

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 令和 8年 4月22日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前 9時30分 場 所 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 3月18日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 須賀川市岩渕字萱林
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 966.70平方メートル
- 2 所 在 須賀川市岩渕字萱林128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 86.63平方メートル
2階 28.98平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約92.09平方メートル
2階 28.98平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約33.12平方メートル

物 件 目 録

3 所 在 須賀川市岩渕字萱林128番地
家屋 番号 128番の2
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 169.53平方メートル

物件明細書

令和 8年 2月 3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1～3】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番127番1)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番127番1、129番)との境界が不明確である。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市岩渕字萱林
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 966.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 須賀川市岩渕字萱林128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 86.63平方メートル
2階 28.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約92.09平方メートル
2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約33.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 須賀川市岩渕字萱林128番地

家屋 番号 128番の2

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 169.53平方メートル

所有者 サトウ加工有限公司

令和 7年(ケ)第 48号
令和 7年11月19日受理
令和 7年12月19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 須賀川市岩渕字萱林
地 番 128番
地 目 宅地
地 積 966.70平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 須賀川市岩渕字萱林128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 86.63平方メートル
2階 28.98平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 46.37平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 須賀川市岩渕字萱林128番地
家屋 番号 128番の2
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 169.53平方メートル

所有者 サトウ加工有限公司

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 1） □公衆用道路（物件 ） □ （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建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	南側中央付近にカーポートが存する。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 92.09㎡（概測） 2階 28.98㎡ 計 121.07㎡（概測）
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：物置 構造：木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建（未登記） 床面積：33.12㎡（概測）
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	□ない ■ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
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
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

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 1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）															
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 ■その他の者（サトウ加工有限会社） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり															
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）															
その他の事項	サトウ加工有限会社の占有権原は、使用借権と認める。															
建物	物件 3															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：									
{	種類：															
	構造：															
	床面積：															
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を作業所として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり															
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）															
その他の事項																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和年（ ）第	号		保管開始日	令和	年	月				日	
[地方裁判所	支部	令和年（ ）第	号												
	保管開始日	令和	年	月												
			日													
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	須賀川市岩淵字萱林
地 番	127番1
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	7432平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約12平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	地積は、物件2未登記附属建物の敷地部分である。
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	年 月 日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 円 (毎月末日限り 当月 翌月分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号] <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
■関係人(■C(占有者) ■A(物件1所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年4月1日
最初の契約日	令和5年4月1日
契約等期間	令和5年4月1日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年4月1日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A)
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月4万円 (毎 <input type="checkbox"/> 分 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (<input type="checkbox"/> 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (<input type="checkbox"/> 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 円 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ C (物件3建物占有者)	<p>(11月20日物件所在地で事情聴取)</p> <p>1 物件3建物を利用しています。占有権原等については、後日、説明します。</p> <p>(12月3日物件所在地で事情聴取)</p> <p>1 物件3建物について、私はAとの契約により、令和5年4月から現在まで、毎月4万円の賃料をAに支払い、賃借しています。契約は口頭による方法であり、賃貸借期間の定めはありません。</p> <p>2 物件3建物を車検代行業の作業所として使用しています。</p> <p>3 本件競売手続により、買受人が物件3建物の新たな所有者となれば、物件3建物から速やかに退出する予定です。</p>
■ D (債務者特別代理人)	<p>(11月20日物件所在地で事情聴取)</p> <p>1 私は、本件債務者であるサトウ加工有限会社の特別代理人です。</p> <p>2 特別代理人という職務上、不動産の詳細は把握していませんが、物件3建物は、サトウ加工有限会社の所有です。</p> <p>3 物件3建物を第三者等に賃貸しているかどうか、詳細は把握していません。</p>
■ B (Aの親族)	<p>(12月3日物件所在地で事情聴取)</p> <p>1 私は、Aの親族であり、物件2建物に居住しています。親族ですから無償であり、私の居住場所を特定して占有したりしていません。親族以外の第三者に貸したり、第三者に無償で使用させたりしていません。</p> <p>2 物件1土地と隣接地との境界について、問題等があると聞いたことはありません。</p> <p>3 物件2建物の使用に支障のある部分はありません。</p> <p>4 物件2建物内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>5 物件2建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>6 物件2建物が増改築されているか分かりません。</p> <p>7 本件土地建物に、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害があったかどうか分かりません。</p>
■ 近接地居住者	<p>(12月2日物件所在地近接地で事情聴取)</p> <p>1 私は、物件1土地内で利用されている上水道について、共同で利用負担をしている物件1土地の近接地の居住者です。</p> <p>2 物件1土地と私の自宅、さらにもう一軒の自宅では、共同で井戸水を利用しており、3軒でその運営の料金を負担しあっています。1年ごとに担当者を決めて、各家庭から分担額を徴収し、納入することとしています。</p>
■ A (物件1土地及び物件2建物所有者)	<p>(12月3日電話により事情聴取)</p> <p>1 私は、物件1土地、物件2建物の所有者です。物件2建物を親族以外の第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>2 物件1土地と隣接地との境界について問題等ありません。隣接地は私の所有地です。</p> <p>3 物件2建物の使用に支障のある部分として、1階北西側和室の床が、原因の詳細は不明ですが、傷んでいると言えます。</p>

(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
	<p>4 物件2建物内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>5 物件2建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>6 物件1土地の南西側にある物置は、何十年か前に、私が大工に依頼して建てたもので、農機具等を置いてあります。</p> <p>7 物件3建物の西側に、建物がありますが、物件3建物を建てた2、3年後に、私が建てた、物件3建物とは別の私所有の建物です。更にその西側にもプレハブ状の建物がありますが、これも、物件3建物を建てた時期と同時期に、私が中古で買って移動させた私所有の建物です。</p> <p>8 物件3建物は、令和5年4月から、私がCに対し、毎月4万円を賃料として賃貸しています。契約は口頭であり、期間の定めなどはありません。支払いが滞るようなことは、今までありません。</p>

(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 物件1土地上の登記建物は、物件2主である建物及び同附属建物符号1と物件3建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件1土地に隣接する127番1、129番の各土地は、登記上、A所有の畑であり、いずれの現況も同様である。物件1土地の北側と隣接する土地は、公図上、「道」と表記があり、登記されていない。この土地の現況地目は、公衆用道路である。
 - エ 物件1土地に隣接する127番1、129番の各土地との境界については判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 経年による漆喰部分のクラックが見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階北西側和室の床が撓んでいる箇所が見られた。
 - ・ 2階南東側和室に雨漏りと思われるシミが見られた。
 - ・ 全体として、経年による汚損が見られた。
 - (3) 物件2附属建物符号1について
 - ア 建物内部
 - ・ 損傷はないが、全体として経年による汚損が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 浴室、トイレに経年による汚損、カビが見られた。
 - ・ 北西側和室及び南西側洋室について、動産類が山積し、床や壁の状態を目視することができなかった。
 - (4) 物件2未登記附属建物について
 - ア 物件2附属建物符号1の南西側にある平家建の建物は、物件2主である建物及び物件2附属建物符号1と数メートルの距離を空けて存在し、物置として使用されている。第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから、物件2建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - イ 本建物は、A所有の127番1土地にまたがって建築されている。
 - ウ 建物外部、建物内部には、経年による汚損が見られた。
 - エ 本建物（物件2主である建物、物件2附属建物符号1、物件2未登記附属建物）は、第三者による占有は認められず、BをAの占有補助者として、Aが占有していると認める。
 - (5) 物件3建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 特段の損傷は見られなかった。
 - ・ 隣接地の目的外建物と下屋を通じて接続されている。
 - イ 建物内部
 - ・ 作業場について、車両の整備物品、タイヤ等が山積しており、床や壁の状態を全て目視することはできなかった。作業場、事務室で目視できた部分は、特段の損傷等はなく、保全状態は良好と認められた。
 - ウ 本建物は、CがAからの賃貸借により、作業所として使用し、占有していると認める。

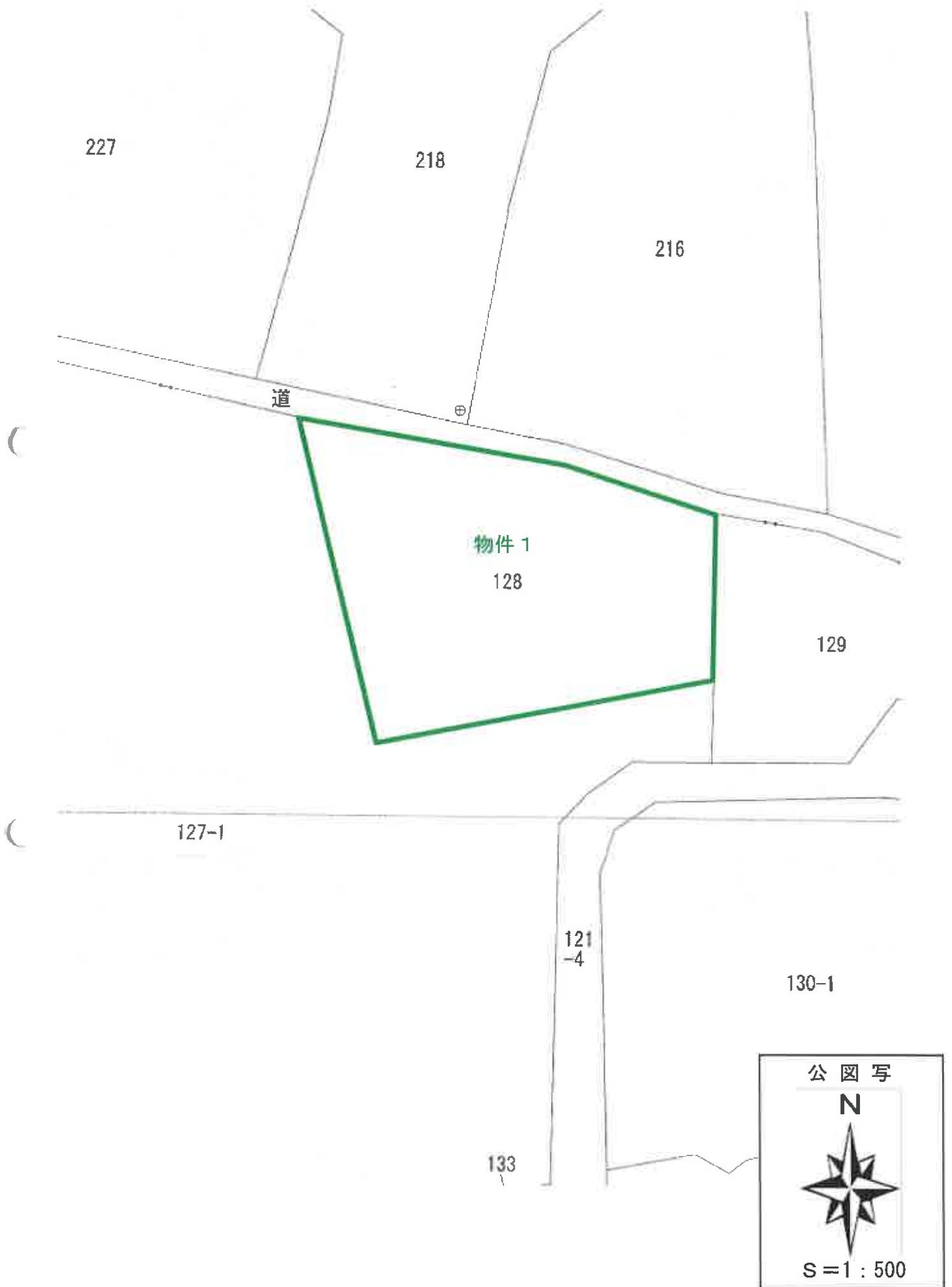
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月20日(木) : - :	執行官室	須賀川市役所に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(11月28日受領)
令和7年11月20日(木) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し全部事項証明書交付申請(11月27日受領)
令和7年11月20日(木) 15:20 - 15:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Cから事情聴取
令和7年12月3日(水) 13:30 - 15:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 B、Dから事情聴取
令和7年12月3日(水) 15:10 - 15:20	物件所在近接地	近接地居住者から事情聴取
令和7年12月3日(水) 15:20 - 15:40	物件所在地	Cから事情聴取
令和7年12月3日(水) 17:40 - 18:10	執行官室	Aから電話で事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月3日</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

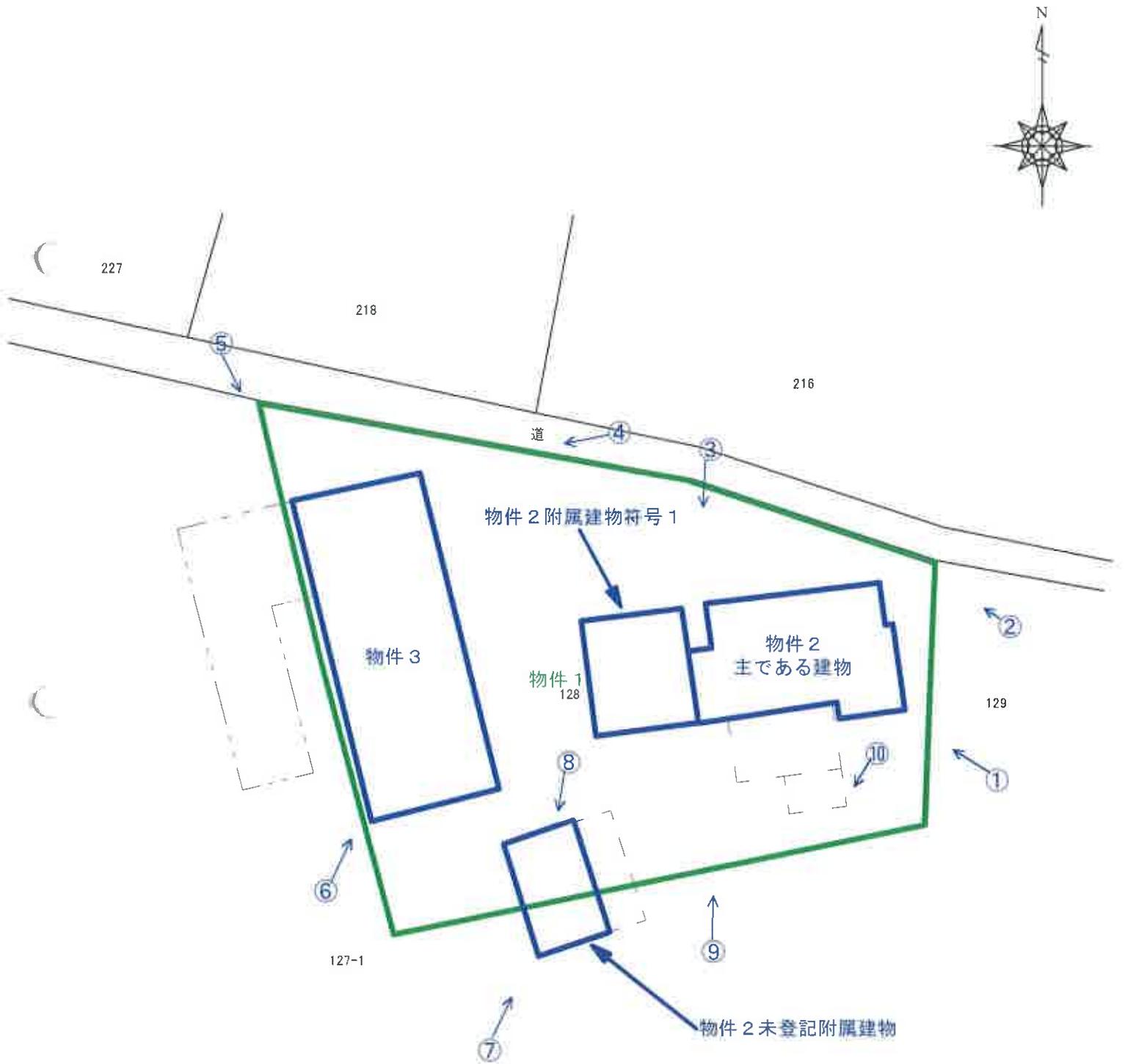
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月4日 (木) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し全部事項証明書交付申請 (12月10日受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合わせた。		
<input type="checkbox"/> 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



(12 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

(13 枚目)

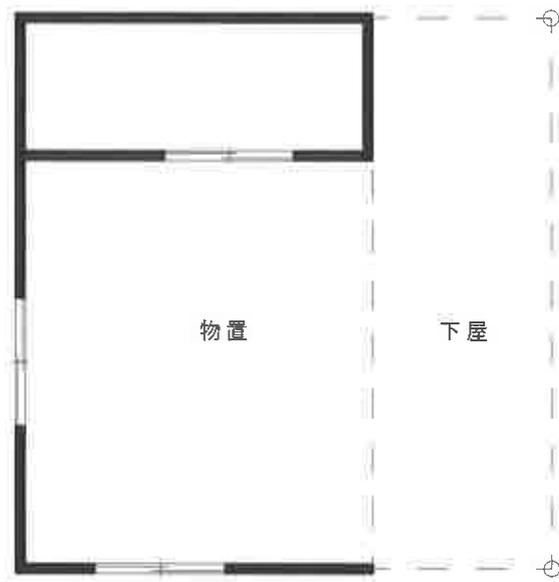
物件2 主である建物 間取図



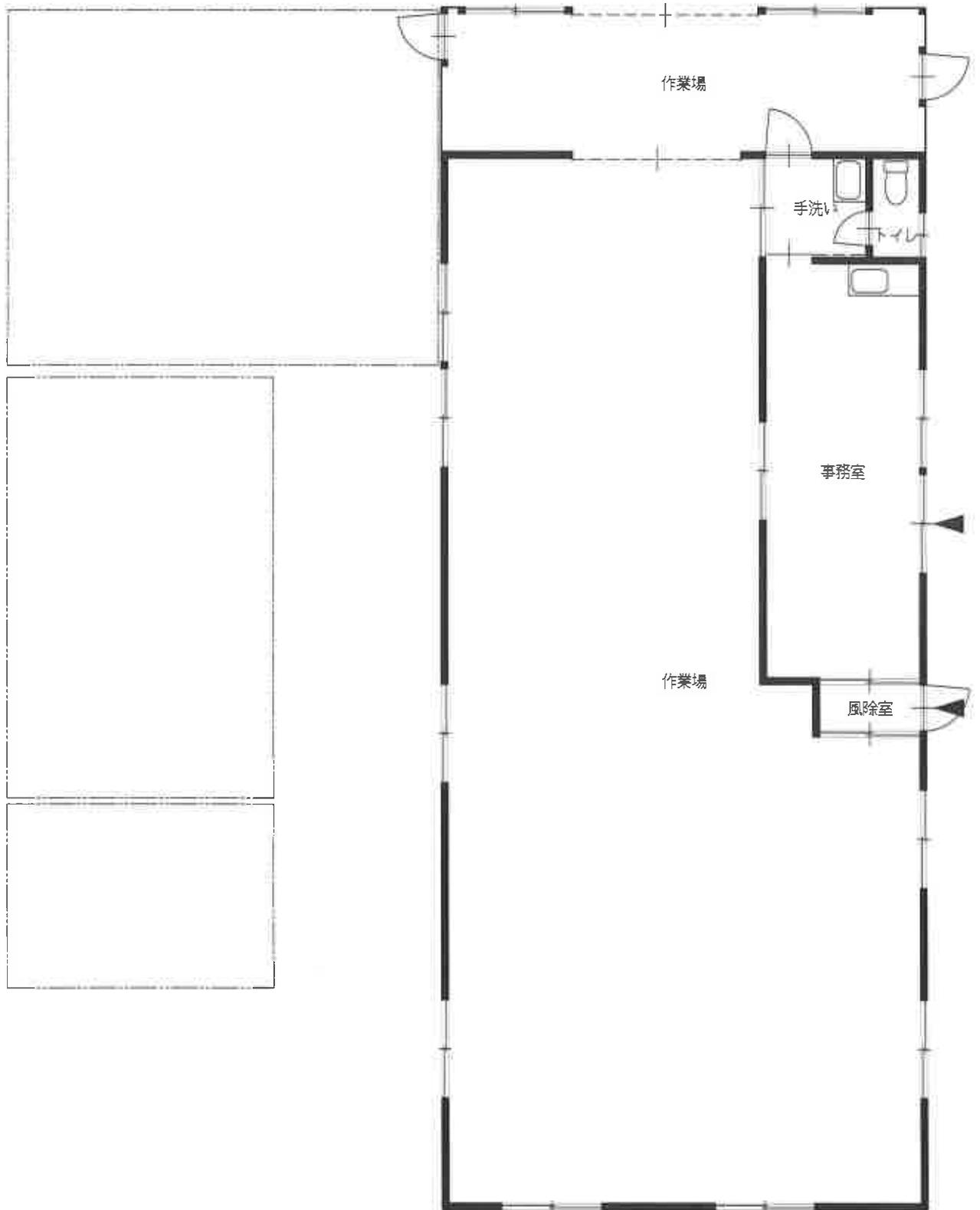
物件2 附属建物符号1 物件2 主である建物



物件2 未登記附属建物 間取図



物件3 主である建物 間取図



平面図

(16 枚目)

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 3

物件3



物件1

No. 4

物件3



物件1

No. 5

物件3



物件1

No. 6

物件3



物件2未登記附属建物

物件1

No. 7

物件2未登記附属建物



物件1

No. 8

物件2附属建物符号1

物件2主である建物



物件1

No. 9



カーポート

物件1

No. 10



物件2主である建物:1階南東側和室の状況

No. 11



物件2主である建物:1階南東側和室の状況

No. 12



No. 13

物件2主である建物:1階南西側及び南中央側和室の状況



No. 14

物件2主である建物:1階台所の状況



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 15



物件2主である建物:1階トイレの状況

No. 16



物件2主である建物:1階北西側和室の状況

No. 17



物件2主である建物:1階廊下の状況

No. 18



物件2主である建物:2階西側洋室の状況

No. 19



物件2主である建物:2階東側洋室の状況

No. 20



物件2附属建物符号1:南側和室の状況

No. 21



物件2附属建物符号1:南側和室の状況

No. 22



物件2附属建物符号1:浴室の状況

No. 23



物件2附属建物符号1:トイレの状況

No. 24



物件2附属建物符号1:北西側和室の状況

No. 25



物件2附属建物符号1:南西側洋室の状況

No. 26



物件3:作業場の状況

No. 27



物件3:作業場の状況

No. 28



物件3:事務室の状況

No. 29



物件3:事務室の状況

No. 30



物件3:手洗いの状況

No. 31



物件3:トイレの状況

No. 32

令和7年(ケ)第48号
令和7年12月3日現地調査
令和8年1月6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
石田 英之

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,040,000円
物件2（建物）	金1,110,000円
物件3（建物）	金1,180,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3の価格は、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 地目 地積	須賀川市岩渕字萱林 128番 宅地 966.70㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	須賀川市岩渕字萱林128番地 128番 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 86.63㎡ 2階： 28.98㎡ 計： 115.61㎡	1階： 92.09㎡ (概測) 2階： 28.98㎡ 計： 121.07㎡ (概測)
	符号 種類 構造 床面積	<附属建物> 符号1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 46.37㎡	
	符号 種類 構造 床面積		未登記附属建物 物置 木造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.12㎡ (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	須賀川市岩渕字萱林128番地 128番の2 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 169.53㎡	
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「須賀川」駅の南西方約7.8km（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約7.0km 須賀川市立義務教育校稲田学園まで約650m	
付近の状況	須賀川市南西方郊外の農林地が広がる中に住宅が点在している地域。	
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 - - 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43m、奥行約31.5m（最長） ほぼ台形、中間画地 概ね平坦だが一部南向きの下り傾斜になっている箇所がある。 物件2北側で1.5m程度の画地内高低差が生じている。 北側道路とほぼ等高。 東側、西側、南側隣接地とほぼ等高。	
接面道路の状況	北側 幅員約3.0m 未舗装市道	
土地の利用状況等	本件土地上に物件1土地所有者が物件2建物を、債務者法人が物件3建物を所有し、占有している。また隣地は、作業場、空地、原野。	
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 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 上水道について

物件1土地周辺には須賀川市管理の上水道管が敷設されていない。

債務者からの聴取によると、周辺の住宅2軒と共同で井戸を使用しているとの事であった。また、3軒で井戸利用に際し発生した費用を負担しあっているとの事。（詳細については現況調査報告書参照）

② 敷地境界について

現地調査時に物件1土地と隣接地127番1や129番との境界を確認することは出来なかった。航空写真と公図を重ね合わせたものや法務局にて取得可能な建物図面を基に敷地の範囲を確認したが、工作物等も設置されておらず判然としない。

物件3建物について、建物図面では敷地内に配置されているが、上記の通り敷地境界が判然としないことから、隣接地127番1に跨っている可能性も考えられる。

③ 目的外土地について

物件1土地の南側に目的外土地が存し、物件2未登記附属建物の敷地の一部として、物件1土地と一体使用されている。

目的外土地の登記上の概要は以下のとおりである。

なお、未登記附属建物の目的外土地にはみ出している床面積は机上概測で約12㎡で、目的外土地を利用している範囲としては概ね20㎡と判定したが、前記②記載のとおり、物件1土地と目的外土地界の境界は判然としない。

目的外土地	
所在：	須賀川市岩渕字萱林
地番：	127番1
地目：	畑
地積：	7432 m ² （登記地積）
所有者：	A
その他：	過去に農地転用手続きを行った履歴は確認できなかった（須賀川市農業委員会から聴取）

2 建物の概況及び利用状況（物件2、3）

区 分	物件2 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) : 昭和56年12月2日 新築 経 過 年 数 : 約44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 : 瓦葺 外 壁 : 金属サイディング張り、一部漆喰塗り 天 井 : 化粧ボード貼り、和風天井、ビニールクロス貼り 内 壁 : プリント合板張り、ビニールクロス貼り等 床 : フローリング張り、畳敷き等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積	1階 : 92.09㎡ 2階 : 28.98㎡ 計 : 121.07㎡ *1階は現況概測、2階は登記面積による。
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	物件2建物所有者が、居宅として使用し、占有している。
特記事項	①物理的損傷について 経年劣化等による床や内壁の汚損・損傷の他、外壁の漆喰部分に 亀裂が生じている箇所があること、1階北西方の和室にて床が沈 む箇所があること、2階西側洋室にて雨漏りと推測される箇所が あることを確認した。 ②物件2附属建物符号1と西側で接続された状態にある。

区 分	物件2 附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定)：平成12年1月24日 新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：金属サイディング張り 天井：化粧石膏ボード張り、和風天井 内壁：プリント合板張り 床：フローリング張り、畳敷き等 設備：電気・給排水衛生設備 その他：
床面積	1階：46.37㎡ *登記面積と概ね合致。
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	物件2建物所有者が、居宅として使用し、占有している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいては、経年劣化及び維持管理不良等による汚損・カビの発生・損傷を確認した。 ②物件2主である建物と東側で接続された状態にある。

区 分	物件2 未登記附属建物1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定)：年月日不詳 新築 経過年数：約40年経過していると判定した 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板張り 天井：屋根現し、合板張り 内壁：外壁現し、合板張り 床：コンクリート金ゴテ仕上げ 設備：電気設備 その他：
床面積	1階：33.12㎡ *現況概測による。
現況用途等	現況用途：物置 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	物件2建物所有者が、物置として使用し、占有している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した限りにおいては、経年劣化等による汚損・損傷の他は確認出来なかった。 ②建築年月日について 債務者からの聴取では、何十年か前に建てたとのことで、詳細は不明である。

区 分	物件 3
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10年12月17日 新築 経 過 年 数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 金属サイディング張り 天 井 : 化粧石膏ボード張り 内 壁 : プリント合板張り、石膏ボード張り等 床 : コンクリート金ゴテ仕上げの上、塗床 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積	1階 : 169.53㎡ *登記面積と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 作業所 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	その他の者が、作業所として使用し、占有している。
特 記 事 項	①物理的損傷について 目視した限りにおいては、経年劣化等による汚損・損傷の他は確認出来なかった。 ②建物北西側で西側隣接地127番1に所在する目的外建物と下屋を通じて接続されている。 ③占有権限について 占有権限 : 賃借権 賃借人 : C 契約日 : 令和5年4月 契約期間 : 期間の定め無し 賃料 : 毎月40,000円 敷金・保証金 : なし ※口頭による契約

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）、目的外土地

目的土地及び目的外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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,550	0.90	966.70	0.90	5,910,000
目的外 土地	7,550	0.27	20.00	0.90	40,000

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等に類似する標・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 須賀川-9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 14,300\text{円/m}^2 & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 184 & = & 7,550\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：108%（幅員、系統連続）

交通接近条件：100%

環境条件：170%（居住環境、周辺の利用の状態等）

行政的條件：100%

格差率：184%

イ 個別格差

本件では、物件1と目的外土地1が一団の土地を形成しているため、規模、形状、接道条件は個別の土地としては考慮せず、一団の土地として考慮の上、個別の画地条件（行政的條件等）が異なる程度に応じて個別格差に差を設けた。

物件1	街路条件	100%
	交通接近条件	100%
	環境条件	100%
	画地条件	90%（規模）
	行政的條件	100%
	その他の条件	100%
	格差率	90%

目的外土地 登記地積7432㎡の内、土地利用権の及ぶ範囲として約20㎡について査定した。

街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：90%（規模）
 行政的条件：30%（要農転手続）
 その他の条件：100%
 格差率：27%

ウ 地 積：物件1は登記地積、目的外土地は現地概測数量を採用した。

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、物件3（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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	121.07	0.03	730,000
附属	200,000	46.37	0.11	1,020,000
未登記 附属	100,000	33.12	0.03	100,000
合計				1,850,000
3	150,000	169.53	0.10	2,540,000

ウ 現 価 率

物件2 主	a 経過年数	44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	40%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$		

附属 建物	a 経過年数	26年
	b 経済的残存耐用年数	4年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	40%
	d 残価率	5%
	e 現価率	11%
$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$		

未登記 附属 建物	a 経過年数	約40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	40%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

物件 3	a 経過年数	27年
	b 経済的残存耐用年数	3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	10%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

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	5,910,000	0.53	0.25	法定地上権	780,000
		0.47	0.10	使用借権	280,000
		小計			1,060,000
目的外 土地	40,000	1.00	0.25	法定地上権	10,000
合計					1,070,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1土地には物件2及び3建物が存するため、建築面積の比率によって、物件1土地の内、物件2建物の土地利用権の及ぶ範囲を53%、物件3建物の土地利用権の及ぶ範囲を47%と判定した。
目的外土地については物件2未登記附属建物の敷地として利用されていると推定される範囲を登記地積の内20㎡と判定し、その全てに土地利用権が及ぶと判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件2建物の物件1土地及び目的外土地に対する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。
物件3建物の物件1土地に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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×カ
1	5,910,000	- 1,060,000		0.70	0.60	2,040,000
2	1,850,000	+ 790,000	1.00	0.70	0.60	1,110,000
3	2,540,000	+ 280,000	1.00	0.70	0.60	1,180,000
一括価格 (合計)						4,330,000

ウ 占有減価修正 : 特に無い。

エ 市場性修正 : 目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、須賀川市の都市計画区域外における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると、目的物件全体としての市場性・流通性が劣ると判断される。特に隣接地との境界が不明瞭であることや物件3建物に隣接地の目的外建物が下屋を通じて接続されていること等の理由により、需要も限定されることも勘案し、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 須賀川-9

所 在 : 福島県須賀川市岩渕字笠木176番28
価 格 : 14,300円/m²
位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約7.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 236m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西6.0m私道
用途指定等 : 都市計画区域外
建ぺい率 - 容積率 -
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

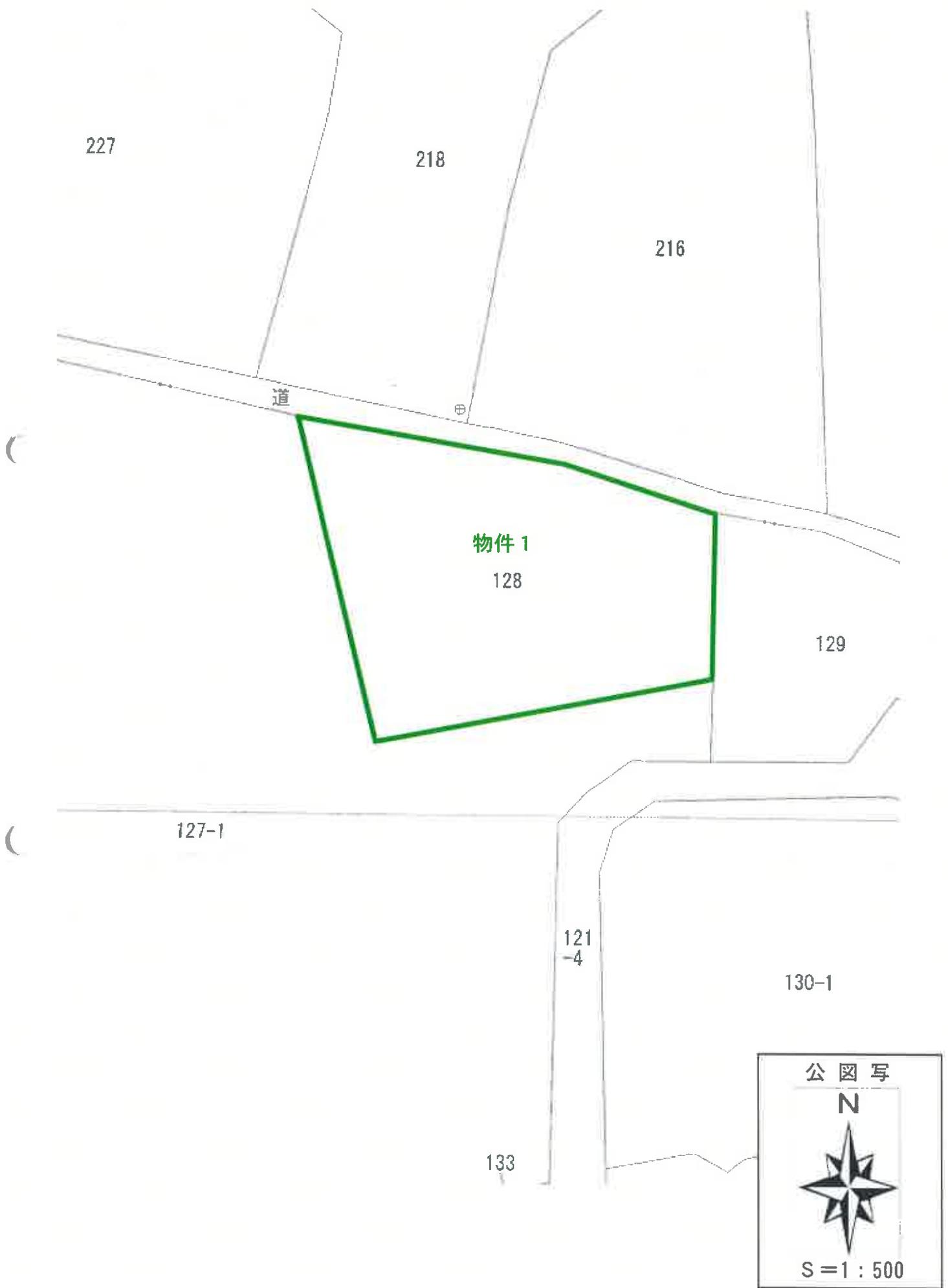
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,591,838円
物件2 : 2,547,677円
物件3 : 1,312,151円

第7 附属資料

公 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



登記年月日：平成12年1月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日 福島地方建設局郡山支局

H12.6.30
建物各階平面図

家屋番号 128番

建物の所在 須賀川市夫字岩刈字萱林128番地

各階平面図

0604641



127

129

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/500

(須賀川工務店建築士会)

整理番号：H50167-2

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年12月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日 福島地方務局郡山支局

H10.12.22
建物図面
各階平面図

家屋番号	128番の2
建物の所在	須賀川市大字岩瀬字萱林128番地

0604643 各階平面図



整理番号：H50169-1

A3をA4に縮小

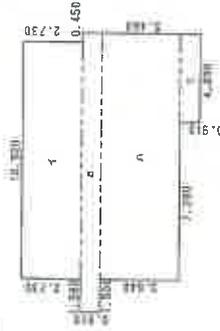
各階平面図

家屋番号 128番

建物の所在 須賀川市赤字岩洞字萱林128番地

各階平面図

主建物 1階



求積表

1	10.920 X 2.730 =	29.811600
2	12.870 X 0.910 =	11.711700
合	11.370 X 3.640 =	41.386800
床面積	4.090 X 0.910 =	3.721900
計		86.632000

1	6.370 X 7.280 =	46.373600
合		46.373600
床面積		46.37 m ²

附属建物 1階



求積表

求積表

1	6.370 X 4.550 =	28.983500
合		28.983500
床面積		28.98 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

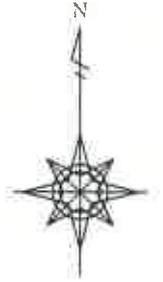
加尺 1/350

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月17日

福島地方公務局郡山支局

土地建物位置関係図



物件2 主である建物 間取図

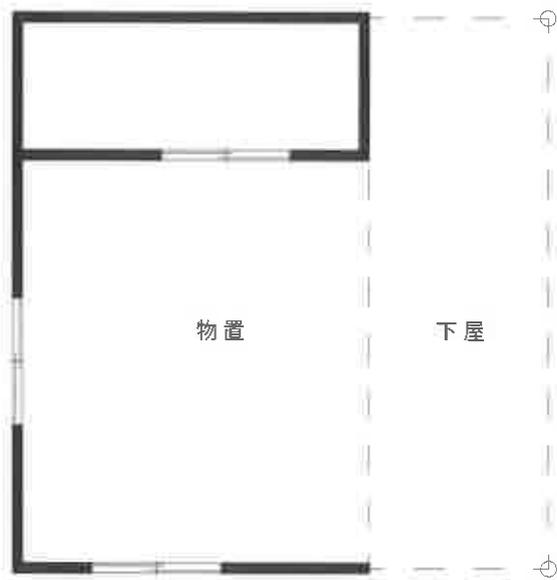


2階平面図

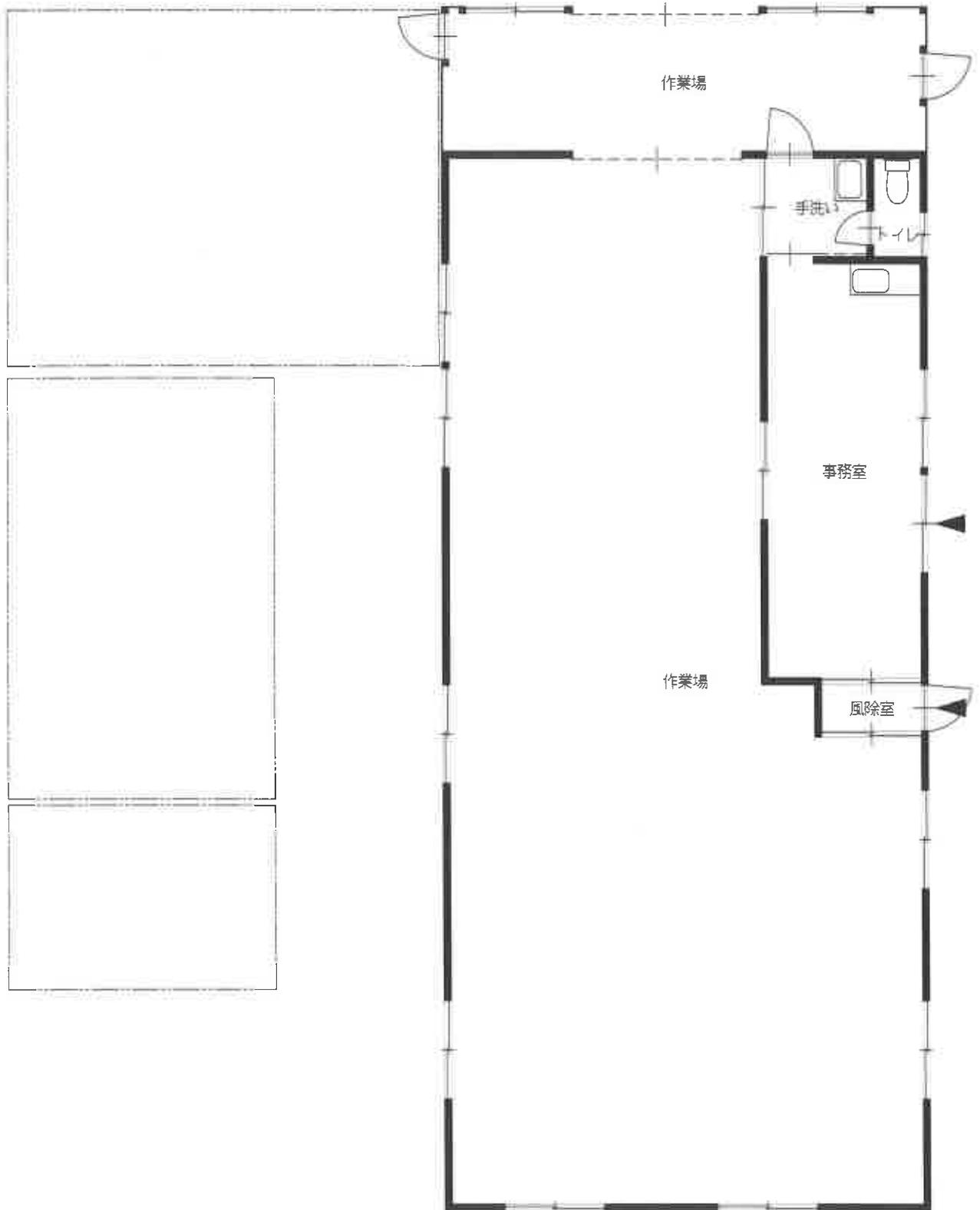


1階平面図

物件2 未登記附属建物 間取図



物件3 主である建物 間取図



平面図