

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 22 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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 8 年 1 月 22 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	2,460,000 1,968,000	一括	492,000	51,472	0
1	740,000				
2	300,000				
3	1,420,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 280.31 平方メートル

- 2 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 113.19 平方メートル

- 3 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1 番地 2、2 番地 2
 家屋 番号 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.44 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 41.72 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 28 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 1～3】

本件各土地の公図と現況は形状が大きく異なっている。そのため、次の各土地が本件物件 3 建物の敷地になっている可能性がある。

売却対象外の周辺各土地との境界が不明確である。

- 1 多田野字サブ沢 1 番 1
- 2 多田野字サブ沢 2 番 1
- 3 多田野字サブ沢 1 番乙
- 4 多田野字西刎土原 5 3 番
- 5 多田野字西刎土原 5 4 番

《 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 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 280.31 平方メートル

- 2 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 113.19 平方メートル

- 3 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1 番地 2、2 番地 2
 家屋 番号 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.44 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 41.72 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 7 月 10 日受理
令和 7 年 9 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍 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 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 280.31 平方メートル

- 2 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
 地 番 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 113.19 平方メートル

- 3 所 在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1 番地 2、2 番地 2
 家屋 番号 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 116.44 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 41.72 平方メートル

(

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	1 私は、本件債務者会社の代表者で、本件物件の所有者です。 2 本件物件は、平成30年2月に前所有者から債務者会社が購入し、令和1年8月には、債務者会社から私個人が買い取りました。本件物件購入後は、私たち家族で生活しており、誰かに貸したことはありません。 3 平成30年2月に、債務者会社が前所有者から購入した際に、1階の東側の間仕切りを改修し、現在のリビングダイニング（キッチン）に改修しました。 4 太陽光発電装置はありません。1階リビングダイニングには床暖房設備があります。附属建物符号1を車庫・物置として使っていますので、カーポートや物置はありません。 5 令和元年8月から犬を3匹飼っています。 (7月16日物件所在地で面談し事情聴取)
■ B (Aの配偶者)	1 私は、本件債務者会社代表者兼所有者であるAの配偶者です。本件建物でAと一緒に生活しています。 2 令和4年10月ころ、本件土地の隣接地であるサブ沢1番1について、私が無償で使用させてもらうという内容の「土地貸しに関する契約書」を、所有者Cと私の間で結びました。これは、私が農業従事者でなかったため、農地であるサブ沢1番1を購入することが出来なかったため、名義変更が可能になるまでの間、無償で使用できることとしたものです。 3 サブ沢1番1の東側は、本件物件3の庭として、物件1及び2と一体で使用していますし、西側の田になっている部分は人に貸して米作をしています。 4 平成30年2月に、債務者会社が前所有者から購入した際は、1階の間仕切り改修の他、2階東側洋室以外の床、壁、天井の張り替え、照明のLED化といった内装の改修をしています。 5 2階東側洋室で一部雨漏りがする箇所があります。また、2階のベランダの排水が悪く、雨水が溜まりやすくなっています。 (8月8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、地積測量図、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1及び2について

(1) 本件土地に隣接するサブ沢1番1、2番1及び1番乙の各土地は、公図及び登記上、いずれも第三者Cの所有であり、1番1及び1番乙の地目は田、2番1の地目は畑となっている。

(2) しかし、評価書記載のとおり、本件物件1及び2土地の存する地域は、公図の精度の低い地域とされている。

(3) 物件1及び2土地については、地積測量図が存在し、当該地積測量図に基づき作成された建物図面によると、物件1及び2土地の範囲に物件3建物が存している。

(4) しかし、同地積測量図は、物件1及び2の元所有者が申請人として作成されたものであり、物件1土地の地積測量図上の「P5-P9」間(9.270m)と「P8-P10」間(0.899m)については、平成30年に郡山市の立ち合いを受けているが、その他は周囲の土地所有者の確認を受けて測量されたものであるかどうかは不明である。

(5) 公図では、下記物件1及び2土地に隣接する可能性のある土地は、市道以外には目的外土地1～5であり、それらの土地が物件3建物の敷地になっている可能性を否定できない。

記

目的外土地1	所	在	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
	地	番	1番1
	地	目	田
	地	積	2,265平方メートル
目的外土地2	所	在	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
	地	番	2番1
	地	目	畑
	地	積	462平方メートル
目的外土地3	所	在	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢
	地	番	1番乙
	地	目	田
	地	積	33平方メートル
目的外土地4	所	在	郡山市逢瀬町多田野字西刎土原
	地	番	53番
	地	目	原野
	地	積	5,573平方メートル
目的外土地5	所	在	郡山市逢瀬町多田野字西刎土原
	地	番	54番
	地	目	畑
	地	積	618平方メートル

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及び2土地について

ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。

イ 物件1と目的外土地(サブ沢1番1)の間に跨ってブロック造の工作物が存する。

ウ 物件1、物件2及び物件2の南側に隣接する目的外土地(サブ沢1番1)の一部が一体となって、物件3の敷地及び庭として利用されており、周囲はブロック塀で囲われている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(2) 物件3建物について

ア 公簿上、主である建物は、平成5年12月の新築、平成18年11月に一部増築されている。平成30年2月に債務者会社が購入後、1階東側の間仕切り改修の他、室内の床板、壁クロス、天井の張り替え、照明のLED化等の内部改修が行われている。

イ 上記内部改修がされているため、室内は総じて状態が良いが、1階リビングダイニング出窓下部の壁及び2階廊下の壁に小さい亀裂が見られる。

ウ 2階ベランダの排水が悪く、雨水が流れにくい。

エ 2階東側洋室で一部雨漏りがするとのことであったが、染み等は確認できなかった。

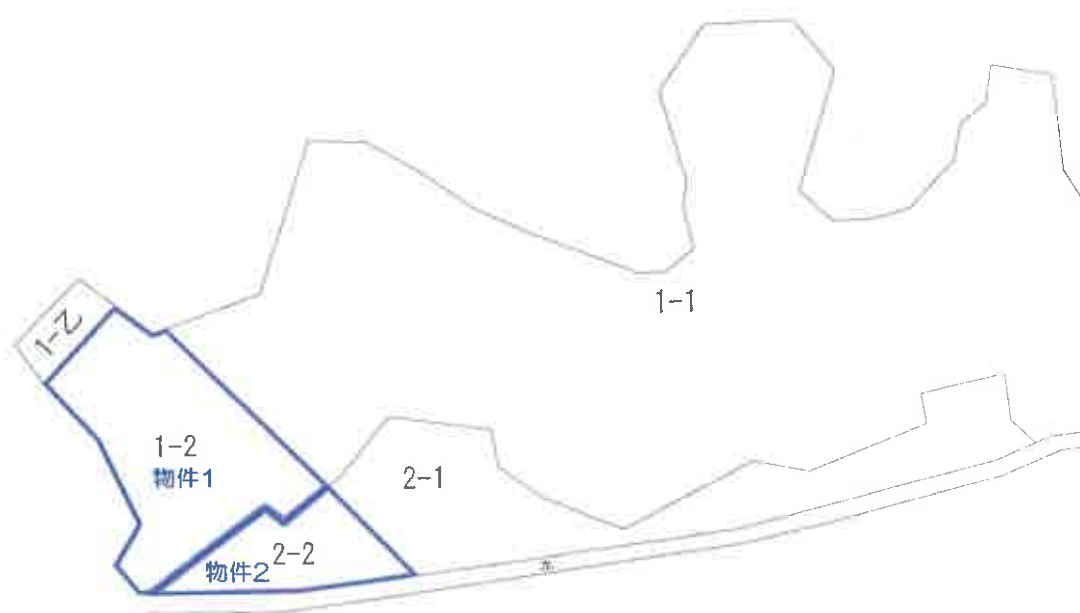
オ 主である建物の南西基礎部分に亀裂がある。

カ 附属建物符号1（車庫）は、登記上車庫となっているが、現地調査の際は、車1台分以外は物置として利用されていた。地面は舗装されているが、確認できた範囲では、亀裂、地割れ等は見られなかった。

(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
R 7 年 7 月 1 1 日 (金) : - :	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 (7 月 2 4 日受領)
R 7 年 7 月 1 1 日 (金) : - :	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 1 7 日受領)
R 7 年 7 月 1 6 日 (水) 1 2 : 0 0 - 1 2 : 2 5	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 8 月 8 日 (金) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 1 0	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 占有者 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 8 月 8 日 1 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。 2 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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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



これは國庫に記録されている内容を証明した書簡である。
 昭和7年6月9日 福島地方方法務局郡山支局



(8 枚目)

謝世壽：1947

1448071

5.3.11/

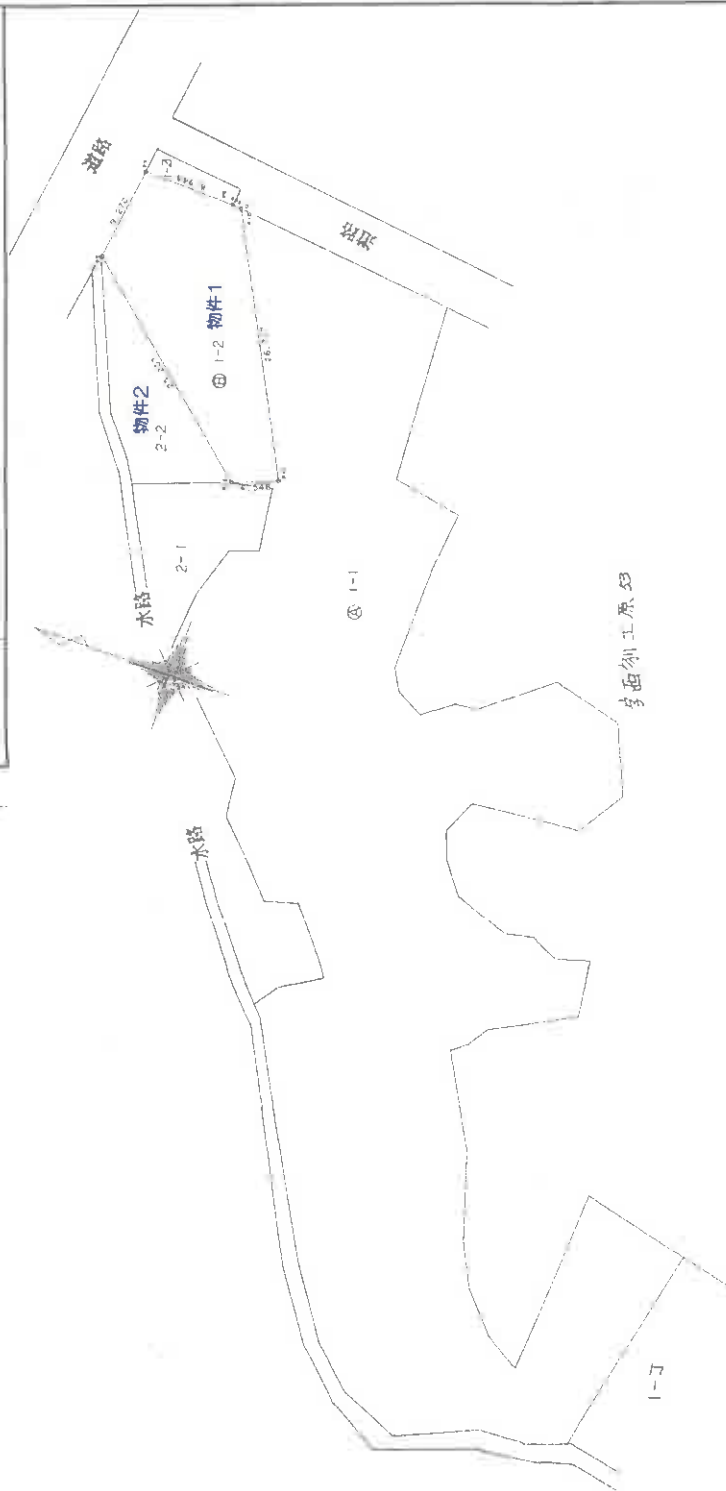


地積測量圖

10

大正十一年四月五日

土地の所在



監製 伊藤 信

[illegible]

実証実験 C……ソリッド機 P……オプスエックス機 H……金剛機 M……新機

人 福 母

3月10日(作日)

500
缩尺

(中国对外经济贸易委员会)

「A3→A4縮小」

1448072

前 2 後 ⑤ 5.3.11 新 地 積 測 量 図

地 番 2-2, 2-1

土地の所在 郡山市逢瀬町多田野字サブ沢



座 標 求 補 表

点 名	座 標 (X, Y)	備 考
P1	188.523	-1660.235025
P2	177.380	1778.010940
P3	187.921	-3480.860683
P4	186.956	-1754.453300
P5	173.925	-1503.059850
P6	170.178	-712.705464
P7	226.397984	
P8	178.1989920	

点 名	座 標 (X, Y)	備 考
P9	575.20	173.989920
P10		443.010080
P11		443.00

境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....鉄ミ

作 製 者

3月10日作成

申 請 人

縮尺 1/500

6200015

各階平面図

建築物図面

1番2

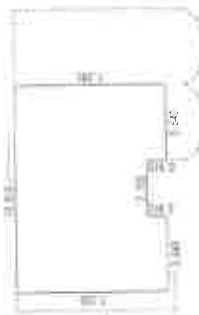
家屋番号 建物番号 郡山市津町多田野字サブ沢1番地2、2番地2

1階



面積	積算	延床面積
0.900 × 2.600	× 0.270	× 2
0.900 × 2.600	× 0.270	× 2
2.600 × 3.640	× 0.700	× 2
2.600 × 3.640	× 0.700	× 2
7.290 × 0.190		
1.820 × 1.270		
2.720 × 0.910		
7.485 × 0.270		
1.570 × 0.303		
延床	115.248	㎡
床面積	115.44	㎡

2階



面積	積算	延床面積
3.640 × 1.290		× 2
3.640 × 7.290		× 2
7.290 × 0.378		× 2
延床	70.288	㎡
床面積	70.48	㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

「A3→A4縮小」

6200016 各階平面図

建物平面図 2/2

家屋番号	1番2
建物の所在	那珂市辻瀬町多田野字サブ沢1番地2、2番地2

測量図は別紙



求積表	
5.800 × 3.000	= 17.640000
6.800 × 1.500	= 10.200000
合計	27.840000
床面積	27.84 m ²

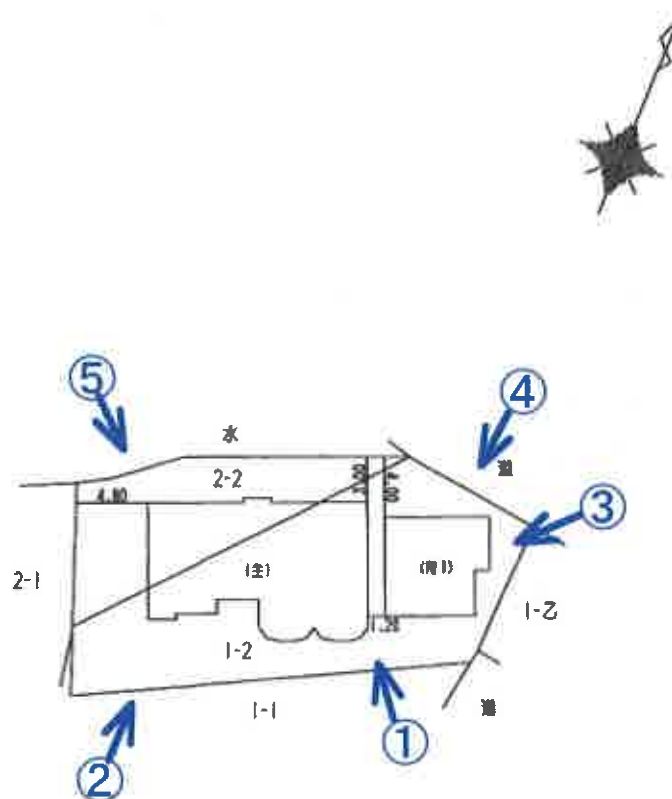
平成25年3月4日 登記

作成者	縮尺 1/250	申請人	補尺
-----	----------	-----	----

「A3→A4縮小」

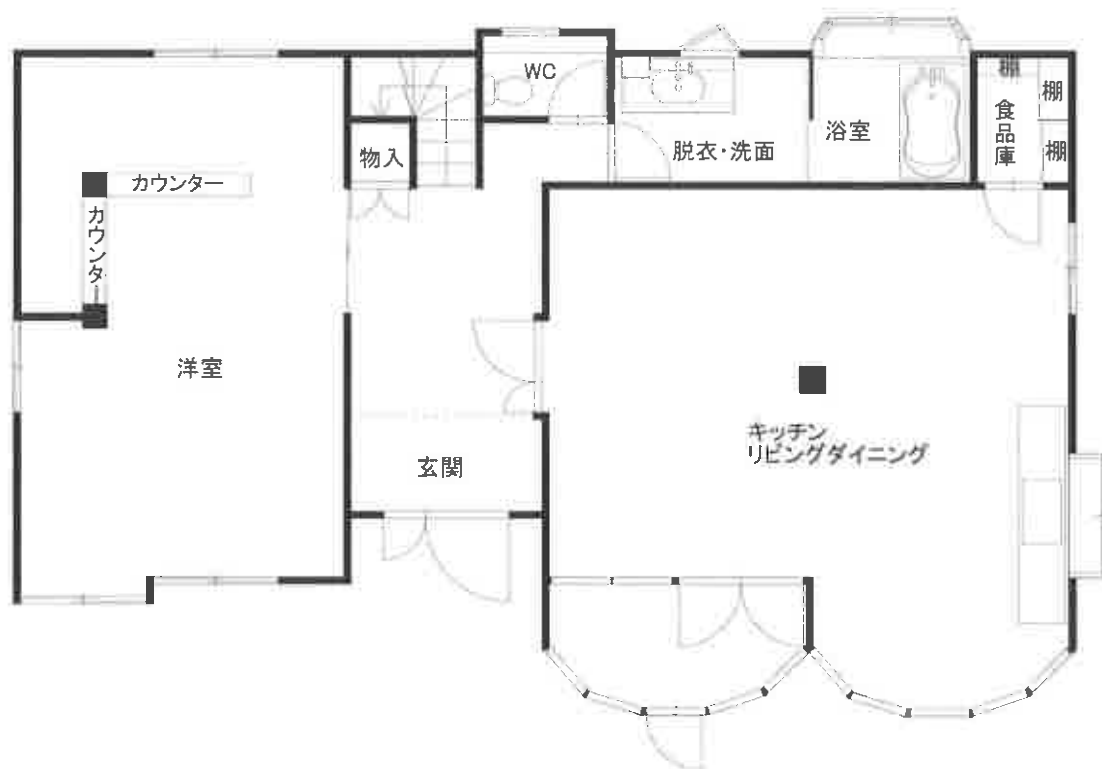
土地建物位置関係図

家屋番号	1 番 2
建物の所在	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1 番地 2、2 番地 2

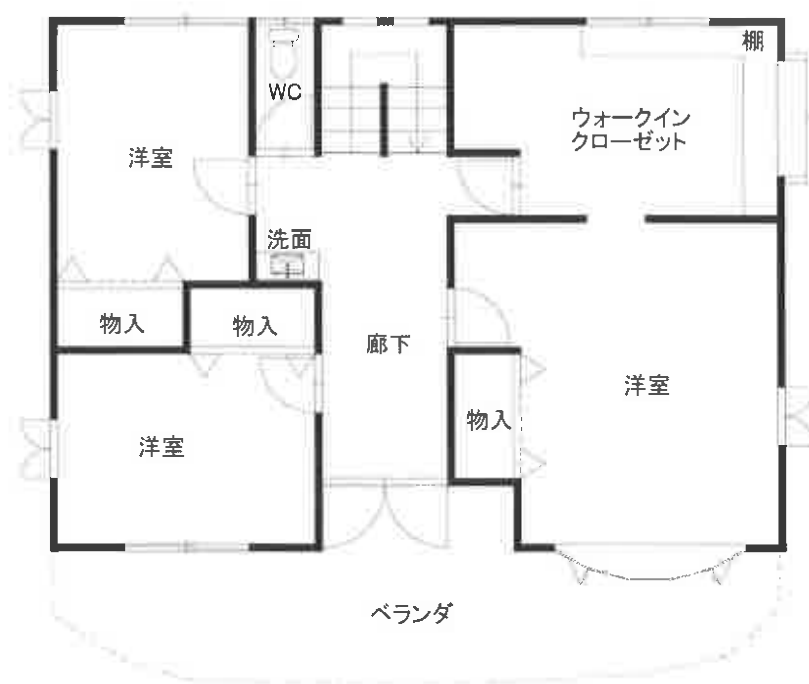


←○写真撮影位置方向・写真番号

間取図S=1/100
(物件3 主である建物)

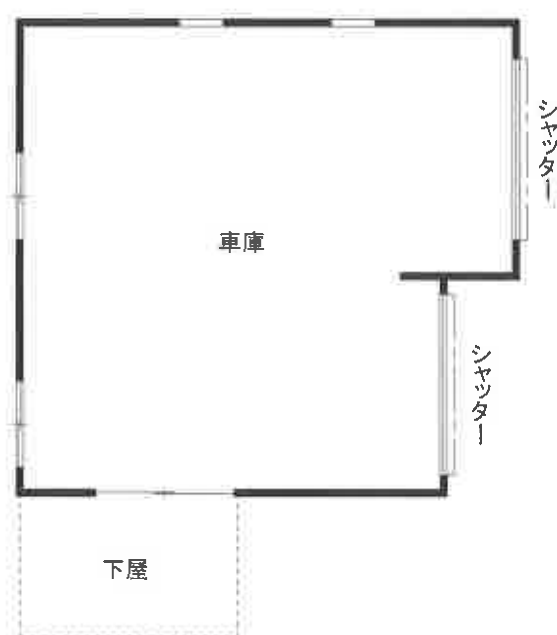


1階平面図



2階平面図

間取図S=1/100
(附属建物 符号1)



物件3:主である建物



目的外土地(1番1)

物件1

No. 1

物件3:主である建物

物件3:附属建物符号1



物件1

目的外土地(1番1)

No. 2

物件3:附属建物符号1

物件3:主である建物



No. 3

物件3:附属建物符号1

物件3:主である建物



No. 4

物件3:主である建物



物件2

No. 5



No. 6

物件3:主である建物 1階リビングダイニングの状況



No. 7

物件3:主である建物 1階西側洋室の状況



No. 8

物件3:主である建物 1階キッチンの状況



No. 9

物件3:主である建物 1階浴室の状況



No. 10

物件3:主である建物 2階東側洋室の状況



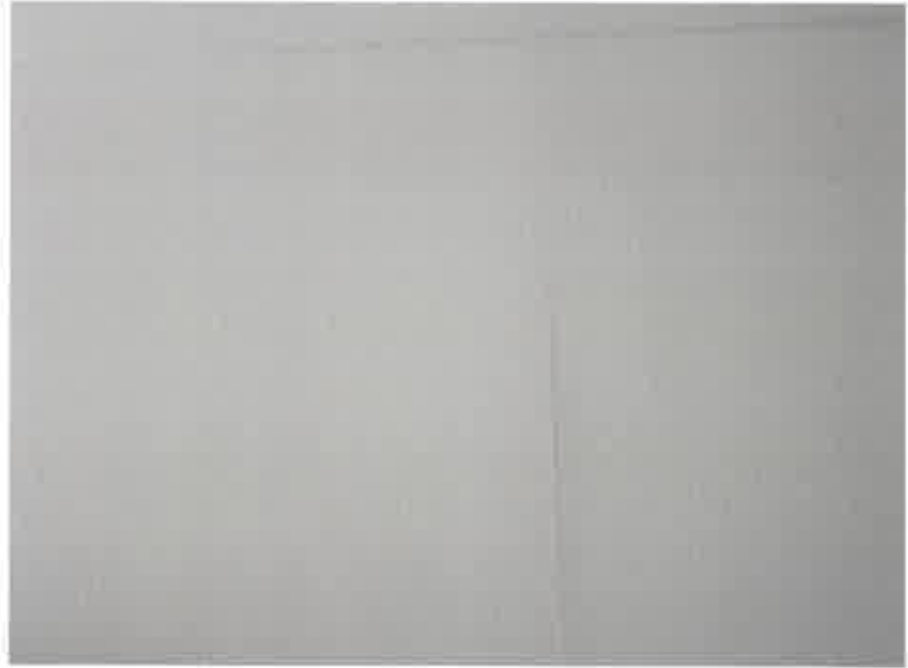
No. 11

物件3:主である建物 2階ベランダの状況



No. 12

物件3:主である建物 1階リビングダイニングの壁の亀裂



No. 13

物件3:主である建物 2階廊下内壁の亀裂



No. 14

物件3:主である建物の外壁基礎部分の亀裂



No. 15

物件3:附属建物符号1(車庫)の状況



No. 16

物件1上にある工作物

令和 7 年（ケ）第 2 9 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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2,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金740,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（建物）	金1,420,000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1～2の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1～2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	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1番2 宅地 280.31㎡	
2	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 2番2 宅地 113.19㎡	
3	主である建物 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1番地2、2番地2 1番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 116.44㎡ 2階： 70.38㎡ 合計 186.82㎡	
	附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 41.72㎡	
番号	特 記 事 項		
	次の目的外土地が、物件1、2に隣接する土地と思料される（3ページ「特記事項」参照）。		
目的外土地1	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1番1 田 2,265㎡	
目的外土地2	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 2番1 畑 462㎡	
目的外土地3	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字サブ沢 1番乙 田 33㎡	
目的外土地4	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字西刎土原 53番 原野 5,573㎡	
目的外土地5	所在地番目積	郡山市逢瀬町多田野字西刎土原 54番 畑 618㎡	

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～物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「郡山」駅の南東方約16.1 k m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「大沢」の北西方約3.4 k m 市立多田野小学校堀口分校約1.0 k m ヨークベニマルコスモス通り店約10.5 k m	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市西部の散在的な集落地域である。 郡山市西部の奥羽山脈の麓に形成された集落地域であるが、観光スポットである	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 － － － － 宅地造成等工事規制区域

（物件1～物件2）

画 地 条 件	間口 8.9 m 、 奥行 26.7 m 、 地積 393.50 m ² ほぼ台形、三方路、概ね平坦（以上は、地積測量図に基づく）	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員 約4.0 m 未舗装市道（建築基準法42条非適用） 北東側 幅員 約6.2 m 舗装市道（建築基準法42条非適用） 北西側 幅員 約2.5 m 未舗装道路（建築基準法42条非適用）	北西側道路から約1.3 m低い、その他道路とはほぼ等高
土 地 の 利 用	物件1、2土地は、物件1、2土地の所有者が、物件3建物を物件1、2土地上に所有し、占有している（特記事項②参照）。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり（特記事項①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、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上水道の本管は北側の市道に存し、当該本管から東側市道にある共有管を経由してから、物件1土地に引き込まれていると思料される。 ②物件1、2土地の存する地域は、公図の精度の低い地域である。 ア.物件1、2土地については地積測量図が存し、当該地積測量図に基づき作成された建物図面によれば、物件1、2土地の範囲に物件3建物が存する。また、パーベキュー用の工作物が物件1土地と目的外土地1にまたがって存しているようである。 イ.但し、物件1、2土地の地積測量図は、物件1、2土地の元の所有者が申請人となり作成されたものであり、物件1土地の地積測量図上の「P5－P9」間（9.270m）と「P8－P10」間（0.899m）については、平成30年に郡山市の立ち合いを受けているが、その他は周囲の土地所有者の確認を受けて測量されたものであるかどうかは不明である。 ウ.公図では、物件1、2土地に隣接する可能性のある土地は、市道以外には目的外土地1～5であり、それらの土地が物件3建物の敷地となっている可能性を否定できない。 エ.なお、物件1土地の南側に隣接する土地は、目的不動産の所有者の親族である第三者が使用借権に基づき無償で使用しているとのことであり、また、当該部分は物件3建物の庭等として使用されている。当該部分は、目的外土地1の一部と認識されている。なお、目的外土地1は農地であり、転用許可等は受けていない。 オ.周囲の土地についての地籍調査等は計画はないとのことである（郡山市農林基盤整備課）。	

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5年12月 新築 平成18年11月 一部（倉庫部分）増築 経 過 年 数： 約31.9年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了している
仕 様	構 造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 屋 根： カラートタン 外 壁： タイル 天 井： クロス等 内 壁： クロス、メラミン樹脂パネル等 床： フローリング、人工石、角タイル、クッションフロア等 設 備： 電気・給排水衛生設備 その他： 1 階リビングは床暖房あり
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階： 116.44㎡ 2 階： 70.38㎡ 計： 186.82㎡ ＊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

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	物件3 附属建物符号 1
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14年12月 新築 経 過 年 数： 約22.9年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了している
仕 様	構 造： 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根： カラートタン 外 壁： サイディング 天 井： フレキシブルボード 内 壁： フレキシブルボード 床： コンクリート叩き 設 備： 電気設備 その他： 電動シャッター
床 面 積 （ 現 況 ）	1階： 41.72㎡ *床面積は登記とほぼ同様。
現況用途等	現況用途： 車庫 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	物件3建物は主たる建物は居宅として、附属建物は車庫として、所有者が占有している。
特記事項	①購入時に、主たる建物の床（2階東側の居室を除く）、内壁、屋根、照明設備等を改築したとのことである。 ②外壁の北側、基礎の南側、西側、北側に東日本大震災等の影響とみられるひび割れが見られるが、補修された跡もあり、全体に被害は小規模である。 ③ベランダの水はけが悪く、雨水等が滞留するとのことである。なお、2階東側の洋室の一部で雨漏りするとのことであるが、雨漏りの跡等はとくに確認できなかった。

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、物件2）

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	9,100	1.02	280.31	0.90	2,340,000
2	9,100	1.02	113.19	0.90	950,000
合 計					3,290,000

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。

地価調査価格 郡山（県）－34

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
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 9,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 100%

◇ 地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 95% 幅員、系統・連続性

交通接近条件 : 110% 都市中心への接近性

環 境 条 件 : 110% 集落規模

行政的条 件 : 100%

格 差 率 : 115%

イ 個 別 格 差

物 件 1 : 2 : 街 路 条 件 : 100%

交通接近条件 : 100%

環 境 条 件 : 100%

画 地 条 件 : 102% 三方路

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 : 物件1、物件2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３）

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 ３	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	220,000	186.82	0.060	2,470,000
附属	70,000	41.72	0.030	90,000
合計				2,560,000

ウ 現 価 率 :

番号 ３ 主	経済的全耐用年数	30.0年
	経過年数	31.9年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	40%
	残価率	10%
	現価率 *	6.0%
番号 ３ 附属	経済的全耐用年数	20.0年
	経過年数	22.9年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	40%
	残価率	5%
	現価率 *	3.0%

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

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	2,340,000	1.00	0.25	法定地上権	590,000
2	950,000	1.00	0.25	法定地上権	240,000
合計					830,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件3建物の敷地を、物件1、2土地の全範囲と判定した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 物件3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	2,340,000	-590,000		0.70	0.60	740,000
2	950,000	-240,000		0.70	0.60	300,000
3	2,560,000	+830,000	1.00	0.70	0.60	1,420,000
一括価格 (合計)						2,460,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市 場 性 修 正 : 土地・建物の全体について、公図の精度が低い地域にあり土地の境界等の確認が困難であり、よって、測量の必要性、市場性の減退等を考慮した。

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 地価調査価格 郡山（県）－34

所在地 : 郡山市逢瀬町河内字屋敷173番
価格 : 10,500円/㎡
位置 : J R「郡山」駅まで道路距離で約11km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 872㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東3m市道
用途指定等 : 市街化調整区域
用途地域等の指定なし
建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 農家住宅、中規模一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

固定資産税課税標準額

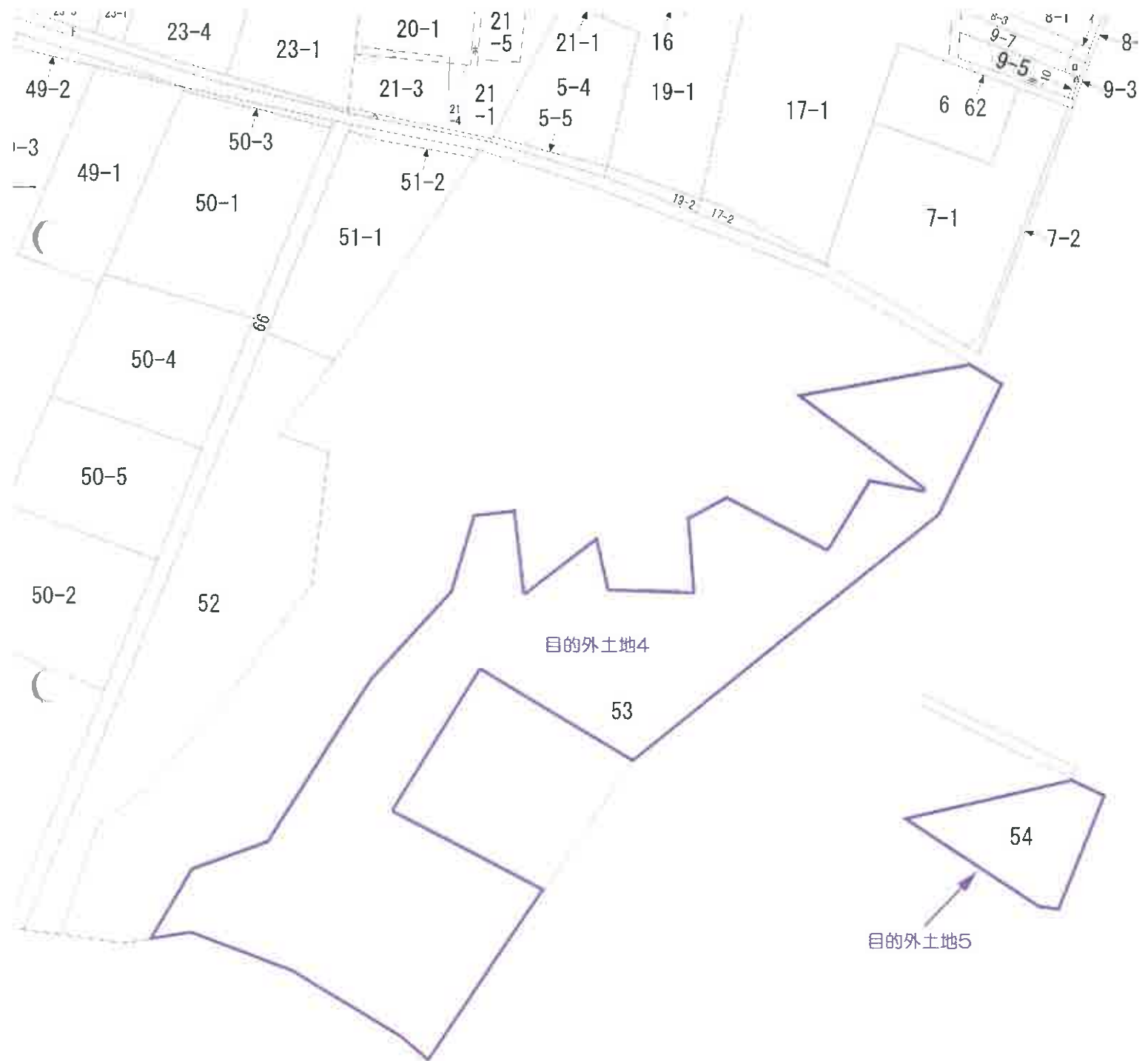
物件1 : 158,022円
物件2 : 63,809円
物件3 : 既存居宅 2,995,535円
物件3 : 増築部分 102,230円
物件3 : 車庫 357,099円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上





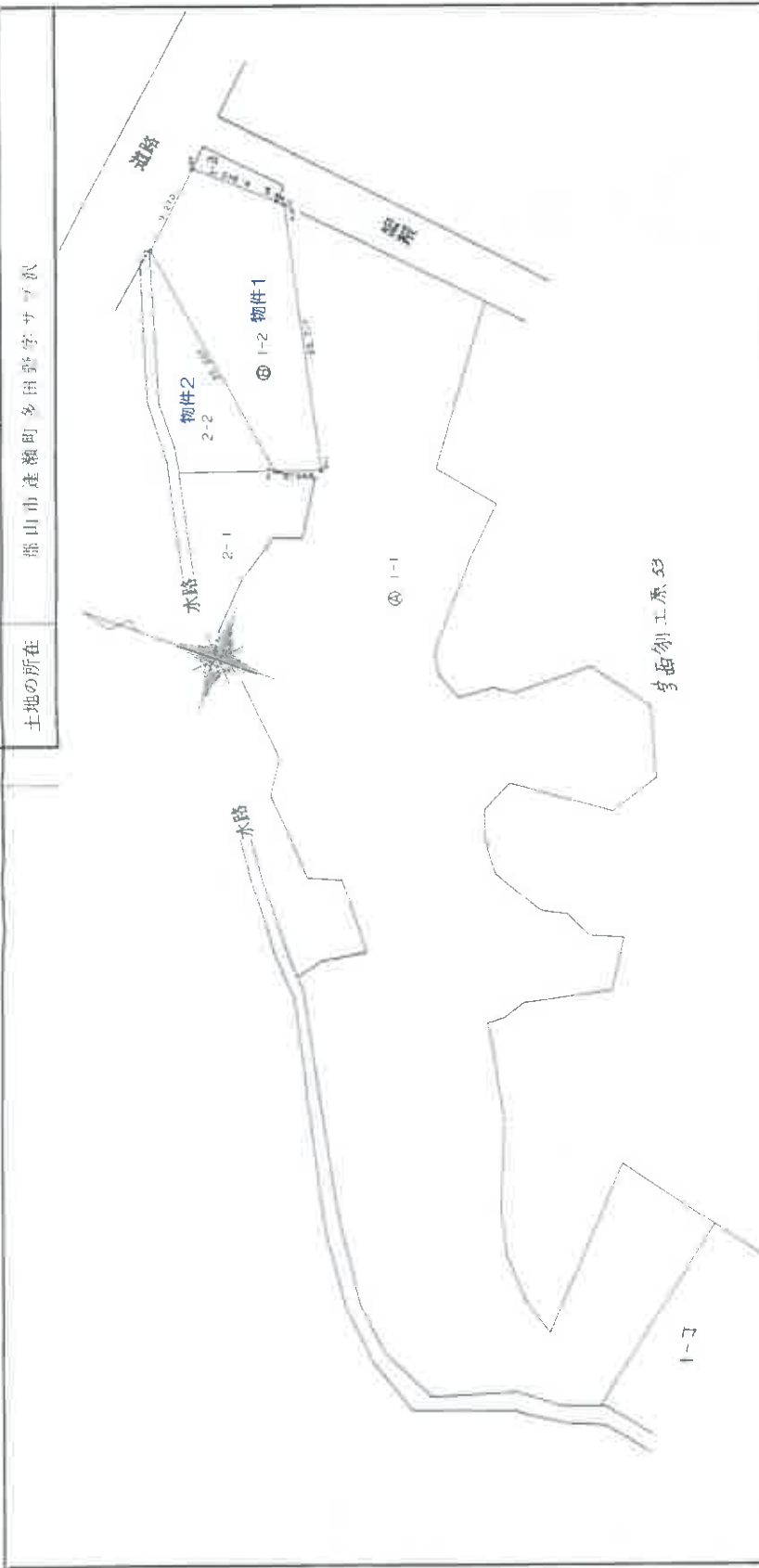
1448071

① / ② ③ 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

地積測量図

地番 1-2, 1-1

所在地 藤山町連瀬町多田登字サマサ



面積表

区分	1-1	1-2	2-1	2-2	合計
面積 (㎡)	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,300.00
容積率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
容積 (㎡)	100.00	10.00	10.00	10.00	130.00

測量者	測量士 〇〇〇
測量日	〇〇年〇〇月〇〇日
測量場所	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

縮尺 1/500

申請人

3月10日作製

作製

(地籍測量士会)

十能の所在

[illegible]

113	1889320
0010080	
462 00	

尺寸

6200015
各階平
三
圖

建筑物平面图

1番乙

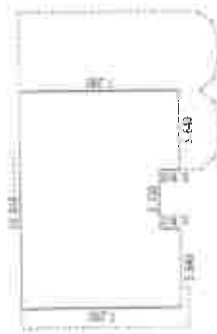
郡山市達瀬町多田野字サブ沢1番地2、2番地2

五、六、七、八



乘	乘	式
0.500	×	2.500
0.600	×	2.600
0.700	×	2.700
0.800	×	2.800
0.900	×	2.900
1.000	×	3.000
1.100	×	3.100
1.200	×	3.200
1.300	×	3.300
1.400	×	3.400
1.500	×	3.500
1.600	×	3.600
1.700	×	3.700
1.800	×	3.800
1.900	×	3.900
2.000	×	4.000
2.100	×	4.100
2.200	×	4.200
2.300	×	4.300
2.400	×	4.400
2.500	×	4.500
2.600	×	4.600
2.700	×	4.700
2.800	×	4.800
2.900	×	4.900
3.000	×	5.000
3.100	×	5.100
3.200	×	5.200
3.300	×	5.300
3.400	×	5.400
3.500	×	5.500
3.600	×	5.600
3.700	×	5.700
3.800	×	5.800
3.900	×	5.900
4.000	×	6.000
4.100	×	6.100
4.200	×	6.200
4.300	×	6.300
4.400	×	6.400
4.500	×	6.500
4.600	×	6.600
4.700	×	6.700
4.800	×	6.800
4.900	×	6.900
5.000	×	7.000
5.100	×	7.100
5.200	×	7.200
5.300	×	7.300
5.400	×	7.400
5.500	×	7.500
5.600	×	7.600
5.700	×	7.700
5.800	×	7.800
5.900	×	7.900
6.000	×	8.000
6.100	×	8.100
6.200	×	8.200
6.300	×	8.300
6.400	×	8.400
6.500	×	8.500
6.600	×	8.600
6.700	×	8.700
6.800	×	8.800
6.900	×	8.900
7.000	×	9.000
7.100	×	9.100
7.200	×	9.200
7.300	×	9.300
7.400	×	9.400
7.500	×	9.500
7.600	×	9.600
7.700	×	9.700
7.800	×	9.800
7.900	×	9.900
8.000	×	10.000
8.100	×	10.100
8.200	×	10.200
8.300	×	10.300
8.400	×	10.400
8.500	×	10.500
8.600	×	10.600
8.700	×	10.700
8.800	×	10.800
8.900	×	10.900
9.000	×	11.000
9.100	×	11.100
9.200	×	11.200
9.300	×	11.300
9.400	×	11.400
9.500	×	11.500
9.600	×	11.600
9.700	×	11.700
9.800	×	11.800
9.900	×	11.900
10.000	×	12.000

7時



算 式	答 案
3.640×7.780	28.499700
3.640×7.785	28.499700
2.780×6.570	17.390100
答 案	70.388900
共 總 額	70.38 元

作威者

250

中讀人

二、

005

「A3→A4縮小」

建物図面 2

1 番 2

郡山市蓬瀬町多田野字サブ沢1番地2。2番地裏

家屋番号

建物の成り

図面を維持する



面積	
5.560 x 3.000	=17.640000
6.560 x 3.500	=24.080000
合計	41.720000
面積	41.72 m ²

平成〇年〇月〇日 登記

作成者

縮尺

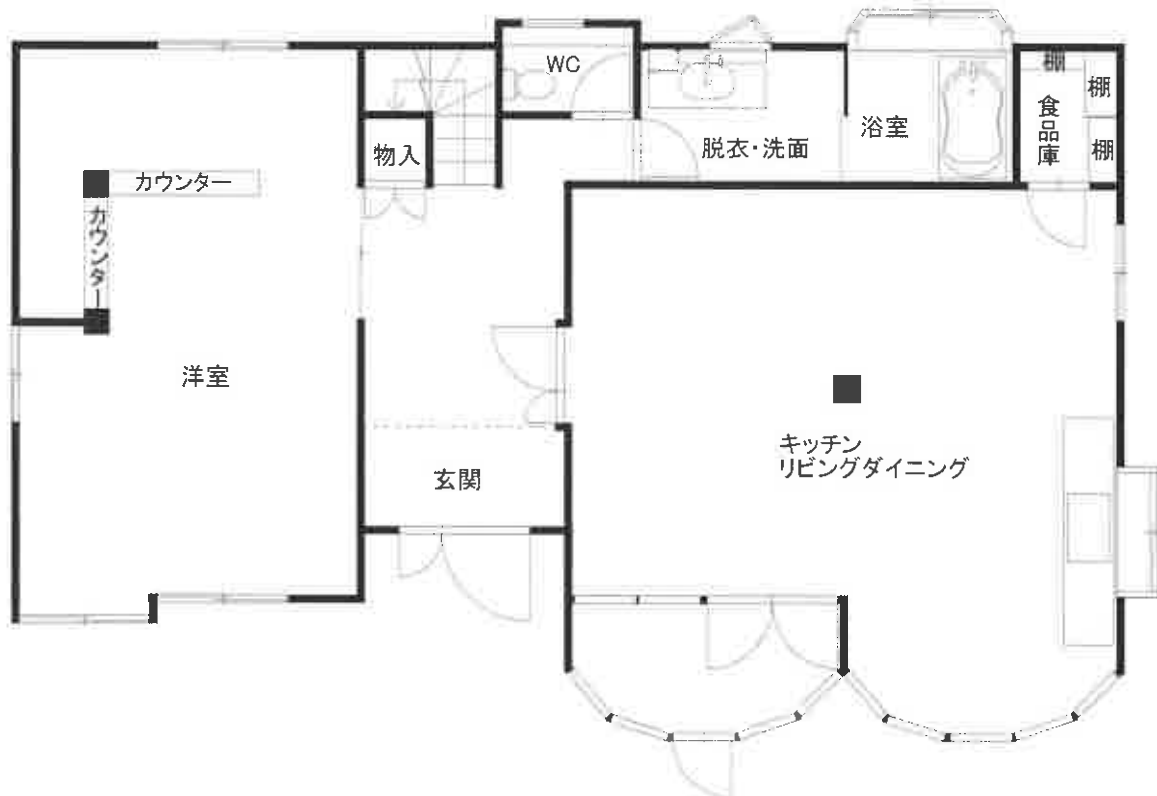
申請人

縮尺 250

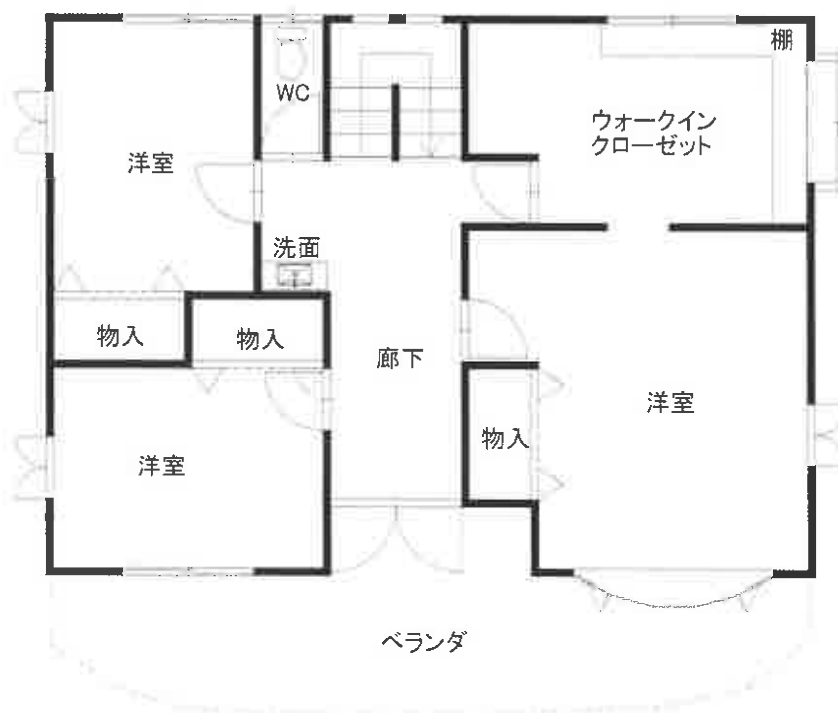
「A3→A4縮小」

間取図S=1/100

(物件3 主である建物)



1階平面図



2階平面図

間取図S=1/100
(附属建物 符号1)

