

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 3 3 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 8 月 1 2 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 郡山市桑野三丁目40番地1

建物の名称 サークパス桑野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桑野三丁目40番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.65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 郡山市桑野三丁目40番1

地 目 宅地

地 積 1551.72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 294362分の7208

物 件 明 細 書

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 遠 藤 真 也

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 郡山市桑野三丁目40番地1

建物の名称 サーパス桑野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桑野三丁目40番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.65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 郡山市桑野三丁目40番1

地 目 宅地

地 積 1551.72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 294362分の7208



令和 8 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 4 月 23 日受理
令和 8 年 5 月 26 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 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市桑野三丁目 40 番地 1

建物の名称 サークパス桑野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桑野三丁目 40 番 1 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 68.65 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 郡山市桑野三丁目 40 番 1

地 目 宅地

地 積 1551.72 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 294362 分の 7208

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	郡山市桑野三丁目20番38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		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 11,000円（月額） 修繕積立金 23,800円（月額） 駐車場使用料 円 駐輪場使用料 円	令和8年5月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年6月～令和8年5月分 合計1,483,189円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ 電話 ()		
その他の事項	管理費等の状況に記載した金額のほか、水道料金192,988円の滞納がある。		
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			
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
■ 所有者の妻	1 物件1建物の所有者の妻です。所有者が差支えのため、私が説明します。 2 物件1建物は、私を含めた所有者の家族が居宅として使用しています。他人に貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件1建物については、内壁クロスを20年ほど前に張り替えていますが、それ以外に改装やメンテナンスをしたことはありません。 4 物件1建物内では、犬1匹を飼っています。家族が不在の時はゲージ内に入れていますが、家族の帰宅後はゲージから出しています。その犬が内壁クロスなどを引っ掻いたり、床に放尿したことはありません。 5 物件1建物は、東日本大震災により、特段の被害を受けておらず、現時点において、隙間風もなく、特に気になる箇所はありません。 6 管理費、修繕積立金及び水道料金の滞納があるということですが、所有者に任せていたため、詳しいことは知りません。
■ 物件管理会社 担当者	1 物件1建物を含む一棟の建物を管理している株式会社穴吹コミュニティの担当者です。 2 物件1建物については、令和8年5月4日に書面照会に対する回答書をファックス送信し、令和4年6月分から令和8月5分までの滞納額について、管理費が528,000円、修繕積立金が955,189円、そして、管理組合に納入することになっている水道使用料が192,988円である旨回答したところです。 3 管理費等の滞納額は、物件1建物の買受人に承継され、同人に対して権利行使させていただくことになります。 今後、管理費等の滞納額に変更が生じたときは、連絡します。 4 物件1建物を含む一棟の建物の南側には、居住者が自動車のタイヤを収納するトランクルームの建物が建っており、本件所有者にも割り当てされています。当該トランクルームは、一棟の建物の共用部分として登記されており、バルコニーなどと同じく専用使用できるものであり、買受人が使用できることになります。 5 物件1建物の敷地内にある駐車場については、現在、空きがありません。3年ごとに希望する居住者で抽選することになっており、次回は、令和10年9月に抽選する予定です。なお、その前に駐車場に空きが出たときにも、希望者で抽選することになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

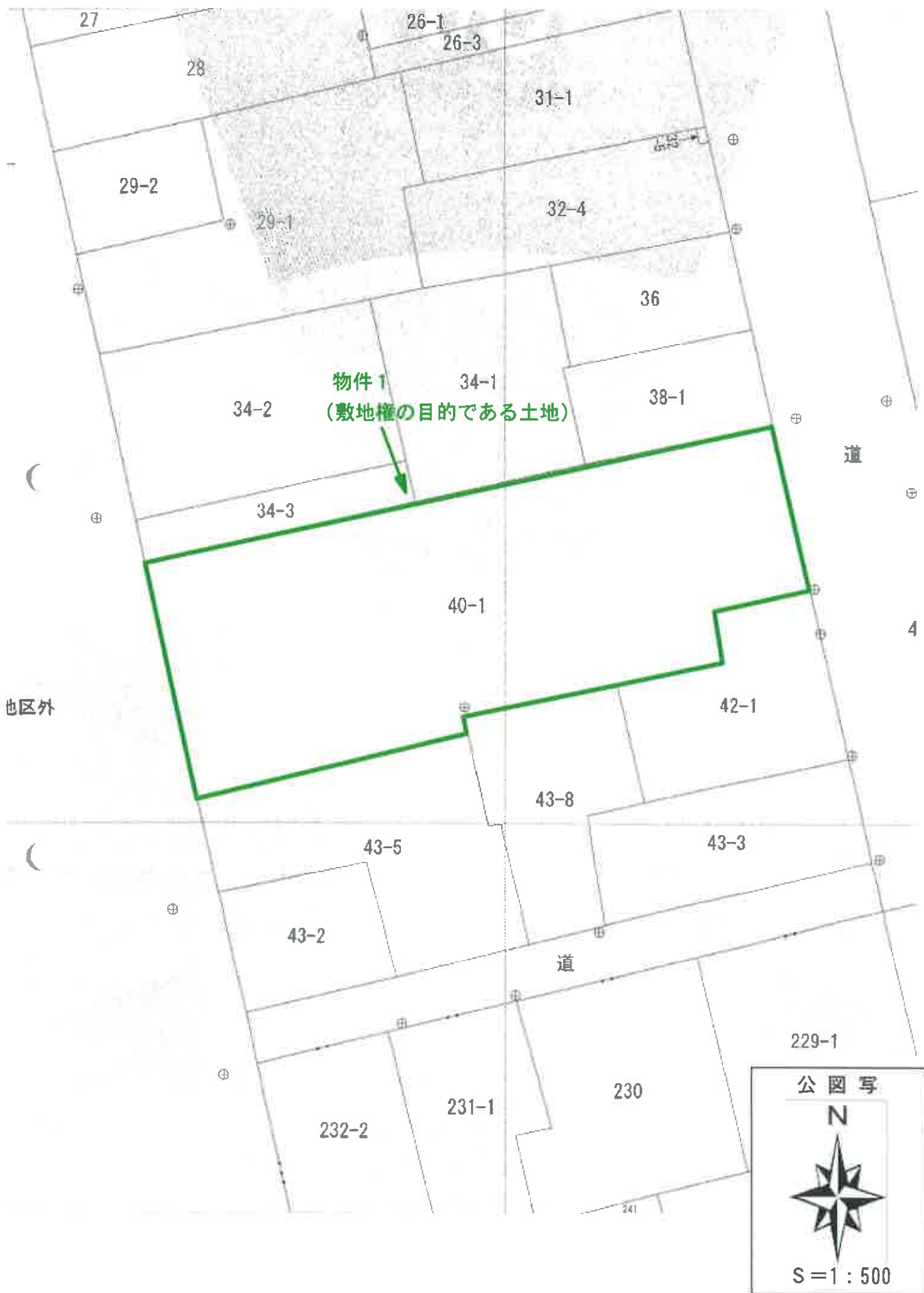
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、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建物の敷地である40番1の土地に接する公衆用道路や第三者所有の宅地等との間において、境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件1建物について、リビングダイニングの内壁クロスのクーラーの設置部分に損傷や北東側洋室の内壁クロスに剥がれが見られたほか、キッチンの天井や北東側洋室の収納の扉に汚損が見られた。
上記以外に目立った損傷等は見られなかった。
- 3 前記「管理費等の状況」等に記載したとおり、令和8年5月4日現在、管理費等1,676,177円の滞納が認められる。
- 4 物件1建物については、第三者による占有は認められず、所有者が居宅として占有していると認める。

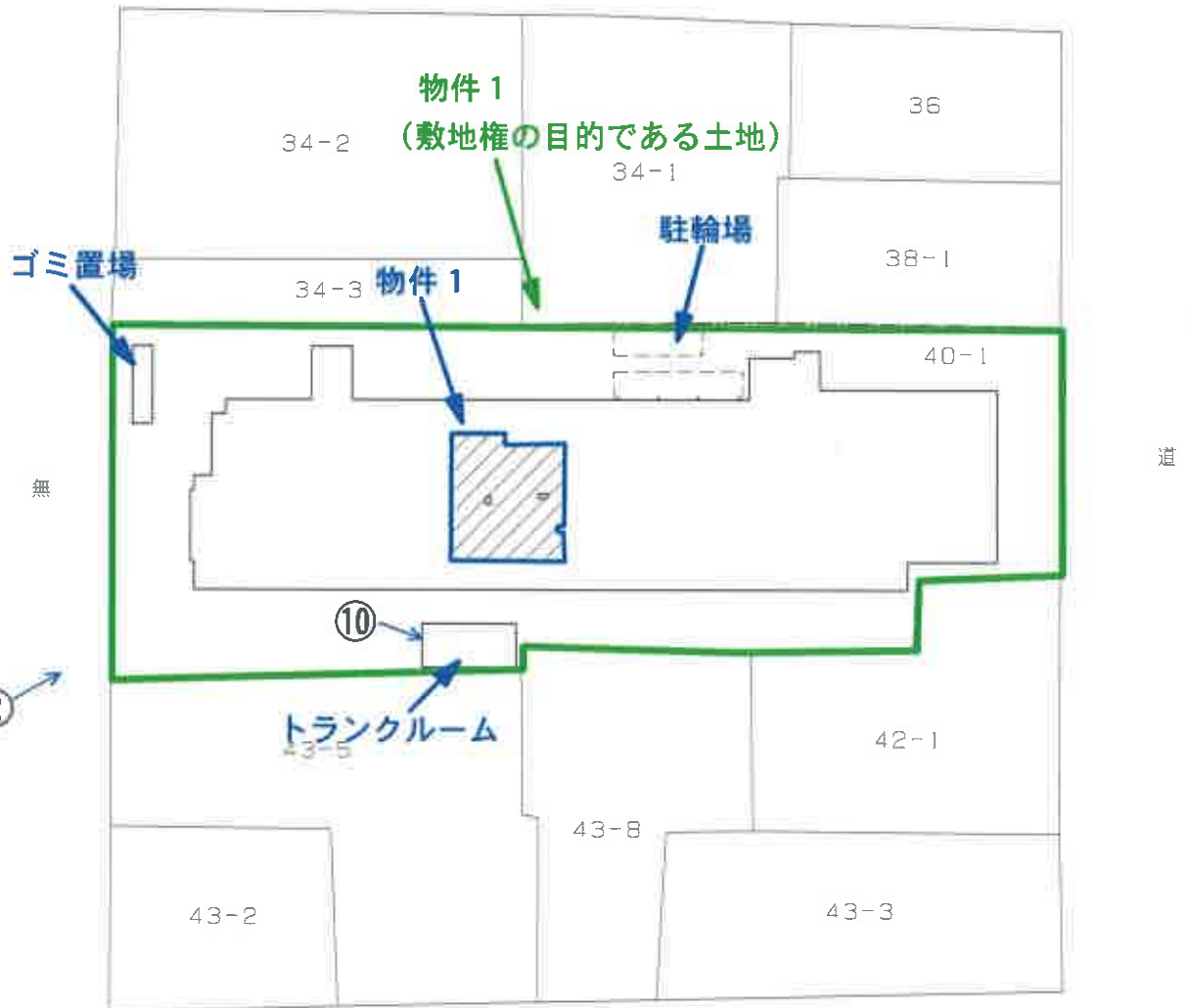
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月27日(月) ： ー ：	執行官室	物件管理会社に対する照会書送付(5月4日回答書FAX受信)
令和8年4月27日(月) 14:05-14:15	物件所在地	占有調査、写真撮影 物件管理人から事情聴取
令和8年5月14日(木) 13:00-13:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者の妻から事情聴取
令和8年5月19日(火) 15:15-15:25	執行官室	物件管理会社担当者から電話による事情聴取
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
年 月 日 () ： ー ：		
(特記事項) ■ 令和8年5月14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。 目的物件は在宅で解錠されたが、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。 □ 令和 年 月 日 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図

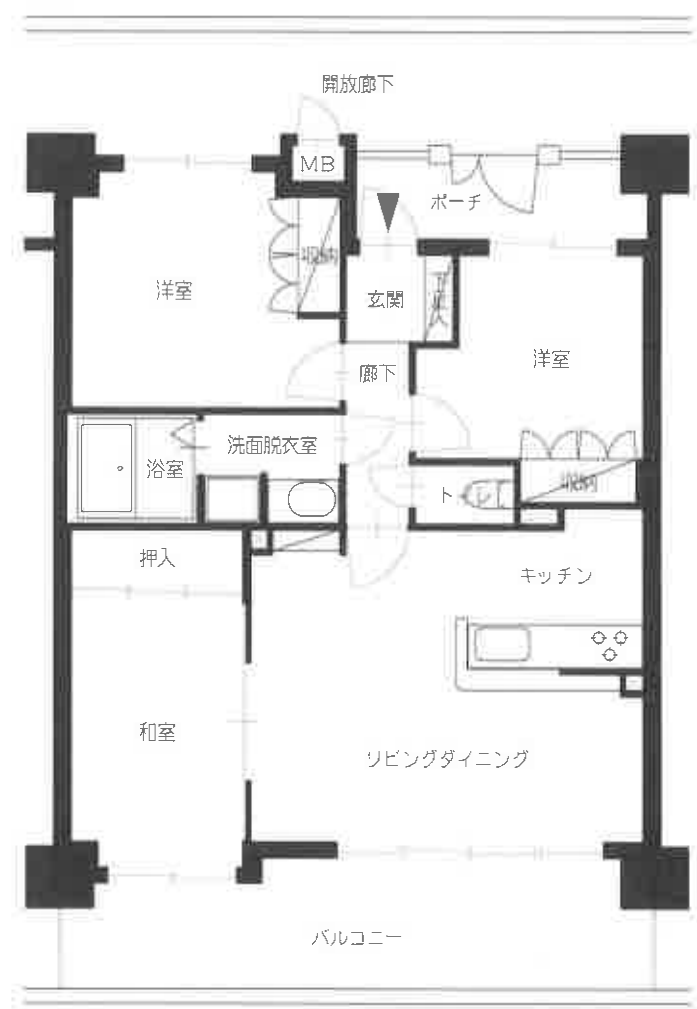


←○写真撮影位置方向・写真番号

配置図



物件1 間取図



平面図



物件1を含む1棟の建物



敷地権の目的である土地

No. 1

トランクルーム

物件1を含む1棟の建物



敷地権の目的である土地

No. 2



物件1:ポーチの状況

No. 3



物件1:リビングダイニングの状況

No. 4



物件1:キッチンの状況

No. 5



物件1:浴室の状況

No. 6



物件1:和室の状況

No. 7



物件1:北西側洋室の状況

No. 8



物件1:北東側洋室の状況

No. 9

物件1を含む1棟の建物

トランクルーム



敷地権の目的である土地

No. 10

令和8年（ケ）第13号
令和8年5月14日 現地調査
令和8年6月5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
石 田 英 之

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金7,650,000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 郡山市桑野三丁目40番地1 建 物 の 名 称 サーパス桑野 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 桑野三丁目40番1 の703 建 物 の 名 称 703 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 68.65㎡ (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 郡山市桑野三丁目40番1 地 目 宅地 地 積 1,551.72㎡ (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 294362分の7208		
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	JR東北本線「郡山」駅の西方約3.9km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「桑野三丁目」の南方約80m 郡山市立桑野小学校まで約600m ヨークタウン桑野まで約600m	
付 近 の 状 況	国道49号沿いに位置し、事業所や店舗が建ち並ぶ中にマンション等も見られる地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	1,551.72㎡ ほぼ長方形 約18m（東側）×約67m 接面道路とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約15.0m 舗装国道 西側 幅員約6.5m 舗装市道	（建築基準法42条1項1号） （建築基準法42条2項）
土 地 の 利 用 状 況 等	鉄筋コンクリート造地上8階建分譲マンションの敷地として利用されている他、敷地内に駐車場、駐輪場、トランクルーム、受水槽、ゴミ置場有り。 周囲は、事業所や店舗、住宅が混在する。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 あり 下 水 道 あり（特記事項のとおり） （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	① 上水道について 東側国道内に上水道管 200 mm が 2 本、西側市道内に上水道管 50 mm が敷設されている。東側上水道管から 40 mm の引込管が敷設されており、敷地内に 40 mm の量水器が敷設されている。 ② 下水道について 東側国道、西側市道内にそれぞれ下水道管が敷設されている。敷地内東側に公共枡が設置されている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス桑野
建物の用途	共同住宅（総戸数40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13年12月21日新築 経過年数：約24.5年 経済的残存耐用年数：約25.5年
構造	鉄筋コンクリート造8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り
設備等	エレベーター：1基（9人乗り） 駐車場：敷地内にあり 40台分 集会室：なし その他：オートロック、トランクルーム、自転車置場、ゴミ置場
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 サーパス桑野管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：管理入室：あり 管理人：週5日 （土日祝日、年末年始休み） 勤務時間13：00～16：00 管理組合の修繕積立金総額：20,996,681円（令和8年3月末現在）
管理の状況	普通
特記事項	特に無し

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階 (703号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	68.65㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：3LDK その他：バルコニーあり
仕 様	天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング張り、ビニール床シート貼り、畳敷き等 内 壁：ビニールクロス貼り、不燃パネル 設 備：電気・給排水衛生設備
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 11,000円 修繕積立金：月額 23,800円 滞 納 額：あり 1,676,177円 (水道使用料滞納含む) ※令和4年6月分から令和8年5月分までの滞納額
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	物件1所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 物理的損傷について 北東側洋室のクロスに破れや汚損が見られた。その他、経年による劣化の他に特段の物理的損傷は見られなかった。

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通り査定した。

基準階の標準価格	210,000	円/㎡
----------	---------	-----

(2) 事例等から求めた価格

基準階の専有部分と目的物件との比較を行って、階層、位置等による個別格差を勘案のうえ、目的物件の比準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	比準価格 (円) ア×イ×ウ
210,000	0.97	68.65	13,980,000

イ 個別格差：階層、位置、規模、リフォームの必要性等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積による。

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
1,020,000	1.00	12%	1.00	8,500,000

ア 総 収 益 : 賃貸を想定し標準的な賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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て査定した。

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]

年 額 支 払 賃 料	85,000円 × 12ヶ月	=	1,020,000円
駐 車 料	0円 × 12ヶ月	=	0円
その他収入(共益費)	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益	1,020,000円		

3 評価額の判定

(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算定された。

事例等から求めた価格は立地条件・グレード・間取り・築年数等が類似したマンションの事例等を参考に、現実の需給動向を反映した価格である。

収益価格は賃貸を想定した総収益を粗利回りで還元し、投資物件としての収益性を反映した価格である。

本件においては、自用目的の需要の実現性が高いと判断し、自用目的の事例等から求めた価格を重視し、収益価格は参考として、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
比 準 価 格	13,980,000	1.00	13,980,000
収 益 価 格	—		8,500,000
調 整 後 の 価 格	13,500,000		

イ 占有減価修正：自用のため、特に無し

(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 イ	競売市場 修 正 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
13,500,000	1.00	0.70	0.81	0	7,650,000

イ 市場性修正：中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：現時点の管理費等の滞納額に加え、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)：特に無し。

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）： 5,838,123円

敷地権の目的たる土地全体： 14,242,203円

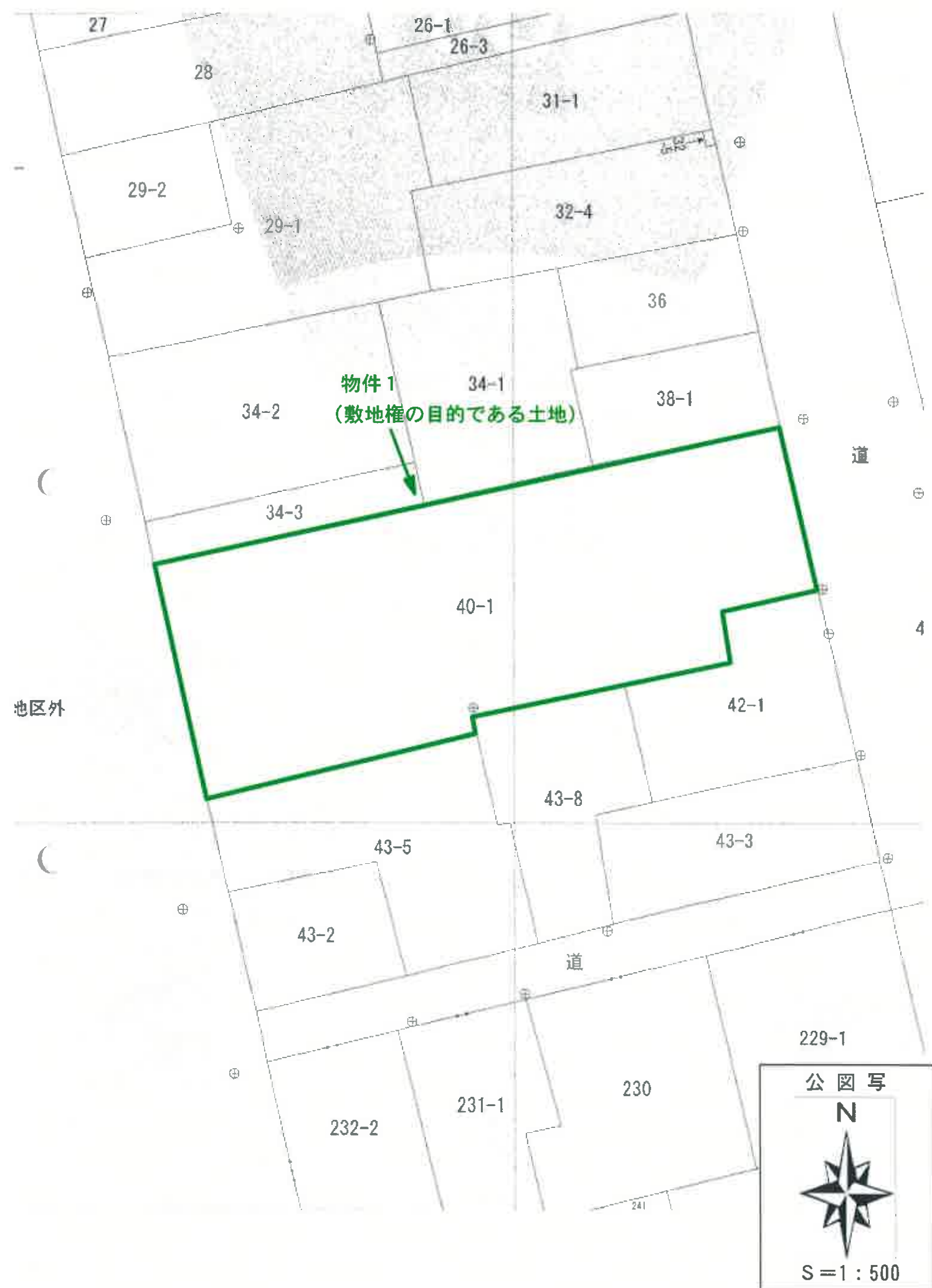
第7 附属資料

公 図 写

各階平面図・建物図面写

建 物 間 取 図

以 上



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。

(福島地方裁判所郡山支部管轄)

令和8年2月17日

仙台法務局

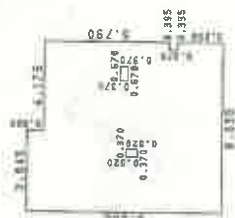
5211062 各階平面図

平成14 1.23

建物各階平面図

家屋番号 桑野三丁目40番1の703

建物の所在 郡山市桑野三丁目40番地1



物件1
(敷地権の目的である土地)

物件1



建物の存する部分 7階

実積表

3.845 x 0.800	3.076800
9.020 x 5.790	46.433800
7.625 x 2.460	18.757500
0.395 x 2.090	0.825550
0.670 x 0.370	-0.247300
0.370 x 0.520	-0.192400
計	68.654550

床面積 58.55㎡

作製者

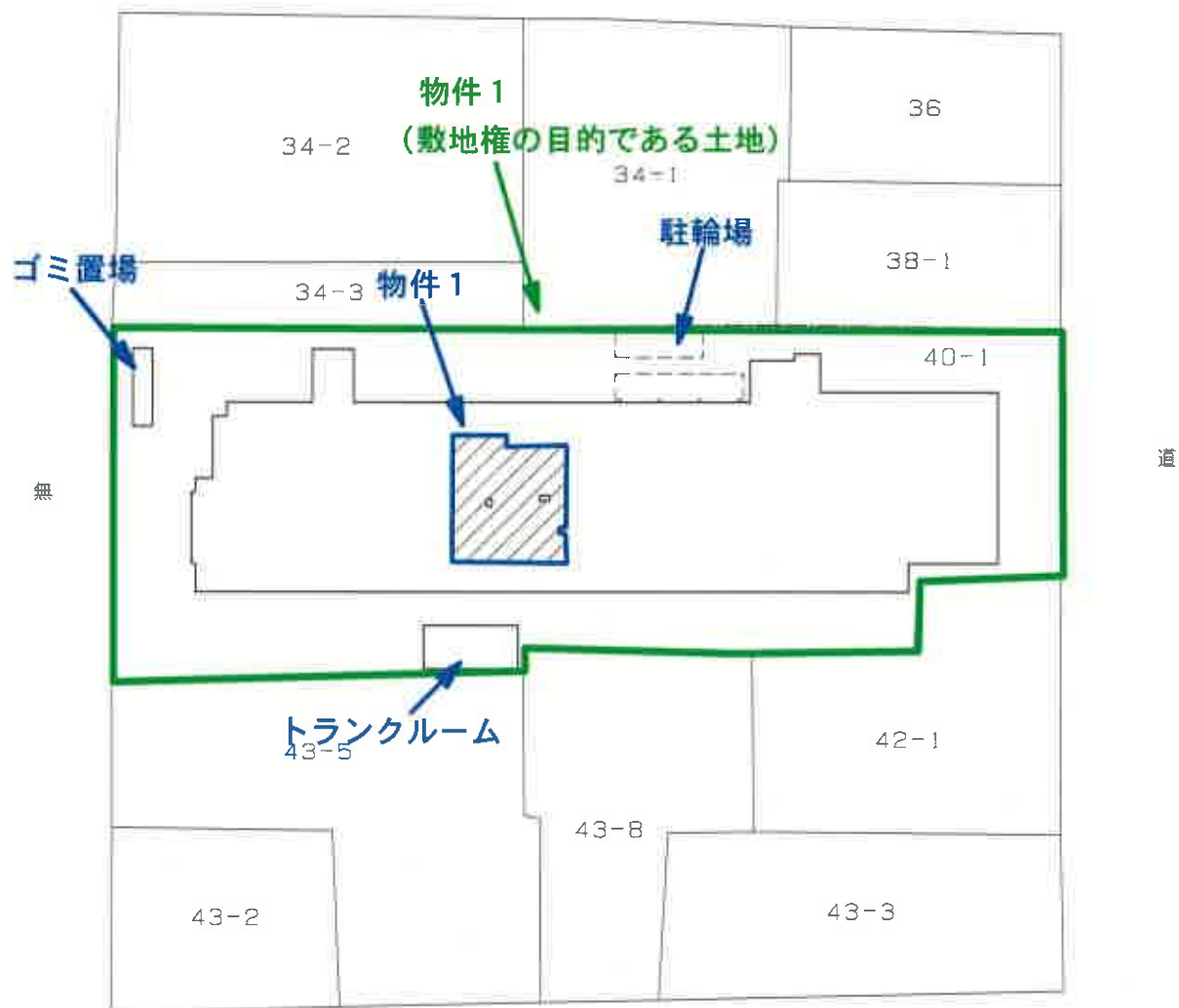
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

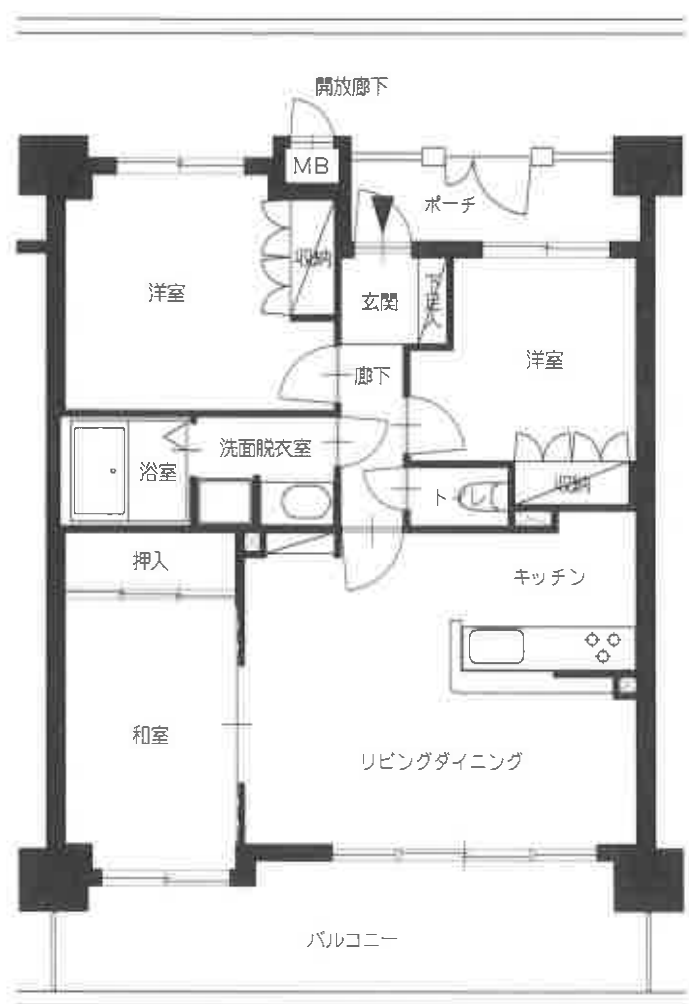
(福島県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



配置図

物件 1 間取図



平面図

