

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 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 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 11 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 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 2 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 4 月 23 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	12,400,000 9,920,000	一括	2,480,000	382,899	82,048
1	4,090,000				
2	3,650,000				
3	4,660,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市富久山町久保田字下河原 |
| | 地 番 | 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市富久山町久保田字下河原 |
| | 地 番 | 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 6. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市富久山町久保田字下河原 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5. 9 1 平方メートル
2 階 1 3 1. 2 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

物件 1 の全部及び物件 2 の西側部分は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 3】

廊下、階段部分、1 階の風除室を含む南側出入口、女子便所及び男子便所を株式会社リスクマネジメントひまわり及び株式会社キャリアコンサルティング株式会社が占有している。それ以外の 1 階部分を株式会社リスクマネジメントひまわりが、2 階部分を株式会社キャリアコンサルティングが占有している。いずれの占有者の占有権限も使用借権と認められる。

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、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 | 郡山市富久山町久保田字下河原 |
| | 地 番 | 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市富久山町久保田字下河原 |
| | 地 番 | 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 6 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市富久山町久保田字下河原 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5 . 9 1 平方メートル
2 階 1 3 1 . 2 2 平方メートル |

令和 6 年（ケ）第 48 号
令和 6 年 12 月 10 日受理
令和 7 年 2 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 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 郡山市富久山町久保田字下河原
 地 番 96 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 447 平方メートル

- 2 所 在 郡山市富久山町久保田字下河原
 地 番 96 番 3
 地 目 宅地
 地 積 706.74 平方メートル

- 3 所 在 郡山市富久山町久保田字下河原 96 番地 3
 家屋 番号 96 番 3
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.91 平方メートル
 2 階 131.22 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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（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 株式会社リスクマネジメントひまわり、株式会社キャリアコンサルティング ☐ 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 ☒ 上記の者らが駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原（物件 1、2 関係）」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		
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）		
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	☒ 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 株式会社リスクマネジメントひまわり、株式会社キャリアコンサルティング 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者らが本土地の西側の一部を駐車場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 1、2 関係）」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	東側に簡易物置（動産）が4つ、南東側にカーブミラー（工作物）が1つ、南西側に外灯（工作物）が1つ、それぞれ設置されている。		
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： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 株式会社リスクマネジメントひまわり、株式会社キャリアコンサルティング 上記の者らが本建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原（物件 3 関係）」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 [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１、２関係）			
占有範囲		■全部（物件１） ■西側の駐車場部分（物件２）	
占有者		□債務者 ■株式会社リスクマネジメントひまわり、株式会社キャリアコンサルティング	
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■Ａ（占有者株式会社リスクマネジメントひまわり従業員）、 ■Ｂ（占有者株式会社キャリアコンサルティング代表者））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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	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	■占有者ら □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			
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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社リスクマネジメントひまわり	☐ 債務者 ☒ 株式会社キャリアコンサルティング
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (占有者従業員)) ☐ 文書(☐ ())	☒ 陳述(☒ B (占有者代表者)) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転貸 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転貸 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	☒ 所有者 ☐ その他の者()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	☒ 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() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		廊下、階段部分、1階の風除室を含む南側出入口及び便所は、株式会社キャリアコンサルティングと共同で、使用借により、占有している。	廊下、階段部分、1階の風除室を含む南側出入口及び便所は、株式会社リスクマネジメントひまわりと共同で、使用借により、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	☒ 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
■ C (債務者兼所有者特別代理人) ■ A (物件占有者株式会社リスクマネジメントひまわり従業員)	(令和6年12月16日電話にて事情聴取) 占有関係等は承知していませんので、占有者に確認してください。 (令和7年1月6日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、株式会社リスクマネジメントひまわりの従業員です。 2 物件3建物1階は、株式会社リスクマネジメントひまわりが使用しています。詳細は、1月20日の調査時にお話しします。 (令和7年1月20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) 物件1土地は、駐車場として、株式会社リスクマネジメントひまわりと株式会社キャリアコンサルティングが共同で使用しています。駐車する場所は指定されていません。 (2) 物件1土地を駐車場として使用するに当たり、平成27年に株式会社向日葵との間で、株式会社リスクマネジメントひまわりが無償で使用する旨の契約を締結しました。契約書は作成していません。 (3) 本土地には地割れや陥没等はありません。 2 物件2土地について (1) 本土地は物件3建物の敷地として利用されています。また、駐車スペースもありますが、こちらは株式会社リスクマネジメントひまわりと株式会社キャリアコンサルティングが共同で使用しています。駐車する場所は指定されていません。 物件3建物が無償で借用する際に、物件2土地の駐車スペース部分も併せて無償で借用しています。 (2) 本土地はコンクリート敷きですが、地震の影響により、コンクリートにひびが入っている箇所があります。 3 物件3建物について (1) 本建物1階は、株式会社リスクマネジメントひまわりが使用しています。平成27年に株式会社向日葵との間で、株式会社リスクマネジメントひまわりが無償で使用する旨の契約を締結しました。契約書は作成していません。 なお、廊下、階段部分、1階の風除室を含む南側出入口及び便所は株式会社キャリアコンサルティングと共同で使用しています。 (2) 1階の天井には埋め込み式エアコンが3台設置されていますが、そのうち2台が故障しています。 (3) 地震の影響によると思いますが、事務室北側の窓の一部が開きません。

(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
■ B (物件占有者株式会社キャリアコンサルティング代表者)	(4) 地震の影響により、内壁や外壁には複数のひびがあります。 (5) 令和元年の台風19号の洪水では、近隣の土地は浸水しましたが、物件1土地、物件2土地及び物件3建物は浸水しませんでした。 (令和7年1月6日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、株式会社キャリアコンサルティングの代表者です。 2 物件3建物の2階は、株式会社キャリアコンサルティングが使用しています。詳細は、1月20日の調査時にお話しします。 (令和7年1月20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) 物件1土地は、駐車場として、株式会社リスクマネジメントひまわりと株式会社キャリアコンサルティングが共同で使用しています。駐車する場所は指定されていません。 (2) 物件1土地を駐車場として使用するに当たり、2019年頃に株式会社向日葵との間で、株式会社キャリアコンサルティングが無償で使用する旨の契約を締結しました。契約書は作成していません。 (3) 本土地には地割れや陥没等はありません。 2 物件2土地について 本土地は物件3建物の敷地として利用されています。また、駐車スペースもありますが、こちらは株式会社リスクマネジメントひまわりと株式会社キャリアコンサルティングが共同で使用しています。駐車する場所は指定されていません。 物件3建物を無償で借用する際に、物件2土地の駐車スペース部分も併せて無償で借用しています。 3 物件3建物について (1) 本建物2階は、株式会社キャリアコンサルティングが使用しています。2019年頃に株式会社向日葵との間で、株式会社キャリアコンサルティングが無償で使用する旨の契約を締結しました。契約書は作成していません。 なお、廊下、階段部分、1階の風除室を含む南側出入口及び便所は株式会社リスクマネジメントひまわりと共同で使用しています。 (2) 本建物の2階東側事務室の天井には埋め込み式エアコンが設置されていますが、地震の影響により、天井とエアコン設置部分との間に隙間が空いており、テープで応急措置をしていますが、落下する可能性もあり、危険です。 (3) 地震の影響により、内壁の複数個所にひびが入っています。

(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、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) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 本土は東側で物件2土地に、南側、西側及び北側で市道に接している。
 - (3) 本土は、A及びBの陳述内容及び客観的状況等により、株式会社リスクマネジメントひまわり及び株式会社キャリアコンサルティングが、それぞれ全体を使用借にて使用しているものと認めた。
- 3 物件2土地について
 - (1) 見分できた範囲において、陥没は見られない。コンクリート敷きの一部に、地震の影響によると思われるひびが見られる。
 - (2) 本土は西側が物件1土地と接している。東側、南側及び北側は市道に接している。
 - (3) 本土は物件3建物の敷地として利用されており、西側の一部が駐車場となっている。当該駐車場部分は、A及びBの陳述内容及び客観的状況等により、株式会社リスクマネジメントひまわり及び株式会社キャリアコンサルティングが駐車区画を指定せずに、それぞれが使用借権により使用しているものと認めた。
 - (4) 物件2土地は上記のとおり、駐車場部分もあるが、当該駐車場部分の全体に占める割合が小さいことなどを勘案し、現況地目は、登記上の地目と同様に宅地と認めた。
- 4 物件3建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、1階及び2階の内壁や天井部分及び階段部分に、ひびが複数見られる。
 - イ 1階の事務室の北側の窓の一部は開閉ができない。また、南側出入口のガラス扉の開閉が困難である。
 - ウ 2階の東側事務室の天井と埋め込み式エアコンの設置部分に隙間が空いている。また、床部分にひびが見られる。
 - エ ひび等は、地震の影響によるものと思われる。
 - (2) 建物外部
 - 見分できる範囲において、外壁や基礎部分にひびが見られる。
 - (3) A及びBの陳述内容及び客観的状況等により、株式会社リスクマネジメントひまわり及び株式会社キャリアコンサルティング株式会社が、廊下、階段部分、1階の風除室を含む南側出入口、女子便所及び男子便所を共同で使用して占有し、それ以外の1階部分をリスクマネジメントひまわりが、2階部分を株式会社キャリアコンサルティングが、それぞれ使用して占有しているものと認めた。いずれの占有者の占有権原も使用借と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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10日(火) : - :	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(12月18日受領)
令和6年12月11日(水) : - :	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16日受領)
令和6年12月16日(月) 9:10-9:11	執行官室	債務者兼所有者の特別代理人Cに対して電話で事情聴取
令和7年1月6日(月) 16:20-16:35	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
令和7年1月20日(月) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■令和7年1月20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



1/500

公図写

登記年月日：平成18年1月25日

令和6年10月30日 福島地方方法務局郡山支局

登記官

(11 枚目)

1829015

物件 1

地積測量図

地番 96-1, 96-4

土地の所在 郡山市富久山町久保田字下河原

世界測地系

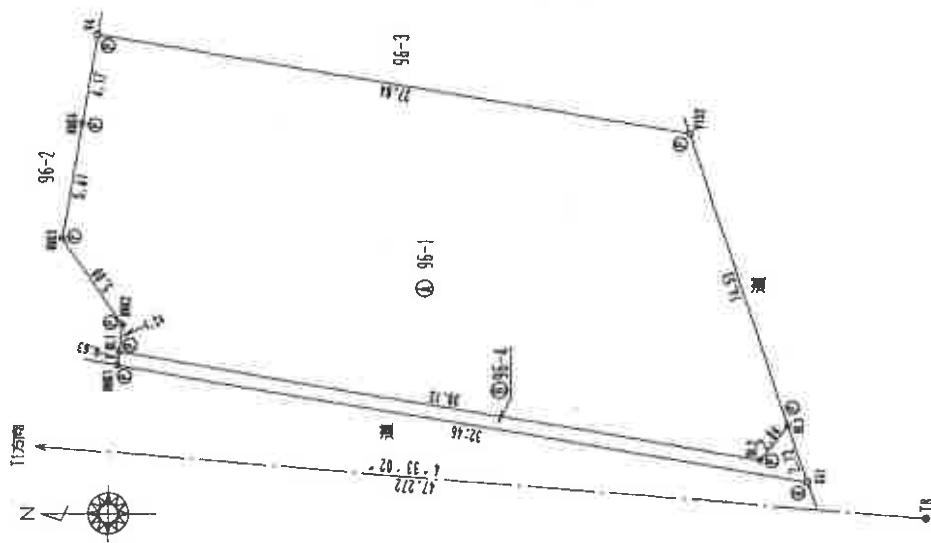
求積法

地番	① 96-1	X	Y	$Y_{i+1} - Y_{i-1}$	$X_i \cdot (Y_{i+1} - Y_{i-1})$
N0					
R.1	156055.942	50131.561	6.223		971.98 357056
R.2	156055.814	50132.802	5.355		835732.433970
R.3	156058.657	50136.916	9.447		1474380.602573
R.4	156057.749	50142.249	9.463		1475308.431287
V4	156057.097	50146.369	-0.372		-59056.960084
V1S2	156039.617	50141.877	-18.230		-2844602.217910
R.3	156034.877	50128.139	-15.298		-2387021.548346
R.2	156036.197	50126.579	3.422		535953.869134
合計					894.964805
合計面積					447.4824030
地積					447 m ²

地番	② 96-4	X	Y	$Y_{i+1} - Y_{i-1}$	$X_i \cdot (Y_{i+1} - Y_{i-1})$
N0					
R.1	156055.942	50131.561	-4.349		-678730.781758
R.2	156036.197	50126.579	-3.422		-533955.865174
R.3	156034.877	50128.139	-1.014		-158219.365273
R.4	156033.989	50125.566	2.789		435178.785321
R.1	156056.086	50130.928	5.996		935771.783968
合計					44.568119
合計面積					22.2830596
地積					22 m ²

総合計面積	469.7654625 m ²
-------	----------------------------

点名	X座標	Y座標
T1	156076.692	50127.623
T8	156028.569	50123.872



境界線符号

○:コンクリート杭 △:ブラスチック杭 〻:石灰 M:新道 R:旧道 A:金属プレート

作製者

(平成18年 1月23日作成)

申請人

縮尺

1/250

(福島県土地家屋調査士会)

平成18年1月25日登記

整理番号: H48514-4

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。
令和6年10月30日 福島地方法務局郡山支局

發售

整理番号：H48514-3

A3をA4に縮小

1829014

96-1

8.10.7

地積測量區

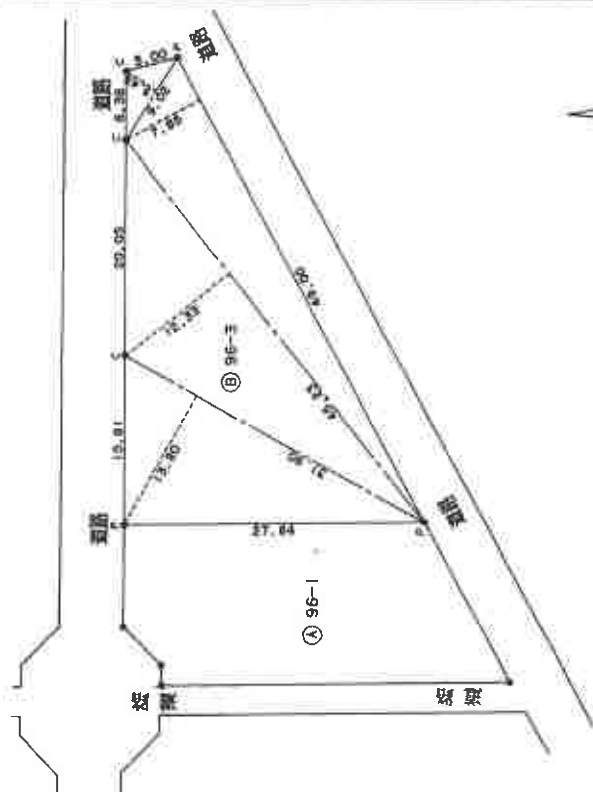
郡山市富久山町久保田字下河原

物件 2

三斜求積表

地番	(B) 96-3				
NQ.	底辺	高さ	倍面積	積	
	31.90	13.90	440.2200		
	45.23	12.33	557.6859		
	49.00	7.85	384.6500		
	9.02	3.43	30.9386		
		倍面積	1413.4945		
		面積	706.74725		
		地積	706	m ²	

國地番	(A) 96-1			
公簿	1171.00	總計	706.74725	
		屬地	464.25275	
		地籍	464	m ²



登録番号
C:コンクリート杭

作製者

(平成8年10月4日作製)

人
體
學

縮尺 $\frac{1}{500}$

（州局呈主恩家國訓（七））

登記年月日：平成9年2月24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。
令和6年10月30日 福島地方方法務局郡山支局

福島地方法務局郡山支局

登記官

(13 枚目)

6377085 各階平面図

物件 3

1 階

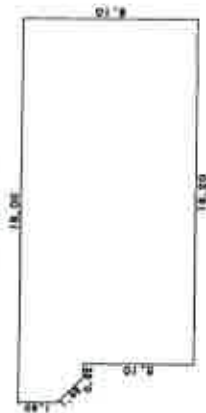


表 續

41.80 +	3.00 X	1.18 X	1/2 =	2.5500
	3.00 X	0.62	=	1.8600
	5.10 X	15.20	=	13.2200
合計				135.9120
床面積				135.91 m ²

2階



成績表

8.10×16.20	$= 131.2200$
床面積	131.2200

床面積

作製者

月21日作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

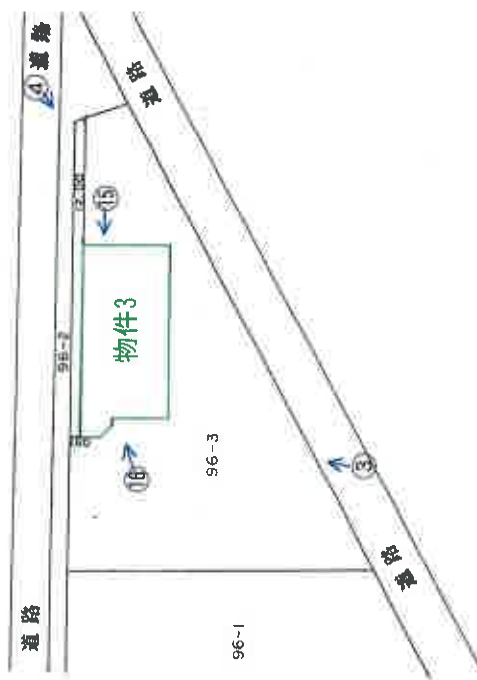
縮尺

005

建 物 面 圖

家座番号	96番3
------	------

郡山市富久山町久保田字下河原 96 番地 3

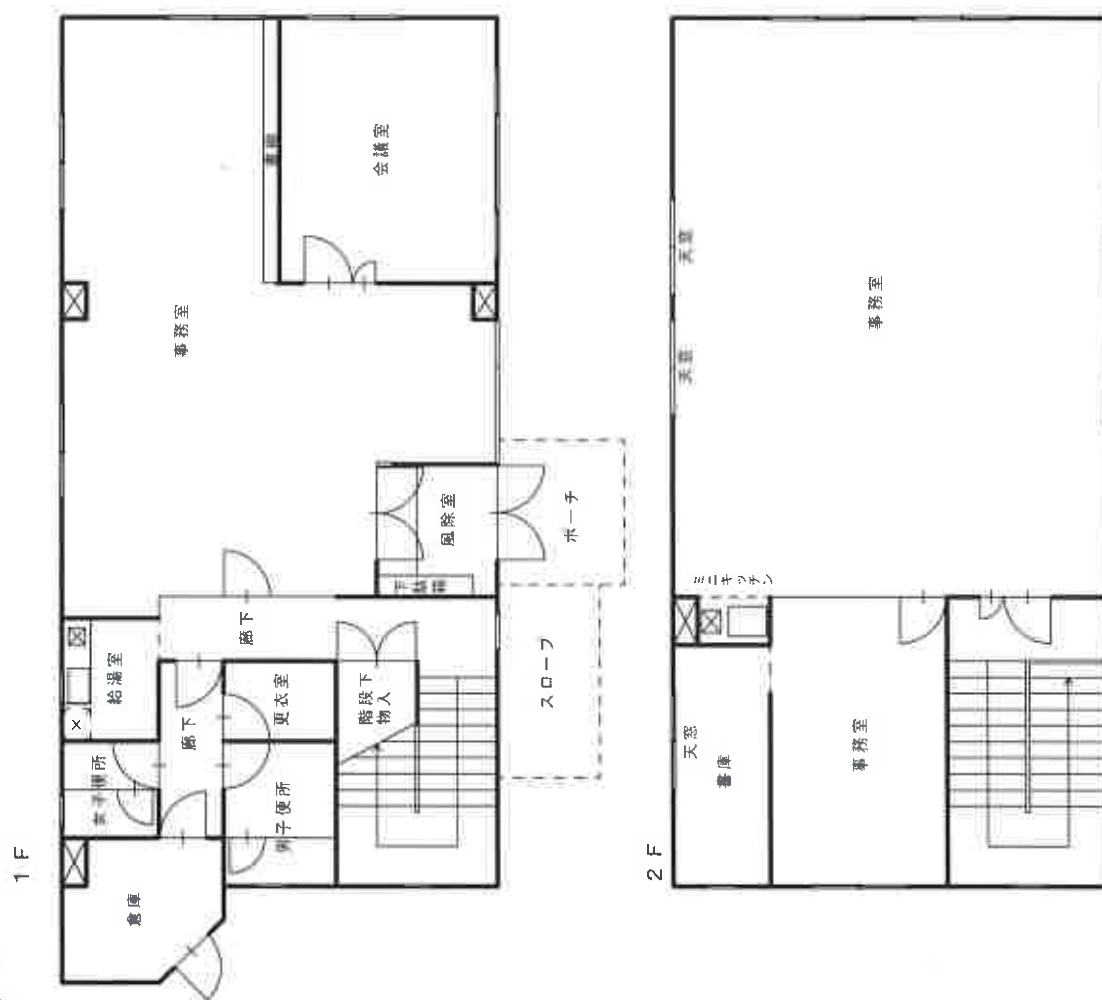


整理番号：H48514-1

←○写真摄影位置方向·写真番号

A3をA4に縮小

物件 3



建物間取図



物件3



物件1

物件2

No. 1

物件3



物件2

物件1

No. 2

外灯(工作物) 物件3 カーブミラー(工作物) 簡易物置(動産)



物件2

No. 3

簡易物置(動産) 物件3



物件2

No. 4



物件3:1階事務室の状況

No. 5



物件3:1階会議室の状況

No. 6



物件3:1階給湯室の状況

No. 7



物件3:2階東側事務室の状況

No. 8



物件3:2階ミニキッチンの状況

No. 9



物件3:2階西側事務室の状況

No. 10



物件3:1階給湯室の内壁の剥がれ等

No. 11



物件3:階段の内壁のひび等の状況

No. 12



物件3:2階東側事務室の内壁のひび等の状況

No. 13



物件3:2階東側事務室の埋め込み式エアコンと天井の状況

No. 14



物件3:基礎部分のひびの状況

No. 15



物件3:外壁のひびの状況

No. 16

令和6年（ケ）第48号
令和7年1月20日 現地調査
令和7年2月21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

船 山 克 彦

第1 評価額

一括価格	
金12,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,090,000円
物件2（土地）	金3,650,000円
物件3（建物）	金4,660,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	郡山市富久山町久保田字下河原 96番1 雑種地 447m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市富久山町久保田字下河原 96番3 宅地 706.74m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市富久山町久保田字下河原 96番地3 96番3 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 135.91m ² 2階： 131.22m ² 計： 267.13m ²	
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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「郡山」駅の北東方約1.2Km（直線距離、以下同じ） 最寄バス停「太郎殿」の南東方約340m 郡山市立行健小学校まで約1.6Km 郡山市役所まで約3.6Km ヨークベニマル横塚店まで約700m	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、工場、事業所等が混在する地域。 県道郡山大越線等の重要幹線への連続性は良好であるが、逢瀬川に 近接し、工業系の用途が混在することから、居住環境はやや劣る。	
主な公法上の 規 制 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般	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 工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「太郎殿前遺跡」の指定有り
物 件 1 ・ 2 共 通 事 項	① 物件1・2は埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：太郎殿前遺跡・種別：散布地・時代：古墳・奈良・平安）に指定されている。 本件土地は平成8年9月に試掘調査が行なわれているが、遺跡に伴なう遺構・遺物は発見されなかった。なお、建て替え時には届出が必要となる（郡山市文化スポーツ部文化振興課調べ）。 ② 物件1・2は逢瀬川に近接し、郡山市ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は5.0m～10.0m未満の区域となっている（郡山市建設部河川課調べ）。なお、関係人によれば、令和元年10月の東日本台風の際に浸水被害は受けていないとのことである。	

物件2

画 地 条 件	間口約49.5m、奥行最大27.5m、地積706.74㎡ 台形、概ね平坦、角地 南東側道路とほぼ等高 北側道路より0.3m程度高い	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約4.5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 北側 幅員約6m 舗装市道 (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、占有しているほか、株式会社リスクマネジメントひまわり及び株式会社キャリアコンサルティングが西側一部を使用借権に基づき駐車場として使用し、占有している。 隣地は、事業所、工場、低層一般住宅の敷地となっている。	

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、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	本件土地の南東側にカーブミラー（工作物）、南西側に外灯（工作物）が設置されている。

物件1

画地条件	間口約14.5m、奥行約31m、地積447㎡ ほぼ整形、ほぼ平坦、三方路 道路とほぼ等高
接面道路 の状況	南東側 幅員約4.5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 北側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 西側 幅員3m～4m 舗装市道 (建築基準法42条2項)
土地の利用 状況等	株式会社リスクマネジメントひまわり及び株式会社キャリアコンサルティングが駐車場として使用し、占有している。占有権原は使用借権である。 隣地は、事業所、低層一般住宅の敷地となっている。
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、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	西側市道は建築基準法第42条2項道路に指定されているが、物件1土地側へは道路後退（地番：96番4・地目：公衆用道路・所有者：郡山市）済みである（郡山市都市構想部開発建築指導課調べ）。

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9年2月14日 新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 天 井：石膏ボード等 内 壁：ビニールクロス、合板等 床：塩化ビニールタイル等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：135.91㎡ 2階：131.22㎡ 計：267.13㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	1階部分を、株式会社リスクマネジメントひまわりが、2階部分を株式会社キャリアコンサルティングが、それぞれ事務所として使用している。いずれも建物に対する占有権原は使用借権である。
特記事項	① 建物外部では外壁及び基礎の一部に亀裂等が見られる。 建物内部では1・2階の内壁、天井、床に亀裂や剥がれ等が複数箇所見られる。また、1階北側事務室では、一部の窓の開閉ができないほか、南側出入口のガラス扉の開閉にやや支障が認められる。 尚、2階東側事務室の天井には埋め込み式エアコンが設置されているが、天井とエアコン設置部分との間に隙間が生じており、テープで応急措置をしている状況にある。 ② 本件土地の東側に簡易物置が4棟存するが、いずれも土地への固着性の程度から動産と判断し評価対象外とした。

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）

目的土地の更地及び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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,300	0.86	447		9,730,000
2	25,300	0.83	706.74	0.90	13,360,000

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-24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 25,500\text{円/㎡} & \times & 98.2 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 98 & \rightleftharpoons & 25,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：101%（方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%
 交通接近条件：98%（中心部）
 環 境 条 件：100%
 行政的 条 件：100%
 格 差 率：98%

イ 個 別 格 差

番号1：街 路 条 件：100%
 交通接近条件：100%
 環 境 条 件：100%
 画 地 条 件：91%（地積、間口と奥行の関係、三方路）
 行政的 条 件：100%
 その他の条件：95%（造成の程度）
 格 差 率：86%

番号2：街 路 条 件：100%
 交通接近条件：100%
 環 境 条 件：100%
 画 地 条 件：83%（地積、形状、角地）
 行政的 条 件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：83%

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
3	200,000	267.13	0.12	6,410,000

ウ 現 価 率：

- a 経過年数 28年
- b 経済的残存耐用年数 7年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 12%

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

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	13,360,000	1.00	0.35	法定地上権	4,680,000

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 : 土地利用権を法定地上権と判定、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	9,730,000			0.70	0.60	4,090,000
2	13,360,000	- 4,680,000		0.70	0.60	3,650,000
3	6,410,000	+ 4,680,000	1.00	0.70	0.60	4,660,000
一括価格 (合計)						12,400,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 特になし。

エ 市 場 性 修 正 : 駐車場を含む事務所であり、建物の規模等がやや特殊で、需要者が限定されること、逢瀬川に近接することによる水害リスク等を勘案し、市場性修正を行った。

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-24

所在地 : 郡山市田村町上行合字西川原6番14外

価格 : 25,500円/㎡

位置 : 「郡山」駅まで道路距離で約4.5km

価格時点 : 令和6年1月1日

地積 : 258㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接面街路 : 北東側4.5m市道

用途指定等 : 市街化区域

準工業地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地域の概要 : 一般住宅、アパート、工場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 : 5,534,575円

物件2 : 8,021,852円

物件3 : 13,793,628円

第7 附属資料

公 図 写

地積測量図写

各階平面図・建物図面写

建物間取図

以 上



N
1/500
公図写

登記年月日：平成18年1月25日

1829015

地積測量圖

地 番 96-1, 96-4

土地の所在 郡山市富久山町久保田字下河原

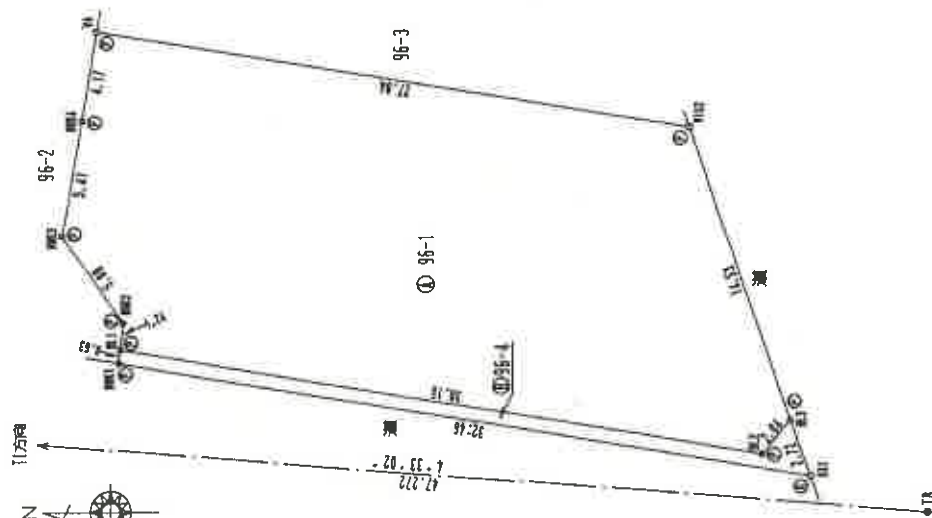
救濟請求

[illegible]

地番	町 56-4	$\bar{Y}$	$\bar{Y}^2$	$\bar{Y} - \bar{Y}$	$(\bar{Y} - \bar{Y})^2$	$\bar{Y} - \bar{Y}$	$(\bar{Y} - \bar{Y})^2$
NO	$\bar{X}$	$\bar{Y}$	$\bar{Y}^2$	$\bar{Y} - \bar{Y}$	$(\bar{Y} - \bar{Y})^2$	$\bar{Y} - \bar{Y}$	$(\bar{Y} - \bar{Y})^2$
BL1	156065, 942	50131.561	-4.349				
BL2	156036, 197	50126.579	-3.422				
BL3	156034, 877	50126.139	-1.014				
K11	156033, 989	50125.565	2.769				
TK11	156066, 008	50130.923	5.966				
		合計					
		合計面積					
		22	22				

總合計面積	469.7654525 ■ 2
-------	-----------------

点 名	X座標	Y座標
T1	156075.692	50127.623
T8	156028.569	50123.872



筆界標符号

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

作製者

(平成18年1月23日作製)

人請母

氏鑑

05

三、八四一五九六二七(60000)

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。
令和6年10月30日 福島地方方法務局郡山支局

福島地方法務局郡山支局

登記官

A3をA4に縮小

整理番号: H48514-4

登記年月日：平成8年10月7日

1829014

96-1
96-12.7

地積測量図

96-96-3

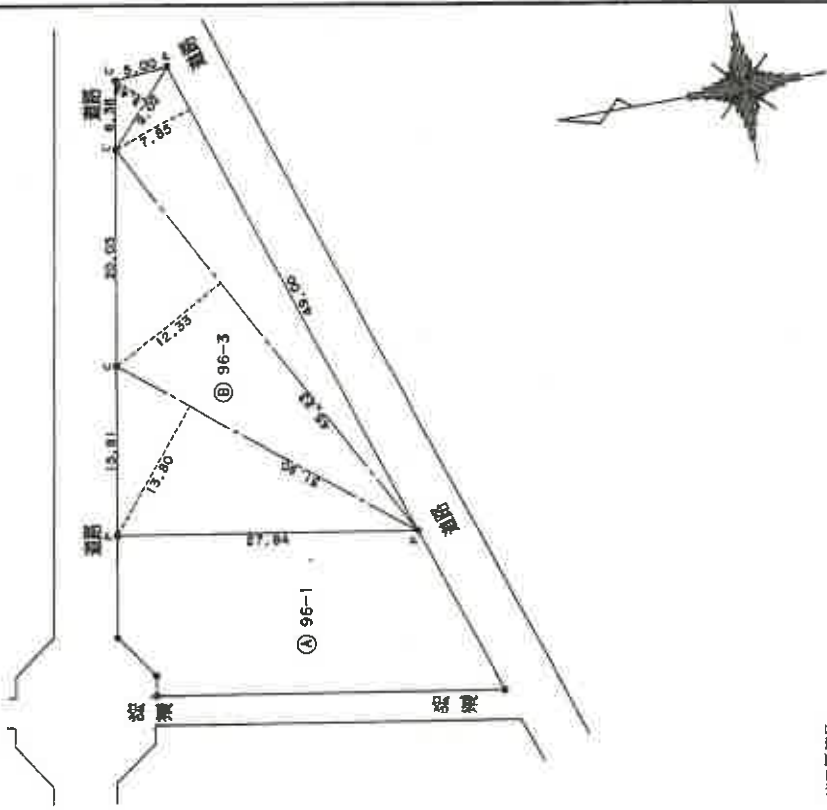
郡山市富久山町久保田字下河原

土地の所在

三斜求積表

地番	(B) 86-3	底辺	高さ	倍面積
NQ		31.90	13.80	440.2200
		45.23	12.33	557.6859
		49.00	7.85	384.8500
		9.02	3.43	30.9386
			倍面積	1413.4945
			地積	706.74725

地番	(A) 96-1	底辺	高さ	倍面積
公簿		1171.00		706.74725
			地積	464.25275



測量事務所
C:コンクリート社

測量士番号：1829014 測量士：久保田 久保田 久保田

作製者

申請人

(平成8年10月4日作成)

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。
令和6年10月30日 福島地方方法務局郡山支局

登記官

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。
 令和6年10月30日 福島地方支務局郡山支局

登記官

A3をA4に縮小

6377085 各階平面図

H.9.2.24

建物図面図

家屋番号	96番3
建物の所在	郡山市富久山町久保田字下河原96番地3

1 階



求積表

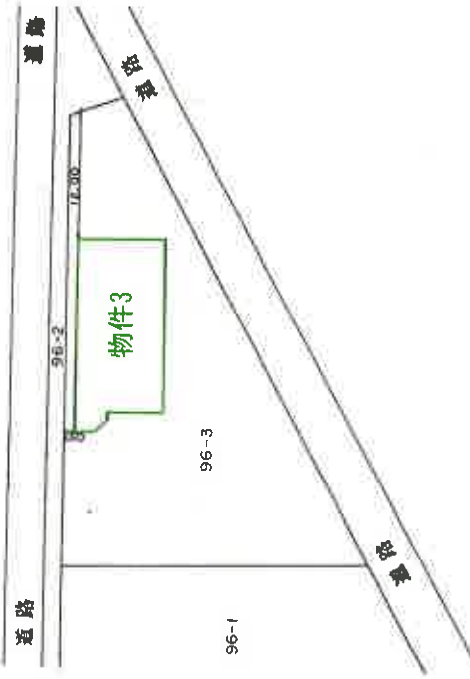
4.180 + 3.00	X	1.18	X	1/2	=	2.8320
3.00	X	0.62	=	1.8600		
8.10	X	16.20	=	131.2200		
合計					135.9120	
床面積					135.91 m ²	

2 階



求積表

8.10	X	16.20	=	131.2200
床面積				131.2200
				131.22 m ²



作製者

月21日作製

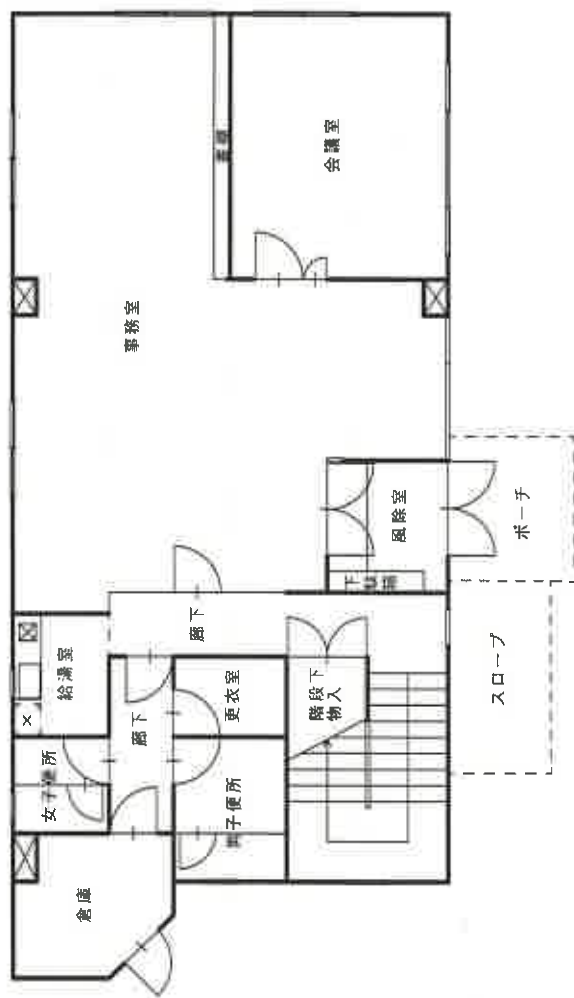
縮尺 1/250

申請人

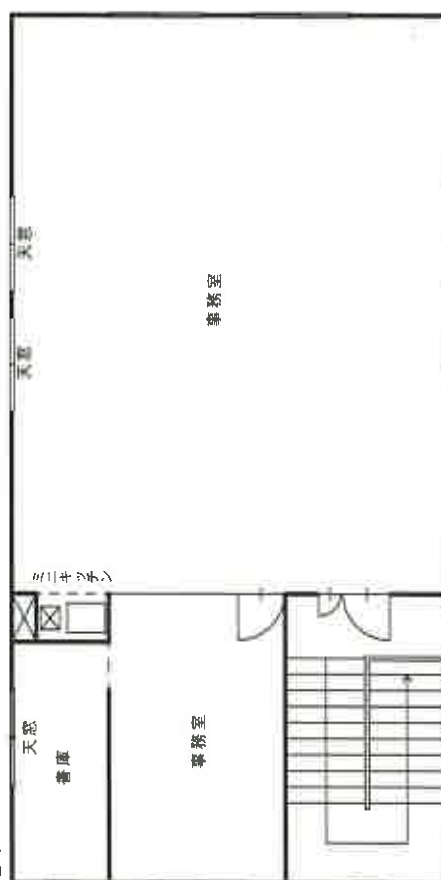
縮尺 1/500

物件 3

1 F



2 F



建物間取図



A3をA4に縮小