

【注意】

令和8年(ヌ)第6号

本件は建物のみの売却ですので、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	2,980,000 2,384,000		596,000	59,654	12,783
		</			

物 件 目 録

1 所 在 郡山市本町一丁目 3 5 番地 5

家屋 番号 3 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 8 8 平方メートル
2 階 7 0 . 3 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 12 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】

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 1】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物のために、その敷地（地番 3 5 番 5，所有者 C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 郡山市本町一丁目 3 5 番地 5

家屋 番号 3 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 8 8 平方メートル
2 階 7 0 . 3 8 平方メートル



令和 8 年（ヌ）第 6 号
令和 8 年 4 月 1 0 日受理
令和 8 年 5 月 1 8 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 郡山市本町一丁目 3 5 番地 5

家屋 番号 3 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 8 8 平方メートル
2 階 7 0 . 3 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	郡山市本町一丁目9番15号				
建物	物件1				
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 (C) 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 ☐				
その他の事項	建物の東側(下屋)部分に簡易物置(動産)2個が存する				
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日				
剪文 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(占有関係用(単独))

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 ☒ C (敷地所有者)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☐ ()) 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	令和8年4月27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 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ 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

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	郡山市本町一丁目		
地 番	3 5 番 5		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	2 1 3 . 2 2 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項	東側に、債務者所有の簡易物置(動産) 2 個が存する		
■関係人 (■A (建物所有者) □)) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	■令和6年6月25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 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	□土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 □その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)		
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある □係属中 □終局 ()		
そ の 他	Aは、令和6年6月25日、相続によりBから本件建物を取得し、以後本土地を占有している		
執 行 官 の 意 見	□上記のとおり ■「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
■ E	1 私は、本件債務者の義理の姉です。現在Aは、配偶者が亡くなり、精神的ショックで通院しています。債権者とも交渉中なので、今後のことは私にも連絡いただけないでしょうか。 2 本件建物はAの名義、敷地である目的外土地（35番5）はCの名義になっています。二人は同居する義理の母と嫁なので、土地の使用について、賃貸借契約を結んでいるということはありません。 （4月16日電話で事情聴取）
■ A	1 私は、本件債務者本人です。 2 令和8年4月27日午前10時からの現況調査の通知を貰いましたが、その日は丁度引っ越しをする予定です。 （4月21日電話で事情聴取）
■ A	1 本件建物は、私の配偶者Bが平成16年11月に新築し、これまで義父母のC及びDと同居していましたが、私と子供は、本日本件建物から引っ越し予定です。 2 本件建物の敷地である目的外土地（35番5）は、元々D名義でしたが、平成26年12月にDが亡くなり、Cが相続しています。BとCは、同居している親子ということもあり、目的外土地を使用するについて賃貸借契約は結んでいません。 3 Bが令和6年6月25日に亡くなり、本件建物は私が単独で相続しました。相続後も従前から同居している義母と嫁ということもあり、やはり賃貸借契約は結んでいません。 4 本件建物には、太陽光発電設備、床暖房及びカーポートはありません。簡易物置（動産）があります。 5 平成16年11月に建てて以降、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。 （4月27日物件所在地で面談し事情聴取）
■ A	1 私は、4月27日に本件建物から引っ越しましたので、現在は義母Cが一人で住んでいます。 2 Cが本件建物に居住することについて、義母でもあるし、本件建物の敷地（35番5）の所有者でもあることから、無償で住んでもらっています。特段、賃貸借契約等はしていません。
■ E	1 Aは、私達にも何の相談もなく義母一人残して引っ越ししてしまいました。転居先も教えてくれません。 2 本件建物を他人が購入しても、この土地（35番5）を貸すつもりはなく、建物を撤去してもらおうつもりです。 （5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、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、西側が市道に面している以外は、登記上、いずれも第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。
- 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) 平成16年11月に新築された建物であるが、外壁及び室内の数箇所に、平成23年の東日本大震災によるものと思われる亀裂が確認された。
 - (2) 特に1階南西側和室、台所及び階段部分並びに2階南西側洋室、廊下の壁面が著しい。
 - (3) 1階の各和室は、物が多く残置されていて、床や壁面の全てを確認することが出来なかった。2階各室の床については、歩くと沈んだり軋む箇所は確認できなかった。
 - (4) 築後22年を経過しており、それ以外の箇所においても経年相当の老朽化が見られた。
- 4 本件建物の占有等について
 - (1) 本件建物は、Aが、令和6年6月に、前所有者であり配偶者であったBから相続で取得し、以後本件建物の敷地(35番5)の所有者である義母Cと、本件建物で同居していた。
 - (2) Bが亡くなった以降もAとCは本件建物内で同居しており、令和6年6月に相続した以降は、Aが本件建物を所有権に基づき占有していた。
 - (3) しかし、令和8年4月27日にAが本件建物から転居し、Cが本件建物に一人で居住するようになったため、令和8年4月27日以降は、Cが単独で占有しているものと認定した。
 - (4) なお、AとCは義理の母と嫁の関係であり、特段賃貸借契約等を結んでいないことから、Cの占有権原は、使用借権とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4 月 1 0 日 (金) : - :	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 (4 月 1 6 日受領)
R 8 年 4 月 1 0 日 (金) : - :	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 1 5 日受領)
R 8 年 4 月 1 6 日 (木) 1 1 : 5 0 - 1 2 : 0 0	執行官室	関係人 E から電話で事情聴取
R 8 年 4 月 2 0 日 (月) 1 1 : 3 0 - 1 1 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査
R 8 年 4 月 2 1 日 (火) 1 1 : 1 0 - 1 1 : 1 5	執行官室	債務者から電話で事情聴取
R 8 年 4 月 2 7 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 3 0	物件所在地	占有調査、債務者から事情聴取
R 8 年 5 月 7 日 (木) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 3 0	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、関係人から事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 8 年 5 月 7 日
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



N
1/500
公図写

民國八年二月十日

福島地方法務局郡山支局

સુશીલ (બ)

(9 枚目)

地圖整理番号 M30841

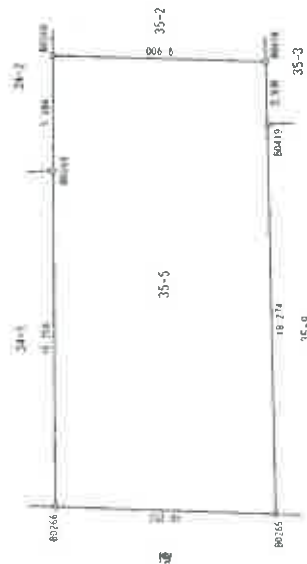
A3をA4に縮小

地積測量

555

目下町一本山郡

世界測地系第Ⅳ系（測地成果2011）令和6年11月11日測量



地 番	3-5-5	Yn	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})$	位 段	現 存 貯 蓄 額	備 考
80766	154623 489	48756 502	-2490211 145400	10 252	R	
80265	154613 637	48756 455	2770978 61826	18 274	R	
80119	154011 683	48774 424	3278737 846522	2 938	P	
80148	154613 721	48777 361	4975856 342620	9 590	A	
80265	154623 657	48777 644	-788736 325467	5 384	C	
80269	154623 618	48772 260	-3260552 531756	15 758	P	
合 計		合計	-126 451555			
合 計		地 積	213.225775			
合 計		地 積	213.22	㎡		

基 座 点 座 号	点 名	X 座 标	Y 座 标	偏 差
4E126		154652.54	48732.79	4°43'基座点
4E127		154654.572	48738.047	4°43'基座点
4E129		154662.62	48800.552	4°43'基座点
4E132		15457.524	49813.793	4°43'基座点
4E136		154594.866	48755.374	4°43'基座点
4E147		154560.429	48749.767	4°43'基座点
4E148		154524.378	48749.171	4°43'基座点

作業機関

計画機関

箱尺	1	250
----	---	-----

5658035

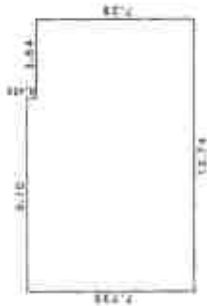
各階平面図

建物図面

家屋番号 35番5

建物の所在 郡山市本町一丁目35番地5

1 階



求積表

$9.10 \times 7.735 = 70.38850$
 $3.64 \times 7.28 = 26.4992$

合 計 96.88770
床面積 96.88 m²

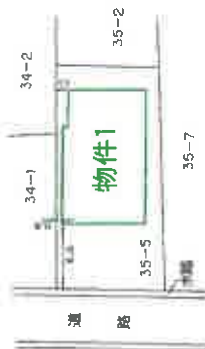
2 階



求積表

$7.735 \times 9.10 = 70.38850$

床面積 70.38 m²



作製者

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

平成16年11月26日登記

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8年2月10日 福島地方方法務局郡山支局

登記官

家屋番号	35番5
------	------

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在	郡山市本町一丁目35番地5
-------	---------------



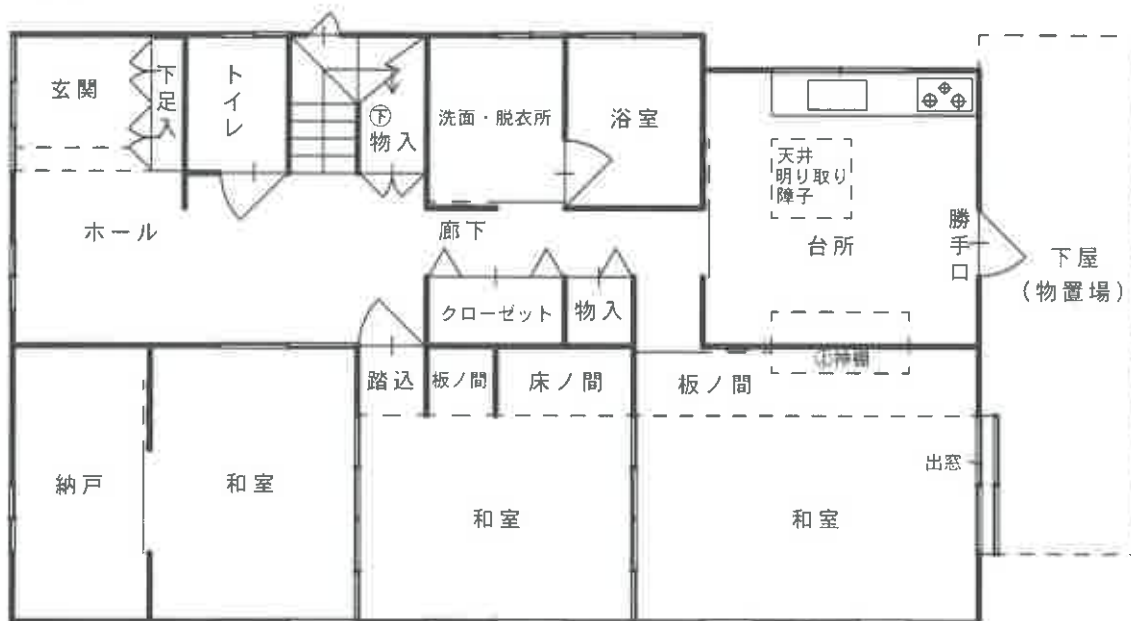
←○写真撮影位置方向・写真番号

平成 26 年 4 月 26 日 登記

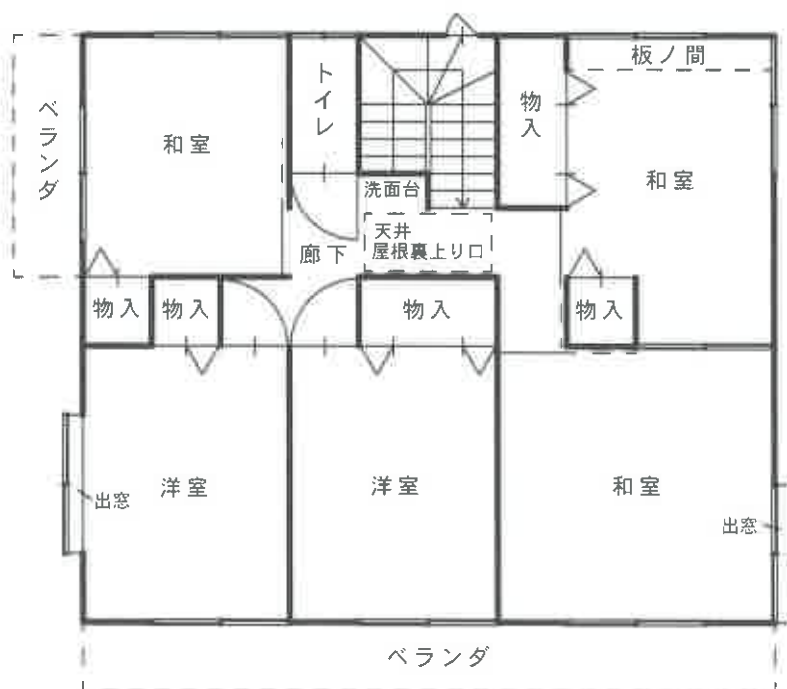
M	申請人		縮尺	1 / 500M
---	-----	--	----	----------

物件 1

1 F



2 F



建物間取図

N



物件1



目的外土地(35番5)

No. 1

物件1



目的外土地(34番1)

No. 2

簡易物置(動産)

物件1



No. 3

物件1



No. 4

物件1の裏(東側)にある簡易物置(動産)の状況



No. 5

物件1:1階南西側和室の状況



No. 6

物件1:1階南東側和室の状況



No. 7

物件1:1階台所の状況



No. 8

物件1:1階浴室の状況



No. 9

物件1:2階南西側洋室の状況



No. 10

物件1:2階北東側和室の状況



物件1:2階ベランダの状況

No. 11



物件1:2階屋根裏部屋の状況

No. 12



No. 13

物件1:階段部分壁面の亀裂



No. 14

物件1:2階廊下壁面の亀裂



物件1:2階南西側洋室壁面の亀裂

No. 15



物件1:1階部分の西側外壁の亀裂

No. 16

令和8年（ヌ）第6号
令和8年5月7日 現地調査
令和8年5月18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

番号	評 価 額
物件 1	金2, 980, 000円

- 1 物件1の価格は、目的外土地の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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市本町一丁目35番地5 35番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 96.88㎡ 2階： 70.38㎡ 計： 167.26㎡	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等（物件1の敷地）

位置・交通	J R 東北本線「郡山」駅の南西方約740m（直線距離、以下同じ） 最寄バス停「本町一丁目東」の南方約120m 橘小学校まで約410m うすい百貨店まで約490m、ヨークベニマル堤下店まで約550m 郡山市役所まで約2.4km	
付近の状況	郡山駅前地区の南方に一般住宅、共同住宅等が混在する地域。 県道須賀川二本松線東側背後に位置し、一方通行や細街路が多い。 駅前地区に近接し、郡山駅や商業施設、小学校が周辺に所在する。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口約10.2m、奥行約21.2m、面積 213.22㎡ ほぼ長方形、概ね平坦 西側道路とほぼ等高に接面	
接面道路の状況	西側 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	建物所有者が目的外土地上に物件1建物を所有し、占有している。 隣地は、アパートやマンションの敷地等となっている。	
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	① 下記の土地を物件1建物の敷地として利用している状況にある。 目的外土地の概要 地番：35番5 地目：宅地 地積：213.22㎡ 所有者：C 建物所有者によると、義理の親子間の使用貸借であり、地代等の授受は無いとのことである。 尚、義理の姉Eによると、本件建物を他人が購入しても、土地を貸すつもりは無いとのことである。 ② 郡山市洪水ハザードマップによると、洪水浸水想定区域（想定最大規模）で0.5m未満になっている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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16年11月22日 新築 経過年数：22年 経済的残存耐用年数：8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 天 井：合板、ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス、砂壁等 床：畳、フローリング、シート、タイル等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階：96.88㎡ 2階：70.38㎡ 計：167.26㎡ *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	建物所有者の母親が、居宅として占有している。
特記事項	① 建物所有者によると、自分は令和8年4月27日に引越したが、義母が居住しており、家賃の支払いは無く親子間の使用貸借とのことである。 ② 所有者及び義理の姉によると、平成23年の東日本大震災で一部被害を受けたとのことであり、建物外部では玄関脇の壁の一部に亀裂が生じており、内部では1階和室や台所、階段及び2階洋室や廊下の壁クロスの一部に罅が見られ、2階洋室の壁クロスに剥がれや和室の畳にしみ等が生じている。また、台所の換気扇が故障して動かないとのことである。 2階廊下の天井に小屋裏収納の上り口がある。 ③ 建物東側に下屋（物置場）があり、簡易物置2個があるが、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) 目的外土地（物件1の敷地）

目的外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
目的外 土地	68,800	1.00	213.22	0.90	13,200,000

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5-4

公示価格等 92,400円/㎡ × 時点修正 103.5 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 139 ≒ 68,800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：100%

◇地 域 格 差：街路条件：107%（幅員、連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：130%（周辺環境）

行政的条件：100%

格 差 率：139%

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：100%

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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1 (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
1	230,000	167.26	0.15	5,770,000

ウ 現 価 率 :

物件1

a 経過年数	22年
b 経済的残存耐用年数	8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	15%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物については目的外土地の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
目的外 土地	13,200,000	1.00	0.10	使用借権	1,320,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	5,770,000	+ 1,320,000	1.00	0.70	0.60	2,980,000

ウ 占 有 減 価 修 正：建物の占有については義理の親子間の使用貸借であり、占有減価は考慮しない。

エ 市 場 性 修 正：本件は目的外土地上の建物で敷地利用権が使用借権であること、東日本大震災の被害が一部に残ることなどから、市場性がやや劣ることを考慮した。

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5-4

所 在 : 郡山市本町二丁目19番 「本町2-2-8」
価 格 : 92,400円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約1.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 186㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 東側9.8m県道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域
建ぺい率 80% 容積率 400%
地 域 の 概 要 : 低層の店舗等の中に住宅も見られる既成商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 4,261,036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



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。
令和8年2月10日 福島地方方法務局郡山支局

福島地方方法務局郡山支局

22. 2010

受理番号 M30841

A3をA4に縮小

地積測量圖

地番	35-5
土地の所在	郡山市本町一丁目

世界測地系第Ⅳ系（測地成果2011） 令和6年11月11日測量

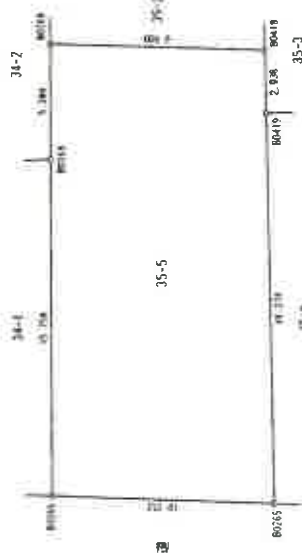


表 續	表 素
...	...

A 番号	3.5-5		Xn · (Y+1-Y-n)	Q 長	累積修正率	備考
	Xn	Yn				
00266	15462.3	487.56	5.92	10.252	R	
00265	15461.3	487.54	1.25	18.274	P	
00119	15461.3	487.74	6.87	2.936	P	
00418	15461.3	487.77	3.61	9.990	A	
00269	15462.3	487.72	6.67	5.384	C	
00268	15462.3	487.72	6.68	15.758	P	
合計			-326.932	531.756		
面積			-126.451555			
地積			213.225775			
面積			213.22	m ²		

漢語點字

点 名	义 德 寺	广 德 寺	福 寺
4E126	184652.544	48752.729	4403基佛点
4E127	184654.572	48798.047	4403基佛点
4E129	184662.627	48900.552	4403基佛点
4E142	184727.524	48833.753	4403基佛点
4E146	184594.866	48755.374	4403基佛点
4E147	184566.428	48749.767	4403基佛点
4E148	184524.378	48749.171	4403基佛点

94131

作業機関

計面機関

只
鐘

$$\begin{array}{r} 250 \\ \times 1 \\ \hline \end{array}$$

5658035

各階平面図

建物図面

家屋番号	35番5
建物の所在	郡山市本町一丁目35番地5

1 階

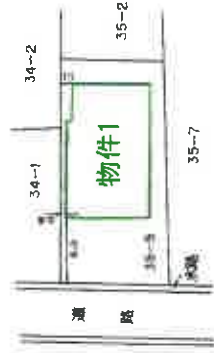


求積表	
9.10 x 7.28 =	70.38850
3.64 x 7.28 =	26.4992
合計	96.88770
床面積	96.88 m ²

2 階



求積表	
7.735 x 9.10 =	70.38850
床面積	70.38 m ²



作製者

縮尺 1/250M

申請人

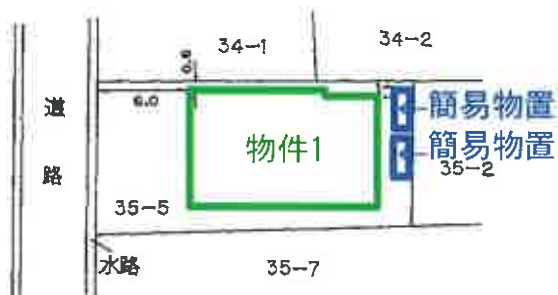
縮尺 1/500M

平成16年11月26日登記

家屋番号	35番5
------	------

建 物 図 面 各 階 平 面 図

建物の所在	郡山市本町一丁目35番地5
-------	---------------

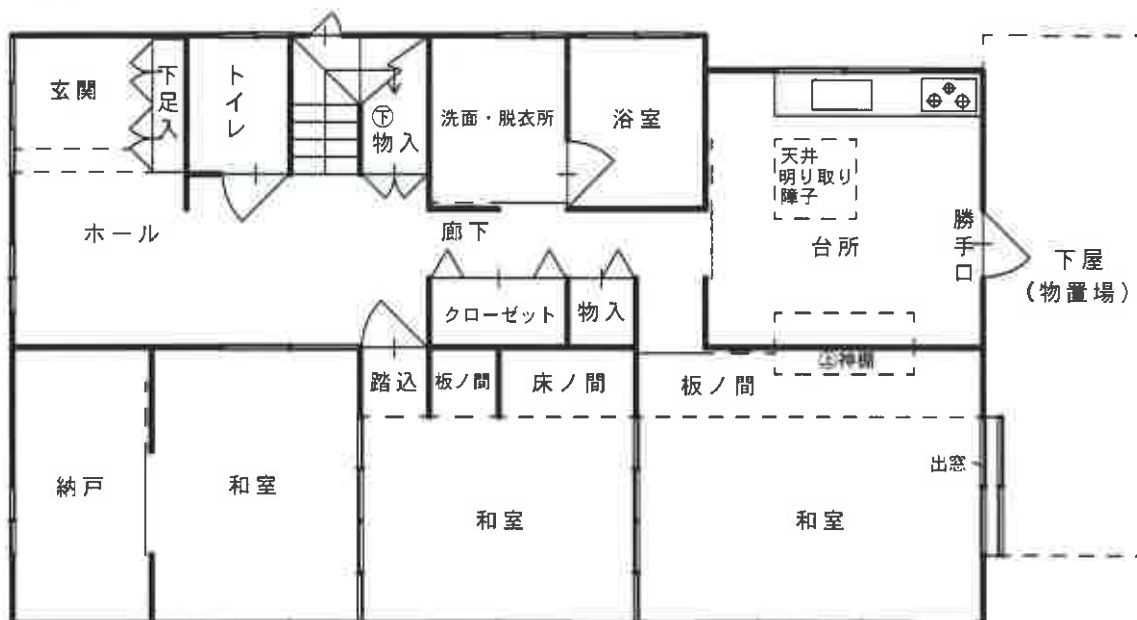


平成廿六年四月廿六日登記

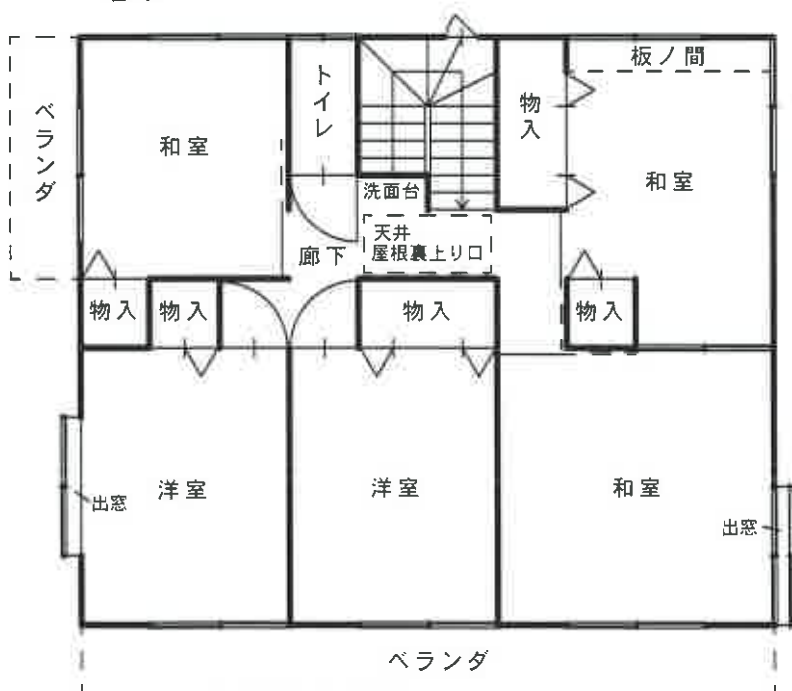
M	申請人		縮尺	1/500M
---	-----	--	----	--------

物件 1

1 F



2 F



建物間取図

N

