

【注意】

令和7年(又)第28号(物件番号1)

今回の売却は物件番号1の、土地のみの売却です。

このファイルには、今回の売却対象外の物件についての記載が含まれていますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 15 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 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 9 月 2 日 午前 9 時 30 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 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 7 月 15 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	2,160,000 1,728,000		432,000	34,415	0

物 件 目 録

1	所	在	郡山市片平町字玉ノ木
	地	番	1 3 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 2 7 6 . 1 9 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】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、下記売却対象外建物のために法定地上権が成立する。

・家屋番号 13 番 1 の附属建物符号 1

・未登記建物 1

種類 居宅

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約 99.37 平方メートル

・未登記建物 2

種類 物置

構造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 12.96 平方メートル

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 1】

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

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 13 番 1 の主たる建物、附属建物符号 2，同符号 3，同符号 4）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

1	所 在	郡山市片平町字玉ノ木
	地 番	13番1
	地 目	宅地
	地 積	1276.19平方メートル

令和 7 年 (ヌ) 第 28 号
令和 7 年 10 月 3 日受理
令和 7 年 11 月 13 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 郡山市片平町字玉ノ木
地 番 13 番 1
地 目 宅地
地 積 1276.19 平方メートル
- 2 所 在 郡山市片平町字玉ノ木
地 番 11 番 1
地 目 畑
地 積 161 平方メートル
- 3 所 在 郡山市片平町字玉ノ木
地 番 11 番 2
地 目 山林
地 積 91 平方メートル
- 4 所 在 郡山市片平町字玉ノ木
地 番 12 番 1
地 目 畑
地 積 273 平方メートル
- 5 所 在 郡山市片平町字玉ノ木 13 番地 1、173 番地 1
家屋 番号 13 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 129.93 平方メートル
2階 47.59 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 19.83 平方メートル
2階 19.83 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.62 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.93 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1階 145.52 平方メートル
2階 54.55 平方メートル

6 所 在 郡山市片平町字玉ノ木 11 番地 1

家屋 番号 11 番 1

物 件 目 録

種 類	住宅
構 造	木造亜鉛メッキ銅板葺平家建
床 面 積	49.25 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	
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 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		
建物	物件 5	
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（附属建物符号 1） ☐ 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倉庫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	物件 5 主である建物、附属建物符号 2、同符号 3、同符号 4 は、いずれも取り壊され、現存しない。	
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 2
現況地目	■宅地（物件 2） □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	郡山市農業委員会によると、本土地は転用許可を得ることが必要であるが許可を受けていない。しかし、現状回復命令は行わないとのことである。また、非農地であるが、買受人は適格証明書が必要とのことである。
建物	物件 6
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 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」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、4		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 農地（休耕地）（物件 4） ☒ 山林（物件 3） ☐ 雑種地（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 ☒ 上記の者が山林の状態で、占有している（物件 3） ☒ 上記の者が休耕地の状態で占有している（物件 4） ☐ 上記の者が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 ☐		
その他の事項	・物件 4 土地につき、郡山市農業委員会によると、買受人は適格証明書が必要とのことである。 ・物件 4 土地には、ビニールハウス（目的外動産）が設置されている。ビニールハウスは、本土地と第三者所有の登記上の地目が畑である 16 番土地に跨って設置されている。 ・物件 4 土地の北西側角付近には祠がある。		
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		
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）		
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

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
1	所 在	郡山市片平町字玉ノ木13番1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	99.37㎡ (概測)
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■令和3年10月1日 □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	郡山市片平町字玉ノ木13番1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ銅板葺平家建
	床面積 (概略)	12.96㎡ (概測)
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日 ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
	そ の 他 の 事 項	建築時期は不明であるが、建物の客観的状況及びAの陳述等を踏まえ、令和3年よりも前から存在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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 郡山市税務部担当者	(10月27日電話にて事情聴取) 1 物件5主である建物、附属建物符号2及び同符号4の各建物は、滅失していることから、課税していません。 2 市は、未登記の目的外建物1にも課税しています。家屋調査票によると、同建物の所有者はAであり、建築年月日は令和3年10月1日です。納税義務者はAです。
■ A (物件所有者)	(10月29日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1ないし物件4の各土地について (1) 物件1、物件2及び物件4土地は、地割れや陥没等はありません。物件3土地は山林であり、あまり立ち入ることはないのので、地割れ等があるかどうかは分かりませんが、問題となっている状況はありません。 (2) 本件各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。 (3) 本件各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 物件1土地は、目的外建物1の敷地等として私が使用しています。本土地上には、物件5附属建物符号4の屋根に設置していた太陽光パネル、同建物を取り壊した際の木材の一部、車のタイヤ、ビニールハウスの骨組み等、複数の動産を置いています。 (5) 物件2土地は、物件6建物の敷地として私が使用しています。 (6) 物件3土地は、山林として私が管理しています。 (7) 物件4土地は、従前は畑として耕作していました。現在は耕作していません。ビニールハウスは私が設置しました。ビニールハウスの南側部分が16番土地にはみ出していることは知りませんでした。ビニールハウスが16番土地にはみ出していることについて、16番土地の所有者との間においてトラブルはありません。 本土地の北西側角付近にある祠は、私の先祖が氏神様を祀ったものだと思いますが、詳しい事情は分かりません。 2 物件5建物について (1) 主である建物は、約5年前に火事になり、取り壊しました。 (2) 附属建物符号1は、主である建物が現存している時から倉庫として、私が物を置いて使用していました。現在も私が倉庫として使用しています。他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 本建物は、地震による損傷等はありませんでした。 (3) 附属建物符号2は、目的外建物1を建築する際に取り壊しましたので、現存していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (物件所有者)	(4) 附属建物符号3及び同符号4は、約5年前の火事の影響により使用できなくなり、取り壊しましたので、現存していません。 3 目的外建物について (1) 物件5主である建物を取り壊した後、物件1土地に目的外建物1を建てました。建築時期は令和3年頃だったと思います。私は、この建物が未登記であることは知りませんでした。この建物は私が所有し、私が家族と一緒に住んでいます。私が世帯主です。 (2) 目的外建物2は、物件5主である建物が現存しているときから私が所有し、物置として使用していました。現在も私が物置として使用しています。 4 物件6建物について (1) 本建物には、以前は私の親が住んでいました。現在は誰も住んでいません。室内に荷物を置くなどして私が空き家として管理しています。 (2) 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。 (3) 和室3は、平成11年に増築しました。それ以外に増改築はしていません。 (4) 平成23年3月の東日本大震災では、内壁にひびが入るなどしました。また、古い建物ですので、床等に損傷している部分があります。修繕はしていません。

(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、公図写し、地積測量図、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 本件各土地について
 - (1) 物件1土地は、東側で公図上「道」と記載された法定外道路に、南東側角付近で郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である13番3土地に、南側で郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である片平町字中屋敷向78番土地に、それぞれ接している。13番3土地及び片平町字中屋敷向78番土地は市道であるため、現況地目も同様である。
 - (2) 物件2ないし物件4の各土地は、西側で水路を介して公図上「道」と記載された法定外道路に面している。
 - (3) 本件各土地と隣接地との間の境界や、物件2ないし物件4の各境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
 - (4) 本件各土地は、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。
 - (5) 物件2土地と物件3土地が接する部分は、物件3土地が約2メートル弱程度高い位置にあり、傾斜している。
 - (6) ア 物件1土地には抵当権が設定されていない。そのため、Aが目的外建物1及び同2を所有して物件1土地を占有する権原は、民事執行法81条の法定地上権であると認める。
イ 物件1土地上には、Aが占有する太陽光パネル等の複数の動産が置かれている。
- 3 物件5附属建物符号1について
 - (1) 建物内部
ア 車のタイヤや段ボール箱等、複数の動産が置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、全体的に経年劣化による汚損が見られる。
イ 2階の内壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。
- 4 物件6建物について
 - (1) Aの陳述及び客観的状況から和室3部分は平成11年に増築されたものと認められる。
 - (2) 建物内部
ア 家具や衣類等、複数の動産が置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、全体的に経年劣化による汚損が見られる。
イ 台所や廊下の床の一部及び和室の畳の一部に沈みがある。
ウ 内壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - (3) 建物外部
ア 見分できる範囲において、外壁や屋根には経年劣化による汚損が見られる。
イ 南側の軒樋は歪みが生じている。縦樋が軒樋から外れている部分がある。

(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10月3日（金） ： ー ：	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（10月14日受領）
令和7年10月3日（金） ： ー ：	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（10月9日受領）
令和7年10月27日（月） 13：25ー13：35	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年10月27日（月） 14：10ー14：15	執行官室	郡山市税務部担当者に対し、電話で事情聴取
令和7年10月29日（水） 10：00ー11：07	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7年10月29日（水） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、公図写し及び全部事項証明書交付申請書を送付（11月4日受領）
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年10月29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。 □ 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

○写真撮影位置方向・写真番号

地区外

地区外

地区外

物件3
11-2

物件2
+ 11-1

物件1
13-1

物件4
12-1

16

17

13-3

19

道

23-3

25-1

地区外

23

24

N

1/500

公図写

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(福島地方支務局郡山支局在籍)
令和7年8月14日 東茨城地方支務局出稼所

登記簿

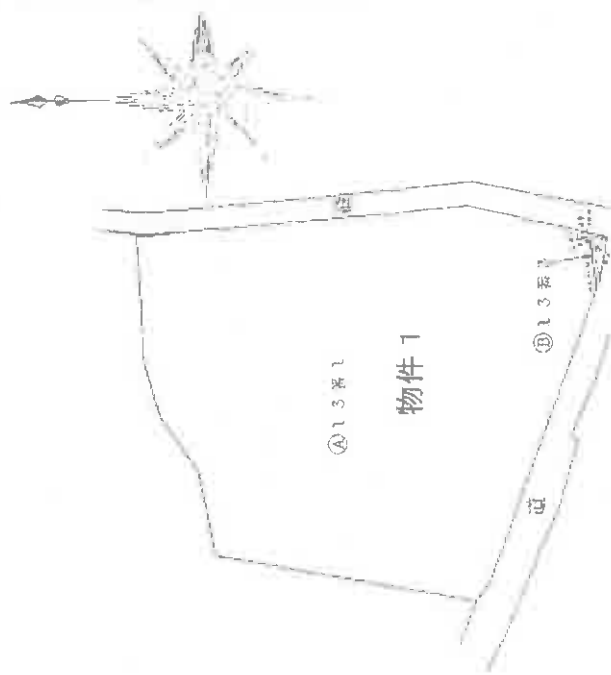
1375006

13-1 後 1.6.8

地 番 (13-1) 番3

土地の所在 郡山市片平町字玉ノ木

地 積 測 量 図



宗積 ① 13 坪 1

$4.50 \times 0.40 = 1.800$
 $4.20 \times 1.60 = 6.720$
 $2.50 \times 0.50 = 1.250$
 $2.50 \times 0.40 = 1.000$
10.810
1/2 5.405
5.40 ㎡

作製者	5月24日 / 月 7日作製	販売者	縮尺 1/500
-----	----------------	-----	----------

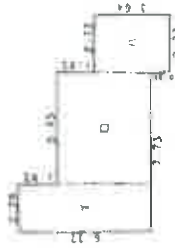
6190028

各階平面図

家屋番号 11番1

建物図面

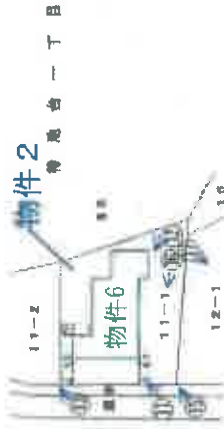
建物の所在 那山市片平町字玉ノ木 番地1



求積表

1	2.28 x 5.17	=	11.84	5236
0	5.45 x 4.55	=	24.78	7575
1	2.73 x 3.64	=	9.93	72

合計	49.25	83
総面積	49.25	m ²



片平町字玉ノ木

写真撮影位置方向・写真番号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年4月12日登録

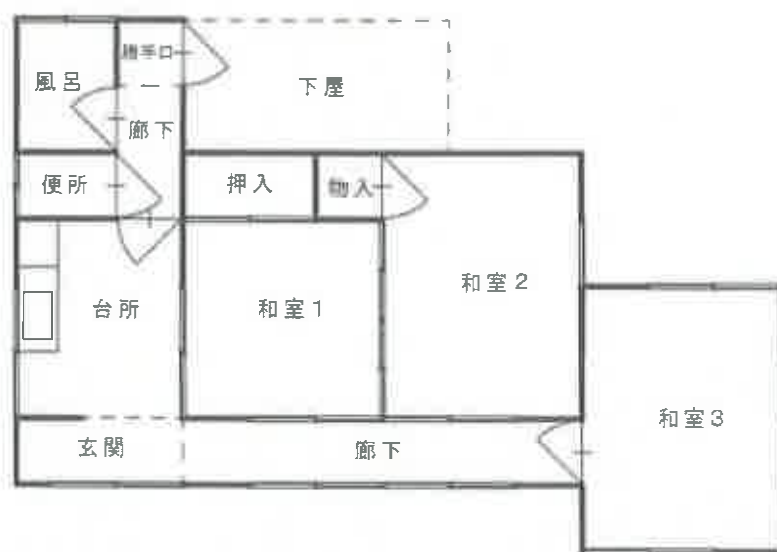
物件 5 附属建物符号1



建物間取図



物件 6



建物間取図





物件5附属建物符号1

目的外建物1



片平町字中屋敷向
78番土地

物件1

13番3土地

法定外道路

No. 3

物件5附属建物符号1



174番土地

物件1

片平町字中屋敷向
78番土地

No. 4

物件5附属建物符号1



物件1

No. 5

物件5附属建物符号1



物件1

No. 6

目的外建物1



物件1

No. 7

目的外建物2



物件1

No. 8



物件5附属建物符号1:1階内部の状況

No. 9



物件5附属建物符号1:2階内部の状況

No. 10

物件6

増築部分



物件2

No. 11

物件6

増築部分



物件2

No. 12

物件6



物件3

物件2

No. 13



物件3

No. 14



法定外道路

物件3

物件2

物件4

No. 15



物件4

物件2

No. 16



物件4

No. 17



物件3

物件6

法定外道路

物件2

物件4

16番土地

No. 18

物件6



物件4

物件2

No. 19



物件6:和室2の状況

No. 20



物件6:和室3の状況

No. 21



物件6:台所の状況

No. 22



物件6:風呂の状況

No. 23



物件6:和室3の内壁クロスのひび等の状況

No. 24

令和7年（ヌ）第28号

令和7年10月29日 現地調査

令和7年11月11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

渡 邊 真 宏

第1 評価額

一括価格	
金4,195,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,330,000円
物件2（土地）	金390,000円
物件3（土地）	金5,000円
物件4（土地）	金90,000円
物件5（建物）	金160,000円
物件6（建物）	金220,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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・2の内訳価格は、物件5附属建物符号1及び目的外建物・物件6の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6の内訳価格は、当該土地利用権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)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市片平町字玉ノ木 13番1 宅地 1,276.19㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市片平町字玉ノ木 11番1 畑 161.00㎡	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市片平町字玉ノ木 11番2 山林 91㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市片平町字玉ノ木 12番1 畑 273㎡	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市片平町字玉ノ木13番地1、 173番地1 13番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 129.93㎡ 2階： 47.59㎡ 計： 177.52㎡	取り壊され、現存しない。
	符 号 種 類 構 造	附属建物 1 倉庫 石造瓦葺2階建	

	床面積	1階： 19.83㎡ 2階： 19.83㎡ 計： 39.66㎡	
	符 号 種 類 構 造 床面積	附属建物 2 物置 木造瓦葺平家建 6.62㎡	取り壊され、現存しない。
	符 号 種 類 構 造 床面積	附属建物 3 物置 木造瓦葺平家建 9.93㎡	取り壊され、現存しない。
	符 号 種 類 構 造 床面積	附属建物 4 倉庫 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 145.52㎡ 2階： 54.55㎡ 計： 200.07㎡	取り壊され、現存しない。
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	郡山市片平町字玉ノ木11番地1 11番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.25㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件2土地上に物件6建物が所在し、公課証明書における現況地目も宅地になっている。		
5	建物所有者によると、物件5主である建物及び同附属建物符号2・3・4の建物は取り壊され、現存しないとのことである。		

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（物件1～4）

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「郡山」駅の北西方約9.1km(直線距離、以下同じ) 片平小学校まで約1.5km ヨークベニマル片平店まで約3.7km 郡山市役所片平行政センターまで約2.3km	
付 近 の 状 況	農林地の中に農家住宅等が見られる地域。 郡山市街地から離れるが、片平地区中心部に比較的近い。	
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	市街化調整区域 — 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

番号1（物件1）

画 地 条 件	間口約37m、奥行約40m、地積 1,276.19㎡ ほぼ台形、概ね平坦、角地 南側道路より0～0.6m程高く接面 東側道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約4.7m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 東側 幅員3m～4.4m 未舗装公道 (建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が目的土地上に物件5附属建物符号1及び目的外建物を所有し、占有している。	
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 なし (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	① 埋蔵文化財包蔵地の指定は無いが、確認調査必要地区「片平岩倉地区」に入っており、建物の建替え等に際しては、事前に協議をしてほしいとのことである（郡山市役所文化振興課調べ）。 ② 郡山市道路保全課によると、東側道路は市道の認定が無く、法定外道路である。また、開発建築法務課によると、建築基準法のみなし道路になっており、道路後退の協議済みとのことである。 ③ 上水道の市の本管からの引込みは台帳でみると、岩倉熊越水道組合の共同管で、近隣の2軒で使用している（郡山市上下水道局調べ）。 ④ 土地所有者によると、本件土地上に物件5附属建物符号4の屋根に設置していた太陽光パネルや取り壊した際の木材の一部等の動産を置いているとのことである。 ⑤ 本件土地上の目的外建物の概要は次の通りである。 所有者によると、目的外建物1の建築時期は令和3年頃であり、目的外建物2は目的外建物1の建替え前からあったとのことである。尚、目的外建物の構造・面積は目的外建物1の建築確認概要書（郡山市開発建築法務課調べ）及び目的外建物2は現況による。 目的外建物1 家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 面積：約99.37㎡ 目的外建物2 家屋番号：未登記 種類：物置 構造：木・コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 面積：約12.96㎡
---------	--

番号2（物件2）

画 地 条 件	間口約11m、奥行約14m、地積 161.00㎡ ほぼ台形、概ね平坦 西側道路より0～1.5m程高く接面
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員3m～4.4m 未舗装公道 （建築基準法42条2項）
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が目的土地上に物件6建物を所有し、占有している。 隣地は、農家住宅の敷地や畑、山林となっている。
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） 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	① 埋蔵文化財包蔵地の指定は無いが、確認調査必要地区「片平岩倉地区」に入っており、建物の建替え等に際しては、事前に協議をしてほしいとのことである（郡山市役所文化振興課調べ）。 ② 郡山市道路保全課によると、西側道路は市道の認定が無く、法定外道路である。また、開発建築法務課によると、建築基準法のみなし道路になっている。尚、建物の建替えについては都市計画法の開発許可の事前協議が必要とのことである。 ③ 郡山市の上水道本管及び岩倉熊越水道組合の共同管からの引込みが台帳上は無いとのことである（郡山市上下水道局調べ）。所有者によると、井戸を使用していたとのことである。 ④ 郡山市農業委員会の地目変更登記に係る照会についての回答 ・調査年月日：令和7年10月7日 ・現況地目：非農地 ・転用許可等の有無とその内容：該当なし 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ・郡山市からの指示事項：現状回復命令は行わない。 ・買受適格証明書の要否：必要である。 ・その他参考事項 農業振興地域内で農用地区域外である。

番号3（物件3）

画 地 条 件	間口約8m、奥行約10.5m、地積 91㎡ ほぼ台形、西面傾斜
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員2m～3m 未舗装公道
土 地 の 利 用 状 況 等	竹・雑木等の山林になっている。 隣地は、農家住宅の敷地、山林となっている。
特 記 事 項	地域森林計画対象民有林の指定なし（郡山市役所農林基盤整備課調べ）

番号4（物件4）

画 地 条 件	間口約19m、奥行約15m、地積 273㎡ ほぼ台形、概ね平坦 西側道路より0～1m程高く接面
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員3.8m～4.4m 未舗装公道
土 地 の 利 用 状 況 等	ビニールハウスの畑として使用している。 隣地は、農家住宅の敷地、畑となっている。
特 記 事 項	① 郡山市農業委員会の地目変更登記に係る照会についての回答 ・調査年月日：令和7年10月7日 ・現況地目：農地 ・転用許可等の有無とその内容：該当なし ・買受適格証明書の要否：必要である。 ・その他参考事項 農業振興地域内で農用地区域外である。 ② 土地所有者によると、北西端にある祠は、先祖が氏神を祭ったものだと思うが、詳しい事情は分からないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件5・6）

番号5（物件5）

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57年月日不詳 新築 経過年数：— 経済的残存耐用年数：—
仕 様	取り壊されており、詳細は不明。
床 面 積 (現 況)	
現 況 用 途 等	
品 等	
保守管理の 状 態	
建 物 の 利 用 状 況	
特 記 事 項	建物所有者によれば、約5年前に火事になり取り壊しており、現存しないとのことである。

番号5（物件5）

区 分	附属建物符号1
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10年月日不詳 新築 経過年数：90年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：石造 屋 根：瓦葺 外 壁：大谷石 天 井：板、表し等 内 壁：モルタル、表し等 床：板、コンクリート叩き等 設 備：電気設備
床 面 積 (現 況)	1階 19.83㎡ 2階 19.83㎡ 計 39.66㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：倉庫 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、倉庫として使用し占有している。
特 記 事 項	建物所有者によると、地震による損傷等はなかったとのことであるが、建物内部では1階内壁に傷や2階内壁に汚れが一部に見られる。尚、家財が置かれ床や壁が見れない所もある。

番号5（物件5）

区 分	附属建物符号2
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22年月日不詳 新築 経過年数：— 経済的残存耐用年数：—
仕 様	取り壊されており、詳細は不明。
床 面 積 (現 況)	
現況用途等	
品 等	
保守管理の 状 態	
建物の利用 状 況	
特 記 事 項	建物所有者によれば、目的外建物1を建築する際に取り壊しており、 現存しないとのことである。

番号5（物件5）

区 分	附属建物符号3
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22年月日不詳 新築 経過年数：— 経済的残存耐用年数：—
仕 様	取り壊されており、詳細は不明。
床 面 積 (現 況)	
現 況 用 途 等	
品 等	
保守管理の 状 態	
建物の利用 状 況	
特 記 事 項	建物所有者によれば、約5年前に火事の影響により使用できなくなり取り壊しており、現存しないとのことである。

番号5（物件5）

区 分	附属建物符号4
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36年月日不詳 新築 昭和56年月日不詳 増築 経 過 年 数：— 経済的残存耐用年数：—
仕 様	取り壊されており、詳細は不明。
床 面 積 (現 況)	
現 況 用 途 等	
品 等	
保 守 管 理 の 状 態	
建 物 の 利 用 状 況	
特 記 事 項	建物所有者によれば、約5年前に火事の影響により使用できなくなり取り壊しており、現存しないとのことである。

番号6（物件6）

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57年月日不詳 新築 平成11年月日不詳 増築 経過年数：43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：亜鉛メッキ銅板葺 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス、合板、バスパネル 内 壁：ビニールクロス、合板、タイル 床：フローリング、畳、シート、タイル 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	49.25㎡ *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、居宅（空家）として使用し占有している。
特 記 事 項	① 郡山市開発建築法務課によると、台帳上は物件6に該当する建築確認申請が無く、違反建築物になる可能性があるとのことである。 ② 建物所有者によると、以前は親が住んでいたが、現在は誰も住んでおらず、平成11年に東側和室部分を増築したとのことである。また、平成23年3月の東日本大震災で内壁に罅が入るなどしたが、古い建物で床等に損傷している部分もあるが、修繕はしていないとのことである。 建物外部では外壁の一部に汚れが見られ、内部では和室床の撓みや廊下の天井の一部等に罅も見られる。家財が置かれ床や壁が見れない所もある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（宅地）

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	9,480	0.85	1,276.19	0.90	9,260,000
2	9,480	0.92	161.00	0.90	1,260,000

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-40

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 16,800\text{円/㎡} & \times & 102.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 182 & = & 9,480\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（方位）

◇地域格差：街路条件：101%（幅員）

交通接近条件：106%（中心部、小学校）

環境条件：170%（周辺環境）

行政的條件：100%

格 差 率：182%

イ 個別格差

番 号 1：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：85%（形状、規模、角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：85%

番 号 2：街路条件：95%（幅員、舗装、連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：97%（形状、セットバック）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：92%

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3 (林地)

山林の標準画地価格を地域特性等を勘案して算出し、これに個別格差を考慮して価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
3	100	1.00	91	10,000

イ 個 別 格 差

番号3 : 交通接近条件 : 100% (林道の状態)

ウ 地 積 : 登記数量

(3) 物件4 (農地)

畑の標準画地価格を地域特性等を勘案して算出し、これに個別格差を考慮して価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
4	700	0.98	273	190,000

イ 個 別 格 差

番号4 : 画地条件 : 98% (形状)

ウ 地 積 : 登記数量

(4) 物件5・6 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5 附1	240,000	39.66	0.02	190,000
6	200,000	49.25	0.02	200,000

ウ 現 価 率 :

物件5附属建物符号1

a 経過年数	90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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

物件6

a 経過年数	43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	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、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	9,260,000	1.00	0.25	法定地上権	2,320,000
2	1,260,000	1.00	0.25	法定地上権	320,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2の土地の全範囲とした。

物件1土地上の物件5附属建物符号1については、次の通り利用状況に応じて敷地利用権の及ぶ範囲を按分した。

区分	利用面積	利用面積比
物件5附属建物符号1	約80㎡	$80\text{㎡} / 1276.19\text{㎡} \approx 6.3\%$

物件5附属建物符号1の敷地利用権：2,320,000円×6.3%＝146,000円

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25%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	9,260,000	- 2,320,000		0.80	0.60	3,330,000
2	1,260,000	- 320,000		0.70	0.60	390,000
3	10,000			0.80	0.60	5,000
4	190,000			0.80	0.60	90,000
5	190,000	+ 146,000	1.00	0.80	0.60	160,000
6	200,000	+ 320,000	1.00	0.70	0.60	220,000
一括価格（合計）						4,195,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 農村部の農家住宅及び農林地であり、周辺の居住者等に需要者が限定的とならざるを得ないこと、また物件1は目的外建物の敷地にもなっていること、物件2・6は転用許可等を得ていないことなどを勘案し、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
尚、市街化調整区域は市街化を抑制する区域で、次の建築行為は制限されている。
・開発許可を受けた土地については、開発許可を受けて建築した建築物の用途を変更すること等（都市計画法第42条）。
・開発許可を受けていない土地については、既存の建築物の用途変更や敷地内に用途が異なる建築物を建築すること等（同第43条）。

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-40

所 在 : 郡山市片平町字西大町29番
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約8.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 554㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 東側5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に店舗兼住宅等も見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 2,458,236円
物件2 : 170,016円
物件3 : 2,184円
物件4 : 16,380円
物件5 : 50,938円 ※公課証明書では、附属建物符号1・3のみ
物件6 : 604,414円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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

地区外

地区外

地区外

物件1
13-1

物件3
11-2

物件2
+ 11-1

物件4
12-1

13-3

16

17

19

道

23-3

25-1

23

24

地区外

N

1/500
公図写

登記年月日 平成11年1月17日

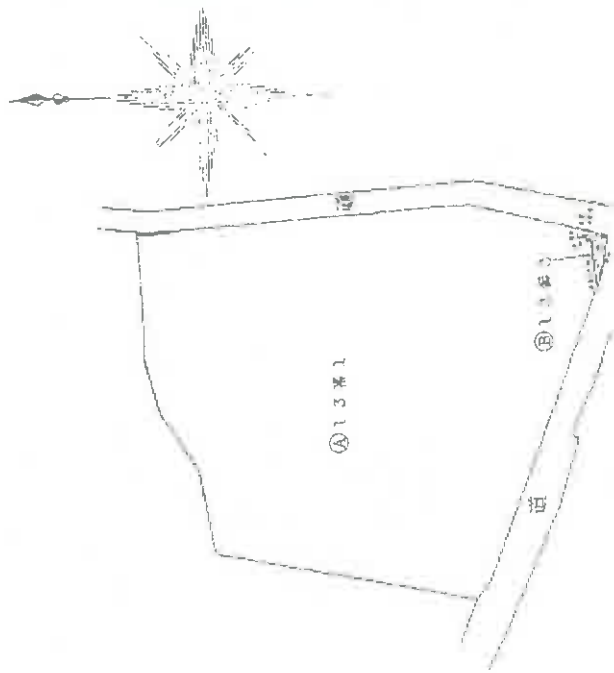
1375006

⑩ 13-1 ⑤ 11.5.8

地積測量図

地番 13-1
15番3

土地の所在 鯉山片平町字玉ノ木



求積 ⑩ 13番3

$4.60 \times 0.40 = 1.840$
 $4.20 \times 1.60 = 6.720$
 $2.50 \times 0.50 = 1.250$
 $2.50 \times 0.40 = 1.000$
10.810
 $\frac{1}{2}$ 5.405
5.40 m^2

作製者

昭和54年 / 11 / 7 日作製

略記号

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(福島地方広務局郡山支店登録)

令和7年8月14日

東京法務局品川出張所

金記号

A3をA4に縮小

地図登録番号 M85312

6190029 各階平面図

6190029

各階平面図

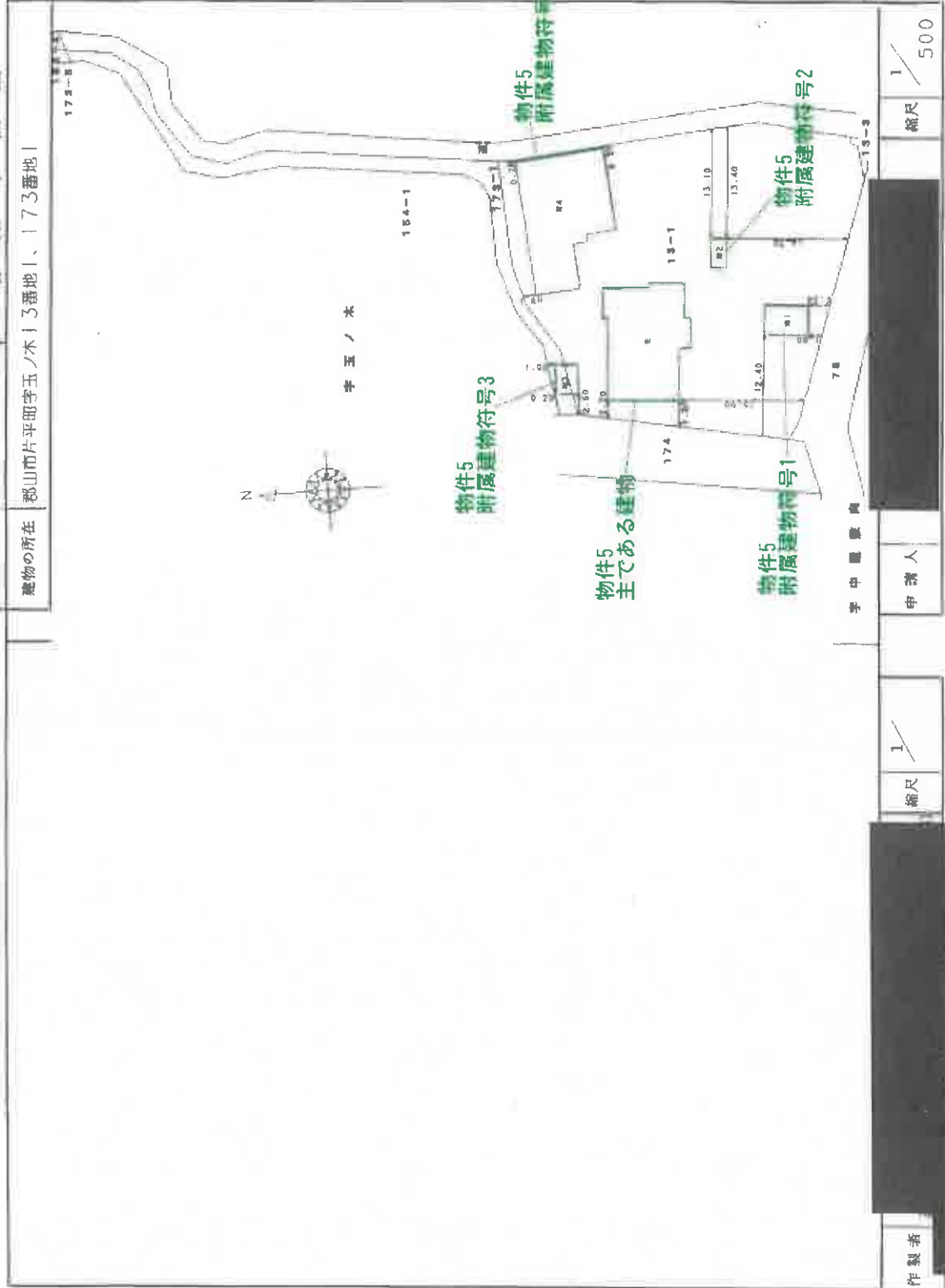
建物図面

家屋番号

13番

建物の所在

郡山市片平町字玉ノ木13番地1、173番地1



平成25年4月25日登記

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

登記年月日 平成13年4月12日

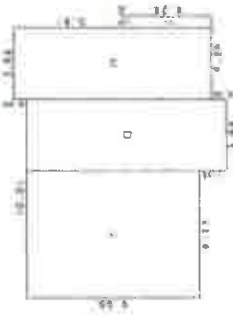
6190030 各階平面図

家屋番号 13番1

建物の所在 郡山市片平町字玉ノ木13番地1、173番地1

1/2 各階平面図

(主) 1階



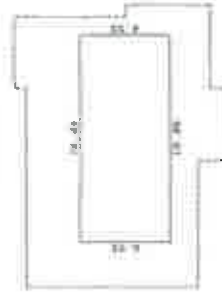
(附1) 1階



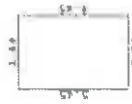
求積表

6.37 × 8.65 =	55.1005
3.64 × 10.01 =	36.4364
3.64 × 9.85 =	35.8540
0.60 × 4.24 =	2.5440
合計	129.9349
床面積	129.93 m ²

(主) 2階



(附1) 2階



求積表

10.46 × 4.55 =	47.5930
床面積	47.59 m ²

作製者

月 2 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成 13 年 4 月 12 日 登録

登記年月日 平成13年4月12日

6190031 各階平面図

家屋番号 13番 建物平面図

建物の所在 郡山市片平町字玉ノ木13番地1、173番地1

(附4) 1階



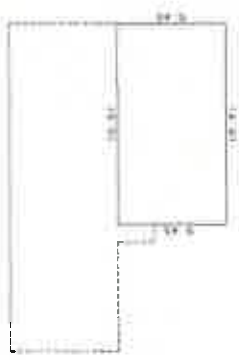
算 算 表	
1	5.45 × 5.45 = 29.7025
2	0.91 × 7.27 = 6.6157
3	10.91 × 10.91 = 109.2091
合計	45.5273
床面積	45.52 m ²

(附2)



算 算 表	
3	6.4 × 1.82 = 6.6248
床面積	6.62 m ²

(附4) 2階



算 算 表	
1	18.01 × 5.45 = 54.5545
床面積	54.55 m ²

(附3)



算 算 表	
3	6.4 × 2.73 = 9.9372
床面積	9.93 m ²

平成13年四月吉日 登録

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

250

〒110-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

登記年月日 平成13年4月12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。
(鹿児島地方検察庁 鹿児島支検察庁)

令和7年8月14日

鹿児島検察庁 鹿児島支検察庁

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号 985313

建物図面

家屋番号 11番1

建物の所在 郡山市片平町字玉ノ木11番地1

各階平面図

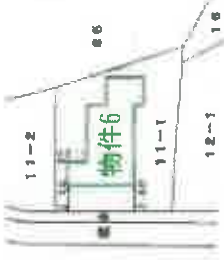
6190028



家屋係	
T 2.28 x 6.37 = 14.5236	
D 5.45 x 4.55 = 24.7975	
H 2.73 x 3.64 = 9.9372	
合計	49.2583
床面積	49.25 m ²



管地台一丁目



片平町字玉ノ木

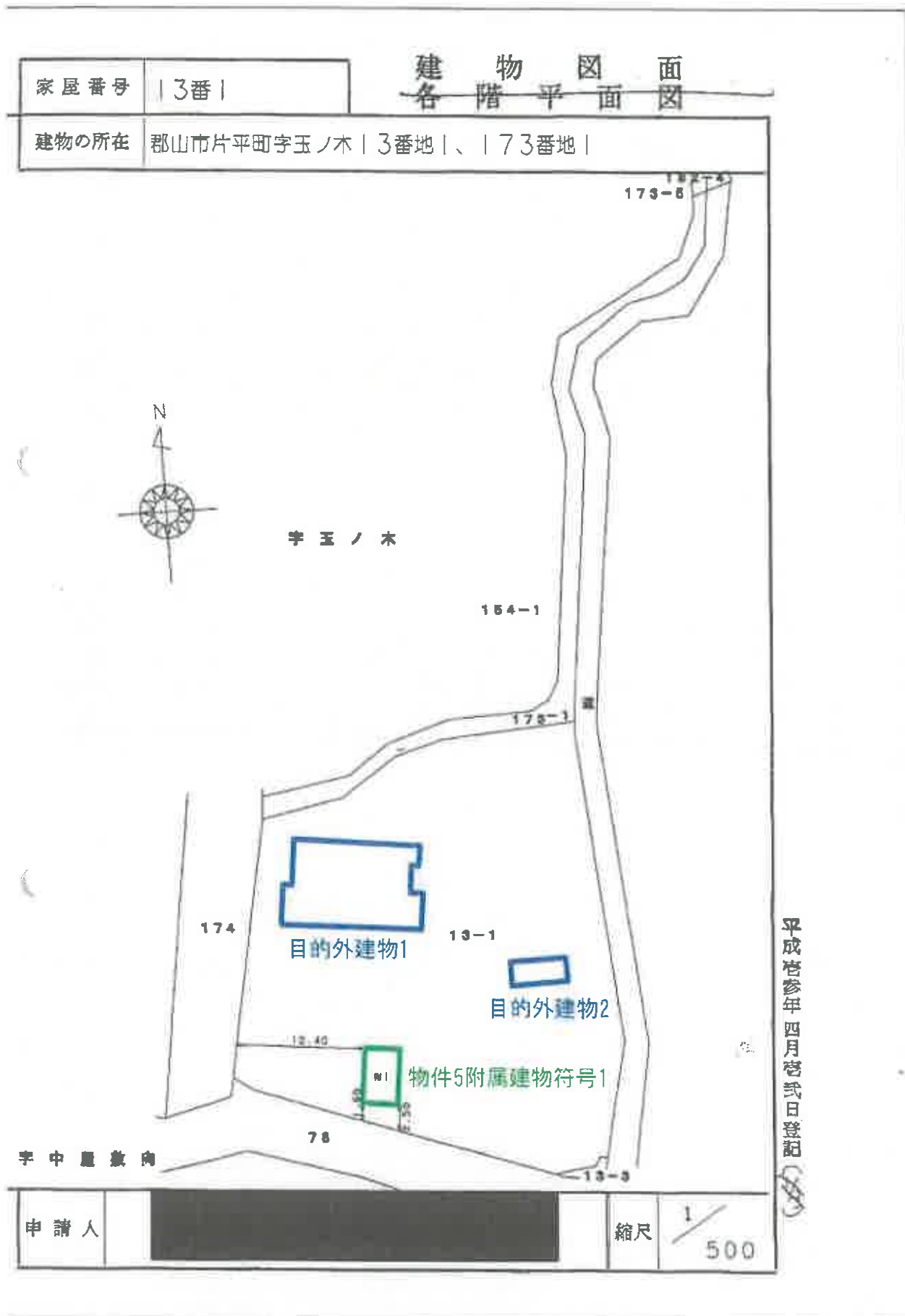
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年4月12日登記



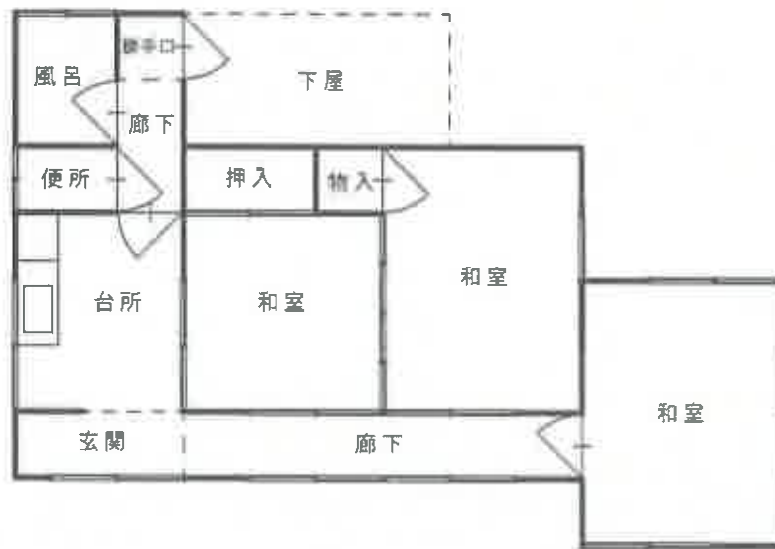
物件 5 附属建物符号 1



建物間取図



物件 6



建物間取図

