

注 意 書

本ファイル中、現況調査報告書及び評価書については、次の3冊が編綴されています。

- ①現況調査報告書補充書(令和8年1月6日提出)
- ②現況調査報告書(令和7年9月11日提出)
- ③評価書(令和7年10月10日評価)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
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 8 年 2 月 18 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	14,000,000 11,200,000		2,800,000	114,011	25,743

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市虎丸町 1 4 番地 2

建物の名称 D ' クラディア虎丸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 虎丸町 1 4 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 8 . 4 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ごみ置場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 1 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 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 郡山市虎丸町 14 番 2

地 目 宅地

地 積 1322.32 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 249454分の7318

物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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】

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】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市虎丸町 14 番地 2

建物の名称 D' クラディア虎丸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 虎丸町 14 番 2 の 401

建物の名称 401 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 68.49 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ごみ置場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 11 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 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 郡山市虎丸町 14 番 2

地 目 宅地

地 積 1322.32 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 249454 分の 7318

令和 7 年（ケ）第 36 号

令和 8 年 1 月 6 日

福島地方裁判所郡山支部 裁判官 殿

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐 藤 武 男

補 充 書

標記不動産競売事件の現況調査報告書について、下記のとおり補充します。

記

1 物件 1 建物の管理費等の状況について

令和 8 年 1 月 6 日午後 3 時 50 分、管理会社である大和ライフネクスト株式会社福島支店の担当者から電話による事情聴取を行ったところ、令和 7 年 12 月末現在、管理費等の滞納はない、とのことである。

また、令和 7 年 11 月 6 日に口座引落としになる予定になっていた所有者負担分の工事費用 586,720 円についても、同日に引落としになっており、工事負担金の滞納はない、とのことである。

令和 7 年（ケ）第 36 号
令和 7 年 8 月 13 日受理
令和 7 年 9 月 11 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 郡山市虎丸町 1 4 番地 2

建物の名称 D'クラディア虎丸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 虎丸町 1 4 番 2 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 8 . 4 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 郡山市虎丸町 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 3 2 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 2 4 9 4 5 4 分の 7 3 1 8

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	郡山市虎丸町12番12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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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：「その他の事項」頁記載のとおり 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、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 11,420円 修繕積立金 16,390円 駐車場使用料 6,000円 駐輪場使用料 円	令和7年8月22日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月～令和 年 月分 合計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社 電話 ()	
その他の事項	物件目録にない附属建物は、共用部分である。	
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		
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

そ の 他 の 事 項

物件目録にない附属建物

- | | | |
|---|-----|---------------------------|
| 1 | 種 類 | ごみ置場 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 約 1 1 m ² （概測） |
| 2 | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 約 3 m ² （概測） |
| 3 | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 約 3 m ² （概測） |
| 4 | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 約 3 m ² （概測） |
| 5 | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 約 3 m ² （概測） |

（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建物のリフォームなどはしていません。 3 物件1建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 4 物件1建物が入っている1棟の建物は、東日本大震災によりかなりの被害を受けたのですが、先日、初めて共用部分の大規模修繕工事が終わりました。物件1建物のベランダ部分は、共有部分になるため、その天井部分や床面の張り替えなどの修繕も終わりました。 大規模修繕工事に関しては、令和7年11月初旬に55万円程を臨時徴収するという連絡を受けています。 5 物件1建物の専用部分については、東日本大震災により、内壁クロスにヒビが入ったり、内壁ボードと柱の間に隙間ができていたり、また、和室の南側窓枠の上部に設置していた室内物干しユニットが剥がれ落ちたり、洗面台に亀裂が生じるなどの被害を受けました。 柱等との間の隙間は、自分でシーリング補修をして隙間を埋めたりしたのですが、その後の地震によって、また隙間ができています。また、洗面台の亀裂については、上面と下面にテープなどを貼って、水漏れしないようにしました。内壁クロスのヒビや室内物干しユニットが剥がれ落ちた際に破損した内壁については、張り替えや補修などせず、そのままの状態です。 6 物件1建物の天井や内壁のクロスの汚れが目につくと思いますが、業者に聞いたところ、クロスの貼り付けをした作業員が、手に糊が付いたまま作業を行ったためにクロス表面に糊が付き、その部分に室内のほこりなどが付いたのではないかとということでした。一度、自分で拭き落としたりしたのですが、その糊まで取り除くことができなかったためか、また汚れが目立つようになりました。 7 管理組合に納付する管理費、修繕積立金、駐車場使用料及び水道料金について、滞納はありません。
■ 物件管理会社 担当者	1 物件1建物については、令和7年8月22日に書面照会に対する回答書をファックス送信したところですが、同年9月9日現在も管理費等の滞納はありません。 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、管理費等の滞納が生じたときは、連絡します。 3 物件1建物が入っている1棟の建物の共用部分については、延び延びになっていた東日本大震災による被害の大規模修繕工事が終了しました。回答書の最近決議した事項で重要なものとして「修繕積立金一時金の徴収」として記載したとおり、本件所有者には、工事費用として、586,720円を負担していただくことになっており、同年11月6日に口座引落しになる予定です。この工事負担金が口座から引

(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
	き落としにならないときは滞納となり、管理費等と同様に買受人に承継されることとなります。 4 また、「自転車置場有償化」についても記載しましたが、自転車置場利用者から月100円を徴収することになり、自転車置場を利用している本件所有者には、令和8年3月分までの800円を納付していただくことになっています。令和7年10月に口座引落としになる予定であり、滞納になったときは、買受人に承継されます。 5 物件1建物が入っている一棟の建物の敷地権の目的である土地の北東角付近にあるごみ置場1棟とタイヤ収納用の物置4棟については、規約共用部分として規約設定の登記をしていますが、一棟の建物の附属建物であり、本件所有者も持分に応じて共有しているものです。

(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、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14番2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建物については、天井や内壁のクロスに汚損が所々に散見されたほか、各所の柱と内壁ボードの間に隙間、内壁クロスにヒビが散見され、さらに和室南側の内壁に破損箇所が見られた。
- 3 令和7年9月9日現在、管理費等の滞納はないとのことである。
- 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8月20日(水) 15:50-16:00	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年8月21日(木) : : :	執行官室	物件管理会社に対する照会書送付(8月22日回答書受領)
令和7年9月3日(水) 10:00-11:10	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9月9日(火) 14:30-14:40	執行官室	物件管理会社担当者から電話による事情聴取
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
(特記事項) ■ 令和7年9月3日 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

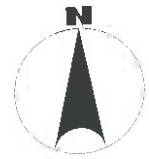
公図写



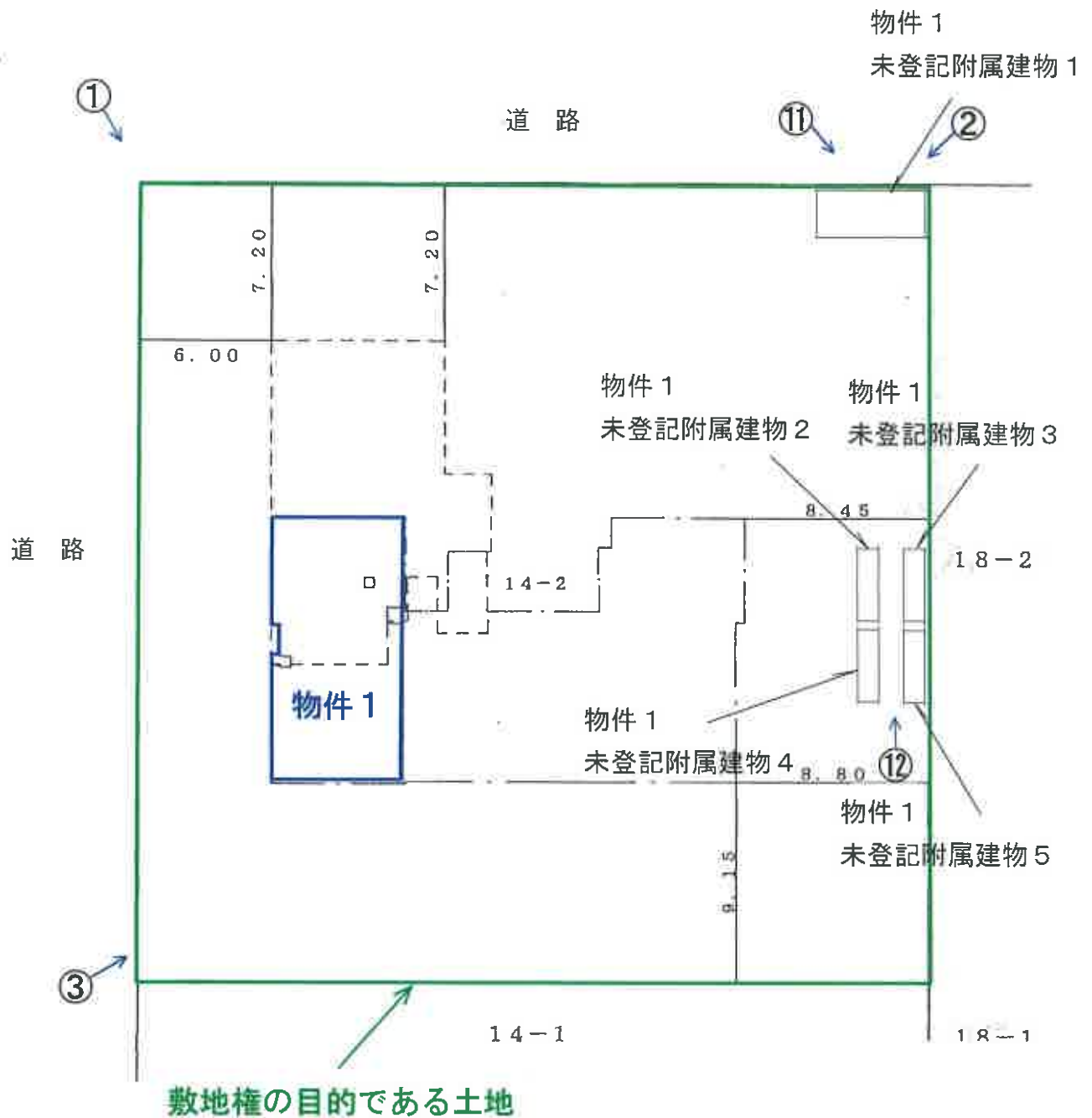
1/500



土地建物位置関係図



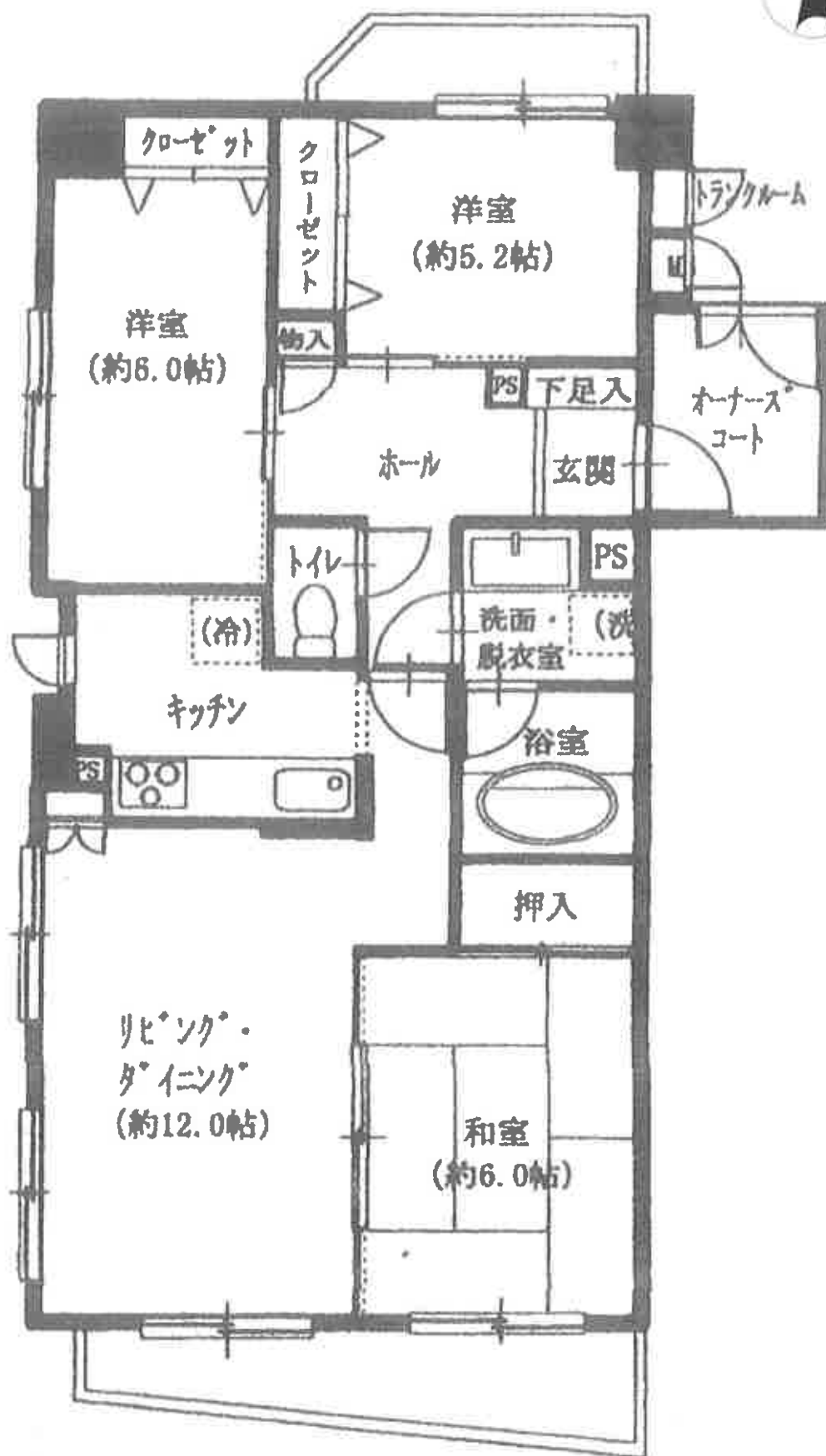
建物の存する部分 4 階



←○写真撮影位置方向・写真番号

間取図

物件 1



物件1を含む1棟の建物



No. 1

敷地権の目的である土地

未登記附属建物1(ごみ置場)
物件1を含む1棟の建物



No. 2

敷地権の目的である土地

物件1を含む1棟の建物



No. 3

敷地権の目的である土地



物件1:リビング・ダイニングの状況

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:洋室(約6.0帖)の状況

No. 8



物件1:洋室(約5.2帖)の状況

No. 9



物件1:玄関外(オーナーズコート)の状況

No. 10

未登記附属建物1(ごみ置場)



No. 11

未登記附属建物2から5(物置)



No. 12

令和7年（ケ）第36号
令和7年9月3日現地調査
令和7年10月10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

番号	評 価 額
物件 1	金14,000,000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、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	(一棟の建物の表示) 所 在 郡山市虎丸町14番地2 建 物 の 名 称 D' クラディア虎丸 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 虎丸町14番2の401号 建 物 の 名 称 401号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 4階部分 68.49㎡ (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 郡山市虎丸町14番2 地 目 宅地 地 積 1,322.32㎡ (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 249454分の7318		
番号	特 記 事 項		
1	物件目録にない附属建物 種 類 ごみ置場 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積 約11㎡ (概測)		
2	種 類 物置 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積 約3㎡ (概測)		

3	種 構 床	類 造 面	物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約3m ² （概測）
4	種 構 床	類 造 面	物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約3m ² （概測）
5	種 構 床	類 造 面	物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約3m ² （概測）

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1.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「第二中学校」まで約150m 市立芳山学校まで約200m ザ・モール郡山店まで約350m	
付 近 の 状 況	郡山市中心市街地に位置し、一般住宅、共同住宅、分譲マンション等が混在する住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	1,322.32㎡ ほぼ正方形 約36m×約35m 北側接面道路より0～約0.5m高い
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約7.5m 舗装市道 西側 幅員約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12階建分譲マンションの敷地。 周囲は、一般住宅、アパート、中学校等が存する。	
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	① 関係人の陳述によると、本件土地の北東角付近にあるごみ置場 1 棟とタイヤ収納用の物置 4 棟については、登記はしていないが一棟の建物の附属建物であり、本件所有者も持分に応じて共有している。 ② 郡山市文化振興課からの調査より、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：虎丸遺跡、種別：散布地、時代：縄文・古墳・奈良・平安）に含まれている。本件土地については発掘調査済みであり、目的土地内で建物の新築等を行う場合には文化財保護法第93条の届出が必要である。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	D' クラディア虎丸
建物の用途	共同住宅（総戸数 31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18年8月29日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約21年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等
設備等	エレベーター：1基（9人乗り） 駐車場：敷地内にあり 33台分 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 D' クラディア虎丸管理組合） 管理方式：委託 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：管理人室：あり 管理人：常駐（週4日）
管理の状況	普通
特記事項	① 管理組合の修繕積立金総額は11,209,833円（令和7年7月31日現在）である。関係人の陳述によると、大規模修繕は終了し、令和7年11月6日に586,720円を修繕積立金一時金として徴収する予定にある。 ② 関係人の陳述によると、自転車置場利用者から月額100円を徴収することになり、令和8年3月分までの800円を令和7年10月に口座引落とし予定にある。 ③ 本マンションはペット可である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階 (401号室) 主要開口部の方位：南向き (南西角部屋)
床 面 積	68.49㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：バルコニーあり (約8㎡)
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：月額 11,420円 修繕積立金：月額 16,390円 駐車場使用料：月額 6,000円 計 33,810円 滞 納 額：なし (令和7年9月9日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	① 専有部分の損傷等は次のとおりである。 ア. 内壁ビニールクロスの汚損やヒビ割れ イ. 各所の柱と内壁ボードの間の隙間 ウ. 和室南側の内壁の一部に破損 ② 管理費等、修繕積立一時金、自転車置場利用料について滞納が生じた場合は買受人に承継される。

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	300,000 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
300,000	1.02	68.49	20,960,000

イ 個別格差：階層、位置及び維持管理の状態等を勘案した。

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
1,560,000	1.00	13%	0.95	11,400,000

ア 総 収 益 : 想定賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 特になし。

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	130,000円 × 12ヶ月	=	1,560,000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			1,560,000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。

本件においては、収益価格は想定賃料により求められていること等から、現実に成約された事例を基に求められている比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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	20,960,000	1.00	20,960,000
収 益 価 格	—		11,400,000
調整後の価格(円)	20,000,000		

イ 占有減価修正 : 特になし。

(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
20,000,000	1.00	0.70	1.00	0	14,000,000

イ 市 場 性 修 正 : 中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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 : 特になし。

オ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を考慮した。

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）： 7,706,205円

敷地権の目的たる土地全体： 14,913,563円（持分7318/249454）

第7 附属資料

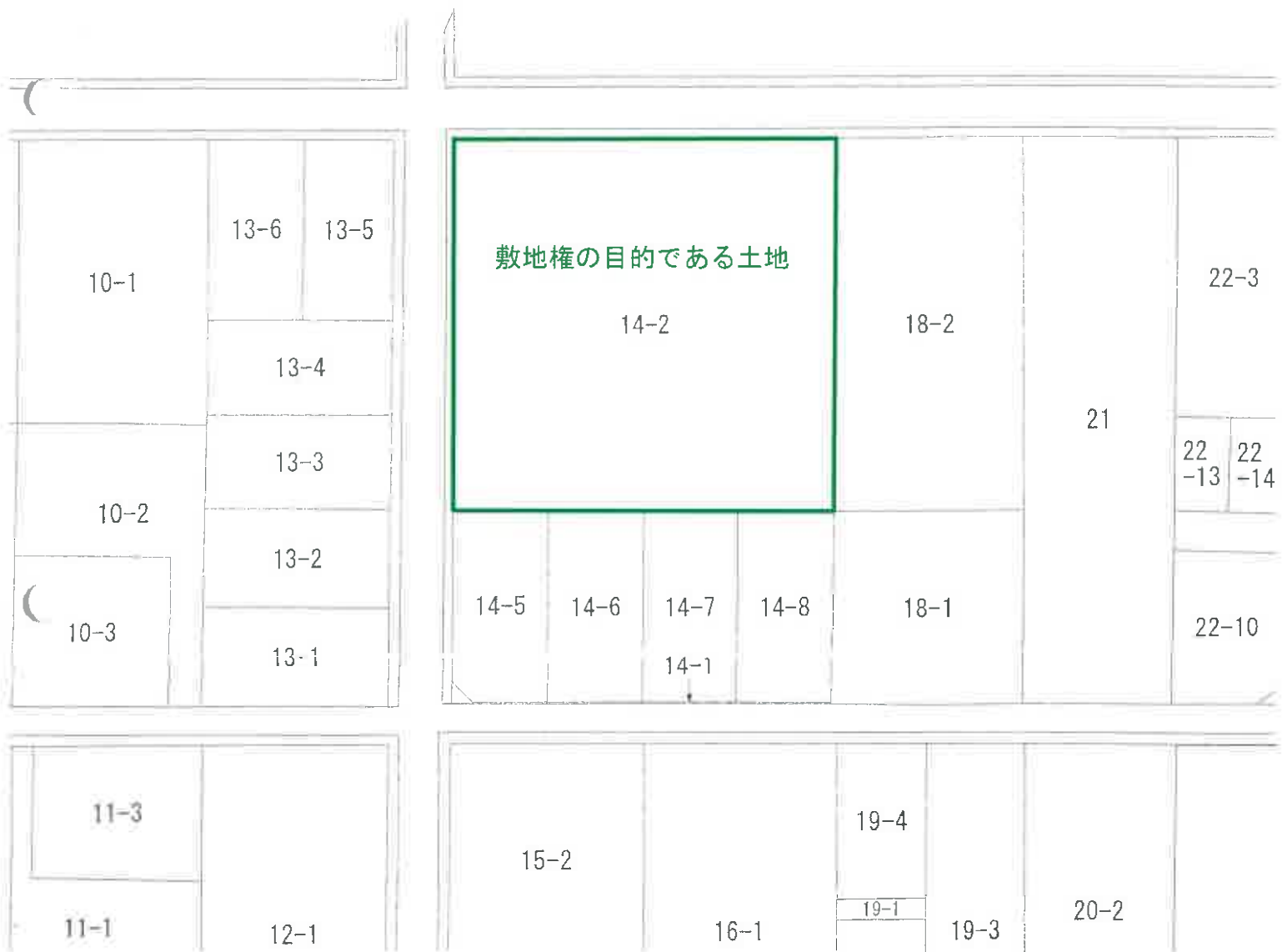
公 図 写
土地建物位置関係図
各階平面図・建物図面写
建物間取図

以 上

公図写



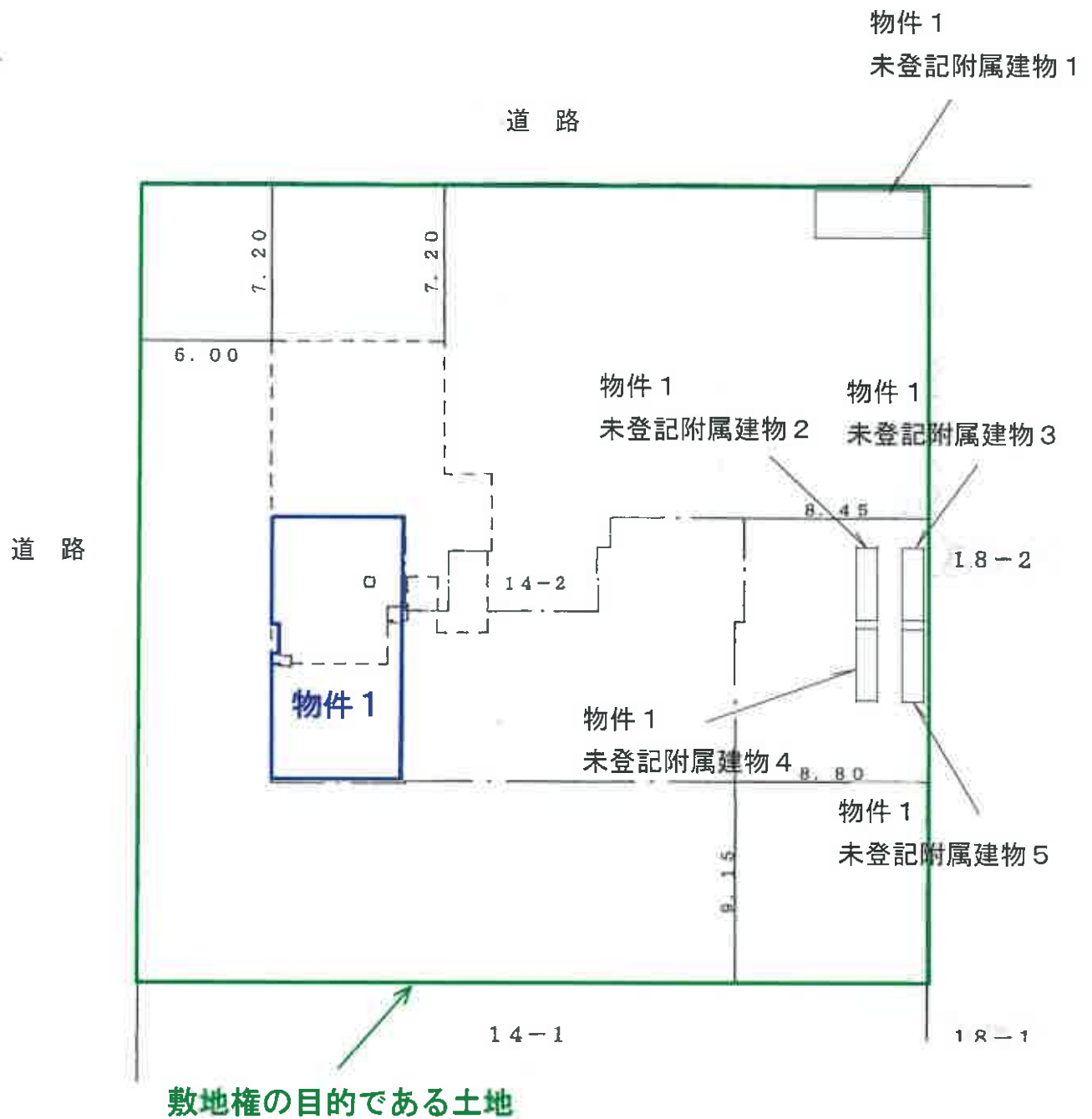
1/500



土地建物位置関係図



建物の存する部分 4階



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。
青森県地方支務局 郡山支局 登録
令和7年6月10日 仙道支務局

登記官

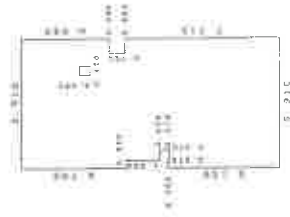
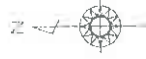
5475048

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家 屋 番 号 虎町町14番2の
401

建物の所在 郡山市虎丸町14番地2



求積表

0.590	×	4.355	=	2.57000
4.400	×	0.780	=	3.42000
3.970	×	0.318	=	1.26200
0.300	×	4.750	=	1.42500
0.680	×	2.035	=	1.38380
0.360	×	0.070	=	0.02520
5.910	×	5.080	=	30.02280
0.420	×	0.460	=	0.19320
計			=	68.49700

床面積 68.49 ㎡



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成28年9月13日登記

間取図

