

【注意】

令和7年(又)第8号

本件は、物件1につき農業委員会の適格証明書が必要なため、
農地スケジュールで売却しております。

適格証明書の取得については、郡山市農業委員会に
お尋ねください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 5 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
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 11 月 5 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☆	11,650,000 9,320,000	一括	2,330,000	184,759	0
1	3,050,000				
2	2,740,000				
3	5,860,000				

物 件 目 録

- ☆1 所 在 郡山市日和田町字太夫清水
地 番 5 番 6
地 目 田
地 積 1 8 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 郡山市日和田町字太夫清水
地 番 5 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 0 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 郡山市日和田町字太夫清水 5 番地 2 5
家屋 番号 5 番 2 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 0 . 3 5 平方メートル
2 階 9 6 . 2 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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1～3】
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
【物件番号1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
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
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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市日和田町字太夫清水
 地 番 5 番 6
 地 目 田
 地 積 1 8 1 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 郡山市日和田町字太夫清水
 地 番 5 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 0 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 郡山市日和田町字太夫清水 5 番地 2 5
 家屋 番号 5 番 2 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 0 . 3 5 平方メートル
 2 階 9 6 . 2 6 平方メートル

令和 7 年（ヌ）第 8 号
令和 7 年 6 月 2 日受理
令和 7 年 7 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 穴 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 郡山市日和田町字太夫清水
地 番 5 番 6
地 目 田
地 積 1 8 1 8 平方メートル

- 2 所 在 郡山市日和田町字太夫清水
地 番 5 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 0 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 郡山市日和田町字太夫清水 5 番地 2 5
家屋 番号 5 番 2 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 0 . 3 5 平方メートル
2 階 9 6 . 2 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 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 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	南端中央にピザ窯（動産）が存する 物件 3 の敷地になっていない北側部分のうち、西側一部は舗装されているが、東側は家庭菜園を含む草地になっている		
建物	物件 3		
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		
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

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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑種地の状態で、物件 2 と一体で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	物件 1 の公簿上の地目は田であるが、現況は雑種地である。ただし、郡山市農業委員会によれば、原状回復命令は行わないが、買受希望者は適格証明書が必要とのことである。 北西端に簡易物置（動産）が、物件 3 の西側に隣接した箇所にカーポート・物置（工作物）が存する			
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			
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
■ A (債務者)	1 私は本件債務者本人です。本件土地建物を所有し、現在も物件3建物で家族と暮らしています。 2 有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 (6月9日物件所在地で面談し事情聴取)
■ A (債務者)	1 本件物件3は、公簿上、平成7年9月の新築になっているようですが、私が購入したのは、平成18年10月ですので、それ以前のことは分かりません。 2 購入時は、私が3分の2、息子Bが3分の1の共有でしたが、平成27年2月6日、Bの持分を贈与され、以後私の単独所有となりました。 3 太陽光発電装置及び床暖房設備はありません。平成19年ころに、物件3の西側にカーポートを、平成22年ころに、物件1の北西端に簡易物置を設置しました。 4 平成27年に、建物東側の離れが元々和室3部屋であったところを1フロアの大広間に改修しました。また、平成23年3月の東日本大震災の際は、建物の基礎部分の亀裂や西側1階和室の雨漏り等の被害がありましたが、修繕済みです。 5 物件3の室内で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。 6 1階浴室前の脱衣所の床が歩くと沈む箇所があります。 7 隣地との境界に争いはありません。 (6月24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各土地のうち、北側に接する5番19は郡山市が所有する公衆用道路である。また、東側に接する5番2は田、西側に接する5番23は宅地、5番24は田であって、いずれの土地も第三者の所有となっている。
- 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 公簿上の地目は田であるが、現況は雑種地である。ただし、郡山市農業委員会によれば、原状回復命令は行わないが、買受希望者は適格証明書が必要とのことである。
 - イ 北東側の一部が舗装されているが、それ以外は、草や庭木が生い茂っており、物件2の宅地と一体で物件3の庭として利用されている。
 - ウ 物件1の北西端に簡易物置（動産）、物件3の西側に隣接した箇所にカーポート・物置（工作物）が存する。
 - エ 隣地との境界については、東側（5番2）との境界は、一部ネットフェンスが確認できたものの、その他は草木が生い茂っており、全体を確認することはできなかった。また、西側との境界は、5番23との境界は、コンクリートブロックで仕切られていることが確認できたが、5番24及び南側水路との境界は草木が生い茂っていて確認できなかった。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 南側が物件3の敷地になっている他、それ以外の北側部分のうち、西半分は舗装されており、東側は家庭菜園を含む草地となっている。
 - イ 南端中央（物件3の南側）にピザ窯（動産）が存する。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 平成7年9月新築の建物であり、外壁や叩き部分に亀裂が入っている個所があるほか、屋根瓦を含む建物全体に老朽化による色褪せが見られる。
 - イ 東側2階の階段、各洋間の床において、歩くと軋んだり沈む箇所がある。また、廊下や各室の壁に穴が開いている個所、クローゼットの戸が外れている個所、壁クロスが剥離している個所があった。
 - ウ 1階脱衣室の床が一部剥離しており、歩くと沈む箇所がある。
 - エ 建物東側及び南側のウッドデッキにおいて、床板が腐食している個所があった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6 月 2 日 (月) : - :	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 (6月9日受領)
R 7 年 6 月 2 日 (月) : - :	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6日受領)
R 7 年 6 月 9 日 (月) 12:00-12:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件所有者から事情聴取
R 7 年 6 月 24 日 (火) 14:00-16:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 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 年 月 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和7年6月24日 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



(座標値) S=1/500



登記年月日：平成14年4月16日

6304004

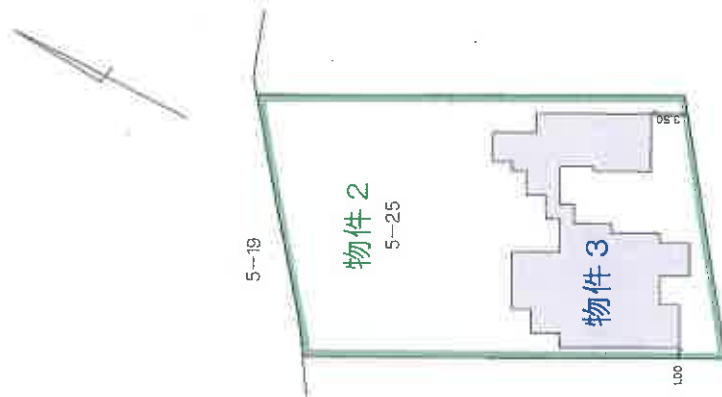
各階平面図

家屋番号
5番25...

建物図面
各階平面図

物件3

建物の所在
郡山市日和田町字太夫清水5番地25



平成十四年四月廿六日登記

作製者

(福島県)

平成14年4月12日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

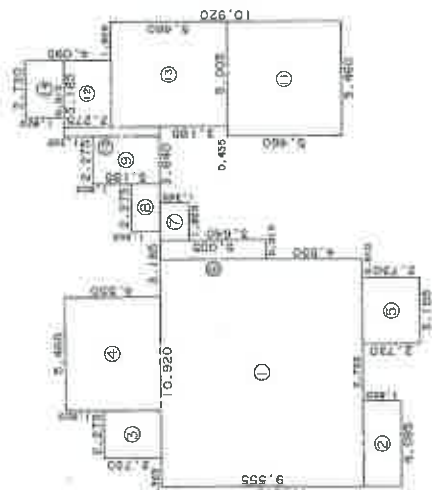
1/500

各階平面圖

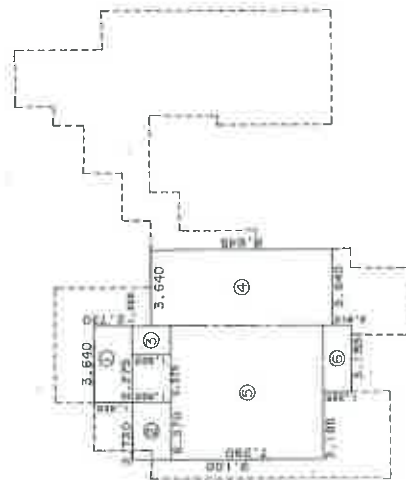
物件 3

家屋番号	5番25	建物階	平面	図面図
------	------	-----	----	-----

郡山市和田町字太夫清水5番地25



例2



交配表

床面狼 240.35²_{mm}

附錄一

床面積	96.26 ² m
-----	----------------------

平成 四年 四月 六日 登記

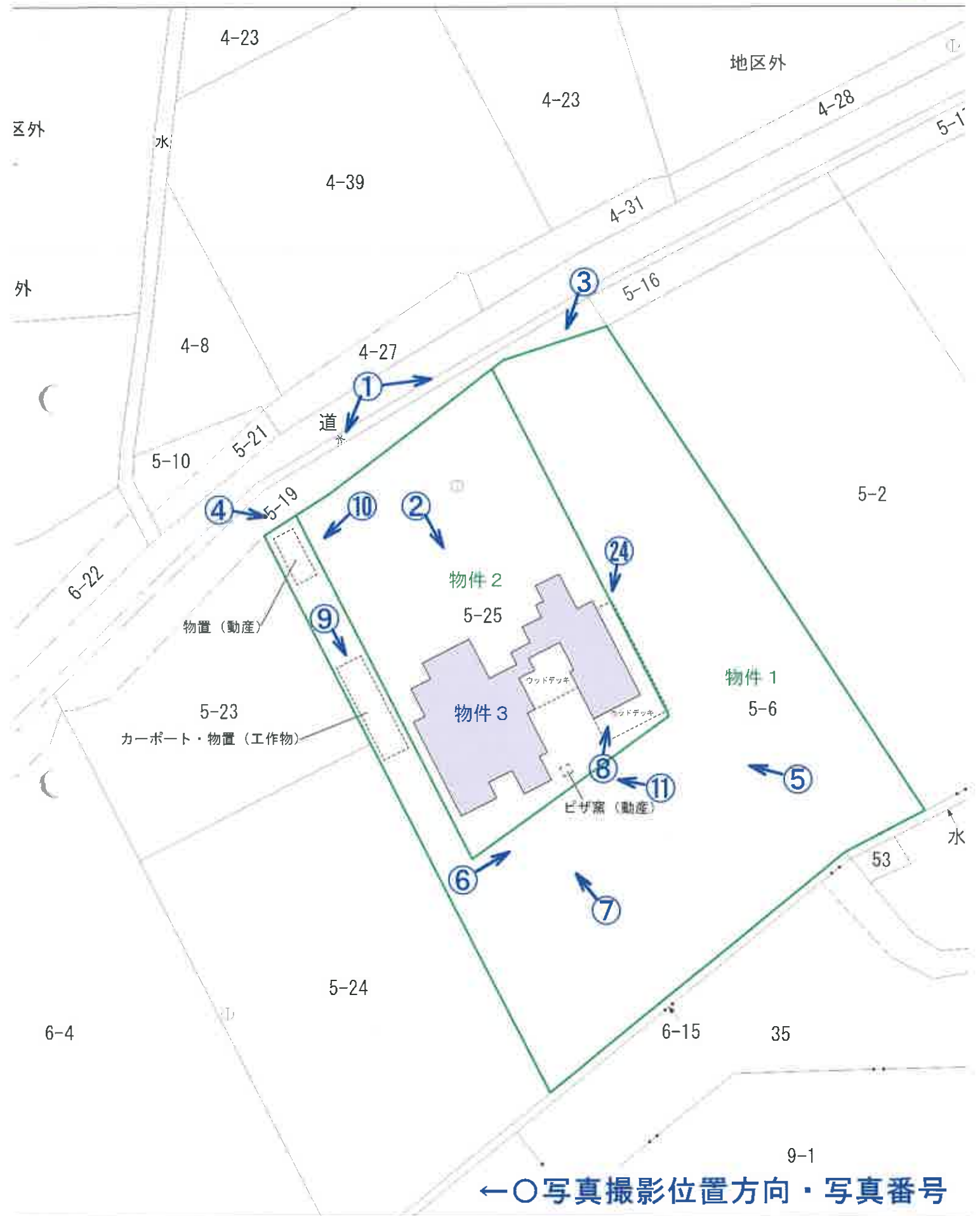
[illegible]

(福島) 市(地)

 $(2/2)$

原寸を70%に縮小

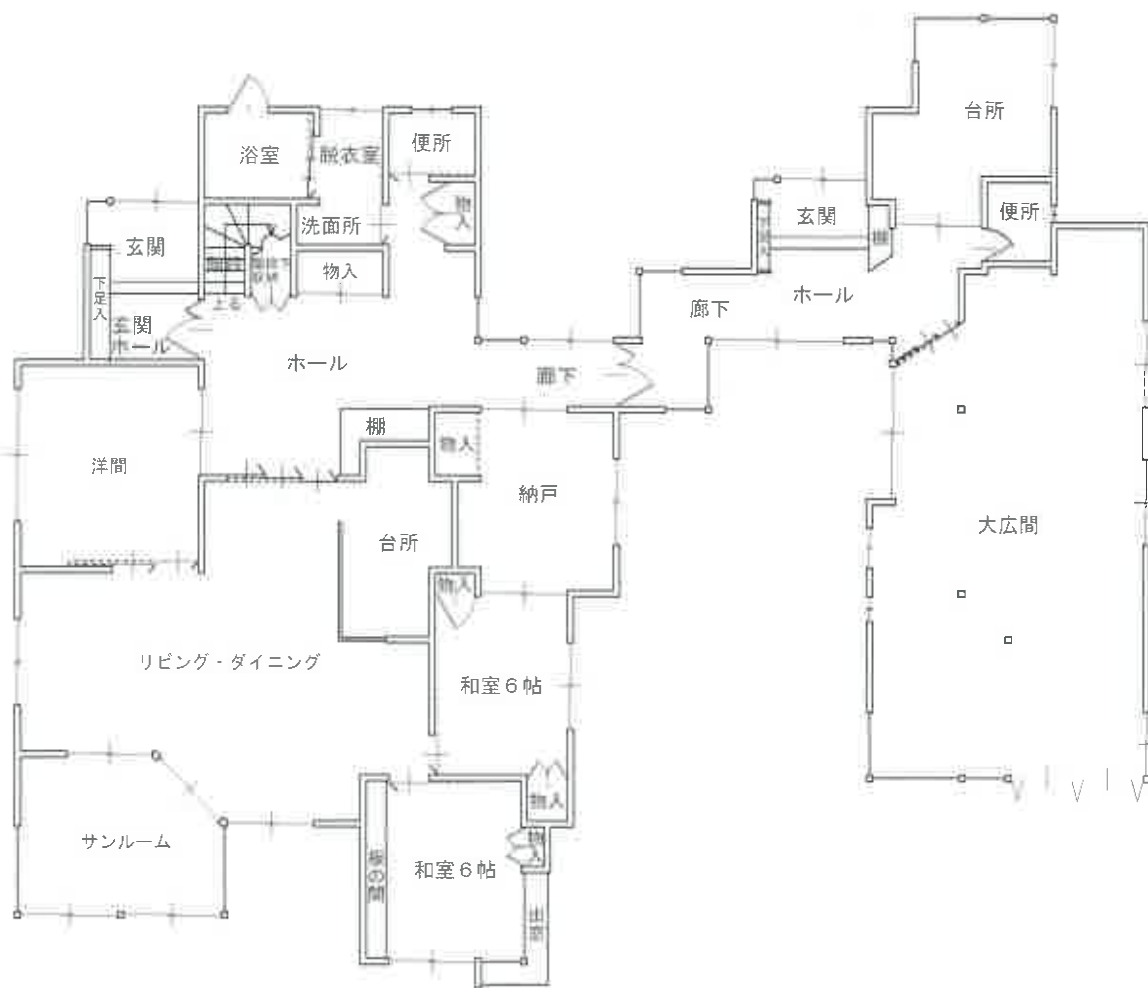
土地建物位置関係図



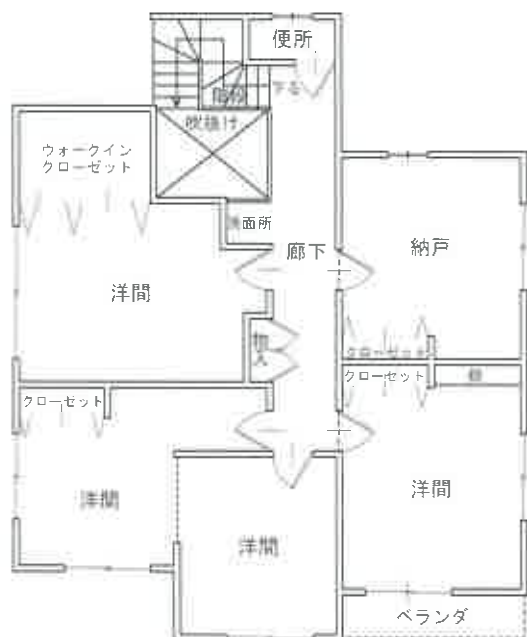
建物間取図 物件 3



1 階



2 階





物件1

物件2

物件1

No. 1



物件2

No. 2



物件3



物件1

No. 5

物件3



物件2

物件1

No. 6

物件3



No. 7

物件3



No. 8



物件2

物件1

No. 9

物件1西側にあるカーポート・物置の状況



No. 10

物件1北西端にある簡易物置(動産)の状況



No. 11

物件2南側にあるピザ窯(動産)の状況



No. 12

物件3:西側1階リビングダイニングの状況



No. 13

物件3:西側1階南東側和室の状況



No. 14

物件3:西側1階台所の状況



No. 15

物件3:西側1階浴室の状況



No. 16

物件3:東側1階大広間の状況



No. 17

物件3:東側1階台所の状況



No. 18

物件3:西側2階南東側洋間の状況



No. 19

物件3：西側2階北西側洋間の状況



No. 20

物件3：西側2階廊下の壁クロス剥離の状況



No. 21

物件3:西側2階廊下物入扉の破損状況



No. 22

物件3:西側外壁の亀裂の状況



No. 23

物件3:東側玄関付近叩きの亀裂の状況



No. 24

物件3:東側ウッドデッキの床板の状況

令和7年（ヌ）第8号
令和7年6月24日現地調査
令和7年7月11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

佐藤 栄一

第1 評価額

一括価格	
金11,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,050,000円
物件2（土地）	金2,740,000円
物件3（建物）	金5,860,000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2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、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	郡山市日和田町字太夫清水 5 番 6 田 1,818m ²	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市日和田町字太夫清水 5 番 2 5 宅地 1,000.00m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市日和田町字太夫清水 5 番地 2 5 5 番 2 5 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 : 240.35m ² 2 階 : 96.26m ² 計 : 336.61m ²	
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 について、現況地目は上記のとおりであるが、農業委員会の取扱いが農地であり、買受には適格証明書が必要である。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 郡 山 」 駅 の 北 方 約 6.3km（道路距離、以下同じ。） J R 東 北 本 線 「 日 和 田 」 駅 の 南 西 方 約 2.7km 郡山市役所の北方約7km 郡山市日和田行政センターの南西方約3.5km 郡山市立日和田小学校まで約2.8km 郡山市立日和田中学校まで約3.1km スーパー「イオン郡山店食品館」まで約500m	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市の北方郊外にあって国道4号背後の農地が広がる中に住宅が散在する地域である。 市街化調整区域であるが、建替え中の大規模商業施設（旧ショッピングモールフェスタ）が近傍に存する。	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 物件1（登記地目：田）は農用地である。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	物件1・2で一体地を構成 一体地の間口約42m、奥行最大約65m 地積は物件1が1,818㎡、物件2が1,000.00㎡、計2,818.00㎡ 形状は全体としてほぼ整形 北西側で市道にほぼ等高に接面 地勢は概ね平坦であるが、物件1と物件2の北東側境界付近で最大で1m程度の段差がある（物件1が物件2より低くなっている）。 また、物件1の南西端部分は南西側隣接地より60cm程度低い。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約6.6m 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、物件1・2を一体で占有している。物件1については雑種地の状態で占有し、物件2については同土地の上に物件3建物を所有して占有している（詳細な現況は特記事項参照）。 周囲は、住宅、田、雑種地等となっている。	
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 なし	

	(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	○ <上水道について> 郡山市水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地の北西側の市道に水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地内に水道が引き込まれている。 ○ <物件1の登記地目が田であることに関連して> 物件1の現況は雑種地であり、物件2宅地と一体的に利用されているが、登記地目は田で、郡山市農業委員会は現況地目を「農地」と認定している。このため、物件1の買受には買受適格証明書が必要となる。 また、同委員会によれば、物件1は農地転用許可は得ていないが、原状回復命令を行う予定はないとのことである。 なお、令和6年度固定資産（土地・家屋）公課証明書によれば、物件1は、固定資産税について現況地目が宅地として課税されている。 ○ <物件1・2の現況について> 物件2土地のほぼ南側半分に物件3建物が存し、物件2の南端中央（物件3建物の南側）付近にはピザ窯（動産）が存する。物件2土地の北側のうち西側の一部はコンクリート敷になっており、東側は家庭菜園を含む草地となっている。 物件1土地の北西端には、物置（動産）が存し、西端にはカーポート・物置（工作物）が存する。物件1土地は、北東側の一部がコンクリート敷になっているが、それ以外は草や庭木が生い茂っており、総じて物件2の宅地とともに物件3建物の庭のような利用がなされている。 ○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、確認できた範囲においては地割れや陥没等は見られなかった。

2 建物の概況及び利用状況（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）：平成7年9月22日 新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：10年
主 な 仕 様	構 造：木造 屋 根：日本瓦 外 壁：リシン吹付 天 井：ビニールクロス、目透かし、吸音板、紙クロス等 内 壁：ビニールクロス、京壁、紙クロス、タイル等 床：フローリング、畳、磁器タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：トイレは水洗
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：240.35㎡ 2階：96.26㎡ 計：336.61㎡ ＊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	やや優る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、以下のような状況が見られた。 <建物外部> ・外壁の一部に亀裂が入っている箇所があった。 ・東側玄関の叩き部分に亀裂が見られた。 ・大広間の外に設置されているウッドデッキの床板に腐食している箇所があった。 <建物内部> ・1、2階とも廊下や室内の内壁には亀裂やよじれ、剥がれ等が散見された。また、2階の廊下や室内の内壁には穴が開いている箇所が散見された。 ・1階南側和室の内壁と天井の間に隙間が見られ、天井には雨漏り跡も見られた。 ・1階脱衣室の床が一部剥離しており、歩くと軋む箇所があった。 ・2階の各部屋のクローゼットの戸が破損しており、扉の穴、レールの外れ、開閉不良などが確認された。

○ <物件3の建替え等の可否について>

目的物件は、市街化調整区域に存することから、目的土地に存する物件3建物の建替えや増改築の可否について、所管の郡山市役所開発建築法務課に確認した結果は以下の通りであった。

物件3は、物件2土地を敷地として農家住宅として建築されたが、平成18年10月5日に農家住宅から一般住宅への用途変更の許可（都市計画法43条の許可）がなされた。よって、農業従事者でなくても、同一敷地内、同一用途、同規模であれば建替えや増改築は可能である。

※ 物件3建物についての郡山市役所での確認結果は以上のとおりであるが、目的物件（物件1～3）を一括で売却に付す場合には、物件1（登記地目：田）について適格証明書が必要となるため、結局、目的物件を買い受けるには適格証明書を取得する必要があることに注意が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（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	5,000	0.80	1,818	1.00	7,270,000
2	12,100	0.80	1,000.00	0.90	8,710,000

ア 標準画地価格

物件1については、近傍に比較可能な地価公示標準地等が存しないため、周辺の取引事例を参考に、して地域の標準的な雑種地の価格を上記のとおり査定した。

番号2については、次のとおり、目的物件に類似する標・基準地との比較により、標準画地価格を査定した。

地価公示 郡山-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 10,300\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 83 & = & 12,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：102%（二方路）

◇地域格差：街路条件：103%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：85%（市街地、商業施設等への接近性）

環境条件：95%（居住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：83%

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：80%（全体規模過大）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：80%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：物件3建物の敷地である物件2について、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件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
3	250,000	336.61	0.14	11,780,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	30年
b 経済的残存耐用年数	10年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
d 残価率	5%
e 現価率	14%

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

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
2	8,710,000	1.00	0.25	法定地上権	2,180,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2の土地の全範囲とした。

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25%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	7,270,000	—		0.70	0.60	3,050,000
2	8,710,000	- 2,180,000		0.70	0.60	2,740,000
3	11,780,000	+ 2,180,000	1.00	0.70	0.60	5,860,000
一括価格 (合計)						11,650,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：市街化調整区域に存する大規模な住宅物件であること、物件1（登記地目：田）の買受に際し適格証明書が必要なことが、目的物件の市場性・流通性に与える影響を考慮した。

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-28

所 在 : 郡山市日和田町高倉字高倉 7 4 番外
価 格 : 10,300円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約9.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,024㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南側8.5m県道、背面道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 4,225,239円
物件2 : 2,324,123円
物件3 : 6,647,824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

以 上



登記年月日：平成14年4月16日

6304004

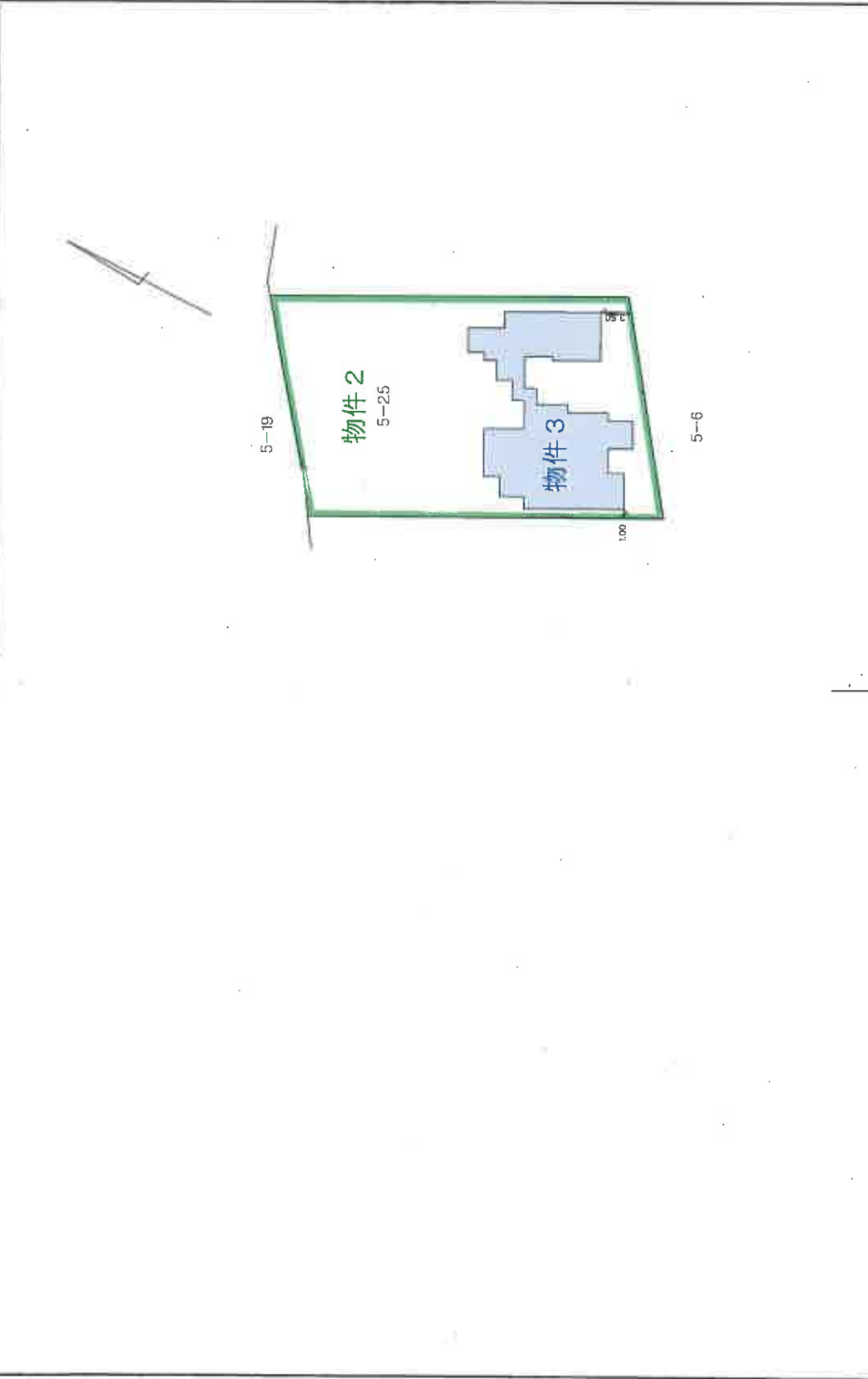
各階平面図

家屋番号 5番25...

建物図名 階平面図

物件3

建物の所在 郡山市日和田町字太夫清水5番地25



作製者

平成14年4月12日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

平成14年4月16日登記

(福島県) 査士会

登記年月日：平成14年4月16日

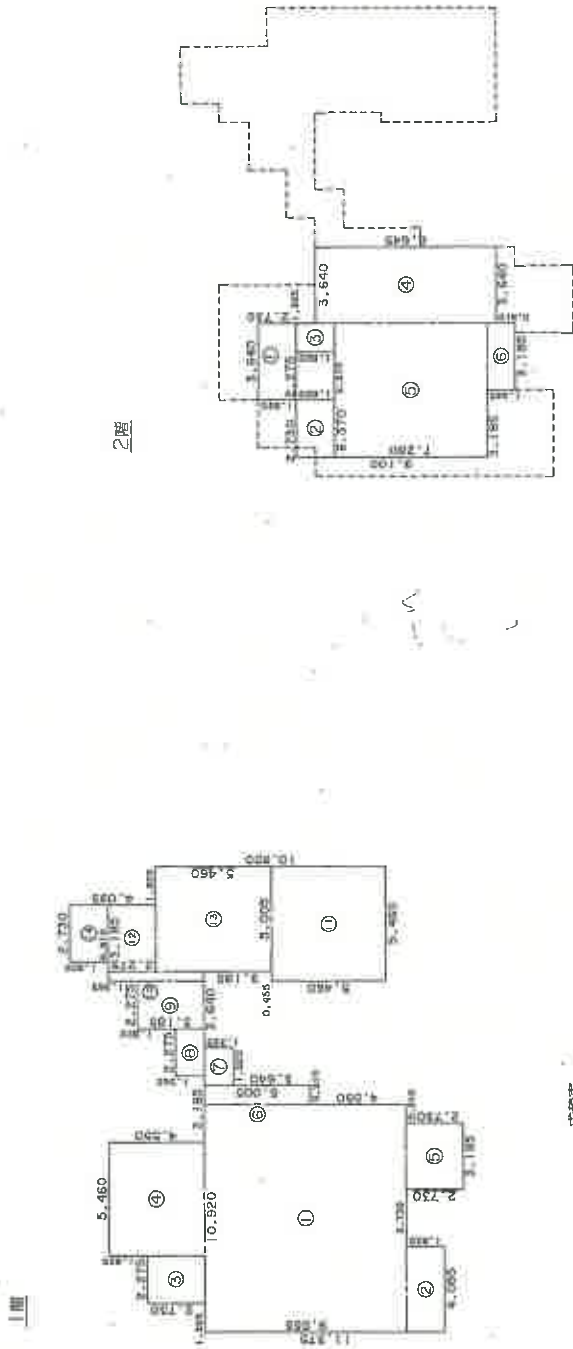
6304006

各階平面図

建物平面図

家屋番号	5番25..
建物の所在	郡山市田町字太夫清水5番地25

物件3



求積表

①	10.920 × 5.460 =	59.423
②	2.730 × 4.005 =	10.935
③	2.730 × 1.315 =	3.590
④	5.460 × 1.315 =	7.280
⑤	2.730 × 1.315 =	3.590
⑥	2.730 × 1.315 =	3.590
⑦	2.730 × 1.315 =	3.590
計		96.266

床面積 240.35 ㎡

求積表

①	3.640 × 1.820 =	6.624
②	2.730 × 1.820 =	4.969
③	1.365 × 1.820 =	2.484
④	3.640 × 3.640 =	13.248
⑤	3.640 × 7.280 =	26.496
⑥	3.185 × 1.365 =	4.356
計		96.266

床面積 96.26 ㎡

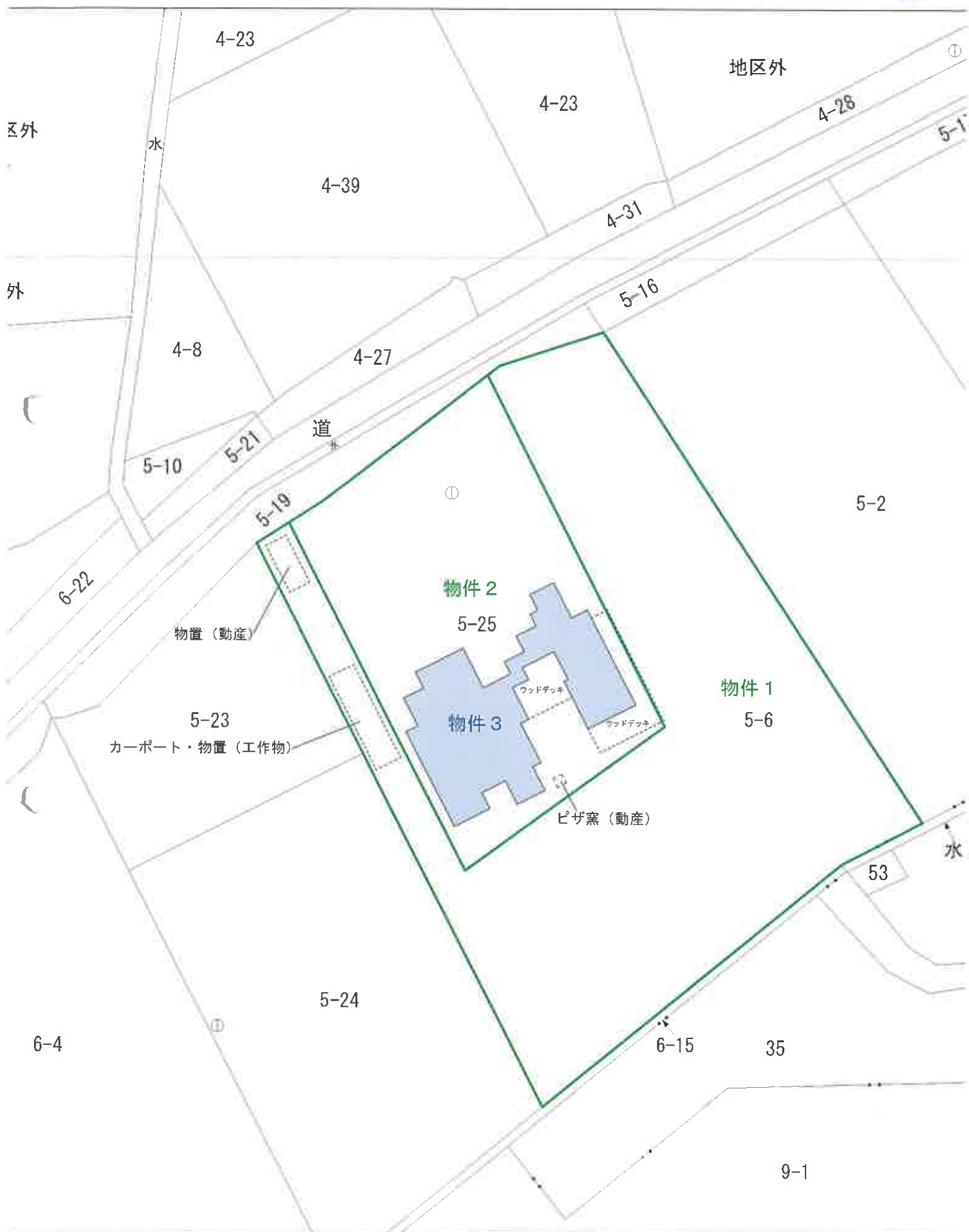
平成 14 年 4 月 12 日 登記

作製者	製所	縮尺	1/250	申請人	250
-----	----	----	-------	-----	-----

平成14年4月12日作製

(補処所) 士会

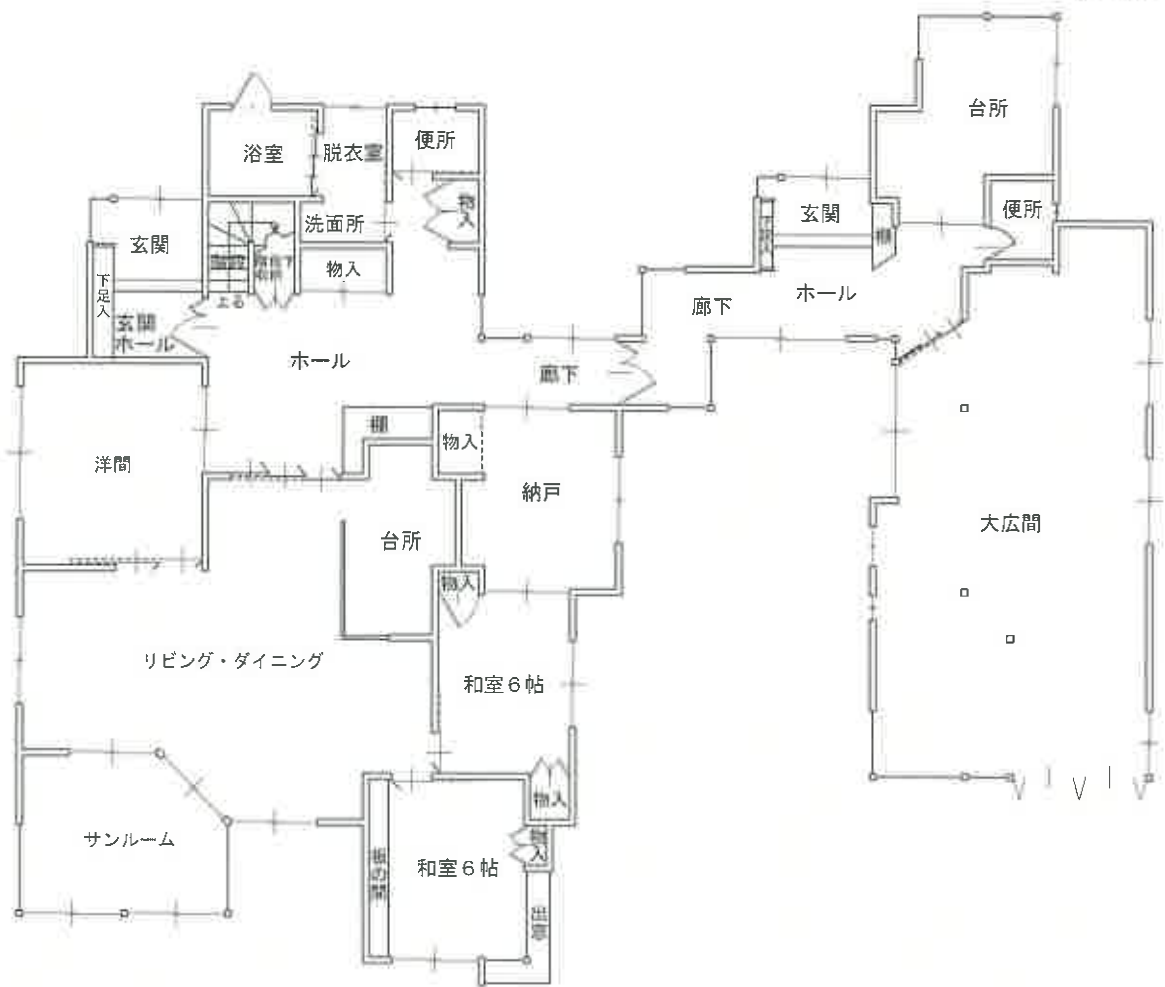
土地建物位置関係図



建物間取図 物件 3



1 階



2 階

