令和　８年（ケ）第　　１９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　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）
1～4	4,130,000 3,304,000	一括	826,000	53,759	0
1	1,940,000				
2	1,500,000				
3	430,000				
4	260,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町

　　地　　番　　４６０８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７００．８２平方メートル

２　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　　４６０８番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５８．２４平方メートル
　　２階　　８８．８６平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・物置

　　床　面　積　　１階　　１５８．２４平方メートル
　　２階　約１２８．９６平方メートル

３　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　　４６０８番の３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　４６．８４平方メートル
　　２階　４６．８４平方メートル

４　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　　４６０８番の４

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２８．４２平方メートル
２階　２８．４２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２５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１～４】

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】

売却対象外建物（家屋番号４６０８番の１）が本件土地上に存在する。同建物敷地部分につき、同建物所有者Ｂ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。

その余の部分につき、本件所有者Ａが占有している。

【物件番号２～４】

本件所有者Ａ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，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　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町

　　地　　番　　４６０８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７００．８２平方メートル

２　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　　４６０８番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１５８．２４平方メートル
　　２階　　８８．８６平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・物置

　　床　面　積　　１階　　１５８．２４平方メートル
　　２階　約１２８．９６平方メートル

３　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　　４６０８番の３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　４６．８４平方メートル
　　２階　４６．８４平方メートル

４　所　　在　　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　　４６０８番の４

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

種　　類　　倉庫

構　　造　　土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２８．４２平方メートル
　　２階　２８．４２平方メートル

令和　８年（ケ）第　１９号
令和　８年　６月２９日受理
令和　８年　８月　５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　定　能

（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　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　郡山市湖南町赤津字北町

　　地　　番　４６０８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７００．８２平方メートル

2　所　　在　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　４６０８番の２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　１５８．２４平方メートル
　　２階　　８８．８６平方メートル

3　所　　在　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　４６０８番の３

　　種　　類　倉庫

　　構　　造　土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　４６．８４平方メートル
　　２階　４６．８４平方メートル

4　所　　在　郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地

　　家屋　番号　４６０８番の４

　　種　　類　倉庫

　　構　　造　土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　２８．４２平方メートル
　　２階　２８．４２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	
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 ■種　類：居宅・物置 □構　造： ■床面積：１階　１５８．２４㎡ ２階　１２８．９６㎡（概測）
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・物置として使用し、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	
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 □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倉庫として使用し、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	
建物	物件４
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 □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倉庫として使用し、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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	郡山市湖南町赤津字北町４６０８番地
家屋番号	□ない（未登記）　■４６０８番の１
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■作業場・物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積（概略）	１階　７８．８８㎡ ２階　６７．７４㎡
所有者	□土地所有者 ■その他の者（Ｂ）　□不明
建築時期	■昭和３９年９月８日ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（Ｃ、Ｄ）　□不明
その他の事項	建物保存登記時の床面積 １階　５９．５０㎡ ２階　５９．５０㎡ 昭和６１年９月２０日増築による床面積 １階　７８．８８㎡ ２階　６７．７４㎡

（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
■ Aの親族	（7月2日及び7月15日、各日に物件所在地で面談し事情聴取） 1　私は、本件土地建物の所有者Aの親族です。本件建物には、数十年前から現在まで、A、B、私及びその親族が居住しています。 2　Bは、7月2日、7月15日、いずれも物件2建物内におり事情聴取に立ち会っていますが、高齢のため、代わって私が説明等いたします。Bは Aの亡祖父の配偶者となります。 3　本土地建物を親族ではない第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 4　本土地について ア　隣接地との境界について、各隣接地所有者らとの間で問題等ありません。 イ　本土地上には、目的外建物としてBの所有する家屋があり、登記上は作業場・物置とされていますが、いわゆる隠居であり、Bが動産等を置き、現在は空き家の状態でBが占有しています。 ウ　目的外建物は、平成7年1月24日、Bの配偶者からBに、贈与による所有権移転登記がなされています。昭和61年9月20日増築された旨の登記があり、その頃に増築等されて、居住が始まりました。 エ　物件1土地は、元々Bの配偶者の所有であり、Bの配偶者が令和3年1月21日に亡くなったことで、Aが所有することになりました。親族間での土地の相続であり、目的外建物の物件1土地に関する使用料、地代等は一切発生していません。 5　本建物（物件2～4）について ア　物件2建物は、昭和49年11月25日新築とされていますが、その10年後頃、2階、物置等を増改築しています。 イ　物件2建物内で猫10匹を飼育しています。 ウ　本建物に太陽光発電、床暖房の設備はありません。 エ　本建物に生活に支障の有るような建物の不具合箇所はありません。 オ　本建物に、東日本大震災、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害は特にありません。

（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、建物間取り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２～４建物と目的外建物である。

イ　本土地上に地割れや陥没等はなかった。

ウ　本土地に隣接する４６０９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。本土地の東側に接する土地、西側に接する土地は、公図上、「道」の表示があり登記されていない。この土地の現況地目は、いずれも公衆用道路である。本土地の北側に接する土地は、「水」の表示がされ登記されていない。この土地の現況地目は、その北側で接する「道」と表示された公衆用道路と一体となった水路である。隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。

(2)　物件２建物について

ア　建物外部

・　屋根、壁面に特段の損傷箇所は見られなかったが、経年相当による汚損等が見られた。

イ　建物内部

・　動産が積み重なって置かれており、見分することができない箇所があるが、全体的に経年劣化による損傷、汚損等が見られた。

・　猫を多数飼育しており、１階部分に猫による床、壁の汚れが見られた。

(3)　物件３建物について

ア　建物外部

・　建物北側壁面にクラックが見られた。

イ　建物内部

・　動産が積み重なって置かれており、見分することができない箇所があるが、全体的に経年劣化による損傷、汚損等が見られた。

(4)　物件４建物について

ア　建物外部

・　建物北側壁面にクラックが見られた。

イ　建物内部

・　階段はなく、梯子による昇降がされていた。

・　全体的に経年劣化による損傷、汚損等が見られた。

(5)　目的外建物について

ア　建物外部

・　屋根、壁面等に特段の損傷箇所は見られなかった。

イ　建物内部

・　動産を置き、空き家の状態である。

・　全体的に経年劣化による損傷、汚損等が見られた。

(6)　物件２、物件３、物件４の各建物は、第三者による占有は認められず、所有者Ａ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30日（火） 11：10－11：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年7月1日（水） ：　－　：	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8日受領）
令和8年7月1日（水） ：　－　：	執行官室	登記事項証明書交付申請（7日8日受領）
令和8年7月2日（木） 17：20－17：40	物件所在地	物件確認、占有調査 B、Aの親族から事情聴取
令和8年7月7日（火） 11：40－12：00	福島地方法務局郡山支局	公図写し交付申請（同日受領）
令和8年7月15日（水） 10：00－11：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 B、Aの親族から事情聴取
令和8年7月17日（金） 14：10 －14：40	福島地方法務局郡山支局	閉鎖登記簿謄本交付申請（同日受領）

（特記事項）

■ 令和８年７月１５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。

（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

A3→A4縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	郡山市湖南町赤津字北町			地番	4608番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福島地方法務局郡山支局管轄）

令和8年1月20日

福島地方法務局若松支局

登記官 [redacted]

請求番号：20-1

（1/1）

（ 9 枚目）

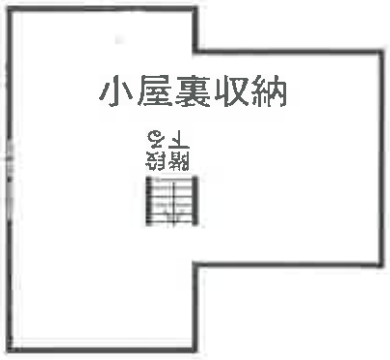
土地建物位置関係図

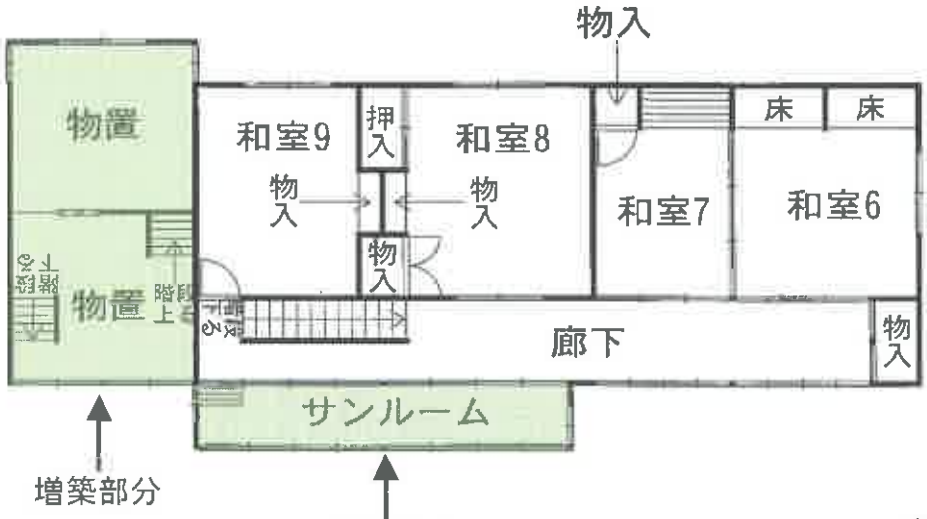


←○写真撮影位置方向・写真番号

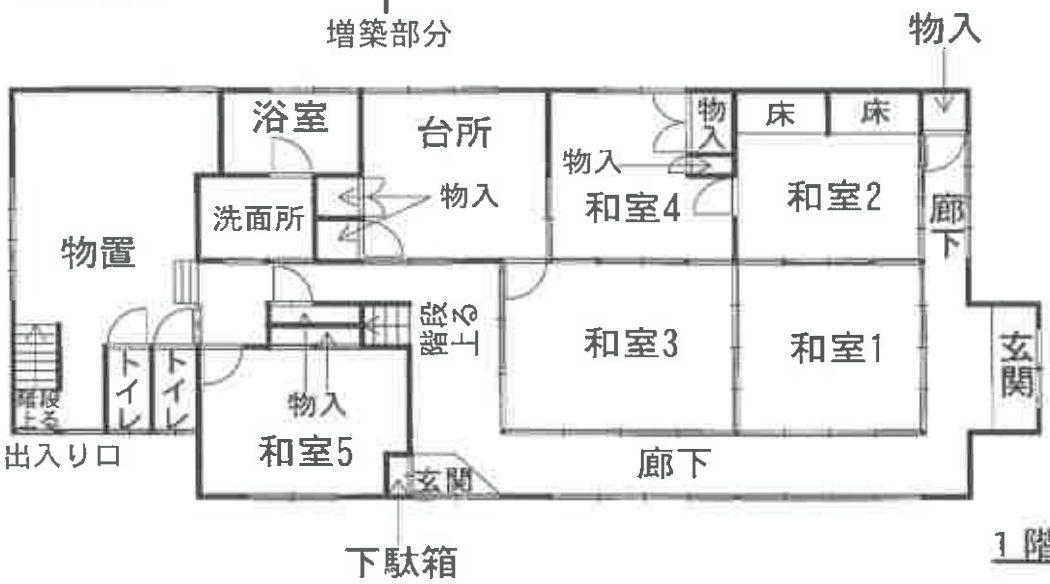
建 物 間 取 り 図

物件2





2階平面図



1階平面図



建 物 間 取 り 図

物件3





建 物 間 取 り 図

物件4



2階平面図

※階段無し。梯子を使用している。



1階平面図



No. 1



No. 2

目的外建物　　物件2



物件4　　物件3　　物件1　　No. 3

物件2



物件3　　物件1　　No. 4

目的外建物

物件4



物件1

No. 5

目的外建物

物件2



物件1

No. 6

目的外建物



物件1

No. 7

物件2

目的外建物



物件3　物件4　物件1

No. 8



物件4

No. 9



物件2　　物件3

No. 10



物件2　　物件3　　No. 11



物件2：1階南側玄関の状況　　No. 12



物件2：1階和室3の状況　　No. 13



物件2：1階和室1の状況　　No. 14



物件2：1階和室2の状況　　No. 15



物件2：1階和室4の状況　　No. 16



物件2：1階南側廊下の状況　　No. 17



物件2：1階東側廊下・東側玄関の状況　　No. 18



物件2：1階和室5の状況　　No. 19



物件2：1階台所の状況　　No. 20



物件2：1階浴室の状況　　No. 21



物件2：1階洗面所の状況　　No. 22



物件2：1階トイレの状況　　No. 23



物件2：1階トイレの状況　　No. 24



物件2:2階和室6の状況　　No. 25



物件2:2階和室7の状況　　No. 26



物件2：2階和室8の状況　　No. 27



物件2：2階和室9の状況　　No. 28



物件2:2階北側物置の状況　　No. 29



物件2:2階小屋裏収納西側の状況　　No. 30



物件2:2階小屋裏収納東側の状況　　No. 31



物件3:1階倉庫の状況　　No. 32



物件3：1階倉庫の状況　　No. 33



物件3：2階倉庫の状況　　No. 34



物件3:2階倉庫の状況　　No. 35



物件4:1階倉庫の状況　　No. 36



物件4：1階倉庫の状況　　No. 37



物件4：2階倉庫の状況　　No. 38

写

令和8年（ケ）第19号
令和8年7月15日 現地調査
令和8年8月14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
矢　吹　博　則

第１　評価額

一　括　価　格	
金4,130,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金1,940,000円
物件２（建物）	金1,500,000円
物件３（建物）	金430,000円
物件４（建物）	金260,000円

１　一括価格は、物件１乃至４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乃至４及び目的外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乃至４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である。

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	郡山市湖南町赤津字北町 4608番 宅地 700.82㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市湖南町赤津字北町4608番地 4608番の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　158.24㎡ 2階　88.86㎡	 居宅・物置 2階　概測128.96㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市湖南町赤津字北町4608番地 4608番の3 倉庫 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　46.84㎡ 2階　46.84㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市湖南町赤津字北町4608番地 4608番の4 倉庫 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　28.42㎡ 2階　28.42㎡	

番号	特記事項
1	物件1土地の西端部に目的外建物が1棟存する。
2	物件2建物の現況種類は居宅・物置
2	物件2建物の2階の現況床面積は増築により概測128.96㎡

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磐越西線「上戸」駅の南西方約19,000m（道路距離、以下同じ。） 郡山市役所湖南行政センターまで約3,300m ヨークベニマル一箕町店まで約24,000m 郡山市立湖南小中学校まで約5,700m	
付近の状況	当該地域は、郡山市湖南町西部に位置する古くからの集落地域で、国道294号沿いに農家住宅が建ち並んでいる。	
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	都市計画区域外
	用途地域	－
	建蔽率	－
	容積率	－
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし。
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約13.5m、奥行約54.5m、　　地積700.82㎡ 略長方形、三方路地 東　側…　隣接地と概ね等高 西　側…　隣接地より約0.3m高い。 南　側…　隣接地と概ね等高 北　側…　隣接地より約0.3m高い。 画地内は概ね平坦	
接面道路の状況	東側　幅員約10m　　舗装国道 北側　幅員約3m　　舗装市道 西側　幅員約3m　　舗装市道	
土地の利用状況等	物件1土地所有者が本土地上に物件2乃至4建物を所有し、占有している。また、Ｂが本土地上に目的外建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道　　あり 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	ア 土地の利用状況 a 目的外建物の敷地利用権 物件1土地の西端部に目的外建物とその下屋がある。当該目的外建物の物件1土地利用権は使用貸借契約に基づく使用借権。 b 目的建物及び目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲 現地調査並びに目的建物(物件2乃至4建物)及び目的外建物の建築面積から建物全体に対する各建物の建築面積割合を求め、当該建築面積割合を以って各建物の土地利用権等の及ぶ範囲と査定した。

物件番号等	建築面積 α	建築面積合計 β	建築面積割合 $\gamma \fallingdotseq \alpha \div \beta$
物件2	158.24㎡	312.38㎡	0.51
物件3	46.84㎡		0.15
物件4	28.42㎡		0.09
目的外建物	78.88㎡		0.25

物件番号等	物件1土地に対する土地利用権等の及ぶ範囲
物件2	0.51
物件3	0.15
物件4	0.09
目的外建物	0.25
合　計	1.00

目的建物の土地利用権等の及ぶ範囲	0.75
目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲	0.25

イ 供給処理施設について

a ガ　　ス … プロパンガス使用

b 下 水 道 … 本土地東側の国道下に郡山市所有・管理の下水道本管が埋設されているが、本物件ではその本管に下水道の接続がない。本物件では浄化槽を使用している。

ウ 隣接地の利用状況

東　側 … 水路(暗渠)を介して国道(294号)
西　側 … 水路(暗渠)を介して市道(北山田北町線)
南　側 … 戸建住宅の敷地
北　側 … 水路(暗渠)を介して市道(北山田北町線)

エ 地震等による被害について

外観上、本土地に地割れや陥没等は見られなかった。

2　建物の概況及び利用状況等

（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）：昭和49年11月25日　新築 経過年数：52年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：漆喰、大谷石、コンクリート 天　井：竿縁、石膏ボード、表し 内　壁：繊維壁、タイル 床　：畳、板、クッションフロア 設　備：電気・給排水衛生設備
床面積（現況）	1階　158.24㎡　2階　概測128.96㎡　合計　概測287.20㎡ ＊登記と異なる。
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2建物所有者が本建物を居宅・物置として使用し、占有している。
特記事項	ア 床面積について a 2階和室9の西側及び廊下の南側にそれぞれ増築部分（昭和59年頃増築）がある。和室9西側の増築部分は物置として、廊下の南側の増築部分はサンルーム等としてそれぞれ利用されている。 b 上記増築部分の天井に小屋裏収納が設けられている。 イ 保守管理の状態について a 本建物の外部に特段の損傷は見られなかったが経年相応の劣化が進行している。 b 本建物の１階内部には飼い猫による床や壁の汚れが見られた。 c 本建物内には動産が積み重なっており見分することができない箇所があったが、外観目視上、経年相応の老朽化が進行している。 ウ 地震等による被害について 外観上、地震等自然災害による格別の損傷は見られなかった。

（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）：不詳 経　過　年　数：58年以上と推定 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造：土蔵造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：漆喰、大谷石、コンクリート 天　井：表し 内　壁：漆喰 床　：土間、板 設　備：電気
床面積（現況）	1階　46.84㎡　2階　46.84㎡　合計　93.68㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：倉庫 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建物所有者が本建物を倉庫として使用し、占有している。
特記事項	ア 建物経過年数について 物件3建物の登記事項証明書には、本物件の前所有者が昭和43年8月27日（登記原因日）に本物件を相続した旨の記載があることから本物件の経過年数を58年以上と推定した。 イ 保守管理の状態について a 本建物北側の外壁下部コンクリート部分に細い亀裂が生じている箇所が見られた。 b 本建物内には動産が積み重なっており見分することができない箇所があったが、外観目視上、経年相応の老朽化が進行している。 ウ 下屋について 物件3建物と物件4建物との間に下屋がある。 エ 地震等による被害について 外観上、地震等自然災害による格別の損傷は見られなかった。

（物件４）

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）：不詳 経過年数：58年以上と推定 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造：土蔵造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：漆喰、大谷石、コンクリート 天　井：表し 内　壁：漆喰 床　：コンクリートたたき、板 設　備：無し。
床面積（現況）	1階　28.42㎡　2階　28.42㎡　合計　56.84㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：倉庫 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4建物所有者が本建物を倉庫として使用し、占有している。
特記事項	ア 建物経過年数について 物件4建物の登記事項証明書には、本物件の前所有者が昭和43年8月27日（登記原因日）に本物件を相続した旨の記載があることから本物件の経過年数を58年以上と推定した。 イ 建物の構造について 物件4建物の1階と2階とを昇り降りする階段はもうけられていない。梯子を使用して昇り降りしていた由。 ウ 保守管理の状態について ａ 本建物北側の外壁下部コンクリート部分に細い亀裂が生じている箇所が見られた。 ｂ 本建物内には動産が積み重なっており見分することができない箇所があったが、外観目視上、経年相応の老朽化が進行している。 エ 下屋について 物件4建物と物件3建物との間に下屋がある。 オ 地震等による被害について 外観上、地震等自然災害による格別の損傷は見られなかった。

（目的外建物）

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）：不詳 経過年数：62年以上と推定 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：漆喰、板、コンクリート 天　井：目透かし等 内　壁：繊維壁等 床　：畳、板等 設　備：電気、給排水衛生設備
床面積（現況）	1階　78.88㎡　2階　67.74㎡　　合計　146.62㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：作業場・物置
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本建物所有者が占有している。現況、動産を置き、空き家の状態にある。
特記事項	ア 建経過年数について 目的外建物の閉鎖登記簿謄本写しには、本物件の所有権保存登記の記載（受付年月日昭和39年9月8日）がある。また、本物件の現在事項証明書には本物件の種類及び構造が昭和16年（月日不詳）に変更されている。以上の登記内容から本物件の経過年数を62年以上と推定した。 イ 増改築等について（登記簿記載） ・昭和16年月日不詳：種類及び構造変更 ・昭和49年3月10日：主たる建物に変更 ・昭和61年9月20日：増築 ウ 保守管理の状態について 空き家の状態にあり保守管理状態は劣る。老朽化が進行している。 エ 下屋について 本物件の東側に下屋がある。現況、物置として利用されている。 オ 地震等による被害について 外観上、地震等自然災害による格別の損傷は見られなかった。

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。

物件番号	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	7,100	1.03	700.82	0.80	4,100,000

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　郡山(県)-30

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
7,760円/㎡	×	97 / 100	×	100 / 100	×	100 / 106	＝7,100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・系統）
　交通接近条件：　101%（最寄り駅接近性）
　環　境　条　件：　107%（周辺土地の利用状況）
　行　政　的　条　件：　100%
　格　差　率：　106%

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：　103%（三方路）
　行　政　的　条　件：　100%
　その他の条件：　100%
　格　差　率　計：　103%

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乃至４（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。

① 物件２

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
230,000	287.20	0.03	1,980,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	52年	
b 経済的残存耐用年数	0年	（　経済的耐用年数ほぼ満了　）
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	3%	

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

② 物件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
200,000	93.68	0.03	560,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	58年以上と推定	
b 経済的残存耐用年数	0年	（　経済的耐用年数ほぼ満了　）
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	3%	

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

③ 物件４

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
200,000	56.84	0.03	340,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	58年以上と推定	
b 経済的残存耐用年数	0年	（　経済的耐用年数ほぼ満了　）
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	3%	

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

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2乃至4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－a	4,100,000	0.75	0.25　法定地上権	770,000
1－b		0.25	0.10　使用借権	100,000
合　計				870,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：前記P.4「特記事項ア土地の利用状況ｂ目的建物及び目的外建物の敷地利用権等の及ぶ範囲」より、目的建物(1-a)の土地利用権等の及ぶ範囲を75%、目的外建物(1-b)の土地利用権等の及ぶ範囲を25%とした。

ウ　土地利用権等割合：目的建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。
目的外建物の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	4,100,000	－870,000	1.00	1.00	0.60	1,940,000
2	1,980,000	＋520,000	1.00	1.00	0.60	1,500,000
3	560,000	＋150,000	1.00	1.00	0.60	430,000
4	340,000	＋100,000	1.00	1.00	0.60	260,000
一括価格（合計）						4,130,000

イ　土地利用権等価格の加算

目的建物全体の土地利用権等価格に、目的建物全体の建築面積に対する各目的建物の建築面積の割合を乗じて、目的建物毎の土地利用権等価格加算額を以下の通り求めた。

目的建物全体の土地利用権等価格 a	物件番号	建築面積 b	建築面積合計 c	目的建物毎の土地利用権等価格 d≒a×b÷c
770,000円	2	158.24㎡	233.50㎡	520,000円
	3	46.84㎡		150,000円
	4	28.42㎡		100,000円

ウ　占有減価修正：無し。

エ　市場性修正：無し。

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)-30

所	在	郡山市湖南町中野字諏訪前2408番3
価	格	7,760円/㎡
位	置	「上戸」駅まで道路距離で13,000m
価格時点		令和7年7月1日
地	積	585㎡
供給処理施設		上水道、下水道
接面街路		西7.0m県道、中間画地
用途指定等		都市計画区域外
地域の概要		農家住宅の中に一般住宅、事業所等が見られる県道沿いの住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件１：	912,103円
物件２：	2,805,874円
物件３：	69,513円
物件４：	52,513円

第７　附属資料

公図写
建物図面
土地建物位置関係図
建物間取り図

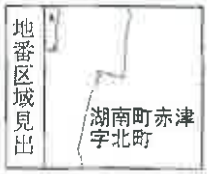
以　上

公　図　写

A3→A4縮小



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	郡山市湖南町赤津字北町			地番	4608番			
出力尺縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福島地方法務局郡山支局管轄）

令和8年1月20日

福島地方法務局若松支局

登記官　[redacted]

請求番号：20-1

(1/1)

登記年月日：昭和62年9月9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。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和8年1月20日　福島地方法務局若松支局
登記官

14

S62.9.9

6602068　各階平面図

家屋番号	4608番の2
建物の所在	郡山市湖南町赤津字北町4608番地

建物図面
各階平面図

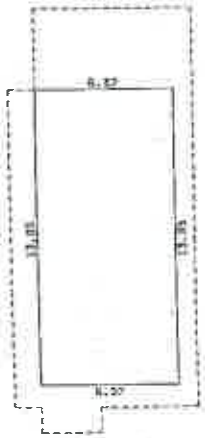
1階



求積表

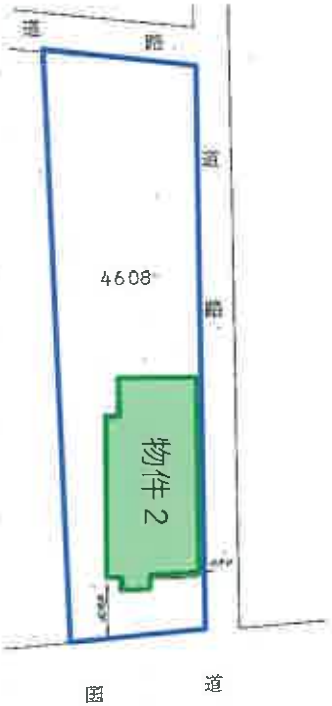
15.00 X 1.21	=	18.1500
20.00 X 2.73	=	54.6000
18.29 X 4.55	=	85.4945
合計		158.2445
床面積		158.24 ㎡

2階



求積表

13.95 X 6.37	=	88.8615
		88.8615
床面積		88.86 ㎡



N

物件2

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A3をA4に縮小

[redacted]

請求番号：20-2

登記年月日：平成7年1月19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。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和8年1月20日　福島地方法務局若松支局
登記官

H7.1.19

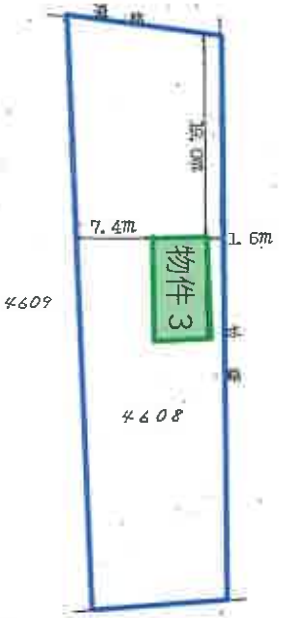
6602069　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	4608番の3
建物の所在	郡山市湖南町赤津字北町4608番地

1階 2階 （各階同型）





求積　9.76m×4.80m=46.8480m²

床面積
1階　46.84m²
2階　46.84m²

物件3

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

A3をA4に縮小

[redacted]

請求番号：20-3

登記年月日：平成7年1月19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。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和8年1月20日　福島地方法務局若松支局
登記官

660207.0

H7.1.19

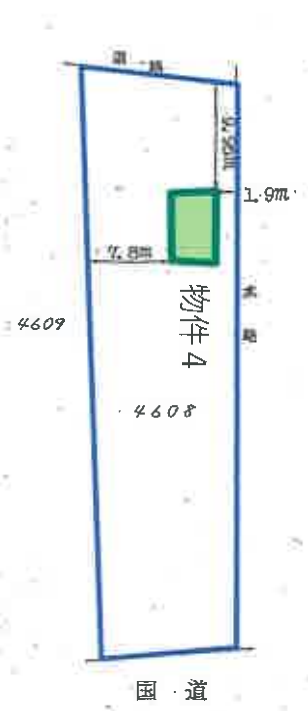
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	4608番の4
建物の所在	郡山市湖南町赤津字北町4608番地

1階・2階　（各階同型）





求積　6.85m×4.15m＝28.4275m²

床面積
1階　28.42m²
2階　28.42m²

物件4

作製者

1月17日作製

縮尺　1/250

縮尺　1/500

A3をA4に縮小

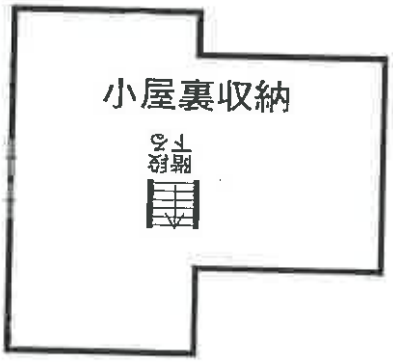
請求番号：20-4

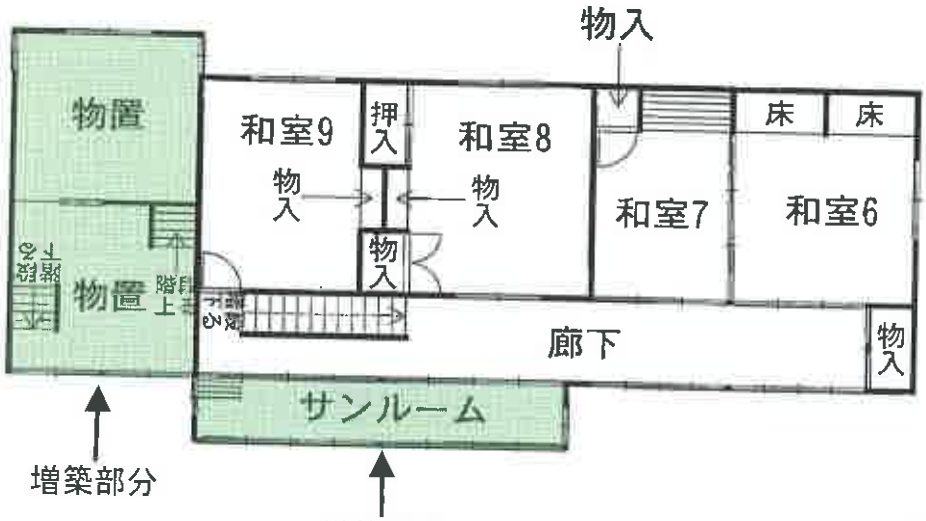
土地建物位置関係図


4599-2
道
4599-1
4591
4590
市道
589
目的外建物
下屋
物件４
物件３
物件２
物件１
4609
市道
道
4
4610
国道
水道
463
4612-1
4611
4612-2
4614
46

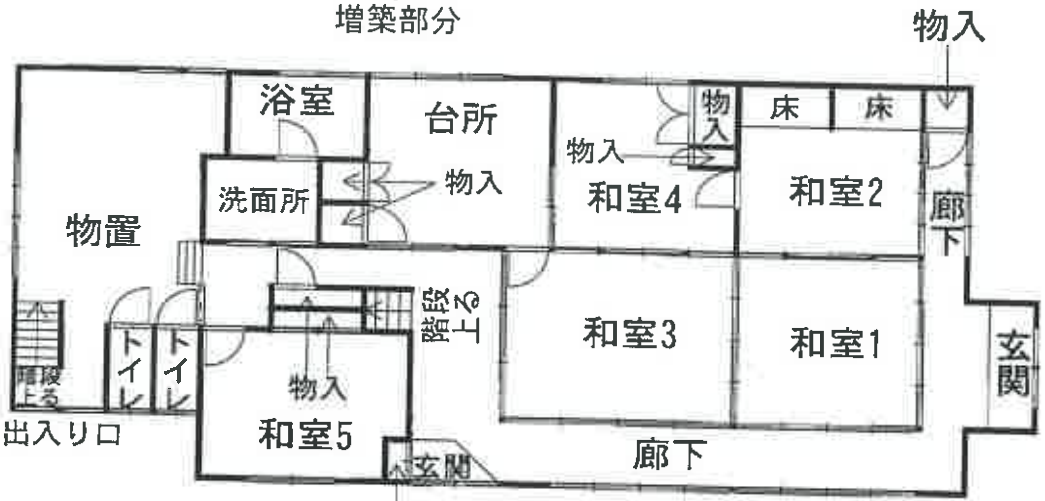
建物間取り図

物件2





2階平面図



1階平面図

建 物 間 取 り 図

物件3



2階平面図



1階平面図

建 物 間 取 り 図

物件4



2階平面図

※階段無し。梯子を使用している。



1階平面図