

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 蛭 名 恒 心

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 場 所	令和 8年 3月17日 午前10時00分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 4月 7日 午前 9時30分 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,019,000 3,215,200		803,800	115,397	0

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 福島市飯野町字入楮田 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 0 8 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1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】

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】

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	福島市飯野町字入楮田
	地	番	2番
	地	目	雑種地
	地	積	5081平方メートル



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 11 月 18 日受理
令和 7 年 12 月 18 日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所

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	福島市飯野町字入楮田
	地	番	2番
	地	目	雑種地
	地	積	5081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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ） ☐ 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	敷地内の中央部分は平地となっているが、多数の草木が一面生い茂っており、地面がどうなっているか確認することができない 周辺部分は、東側から県道に向かって及び西・南側から法定外道路に向かって、それぞれ下り勾配の急な法面となっている。どちらも鬱蒼とした竹林や樹木が生い茂っており、詳細を確認できない 敷地内に債務者が資材置き場として使用していたと思われる廃材類（空き缶、ドラム缶、機械の部品、古タイヤ等）が点々と残置されている。 北側に簡易物置（動産）が及び工作物（物置）が存する
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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者特別代理人（元破産管財人）	1 私は本件債務者兼所有者（以下、「債務者会社」という。）の特別代理人をしている弁護士です。以前は、破産した債務者会社の破産管財人をしていました。 2 本件土地を債務者会社が購入したのは、平成11年3月ころです。当初は、債務者会社の新工場を建てる予定で購入しましたが、その後売り上げが減少してきたため、新工場の計画は頓挫し、資材置き場として利用していました。 3 その後も業績は回復せず、本件土地は資材置き場としても使用されなくなり、空き地のまま放置され、現在に至っています。 4 本件土地には、建物や工作物はありません。雑草や草木が生え放題になっていると思います。 （12月4日電話で事情聴取）

(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、土地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は、登記上、東側に接する二本松市木幡字小滝504番は債務者会社の所有であるが、それ以外はいずれも第三者の所有である。また、504番の地目は雑種地及び同229番2の地目は畑であるが、現況は、県道「木幡・飯野線」から本件土地へかけて3メートル程度の登り勾配の法面となった雑種地である。その他の土地の地目は山林となっており、現況地目も同様である。
- 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) 本件土地の中央部は、高さ70センチメートルから1.5メートル程度の雑草が全面に生い茂っており、本件土地全体を見通すことが難しい。
 - (2) 本件土地の東側は県道に向かって、また、西側及び南側は法定外道路に向かって、それぞれ急な下り勾配の法面になっているのに加え、いずれも鬱蒼とした竹林や草木が生い茂っているため、詳細を確認できない。
 - (3) 敷地内に債務者が資材置き場として使用していたものと思われる廃材類（空き缶、ドラム缶、機械の部品、古タイヤ等）が点々と残置されている。
 - (4) 北側に簡易物置（動産）が及び工作物（物置）が存するが、雑草等が密集しており、中を確認することが出来なかった。
- 4 本件土地内には、債務者会社名である「川島鉄工」と表示のある鉄製の箱が残置されており、現場の状況及び債務者会社の元破産管財人の陳述から、本件土地は債務者会社が雑種地（空き地）の状態で占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1 月 2 0 日 (木) 9 : 3 0 - 9 : 4 0	福島地方法務局	全部事項証明書及び登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 1 2 月 4 日 (木) 1 1 : 1 5 - 1 1 : 2 5	執行官室	債務者会社の特別代理人 (元破産管財人) に対し、電話で本件土地の使用状況等につき聴取
R 7 年 1 2 月 5 日 (金) 1 0 : 4 0 - 1 0 : 5 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 1 2 月 8 日 (月) 1 4 : 0 0 - 1 5 : 0 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
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。

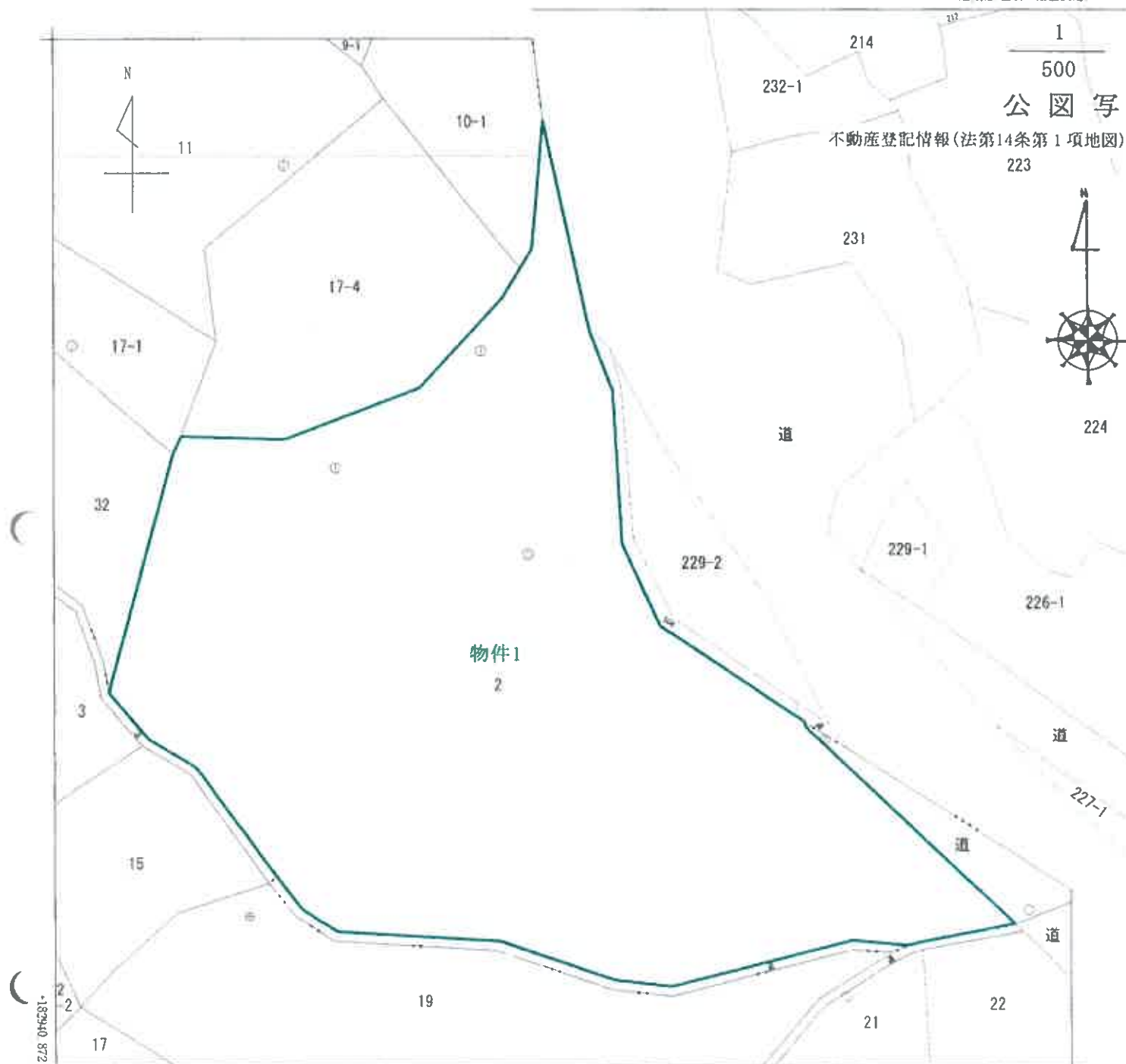
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

不動産登記情報(法第14条第1項地図)
223

+63111 225 (座標補正別: 補正成果)

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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

飯野町
字入楮田A 飯野町字上楮田
B 飯野町字大山田

請求部	所在	福島市飯野町字入楮田					地番	2番			
出力縮尺	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	平成10年7月				備付年月日(原図)	平成11年6月11日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A 3をA 4に縮小

公 図 写

福島地方務局(法第14条第1項地図)

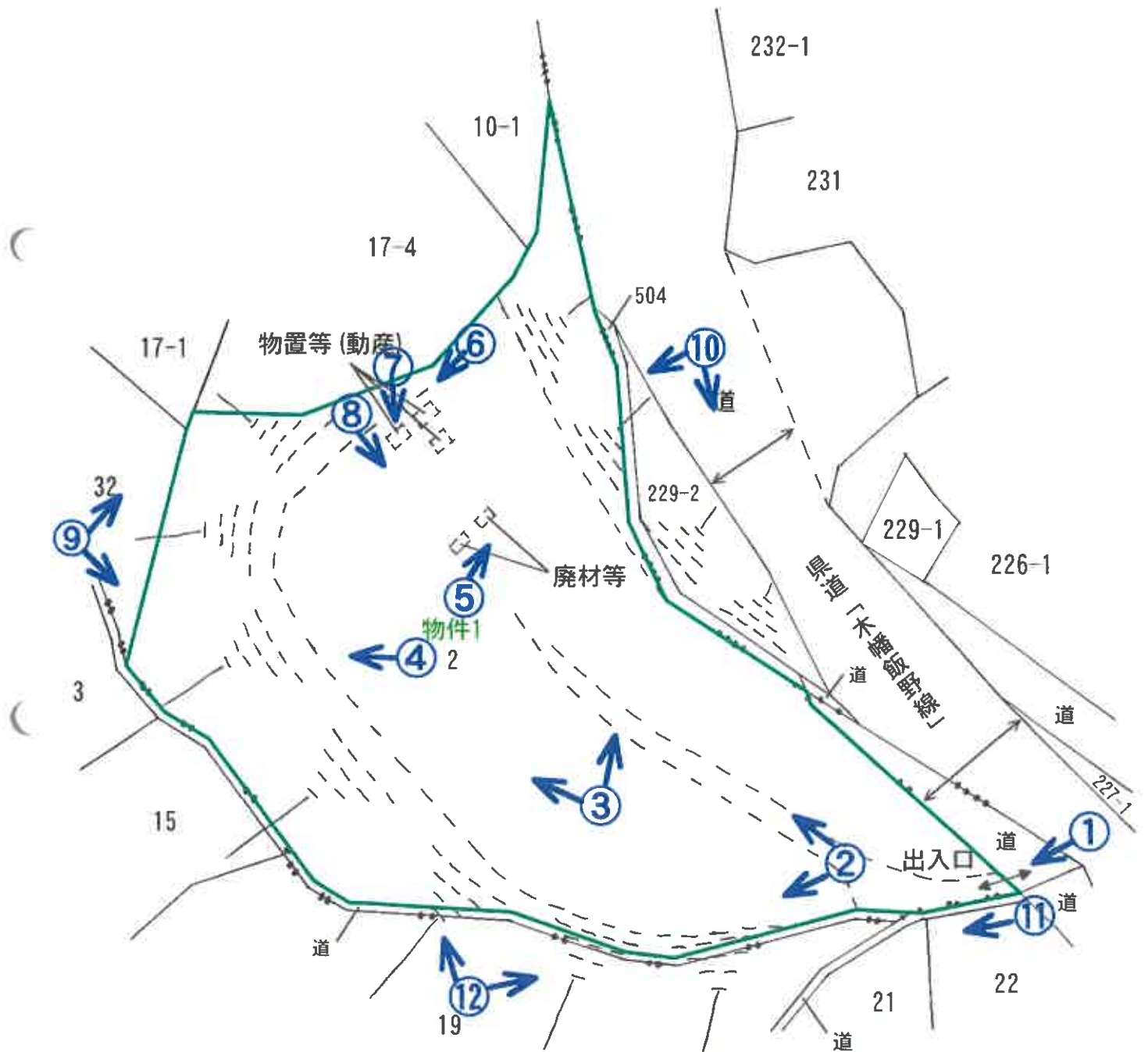
令和7年11月26日
福島地方務局請求番号: 2-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

隣接地の概要

二本松市木幡字小滝 504番 雑種地 86㎡



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地位置関係図



No. 1



No. 2



No. 3



No. 4

敷地内に放置された廃材等



No. 5

敷地内に放置された廃材等



No. 6

敷地内に残置された工作物(内部は確認不能)



No. 7

敷地内に残置された簡易物置(内部は確認不能)



No. 8

敷地内に放置された古タイヤ



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12



福島地方裁判所第一民事部 御中

令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 12 月 8 日 現地調査
令和 8 年 1 月 7 日 評価

評価書

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

金 4,019,000 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なうものであり、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 所 有 者	福島市飯野町字入楮田 2 番 雑種地 5 0 8 1 m ² A	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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

符 号	物件1…2番、現況地目：雑種地（登記地目：雑種地）	
位 置 ・ 交 通	J R東北本線「福島駅（東口）」の南東方約 18,100m（道路距離、以下同じ） J R東北本線「松川駅」のほぼ東方約 8,130m 福島市役所飯野支所の南東方約 1,870 m 福島市立飯野小学校の南東方約 2,850m 飯野町商店街の南東方約 1,750m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は福島市中心市街地の南東方郊外山間部、飯野町中心部の南東方、二本松市木幡地区との行政界付近に位置し、県道「木幡飯野線」を最寄の中心的街路として、標高 250m～280mの起伏に富む山林、原野、山間農地が広がる中、農家住宅が点在する山間地域である。飯野町の中心的集落集積地区からはやや近いが、地域の発展的要因に乏しい。土砂災害危険区域の指定等はない。	
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	都市計画区域外 — 指定 — % （基準 — %） 指定 — % （基準 — %） 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	画 地 規 模：5,081 m²（登記）…平成11年 3月 3日国土調査による成果 形 状：不整形 間口・奥行等：東～北東側間口約 118m、最長奥行約 70m （高低差により有効出入間口は南東端の約 4m～5m） 地 勢 等：資材置場部分は略平坦～若干南方下り緩傾斜 東～北東側の法地部分は、東～北東方下り急傾斜 南側の法地部分は、南方下り緩傾斜～急傾斜 南西～西～北西側の法地部分は、南西～西～北西方下り急傾斜 地盤の状態等：雑草等が繁茂し地表は全体的に確認しづらいが、資材置場部分は土砂が粗整地された状態であり、やや普通以下。法地部分は不良。 高 低 差 等：①東～北東側有効路面（有効県道面）より 0～3.5m高。 ②南～南西側側有効路面（公道）より 0.3～3m～十数m高。 ③北側隣地より 0.5m～1m高。 ④北西側隣地より 8～十数m高。	
接 面 道 路 の 状 況	①東～北東側有効幅員約 8.0m（水路含）舗装県道「木幡飯野線」に接面。 ②南～南西側有効幅員約 1.5m～2m未舗装公道（里道）に接面。 ※②の公道は雑草等が繁茂して途中（南西～西側）接面部分から確認困難。 ※都市計画区域外のため、上記県道び公道に関する建築基準法上の分類表示は行わない。	

土地の利用状況	本件土地のうち、概ね中央部分は雑草等が繁茂する平坦～南方下り緩傾斜の地勢を有する資材置場、また、周囲は急傾斜の法地となっており、所有者会社が放置状態で占有している。
供給処理施設	上水道 なし [] 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. その他の規制等について ○埋蔵文化財 ☒ 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない) ○土砂災害警戒区域 ☒ 無 ・ 有 () 2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 粗造成・整地の際の地下埋設物については詳細不詳であるが、現地調査や地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の可能性を有する用途で使用された形跡は殆どないものと見られる。従って、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと思料するが、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。 3. 土地の状況等について 本件は雑草等が繁茂しており、目視による外観調査では、地割れ・陥没等の損傷箇所は見つけられなかった。 4. 物置（動産と認定）や残地物等について 本件土地の北寄りの一部には、物置（動産と認定）やドラム缶、古タイヤ、機械部品類（廃材）が点々と残置されている。 5. その他 物件1の東側に隣接して、本件所有者会社の所有に属する下記の目的外の带状地があるが、ほぼ法面部分に位置するものと見られ、直接的には本件の出入利用等には貢献していないと見られる。 所 在：二本松市幡字小滝 地 番：504番 地 目：雑種地 地 積：86㎡ 所有者：A

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的物件(土地)の更地価格を算出し、必要に応じ、これに建付減価を行って土地の価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 差 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,700	0.33	5,081		7,881,000

ア 標準画地価格

標準画地は、県道「木幡飯野線」に等高接面する画地規模約500㎡程度の長方形中間画地（供給処理施設未整備の完成宅地）を設定（想定）した。

上記標準画地価格は、下記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。

[地価調査基準地：福島（県）－5]

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 8,150 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 172 & = & 4,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 % [南方位] （*基準方位：北）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：92 % [幅員・系統等]
 交通接近条件：110 % [最寄駅との接近性、利便施設との接近性等]
 環 境 条 件：170 % [周辺の利用状態等(居住環境含む)、地勢の状態]
 行政的 条 件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：172 % [相乗積]

イ 個 別 格 差：物件1

街 路 条 件：100 %
 交通接近条件：100 %
 環 境 条 件：55 % [地勢、地盤の状態（法地介在要因含）]
 画 地 条 件：60 % [規模大、形状、方位、高低差、有効間口]
 行政的 条 件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：33 % [相乗積]

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

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	7,881,000			0.85	0.60	4,019,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：目的物件は、山間農地地域に存する「雑種地（現況資材置場）」である。

所在地域の実情及び雑草等除去費用及び廃材類撤去費用の要出費懸念等を考慮すると、当該土地の需要の減退が見込まれるので、これらに係る市場性修正を上記の通り判定した。

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 公示地等の番号：地価調査基準地〔福島(県)－5〕

所 在：福島市飯野町明治字北小戸明利85番3外

価 格：8,150 円／㎡ （対前年比 ▲ 1.5 %）

価 格 時 点：令和7年7月1日

位 置：JR東北本線「松川駅」のほぼ東方道路距離約4,300 m

地 積：302 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員約4.0m舗装市道〔中間画地〕

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅、畑等が混在する住宅地域。

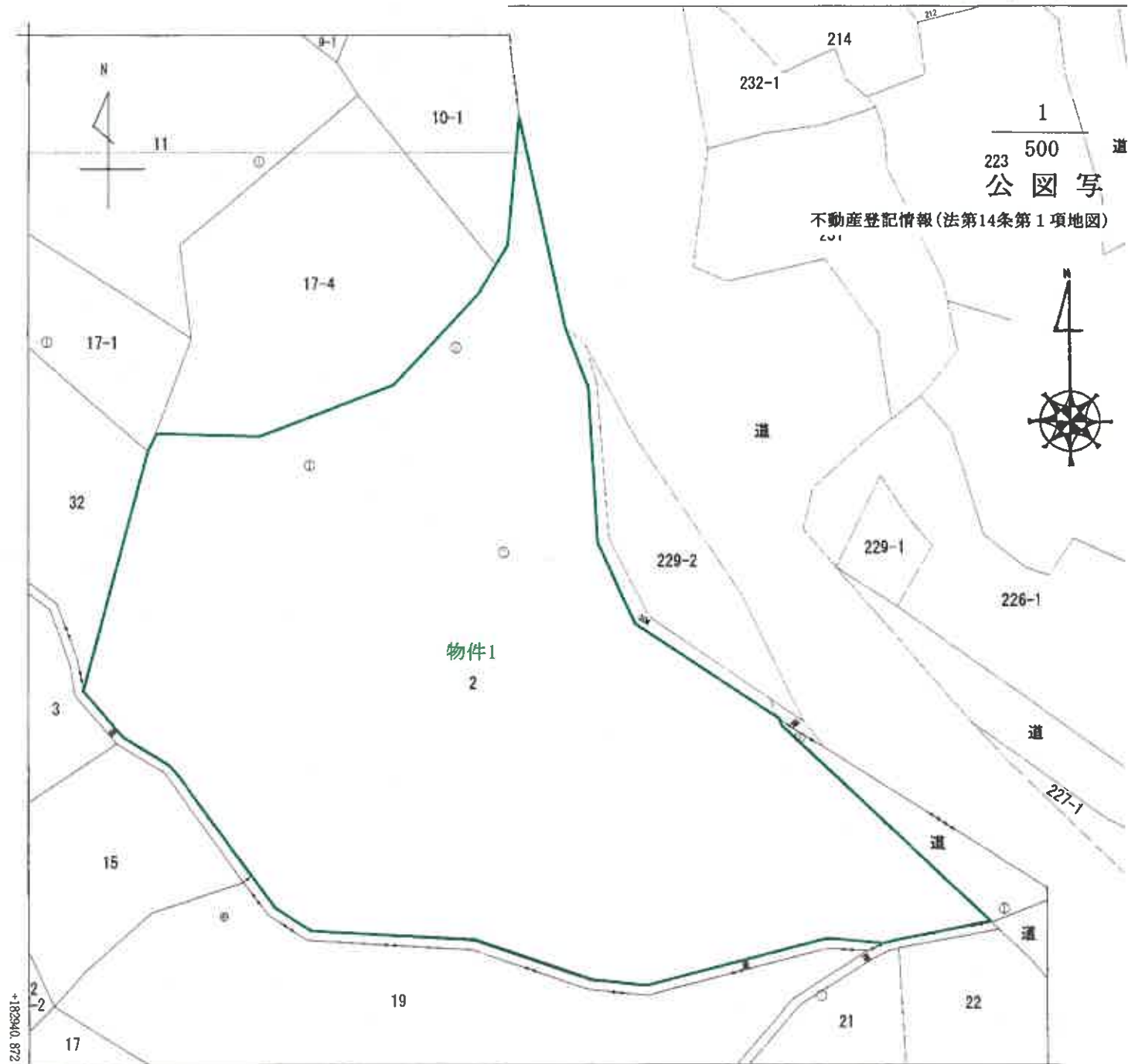
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1……………11,775,217 円（課税面積5,081 ㎡）

第7 附属資料（BIT用）

位 置	図	（添付省略……裁判所備え付け評価書・正本参照）
案 内	図	（添付省略……裁判所備え付け評価書・正本参照）
公 図	写	
土 地 位 置 関 係 図		
仮 名 一 覧 表 写		

以上



+63111.225

(座標値補正：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 飯野町字上楮田
B 飯野町字大山田

請求部	所在	福島市飯野町字入楮田				地番	2番			
出力縮	1/500	精度区	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	平成10年7月			備付年月日(原図)	平成11年6月11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。

令和7年11月26日
福島地方法務局

請求番号：2-1
(1/1)

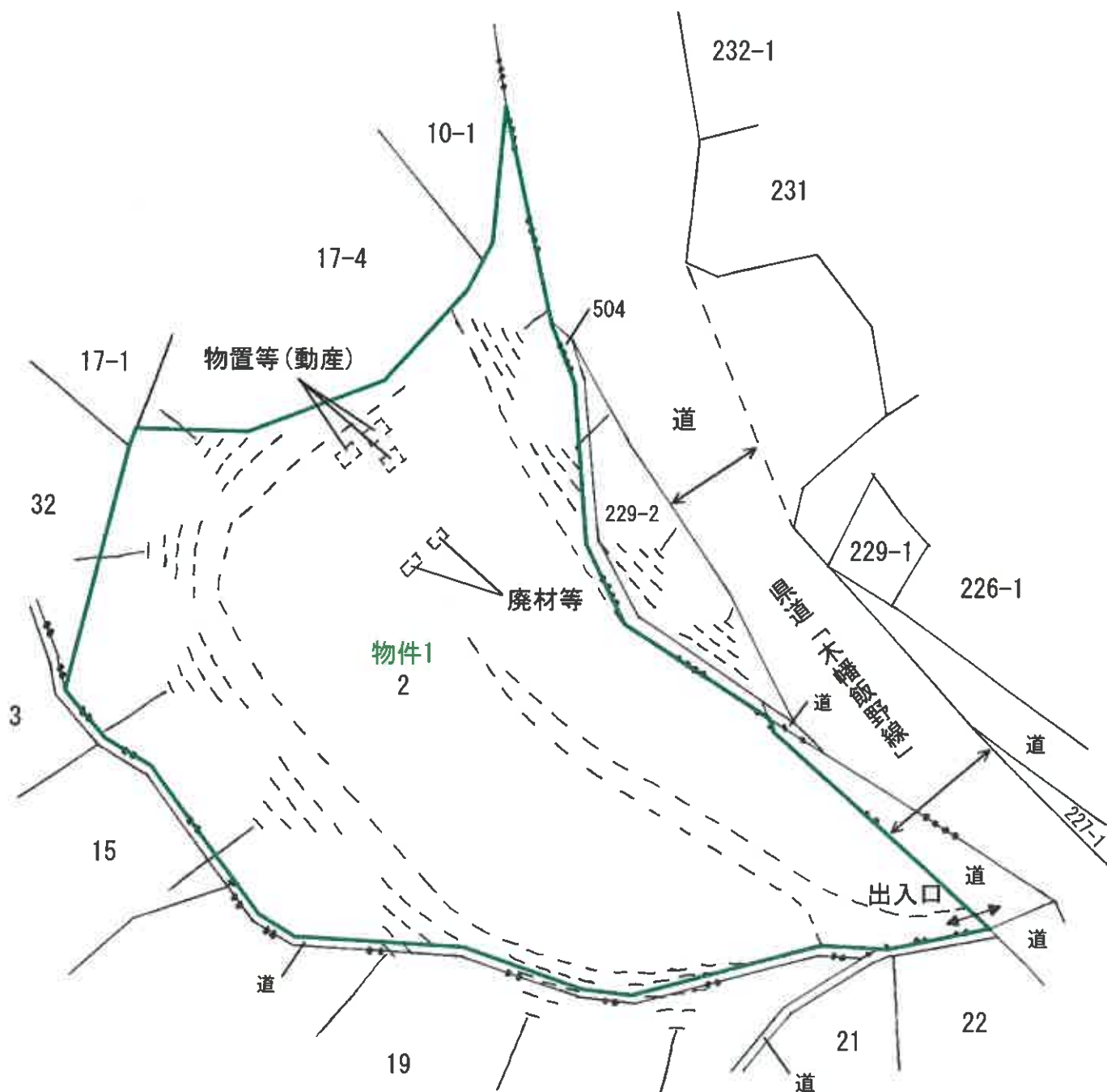
登記官

1
500
公図写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)
A3→A4に縮小

4

(



土地位置関係図