

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 日から<br>令和 8 年 1 月 14 日まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 福島地方裁判所郡山支部                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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 12 月 17 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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, 2 | 16,790,000<br>13,432,000 | 一括       | 3,358,000  | 90,566   | 28,265   |
| 1    | 7,240,000                |          |            |          |          |
| 2    | 9,550,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 郡山市大槻町字小山田                                   |
|   | 地 番   | 1 5 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 7 3. 1 1 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 郡山市大槻町字小山田 1 5 番地 2                          |
|   | 家屋 番号 | 1 5 番 2                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 5. 7 6 平方メートル<br>2 階 8 4. 1 5 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月30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, 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

【物件番号1, 2】

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市大槻町字小山田  
地 番 1 5 番 2  
地 目 宅地  
地 積 3 7 3. 1 1 平方メートル
- 2 所 在 郡山市大槻町字小山田 1 5 番地 2  
家屋 番号 1 5 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 3 5. 7 6 平方メートル  
2 階 8 4. 1 5 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 28 号  
令和 7 年 7 月 10 日受理  
令和 7 年 9 月 24 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   | 郡山市大槻町字小山田                                   |
|   | 地 番   | 1 5 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 7 3. 1 1 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 郡山市大槻町字小山田 1 5 番地 2                          |
|   | 家屋 番号 | 1 5 番 2                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 5. 7 6 平方メートル<br>2 階 8 4. 1 5 平方メートル |



| 関係人の陳述等                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■ A<br/>(物件所有者)</p> | <p>(9月4日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1土地について</p> <p>(1) 地割れや陥没等はありません。</p> <p>(2) 隣接地との間で境界が問題となったことはありません。</p> <p>(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。</p> <p>2 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物には、私、私の配偶者、私の成人した子らが住んでいます。私は世帯主です。また、子らは成人していますが、私と一緒に食事をするなど、共同生活を営んでいます。</p> <p>(2) 本建物は、私の前々所有者が一部リフォームしたと聞いていますが、どの部分をリフォームしたのかは分かりません。また、平成23年3月の東日本大震災により建物が損傷したため、私の前所有者が建物全体をリフォームしたと聞いています。</p> <p>私が本建物を購入した際、床や内壁クロスが傷んでいました。外壁や屋根は苔が生えた状態であり、目地も傷んでいました。そのため、床や内壁クロスを張り替え、外壁と屋根を洗浄し、目地を補修するなどの全体的なリフォーム工事を行いました。工事費用は1300万円か1400万円くらいかかったと思います。</p> <p>今から2年前に、ビルトインのガステーブルを新しいものに交換しました。</p> <p>増築はしていません。</p> <p>(3) 令和3年2月と令和4年3月の福島県沖地震では、内壁クロスの一部にひびが入りました。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 建物内で犬を2匹飼育しています。</p> <p>(6) 室内で喫煙しています。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

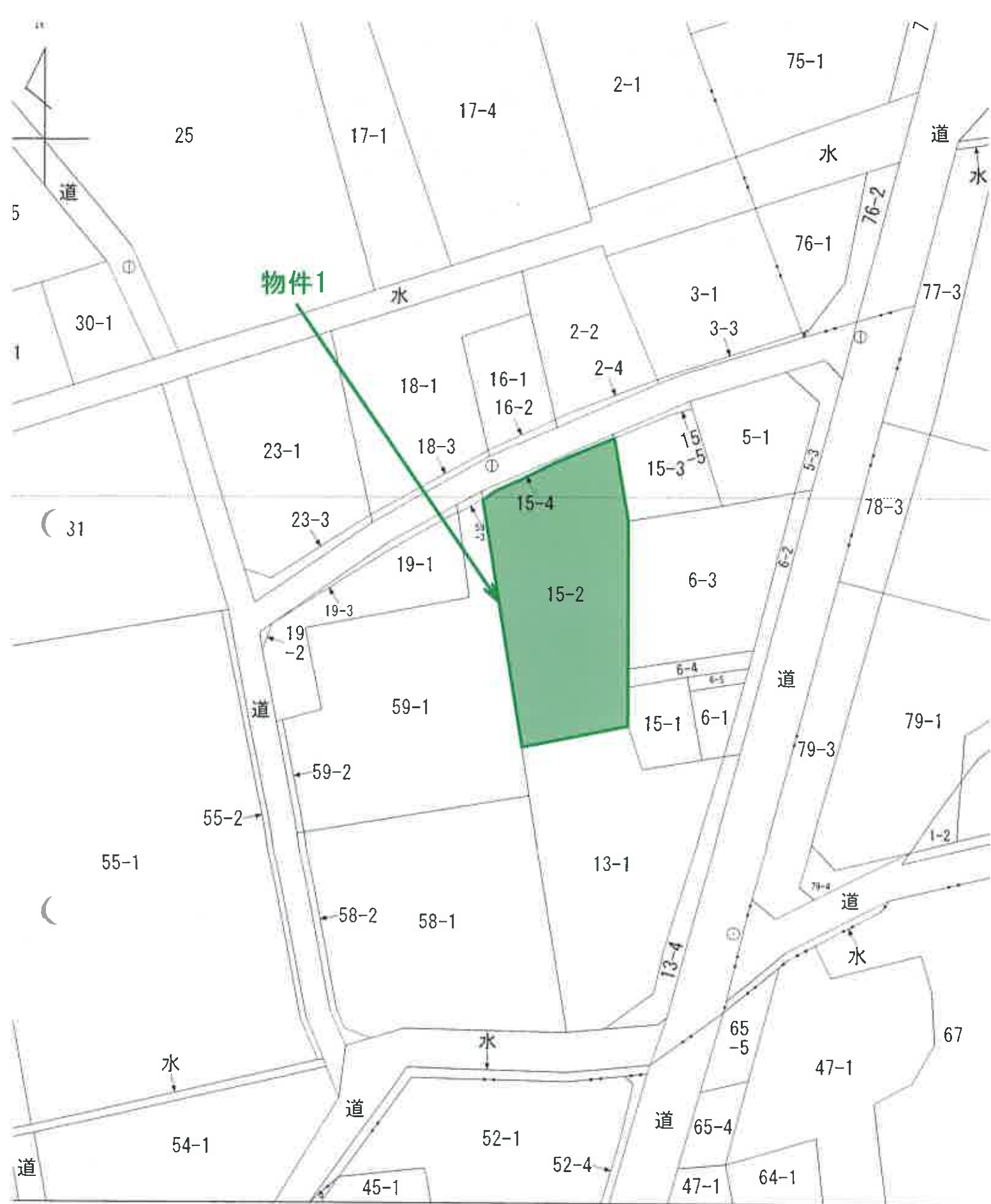
## 執行官の意見

- 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 物件1土地について
  - (1) 本土地は北側で郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である15番4土地に接している。  
15番4土地は公図上「道」と記載された部分と一体として市道敷きとなっているため、現況地目も登記上の地目と同様である。
  - (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) 本土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件2建物について
  - (1) Aの陳述等を踏まえ、Aを本建物の占有者と、本建物に居住しているAの配偶者や子らをAの占有補助者と認めた。
  - (2) 建物内部  
見分できる範囲において、1階ダイニングの内壁クロスに地震の影響によると思われるひびが見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
  - (3) 建物外部  
見分できる範囲において、外壁には地震の影響によると思われるひびが複数あるが、ひびのほとんどは補修済みであり、これ以外に外壁や屋根等に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7月11日（金）<br>： 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<br>交付申請書を送付（7月24日受領） |
| 令和7年7月11日（金）<br>： 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<br>交付申請を送付（7月17日受領）    |
| 令和7年7月28日（月）<br>12：57ー12：59                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 現況（占有）調査、写真撮影                                 |
| 令和7年9月4日（木）<br>10：00ー10：45                                                                                                                                                      | 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（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                               |             |                                               |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                               |             |                                               |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                               |             |                                               |
| <p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年9月4日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>□令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |             |                                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



N



1/500

法14条地図写

登記年月日：昭和63年9月20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。  
(福島地方支務局郡山支局を轄)

令和7年5月21日 東京支務局

登記官

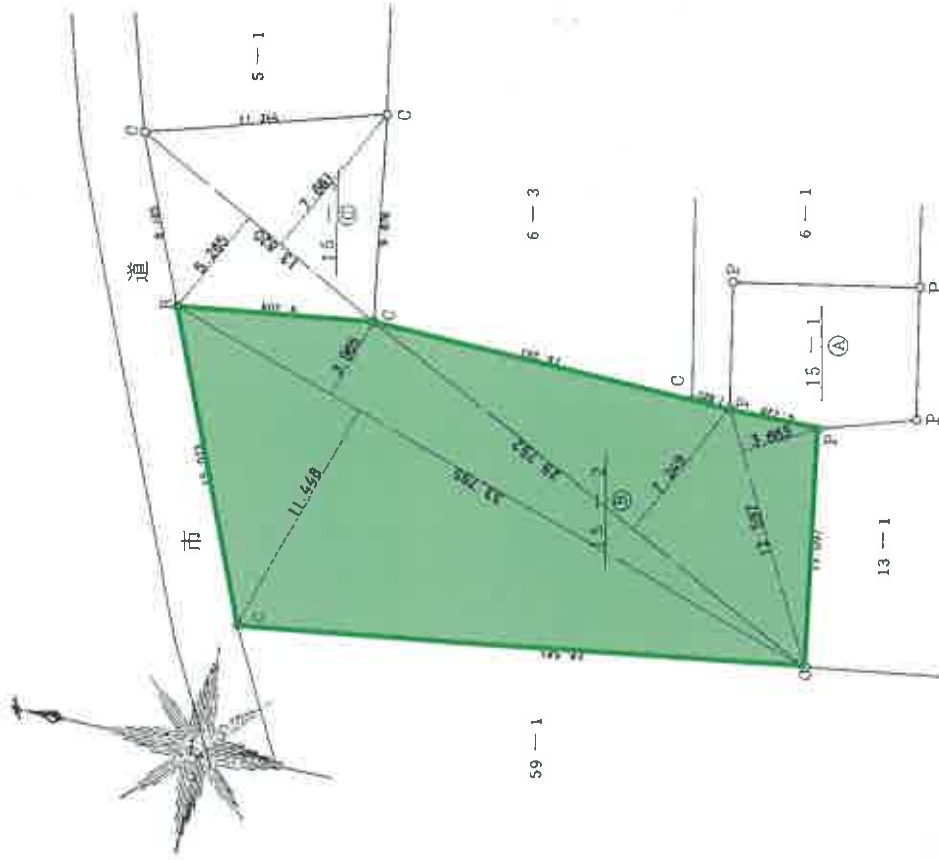
(7 枚目)

0628010

地積測量図  
63.9.20  
H  
15  
15  
2.15  
3

地番

土地の所在 郡山市大槻町字小山田



- B -

$$\begin{aligned} 33.795 \times (11448 + 3965) &= 520882335 \\ 25.792 \times 7249 &= 186966208 \\ 12.597 \times 3.665 &= 46168005 \\ \hline &754016548 \\ 1/2 \times 377008274 \text{ m}^2 &= \end{aligned}$$

- C -

$$\begin{aligned} 13.820 \times (11265 + 7861) &= 181401320 \\ 1/2 \times 90700660 \text{ m}^2 &= \end{aligned}$$

- A -

$$524 \text{ m}^2 - (B + C) = 56291066 \text{ m}^2$$

A3→A4縮小

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

製作者

申請人

縮尺 1/250m

地図整理番号：N68040

5747021

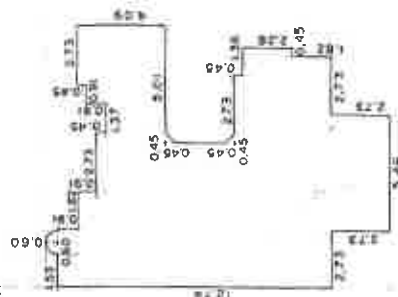
各 階 平 面 図

H1.12.6

家屋番号 15番2

建 物 平 面 図

1 階

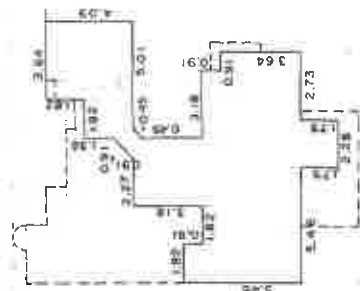


物件2

1 階

|             |   |      |   |               |   |         |
|-------------|---|------|---|---------------|---|---------|
| 12.74       | × | 2.73 | = | 34.7802       |   |         |
| 0.60        | × | 3.14 | × | $\frac{1}{2}$ | = | 0.5652  |
| 1.82        | × | 0.91 | = | 1.6562        |   |         |
| 10.92       | × | 4.10 | = | 44.7720       |   |         |
| 5.46        | × | 2.73 | = | 14.9058       |   |         |
| (3.64+3.19) | × | 0.45 | × | $\frac{1}{2}$ | = | 1.53675 |
| 2.73        | × | 0.45 | = | 1.2285        |   |         |
| 3.64        | × | 0.91 | = | 3.3124        |   |         |
| 5.01        | × | 2.73 | = | 13.6773       |   |         |
| 0.45        | × | 0.45 | × | $\frac{1}{2}$ | = | 0.10125 |
| 3.18        | × | 0.45 | = | 1.4310        |   |         |
| 2.28        | × | 0.45 | = | 1.0260        |   |         |
| 4.09        | × | 4.10 | = | 16.7690       |   |         |
| 計           |   |      |   | 135.7616      | ㎡ |         |

2 階



|      |   |       |   |               |   |         |
|------|---|-------|---|---------------|---|---------|
| 1.82 | × | 0.91  | = | 1.6562        |   |         |
| 3.18 | × | 3.18  | = | 10.1124       |   |         |
| 4.55 | × | 10.01 | = | 45.5455       |   |         |
| 2.28 | × | 1.75  | = | 3.9900        |   |         |
| 3.64 | × | 0.91  | = | 3.3124        |   |         |
| 0.91 | × | 0.91  | × | $\frac{1}{2}$ | = | 0.41405 |
| 0.45 | × | 0.45  | × | $\frac{1}{2}$ | = | 0.10125 |
| 1.82 | × | 2.27  | = | 4.1314        |   |         |
| 3.64 | × | 4.09  | = | 14.8876       |   |         |
| 計    |   |       |   | 84.1508       | ㎡ |         |

A3→A4縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(福島地方佐務局郡山支局管轄)  
令和7年5月21日 東京佐務局

登記官

( - 9 . 枚目 - )

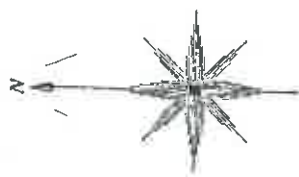
H1、12、6

5747020

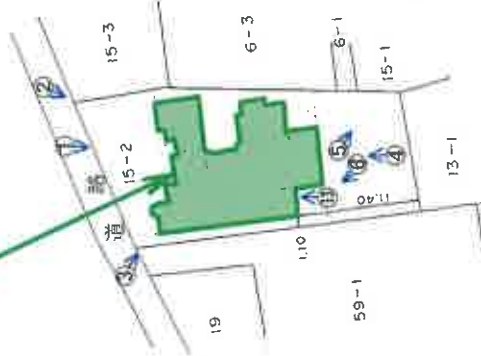
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 15番2            |
| 建物の所在 | 郡山市大槻町字小山田15番地2 |



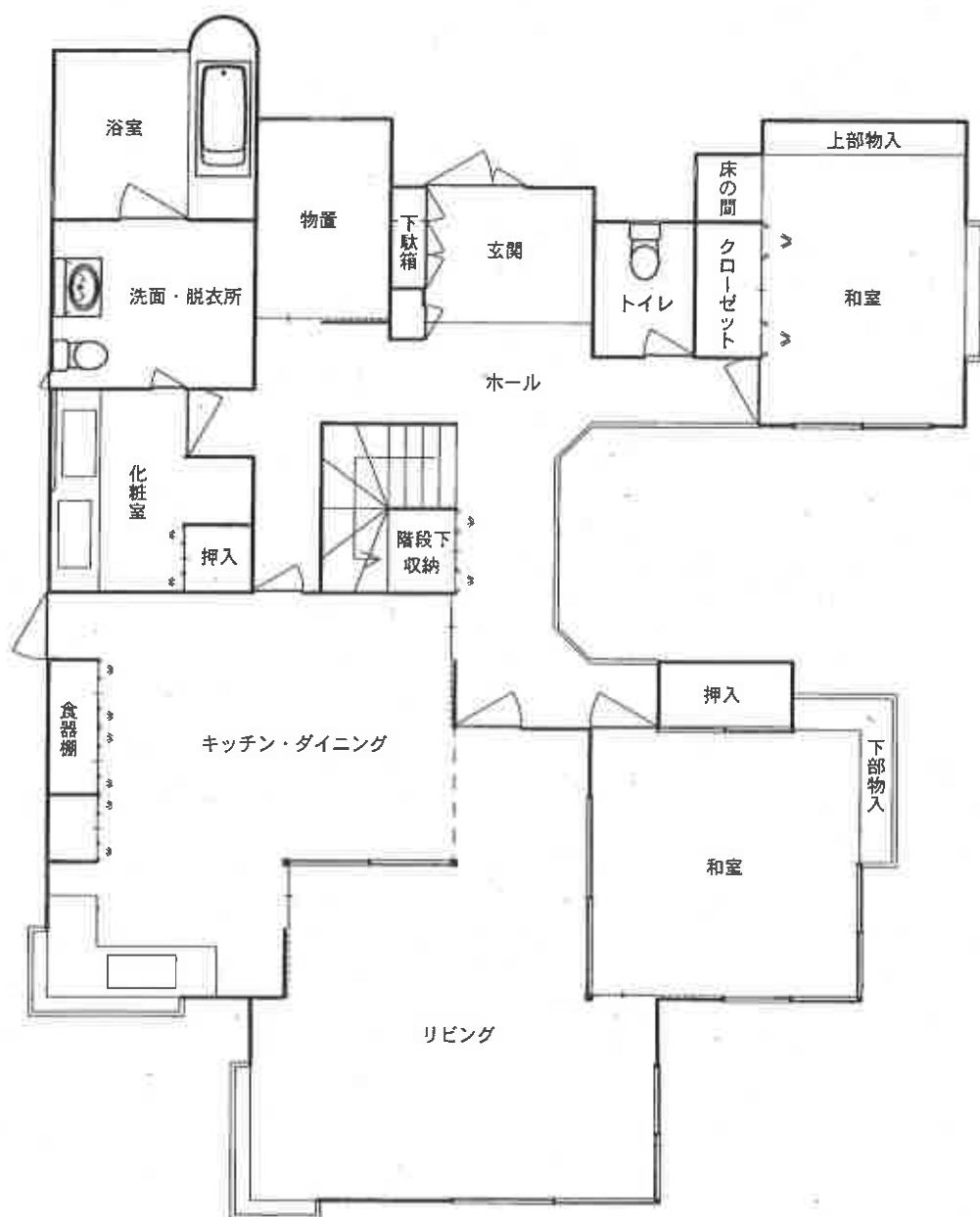
物件2



A3→A4縮小

|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/500 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

## 物件 2



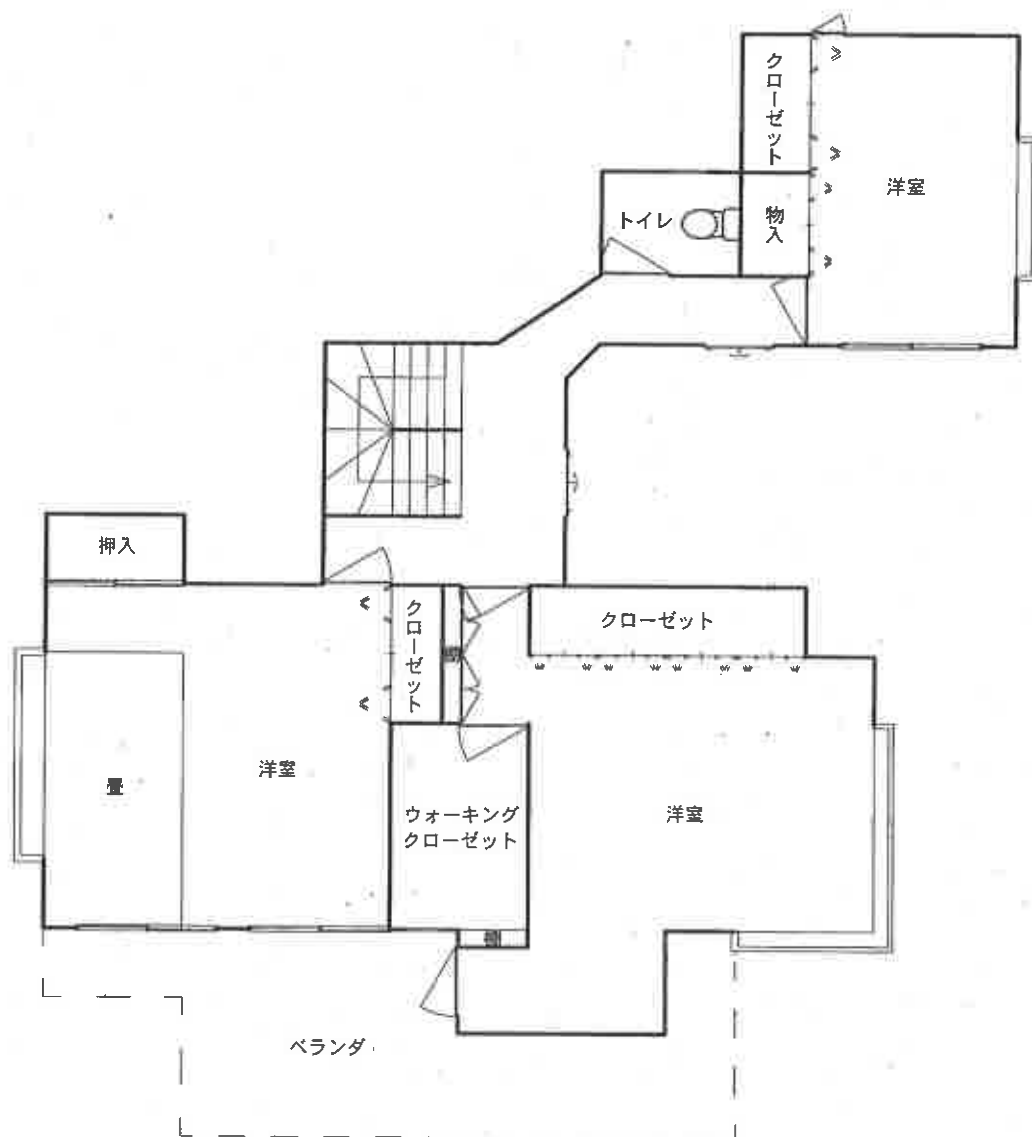
1 階

建物間取図

N



## 物件 2



2 階

建物間取図

N







市道

物件1

No. 3



物件1

No. 4



物件1

No. 5



スチール製物置(動産)

物件2

物件1

No. 6



物件2:1階リビングの状況

No. 7



物件2:1階リビングに接する和室の状況

No. 8



物件2:1階キッチン・ダイニングの状況

No. 9



物件2:1階浴室の状況

No. 10



物件2:2階南側洋室の状況

No. 11



物件2:1階ダイニングの内壁クロスのひびの状況

No. 12



物件2:外壁の損傷等

No. 13

令和7年（ケ）第28号  
令和7年9月4日現地調査  
令和7年9月19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  
大久保 元弘

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |             |
|--------------|-------------|
| 金16,790,000円 |             |
| 内 訳 価 格      |             |
| 物件1（土地）      | 金7,240,000円 |
| 物件2（建物）      | 金9,550,000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土地の内訳価格は、物件2建物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き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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積               | 郡山市大槻町字小山田<br>15番2<br>宅地<br>373.11㎡                                                   |                          |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 郡山市大槻町字小山田15番地2<br>15番2<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階： 135.76㎡<br>2階： 84.15㎡<br>計 219.91㎡ |                          |
| 番号 | 特記事項                          |                                                                                       |                          |
| 2  | 室内で犬2匹を飼育している。                |                                                                                       |                          |

## 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                                                           | J R東北本線「郡山」駅の西方約5.7km（道路距離、以下同じ。）<br>最寄バス停「小山田団地」の西方約50m<br>郡山市立小山田小学校まで約800m<br>ヨークベニマル希望ヶ丘店まで約140m                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                           | 戸建住宅、畑、駐車場が見られる住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>開 発 許 可<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>有<br>周知の埋蔵文化財包蔵地：無 |
| 画 地 条 件                                                             | 間口約15m、奥行約27m<br>ほぼ長方形 中間画地<br>等高                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                             |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 北側 幅員約4m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                                  | 物件1土地所有者が、物件2建物を所有し、占有している。                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
| 供給処理施設                                                              | 上 水 道 前面道路に本管あり<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 前面道路に本管あり<br><br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                         |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 平成1年11月22日 新築<br>経過年数 : 36年<br>経済的残存耐用年数 : 5年 リフォーム実施の状況を勘案。                                     |
| 仕 様                     | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレート<br>外 壁 : サイディング<br>天 井 : ビニールクロス<br>内 壁 : ビニールクロス<br>床 : 畳、フローリング<br>設 備 : 電気・給排水衛生設備一式 |
| 床 面 積<br>( 現 況 )        | 1階 : 135.76㎡ 2階 : 84.15㎡<br>計 : 219.91㎡<br>*登記と概ね合致。                                                           |
| 現況用途等                   | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 別添間取図のとおり                                                                                 |
| 品 等                     | 普通                                                                                                             |
| 保守管理の<br>状 態            | やや優る 所有者によると、購入後に外壁・屋根、内壁・床等の<br>リフォームを実施している。<br>内壁クロスのや外壁の一部に地震の影響と思われるひ<br>びが見られた。                          |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 建物所有者が居宅として使用し、占有している。                                                                                         |
| 特 記 事 項                 | 室内で犬2匹を飼育している。                                                                                                 |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 65,000               | 0.90      | 373.11          | 0.85      | 18,550,000              |

#### 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。

地価公示 郡山－42

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格  
 $60,800\text{円}/\text{㎡} \times 103.4 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 93 = 65,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：100%

交通接近条件：100%

環境条件：95% 周辺土地の状態

行政的条件：98% 用途地域

格 差 率：93%

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：90% 地積

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：90%

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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 330,000                           | 219.91                           | 0.13     | 9,430,000             |

ウ 現 価 率 :

物件2

|                  |     |
|------------------|-----|
| a 経過年数           | 36年 |
| b 経済的残存耐用年数      | 5年  |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 20% |
| d 残価率            | 5%  |
| e 現価率            | 13% |

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

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 18,550,000        | 1.00                 | 0.35          | 法定地上権 | 6,490,000                |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 18,550,000          | - 6,490,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 7,240,000                 |
| 2        | 9,430,000           | + 6,490,000                     | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 9,550,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                |                 | 16,790,000                |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：第2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 地価公示価格 郡山-42

所 在 : 郡山市大槻町字六角北9番5  
価 格 : 60,800円/㎡  
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約5.8km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 197㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南西側4m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域  
建ぺい率 40% 容積率 60%  
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ細街路の多い住宅地域。

### 2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 2,952,956円  
物件2 : 3,516,086円

## 第7 附属資料

法 14 条 地 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



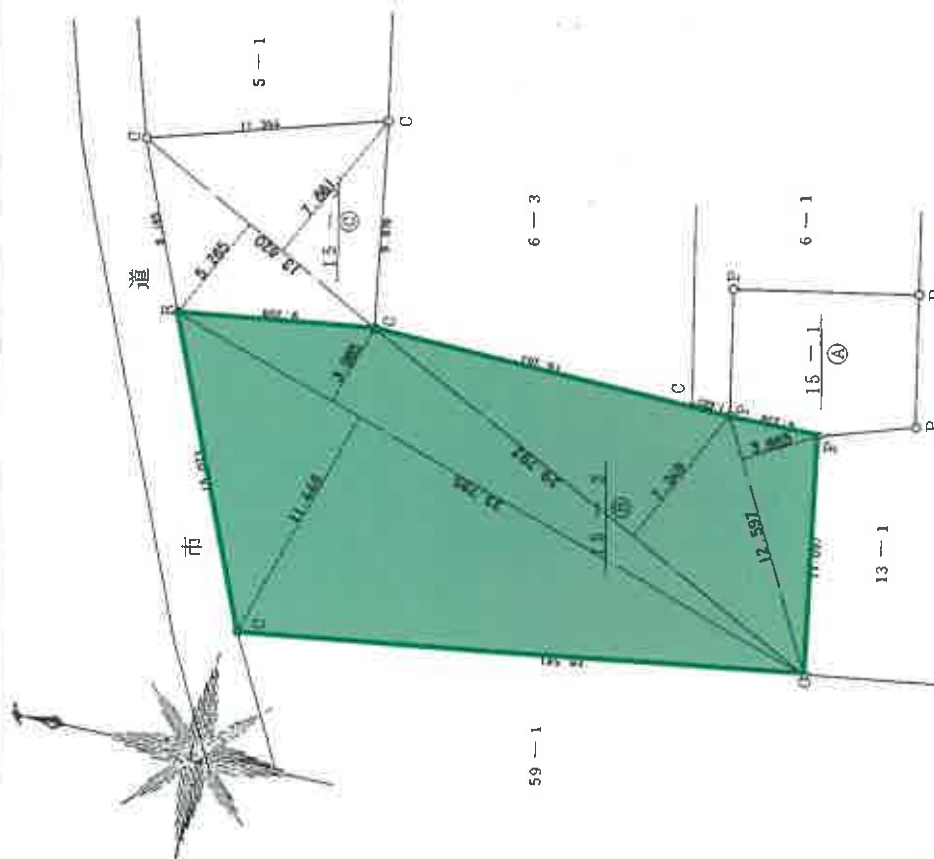
登記年月日：昭和63年9月20日

0108390

⑤ H 地積測量 図

地 番  
15番2, 15番3

土地の所在  
郡山市大槻町字小山田



A3→A4縮小

錠界標給 C……コンタリート杭 P……プラスチック杭 R……金版標 M……煤

人 體 學

箱尺 250m

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。  
(福島県地方務局郡山支局管轄)  
令和7年5月21日 東京法務局

雜記

地圖整理番号: M88040

登記年月日：平成1年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(福島地方支務局郡山支局管轄)

令和7年5月21日 東京支務局

登記書

11

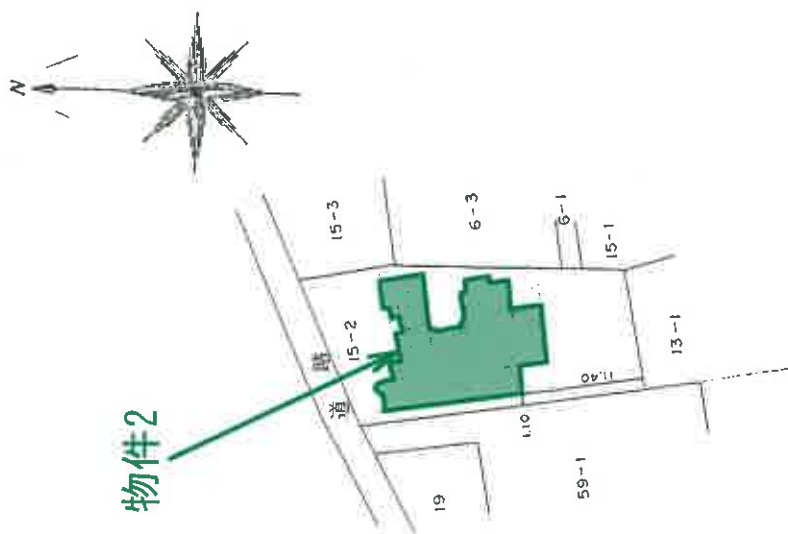
5747020

各階平面図

H1.12.6

建物平面図

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 15番2            |
| 建物の所在 | 郡山市大槻町字小山田15番地2 |



A3→A4縮小

|     |    |       |     |    |       |
|-----|----|-------|-----|----|-------|
| 製作者 | 縮尺 | 1/500 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|----|-------|-----|----|-------|

5747021

各階平面図

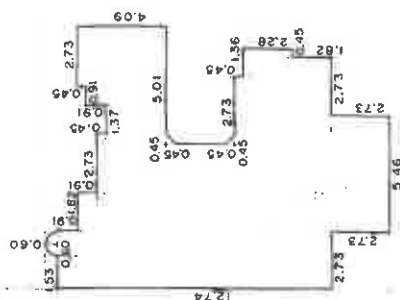
H1.12.6

家屋番号 15番2

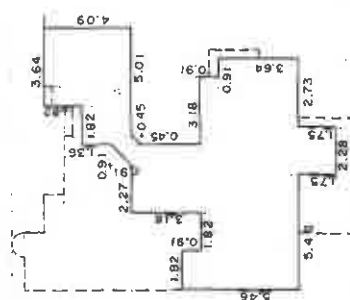
建物各階平面図

建物の所在 郡山市大槻町字小山田15番地2

1 階



2 階



A3→A4縮小

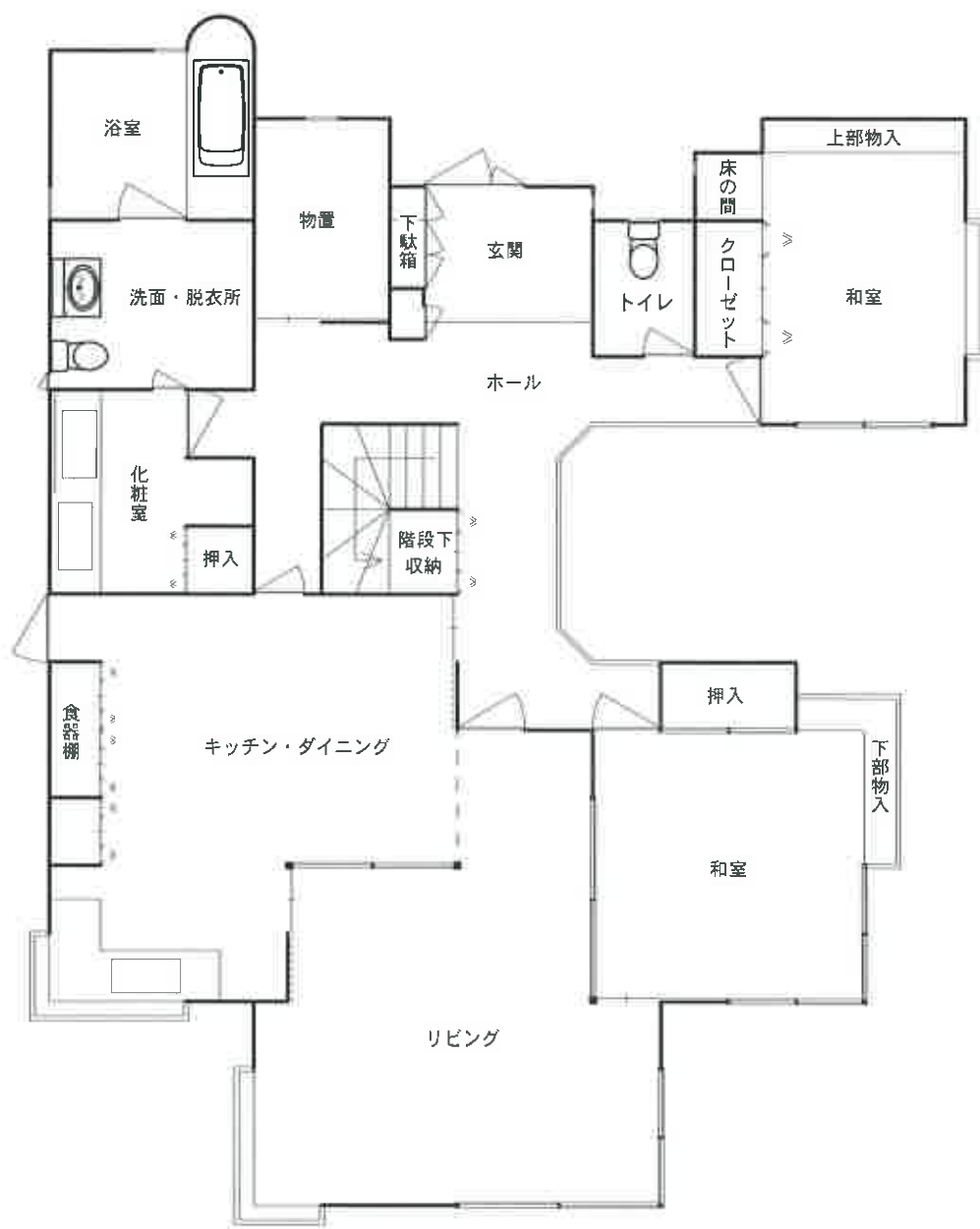
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

## 物件 2



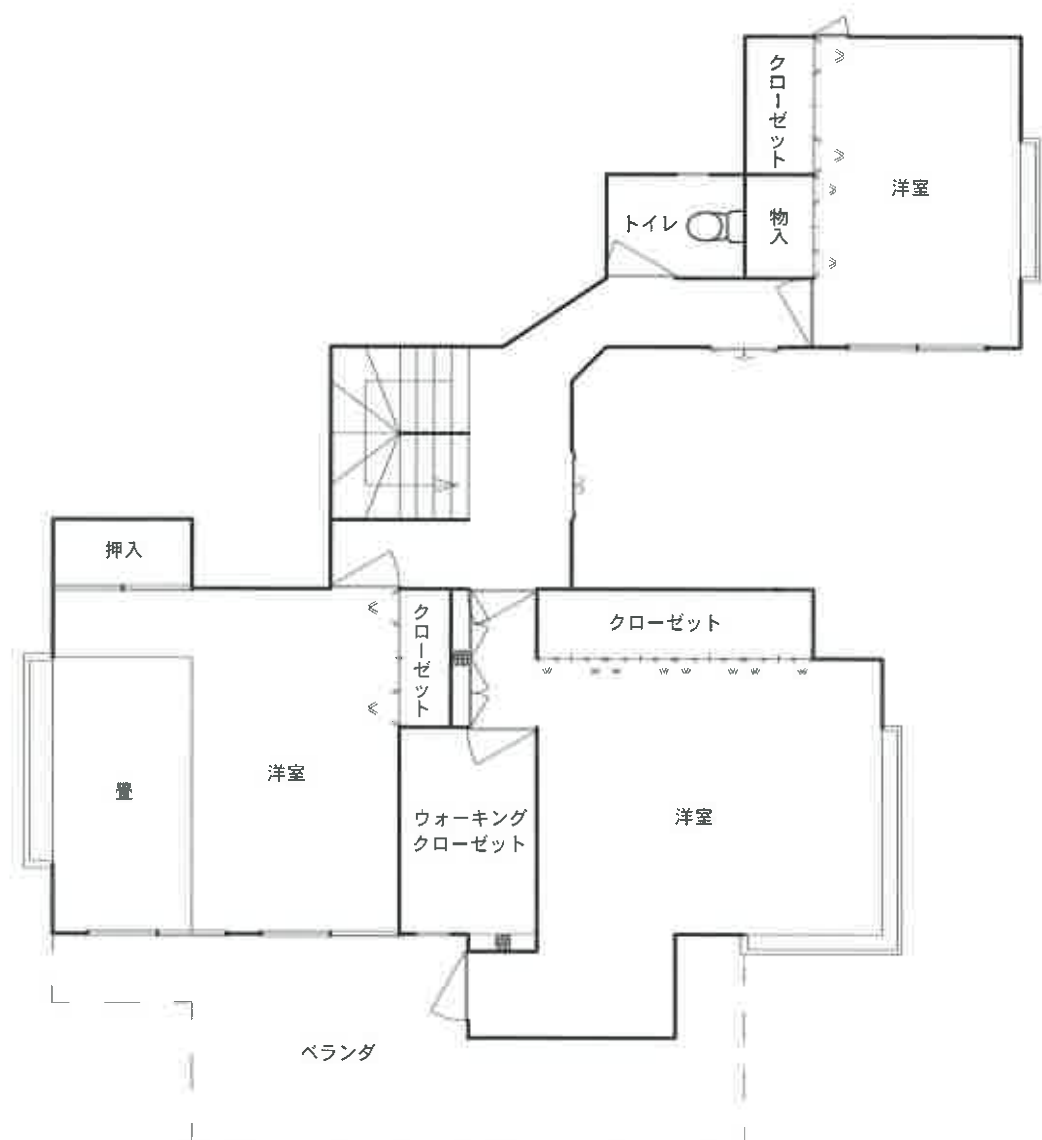
1 階

建物間取図

N



## 物件 2



2 階

建物間取図

N

