

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 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	9,330,000 7,464,000	一括	1,866,000	47,363	14,497
1	5,260,000				
2	4,070,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市久留米四丁目 |
| | 地 番 | 100 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市久留米四丁目100 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 100 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.50 平方メートル
2 階 55.50 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 61.5 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 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掲載されています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市久留米四丁目
地 番 100番3
地 目 宅地
地 積 212.76平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 郡山市久留米四丁目100番地3
家屋 番号 100番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.50平方メートル
2階 55.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約61.5平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 8 年（ケ）第 12 号
令和 8 年 4 月 3 日受理
令和 8 年 5 月 11 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 郡山市久留米四丁目
地 番 100 番 3
地 目 宅地
地 積 212.76 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 郡山市久留米四丁目 100 番地 3
家屋 番号 100 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 57.50 平方メートル
2 階 55.50 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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 A ☒ その他の者 B 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ B につき、「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	本土地南東側には物置（目的外動産）が 2 つ、サイクルポート（工作物） 1 つ、南西側にはカーポート（工作物） 1 つが、それぞれ設置されている。		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類：居宅（登記） ☐ 構造：木造スレート葺 2 階建（登記） ☒ 床面積：1 階 61.50 m ² （概測） 2 階 55.50 m ² （登記）		
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 A、B ☐ その他の者 上記の者ら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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	■全部 □
占有者	■債務者B □
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人 (■C (Bの配偶者)) の陳述 / □提示文書 () の要旨	
占有権原	□賃貸借 ■使用借権 □
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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者A □その他の者 ()
当事者借主	■占有者B □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める □
その他	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (建物共有者Bの配偶者)	(4月23日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私はBの配偶者です。Bは、本日、調査に立ち会うことができませんので、私からお話しします。 2 物件1土地について (1) 本土地には、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地は、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) AはBの母です。Aは、本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 Bは、物件2建物を共有して敷地として本土地を使用するに当たり、Aに地代を支払うなどはしていません。AとBは親子であり、物件2建物で同居していますので、AはBに対して本土地を無償で使用させています。 (4) 本土地上にはカーポート、サイクルポート及び物置があります。これらはAやBが使用しています。 3 物件2建物について (1) 本建物には、A、B、私、私とBの子らが住んでいます。 (2) 私と子らはBと同世帯であり、Bが世帯主です。 Aと私達は別世帯です。Aは私達と家計も別ですし、食事等も別です。台所、トイレ、浴室等は共用して使用しています。Aは2階西側洋室を使用しています。 (3) Aや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。 (4) 平成23年3月の東日本大震災では、内壁クロスにひびが入りました。令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震では、本建物の土台にひびが入りました。 いずれも修理などはしていません。 (5) 四、五年前になりますが、外壁の塗装を行いました。同じ時期に1階のサンルーム部分を増築しました。 (6) 本建物内で喫煙していますので、内壁クロスはたばこのヤニで汚れています。 (7) 過去に室内で犬を1匹飼育していました。犬による建物の損傷はありません。 (8) 1階和室と2階南側洋室は、子らが就寝中ですので、立ち入らないでください。これらの部屋には損傷等はありませんし、間取りも本建物を建築した当時と同じです。

(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 物件1土地について
 - (1) 本土地は、北側及び西側で、郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である100番1土地に接している。100番1土地は公図上の道と一体として市道敷きとなっているため、現況地目も登記上の地目と同様である。
 - (2) 本土地は、南西側角付近に境界杭がある。見分できる範囲において、それ以外に境界杭等は見当たらなかったが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - (3) 見分できる範囲において、本土地には、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (4) Bが物件2建物を共有し、物件2建物の敷地として本土地を占有する権原について、AB間の人的関係を踏まえ、AB間には明示又は黙示の使用貸借が成立し、Bは使用借権により占有しているものと認めた。
- 3 物件2建物について
 - (1) Cの陳述内容及び建物内の客観的状況を踏まえ、本建物は、A及びBが占有しているものと認めた。また、C及びBの子らは、Bの占有補助者であると認めた。
 - (2) 1階和室及び2階南側洋室は立ち入ることができなかったが、固定資産税に関して保有する図面の記載と外部から確認できるこれらの部屋の窓の位置等は合致していることから、これを前提に建物間取図を作成した。
 - (3) 建物内部
見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見られる。
ア 経年劣化及びたばこのヤニによる内壁や天井のクロスの汚損がある。
イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数ある。
ウ 2階東側洋室の内壁クロスは一部が剥がれており、下地が見える状態となっている。
エ 1階洗面室のドアは損傷し、ドアノブがない状態となっている。
 - (4) 建物外部
見分できる範囲において、南側、西側及び北側の土台には地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

(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4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（4月9日受領）
令和8年4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（4月8日受領）
令和8年4月13日（月） 11：54－11：58	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年4月23日（木） 9：55－11：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Cから事情聴取
（特記事項） ■ 令和8年4月23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

公図写



1/500



01000027
00000000

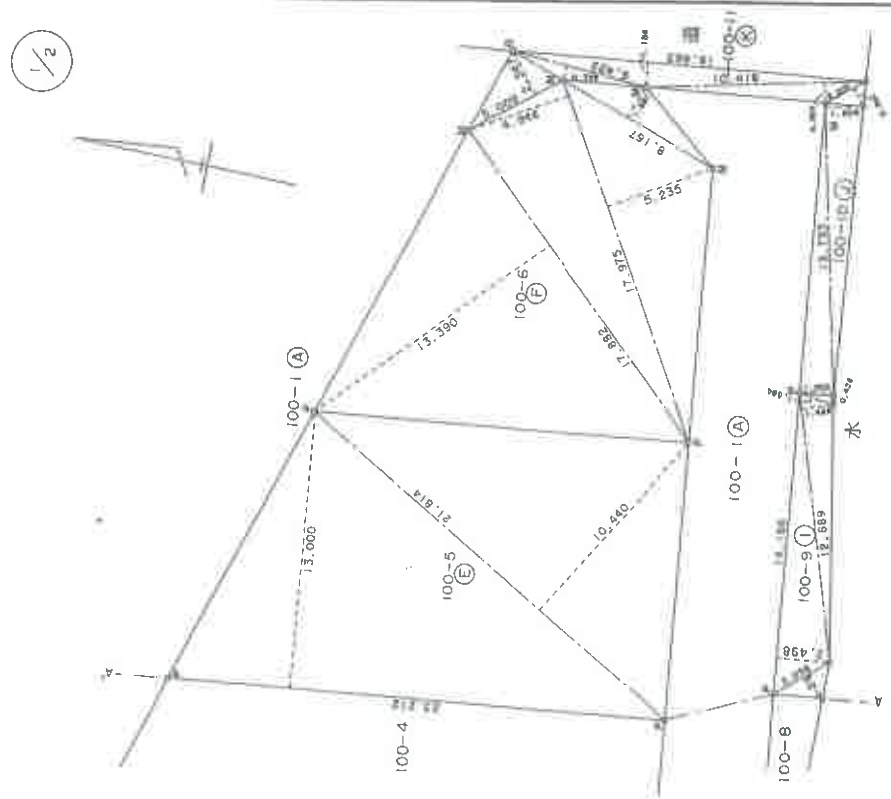
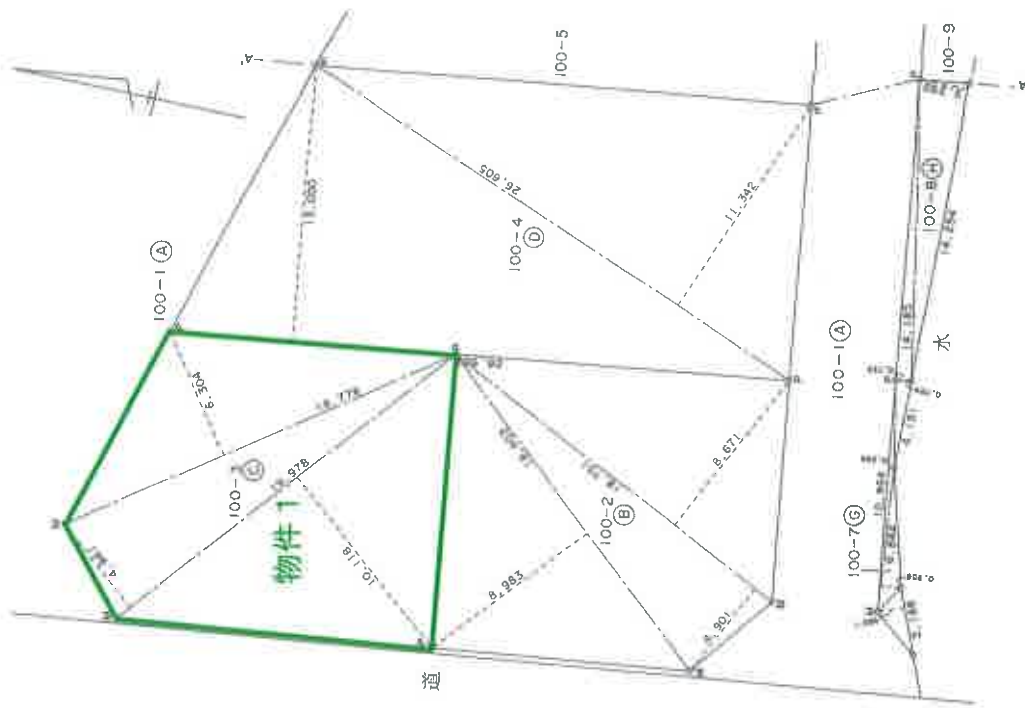
0099027

地	番
100-1-001	100-1-001
100-1-001	100-1-001

H3. 1.21

地積測量區

土地の所在



作製者

人 體 田

東京通信 C……コンクリート社 F……フタバ工業 日……日通

~~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。
(福島地方支務局郡山支局資料)

令和8年2月18日 東京法務局新宿出張所

2017年12月

請求番号: 22-2

(2/3)

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。
(福島地方裁判所 郡山支部 審判部)
令和8年2月18日 東京法務局新宿出張所

登記官

01000028

0000024 0090028

一枚目と同様

地積測量図

地番 100-2~100-11

土地の所在 郡山市久留米四丁目

地番 ① 100-2
NO. 底辺 高さ 倍 面積
18.403 x 8.983 = 165.314149
18.751 x 4.901 = 91.898651
18.751 x 8.671 = 162.589921
419.802721
209.9013605
209.90 m²

物件 1

地番 ② 100-3
NO. 底辺 高さ 倍 面積
19.978 x 4.941 = 98.711298
19.778 x 6.304 = 124.680512
19.978 x 10.118 = 202.137404
425.529214
212.7646070
212.76 m²

地番 ③ 100-4
NO. 底辺 高さ 倍 面積
28.907 x 13.000 = 375.791000
26.605 x 11.342 = 301.753910
338.7724550
338.77 m²

地番 ④ 100-5
NO. 底辺 高さ 倍 面積
23.212 x 13.000 = 301.756000
21.814 x 10.440 = 227.738160
529.494160
254.7470800
254.74 m²

地番 ⑤ 100-6
NO. 底辺 高さ 倍 面積
17.882 x 13.390 = 239.439980
17.975 x 4.946 = 88.904350
17.975 x 5.235 = 94.099125
8.167 x 1.681 = 13.728727
436.172182
218.0860910
218.08 m²

地番 ⑥ 100-7
NO. 底辺 高さ 倍 面積
3.188 x 1.284 = 4.093392
6.844 x 0.936 = 6.542864
10.964 x 0.263 = 2.949316
4.151 x 0.724 = 3.005324
16.590896
8.2954480
8.29 m²

地番 ⑦ 100-8
NO. 底辺 高さ 倍 面積
14.185 x 0.728 = 10.326680
14.254 x 2.292 = 32.670168
42.996848
21.4984240
21.49 m²

地番 ⑧ 100-9
NO. 底辺 高さ 倍 面積
3.036 x 1.310 = 3.977160
14.166 x 2.498 = 35.366668
12.689 x 1.486 = 18.855854
1.664 x 0.428 = 0.712192
58.931874
29.4659370
29.46 m²

地番 ⑨ 100-10
NO. 底辺 高さ 倍 面積
13.733 x 1.600 = 21.972800
13.733 x 1.824 = 25.048992
47.021792
23.5108960
23.51 m²

地番 ⑩ 100-11
NO. 底辺 高さ 倍 面積
10.418 x 0.969 = 10.095042
16.663 x 1.184 = 19.728992
2.202 x 0.991 = 2.182182
6.422 x 0.708 = 4.546776
5.009 x 2.347 = 11.756123
48.309115
24.1345575
24.15 m²

残地番 ⑪ 100-1
公 1744
総計 1351.1968560
残地 392.8031440
392.80 m²

境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....銅ミ

作製者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成7年6月2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。

(福島地方裁判所山形支部)

令和8年2月18日

東京法務局新宿出張所

登記官

5187052 各階平面図

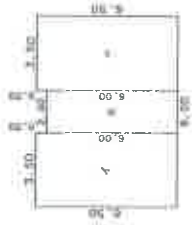
40.6.2

建物図面

家屋番号
100番3

建物の所在
郡山市久留米四丁目100番地3

1 階



求積表

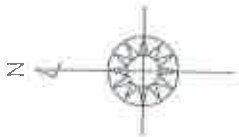
イ	6.50 X 3.50	=	22.7500
ロ	6.00 X 2.00	=	12.0000
ハ	6.50 X 3.50	=	22.7500
合計			57.5000
床面積			57.50 m ²

2 階



求積表

イ	6.50 X 3.50	=	22.7500
ロ	6.00 X 2.00	=	12.0000
ハ	6.50 X 3.50	=	22.7500
合計			57.5000
床面積			57.50 m ²



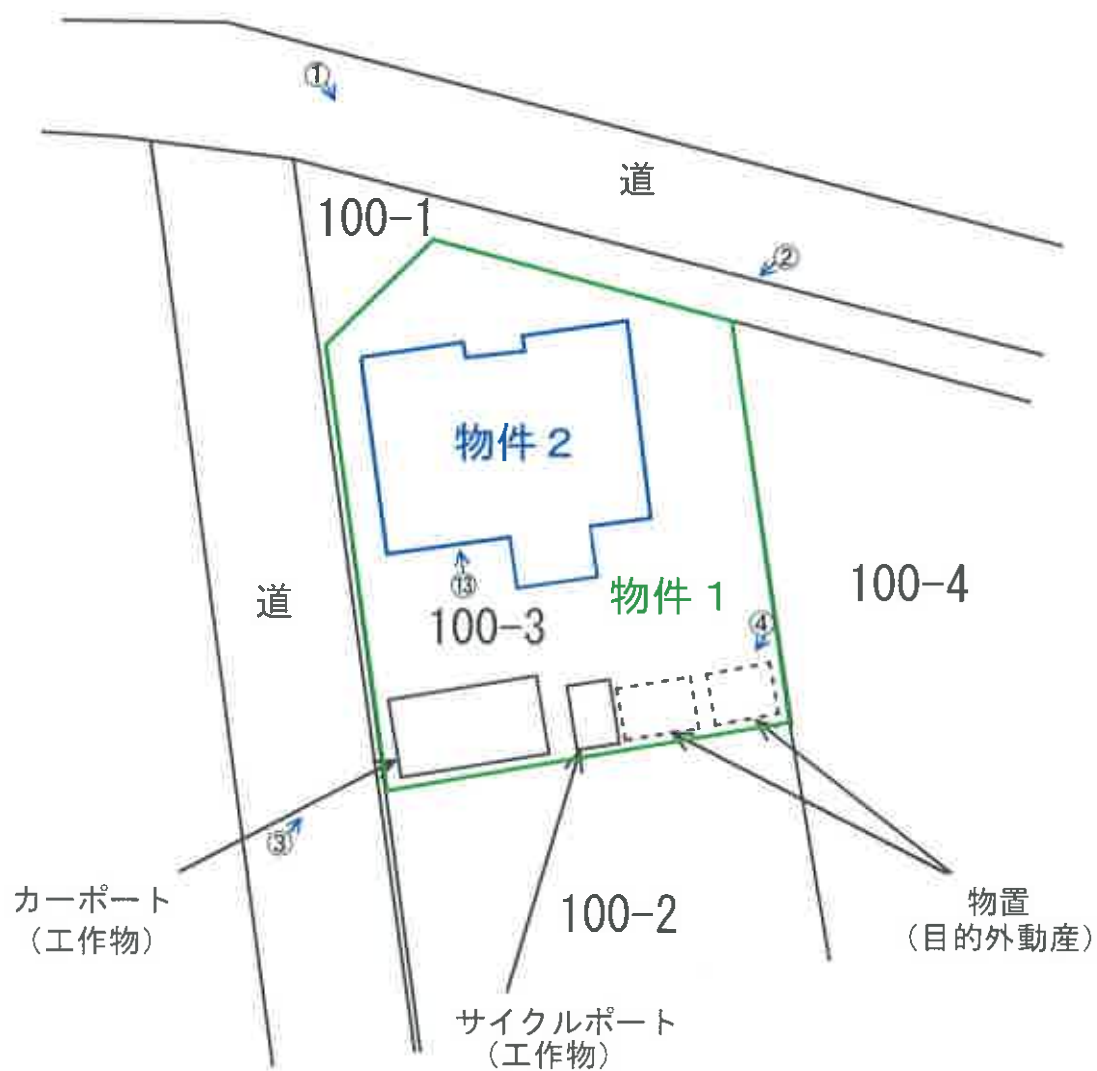
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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



1F



2F

物件2



物件1

市道

No. 1

物件2



物件1

市道

No. 2

物件2

カーポート(工作物)

サイクルポート(工作物)



市道

物件1

No. 3

物置(目的外動産)

サイクルポート(工作物)

カーポート(工作物)



物件1

No. 4



物件2:1階南西側洋室の状況

No. 5



物件2:1階台所の状況

No. 6



物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:2階西側洋室の状況

No. 8



物件2:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2:1階洗面室のドアの損傷状況

No. 10



物件2:2階東側洋室の内壁クロスの剥がれの状況

No. 11



物件2:玄関側内壁クロスのひび等の状況

No. 12



物件2:土台部分のひびの状況

No. 13

令和8年（ケ）第12号
令和8年4月23日現地調査
令和8年5月22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

横 山 進 也

第1 評価額

一括価格	
金9,330,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,260,000円
物件2（建物）	金4,070,000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をとらなければならない場合があること、瑕疵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	郡山市久留米四丁目 100番3 宅地 212.76㎡	
2	主である建物		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市久留米四丁目100番地3 100番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 57.50㎡ 2階： 55.50㎡ 計： 113.00㎡	1階： 約61.5㎡ 計： 約117㎡
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5.3km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「久留米寺西」まで約350m 市立柴宮小学校まで約1.2km ブイチェーン久留米店まで約1km		
付 近 の 状 況	当該地域は郡山市市街地の南西側に位置し、戸建住宅を主体に共同住宅等も見られる分譲住宅地域である。		
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 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13.8m、奥行約15.5m、地積212.76㎡ ほぼ整形、市道より0～約0.5m高い		
接 面 道 路 の 状 況	西側 北側	幅員約6.2m 幅員約6m	舗装市道（建築基準法42条1項1号道路） 舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）
土 地 の 利 用	土地所有者等が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は戸建住宅、店舗併用住宅等となっている。		
供給処理施設	上 水 道 あり 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	本件土地の南側にカーポート（約13㎡）、サイクルポート（約3㎡）、物置2基が存する。土地への固着性の程度より、物置2基は動産扱い、カーポート及びサイクルポートは土地の定着物と判断し、当該定着物は土地価格に含めて評価した。		

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7年4月21日 新築 経 過 年 数：31年 経済的残存耐用年数：3年（総合的に判定）
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 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、畳等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：約61.5㎡ 2階：55.50㎡ 計：約117㎡
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	本建物共有者等が、居宅として占有している。
特記事項	① 関係人の陳述によると、4～5年前に外壁塗装を行い、1階サンルーム部分約4㎡を増築した。 ② 1階和室及び2階南側洋室は立ち入ることができなかったが、固定資産税に関して保有する図面の記載及び外観調査等を参考にして建物間取図を作成した。 ③ 外観目視調査より、本建物に下記の損傷等が見られる。 建物外部 ・南、西、北側の基礎の一部に地震の影響によると思われる亀裂が複数見られる。 建物内部 ・内壁クロスに地震の影響と思われる亀裂が複数見られる。2階東側洋室の内壁クロスは一部が剥がれて下地が見える状態にある。 ・経年劣化及びたばこの影響等による天井や内壁クロスの汚損が見られる。 ・1階洗面室のドアノブがない状態にある。 ④ 関係人の陳述より、過去に室内で犬を1匹飼育していた。

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	65,400	1.02	212.76	0.95	13,480,000

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-46

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 64,000\text{円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 94 & = & 65,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：105%（方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員）

交通接近条件：102%（公共施設等への距離）

環境条件：93%（居住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：94%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：102%（方位、角地等）

行政的條件：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	220,000	117	0.08	2,060,000

ウ 現 価 率

物件2
主である建物

a 経過年数	31年
b 経済的残存耐用年数	3年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
d 残価率	5%
e 現価率	8%

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

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	13,480,000	1.00	0.35	法定地上権	4,720,000

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 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	13,480,000	-4,720,000		1.00	0.60	5,260,000
2	2,060,000	+4,720,000	1.00	1.00	0.60	4,070,000
一括価格（合計）						9,330,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：特にない。

カ 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-46

所 在 : 郡山市久留米6丁目151番5

価 格 : 64,000円/㎡

位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約5.9km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 201㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道

接 面 街 路 : 南側約5m舗装市道

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 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,449,416円

物件2 : 1,933,746円

第7 附属資料

公 図 写

地 積 測 量 図 写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

各 階 平 面 図 ・ 建 物 図 面 写

建 物 間 取 図

以 上

公図写



1/500



登記年月日：平成3年1月21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。

(福島地方支務局郡山支局蔵)

令和8年2月18日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：22-2

(2/3)

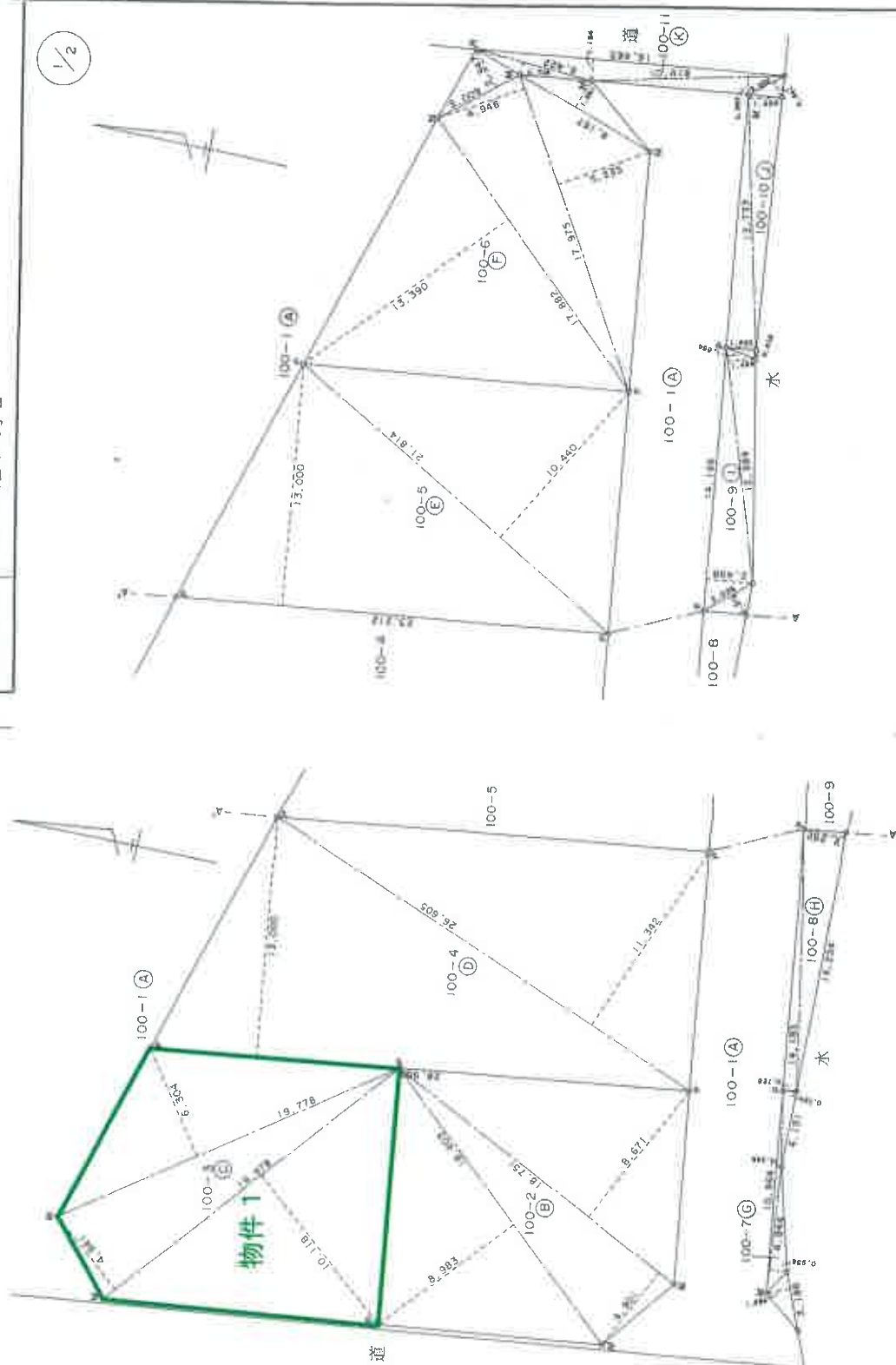
A3をA4に縮小

00990026
0100027 0093027

地番	100-1 100-1-100-11
土地の所在	郡山市久留米四丁目

H3 1.21
地積測量図

2/3 1/2



作製者

申請人

縮尺 1/250

測量図 100-1 100-11 100-12 100-13 100-14 100-15 100-16 100-17 100-18 100-19 100-20 100-21 100-22 100-23 100-24 100-25 100-26 100-27 100-28 100-29 100-30 100-31 100-32 100-33 100-34 100-35 100-36 100-37 100-38 100-39 100-40 100-41 100-42 100-43 100-44 100-45 100-46 100-47 100-48 100-49 100-50 100-51 100-52 100-53 100-54 100-55 100-56 100-57 100-58 100-59 100-60 100-61 100-62 100-63 100-64 100-65 100-66 100-67 100-68 100-69 100-70 100-71 100-72 100-73 100-74 100-75 100-76 100-77 100-78 100-79 100-80 100-81 100-82 100-83 100-84 100-85 100-86 100-87 100-88 100-89 100-90 100-91 100-92 100-93 100-94 100-95 100-96 100-97 100-98 100-99 100-100

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。
(福島地方方法務局郡山支局登録)

令和8年2月18日

東京法務局新宿出張所

登記官

01000228

00990027

0090028

一枚目と同様

番 100-2~100-11

地 積 測 量 図

3/2

地番 ① 100-3
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
18.403 x 8.983 = 165.314149
18.751 x 4.901 = 91.898651
18.751 x 8.671 = 162.589921
419.802721
209.9013605
209.90 m²

物件 1

地番 ② 100-4
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
19.978 x 4.941 = 98.711298
19.778 x 6.304 = 124.680512
19.978 x 10.118 = 202.137404
425.529214
212.7646070
338.77 m²

地番 ③ 100-5
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
28.907 x 13.000 = 375.791000
26.605 x 11.342 = 301.753910
677.544910
338.7724550
338.77 m²

地番 ④ 100-6
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
17.882 x 13.390 = 239.439980
17.975 x 4.946 = 88.904350
17.975 x 5.235 = 94.099125
8.167 x 1.681 = 13.728727
436.172182
218.0860910
218.08 m²

地番 ⑤ 100-7
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
3.188 x 1.284 = 4.093392
6.844 x 0.956 = 6.542864
10.964 x 0.269 = 2.949316
4.151 x 0.724 = 3.005324
16.590896
8.2954480
8.29 m²

土地の所在 郡山市久留米四丁目

地番 ⑥ 100-8
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
14.185 x 0.728 = 10.326680
14.254 x 2.292 = 32.670168
42.996848
21.4984240
21.49 m²

地番 ⑦ 100-9
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
3.036 x 1.310 = 3.977160
14.166 x 2.498 = 35.386668
12.689 x 1.486 = 18.855854
1.664 x 0.428 = 0.712192
58.931874
29.4659370
29.46 m²

地番 ⑧ 100-10
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
3.733 x 1.600 = 21.972800
3.733 x 1.334 = 25.048992
47.021792
23.5108960
23.51 m²

地番 ⑨ 100-11
NO. 底 辺 高 さ 倍 面 積
0.418 x 0.969 = 10.095042
16.663 x 1.184 = 19.728992
2.202 x 0.991 = 2.182182
6.422 x 0.708 = 4.546776
5.009 x 2.347 = 11.756123
48.309115
24.1545575
24.15 m²

残地番 ⑩ 100-1
公 積 1744
総 計 1351.1968560
残 地 392.8031440
392.80 m²

筆界線略 C---コンタリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....銅ミ

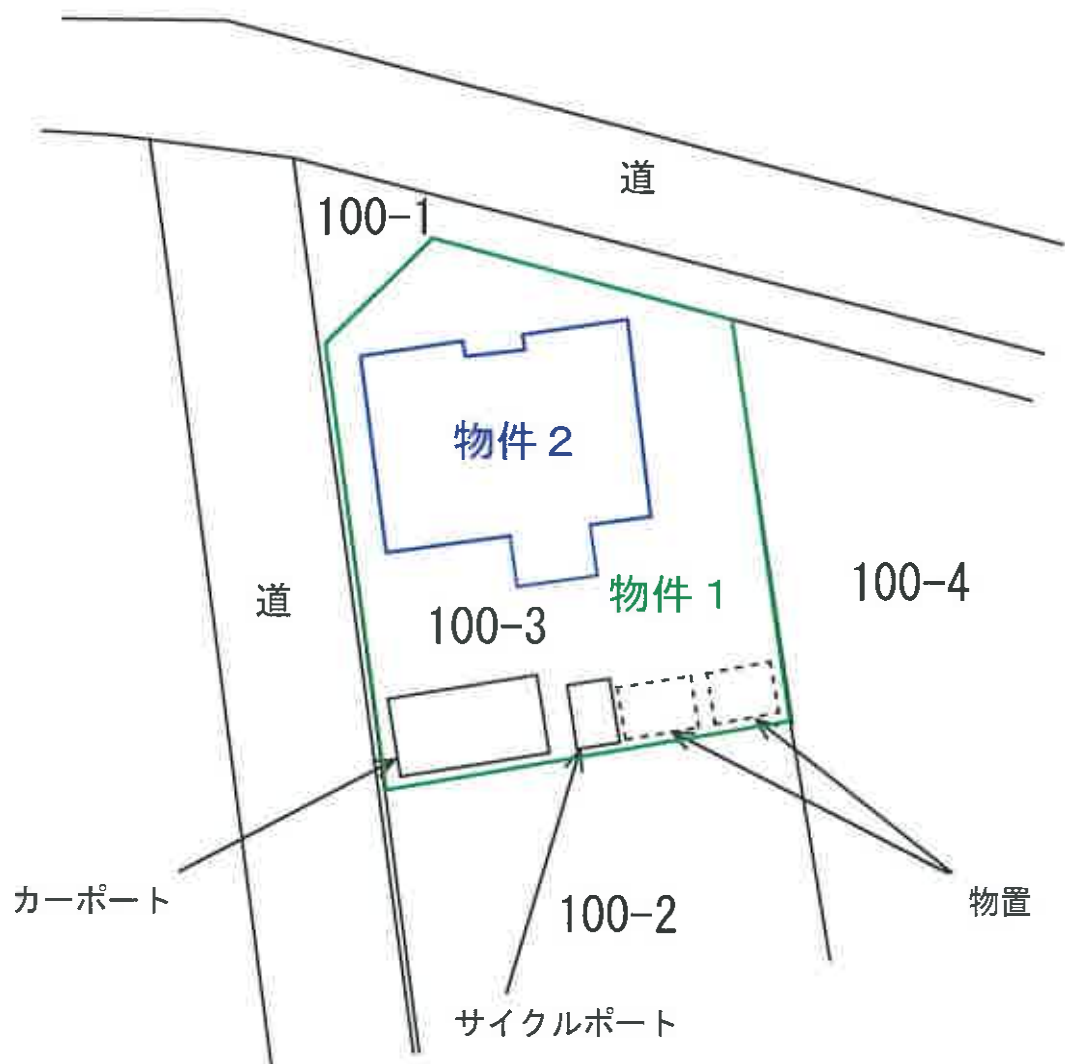
作製者

申請人

縮尺

1/

土地建物位置関係図



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管轄)
令和8年2月18日 東京法務局新宿出張所

登記官

5187052

各階平面図

4.2

建物図面

家屋番号 100番3

建物の所在 郡山市久留米四丁目100番地3

1 階



求積表

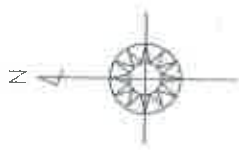
イ	6.50 X 3.50	=	22.7500
ロ	6.00 X 2.00	=	12.0000
ハ	6.50 X 3.50	=	22.7500
合計			57.5000
床面積			57.50 m ²

2 階



求積表

イ	6.50 X 3.50	=	22.7500
ロ	5.00 X 2.00	=	10.0000
ハ	6.50 X 3.50	=	22.7500
合計			55.5000
床面積			55.50 m ²



作製者

縮尺 1/250

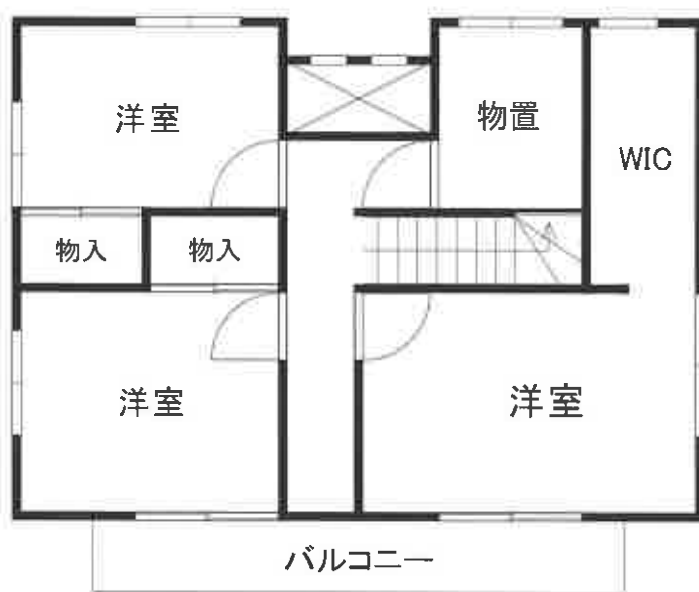
申請人

縮尺 1/500

建物間取図 物件2



1F



2F