

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官 大 宮 将

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 3 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 808, 000 1, 446, 400	一括	361, 600	44, 257	13, 196
1	1, 190, 000				
2	618, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福島市松川町美郷一丁目
地 番 13番16
地 目 宅地
地 積 371.29平方メートル
- 2 所 在 福島市松川町美郷一丁目 13番地16
家屋 番号 13番16
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.07平方メートル
2階 49.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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1, 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市松川町美郷一丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 371.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市松川町美郷一丁目 13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.07平方メートル
2階 49.25平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 7 年 8 月 8 日受理
令和 7 年 9 月 16 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福島市松川町美郷一丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 371.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福島市松川町美郷一丁目 13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.07平方メートル
2階 49.25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)	(9月3日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 2 物件2建物について (1) 本建物には、令和2年12月まで私の両親が住んでいました。両親が別所に引っ越した後は、空き家となりました。両親が亡くなり、私が物件1土地及び物件2建物を相続しましたので、現在は、私が本建物を空き家として占有しています。 (2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 私の両親は、本建物に住んでいた頃、猫を最大で三、四匹飼育していました。喫煙もしていました。 (4) 私も私の両親も、増改築はしていません。 (5) 私は、以前、任意売却を前提に不動産会社に売却の依頼をしていました。その際に、不動産会社の担当者から本建物が傾いていると言われました。そのためか、買受希望者はいませんでした。 家が傾いているとすれば、平成23年3月の東日本大震災の影響ではないかと思います。地震の影響により、内壁クロスの一部にはひびもあります。
■ 美郷管理組合会長	(9月3日電話にて事情聴取) 1 福島市松川町美郷地区に土地や建物を所有している方は、美郷管理組合に加入し、組合員になる必要があります。美郷管理組合は、地区内の共益施設の維持・管理、地区内の環境整備等のために1か月200円(1年2400円)の管理費を組合員から徴収しています。 2 本件各物件の所有者は、本件物件から転居しており、組合に退会届が提出されていますので、管理費を徴収していません。管理費の滞納もありません。 3 本件各物件について、所有者が変わる場合には、新所有者は組合員となり、管理費を納付する必要があります。

(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 物件1土地について
 - (1) 本件土地は、北東側で福島市所有の登記上の地目が公衆用道路である30番1に接している。同土地は市道であるため、現況地目も登記上の地目と同様である。

本土地は、北側駐車スペース部分周辺及び物件2建物の北西側部分以外は、隣接地との境界部分にかけて法地となっている。本土地の南西側は、法地部分を経て第三者所有の登記上の地目が墓地である13番13土地に接しており、13番13土地よりも約5メートル程度高くなっている。13番13土地は登記上の地目が墓地である13番21土地と一体となっており、現況地目も登記上の地目と同様である。
 - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 本土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件2建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、経年劣化による内壁クロス等の汚損が見られる。
 - イ 内壁クロスの一部には、地震の影響によると思われるひびが見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - ウ 調査の限りにおいて、建物の傾きは確認できなかった。
 - (2) 建物外部

見分できる範囲において、けらば部分の塗装の剥がれが見られるが、それ以外に、外壁や屋根等に目立った損傷等は見受けられない。

(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8日（金） 15：05－15：15	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和7年8月8日（金） ： － ：	執行官室	福島市長に対し、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25日受領）
令和7年8月20日（水） 14：02－14：07	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月3日（水） 13：30－14：07	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年9月3日（水） 16：50－16：53	執行官室	美郷管理組合会長に対し、電話にて管理費等について 事情聴取

（特記事項）

■ 令和7年9月3日

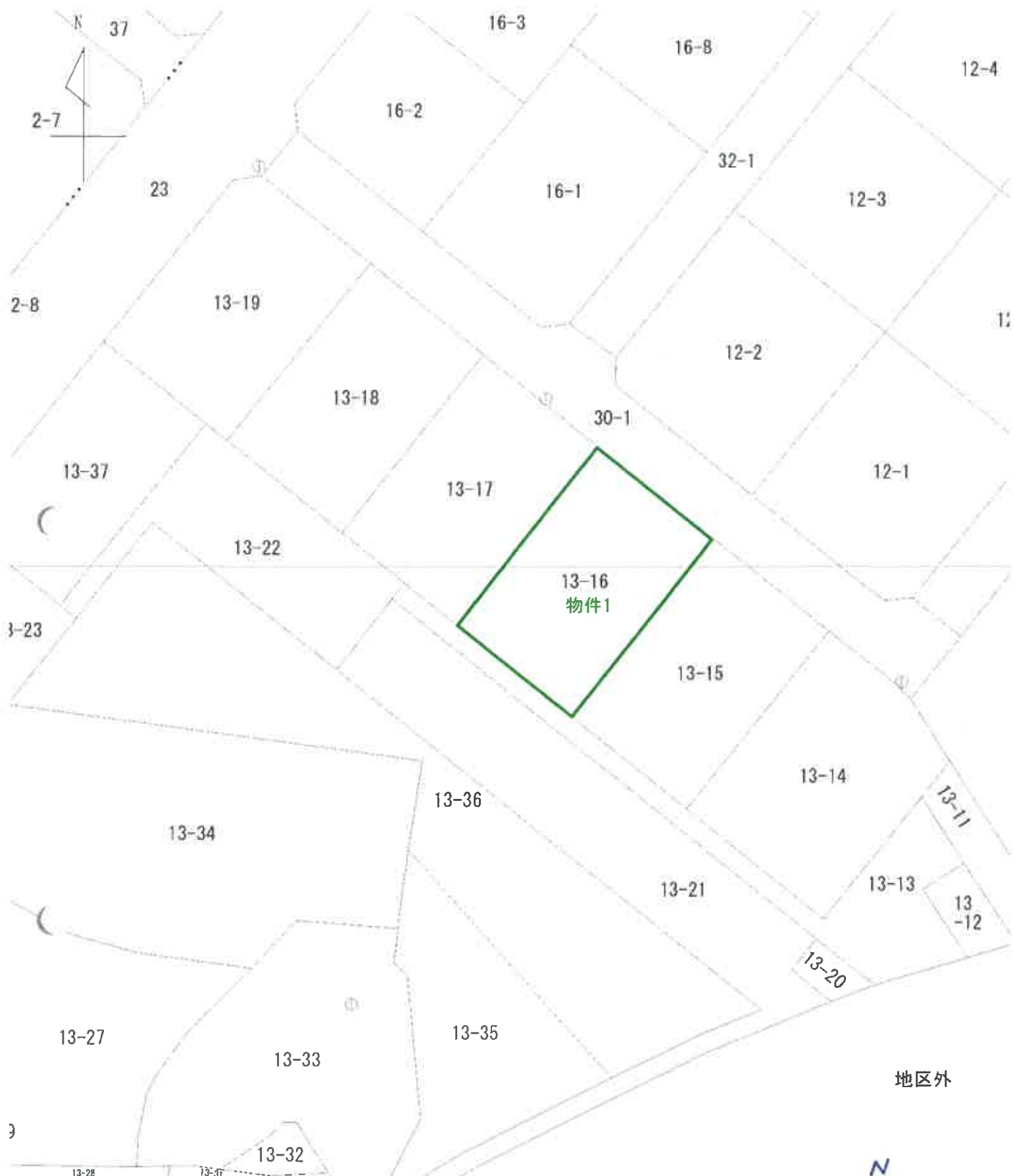
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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



地区外

6182.014 (座標値種別：図上測定)
上交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番区域
松川町
2
17

公 図 写
縮尺=1:500

所在地	福島市松川町美郷一丁目	地番	13番
(6 枚目)			

登記年月日：平成8年12月10日

9999122 各階平面図 建物階平面図 家屋番号 13番16 建物の所在 福島県松川町美郷1丁目13番地16

物件2

1 階



求積表

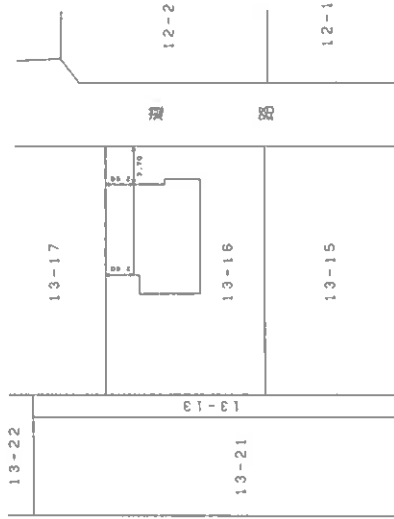
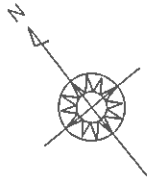
6 000 X 1.860	=	11.160000
6 500 X 8.640	=	56.160000
3 500 X 0.500	=	1.750000
合 計		69.070000
床面積		69.07 m ²

2 階



求積表

4.500 X 3.000	=	13.500000
6.500 X 5.500	=	35.750000
合 計		49.250000
床面積		49.25 m ²



作製者 土地調査士 家屋

成 8 年 12 月 9 日作製

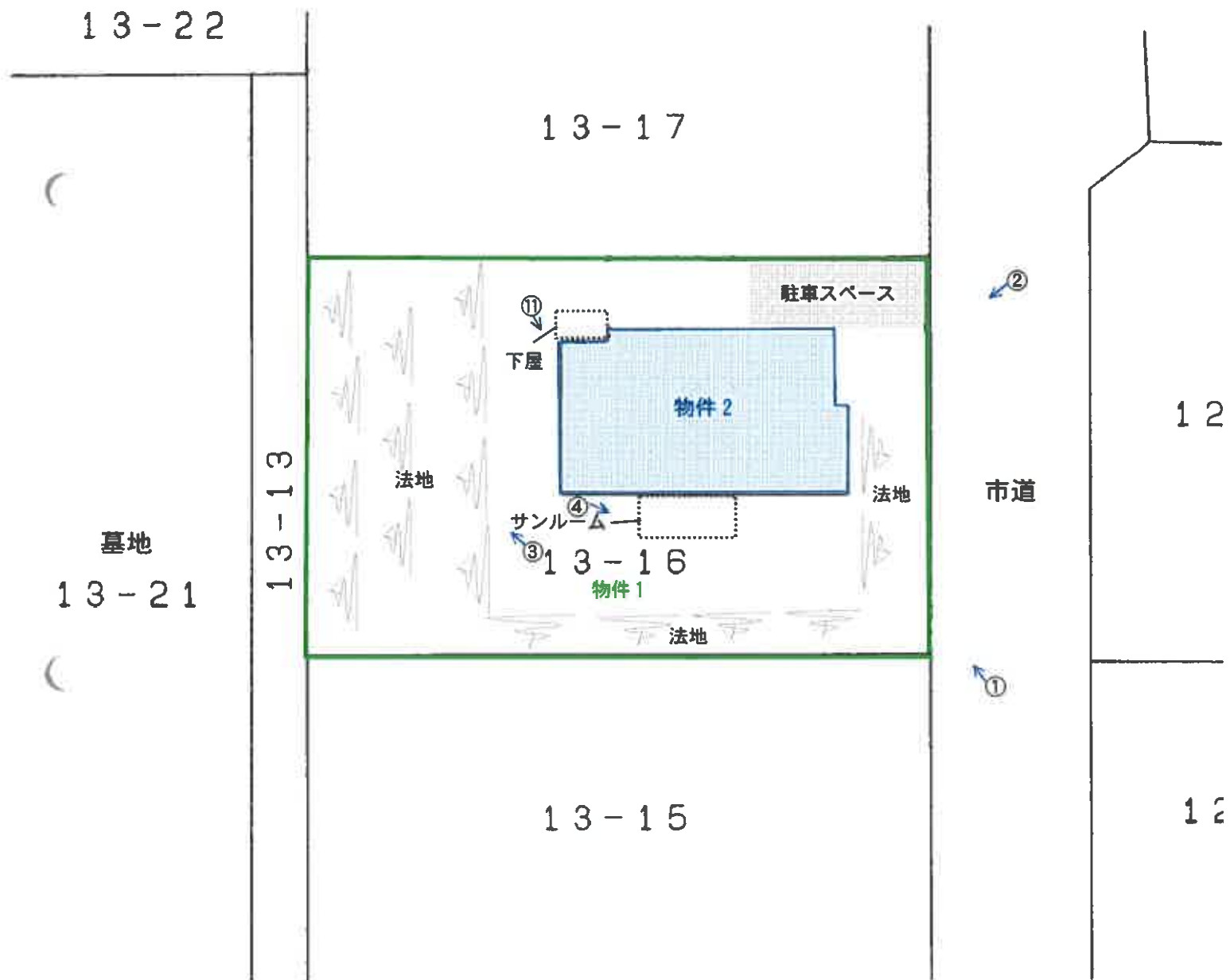
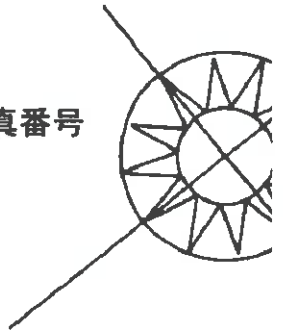
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

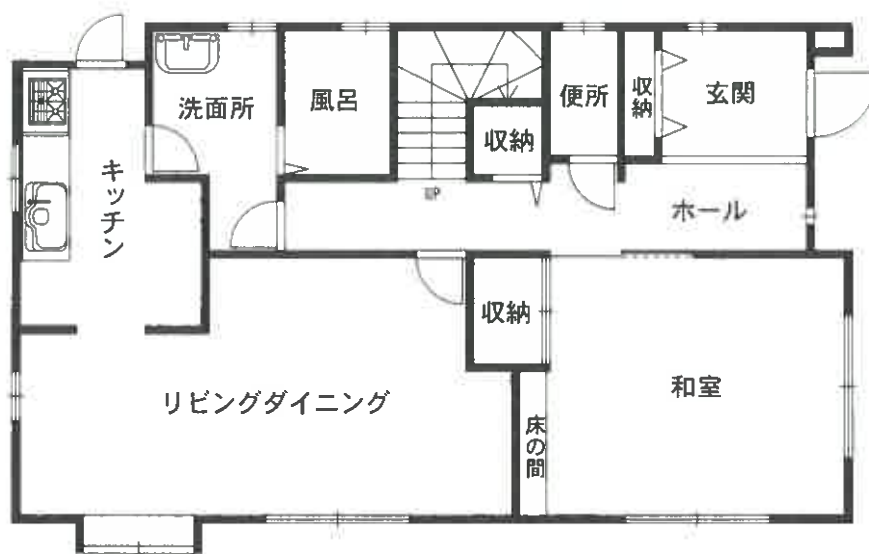
←○写真撮影位置方向・写真番号



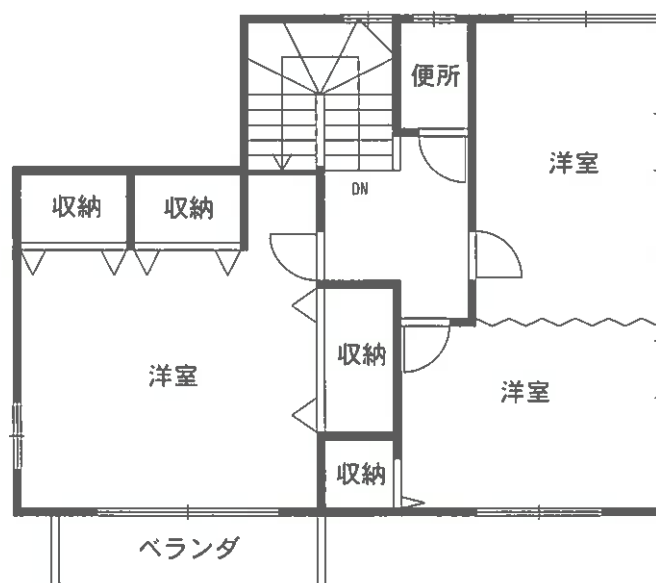
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 2



1 階



2 階



建物間取図



物件1

物件2

No. 1



物件1

物件2

No. 2



13番13土地

物件1

物件2

No. 3



物件2

サンルーム

物件1

No. 4



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 5



物件2:1階和室の状況

No. 6



物件2:1階キッチンの状況

No. 7



物件2:1階風呂の状況

No. 8



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 9



物件2:1階ホールの内壁クロスのひび

No. 10



物件2:1階けば部分の塗装の剥がれ等

No. 11

令和7年（ケ）第12号
令和7年9月3日現地調査
令和7年9月29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

二瓶直之

第1 評価額

一括価格	
金2,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,830,000円
物件2（建物）	金950,000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 地目 地積	福島市松川町美郷一丁目 13番16 宅地 371.29㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福島市松川町美郷一丁目13番地16 13番16 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 69.07㎡ 2階： 49.25㎡ 計： 118.32㎡	
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「松川」駅の北西方約2.3km（道路距離、以下同じ。） 松陵義務教育学校まで約1.1km 商業施設「A コープ松川店」まで約500m	
付 近 の 状 況	当該地域は、福島市南部の松川地区の大規模分譲団地（総区画約670区画の美郷ガーデンシティ）内に位置し、一般住宅を主体とする住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財の指定無し
画 地 条 件	間口約15m 奥行約24m、地積371.29㎡ 長方形、建物建築部分周囲は概ね平坦であるが、法状土地（法地）を含み、南西側隣接地（墓地）より約5m高い。 道路より0～1.2m程度高い	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 幅員約6m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2 建物所有者が、目的土地上に建物を所有し、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 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 土地利用権について 物件 2 建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ② 建築協定等について 美郷ガーデンシティ建築協定により、区画割する際の 1 区画の面積（200㎡以上）、建築物の用途・配置・高さ等の制限がある。また、道路面の緑化に関する規定が定められている。 ③ 法地について 地上建物（物件 2）周囲は概ね平坦となっているが、概測で敷地の約 40％は法地（宅地として使用できない土地の斜面部分）となっている（土地建物位置関係図参照）。 なお、南西側法地は墓地（常門寺石合霊園）と接している。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物 13番16
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8年3月19日 新築 経 過 年 数 : 29年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : -
床 面 積 (現 況)	1階: 69.07㎡ 2階: 49.25㎡ 計: 118.32㎡ *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(過去に猫を3~4匹飼育していたほか、喫煙歴もあるが、維持管理の状態は概ね普通程度)
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を住居(空家)として使用している。
特 記 事 項	① 物件2の南東側にサンルーム(概測約7㎡)が設置されている。 ② 以前、物件2所有者が当物件を売却依頼した際、不動産会社の担当者から建物が傾いていると指摘があったとのことであるが、手持ちの機器によって測定した限りでは、特段の傾きは確認できなかった。 ③ 美郷地区に土地や建物を所有する者は美郷管理組合に加入し組合員になる必要があり、月200円(年2,400円)の管理費を組合に納める必要がある。なお、本物件所有者については管理費の滞納はない。

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	27,400	0.74	371.29	0.90	6,780,000

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 福島ー27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 24,700\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 90 & = 27,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：90%（周辺環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：90%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：90%（墓地に隣接）

画地条件：82%（方位 法地を多く含む）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：74%

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結果、上記程度の減価率と判断した。

(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	200,000	118.32	0.04	950,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	29年
b 経済的残存耐用年数	0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	4%

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

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	6,780,000	1.00	0.25	法定地上権	1,700,000
合計					1,700,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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	6,780,000	-1,700,000		0.60	0.60	1,830,000
2	950,000	+1,700,000		1.00	0.60	0.60
一括価格（合計）						2,780,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：閑静な住宅地域に存する戸建住宅であるが、①建物は築29年を経過している、②墓地に隣接している、③法地部分が多く、特に南西側は高低差が大きい等の要因から、上記の通り市場性修正を行った。

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 福島ー27

所 在 : 福島市松川町字後原52番16

価 格 : 24,700円/㎡

位 置 : 「松川」駅まで道路距離で約1.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 268㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側7m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 : 一般住宅等が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年1月1日現在）

	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
物件1	1,237,623円	2,475,248円
物件2	1,923,674円	1,923,674円

第7 附属資料

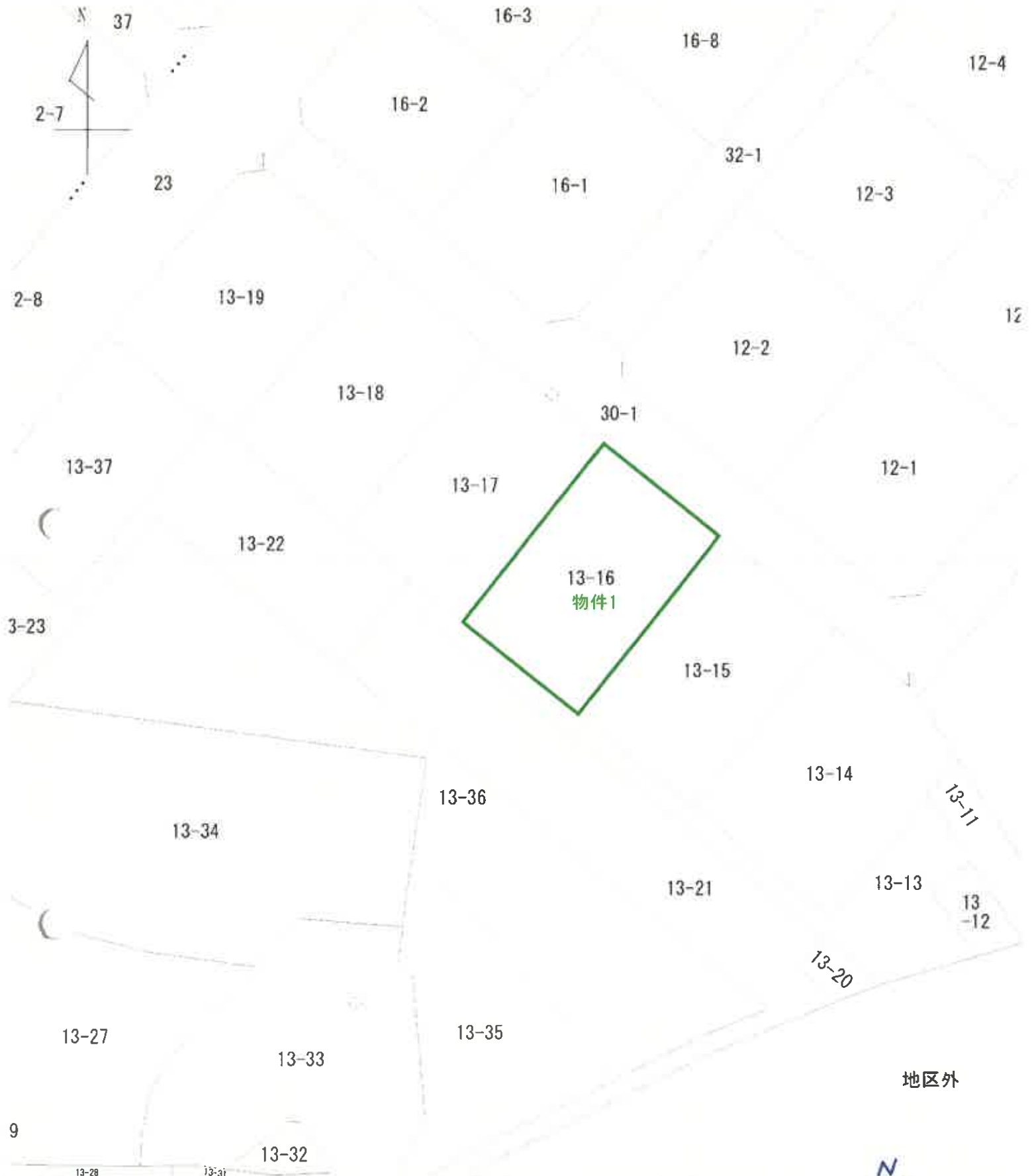
公 図 写

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



56182.014 (座標値種別：図上測定)
国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番区域
松川町2丁目

公図写
縮尺=1:500

所在地	福島市松川町美郷一丁目	地番	13番
-----	-------------	----	-----

登記年月日：平成8年12月10日

9999122

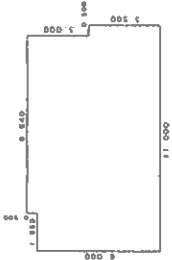
各階平面図

家屋番号 13番16

建物各階平面図

建物の所在 福島県松川町美郷1丁目13番地16

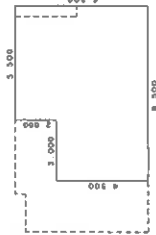
1 階



求積表

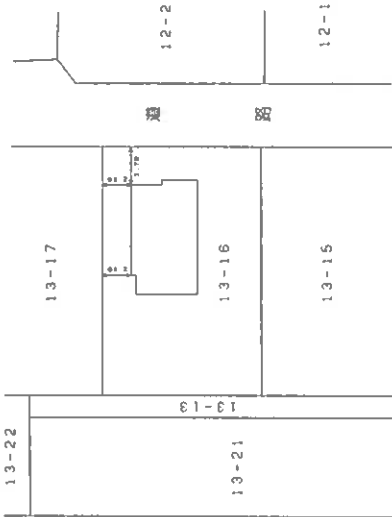
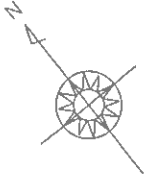
6,000 X 1,850	=	11,100,000
6,500 X 8,640	=	56,160,000
3,500 X 0,500	=	1,750,000
合計		69,010,000
床面積		69.01 m ²

2 階



求積表

4,500 X 3,000	=	13,500,000
6,500 X 5,500	=	35,750,000
合計		49,250,000
床面積		49.25 m ²



作製者

土地調査士
家屋

平成8年12月9日作製

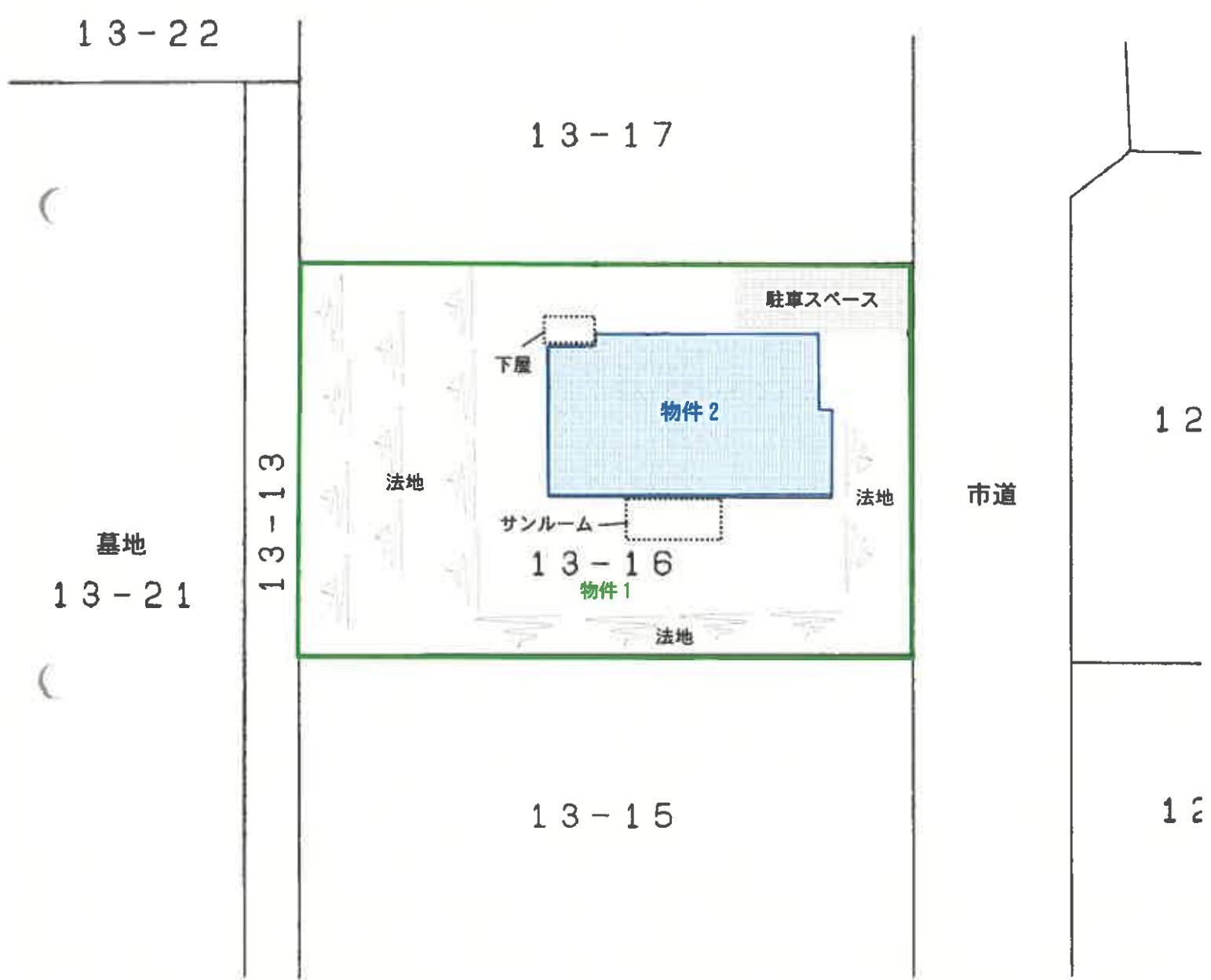
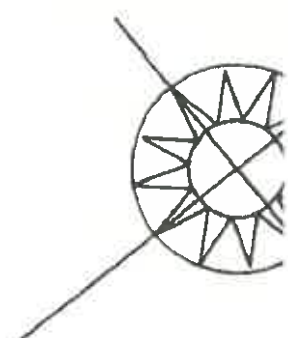
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

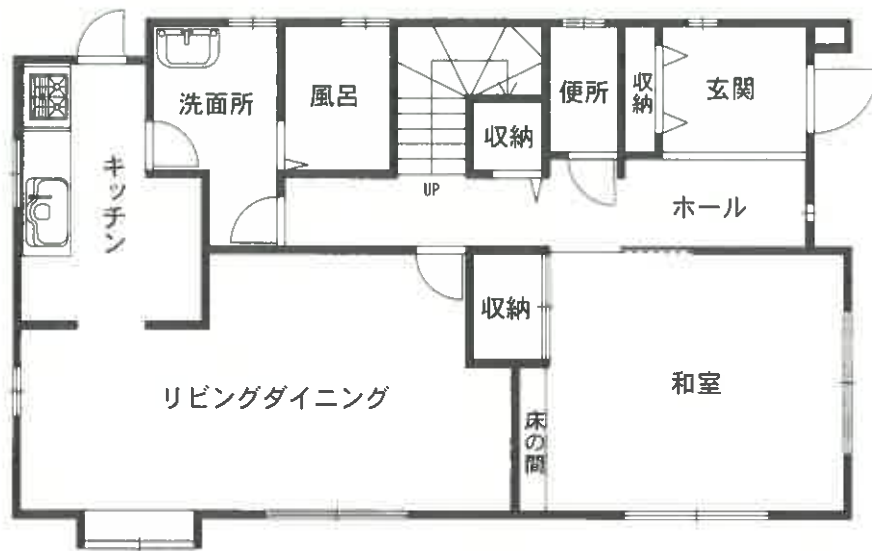
A 3 → A 4 縮小



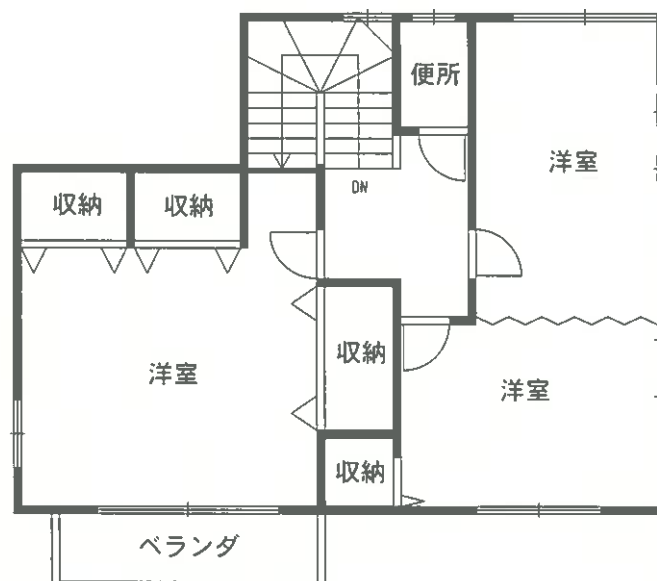
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 2



1 階



2 階



建物間取図