

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 3 3 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 8 月 1 2 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, 2	2,330,000 1,864,000	一括	466,000	46,146	0
1	1,530,000				
2	800,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字鍛冶内 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字鍛冶内 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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 2】

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 | 安達郡大玉村大山字鍛冶内 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9・3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字鍛冶内 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 0 4 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 8 年 2 月 6 日受理
令和 8 年 3 月 12 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 | 安達郡大玉村大山字鍛冶内 |
| | 地 番 | 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村大山字鍛冶内 6 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 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	
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 ☐ 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	本土地の東端中央付近に簡易物置（動産）が存する。 本土地の東側寄り中央付近にナンバープレートが取り外されている自動車 2 台が存する。	
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
☒ 近隣居住者	1 物件1土地及び物件2建物の近隣に居住している者です。 2 物件2建物には、所有者ではない人が出入りするのを見たことがないため、所有者だけが居住していると思います。

(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 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する65番3の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、64番2の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、136番及び字仲北186番の各土地は、登記上、安達郡大玉村所有の用悪水路であり、いずれの現況地目も同様である。

なお、字仲北186番の土地については、コンクリートのふたが設置されており、その北側隣接地である字仲北177の公衆用道路と一体として利用されている。

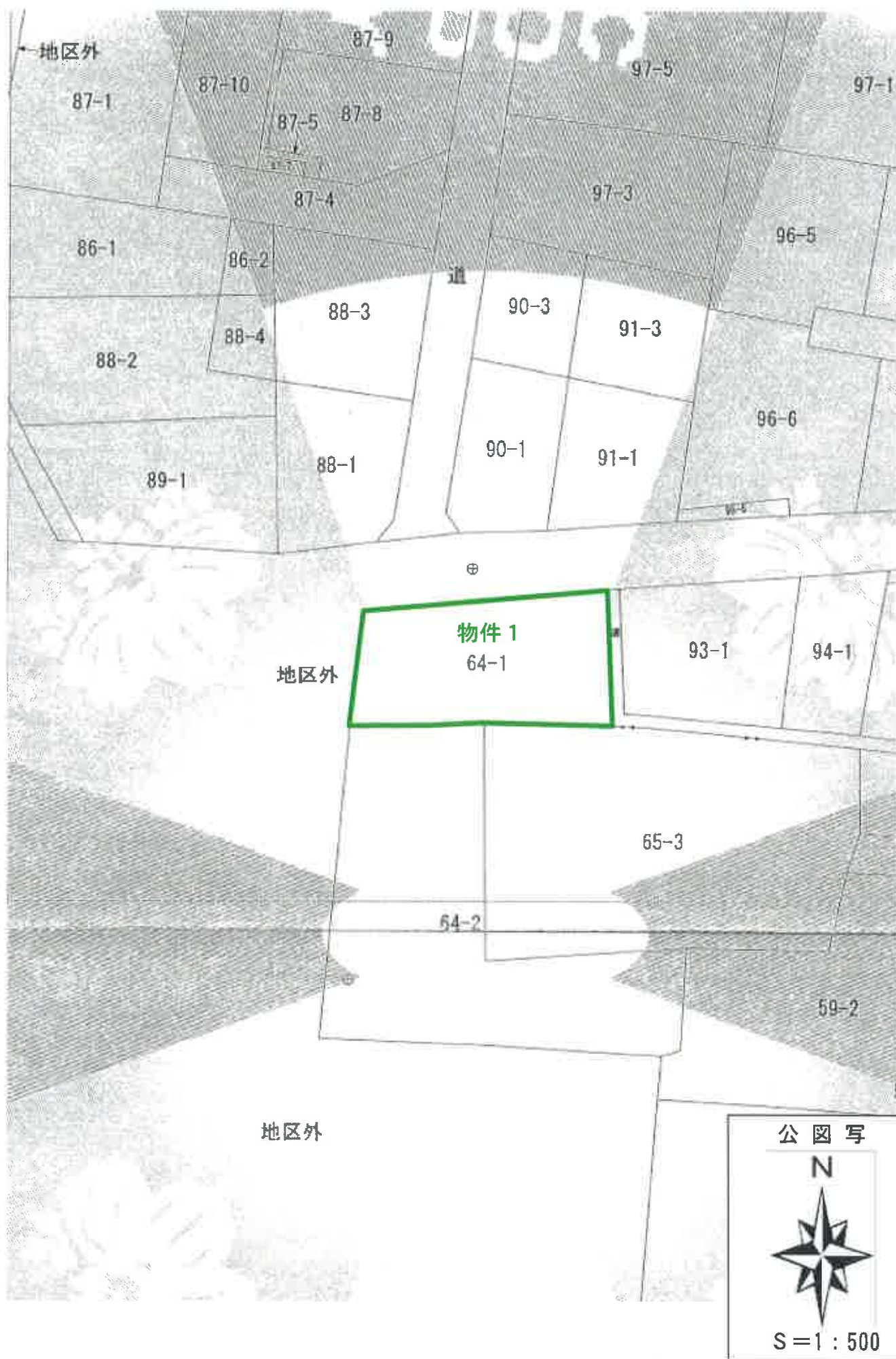
また、本土地東側と隣接する土地は、公図上、「道」との表記があり、登記されていないところ、現況は、法定外道路（いわゆる赤道）である。

各隣接地との間では、境界などに関して問題となる状況は認められなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部
 - ・外壁について、全体的に経年による汚損や色褪せが見られた。
 - イ 建物内部
 - ・1、2階とも多数の動産等が積み重ねて置かれており、見分することができない床面や壁面が広範囲にあったところ、見分できた限りにおいて、天井には蜘蛛の巣が垂れ下がっている箇所が多数見られた。
 - ・内壁クロスは、全体的に汚損しているほか、多数の剥がれやひび割れ等のほか、動物によると思われる引っ掻きキズが複数箇所に見られた。
 - ・浴室にはカビが見られた。
 - ・床面には、動物の排泄物等が至る所に散乱しているのが見られた。
 - ・全体的に経年以上の劣悪な状態であると認められた。
- 3 本件物件は、第三者による占有は確認できず、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2月9日(月) : - :	執行官室	大玉村に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(2月19日受領)
令和8年2月9日(月) : - :	執行官室	福島地方法務局二本松出張所に対する登記事項全部証明書交付申請(2月16日受領)
令和8年2月9日(月) 10:50-10:55	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年2月20日(金) 10:15-10:20	福島地方法務局郡山支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和8年2月20日(金) 14:00-15:10	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和8年2月20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、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。 □ 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



土地建物位置関係図

88-1

道

90-1

91-1

185

177

④

③

(

①

186

135

110

物件 1
64-1

物件 2

⑭

道

93-1

136

⑤

64-2

②

65-3

⑥

(

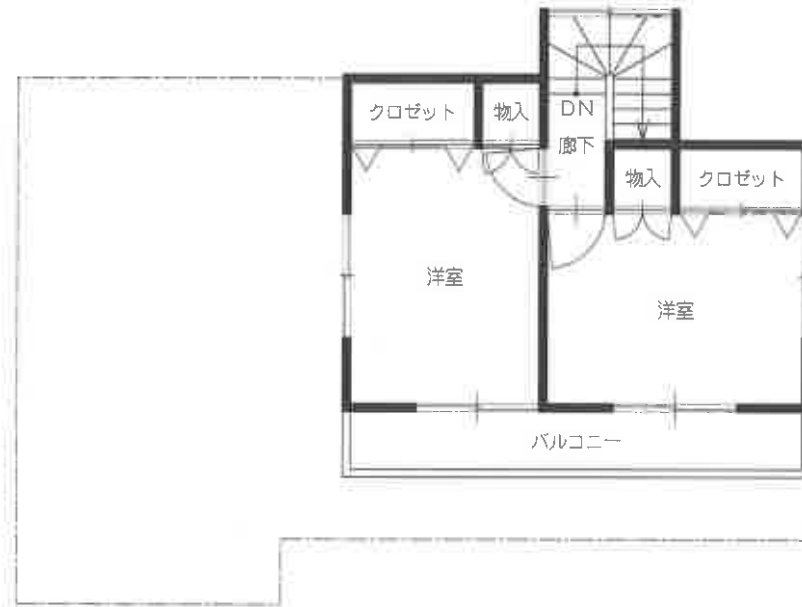
←○写真撮影位置方向・写真番号

道路部分、西側隣接地部分については、
公図が分かれており縮尺・種類が異なるため、
おおよその位置・形状を示したものである。

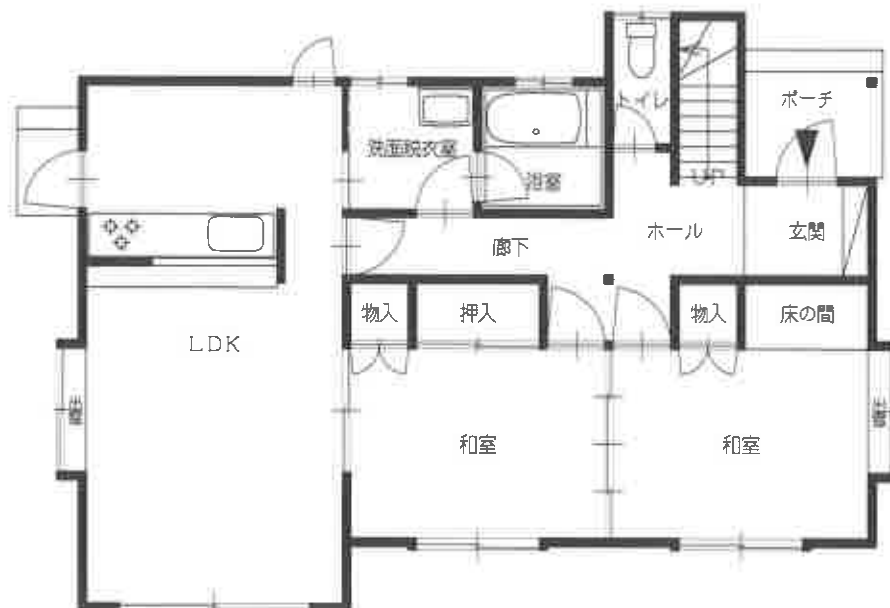
配置図



物件2 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図



自動車1

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

簡易物置(動産)

自動車2、1

物件2



物件1

No. 3

物件2



物件1

No. 4

物件2



物件1

No. 5

物件2

自動車2

簡易物置(動産)



物件1

No. 6



物件2:1階LDの状況

No. 7



物件2:1階キッチンの状況

No. 8



物件2:1階浴室の状況

No. 9



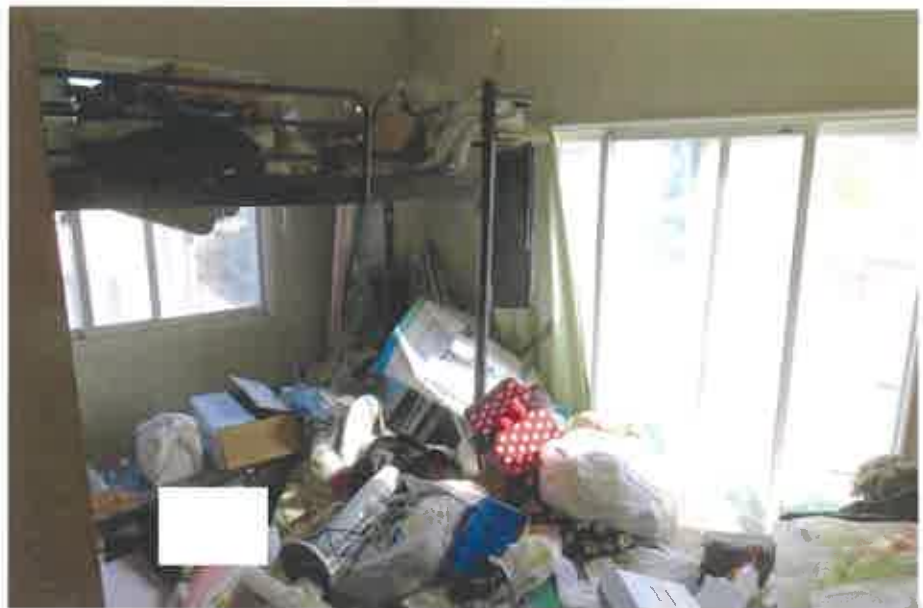
物件2:1階西側和室の状況

No. 10



物件2:1階東側和室の状況

No. 11



物件2:2階東側洋室の状況

No. 12



物件2:2階西側洋室の状況

No. 13



物件1

No. 14

令和7年（ケ）第57号
令和8年2月20日 現地調査
令和8年3月24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2,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,530,000円
物件2（建物）	金800,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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	安達郡大玉村大山字鍛冶内 6 4 番 1 宅地 293.00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安達郡大玉村大山字鍛冶内 6 4 番地 1 6 4 番 1 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階： 72.04m ² 2 階： 28.98m ² 計： 101.02m 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「杉田」駅の南方約3.0km（道路距離、以下同じ。） 大玉村役場まで約3.5km 大玉村立大山小学校まで約2.1km	
付 近 の 状 況	大玉村東部の県道沿い及びその背後に形成された集落に存している。旧来からの住宅が建ち並ぶ中に小規模な分譲地も混在する地域で、集落背後には農地が広がっている。	
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 用途無指定 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の指定なし
画 地 条 件	間口約23m、奥行約12m ほぼ長方形、角地、概ね平坦 北側、東側道路とほぼ等高。 西側隣地より1.5m程度高い。南側隣地より0.5m程度高い。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約6.0m 舗装村道 (建築基準法42条1項1号) 東側 幅員不明 未舗装法定外道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は、戸建住宅、農地。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に私設管あり（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 東側道路について 東側道路は現況の道型が不明瞭な状態にあり、幅員の計測を行うことが出来なかった。なお、公図上の幅員は約1.2mとなっている。 ② 上水道について 東方を通る県道内に上水道本管100mmが敷設されている。北側道路内に上水道共有管40mm（共有管代表者不明）が敷設されており、共有管より敷地内へ13mmの引込管が分岐し13mmの量水器が設置されている。 ③ 下水道について 農業集落排水が整備された地区内に存しており、北側道路内に污水管が敷設されている。物件2建物は農業集落排水を利用していないとの事。 将来、農業集落排水を利用する場合、公共樹の設置費用は利用者負担。分担金等は発生しない。 ④ 残置物について 物件1土地内にはスチール物置、ナンバープレートが外された車両2台が残置されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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）：平成4年3月15日 新築 経 過 年 数：34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：スレート葺 外 壁：ラスモルタルの上、吹付タイル 天 井：ビニールクロス貼り、和風天井 内 壁：ビニールクロス貼り、京ジュラク塗り 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：72.04㎡ 2階：28.98㎡ 計：101.02㎡ * 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	劣る
建物の利用 状 況	物件2建物所有者が、居宅として使用している。
特記事項	①物理的損傷について 動産が残置され、目視可能な範囲は限られるが、経年劣化等による床や内壁の汚損・損傷の他、天井に蜘蛛の巣が垂れ下がっている箇所が多数見られたこと、内壁のクロスは全体的に汚損しており剥離や亀裂等の外、動物によるものと推測される引っ掻き傷が複数箇所で見られたこと、1階和室の天井にビニールのようなもので覆われている箇所があること、浴室にカビがあること、床面の至る所に動物の排泄物等が散乱していることを確認した。 ②建築確認について 建築確認番号：第320号 平成3年8月19日 県北建設事務所建築住宅課では検査済証の記録は残されていなかった。

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	16,100	1.00	293.00	0.90	4,250,000

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 大玉-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 17,600\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 16,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：99%（幅員）

交通接近条件：100%（中心部への接近性）

環境条件：110%（居住環境、周辺の利用の状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：109%

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%（角地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

ウ 地 積：登記地積

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（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	101.02	0.03	610,000

ウ 現 価 率 :

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 34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 | 50% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 3% |

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

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	4,250,000	1.00	0.25	法定地上権	1,060,000

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×カ
1	4,250,000	- 1,060,000		0.80	0.60	1,530,000
2	610,000	+ 1,060,000	1.00	0.80	0.60	800,000
一括価格 (合計)						2,330,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 特にない。

エ 市 場 性 修 正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物の維持管理状況が劣り、これを使用可能な状態にするには多額の修繕費用または取り壊し費用が発生する可能性があること。また、建物の内部に動産が堆積しており、目的物件を通常に使用するためには撤去費用が発生する可能性もあること等の理由により、さらに市場性が劣ると判断されるので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 大玉-1

所 在 : 福島県安達郡大玉村大山字岩高9番18
価 格 : 17,600円/㎡
位 置 : 「杉田」駅まで道路距離で約2.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南5.0m村道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域

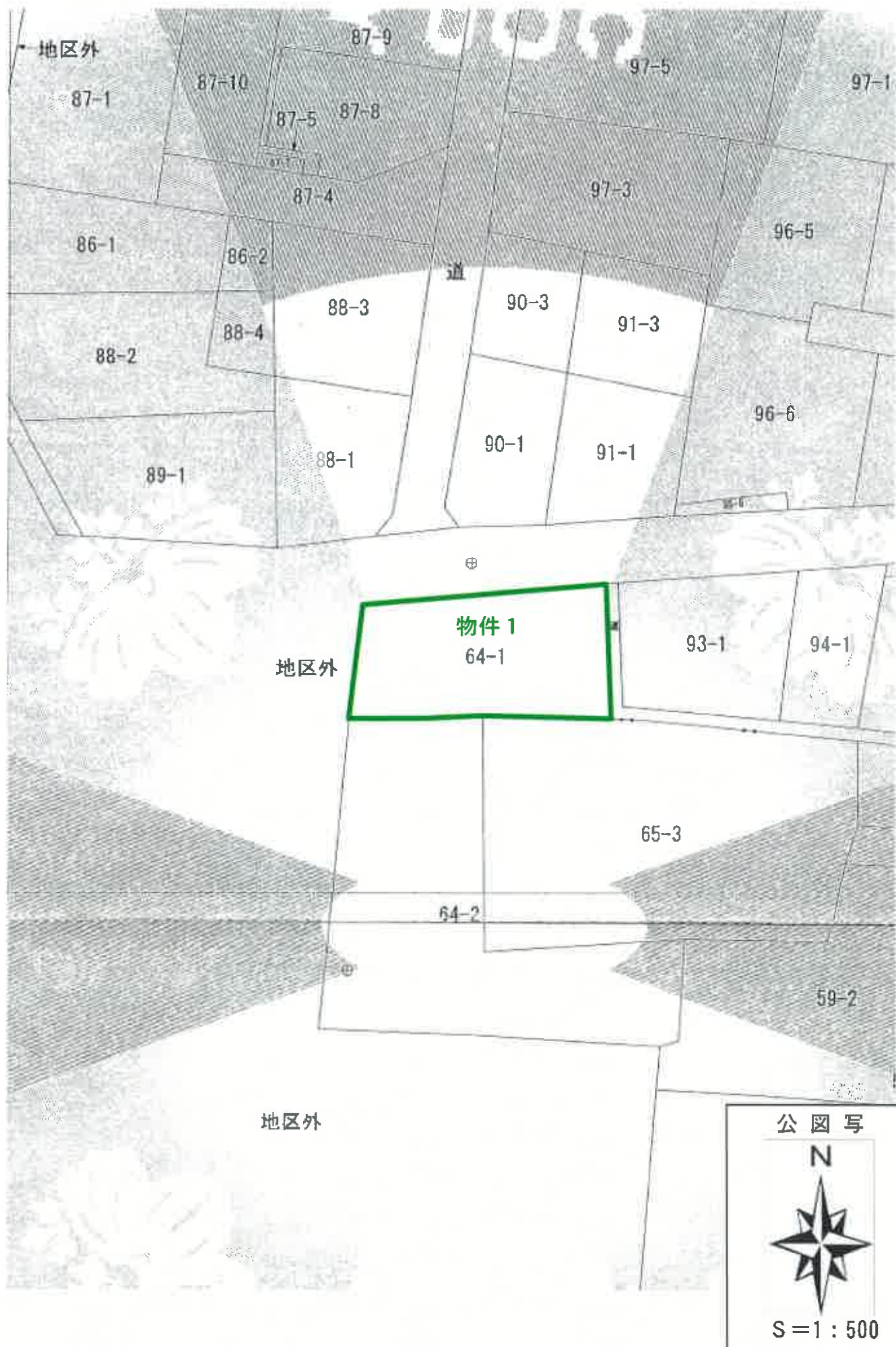
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,179,050円
物件2 : 2,598,205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



3602016

各階平面図

第1層平面図

建物平面図

建築所定 安達郡大玉町大山字段内 0.4 番地 1

1 階



床面積

7.280 X 3.540	=	26.499200
6.370 X 3.640	=	23.186800
7.280 X 1.820	=	13.249600
5.005 X 1.820	=	9.109100

合計 72.044700
床面積 72.04 m²

2 階



床面積

5.580 X 2.730	=	15.433500
5.480 X 1.820	=	9.973600
3.540 X 1.820	=	6.442800

合計 32.850000
床面積 32.85 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（建築所定）

これは図面に記載されている門戸を指す（この図面は）

（福島県地方自治法（本県地方自治法））

令和7年10月20日

福島県地方自治法（本県地方自治法）

土地建物位置関係図

88-1

道

90-1

91-1

185

177

186

135

110

136

64-2

65-3

93-1

道

物件 1
64-1

物件 2

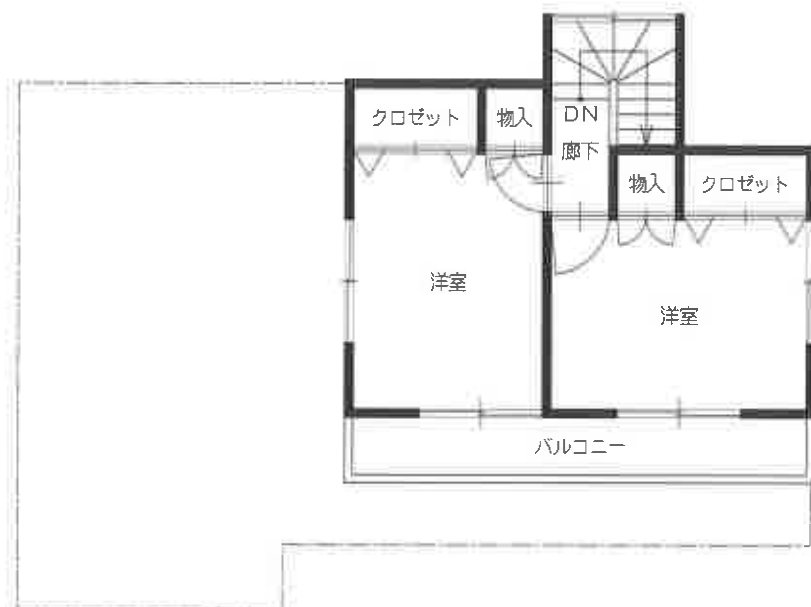
道路部分、西側隣接地部分については、
公図が分かれており縮尺・種類が異なるため、
おおよその位置・形状を示したものである。

配置図

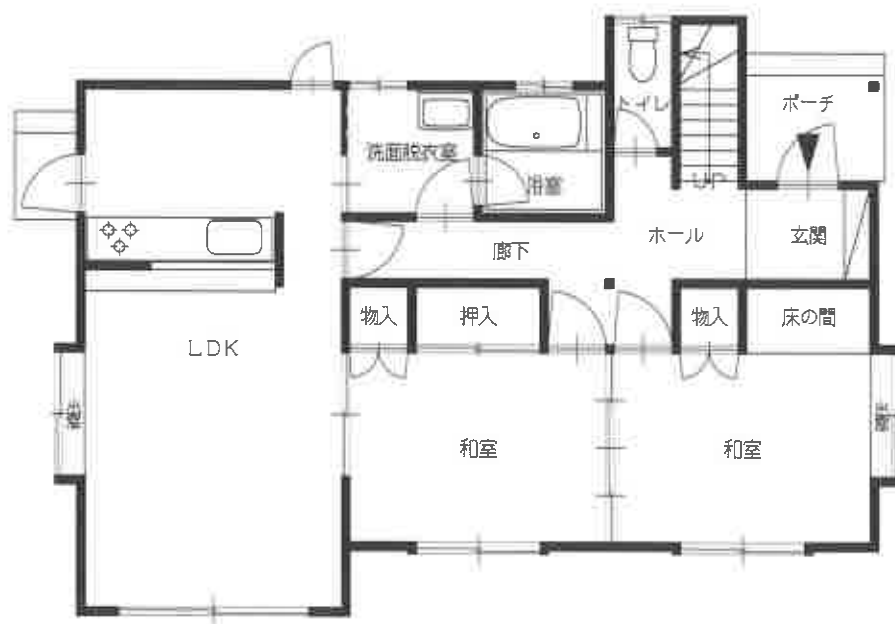
N



物件2 主である建物 間取図



2階平面図



1階平面図

