

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 12 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）
1～3	16,810,000 13,448,000	一括	3,362,000	120,616	31,991
1	4,750,000				
2	260,000				
3	11,800,000				
		</			

物 件 目 録

1 所 在 郡山市菜根五丁目
 地 番 170 番
 地 目 宅地
 地 積 257.00 平方メートル

2 所 在 郡山市菜根五丁目
 地 番 166 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 126 平方メートル

持分 40 分の 10

3 所 在 郡山市菜根五丁目 170 番地
 家屋 番号 170 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建
 床 面 積 95.05 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11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1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市菜根五丁目
地 番 170番
地 目 宅地
地 積 257.00平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4
- 2 所 在 郡山市菜根五丁目
地 番 166番4
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分40分の6
共有者 B 持分40分の4
- 3 所 在 郡山市菜根五丁目170番地
家屋 番号 170番
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建
床 面 積 95.05平方メートル
共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4



令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 7 月 23 日受理
令和 7 年 9 月 29 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 郡山市菜根五丁目
地 番 170 番
地 目 宅地
地 積 257.00 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 6
共有者 B 持分 10 分の 4
- 2 所 在 郡山市菜根五丁目
地 番 166 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 126 平方メートル
共有者 A 持分 40 分の 6
共有者 B 持分 40 分の 4
- 3 所 在 郡山市菜根五丁目 170 番地
家屋 番号 170 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建
床 面 積 95.05 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 6
共有者 B 持分 10 分の 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	郡山市菜根五丁目4番7号		
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 ☒ 土地共有者A、B 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	本土地南西側には、カーポート（工作物）が、西側には簡易物置（動産）1つが、それぞれ設置されている。		
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 ☒ 建物共有者A、B 上記の者が本建物を住居（空き家）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	郡山市菜根五丁目4番7号		
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 土地共有者らが通路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	A及びBの持分のみの売却である。		
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
■ B (物件共有者)	(9月17日電話にて事情聴取) 1 私はAと共に物件3建物に住んでいましたが、約3年前に引っ越しました。私が引っ越した後はAが住んでいたと思いますが、その後の事情はよく分かりません。 2 私は引っ越す際に、私の荷物の一部を物件3建物内に置いたままにしましたので、現在も、物件3建物内には私の荷物があると思います。 3 私が引っ越す前は、物件1土地や物件3建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいませんでした。 4 物件1土地と隣接地との間で境界が問題となったことはありませんでした。 5 物件3建物の屋根はソーラーパネルぶきです。ソーラーパネルは、物件3建物と同様に私とAが共有しています。 6 物件3建物を建築した際、A名義で東北電力株式会社との間で売電契約をし、実際に売電していました。契約期間はおそらく10年だったと思いますが、契約の詳細な内容については、覚えていません。 7 物件3建物は、建物の床の全部が床暖房になっています。リビング・ダイニング、キッチン、洋室2室、和室以外にも、トイレ、浴室、玄関なども全て床暖房です。 物件3建物に不具合などはありませんでした。 8 物件2土地は、共有者らが市道に出るための通路として使用していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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及び物件2の各土地について
 - (1) 物件1土地は、東側の一部で物件2土地に接している。物件2土地は、南側で安積疎水土地改良区所有の登記上の地目が用悪水路である163番土地を介して公図上の道に面している。
163番土地、公図上の道及び郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である129番4土地は一体として市道敷きとなっている。
 - (2) いずれの土地も、見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) いずれの土地も、隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件3建物について
 - (1) 占有者について
8月21日及び8月22日の調査時、本件物件は不在であった。なお、Aは、令和6年12月に、Bは、令和6年6月に、それぞれの住民票上の住所を、本件物件所在地とは別の場所に移している。
8月22日に建物内に立ち入って調査したところ、A宛て及びB宛ての郵便物が複数置かれており、また、調剤日の記載が令和5年11月14日のAの内服薬や医療機関受診の際のAの令和6年5月14日付け領収証が置かれていた。
キッチンには、種々の動産が置かれ、和室や和室に接する洋室には段ボール箱等が大量に置かれているなど、建物内には多数の動産が置かれていたが、冷蔵庫やテレビ等の家電製品はなく、水道や電気も止められており、建物内部には埃が溜まっているなど、建物内部の状況から、長期間、人が居住していない様子が見受けられた。
A及びBに対して、占有関係等についての照会書を送付し、Aからは回答期限を徒過しても応答がない状況ではあるが、建物内部の状況からA及びB以外の第三者が占有している状況は見受けられないこと、上記A及びBの現在の住民票上の住所が本件物件所在地とは別の場所であること、Bからの電話聴取内容等を踏まえると、A及びBは、現在は居住していないものの、同人らが住居（空き家）として占有しているものと認めた。
 - (2) 建物内部
ア 建物内部には動産が大量に置かれているなど、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、床、内壁及び天井に目立った損傷等は見受けられない。
イ 調査において確認はできなかったが、郡山市から交付された固定資産税に関して保有する図面によると、リビング・ダイニング、キッチン、洋室2室及び和室には床暖房設備がある。なお、Bからは、建物全体に床暖房設備がある旨を聴取している。
 - (3) 建物外部
見分できる範囲において、外壁や屋根等に目立った損傷等は見受けられない。
 - (4) 屋根は、一部がソーラーパネルぶきとなっているが、ソーラーパネルの稼働状況等を確認することはできなかった。

(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
令和7年7月24日（木） ： 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（8月4日受領）
令和7年7月24日（木） ： 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（7月30日受領）
令和7年8月21日（木） 13：00－13：04	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年8月22日（金） 13：30－14：46	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
令和7年9月1日（月） ： ー ：	執行官室	A及びBに対し、照会書を送付（Bからは9月18日 回答書受領。Aからは回答を得られず）
令和7年9月17日（水） 13：32－13：45	執行官室	Bから電話により事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年8月22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 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

登記年月日：平成29年12月15日

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。
(福島地方支務局郡山支局査察)

令和7年5月28日 仙台支務局

登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 170番

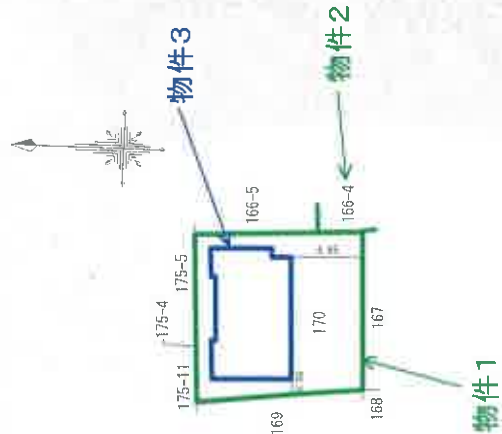
建物の所在 郡山市菜根五丁目170番地



床面積

3.69	0.455	679.405
2.70	5.51	70.491201
1.88	1.820	21.623420
2.78	0.455	1.259356
計		95.059381

床面積 95.05 ㎡



作成者

(平成 29 年 12 月 11 日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(9 枚目)

物件 3



建物間取図



カーポート(工作物)

簡易物置(動産)

物件3



物件2

物件1

No. 3

物件3



市道

物件2

No. 4



物件3:リビング・ダイニングの状況

No. 5



物件3:キッチンの状況

No. 6



物件3:和室の状況

No. 7



物件3:北東側洋室の状況

No. 8



物件3:浴室の状況

No. 9

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 8 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 14 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 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金16,810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,750,000円
物件2（土地）	金260,000円
物件3（建物）	金11,800,000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1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	郡山市菜根五丁目 170番 宅地 257.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市菜根五丁目 166番4 公衆用道路 126㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市菜根五丁目170番地 170番 居宅 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建 95.05㎡	
番号	特 記 事 項		
2	・ 物件2は共有持分(持分10/40)の売却である。 ・ 物件2は建築基準法第42条1項5号道路である。		

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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「郡山」駅の南西方約3.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「郡山商業高校」まで約240m 市立薫小学校まで約800m ヨークベニマル菜根店まで約150m	
付 近 の 状 況	本地域は一般住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域である。 周辺地域は南側に県立郡山商業高等学校が、西側の内環状線、北側の静御前通りの市内主要幹線沿いに各種店舗等が存するほかは、本地域と同様な住宅地域となっている。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口約4m・奥行約16m、ほぼ正方形、私道(物件2)と等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4m 舗装私道（建築基準法42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者A、Bが物件3建物を共有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地、駐車場となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項参照） ガ ス 配 管 なし（特記事項参照） 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	① 本物件南方約20m付近を走る市道内の市営上水道本管から物件2私道内を通して引込みしている(郡山市上下水道局より調査)。 ② 物件内に都市ガスの引込はないが、物件1南西側付近及び上記市道内に都市ガス管が埋設されており、物件1へ都市ガスを引込む場合はガス会社と協議が必要である(東部ガス(株)より調査)。	

- ③ 物件3の南側に金属造のカーポート(約5.2m×約3m)が存するが、土地への固着性の程度よりみて、土地の定着物と判断し、土地価格に含めて評価した。
- ④ カーポートの北西側に簡易物置(金属造、W約1.8m×D約1m×H約2m)が存するが、土地への固着性の程度よりみて、動産扱いのものと判断した。
- ⑤ 添付の土地建物位置関係図は評価人の能力の範囲内で巻尺で測定し作成した概ねの配置を示したものである。

(以下余白)

(2) 物件2

位 置 ・ 交 通	物件1の東側に隣接	
付 近 の 状 況	物件1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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	帯状地、大部分平坦、南側一部北面緩傾斜、市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約4m 舗装市道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が幅員約4mの道路として使用している。 隣地は一般住宅の敷地、駐車場となっている。	
特 記 事 項	① 物件2は建築基準法第42条1項5号の位置指定(指定年月日：平成8年1月25日、指定番号：第7-17号)を受けた道路である(郡山市開発建築法務課より調査)。 ② 物件2内に上水道私設管が埋設されている(同前局より調査)。 ③ 物件2の利用形態は共有持分を有する複数人の共用利用の私道である。 ④ 物件2の固定資産税・都市計画税は非課税である。 ⑤ 物件2土地共有者Aの持分は6/40、Bの持分は4/40であり、合計共有持分は10/40である。	

(以下余白)

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29年11月29日新築 経 過 年 数 : 8年 経済的残存耐用年数 : 22年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート・ソーラーパネルぶき 外 壁 : タイル等 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、太陽光発電設備、床暖房設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	95.05㎡ *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	優る
保守管理の 状 態	概ね普通
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者A、Bが住居(空家)として使用している。
特 記 事 項	① 目視調査の結果、入ることができなかった和室東側の洋室以外については特段の損傷等劣化は見られなかった。 ② 和室東側の洋室には大量のダンボール等が残置され、部屋へ入ることができなかったことから部屋の外から目視調査により推定し間取図を作成した。また、内壁・床等の仕上げ及び損傷等劣化の状況は確認できなかった。 ③ 本物件の屋根の一部は屋根建材型の太陽光発電設備のソーラーパネルとなっているが、出力容量等詳細は不明である。また、担当執行官による建物共有者Bからの調査等では東北電力(株)との間で売電契約をしているが、契約の詳細な内容は不明とのことである。当該太陽光発電設備は建物を構成する設備と判断されることから建物価格に含めて評価した。 ④ 現地調査では確認できなかったが、郡山市資産税課から入手の資料では、リビング・ダイニング、キッチン、和室及び洋室2部屋に床暖房が入っている。

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）

目的土地の内、物件1は更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、物件2は建築基準法の道路、私道の利用形態及び課税の有無等を総合的に勘案して私道減価を行って価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	77,000	0.76	257.00	0.90	—	13,540,000
2		0.20	126	—	10/40	490,000
合 計						14,030,000

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-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 80,800\text{円/㎡} & \times & 103.1 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 103 & = & 77,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：105%（方位）

◇地域格差：街路条件：103%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：103%

イ 個別格差

① 物件1：街路条件：97%（種別、行止り）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：78%（間口狭小、奥行長大、方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：76%

② 物件 2	街 路 条 件	: 100%
	交通接近条件	: 100%
	環 境 条 件	: 100%
	画 地 条 件	: 20% (私道減価)
	行政的 条 件	: 100%
	その他の条件	: 100%
	格 差 率	: 20%

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。

(以下余白)

(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
3	300,000	95.05	0.60	17,110,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 8年
- b 経済的残存耐用年数 22年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 20%
- d 残価率 5%
- e 現価率 60%

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

(以下余白)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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	13,540,000	1.00	0.35	法定地上権	4,740,000

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。

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	13,540,000	-4,740,000		0.90	0.60	4,750,000
2	490,000			0.90	0.60	260,000
3	17,110,000	+4,740,000	1.00	0.90	0.60	11,800,000
一括価格（合計）						16,810,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件の建物には前記のとおり調査できなかった部屋等があること及び太陽光発電設備の出力容量や売電契約内容に回答等が得られなかった部分が存すること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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-21

所 在 : 郡山市菜根4丁目186番「菜根4-5-7」

価 格 : 80,800円/㎡

位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約3.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 216㎡

供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道

接 面 街 路 : 南側約7m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種住居地域 準防火地域

建 ぺ い 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 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 2,048,483円

物件2 : 0円

物件3 : 6,567,011円

第7 附属資料

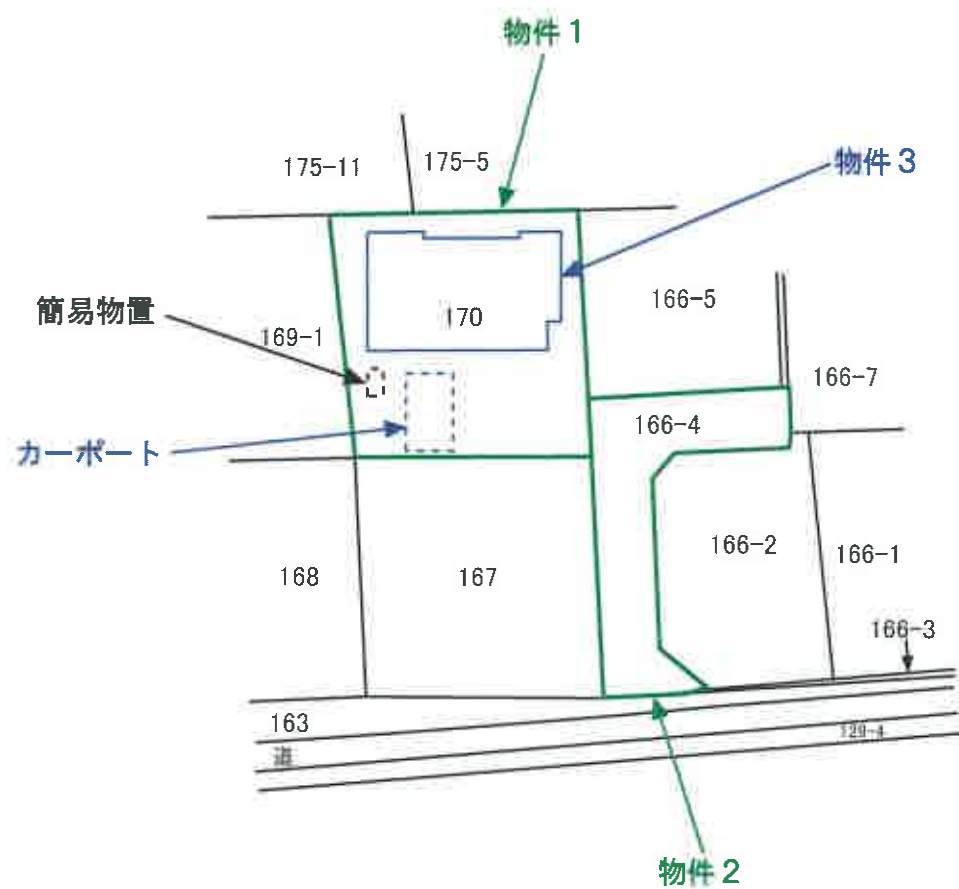
公 図 写

土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

建 物 間 取 図

以 上



1/500

土地建物位置関係図

登記年月日：平成29年12月15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。

(福島県地方広務局郡山支庁管轄)

令和7年5月28日

仙台法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

170番

建物図面

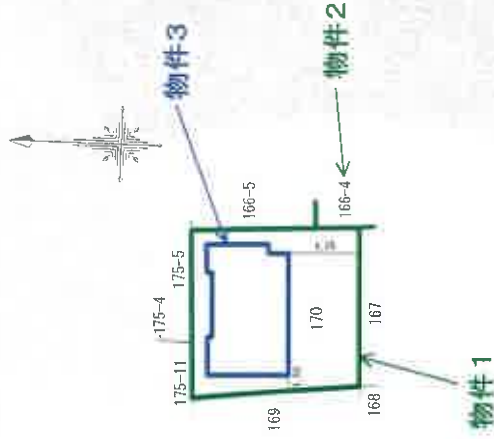
建物の所在
郡山市菜根五丁目170番地



求積書

3.691	2.791	1.90	1.678405
2.791	5.511	1.90	4.91201
1.898	1.820	1.90	0.20420
2.791	0.465	1.90	1.26355
計			95.05981

床面積 95.05 ㎡



作成者

(平成29年12月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件 3



建物間取図