

【注意】令和6年(ケ)第24号

・物件番号7～12、19～24

この売却単位は、物件7～12の土地と、物件7、8、10、12の
土地上にある物件19～24の建物の売却です。

現況についての詳細は、三点セットをご覧ください。

本件は、複数の単位に分けて売却しています。

入札を申し込む際は、必ず物件番号を明記してください。

物件番号がない場合には、その入札の申し込みが無効となる
おそれがあります。

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 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 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 8 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 2 月 18 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）
7～12, 19～ 24	18,470,000 14,776,000	一括	3,694,000	127,749	43,780
7	11,970,000				
8	2,680,000				
9	380,000				
10	1,360,000				
11	350,000				
12	170,000				
19	260,000				
20	260,000				
21	260,000				
22	260,000				
23	260,000				
24	260,000				
備考					

物 件 目 録

7	所	在	郡山市大槻町字北寺
	地	番	32番1
	地	目	宅地
	地	積	742.45平方メートル
8	所	在	郡山市大槻町字北寺
	地	番	32番2
	地	目	宅地
	地	積	169.31平方メートル
9	所	在	郡山市大槻町字北寺
	地	番	32番3
	地	目	公衆用道路
	地	積	144平方メートル
10	所	在	郡山市大槻町字北寺
	地	番	32番4
	地	目	宅地
	地	積	85.80平方メートル
11	所	在	郡山市大槻町字北寺
	地	番	33番2
	地	目	宅地
	地	積	21.87平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------|
| 12 | 所 在 | 郡山市大槻町字北寺 |
| | 地 番 | 33番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.50平方メートル |
| 19 | 所 在 | 郡山市大槻町字北寺32番地1 |
| | 家屋 番号 | 32番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.68平方メートル |
| 20 | 所 在 | 郡山市大槻町字北寺32番地1 |
| | 家屋 番号 | 32番1の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.68平方メートル |
| 21 | 所 在 | 郡山市大槻町字北寺32番地1 |
| | 家屋 番号 | 32番1の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.68平方メートル |

物 件 目 録

22 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地1

家屋 番号 32番1の5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

23 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地2、32番地1

家屋 番号 32番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

24 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地4、32番地2

家屋 番号 32番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 13 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 7～12, 19～24】

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 7～12, 19～24】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7, 11】

・売却対象外建物（家屋番号 32 番 1 の 6）の敷地部分を、B の相続人が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分を、本件共有者らが占有している。

・B の相続人所有の上記売却対象外建物が本件土地上に存在する。

【物件番号 19～24】

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 7】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 32 番 1 の 1）の登記が存在する。

《 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

7 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 32 番 1

地 目 宅地

地 積 742.45 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

8 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 32 番 2

地 目 宅地

地 積 169.31 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

9 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 32 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 144 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

10 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 32 番 4

地 目 宅地

地 積 85.80 平方メートル

物 件 目 録

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

1 1 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 . 8 7 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

1 2 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 3 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 0 . 5 0 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

1 9 所 在 郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 1

家屋 番号 3 2 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 4 9 . 6 8 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

2 0 所 在 郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 32番1の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分4分の3

共有者 A 持分4分の1

2.1 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地1

家屋 番号 32番1の4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分4分の3

共有者 A 持分4分の1

2.2 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地1

家屋 番号 32番1の5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分4分の3

共有者 A 持分4分の1

2.3 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地2、32番地1

家屋 番号 3.2番2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

24 所 在 郡山市大槻町字北寺 32 番地 4、32 番地 2

家屋 番号 32 番 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

令和 6 年（ケ）第 24 号
（物件 7 から 12、18 から 24）
令和 7 年 7 月 2 日受理
令和 7 年 8 月 26 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 武 男

（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

7 所 在 郡山市大槻町字北寺
地 番 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 7 4 2 . 4 5 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

8 所 在 郡山市大槻町字北寺
地 番 3 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 3 1 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

9 所 在 郡山市大槻町字北寺
地 番 3 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 4 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

10 所 在 郡山市大槻町字北寺
地 番 3 2 番 4
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 85.80 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

11 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 33 番 2

地 目 宅地

地 積 21.87 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

12 所 在 郡山市大槻町字北寺

地 番 33 番 3

地 目 宅地

地 積 10.50 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

18 所 在 郡山市大槻町字北寺 32 番地 1

家屋 番号 32 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3
共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

19 所 在 郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 1

家屋 番号 3 2 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

20 所 在 郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 1

家屋 番号 3 2 番 1 の 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 A 持分 4 分の 1

21 所 在 郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 1

家屋 番号 3 2 番 1 の 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68 平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3

共有者 相楽千鶴子 持分 4 分の 1

物 件 目 録

22 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地1

家屋 番号 32番1の5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分4分の3

共有者 A 持分4分の1

23 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地2、32番地1

家屋 番号 32番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分4分の3

共有者 A 持分4分の1

24 所 在 郡山市大槻町字北寺32番地4、32番地2

家屋 番号 32番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

共有者 ワーキングカラー株式会社 持分4分の3

共有者 A 持分4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 7		
現況地目	☒ 宅地（物件 7 ） ☐ 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 上記の者がかつて下記建物が存在したと認められる部分を更地の状態で占有している。 ☐ 「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 1 8 （現況：登記上の建物は滅失により不存在）		
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： ☐ 公簿上の記載と異なる（「その他の事項」頁のとおり）		
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	本建物が滅失した詳細については、不明である。		
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		
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

(土地・建物用)

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 7		
現況地目	☒ 宅地（物件 7 ） ☐ 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 上記の者ら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			
建物	物件 1 9		
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 上記の者らが本建物を 貸家（空き家） として占有している。 ☐ 「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	本建物に隣接して物置（動産）が存する。		
執行官保管の仮処	☒ 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		
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

(土地・建物用)

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 7		
現況地目	☒ 宅地（物件 7 ） ☐ 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 上記の者ら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			
建物	物件 2 0		
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 上記の者らが本建物を 貸家（空き家） として占有している。 ☐ 「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	本建物に隣接して物置（動産）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		
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

(土地・建物用)

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 7、12		
現況地目	☒ 宅地（物件 7、12） ☐ 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 上記の者ら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			
建物	物件 21		
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 上記の者らが本建物を 貸家（空き家） として占有している。 ☐ 「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	登記上の所在は、物件 7 だけである。 本建物に隣接して物置（動産）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		
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

(土地・建物用)

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 7、11	
現況地目	☒ 宅地（物件 7、11） ☐ 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 上記の者ら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		
建物	物件 22	
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 上記の者らが本建物を 貸家（空き家） として占有している。 ☐ 「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	本建物に隣接して物置（動産）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	
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

(土地・建物用)

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 7、8	
現況地目	☒ 宅地（物件 7、8） ☐ 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 上記の者ら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	物件 8 土地の南端中央付近にプロパンガス置場（工作物）が存する。	
建物	物件 2 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 上記の者らが本建物を 貸家（空き家） として占有している。 ☐ 「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	本建物に隣接して物置（動産）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	
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

(土地・建物用)

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 8、10		
現況地目	☒ 宅地（物件 8、10） ☐ 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 上記の者らが本土地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	物件 8 土地の南端中央付近にプロパンガス置場（工作物）が存する。		
建物	物件 24		
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 上記の者らが本建物を 貸家（空き家） として占有している。 ☐ 「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	本建物に隣接して物置（動産）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		
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



目的外建築物の概況（物件 7、11 関係）	
所 在	郡山市大槻町字北寺32番地1
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■32番1の6
種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積（概略）	49.68㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（ Bの相続人 ） ☐ 不明
建 築 時 期	■昭和49年 8月25日（登記） ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ■その他の者（ B ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	登記上の所在は、物件7だけであるが、物件11にも跨って建っている。 登記上の所有者は、本各土地の元所有者Bであり、Bは、平成24年2月19日に死亡している。 本建物に隣接して物置（動産）が存する。

（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

- 1 本件物件の状況は、公図写、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7から12土地について

ア 物件9、11及び12の各土地上の登記建物は、ない。

なお、物件11土地に目的外建物である家屋番号32番1の6が、物件12土地に物件21建物が、それぞれ跨って建っている。

物件7、8及び10の各土地上の登記建物は、物件18から24の各建物のほか、物件7土地上の登記建物として、目的外建物である家屋番号32番1の6（居宅、木造セメント瓦葺平家建、49.68㎡）がある。

なお、物件18建物は、物件7土地には現存していないと認める。

イ 地割れや陥没は見られなかった。

ウ 登記上、本各土地に隣接する30番5、30番6、30番7、30番12及び33番7の各土地は、第三者所有の宅地であり、30番4及び33番6の各土地は、登記上、郡山市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。31番2の土地は、第三者所有の雑種地であるが、現況地目は宅地である。また、本各土地の南側隣接地は、公図上、「道」と表記されている公衆用道路であり、本土地の北側隣接地は、公図上、「水」と表記されている用悪水路であるが、さらに北側の「道」と表記されている公衆用道路と一体として利用されている。

各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。

(2) 物件18建物について

ア 現存しないと報告する。滅失した詳細は不明である。

(3) 物件19建物について

- ・外壁に汚損が散見された。
- ・内壁に汚損やひび割れのほか、大きな黒ずみが見られた。
- ・浴室の内壁に剥がれ、タイルにひび割れが見られた。
- ・畳敷や板敷の床がぶよぶよの状態であると認められた。
- ・全体的に老朽化が認められた。

(4) 物件20建物について

- ・外壁に汚損が見られた。
- ・内部の土壁に汚損、クロスにひび、白壁に剥がれなどが散見された。
- ・床の広範囲に沈みが認められた。台所の床板の一部が剥がれているのが見られた。
- ・全体的に経年劣化が認められた。

(5) 物件21建物について

- ・外壁に汚損が散見された。
- ・内壁に染み、汚損のほか、剥がれが散見された。
- ・浴室のタイルが破損している箇所が見られた。
- ・南側和室6帖の畳が歪曲しているのが見られ、床がぶよぶよの状態と認められた。その他の床には沈みが認められた。
- ・浴室前の床の一部が破損しているのが見られた。
- ・老朽化が進んでいる箇所が認められた。

(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

- (6) 物件 2 2 建物について
- ・ 外壁に汚損が散見された。
 - ・ 台所及び北東側和室 6 帖の各天井に雨漏り跡が見られた。
 - ・ 内壁に剥がれやひび割れのほか、黒い染みや汚損が見られた。
 - ・ 浴室のタイルが破損しているほか、内壁が剥がれている箇所が見られた。
 - ・ 床に沈みが認められた。
 - ・ 全体的に経年劣化が認められた。
- (7) 物件 2 3 建物について
- ・ 外壁に汚損が見られた。
 - ・ 天井と内壁の間に隙間が見られた。
 - ・ 内壁の汚損が広範囲に見られたほか、浴室の内壁には、ひび割れや剥がれが見られた。
 - ・ 床全体に沈みが認められた。
 - ・ 全体的に経年劣化が認められた。
- (8) 物件 2 4 建物について
- ・ 外壁に汚損が見られた。
 - ・ 南側和室 6 帖の畳が外されている床の間から笹竹が生えているのが見られた。
 - ・ 天井の一部に剥がれが見られた。
 - ・ 浴室のタイルが広範囲に剥がれているのが見られた。
 - ・ 引き戸が動かない箇所が認められた。
 - ・ 全体的に老朽化が認められた。
- (9) 物件 1 9 から 2 4 の各建物は、第三者による占有は認められず、建物共有者が空き家の状態で占有していると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日(木) : : :	執行官室	郡山市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(7月17日受領)
令和7年7月4日(金) 13:40 - 13:45	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年7月4日(金) : : :	執行官室	登記事項全部証明書交付申請(7月9日受領)
令和7年7月17日(木) 14:40 - 16:15	物件所在地	立入現況調査、写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年7月17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、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

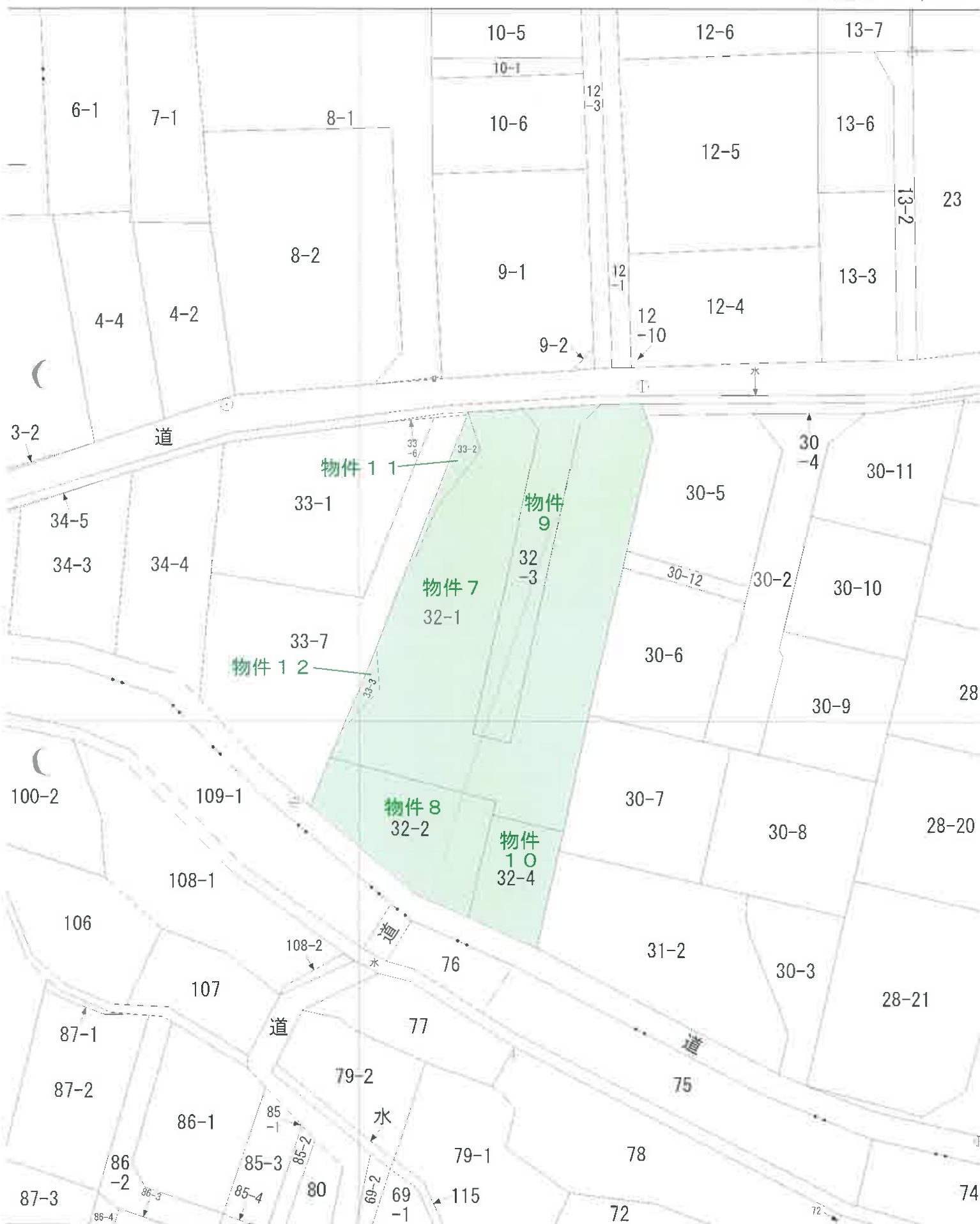
□ 令和 年 月 日

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

□

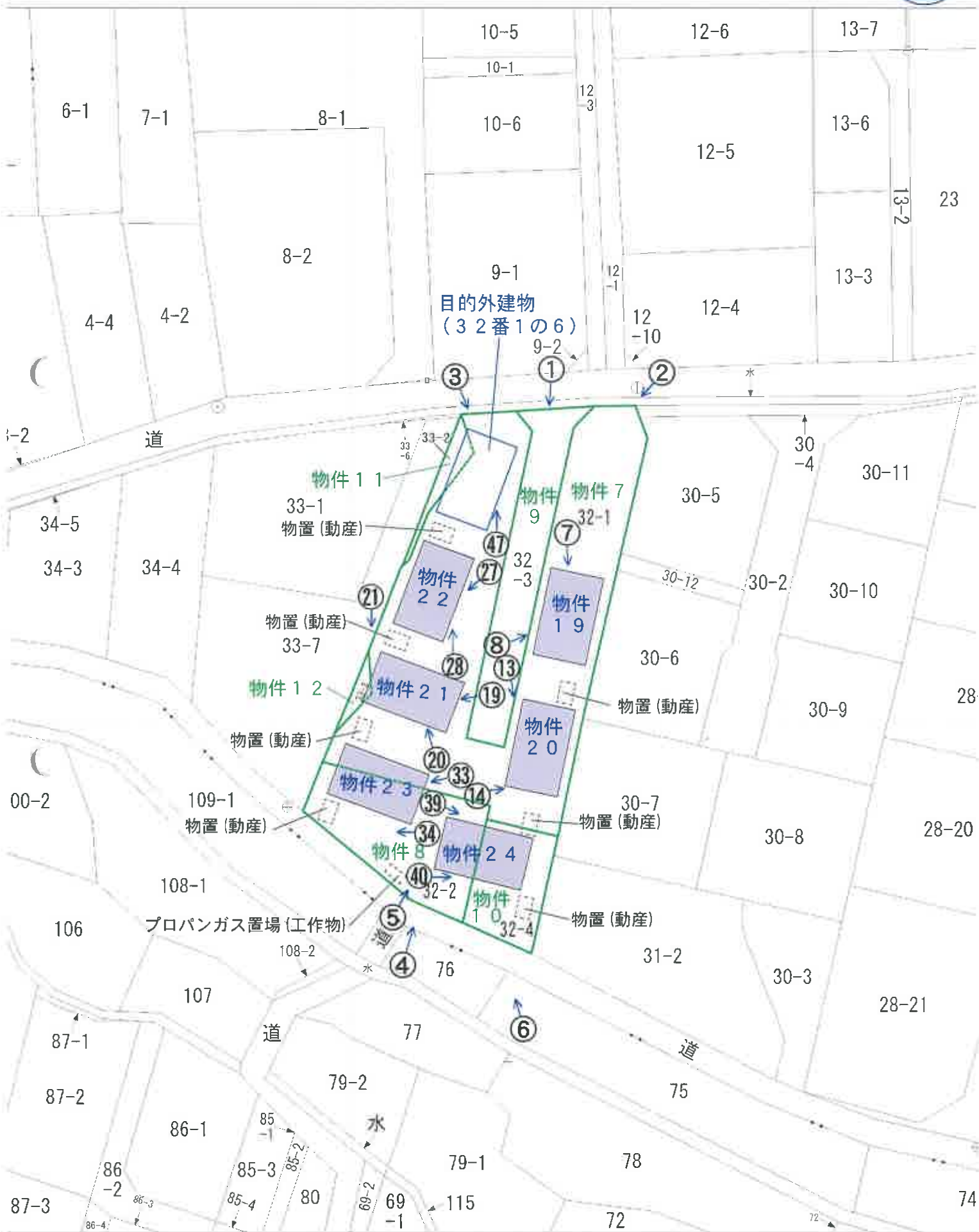
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図

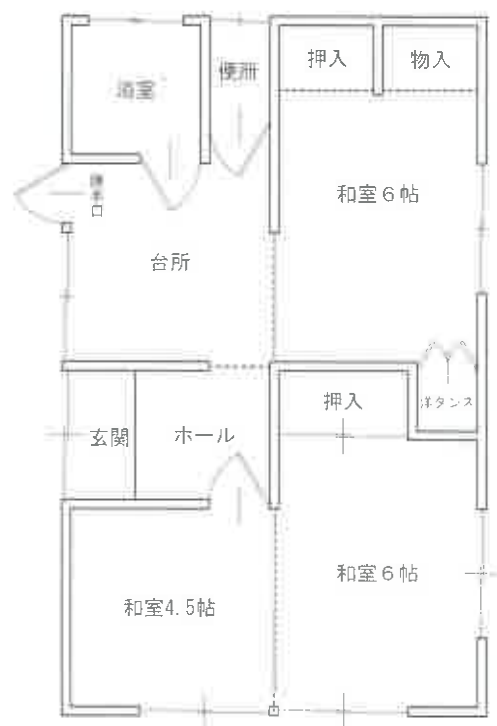
←○写真撮影位置方向・写真番号

(座標値種別)



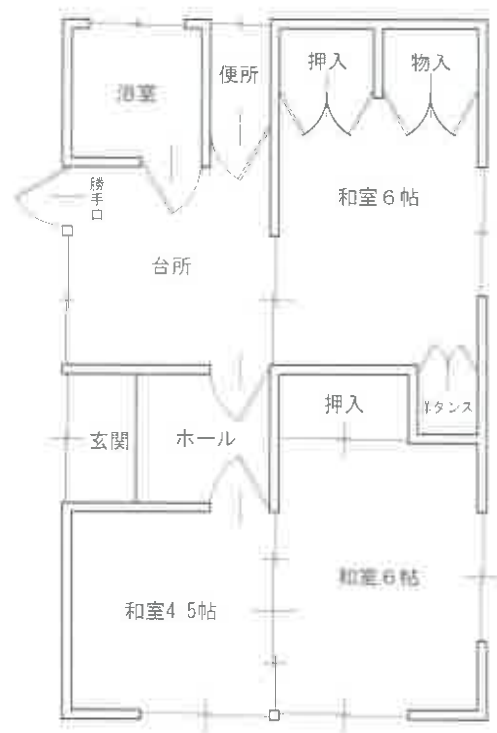
建物間取図

物件 19



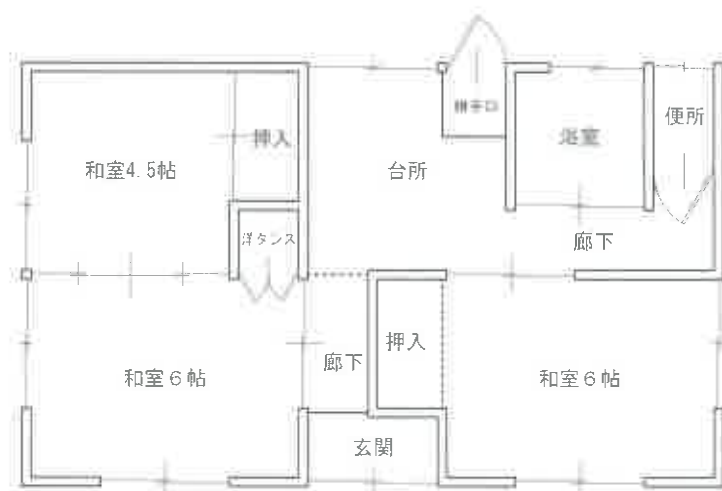
建物間取図

物件 20



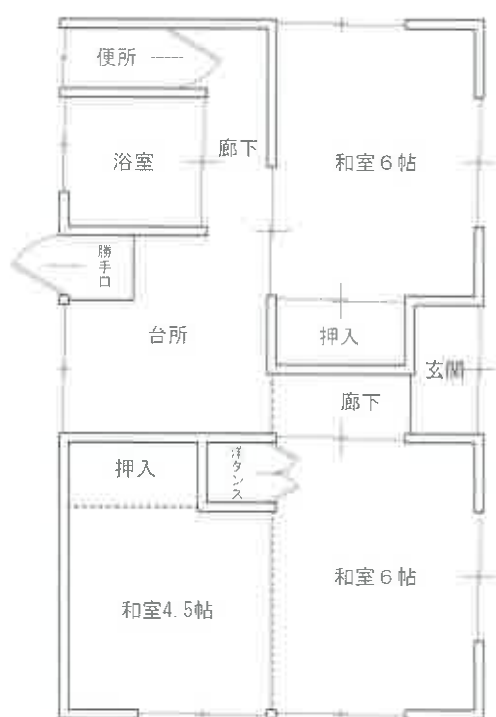
建物間取図

物件 2 1



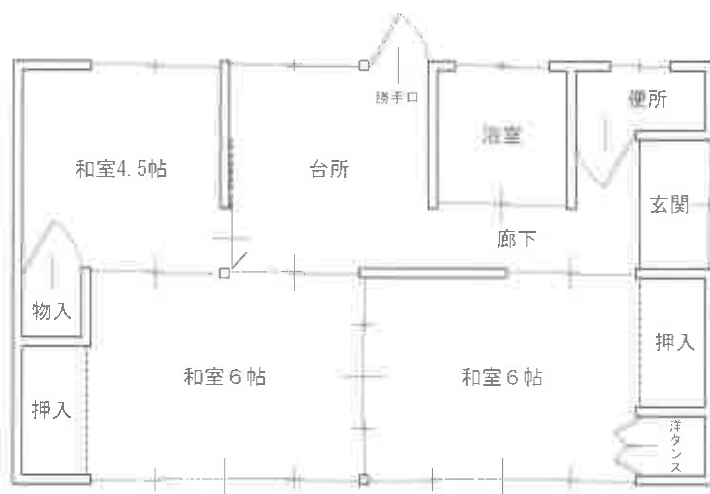
建物間取図

物件 2 2



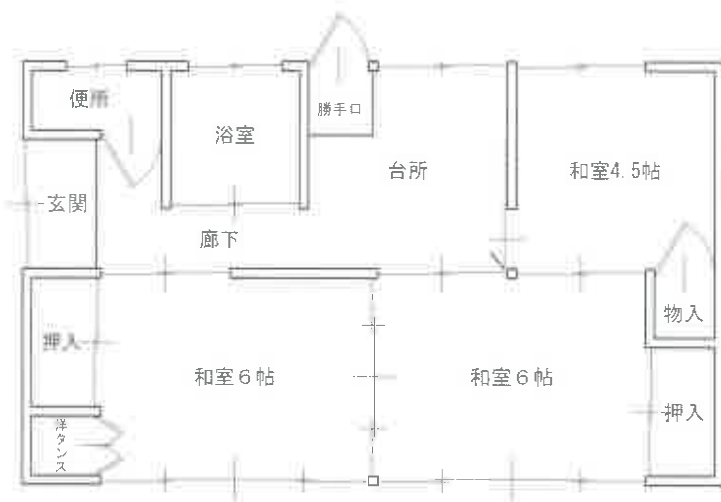
建物間取図

物件 2 3



建物間取図

物件 2 4



登記年月日：昭和49年10月11日

5759085

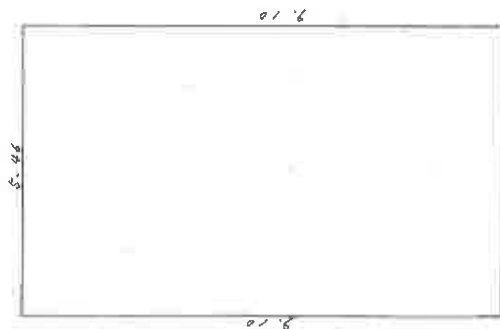
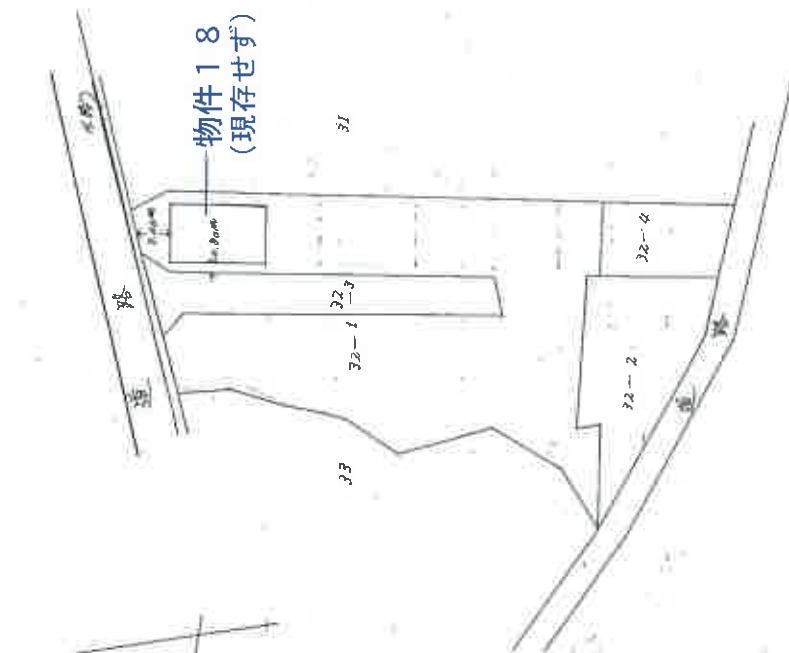
549.10.11

家屋番号 32-1-1

建物の所在 君和町大槻町字北条32-1

各階平面図

物件18
(現存せず)



求積
5.46 x 9.10 = 49.6982

昭和四十九年十一月三日

作製年月日

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/100

原寸を70%に縮小

目的外建物(32番1の6)

物件19

物件24

物件23



物件9

物件7

No. 1

物件19

物件23

物件21

物件22



物件7

物件9

No. 2

目的外建物(32番1の6)



物件7

物件11

No. 3

プロパンガス置場(工作物)

物件23

物件24



物件8

物件10

No. 4

物件23

プロパンガス置場(工作物)

物件24



物件7

物件8

No. 5

物件24



物件10

No. 6

物件19



物件7

物件9

No. 7

物件19

物置(動産)



物件9

物件7

No. 8



物件19:西側和室4.5帖、南側和室6帖の状況

No. 9



物件19:台所の状況

No. 10



物件19:浴室の状況

No. 11



物件19:北東側和室6帖の状況

No. 12



No. 13



No. 14



物件20:西側和室4. 5帖、南側和室6帖の状況

No. 15



物件20:台所の状況

No. 16



物件20:浴室の状況

No. 17



物件20:北東側和室6帖の状況

No. 18

物件21



物件7

No. 19

物置(動産)

物件21



物件7

No. 20

物置(動産)

物件21

物置(動産)



物件7

物件12

No. 21



物件21:南側和室6帖の状況

No. 22



物件21:台所の状況

No. 23



物件21:浴室の状況

No. 24



物件21：北西側和室4.5帖の状況

No. 25



物件21：浴室前の廊下の状況

No. 26



No. 27



No. 28



物件22:南側和室6帖、西側和室4.5帖の状況

No. 29



物件22:台所の状況

No. 30



物件22:浴室の状況

No. 31



物件22:北東側和室6帖の状況

No. 32



物件8

物件7

No. 33



物置(動産)

物件23

物件8

No. 34



物件23:南側和室6帖の状況

No. 35



物件23:台所の状況

No. 36



物件23:浴室の状況

No. 37



物件23:北西側和室4.5帖の状況

No. 38



物件7

物件10

物件8

No. 39



物件8

物件10

No. 40



物件24:南側和室6帖の状況

No. 41



物件24:台所の状況

No. 42



物件24:浴室の状況

No. 43



物件24:西側和室6帖の状況

No. 44



物件24:北東側和室4.5帖の状況

No. 45

プロパンガス置場(工作物)



物件8

No. 46

物置(動産)

目的外建物(32番1の6)



物件7

物件9

No. 47

令和6年(ケ)第24号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年9月4日 評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書
(4分冊のうち その4)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 一

第1 評価額

一括価格	
金18,470,000円	
内訳価格	
物件7（土地）	金11,970,000円
物件8（土地）	金2,680,000円
物件9（土地）	金380,000円
物件10（土地）	金1,360,000円
物件11（土地）	金350,000円
物件12（土地）	金170,000円
物件18（建物）	不存在
物件19（建物）	金260,000円
物件20（建物）	金260,000円
物件21（建物）	金260,000円
物件22（建物）	金260,000円
物件23（建物）	金260,000円
物件24（建物）	金260,000円

- 1 一括価格は、物件7～12及び物件19～24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7・8・10～12の内訳価格は、物件19～24及び目的外建物（後記記載）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件19～24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)
7	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者	郡山市大槻町字北寺 32番1 宅地 742.45m ² ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
8	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者	郡山市大槻町字北寺 32番2 宅地 169.31m ² ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
9	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者	郡山市大槻町字北寺 32番3 公衆用道路 144m ² ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
10	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者	郡山市大槻町字北寺 32番4 宅地 85.80m ² ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
11	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者	郡山市大槻町字北寺 33番2 宅地 21.87m ² ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	

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 2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺 3 3 番 3 宅地 10.50㎡ ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
1 8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺3 2 番地 1 3 2 番 1 の 1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	不存在
1 9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺3 2 番地 1 3 2 番 1 の 2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
2 0	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺3 2 番地 1 3 2 番 1 の 3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	
2 1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺3 2 番地 1 3 2 番 1 の 4 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分4分の3 A 持分4分の1	郡山市大槻町字北寺3 2 番地 1、3 3 番地 3

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
2 2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 1 3 2 番 1 の 5 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3 A 持分 4 分の 1	
2 3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 2、3 2 番地 1 3 2 番 2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3 A 持分 4 分の 1	
2 4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	郡山市大槻町字北寺 3 2 番地 4、3 2 番地 2 3 2 番 4 居宅 木造セメント瓦葺平家建 49.68㎡ ワーキングカラー株式会社 持分 4 分の 3 A 持分 4 分の 1	
番号	特 記 事 項		
7 1 8	物件 7 の北西角付近に後記記載の目的外建物が存在する。 物件 1 8 は現存しない。		

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7～12）

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 郡 山 」 駅 の 西 方 約 6.9km （ 道 路 距 離 、 以 下 同 じ ） 郡山市役所の西方約4.2km 郡山市大槻行政センターの北方約600m バス停「殿町」まで約350m 郡山市大槻保育所まで約300m 郡山市立大槻小学校まで約300m 郡山市立大槻中学校まで約500m JA福島さくら農産物直売所「旬の庭大槻店」まで約450m スーパー「ヨークベニマル大槻店」まで約1.8km 東北自動車道「郡山中央スマートインターチェンジ」まで約1.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市市街地のほぼ西端部に位置する住宅地域である。 小学校や保育所等が近くに存する。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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に該当（特記事項参照）
画 地 条 件	目的土地は、物件7～12で一体地を構成。 一体地の間口 約18m 、 奥行最大 約57m 一体地の地積 1,173.93㎡ 一体地はほぼ台形の二方路地で地勢は概ね平坦 このうち物件7・8及び10～12が宅地部分であり、その地積は1,029.93㎡ 一方、物件9は公衆用道路部分で、幅約4m、奥行約35m、地積144㎡の帯状地 一体地として北側市道に等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約3.5m 舗装市道 （建築基準法42条2項） 南側にも接面道路があり、その東側部分は幅員約10m舗装市道（建築基準法42条1項1号）である。一方、南側接面道路の西側部分は、市道認定のない法定外道路で、現況はほとんど道路の形態をなしていないが、郡山市開発建築法務課で確認したところ、建築基準法上の取扱いは、建築基準法42条2項のみなし道路である。 ※ 接面道路については、建物の建替え等に際には所用のセットバックが必要になる。	

土地の利用 状況等	土地共有者らが、物件7・8・10～12上に物件19～24建物を所有するとともに、かつて物件18建物が存在したとみられる部分（物件7の北東角付近）を更地の状態で占有している。 また、物件9は、土地共有者らが公道に出入りするための未舗装の通路として、占有している。 なお、物件7の北西角付近と物件11に跨って目的外建物（家屋番号32番1の6の建物）が存在する。 西側及び東側隣接地は一般住宅の敷地 北側及び南側隣接地は上記各道路
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 あり（特記事項のとおり） （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	○ 物件18建物は、建物図面からすると物件7の北東角付近に存在したとみられるが、現存していない。 ○ <目的外建物について> 物件7の北西角付近と物件11に跨って、以下の目的外建物が存する。 （目的外建物の登記記載事項） 所在：郡山市大槻町字北寺32番地1 家屋番号：32番1の6 種類：居宅 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：49.68㎡ 建築年月日：昭和49年8月25日新築 所有者：B （Bは故人であり、本件差押時点の土地利用権等は定かでない。） ○ 物件9は建築基準法第42条1項5号の位置指定道路（昭和49年4月10日付S49-2号）である。 ○ <埋蔵文化財包蔵地について> 所管の郡山市文化振興課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「大槻城跡」に該当する。 同課によれば、目的土地については試掘がされておらず建物の建築等を行う場合には、試掘が必要になる。試掘費用は行政側で負担するが、遺構が発見され本調査に移行する場合には、個人の住宅以外の調査費用は開発者の負担になる。なお、遺構の存在が確認された場合でも、盛土などで本調査を回避できることもあるので、その際は同課に相談してほしいとのことである。

○ <水道について>

郡山市上下水道局の管理用図面で確認したところ、東方の県道に埋設されている水道本管から、北側市道に埋設されている私設管を経由して目的土地内に水道が引き込まれている。

○ <下水道について>

郡山市上下水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地の北側市道に下水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地内の北西側に設置されている公共ますに配管されている。但し、上下水道局の担当者によれば、下水道には接続しておらず、浄化槽も設置されていないとのことである。

現地での目視による調査においては、雑草が生い茂り公共ますを確認することはできなかった。また、目的土地内の各建物の便所は汲み取りであった。

○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、地割れや陥没等の目立った損傷等は見られなかった。

○ 目的土地の南端（物件 8 内）にプロパンガス置場（工作物）が存する。

○ 目的土地内には、物件 19～24 建物及び目的外建物（32 番 1 の 6）の各々に隣接するように物置（動産）が存する。

2 建物の概況及び利用状況

(物件19)

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) : 昭和49年8月25日 新築 経過年数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
主 な 仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : スチールサイディング、プラスター 天 井 : 竿縁、板貼り 内 壁 : 繊維壁、プリント合板、京壁、タイル貼り 床 : 畳、板貼り、床シート、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	49.68㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが、貸家(空き家)として占有している。
特 記 事 項	○ 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。なお、空き家の状態で放置されていることもあり、全体的に劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・屋根及び外壁等に劣化や汚損、ひび割れ等が見られる。 <建物内部> ・内壁の剥がれや亀裂、かび等の汚損等が見られる。 ・床の不陸が認められる。 ・床に動物のものと思われる白い毛が落ちているので、建物内に動物が入った可能性があるものと思料される。

(物件20)

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) : 昭和49年8月25日 新築 経過年数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
主 な 仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : スチールサイディング、プラスター 天 井 : 竿縁、板貼り 内 壁 : 繊維壁、ビニールクロス、タイル貼り 床 : 畳、板貼り、タイル貼り、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	49.68㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物共有者らが、貸家(空き家)として占有している。
特 記 事 項	○ 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。なお、空き家の状態で放置されていることもあり、全体的に劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・屋根及び外壁等に劣化や汚損、ひび割れ等が見られる。 ・基礎に所々ひび割れが見られる。 <建物内部> ・内壁の剥がれや亀裂、かび等の汚損等が見られる。 ・全体的に床の不陸が認められる。 ・勝手口の戸の建付けが悪い。

(物件21)

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) : 昭和49年8月25日 新築 経過年数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
主 な 仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : スチールサイディング、プラスター 天 井 : 竿縁、板貼り 内 壁 : 繊維壁、プリント合板、塗り壁、タイル貼り 床 : 畳、板貼り、タイル貼り、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	49.68㎡ *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	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが、貸家(空き家)として占有している。
特 記 事 項	○ 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。なお、空き家の状態で放置されていることもあり、全体的に劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・屋根及び外壁等に劣化や汚損、ひび割れ等が見られる。 <建物内部> ・床の不陸が激しい箇所が複数ある。 ・浴室前の床には穴が開いている。 ○ 物件21建物の登記上の所在は物件7のみであるが、一部が物件12にも跨っているものと認められる。

(物件 2 2)

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) : 昭和49年8月25日 新築 経過年数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
主 な 仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : スチールサイディング、プラスター 天 井 : 竿縁、板貼り 内 壁 : 繊維壁、化粧板、プラスター 床 : 畳、板貼り、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	49.68㎡ ＊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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物共有者らが、貸家(空き家)として占有している。
特 記 事 項	○ 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。なお、空き家の状態で放置されていることもあり、全体的に劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・屋根及び外壁等に劣化や汚損、ひび割れ等が見られる。 ・北東側の雨樋が外れている。 <建物内部> ・北東側和室の天井に雨漏り跡が見られる。 ・内壁の剥がれや亀裂、かび等の汚損等が多く所に見られる。 ・全体的に床の不陸が認められる。 ・北東側和室の入口の戸や柱に動物が削ったような跡が見られる。

(物件23)

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) : 昭和49年8月25日 新築 経 過 年 数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
主 な 仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : スチールサイディング、プラスター 天 井 : 竿縁、板貼り 内 壁 : 京壁、繊維壁、プラスター、タイル貼り 床 : 畳、板貼り、タイル貼り、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	49.68㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物共有者らが、貸家(空き家)として占有している。
特 記 事 項	○ 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。なお、空き家の状態で放置されていることもあり、全体的に劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・屋根及び外壁等に劣化や汚損、ひび割れ等が見られる。 <建物内部> ・内壁の剥がれや亀裂、かび等の汚損等が見られる。 ・全体的に床の不陸が認められ、特に玄関付近や廊下、台所の床がかなり傷んでいる。

(物件 24)

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) : 昭和49年8月25日 新築 経過年数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
主 な 仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : スチールサイディング、プラスター 天 井 : 竿縁、板貼り 内 壁 : 繊維壁、プリント合板、プラスター、ビニールクロス 床 : 畳、板貼り、タイル貼り、コンクリート 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	49.68㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物共有者らが、貸家(空き家)として占有している。
特 記 事 項	○ 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。なお、空き家の状態で放置されていることもあり、全体的に劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・屋根及び外壁等に劣化や汚損、ひび割れ等が見られる。 <建物内部> ・浴室のタイルが広範囲に剥がれている。 ・東側2室(4.5帖及び6帖)の和室の畳が不良な状態であり、6帖については畳が外された床の間から笹竹が生えている。 ・床に動物のものと思われる白い毛が落ちているので、建物内に動物が入った可能性があるものと思料される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件7～12（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
7	48,500	0.79	742.45	0.85	24,180,000
8			169.31	0.85	5,510,000
9		0.10	144.00	1.00	700,000
10		0.79	85.80	0.85	2,790,000
11			21.87	0.85	710,000
12			10.50	0.85	340,000
番号7～12の合計					34,230,000
番号7・8・10～12（宅地部分）の合計					33,530,000

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-47

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 47,600\text{円/㎡} & \times & 101.8 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 98 & = & 48,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%（幅員+、系統連続性-）

交通接近条件：98%（地区中心部への接近性）

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：98%

イ 個別格差

物件7・8・10～12：街路条件：100%

（宅地）交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：79%（規模大-、台形-、要セットバック-、二方路地+）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：79%

物件9 (公衆用道路)	街路条件	100%
	交通接近条件	100%
	環境条件	100%
	画地条件	10% (道路敷)
	行政的条件	100%
	その他の条件	100%
	格差率	10%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態及び今後発生が見込まれる建物取壊し費用等を考慮した。

(2) 物件19～24 (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
19	150,000	49.68	0.01	70,000
20	150,000	49.68	0.01	70,000
21	150,000	49.68	0.01	70,000
22	150,000	49.68	0.01	70,000
23	150,000	49.68	0.01	70,000
24	150,000	49.68	0.01	70,000

ウ 現 価 率 :

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

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

	物件19	物件20	物件21	物件22	物件23	物件24
a	51年	51年	51年	51年	51年	51年
b	0年	0年	0年	0年	0年	0年
c	80%	80%	80%	80%	80%	80%
d	5%	5%	5%	5%	5%	5%
e	1%	1%	1%	1%	1%	1%

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

① 各建物に対応する土地利用権等価格及びその合計額

目的土地のうち、物件7・8・10～12（宅地部分）は、本来、一体で、物件19～24、目的外建物及び物件18（不存在）の計8棟の貸家（各貸家の床面積は同面積）の敷地であり、建物の配置も一体の敷地内に規則正しく配置されていたものと認められるが、現在は、物件18の敷地であった部分は更地となっている。

以上を踏まえ、各建物に対応する土地利用権等価格及びその合計額を以下のとおり求めた。

番号	物件7・8・10～12(宅地部分)の建付地価格合計 (基礎となる価格参照) (円) ア	各建物に対応する土地部分の面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		各建物に対応する土地利用権等価格及びその合計額 (円) ア×イ×ウ
19	33,530,000	1/8	0.10	場所的利益	420,000
20		1/8	0.10	場所的利益	420,000
21		1/8	0.10	場所的利益	420,000
22		1/8	0.10	場所的利益	420,000
23		1/8	0.10	場所的利益	420,000
24		1/8	0.10	場所的利益	420,000
目的外建物		1/8	0.10	場所的利益	420,000
合計					2,940,000

ウ 土地利用権等割合 各土地利用権等をいずれも場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 各土地に成立する土地利用権等価格及びその合計額

物件7土地には物件18の敷地であった部分（現在は更地となっている部分）が存し複雑になるので、まず、物件7以外の各土地に成立する土地利用権等価格を以下のとおり求めた。

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		物件8・10・11・12の各土地に成立する土地利用権等価格及びその合計額 (円) ア×イ×ウ
8	5,510,000	1.00	0.10	場所的利益	550,000
10	2,790,000	1.00	0.10	場所的利益	280,000
11	710,000	1.00	0.10	場所的利益	70,000
12	340,000	1.00	0.10	場所的利益	30,000
合計					930,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 各土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等をいずれも場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

③ 物件7土地に成立する土地利用権等価格

①で求められた各建物に対応する土地利用権等価格の合計額から、②で求められた物件8・10・11・12の各土地に成立する土地利用権等価格の合計額を控除し、物件7土地に成立する土地利用権等価格は以下のとおり求められる。

各建物に対応する土地利用権等価格の合計額 (円) ア	物件8・10・11・12の各土地に成立する土地利用権等価格の合計額 (円) イ	物件7土地に成立する土地利用権等価格 (円) ア-イ
2,940,000	930,000	2,010,000

(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
7	24,180,000	-2,010,000		0.90	0.60	11,970,000
8	5,510,000	-550,000		0.90	0.60	2,680,000
9	700,000	—		0.90	0.60	380,000
10	2,790,000	-280,000		0.90	0.60	1,360,000
11	710,000	-70,000		0.90	0.60	350,000
12	340,000	-30,000		0.90	0.60	170,000
19	70,000	+420,000	1.00	0.90	0.60	260,000
20	70,000	+420,000	1.00	0.90	0.60	260,000
21	70,000	+420,000	1.00	0.90	0.60	260,000
22	70,000	+420,000	1.00	0.90	0.60	260,000
23	70,000	+420,000	1.00	0.90	0.60	260,000
24	70,000	+420,000	1.00	0.90	0.60	260,000
一括価格 (合計)						18,470,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的外建物の存在が目的物件の市場性・流通性に影響を与える可能性がある
ので、この点を考慮した。

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－47

所 在 : 郡山市大槻町字北ノ山7番7
価 格 : 47,600円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約6.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅を主体とする郊外の住宅地域

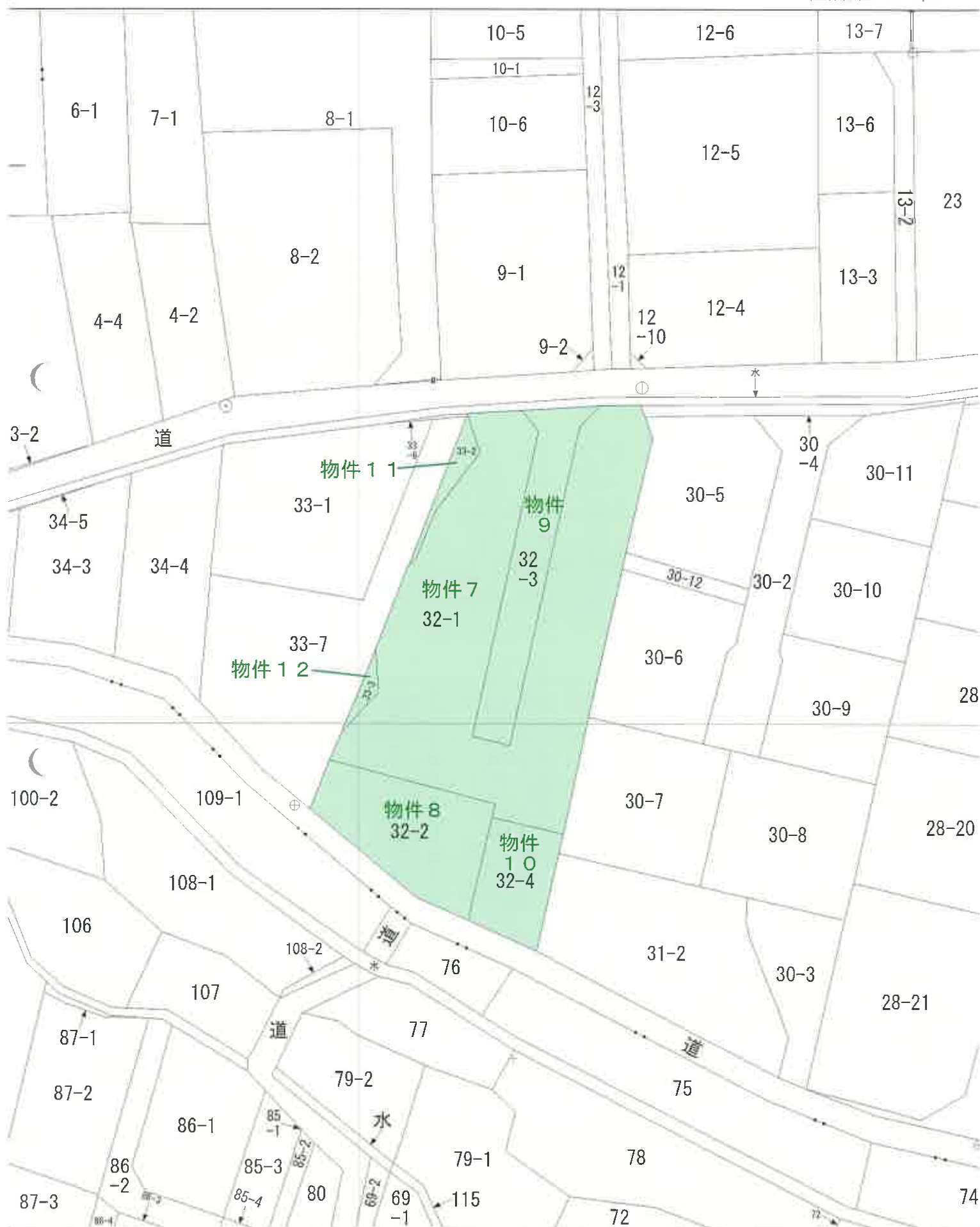
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件7 : 20,756,674円
物件8 : 4,733,399円
物件9 : 4,025,808円
物件10 : 2,398,710円
物件11 : 611,419円
物件12 : 293,548円
物件18 : 606,472円
物件19 : 606,472円
物件20 : 606,472円
物件21 : 606,472円
物件22 : 606,472円
物件23 : 614,828円
物件24 : 614,828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：昭和49年10月11日

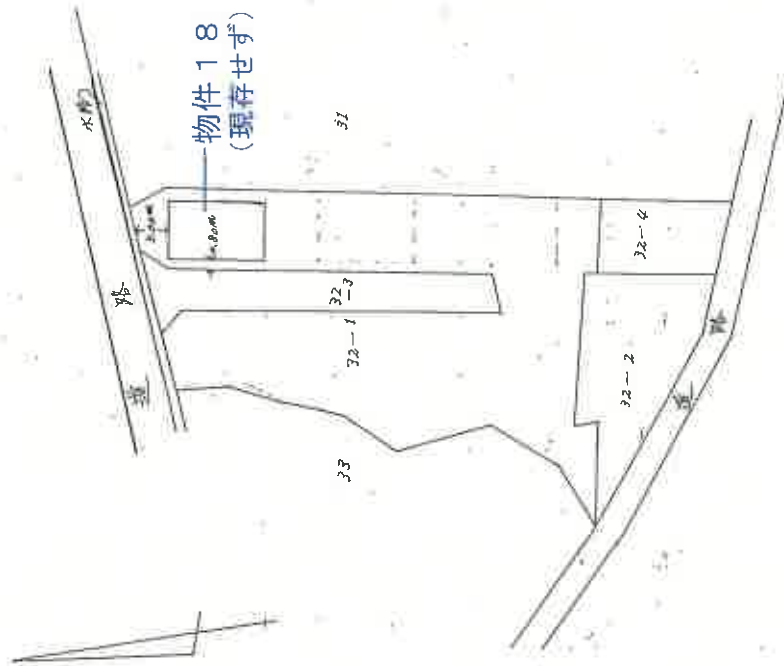
5759085

549.10.11

各階平面図

家屋番号	32-1-1
建物の所在	君和町文観町字北条32-1

物件18
(現存せず)



計敷 5.46 x 7.10 49.8360㎡

製作年月日	昭和四九年一月三日
縮尺	1/100

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

原寸を70%に縮小

登記年月日：昭和49年10月11日

5759086

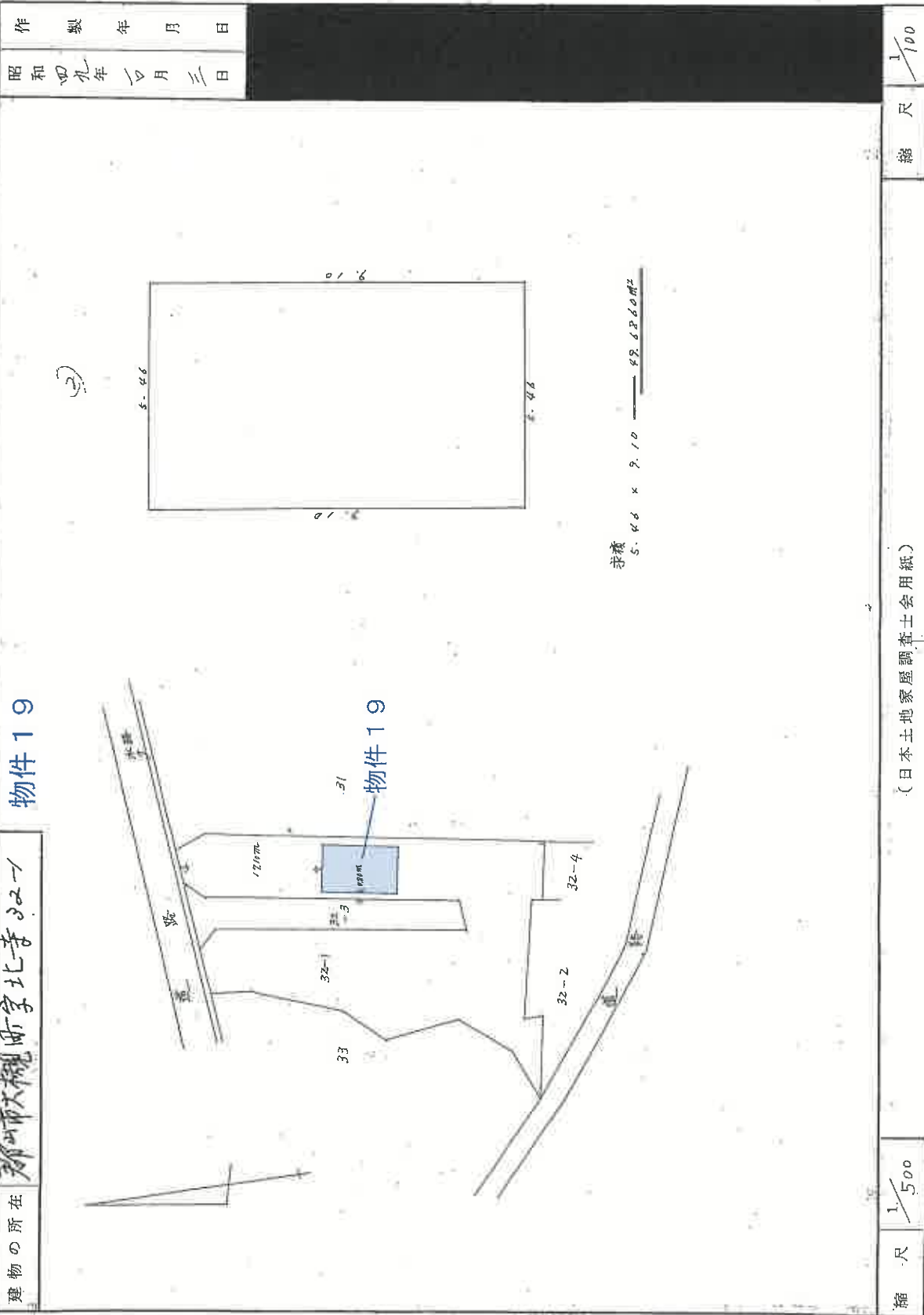
548.10.11

家屋番号 32-1-2

建物の所在 郡山市大槻町字北寺32-1

各階平面図

物件19



原寸を70%に縮小

登記年月日：昭和49年10月11日

5759087

49.10.11

家屋番号

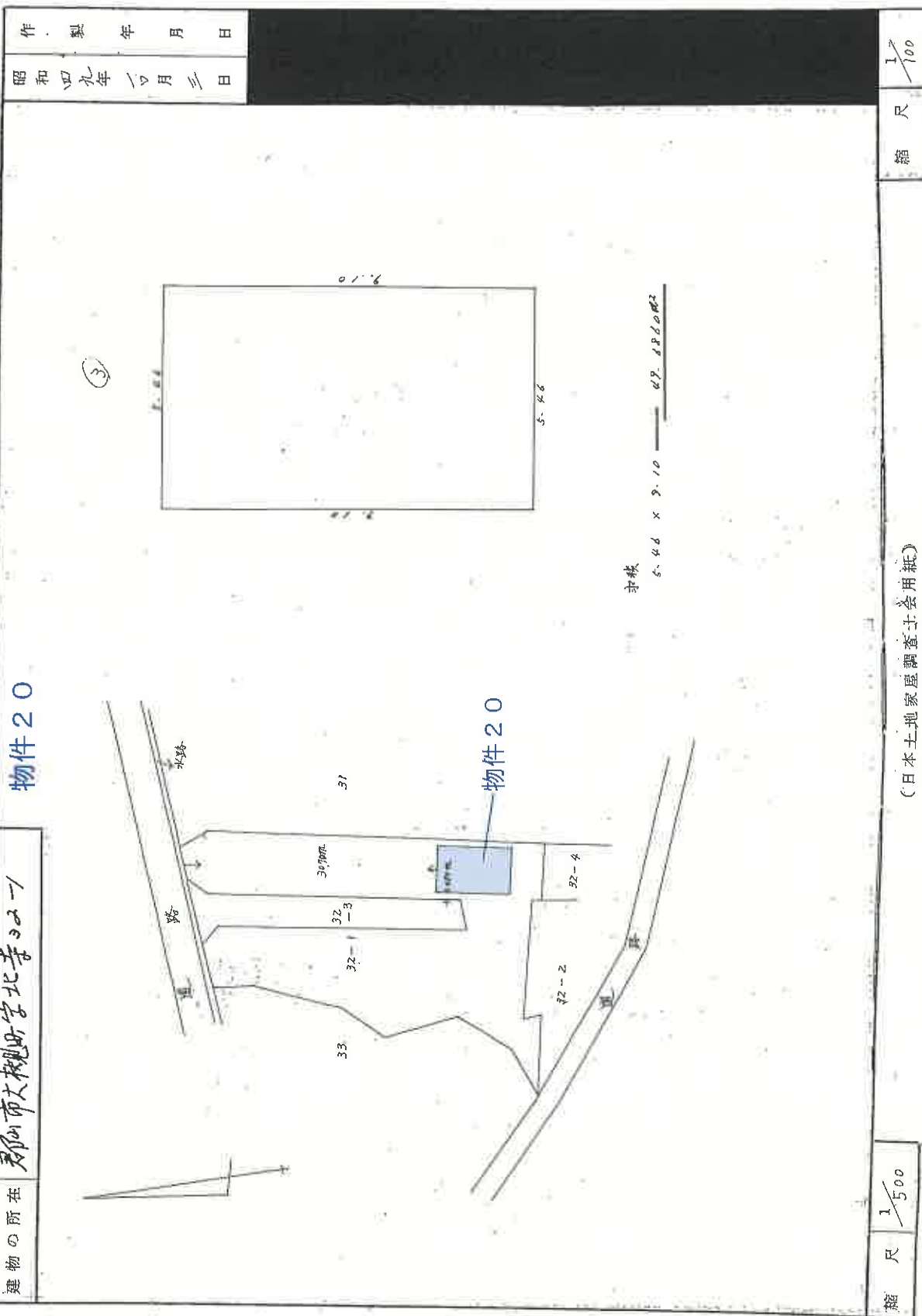
32-1-3

建物の所在

堺市大槻町字北寺32-1

各階平面図

物件20



原寸を70%に縮小

登記年月日：昭和49年10月11日
5759088

各階平面図
建物

S 49. 10. 11

家屋番号 32-1-4

建物の所在 堺市大槻町字北寺 32-1

物件 2 1

作 製 年 月 日	
昭和四十九年一月三日	

縮 尺 1/500

縮 尺 1/100

(日本土地家屋調査士会用紙)

原寸を70%に縮小

各階物面
建圖

549. 10.11

家屋番号 32-1-5

郡山市大槻町字北寺32-1

物件 22

作 製 年 月 日

昭和四十九年一月三日

作 製 年 月 日

昭和四十九年一月三日

縮 尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会紙)

縮	尺	$\frac{1}{100}$
---	---	-----------------

物件22

32-1

33

16,80m.

31

32-4

32-2

32-4

求積 5.4

49.6860423

49.6860423

5.46

9. 4. 5.

914

9.

27

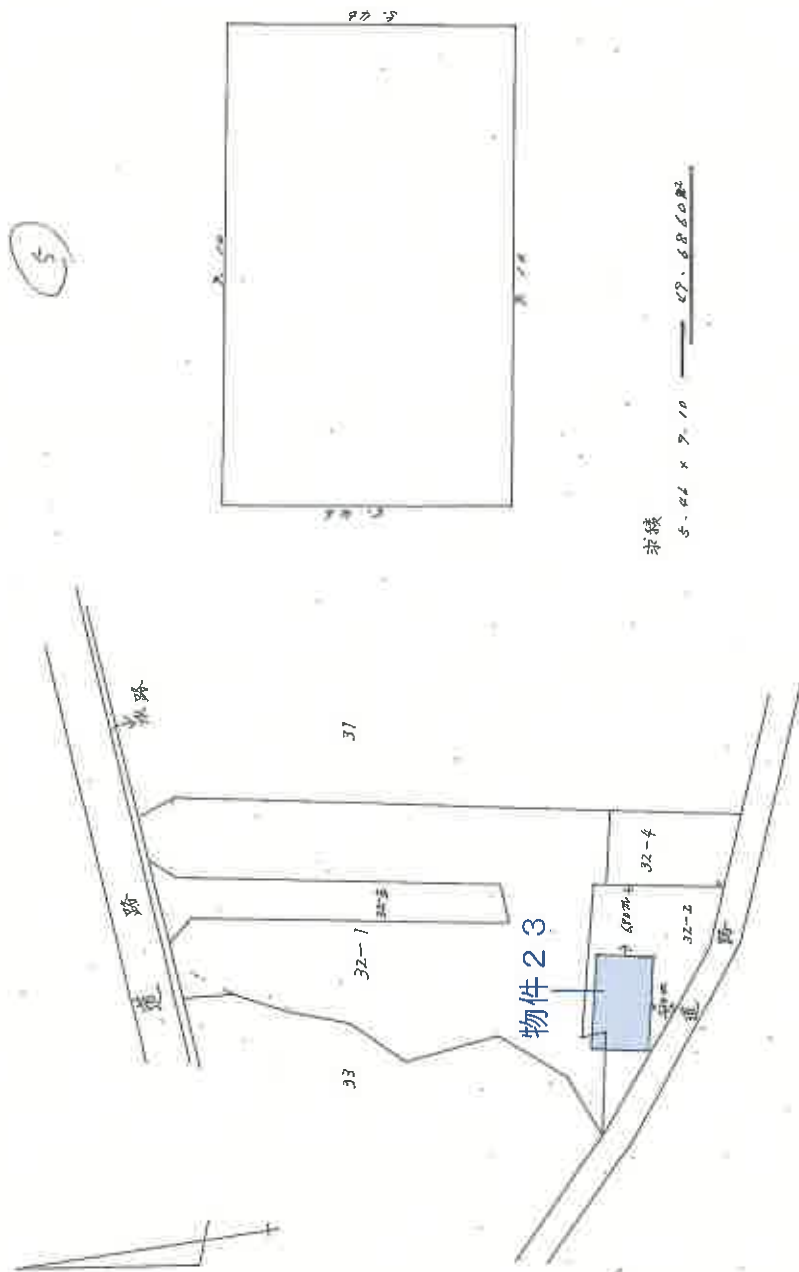
原寸を70%に縮小

登記年月日：昭和49年11月11日
37339091

各階平面図
建物図面

家屋番号	32-2
建物の所在	郡山市大槻町字北寺32-2

物件23



製作年月日	昭和四十九年一月三日
縮尺	1/100

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

原寸を70%に縮小

5759092

S 49. 10. 11

家屋番号

4.

建築物の所在
青島市大觀所字北寺 32-4

物件 24

各建 階物 平面 圖面

作 製 年 月 日
昭和四十九年二月三日

箱 尺 $\frac{1500}{1}$

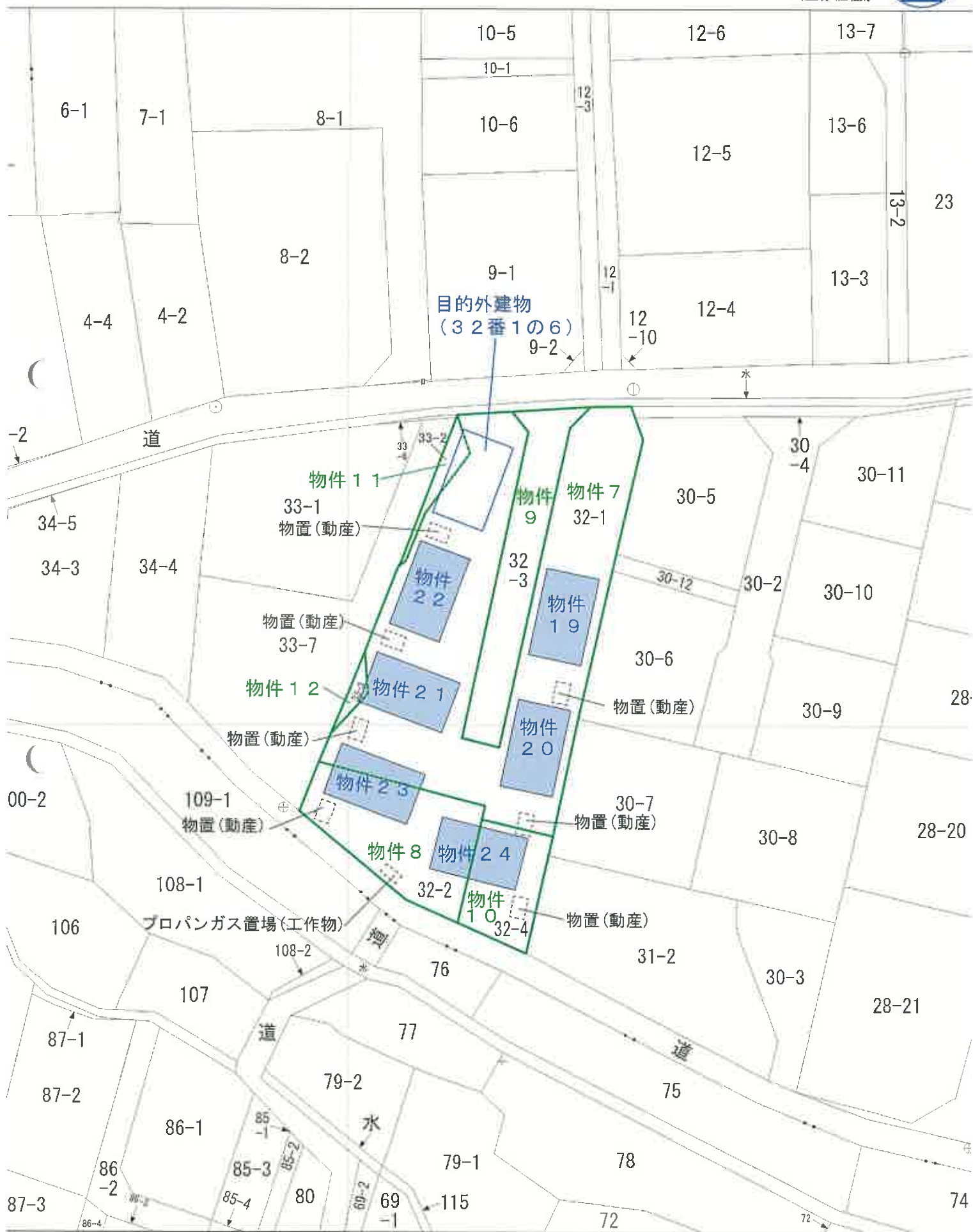
(日本土地家屋調査士会用紙)

箱	尺	$\frac{1}{100}$
---	---	-----------------

原寸を70%に縮小

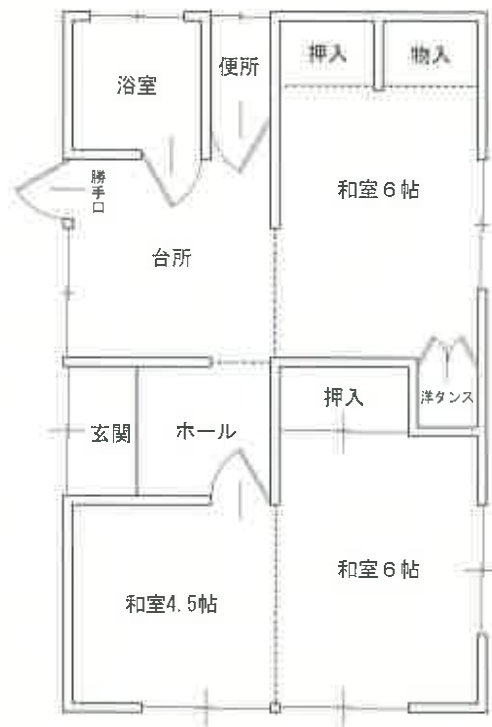
土地建物位置関係図

(座標値種別)

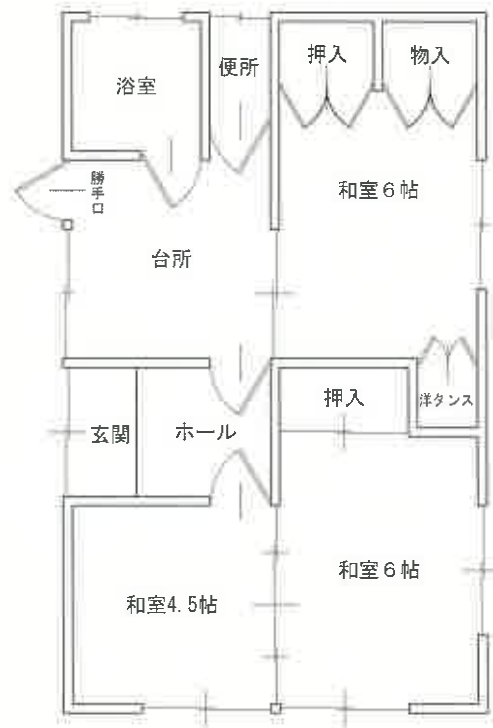


建物間取図

物件 1 9

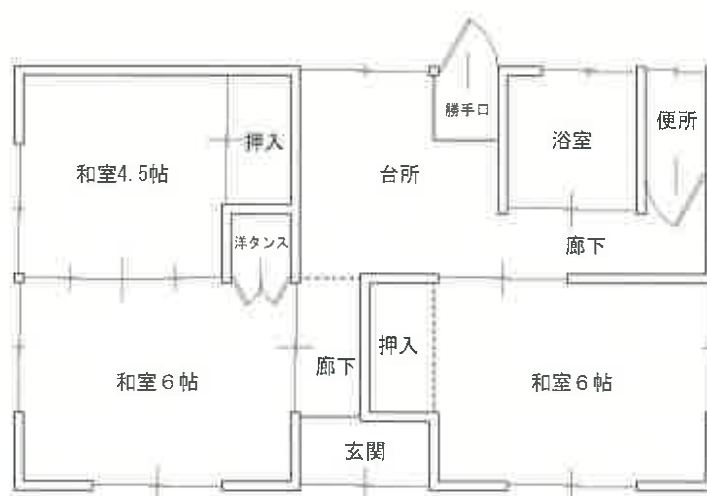


建物間取図 物件 20



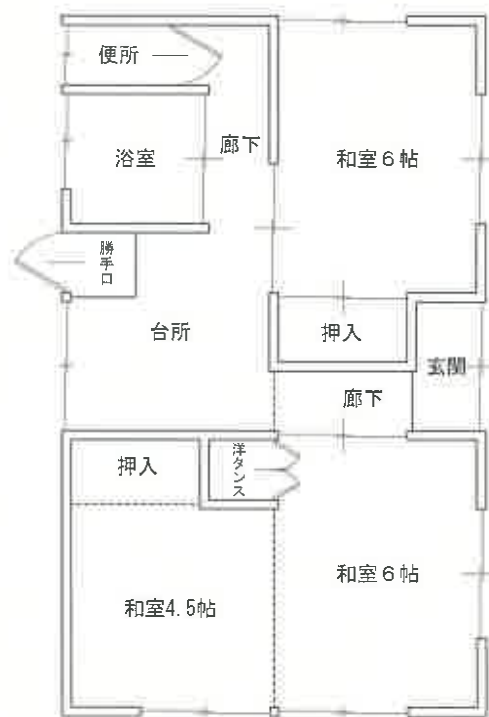
建物間取図

物件 2 1



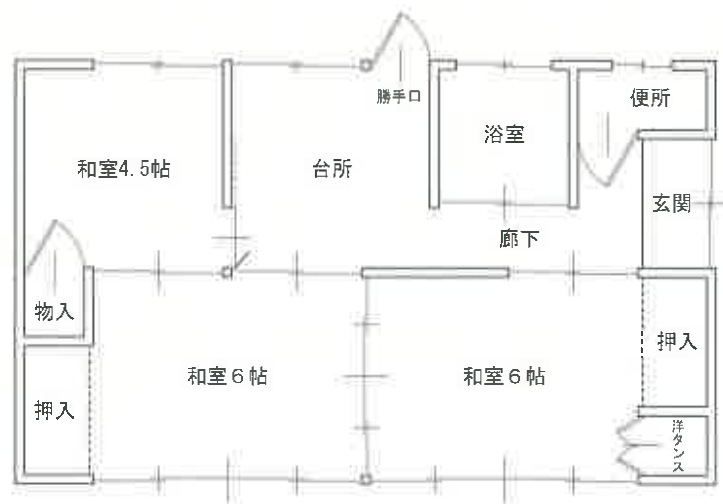
建物間取図

物件 2 2



建物間取図

物件 2 3



建物間取図

物件 2 4

