

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	11,610,000 9,288,000		2,322,000	78,588	17,782

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市桑野一丁目 137 番地 1

建物の名称 サークス開成山公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桑野一丁目 137 番 1 の 803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 66.17 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 郡山市桑野一丁目 137 番 1

地 目 宅地

地 積 1568.02 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 323002 分の 7019

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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】

三菱食品株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市桑野一丁目 137 番地 1

建物の名称 サークス開成山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑野一丁目 137 番 1 の 803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 66.17 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 郡山市桑野一丁目 137 番 1

地 目 宅地

地 積 1568.02 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 323002 分の 7019



令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 8 月 20 日受理
令和 7 年 9 月 30 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 定 能

（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 郡山市桑野一丁目137番地1

建物の名称 サークス開成山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑野一丁目137番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 66.17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 郡山市桑野一丁目137番1

地 目 宅地

地 積 1568.02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 323002分の7019

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	郡山市桑野一丁目21番11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 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	☒ 月額 次のとおり 管理費 10,900円 修繕積立金 18,600円 駐車場 7,500円 タイヤストッカー使用料 200円 ☒ 水道使用料の滞納額 20,718円	令和7年8月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年7月～令和7年8月分 計95,118円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 323002分の7019である。	
執行官保管の仮処分	☒ 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

(2 枚目)

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 ■三菱食品株式会社
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人 (■A (占有補助者) □()) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	■賃貸借 □使用借権 □
占有開始時期	平成29年3月26日
最初の契約日	平成29年3月17日
契約等期間	平成29年3月26日から ■平成30年3月25日まで1年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新
現在の契約等期間	令和7年3月26日から ■令和8年3月25日まで1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 (三菱食品株式会社)
賃料・支払時期等	毎月 金105,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない ■ある (■敷金210,000円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める □
その他	
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

(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
■ マンション管理人	(8月25日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件物件であるサーパス開成山公園の管理を担当している者です。 2 803号室は、所有者から同室を賃借している会社の社員が家族で居住しています。 3 803号室居住者は、居室以外に、タイヤストッカー1世帯分、駐車場1台分を使用しています。
■ A (占有補助者)	(9月8日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件物件であるサーパス開成山公園803号室に、私が勤めている会社の指示等により、自宅として、平成29年3月から現在まで、家族と共に居住しています。 2 本件物件を、有償、無償を問わず、誰かに貸したことはありませんし、現在貸していません。 3 室内でペットを飼ったことはありません。 4 令和3年及び令和4年の福島県沖地震や近時の台風など、自然災害で本件物件に何等かの被害があったことはありません。 5 駐車場を1台分借りています。タイヤストッカー置場として、指定された場所を1世帯分利用しています。 6 本件物件について、特に不具合と感じている箇所はありません。
■ MSコーポレートサービス株式会社第二事業本部人事グループ担当者	(9月8日電話により事情聴取) 1 当社は、三菱食品株式会社から委託を受け、福利厚生部門を担当しており、三菱食品株式会社の社員住宅等の維持管理を請け負っている会社です。本件物件に関する賃貸借契約を把握しています。 2 本件物件は、賃貸人を所有者、賃借人を三菱食品株式会社とする賃貸借契約により、社員が自宅として家族と共に居住しています。

(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、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 本件土地（物件1敷地部分）は、公図上、東側隣接地及び西側隣接地の土地に「道」との表記があり、登記がされていないが、両隣接地の現況地目は、道路として利用されている公衆用道路である。
- 3 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) 専有部分は、経年による床のキズ等が若干あるものの、特段の損傷、汚損はなく、良好に保全されている。
 - (2) 専有部分内のキッチン、洗面脱衣室、浴室について、建具や設備の不具合はない。
- 4 本件物件の管理会社によると、駐車場として36台分（月額9500円～7500円）が用意されており、ペットの飼育は不可、マンションの大規模修繕工事の予定があり、今後審議予定である。

（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
令和7年8月25日 (金) 15:30 - 15:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、マンション管理人から事情聴取
令和7年8月29日 (金) : - :	執行官室	管理組合に対し、管理費滞納の有無等及び部屋の間取りについて、FAXで照会 (同日受領)
令和7年9月8日 (月) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 A、マンション管理人から事情聴取
令和7年9月8日 (月) 18:10 - 18:20	執行官室	MSコーポレートサービス株式会社に電話により事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年9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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日 平成29年2月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書簡である。
(福島県地方務務局郡山支局登録)
令和7年6月16日 東京法務局中野出張所

(8 枚目)

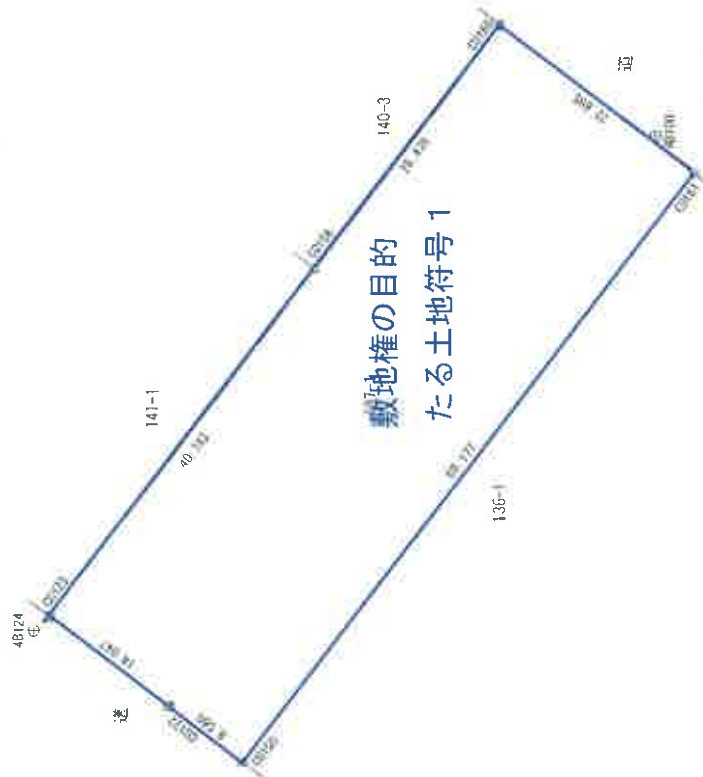
登記官

地積測量図

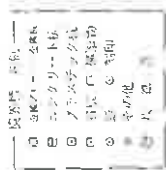
地番 137-1

土地の所在 郡山市桑野一丁目

世界測地系第Ⅱ系 (測地成果2011) 平成28年10月31日測量



敷地権の目的
たる土地符号1



求積表

地番	137-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
00173	155477.021	46019.559	-36.846	-50976.0	911566
00172	155463.316	46022.319	4.890	775761	946840
00171	155451.301	46025.719	61.401	1010936	126521
00169	155403.374	46027.016	-32.731	-5089470	883394
00168	155480.667	46029.285	-67.457	-10188633	621619
合計			合計	-3136	019533
合計面積			合計面積	1568	074765
面積			面積	1568	02
面積			面積	474.32	㎡

測量点座標

点名	X座標	Y座標	備考
48120	155414.159	46111.729	3級基準点
48121	155524.913	46028.463	4級基準点
48122	155531.914	46043.145	4級基準点
48123	155541.301	46083.673	4級基準点
48124	155475.136	46019.559	4級基準点
48125	155403.374	46027.016	4級基準点
48126	155480.667	46029.285	4級基準点
48127	155477.021	46022.639	4級基準点
48128	155463.316	46025.719	4級基準点
48129	155451.301	46028.463	4級基準点
48130	155441.301	46031.145	4級基準点

作業機関

計測機関

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年11月9日

平成10年11月9日

建物図面

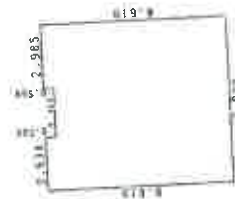
家屋番号
桑野一丁目137番1
の803

建物の所在
郡山市桑野一丁目137番地1

各階平面図

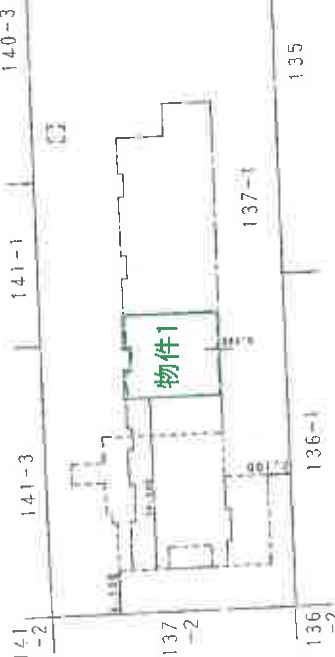
5200128

A3をA4に縮小



求積表	
2.530 × 0.500	1.265000
2.985 × 0.500	1.492500
7.820 × 0.110	0.860200
	3.617700

床面積 66.17 m²



建物の存する部分 8階



←○写真撮影位置方向・写真番号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

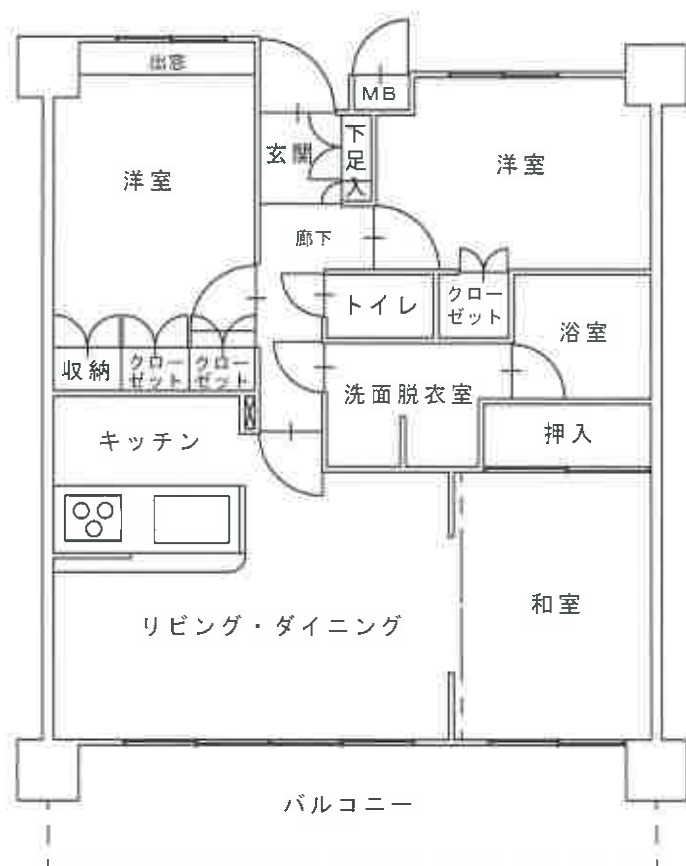
これに図面に記載されている内容を説明した図面である。
(福島地方在籍郡山市文庫館蔵)

令和7年6月16日 東京建設局中野出張所

登記簿

(9 枚目)

物件 1



建物間取図





一棟の建物

No. 1



一棟の建物

No. 2



一棟の建物

No. 3



一棟の建物: 共用エントランス内の状況

No. 4



専有部分:玄関付近の状況

No. 5



専有部分:リビング・ダイニングの状況

No. 6



専有部分:リビング・ダイニングの状況・和室の状況

No. 7



専有部分:キッチンの状況

No. 8



専有部分:北西側洋室の状況

No. 9



専有部分:北東側洋室の状況

No. 10



専有部分:浴室の状況

No. 11

令和7年(ケ)第33号
令和7年9月8日現地調査
令和7年10月6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

番号	評 価 額
物件 1	金11,610,000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 郡山市桑野一丁目137番地1 建 物 の 名 称 サーパス開成山公園 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 桑野一丁目137番1の803 建 物 の 名 称 803 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 8階部分 66.17㎡ (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 郡山市桑野一丁目137番1 地 目 宅地 地 積 1,568.02㎡ (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 32万3002分の7019		
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「郡山」駅の西方約3.1km(直線距離、以下同じ) 最寄バス停「郡山女子大学」の東方約50m 郡山市立大島小学校まで約1.2km 開成山公園まで約300m 桑野協立病院まで約700m ダイソーヨークタウン郡山島店まで約400m 郡山市役所まで約550m	
付 近 の 状 況	国道49号沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在する路線商業地域。 開成山公園に近接し、市役所、大型商業施設、病院にも比較的近接することから、利便性は概ね良好である。	
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 近隣商業地域 80% 200% 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	1,568.02㎡ 長方形 約22.6m×約69.2m 道路と等高
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約15m 舗装国道 東側 幅員約8.5m 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	鉄筋コンクリート造8階建て分譲マンション「サーパス開成山公園」の敷地。 周囲は、店舗、事務所、共同住宅。	
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	なし
---------	----

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス開成山公園
建物の用途	共同住宅（総戸数 44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10年10月1日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約13年
構造	鉄筋コンクリート造8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：小口タイル、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 36台分(1ヶ月7,500円/台～9,500円/台) 駐輪場：敷地内にあり 集会室：なし
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 サーパス開成山公園管理組合) 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：管理入室：あり 管理人：あり
管理の状況	普通
特記事項	① 管理組合の修繕積立金総額(令和7年7月末現在) 41,294,160円 ② 大規模修繕の予定有り(今後審議予定) ③ ペット不可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8階 (803室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	66.17m ² (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：バルコニーあり (南面)
仕 様	天 井：ビニールクロス 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス、タイル 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 10,900円 修繕積立金：月額 18,600円 駐 車 場：月額 7,500円 タイヤストッカー 使用料：月額 200円 水道使用料：2ヶ月毎に管理費等と併せて徴収される。 滞 納 額：あり 95,118円 (令和7年8月29日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	三菱食品株式会社が賃借権に基づき占有し、当該会社の社員Aの家族が居宅として使用している。 【 2 (3) 占有者及び占有権原参照 】
特 記 事 項	① 賃借人によると、令和3年及び4年の地震による被害はないとのことであり、経年の床の傷や内壁クロスの剥がれ等が見られる程度である。 ② 管理組合によると、令和7年8月29日時点での管理費等の滞納額は次の通りであり、承継人に対し請求するとのことである。 ・滞納期間 令和7年7月～令和7年8月分 ・滞納額 (内訳) ①管理費 21,800円 ②修繕積立金 37,200円 ③駐車場 15,000円 ④タイヤストッカー使用料 400円 ⑤水道使用料 20,718円

(3) 占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	全部
占有者	三菱食品株式会社
占有状況	居宅
占有権原	賃借権
占有開始時期	平成29年3月26日
最初の契約期間	平成29年3月26日 ～ 平成30年3月25日 まで1年間
更新の種別	自動更新
現在の契約期間	令和7年3月26日 ～ 令和8年3月25日 まで1年間
貸主	所有者
借主	占有者
賃料・支払時期	毎月105,000円 (毎月末日限り翌月分を支払う)
敷金・保証金	あり 敷金210,000円
その他	抵当権設定後の賃借権であり、買受人に対抗し得ない。

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(4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	250,000 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
250,000	1.04	66.17	17,200,000

イ 個別格差：階層

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, 260, 000	1. 00	7. 5%	1. 00	16, 800, 000

ア 総 収 益 : 現行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]

年 額 支 払 賃 料	105, 000円 × 12 ヶ月	=	1, 260, 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, 260, 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。

事例等から求めた価格は立地特性・グレード・間取り・築年数が類似したマンションの事例等を参考に基準階専有部分の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求められたもので、現実の需給動向を反映した試算価格となっている。

収益価格は、近隣・類似の事例等に基づいた賃料設定を行い、建物の種類・現況・経過年数等を考慮した粗利回りにより求められ、特に投資家需要による考え方が示された試算価格となっている。本物件は国道49号沿いの市内中心部に位置し、周辺に開成山公園や市役所、生活関連施設が見られる等、利便性が良く投資物件としての需要も一部認められる。

こうした情勢を勘案し、市場性を反映した比準価格をやや重視し、収益性を反映した収益価格も比較考量の上、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	17,200,000	1.00	17,200,000
収 益 価 格	—		16,800,000
調整後の価格(円)	17,100,000		

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
17,100,000	1.00	0.70	0.97		11,610,000

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

固定資産税課税標準額（令和7年度）

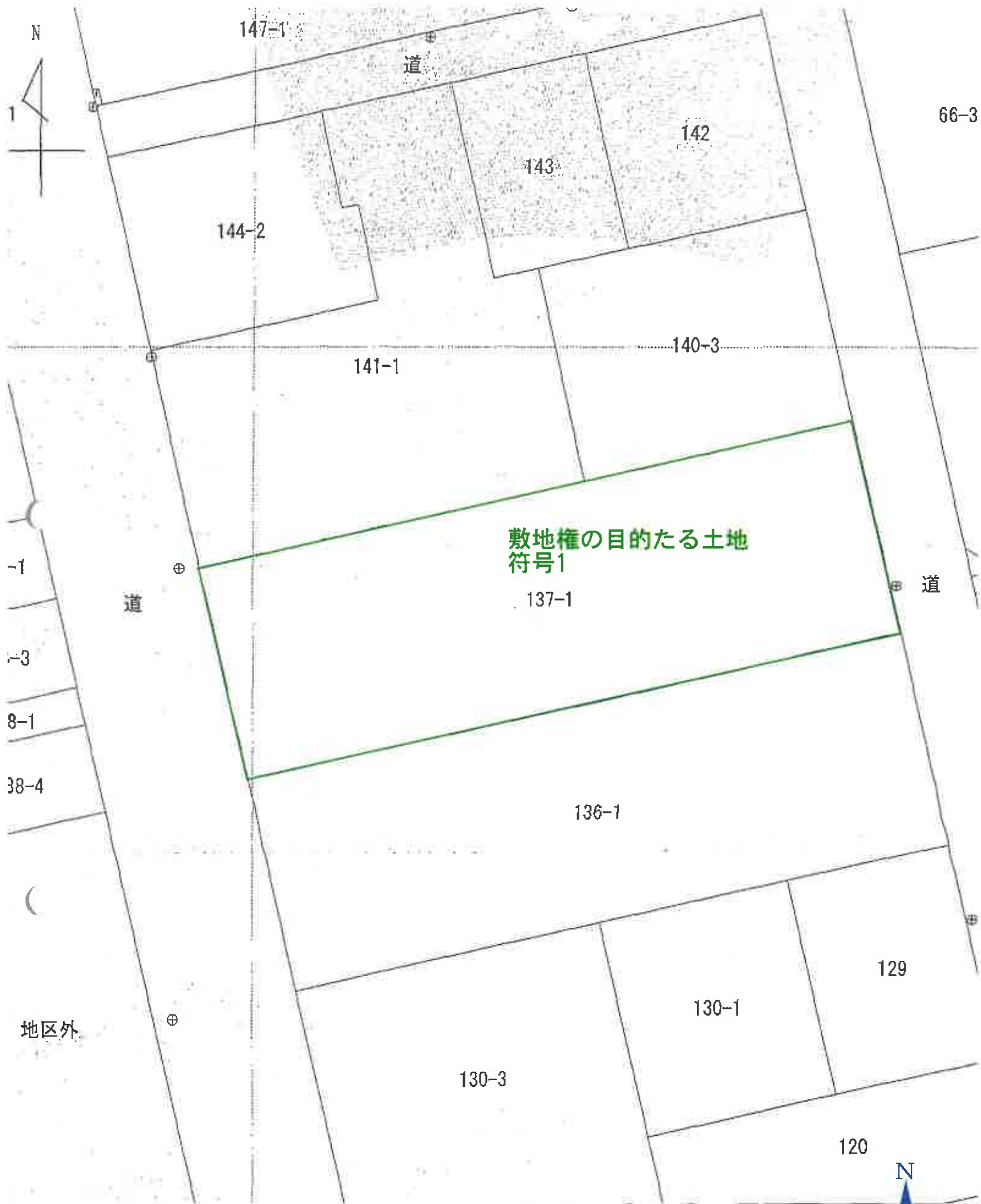
物件1（建物）： 5,299,359円

敷地権の目的たる土地全体： 14,453,747円（持分7019/323002）

第7 附属資料

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

以 上



N

1/500
公図写

地積測量圖

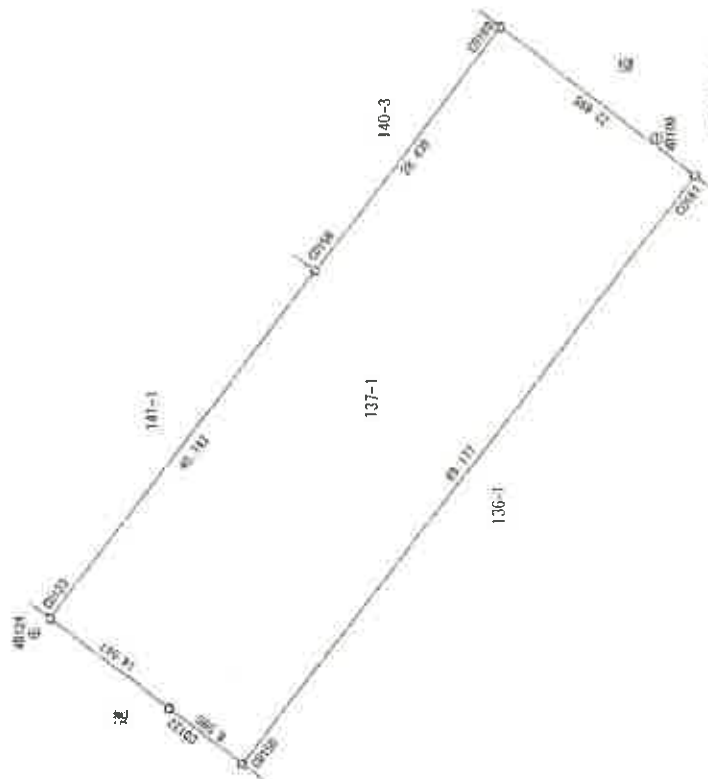
1371

非

鄂江縣志

世界測地系第IV系 (測地成果2011) 平成28年10月31口測量

85034



① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

計術機要

100

工作時間

箱尺 | 1 / 500

求基習

站名	站号	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
0013	154477.03	4630.559	-36.646		-50376.01915566
0012	154477.03	4622.039	4.990		77576.9168340
0043	154481.51	46024.516	63.377		10789498.135527
0041	154481.51	46594.016	62.467		9711759.294679
0018	154482.67	46287.016	-32.731		-5089420.893394
0016	154486.67	46374.353	6.341		-10486673.927619
			合计	-3136.049533	
			站址	1568.0274765	
			坡度	474.32	m

學
號
103
15
11

行	名	X 坐标	Y 坐标	备注
10100	482126	155414	46111	38级老界石
10101	482127	155254	46008	48级老界石
10102	482128	155551	46043	48级老界石
10103	482129	155551	46043	48级老界石
10104	482130	155551	46083	48级老界石
10105	482131	155575	46091	48级老界石
10106	482132	155604	46085	48级老界石
10107	482133	155439	46016	48级老界石
10108	482134	155476	46017	48级老界石
10109	482135	155476	46017	48级老界石
10110	482136	155476	46017	48级老界石

48126 49

登記年月日：平成10年11月9日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(福島地方広務局郡山支局電報)

令和7年6月16日

東京広務局中野出張所

登記電

A3をA4に縮小

図面番号：22-3

建物平面図

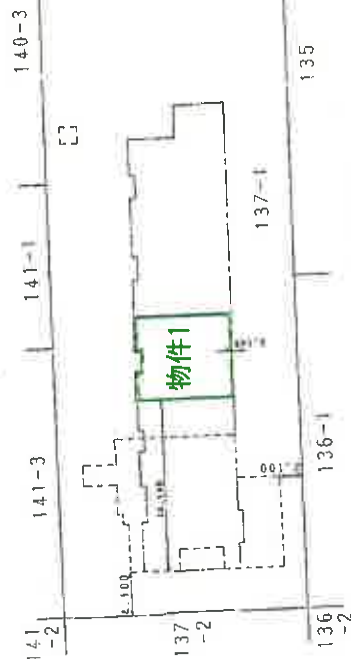
平成10年11月9日

家屋番号
桑野一丁目137番1
の803

建物の所在
郡山市桑野一丁目137番地1

各階平面図

5200128



求積率

$2.530 \times 0.500 = 1.265000$
 $2.985 \times 0.500 = 1.492500$
 $7.890 \times 8.110 = 63.420200$
計 66.177700

図面積 66.17 m²

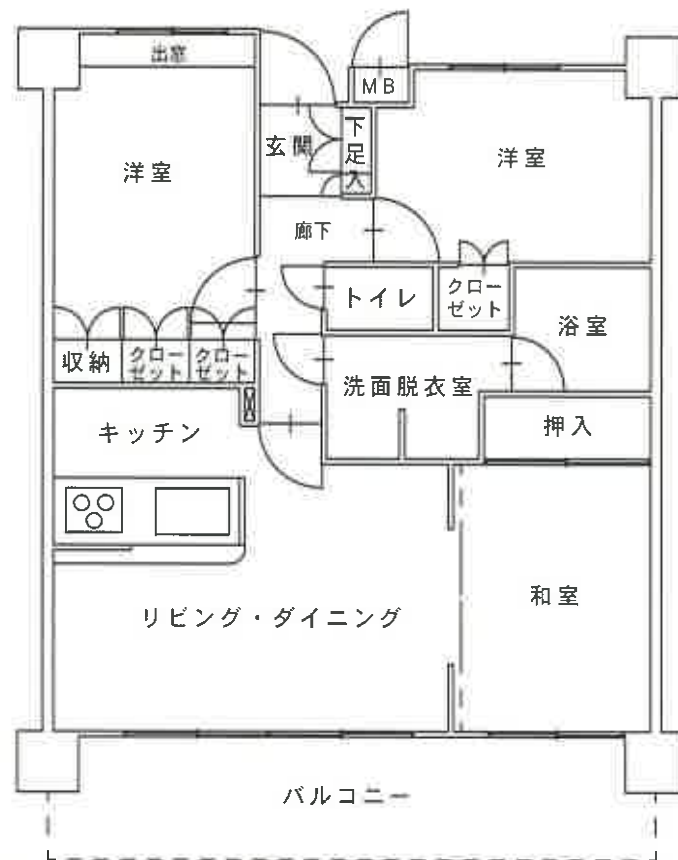
申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

物件 1



建物間取図

