

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 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 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）
1～3	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	69,477	18,568
1	220,000				
2	4,460,000				
3	2,010,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目 |
| | 地 番 | 291番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目 |
| | 地 番 | 292番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目292番地 |
| | 家屋 番号 | 292番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ガラス板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14平方メートル
2階 57.13平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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登載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目 |
| | 地 番 | 291番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目 |
| | 地 番 | 292番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目292番地 |
| | 家屋 番号 | 292番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ガラス板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14平方メートル
2階 57.13平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 4 月 25 日受理
令和 7 年 6 月 4 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 | 郡山市富田西六丁目 |
| | 地 番 | 291 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.93 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目 |
| | 地 番 | 292 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 郡山市富田西六丁目292番地 |
| | 家屋 番号 | 292 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ガラス板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.14 平方メートル
2階 57.13 平方メートル |

(

C

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)	(5月15日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地及び物件2土地について (1) いずれの土地も、地割れや陥没等はありません。 (2) いずれの土地も、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) いずれの土地も、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 物件1土地及び物件2土地を一体として、物件3建物の敷地として利用しています。土地の北東側には、私が所有し占有している自動車を1台駐車しています。車検が切れているので、ずっと置いたままの状態です。 2 物件3建物について (1) 本件建物には、私が住んでいます。本件建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本件建物について、損傷している箇所はありません。増改築はしていません。 (3) 本件建物の屋根には、本件建物の建築時からソーラーパネルが設置されています。ソーラーパネルの所有者は私です。

(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土地及び物件2土地について
 - (1) 本件各土地は、北側は郡山市所有の富田西5丁目245番土地に、東側は郡山市所有の富田西6丁目290番地に、物件2の西側は第三者所有の同293番地に、南側は郡山市所有の同322番地及び第三者所有の同323番地に接している。富田西5丁目245番土地の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、現況地目も登記と同様である。富田西6丁目290番地、同293番地、同322番地及び同323番地の登記上の地目は宅地であり、現況地目も登記と同様である。
 - (2) 本件各土地は一体として物件3建物の敷地として利用されている。
 - (3) 本件各土地と隣接地との境界について、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
 - (4) 物件2土地の南側の庭部分は草が生い茂り、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、本件各土地には地割れや陥没等は見受けられない。
- 3 物件3建物について
 - (1) 建物内部

各部屋には、空き缶やごみ袋に入れた動産等が大量に置かれており、見分できる範囲は限られていたが、内壁クロスは経年劣化等による汚損があり、床は汚れにより変色している部分がある。

浴室の浴槽や床は茶色い汚れがこびり付いており、トイレの床や内壁は、排泄物等による汚損が著しい。

建物内は全体的に悪臭がある状態である。

Aが陳述する屋根に設置されているソーラーパネルについては、目視することはできなかったが、室内にはパワーコンディショナーがあり、稼働している様子が見受けられた。郡山市長に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請により得られた家屋現地確認調査表等にも、ソーラーパネルが設置されている旨の記載があった。これらを踏まえ、本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されており、屋根に付合しているものと認めた。
 - (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。

(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4月28日 (月) : - :	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 (5月9日受領)
令和7年5月12日 (月) 15:20-15:25	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和7年5月14日 (水) 9:02-9:10	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
令和7年5月14日 (水) 11:30-11:40	福島地方法務局	公図及び全部事項証明書交付申請 (同日受領)
令和7年5月15日 (木) 10:00-11:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年5月30日 (金) 13:50-14:00	執行官室	郡山市区画整理課担当者に対して、電話にて事情聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月15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。 来訪を告げる呼び掛け等を行ったが、応答がなかったので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者は在宅していた。 □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



5939028

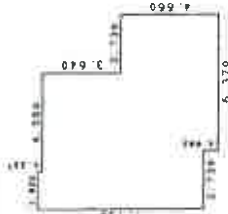
各 階 平 面 図

家屋番号 27番13

建 物 図 面

建物の所在 郭山市富田町字天神南27番地13、27番地13先
(仮換地 富田第二土地区画整理事業32街区符号10-2)

1 階



収 横 表

1.820	×	7.735	×	14.077700
0.910	×	7.508	×	6.832280
2.640	×	8.190	×	29.611600
2.730	×	4.550	×	12.421500
計				63.143080

床面積 63.14 ㎡

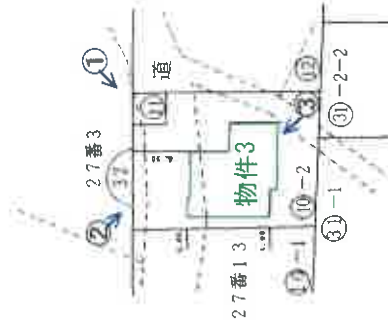
2 階



収 横 表

4.550	×	8.190	×	37.264500
1.820	×	5.460	×	9.937200
2.730	×	3.640	×	9.937200
計				57.138900

床面積 57.13 ㎡



←○写真撮影位置方向・写真番号

作成者

縮尺 1/250

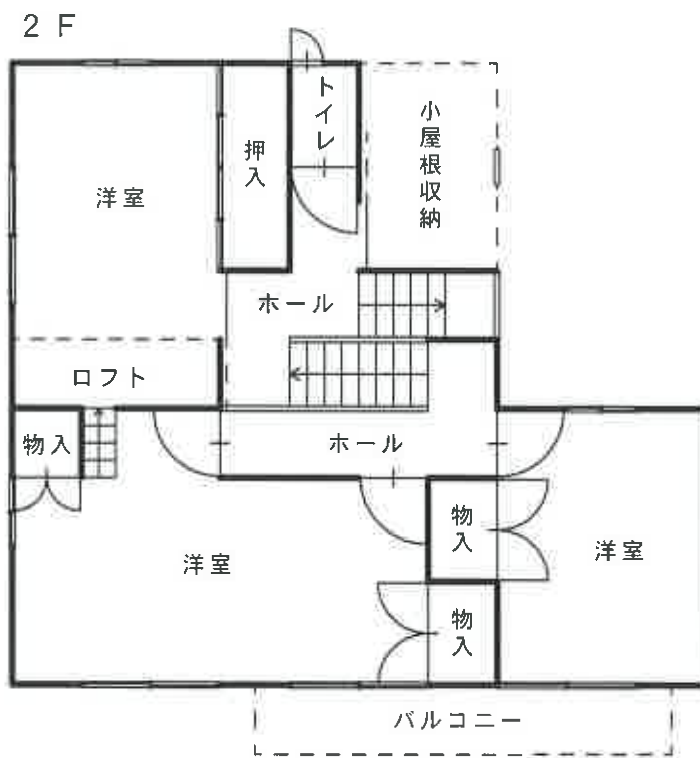
申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

- (1) 令和 3 年 2 月 19 日
土地区画整理法の換地処分により、建物図面につ
き抹消所を郡山市蘆田西 6 丁目 292 番地、
家屋番号を 292 番に変更

物件 3



建物間取図





物件2

物件1

No. 1



物件1

物件2

No. 2



物件3:1階居間の状況

No. 4



物件3: 中2階和室の状況

No. 5



物件3: 1階台所の状況

No. 6



物件3:1階浴室の状況

No. 7



物件3:2階南西側洋室の状況

No. 8



物件3:2階南東側洋室の状況

No. 9



物件3:2階ホールの状況

No. 10

令和7年（ケ）第14号
令和7年5月15日 現地調査
令和7年6月9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6,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金220,000円
物件2（土地）	金4,460,000円
物件3（建物）	金2,010,000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・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の内訳価格は、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	郡山市富田西六丁目 291番 宅地 9.93m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	郡山市富田西六丁目 292番 宅地 207.50m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	郡山市富田西六丁目292番地 292番 居宅 木造スレート・ガラス板ぶき2階建 1階： 63.14m ² 2階： 57.13m ² 計： 120.27m ²	郡山市富田西六丁目291番地、 292番地
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 西 方 約 5.1km (直線距離、以下同じ。) 郡山インターチェンジまで約1km 郡山市立富田小学校まで約600m 郡山市役所まで約3.1km ザ・ビックエクスプレス富田店まで約130m	
付 近 の 状 況	郡山市郊外の幹線市道沿いに位置し、一般住宅、アパートを中心に、クリニック、郊外型店舗等が混在する地域。国道49号・同4号バイパスへの連続性は良好で、郡山 I C にも近接する。	
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 準工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地指定「天神南遺跡」の指定有り
画 地 条 件	間口約12.5m、奥行約17m、地積計217.43㎡ ほぼ長方形、概ね平坦、中間画地 道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約25m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。 隣地は、共同住宅や一般住宅の敷地、空き地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（特記事項のとおり） (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	① 物件1・2は埋蔵文化財包蔵地(遺跡名：天神南遺跡・種別：散布地・時代：古墳・奈良・平安)に指定されている。本件土地についても建物建築の際に試掘調査が必要となり、その結果により本調査に至る可能性もある。個別具体的な調査の有無、調査費用等は建て替え時に別途協議を要する(郡山市文化スポーツ部文化振興課調べ)。 ② 下水道については、敷地内に公共枡が設置されているが、接続されておらず、現在は個別浄化槽を使用している(郡山市上下水道局下水道整備課調べ)。
---------	--

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18年10月26日 新築 経 過 年 数 : 19年 経済的残存耐用年数 : 11年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート・ガラス板ぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、合板 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング、畳、タイル 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階: 63.14㎡ 2階: 57.13㎡ 計: 120.27㎡ *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
建 物 の 利 用 状 況	物件3建物所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	① 1階南東側はスキップフロアで、中2階部分は和室となっており、半地下は収納部が存する。 ② 2階トイレの東側に小屋根収納部が存する。 ③ 建物内部の各部屋には空き缶やゴミ袋に入れた動産等が大量に置かれており調査が制限されたが、内壁や床は剥がれや亀裂のほか、汚れにより変色している箇所が多数見られた。 また、1階浴室の浴槽や床は汚れが目立ち、1・2階トイレの床や内壁は、排泄物等による汚損が著しく、建物内は全体的に悪臭がある状況にある。 ④ 物件3建物の屋根にソーラーパネルが設置されているが、パネルの枚数や売電契約の内容については確認できなかった。

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	58,100	1.00	9.93	0.95	550,000
2	58,100	1.00	207.50	0.95	11,450,000

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)-12

公示価格等 53,800円/㎡ × 時点修正 105.6 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 94 ≒ 標準とした価格 58,100円/㎡

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：90%（系統連続性、幅員）

交通接近条件：101%（駅への接近性）

環境条件：103%（周辺の利用状態、用途の多様性）

行政的條件：100%

格 差 率：94%

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：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	260,000	120.27	0.08	2,500,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a 経過年数	19年
b 経済的残存耐用年数	11年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	8%

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

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	550,000	1.00	0.35	法定地上権	190,000
2	11,450,000	1.00	0.35	法定地上権	4,010,000
計					4,200,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1・2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	550,000	- 190,000		1.00	0.60	220,000
2	11,450,000	- 4,010,000		1.00	0.60	4,460,000
3	2,500,000	+ 4,200,000	1.00	0.50	0.60	2,010,000
一括価格 (合計)						6,690,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 物件3建物内の各部屋は空き缶やゴミ袋に入れた動産等が大量に置かれており、特に1・2階のトイレ周辺は排泄物等による汚損や悪臭が極めてひどく、建物の維持管理の状態は相当に劣る。よって、建物のリフォーム等の可能性を勘案して、市場性修正を行なった。

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 地価調査価格 郡山(県)-12

所 在 : 郡山市富田町字坦ノ腰2番42
価 格 : 53,800円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約5.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 南東側4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶやや郊外の住宅地域

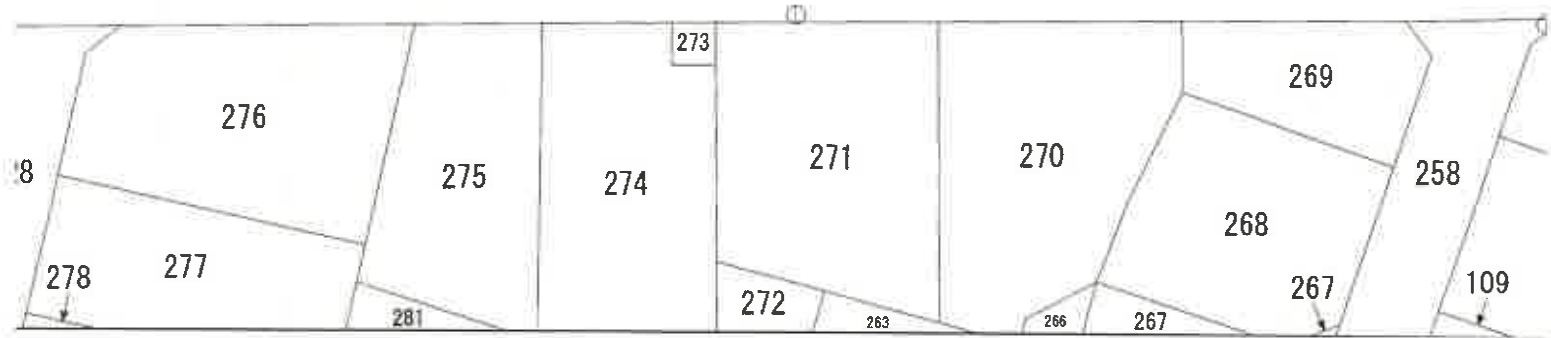
2 固定資産税課税標準額(令和6年度)

物件1 : 53,331円
物件2 : 1,173,877円
物件3 : 3,735,560円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上



5939028

各階平面図

建物平面図

家屋番号 27番13

建物の所在 郡山市富田町字天神前27番地13、27番地13先
(仮換地 富田第二土地区画整理事業32街区符号10-2)

1 階

採 算 表

1.820 × 7.735	=	14.077700
0.910 × 7.508	=	6.832280
3.640 × 8.190	=	29.811600
2.730 × 4.550	=	12.421500
計		63.143080

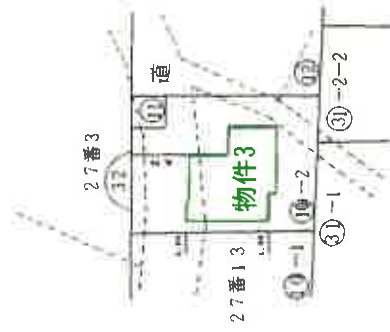
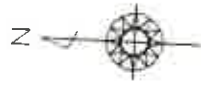
床面積 63.14 ㎡

2 階

採 算 表

4.550 × 8.190	=	37.264500
1.820 × 5.460	=	9.937200
2.730 × 3.640	=	9.937200
計		57.138900

床面積 57.13 ㎡



平成19年1月11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12月4日 福島地方支務局郡山支局

登記官

A3をA4に縮小

作成者

縮尺 1/250 (作成)

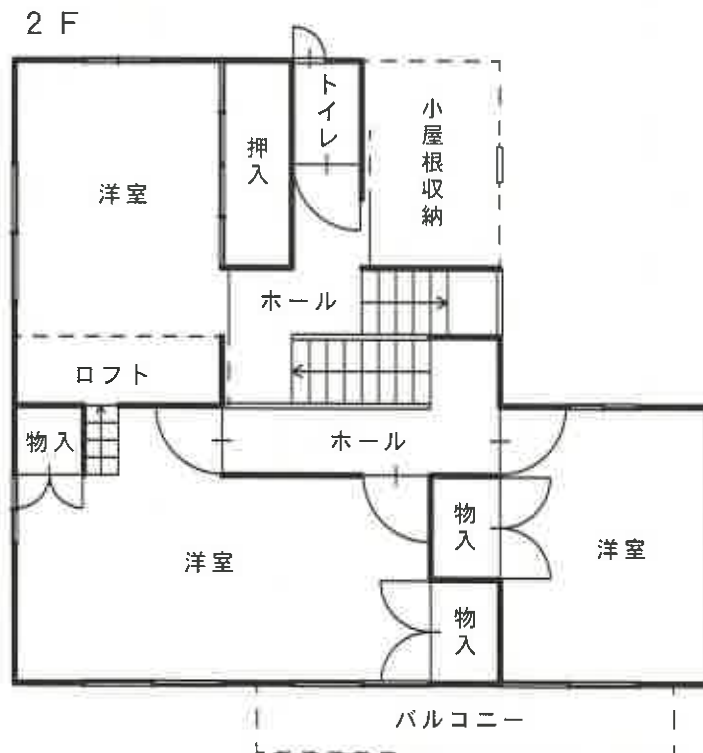
申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

- (1) 令和5年2月19日
土地区画整理法の施行により、建物図面につ
き抹消 所註を郡山市富田西6丁目292番地、
家屋番号を292番に変更

物件 3



建物間取図

