

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 4 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	11,560,000 9,248,000	一括	2,312,000	108,368	25,311
1	3,270,000				
2	8,290,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | いわき市小名浜島字島 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜島字島 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 5 平方メートル
2 階 5 7 . 2 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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 | いわき市小名浜島字島 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜島字島 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 5 平方メートル
2 階 5 7 . 2 9 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 3 月 11 日受理
令和 7 年 4 月 15 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 | いわき市小名浜島字島 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜島字島 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 5 平方メートル
2 階 5 7 . 2 9 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	南西角付近に物置（動産）が存する。			
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が異なる（□主である建物 □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の	■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
■ 隣接地居住者	1 物件1土地の南側及び東側の隣接地に居住している隣接地所有者の家族です。物件1土地と隣接地との境界に問題はありません。北側隣接地についても、問題になったと聞いたことはありません。 2 物件2建物の所有者及びその家族は、しばらく前から物件2建物に住んでいません。また、所有者やその家族以外の人が入り出りをしているのを見たことはなく、物件2建物は空き家状態だと思います。
■ 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) 本土地の南西角付近にある物置は、私が設置した私のものです。 3 物件2建物について (1) 物件2建物には、私と家族が居住していましたが、既に転居しており、また、他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていないので、現在は、かなりの動産類を残置してはいますが、空き家状態です。 (2) 本建物は、これまで増改築はしておらず、また、内外のメンテナンスなども一切していません。 (3) 本建物は、オール電化の家であり、屋根に太陽光発電システムのソーラーパネルを設置しています。床暖房の設備は、設置していません。 ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムの設置費用は、物件1土地の購入及び本建物の建築費用等に関する借入れ分で完済しており、残債務はありません。ソーラーパネルについては、一枚のパネルの配線に不具合が生じたことがあり、修理してもらったことがあります。居住時において、太陽光発電システムの稼働状況に問題はありませんでした。もっとも現在も問題なく稼働するかどうかは分かりません。 (4) 本建物内では、犬1匹を2年くらい、猫1匹を半年くらい飼ったことがあります。 (5) 本建物について、特に不具合と感じている箇所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

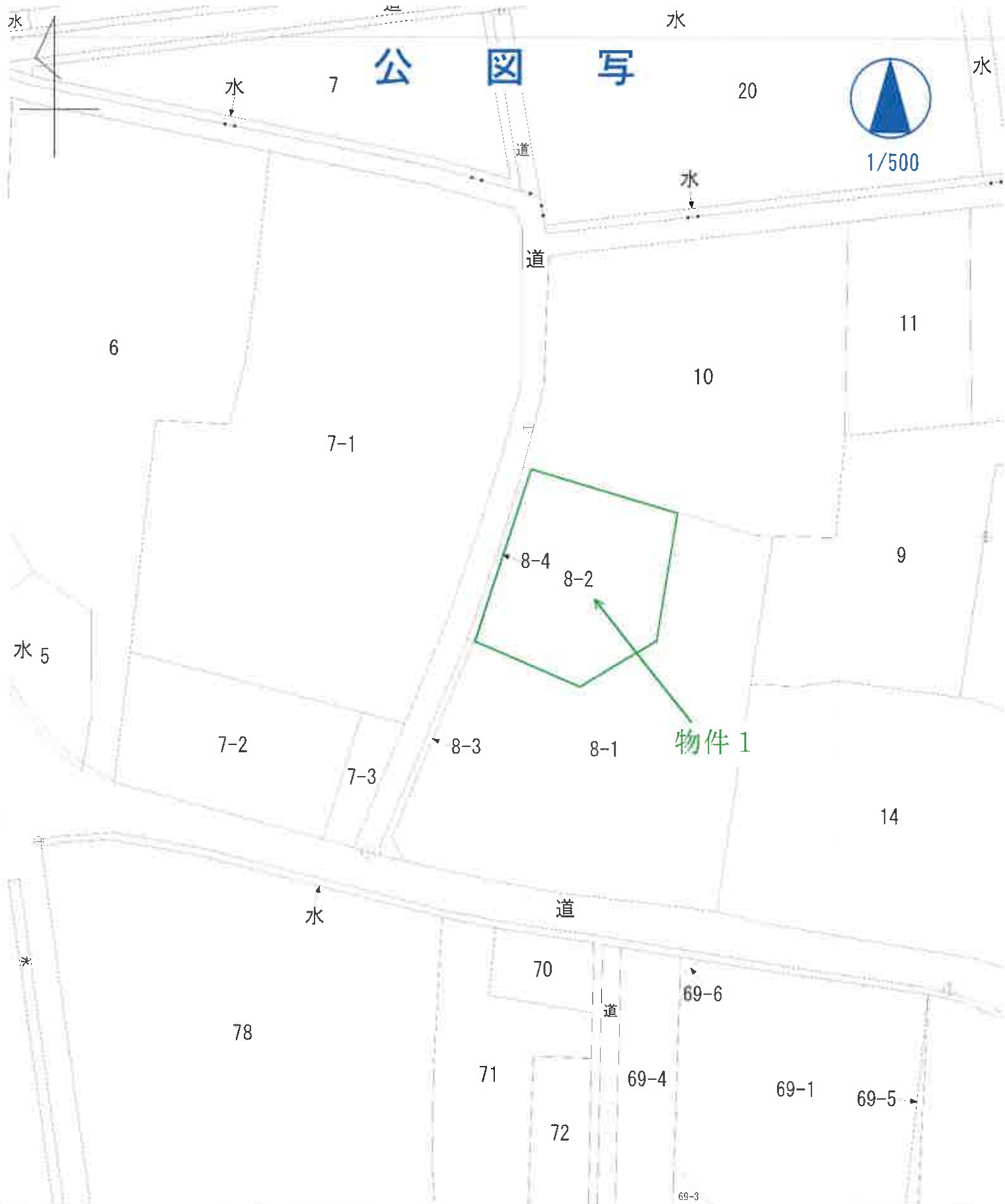
執 行 官 の 意 見

- 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、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する 8 番 1 の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、10 番の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、いずれの現況地目も同様である。また、8 番 4 の土地は、登記上、いわき市所有の宅地であるところ、現況地目は、その西側にある公図上「道」と記載されている土地と一体となっている公衆用道路である。
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
 - ア 建物外部
 - ・特段の損傷、汚損等は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・全体的に特段の損傷箇所は見られず、保全状況は良好と認められた。
なお、太陽光発電システムの稼働状況は確認できなかった。
 - ウ 本建物は、第三者による占有は認められず、所有者が動産類を残置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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月14日(金) 9:10-9:15	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(3月19日16:15-16:20受領)
令和7年3月21日(金) 14:10-14:15	物件所在地	占有調査、写真撮影 隣接地居住者から事情聴取
令和7年3月31日(月) 10:00-11:10	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
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31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入り、調査を開始したところ、所有者が臨場した。 ☐令和 年 月 日 ☐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



233 (座標値種別：図上測定)
通省国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。

地番区域見出
小

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

10

物件 2

③

⑫

②

①

物件 1

8-3

8-1

7-3

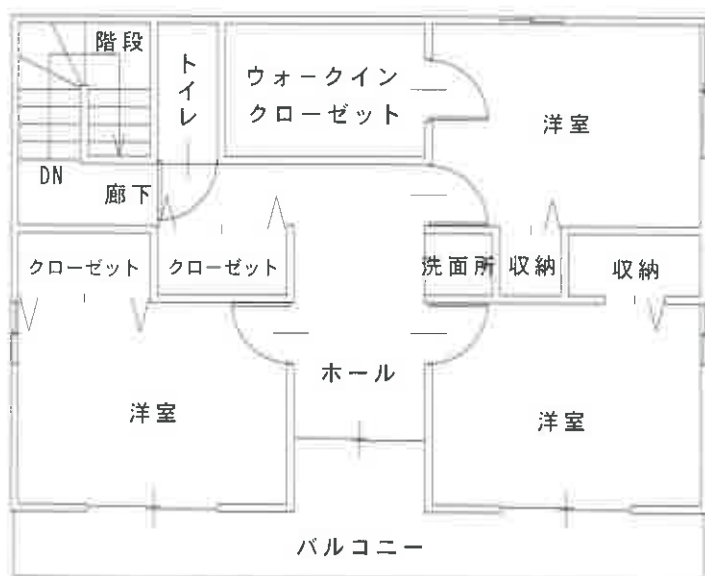
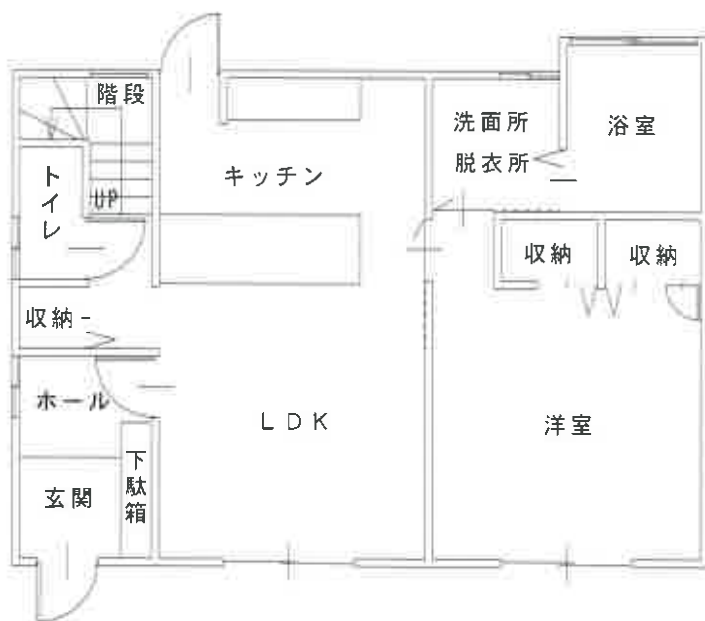
物置 (動産)

道

(枚目)

建物間取図

物件 2



物件2



物件1

No. 1

物件2

物置(動産)



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階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階洋室の状況

No. 7



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 8



物件2:2階北東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 10



物件2:2階ホールの状況

No. 11

物置(動産)



物件1

No. 12

令和7年（ケ）第8号
令和7年3月31日現地調査
令和7年4月25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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括 価 格	
金11,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,270,000円
物件2（建物）	金8,290,000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	いわき市小名浜島字島 8 番 2 宅地 300.41m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市小名浜島字島 8 番地 2 8 番 2 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 1階： 59.75m ² 2階： 57.29m ² 計： 117.04m ²	
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「泉」駅の北東方約3.8km（道路距離、以下同じ。） いわき市役所まで約12km いわき市立小名浜第三小学校まで約1.4km いわき市立玉川中学校まで約1.9km マルト玉川店まで約1.9km	
付 近 の 状 況	当該地域は県道東側背後にあって、戸建住宅のほか、農地が介在する既存住宅地域である。	
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 その他の規制	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の指定なし
画 地 条 件	間口約18m、奥行約17m、地積300.41㎡ ほぼ台形、中間画地、概ね平坦 西側道路とほぼ等高接面する。	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4m 未舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、畑、駐車場等である。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に私設管あり 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、対象物件の前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、対象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、前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南西角付近に物置（動産）が存する ②地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号8番2
建築時期及び 経済的残存 状 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) : 平成27年1月5日 新築 経 過 年 数 : 10年 経済的残存耐用年数 : 20年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : オール電化
床 面 積 (現 況)	1階 : 59.75㎡ 2階 : 57.29㎡ 計 : 117.04㎡ ※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	建物所有者が、物件2建物を居宅として占有している。
特 記 事 項	①目視による外観調査、及び陳述の結果、瑕疵状況等は以下の通りである。 ・建物外部、内部とも特段の損傷、汚損等は認められなかった。 ②屋根の上に太陽光発電システムのソーラーパネルが設置されている。陳述によれば、ソーラーパネルについて、一枚のパネルの配線に不具合が生じ修理したことがある。なお現在の太陽光発電システムの稼働状況は確認できなかった。 ③ソーラーパネルを含めた太陽光発電システムの設置費用は、物件1土地の購入及び物件2建物費用等に関する借入れ分で完済しており、残債務はないということである。したがって太陽光発電システムの所有者と建物（物件2）の所有者は同一であり、太陽光発電システムも建物の一部として評価を行う。

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	26,000	0.98	300.41	0.95	7,270,000

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 いわき－17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 39,000\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 150 & = 26,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：105%（舗装、幅員）

交通接近条件：110%（利便施設等との接近性）

環境条件：130%（住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：150%

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：98%（形状、方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：98%

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、建物の価格を求めた。

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	250,000	117.04	0.41	12,000,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 10年
- b 経済的残存耐用年数 20年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 5%
- e 現価率 41%

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

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	7,270,000	1.00	0.25	法定地上権	1,820,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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25%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	7,270,000	- 1,820,000		1.00	0.60	3,270,000
2	12,000,000	+ 1,820,000	1.00	1.00	0.60	8,290,000
一括価格（合計）						11,560,000

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：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 地価調査価格 いわきー17

所 在 : いわき市小名浜住吉字冠木31番2

価 格 : 39,000円/㎡

位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約5.0km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 314㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

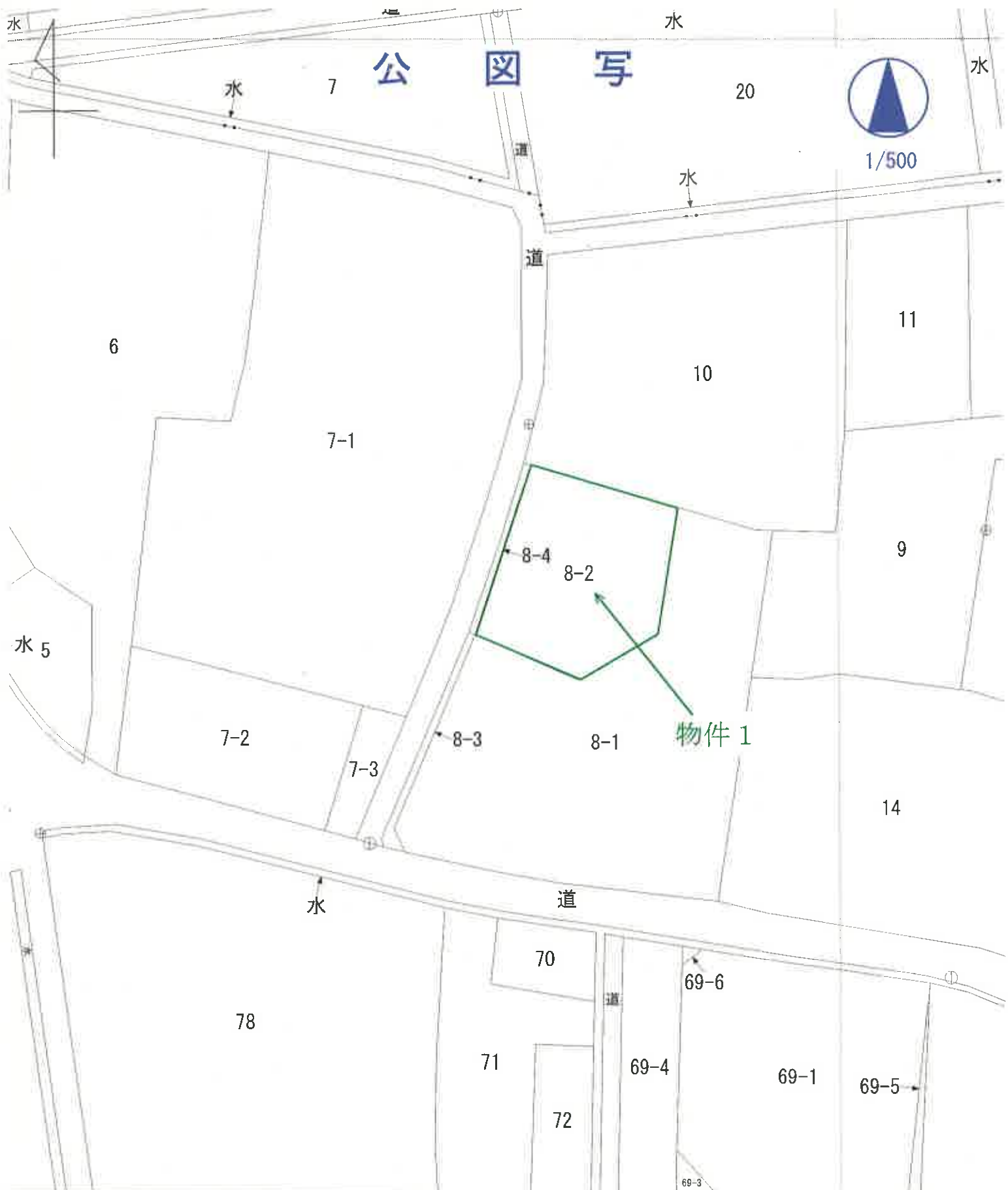
物件1 : 696,806円

物件2 : 7,043,796円

第7 附属資料

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

以 上



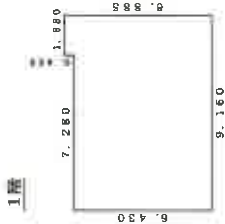
233 (座標値種別：図上測定)
通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
小

各階平面図

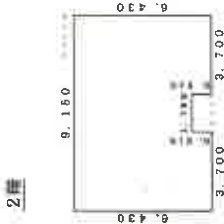
建物図面
各階平面図

家屋番号	8-2
建物の所在	いわき市小名浜島宇島8番地2



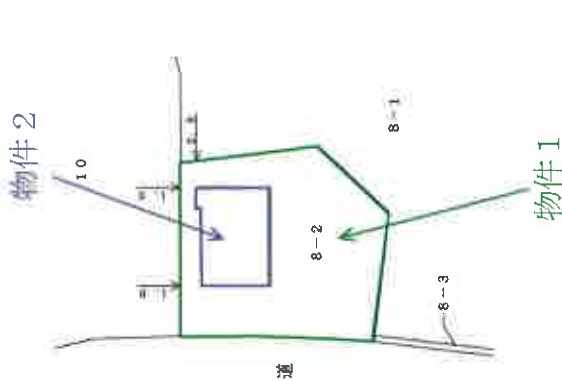
求積差
9.160 x 6.430 = 58.928800
1.880 x 0.455 = 0.855400
計 59.784200

床面積 59.75 m²



求積差
9.160 x 5.520 = 50.563200
3.700 x 0.910 = 3.367000
3.700 x 0.910 = 3.367000
計 57.297200

床面積 57.29 m²

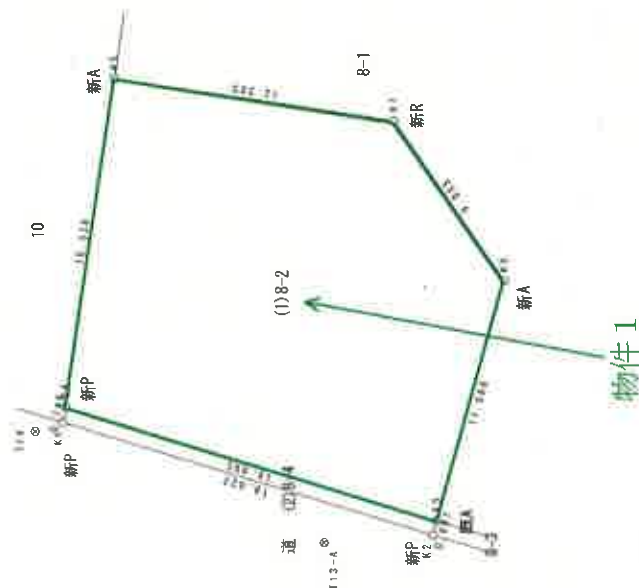


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

A3からA4に縮小

地 番 (1)8-2, (2)8-4

土地の所在



测点	X	Y
K6	108739.561	92482.200
K7	108744.674	92489.673
K5	108757.724	92491.655

[illegible][illegible]

測量年月日	平成 24 年 11 月 28 日
座標系	区系

作者

只解

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図



10

-1

物件 2

物件 1

8-3

8-1

物置 (動産)

7-3

建物間取図

物件 2

