

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 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 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 日 午後 4 時 30 分まで
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 7 年 6 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,200,000 8,960,000		2,240,000	87,762	20,027
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市開成二丁目 1 4 7 番地 1

建物の名称 サンデュエル開成山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 開成二丁目 1 4 7 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 7 . 6 2 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 郡山市開成二丁目 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 9 6 . 9 3 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 3 5 7 7 8 分の 7 1 4 2

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 郡山市開成二丁目 1 4 7 番地 1

建物の名称 サンデュエル開成山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 開成二丁目 1 4 7 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 7 . 6 2 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 郡山市開成二丁目 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 9 6 . 9 3 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 3 5 7 7 8 分の 7 1 4 2

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 2 月 21 日受理
令和 7 年 3 月 31 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 郡山市開成二丁目 1 4 7 番地 1

建物の名称 サンデュエル開成山公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 開成二丁目 1 4 7 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 7 . 6 2 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 郡山市開成二丁目 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 9 6 . 9 3 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 3 5 7 7 8 分の 7 1 4 2

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	郡山市開成2丁目37番24号 サンデュエル開成山公園602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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 7,600 円 修繕積立金 8,400 円 円 円 円	令和7年3月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 ~ 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社郡山支店 電話 ()	
その他の事項	共有持分は、Aが10分の9、Bが10分の1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 (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 235778分の7142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、本件物件のマンション管理会社で管理人をしています。 2 本件の債務者Bは良く見かけます。郵便受けもいつも空になっているので、本件建物に住んでいると思います。 3 債務者らは、駐車場は借りていません。 (3月12日物件所在地で面談し事情聴取)
■ 債務者兼共有者B	1 私は、本件の債務者兼共有者Bです。 2 平成14年12月に本件マンションを購入しましたが、それ以来家族で住んでいます。有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。 3 債務者兼共有者Aは、令和6年4月に脳出血で入院しており、福島家庭裁判所郡山支部で成年後見人が選任されています。 4 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の被害はありません。 6 駐車場は借りていません。管理費や修繕積立金等の滞納はありません。 (3月21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

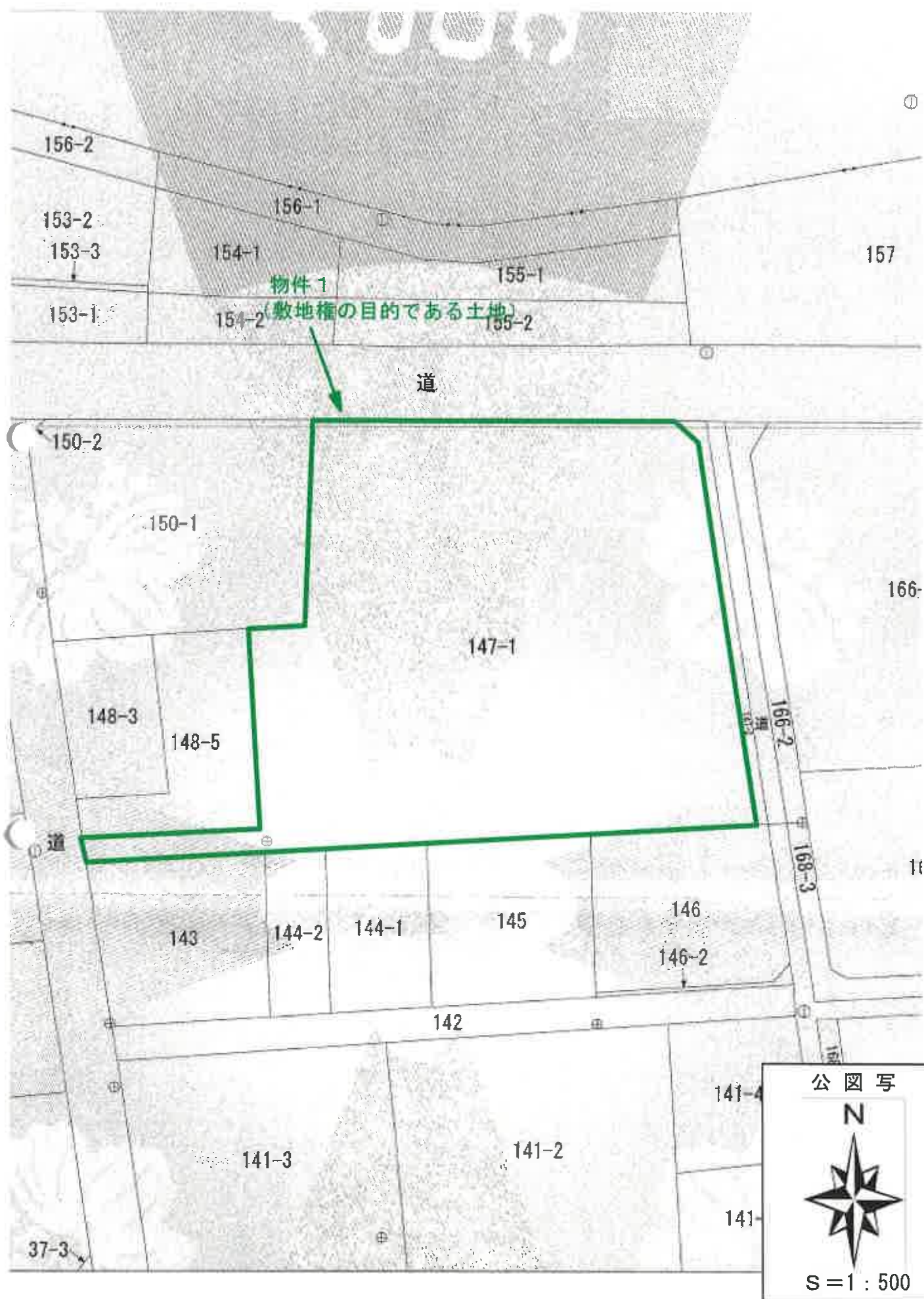
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、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。
- 2 本件土地に隣接する各土地は、登記上、東側に接する147番2の土地は、郡山市が所有する公衆用道路である他は、いずれも第三者が所有する宅地である。
- 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) 専有部分のリビングダイニングルームの壁クロスに経年による汚れ、キッチンの壁クロスに油污れがある。
 - (2) 専有部分の北西側洋室の北側壁クロスに、結露による黒カビが生えている個所があった。
 - (3) 同室の壁に一部亀裂が入っている個所があった。
 - (4) 廊下、各室とも歩くと軋むような個所はなかった。
- 4 本件建物の管理会社によると、本件共用部分の敷地内駐車場は34台分（駐車料金月5000円～6000円）、マンション内のペット飼育は不可、今のところ大規模修繕工事の予定はない、とのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 2 月 2 8 日 (金) 1 5 : 5 0 - 1 6 : 0 0	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 3 月 6 日 (木) : - :	執行官室	管理組合に対し、管理費滞納の有無等及び部屋の間取りについて、FAXで照会 (3月7日受領)
R 7 年 3 月 1 2 日 (水) 1 0 : 5 0 - 1 1 : 0 0	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
R 7 年 3 月 2 1 日 (金) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者Bから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 年 月 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。 ☒ 令和7年3月21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



これは図面に記録されている内容と証明
(福島地方方法務局郡山支局管轄)
令和7年1月7日 東京法律事務所

地積測量図

地番 144-1
土地の所在 郡山市西成二丁目

世界測地系I系 平成22年10月7日測量



物件 1
(敷地権の目的である土地)

NO.001

NO.003

求積表

順番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _n)
1	2280201	15000.731	45268.774	36.543		5664191.212532
2	2280202	15000.654	46304.653	38.196		5920405.362144
3	2280203	15498.566	46306.970	8.438		1307878.443708
4	2280541	15498.309	46313.091	-10.371		-1607093.346339
5	2280779	15498.291	46295.053	-32.702		-3067478.930494
6	2281001	15498.283	46280.383	-26.341		-4081756.325033
7	2281000	154957.544	46270.258	-16.170		-2505665.344330
8	2280550	154957.271	46264.219	-23.679		-3659233.220009
9	2280549	154956.159	46246.579	18.059		-2758353.275381
10	2280194	154958.813	46244.160	17.385		2678463.087705
11	2280184	154958.917	46255.844	18.377		2537728.360709
12	2280197	154979.879	46262.537	8.246		658044.550224
13	2280198	154980.271	46268.110	8.237		966811.550227
合計						3793.871304
合計面積						1898.835650
m						1898.93

基準点座標値

点名	X座標	Y座標
NO.007	155007.886	46235.938
NO.008	155008.133	46163.894
NO.062	154957.530	46241.441
NO.061	154914.354	46248.530
NO.063	154908.297	46177.176
NO.060	154882.322	46252.331
NO.065	154836.163	46257.537
NO.069	154835.479	46325.493
NO.070	154818.153	46334.620
NO.068	154941.538	46317.846
NO.057	154948.042	46385.825
NO.006	155002.574	46307.742
NO.014	155007.941	46389.549
NO.005	155020.629	46275.303

図例	説明
□	境界線
△	境界点
○	地籍点
●	地籍点・地籍点
○	コンクリート杭
○	プラスチック杭
○	石杭
○	地籍点

NO.038

作業機図

1月6日作成

計算機図

縮尺 1/500

登記年月日：平成14年12月4日

5111047

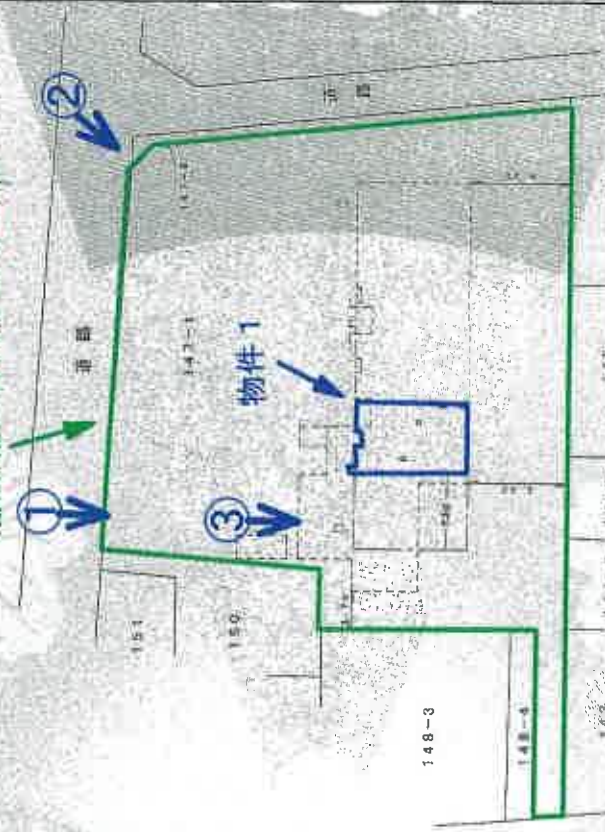
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	間接二丁目 147番1の502
建物の所在	郡山市間接二丁目147番地1

0.51	×	0.70	=	0.3710
2.44	×	0.50	=	1.2200
0.58	×	0.50	=	1.2900
0.51	×	3.03	=	24.0306
3.22	×	0.47	=	0.5922
4.91	×	0.13	=	2.3453
0.57	×	0.13	=	6.8186
1.01	×	0.37	=	73.53
1.01	×	0.37	=	0.5587
1.01	×	0.37	=	28.6646
合計				67.6263
床面積				67.62 m ²

物件1
(敷地権の目的である土地)



区分した建物の存する部分の階部分
図面の番号502

←○写真撮影位置方向・写真番号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

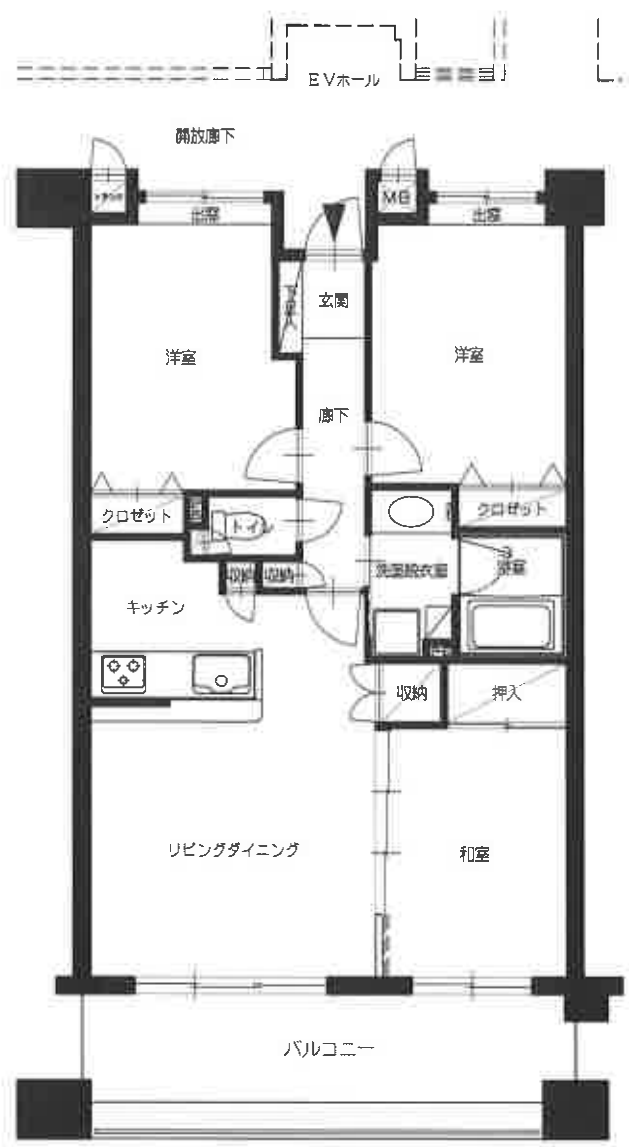
戸305(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成十四年十二月四日 登記

物件 1 間取図



平面図



一棟の建物



No. 1

一棟の建物



No. 2



No. 3

1階共用玄関の状況



No. 4

1階共用エントランス内の状況



No. 5

専有部分：玄関付近の状況



No. 6

専有部分：リビングダイニングの状況



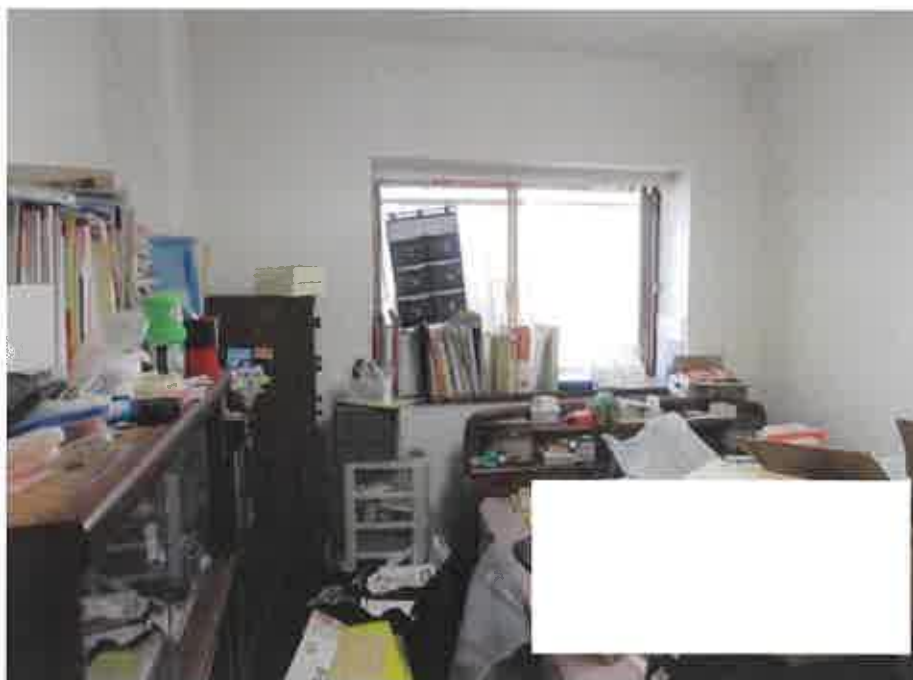
No. 7

専有部分:和室の状況



No. 8

専有部分:北西側洋室の状況



専有部分:北東側洋室の状況

No. 9



専有部分:キッチンの状況

No. 10



専有部分:浴室の状況

No. 11



専有部分:リビングルームの壁の亀裂

No. 12



No. 13

専有部分:北西側洋室のクロスの亀裂



No. 14

専有部分:北西側洋室のクロスの亀裂

令和7年（ケ）第5号
令和7年3月21日 現地調査
令和7年4月2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11,200,000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 郡山市開成二丁目147番地1 建 物 の 名 称 サンドュエル開成山公園 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 開成二丁目147番1 の602 建 物 の 名 称 602 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6階部分 67.62㎡ (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 郡山市開成二丁目147番1 地 目 宅地 地 積 1,896.93㎡ (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 235778分の7142		
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3.2km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「疎水事務所」の西方約120m 郡山市立開成小学校まで約500m ザ・ビッグエクスプレス開成店まで約400m	
付 近 の 状 況	開成山公園の南側を通る県道沿いに位置し、住宅や事業所、店舗が混在する地域。	
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 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	1,896.93㎡ 不整形 約36m(北側)×約43m(最長) 接面道路より0～0.5m程度高い
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約7.5m 舗装県道 東側 幅員約5.0m 舗装市道 西側 幅員約5.4m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号) (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7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、受水槽有。周囲は、住宅や事業所、店舗が混在する。	
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 北側市道内に上水道管 1 5 0 mm、西側市道内に上水道管 1 0 0 mmが敷設されている。北側上水道管から 4 0 mmの引込管が敷設されており、敷地内に 2 5 mmの量水器が敷設されている。 ② 下水道について 北側、東側、西側市道内にそれぞれ下水道管が敷設されている。敷地内東側に公共枿が設置されている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンデュエル開成山公園
建物の用途	共同住宅（総戸数34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14年11月26日新築 経過年数：約22.4年 経済的残存耐用年数：約27.7年
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター：1基（9人乗り） 駐車場：敷地内にあり 34台分（機械式含む） 集会室：あり その他：オートロック、宅配ボックス、自転車置場、ゴミ置場等
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 サンデュエル開成山公園管理組合法人） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人室：あり 管理人：月・水・金曜日の日勤 （祝日、年末年始休み） 勤務時間8：00～15：00 管理組合の修繕積立金総額：24,558,569円（令和7年1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	6階 (602号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	67.62㎡ (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 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 7,600円 修繕積立金：月額 8,400円 滞 納 額：なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	物件 1 共有者らが住居として使用している。
特 記 事 項	① 物理的損傷について 物件 1 のリビングの壁クロスに経年による汚れとヒビ、北西側洋室の壁クロスに結露による黒カビ、キッチン収納の扉の建付が悪い箇所を確認した他は、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	250,000	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。

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
250,000	0.96	67.62	16,230,000

イ 個別格差：階層、位置、規模、改装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	16,230,000	1.00	16,230,000
収 益 価 格	—		8,500,000
調 整 後 の 価 格	16,000,000		

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
16,000,000	1.00	0.70	1.00	0	11,200,000

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：令和7年1月時点で滞納がないことを考慮した。

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6年度）

物件1（建物）： 5,861,429円

敷地権の目的たる土地全体： 13,446,135円

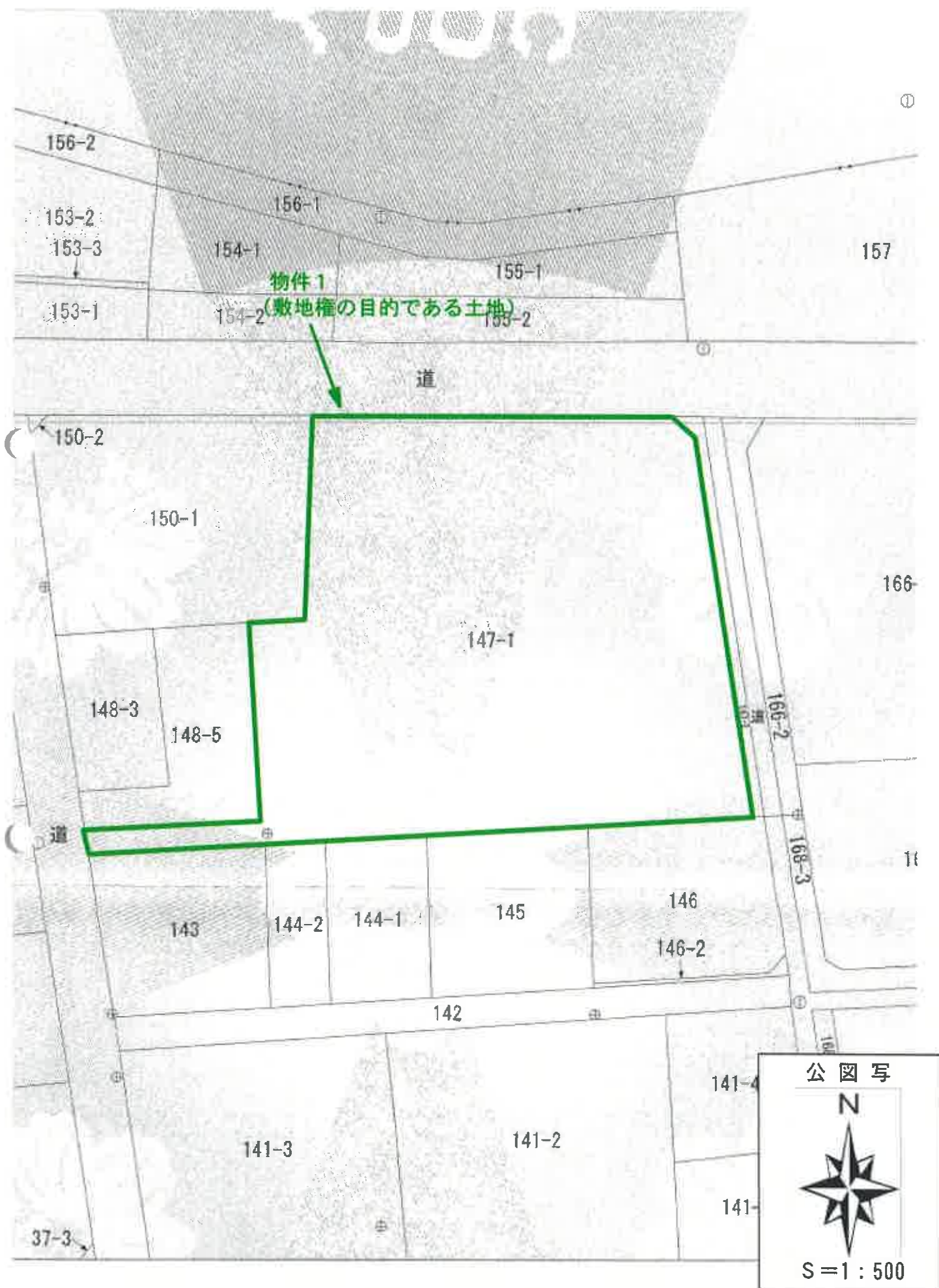
第7 附属資料

公 図 写

各階平面図・建物図面写

建 物 間 取 図

以 上



地積測量図

冊数	147-1
土地の用途	郡山市開発第二丁目

世界測地系換算系 平成22年10月7日測量

0.008
③

主線長

点番	座標	X _旧	Y _旧	X _新	Y _新	X _旧	Y _旧	X _新	Y _新
NO.001	155007.231	46258.774	46258.774	155007.231	46258.774	155007.231	46258.774	155007.231	46258.774
NO.002	155008.133	46163.894	46163.894	155008.133	46163.894	155008.133	46163.894	155008.133	46163.894
NO.003	154957.550	46241.441	46241.441	154957.550	46241.441	154957.550	46241.441	154957.550	46241.441
NO.004	154914.354	46248.330	46248.330	154914.354	46248.330	154914.354	46248.330	154914.354	46248.330
NO.005	154908.297	46177.176	46177.176	154908.297	46177.176	154908.297	46177.176	154908.297	46177.176
NO.006	154892.322	46252.331	46252.331	154892.322	46252.331	154892.322	46252.331	154892.322	46252.331
NO.007	154836.163	46257.537	46257.537	154836.163	46257.537	154836.163	46257.537	154836.163	46257.537
NO.008	154868.479	46255.493	46255.493	154868.479	46255.493	154868.479	46255.493	154868.479	46255.493
NO.009	154818.153	46334.520	46334.520	154818.153	46334.520	154818.153	46334.520	154818.153	46334.520
NO.010	154941.538	46317.845	46317.845	154941.538	46317.845	154941.538	46317.845	154941.538	46317.845
NO.011	154948.042	46355.225	46355.225	154948.042	46355.225	154948.042	46355.225	154948.042	46355.225
NO.012	154948.042	46307.742	46307.742	154948.042	46307.742	154948.042	46307.742	154948.042	46307.742
NO.013	155007.941	46389.543	46389.543	155007.941	46389.543	155007.941	46389.543	155007.941	46389.543
NO.014	155020.629	46275.303	46275.303	155020.629	46275.303	155020.629	46275.303	155020.629	46275.303

基準点座標値

点番	X座標	Y座標
NO.007	155007.836	46255.395
NO.008	155008.133	46163.894
NO.009	154957.550	46241.441
NO.010	154914.354	46248.330
NO.011	154908.297	46177.176
NO.012	154892.322	46252.331
NO.013	154836.163	46257.537
NO.014	154868.479	46255.493
NO.015	154818.153	46334.520
NO.016	154941.538	46317.845
NO.017	154948.042	46355.225
NO.018	154948.042	46307.742
NO.019	155007.941	46389.543
NO.020	155020.629	46275.303

物件1
(敷地権の目的である土地)

境界線	凡例
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	石杭
田	木杭
田	鉄杭
田	鋼杭

作業機関

計画機関

1月6日作成

縮尺 1/500

5111047

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	開設二丁目 147番1の602
建物の所在	郡山市開設二丁目147番地1

求積表

9.63 x 0.70 =	0.3710
2.41 x 0.50 =	1.2200
2.68 x 0.50 =	1.2900
6.53 x 3.61 =	24.0306
1.28 x 0.41 =	0.5922
4.99 x 0.41 =	2.3453
6.62 x 1.01 =	6.8186
4.69 x 0.31 =	1.7353
1.51 x 0.91 =	0.5587
6.62 x 4.23 =	28.5646
合計	67.6263
床面積	67.62 m ²



物件1
(敷地権の目的である土地)

物件1

区分した建物の存する部分の図面
建物の番号602

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

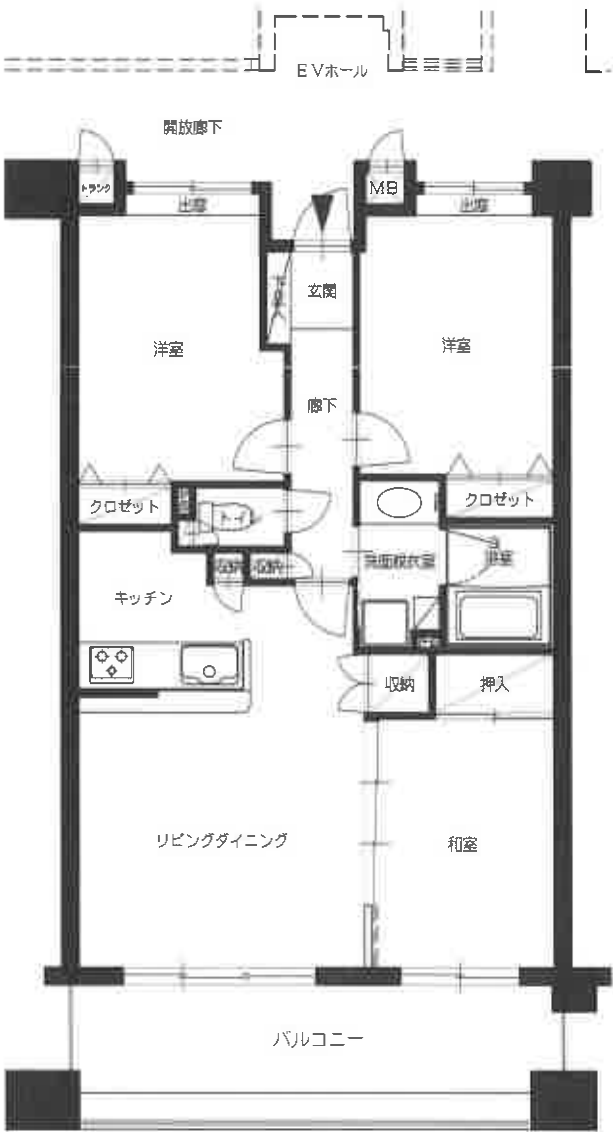
月20日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成十四年四月四日 登記

物件1 間取図



平面図

