令和　８年（ケ）第　　１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官　山　岸　和　也

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１２月　１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　５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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 030, 000 8, 024, 000	一括	2, 006, 000	72, 736	17, 941
1	3, 500, 000				
2	6, 530, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　福島市渡利字東

　　地　　番　　16番14

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　150．00平方メートル

2　所　　在　　福島市渡利字東16番地14

　　家屋　番号　　16番14

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　44．30平方メートル
　　2階　44．71平方メートル

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官　山　岸　和　也

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。

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市渡利字東

　　地　　番　　１６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．００平方メートル

２　所　　在　　福島市渡利字東１６番地１４

　　家屋　番号　　１６番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４４．３０平方メートル
　　２階　４４．７１平方メートル

令和　８年（ケ）第１９号
令和　８年　７月３１日受理
令和　８年　９月　７日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所
執行官　宍戸　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

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　福島市渡利字東

　　地　　番　　１６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．００平方メートル

２　所　　在　　福島市渡利字東１６番地１４

　　家屋　番号　　１６番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４４．３０平方メートル
　　２階　４４．７１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
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	北側にスチール製物置（動産）が存する
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：
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

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の状況は、公図写し、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、いずれも第三者所有であり、１６番１，１６番３及び１５番１０の各地目は宅地、１５番１の地目は畑である。

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　西側で市道「前山・山ノ神線」に接している。

イ　市道から物件２の敷地西側は舗装されているが、それ以外の部分は未舗装の砂利敷きとなっている。特に地割れや陥没箇所は見当たらなかった。

ウ　敷地の北側にスチール製物置（動産）が存する。

(2)　物件２建物について

ア　平成２７年１０月新築であり、１階リビング・ダイニングの内壁に一部亀裂が入っている箇所があったが、それ以外の各室、階段及び廊下の内外壁、天井、床に不具合は見られなかった。

イ　１階と２階の間の中２階に物置が存する。中２階の物置は、天井高約１．１メートルのため、登記床面積には入っていない。

ウ　１階リビング・ダイニングの天井高が約３．２メートルある。

エ　債務者の供述が得られなかったため、詳細は不明であるが増改築した形跡、室内で犬や猫などのペットを飼っている形跡は見当たらなかった。

オ　太陽光発電設備、床暖房設備は無いと思われる。

4　本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。

(1)　本件建物の玄関先には、債務者の姓を表示した表札があり、同郵便受けにも債務者の姓がローマ字で表記されていた。

(2)　室内に、債務者宛の郵便物や電気料金関係書類が存在した。

(3)　室内の玄関先に立入調査日の地元紙朝刊があった他、本件建物内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。

5　上記現場の状況、室内に存在したライフライン関係書類、調査日当日の新聞紙朝刊から、本件建物は、債務者が家族と共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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
Ｒ８年８月３日（月） ：－　：	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１７日受領）
Ｒ８年８月４日（火） ：－　：	執行官室	福島地方法務局に対し、全部事項証明書交付申請を送付（８月１２日受領）
Ｒ８年８月２０日（木） １１：５０－１２：００	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
Ｒ８年８月３１日（月） １３：３０－１４：２０	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年　月　日（　） ：－　：		
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８年８月３１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。

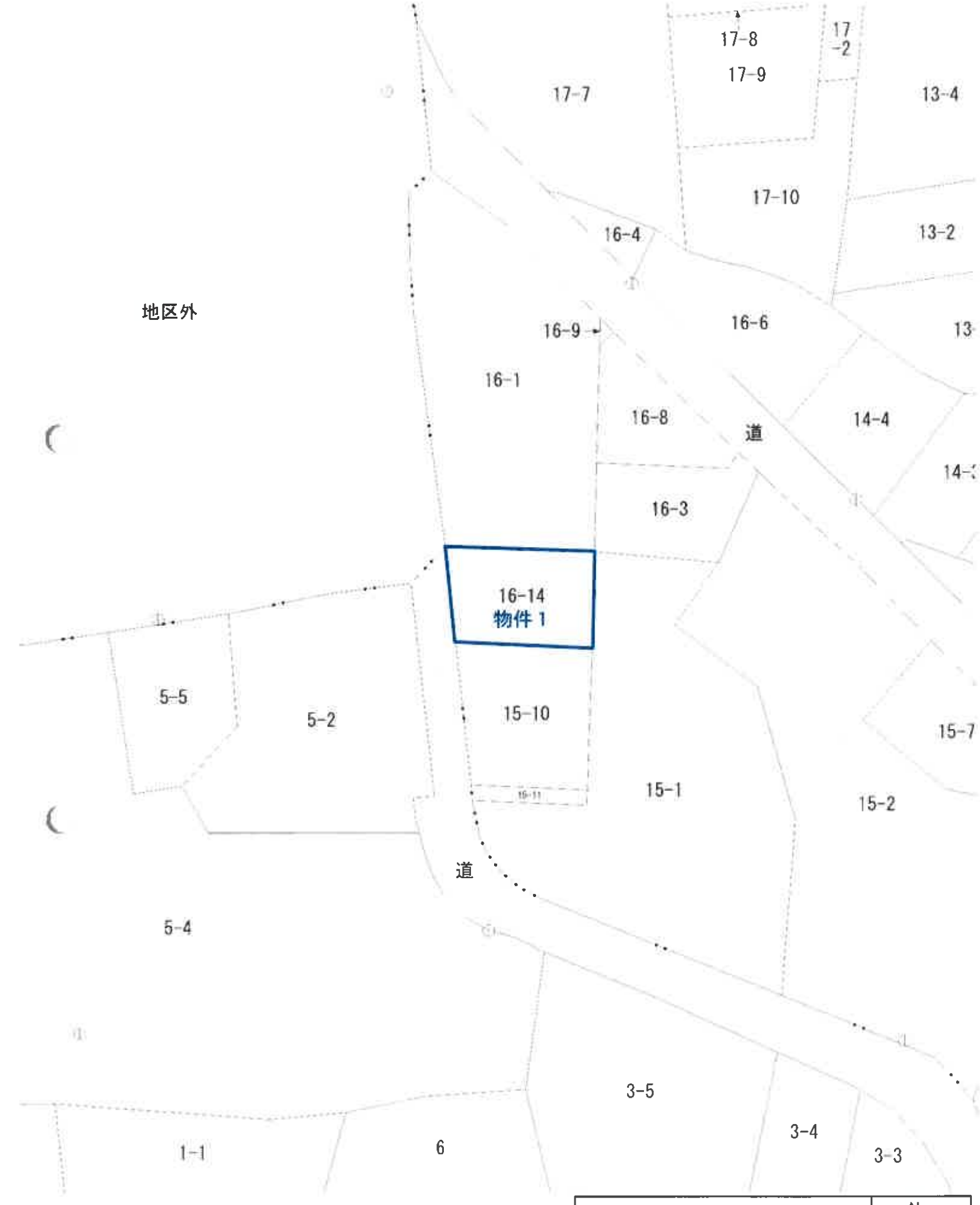
□令和　　年　　月　　日

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



公　図　写		N
縮　尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

（　5　枚目　）

各階平面図

物件2

家屋番号	１６番１４
建物の所在	福島市渡利字東１６番地１４

建物図面

1階

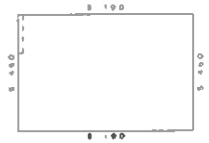


求積表

3 640 ×	0 2275	=	0 828100
5 460 ×	7 9625	=	43 475250
合計			44 303350

床面積　44．30㎡

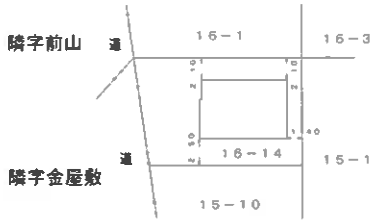
2階



求積表

5 460 ×	8 190	=	44 717400
合計			44 717400

床面積　44．71㎡



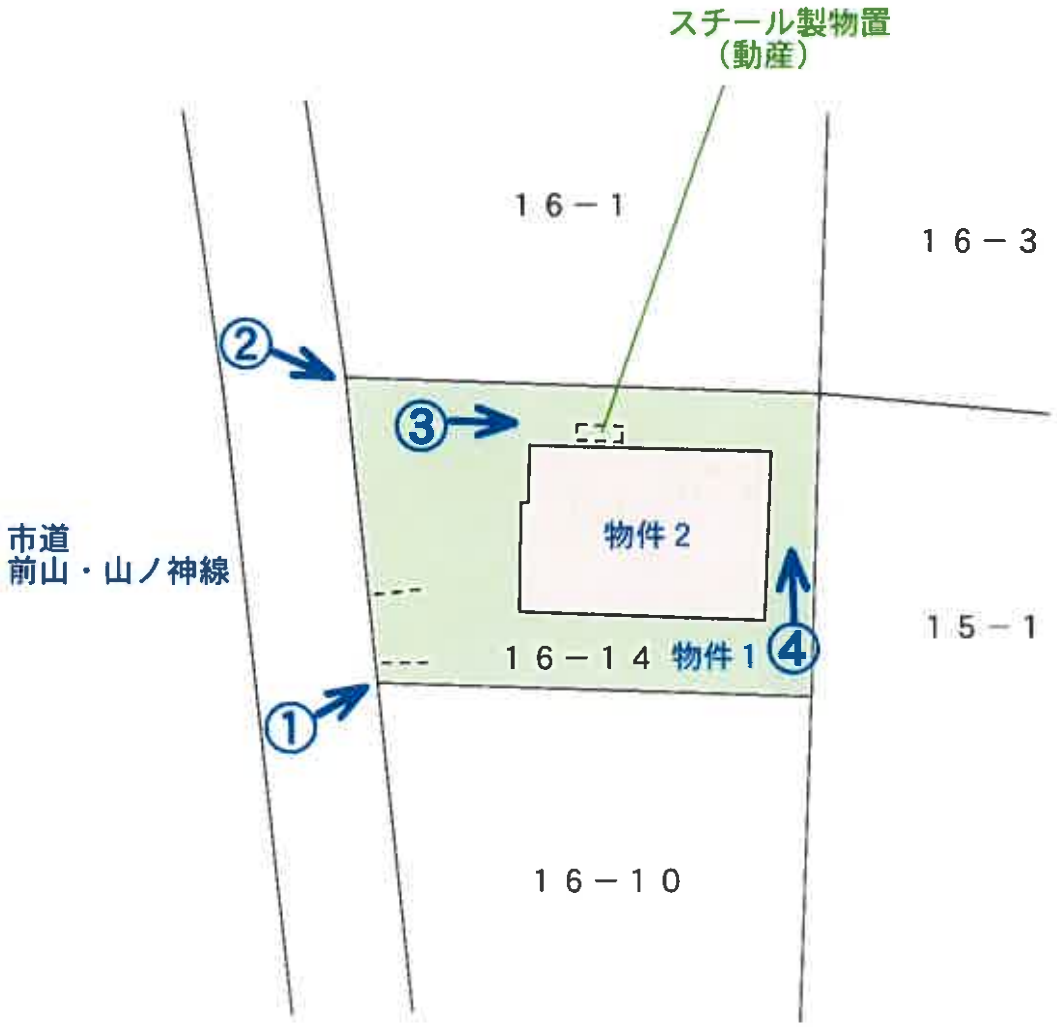
作製者	[redacted]（平成２７年１１月１６日作製）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（６枚目）

A３からA４に縮小

表示年月日：2026/08/04

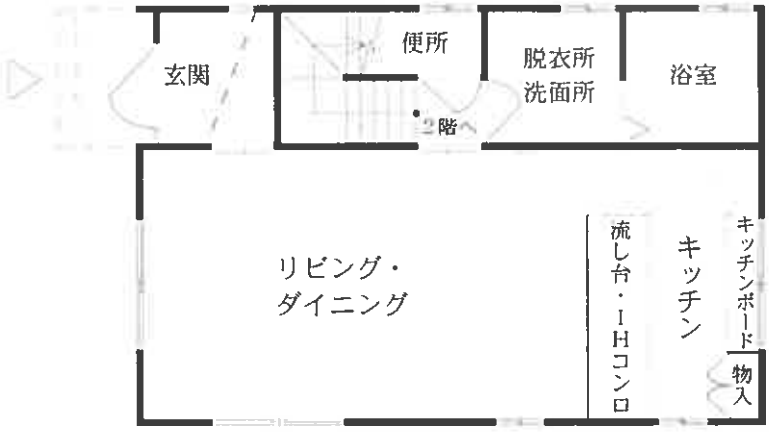


←○写真撮影位置方向・写真番号

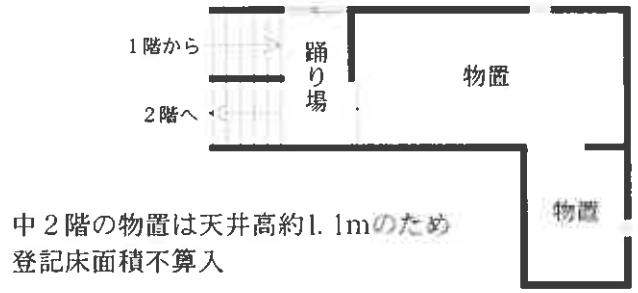


（ 7 枚目 ）

土地建物位置関係図

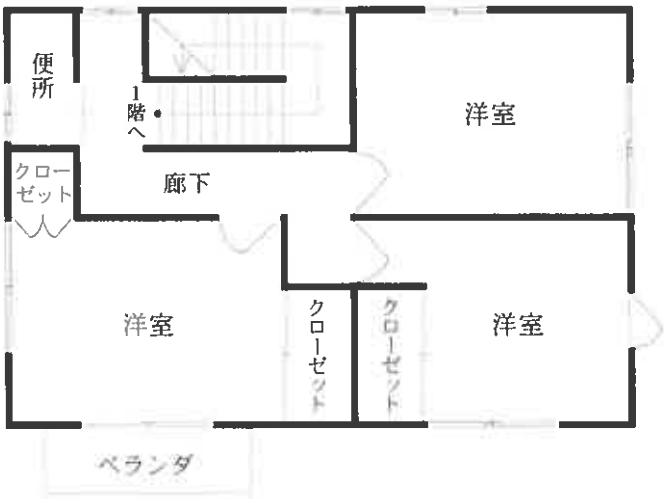


（１階）



中２階の物置は天井高約1.1mのため
登記床面積不算入

（中２階）



（２階）

建物間取図

物件２



物件１

No.　1

物件２



物件１

No.　2

スチール製物置（動産）　　物件２



物件１

No.　3

物件２



物件１

No.　4



No. 5

物件2：1階リビング・ダイニングの状況



No. 6

物件2：1階キッチンの状況



No. 7

物件2：1階浴室の状況



No. 8

物件2：中2階（物置）の状況



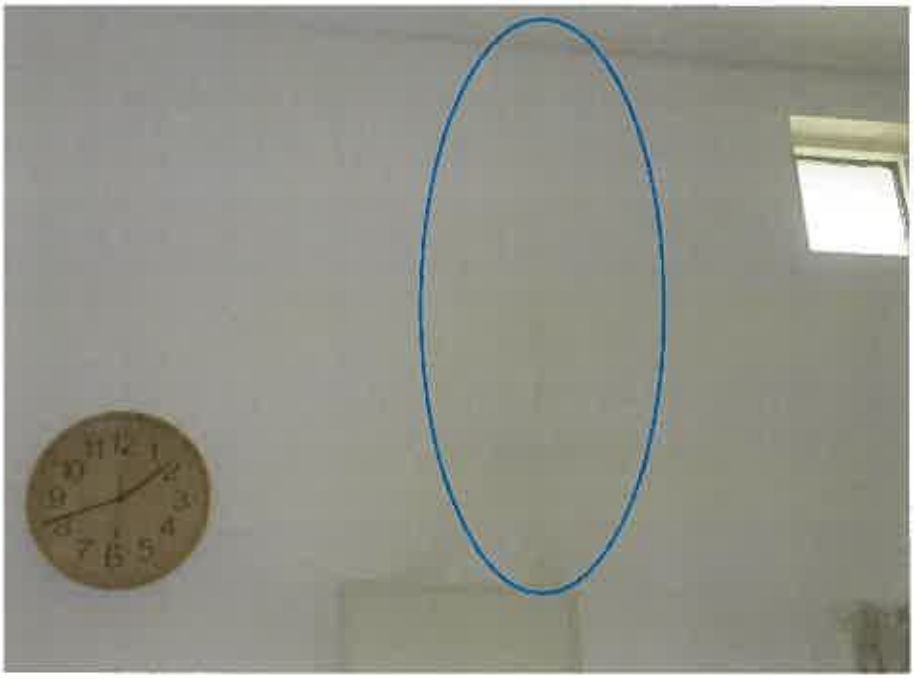
No. 9

物件2:2階南西側洋室の状況



No. 10

物件2:2階北東側洋室の状況



No. 11

物件2：1階リビング・ダイニングの内壁の亀裂

令和８年（ケ）第19号
令和8年8月31日 現地調査
令和8年9月17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10,030,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金3,500,000円
物件２（建物）	金6,530,000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 地番 地目 地積	福島市渡利字東 １６番１４ 宅地 150.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市渡利字東　１６番地１４ １６番１４ 居宅 木造スレートぶき２階建 1階：　44.30㎡ 2階：　44.71㎡ 計　：　89.01㎡	

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 福島駅の南東方 約3,500m（道路距離、以下同じ） 福島交通 花見山入口バス停の東方 約460m 福島市立渡利小学校の南東方 約1,700m 福島市立渡利中学校の南東方 約1,000m いちい渡利店の東方 約1,000m	
付近の状況	目的物件は福島市中心市街地からは阿武隈川を挟んだ南東側である渡利地区に位置し、付近は、戸建住宅を中心に山林も見られる、北向きの緩傾斜のある住宅地域となっている。 渡利地区の住宅地域の中では外縁部に位置する立地条件である。	
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種低層住居専用地域 40% 60% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 建築物の高さの限度10m、外壁の後退距離1m （最低敷地面積の制限無し）
画地条件	西側で下記の市道に接面する、間口約10.1m、奥行約14.3～15.7mのほぼ台形の中間画地である。 前面市道に北向きの緩傾斜があり、物件１土地は接面市道と概ね等高ないし約0.5m高い。 画地内は概ね平坦である。	
接面道路の状況	西側　幅員約4.0m舗装市道　　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	所有者が、地上に物件２建物を所有し、占有している。 隣接地は、南側は住宅で物件１土地より約0.5～0.7m高く、北側は住宅の離れないし倉庫で物件１土地より約0.7m低い。東側は現況は畑で、物件１土地と等高ないし約0.3m低い。	

供給処理施設	上 水 道　　特記事項のとおり 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 法定地上権について 物件１土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件２は建築前であった。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でも、建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ② 上水道の配管の状態について 物件１が接面する市道 前山・山ノ神線には上水道の公設管はなく、物件１土地へは北方の市道 砂山・山ノ神線から個人管で引込んでいる。引込距離は約50ｍ（地図上概測）である。 ③ 都市ガスの配管状態について 上水道と同様に市道 砂山・山ノ神線には本管が埋設されているが、接面市道には本管はなく、物件１土地への引込もない。 ④ 動産について 物件２建物の北側（建物の北西角部分）に、スチール物置（動産）が置かれている。

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)　：平成27年10月26日 新築 経　過　年　数：11年 経済的残存耐用年数：19年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：スレートぶき 外　壁　：ＡＬＣ、クリーム色系 天　井　：クロス貼り 内　壁　：クロス貼り 床　：フローリング 設　備　：給排水設備、電気設備、ヒートポンプ式給湯器等 その他　：1階のリビング・ダイニングの天井高が約3.2ｍある構造
床　面　積（現　況）	１階：　44.30㎡　　２階：　44.71㎡　　計：　89.01㎡ ＊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	1階リビング・ダイニングの内壁に小規模なヒビ割れがあるが、これ以外に目立った破損・汚損等は見当たらず、保守管理の状態は標準的と見られる。
建物の利用状　況	物件２所有者が、家族と共に居宅として居住・占有している。
特記事項	① 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ② 階段の踊り場から出入りする形で天井高約1.1ｍの中2階が存し、物置（概測で約9.1㎡）として利用されている。

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	42,000	1.03	150.00	1.00	6,490,000

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－10

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
42,400円/㎡	× 100.6 / 100	×	100 / 103	×	100 / 99	≒ 41,800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：103%（道路の方位）

◇地　域　格　差：街　路　条　件：102%（幅員、系統・連続性等）
交通接近条件：104%（最寄駅、市街地、商業施設等）
環　境　条　件：93%（整然性、傾斜の状態、供給処理施設等）
行政的条件：100%（用途地域、建蔽・容積率等）
格　差　率：99%

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：103%（道路の方位、形状等）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：103%

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	250,000	89.01	0.46	10,240,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	11年
b 経済的残存耐用年数	19年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
d 残価率	5%
e 現価率	46%

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

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 ウ		土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ
1	6,490,000	1.00	0.10	法定地上権不成立による場所的利益	650,000

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不成立による場所的利益と判定し、その割合を10%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	6,490,000	－　650,000		1.00	0.60	3,500,000
2	10,240,000	＋　650,000	1.00	1.00	0.60	6,530,000
一括価格（合計）						10,030,000

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－10

所　　在　：福島市小倉寺字二反田22番5
価　　格　：42,400円/㎡
位　　置　：福島駅　約2,500m
価格時点　：令和8年1月1日
地　　積　：218㎡
供給処理施設　：水道・下水
接面街路　：東　5m市道
用途指定等　：市街化区域
第１種低層住居専用地域
建ぺい率　　40%　　容積率　　60%
地域の概要　：一般住宅、アパート、農地等が混在する住宅地域

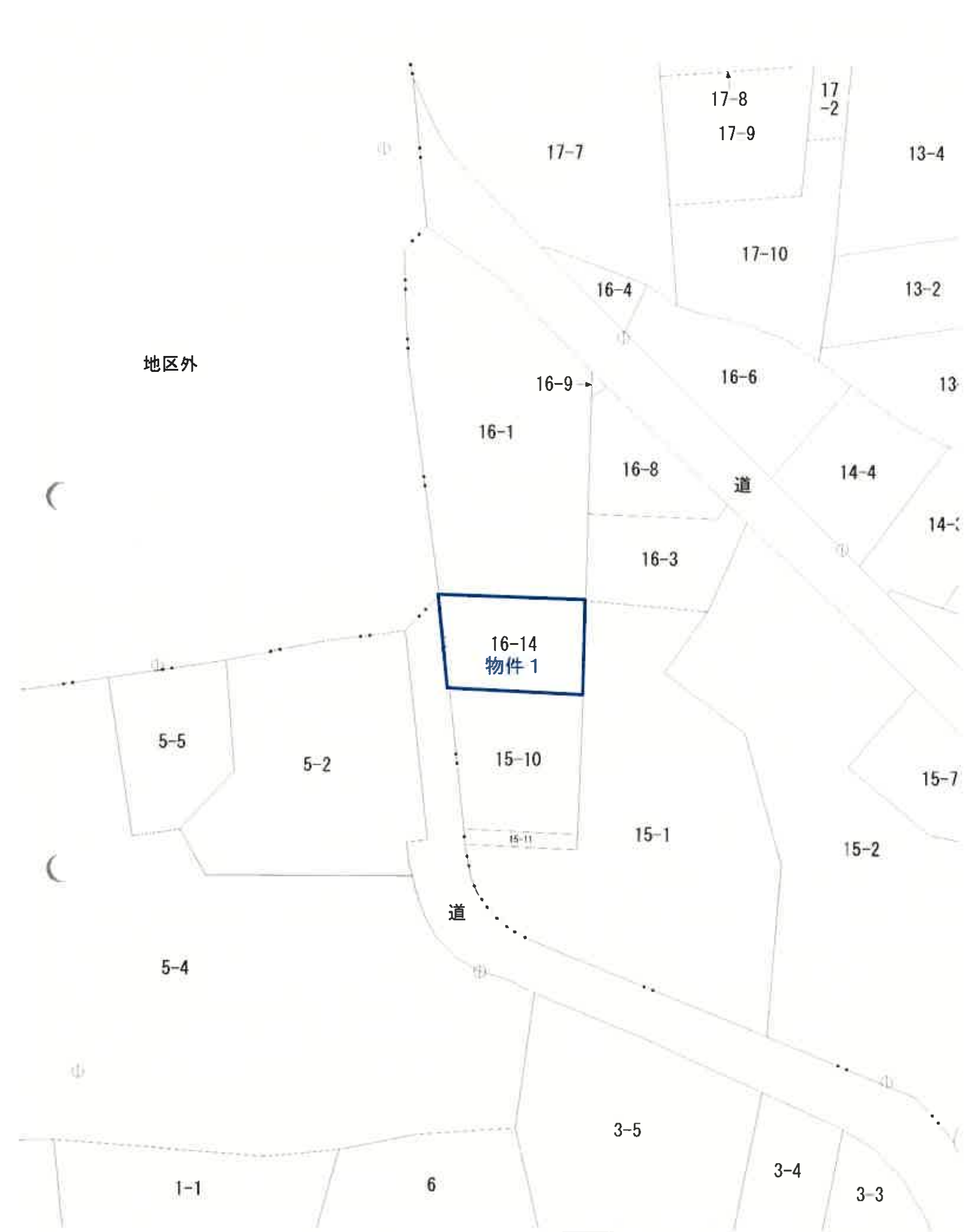
２　固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件１：　785,000円
物件２：　4,410,494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		N
縮　尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

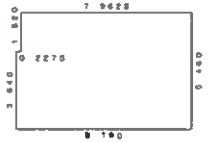
各階平面図

物件２

家屋番号	１６番１４
建物の所在	福島市渡利字東１６番地１４

建物図面

1階

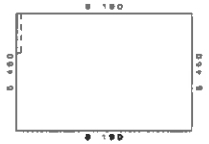


求積表

3 640 ×	0 2275	=	0 826100
5 460 ×	7 9625	=	43 475250
合計			44 303350

床面積　44.30 ㎡

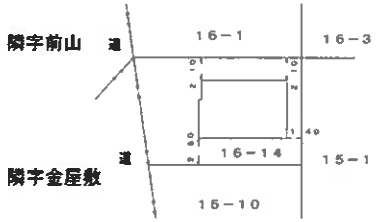
2階



求積表

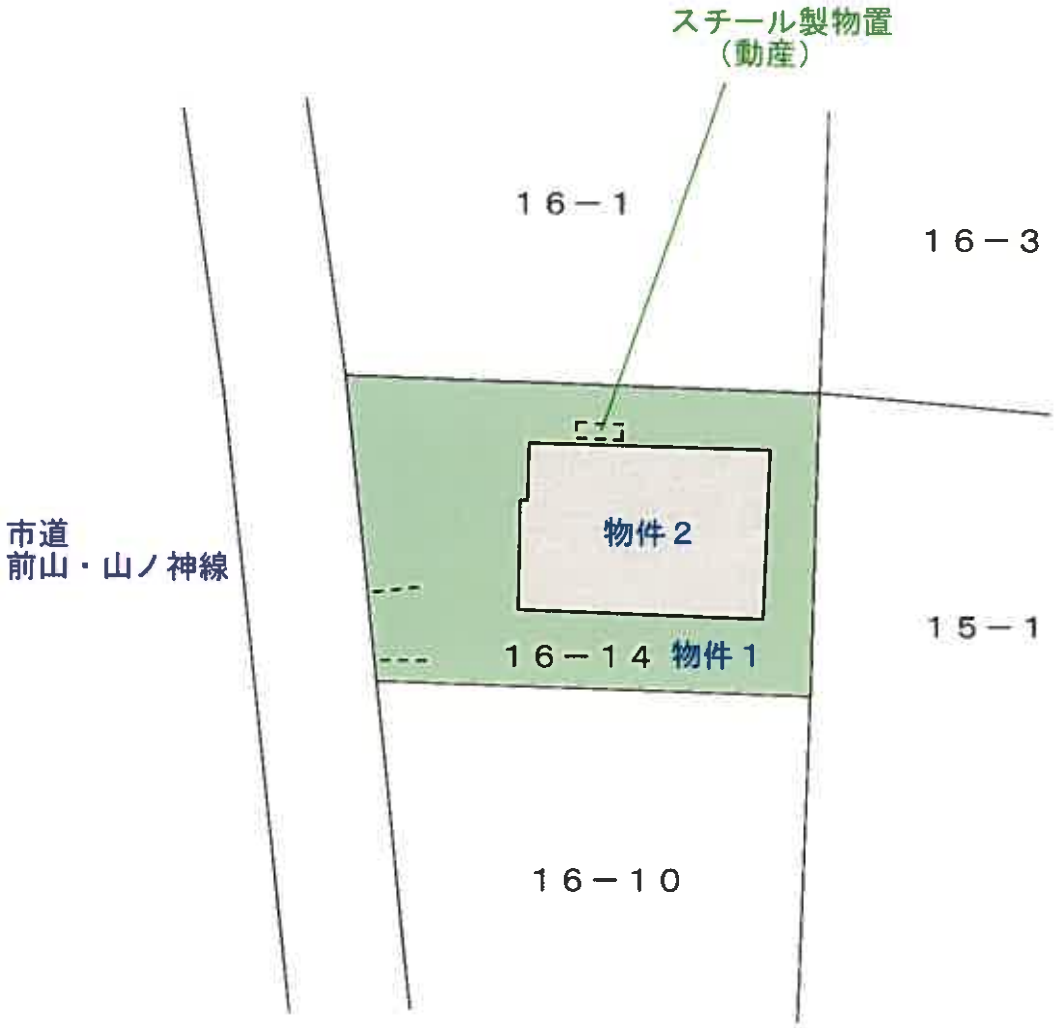
5 460 ×	8 190	=	44 717400
合計			44 717400

床面積　44.71 ㎡



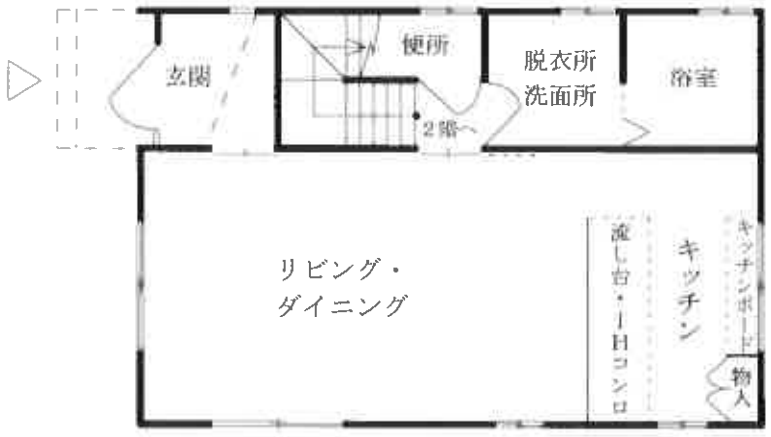
作製者	[redacted]（平成２７年１１月１６日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

Ａ３からＡ４に縮小

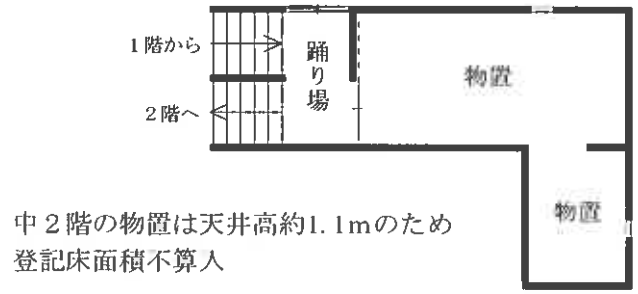




土地建物位置関係図

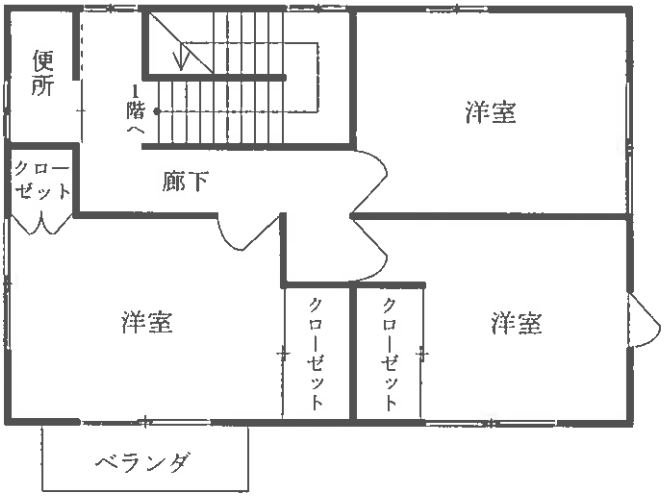


（１階）



中２階の物置は天井高約1.1ｍのため
登記床面積不算入

（中２階）



（２階）

物件２

建物間取図