は見受けられない。
 - (3) 本土地は、北側で郡山市所有の登記上の地目が宅地である66番6土地を介して、郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である66番2土地、水路及び公図上の道に面している。評価人が郡山市道路保全課に確認したところ、66番2土地及び66番6土地は市道敷きと理解してよいとのことであったため、これらの土地の現況は、水路及び公図上の道と一体として市道敷きとなっている。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
見分できた範囲において、内壁、床及び天井の損傷等は見られない。
 - (2) 建物外部
見分できた範囲において、屋根や外壁の損傷等は見られない。

(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5月20日（火） ： ー ：	執行官室	郡山市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の 交付申請書を送付（5月29日受領）
令和7年5月20日（火） ： ー ：	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 交付申請書を送付（5月26日受領）
令和7年6月6日（金） ： ー ：	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 交付申請書を送付（6月11日受領）
令和7年6月6日（金） 14：15ー14：18	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年6月12日（木） 10：00ー10：47	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年6月12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。 □令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

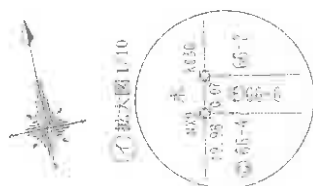
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

郡山市字山崎	100-1, 100-2, 100-3, 100-4
土地の理住	無

世界地理第X区(陆地或海洋)



年 度	計 划	实 现	备 注
1952	1,114.4	1,070.0	94.2
1953	2,111.5	2,010.0	95.2
1954	3,000.0	2,810.0	93.7
1955	3,000.0	2,910.0	97.0
1956	3,111.5	2,960.0	95.1
1957	3,111.5	2,960.0	95.1
1958	3,111.5	2,960.0	95.1
1959	3,111.5	2,960.0	95.1
1960	3,111.5	2,960.0	95.1



(1) 拡大図 1/10

(1) 拡大図 1/10

六、参考文献 [1]~[10]

— 22 —

10-212-78

4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

① 2000年10月1日現在の人口は、約1億2,000万人である。

令和3年2月8日

人
生
之
苦

1997

作威

精尺

「A3→A4縮小」

建設事務所 令和3年 2月 10日
建設事務所 令和3年 2月 10日
建設事務所 令和3年 2月 10日

地籍調査図

所在地 郡山市字山崎

求積表

地番	面積	形状	用途
101	100.00	100.00	100.00
102	100.00	100.00	100.00
103	100.00	100.00	100.00
104	100.00	100.00	100.00
105	100.00	100.00	100.00
106	100.00	100.00	100.00
107	100.00	100.00	100.00
108	100.00	100.00	100.00
109	100.00	100.00	100.00
110	100.00	100.00	100.00

101	100.00
102	100.00
103	100.00
104	100.00
105	100.00
106	100.00
107	100.00
108	100.00
109	100.00
110	100.00

地番	面積	形状	用途
101	100.00	100.00	100.00
102	100.00	100.00	100.00
103	100.00	100.00	100.00
104	100.00	100.00	100.00
105	100.00	100.00	100.00
106	100.00	100.00	100.00
107	100.00	100.00	100.00
108	100.00	100.00	100.00
109	100.00	100.00	100.00
110	100.00	100.00	100.00

地番	面積	形状	用途
101	100.00	100.00	100.00
102	100.00	100.00	100.00
103	100.00	100.00	100.00
104	100.00	100.00	100.00
105	100.00	100.00	100.00
106	100.00	100.00	100.00
107	100.00	100.00	100.00
108	100.00	100.00	100.00
109	100.00	100.00	100.00
110	100.00	100.00	100.00

物件1

地番	面積	形状	用途
101	100.00	100.00	100.00
102	100.00	100.00	100.00
103	100.00	100.00	100.00
104	100.00	100.00	100.00
105	100.00	100.00	100.00
106	100.00	100.00	100.00
107	100.00	100.00	100.00
108	100.00	100.00	100.00
109	100.00	100.00	100.00
110	100.00	100.00	100.00

地番	面積	形状	用途
101	100.00	100.00	100.00
102	100.00	100.00	100.00
103	100.00	100.00	100.00
104	100.00	100.00	100.00
105	100.00	100.00	100.00
106	100.00	100.00	100.00
107	100.00	100.00	100.00
108	100.00	100.00	100.00
109	100.00	100.00	100.00
110	100.00	100.00	100.00

作成者

作成者

備考

作成年月日：令和4年4月8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。
(測量方法事務局 国土交通省)

令和7年3月31日現在 国土交通省

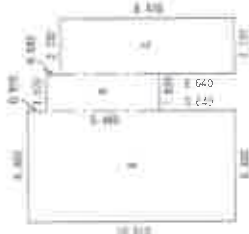
登記官

地図整理番号：M03630

建物図面図

登記番号	66番4
建物の所在	郡山市幸田町幸田地4

1 階



求積表

A	10.010	x	5.460	=	54.654600
B	5.460	x	1.820	=	9.937200
C	8.418	x	2.730	=	22.981140
合計					87.572940
床面積					87.57 m

2 階



求積表

A	10.010	x	5.460	=	54.654600
B	5.460	x	1.820	=	9.937200
C	8.418	x	2.730	=	22.981140
合計					87.572940
床面積					87.57 m



作成者

縮尺

申請人

縮尺

「A3→A4縮小」

←○写真撮影位置方向・写真番号

間取図S=1/100



1階平面図



2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

簡易物置(動産)



物件1

No. 4

簡易物置(動産)



物件1

No. 5



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 6



物件2:1階洋室の状況

No. 7



物件2:1階台所の状況

No. 8



物件2:1階浴室の状況

No. 9



物件2:2階主寝室の状況

No. 10

令和 7 年（ケ）第 16 号
令和7年6月12日 現地調査
令和7年6月25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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金28,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,290,000円
物件2（建物）	金22,630,000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	郡山市字山崎 66番 4 宅地 249.13m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市字山崎 66番地 4 66番 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 87.57m ² 2階： 57.96m ² 計： 145.53m ²	
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」駅の南西方約 3.7 km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「名倉」の西方約 170 m 市立桜小学校まで約 110 m ヨークベニマル菜根店約 1.6 km	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市市街地中心の南西側にある新興住宅地域である。 西向きの緩傾斜地にアパートや戸建住宅の建ち並ぶ、市立桜川小学校の東側に隣接する住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 40% 60% 準防火地域 五百淵風致地区・第三種風致地区

(物件1)

画 地 条 件	間口 12.5m 、 奥行 19.0m 、 地積 249.13㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北東側 幅員 約4.0m 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土地は、物件2建物所有者が、物件2建物を本件土地上に所有して占有している。
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 あり（特記事項のとおり） 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、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、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
特 記 事 項	①上下水道、都市ガスは敷地内に引込まれている。 ②物件1土地の西側と南側が水路となっており、やや湿気が気になる土地である。

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) : 令和4年3月 新築 経 過 年 数 : 約3.3年 経済的残存耐用年数 : 約21.7年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラートタン(ガリバリウム鋼板) 葺き 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス等 内 壁 : クロス、室内タイル等 床 : フローリング、クッションフロア、角タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生・空調設備 その他 : 小屋裏収納
床 面 積 (現 況)	1階: 87.57m ² 2階: 57.96m ² 計: 145.53m ² *床面積は登記とほぼ一致する。
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	優る
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	所有者が、居住し占有している。
特 記 事 項	所有者の話では、便所の排水が不良であるとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1)

目的土地等の建付地価格または更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／更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	68,200	1.00	249.13	0.95	16,140,000

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－34

公示価格等 65,100円/㎡ × 時点修正 102.5 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 95 = 規準とした価格 68,200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 : 103% 道路方位

◇ 地域格差 : 街路条件 : 100%

交通接近条件 : 97% 学校接近性

環境条件 : 98% 住環境

行政的条件 : 100%

格 差 率 : 95%

イ 個別格差

物件 1 : 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 : 物件1につき、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件２）

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 ２	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
主	280,000	145.53	0.787	32,070,000

ウ 現 価 率 :

番号 ２ 主たる 建物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	3.3年
	経済的残存耐用年数	21.7年
	観察減価及び中古物件の市場性	10%
	残価率	5%
	現価率 *	78.7%

$$* \quad \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	16,140,000	1.00	0.35	法定地上権	5,650,000
				合計	5,650,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2建物の敷地を、物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を建付地価格の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	16,140,000	-5,650,000		1.00	0.60	6,290,000
2	32,070,000	+5,650,000	1.00	1.00	0.60	22,630,000
一括価格(合計)						28,920,000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：特に必要ない。

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 地価公示価格 郡山－34

所 在 : 郡山市字名倉238番3
価 格 : 65,100円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約3.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4.3m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域、準防火地域
建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準
物件1 :	1,898,920円	3,797,842円
物件2 :	9,335,760円	9,335,760円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図（建物図面と一致するため添付省略）
建 物 間 取 図

以 上



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3年3月28日 広島地方法務局 広島支局 登録
広島地方法務局 広島支局 登録

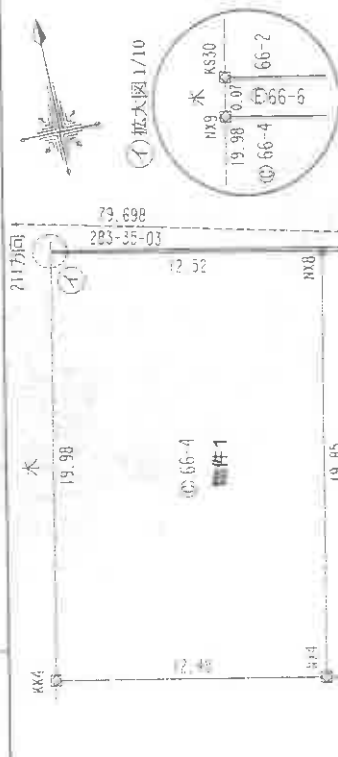
登記官

地積測量図

地番 66-1, 66-3ないし66-6

土地の所在 郡山市宇山崎

世界測地系第IX系(測地成果2011)



基準点座標値 記

点番	X座標	Y座標
211	152970.960	47077.778
212	152973.937	47015.432
213	152938.541	47135.659
214	152837.963	47254.724
215	152019.437	47086.242
216	152057.844	47093.484
217	152039.135	47170.958
218	152036.056	47263.362

測量年月日 令和3年2月8日

申請人

作成者

縮尺 250

「A3→A4縮小」

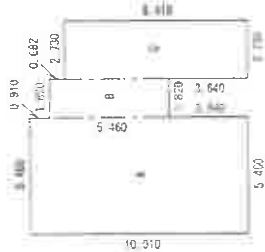
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和4年3月28日 登記官
群馬県庁 国土政策課

各階平面図

建物階平面図

家屋番号	56番4
建物の所在	郡山市孝山町66番地4

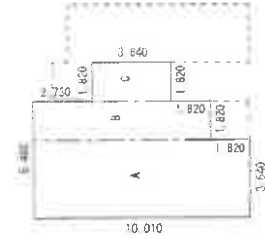
1 階



求積表

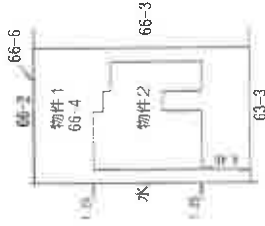
A	10.010	×	5.460	=	54.654600
B	5.460	×	1.820	=	9.937200
C	8.418	×	2.730	=	22.981140
合 計					87.572940
床面積					87.57 m ²

2 階



求積表

A	10.010	×	3.640	=	36.436400
B	8.190	×	1.820	=	14.905800
C	3.640	×	1.820	=	6.624800
合 計					57.967000
床面積					57.96 m ²



作成者

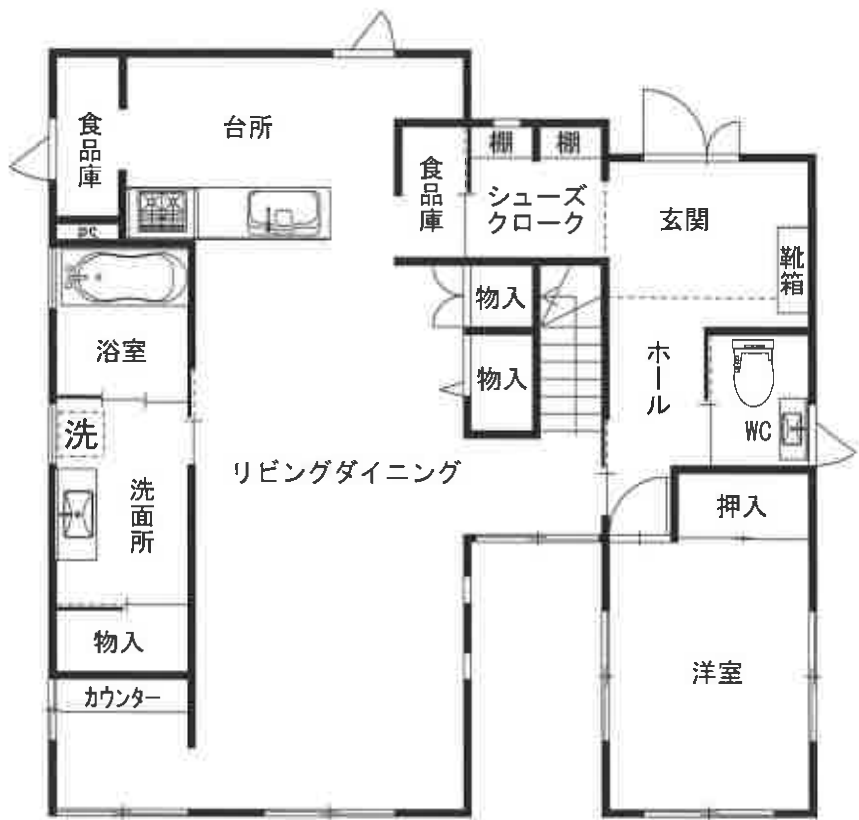
縮尺

1 / 250

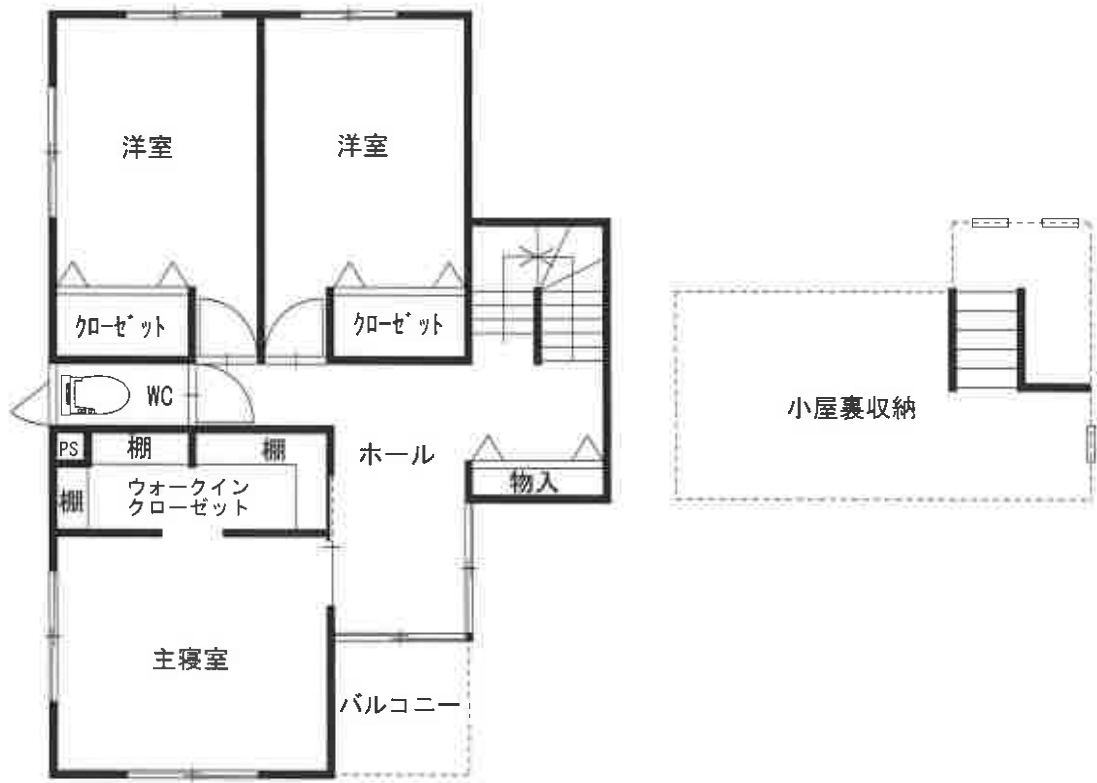
申請人

縮尺

1 / 500



1階平面図



2階平面図