

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 令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 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	9,900,000 7,920,000	一括	1,980,000	74,833	19,596
1	4,150,000				
2	5,750,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市安積町南長久保一丁目 |
| | 地 番 | 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市安積町南長久保一丁目 9 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 8 番 8 |
| | 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 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 1 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, 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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市安積町南長久保一丁目 |
| | 地 番 | 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市安積町南長久保一丁目 9 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 8 番 8 |
| | 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 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 2 月 2 日受理
令和 8 年 3 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍 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 | 郡山市安積町南長久保一丁目 |
| | 地 番 | 9 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市安積町南長久保一丁目 9 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 8 番 8 |
| | 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 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 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	南東部に簡易物置（動産）が存する		
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 [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
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件の債務者兼所有者です。本件建物には家族と暮らしています。 2 本件土地及び建物は、平成24年12月に取得しました。購入してから、有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 3 本件建物は平成24年12月に新築したのですが、増改築した箇所はありません。 4 太陽光発電システム、床暖房、カーポートはありません。物件1の南東側に簡易物置（動産）があります。 5 雨漏りや水漏れ等生活に支障のある箇所はありません。 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 本件土地一帯を造成する際に販売会社の方で測量を実施していますので、近隣との境界に争いはありません。 (3月9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、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は、登記上、いずれも第三者所有であり、北東側45番は郡山市、南東側97番は建設省が所有する公衆用道路(市道)に面している。また、西側98番1及び98番3並びに南側98番7は、いずれも宅地である。
- 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土地について
 - ア 南東側97番の市道から、北西にかけて上り勾配となっているため、物件2の敷地部分は、南東側の市道よりも1メートル程度高くなっており、南東側の低い部分を駐車場及び簡易物置(動産)の設置場所として利用している。また、北西側隣接地(98番1及び98番3)は、物件1よりも1.7メートル程度高くなっている。
 - イ 物件1は全て舗装されており、亀裂や陥没箇所は見受けられなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 平成24年12月新築の建物であるが、外壁及び屋根に亀裂や目立った汚れは無かった。
 - イ 1階勝手口上部及び2階南東側洋室の壁クロスに細かな亀裂や剥離が見られたが、それ以外の内壁では大きな損傷は見られなかった。天井、床においても、2階階段部で一部軋み音のする箇所があったが、それ以外は特に問題は無く、良好な状態で使用されていた。

(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 2 月 2 日 (月) : - :	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9日受領)
R 8 年 2 月 1 0 日 (火) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 3 月 9 日 (月) 9:00-:9:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 8 年 3 月 9 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。

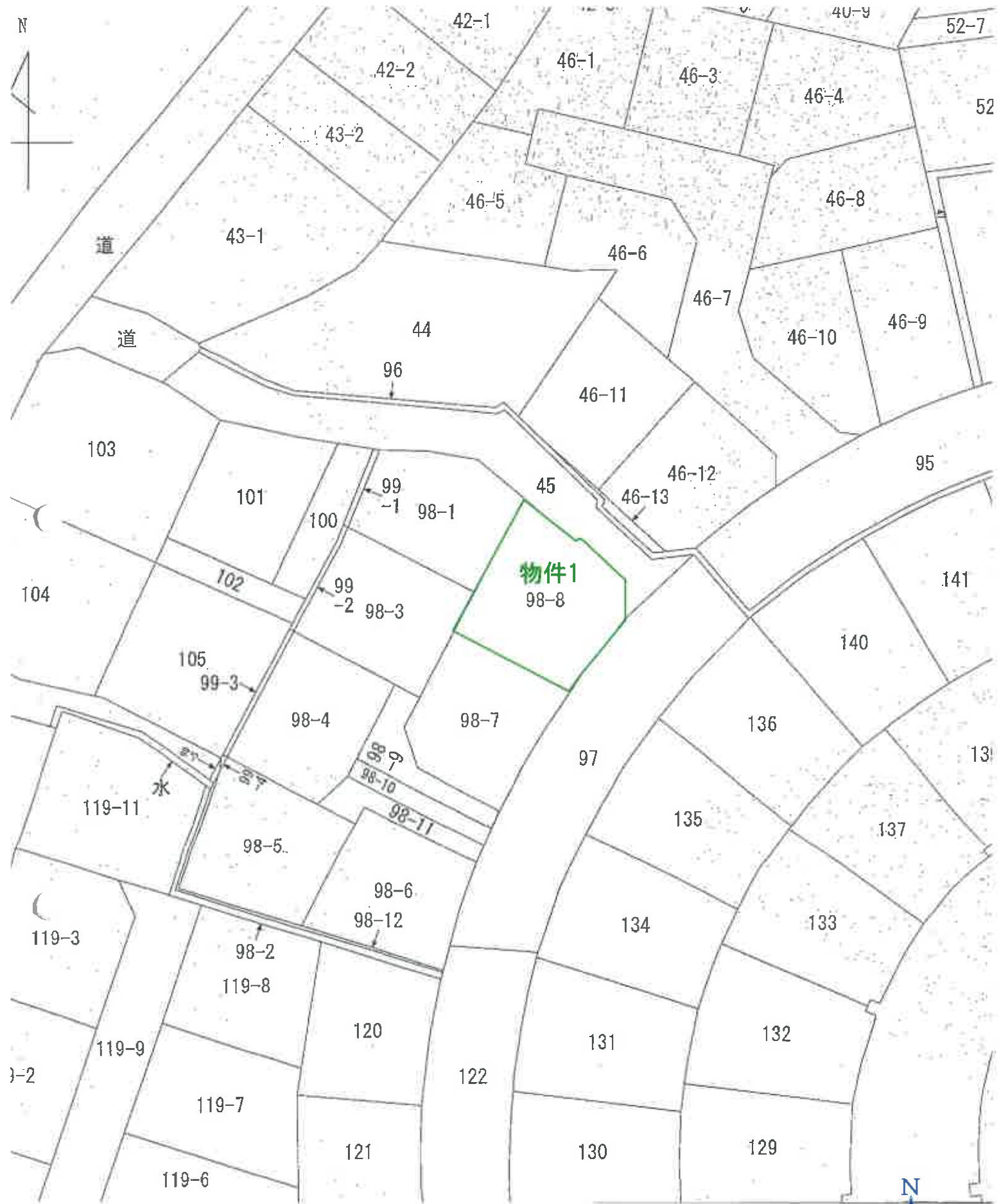
2 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせ
た。

☐ 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
1/500
公図写

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。
(登記所：地方事務局 郡山支局 登記)

令和7年10月8日 東京地務局

(8 枚目)

登記官

作成者

(平成23年1月13日作成)

申請人

縮尺 1 /

座標表

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28-9				
C18	152656.102	46267.503	-280002.253006	8.549
C19	150558.408	45263.577	-581565.469552	15.413
C20	50651.370	46177.348	-245038.557660	2.005
C21	150635.303	46278.160	283731.358960	9.292
243	150557.501	45269.819	352533.993796	11.391
C162	150661.687	46268.581	342938.297859	3.245
C117	150604.740	46270.178	704282.024970	19.531
合計			199.55775	
面積			97.5925675	
地積			54.56	m ²

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28-10				
C159	150635.303	46267.503	-414696.30212	9.292
C104	150635.303	46267.503	-414696.30212	9.292
合計			488.811315	0.343
C103	150651.370	46277.348	344210.914424	15.418
C160	150658.498	45263.577	247536.925927	2.005
合計			61.929774	
面積			30.9648878	
地積			3.56	m ²

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28-11				
C174	150551.632	46263.470	-6539.412740	2.162
合計			185472.228158	12.826
C105	150635.303	46275.637	187600.679317	2.017
C104	150649.594	46276.541	420052.62657	15.344
C159	150635.303	46267.503	193617.115714	4.439
C156	150553.117	46269.819	-234443.055320	4.483
合計			81.865836	
面積			40.9429180	
地積			40.94	m ²

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28-12				
C156	150553.117	46269.819	-733634.557924	15.131
C174	150551.632	46263.470	-385752.540340	12.826
C105	150635.303	46275.637	45217.769352	0.325
合計			21537.914316	15.205
C21	150640.361	46257.936	380582.343956	15.591
C2	150644.613	46245.003	752868.548840	13.132
C25	150557.221	46249.308	513644.814676	1.594
C10	150655.121	46244.613	-75562.358215	0.354
C11	150635.303	46244.613	-522559.255225	11.598
合計			34.132452	
面積			17.0662314	
地積			17.06	m ²

2/2 地積測量図

番 98-1,98-3~98-12

土地の所在 郡山市安積町南長久保一丁目

区 地籍表

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28				
C18	152656.102	46267.503	-280002.253006	8.549
C19	150558.408	45263.577	-581565.469552	15.413
C20	50651.370	46177.348	-245038.557660	2.005
C21	150635.303	46278.160	283731.358960	9.292
243	150557.501	45269.819	352533.993796	11.391
C162	150661.687	46268.581	342938.297859	3.245
C117	150604.740	46270.178	704282.024970	19.531
合計			199.55775	
面積			97.5925675	
地積			54.56	m ²

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28-7				
C117	150552.740	46270.178	-35353.12313	7.602
C162	150661.687	46268.581	-352522.340810	3.413
合計			374336.257859	9.995
C175	150653.203	46269.819	-392553.992796	9.294
C175	150653.203	46269.819	1434.322560	4.433
C15	150657.532	46280.332	443596.582220	11.883
合計			368771.248225	17.232
C152	150665.504	46285.137	401708.750813	12.893
合計			343.532028	
面積			171.9660190	
地積			171.96	m ²

点番	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1$	距離
28-8				
C15	150631.481	46272.719	-458618.241038	12.817
C152	150665.504	46285.137	-358931.339745	2.762
合計			190046.980988	4.377
C19	150554.610	46280.153	311702.422902	4.239
合計			347556.231234	4.288
C24	150672.865	46290.907	997137.481311	6.196
合計			17225.003822	0.635
C25	150644.613	46245.003	55837.413224	6.316
合計			252631.951770	12.739
C21	150635.303	46244.613	627394.592475	4.160
C113	150677.415	46270.178	379.603365	
合計			189.8011925	
面積			199.80	m ²

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(福島地方支務局郡山支局電送)

令和7年10月8日 東京地務局

登記店

(9 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	98番8
建物の所在	郡山市安積町南長久保一丁目98番地8

主たる建物
1階



面積計算

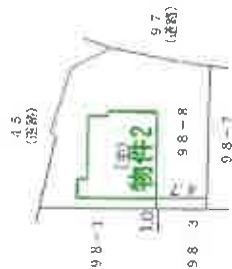
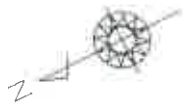
7 28×13.24=385.335
6 37×5.915=219.755
4 55×0.455=25.025
合計 52.99840
床面積 52.99m²

主たる建物
2階



面積計算

5 46×3.64=167.64
6 37×4.55=168.35
合計 48.8579
床面積 48.85m²



作成者

(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

家屋番号	98番8
建物の所在	郡山市安積町南長久保一丁目98番地8

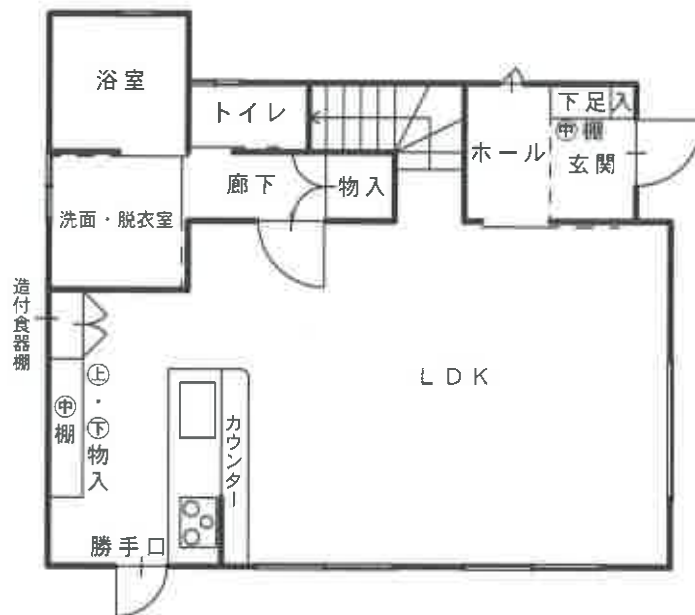


←○写真撮影位置方向・写真番号

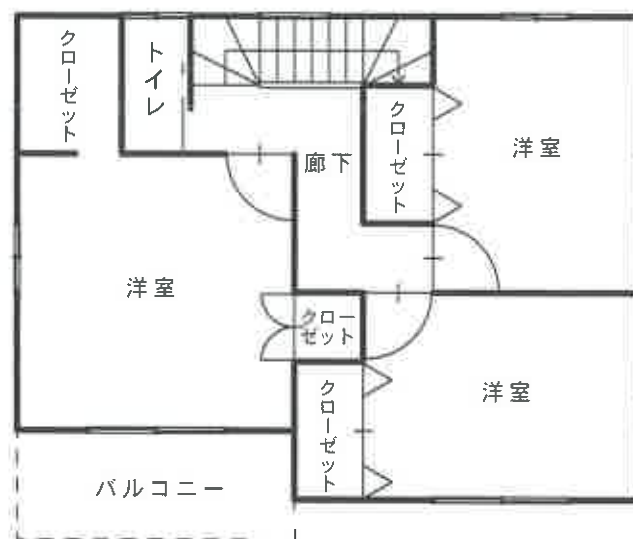
申請人			縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	--	--	----	-----------------

物件 2

1 F



2 F



建物間取図



物件2



簡易物置(動産)

物件1

No. 1

物件2



簡易物置(動産)

物件1

No. 2



No. 3

物件2:1階リビングダイニングの状況



No. 4

物件2:1階リビングダイニング西側の状況



物件2:1階浴室の状況

No. 5



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 6



物件2:北東側洋室の状況

No. 7



物件2:1階勝手口上部壁クロスの亀裂

No. 8

目的外土地98番1)

物件2



物件1

No. 9

物件1と北西側目的外土地(98番1)との境界



物件1

No. 10

簡易物置(動産)の状況

令和8年（ケ）第1号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月12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 眞 宏

第1 評価額

一括価格	
金9,900,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,150,000円
物件2（建物）	金5,750,000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2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	郡山市安積町南長久保一丁目 98番8 宅地 189.80㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市安積町南長久保一丁目 98番地8 98番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 52.99㎡ 2階： 48.85㎡ 計： 101.84㎡	
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「郡山」駅の南西方約5.4km（直線距離、以下同じ） 最寄駅「安積永盛」駅の西方約1.2km 最寄バス停「南長久保一丁目」の北方約80m 安積第三小学校まで約760m ヨークベニマル安積町店まで約960m	
付 近 の 状 況	国道4号あさか野バイパス東方に位置し、一般住宅を主に店舗併用住宅等も見られる地域。 行き止まり路も見られるが、旧国道4号沿いのスーパーマーケット等に比較的近接する。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 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9m、奥行13m～15m、地積 189.80㎡ ほぼ台形、概ね平坦、角地、画地内段差有り 南東側道路より0～1m高く接面 北東側道路より0～1m高く接面	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約9m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 北東側 幅員約5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 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 南東側の市道に郡山市の上水道の本管が敷設されているが、引込みは私設管（株式会社山一設備名義）になっている（郡山市上下水道局調べ）。 ② 南東側一部に1m程度の段差があり、南東側平坦部は駐車場等として利用されている。尚、北西側隣接地は約1.7m程高い。	

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成24年12月7日 新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板（ガルバリウム鋼板）葺 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：フローリング、タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：52.99㎡ 2階：48.85㎡ 計：101.84㎡ *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	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 所有者によると、雨漏りや水漏れといった不具合はないとのことであり、令和3年・4年の福島県沖地震での特段の被害はなかったとのことである。 また、キッチンはIHクッキングヒーターを使用しておりオール電化で、ガスは使用していないとのことである。 1階勝手口や2階洋室の内壁クロスに若干の罅が見られ、階段の内壁クロスに若干のしみ等も見られる。 ② 物件2建物の南東側に簡易物置があるが、土地への固着性の程度から動産と判断し評価対象外とした。

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 (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	67,900	1.02	189.80	0.90	11,830,000

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 郡山-21

公示価格等 63,500円/㎡ × 時点修正 104.7 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 97 ≒ 67,900円/㎡

◇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：97% (幅員・歩道)

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：97%

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：102% (方位、形状、角地、画地内段差)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	101.84	0.29	6,500,000

ウ 現 価 率 :

物件2

- a 経過年数 13年
- b 経済的残存耐用年数 17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 29%

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

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	11,830,000	1.00	0.35	法定地上権	4,140,000

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	11,830,000	- 4,140,000	1.00	0.90	0.60	4,150,000
2	6,500,000	+ 4,140,000	1.00	0.90	0.60	5,750,000
一括価格(合計)						9,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：上水道が私設管であり、建物の建替工事等に際し名義変更を要することを勘案し、市場性がやや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：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 地価調査価格 郡山-21

所 在 : 郡山市安積町南長久保2丁目226番
価 格 : 63,500円/m²
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約6.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 203m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 40% 容積率 60%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ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 : 1,187,166円
物件2 : 4,158,086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

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。
(福島地方支務局 郡山支局登録)

令和7年10月8日 東京地務局

登記号

地 番 98-1,98-3~98-12 1/2 地 積 測 量 図

土地の所在 郡山市安積町南長久保一丁目

縮尺 1/500

地番	① 98-1
座標	Xn Yn (Xn+1 Yn+1) Yn
C17	150650.250 42266.482 -371519.858 492
C11	150652.058 42262.865 -371519.858 492
C113	150653.415 42275.794 130656.565 462
C26	150664.921 42280.790 639600.517 000
C29	150659.235 42275.528 240956.574 296
	150650.128 42270.725 45954.788 875
	328.786 838
	154.353 840
	134.38 m

地番	② 98-3
座標	Xn Yn (Xn+1 Yn+1) Yn
C111	150652.050 42262.865 229862.492 095
C25	150650.352 42262.19 -187100.472 14
C124	150671.559 4223.335 -656628.941 140
C161	150666.102 42267.563 -35480.648 77
C113	150664.740 42270.173 248233.304 970
C36	150657.287 42273.718 493871.950 325
C113	150675.415 42275.794 491957.660 14
	327.851 646
	173.928 230
	173.92 m

地番	③ 98-4
座標	Xn Yn (Xn+1 Yn+1) Yn
C174	150671.558 42257.285 -346975.924 789
C172	150396.601 42250.179 -825195.693 718
C158	150393.717 42259.480 -86957.841 200
C159	150389.721 42252.758 221182.245 958
C160	150656.498 42253.677 433995.553 937
C161	150665.102 42267.583 604300.501 563
	343.241 791
	373.620 553
	371.62 m

地番	④ 98-5
座標	Xn Yn (Xn+1 Yn+1) Yn
C122	150583.601 42253.178 135037.004 643
C120	150557.924 42245.814 63874.743 320
C28	150557.221 42245.896 -308744.471 052
C22	150644.815 42245.003 -752266.444 441
C25	150640.943 42257.336 31511.165 533
C172	150651.603 42253.470 561622.082 720
C158	150557.717 42250.450 221182.245 958
	327.851 646
	173.928 230
	173.92 m



基準点 座標 1/500

地番	① 98-1
座標	X Y (X+1 Y+1) Y
C174	150671.558 42257.285 -346975.924 789
C172	150396.601 42250.179 -825195.693 718
C158	150393.717 42259.480 -86957.841 200
C159	150389.721 42252.758 221182.245 958
C160	150656.498 42253.677 433995.553 937
C161	150665.102 42267.583 604300.501 563

地番	② 98-3
座標	X Y (X+1 Y+1) Y
C111	150652.050 42262.865 229862.492 095
C25	150650.352 42262.19 -187100.472 14
C124	150671.559 4223.335 -656628.941 140
C161	150666.102 42267.563 -35480.648 77
C113	150664.740 42270.173 248233.304 970
C36	150657.287 42273.718 493871.950 325
C113	150675.415 42275.794 491957.660 14

平成22年12月28日

作成者 郡山市地籍課 地籍係 郡山市地籍課 地籍係 郡山市地籍課 地籍係

申請人

(平成23年1月12日附)

作成者

縮尺 1/500

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。
(福島県地方方法務局郡山支局登録)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官

作成者

(平成23年1月12日作成)

申請人

第1人

1 /

地番 98-1,98-3~98-12 2/2 地積測量図

土地の所在 郡山市安積町南長久保一丁目

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C16	150550.102	46267.583	-288002.253086	6.549
C169	150551.488	45269.577	-861555.489562	15.473
C13	150551.370	46277.348	-245038.507660	2.005
C173	150551.203	46276.160	283731.388960	9.292
443	150557.501	45269.919	332553.992796	4.355
C132	150551.687	46268.581	934388.287859	3.465
C17	150550.740	46273.178	204282.029370	2.931
444			199.185773	
			57.5925875	
			54.55	m

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C165	150550.371	46262.758	-414695.362712	5.344
C104	150548.332	46276.541	-261871.498601	1.583
44	150551.000	46277.201	84964.510316	0.343
C163	150551.370	46277.348	344210.914224	15.416
C160	150558.191	45263.877	247556.935627	2.803
445			61.928774	
			30.9548870	
			32.56	m

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C174	150551.652	46263.479	-6538.412740	2.162
447	150552.575	46264.462	-185474.228158	12.828
C105	150547.841	46275.637	-187009.657317	2.017
C180	150549.633	46276.541	430052.162657	15.544
C158	150550.721	46282.758	193517.116714	8.433
C154	150553.711	46288.492	284453.055320	2.883
446			81.855836	
			40.9028180	
			41.94	m

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C17	150544.622	46244.542	-733504.557824	16.181
C13	150539.713	45260.060	-985752.640340	12.835
C107	150539.281	46277.228	145017.789052	0.325
448	150539.575	46277.502	215537.314216	15.205
449	150540.141	46257.938	380583.350856	13.931
450	150541.811	46245.003	752666.848440	13.432
451	150542.221	46248.308	513643.814646	1.551
C10	150535.921	46248.346	-75562.359495	6.354
452	150535.585	46248.715	-522539.355245	11.949
453			34.132453	
			17.56	m

図1

1384.891617m

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
23	150640.541	45257.936	-69722.127234	15.205
27	150636.579	45272.507	-132755.108238	1.324
11	150635.072	46272.843	273696.438220	6.853
13	150642.553	46274.172	472932.117584	3.172
C105	150647.841	46275.637	412750.466540	2.828
447	150653.575	46282.758	135474.228158	2.159
C174	150651.652	46282.758	584452.679580	12.157
448			301.602520	
			177.8452600	
			177.65	m

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
436	150637.421	46273.719	-35353.121315	7.602
C117	150624.740	46270.178	-452522.340840	3.425
C162	150661.681	46268.581	-334338.257859	3.965
443	150657.501	46269.919	-392553.932786	9.294
C175	150653.203	46278.153	1434.322560	4.843
45	150652.532	46260.332	443596.892220	6.085
47	150652.763	46282.338	183331.388934	3.230
C153	150650.574	46282.181	401707.150812	12.571
449			545.572078	
			171.8660190	
			17.56	m

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
436	150671.461	46272.118	-353618.075039	12.850
C158	150663.504	46282.758	255931.259245	3.762
44	150656.152	46282.574	190048.583268	4.327
445	150658.610	46280.153	311704.422302	4.239
446	150671.865	46290.867	247558.247259	4.268
425	150677.127	46290.557	392127.501317	5.186
427	150681.337	45286.681	173615.059831	3.635
428	150680.878	46286.642	35887.744928	6.316
401	150681.291	46288.100	252631.985770	13.739
C113	150675.415	46277.182	627394.532473	4.480
447			319.007315	
			189.8441225	
			185.27	m

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(福島県地方事務局郡山支局電施)

令和7年10月8日 東京法務局

登記号

12

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面図

家屋番号 98番8

建物の所在 郡山市安積町南長久保一丁目98番地8

主たる建物

1階



面積計算

7. 28×1.82 = 13.2496
6. 37×5.915 = 37.67855
4. 55×0.455 = 2.07025
合計 52.99840
床面積 52.99㎡

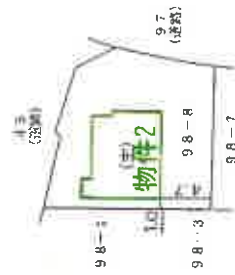
主たる建物

2階



面積計算

5. 46×3.64 = 19.8744
6. 37×4.55 = 28.9835
合計 48.8579
床面積 48.85㎡



物件2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋番号	98番8
建物の所在	郡山市安積町南長久保一丁目98番地8

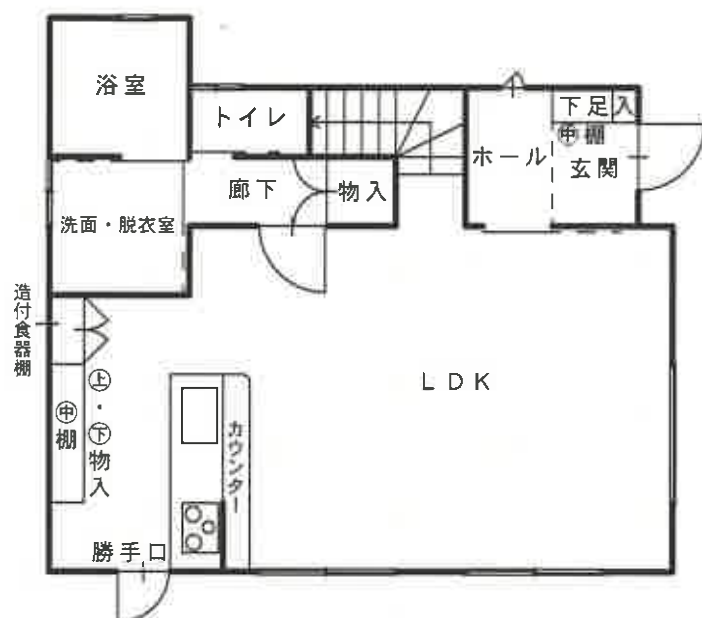
建物図面 各階平面図



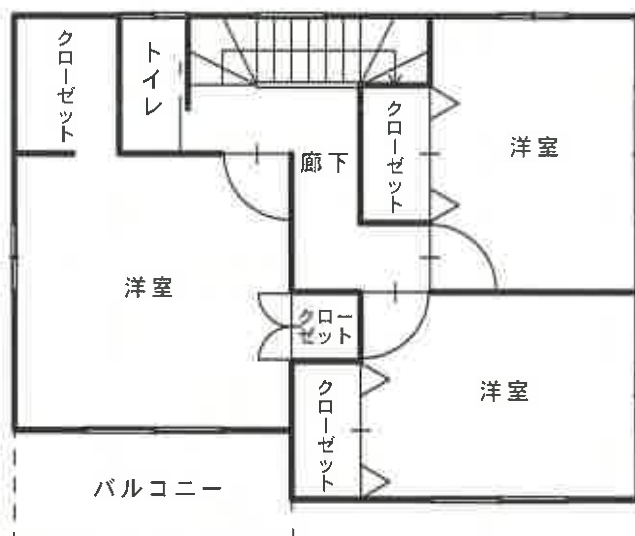
申請人					縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	--	--	--	--	----	-----------------

物件 2

1 F



2 F



建物間取図

