

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所第一民事部
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 7 年 12 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 330, 000 4, 264, 000	一括	1, 066, 000	24, 829	10, 640
1	4, 390, 000				
2	940, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 福島市丸子字石名田 |
| | 地 | 番 | 17番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.79平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福島市丸子字石名田 |
| | 地 | 番 | 18番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 43.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号17番7)の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号17番7の2)の登記が存在する。

《 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 | 福島市丸子字石名田 |
| | 地 | 番 | 17番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.79平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福島市丸子字石名田 |
| | 地 | 番 | 18番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 43.68平方メートル |



22

令和 7 年（ヌ）第 16 号
令和 7 年 8 月 21 日受理
令和 7 年 9 月 29 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 | 福島市丸子字石名田 |
| | 地 | 番 | 17 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.79 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福島市丸子字石名田 |
| | 地 | 番 | 18 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 43.68 平方メートル |

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
土地	物件 1、物件 2
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「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の	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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
■ 隣接地住民 某	(9月12日住民宅で面談し事情聴取) 1 物件1土地及び物件2土地の上には、元々、Aの自宅とAが所有していたものだと思いますが、アパートが建っていました。しかし、3年くらい前だったと思いますが、自宅とアパートは解体され、更地となりました。 2 解体後は、草が茂った状態となっており、A以外の第三者が使用しているなどの状況は見られません。 3 解体作業は八巻興業株式会社が行っていたと思います。
■ B (17番5土地等所有者)	(9月12日住民宅で面談し事情聴取) 1 私は、17番5土地及び18番5土地の所有者です。 2 現在、物件1土地及び物件2土地は更地ですが、以前はAの自宅があり、Aが住んでいました。 3 私の所有する17番5土地と18番5土地は、私道として、現在も周辺住民が通行のために使用しています。 私は、Aや周辺住民が上記私道を通行するに当たり、通行料は貰っていません。昔から無償で使用させています。 4 今後、物件1土地及び物件2土地の買受人に対しても無償で使用させるつもりです。 5 17番5土地及び物件2土地と接する18番5土地は、代表的な幅員は約4メートルです。しかし、物件1土地や物件2土地の草の繁茂のせいかもしれませんが、現在は幅員が4メートルよりも狭くなっています。 6 物件1土地及び物件2土地と私の所有する上記私道に関して、Aとの間で境界についてトラブルとなったことはありません。
■ 八巻興業株式会社担当者	(9月12日電話で事情聴取) 当社は、本件各土地上の建物の解体作業は行っていません。 当社は、Aから依頼され、令和4年、更地の本件各土地上にあった残置物等の撤去を行いました。 具体的には、土地上に残置された不燃物、タイヤ、コンクリート構造物などの撤去やガス管撤去を行いました。 当社には、令和4年11月21日付けのAに対する撤去費用等の請求書控えがあり、当時の資料も確認しましたが、間違いありません。 廃棄物等は全て撤去しましたので、本件各土地には廃棄物等は残されていないはずです。

(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、現況概略図及び添付写真のとおりである。

2 物件1土地及び物件2土地について

(1) 登記上の建物について

登記上、物件1土地には物件1土地を所在とするC所有の家屋番号17番7の昭和54年4月6日新築の居宅が、物件1土地及び物件2土地には、物件1土地及び物件2土地を所在とするA所有の家屋番号17番7の2の昭和55年4月1日新築の共同住宅がある。

しかし、本件各土地の客観的状況並びに近隣住民及び八巻興業株式会社担当者の陳述を踏まえ、これらの建物は、令和4年以前に取り壊され、現存していないものと認める。

(2) 物件1土地及び物件2土地は一体として、更地となっている。これらの土地の周囲は、ロープや工事用パイプ等で囲われている。

(3) 物件1土地の北側は市道に接している。

物件1土地及び物件2土地の西側は、B所有の登記上の地目が雑種地である17番5土地に、物件2の南側はB所有の登記上の地目が雑種地である18番5土地に、それぞれ接している。B所有のこれらの土地のうち、現況概略図の着色部分は未舗装の位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）であり、通行のために使用されているため、現況地目も登記上の地目と同様である。

(4) 物件1土地及び物件2土地は、草が繁茂しており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。

(5) 物件1土地の北西側や北東側には、カラーコーンや建物の解体の際に生じたと思われるタイルの破片等の動産がある。

(6) 本件各土地の間及び本件各土地と隣接地との間には、境界杭等はなく、境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。

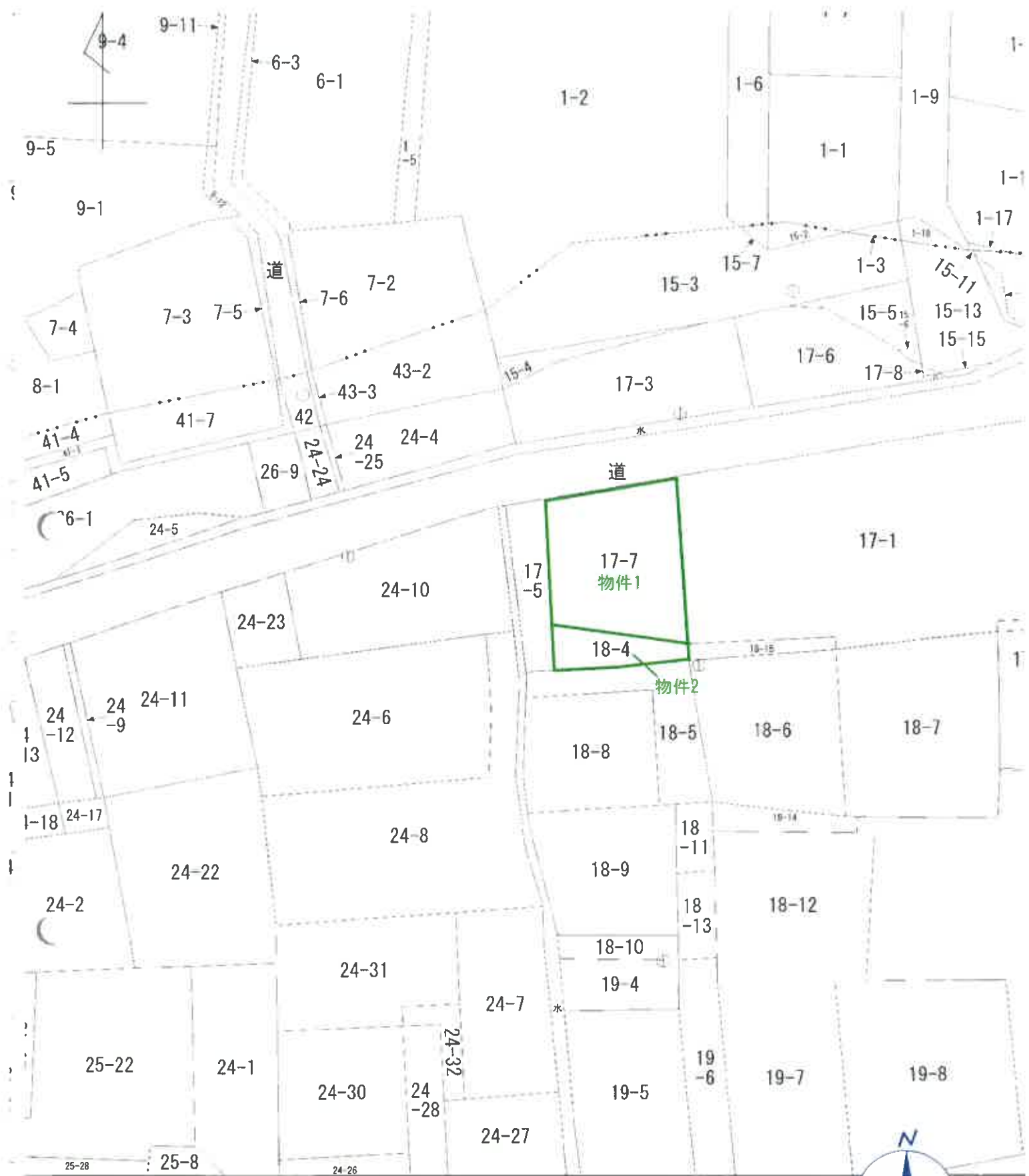
なお、物件1土地と市道との境界も判然としない。

(7) Aは調査に立ち会わなかったため、Aから事情を聴取することはできなかった。しかし、隣接地住民、B及び八巻興業株式会社担当者の各陳述並びに本件各土地には第三者の占有を示す状況は見受けられないなどの客観的状況等を踏まえ、物件1土地及び物件2土地をAが更地として占有しているものと認めた。

(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7年8月22日（金） 9：05－9：15	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7年9月3日（水） 11：35－11：38	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月12日（金） 9：52－10：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、隣接地住民やBから事情聴取
令和7年9月12日（金） 14：02－14：10	執行官室	八巻興業株式会社担当者から電話で事情聴取
令和7年9月19日（金） 13：22－13：30	福島地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請（同日受領）
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 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



57162.818

(座標値種別：図上測定)

国土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

公図写
縮尺=1:500

所在 福島市丸子字石名田

地番 17番7

3067044

地積測量圖

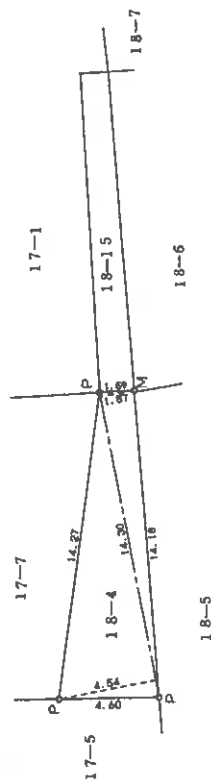
田名石字丸市福

物件 2

表 續 求 斜 三

地番 NO.	18-4			高	さ	価	面 積
	臨 辺	14.30	1.57				
		14.30	4.54			22,451.0	
				価	面 積	64,922.0	
						87,373.0	
					地 積	43,686.50	
						43.68 m ²	

殘地蓄	18-15		
公 卿	65.00000	總 計	43.68650
		殘 地	21.31350
		地 積	21.31 m ²



境界欄は全て新設

境界線は全て新設

境界線符号

C:コンクリート杭 P:ポラスチック杭 S:石杭 M:埋印 R:浜 A:金属プレート

製作者

(平成 8 年 11 月 25 日作製)

人
語
母

尺蠖

(福島県土地家屋調査士会)



←○写真撮影位置方向・写真番号



現況概略図



物件1

物件2

市道

17番5土地

No.

1



市道

物件1

物件2

17番5土地

No.

2



17番5土地

物件2

18番5土地

No. 3



18番5土地

物件2

17番1土地

No. 4



18番5土地

物件2

No. 5



物件1：北西側にあるカラーコーン等の状況

No. 6

令和 7 年 (又) 第 1 6 号
令和 7 年 9 月 12 日 現地調査
令和 7 年 10 月 8 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

一括価格	
金5,330,000円	
内訳価格	
物件1	金4,390,000円
物件2	金940,000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。

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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市丸子字石名田 1 7 番 7 宅地 203.79m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福島市丸子字石名田 1 8 番 4 宅地 43.68m ²	
番号	特 記 事 項		
1・2	当物件の西側及び南側で接する位置指定道路は、現況幅員4mを確保していないため建築確認申請にあたっては周辺所有者による道路協議書の提出が必要となる。		

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・2一体画地）

位置・交通	阿武隈急行線「卸町」駅の南東方約1.0km（道路距離、以下同じ。） 鎌田小学校まで約180m 北信中学校まで約1.6km		
付近の状況	当該地域は、福島市北部の国道4号背後に形成された、一般住宅とアパート等を中心とする住宅地域である。		
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	
画地条件	北側間口約18m、奥行約18m、地積計247.47㎡の略台形地。 概ね平坦な地勢の三方路地。 道路及び周囲隣接地と概ね等高		
接面道路の状況	北側 幅員約5.5m 舗装市道 西側 幅員約3.7m 未舗装私道 南側 幅員約2.8m 未舗装私道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項5号) (建築基準法42条1項5号)	
土地の利用状況等	土地所有者が、更地の状態で占有している。		
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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 西側及び南側に接する道路（17番5及び18番5の一部）は位置指定道路（昭和35年12月28日指定、第61号）であり、現況幅員が概ね2.8～3.7m程度であるため、建物を建築する際には、周辺土地所有者による幅員4m確保に関する道路協議書の提出が必要となる。なお、当位置指定道路は指定年代が古く、福島市役所に残る資料も限定的であるため、福島市当局との協議も必要となる。 また、物件1所有者は当道路の所有権を有していないため、使用にあたっては、所有者との間で協議が必要となる。 ② 登記上、物件1上には家屋番号17番7の居宅及び家屋番号17番7の2の共同住宅が存在するが、現況はともに取り壊されており、建物滅失登記が未了の状態にある。 ③ 道路境界及び隣地境界はいずれも判然としない状態にあり、敷地東側に存するブロック塀についても所有者は不明である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	48,800	0.92	203.79		9,150,000
2	48,800	0.92	43.68		1,960,000

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－9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 52,400\text{円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 105 & = & 48,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：105%（周辺環境）

行政的条件：100%

格 差 率：105%

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：102%（三方路地）

行政的条件：100%

その他の条件：90%（位置指定道路の状態）

格 差 率：92%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：更地であるため建付減価はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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×ウ×エ×オ
1	9,150,000		1.00	0.80	0.60	4,390,000
2	1,960,000		1.00	0.80	0.60	940,000
計						5,330,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は生活利便性は比較的良好であるが、西側及び南側に接する位置指定道路の現況幅員が4mを満たさない部分が多く、建物の建築の際に周辺土地所有者との協議が必要となること等から、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 福島ー9

所 在 : 福島市丸子字沢目23番11

価 格 : 52,400円/㎡

位 置 : 「卸町」駅まで道路距離で約1.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に、アパートも見られる住宅地域

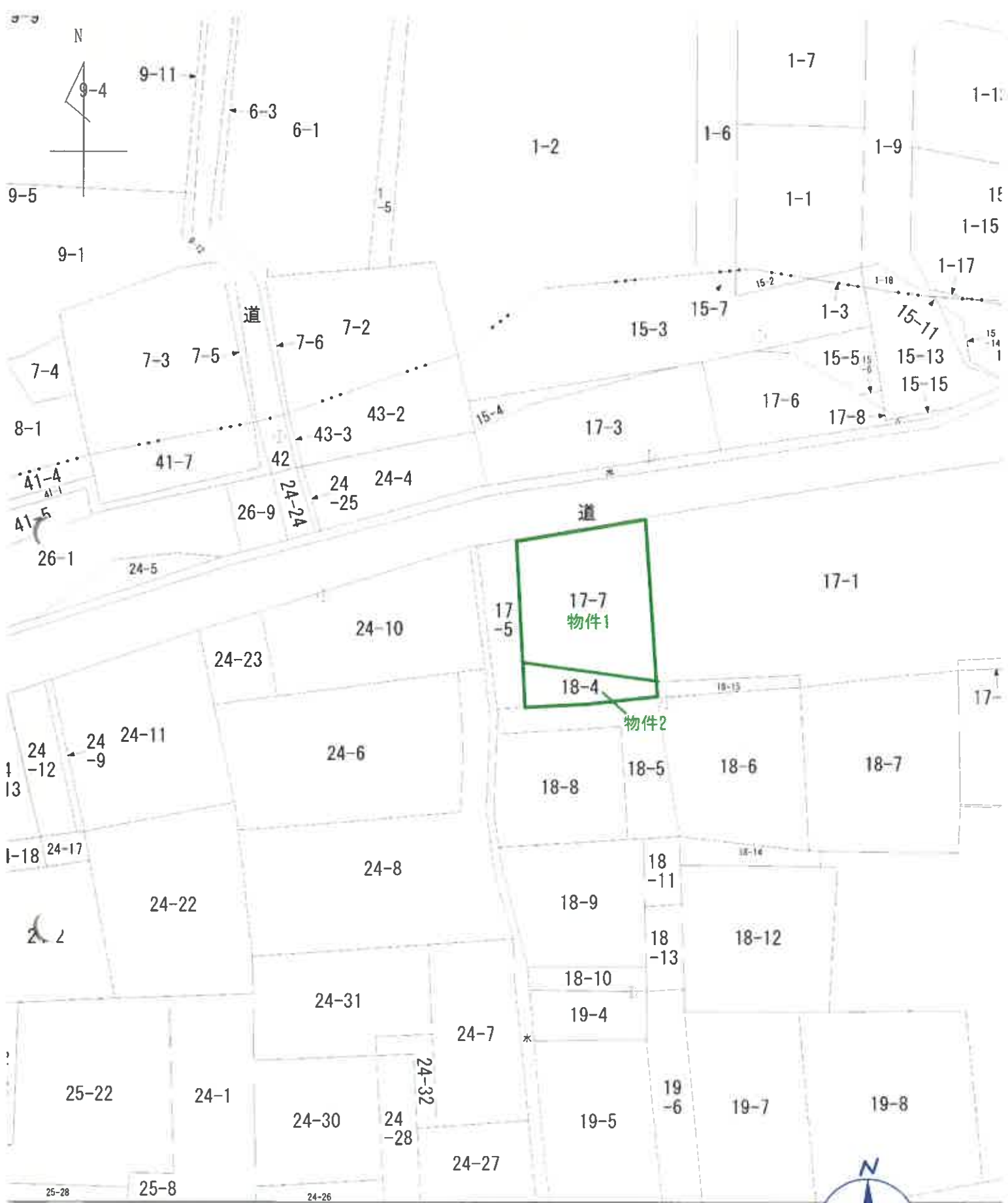
2 固定資産税等課税標準額（令和7年1月1日現在）

	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
物件1	1,460,577円	2,921,156円
物件2	312,993円	625,987円

第7 附属資料

公 図 写
現 況 概 略 図

以 上



57162.818

(座標値種別：図上測定)

(国土交通省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

録E

丸

公図写

縮尺=1:500

所在 福島市丸子字石名田

-8-

地番 17番7



現況概略図