

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 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 4 月 8 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 2 月 1 8 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	11,076,000 8,860,800	一括	2,215,200	84,140	19,323
1	1,910,000				
2	6,000				
3	9,160,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前
 地 番 107 番 1
 地 目 宅地
 地 積 156.43 平方メートル
- 2 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前
 地 番 107 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 2.24 平方メートル

持分 4 分の 2

- 3 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前 107 番地 1
 家屋 番号 107 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.27 平方メートル
 2 階 45.13 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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

【物件番号2】

本件土地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太郎殿前

地 番 107 番 1

地 目 宅地

地 積 156.43 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前

地 番 107 番 3

地 目 雑種地

地 積 2.24 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

3 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前 107 番地 1

家屋 番号 107 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.27 平方メートル
2 階 45.13 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 11 月 17 日受理
令和 7 年 12 月 16 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 藤 定 能

（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太郎殿前
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 156.43平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前
地 番 107番3
地 目 雑種地
地 積 2.24平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
- 3 所 在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前107番地1
家屋 番号 107番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 55.27平方メートル
2階 45.13平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 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		
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 ☒ 土地共有者ら 上記の者ら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			
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 ☒ 建物共有者ら 上記の者らが本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A	(11月20日電話により事情聴取) 1 私は、本件土地建物の共有者です。本件土地建物を平成31年2月に売買で取得してから、私及び共有者Bが居住していました。現在は、共有者Bが居住しています。 2 本件土地建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 3 本件土地と隣接地との境界について、問題等ありません。 4 本件建物は、オール電化による仕様です。 5 本件建物の使用に支障のある部分はありません。 6 本件建物内で犬1匹を飼育していました。現在は飼っていません。 7 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 8 本件建物に入居後、建物を増改築したことはありません。 9 本件土地建物に、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害と考えられる事柄はありません。河川の氾濫による浸水等もありません。
■ 物件2土地のA及びB以外の共有者の親族	(12月2日物件所在地近接地で事情聴取) 1 私は、物件2土地の共有者の親族です。物件2土地は、給水等、水廻りの施設の都合で共有とされているような話を、物件2土地の売買販売担当者から聞いたことがあります。 2 物件2土地の共有者らにおいて、他の共有者らに土地利用の対価を支払ったり、他の共有者らに自らの共有持分土地利用の対価を請求したりすることはありません。

(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、地積測量図、建物図面各階平面図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 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 本土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する107番2、108番、110番6、110番5の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。107番4の土地は、登記上、郡山市所有の雑種地であり、現況地目は公衆用道路である。110番4の土地は、登記上、公衆用道路であり、現況地目も同様である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 建物外部
特段の損傷や汚損等は見られなかった。
 - イ 建物内部
内壁のクロス壁において、経年相当の細かなひびが見られ、また、2階バルコニー床にカビ汚れが見られるが、その他に特段の損傷箇所は見られず、保全状況は良好と認められた。
 - ウ 本建物は、第三者による占有は認められず、共有者らが占有していると認める。
 - (3) 物件2土地について
 - ア 本土地上の登記建物はない。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する107番2、108番、107番4の各土地について、2(1)ウに記載した内容と同様である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。

（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11月18日（火） ： ー ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（11月25日受領）
令和7年11月19日（水） 10：40ー11：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年11月20日（木） 17：40ー18：00	執行官室	共有者Aに対し電話により事情聴取
令和7年12月2日（火） 13：30ー14：20	物件所在地 物件所在地近接地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件2土地のA及びB以外の共有者の親族から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

■ 令和7年12月2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。

目的物件は不在で解錠されていたので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
(福島地方支局 郡山支局管轄)
令和7年9月25日 東京法務局

登記号

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 107-1ないし107-4

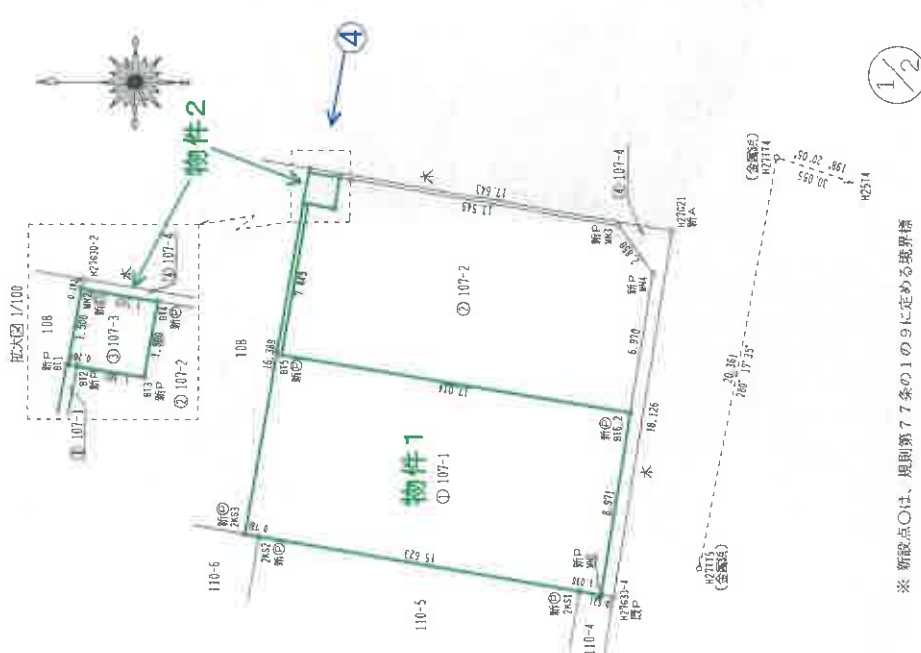
土地の所在 郡山市富久山町久保田字太郎殿前

求積表

地番	① 107-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)		
2K53	156268.227	50144.573	16.273	2542952.857971		
BT1	156265.443	50160.724	16.118	2518668.410273		
BT2	156265.245	50160.691	-7.370	-1151674.855650		
BT5	156266.510	50153.354	-10.198	-1593605.868980		
BT6.2	156249.738	50150.493	-11.728	-1832496.927264		
MN1	156251.097	50141.626	-8.692	-1358134.555124		
2K51	156252.118	50141.801	2.825	41412.233350		
2K52	156267.575	50144.451	2.772	433173.551580		
			合 計	312.866197		
			合 計 面積	156.430785		
			地 積	156.43 m ²		

地番	② 107-2					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)		
BT5	156266.510	50153.354	10.198	1593605.868980		
BT2	156265.245	50160.691	7.120	1112608.544400		
BT3	156263.964	50160.474	1.261	197048.858604		
BT4	156263.709	50161.952	-0.781	-122041.956725		
MN3	156250.350	50159.693	-4.569	-713807.849150		
MN4	156248.681	50157.383	-9.200	-1437487.865200		
BT6.2	156249.738	50150.493	-4.029	-629530.194402		
			合 計	295.405603		
			合 計 面積	147.7032515		
			地 積	147.70 m ²		

地番	③ 107-3					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)		
BT1	156265.443	50160.724	1.511	236117.084373		
MN2	156265.188	50162.202	1.228	191893.650861		
BT4	156263.709	50161.952	-1.728	-270023.689152		
BT3	156263.964	50160.474	-1.261	-197048.858604		
BT2	156265.245	50160.691	0.250	39066.311250		
			合 計	4.498731		
			合 計 面積	2.2493665		
			地 積	2.24 m ²		



境界線符号

C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:鉄 A:金属プレート

作成者

土地家屋調査士

(平成30年1月31日作成)

申請人

縮尺

1/250

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年9月14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。
(福島県地方税局郡山支局(管轄))
令和7年9月25日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

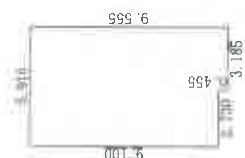
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家 属 番 号 107番1

建物の所在 郡山市富久山野久保田字太郎殿前 107番地1

1階

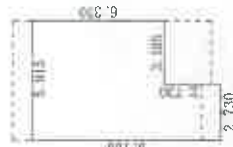


床 積 表

3,185 × 0,455 = 1,449.175
5,915 × 9,100 = 53,826,500

合 計 55,275,675
床面積 55,275.675㎡

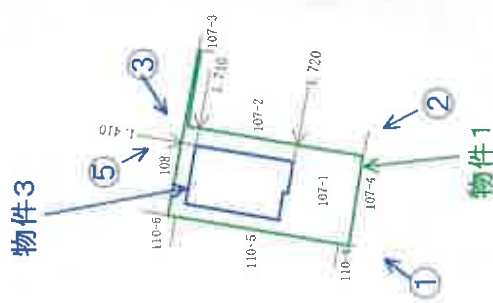
2階



床 積 表

2,730 × 2,730 = 7,452,900
5,915 × 6,370 = 37,678,550

合 計 45,131,450
床面積 45,131.450㎡



作成者

土地調査士
家屋調査士

(平成30年9月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

地図整理番号：N92694

←○写真撮影位置方向・写真番号

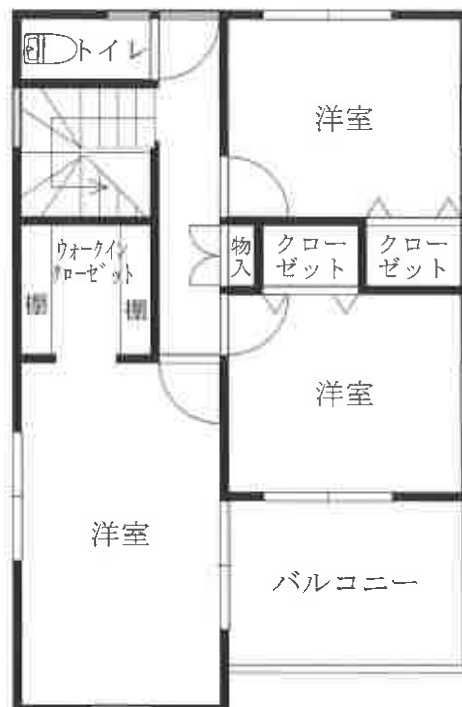
A3をA4に縮小(約70%)

物件 3

1 階



2 階



物件3



物件1

No. 1

物件3



物件1

No. 2

物件3



物件1

No. 3



物件2

No. 4



物件1

No. 5



物件3: 1階リビング・ダイニングの状況

No. 6



物件3:1階リビング・ダイニングの状況

No. 7



物件3:1階キッチンの状況

No. 8



物件3:1階納戸の状況

No. 9



物件3:1階和室の状況

No. 10



物件3:1階トイレの状況

No. 11



物件3:1階洗面脱衣室の状況

No. 12



物件3:1階浴室の状況

No. 13



物件3:2階南東側洋室の状況

No. 14



物件3:2階北東側洋室の状況

No. 15



物件3:2階南西側洋室の状況

No. 16



物件3:2階バルコニーの状況

No. 17

令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 12 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 23 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11,076,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,910,000円
物件2（土地）	金6,000円
物件3（建物）	金9,160,000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き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	郡山市富久山町久保田字太郎殿前 107番1 宅地 156.43㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市富久山町久保田字太郎殿前 107番3 雑種地 2.24㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市富久山町久保田字太郎殿前107 番地1 107番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 55.27㎡ 2階 45.13㎡ 計 100.40㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件2は共有持分(2/4)の売却である。		

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」駅の北東方約2.2k m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「太郎殿」まで約350m 市立行健小学校まで約1.8k m ヨークベニマル横塚店まで約1.3k m	
付 近 の 状 況	本地域は郡山駅東側、逢瀬川北側で阿武隈川西側に位置する共同住宅、事業所、一般住宅が混在し、ミニ分譲住宅地、宅地見込地としての田畑等も存する地域である。 周辺地域は西側の幹線沿いに自動車営業所、店舗、工場等が存するほかは、本地域と概ね同様な地域となっている。	
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 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(特記事項参照)
画 地 条 件	間口約9m・奥行約17.5m、ほぼ長方形、市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約5m 舗装市道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が物件1上に物件3建物を共有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地、共同住宅の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり(特記事項参照) ガ ス 配 管 なし 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 物件1の大部分及び本物件の周辺地域は周知の埋蔵文化財包蔵地(名称:太郎殿前遺跡、種別:散布地、時代:古墳・奈良・平安)に包含されている。なお、本物件は試掘調査済であるが、本物件内で土工事等を行う際は届出が必要である(郡山市文化振興課より調査)。	

- ② 南側市道は建築基準法42条2項道路に指定されているが、本物件はセットバック済であり、当該セットバック部分である地番107番4まで市道敷である(郡山市開発建築法務課及び道路保全課より調査)。
- ③ 本物件東方約160m付近の市道内の市営上水道本管から本物件北東方約40m付近の市道及び物件2が東面する市道内の私設管により後記物件2及び物件1の北側の細長い部分を通して引込みしている(郡山市上下水道局より調査)。
- ④ 郡山市公表の洪水ハザードマップによると、本物件は洪水浸水想定区域(浸水深5m～10m未満)及び早期の立退き避難が必要な家屋倒壊等氾濫想定区域に入っている(郡山市河川課より調査)。

(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 工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 物件 1 と同じ
画 地 条 件	間口約1.5m・奥行約1.5m、正方形、市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約3.5m 舗装市道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が更地の状態で占有している。(特記事項参照) 隣地は一般住宅の敷地、雑種地等となっている。	
特 記 事 項	① 物件 2 は前記の周知の埋蔵文化財包蔵地に包含されており、その内容は物件 1 と同じである。 ② 東側市道は建築基準法42条2項道路に指定されており、その内容は物件 1 と同じである。 ③ 物件 2 は本物件が東面する市道内の前記上水道私設管から引込みしている上水道の給水設備(止水栓)が埋設されている土地である(郡山市上下水道局より調査)。	

(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30年6月11日新築 経 過 年 数 : 7年 経済的残存耐用年数 : 23年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : ボード、塗壁等 内 壁 : 塗壁等 床 : フローリング、畳等 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: 55.27㎡ 2階: 45.13㎡ 計: 100.40㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物共有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	外観目視調査の結果、特段の大きな損傷等は見られなかったが、下記の軽微な劣化等が見られた。 ・建物の内壁の一部に経年相当の軽微なひび割れ ・ダイニング・リビングの和室側の内壁に小さな穴 ・バルコニー床の一部に汚れ及び軽微なひび割れ

(以下余白)

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は現況の利用形態及び汎用性等を総合的に勘案して更地価格を求めた。

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	33,200	1.05	156.43	0.90		4,910,000
2		0.40	2.24	—	2/4	10,000
合 計						4,920,000

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-52

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 44,600\text{円/㎡} & \times & 104.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 140 & = & 33,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%（標準的）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：140%（居住環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：140%

イ 個別格差

① 物件1 街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：105%（形状、方位）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：105%

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	: 100%
	行政的 条 件	: 100%
	その他の条件	: 40% (給水設備用地)
	格 差 率	: 40%

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	250,000	100.40	0.54	13,550,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 7年
- b 経済的残存耐用年数 23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 54%

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

(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、物件3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	4,910,000	1.00	0.35	法定地上権	1,720,000

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	4,910,000	-1,720,000		1.00	0.60	1,910,000
2	10,000			1.00	0.60	6,000
3	13,550,000	+1,720,000	1.00	1.00	0.60	9,160,000
一括価格（合計）						11,076,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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-52

所 在 : 郡山市富久山町久保田字南田18番1

価 格 : 44,600円/㎡

位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約2.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 290㎡

供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道

接 面 街 路 : 北側約5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

工業地域 準防火地域

建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 431,564円

物件2 : 16,633円

物件3 : 5,561,979円

第7 附属資料

公 図 写

地 積 測 量 図 写

建物図面・各階平面図写

建 物 間 取 図

以 上



1/500

公 図 写

登記年月日 平成30年2月13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。
（福島県地方支局 郡山支局 登記官）
令和7年9月25日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 107-1ないし107-4

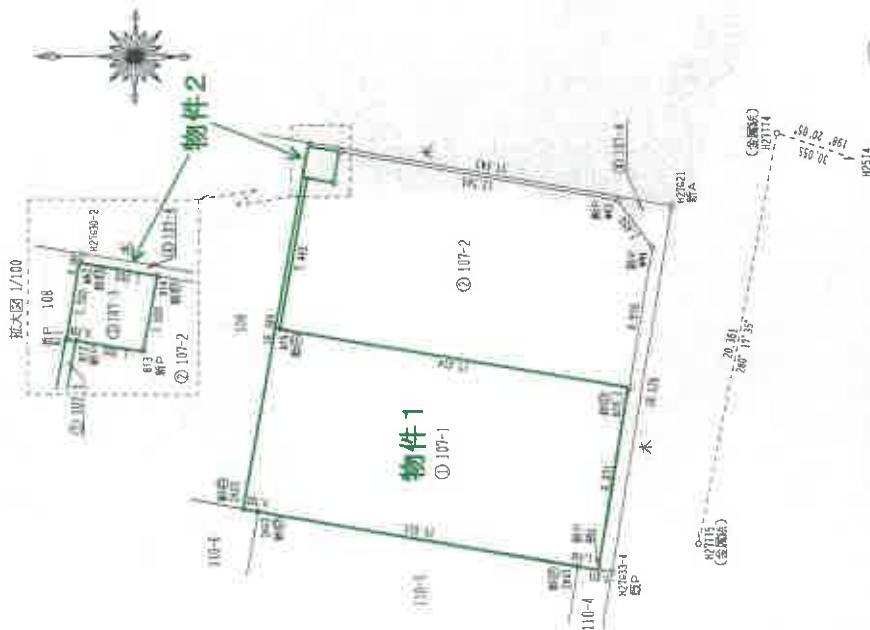
土地の所在 郡山市富久山町久保田宇太郎殿前

求積表

地番	① 107-1	② 107-2	③ 107-3
NO	NO	NO	NO
24S3	156268 227	50144 573	50160 724
B11	156265 443	50160 724	50160 724
B12	156265 245	50160 691	50160 691
B15	156266 510	50153 354	50161 952
B16 2	156249 738	50150 493	50159 693
MN1	156251 097	50141 626	50157 353
24S1	156252 118	50141 801	50150 493
24S2	156267 515	50144 451	50150 493
合計面積			
156.43 m ²			

地番	① 107-1	② 107-2	③ 107-3
NO	NO	NO	NO
B15	156268 227	50144 573	50160 724
B12	156265 443	50160 724	50160 724
B16 2	156249 738	50150 493	50159 693
MN1	156251 097	50141 626	50157 353
24S1	156252 118	50141 801	50150 493
24S2	156267 515	50144 451	50150 493
合計面積			
156.43 m ²			

地番	① 107-1	② 107-2	③ 107-3
NO	NO	NO	NO
B11	156265 443	50160 724	50160 724
MN2	156265 188	50162 202	50161 952
B14	156263 709	50161 952	50161 952
B13	156263 964	50160 474	50160 474
B12	156265 245	50160 691	50160 691
合計面積			
156.43 m ²			



※ 新設点○は、規則第77条の1の9に定める境界線

境界線符号

C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 A:金属プレート

作成者

土地家屋調査士

(平成30年1月31日作成)

申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

地図整理番号: M2711

(1/2)

A3をA4に縮小(約70%)

登記年月日：平成30年9月14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。
(福島県地方公務局郡山支局管轄)
令和7年9月25日 東京法務局

登記官

地図整理番号 M92694

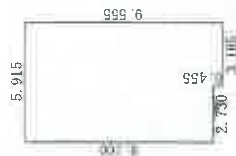
各階平面図

家屋番号
107番1

建物各階平面図

建物の所在
郡山市富久山町久保田字太郎殿前 107番地1

1階

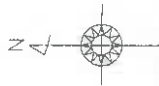


床面積		
3.185 × 0.455	=	1.449175
5.915 × 9.100	=	53.826500
合計		55.275675
床面積		55.27 m ²

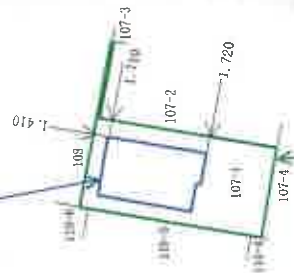
2階



床面積		
2.730 × 2.730	=	7.452900
5.915 × 6.370	=	37.678550
合計		45.131450
床面積		45.13 m ²



物件3



物件1

作成者

(平成30年9月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/5000

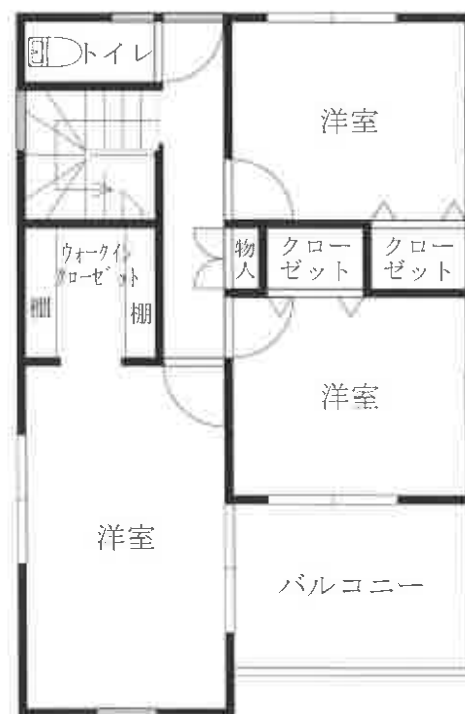
A3をA4に縮小(約70%)

物件 3

1 階



2 階



建物間取図