

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 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 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 11 日 午前 9 時 30 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 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	16,660,000 13,328,000	一括	3,332,000	182,829	55,342
1	10,780,000				
2	10,000				
3	5,870,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市成山町
 地 番 14 番
 地 目 宅地
 地 積 768.00 平方メートル

- 2 所 在 郡山市成山町
 地 番 36 番 17
 地 目 宅地
 地 積 14.81 平方メートル

- 3 所 在 郡山市成山町 14 番地
 家屋 番号 14 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木・鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 235.03 平方メートル
 2 階 145.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 33.53 平方メートル
 符 号 2
 種 類 ボイラー室

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.93 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

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 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 1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

- ・ 売却対象外土地（地番 3 6 番 1 4）と接する部分に設置された擁壁の敷地部分につき、B 及び E が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 売却対象外土地（地番 3 6 番 1 5）と接する部分に設置された擁壁の敷地部分につき、D 及び F が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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 郡山市成山町
 地 番 14 番
 地 目 宅地
 地 積 768.00 平方メートル

- 2 所 在 郡山市成山町
 地 番 36 番 17
 地 目 宅地
 地 積 14.81 平方メートル

- 3 所 在 郡山市成山町 14 番地
 家屋 番号 14 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木・鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 235.03 平方メートル
 2 階 145.19 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 33.53 平方メートル
 符 号 2
 種 類 ボイラー室



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.93 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



令和 6 年（ケ）第 43 号
令和 6 年 11 月 20 日受理
令和 7 年 1 月 30 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 郡山市成山町
 地 番 14番
 地 目 宅地
 地 積 768.00平方メートル

- 2 所 在 郡山市成山町
 地 番 36番17
 地 目 宅地
 地 積 14.81平方メートル

- 3 所 在 郡山市成山町14番地
 家屋 番号 14番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木・鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 235.03平方メートル
 2階 145.19平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 33.53平方メートル
 符 号 2
 種 類 ボイラー室

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 9.93 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2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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B、D、E、F ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地上に、擁壁を設置して占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)					
占有範囲		☐ 全部 ■36番14土地と接する部分		☐ 全部 ■36番15土地と接する部分	
占有者		☐ 債務者 ■B、E		☐ 債務者 ■D、F	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■擁壁を設置して占有 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■擁壁を設置して占有 ☐ 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、B) ☐ 文書(())		■陳述(■A、D) ☐ 文書(())	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転貸 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転貸 ■無権限	
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B ☐ 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		36番14土地共有者Cが借主であったが、その後Bが同土地のC持分を相続した。現在はBが借主である。			
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
■ A (物件所有者)	(令和6年12月9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) 本土地は、陥没はありません。 本土地は市道側や本土地の北側に擁壁を設置し、市道等よりも高い位置に物件3建物を建てたのですが、当該擁壁や市道から敷地内に入る出入口の階段部分等には、地震の影響により、ひびが入ったり、破損している部分があります。 (2) 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。 (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土地について (1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地の西側の隣接地である36番14土地及び36番15土地のために、本土地上には擁壁が設置されています。 物件1土地及び物件2土地と、その西側の宅地に高低差があり、西側の宅地部分が高くなっているため、擁壁が設置されています。擁壁は36番13土地から、物件2土地を通り、36番16土地まで設置されています。 私は、物件2土地を平成12年4月27日に競売により取得しました。取得後、物件2土地上の擁壁につき、物件2土地の西側の隣接地である36番14土地の共有者の一人であるCとの間で、無償でCに本土地を使用させる旨を口頭で合意しました。36番14土地の共有者がCからBになった後も引き続き無償でBに本土地を使用させています。 物件2土地の西側の隣接地である36番15土地の共有者らとの間では、物件2土地上に擁壁が設置されていることにつき、特に話し合いはしていません。 3 物件3建物について (1) 主である建物は住居として、附属建物符号1は車庫として、附属建物符号2は倉庫として、それぞれ私が使用していましたが、令和5年12月下旬頃に引っ越し、現在は空き家となっています。他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 主である建物 ア 平成3年5月20日に別棟を増築しました。その後、平成8年から9年頃に別棟を改修し、1階を作りました。1階はフリースペースとして使用していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (36番14土地共有者) ■ D (36番15土地共有者)	イ 物件3主である建物は、平成23年3月の東日本大震災により、郡山市から半壊の認定を受けました。玄関の外側のアーチ部分が損壊したので、同年頃に修繕しました。また、外壁にひびが入ったので、外壁の一部を張り直しました。 1階の浴室の向かい側の和室は、平成23年3月の東日本大震災以降、雨漏りし、天井や畳が腐食しています。2階ベランダから雨漏りしているようなので、自分でベランダのひびを塞ぐ処置をしたのですが、雨漏りは解消しませんでした。 令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震では、玄関の内壁が損傷したので、内壁の上にボードを貼り、修繕しました。内壁の複数箇所に、ひびも入りました。また、玄関の外側のタイル敷き部分の一部が隆起し、ひびが入りました。 (令和6年12月9日、36番14土地で面談し事情聴取) 物件2土地上には、36番14土地のために擁壁が設置されています。私の夫CとAとの間で、物件2土地を擁壁のために無償でCが使用する旨の合意をしました。 契約書は作成していないと思います。その後、私がCから本土地を相続し、私が物件2土地上の擁壁のために無償で物件2土地を使用しています。 (令和7年1月2日付け回答書の内容及び同月17日電話で事情聴取) 私は、物件2土地上の擁壁はAが所有して占有しているとの認識です。私が物件2土地を使用しているつもりはありません。Aとの間で擁壁や物件2土地の使用に関して話をしたことはありませんし、私が住宅会社から本土地を購入する際も、物件2土地上の擁壁を私が所有している旨の説明はありませんでした。

(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) 見分できた範囲において、陥没は見受けられない。

市道側や本土地北側の擁壁の一部には、地震の影響によると思われるひびや破損が見られる。市道から敷地内に入る南東側及び北東側の各階段部分にはひび割れが見られる。また、物件3建物の玄関周辺のタイル敷き部分は、隆起している部分や、ひび割れが見られる。

(2) 本土地は、東側は郡山市所有の31番土地に、南側は郡山市所有の25番土地にそれぞれ接している。登記上、31番土地は公衆用道路であり、25番土地は用悪水路である。現況も同様であり、25番地の用悪水路は31番土地と共に市道敷きとなっている。

3 物件2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受けられない。

(2) 36番14土地及び36番15土地のために擁壁が設置されている。擁壁を占有する各土地共有者らの物件2土地の使用権原については、A、B及びDの陳述を踏まえて、「占有者及び占有権原」欄記載のとおり認定した。

4 物件3建物について

(1) 主である建物

ア 主である建物は北側の建物1階と南側の別棟2階が西側の廊下により繋がっている。

イ 建物内部

見分できる範囲において、経年劣化が著しく、内壁クロスの汚損や廊下の床のしずみが見られる。内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびがある。複数の和室の天井や畳には、雨漏りの影響によると思われる腐食がある。また、廊下の天井の一部にも雨漏りの影響によると思われるシミがあり、天井が破損している部分もある。

ウ 建物外部

見分できる範囲において、外壁の一部にひびや損傷が見られる。

(2) 附属建物符号1及び符号2

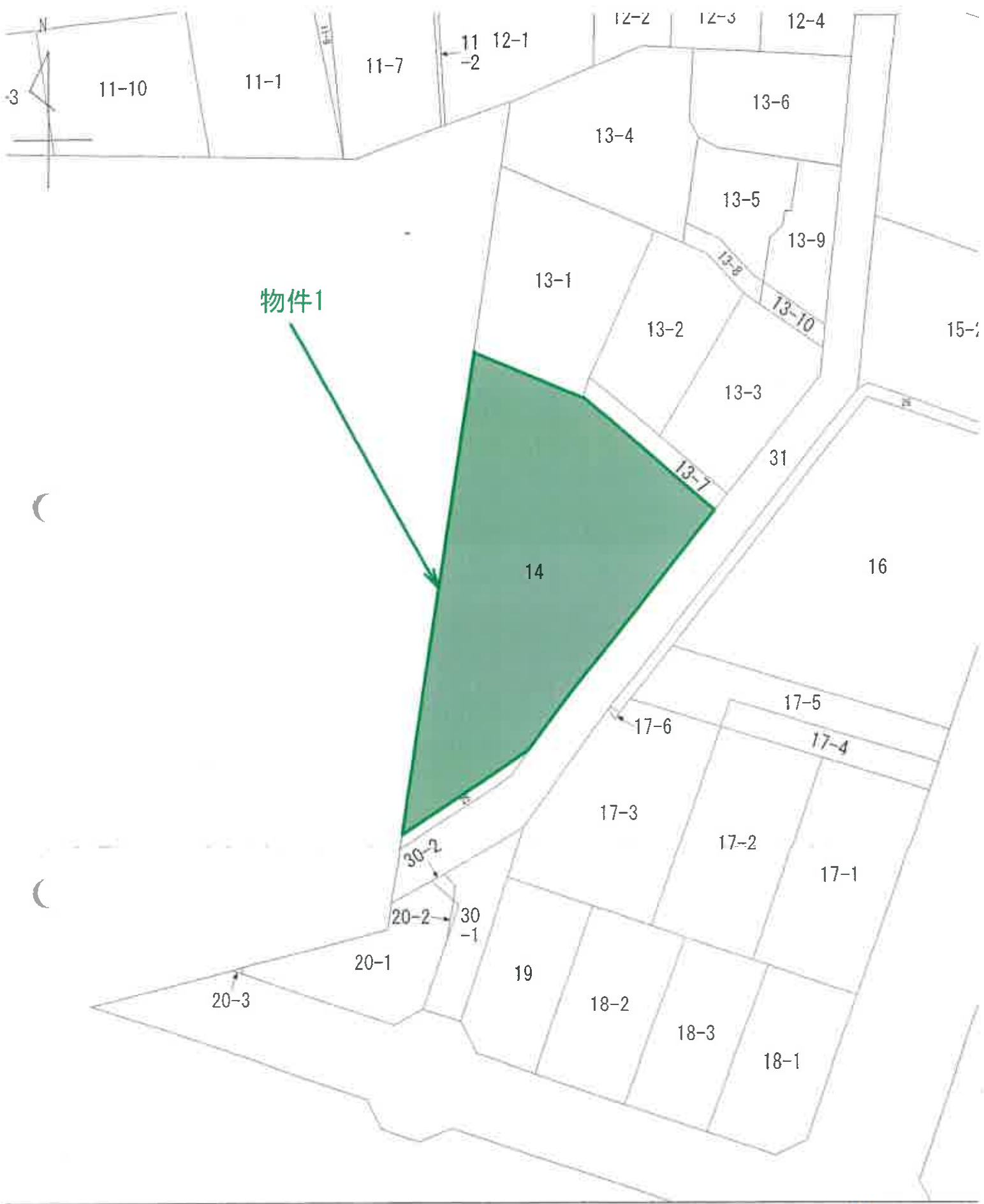
符号1の車庫は、扉の窓ガラスが割れている。

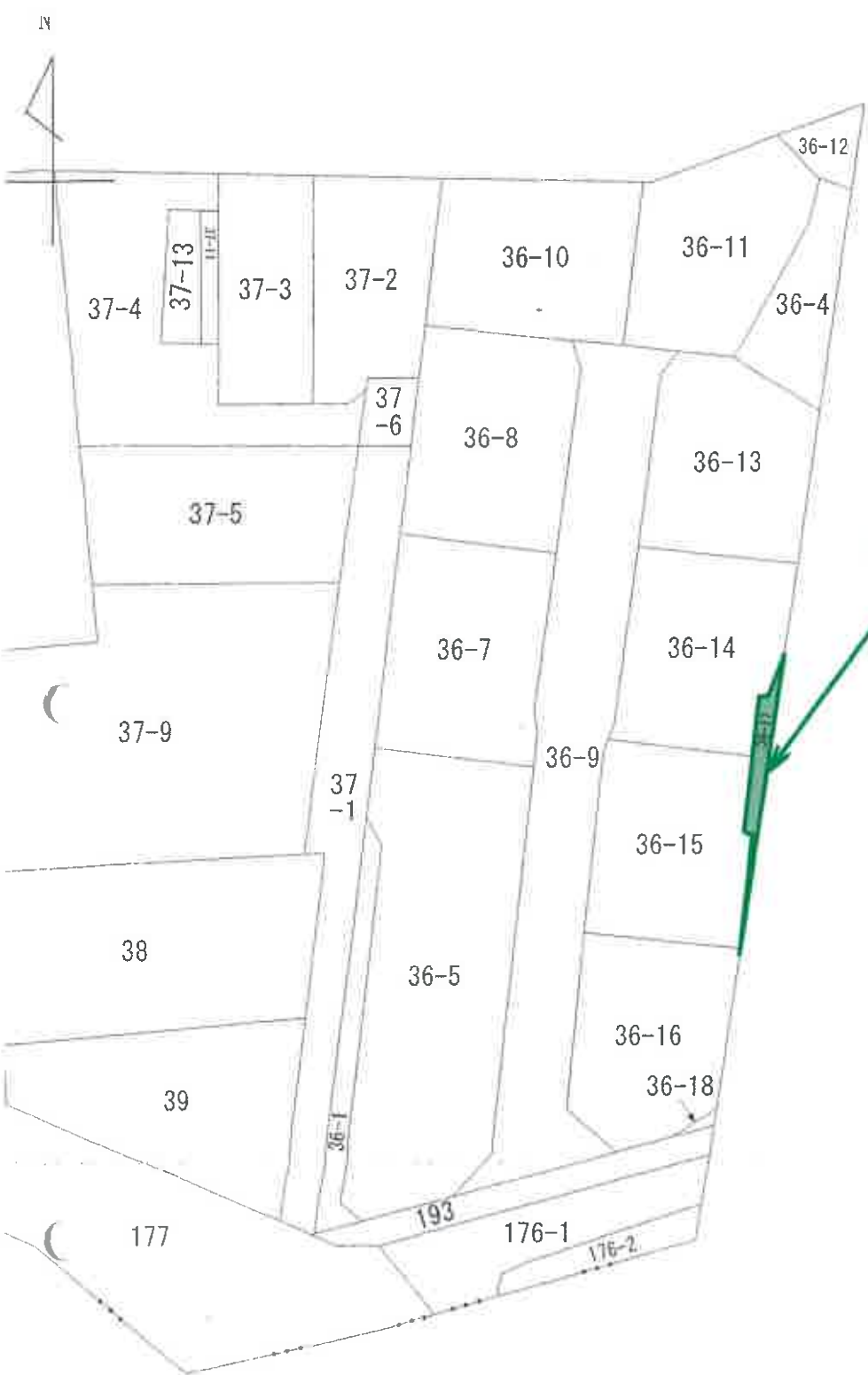
見分できる範囲において、建物内部及び外部の一部に、地震の影響によると思われるひびがある。

(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
令和6年11月25日(月) 15:35-15:45	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和6年11月28日(木) 15:40-15:50	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)
令和6年12月5日(木) :-:	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6日受領)
令和6年12月9日(月) 14:30-16:05	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者Aや隣接地共有者Bから事情聴取
令和6年12月25日(水) :-:	執行官室	隣接地共有者Dに照会書送付(令和7年1月6日回答書提出)
令和7年1月17日(金) 19:10-19:18	執行官室	隣接地共有者Dから電話にて事情聴取
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ■ 令和6年12月9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。 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





物件2

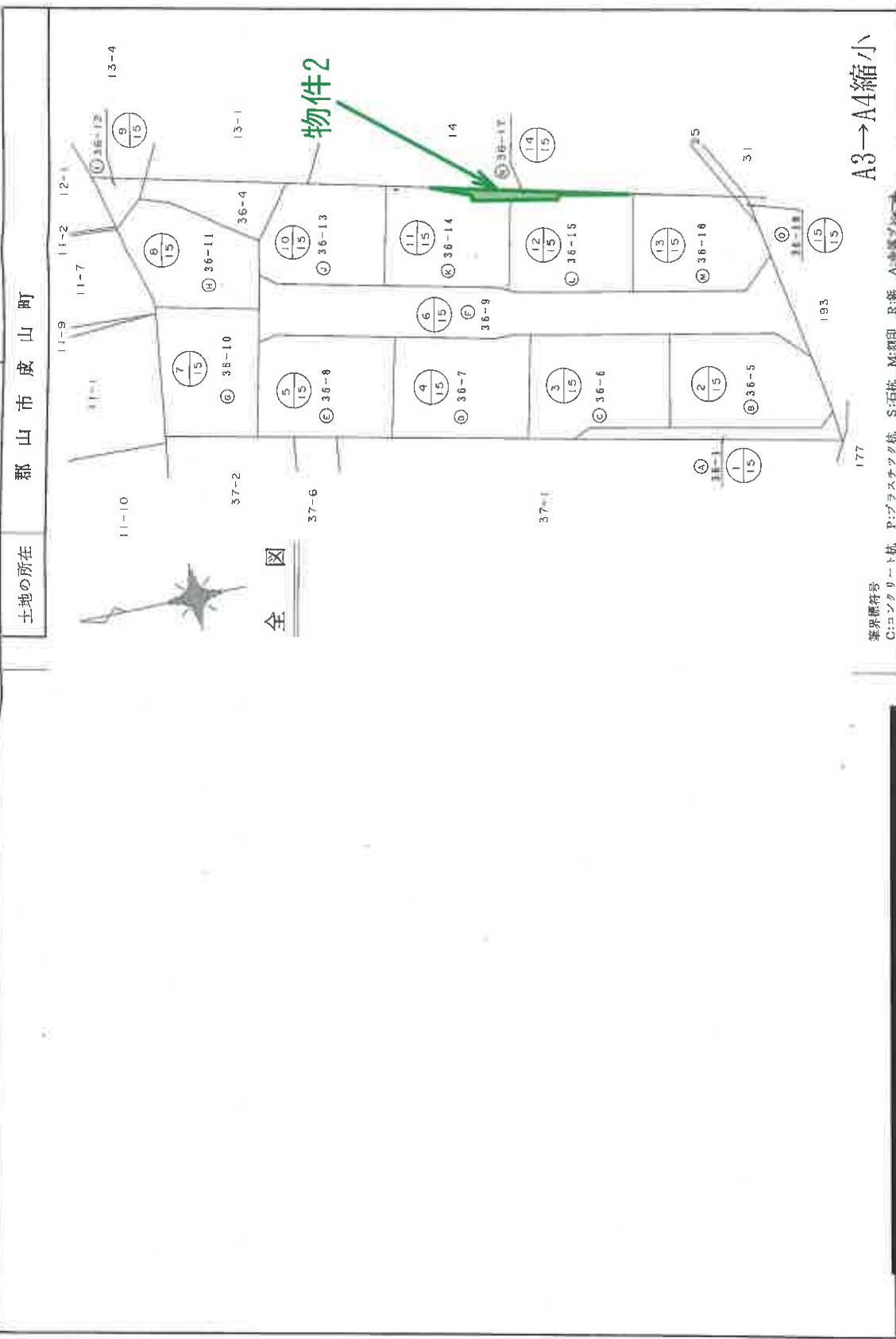


0320033

地 番 36-1-18

郡山市成山町

地積測量図 2.10.9 1/16



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:埋印 R:鉄 A:土留メ

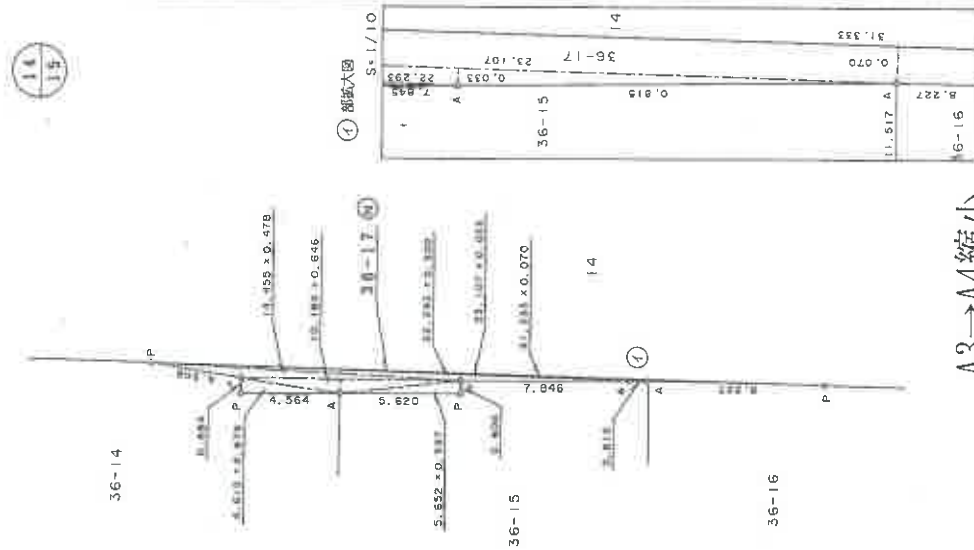
製作者

縮尺 1/500

物件 2

三三斜求積表

地番	N	36-17	底	辺	高	さ	倍	面	積
N.O.			31.333			0.070		2.193310	
			23.107			0.033		0.762531	
			22.293			0.300		0.676900	
			14.455			0.478		6.909490	
			10.184			0.646		6.578864	
			5.652			0.597		3.374244	
			4.615			0.676		3.119740	
					倍	面	積	29.626079	
					倍	面	積	14.8130395	
					地	積		14.8130395	m ²



A3→A4縮小

宝界原符号
C:コンタリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:篆刻 A:金印

作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

5548032

各階平面図

建物平面図

家屋番号

14番

郡山市成山町14番地

建物の所在

物件3附属建物符号2



物件3

物件3附属建物符号1

A3→A4縮小

申請人

縮尺

1/500

作成者

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7日

福島地方支務局郡山支局

登記官

5548033

各階平面図

建物各階平面図

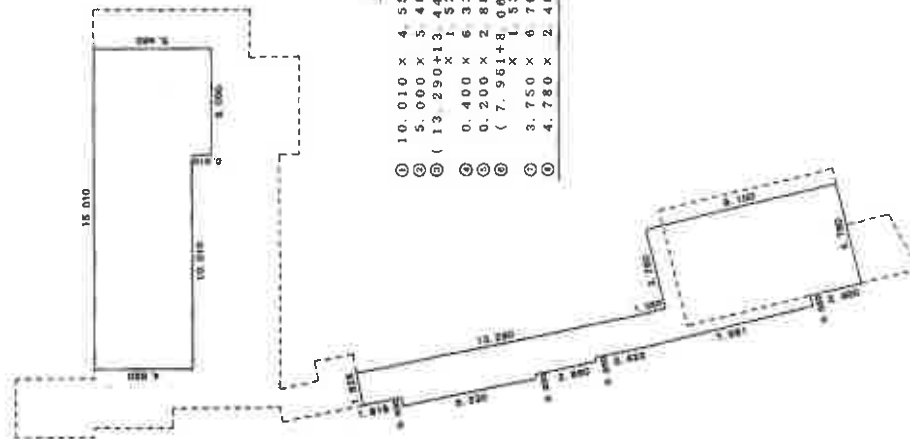
家屋番号

14番

建物の所在 郡山市成山町14番地

物件3

主たる建物2 階



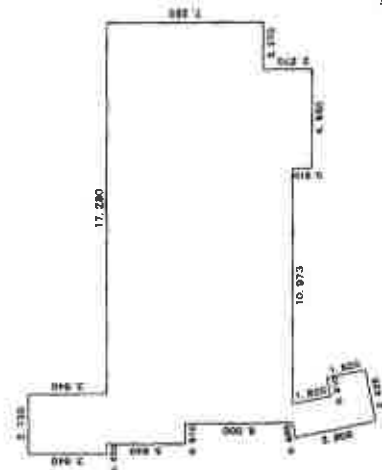
求積表

①	10,010 × 4,550	=	45,545,500
②	5,000 × 3,450	=	27,300,000
③	(13,290 + 13,458) × 1,525	2 =	20,387,250
④	0,400 × 6,330	=	2,532,000
⑤	0,200 × 2,880	=	0,576,000
⑥	(7,961 + 8,060) × 1,530	2 =	12,258,060
⑦	3,750 × 6,700	=	25,125,000
⑧	4,780 × 2,400	=	11,472,000
計			145,194,300

床面積

145.19 m²

主たる建物1 階



求積表

①	2,730 × 3,640	=	9,937,200
②	19,560 × 3,640	=	71,198,400
③	18,650 × 3,640	=	67,886,000
④	16,380 × 1,360	=	22,276,800
⑤	4,550 × 0,910	=	4,140,500
⑥	3,840 + 3,808	2 =	3,128,180
⑦	0,685 × 3,808	=	2,608,480
⑧	0,910 × 1,820	=	1,656,200
⑨	2,730 × 8,300	=	22,659,000
⑩	(10,280 + 11,050) × 2,770	2 =	29,542,050
計			235,032,790

床面積

235.03 m²

A3→A4縮小

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和50年1月13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7日 福島地方法務局郡山支局

令和6年10月7日

福島地方法務局郡山支局

製品名

請求番号：48-3

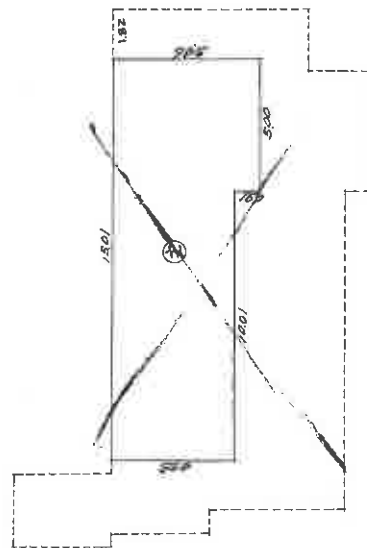
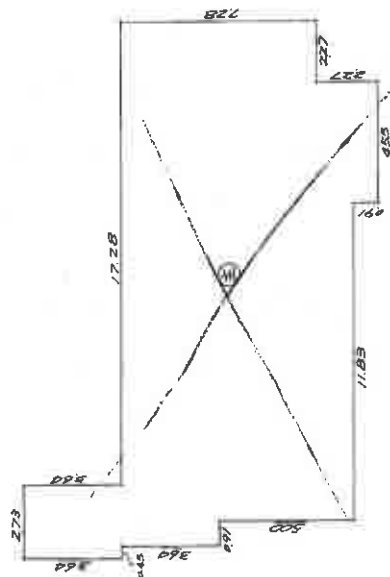
(16 枚目)

5548034

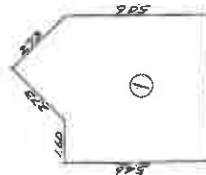
14卷

建築物の所在
岡山県成山町14番地

物件 3



床面面積計算



①	273	×	273	×	1/2	372645
	546	×		×	546	29814
						353505mm ²
						計
②	546	×		×	182	99372mm ²
③	273	×	273	×	364	99372
	1956	×		×	364	711980
	1865	×		×	364	680880
	1638	×		×	136	222785
	455	×		×	091	41405
						計 1742387mm ²
④	1501	×	455	×		682955
	500	×	091	×		28500
						計 228455mm ²

尺 $\frac{1}{1000000}$ 寸

(日本地家願士査士會用紙)

A3→A4縮小

縮尺

圖面階各

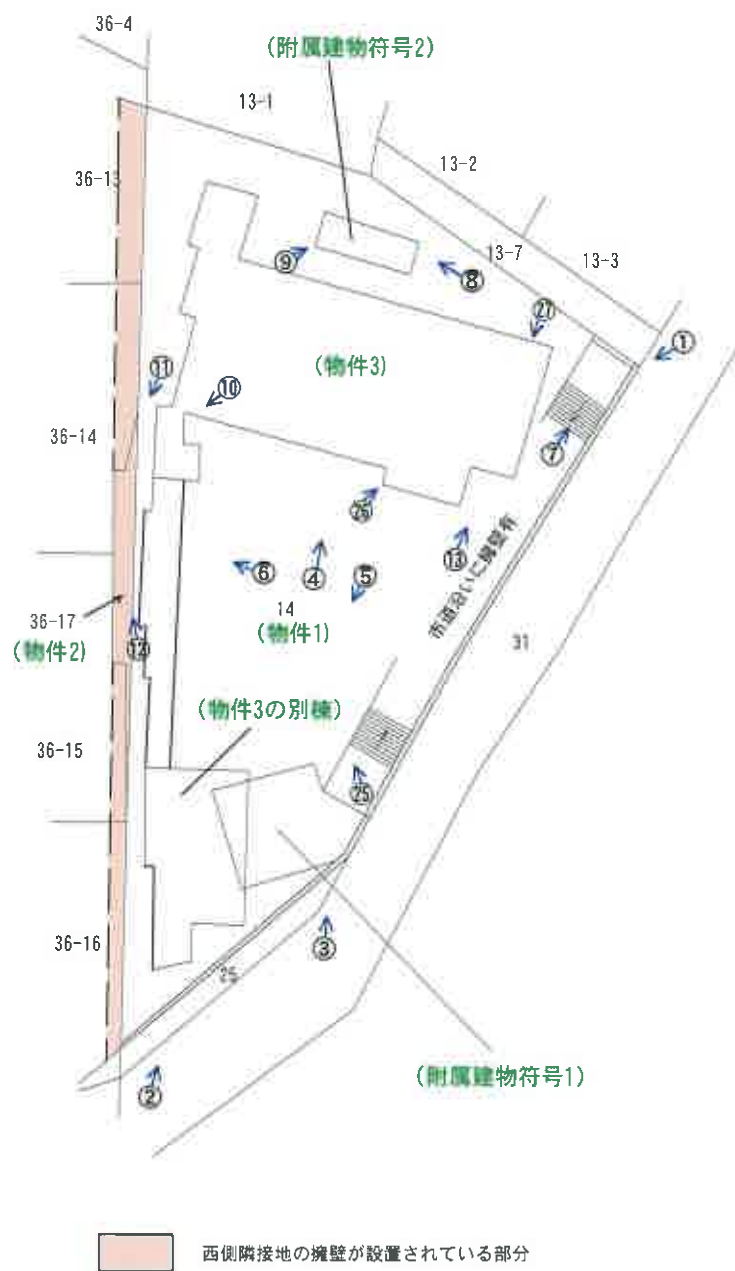
501-13

昭和 五〇年 壹 月 壹 〇 日

音 韻 作

申請人

1/

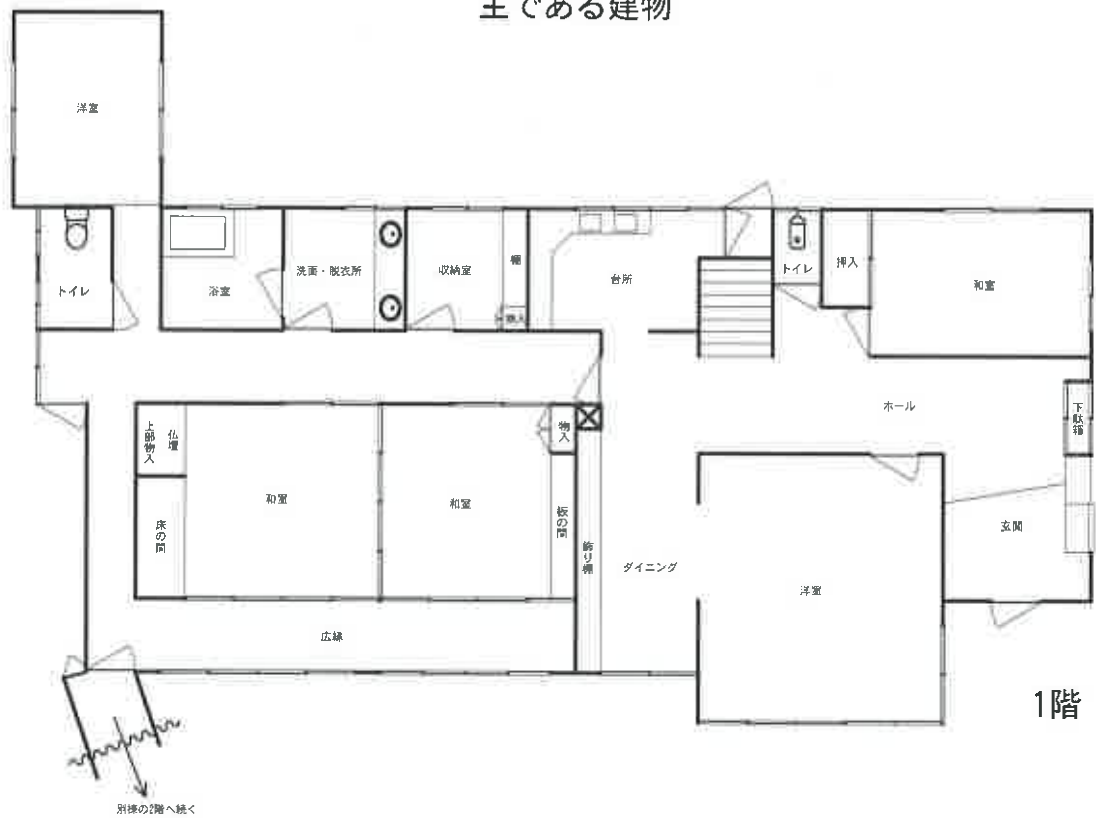


土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号

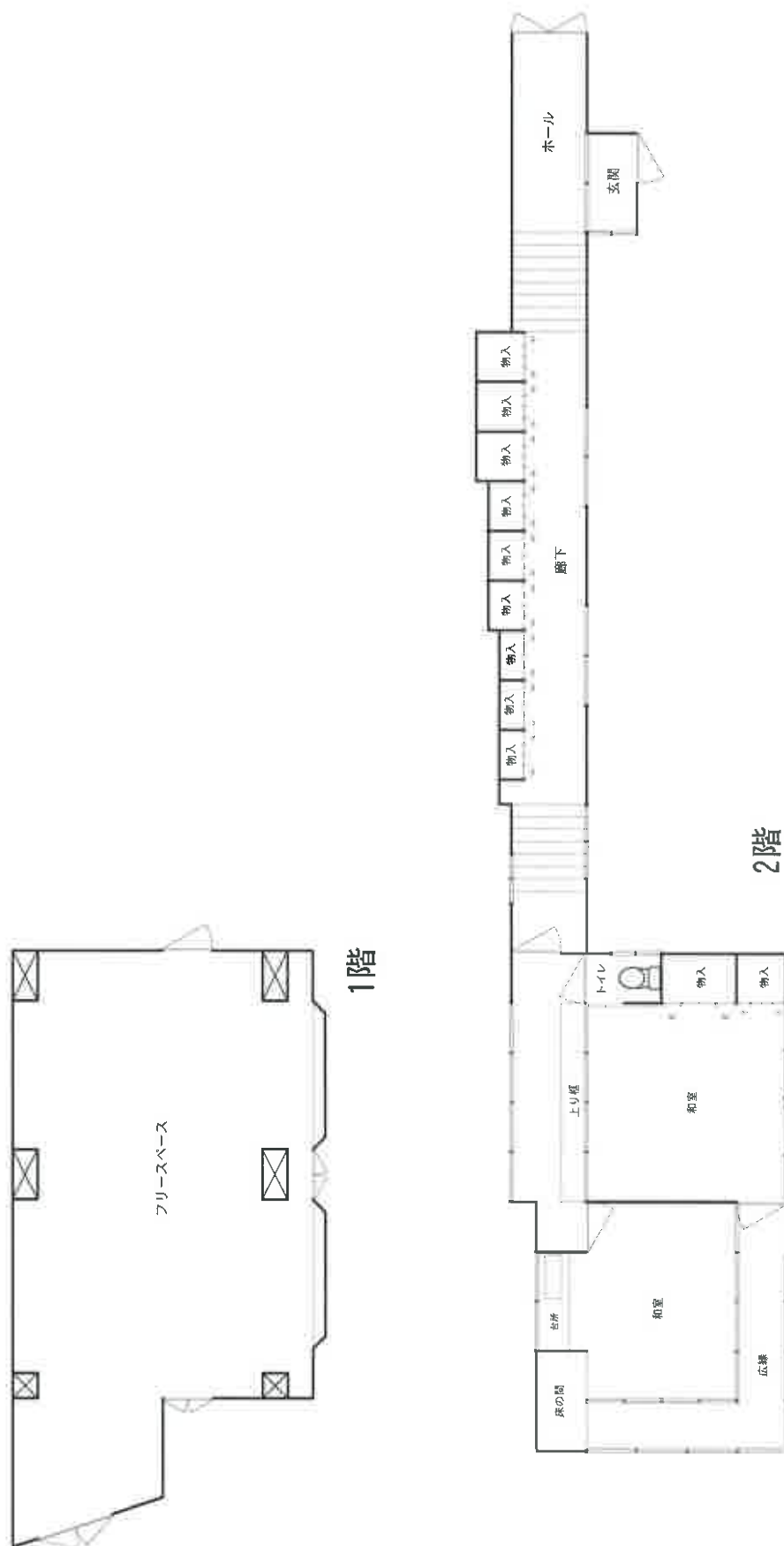


物件 3
主である建物



建物間取図

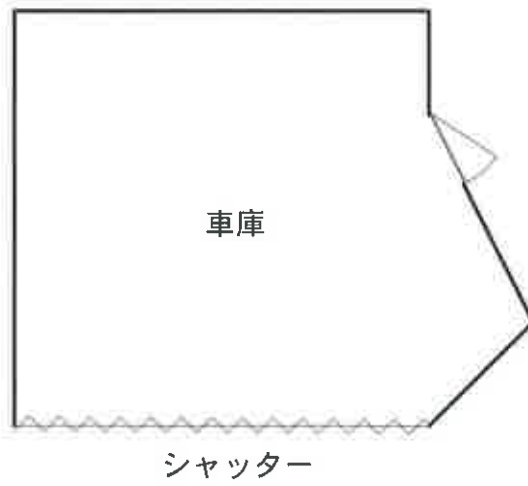




建物間取引図

物件 3

附属建物符号1



建物間取図



附属建物符号2



建物間取図



物件3主である建物



物件1

No. 1

物件3主である建物(別棟)

物件3附属建物符号1



物件1

No. 2

物件3主である建物(別棟)

物件3附属建物符号1



物件1

No. 3

物件3主である建物



物件1

No. 4

物件3主である建物(別棟)

物件3主である建物



物件1

No. 5

物件3主である建物



物件1

No. 6



物件1北東側階段の状況

No. 7

物件3主である建物

物件3附属建物符号2



物件1

No. 8

物件3附属建物符号2



物件1

No. 9

物件3主である建物(別棟)

物件3主である建物(西側廊下)



物件1

主である建物2階ベランダから
見た西側廊下の外観等

物件2

No. 10

物件3主である建物

擁壁

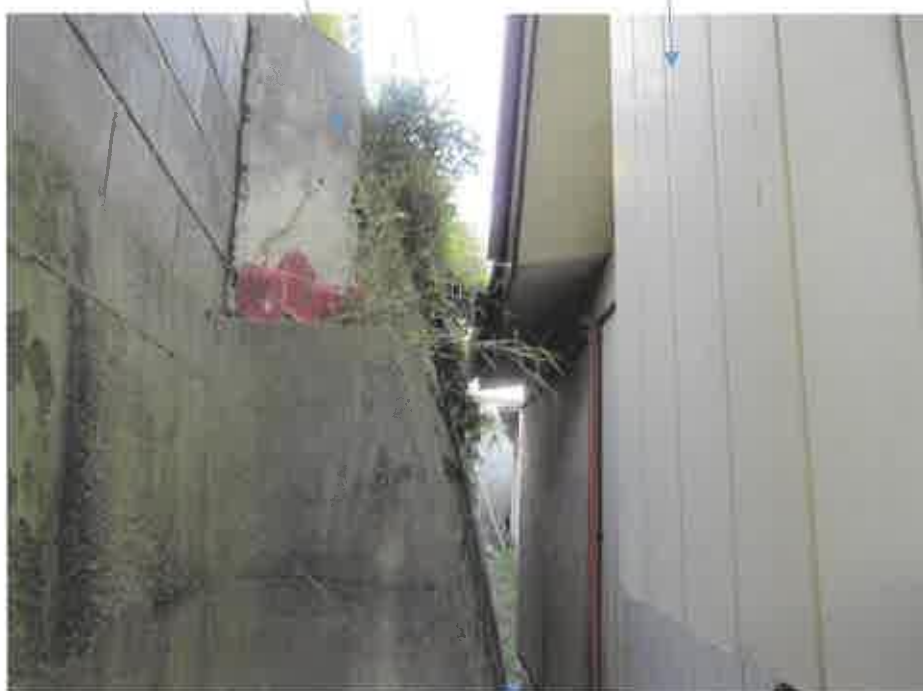


物件2

No. 11

擁壁

物件3主である建物



物件2

No. 12

物件3主である建物



物件1

タイル敷きの一部の隆起やひび割れ

No. 13



物件3主である建物:1階玄関脇の洋室の状況

No. 14



物件3主である建物:1階東側和室の状況

No. 15



物件3主である建物:1階台所の状況

No. 16



物件3主である建物:1階浴室の状況

No. 17



物件3主である建物:2階東側洋室の状況

No. 18



物件3主である建物(別棟):2階和室の状況

No. 19



物件3主である建物(別棟):2階台所の状況

No. 20



物件3主である建物(別棟):1階フリースペースの状況

No. 21



物件3:附属建物符号1の状況

No. 22



物件3:附属建物符号2の東側倉庫の状況 No. 23



物件3:附属建物符号2の西側倉庫の状況 No. 24



南東側階段のひびの状況

No. 25



物件3主である建物の外壁のひび等の状況

No. 26



物件3主である建物の基礎部分等の状況

No. 27



物件3主である建物:1階玄関脇の洋室
の内壁のひび等の状況

No. 28



物件3主である建物1階玄関内側の損傷状況

No. 29



物件3主である建物1階浴室向かいの和室の天井の腐食状況

No. 30



物件3主である建物2階東側洋室の天井
等の腐食状況

No. 31



物件3主である建物2階ベランダのひび
割れの状況

No. 32



主である建物1階廊下の天井の破損状況

No. 33



主である建物(別棟)2階の玄関の天井の破損状況

No. 34



主である建物(別棟)2階の南側和室の
天井等の腐食状況

No. 35



主である建物(別棟)1階のフリースペー
スの天井の損傷等の状況

No. 36

令和6年（ケ）第43号
令和6年12月9日現地調査
令和7年1月27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
大久保 元弘

第1 評価額

一括価格	
金16,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,780,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金5,870,000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1土地の内訳価格は、物件3建物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 番 地 目 地 積	郡山市成山町 14番 宅地 768.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市成山町 36番17 宅地 14.81㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市成山町14番地 14番 居宅 軽量鉄骨・木・鉄骨造陸屋根2階建 1階： 235.03㎡ 2階： 145.19㎡ 計 380.22㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物符号1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 33.53㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物符号2 ポイラー室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 9.93㎡	倉庫
番号	特 記 事 項		
1	物件1は、市道側と北側に擁壁が設置されているが、地震の影響と考えられる「ひび割れ・破損」が複数見られる。 物件1は、物件3建物の敷地だが、玄関周辺のタイル敷部分に「隆起・ひび割れ」が見られる。		
2	物件2は、西側に隣接する住宅地2箇所の擁壁の敷地となっている。 その内、1箇所は使用貸借、残る1箇所は無権限による占有となっている。		
3	所有者によると、平成23年3月の東日本大震災により、郡山市から「半壊」の認定を受けている。		

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」駅の南西方約5.4km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「安積行政センター南」の西方約200m 郡山市立安積第一小学校まで約700m ヨークベニマル安積町店まで約800m	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財の指定無し
画 地 条 件	間口約48m、奥行12m～30m程度 不整形 市道より2m程度高い。	
接 面 道 路 の 状 況	東～南東側 幅員約4m 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1は、土地所有者が、物件3建物を所有し、占有している。 物件2は、西側に隣接する住宅地2箇所の擁壁の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり (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	物件1は、市道側と北側に擁壁が設置されているが、地震の影響と考えられる「ひび割れ・破損」が複数見られる。 物件1は、物件3建物の敷地だが、玄関周辺のタイル敷部分に「隆起・ひび割れ」が見られる。 物件2は、西側に隣接する住宅地2箇所の擁壁の敷地となっている。その内、1箇所は使用貸借、残る1箇所は無権限による占有となっている。	

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) : 昭和49年12月23日 新築 平成3年5月20日 増築 経過年数 : 50年 上記の新築部分 33年 上記の増築部分 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構造 : 軽量鉄骨・木・鉄骨造 屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付、サイディング 天井 : ビニールクロス、目透、ジプトーン 内壁 : クロス、化粧合板、京壁 床 : フローリング、カーペット、畳 設備 : 電気・給排水衛生設備一式
床面積 (現況)	1階 : 235.03㎡ 2階 : 145.19㎡ 計 : 380.22㎡ *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	やや優る
保守管理の 状 態	相当に劣る 著しい経年劣化が見られる。 主な劣化状況は以下の通り。 建物外部 : ひび割れ、破損が複数個所、一部補修跡。 建物内部 : 天井は「雨漏り跡、腐食、破損」、内壁は「クロスのひび割れ、汚損」、床は「廊下の沈み、畳の腐食」など。
建物の利用 状 況	所有者が居宅(空き家)として管理している。
特記事項	所有者によると、平成23年3月の東日本大震災により、郡山市から「半壊」の認定を受けている。

区 分	附属建物符号1
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49年12月23日 新築 経過年数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : ——— 物件1土地と一体。 外 壁 : ——— 物件1土地の擁壁と一体。 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩
床 面 積 (現 況)	1階 : 33.53㎡ *登記と概ね合致。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 車庫 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
建 物 の 利 用 状 況	所有者が車庫(空き家)として管理している。
特 記 事 項	特になし

区 分	附属建物符号2
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49年12月23日 新築 経過年数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 表し 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩
床 面 積 (現 況)	1階: 9.93㎡ *登記と概ね合致。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 倉庫 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
建 物 の 利 用 状 況	所有者が倉庫(空き家)として管理している。
特 記 事 項	特になし

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	57,800	0.83	768.00	0.75	27,630,000
2	57,800	0.83	14.81		710,000
合計					28,340,000

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-25

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 68,500\text{円/㎡} & \times & 104.0 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 122 & = & 57,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：102%系統・連続性

交通接近条件：100%

環境条件：120%周辺土地の状態

行政的条件：100%

格 差 率：122%

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：87%方位+3、高低差+5、不整形-20

行政的条件：100%

その他の条件：95%擁壁の状態

格 差 率：83%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：物件1：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

物件2：西側隣接地の擁壁となっており、別途市場性減価で考慮した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
主である 建物	270,000	380.22	0.001	100,000
附属建物 符号1	150,000	33.53	0.001	5,000
附属建物 符号2	120,000	9.93	0.001	1,000
物件3 建物合計				106,000

ウ 現 価 率

物件3

a 経過年数	50年
b 経済的残存耐用年数	満了
c 観察減価及び中古物件の市場性	98%
d 残価率	5%
e 現価率	0.1%

附属建物符号1

a 経過年数	50年
b 経済的残存耐用年数	満了
c 観察減価及び中古物件の市場性	98%
d 残価率	5%
e 現価率	0.1%

附属建物符号2

a 経過年数	50年
b 経済的残存耐用年数	満了
c 観察減価及び中古物件の市場性	98%
d 残価率	5%
e 現価率	0.1%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	27,630,000	1.00	0.35	法定地上権	9,670,000

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	27,630,000	- 9,670,000	1.00	1.00	0.60	10,780,000
2	710,000		1.00	0.03	0.60	10,000
3	106,000	+ 9,670,000	1.00	1.00	0.60	5,870,000
一括価格(合計)						16,660,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件2は隣接住宅地の擁壁が存し、使用できない状態にある。

オ 競売市場修正：第2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-25

所 在 : 郡山市安積荒井2丁目254番
価 格 : 68,500円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約4.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 269㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる区画整然とした住宅地域。

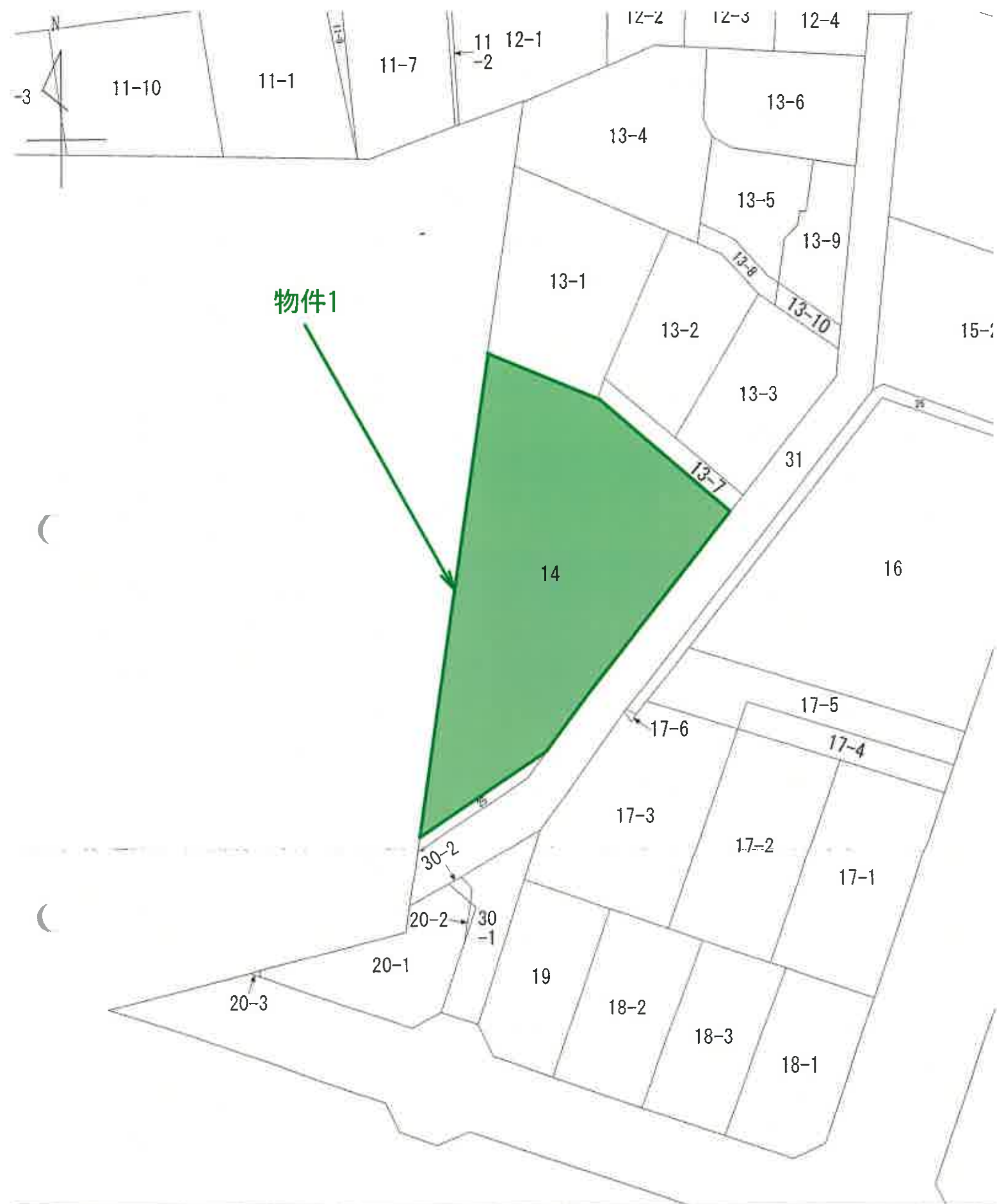
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 :	5,388,840円
物件2 :	267,366円
物件3 : 建築年・昭和49年	5,526,512円
建築年・昭和50年	1,120,894円
建築年・平成3年	390,784円
附属建物符号1:建築年・昭和49年	268,194円
附属建物符号2:建築年・昭和49年	96,908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
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上





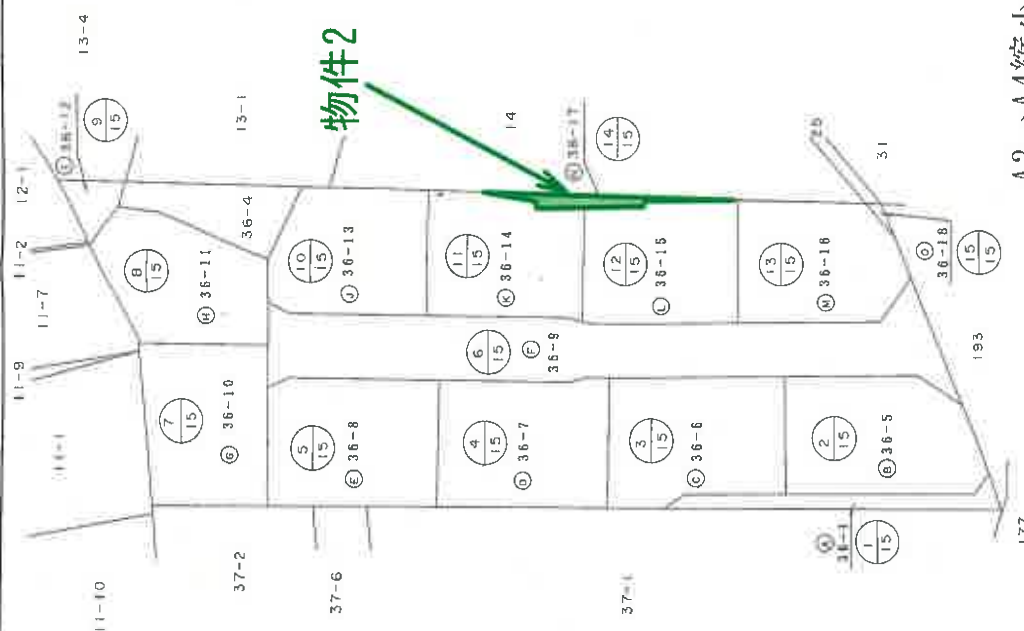
30
29

0320033

36-1 36-1 36-1
30-5~36-18
地積測量図 1/16
36-1 36-1 36-1

郡山市成山町

土地の所在



全図

A3→A4縮小

筆界線符号

C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刺印 R:杭 A:地盤

製作者

縮尺 1/500

0320047

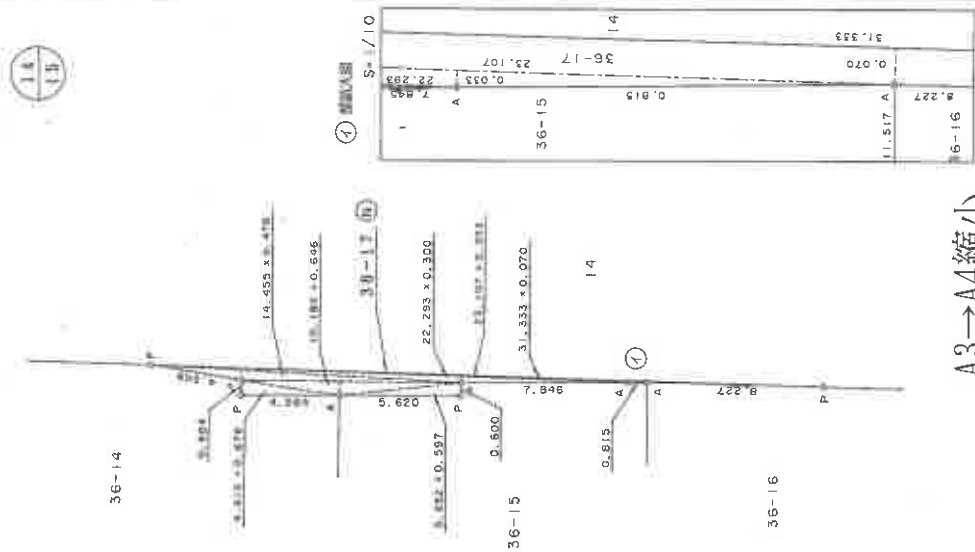
15/16

地 積 測 量 図

地 番	36-14
土地の所在	郡 山 市 成 山 町

三 斜 求 積 表

地 番 (N)	底 辺	高 さ	底 面 積	種
38-17				
NO.	31.333	0.070	2.193310	
	23.107	0.033	0.762531	
	22.293	0.300	6.687900	
	14.455	0.478	6.909490	
	10.184	0.646	6.578864	
	5.652	0.597	3.374244	
	4.615	0.676	3.119740	
		底 面 積	29.626079	
		底 面 積	14.8130395	
		地 積	14.81	m ²



A3→A4縮小

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:曲尺

作製者

縮尺 1/250

5548032

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	14番
建物の所在	郡山市成山町14番地

物件3附属建物符号2

物件3

物件3附属建物符号1

A3→A4縮小

作成者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

平成20年3月27日登記

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7日 福島地方支庁郡山支局

登記官

5548033

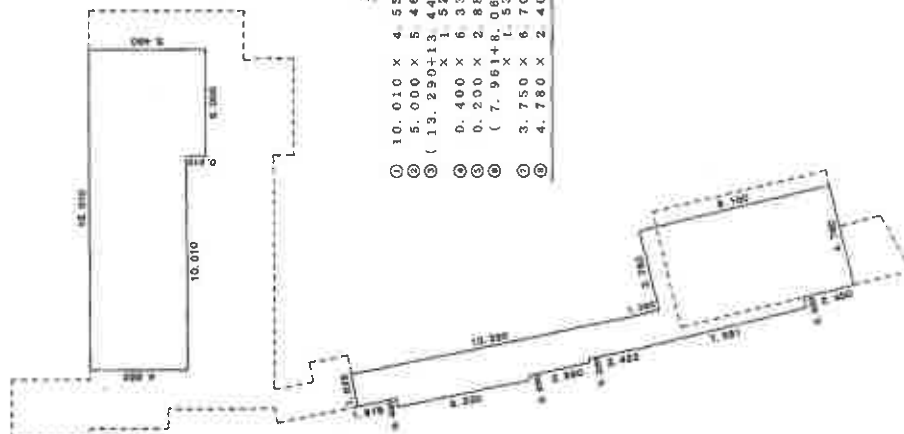
圖面
平階
各

圖面階平面圖而圖

家庭番号	14番
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

郡山市成山町14番地

主たる建物2 階



求積表

①	10.010 x 4.550	=	45.545500
②	13.000 x 4.500	=	58.500000
③	(5.990 + 1.448)		27.3887250
④	0.400 x 1.348	2 =	20.397250
⑤	0.400 x 0.350	=	2.530000
⑥	0.200 x 2.850	=	0.570000
⑦	(7.968 + 8.000)		12.5760850
⑧	3.750 x 6.700	=	25.125000
⑨	4.780 x 2.400	=	11.472000
		計	145.179300

床面積 145.19 m²

床面積 145.19 m²

主たる建物1 階



求積表

[illegible]

床面積 235.03 m²

床面積 235.03 m²

A3→A4縮小

作成者

目錄

~~250~~

人請申

縮尺

1/250

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7日

福島地方法務局郡山支局

အထူးအားဖြင့်

登記年月日：昭和50年1月13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7日 福島地方方法務局郡山支局

令和6年10月7日

福島地方法務局郡山支局

登記官

請求番号 48-3

5548034

家屋番号 14番

建物の所在
岡山県成山町14番地

圖面階各

5501-13

$$2\frac{1}{2}$$

作 製 年 月 日

昭和 50 年 12 月 20 日

音製作

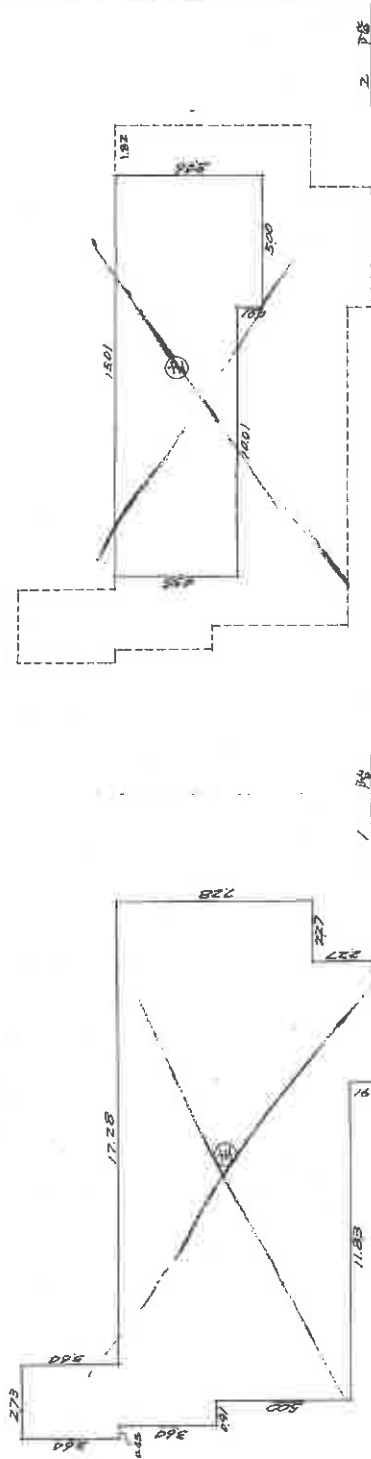
人請申

縮尺

A3→A4縮小

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮	R	1/2
---	---	-----

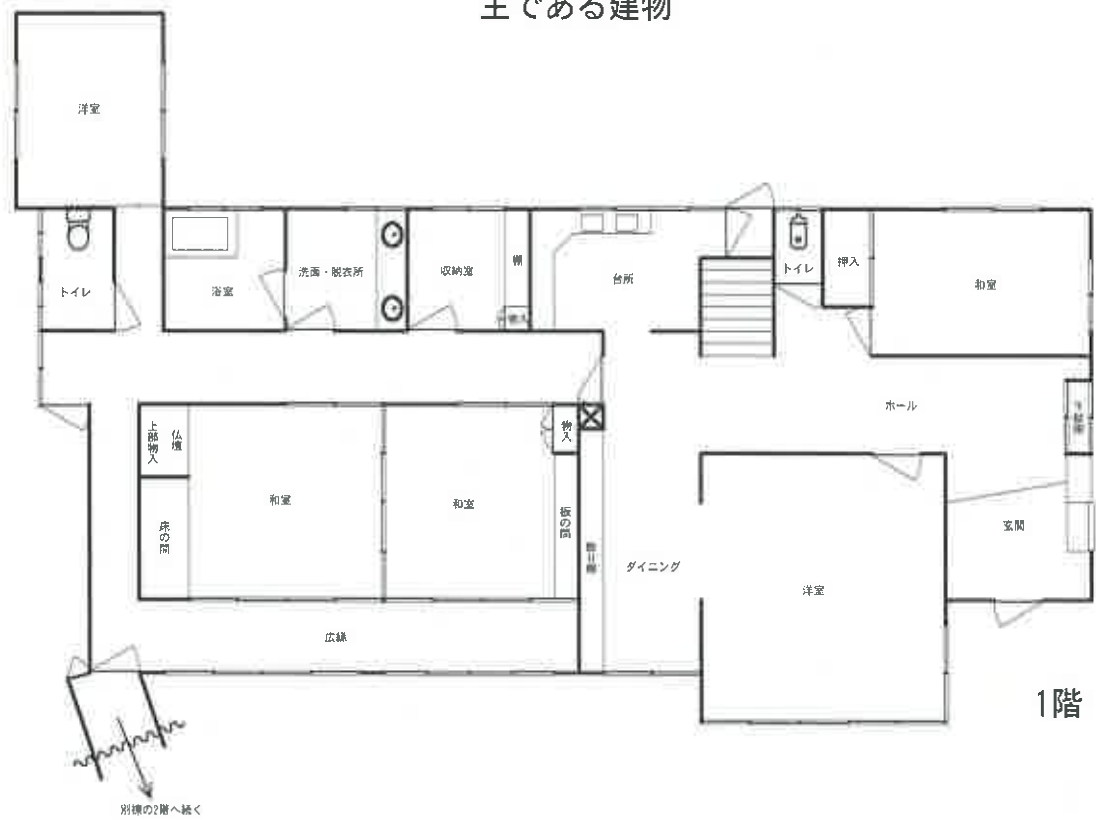


面積計算

①	1	273	x	273	x	1/2	364	—	99372	ms
		1956	x	364	—		364	—	711980	
		1865	x	364	—		678860	—	222768	
		1639	x	136	—		91005	—	31782389	ms
		455	x	091	—			—		
②	2	1501	x	455	—		682955	—		
		500	x	091	—		83500	—		
					—		728055	—		
①	1	273	x	273	x	1/2	364	—	99372	ms
		543	x	544	—		29816	—	3553805	ms
					—			—		
②	2	1501	x	455	—		682955	—		
		500	x	091	—		83500	—		
					—		728055	—		

17 -

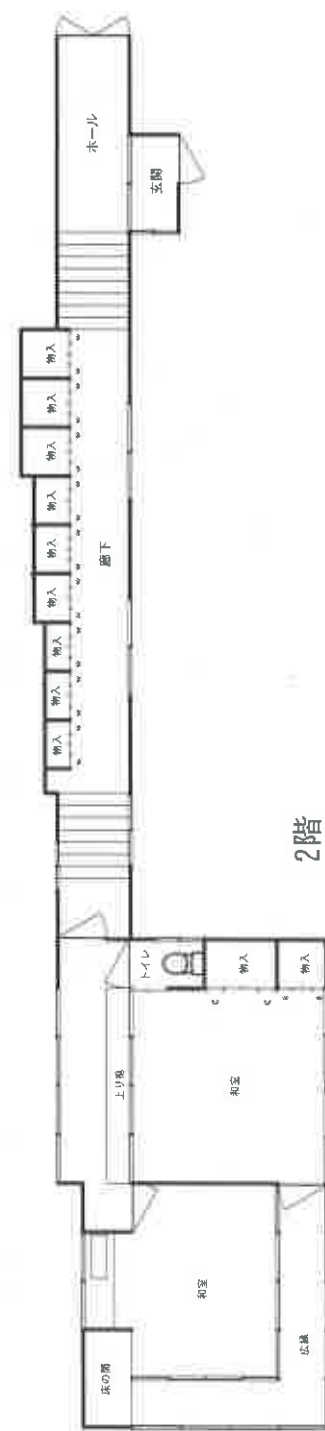
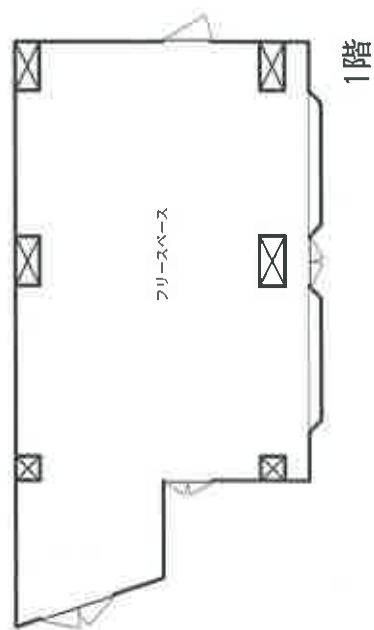
主である建物



建物間取図



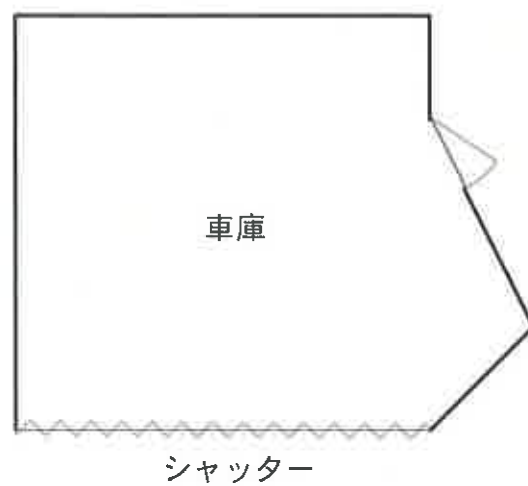
主である建物(別棟)



建物間取図



附属建物符号1



建物間取図



附属建物符号2



建物間取図





土地建物位置関係図

