

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 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 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）
1～4	10,830,000 8,664,000	一括	2,166,000	79,391	18,879
1	2,420,000				
2	100,000				
3	100,000				
4	8,210,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--|
| 1 | 所 | 在 | 郡山市小原田三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 4 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 郡山市小原田三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 5 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 郡山市小原田三丁目 |
| | 地 | 番 | 5 2 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 . 2 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 郡山市小原田三丁目 3 4 8 番地 1、3 5 0 番地 2、5
2 7 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 3 4 8 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 10 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 ～ 4】

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 4】

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

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 郡山市小原田三丁目
地 番 3 4 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 0 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 郡山市小原田三丁目
地 番 3 5 0 番 2
地 目 宅地
地 積 5 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 3 所 在 郡山市小原田三丁目
地 番 5 2 7 番
地 目 宅地
地 積 5 . 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 4 所 在 郡山市小原田三丁目 3 4 8 番地 1、3 5 0 番地 2、5
2 7 番地
家屋 番号 3 4 8 番 1
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 3 月 5 日受理
令和 8 年 4 月 23 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 穴 戸 真

（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 郡山市小原田三丁目
地 番 3 4 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 0 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 郡山市小原田三丁目
地 番 3 5 0 番 2
地 目 宅地
地 積 5 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 3 所 在 郡山市小原田三丁目
地 番 5 2 7 番
地 目 宅地
地 積 5 . 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 4 所 在 郡山市小原田三丁目 3 4 8 番地 1、3 5 0 番地 2、5
2 7 番地
家屋 番号 3 4 8 番 1
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	郡山市小原田三丁目14番19号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	共有持分は、Aが3分の2、Bが3分の1である		
建物	物件4		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	共有持分は、Aが3分の2、Bが3分の1である		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件共有者)	1 私は、本件の債務者兼物件共有者です。私の共有持分は、各物件とも3分の2です。もう3分の1の共有持分は私の配偶者Bが持っています。 2 平成30年9月に物件4を新築してから、ずっと家族で生活していました。有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 3 太陽光発電設備があります。メーカーの所有権留保が付いているかは分かりません。自分に所有権があると思っています。 4 床暖房設備、カーポート、物置はありません。 5 物件4を建ててから、増改築したところはありません。 6 室内で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。 7 現在生活していて、雨漏りや水漏れ、床の軋みといったところはありません。 8 令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震による被害はありませんが、令和元年の台風19号による洪水のときは、玄関先の階段上段まで水が溢れました。 9 隣接地との境界に争いはありません。 (4月7日物件所在地で面談し事情聴取)

(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、土地所在図、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 本件土地に隣接する各土地のうち、登記上、物件1の南側に接する348番2は、郡山市が所有する公衆用道路、物件3の西側に接する528番は、郡山市が所有する雑種地となっている他、361番、364番1、348番3、349番3及び350番1は、いずれも第三者所有の宅地である。
- 3 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、2、3各土地について
 - ア 物件1土地の南側約半分が舗装された駐車場スペースとなっており、物件1の北側約半分及び物件2、3の土地が一体で、物件4建物の敷地として使用されている。
 - イ 物件4建物の敷地となっている部分は、物件1土地南側約半分の土地よりも約80センチメートル嵩上げされている。
 - ウ 本件各土地は、測量済みで、かつ、西側の建物敷地部分、北側及び東側の隣接地とは、コンクリートブロック塀で明確に仕切られており、境界に争いはないものと思われる。
 - エ 舗装部分、擁壁等に亀裂や陥没箇所は見られなかった。
 - (2) 物件4建物について

平成30年9月に新築された建物であり、外壁及び内部の天井、壁、床等に大きな汚れ、亀裂や軋みといった大きな損傷箇所は確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 3 月 5 日 (木) : - :	執行官室	郡山市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (3月12日受領)
R 8 年 3 月 5 日 (木) : - :	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 (3月11日受領)
R 8 年 3 月 23 日 (月) 13:50-14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 4 月 7 日 (火) 13:30-14:05	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼物件共所有者Aから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 8 年 4 月 7 日

1 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。

2 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

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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

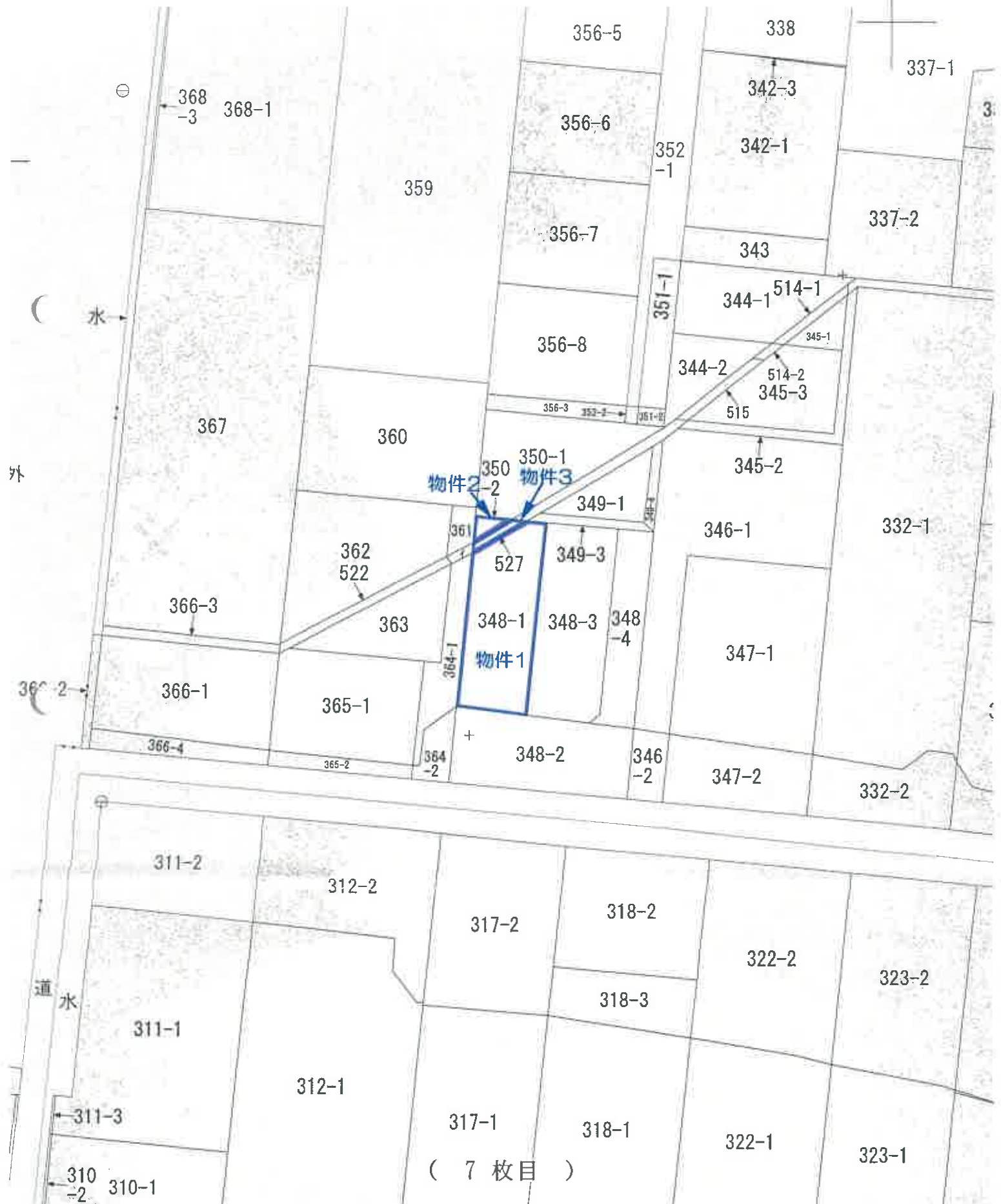
☐ 令和 年 月 日

☐ 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

N



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12月25日 福島地方法務局郡山支局

(8 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 348番1、348番3、348番4

土地の所在 郡 山 市 小 原 田 三 丁 目

座 標 求 積 表

地 番	測 点	標 高	(A)348番1 物件1			辺 長
			Xn	Yn		
K2	新P+A	153123.975	48996.845			2.042
	新R	153120.393	48991.150			6.675
K4	新R	153104.546	48989.560			15.927
	新A	153103.849	48995.187			5.670
K11	新A	153103.647	48996.793			1.619
	新P+A	153123.686	48998.878			20.147
K10	新P+A	153123.686	48998.878			20.147
	新R	153103.647	48996.793			1.619
面 積			272.184237			
地 積			136.0921185			m ²

座 標 求 積 表

地 番	測 点	標 高	(B)348番3			辺 長
			Xn	Yn		
K7	新A	153102.861	49003.033			6.289
	新P	153103.731	49004.128			1.399
K9	新P+R	153123.011	49006.134			19.384
	新P+A	153123.686	48998.878			7.287
K11	新A	153103.647	48996.793			20.147
	新R	153103.647	48996.793			20.147
面 積			294.350125			
地 積			147.1750625			m ²

座 標 求 積 表

地 番	測 点	標 高	(C)348番4			辺 長
			Xn	Yn		
K6	新A	153102.299	49007.408			4.500
	新R	153122.687	49009.826			20.488
K9	新P+R	153123.011	49006.134			19.384
	新P	153103.731	49004.128			1.399
K7	新A	153102.861	49003.033			6.289
	新R	153103.647	48996.793			20.147
面 積			144.106228			
地 積			72.0531140			m ²

合 計 355.3202950 m²

基準点座標リスト (測地2011)			
点 名	X	Y	
1A086 (国定基準点)	153233.040	48961.472	
1044A (国定基準点)	153108.826	48915.674	
7T2 (国定基準点)	153097.767	48986.433	
7T3 (国定基準点)	153101.701	49006.572	

測量年月日	平成29年 7月15日
座 標 系	測地2011 東京



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12月25日 福島地方支務局郡山支局 登記官

(9 枚目)

「A3→A4縮小」

地 積 測 量 図

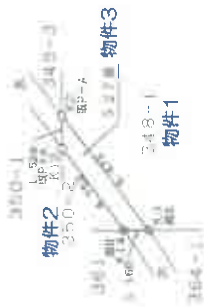
地 番	527番
土地の所在	郡山市小原田三丁目

座 標 求 積 表

527番 物件3				
地番	座標	Xn	Yn	辺長
K1	角P+A	53123.875	48998.845	0.015
K10	角P+A	103124.016	48995.326	1.626
K14	角R	153181.547	48991.266	4.757
K15	角R	153180.503	48991.150	1.160
	面積	10.490989		
	積算	5.2454945		m

基準点座標リスト (測地2011)		
点 名	X	Y
1A096 (地味多角地内)	153233.040	48961.471
1044A (角E三角地)	153108.826	49915.674
7T2 (地味多角地)	153097.767	49986.433
7T3 (地味多角地)	153101.701	49006.572

測量年月日	平成29年 8月25日
座標系	測地座標2011 X 系



○：旧別荘7条1項5号に定める境界線
◎：旧別荘7条1項5号以外の境界線
■：旧別荘の境界線 新：新設の境界線

集約地番記号
C：コンクリート舗装 M：緑地 A：金属プレート
P：アスファルト舗装 R：石垣

電話
申請人

29年 8月 25日作成

作成者

縮尺

1/250

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12月25日 福島地方建設局郡山支所

(10 枚目)

登記電

地 積 測 量 図

地 番 350番1、350番2

土地の所在 郡山市小原出三丁目

座 標 求 積 表

地 番	座 標	X n	Y n	辺 長
(A)350番1	K13	153124.367	48991.549	3.124
	K12	153124.016	48995.326	3.793
	K15	153133.387	49010.733	18.033
	K16	153133.662	49008.017	2.730
	K17	153133.791	49006.754	1.270
(B)350番2	K18	153135.226	48992.631	14.196
	K19	153125.485	48991.661	8.789
	倍 面 積	239.347796		
		地 積	119.6738980	
		地 積	119.67	m

座 標 求 積 表

地 番	座 標	X n	Y n	辺 長
(B)350番2 物件2	K12	153124.016	48995.326	4.752
	K13	153124.367	48991.549	3.793
	K14	153121.547	48991.266	2.834
	倍 面 積	10.750473		
		地 積	5.3752365	
		地 積	5.37	m

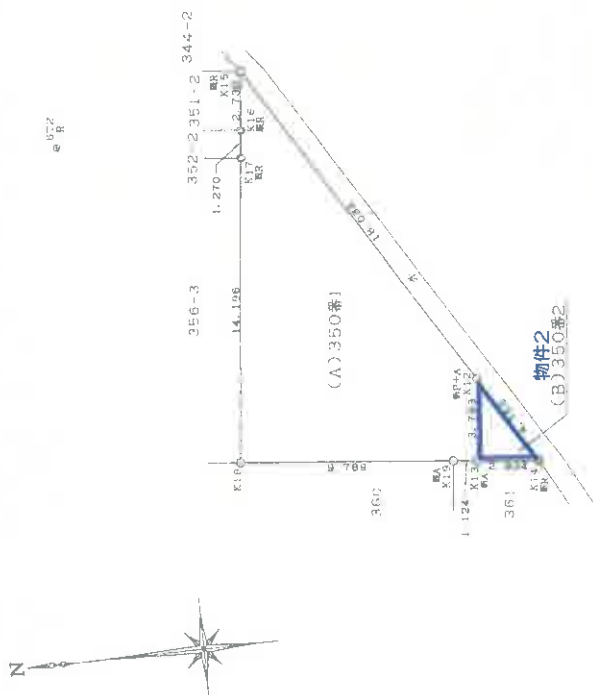
面 積 一 覧 表

地 番	面 積
(A)350番1	119.6738980 m ²
(B)350番2	5.3752365 m ²
合 計	125.0491345 m ²

基 準 点 座 標 リ ス ト

点 名	X	Y
1A096 (国庫多角測量点)	153233.040	48961.471
1044A (街区三角点)	153108.826	48915.674
7T2 (新設多角点)	153097.767	48986.433
7T3 (新設多角点)	153101.701	49006.572
7T4 (新設多角点)	153209.547	49016.978
6T2 (新設多角点)	153142.219	49008.127

測量年月日	平成29年 7月31日
座 標 系	測地座標2011 基系



○：現測77条1項9号に定める境界線
◎：現測77条1項9号以外の境界線
■：街区の境界線 新：新設の境界線

7T3.0
R

基準点番号
○：国庫多角測量点 P：ガラスデック地 S：石地 M：畑地 R：雑地 A：造成プレート
◎：コンクリート地

1044A
R

7T2

作成者

29年 7月 31日作成

申請人

縮尺 1/250

「A3→A4縮小」

これは開示に供せられた情報の一部であり、
令和7年12月31日 福島地方裁判所 山崎 簡

(11 枚目)

地番	527番	土地所在図	
土地の所在	郡山市小黒町三丁目		
作成者	[Redacted]		縮尺 1/500
申請人	[Redacted]		
作成日	平成 29年 8月 25日(作成)		

「A3→A4縮小」

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
令和7年12月25日 福島地方支務局郡山支局

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号	3 4 8 番 1
建 物 の 所 在	郡山市小原田三丁目348番地1、350番地2、527番地

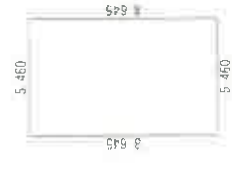
1 階



求 積 表

$5\,460 \times 8\,645$	$= 47\,201\,700$
合 計	47 201700
床面積	47 20 m ²

2 階



求 積 表

$5\,460 \times 8\,645$	$= 47\,201\,700$
合 計	47 201700
床面積	47 20 m ²

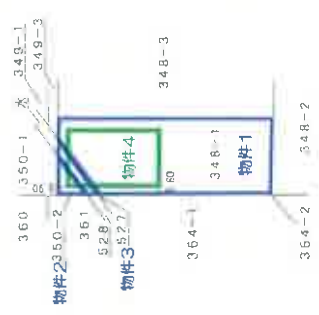
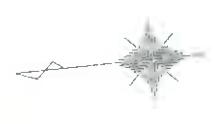
作 成 者

(平成30年9月26日作成)

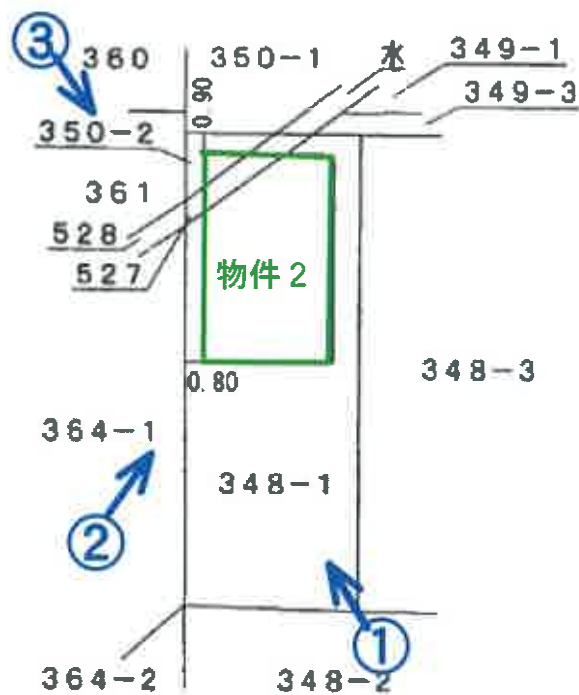
縮尺 250

申請

縮尺 500



土地建物位置関係図

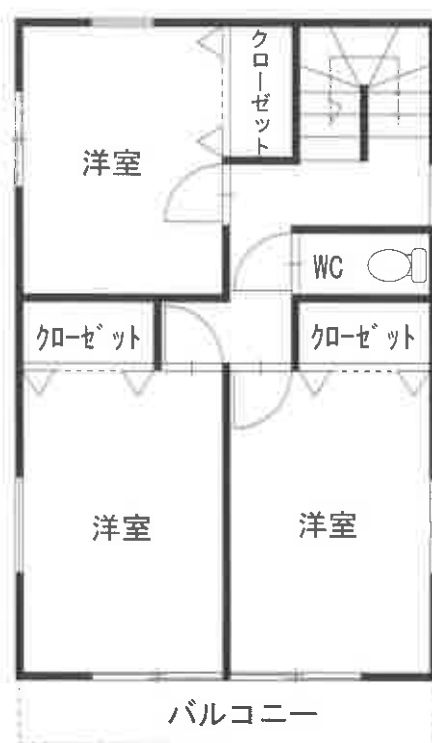


←○写真撮影位置方向・写真番号

間取図S=1/100



1階平面図



2階平面図

物件4



物件1

No. 1

物件4



物件1

No. 2

物件4



物件2

物件3

物件1

No. 3



No. 4

物件4:1階リビングダイニングの状況



No. 5

物件4:1階洋室の状況



No. 6

物件4:1階キッチンの状況



No. 7

物件4:1階浴室の状況



No. 8

物件4:2階北側洋室の状況



物件4:2階東側洋室の状況

No. 9



物件4:2階バルコニーの状況

No. 10

令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金10,830,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,420,000円
物件2（土地）	金100,000円
物件3（土地）	金100,000円
物件4（建物）	金8,210,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	郡山市小原田3丁目 348番 1 宅地 136.09m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市小原田3丁目 350番 2 宅地 5.37m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市小原田3丁目 527番 宅地 5.24m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市小原田3丁目 348番地 1、350番地2、527番地 348番 1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階： 47.20m ² 2階： 47.20m ² 合計 94.40m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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2、物件3）

位置・交通	JR東北本線「郡山」駅の南方約2.8km 最寄バス停「小原田三丁目」の北東方約240m 市立小原田小学校 約600m ヨークベニマル小原田店 約800m	
付近の状況	当該地域は、市街地中心の南東部に位置する普通住宅地域である。 郡山駅から3km以内の接近性の優れた小原田地区に位置する。但し、市街地中心と中央工業団地を結ぶ「中央大橋」の北側に隣接し、また、接面道路以外の道路の幅員が狭く、洪水危険性の想定もなされ、環境条件や快適性のやや劣る住宅地域である。	
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 特になし

(物件1、物件2、物件3の一体画地)

画地条件	間口 7.0m 、 奥行 19.0m 、 地積 146.70㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	南側 幅員 約6.0m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 南側道路とほぼ等高、建物の存する箇所は約80cm高い。
土地の利用状況等	物件1～3土地の所有者が、物件4建物を物件1～3土地上に所有して占有している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 あり 下水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、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	上下水道は、南側市道にある上・下水道の本管から物件1土地内に引込まれている。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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30年9月 新築 経 過 年 数： 約7.6年 経済的残存耐用年数： 約17.4年
仕 様	構 造： 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根： カラートタン 外 壁： サイディング 天 井： クロス 内 壁： クロス 床： フローリング 設 備： 電気・給排水衛生設備、太陽光発電設備 その他： オール電化住宅
床 面 積 （ 現 況 ）	1階： 47.20m ² 2階： 47.20m ² 計： 94.40m ²
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	物件4建物の所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	ソーラーパネルが屋根に8枚（航空写真による）設置されている。共有持分権者の話では、オール電化住宅であり、特に、エアコンの電気代等が嵩み、売電収支はマイナスであるとのことである。

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1、物件2、物件3)

目的土地等の建付地価格または更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／更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	49,800	1.02	136.09	0.90	6,220,000
2	49,800	1.02	5.37	0.90	250,000
3	49,800	1.02	5.24	0.90	240,000

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。

地価公示価格 郡山（県）－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 48,500\text{円/㎡} & \times & 103.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 49,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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%

◇ 地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 95% 幅員
 交通接近条件 : 103% 中心接近性
 環 境 条 件 : 103% 住環境
 行 政 的 条 件 : 100%
 格 差 率 : 101%

イ 個 別 格 差

物 件 1 : 街 路 条 件 : 100%
 物 件 2 : 交通接近条件 : 100%
 物 件 3 : 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 102% 南道路、間口狭小
 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 建物価格（物件４）

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 ４	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
主である 建物	240,000	94.40	0.500	11,330,000

ウ 現 価 率 :

主 で あ る 建 物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	7.6年
	経済的残存耐用年数	17.4年
	観察減価及び中古物件の市場性	30%
	残価率	5%
	現価率 *	50.0%

$$* \quad \text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \} \times (1 - \text{観察減価})$$

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

・物件4建物の敷地

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	6,220,000	1.00	0.35	法定地上権	2,180,000
2	250,000	1.00	0.35	法定地上権	90,000
3	240,000	1.00	0.35	法定地上権	80,000
				合計	2,350,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件4建物の敷地を、物件1、2、3土地の全範囲と判定した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 物件4建物の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	6,220,000	-2,180,000	1.00	1.00	0.60	2,420,000
2	250,000	-90,000	1.00	1.00	0.60	100,000
3	240,000	-80,000	1.00	1.00	0.60	100,000
4	11,330,000	+2,350,000	1.00	1.00	0.60	8,210,000
一括価格 (合計)						10,830,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市 場 性 修 正 : 特に必要ない。

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（県）－10

所 在 : 郡山市小原田2丁目192番2
価 格 : 48,500円/㎡
位 置 : JR「郡山」駅まで道路距離で約2.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 256㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側3.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 準防火地域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

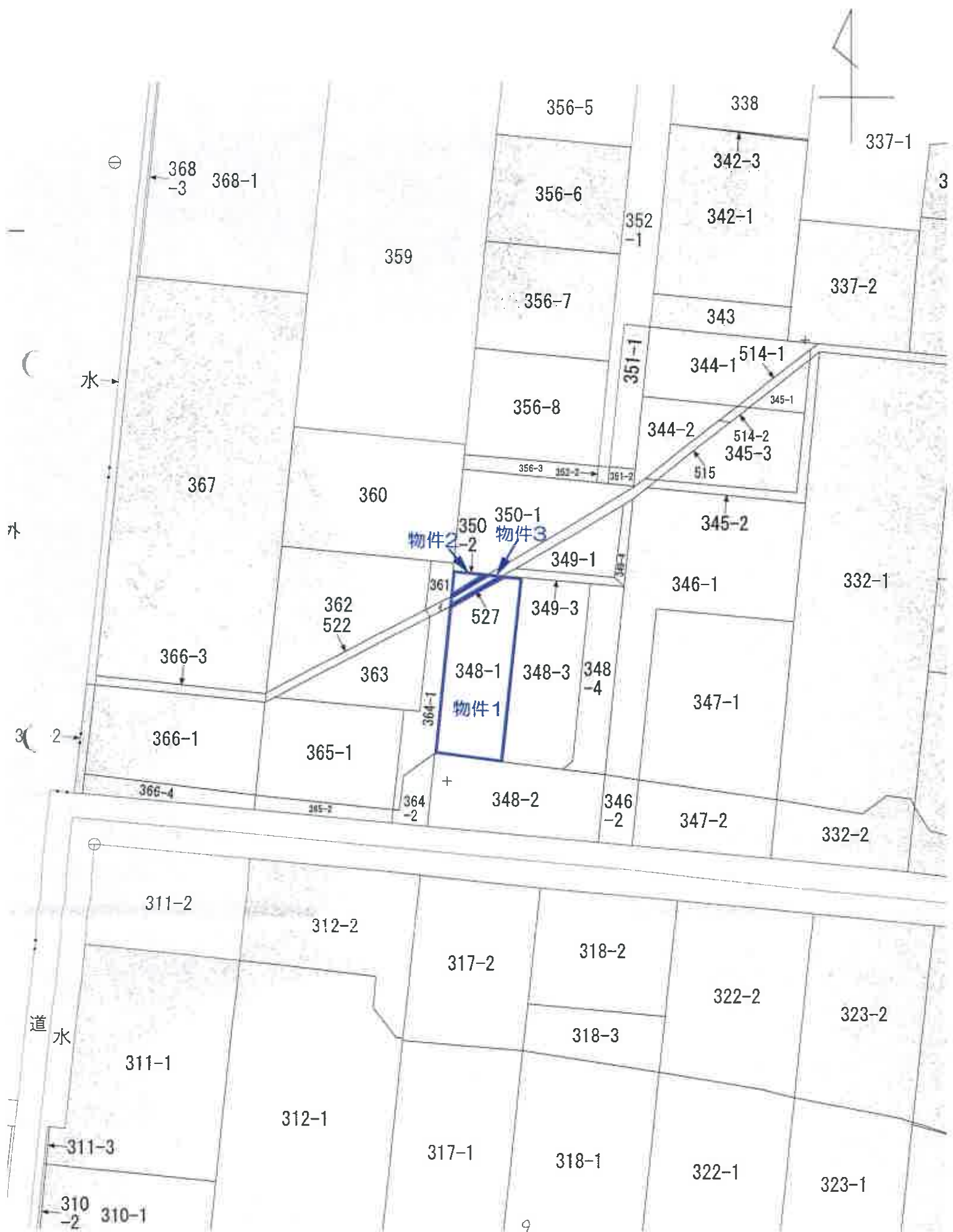
	固定資産税課税標準額	都市計画税標準額
物件1:	577,679円	1,155,358円
物件2:	22,794円	45,589円
物件3:	22,242円	44,485円
物件4:	5,048,185円	5,048,185円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
土 地 所 在 図
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上

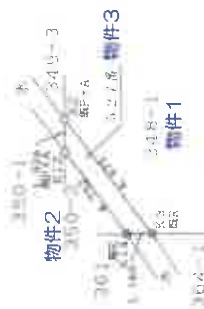
N



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
昭和7年に1月25日 福島地方支務局郡山支局

$$\sum_{j=0}^{\infty} \frac{1}{n_j} = \infty$$

地番	527番	地積測量図
土地の所在	郡山市小原田三丁目	



座標求積表

地 點	番 号	備 註	文 字	Y 尺	辺 長
K2		HP+A	153123.875	48996.845	6.875
K12		HP+A	153124.016	48995.328	1.526
K14		HR	153121.547	48991.266	4.752
K3		HR	153120.393	48991.150	1.160
		倍 面 積		10.490989	
		面 積		5.2454945	m ²
		地 積		5.24	

品名	X	Y
1409号 (昭和多数局)	15333.040	48961.471
1044号 (昭和三多数)	153108.826	48915.674
772 (昭和多数局)	153097.767	48986.433
712 (昭和多数局)	153101.701	49006.572

別冊年月日 平成29年 8月25日

2014年12月

○：規則77条1項9号に定める境界標
◎：規則77条1項9号以外の境界標
氏：開設の境界標 新：新設の境界標

第 1 卷 第 1 号

作 成 者

29年 8月 25日作成)

250

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12月25日 福島地方支庁務局 山本 芳

登記官

地積測量図

348番1, 348番3, 348番4

都山市小原田三丁目

土地の所在

座標求積表

(A) 348番1 物件1				
地番	測点	標高	Xn	Yn
K2	新P+A		153123.875	48996.845
K3	新R		153120.393	48991.150
K4	新A		153104.546	48989.560
K5	新A		153103.849	48995.187
K11	新A		153103.647	48996.793
K10	新P+A		153123.686	48998.878
	併面積			272.184237
	面積			136.0921185
	地積			136.09

座標求積表

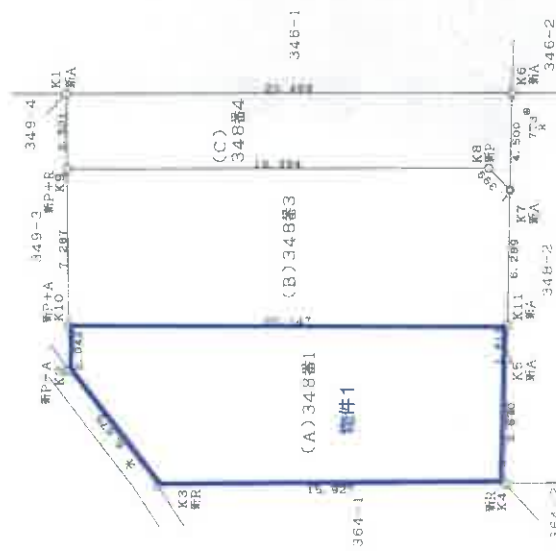
(B) 348番3				
地番	測点	標高	Xn	Yn
K7	新A		153102.861	49003.033
K8	新P		153103.731	49004.128
K9	新P+R		153123.011	49006.134
K10	新P+A		153123.686	48998.878
K11	新A		153103.647	48996.793
	併面積			294.350125
	面積			147.1750625
	地積			147.17

座標求積表

(C) 348番4				
地番	測点	標高	Xn	Yn
K6	新A		153102.299	49007.498
K1	新A		153122.687	49009.520
K9	新P+R		153123.011	49006.134
K8	新P		153103.731	49004.128
K7	新A		153102.861	49003.033
	併面積			144.106228
	面積			72.0531140
	地積			72.05
	合計			355.3202950

基準点座標リスト (測地2011)		
点名	X	Y
1A096 (国定三角点)	153233.040	48961.471
1044A (国定三角点)	153108.826	48915.674
7T2 (新設三角点)	153097.767	48986.433
7T3 (新設三角点)	153101.701	49006.572

測量年月日	平成29年 7月19日
座標系	新地座標2011 北米



○：規則77条1項9号に定める境界線
◎：規則77条1項9号以外の境界線
■：現況の境界線 新：新設の境界線

境界線番号
C：コシジリシート取 R：プラスチック板 S：石杭 M：鉄印 A：金属プレート

作成者

29年 7月 19 日作成

申請人

縮尺 1/250

「A3→A4縮小」

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月25日 新潟地方在籍新潟郡山支局

登記

地積測量図

地番 350番1、350番2

土地の所在 郡山市小原田三丁目

座標求積表

測点	座標	Xn	Yn	辺長
K12	5A	153124.367	48991.548	1.124
K13	5A	153124.016	48995.326	3.793
K14	5A	153133.887	49010.733	18.033
K15	5A	153133.662	49008.017	2.730
K16	5A	153133.781	49006.754	1.270
K17	5A	153135.226	48992.631	14.196
K18	5A	153125.485	48991.481	9.789
合	面積		239.347796	
合	地積		119.6738980	
合	地積		119.67	m ²

座標求積表

測点	座標	Xn	Yn	辺長
K12	5A	153124.016	48995.326	4.752
K13	5A	153124.367	48991.548	3.793
K14	5A	153121.547	48991.268	2.814
合	面積		10.750473	
合	地積		5.3752365	
合	地積		5.37	m ²

面積一覧表

地番	面積
(A)350番1	119.6738980 m ²
(B)350番2	5.3752365 m ²
合計	125.0491345 m ²

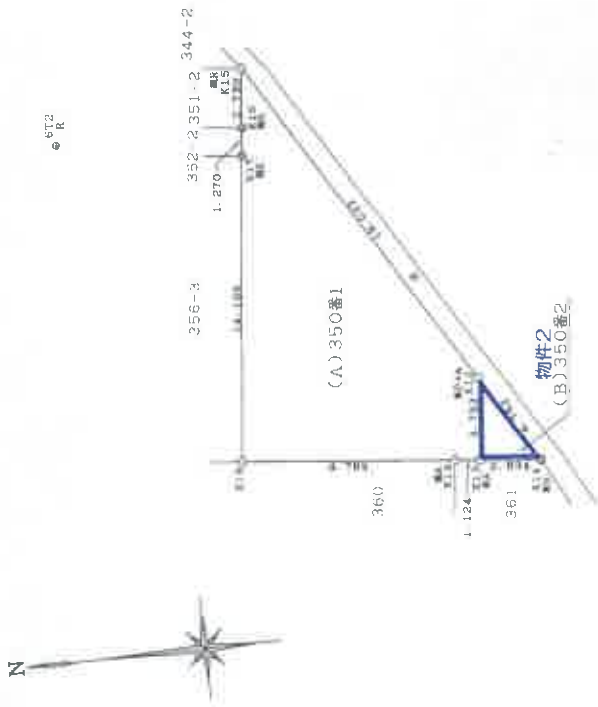
基準点座標リスト (測地2011)

点名	X	Y
1A096 (旧多摩川河口)	153233.040	48961.471
1044A (旧区界点)	153108.826	48915.674
7T2 (新設多摩川)	153107.167	48986.433
7T3 (旧多摩川)	153101.781	49006.572
7T4 (新設多摩川)	153208.547	49016.978
6T2 (新設多摩川)	153142.219	49008.113

測量年月日 平成29年 7月31日
座標系 測地成果2011 系統

○：規則7条1項9号に定める境界点
◎：規則7条1項9号以外の境界点
■：既設の境界線 新：新設の境界線

7T3◎
R



境界線付号
◎：コンクリート杭 P：プラスチック杭 S：石杭 M：銅印 R：鉄 A：金属プレート

1052A R 71.510

作成者

29年 7月 31日作成

申請人

縮尺

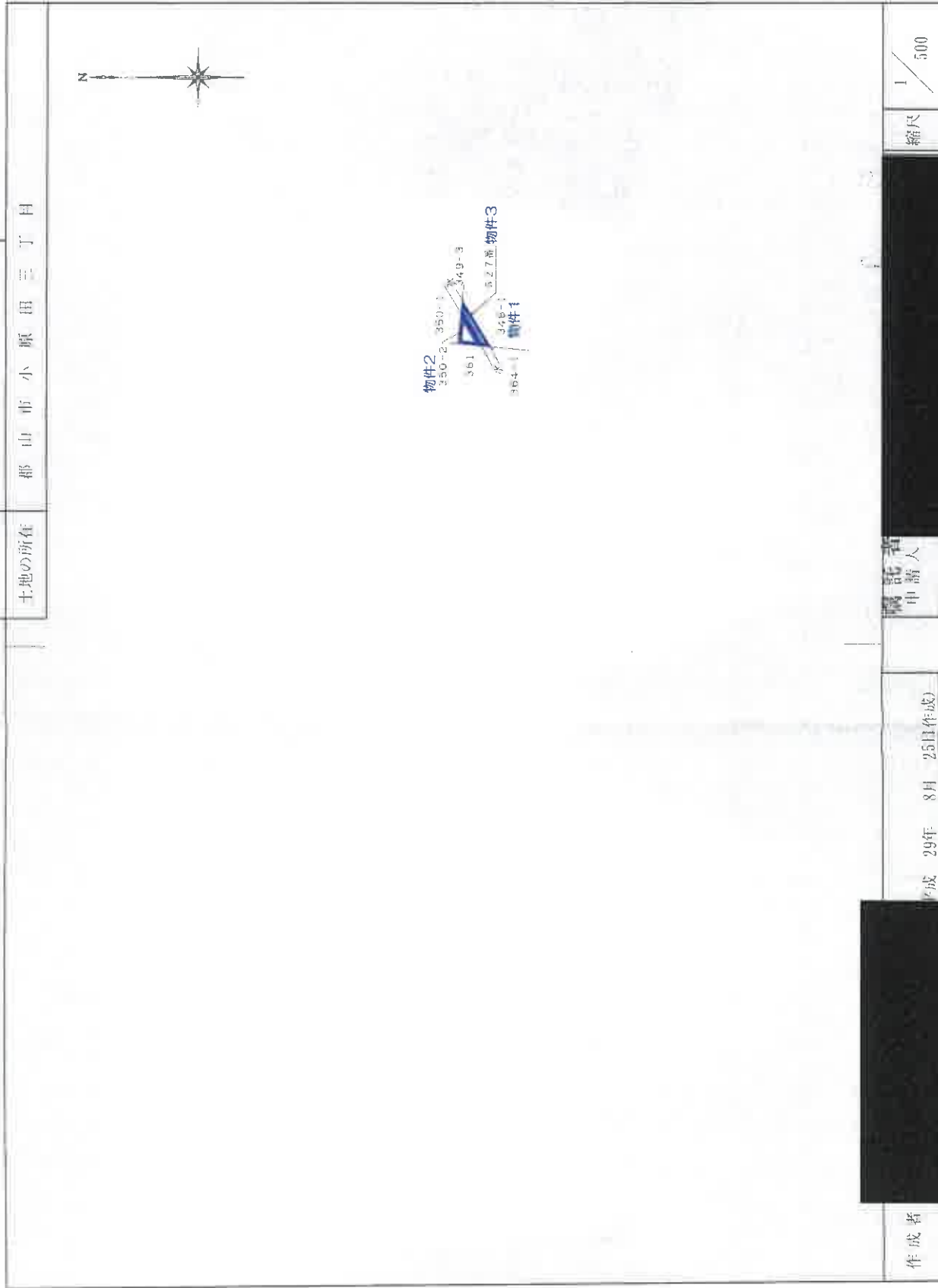
1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年12月25日 郡島地方支務局郡山支局

登記簿

土地所在図

地番	527番
土地の所在	郡山市小原田三丁目



作成者

平成 29年 8月 25日(作成)

嘱托者
申請人

縮尺

1 / 500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和元年度9月28日 福島地方広務局郡山支局

登記簿

各階平面図

1階



求積表

$5,460 \times 8,645 = 47,201,700$
合計 47,201,700
床面積 47.20 m²

2階



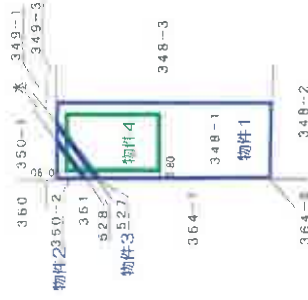
求積表

$5,460 \times 8,645 = 47,201,700$
合計 47,201,700
床面積 47.20 m²

建物図面

家屋番号 348番1

建物の所在 郡山市小原田三丁目348番地1、350番地2、527番地



作成者

(平成30年9月26日作成)

縮尺 250

1

申請

縮尺

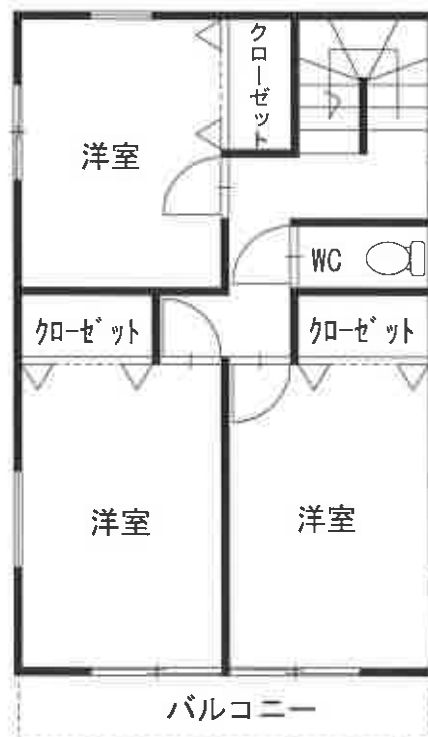
1 500

「A3→A4縮小」

間取図S=1/100



1階平面図



2階平面図