

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 5月20日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 須賀川市松塚字小屋
地 番 30番36
地 目 宅地
地 積 264.53平方メートル

2 所 在 須賀川市松塚字小屋
地 番 30番4
地 目 山林
地 積 668平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分121分の10

3 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 58番
地 目 雑種地
地 積 3.97平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分30分の2

4 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 14番2

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 81平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分121分の10

5 所 在 須賀川市松塚字勇千代

地 番 14番4

地 目 雑種地

地 積 35平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分121分の10

6 所 在 須賀川市松塚字小屋30番地36

家屋 番号 30番36

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 55.89平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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1～6】
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

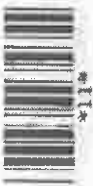
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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 須賀川市松塚字小屋
地 番 30番36
地 目 宅地
地 積 264.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 須賀川市松塚字小屋
地 番 30番4
地 目 山林
地 積 668平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分121分の5
共有者 B 持分121分の5

3 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 58番
地 目 雑種地
地 積 3.97平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分30分の1
共有者 B 持分30分の1



物 件 目 録

- 4 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 14番2
地 目 雑種地
地 積 81平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分121分の5
共有者 B 持分121分の5
- 5 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 14番4
地 目 雑種地
地 積 35平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分121分の5
共有者 B 持分121分の5
- 6 所 在 須賀川市松塚字小屋30番地36
家屋 番号 30番36
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 55.89平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1
共有者 B 持分 2分の1



令和 7年(ケ)第47号
令和 7年11月12日受理
令和 7年12月22日提出

現況調査報告書

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 須賀川市松塚字小屋
地 番 30番36
地 目 宅地
地 積 264.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 須賀川市松塚字小屋
地 番 30番4
地 目 山林
地 積 668平方メートル

共有者 A 持分121分の5
共有者 B 持分121分の5

3 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 58番
地 目 雑種地
地 積 3.97平方メートル

共有者 A 持分30分の1
共有者 B 持分30分の1

4 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 14番2
地 目 雑種地
地 積 81平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分121分の5
共有者 B 持分121分の5

5 所 在 須賀川市松塚字勇千代
地 番 14番4
地 目 雑種地
地 積 35平方メートル

共有者 A 持分121分の5
共有者 B 持分121分の5

6 所 在 須賀川市松塚字小屋30番地36
家屋 番号 30番36
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 55.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地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	北西端に簡易物置（動産）及び単管パイプ小屋（工作物）が存する 債務者兼共有者 A、B の共有持分は、各 2 分の 1 である															
建物	物件 6															
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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅（空き家）として使用している <input 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	債務者兼共有者 A、B の共有持分は、各 2 分の 1 である															
執行官保管の返却	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 <input checked="" 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、「■」の箇所の記事のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 債務者兼共有者A、 B</p>	<p>1 私たちは、本件債務者兼共有者の元夫婦です。</p> <p>2 令和2年11月に物件1～5の土地を購入し、令和3年3月に物件6を新築しました。物件6建物には、令和7年1月まで家族で住んでいました。その間、誰かに貸したことはありません。</p> <p>3 令和7年1月に転居してからは、物件6は空き家になっています。</p> <p>4 太陽光発電設備、床暖房設備及びカーポートはありません。家の裏に簡易物置（動産）と単管パイプ小屋（工作物）があります。</p> <p>5 増改築した箇所はありません。</p> <p>6 雨漏りや水漏れ、地震による被害等はありません。</p> <p>7 室内で犬や猫のペットを飼っていたことはありません。</p> <p>8 隣接地との境界に争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">（12月9日物件所在地で面談し事情聴取）</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

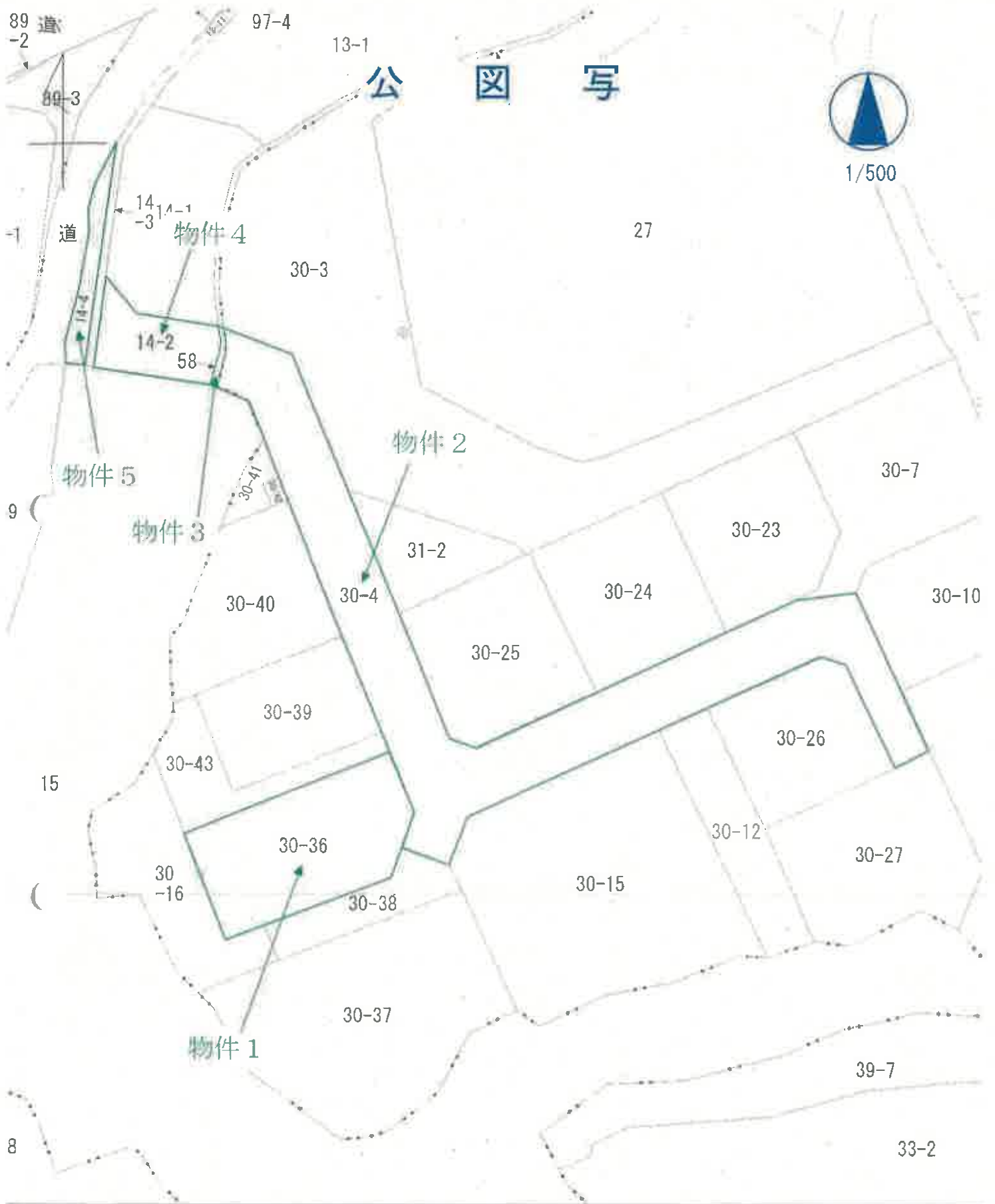
執行意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、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 本件土地に隣接する各土地は、次のとおりである。
 - (1) 30番39、30番25、30番24、30番23、30番7、30番10、30番11、30番27及び30番26の土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、各土地の地目は宅地で、現況地目も同様である。
 - (2) 30番12、30番15、30番38、30番16、30番43、30番40、30番41、30番3及び31番2の各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、各土地の地目は山林であるが、現況地目は30番38が公衆用道路、その他の土地は雑種地である。
 - (3) 14番1、57番の各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、地目は田となっているが、現況地目は雑種地である。
 - (4) 14番3は、登記上、建設省が所有する用悪水路、15番が須賀川市が所有するため池となっている。
 - (5) 30番42は、登記上、第三者所有の雑種地であるが、現況は、周辺住民の共用ゴミ集積所として利用されている。
- 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) 物件1土地について
 - ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 本件土地周辺一帯は、住宅地として開発されており、隣接地との境界も測量済みで明確に区画されている。
 - (2) 物件2～5について
 - ア 前記のとおり、住宅地として一体で開発されており、登記上、物件2の地目は山林、物件3～5の地目は雑種地となっているが、現況は、一体とした公衆用道路として、隣接する住民に利用されている。
 - イ 物件5が砂利道であるが、物件2～4は舗装道である。特に陥没や亀裂は見られなかった。
 - (3) 物件6建物について
 - ア 令和3年3月新築であり、屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
 - イ 2階南西側洋室の壁クロスに一部汚れが見られたが、それ以外の壁クロス、天井、床の状態は各室及び廊下とも非常に良好であった。
 - ウ 令和7年1月から空き家となっているが、1階リビングにリビングボードの家具が2点及び物件1上の単管パイプ小屋内に若干の動産類が残っている程度である。
- 4 本件債務者兼共有者らは離婚後に本件建物からそれぞれ転居し、現在は空き家となっているが、現地調査の際にも二人で臨場して供述するなどしており、どちらかが単独で占有している事情は伺えなかった。よって、本件物件らは、A及びBが各持分において占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月13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 交付申請書を送付(11月20日受領)
R7年11月25日(火) : - :	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 交付申請書を送付(12月1日受領)
R7年11月27日(木) 14:20-14:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年12月9日(火) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼共有者らから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年12月9日</p> <p>1 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>2 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者ら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> <p><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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



05.706 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

登記年月日 平成27年3月20日

0227790

30-16 / 30-36 / 30-16 / 30-36 / 30-16 H17.3.20 地積測量図

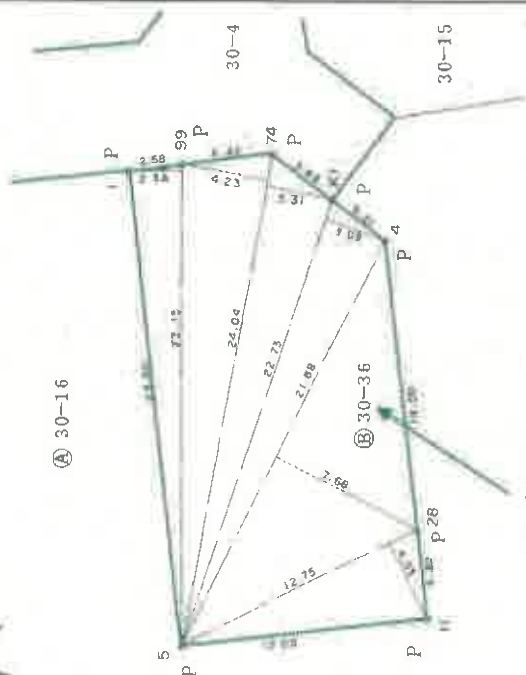
土地の所在 須賀川市大字松塚子小屋

邊	長さ	倍面積
30-36	2.56	59.2640
30-16	4.23	101.6892
30-36	3.31	79.5724
30-16	3.03	68.8719
30-36	7.68	168.0384
30-16	4.05	51.6375
30-36	12.75	529.0734
30-16		264.5367
30-36		264.53 m ²
30-16		80.07 m ²

残地番	面積	合計
30-16	1317.4091	264.5367
30-36		1272.8724
30-16		1272.87 m ²

点名	種別	位置
5	新	〇
11	〃	〇
28	〃	〇
4	〃	〇
K1	〃	〇
74	〃	〇
99	〃	〇
1	〃	〇

新：新設の境界標
 〇：細則第42条の4②に定める境界標



物件I

金銀標 M.....初

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

7年3月18日作成

作成者 [Redacted]

A3からA4に縮小

登記年月日：平成4年4月1日

0227778

地番 30-4 / 30-7 ~ 30-22 / 30-4 30-7 30-10 ~ 30-12, 30-16 (7枚) の 地積測量図
 H4.4.24

土地の所在 須賀川市大寺松塚字小屋

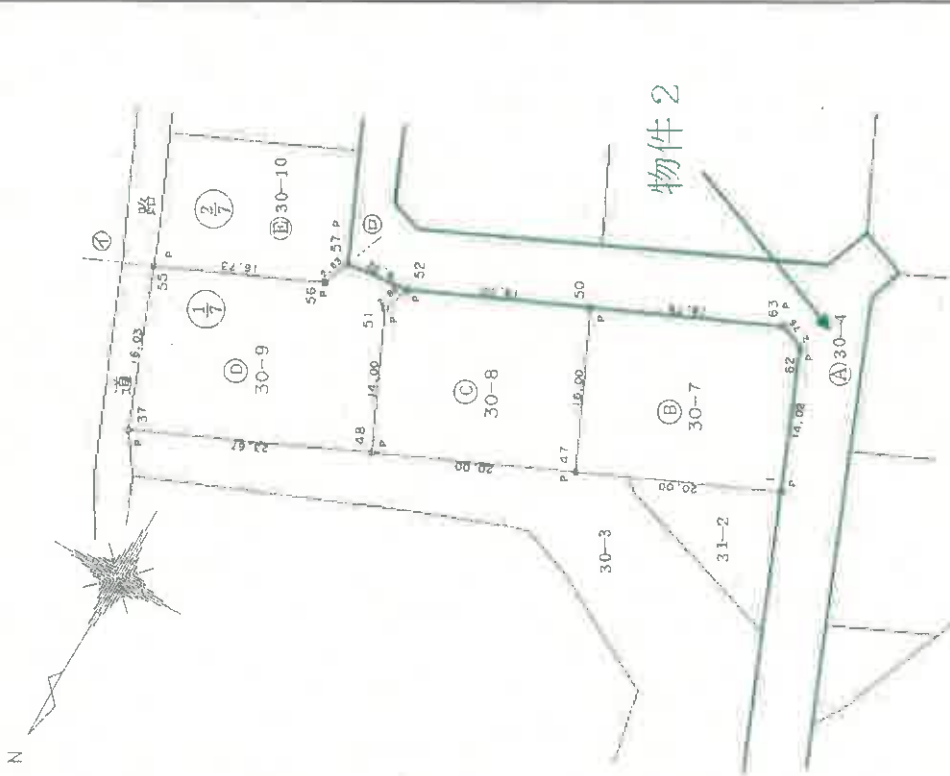
座標求積表

地番	Xm	Yn	Xm+1 - Xm	Yn
47	141787.26	43659.57	268506.3555	
1	141778.88	43641.41	-933053.3458	
62	141765.88	43646.66	-611489.7066	
63	141764.87	43649.22	298997.1570	
50	141772.73	43666.27	977687.7853	
係数			648.2454	
面積			324.12270	
総面積			98.007	

地番	Xm	Yn	Xm+1 - Xm	Yn
48	141795.64	43677.73	189561.3482	
47	141787.26	43659.57	-1000240.7487	
50	141772.73	43666.27	-305227.2273	
52	141780.27	43682.62	445126.8978	
51	141782.92	43683.60	671416.9320	
係数			636.2020	
面積			318.10100	
総面積			318.101	
係数			96.225	

地番	Xm	Yn	Xm+1 - Xm	Yn
37	141805.55	43599.23	218933.1423	
48	141795.64	43677.73	-988427.0299	
51	141782.92	43683.60	-671416.9320	
52	141780.27	43682.62	-85181.1090	
57	141780.97	43688.90	146357.8150	
56	141783.62	43689.88	422044.2408	
55	141790.63	43705.08	958452.4044	
係数			762.5316	
面積			381.26590	
総面積			381.265	
係数			115.332	

地番	Xm	Yn	Xm+1 - Xm	Yn
30-4	4988		4319.18569	
係数			668.81435	
面積			668.814	



基準線路 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金網標 M.....測点

製作者

年 4 月 22 日 作成

申請人

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

登録年月日: 平成7年2月2日

0228796

57/57 / 57
58/58 / 58
M 7.2.2

地積測量図

地番	57.58
土地の所在	須賀川市大字松塚字勇千代

全図



境界線 C コンクリート杭 P プラスチック杭 R...金属杭 M...新

作製者	7年1月7日作製	申請人	1/500
[Redacted]		[Redacted]	

A3からA4に縮小

登記年月日: 平成27年2月2日

0228797

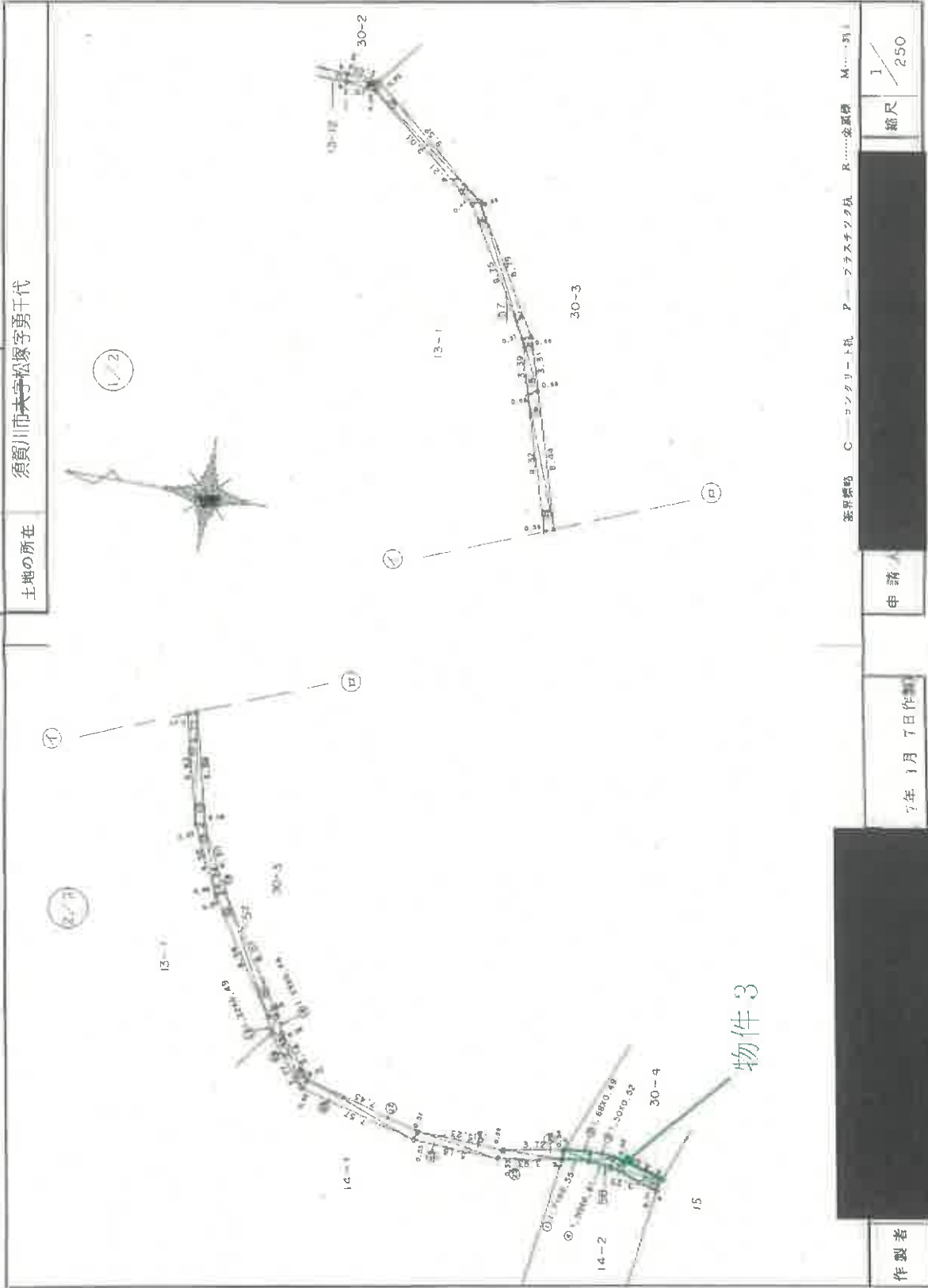
地積測量図

1/2

57 / 57 / 57
58 / 58 / 58
M 2 2 2

地番 57 58

土地の所在 須賀川市大寺松塚守勇千代



境界標 〇 コンクリート札 P プラスチック札 R ……金属標 M ……石

縮尺 1/250

申請者

7年1月7日作製

作製者

物件3

A3からA4に縮小

登録年月日 平成7年2月2日

0228798

地積測量図

地番 57 58

土地の所在 須賀川市大字松塚字勇千代

1/2

三軒名積表

NO.	幅	辺	長さ	積	面積
1	1.71		0.55	0.9405	
2	1.68		0.49	0.8232	
3	1.50		0.52	0.7800	
4	1.50		0.61	0.9150	
5	3.23		0.68	2.1964	
6	3.23		0.71	2.2933	
			積	7.9484	3.9762
			積	3.9762	3.9762
			積	1.202	1.202

NO.	幅	長さ	積	面積
1	2.01	0.46	0.9292	
2	9.52	0.53	5.0456	
3	8.75	0.48	4.0524	
4	8.79	0.57	5.0103	
5	3.31	0.56	1.8536	
6	3.33	0.68	2.3052	
7	3.44	0.57	1.9548	
8	3.31	0.57	1.8877	
9	6.73	0.57	3.8361	
10	4.50	0.58	2.6100	
11	4.50	0.57	2.5650	
12	8.04	0.60	4.8240	
13	8.07	0.58	4.6806	
14	1.22	0.48	0.5856	
15	1.26	0.66	0.8316	
16	3.77	0.59	2.2243	
17	3.46	0.55	1.9030	
18	7.37	0.62	4.5714	
19	7.45	0.57	4.2465	
20	5.18	0.55	2.8539	
21	5.23	0.59	3.0857	
22	3.81	0.53	2.0163	
23	3.72	0.54	2.0088	
24		積	81.8544	
25		積	40.92720	
26		積	40.92720	
		積	12.380	

茶字線略 C コンクリート杭 P プラスチック杭 R 金属線 M 鋼線

製作者

申請人

平成7年1月7日

縮尺 1/

登記年月日 平成19年2月18日

0228730

14 / 14-1 / 14-4 / 14-5 / 14-4

地積測量図

地番 14-1 / 14-2 / 14-3 / 14-4

土地の所在 須賀川市夫字松塚字勇千代

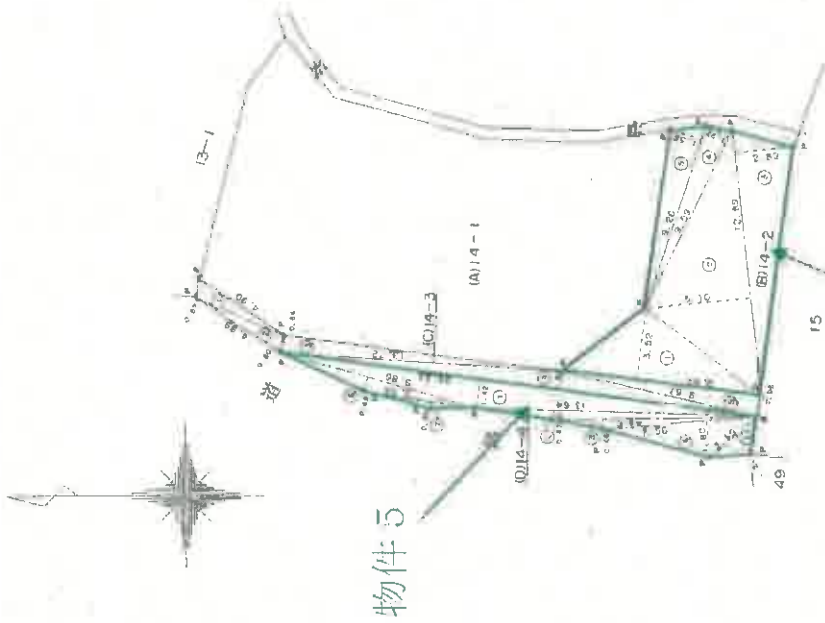
三斜求積表

地番 (B) 14-2	NO.	底辺	高さ	倍面積
	1	9.63	3.52	33.8976
	2	12.89	5.10	65.7390
	3	12.89	2.89	37.2521
	4	9.59	1.27	12.1793
	5	9.26	1.56	14.4456
			倍面積	163.5136
			地積	81.75680
			地積	81.75 m ²

地番 (C) 14-3	NO.	底辺	高さ	倍面積
	1	4.90	0.87	4.2630
	2	4.89	0.80	3.9120
	3	13.72	0.84	11.5248
	4	23.33	0.89	20.7687
	5	9.67	0.96	9.2832
			倍面積	49.7467
			地積	24.87335
			地積	24.87 m ²

地番 (D) 14-4	NO.	底辺	高さ	倍面積
	1	23.33	1.42	33.1286
	2	13.64	0.47	6.4108
	3	9.94	0.46	4.5724
	4	7.56	1.80	13.6080
	5	3.09	1.21	3.7389
	6	9.86	0.69	6.8034
	7	5.55	0.36	1.9980
			倍面積	70.2601
			地積	35.13005
			地積	35.13 m ²

残地番 (A) 14-1	公簿	倍面積	地積
	378		141.76020
			234.23980
			234.23 m ²



境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....測尺

申請人

縮尺 1/250

元年 2月 1日作製

作製者

A3からA4に縮小

建物区画
各階平面図

家屋番号	30番36
建物の所在	須賀川市松塚字小屋 30番地36

1階



床面積

①	7.280 × 6.825	= 49.886000
②	1.820 × 5.005	= 9.109100
合計	58.795100	
床面積	58.79	m ²

2階



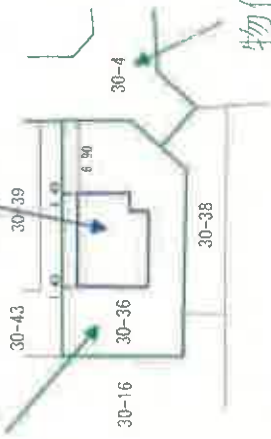
床面積

	8.190 × 6.825	= 55.896750
合計	55.896750	
床面積	55.89	m ²

物件6

物件1

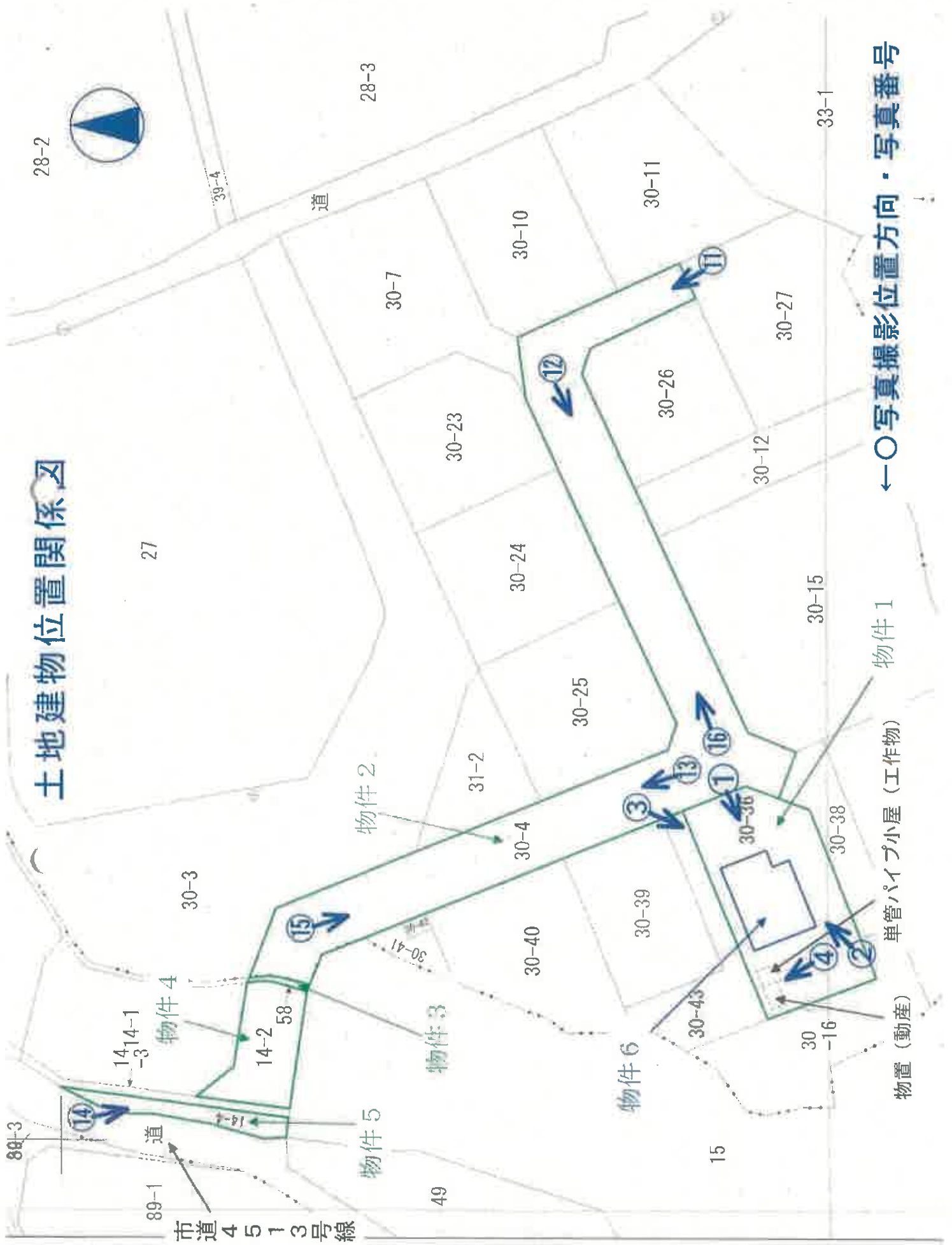
物件2



作成者	縮尺	250	申請人	縮尺	500
-----	----	-----	-----	----	-----

A3からA4に縮小

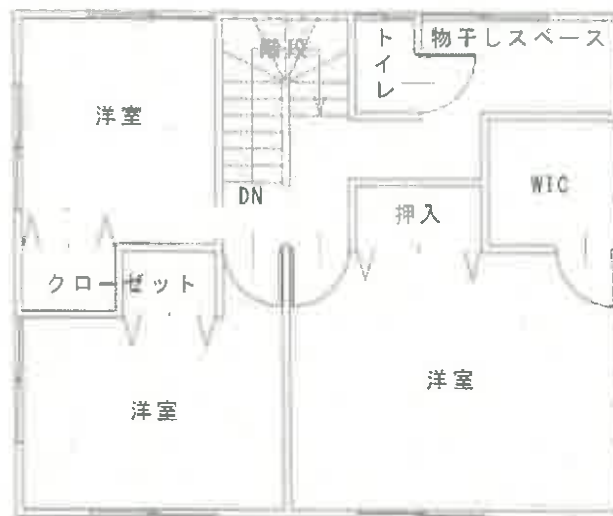
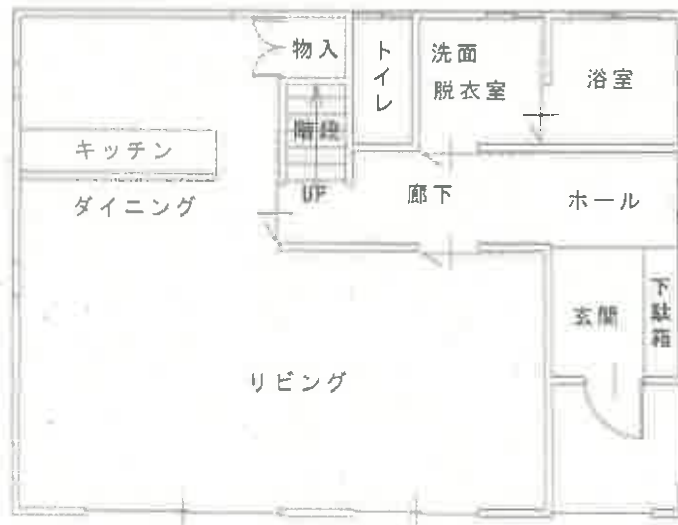
土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件 6



物件6



物件2

物件1

No. 1

物件6



物件1

No. 2

物件6



物件1

No. 3

物件6



物件1

No. 4

物件1上にある簡易物置(動産)と単管パイプ小屋



物件6:1階リビングの状況

No. 5



物件6:1階台所の状況

No. 6



No. 7

物件6:1階浴室の状況



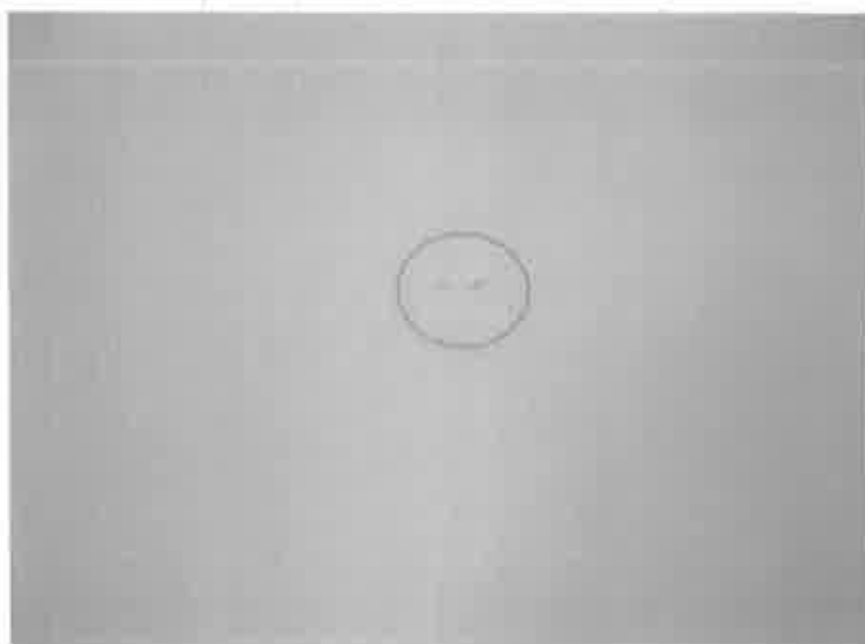
No. 8

物件6:2階北西側洋室の状況



No. 9

物件6:2階東側洋室の状況



No. 10

物件6:2階南西側洋室の壁クロスの汚れ



物件2

No. 11



物件2

No. 12



物件2

No. 13

物件3



物件5

物件4

No. 14



物件2

No. 15



物件2

No. 16

令和7年(ケ)第47号
令和7年12月9日現地調査
令和7年12月22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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金12,405,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,280,000円
物件2 (土地)	金80,000円
物件3 (土地)	金1,000円
物件4 (土地)	金10,000円
物件5 (土地)	金4,000円
物件6 (建物)	金11,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 共有者 共有者	須賀川市松塚字小屋 30番36 宅地 264.53㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在地 地目 地積 共有者 共有者	須賀川市松塚字小屋 30番4 山林 668.00㎡ A 持分121分の5 B 持分121分の5	公衆用道路
3	所在地 地目 地積 共有者 共有者	須賀川市松塚字勇千代 58番 雑種地 3.97㎡ A 持分30分の1 B 持分30分の1	公衆用道路
4	所在地 地目 地積 共有者 共有者	須賀川市松塚字勇千代 14番2 雑種地 81.00㎡ A 持分121分の5 B 持分121分の5	公衆用道路
5	所在地 地目 地積 共有者 共有者	須賀川市松塚字勇千代 14番4 雑種地 35.00㎡ A 持分121分の5 B 持分121分の5	公衆用道路

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者	須賀川市松塚字小屋30番地36 30番36番 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階： 58.79㎡ 2階： 55.89㎡ 計： 114.68㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1	
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

①物件1

位置・交通	JR東北本線「須賀川」駅の南西方約5.7km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「割山」の南西方約180m 須賀川市役所の西方約5.4km 須賀川市立稲田学園まで約2.7km リオンドール須賀川店まで約3.6km	
付近の状況	郊外に開発された小規模住宅地域で戸建住宅が建っている。周辺には、農地、ため池、雑種地が見られる。	
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	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無し
画地条件	間口約9.5m、奥行約23m、地積264.53㎡である。 ほぼ長方形、角地、平坦 東側私道とほぼ等高接面	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 南側 幅員約4m	舗装私道 舗装私道
土地の利用状況等	土地共有者らが物件1土地上に物件6建物を所有し、占有している。隣接土地は、戸建住宅、雑種地である。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 なし 下水道 前面道路に本管あり（農業集落排水） （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	<p>①物件1土地の南西端に、簡易物置（動産）と単管パイプ小屋（工作物）が存する。</p> <p>②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。</p>
------	-------------------------------------------------------------------------------

②物件 2

位置・交通	物件 1 の東側に隣接する。	
付近の状況	物件 1 の場合とほぼ同様	
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	都市計画区域外 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し
画地条件	幅員約6m舗装私道、長さ約100m、地積668㎡ 不整形、平坦 西側舗装私道とほぼ等高接面	
接面道路の状況	西側 幅員約6m 舗装私道 (物件 3)	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件 2 土地を公衆用道路として使用し、占有している。隣接土地は、戸建住宅、田、雑種地である。	
特記事項	①物件 2 における債務者兼共有者 A、B の共有者持分は、各 1 2 1 分の 5 である。 ②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。	

③物件3

位置・交通	物件2の西側に隣接する。物件4の東側に隣接する。	
付近の状況	物件1の場合とほぼ同様	
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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し
画地条件	幅員約6m舗装私道、長さ約0.5m、地積3.97㎡ 不整形、平坦 東西私道とほぼ等高接面	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 舗装私道 (物件2) 西側 幅員約6m 舗装私道 (物件4)	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件3土地を公衆用道路として使用し、占有している。隣接土地は、道路、田である。	
特記事項	①物件3における債務者兼共有者A、Bの共有者持分は、各30分の1である。 ②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。	

④物件 4

位置・交通	物件 3 の西側に隣接する。	
付近の状況	物件 1 の場合とほぼ同様	
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	都市計画区域外 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し
画地条件	幅員約6m舗装私道、長さ約12m、地積81㎡ 不整形、平坦 東側私道とほぼ等高接面	
接面道路の状況	東側 幅員約6m 舗装私道 (物件 3)	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件 4 土地を公衆用道路として使用し、占有している。隣接土地は、道路、水路、田である。	
特記事項	①物件 4 における債務者兼共有者 A、B の共有者持分は、各 1 2 1 分の 5 である。 ②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。	

⑤物件 5

位置・交通	東側約1m水路を介して物件4の西側に位置する。	
付近の状況	物件1の場合とほぼ同様	
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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し
画地条件	東西の長さ約1.5m、南北の長さ約23m、地積35㎡(西側未舗装市道4513号と一体化している。) 不整形、平坦 西側未舗装市道とほぼ等高接面	
接面道路の状況	西側 幅員約6m 未舗装市道 (建築基準法42条1項1号) ※物件5は市道4513号と一体化しており、物件5を含めて幅員6mである。	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件5土地を公衆用道路として使用し、占有している。隣接土地は、市道、水路、田である。	
特記事項	①物件5における債務者兼共有者A、Bの共有者持分は、各121分の5である。 ②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物 家屋番号30番36
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 令和3年3月6日 新築 経 過 年 数 : 5年 経済的残存耐用年数 : 25年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : オール電化
床 面 積 (現 況)	1階 : 58.79㎡ 2階 : 55.89㎡ 計 : 114.68㎡ *登記と概ね合致。
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	優る
建物の利用 状 況	建物共有者らが物件6建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	目視による外観調査、及び陳述の結果、瑕疵状況等は以下の通りである。 ・外壁の損傷は見られなかった。 ・2階南西洋室の壁クロスに一部汚れが見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

目的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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,600	1.03	264.53	0.90	2/2	2,840,000
2	11,600	0.20	668.00	—	10/121	130,000
3	11,600	0.20	3.97	—	2/30	1,000
4	11,600	0.20	81.00	—	10/121	20,000
5	11,600	0.20	35.00	—	10/121	7,000

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 須賀川－9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準とした価格} & \\ 14,300\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 120 & = & 11,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：120%（住環境等）

行政的條件：100%

格差率：120%

イ 個別格差：物件1

街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：103%（方位、角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：103%

: 物件 2 (公衆用道路)
街路条件 : 100%
交通接近条件 : 100%
環境条件 : 100%
画地条件 : 20% (私道減価)
行政的条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格差率 : 20%

: 物件 3 (公衆用道路)
街路条件 : 100%
交通接近条件 : 100%
環境条件 : 100%
画地条件 : 20% (私道減価)
行政的条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格差率 : 20%

: 物件 4 (公衆用道路)
街路条件 : 100%
交通接近条件 : 100%
環境条件 : 100%
画地条件 : 20% (私道減価)
行政的条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格差率 : 20%

: 物件 5 (公衆用道路)
街路条件 : 100%
交通接近条件 : 100%
環境条件 : 100%
画地条件 : 20% (私道減価)
行政的条件 : 100%
その他の条件 : 100%
格差率 : 20%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分 : AとBの持分の合計

② 物件6（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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	230,000	114.68	0.67	17,670,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 5年
- b 経済的残存耐用年数 25年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 20%
- d 残価率 5%
- e 現価率 67%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

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	2,840,000	1.00	0.25	法定地上権

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：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。

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
1	2,840,000	- 710,000		1.00	0.60	1,280,000
2	130,000	0		1.00	0.60	80,000
3	1,000	0		1.00	0.60	1,000
4	20,000	0		1.00	0.60	10,000
5	7,000	0		1.00	0.60	4,000
6	17,670,000	+ 710,000	1.00	1.00	0.60	11,030,000
一括価格 (合計)						12,405,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 地価調査価格 須賀川-9

所 在 : 須賀川市岩渕字笠木176番28
価 格 : 14,300円/㎡
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 : 236㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西6m私道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

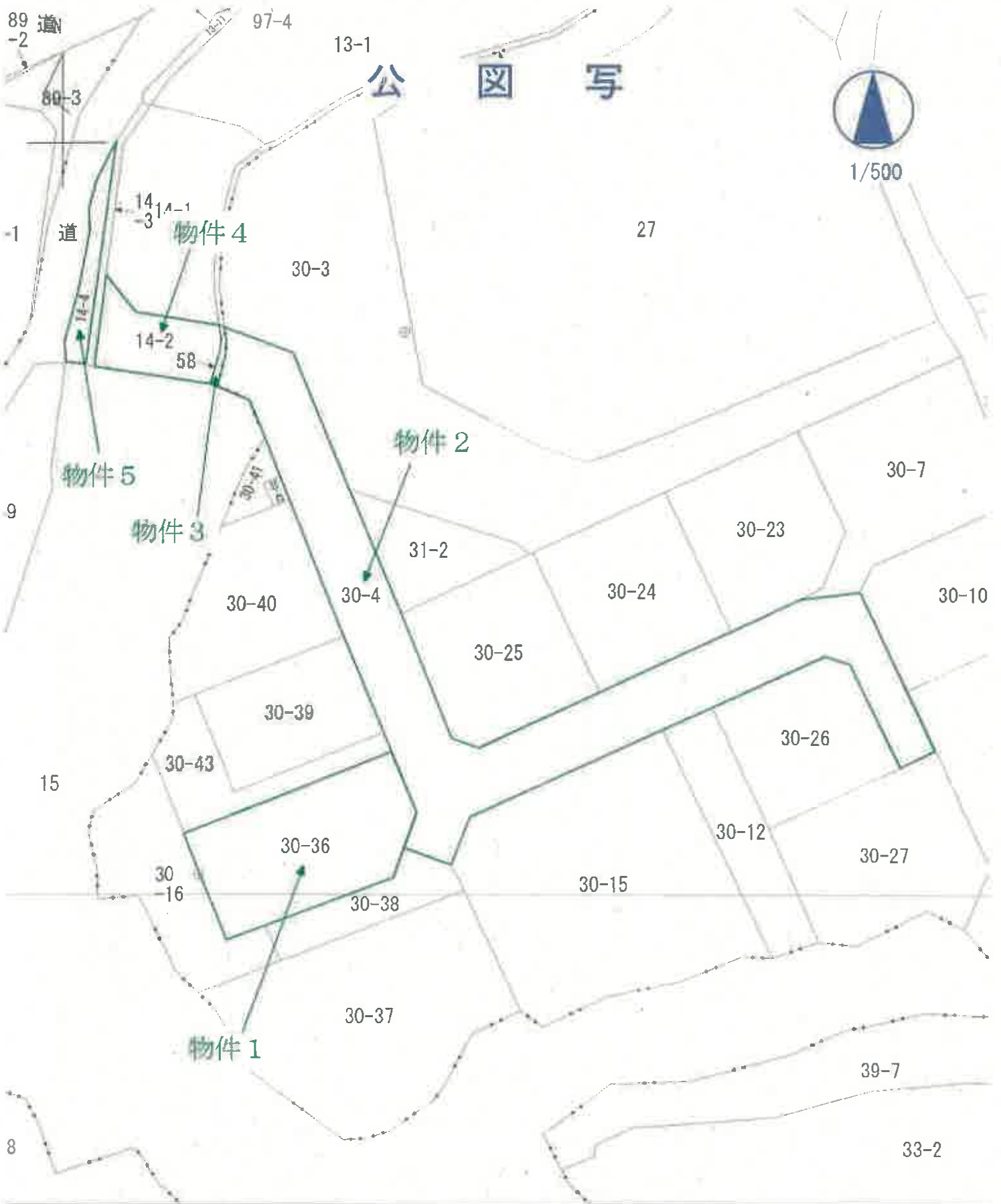
2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 318,091円
物件2 : 0円
物件3 : 0円
物件4 : 0円
物件5 : 0円
物件6 : 7,480,163円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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



05.706 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

登記年月日：平成29年3月20日

0227789

30-16 / 30-16 / 30-16
30-36 / 30-36 / 30-36

47.3.20
地積測量図

地番 30-36 . 30-16

土地の所在 須賀川市大字松塚字小屋

全図



字勇千代
15

物件2

30-4

30-16

30-36

30-15

物件1

測量者 須賀川市測量課 測量士 須賀川市測量課 測量士 須賀川市測量課 測量士

申請人

7年 3月18日作製

作製者

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

作成年月日：平成27年11月20日

0227790

地積測量図

30-16 / 30-36 / 30-16 30-36 / 30-36 H7.3.20

地番 30-36 30-16

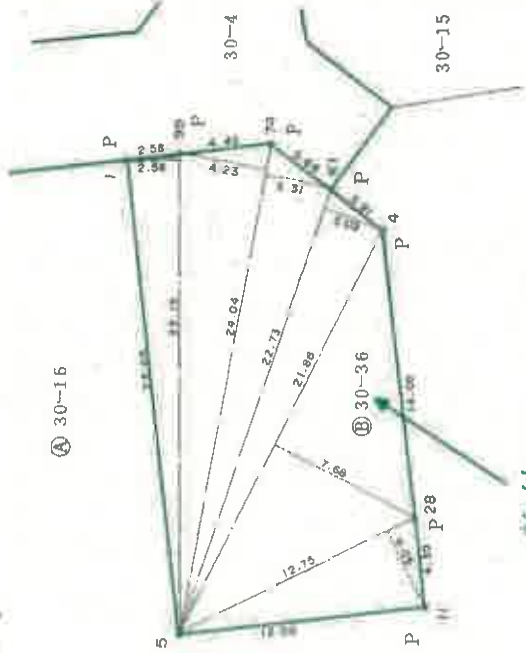
土地の所在 須賀川市大字松塚字小屋



底辺	高さ	積算面積
23.15	2.56	59.2640
24.04	4.22	101.6092
24.04	3.51	79.5724
22.73	3.03	68.8719
21.88	7.68	168.0384
12.75	4.05	51.6375
積算面積		529.0734
地積		264.5367
面積		264.53 m ²

地積	1537.4091	積算	264.5367
公簿		地積	1272.8724
		地積	1272.87 m ²

点名称	境界線の種類
11	プラスチック板
28	"
4	"
K1	"
74	"
99	"
1	"



物件1

新：新設の境界線
○：細則第42条の4②に定める境界線

申請人 [Redacted]

7年3月18日作成

作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

金額 保 M 期

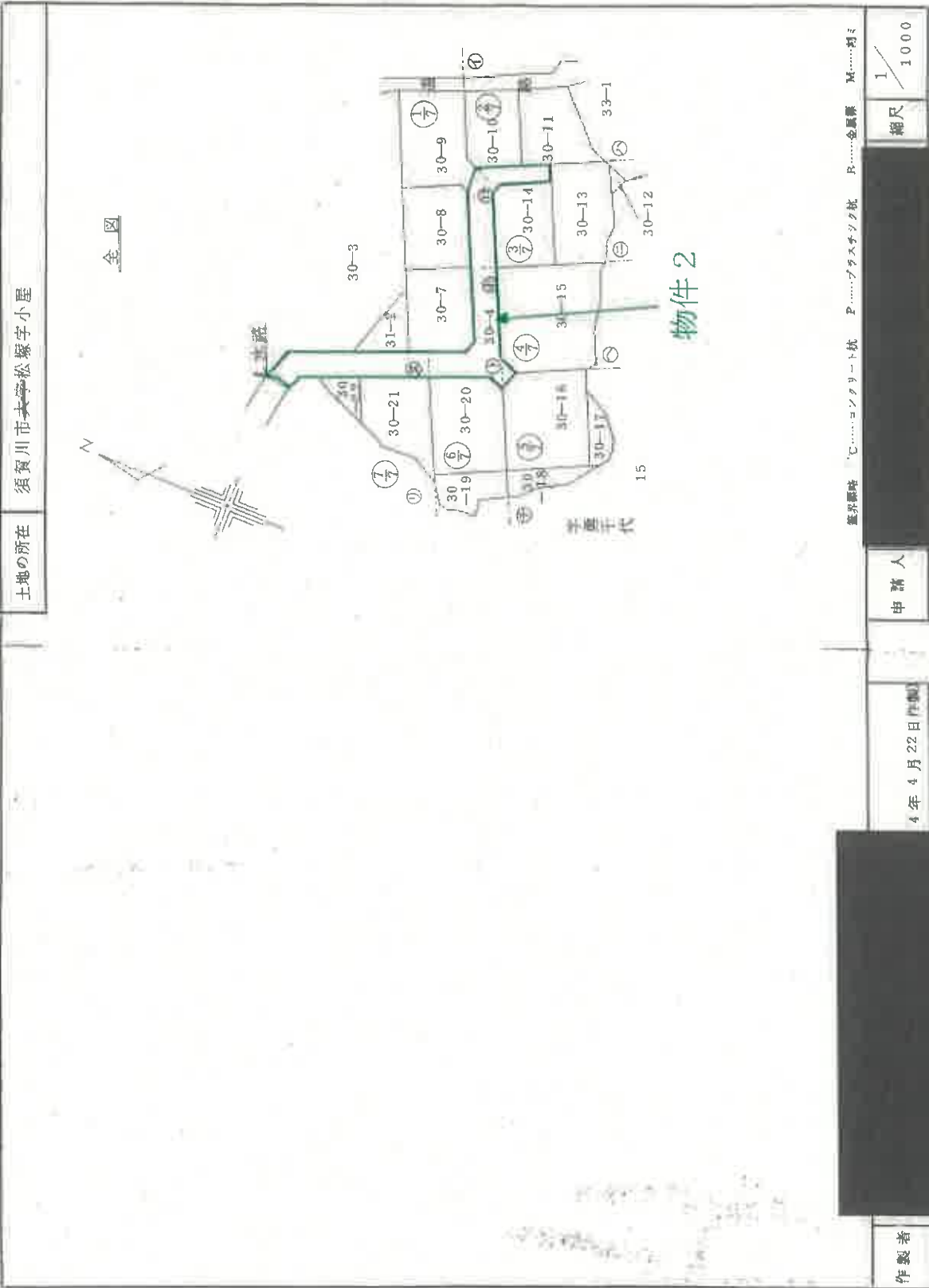
A3からA4に縮小

登記簿月日：平成4年4月24日

0227777

30-4 / 30-4
30-7 ~ 30-22 / 30-4, 30-10 ~ 30-12
30-13, 30-14, 30-15, 30-16, 30-17, 30-18, 30-19, 30-20, 30-21, 30-22
H4. 4. 24
地積測量図

地番 30-7ないし30-22
土地の所在 須賀川市大字松塚字小屋



A3からA4に縮小

登記年月日 平成34年12月11日

0227778

30-4/30-7~30-27/30-4.30-7 H4.4.24
30-10~30-12/30-16(7) 放 測 量 図
30-8.30-9 30-7

須賀川市大寺松塚字小屋

座標求積表

区画番号	面積	積算	積算	積算
30-7				
47	141787.26	43659.57	268506.3158	
48	141778.88	43641.41	-933053.3458	
49	141765.88	43646.66	-611489.7056	
50	141764.87	43649.22	248937.1370	
51	141772.73	43654.27	977687.7853	
52			548.2454	
53			324.12270	
54			324.12270	
55			96.047	

区画番号	面積	積算	積算	積算
30-8				
48	141795.64	43677.73	189561.3482	
47	141787.26	43659.57	-1000240.7487	
50	141772.73	43666.27	-305227.2273	
52	141780.27	43682.62	445125.6978	
51	141782.92	43683.60	671416.9920	
53			636.2020	
54			318.10100	
55			318.1010	
56			96.223	

区画番号	面積	積算	積算	積算
30-9				
37	141805.55	43699.23	218933.1423	
48	141795.64	43677.73	-988427.0299	
51	141782.92	43683.60	-671416.9320	
52	141780.27	43682.62	-65181.1090	
57	141780.97	43688.90	146357.8150	
56	141783.62	43689.88	422044.2408	
55	141790.63	43705.08	958452.4044	
58			762.5316	
59			381.26580	
60			381.26580	
61			115.332	

区画番号	面積	積算	積算	積算
30-4				
4388			4319.18565	
4389			668.81435	
4390			668.81435	



境界線略 C……コンクリート杭 P……プラスチック杭 R……金属杭 M……杭

縮尺 1/500

申請人

年 4 月 23 日 作成

作成者

A3からA4に縮小

須賀川市 平成32年2月2日

0228796

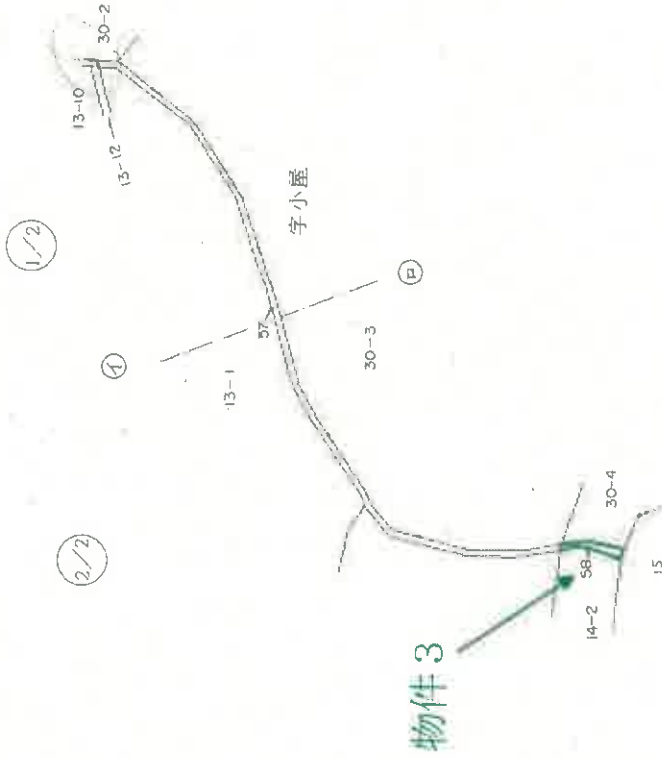
57/57 / 57 H 2.2.2
58/58 / 58

地積測量図

地番 57.58

土地の所在 須賀川市大字松塚字勇千代

全図



境界線略 C.....コンクリート杭 P.....ガラス管杭 R.....金属線 M.....埋込

作製者	申請人	縮尺 1/500
7年 1月 7日 作成		

A3からA4に縮小

登記年月日：平成7年2月2日

0228797

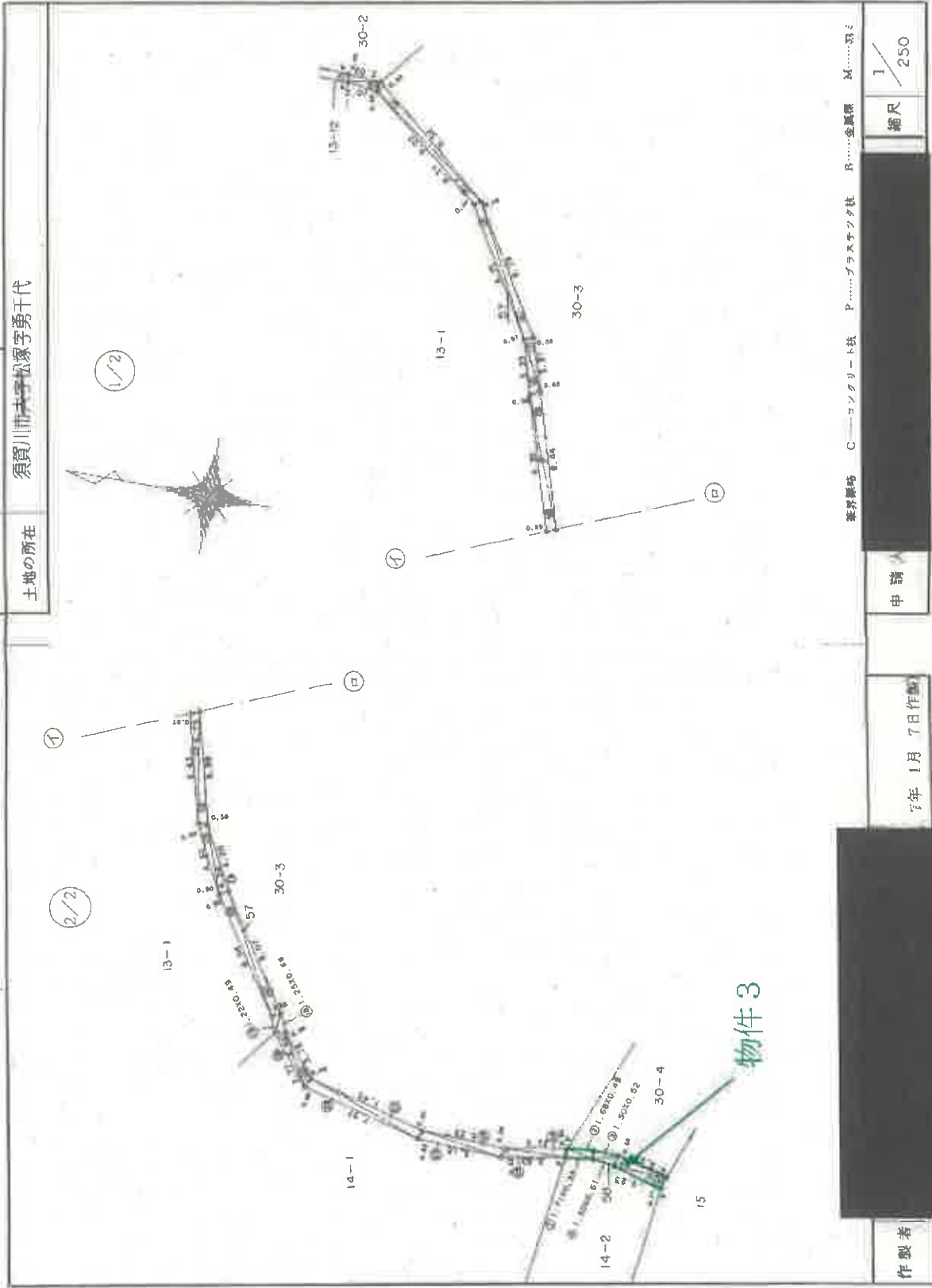
地積測量図

1/2

57 / 57 / 57
58 / 58 / 58

地番 57 58

土地の所在 須賀川市大字松塚字勇千代



境界線略 C...コンクリート杭 P...ガラスブロック杭 R...金属線 M...羽目

縮尺 1/250

申請

作製者 平成7年1月7日作製

作製者

A3からA4に縮小

発出年月日：平成7年2月2日

0228798

地積測量図

地番 57・58

土地の所在 須賀川市大寺松塚寺勇千代

2/2

地番 58

NO.	辺	長さ	積面積
1	1.71	0.55	0.9405
2	1.68	0.49	0.8232
3	1.50	0.52	0.7800
4	1.50	0.61	0.9150
5	3.23	0.68	2.1964
6	3.23	0.71	2.2933
計			7.9484
計			3.9742
計			1.202

三割取積表

地番 57

NO.	辺	長さ	積面積
1	2.02	0.45	0.9292
2	2.01	0.60	1.2060
3	9.52	0.53	5.0456
4	9.21	0.44	4.0524
5	8.75	0.48	4.2000
6	8.79	0.57	5.0103
7	3.31	0.56	1.8536
8	3.39	0.68	2.3052
9	8.44	0.68	5.7392
10	8.32	0.58	4.9088
11	5.73	0.57	3.8361
12	5.88	0.58	3.9504
13	4.50	0.53	2.3850
14	4.24	0.60	2.5440
15	8.04	0.60	4.8240
16	8.07	0.56	4.5192
17	1.22	0.49	0.5978
18	1.25	0.55	0.8250
19	3.77	0.59	2.2243
20	3.46	0.53	1.9030
21	7.57	0.52	4.6934
22	7.45	0.57	4.2455
23	5.16	0.55	2.8380
24	3.23	0.59	3.0857
25	3.93	0.53	2.0829
26	3.72	0.54	2.0088
計			81.8544
計			40.9270
計			40.9270
計			12.380

境界線略 Cコンタリート坑 Pプラスチック杭 R金属線 M測尺

製作者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/

平成7年1月7日作成

登録年月日 平成1年2月18日

0228790

地積測量図

14 / 14-1 / 14-4 M 1. 2. 18

地番 14-1 / 14-4
14-2. 14-3. 14-4

土地の所在 須賀川市大字松塚字勇千代

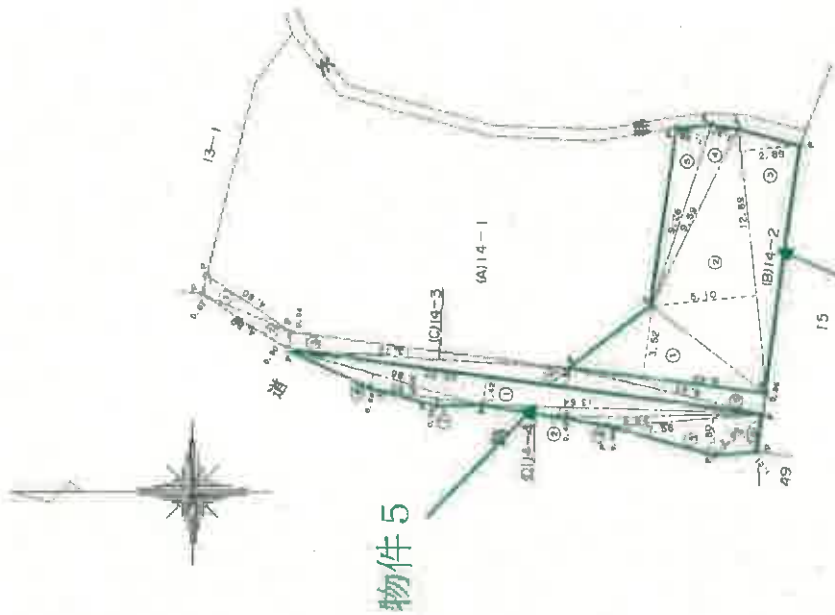
三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
(B) 14-1	1	9.63	3.52	33.8976
	2	12.89	5.10	55.7390
	3	12.89	2.89	37.2521
	4	9.59	1.27	12.1793
	5	9.26	1.56	14.4456
		倍面積		163.5136
		地積		81.75680

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
(C) 14-3	1	4.90	0.87	4.2630
	2	4.89	0.80	3.9120
	3	13.72	0.84	11.5248
	4	23.33	0.89	20.7637
	5	9.67	0.96	9.2832
		倍面積		49.7467
		地積		24.87335

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
(D) 14-4	1	23.33	1.42	33.1286
	2	13.64	0.47	6.4108
	3	9.94	0.46	4.5724
	4	7.56	1.80	13.6080
	5	3.09	1.21	3.7389
	6	9.85	0.69	6.8034
	7	5.55	0.36	1.9980
		倍面積		70.2601
		地積		35.13005

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
(A) 14-1	公積	376		141.76020
	地積			234.23980
		地積		234.23 ㎡



境界線記号 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....測ミ

申請人 [Redacted]

平成元年 2月 1日 作製

製作者 [Redacted]

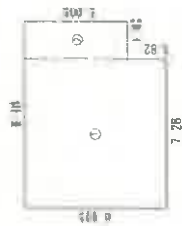
縮尺 1/250

A3からA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	30番36
建物の所在	須賀川市松塚字小屋 30番地36

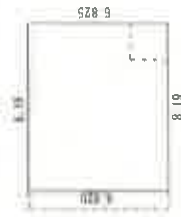
1階



床面積表

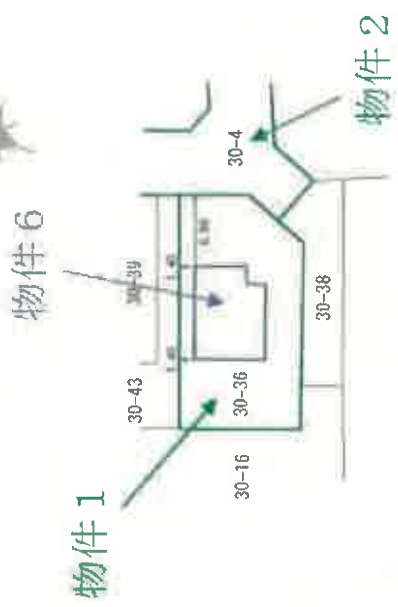
①	7.280 × 6.825	= 49.686000
②	1.820 × 5.005	= 9.109100
合計	38.795100	
床面積	58.79	m ²

2階



床面積表

	8.190 × 6.825	= 55.896750
合計	55.896750	
床面積	55.89	m ²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

A3からA4に縮小

建物間取図

物件 6

