

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 21 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	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 4 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 9 月 16 日から, 当庁閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,220,000 976,000		244,000	73,807	17,026
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市七ツ池町 34 番地

建物の名称 郡山ヴィラオートリ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 セツ池町 34 番の 101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 86.17 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 郡山市七ツ池町 34 番

地 目 宅地

地 積 1557.82 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 28 万 2706 分の 8617

物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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】

- ・本件所有者合同会社サクラハウジング及び亡Aの相続人が占有している。
- ・亡Aは、所有者会社の代表者であった。

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。
- ・亡Aの推定相続人であった配偶者及び長男は、相続放棄済みである。

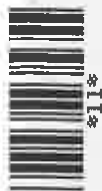
《 注 意 書 》

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市七ツ池町 3 4 番地

建物の名称 郡山ヴィラオートリ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七ツ池町 3 4 番の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 6 . 1 7 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 郡山市七ツ池町 3 4 番

地 目 宅地

地 積 1 5 5 7 . 8 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 2 8 万 2 7 0 6 分の 8 6 1 7



令和 8 年（ケ）第 14 号
令和 8 年 4 月 30 日受理
令和 8 年 6 月 11 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（一棟の建物の表示）

所 在 郡山市七ツ池町 34 番地

建物の名称 郡山ヴィラオートリ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 七ツ池町 34 番の 101

建物の名称 101

種 類 店舗

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 86.17 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 郡山市七ツ池町 34 番

地 目 宅地

地 積 1557.82 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 28 万 2706 分の 8617

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福島県郡山市セツ池町1番2号 郡山ヴィラオートリ101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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所 ☐ 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Aの相続人 上記の者のうち建物所有者が本建物を事務所（空き家）として使用して占有している。Aの相続人が、本建物内にAの動産を残置して占有している。 ☒ Aの相続人につき、「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 17,680 円（月額） 修繕積立金 17,700 円（月額）	令和8年5月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成30年12月分～令和8年5月分 計3,120,716円	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	上記のほか、大和ライフネクスト株式会社に照会し得られた回答内容は、4枚目「その他の事項」記載のとおりである。		
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 ）		
その他の事項	敷地権の割合は、28万2706分の8617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 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■Aの相続人	
占有状況		□敷地 □駐車場 □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫	
■関係人 (■B (Aの元成年後見人弁護士) ■ (大和ライフネクストフロントマネージャー)) の 陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃貸借 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	契約等	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		上記占有状況について、事務所として、Aの相続人は亡Aの荷物等の動産を残置して占有している。	
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「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

その他の事項

大和ライフネクスト株式会社に照会し得られた回答内容

- 1 「管理費等の状況」欄に記載のとおり、所有者には令和8年5月20日現在、3,120,716円の管理費等の滞納がある（内訳：管理費1,555,840円、修繕積立金1,564,876円）。
- 2 上記のほか、所有者に対して違約金（弁護士費用）合計770,000円が発生している。
- 3 管理規約により、管理費等について、郡山ヴィラオートリ管理組合法人（以下「管理組合」という。）が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も行使することができる。管理組合が承継人に対して債権行使する費用は、上記1及び2記載の合計金額である（管理規約59条による債権行使）。
- 4 管理組合の修繕積立金は、総額40,716,297円（令和8年4月30日現在）である。
- 5 大規模修繕の予定がある。
- 6 敷地内には、20台分の駐車場がある。
駐車場使用料が1台当たり10,000円（月額）と11,000円（月額）の駐車場がある。
- 7 本件物件内でのペットの飼育は、不可である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (合同会社サクラハウジングの特別代理人弁護士)	(5月7日電話で事情聴取) 1 私は、本件の相手方である合同会社サクラハウジング（以下「相手方会社」という。）の特別代理人です。 2 本競売事件では、私が特別代理人に選任されました。しかし、私は本件物件についての詳細は把握していません。Aの成年後見人としてBが選任されていたので、Bから事情を聴いてください。なお、現時点において相手方会社が本件物件を賃貸している等の事情はありません。
■ B (Aの元成年後見人)	(5月7日電話で事情聴取) 1 相手方会社の唯一の代表社員であるAについて、令和3年3月に後見開始の審判が確定し、私がAの成年後見人に選任されました。 そのため相手方会社は解散し、清算が開始したものの、清算人が不在でした。また、Aは令和8年3月13日に死亡しました。 このような状況ですので、相手方会社は法人としての稼働実態はありません。 2 本件物件は、当初、相手方会社が事務所として使用していました。 その後、いつ頃からなのかは不明ですが、相手方会社の代表者であるAが住居としても使用するようになりました。Aは本件物件に居住するに当たり、相手方会社に賃料を支払うなどはしておらず、Aは使用借権に基づき本件物件に居住していたものと思われます。 なお、本件物件内にはAの荷物等が残置されています。 3 Aには、配偶者や子がいます。配偶者や子は相続放棄の申述を行う予定だそうです。
■ 大和ライフネクスト フロントマネージャー	(5月26日物件所在地の管理人室で事情聴取) 1 私は本マンションの管理人室にて管理人としての業務を行っています。 2 本マンションの間取図を確認すると、本件物件はワンフロアとなっています。本マンションは本件物件を含めて5室が店舗用の部屋となっています。これらの部屋は所有者が部屋を仕切るなどのリフォームをすることが可能ですが、リフォーム等の工事をする場合には、あらかじめ当マンション管理組合に対して占有部修繕等工事の届出をする必要があります。 そのため、本件物件の買受人がリフォーム等をする場合には、事前に当マンション管理組合に連絡し、必要な手続きを行ってください。

(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
■ 大和ライフネクスト フロントマネージャー	3 専有部分は、定められた用途以外で使用することが管理規約によって禁止されています。本件物件の定められた用途は店舗です。本件物件にはAが居住していたと聞いていますが、管理規約を踏まえると、本来、本件物件を住居として使用することはできません。

（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。

なお、敷地権の目的である土地は北側及び東側で市道に面している。

- 2 本件物件の占有権原等について

- (1) 本件物件の入り口ドアには、外部から見えるように「合同会社サクラハウジング」と記載された紙が貼付されていた。

室内には相手方会社宛て郵便物、郡山市からの相手方会社宛て事業年度分の法人市民税の申告に関する文書、相手方会社を買主とする不動産の売買契約書等、相手方会社の業務に関する書類等が多数存在した。

また、A宛ての複数の郵便物やAを利用者とする訪問看護計画書等があり、衣類や寝具等の動産が置かれており、Aが居住していた状況が見受けられた。

- (2) Bから聴取した内容及び本件物件の客観的状況を踏まえると、本件物件は相手方会社が事務所として使用していたほか、Aが使用借権により本件物件を居宅として使用していたことが認められる。

もっとも、Aは令和8年3月13日に死亡しており、借主の死亡により相手方会社との使用貸借契約は終了する。Bの陳述を踏まえると、A死亡後は、亡Aの相続人が本件物件内に亡Aの荷物等の動産を残置して無権原で占有しているものと認める。

なお、福島家庭裁判所郡山支部に照会し、得られた回答によると、亡Aの配偶者及び長男は、令和8年4月21日に相続放棄の申述が受理されている。

亡Aの動産は本件物件内に散在していることから、亡Aの相続人の本件物件の占有範囲を限定することはできず、占有範囲は本件物件全部と認定した。

- (3) また、相手方会社の書類が入った事務机やキャビネット等が各事務所等に置かれており、相手方会社の書類は本件物件内に散在していることから、相手方会社の占有範囲も本件物件全部と認定した。

- 3 建物内部

- (1) 大和ライフネクストフロントマネージャーの陳述や建物内部の状況を踏まえると、本件物件は、ワンフロアであったものを建物間取図のとおり仕切るなどの室内の改修をしているものと認められる。なお、改修の時期は不明である。

- (2) 相手方会社の書類やA宛ての書類等、複数の動産が床に散在しており、室内の動産の量が多く、内壁にも複数の書類や写真等が貼付されているなど、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において次のとおり損傷等が見受けられる。

ア 経年劣化による内壁の汚損等がある。

イ 2か所のトイレのドアは、いずれも損傷している。

ウ 事務所2の床はクッションフロアが敷いてあり、経年劣化により破れが生じている。また、事務所2のうちクッションフロアを敷いていない床部分は床材が一部剥がれている。

- 4 建物外部

見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。

(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5月7日（木） 16：30－16：35	執行官室	Cから電話で事情聴取
令和8年5月7日（木） 16：38－16：44	執行官室	Bから電話で事情聴取
令和8年5月12日（火） 15：51－15：53	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年5月13日（水） ： ー ：	執行官室	大和ライフネクスト株式会社に対しファクシミリにて管理費等についての照会書を送付（5月20日、回答書受領）
令和8年5月26日（火） 10：00－10：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、関係人から事情聴取
令和8年5月26日（火） ： ー ：	執行官室	福島家庭裁判所郡山支部に対し、Aの相続人からの相続放棄申述の有無の照会書を送付（5月27日回答書受領）
（特記事項） ■ 令和8年5月26日 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。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(9 枚目)

登記年月日：平成27年8月6日

5541037

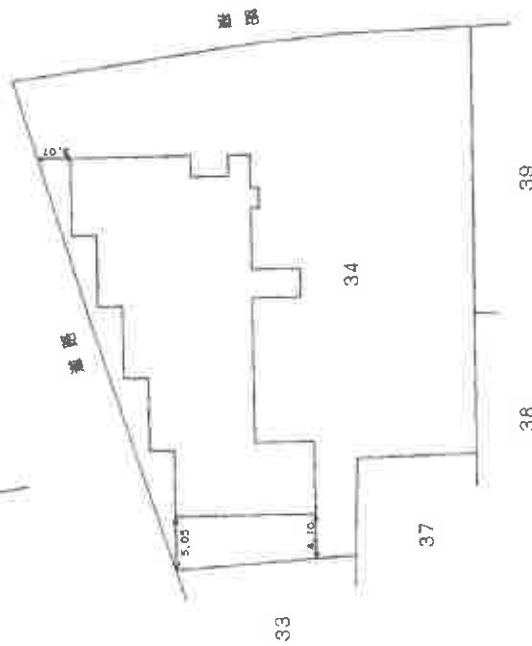
各階平面図

H2.8.6

建物図面

家屋番号

建物の所在
都山市七ツ池田34番地



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500m

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。
(福島県地方自治局 郡山支局登録)

令和8年3月2日 福島県地方自治局

登録官

登記年月日：平成2年8月6日

5541039

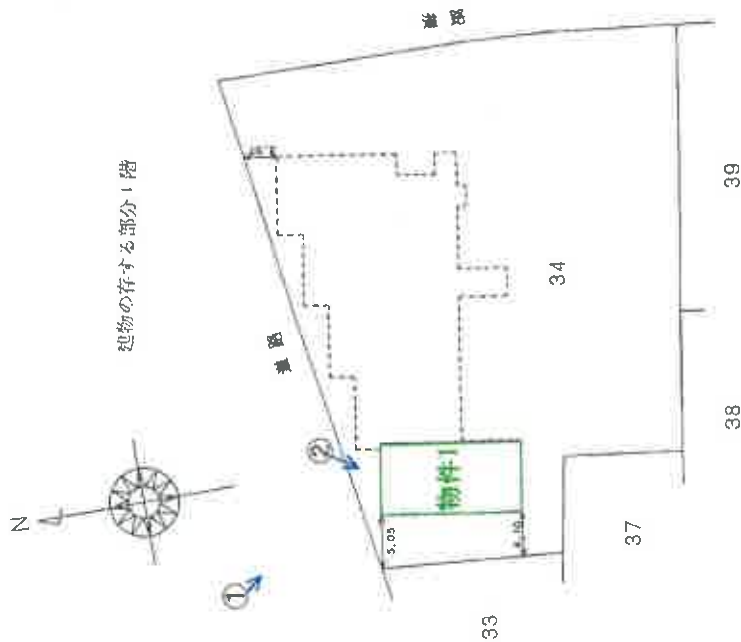
各階平面図

H. 2, 8, 6

家屋番号
七ツ池田34番の101

建物の所在
郡山市七ツ池田34番地

建物図面図



求積表

12.90 x 5.68	=	86.1720
		86.1720
床面積		86.17 m ²

写真撮影位置方向・写真番号

作製者

縮尺

1/250m

申請人

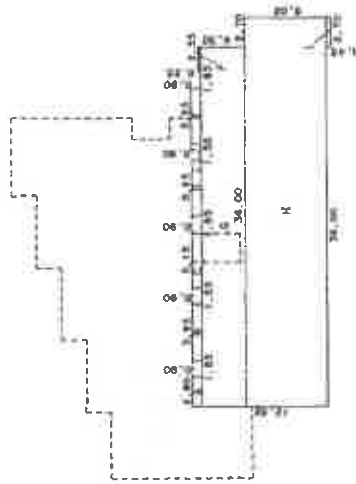
縮尺

1/500m

5541038

各階平面図

一棟の建物 2階、3階、4階、5階、6階、7階
(各階同型)



求積表

A	0.90 X 2.80	=	2.5200
B	0.90 X 5.25	=	4.7250
C	0.90 X 5.15	=	4.6350
D	0.90 X 5.25	=	4.7250
E	0.90 X 5.25	=	4.7250
F	0.25 X 2.35	=	0.5875
G	4.05 X 34.00	=	137.7000
H	7.57 X 36.70	=	277.8190
I	0.45 X 2.70	=	1.2150
合計			438.5515
床面積			438.65㎡

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

500mm

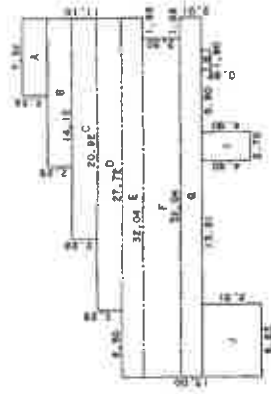
H2.8-6

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在
徳山市七ツ池田34番地

一棟の建物 1階



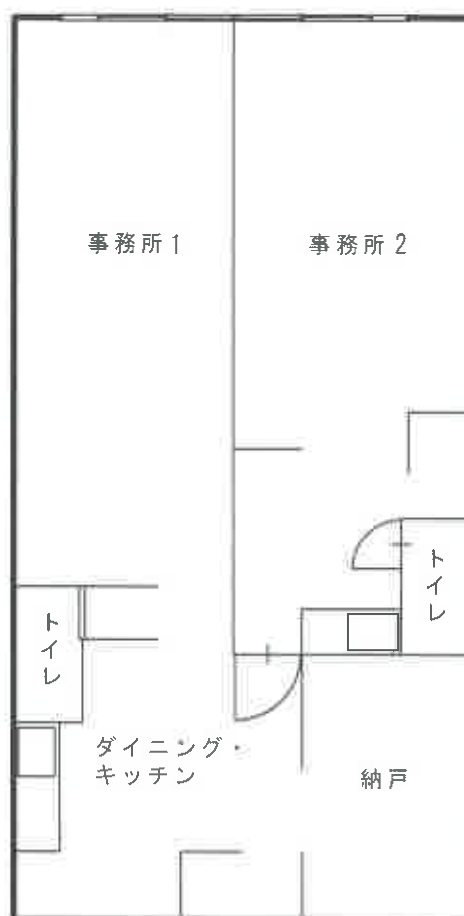
求積表

A	2.28 X 7.32	=	16.6896
B	2.28 X 14.12	=	32.1936
C	2.28 X 20.92	=	47.6976
D	2.28 X 27.72	=	63.2016
E	1.98 X 34.02	=	67.3596
F	3.50 X 32.04	=	112.1400
G	2.01 X 34.02	=	68.3802
H	0.82 X 1.90	=	1.5580
I	4.50 X 2.70	=	12.1500
J	5.51 X 6.83	=	37.6333
合計			459.0035
床面積			459.00㎡

合計 459.0035

床面積 459.00㎡

物件 1



建物間取図





市道

物件1

No. 1



物件1

市道

No. 2



物件1:事務所1の状況

No. 3



物件1:事務所2の状況

No. 4



物件1:ダイニング・キッチンの状況

No. 5



物件1:納戸の状況

No. 6



物件1:事務所2の床の損傷状況

No. 7



物件1:事務所1側のトイレのドアの損傷等の状況

No. 8

令和8年（ケ）第14号
令和8年5月26日 現地調査
令和8年6月12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

船 山 克 彦

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金1, 220, 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 郡山市七ツ池町34番地 建 物 の 名 称 郡山ヴィラオートリ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 七ツ池町34番の101 建 物 の 名 称 101 種 類 店舗 構 造 鉄骨造1階建 床 面 積 1階部分 86.17m² (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 郡山市七ツ池町34番 地 目 宅地 地 積 1,557.82m² (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 28万2706分の8617		事務所
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 南 西 方 約 1. 9 km (直 線 距 離 、 以 下 同 じ) 最 寄 バ ス 停 「 郡 山 東 高 校 」 の 西 方 約 70 m 郡 山 市 立 橘 小 学 校 ま で 約 950 m ヨークベニマル菜根店まで約950m 郡 山 市 役 所 ま で 約 1. 9 km	
付 近 の 状 況	静御前通り沿いに店舗、事務所、一般住宅、共同住宅、学校等が見られる商住混在地域。周辺に内環状線、昭和通り等の重要幹線が配され、スーパー等の商業施設にも比較的近接することから、利便性は概ね良好である。	
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 2 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	1, 557. 82㎡ 不整形 約48m×最大約43m 北側道路より0～0. 7m低い。 東側道路より0～0. 7m高い。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約17. 5m舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 東側幅員7. 5m～10. 5m舗装市道 (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7階建て分譲マンション「郡山ヴィラオートリ」の敷地。 周囲は、店舗、一般住宅、高校。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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	なし
---------	----

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	郡山ヴィラオートリ
建物の用途	共同住宅（総戸数 35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2年7月23日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約4年
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：ルーフィング葺・陸屋根 外壁：タイル、吹付タイル、石貼り等
設備等	エレベーター：1基 駐車場：敷地内にあり 20台分（1ヶ月10,000円/台～11,000円/台） 駐輪場：敷地内にあり
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 郡山ヴィラオートリ管理組合） 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：あり（週5日）
管理の状況	普通
特記事項	① 管理組合の修繕積立金総額（令和8年4月30日現在）40,716,297円 ② 大規模修繕の予定有り ③ ペット不可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造1階建
位 置	1階 (101室) 主要開口部の方位：北向き
床 面 積	86.17㎡ (登記面積)
間 取 り	間取り：間取図の通り その他：特記事項参照
仕 様	天 井：石膏ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス、合板、ボード等 設 備：電気・給排水衛生設備一式
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：月額 17,680円 修繕積立金：月額 17,700円 違約金(弁護士費用)： 770,000円 滞 納 額：あり 3,890,716円 (令和8年5月20日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が事務所(空き家)として使用している。また、建物所有者の代表者であるAの相続人が荷物等の動産を残置して無権原で占有している。
特 記 事 項	① 建物内部では内壁や床に亀裂や剥がれ、汚損等が見られる。また、2箇所のトイレのドアがいずれも損傷している。 ② 大和ライフネクストマネージャーの陳述や建物内部の状況によると、以前はワンフロアであったものが、建物間取図の通り仕切るなど、室内の改修をした可能性が高いが、改修の時期は不明である。 ③ 管理組合によると、令和8年5月20日時点で管理費、修繕積立金の滞納額のほか、所有者に対して違約金(弁護士費用)が発生しており、承継人に対し請求することである。 ・滞納期間 平成30年12月～令和8年5月分 ・滞納額(内訳) ①管理費 1,555,840円 ②修繕積立金 1,564,876円 ③違約金(弁護士費用) 770,000円

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	160,000 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
160,000	0.60	86.17	8,270,000

イ 個別格差：階層、位置、用途、維持管理の状態、専用部分の改築の必要性等

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
1,080,000	1.00	14.0%	0.90	6,940,000

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、修繕の必要性等を勘案して査定した。

[総収益査定表]

年 額 支 払 賃 料	90,000円 × 12ヶ月	=	1,080,000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	1,080,000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試算された。

事例等から求めた価格はマンション内の基準階専有部分の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求められたもので、現実の需給動向を反映した試算価格となっている。

収益価格は、近隣・類似の事例等に基づいた賃料設定を行い、建物の種類・現況・経過年数等を考慮した粗利回りにより求められ、特に投資家需要による考え方が示された試算価格となっている。周辺には重要幹線が配され、スーパー等の商業施設にも比較的近接し利便性が良く、目的物件は1階事務所であることから、投資物件としての需要も認められる。

こうした情勢を勘案し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格を関連づけ、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	8,270,000	1.00	8,270,000
収 益 価 格	—		6,940,000
調整後の価格(円)	7,600,000		

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 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×オ
7,600,000	1.00	0.70	0.23		1,220,000

イ 市 場 性 修 正 : なし

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 : 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

固定資産税評価額（令和7年度）

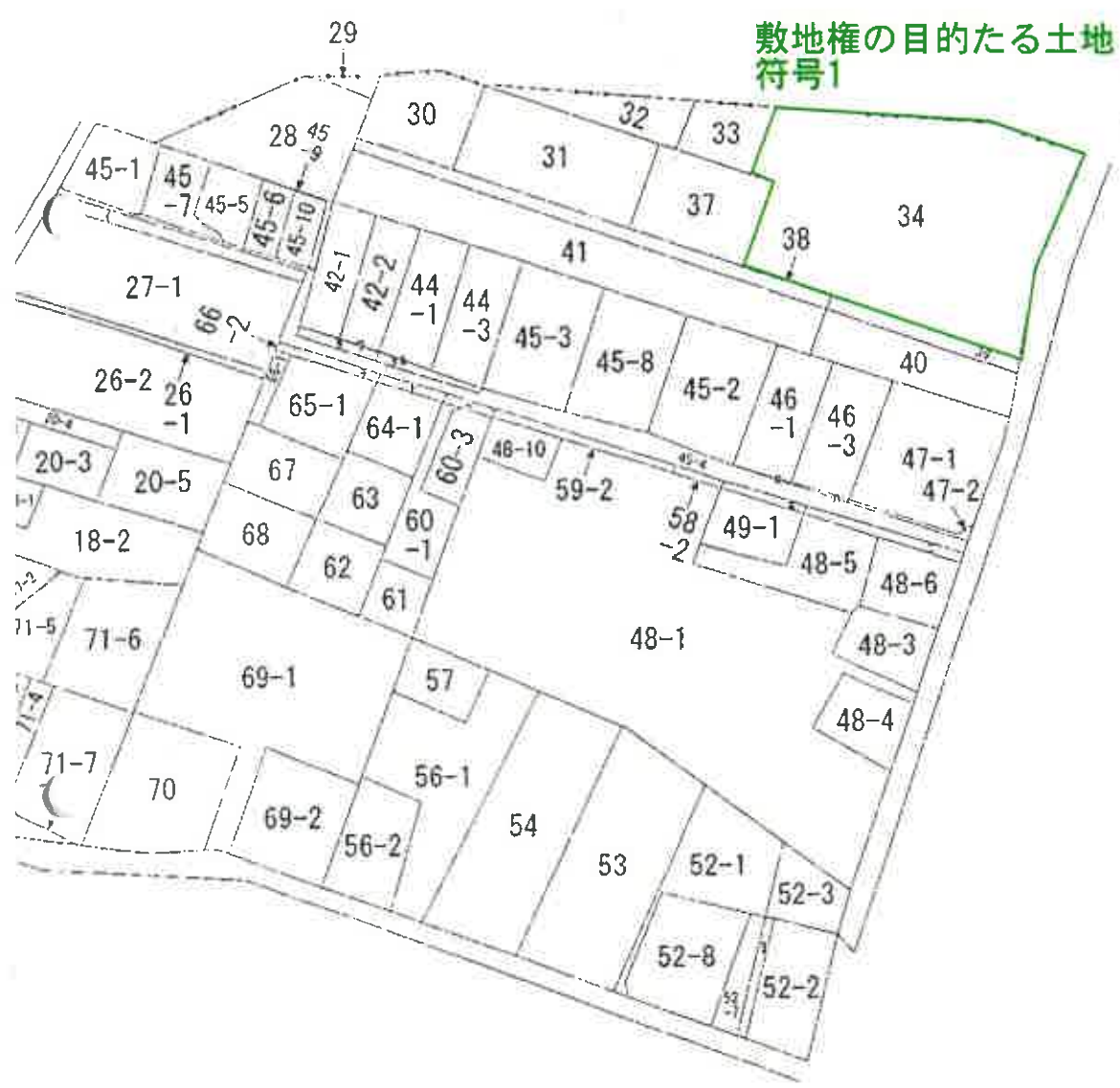
物件1（建物）： 4,868,424円

敷地権の目的たる土地全体： 79,455,051円（持分8617/282706）

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



縮尺不明
公図写

登記年月日：平成27年8月6日

5541037

各階平面図

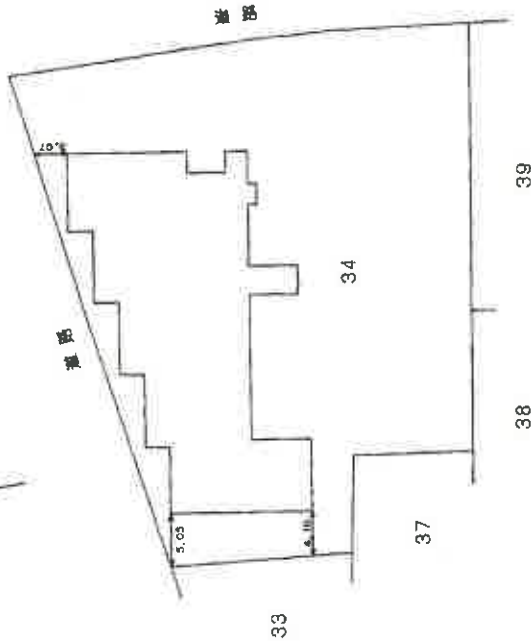
建物図面

家屋番号

H2.8.6

建物の所在

萩山市七ツ池町34番地



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500m

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。
(広島地方方法務局 山支局管轄)

令和8年3月2日 広島地方方法務局

登記官

地図登録番号 M56219

(1/3)

A3をA4に縮小

12

登記年月日：平成2年8月6日

5541039

各階平面図

H.2.8.6

家屋番号

七ツ池町3番の101

建物の所在

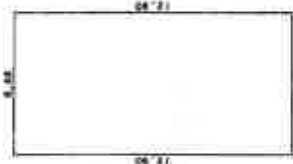
葛山市七ツ池町34番地

建物図面

各階平面図



建物の存する部分：階

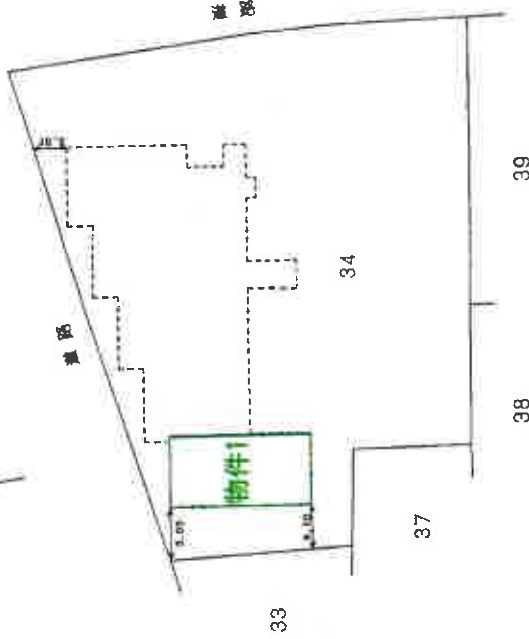


求積表

$$12.90 \times 5.68 = 86.1720$$

86.1720

床面積 86.17 m²



作製者

申請人

縮尺

1/250m

23 日作製

縮尺

1/500m

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。
(福島地方支務局郡山支局管轄)

令和8年3月2日

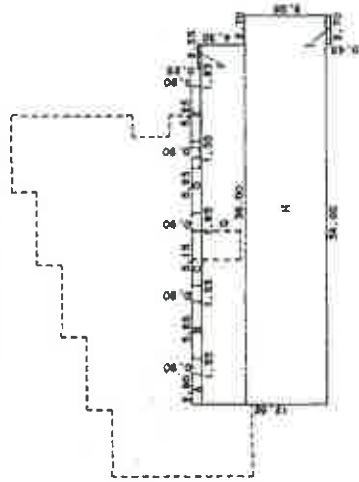
横浜地方支務局

登記官

5541038

各階平面図

一棟の建物 2階・3階・4階・5階・6階・7階
(各階同型)



求積表

A	0.90 X 2.80	=	2.5200
B	0.90 X 3.25	=	4.7250
C	0.90 X 5.15	=	4.6350
D	0.90 X 5.25	=	4.7250
E	0.90 X 5.25	=	4.7250
F	0.25 X 2.35	=	0.5875
G	4.05 X 34.00	=	137.7000
H	7.57 X 36.70	=	277.9190
I	0.45 X 2.70	=	1.2150
合計			438.6515
床面積			438.65 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/500

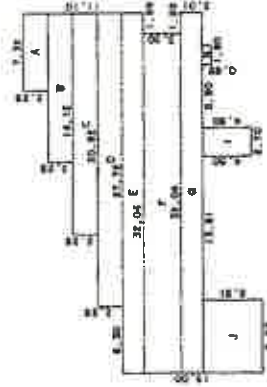
H2.8.6

家屋番号

建物の所在 郡山市七ツ池町34番地

建物各階平面図

一棟の建物 1階

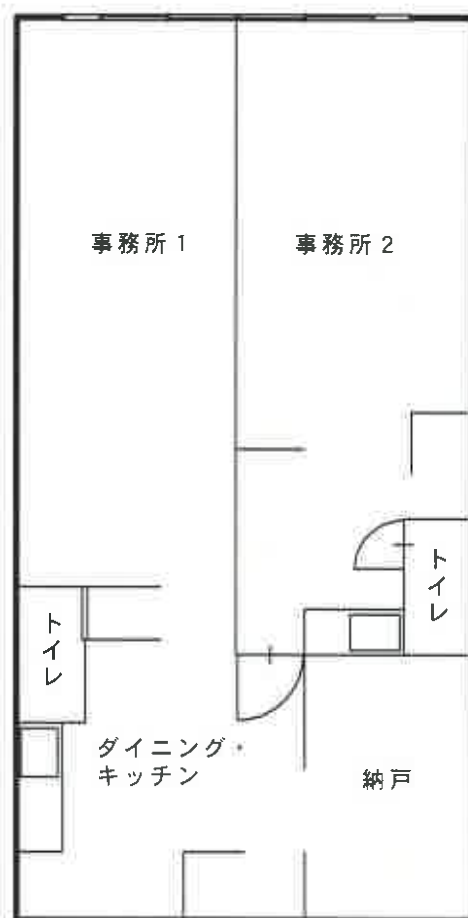


求積表

A	2.28 X 7.32	=	16.6896
B	2.28 X 14.12	=	32.1936
C	2.28 X 20.92	=	47.6976
D	2.28 X 27.72	=	63.2016
E	1.98 X 34.02	=	67.3596
F	3.50 X 32.04	=	112.1400
G	2.01 X 34.02	=	68.3802
H	0.82 X 1.90	=	1.5580
I	4.50 X 2.70	=	12.1500
J	5.51 X 6.83	=	37.6333
合計			459.0035
床面積			459.00 m ²

A3をA4に縮小

物件 1



建物間取図

