

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 15 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 15 日から、当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市鶴見坦一丁目5番地1

建物の名称 ヴェルビュ鶴見坦

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鶴見坦一丁目5番1の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.94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 郡山市鶴見坦一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 2340.62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 43万6912分の6465

物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

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

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市鶴見坦一丁目 5 番地 1

建物の名称 ヴェルビュ鶴見坦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴見坦一丁目 5 番 1 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 0 . 9 4 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 郡山市鶴見坦一丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 4 0 . 6 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 4 3 万 6 9 1 2 分の 6 4 6 5



令和 8 年（ケ）第 10 号
令和 8 年 4 月 2 日受理
令和 8 年 5 月 7 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（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市鶴見坦一丁目5番地1

建物の名称 ヴェルビュ鶴見坦

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鶴見坦一丁目5番1の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.94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 郡山市鶴見坦一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 2340.62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 43万6912分の6465

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	郡山市鶴見垣一丁目6番32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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 7,500円 修繕積立金 14,430円 駐車場 7,000円	令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月～令和8年4月分 （遅延損害金を含む）計398,829円 ☒ 水道使用料の滞納額 計50,344円
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		
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	敷地権の割合は、436,912分の6465である。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	1 私は、本件物件マンション管理会社の管理人です。 2 本件物件マンションでは、東日本大震災の後、外壁のタイル補修と塗装、令和3年、令和4年の各福島県沖地震の後、外壁のタイル補修と塗装等の修繕作業が行われています。 （4月17日物件所在地で面談し事情聴取）
■ 所有者の親族	1 私は本件物件であるマンション603号の所有者の親族です。本日、所有者から鍵を預かり、現況調査のために、マンションの玄関ドアを解錠いたします。 2 本件物件には、所有者がその家族と共に、マンションを購入した時から現在まで、居住していました。 3 有償、無償を問わず、所有者が第三者に本件物件を貸したことはありませんし、使用させたりしていません。 4 所有者が室内でペットを飼ったことはありません。 5 東日本大震災や令和3年及び令和4年の福島県沖地震では、本件物件に直接的に重大な被害等はありませんでした。 6 管理費、修繕積立金、駐車場使用料等について、管理費等の額、所有者の遅滞状況等は、私には分かりません。 （4月17日物件所在地で面談し事情聴取）

（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、地積測量図、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、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 本件土地（物件1敷地部分）は、公図上、本件土地の北側に隣接する土地に「道」との表記があり、登記がされていないが、その土地の現況地目は公衆用道路である。
 - (2) 専有部分は、各部屋の壁、クロスが汚損し、一部剥離するなどの損傷が見られる。
 - (3) 専有部分リビングダイニング・キッチン床面に、顕著な汚れが見られる。
 - (4) 専有部分和室襖、ドアに、落書跡が見られる。
- 3 大和ライフネクスト株式会社からの照会回答書により、本件物件には次の状況がある。
 - (1) 駐車場として敷地内に65台分（月額1台7000円）が用意され、ペットは不可、今後大規模修繕工事の予定がある。
 - (2) 前期「管理費等の状況」に記載のとおり、所有者には、令和8年4月8日現在、遅延損害金を含め398,829円（管理費等）、50,344円（水道使用料）の滞納がある。ヴェルビュ鶴見坦管理規約第25条には、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる旨、第26条には管理費として公租公課並びに共用部分にかかる電気、ガス、水道料金等が経費として充当される旨、定められている。

（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8年4月2日（木） 17：50－18：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年4月3日（金） ：－：	執行官室	管理組合に対する管理費滞納の有無等及び部屋の間取りについてのファクシミリの方法による照会（4月8日受領）
令和8年4月17日（金） 10：00－10：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 マンション管理、所有者の親族から事情聴取
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		

（特記事項）

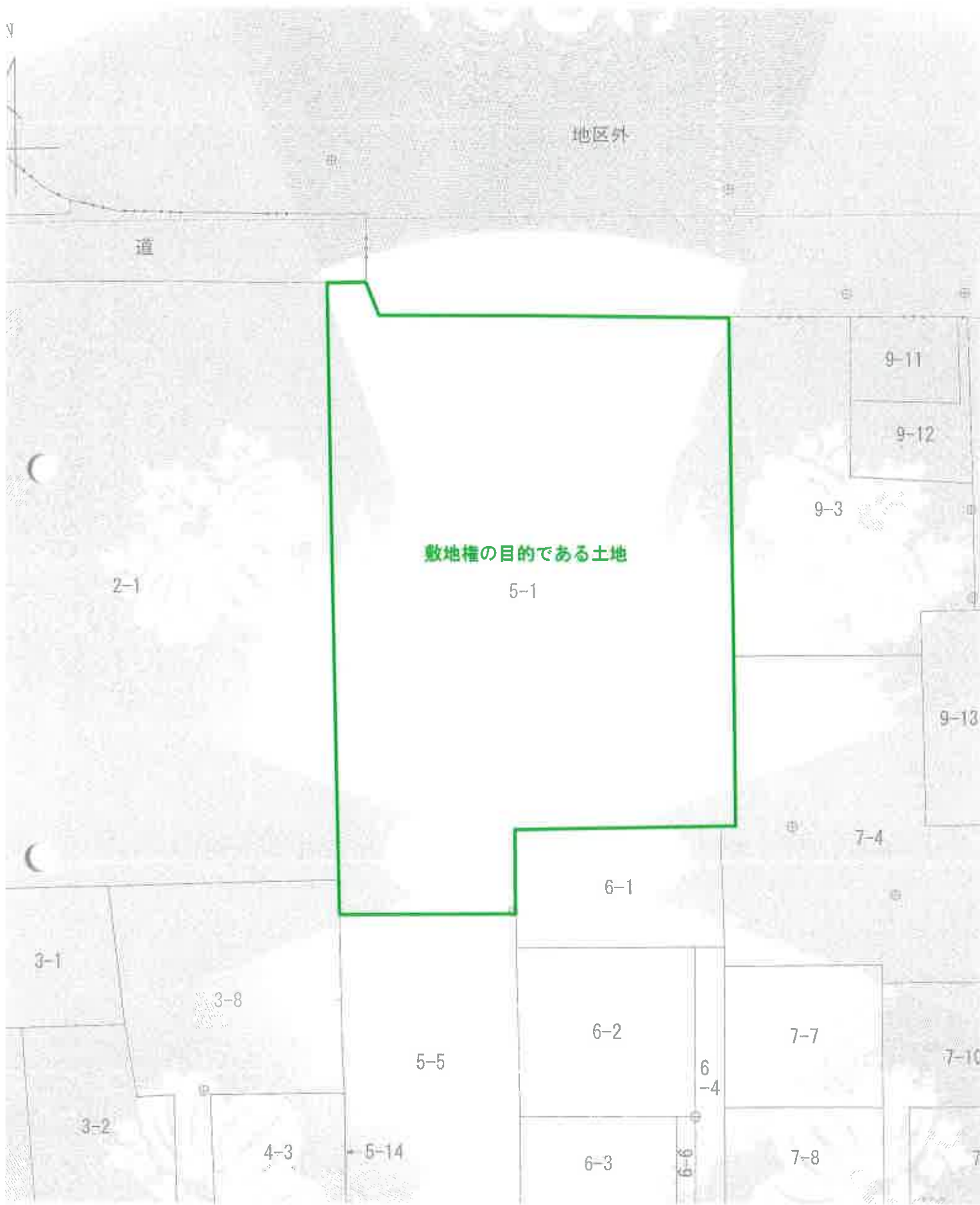
■ 令和8年4月17日

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。

目的物件は不在であったため、解錠技術者に解錠作業を開始させたところ、作業途中で債務者の親族が鍵を持参し執行場所に来場したので、債務者の親族が持参した鍵で解錠し、目的物件に立ち入った。

目的物件に債務者の親族が在宅することとなったが、債務者の親族等に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



註：界測地系第Ⅷ系（測地成果2011）平成29年11月7日測量

土佐の所在

44-38861-100

④⑤⑥

260749

Figure 1

敷地権の目的である土地

區 名	N.P.	區 界 界 界	區 界 界 界	區 界 界 界
A0154	543501	720	46472	201
A0155	543502	720	46473	201
A0156	543503	720	46474	201
A0157	543504	720	46475	201
A0158	543505	720	46476	201
A0159	543506	720	46477	201
A0160	543507	720	46478	201
A0161	543508	720	46479	201
A0162	543509	720	46480	201
A0163	543510	720	46481	201
A0164	543511	720	46482	201
A0165	543512	720	46483	201
A0166	543513	720	46484	201
A0167	543514	720	46485	201
A0168	543515	720	46486	201
A0169	543516	720	46487	201
A0170	543517	720	46488	201
A0171	543518	720	46489	201
A0172	543519	720	46490	201
A0173	543520	720	46491	201
A0174	543521	720	46492	201
A0175	543522	720	46493	201
A0176	543523	720	46494	201
A0177	543524	720	46495	201
A0178	543525	720	46496	201
A0179	543526	720	46497	201
A0180	543527	720	46498	201
A0181	543528	720	46499	201
A0182	543529	720	46500	201
A0183	543530	720	46501	201
A0184	543531	720	46502	201
A0185	543532	720	46503	201
A0186	543533	720	46504	201
A0187	543534	720	46505	201
A0188	543535	720	46506	201
A0189	543536	720	46507	201
A0190	543537	720	46508	201
A0191	543538	720	46509	201
A0192	543539	720	46510	201
A0193	543540	720	46511	201
A0194	543541	720	46512	201
A0195	543542	720	46513	201
A0196	543543	720	46514	201
A0197	543544	720	46515	201
A0198	543545	720	46516	201
A0199	543546	720	46517	201
A0200	543547	720	46518	201
A0201	543548	720	46519	201
A0202	543549	720	46520	201
A0203	543550	720	46521	201
A0204	543551	720	46522	201
A0205	543552	720	46523	201
A0206	543553	720	46524	201
A0207	543554	720	46525	201
A0208	543555	720	46526	201
A0209	543556	720	46527	201
A0210	543557	720	46528	201
A0211	543558	720	46529	201
A0212	543559	720	46530	201
A0213	543560	720	46531	201
A0214	543561	720	46532	201
A0215	543562	720	46533	201
A0216	543563	720	46534	201
A0217	543564	720	46535	201
A0218	543565	720	46536	201
A0219	543566	720	46537	201
A0220	543567	720	46538	201
A0221	543568	720	46539	201
A0222	543569	720	46540	201
A0223	543570	720	46541	201
A0224	543571	720	46542	201
A0225	543572	720	46543	201
A0226	543573	720	46544	201
A0227	543574	720	46545	201
A0228	543575	720	46546	201
A0229	543576	720	46547	201
A0230	543577	720	46548	201
A0231	543578	720	46549	201
A0232	543579	720	46550	201
A0233	543580	720	46551	201
A0234	543581	720	46552	201
A0235	543582	720	46553	201
A0236	543583	720	46554	201
A0237	543584	720	46555	201
A0238	543585	720	46556	201
A0239	543586	720	46557	201
A0240	543587	720	46558	201
A0241	543588	720	46559	201
A0242	543589	720	46560	201
A0243	543590	720	46561	201
A0244	543591	720	46562	201
A0245	543592	720	46563	201
A0246	543593	720	46564	201
A0247	543594	720	46565	201
A0248	543595	720	46566	201
A0249	543596	720	46567	201
A0250	543597	720	46568	201
A0251	543598	720	46569	201
A0252	543599	720	46570	201
A0253	543600	720	46571	201
A0254	543601	720	46572	201
A0255	543602	720	46573	201
A0256	543603	720	46574	201
A0257	543604	720	46575	201
A0258	543605	720	46576	201
A0259	543606	720	46577	201
A0260	543607	720	46578	201
A0261	543608	720	46579	201
A0262	543609	720	46580	201
A0263	543610	720	46581	201
A0264	543611	720	46582	201
A0265	543612	720	46583	201
A0266	543613	720	46584	201
A0267	543614	720	46585	201
A0268	543615	720	46586	201
A0269	543616	720	46587	201
A0270	543617	720	46588	201
A0271	543618	720	46589	201
A0272	543619	720	46590	201
A0273	543620	720	46591	201
A0274	543621	720	46592	201
A0275	543622	720	46593	201
A0276	543623	720	46594	201
A0277	543624	720	46595	201
A0278	543625	720	46596	201
A0279	543626	720	46597	201
A0280	543627	720	46598	201
A0281	543628	720	46599	201
A0282	543629	720	46600	201
A0283	543630	720	46601	201
A0284	543631	720	46602	201
A0285	543632	720	46603	201
A0286	543633	720	46604	201
A0287	543634	720	46605	201
A0288	543635	720	46606	201
A0289	543636	720	46607	201
A0290	543637	720	46608	201
A0291	543638	720	46609	201
A0292	543639	720	46610	201
A0293	543640	720	46611	201
A0294	543641	720	46612	201
A0295	543642	720	46613	201
A0296	543643	720	46614	201
A0297	543644	720	46615	201
A0298	543645	720	46616	201
A0299	543646	720	46617	201
A0300	543647	720	46618	201
A0301	543648	720	46619	201
A0302	543649	720	46620	201
A0303	543650	720	46621	201
A0304	543651	720	46622	201
A0305	543652	720	46623	201
A0306	543653	720	46624	201
A0307	543654	720	46625	201
A0308	543655	720	46626	201
A0309	543656	720	46627	201
A0310	543657	720	46628	201
A0311	543658	720	46629	201
A0312	543659	720	46630	201
A0313	543660	720	46631	201
A0314	543661	720	46632	201
A0315	543662	720	46633	201
A0316	543663	720	46634	201
A0317	543664	720	46635	201
A0318	543665	720	46636	201
A0319	543666	720	46637	201
A0320	543667	720	46638	201
A0321	543668	720	46639	201
A0322	543669	720	46640	201
A0323	543670	720	46641	201
A0324	543671	720	46642	201
A0325	543672	720	46643	201
A0326	543673	720	46644	201
A0327	543674	720	46645	201
A0328	543675	720	46646	201
A0329	543676	720	46647	201
A0330	543677	720	46648	201
A0331	543678	720	46649	201
A0332	543679	720	46650	201
A0333	543680	720	46651	201
A0334	543681	720	46652	201
A0335	543682	720	46653	201
A0336	543683	720	46654	201
A0337	543684	720	46655	201
A0338	543685	720	46656	201
A0339	543686	720	46657	201
A0340	543687	720	46658	201
A0341	543688	720	46659	201
A0342	543689	720	46660	201
A0343	543690	720	46661	201
A0344	543691	720	46662	201
A0345	543692	720	46663	201
A0346	543693	720	46664	201
A0347	543694	720	46665	201
A0348	543695	720	46666	201
A0349	543696	720	46667	201
A0350	543697	720	46668	201
A0351	543698	720	46669	201
A0352	543699	720	46670	201
A0353	543700	720	46671	201
A0354	543701	720	46672	201
A0355	543702	720	46673	201
A0356	543703	720	46674	201
A0357	543704	720	46675	201
A0358	543705	720	46676	201
A0359	543706	720	46677	201
A0360	543707	720	46678	201
A0361	543708	720	46679	201
A0362	543709	720	46680	201
A0363	543710	720	46681	201
A0364	543711	720	46682	201
A0365	543712	720	46683	201
A0366	543713	720	46684	201
A0367	543714	720	46685	201
A0368	543715	720	46686	201
A0369	543716	720	46687	201
A0370	543717	720	46688	201
A0371	543718	720	46689	201
A0372	543719	720	46690	201
A0373	543720	720	46691	201
A0374	543721	720	46692	201
A0375	543722	720	46693	201
A0376	543723	720	46694	201
A0377	543724	720	46695	201
A0378	543725	720	46696	201
A0379	543726	720	46697	201
A0380	543727	720	46698	201
A0381	543728	720	46699	201
A0382	543729	720	46700	201
A0383	543730	720	46701	201
A0384	543731	720	46702	201
A0385	543732	720	46703	201
A0386	543733	720	46704	201
A0387	543734	720	46705	201
A0388	543735	720	46706	201
A0389	543736	720	46707	201
A0390	543737	720	46708	201
A0391	543738	720	46709	201
A0392	543739	720	46710	201
A0393	543740	720	46711	201
A0394	543741	720	46712	201
A0395	543742	720	46713	201
A0396	543743	720	46714	201
A0397	543744	720	46715	201
A0398	543745	720	46716	201
A0399	543746	720	46717	201
A0400	543747	720</		

地区	省	县	乡	村	户	人口	耕地	粮食	油料	猪	牛	羊	家禽
43011		55006	041		46932	128	4	4					
43022		136407	695		46979	274	4	4					
43038		155005	241		46301	273	4	4					

作電燈圖

圖書集成

精尺

005

005

5452045

各階平面図

H28.3.13

建物平面図

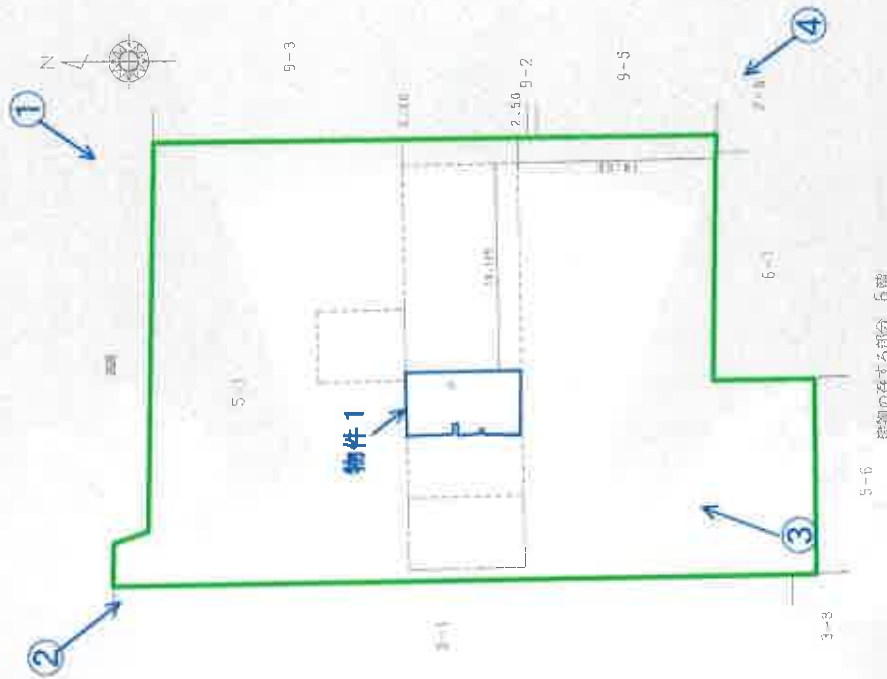
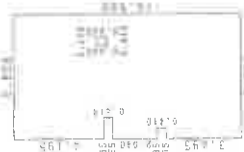
家屋番号
鶴見町一丁目
5番1の603

建物の所在
郡山市鶴見町一丁目5番地1

面積表

4.22	+	1.32	=	5.54
4.93	+	0.00	=	4.93
4.40	+	0.40	=	4.80
3.85	+	0.45	=	4.30
0.48	+	2.95	=	3.43
0.41	+	0.25	=	0.66
60.84	+	6.60	=	67.44

床面積 67.44㎡



←○写真撮影位置方向・写真番号

製作者

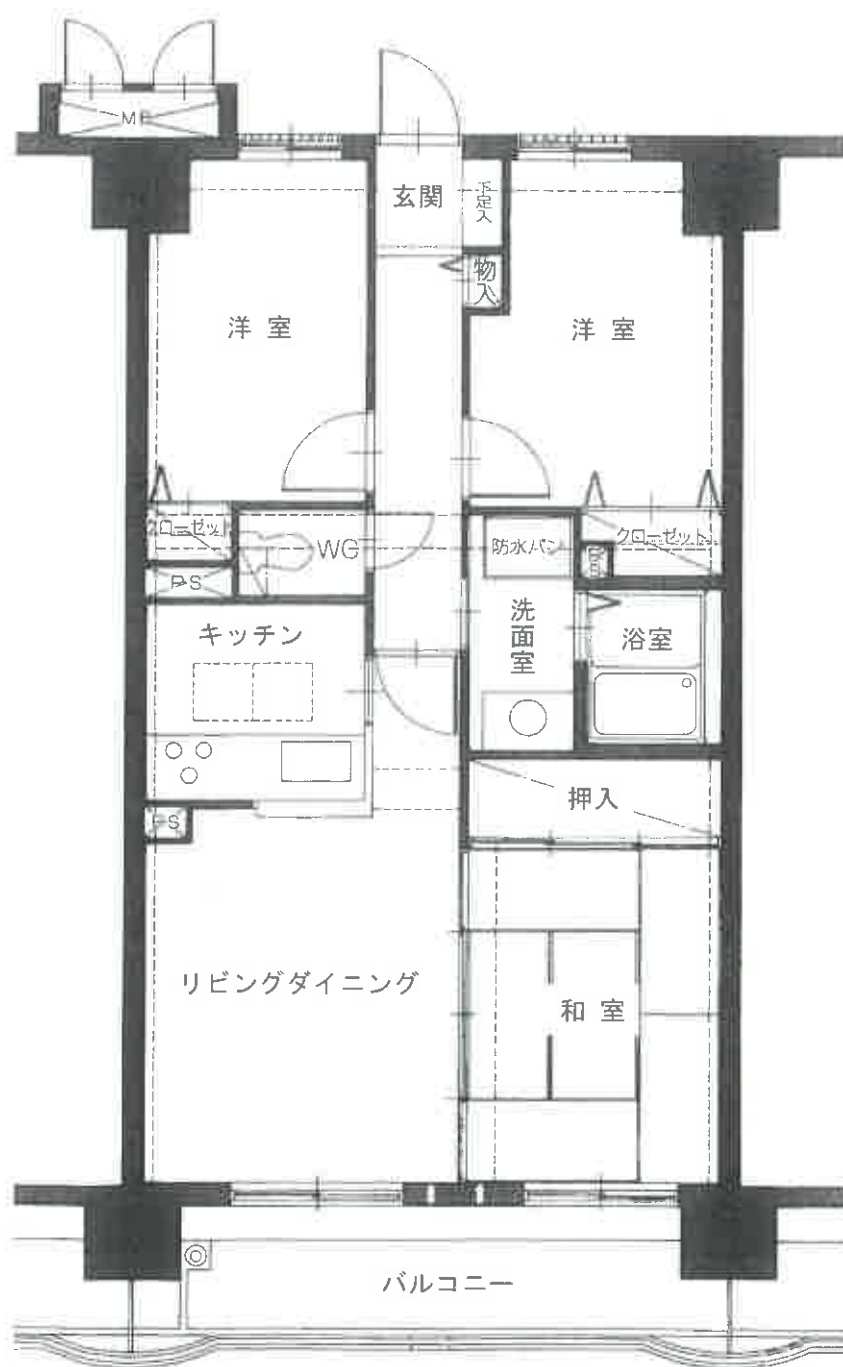
縮尺 1/256

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

物件 1





一棟の建物

No. 1



一棟の建物

No. 2



一棟の建物

No. 3



一棟の建物

No. 4



専有部分:リビングダイニングの状況

No. 5



専有部分:キッチンの状況

No. 6



専有部分:和室の状況

No. 7



専有部分:北西側洋室の状況

No. 8



専有部分:北東側洋室の状況

No. 9



専有部分:トイレの状況

No. 10



専有部分:洗面室の状況

No. 11



専有部分:浴室の状況

No. 12

令和8年(ケ)第 10 号

令和8年4月17日 現地調査

令和8年5月20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

安 達 一 夫 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,010,000 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、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	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 郡山市鶴見坦一丁目5番地1 ヴェルビュ鶴見坦 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 鶴見坦一丁目5番1の603 603号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 60.94㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 1 郡山市鶴見坦一丁目5番1 宅地 2,340.62㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 1 所有権 6,465 / 436,912		
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

位 置 ・ 交 通	J R 東 北 本 線 「 郡 山 」 駅 の 西 方 約 2.5km (道 路 距 離 、 以 下 同 じ 。) 最 寄 バ ス 停 「 夕 陽 ヲ 丘 」 ま で 約 80m 市 立 薫 小 学 校 ま で 約 800m ザ ・ モ ー ル 郡 山 ま で 約 800m	
付 近 の 状 況	市 街 地 中 心 部 の 県 道 沿 い に 位 置 し 、 分 譲 マ ン シ ョ ン 、 共 同 住 宅 、 市 営 住 宅 、 事 務 所 ビ ル 等 が 混 在 す る 地 域 で あ る 。 地 域 は 市 役 所 、 市 立 薫 小 学 校 、 市 立 郡 山 第 一 中 学 校 、 開 成 山 公 園 、 各 種 商 業 施 設 及 び 幹 線 道 路 等 へ 接 近 し た 利 便 性 ・ 居 住 性 が 良 好 な 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 な し
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接 面 道 路 と の 関 係	2,340.62㎡ ほ ぼ 整 形 約 41.5m × 約 53m 県 道 と 等 高
接 面 道 路 の 状 況	北 側 幅 員 約 13.5m ～ 15.5m 舗 装 県 道 (建 築 基 準 法 42 条 1 項 1 号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 陸 屋 根 13 階 建 分 譲 マ ン シ ョ ン の 敷 地 周 囲 は コ ン ビ ニ エ ン ス ス ト ア 、 一 般 住 宅 、 事 務 所 の 敷 地 等 が 存 し 、 県 道 北 側 沿 い に は こ お り や ま 文 学 の 森 資 料 館 、 久 米 正 雄 記 念 館 等 が 存 す る 。	
供給処理施設 (注)	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり 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	特 に な し	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルビュ鶴見坦
建物の用途	共同住宅（住居総戸数65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8年2月29日 新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根…アスファルト防水（マンション資料による） 外壁…磁器質タイル、吹付タイル等
設備等	エレベーター…1基（9人乗） 駐車場…あり（敷地内に65台分） トランクルーム…なし 集会室…あり（1室）
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 ヴェルビュ鶴見坦管理組合） 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5日）
管理の状況	普通
特記事項	① 本件マンションの修繕積立金総額は約1億3,983万円（令和8年2月28日現在）である（管理会社より調査）。 ② 管理会社及び管理人等からの調査結果は下記のとおりである。 ・平成23年の東日本大震災及びその後の余震等並びに令和3年・4年の福島県沖地震による外壁を中心としたタイル・塗装等の損傷は修繕済である。 ・平成30年に全戸のモニターインターフォンを付け替えた。 ・大規模修繕の予定はあるが、現段階では具体的な内容は未定である。 ・ペットを飼うことは禁止である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階(603号室) 主要開口部の方位：南向き
現 況 床 面 積	60.94㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：バルコニーあり(9.23㎡)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：カーペット、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 その他：特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 7,500 円 修繕積立金 月額 14,430 円 駐 車 場 代 月額 7,000 円 計 28,930 円 滞 納 額：あり 449,173円(令和8年4月8日時点) [内訳] ・ 管 理 費 90,000 円 ・ 修繕積立金 173,160 円 ・ 駐 車 場 代 106,400 円 ・ 水 道 料 50,344 円 ・ 遅延損害金 29,269 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 目視調査による損傷等の主な劣化は下記のとおりである。 ・ 全体的に天井、内壁、床に経年相当の汚れ ・ 洋室2部屋の内壁のクロスの一部に剥がれ等 ・ リビングダイニング・キッチンの床の一部に目立った汚れ ・ 和室の襖戸に落書き ② バルコニーに動産類が残置されている。 ③ 北東側洋室の窓柵の一部が外れている。

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	163,000 円/㎡
----------	-------------

(2) 事例等から求めた価格

基準階専有部分と目的物件との比較を行って、階層及び管理の程度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
163,000	0.95	60.94	9,440,000

イ 個 別 格 差 : 階層、劣化による格差

ウ 専 有 面 積 : 登記面積による。

(以下余白)

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
1,104,000	1.00	13%	0.93	7,900,000

ア 総 収 益：本件では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：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及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性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	85,000円 × 12ヶ月	=	1,020,000円
駐 車 料	7,000円 × 12ヶ月	=	84,000円
共益費は賃料に含む	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益	1,104,000円		

（以下余白）

3 評価額の決定

(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、想定要因・変動要因を含む想定賃料等より求めた収益価格は参考に留め、現実の不動産市場を反映し、実証的で信頼性のある事例等から求めた価格をもって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	9,440,000	1.00	9,440,000
収 益 価 格	—		7,900,000
調整後の価格(円)	9,440,000		

イ 占有減価修正 : 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 修正率 イ	競売市場 修 正 率 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×エーオ
9,440,000	1.00	0.70	0.91	0	6,010,000

イ 市 場 性 修 正 : 特にない。

ウ 競 売 市 場 修 正 : 評価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 : 買受代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : なし

第6 参考価格資料

固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1（建物）：4,154,145円

敷地権の目的たる土地全体：18,235,808円

第7 附属資料

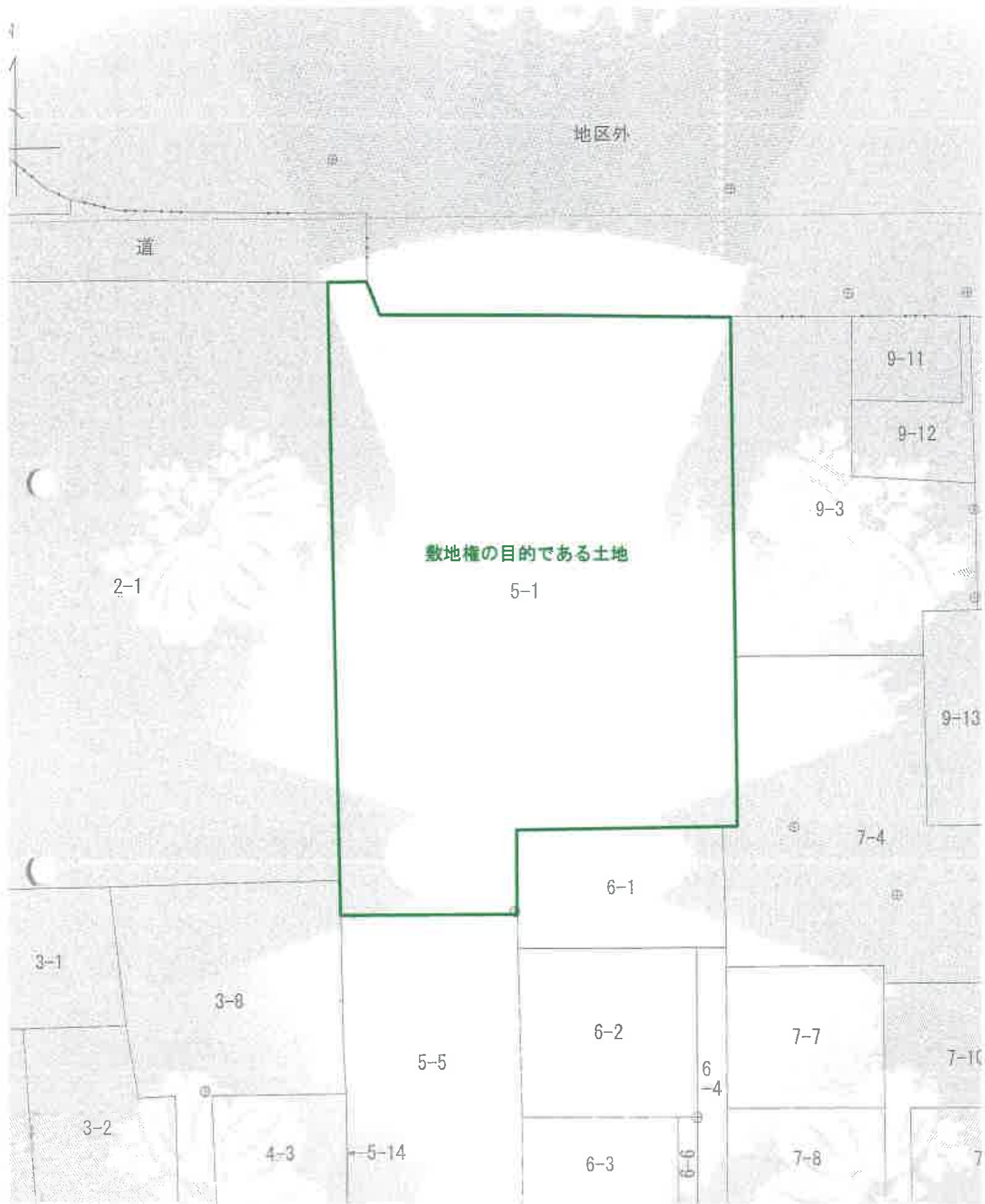
公 図 写

地 積 測 量 図 写

建物図面・各階平面図写

建 物 間 取 図

以 上



1/500

公 図 写

5452045

各階平面図

H3.3.13

建物図面

鶴見田一丁目
5番1の603

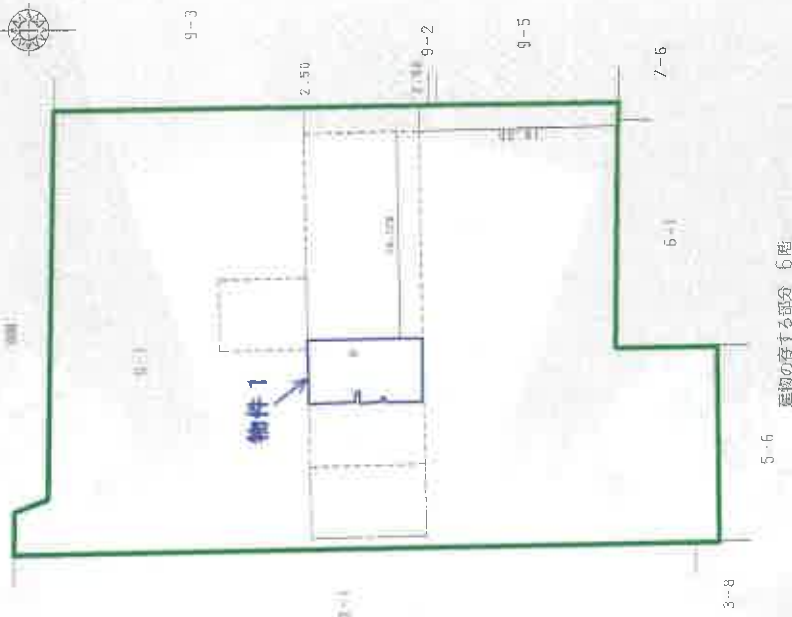
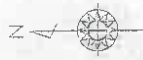
家屋番号

建物の所在 郡山市鶴見田一丁目5番地1

求積表

4.955	×	4.195	=	20.66225
4.955	×	4.605	=	22.81423
4.955	×	5.010	=	24.82455
5.365	×	5.945	=	31.85493
5.485	×	5.835	=	31.95075
5.410	×	5.625	=	30.42750
計				160.94654

床面積 160.94㎡



存製者

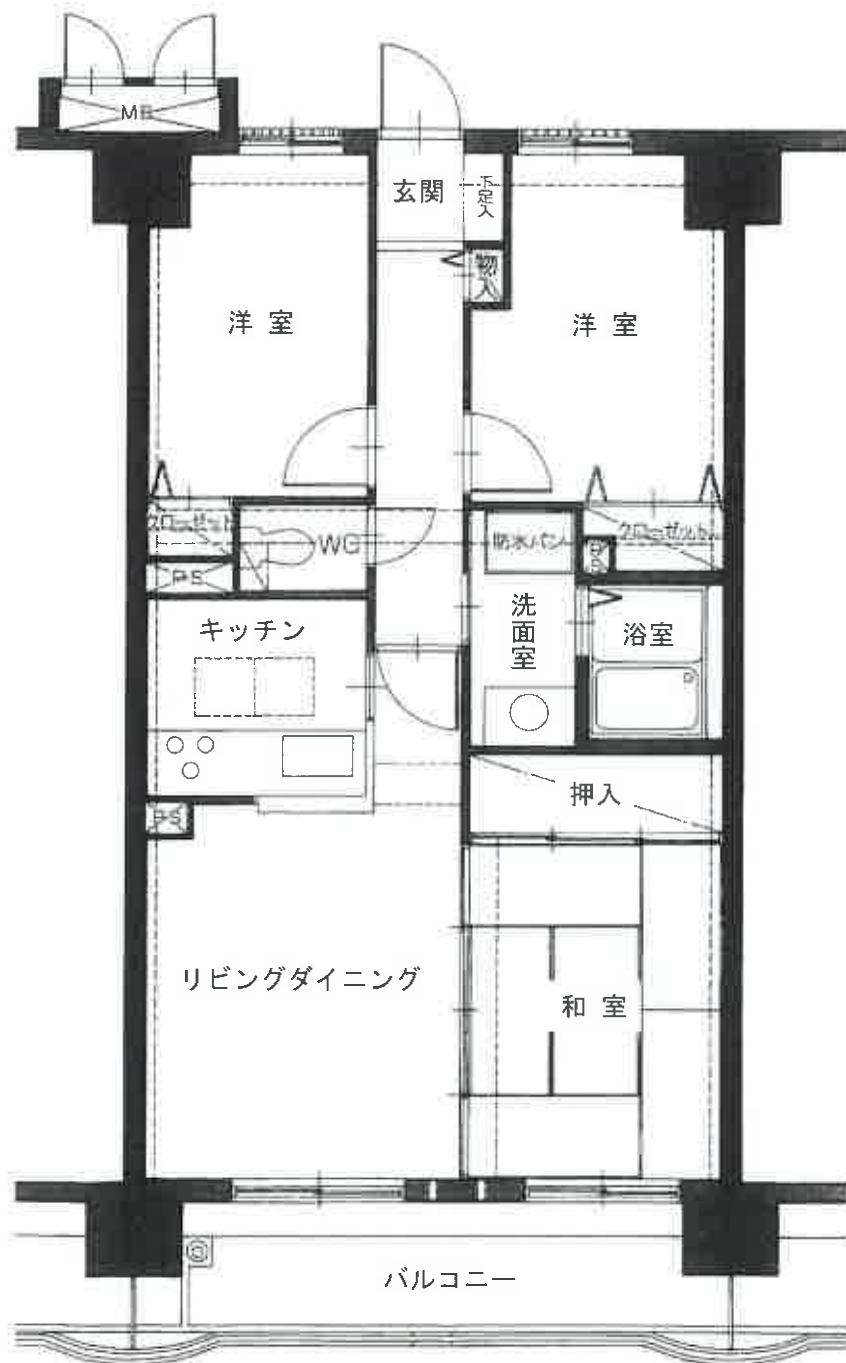
(福島県土地家屋調査士会)

縮尺

申請人

縮尺 1/500

物件 1



建物間取図