

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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 7年12月 9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 7年11月19日 午前10時00分から 令和 7年11月21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 7年10月14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,240,000 1,792,000	一括	448,000	12,659	4,621
1	1,080,000				
2	1,160,000				



物件目録

- 1 所 在 福島市宮下町
地 番 77番9
地 目 宅地
地 積 73.61平方メートル

- 2 所 在 福島市宮下町 77番地1
家屋 番号 77番1の5
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 43.80平方メートル
2階 42.14平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 48.82平方メートル
2階 49.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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, 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 1, 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 福島市宮下町
地 番 77番9
地 目 宅地
地 積 73.61平方メートル
- 2 所 在 福島市宮下町 77番地1
家屋 番号 77番1の5
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 43.80平方メートル
2階 42.14平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 48.82平方メートル
2階 49.90平方メートル



令和 7 年（ケ）第 1 4 号
令和 7 年 8 月 8 日受理
令和 7 年 9 月 1 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 穴 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 | 所 在 | 福島市宮下町 |
| | 地 番 | 77番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市宮下町 77番地1 |
| | 家屋 番号 | 77番1の5 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.80平方メートル
2階 42.14平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福島市宮下町1番24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 ☐		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 48.82平方メートル（概測） 2階 49.90平方メートル（概測）		
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店舗兼居宅として使用している ☐ 「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
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件の債務者兼所有者本人です。本件建物には、平成13年から住んでいます。それ以前は、私の母が住んでいました。 2 本件物件2の建物は、昭和35年9月に建てられ、私が昭和52年2月に贈与を受けました。また、本件物件1の土地は、私が、平成9年8月に母から相続したものです。 3 本件建物の1階北側洋室部分を平成16年まで、クリーニングの取次店舗として貸していましたが、平成16年以降は、誰にも貸していません。 4 太陽光発電装置、床暖房設備、カーポート、物置はありません。南側の屋根に太陽光温水器が設置されていますが、使用できません。 5 12、3年くらい前から、家の中で犬を1匹飼っています。 6 令和4年3月の福島県沖地震で、建物北側の壁が崩れたため、玄関を含めて修繕しました。それ以外の増改築については、私がここに住む前のことなので分かりません。 7 1階台所、洋室、脱衣所、2階中央和室の押し入れ及び南側和室で雨漏りがします。 8 隣接地との境界に争いはありません。 (9月2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、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 本件土地は、北側が道路（市道「天神町・浜田町」線）に接している他、東側及び南側で接する7番14及び西側で接する80番1、80番2の各土地は、登記上、いずれも第三者が所有する宅地であり、現況地目も同様である。
- 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) 物件1土地について
 - ア 土地の殆どが物件2の敷地となっており、西側はブロック塀で明確に仕切られている。
 - イ 東側及び南側は空き地となっているが、敷地ぎりぎりまで物件2が建てられている。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 屋根瓦の痛みが著しく、屋根の一部にブルーシートが掛けられている。
 - イ 外壁は、一部補修されてはいるものの、亀裂が多数入っている。また、南側の増築された箇所は、壁のトタン板は、発錆等の劣化が著しい。
 - ウ 室内には、多くの家具や物が多数置かれていて、全体を確認することが出来なかったが、新築から65年経過しており、新築後増築された部分もあるが、建物全体が老朽化による劣化が著しい。
 - エ 1階台所、洋室、脱衣所、2階中央和室の押し入れ及び南側和室で雨漏りがしており、天井板の剥離や雨漏りの染みが確認された。
 - オ 1階北側洋室以外の床は、物が散乱したり、家具が多数置かれていたりで確認できない箇所が多かったが、歩くと沈んだり、床板の表面が擦り切れていたり、壁紙が剥離している箇所が確認できた。
 - カ 建物西側に設置された外階段は腐食が著しく、地面から1メートル程度は撤去されていて、長年使用されていない様である。

(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
R 7 年 8 月 8 日 (金) : - :	執行官室	福島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 (8 月 2 5 日受領)
R 7 年 8 月 1 2 日 (火) 9 : 1 6 - 9 : 2 3	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 8 月 2 7 日 (水) 1 0 : 1 5 - 1 0 : 2 5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 9 月 2 日 (火) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 4 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 9 月 2 日

1 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。

2 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

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。

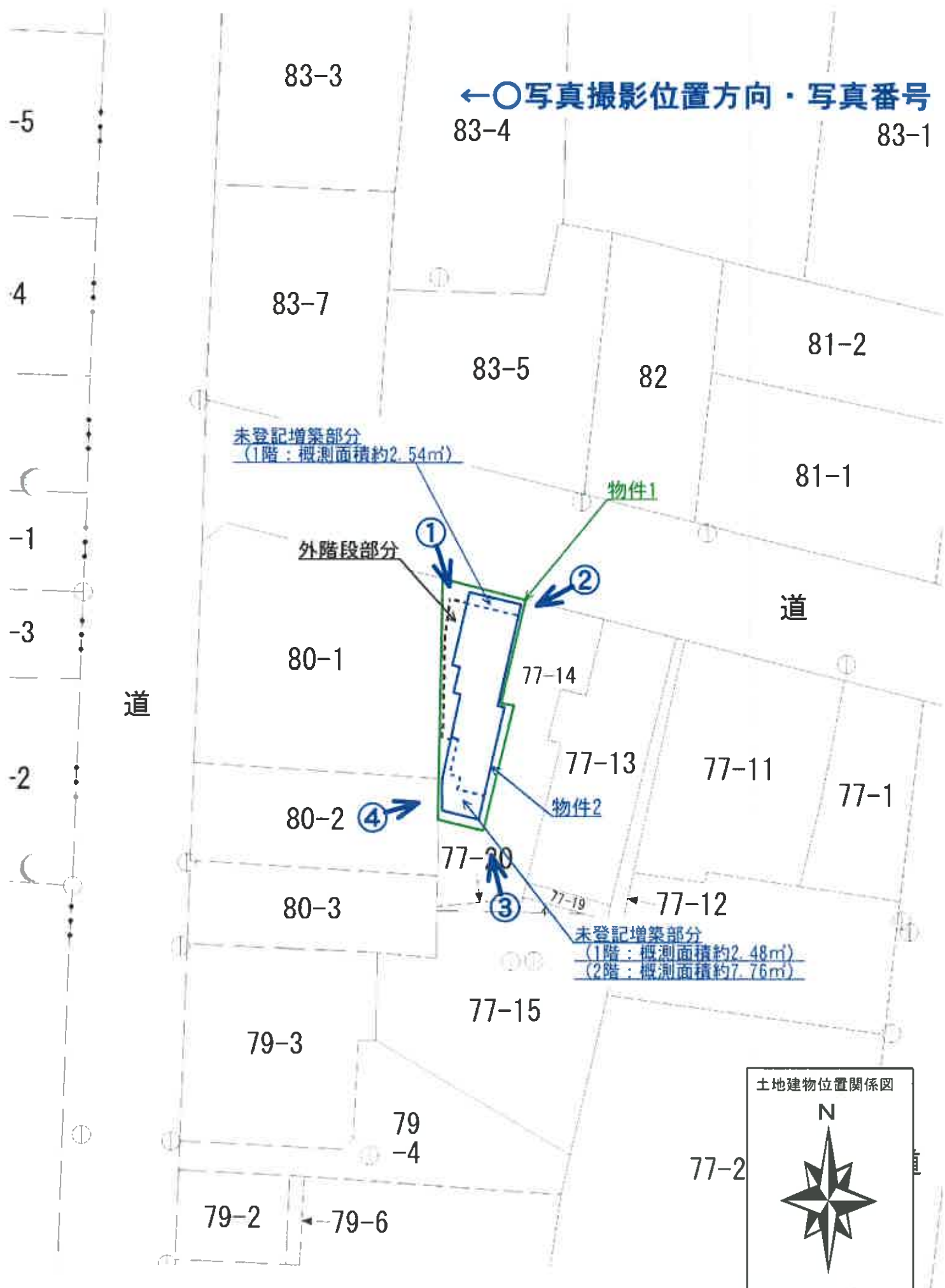
☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

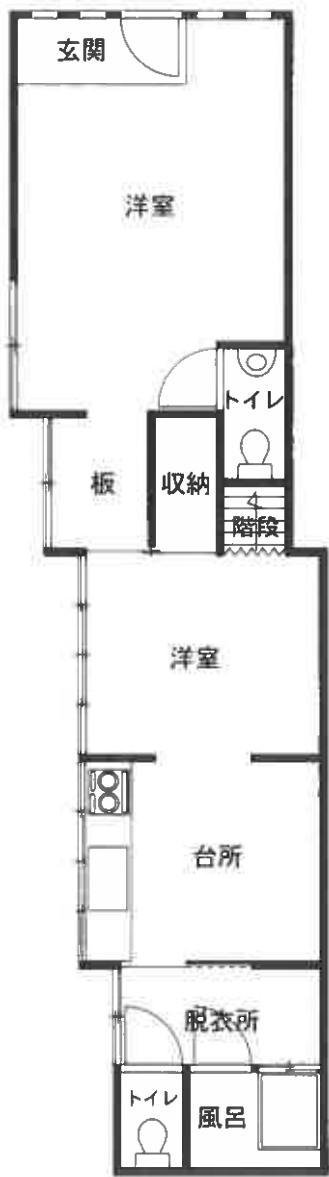
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



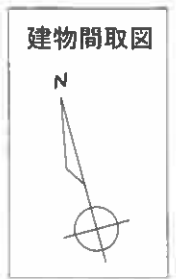


物件2

1階



2階



物件2



物件1

No. 1



件外土地(77番14)

物件1

No. 2

物件2



件外土地(77番14)

No. 3

物件2



No. 4



No. 5

物件2:1階北側洋室の状況



No. 6

物件2:1階南側洋室の状況



No. 7

物件2:1階台所の状況



No. 8

物件2:1階風呂の状況



No. 9

物件2:2階南側和室の状況



No. 10

物件2:2階南側洋室の状況



No. 11

物件2:2階北側和室の状況



No. 12

物件2:2階風呂の状況



No. 13

物件2:1階台所天井の雨漏り箇所



No. 14

物件2:1階脱衣所の雨漏り箇所



No. 15

物件2:1階脱衣所の床の擦り切れ状況



No. 16

物件2:階段の壁の状況



No. 17

物件2:2階南側和室の雨漏り箇所



No. 18

物件2の西側に設置された外階段

令和7年（ケ）第14号
令和7年9月2日現地調査
令和7年9月18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

岩 渕 大 毅

第1 評価額

一括価格	
金2,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,080,000円
物件2（建物）	金1,160,000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き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 番 地 目 地 積	福島市宮下町 7 7 番 9 宅地 73.61m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市宮下町 7 7 番地 1 7 7 番 1 の 5 店舗兼居宅 木造瓦葺 2 階建 1階： 43.80m ² 2階： 42.14m ² 計： 85.94m ²	1階： 48.82m ² 2階： 49.90m ² 計： 98.72m ²
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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「福島」駅の北東方約1.1km（道路距離、以下同じ） 福島交通バス停「福島四小前」の北東方約180m 福島市役所まで約880m コープふくしま新町店まで約450m 福島第四小学校まで約160m 福島第四中学校まで約740m	
付 近 の 状 況	当該地域は国道13号の東側に位置し、西側至近を南北に走る一方通行の8m市道背後で、戸建住宅を中心にアパート等が混在して見られる地域を形成している。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域（基準建ぺい率90%） 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口約5.7m、奥行約16.6m、地積73.61㎡ 不整形、中間画地 北側市道とはほぼ等高に接面する。 各隣接地とはほぼ等高に接面する。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約8m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地上に物件2建物が存在し、土地所有者が本土地上に当該建物を所有し、占有している。各隣接地は何れも宅地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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 土地の殆どが物件2の敷地となっており、西側はブロック塀で明確に仕切られている。 ② 東側及び南側は空き地となっているが、敷地ぎりぎりまで物件2が建てられている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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35年9月22日 新築 経 過 年 数 : 65年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : トタン壁、吹付タイル等 天 井 : 化粧石膏ボード、化粧合板等 内 壁 : 土壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1 階 : 48.82㎡ 2 階 : 49.90㎡ 計 : 98.72㎡ *1階及び2階とも一部に未登記の増築が見られる。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 店舗兼居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が物件2建物を店舗兼居宅として使用している。

特 記 事 項	① 物件2建物1階北側、1階及び2階南側に未登記の増築が見られる。現地の状況及び債務者兼所有者の意見より、1階北側部分の建築時期は令和4年頃、1階及び2階南側部分の建築時期は物件2建物と同一程度と推定され、1階北側部分の経済的残存耐用年数は20年程度、1階及び2階南側部分の経済的残存耐用年数はほぼ満了していると見られる。 ② 屋根瓦の傷みが激しく、屋根の一部にブルーシートが掛けられている。また、外壁は一部補修されているものの、亀裂が多数入っており、南側の増築された箇所は、壁のトタン板は発錆等の劣化が著しい。 ③ 室内には、多くの家具や物が多数置かれていて、全体を確認することが出来なかったが、新築から65年経過しており、新築後増築された部分もあるが、建物全体が老朽化による劣化が著しい。 ④ 1階台所、洋室、脱衣室、2階中央和室の押し入れ及び南側和室で雨漏りがしており、天井板の剥離や雨漏りの染みが確認された。 ⑤ 1階北側洋室以外の床は、物が散乱したり、家具が多数置かれていたり確認できない箇所が多かったが、歩くと沈んだり、床板の表面が擦り切れていたり、壁紙が剥離している箇所が確認できた。 ⑥ 建物西側に設置された外階段は腐食が著しく、地面から1メートル程度は撤去されていて、長年使用されていない様である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	86,700	0.80	73.61	0.80	4,080,000

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5-9

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
 $83,200\text{円/㎡} \times 104.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 86,700\text{円/㎡}$

◇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：100%

行政的條件：100%

格 差 率：100%

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：80% (形状、規模等)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：80%

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	区分	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	新築・1階及び 2階南側 未登記増築部分	200,000	96.18	0.02	380,000
	1階北側 未登記増築部分	140,000	2.54	0.53	190,000
	物件 2 合計				570,000

ウ 現 価 率

物件 2 (新築・1階及び2階南側未登記増築部分)

- a 経過年数 65年
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

物件 2 (1階北側未登記増築部分)

- a 経過年数 3年
- b 経済的残存耐用年数 20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 53%

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

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,080,000	1.00	0.45	法定地上権	1,840,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

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	4,080,000	- 1,840,000		0.80	0.60	1,080,000
2	570,000	+ 1,840,000	1.00	0.80	0.60	1,160,000
一括価格 (合計)						2,240,000

ウ 占 有 減 価 修 正：特にない。

エ 市 場 性 修 正：土地建物一体としての規模や建物用途等を考慮し、市場性修正率を上記の通り査定した。

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5-9

所 在 : 福島市天神町64番5
価 格 : 83,200円/㎡
位 置 : 「福島」駅まで道路距離で約1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
近隣商業地域
建ぺい率 80% 容積率 300%
地 域 の 概 要 : 店舗、一般住宅等が混在する近隣住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年1月1日現在）

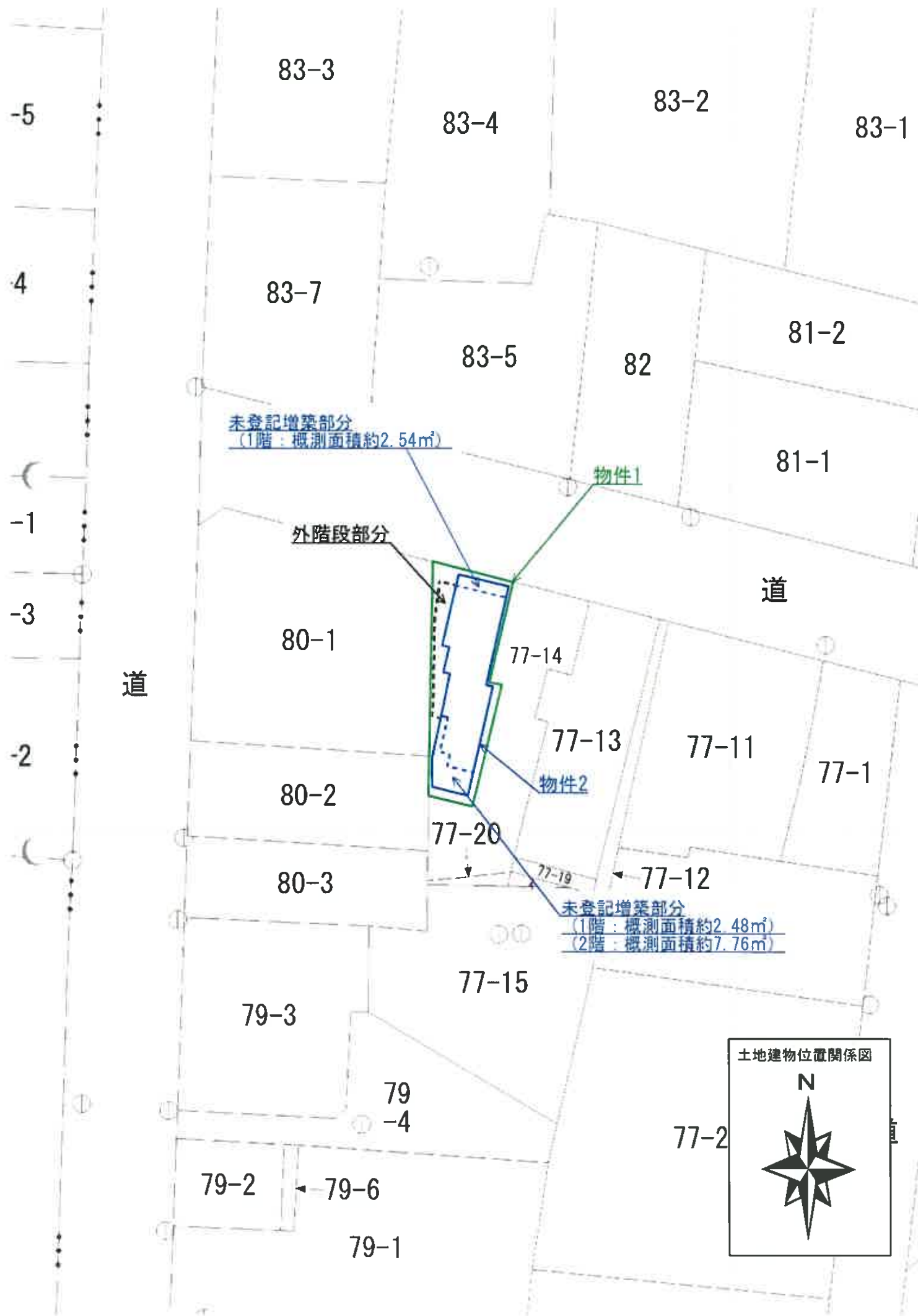
物件1 : 636,358円
物件2 : 267,872円

第7 附属資料

公 図 写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上





物件2

1階



2階



建物間取図

