

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 重 典

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 7 年 6 月 1 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所いわき支部
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・評価書の各写しを上記公告日同日から、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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,390,000 1,912,000		478,000	不明	不明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | いわき市常磐湯本町三函 |
| | 地 番 | 299 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.18 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年12月16日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 高 荒 敏 男

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

【物件番号1】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番299番17）を通行のため無償で利用している。

《 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

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | いわき市常磐湯本町三函 |
| | 地 番 | 299 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.18 平方メートル |

令和 6 年（ケ）第 31 号
（物件 1）
令和 6 年 10 月 7 日受理
令和 6 年 11 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき支部

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	いわき市常磐湯本町三函
	地	番	299番9
	地	目	宅地
	地	積	281.18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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 用悪水路（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 ☐ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	西側に構築物が設置されているほか、簡易物置（目的外動産）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

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土地の近隣に居住している者です。 2 物件1土地は、本件所有者が所有している土地であり、宅配便などのトラックなどが方向転換するのに使用することはありますが、第三者が常態として使用しているのを見たことはありません。 3 通路として使用している299番17の土地は、この区域を分譲販売した常磐興産株式会社の所有地ですが、同社に通行料などを支払ったことはなく、請求されたこともありません。通行料などを支払っている人はいないと思います。
■ 常磐興産(株)担当者	1 当社は、物件1土地及びその周辺土地の所有者の方々が通路として使用している299番17の土地を所有しています。 この土地は、物件1土地を含めて分譲した以降、周辺土地所有者の方々には通路として無償で使用してもらっていますが、一般的には通行許可を得ていただいています。 2 本件の物件を買い受けられ、当社の土地を通路として無償で使用するようになる方には、当社にご連絡いただき、通行許可を得ていただくことになります。

(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、ない。
 - イ 構築物内や動産類が残置されていて確認できなかった箇所を除いた部分には、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する299番1の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、299番17の土地は、登記上、第三者所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であり、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、299番17の土地のうち、本土地の南側の未舗装道路部分は建築基準法42条2項道路であり、本土地の東側の舗装道路部分は位置指定道路である。
 - エ 本土地から公道に至るため、299番17の土地を無償で使用している。
なお、買受人は、299番17の土地の所有者である常磐興産株式会社から通行許可を得ることになる。
- 3 本土地は、第三者が占有している状況は認められず、所有者が占有していると認める。

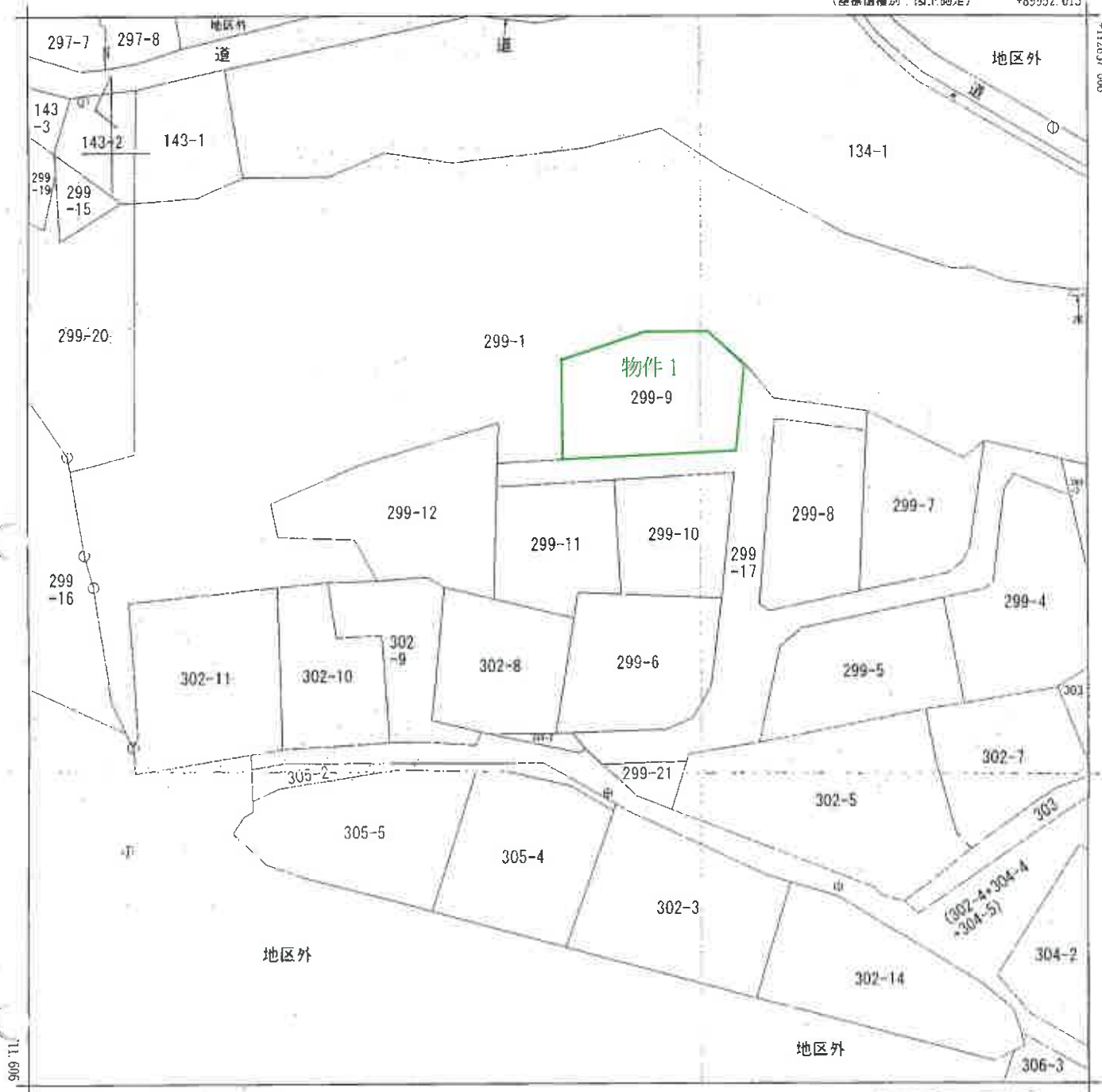
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値補正: 図上測定)

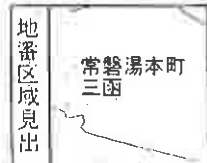
+89952.015

+112837.606



+89827.015 (座標値補正: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyousoki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求 部分	所在	いわき市常磐湯本町三函				地番	299番11			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)			種類 地籍図
作成 年月日					補付 年月日 (原図)				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。

(福島地方方法務局いわき支局管轄)

令和6年8月28日

福島地方方法務局

登記官

請求番号: 11-1

(1/1)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

構築物

簡易物置(目的外動産)



299番17

物件1

No. 1

構築物



299番1

物件1

299番17

No. 2

構築物

簡易物置(目的外動産)



物件1

No. 3



物件1上の構築物の内部の状況

No. 4



令和6年(ケ)第31号
令和6年10月22日 現地調査
令和6年11月11日 評価

福島地方裁判所いわき支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

吉村英博 印

第1 評価額

物件1（土地）	金3,680,000円
物件2・3 一括価格	
金2,700,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金1,520,000円
物件3（建物）	金1,180,000円

- 1 一括価格は、物件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の内訳価格は、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	いわき市常磐湯本町三函 299番9 宅地 281.18㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市常磐湯本町三函 299番11 宅地 205.28㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市常磐湯本町三函 299番地11 299番11 居宅 木造かわらぶき平家建 88.56㎡	約98.49㎡
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常磐線「湯本」駅の北西方約1.2km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「温泉神社」の北西方約550m 湯本一小まで約1.4km マルト釜の前店まで約2.1km	
付 近 の 状 況	湯本地区中心部に近い住宅地である。温泉旅館、店舗などが建ち並ぶ既成商業地背後の山林に造成された小規模分譲地で、狭く急な街路沿いに戸建住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財	市街化区域/市街化調整区域 第1種住居地域/指定無し 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「湯本館跡」の指定あり
画 地 条 件	間口約20.5m、奥行約14m、地積281.18㎡ ほぼ長方形、角地、概ね平坦 道路とほぼ等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約2.7m 未舗装私道 東側 幅員約4m 舗装私道	(建築基準法42条2項) (建築基準法42条1項5号)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、更地の状態で占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり（特記事項のとおり） 下 水 道 あり (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をいう。	
特 記 事 項	① 土地の北西角は市街化調整区域に属する。 ② 宅地内へのガスの引込はない。 ③ 西側に工作物が設置されている。	

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2）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「湯本」駅の北西方約1.2km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「温泉神社」の北西方約550m 湯本一小まで約1.4km マルト釜の前店まで約2.1km	
付 近 の 状 況	湯本地区中心部に近い住宅地である。温泉旅館、店舗などが建ち並ぶ既成商業地背後の山林に造成された小規模分譲地で、狭く急な街路沿いに戸建住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財	市街化区域 第1種住居地域 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「湯本館跡」の指定あり
画 地 条 件	間口約14m、奥行約15m、地積205.28㎡ 不整形、中間画地、概ね平坦 道路とほぼ等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約2.7m 未舗装私道 （建築基準法42条2項）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、物件3建物を所有して占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (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をいう。	
特 記 事 項	ない	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) : 昭和44年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 56年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル塗・吹付けタイル、タイル 天 井 : 銘木合板、化粧石膏ボード、竿縁天井 内 壁 : 京壁、クロス、石膏ボード塗装、合板 床 : 畳、フローリング、クッションフロア、タイル 設 備 : 電気・給排水衛生設備、ガス その他 : サンプルーム
床 面 積 (現 況)	約98.49㎡
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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	① 南西側にサンプルームの増築がある。 ② 床、天井のたわみ、その他軽微な損傷が多数見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、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	23,700	0.92	281.18	1.00	6,130,000
2		0.89	205.28	0.90	3,900,000

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 いわき-41

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 37,400\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 152 & = 23,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：106%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：97%（最寄駅）

環境条件：145%（画地配置、地勢、居住環境）

行政的條件：102%（埋蔵文化財）

格 差 率：152%

		物件1	物件2
イ 個 別 格 差：	街路条件：	97%（舗装）	97%（舗装）
	交通接近条件：	100%	100%
	環境条件：	100%	100%
	画地条件：	100%（角地、方位、セットバック）	92%（形状、セットバック）
	行政的條件：	95%（調整区域）	100%
	その他の条件：	100%	100%
	格 差 率：	92%	89%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	98.49	0.03	590,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 56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
2	3,900,000	1.00	0.35	法定地上権	1,370,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件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35%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	6,130,000			1.00	0.60	3,680,000
2	3,900,000	- 1,370,000		1.00	0.60	1,520,000
3	590,000	+ 1,370,000	1.00	1.00	0.60	1,180,000
物件2・3 一括価格(合計)						2,700,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 いわき-41

所 在 : いわき市常磐上湯長谷町湯台堂135番22
価 格 : 37,400円/㎡
位 置 : 「湯本」駅まで道路距離で約1.9km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 241㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に集合住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 4,651,279円

物件2 : 3,310,755円

物件3 : 1,015,568円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



目的物件

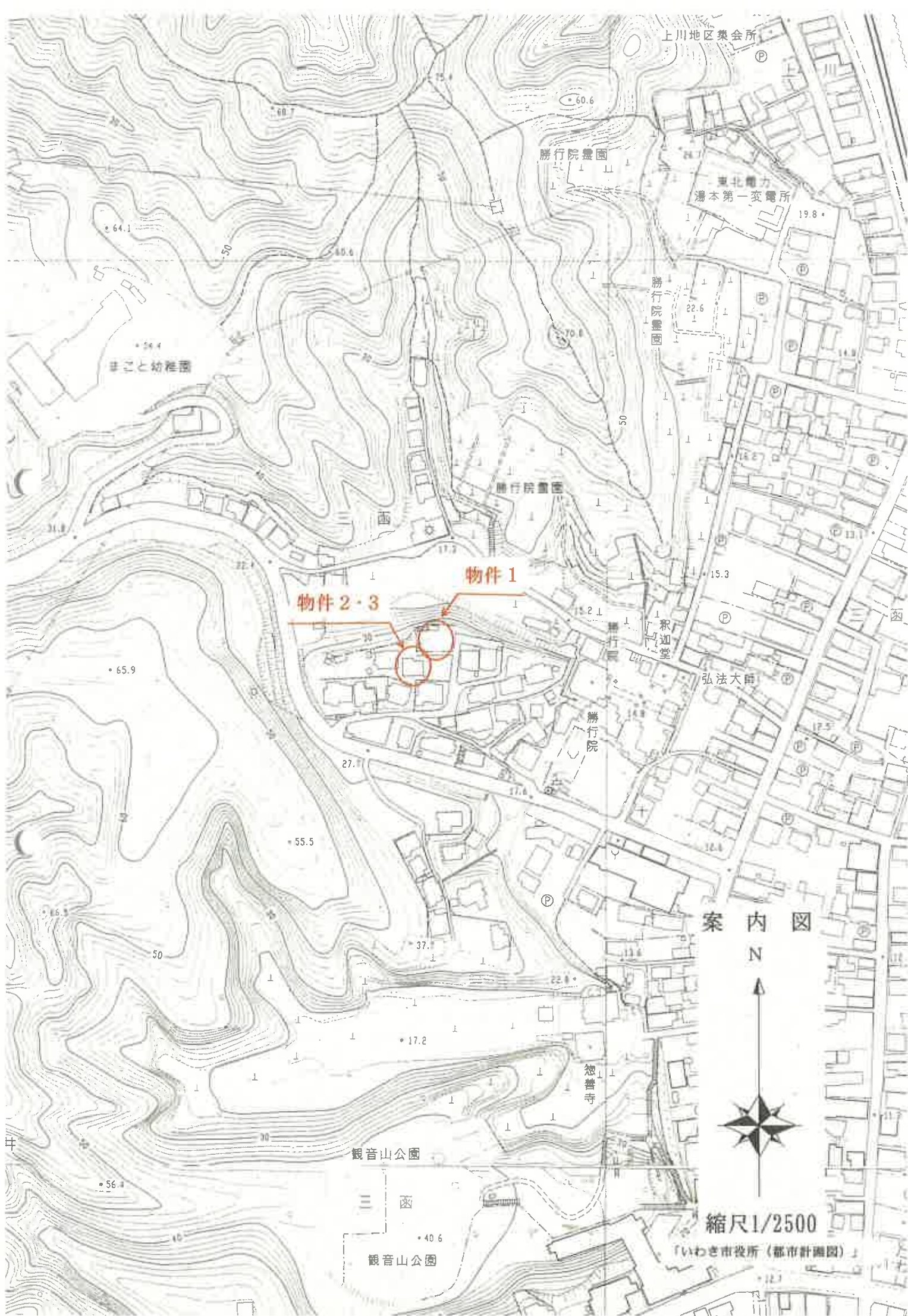
位置図

N



縮尺1/10000

「いわき市役所（都市計画図）」



上川地区集会所

勝行院霊園

東北電力
湯本第一変電所

まこと幼稚園

勝行院霊園

物件1

物件2・3

勝行院霊園

釈迦堂

弘法大師

勝行院

案内図

N

縮尺1/2500

「いわき市役所（都市計画図）」

観音山公園

観音山公園



縮尺1/500



地区外

地区外

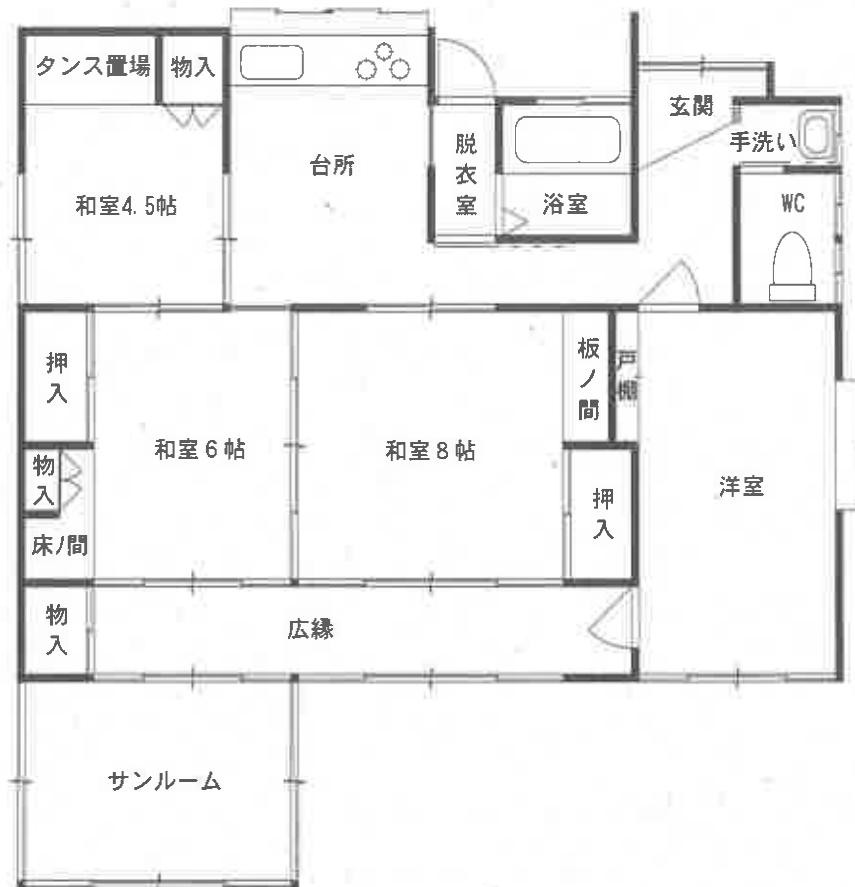
(座標値種別：図上測定)

国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出

第三

建 物 間 取 図



土地建物位置関係図

