令和　７年（ケ）第　　４６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１１月　４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） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,610,000 2,888,000		722,000	59,548	13,542
備考					

令和　７年（ケ）第　　４６号

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１０１

建物の名称　　１０１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５８．５７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６２５１

令和　7年（ケ）第　　46号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月15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】
本件共有者A及びB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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ケ）第　　46号

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１０１

建物の名称　　１０１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５８．５７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６２５１

共有者　Ａ　持分３分の２
共有者　Ｂ　持分３分の１

令和　７年（ケ）第　４６号
令和　８年　６月１６日受理
令和　８年　７月１３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

令和　7年（ケ）第　　46号

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１０１

建物の名称　　１０１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　５８．５７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６２５１

共有者　A　持分３分の２
共有者　B　持分３分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	郡山市鶴見坦一丁目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が異なる（□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	■建物共有者Ａ、Ｂ □その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空き家）として占有している □「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　　７，２００円 修繕積立金　１３，９５０円 専用庭使用料　　５００円 令和8年6月24日現在 □滞納はない ■滞納がある　平成30年4月～令和8年6月分（遅延損害金を含む） 計４，２６３，６８９円 ■水道使用料の滞納額　計３７４，８２６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６２５１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 ■ Cの事務担当者	（6月17日物件所在地で面談し事情聴取） 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。 （6月18日電話により事情聴取） 1　私は、本件物件であるマンション101号の所有者であった亡Dの相続人のうち、Aの代表者相続財産清算人であるCの事務担当者です。 2　Cは、亡Dの相続人のうちの一人として、Aの代表者相続財産清算人の立場で本件物件を占有し管理していますが、Aの相続財産清算人として選任された経緯等の事情から、本件物件の解錠のための鍵は保管等しておらず、本件物件の室内の様子も詳細に把握していません。

（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、地積測量図、建物図面各階平面図、土地建物位置関係図、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敷地権の目的である土地）の北側に隣接する土地は、公図上「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、動産類が置かれている各部屋の床、壁の詳細な確認はできなかったが、見分できた壁、クロスは、多くの部分が汚損していた。

(3)　本件物件は、所有者であったＤが居住し、動産類を置いて占有していたところ、Ｄが令和４年５月１９日に死亡し、その相続人としてＡ及びＢがその占有を引き継いだと考えるのが相当である。

(4)　Ａには、一件記録上、代表者相続財産清算人としてＣが選任されている。Ｂは、一件記録上、戸籍附票には令和４年３月２日の予定で国外転出先としてフィリピンの記載がなされ、不動産競売開始決定正本の送達が公示送達の方法によるなど、居住所の確認等ができていない。現場の占有状況等を見分し、一件記録を参照することで、本件物件はＡ及びＢが占有していると判断した。

(5)　本件物件での不自然死等の事実及び状況は見分されなかった。

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)　前記「管理費等の状況」に記載のとおり、本件物件には、令和８年６月２４日現在、遅延損害金を含め４，２６３，６８９円（管理費、修繕積立金等）、３７４，８２６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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

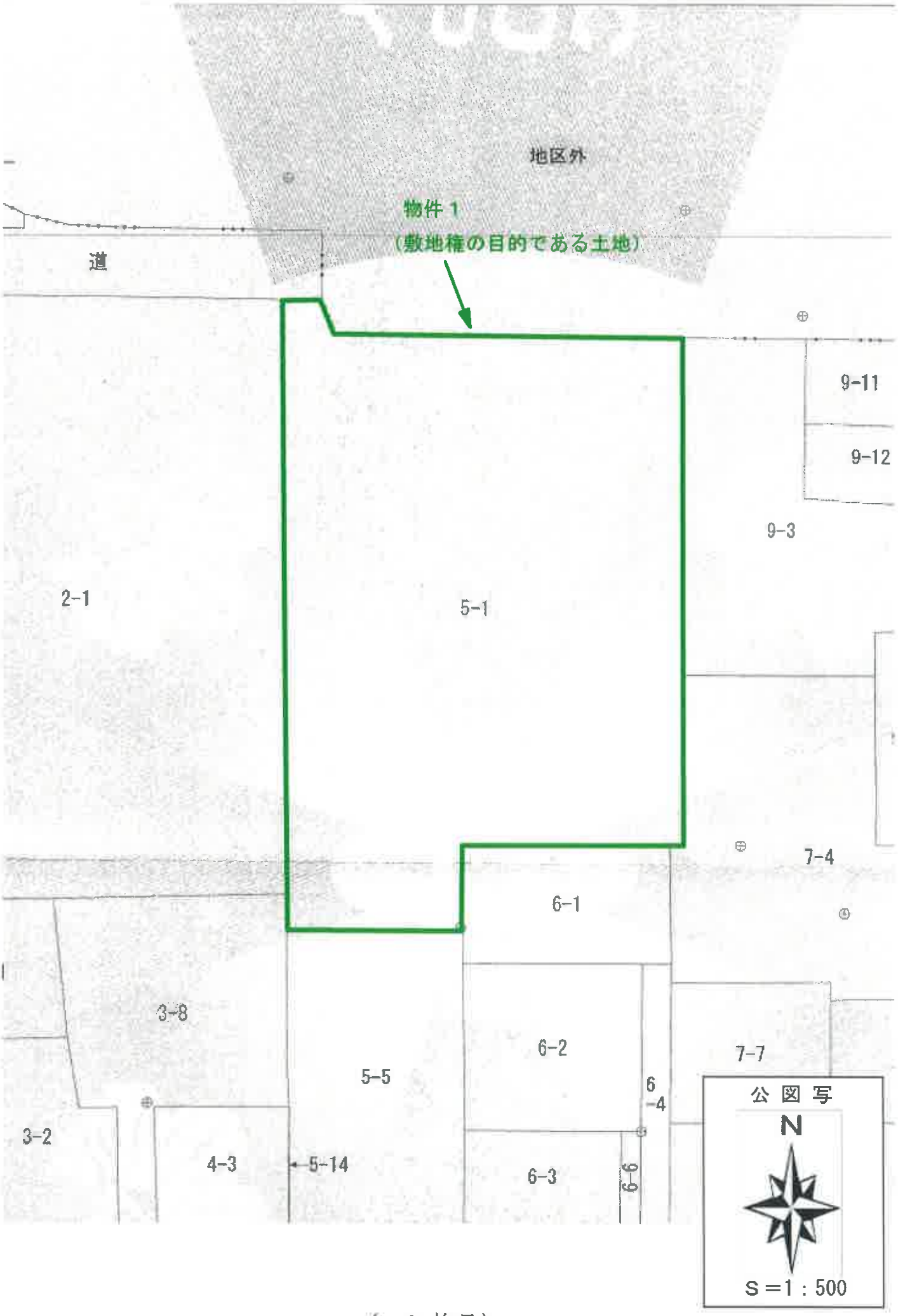
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月17日（水） 16：00 －16：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 マンション管理人から事情聴取
令和8年6月18日（木） ：　－　：	執行官室	管理組合に対する管理費滞納の有無等及び部屋の間取りについてファクシミリの方法による照会（6月24日受領）
令和8年6月18日（木） 11：40 －12：00	執行官室	Ｃの事務担当者から電話で事情聴取
令和8年7月1日（水） 15：00 －15：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■ 令和８年７月１日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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


地区外
物件１
（敷地権の目的である土地）
道
9-11
9-12
9-3
2-1
5-1
7-4
6-1
3-8
6-2
7-7
5-5
6-4
3-2
4-3
5-14
6-3
6-9
公図写
N
S＝1：500

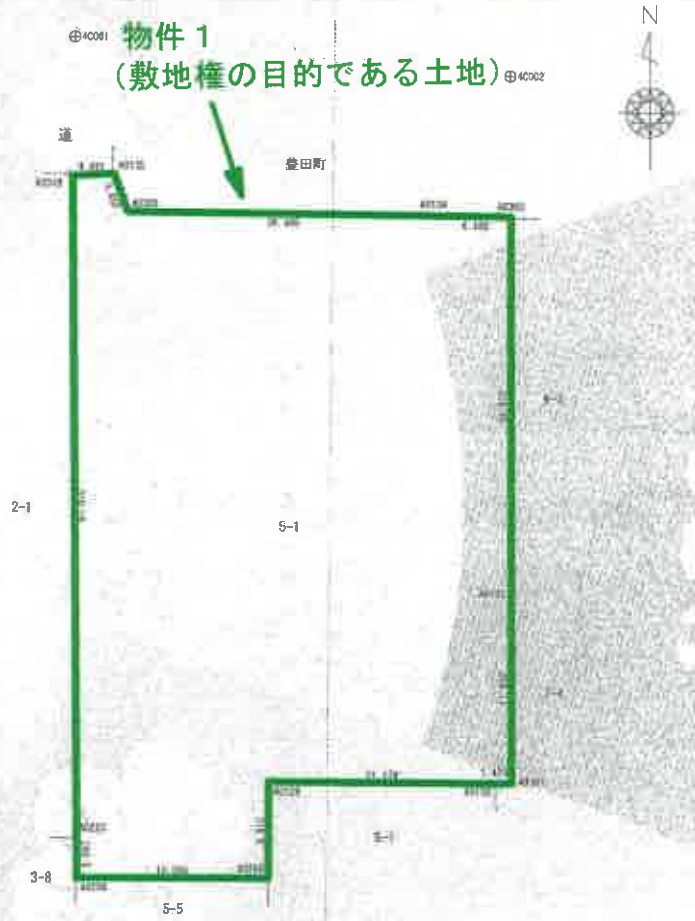
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和7年9月3日　東京法務局中野出張所

登記年月日：平成30年2月1日

地積測量図

地番	5－1
土地の所在	郡山市鶴見坦一丁目

世界測地系第Ⅸ系（測地成果2011）平成29年11月7日測量



求積表

地番	5－1				
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	辺長	境界標記号	備考
A0134	154889.739	40972.851	5578785.926868	5.880	A	
A0359	154888.804	40979.380	1015666.709668	34.870	B	
A0138	154854.334	40979.438	2809.569884	17.660	B	
A0357	154837.134	40979.696	-2170946.547550	1.473	F	
A0136	154837.145	40978.223	-3509948.082459	21.139	A	
A0139	154837.659	40956.952	-3289452.779857	8.616	A	
A0266	154839.264	40956.898	-2797849.519076	16.066	B	
A0356	154838.233	40938.789	-2805285.479717	1.697	B	
A0267	154841.938	40936.791	-1214865.651552	91.513	B	
A0135	154893.434	40938.009	806803.410588	4.007	A	
A0134	154895.668	40942.000	823803.890944	5.880	B	
A0266	154890.037	40943.547	4772228.228067	39.485	B	
		合計：	468.241929			
		倍面積：	2340.620964			
		面積：	2340.62 ㎡			

境界標記号　○：コンクリート杭　△：プラスチック杭　▷：鉄鋲　⊙：鋲　A：金属プレート

基準点座標

点名	X座標	Y座標	種別
4C001	155006.041	40930.488	4級基準点
4C002	155002.696	40979.274	4級基準点
4C038	155006.411	40911.922	4級基準点

作業機関	[redacted]	5 [redacted]	計算機種	[redacted]	縮尺	1/500

（ 7 枚目 ）

請求番号：17-2

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：平成8年3月13日

5452013

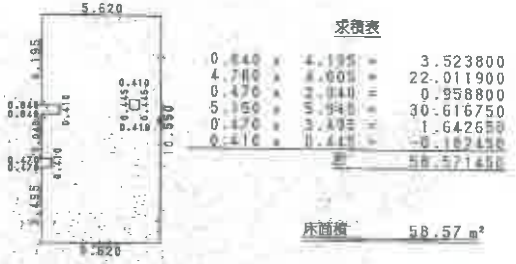
各階平面図

H8.3.13

家屋番号	鶴見坦一丁目5番1の101
建物の所在	郡山市鶴見坦一丁目5番地1

建物図面
各階平面図

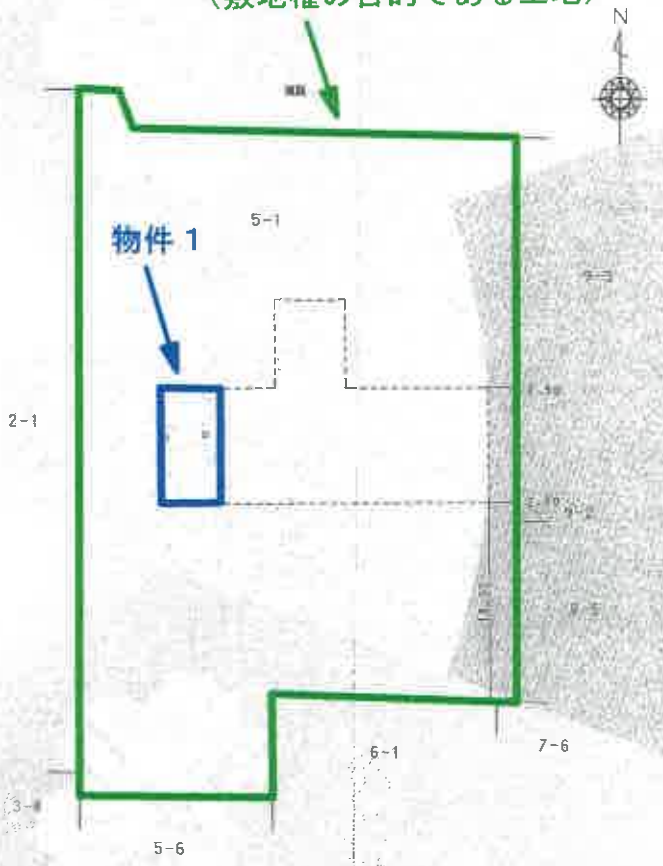
物件１
（敷地権の目的である土地）



求積表

0.840	× 4.195	=	3.523800
4.780	× 4.605	=	22.011900
0.470	× 2.040	=	0.958800
5.150	× 5.940	=	30.616750
0.470	× 3.495	=	1.642650
0.410	× 0.445	=	-0.182450
計			58.571450

床面積　58.57 m²



作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]
（福島県土地家屋調査士会）					縮尺 1/500

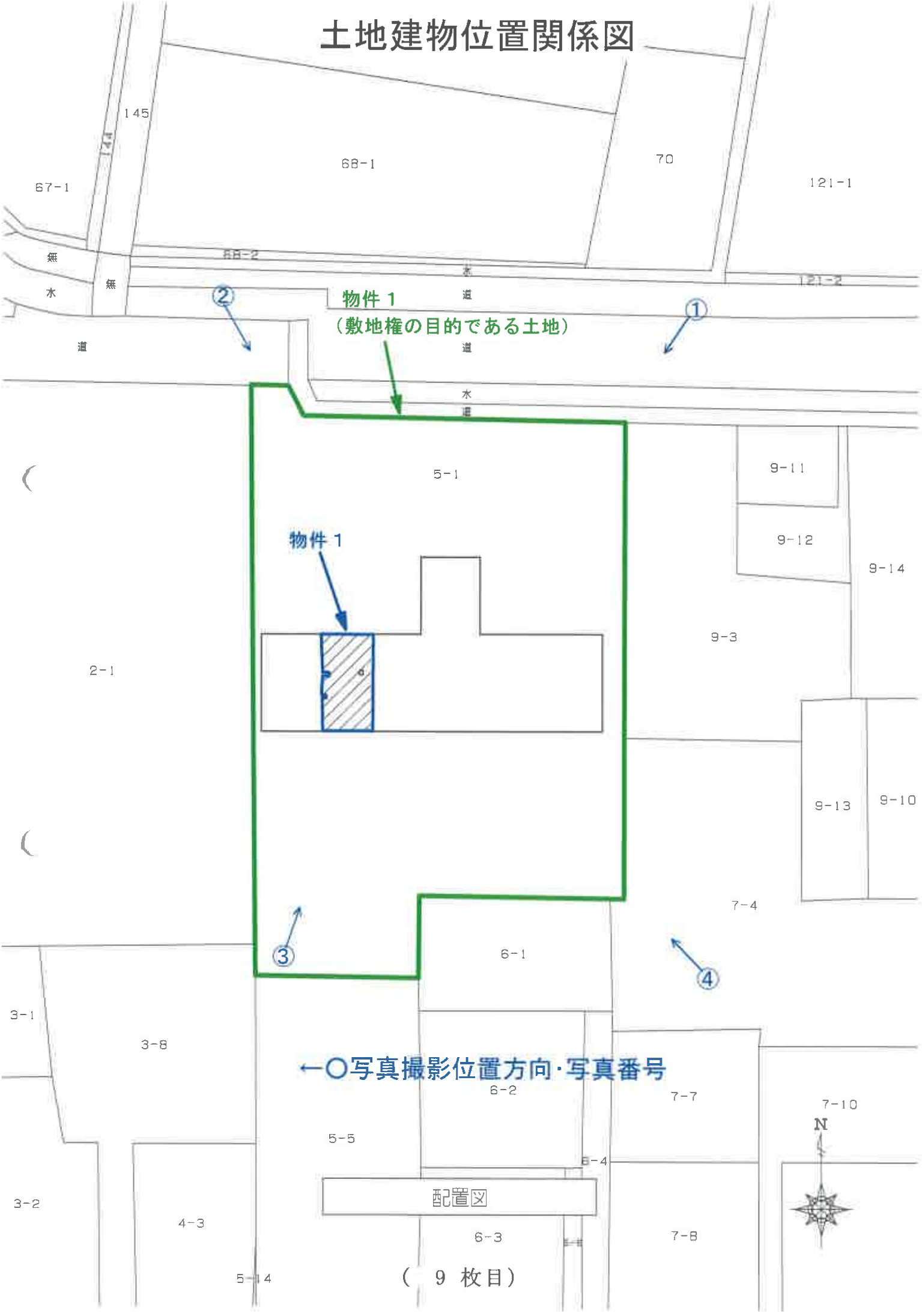
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和７年９月３日　東京法務局中野出張所

（８枚目）

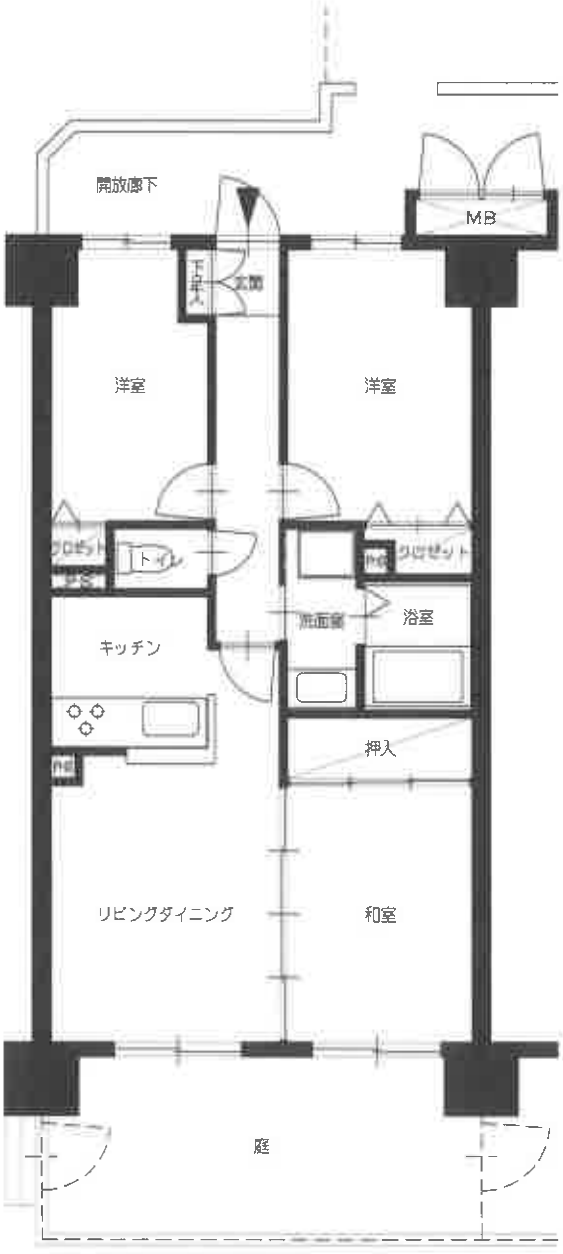
請求番号：17-3　(2/4)

A３をA４に縮小

土地建物位置関係図


145
144
68-1
70
121-1
67-1
68-2
121-2
無
水
無
水
道
道
道
水
道
物件１
（敷地権の目的である土地）
①
②
③
④
5-1
9-11
9-12
9-14
物件１
9-3
2-1
9-13
9-10
7-4
6-1
3-1
3-8
←○写真撮影位置方向・写真番号
6-2
7-7
7-10
N
5-5
6-4
配置図
3-2
4-3
6-3
7-8
5-14

物件１　間取図



平面図



（　10　枚目）

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:庭の状況　　No. 5



専有部分:庭の状況　　No. 6



専有部分:庭の状況　　No. 7



専有部分:庭の状況　　No. 8



専有部分：玄関の状況　　No. 9



専有部分：リビングダイニングの状況　　No. 10



専有部分:リビングダイニングの状況　　No. 11



専有部分:リビングダイニングの状況　　No. 12



専有部分:リビングダイニングの状況　　No. 13



専有部分:キッチンの状況　　No. 14



専有部分：キッチンの状況　　No. 15



専有部分：和室の状況　　No. 16



専有部分:和室の状況　　No. 17



専有部分:北西側洋室の状況　　No. 18



専有部分：北西側洋室の状況　　No. 19



専有部分：北東側洋室の状況　　No. 20



専有部分：北東側洋室の状況　　No. 21



専有部分：浴室の状況　　No. 22



専有部分:洗面室の状況　　No. 23



専有部分:トイレの状況　　No. 24

令和７年（ケ）第46号
令和8年7月1日 現地調査
令和8年8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3,610,000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	郡山市鶴見坦一丁目５番１ の１０１	
	建物の名称	１０１号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	1階部分　58.57㎡	
	（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	2,340.62㎡	
	（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	436912分の6251	

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2.6km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「夕陽ヶ丘」の西方約80m 郡山市立薫小学校まで約650m ザ・モール郡山店まで約1.0km	
付近の状況	幹線道路背後に位置する県道沿いの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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
画地条件	規模	2,340.62㎡
	形状	不整形
	間口×奥行	約42m×約53m
	接面道路との関係	接面道路とほぼ等高
接面道路の状況	北側　幅員約13.5m舗装県道　　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	鉄筋コンクリート造地上13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、受水槽、ガス施設、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 北側道路内に上水道管１００mmが敷設されている。北側上水道管から４０mmの引込管が敷設されており、敷地内に４０mmの量水器が敷設されている。 ② 下水道について 北側道路内に下水道管が敷設されており、敷地内に公共桝が設置されている。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルビュ鶴見坦
建物の用途	共同住宅（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30.4年 経済的残存耐用年数：約19.6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造13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 駐車場：敷地内にあり　６５台分 集会室：なし その他：オートロック、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　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：週５日 （土日祝日休み） 勤務時間8：00～17：00 管理組合の修繕積立金総額：　142,751,381円（令和8年5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	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	1階（101号室） 主要開口部の方位：南向き
床　面　積	58.57㎡　（登記面積）
間　取　り	間取り　：３ＬＤＫ その他　：専用庭あり
仕　　様	天　井：ビニールクロス貼り、和風天井 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、タイル貼り 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　7,200円 修繕積立金：月額　13,950円 専用庭使用料：月額　500円 滞　納　額：あり　4,638,515円 ※専用庭使用料、水道使用料滞納、遅延損害金、違約金含む 平成３０年４月分から令和８年６月分までの滞納額
専有部分の利用状況等	Ａ及びＢが居宅（空家）として占有している。
特記事項	①　物理的損傷について 北東側洋室のクロスに亀裂、南東側和室の押入れ襖に汚損及び畳の摩耗、リビングダイニングのクロスに亀裂・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（６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	230,000	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
230,000	0.90	58.57	12,120,000

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	12,120,000	1.00	12,120,000
収　益　価　格	—		8,500,000
調整後の価格	12,000,000		

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−オ
12,000,000	1.00	0.70	0.43	0	3,610,000

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

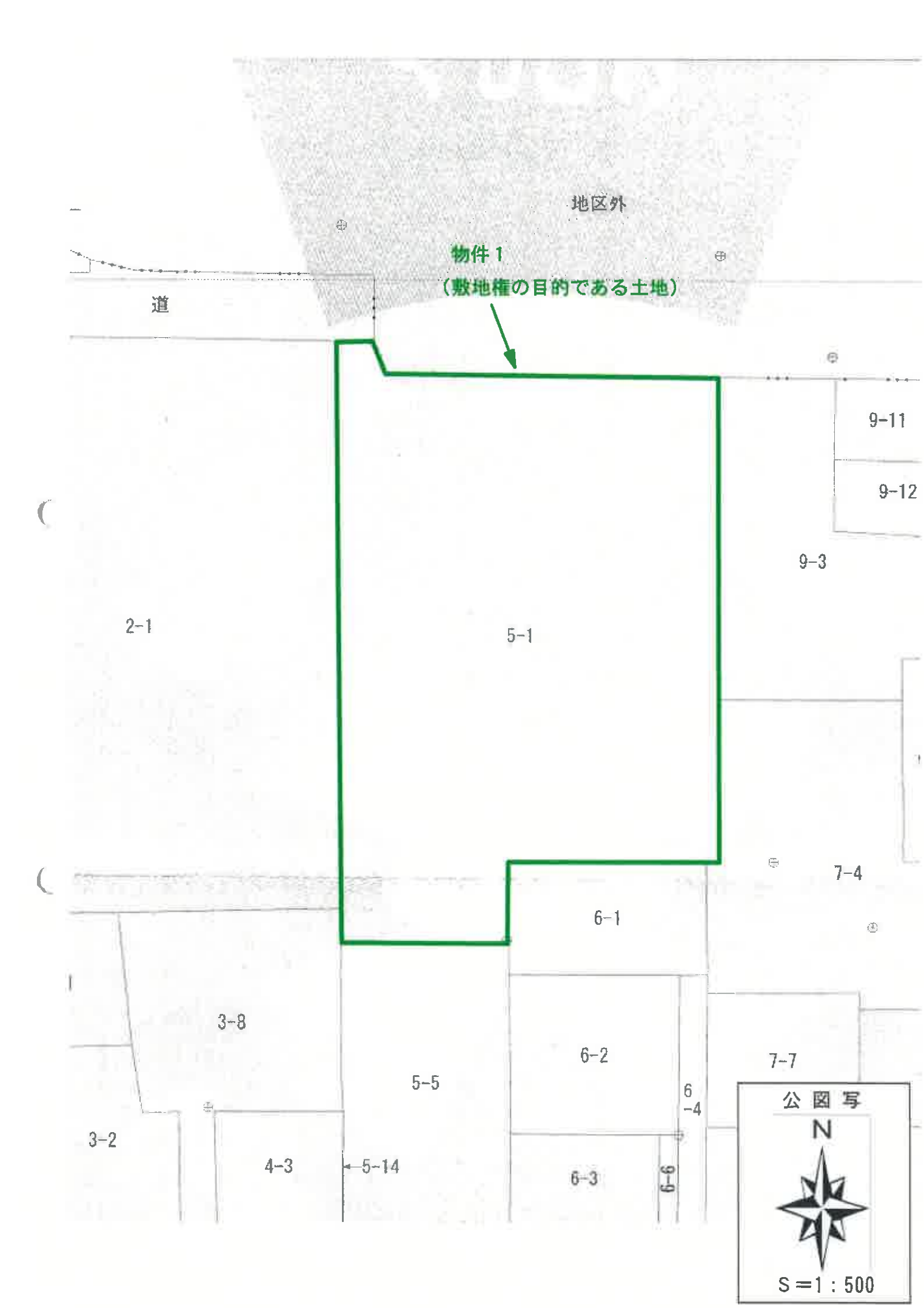
固定資産税課税標準額（令和７年度）

物件１（建物）：　3,992,587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
各階平面図・建物図面写
建　物　間　取　図

以　上


地区外
物件１
（敷地権の目的である土地）
道
9-11
9-12
9-3
2-1
5-1
7-4
6-1
3-8
6-2
7-7
5-5
6-4
3-2
4-3
5-14
6-3
6-6
公図写
N
S＝1：500

登記年月日：平成30年2月1日

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。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和7年9月3日　東京法務局中野出張所

地　番	5－1
土地の所在	郡山市鶴見坦一丁目

地積測量図

世界測地系第Ⅸ系（測地成果2011）平成29年11月7日測量

⊕4C038

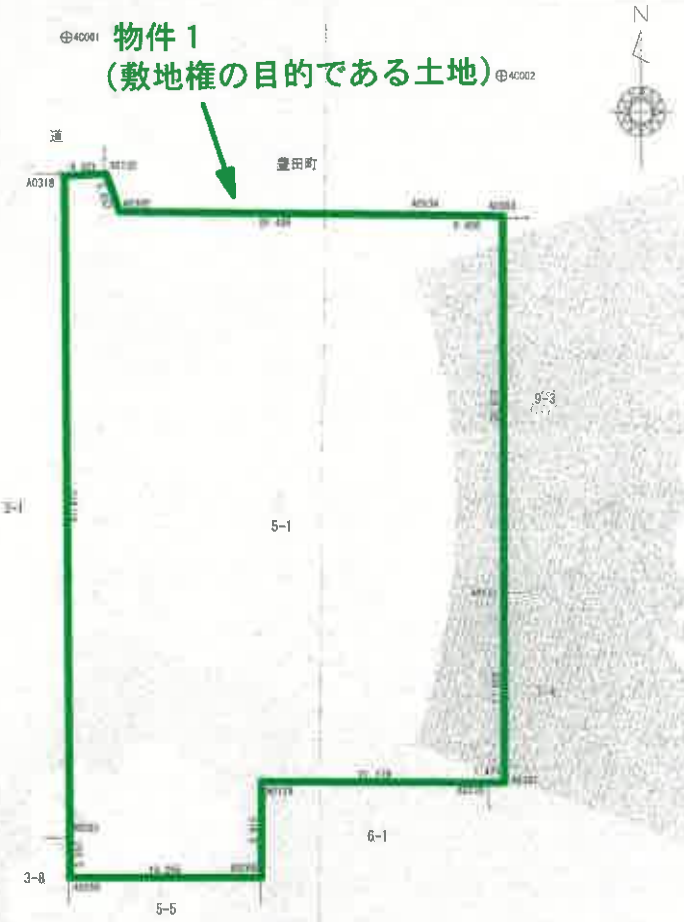
求積表

地番		5－1				
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	辺長	境界標符号	備考
A0134	154989.720	46972.821	5570795.505960	6.460	A	
A0303	154989.604	46979.280	1025566.209668	34.870	R	
A0133	154954.734	46979.438	35019.769884	17.600	R	
A0307	154937.134	46979.506	-217996.547538	1.475	P	
A0130	154937.145	46978.031	-3509946.082830	21.179	A	
A0129	154937.079	46956.852	-3280482.773667	8.815	A	
A0268	154928.264	46956.858	-2797849.519576	18.065	R	
A0266	154928.231	46938.793	-2805285.478717	3.697	R	
A0267	154931.928	46938.751	-121466.631552	61.510	R	
A0318	154993.434	46938.009	508223.470086	4.021	A	
A0135	154993.448	46942.030	825805.090944	3.652	R	
A0302	154990.037	46943.337	4772298.229267	29.485	R	
		合　計	4681.241929			
		合計面積	2340.6209645			
		地　積	2340.62　㎡			

境界標符号　C：コンクリート杭　P：プラスチック杭　S：石杭　M：刻印　R：鋲　A：金属プレート

基準点座標

点名	X座標	Y座標	備考
4C001	155006.041	46938.688	4等基準点
4C002	155002.695	46979.274	4等基準点
4C038	155006.441	46951.577	4等基準点



作業機関	5日作成）	計画機関	縮尺	1/500

請求番号：17-2

A３をA４に縮小

登記年月日：平成8年3月13日

5452013

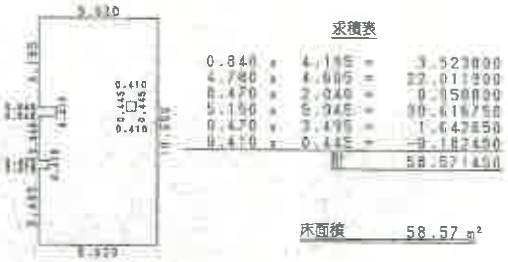
各階平面図

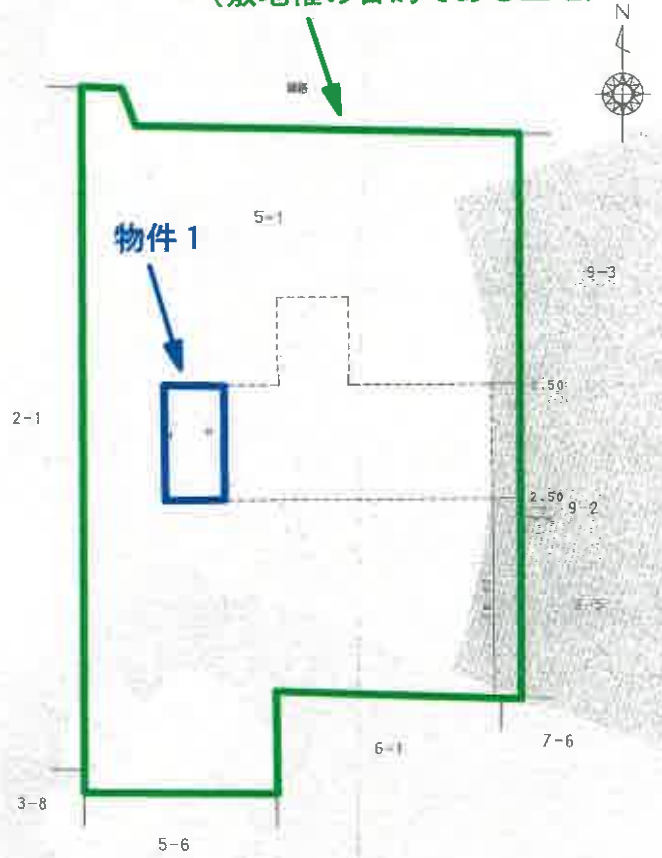
48.3.13

家屋番号	鶴見坦一丁目5番1の101
建物の所在	郡山市鶴見坦一丁目5番地1

建物図面
各階平面図

物件１
（敷地権の目的である土地）





作製者 [redacted]
（福島県土地家屋調査士会）

縮尺 1/500

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

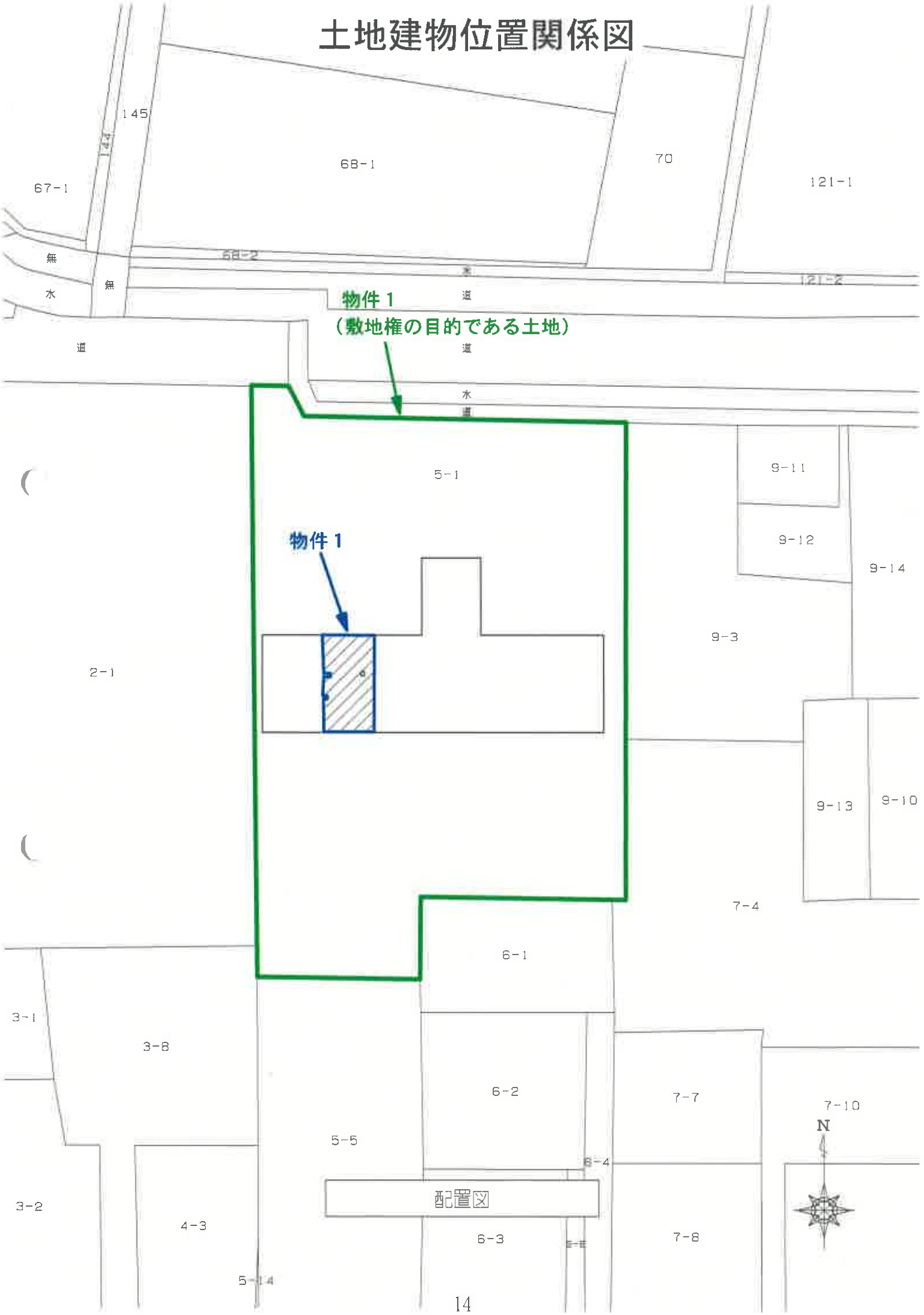
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和７年９月３日　東京法務局中野出張所

13

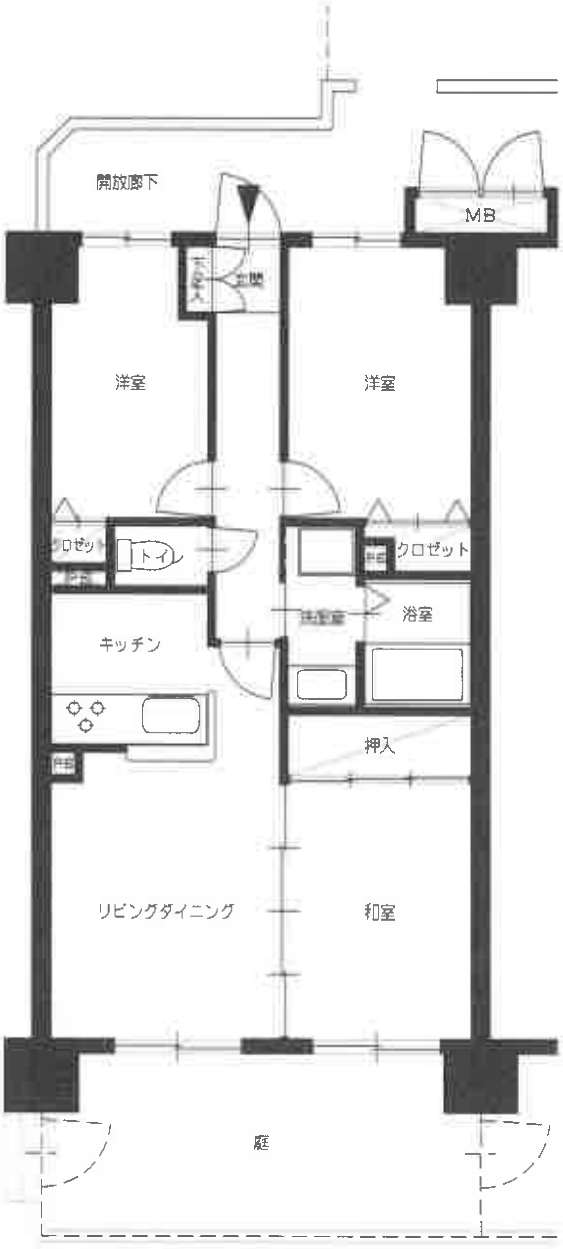
請求番号：17-3　(2/4)

A３をA４に縮小

土地建物位置関係図


145
144
67-1
68-1
70
121-1
無
水
無
58-2
水
道
121-2
物件１
（敷地権の目的である土地）
道
道
水
道
5-1
9-11
9-12
9-14
物件１
9-3
2-1
9-13
9-10
7-4
6-1
3-1
3-8
6-2
7-7
7-10
N
5-5
6-4
配置図
3-2
4-3
6-3
7-8
5-14

物件１　間取図



平面図

