

## 期間入札の公告

令和 8年 6月17日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊勢千鶴

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 7月 8日から<br>令和 8年 7月 15日まで   |
| 開札期日<br>場 所   | 令和 8年 7月 22日 午前10時00分<br>福島地方裁判所郡山支部売却場   |
| 売却決定<br>期日<br>場 所   | 令和 8年 8月 5日 午前 9時30分<br>福島地方裁判所郡山支部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 6月17日から、当庁閲覧室に備え置きます。 |   |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 須賀川市北山寺町                         |
|   | 地 番   | 56番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.44平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 須賀川市北山寺町56番地                     |
|   | 家屋 番号 | 56番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 71.24平方メートル<br>2階 27.08平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日  
福島地方裁判所郡山支部  
裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

- 
- 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  
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  
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 須賀川市北山寺町  
地 番 56番  
地 目 宅地  
地 積 165.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 須賀川市北山寺町56番地  
家屋 番号 56番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 71.24平方メートル  
2階 27.08平方メートル

所有者 B



令和 8年(ケ)第 2号  
令和 8年 2月 5日受理  
令和 8年 4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 須賀川市北山寺町  
地 番 56番  
地 目 宅地  
地 積 165.44平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 須賀川市北山寺町56番地  
家屋 番号 56番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 71.24平方メートル  
2階 27.08平方メートル  
所有者 B

|                |   |
|----------------|---|
| 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<br>□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<br>□                |
| 占有者及び占有状況      | □土地所有者 ■その他の者 B<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br>■「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<br>□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  |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □附属建物）<br>□種類：<br>□構造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：   |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している。<br>□「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<br>□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<br>□ある [ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>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"/> B  |
| 占有状況                     | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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 (物件1土地所有者)) の陳述 |   |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等貸主                    | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |
| 当事者借主                    | <input checked="" type="checkbox"/> 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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 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  |

(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<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等  |
| <p>■ A<br/>(物件1土地所有者)</p> | <p>(3月18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) 本土地は、物件2建物の敷地としてBに無償で使用させています。Bは私の義母ですので、本土地を無償で使用させるのは当然だと思っています。</p> <p>(3) 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>2 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物にはBが住んでいましたが、現在は空き家としてBが管理しています。</p> <p>(2) Bは本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(3) 本建物は、増改築はしていません。屋根は、自分達で複数回、塗装し直しました。</p> <p>(4) 平成23年3月の東日本大震災では、1階洋室の窓のサッシが歪み、施錠が困難な状態になりました。また、内壁クロスにひびが生じました。</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

## 執 行 官 の 意 見

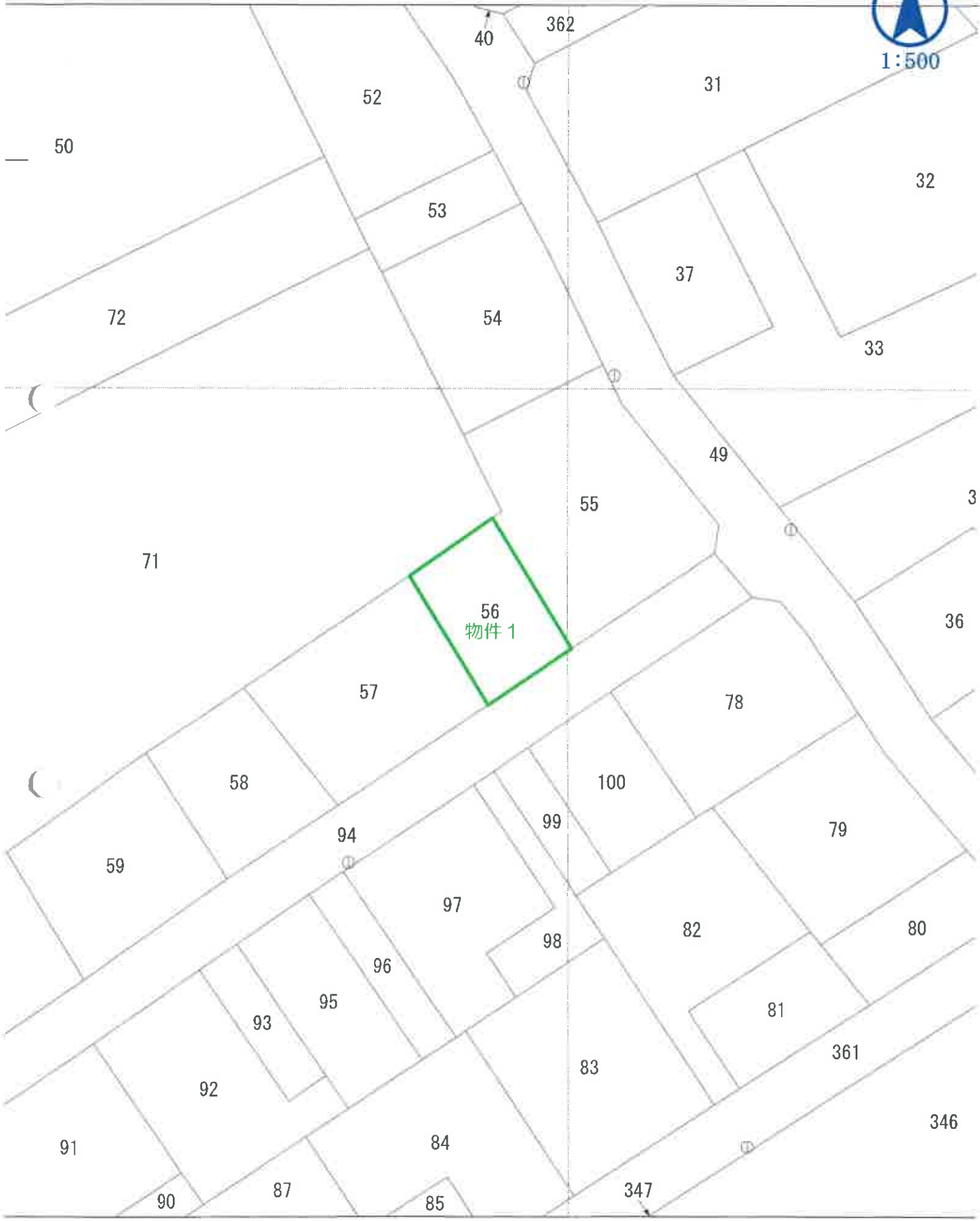
- 1 本件物件の状況は、公図写し、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地について
  - (1) 本土地は南東側で須賀川市所有の登記上の地目が公衆用道路である94番土地に接している。94番土地は市道敷きとなっているため、現況地目も同様である。
  - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
  - (3) 本土地には境界杭があり（ただし、南東側角付近を除く）、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。  
なお、本土地の西側に隣接する57番土地は第三者所有の宅地であるが、本土地と57番土地の間には柵等はない。
- 3 物件2建物について
  - (1) Aの陳述、郵便受けにはBの名前が記載されていること、建物内部は長期間使用されていない状況であること等の建物の客観的状況を踏まえ、本建物をBが居宅（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、次のとおり損傷等がある。
    - ア 全体的に、内壁クロスや床等は、経年劣化により汚損が見られる。
    - イ 地震の影響によると思われるが、内壁クロス等には複数のひびがある。
    - ウ 1階洋室の窓のサッシは歪んでおり、施錠が困難である。
    - エ 1階洗面・脱衣室の入り口ドアは建付けが悪く、閉めるのに難がある。
    - オ 2階和室の天井板は、一部に剥がれが見られる。
  - (3) 建物外部  
見分できる範囲において、次のとおり損傷等がある。
    - ア 全体的に、外壁や屋根は、経年劣化により汚損が見られる。
    - イ 南側の軒の先端部分に設置された帯状の金属板は損傷している。また、2階の屋根部分の東側に設置されていた帯状の金属板は外れており、留め具のみの状態となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

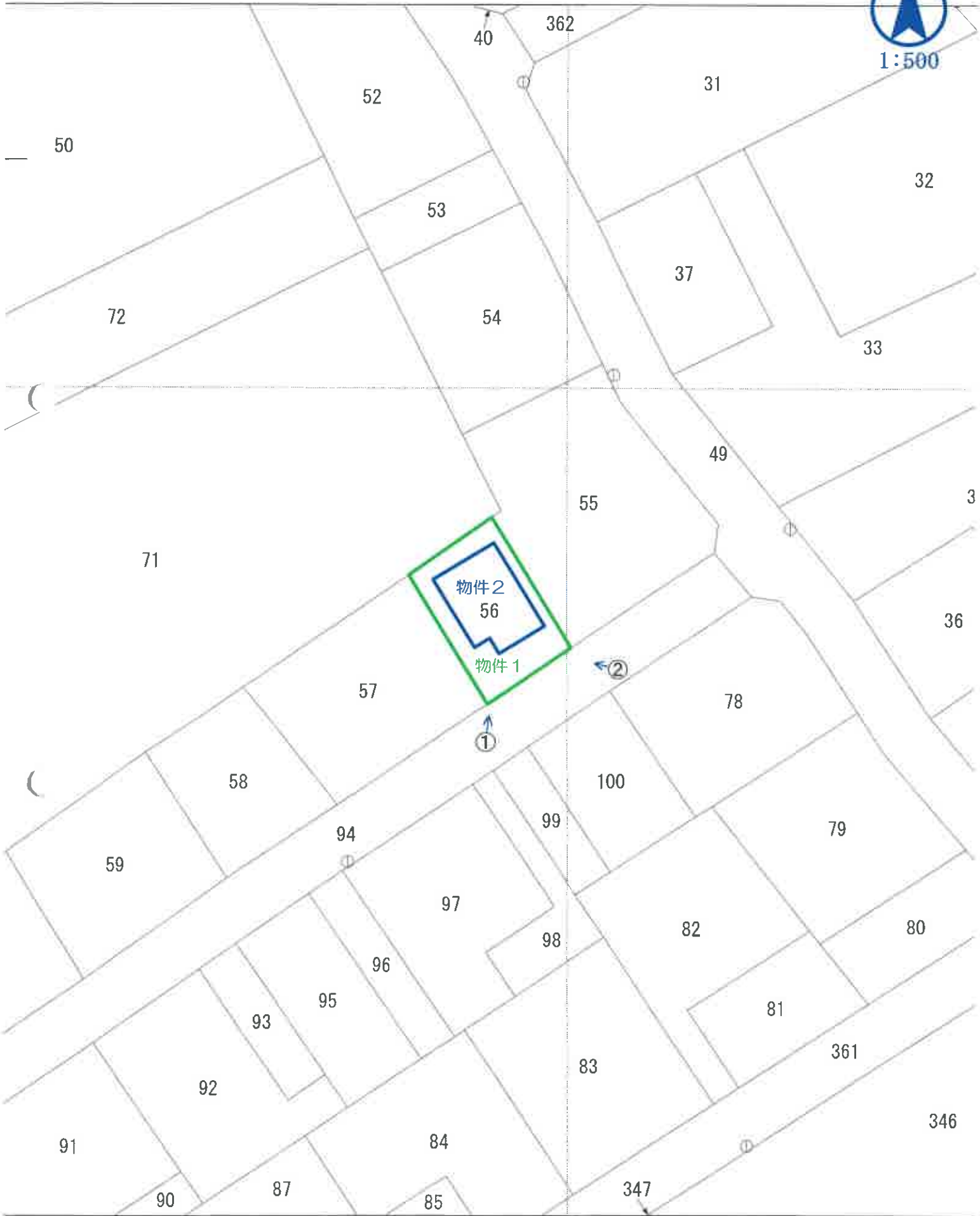
| 調 査 の 経 過  |             |   |
|--|-------------|---|
| 調 査 の 日 時  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                 |
| 令和8年2月5日 (木)<br>: - :  | 執行官室        | 須賀川市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (2月16日受領) |
| 令和8年2月5日 (木)<br>: - :  | 執行官室        | 福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付 (2月12日受領)    |
| 令和8年2月16日 (月)<br>15:31-15:34   | 物件所在地       | 現況 (占有) 調査、写真撮影                             |
| 令和8年3月18日 (水)<br>14:00-14:42   | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |             |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |             |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |             |   |
| (特記事項)   |             |   |
| <p>■ 令和8年3月18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



# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

## 物件 2



1 階



2 階



57番土地

物件1

No. 1



57番土地

物件1

No. 2



物件2:1階洋室の状況

No. 3



物件2:1階和室の状況

No. 4



物件2:1階DKの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:2階和室の状況

No. 7



物件2:2階和室の内壁のひびや天井板の剥がれの状況

No. 8



物件2:2階洋室の内壁クロスのひび等の状況

No. 9

令和8年(ケ)第2号  
令和8年3月18日 現地調査  
令和8年4月7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

小 野 博 印

## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格     |             |
| 金4,240,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1 (土地)    | 金3,580,000円 |
| 物件2 (建物)    | 金660,000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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|-------------------------------|--|--------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積               | 須賀川市北山寺町<br>56番<br>宅地<br>165.44㎡   |                          |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 須賀川市北山寺町56番地<br>56番<br>居宅<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階： 71.24㎡<br>2階： 27.08㎡<br>計： 98.32㎡ |                          |
| 番号 | 特記事項                          |  |                          |
|    | なし                            |  |                          |

#### 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「須賀川」駅の北西方約1.6km(道路距離、以下同じ)<br>最寄バス停「池の上」の西方約300m<br>須賀川市役所まで約2.7km<br>市立第二小学校まで約2.3km<br>ヨークベニマル須賀川西店まで約900m  |  |
| 付近の状況                                    | 当該地域は、須賀川中心市街地の北部に位置し、山寺池公園及び自動車学校に隣接する区画整理済みの住宅地域であり、一般住宅等が建ち並んでいる。   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |
| 画地条件                                     | 間口 約10.5m、奥行 約15.5m、地積 165.44㎡<br>ほぼ長方形、中間画地 約0.7mの敷地内高低差あり<br>道路とほぼ等高、北東側隣地より約1～1.7m低く北西側隣地より約2.7m低い  |  |
| 接面道路の状況                                  | 南東側 幅員約6m 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建物の所有者が建物敷地として無償で占有している。<br>隣地は一般住宅、自動車学校となっている。  |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 あり<br><br>(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コスト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 | 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる地盤沈下等は見られない。 |
|---------|---|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 区 分                     | 主である建物  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和51年2月19日 新築<br>経 過 年 数 : 50年<br>経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している  |
| 仕 様                     | 構 造 : 軽量鉄骨造<br>屋 根 : 着色亜鉛鉄板<br>外 壁 : サイディング<br>天 井 : 目透し、ビニールクロス、化粧合板、化粧石膏ボード、<br>バスリブ等<br>内 壁 : 京壁、ビニールクロス、化粧合板、タイル等<br>床 : 畳、フローパネル、クッションフロア、カーペット、<br>タイル等<br>設 備 : 電気・給排水衛生設備<br>その他 : なし   |
| 床 面 積<br>( 現 況 )        | 1階 : 71.24㎡      2階 : 27.08㎡      計 : 98.32㎡<br>*登記と概ね合致。   |
| 現況用途等                   | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 別添間取図のとおり  |
| 品 等                     | 普通  |
| 保守管理の<br>状 態            | 劣る(特記事項参照)  |
| 建物の利用<br>状 況            | 建物所有者が居宅(空き家)として占有している。   |
| 特 記 事 項                 | ① 目視による調査によれば、東日本大震災及びその後の地震等によると思われる損傷並びに経年によると思われる主な損傷等は下記のとおりである。<br>a. 壁紙や床は全体的に経年劣化による汚れが見られ、壁紙と天井板には一部ひびや剥がれも見られる。<br>b. 1階洋室のサッシ戸は歪んでおり、施錠が困難な状態になっている。<br>c. 1階洗面・脱衣室のドアは建て付けが悪く、開閉が困難な状態になっている。<br>d. 2階北東側の屋根部分に設置された帯状の金属板が外れてなくなっているほか、1階南東側の軒先部分に設置された帯状の金属板は錆びによる汚れが見られる。 |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>② 建築時期・構造・種類等の要因を総合的に考慮すれば、対象建物についてアスベストが使用されている可能性が否定できない。尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> |
|--|---|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 51,400               | 1.02      | 165.44         | 0.85      | 7,370,000               |

#### 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 須賀川(県)ー7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 54,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.9 / 100 & \times 100 / 105 & \times 100 / 102 & = & 51,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：105% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：102% (駅、商店)

環 境 条 件：100%

行 政 的 条 件：100%

格 差 率：102%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：98% (隣接不動産等周囲の状態)

画 地 条 件：104% (方位)

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：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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 250,000             | 98.32              | 0.02     | 490,000              |

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 50年
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 70%
- 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、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|------|--------------------------|
| 1  | 7,370,000         | 1.00                 | 0.10          | 使用借権 | 740,000                  |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1         | 7,370,000           | - 740,000                       | /               | 0.90           | 0.60            | 3,580,000                 |
| 2         | 490,000             | + 740,000                       | 1.00            | 0.90           | 0.60            | 660,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 4,240,000                 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因を充分考慮したが、築年が古く空き家の状態であること、アスベストの使用の可能性があること等により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 須賀川(県)ー7

所 在 : 須賀川市山寺町178番

価 格 : 54,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で1.4km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 278m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側6m市道

用途指定等 : 市街化区域

第1種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地域の概要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 887,861円

物件2 : 1,318,719円

## 第7 附属資料

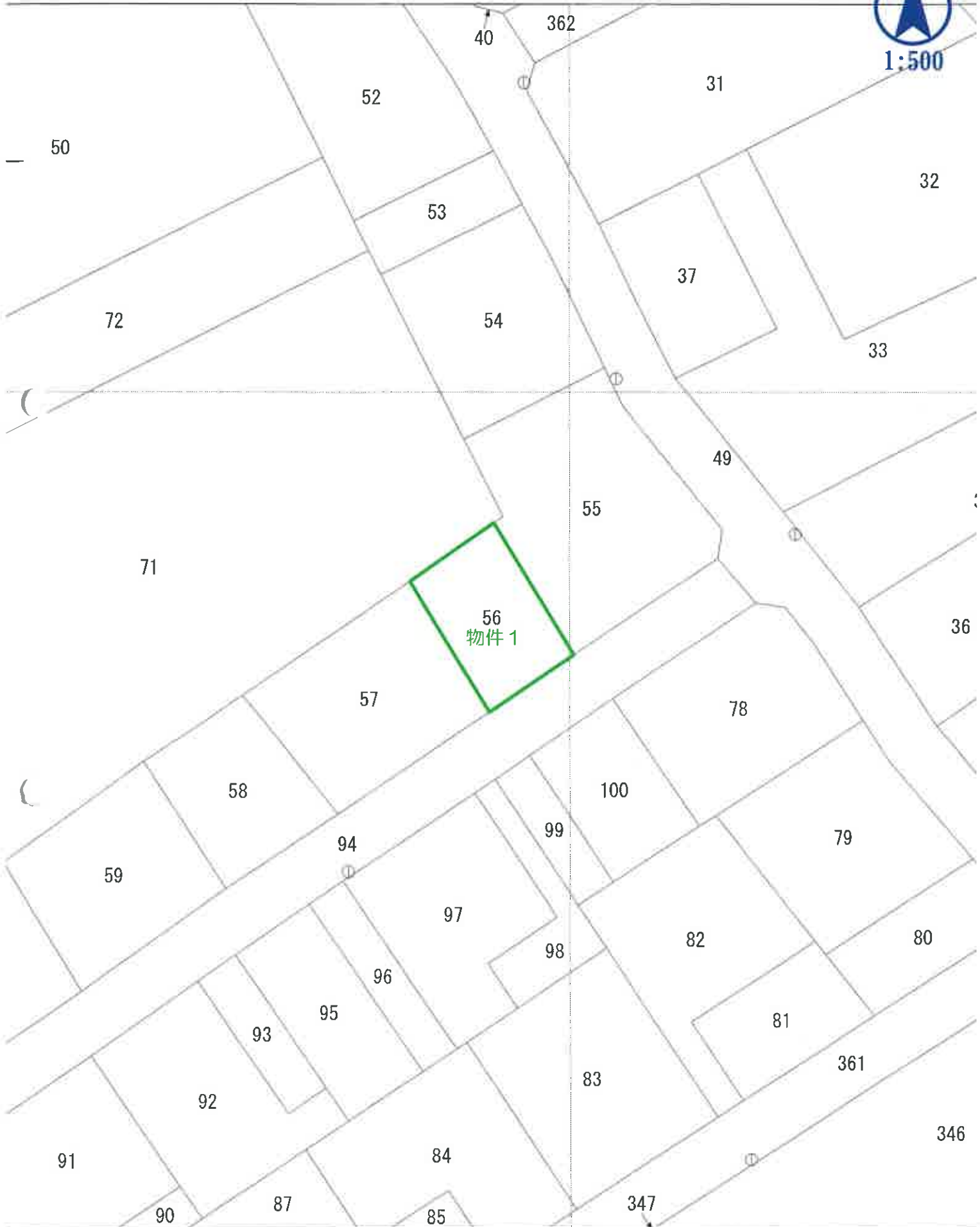
公 図 写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

# 公 図 写





# 建物間取図



## 物件 2

種類：居宅  
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積：1階 71.24m<sup>2</sup>  
2階 27.08m<sup>2</sup>  
計 98.32m<sup>2</sup>



1 階



2 階