

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日  
 福島地方裁判所第一民事部  
 裁判所書記官 大 宮 将

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 4月 8日 午前 9時00分から<br>令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 7年 4月22日 午前10時00分<br>場 所 福島地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 7年 5月13日 午前 9時30分<br>場 所 福島地方裁判所第一民事部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 7年 4月23日 午前10時00分から<br>令和 7年 4月25日 午後 4時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。 |  |





## 物 件 目 録

- 1 所 在 福島市瀬上町字前川原  
地 番 9番  
地 目 宅地  
地 積 1601.11平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

---

### 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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の次の建物のために法定地上権が成立する。  
(未登記建物)

|       |              |
|-------|--------------|
| 種 類   | 物置           |
| 構 造   | 鉄骨造トタン葺平家建   |
| 床 面 積 | 38平方メートル(概測) |

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

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】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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 福島市瀬上町字前川原  
地 番 9番  
地 目 宅地  
地 積 1601.11平方メートル

令和 6年(ヌ)第 18 号  
令和 6年 12月 13日受理  
令和 7年 1月 21日提出

# 現況調査報告書

福島地方裁判所

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 所 在 福島市瀬上町字前川原  
地 番 9番  
地 目 宅地  
地 積 1601.11平方メートル





| 目的外建物の概況 (物件1関係) |  |
|------------------|--|
| 所在地              | 福島市瀬上町字前川原9番地  |
| 家屋番号             | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>   |
| 種類               | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 |
| 構造               | 鉄骨造トタン葺平家建   |
| 床面積(概略)          | 38㎡(概測)  |
| 所有者              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建築時期             | <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年4月頃<br><input type="checkbox"/> 不明  |
| 建築者              | <input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明   |
| 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

| 関係人の陳述等                  |   |
|--------------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)        | 陳述内容等   |
| <p>■ A<br/>(物件所有者)</p>   | <p>(令和7年1月8日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 本土地は、未登記の建物やスチール製物置(動産)を所有して、私が占有しています。未登記の建物やスチール製物置(動産)は、平成23年4月頃に建てました。未登記の建物は物置として使用しています。</p> <p>なお、本件で差押えが入る前は、本土地の南側を、畑としてBに無償で貸していました。Bは畑として使用していましたが、本件で差押えが入った後は、Bに迷惑が掛かるので、貸すのをやめました。Bも了承しています。現在は、当該部分を畑としては利用していません。畑部分は家庭菜園のようなものです。</p> <p>2 本土地には昭和30年に建てた居宅がありましたが、令和4年6月23日に取り壊しました。取壊しの際に居宅内にあった荷物の一部を本土地に残置しています。また、本土地の除染の際に出たゴミも残置しています。</p> <p>3 本土地には、NTT東日本の電柱1本、東北電力株式会社の電柱2本、本土地のために私が所有する電柱1本があります。東北電力株式会社からは電柱土地使用料を貰っていますが、NTT東日本からは貰っていません。</p> <p>4 本土地には、井戸がありますが、水は出ません。</p> |
| <p>■福島市農業委員会担当者</p>      | <p>(令和7年1月14日福島市農業委員会事務局にて照会)</p> <p>本土地は非農地です。</p>   |
| <p>■東北送配電サービス株式会社担当者</p> | <p>(令和7年1月14日電話にて照会)</p> <p>電柱土地使用料として、北東側の電柱は電柱と支線があることから2本で1年当たり合計3460円を、南東側角付近の電柱1本は1年当たり1500円を、それぞれAに支払っています。新所有者が電柱土地使用料を受領するためには、新所有者が東北電力株式会社に連絡する必要があります。</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

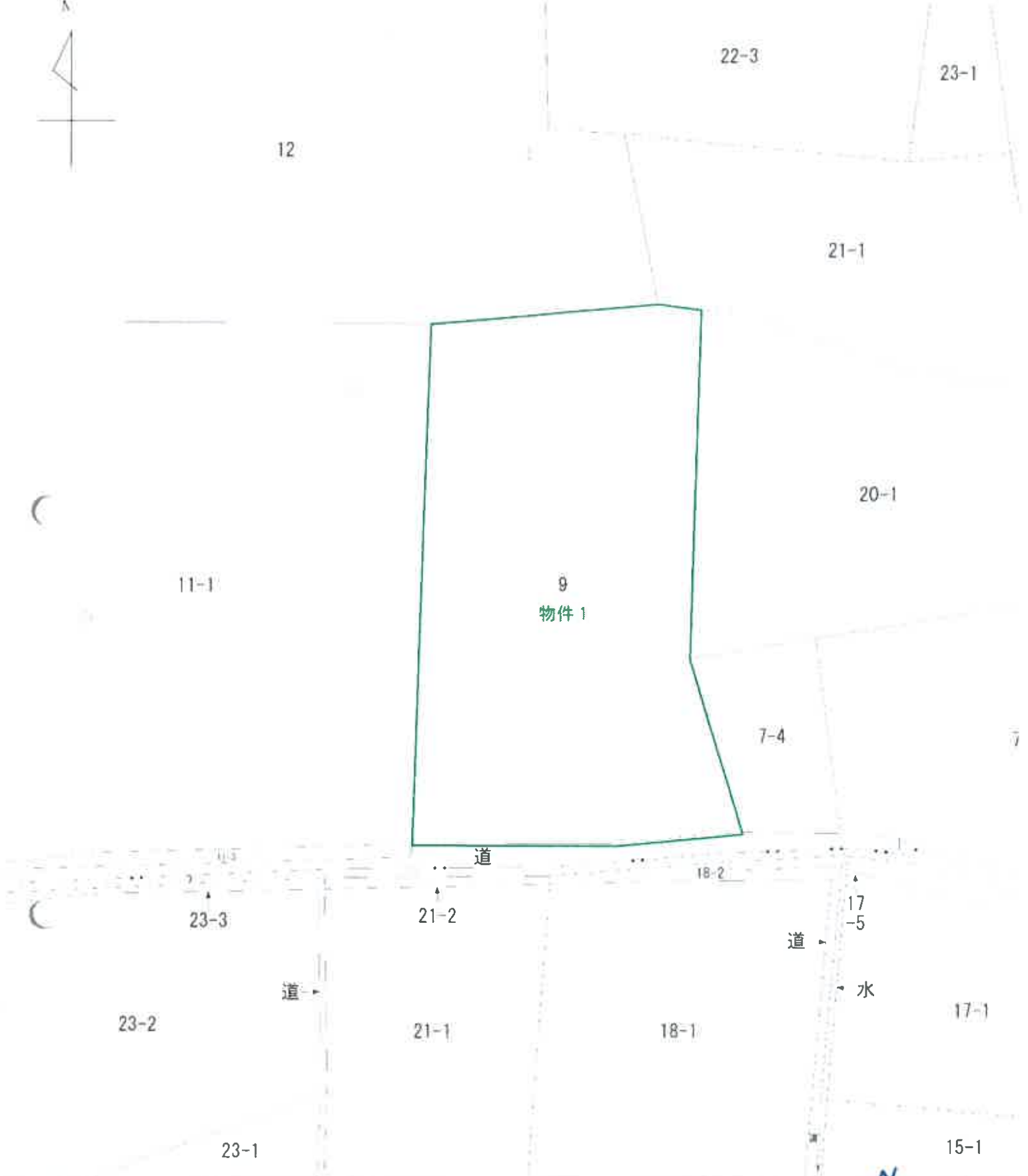
## 執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地は、従前、BがAから使用借により畑として使用していた部分があったが、現在は、A B間の使用貸借契約は解除されており、Aは耕作をしていない。また、農業委員会からも農地ではない旨の回答を得ている。これらの事情及び畑として使用していた部分の本土地全体に占める割合が少ないこと等を勘案し、現況地目を登記上の地目と同様に、宅地とした。  
なお、土地建物位置関係図上は、上記畑部分を「畑（家庭菜園）」と記載した。
- 3 本土地は、南側で公図上「道」と記載された市道に接している。
- 4 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
- 5 本土地と隣地との境界は判然としない。
- 6 電柱のうち、NTT東日本の電柱1本については、同社から電柱土地使用料について回答を得ることができなかった。物件所有者は電柱土地使用料を貰っていない旨を陳述しているので、新所有者は同社に確認する必要がある。

(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 の 経 過   |             |                             |
|---|-------------|-----------------------------|
| 調 査 の 日 時   | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                 |
| 令和6年12月17日(火)<br>11:05-11:15  | 福島地方法務局     | 登記事項要約書交付申請(同日受領)           |
| 令和6年12月24日(火)<br>15:40-15:47  | 物件所在地       | 現況(占有)調査、写真撮影               |
| 令和7年1月8日(水)<br>10:00-10:35  | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者Aから事情聴取 |
| 令和7年1月14日(火)<br>16:15-16:25   | 福島市農業委員会事務局 | 担当者に照会、口頭で回答あり              |
| 令和7年1月14日(火)<br>16:55-17:03   | 当庁執行官室      | 東北送配電サービス株式会社担当者に電話にて照会     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |             |                             |
| (特記事項)  |             |                             |
| <p>■令和7年1月8日</p> <p>物件所有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。</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>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。</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> |             |                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



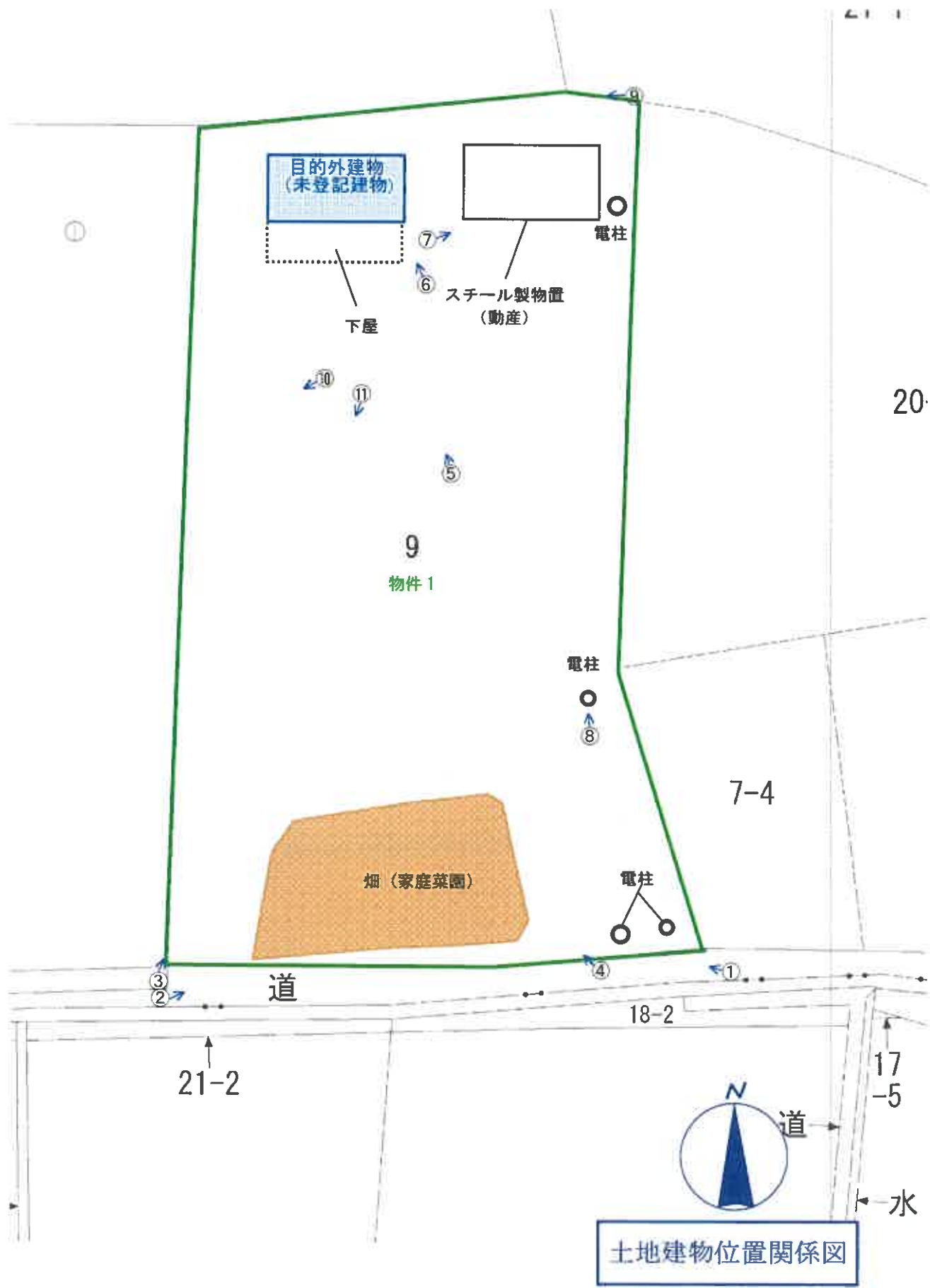
221.386 (座標値種別：図上測定)  
 交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番区域  
 瀬上町

公 図 写  
 縮尺=1:500

|           |            |     |    |
|-----------|------------|-----|----|
| 所 在       | 福島市瀬上町字前川原 | 地 番 | 9番 |
| ( 7 枚 目 ) |            |     |    |



土地建物位置関係図

( 8 枚目 )

←○写真撮影位置方向・写真番号

目的外建物 スチール製物置(動産)



物件1

電柱

No. 1



物件1

No. 2





11番1土地

物件1

No. 3



目的外建物

物件1

No. 4

目的外建物

スチール製物置(動産)



物件1

No. 5

目的外建物



物件1

No. 6

スチール製物置(動産)

電柱



物件1

No. 7

電柱

井戸



物件1

No. 8



スチール製物置(動産) 目的外建物



物件1

12番土地

No. 9



物件1

11番1土地

No. 10



物件1

No. 11

令和6年(ヌ)第18号  
令和7年1月8日現地調査  
令和7年1月30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

二瓶直之

## 第1 評価額

|             |
|-------------|
| 評価額         |
| 金3,580,000円 |

上記評価額は、目的外建物のための土地利用権を控除した価格である。

## 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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|--|-------------------------------------|--------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積                                      | 福島市瀬上町字前川原<br>9番<br>宅地<br>1,601.11㎡ |                          |
| 番号 | 特記事項   |                                     |                          |
| 1  | 物件1上にはA所有の目的外建物（未登記）が存し、物件1は当建物の土地利用権（法定地上権）の制約を受ける。 |                                     |                          |



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通  | 福島交通阿武隈急行線「瀬上」駅の南西方約700m（道路距離、以下同じ。）<br>JR福島駅まで約7.1km   |  |
| 付近の状況  | 当該地域は、国道4号と阿武隈川に挟まれた市街化調整区域のエリアに畑地や農家住宅等が見られる地域である。   |  |
| 主な公法上の規制等<br><br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化調整区域<br>用途無指定<br>70%<br>200%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |
| 画地条件   | 間口約34m、奥行約55m、地積1,601.11㎡<br>略長方形、中間画地<br>道路とほぼ等高   |  |
| 接面道路の状況                                      | 南側 幅員約4m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)  |  |
| 土地の利用状況等                                     | 土地所有者が、土地上に目的外建物を所有し占有している。   |  |
| 供給処理施設                                       | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br><br>(注)<br>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。 |  |

特記事項

① 目的外建物（未登記）の概要

構造：鉄骨造トタン葺平家建

用途：物置

床面積：38㎡（現地調査による概測）

建築年：平成23年4月頃新築（所有者への聴取による）

所有者：A（Aへの聴取による）

物件1は上記目的外建物のための土地利用権の制約を受ける。本件では、当目的外建物の土地利用権を法定地上権と判断し、物件1は法定地上権が成立することを前提に査定を行う。

② ①の目的外建物の東に隣接して概測50㎡のスチール製物置（動産）が存する。

③ 物件1は市街化調整区域内に属するため、建物の建築には通常は原則として開発許可等が必要となるが、当土地には、令和4年6月に取壊した建物（家屋番号9番の3、以下「取壊し済建物」）がかつて存在しており、福島市が規定する「市街化調整区域において建物除却後であっても令和2年4月1日以降に取壊した線引前住宅は建て替え可能」という規定に合致するため、取壊し前建物と同一用途、同一規模等の制限はあるものの、本件では居宅の建築に関しては許可不要と推認される。

なお、登記記録上、取壊し済建物の建築年月日は不詳であるが、所有者への聴取によれば昭和30年に新築したとのことのほか、線引以前に登記記録上の地目が宅地となっていること等を鑑み、取壊し済建物は線引前住宅に該当すると判断した。

取壊し済建物の登記記録上の概要は下記の通りであり、物件1内には取壊しの際に生じたと思われる廃棄物が散見される。

- ・種類：居宅
- ・構造：木造瓦葺
- ・床面積：1階174.08㎡ 2階79.33㎡

④ 敷地内には井戸が存するが、現在は使用できないとのこと。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 17,300               | 0.49      | 1,601.11       | 0.95      | 12,890,000              |

#### 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-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 21,300\text{円/㎡} & \times 99.5 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 118 & = & 17,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：98%（最寄駅への距離等）

環境条件：120%（周辺環境）

行政的條件：100%

格差率：118%

イ 個別格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：70%（規模）

行政的條件：100%

その他の条件：70%（一部畑や樹木が茂る等の土地の利用状況）

格差率：49%

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 12,890,000        | 0.30                 | 0.25          | 法定地上権 | 970,000                  |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況及び目的外建物の位置等を鑑み、土地利用権等の及ぶ範囲を土地全体の30%と査定した。

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25%と査定した。

### (2) 土地価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 1  | 12,890,000          | -970,000                        | 1.00            | 0.50           | 0.60            | 3,580,000             |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は不動産需要の乏しい市街化調整区域内に存するほか、土地には土地所有者が有する目的外建物が存し、当建物に関する土地利用権の制約を受けること等から、所要の修正を行った。

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-13

所 在 : 福島市本内字西慶二 2 1 番 2 外

価 格 : 21,300円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「卸町」駅まで道路距離で約2.9km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 242m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側3.7m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

建ぺい率 70% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

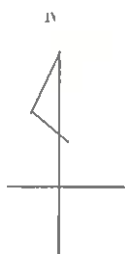
### 2 固定資産税課税標準額 (令和6年1月1日現在)

物件 1 : 5,989,427円

## 第7 附属資料

公 図 写  
土地建物位置関係図

以 上



12

22-3

23-1

21-1

20-1

11-1

9  
物件 1

7-4

道

23-3

21-2

18-2

17-5

道

23-2

道

21-1

18-1

水

17-1

23-1

15-1

221.386 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番  
区域  
目

瀬上町

上田

公 図 写

縮尺=1:500

所 在

福島市瀬上町字前川原

- 8 -

地 番 9番

