

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 須賀川市志茂字日向 |
| | 地 番 | 88 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 370.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市志茂字日向 88 番地 |
| | 家屋 番号 | 88 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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, 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

【物件番号1】

隣地（地番87番）との境界が不明確である。

《 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。

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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 須賀川市志茂字日向
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 370.81平方メートル
- 2 所 在 須賀川市志茂字日向88番地
家屋 番号 88番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 52.99平方メートル

令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 7 月 31 日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐藤 武男

（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 | 須賀川市志茂字日向 |
| | 地 番 | 88 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 370.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須賀川市志茂字日向 88 番地 |
| | 家屋 番号 | 88 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 52.99 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 ☐ 仮換地図のとおり	
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	南東角に 87 番土地の南側に設置されているコンクリートブロック塀が約 3 メートルほど 食い込んで存する。 北側は 87 番土地と約 1 メートルほどの高低差があり、東寄りに階段が存する。	
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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、占有している。 ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	1 物件2建物の近隣に居住している者です。 2 物件2建物に他人が出入りしているのを見かけたことがないので、所有者だけが住んでいると思います。

(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、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 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。

イ 地割れや陥没などは見られなかった。

ウ 本土地に隣接する90番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、87番の土地は、登記上、本件所有者所有の宅地であり、現況地目はいずれも同様である。また、南側及び西側隣接地は、公図上、「道」と表記されているところ、現況地目は、いずれも公衆用道路であり、西側は須賀川市所有の市道（法定外道路）である。

各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかったが、本土地の南東角に87番の土地の南側に設置されているコンクリートブロック塀が食い込んでいるほか、本土地の東側と87番の土地との境界杭等が見当たらなかったこともあり、買受人は、使用を開始するにあたって、87番の土地の所有者（本件所有者）と境界の確認等をするのが相当である。

(2) 物件2建物について

本建物の外部及び内部に特段の損傷箇所は見られず、保全状況は良好と認める。

なお、2階西側の納戸の上部に屋根裏（収納庫）が設置されている。

- (3) 本件物件について、第三者の占有は認められず、所有者が占有していると認める。

(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
令和7年7月17日(水) : :	福島地方法務局郡山支局	登記事項全部証明書交付申請(7月24日受領)
令和7年7月18日(金) 11:40-11:45	物件所在地	占有調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和7年7月28日(月) 10:00-10:50	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		

(特記事項)

■ 令和7年7月28日

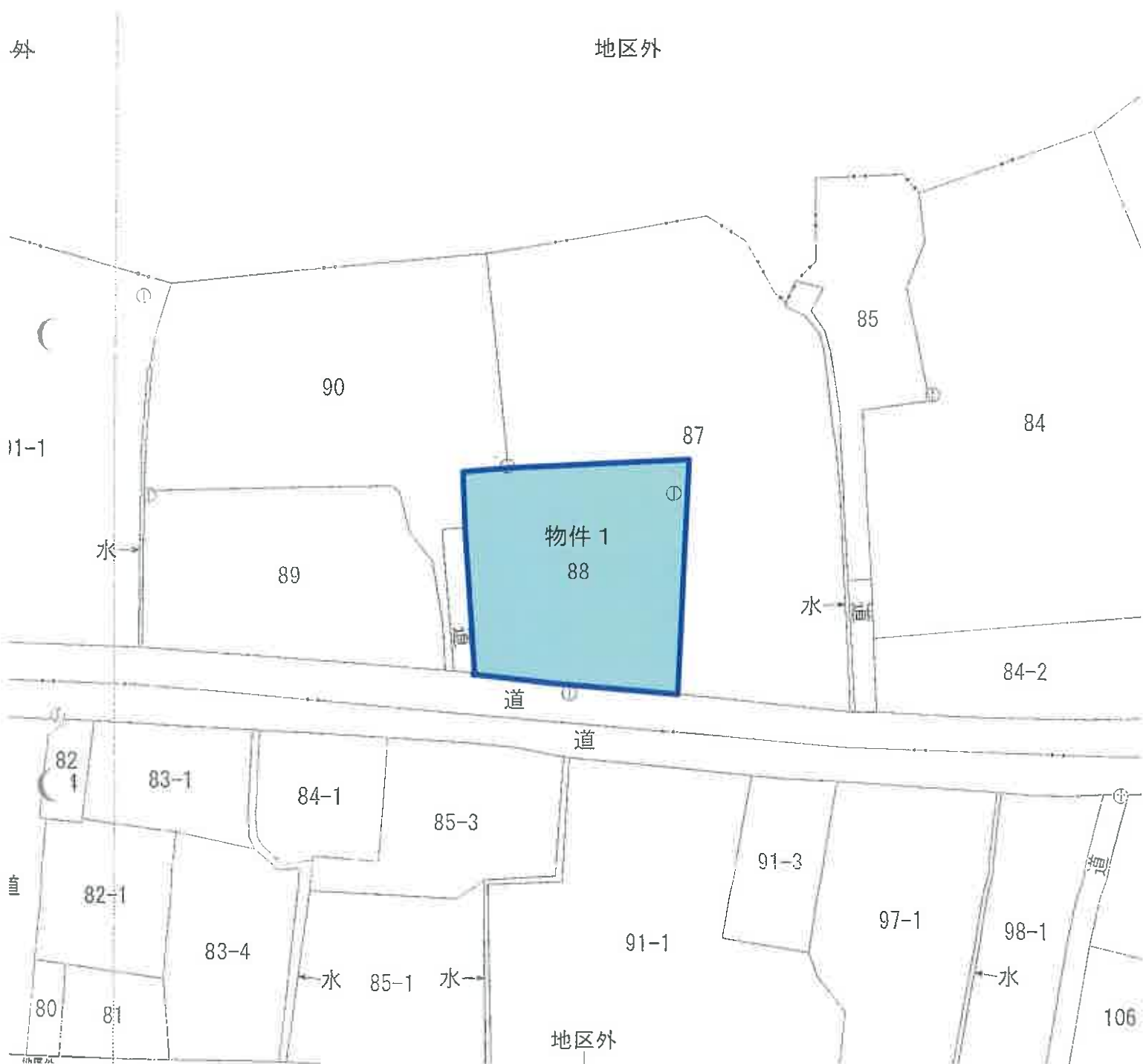
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。

☐ 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

写 図 公



S=1/500

土地建物位置関係図

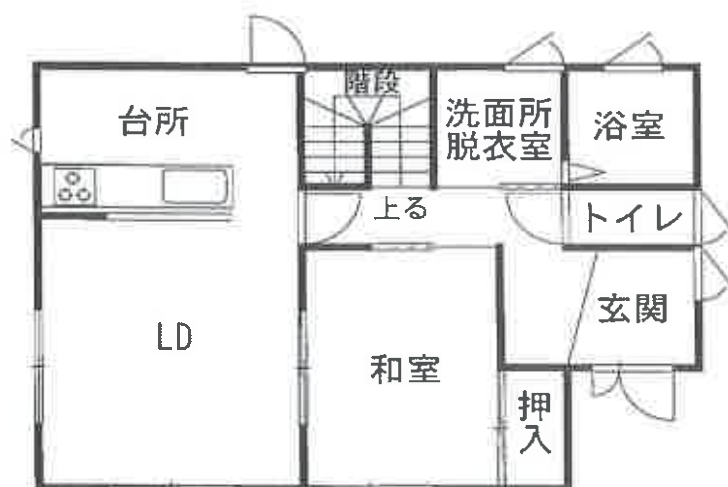
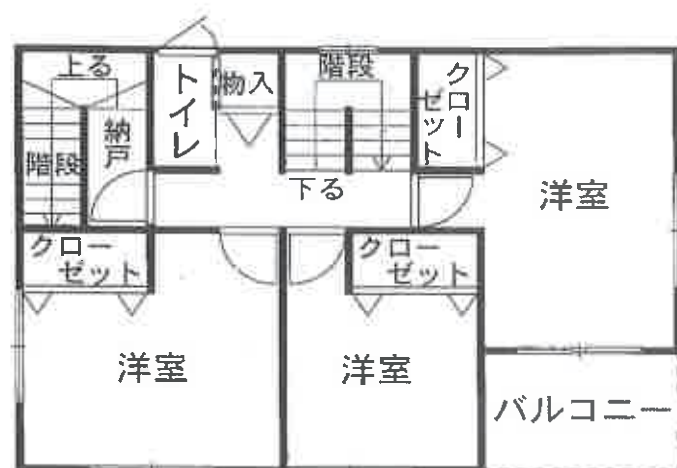


←○写真撮影位置方向・写真番号



建 物 間 取 り 図

物件2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件2



物件1

No. 4



物件2:1階LDの状況

No. 5



物件2:1階台所の状況

No. 6



物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:1階和室の状況

No. 8



物件2:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階中央洋室の状況

No. 10



物件2:2階西側洋室の状況

No. 11



物件2:2階屋根裏の状況

No. 12



令和7年（ケ）第26号
令和7年7月28日 現地調査
令和7年8月25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
矢 吹 博 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金920,000円
物件2（建物）	金6,960,000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である。
- 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	須賀川市志茂字日向 88番 宅地 370.81㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 地 積	須賀川市志茂字日向88番地 88番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65㎡ 2階 52.99㎡	
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	J R 東北本線「須賀川」駅の西方約14,300m (道路距離、以下同じ。) 須賀川市長沼市民サービスセンターまで約2,900m ショッピングスーパーアスクまで約1,300m 須賀川市立長沼中学校まで約900m		
付 近 の 状 況	当該地域は、須賀川市西方郊外に位置する農家集落で、南側には田地が整然と広がっている。北側は山林である。		
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	都市計画区域外 － － － 防火・準防火地域の指定なし。 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	間口約18m、奥行約19.5m、地 積 370.81㎡ 略整形 角地 東 側 … 隣接地と略等高 西 側 … 隣接地と略等高 南 側 … 隣接地と略等高 北 側 … 隣接地より約1m低い。 画地内は概ね平坦		
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約6.5m 西側 幅員約3m	舗装市道 舗装道路	(建築基準法42条1項1号) (法定外)
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が本土地上の物件2建物を所有し、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	ア 接面道路について 物件1土地の西側道路(行き止まり)は須賀川市所有の法定外道路(須賀川市建築指導課にて確認)。 イ 画地条件について 物件1土地は南側市道と西側道路に接面する角地であるが西側道路の系統・連続性が劣るため角地としての効用増価は無い。 ウ 土地の利用状況等について a 物件1土地の南東角には、本土地と登記名義人を同じくする東側隣接地(地番：字日向87番)の南側に設置されたコンクリートブロック塀の一部(約3m)が食い込んでいる。 b 物件1土地と東側隣接地(地番：字日向87番)との間に境界杭等が見当たらなかったため両土地の境界が確認できなかった。 c 物件1土地北側の中央やや東寄りには隣接地(地番：字日向87番)との間に階段(高さ約1m)が設けられており両土地間の往来が可能である。 エ 供給処理施設について ・ ガ ス … 供給設備は無い(オール電化)。 オ 隣接地の利用状況について 東 側 … 物置兼居宅の敷地 西 側 … 戸建住宅の敷地 南 側 … 市道 北 側 … 戸建住宅の敷地 カ 土砂災害警戒区域について 物件1土地の北側の隣接地(地番87の一部及び90の一部)は土砂災害警戒区域(告示番号：第237号、告示年月日：令和6年3月29日、自然現象：急傾斜地の崩壊)に指定されている。本物件はこの土砂災害警戒区域に近接している。 キ 地震等による被害について 地震等の自然災害による地割れや陥没は見られなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（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29年9月11日 新築 経 過 年 数：8年 経済的残存耐用年数：22年									
仕 様	構 造：木造 屋 根：化粧スレートぶき 外 壁：サイディング 天 井：クロス貼り 内 壁：クロス貼り 床：フローリング、畳、クッションフロア 設 備：電気・給排水衛生設備									
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 54.65㎡、2階 52.99㎡ 合計 107.64㎡ *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	普通									
保守管理の 状 態	普通									
建 物 の 利 用 状 況	物件2建物所有者が居宅として使用し、占有している。									
特 記 事 項	ア 建築確認について 所轄行政機関による本建物の確認済証及び検査済証の 交付年月日・交付番号は以下の通り（須賀川市建築指導 課にて確認）。 <table><tr><td>種 類</td><td>交 付 年 月 日</td><td>交 付 番 号</td></tr><tr><td>確認済証</td><td>平成29年4月11日</td><td>第H29確認建築 A. C00030号</td></tr><tr><td>検査済証</td><td>平成29年9月20日</td><td>第H29確済建築 A. C00546号</td></tr></table> イ 小屋裏収納について 2階西側の納戸の上（屋根裏）に収納庫が設置されてい る。当該収納庫の床面積は約6㎡で下階（2階）の床面積 （52.99㎡）の2分の1未満である。加えて天井高は約1mで 規制対象である高さ約1.4m以下であるため建物床面積 には算入されていない。	種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号	確認済証	平成29年4月11日	第H29確認建築 A. C00030号	検査済証	平成29年9月20日	第H29確済建築 A. C00546号
種 類	交 付 年 月 日	交 付 番 号								
確認済証	平成29年4月11日	第H29確認建築 A. C00030号								
検査済証	平成29年9月20日	第H29確済建築 A. C00546号								

特 記 事 項	ウ 保守管理状態 外観目視上、物件2建物内外部に目立った損傷等は見られなかった。 エ 地震等による被害について 外観目視上地震等の自然災害による損傷等は見られなかった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	6,810	0.90	370.81	1.00	2,270,000

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 須賀川(県)-11

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
 $8,200\text{円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 = 6,810\text{円/㎡}$

◇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%（方位、形状）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：120%（周辺土地の利用状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：120%

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：100%

行政的 条 件：100%

その他の条件：90%（市場性 ※）

格 差 率 計：90%

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。

※ 市 場 性

北側隣接地との間に階段部分が存すること及び東側隣接地との境界が不明確であること並びに同土地に設置されているコンクリートブロック塀が物件1土地の一部に跨っていることにより本土地の市場性が低下することを考慮した。

(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。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
220,000	107.64	0.52	12,310,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 8年
- b 経済的残存耐用年数 22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 52%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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実施して、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	2,270,000	1.00	0.25 法定地上権	570,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	2,270,000	- 570,000	1.00	0.90	0.60	920,000
2	12,310,000	+ 570,000	1.00	0.90	0.60	6,960,000
一括価格 (合計)						7,880,000

ウ 占有減価修正：無し。

エ 市場性修正：本物件が土砂災害警戒区域至近に位置していることによる市場性の低下を考慮した。

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 地価調査価格 須賀川(県)-11

所 在 : 須賀川市長沼字城影69番3
価 格 : 8,200円/㎡
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で16,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 395㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 南西側5.5m市道、北西側道 角地
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建蔽率 - 容積率 -
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ旧県道沿いの住宅地域
そ の 他 : 宅地造成等工事規制区域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

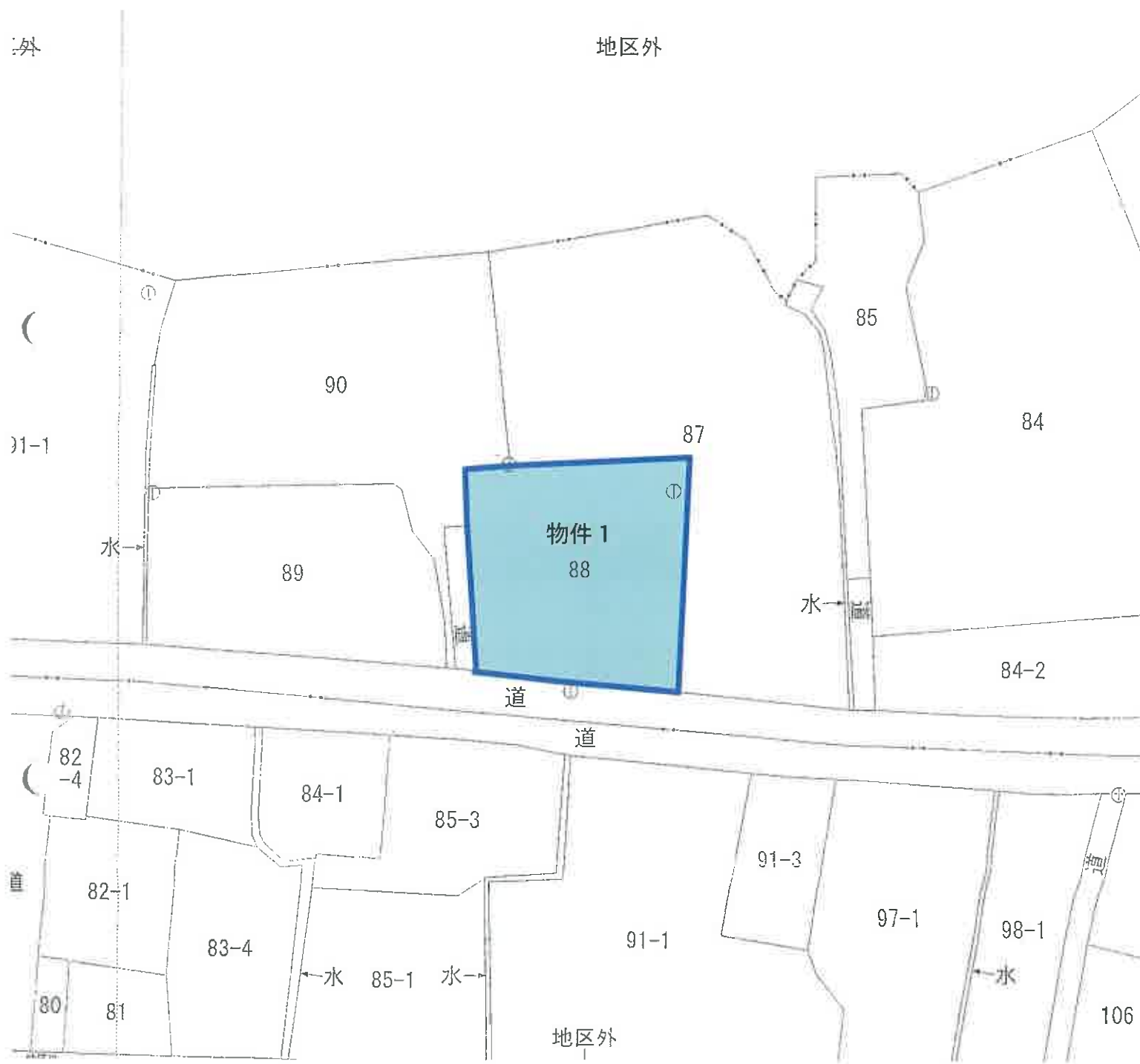
物件1 : 1,787,304円
物件2 : 6,603,364円

第7 附属資料

公 図 写
建 物 図 面
土 地 建 物 位 置 関 係 図
建 物 間 取 り 図

以 上

公 図 写



S=1/500

登記年月日：平成29年9月19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7年5月9日

東京法務局

登記官

A 3 を A 4 に縮小

建物図面

家屋番号	88番
建物の所在	須賀川市志茂字日向88番地

各階平面図

主たる建物
1階



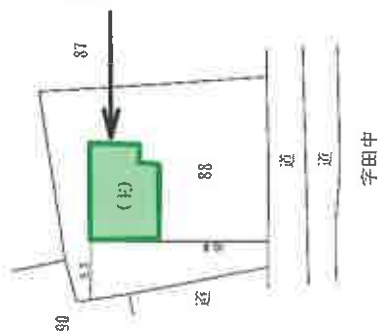
$7.28 \times 6.37 = 46.3736$
 $1.82 \times 4.55 = 8.2810$
合計 54.6546
床面積 54.65㎡

主たる建物
2階



$6.37 \times 2.73 = 17.3901$
 $4.55 \times 4.55 = 20.7025$
合計 38.0926
床面積 38.09㎡

物件 2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件 2

土地建物位置関係図



建 物 間 取 り 図

物件2

