

## 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 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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月 5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 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   | 郡山市富久山町久保田字我妻                    |
|   | 地 番   | 70番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 223.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 郡山市富久山町久保田字我妻70番地4               |
|   | 家屋 番号 | 70番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 68.10平方メートル<br>2階 59.62平方メートル |
| 3 | 所 在   | 郡山市富久山町久保田字我妻                    |
|   | 地 番   | 70番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.21平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |

## 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 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。



※11\*

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 郡山市富久山町久保田字我妻                    |
|   | 地 番   | 70番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 223.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 郡山市富久山町久保田字我妻70番地4               |
|   | 家屋 番号 | 70番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 68.10平方メートル<br>2階 59.62平方メートル |
| 3 | 所 在   | 郡山市富久山町久保田字我妻                    |
|   | 地 番   | 70番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.21平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |



令和 8年(ケ)第 5号  
令和 8年 2月20日受理  
令和 8年 3月27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我妻  
地 番 70番4  
地 目 宅地  
地 積 223.36平方メートル
- 2 所 在 郡山市富久山町久保田字我妻70番地4  
家屋 番号 70番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 68.10平方メートル  
2階 59.62平方メートル
- 3 所 在 郡山市富久山町久保田字我妻  
地 番 70番6  
地 目 宅地  
地 積 1.21平方メートル

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
<b>土地</b>	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 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」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	南東側に簡易物置（動産）が存する。
<b>建物</b>	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 上記の者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 □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

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3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

## 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、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1土地について
    - ア 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
    - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
    - ウ 本件土地に隣接する70番5の土地は、登記上、第三者所有の雑種地であり、70番3の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、71番の土地は、登記上、第三者所有の田であり、現況地目はいずれも同様である。本件土地の南側には、公図上、「水」「道」と表記された土地があるが、現況地目は、公衆用道路と水路である。
    - エ 本件土地に接する各土地との境界に関して、境界杭等による表示や形状が確認でき、問題となる状況は確認されなかった。
  - (2) 物件3土地について
    - ア 本件土地は、本件土地の南側に隣接する、公図上、「水」「道」と表記された土地と接続し、一体として利用されている公衆用道路である。
    - イ 本件土地上の登記建物は無い。
    - ウ 地割れや陥没等は見られなかった。
    - エ 隣接地、境界等に関する状況は、(1)ウ及び(1)エに記載のとおり。
  - (3) 物件2建物について
    - ア 建物外部
      - ・ 屋根には、特段の損傷は見られなかった。
      - ・ 建物東側壁面北側部分に外壁の剥がれが見られた。
      - ・ 全体として、経年劣化による汚損等が見られた。
    - イ 建物内部
      - ・ 壁クロスの剥がれ、壁クロスの剥がれ等を補修した形跡が、建物内に複数箇所見られた。
      - ・ 建物内で犬を飼育していたと考えられる用具等が散見されたが、犬による毀損している部分や臭気がある状況は見分できなかった。
      - ・ 新築後に増改築した形跡は見られなかった。
      - ・ 太陽光発電、床暖房の設備は見られなかった。
      - ・ 東日本大震災、台風による洪水や福島県沖地震による損壊等、自然災害による被害を受けた形跡は見られなかった。
      - ・ 上記のほか、全体的に経年による汚損は見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。
    - ウ 本件建物は、登記事項証明書の記載及び現場の状況を総合して、第三者による占有は認められず、所有者が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8年2月24日（火） ： - ：	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（3月2日受領）
令和8年2月24日（火） ： - ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（3月2日受領）
令和8年2月25日（水） 15：00 - 15：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年3月19日（木） 14：00 - 14：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月19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。</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

A3をA4に縮小

イ 水 118-7 3 73-2 4 93-2 5 水 6 水  
 ハ 74-2 7 水 8 69-6 9 93-9

(座標値種別：図上測定)

+49703.848



公 図 写

地区外

地区外

物件1

物件3

+49578.848 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 富久山町久保田字我妻  
 B 富久山町久保田字本木

請求部	所在	郡山市富久山町久保田字我妻			地番	70番4			
出縮	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方務局郡山支局管轄)

令和7年12月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：18-2

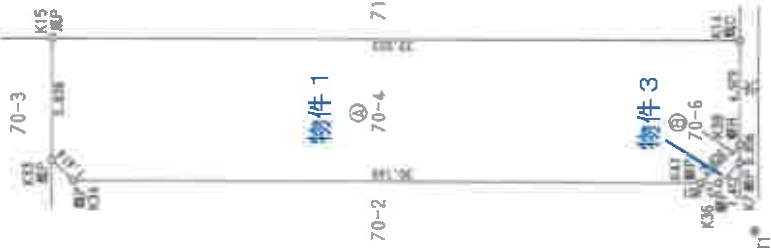
(1/1)

( 6 枚目)

1885066

SH 地積測量図

地番 70番4、70番6  
土地の所在 郡山市富久山町久保田字我妻



座標求積表

座標 70-4

点番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
K15	157127.262	49645.495	5.838	33.516	1663910.410420
K33	157120.256	49639.742	1.414	0.179	8085.513818
K34	157127.441	49638.586	30.149	-30.326	-1515267.476236
K41	157097.730	49633.464	2.620	-31.851	-1580075.461864
K38	157095.590	49634.975	4.979	-2.990	-148108.575250
K14	157094.740	49639.681	33.003	31.672	1672194.311032
合計					446.721920
面積					223.360960
					223.36 ㎡

物件1

座標 70-6

点番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
K41	157097.730	49633.464	0.851	1.301	64573.136664
K35	157096.891	49633.319	1.412	-1.994	-98968.830086
K7	157095.736	49634.132	0.856	-1.301	-64574.005732
K38	157095.590	49634.975	2.620	1.994	98972.140150
合計					2.432996
面積					1.216498
					1.21 ㎡

物件3

基準点座標値

基準点名	X	Y	備考
10A29	157344.991	49623.409	金属標
10A40	157104.688	49570.594	金属標
T1	157095.593	49630.802	鋼
T2	157134.631	49632.541	鋼

世界測地系

審判権付号

C:コンクリート杭 P:ブラスタッチ杭 S:石杭 M:銅印 R:鋼 A:金属プレート

作成者 [Redacted] (平成20年1月7日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250m

(福島県土地家屋調査士会)

本図面に記載されている内容を証明した図面である。  
福島地方事務所 郡山支局 資格  
令和7年12月24日 東京事務所 中野 出雲所

登記官

登記年月日：平成14年10月8日

641008<sup>女</sup>

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 70番4

H14.10.8

建築物の所在 新山市富久山町久保田字我妻70番地4

1 階



床面積

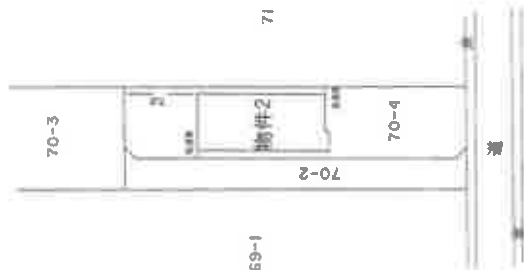
イ	12.34	X	5.46	=	67.3764
ロ	0.40	X	1.82	=	0.7280
合計					68.1044
床面積					68.10 m <sup>2</sup>

2 階



床面積

10.92	X	5.46	=	59.6232	
合計					59.6232
床面積					59.62 m <sup>2</sup>



平成十四年十月八日 登記

作製者

14年10月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
福島地方支務局郡中支所管轄  
令和7年12月28日 東京支務局中野出張所

登録官

( 8 枚目 )

# 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

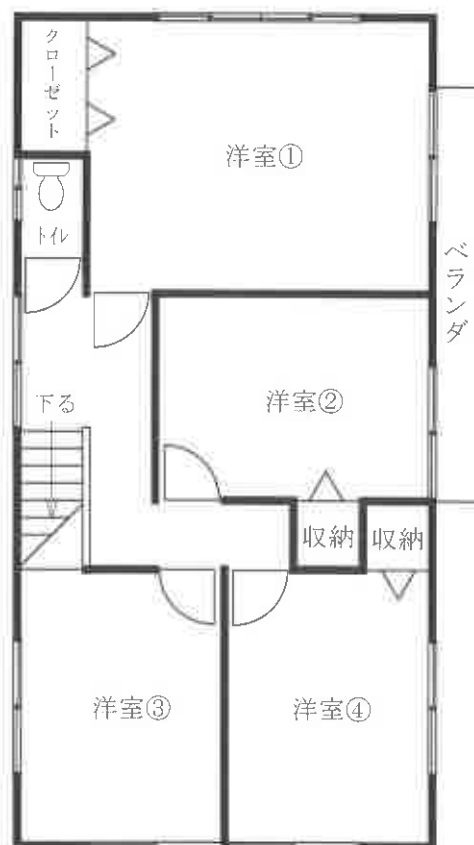
## 物件 2

種類	居宅		
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床面積	1階	68.10	m <sup>2</sup>
	2階	59.62	m <sup>2</sup>
	計	127.72	m <sup>2</sup>

1階



2階



1/100

物件2

簡易物置



物件1

物件3

No. 1

物件2

簡易物置



物件1

No. 2

簡易物置

物件2



物件1

No. 3

物件2

物件2:外壁剥離部分



物件1

No. 4

物件2



物件1

No. 5

物件2



物件1

No. 6



物件2:1階和室①和室②の状況

No. 7



物件2:1階和室①の状況

No. 8



物件2:1階ダイニングキッチン の状況

No. 9



物件2:1階キッチン の状況

No. 10



物件2:1階洗面脱衣所入口開閉扉裏側壁面の状況

No. 11



物件2:1階浴室の状況

No. 12



物件2:1階洗面脱衣所の状況

No. 13



物件2:1階トイレの状況

No. 14



物件2:2階洋室③の状況

No. 15



物件2:2階洋室④の状況

No. 16



物件2:2階洋室②の状況

No. 17



物件2:2階洋室①の状況

No. 18



物件2:2階トイレ前壁面の状況

No. 19



物件2:2階トイレの状況

No. 20

令和8年(ケ)第5号  
令和8年3月19日現地調査  
令和8年4月8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

館 輝 政 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金5,220,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,190,000円
物件2 (建物)	金3,020,000円
物件3 (土地)	金10,000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 地目 地積	郡山市富久山町久保田字我妻 70番4 宅地 223.36㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市富久山町久保田字我妻 70番地4 70番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 68.10㎡ 2階： 59.62㎡ 計： 127.72㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	郡山市富久山町久保田字我妻 70番6 宅地 1.21㎡	公衆用道路
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・物件3一体地）

位置・交通	J R 東北本線「郡山」駅の北方約2.8km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「日東紡テクノ」の北西方約400m 行健小学校まで約700m ブイチェーン富久山店まで約500m	
付近の状況	当該地域は、J R 郡山駅の北方約1.9km（直線距離）に位置し、一般住宅、アパート等が建ち並ぶ普通住宅地域である。地域西側がJ R 東北本線及び新幹線の線路となっているが、食品スーパーが徒歩圏にある等、生活利便性は普通程度である。	
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5m、奥行約33m、地積 224.57㎡（合計） ほぼ長方形、中間画地、平坦地 道路と等高接面	
接面道路の状況	南側 幅員約4m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	土地所有者が、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地、田等となっている。	
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、対象物件の前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、対象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、前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	<p>① 物件3土地の現況地目等について 物件3の公簿地目は宅地であるが、郡山市開発建築指導課に確認したところ、物件3は位置指定道路に指定されており、現況は公衆用道路である。 当該位置指定道路（指定年月日H20.2.20、郡山市指令指第7-16号）は、69番4、70番2及び70番6（物件3）の3筆から構成されている。位置指定道路と物件1との間に道路ではない70番5の土地が介在しているため、物件1は位置指定道路にほとんど接道していない。よって、角地ではなく中間画地とした。 なお、物件所有者は位置指定道路に持分を有していない。</p> <p>② 供給処理施設について 郡山市上下水道局によると、平成29年に南側市道に下水道が整備されているが、物件土地に公共マスは設けられておらず、理由は不明である。物件土地は浄化槽を利用し続けている。</p> <p>③ その他</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 地上には物件2建物のほか、物件2の南側に簡易物置（動産）が存する。</li><li>・ 郡山市の洪水ハザードマップによると、物件を含む周辺一帯は3m～5mの浸水想定区域となっている。</li></ul>
---------	---

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成14年10月4日 新築 経 過 年 数 : 24年 経済的残存耐用年数 : 6年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 着色亜鉛鉄板 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 68.10㎡      2階 : 59.62㎡      計 : 127.72㎡ *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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、居住して占有している。
特 記 事 項	建物の損傷及び劣化の程度について <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東端の外壁サイディングが浮き上がっている。</li> <li>・内壁の随所に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られる。</li> <li>・大きな損傷等はないが、築後24年程度が経過し、全体として経年劣化が進んでいる。</li> </ul> その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階南側に床面積には算入されないサンルームが設けられている。</li> <li>・2階洋室①と洋室②の間は、簡易な壁で仕切られている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・3（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
1	39,500	0.75	223.36	0.85	5,620,000
3	39,500	0.75	1.21	1.00	40,000

#### 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & & \\ 46,500\text{円}/\text{㎡} & \times 101.1 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 119 & = 39,500\text{円}/\text{㎡} & & \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：108%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：110%（居住環境）

行政的條件：100%

格差率：119%

#### イ 個別格差：

(物件1・3) 街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：75%（間口奥行等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：75%

ウ 地 積：登記数量

オ 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
2	200,000	127.72	0.12	3,070,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 24年
- b 経済的残存耐用年数 6年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 12%

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

## 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 (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	5,620,000	1.00	0.35	法定地上権	1,970,000
3	40,000	0.00	0.35	法定地上権	0
合 計					1,970,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とし、物件3には及ばないものとした。

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	5,620,000	- 1,970,000	/	1.00	0.60	2,190,000
2	3,070,000	+ 1,970,000	1.00	1.00	0.60	3,020,000
3	40,000	-	/	0.40	0.60	10,000
一括価格 (合計)						5,220,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件3は公衆用道路であり、市場性が著しく劣ることから、市場性修正を適宜行った。

オ 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-52

所 在 : 郡山市富久山町久保田字南田18番1  
価 格 : 46,500円/㎡  
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約2.1km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 290㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北側5m市道  
用途指定等 : 工業地域  
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 : 640,314円  
物件2 : 2,645,703円  
物件3 : 3,461円

## 第7 附属資料

公 図 写  
地 積 測 量 図  
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：平成20年1月16日

1885066

70-4 70番地 地積測量図

70番4,70番6

土地の所在 郡山市富久山町久保田宇我妻



座標求積表

座標①70-4

点番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	X <sub>n+1}-X<sub>n</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-2</sub></sub>
K11	157127.262	49645.495	5.838	33.516	1663918.410420		
K33	157128.256	49639.742	1.414	0.179	8885.513618		
K34	157127.441	49638.586	30.149	-30.528	-1515267.476236		
K41	157097.730	49633.464	2.620	-31.851	-1500879.461864		
K38	157095.590	49634.975	4.979	-2.990	-148408.575250		
K14	157094.740	49639.001	33.003	31.672	1572194.311032		
合計					446.721920		
面積					223.360960		
					223.36		

物件1

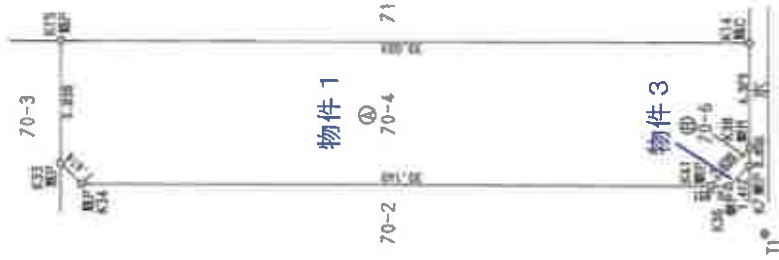
座標②70-6

点番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	距離	X <sub>n+1}-X<sub>n</sub></sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-2</sub></sub>
K41	157097.730	49633.464	0.481	1.501	64573.136664		
K36	157096.891	49633.319	1.412	-1.934	-98568.030886		
K7	157095.736	49634.132	0.856	-1.301	-64574.005732		
K38	157095.590	49634.975	2.620	1.934	98572.140150		
合計					2.432996		
面積					1.216498		
					1.21		

物件3

基準点座標値

基準点名	X	Y	備考
10A29	157344.991	49623.409	金高値
10A40	157104.888	49570.594	金高値
T1	157095.593	49630.802	旗
T2	157134.631	49632.541	旗



世界測地系

登録簿番号 C:コングレート 状 P:プラスチック 状 S:石 状 M:刷印 R:旗 A:金属プレート

作成者 (平成20年1月7日作成)

申請人

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250m

登記年月日：平成14年10月18日

641008

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 70番4  
H14.10.8

建築物の所在 郡山市置久山町久保田字我妻70番地4

1 階



求積表

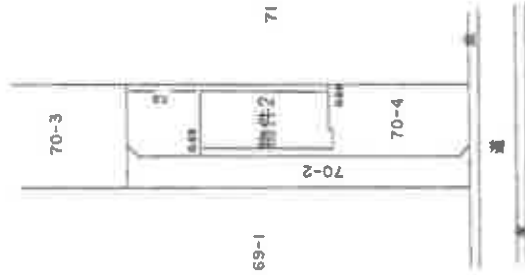
イ	12.34	X	5.46	=	67.3764
ロ	0.40	X	1.92	=	0.7200
合計					68.1044
床面積					68.10㎡

2 階



求積表

イ	10.92	X	5.46	=	59.6232
ロ					59.6232
合計					59.62㎡
床面積					59.62㎡



平成十四年十月八日登記

作製者

14年10月7日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
福島県庁方法務局郡部(支)局発給  
令和7年12月24日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号 18-3

A3をA4に縮小

# 土地建物位置關係圖



1:500



# 建物間取図

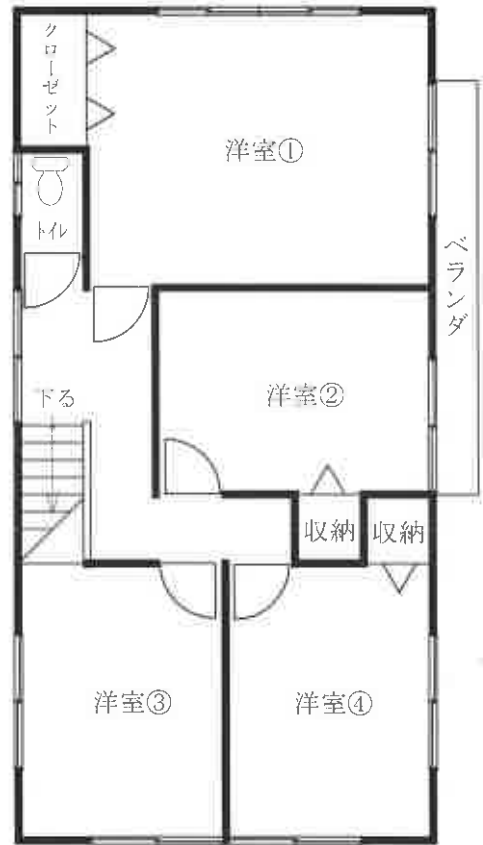
## 物件 2

種類	居宅		
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建		
床面積	1階	68.10	m <sup>2</sup>
	2階	59.62	m <sup>2</sup>
	計	127.72	m <sup>2</sup>

1階



2階



1/100