

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 日 午後 4 時 30 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 5 月 16 日から, 当庁閲覧室に備え置きます。		

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,540,000 1,232,000		308,000	24,061	0

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 須賀川市仁井田字大谷地 |
| | 地 | 番 | 592番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 952.24平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 4 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 白 岩 智 理

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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

A 所有の売却対象外建物（家屋番号 592 番）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 591 番 4）を通行のため利用している。

《 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、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 須賀川市仁井田字大谷地 |
| | 地 番 | 5 9 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 2. 2 4 平方メートル |

令和 6 年（ヌ）第 40 号
令和 7 年 1 月 20 日受理
令和 7 年 2 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

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 | 須賀川市仁井田字大谷地 |
| | 地 | 番 | 5 9 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 2 . 2 4 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 ） ☐ 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	☒ 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		
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

占有者及び占有権原（物件1 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■債務者の兄	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■（債務者））の陳述 / □提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃貸借 ■使用借権 □	
占有開始時期	昭和61年 1月 5日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	□所有者 □その他の者（ ）	
当事者借主	□占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
債務者と同居している債務者の兄が、本件土地上に目的外建物（592番）を所有し、占有している。 本件土地の所有者と本件土地上にある目的外建物の所有者は、兄弟で目的外建物に同居しているため、特段地代等の定めをしていないことから、占有権原は使用借権と認めた。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	須賀川市仁井田字大谷地 5 9 2 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 5 9 2 番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概略)	1 1 6 . 5 7 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者の兄) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 1 2 年 1 1 月 1 8 日 (昭和 4 2 年 1 1 月 1 0 日増築) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	登記簿上、附属建物として 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 : 3 6 . 4 5 平方メートル (昭和 1 7 年 1 2 月 1 日新築) 符号 2 種 類 : 物置 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 4 9 . 6 8 平方メートル (昭和 4 4 年 4 月 1 日新築) 符号 3 種 類 : 物置 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 1 1 . 7 9 平方メートル (昭和 4 4 年 1 0 月 1 日新築) が記載されているが、現況は符号 2 だけが建っており、符号 1 及び符号 3 は 取り壊されている

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者の兄	1 私は、債務者の兄で、本件土地上に建っている目的外建物（５９２番）の所有者です。 2 今、債務者は留守ですが、この家で同居しています。 3 債務者名義の土地を借りることについて、特段賃貸借契約等は結んでいません。 （１月２３日物件所在地で面談し事情聴取）
■ 債務者	1 私は、本件の債務者です。 2 本件土地は、令和３年７月に前所有者の叔父から買い取りました。 3 現在本件土地上に、目的外建物（５９２番）が建っていますが、建物の所有者は私の兄です。兄弟でこの建物に同居していますので、特に地代を貰ったり、賃貸借契約を結んだりはありません。 4 本件土地上にある目的外建物（５９２番）の登記簿には、主である建物の他、附属建物の符号１から符号３まで記載されていますが、符号１及び符号３は既に取り壊されており、現在は主である建物と符号２の物置が建っています。 （２月１０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、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係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のうち、公道に出るために通行する必要のある５９１番４の土地は、本件債務者名義の雑種地である。それ以外の各土地は、登記上、いずれも第三者所有である。
- 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) 土地全体が未舗装であるが、地割れや陥没などは見られなかった。
 - (2) 本件土地は、周囲の土地よりも低くなっており、本件土地の南東側は、中央部よりも１～１．３メートル程小高くなっている。また、南西側は中央部よりも３０センチメートルから１メートル程高くなっている。
 - (3) 本件土地上には、債務者の兄が所有する目的外建物として５９２番の主である建物（居宅）及び附属建物符号２（物置）があり、本件土地を占有している。占有権原は使用借権と認めた。
 - (4) 本件土地から南側公道に出るためには、隣接する５９１番４の土地を通行しなくてはならない。買受人は、５９１番４の土地を通行するについて、土地所有者と協議をする必要がある。

（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
R 7 年 1 月 2 0 日 (月) 1 5 : 0 0 - 1 5 : 1 0	福島地方法務局郡山支局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 月 2 3 日 (木) 1 6 : 3 0 - 1 6 : 4 5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件占有者から事情聴取
R 7 年 2 月 1 0 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
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。

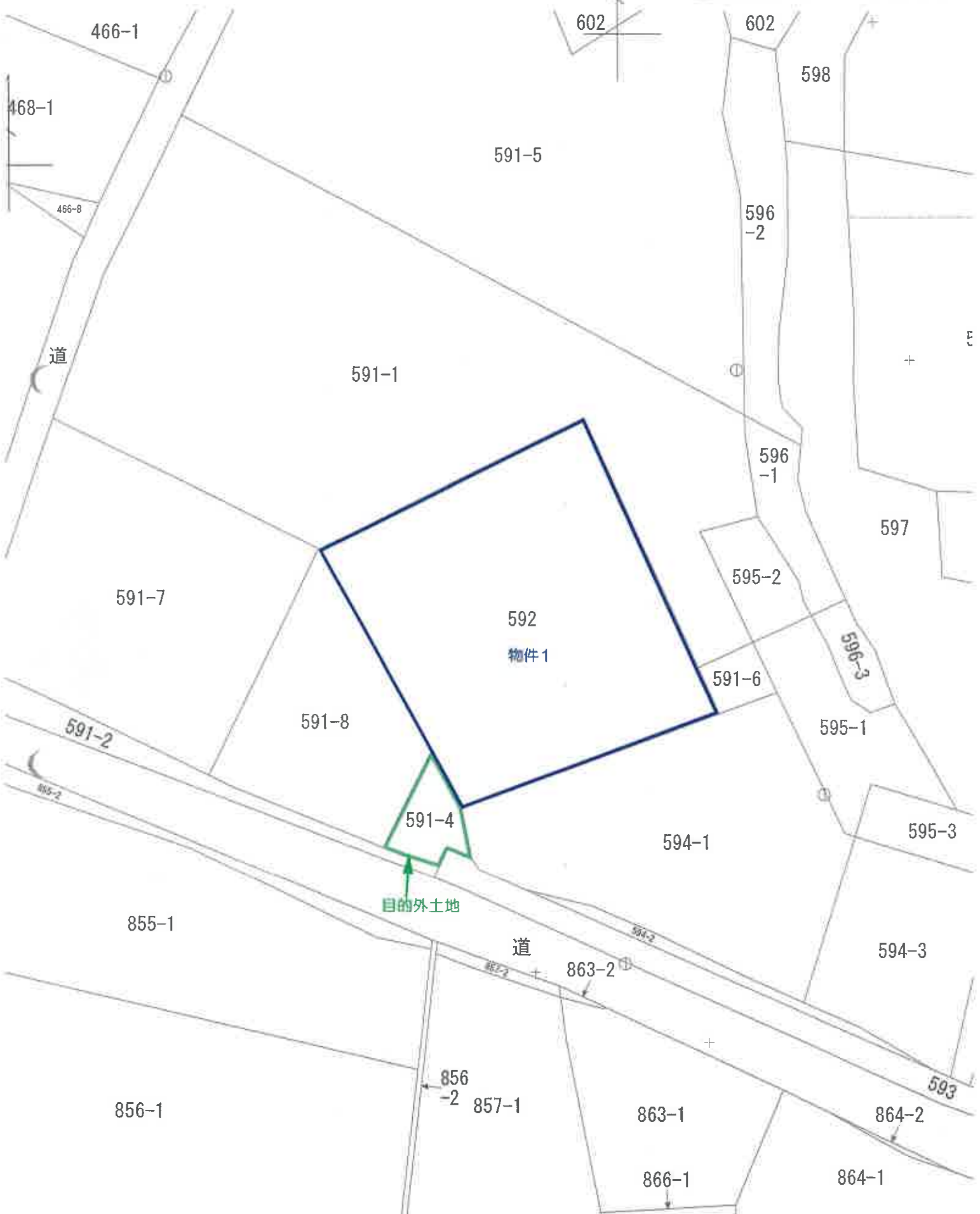
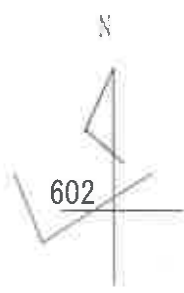
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公図写 S=1/500



登記年月日：昭和55年4月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方支務局郡山支局管轄)

令和6年10月30日 仙台支務局

登記官

(9 枚目)

0.55.4.2/

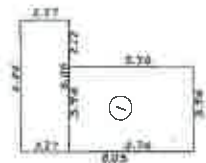
建物図面

各階平面図

0611454

家屋番号 592番

建物の所在 須賀川市大字仁井田字大谷地592番地



床面積

$$\begin{aligned} 8.94 \times 13.04 &= 116.5776 \\ 3.94 \times 5.78 &= 22.6944 \\ \hline &= 139.2720 \end{aligned}$$

$$139.2720 \text{ m}^2$$



床面積

$$13.04 \times 8.94 = 116.5776$$

$$116.5776 \text{ m}^2$$



床面積

$$9.1 \times 5.46 = 49.686$$

$$49.686 \text{ m}^2$$

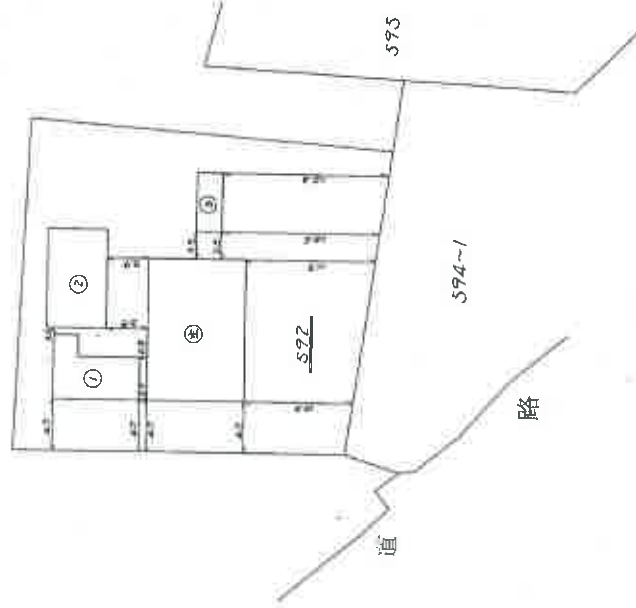


床面積

$$5.46 \times 2.16 = 11.7936$$

$$11.7936 \text{ m}^2$$

591~1



(長瀬製)

作製者

5日作製

縮尺 1/250

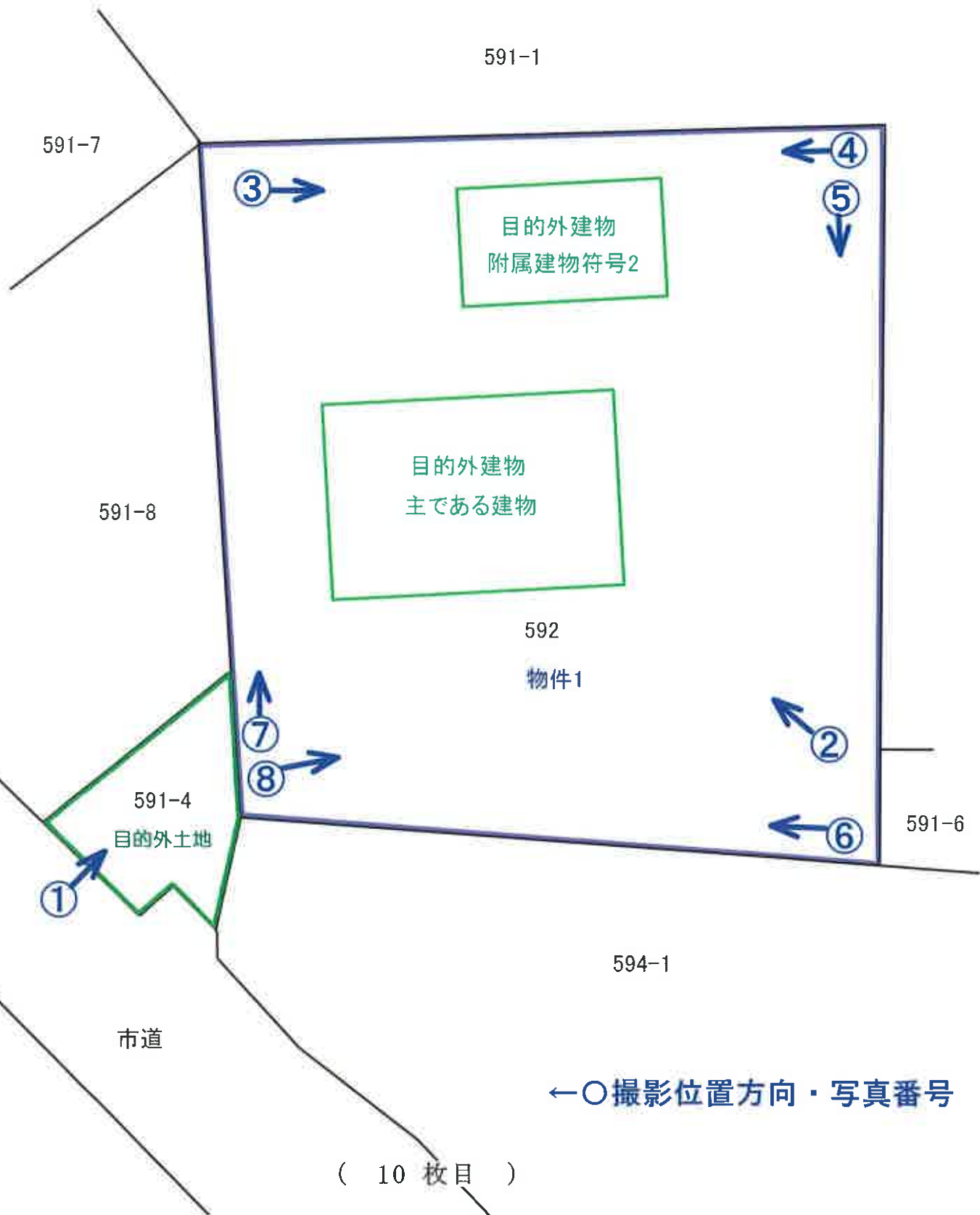
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M94941

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図 S=1/250



目的外建物:主である建物

物件1



目的外土地(591番8)

目的外土地(591番4) No. 1

目的外建物:
主である建物

目的外建物:
附属建物符号2



物件1

No. 2

目的外建物:附属建物符号2



物件1

No. 3

目的外建物:附属建物符号2



物件1

No. 4

目的外建物:主である建物



物件1

No. 5

目的外建物:主である建物



物件1

No. 6

目的外建物:主である建物



物件1

No. 7

目的外建物:主である建物



物件1

No. 8

令和6年(ヌ)第40号
令和7年2月10日現地調査
令和7年3月10日評 価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,540,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,540,000円

- 1 物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格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	須賀川市仁井田字大谷地 592番 宅地 952.24㎡	
特 記 事 項			
①物件1土地と市道との間に、次の目的外土地1、2が介在する。			
目的外土地1	所 在 地 番 地 目 地 積	須賀川市仁井田字大谷地 591番 4 雑種地 56㎡	
目的外土地2	所 在 地 番 地 目 地 積	須賀川市仁井田字大谷地 594番 1 雑種地 726㎡	
②物件1土地上に、次の目的外建物が存する。			
目的外建物	主 で あ る 建 物	所在・地番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	須賀川市仁井田字大谷地 592番地 592番 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 116.57㎡
	附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.68㎡

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「安積永盛」駅の南西方約3.7km 最寄バス停「大谷地入口」の北西方約500m 市立仁井田小学校約3.1km ブイチェーン向陽町店約1.8km	
付 近 の 状 況	当該地域は、須賀川市北部の集落地域である。 市街化調整区域に位置し、農地の中に住宅の散在する地域である。郡山市に隣接し、国道4号のすぐ西側に位置する等から、比較的利便性は良好な地域である。	
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 蔽 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 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 特になし

(物件1)

画 地 条 件	間口 28.0m 、 奥行 32.0m 、 地積 952.24㎡ ほぼ長方形、無道路地、地勢等は特記事項①参照
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員 約6.0m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) 上記道路に、目的外土地1を介して接続する。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地上に目的外建物を第三者が所有して、土地を無償で占有している。
供給処理施設	上 水 道 あり (特記事項②のとおり) 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、対象物件の前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、対象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、前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土地は、南西方の市道側から低地となっている。また、物件1土地の南東側と南西側が中央部と比較して盛り上がった状態にある。 ②上水道は、物件1土地の南西方の市道から引き込まれているが、物件1土地に至る途中に目的外土地2が介在している可能性が高い。 ③地上建物である目的外建物は、市街化調整区域に指定される以前からあった居宅の増築として建設されたものであり、物件1土地の外、目的外土地1も建物敷地として建築確認を受けている(昭和59年8月29日付第112号。)よって、農家以外の第三者が取得した場合でも、建替え等に当たっては、同用途、同規模であれば都市計画法上の許可は不要となる可能性が高いが、但し、完了検査を受けていないことから、須賀川市と協議が必要である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1)

目的土地等の建付地価格または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	建付地価格／更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,380	0.57	952.24	0.80	4,070,000

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。

地価公示価格 須賀川ー11

公示価格等 9,570円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 101 = 標準とした価格 9,380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 92% 系統・連続性、幅員

交通接近条件 100%

環境条件 110% 集落規模等

行政的条件 100%

格 差 率 101%

イ 個別格差

物件 1 : 街路条件 70% 無道路地

交通接近条件 100%

環境条件 90% 地勢

画地条件 90% 規模

行政的条件 100%

その他の条件 100%

格 差 率 57%

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から土地利用権等価格を控除し、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	4,070,000	1.00	0.10	使用借権	410,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 目的外建物の敷地を、物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 目的外建物の土地利用権等を使用借権と判定し、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	4,070,000	-410,000		0.70	0.60	1,540,000
一括価格(合計)						1,540,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 目的外建物が存すること、水道が第三者の土地を経由して引込まれている可能性等を考慮し、市場性修正を施した。

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 須賀川－11

所在地 : 須賀川市仁井田字東町99番2外
価格 : 9,570円/㎡
位置 : JR「須賀川」駅まで道路距離で約6.8km
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 424㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 東側3.9m市道
用途指定等 : 市街化区域
建蔽率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅、店舗等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

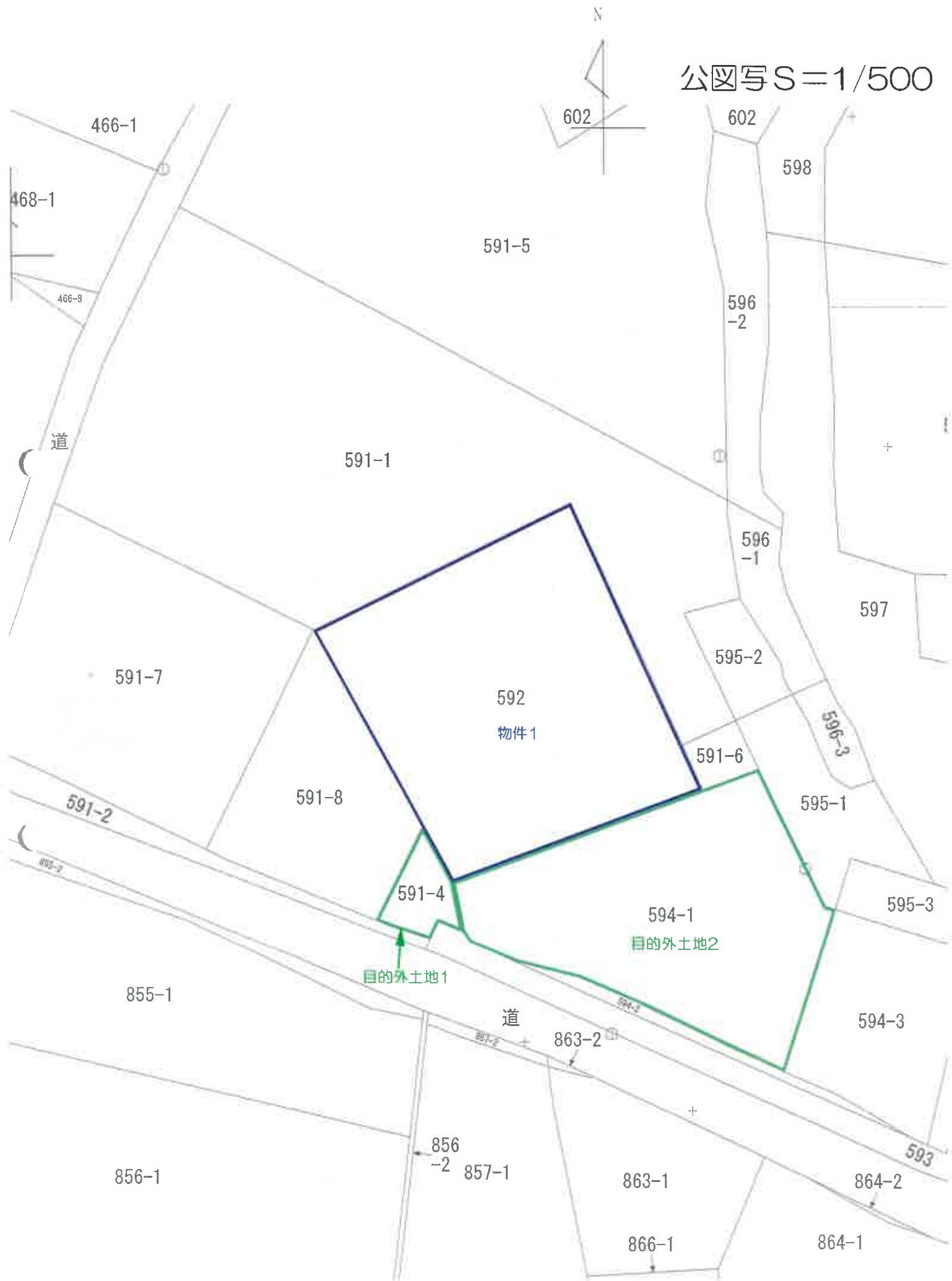
	固定資産評価額	固定資産税課税標準額
物件1 :	5,761,052円	1,718,683円

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

以 上

公図写 S=1/500



登記年月日：昭和55年4月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
箱馬地方方法務局 郡山支局 電務
令和6年10月30日 曲宮法務局

登記
電
書

2

0611454 各 階 平 面 図

家屋番号 592番

建築物各階平面図

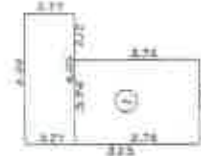
建築物の所在 須賀川市大字仁井田字大谷地592番地



床面積

$$13.04 \times 8.94 = 116.5776$$

$$116.57 \text{ m}^2$$



床面積

$$6.06 \times 2.27 = 13.7562$$

$$3.94 \times 5.76 = 22.6944$$

$$36.4506$$

$$36.45 \text{ m}^2$$



床面積

$$3.46 \times 3.46 = 11.9716$$

$$11.97 \text{ m}^2$$

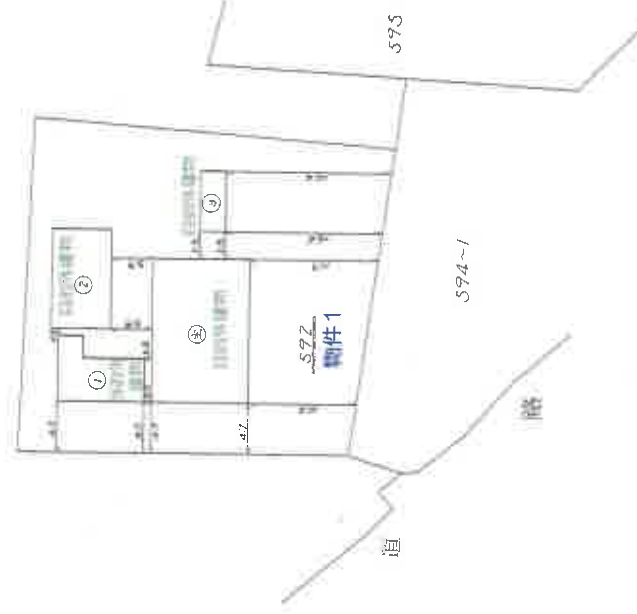


床面積

$$5.46 \times 2.16 = 11.7936$$

$$11.79 \text{ m}^2$$

S91~1



(目録連 12)

作製者

1/250

申請人

1/500

(底図製)

土地建物位置図S=1/500

