

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午前 9 時 3 0 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 9 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 2 0 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	6,790,000 5,432,000	一括	1,358,000	49,671	14,785
1	3,980,000				
2	2,810,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.93 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル |

物 件 明 細 書

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

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

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

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掲載されています。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.93 平方メートル
2 階 64.59 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 6 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 15 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 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 257.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 100.93 平方メートル
2 階 64.59 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 1） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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			
建物	物件 2		
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 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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

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)	(6月26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、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) 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。 2 物件2建物について (1) 本建物には私が住んでいましたが、退去しましたので、現在は空き家として私が管理しています。 (2) 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) 本建物を建築する際に店舗部分を設けました。店舗部分は、いずれは理容店として使用するつもりでした。しかし、店舗部分を理容店などの店舗として使用することは一度もありませんでした。 (4) 平成23年3月の東日本大震災による被害はありませんでしたが、令和4年3月の福島県沖地震では、内壁や外壁にひびが入り、外壁の一部が落下しました。そのため、令和4年に外壁のひびを自分で埋めて補修し、落下した外壁は修理業者が新しい壁を貼り直して補修しました。内壁のひびは補修していません。 (5) 1階店舗部分の天窓設置部分は、以前の台風の際に、天窓と天井の間から雨水が入りました。天窓付近の内壁のしみはその時のものです。雨水が入ったのはその台風の時のみです。 (6) 増改築はしていません。約10年前に、業者に依頼し、屋根の塗装を行いました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、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) 本土地は、東側で郡山市所有の33番1土地及び33番29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、現況地目も同様である。本土地の西側及び北側は市道に接している。
 - (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) 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い。
- 3 物件2建物について
 - (1) 1階店舗部分は、一度も店舗として使用していない旨をAから聴取したが、店舗部分北側には市道から出入りできる店舗用ドアが設置されているなど、店舗としての形状を有していることから、物件2建物の現況の種類を、登記と同様に店舗・居宅とした。
 - (2) 建物内部
見分できる範囲において、経年劣化による内壁クロスの汚損等が見られるほか、地震の影響によると思われる内壁クロス等のひびが複数見られる。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、経年劣化による軒天の汚損が見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - イ 外壁のひびを補修した部分や外壁を貼り直した部分がある。

(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7年6月10日（火） ： 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（6月18日受領）
令和7年6月10日（火） ： ー ：	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（6月16日受領）
令和7年6月19日（木） 10：45－10：50	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年6月26日（木） 14：30－15：20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A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6月26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。

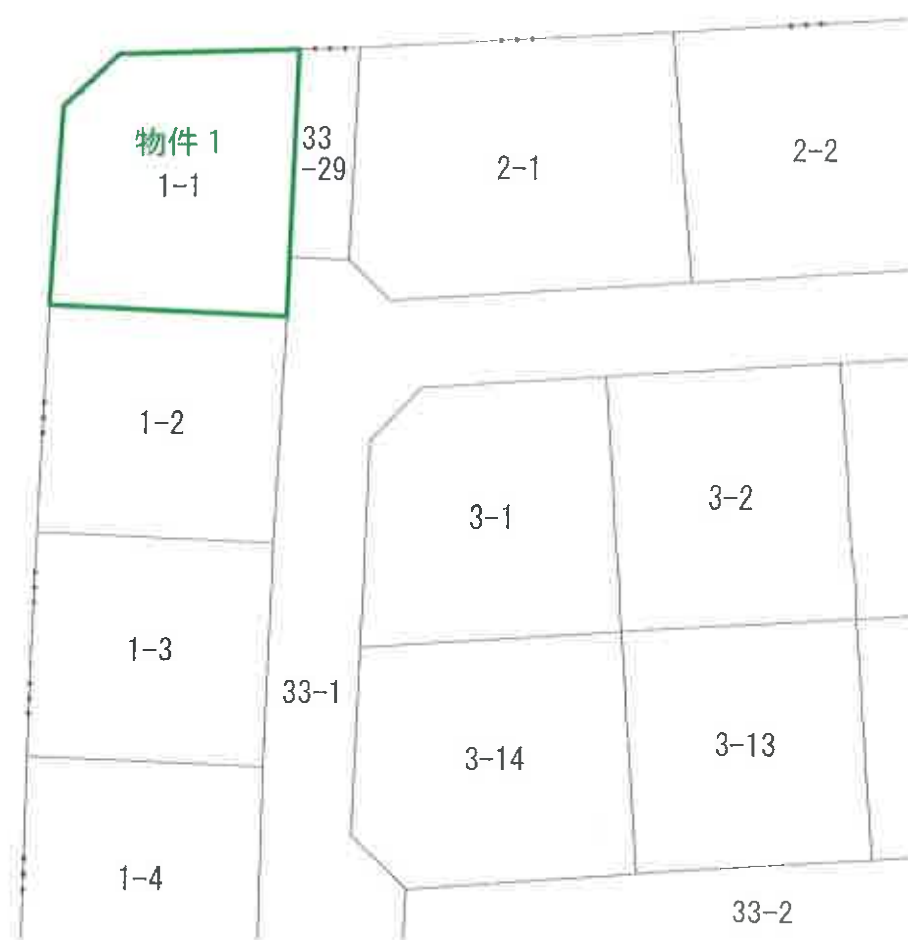
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

□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

公図写



5641001

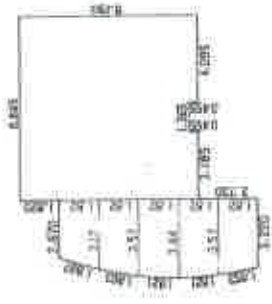
H7.3.20

各階平面図

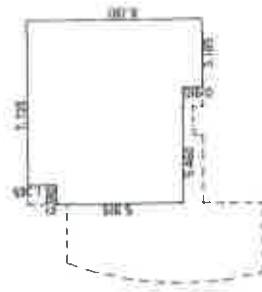
建物図面

家屋番号 1-1

建物の所在 郡山市森ヶ丘東四丁目1番地1



1 階		
7.735	×	8.645
0.455	×	4.095
0.455	×	3.185
$1.820 \times (2570+3170) \div 2$		= 66.869075
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 1.863225
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 1.449175
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 5.314400
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 6.133400
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 6.561100
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 6.561100
$1.820 \times (3170+3570) \div 2$		= 6.178900
合計		100.930375
床面積		100.93 m ²



2 階		
8.190	×	3.185
7.280	×	4.550
5.915	×	0.910
26.085150		=
33.124000		=
5.382650		=
合計		64.591800
床面積		64.59 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

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。
(福島地方支務局郡山支局管轄)
令和7年3月28日 東青法務局中野出張所

登記官

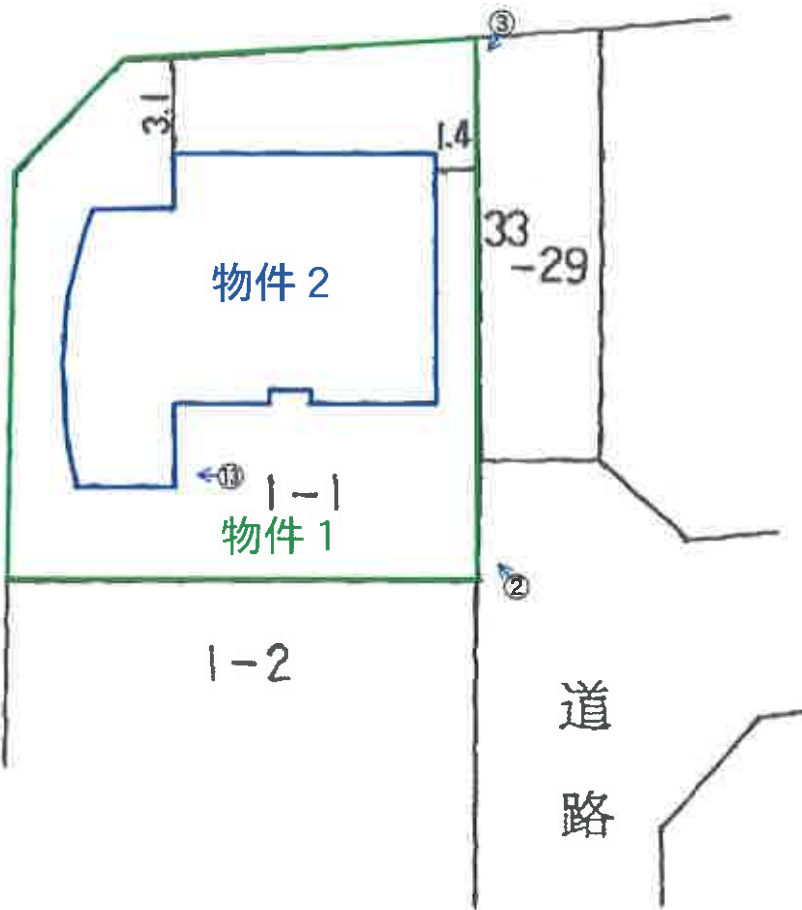
土地建物位置関係図



①

道 路

道
路



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図 物件2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



物件2: 1階LD及び東側和室の状況

No. 4



物件2: 1階東側和室の状況

No. 5



物件2: 1階店舗部分の状況

No. 6



物件2:1階台所の状況

No. 7



物件2:1階浴室の状況

No. 8



物件2:2階和室の状況

No. 9



物件2:2階北側洋室の状況

No. 10



物件2:1階LDの内壁のひび等の状況

No. 11



物件2:1階店舗部分の天窗付近の内壁のしみ等の状況

No. 12



外壁のひびの補修部分

外壁を貼り直した部分

No. 13

令和7年（ケ）第17号
令和7年6月26日現地調査
令和7年7月16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

横山 進也

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,980,000円
物件2（建物）	金2,810,000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の内訳価格は、物件2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、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 地番 地目 地積	郡山市緑ヶ丘東四丁目 1番1 宅地 257.96㎡	
2	主である建物		
	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市緑ヶ丘東四丁目1番地1 1番1 店舗・居宅 木造スレート葺2階建 1階： 100.93㎡ 2階： 64.59㎡ 計： 165.52㎡	
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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東北本線「郡山」駅の南東方約5.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「緑ヶ丘三丁目」まで約150m 市立緑ヶ丘第一小学校まで約1.1km ブイチェーン緑ヶ丘店まで約240m		
付 近 の 状 況	当該地域は、郡山市市街地の南東側の高台に位置し、戸建住宅等が建ち並ぶ大規模分譲住宅地域である。		
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 第１種低層住居専用地域 50％ 100％ 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	
画 地 条 件	間口約16m、奥行約17m、地積257.96㎡ ほぼ整形、三方路、北側市道と等高、西側市道より0～約1m高い、 東側市道より0～約0.3m高い		
接 面 道 路 の 状 況	北側 西側 東側	幅員約12m 幅員約12m 幅員約4m	舗装市道（建築基準法42条1項1号道路） 舗装市道（建築基準法42条1項1号道路） 舗装市道（建築基準法の道路ではない）
土 地 の 利 用	土地所有者が、本件土地上に物件２建物を所有し、占有している。 隣地は、併用住宅、戸建住宅、市民サービスセンター等となっている。		
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり 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	なし		

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7年3月9日 新築 経 過 年 数 : 30年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング、モルタル等 天 井 : ビニールクロス、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス、京壁等 床 : フローリング、畳、コンクリート現し等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 100.93㎡ 2 階 : 64.59㎡ 計 : 165.52㎡ *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	普通
建物の利用 状 況	本建物所有者が、居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	① 関係人の陳述より、1階店舗部分は理容室として使用する予定だったが、開業はしていない。内装は工事途中の状態である。 ② 外観目視調査より、本建物に下記の瑕疵が見られた。 建物外部 ・令和4年3月地震の影響で外壁のひび割れや一部落下がみられたため、令和4年に補修した。 建物内部 ・確認できた限りでは、令和4年3月の地震等の影響によると思われる内壁クロスのひびが複数見られ、1階店舗部分の天窓付近に台風の際に出来たしみが見られる。

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	46,500	1.05	257.96	0.90	11,340,000

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(県)-22

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 44,300\text{円/㎡} & \times & 104.9 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 97 & = & 46,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：98%（幅員等）

交通接近条件：99%（公共施設等への距離）

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：97%

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：105%（方位、三方路等）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：105%

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
2	250,000	165.52	0.03	1,240,000

ウ 現 価 率

物件2
主である建物

a 経過年数	30年
b 経済的残存耐用年数	0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	3%

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

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
1	11,340,000	1.00	0.35	法定地上権	3,970,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1の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 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	11,340,000	-3,970,000		0.90	0.60	3,980,000
2	1,240,000	+3,970,000	1.00	0.90	0.60	2,810,000
一括価格 (合計)						6,790,000

エ 占有減価修正 : 特にない。

オ 市場性修正 : 目的物件は店舗併用住宅で需要者が相対的に限定されること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

カ 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)-22

所 在 : 郡山市緑ヶ丘西1丁目11番4
価 格 : 44,300円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 255㎡
供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 南東側約6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建 ぺ い 率 50% 容 積 率 100%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅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 : 1,380,341円

物件2 : 2,167,668円

第7 附属資料

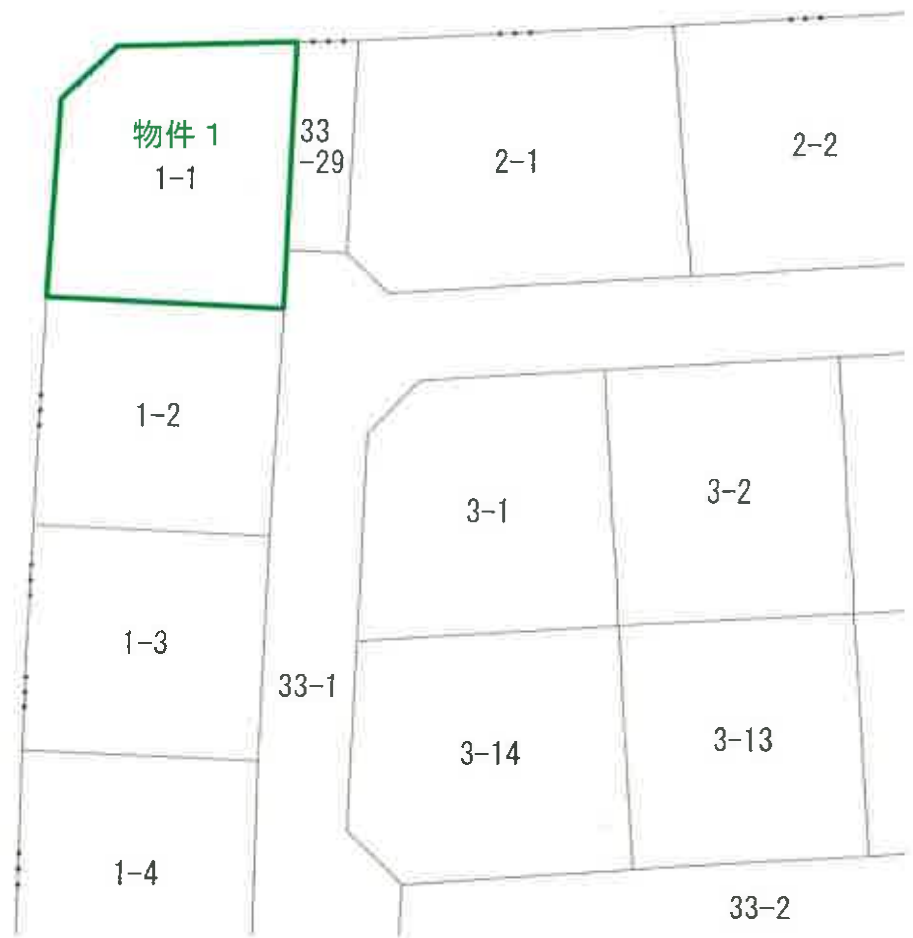
公 図 写
土地建物位置関係図
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上

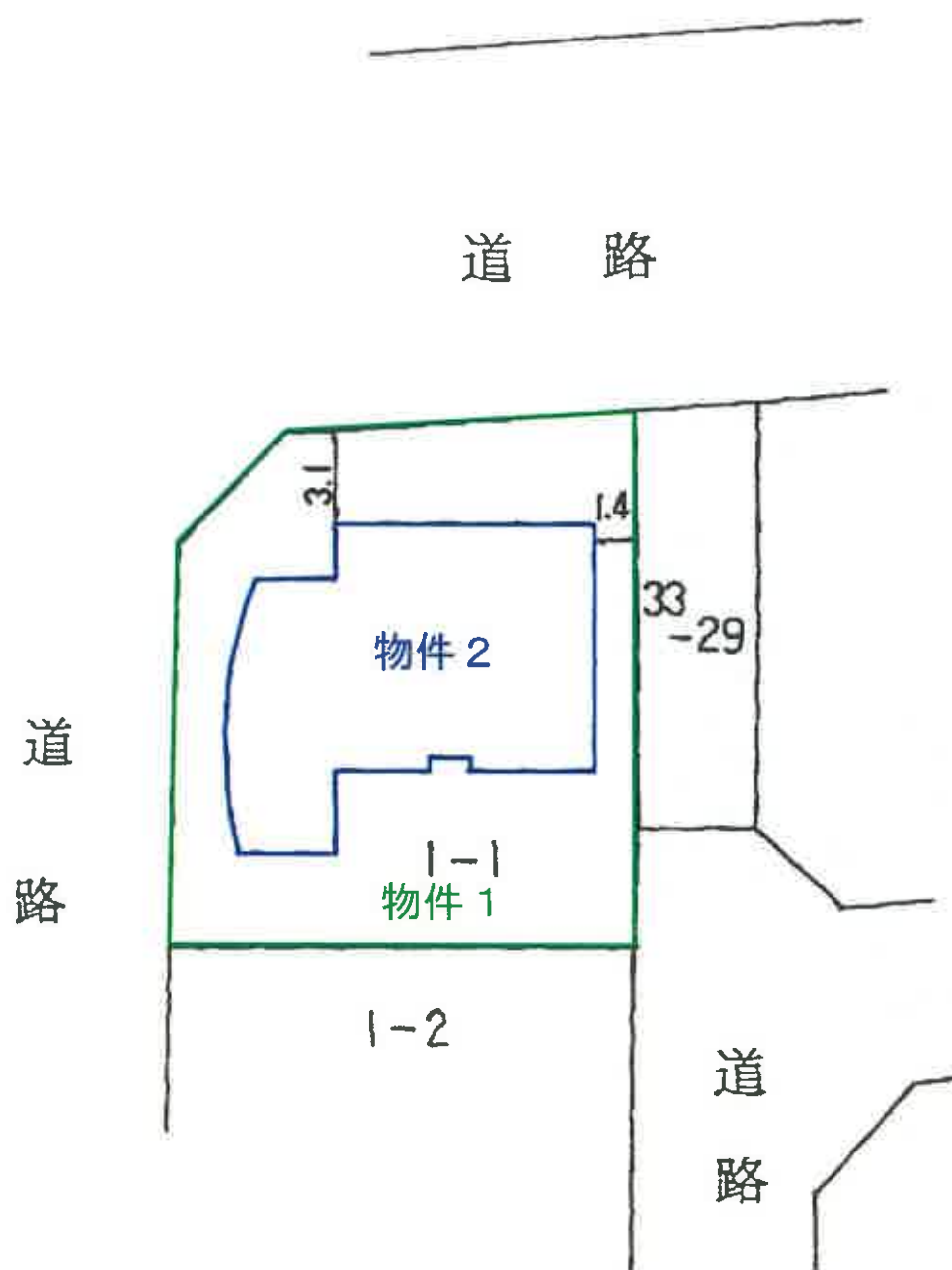
公図写



1/500



土地建物位置関係図



5641001

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。

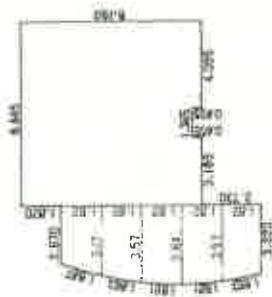
(福島地方方法務局郡山支局管轄)

令和7年3月28日

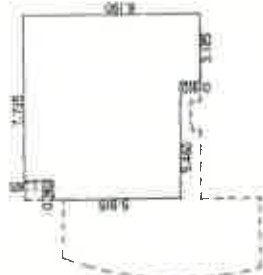
東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図



1 階		
7.735	×	8.645
0.435	×	4.095
0.455	×	3.185
1.820	×	(2670+3170) ÷ 2
1.820	×	(3170+3570) ÷ 2
1.820	×	(3570+3640) ÷ 2
1.820	×	(3640+3570) ÷ 2
1.820	×	(3570+3220) ÷ 2
合計		100.93 m ²



2 階		
8.190	×	3.185
7.280	×	4.550
5.915	×	0.910
合計		64.591800 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

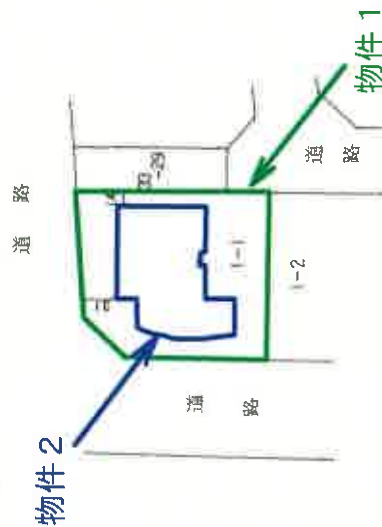
縮尺 1/500

H7.3.20

家屋番号 1-1

建物の所在 郡山市緑ヶ丘東四丁目1番地1

建物図面



建物間取図 物件2

