

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 15 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 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 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	9, 870, 000 7, 896, 000	一括	1, 974, 000	98, 787	23, 757
1	2, 730, 000				
2	7, 140, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | いわき市平下平窪字味噌農 |
| | 地 番 | 1 0 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平下平窪字味噌農 1 0 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 中 澤 厚

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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 | いわき市平下平窪字味噌農 |
| | 地 番 | 1 0 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平下平窪字味噌農 1 0 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 7 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 | いわき市平下平窪字味噌農 |
| | 地 番 | 1 0 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平下平窪字味噌農 1 0 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 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			
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（空き家） として、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
■ 所有者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物には、現在、住んでいませんが、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、新築した翌年の令和元年10月の台風による川の氾濫により、1メートルほどの床上浸水の水害を受けました。そして、外部は、外壁の洗浄を行い、また、内部は、床下の泥を取り除き、1階フローリングの洗浄とクリーニングをした上、内壁クロスの下半分を張り替え、また、畳のほか、ドアや引き戸を枠ごと交換するなどのリフォーム等を行いました。サッシ戸の交換はしませんでした。が、リフォーム等の費用は、100万円を超えました。 (3) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備は設置していません。 (4) 本建物内では、猫は飼ったことがありませんが、犬はチワワを飼っていたことがあります。 (5) 本建物の玄関は、令和6年11月に車に入れていた鍵を盗まれたのですが、錠の交換はしていません。

（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 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する10番8及び10番9の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、6番11及び10番15の各土地は、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。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。
 - (2) 物件2 建物について
建物の外部及び内部に特段の損傷箇所は見られなかった。
 - (3) 本件物件について、第三者の占有は認められず、所有者が占有していると認める。

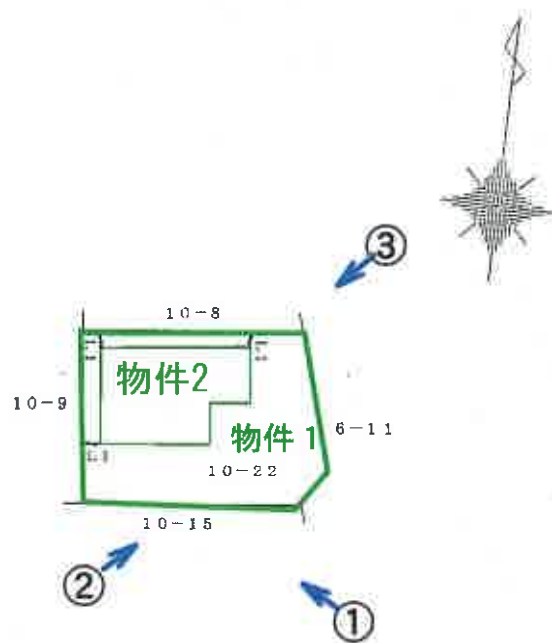
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2 月 2 8 日 (金) 10 : 00 - 10 : 05 13 : 05 - 13 : 10	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請 (同日受領)
令和 7 年 2 月 2 8 日 (金) 12 : 40 - 12 : 45	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和 7 年 3 月 2 5 日 (火) 13 : 30 - 14 : 50	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者からの事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 3 月 2 5 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。 目的物件は所有者により解錠されたが、所有者に抵抗等の可能性があったので、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



家屋番号	10番22	建	物	図	面
建物の所在	いわき市平下平窪字味噌農10番地22				



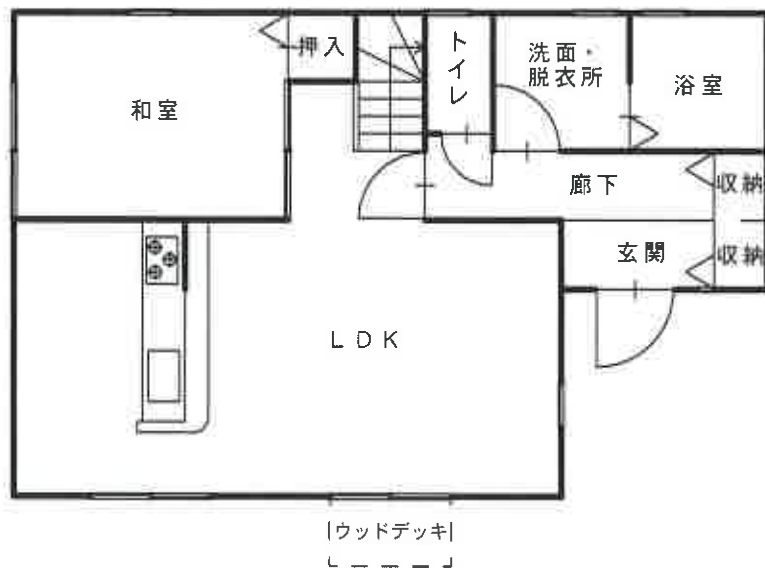
←○写真撮影位置方向・写真番号

申請人		縮尺	1 500
-----	--	----	----------

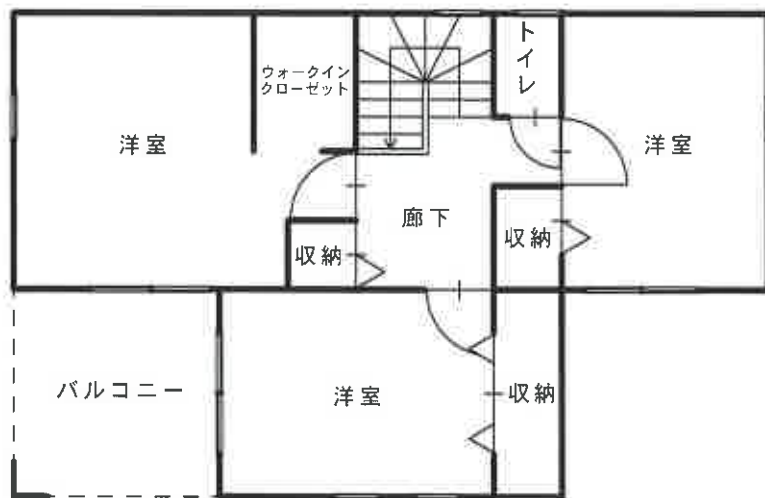
土地建物位置関係図

物件 2

1 F



2 F



建物間取図



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



物件2

物件1

No. 3



物件2:1階LDKの状況

No. 4



物件2:1階台所(K)の状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階和室の状況

No. 7



物件2:2階西側洋室の状況

No. 8



物件2:2南側洋室の状況

No. 9



物件2:1階洗面・脱衣所の床の点検口から見た土台の状況

No. 10

令和7年（ケ）第5号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年4月10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

船山克彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,730,000円
物件2（建物）	金7,140,000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	いわき市平下平窪字味噌農 10番22 宅地 175.77㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市平下平窪字味噌農 10番地22 10番22 居宅 木造スレートぶき2階建 1階： 56.31㎡ 2階： 48.85㎡ 計： 105.16㎡	
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「いわき」駅の北西方約2.2km(直線距離、以下同じ。) 最寄駅：J R 磐越東線「赤井」駅の南東方約1.4km 最寄バス停「味噌農」の北西方約70m いわき市立平第四小学校まで約700m いわき市役所まで約2.9km マルト平窪店まで約700m	
付 近 の 状 況	国道399号背後の一般住宅を主として、アパート、空き地等が見られる住宅地域。上記国道を通じて、南方のいわき駅への連続性は比較的良好である。令和元年10月の東日本台風の際に甚大な被害を受けたエリアであるが、現在は夏井川の河川改修が進捗中である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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の指定なし
画 地 条 件	間口約14.5m、奥行約11.4m、地積175.77㎡ ほぼ整形、概ね平坦、角地 道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約6m舗装市道 東側幅員約6m舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅や店舗の敷地、駐車場となっている。	
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	物件1は夏井川に近接し、いわき市河川洪水ハザードマップによると、浸水した場合に想定される水深は5.0m～10.0m未満の区域となっている(いわき市土木部土木政策課調べ)。なお、所有者によれば、東日本台風の際には1m程の床上浸水の被害を受けたとのことである。
---------	---

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30年5月29日 新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス 内 壁：ビニールクロス 床：フローリング、畳、タイル 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階：56.31㎡ 2階：48.85㎡ 計：105.16㎡ *登記と概ね合致。
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	普通
建物の利用 状 況	物件2建物所有者が、居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	所有者によれば、令和元年の東日本台風による建物被害の後、外壁の洗浄を行い、建物内部では床下の泥を取り除き、1階フローリングの洗浄とクリーニング、和室の畳の交換を行ったとのことである。また、内壁クロスの下半分を張り替えたほか、ドアや引戸等建具の交換も一部行ったとのことである。

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	41,900	1.11	175.77	0.95	7,770,000

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-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 42,800\text{円/㎡} & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 98 & \equiv & 41,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：98%（系統連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：98%

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：111%（方位、角地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：111%

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
2	185,000	105.16	0.54	10,510,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a 経過年数 7年

b 経済的残存耐用年数 23年

c 観察減価及び中古物件の市場性 30%

d 残価率 5%

e 現価率 54%

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

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	7,770,000	1.00	0.35	法定地上権	2,720,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定、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	7,770,000	- 2,720,000		0.90	0.60	2,730,000
2	10,510,000	+ 2,720,000	1.00	0.90	0.60	7,140,000
一括価格 (合計)						9,870,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本地域の東日本台風時の浸水被害は甚大であり、現在、周辺の夏井川の河川改修も進んでいるが、水害リスクに関する警戒感が残ることから、市場性修正を行なった。

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。

6 参考価格資料

1 地価公示価格 いわき-19

所 在 : いわき市平下平窪3丁目4番5
価 格 : 42,800円/㎡
位 置 : 「赤井」駅まで道路距離で約2.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 235㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側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 : 低層の一般住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 5,179,941円
物件2 : 6,192,989円

7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
地 積 測 量 図
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



N
1/500
公図写

登記年月日：平成30年9月18日

これは図面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庁管轄)

令和7年1月24日

宇都宮地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：18-3

各階平面図 建物図面

10番22

家屋番号

いわき市平下平窪字味増農10番地22

建物の所在

1階



求積表

④	7.28	×	6.37	=	46.3736
⑤	2.73	×	3.64	=	9.9372

合計	56.3108
床面積	56.31 m ²

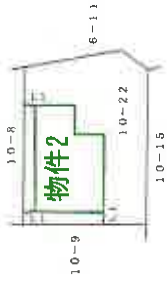
2階



求積表

④	4.55	×	2.73	=	12.4215
⑤	10.01	×	3.64	=	36.4364

合計	48.8579
床面積	48.85 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成30年1月30日

これは図面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7年1月24日 宇都宮地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：18-2

土地積測量図

地番 10-8、10-22

土地の所在 いわき市平下平窪字味噌農

電子基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
いわき	121558.444		95048.541	
いわき2	113479.874		89722.383	

基準点座標一覧表

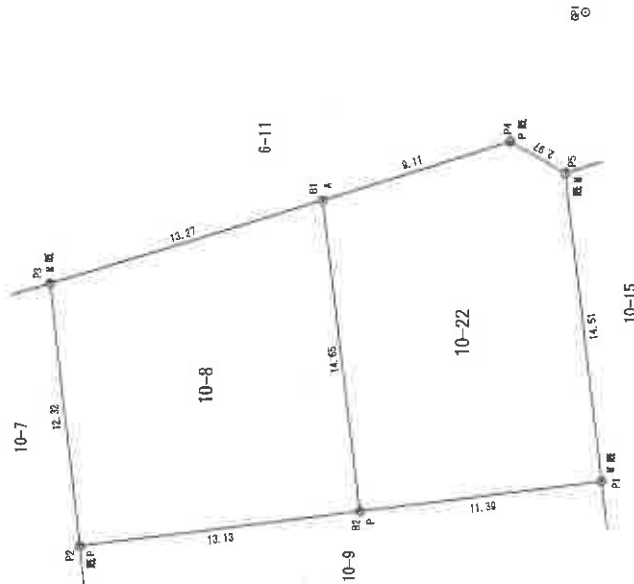
測点名	X	座標	Y	座標
GP1	119898.980		93127.241	
GP2	119880.378		92967.812	

座標求積表

地番	10-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
B1		119911.205	93118.583	-1346014.123446
B2		119909.444	93104.035	1049701.095474
P2		119922.479	93102.457	1345781.029512
P3		119923.899	93114.700	-1049821.342674
			倍面積	-353.341134
			面積	176.6705670
			地積	176.67
				m

地 番	10-22	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
B1		119911.205	93118.583	646909.782813
B2		119909.444	93104.035	-1217289.042598
P1		119898.130	93105.404	-889171.595098
P5		119898.894	93119.808	406654.201536
P4		119902.497	93121.246	1053248.195383
			倍 面 積	351.542036
			地 面 積	175.7710182
				m ² 175.77

合計 352.4415852



世界測地系(測地成果2011)

平面直角座標系 第9系

測量年月日 平成29年12月8日

境界線符号

C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:封印 R:鉄 A:金属プレート

作成者

(平成 30年 1月 9日作成)

申請人

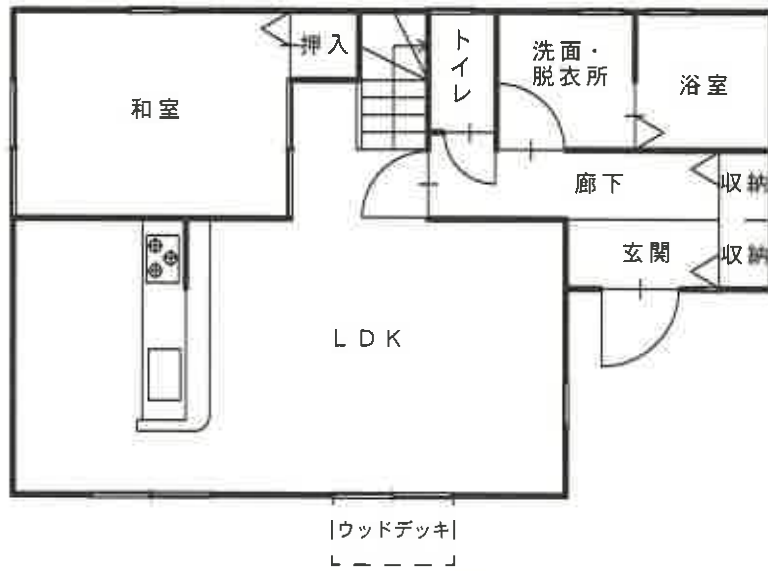
縮尺

250

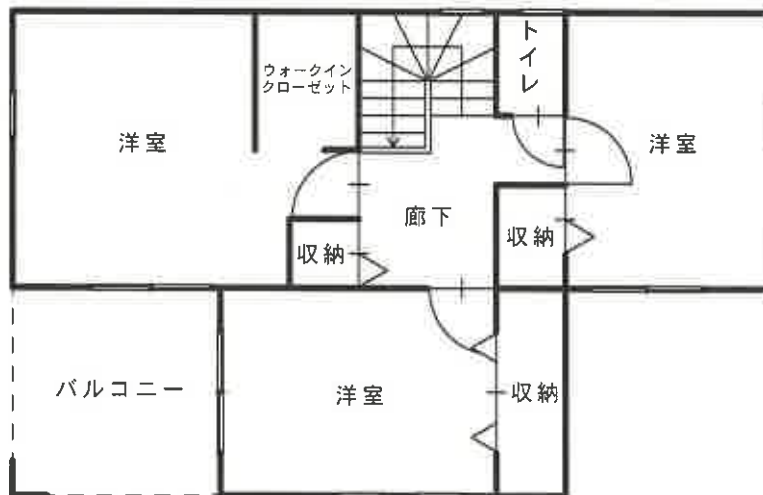
(福島県土地家屋調査士会)

物件 2

1 F



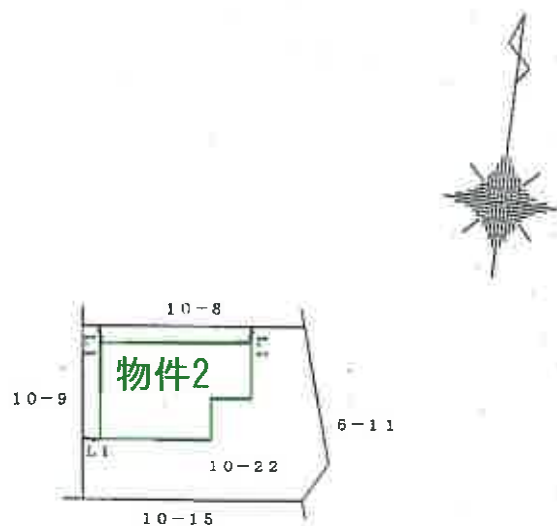
2 F



建物間取図



家屋番号	10番22	建	物	図	面
建物の所在	いわき市平下平窪字味噌農10番地22				



申請人		縮尺	1 500
-----	--	----	------------------------

土地建物位置関係図