

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月27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 6月10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 4月22日から, 当庁閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市山根町
地 番 189番
地 目 宅地
地 積 194.87平方メートル
- 2 所 在 郡山市山根町189番地
家屋 番号 189番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 39.74平方メートル

物件明細書

令和 8年 3月25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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、BIT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 郡山市山根町
地 番 189番
地 目 宅地
地 積 194.87平方メートル
所有者 有限会社Aoi

2 所 在 郡山市山根町189番地
家屋 番号 189番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 株式会社ネイチャルエアーステム 持分2分の1

令和 7年 (ケ) 第 54号
令和 8年 1月20日受理
令和 8年 3月 2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 郡山市山根町
地 番 189番
地 目 宅地
地 積 194.87平方メートル

所有者 有限会社A o i

2 所 在 郡山市山根町189番地
家屋 番号 189番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 株式会社ネイチャルエアーシステム 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	郡山市山根町10番18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 A、株式会社ネイチャルエアーシステム 上記の者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(物件1関係)」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	本土地北西側にはカーポート(工作物)が、北側には物置(目的外動産)が、それぞれ設置されている。
建物	物件2
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 有限会社A o i 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(物件2関係)」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 □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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A、株式会社ネイチャルエアースステム
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者兼物件1土地所有者代表者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
令和2年2月27日(最先の抵当権設定年月日)の物件1土地所有者は有限会社葵地所(債務者兼物件1土地所有者の旧商号)、物件2建物共有者はC及びDであるところ、Aの陳述を踏まえ、C及びDは使用借権により物件1土地を物件2建物の敷地として占有していたものと認める。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者有限会社A o i <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅(空き家) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者代表者兼物件2建物共有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■福島不動産株式会社 担当者</p> <p>■ A (物件1土地所有者代表 者兼物件2建物共有者)</p>	<p>(1月22日電話にて事情聴取)</p> <p>物件1土地及び物件2建物に掲示している売物件の看板には問合せ先として当社名を記載していますが、当社が本件物件を占有している訳ではありません。有限会社A o i から依頼されて、斡旋しているだけです。</p> <p>(2月5日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。</p> <p>(2) 本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。</p> <p>(3) 本土地は、元々はEが所有していました。当時は物件2建物をB及びCが共有していましたので、B及びCは本土地を物件2建物の敷地として使用するに当たり、Eとの間で借地契約を締結していました。物件2建物のBの共有持分を取得したDについても同様でした。</p> <p>令和2年2月27日に本土地の所有者が有限会社墓地所となりました。それ以降、C及びDは使用借権により本土地を物件2建物の敷地として使用していました。</p> <p>その後、物件2建物の共有者はDから私に、Cから株式会社ネイチャルエアーステムになりましたが、私や株式会社ネイチャルエアーステムも従前と同様、使用借権により本土地を物件2建物の敷地として使用しています。</p> <p>2 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物は、使用借権により有限会社A o i が空き家として占有しています。</p> <p>(2) 物件1土地も含めて、有限会社A o i が売主として、本建物を売戸建住宅として買主を募集していました。現時点において買受希望者はいません。</p> <p>(3) 平成23年3月の東日本大震災では、外壁や内壁にひびが生じ、玄関ドアが外れました。玄関ドアは同年中に修理しました。</p> <p>令和3年2月と令和4年3月の福島県沖地震では、トイレと洗面台が損傷し、水漏れが生じました。</p> <p>令和6年頃、トイレ、洗面台及び浴室を修理し、給湯器を交換しました。また、廊下の床の張替えや外壁のひびの修繕も行いました。</p> <p>(4) 屋根は、約10年前に張り替えました。</p> <p>(5) 増改築はしていません。</p>

(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土地について
 - (1) 本土地は西側で郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である七ツ池町318番土地に接している。同土地は市道であり、現況地目も同様である。

本土地は、上記市道との間で高低差があり、上記市道よりも1メートルから2メートル程度低い位置にある。また、本土地内で30cm程度の段差部分がある。
 - (2) 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) 見分できる範囲において、南西側角付近には境界杭があり、その他の部分には境界標等は確認できなかったが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - (4) 本土地は、物件2建物の敷地として使用されているところ、本土地所有者代表者兼物件2建物共有者Aの陳述を踏まえ、物件2建物の共有者らが使用借権により本土地を占有しているものと認めた。
- 3 物件2建物について
 - (1) 物件2建物はA及び株式会社ネイチャルエアーシステムの共有であるところ、Aの陳述、Aが提示した本件物件の売戸建住宅買主募集の広告には有限会社A o i が売主として記載されていること、福島不動産株式会社担当者からの聴取内容及び本建物の客観的状況等を踏まえ、本建物を有限会社A o i が使用借権により空き家として占有しているものと認めた。
 - (2) 建物内部

見分できる範囲において、次の損傷等が見られる。

 - ア 全体的に経年劣化による内壁の汚損等がある。
 - イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数ある。また、砂壁と天井の廻り縁との間に隙間が生じている部分が複数ある。
 - ウ 1階台所のタイル部分には損傷が見られる。
 - エ 床及び畳には、複数箇所で軋みや沈みがある。
 - (3) 建物外部

見分できる範囲において、次の損傷等が見られる。

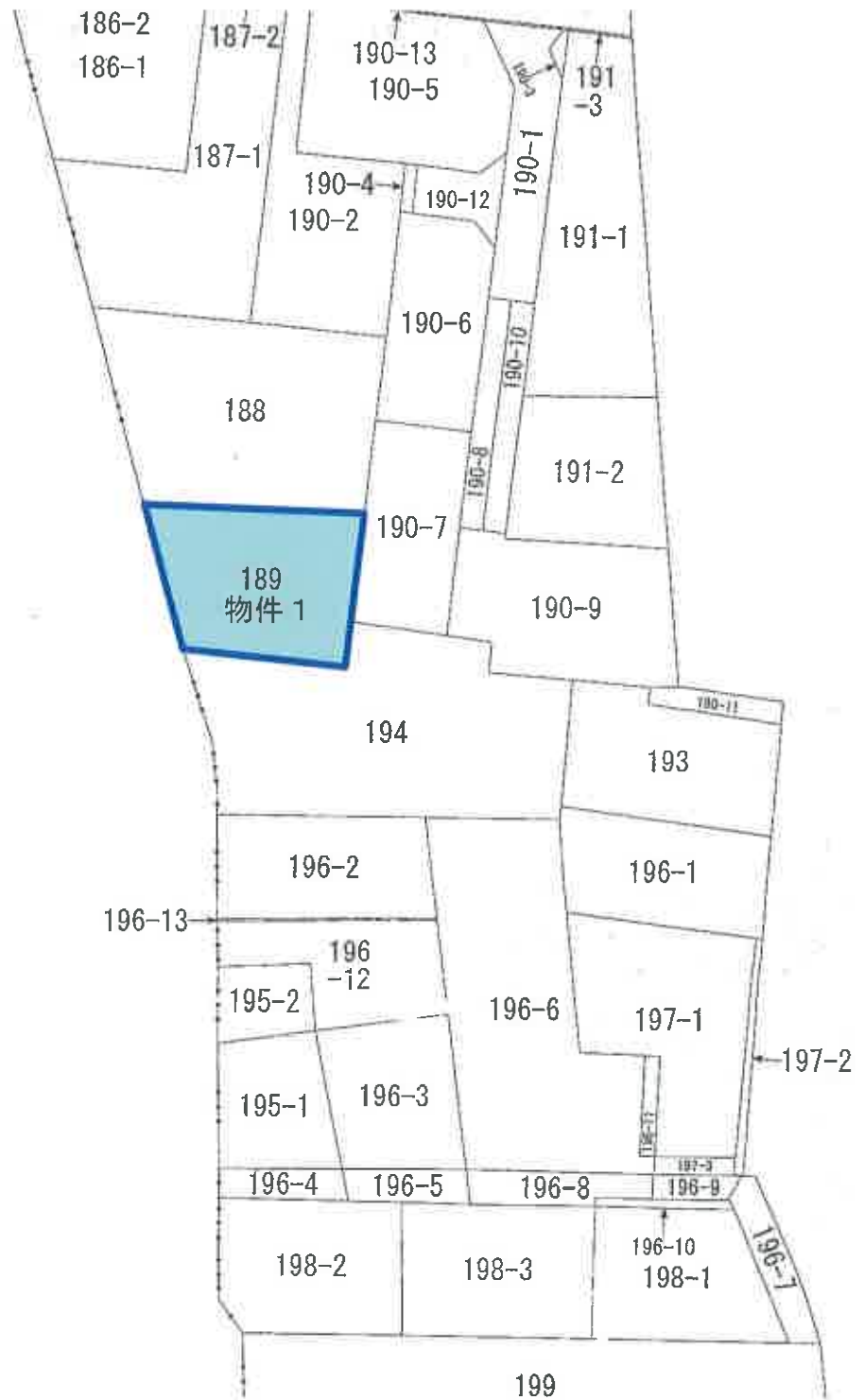
 - ア 本建物は鉄骨の支柱等の上に基礎が設けられているところ、鉄骨支柱土台のコンクリート部分には、複数の亀裂がある。
 - イ 玄関前の外階段踏込み部分のタイルが剥離しており、外壁には複数のひびがある。
 - ウ 1階ベランダは、防水シートが剥離し、コンクリートが剥き出しになっている部分がある。
 - エ 鉄骨造鉄板敷の基礎部分や外階段には、錆が見られる。

(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8年1月20日（火） ： - ：	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（1月29日受領）
令和8年1月22日（木） 13：00-13：04	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年1月22日（木） 13：45-13：50	執行官室	福島不動産株式会社に対し電話で事情聴取
令和8年1月23日（金） 10：25-10：30（申請） 15：25-15：30（受領）	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
令和8年2月5日（木） 11：00-11：49	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和8年2月24日（火） 10：58-11：05	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
年 月 日（ ） ： - ：		
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和8年2月5日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>□令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

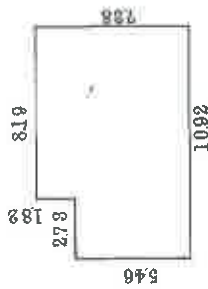


S=1/600

登記年月日：昭和53年8月25日

5583091

各階平面図



1階床面積

$$8,19 \times 1,82 = 14,9058$$

$$10,92 \times 5,46 = 59,6232$$

$$\underline{\underline{74,5290 \text{ ㎡}}}$$



2階床面積

$$7,28 \times 5,46 = 39,7488 \text{ ㎡}$$

物件2

製作者

縮尺 1/250

申請人

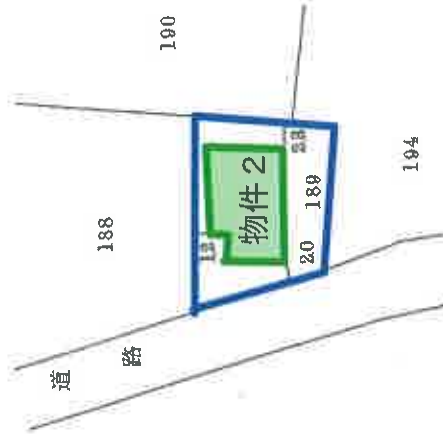
縮尺 1/500

557.8.25

家屋番号 189

建物の所在 郡山市山根町189番地

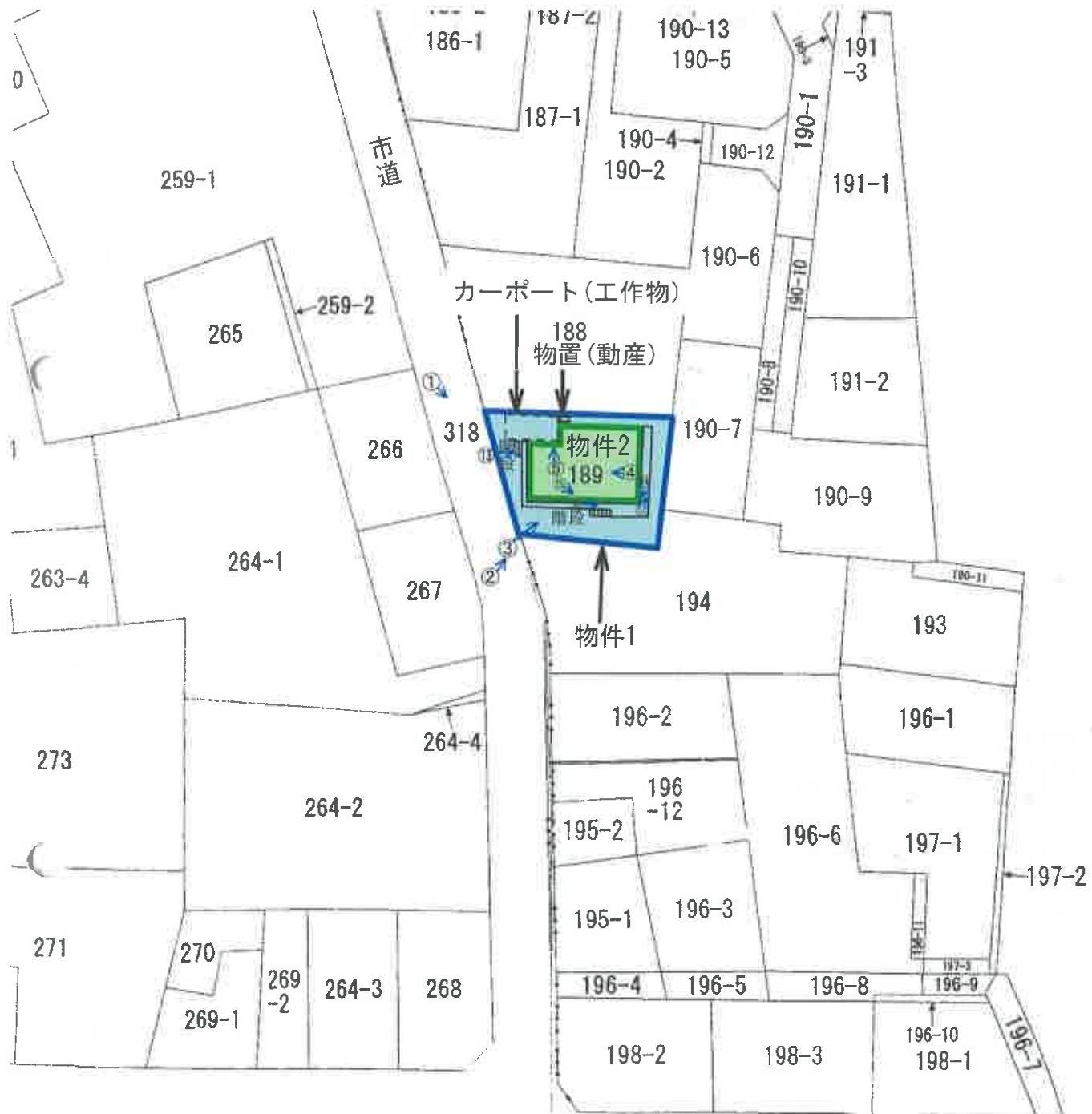
建 物 図 面
各 階 平 面 図



A3をA4に縮小

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。
令和7年11月14日 福島地方庁務局郡山支局 登記官

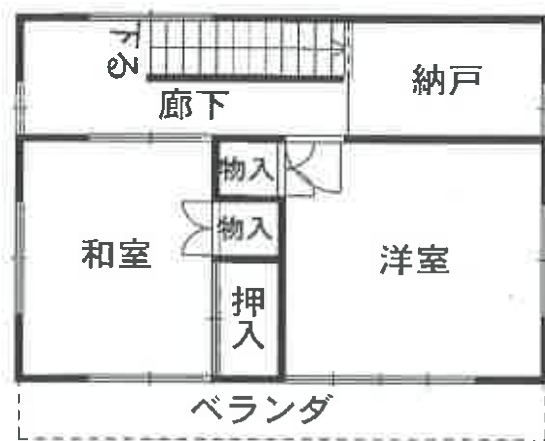
土地建物位置関係図



○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件2



カーポート(工作物)

物件2



物件1

No. 1

カーポート(工作物)

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件2

物置(目的外動産)



物件1

No. 4

物件2

物置(目的外動産)



物件1

No. 5



物件2:1階和室(1)の状況

No. 6



物件2:1階和室(3)の状況

No. 7



物件2:1階台所の状況

No. 8



物件2:1階浴室の状況

No. 9



物件2:2階洋室の状況

No. 10



物件2:1階台所のタイルの損傷の状況

No. 11



物件2:2階和室の砂壁の汚損や天井の廻り縁との間の隙間等の状況

No. 12



物件2:玄関前の外階段踏込み部分のタイル
の剥離等の状況

No. 13



物件2:外壁のひびの状況

No. 14



物件2:鉄骨支柱土台のコンクリートの亀裂等の状況

No. 15



物件2:1階ベランダの防水シートの剥離等の状況

No. 16



物件2:鉄骨造鉄板敷の基礎部分の錆の状況

No. 17



令和7年(ケ)第54号
令和8年2月5日現地調査
令和8年2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
矢 吹 博 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,710,000円
物件2（建物）	金880,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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である。
- 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 地目 地積	郡山市山根町 189番 宅地 194.87㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市山根町189番地 189番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 74.52㎡ 2階 39.74㎡	
番号	特記事項		
2	物件2建物は2名の共有。共有持ち分は各自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(物件1)

位置・交通	JR東北本線「郡山」駅の南西方約3,000m(道路距離、以下同じ。) 郡山市役所まで約3,400m ヨークベニマル堤下店まで約1,500m 郡山市立小原田小学校まで約600m	
付近の状況	当該地域は、郡山市中心部の南西寄りに位置する既成住宅地域で、一般住宅を主とし、アパート、マンション等も見られる。地勢上、東下がりの緩傾斜地に位置している。	
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 建蔽率 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 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約12.5m、奥行約16.5m、地積194.87㎡ 略台形、中間画地 東側…隣接地より約1m高い。 西側…隣接地より約1m低い。 南側…隣接地より約1m高い。 北側…隣接地と概ね等高 画地内には段差がある。	
接面道路の状況	西側 幅員約5.8m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物共有者(A及び株式会社ネイチャルエアーステム)が物件1土地に物件2建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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。	

<p>特記事項</p>	<p>ア 画地条件について</p> <p>a 物件1土地は西側市道より約1~2m低い。また、画地内には約0.3mの段差部分がある。</p> <p>b 西側市道及び東側隣接地との高低差部分にはコンクリートの土留がある。また、南側隣接地との高低差部分にはコンクリートブロックの塀が土留として利用されている。</p> <p>イ 土地の利用状況について</p> <p>a 本土地の北西側にはカーポート(工作物)が、その東側には物置(目的外動産)がそれぞれ設置されている。</p> <p>b 本土地に係る最先順位の抵当権設定当時(令和2年2月27日)、当時の建物共有者C及びDが使用借権に基づいて本土地を物件2建物の敷地として占有していた。</p> <p>ウ 隣接地の利用状況について</p> <p>東側 … 戸建住宅の敷地</p> <p>西側 … 市道</p> <p>南側 … カーポート用地</p> <p>北側 … 戸建住宅の敷地</p> <p>エ 地震等による被害について</p> <p>外観上地震等の自然災害による地割れや陥没は見られなかった。</p>
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件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53年4月24日 新築 経 過 年 数：48年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。									
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタルリシン仕上げ 天 井：クロス、目透かし 内 壁：合板、クロス、砂壁、繊維壁 床：フローリング、畳、クッションフロア 設 備：電気・給排水衛生設備									
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 74.52㎡、2階 39.74㎡ 合計 114.26㎡ *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	有限会社Aoiが物件2建物を住居（空き家）として使用している。									
特 記 事 項	<p>ア 建築確認について</p> <p>所轄行政機関による本建物の確認済証及び検査済証の交付年月日・交付番号は以下の通り（郡山市開発建築指導課にて確認）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th>交 付 年 月 日</th> <th>交 付 番 号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>確認済証</td> <td>昭和52年8月18日</td> <td>第S52確認建築 -01790号</td> </tr> <tr> <td>検査済証</td> <td>昭和53年4月24日</td> <td>第S53確済建築 郡山市000160号</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 建物の基礎について</p> <p>a 本建物の基礎は西側市道面より約1m高く、物件1土地面からは約1.8～2.5m高い。</p> <p>b 本建物1階西側の玄関と和室部分の一部の基礎はコンクリートブロック製（高さ約1.8m）である。</p> <p>c 更にその東側には一定の間隔をあけて設置された鉄</p>	種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号	確認済証	昭和52年8月18日	第S52確認建築 -01790号	検査済証	昭和53年4月24日	第S53確済建築 郡山市000160号
種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号								
確認済証	昭和52年8月18日	第S52確認建築 -01790号								
検査済証	昭和53年4月24日	第S53確済建築 郡山市000160号								

<p>特記事項</p>	<p>骨の支柱(14本、土台はコンクリート製)の上に鉄骨造鉄板敷の基礎が設けられている。</p> <p>ウ 保守管理の状態について</p> <p>a 基礎 鉄骨支柱土台のコンクリートの接合箇所と思われる部分に亀裂が生じている。</p> <p>b 外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関前の外階段蹴込のタイルが剥離している。 ・ 1階外壁に亀裂が生じている部分が数ヶ所認められた。 ・ 1階南東角南側のベランダの防水シートが剥離しており、その下のコンクリートが剥き出しになっている。 ・ 外壁には経年によるものと思われるくすみが認められた。 <p>c 内部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内壁のクロスや繊維壁の剥離あるいは砂壁と天井の廻縁との間に間隙が生じている部分が数ヶ所見られた。 ・ 1、2階の廊下や床、畳は歩くと軋む音がする箇所があった。 <p>d 本建物は建築後約48年経過しており老朽化が進行している(経年劣化)。</p> <p>エ 建物利用状況について 有限会社Aoiが本建物を使用借権に基づいて占有している。</p> <p>オ 地震等による被害について 上記「ウ保守管理の状態について」において記載した本建物の基礎や内外部の損傷の中には東日本大震災以降の数度の地震によるものと推定される被害が認められた。</p>
-------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	81,000	0.65	194.87	0.85	8,720,000

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-44

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 75,600\text{円/m}^2 & \times & 106 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 98 & = & 81,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：101%（方位）

◇地域格差：街路条件：98%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：98%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：65%（形状、高低差、方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率 計：65%

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2 (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。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
260,000	114.26	0.02	590,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 48年
- b 経済的残存耐用年数 0年 (経済的耐用年はほぼ満了している。)
- c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

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2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	8,720,000	1.00	0.10 使用借権	870,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	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	8,720,000	- 870,000	1.00	1.00	0.60	4,710,000
2	590,000	+ 870,000	1.00	1.00	0.60	880,000
一括価格 (合計)						5,590,000

ウ 占有減価修正：無し。物件1及び物件2の占有権原はいずれも使用借権であり本物件の買受人に当該使用借権を対抗できない。

エ 市場性修正：無し。

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-44

所 在 : 郡山市七ツ池町24番12
価 格 : 75,600円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で2,500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西側4.0m市道、中間画地
用途指定等 : 市街化区域
第1種住居地域
準防火地域
建蔽率 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
そ の 他 : 居住誘導区域
宅地造成等工事規制区域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

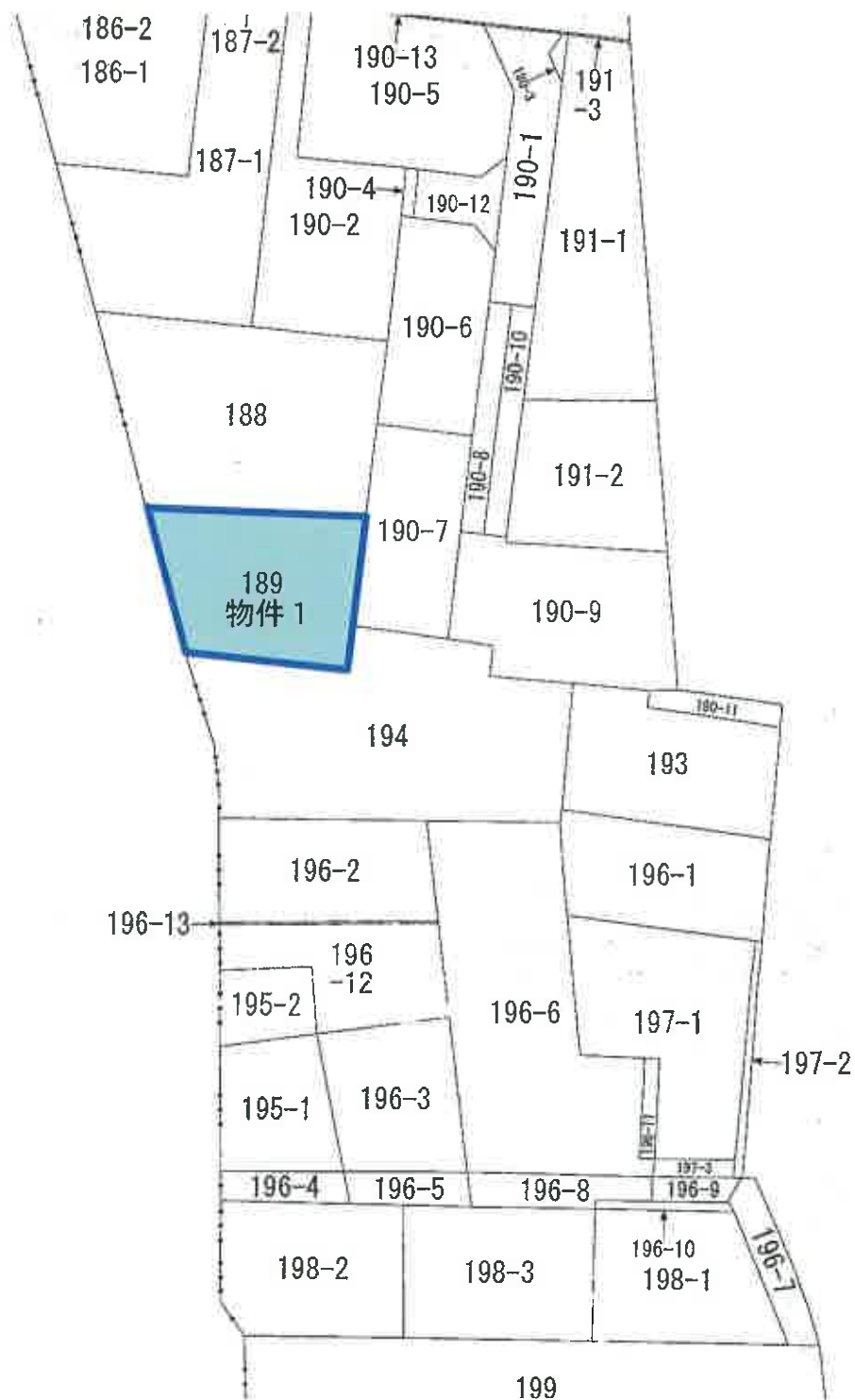
物件1 : 1,283,283円
物件2 : 1,703,544円

第7 附属資料

公 図 写
建 物 図 面
土地建物位置関係図
建物間取り図

以 上

公 図 写



S=1/600

登記年月日：昭和53年8月25日

5533091

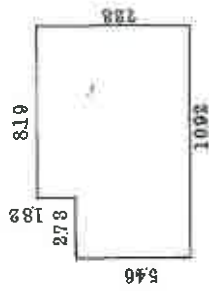
各階平面図

553.8.25

建築物図面

家屋番号 189

建築物の所在 郡山市山根町189番地



1階床面積

$$8,19 \times 1,82 = 14,9058$$

$$10,92 \times 5,46 = 59,6232$$

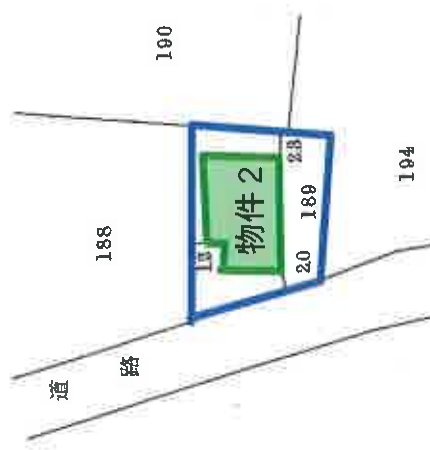
$$\hline 74,5290 \text{ m}^2$$



2階床面積

$$7,28 \times 5,46 = 39,7488 \text{ m}^2$$

物件2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

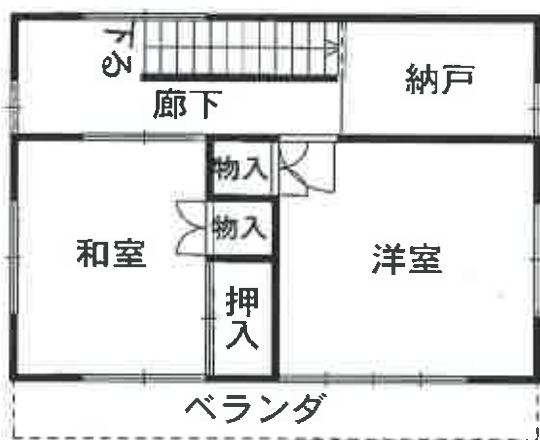
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月14日 福島地方支務局郡山支局

登記官

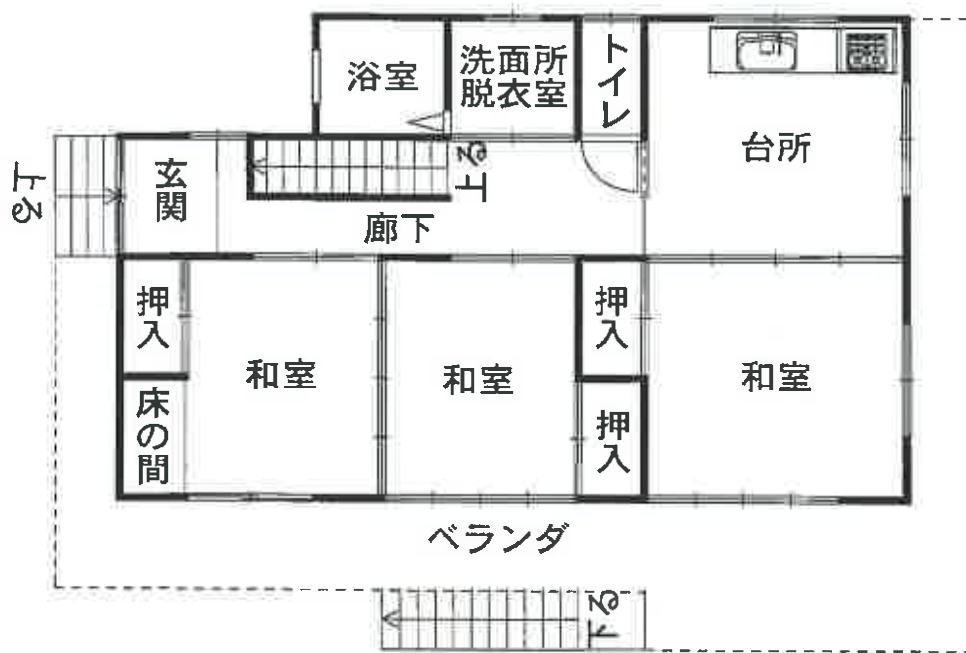
A3をA4に縮小

建物間取り図

物件2



2階平面図



1階平面図

