

【注意】令和6年(又)第29号

・物件番号 2

本件は、複数の単位に分けて売却しています。
入札を申し込む際は、必ず物件番号を明記してください。
物件番号がない場合には、その入札の申し込みが無効となる
おそれがあります。

このファイルには、他の単位についての記載が含まれて
いますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 7年 3月19日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

2 所 在 郡山市咲田二丁目
地 番 203番3
地 目 宅地
地 積 129.87平方メートル

持分6分の4

物件明細書

令和 7年 2月17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2】

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】

賃借権

範囲 全部

借借人 D

期限 期間の定めなし(借地法等の適用を受ける場合は法定期間となり、
期限後の更新は買受人に対抗できる。)

賃料 毎年8万5000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・ 各隣地(地番202番及び203番1)との境界が不明確である。
- ・ 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用



物 件 目 録

2 所 在 郡山市咲田二丁目
地 番 203番3
地 目 宅地
地 積 129.87平方メートル
共有者 A 持分6分の4



令和 6年(又)第 29号
令和 6年10月 30日受理
令和 7年 1月 28日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐久間 裕 子

(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 郡山市咲田二丁目
地 番 203番2
地 目 宅地
地 積 125.07平方メートル
共有者 A 持分6分の4

- 2 所 在 郡山市咲田二丁目
地 番 203番3
地 目 宅地
地 積 129.87平方メートル
共有者 A 持分6分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	郡山市咲田二丁目12番4号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林 （物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原（物件1関係）」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 本土地の南西側角付近に、目的外建物1所有者が占有するプレハブ冷蔵庫（動産）が設置されている。 2 本件はAの持分のみの売却である。
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
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物1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

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	郡山市咲田二丁目 2 0 3 番 2
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造重鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積(概略)	6 3 m ² (概測)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 4 2 年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■B(占有者) ■A(債務者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和42年頃
最初の契約日	年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者(A及び有限会社川口コーポラス) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年 金7万5000円(毎年12月末日限り当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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	1 占有開始時は、当時の物件1土地の共有者らが貸主であったが、現在は、本土地共有者であるA及び有限会社川口コーポラスが貸主となっている。また、占有開始時は、Cが借主であったが、Cが死亡後は相続人Bが借主となっている。 2 地代の滞納はない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

目的外建物2の概況 (物件2関係)	
所在地	郡山市咲田二丁目203番地
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 203番の2
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺平家建(木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建(現況))
床面積(概略)	50.51㎡(現況) 69㎡(概測)
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年10月3日(新築登記) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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2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"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■D(占有者) ■A(債務者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和40年10月3日
最初の契約日	年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者(A及び有限会社川口コーポラス) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年金8万5000円(毎年2回(6月末日限りと12月末日限り)当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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	1 占有開始時は、当時の物件2土地の共有者らが貸主であったが、現在は、本土地共有者であるA及び有限会社川口コーポラスが貸主となっている。また、占有開始時は、Eが借主であったが、現在はDが借主となっている。 2 地代の滞納はない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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>■ A (物件共有者)</p>	<p>(令和6年12月5日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>物件1土地及び物件2土地について</p> <p>1 物件1土地にはB所有の目的外建物1が、物件2土地にはD所有の目的外建物2がそれぞれ建っています。</p> <p>2 いずれの建物も、借地に関する契約書等はありませんが、昭和の時代に建てられており、その当時の各土地共有者らが貸主だったと思います。その後、私と有限会社川口コーポラスが各土地の共有者となり、私と有限会社川口コーポラスが貸主となりました。なお、私は有限会社川口コーポラスの代表者です。</p> <p>3 目的外建物1の建築時の所有者はCでした。物件1土地の借主はCでしたが、Cが亡くなった後は、その子であるBが地代を支払っていますので、Bが借主との認識です。</p> <p>貸主とBやCとの間で借地に関する契約書等を取り交わしたことはありませんが、賃貸借の内容は、借主は貸主に対して地代7万5000円を毎年12月末日限り当年分を支払うというものです。期間の定めはありません。現時点で地代の滞納はありません。</p> <p>なお、目的外建物1には現在、誰も住んでいませんが、Bが定期的に来て、管理しているようです。</p> <p>4 目的外建物2の建築時の所有者はわかりません。しかし、所有者が変わり、現在は、物件2土地の借主はDとの認識です。</p> <p>貸主と建築時の所有者やDとの間で借地に関する契約書等を取り交わしたことはありませんが、賃貸借の内容は、借主は貸主に対して地代8万5000円を毎年2回(6月末日限りと12月末日限り)に分けて当年分を支払うというものです。期間の定めはありません。現時点で地代の滞納はありません。</p> <p>5 各土地について、隣地との間で境界が問題になったことはありません。</p>
<p>■ D (目的外建物2の所有者)</p>	<p>(令和6年12月5日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>目的外建物2は私が所有し、占有しています。Aが陳述したとおりの内容で賃貸借契約を締結しています。</p> <p>なお、当該建物は、登記簿に記載されているとおり、昭和40年10月3日に私の義母Eが新築し、平成10年10月14日に夫が贈与を受け、平成28年11月7日に私が相続しました。物件2土地の最初の借主はEで、現在の借主は私です。</p> <p>地代は滞納していません。</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
<p>■ B (目的外建物1の所有者)</p>	<p>(令和7年1月15日、電話にて事情聴取)</p> <p>目的外建物1は私が所有し、占有しています。Aが陳述したとおりの内容で賃貸借契約を締結しています。</p> <p>なお、当該建物は登記されていませんが、昭和42年頃に私の父Cが新築し、Cが令和5年5月3日に死亡した後は、私が当該建物を相続しました。物件1土地の最初の借主はCで、現在の借主は私です。</p> <p>当該建物には誰も住んでいませんが、私が定期的に訪問し、建物を管理しています。</p> <p>地代は滞納していません。</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、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地について
 - (1) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 本土地は、目的外建物1の敷地として利用されている。目的外建物1は未登記である。
 - (3) 本土地は西側で市道に接している。
 - (4) 本土地と隣接する第三者所有の宅地である201番1土地や203番1土地との境界は、いずれも判然としない。
 - (5) 本土地の占有者及び占有権原については、A及びBの陳述内容並びに本土地及び目的外建物1の客観的状況等を勘案し、前記のとおり認定した。
- 3 物件2土地について
 - (1) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 本土地は、目的外建物2の敷地として利用されている。
 - (3) 本土地は東側で市道に接している。
 - (4) 本土地と隣接する第三者所有の宅地である202番土地や203番1土地との境界は、いずれも判然としない。
 - (5) 本土地の占有者及び占有権原については、A及びDの陳述内容並びに本土地及び目的外建物2の客観的状況等を勘案し、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月15日(金) 14:05-14:10	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)
令和6年11月28日(木) 16:15-16:25	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和6年12月5日(木) 15:00-15:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者Aや目的外建物2所有者Dから事情聴取
令和6年12月6日(金) 10:30-10:32	福島地方法務局郡山支局	法人履歴事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和6年12月25日(水) : - :	当庁執行官室	目的外建物1所有者Bに対し、書面照会(令和7年1月15日電話にて回答あり)
令和7年1月17日(金) 12:00-12:07	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月5日</p> <p>目的物件につき、占有者等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>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

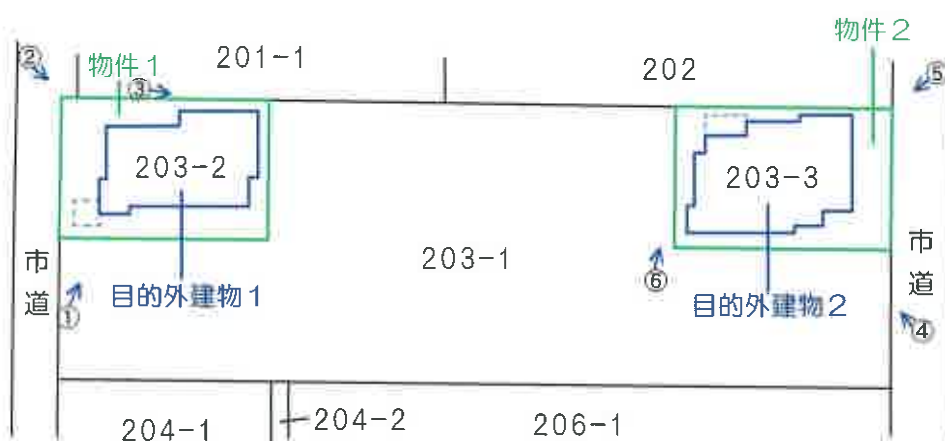
公 図 写



1:600



土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

目的外建物1



プレハブ冷蔵庫(動産) 物件1 203番1土地 No. 1

目的外建物1



201番1土地 物件1 プレハブ冷蔵庫(動産) 市道 No. 2

目的外建物1



201番1土地

物件1

No. 3

目的外建物2



203番1土地

物件2

市道

No. 4

目的外建物2



市道

物件2

202番土地

No. 5



203番1土地

物件2

No. 6

令和6年(ヌ)第29号
令和6年12月5日 現地調査
令和7年1月24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

小 野 博 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金2,130,000円
物件2 (土地)	金2,070,000円

物件1・2の土地価格は、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 共有者	郡山市咲田二丁目 203番2 宅地 125.07㎡ A 持分6分の4	
2	所在 地番 地目 地積 共有者	郡山市咲田二丁目 203番3 宅地 129.87㎡ A 持分6分の4	
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）

位置・交通	JR東北本線「郡山」駅の北西方約1.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「咲田二丁目」の南方約400m 郡山市役所まで約2.1km 市立赤木小学校まで約400m ザ・モール郡山まで約1.2km	
付近の状況	当該地域は、郡山市のほぼ中心部に位置する既成住宅地域であり、一般住宅、アパートのほか、店舗等も混在している。 地域内は幅員4m未満の狭隘な道路が多く、街路条件はやや劣る。	
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 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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地（咲田遺跡）
画地条件	間口 約9m、奥行 約14m、地積 125.07㎡ 長方形、中間画地、道路と等高、平坦	
接面道路の状況	西側 幅員約1.8m 舗装市道 （建築基準法42条2項） 上記幅員は通行可能な現況有効幅員であり、道路敷としての幅員は西側192番3、193番5の土地を含めた約3mである。	
土地の利用状況等	目的外建物1の敷地として利用されており、敷地内にはプレハブ冷蔵庫（動産）が設置されている。 隣地はアパート、一般住宅等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及び二度にわたる福島県沖地震等によると思われる地割れ、地盤沈下等は特に見られない。</p> <p>② 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、将来建物の建て替えや開発等を行う場合は、試掘調査が必要である。</p> <p>③ 目的外建物1(未登記)の概要 構造、種類：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、居宅 床面積：約63㎡ 建築時期：昭和42年頃 所有者：B</p> <p>④ 土地賃貸借関係の概要 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者 占有開始時期：昭和42年頃 契約日：不詳 契約期間：定めなし 賃料：年額75,000円 敷金：なし 地代の滞納：なし</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(物件2)

位置・交通	JR東北本線「郡山」駅の北西方約1.4km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「咲田二丁目」の南方約450m 郡山市役所まで約2.2km 市立赤木小学校まで約350m ザ・モール郡山まで約1.3km	
付近の状況	物件1と同じ	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地(咲田遺跡)
画地条件	間口 約9m、奥行 約14m、地積 129.87㎡ 長方形、中間画地、道路と等高、平坦	
接面道路の状況	東側 幅員約3.8m 舗装市道 (建築基準法42条2項)	
土地の利用状況等	目的外建物2の敷地として利用されている。 隣地はアパート、一般住宅等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	<p>① 目視による調査によれば、東日本大震災及び二度にわたる福島県沖地震等によると思われる地割れ、地盤沈下等は特に見られない。</p> <p>② 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、将来建物の建て替えや開発等を行う場合は、試掘調査が必要である。</p> <p>③ 目的外建物 2 の概要 家屋番号：203番の2 構造、種類：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建、居宅 床面積：約69㎡ 建築時期：昭和40年10月3日 所有者：D</p> <p>④ 土地賃貸借関係の概要 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者 占有開始時期：昭和40年10月3日 契約日：不詳 契約期間：定めなし 賃料：年額85,000円 敷金：なし 地代の滞納：なし</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	92,400	0.86	125.07	4/6	0.90	5,960,000
2	92,400	0.98	129.87	4/6	0.90	7,060,000

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)－9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 86,100\text{円}/\text{㎡} & \times 105.1 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 96 & = 92,400\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：97%（幅員）

交通接近条件：99%（駅）

環境条件：100%

行政的條件：100%

格差率：96%

イ 個別格差

物件1：街路条件：93%（幅員、系統・連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：93%（方位、セットバック）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：86%

物件2：街路条件：97%（幅員、系統・連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：101%（方位、セットバック）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：98%

ウ 地積：登記数量

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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	5,960,000	1.00	0.15	借地権	890,000
2	7,060,000	1.00	0.30	借地権	2,120,000

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 : 土地利用権等を借地権と判定したが、物件1については対抗力のない借地権であることを考慮し、それぞれの割合を上記割合と査定した。

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	5,960,000	- 890,000		0.70	0.60	2,130,000
2	7,060,000	- 2,120,000		0.70	0.60	2,070,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件の個別的要因を充分考慮したが、敷地全体が目的外建物の敷地として利用されていること、評価対象が持分のみであること等より、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査価格 郡山(県)－9

所 在 : 郡山市咲田1丁目89番1外「咲田1-7-16」
価 格 : 86,100円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約1.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 209㎡
 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側3.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
 第1種住居地域
 建ぺい率 60% 容積率 200%
 準防火地域
地 域 の 概 要 : 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6年度)

物件1 973,774円
物件2 1,033,873円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上

公 图 写



1:600



0183049

203 地積測量図 5.6.23

地番 203-2
203-3 203-1

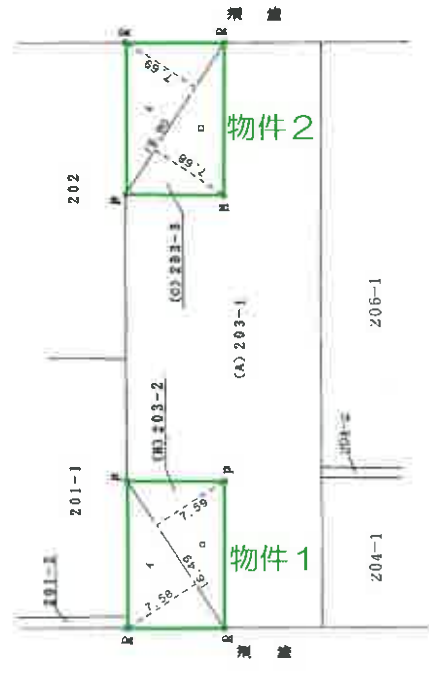
土地の所在 郡山市 咲田二丁目

三割分表

地番 (B) 203-2			
NO.	延 尺	高 尺	積 算 積 算
1	15.49	7.58	124.8962
0	15.49	7.39	123.1531
			250.1523
			123.0765
			123.07 ㎡

地番 (C) 203-3			
NO.	延 尺	高 尺	積 算 積 算
1	15.90	7.69	123.9510
0	15.90	7.66	123.1920
			251.7530
			123.81650
			123.87 ㎡

地番 (A) 203-1			
NO.	延 尺	高 尺	積 算 積 算
1	981.73		254.95315
			736.77885
			736.77 ㎡



境界線 記号 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...刺さ

作製者

土地家屋調査士

(平成5年6月23日作成)

申請人

縮尺

1/500

(福島県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

