【注意】令和6年(ケ)第24号

・物件番号 2

本件は、複数の単位に分けて売却しています。
入札を申し込む際は、必ず物件番号を明記してください。
物件番号がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

令和　６年（ケ）第　　２４号
（物件番号２）

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　２月１８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　８年　４月　８日から 令和　８年　４月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２２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　５月１３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　８年　２月１８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）
2☆	2,930,000 2,344,000		586,000	37,468	8,029
備考					

令和　６年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

☆２　所　　在　　郡山市大槻町字熊野木

地　　番　　１０９番１

地　　目　　田

地　　積　　４３０平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

令和　6年（ケ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月13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
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，閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　6年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

2　所　　在　　郡山市大槻町字熊野木

地　　番　　１０９番１

地　　目　　田

地　　積　　４３０平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

共有者　ワーキングカラー株式会社　持分４分の３
共有者　Ａ　持分４分の１

令和　６年（ケ）第　　２４号
（物件２）
令和　７年　７月　２日受理
令和　７年　８月１３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

令和　６年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

２　所　　在　　郡山市大槻町字熊野木

地　　番　　１０９番１

地　　目　　田

地　　積　　４３０平方メートル

共有者　ワーキングカラー株式会社　持分４分の３
共有者　Ａ　持分４分の１

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２
現況地目	□宅地（物件　）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） ■雑種地（物件２　）　□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　■土地共有者 □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。 ■上記の者らが雑草等を繁茂させた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	郡山市農業委員会の回答では、現況地目は農地である。
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

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の状況は、公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２土地について

ア　本土地上の登記建物は、ない。

イ　郡山市農業委員会は、執行裁判所の照会に対して、現況地目は農地であり、転用許可を得ることが必要であるが許可を受けていない（市街化区域なので、実際には転用許可は不要で届出で足りる、とのこと）、原状回復命令は行わない、また、買受けに当たっては適格証明書が必要である（市街化区域なので、基本的には誰でも適格証明を受けることができる。農地としての継続利用を前提とした農地法３条による買受けの場合でも、耕作の意思があれば適格証明を受けることができる、とのこと）旨、回答している。

なお、かっこ内は、評価人の確認に対する郡山市農業委員会事務局の口頭によるコメントである。

ウ　本土地は、ほぼ平坦である。

なお、土地全体が雑草に覆われており、地割れや陥没の有無を確認できなかった。

エ　本土地に隣接する１０９番３の土地は、登記上、第三者所有の田であるところ、現況地目は宅地である。東側及び北側隣接地は、公図上、「道」と表記されているところ、評価人の調査によれば、東側隣接地は市道（建築基準法４２条１項１号）であるが、北側隣接地は法定外道路であるみなし道路（建築基準法４２条２項）である。南側隣接地は、公図上「水」と表記されている法定外水路である。

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、本土地の買受人は、その使用を開始するにあたって、少なくとも境界石等が見当たらない１０９番３の土地の所有者と境界について確認するのが相当である。

オ　本土地の状況等を総合的に勘案して、第三者による占有は認められず、共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７年７月４日（金） 13：55－14：05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和７年７月４日（金） ：　－　：	執行官室	登記事項全部証明書交付申請（７月９日受領）
令和７年７月１７日（木） 16：25－16：50	物件所在地	現況調査、写真撮影
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

公　図　写

←○写真撮影位置方向・写真番号

（座標値種　S=1/500

物件2

No. 1

物件2

No. 2

物件2

No. 3

令和６年（ケ）第24号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年9月4日 評　　価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評　　価　　書
（４分冊のうち　その２）

評価人　不動産鑑定士
佐藤栄一

第１　評価額

物　件　番　号	評　　価　　額
物件２（土地）	金2,930,000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）
2	所在 地番 地目 地積 共有者 共有者	郡山市大槻町字熊野木 １０９番１ 田 430㎡ ワーキングカラー株式会社 持分４分の３ Ａ　持分４分の１	 雑種地
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

位置・交通	ＪＲ東北本線「郡山」駅の西方約7km（道路距離、以下同じ） 郡山市役所の西方約4.4km 郡山市大槻行政センターの北方約500m	
付近の状況	当該地域は、郡山市市街地のほぼ西端部に位置する住宅地域である。 小学校や保育所等が近くに存する。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	農振法上の規制	農振地域外
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当（特記事項参照）
画地条件	東側間口約5.5m、奥行約70m 東西に細長い不整形地、角地 ほぼ平坦 東側市道とほぼ等高 北側の道ともほぼ等高であるが、さらにその北側にある宅地よりはほぼ等高～約1m低い 西側隣接地より約1m低い	
接面道路の状況	東側　幅員約10m　舗装市道　　（建築基準法42条1項1号） 北側で公図上の幅員約2.5mの道に接面 ※ 北側の公図上の道は、市道の認定のない法定外道路であり、現況もほとんど道路の形態をなしてないが、郡山市開発建築法務課で確認したところ、建築基準法上の取扱いは、建築基準法42条2項のみなし道路である。したがって、目的土地で建物の建築を行う際には、所要のセットバックが必要となる。	
土地の利用状況等	土地共有者らが、雑草等を繁茂させた状態で占有している。 西側隣接地は一般住宅の敷地 南側隣接地は水路 東側及び北側隣接地は上記各道路	
供給処理施設	上水道　　特記事項のとおり	

	ガス配管　　なし 下 水 道　　特記事項のとおり （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	○　＜埋蔵文化財包蔵地について＞ 所管の郡山市文化振興課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「大槻城跡」に該当する。 同課によれば、目的土地については試掘がされておらず建物の建築等を行う場合には、試掘が必要になる。試掘費用は行政側で負担するが、遺構が発見され本調査に移行する場合には、個人の住宅以外の調査費用は開発者の負担になる。なお、遺構の存在が確認された場合でも、盛土などで本調査を回避できることもあるので、その際は同課に相談してほしいとのことである。 ○　＜水道について＞ 郡山市上下水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地付近の接面道路には水道本管が埋設されておらず、周辺の本管から私設管の設置を行ったうえでの引込みが必要になる。 ○　＜下水道について＞ 郡山市上下水道局の管理用図面で確認したところ、目的土地の東側市道に下水道本管が埋設されているが、目的土地に公共ますは設置されていない。 ○　＜登記地目が田であることに関連して＞ 目的土地の現況は雑種地であるが、登記地目は田で、郡山市農業委員会も現況地目を「農地」と認定している。このため、目的土地の買受けには買受適格証明書が必要となる。 なお、農業委員会事務局に確認したところ、「目的土地は市街化区域に存するため、基本的に誰でも適格証明を受けることができる。農地としての継続利用を前提とした農地法３条による買受けの場合でも耕作の意思があれば適格証明を受けることができる。」とのことであり、また、「市街化区域であるので、転用する際も許可は不要で届出で足りる」とのことであった。 ○　目的土地は全体が雑草に覆われており、地割れや陥没等の有無を確認できなかった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	51,600	0.22	430.00	1.00	4,880,000

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　郡山－47

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
47,600円/㎡	× 101.8 / 100	× 100 / 102	× 100 / 92	＝ 51,600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：102%（方位）

◇地　域　格　差：街　路　条　件：96%（幅員）
交通接近条件：98%（地区中心部への接近性）
環　境　条　件：98%（住居環境等）
行政的条件：100%
格　差　率：92%

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：22%（要造成、極端な不整形、要セットバック）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率　22%

ウ　地　　積：登記数量

エ　建　付　減　価：不要

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、下記のとおり評価額を求めた。

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	4,880,000	1.00	1.00	0.60	2,930,000

イ　占有減価修正：特にない。

ウ　市場性修正：なし

エ　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　　郡山－47

所在	：	郡山市大槻町字北ノ山７番７
価格	：	47,600円/㎡
位置	：	「郡山」駅まで道路距離で約6.9km
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	198㎡
供給処理施設	：	水道・下水
接面街路	：	北西側4m市道
用途指定等	：	市街化区域 第１種中高層住居専用地域 建ぺい率　60%　容積率　200%
地域の概要	：	小規模一般住宅を主体とする郊外の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件２：　4,460,562円

第７　附属資料

公　　図　　写

以　上

7／08

公　図　写

-2　　ル　8-6　　ホ　100-2
-4　　ニ　100-1

（座標値種　S=1/500