

【注意】令和7年(ケ)第35号

・物件番号 10

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

10 所 在 西白河郡矢吹町中町
地 番 81番2
地 目 雑種地
地 積 1158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10】
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10】
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、B I T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

10 所 在 西白河郡矢吹町中町
地 番 81番2
地 目 雑種地
地 積 1158平方メートル
共有者 D 持分3分の2
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第35号
令和7年9月2日受理
令和7年11月25日提出

現況調査報告書

(物件10)

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

10 所 在 西白河郡矢吹町中町
地 番 81番2
地 目 雑種地
地 積 1158平方メートル
共有者 B 持分3分の2
共有者 C 持分3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10
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10) <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"/> 土地共有者ら <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"/> 上記の者らが更地の状態で占有している <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>本件土地の東側は、未舗装の法定外道路(幅員約3メートル 建築基準法第42条2項道路)に、西側は舗装国道4号線(幅員約13メートル 建築基準法第42条1項1号道路)にそれぞれ接している。</p> <p>本件土地は、全体的に樹木や草木が鬱蒼と茂っている状態である。</p> <p>本件土地の共有持分は、Bが3分の2、Cが3分の1である。</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

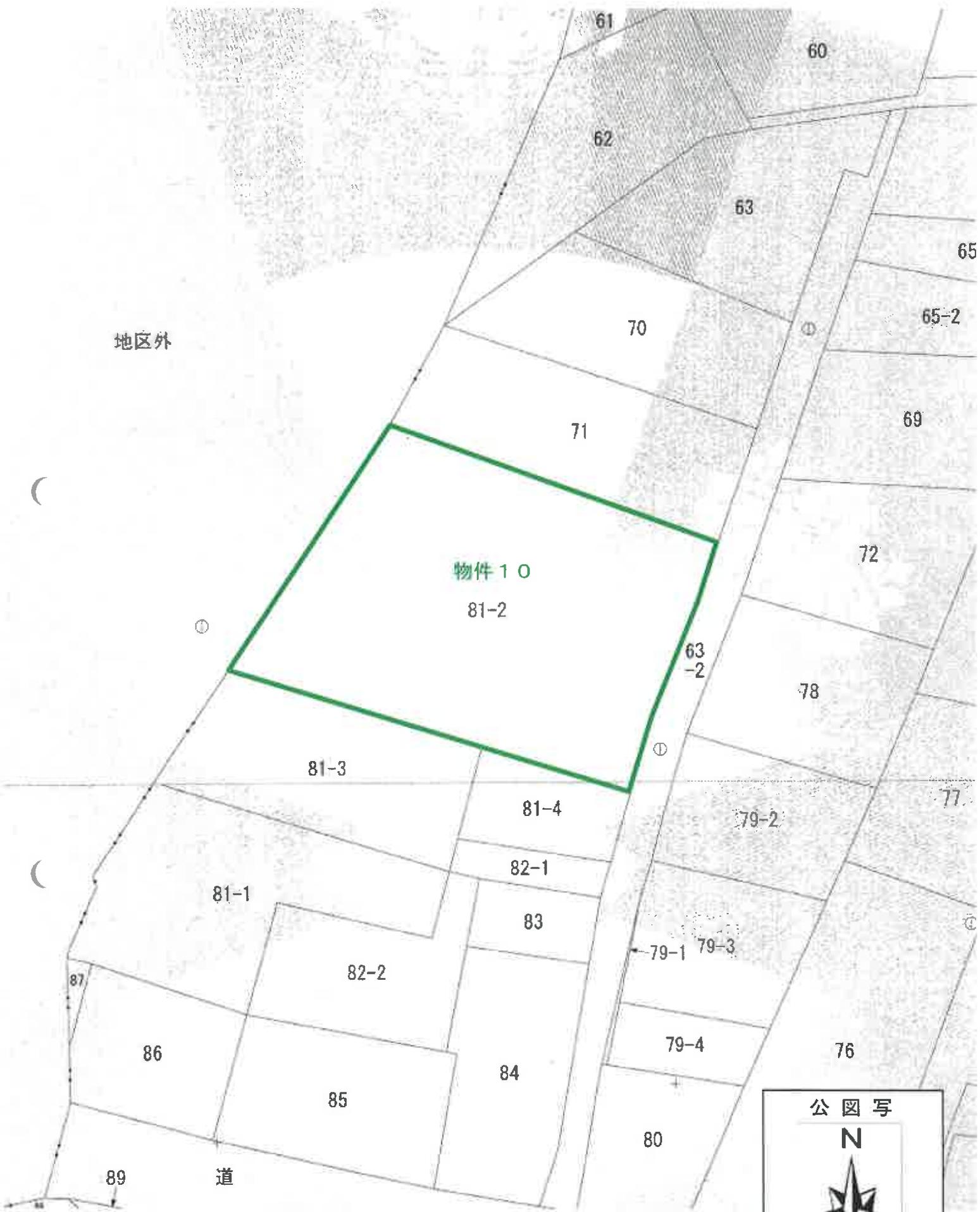
執行官の意見

- 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71番、南側81番3及び81番4は、いずれも第三者が所有する宅地であり、東側63番2は、第三者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) 本件土地は、平成4年11月2日に、Dが3分の2、Eが3分の1の共有持分で売買され、同日所有権移転登記がされている。
 - (2) その後、平成17年5月25日にDの持分3分の2をBが、令和4年6月16日にEの持分3分の1をCがそれぞれ相続し、現在に至っている。
 - (3) 本件土地は、全体的に樹木や高さ約60センチメートルから1メートル近くの草木が鬱蒼と茂っており、土地全体を見渡して確認することはできなかった。
 - (4) 本件土地の東側は、未舗装の法定外道路(63番2)に、西側は舗装された国道4号線にそれぞれ接している。63番2の道路(公衆用道路)の通行権については不明であり、買受人は所有者と協議を要する可能性がある。
 - (5) 東側の道路は、建築基準法第42条2項道路となっており、建物を建築する際には、道路の中心から2.0メートルの道路後退及び矢吹町役場都市整備課との事前協議を必要とする。

(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) 14:45-14:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年10月9日(木) 15:40-16:00	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



登記年月日：平成4年6月15日

81/81-2/81-2
 81/81-2/81-2
 14.6.15
 地積測量図

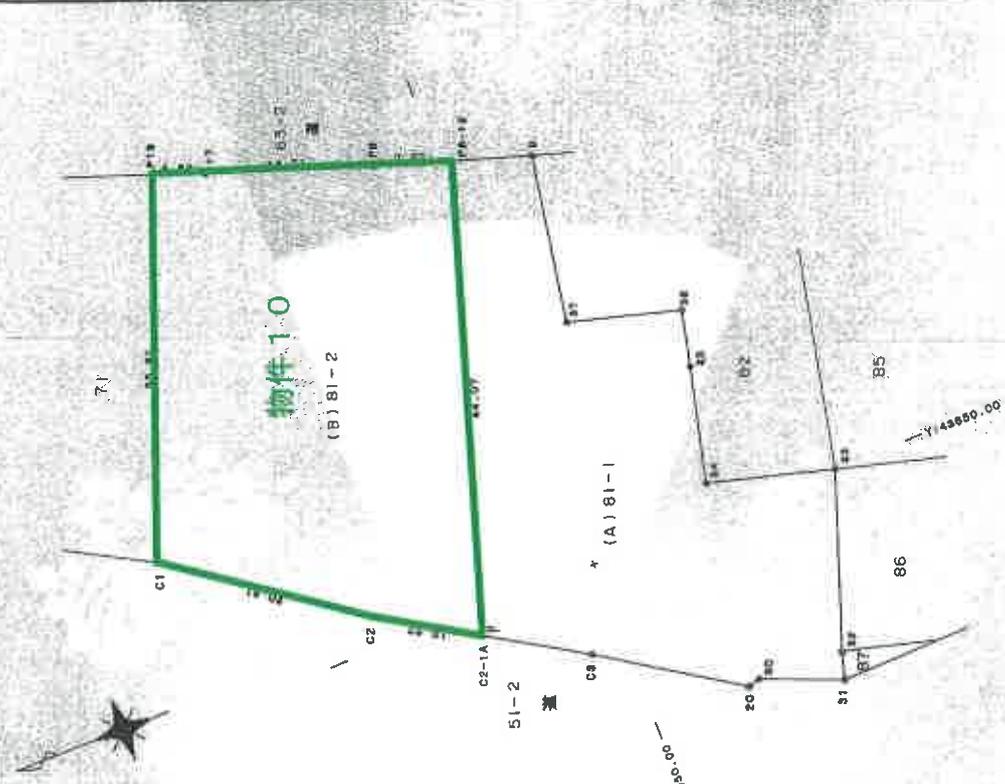
0092998

地番 81-2 /
 土地の所在 西白河郡矢吹町中野

正負零積表

区画番号	Xn	Yn	(Xn-1) - (Yn-1)Yn
P8-1B	133048.855	43689.659	-272142.885911
P8	133055.783	43691.871	869138.168885
P7	133070.670	43696.900	847783.568000
P18	133075.184	43698.566	742701.187656
C1	133087.666	43684.918	-178588.789508
C2	133071.071	43653.042	-1119875.19488
C2-1A	133062.012	43647.599	-969675.069384
	合計		2816.096150
	面積		1158.0030750
	地積		1158

区画番号	81-1
面積	2140
地積	1158.0030750
地積	981.9869250
地積	981



測量方法 C.....コンパス・尺 P.....プラスチック計 R.....金属線 M.....真尺

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/500

(平成4年6月10日作成)

作成者 [Redacted]
 (桐蔭理工学専攻測量工学科)

これは図面に記載されている内容を正確に再現する
 令和7年6月24日 徳島地方測量所 印刷完了



No. 1

物件10を北西端から見た状況



No. 2

物件10を南西端から見た状況



No. 3

物件10を南東端から見た状況



No. 4

物件10を北東端から見た状況

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4 物件10)

評価人 不動産鑑定士

石田 英之

第1 評価額

物件10（土地）	金6,890,000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)
10	所在地 地目 地積	西白河郡矢吹町中町 81番2 雑種地 1,158㎡	
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10）

位置・交通	J R東北本線「矢吹」駅の南西方約1.0km（道路距離、以下同じ。） 矢吹町役場まで約1.8km 矢吹町立矢吹小学校まで約240m	
付近の状況	物件10の西側は国道に面する地域で一部住宅が見られるものの、国道よりも高い地盤に木が生い茂る地域となっている。東側は狭隘道路沿いの戸建住宅が建ち並ぶ中に空地等も見られる国道背後の既成住宅地域。北から南方向への緩やかな下り傾斜となっている。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 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28m（東側） 約31m（西側、但し乗り入れ可能な部分は約15m） 奥行約43m（最長） ほぼ台形、二方路、北から南への緩やかな下り傾斜地 東側道路より0～0.3m程度低い、西側道路とはほぼ等高な箇所と5m程度の高低差が生じている箇所がある。 南側隣接地より0.3m程度高い、北側隣接地より1.5m程度低い。	
接面道路の状況	東側 幅員約3.0m 西側 幅員約13.0m	未舗装私道（建築基準法42条2項） 舗装国道（建築基準法42条1項1号）
土地の利用状況等	物件10土地共有者らが、雑木や雑草等が生い茂った状態で占有している。東側及び西側は道路、北側及び南側は住宅となっている。	
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 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。	

特記事項

① 上水道について

東側道路内に上水道本管75mmが敷設されている。物件10土地内に引込管は敷設されていないとの事。

② 用途境について

物件10は用途地域が準工業地域と第一種住居地域に跨っている。(共に建蔽率60%、容積率200%)物件10西側の都市計画道路中心より50mの範囲は準工業地域、50mを超える範囲は第一種住居地域となっている。

③ 東側道路について

東側道路は建築基準法第42条2項道路となっており、建物の建築を行う場合、道路中心より2.0mの道路後退及び矢吹町役場都市整備課との事前協議が必要となる。当該道路は第三者が所有する私道であるが、通行権等の詳細は不明である。

④ 都市計画道路について

西側道路は都市計画道路「No.3.3.302 国道4号線」に指定されている。代表幅員は26m。計画決定のみで物件10土地側への拡幅は予定されていない。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,500	0.64	1,158	1.00	11,490,000

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-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 22,000\text{円/m}^2 & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 140 & = & 15,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：101%（方位）

◇地域格差：街路条件：110%（幅員、道路の種類）

交通接近条件：102%（駅距離・中心部等への接近性）

環境条件：125%（周辺の土地利用状態等）

行政的條件：100%

格差率：140%

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：64%（二方路、規模大、要セットバック）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：64%

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	11,490,000			1.00	0.60	6,890,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：特に無い。

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-2

所 在 : 福島県西白河郡矢吹町北町10番外
価 格 : 22,000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 : 359m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西9.0m市道
用途指定等 : 第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅に店舗等が散見される住宅地域

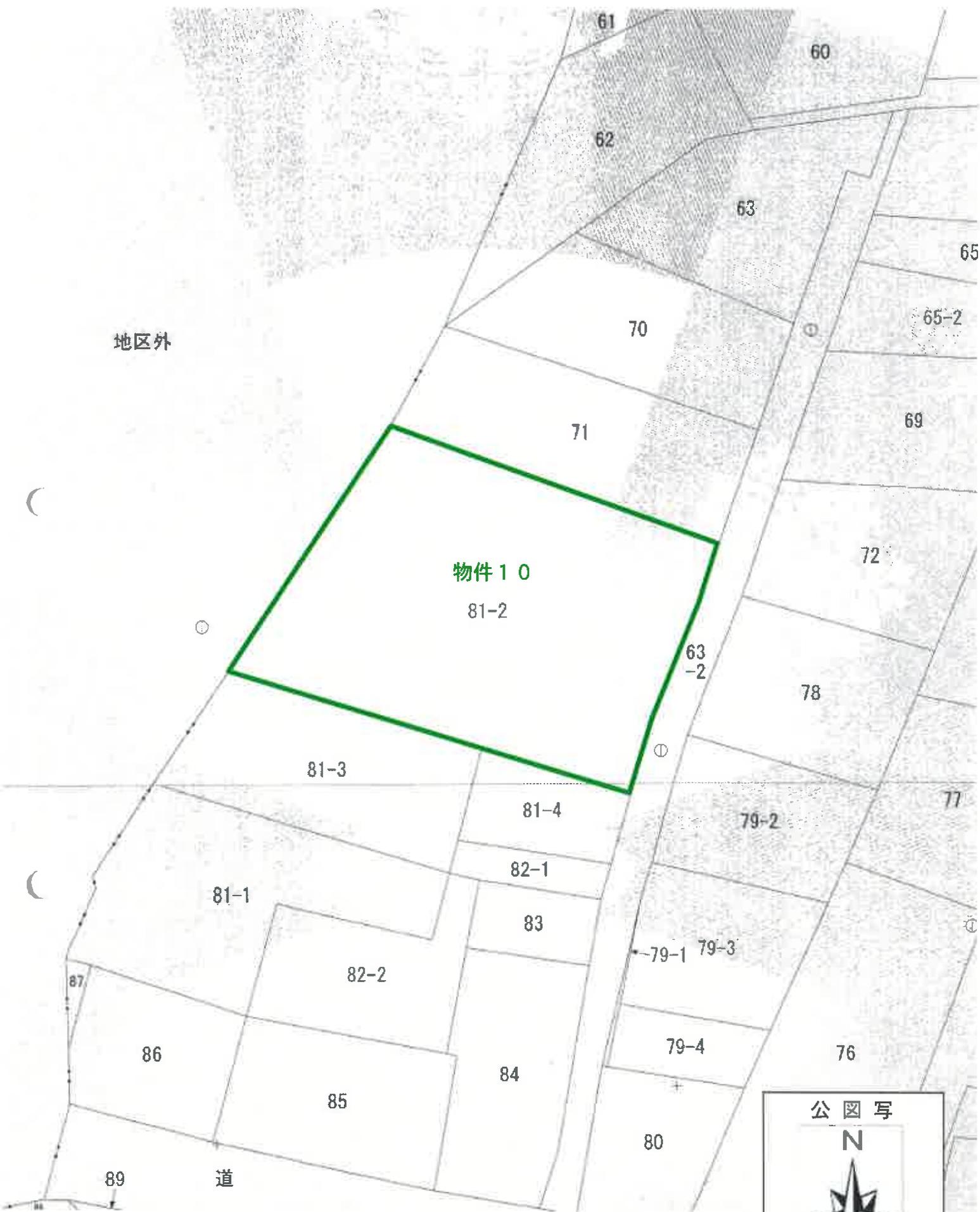
2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件10 : 6,760,404円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写

以 上



公 圖 写

N



S = 1 : 500

登記年月日：平成4年4月15日

0092998

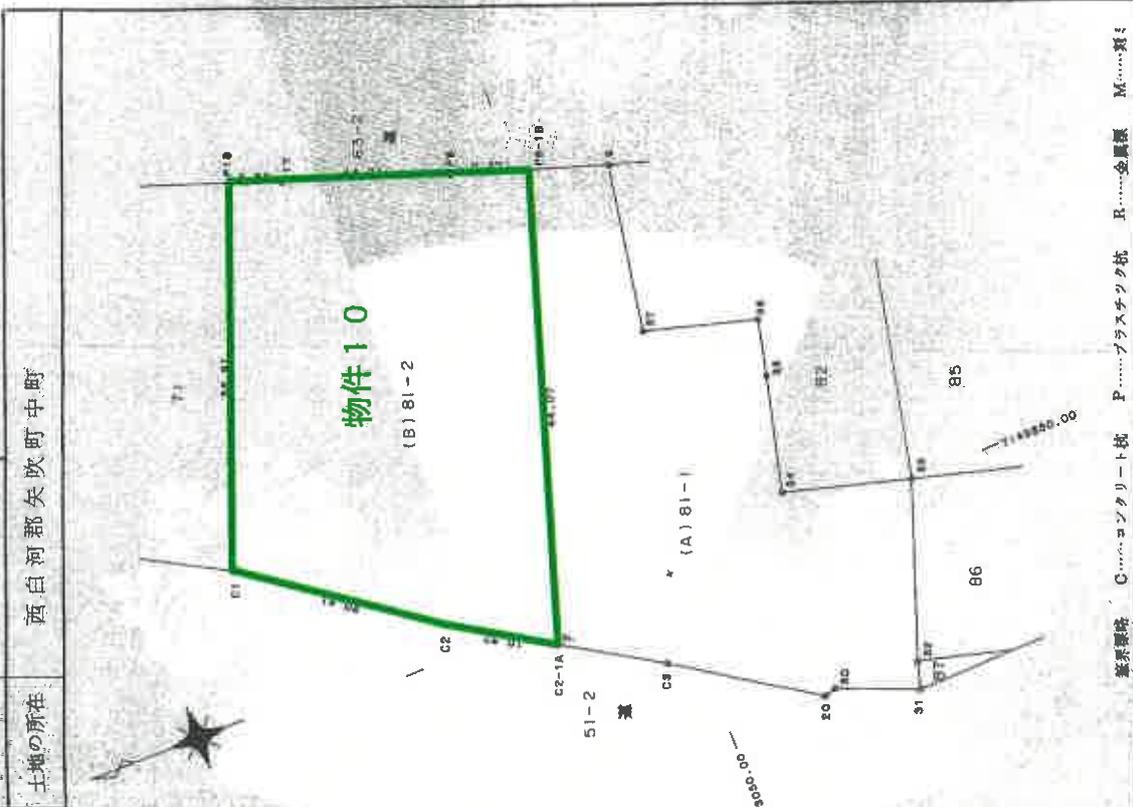
81-2-1/81-2/81-2
 81-2/81-2/81-2
 14.6.15
 地積測量図

地番 81-2
 土地の所在 西白河郡矢吹町中町

経緯線求積表

順列点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P8-18	133048.055	43189.859	-272142.885911
P6	133055.783	43691.671	963168.185865
P7	133070.670	43696.800	847783.556900
P10	133075.194	43698.586	742701.167656
C1	133087.866	43664.915	-178593.789508
C2	133071.071	43653.042	-1118875.134488
C2-1A	133062.012	43647.599	-989675.088884
合 計			2316.008150
倍 率			1158.0030750
倍 率			1158

地番	④	81-1
公積	2140	
総計	1158.0030750	
雑地積	981.9969250	
地積	981	m ²



測量方法 C.....コンクリート杭 F.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....測尺

縮尺 1/500

申請人

(平成4年6月11日作図)

(個別地積測量図)

作成者

これは図面に記録されている測量結果に基づき作成された図面であり、
 令和7年6月24日 福島地方独立行政法人地籍調査課