

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月24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 場 所	令和 8年 7月 8日 午前 9時30分 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 5月20日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 郡山市安積町日出山三丁目
 地 番 245番
 地 目 宅地
 地 積 270.61平方メートル
- 2 所 在 郡山市安積町日出山三丁目245番地
 家屋 番号 245番の1
 種 類 事務所・倉庫・物置
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋
 根2階建
 床 面 積 1階 26.40平方メートル
 2階 30.54平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・物置・トイレ・洗面所
 床 面 積 1階 約28.88平方メートル
 2階 30.54平方メートル
- 3 所 在 郡山市安積町日出山三丁目245番地
 家屋 番号 245番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 76.17平方メートル
 2階 54.68平方メートル
 (附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 24.84平方メートル 2階 24.84平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月25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1～3】

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2】

- ・ 2階物置部分（別紙1建物間取り図斜線部分）につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

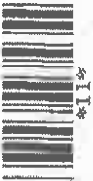
- ・ 主たる建物の2階洋室2部分（別紙2建物間取り図網掛け部分）につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 附属建物符号1につき、本件債務者が占有している。
- ・ その余の部分につき、本件所有者が占有している。

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 所 在 郡山市安積町日出山三丁目
地 番 245番
地 目 宅地
地 積 270.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 郡山市安積町日出山三丁目245番地
家屋 番号 245番の1
種 類 事務所・倉庫・物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建
床 面 積 1階 26.40平方メートル
2階 30.54平方メートル

(現況)

種 類 事務所・物置・トイレ・洗面所
床 面 積 1階 約28.88平方メートル
2階 30.54平方メートル

所有者 有限会社岩崎管材

3 所 在 郡山市安積町日出山三丁目245番地
家屋 番号 245番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.17平方メートル



物件目録

2階 54.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 24.84平方メートル

2階 24.84平方メートル

所有者 A

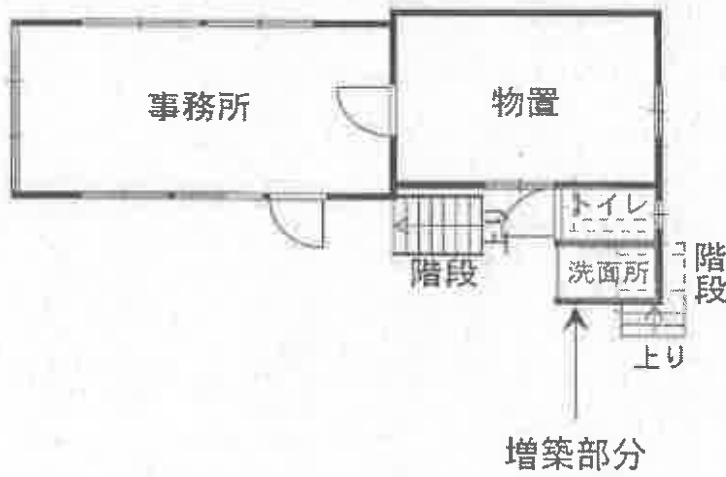


建物間取り図

物件2



2階平面図

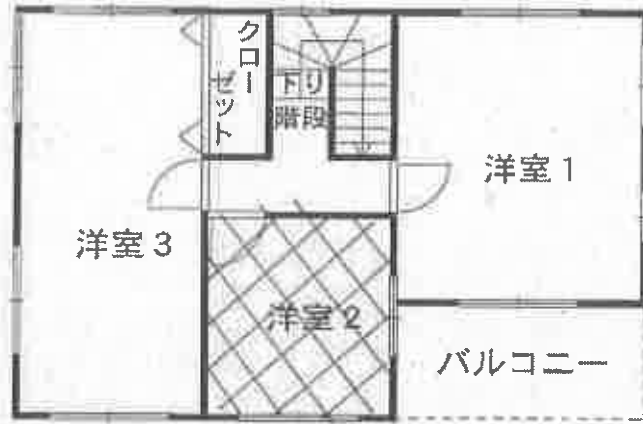


1階平面図



建物間取り図

物件3 主である建物



2階平面図



1階平面図



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年10月14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 郡山市安積町日出山三丁目
地 番 245番
地 目 宅地
地 積 270.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 郡山市安積町日出山三丁目245番地
家屋 番号 245番の1
種 類 事務所・倉庫・物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋
根2階建
床 面 積 1階 26.40平方メートル
2階 30.54平方メートル

所有者 有限会社岩崎管材

3 所 在 郡山市安積町日出山三丁目245番地
家屋 番号 245番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.17平方メートル
2階 54.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 24.84平方メートル
2階 24.84平方メートル

所有者 A

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者債務者有限会社岩崎管財(以下「債務者会社」という。) 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原1(物件1関係)」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:事務所・物置・トイレ・洗面所 <input type="checkbox"/> 構造:木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 28.88㎡(概測) 2階 30.54㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 建物所有者が本建物を事務所・物置として使用している。 Bが本建物の一部を物置として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> Bにつき、「占有者及び占有権原2(物件2関係)」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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3
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B、債務者会社 建物所有者が主である建物を住居として使用している。 Bが主である建物の一部を物置として使用している。 債務者会社が附属建物を倉庫として使用している。 ■Bにつき、「占有者及び占有権原3（物件3主である建物関係）」のとおり 債務者会社につき、「占有者及び占有権原4（物件3附属建物関係）」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

占有者及び占有権原 1 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件 2 建物敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者会社 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■ B (占有者の代表者) ■ A (物件 1 所有者兼債務者会社の元代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 17 年 11 月頃 (賃貸借による占有開始時期 令和 6 年 7 月頃)
最初の契約等	契約日 令和 6 年 7 月頃
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 10 万円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「占有者及び占有権原 4 (物件 3 附属建物関係)」に記載の賃貸借と併せて、賃料は毎月 10 万円である。 令和 7 年 5 月以降、賃料の滞納あり。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 2 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階物置部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人 (■B (占有者) ■A (債務者会社の元代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 3 (物件 3 主である建物関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階「洋室2」部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 4 (物件3 附属建物関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者会社 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者の代表者) ■A (物件3所有者兼債務者会社の元代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年11月頃 (賃貸借による占有開始時期 令和6年7月頃)
最初の契約日	令和6年7月頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金10万円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「占有者及び占有権原1 (物件1関係)」に記載の賃貸借と併せて、賃料は毎月10万円である。 令和7年5月以降、賃料の滞納あり。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
<p>■ Aの配偶者</p>	<p>(9月11日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>私はAの配偶者です。本日、Aは不在ですが、物件3主である建物には、Aと私が住んでいます。世帯主はAです。詳しい事情等は、次回調査時にAから聞いてください。</p>
<p>■ A (物件1及び物件3所有者)</p>	<p>(9月25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) 物件1土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地として利用しています。</p> <p>(2) 債務者会社は、私が平成17年11月に設立した会社です。 物件2建物は、平成17年11月に売買により債務者会社が取得しました。 私は、令和6年7月に私の子であるBに債務者会社を引き継ぎ、Bが代表者となりました。私が債務者会社の代表者のときには、債務者会社が物件1土地を物件2建物の敷地として使用するに当たり、債務者会社は無償で使用していました。Bが債務者会社の代表者となる際に、債務者会社が物件1土地を物件2建物の敷地として使用するに当たり、私と債務者会社の代表者Bとの間で賃料を10万円(物件3附属建物の賃料も含む)として債務者会社に使用させる旨の合意をしました。期限等は定めていません。口頭により合意しました。債務者会社の代表者Bは、毎月10万円を現金で私の配偶者に渡していました。 債務者会社は今年5月以降、業務を停止しています。そのため、今年5月以降、賃料は貰っていないと思います。</p> <p>(3) 本土地は、地割れや陥没等はありません。</p> <p>(4) 令和元年10月の台風19号の洪水の際、地区内では浸水した箇所もありましたが、本土地や本土地の近隣地は浸水しませんでした。</p> <p>(5) 本土地と隣接地との間で、境界が問題となったことはありません。</p>

(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
<p>■ A (物件1及び物件3所有者)</p>	<p>2 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物は、元々は私が代表者であった有限会社ポピー工業が所有していました。その後、債務者会社が平成17年11月に売買により、取得しました。本建物の西側事務所部分は、私が物件3主である建物を建てた時期と同じ時期に増築したと記憶しています。また、1階のトイレと洗面所も同時期に増築したと記憶しています。東側物置部分は、今から約60年前に建築されたと聞いています。</p> <p>(2) 東側2階物置部分は、約12年前から、Bが個人の荷物を置いて使用しています。それ以外の部分は、債務者会社が事務所として使用していました。債務者会社は、今年5月に業務を停止していますが、事務所内には、机等の事務用品等がそのままの状態で見えています。</p> <p>3 物件3主である建物について</p> <p>(1) 本建物には、私と配偶者が住んでいます。私が世帯主です。</p> <p>(2) 2階「洋室2」には、約12年前から、Bが個人の荷物を置いて使用しています。私は無償で「洋室2」をBに使用させています。 なお、Bは別の所に住んでいますし、私とBは別世帯で家計も別です。</p> <p>(3) 本建物は、増改築はしていません。屋根の塗装が剥がれたので、約15年前に、塗装業者に塗装してもらいました。</p> <p>(4) 平成23年3月の東日本大震災では、内壁クロス等に複数のひびが入りましたが、修繕していません。外壁にもひびが入りましたが、私は自分でひびを埋める修繕をしました。</p> <p>(5) 室内で猫を1匹飼育しています。過去には5匹飼育していたこともあります。そのため、内壁クロスには猫の爪とぎの跡があります。</p> <p>4 物件3附属建物について</p> <p>(1) 本建物は、債務者会社が倉庫として使用しています。債務者会社は平成17年11月に設立したので、その頃から使用していると思います。私が債務者会社の代表者のときには、債務者会社は本建物を無償で使用していました。Bが債務者会社の代表者となる際に、私と債務者会社の代表者Bとの間で賃料を10万円(物件1土地を物件2建物の敷地として使用する賃料も含む)として債務者会社を使用させる旨の合意をしました。期限等は定めていません。口頭により合意しました。債務者会社の代表者Bは、毎月10万円を現金で私の配偶者に渡していました。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1及び物件3所有者)</p> <p>■ B (物件2所有者の代表者)</p>	<p>賃料は、2つの賃料を併せて10万円という内容でしたので、賃料を物件ごとに定めた訳ではありません。</p> <p>債務者会社は今年5月以降、業務を停止しています。そのため、今年5月以降、賃料は貰っていないと思います。</p> <p>(2) 北西側の屋根部分に穴が開いているため、雨漏りがします。そのため、内部の北西側の天井や壁には雨漏りによるしみがあります。</p> <p>(10月1日電話で事情聴取)</p> <p>1 物件1土地について</p> <p>(1) 物件1土地の一部は、私が代表者である債務者会社所有の物件2建物の敷地として利用しています。</p> <p>(2) 令和6年7月に私が債務者会社の代表者となる際に、債務者会社が物件1土地を物件2建物の敷地として使用するに当たり、私とAとの間で賃料を10万円(物件3附属建物の賃料も含む)として債務者会社に使用させる旨の合意をしました。期限等は定めていません。口頭により合意しました。</p> <p>債務者会社は今年5月以降、業務を停止しており、業務停止後は賃料をAに支払っていません。しかし、Aは賃貸借契約を解除していません。</p> <p>2 物件2建物について</p> <p>東側2階物置部分は、約12年前から、私が荷物を置いて使用しています。その当時の債務者会社の代表者はAでしたので、無償で使用することについて、Aの承諾を得ました。それ以外の部分は、債務者会社が事務所や物置として使用していました。現在も事務所内には、机等の事務用品等がそのままの状態で見かけられています。</p> <p>3 物件3主である建物について</p> <p>本建物には私の両親が住んでいます。私は別の場所に住んでおり、私と両親の生計は別です。私の住んでいる家が手狭であるため、約12年前から私の荷物を本建物の「洋室2」に無償で置かせてもらっています。</p> <p>4 物件3附属建物について</p> <p>(1) 本建物は、債務者会社が倉庫として使用していますが、現在、荷物はほとんどありません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件2所有者の代表者)</p>	<p>(2) 令和6年7月に私が債務者会社の代表者となる際に、私とAとの間で賃料を10万円(物件1土地を物件2建物の敷地として使用する賃料も含む)として債務者会社に使用させる旨の合意をしました。期限等は定めていません。口頭により合意しました。</p> <p>債務者会社は今年5月以降、業務を停止しており、業務停止後は賃料をAに支払っていません。しかし、Aは賃貸借契約を解除していません。</p> <p>賃料はトータルで10万円という定め方をしており、物件ごとに定めた訳ではありません。</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、公図写し、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 物件1土地について
 - (1) 本土地は、北西側で郡山市所有の登記上の地目が公衆用道路である352番土地に接している。同土地は市道敷きであるため、現況地目も同様である。
 - (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。
 - (4) 本土地には、物件2建物並びに物件3主である建物及び物件3附属建物がある。
 - (5) 物件2建物の敷地部分の占有権原について

物件2建物は、登記上、債務者会社が平成17年11月4日に売買により取得していること及びAの陳述等から、債務者会社の占有開始時期を平成17年11月頃（賃貸借による占有開始時期 令和6年7月頃）と認めた。また、A及びBの陳述から、債務者会社の代表者がBとなった令和6年7月頃にAと債務者会社との間で、貸主をA、借主を債務者会社として賃貸借契約を締結したものと認めた。賃料は、物件2建物の敷地部分の賃料と物件3附属建物の賃料を併せて1か月当たり10万円である。

なお、占有開始時期は上記のとおりであり、本土地の根抵当権設定は令和7年2月6日であるが、賃借人は債務者会社である。
- 3 物件2主である建物について
 - (1) A及びBの陳述並びに物件の客観的状況を踏まえ、1階事務所部分、1階物置部分及び2階事務所部分は債務者会社が占有し、2階物置部分はBが使用借権により占有しているものと認めた。
 - (2) 本建物は、固定資産公課証明書の記載及びAの陳述等を踏まえると、東側の物置部分が昭和40年頃に建築され、西側の事務所部分及びトイレ・洗面所が昭和63年頃に増築されたものと認められる。
 - (3) 建物内部
 - ア 全体的に経年劣化による汚損等が見られる。
 - イ 見分できる範囲において、内壁は、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - ウ 2階物置部分の天井には、雨漏りの影響によると思われるしみや一部の天井板の剥がれが見られる。
 - (4) 建物外部
 - ア 外壁や屋根は経年劣化による汚損等が見られる。
 - イ 2階物置の階段設置部分のコンクリートには、一部ひびが見られる。
- 4 物件3主である建物について
 - (1) A及びBの陳述並びに物件の客観的状況を踏まえ、「洋室2」部分をBが使用借権により占有し、その余の部分をAが占有しているものと認めた。また、Aの配偶者は、Aの占有補助者と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

執行官の意見

(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汚損等が見られる。
- イ 内壁は、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
- ウ 内壁クロスの一部は、猫の爪とぎの跡が見られる。
- エ 天井クロスの一部に剥がれが見られる。

(3) 建物外部

- ア 見分できる範囲において、屋根は経年劣化による汚損が見られる。
- イ 外壁には、ひびが複数見られ、これらは簡易なコーティングによる補修がなされている。

5 物件2建物と物件3主である建物の間の下屋について

物件2建物南側部分と物件3主である建物1階北側部分の間には下屋が設置されている。下屋の市道側は壁状になっており、ドアが設けられ、市道から下屋内部に立ち入ることができるようになっている。

6 物件3附属建物について

(1) 占有権原について

AやBの陳述、債務者会社が平成17年11月に成立していること等を踏まえ、債務者会社の占有開始時期を平成17年11月頃(賃貸借による占有開始時期 令和6年7月頃)と認めた。また、A及びBの陳述及び建物内部の客観的状況等から、債務者会社の代表者がBとなった令和6年7月頃にAと債務者会社との間で、貸主をA、借主を債務者会社として賃貸借契約を締結し、債務者会社が占有しているものと認めた。賃料は、本建物と物件2建物の敷地部分の賃料を併せて1か月当たり10万円である。

なお、占有開始時期は上記のとおりであり、本土地の根抵当権設定は令和7年2月6日であるが、賃借人は債務者会社である。

(2) 建物内部

- ア 2階の北西側のベニヤ板の天井部分は、雨漏りの影響によると思われる腐食や損傷が見られる。
- イ ベニヤ板の壁面には、雨漏りの影響によると思われるしみがある。

(3) 建物外部

- ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化による汚損が見られる。
- イ 目視することはできなかったが、建物内部に雨漏りの影響によると思われる天井の腐食等が見られることから、屋根の一部が損傷している可能性がある。

(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9月3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(9月16日受領)
令和7年9月3日(水) : - :	執行官室	福島地方方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請を送付(9月8日受領)
令和7年9月11日(木) 14:15-14:33	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影、Aの配偶者から事情聴取
令和7年9月25日(木) 14:00-15:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年10月1日(水) 9:02-9:08	執行官室	Bから電話にて事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年9月25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</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

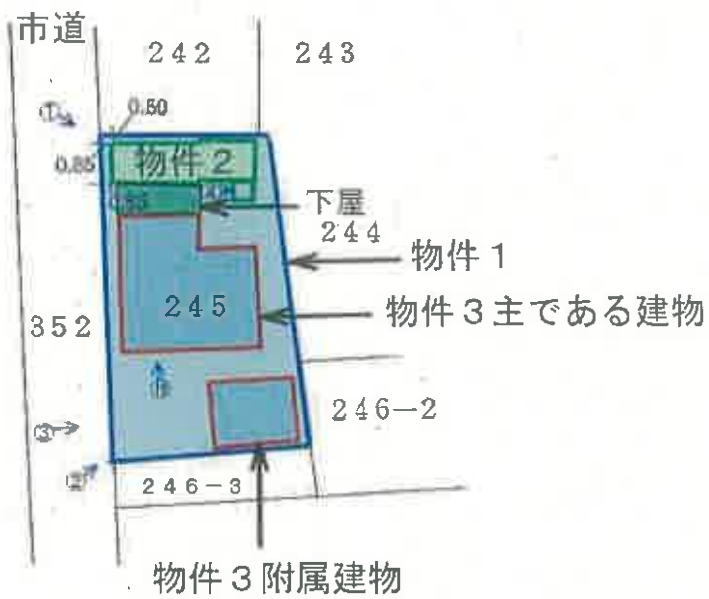
写 図 公



S=1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



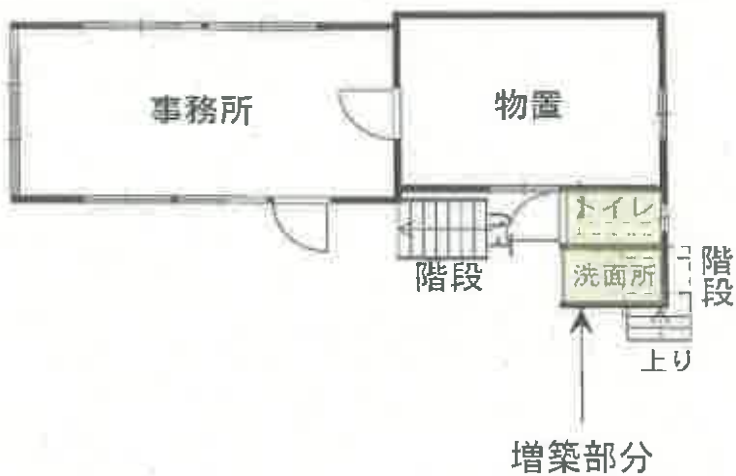
建物間取図

物件2

←○写真撮影位置方向・写真番号



2階平面図

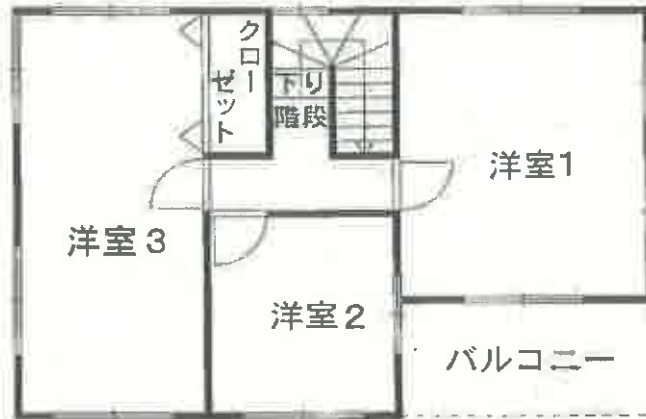


1階平面図



建物間取図

物件3 主である建物



2階平面図



1階平面図



建 物 間 取 図

物件3 附属建物



2階平面図



1階平面図



物件2東側部分

物件2西側部分

物件3主である建物



物件1

No. 1

物件2西側部分

物件3主である建物

物件3附属建物



物件1

No. 2

物件3主である建物

物件3附属建物



物件1

No. 3

物件2トイレ・洗面所部分



物件1

No. 4



物件2:1階事務所部分の状況

No. 5



物件2:2階事務所部分の状況

No. 6



物件2:2階物置部分の状況

No. 7



物件2:2階物置部分の天井のしみ等の状況

No. 8



物件2:2階物置の階段設置部分のコン
クリートのひび

No. 9



物件3主である建物:1階リビングの状況

No. 10



物件3主である建物:1階板の間のある和室の状況

No. 11



物件3主である建物:1階台所の状況

No. 12



物件3主である建物:1階浴室の状況

No. 13



物件3主である建物:2階洋室2の状況

No. 14



物件3主である建物:1階板の間のある和室
の内壁のひび

No. 15



物件3主である建物:1階ホールの天井クロスの剥
がれ

No. 16



物件3主である建物:2階廊下の内壁の猫の爪とぎ跡

No. 17



物件3主である建物の北側の屋根の汚損の状況

No. 18



物件3主である建物の外壁のひびの状況

No. 19



物件3附属建物:1階内部の状況

No. 20



物件3附属建物:2階内部の状況

No. 21



物件3附属建物:2階天井の腐食等の状況

No. 22

写

令和7年(ケ)第39号
令和7年9月25日現地調査
令和7年10月16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

矢 吹 博 則

第1 評価額

一括価格	
金6,060,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,460,000円
物件2 (建物)	金570,000円
物件3 (建物)	金2,030,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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及び3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及び3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である。
- 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	郡山市安積町日出山三丁目 245番 宅地 270.61㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市安積町日出山三丁目245番地 245番の1 事務所・倉庫・物置 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根2階建 1階 26.40㎡ 2階 30.54㎡	事務所・物置・トイレ・洗面所 1階 28.88㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市安積町日出山三丁目245番地 245番の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 76.17㎡ 2階 54.68㎡	
		(附属建物) 符 号 1 種 類 倉庫 構 造 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 床面積 1階 24.84㎡ 2階 24.84㎡	
番号		特 記 事 項	
2	種 類	増築等により本建物の現況種類は上記の通り。	
2	床 面 積	トイレ、洗面所の増築により本建物1階の現況床面積は上記の通り。	

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「安積永盛」駅の北東方約1,500m(道路距離、以下同じ。) JR東北本線「郡山」駅の南西方約4,800m 郡山市安積行政センターまで約1,500m ヨークベニマル安積町店まで約1,800m 郡山市立永盛小学校まで約500m	
付近の状況	当該地域は、郡山市街地南部に位置する区画整理済みの住宅地域で、一般住宅を主とし、アパートや事業所等も見られる。近隣地域の東側至近を東部幹線が走り、南側至近を笹原川が流れている。	
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 建蔽率 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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約23m、奥行約12m、 地積270.61㎡ 略長方形 中間画地 隣接地とは略等高 画地内は概ね平坦	
接面道路の状況	北西側幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1土地所有者が本土地の過半部分に物件3建物を所有し、占有している。その余の部分を物件2建物所有者が賃借し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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

ア 土地の利用状況等について

a 物件1土地の北側に本件債務者である有限会社岩崎管材所有の物件2建物が存している。物件2建物の本土地占有権原は賃貸借契約に基づく賃借権。当該賃貸借契約の概要は以下の通り。

- ・ 契 約 日 … 令和6年7月頃
- ・ 契 約 期 間 … 期間の定めなし。
- ・ 賃 貸 人 … 物件1土地所有者
- ・ 賃 借 人 … 有限会社岩崎管材
- ・ 賃 料 … 月額100,000円
物件3附属建物の賃借料を含む。
毎月末日限り当月分支払い
令和7年5月以降、賃料の滞納有り。
- ・ 敷 金 等 … 敷金、保証金、権利金等の一時金の授受は無い。

b 物件1土地における物件2及び物件3建物の敷地面積及び面積割合を、現地調査及び両建物の建築計画概要書記載の敷地面積等を参考に以下の通り査定した。

物件	2	3	合計
敷地面積	概測61.57㎡	概測209.04㎡	270.61㎡
按分割合	22.8%	77.2%	100.0%

イ 供給処理施設について

- ・ ガス … プロパンガスを利用している。

ウ 隣接地の利用状況について

- 東 側 … 戸建住宅の敷地
- 西 側 … 市道を挟んで戸建住宅の敷地
- 南 側 … 戸建住宅の敷地
- 北 側 … 戸建住宅の敷地

エ 洪水浸水想定区域について

物件1土地は郡山市作成のハザードマップにおいて洪水浸水想定区域に含まれている(想定浸水深0.5~3.0m未満)。

オ 地震等による被害について

外観目視上、地震等の自然災害による地割れや陥没は見られなかった。

2 建物の概況及び利用状況等

(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) : 年月日不詳 経 過 年 数 : 37年 ~ 60年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木・コンクリートブロック造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外 壁 : トタン塗装、コンクリート 天 井 : 石膏ボード 内 壁 : クロス、化粧塩ビシート 床 : フローリング、モルタル下地コンクリート 設 備 : 電気、給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 28.88㎡、 2階 30.54㎡ 合計 59.42㎡ *登記と異なる。
現況用途等	現況用途 : 事務所、物置、トイレ、洗面所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	物件2建物所有者が本建物を事務所・物置として使用しているほか、Bが本建物の一部を物置として使用している。
特 記 事 項	ア 建築年月日について 物件2建物の全部事項証明書には建築年月日の記載が無い。郡山市作成の固定資産公課証明書によれば、本建物のうちコンクリート造陸屋根の建物部分(東側19.83㎡)の建築年は昭和40年、木造亜鉛メッキ鋼板葺の建物部分(西側36.00㎡)の建築年は昭和63年とそれぞれ記載されている。前者は建築後約60年経過しており、後者は同約37年経過していることになり、両建物ともに経済的耐用年数はほぼ満了している。 イ 増築について 本建物の1階南東端部にコンクリート造のトイレと洗面所が増築されている。増築面積は概測2.48㎡、増築後の1階床面積は28.88㎡。増築年は関係人へのヒアリング等から昭和63年頃(物件3建物建築時期とほぼ同じ頃)と推定される。

特記事項

ウ 建築確認について

所轄行政機関による本建物の建築確認済証及び検査済証の交付年月日・交付番号は以下の通り(郡山市開発建築指導課にて確認)。

種類	交付年月日	交付番号
確認済証	昭和63年8月3日	第S63確認建第-00965号
検査済証	無し。	無し。

※ 交付年月日から本証は建物変更・増築時の建築確認と推定される。

エ 保守管理状態

東日本大震災やその後の地震あるいは東日本台風等の自然災害を経ており、それらの自然災害による被害を受けた可能性もあるが、本建物の経年に伴う老朽化や損傷等も見受けられ、自然災害による被害と経年劣化・損傷等の区別が判然としない箇所もある。

オ 建物の利用状況について

本建物の1階事務所及び物置と2階事務所は物件2建物所有者が占有している。2階物置はBが使用借権に基づき占有している。当該使用貸借契約の概要は以下の通り。

- ・ 占有始期 … 平成25年頃
- ・ 貸主 … 物件2建物所有者
- ・ 借主 … B

Bは物件2建物所有者兼本件債務者である有限会社岩崎管材の代表者

カ 下屋について

物件2建物1階南側と物件3建物1階北側との間には下屋が設けられている。下屋の西側(市道側)にはドアが設けられており市道への出入りができる。

キ アスベストについて

対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件3)

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) : 昭和63年5月29日 新築 経 過 年 数 : 37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 : スレート葺 外 壁 : モルタル塗り 天 井 : 石膏ボード、目透かし、クロス 内 壁 : クロス 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気・給排水衛生設備									
床 面 積 (現 況)	1階 76.17㎡、 2階 54.68㎡ 合計 130.85㎡ *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	普通									
保守管理の 状 態	やや劣る									
建 物 の 利 用 状 況	物件3建物所有者が本建物を居宅として使用しているほか、Bが本建物の一部を物置として使用している。									
特 記 事 項	<p>ア 建築確認について</p> <p>所轄行政機関による本建物の確認済証及び検査済証の 交付年月日・交付番号は以下の通り(郡山市開発建築指 導課にて確認)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th>交 付 年 月 日</th> <th>交 付 番 号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>確認済証</td> <td>昭和63年1月30日</td> <td>第S62確認建 第-02468号</td> </tr> <tr> <td>検査済証</td> <td>昭和63年7月12日</td> <td>第S63確済建築 郡山市000447号</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 保守管理状態</p> <p>本建物は全体的に経年に伴う汚損等の劣化が進行して いる。</p> <p>a 建物外部</p> <p>外壁に亀裂が生じている部分が数ヶ所ある。その 一部にはコーティングによる補修が施してある。</p>	種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号	確認済証	昭和63年1月30日	第S62確認建 第-02468号	検査済証	昭和63年7月12日	第S63確済建築 郡山市000447号
種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号								
確認済証	昭和63年1月30日	第S62確認建 第-02468号								
検査済証	昭和63年7月12日	第S63確済建築 郡山市000447号								

<p>特記事項</p>	<p>b 建物内部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内壁クロスに亀裂が生じている部分が数ヶ所見られるほか飼い猫の爪とぎ跡が数ヶ所見られる。 ・ 天井クロスの一部が剥離している。 <p>ウ 建物の利用状況について</p> <p>本建物の2階中央部分の洋室(物件3主である建物の間取り図「洋室2」)はBが使用借権に基づいて物置として使用している。当該使用貸借契約の概要は以下の通り。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 占有始期 … 平成25年頃 ・ 貸主 … 物件3建物所有者 ・ 借主 … B <p>エ 地震等による被害について</p> <p>内壁のクロスの亀裂は地震によるものと思われる。</p>
-------------	---

(物件3)

区 分	附属建物
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9年8月19日 新築 経過年数 : 28年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構造 : 軽量鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : トタン 天井 : ベニヤ板 内壁 : ベニヤ板 床 : コンクリートたたき、ベニヤ板 設備 : 電気
床面積 (現況)	1階 24.84㎡、2階 24.84㎡ 合計 49.68㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間取り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	本件債務者が本建物を倉庫として使用している。
特 記 事 項	<p>ア 建築確認について</p> <p>所轄行政機関には本建物の建築計画確認び建築工事完了後の検査の記録はない(郡山市開発建築指導課にて確認)。</p> <p>イ 保守管理状態</p> <p>本建物は全体的に経年に伴う汚損等の劣化が進行している。</p> <p>a 建物外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁に経年に伴う汚損が見られる。 ・ 突風で飛ばされないように屋根を2階外壁に張り出した躯体の鉄骨に金具でくくり付けてある。 <p>b 建物内部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内壁のベニヤ板には雨漏りによるものと思われるシミがある。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階の天井部分に、雨漏りによるものと思われる腐食や損傷が見られる。 <p>ウ 建物の利用状況について</p> <p>本建物は、本件債務者が賃借権に基づいて倉庫として使用している。当該賃貸借契約の概要は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約日 … 令和6年7月頃 ・ 契約期間 … 期間の定めなし。 ・ 賃貸人 … 物件3建物所有者 ・ 賃借人 … 有限会社岩崎管材 ・ 賃料 … 月額100,000円(物件2の賃借料を含む) 毎月末日限り当月分支払い 令和7年5月以降、賃料の滞納有り。 ・ 敷金等 … 敷金、保証金、権利金等の一時金の授受は無い。 <p>エ 地震等による被害について</p> <p>外観目視上、地震等の自然災害による損傷等は見られなかった。</p>
-------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	37,500	1.01	270.61	0.85	8,710,000

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)-23

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 34,800\text{円/m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 90 & = 37,500\text{円/m}^2 & \end{array}$$

◇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：103% (方位)

◇地域格差：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：90% (周辺土地の利用状態)
行政的條件：100%
格差率計：90%

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：101% (方位)
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格差率計：101%

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) 建物

① (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(以下、物件3について同じ。)。再調達原価はコンクリートブロック造部分と木造部分との面積割合による加重平均単価。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
203,000	59.42	0.03	360,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 37年～60年
 b 経済的残存耐用年数 0年 (ほぼ満了している。)
 c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 d 残価率 5%
 e 現価率 3%

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

② (物件 3)

1 主である建物

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	130.85	0.03	900,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 37年
 b 経済的残存耐用年数 0年 (ほぼ満了している。)
 c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 d 残価率 5%
 e 現価率 3%

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

2 附 属 建 物

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
90,000	49.68	0.03	130,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 28年
 b 経済的残存耐用年数 0年 (ほぼ満了している。)
 c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 d 残価率 5%
 e 現価率 3%

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

3 物 件 3 建 物

主である建物価格 (円) ア	附属建物価格 (円) イ	物件3建物価格 (円) ウ
900,000	130,000	1,030,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2及び物件3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
1-a	8,710,000	0.228	0.30 賃借権	590,000
1-b		0.772	0.35 法定地上権	2,350,000
合計				2,940,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地利用権の及ぶ範囲を、物件2建物(番号1-a)につき22.8%(0.228)と、物件3建物(番号1-b)につき77.2%(0.772)と査定した(本書4ページ「特記事項」ア、b参照)。

ウ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を30%と査定した。
物件3建物の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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,710,000	- 2,940,000	1.00	1.00	0.60	3,460,000
2	360,000	+ 590,000	1.00	1.00	0.60	570,000
3	1,030,000	+ 2,350,000	1.00	1.00	0.60	2,030,000
一括価格(合計)						6,060,000

ウ 占有減価修正：物件2建物のための土地賃借権及び物件3附属建物の建物賃借権は本件根抵当権設定時以前に設定されているが両賃借権はいずれも本件債務者が賃借人であることから本物件の買受人に対抗できない。また、物件2及び物件3建物の貸室部分は本件債務者が借主である使用貸借契約に基づいており本物件の買受人に対抗できない。よって、いずれの物件も占有減価修正は要しないものと判断した。

エ 市場性修正：無し。

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)-23

所 在 : 郡山市安積町日出山4丁目76番2
価 格 : 34,800円/m²
位 置 : 「郡山」駅まで道路距離で3,400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 241m²
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 東側6.0m市道 中間画地
用途指定等 : 市街化区域
第1種住居地域
準防火地域
建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅、アパート、作業所等が混在する住宅地域
そ の 他 : 宅地造成等工事規制区域

2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 1,478,619円
物件2 : 166,345円 (コンクリートブロック造陸屋根2階建 物置部分)
物件2 : 378,335円 (木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 事務所部分)
物件3 : 2,041,428円 (主である建物)
物件3 : 224,814円 (附属建物)

第7 附属資料

公 図 写
建 物 図 面
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 り 図

以 上

写 图 公



S=1/500

A3をA4に縮小

建物各階平面図

245番の1

郡山市安積町日出山三丁目245番地

家屋番号

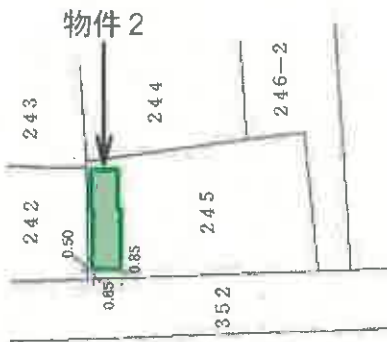
建物の所在

H1.3.6

各階平面図

5993153

登記年月日：平成1年3月6日



1 階



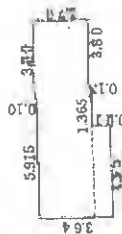
求積

$$5.915 \times 2.73 = 16.14795$$

$$3.80 \times 2.70 = 10.2600$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} 26.40795$$

2 階



求積

$$5.915 \times 2.73 = 16.14795$$

$$3.80 \times 2.70 = 10.2600$$

$$4.55 \times 0.91 = 4.1405$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} 30.54845$$

物件2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地建物課)

地図整理番号：M25632

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。
 令和7年7月2日 福島地方建設局 郡山支局 登記官

建物図面

245番の2

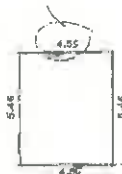
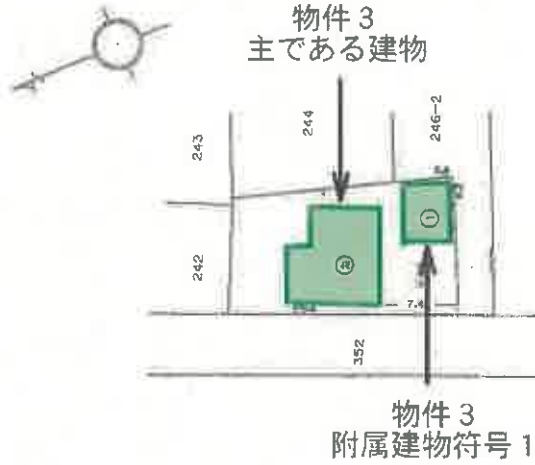
家屋番号

郡山市安積町日出山三丁目245番地

建物の所在

各階平面図

5993154



① 床面積 (1階.2階同型)

5.46 x 4.55 = 24.8430

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

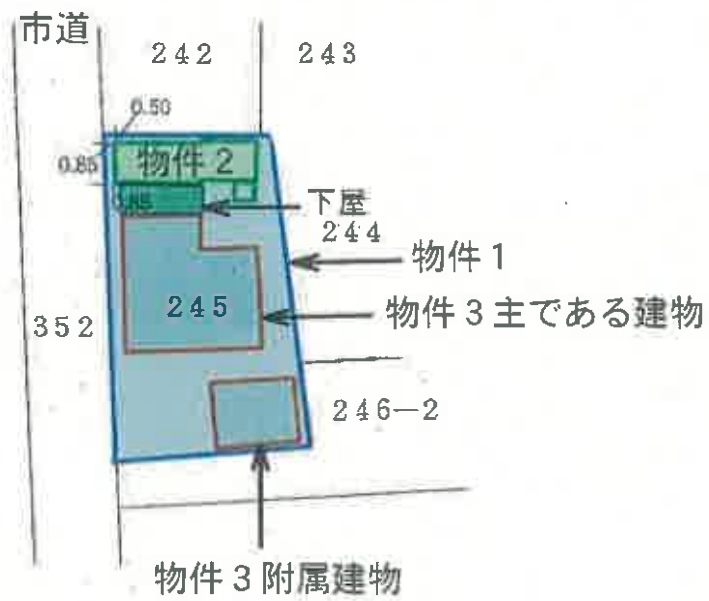
物件3

登記年月日：平成14年3月5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。
令和7年7月2日 福島地方裁判所郡山支局

登記店

土地建物位置関係図

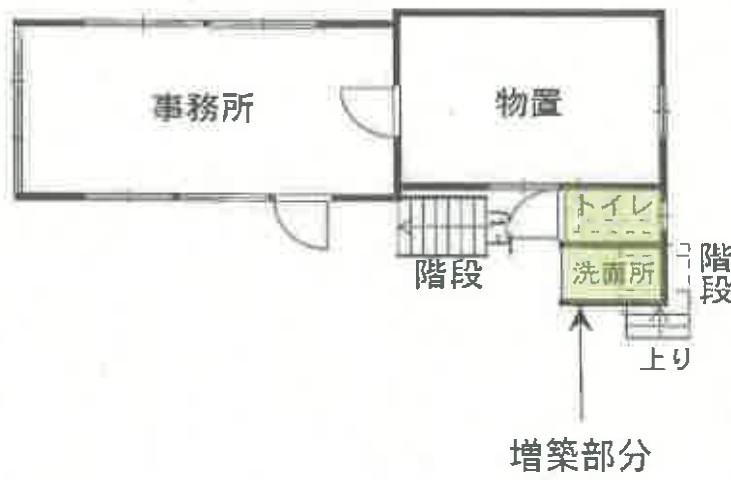


建物間取り図

物件2



2階平面図

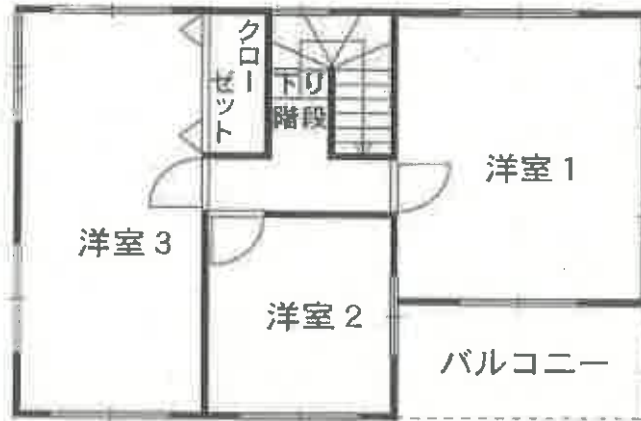


1階平面図

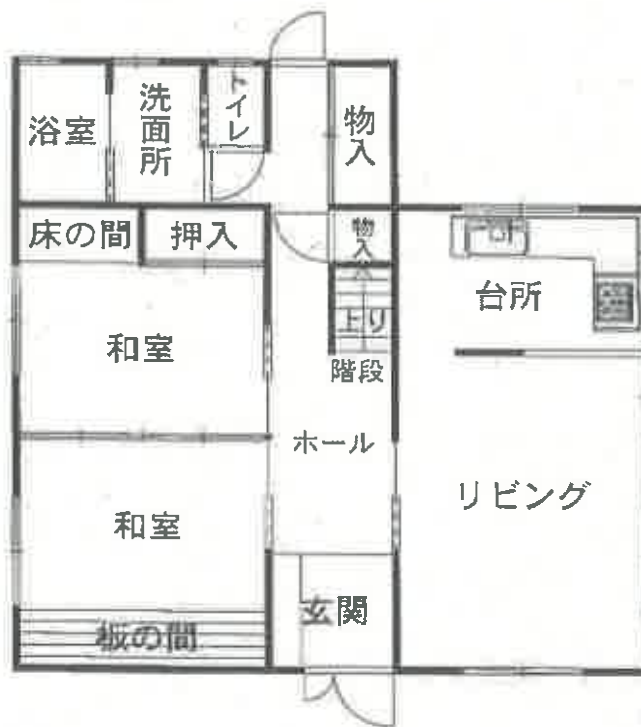


建物間取り図

物件3 主である建物



2階平面図



1階平面図

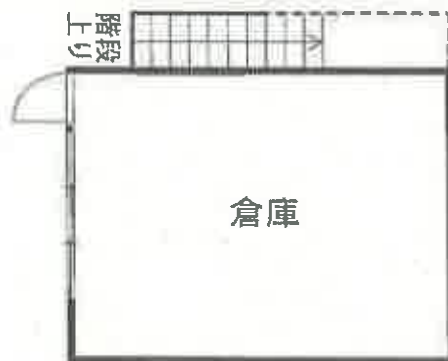


建物間取り図

物件3 附属建物



2階平面図



1階平面図

