

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日
 福島地方裁判所いわき支部
 裁判所書記官 阿 部 美 幸

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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 8年 6月30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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市若葉台二丁目 |
| | 地 番 | 11番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市若葉台二丁目 11番地5 |
| | 家屋 番号 | 11番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.07平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月11日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 菅 田



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 | いわき市若葉台二丁目 |
| | 地 番 | 11番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市若葉台二丁目 11番地5 |
| | 家屋 番号 | 11番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.07平方メートル |



令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年10月 2日受理
令和 7年10月 28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 定能

(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 | いわき市若葉台二丁目 |
| | 地 番 | 11番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市若葉台二丁目 11番地5 |
| | 家屋 番号 | 11番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.07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 □
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	北西角付近に簡易物置（目的外動産）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として使用し、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

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 物件1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 本各土地に隣接する11番9、11番4の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。11番6の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目は雑種地である。また、14番1は、登記上、いわき市の公衆用道路であり、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
 - ア 建物外部
 - ・ 特段の損傷や汚損等は見られなかった
 - ・ 屋根全体に、太陽光発電のための太陽電池モジュールが取り付けられている。その稼働状況は確認できなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階、2階ともに多数の動産等が置かれており、確認できない床や壁があったが、見分できた部分には特段の損傷箇所は見られず、良好に保全されていた。
 - ・ 建物内で犬や猫を飼育した形跡は見られなかった。
 - ・ 建物内に床暖房の設備はない。
 - ・ 建物新築後に、増改築した形跡は見られなかった。
 - ・ 台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害を受けた形跡は見られなかった。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。

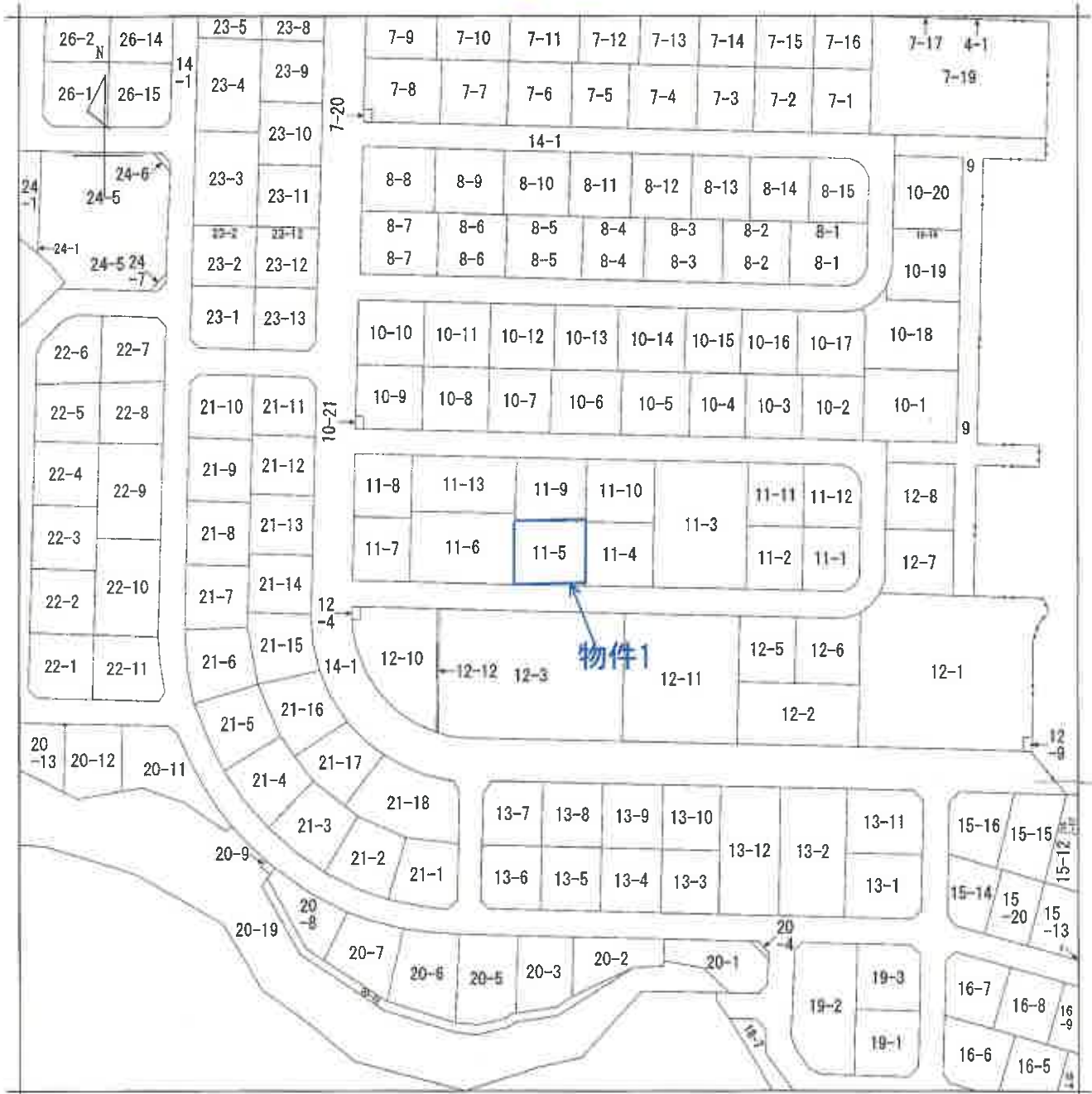
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月3日 (金) : - :	執行官室	いわき市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (10月9日受領)
令和7年10月3日 (金) 13:00 - 13:05 15:35 - 15:40	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
令和7年10月6日 (月) 12:20 - 12:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月21日 (火) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者の親族から事情聴取
令和7年10月23日 (木) 9:50 - 10:00	執行官室	アドレス株式会社に電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年10月21日</p> <p>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。</p> <p>目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。</p>		

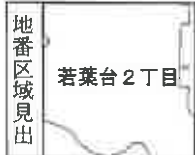
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

15-12



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	いわき市若葉台二丁目		地番	11番5		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和53年12月1日		備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方法務局いわき支局管轄)

令和7年8月4日

宇都宮地方法務局

請求番号: 26-1

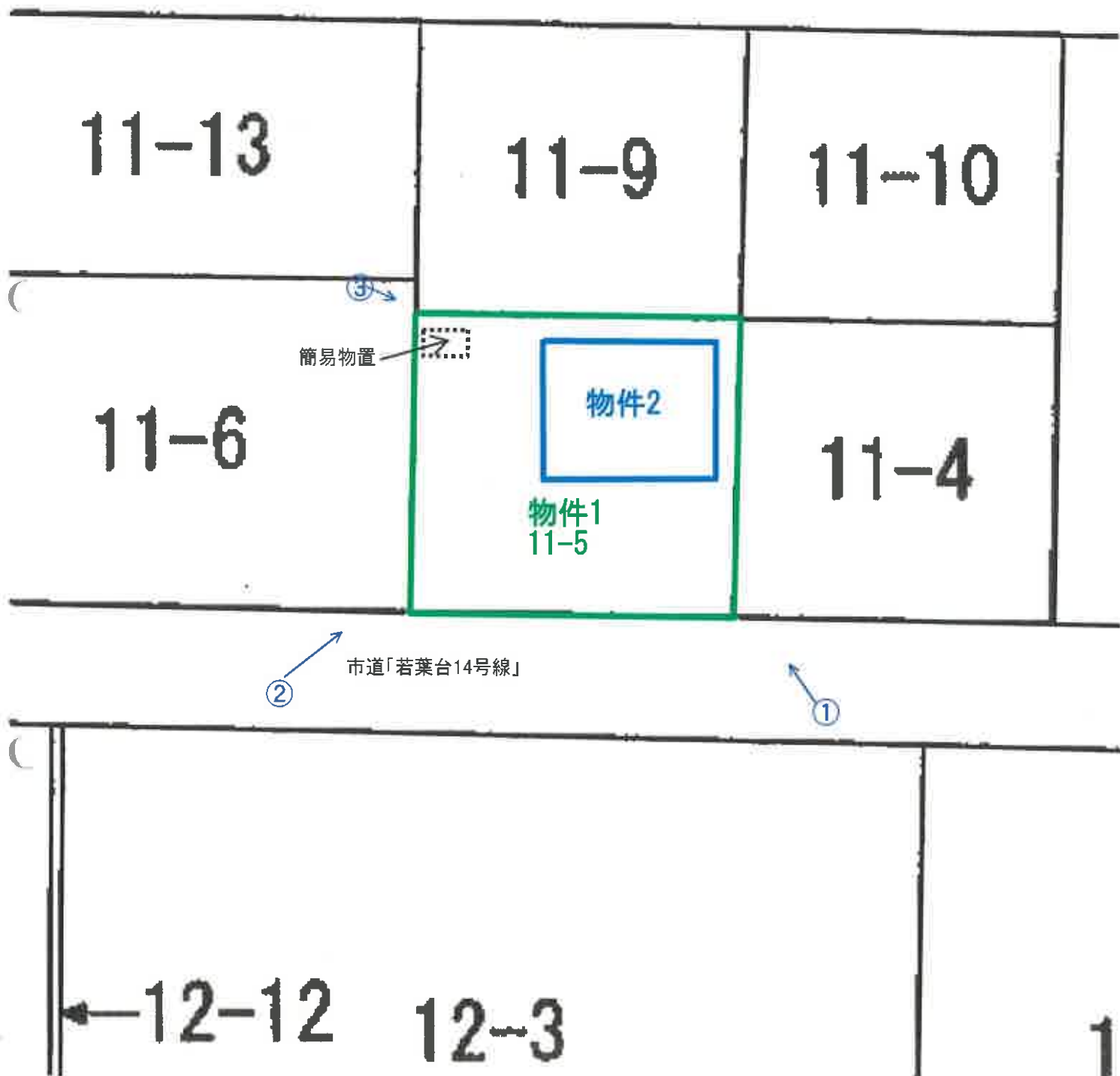
登記官

(1/1)

(6 枚目)

土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載

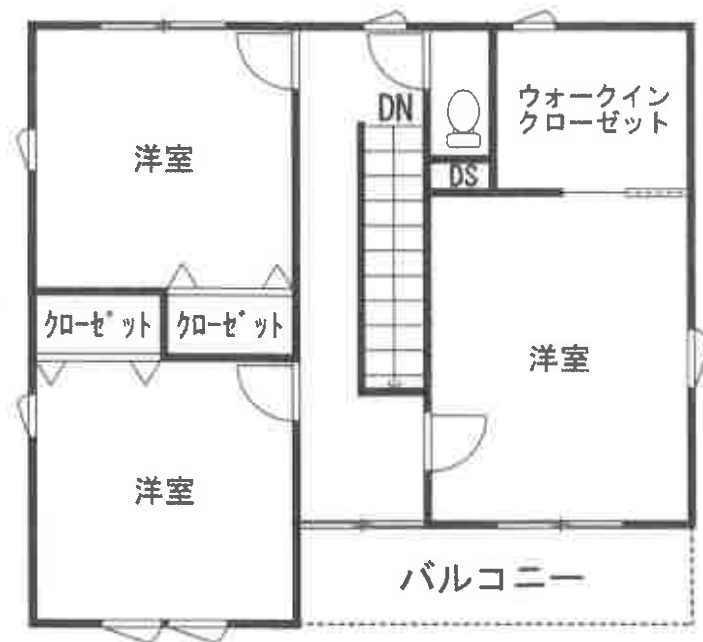
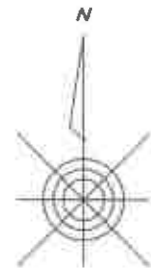


←○写真撮影位置方向・写真番号

(7 枚目)



建物間取図
物件 2



物件2



物件1

No. 1

簡易物置(目的外動産)

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

簡易物置(目的外動産)

No. 3



物件2:1階リビングダイニングキッチン の状況

No. 4



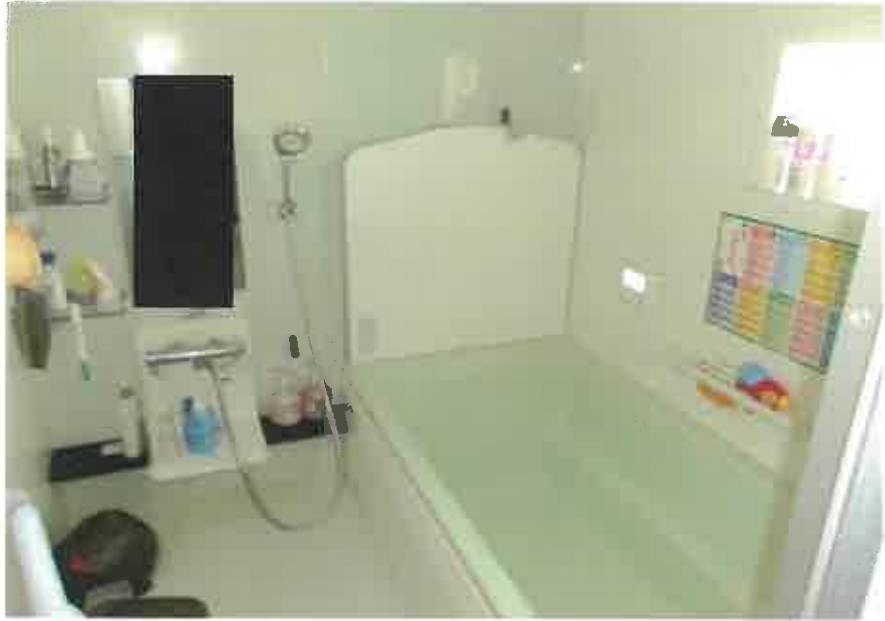
物件2:1階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階洋室の状況

No. 6



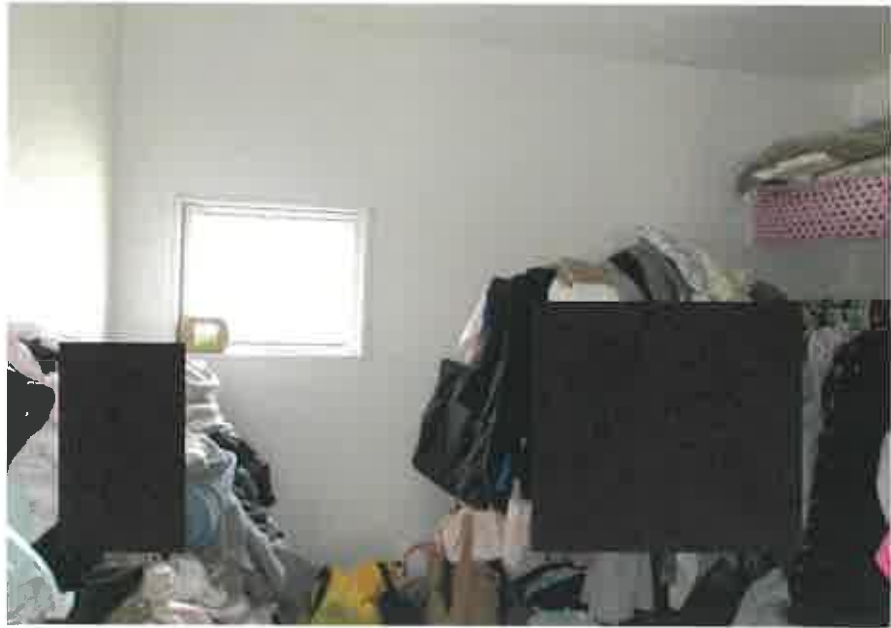
物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 8



物件2:2階ウオークインクローゼットの状況

No. 9



物件2:2階南西側洋室の状況

No. 10



物件2:1階北西側洋室の状況

No. 11

令和7年(ケ)第34号
令和7年10月21日 現地調査
令和7年11月17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 浩二

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,120,000円
物件2 (建物)	金12,580,000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 地目 地積	いわき市若葉台二丁目 11番5 宅地 247.64㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市若葉台二丁目 11番地5 11番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 66.24㎡ 2階： 67.07㎡ 計： 133.31㎡	
番号	特記事項		
	<p>付属資料の図示は、概略の位置関係を記載したものであり、必ずしも各物件の位置や範囲を確定し、証明するものではない。</p>		

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	JR常磐線「いわき」駅の南方約5.9km（道路距離、以下同じ。） いわき市立中央台北小学校まで約2.7km 商業施設：マルトニュータウン店まで約2.1km	
付近の状況	当該地域は、平地区中心部への接近性に優れ、高台に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化調整区域 ー 50% 80% 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
面地条件	間口 約16.5m、奥行 約15m、地積 247.64㎡ ほぼ正方形、中間画地、東側の一部は道路面より約0.9m高い。	
接面道路の状況	南側 幅員約6.0m 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、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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 物件1土地の北西角付近に簡易物置（目的外動産）が存する。	

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4月7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 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気、給排水衛生設備 その他 : 太陽光発電設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 66.24㎡ 2階 : 67.07㎡ 計 : 133.31㎡ *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	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	<p>①現地調査において、各部屋衣類など物であふれかえってはいるが、物件2建物は築7年の築浅物件であるため、特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。</p> <p>②本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>③物件2建物の屋根部分に、太陽光発電のための太陽電池モジュール（ソーラーパネル）が設置されている。詳細については、「現況調査報告書・関係人の陳述等、執行官の意見」参照。</p> <p>④建築確認 確認済証番号 : 第H29確認建築BHCい支0978号 交付年月日 : 平成29年11月17日 完了検査 検査済証番号 : 第H30確済建築BHCい支0061号 交付年月日 : 平成30年4月18日</p>

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	45,100	1.05	247.64	0.90	10,550,000

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30

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
 $45,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \approx 45,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：101% (各画地の配置・利用の状態)

行政的條件：100%

格差率：101%

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：105% (方位)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：105%

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	240,000	133.31	0.54	17,280,000

ウ 現 価 率 :

物件2

- 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	10,550,000	1.00	0.35	法定地上権	3,690,000
合計					3,690,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、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	10,550,000	-3,690,000	/	1.00	0.60	4,120,000
2	17,280,000	+3,690,000	1.00	1.00	0.60	12,580,000
一括価格 (合計)						16,700,000

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 いわきー30

所 在 : いわき市若葉台1丁目19番16
価 格 : 45,600円/㎡
位 置 : 「いわき」駅まで道路距離で約5.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 50% 容積率 80%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅団地

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,701,604円

物件2 : 6,859,450円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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

登記年月日：昭和52年9月6日

0237031

11-4, 11-5, 11-7 ~ 11-10

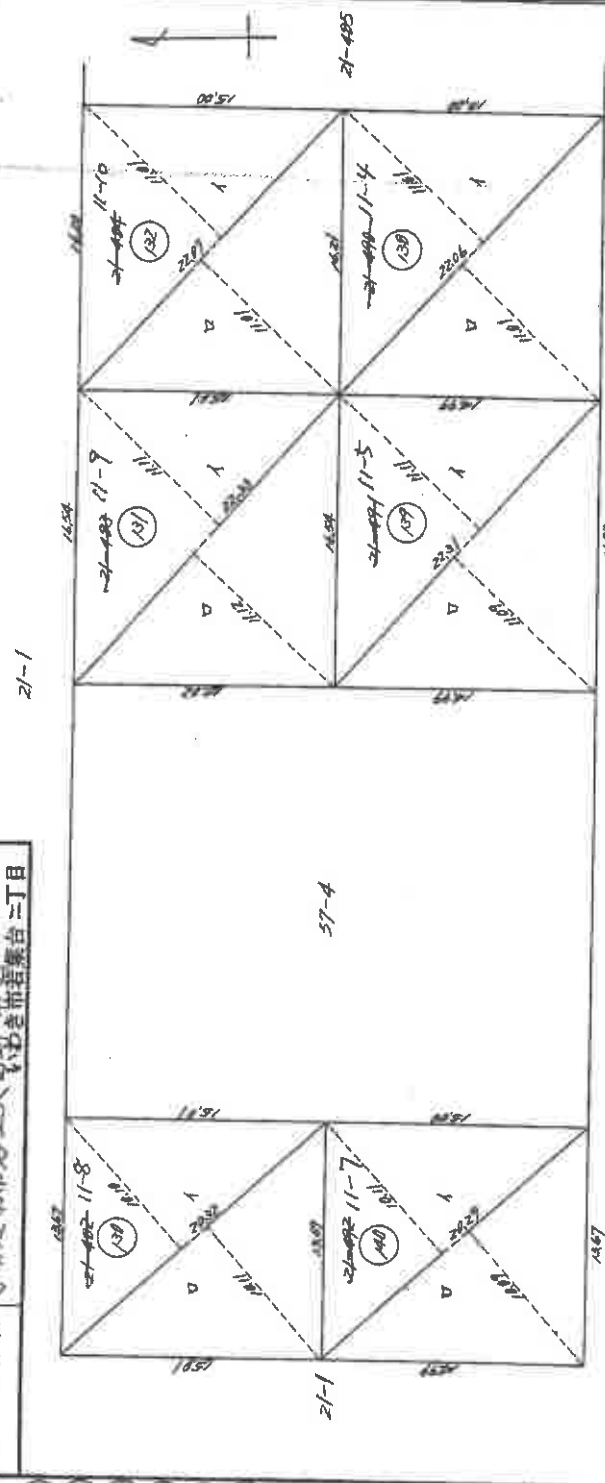
地番

21-482, 21-483, 21-484, 21-485

土地の所在

いばき市若工次町新築台二丁目

地積測量図



作製年月日
昭和52年8月29日

作製者

申請人

区画番号	区画名称	面積	形状	備考
(4)	21-482 11-8	1571	△	
(4)	21-483 11-9	1654	△	
(4)	21-484 11-5	1654	△	
(4)	21-485 11-4	1654	△	
(5)	21-482 11-7	1571	△	
(5)	21-483 11-6	1654	△	
(5)	21-484 11-3	1654	△	
(5)	21-485 11-2	1654	△	
(6)	21-482 11-1	1571	△	
(6)	21-483 11-2	1654	△	
(6)	21-484 11-1	1654	△	
(6)	21-485 11-3	1654	△	
(7)	21-482 11-10	1571	△	
(7)	21-483 11-11	1654	△	
(7)	21-484 11-10	1654	△	
(7)	21-485 11-11	1654	△	
(8)	21-482 11-9	1571	△	
(8)	21-483 11-10	1654	△	
(8)	21-484 11-9	1654	△	
(8)	21-485 11-10	1654	△	
(9)	21-482 11-8	1571	△	
(9)	21-483 11-9	1654	△	
(9)	21-484 11-8	1654	△	
(9)	21-485 11-9	1654	△	
(10)	21-482 11-7	1571	△	
(10)	21-483 11-8	1654	△	
(10)	21-484 11-7	1654	△	
(10)	21-485 11-8	1654	△	
(11)	21-482 11-6	1571	△	
(11)	21-483 11-7	1654	△	
(11)	21-484 11-6	1654	△	
(11)	21-485 11-7	1654	△	
(12)	21-482 11-5	1571	△	
(12)	21-483 11-6	1654	△	
(12)	21-484 11-5	1654	△	
(12)	21-485 11-6	1654	△	
(13)	21-482 11-4	1571	△	
(13)	21-483 11-5	1654	△	
(13)	21-484 11-4	1654	△	
(13)	21-485 11-5	1654	△	
(14)	21-482 11-3	1571	△	
(14)	21-483 11-4	1654	△	
(14)	21-484 11-3	1654	△	
(14)	21-485 11-4	1654	△	
(15)	21-482 11-2	1571	△	
(15)	21-483 11-3	1654	△	
(15)	21-484 11-2	1654	△	
(15)	21-485 11-3	1654	△	
(16)	21-482 11-1	1571	△	
(16)	21-483 11-2	1654	△	
(16)	21-484 11-1	1654	△	
(16)	21-485 11-2	1654	△	

(A3をA4に縮小)

縮尺 1/100

040

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(福島県地方自治会連合会)

令和7年8月4日

福島県地方自治会連合会

登記年月日：平成30年4月25日

建物各階平面図

各階平面図

家屋番号 11-5

建物の所在 いわき市若葉台二丁目11番地5



床面積

①	9.100 x 8.826	82.1075
②	3.840 x 1.365	4.0686
計		67.0761

床面積 67.07 m²

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (福島県地方自治局いわき支局管理)
 令和7年8月4日 字津宮地方自治局

縮尺 1/500

申請人

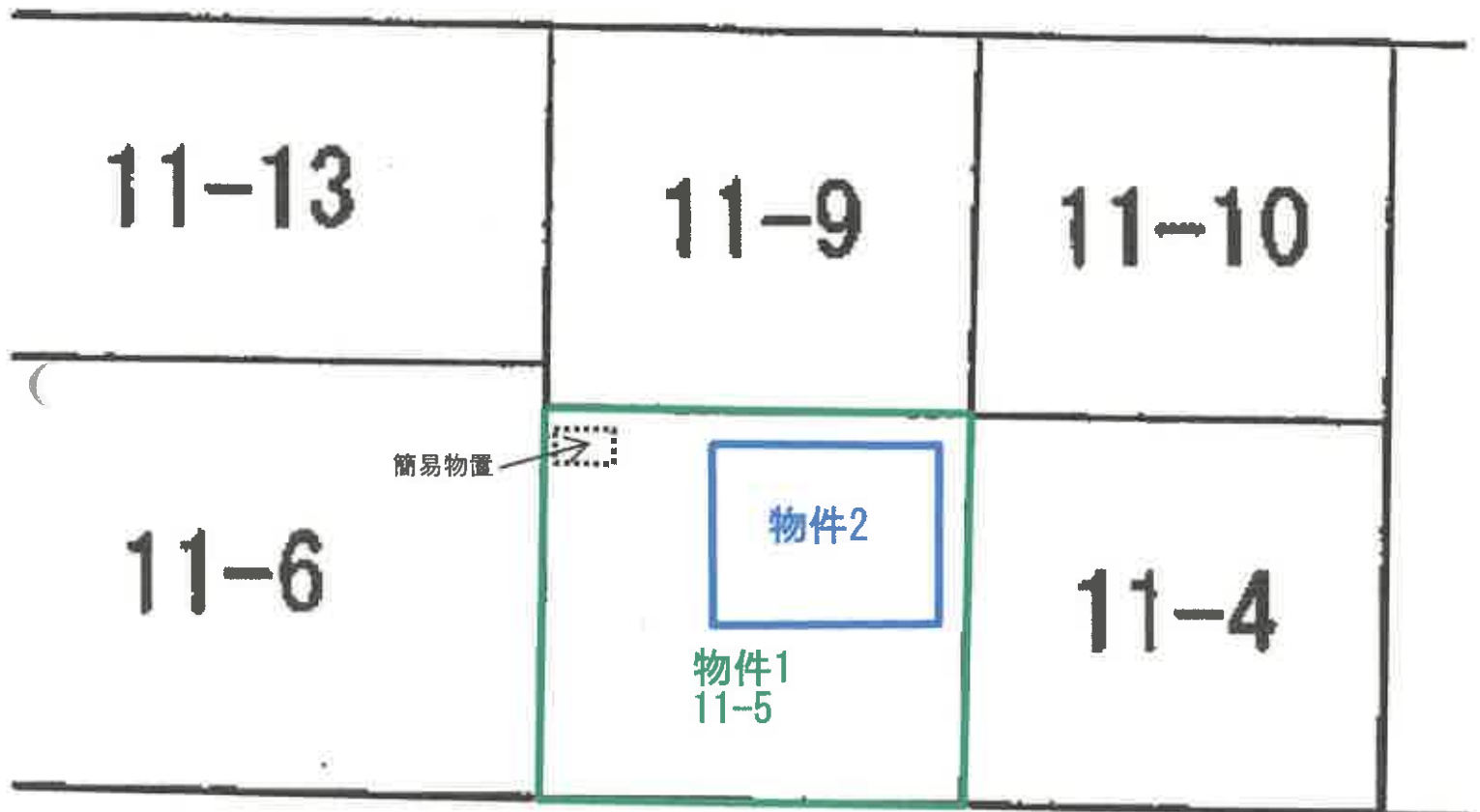
縮尺 1/250

作成者

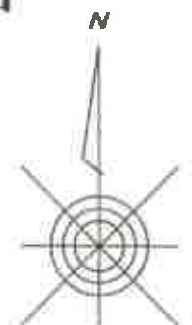
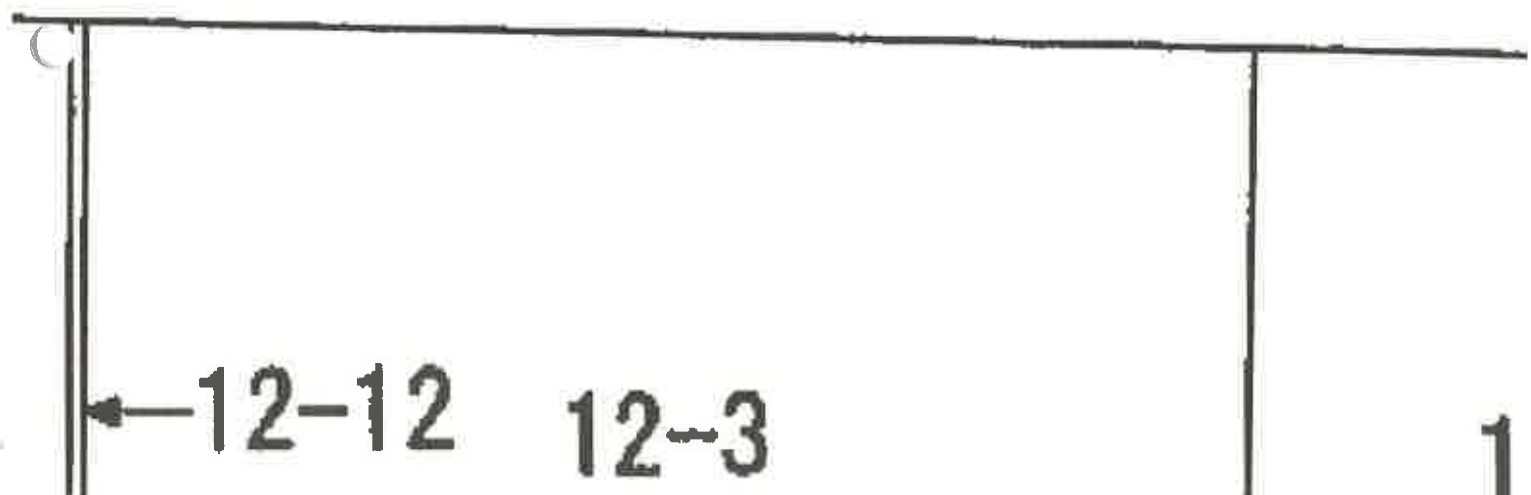
(A3をA4に縮小)

土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載



市道「若葉台14号線」



1

建物間取図 物件 2

