

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5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11月26日から 令和 7年12月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月10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12月24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12月11日 午前10時00分から 令和 7年12月15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11月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,820,000 7,056,000		1,764,000	91,335	0

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 白河市高山西 1 6 7 番地 1 3

建物の名称 サンデュエルツインフォート新白河

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高山西 1 6 7 番 1 3 の 7 0 8

建物の名称 7 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 2 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 白河市字高山西 1 6 7 番 1 3

地 目 宅地

地 積 3 3 0 7 . 5 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 5 9 1 8 分の 6 6 7 3

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 1 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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 白河市高山西 1 6 7 番地 1 3

建物の名称 サンデュエルツインフォート新白河

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高山西 1 6 7 番 1 3 の 7 0 8

建物の名称 7 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 2 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 白河市字高山西 1 6 7 番 1 3

地 目 宅地

地 積 3 3 0 7 . 5 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 5 9 1 8 分の 6 6 7 3

令和 7 年（又）第 19 号
令和 7 年 7 月 23 日受理
令和 7 年 8 月 29 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 藤 武 男

（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 白河市高山西 1 6 7 番地 1 3

建物の名称 サンデュエルツインフォート新白河

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高山西 1 6 7 番 1 3 の 7 0 8

建物の名称 7 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 3 . 2 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 白河市字高山西 1 6 7 番 1 3

地 目 宅地

地 積 3 3 0 7 . 5 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 8 5 9 1 8 分の 6 6 7 3

(区分所有建物用 1)

[illegible]

(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
■ 所有者	1 物件1建物は、私が居宅として使用しています。他人に貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件1建物の改築等はしていません。 3 物件1建物内では、猫1匹を3年ほど飼っていたことがあります。その猫の引っ掻きキズを隠すため、2箇所クロス角にテープを貼っています。 4 物件1建物は、東日本大震災により、内壁クロスとベランダの天井にひび割れの被害を受けたのですが、クロスを張り替えるなどの補修をしました。なお、北西側洋室の窓側近くのクロスにひび割れがあるのは、当時、そこに置いていた二段ベッドのために気づかなかったためです。それ以外に被害を受けた箇所はなく、現時点において、特に気になる瑕疵等はありません。 5 管理費、修繕積立金、駐車場使用料及び水道料金の滞納があるということですが、指定した口座から引き落とされていると思っていました。管理会社に確認してみます。
■ 物件管理会社 担当者	1 物件1建物については、令和7年7月31日に書面照会に対する回答書をファックス送信し、令和6年11月分から令和7月7分までの滞納額は、管理費が85,950円、修繕積立金が77,040円、駐車場使用料が31,500円、そして、水道料金が31,397円である旨回答したところです。 現時点の滞納額については、8月分の管理費、修繕積立金及び駐車場使用料の各1か月分が加算されており、7月分までの水道料金滞納額を含めた滞納合計額は247,497円になっています。 なお、8月分の水道料金はありません。 2 管理費等の滞納分は、買受人に承継され、同人に対し権利行使させていただくことになります。 今後、管理費等の滞納額に変更が生じたときは、連絡します。 3 所有者は、管理費等が指定口座から引き落とされていると話されたそうですが、確かに令和6年10月分までは口座引き落としがされていました。しかし、同年11月分以降は、口座の残高不足のためだと思いますが、引き落としされていません。一部の金額のみ引き落とされるということができないため、滞納額全額を超える残高が口座にない限り、引き落としされないということになります。

(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、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 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1建物の敷地である167番13の土地に接する公衆用道路や第三者所有の宅地等との間において、境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件1建物について、LDや台所の天井及び内壁の上部にたばこの煙によると思われる汚損が広範囲に見られたほか、洗面所の床にも汚損が見られた。
北東側洋室の1箇所にはひび割れが見られた。また、LDの玄関側扉の柱角及びその向かいのシステムキッチンの角の2箇所のクロスについて、猫による引っ掻きキズを隠したというシールが貼付されているのが見られた。
上記以外に目立った損傷等は見られなかった。
- 3 前記「管理費等の状況」等に記載したとおり、令和7年8月28日現在、管理費等247,497円の滞納が認められる。
- 4 物件1建物については、第三者による占有は認められず、所有者が居室として占有していると認める。

（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7月25日(金) ： ー ：	執行官室	物件管理会社に対する照会書送付(7月31日回答書受領)
令和7年7月28日(月) 11:45-12:05	物件所在地	占有調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
令和7年8月8日(金) 13:30-15:15	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
令和7年8月28日(木) 14:15-14:25	執行官室	物件管理会社担当者から電話連絡(7月31日回答の修正等)
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		

(特記事項)

■ 令和7年8月8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ため、立会人を立ち会わせた。

□ 令和 年 月 日

□ 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

(A3→A4縮小)

(座標値種別：図上測定) +31611.855

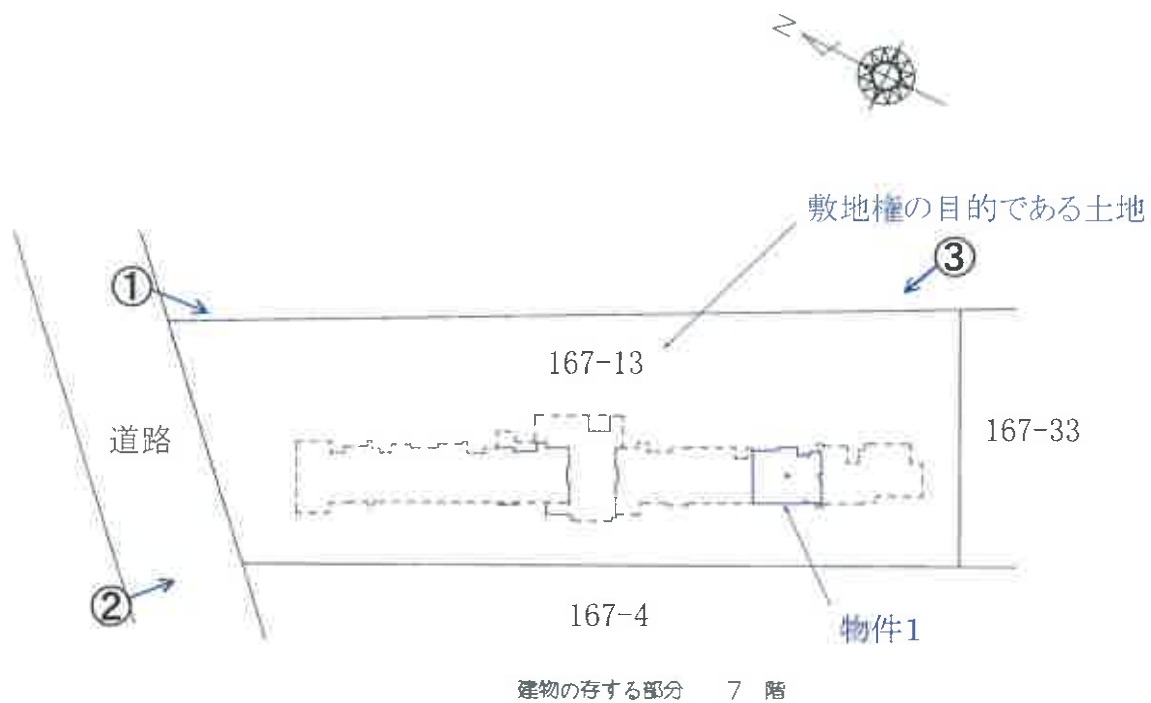


+31486.855 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部		所在		白河市高山西				地番	167番13			
出力縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和59年12月					備付年月日(原図)				補記事項		

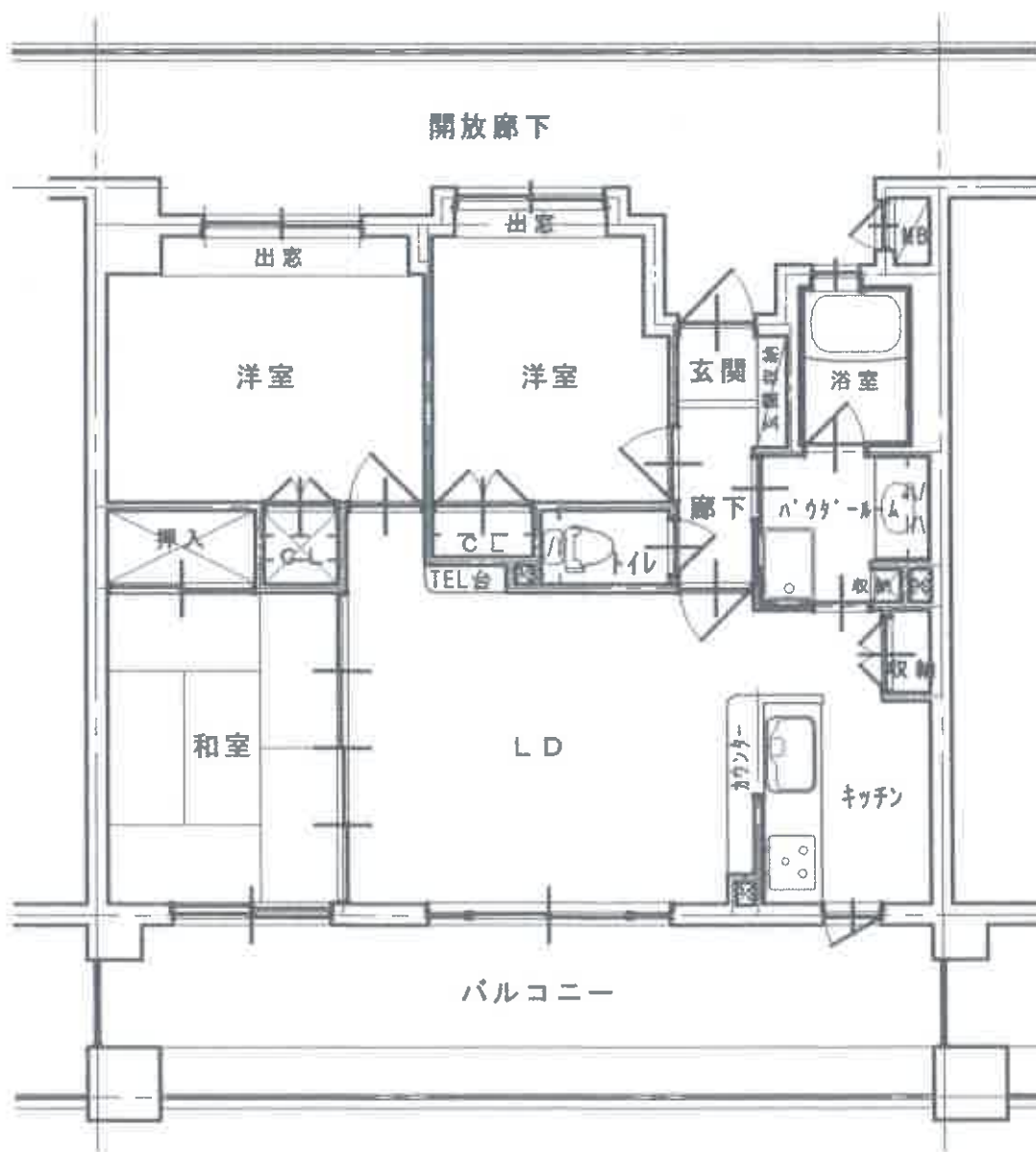
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

物件 1



物件1を含む1棟の建物



敷地権の目的である土地

No. 1

物件1を含む1棟の建物



敷地権の目的である土地

No. 2

物件1を含む1棟の建物



敷地権の目的である土地

No. 3



物件1:LDの状況

No. 4



物件1:キッチンの状況

No. 5



物件1:浴室の状況

No. 6



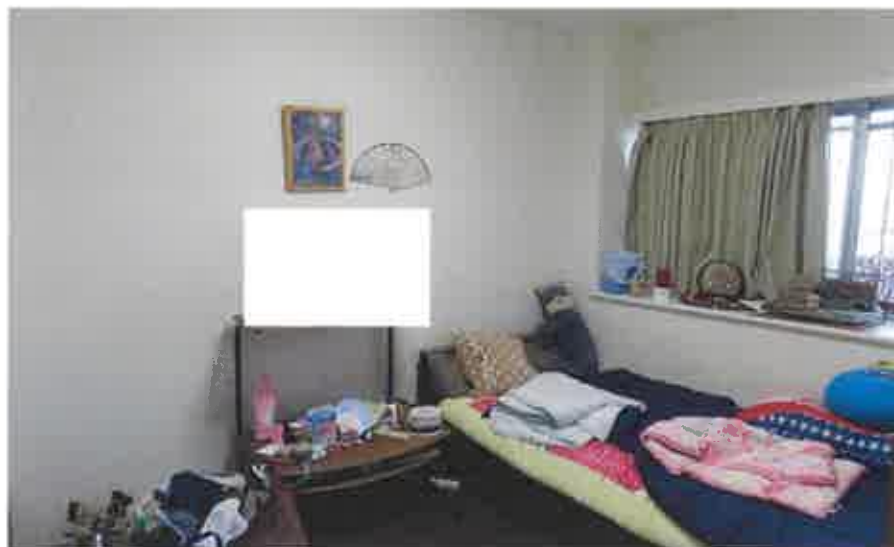
物件1:和室の状況

No. 7



物件1:北東側洋室の状況

No. 8



物件1:北側洋室の状況

No. 9



物件1:玄関外の状況

No. 10

令和7年（ヌ）第19号
令和7年8月8日現地調査
令和7年9月11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

原 田 昌 明

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金8,820,000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 白河市高山西167番地13 建 物 の 名 称 サンドュエルツインフォート新白河 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 高山西167番13の708 建 物 の 名 称 708 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 63.29㎡ (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 白河市高山西167番13 地 目 宅地 地 積 3,307.57㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 385918分の6673		
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	JR東北本線「新白河」駅の南方約800m(直線距離、以下同じ) 最寄バス停「住宅前」の南西方約300m 白河市立みさか小学校まで約1.2km ヨークベニマルメガステージ白河店まで約600m 白河市役所まで約2.8km	
付 近 の 状 況	共同住宅、店舗、事務所等が混在する地域で、住環境、利便性共に良好である。特段の変動要因はなく、目的物件周辺は当面現状を維持し推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% 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	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	3,307.57㎡ ほぼ長方形 約32.5m×約100m ほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約16m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	鉄筋コンクリート造7階建分譲マンション「サンデュエルツイン フォート新白河」の敷地	
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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンデュエルツインフォート新白河	
建物の用途	共同住宅（総戸数55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17年6月7日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約20年	
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル、吹付タイル等	
設備等	エレベーター：1基 駐車場：敷地内にあり（55台分） 駐輪場：敷地内にあり 集会室：あり	
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 サンデュエルツインフォート新白河管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：管理人室：あり 管理人：あり（週5日）	
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合の修繕積立金総額 ^{（注）}	23,509,046 円
	大規模修繕の予定	なし
	ペット	可
	（注）令和7年5月31日現在の金額	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (708号) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	63.29m ² (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：バルコニーあり(南西面)
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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 9,550円 修繕積立金：月額 8,560円 水道使用料：管理組合が一括支払後、個別に徴収される 駐 車 場：月額 3,500円 滞 納 額：あり 247,497円 (後記の特記事項を参照)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。

特 記 事 項

- ・リビング・ダイニング及びキッチンの天井や内壁に、たばこの煙によるものと思われる汚れが見られる。
- ・物件1所有者によると、東日本大震災時に和室の北西側内壁に亀裂等が複数箇所生じ、専門業者によりコーキング処理及びクロス張り替え等の補修が行われたとのことである。
- ・北西側洋室の北西側内壁ビニールクロスに亀裂箇所が1つ存する。物件1所有者によれば、東日本大震災時に生じたものとのことである。
- ・リビング・ダイニングの柱角及びシステムキッチンの角の2箇所にシールが貼られている。物件1所有者によれば、以前室内で飼っていた猫による掻き傷を隠したものとのことである。

	滞納額 (注)
管理費	95,500円
修繕積立金	85,600円
駐車場使用料	35,000円
水道料金	31,397円
合計	247,497円

(注) 令和7年8月28日現在の金額

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	220,000 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
220,000	1.08	63.29	15,040,000

イ 個別格差：階層別・位置別効用を考慮。

ウ 専有面積：登記面積による。

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
1,200,000	1.00	15%	1.00	8,000,000

ア 総 収 益 : 賃貸を想定し標準的な賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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て査定した。

エ そ の 他 補 正 : 専有部分の維持管理の状況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	100,000円 × 12ヶ月	=	1,200,000円
駐 車 料	0円 × 12ヶ月	=	0円
その他収入(共益費)	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益	1,200,000円		

3 評価額の判定

(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。

白河市内におけるマンションの取引は、自用目的のものが中心で、賃貸収益目的での取引は未成熟であることから、本件においては、事例等から求めた価格を重視し、収益価格は参考として、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	15,040,000	1.00	15,040,000
収 益 価 格	—		8,000,000
調整後の価格(円)	15,000,000		

イ 占有減価修正：なし

(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 イ	競売市場 修 正 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
15,000,000	1.00	0.60	0.98		8,820,000

イ 市 場 性 修 正：なし

ウ 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。

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

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）： 6,265,747円

敷地権の目的たる土地全体： 89,608,686円（持分6673/385918）

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

公 図 写

(A3→A4縮小)

(座標値種別：図上測定)

+31611.855

+124084.535



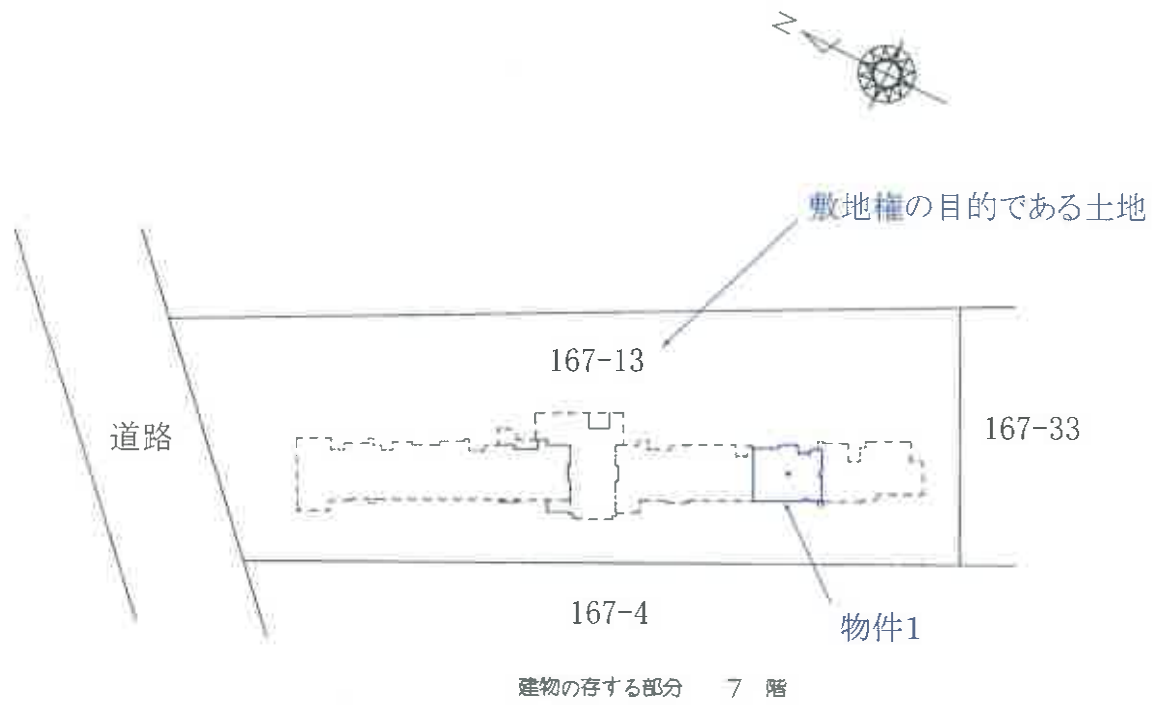
+31486.855 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 分	所 在	白河市高山西				地 番	167番13			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年12月			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

