

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,490,000 3,592,000	一括	898,000	38,060	10,802
1	2,670,000				
2	1,820,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市喜久田町字丸山
 地 番 19 番 42
 地 目 宅地
 地 積 196.83 平方メートル

- 2 所 在 郡山市喜久田町字丸山 19 番地 42
 家屋 番号 19 番 42
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 93.83 平方メートル
 2 階 24.84 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 93.94 平方メートル
 2 階 約 26.49 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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

【物件番号1】

本件土地の各隣地（地番19番41等）との境界について、境界付近にある擁壁に傾き等があり一部が本件土地側に越境したり、一部が目的外土地側にはみ出したりしている可能性がある。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市喜久田町字丸山 |
| | 地 番 | 19 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市喜久田町字丸山 19 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 19 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 93.83 平方メートル
2 階 24.84 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 93.94 平方メートル
2 階 約 26.49 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 31 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 | 郡山市喜久田町字丸山 |
| | 地 番 | 19番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市喜久田町字丸山19番地42 |
| | 家屋 番号 | 19番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.83平方メートル
2階 24.84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スチール製物置（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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 9 3 . 9 4 m ² （概測） 2 階 2 6 . 4 9 m ² （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 ☐ ある 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
■ B (同居者)	(7月16日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者であるAの親です。物件2建物には、Aと私が住んでいます。世帯主はAであり、家計は一緒です。私はAの同居者です。 Aは本日不在ですが、私は、Aが本件各物件を購入する際も関わっていましたが、本件各物件の事情等については、私からお話します。 2 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) Aは、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。 (3) Aは、物件2建物を中古住宅として購入しました。不動産購入時、不動産会社から、本土地の西側隣接地である19番41土地の東側擁壁が、地震の影響により本土地側に傾き、本土地に越境していること、越境している部分については19番41土地の所有者であるCが、同土地上の建物を再建築するときに撤去又は補修する予定であることを聞いています。 そのため、越境している部分については、現在もそのままにしており、Cから賃料を支払ってもらうなどはしていません。ご近所なので、越境部分について問題とするつもりはありませんし、トラブルになったこともありません。 (4) 本土地の南側隣接地である19番6土地との境界にある本土地の擁壁は、地震の影響により、19番6土地側に傾いて越境していました。19番6土地の所有者から修繕するように言われ、5年くらい前に修繕しました。その後、19番6土地所有者との間で境界についてトラブルになったことはありません。 (5) 本土地の東側隣接地である19番43土地との境界にある本土地の擁壁にはフェンスが設置されています。地震の影響により、フェンスが損傷して傾き、19番43土地に越境していました。19番43土地の所有者から修繕するように言われ、令和2年に修繕しました。その後、19番43土地所有者との間で境界についてトラブルになったことはありません。 3 物件2建物について (1) Aは、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。 (2) Aが中古住宅として本建物を購入した際、特にリフォームなどはしませんでした。購入後も増改築はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (同居者)	(3) 前所有者が平成6年に増築した場所は、本建物の西側和室です。前所有者は、習字教室かそろばん教室として使用するために和室を増築したそうです。当該和室の内壁には、令和4年3月の福島県沖地震により、内壁に複数のひびが生じましたが、修繕していません。 (4) 前所有者は2階トイレを増築したようですが、その時期等はわかりません。 (5) 令和4年3月の福島県沖地震により、外壁の一部にひびが生じましたが、令和4年に業者に依頼し、ひびを埋める修繕を行いました。 (6) 本建物内で喫煙しています。
■ C (19番41土地所有者)	(7月16日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、19番41土地の所有者です。 2 19番41土地の東側擁壁は、平成23年3月の東日本大震災の影響により物件1土地側に傾き、物件1土地西側に越境しています。正確な時期は覚えていませんが、令和2年頃、私は、当時の物件1土地の所有者であったDとの間で、覚書を交わしました。執行官に覚書を提示します。その内容は、越境部分を相互に確認した上で、私が19番41土地上の建物を再建築する際には越境部分を撤去又は補修すること、物件1土地をDが第三者に譲渡した場合には本覚書の内容が当該第三者に承継されるとの内容です。 19番41土地上の建物の再建築はしていませんので、現在も擁壁は物件1土地西側に越境したままですが、覚書があるため、そのまゝの状態にしています。越境部分について賃料を支払うなどはしていませんし、越境に関してAとの間で問題となったことはありません。

(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 物件1土地について
 - (1) 本土地の北側は、郡山市所有の19番47土地に接している。19番47土地の登記上の地目は公衆用道路であり、市道敷きとなっていることから、現況地目も同様である。
 - (2) 本土地の西側は、C所有の19番41土地に接している。B及びCの陳述のとおり、19番41土地の擁壁の一部が本土地西側に越境している状況が見受けられる。越境部分の占有権原については、覚書の内容並びにB及びCの陳述を踏まえ、AC間には明示又は黙示の使用貸借が成立し、Cは使用借権により本土地の越境部分を占有しているものと認める。
 - (3) 本土地の南側は、第三者所有の19番6土地及び19番7土地の一部に接している。Bの陳述によると本土地の擁壁の傾きを修繕したとのことであるが、現在も本土地の擁壁が傾いているなどの状況が見受けられるため、本土地の南側擁壁の一部が19番6土地や19番7土地にはみ出している可能性がある。
 - (4) 本土地の東側は、第三者所有の19番43土地に接している。Bの陳述によると本土地の擁壁のフェンスを修繕したとのことであるが、現在も本土地の擁壁が傾いているなどの状況が見受けられるため、本土地の東側擁壁の一部が19番43土地にはみ出している可能性がある。
 - (5) 上記19番41、19番6、19番7、19番43の各土地の登記上の地目は宅地であり、現況地目も同様である。
 - (6) 見分できる範囲において、犬走りや北側市道に接する駐車場部分のコンクリートにひびが認められるが、地割れや陥没等は見受けられない。
- 3 物件2建物について
 - (1) 本建物内にはA宛て郵便物が複数あること、Bの陳述及び建物内の客観的状況を踏まえ、本建物はAが占有しているものと認めた。なお、BはAの占有補助者と認めた。
 - (2) 本建物は、平成6年に西側和室を増築している。また、Aが所有する以前に2階トイレが増築されているが、増築の時期は不明である。
 - (3) 2階には、西側洋室から出入りできる小屋裏収納がある。
 - (4) 建物内部

見分できる範囲において、経年劣化による内壁等の汚損が見られる。また、地震の影響によると思われる内壁のひびが複数見られる。
 - (5) 建物外部

ア 見分できる範囲において、経年劣化による軒天の汚損やけらば部分の塗装の剥がれ等が見られる。

イ 外壁の一部に地震の影響によると思われるひびがあり、ひびを埋める修繕の形跡が見られる。

ウ 基礎部分の一部にひびが見られる。

(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6月24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（6月30日受領）
令和7年7月8日（火） 10：30－10：33	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年7月16日（水） 10：00－11：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、B及びCから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

■ 令和7年7月16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

公 司 写



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。
(福島地方方法務局郡山支局管轄)
令和7年4月17日 東京法務局

附記四

(8 枚目)

地圖整理番号: M86887

6244200

各階平面圖

26.8.22

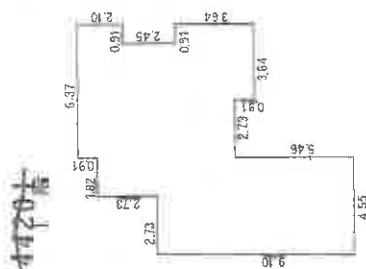
家 庭 番 号	19 卷 42
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

郡山市喜久田町字丸山19番地42

面圖
面圖

物階平

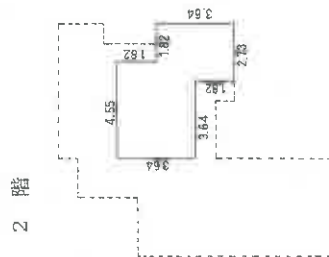
建各



積求

9.10	×	2.73	=	24.8430
11.83	×	1.82	=	21.5306
7.28	×	2.73	=	19.8744
8.19	×	2.73	=	22.3587
2.10	×	0.91	=	1.9110
3.64	×	0.91	=	3.3124
合計				93.8301

床面積 93.83 m²

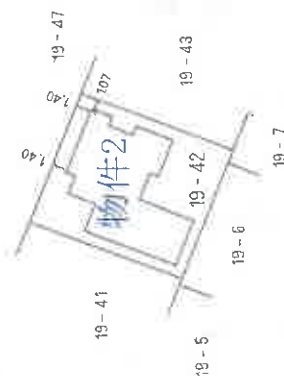


2階

求積

1.82	×	4.55	=	8.2810
1.82	×	5.37	=	11.5934
1.82	×	2.73	=	4.9686
計				24.8430

床面積 24.84 m²



人 壽 保

縮尺

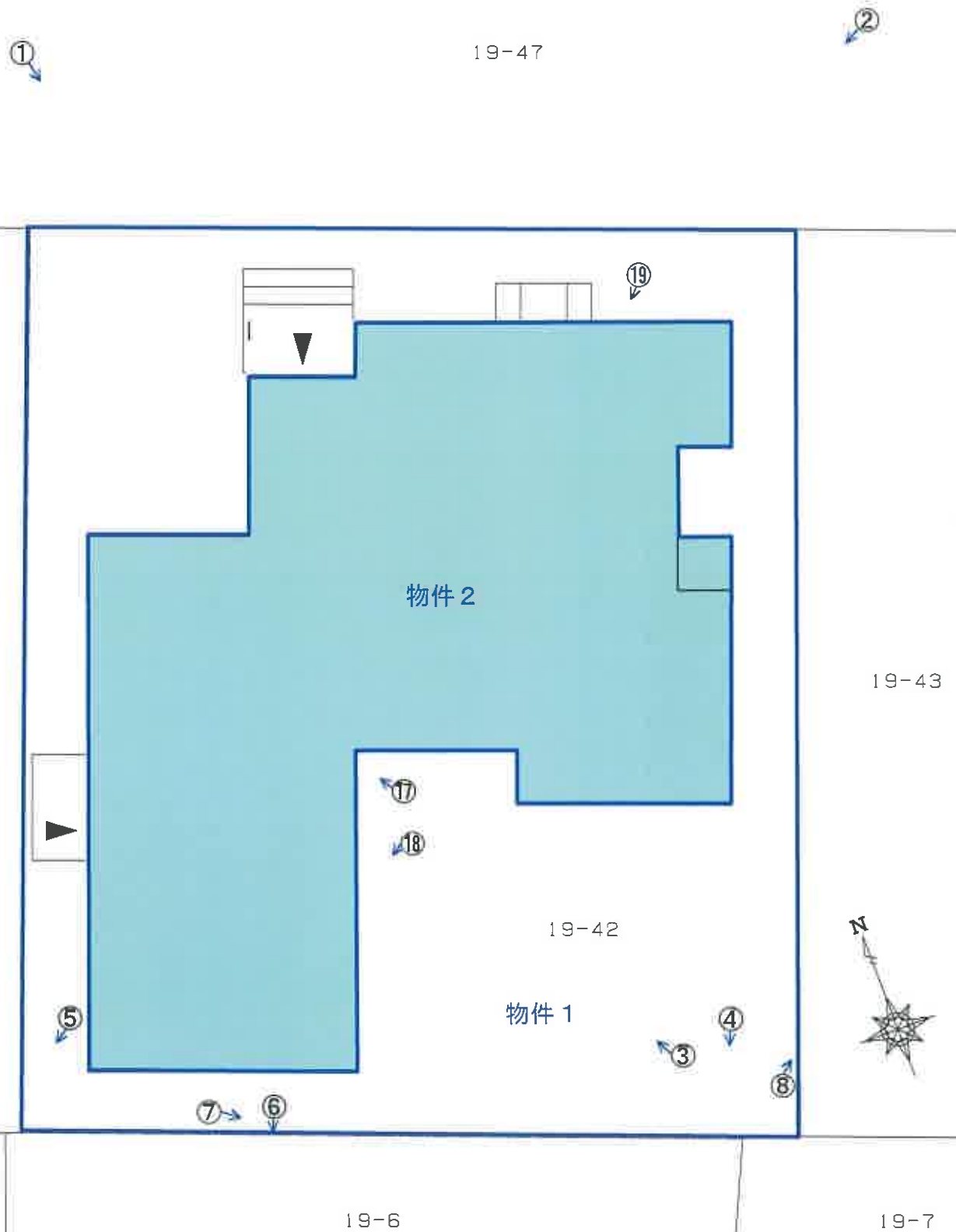
100

12

A3をA4サイズに縮小

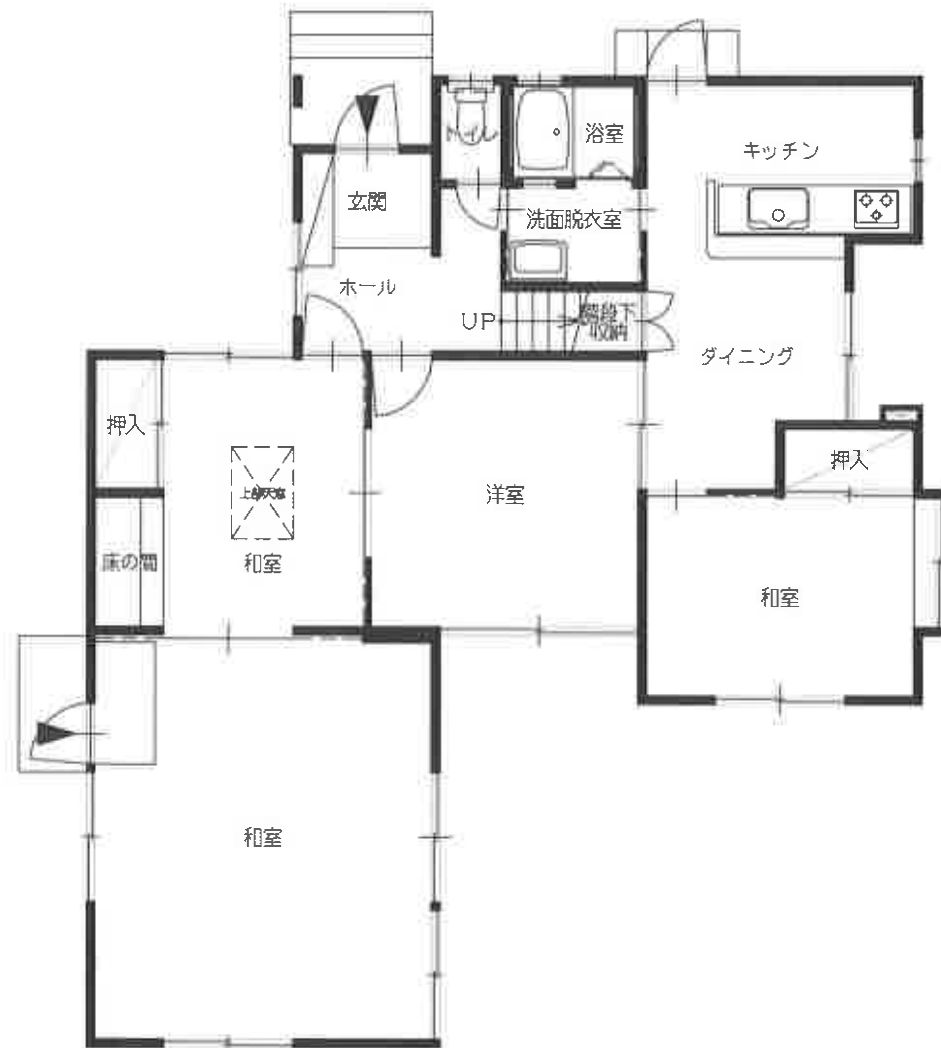
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、物件の位置を確定した物では無い。

物件 2 建物 間取図



1 階



2 階



物件1

駐車場部分のひび

No. 1



物件1

No. 2

増築された西側和室部分

物件2



物件1

No. 3

スチール製物置(動産)



物件1

No. 4



物件1

越境している19番41土地の擁壁

19番41土地

No. 5



物件1

19番6土地に越境している可能性
のある物件1の南側擁壁

19番6土地

No. 6



物件1

19番6土地

No. 7

19番6土地や19番7土地の一部に越境
している可能性のある物件1の南側擁壁



物件1

19番43土地

No. 8

19番43土地に越境している可能
性のある物件1の東側擁壁



物件2:1階洋室の状況

No. 9



物件2:1階ダイニングの状況

No. 10



物件2:1階キッチンの状況

No. 11



物件2:増築された1階西側和室の状況

No. 12



物件2:1階浴室の状況

No. 13



物件2:2階東側洋室の状況

No. 14



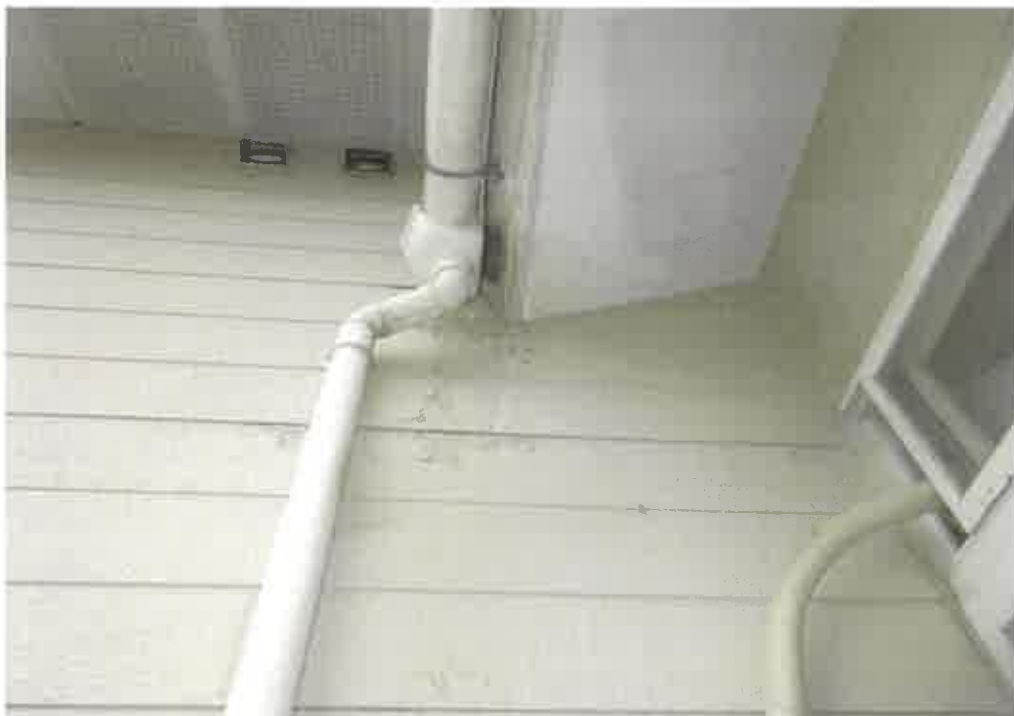
物件2:増築された2階トイレの状況

No. 15



1階西側和室の内壁のひび

No. 16



物件2:外壁の剥がれやひびを補修した状況等

No. 17



物件2:犬走り部分のひび

No. 18



物件2:基礎部分のひび等

No. 19

令和 7(ケ) 第 23 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括価格	
金4,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,670,000円
物件2（建物）	金1,820,000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	郡山市喜久田町字丸山 19番42 宅地 196.83㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市喜久田町字丸山19番地42 19番42 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 93.83㎡ 2階： 24.84㎡ 計： 118.67㎡	1階： 93.94㎡ (概測) 2階： 26.49㎡ (概測) 計： 120.43㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
2	上記のほか、2階には西側洋室から出入りができる小屋裏収納がある。		

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」駅の北西方約7.5km（道路距離、以下同じ。） 郡山市立富田小学校まで約1.8km ヨークベニマル片平店 まで約1.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市の市街地北西端に位置する住宅地域である。 南東傾斜の地勢を有し、街路の整然性はやや劣る中、中小規模の住宅が建ち並んでいる。小学校や商業施設とはやや距離を置き、生活利便性はやや劣る地域である。	
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 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 建築基準法22条地域
画 地 条 件	間口約13m、奥行約15m、地積196.83㎡ ほぼ長方形、中間画地、敷地内は概ね平坦 前面道路にほぼ等高～0.7m高く接面。敷地内は概ね平坦だが地勢が南東傾斜であり、周辺の土地とは高低差が有る。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 幅員約6.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地、市道となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり（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 郡山市上下水道局によると、上水道は北東側市道に埋設されている郡山市の本管より支分して宅地内に引き込んでいるとのこと。 ② 郡山市上下水道局によると、下水道は北東側市道に郡山市の本管が埋設されているとのことであるが、接続はしておらず、浄化槽を使用している。 ③ 本件土地の南東隅付近に、物置（動産）が存する。 ④ 本件土地西側の目的外土地19番41の土留めの擁壁は、東日本大震災の影響により若干本件土地側に傾いている。この件については19番41の所有者Cと当時の物件1土地の所有者Dとの間で、覚書が取り交わされており、その内容から越境部分について使用借権による占有関係が認められる。また南側の目的外土地19番6及び19番7と東側の目的外土地19番43については、東日本大震災の影響で本件土地に設置されている土留めの擁壁が若干傾いていることから、それぞれの土地に擁壁の一部がはみ出している可能性がある。尚、詳細については現況調査報告書の関係人の陳述等及び執行官の意見を参照のこと。 ⑤ 目視できる範囲において地割れや陥没は見受けられないが、犬走りや駐車場部分のコンクリートにひびが認められる。
---------	---

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	建築年月日（登記記載）：平成2年5月17日 新築 平成6年8月8日 増築
経済的残存 耐用年数	経 過 年 数：35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：スレートぶき 外 壁：窯業系サイディング張り 天 井：ビニールクロス貼、和風天井 内 壁：ビニールクロス貼、京ジュラク塗り 床：フローリング張り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：93.94㎡ 2階：26.49㎡ 計：120.43㎡ *2階東側の便所とその下部の1階パイプスペースが登記と異なる。
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	普通
保守管理の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を住居として使用している。
特 記 事 項	①平成6年に建物西側の和室が増築されている。尚、2階東側の便所及び1階のパイプスペースについては増築時期は不明である。また、2階には西側洋室から出入りができる小屋裏収納がある。 ②建物内部は経年による劣化と使用による汚損が見受けられる。また、地震の影響によると思われるひびが複数認められる。 ③建物外部は経年による外壁の塗装の劣化や軒天の汚損、けらば部分の塗装の剥がれ等が認められる。また、建物の基礎の一部にはひびがあり、外壁の一部に地震の影響と思われるひびの修繕跡が認められる。

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	47,400	1.02	196.83	0.90	8,560,000

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)-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $53,800\text{円}/\text{㎡} \times 103.5 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 113 = 47,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：104%（方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：98%（幅員）

交通接近条件：105%（最寄駅）

環 境 条 件：110%（居住環境）（地勢）

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：102%（方位）

行政的条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：102%

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	120.43	0.03	790,000

ウ 現 価 率 :

経済的全耐用年数	30年
経過年数	35年
経済的残存耐用年数	0年
観察減価及び中古物件の市場性	40%
残価率	5%
現価率 *	3%

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

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	8,560,000	1.00	0.35	法定地上権	3,000,000

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。

西側隣接地からの擁壁の越境について、使用借権による占有関係が認められるが、その範囲が僅少且つ不明確であるので、本項目では考慮外とし、越境については下記市場性修正において考慮する。

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	8,560,000	- 3,000,000		0.80	0.60	2,670,000
2	790,000	+ 3,000,000	1.00	0.80	0.60	1,820,000
一括価格 (合計)						4,490,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : 地震の影響により、西側隣接地に設置されている擁壁が本件土地にはみ出していること、また本件土地に設置されている擁壁が南側や東側の目的外土地側に傾いている可能性があること、更に下水道処理区域に在りながら公共下水道に接続していないことによる将来的な接続工事や浄化槽の撤去等のコスト等を勘案すると、市場流通性は更に減退すると考えられるため、上記の通り市場性修正を施した。

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(県)-12

所 在 : 郡山市富田町字坦ノ腰2番42
価 格 : 53,800円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約5,500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側4.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶやや郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

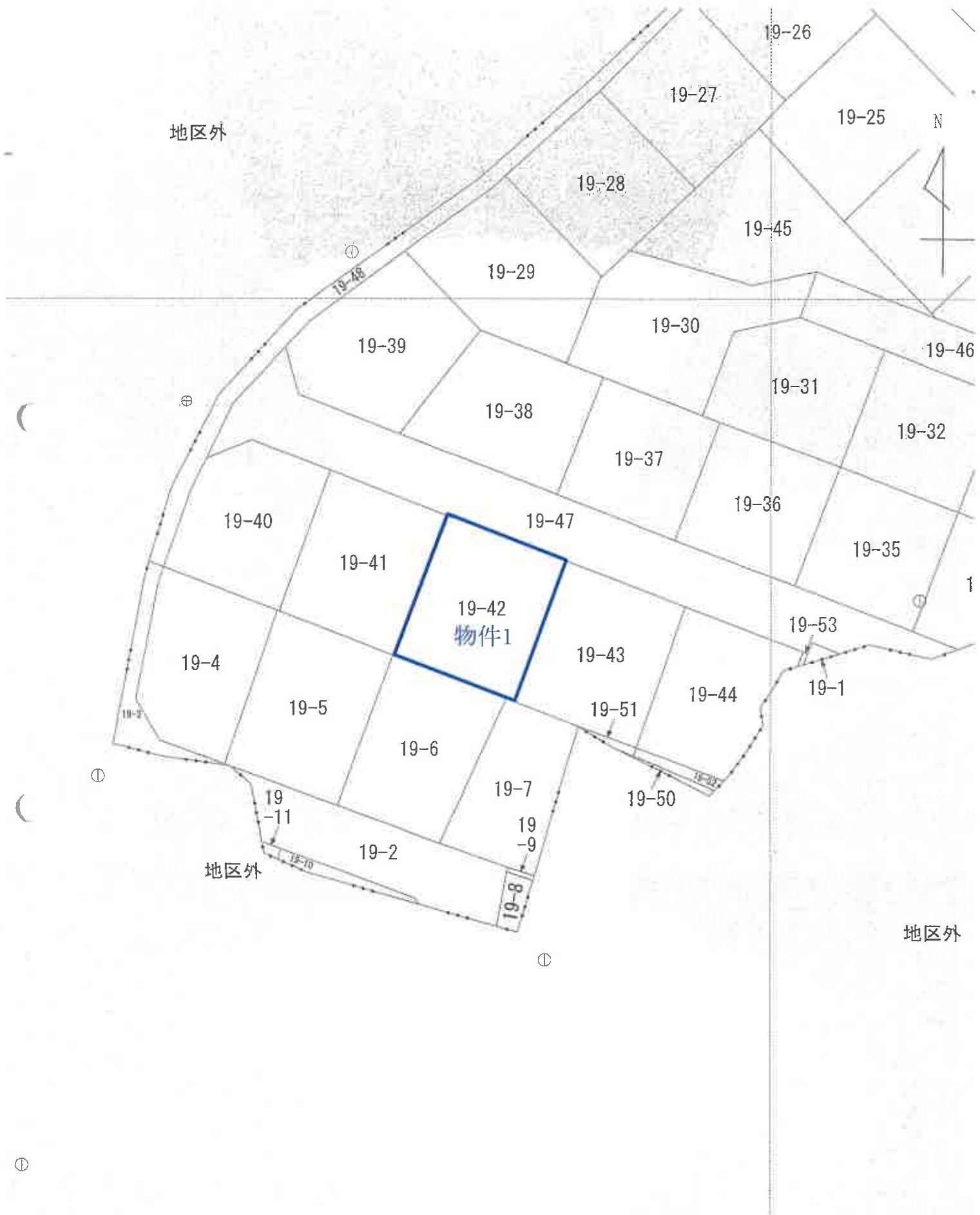
物件1 : 882,454円
物件2 : 1,492,532円 建築年平成2年
343,668円 建築年平成6年

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
建物間取図

以 上

公 函 写



1:500

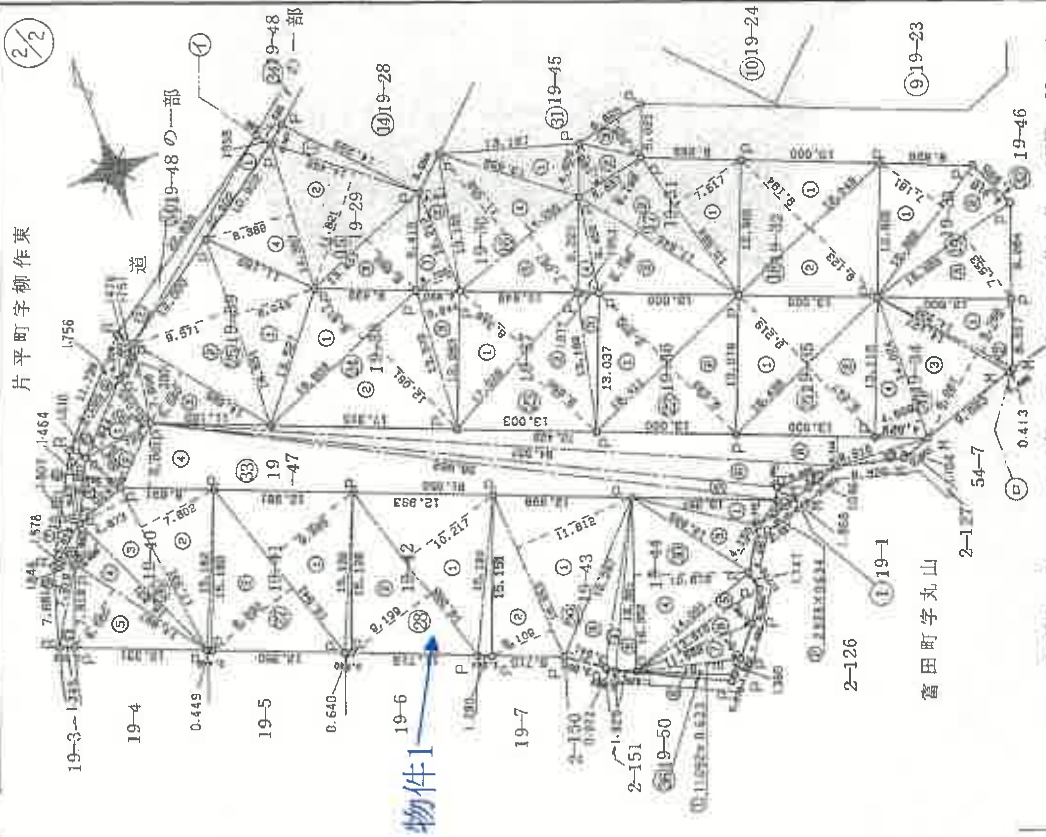
1551008

3/15

地積測量図

地番	19-29ないし19-44・ 19-47・19-48の一部・ 19-50・19-1
----	---

土地の所在 郡山市喜久田町字丸山



申請

昭和63年6月11日作製

縮尺 1/500

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。
(福島地方事務局郡山支局管轄)
令和7年4月17日 東京法務局

登記官

1551010

地番 19-1

地積測量図

土地の所在 郡山市喜久田町字丸山

NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
面積	10.232	11.518	1.875	11.479	18.243	8.016	14.988	14.843	14.870	14.916
合計	107.4360	13.75572	0.824	13.740363	21.188509	0.04064	14.873098	21.270018	21.341830	23.289782
合計	150.223475	75.117280								

NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
面積	22.902	22.833	4.218	11.736	8.095	8.843	10.651	4.519	7.919	7.919
合計	35.581316	39.080593	6.227244	20.811928	13.032850	10.018152	19.607757	7.289782	14.602636	14.602636
合計	177.702403	88.8512015								

③ 19-48
19-48の部1/2... 75111738 m²
19-48の部2/2... 888312015 m²
合計 1639629395 m²
地積 16396 m²

NO.	1	2	3
面積	7.592	10.894	4.018
合計	12.010544	20.374388	3.805983
合計	36.190025	18.0954625	18.09

NO.	1
面積	11.092
合計	6.953016
合計	6.858015
合計	3.4979580
合計	3.48

NO.	1	2	3	4	5	6
面積	15.804	15.804	15.309	13.167	13.051	13.073
合計	117.708192	88.403228	75.269341	105.375901	72.935610	3.608148
合計	232.15					

NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
面積	5.003	8.514	5.637	5.047	11.504	22.494	11.479	38.043	12.102	38.043	8.378	31.442	31.442	
合計	4.967979	22.442004	5.887	5.219	42.860680	17.860320	39.812483	94.684048	45.709254	200.095680	18.131880	151.581892	155.280598	1487.326727
合計	743.65													

NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
面積	7.844	6.793	6.297	81.050	86.682	84.007	5.980	72.428	8.815
合計	33.650760	26.782777	3.389	21.158578	358.381050	72.044596	144.271778	198.107521	8.861160
合計	979.349355	439.6748775							

NO.	1	2	3	4	5
面積	15.182	17.331	17.331	16.831	14.597
合計	6.449	7.802	84.45063	3.025	6.560
合計	370.330098	165.469680			

NO.	1	2	3
面積	19.641	19.641	15.130
合計	9.685	9.532	0.640
合計	196.31785	167.218012	9.682000

NO.	1	2	3
面積	19.268	16.268	15.130
合計	10.217	9.199	1.290
合計	196.840722	177.227934	19.535100

NO.	1	2	3	4	5
面積	16.553	16.553	16.297	16.361	16.361
合計	11.812	6.109	3.941	0.972	1.925
合計	106.705236	101.733177	64.228477	15.902892	31.494885

NO.	1	2	3	4	5	6	7	8
面積	13.367	2.928	12.925	18.382	14.001	13.810	11.898	9.770
合計	2.440	0.834	4.153	10.873	1.747	2.402	1.360	
合計	32.551280	1.856382	53.877525	174.524806	24.459747	93.171520	30.885186	13.287200

NO.	1	2	3	4	5	6	7	8
面積	13.367	2.928	12.925	18.382	14.001	13.810	11.898	9.770
合計	2.440	0.834	4.153	10.873	1.747	2.402	1.360	
合計	32.551280	1.856382	53.877525	174.524806	24.459747	93.171520	30.885186	13.287200

登記官 福島県 郡山市 喜久田町 字丸山

P.....プラスチック R.....

M.....

申請

昭和63年6月11日作成

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。
(福岡地方公務局郡山支局管轄)
令和7年4月17日 東京法務局

獎品(四)

- 14 -

6244208

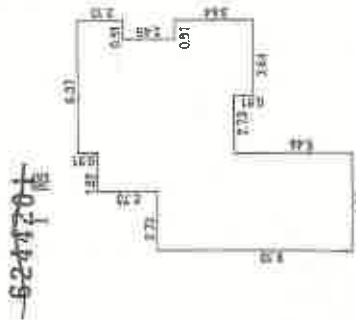
區
面
平
階
各

46.8.22

家屋番号 19番42

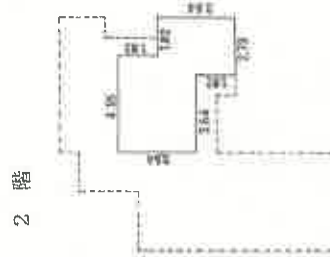
建筑各层平面图

郡山市喜久田町字丸山19番地42

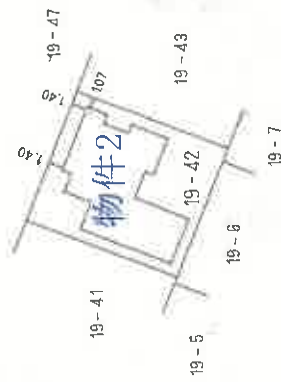


積求

9.10	$\times$	2.73	=	24.8430
11.83	$\times$	1.82	=	21.5306
7.28	$\times$	2.73	=	19.8744
8.19	$\times$	2.73	=	22.3587
2.10	$\times$	0.91	=	1.9110
3.64	$\times$	0.91	=	3.3124
合計				93.8301

床面積 93.83 m²

積求

$$\begin{array}{r} 1.82 \times 4.50 = 8.2810 \\ 1.82 \times 6.37 = 11.5934 \\ 1.82 \times 2.71 = 4.9686 \\ \hline \text{計} \quad 24.8430 \end{array}$$
床面積 24.84 m²

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

500

48898M: 各異五端図時

A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図

19-47

19-41

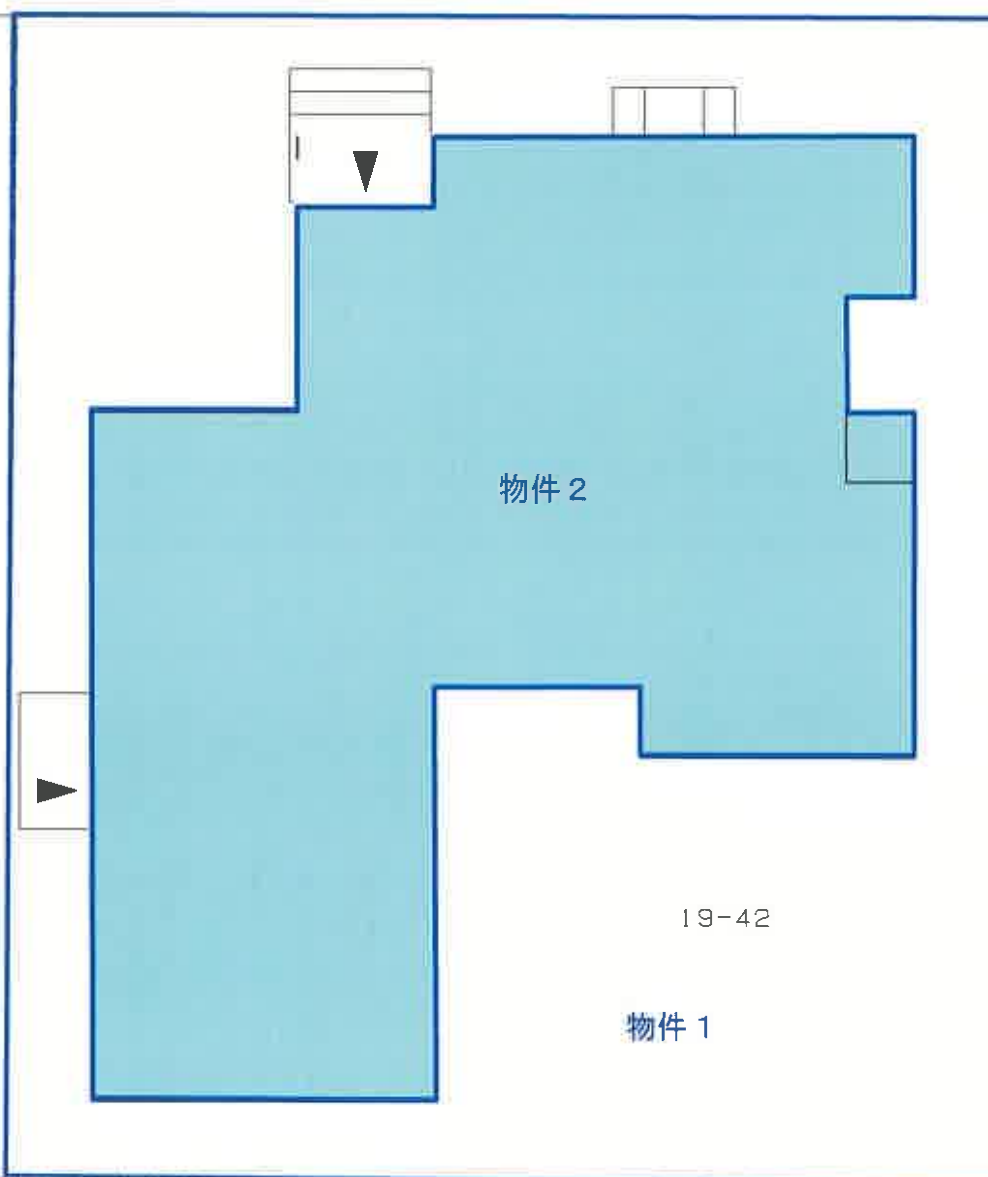
19-43

19-42

19-5

19-6

19-7



※本図は土地と建物等との凡その位置関係を示す概略図であり、
物件の位置を確定した物では無い。

物件 2 建物 間取図

