

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
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 7 年 12 月 17 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 990, 000 15, 192, 000	一括	3, 798, 000	231, 493	0
1	1, 260, 000				
2	17, 730, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白河市関辺八幡山 |
| | 地 番 | 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白河市関辺八幡山 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 88.71 平方メートル
2 階 81.11 平方メートル
3 階 81.11 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 10 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 5 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 白河市関辺八幡山
地 番 5 番 8
地 目 宅地
地 積 294.23 平方メートル
共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 白河市関辺八幡山 5 番地 8
家屋 番号 5 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 3 階建
床 面 積 1 階 88.71 平方メートル
2 階 81.11 平方メートル
3 階 81.11 平方メートル
共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 8 月 6 日受理
令和 7 年 9 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 藤 定 能

（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 白河市関辺八幡山
- 地 番 5 番 8
- 地 目 宅地
- 地 積 294.23 平方メートル
- 共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 白河市関辺八幡山 5 番地 8
- 家屋 番号 5 番 8
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 3 階建
- 床 面 積 1 階 88.71 平方メートル
2 階 81.11 平方メートル
3 階 81.11 平方メートル
- 共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件共有者)	(8月7日及び8月20日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件1土地及び物件2建物の共有者です。 2 平成29年4月21日、売買により、物件1土地を私の子である共有者Cと共に購入し、平成29年7月21日、物件2建物を共有者Cと新築して、新築直後から、2階、3階部分に私、配偶者であったBなど家族で居住していました。現在は、私が1人で居住しています。 3 物件2建物の1階部分は、私が代表者である有限会社平瀬運送の事務所として利用するよう設計されており、そのように利用されてきました。現在は、私が使用管理しています。 4 物件1土地及び物件2建物を、誰かに賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 5 物件2建物を建ててから、増改築やリフォームをしたことはありません。 6 物件2建物には、玄関部分を2箇所作り、1階用と2階3階用の電気メーターを取り付けてあります。 7 物件2建物に、太陽光発電や床暖房の設備はありません。エアコンにより冷暖房を賄っています。 8 物件1土地内に、カーポートや物置はありません。 9 物件2建物の内部1階部分に、壁のクロスの割れ、剥がれが複数あります。原因が地震によるものかどうか分かりません。 10 物件2建物の室内で、猫を4匹飼っていましたが、現在はおりません。 11 物件1土地について、隣接地との間で境界に関する争いはありません。 12 物件2建物で、生活あるいは使用することに不具合を感じる部分はありません。
■ D (破産管財人)	(8月20日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、破産者A、破産者Cの破産管財人です。 2 物件1土地及び物件2建物について、共有者であるA及びC以外の第三者に貸したり、無償で使用させたりしていません。

(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、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 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地の南側に隣接する5番9の土地は、登記上、A所有の山林であり、現況は、宅地である。本件土地の東側に隣接する5番4の土地は、登記上、A、B、その他の者らの共有による公衆用道路であり、現況も同様である。本件土地の北側に隣接する5番3の土地は、登記上、公衆用道路であり現況も同様である。5番3の北側に隣接する土地は登記がされておらず、公図上「道」との表記がされた公衆用道路である。本件土地の西側に隣接する1番の土地は、登記上、境内地であり、現況も同様である。
 - エ 本件土地と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。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 屋根や外壁に損傷は見受けられなかった。
 - イ 建物1階壁には、軽微なクロスの剥がれ、割れが複数存する。
 - ウ 建物内に、猫による柱、壁の汚れ、毀損は見受けられなかった。
 - エ 建物内にイ以外の損傷は見られず、良好に保全されている。
 - オ 本件建物について、第三者の占有等はなく、共有者A及び共有者C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

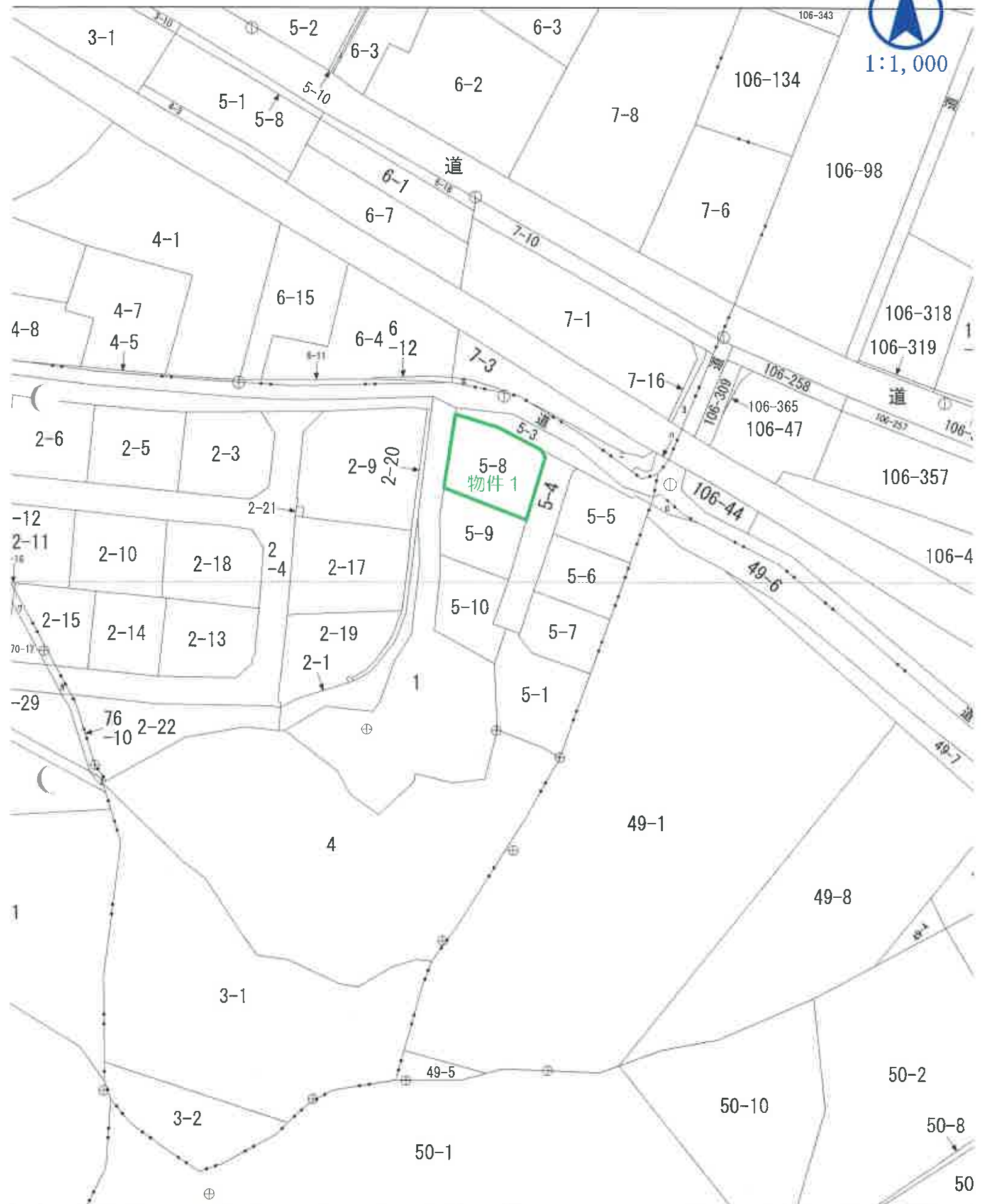
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月7日（木） ： ー ：	執行官室	白河市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（8月15日受領）
令和7年8月7日（水） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局白河支局に対し全部事項証明書交付申請書を送付（8月15日受領）
令和7年8月7日（木） 15：00－15：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件共有者から事情聴取
令和7年8月20日（水） 15：00－16：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者、破産管財人から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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7年8月20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

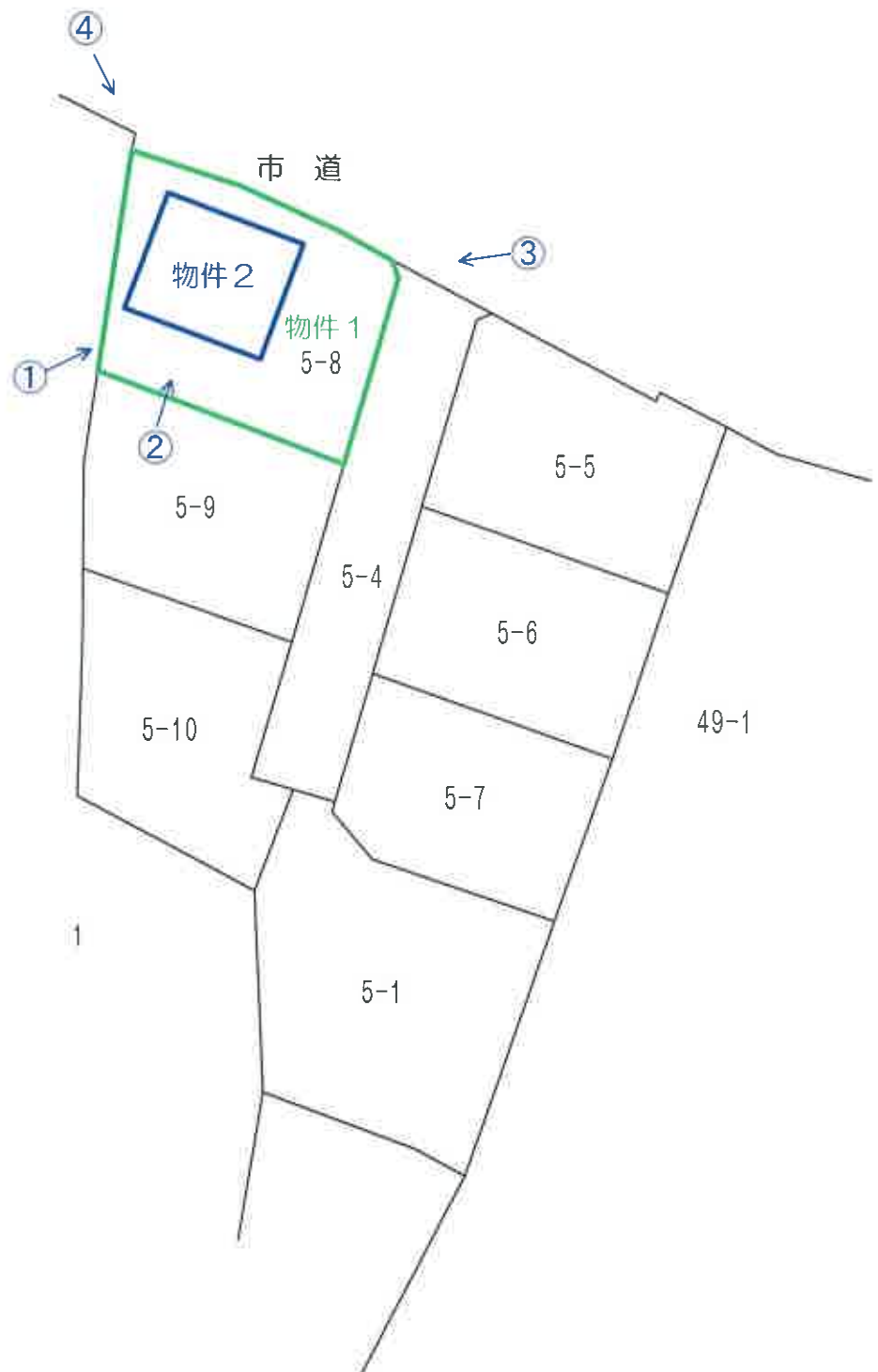
公 図 写



1:1,000



土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

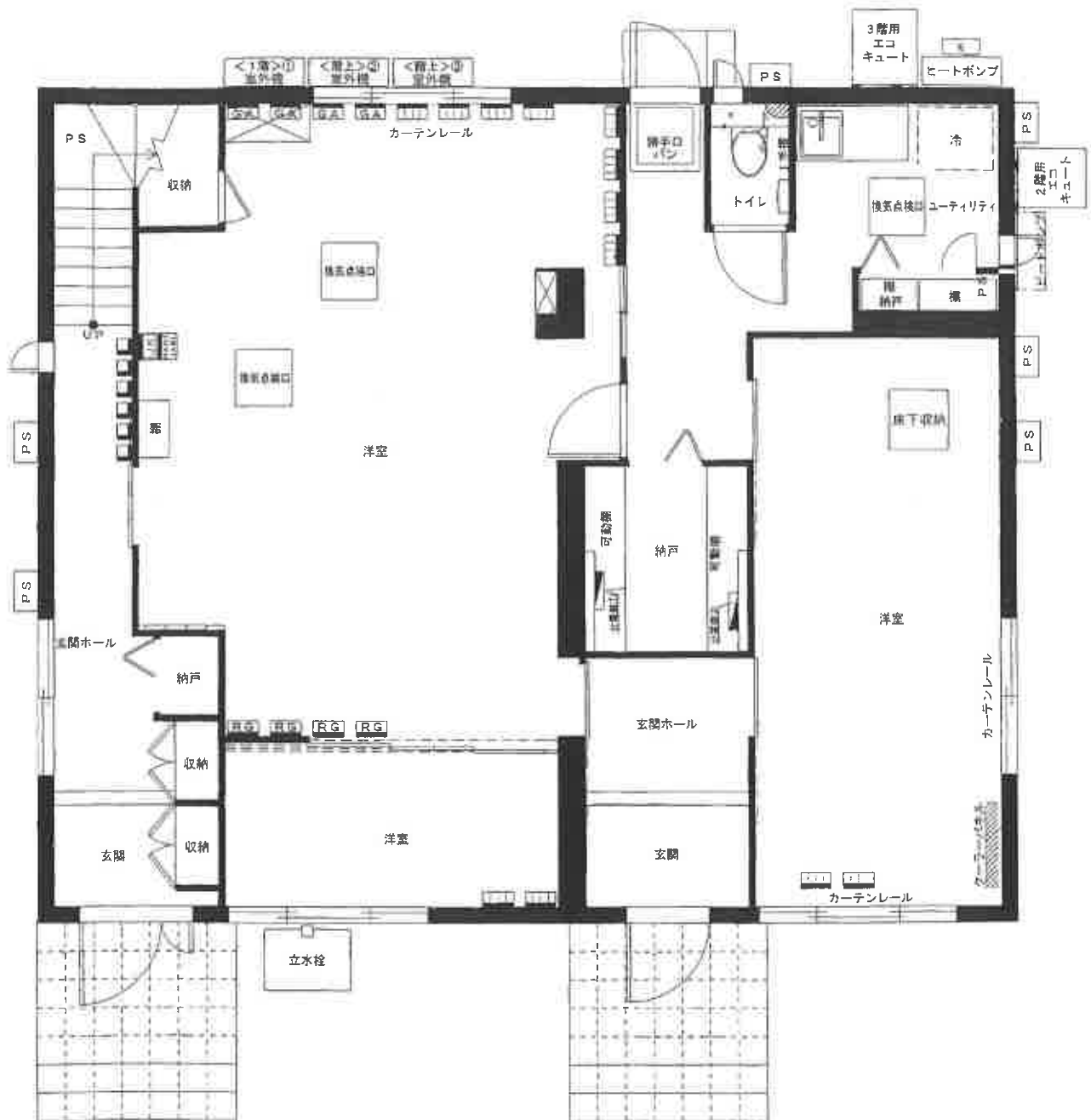


物件 2

種類：居宅

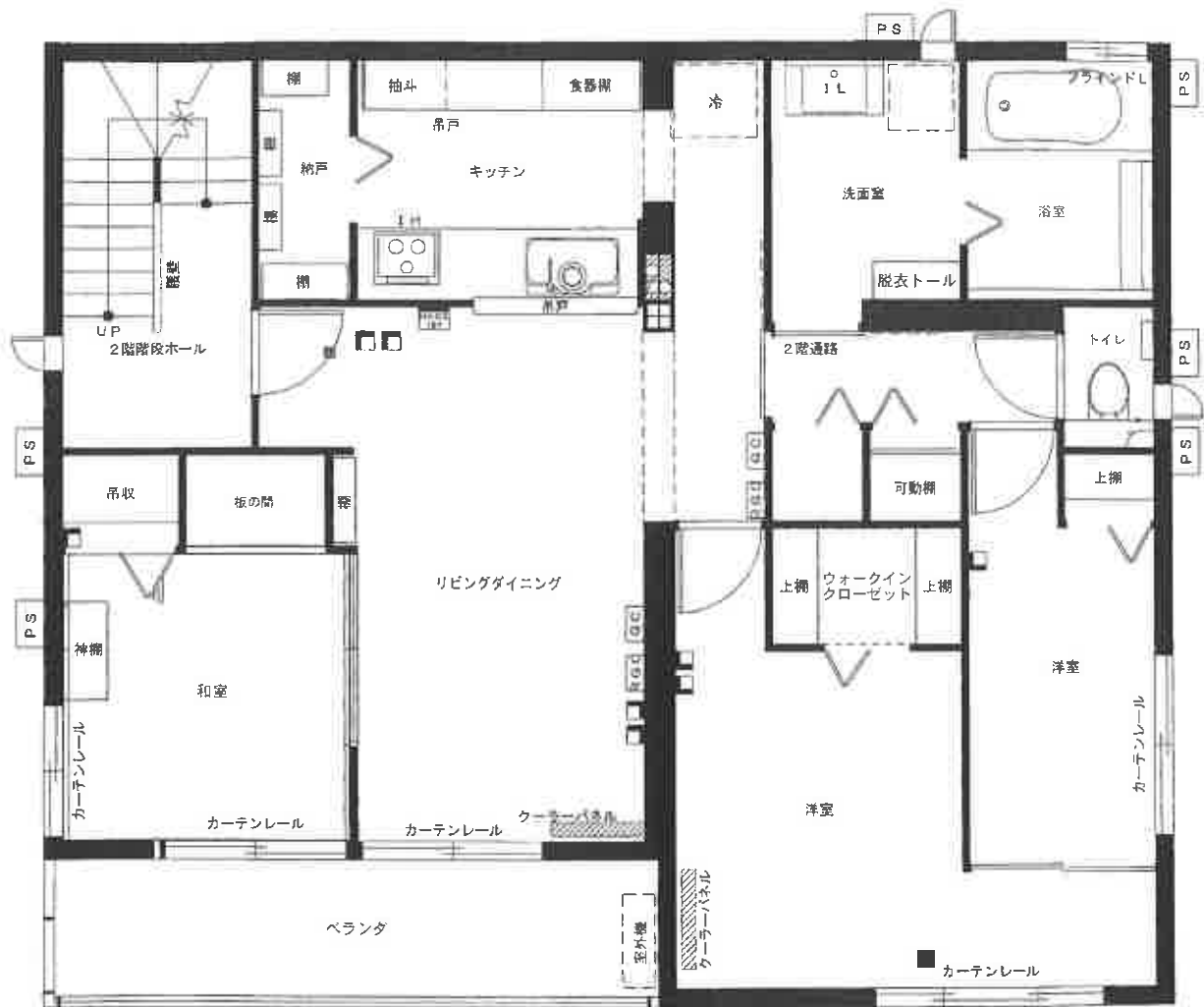
構造：軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき3階建

床面積：1階 88.71m²
 2階 81.11m²
 3階 81.11m²
 計 250.93m²



1 階

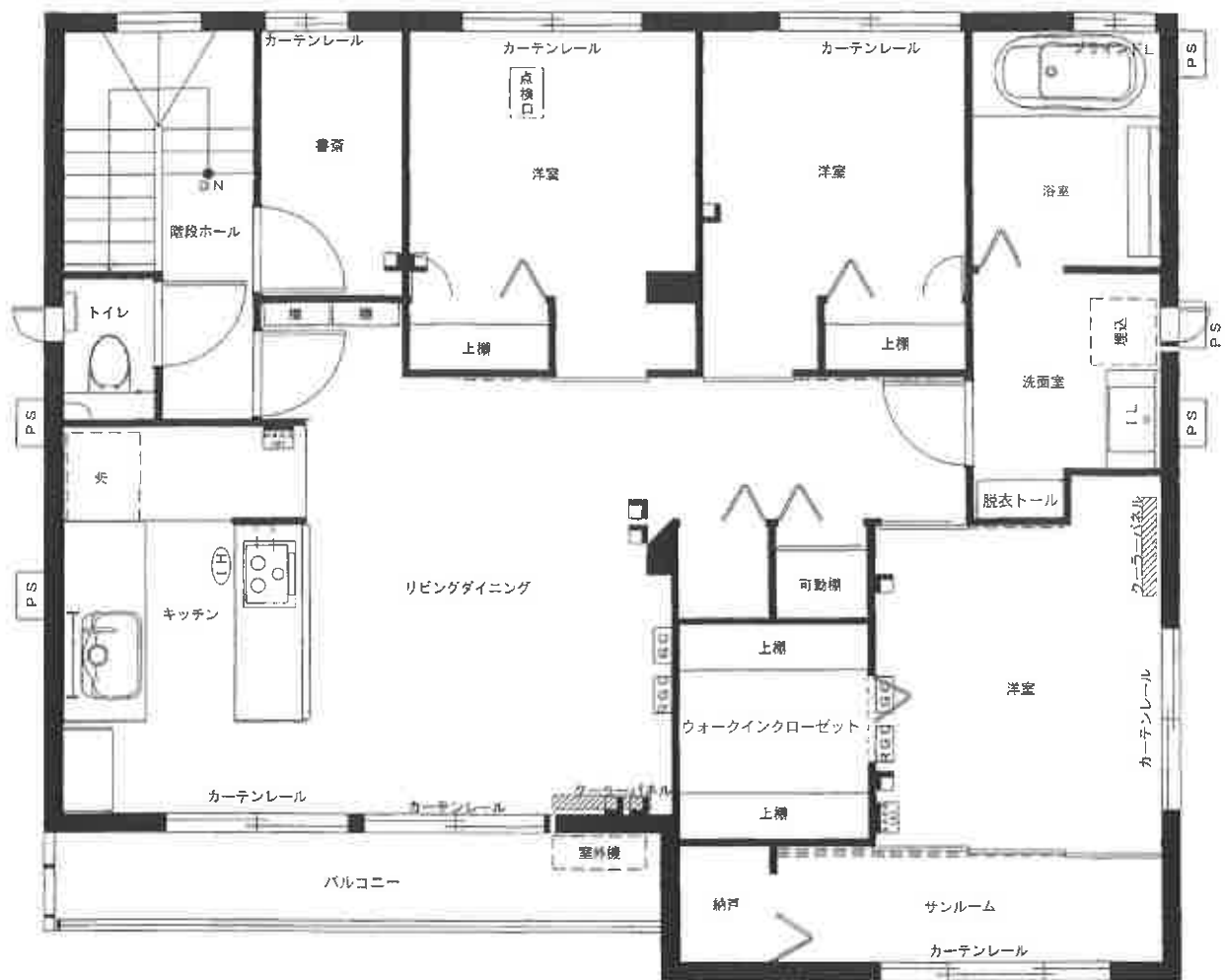
建物間取図



2 階

(9 枚目)

建物間取図



3 階

(10 枚目)



物件2

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階北西側洋室の状況

No. 5



物件2:1階南東側洋室の状況

No. 6



物件2:1階キッチンの状況

No. 7



物件2:2階和室・リビングダイニングの状況

No. 8



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階洗面室の状況

No. 10



物件2:2階キッチンの状況

No. 11



物件2:3階キッチン・リビングダイニングの状況

No. 12



物件2:3階キッチンの状況

No. 13



物件2:3階南東側洋室の状況

No. 14



物件2:3階浴室の状況

No. 15



物件2:3階北東側洋室の状況

No. 16



物件2:3階北西側洋室の状況

No. 17

令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 9 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

小 野 博 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,260,000円
物件2（建物）	金17,730,000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	白河市関辺八幡山 5 番 8 宅地 294.23m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	白河市関辺八幡山 5 番地 8 5 番 8 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 3 階建 1階： 88.71m ² 2階： 81.11m ² 3階： 81.11m ² 計： 250.93m ²	
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「白河」駅の南東方約6.8km（道路距離、以下同じ） 最寄りバス停「関辺」の南東方約680m 市立関辺小学校まで約1.2km 白河市役所関辺行政センターまで約1km リオン・ドール結城店まで約4.8km	
付 近 の 状 況	当該地域は、白河市の南東方郊外、国道289号線の南側背後に位置する小規模分譲住宅地域である。 西側が中規模の分譲住宅地域に近接しているが、東側及び南側には山林が広がっている。	
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20m、奥行 約14.5～16m、地積 294.23㎡ ほぼ整形、角地、ほぼ平坦 東側道路とほぼ等高で北側道路より0～約0.7m高い、南側隣地より約0.7m低い	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約7m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 東側 幅員約6m 舗装私道（建築基準法42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者が、目的土地上に物件2建物を所有して占有している。 隣地は更地、境内地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし（個別浄化槽） （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	目視による調査によれば、地震等によると思われる地盤沈下等は特に見られない。
---------	---------------------------------------

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29年7月21日 新築 経 過 年 数 : 8年 経済的残存耐用年数 : 22年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : ステンレス鋼板 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 88.71㎡ 2 階 : 81.11㎡ 3 階 : 81.11㎡ 計 : 250.93㎡ *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	建物共有者が居宅して占有している。
特 記 事 項	① 目視による調査によれば、1階の壁紙に軽微なヒビや剥がれが数箇所見られるが、地震等によるものかどうかは不明である。 ② 1階部分は事務所として設計建築されたものであり、玄関も2箇所造られているが、現在は事務所としては利用されていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

目的土地の建付地等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	12,000	1.04	294.23	0.90	3,300,000

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 白河-6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 20,700\text{円/㎡} & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 166 & = & 12,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員）

交通接近条件：118%（駅、商店）

環境条件：142%（周辺環境、下水）

行政的條件：100%

格 差 率：166%

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）

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	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	260,000	250.93	0.52	33,930,000

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、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	3,300,000	1.00	0.25	法定地上権	830,000

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	3,300,000	- 830,000		0.85	0.60	1,260,000
2	33,930,000	+ 830,000	1.00	0.85	0.60	17,730,000
一括価格（合計）						18,990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因を充分考慮したが、物件2建物の1階部分が事務所として設計建築されており、規模が大きく、間取りが一部特殊であることから、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2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 白河一6
所在地 白河市丸小山1番38
価格 20,700円/㎡
位置 「新白河」駅まで道路距離で約4km
価格時点 令和6年7月1日
地積 333㎡
供給処理施設 水道、下水
接面街路 南東側5m市道
用途指定等 非線引都市計画区域
用途無指定
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1： 409,470円

物件2： 16,125,824円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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

0021392

地積測量図

5-1/5-405-10/5-10 H.6.6.17.

地番 5-1, 5-4 ~ 5-10

土地の所在 白河市大字関町字八幡山

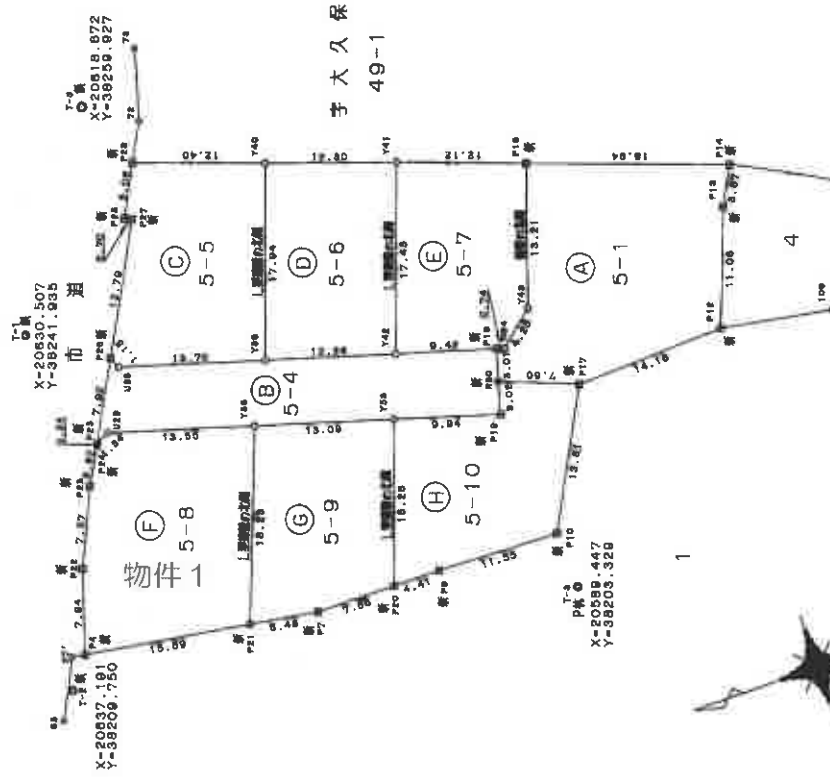
白河市 関町

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
P18	20589.31	38226.38			
Y42	20589.35	38229.03			
Y38	20610.11	38232.48			
U38	20623.25	38236.35			
P26	20623.56	38237.42			
P25	20627.42	38230.45			
U28	20626.19	38230.99			
Y56	20613.10	38227.14			
Y53	20600.54	38223.43			
P19	20581.01	38220.80			
R30	20590.18	38223.50			
		積算面積	442.8705		
		地積	221.43525		
		地積	221.43		
		坪数	66.984		

地番	座標	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
Y40	20604.16	38249.41			
P29	20615.97	38253.51			
P28	20618.22	38249.01			
P27	20617.81	38248.69			
P26	20623.56	38237.42			
U36	20623.25	38236.35			
Y38	20610.11	38232.48			
		積算面積	485.5683		
		地積	242.78315		
		地積	242.78		
		坪数	73.441		

地番	座標	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn+1 - Yn
Y41	20582.51	38245.47			
Y40	20604.16	38249.41			
Y38	20610.11	38232.48			
Y42	20588.35	38229.03			
		積算面積	434.1599		
		地積	217.07995		
		地積	217.07		
		坪数	65.886		



※ P=プラスチック板

平成6年6月15日作製

月 日 作製

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(日 理 達 5)

物件2

建物図面図

各階平面図

家屋番号 5番8

建物の所在 白河市隠辺八幡山5番地8

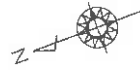
1階

求積表

① 10.239 × 8.664 = 88.710096



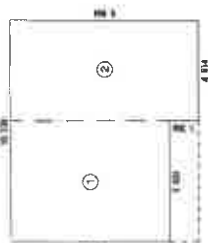
床面積 88.71 m²



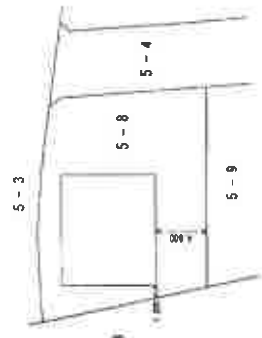
2階

求積表

① 5.625 × 7.314 = 41.1250
② 4.614 × 8.664 = 39.975696
計 81.100696



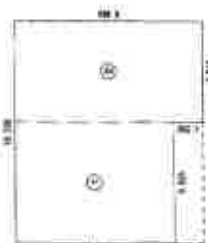
床面積 81.11 m²



3階

求積表

① 5.625 × 7.314 = 41.1250
② 4.614 × 8.664 = 39.975696
計 81.100696



床面積 81.11 m²

作成者

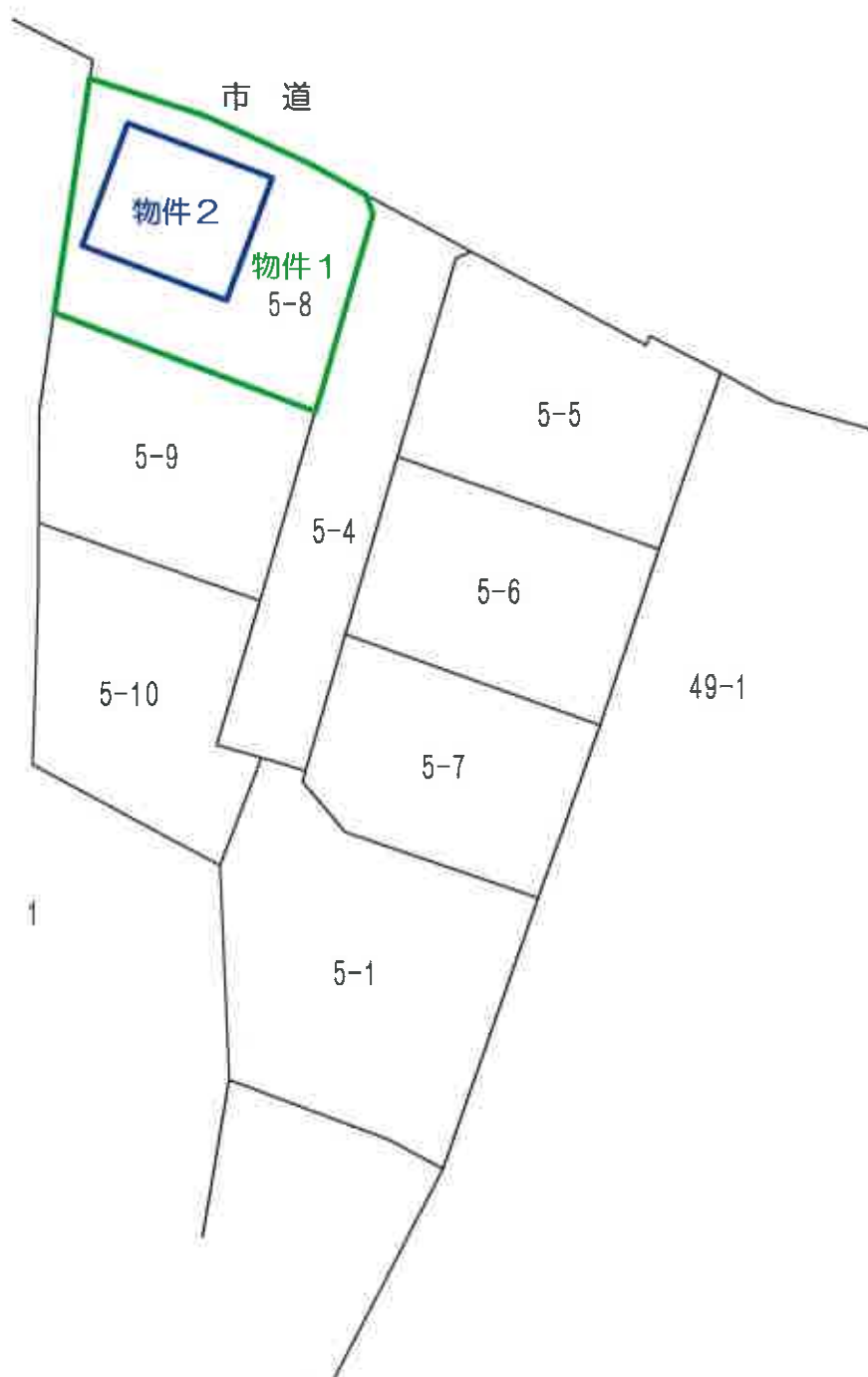
申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



建物間取図



物件 2

種類：居宅

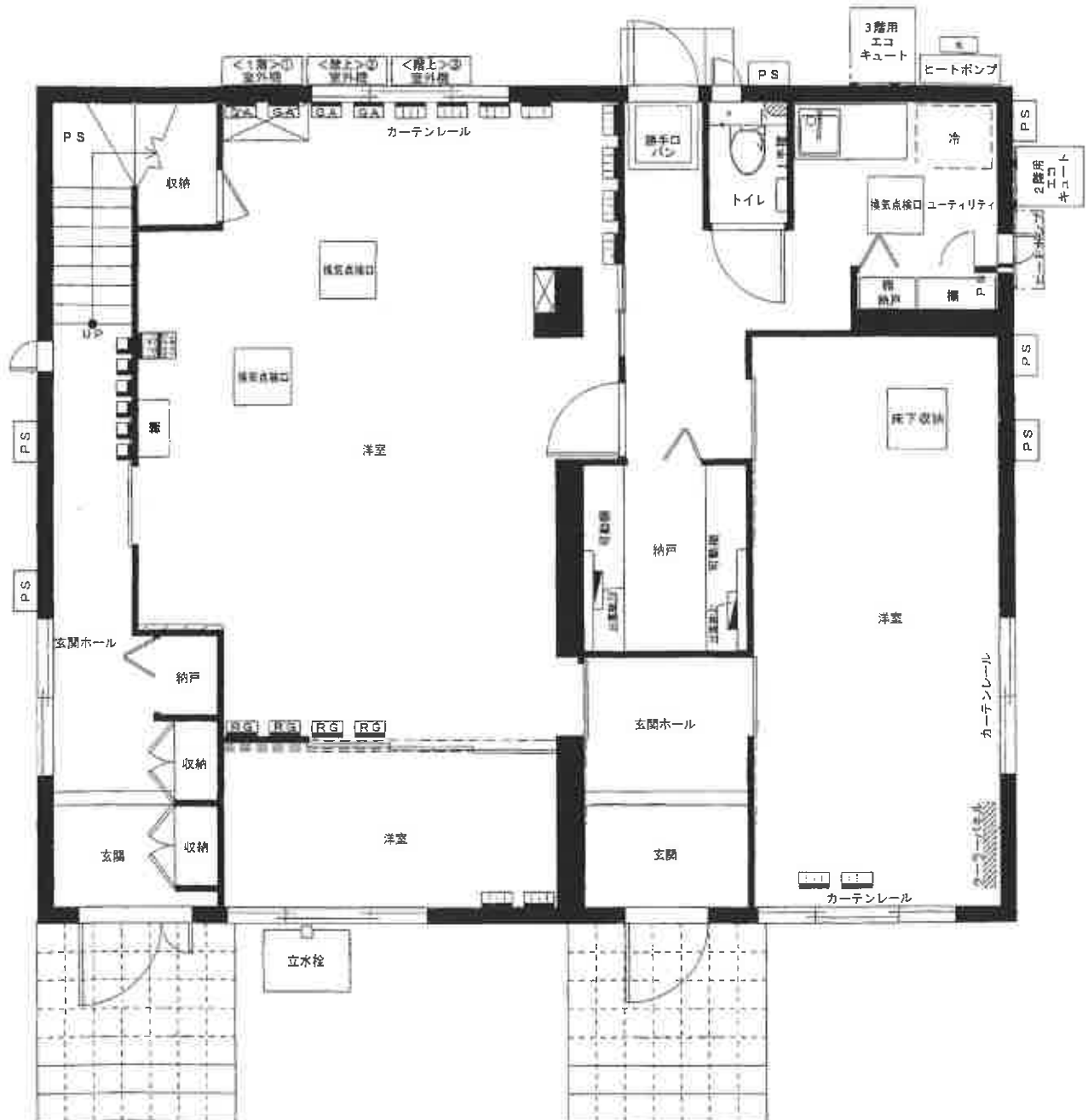
構造：軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき3階建

床面積：1階 88.71m²

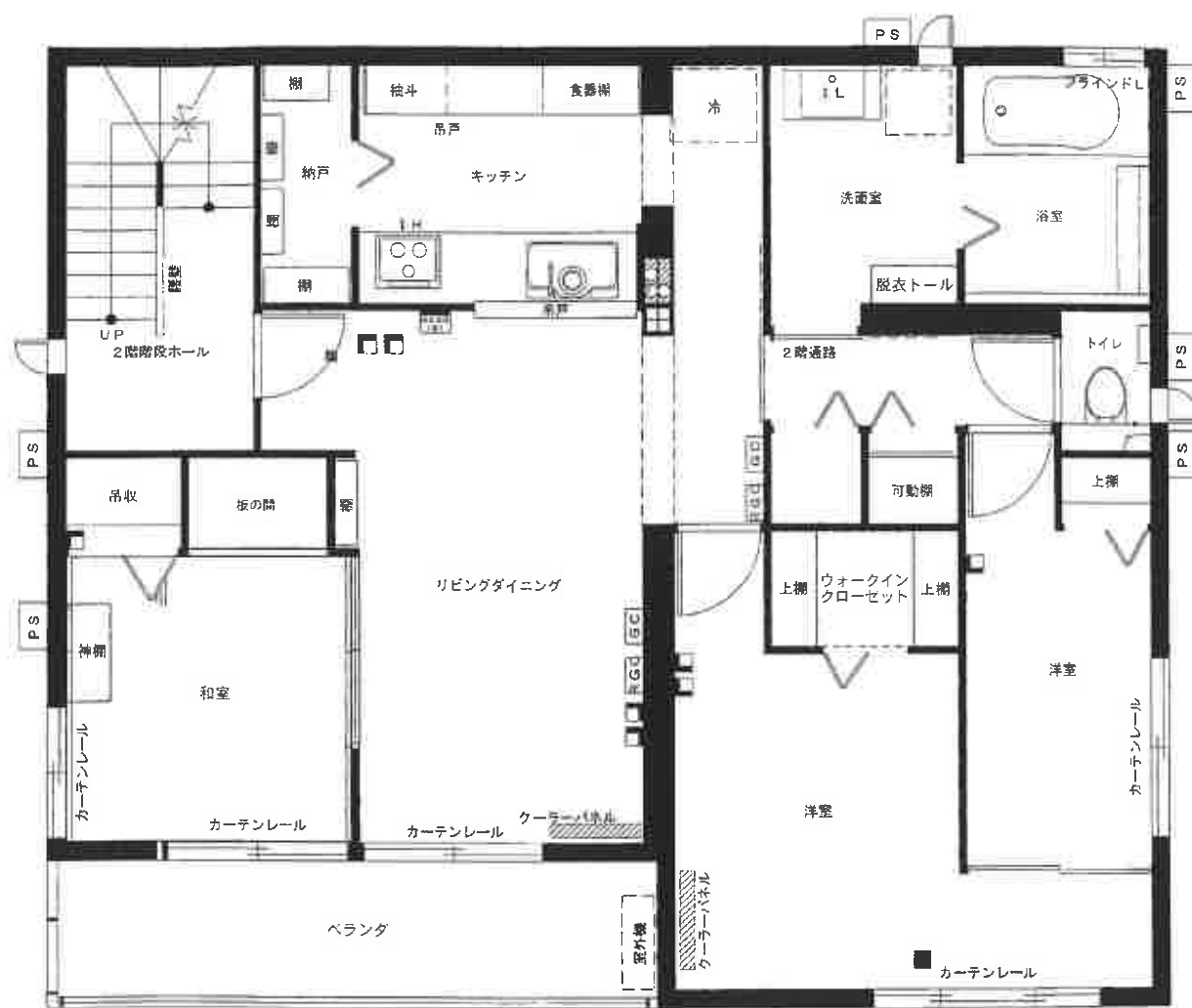
2階 81.11m²

3階 81.11m²

計 250.93m²

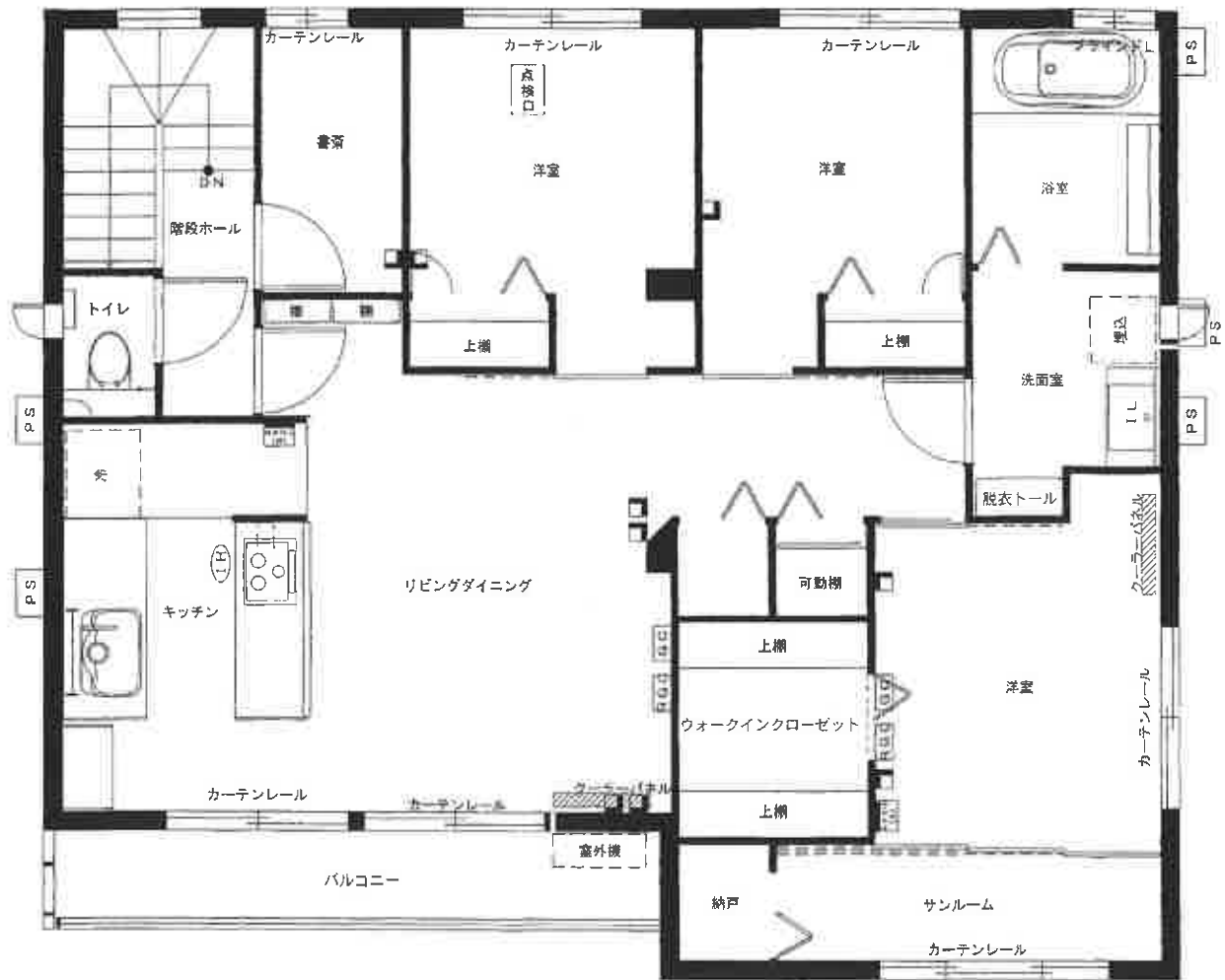


1 階



15

建物間取図



3 階