

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	日 時 令和 8年 6月24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 7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 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 | 郡山市安積北井二丁目 |
| | 地 番 | 175番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市安積北井二丁目175番地 |
| | 家屋 番号 | 175番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 40.57平方メートル |

物件明細書

令和 8年 4月20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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

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、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 郡山市安積北井二丁目
地 番 175番
地 目 宅地
地 積 197.56平方メートル
- 2 所 在 郡山市安積北井二丁目175番地
家屋 番号 175番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 40.57平方メートル



令和 7年(又)第 35号
令和 7年12月16日受理
令和 8年 1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 | 所 在 | 郡山市安積北井二丁目 |
| | 地 番 | 175番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 郡山市安積北井二丁目175番地 |
| | 家屋 番号 | 175番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 40.57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 □仮換地図のとおり
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	東角付近に物置（動産）が存する。
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が異なる（□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： 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
■近隣居住者	1 物件2建物には、所有者が住んでいます。 他人と思われる人が出入りするのを見たことはありません。

(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）、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、実地に見分した結果は、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 地割れや陥没などの損傷などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する158番、173番、174番、176番及び177番の各土地は、登記上、いずれも第三者所有の宅地であり、99番の土地は、登記上、郡山市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。

各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。

なお、本土地は、各隣接地とともに、平成30年6月30日土地区画整理法の換地処分により宅地等への地目変更登記がされているところ、評価人が郡山市都市構想部区画整理課に確認したところ、土地区画整理事業に関する清算金及び賦課金については、すべて清算済みとのことである。
 - エ 本土地の状況等を総合的に勘案して、東角付近に存する物置（動産）は所有者所有のものであり、本土地については、所有者のみの占有を認める。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部

屋根に経年によるカビ等の汚損が見られたが、それ以外には建物の外部に特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・本建物の内壁クロスに経年による汚損のほか、剥がれ、ひびなどが散見されたが、特筆すべき損傷箇所は見られなかった。
 - ・玄関扉の外側に「犬」のシールが貼付されているところ、犬の糞尿等の悪臭は認められなかった。

なお、階段下のクロス角に補修箇所が見られた。

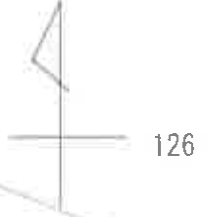
 - ・リビングダイニングに遺骨が安置されていた。
 - ウ 本建物は、第三者の占有は認められず、所有者が占有していると認める。

(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) : - :	執行官室	郡山市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(12月25日受領)
令和7年12月16日(火) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対する登記記録全部証明書の交付申請(12月22日受領)
令和7年12月23日(火) 14:20-14:25	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年1月6日(火) 13:30-14:15	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月6日</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、解錠技術者に解錠させて、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

N



6021035

各階平面図

家屋番号

9

建物平面図

H 6 1 . 3 /

郡山市青柳町荒井字下権見小番地
(仮称地 県中郡市南東町荒井・北坪・土地区画第4街区(三))

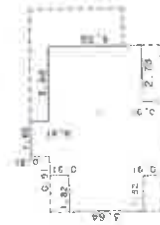
1階



求積表

5.46 X 2.73	14.9058
6.37 X 5.46	34.7802
4.55 X 1.82	8.2810
合計	57.9670
床面積	57.96㎡

2階



求積表

0.91 X 1.82	1.6562
0.91 X 6.37	5.7967
3.64 X 8.19	29.8116
0.91 X 3.64	3.3224
合計	40.5769
床面積	40.57㎡

←○写真撮影位置方向・写真番号



製作者

1月21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

「A3→A4縮小」

物件 2 建物間取図

S=1/100



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2:1階リビングダイニングの状況

No. 4



物件2:1階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階和室の状況

No. 7



物件2:2階和室の状況

No. 8



物件2:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階西側洋室の状況

No. 10

物置(動産)



物件1

No. 11

令和7年(ヌ)第35号
令和8年1月6日現地調査
令和8年1月23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6,930,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金4,280,000円
物件2 (建物)	金2,650,000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	郡山市安積北井2丁目 175番 宅地 197.56㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	郡山市安積北井2丁目 175番地 175番 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 57.96㎡ 2階： 40.57㎡ 合計 98.53㎡	
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	J R 東北本線「郡山」駅の南西方約4.0km（以下、道路距離） 最寄バス停「名倉公民館」の西方約270m 市立安積第一小学校約950m ブイチェーン荒井店約450m	
付近の状況	当該地域は、市街地南部に位置する新興住宅地域である。 郊外に位置するが、市街地中心から幹線街路が延び、幹線街路沿いには大型店舗等が建ち並び利便性が高く、加えて、土地区画整理事業施行済みの快適性の高い住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 特になし

(物件1)

画地条件	間口 3.0m 、 奥行 24.5m 、 地積 197.56㎡ 旗状地、中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	北東側 幅員 約12.0m 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土地の所有者が、物件2建物を物件1土地上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①のとおり） ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり（特記事項①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上水道本管は、目的不動産の北方にある市道に存する。当該本管から物件1土地内に引込まれているとのことである（市上下水道局）。 ②土地について、東日本大震災等の被害の形跡は目視されなかった。

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5年12月 新築 経過年数：約32.1年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕様	構造：木造スレート葺2階建 屋根：スレート 外壁：モルタルスタッコ仕上げ 天井：目透し天井板、クロス、バスリブ等 内壁：クロス、化粧パネル、角タイル等 床：塩ビシート、フローリング、畳、角タイル等 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：57.96㎡ 2階：40.57㎡ 計：98.53㎡ *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	やや劣る
建物の利用 状況	物件2建物の所有者が占有している。
特記事項	①屋根にカビ等の発生している状況が見られたが、外壁等には特段の損傷等は目視されなかった。建物の内壁には、東日本大震災とその後の余震によると思われる内壁の割れ、開口部周囲の割れ（特に2階）等が散見された。 ②内壁の一部について汚れが見られた。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格/更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	72,600	0.85	197.56	0.90	10,970,000

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。

地価調査価格 郡山(県) - 25

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 74,800\text{円/m}^2 & \times 102.9 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 103 & = & 72,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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% 南側道路

◇ 地域格差：街路条件： 100%

交通接近条件： 103% 大型店等との接近性

環境条件： 100%

行政的条件： 100%

格差率： 103%

イ 個別格差

物件 1：街路条件： 100%

交通接近条件： 100%

環境条件： 100%

画地条件： 85% 間口狭小・形状等

行政的条件： 100%

その他の条件： 100%

格差率： 85%

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
主である 建物	230,000	98.53	0.025	570,000

ウ 現 価 率

番号 ２ 主たる 建物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	32.1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	50%
	残価率	5%
	現価率 *	2.5%

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

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
			0.35	法定地上権	
1	10,970,000	1.00	0.35	法定地上権	3,840,000

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	10,970,000	-3,840,000		1.00	0.60	4,280,000
2	570,000	+3,840,000	1.00	1.00	0.60	2,650,000
一括価格 (合計)						6,930,000

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）－25

所 在 : 郡山市安積荒井2丁目234番
価 格 : 74,800円/㎡
位 置 : JR「郡山」駅まで道路距離で約4.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側6.0m市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種住居地域
建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる区画整然とした住宅地域

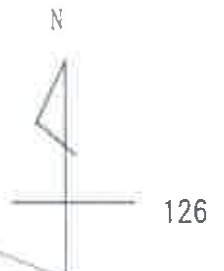
2 固定資産税評価額（令和7年度）

	固定資産税課税標準額	都市計画税標準額
物件1 :	966,397円	1,932,795円
物件2 :	1,619,992円	1,619,992円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図

以 上



10. 平成26年3月17日
 平成27年9月5日付の通知書
 により、本通知書の記載内容
 変更の旨を、本通知書に
 記載する。

間取図S=1/100

