

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 16 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）
1～3	13,500,000 10,800,000	一括	2,700,000	96,792	23,250
1	2,390,000				
2	50,000				
3	11,060,000				

物 件 目 録

1 所 在 郡山市田村町金屋字平舘
 地 番 39 番 2
 地 目 宅地
 地 積 213.00 平方メートル

2 所 在 郡山市田村町金屋字平舘
 地 番 39 番 5
 地 目 宅地
 地 積 18.25 平方メートル

持分 2 分の 1

3 所 在 郡山市田村町金屋字平舘 39 番地 2
 家屋 番号 39 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 53.25 平方メートル
 2 階 49.25 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

A及び売却対象外の持分を有するBが占有している。

【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2】

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収益できるとは限らない。

《 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、BIT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 郡山市田村町金屋字平舘
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 213.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 郡山市田村町金屋字平舘
地 番 39番5
地 目 宅地
地 積 18.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 郡山市田村町金屋字平舘39番地2
家屋 番号 39番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.25平方メートル
2階 49.25平方メートル

所有者 A

令和 6 年（ケ）第 56 号
令和 7 年 1 月 24 日受理
令和 7 年 3 月 6 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 郡山市田村町金屋字平舘
地 番 39 番 2
地 目 宅地
地 積 213.00 平方メートル
所有者 A

2 所 在 郡山市田村町金屋字平舘
地 番 39 番 5
地 目 宅地
地 積 18.25 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 郡山市田村町金屋字平舘 39 番地 2
家屋 番号 39 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.25 平方メートル
2 階 49.25 平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件所在地の近隣住民	(2月26日近隣住民宅で面談し事情聴取) Aは、以前、町内会に加入しており、物件3建物に家族と共に住んでいました。しかし、今から3年くらい前の3月頃、Aは「転勤することになり、二、三年は戻らないかもしれない」と言い、町内会から脱退し、その後、物件3建物から引っ越したと記憶しています。Aが物件3建物から引っ越した後は、空き家となっていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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土地は、東側で公図上「道」と記載された国道49号線に接している。物件2土地は西側で公図上「道」と記載された市道蛭田上川原線に接している。
- 3 物件1土地及び物件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) 各土地には境界杭があり、隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
- 4 物件3建物について
 - (1) 令和7年1月31日及び2月26日の調査の際、本建物は不在であった。

なお、令和6年8月27日付け住民票には、Aはオーストラリアへ転出した旨が記載されており、Aの現在の住所を確認することができず、Aから事情を聴取することはできなかった。

本建物に表札はないものの、郵便受け及び建物内にはA宛ての郵便物等が複数あり、A以外の第三者が占有している徴表は見られなかった。

また、郵便受け内には多数の郵便物が溜まっており、家屋内にはベッド等はあるものの、冷蔵庫や洗濯機など生活に必要な家電製品はなく、1階LDKに貼付されているカレンダーは令和5年3月のままであるなど、本建物で人が居住している様子はなく、空き家状態であった。

上記事情及び近隣住民の陳述内容等を総合的に勘案し、物件3建物は、Aが住居（空き家）として使用し、占有しているものと認めた。
 - (2) 建物内部及び建物外部

見分できる範囲において、目立った損傷等は見られない。
 - (3) 本建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、建物に付合している。太陽光パネルがAの所有であるのか、販売店等に所有権留保されているのかどうかは、確認できなかった。

(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
令和7年1月24日（金） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、登記記録全部事項証明書交付申請（1月29日受領）
令和7年1月24日（金） ： ー ：	執行官室	郡山市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（2月3日受領）
令和7年1月31日（金） 15：30ー15：45	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、現況調査期日通知書投函
令和7年2月26日（水） 13：30ー14：20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■令和7年2月26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 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

写 図 公



S=1/500

これは図面に記録されている内容を証明した基準面である。
(福島地方方法務局郡山支店管轄)
令和6年11月14日 福島地方方法務局

登記官

物件 2

作成者

(平成 30 年 1 月 16 日作成)

申請人

(福島県土地家屋調査士会)

境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:旗 A:金属プレート

多角点座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
TA	150963.960	49828.496	
TB	150962.040	49871.894	

基準点座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
電子基準点			
福島郡山1A	151221.728	43499.112	
電子基準点			
福島郡山3	160511.549	55807.302	
電子基準点			
玉川	134501.569	54821.489	

座標求積表

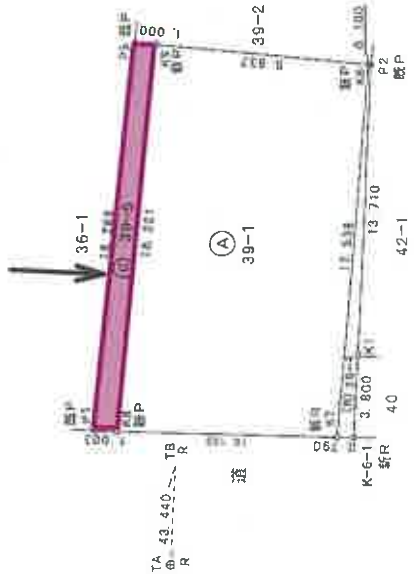
地番	(A)39-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K6	150954.888	49851.928		-415615.523736
K7	150956.338	49834.450		576335.414250
K8	150966.453	49834.780		415472.560860
K9	150964.675	49852.914		-576548.950410
		総面積		-356.499036
		面積		178.2495180
		地積		178.24

地番	(B)39-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K-6-1	150955.548	49834.427		-47591.877785
K1	150955.383	49838.223		-37877.049480
P2	150954.788	49851.920		-24676.700400
K6	150954.888	49851.928		77270.488400
K7	150956.338	49834.450		32890.737000
		総面積		15.597735
		面積		7.7988675
		地積		7.79

地番	(C)39-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
P1	150967.456	49834.813		-39020.658579
P5	150965.670	49853.014		-138591.378920
K9	150964.675	49852.914		39034.831662
K8	150966.453	49834.780		138540.688400
		総面積		-36.517437
		面積		18.2587185
		地積		18.25
		合計		204.3071040

物件 2

物件 2



A 3 を A 4 に縮小

縮尺 1/250

地積測量図

地番 39-2, 39-4, 39-5

土地の所在 郡山市田村町金屋字平館

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。

(福島地方務局郡山支局管轄)

令和6年11月14日 福島地方務局

登記官

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

39番2

家屋番号

郡山市田村町金屋字平第39番地2

建物の所在

1階

求積表

1.00 × 3.50	=	3.5000
1.00 × 1.00	=	1.0000
7.50 × 6.50	=	48.7500
合 計		53.2500
床面積		53.25 m ²

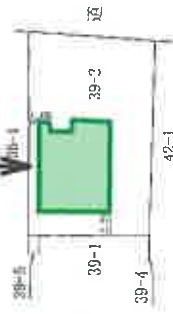
物件3



2階

求積表

2.00 × 3.50	=	7.0000
6.50 × 6.50	=	42.2500
合 計		49.2500
床面積		49.25 m ²



物件3

作製者

縮尺

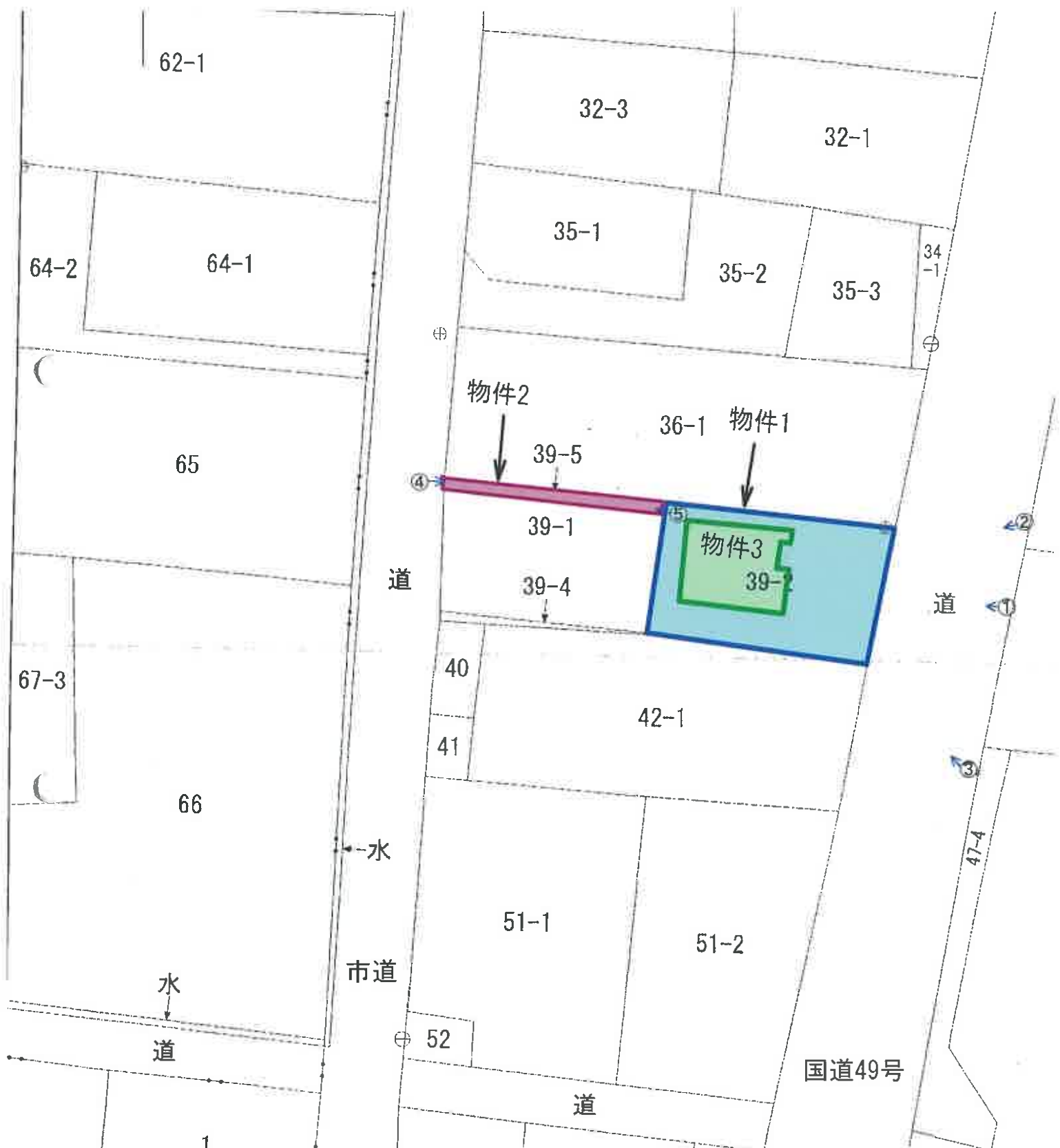
250

申請人

縮尺

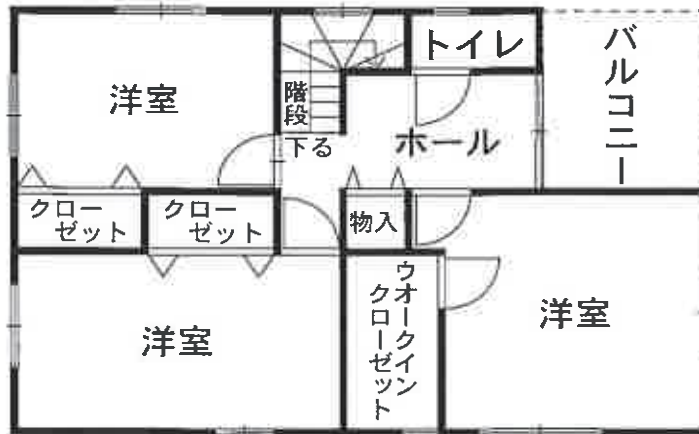
500

土地建物位置関係図



建物間取り図

物件3



2階平面図



1階平面図





太陽光パネル

物件3



物件1

No. 3

物件3



物件2

No. 4



物件2

No. 5



物件3:1階LDKの状況

No. 6



物件3:1階キッチンの状況

No. 7



物件3:1階浴室の状況

No. 8



物件3:2階南西側洋室の状況

No. 9



令和6年(ケ)第56号
令和7年2月26日 現地調査
令和7年3月11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
矢 吹 博 則

第1 評価額

一括価格	
金13,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,390,000円
物件2（土地）	金50,000円
物件3（建物）	金11,060,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は、当該土地利用権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である。
- 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	郡山市田村町金屋字平館 39番2 宅地 213.00m ²	
2	所在地 地目 地積	郡山市田村町金屋字平館 39番5 宅地 18.25m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市田村町金屋字平館39番地2 39番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.25m ² 2階 49.25m ²	
番号	特記事項		
2	物件2土地は本件債務者兼所有者ほか1名の共有。本件債務者兼所有者の共有持ちは2分の1		

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「郡山」駅の南東方約5.4km(道路距離、以下同じ) 郡山市役所田村行政センターまで約4.1km ヨークベニマル金屋店まで約1km 郡山市立高瀬小学校まで約1.8km	
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市街地の南東方郊外に位置する住宅地域で、国道49号沿いに店舗併用住宅や一般住宅等が混在している。当該地域の西側背後には市道沿いに一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域が形成されている。	
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 蔽 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% 防火・準防火地域の指定なし。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(平館跡) ・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	東側間口約11m、奥行約19m、地 積 213.00㎡ 略長方形 中間画地 隣接地と概ね等高 画地内は概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約11m 舗装国道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が本土地上に物件3建物を所有し、占有している。	
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	ア 画地条件について 物件1土地は隣接する物件2土地を介してその西側の市道に接面している。物件1及び2土地一体としては二方路地。 イ 隣接地の利用状況について 隣接地の利用状況は以下の通り。 東 側：国道 西 側：物件2土地及び戸建住宅の敷地 南 側：書道教室兼住宅の敷地 北 側：戸建住宅の敷地 ウ 上水道について 物件1土地には西側に隣接する物件2土地に埋設されている給水管を介して西側市道下の上水道本管から水道管が引き込まれている(郡山市水道施設課にて確認)。 エ 洪水浸水について 物件1土地は郡山市作成のハザードマップにおいて洪水浸水想定区域内に所在している(想定浸水深0.5～3.0m未満)。物件2土地について同じ。 オ 周知の埋蔵文化財包蔵地について 物件1土地は文化財保護法に基づく試掘調査が行われており再度の試掘調査は要しない(郡山市文化振興課にて確認)。物件2土地について同じ。 カ 地震等による被害について 地震等による地割れや陥没等は見られなかった。物件2土地について同じ。
---------	---

(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1とほぼ同じ。
付 近 の 状 況	物件1とほぼ同じ。
主 な 公 法 上 の 規 制 等	物件1と同じ。
画 地 条 件	西側間口約1m、奥行約18m、地 積 18.25㎡ 略長方形 中間画地 隣接地と概ね等高 画地内は概ね平坦

接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約7m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2土地共有者が本土地を更地の状態で所有し、占有している。
供給処理施設	物件1と同じ。
特 記 事 項	ア 画地条件について 物件2及び1土地一体としては二方路地。 イ 物件2土地 (共有地) の利用状況について 本土地の地下には物件1土地のための給水管が埋設されている (郡山市水道施設課にて確認)。 ウ 隣接地の利用状況について 隣接地の利用状況は以下の通り。 東 側 : 戸建住宅の敷地 (物件1) 西 側 : 市道 南 側 : 戸建住宅の敷地 北 側 : 戸建住宅の敷地

2 建物の概況及び利用状況等（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）： 令和2年5月12日 新築 経 過 年 数： 5年 経済的残存耐用年数： 25年									
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： サイディングボード 天 井： クロス 内 壁： クロス 床： フローリング等 設 備： 電気・給排水衛生設備									
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 53.25㎡、 2階 49.25㎡ 合計 102.50㎡ *登記と概ね合致。									
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	やや 劣る									
建 物 の 利 用 状 況	物件3建物所有者が本物件を住居（空き家）として使用して いる。									
特 記 事 項	ア 建築確認について 所轄行政機関による本建物の確認済証及び検査済証の 交付年月日・交付番号は以下の通り（郡山市開発建築指 導課にて確認）。 <table><tr><td>種 類</td><td>交 付 年 月 日</td><td>交 付 番 号</td></tr><tr><td>確認済証</td><td>令和2年5月12日</td><td>第R02 SHC109368号</td></tr><tr><td>検査済証</td><td>令和2年5月22日</td><td>第R02 SHC309368号</td></tr></table> イ 太陽光パネルについて 本物件の屋根に太陽光パネルが設置されており、建物 に付合している。当該太陽光パネルが本件債務者兼所有 者の所有であるのか、販売店等にその所有権が留保され ているのかは確認できなかった。	種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号	確認済証	令和2年5月12日	第R02 SHC109368号	検査済証	令和2年5月22日	第R02 SHC309368号
種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号								
確認済証	令和2年5月12日	第R02 SHC109368号								
検査済証	令和2年5月22日	第R02 SHC309368号								

特 記 事 項	ウ 保守管理の状態について 外観目視上建物内外部に格別の損傷は見られなかった。水回りや設備等の不具合については確認できなかった。空き家の状態が数年続いているものと推定され、換気不足や配管の錆び等による細部の劣化や設備の損傷等が進んでいる可能性もある。 エ 地震等による被害について 外観目視上地震等による被害は見られなかった。
---------	---

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及び更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持ち分 オ	建付地・更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	29,400	1.03	213.00	1.00	$\frac{1}{2}$	6,450,000
2		0.35	18.25			90,000

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)-24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 26,100\text{円/㎡} & \times & 98.5 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 85 & = & 29,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：94%（系統・連続性、幅員）

交通接近条件：100%

環 境 条 件：90%（周辺土地の利用状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：85%

イ 個 別 格 差：		物 件	1	2
街 路 条 件	100%		100%	
交通接近条件	100%		100%	
環 境 条 件	100%		100%	
画 地 条 件	103%	方位、二方路	35%	方位、二方路、 間口奥行、地積過小
行政的 条 件	100%		100%	
その他の条件	100%		100%	
格 差 率 計	103%		35%	

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
220,000	102.50	0.76	17,140,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	5年
b 経済的残存耐用年数	25年
c 観察減価及び中古物件の市場性	10%
d 残価率	5%
e 現価率	76%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	6,450,000	1.00	0.35 法定地上権	2,260,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	6,450,000	- 2,260,000	1.00	0.95	0.60	2,390,000
2	90,000		1.00	0.95	0.60	50,000
3	17,140,000	+ 2,260,000	1.00	0.95	0.60	11,060,000
一括価格（合計）						13,500,000

ウ 占有減価修正：無し。

エ 市場性修正：生活インフラである給水管が埋設されている物件2土地が共有であることによる本物件全体の市場性の低下を考慮した。

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)-24

所 在 : 郡山市田村町金屋字二本木37番1
価 格 : 26,100円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で4,700m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 190㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 東側4.0m市道 中間画地
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域
防火・準防火の指定無し
建蔽率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域
そ の 他 : ・周知の埋蔵文化財包蔵地(田村金屋地区)
・宅地造成等工事規制区域
・洪水浸水想定区域(想定浸水深0.5～3.0m未満)

2 固定資産税課税標準額(令和6年度)

物件1 : 782,562円
物件2 : 54,020円
物件3 : 6,077,277円

第7 附属資料

公 図 写
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

以 上

公 図 写



S=1/500

登記年月日：平成30年1月18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。
(福岡地方裁判所 山支庁管轄)
令和6年11月14日 福岡地方裁判所

登記官

121

地積測量図

地番 39-2, 39-4, 39-5

土地の所在 郡山市田村町金屋字平館

座標求積表

地番	座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
測点	39-1			
K6		150954.888	49851.928	-415615.523736
K7		150956.338	49834.450	576835.414250
K8		150966.453	49834.780	415472.560860
K9		150964.675	49852.914	-576548.950410
倍面積				-356.499036
面積				178.2495180
地積				178.24

地番	座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
測点	39-4			
K-6-1		150955.548	49834.427	-47591.877785
K1		150955.383	49838.223	-37877.049480
P2		150954.788	49851.920	-24676.700400
K6		150954.888	49851.928	77270.488400
K7		150956.338	49834.450	32890.737000
			倍面積	15.597735
			面積	7.7988675
			地積	7.79

地番	座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
測点	39-5			
P1		150967.455	49834.813	-39020.658579
P5		150965.670	49853.014	-138591.378920
K9		150964.675	49852.914	39034.831662
K8		150966.453	49834.780	138540.688400
物件2				-36.517437
倍面積				18.2587185
面積				18.25

物件 2

合計 204.3071040

多角点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
TA	150963.960	49828.486		
TB	150962.040	49871.894		

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
電子基準点 福岡花山1A	151221.728	43499.272		
電子基準点 福岡花山2	150511.549	55807.302		
電子基準点 五川	134501.569	54821.489		

物件 2

作成者

(平成30年1月16日作成)

申請人

縮尺 1/250

境界線付号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:鉄 A:金属プレート

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
平面直角座標系番号	IX
測量年月日	平成30年1月16日

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：23-2

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年5月25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。

(福島地方方法務局郡山支庁管轄)

令和6年11月14日 福島地方方法務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	39番2
建物の所在	郡山市田村町金壁字平第39番地2

1階

求積表			
1.00 ×	3.50	=	3.5000
1.00 ×	1.00	=	1.0000
7.50 ×	6.50	=	48.7500
合計		床面積	53.2500 53.25 m ²

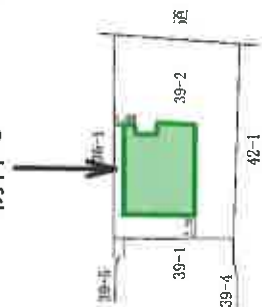


2階

求積表			
2.00 ×	3.50	=	7.0000
6.50 ×	6.50	=	42.2500
合計		床面積	49.2500 49.25 m ²



物件3



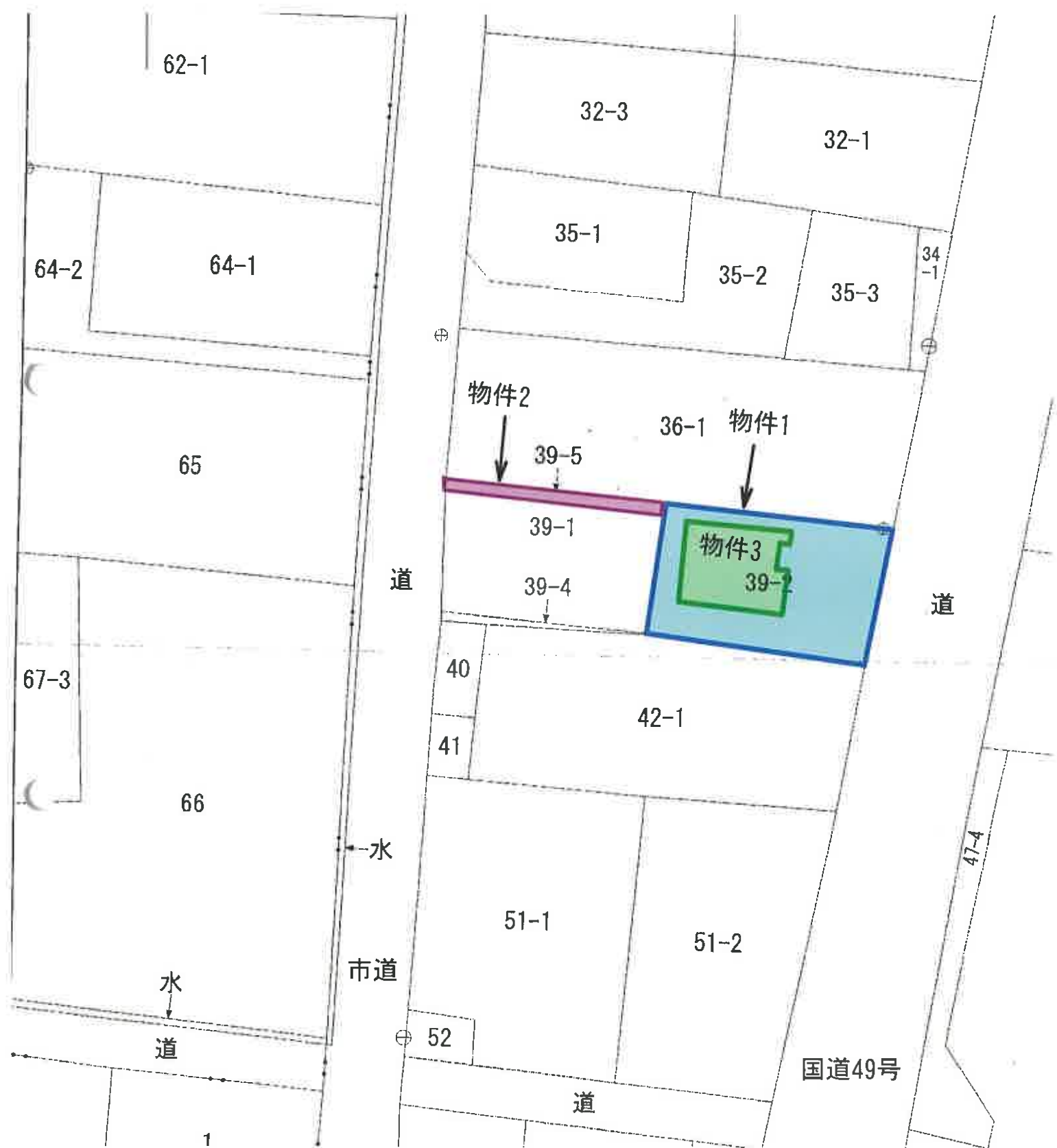
物件3

製作者	縮尺	250
-----	----	-----

申請人	縮尺	500
-----	----	-----

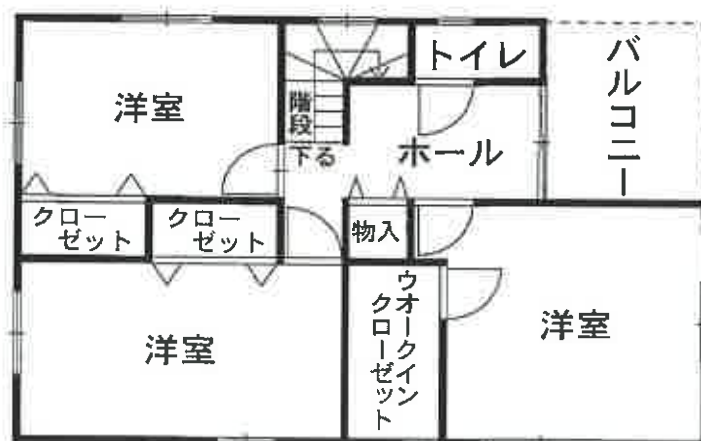
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



建 物 間 取 り 図

物件3



2 階平面図



1 階平面図

