

【注意】令和7年(ケ)第35号

・物件番号 1

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。

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 遠藤 真也

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 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 | 西白河郡矢吹町一本木 |
| | 地 | 番 | 26番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 695平方メートル |

物件明細書

令和 8年 2月19日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠藤真也

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

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

【物件番号1】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1 | 所 在 | 西白河郡矢吹町一本木 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 695平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 3 5 号
令和 7 年 9 月 2 日受理
令和 7 年 1 1 月 2 5 日提出

現況調査報告書

（物件 1）

福島地方裁判所郡山支部

執行官 宍戸 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 西白河郡矢吹町一本木
地 番 26番5
地 目 雑種地
地 積 695平方メートル
所有者 A

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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地(南東側が一部通路)の状態に占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>南西側は、舗装された町道「曙町3号線」(建築基準法第42条1項1号道路)に接している。</p> <p>本件物件1土地は、南東側の一部が通路として隣接地の住民に無償で利用されている。その他の部分は、高さ1メートル前後の雑草が全面的に生い茂っている。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)
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 <input type="checkbox"/> 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
■ 隣接地（26番2） の住人	<p>1 私は、本件物件1土地の北東側にある26番2に住んでいます。</p> <p>2 日頃、物件1の南西側にある町道（「曙町3号線」）へ出るための通路として、物件1土地の南東側の通路となっている部分を無償で利用させてもらっています。</p> <p>3 物件1土地の南東側を無償で町道までの通路として利用させてもらうことについては、債務者会社の先代の社長Bから了解を得ていました。また、家を建てる際に、矢吹町役場からは、物件1の境界から1.5メートル下げて建てれば良いと言われて建てたものです。</p> <p style="text-align: right;">（10月9日現地で事情聴取）</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

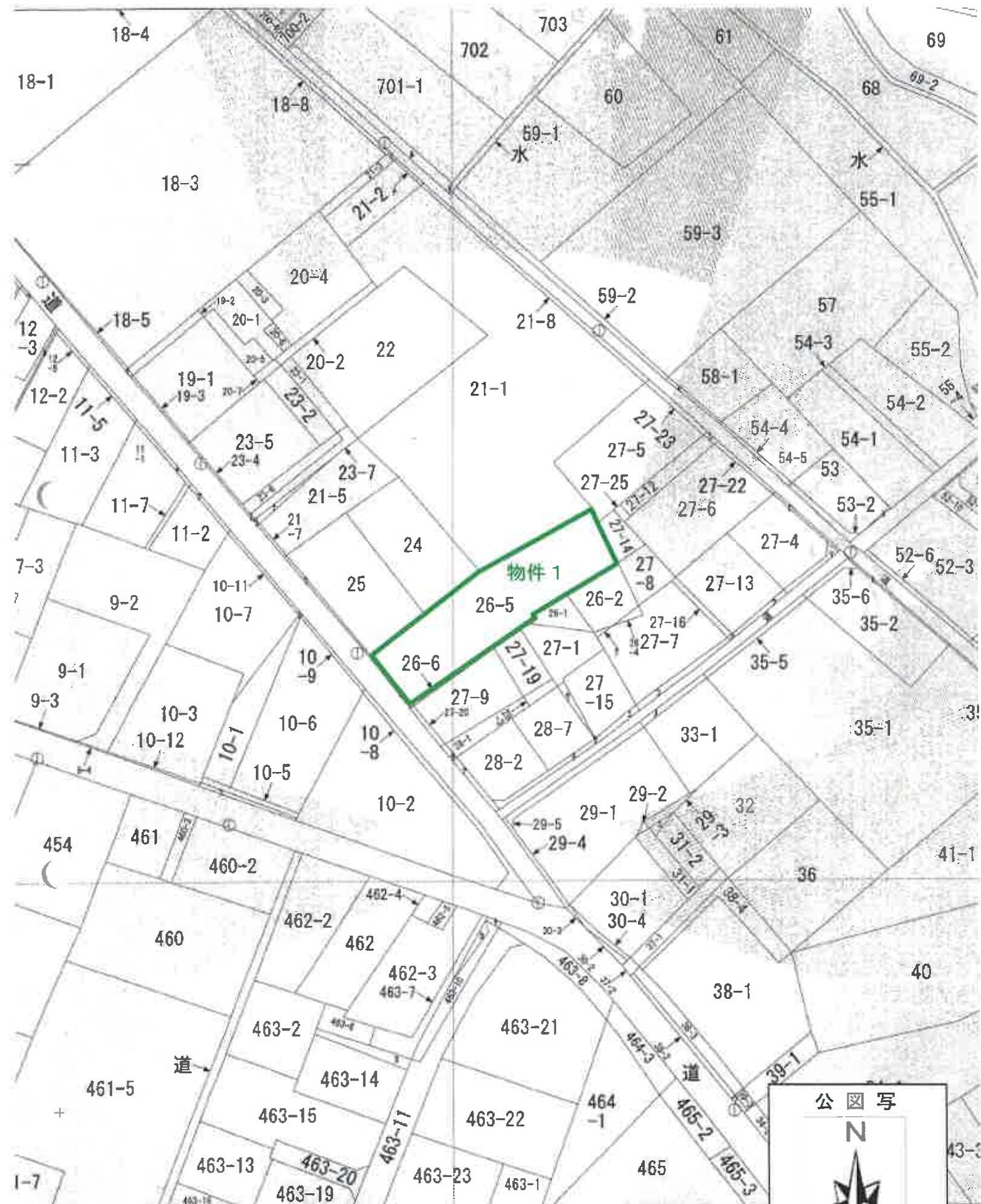
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量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、北側21番1、24番、27番5は畑、25番は宅地であり、いずれも第三者所有である。また、東側27番14は、第三者が所有する畑、南側の26番2、26番1及び26番6はそれぞれ第三者が所有する宅地、西側26番9は矢吹町が所有する公衆用道路となっている。
- 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) 南西側は、舗装された町道「曙町3号線」(建築基準法第42条1項1号道路)に接している。
 - (2) 本件物件1土地は、南東側の一部が通路となっている他は、高さ1メートル前後の雑草が全面的に生い茂っており、詳しい状態を確認することはできなかった。
 - (3) 南東側の一部は、未舗装の通路となっており、隣接地の住民が町道へ出るための通路として無償で利用されている。買受人は通路部分を利用させることについて、隣接地の住民と協議を必要とする可能性がある。

(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
R7年9月3日(水) : - :	執行官室	福島地方法務局白河支局に対し、全部事項証明書 交付申請書を送付(9月11日受領)
R7年9月18日(木) 14:30-14:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年10月9日(木) 15:00-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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、立会人を立ち会わせた。		
<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



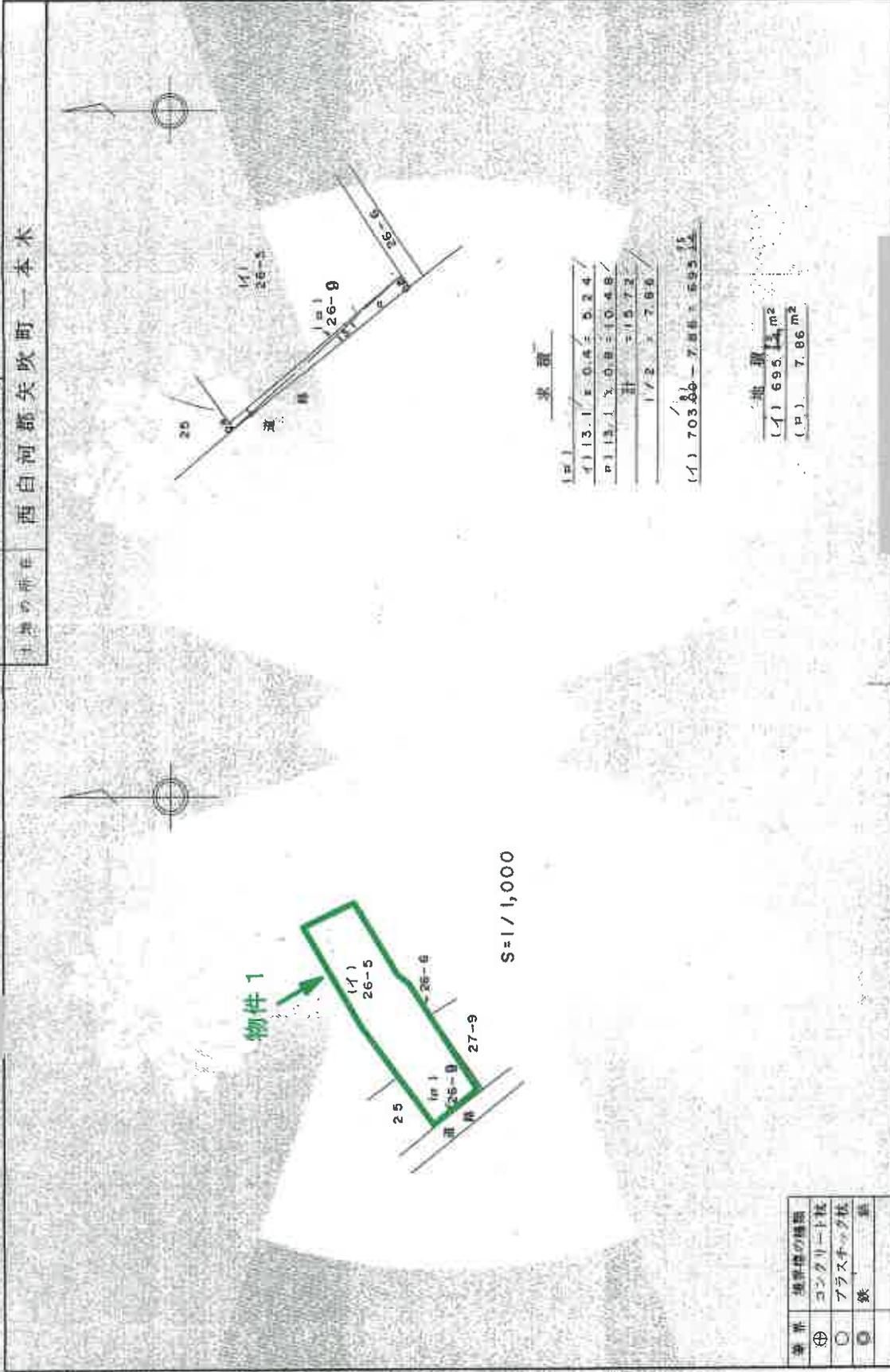
登記年月日：昭和63年3月2日

0690831

26-5/26-5/26-5
26-9/26-9/26-9 563.9.2

地積測量図

番	20-9, 26-5
土地の所在	西白河郡矢吹町一本木



求積

(P)	13.1	5.04	0.24
(I)	13.1	2.08	10.48
			15.72
	1/2	2	7.86

(1) 703.86 - 7.86 = 695.11

地積

(イ)	695.11 m ²
(ロ)	7.86 m ²

番号	地積簿の種類
⊕	コンクリート柱
○	プラスチック柱
◎	鉄柱

作製者	嘱託者	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

これは図面に記録されている内容と違事がないことを保証する
令和7年6月24日 福島地方気象庁測量課



No. 1

物件1を西側から見た状況



No. 2

物件1を南西端から見た状況

※境界を示す青線は目安である



No. 3

物件1を北東端から見た状況



No. 4

物件1を南東端から南西端を見た状況

※境界を示す青線は目安である

令和7年(ケ)第35号
令和7年10月9日現地調査
令和7年12月1日評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書

(4の1 物件1)

評価人 不動産鑑定士

石田 英之

第1 評価額

物件1（土地）	金7,200,000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)
1	所在地 地目積	西白河郡矢吹町一本木 26番5 雑種地 695m ²	
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「矢吹」駅の南東方約850m（道路距離、以下同じ。） 矢吹町役場まで約500m 矢吹町立善郷小学校まで約800m	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ中に空地等も見られる既成住宅地域。旧来からの土地利用形態が現在まで続いている画地が多く、規模や形状が多様である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
画地条件	間口約13m、奥行約55m（最長） ほぼ長方形、中間画地、ほぼ平坦 南西側道路とほぼ等高。 南東側、北東側、北西側隣地とほぼ等高。	
接面道路の状況	南西側幅員約6.0m 舗装町道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件1土地所有者が、雑草等が生い茂った状態で占有している。 南東側、北東側は住宅、北西側は住宅、空地となっている。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (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、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。	

<p>特記事項</p>	<p>① 上水道について</p> <p>南西側道路内に上水道本管100mmが敷設されている。物件1土地内に引込管は敷設されていないとの事。 南東側隣接地の引込み管が隣接地26番6内に敷設されているが、詳細な位置は矢吹町上下水道課でも把握していない。物件1土地内を隣接地の引込み管が通っている可能性もあるとの事である。</p> <p>② 下水道について</p> <p>南西側道路内に下水道管が敷設されている。物件1土地内の隣接地25番寄りに公共柵が設置されているとの事である。 物件1土地内の隣接地26番9寄りに設置されているマンホールの詳細について矢吹町上下水道課では把握していない。なお、南東側隣接地の26番2及び27番8、26番1及び27番1の各住宅は下水道に接続していないとの事。 公共下水道受益者負担金は納付済。</p> <p>③ 物件1土地内南東側が一部通路として利用されている。 なお、通路部分について建築基準法上の道路として扱われているか矢吹町都市建設課にて確認したが、建築基準法上の道路としての扱いは無いとの事。 通路部分に隣接する26番2及び27番8、26番1及び27番1について、県南建設事務所建築住宅課では建築計画概要書が備え付けられていなかった。27番9については建築計画概要書を確認することが出来たが、当該通路について記載は無かった。</p>
-------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の基礎となる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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,700	0.81	695	1.00	13,340,000

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 矢吹-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 24,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 103.0 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 104 & = & 23,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：102%（角地）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：101%（駅距離・中心部等への接近性）

環境条件：103%（居住環境等）

行政的条件：100%

格差率：104%

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：81%（方位、奥行長大、規模、要整地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：81%

ウ地積：登記数量

エ建付減価：なし

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	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	13,340,000			0.90	0.60	7,200,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：南東側の一部を隣接地への進入通路として隣接地所有者が無償で使用しており、今後も進入通路として継続して使用する可能性や相隣関係を考慮すると、市場性がやや劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

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 地価公示価格 矢吹-1

所 在 : 福島県西白河郡矢吹町小松254番8
価 格 : 24,400円/m²
位 置 : 「矢吹」駅まで道路距離で約750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 312m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6.0m町道 西 側道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 50% 容積率 150%
地域の概要 : 一般住宅にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税課税評価額（令和7年度）

物件1 : 4,484,140円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写

以 上

