

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月18日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘西四丁目 |
| | 地 番 | 15番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘西四丁目15番地10 |
| | 家屋 番号 | 15番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.08平方メートル
2階 66.49平方メートル |

物件明細書

令和 8年 2月 6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、BIT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 | 郡山市緑ヶ丘西四丁目 |
| | 地 番 | 15番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘西四丁目15番地10 |
| | 家屋 番号 | 15番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.08平方メートル
2階 66.49平方メートル |

令和 7年(ケ)第 52号
令和 7年12月15日受理
令和 8年 1月20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 所 在 郡山市緑ヶ丘西四丁目
地 番 15番10
地 目 宅地
地 積 232.19平方メートル

- 2 所 在 郡山市緑ヶ丘西四丁目15番地10
家屋 番号 15番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.08平方メートル
2階 66.49平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件 2
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、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件所有者	<p>(1月15日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。</p> <p>2 私は、物件2建物を新築した平成15年2月26日以降、物件2建物に、家族と共に居住しています。</p> <p>3 物件1土地及び物件2建物を、誰かに賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>4 太陽光発電設備はありません。オール電化による暖房設備が1階に2台、2階に1台設置されています。</p> <p>5 室内で犬を2匹飼っています。</p> <p>6 物件2建物を建ててから、増改築やリフォームをしたことはありません。</p> <p>7 物件2建物に、東日本大震災や台風による洪水、福島県沖地震、ここ数年の降雪による被害などで、損傷ができたようなことはありません。</p> <p>8 物件1土地に隣接地との間で境界に関する争いはありません。</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、建物図面（各階平面図）、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土地について
 - ア 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地に隣接する15番11、15番2、15番3、15番9の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。本件土地の南側に隣接する19番26の土地は、登記上、郡山市所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。
 - エ 本件土地に隣接する各土地との境界に関して問題となる状況は確認されなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 屋根や外壁の損傷は見られなかった。
 - イ 建物内部全体として損傷や汚損は見られなかった。
 - ウ 室内で犬2匹を飼っている。1階和室障子に破れがあるが、犬の飼育によるものとの説明がされた。犬によるそのほかの毀損や臭気は無かった。
- 3 物件1土地、物件2建物は、第三者による占有は認められず、所有者が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12月16日(火) 15:40-16:00 :	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年1月5日(月) 13:30-13:50 :	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年1月15日(木) 15:00-15:40 :	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和8年1月5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が、建物内に大型犬がいることを確認した。建物内からサッシ越しに威嚇するように吠えるため、解錠すると、当職や関係者に危害が及ぶ可能性や犬が逃亡する恐れ等を考慮し、外観のみの調査にとどめざるを得なかった。</p> <p>■ 令和8年1月15日</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>		

(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



登記年月日：平成15年3月5日

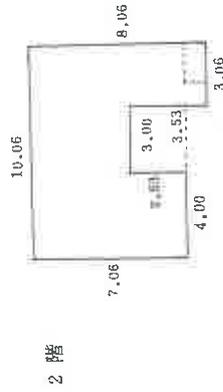
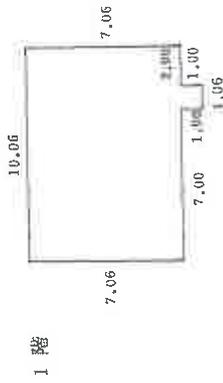
5034126

各階平面図

建物階平面図

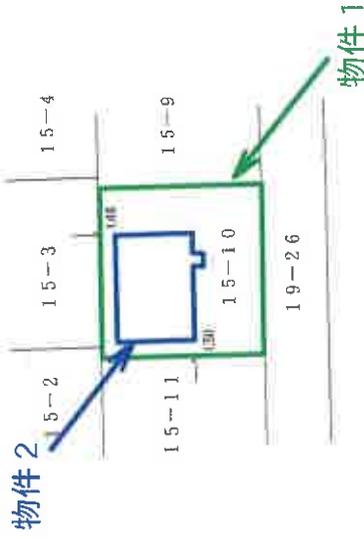
家屋番号 15番10

建物の所在 郡山市緑ヶ丘西4丁目15番地10



床面積計算表

1階	10.06	×	7.06	=	71.0236
	1.06	×	1.00	=	1.0600
				計	72.0836 m ²
2階	4.00	×	7.06	=	28.2400
	3.00	×	4.53	=	13.5900
	3.06	×	8.06	=	24.6636
				計	66.4936 m ²



物件1

物件2

製作者

申請人

縮尺 1/250

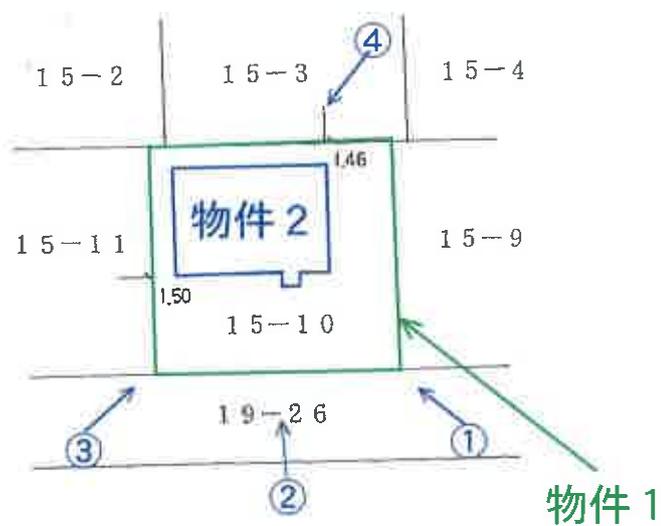
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

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10月3日 福岡佐務局 登記官

(7枚目)

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2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件2



物件1

No. 4



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 5



物件2:1階キッチンの状況

No. 6



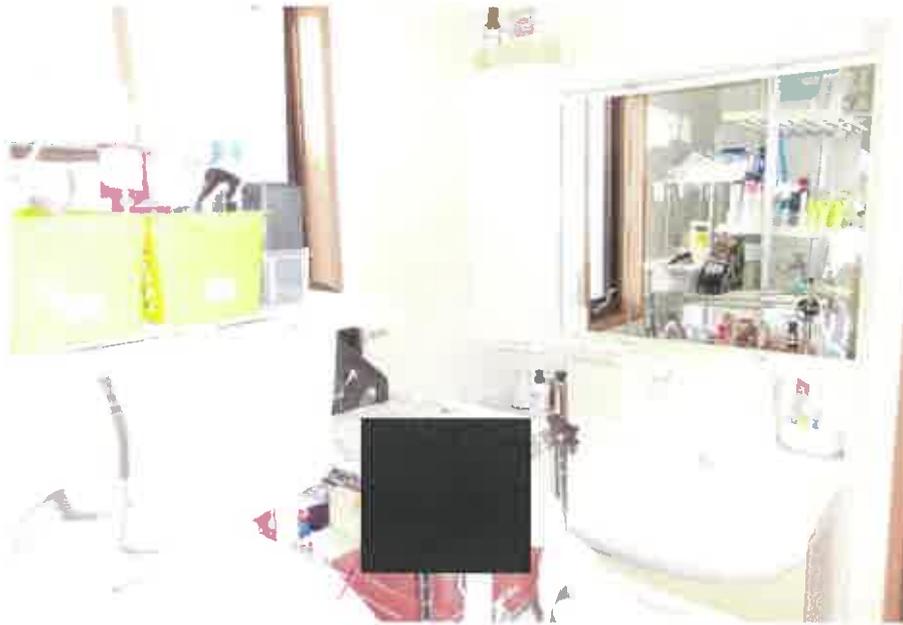
物件2:1階和室の状況

No. 7



物件2:1階浴室の状況

No. 8



物件2:1階洗面室の状況

No. 9



物件2:1階トイレの状況

No. 10



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 11



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 12



物件2:2階北東側洋室の状況

No. 13



物件2:2階物置の状況

No. 14



物件2:2階洋室前廊下の状況

No. 15



物件2:2階トイレの状況

No. 16

令和7年(ケ)第52号
令和8年1月15日現地調査
令和8年1月26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

一括価格	
金10,160,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金4,140,000円
物件2 (建物)	金6,020,000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の内訳価格は、物件2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	所在地 地目 地積	郡山市緑ヶ丘西四丁目 15番10 宅地 232.19㎡	
主である建物			
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市緑ヶ丘西四丁目15番地10 15番10 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 72.08㎡ 2階： 66.49㎡ 計： 138.57㎡	
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）

位置・交通	JR東北本線「郡山」駅の南東方約5.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「緑ヶ丘公園」まで約200m 市立緑ヶ丘第一小学校まで約1.5km ブイチェーン緑ヶ丘店まで約800m	
付近の状況	当該地域は、郡山市市街地の南東側の高台に位置し、戸建住宅等が建ち並ぶ大規模分譲住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% 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	間口約15.5m、奥行約15m、地積232.19㎡ ほぼ正方形、市道より0～約1m高い	
接面道路の状況	南側 幅員約6m 舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用	土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、戸建住宅となっている。	
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	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 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成15年2月26日 新築 経 過 年 数 : 23年 経済的残存耐用年数 : 7年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : オール電化設備
床 面 積 (現 況)	1階: 72.08㎡ 2階: 66.49㎡ 計: 138.57㎡ *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	やや優る
建物の利用 状 況	本建物所有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	室内で犬を2匹飼っている。1階和室の障子に破れがあるが犬の飼育によるものである。

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 (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	45,800	1.05	232.19	0.95	10,610,000

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)-22

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 46,400\text{円}/\text{㎡} & \times 102.7 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 101 & = & 45,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：103% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：101% (公共施設等への距離)

環 境 条 件：100%

行 政 的 条 件：100%

格 差 率：101%

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：105% (方位等)

行 政 的 条 件：100%

そ の 他 の 条 件：100%

格 差 率：105%

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 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	138.57	0.19	6,320,000

ウ 現 価 率 :

物件2
主である建物

- a 経過年数 23年
- b 経済的残存耐用年数 7年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 30%
- d 残価率 5%
- e 現価率 19%

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

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	10,610,000	1.00	0.35	法定地上権	3,710,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1の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 (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 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額
						(円) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	10,610,000	-3,710,000		1.00	0.60	4,140,000
2	6,320,000	+3,710,000	1.00	1.00	0.60	6,020,000
一括価格 (合計)						10,160,000

エ 占有減価修正 : 特にない。

オ 市場性修正 : 特にない。

カ 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)-22

所 在 : 郡山市緑ヶ丘西1丁目11番4
価 格 : 46,400円/㎡
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で約6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 255㎡
供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 南東側約6m舗装市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 50% 容積率 100%
地域の概要 : 中規模一般住宅が見られる区画整然とした住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 1,135,286円

物件2 : 2,879,481円

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

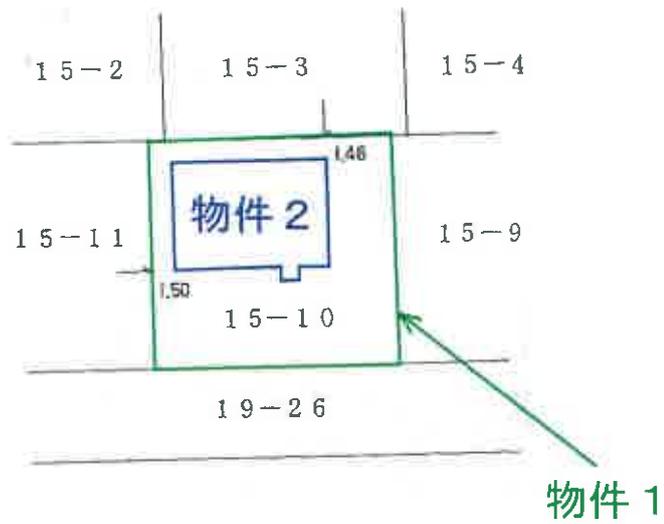
公図写



1/500



土地建物位置関係図



5034126

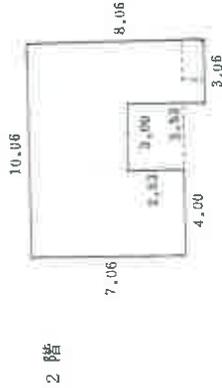
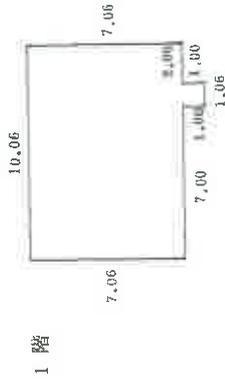
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 15番10

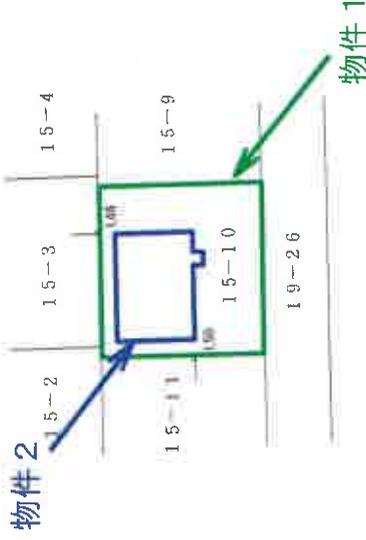
建物の所在 郡山市緑ヶ丘西4丁目15番地10

平成 15 年 3 月 5 日 登記



床面積計算表

1階	10.06	×	7.06	=	71.0236
	1.06	×	1.00	=	1.0600
				計	72.0836 m ²
2階	4.00	×	7.06	=	28.2400
	3.00	×	4.53	=	13.5900
	3.06	×	8.06	=	24.6636
				計	66.4936 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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
(福島地方方法務局稲山支局管轄)

令和7年10月3日 福嗣法務局

登記官

(福島県士加減量調査士会)

建物間取図 物件2



1F



2F