令和　７年（ケ）第　　５５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　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	2,470,000 1,976,000		494,000	151,116	0
備考	民事執行規則３０条の３に基づき減価				

令和　７年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　郡山市片平町字上舘５６番地５、５７番地２、５６番地３

家屋　番号　　５６番５

種　　類　　グループホーム

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　５６７．６２平方メートル
２階　　９９．３７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　55号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月21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】
売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《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，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　　55号

物　件　目　録

1　所　　在　　郡山市片平町字上舘56番地5、57番地2、56番地3

家屋　番号　　56番5

種　　類　　グループホーム

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床　面　積　　1階　567．62平方メートル
2階　　99．37平方メートル

令和　７年（ケ）第５５号
令和　８年　１月２３日受理
令和　８年　３月　５日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

執行官　宍戸　真

（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　　５５号

物　件　目　録

1	所　　在	郡山市片平町字上舘５６番地５、５７番地２、５６番地３
	家屋　番号	５６番５
	種　　類	グループホーム
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	床　面　積	１階　５６７．６２平方メートル ２階　　９９．３７平方メートル

（　１枚目　）

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
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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を グループホーム等（空き家） として使用している □「占有者及び占有権原」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
敷地（目的外土地）	「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

1	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５６番３
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	１７７．３１平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（B　　）
	その他の事項	令和４年１２月１１月７日売買予約を原因とする株式会社コデマリベールに対する所有権移転請求権仮登記が存する
2	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５６番４
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	１０１．２９平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（B　　）
	その他の事項	令和４年１２月１１月７日売買予約を原因とする株式会社コデマリベールに対する所有権移転請求権仮登記が存する
3	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５６番１
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	１９０．３９平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（B　　）
	その他の事項	令和４年１２月１１月７日売買予約を原因とする株式会社コデマリベールに対する所有権移転請求権仮登記が存する
4	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５６番５
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	４８１．９５平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（C　　）
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（その１）（物件１　関係）

5	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５６番２
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	２９０．０４平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（C　　）
	その他の事項	
6	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５７番３
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	１４２．７９平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（有限会社大和コーポレーション）
	その他の事項	
7	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５７番２
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	３３８．８５平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（有限会社大和コーポレーション）
	その他の事項	
8	所在	郡山市片平町字上舘
	地番	５７番１
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	３２０．３５平方メートル（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　■その他の者（有限会社大和コーポレーション）
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（その２）（物件１　関係）

□関係人（□　　（占有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある［　地方裁判所　　支部　令和　年（　）第　　号 □係属中　□終局（　　）］
その他		
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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■ D （目的外土地の所有者Cの関係人）	1　私は、本件建物の用地の一部になっている目的外土地５６番２及び５６番５の所有者であるCのいとこです。 2　Cは、現在は施設に入所しており、私が定期的にCの自宅に行って郵便物の確認をしたり、身の回りの世話をしています。今回の照会・回答書は、先日Cの自宅に行った際に見つけました。 3　Cは、目的外土地を平成１４年１２月１０日に母親から相続していますが、Cには、生まれたときから障害があり、書面を見たり書いたりはもちろん、内容を理解することが難しい状態です。 4　本件建物の用地としてCの土地を利用させる契約をいつ誰がしたか分かりませんが、Cの両親は既に亡くなっており、C自身は何も関与していないため、お答えすることはできません。 （２月１９日電話で事情聴取）

（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、各階平面図、建物図面、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　本件建物の敷地は、５６番３、５６番５及び５７番２であるが、南側の５６番１、５６番２及び５７番１は、本件建物の駐車場として利用されている。また、北側の５６番４及び５７番３の土地も、本件建物の敷地として利用されており、それぞれの土地の概況は、「目的外土地の概況（その１）」に記載したとおりである。

また、９４番２は、登記上、郡山市が所有する公衆用道路、１０４番及び１０５番の土地は、いずれも郡山市が所有する用悪水路である。

3　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)　本件建物は１棟の建物であるが、建物正面の外壁上部に「デイサービスセンターあさか野」の文字が大きく表示されている他、正面玄関脇の看板には、「デイサービスあさか野」、「グループホームあさか野」、「居宅介護支援センターあさか野」、「あさか野ヘルパーステーション」及び「あさか野ケアグッズ」の記載があり、いくつかの老人介護施設として利用されていたようである。

(2)　本件建物での営業がいつまで行われていたかははっきりしないが、１階中央の厨房に貼ってあるカレンダーが２０１８年（平成３０年）２月となっていること、事務室内に残置された現金出納帳が平成３０年３月で記載が止まっていることから、その頃に閉鎖したのではないかと推測される。また、２階事務室のカレンダーは２０２３年（令和５年）１２月になっており、債務者会社の代表者が令和６年６月に亡くなっていることから、平成３０年３月ころに老人ホーム等の営業を停止した後も、会社の事務所として令和５年１２月ころまで使用されており、少なくとも令和６年６月ころからは、空き家になっているものと推測される。

(3)　本件建物は、平成１７年８月に新築されているが、廊下の壁に若干の亀裂や壁クロスの剥離は見られたものの、天井や床に目立った汚れや劣化は見られなかった。また、建物内には老人ホーム等で使用していた備品や事務方机等の備品、書類等が残っているが、比較的整理整頓されていた。

(4)　本件建物の東側９８番４及び西側９５番の市道は、南側から北側に向かって登り勾配となっており、本件建物には、西側５７番１から侵入する必要がある。５７番１、５６番２及び５６番１は、アスファルト舗装されているが、一部亀裂から雑草が生い茂っている。北側の５７番３及び５６番４も建物の敷地として利用されているが、雑草が生い茂っている。

4　目的外土地の利用権原について

(1)　目的外土地５６番１、５６番３及び５６番４の土地の所有者はB、同５６番２及び５６番５の土地の所有者はC、同５７番１、５７番２及び５７番３の所有者は有限会社大和コーポレーションである。それぞれに土地の利用権原について照会・回答書を送付したが、B及び有限会社大和コーポレーションからは何らの回答が無かった。また、Cについては関係者Dから、Cは障害のため利用権原についてはわからない旨の回答があった。

(2)　なお、債務者会社の代表者は令和６年６月に亡くなっており、債務者側からも聞き取りを行うことができなかった。

(3)　よって、本件調査では、債務者会社の土地利用権原については不明である。買受希望者は、敷地所有者との間で土地の利用について、権原を確認し、改めて協議する必要がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
R８年１月２３日（金） ：　－　：	執行官室	郡山市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（２月２日受領）
R８年１月２６日（月） １３：１０－１３：２０	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書等交付申請（同日受領）
R８年１月２６日（月） ：　－　：	執行官室	目的外土地の所有者Ｂ、Ｃ及び有限会社大和コーポレーションに対し、照会書・回答書を送付（２月５日Ｃの関係人Ｄから回答、他２名は回答なし）
R８年２月２日（月） １０：１０－１０：２０	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R８年２月１０日（火） １３：３０－１５：１０	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
R８年２月１９日（木） １５：３０－１５：３５	執行官室	Ｃの関係人Ｄに対し、電話で事情聴取
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

□令和　　年　　月　　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。

■令和８年２月１０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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□令和　　年　　月　　日

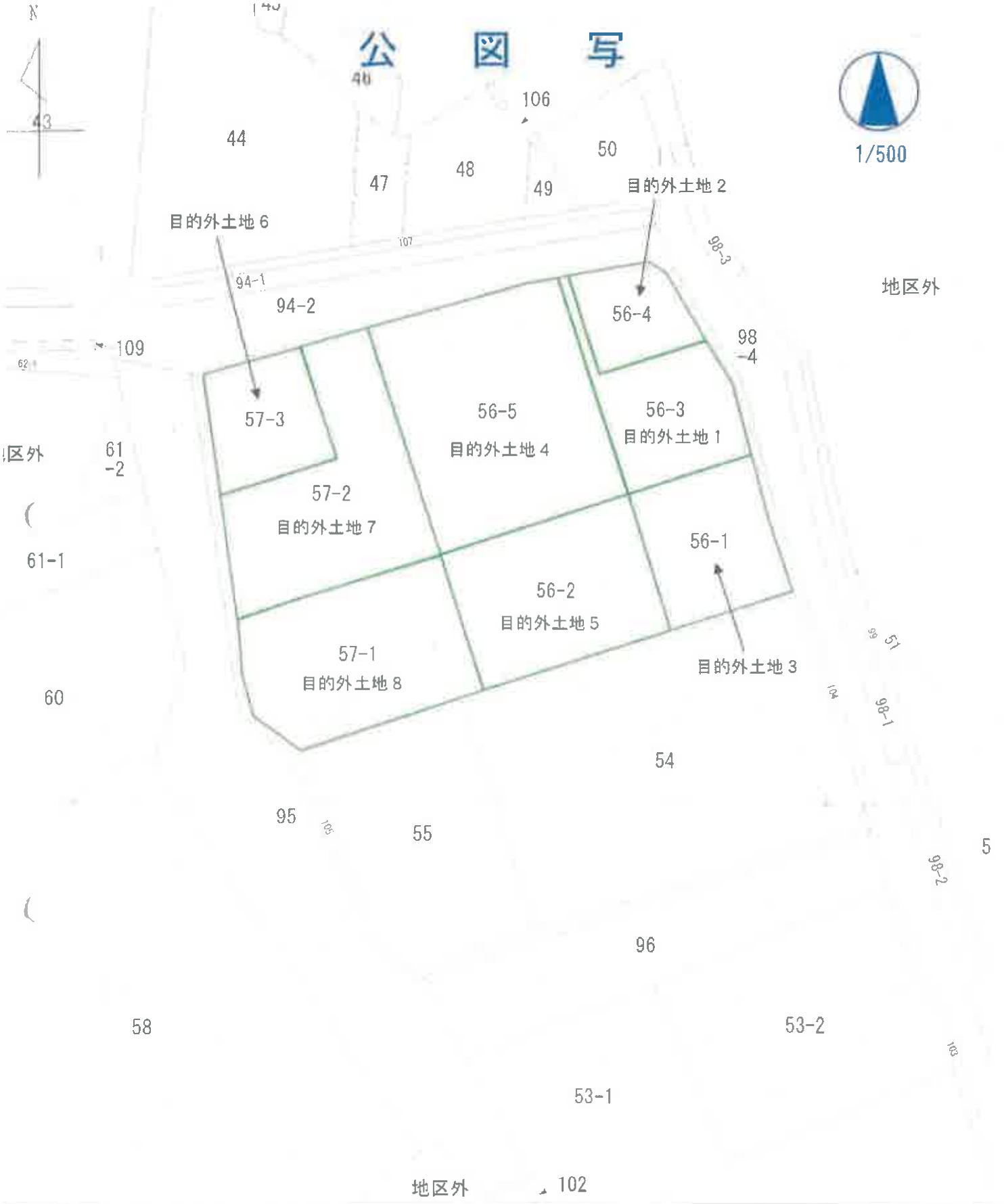
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

□令和　　年　　月　　日

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

公　図　写



305　　（座標値種別：図上測定）

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　片字

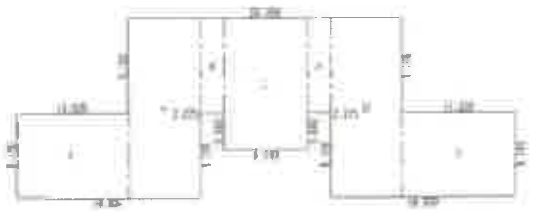
登記年月日　平成17年8月26日

6178007 各階平面図

家屋番号	56番5
建物の所在	郡山市片平町字上舘56番地5、57番地2、56番地3

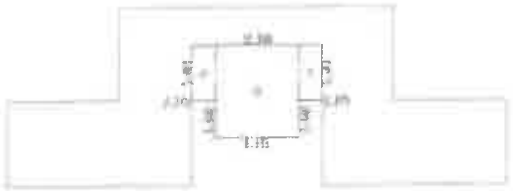
建物図面
各階平面図
[redacted]

1階



イ	8.190 ×	11.020	= 90.253800
ロ	17.290 ×	6.980	= 120.684200
ハ	9.100 ×	2.275	= 20.702500
ニ	12.740 ×	8.190	= 104.340600
ホ	9.100 ×	2.275	= 20.702500
ヘ	17.290 ×	6.980	= 120.684200
ト	8.190 ×	11.020	= 90.253800
合計			567.621600
床面積			567.62 ㎡

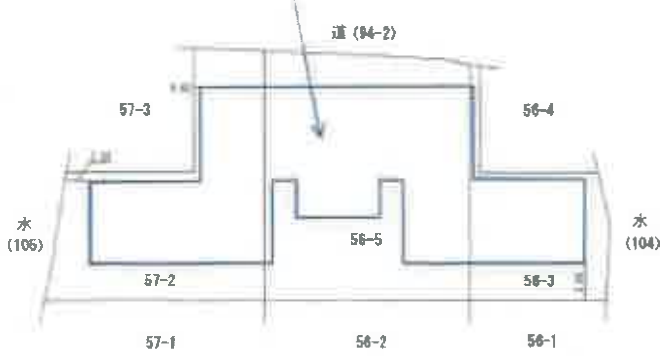
2階



イ	5.460 ×	2.275	= 12.421500
ロ	9.100 ×	8.190	= 74.529000
ハ	5.460 ×	2.275	= 12.421500
合計			99.372000
床面積			99.37 ㎡



物件1



作製者 [redacted]　縮尺 1/500

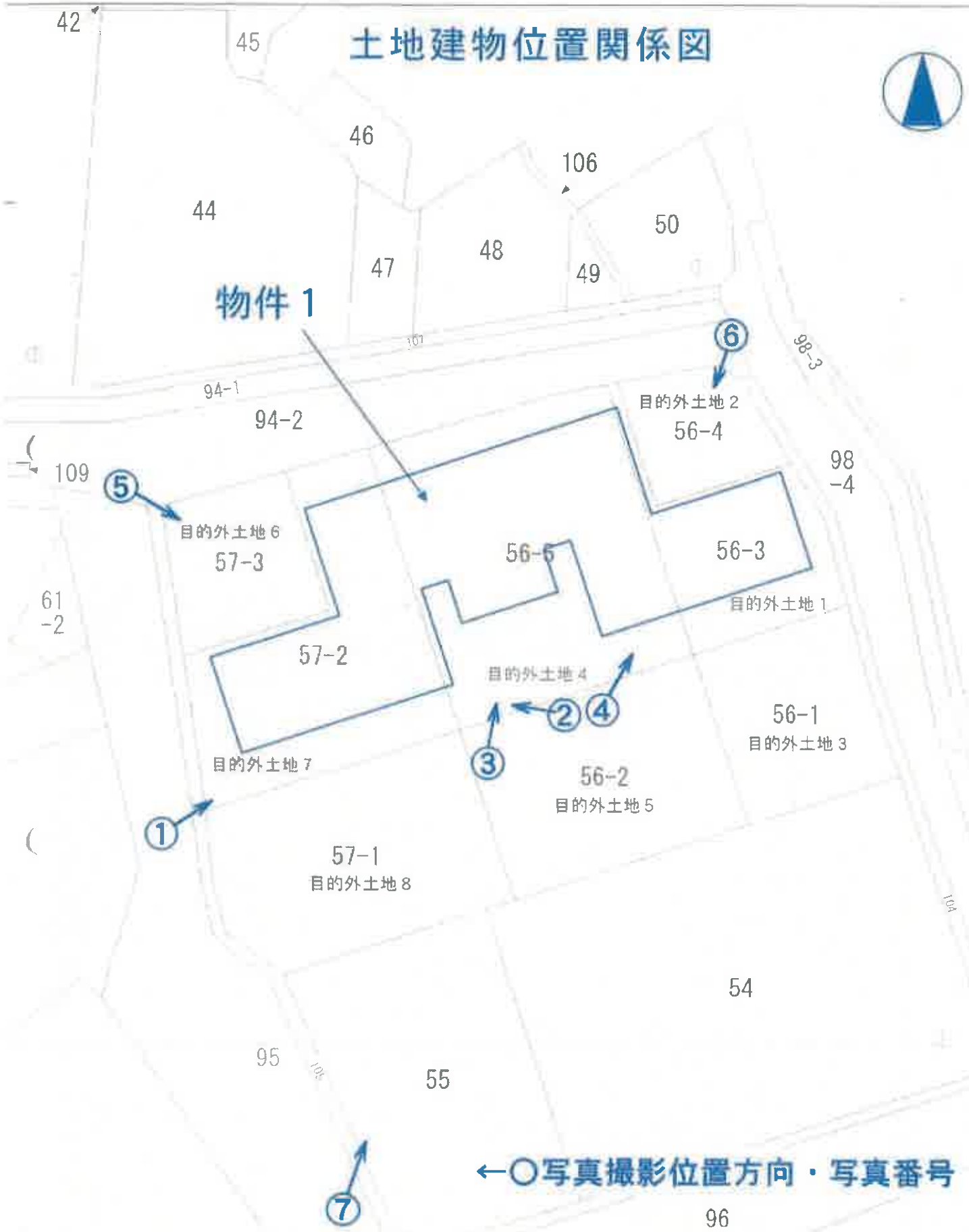
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

平成壱七年八月弐拾壱日

（10枚目）

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図


42
45
46
106
44
50
48
47
49
物件１
107
98-3
94-1
94-2
目的外土地２
56-4
109
98
-4
⑤
目的外土地６
57-3
56-6
56-3
61
-2
目的外土地１
57-2
目的外土地４
②
④
56-1
目的外土地３
目的外土地７
③
56-2
目的外土地５
①
57-1
目的外土地８
104
54
95
55
⑥
⑦
←○写真撮影位置方向・写真番号
96
58
53-2

建物間取図

物件1


1階
浴室
浴室
便所
脱衣室
浴室
脱衣室
便所
洗濯機
厨房
厨房
食堂
ホール
洗面所
便所
車椅子用
便所
脱衣所
浴室
洗面所
厨房
食堂
ホール
居室
居室
居室
便所
便所
洗面所
居間
内庭
玄関
事務室
相談室
内庭
居間
洗面所
便所
便所
居室
居室
居室
廊下
廊下
居室
居室
居室
居室
居室
居室
玄関
スロープ
玄関
居室
居室
居室
居室
居室
居室
2階
事務室
便所
休憩室
事務室
小屋裏
ホール
小屋裏
事務室

物件1



目的外土地(57番1)　　目的外土地(56番2)　No.　1

物件1



目的外土地(57番1)　　目的外土地(56番2)　No.　2

物件1



目的外土地(57番1)　　目的外土地(56番2)　No. 3

物件1



目的外土地(56番2)　　目的外土地(56番1)　No. 4

物件1



目的外土地(57番3)　　目的外土地(57番2)　No. 5

物件1



目的外土地(98番4)　　目的外土地(94番2)　No. 6

目的外土地(56番4)

物件1



目的外土地(55番)

目的外土地(57番1)

目的外土地(56番2)

No. 7



No. 8

物件1:1階中央食堂の状況



No. 9

物件1：1階中央厨房の状況



No. 10

物件1：東側食堂ホール・居間の状況



No. 11

物件1:1階南東側居室の状況



No. 12

物件1:1階東側厨房の状況



No. 13

物件1:1階東側浴室の状況



No. 14

物件1:西側食堂ホール・居間の状況



No. 15

物件1:1階南西側居室の状況



No. 16

物件1:1階西側厨房の状況



No. 17

物件1：1階西側浴室の状況



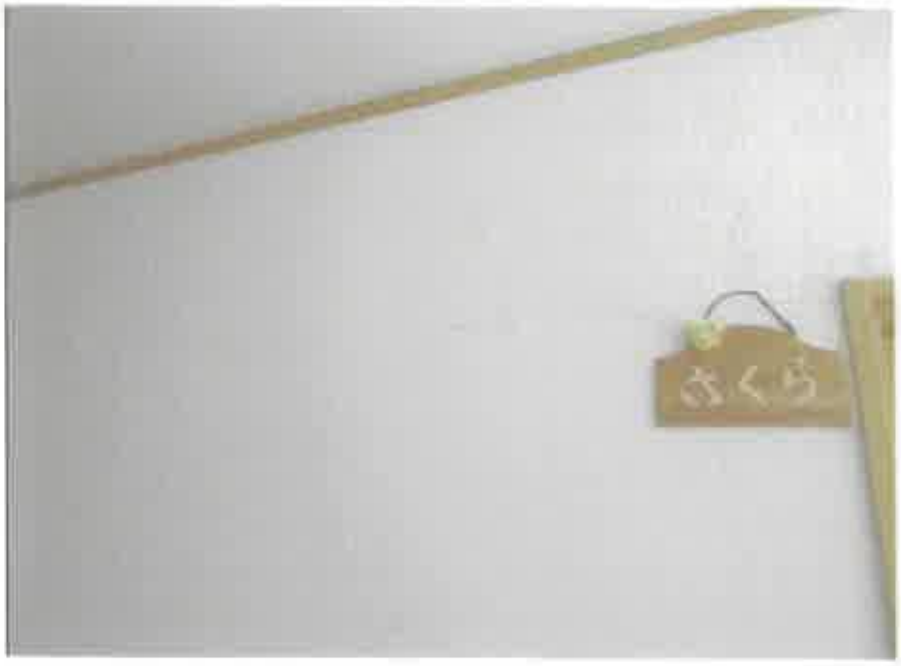
No. 18

物件1：2階南側事務室の状況



No. 19

物件1:2階東側事務室の状況



No. 20

物件1:1階西側廊下の壁の状況

令和７年（ケ）第55号
令和8年2月10日 現地調査
令和8年3月16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
遠藤　盛英

第１　評価額

物件１（建物）	金5,850,000円

１　物件１の価格は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	郡山市片平町字上舘５６番地 ５、５７番地２、５６番地３	
	家屋番号	５６番５	
	種類	グループホーム	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	
	床面積	1階：　567.62㎡	
		2階：　99.37㎡	
		計　：　666.99㎡	
番号	特記事項		
		以下の目的外土地が物件１建物の敷地として利用されている。	
		<目的外土地１>	
	所在	郡山市片平町字上舘	
	地番	５６番３	
	地目	宅地	
	地積	177.31㎡	
	所有者	B	
		<目的外土地２>	
	所在	郡山市片平町字上舘	
	地番	５６番４	
	地目	宅地	
	地積	101.29㎡	
	所有者	B	
		<目的外土地３>	
	所在	郡山市片平町字上舘	
	地番	５６番１	
	地目	宅地	
	地積	190.39㎡	
	所有者	B	

		〈目的外土地４〉
	所　　在	郡山市片平町字上舘
	地　　番	５６番５
	地　　目	宅地
	地　　積	481.95㎡
	所 有 者	C
		〈目的外土地５〉
	所　　在	郡山市片平町字上舘
	地　　番	５６番２
	地　　目	宅地
	地　　積	290.04㎡
	所 有 者	C
		〈目的外土地６〉
	所　　在	郡山市片平町字上舘
	地　　番	５７番３
	地　　目	宅地
	地　　積	142.79㎡
	所 有 者	有限会社大和コーポレーション
		〈目的外土地７〉
	所　　在	郡山市片平町字上舘
	地　　番	５７番２
	地　　目	宅地
	地　　積	338.85㎡
	所 有 者	有限会社大和コーポレーション
		〈目的外土地８〉
	所　　在	郡山市片平町字上舘
	地　　番	５７番１
	地　　目	宅地
	地　　積	320.35㎡
	所 有 者	有限会社大和コーポレーション

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地（目的外土地１～８）の概況及び利用状況等

位置・交通	ＪＲ東北本線「郡山」駅の北西方約9.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄りバス停「片平行政センター」の北西方約320m 郡山市立片平小学校まで約1.0km 郡山市立片平中学校まで約1.0km ヨークベニマル片平店まで約3.5km	
付近の状況	県道河内郡山線北側背後に。農家住宅等が建つ市街化調整区域内の住宅地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定無し
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地（名称；片平城跡）に指定されている。郡山市文化振興課によれば試掘済みである。
画地条件	間口約36m、奥行約54m、地積2042.97㎡ ほぼ長方形、三方路、概ね平坦（但し、法地を含む） 東側市道より約１～2.5m高い、北側市道より0～2.5m低い 南側道路より約0～2.5m低い	
接面道路の状況	東側　幅員約5m　舗装市道　（建築基準法42条1項1号） 北側　幅員約4.5m　舗装市道　（建築基準法42条1項1号） 西側　幅員約4m　舗装道路　（建築基準法の道路に該当しない）	
土地の利用状況等	物件1建物所有者が、物件１建物を目的外土地１～８上に所有し、占有している。隣地は住宅、農地等である。	
供給処理施設	上水道　前面道路に本管あり ガス配管　なし 下水道　前面道路に本管あり（特記事項のとおり） （注） 供給処理施設における「あり」とは、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上記下水道は農家集落排水に接続されている。 ②平成17年2月4日に都市計画法第29条の開発許可に係る事前協議において、物件１建物が都市計画法第29条第3号の社会福祉施設に該当するということで、同条の開発許可が不要とされた。 範　囲：目的外土地１，４，７ 目　的：デイサービスセンター及びグループホームの建設 ③物件１建物はグループホームとして使用するということで、当該建物の建築に係る都市計画法第29条の開発許可が不要とされたものであり、グループホームとして使用しなければならない。 但し、介護保険法に基づきグループホームの営業を行う場合には、指定地域密着型サービス事業者の指定を受ける必要である。 ④上記以外の目的外土地２，３，５，６，８については、物件１建物の駐車場等であるが、これは敷地の拡張に当たり、この部分について都市計画法第29条の開発許可が必要である。（詳細については郡山市開発指導課にて要確認） ⑤目的土地の利用権原について 目的外土地１，２，３の所有者であるＢと、目的外土地６，７，８の所有者である有限会社コーポレーションに利用権原について照会回答書を送ったが回答が無かった。目的外土地４，５の所有者であるＣについては関係者Ｄから、Ｃは障害のため利用権限についてはわからない旨の回答があった。 債務者会社の代表者は令和６年６月になくなっており、債務者側からも聞き取りができない。 よって、土地利用権原については不明である。買受希望者は、敷地所有者との間で土地の利用について、権限を確認し、改めて協議することが必要である。

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

区　　分	主である建物　家屋番号56番5
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17年8月4日　新築 経　過　年　数：21年 経済的残存耐用年数：9年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：カラートタン 外　壁：サイディング 天　井：ビニールクロス等 内　壁：ビニールクロス等 床　：フローリング、畳等 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：567.62㎡　　２階：99.37㎡　　計：666.99㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：グループホーム 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	建物所有者が物件１建物を特別老人ホーム等（空き家）として使用している。
特　記　事　項	目視による外観調査、及び陳述の結果、瑕疵状況等は以下の通りである。 ・廊下の壁に若干の亀裂や壁クロスの剥離は見られたものの、天井や床に目立った汚れや劣化は見られなかった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号 目的外土地	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地　積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,200	0.93	177.31	0.90	1,660,000
2	11,200	0.28	101.29	0.90	290,000
3	11,200	0.28	190.39	0.90	540,000
4	11,200	0.93	481.95	0.90	4,520,000
5	11,200	0.28	290.04	0.90	820,000
6	11,200	0.28	142.79	0.90	400,000
7	11,200	0.93	338.85	0.90	3,180,000
8	11,200	0.28	320.35	0.90	900,000

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　郡山-40

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
16,800円/㎡	× 100.0 / 100	× 100 / 100	× 100 / 150	= 11,200円/㎡

◇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：100%
◇地　域　格　差：街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：150%（住環境等）
行政的条件：100%
格　差　率：150%

イ　個　別　格　差：目的外土地１，４，７
街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：100%
画　地　条　件：93%（地積過大、三方路）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：93%

：目的外土地２，３，５，６，８

街路条件	100%	
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
画地条件	93%	（地積過大、三方路）
行政的条件	100%	
その他の条件	30%	（開発許可なし）
格差率	28%	

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 物件１（建物）

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、建物の価格を求めた。

番号	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
1	180,000	666.99	0.20	24,010,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	21年
b 経済的残存耐用年数	9年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
d 残価率	5%
e 現価率	20%

$$e = \left\{ d + (1-d) \times \frac{b}{a+b} \right\} \times (1-c)$$

2　評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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 目的外土地	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
1	1,660,000	1.00	0.03	無権原	50,000
2	290,000	1.00	0.03	無権原	10,000
3	540,000	1.00	0.03	無権原	20,000
4	4,520,000	1.00	0.03	無権原	140,000
5	820,000	1.00	0.03	無権原	20,000
6	400,000	1.00	0.03	無権原	10,000
7	3,180,000	1.00	0.03	無権原	100,000
8	900,000	1.00	0.03	無権原	30,000
合計					380,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：目的外土地の全範囲とした。

ウ　土地利用権等割合　：土地利用権等は調査の結果不明である為、無権限と判定し、その割合を3%と査定した。

②　評価額

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	24,010,000	+380,000	1.00	0.40	0.60	5,850,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：建物の利用がグループホームに限定されていることと、敷地所有者との間で土地の利用について、権原を確認し、協議することが必要であること等を考慮して修正を行った。

オ　競売市場性修正　第2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　地価公示価格　　郡山-40

所　　在　：郡山市片平町字西大町２９番
価　　格　：16,800円/㎡
位　　置　：「郡山」駅まで道路距離で約7.5km
価格時点　：令和7年1月1日
地　　積　：554㎡
供給処理施設　：水道、下水
接面街路　：東側5.5m市道
用途指定等　：市街化調整区域
地域の概要　：農家住宅の中に店舗兼住宅等も見られる住宅地域

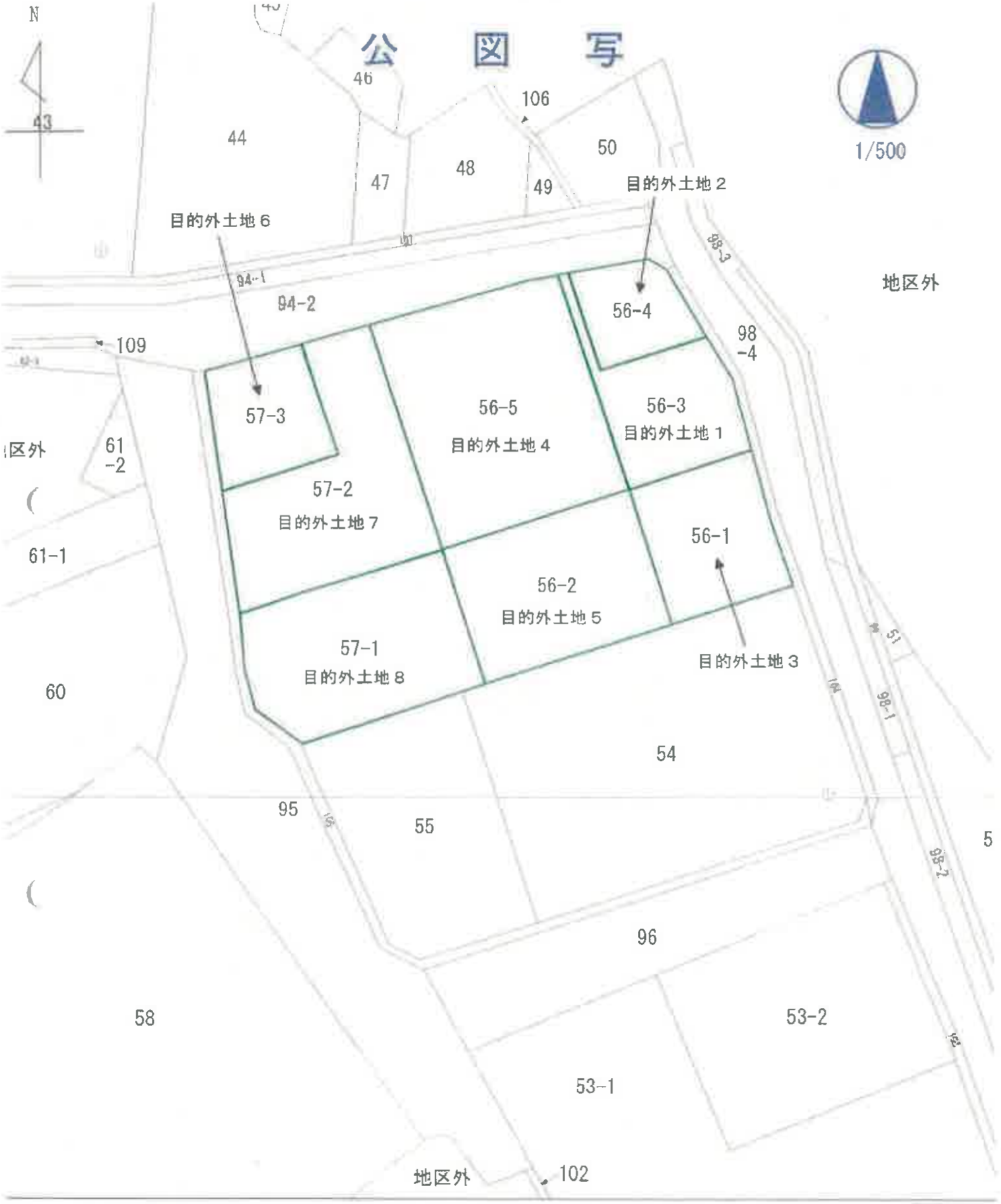
２　固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件１：10,794,054円

第７　附属資料

公図写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以　上



305　　（座標値種別：図上測定）

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出　片字

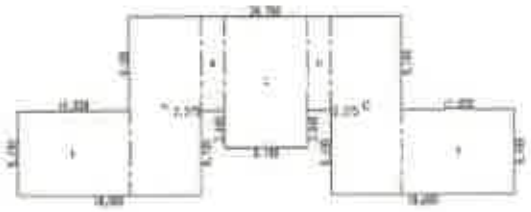
6178007 各階平面図

家屋番号	56番5
建物の所在	郡山市片平町字上舘56番地5、57番地2、56番地3

建物図面
各階平面図

[redacted]

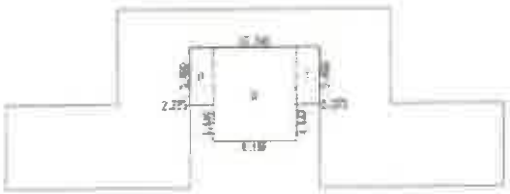
1階



求積表

イ	8.190 ×	11.020	= 90.253800
ロ	17.290 ×	6.980	= 120.684200
ハ	9.100 ×	2.275	= 20.702500
ニ	12.740 ×	8.190	= 104.340600
ホ	9.100 ×	2.275	= 20.702500
ヘ	17.290 ×	6.980	= 120.684200
ト	8.190 ×	11.020	= 90.253800
合計			567.621600
床面積			567.62 ㎡

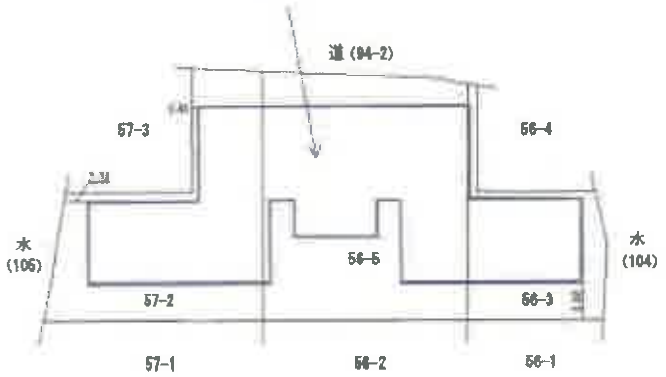
2階



求積表

イ	5.460 ×	2.275	=12.421500
ロ	9.100 ×	8.190	=74.529000
ハ	5.460 ×	2.275	=12.421500
合計			99.372000
床面積			99.37 ㎡

物件 1



作製者	[redacted]	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

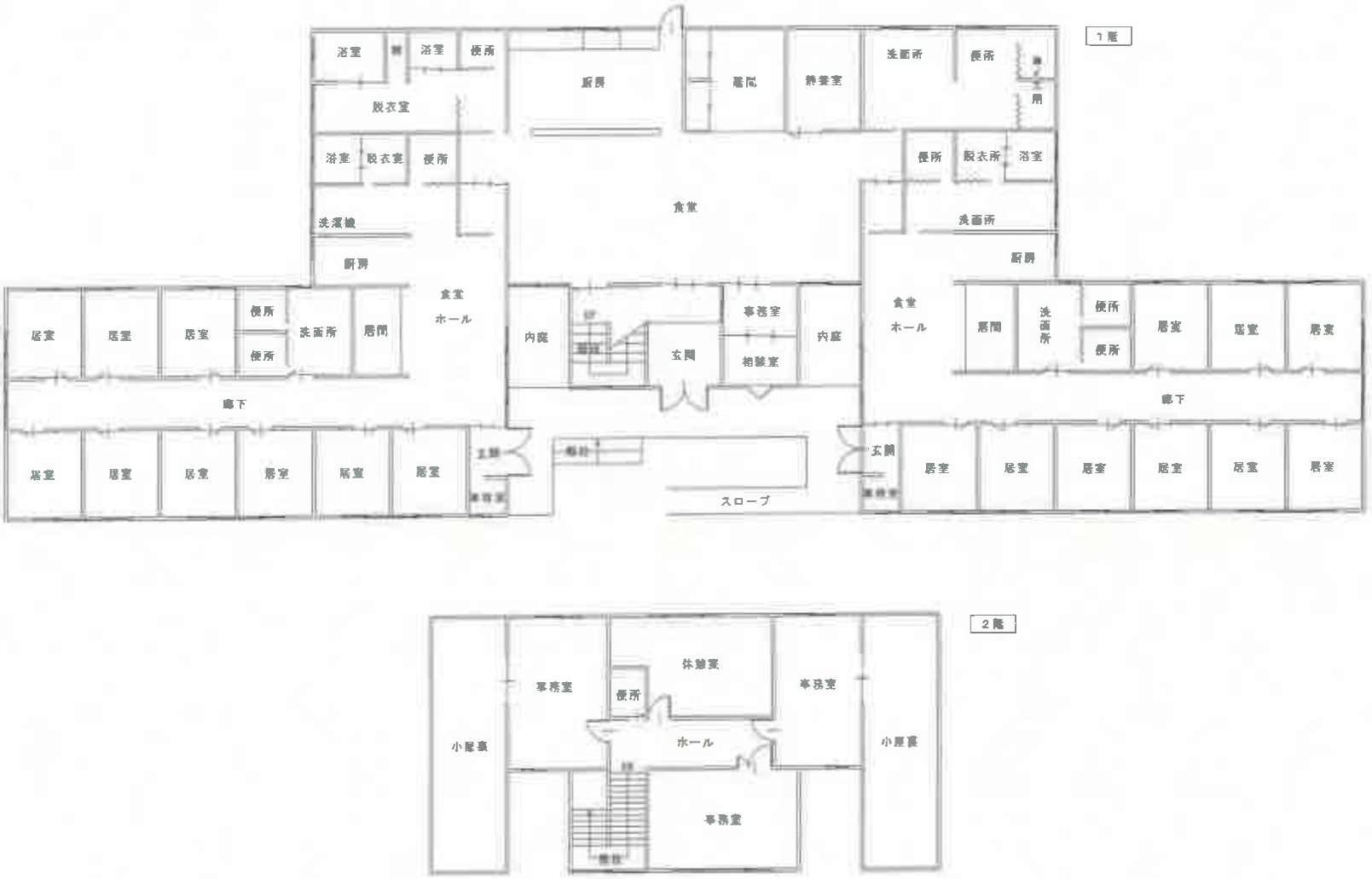
平成壱七年八月弐六日 登

A3からA4に縮小


土地建物位置関係図
42
45
46
106
44
47
48
49
50
物件１
107
94-1
94-2
98-3
目的外土地２
56-4
109
98
-4
目的外土地６
57-3
56-5
56-3
61
-2
目的外土地１
57-2
目的外土地４
56-1
目的外土地３
目的外土地７
56-2
目的外土地５
57-1
目的外土地８
104
54
95
105
55
96
58
53-2

建物間取図

物件１


１階
浴室
浴室
便所
脱衣室
浴室
脱衣室
便所
洗濯機
厨房
食堂
ホール
居室
居室
居室
便所
便所
洗面所
居間
廊下
居室
居室
居室
居室
居室
居室
玄関
内庭
厨房
居間
洗面所
便所
浴室
食堂
ホール
事務室
相談室
内庭
玄関
スロープ
廊下
居室
居室
居室
居室
居室
居室
２階
小屋裏
事務室
便所
休憩室
ホール
事務室
事務室
小屋裏