

令和6年（ケ）第10号 売却単位⑤

注 意 書

本件売却単位⑤の売却対象物件は、物件番号24のみです。現況調査報告書及び評価書には物件番号23の不動産に関する記載がありますが、この不動産は本件売却単位⑤の売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

福島地方裁判所第一民事部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月14日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15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10月 6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 7月14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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
☆24	177,000 141,600		35,400	1,356	0



物 件 目 録

☆24 所 在 福島市松川町関谷字植木
地 番 38番
地 目 田
地 積 881平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

1 不動産の表示

【物件番号24】

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24】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24】

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

24 所 在 福島市松川町関谷字植木
地 番 38番
地 目 田
地 積 881平方メートル



令和 6 年（ケ）第 10 号
（物件 23、24）
令和 6 年 1 月 25 日受理
令和 7 年 2 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

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

23 所 在 福島市松川町関谷字植木
地 番 32 番 2
地 目 田
地 積 520 平方メートル
所有者 亡A相続財産

24 所 在 福島市松川町関谷字植木
地 番 38 番
地 目 田
地 積 881 平方メートル
所有者 亡A相続財産

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23、24
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 農地（物件23、24　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（　　） ☐
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、その余を更地の状態で占有している ☐ 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。 ☒ 上記の者が休耕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	現況地目は、農業委員会の回答に基づくものである。
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
■ D	1 本件各土地を所有していた亡Aの長男です。相続放棄をしました。 2 亡Aは、本件各土地を長年にわたって耕作したことはなく、また、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいませんでした。 3 本件各土地について、これまで隣接している田畑等の所有者らとの間で境界に関して問題になったという話を亡Aから聞いたことはありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、土地位置関係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、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件23、24の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 雑草が繁茂する平坦な土地であり、本各土地に地割れや陥没及び擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する土地は、登記上、田又は畑、あるいは原野であり、現況地目は農地又は原野であるところ、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。
 - エ Dの陳述内容のほか、本各土地上に第三者の占有を認める工作物等がないなど、状況等を総合的に勘案して、本各土地の所有者のみの占有を認める。

(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11月27日(水) 14:50-15:00	物件所在地	占有調査(工作物等の確認)、写真撮影
令和6年11月28日(木) 13:15-13:30	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年12月4日(水) 15:05-15:20	物件所在地	現況調査、写真撮影 D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



+730.818 (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。 1,000

公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出

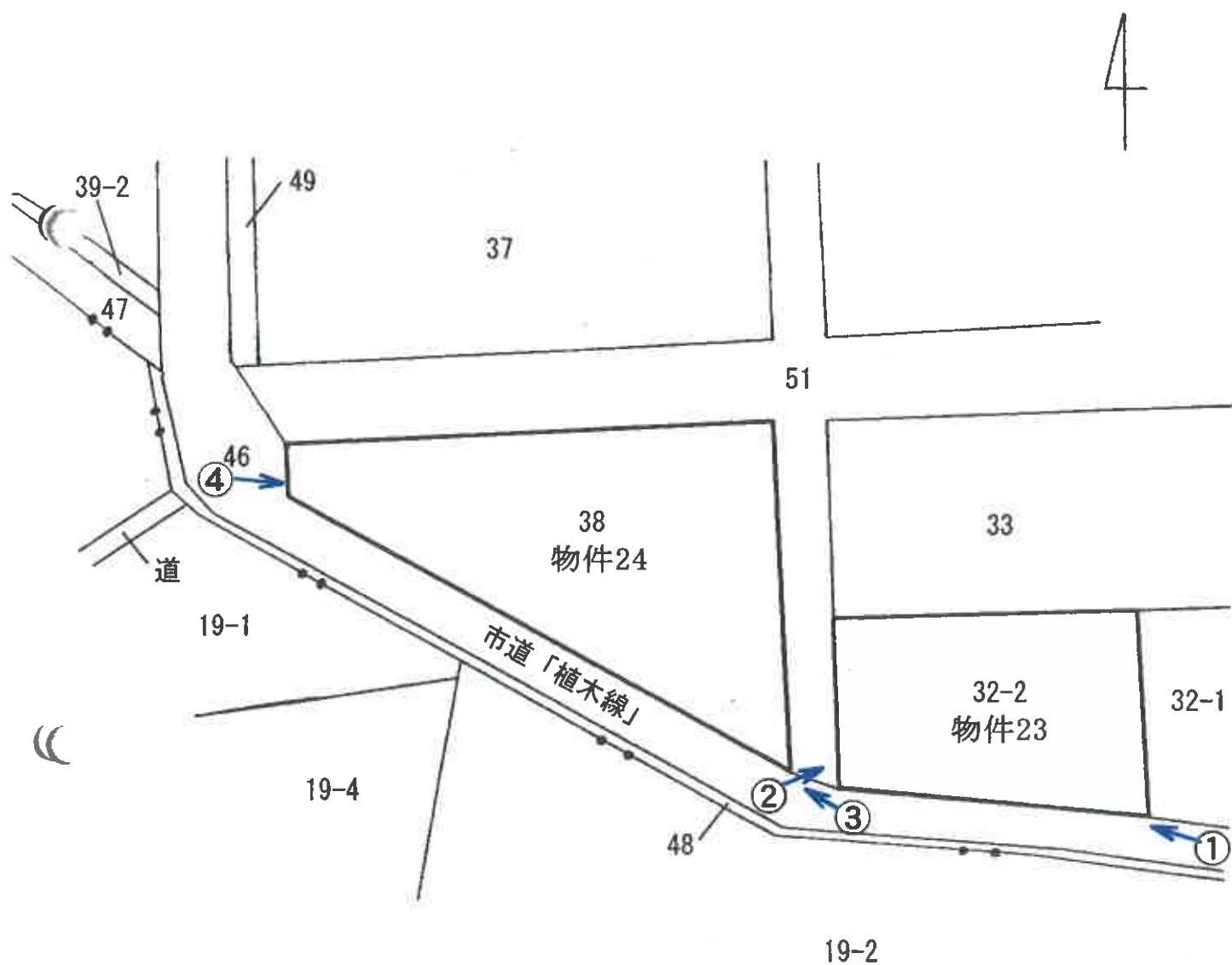
所在 福島市松川町関谷字植木

地番 32番2

(6 枚目)

隣接地の概要

福島市松川町関谷字植木	46番	公衆用道路	3,239㎡	福島市
〃	48番	井溝	286㎡	〃
〃	51番	〃	1,043㎡	〃



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地位置関係図



物件24

物件23

No. 1



物件24

物件23

No. 2



物件24

物件23

No. 3



物件24

物件23

No. 4



令和 6 年 (ケ) 第 10 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価

福島地方裁判所第一民事部 御中

評 価 書 (7/11)

[物件 23、24]

評価人 不動産鑑定士

金子克之 印

第1 評価額

○物件23

評 価 額
金 109,000 円

上記は農地（田）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

○物件24

評 価 額
金 177,000 円

上記は農地（田）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

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)
23	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字植木 32番2 田 520 m ² 亡A相続財産	
24	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字植木 38番 田 881 m ² 亡A相続財産	
番号	特 記 事 項		

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 2 3 …… 字植木 32 番 2 【現況地目：田、登記地目：田】	
位 置 ・ 交 通	ＪＲ東北本線「福島駅(東口)」の南方約 12,200m (道路距離 以下同じ) ＪＲ東北本線「金谷川駅」の南西方約 1,600m 福島交通バス停「金谷川駅前」の南西方約 1,600m 福島市役所松川支所の北西方約 4,900m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は福島市中心市街地の南方郊外、県道「金谷川停車場石内線」の南側背後に位置し、有効幅員約 2.5m 舗装市道「植木線」を中心的街路として、以前に土地改良事業（昭和50年 4月 9日・土地改良法による換地処分）が実施されて比較的形の良い広大な農地（田）が広がる中、農家住宅が点在する農地地域である。	
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 その他の規制	市街化調整区域 － 指定：70 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：520 m²（登記）……昭和50年 4月 9日土地改良法による換地処分 形 状：ほぼ整形（略長方形） 間口×奥行等：南側間口約 29m，奥行約 16～20m 接面道路との関係：南側有効路面より 0.5m～2m 低 地 勢 等：概ね平坦 土壌の状態等：普通以下（休耕田） そ の 他：－	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 2.5m 舗装市道「植木線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は所有者が休耕の状態で占有している。（現況調査報告書参照）	

供給処理施設	上水道 — [整備区域外] ガス配管 — [整備区域外] 下水道 — [整備区域外] (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. その他の規制について ○埋蔵文化財 ☐ ・有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ） ○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定 無 ・ ☒ （ 農用地 ） 2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、地下埋設物については詳細不詳である。また、現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の危険性を有する用途で使用された形跡・端緒は殆どないものと見られる。但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。 3. 物理的減価要因について 本件について目視の方法で調査した結果、地割れや陥没等の物理的な減価要因は見つけられなかった。

符 号	物件 2 4 ……字植木38番 [現況地目：田、登記地目：田]	
位 置 ・ 交 通	物件 2 3 の記載に同じ	
付 近 の 状 況	物件 2 3 の記載に同じ	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	指定：70 %
	容 積 率	指定：200 %
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：881 m²（登記）……昭和50年 4月 9日土地改良法による換地処分 形 状：ほぼ整形（略台形） 間口×奥行等：南西～西側間口約 58m，奥行約 5～33m 接面道路との：南西～西側側有効路面より 1m～2m低 関 係 地 勢 等：概ね平坦 土壌の状態等：普通以下（休耕田） そ の 他：—	
接 の 面 道 路 の 状 況	南西～西側幅員約 2.5m舗装市道「植木線」に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 2項道路）	
土 地 の 利 用 状 況	本件は所有者が休耕の状態で占有している。（現況調査報告書参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [整備区域外] ガ ス 配 管 — [整備区域外] 下 水 道 — [整備区域外] （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) ○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定 無 ・ ☒ 有 (農用地) 2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、地下埋設物については詳細不詳である。また、現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の危険性を有する用途で使用された形跡・端緒は殆どないものと見られる。但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。 3. 物理的減価要因について 本件について目視の方法で調査した結果、地割れや陥没等の物理的な減価要因は見つけられなかった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的物件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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2 3	1,000	0.70	520		364,000
2 4	1,000	0.67	881		590,000

○標準画地（田地）

標準画地（田地）は、市道「植木線」に接面する画地規模約1,000㎡程度の略整形の田地を設定（想定）する。

田地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な 標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

イ 個 別 格 差 ： 物件 2 3

交通接近条件： 100 %
 自然的条件： 70 % [土壌の状態]
 画 地 条 件： 100 % [規模小、形状]
 行政的條件： 100 %
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 70 % [相乗]

： 物件 2 4

交通接近条件： 100 %
 自然的条件： 70 % [土壌の状態]
 画 地 条 件： 95 % [規模小、形状]
 行政的條件： 100 %
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 67 % [相乗]

ウ 地 積 ： 登記数量

エ 建 付 減 価 ： -

2 評価額の判定

評価額（内訳価格及び一括価格）

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
2 3	364,000		0.50	0.60	109,000
2 4	590,000		0.50	0.60	177,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

各物件は農地（休耕田）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要となる。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足などから農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性修正割合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 公示価格等の番号：なし

所 在：

価 格：

価 格 時 点：

位 置：

地 積：

供給処理施設：

接 面 街 路：

用 途 指 定 等：

地 域 の 概 要：

2 固定資産税評価額（令和 6年度）

物件 2 3 …… 57,200 円（ 520 m²）

物件 2 4 …… 96,910 円（ 881 m²）

第7 附属資料（B I T用）

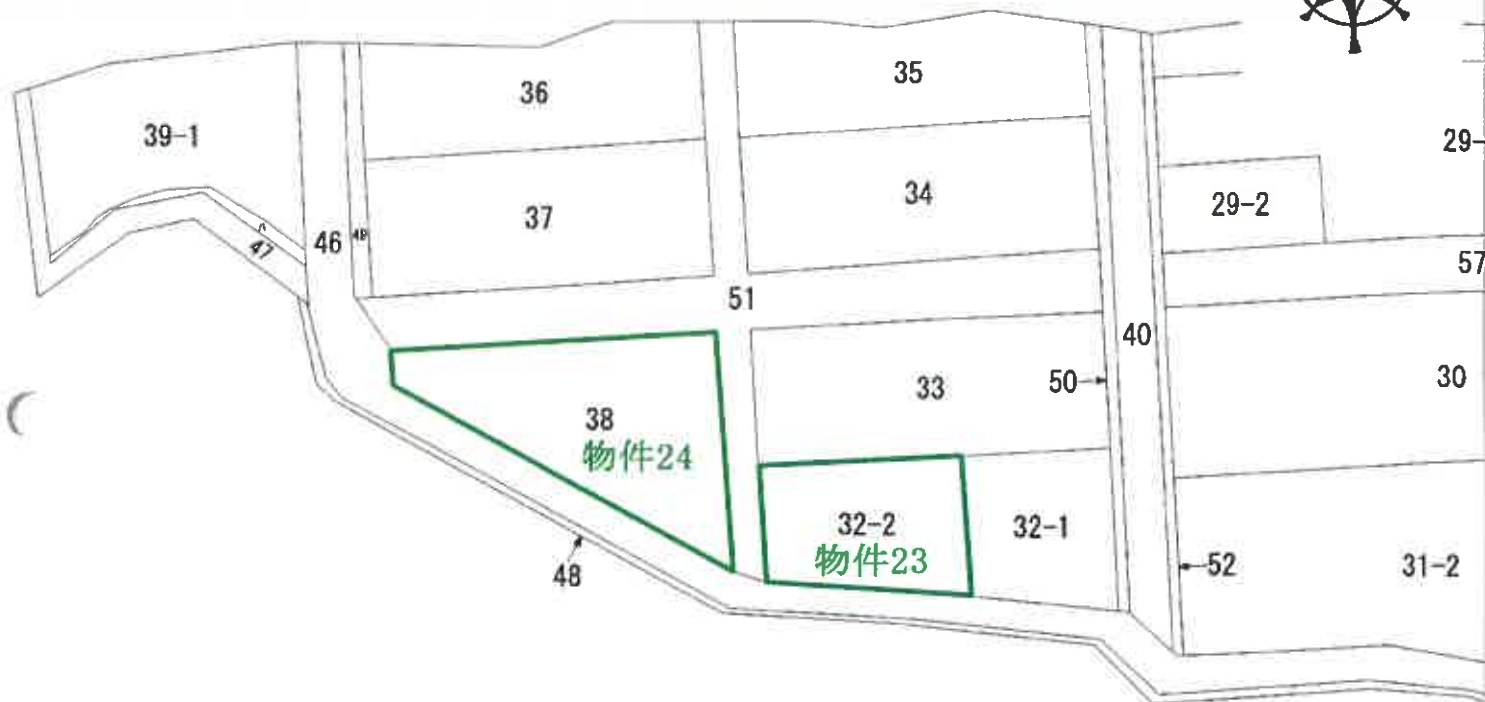
位 置 図 （添付省略……裁判所備え付け評価書参照）

案 内 図 （添付省略……裁判所備え付け評価書参照）

公 図 写

土地位置関係図

仮 名 一 覧 表



+730.818 (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。 1,000

公 図 写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出

求 分 所 在 福島市松川町関谷字植木

地 番 32番2

隣接地の概要

福島市松川町関谷字植木	46番	公衆用道路	3,239㎡	福島市
〃	48番	井溝	286㎡	〃
〃	51番	〃	1,043㎡	〃

