令和　８年（ケ）第　　２４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１１月　４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）
1～3	8,320,000 6,656,000	一括	1,664,000	89,743	21,312
1	2,070,000				
2	60,000				
3	6,190,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目

　　地　　番　　２５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．７１平方メートル

２　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目

　　地　　番　　２５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．２１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目２５番地６

　　家屋　番号　　２５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　５１．４３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　24号

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　伊　勢　千　鶴

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

【物件番号2】

1　地役権

範　囲　全部
要役地　郡山市安積町日出山四丁目25番2
設定日　平成29年4月28日
目　的　通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の設置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。承役地上には建築物を築造せず、また、自動車その他の動産等、要役地所有者の通行を妨げるものを放置または設置しない。

2　地役権

範　囲　全部
要役地　郡山市安積町日出山四丁目25番4
設定日　平成29年4月28日
目　的　通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の設置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。承役地上には建築物を築造せず、また、自動車その他の動産等、要役地所有者の通行を妨げるものを放置または設置しない。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号１】

地番２５番１及び同２５番３を承役地とする地役権設定登記がある。

《　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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目

　　地　　番　　２５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．７１平方メートル

2　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目

　　地　　番　　２５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．２１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

3　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目２５番地６

　　家屋　番号　　２５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　５１．４３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２４号
令和　８年　６月１９日受理
令和　８年　７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　　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

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目

　　地　　番　　２５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０６．７１平方メートル

2　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目

　　地　　番　　２５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．２１平方メートル

3　所　　在　　郡山市安積町日出山四丁目２５番地６

　　家屋　番号　　２５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　５１．４３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 □仮換地図のとおり
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	本土地は、承役地である２５番１、２５番３の各土地の要役地である。
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が異なる（□主たる建物　□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、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（２５番２、２５番４の各土地所有者） □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。 ■上記の者らが公道に至るための通路として使用し、占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本土地は、要役地である２５番２、２５番４の各土地の承役地である。
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
■ 所有者	1　本件物件の所有者です。 2　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)　本土地から公道に至るため、物件２土地のほか、２５番２土地所有者所有の２５番１、２５番４土地所有者所有の２５番３の各土地を通行しています。なお、本土地、２５番２及び２５番４の各土地については、各土地を要役地、それぞれの所有者が所有する物件２土地、２５番１及び２５番３の各土地を承役地とする要役地役権及び地役権設定の各登記がされており、相互に承役地を通行している関係であるため、２５番２及び２５番４の各土地の所有者らとの間で金銭のやり取りはありません。 3　物件３建物について (1)　本建物は、私が家族と居住して使用しており、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。 (2)　本建物は、これまで増築はしていませんが、令和元年１０月の台風１９号による阿武隈川洪水により、半壊の認定を受けた床上８０センチメートルほど浸水被害を被りました。そのため、１階部分の内壁の断熱材を取り換え、クロスを張り替えたほか、リビングダイニングの隣りの畳敷きだった和室をフローリング敷きの洋室にするなどのリフォームをしました。 外部や２階については、これまでメンテナンスは何もしてきていません。 (3)　本建物は、オール電化の家であり、本建物建築と併せて、屋根に８枚の太陽光発電パネルを設置しました。その設置費用は、住宅ローンに組み込まれており、残債はありません。現在も東北電力に売電しており、太陽光発電は、問題なく稼働しています。 床暖房の設備は、設置していません。 (4)　本建物内では、数年前から猫１匹をゲージ内で飼っています。ゲージからは、ほとんど出していないため、猫による引っ掻きキズなどはないと思います。 (5)　本建物は、雨漏りや隙間風はなく、特に不具合と感じている箇所はありません。 4　物件２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)　本土地は、他人に賃貸していません。 (3)　本土地は、同じく承役地である２５番１及び２５番３の各土地と一体的に道路として、私を含めた本土地の要役地である２５番２及び２５番４の各所有者が通行しており、物件１土地に関して陳述したとおり、２５番２及び２５番４の各所有者との間で金銭等のやり取りはありません。

（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。

本土地については、２５番１及び２５番３の各土地を承役地とする要役地地役権の登記がある。

イ　地割れや陥没などは見られなかった。

ウ　本土地に隣接する２０番１、２１番、２２番、２４番及び２５番４の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。２３番の土地は、登記上、第三者所有の田であるところ、現況地目は駐車場として利用されている雑種地であり、２５番３の土地は、登記上、第三者所有の宅地であるところ、現況地目は本土地のために建造物を築造できないなどの地役権設定登記があり、本土地と一体的に利用されている公衆用道路である。

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

１階北側外壁に汚損している箇所が見られたが、それ以外には特段の損傷箇所等は見られなかった。

イ　建物内部

・２階の内壁クロスに経年によると思われる汚損が見られたが、それ以外に特段の損傷箇所等は見られなかった。

(3)　物件２土地について

ア　本土地上の登記建物は、ない。

本土地については、２５番２及び２５番４の各土地を要役地とする地役権設定の登記がある。

なお、地役権の目的として、「通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の設置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。承役地上には建築物を築造せず、また、自動車その他の動産等、要役地所有者の通行を妨げる物を放置または設置しない。」との記載がある。

イ　アスファルト敷であり、地割れやひび割れなどは見られなかった。

ウ　本土地に隣接する２４番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。２５番３の土地は、登記上、第三者所有の宅地であるところ、現況地目は上記のとおり公衆用道路である。また、２３０番の土地は、登記上、郡山市所有の用悪水路であるが、評価人が郡山市に確認したところ、「市道敷地（歩道有：コンクリート舗装部分）」とのことであり、土地建物位置関係図に東側隣接地と一体として「市道」と表記したとおり、現況地目は公衆用道路である。

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。

(4)　本件物件については、物件２土地に地役権設定の登記がされているが、所有者が占有していると認める。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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２２日（月） ：　－　：	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（６月２６日受領）
令和８年６月２２日（月） ：　－　：	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（６月２９日受領）
令和８年６月２５日（木） 9：00－ 9:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和８年７月１０日（金） 13：30－14:25	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■ 令和８年７月１０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。

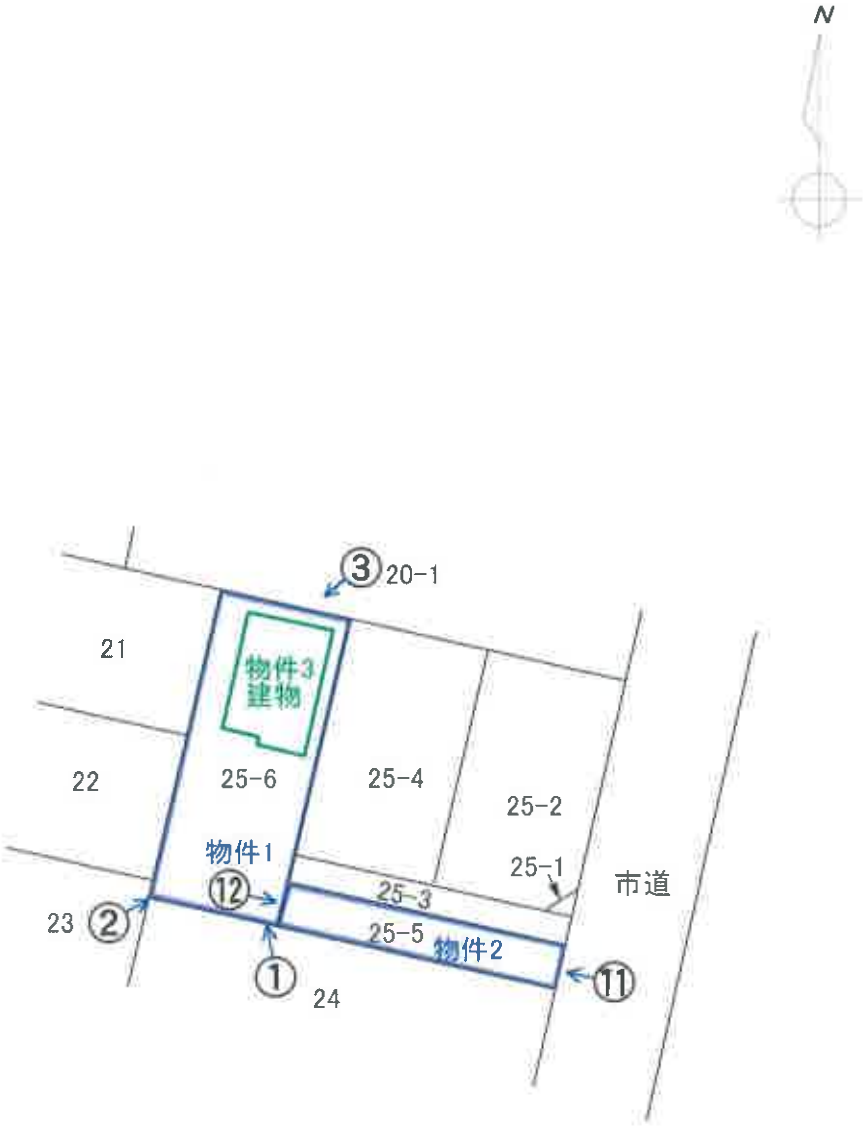
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写S＝1/500


18-2
28
27-3
N
29-4
18-1
27-1
29-1
27-2
230
19
33
26
20-2
20-1
211
34
21
10
25-6
25-4
22
25-2
物件1
25-1
35
25-3
25-5
物件2
23
24
42
213
64
64-2
58
231
214
43
59
44
63
57

土地建物位置関係図S＝1/500



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図S＝1/100



1階平面図



2階平面図

物件3



物件1　　物件2

No.　1

物件3



物件1　　物件2

No.　2

物件3



物件1

No. 3



物件3：1階リビングダイニングの状況

No. 4



物件3：1階キッチンの状況

No. 5



物件3：1階浴室の状況

No. 6



物件3：1階洋室1の状況

No. 7



物件3：2階洋室2の状況

No. 8



物件3：2階洋室3の状況

No. 9



物件3：2階洋室4の状況

No. 10



物件2　　物件1

No.　11



物件1　　物件2

No.　12

令和８年（ケ）第２４号
令和8年7月10日 現地調査
令和8年8月5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8,320,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,070,000円
物件２（土地）	金60,000円
物件３（建物）	金6,190,000円

１　一括価格は、物件１、２、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の内訳価格は、物件３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	郡山市安積町日出山４丁目 25番　6 宅地 206.71㎡	
2	所在 地番 地目 地積	郡山市安積町日出山４丁目 25番　5 宅地 57.21㎡	公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市安積町日出山４丁目２５番地６ 25番　6 居宅 木造ルーフィングぶき２階建 1階：　55.48㎡ 2階：　51.43㎡ 合計　106.91㎡	
特記事項			
特にない。			

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）

位置・交通	ＪＲ東北本線「安積永盛」駅の北東方約2.1ｋｍ ＪＲ東北本線「郡山」駅の南方約3.4ｋｍ 最寄バス停「金屋入口」の南東方約300m 市立永盛小学校900m ヨークベニマル小原田店約1.1ｋｍ	
付近の状況	当該地域は、市街地南部の新興住宅地域である。 市街地中心への接近性は劣るが、区画整然とした市街地が形成されており、大型店舗や小学校に近く利便性が高い。但し、南川と阿武隈川の交流地点にあり、度々水害の発生する地域であり、令和元年東日本台風の際も洪水の発生した地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	県中都市計画事業「日出山土地区画整理事業」施行地区内

（物件１）

画地条件	間口　3.0m　、　奥行　21.5m　、　地積　206.71㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	東側　幅員　約8.0m　舗装市道　（建築基準法42条1項1号） 物件２土地等を経て市道に接続する。
土地の利用状況等	物件１土地及び物件２土地の所有者が、物件３建物を物件１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①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①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	①上水道本管は、物件２土地の東側に接面する市道に存する。当該本管から物件１土地まで引込まれている。物件１土地までどの土地を経由しているかは確認できなかった。 ②物件１土地について、地震等の影響は特に観察されなかった。 ③物件１土地には、目的外土地（２５番１と２５番３）を承役地として、当該土地を通行等ができる要役地地役権が設定されている。

（物件２）

画地条件	間口　3.0m　、　奥行　19.5m　、　地積　57.21㎡ 帯状地、中間画地、概ね平坦 道路とほぼ等高
接面道路の状況	東側　幅員　約8.0m　舗装市道　（建築基準法42条1項1号）
土地の利用状況等	物件２土地は、目的外土地（２５番１と２５番３）と共に、物件１土地及び物件３建物の所有者等が通路として利用している（特記事項参照））。
特記事項	目的外土地（２５番２と２５番４）を要役地として、物件２土地を通行等をできる地役権が設定されている。

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29年4月　新築 経　過　年　数：約9.3年 経済的残存耐用年数：約15.7年
仕　　様	構　造　：木造ルーフィングぶき２階建 屋　根　：アスファルトシングル（家屋調査票による） 外　壁　：サイディング 天　井　：クロス、バスリブ、合板（雑木合板） 内　壁　：クロス、タイル、合板（雑木合板） 床　　：フローリング、角タイル等 設　備　：電気・給排水衛生設備 その他　：オール電化住宅、太陽光発電設備（パネル８枚）
床　面　積 （現況）	１階：　55.48㎡　　２階：51.43㎡　　計：106.91㎡ ＊床面積は登記とほぼ一致する。
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	物件３建物の所有者が居宅として占有している。
特　記　事　項	①令和元年東日本台風で床上約８０ｃｍ浸水し、半壊の認定を受けたとのことである。その際、被害にあった１階の内壁クロスを張り替え、断熱材を交換し、西側の部屋は和室から洋室に変更したとのことである。 ②建物の内壁に、ペットによると思われる引っかき傷が所々に見られた。 ③太陽光発電設備は建築当初から設置されていたとのことである。売電収入は電気代に満たないとのことである。

第５　評価額算出の過程

積算価格を求め、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）

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	36,600	0.78	206.71	0.90	5,310,000

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。

地価調査価格　郡山（県）－２３

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
34,800円/㎡	× 100.0 / 100	× 100 / 100	× 100 / 95	＝ 36,600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	98%	幅員
交通接近条件	100%	
環境条件	97%	鉄道近接
行政的条件	100%	
格差率	95%	

イ　　個別格差

物件１：

街路条件	90%	行止まり
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
画地条件	87%	奥行逓減、奥行長大
行政的条件	100%	
その他の条件	100%	
格差率	78%	

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 建付地価格または更地価格　　（物件２）

目的土地等の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	共有持分 割合 エ	共有持分 減価 オ	更地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
2	36,600	0.05	57.21	1／1	1.00	100,000

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。

地価調査価格　郡山（県）－２３

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
34,800円/㎡	× 100.0 / 100	× 100 / 100	× 100 / 95	＝ 36,600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	98%	幅員
交通接近条件	100%	
環境条件	97%	鉄道近接
行政的条件	100%	
格差率	95%	

イ　個別格差

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%	私道等減価
格差率	5%	

ウ　地積：登記数量

エ　共有持分割合：登記記載事項

オ　共有持分減価：必要ない。

③ 建物価格（物件3）

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 3	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	245,000	106.91	0.323	8,460,000
合計				8,460,000

ウ　現　価　率

番号3主たる建物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	9.3年
	経済的残存耐用年数	15.7年
	観察減価及び中古物件の市場性	50%
	残価率	5%
	現価率 *	32.3%

* 現価率＝｛残価率＋(１－残価率)×$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}}$｝×（１－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３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	5,310,000	1.00	0.35	法定地上権	1,860,000

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

ウ　土地利用権等割合：物件３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	5,310,000	−1,860,000		1.00	0.60	2,070,000
2	100,000		1.00	1.00	0.60	60,000
3	8,460,000	+1,860,000	1.00	1.00	0.60	6,190,000
一括価格（合計）						8,320,000

ウ　占有減価修正：必要ない。

エ　市場性修正：特にない。

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　地価調査価格　　郡山（県）－２３

所　　在：郡山市安積町日出山４丁目７６番２
価　　格：34,800円/㎡
位　　置：ＪＲ「郡山」駅まで道路距離で約３．４ｋｍ
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：241㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：東側6.0m市道
用途指定等：市街化区域
　　第１種住居地域　　準防火地域
　　建蔽率　60%　　容積率　200%
地域の概要：一般住宅、アパート、作業所等が混在する住宅地域

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：	694,077円	1,388,154円
物件２：	128,118円	128,118円
物件３：	5,588,135円	5,588,135円

第７　附属資料

公図写
地積測量図
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

公図写S＝1/500


N
18-2
28
27-3
29-4
18-1
27-1
29-1
27-2
230
19
33
26
20-2
20-1
211
34
21
25-6
物件1
25-4
25-2
22
25-1
35
25-3
25-5
物件2
23
24
42
213
64
64-2
58
231
214
43
59
63
57

地積測量図

地番	25-1、-2 ないし-6
土地の所在	都山市安積町目出山四丁目

求積表

地番	㋐ 25-1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	境界標の種類
P167	152238.162	48624.921	-104892.093618	プラスチック杭
P168	152239.351	48623.489	390945.838096	計算点
P165	152259.831	48614.763	286057.740529	金属プレート
		合計	4.006051	
		合計面積	2.0030255	
		地積	2.00 ㎡	

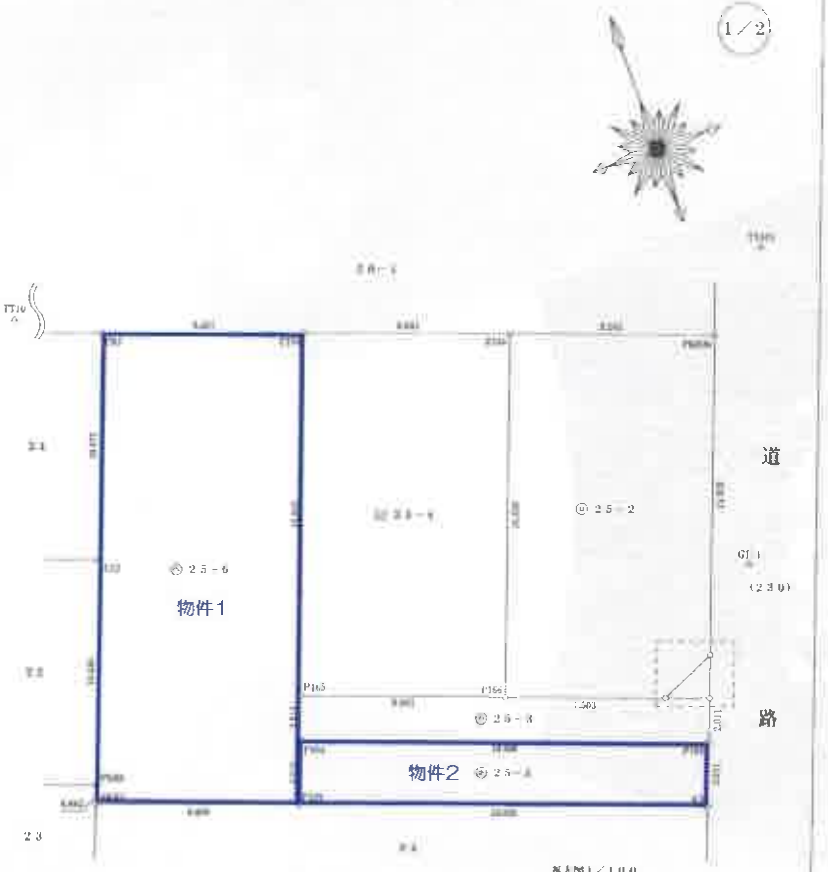
地番	㋑ 25-2			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	境界標の種類
P156	152256.556	48623.682	-274279.171940	計算点
P166	152240.750	48617.878	188626.289250	プラスチック杭
P167	152238.162	48624.921	1463160.974982	プラスチック杭
P168	152239.351	48623.489	1169198.215650	金属プレート
P1628	152253.282	48632.601	379628.244578	プラスチック杭
		合計	316.038650	
		合計面積	158.0193250	
		地積	158.01 ㎡	

地番	㋒ 25-3			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	境界標の種類
P165	152244.027	48608.960	-1463217.343497	プラスチック杭
P161	152242.159	48608.267	2610495.957433	計算点
P160	152233.384	48624.107	2821382.838272	計算点
P162	152237.473	48624.809	180553.641792	計算点
P167	152238.162	48624.921	1358268.881364	プラスチック杭
P166	152240.750	48617.878	2429914.610750	プラスチック杭
		合計	-76.441698	
		合計面積	38.2208490	
		地積	38.22 ㎡	

地番	㋓ 25-4			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	境界標の種類
P158	152259.831	48614.763	-2241569.231982	金属プレート
P165	152244.027	48608.960	474240.144105	プラスチック杭
P166	152240.750	48617.878	2241288.321500	プラスチック杭
P156	152256.556	48623.682	-474279.171940	計算点
		合計	319.938317	
		合計面積	159.9691585	
		地積	159.96 ㎡	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
GT-1	152242.729	48630.620	金属鋲
TT9	152238.453	48593.993	金属鋲
TT10	152241.196	48585.686	金属鋲
TT103	152256.374	48635.986	金属鋲



測量年月日	平成28年11月 1日
測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	区系（縮尺係数 0.9999）

作成者 [redacted] 26日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

「A3→A4縮小」

この図面に記録されている内容を証明した図面である。
（福島地方法務局都山支局管轄）
令和8年4月6日　東京法務局
登記官
[redacted]
/2

登記年月日　平成29年1月10日

地番	25－1、－2 ないし－6	地積測量図
土地の所在	郡山市安積町日出山四丁目	

地番	㉕ 25－5 物件2			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
P164	152242.189	48608.267	-2571022.190942	計算点
P159	152239.313	48607.229	2588077.176339	金属プレート
K1	152232.735	48626.070	2873850.005524	金属プレート
P160	152235.584	48626.107	-2538014.517952	計算点
		合計	114.436131	
	合計面積		57.2180655	
	地積		57.21 ㎡	

地番	㉖ 25－6 物件1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	境界標の種類
PR1	152263.091	48605.886	-1900547.901882	金属プレート
C12	152253.256	48602.281	1102009.066928	金属プレート
PKR6	152243.417	48598.615	602579.144486	プラスチック杭
PKR5	152242.586	48598.323	1306393.630466	プラスチック杭
P159	152239.313	48607.229	1513867.728472	金属プレート
P164	152242.189	48608.267	283531.142609	計算点
P165	152244.027	48608.960	986977.189392	プラスチック杭
P158	152259.831	48614.763	468046.720494	金属プレート
		合計	-413.432831	
	合計面積		206.7164154	
	地積		206.71 ㎡	

総合計面積	622.1468390 ㎡

作成者	[redacted]	26日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／

この図面に登録されている内容を証明した図面である。
福島地方法務局郡山支局登記官
令和5年11月6日　東京通商局

地図整理番号　999589　(3/3)

「A3→A4縮小」

登記年月日：平成29年4月20日

各階平面図

建物図面
各階平面図

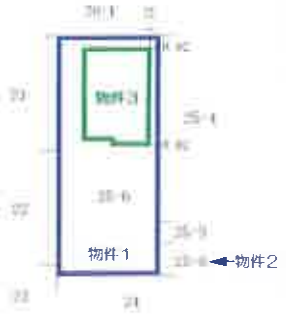
家屋番号	25番6
建物の所在	郡山市安積町日出山四丁目25番地6

1階



2階





作成者 [redacted] 年 4月 12日作成 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

登記官

地図整理番号 第2609号

「A3→A4縮小」

土地建物位置関係図S＝1/500



建物間取図S＝1/100



1階平面図



2階平面図