

期間入札の公告

令和 6年 4月16日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 叶 綾 香

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前10時00分から 令和 6年 5月24日 午後 4時00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 6年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,620,000 4,496,000	一括	1,124,000	41,329	12,019
1	2,800,000				
2	2,820,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市松浪町 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市松浪町22番地3 |
| | 家屋 番号 | 22番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.00平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月25日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 叶 綾 香

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 福島市松浪町
地 番 22番3
地 目 宅地
地 積 200.04平方メートル
- 2 所 在 福島市松浪町22番地3
家屋 番号 22番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.00平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和 5年(ケ)第 24号
令和 6年 1月16日受理
令和 6年 2月15日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所

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 | 所 在 | 福島市松浪町 |
| | 地 番 | 22番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市松浪町22番地3 |
| | 家屋 番号 | 22番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.00平方メートル
2階 33.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福島市松浪町8番3号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □(物件)
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 □仮換地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
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
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
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
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
<p>■ 所有者</p>	<p>1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者です。</p> <p>2 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。</p> <p>(2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>3 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。</p> <p>(2) 本建物は、購入後、増改築はしていませんが、入居前に内部のリフォームをしました。</p> <p>リフォームの内容としては、階段を除いて、台所はクロスを張り替え、その他の1階及び2階の内壁すべてを塗り替えたほか、台所をシステムキッチン、浴室をユニットバスにそれぞれ交換し、脱衣所の床をクッションフロアにし、畳敷きだった2階の和室2部屋をフローリングにしました。</p> <p>雨樋が壊れている箇所がありますが、外壁のメンテナンスはしていません。</p> <p>(3) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。</p> <p>(4) 本建物内では、小型犬1匹を飼ったことがありました。</p> <p>(5) 雨樋以外には、本建物に関して気になっている所はありません。</p>

(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土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する20番2、21番1、22番2、23番2及び23番5の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、60番7の土地は、福島市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との間で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2建物について
 - ア 建物外部
 - 雨樋の損傷箇所以外には、建物の外部に特段の損壊・損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - 1階浴室及び廊下並びに2階和室2部屋以外の各部屋は、床面すべてにわたって動産が幾重にも多数積み重なって置かれており、床面の損傷等を見分することはできず、また、床面に近い壁面も同様に見分できなかった。
 - 見分することができた1階廊下の内壁に損傷箇所が見られたほか、2階東側和室6帖の内壁に亀裂が見られた。
 - 全体的に特段の損傷箇所は見られなかった。

(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
令和6年1月18日(木) 9:22-9:30	福島地方法務局	登記事項要約書等交付申請(同日受領)
令和6年1月18日(木) 15:30-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年2月1日(木) 13:30-14:35	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年2月1日</p> <p>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。</p> <p>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ので、立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

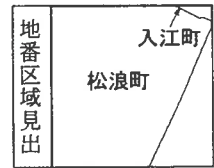
(座標値種別：測量成果)

+57085.634



+56960.634 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	福島市松浪町			地番	22番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成13年3月10日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年11月28日
福島地方法務局

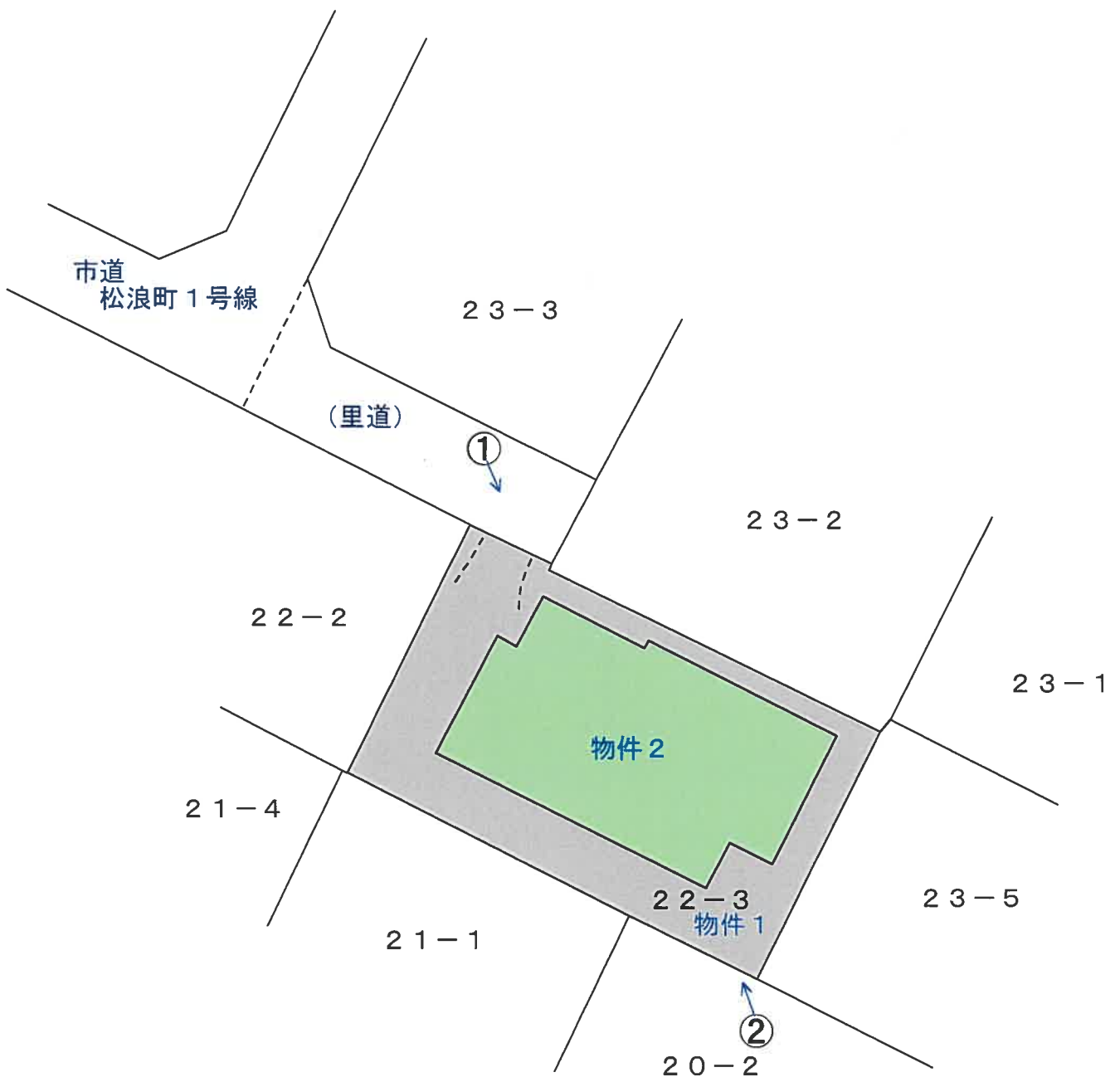
地図整理番号：M19123

登記官

(1/1)

A3 → A4 縮小

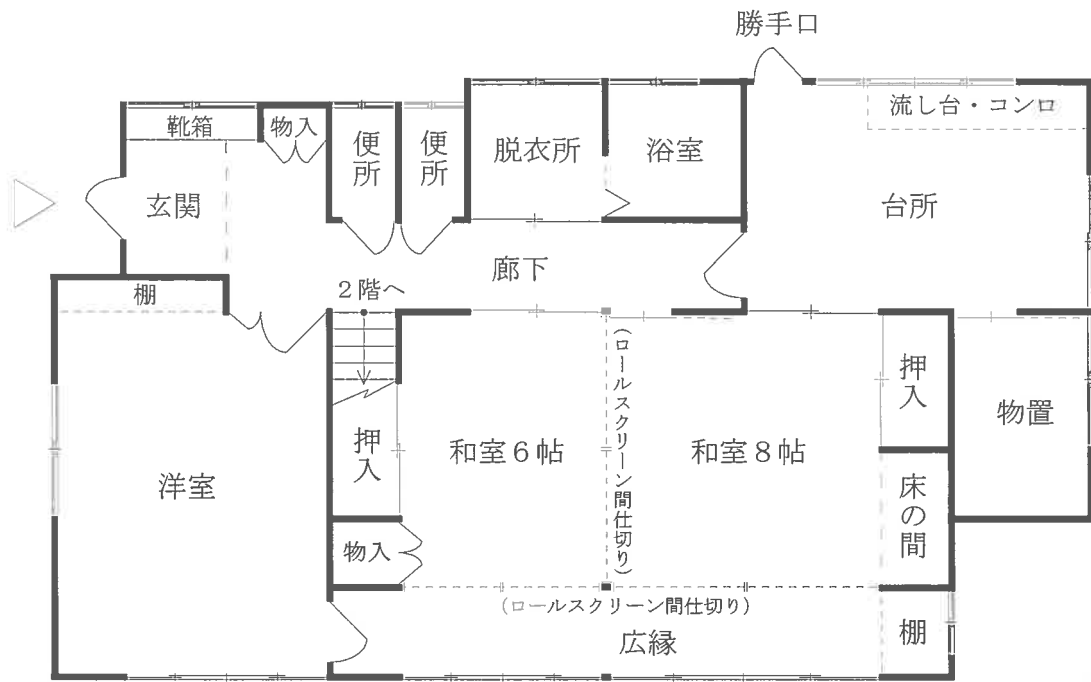
(6 枚目)



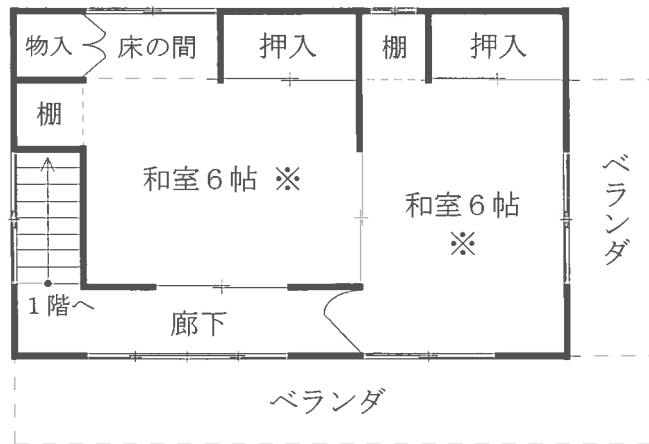
←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図



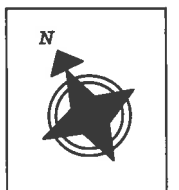
1階



※ 2階の和室は、畳はなくフローリング

2階

物件2



建物間取図



物件2

物件1

No. 1



物件2

No. 2



物件2: 1階和室8帖の状況

No. 3



物件2: 1階台所の状況

No. 4



物件2:1階浴室の状況

No. 5



物件2:2階西側和室6帖の状況

No. 6



物件2:2階東側和室6帖の状況

No. 7

令和5年(ケ)第24号
令和6年2月1日現地調査
令和6年2月29日評価

福島地方裁判所 第一民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 谷 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,800,000円
物件2 (建物)	金2,820,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該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	所在地 地目 地積	福島市松浪町 22番3 宅地 200.04㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市松浪町 22番地3 22番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 100.00㎡ 2階： 33.12㎡ 計： 133.12㎡	
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（物件1）

位置・交通	JR東北本線 福島駅の北東方 約2,800m（道路距離、以下同じ） 福島交通バス 競馬場前バス停の北東方 約150m 福島市立第三小学校の北東方 約350m 福島市立第二中学校の北方 約800m ヨークベニマル入江町店の南方 約350m	
付近の状況	目的物件は、福島市中心市街地の北東寄り、国道4号の東側背後に位置し、周辺は戸建住宅を中心に駐車場も見られる住宅地域となっている。市中心部からは国道4号を挟んだ対向側の関係位置である。 東側には福島競馬場が立地している。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし
画地条件	北側角部分で下記の道路に接面する、北西・南東方向が約18.3m、北東・南西方向約11.0m、接道長さ約3.6mの長方形地である。 接面道路より約0.5m高く、画地内は概ね平坦。 下記の通り接面道路が建築基準法42条2項（みなし道路）に指定されているため、接道部分につきセットバックが必要となる。	
接面道路の状況	北側 幅員約3.8m舗装道路 （建築基準法42条2項）	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件1土地に物件2建物を所有し、占有している。 隣接地は四方何れも戸建住宅の敷地であり、本件土地と概ね等高である。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 法定地上権について 本件土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件2は存在し、土地と建物は同一の所有者の所有であった。従って本件競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。</p> <p>② 前面道路について 接面道路（60番7）は福島市の所有であるが、目的土地の接面部分は市道には認定されていない。 （通り抜け部分のみ市道 松浪町1号線）</p> <p>③ 洪水ハザードマップについて 目的土地は洪水ハザードマップによる浸水想定区域に含まれており、想定浸水深は大部分が0.5m未満、一部が0.5～3.0m未満となっている。</p> <p>④ 前面道路への出入りの状態について 目的土地の接面道路は幅員約3.8mの市道 松浪町1号線に接続するが、この市道は屈曲があり、またこの市道から国道4号に出る際は左折のみ、東側の市道 豊田町・八島町線（旧電車通り）に出る際は軽車両を除き左折のみ（市道が一方通行規制のため）の制限がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和52年9月27日 新築 経 過 年 数 : 46年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板(長尺トタン) 葺 外 壁 : リシン吹付仕上、玄関周りはレンガタイル貼り 天 井 : 1階は主にクロス貼り、2階は主に目透かし 内 壁 : クロス貼り、繊維壁、化粧合板等。この他、1階の一部 は左官仕上の漆喰塗壁で、扇型ないし波型の紋様 床 : 畳、フローリング等。2階和室は畳はなくフローリング 設 備 : 電気設備、給排水設備、都市ガス設備等 その他 : 特記事項欄に記載の通り、リフォーム済
床 面 積 (現 況)	1階 : 100.00㎡ 2階 : 33.12㎡ 計 : 133.12㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	大きな損傷、破損等は見られないが、経年相応の老朽化や変色、劣化や小規模な亀裂、ベランダ部分の錆、雨樋の小規模な破損等が確認される。また1階和室と広縁の間はふすま等はなく、ロールスクリーンで間仕切りがされている。
建物の利用 状 況	建物所有者が、親族と共に居宅として居住し、占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権成立。 ○ 1階部分を中心に相当量の動産類(紙類、衣類、雑貨等)、及びゴミ類(可燃ゴミ、ペットボトル等)が置かれている。 ○ 室内で小型犬1頭を飼育している。 ○ 令和元年頃に内部のリフォーム(クロス張替え、内壁塗替え、システムキッチン、ユニットバス化、2階和室のフローリング化等)を行っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	53,000	0.89	200.04	0.90	8,490,000

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。

地価公示 福島-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 62,000\text{円}/\text{㎡} & \times 101.2 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 114 & \approx 52,900\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：104% (道路の方位)

◇地 域 格 差：街路条件：104% (幅員<主接面道路のセットバック含む>等)
交通接近条件：99% (最寄駅、バス停、商業施設等)
環境条件：115% (居住環境、整然性等)
行政的條件：96% (用途地域、地域の建蔽率、容積率等)
格 差 率：114%

イ 個 別 格 差：街路条件：99% (行き止まり等)
交通接近条件：100%
環境条件：100%
画地条件：90% (道路の方位、接道間口狭小等)
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：89%

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2 (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
2	220,000	133.12	0.03	880,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 46年
- b 経済的残存耐用年数 満了している
- 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 3%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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	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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	8,490,000	1.00	0.45	法定地上権	3,820,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全部と判定。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

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	8,490,000	- 3,820,000	/	1.00	0.60	2,800,000
2	880,000	+ 3,820,000	1.00	1.00	0.60	2,820,000
一括価格 (合計)						5,620,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 福島-14

所 在 : 福島市東浜町223番4「東浜町6-52」

価 格 : 62,000円/㎡

位 置 : 福島駅 道路距離3,000m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 266㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西 5.5m市道

用途指定等 : 市街化区域

第1種住居地域

準防火地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地域の概要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和5年度)

物件1 : 1,054,487円

物件2 : 1,897,672円

第7 附属資料

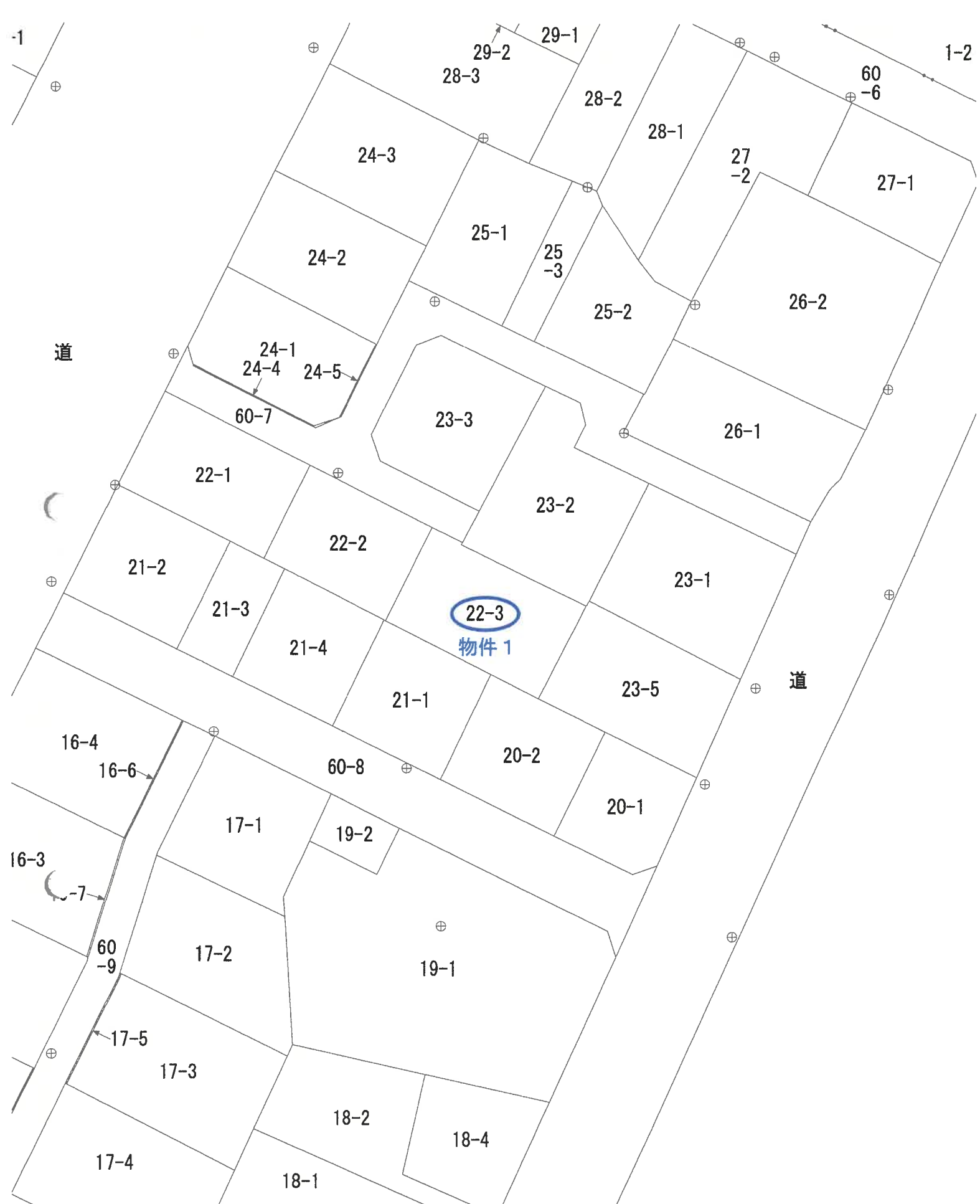
公 図 写

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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

次頁に図面に関する変更内容を示す。

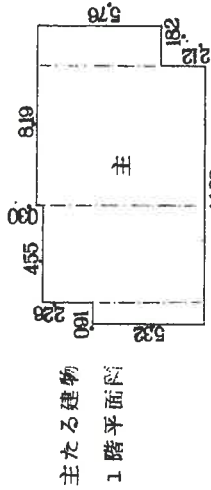
登記年月日：昭和53年3月27日

CG10250

各階平面図

家屋番号	22番3
建物の所在	福島市松浪町22番地3

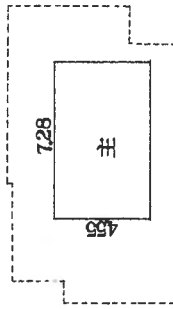
各階平面図



主たる建物
1階平面図

求積 $0.91 \times 5.32 = 4.8412$
 $4.55 \times 7.58 = 34.4890$
 $6.37 \times 7.88 = 50.1956$
 $1.82 \times 5.76 = 10.4832$
 $\Sigma 100.0090$

床面積 100.00㎡



主たる建物
2階平面図

求積 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$

床面積 33.12㎡

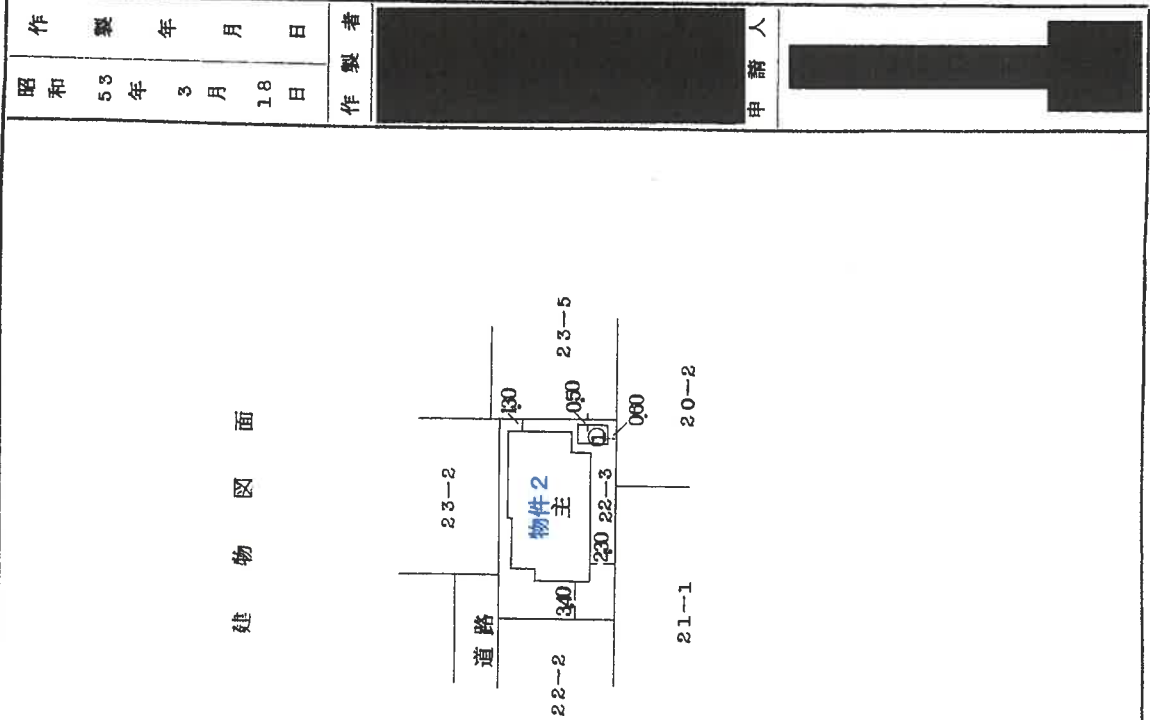
附属建物 符号1

求積 $2.73 \times 1.82 = 4.9686$

床面積 4.96㎡

(長源納)

853.3.27



建物図面

昭和53年3月18日	製作年月日
申請人	製作者

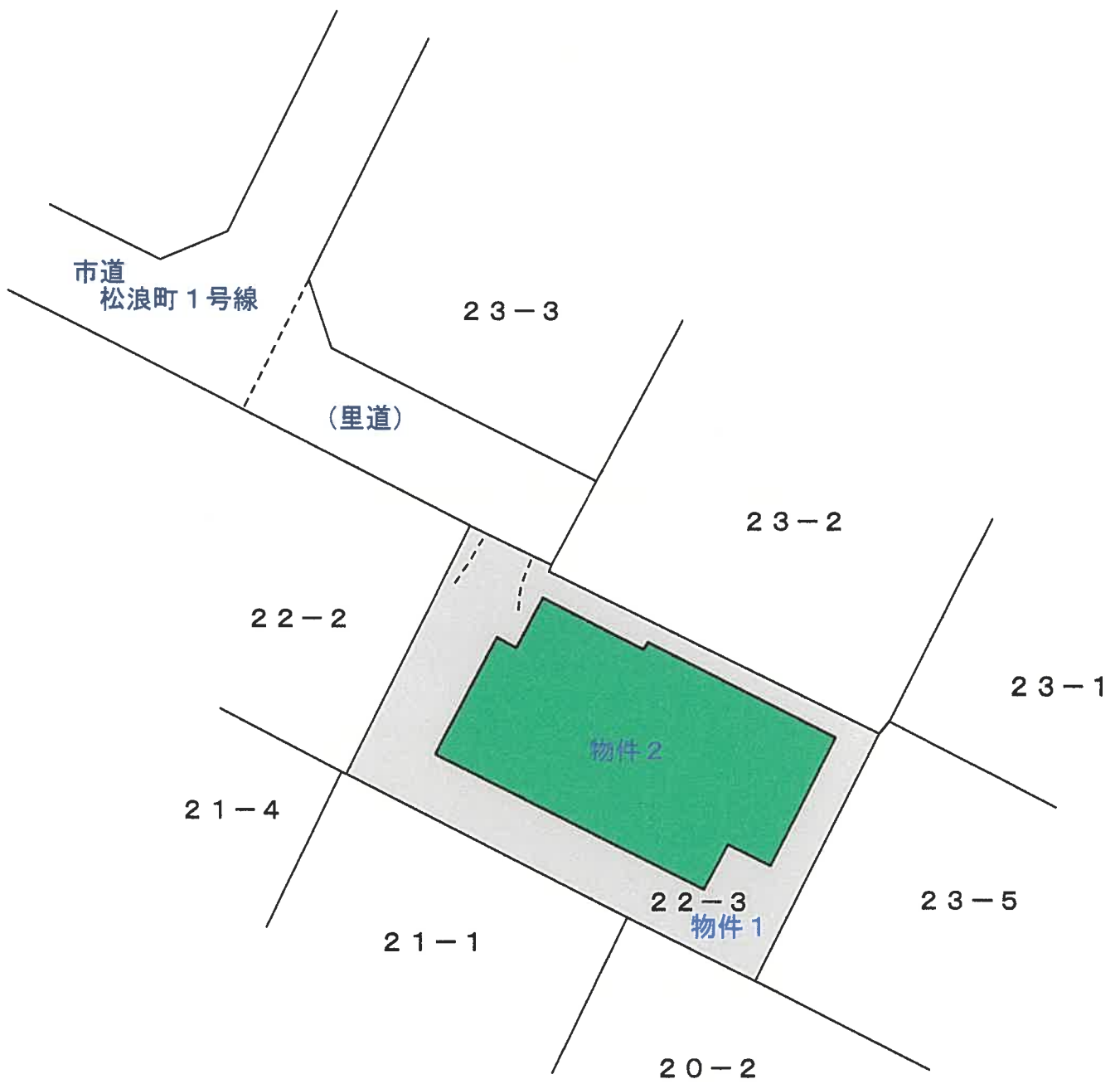
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

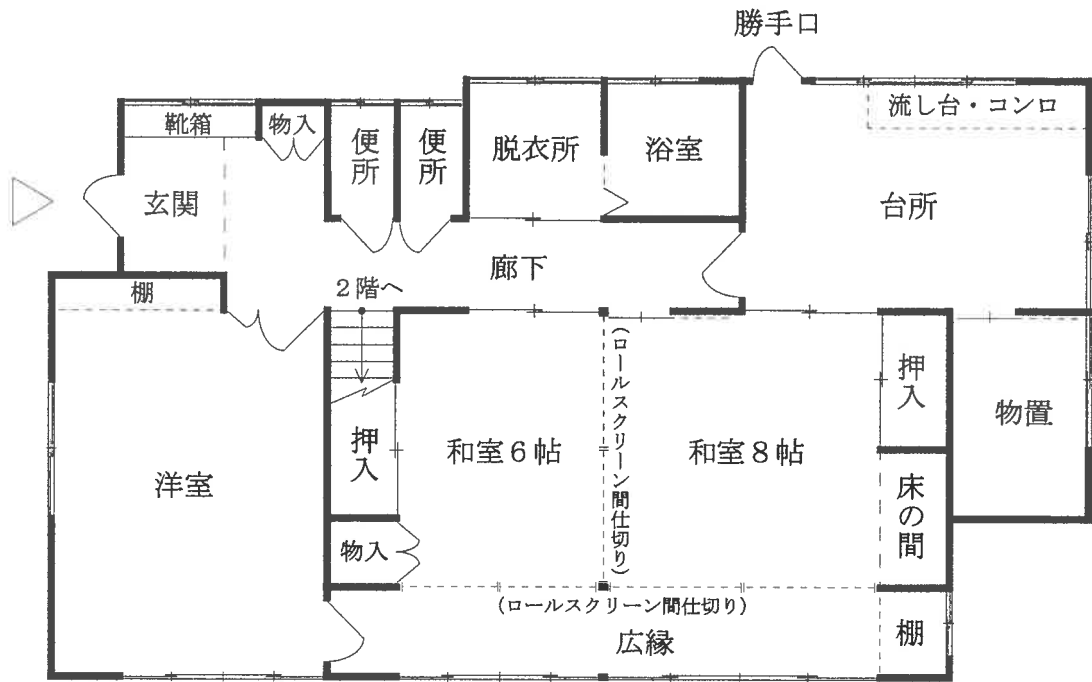
(1) 令和1年7月18日
附属建物符号1につき取壊しにより閉鎖。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

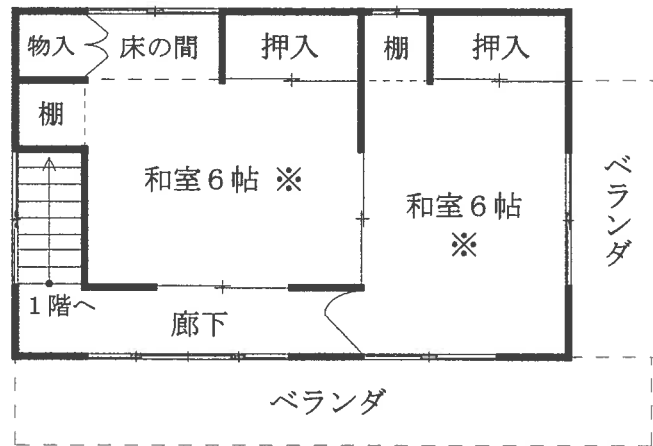
(2/2)



土地建物位置関係図



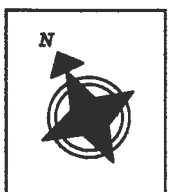
1階



※ 2階の和室は、畳はなくフローリング

2階

物件2



建物間取図