

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 15 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 15 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）
1～3	5,560,000 4,448,000	一括	1,112,000	72,503	0
1	340,000				
2	230,000				
3	4,990,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 |
| | 地 番 | 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 6 6 番地 1、6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 8 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 ～ 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

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 3】

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

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 |
| | 地 番 | 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 6 6 番地 1、6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 3 月 24 日受理
令和 8 年 4 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 |
| | 地 番 | 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 田村郡小野町大字浮金字石倉 6 6 番地 1、6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2 ） ☐ 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 ☐ 仮換地図のとおり		
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	物件 1 土地の北東角付近に井戸が存する。		
建物	物件 3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 物件1、2の各土地及び物件3建物の所有者です。 2 物件1、2の各土地について (1) 本各土地については、境界杭が打っており、隣接地との境界が問題になったことはありません。 (2) 本各土地は、物件3建物の敷地等であり、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件3建物について (1) 本建物は、居宅として家族と使用しています。 (2) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本建物には、太陽光発電パネルや床暖房の設備は設置していません。 (4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 (5) 本建物は、新築してから増築やリフォームをしたことはありません。 (6) 本建物は、雨漏りや隙間風などはなく、特段、気になる箇所はありません。

(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、2の各土地について
 - ア 物件1、2の各土地上の登記建物は、物件3建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 登記上、本各土地に隣接する62番の土地は、第三者所有の宅地であり、51番の土地は第三者所有の畑であり、現況地目はいずれも同様である。

本各土地の南側隣接地は、公図上、「道」と表記されており、登記されていないところ、現況地目は、公衆用道路（県道）である。また、東側隣接地は、公図上、「水」と表記されており、登記されていないところ、現況地目は、用悪水路である。

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。

なお、境界杭については、南側3箇所のは確認できたが、北側3箇所については、土中か雑草等で覆われているのか、確認できなかった。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 外部について
 - ・ 2階北側東端付近の外壁に汚損が見られた。
 - ・ 玄関ポーチのタイルが5枚剥がれているのが見られた。
 - イ 内部について
 - ・ 天井、内壁及び床について、特段の汚損や破損等は見られず、保全状況は良好と認められた。
 - ウ 本建物は、所有者が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8年3月24日(火) ： ー ：	執行官室	登記事項全部証明書交付申請(3月30日受領)
令和8年3月24日(火) ： ー ：	執行官室	小野町に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(4月8日受領)
令和8年3月24日(火) 15:30-15:35	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年4月3日(金) 13:30-14:25	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和 年 月 日 () ： ー ：		
令和 年 月 日 () ： ー ：		
令和 年 月 日 () ： ー ：		

(特記事項)

■ 令和8年4月3日

目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して、臨場した。

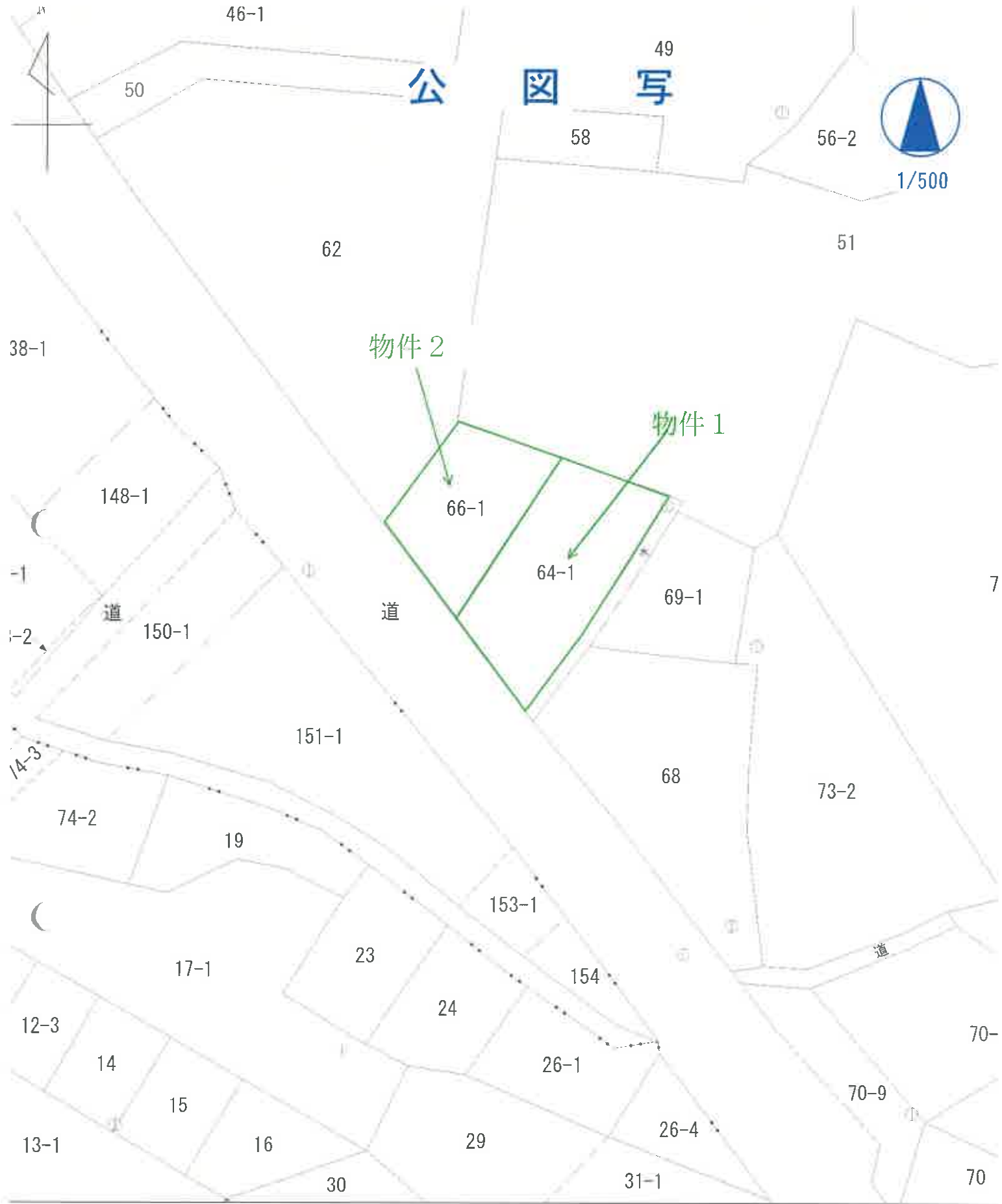
目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

□ 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



713 (座標値種別：図上測定)
省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字
	A

土地建物位置関係図



56-

←○写真撮影位置方向・写真番号

5

62

物件 3

③

井戸

④

②→
玄関ポーチ

①

66-1

道

64-1

物件 2

69-1

151-1

物件 1

①

68

73-

19

153-1

23

154

24

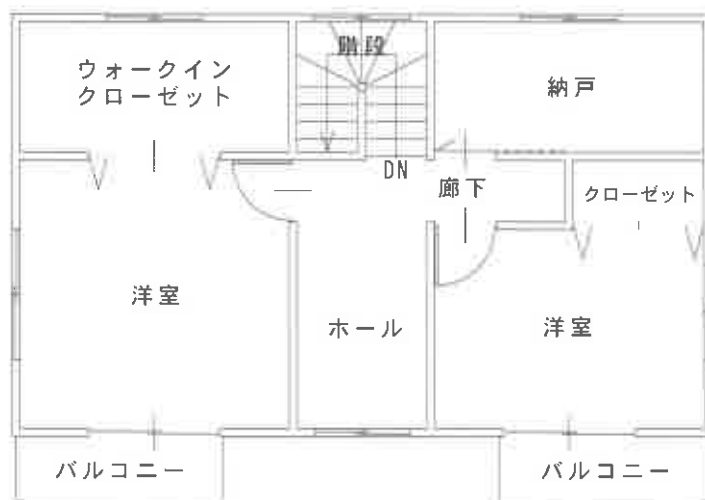
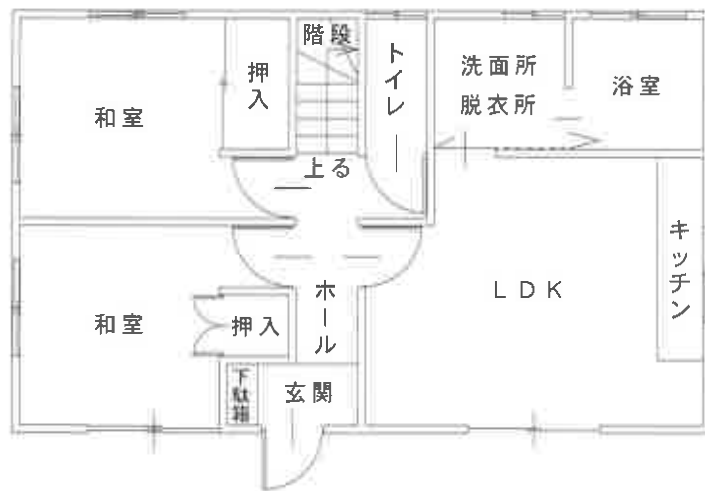
7-1

(7 枚目)

建物間取図



物件 3



物件3



物件2

物件1

No. 1

物件3



物件2

物件1

No. 2



物件1

物件2

No. 3



井戸

物件1

物件2

No. 4



物件3:1階LDKの状況

No. 5



物件3:1階浴室の状況

No. 6



物件3:1階南側和室の状況

No. 7



物件3:1階北側和室の状況

No. 8



物件3:2階西側洋室の状況

No. 9



物件3:2階東側洋室の状況

No. 10



物件3:2階納戸の状況

No. 11

令和8年（ケ）第9号
令和8年4月3日現地調査
令和8年4月14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5,560,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金340,000円
物件2（土地）	金230,000円
物件3（建物）	金4,990,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は、物件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 番 地 目 地 積	田村郡小野町大字浮金字石倉 6 4 番 1 宅地 267.00m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	田村郡小野町大字浮金字石倉 6 6 番 1 宅地 180.00m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	田村郡小野町大字浮金字石倉 6 6 番地 1、6 4 番地 1 6 6 番 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1階： 49.68m ² 2階： 49.68m ² 計： 99.36m 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、2

位置・交通	J R磐越東線「小野新町」駅の北西方約12.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「北の内」の南東方約190m 小野町役場の北西方約10.9km 小野町立小野小学校まで約11.3km 小野町立小野中学校まで約12.1km ヨークベニマル小野プラザ店まで約8.0km	
付近の状況	郊外の県道沿いに、自動車整備工場等も見られる農家集落地域。	
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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定無し
画地条件	物件1と物件2は一体として利用されている 間口約24m、奥行約18.6m、地積447.00㎡（物件1、2一体） 台形、中間画地、画地内の一部に0.5m程度の段差有 南西道路と等高接面	
接面道路の状況	南西側 幅員約8m 舗装県道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1、2土地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、畑、道路等である。	
供給処理施設	上水道 なし（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物件1土地の北東角付近に井戸が存する。公共上水道が整備されていない地域である。 ②地割れや陥没などは見られなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号66番1
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29年8月31日 新築 経 過 年 数：9年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、畳等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：49.68㎡ 2階：49.68㎡ 計：99.36㎡ *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	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、物件3建物を居宅として使用し、占有している。
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。 ア 外部について ・2階北側東端付近の外壁に汚損が見られた。 ・玄関ポーチのタイルが5枚剥がれているのが見られた。 イ 内部について ・天井、内壁及び床について、特段の汚損や破損等は見られず、保全状況は良好と認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,470	1.00	267.00	0.90	1,070,000
2	4,470	1.00	180.00	0.90	720,000

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。

地価調査 郡山-15

公示価格等 8,300円/㎡ × 時点修正 99.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 184 = 規準とした価格 4,470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：100%

◇地域格差：街路条件：101%（幅員等）

交通接近条件：130%（駅距離等）

環境条件：140%（住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：184%

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：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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。

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、建物の価額を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ
3	230,000	99.36	0.50	11,430,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 9年
- b 経済的残存耐用年数 21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 50%

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

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	1,070,000	1.00	0.25	法定地上権	270,000
2	720,000	1.00	0.25	法定地上権	180,000
計					450,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1、2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	1,070,000	- 270,000		0.70	0.60	340,000
2	720,000	- 180,000		0.70	0.60	230,000
3	11,430,000	+ 450,000	1.00	0.70	0.60	4,990,000
一括価格（合計）						5,560,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農家集落内の物件で、需要が限定されること等を考慮した。

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 郡山－15

所 在 : 郡山市田村町谷田川字西曲渕11番1
価 格 : 8,300円/㎡
位 置 : 「谷田川」駅まで道路距離で約3.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 335㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東10m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅、農地等が混在する県道沿いの住宅地域

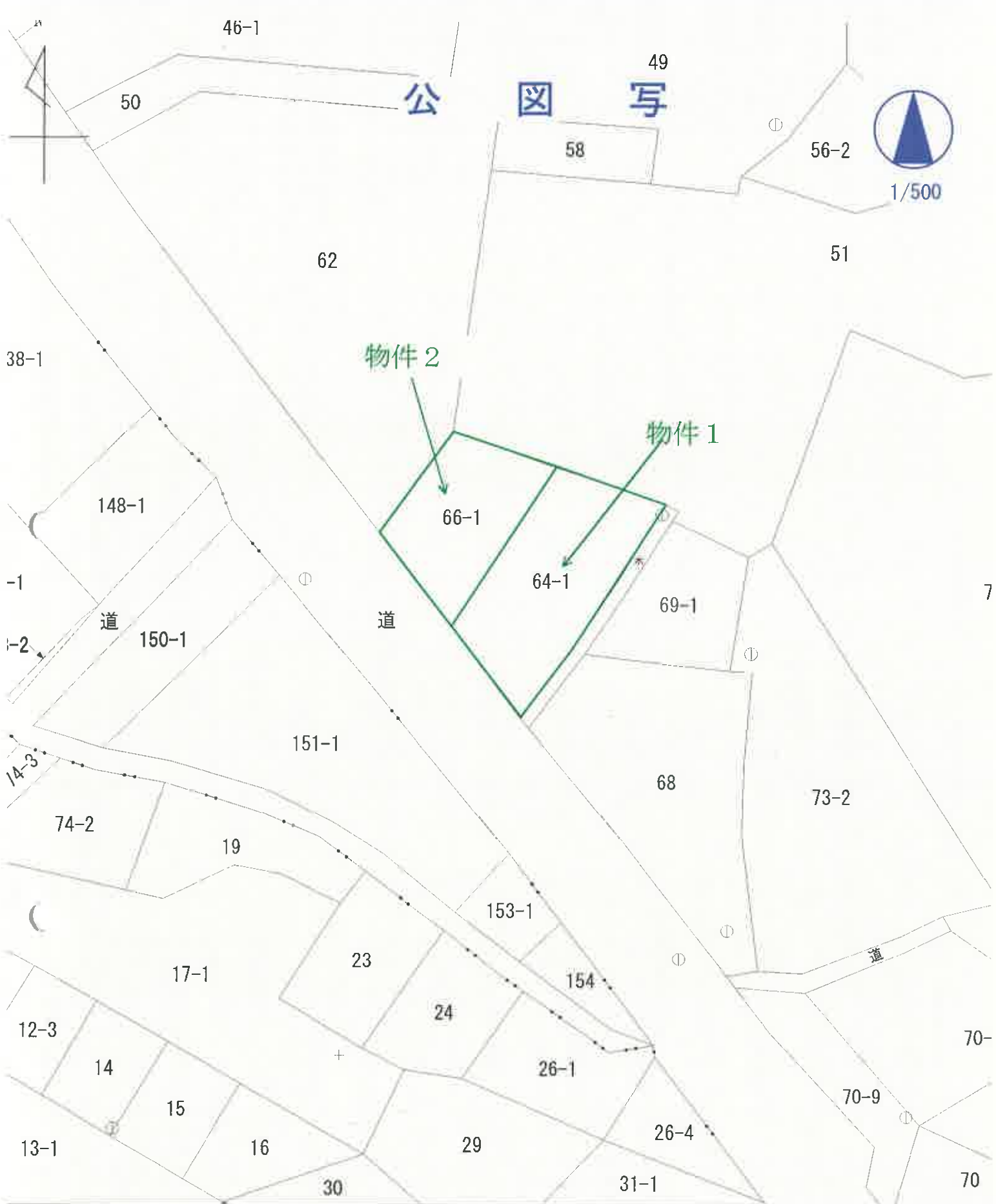
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 189,822円
物件2 : 102,300円
物件3 : 4,886,742円

第7 附属資料

公 図 写
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



713 (座標値種別：図上測定)

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字
	A

各階平面図

建物階平面図

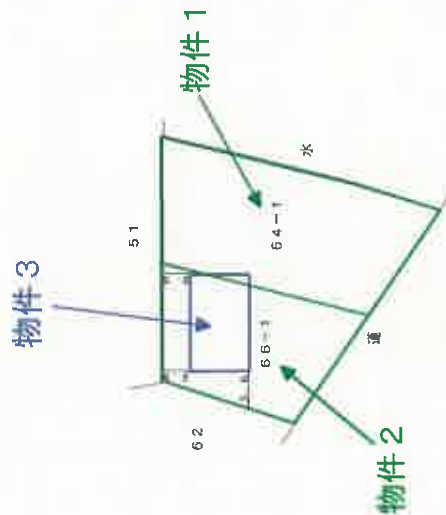
家屋番号	66番1
建物の所在	田村郡小野町大字浮金字石倉66番地1、64番地1

1階2階（各階同型）



求積表

①	9.10	▲	5.46	▲	49.5860
				床面積	49.58 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（福島県土地家屋調査士会）

A-3からA-4に縮小

土地建物位置関係図



56-

5

62

物件 3

井戸

玄関ポーチ

66-1

道

64-1

物件 2

69-1

151-1

物件 1

68

73-

19

153-1

23

154

24

-12-

7-1

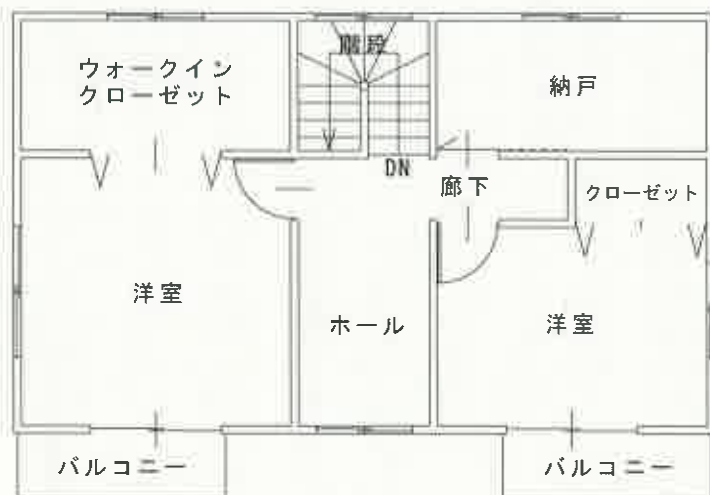
建物間取図



物件 3



1 階



2 階