

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 15 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）
3	230,000 184,000		46,000	14,982	0

物 件 目 録

3 所 在 安達郡大玉村大山字三ツ森
地 番 73 番 2
地 目 宅地
地 積 590.92 平方メートル
(現況)
地 目 原野

物 件 明 細 書

令和 6年12月16日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 小 泉 政 司

1 不動産の表示

【物件番号3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか、BIT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

3	所 在	安達郡大玉村大山字三ツ森
	地 番	73 番 2
	地 目	宅地
	地 積	590.92 平方メートル
	(現況)	
	地 目	原野

(物件3)

令和 6 年 (ケ) 第 34 号

令和 6 年 10 月 18 日受理

令和 6 年 12 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

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

3	所	在	安達郡大玉村大山字三ツ森
	地	番	73番2
	地	目	宅地
	地	積	590.92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
■ A (物件所有者代表者)	(11月13日、物件1及び物件2所在地で面談し事情聴取) 1 本土地には、昔、家屋が建っていました。家屋撤去後は、原野として所有者である株式会社カフェ蔵が占有しています。 2 本土地について、隣地との間で境界が問題となったことはありません。

(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、公図写し及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地は、登記上、東側及び北側で第三者所有の山林に、南側で第三者所有の原野に、西側で公図上「道」と表記された林道に、それぞれ接している。現況も同様である。
- 3 村道と接する本土地の南西側角には、境界杭が確認できたが、他の部分は、草木が繁茂しており、境界を示す標章を確認することはできず、各土地との境界は判然としない。
- 4 本土地は、西側から東側にかけて傾斜しており、東側が西側よりも低くなっている。
- 5 草木が繁茂しているため、見分できる範囲は限られていたが、見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

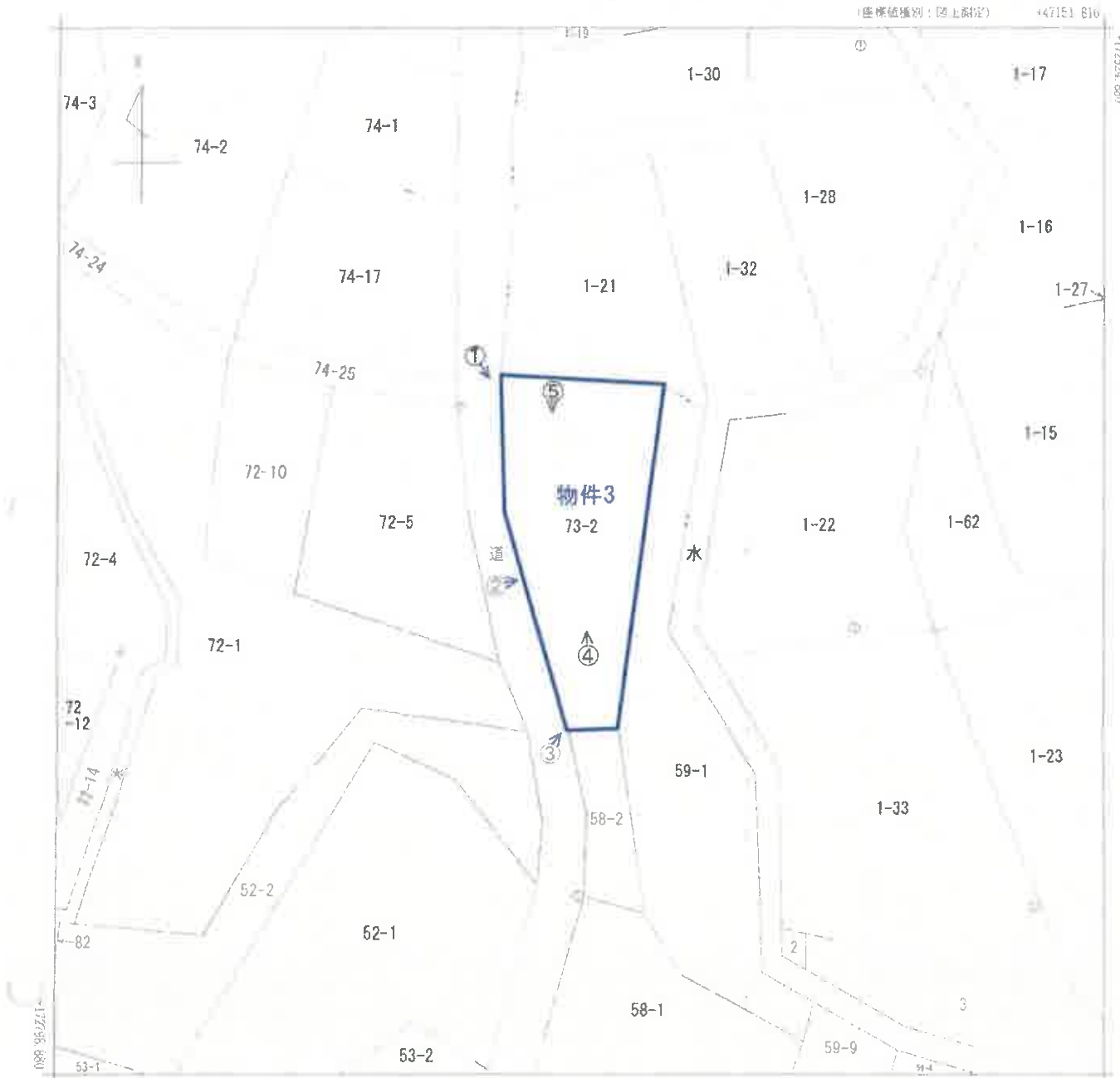
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月21日 (月) 15:15-15:55	福島地方法務局郡山支局	登記事項全部証明書交付申請 (同日受領)
令和6年11月5日 (火) 16:35-16:45	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和6年11月13日 (水) 15:55-16:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、(物件1及び物件2の調査時に本件所有者代表者A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

A 3 を A 4 に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tochokuta/heiyoukei2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	安達郡大玉村大山字三ツ森				地番	73番2				
出力縮	1/500	精度区	中三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和58年11月				備付年月日 (原図)	昭和59年12月4日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方務局二本松出張所管轄)

令和6年8月8日

福島地方務局郡山支局

登記官

整理番号: H48040-1

(1/1)

(6 枚目)

←○写真撮影位置方向・写真番号

目的外土地(59番1)

目的外土地(58番2)



物件3

No. 1

目的外土地(59番1)



物件3

No. 2

目的外土地(1番21)

目的外土地(59番1)



物件3

No. 3



物件3

No. 4



井戸

物件3

No. 5

令和6年(ケ)第34号
令和6年11月13日 現地調査
令和6年12月10日 評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書
(物件3)

評価人 不動産鑑定士

館 輝 政 印

第1 評価額

	評 価 額
物件3（土地）	金460,000円

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)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	安達郡大玉村大山字三ツ森 7 3 番 2 宅地 590.92㎡	原野
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3）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「杉田」駅の南西方約5.4km（道路距離、以下同じ。） 路線バスなし 大山小学校まで約2.6km プラント-5大玉店まで約4km	
付 近 の 状 況	当該地域は、大玉村役場の北西方約2.5kmに位置し、一般住宅、農家住宅等が散在する集落地域である。周辺を山林や農地に囲まれているが、周辺の宅地化の進行の程度は高くない。大型商業施設までは車で7分程度である。全体的に南向きの緩傾斜地となっている。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 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	間口 約43m、奥行 約6～19m、地積 590.92㎡ やや不整形、中間画地、南東向き傾斜地 西側道路とほぼ等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4.5m 舗装林道 上記道路は、建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、原野として管理している。 隣地は農地、山林等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 なし（特記事項のとおり） 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、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 建物建築の可否について 大玉村役場及び福島県県北建設事務所に確認したところ、目的物件が接面する西側の林道は建築基準法上の道路ではないため、原則、目的物件上に建物の建築をすることはできない。ただし、建築基準法第43条の許可を取得することが可能であれば、建物建築ができる可能性があるとの見解であった。 ② 供給処理施設について 前面道路に上水道本管は整備されていないが、近くの住宅まで本管が来ていることから、自費で上水道を引き込むことは可能である。 ③ その他 ・登記地目は宅地となっているが、現況は雑草の繁茂する原野である。ただし、目的物件北側に井戸跡のようなものが残されている。 ・目的物件の東側は急傾斜地になっている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

対象近隣地域における標準画地価格を査定し、次いで目的土地の個別的要因等を考慮して、評価額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	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	3,250	0.40	590.92	1.00	0.60	460,000

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。

地価調査 大玉(県)ー3

公示価格等 6,630円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 202 = 規準とした価格 3,250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：105%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：120%（上水道、居住環境）

行政的條件：160%（建築基準法）

格 差 率：202%

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%（傾斜、形状）

行政的條件：100%

その他の条件：50%（造成の難易）

格 差 率：40%

ウ 地 積：登記数量

エ 市場性修正：なし

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 地価調査価格 大玉(県)ー3

所 在 : 安達郡大玉村玉井字西永峰30番4
価 格 : 6,630円/㎡
位 置 : 「本宮」駅まで道路距離で約6.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 496㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側6m村道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途指定なし
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅が散在する郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 1,070,179円

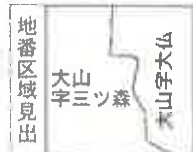
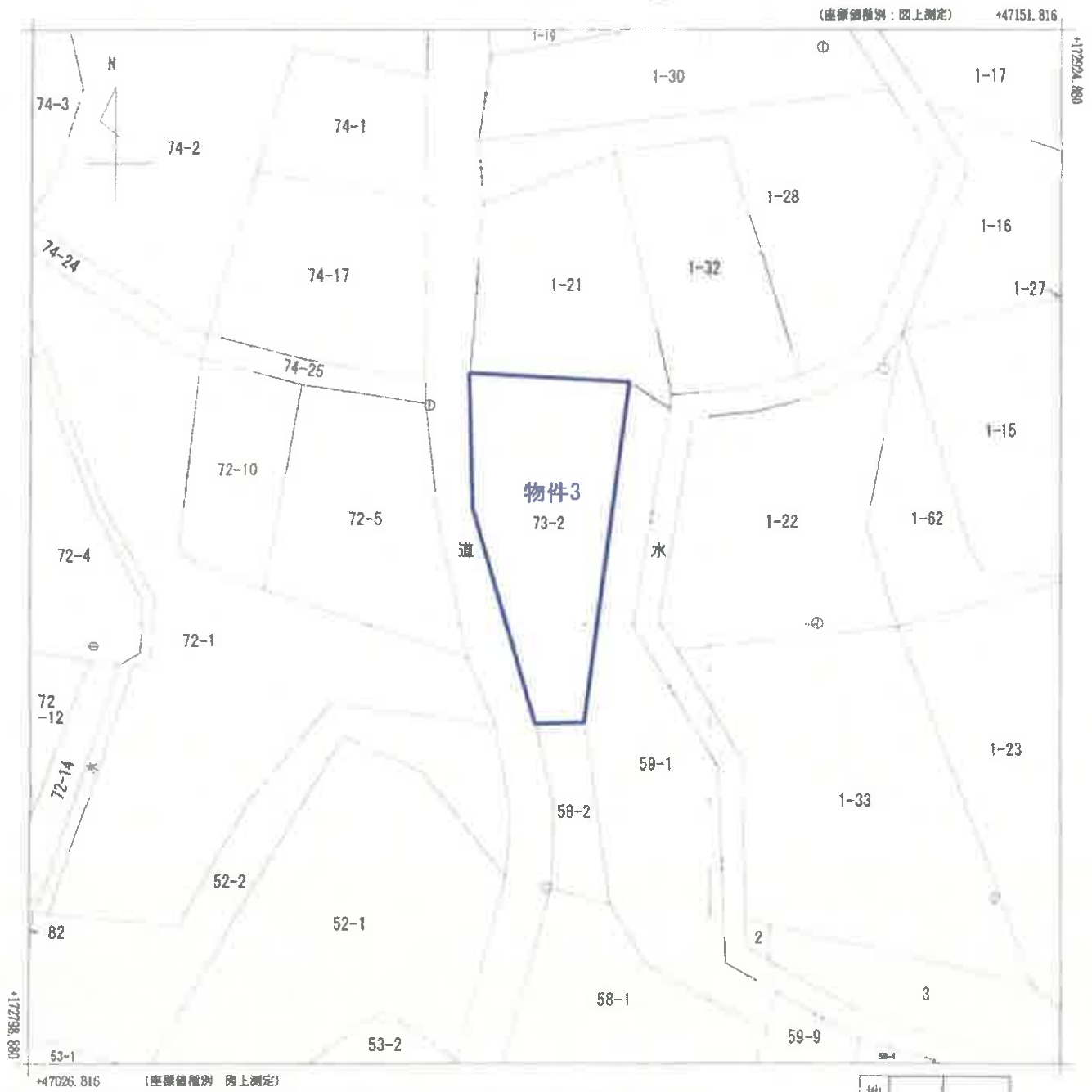
第7 附属資料

公 図 写

以 上

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小



請求部	所 在 安達郡大玉村大山字三ツ森				地 番 73番2					
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和58年11月			備付年月日 (原図)	昭和59年12月4日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方裁判所二本松出張所管轄)

令和6年8月8日

福島地方裁判所郡山支局

整理番号: II48040-1

登記官

(1/1)