

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	2,070,000 1,656,000	一括	414,000	33,186	7,111
1	910,000				
2	1,160,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市佐糠町八反田
 地 番 31 番 3
 地 目 宅地
 地 積 97.35 平方メートル

- 2 所 在 いわき市佐糠町八反田 31 番地 3
 家屋 番号 31 番 3
 種 類 店舗
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 15.44 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 28 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】

本件共有者らが占有している。

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 | いわき市佐糠町八反田 |
| | 地 番 | 31 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市佐糠町八反田 31 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 31 番 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 15.44 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 5 月 14 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 いわき市佐糠町八反田

地 番 31番3

地 目 宅地

地 積 97.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 いわき市佐糠町八反田 31番地3

家屋 番号 31番3

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 15.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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 ☒ 土地共有者全員 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、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が異なる（ ☐ 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 ☒ 建物共有者全員 上記の者らが本建物を 店舗（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 [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
■ B	1 物件1土地及び物件2建物の共有者です。 共有者であるAは、前共有者である亡くなった妻Cの前夫との間の子です。 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) 本建物は、デイケアに通うことにした私の実父の居宅として建てたものですが、私が知らない内にCが理容店にしてみました。そのため、実父は一度も本建物に居住したことはなく、私もほとんど来たことはありませんでした。 なお、Cは、理容店を始める前に亡くなりました。 (2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本建物は、Cが理容店をするために看板等を設置したりしましたが、増改築はしていないはずです。また、外壁や内部のメンテナンスもしていないはずです。 (4) 本建物内では、猫や犬を飼ったことがないはずです。

(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、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31番4の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、57番2の土地は、登記上、いわき市所有の用悪水路であり、いずれの現況地目も同様である。29番3の土地は、登記上、第三者所有の田であるところ、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。
 - (2) 物件2建物について
建物外部及び内部ともに経年による汚損が見られるほか、流し台部分と便所部分の外壁の一部に塗装の剥がれが見られる程度であり、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - (3) 本件物件について、第三者による占有は認められず、共有者A及びB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4月18日(金) 15:20-15:35	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4月18日(金) : - :	執行官室	いわき市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(4月30日受領)
令和7年4月22日(火) 15:00-15:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年5月2日(金) 13:30-14:05	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件共有者Bから事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年5月2日

目的物件は共有者により解錠されたが、同人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

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

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

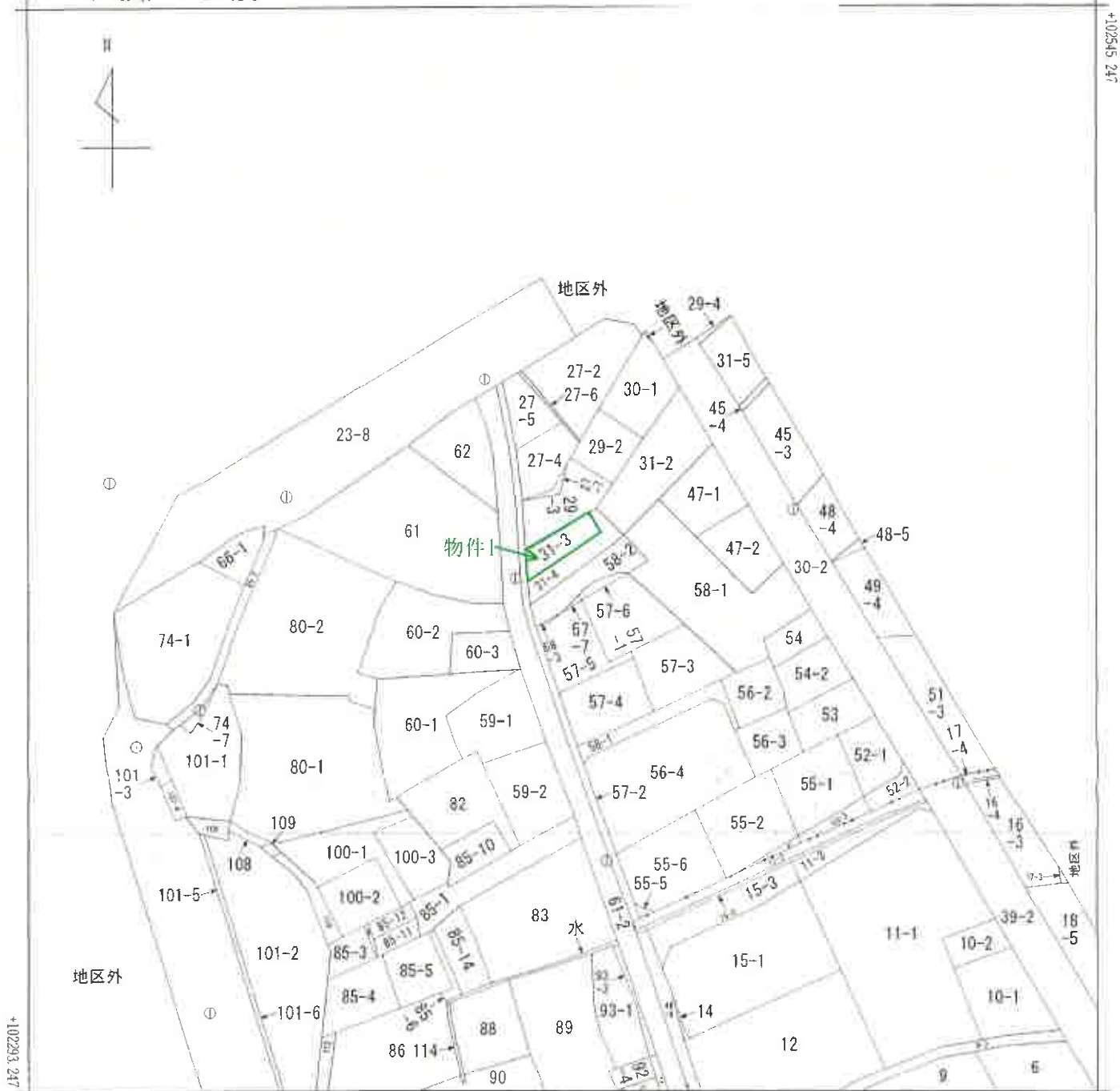
公図写

1 55-1
0 85-13 92-1
92-2

(座標値種別：図上測定)

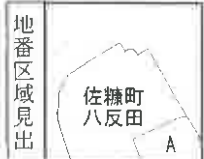
+86486.423

+102545.247



+86236.423 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10hokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 佐糠町八反田

請 部 分	所 在	いわき市佐糠町八反田				地 番	31番3			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

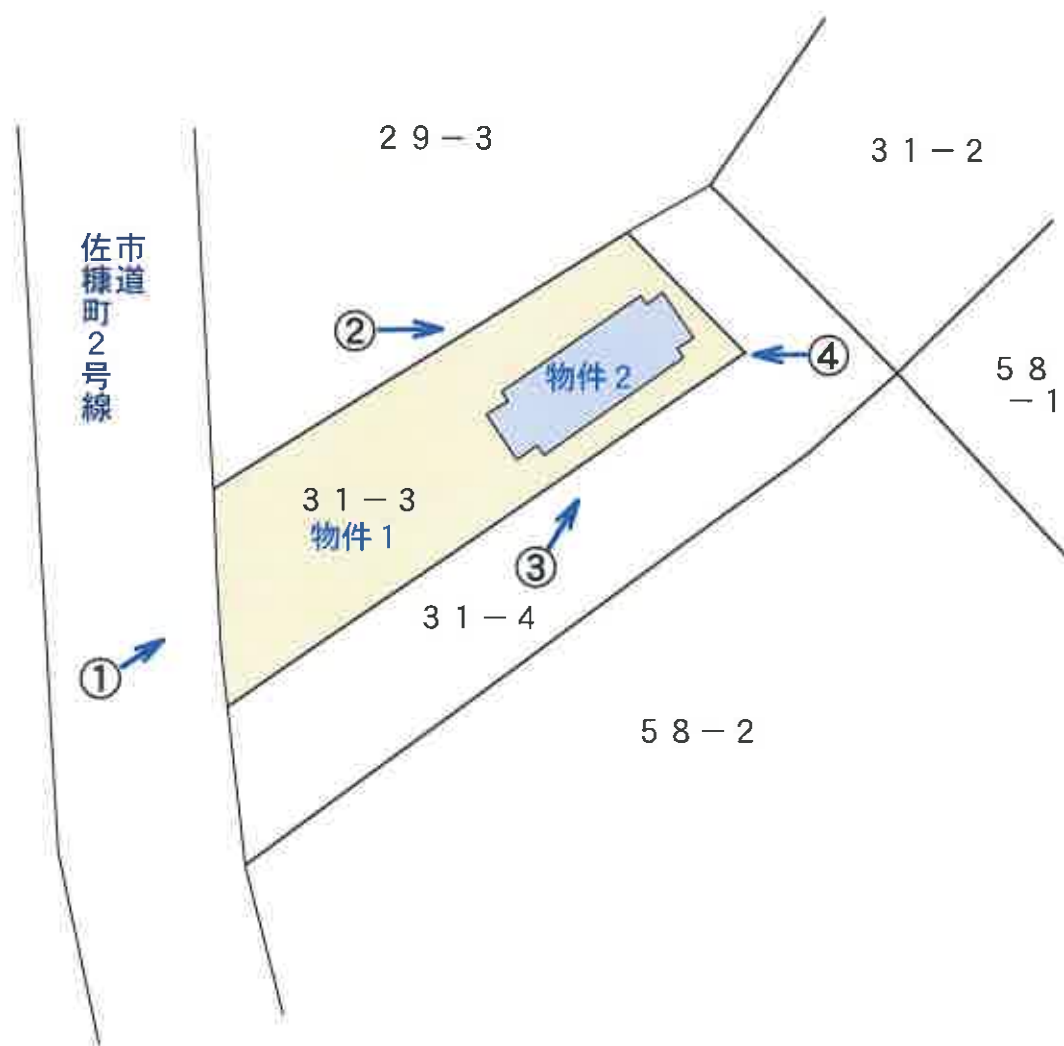
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 → A 4 縮小

令和7年3月10日
福島地方税務局いわき支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

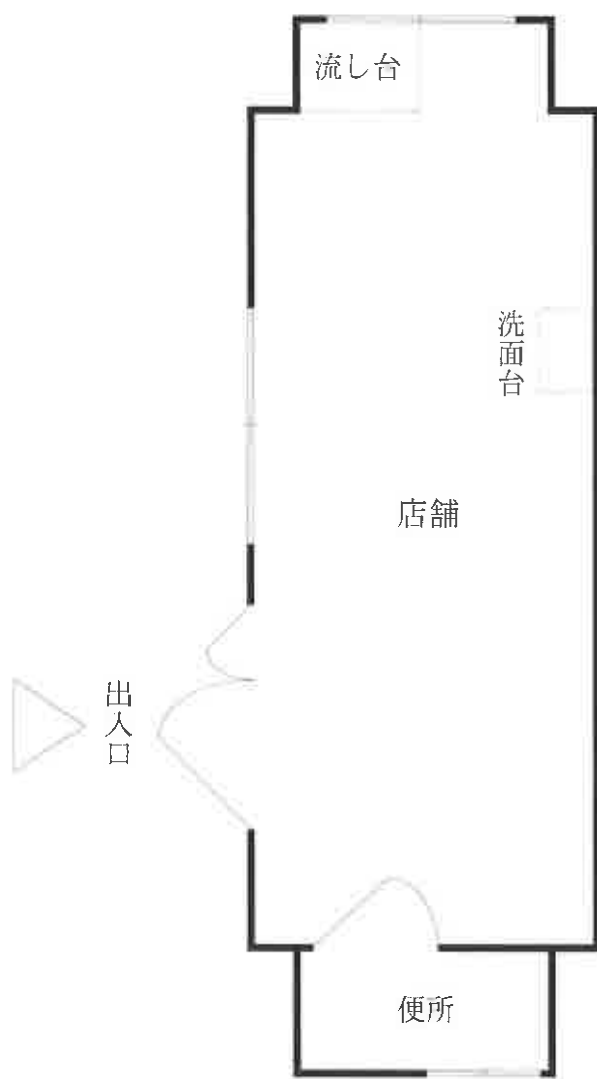
(6 枚目)



←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図



物件 2

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



物件1

No. 4



物件2：店舗・流し台の状況

No. 5



物件2：店舗・洗面台の状況

No. 6



物件2:便所の状況

No. 7

令和7年（ケ）第11号
令和7年5月2日 現地調査
令和7年5月16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

河 谷 元

第1 評価額

一括価格	
金2,070,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金910,000円
物件2（建物）	金1,160,000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き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	いわき市佐糠町八反田 3 1 番 3 宅地 97.35㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市佐糠町八反田 3 1 番地 3 3 1 番 3 店舗 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 15.44㎡	
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 植田駅の東方 約750m（道路距離、以下同じ） 新常磐交通 東田入口バス停の南西方 約210m いわき市立植田小学校の南方 約800m いわき市立植田中学校の東方 約1,900m ヨークベニマル植田店の北方 約130m	
付 近 の 状 況	目的物件はいわき市の南部に位置し、J R 植田駅にやや近く、付近は住宅を中心に駐車場も見られる住宅地域となっている。 植田地区の中心部には比較的近い地域であるが、いわき市の中心である平地区、いわき駅からは離れる立地である。	
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2種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 立地適正化計画「まちなか居住区域」内、かつ 「都市機能誘導区域」内
画 地 条 件	西側で下記の市道に接面する、接道間口約7.0mの台形地である。 道路に対して斜めに接道しており、市道から北東方向へ奥行は約20m、画地幅（北西～南東方向）はやや狭く、5.5～6.0m程度である。 市道からは約0.5m高い。雑草が多く茂っていて、やや荒れた状態となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約5.8m（接面部分）舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地の共有者が、地上に物件2建物を共有し、占有している。 隣接地は、南側から東、北東側は同一の併用住宅の敷地で物件1土地とほぼ等高ないし約0.2m低い。北側は住宅・倉庫の敷地で物件1土地より約0.2～0.3m低い。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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 法定地上権について 本件差押時点において、地上建物は存在し、土地と建物は同一の2名の共有となっていた。また本件競売は持分を対象とするものではなく、土地、建物の所有権それぞれ全部を対象とするものである。 従って、本件競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ② ハザードマップについて 物件1 土地は河川洪水ハザードマップで、浸水の想定最大規模0.5m未満の範囲に含まれている。

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）：令和3年7月16日 新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：11年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造（スチール製のコンテナハウス） 屋 根：スチール製 外 壁：スチール製、ダークグレー色系塗装 天 井：カラー鋼板 内 壁：カラー鋼板、ライトグレー色系 床：構造用合板カラーペイント（薄ピンク色系）仕上 設 備：流し台、洗面台、便所、電気設備、テレビアンテナ等 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	15.44㎡ ＊登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	経年相応の汚損や劣化、小規模な塗装の剥がれが見られるが、大きな破損等は確認されなかった。建物の保守管理の状態は平均的と見られる。
建物の利用 状 況	共有者が物件2建物を、空店舗の状態で共有・占有している。
特記事項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ○ 本物件は、コンテナハウス（ユニットハウス）をコンクリート土台に固定したものである。

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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	35,000	0.76	97.35	0.90	2,330,000

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 いわきー5

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
 $48,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 137 \approx 35,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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% (道路の方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：101% (幅員、系統連続性)
交通接近条件：97% (最寄駅、商業施設等)
環 境 条 件：140% (整然性、街区整備状態等)
行政的條件：100%
格 差 率：137%

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：76% (道路の方位、形状、規模小、間口奥行比等)
行政的條件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：76%

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	160,000	15.44	0.45	1,110,000

ウ 現 価 率

- a 経過年数 4年
b 経済的残存耐用年数 11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 45%

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

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	2,330,000	1.00	0.35	法定地上権	820,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全部と判定。

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	2,330,000	－ 820,000		1.00	0.60	910,000
2	1,110,000	＋ 820,000	1.00	1.00	0.60	1,160,000
一括価格（合計）						2,070,000

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 いわきー5

所 在 : いわき市佐糠町東1丁目10番17
価 格 : 48,500円/㎡
位 置 : 植田駅 約1,200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西 6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第2種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

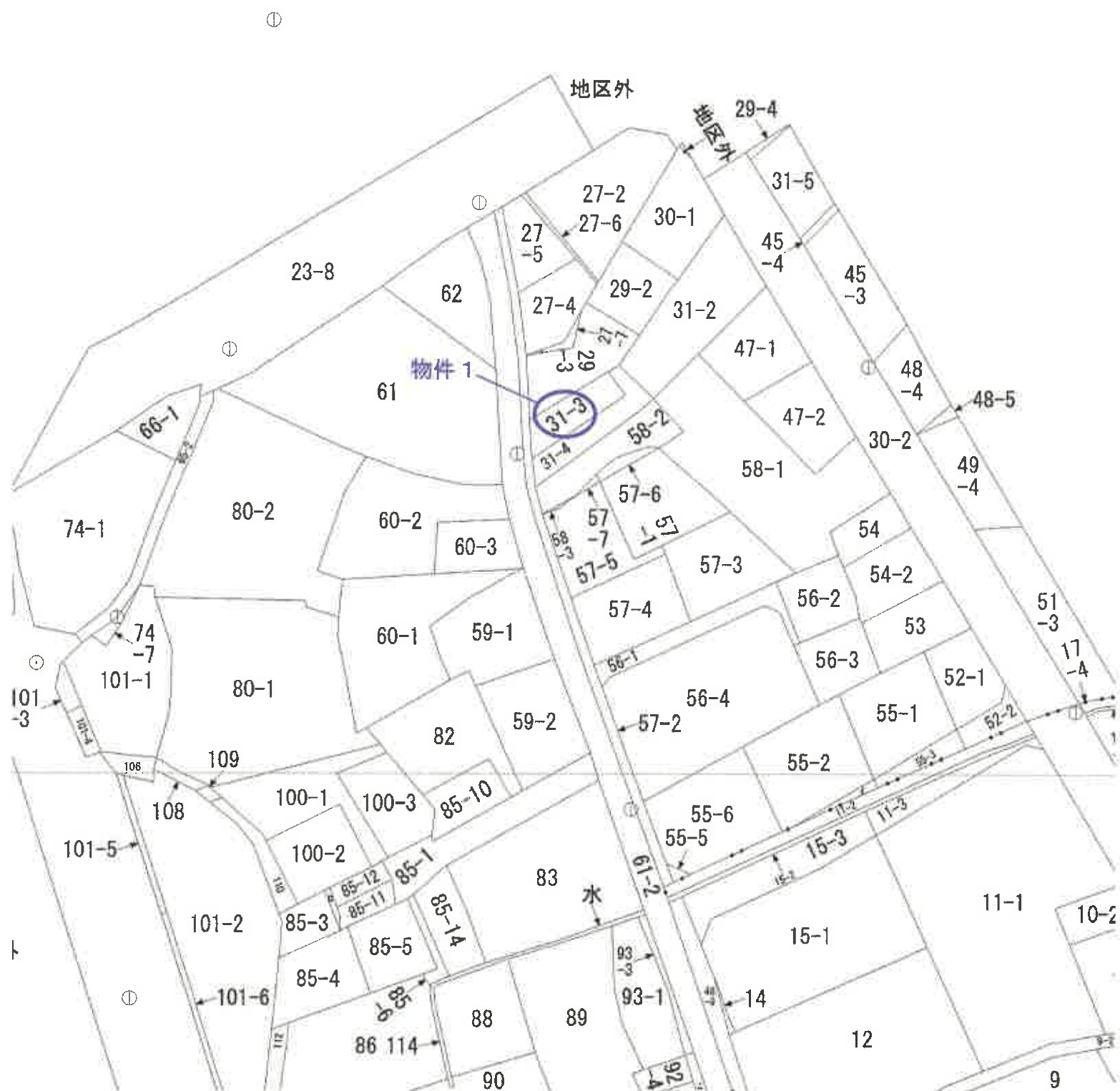
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,084,944円
物件2 : 1,044,794円

第7 附属資料

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



公 図 写		
縮 尺	1:1,000	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：令和3年12月24日

建物図面

家屋番号 31-3

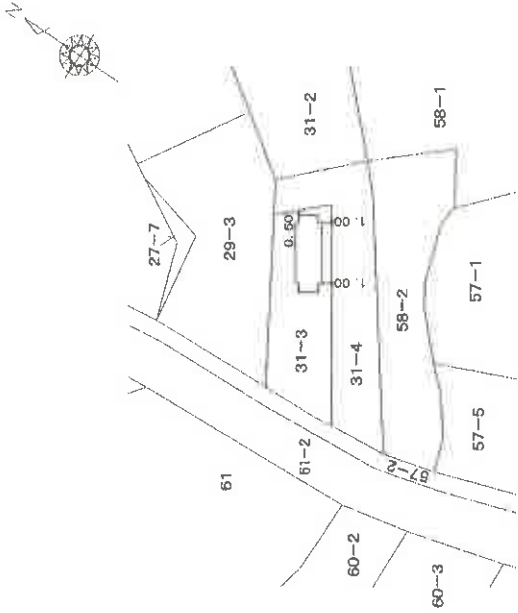
建物の所在 いわき市佐藤町八反田31番地3

物件2

各階平面図

地籍番号No. 2100188

求積表	
④ 0.856 x 1.698 =	1.453488
⑤ 5.574 x 2.313 =	12.892662
⑥ 0.648 x 1.698 =	1.100304
計	15.446454
求積値	15.44㎡



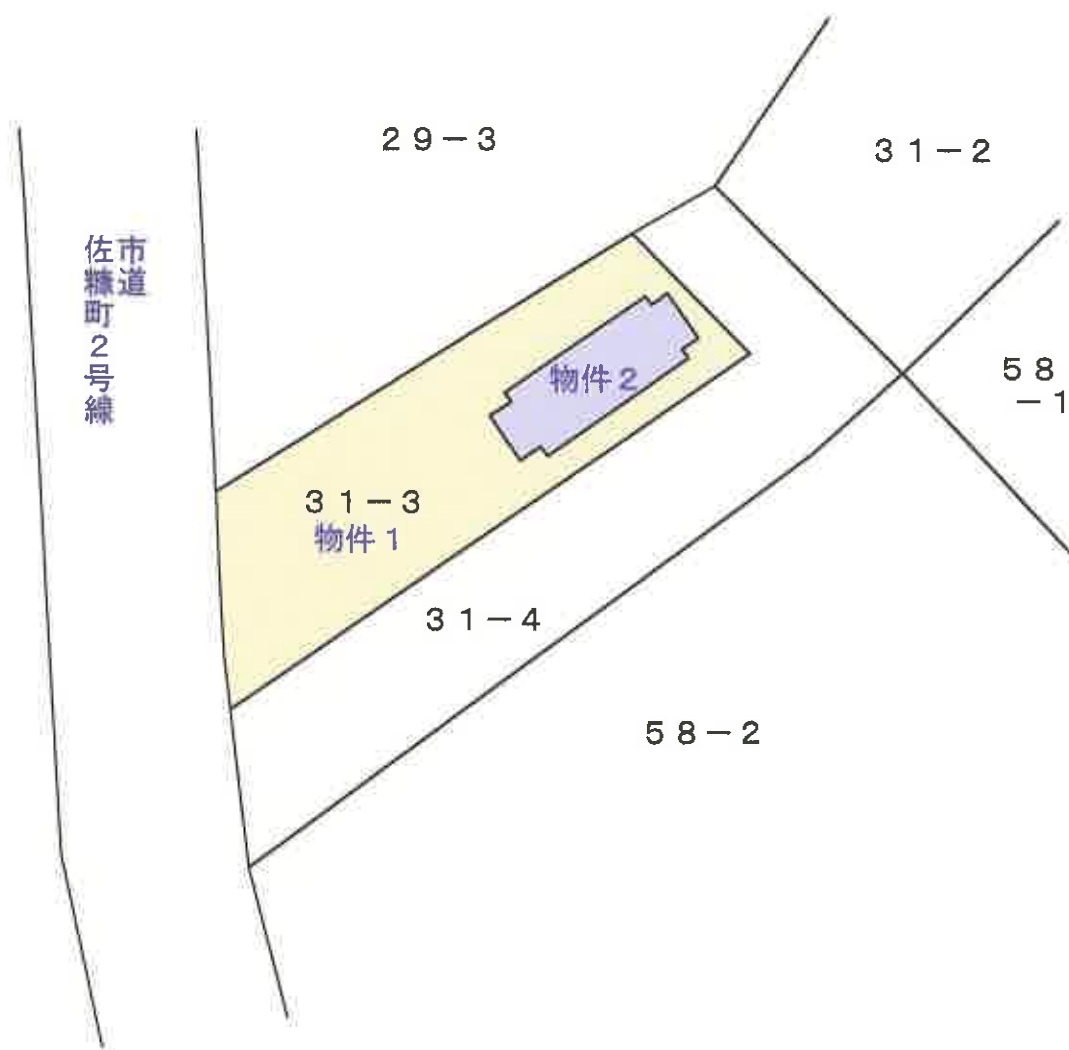
作成者

(令和 3 年12月 21日作成)

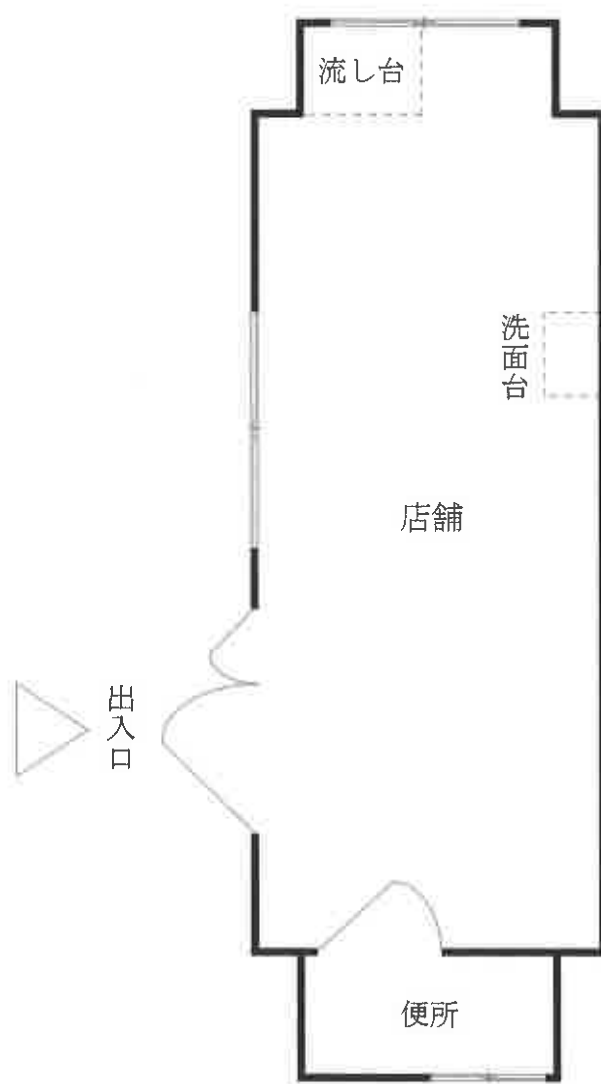
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



土地建物位置関係図



物件 2