

期間入札の公告

令和 8年 4月22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 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月22日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 |
| | 地 番 | 4番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目4番地9 |
| | 家屋 番号 | 4番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.13平方メートル
2階 54.65平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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】

本件所有者相続人らが占有している。

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登載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 |
| | 地 番 | 4番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目4番地9 |
| | 家屋 番号 | 4番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.13平方メートル
2階 54.65平方メートル |

令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年 3月 11日受理
令和 7年 4月 23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 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目 |
| | 地 番 | 4番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市緑ヶ丘東四丁目4番地9 |
| | 家屋 番号 | 4番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.13平方メートル
2階 54.65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 ■亡A相続人ら 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	・「占有者及び占有状況」欄記載内容については、執行官意見記載のとおり ・本土地西側及び北西側角付近にスチール製物置（動産）がそれぞれ1つずつ設置されている。
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 ■亡A相続人ら 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している □「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	・「占有者及び占有状況」欄記載内容については、執行官意見記載のとおり
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
■ 近隣住民某	<p>(3月31日近隣住民宅で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件2建物には、A、Aの配偶者、Aの子ら及びAの義理の母親であるBが住んでいました。Bは大分前に亡くなったと思います。数年前にAらが物件2建物から引っ越し、物件2建物は、現在、空き家になっていると思います。</p> <p>もっとも、昨年秋頃までは、Aが定期的に物件1土地や物件2建物に来ており、庭木の剪定や建物の換気をしているのを見かけました。</p> <p>2 本日の新聞に、Aが3月29日に亡くなった旨、掲載されています。</p>
■ 福島家庭裁判所郡山支部担当者	<p>(4月21日福島家庭裁判所郡山支部にて照会)</p> <p>被相続人Aにつき、相続人による相続放棄の申述は、受理していません。</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、公図写し、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 所有者Aの死亡について
郡山市から交付を受けたAの戸籍全部事項証明書等によると、同人は令和7年3月29日に死亡している。
戸籍上、亡Aには相続人となるべき者らがあり、福島家庭裁判所郡山支部に、亡Aを被相続人とする相続人による相続放棄申述の有無を確認したが、令和7年4月21日時点では、相続放棄の申述をした者はいない。
そのため、亡A相続人らが存在することを前提に、2枚目の土地の「占有者及び占有状況」欄は相続人らが物件2建物を所有して占有している旨を、建物の「占有者及び占有状況」欄は相続人らが住居（空き家）として占有している旨を、それぞれ記載した。
- 3 物件1土地について
 - (1) 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。
 - (2) 本土土地は南側で郡山市所有の33番3土地に接している。同土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。
 - (3) 本土土地と隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
- 4 物件2建物について
 - (1) 3月17日及び同月31日の調査の際、本建物は不在であった。
本建物にはAとBの苗字が記載された表札があった。本建物の1階リビングのテーブル上にはA宛ての郵便物が複数置かれており、平成24年のA宛ての年賀はがきなどがあった。建物には電気が通っておらず、室内のカレンダーは2008年9月のものであり、2階の洋室に置かれた二段ベットは布団がなく、生活に必要な家電製品がないなど、本建物で人が居住している様子はなく、空き家状態であった。また、亡A相続人ら以外の第三者が本建物を占有している状況も見受けられなかった。
上記事情及び近隣住民某の陳述内容等を総合的に勘案し、建物の「占有者及び占有状況」欄記載のとおり認定した。
 - (2) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化による壁や床の汚損等が見られる。
 - イ 1階リビングの西側の内壁クロスや天井は、雨漏りの影響により発生したと思われる黒カビで汚損が著しい。
 - ウ 1階のリビング脇和室の引き戸のガラス部分は、ひび割れており、テープで補修されている。
 - エ 2階の各洋室の内壁には、地震の影響によると思われるひびが複数あり、天井と内壁の接合部分に隙間が生じている部分もある。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、経年劣化による屋根の傷みが見られる。
 - イ 2階の屋根にはアンテナが設置されているが、倒れている。

(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3月12日 (水) : - :	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交付申請書を送付 (3月19日受領)
令和7年3月12日 (水) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付 (3月17日受領)
令和7年3月17日 (月) 14:55-15:00	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和7年3月31日 (月) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取
令和7年4月9日 (水) : - :	執行官室	郡山市長に対し、Aの戸籍全部事項証明書等の交付申請書を送付 (4月21日受領)
令和7年4月21日 (月) 16:30-16:32	福島家庭裁判所郡山支部	被相続人Aの相続人による相続放棄申述の有無を照会 (同日、口頭による回答あり)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年3月31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>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□令和 年 月 日</p> <p>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

公図写 S=1/500



5641039

H17.3.20

建物平面図

各階平面図

家屋番号 4番9

建物の所在 郡山市緑ヶ丘東4丁目4番地9



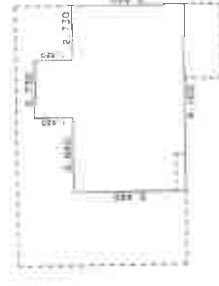
1階



床積表

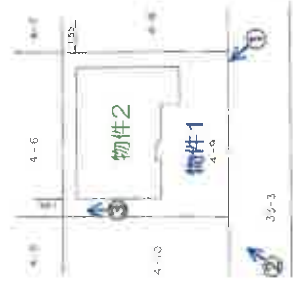
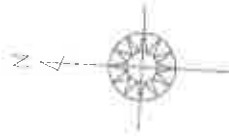
8,190 X 3,640	=	29,811,600
2,735 X 1,820	=	14,077,700
8,190 X 3,640	=	29,811,600
10,010 X 3,640	=	36,435,600
合計	=	110,137,500
床面積	=	110,137.5㎡

2階



床積表

1,820 X 2,730	=	4,968,600
5,460 X 9,100	=	49,686,000
合計	=	54,654,600
床面積	=	54,655.0㎡



作製者

縮尺 1/250

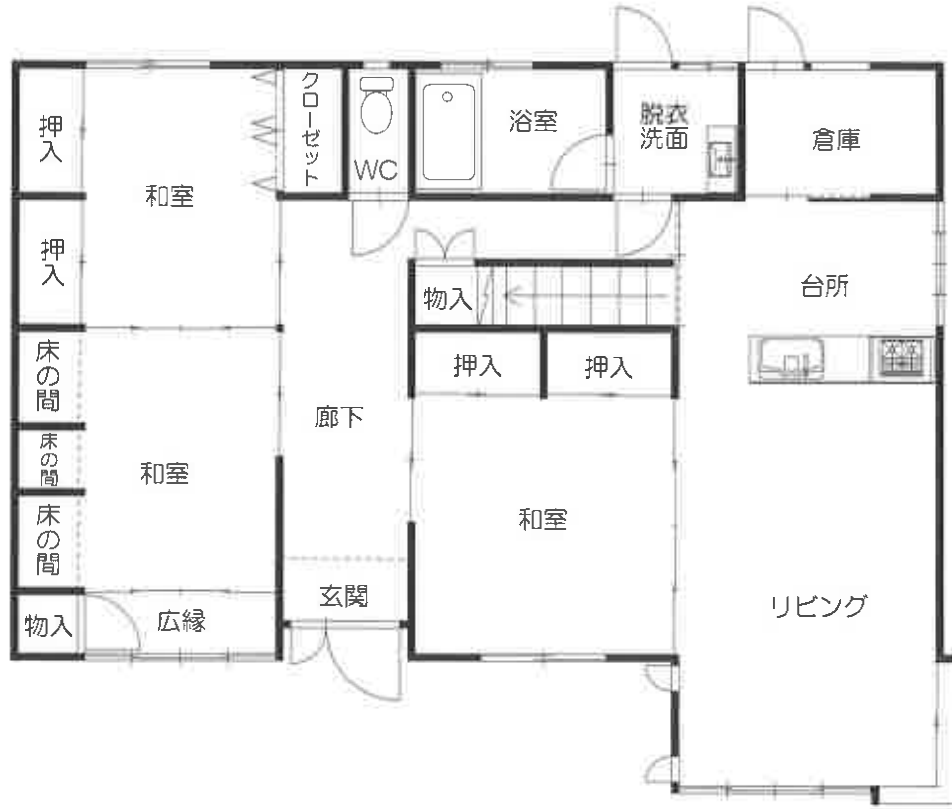
申請人

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。
（福島地方公務局郡山支局管轄）
令和7年1月15日 備前事務所

登記官

間取図S=1/100



物件2



物件1

No. 1

西側のスチール製物置(動産)

物件2



物件1

No. 2

北西側角付近のスチール製物置(動産)

物件2



物件1

No. 3



物件2:1階リビングの状況

No. 4



物件2:1階西側和室2間の状況

No. 5



物件2:1階台所の状況

No. 6



物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:2階東側洋室の状況

No. 8



物件2:1階リビングの西側の内壁クロス
の汚損等の状況

No. 9



物件2:2階東側洋室の内壁のひび等

No. 10



物件2:1階リビング脇和室の引き戸のガラス部分の破損状況

No. 11

令和7年(ケ)第6号
令和7年3月31日現地調査
令和7年4月22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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,390,000円
物件2 (建物)	金2,020,000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、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	所在地 地目 地積	郡山市緑ヶ丘東4丁目 4番9 宅地 255.87m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市緑ヶ丘東4丁目4番地9 4番9 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 110.13m ² 2階： 54.65m ² 合計 164.78m ²	
番号	特記事項		
特になし。			

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6.0km 最寄バス停「緑ヶ丘3丁目」の南東方約350m 市立緑ヶ丘第一小学校まで約850m ブイチェーン緑ヶ丘店まで約250m	
付近の状況	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ高台の大規模住宅団地である。 市街地中心とは阿武隈川で隔てられやや遠いが、土地区画整理事業によって区画整然とした環境の優れた街並みが形成され、学校や郵便局、銀行出張所、スーパー、コンビニエンスストア等も立地し利便性も高く、人気の高い住宅団地である。	
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 特になし

（物件1）

画地条件	間口 16.0m 、 奥行 16.0m 、 地積 255.87㎡ ほぼ正方形、中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	南側 幅員 約6.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 土地は南側道路から、奥行方向に建物付近まで上り傾斜となっており、概ね0m～0.5m高い。
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の相続人らが物件2建物を物件1土地に所有して占有している。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項②のとおり） ガス配管 前面道路に本管あり（特記事項②のとおり） 下水道 前面道路に本管あり（特記事項②のとおり） （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、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	①建物周囲に雑草が繁茂している。 ②上下水道及びガスが土地内に引込まれている。

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7年3月 新築 経過年数 : 約30年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレート 外壁 : 吹付タイル等 天井 : クロス、化粧合板、目透し天井板等 内壁 : 京壁、クロス、化粧合板等 床 : フローリング、畳、塩ビシート、コンクリート叩き等 設備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床面積 (現況)	1階 : 110.13㎡ 2階 : 54.65㎡ 計 : 164.78㎡ *床面積は登記とほぼ一致する。
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	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物の相続人らが空家として占有している。
特記事項	①外壁の目地に小さなひび割れが見られ、東側の外壁にやや大きな割れがある。屋根の目視できる範囲に、カビやふやけたような状態が確認され、劣化が進行している。 ②1階のリビングの南側の東西両側に雨漏り跡があり、西側の内壁、天井にカビが発生している。2階の2つの洋室の天井と内壁に、割れや隙間が生じている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1)

目的土地等の建付地価格または更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/更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,500	1.12	255.87	0.90	11,990,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 44,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 105.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 46,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 100%

◇ 地域格差 : 街路条件 : 100%

交通接近条件 : 100%

環境条件 : 100%

行政的條件 : 100%

格差率 : 100%

イ 個別格差

物件 1 : 街路条件 : 100%

交通接近条件 : 110% 商業施設、公共施設等との接近性

環境条件 : 100%

画地条件 : 102% 南道路

行政的條件 : 100%

その他の条件 : 100%

格差率 : 112%

ウ 地積 : 登記数量

エ 建付減価 : 物件1土地につき、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番号 2	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主	220,000	164.78	0.010	360,000

ウ 現 価 率

主 で あ る 建 物	経済的全耐用年数	30年
	経過年数	30年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	80%
	残価率	5%
	現価率 *	1.0%

$$* \quad \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			0.25	法定地上権	
1	11,990,000	1.00	0.25	法定地上権	3,000,000
				合計	3,000,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2建物の敷地を、物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	11,990,000	-3,000,000	/	1.00	0.60	5,390,000
2	360,000	+3,000,000	1.00	1.00	0.60	2,020,000
一括価格 (合計)						7,410,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 特に必要ない。

オ 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 : 44,300円/㎡
位 置 : JR「郡山」駅まで道路距離で約6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 255㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側6m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 : 高台の大規模住宅団地

2 固定資産税評価額（令和6年度）

	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
物件1 :	1,279,691円	2,559,384円
物件2 :	2,443,612円	2,443,612円

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（建物図面と一致するため添付省略）
建物間取図

以 上



5041039

H17.3.20

建築物図面

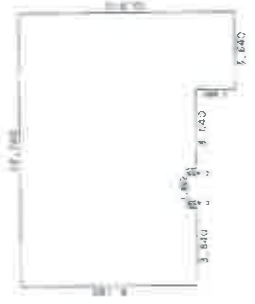
各階平面図

家屋番号 4番9

建築物の所在 郡山市緑ヶ丘東4丁目4番地9

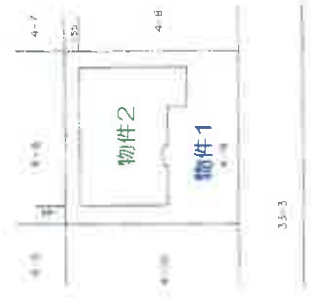
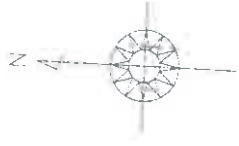


1階

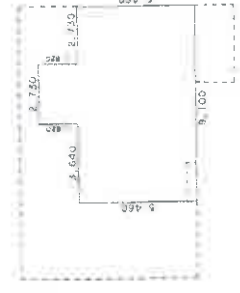


寸積表

8,190 X	3,640	=	29,811,600
7,735 X	1,820	=	14,077,700
8,190 X	3,840	=	29,811,600
10,010 X	3,640	=	36,436,000
合計			110,137,300
床面積			10,133 ㎡



2階



寸積表

1,820 X	2,730	=	4,968,600
5,460 X	9,100	=	49,686,000
合計			54,654,600
床面積			5,018 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

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
郡山市地方支務局 郡山市支務課
令和元年十一月五日 建築士 渡辺 浩一

登記官

間取図S=1/100

