

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 5 月 1 4 日から 令和 7 年 5 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 4 月 2 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25,920,000 20,736,000	一括	5,184,000	544,386	125,615
1	4,900,000				
2	21,020,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 須賀川市宮先町
 地 番 6 2 番
 地 目 宅地
 地 積 4 1 4. 2 2 平方メートル

- 2 所 在 須賀川市宮先町 6 2 番地
 家屋 番号 6 2 番
 種 類 店舗、居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	2 5 2. 9 6 平方メートル
2 階	1 6 4. 8 9 平方メートル
3 階	1 2 9. 5 8 平方メートル

 (現況)
 床 面 積

1 階	2 5 2. 9 6 平方メートル
2 階	約 1 6 9. 8 9 平方メートル
3 階	1 2 9. 5 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 18 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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- ・ 1 階部分のうち、東側出入口及び階段部分を本件所有者及び有限会社吉郡電器商会在、その余の部分を有限会社吉郡電器商会在がそれぞれ占有している。有限会社吉郡電器商会在の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 2 階及び 3 階部分は、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

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、B I T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 須賀川市宮先町
地 番 62 番
地 目 宅地
地 積 414.22 平方メートル
- 2 所 在 須賀川市宮先町 62 番地
家屋 番号 62 番
種 類 店舗、居宅
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 252.96 平方メートル
2 階 164.89 平方メートル
3 階 129.58 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 252.96 平方メートル
2 階 約 169.89 平方メートル
3 階 129.58 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 53 号
令和 6 年 12 月 19 日受理
令和 7 年 2 月 21 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 | 須賀川市宮先町 |
| | 地 番 | 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 4. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市宮先町 6 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 2 番 |
| | 種 類 | 店舗、居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 2. 9 6 平方メートル
2 階 1 6 4. 8 9 平方メートル
3 階 1 2 9. 5 8 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 252.96㎡ 2階 169.89㎡（概測） 3階 129.58㎡		
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 有限会社吉郡電器商会 上記所有者が本建物の2階及び3階を住居として使用している 有限会社吉郡電器商会が本建物1階を店舗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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社吉郡電器商会	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者代表者兼物件所有者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成8年頃	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1階東側の出入口は、有限会社吉郡電器商会及びAが共同で使用して占有している。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ A (物件所有者兼有限会社吉郡電器商会代表者)	(1月6日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は本件物件の所有者であり、有限会社吉郡電器商会の代表者です。 2 物件2建物1階は有限会社吉郡電器商会が店舗として使用しています。 (1月28日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本土地は地割れや陥没等はありません。 (3) 本土地と隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 2 物件2建物について (1) 本建物1階は、有限会社吉郡電器商会が店舗として使用しています。本建物を新築した平成8年当時、本建物は私と私の母Bの共有でしたが、その当時から有限会社吉郡電器商会に無償で使用させていました。Bが死亡し、私が相続して所有者となった後も、私は有限会社吉郡電器商会に無償で使用させています。 なお、1階東側の出入口は、住居部分の玄関等としても使用していますので、これらの部分は、有限会社吉郡電器商会と私が共同で使用しています。 (2) 本建物2階及び3階は、私、私の配偶者、私の子及び私の妹が住居として使用しています。私達は家族であり、家計も一緒です。私が世帯主です。私の配偶者、私の子及び私の妹は、私の家族として私と同居している認識です。 (3) 1階の明り取り窓付近は、設置部分から雨漏りし、天井にしみがあります。 (4) 2階や3階の生活排水を1階に流すパイプが詰まって、1階の天井にしみがあります。パイプの詰まりは解消したので、現在は問題ありません。 (5) 2階の西側の洋室や台所部分等は、ボイラーを利用した床暖房が設置されていますが、この設備は長年使用していないので、現在、使用できるかどうかは分かりません。 (6) 1階店舗部分の床下には井戸があります。現在は使用していませんが、配管等もあるので使用できると思います。

(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
	(7) 18年くらい前に、2階の東側の台所部分を増築しました。 (8) 家の中で猫を飼育していたことがあったので、2階の柱などに爪とぎの跡があります。 (9) 東日本大震災の際には、1階エントランスホールの内壁にひびが入りました。しかし、本建物はコンクリートで丈夫に作られていますので、それ以外に地震の影響はほとんどありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 物件1土地について
 - (1) 本件土地は、東側で、須賀川市所有の62番2土地及び国所有の63番2土地に接している。62番2土地及び63番2土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。また、西側で福島県所有の62番3土地を介して国所有の1番3土地に面している。62番3土地及び1番3土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。
 - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 1階は、有限会社吉郡電器商会が店舗やバックヤード等として使用している。バックヤード部分には動産等が多数置かれている。
 - イ 見分できる範囲において、1階エントランスホールのコンクリートの壁、2階や3階の内壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - ウ 2階の西側台所の床や3階浴室等は、経年劣化による汚損が目立つ。
 - エ 2階西側にある3階に上がるための階段には穴が開いている。
 - オ Aによると、1階店舗部分の床下に井戸があるとのことであるが、床下のハッチ部分を開けることができず、確認することはできなかった。
 - (2) 建物外部

見分できる範囲において、西側のコンクリート外壁の一部に、地震の影響によると思われるひびが見られるほか、目立った損傷は見られない。
 - (3) Aの陳述内容及び建物内部の状況等を勘案し、本建物1階は、有限会社吉郡電器商会が使用借権により使用していると認めた。なお、1階東側の出入口は、有限会社吉郡電器商会及びAが共同で使用して占有している。

また、2階及び3階は、A並びにAの配偶者、Aの子及びAの妹が居住しているが、Aの陳述内容により、これらの者をAの占有補助者と認めた。

(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12月19日(木) : - :	執行官室	須賀川市長に対し、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26日受領)
令和6年12月19日(木) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付(12月24日受領)
令和7年1月6日(月) 14:55-15:03	物件所在地	現況(占有)調査、Aから事情聴取
令和7年1月28日(火) 11:00-12:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年2月20日(木) 12:10-12:20	福島地方法務局郡山支局	現在事項全部証明書交付申請(同日受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年1月28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。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



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11月14日 福島地方方法務局

登記官

0179939

様式第(用)ー5

62/62-3/62-3 47.8.29

積測量図

地番 62-3
62-3

土地の所在 須賀川市宮先町

三斜求積表

地番 符号	(B) 52-3 底辺	高さ	積
1	10.90	3.35	36.5150
2	10.90	3.50	38.1500
	合計		74.6650
	面積		37.3325
	地積		37.33㎡

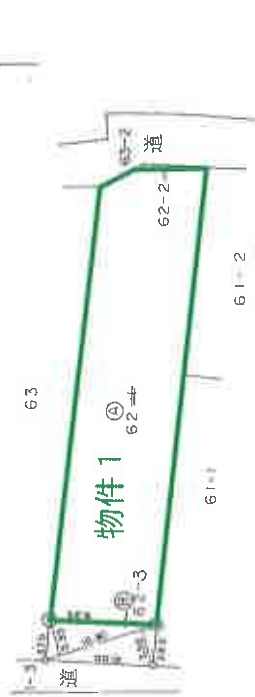
地番 符号	(A) 52-4 公簿	積
	公簿	451.56
	総計	37.3325
	残地	414.2275
	地積	414.23㎡

境界	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
○	プラスチック杭
◎	鉄 釘

作製者

嘱托者

縮尺 1/500



登記年月日：平成8年10月2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。）
（福島地方広務局郡山支局管轄）
令和6年11月14日 福島地方広務局

登記官

請求番号：13-2

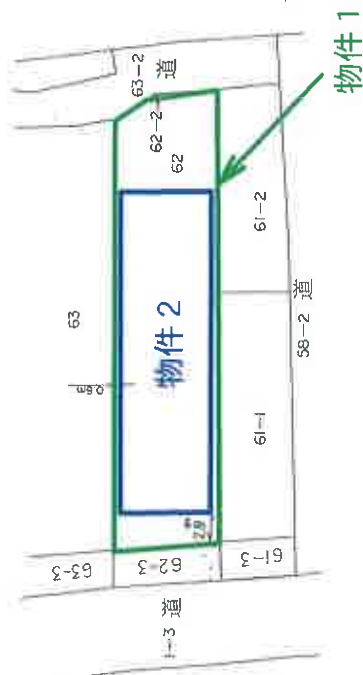
(1/2)

A 3をA 4に縮小

0598470 各 階 平 面 図

14. 10. 2. 1. 1
建 物 階 平 面 図

家屋番号	62
建物の所在	須賀川市宮元町62番地



作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]		[Redacted]	

（福島県土地家屋調査士会）

登記年月日：平成8年10月2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。

(福島県地方自治法務局郡山支局管轄)

令和6年11月14日

福島県地方自治法務局

登記官

(11 枚目)

0598471 各階平面図

家屋番号 62

建物の所在 須賀川市宮前町62番地

建物平面図

1 階



求積表

8,500 X 29,760 = 252,960,000
床面積 252,960㎡

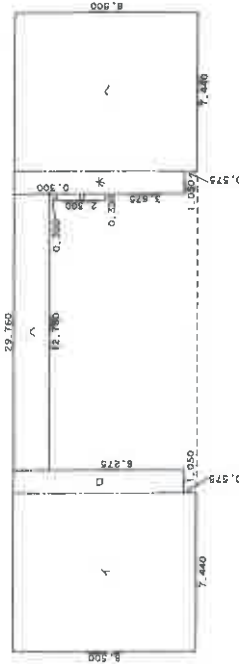
3 階



求積表

イ 7,350 X 1,050 = 7,717,500
ロ 8,500 X 3,720 = 31,620,000
ハ 5,185 X 3,720 = 19,288,200
ニ 8,500 X 7,440 = 63,240,000
ホ 7,350 X 1,050 = 7,717,500
合計 129,583,200
床面積 129.58㎡

2 階



求積表

イ 8,500 X 7,440 = 63,240,000
ロ 7,925 X 1,050 = 8,321,250
ハ 1,650 X 12,780 = 21,087,000
ニ 2,300 X 0,300 = 0,690,000
ホ 7,925 X 1,050 = 8,321,250
ヘ 8,500 X 7,440 = 63,240,000
合計 164,899,500
床面積 164.89㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

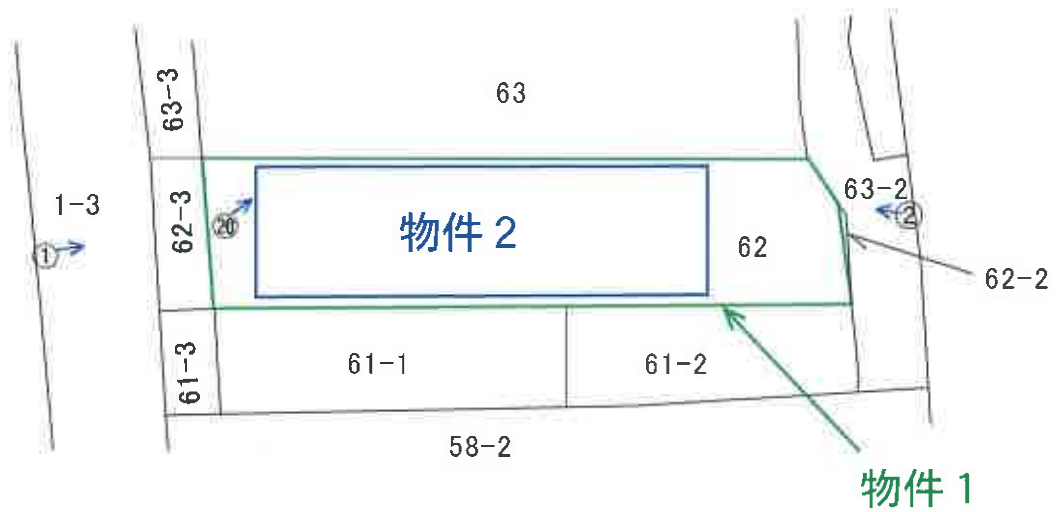
(福島県土地家屋調査士会)

請求番号：13-2

(2/2)

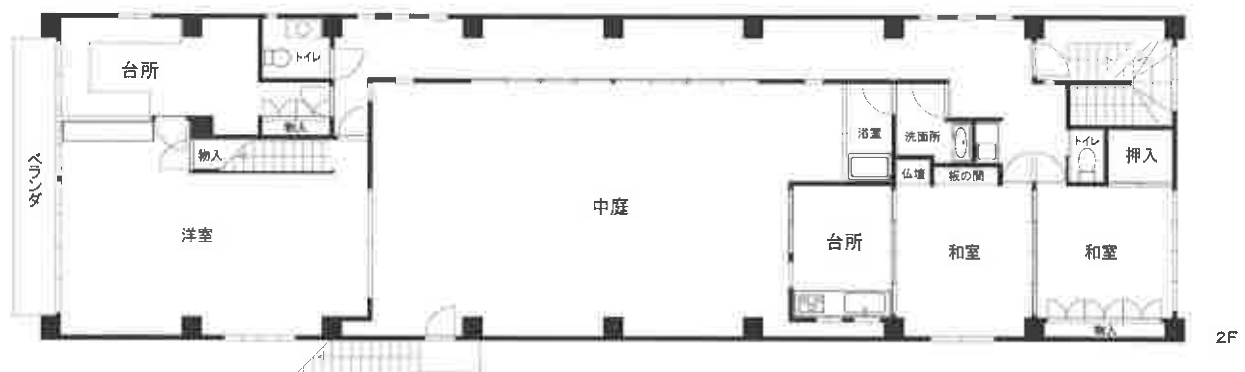
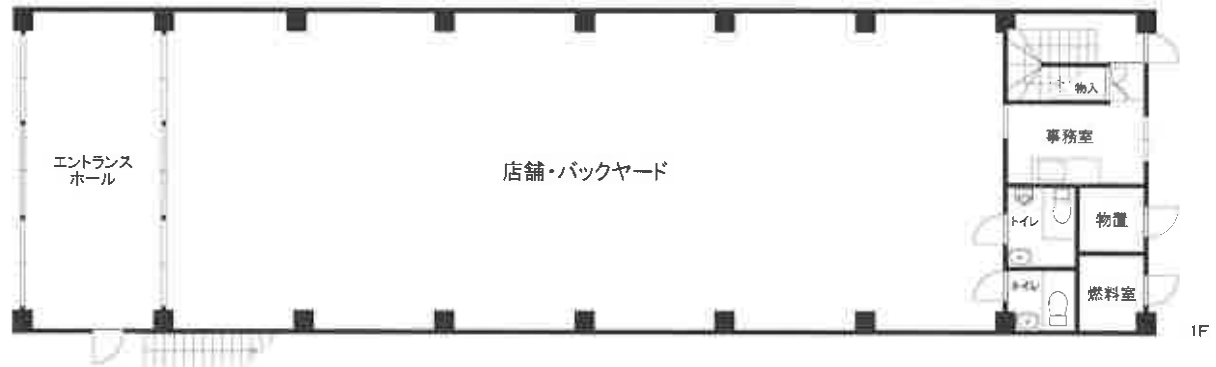
A 3をA 4に縮小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図 物件2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



物件2:1階店舗の状況

No. 3



物件2:1階バックヤードの状況

No. 4



物件2:1階事務室の状況

No. 5



物件2:1階店舗の井戸がある部分の床のハッチ

No. 6



物件2:2階中庭に面した台所及び仏壇のある和室
の状況

No. 7



物件2:2階中庭に面した台所の状況

No. 8



物件2:2階浴室の状況

No. 9



物件2:2階西側洋室の状況

No. 10



物件2:2階西側の台所の状況

No. 11



物件2:2階中庭の状況

No. 12



物件2:3階西棟の南西側洋室の状況

No. 13



物件2:3階浴室の状況

No. 14



物件2:3階東棟の南東側洋室の状況

No. 15



物件2:1階の明り取り窓と天井部分の損傷等の状況

No. 16



物件2:1階エントランスホール南側内壁のひび

No. 17



物件2:西棟の2階から3階に上がる階段の内壁の
損傷等

No. 18



物件2:3階東棟の内壁のひび等の状況

No. 19



物件2:外壁のひびの状況

No. 20

令和6年（ケ）第53号
令和7年1月28日現地調査
令和7年2月25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

横山 進也

第1 評価額

一括価格	
金25,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,900,000円
物件2（建物）	金21,020,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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、瑕疵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	須賀川市宮先町 62番 宅地 414.22㎡	
2	主である建物		
	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	須賀川市宮先町62番地 62番 店舗、居宅 鉄筋コンクリート造アルミニウム 板葺陸屋根3階建 1階： 252.96㎡ 2階： 164.89㎡ 3階： 129.58㎡ 計： 547.43㎡	2階： 169.89㎡ (概測) 計： 552.43㎡ (概測)
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	J R 東北本線「須賀川」駅の南方約1.1km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「北町」まで約40m 市立第二小学校まで約350m リオン・ドール須賀川東店まで約1.1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、須賀川市中心部の商店街に位置し、低層店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% 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あり(特記事項参照)
画 地 条 件	間口約10m、奥行約42m、地積414.22㎡ ほぼ整形、県道及び市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約16m 舗装県道 (建築基準法42条1項1号) 東側 幅員約5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用	土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、事業所等となっている。	
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	① Aの陳述によると、物件2の1階店舗部分の床下に井戸があり、現在は使用していないが使用することは出来るとのことである。 現地調査では床下の開口部を開けることができず、確認することはできなかった。 ② 須賀川市文化振興課からの調査より、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「須賀川城跡」に該当する。目的土地は試掘調査は行っておらず、建物の建築等を行う際には文化振興課と事前協議が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況（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) : 平成8年4月23日 新築 経 過 年 数 : 29年 経済的残存耐用年数 : 11年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : アルミニウム板葺・陸屋根 外 壁 : コンクリート表し、サイディング等 天 井 : ビニールクロス、ボード等 内 壁 : ビニールクロス、ボード、コンクリート表し等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、床暖房設備(特記事項参照) その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 252.96㎡ 2階 : 169.89㎡ 3階 : 129.58㎡ 計 : 552.43㎡ ＊2階増築部分は概測。その他は登記と概ね合致。
現況用途等	現 況 用 途 : 店舗・居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや優る
保守管理の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	1階店舗部分は有限会社吉郡電器商会在店舗・バックヤードとして、 1階東側の出入口及び階段部分はA及び有限会社吉郡電器商会在共 同で使用して占有している。2・3階部分はAが居宅として占有し ている。
特 記 事 項	① 本件では、1階部分で事業所として使用する部分を50㎡以下として いる事で、消防法上一般住宅の扱いを受けている。買受人が一階部 分の50㎡超を事業所等として使用する場合は、消防法上では複合用 途防火対象物に該当するため、消防用設備等を備えて消防機関へ届 出をする必要がある(須賀川消防署より調査)。 ② 有限会社吉郡電器商会的物件2の1階店舗部分に対する占有権原は、 使用借権である。 ③ 外観目視調査より、本建物に下記の瑕疵が見られた。 建物内部 ・目視できた範囲において、1階エントランスホールのコンクリー トの壁、2・3階の内壁に地震の影響と思われるひび、内壁やド ア等に穴が見られる。 ・Aの陳述によると、1階の天窓設置部分から雨漏りしており、天 井にしみがみられる。また、2・3階の生活排水を1階に流すパイ プの詰まりが原因で1階天井にしみがあるが、現在はパイプの 詰まりは解消されている。

特 記 事 項	・ 2階西側台所の床及び3階浴室等に経年による汚損が見られる。 建物外部 ・ 目視できた範囲において、西側コンクリート外壁の一部に地震の影響と思われるひびが見られる。 ④ A陳述によると、物件2建物は約18年前に2階東側台所部分を増築（約5㎡）した。 ⑤ Aの陳述によると、建物内で猫を飼っていたことがあったため、2階の柱等に爪とぎの跡が見られる。 ⑥ Aの陳述によると、2階西側洋室及び台所部分等はボイラーを使用した床暖房が設置されているが長年使用しておらず、現在使用可能か否かは不明である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（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	42,400	0.94	414.22	1.00	16,510,000

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 須賀川(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 42,500\text{円/㎡} & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 42,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

行政的 条 件：100%

格 差 率：100%

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：94%（奥行長大等）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：94%

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 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	300,000	552.43	0.19	31,490,000

ウ 現 価 率

物件2
主である建物

- a 経過年数 29年
- b 経済的残存耐用年数 11年
- 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 19%

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

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
1	16,510,000	1.00	0.45	法定地上権	7,430,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1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45%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 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	16,510,000	-7,430,000		0.90	0.60	4,900,000
2	31,490,000	+7,430,000	1.00	0.90	0.60	21,020,000
一括価格 (合計)						25,920,000

エ 占有減価修正 : 特にない。

オ 市場性修正 : 物件2の1階店舗部分の50㎡以上を事業所等として使用する場合は、消防用設備を備えて消防機関へ届出する必要があること等が目的物件の市場性に与える影響を考慮した。

カ 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 須賀川(県)5-3

所 在 : 須賀川市上北町93番

価 格 : 42,500円/㎡

位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 178㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道

接 面 街 路 : 西側約16m舗装県道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

商業地域

建 ぺ い 率 80% 容 積 率 400%

地 域 の 概 要 : 小売店舗、営業所等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 2,987,289円

物件2 : 35,897,482円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図
各 階 平 面 図 ・ 建 物 図 面 写
建 物 間 取 図

以 上

公図写



1/500



0179939

様式第(用)ー5

積測量図

62/62-3/62-3 H.7.8.25

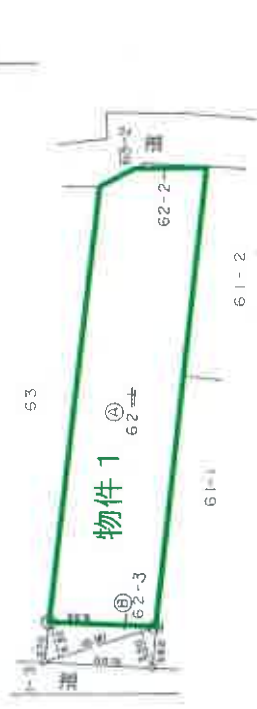
地番 62-3

土地の所在 須賀川市宮先町

三斜求積表

地番 符号	(B) 52-3	底辺	高さ	積
1		10.90	3.35	36.5150
2		10.90	3.50	38.1500
			合計	74.6650
			面積	37.3325
			地積	37.33㎡

地積	(A) 52-3	公簿	451.56
		総計	37.3325
		残地	414.2275
		地積	414.22㎡



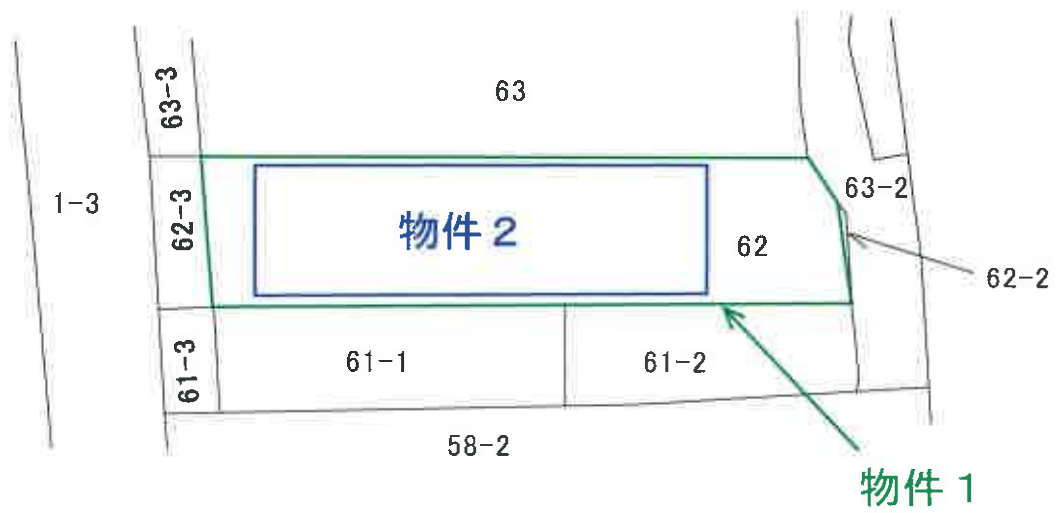
境界	境界標の種類
上	コンクリート杭
○	プラスチック杭
●	鉄 釘

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



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。
(福島県地方務局郡山支局管轄)
令和6年11月14日 福島県地方務局

產品部

 $(1/2)$

A3をA4に縮小

(福島県土地家屋調査士会)

作製者

尺蠖



人請卑

縮尺 $\frac{1}{500}$

0598470

各階平面図

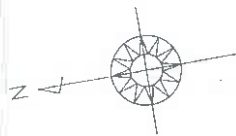
26

哈 洛 羅 家

須賀川市 62番地

建物の所在

建 筑 物 面 积 图

 $\frac{1}{2}$ 

物件2

物件 1

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。
(福島地方支務局郡山支局管轄)
令和6年11月14日 福島地方支務局

登記官

0598471 各階平面図

家屋番号 62

建物の所在 須賀川市宮前町62番地

建物各階平面図

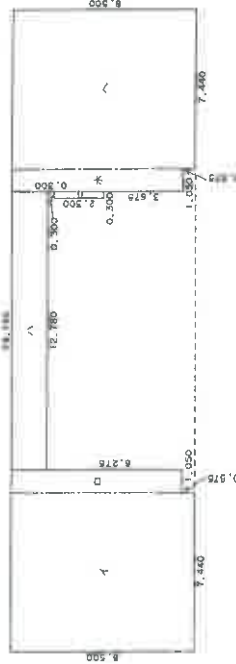
3/2

1 階



求積表
8,500 X 29,760 = 252,960000
床面積 252,960000

2 階



求積表
イ 8,500 X 7,440 = 63,240000
ロ 7,925 X 1,050 = 8,321250
ハ 1,650 X 12,780 = 21,087000
ニ 2,300 X 0,300 = 0,690000
ホ 7,925 X 1,050 = 8,321250
ヘ 8,500 X 7,440 = 63,240000
合計 164,899500
床面積 164,899 ㎡

3 階



求積表
イ 7,350 X 1,050 = 7,717500
ロ 8,500 X 3,720 = 31,620000
ハ 5,185 X 3,720 = 19,288200
ニ 8,500 X 7,440 = 63,240000
ホ 7,350 X 1,050 = 7,717500
合計 129,583200
床面積 129,583 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

建物間取図 物件2

