

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

1 所 在 郡山市富田町字大十内
地 番 85番110
地 目 宅地
地 積 150.78平方メートル

2 所 在 郡山市富田町字大十内
地 番 85番112
地 目 公衆用道路
地 積 125平方メートル

持分4分の1

3 所 在 郡山市富田町字大十内85番地110
家屋 番号 85番110
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 37.26平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.7平方メートル

物件明細書

令和 7年 2月26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1～3】

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1～3】

売却対象外の土地(地番85番340)を通行のため無償で利用している。

《 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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 郡山市富田町字大十内
地 番 85番110
地 目 宅地
地 積 150.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 郡山市富田町字大十内
地 番 85番112
地 目 公衆用道路
地 積 125平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 郡山市富田町字大十内85番地110
家屋 番号 85番110
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 37.26平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.7平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 39号
令和 6年11月20日受理
令和 7年 1月20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 郡山市富田町字大十内
地 番 85番110
地 目 宅地
地 積 150.78平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 郡山市富田町字大十内
地 番 85番112
地 目 公衆用道路
地 積 125平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 郡山市富田町字大十内85番地110
家屋 番号 85番110
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 37.26平方メートル
所有者 A

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	平成23年3月の東日本大震災で地盤沈下している可能性がある
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異なる(□主である建物 □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: 居宅 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 9.7平方メートル(概測)
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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2 ） <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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが通路として使用し、占有している <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	物件2を通過して市道（85番29）に出るためには、目的外土地である85番340を通る必要がある
執行官保管の仮処分の	<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 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）
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 債務者兼所有者A の妻</p>	<p>1 私は、本件物件1及び物件3の所有者で、物件2の持分4分の1の共有持分を持つ共有者Aの妻です。</p> <p>2 本件物件1及び物件2の土地は平成2年5月にBの名義で購入し、平成2年10月にはB名義で物件3の建物を建てました。その後、令和4年3月にBが亡くなり、子供であるAが相続しました。</p> <p>3 平成2年10月に建てた本件建物には、ずっと家族で暮らしていました。有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。</p> <p>4 室内全体に言えるのですが、平成23年3月の東日本大震災で、壁に亀裂が何か所にも入りました。風呂場の壁タイルの剥がれや床タイルの亀裂などは今もそのままになっています。</p> <p>5 また、東日本大震災から、家の中が湿気が多くなり、結露やカビに悩まされています。</p> <p>6 本件建物には、太陽光発電装置、床暖房設備、カーポート、物置はありません。</p> <p>7 室内で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。</p> <p>8 物件3の南西側隣接して建っている未登記の建物は、平成13年ころに、母親の部屋として建てたものです。現在は、仮の仏間となっています。</p> <p>9 物件1の土地は、東日本大震災を機に地盤沈下している箇所があるかもしれません。それから家の中が年中結露でカビが凄く発生するようになりました。宅地になる前は田んぼだったと聞いています。</p> <p>10 隣接地との境界に争いはありません。</p> <p>11 物件2の公衆用道路は、周囲の土地所有者4名で共有しています。特に負担金等はありません。</p> <p>12 物件2を通して、東に進むと市道に出る手前に目的外土地(85番340)を通行しなくてはなりません。この目的外土地は、やはり周囲に隣接する方が各4分の1ずつの共有となっていますが、無償で通行させてもらっています。</p> <p style="text-align: right;">(12月11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、地積測量図、各階平面図、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1及び物件2に隣接する各土地は、次のとおりである。
 - (1) 物件1及び物件2に隣接する土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、地目は宅地である。
 - (2) 物件2の公衆用道路は、周囲に土地を所有する方4名が各4分の1ずつ共有している。
 - (3) 東端の市道（目的外土地85番29）に出るには、目的外土地（85番340）を通行しなくてはならない。この85番340の土地も隣接地の所有者の共有の土地であるが、本件債務者は持分を持っていないが、無償で通行させてもらっているとのことであった。
 - (4) よって、買受人は目的外土地（85番340）を利用するについて、共有者らの了解を得る必要がある。
- 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土地について
 - ア 東日本大震災の影響で北側に一部陥没している箇所がある。
 - イ 両隣の家と比べて本件土地だけが湿気による被害が出ており、建設時の土台の土の盛り方や液状化対策の差により、周囲の水が本件土地の地下に流れ込んでいる可能性が高い。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 全体が舗装されておらず砂利敷きではあるが、それほど凸凹はない。
 - イ 市道に出るには目的外土地（85番340）を通行する必要があるのは前記のとおりである。
 - (3) 物件3建物：主である建物について
 - ア 平成2年10月の新築であるが、室内は各室とも結露、カビが凄い。
 - イ 東日本大震災の影響で、1階洋室、西側和室、脱衣洗面所、2階中央洋室の壁に亀裂が入っている他、浴室の壁タイル及び床タイルが所々剥がれ落ちたままになっている。
 - ウ また、1階西側和室及び浴室の床が撓んでいる。
 - エ 東日本大震災の影響で北側に陥没している影響で建物が若干傾いている。
 - (4) 物件3建物：未登記附属建物（居宅）について
 - ア 平成13年ころに建てられたものであるが、いわゆるプレハブの建物であり、冬期間はひんやりしている。
 - イ 床、壁等に不具合は見られなかった。

(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
R6年11月22日(金) : - :	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(11月29日受領)
R6年11月25日(月) 15:50-16:00	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12月5日(木) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R6年12月11日(水) 15:00-15:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者 占有者 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和6年12月11日</p> <p>1 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>2 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</p> <p>た。</p> <p><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 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

N

イ 85-287
ロ 85-288

エ 85-289
オ 85-293

カ 85-295
キ 85-296

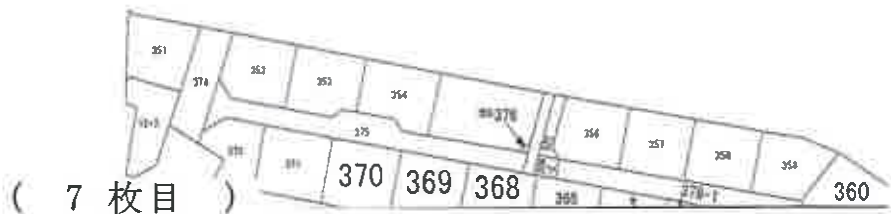
ク 85-297
コ 85-2

ケ 85-309
コ 85-352

サ 85-353
ツづく

ヨ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ケ
フ
コ
エ
テ
ア
サ
キ
ユ
メ
ミ
シ
ヒ
モ
セ
ス
ソ
イ

85-356
85-359
85-363
85-392
85-394
85-395
85-397
85-401
85-416
85-325
85-292
85-290
85-211
85-215
85-252
85-28
85-319
85-320
85-322
85-323
85-326
85-327
85-328
85-340
85-341
85-346
85-369
85-112
85-200
85-324
85-371
363
364
85-299
85-298
85-2



(7 枚目)

0330011

前 85-106 後 85-70/85-110
地 番 85-109 85-110
85-111 85-112
地積測量図

土地の所在 郡山市富田町字大十内

㊦ 85-109

20.70 × 8.10	=	167.67
20.70 × 8.00	=	165.60
9.10 × 3.40	=	30.94
9.10 × 3.50	=	31.85
	=	396.06
1/2	=	198.03

㊧ 85-110 物件1

17.95 × 8.10	=	145.395
17.95 × 8.70	=	156.165
	=	301.560
1/2	=	150.780

㊨ 85-111

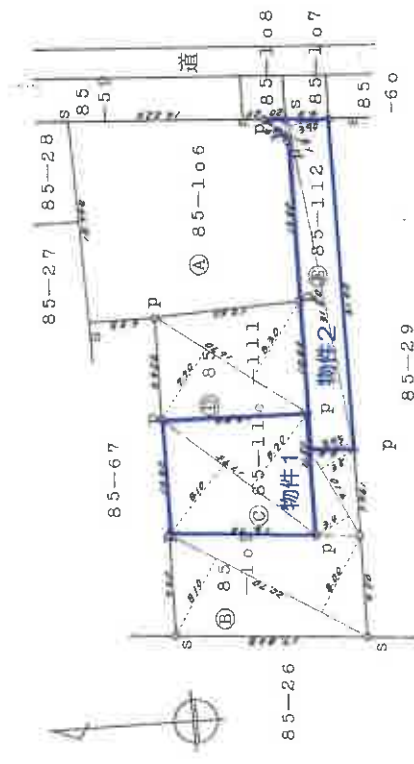
16.70 × 7.70	=	128.59
16.70 × 8.30	=	138.61
	=	267.20
1/2	=	133.60

㊩ 85-112 物件2

31.50 × 3.95	=	124.425
31.50 × 3.90	=	122.850
2.90 × 1.30	=	3.770
	=	251.045
1/2	=	125.5225

㊪ 85-106

968 - 607.9325	=	360.0675
	=	360.0675



s... 石杭
p... プラスチック杭

作製者	申請人	縮尺 1/500
(昭和56年 2月18日作製)		

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福島地方方法務局郡山支局登録)
令和6年9月9日 東京在務局中野出張所 登記官

5917006

各階平面図

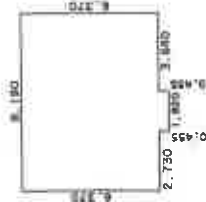
H 2.10.4

建物各階平面図

家屋番号	85-110
建物の所在	郡山市富田町字大内85番地110



1 階



求積表

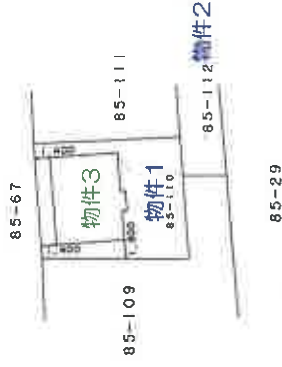
6.370 X 8.190	=	52.170300
0.455 X 1.820	=	0.828100
合計		52.998400
床面積		52.99 ㎡

2 階



求積表

4.550 X 8.190	=	37.264500
		37.264500
床面積		37.26 ㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

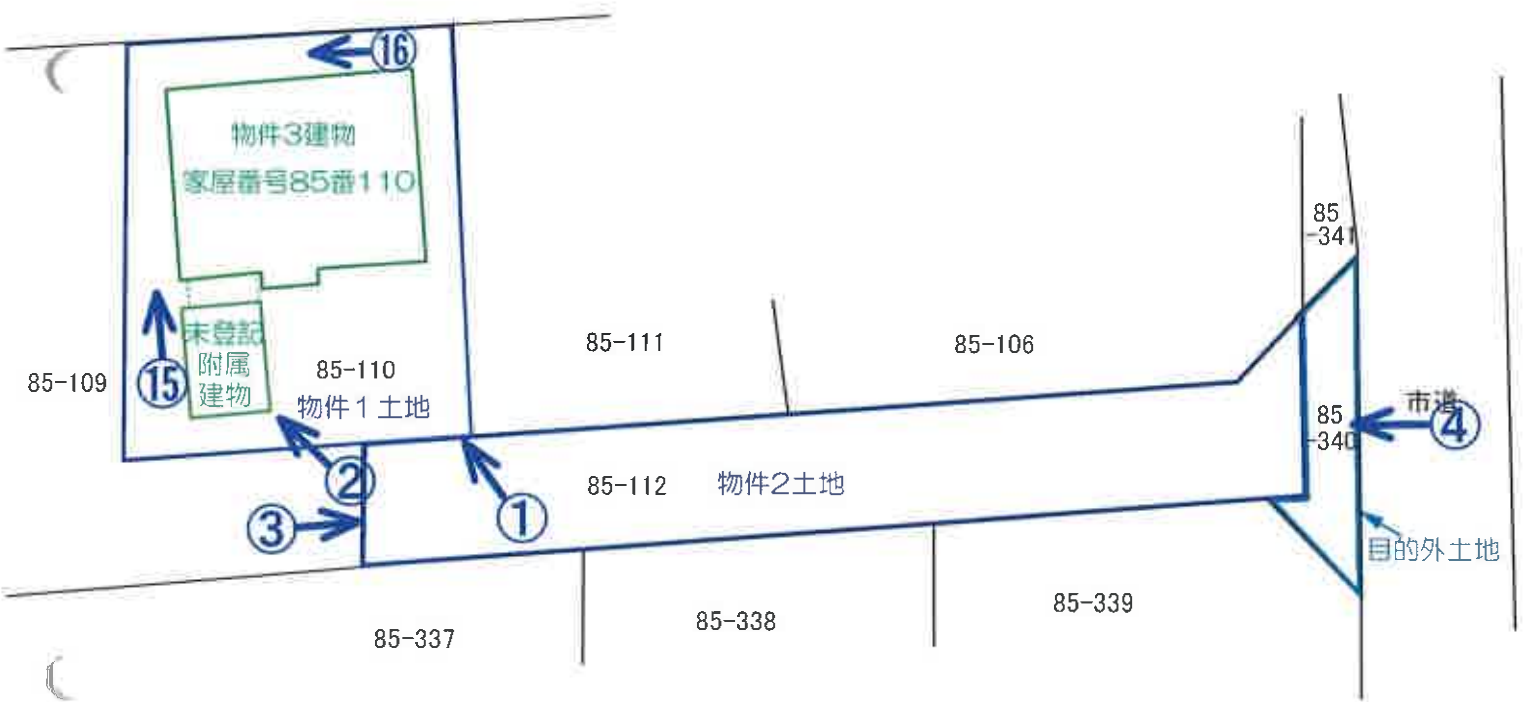
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (福島地方方法務局郡山支局管轄)
 令和6年9月9日 東京法務局中野出張所

登記官

土地建物位置関係図 S=1/250



85-67



←○撮影位置方向・写真番号

間取図 S=1/100

(物件3 建物)



1階平面図



2階平面図

(11 枚目)

間取図 S=1/100
 (未登記附属建物)



番 種 構 床 新	項 目 類 造 面 積 年 月	未登記附属建物	
		登記内容	現 況
		未登記	居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1F 9.7㎡(概測) 不明

目的外建物

物件3:未登記附属建物

物件3



物件1

No. 1

目的外建物

物件3:未登記附属建物

物件3



目的外土地(85番109)

物件1

No. 2

物件1

物件2



目的外土地(85番109)

No. 3

物件2



目的外土地(85番340)

市道

No. 4



No. 5

物件3:主である建物1階洋室の状況



No. 6

物件3:主である建物1階西側和室の状況



No. 7

物件3:主である建物1階台所の状況



No. 8

物件3:主である建物1階浴室の状況



No. 9

物件3:主である建物2階中央洋室の状況



No. 10

物件3:主である建物2階西側洋室の状況



No. 11

物件3:未登記附属建物洋室の状況



No. 12

物件3:主である建物1階西側和室の壁の状況



No. 13

物件3:主である建物1階脱衣洗面所の壁の状況



No. 14

物件3:主である建物2階西側洋室の壁の状況



No. 15

物件3:主である建物外壁の状況



No. 16

物件2の北側敷地が一部陥没している状況

令和6年(ケ)第39号
令和6年12月11日現地調査
令和7年1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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,414,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,490,000円
物件2 (土地)	金34,000円
物件3 (建物)	金890,000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 地目 地積	郡山市富田町字大十内 85番 110 宅地 150.78㎡	
2	所在地 地目 地積	郡山市富田町字大十内 85番 112 公衆用道路 125㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市富田町字大十内 85番 110 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 52.99㎡ 2階： 37.26㎡ 合計 90.25㎡	
特記事項			
<p>①物件2の評価額は、共有持分4分の1に対する評価額である。 ②物件2と市道との間に、次の目的外土地が介在する。</p>			
目的 外 土 地	所在 地番 地目 地積 所有者	郡山市富田町字大十内 85番 340 公衆用道路 15㎡ 4人の共有	
③物件3建物に、次の未登記附属建物が存する。			
未 登 記 建 物	家屋番号 種類 構造 床面積	未登記 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.70㎡ (概測)	

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「郡山」駅の北西方約6.4km 最寄バス停「蟻塚」の北東方約600m 市立富田西小学校至近 ヨークベニマル片平店約800m	
付近の状況	当該地域は、市街地北西端に位置する新興住宅地域である。 市街地中心への接近性は劣るが、大型店舗や小学校に近く利便性が高い。 但し、小規模な宅地開発が繰り返されてきた地域であるため、街路が迷路状に入り組んでいる。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火・準防火地域の指定なし 特になし

(物件1)

画地条件	間口 11.5m 、 奥行 13.5m 、 地積 150.78㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	南側 幅員 約4.0m 未舗装私道 (建築基準法42条1項2号) 道路とほぼ等高 (接面する私道は物件2土地)。
土地の利用状況等	物件1土地の所有者が、物件3建物を物件1土地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 なし (特記事項②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、目的不動産の北方にある小学校南側の市道に存する。当該本管から物件2土地までは、第三者名義の引込み管があり、そこから物件1土地内に引込まれているとのことである (市上下水道局)。 ②物件2土地の東側が、目的外土地 (第3目的物件の特記事項参照) を介して接面する市道に、下水道の本管が存するが、物件2土地には埋設されていない。物件2土地に接面する宅地の所有者が共同で申請すれば、物件2土地等に公共水道が整備されるとのことである (市上下水道局)。 ③物件1土地の北側に、地震等の影響で陥没したような箇所が見られる。

(物件2)

画地条件	間口 6.0m 、 奥行 31.0m 、 地積 125.00㎡ 带状地、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4.0m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) (市道との間には、目的外土地が介在する(特記事項①参照))
土地の利用 状況等	物件2土地は、物件1土地及び物件3建物の所有者等の共有持分権者が、 私道として利用している(特記事項②参照)。
特記事項	①物件1及び物件2土地は、都市計画法第29条の開発許可(平成5年1月14 日付け郡都指令第87号、完了検査済み)の範囲に含まれている。物件2土地 は、目的外土地(第3目的物件の特記事項参照)と共に、当該開発許可によ り道路となった土地である。 ②物件2土地は、共有持分権に基づき通行されており、目的外土地の部分は 無償で使用している。

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2年10月 新築 経過年数：約34.3年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕様	構造：木造スレート葺2階建 屋根：スレート 外壁：サイディング 天井：目透かし、クロス 内壁：タイル、プリント合板、クロス 床：タイル、フローリング、畳 設備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床面積 （現況）	1階：52.99㎡ 2階：37.26㎡ 計：90.25㎡ *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建物の所有者が空家として占有している。
特記事項	①建物の内壁に、東日本大震災とその後の余震によると思われる内壁の割れ（特に浴室のタイル）、基礎や外壁の開口部周囲と目地の割れ、サイディングの剥がれ等が見られ、浴室等の床が沈下している可能性がある。 ②建物内部全体に湿気が多く、浴室と隣接する和室の内壁にカビが発生している。

区 分	未登記附属建物
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13年頃 新築 経 過 年 数 : 約24.0年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 : カラートタン 外 壁 : 鉄板 天 井 : クロス等 内 壁 : クロス等 床 : ビニールシート等 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積	1階 : 9.70m ²
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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、居室として占有している。
特 記 事 項	東日本大震災等による被害等は、特に目視されなかった。

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、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	50,200	0.90	150.78	0.80	5,450,000

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) = 16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準とした価格} & \\ 53,900\text{円}/\text{㎡} & \times 105.5 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 110 & = & 50,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：103% 南側道路

◇ 地域格差：街路条件：110% 系統・連続性、幅員、配置

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格差率：110%

イ 個別格差

物件 1：街路条件：90% 行止まり、接面私道(物件2)の状態

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：100%

格差率：90%

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	50,200	0.05	125	1/4	1.00	80,000

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) - 16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 53,900\text{円}/\text{㎡} & \times 105.5 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 110 & = 50,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：103% 南側道路

◇ 地域格差：街路条件：110% 系統・連続性、幅員、配置

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格差率：110%

イ 個別格差

目的外土地2：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：100%

行政的條件：100%

その他の条件：5% 私道減価

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：私道減価で考慮済みである。

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	220,000	90.25	0.010	200,000
未登記附属	50,000	9.70	0.01	5,000
合計				205,000

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	34.3年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	80%
	残価率	5%
	現価率 *	1.0%
未 登 記 附 属	経済的全耐用年数	20年
	経過年数	24.0年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	80%
	残価率	5%
	現価率 *	1.0%

$$* \quad \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	5,450,000	1.00	0.35	法定地上権	1,910,000

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	5,450,000	-1,910,000		0.70	0.60	1,490,000
2	80,000		1.00	0.70	0.60	34,000
3	205,000	+1,910,000	1.00	0.70	0.60	890,000
一括価格 (合計)						2,414,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 地盤沈下や排水不良の可能性を考慮した。

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 地価調査価格 郡山（県）－16

所 在 : 郡山市うねめ町108番
価 格 : 53,900円/m²
位 置 : JR「郡山」駅まで道路距離で約6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 290m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側6.0m市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建蔽率 40% 容積率 60%
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

	固定資産税課税標準額	都市計画法標準額
物件1 :	631,638円	1,263,277円
物件2 :	0円	0円
物件3 :	1,365,019円	1,365,019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

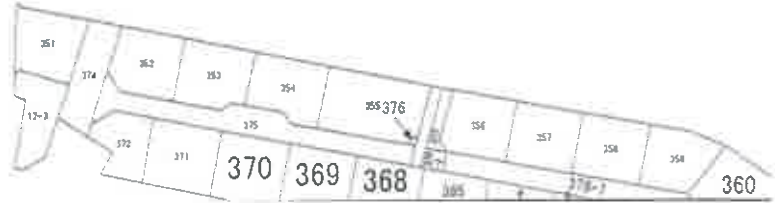
以 上

N

イ 85-287 ハ 85-289 ホ 85-295 ト 85-297 ニ 85-309 ル 85-353
 ロ 85-288 ニ 85-293 ヘ 85-296 チ 85-2 ヌ 85-352 つづく



ヲ 85-356
 ワ 85-359
 カ 85-363
 コ 85-392
 ケ 85-394
 ケ 85-395
 ケ 85-397
 ケ 85-401
 ケ 85-416
 ケ 85-325
 ケ 85-292
 ケ 85-290
 ケ 85-211
 ケ 85-215
 ケ 85-252
 ケ 85-28
 ケ 85-319
 ケ 85-320
 ケ 85-322
 ケ 85-323
 ケ 85-326
 ケ 85-327
 ケ 85-328
 ケ 85-340
 ケ 85-341
 ケ 85-346
 ケ 85-369
 メ 85-112
 ミ 85-200
 ミ 85-324
 ミ 85-371
 ミ 363
 ミ 364
 ミ 85-299
 ミ 85-298
 ミ 85-2



0330011

36.2.21
地積測量図

85-106
地番 85-111 85-112
新

土地の所在 郡山郡高田町字大十内

- (b) 85-109
 $20.70 \times 8.10 = 167.67$
 $20.70 \times 8.00 = 165.60$
 $9.10 \times 3.46 = 30.94$
 $9.10 \times 3.50 = 31.85$
 $\frac{1}{2} = 198.03 \text{ m}^2$
- (c) 85-110 物件1
 $17.95 \times 8.10 = 145.395$
 $17.95 \times 8.70 = 156.165$
 $\frac{1}{2} = 301.560 \text{ m}^2$
- (d) 85-111
 $16.70 \times 7.70 = 128.59$
 $16.70 \times 8.30 = 138.61$
 $\frac{1}{2} = 267.20$
 $\frac{1}{2} = 133.60 \text{ m}^2$
- (e) 85-112 物件2
 $31.50 \times 3.95 = 124.425$
 $31.50 \times 3.90 = 122.850$
 $2.90 \times 1.50 = 3.770$
 $\frac{1}{2} = 251.045$
 $\frac{1}{2} = 125.5225 \text{ m}^2$
- (A) 85-106
 $968 - 607.9325 = 360.0675$
 $= 360.0675 \text{ m}^2$



s 石杭
p フラスチック杭

製作者	申請人	縮尺 1/500
(昭和56年2月18日作製)		

5917006

各階平面図

H2010.4

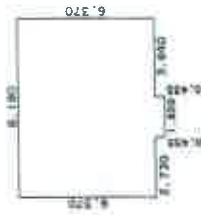
建物平面図

家屋番号 85-110

建物の所在 郡山市雷田町字大十内85番地110



1 階



求積表

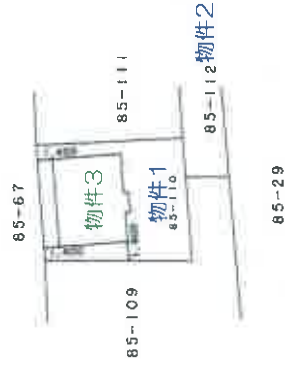
6.370 X 8.190	=	52.170300
0.455 X 1.820	=	0.828100
合計		52.998400
床面積		52.99 m ²

2 階



求積表

4.550 X 8.190	=	37.264500
		37.264500
床面積		37.26 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

右図面に記録されている内容を証明した書面である。

宮城県庁建設部建築課

令和6年5月5日

東京在務局中野出張所

登記官

土地建物位置関係図 S=1/250



85-67

物件3建物
家屋番号85番110

未登記
附属
建物

物件1土地

85-111

85-106

物件2土地

85-341

85-340

市道

目的外土地

85-109

85-337

85-338

85-339

間取図 S=1/100

(物件3 建物)



1階平面図



2階平面図

間取図 S=1/100
 (未登記附属建物)



番 項 種 類 構 造 床 面 積 新 築 年 月	未登記附属建物	
	登記内容	現況
	未登記	居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1F 9.7㎡(概測) 平成13年頃