

令和6年(又)第25号

注 意 書

本件は、前回売却以降に新たに判明した箇所がありますので、「物件明細書」「現況調査報告書(補充)」及び「補充評価書」をご確認の上、入札をご検討ください。

本ファイル中、現況調査報告書及び評価書については、次の4冊が編綴されています。

- ①現況調査報告書(補充)(令和7年5月27日提出)
- ②補充評価書(令和7年6月6日補充評価)
- ③現況調査報告書(令和6年11月1日提出)
- ④評価書(令和6年12月2日評価)

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 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 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 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	3,620,000 2,896,000		724,000	66,956	14,704
				</	

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市栄町 1 4 5 番地、1 4 4 番地 1、1 3 4 番地 2、
1 4 5 番地 2

建物の名称 郡山ダイカンプラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町 1 4 5 番の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 5 9 . 9 9 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 郡山市栄町 1 4 5 番

地 目 宅地

地 積 8 3 5 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 郡山市栄町 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 4 . 8 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 郡山市栄町 1 3 4 番 2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 127.50 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 郡山市栄町145番2

地 目 宅地

地 積 15.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47万1070分の5999

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 遠 藤 真 也

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

Bが占有している。同人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

【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（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市栄町 1 4 5 番地、1 4 4 番地 1、1 3 4 番地 2、
1 4 5 番地 2

建物の名称 郡山ダイカンプラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町 1 4 5 番の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 5 9 . 9 9 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 郡山市栄町 1 4 5 番

地 目 宅地

地 積 8 3 5 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 郡山市栄町 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 4 . 8 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 郡山市栄町 1 3 4 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 127.50 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 郡山市栄町145番2

地 目 宅地

地 積 15.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47万1070分の5999



令和 6 年（又）第 25 号
令和 7 年 5 月 20 日受理
令和 7 年 5 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

（補充）

福島地方裁判所郡山支部

執行官 穴 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（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市栄町 1 4 5 番地、1 4 4 番地 1、1 3 4 番地 2、
1 4 5 番地 2

建物の名称 郡山ダイカンプラザ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町 1 4 5 番の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 5 9 . 9 9 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 郡山市栄町 1 4 5 番

地 目 宅地

地 積 8 3 5 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 郡山市栄町 1 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 4 . 8 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 郡山市栄町 1 3 4 番 2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 127.50 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 郡山市栄町145番2

地 目 宅地

地 積 15.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47万1070分の5999

執 行 官 の 意 見

1 令和7年5月22日現在の管理費等の滞納状況は下記のとおりである。

(1) 滞納期間 令和6年10月～令和7年5月分

(2) 滞納額 金225,400円

(内訳)

管 理 費 101,440円

修繕積立金 115,200円

遅延損害金 8,760円

2 上記滞納額等は、管理規定26条、65条により、承継人に債権行使をすることができる。

3 令和7年3月31日現在の管理組合の修繕積立金の総額は、金91,859,216円である。

(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 7 年 5 月 2 1 日 (水) : - :	執行官室	管理会社である名鉄コミュニティライフ株式会社に対し、管理費の滞納状況について照会書をFAXで送付 (5月22日受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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 年 月 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

令和6年(ヌ)第 25 号
令和7年6月6日補充評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

安 達 一 夫 印

第1 補充評価額

物件番号	補 充 評 価 額
1	金3,620,000円

補充評価額は前回評価時点における目的物件の現況及び権利関係等を前提とし、前回の期間入札・特別売却においても未売却である事情及び現況調査報告書（補充）の管理費等の滞納を考慮して、現時点の評価額を補充評価したものである。

第2 現況調査報告書（補充）により、前回評価からの変更部分は下記のとおりである。

- 1 令和7年5月22日現在の管理費等の滞納状況は下記のとおりである。
 - (1) 滞納期間 令和6年10月～令和7年5月分
 - (2) 滞納額 金225,400円
(内訳)

管 理 費	金101,440円
修繕積立金	金115,200円
遅延損害金	金8,760円
- 2 上記滞納額等は管理規定26条、65条により、承継人に債権行使をすることができる。
- 3 令和7年3月31日現在の管理組合の修繕積立金の総額は金91,859,216円である。
- 4 補充評価額算出の過程は後記添付のとおりである。

(以下余白)

第3 補充評価額算出の過程

事例等から求めた価格及び収益価格をそれぞれ試算し、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 事例等から求めた価格の試算

事例等を参考として基準階専有部分の1㎡当たりの標準価格を求め、これに目的物件の個別格差を考慮して、目的物件の価格を以下のとおり査定した。

(1) 基準階の標準価格

目的物件と用途・規模等が類似する区分所有建物の事例等を参考に、基準階(3階)専有部分の1㎡当たりの標準価格を次のとおり査定した。

基準階の標準価格	135,000 円/㎡
----------	-------------

(2) 事例等から求めた価格

基準階の専有部分と目的物件との比較を行って、階層、位置等による個別格差を勘案のうえ、目的物件の事例等から求めた価格を以下のとおり査定した。

基準階の標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	事例等から求めた価格 (円) ア×イ×ウ
135,000	1.09	59.99	8,830,000

イ 個別格差：階層、位置、劣化による格差
ウ 専有面積：登記面積による。

(以下余白)

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
948,000	1.00	12%	0.90	7,110,000

ア 総 収 益 : 本件では想定賃料を基に査定した (総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : なし

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

〔総収益査定表〕 (想定賃料による)

年 額 支 払 賃 料	70,000円 × 12ヶ月	=	840,000円
駐 車 料	9,000円 × 12ヶ月	=	108,000円
共益費は賃料に含む	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益	948,000円		

(以下余白)

3 補充評価額の決定

(1) 試算価格の調整

事例等から求めた価格及び収益価格が下記のとおり試算された。

本件においては、想定要因・変動要因を含む想定賃料等より求めた収益価格は参考に留め、現実の不動産市場を反映し、実証的で信頼性のある事例等から求めた価格をもって調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
事例等から求めた 価 格	8,830,000	1.00	8,830,000
収 益 価 格	—		7,110,000
調整後の価格(円)	8,830,000		

イ 占有減価修正：目的物件全部をBが無権限(現況調査報告書参照)で占有しているため、買受人に対抗できないことから、占有減価はないものと判断した。

(2) 補充評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修 正 率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,830,000	0.65	0.70	0.90	0	3,620,000

イ 市 場 性 修 正：前回の期間入札・特別売却において買受人の申出がなかった事実を考慮した。

ウ 競 売 市 場 修 正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：買受代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

令和 6 年 (ヌ) 第 25 号
令和 6 年 10 月 2 日受理
令和 6 年 11 月 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 矢 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 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市栄町145番地、144番地1、134番地2、
145番地2

建物の名称 郡山ダイカンプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町145番の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 59.99平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 郡山市栄町145番

地 目 宅地

地 積 835.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 郡山市栄町144番1

地 目 宅地

地 積 424.88平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 郡山市栄町134番2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 127.50平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 郡山市栄町145番2

地 目 宅地

地 積 15.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 47万1070分の5999

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	郡山市栄町6番6号 郡山ダイカンプラザ801号	
建物	物件1	
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が異なる (☐ 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 (B (元所有者)) 上記の者が本建物を 居 宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 12,680 円 修繕積立金 14,400 円 駐車場代 9,000 円 円 円	令和6年10月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 ~ 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	名鉄コミュニティライフ株式会社 〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-6-2	
その他の事項	管理組合の修繕積立金の総額 金 84,183,115 円 (令和6年8月末現在)	
敷地権	符号1~4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1~4) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1~4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合は、47万1070分の5999である	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 関係）			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B（元所有者）	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■B（占有者） □（ ））の陳述 / □提示文書（ ）の要旨			
占有権原		□賃貸借 □使用借権 ■無権限	
占有開始時期		令和5年10月11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	
現在の契約等期間	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 □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 ☐		
その他の			
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			
占有者Bは、令和4年1月20日に離婚に伴う財産分与として所有者Aから本件物件を譲り受け、以後自己の所有物件として生活していた。しかし、令和5年10月11日付け福島地方裁判所郡山支部詐欺行為取消判決により、この財産分与による所有権移転登記が抹消された。 それ以降、Bは、現所有者であるAとの間で、賃貸借契約や使用貸借等の契約は結んでいないとのことであり、現在は無権限で占有しているものと判断した。			

（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
■ 本件物件管理人	1 私は、本件マンションの管理会社に勤めており、このマンションには3年位前から管理人として働いています。 2 本件物件801号室には、債務者の配偶者であるBが一人で住んでいると思います。以前は子供と住んでいたようですが、現在は、一人だと思います。 3 債務者本人は、見たことがありません。 (10月11日物件所在地で面談し事情聴取)
■ B (物件占有者)	1 本件物件は、平成9年5月に購入し、ずっと家族で生活していました。有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 2 平成13年ころから、Aは次第に本件物件に帰って来なくなり、その後は子供と二人で暮らしていました。 3 令和4年1月にAと協議離婚をした際に、本件物件は財産分与で私に譲渡したとAから聞いていました。令和5年10月の福島地方裁判所の判決で、私への財産分与による所有権移転登記が抹消されたとのことですが、私はその経緯は全く知りません。 4 本件物件の管理費や共益費は私が払っています。 5 Aとは離婚後、全く連絡を取っていません。本件物件は、離婚により、私が取得したと思っていましたので、本件物件に住むことについて、Aとの間で賃貸借契約を結んだとか、無償で使用して良いと言われたということはありません。 6 本件物件は、ペット禁止ですので、建物内でペットを飼ったことはありません。 7 平成23年の東日本大震災で、内壁に何か所か亀裂が入りました。特に修繕をせず、そのままになっています。 8 購入後、増改築をしたところはありません。水漏れ等の不具合もありません。 (10月22日物件所在地で面談し事情聴取)
■ 本件物件管理会社担当者	1 管理費、共益費等の滞納はありません。 2 本件物件は、令和7年の秋に大規模改修工事を予定していますが、具体的工事の内容は、これから総会で決めていく予定です。 3 本件物件については、平成30年6月の総会により、民泊禁止とされています。 (10月30日担当者から電話で事情聴取)

(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、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 本件物件の占有状況等について、次のとおりであった。
 - (1) 本件マンション管理人は、現在、本件物件にはBが一人で居住しており、Aのことは3年以上見ていない。
 - (2) AとBは、平成9年5月に本件物件を購入後、本件物件で一緒に暮らしていたが、令和4年1月20日協議離婚をし、Aは、離婚に伴う財産分与として、Bに対し、本件物件の所有権移転登記をした。
 - (3) その後、Bは本件物件を自己の所有として占有し、現在まで管理費等を自ら支払っている。
 - (4) しかし、令和5年10月11日、福島地方裁判所において、詐害行為取消判決を原因とし、前記(2)の所有権移転登記が抹消され、本件物件はAの所有となった。
 - (5) Bは、自己に対する所有権移転登記が抹消されたことを知らず、未だに自己の所有であると思っている。
 - (6) また、Bは協議離婚後Aと全く連絡を取っておらず、AのBに対する所有権移転登記が抹消された以降も本件物件の使用権原について何も協議していない。
 - (7) 上記現場の状況、前記関係人の陳述から、本件物件は、AからBへの所有権移転登記が抹消された令和5年10月11日以降、Bが無権限で占有しているものと認めた。
- 3 本件物件（専有部分）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) 各室の壁クロスは全体的に経年相当の汚れ、色褪せが目立つ。特に台所は油汚れが著しい。
 - (2) 和室の壁に陥没、クロスの剥がれ、リビングダイニングから西側洋室への入口部分の壁に亀裂が入った箇所がある。
 - (3) 台所の天井照明が外れかかっている。
 - (4) 玄関ホール部分の床に歩くと撓む部分がある。
- 4 本件物件（共用部分）に関して、調査した結果は、次のとおりである。
 - (1) 令和7年に大規模改修工事を予定しているが、その規模、工事内容は、本年11月の総会で業者を選定した後、決める予定である。
 - (2) 1階南側にある、トレーニングルーム、プール、ジャグジー、更衣室は現在物置となっている。
 - (3) 本件物件内でペットを飼うことは禁止されている。
 - (4) 民泊をさせることは禁止されている。

(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
R6年10月4日(金) : : :	執行官室	管理会社である名鉄コミュニティライフ株式会社に対し、管理費等の状況について照会書をFAXで送付 (10月7日受領)
R6年10月11日(金) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、 関係人から事情聴取
R6年10月22日(火) 14:00-15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者から事情聴取
R6年10月30日(水) 11:25-11:30	執行官室	管理会社である名鉄コミュニティライフ株式会社に対し、大規模改修工事内容、その他規約について電話で聴取
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		

(特記事項)

■ 令和6年10月22日

- 1 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。
- 2 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物内から占有者が現れた。
- 3 占有者は、具合が悪く寝ていたとのことであったので、立会人を立ち合わせて行った。

□ 令和 年 月 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

(7 枚目)

204	205	206	207	249	250	251	252	253	254
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



登記年月日：昭和58年11月17日

（福島地方広務局郡山支局管轄）
令和6年7月11日 福島地方広務局

登記官

（ 9 枚目 ）

請求番号：48-2

A3をA4に縮小(約70%)

地積測量図

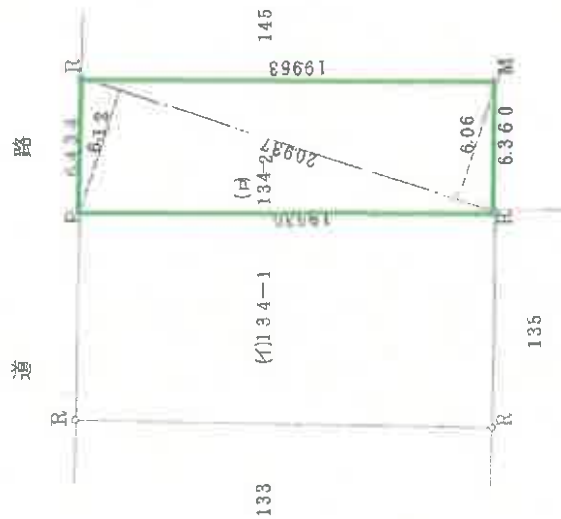
セ134

地番 134-1-134-1

土地の所在 郡山市栄町

0201036

N



(2)134-2 求積

$20.937 \times 6.06 = 126.87822$
 $20.937 \times 6.12 = 128.13444$
合計 = 255.01266
 $\frac{1}{2} = 127.50633$
地積 127.50m²

(1)134-1

$330.90 - 127.50633 = 203.39367$

地積 203.39m²

境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....銅線

作製者

申請人

縮尺 1/250

（福島県土地家屋調査士会）

登記年月日：平成17年7月18日

0201033

地番 144-2

17.18

地積測量図

土地の所在 郡山市栄町

面積計算

(B)144-2 0.550 = 14.318150
26.033 x 0.550 = 14.018950
25.489 x 0.550 = 14.018950
17.402 x 0.532 = 9.257864
17.943 x 0.550 = 9.868650
26.077 x 0.550 = 14.342350
26.533 x 0.549 = 14.017617
計 = 75.823581
1/2 = 37.9117905
端数 = 37m²91
(A)144-1
462.80 - 37.9117905 = 424.8882095m²



Y...測量角

測量員 C コンクリート杭 P...プロット杭 第一測量員 直...測...

製作者

申請人

縮尺 250M

(福島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号 48-1

A3をA4に縮小(約70%)

0201040

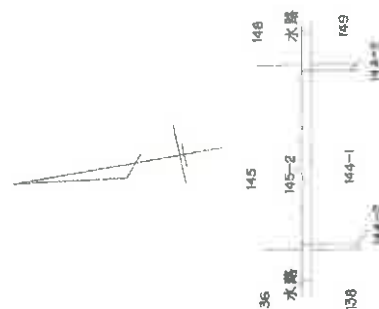
土地積測量図
H26.6.20

地番 145-2

土地の所在 郡山市栄町

土地所在図

S=1/500



面積計算

16.878 × 0.909 = 15.342102
16.878 × 0.909 = 15.342102
計 = 30.684204
1/2 = 15.342102

地積 = 15m²34

測量略 C.....コンクリート R.....金網標 M.....銅ミ

申請人

作製者

縮尺 1/250M

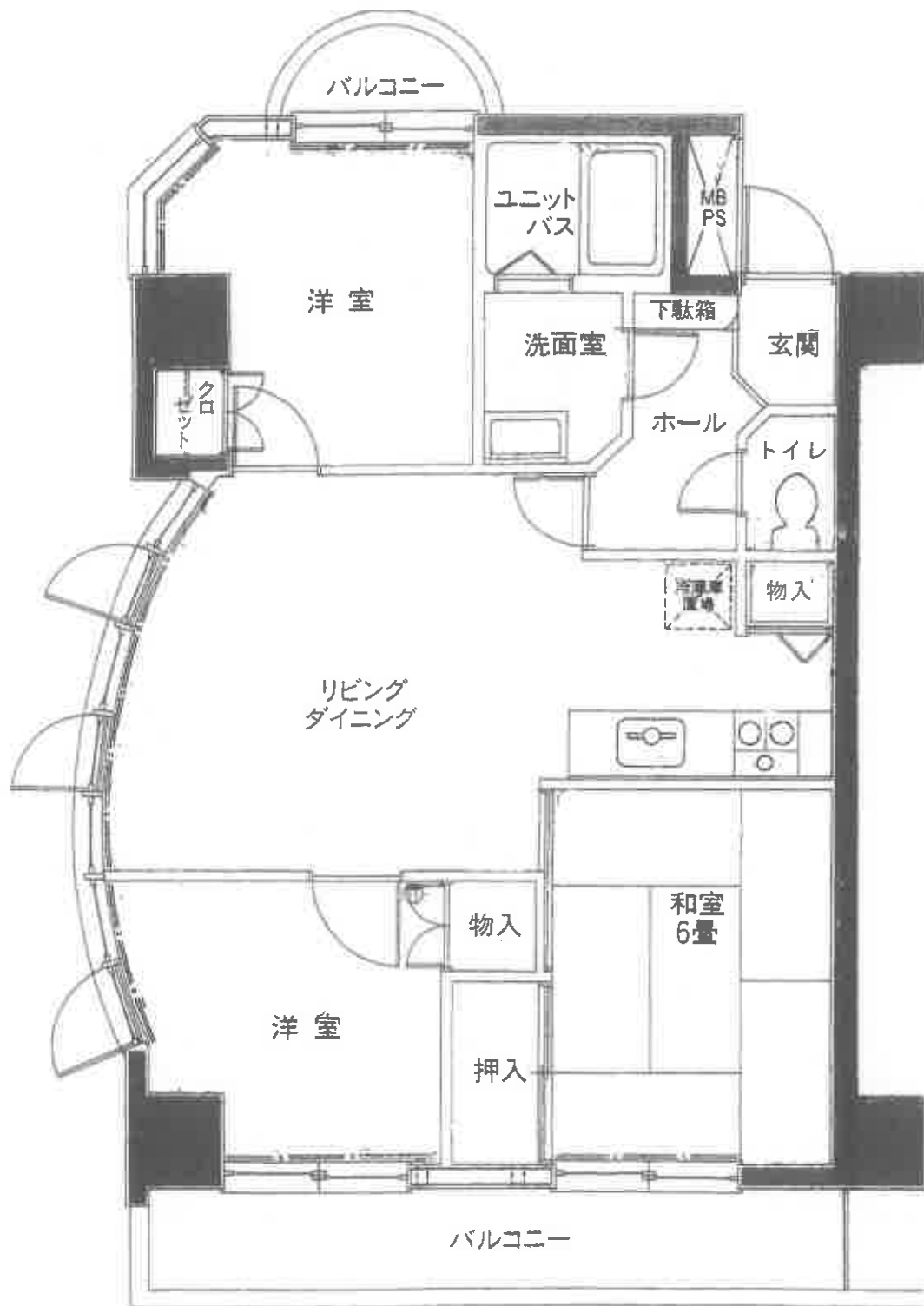
(福島県土地家屋調査士会)

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。
(福島地方裁判所 郡山市支店 審判部)
令和6年7月11日 福島地方裁判所

登記官

(11 枚目)

物件 1





No. 1

一棟の建物の外観



No. 2

一棟の建物の外観



No. 3

一棟の建物:ゴミ置き場の外観



No. 4

一棟の建物:駐車場の外観



No. 5

占有部分:玄関先の外観



No. 6

占有部分:リビングダイニングの状況



No. 7

占有部分:和室の状況



No. 8

占有部分:東側洋室の状況



No. 9

占有部分:西側洋室の状況



No. 10

占有部分:台所の状況



No. 11

占有部分:風呂の状況



No. 12

占有部分:台所の照明の状況

令和6年(ヌ)第25号

令和6年10月22日現地調査

令和6年12月2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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,180,000 円

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	(一棟の建物の表示)		
	所 在	郡山市栄町145番地、144番地1 134番地2、145番地2	
	建物の名称	郡山ダイカンプラザ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	栄町145番の801	
	建物の名称	801	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	8階部分 59.99㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	郡山市栄町145番	
	地目	宅地	
	地積	835.04㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	郡山市栄町144番1	
	地目	宅地	
	地積	424.88㎡	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	郡山市栄町134番2	
	地目	宅地	
	地積	127.50㎡	
	土地の符号	4	
	所在及び地番	郡山市栄町145番2	
	地目	宅地	
	地積	15.34㎡	

	(敷地権の表示) 土地の符号 1・2・3・4 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 5,999/471,070	
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

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「郡山」駅の南西方約1.6km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「栄町」まで約250m 市立橋小学校まで約750m ヨークタウン堤下店まで約500m	
付 近 の 状 況	旧国道4号西側背後に位置し、戸建住宅を主体に店舗併用住宅、共同住宅、事務所ビル等が混在する地域である。 市立小中学校、各種店舗等へ接近し、利便性・居住性が良好である。	
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% 400% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	1,402.76㎡ ほぼ長方形 約18m×約79m 市道と等高
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約8.5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建分譲マンションの敷地 周囲は戸建住宅の敷地、月極駐車場等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	郡山ダイカンプラザ
建物の用途	共同住宅（総戸数97戸）
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3年5月15日 新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕 様	屋 根・・・陸屋根 外 壁・・・タイル、吹付タイル
設 備 等	エ レ ベ ー タ ー・・・2基(9人乗) 駐 車 場・・・敷地内にあり 16台分 ト ラ ン ク ル ー ム・・・なし 集 会 室・・・あり(1室)
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通
管理の形態等	管理組合：あり(名称 郡山ダイカンプラザ管理組合) 管理方式：委託 管理会社：名鉄コミュニティライフ株式会社 管理形態：管理人室：あり 管理人：常駐(週6日)
管理の状況	普通
特記事項	① 本件マンションの修繕積立金総額は約8,418万円(令和6年8月末日現在)である(管理会社より調査、以下同じ)。 ② 平成23年の東日本大震災及びその後の余震等(以下、震災等と言う。)、令和3年及び4年の福島県沖地震による外壁・内壁・階段等の損傷は修繕済である。 ③ 令和7年夏頃に大規模修繕の予定があるが、その内容は今後、総会で決定される。 ④ 1F南側トレーニングルーム・プール・ジャグジー・更衣室は現在物置となっている。

特 記 事 項	⑤ ペットを飼うことは禁止である。 ⑥ 本件マンションは平成30年6月の総会において、民泊が禁止されている。
---------	--

(以下余白)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階(801室) 主要開口部の方位：南向き
現 況 床 面 積	59.99㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：バルコニーあり(8.72㎡)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気給排水衛生設備一式 その他：特になし
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,680 円 修 繕 積 立 金 月額 14,400 円 駐 車 場 代 月額 9,000 円 計 36,080 円 滞 納 額：なし (令和6年10月7日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	元所有者Bが住居として使用している。 占有状況及び占有権原については現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	① 目視調査及び居住者からの調査結果による損傷等主な劣化は下記のとおりである。 (1) 震災等による主な損傷等 ・リビングダイニング北側の照明カバーの外れ ・トイレ、西側洋室の戸の開閉に難が見られた。 (2) 上記以外 ・リビングダイニング北側と和室の天井・内壁及び洗面所内壁の一部に汚れ ・和室内壁の一部に穴 ・玄関内壁上部付近にカビ等の汚れ ・その他経年相当のクロスの汚れ・剥がれ等

第5 評価額算出の過程

事例等から求めた価格及び収益価格をそれぞれ試算し、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 事例等から求めた価格の試算

事例等を参考として基準階専有部分の1㎡当たりの標準価格を求め、これに目的物件の個別格差を考慮して、目的物件の価格を以下のとおり査定した。

(1) 基準階の標準価格

目的物件と用途・規模等が類似する区分所有建物の事例等を参考に、基準階(3階)専有部分の1㎡当たりの標準価格を次のとおり査定した。

基準階の標準価格	135,000 円/㎡
----------	-------------

(2) 事例等から求めた価格

基準階の専有部分と目的物件との比較を行って、階層、位置等による個別格差を勘案のうえ、目的物件の事例等から求めた価格を以下のとおり査定した。

基準階の標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	事例等から求めた価格 (円) ア×イ×ウ
135,000	1.09	59.99	8,830,000

イ 個 別 格 差 : 階層、位置、劣化による格差

ウ 専 有 面 積 : 登記面積による。

(以下余白)

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
948,000	1.00	12%	0.90	7,110,000

ア 総 収 益 : 本件では想定賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : なし

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

[総収益査定表] (想定賃料による)

年 額 支 払 賃 料	70,000円 × 12ヶ月	=	840,000円
駐 車 料	9,000円 × 12ヶ月	=	108,000円
共益費は賃料に含む	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益	948,000円		

(以下余白)

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

事例等から求めた価格及び収益価格が下記のとおり試算された。

本件においては、想定要因・変動要因を含む想定賃料等より求めた収益価格は参考に留め、現実の不動産市場を反映し、実証的で信頼性のある事例等から求めた価格をもって調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
事例等から求めた 価 格	8,830,000	1.00	8,830,000
収 益 価 格	—		7,110,000
調整後の価格(円)	8,830,000		

イ 占有減価修正：目的物件全部をBが無権限(現況調査報告書参照)で占有しているため、買受人に対抗できないことから、占有減価はないものと判断した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修 正 率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,830,000	1.00	0.70	1.00	0	6,180,000

イ 市 場 性 修 正：特にない。

ウ 競 売 市 場 修 正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1（建物）： 4,663,411円

敷地権の目的たる土地全体： 9,370,902円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
建物図面・各階平面図写
建 物 間 取 図

以 上



1 / 600

公 國 号

登記年月日：昭和58年11月17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局(管轄))
令和6年7月11日 福島地方方法務局

登記官

地積測量図

セ134-1

地番 134-1・134-2

土地の所在 郡山市栄町

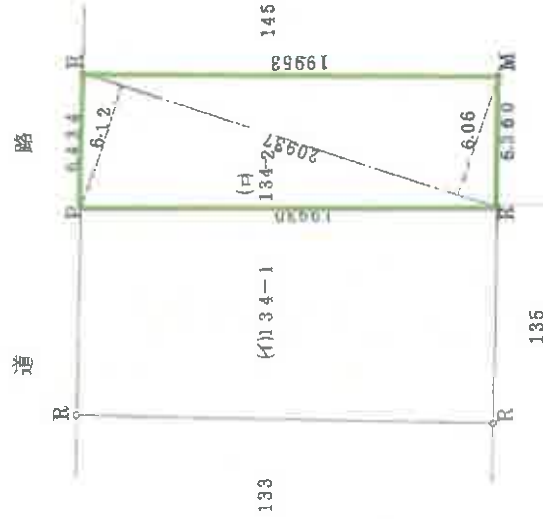
0201030

(ア)134-2 求積

$20.937 \times 6.06 = 126.87822$
 $20.937 \times 6.12 = 128.13444$
合計 $= 255.01266$
地積 $= 127.50633$

(イ)134-1

$33.090 - 127.50633 = 203.39367$
地積 $203.39m^2$



境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属標 M.....測点

申請人

作製者

(福島県土地家屋調査士会) 会費紙

縮尺 1/250

0201039

セ144-33

144-2

地積測量図

144-2

郡山市栄町

土地の所在

面積計算

(B)144-2
 $26.033 \times 0.550 = 14.318150$
 $25.489 \times 0.550 = 14.018950$
 $17.402 \times 0.532 = 9.257864$
 $17.943 \times 0.550 = 9.868650$
 $26.077 \times 0.550 = 14.342350$
 $25.533 \times 0.549 = 14.017617$
 計 $= 75.823581$
 $1/2 = 37.9117905$

地積 $= 37m^291$

(A)144-1
 $462.80 - 37.9117905 = 424.8882095m^2$



Y..測量角

境界線 C.....コンクリート杭 P.....ガラス管杭 R.....金線 尺.....測尺

作製者

申請人

縮尺 1/250M

(福島県土地家屋調査士会印)

0201040

セウ

地番

145-2

土地の所在

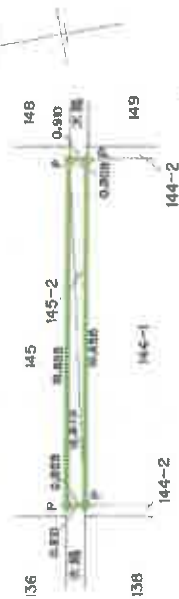
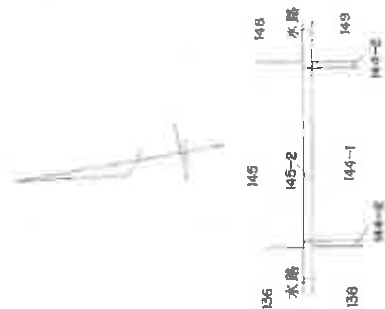
郡山市栄町

土地積測量

図H2.6.26

土地所在図

S=1/500



面積計算

16.878 x 0.909 = 15.342102
16.878 x 0.909 = 15.342102
計 = 30.684204
1/2 = 15.342102

地積 = 15m²34

作製者

申請人

縮尺

1/250M

測量方法 C.....コンタリット杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....銅杭

(福島県土地家屋調査士会)

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。
(福島地方方法務局郡山支局管轄)

令和6年7月11日

福島地方方法務局

登記官

5301071

各階平面図

平成3 6.17

建物図面

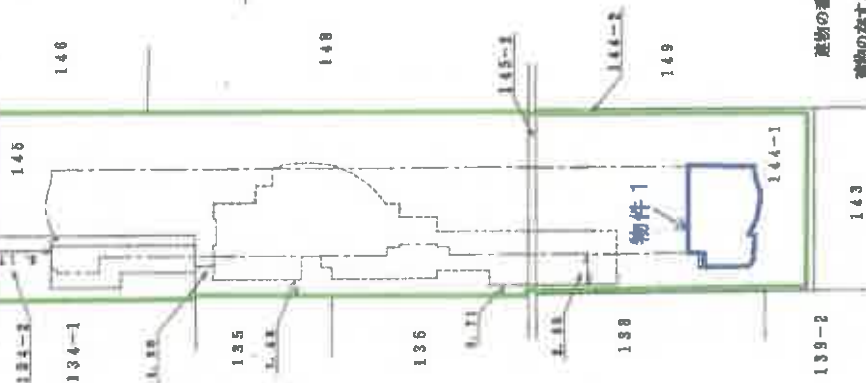
家屋番号
案第145番の801

建物の所在

郡山市栄町145番地、144番地、134番地2、145番地2

道

N



建物の番号 801

建物の存する部分 8階部分

求積表

5.420 × 64.4792 / 360	3.2746886
(4.187 + 4.750) × 0.603 / 2	2.7056855
0.847 × 4.750	4.0571300
1.490 × 6.340	9.4466080
(5.635 + 6.340) × 5.742 / 2	34.4376450
0.958 × 6.340	6.0737200
合計	59.9963271
床面積	59.98 ㎡



作製者

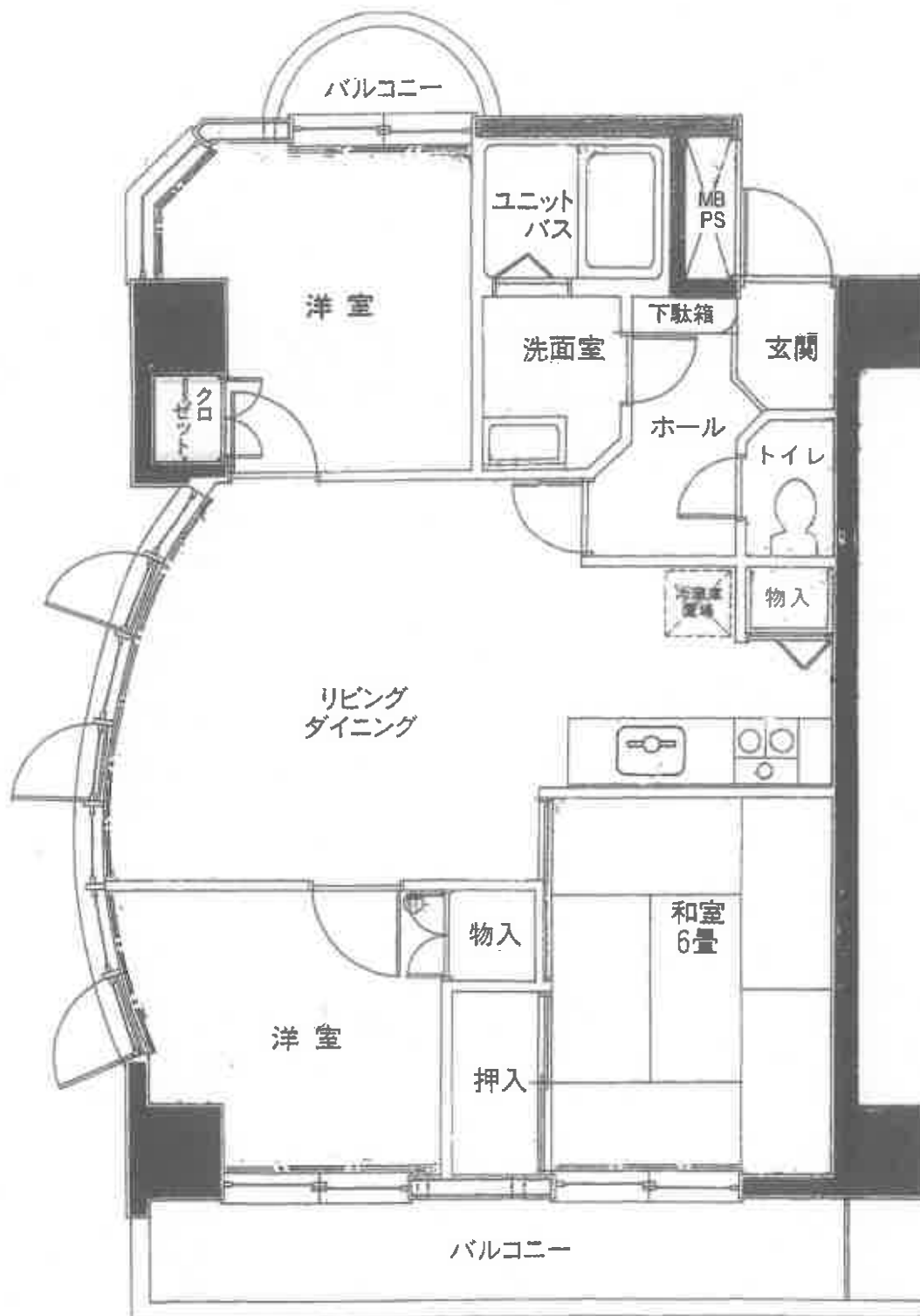
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

物件 1



建物間取図