令和　８年（ヌ）第　　１７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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１２月２３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１１月　４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,410,000 10,728,000		2,682,000	144,959	31,062
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　須賀川市館取町

　　地　　番　　４１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５８．００平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　17号

物　件　明　細　書

令和　8年10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】
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
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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　須賀川市館取町

　　地　　番　　４１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５８．００平方メートル

令和　８年（ヌ）第　１７号
令和　８年　７月２３日受理
令和　８年　８月１７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　定　能

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ヌ）第　　17号

物　件　目　録

1　所　　在　　須賀川市館取町

　　地　　番　　41番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　558．00平方メートル

（　1　枚目）

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　　）　□畑（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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 □
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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	北東角にコンテナ（動産）が存する。
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
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）
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

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の状況は、公図写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)　本土地上の登記建物はない。

(2)　本土地は宅地であり、更地の状態で、地割れや陥没等は見られなかった。本土地の西側及び南側で隣接する各土地から比べると、本土地は高所に位置するため、高低差があり、本土地境界部分はコンクリートによる擁壁によって区切られている。

(3)　本土地に隣接する４２番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。１７３番の土地は、登記上、建設省所有の公衆用道路であり、３９番の土地は、登記上、須賀川市所有の公衆用道路であり、現況地目はいずれの土地も同様である。本土地と境界が問題となっている状況は確認できなかった。

(4)　本土地の北側にはフェンスが、本土地の東側には公衆用道路に敷設されているガードレールが、南側にはフェンスと隣地との高低差が、西側は隣地との高低差が、それぞれ存在し、本土地内に外部から乗用車等による乗り入れはできない状態である。

(5)　本土地上には、コンテナ（動産）が１台置かれている。本土地上に残置されていること、顕名が表示されていないこと、長期間の備置が認められることから、土地所有者が所有する動産と考えられる。

(6)　所有者あての執行官からの土地利用に関する照会には、所有者の代表者が利用している旨の回答がある。本土地は、登記事項証明書記載内容及び現場の状況等から、第三者による占有は認められず、所有者が宅地として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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

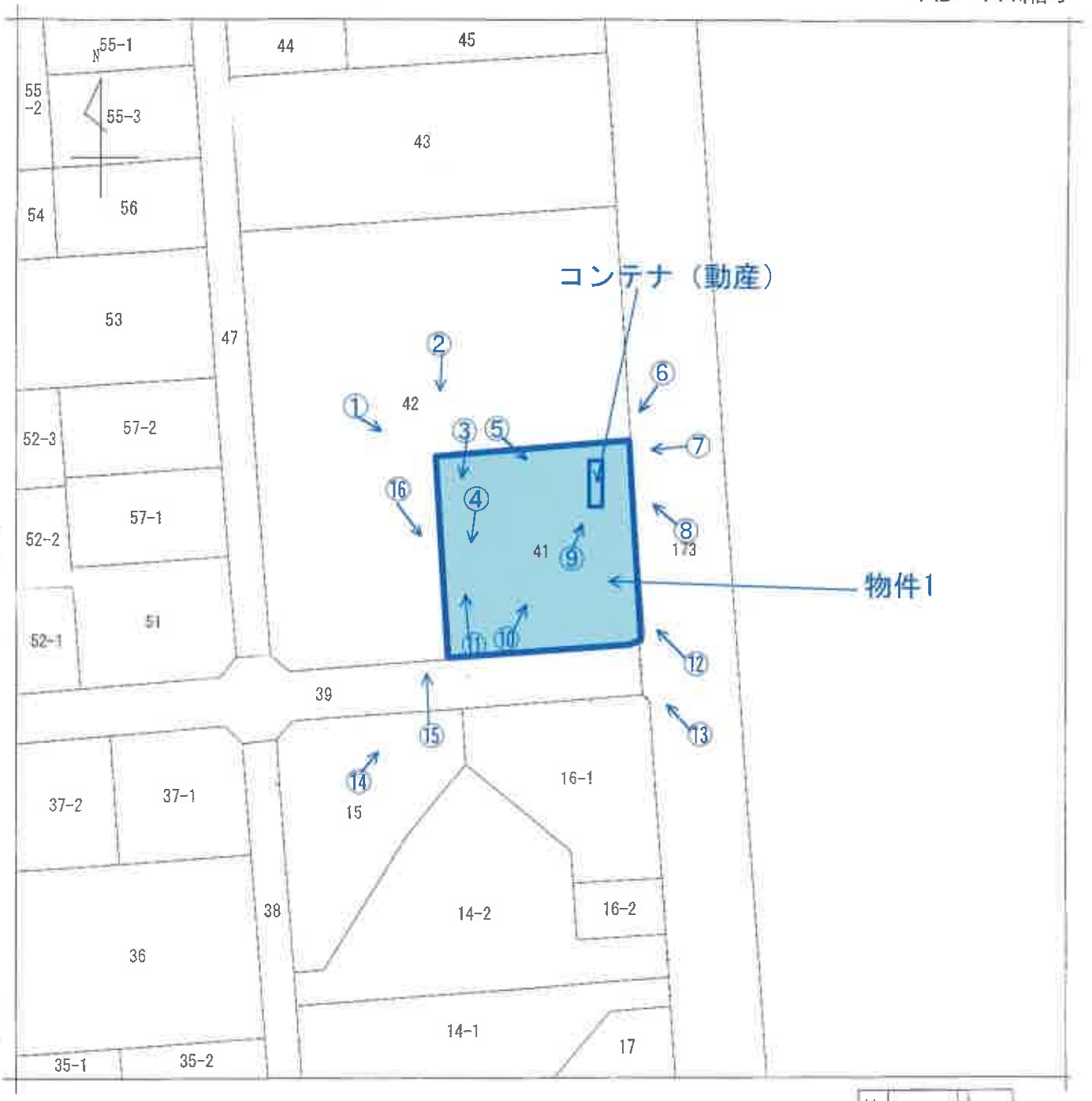
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月24日（金） ：　ー　：	執行官室	全部事項証明書交付申請（福島地方法務局須賀川サービスセンターあて　取扱なし）
令和8年7月27日（月） 13：40　－14：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年7月27日（月） ：　ー　：	執行官室	所有者に対する土地利用に関する照会書送付（宛所尋ねあたらずとの理由で返送）
令和8年7月28日（火） ：　ー　：	執行官室	所有者に対するコンテナの所有等に関する照会書送付（宛所尋ねあたらずとの理由で返送）
令和8年8月3日（月） ：　ー　：	執行官室	全部事項証明書交付申請（8月7日受領）
令和8年8月5日（水） ：　ー　：	執行官室	所有者に対する土地利用、コンテナの所有等に関する照会書送付（8月13日回答書受領）
令和8年8月6日（木） 14：00　－14：20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行

（特記事項）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図　写

A3→A4縮小



←○写真撮影位置方向・写真番号

地番区域見出　長幸町 館取町

請求部分	所在	須賀川市館取町			地番	41番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図（法第１４条第１項）	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年11月16日			備付年月日（原図）	昭和63年8月22日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局郡山支局管轄）
令和8年6月4日
東京法務局
登記官

地図整理番号：M02007

（1/1）

（ 5 枚目）

物件1



No. 1

物件1



No. 2

物件1



No. 3



物件1

No. 4

物件1



No. 5

物件1



No. 6



物件1

No. 7



物件1

No. 8



物件1

No. 9



物件1

No. 10



物件1　　No. 11



物件1　　No. 12

物件1



No. 13

物件1



No. 14

物件1



No. 15

物件1



No. 16

写

令和８年（ヌ）第17号
令和８年８月６日 現地調査
令和８年８月25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
矢　吹　博　則

第１　評価額

物件１（土地）	金13,410,000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である。

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	須賀川市館取町 41番 宅地 558.00㎡	
番号	特記事項		
	なし		

第４　目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	ＪＲ東北本線「須賀川」駅の南西方約1,700m（道路距離、以下同じ。） 須賀川市役所まで約1,300m ヨークベニマル須賀川西店まで約1,400m 国道4号に接面	
付近の状況	当該地域は、須賀川市中心部を走る国道4号沿いに事業所や営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし。 大規模集客施設立地制限地区
画地条件	間口約24m、奥行約23m、　　地積558.00㎡ 略正方形、角地 東　側…隣接地より0～約0.5m低い。 西　側…隣接地より約5m高い。 南　側…隣接地より0～約5m高い。 北　側…隣接地と概ね等高 画地内は概ね平坦	
接面道路の状況	東側　幅員約22m　舗装国道　（建築基準法42条1項1号） 南側　幅員約6m　舗装市道　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件1土地所有者が本土地を更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道　あり（特記事項のとおり） ガス配管　なし 下水道　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、目的物件の接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、目的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、接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施設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	
特記事項	ア 隣接地の利用状況について 東　側…国道4号。同国道との間には現況ガードレールが設置されており同国道からの自動車の出入りは	

特記事項	できない。 西　側 … 2階建てアパートの敷地。物件1土地と西側隣接地との間の高低差部分にはコンクリート擁壁の土留が施されている。 南　側 … 須賀川市道。物件1土地と南側市道との間には0～約5mの高低差があり同市道からの出入りは困難である。本土地は東側国道と南側市道とに面する角地であるが同市道との間に出入り困難な高低差があるため角地としての効用増加はない。同市道との高低差部分にはコンクリート擁壁の土留が施されている。同市道は東側国道に接続しているがその接続附近は階段であり、自動車の通行はできない。 北　側 … 平置きの駐車場として利用されている。北側隣接地との境界部分にはフェンスが設置されている。 イ 本土地の利用状況について 物件1土地はアスファルトで舗装されている。その舗装の亀裂部分等から雑草が生い茂っている。本土地には白線の跡や車止めが残っており、従前は駐車場として利用されてた形跡がうかがえる。 本土地上にはコンテナ(動産)が1台残置されている。 本土地の利用に際しては劣化したアスファルト舗装部分の補強またはその除去等の整地を要する。 ウ 上・下水道について 上　水　道 … 東側国道と南側市道とに須賀川市所有・管理の本管が埋設されている。東側国道下の本管から引き込む場合には国道の占用許可を要する。また、南側市道との間には高低差があるため引き込みには技術的な困難が伴う(須賀川市水道課にて確認)。 下　水　道 … 南側市道に須賀川市所有・管理の本管が埋設されているが南側市道との間には高低差があるため引き込みには技術的な困難が伴う(須賀川市下水道課にて確認)。 エ 地震等による被害について 外観上、本土地に地震による地割れや陥没等は見られなかった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

物件１（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	建付減価 エ	土地価格（円）ア×イ×ウ
1	53,400	0.75	558.00		22,350,000

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5-3

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
60,700円/㎡	×	102 / 100	×	100 / 100	×	100 / 116	＝	53,400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：100%
交通接近条件：101%（最寄り駅への接近性）
環境条件：115%（繁華性の程度）
行政的条件：100%
格差率：116%

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：75%（高低差、要整地、東側国道面との出入り口の設置）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格差率計：75%

ウ　地　積：登記数量

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	22,350,000		1.00	1.00	0.60	13,410,000

ウ　占有減価修正：無し。

エ　市場性修正：無し。

オ　競売市場修正：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　　須賀川5-3

所在	：	須賀川市山寺町5番外
価格	：	60,700円/㎡
位置	：	「須賀川」駅まで道路距離で800m
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	2,024㎡
供給処理施設	：	上水道、下水道
接面街路	：	東側22.0m国道、中間画地
用途指定等	：	市街化区域 準工業地域 建蔽率　60%　容積率　200%
地域の概要	：	営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
その他	：	大規模集客施設立地制限地区 山寺地区地区計画区域

２　固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件１（土地）：　10,354,258円

第７　附属資料

公　図　写

以　上

公　図　写

A3→A4縮小





請求部分	所在	須賀川市館取町				地番	41番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年11月16日			備考・付年月日(原図)	昭和63年8月22日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（福島地方法務局郡山支局管轄）

令和8年6月4日

東京法務局

地図整理番号：M02007　　登記官 [redacted]

(1/1)