

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 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 10 月 14 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,872,000 6,297,600	一括	1,574,400	53,146	15,712
1	4,310,000				
2	62,000				
3	3,500,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 郡山市久留米四丁目
 地 番 225 番 7
 地 目 宅地
 地 積 207.74 平方メートル

2 所 在 郡山市久留米四丁目
 地 番 225 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 265 平方メートル

持分 16 分の 2

3 所 在 郡山市久留米四丁目 225 番地 7
 家屋 番号 225 番 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.73 平方メートル
 2 階 58.73 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

物件明細書

令和 8 年 9 月 4 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 ~ 3】

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3】

本件共有者B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 225 番 7
 地 目 宅地
 地 積 207.74 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

- 2 所 在 郡山市久留米四丁目
 地 番 225 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 265 平方メートル
 共有者 A 持分 16 分の 1
 共有者 B 持分 16 分の 1

- 3 所 在 郡山市久留米四丁目 225 番地 7
 家屋 番号 225 番 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.73 平方メートル
 2 階 58.73 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 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 27 号
令和 8 年 6 月 24 日受理
令和 8 年 8 月 4 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 藤 武 男

（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 225 番 7
地 目 宅地
地 積 207.74 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
- 2 所 在 郡山市久留米四丁目
地 番 225 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 265 平方メートル
共有者 A 持分 16 分の 1
共有者 B 持分 16 分の 1
- 3 所 在 郡山市久留米四丁目 225 番地 7
家屋 番号 225 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 58.73 平方メートル
2 階 58.73 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 □仮換地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者 A、B □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	北東角付近に目的外動産（①から③）の簡易物置が存する。
建物	物件 3
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：店舗・居宅 □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 B □その他の者 上記の者が本建物を 店舗・居宅 として使用し、占有している。 □「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 2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地共有者全員 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 「その他の事項」欄記載のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 本土地は、A、Bを含む共有名義の土地であり、A、Bの持分は、各16分の1である。 2 本土地は、A、B及び共有者が公道に至るための私道として使用している。			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者B	1 物件1、2の各土地及び物件3建物の共有者です。 2 物件2土地について、A及び同土地の隣接地所有者である共有者らとの間で特段の取決めはなく、各自が私道として使用しています。 3 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 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。 (3) 本土地の北東角付近にある3個の簡易物置は、すべて私が設置したものです 4 物件3建物について (1) 本建物の2階部分は、私のほか、離婚後、戸籍上は入籍していませんが、復縁したCが居住して使用しています。1階部分は、私が自営している美容室の店舗として使用しています。 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させておらず、また、共有者であるAは、居住も使用もしていません。 (2) 本建物の1階部分で営業している美容室は、平成10年5月末にオープンしましたが、オープン当初は、リフォーム前の応接間を店舗として使用していました。そして、東日本大震災により一部損壊の認定を受け、損害補償金やグループ補助金を使って、現在の店舗の状態にリフォームしたり、壊れた機材等の交換などをしました。 (3) 本建物は、平成12年頃に後付けで太陽光発電パネルなど発電設備を設置しました。その設置費用は、完済しています。 なお、太陽光発電については、売電期間が終了したときの2019年問題の関係だとして、外にあった計器ボックスなどの設備が業者によって取り外されたため、発電できない状態です。自宅分も発電できない理由については、特段の説明はありませんでした。 また、屋根については、東日本大震災の影響で売り上げが下がったことへの補償金を使って、太陽光発電パネルを取り外さない方法で塗り替えをしました。 床暖房の設備は、設置していません。 (4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 (5) 本建物は、1階店舗部分の床が盛り上がっている箇所がありますが、それ以外には雨漏りや隙間風などはなく、特に不具合と感じている箇所はありません。 なお、外壁のコーキングや外壁と接する軒天部分に黒くなっている蝙蝠対策については、いずれも自分で行ったものです。 (6) 物件1土地及び物件3建物については、Aの持分を月額17万5000円で借り受ける旨の賃貸借契約を締結していますが、実際には、私とAが連帯債務者になっている債務を返済するためにA名義の銀行口座に振り込むことを目的としたものであり、形だけの賃貸借であり、Aの持分は無償で使用しています。

(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、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 本土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
- イ 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
- ウ 本土地に隣接する224番4、224番6及び225番8の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、225番2の土地は、登記上、郡山市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。また、本土地の西側は、公図上、「道」と表記されている市道と接している。

各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。

(2) 物件3建物について

ア 建物外部

- ・外壁に経年による汚損が見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。
- ・なお、外壁と軒天との接点部分に蝙蝠対策として行ったという茶系の盛り上がったものが散見された。
- ・玄関前ポーチのタイルが一部破損しているのが見られた。

イ 建物内部

- ・1階店舗部分のフローリングに盛り上がっている箇所が2箇所認められた。また、汚損している箇所も見られた。
- ・2階天井や内壁のクロスにひび割れや剥がれ、経年による汚損が散見されたほか、階段部分の内壁に破損している箇所が見られた。

- ウ 本建物は、その敷地である物件1土地を含めて、第三者の占有は認められず、共有者Bが占有していると認める。

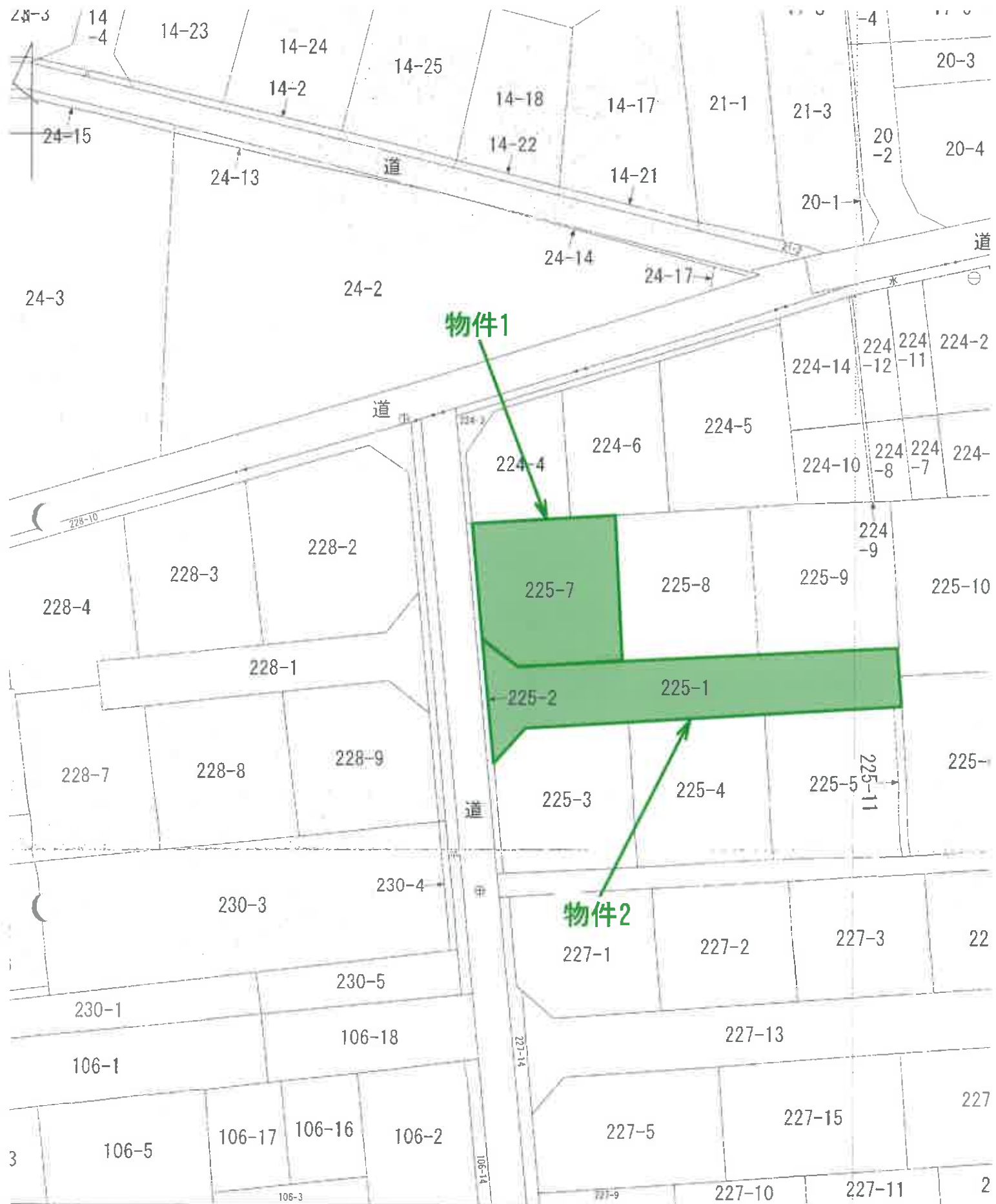
(3) 物件2土地について

- ア 本土地に地割れや陥没などは見られず、また、コンクリート舗装部分に特段の損傷も見られなかった。
- イ 本土地は、隣接地を所有する共有者らが公道に至るための私道として使用されている。

（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6月25日(木) ： ー :	執行官室	郡山市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(7月2日受領)
令和8年6月25日(木) ： ー :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対する全部事項証明書交付申請(7月1日受領)
令和8年6月25日(木) 15:20-15:25	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年7月28日(火) 10:00-11:20	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 共有者Bから事情聴取
令和 年 月 日 () ： ー :		
令和 年 月 日 () ： ー :		
令和 年 月 日 () ： ー :		
(特記事項) ■ 令和8年7月28日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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、在宅者の抵抗等が予想されたので、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



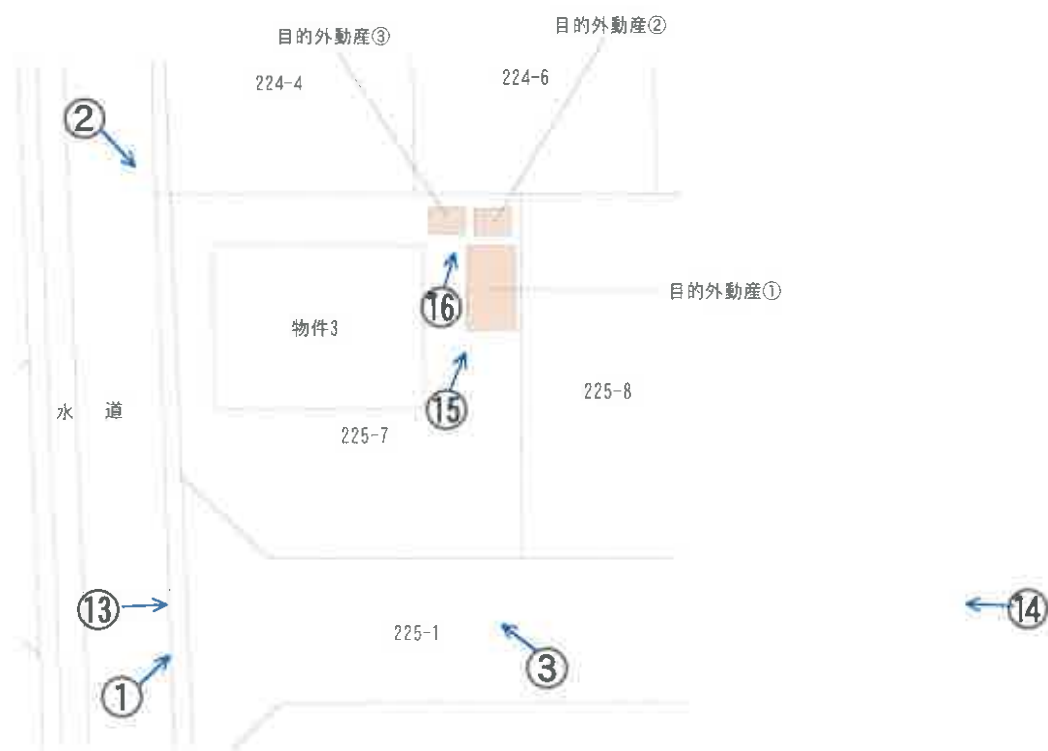
物件1

物件2

N

1/500

法14条地図写



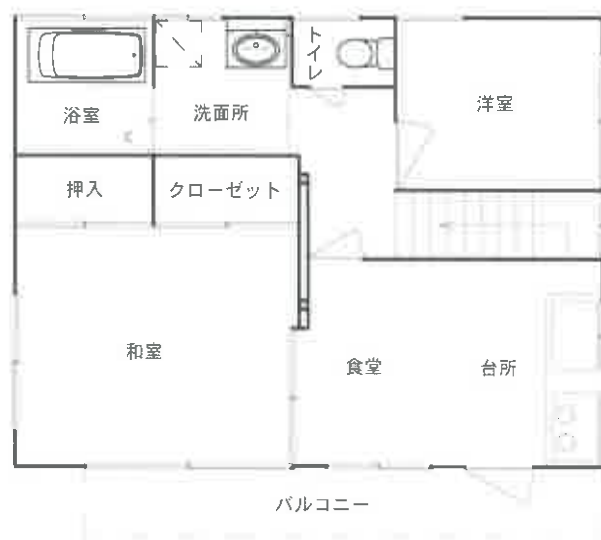
目的外動産①～③ 

←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図

物件 3 主である建物



建物間取図



物件3



物件1

物件2

No. 1

目的外動産③

物件3



物件1

物件2

No. 2





物件3:1階店舗の状況

No. 5



物件3:1階店舗の状況

No. 6



物件3:1階店舗の状況

No. 7



物件3:2階食堂の状況

No. 8



物件3:2階台所の状況

No. 9



物件3:2階浴室の状況

No. 10



物件3:2階和室の状況

No. 11



物件3:2階洋室の状況

No. 12

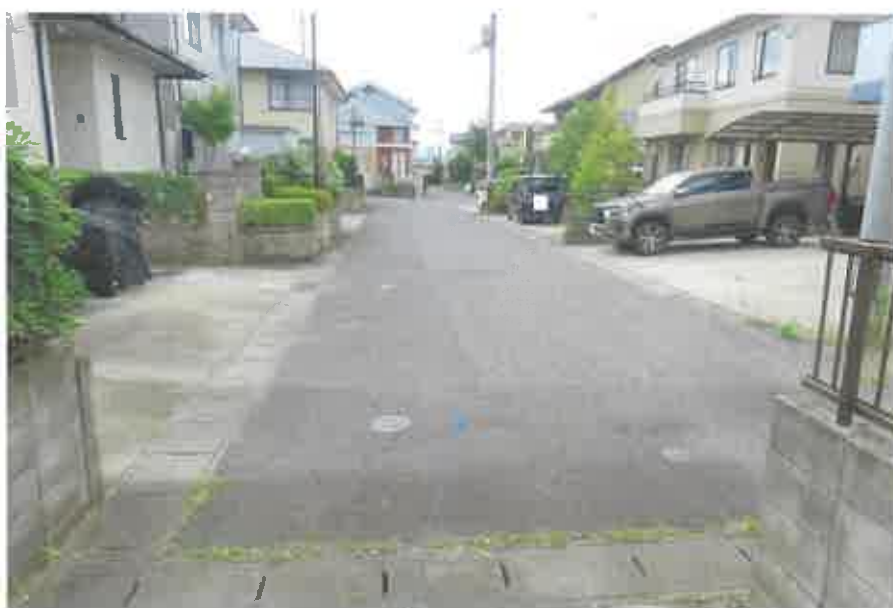
物件3



物件1

物件2

No. 13



物件2

No. 14



No. 15



No. 16

令和8年（ケ）第27号
令和8年7月28日 現地調査
令和8年8月4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
大久保 元弘

第1 評価額

一括価格	
金7,872,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,310,000円
物件2（土地）	金62,000円
物件3（建物）	金3,500,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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土地の内訳価格は、物件3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3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、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	郡山市久留米四丁目 225番7 宅地 207.74㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市久留米四丁目 225番1 公衆用道路 265㎡ (共有者A・B、各持分16分の1)	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市久留米四丁目225番地7 225番7 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 58.73㎡ 2階： 58.73㎡ 計 117.46㎡	店舗・居宅
番号	特 記 事 項		
1	市の下水道整備課調べでは敷地内に下水の引込はあるが、所有者によると、現在は合併浄化槽を使用している。		
3	平成23年東日本大震災後の改修工事により、1階を店舗に用途変更している。市の開発建築法務課調べでは、当該改修工事に関する記録は確認できなかった。なお、第1種低層住居専用地域における兼用住宅の要件は、建築基準法に基づき、①延べ床面積の2分の1以上を居宅に供すること(床面積は建築基準法上の床面積をいう)、②店舗部分の床面積が50㎡を超えないこととなっている。 屋根に太陽光発電パネルが設置されているが、所有者によると、太陽光発電の設備費用は完済している。 1階店舗の床のフローリングに盛り上がっている箇所が確認されたが、原因は不明である。		

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

本件土地は、宅地となる物件1と公衆用道路である物件2からなる。
画地条件等は物件1と物件2に区分して記載した。

[物件1・2の位置・交通等]

位置・交通	J R 東北本線「郡山」駅の南西方約5.4km（道路距離、以下同じ。） 郡山市立柴宮小学校まで約1km 郡山市役所まで約3.6km	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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 開発許可 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 有 周知の埋蔵文化財包蔵地：無 開発許可有

[画地条件等]

区 分	物件1
画地条件	間口約12m、奥行約14.2m ほぼ長方形、西側市道より0.6m～0.8m程度高い。 南側私道とほぼ等高
接面道路の状況	西側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 南側 幅員約6m 舗装私道 (建築基準法42条1項2号)
土地の利用状況等	土地共有者が物件3の建物を共有し、共有者Bが占有している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり (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	市の下水道整備課調べでは敷地内に下水の引込はあるが、所有者によると、現在は合併浄化槽を使用している。

区 分	物件2
画 地 条 件	巾約6m、長さ約42.5mの带状地
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
土 地 の 利 用 状 況 等	現況は公衆用道路であり、共有私道として使用され、西側で市道に接続している。
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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10年3月20日 新築 : 平成23年の東日本大震災後に改修工事 経過年数 : 28年 経済的残存耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング 天 井 : 目透、ビニールクロス 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気・給排水衛生設備一式、屋根に太陽光発電パネル
床 面 積	1階 : 58.73㎡ 2階 : 58.73㎡ 計 117.46㎡
現況用途等	現況用途 : 店舗・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 天井や内壁のクロスにひび割れや剥がれ、階段部分の内 壁に破損している箇所が確認された。
建物の利用 状 況	建物共有者Bが建物を占有し、店舗・居宅として使用している。
特 記 事 項	平成23年東日本大震災後の改修工事により、1階を店舗に用途変更 している。市の開発建築法務課調べでは、当該改修工事に関する記 録は確認できなかった。なお、第1種低層住居専用地域における兼 用住宅の要件は、建築基準法に基づき、①延べ床面積の2分の1以 上を居宅に供すること(床面積は建築基準法上の床面積をいう)、② 店舗部分の床面積が50㎡を超えないこととなっている。 所有者によると、屋根に設置してある太陽光発電パネルの設備費 用は完済している。 1階店舗の床のフローリングに盛り上がっている箇所が確認され たが、原因は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	持分 エ	建付減価 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	62,800	1.06	207.74㎡		0.80	11,060,000
2	62,800	0.05	265㎡	2/16	1.00	104,000
合計						11,164,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 64,000\text{円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 98 & = & 62,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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： 105% 方位

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 99% 幅員

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 99% 周辺土地の状態

行政的 条 件： 100%

格 差 率： 98%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件： 100%

物件1 交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 100%

画 地 条 件： 106% 方位・角地

行政的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 106%

物件2：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： 5% 公衆用道路

格 差 率： 5%

ウ 地 積：登記数量

エ 持 分：共有者A・Bの各持分16分の1の合計

オ 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（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
3	240,000	117.46	0.07	1,970,000

ウ 現 価 率 :

物件3

a 経過年数	28年
b 経済的残存耐用年数	2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	7%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	11,060,000	1.00	0.35	法定地上権	3,870,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1「宅地」の範囲のみとした。

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	11,060,000	- 3,870,000	1.00	1.00	0.60	4,310,000
2	104,000		1.00	1.00	0.60	62,000
3	1,970,000	+ 3,870,000	1.00	1.00	0.60	3,500,000
一括価格（合計）						7,872,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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-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 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南5m市道
用 途 指 定 等 : 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8年度）

物件1 : 1,441,344円
物件2 : 0円
物件3 : 2,354,858円

第7 附属資料

法 14 条 地 図 写
地 積 測 量 図
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



法14条地図写

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4月17日 福島地方方法務局郡山支局

-11-

01010F²

地番	225-1 ~ 225-10	地積測量図	225-1 ~ 225-11	46 10 25
----	----------------	-------	----------------	----------

土地の所在 郡山市久留米四丁目



筑界概略 C=コンクリート杭 R=金区控 M=鋼

著作

人語中

縮尺 1/500

A3→A4縮小

0101102³

物件1

物件2

地積測量図

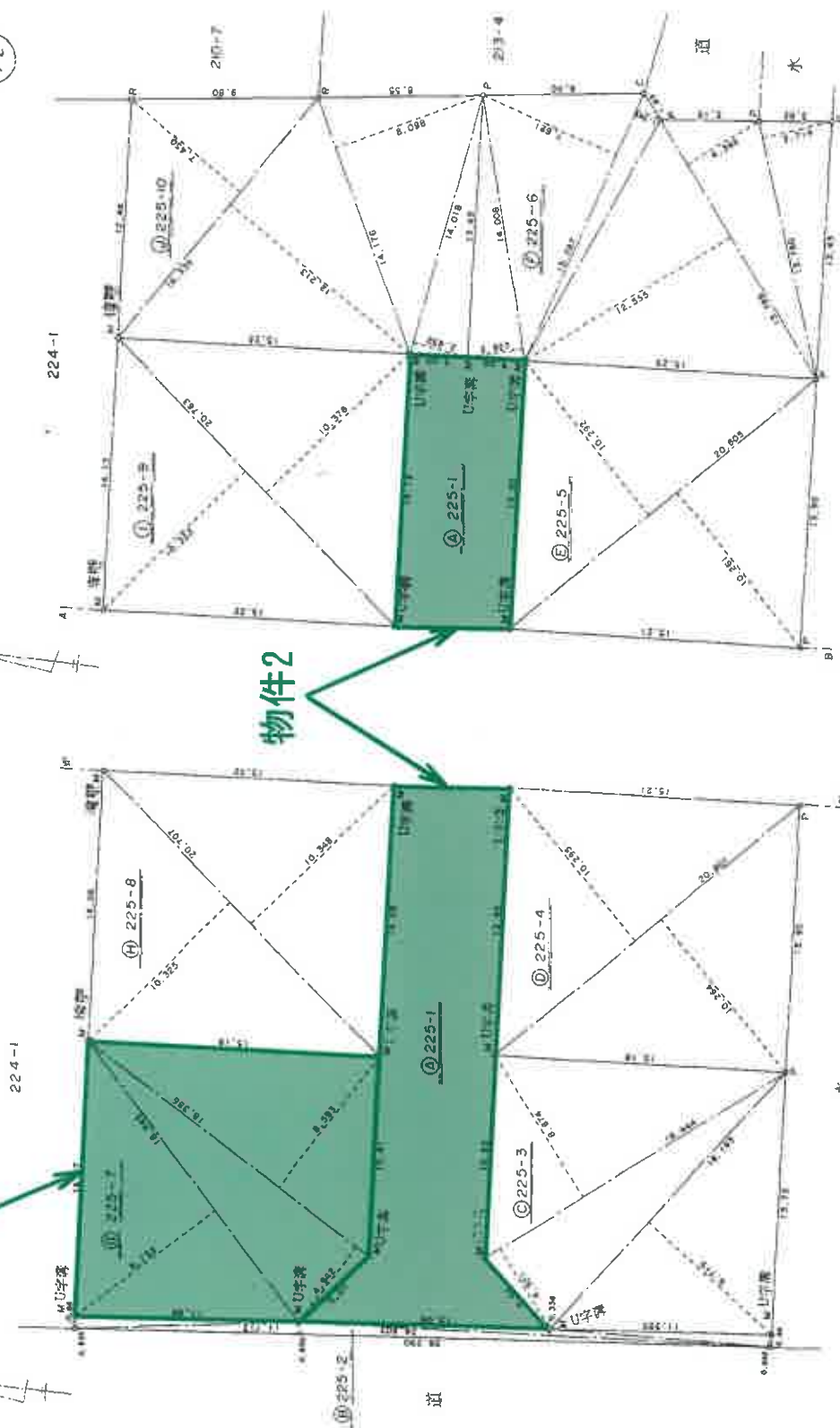
地番 225-1~225-10

土地の所在 郡山市久留米四丁目

H 6. 10. 25

225-1 225-10 225-11

1/2



測量略 C ミンクリート杭 P プラスチック杭 R 金属杭 M 木杭

縮尺 1/250

申請人

製作者

A3→A4縮小

0101103

一 叔父と同居

地番 225-1~225-10

地積測量図

2/2

土地の所在 郡山市久留米四丁目

地番 ⑥ 225-2
NO. 11.713 * 7.426042
36.290 * 0.630 = 22.862700
24.602 * 0.336 = 8.266272
11.555 * 0.642 = 7.418310
45.973324
22.986620
22.98 m²

地番 ⑥ 225-3
NO. 18.444 * 4.921 = 90.762924
18.193 * 8.719 = 158.624767
18.444 * 8.674 = 159.983256
409.370947
204.6854735
204.68 m²

地番 ⑥ 225-4
NO. 20.601 * 10.295 = 212.087295
20.601 * 10.264 = 211.448664
423.535959
211.7679795
211.76 m²

地番 ⑥ 225-5
NO. 20.605 * 10.292 = 212.066660
20.605 * 10.261 = 211.427905
423.494565
211.7472825
211.74 m²

地番 ⑥ 225-6
NO. 14.008 * 2.927 = 41.001416
15.287 * 7.621 = 116.502227
15.287 * 1.346 = 20.576302
15.768 * 12.555 = 197.967240
15.768 * 4.384 = 69.126912
13.780 * 3.714 = 51.178920
496.353017
248.1765085
248.17 m²

地番 ⑥ 225-7
NO. 18.245 * 9.133 = 166.631585
18.386 * 4.942 = 90.863612
18.386 * 8.593 = 157.990898
415.486095
207.7430475
207.74 m²

地番 ⑥ 225-8
NO. 20.707 * 10.325 = 213.799775
20.707 * 10.348 = 214.276036
428.075811
214.0379055
214.03 m²

地番 ① 225-9
NO. 20.763 * 10.353 = 214.959339
20.763 * 10.376 = 215.436888
430.396227
215.1981135
215.19 m²

地番 ① 225-10
NO. 6.330 * 7.450 = 47.155500
6.330 * 12.213 = 77.338290
4.176 * 8.098 = 33.817248
4.018 * 2.932 = 11.780776
476.994814
238.4974070
238.49 m²

地番 ④ 225-1
NO. 2040
1774.8403795
265.1596205
265.15 m²

境界線 C ンタリート杭 P プラスチック杭 R 金属杭 M 111

作製者

申請人

縮尺

A3→A4縮小

5189096 各階平面図

110.3.26

家屋番号 225番7

建物の所在 郡山市久留米四丁目225番地7

建物平面図

1階・2階各階同型



求 積

$$8.691 \times 6.758 = 58.733778 \text{ m}^2$$

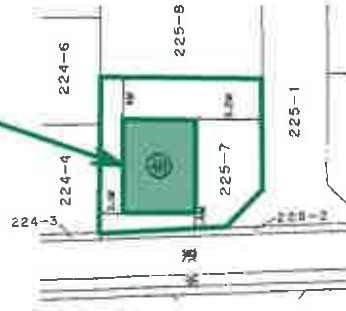
2階床面積

58.73 m²

1階床面積

58.73 m²

物件3



作製者

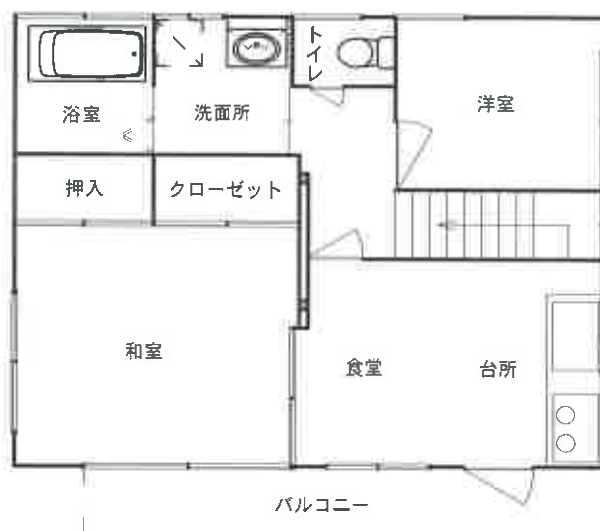
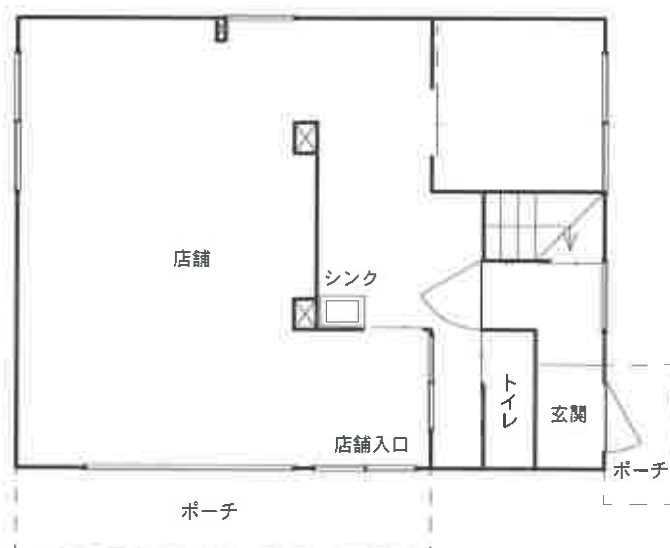
縮尺 1/250

申請人

1/500

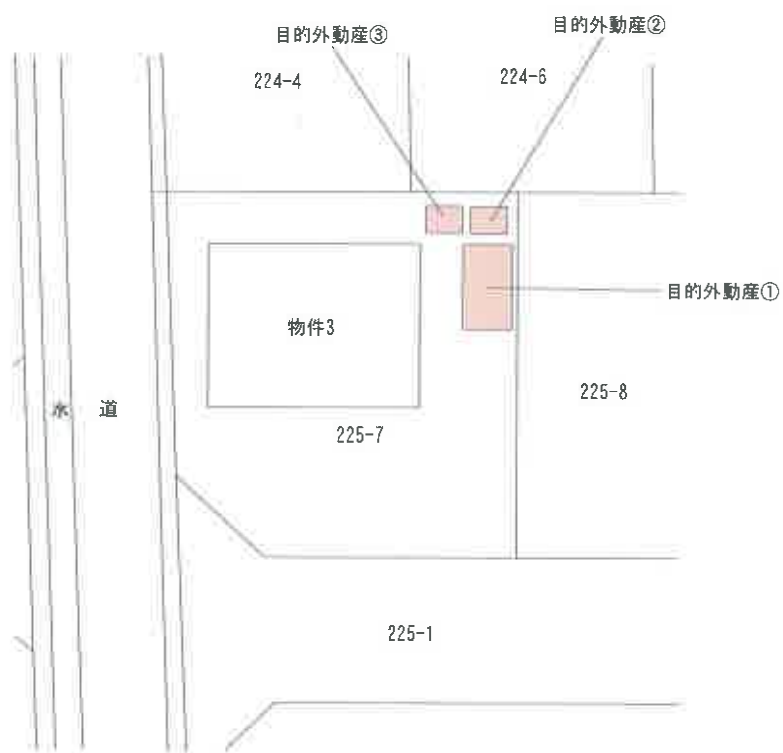
A3→A4縮小

物件 3 主である建物



建物間取図





目的外動産①～③ 



土地建物位置関係図