

期間入札の公告

令和 6年 4月24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 6年 5月15日から 令和 6年 5月22日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月30日 午前10時00分から 令和 6年 6月 3日 午後 4時30分まで
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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,920,000 2,336,000	一括	584,000	55,986	0
1	1,040,000				
2	1,040,000				
3	840,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市安積町笹川字吉田 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市安積町笹川字吉田 |
| | 地 番 | 40番190 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市安積町笹川字吉田40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 28.98平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 太 田 美喜男

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1～3】

Hが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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。



物 件 目 録

1 所 在 郡山市安積町笹川字吉田
 地 番 40番13
 地 目 宅地
 地 積 271.79平方メートル
 共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分5分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分10分の1

2 所 在 郡山市安積町笹川字吉田
 地 番 40番190
 地 目 宅地
 地 積 271.70平方メートル
 共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分5分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分10分の1

3 所 在 郡山市安積町笹川字吉田40番地13
 家屋 番号 40番13
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 28.98平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分10分の1



令和 5年(ケ)第 27号
令和 5年12月 1日受理
令和 5年12月27日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍戸 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 郡山市安積町笹川字吉田
地 番 40番13
地 目 宅地
地 積 271.79平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分10分の1

2 所 在 郡山市安積町笹川字吉田
地 番 40番190
地 目 宅地
地 積 271.70平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分10分の1

3 所 在 郡山市安積町笹川字吉田40番地13
家屋 番号 40番13
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 28.98平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分10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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物と共に無権限で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1～3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> H
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■H(占有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	令和5年1月27日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>当初、Hは、本件物件の元所有者であるGの妻として、平成3年11月から本件物件に家族で暮らしていたが、令和4年11月24日にGが亡くなると、令和5年1月27日付けで、2人の子であるI、Jと共に福島家庭裁判所郡山支部において、相続放棄の手続を執り、同申述は令和5年1月27日に受理された。</p> <p>相続放棄したことにより、以後、Hは本件物件に無権限で居住することになったが、その後、新たな所有者となったGの相続人A～Fらとは、Gの生前から全く親交が無く、相続放棄後に本件物件に住み続けることについても、特段契約を結ぶとか許可をもらったりはしていないとのことであった。</p> <p>よって、Hの占有は無権限であると認定した。</p>	

(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～F (物件所有者ら) 代理人	<p>1 私はA～Fの相続放棄手続きを依頼された代理人弁護士です。</p> <p>2 現況調査の通知が届きましたが、AらはG、H、Iとはこれまで全く親交が無く、Gが亡くなったことも知りませんでした。</p> <p>3 よって、12月22日の現況調査には立ち会えませんのでそちらで対応してください。</p> <p>(12月8日執行官室に電話で連絡)</p>
■ H (物件占有者)	<p>【本件物件の占有について】</p> <p>1 私は、本件物件の元所有者Gの配偶者です。夫であるGが、平成3年11月に本件物件を購入してから、家族で暮らしていました。その間誰かに貸したことはありません。</p> <p>2 令和4年11月にGが亡くなった後、福島家庭裁判所郡山支部において相続放棄の手続きをし、令和5年1月27日付けで同申述が受理されました。</p> <p>3 同手続きにより、私は本件物件の所有者では無くなりましたが、債権者等から、本件物件から出ていけと言われていないので、そのまま本件物件で生活しています。</p> <p>4 令和6年3月ころには、息子Jが住んでいる沖縄に転居するつもりです。</p> <p>5 私たち親子が相続放棄したことにより、新たに相続人になったA～Fらとは、これまで全く親交がなく、Gが死亡したことも伝えてはいません。</p> <p>6 私が本件物件に住み続けることについて、A～Fらとの間で、特段何らかの契約を結んだとか許可をもらったということはありません。</p> <p>【物件3について】</p> <p>1 平成3年11月に購入して以降、増改築や改修を行ったところはありません。</p> <p>2 太陽光発電装置、カーポート、床暖房、物置等はありません。</p> <p>3 東日本大震災で内壁及び外壁に亀裂が入った箇所があります。</p> <p>4 20年位前から家の中で猫を飼い始め、現在は15匹飼っています。</p> <p>5 浴槽の床が抜けていて、現在風呂に入ることができません。</p> <p>6 隣地との境界に争いはありません。</p> <p>(12月22日物件所在地で面談し事情聴取)</p>

(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、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 本件土地は、北側に市道（吉田畑形線）に接しており、西側は郡山市が所有する安積南地域公民館に接している。東側及び南側は、第三者が所有となっており、東側40番79は現況地目も同様に雑種地である。南側の40番80の地目は田となっているが、現在は宅地造成工事中である。
- 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) 物件1、2土地について
 - ア 地割れや陥没などは見られなかった。
 - イ 隣地である西側40番81及び南側40番80は、本件土地より低くなっており、相当の高低差がある。
 - ウ 隣地との境界については、40番79との北側に境界と思われるプラスチック杭が確認できたが、その他の箇所については確認できなかった。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 現在猫を15匹飼っており、廊下の壁や建具等に無数のひっかき傷があり、柱の一部は大きくえぐれている。
 - イ 昭和54年3月新築の建物であり、廊下の床板はほとんど剥がれている他、歩くとたわみが見られる。
 - ウ 室内の床の状況は、物やごみ類が散乱しており確認することができなかった。
 - エ 東日本大震災で室内の壁に亀裂が入った箇所がある。
 - オ 浴槽の床が抜けており、浴槽を使用することができない。
 - カ 外壁にも東日本大震災のものと思われる亀裂が入っている。
 - キ 1階屋根の雨樋が外れている部分がある他、南側軒下が剥がれ落ちている。
 - ク 建物全体が経年による劣化が著しい外、特に1階の玄関ホールから廊下にかけて、猫の糞尿による異臭がある。
- 4 占有者Hの占有権原については、「占有者及び占有権原」記載のとおりである。

(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
R 5 年 1 2 月 4 日 (月) 1 1 : 3 7 - 1 1 : 5 0	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 5 年 1 2 月 5 日 (火) : - :	執行官室	郡山市に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (12月13日受領)
R 5 年 1 2 月 8 日 (金) 1 1 : 5 0 - 1 2 : 0 0	物件所在地	物件確認、占有・外観調査、写真撮影、通知書投函
R 5 年 1 2 月 2 2 日 (金) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 4 5	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、占有者から事情聴取
R 6 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年12月22日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

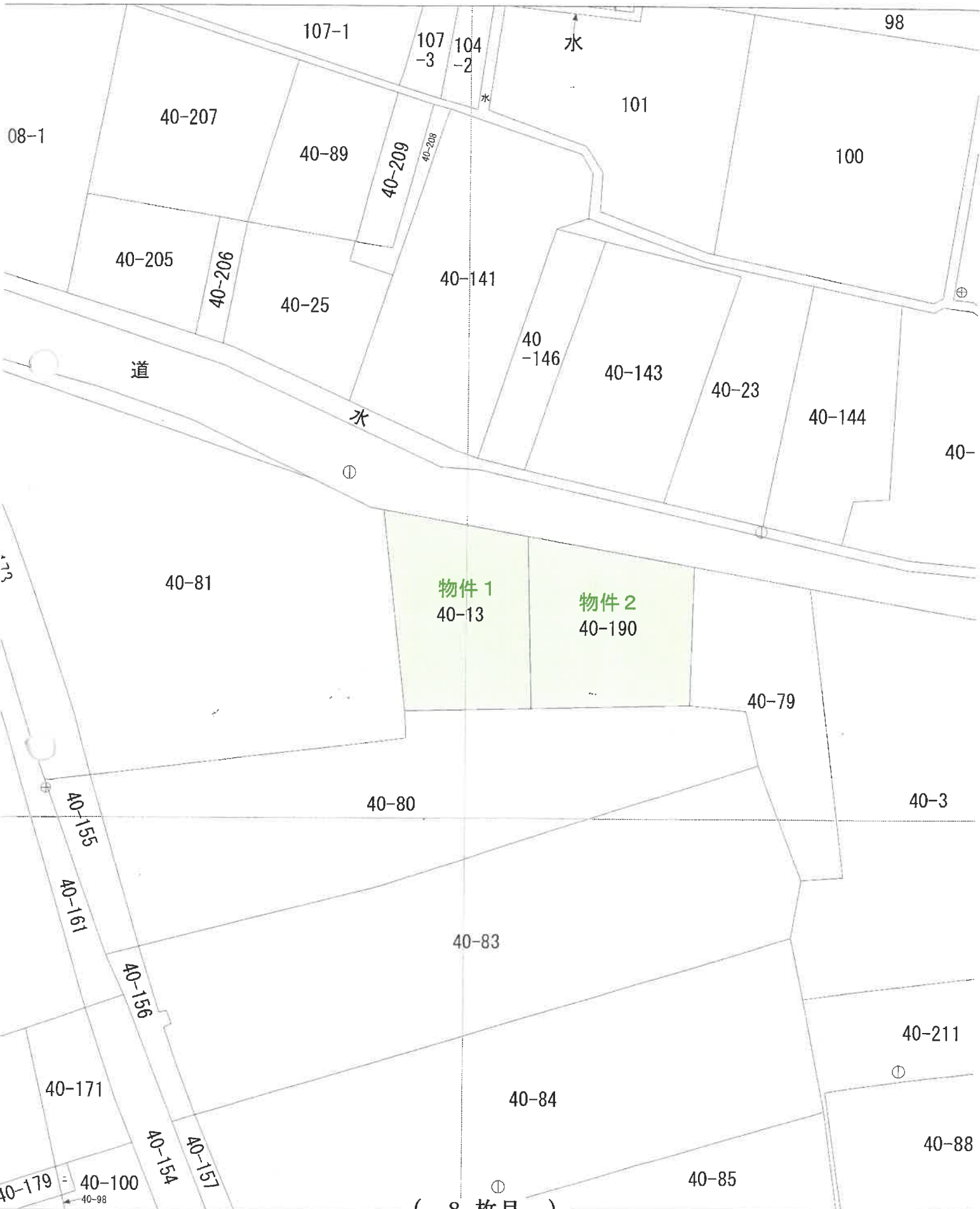
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(座標値種) S=1/500

△ 40-98
= 40-180



(8 枚目)

(標値種別：図上測定)

地

登記年月日：昭和54年4月10日

6.104026

各階平面図

S.54.4.10

建物各階平面図

家屋番号

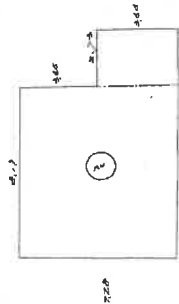
部

建物の所在

物件3

部

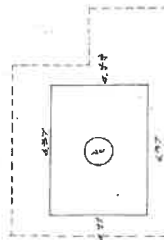
1階平面図 $S = \frac{1}{250}$



求積

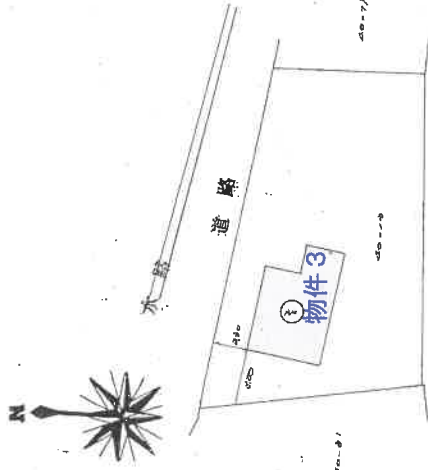
計算式： $4.17 \times 4.44 = 18.5148$
 $18.5148 \times 1.1372 = 20.9760$

2階平面図 $S = \frac{1}{250}$



求積

計算式： $4.17 \times 4.44 = 18.5148$
 $18.5148 \times 1.1372 = 20.9760$



製作者

縮尺

$\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$\frac{1}{250}$

(福島県土地家屋調査士会紙)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図



△ 40-98
 □ 40-180

(座標値種別：区)



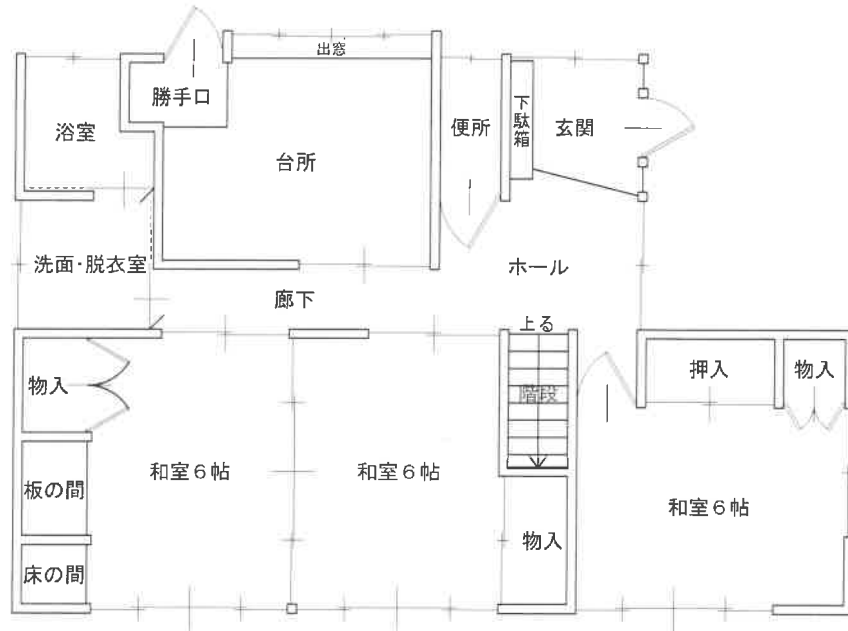
(10 枚目)

建物間取図

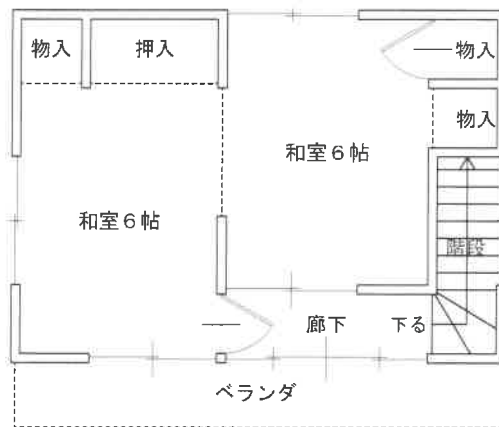
物件 3



1階



2階



物件3



No. 1

物件2

物件1

物件3



No. 2

物件2



物件2

物件1

No. 3



物件1

No. 4



No. 5

物件3:1階中央和室の状況



No. 6

物件3:1階西側和室の状況



No. 7

物件3:1階台所の状況



No. 8

物件3:2階西側和室の状況



No. 9

物件3:2階東側和室の状況



No. 10

物件3:浴槽の床が抜けている1階浴室状況



No. 11

物件3:猫のひっかけ傷で剥げた2階廊下の壁の状況



No. 12

物件3:雨樋と1階屋根軒下の破損状況

目的外土地(40番80)

物件2



目的外土地(40番79) No. 13

物件1、2と南側隣地(40番80)との高低差の状況



物件1

目的外土地
(40番81)

No. 14

物件1と西側隣地(40番81)との境界の状況

令和5年(ケ)第27号
令和5年12月22日現地調査
令和6年1月12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

佐藤 栄一

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,040,000円
物件2 (土地)	金1,040,000円
物件3 (建物)	金840,000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・2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の内訳価格は、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 地番 地目 地積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	郡山市安積町笹川字吉田 40番13 宅地 271.79㎡ A 持分10分の1 B 持分5分の1 C 持分5分の1 D 持分5分の1 E 持分5分の1 F 持分10分の1	
2	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者 共有者	郡山市安積町笹川字吉田 40番190 宅地 271.70㎡ A 持分10分の1 B 持分5分の1 C 持分5分の1 D 持分5分の1 E 持分5分の1 F 持分10分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有者	郡山市安積町笹川字吉田 40番地13 40番13 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 69.56㎡ 2階： 28.98㎡ 計： 98.54㎡ A 持分10分の1 B 持分5分の1	

	共有者	C	持分5分の1	
	共有者	D	持分5分の1	
	共有者	E	持分5分の1	
	共有者	F	持分10分の1	
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・2）

位置・交通	<p>J R 東北本線「郡山」駅の南西方約7.5km（道路距離、以下同じ。） J R 東北本線「安積永盛」駅の南西方約2.5km 郡山市役所の南方約7.1km 郡山市安積行政センターの南西方約3km スーパー「ヨークベニマル安積町店」まで約2.3km 郡山市立安積第三小学校まで約600m 郡山市立安積第二中学校まで約1.2km バス停「明見西」まで約170m</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、郡山市の南西方郊外、あさか台ニュータウンの北側に住宅、公民館等が見られるほか、農地や未利用地も目立つ地域である。なお、本件調査時において、目的土地の南側及び東側隣接地では、分譲住宅地の造成が行われていた。</p>	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 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	<p>物件1・2で一体地を構成 北側間口約32.8m、奥行約14.5m～21m 地積 543.49m²（2筆合計） 形状はやや整形</p> <p>地勢は概ね平坦であるが、目的土地の西端部分は西側へ下る法面が含まれている可能性があり、また、南端部分は南側隣接地と相当の高低差がある。</p> <p>北側で市道にほぼ等高に接面</p>	
接面道路の状況	<p>北側 幅員約4.3m～5m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）</p>	
土地の利用状況等	<p>土地共有者ら（A～F）が目的土地上に物件3建物を所有し、Hが物件3建物とともに目的土地を占有している。Hの占有権原は無権原である。</p> <p>北側隣接地は上記市道（目的土地とほぼ等高） 西側隣接地は公民館の敷地（目的土地より目測で約2.5m～3m低い） 南側及び東側隣接地は分譲住宅地造成中（東側は目的土地とほぼ等高だが、南側は目的土地より目測で約3m～3.5m低い）</p>	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>（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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○ <上水道について> 郡山市水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地北側の市道に水道本管が埋設されており、当該本管より目的土地内に水道が引き込まれている。</p> <p>○ <目的土地上での建替え等の取扱いについて> 目的土地は、市街化調整区域に存することから、目的土地上での建物の建替え等の取扱いについて所管の郡山市役所開発建築指導課に確認した結果は以下の通りであった。買受人は建物の建替え等に関して一定のリスクがある物件であることに注意すべきである。</p> <p>目的土地上の建物（物件3）は、建築確認は受けているものの、都市計画法上の許可の履歴は確認できないため、農家住宅または線引前から存在した住宅の建替えとして、許可不要物件として建築された可能性が高い。</p> <p>但し、詳細は不明であるので、目的土地上での建物の建替え等については、現在の建物の建築に係る経緯について可能な限り調査を行ったうえ、改めてご相談いただきたい。</p> <p>○ 目的土地について、目視による外観確認を行った結果、地割れや陥没等の大きな損傷等は見られなかった。</p>

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) : 昭和54年3月30日 新築 経 過 年 数 : 45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 : カラー瓦棒長尺トタン 外 壁 : リシン吹付 天 井 : 目透かし、化粧石膏ボード、吸音板、バスリブ等 内 壁 : 京壁、プリント合板、ビニールクロス、タイル等 床 : 畳、板貼り、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : トイレは汲み取り
床 面 積 (現 況)	1階 : 69.56㎡ 2階 : 28.98㎡ 計 : 98.54㎡ *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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	Hが、居宅として使用している。占有権原は無権原である。
特 記 事 項	○ 目的建物について、目視による外観調査の結果、以下のような状況が見られた。なお、全体的に経年及び地震によるとみられる劣化・損傷が目立つ。 <建物外部> ・基礎の一部や外壁の多くの箇所にはひび割れが見られ、玄関付近の支柱は外装材の一部が剥がれ落ち木材がむき出しになっている。 ・1階南側中央付近の軒天の傷みが酷く、一部が剥がれ落ちるとともに、その付近の雨樋も外れている箇所がある。 <建物内部> ・1、2階とも内壁には亀裂や剥がれ等が所々に見られ、廊下の床は歩くと軋む状態である。 ・浴槽の床が抜けており、浴槽は使用できない状態となっている。 ・目的建物内では多くの猫が飼われており、1、2階とも内壁や床、建具等には無数の引っ掻き傷があり、柱の一部は大きくえぐれている。 ・多数の動産とともに、猫の糞尿等がそのまま放置された状態で散乱し、異臭も感じられる状態である。

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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,700	0.90	271.79	0.80	2,880,000
2			271.70	0.80	2,880,000

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-39

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 12,600\text{円/㎡} & \times 99.2 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 85 & = & 14,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：105% (幅員)
 交通接近条件：90% (市街地への接近性)
 環境条件：90% (居住環境等)
 行政的條件：100%
 格 差 率：85%

イ 個別格差

(物件1・2)：街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：90% (形状、隣地境界付近の地勢)
 行政的條件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：90%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物老朽化の程度及び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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	98.54	0.02	320,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	45年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

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

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
			0.25	法定地上権	
1	2,880,000	1.00	0.25	法定地上権	720,000
2	2,880,000	1.00	0.25	法定地上権	720,000
合 計					1,440,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2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25%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	2,880,000	- 720,000	/	0.80	0.60	1,040,000
2	2,880,000	- 720,000	/	0.80	0.60	1,040,000
3	320,000	+ 1,440,000	1.00	0.80	0.60	840,000
一括価格 (合計)						2,920,000

ウ 占有減価修正：物件3に係る占有権原は無権原であるため、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正：市街化調整区域の物件で、建物の建替え等に関してリスクを有することが、市場性・流通性に与える影響を考慮した。

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 地価公示価格 郡山-39

所 在 : 郡山市熱海町安子島字町170番
価 格 : 12,600円/m²
位 置 : 「安子ヶ島」駅まで道路距離で約630m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 595m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側7.5m市道
用途指定等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和5年度）

物件1 : 595,538円
物件2 : 1,977,976円
物件3 : 1,425,575円

第7 附属資料

公 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

写 図 公



(座標値種) S=1/500

ハ 40-98
ニ 40-180



標値種別：図上測定)



登記年月日：昭和54年4月10日

6.104026

各階平面図

5,54,4,10

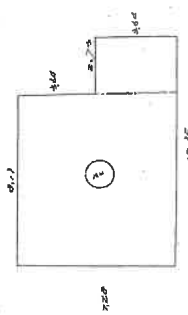
建物図面

家屋番号
建物号

建物の所在

物件3

1階平面図 $S = \frac{1}{250}$



求積

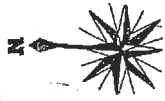
4.17
2.29
2.73
4.14
2.17Z
4.26=4

2階平面図 $S = \frac{1}{250}$



求積

4.27
2.29
2.73
4.14
2.17Z
4.26=4



作製者

縮尺

$\frac{1}{400}$

申請人

縮尺

$\frac{1}{400}$

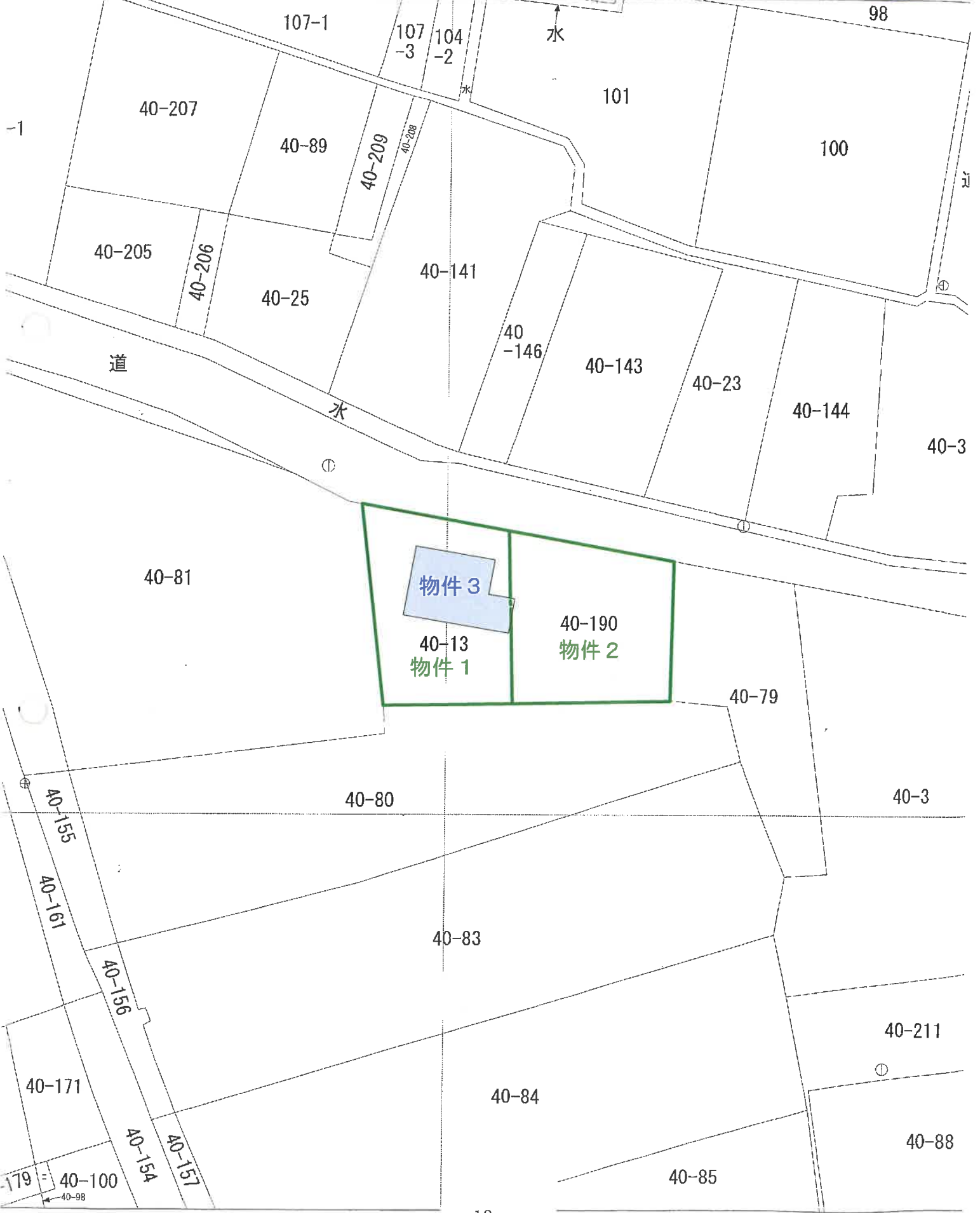
(福島県土地家屋調査士会用品)

原寸を70%に縮小

土地建物位置関係図

ハ 40-98
ニ 40-180

(座標値種別：図)

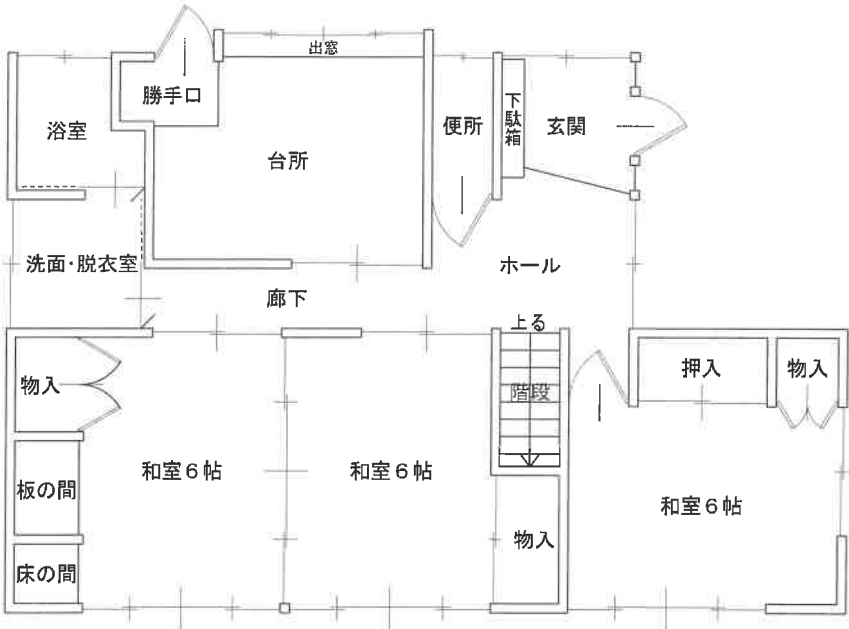


建物間取図

物件 3



1階



2階

