

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 目 録

1 所 在	郡山市富久山町福原字陣場170番地9
家屋 番号	170番9
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 94.81平方メートル 2階 71.21平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 4月 3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】

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】

本件債務者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

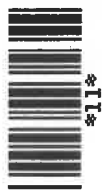
【物件番号1】

本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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 郡山市富久山町福原字陣場170番地9

家屋 番号 170番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 71.21平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4



令和 5年(ヌ)第 31号
令和 6年 1月 5日受理
令和 6年 2月13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 郡山市富久山町福原字陣場170番地9
- 家屋 番号 170番9
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 71.21平方メートル
- 共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4

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														
建物	物件1														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
その他の事項	敷地内(目的外土地)には、債務者らの物と思われる目的外動産が入ったテント及び簡易物置(動産)並びに冷蔵庫、テレビ、自転車等が多数放置されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日		令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号									
	保管開始日		令和	年	月	日									
敷地(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	<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

目的外土地の概況 (物件1 関係)	
所 在	郡山市富久山町福原字陣場
地 番	170番9
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	190.00平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
その他の事項	
■関係人 (■D (債権者取締役会長)) の陳述 / ■提示文書 (土地賃貸借契約書、判決写し) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 権限なし
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	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
更新の種類別	<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 <input type="checkbox"/> 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者	借 主 <input type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [郡山簡易裁判所 令和5年(ハ)第399号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 (建物収去・土地明渡請求事件)
そ の 他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
<p>■ D (債権者取締役会長)</p>	<p>1 私は、現在債権者会社の取締役会長です。債務者らと本件物件の賃貸借契約を結んだ平成9年2月当時は代表取締役をしていました。</p> <p>2 債務者らは、契約した平成9年2月以降、本件物件に家族で生活していましたが、次第に賃料の支払いが滞り、令和4年ころ、突然千葉県内の娘の元に引っ越したようです。</p> <p>3 それ以降は、本件物件には誰も住んでいません。 (1月30日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
<p>■ D (債権者取締役会長)</p>	<p>1 昭和59年5月に、本件物件の敷地(170番9)を含む周辺の土地を一体で借り受け、宅地10区画及び公衆用道路に造成して、債権者が転貸分譲することで、所有者であるCの父と土地賃貸借契約を結びました。</p> <p>2 平成8年6月には、それらの土地をCが相続したので、Cとの間で新たに土地賃貸借契約を結びました。同契約は、平成28年6月に自動更新され、現在の契約期間は、平成48年6月19日までとなっています。</p> <p>3 その後、債務者らが、本件物件を前所有者から買い受けることになり、前所有者との契約を引き継ぐ形で、平成9年2月24日、債権者との間で本件物件の敷地の土地賃貸借契約を結びました。</p> <p>4 債務者らは、次第に賃料の支払いが滞るようになり、未払賃料93万4120円を残したまま、令和4年4月16日、無断で本件物件から転居してしまっただけです。</p> <p>5 そこで、債権者は、郡山簡易裁判所に対し、債務者らを被告とする建物収去・土地明渡の訴訟を提起しました。この裁判では、令和5年7月28日に認容判決が出て、既に確定しています。この訴訟の中で、債権者は、債務者らに対し、訴状送達の到達をもって被告らとの土地賃貸借契約解除の意思表示をしていますので、現在、債務者らは本件物件の敷地を利用する正当な権限はないものと思っています。</p> <p>6 ただし、本件物件の買受希望者に対しては、物件購入後、速やかに土地賃貸借契約を結ぶつもりです。 (2月1日債権者事務所で面談し事情聴取)</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

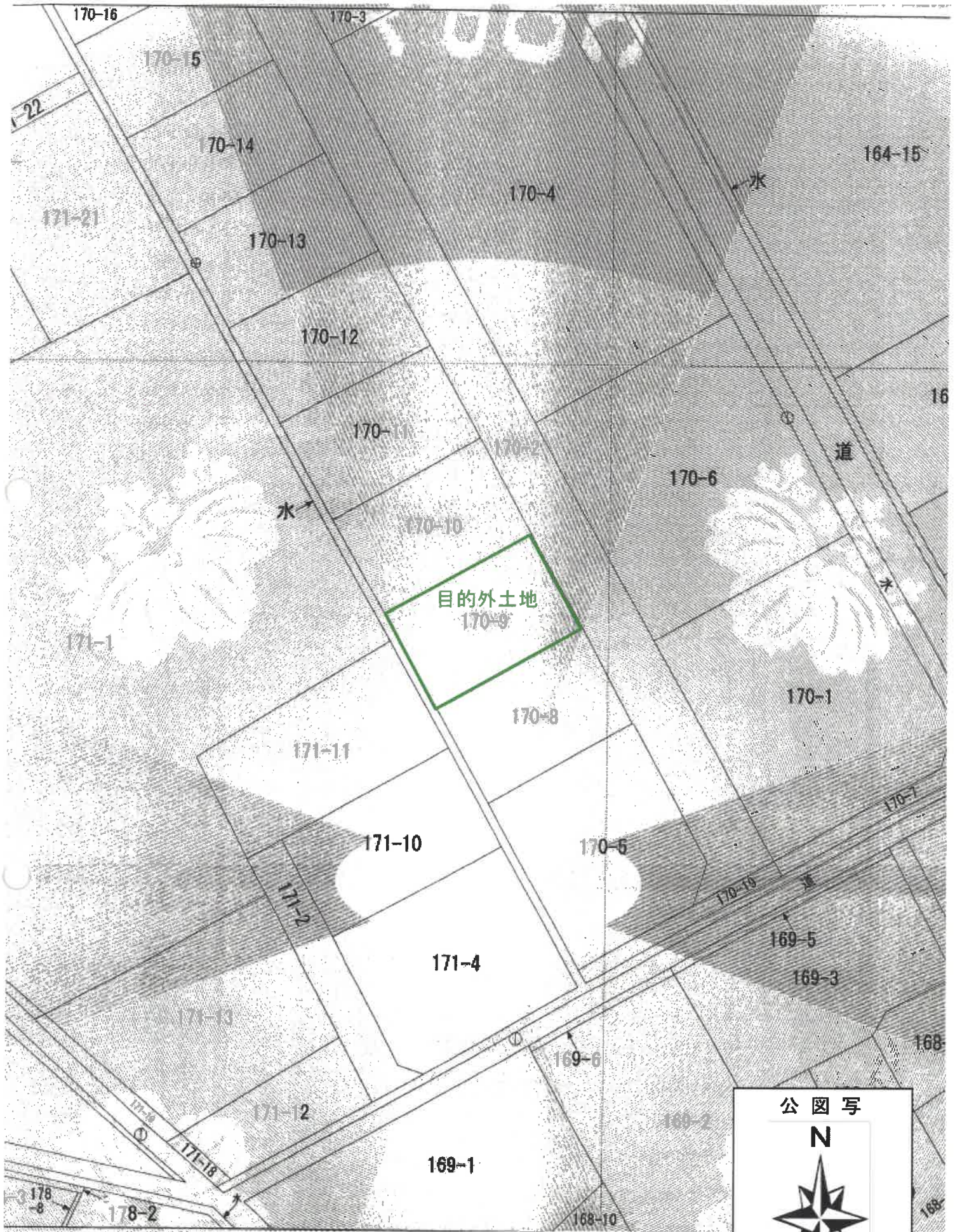
執行官の意見

- 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 本件物件は、登記上、170番9の目的外土地上に建っているが、同地及び隣接する170番8、170番10の地目は、いずれもCが所有する宅地となっており、現況地目も同様に宅地である。また、本件物件の敷地である目的外土地（170番9）は、同じくCが所有する170番2の公衆用道路（幅員約6メートル）に接道している。
- 3 本件物件の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本件物件には、表札や郵便受けの表示が無かった。
 - (2) 本件物件敷地の賃貸人である債権者代表者が、契約した平成9年2月からずっと、債務者らが本件物件に居住していたこと、令和4年に債務者らが千葉県内の娘の元に転居し、それ以降空き家の状態である旨述べた。
 - (3) 立入調査の際に、本件建物内に、債務者B宛ての水道検針票及び債務者らの家族宛て郵便物が存在した。
 - (4) 本件物件内には、家具や日常生活用品等が梱包された状態で残置されている他、電気、水道等のライフラインは停止されており、しばらくの間本件建物内では誰も生活している様子は伺えなかった。
 - (5) 以上から、本件物件は債務者らが居宅（空き家）の状態に占有しているものと認めた。
- 4 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) 建物内は、家の中の動産類が入った段ボール箱が部屋の中に高く積み上げられており、壁の状況及び床の状況が良く把握できなかった。
 - (2) 1階南西側洋室の壁クロスのカビによる汚損及び床板の剥離等激しい劣化が見られる。
 - (3) 1階台所前の廊下が、歩くとキーキーと軋む部分がある。
 - (4) 1階中央和室の天井板が一部剥がれ落ちている他、建具にも経年による劣化が見られる。
 - (5) 1階納戸（洗面脱衣所）から外に通じるドアの窓ガラスが割れている。
 - (6) 2階の各洋室は、いずれの部屋も家具類や段ボール箱が残置されており、室内を確認することができなかった。各室の入口扉は経年により建付けが悪くなっており、きちんと開け閉めできない箇所もあった。
 - (7) 2階ベランダの床防水シートには経年経過による浮きや亀裂等の破損箇所が多数あり、1階で雨漏りの可能性がある。また、ベランダ手摺に塗装の剥がれ、発錆が著しい。
 - (8) 本件物件内には、債務者らの所有物と思われる多くの家具類や生活用品等が梱包された大量の段ボール箱等が残置されている。また、敷地内の簡易物置内には大量の目的外動産類が収納されている他、敷地内にも冷蔵庫、テレビ、自転車数台等が放置されている。
 - (9) 外壁には大きな亀裂は見られなかったが、建物全体に経年による色褪せが見られる。
- 5 本件物件に対する敷地利用権について
前頁の「関係人の陳述等」に記載のとおり、債権者と債務者ら間の本件物件の敷地（170番9）に対する土地賃貸借契約は、郡山簡易裁判所 令和5年（ハ）第399号 建物収去・土地明渡請求事件によって契約解除されており、現在、債務者らは、正当な敷地利用権がない状態で本件物件を所有しているものと認められる。買受希望者は、敷地の転貸者である債権者との間で、敷地利用に関して、新たに契約を結ぶ必要がある（従前の賃料年195,480円）。

(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
R6年1月9日(火) : - :	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(1月17日受領)
R6年1月11日(木) 11:09-11:13	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)
R6年1月18日(木) 11:45-11:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R6年1月30日(火) 9:25-9:35	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)
R6年1月30日(火) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
R6年2月1日(木) 10:00-10:30	債権者事務所	債権者取締役会長から、本件物件の敷地利用権について事情聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月30日 目的物件は不在であったが解錠されていたので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

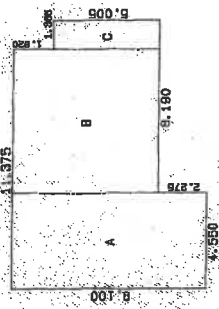


登記年月日：昭和60年2月19日

6425065

各階平面図

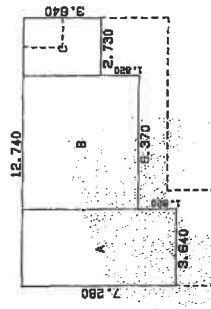
1階



求積表

A	9.100 X 4.550	=	41.405000
B	6.825 X 6.825	=	46.580625
C	5.005 X 1.385	=	6.831825
合計			94.817450
床面積			94.81 ㎡

2階



求積表

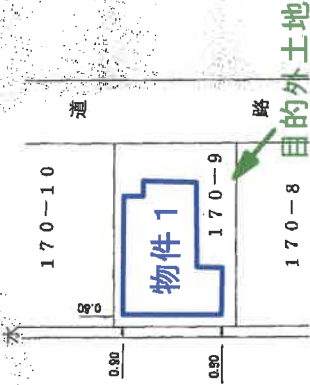
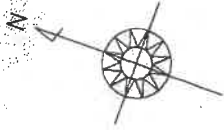
A	7.280 X 3.640	=	26.499200
B	5.460 X 6.370	=	34.780200
C	3.640 X 2.730	=	9.937200
合計			71.216600
床面積			71.21 ㎡

建物平面図

562、2、19

家屋番号 170番9

建物の所在 郡山市喜久山町福原寺町線170番地9



作製者

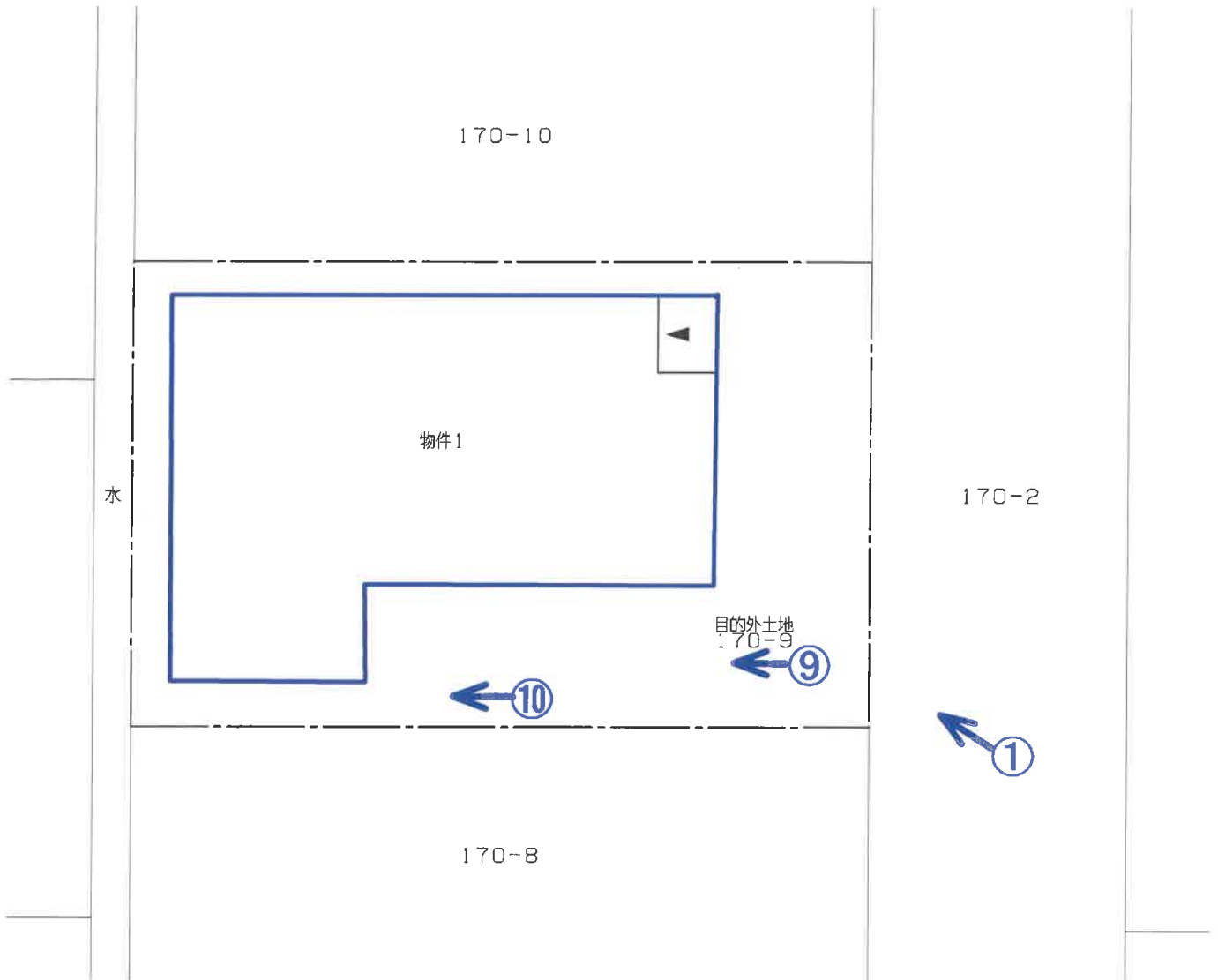
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

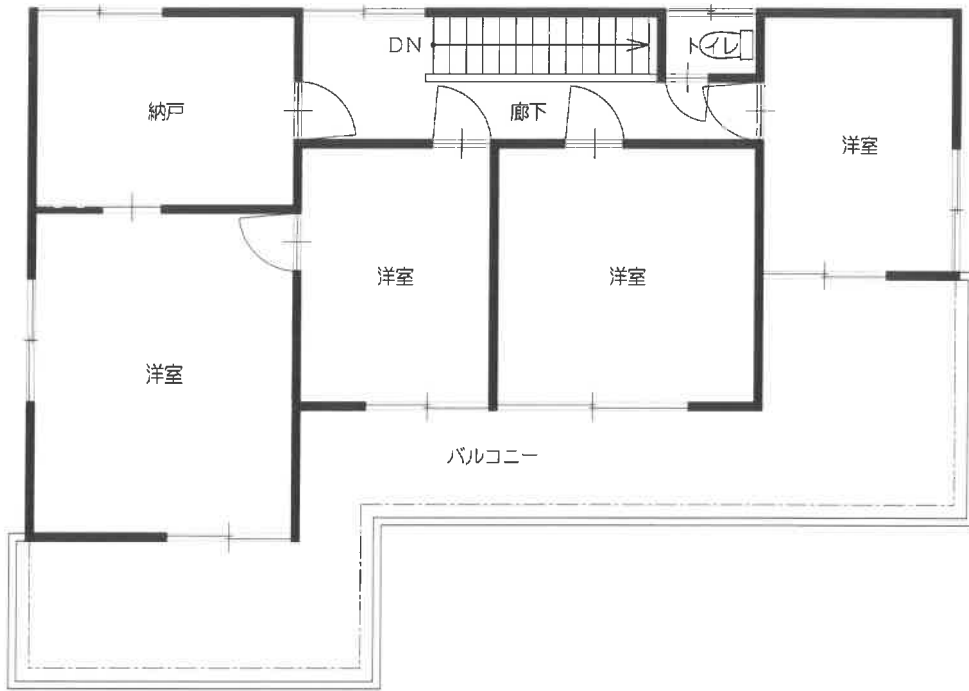


←○写真撮影位置方向・写真番号

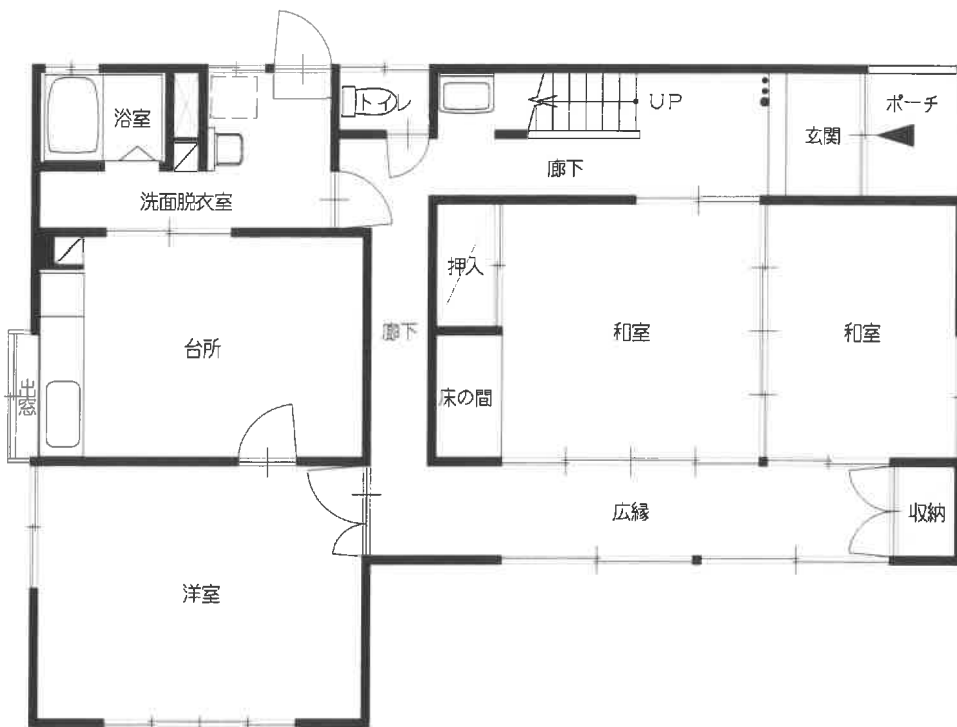
配置図



物件1 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図



物件1



No. 1

物件1の外観



No. 2

物件1:1階南西側洋室の状況



No. 3

物件1:1階南西側洋室のクロス・床の状況



No. 4

物件1:1階中央和室の状況



物件1:1階浴室の状況

No. 5



物件1:1階台所の状況

No. 6



No. 7

物件1:2階中央西側洋室の状況



No. 8

物件1:2階西側洋室の状況



No. 9

目的外土地上に放置された目的外動産の状況



No. 10

目的外土地上にある簡易物置の状況

令和5年(ヌ)第31号
令和6年1月30日現地調査
令和6年2月22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

石田 英之

第1 評価額

物件1（建物）	金550,000円
---------	-----------

- 1 物件1の価格は、目的外土地利用権等価格を加算した価格である。

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き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	<主である建物> 郡山市富久山町福原字陣場 170番地9 170番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 94.81m ² 2階： 71.21m ² 計： 166.02m ²	
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況

区 分	物件1 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61年11月30日 新築 経 過 年 数 : 約37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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル塗りの上吹付タイル 天 井 : 化粧石膏ボード張り、ビニールクロス貼り等 内 壁 : ビニールクロス貼り、京ジュラク塗り等 床 : フローリング張り、タイル貼、畳敷き等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積	1階 : 94.81m ² 2階 : 71.21m ² 計 : 166.02m ² *登記面積と概ね合致。
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	普通
建物の利用 状 況	物件1建物所有者A・Bが居宅(空家)として使用し、占有している。
特 記 事 項	①物理的損傷について 目視した限りにおいて、経年相応の物理的な劣化のほか、1階納戸から外に通じる扉のガラスの割れ、1階南西側洋室の壁及び床の汚損、1階中央和室の天井版の一部剥がれ、2階北西側洋室の壁紙の剥がれ・汚損等があることを確認した。

2 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	JR東北本線「郡山」駅の北方約3.8km（道路距離、以下同じ。） 郡山市富久山行政センターまで約1.8km 郡山市立行健小学校まで約1.9km	
付近の状況	国道の北側背後で連坦している小規模分譲地や旧来からの住宅が見られる地域。	
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 その他の規制	市街化区域 工業地域 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には該当しない。
画地条件	目的外土地が物件1の敷地として利用されている。 間口約11m、奥行約18m 地積 190.00㎡ （登記地積） 登記地目 宅地 長方形、中間画地 概ね平坦 北東側道路とほぼ等高。南東側隣地、北西側隣地とほぼ等高。 南西側隣地（水路対面）とほぼ等高。	
接面道路の状況	北東側 幅員約6.0m 舗装私道 （建築基準法42条1項2号）	
土地の利用状況等	物件1建物所有者A・Bが、物件1建物を目的外土地上に所有して占有している。隣地は宅地。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 なし （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。	

<p>特記事項</p>	<p>① 物件1建物は、以下の目的外土地上に存する。 目的外土地に関する登記上の概要は以下のとおり。 <目的外土地1> 所 在：郡山市富久山町福原字陣場 地 番：170番9 地 目：宅地 地 積：190.00㎡ 所 有 者：C</p> <p>② 上水道について 北東側道路内に上水道私設管50mmが敷設されている（私設管所有者：西武エステート株式会社）。目的外土地170番9内に20mmの引込管があり13mmの量水器が設置されている。</p> <p>③ 開発行為について 目的外土地は開発許可を受けて造成された区域内に位置している。 開発許可日：昭和59年6月21日 郡都指令第23号 完了公告日：昭和59年10月1日</p> <p>④ 賃貸借契約について 目的外土地について、西武エステート株式会社を賃貸人（転貸人）とし、物件1建物所有者A・Bを借借人とする土地賃貸借契約が締結されていたが、当該土地賃貸借契約は既に解除されており、占有権限は無権限である。買受人は敷地の賃貸人（貸人）である債権者との間で敷地利用に関して新たに契約を結ぶ必要がある。なお、債権者取締役会長Dは買受人に対して、速やかに土地賃貸借契約を結ぶ意思があることを表明している。</p>
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

① 目的外土地（物件1建物の敷地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外土地	29,100	1.01	190.00	0.90	5,030,000

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-52

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 41,400\text{円/m}^2 & \times 103.9 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 148 & = & 29,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：101%（幅員、道路の種類・系統等）
 交通接近条件：104%（中心部への接近性等）
 環境条件：141%（居住環境、周辺の土地利用状態等）
 行政的條件：100%
 格差率：148%

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：101%（方位）
 行政的條件：100%
 その他の条件：100%
 格差率：101%

ウ地積：登記地積

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	180,000	166.02	0.03	900,000

ウ 現 価 率

- a 経過年数 37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 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

前記により求めた建物価格に、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1	5,030,000	1.00	0.05	場所的 利益	250,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1建物の土地利用権の及ぶ範囲を目的外土地の全てと判定した。

ウ 土地利用権等割合：占有権限は無権限であるが、目的外土地の賃貸人と買受人との間で新たに土地賃貸借契約を締結する可能性があることから、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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	900,000	+ 250,000		0.80	0.60	550,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、借地権が既に消滅していることから、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の調整を行った。

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-52

所 在 : 郡山市富久山町久保田字南田18番1
価 格 : 41,400円/m²
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約2.1km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 290m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北5m市道、中間画地
用途指定等 : 工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

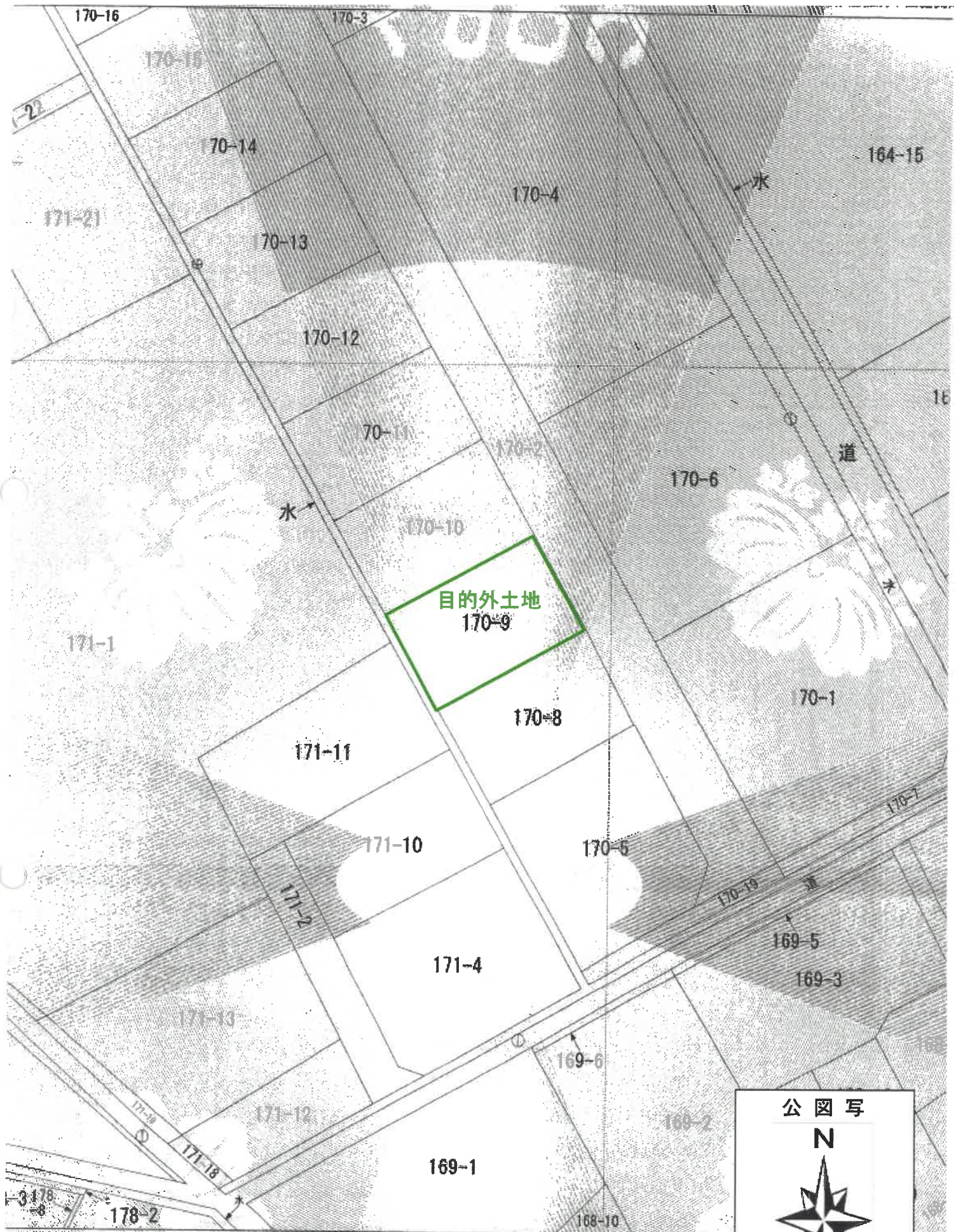
2 固定資産税課税標準額（令和5年度）

物件1 : 2,073,093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



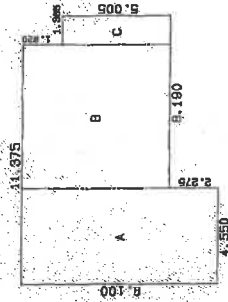
登記年月日：昭和62年2月19日

6425065

令和5年11月17日 福島地方建設局郡山支局 登記官

各階平面図

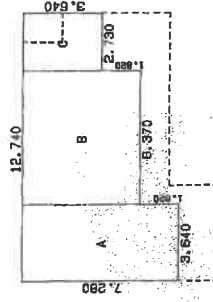
1階



面積表

A	9.100 X 4.550	=	41.405000
B	6.825 X 6.825	=	46.580625
C	5.005 X 1.365	=	6.831825
合計			94.817450
床面積			94.81 ㎡

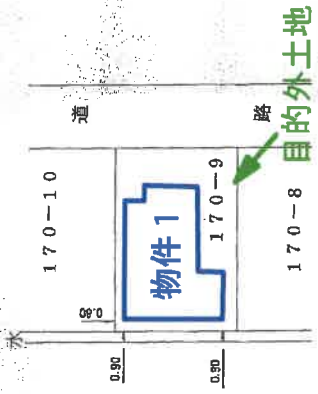
2階



面積表

A	7.280 X 3.640	=	26.499200
B	5.460 X 6.370	=	34.780200
C	3.640 X 2.730	=	9.937200
合計			71.216600
床面積			71.21 ㎡

家屋番号 170番9
 建物の所在 郡山市富久山町福原寺陣場170番地9



建物平面図

縮尺 1/500

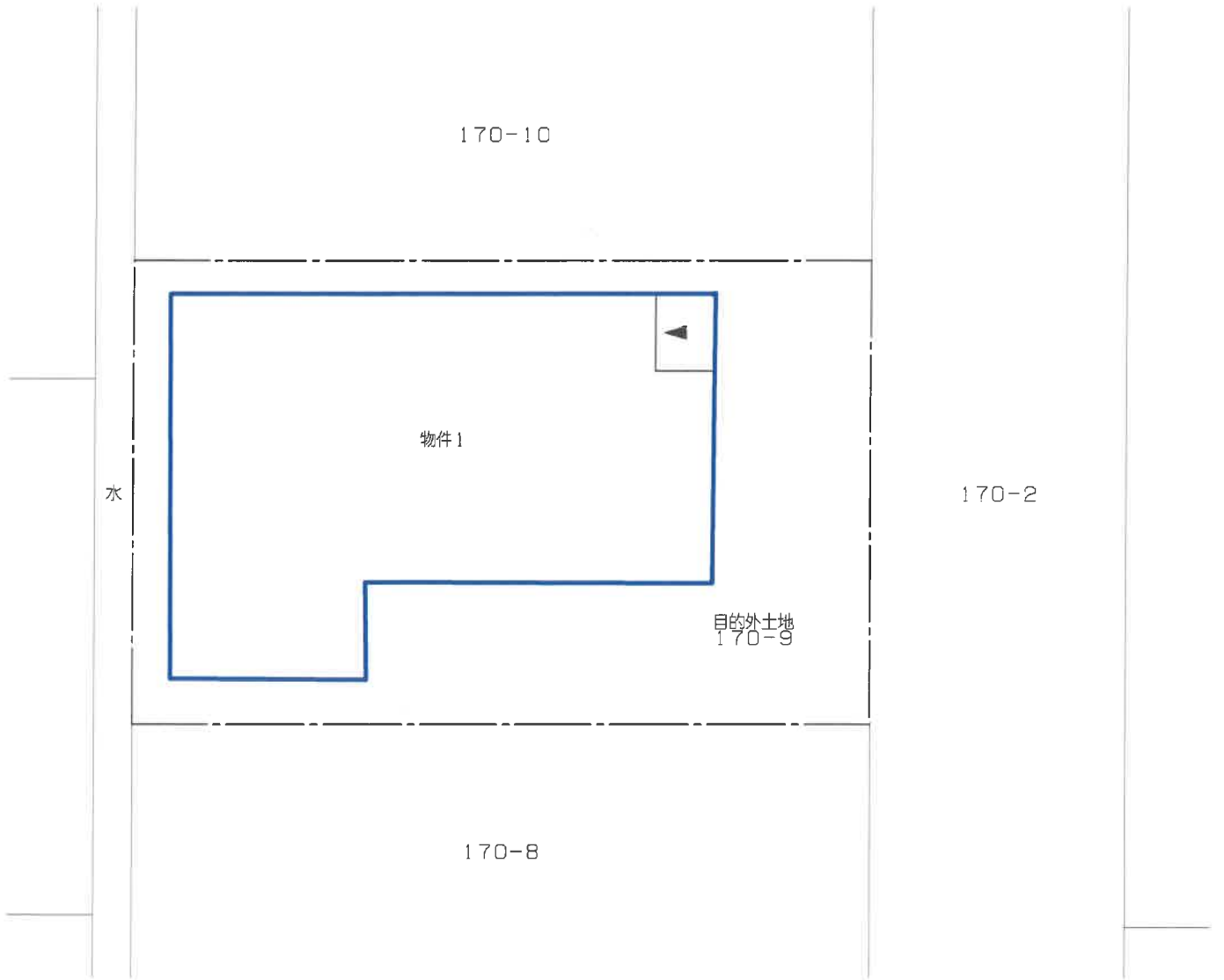
縮尺 1/250

作製者

申請人

(福島県土地家屋調査士会用品)

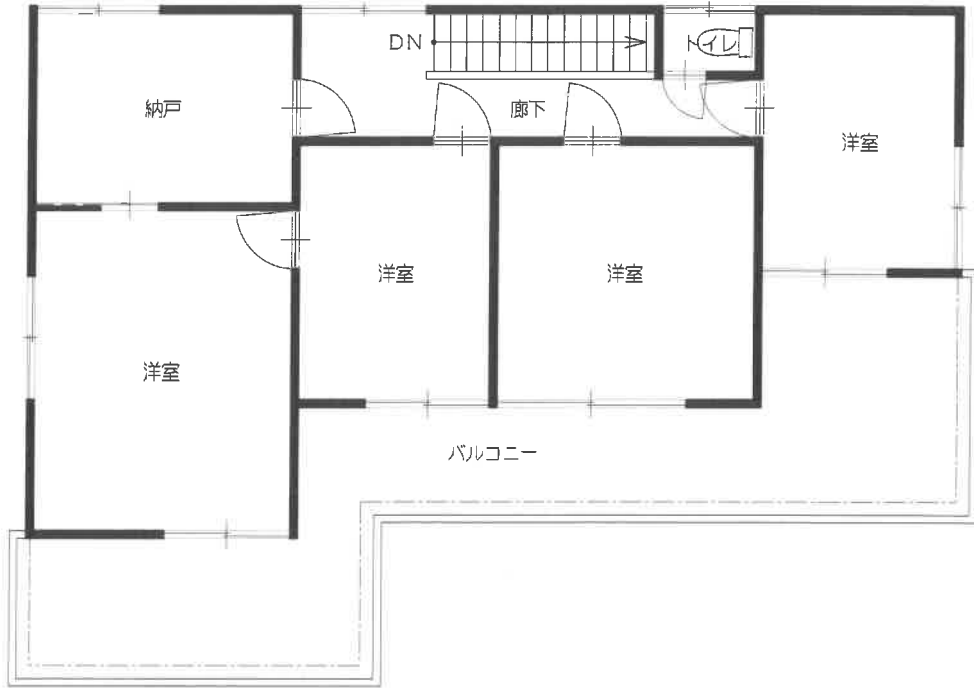
土地建物位置関係図



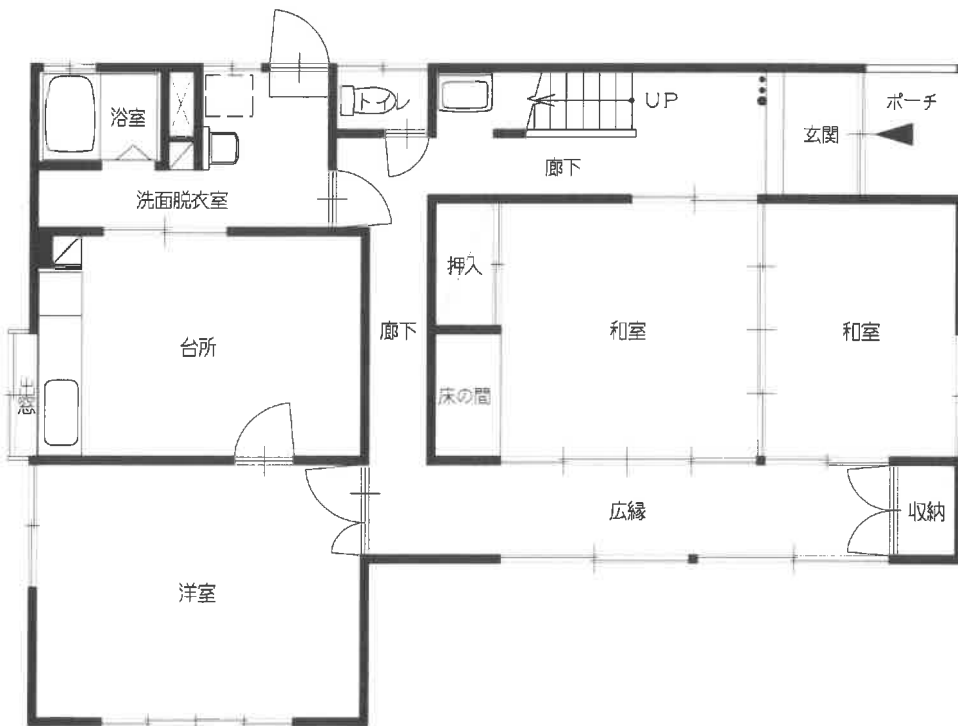
配置図



物件1 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図

