

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月17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 3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 8年 1月13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	1,510,000 1,208,000	一括	302,000	13,272	0
1	960,000				
2	550,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福島市飯坂町字上川原
 地 番 2 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 6 4 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 福島市飯坂町字上川原 2 番地 1 6
 家屋 番号 2 番 1 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5 4 . 5 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 6 5 . 5 0 平方メートル (概測)
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8 . 9 7 平方メートル



物 件 明 細 書

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

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なし、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 福島市飯坂町字上川原
 地 番 2番16
 地 目 宅地
 地 積 164.84平方メートル

- 2 所 在 福島市飯坂町字上川原2番地16
 家屋 番号 2番16
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 54.50平方メートル
 (現況)
 床 面 積 65.50平方メートル (概測)
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8.97平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 18 号
令和 7 年 10 月 2 日受理
令和 7 年 10 月 27 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 福島市飯坂町字上川原
 地 番 2 番 16
 地 目 宅地
 地 積 164.84 平方メートル

- 2 所 在 福島市飯坂町字上川原 2 番地 16
 家屋 番号 2 番 16
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 54.50 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8.97 平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣接地の住人	1 私は本件債務者宅の隣人です。 2 本件物件2には、債務者が両親と住んでいます。ただ、日中はどこに出かけているかは分かりません。 (10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、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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、2番22、2番29及び2番2は、福島市が所有する雑種地であり、2番14及び2番27は、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) 物件1土地について
 - ア 地割れや陥没は見られなかった。
 - イ 南東側2番22との境界に設置された擁壁に数か所亀裂が入っている。
 - ウ 本件土地の南東端に簡易物置(動産)が存する。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 昭和44年12月新築と築後56年程経過しており、主である建物及び附属建物の建物全体に老朽化が見られる。
 - イ 外壁は、数か所亀裂が確認された。
 - ウ 時期は不明であるが、主である建物の南東側に寝室が増築されている。
 - エ 北西側和室の天井板が剥離している箇所がある他、歩くと畳が沈む箇所が数か所あった。
 - オ 浴室は箱や物が山積みとなっており、確認できなかった。
- 4 本件建物の占有状況等は次のとおりであった。
 - (1) 本件建物の郵便受けには氏名等の表示はなく、建物入口付近に表札も設置されていなかった。
 - (2) 郵便受けには、債務者宛の郵便は無かったが、室内に債務者及び債務者同居家族宛の郵便物が存在した。
 - (3) 室内には、調査日当日の新聞が読まれた状態で置かれていた。
 - (4) 電気、水道のライフラインが使用可能の状態となっていた。
 - (5) 近隣の住民から、本件建物に債務者が家族と同居していることが聴取できた。
- 5 上記現場の状況、関係人の陳述、室内に存在した郵便物等から、本件建物は、債務者が家族とともに居宅として占有しているものと認められた。

(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 1 0 月 2 日 (木) : - :	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 (1 0 月 1 4 日受領)
R 7 年 1 0 月 3 日 (金) 9 : 0 0 - 9 : 1 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 1 0 月 7 日 (火) 1 3 : 2 0 - 1 3 : 3 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 0 月 2 1 日 (火) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 3 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 0 月 2 1 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 目的物件は不在で解錠されていたので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

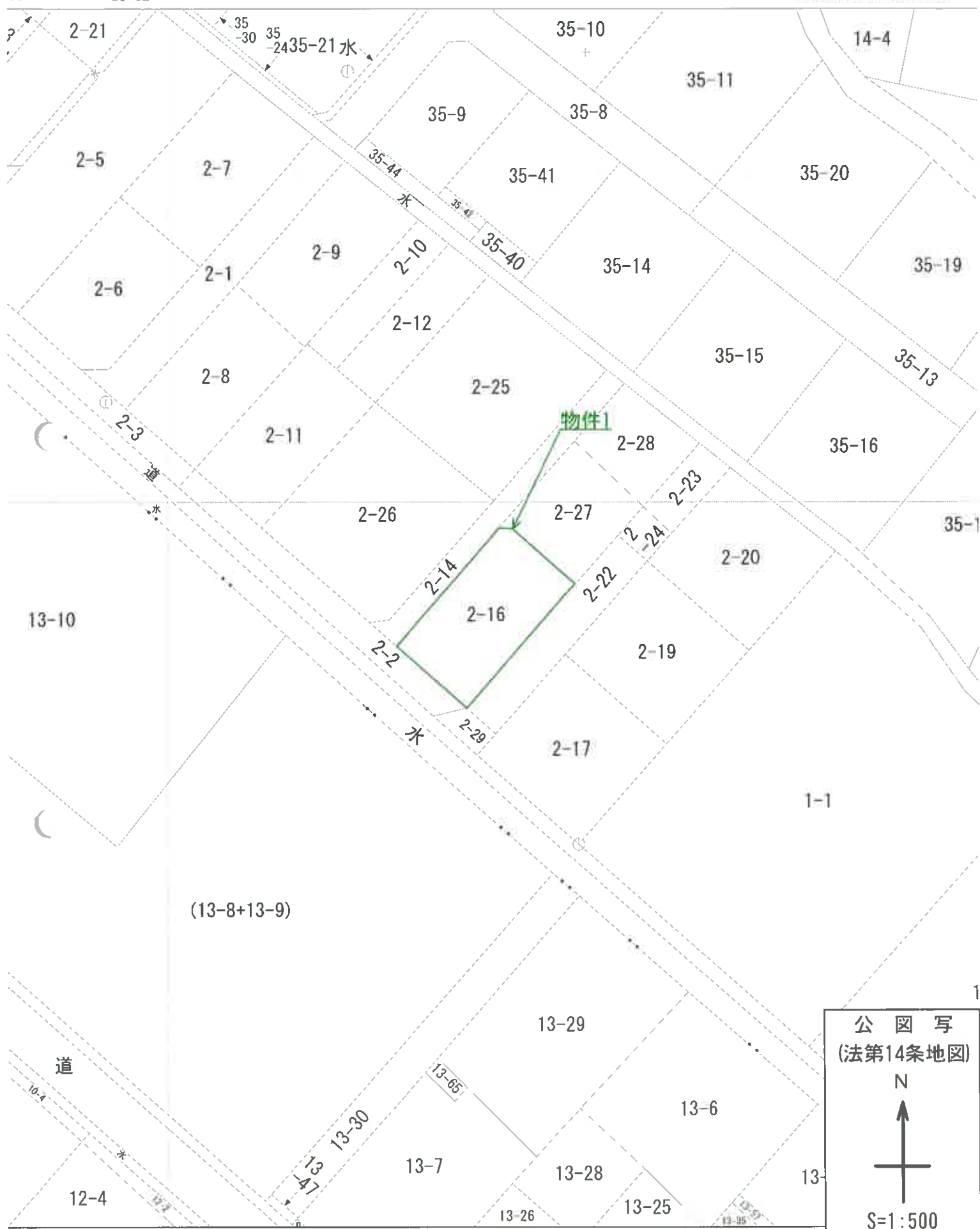
□ 令和 年 月 日

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



3097645

地番 2番27 2番28 2-16

地積測量図

土地の所在 福島市飯坂町字上川原

前 2-16 後 2-16 新 2-16 52.11.18
2-27 2-27 2-28 2-28

昭 和 五 十 二 年 壹 月 壹 六 日 作 製 年 月 日	作 製 者 [Redacted]
申 請 人 [Redacted]	

② 2-27 求積

X	Y	倍 距	倍 積 距	倍 面 積
①	5042	3070	-0.16	49.39
②	5026	1869	+976	37.31
③	6002	1862	+0.11	48.22
④	6013	2960	-873	59.43
⑤	5140	2983	-0.98	60.53
⑥	5042	3070		
⑦			+3694	49.8
⑧			-276	59.59
⑨			+108	297.95

地 積 108.29㎡

③ 2-28 求積

②	5026	1869	-0.08	29.44
③	5018	1075	+976	20.95
④	5994	1020	+0.08	28.82
⑤	6002	1862	-976	37.31
⑥	5026	1869		
⑦			+2067	77.6
⑧			-366	50.08
⑨			-1597	23.2
⑩			+798	61.6

地 積 798.6㎡

物件1

① 2-16 求積

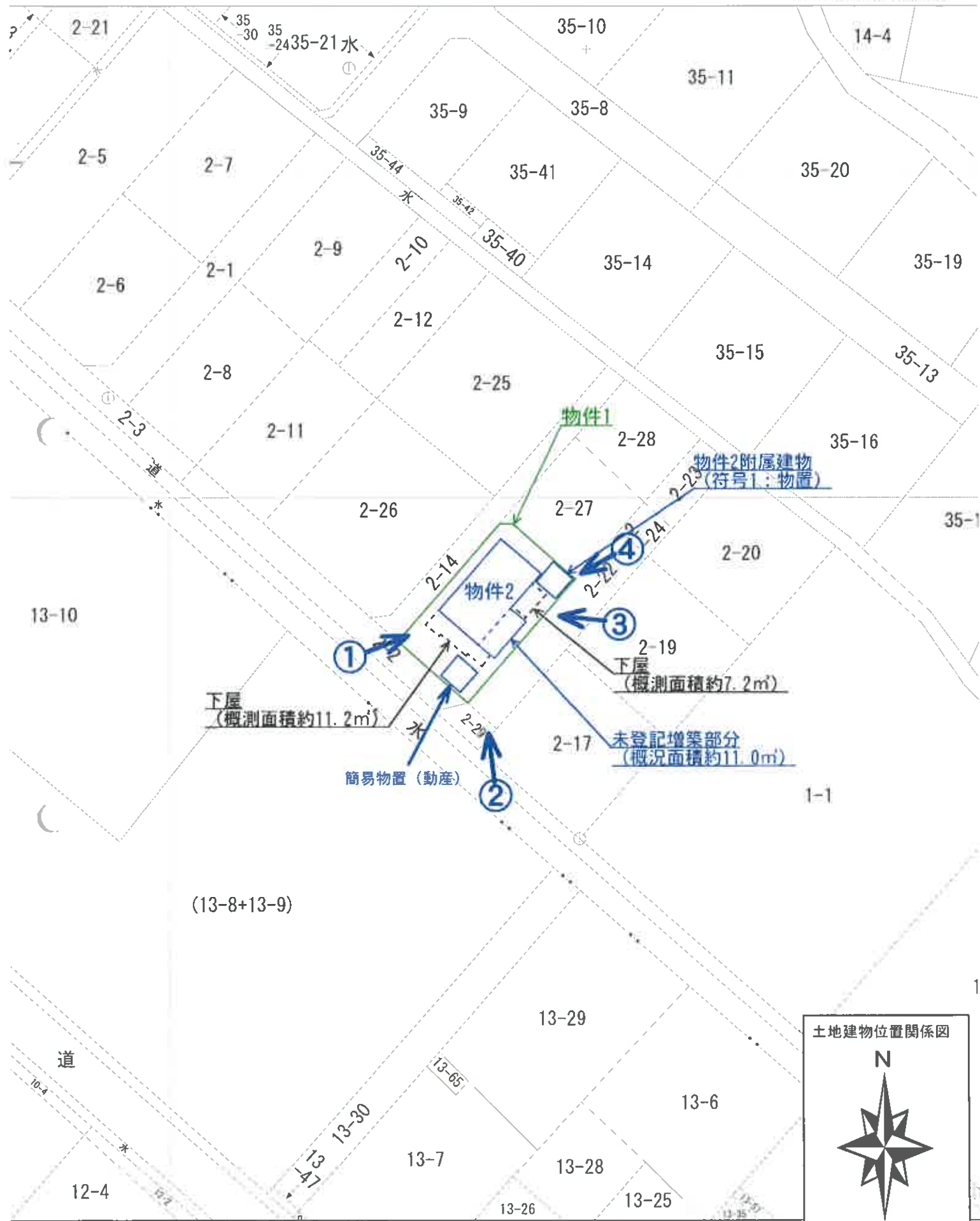
$353.00 - (108.297795 + 798.616) = 1648.4045$

地 積 1648.4㎡

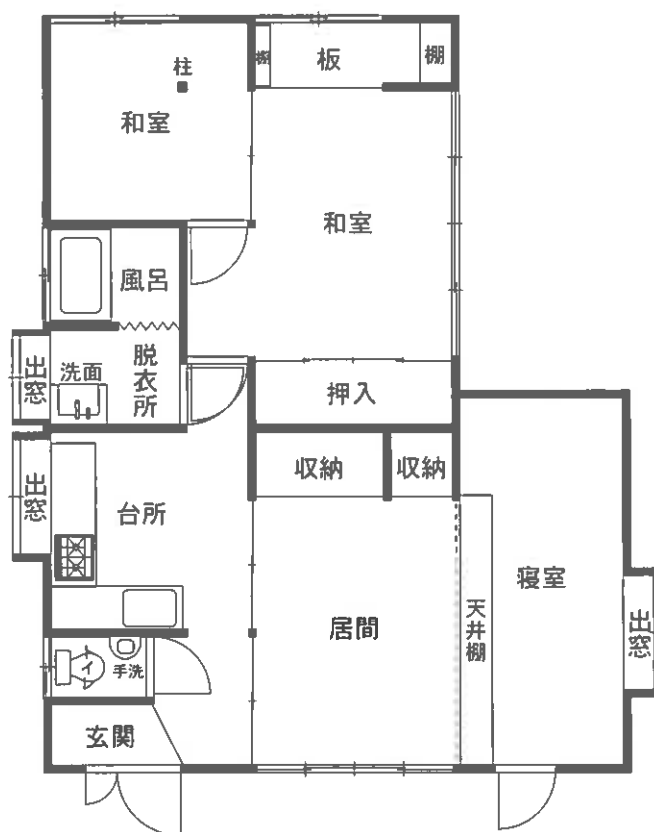
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/250

A3をA4に縮小



物件2



物件2附属建物 符号1：物置



物件2:主である建物

簡易物置(動産)



物件1

No. 1

物件2:主である建物

簡易物置(動産)

物件2:主である建物増築部分



物件1

No. 2

物件2:主である建物
 物件2:主である建物増築部分
 物件2:附属物置符号1



No. 3

物件2:附属物置符号1
 物件2:主である建物増築部分
 物件2:主である建物



物件1

No. 4



No. 5

物件2:主である建物 寝室の状況



No. 6

物件2:主である建物 居間の状況



No. 7

物件2:主である建物 北東側和室の状況



No. 8

物件2:主である建物 台所の状況



No. 9

物件2:主である建物 浴室の状況



No. 10

物件2:主である建物 北西側和室の天井



No. 11

物件2:主である建物の外壁の亀裂



No. 12

物件1:境界塀の基礎部分の亀裂

令和7年（ヌ）第18号
令和7年10月21日 現地調査
令和7年10月27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1,510,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金960,000円
物件2（建物）	金550,000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	福島市飯坂町字上川原 2 番 1 6 宅地 164.84㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福島市飯坂町字上川原 2 番地 1 6 2 番 1 6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 54.50㎡	65.50㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 8.97㎡	
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	福島交通飯坂線「医王寺前」駅の北東方約940m（道路距離、以下同じ） 福島交通バス停「さいかち町」の南方約1.1km 飯坂支所まで約1.2km いちい飯坂店まで約1.0km 飯坂小学校まで約1.8km 大島中学校まで約2.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市飯坂町中心部の南方郊外で、福島交通飯坂線の東側、県道飯坂瀬ノ上線の北東側背後に位置しており、市役所支所や小・中学校、スーパー等が概ね1～2km圏内にある、戸建住宅を主体に畑等が見られる調整区域内の住宅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	市街化調整区域 用途無指定 70% 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	間口約9.5m、奥行約17m、地積164.84㎡ 略長方形、角地、概ね平坦 南西・南東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	南西側 幅員約4m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） 南東側 幅員約4m 未舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。北西側及び北東側隣接地は何れも宅地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 なし（井戸水利用） ガス配管 なし 下 水 道 なし （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 物件1は、土地及び建物全部事項証明書の確認より、都市計画法上の線引き前からの宅地（いわゆる旧既存宅地）に該当すると認められることから、物件2主である建物の建て替えは可能である。なお、第三者が建て替えをする場合、面積要件（建て替え又は増改築を伴う場合の主たる建築物の床面積は280㎡以下、車庫については45㎡以内、その他の附属建物については一の用途につき30㎡以内であること）を満たす必要がある。（福島市都市政策部開発建築指導課開発審査係への聴聞より） ② 南東側2番22との境界に設置された擁壁に数か所亀裂が入っている。 ③ 南東端に簡易物置（動産）が存する。
---------	---

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44年12月26日 新築 経 過 年 数 : 56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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付タイル、波板トタン等 天 井 : 目透かし天井、ビニールクロス、石膏ボード等 内 壁 : 塗り壁、板張り、ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング、カーペット等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1階 : 65.50㎡ *未登記増築部分(約11.0㎡)以外は登記と概ね合致。
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	やや劣る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物件2建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	① 外壁は、数か所亀裂が確認された。 ② 外観及び概測より、物件2建物南東側に未登記の増築部分が存する。 当該部分の建築時期は不明であるが、経済的残存耐用年数は新築部分 と同じくほぼ満了していると思料されることから、新築部分と同一の 建物として評価を行う。 ③ 北西側和室の天井板が剥離している箇所があるほか、歩くと畳が沈む 箇所が数か所あった。また、浴室は箱や物が山積みとなっており、確 認できなかった。

区 分	附属建物1
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44年12月26日 新築 経過年数 : 56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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波板トタン等 天 井 : 仕上げなし 内 壁 : 仕上げなし 床 : 仕上げなし 設 備 : なし その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1階 : 8.97㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	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附属建物1を物置として使用している。
特 記 事 項	① 附属建物全体に老朽化が見られる。 ② 入口が開かないことから、内部の状況確認は入口ガラス部分からの目測に留まる。

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	15,500	1.04	164.84	0.80	2,130,000

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-35

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
 $21,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 133 \approx 15,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：102% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：103% (系統・連続性)

交通接近条件：96% (最寄り駅への接近性)

環 境 条 件：135% (周辺の土地利用度・住環境等)

行政的條件：100%

格 差 率：133%

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：104% (方位、角地等)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：104%

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	主である建物	190,000	65.50	0.03	370,000
	附属建物1	90,000	8.97	0.03	20,000
	物件 2 合計				390,000

ウ 現 価 率

物件 2

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

主である建物	附属建物1
56年	56年
0年	0年
40%	40%
5%	5%
3%	3%

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

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	2,130,000	1.00	0.25	法定地上権	530,000

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25%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	2,130,000	- 530,000		1.00	0.60	960,000
2	390,000	+ 530,000	1.00	1.00	0.60	550,000
一括価格（合計）						1,510,000

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 福島ー35

所 在 : 福島市笹谷字寺町2番1
価 格 : 21,000円/㎡
位 置 : 「桜水」駅まで道路距離で約1.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 419㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
用途指定なし
建ぺい率 70% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

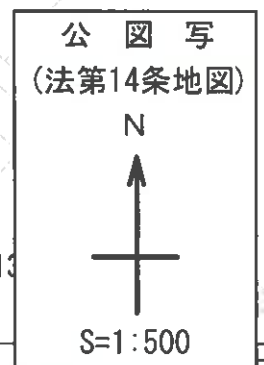
2 固定資産税課税標準額（令和7年1月1日現在）

物件1 : 293,964円
物件2 : 631,774円
附属建物1 : 22,401円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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



地番区域

飯坂町
字上川

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。

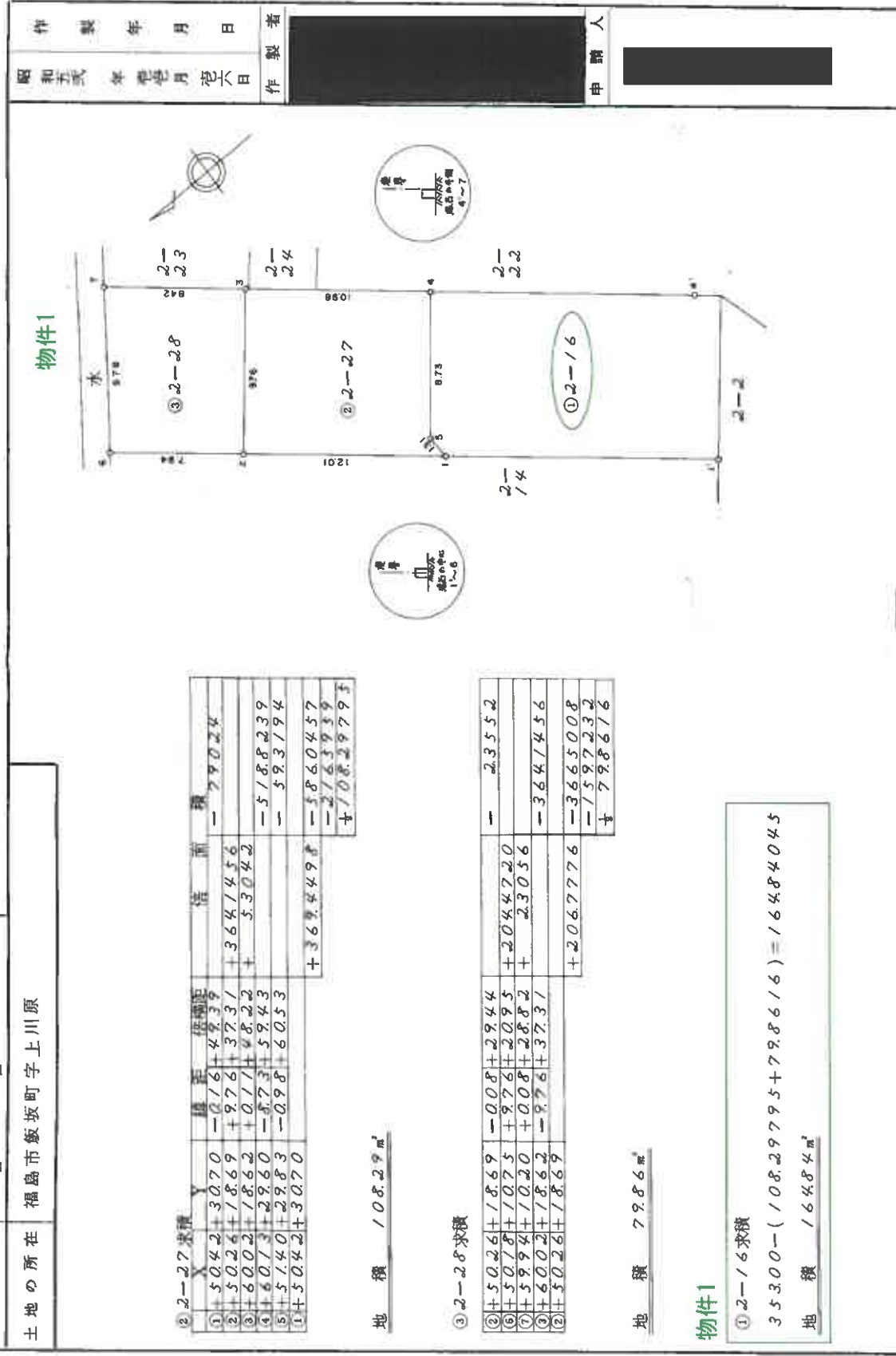
3037645

地番 2番27 2番28 2-16

地積測量図

土地の所在 福島市飯坂町字上川原

前 2-16 2-16 2-16 52.11.18
2-27 2-27 2-27
2-28 2-28 2-28



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

A3→A4に縮小 (70%に縮小)

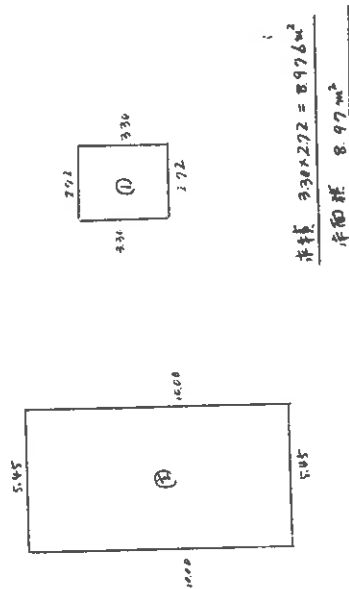
面 区 物 建

家庭番号 2-16

2-16

建物の所在

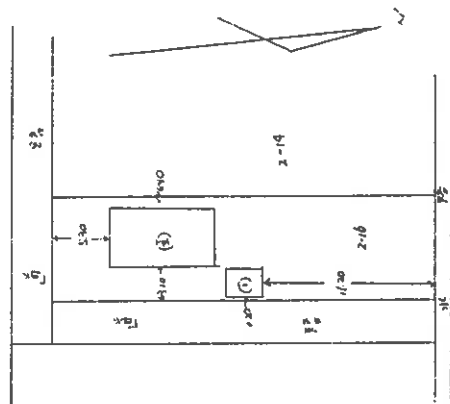
卷一百一十五



求面积 $5.45 \times 10.00 = 54.50 \text{ m}^2$

物件2

進物回函



昭和廿四年六月廿四日

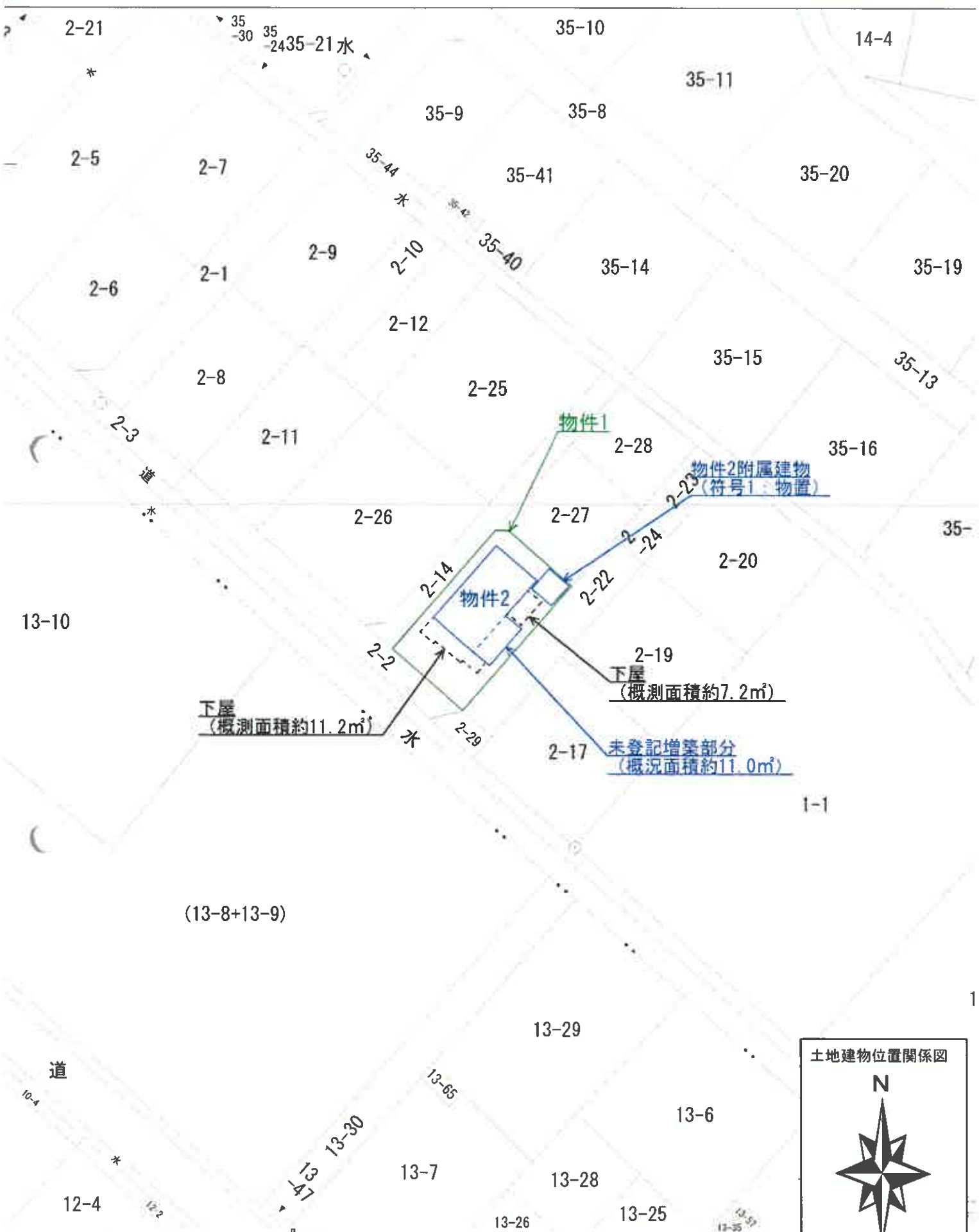
作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1700

1/500

A3→A4に縮小（70%に縮小）



(13-8+13-9)

土地建物位置関係図



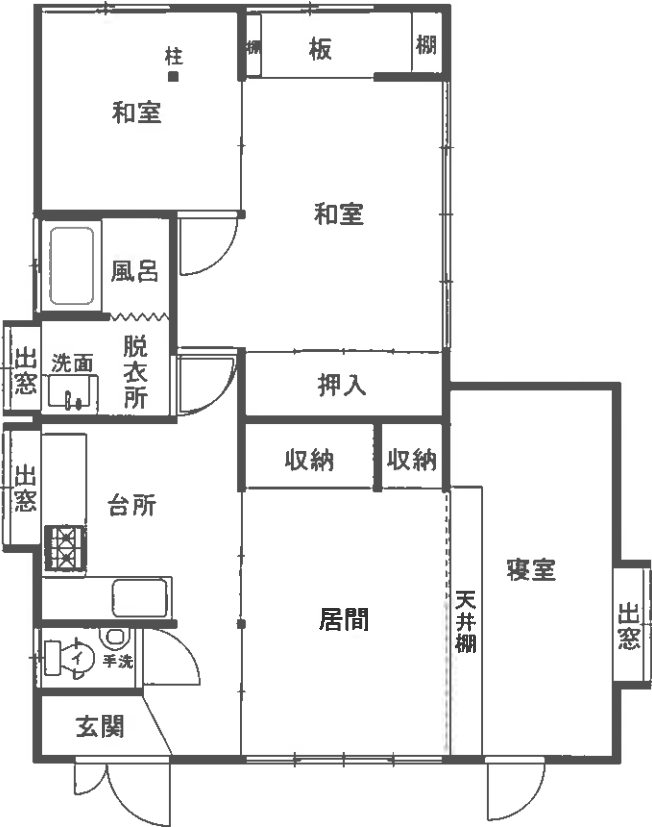
地
番
区
域

飯坂町
字上川

(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

物件2



物件2附属建物
符号1：物置

