

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 2 2 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 2 月 1 2 日から 令和 8 年 2 月 1 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 2 5 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 8 年 3 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 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 8 年 1 月 2 2 日から, 当庁閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

1 所 在 郡山市富久山町久保田字中台 7 2 番地 1、7 2 番地 2

家屋 番号 7 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 1 . 8 5 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル

(現 況)

床 面 積 1 階 約 1 1 3 . 0 3 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル

持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者 A 及び売却対象外の持分を有する B 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】

本件建物のために、その敷地（地番 72 番 1，72 番 2，いずれも所有者 B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 郡山市富久山町久保田字中台72番地1、72番地2

家屋 番号 72番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 101.85平方メートル
2階 58.79平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約113.03平方メートル
2階 58.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 7 年（ヌ）第 2 4 号
令和 7 年 9 月 2 9 日受理
令和 7 年 1 1 月 1 9 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 郡山市富久山町久保田字中台72番地1、72番地2

家屋 番号 72番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 101.85平方メートル
2階 58.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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
建物	物件 1
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 113.03平方メートル（概測） 2階 58.79平方メートル（公簿上と同一）
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☐
その他の事項	債務者の共有持分は2分の1である
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
剪定地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況（その1）（物件1 関係）		
1	所 在	郡山市富久山町久保田字中台
	地 番	7 2 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 9 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☒ 建物共有者 B ☐ その他の者（ ）
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	郡山市富久山町久保田字中台
	地 番	7 2 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 6 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☒ 建物共有者 B ☐ その他の者（ ）
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル（ ☐ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル（ ☐ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）
	そ の 他 の 事 項	

（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 (物件共有者)	1 私は本件債務者本人です。 2 本件建物の私の共有持分は2分の1です。もう2分の1の持分は、私の配偶者であるBが持っています。Bは、本件建物の敷地である7 2番1及び7 2番2の所有者でもあります。 3 本件建物は、平成26年4月に新築し、ずっと家族で暮らしています。有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 4 太陽光発電設備、カーポート、簡易物置はありますが、床暖房設備はありません。 5 令和元年10月の台風19号により、床上40センチメートルの浸水被害がありました。翌年までに、1階の床、壁クロスの張り替えや台所、便所、浴室の改修をしています。 6 令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震では、壁に亀裂が入りましたが、修繕しています。 7 家を建てて以降、家の中で犬を飼っています。多い時は5匹いましたが、現在は2匹です。 8 本件建物の敷地所有者は私の配偶者であり、建物の共有持分2分の1を持っていることもあり、私が敷地を利用することにつき、特段地代等は払っていません。 (10月31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 本件土地に隣接する各土地のうち、西側に接する72番3、72番4及び73番2は、いずれも郡山市が所有する公衆用道路である。また、北側73番は宅地、74番は畑、東側69番2は畑、南側71番1は宅地であり、いずれも第三者の所有となっている。
- 3 本件建物の敷地である72番1及び72番2の両土地は、本件建物共有者のBの所有となっており、公簿上の地目は畑であるが、現況地目は宅地である。
- 4 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) 本件建物は、平成26年4月新築であるが、1階東側には、平成26年8月ころ、サンルームが増築されている。
 - (2) 令和元年10月の台風19号により床上浸水の被害を受けたため、1階の床及び壁クロスを全て張り替えている。また、その際、1階の台所、便所、浴室も改修されている。
 - (3) 1階のLDK及び2階廊下の壁に一部小さな亀裂が入っている個所があるが、その他の各室や廊下の床、壁クロス及び天井などの状態は良好である。
 - (4) 1階西側の倉庫は、床がコンクリート張で直接外から出入りできるようになっている。
 - (5) 平成26年4月以降、家の中で犬を数頭飼っている（現在は2匹）。
- 5 債務者の本件建物の共有持分は2分の1であるが、残りの共有持分2分の1及び本件建物の敷地所有者Bは、Aの配偶者であることから、本件建物の敷地利用については、地代の取り決めや契約もしていないとのことであった。よって、Aの敷地利用権は使用借権と認めた。

(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 9 月 2 9 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 (10月6日受領)
R 7 年 9 月 2 9 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 (10月3日受領)
R 7 年 1 0 月 2 0 日 (月) 1 0 : 3 0 - 1 0 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 0 月 3 1 日 (金) 1 5 : 0 0 - 1 6 : 0 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 0 月 3 1 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



N
1/500
公図写

登記年月日：平成26年1月22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。
(福島地方方法務局郡山支局管轄)
令和7年7月18日 福島地方方法務局相馬支局 登記官

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	72-1, 72-3
土地の所在	郡山市富久山町久保田字中台

求積表

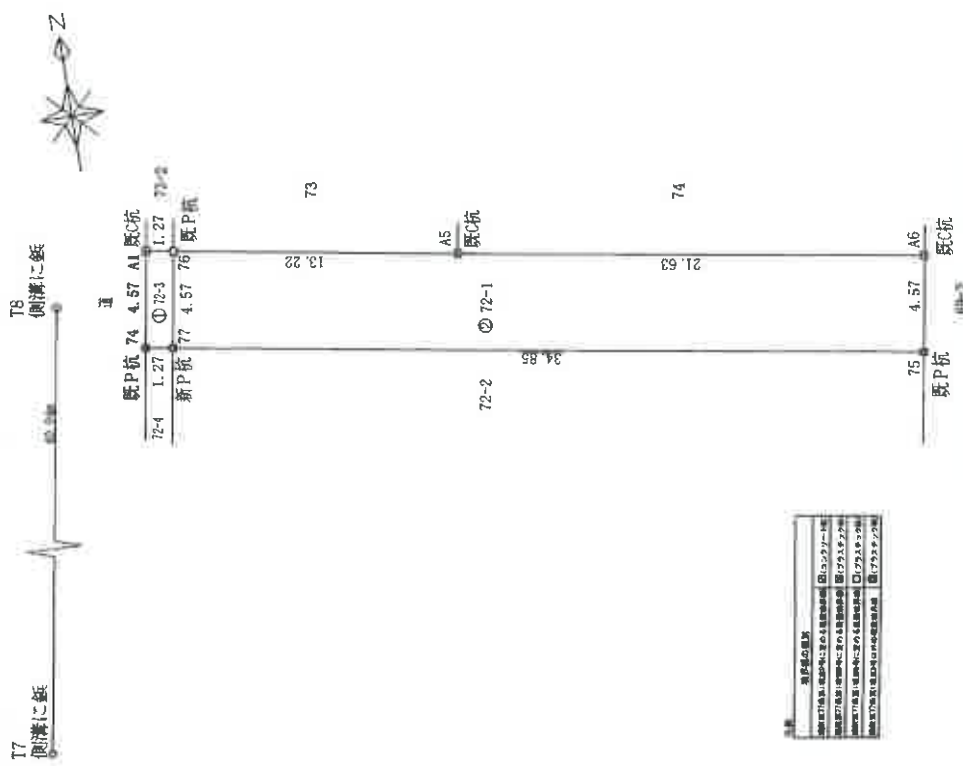
地 番	72-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
74		156633.663	50530.361	-0.508	-79569.90894
A1		156638.177	50531.106	1.997	31206.43469
76		156637.964	50532.358	0.508	79672.085712
77		156633.452	50531.613	-1.997	-31297.003644
合 計					11.620733
合 計 面 積					5.8103665
地 積					5.81 m ²

地 番	72-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
75		156627.964	50532.358	13.783	2159941.067812
A5		156635.757	50545.396	34.360	5395137.119380
A6		156632.174	50566.738	20.588	3224743.198312
75		156627.658	50565.984	-35.125	-6501546.487250
77		156633.452	50531.613	-33.626	-6266856.455962
合 計					318.431302
合 計 面 積					159.2158510
地 積					159.21 m ²

測量年月日	平成26年10月4日
-------	------------

測量の基準	測 量 点	測 量 値	備 考
新 規 点	既 加 点	測 量 値	
宮井田地区(測量成果2011)	電子基準点	4.000 728	
宮井田地区(測量成果2011)	電子基準点	5.000 728	
宮井田地区(測量成果2011)	電子基準点	5.000 728	

点 名	X座標	Y座標	備考
GP31	156612.157	50538.319	GP5測量
GP32	156593.892	50167.478	GP5測量
77	156596.731	50519.894	15測量
78	156536.211	50526.569	15測量



報告No. 1300303

作成者	嘱託者	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

A 3をA 4に縮小

請求番号：4-2

登記年月日：平成26年1月22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管轄)
令和7年7月18日 福島地方支務局相馬支局

登記官

(9 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 72-2、72-4

土地の所在 郡山市富久山町久保田字中台

求積表

地番	⑦ 72-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
74	156633.663	50530.361	1.986		311074.454718
71	156633.452	50531.613	0.518		81136.128136
78	156629.004	50530.879	-1.986		-311065.201944
A2	156629.215	50529.627	-0.518		-81133.933370
		合 計			11.447540
		合 計 面 積			5.7237100
		地 積			5.72
					m ²

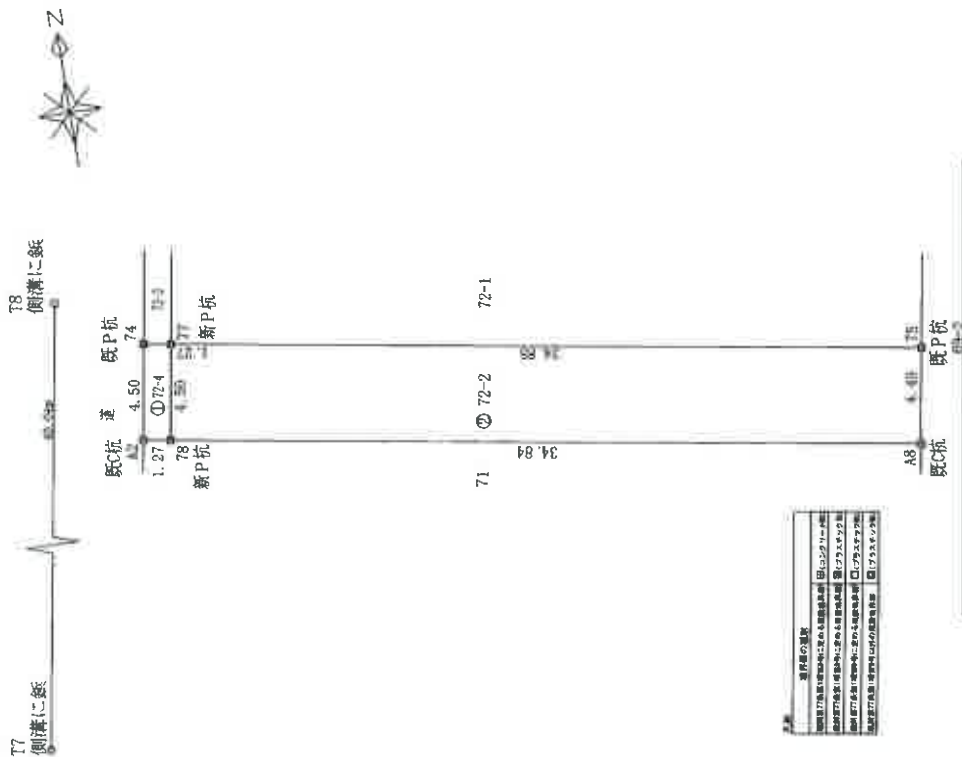
地番	72-2	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
71		156633.452	50531.613	35.105	5498617.322460
75		156627.658	50565.964	33.631	5267544.768198
A8		156623.222	50563.244	-35.105	-5498258.268310
78		156629.004	50530.879	-33.631	-5267590.033524
			合 計		313.856824
		合 計 面積		156.9284120	156.92 m ²
		地 積			

測量年月日 平成25年10月4日

総合計面積 162.6521820 □2

測量の基礎	測量の基礎	既知点の名称及び座標	点名	経緯度	備考
電子基準点 (国土地理院2011)	電子基準点	福島県山田	5121.728	43486	
電子基準点 (国土地理院2011)	電子基準点	福島県山田	4501.548	53067	
電子基準点 (国土地理院2011)	電子基準点	福島県山田	4501.548	53067	

点 名	X座標	Y座標	備考
GPS1	156612.157	50638.919	GPS測量
GPS2	156593.892	50167.478	GPS測量
T1	156596.731	50515.884	TS測量
T8	156606.211	50526.569	TS測量



測量の基礎
国土地理院の電子基準点 (国土地理院2011)
国土地理院の電子基準点 (国土地理院2011)
国土地理院の電子基準点 (国土地理院2011)
国土地理院の電子基準点 (国土地理院2011)
国土地理院の電子基準点 (国土地理院2011)

報告書No. 1300304

作成者 5年12月24日作成

嘱托者

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

請求番号：4-4

登記年月日：平成26年10月6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。

(福島地方公務局郡山支局管轄)

令和7年7月18日

福島地方公務局相馬支局

登記官

(10 枚目)

建物図面

家屋番号	72番1
建物の所在	郡山市富久山町久保田字中台72番地1、72番地2

各階平面図

1階



求積表

$3.640 \times 1.820 = 6.6248$
 $6.370 \times 11.830 = 75.3571$
 $5.460 \times 3.640 = 19.8744$
計 101.8563

床面積 101.85 m²

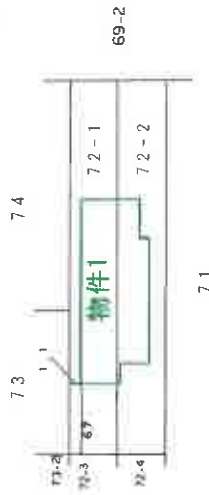
2階



求積表

$6.370 \times 4.550 = 28.9835$
 $5.460 \times 5.460 = 29.8116$
計 58.7951

床面積 58.79 m²



作成者

作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

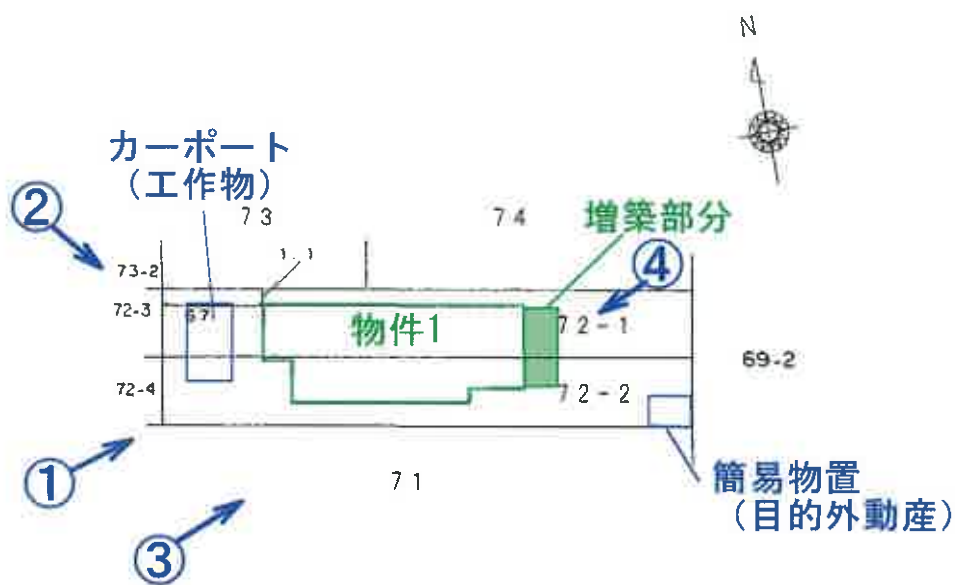
家屋番号

72番1

建物図面
各階平面図

建物の所在

郡山市富久山町久保田字中台72番地1、72番地2



←○写真撮影位置方向・写真番号

申請人



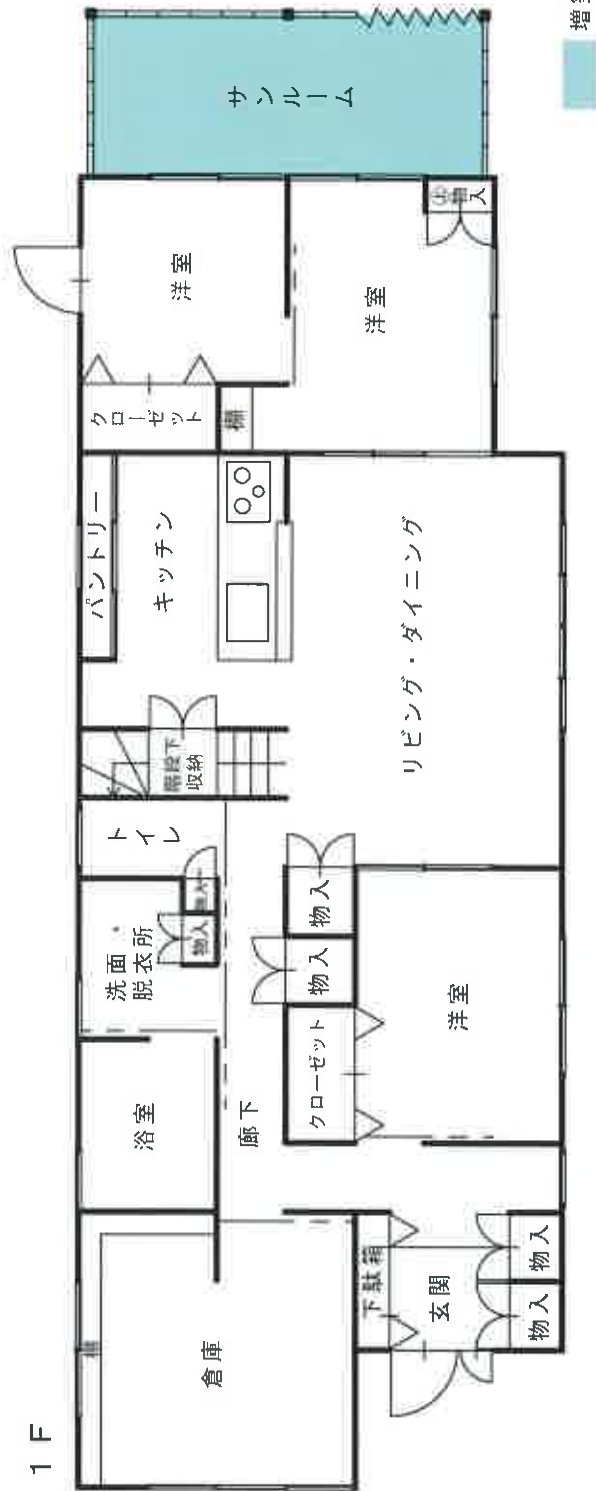
縮尺

1/500

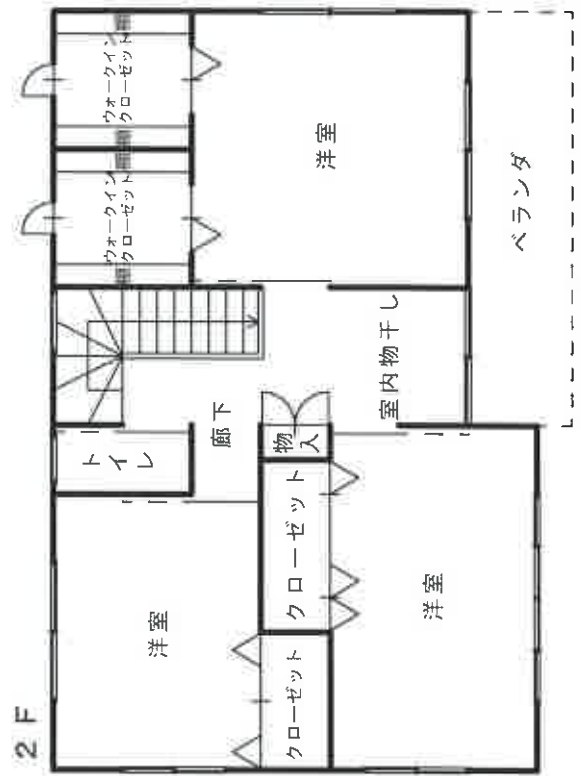
土地建物位置関係図

物件 1

1 F



2 F



建物間取図



物件1



目的外土地

No. 1

物件1



目的外土地

No. 2

物件1



No. 3



No. 4



物件1:1階リビング・ダイニングの状況

No. 5



物件1:1階東南側洋室の状況

No. 6



No. 7

物件1:1階キッチンの状況



No. 8

物件1:1階浴室の状況



No. 9

物件1:1階倉庫内の状況



No. 10

物件1:1階サンルームの状況



No. 11

物件1:2階北西側洋室の状況



No. 12

物件1:2階南東側洋室の状況



No. 13

物件1:2階ベランダの状況



No. 14

物件1:2階廊下の壁の亀裂

令和7年(又)第24号
令和7年10月31日 現地調査
令和7年11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

船 山 克 彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（建物）	金2,950,000円

- 1 物件1の評価額は、目的外土地の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 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市富久山町久保田字中台 72番地1、72番地2 72番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階： 101.85㎡ 2階： 58.79㎡ 計： 160.64㎡	 1階： 113.03㎡ (概測) 2階： 58.79㎡ 計： 171.82㎡ (概測)
番号	特記事項		
1	共有者 A 持分2分の1		

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 郡 山 」 駅 の 北 東 方 約 1.9km（直線距離、以下同じ。） 最寄バス停「郷花」の北東方約270m 郡山市立行健小学校まで約1.4km 郡山市役所まで約4.0km ヨークベニマル横塚店まで約1.4km	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、工場、事業所のほか農地も見られる地域。 県道郡山大越線への連続性は良好であるが、阿武隈川に近接し、工業系の用途が混在することから、居住環境はやや劣る。	
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 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
画 地 条 件	間口約9.1m、奥行約34.9m、地積合計315㎡ 長方形、概ね平坦 西側道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	西側 有効幅員約4.5m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外土地上に、建物共有者A・Bが物件1建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅、アパートの敷地や畑等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり （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 目的外土地の概要は次の通りである。 ・ 目的外土地1 地番：72番1 現況地目：宅地(登記地目：畑) ※ 地積：159㎡ 所有者：建物共有者B ・ 目的外土地2 地番：72番2 現況地目：宅地(登記地目：畑) ※ 地積：156㎡ 所有者：建物共有者B ※農地法5条の農地転用の届出あり(郡山市農業委員会調べ)。 ② 物件1建物は阿武隈川に近接し、郡山市ハザードマップによると、洪水浸水想定区域(想定最大規模)は5.0m～10.0m未満の区域となっている(郡山市建設構想部河川課調べ)。 なお、債務者によれば、令和元年10月の東日本台風の際に40cm程度の床上浸水の被害があったとのことである。 ③ 物件1建物の西側にカーポート(工作物)が設置されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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：平成26年4月11日 新築 平成26年8月頃 増築 経 過 年 数：12年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 天 井：合板、ビニールクロス 内 壁：ビニールクロス等 床：フローリング、土間コンクリート、タイル 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：113.03㎡ 2階：58.79㎡ 計：171.82㎡ *概測
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	やや優る
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	①物件1建物共有者Aによる目的外土地に対する占有権原は、地代の支払い等はなく、使用借権である。 ②物件1建物東側に、平成26年8月頃、サンルームが増築されている。 ③目的外土地の南東端に簡易物置が存するが、土地への固着性の程度から動産と判断し、評価対象外とした。 ④債務者によれば、物件1建物は令和元年の台風19号時に浸水被害を受けているが、翌年に1階の床及び内壁クロスの張り替え、1階台所、便所、浴室の改修をしたとのことである。 また、令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震では、内壁に亀裂が生じたが、一部、修繕をしているとのことである。 建物内部は、1階リビング・ダイニング及び2階廊下の内壁に経年の亀裂や剥がれ等が見られる程度である。 ⑤屋根に太陽光パネルが設置されているが、パネルの枚数や売電契約の内容については確認できなかった。 ⑥債務者によれば、物件1建物新築時から室内で犬を飼っており、多い時は5匹、現在は2匹を飼っているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地（物件1の敷地：計315㎡）

目的外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
目的外 土地	21,700	0.86	315	0.90	5,290,000

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。

地価公示 郡山-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準とした価格
 $25,100\text{円/㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 113 \approx 21,700\text{円/㎡}$

◇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：101%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：98%（駅）

環境条件：115%（周辺土地の利用状況）

行政的條件：100%

格 差 率：113%

イ 個 別 格 差

目的外土地：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：86%（方位、間口・奥行）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：86%

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1 (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
1	215,000	171.82	0.43	15,880,000

ウ 現 価 率 :

物件1

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 12年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 18年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 30% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 43% |

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

2 評価額の判定

建物の価格に、敷地利用権価格を加算し、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
目的外 土地	5,290,000	1.00	0.10	使用借権	530,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	15,880,000	+ 530,000	1/2	1.00	0.60	0.60	2,950,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：建物の持分のみの売却であり需要者が限定されること、阿武隈川に近接することによる水害リスク等を勘案し、市場性修正を行なった。

カ 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 地価公示価格 郡山-24

所 在 : 郡山市田村町上行合字西川原6番14外
価 格 : 25,100円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約4.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 258㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 北東側4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
準工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

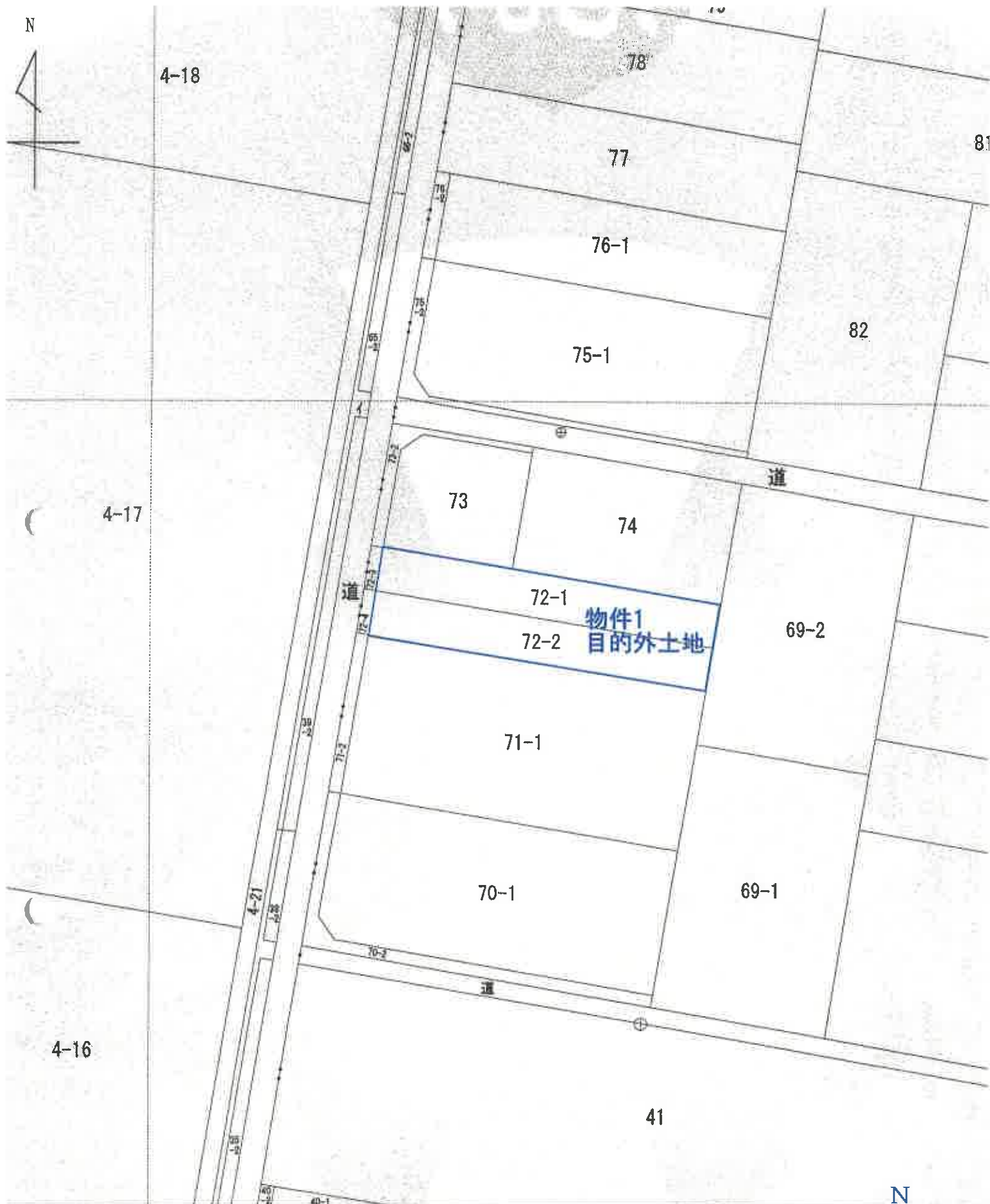
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,009,451円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



N
1/500
公図写

登記年月日：平成26年1月22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。

(福島地方方法務局相馬支局)

令和7年7月18日

福島地方方法務局相馬支局

登記官

A3をA4に縮小

明細番号：4-2

地積測量図

72-1, 72-3

郡山市富久山町久保田字中台

求積表

地番	⑦ 72-3	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn)
74	156633.663	50530.361	-0.508	-78560.900804	
A1	156638.177	50531.105	1.997	79572.085712	
76	156637.964	50532.368	0.508	312606.439469	
77	156633.452	50531.613	-1.997	-312787.003644	
合計				11.620733	
合計面積				5.8103565	
地積				5.81 m ²	

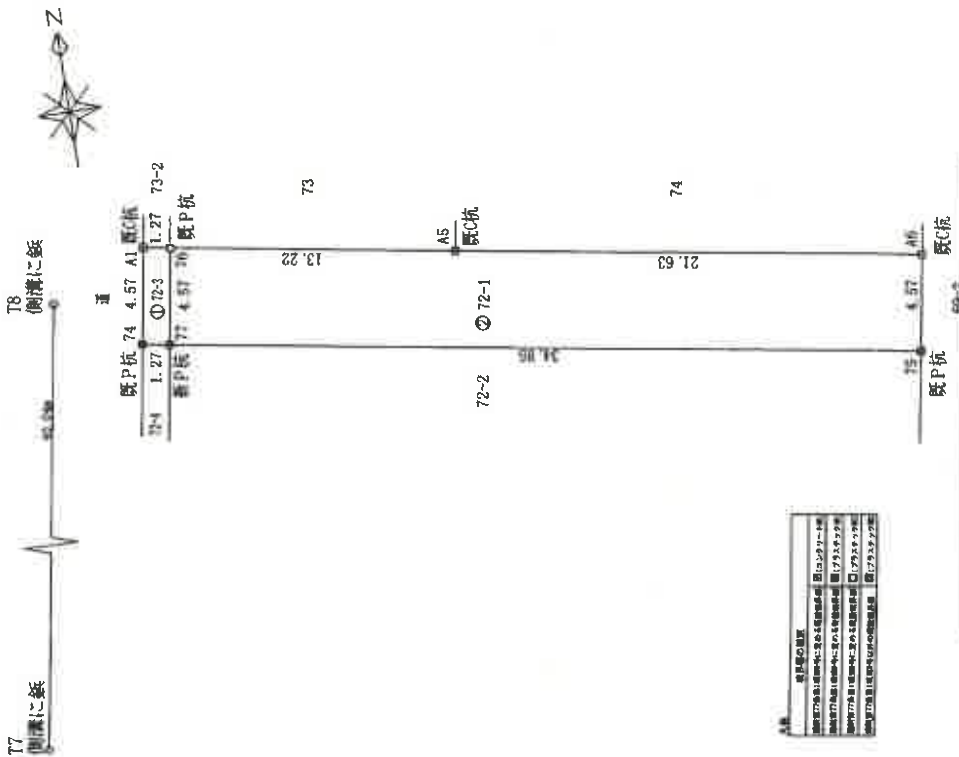
地番	② 72-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
76	156637.964	50532.359	13.783		2138941.057812
A5	156635.751	50545.396	34.360		5385137.193400
A6	156632.174	50568.738	20.588		3224743.198312
78	156627.658	50585.984	-35.125		-3501546.487250
77	156633.452	50531.613	-33.676		-6266956.454952
合計				合計	318.431302
合計面積				合計面積	159.2156510
地積				地積	159.21 m ²

測量年月日 平成26年10月4日

地合計面積 165.0260175 m²

測量の要領	測量の方法	測量の精度	測量の単位	備考
境界線測量(土地法第201条)	電子測量	±1/250,000	0.05m	
境界線測量(土地法第201条)	電子測量	±1/250,000	0.05m	
境界線測量(土地法第201条)	電子測量	±1/250,000	0.05m	

点名	X座標	Y座標	備考
GPS1	156612.157	50053.919	GPS測量
GPS2	156533.892	50167.478	GPS測量
T7	156598.721	50519.854	T5測量
T8	156636.211	50536.569	T5測量



告示No 1300303

嘱託者

平成25年12月24日作成

作成者

縮尺 1/250

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
(福島地方公務局郡山支局管轄)

令和7年7月18日 福島地方公務局相馬支局

登記官

A3をA4に縮小

7, 4-4

圖 量 測 積 地

地番	72-2、72-4
土地の所在	郡山市富久山町久保

求價表

[illegible]

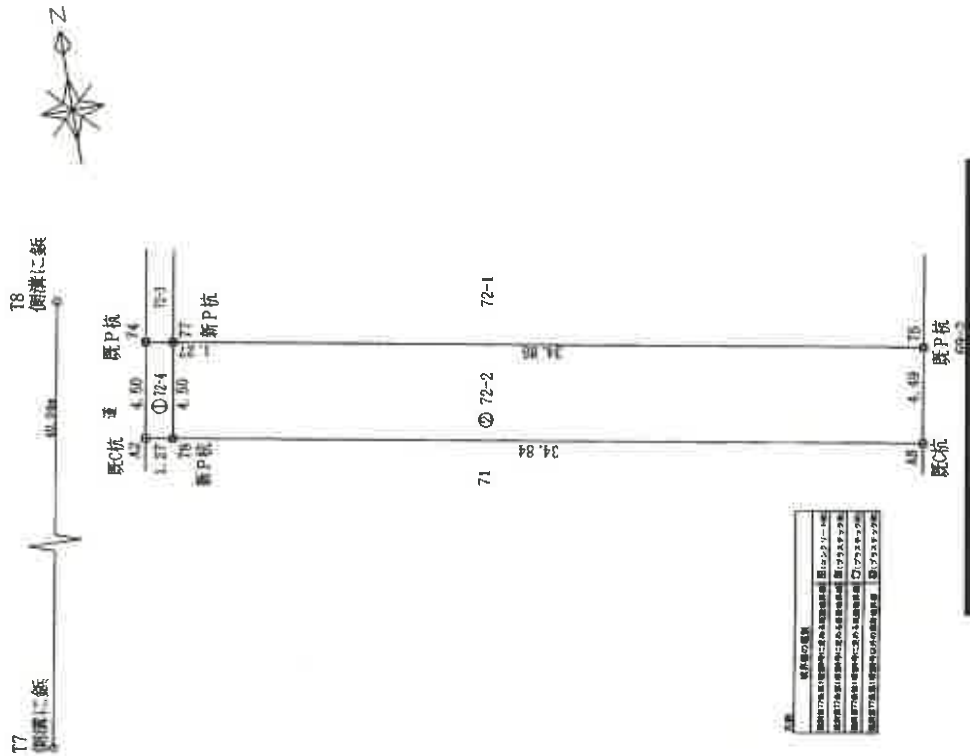
地 區	72-2				
	90	77	Σx_n	Σy_n	$\Sigma (n+1-y_{n-1})$
77	156633	452	50571.813	35 105	5496671 337450
78	156627	658	50665.394	33 631	5267544 764198
79	156623	222	50565.44	35 105	5496256 208310
78	156626	1004	50530.379	-33 631	-5267590 933574
			合計		313 855824
			合計		156 3284120
			合計		156 92

総合計面積	162.6521820 ㎡
-------	---------------

測量年月日	平成25年10月4日
-------	------------

		調査の期間		既知式の名称及び保護国数				備考
		開始年度	終了年度	公名	国数	特許	商標	
	化学新薬式(昭和年度2011)	9	電子工業品	—	—	—	—	—
	化学新薬式(昭和年度2011)	9	電子工業品	—	—	—	—	—
	化学新薬式(昭和年度2011)	9	電子工業品	—	—	—	—	—

項目	数量	單位	金額
GP1	156612.157		50528.919
GP2	156331.892		50167.478
GP	156596.731		50518.894
GP	156636.211		50528.569

[illegible]

5年12月24日作成)

作成者

縮尺 1/250

報告書No 1300304

登記年月日：平成26年10月6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管轄)

令和7年7月18日

福島地方支務局相馬支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号 4-3

各階平面図

建物図面

家屋番号

72番1

建物の所在

郡山市富久山町久保田字中台72番地1、72番地2

1階



求積表

$3.640 \times 1.820 = 6.6248$
 $6.370 \times 11.830 = 75.3571$
 $5.460 \times 3.640 = 19.8744$
計 101.8563

床面積 101.85 m²

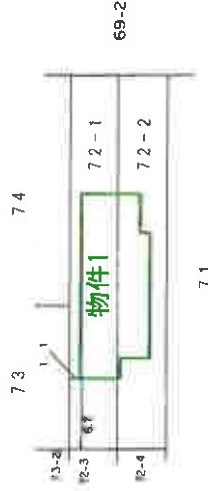
2階



求積表

$6.370 \times 4.550 = 28.9835$
 $5.460 \times 5.460 = 29.8116$
計 58.7951

床面積 58.79 m²



作成者

縮尺

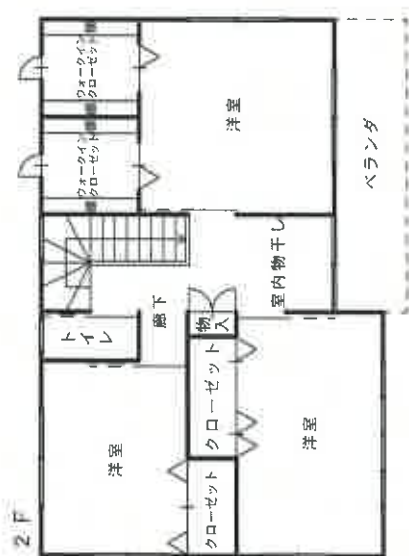
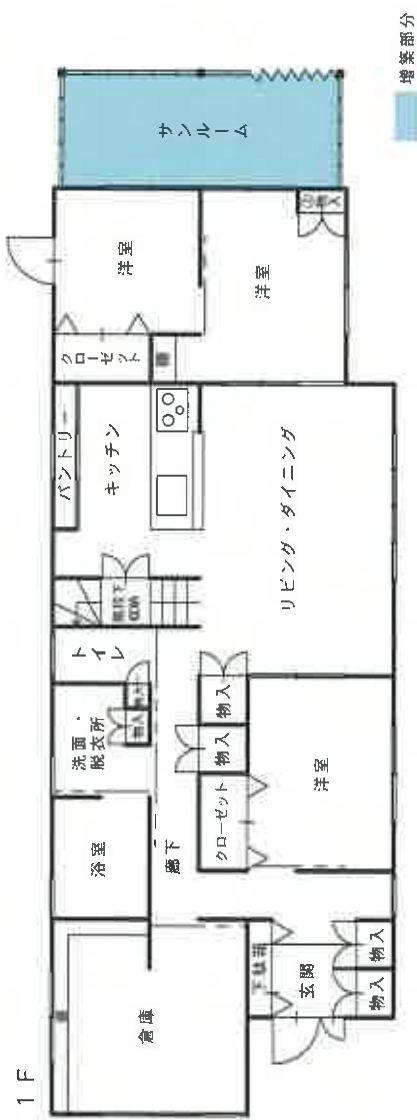
1/250

申請人

縮尺

1/500

物件 1



建物間取図



A3をA4に縮小

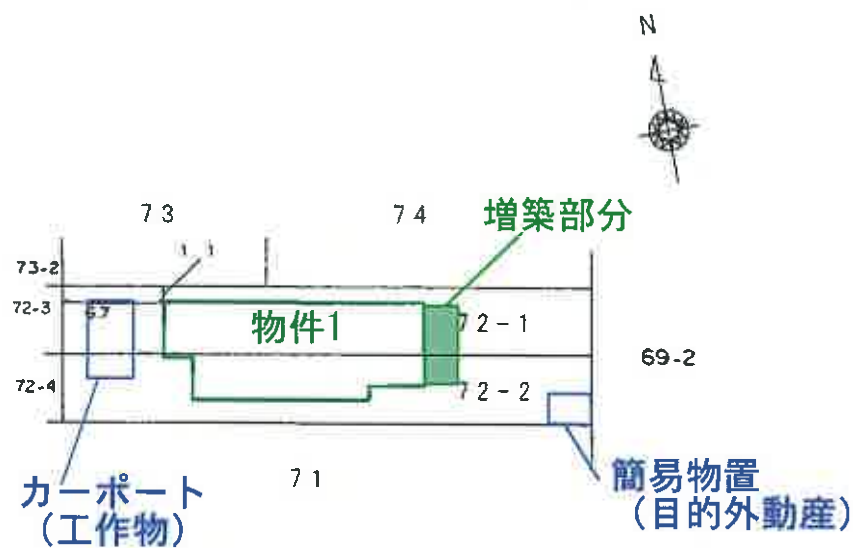
家屋番号

72番1

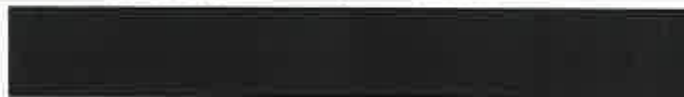
建築物図面
各階平面図

建物の所在

郡山市富久山町久保田字中台72番地1、72番地2



申請人



縮尺

1/500

土地建物位置関係図