

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 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 8 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 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, 2	9, 710, 000 7, 768, 000	一括	1, 942, 000	88, 815	0
1	1, 780, 000				
2	7, 930, 000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 郡山市田村町東山二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市田村町東山二丁目 1 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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, 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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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 | 郡山市田村町東山二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市田村町東山二丁目 1 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 4 月 7 日受理
令和 7 年 5 月 13 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 | 郡山市田村町東山二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市田村町東山二丁目 1 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件所有者の母)	(4月16日物件所在地で面談し事情聴取) 物件2建物には、Aと私が住んでいます。詳しい事情等は次回の調査時にお話しします。 (4月30日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、Aの母です。本日、Aは不在ですので、同居者である私がお話しします。 2 物件1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) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) Aは、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。 (4) 本土地のある東山ヒルズには東山ヒルズ管理組合があり、管理を委託されている日本ハウズイング株式会社に対して毎月4000円の管理費を納付する必要があります。しかし、Aは管理費の納付を滞納していると思います。 3 物件2建物について (1) 本建物にはAと私が住んでいます。Aが世帯主であり、家計も一緒です。 (2) Aは、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本建物は、増改築等はしていないと思います。 (4) 室内で猫を2匹飼育しています。室内で喫煙しています。

(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、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) 本土地は、北側で郡山市所有の2番131土地に、西側で郡山市所有の2番145土地及び1番63土地に接している。いずれの土地も登記上の地目は公衆用道路であり、現況も市道であるため、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受けられない。
 - (3) 本土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。
 - (2) 建物外部
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。
 - (3) 本建物には、Aのほか、Aの母であるBも同居しているが、Bの陳述内容及び物件の客観的状況を踏まえ、BをAの占有補助者と認めた。
- 4 本件物件のある東山ヒルズは、東山ヒルズ管理組合が日本ハウズイング株式会社に管理を委託して、東山ヒルズの土地所有者を組合員として、汚水処理施設の維持・管理及び管理組合の運営等のために組合員から管理費を徴収している。

当職が日本ハウズイング株式会社に照会したところ、Aは、1か月4000円の管理費を支払うべきところ、令和7年5月8日現在、令和6年11月分から令和7年4月分までの管理費の支払を滞納しており、滞納額総額は2万4000円である旨の回答を得た。

日本ハウズイング株式会社によると、管理規約15条により、管理費について上記管理組合が組合員に対して有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対して行使できるとのことである。そのため、Aの管理費滞納額の全額が特定承継人に対して行使できる対象となる。

(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7年4月7日 (月) : - :	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 (4月14日受領)
令和7年4月16日 (水) 17:10-17:15	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影、Bから事情聴取
令和7年4月30日 (水) 10:00-10:32	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
令和7年4月30日 (水) : - :	執行官室	日本ハウズイング株式会社に対し、ファクシミリにより、管理費の滞納について照会 (5月8日回答あり)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■令和7年4月30日

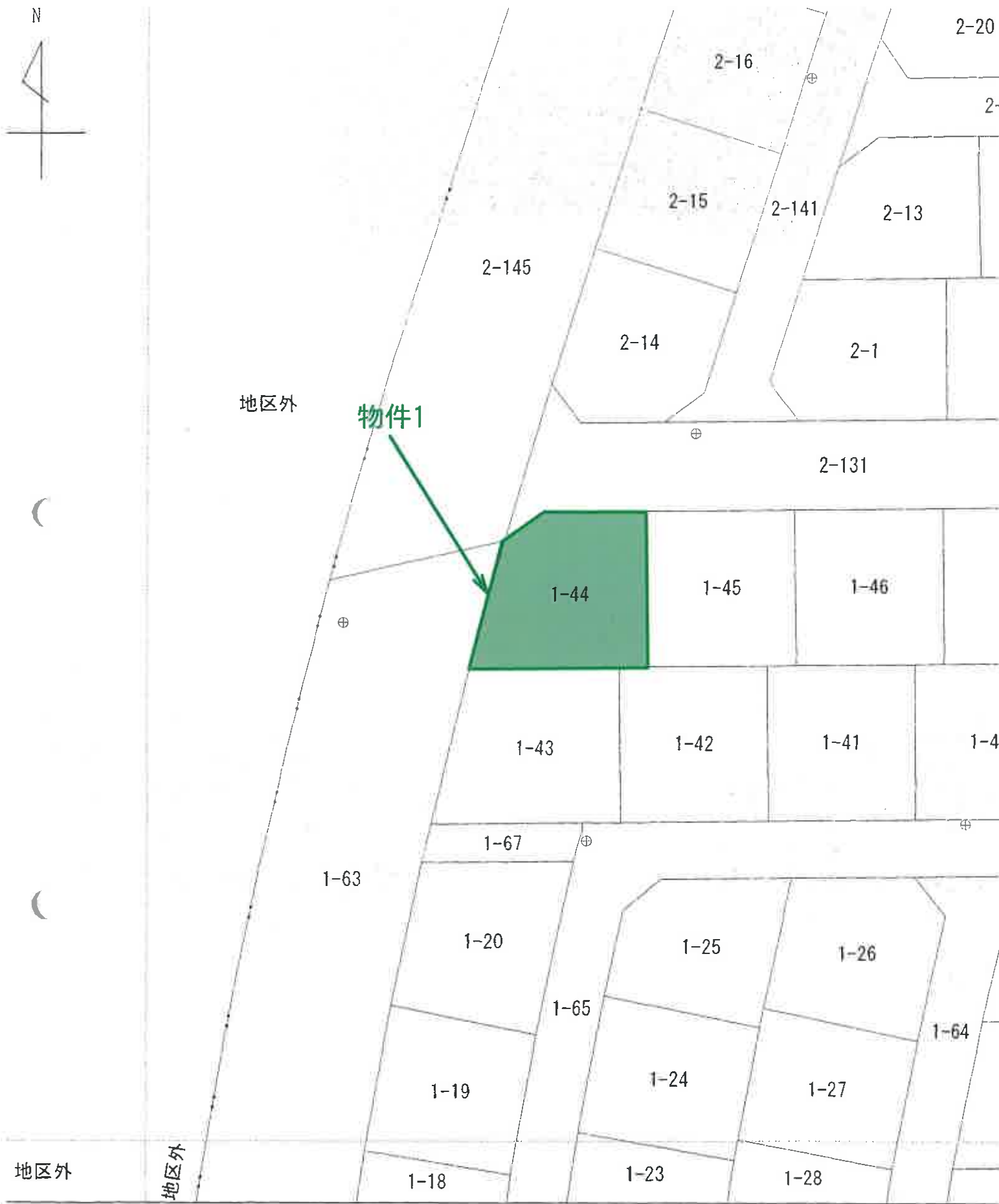
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、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。

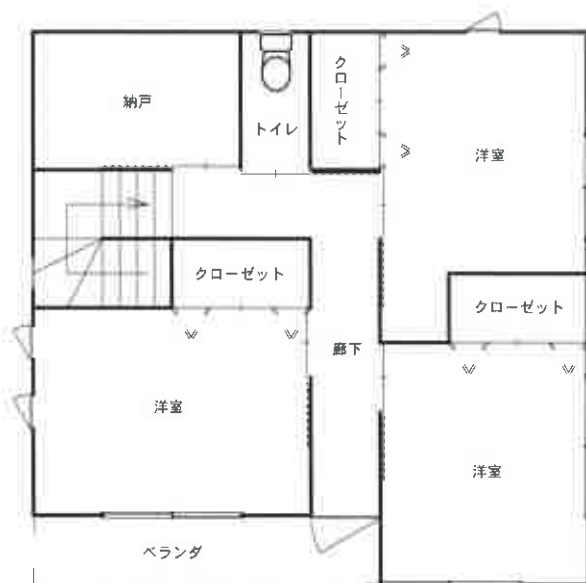
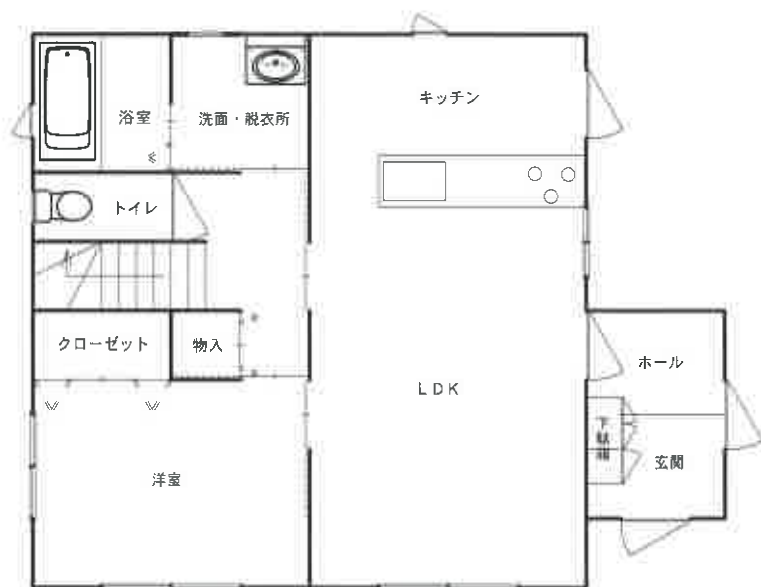
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



1/500

法14条地図写

物件 2



建物間取図

スチール製物置(動産)

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2

スチール製物置(動産)



物件1

No. 3



物件2: 1階LDKの状況

No. 4



物件2:1階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:2階西側洋室の状況

No. 7

スチール製物置(動産)



物件1

No. 8

令和7年（ケ）第8号
令和7年4月30日現地調査
令和7年5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
大久保 元弘

第1 評価額

一括価格	
金9,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,780,000円
物件2（建物）	金7,930,000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土地の内訳価格は、物件2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、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	郡山市田村町東山二丁目 1番44 宅地 250.37㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市田村町東山二丁目1番地44 1番44 居宅 木造かわらぶき2階建 1階： 57.96㎡ 2階： 48.85㎡ 計 106.81㎡	
番号	特 記 事 項		
1	・埋蔵文化財包蔵地に該当し、市の文化振興課調べによると、試掘等は実施しているが、土木工事等の際は文化財保護法93条の届出が必要となる。 ・東山ヒルズ管理組合が日本ハウズイング(株)に管理を委託し、汚水処理施設の維持管理及び管理組合運営のため4,000円/月を徴収している。管理会社によると、令和7年5月8日現在、滞納額は24,000円であり、管理規約から、組合人の包括承継人及び特定承継人に対し、債権行使対象となっている。		
2	・建物所有者の家族によると、室内で猫2匹を飼育している。また、室内で喫煙している。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「磐城守山」駅の北東方約2.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「東山ヒルズ」の北東方約400m 郡山市立守山小学校まで約1.3km 郡山市立守山中中学校まで約3.1km	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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 地区計画 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 開 発 許 可 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 東山ヒルズ地区計画（地区区分：専用住宅地区） 50% 敷地の最低限度200㎡、外壁後退距離1m 80% 防火・準防火地域の指定なし 有 周知の埋蔵文化財包蔵地：有「東山田遺跡」 時代：古墳～中世、種別：散布地
画 地 条 件	間口約15m、奥行約16m 長方形 角地 西側市道より約0.9m程度高い。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約9m 舗装市道 西側 幅員約16m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (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、物件2 建物を所有し、使用している。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 前面道路に本管あり 下 水 道 前面道路に私設管あり（特記事項のとおり） (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	・埋蔵文化財包蔵地に該当し、市の文化振興課調べによると、試掘等は実施しているが、土木工事等の際は文化財保護法93条の届出が必要となる。 ・東山ヒルズ管理組合が日本ハウズイング(株)に管理を委託し、汚水処理施設の維持管理及び管理組合運営のため4,000円／月を徴収している。管理会社によると、令和7年5月8日現在、滞納額は24,000円であり、管理規約から、組合人の包括承継人及び特定承継人に対し、債権行使対象となっている。	

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29年2月25日 新築 経過年数 : 8年 経済的残存耐用年数 : 22年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング 設 備 : 電気・給排水衛生設備一式
床 面 積 (現 況)	1階 : 57.96㎡ 2階 : 48.85㎡ 計 : 106.81㎡ *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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	建物所有者の家族によると、室内で猫2匹を飼育している。また、室内で喫煙している。

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	17,000	1.03	250.37	0.90	3,950,000

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-35

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 17,300\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 99 & = & 17,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

交通接近条件：102% 市街地接近性

環 境 条 件：97% 周辺土地の状態

行 政 的 条 件：100%

格 差 率：99%

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：103% 方位+1、角地+2

行 政 的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：103%

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、建物の価額を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ³) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	106.81	0.52	12,220,000

ウ 現 価 率

物件2

a 経過年数	8年
b 経済的残存耐用年数	22年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
d 残価率	5%
e 現価率	52%

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

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	3,950,000	1.00	0.25	法定地上権	990,000

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25%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	3,950,000	- 990,000	1.00	1.00	0.60	1,780,000
2	12,220,000	+ 990,000	1.00	1.00	0.60	7,930,000
一括価格（合計）						9,710,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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－35

所 在 : 郡山市田村町下行合字宮田130番29
価 格 : 17,300円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約4.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 222㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 東側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域。

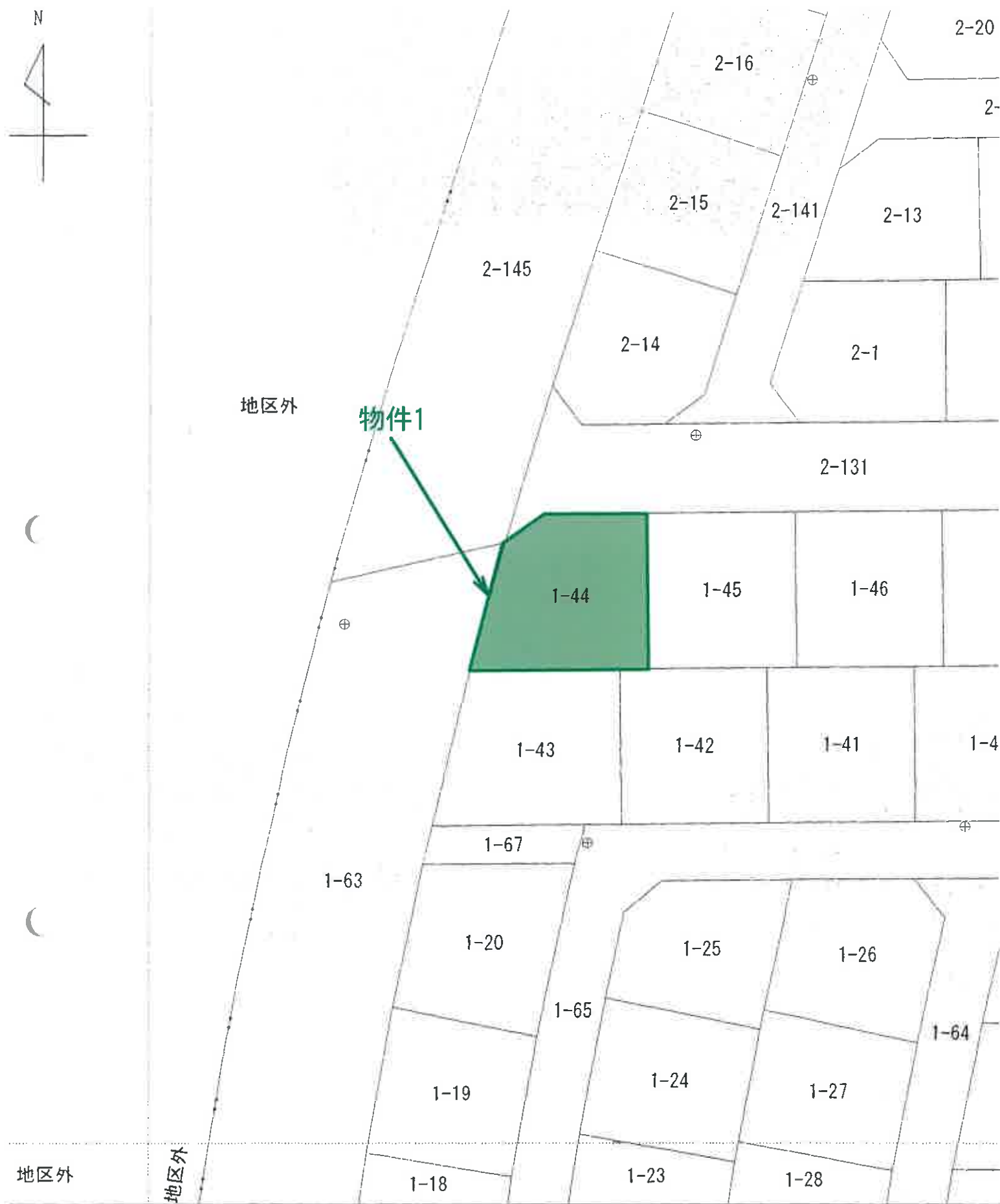
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 577,419円
物件2 : 5,766,632円

第7 附属資料

法 14 条 地 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上



1/500
法14条地図写

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寄付)
 令和7年1月7日 東京法務局

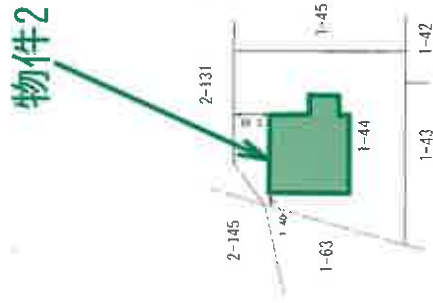
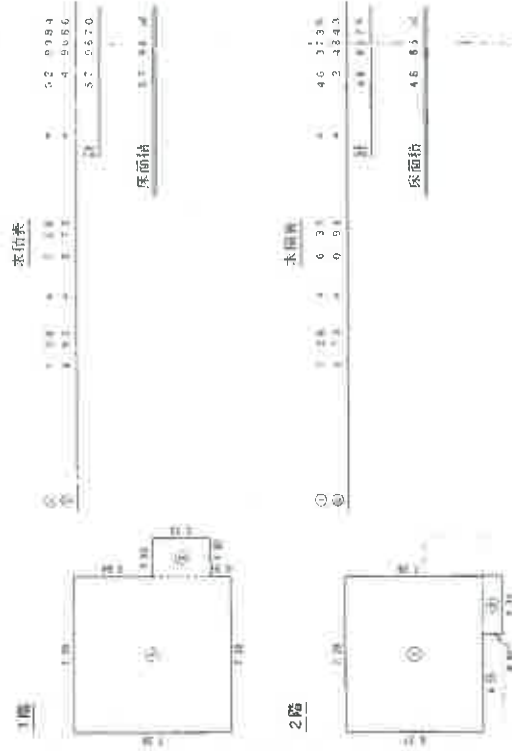
各階平面図

建物図面図

家屋番号

建物の所在

郡山市田村町東山二丁目1番地41



A3→A4縮小

報告書番号 1702013

作成者

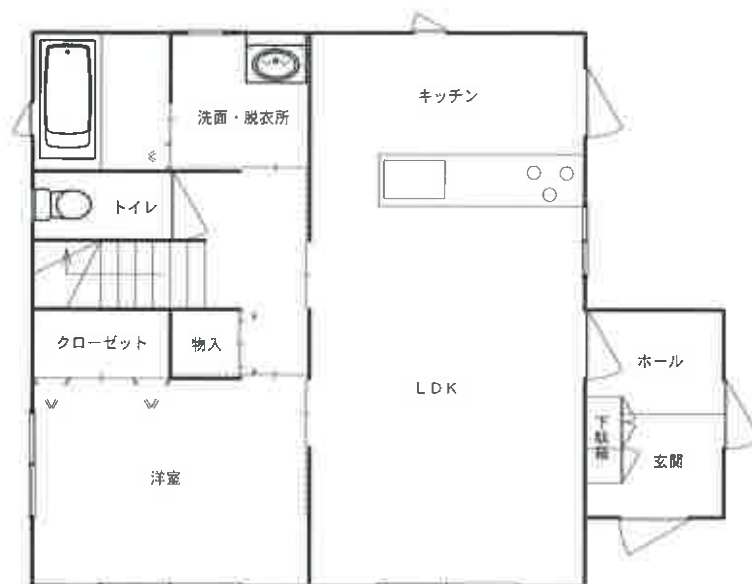
縮尺

申請人

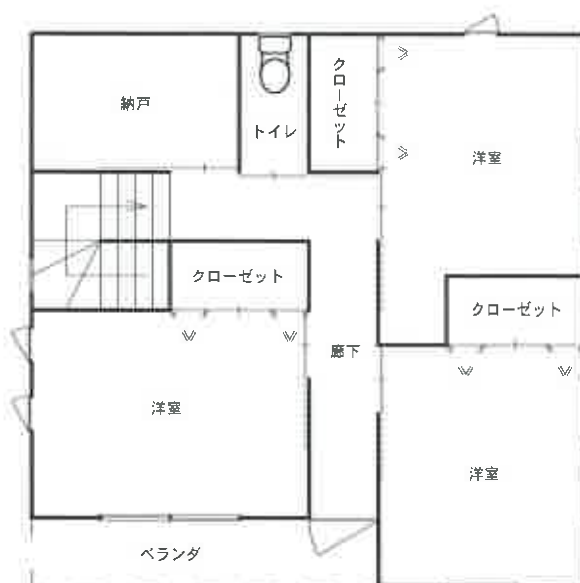
縮尺

500

物件 2



1 階



2 階



建物間取図