

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月22日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 西白河郡矢吹町八幡町
地 番 605番12
地 目 山林
地 積 1984平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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

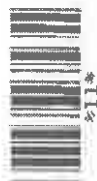
なし

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1. 所 在 西白河郡矢吹町八幡町
地 番 605番12
地 目 山林
地 積 1984平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年10月 2日受理
令和 7年10月24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	西白河郡矢吹町八幡町
	地 番	605番12
	地 目	山林
	地 積	1984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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の返処	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)
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 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、土地利用状況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1土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本土地は、南側隣接地とは最大約190センチメートル、西側隣接地とは最大約190センチメートルの高低差があり、いずれもコンクリート製土留めが設置されている。また、本土地の西端付近は、公道から本土地に出入りするために北方に向けて緩やかな上り傾斜のアスファルト舗装の道路が整備されており、その道路の東側に設置されているコンクリート製土留めが南側隣接地との間に設置されているコンクリート製土留めと隅切りによってつながっている。また、アスファルト舗装の道路は、上り切ったところで右折して東方に向けて伸び、途中からさらに右折して南方に伸びている。
 - ウ 本土地は、緩やかな上り傾斜のある西端付近の道路部分を除き、区分けのためと思われる窪んでいる箇所を除き、整地されたほぼ平坦な土地であり、雑草等によって目視できなかった部分もあるが、目視できた限りでは地割れや陥没などは見られなかった。また、擁壁については、南側隣接地とのコンクリート製土留めの隅切り部分の2箇所の角部分に亀裂が見られたが、それ以外に損傷は見られなかった。
 - エ 本土地に隣接する604番1の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、605番15から605番18、605番21の各土地は、登記上、第三者所有の山林であり、605番9の土地は、登記上、福島県所有の公衆用道路であり、605番21の土地を除き、現況地目も同様である。605番21の土地の現況地目は、宅地である。
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。
 - オ 本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、本土地については、本件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7年10月3日(金) : - :	福島地方法務局白河支局	登記全部事項証明書交付申請(10月8日受領)
令和7年10月3日(金) 16:00-16:10	物件所在地	占有調査(工作物等の確認)、写真撮影
令和7年10月16日(木) 10:00-11:10	物件所在地	現況調査、写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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るため、立会人 _____ を立ち会わせた。		
<input type="checkbox"/> 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

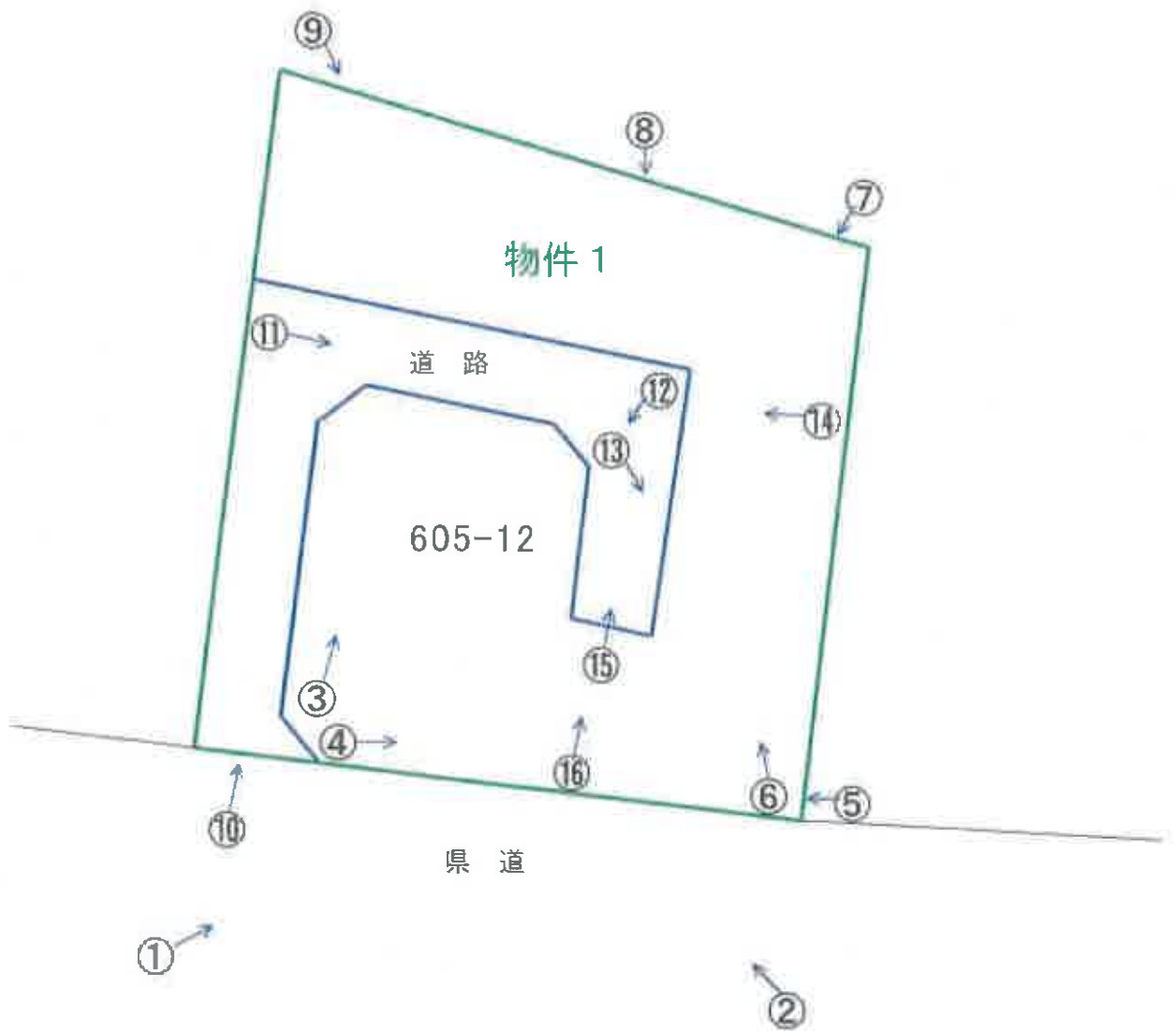
公図写



1/1,000



土地利用状況図



←○写真撮影位置方向・写真番号



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

令和7年(ケ)第41号
令和7年10月16日現地調査
令和7年11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

横 山 進 也

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金19,130,000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、瑕疵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 地番 地目 地積	西白河郡矢吹町八幡町 605番12 山林 1,984㎡	宅地
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「矢吹」駅の南東方約1.8km（道路距離、以下同じ。） 町立善郷小学校まで約1.8km ヨークベニマルメガステージ矢吹店まで約150m	
付近の状況	当該地域は、矢吹町市街地の南東側に位置し、戸建住宅、事業所、林地等が混在する地域である。	
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	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44m、奥行約45m、地積1,984㎡、道路敷は南・西面緩傾斜 ほぼ整形、中間画地、県道より0～約1.9m高い	
接面道路の状況	南側 幅員約18m 舗装県道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用	土地所有者が、宅地分譲地として占有している。 隣地は、戸建住宅、雑種地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり 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、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をいう。	
特記事項	<p>① 本件土地は公図上1筆であるが、概ね7筆の宅地及び道路敷に区画分け出来る宅地分譲地になっている。</p> <p>② 北側隣接地地番605番15、605番16、605番17、605番18の南端付近に法地があり、当該法地は福島県建築基準法施行条例のがけに該当する可能性がある。</p> <p>③ 本件土地の開発時期は不明であるが、平成30年4月1日以降であれば本件土地の開発行為につき矢吹町立地適正化計画に基づく事前届出が必要である。矢吹町担当課で調査した限りでは本件に係る届出は見つからなかった。</p>	

④ 南西側擁壁の一部に亀裂が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	28,700	0.70	1,984	39,860,000

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 矢吹(県)-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 25,500\text{円}/\text{㎡} & \times 101.1 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 89 & = & 28,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：101% (方位)

◇地域格差：街路条件：95% (幅員等)

交通接近条件：98% (商業施設等への距離等)

環境条件：100%

行政的條件：96% (建ぺい率等)

格 差 率：89%

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：70% (地積等)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：70%

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	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,860,000		0.80	0.60	19,130,000

エ 占有減価修正 : 特にない。

オ 市場性修正 : 目的物件は分筆等がされていないこと、北側隣接地の法地ががけ地である可能性があること、矢吹町立地適正化計画に基づく事前届出が提出された記録がないこと及び擁壁の一部にひび割れがみられること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

カ 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 地価調査価格 矢吹(県)-1

所 在 : 西白河郡矢吹町八幡町361番13
価 格 : 25,500円/m²
位 置 : 「矢吹」駅まで道路距離で約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 202m²
供給処理施設 : 上水道・下水道
接 面 街 路 : 北東側約6m舗装町道
用途指定等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 40% 容 積 率 60%
地域の概要 : 一般住宅、アパート、農地等が混在する新興住宅地域

2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 43,648円

第7 附属資料

公 図 写
土 地 利 用 状 況 図

以 上

公图写



1/1,000



土地利用状況図

