

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 14 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 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 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 18 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所第一民事部
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 14 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
30, 31	1,883,000 1,506,400	一括	376,600	23,249	0
30	1,369,000				
31	514,000				



物 件 目 録

30	所	在	福島市松川町関谷字大窪
	地	番	26 番
	地	目	宅地
	地	積	100.88 平方メートル
31	所	在	福島市松川町関谷字大窪
	地	番	27 番
	地	目	宅地
	地	積	37.86 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 28 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

1 不動産の表示

【物件番号 30, 31】

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

【物件番号 30, 31】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 30, 31】

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。



11

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

30	所	在	福島市松川町関谷字大窪
	地	番	26番
	地	目	宅地
	地	積	100.88平方メートル
31	所	在	福島市松川町関谷字大窪
	地	番	27番
	地	目	宅地
	地	積	37.86平方メートル



令和 6 年（ケ）第 10 号
（物件 30、31）
令和 6 年 1 月 25 日受理
令和 7 年 2 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所

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

30 所 在 福島市松川町関谷字大窪
地 番 26 番
地 目 宅地
地 積 100.88 平方メートル

所有者 亡A相続財産

31 所 在 福島市松川町関谷字大窪
地 番 27 番
地 目 宅地
地 積 37.86 平方メートル

所有者 亡A相続財産

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30、31
現況地目	☒ 宅地（物件30、31） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（ ） ☐
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、その余を更地の状態で占有している ☐ 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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D	1 本件各土地を所有していた亡Aの長男です。相続放棄をしました。 2 亡Aは、本件各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいませんでした。 3 本件各土地について、これまで隣接している土地の所有者らとの間で境界に関して問題になったという話を亡Aから聞いたことはありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、土地位置関係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、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件30、31の各土地について
 - ア 本各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 雑草が繁茂する平坦な土地であり、本各土地に地割れや陥没及び擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する25番、28番及び29番1の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、29番2の土地は、登記上、第三者所有の田であり、111番の土地は、登記上、福島市所有の公衆用道路であるところ、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。
 - エ Dの陳述内容のほか、本各土地上に第三者の占有を認める工作物等がないなど、状況等を総合的に勘案して、所有者のみの占有を認める。

(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6年11月27日（水） 14：30－14：35	物件所在地	占有調査（工作物等の確認）、写真撮影
令和6年11月28日（木） ： ：	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和6年12月4日（水） 14：45－14：55	物件所在地	現況調査、写真撮影 Dから事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

(特記事項)

□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。

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。

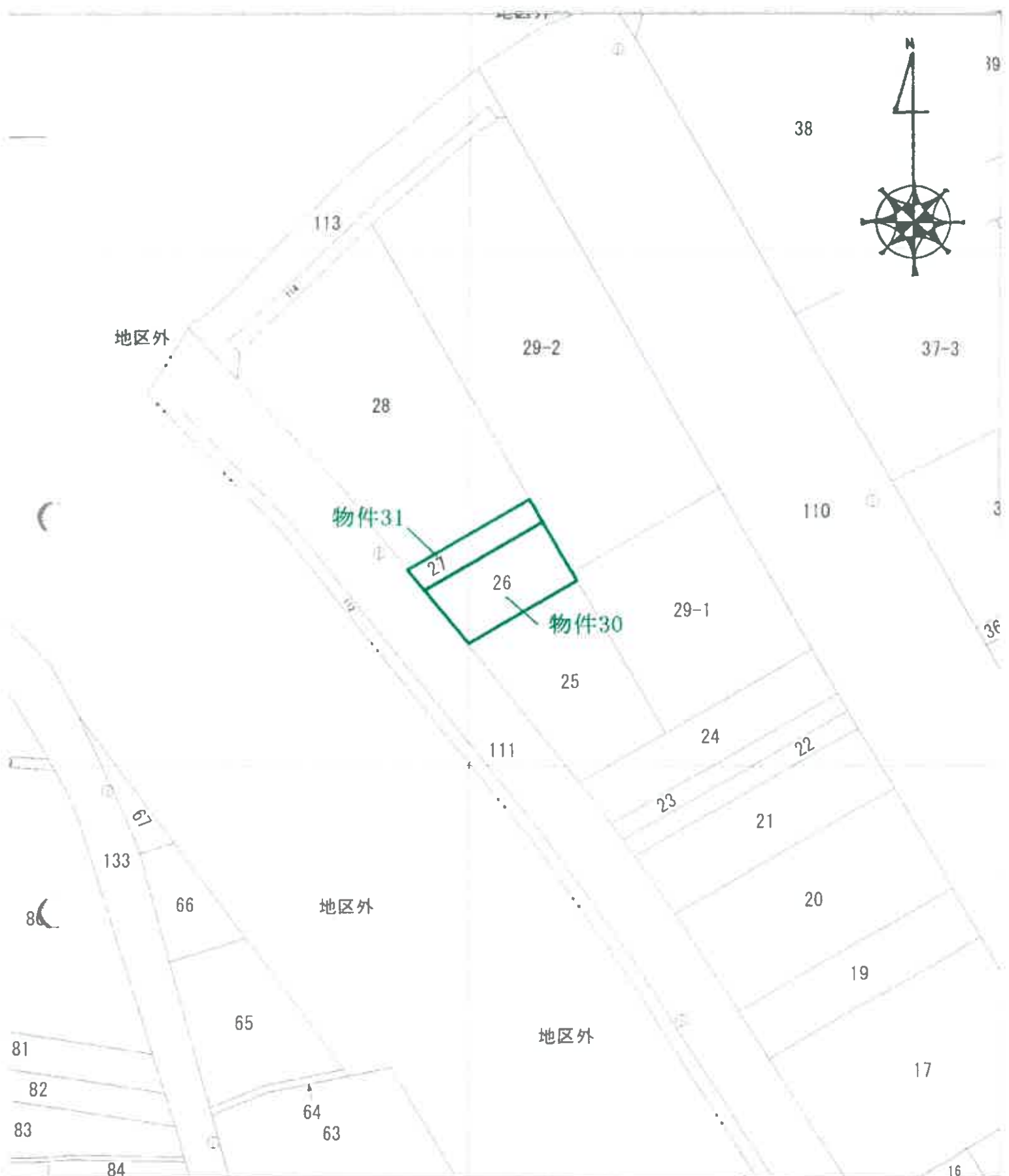
□令和 年 月 日

目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗の可能性があったため、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



(座標値種別：図上測定)

に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。

500

公 図 写

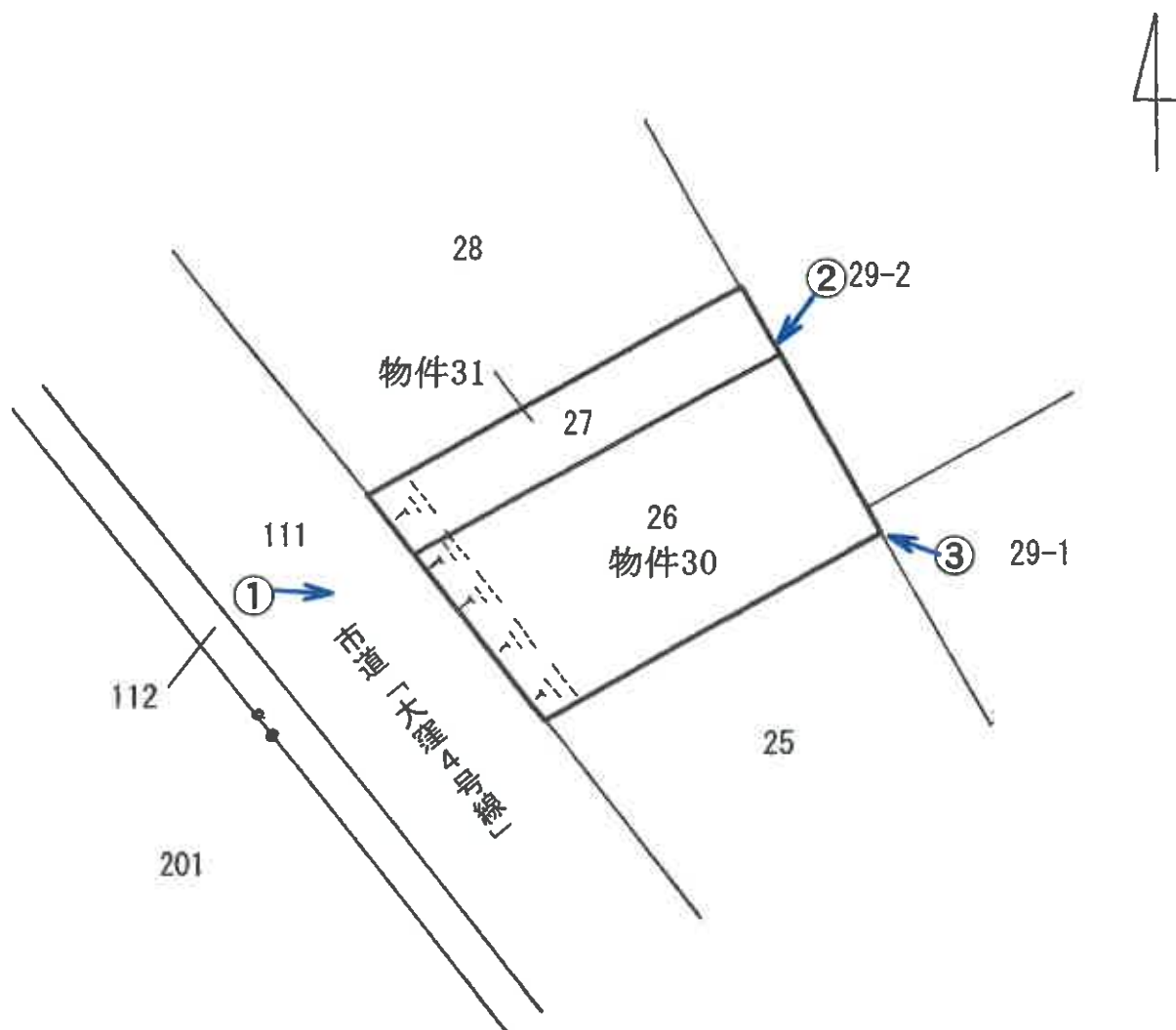
不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出	A

生	福島市松川町関谷字大窪	地 番	26番
(6 枚目)			

隣接地の概要

福島市松川町関谷字大窪	111番	公衆用道路	1,186㎡	福島市
〃	112番	用悪水路	317㎡	〃



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地位置関係図



物件31

物件30

No. 1



物件30

物件31

No. 2



物件30

物件31

境界杭

No. 3

令和 6 年（ケ）第 10 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価



福島地方裁判所第一民事部 御中

評 価 書 (11/11)

〔物件 30, 31〕

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,883,000 円	
内訳価格	
物件30（土地）	金 1,369,000 円
物件31（土地）	金 514,000 円

- 1 一括価格は、物件30～31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合計価格である。
- 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。

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。
従って、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）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なうものであり、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)
30	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字大窪 26番 宅地 100.88 m ² 亡A相続財産	
31	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	福島市松川町関谷字大窪 27番 宅地 37.86 m ² 亡A相続財産	
番号	特 記 事 項		

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

符 号	物件30, 31の一体画地……字大窪26番、同27番 〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕	
位 置 ・ 交 通	ＪＲ東北本線「福島駅（東口）」の南方約 11, 600 m（道路距離 以下同じ） ＪＲ東北本線「金谷川駅」の北西方約 250 m 福島交通バス停「金谷川駅前」の北西方約 250 m 福島市役所松川支所の北西方約 4, 200 m 福島市立「松川小学校」の北西方約 4, 300 m 松川町商店街（クスリのアオキ松川店）の北西方約 4, 100 m 蓬萊ショッピングセンター（いちい蓬萊店）の南西方約 4, 400 m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は福島市中心市街地の南方郊外、県道「福島安達線」の西側背後、福島大学の西方に接近して位置し、有効幅員約 6.5m舗装市道「大窪4号線」を標準街路として、当該路線沿いに学生向けアパート及び戸建住宅が建つＪＲ金谷川駅に近い住宅地域である。福島大学の移転により、金谷川駅前土地区画整理事業が実施され、街区・街路網・供給処理施設（下水道）の整備がなされ利便性が向上した地域である。 上記の県道（バス路線）とＪＲ東北本線を擁して、当市中心部や二本松市との連絡条件は良好である。都市計画法上は市街化区域「第一種住居地域」に指定されており、近隣周辺には特段の危険・嫌悪施設はない。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	指定：60 %
	容 積 率	指定：200 %
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：物件30… 100.88 m²（登記） 物件31… 37.86 m²（登記） 合 計 138.74 m²…平成9年2月8日土地区画整理法による換地処分済 形 状：ほぼ整形（略長方形） 間口×奥行等：南西側間口約 10m，奥行約 13m～14m （中間画地） 接面道路との関係：南西側有効路面より0m～1m高。 地 勢 等：画地内高低段差があるものの、概ね平坦 地盤の状態等：普通以下 そ の 他：－	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的物件の更地価格を算出し、必要に応じ、これに建付減価を行って土地の価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
30	29,000	0.78	100.88		2,282,000
31	29,000	0.78	37.86		856,000

ア 標準画地価格

標準画地は、幅員約 6.5m舗装市道「大窪4号線」に等高接面する画地規模約 300㎡程度の長方形中間画地（上水道、下水道整備済の完成宅地）を設定（想定）した。

上記標準画地価格は、下記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。

〔地価調査基準地：福島（県）－1〕

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
 28,000 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 100 × 100 / 96 = 29,000 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 %〔方位〕（＊基準方位：北）

◇地 域 格 差： 街 路 条 件： 100 %〔幅員・系統・連続性等〕
 交通接近条件： 98 %〔中心部、利便施設等との接近性〕
 環 境 条 件： 98 %〔周辺の利用状態、居住環境、供給処理施設（下水道）〕
 行政的 条件： 100 %〔用途地域〕
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 96 %〔相乗積〕

イ 個 別 格 差： 物件30, 31の一体画地

街 路 条 件： 100 %
 交通接近条件： 100 %
 環 境 条 件： 78 %〔地盤の状態等、〕
 画 地 条 件： 100 %〔規模小、方位、高低差〕
 行政的 条件： 100 %
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 78 %〔相乗積〕

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 目的物件（建物と敷地）との適応の状態を考慮して判定した。

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、以下のとおり評価額を求めた。

評価額（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
30	2,282,000		1.00	1.00	0.60	1,369,000
31	856,000		1.00	1.00	0.60	514,000
一括価格（合計）						1,883,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：土地の個別的要因の判定において市場性要因は既に考慮済みであり、特段の減価は不要であると判断した。

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 公示価格等の番号：地価調査基準地〔福島(県)－1〕

所 在：福島市松川町字木曾内6番10

価 格：28,000 円／㎡ （対前年比▲ 0.7%）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

位 置：JR東北本線「松川駅」の西方約 1,800m 〔道路距離〕

地 積：228 ㎡

形 状：正方形（間口対奥行＝1：1）

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北側幅員約 6.0m舗装市道

用途指定等：市街化区域「第一種中高層住居専用地域」（建蔽率 60%，容積率200%）

地域の概要：低層の一般住宅等が建ち並ぶ構外の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和 6年度）

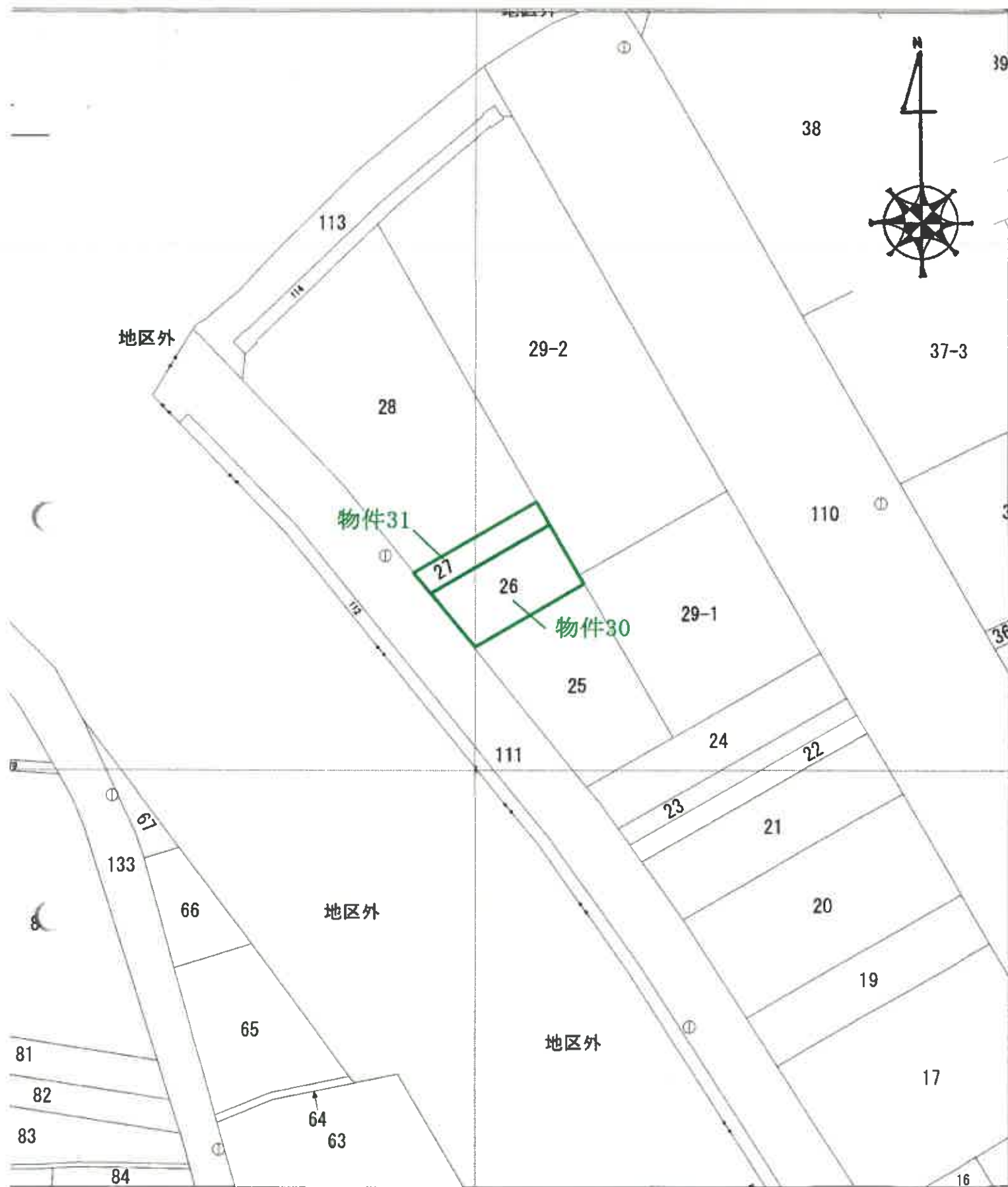
物件30…………… 1,987,336 円（ 100.88 ㎡）

物件31…………… 745,842 円（ 37.86 ㎡）

第7 附属資料（B I T用）

位	置	図	（添付省略……裁判所備え付け評価書参照）
案	内	図	（添付省略……裁判所備え付け評価書参照）
公	図	写	
土 地 位 置 関 係	図		
仮 名	一 覧 表		

以上



(座標値種別：図上測定)

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。

500

公 図 写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出

松川町関谷
字大窪

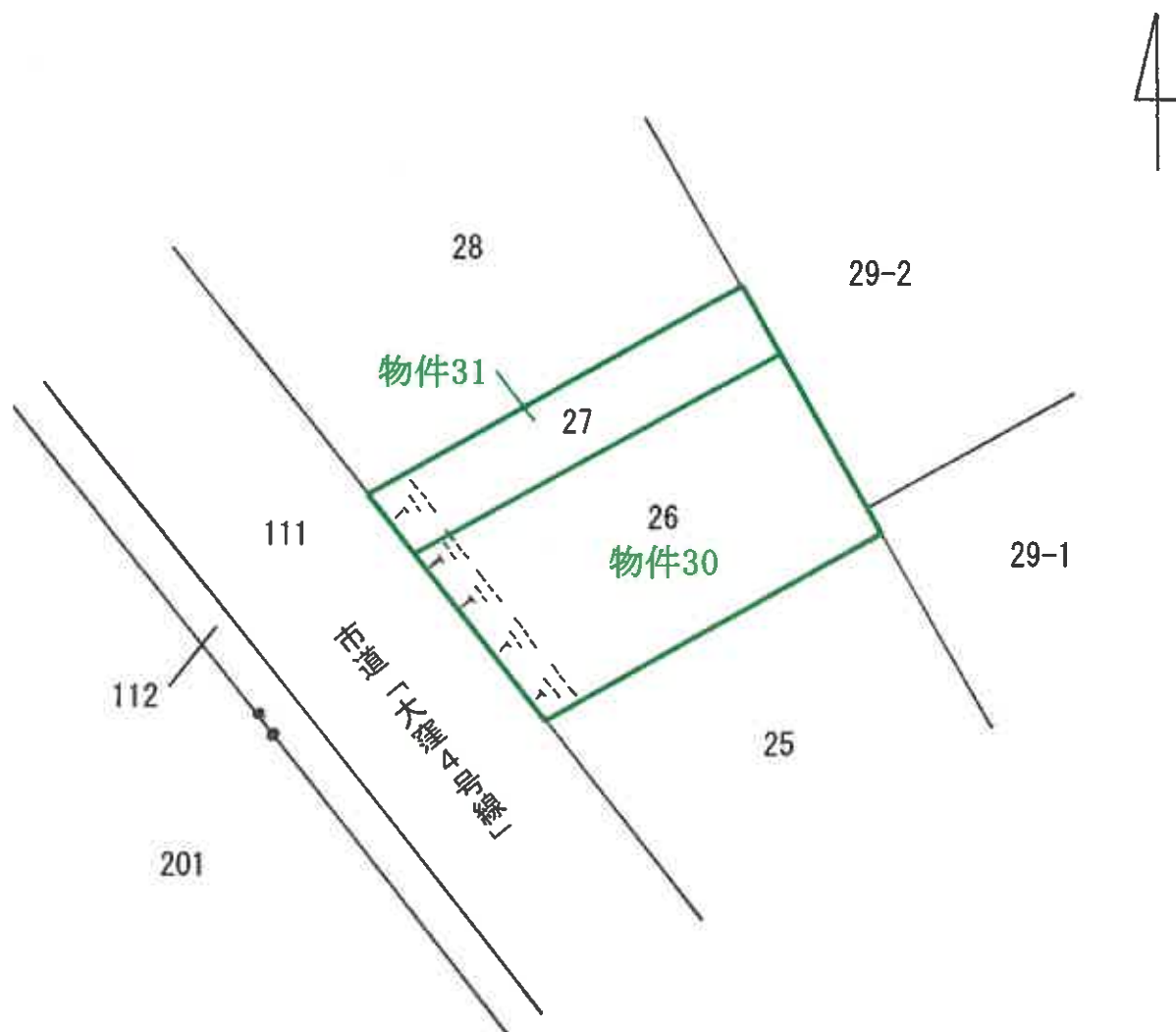
A

在 福島市松川町関谷字大窪

地 番 26番

隣接地の概要

福島市松川町関谷字大窪	111番	公衆用道路	1,186㎡	福島市
〃	112番	用悪水路	317㎡	〃



土地位置関係図