

【注意】

令和6年(ケ)第17号(物件番号2, 3)

このファイルには、売却対象外の物件(物件番号1)についての記載が含まれています。

また、物件番号3は区分所有建物の売却ですので、ご注意ください。

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 場 所	令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 分 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）
2, 3	2, 360, 000 1, 888, 000	一括	472, 000	74, 331	17, 009
2	950, 000				.
3	1, 410, 000				

物 件 目 録

2 所 在 郡山市大町一丁目
 地 番 309番
 地 目 宅地
 地 積 92.72平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市大町一丁目309番地、311番地
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 109.44平方メートル
 2階 113.24平方メートル
 3階 113.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町一丁目309番の1
 種 類 店舗・居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階部分 51.54平方メートル
 2階部分 53.36平方メートル
 3階部分 53.36平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 20 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 小 泉 政 司

1 不動産の表示

【物件番号 2, 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 2, 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 3】

本件建物は目的外建物（家屋番号 309 番の 2）と併せて一棟の建物となっている（北側半分が目的外建物、南側半分が本件建物）。

《 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

2 所 在 郡山市大町一丁目
 地 番 309番
 地 目 宅地
 地 積 92.72平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市大町一丁目309番地、311番地
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 109.44平方メートル
 2階 113.24平方メートル
 3階 113.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町一丁目309番の1
 種 類 店舗・居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階部分 51.54平方メートル
 2階部分 53.36平方メートル
 3階部分 53.36平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

令和 6 年（ケ）第 17 号
令和 6 年 6 月 28 日受理
令和 6 年 8 月 19 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 郡山市大町一丁目
 地 番 320 番
 地 目 宅地
 地 積 6.77 平方メートル

2 所 在 郡山市大町一丁目
 地 番 309 番
 地 目 宅地
 地 積 92.72 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市大町一丁目309番地、311番地
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 109.44平方メートル
 2階 113.24平方メートル
 3階 113.24平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町一丁目309番の1
 種 類 店舗・居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階部分 51.54平方メートル
 2階部分 53.36平方メートル
 3階部分 53.36平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	郡山市大町一丁目12番4
土地	物件2
現況地目	■宅地（物件2） □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：店舗・居宅 □構造： □床面積：
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 上記の者が本建物を 店舗・居宅（空き家） 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	本件建物は、309番の2と併せて一棟の建物となっており、北側半分が目的外建物である309番の2、南側半分が物件3（309番の1）となっている
執行官保管の仮処分の	■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

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)	1 私は、本件事件の債務者兼所有者です。 2 平成23年3月まで、本件物件3に母Bと住んでいましたが、東日本大震災で物件3にかなり被害が生じたので、Bと二人で郡山市内の別な場所に引っ越しました。 3 昭和51年7月に物件3を新築して以降、両親が米穀店を営んでいましたが、父が亡くなり、その後東日本大震災で建物に被害が出たため、震災後は店舗を閉じました。 4 新築した昭和51年から2、3年程猫を1匹飼っていたことがありますが、それ以降はペットを飼っていません。 5 太陽光発電及び床暖房設備はありません。増改築もしていません。 6 物件1の土地については、物件2の東側から延長して市道まで接続していると思っていました。実際にどの部分が物件1なのかは分かりません。物件1の場所について、隣接地(310番及び312番)の所有者と話したこともありません。 (7月17日物件所在地で面談し事情聴取)

(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、各階平面図、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の土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、現況地目も宅地である。本件物件3は、建物の真ん中から東西に分けて北側半分と南側半分にそれぞれ独立した構造になった建物の南側部分となっている。
- 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 公図では、物件1の場所が不明確のため、郡山市資産税課に確認したところ、本件物件所在地の「大町一丁目」付近は、国土調査や測量が実施されていないため、公図の場所が実際にどこになるかは特定できないとのことであった。
 - イ 郡山市のホームページにおいて、郡山市地理情報システムの地番参考図から、物件1の所在地を検索すると、物件2の東側延長線上ではなく、北側隣接地である310番及び312番の東側市道「大町一丁目1号線」（以下、「市道」という。）との接続部付近を示している。
 - ウ また、南側隣接地である308番1の地積測量図を見ると、東側に322番1があつて市道と接続しており、その322番1の北側に321番があるように記載されている。この地積測量図を前提とすると、本件物件2である309番及び目的外土地である310番の東側に321番の土地があり、目的外土地312番の東側付近に物件1の土地があることになる。
 - エ しかし、現況を見ると、債務者は、物件2の東端から東側市道まで一体として占有しており、債務者自身も物件2は、物件1から東側市道まで延長したところにあると思っていたと述べており、公図上の場所と一致しない。
 - オ よって、前記3(1)ア記載のとおり、本件物件所在地は、国土調査や測量が入っていないため、公図上の場所が特定できないことから、物件1を現場で確認することができなかった。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 現況は、物件3の敷地となっているほか、西側店舗前が舗装されて県道355号線「須賀川二本松線」に接続しており、東側は幅1メートル程度の舗装された通路となつて、市道まで接続している。
 - イ しかし、現地での概測や公図等を基に確認した結果、土地建物位置関係図に記載したとおり、物件2は通路の途中で途切れ、水路、赤道、所有者未確定の土地を通過して市道に接しているものと思われる。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 平成23年3月の東日本大震災を受けて引っ越したため、債務者が、それ以降空き家の状態で占有している。
 - イ 建物は、昭和51年7月新築であり、全体的に老朽化や汚れが著しいほか、令和3年2月の福島県沖地震の被害で、1階床の亀裂、各階の内壁に汚れや亀裂、剥離した箇所が見られる。また、2階台所の天井や3階和室の天井には、雨漏りによると思われる箇所がある。
 - ウ 外壁にも地震によるものと思われる亀裂が入っている箇所がある。
 - エ 各階平面図によると、物件3の北西端が一部隣接地の311番に越境している可能性がある。

(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 6 年 6 月 2 8 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 (7 月 8 日受領)
R 6 年 7 月 2 日 (火) 11:45-11:58	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)
R 6 年 7 月 3 日 (水) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 6 年 7 月 3 日 (水) 15:30-16:00	郡山市役所資産税課	物件 1 (320 番) の所在地について、担当者から事情聴取、確認
R 6 年 7 月 17 日 (水) 13:30-14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		
(特記事項) ■ 令和 6 年 7 月 17 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。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 6 年 7 月 17 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



317

318

319

物件 1

320

321

322-1

322-2

323

324

325

326

327-1

329
330

328

178-1

178-2

179-2

315

180-1

316

181

183

182

185

184

314

186

187

313

188-2
38-3

188

312

311

310

物件 2

309

308-2

308-1

189

190

308-3

308-4

191

307

192

306

3-2

193-1

305

194

304

195

196

303-1

303-2

17-1

197-2

198

302-2

302-1

303-3

9-1

199-2

301

1-2

202

203

300

299
298-2

298-1

205-1

205-2

297-1

登記年月日：昭和51年7月31日

5098009

各階平面図

家屋番号	大所1丁目 309番の1
建物の所在	郡山市大所1丁目 309番地 311番地

1 階平面図



床面積 $3.63 \times 14.20 = 51.5460 \text{ m}^2$

2 階平面図



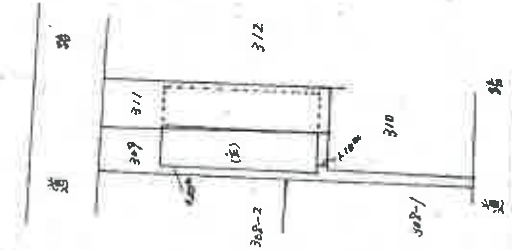
床面積 $3.63 \times 14.70 = 53.3610 \text{ m}^2$

3 階平面図



床面積 $3.63 \times 14.70 = 53.3610 \text{ m}^2$

建物図面



昭和五十年七月二十九日
製作年月日
作成者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

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。

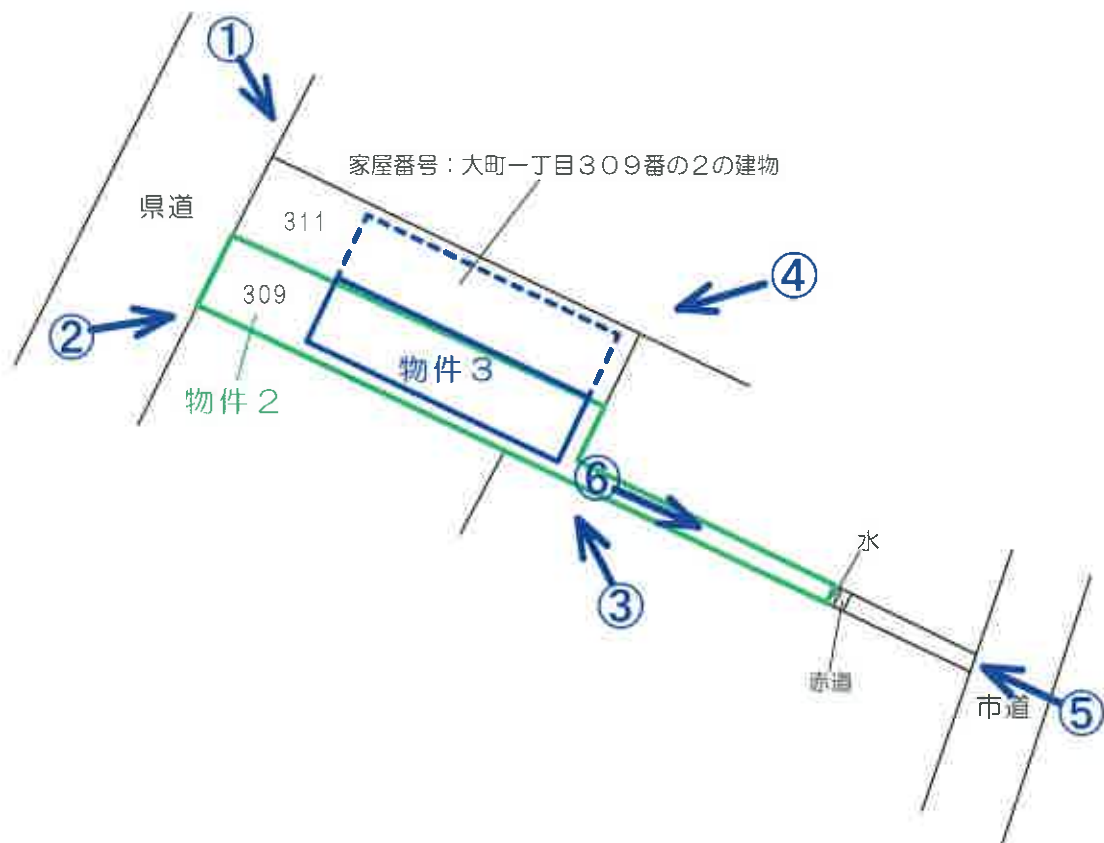
(福島地方方法務局郡山支局書機)

令和6年4月24日

宇都宮地方方法務局

登記官

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 3



現 況

種 類 : 店舗・居宅
構 造 : 鉄骨造陸屋根 3 階建
床面積 : 1 階 51.54m²
2 階 53.36m²
3 階 53.36m²
計 158.26m²



1 階



2 階



3 階

目的外建物(309番の2)

物件3



目的外土地(312番)

物件2

No. 1

目的外土地(311番)

目的外建物(309番の2)

物件3



県道

物件2

No. 2

目的外土地(311番)

目的外土地(308番2)

物件3

目的外建物(309番の2)



No. 3

物件3

目的外建物(309番の2)



目的外土地(310番)

目的外土地(312番)

No. 4

物件3 目的外建物(309番の2)



目的外土地(308番1)

物件2

No. 5



目的外土地(310番)

物件2

No. 6

目的外土地(308番1)



物件3:1階店舗部分の状況

No. 7



物件3:1階和室の状況

No. 8



No. 9

物件3:1階台所の状況



No. 10

物件3:1階浴室の状況



No. 11

物件3:2階東側和室の状況



No. 12

物件3:2階台所の状況



No. 13

物件3:2階中央和室の状況



No. 14

物件3:3階西側和室の状況



No. 15

物件3:1階廊下のひび割れ状況



No. 16

物件3:1階階段部分の壁の剥離



No. 17

物件3:2階台所の天井の染み



No. 18

物件3:3階和室の壁の汚れ



No. 19

物件3:3階和室天井の雨漏り痕



No. 20

物件3の外壁の亀裂の状況

令和6年（ケ）第17号
令和6年7月17日 現地調査
令和6年8月28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

一括価格	
金2,360,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	評価不能
物件2（土地）	金950,000円
物件3（建物）	金1,410,000円

- 1 一括価格は、物件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 番 地 目 地 積	郡山市大町一丁目 3 2 0 番 宅地 6.77m ²	現地確認不能地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市大町一丁目 3 0 9 番 宅地 92.72m ²	
3	所 在 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 郡山市大町一丁目 3 0 9 番地、 3 1 1 番地 鉄骨造陸屋根 3 階建 1階： 109.44m ² 2階： 113.24m ² 3階： 113.24m ² 計： 335.92m ² (専有部分の建物の表示) 家屋番号 大町一丁目 3 0 9 番の 1 種 類 店舗・居宅・倉庫 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建 床 面 積 1階： 51.54m ² 2階： 53.36m ² 3階： 53.36m ² 計： 158.26m ²	店舗・居宅
番号	特 記 事 項		
1	対象地は国土調査や測量が行われておらず、接続困難な不正確な公図(地図に準ずる図面)からは物件1土地の場所を特定できないこと、市役所や所有者等においても場所を特定できる資料が存在しないこと等により、物件1土地については現地確認不能地と判定した。		

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2）

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「郡山」駅の北西方約500m（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「郡山大町」の北方約30m 郡山市役所まで約2.5km 市立金透小学校まで約800m うすい百貨店まで約450m	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山駅前商業地域に隣接する県道沿いの商業地域であり、低層の店舗併用住宅、飲食店、駐車場等が混在している。 近年は閉店する店舗等が多く、駐車場の割合が高くなっている。	
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 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% 600% 防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。
画 地 条 件	間口 約4m、奥行 約36m、地積 92.72㎡ 不整形 中間画地 道路と等高 平坦	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約7m 舗装県道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、目的土地上に物件3建物を所有して占有している。 隣地は店舗併用住宅、駐車場、空地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項参照） ガス配管 あり 下 水 道 あり（特記事項参照） （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 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盤沈下等は特に見られない。 ② 物件２土地は、北側に隣接する区分所有建物の敷地３１１番と合わせて一団の土地を形成している。 ③ 物件２土地は、現況では西側県道から東側市道まで一体的に占有されているが、公図によれば東側市道の手前に水路、赤道（いずれも形態なし）、目的外土地（詳細不明）が介在しており、西側県道からの奥行は約36m程度である。 ④ 使用されている水道、下水は、上記水路、赤道、目的外土地を経由して東側市道から引き込まれているが、西側県道にも水道、下水の本管が敷設されており、西側県道から引き込み直すことは可能である。 ⑤ 西側県道は都市計画道路（計画幅員12m）であり、現況道路との境界から約5m後退した部分までが道路予定地になっているが、物件３建物は道路予定地には掛からないように建築されている。尚、道路予定地内での建物の建築は地下を有さない２階建以下の非堅固建物等に限定されるが、事業時期については現時点では未定である。 ⑥ 目的物件及び周辺は洪水浸水想定区域及び内水浸水想定区域に設定されている。 洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満） 内水浸水想定区域（目的物件の一部で0.5m未満）
----------------	--

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51年7月28日 新築 経 過 年 数 : 48年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ALC板吹付タイル 天 井 : 化粧石膏ボード、目透し、ビニールクロス、バスリブ等 内 壁 : ビニールクロス、京壁、プラスター、タイル等 床 : 畳、ビニール床シート、フロアパネル、土間コンクリート タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備、電気温水器 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 51.54㎡ 2階 : 53.36㎡ 3階 : 53.36㎡ 計 : 158.26㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	劣る(特記事項参照)
建物の利用 状 況	建物所有者が店舗・居宅(東日本大震災時から空き家)として占有している。
特記事項	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損傷並びに経年によると思われる損傷等としては下記のとおりである。 a. 各階の内壁には亀裂や剥落した箇所が多数見られる。 b. 2階台所や3階和室部分の天井や床には雨漏り痕が数か所見られる。 c. 外壁に亀裂が数か所見られる。 d. 長年空き家の状態であったため内部は全体的に老朽化しており、台所等の水廻りは汚れが目立つ。 ② 前記のとおり、対象建物は北側に隣接する建物(家屋番号大町一丁目309番の2の建物)と一体化した区分所有建物である。 尚、法務局備え付けの建物図面によれば、物件3建物の一部が隣接建物の敷地311番に一部跨っている可能性があるが、詳細は不明である。

- | | |
|--|--|
| | <p>③ 建築時期・構造・種類等の要因を総合的に考慮すれば、対象建物についてアスベストが使用されている可能性が否定できない。
尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> |
|--|--|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件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
2	102,000	0.69	92.72	0.90	5,870,000

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5-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $132,000\text{円/㎡} \times 104.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 136 = 102,000\text{円/㎡}$

◇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：99%（幅員・系等連続性）

交通接近条件：102%（駅）

環境条件：135%（繁華性等）

行政的条件：100%

格 差 率：136%

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：70%（形状）

行政的条件：98%（都市計画道路）

その他の条件：100%

格 差 率：69%

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	220,000	158.26	0.02	700,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 48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 70%
- 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
2	5,870,000	1.00	0.55	法定地上権	3,230,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件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55%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
2	5,870,000	- 3,230,000		0.60	0.60	950,000
3	700,000	+ 3,230,000	1.00	0.60	0.60	1,410,000
一括価格 (合計)						2,360,000

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、区分所有建物の一部であること、対象建物の一部が北側隣接地に跨がっている可能性があること、水道、下水が水路、赤道、目的外土地を経由して東側市道から引き込まれていること、アスベスト使用の可能性があること等により、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 地価公示価格 郡山5-12

所 在 : 郡山市駅前2丁目248番「駅前2-9-8」
価 格 : 132,000円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で400m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側9m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域
建ぺい率 80% 容積率 600%
防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、映画館、駐車場等が見られる既成商業地域

2 固定資産税課税標準額（令和5年度）

物件1 : 243,934円
物件2 : 1,786,026円
物件3 : 3,523,389円

第7 附属資料

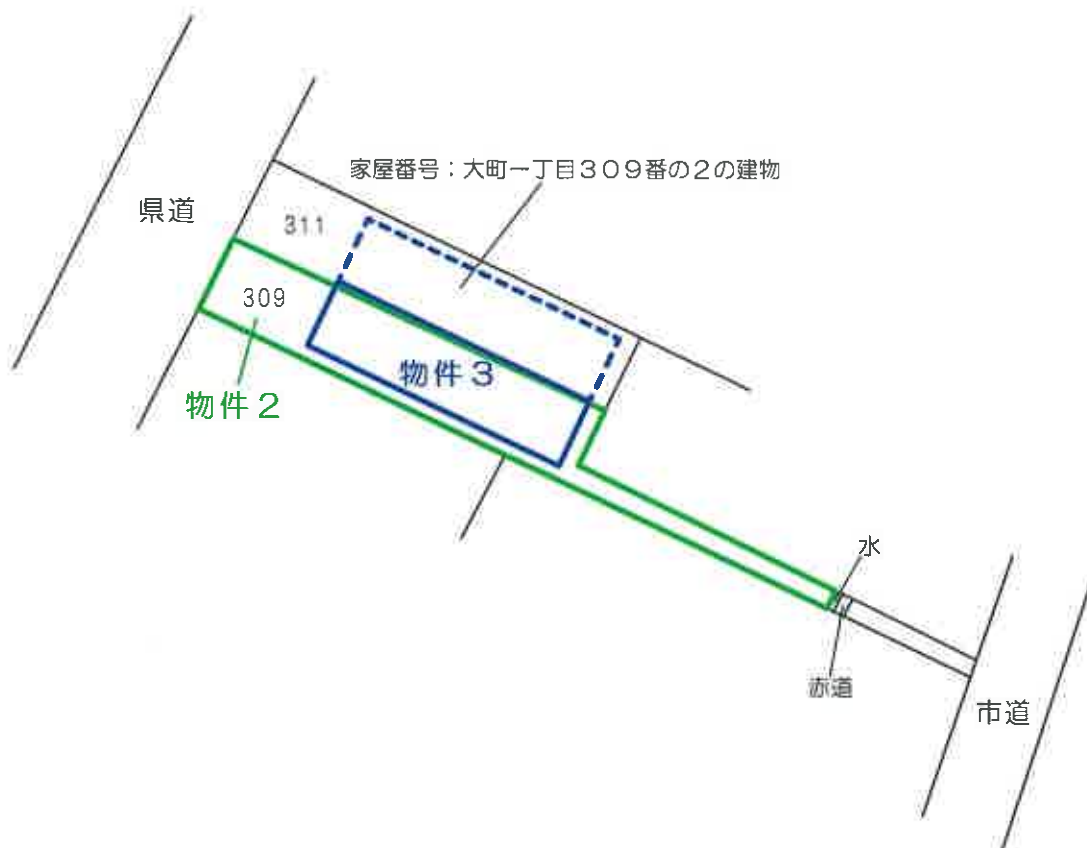
公 図 写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

公 図 写



土地建物位置関係図



建物間取図

物件 3



現況
 種類：店舗・居宅
 構造：鉄骨造陸屋根3階建
 床面積：1階 51.54m²
 2階 53.36m²
 3階 53.36m²
 計 158.26m²



1 階



2 階



3 階