

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市常磐湯本町宝海 |
| | 地 番 | 126番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市常磐湯本町宝海 126番地8 |
| | 家屋 番号 | 126番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.00平方メートル
2階 60.00平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月19日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 誉 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市常磐湯本町宝海
地 番 1 2 6 番 8
地 目 宅地
地 積 2 3 7 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 いわき市常磐湯本町宝海 1 2 6 番地 8
家屋 番号 1 2 6 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 6 1 . 0 0 平方メートル
2階 6 0 . 0 0 平方メートル



令和 7年(ケ)第 38号

令和 7年10月17日受理

令和 7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宝海 |
| | 地 番 | 126番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市常磐湯本町宝海 126番地8 |
| | 家屋 番号 | 126番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.00平方メートル
2階 60.00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	東角付近に物置(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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。</p> <p>2 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 本土地の北西側に川がありますが、購入後、洪水の被害を受けたことはありません。</p> <p>(4) 本土地の東角付近にある物置は、私が設置した私のものです。</p> <p>3 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物には、私が居住しています。</p> <p>(2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 本建物の1階には、浴室を除き、脱衣所及びトイレを含めた全室に床暖房設備を設置しており、しばらく使用していませんが、問題なく稼働していました。</p> <p>なお、太陽光パネルは設置していません。</p> <p>(5) 本建物内では、犬1匹を10年くらい飼っています。</p> <p>(6) 本建物について、雨漏りや隙間風などなく、特に不具合と感じている箇所もありません。</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

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126番4、126番5、126番6、126番9及び126番10の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。
また、登記上、公衆用道路であるいわき市所有の96番2、100番2及び101番3の各土地、登記上、田である石城郡湯本町（現いわき市）所有の102番2の土地、公図上、「道」と表記されている土地は、筆界未定地であるところ、現況地目は公衆用道路である。
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
 - ・キッチンの換気扇付近の耐火クロスの上部が剥がれているのが見られたが、それ以外には、全体的に特段の損傷や汚損等は見られず、保全状況は良好と認められた。
なお、床暖房の稼働状況は、確認できなかった。
 - ウ 本建物は、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20日(月) 11:20-11:25 12:10-12:15	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年10月21日(火) 15:00-15:10	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年11月5日(水) 14:00-14:40	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)		
<p>■令和7年11月5日</p> <p>目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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たが、在宅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。</p> <p><input type="checkbox"/>令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/>令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

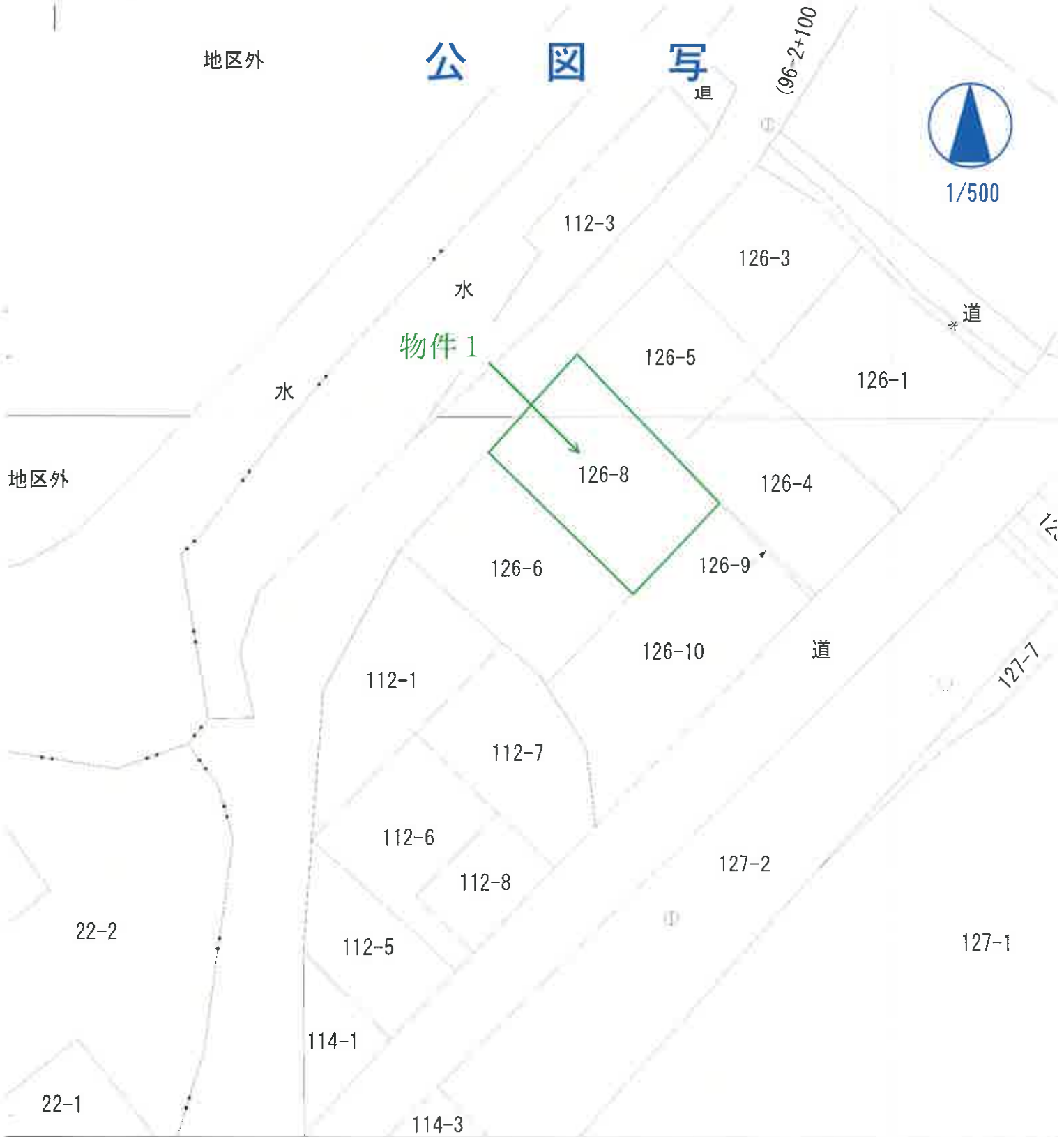
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地区外

写 図 公



1/500



.326 (座標値種別：図上測定)

通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.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

所在	いわき市常磐湯本町宝海			地番	126番8	
1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号 IX	分類 6	地図(法第14条第1項) 枚目)	種類 地籍図

土地建物位置関係図



112-3

126-3

水

物件 1



126-5

物件 2



物置 (動産)

126-4



126-6

126-9



126-10

道

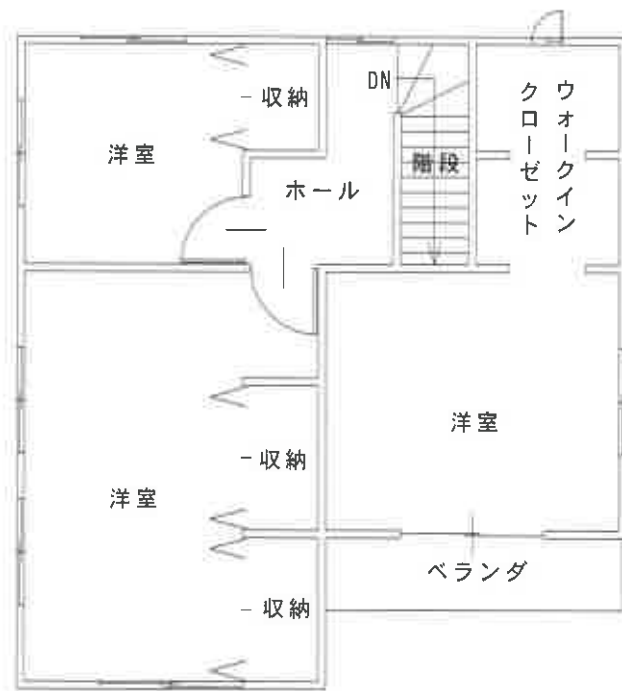
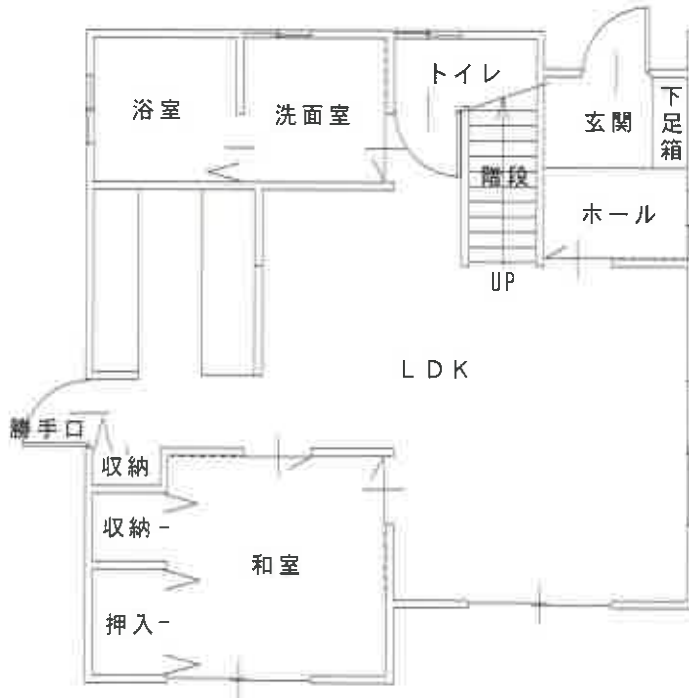
12-1

○写真撮影位置方向・写真番号

112-7

建物間取図

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2:1階リビングダイニングの状況

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階和室の状況

No. 7



物件2:2階南側洋室の状況

No. 8



物件2:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2:2階西側洋室の状況

No. 10

物置(動産)



物件1

No. 11

令和7年(ケ)第38号
令和7年11月5日現地調査
令和7年11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9,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,020,000円
物件2 (建物)	金6,300,000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 地目 地積	いわき市常磐湯本町宝海 126番8 宅地 237.60㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市常磐湯本町宝海 126番地8 126番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階： 61.00㎡ 2階： 60.00㎡ 計： 121.00㎡	
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	JR常磐線「湯本」駅の北西方約2.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市常磐支所まで約1.6km いわき市立湯本第二小学校まで約750m いわき市立湯本第三中学校まで約800m マルトSC湯本店まで約3.3km	
付近の状況	湯本川沿いに戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。戸建住宅以外は、共同住宅、駐車場等が見られる。	
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無し
画地条件	間口約12.5m、奥行約19.3m、地積237.60㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 北西側道路とほぼ等高接面する。	
接面道路の状況	北西側 幅員約4.2m 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。 隣接土地は、戸建住宅、道路である。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり (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	<p>①洪水浸水想定区域（想定最大規模 浸水0.5m～3.0m未満） 湯本川沿岸が家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されており、上記市道及び物件1土地の一部も当該区域にかかっていると思われる。（いわき市河川洪水ハザードマップ）</p> <p>②東角付近に物置（動産）が存する。</p> <p>③地割れや陥没などは見られなかった。</p>
------	---

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126番8
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20年12月10日 新築 経 過 年 数 : 17年 経済的残存耐用年数 : 13年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラーベスト 外 壁 : ALC板 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、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 : 61.00㎡ 2階 : 60.00㎡ 計 : 121.00㎡ ※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	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。 (1) 建物外部 ・特段の損傷、汚損等は見られなかった。 (2) 建物内部 ・キッチンの換気扇付近の耐火クロスの上部が剥がれている。 ・それ以外は、全体的に特段の汚損、損傷等は見られず、保全状況は良好と認める。 ・床暖房の稼働状況は確認できなかった。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	35,900	1.01	237.60	0.90	7,750,000

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-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 39,000\text{円/m}^2 & \times 99.6 / 100 & \times 100 / 106 & \times 100 / 102 & = & 35,900\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：106%（方位）

◇地域格差：街路条件：102%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格差率：102%

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：101%（方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：101%

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	121.00	0.28	7,790,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 17年
- b 経済的残存耐用年数 13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 28%

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

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
	7,750,000		1.00	0.35	法定地上権
1	7,750,000	1.00	0.35	法定地上権	2,710,000

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	7,750,000	- 2,710,000	/	1.00	0.60
2	7,790,000	+ 2,710,000	1.00	1.00	0.60	6,300,000
一括価格 (合計)						9,320,000

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 地価公示価格 いわき-17

所 在 : いわき市常磐湯本町宝海89番5
価 格 : 39,000円/m²
位 置 : 「湯本」駅まで道路距離で約2.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 272m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,075,420円
物件2 : 3,718,983円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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

地区外

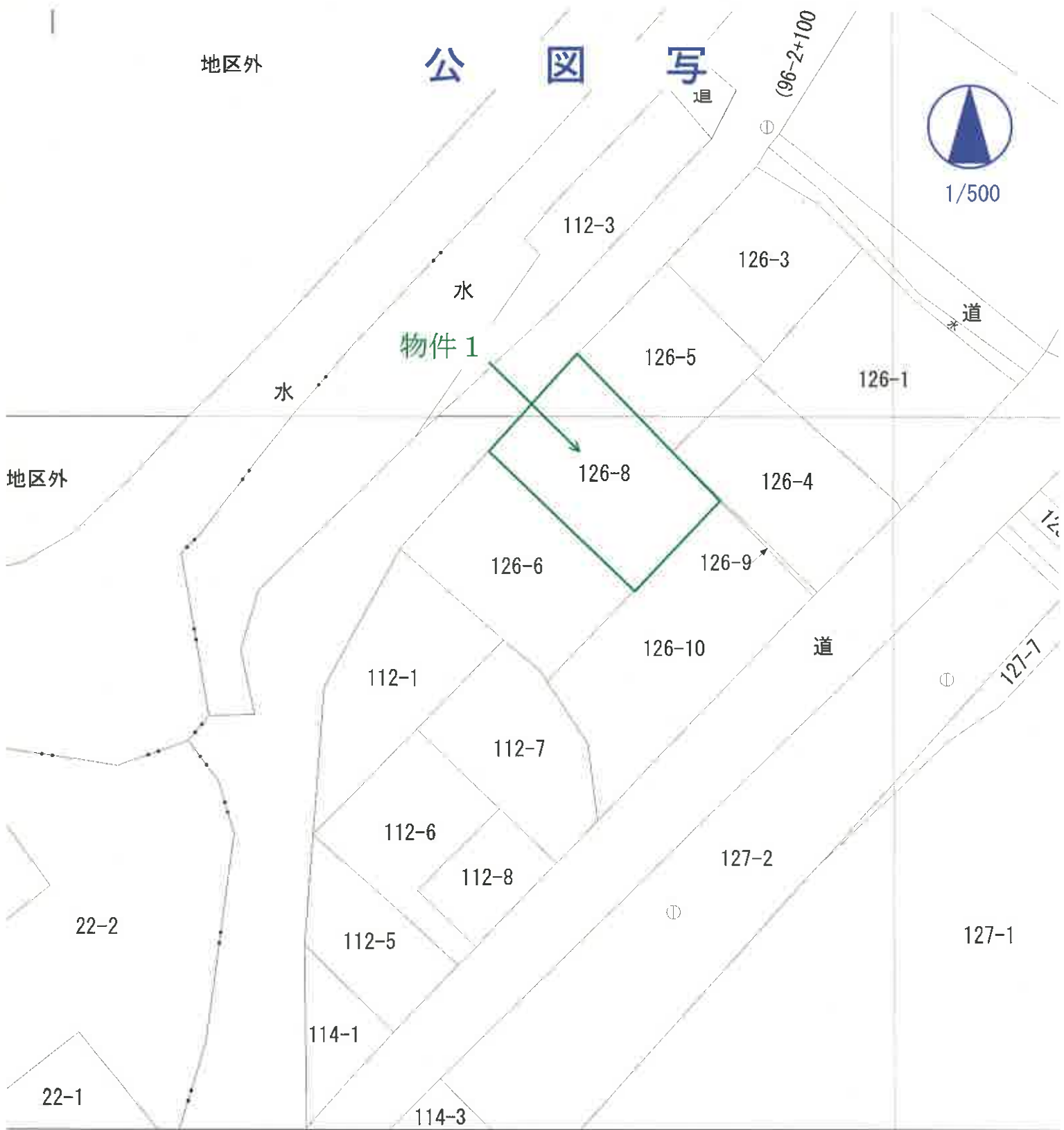
写 図 公

道

(96-2+100)



1/500



.326 (座標値種別：図上測定)

通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.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

所在	いわき市常磐湯本町宝海			地番	126番8	
1/500	精度区	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	

登記年月日：平成19年11月6日

0109249

報告書NO.0700026

②126-6 ⑦126-6 ~ 126-10 ⑩126-6 ~ 126-10
H19.11.6
地積測量図

地番 126-6, 126-8
126-9, 126-10

土地の所在 いわき市常盤湯本町宝畑

求積表 「日本測地系による」

地番	① 126-6(A)		DX	DMD	積面積
NO.	X	Y			
38	112783.606	89775.032	-8.698	-8.180	71.149640
36	112774.908	89766.852	-17.150	-20.820100	
54	112776.122	89766.062	2.781	-21.418	-59.563458
59	112778.903	89762.584	8.595	-34.786	-298.985670
50	112787.498	89752.694	9.352	-36.320	-339.664640
37	112796.850	89761.050	-13.244	-13.982	185.177608
合計面積					-462.706620
合計地積					231.353100
合計地積					231.35 m ²

地番	② 126-8(B)		DX	DMD	積面積
NO.	X	Y			
38	112783.606	89775.032	13.244	-13.982	-185.177608
37	112796.850	89761.050	9.351	-19.609	-183.363759
63	112806.201	89769.405	-9.240	-2.071	19.136040
33	112796.951	89778.588	-1.204	8.308	-10.002832
32	112795.757	89779.784	-3.454	12.932	-44.657128
35	112792.303	89783.212	-8.697	6.180	-71.141460
合計面積					-475.216747
合計地積					237.6083735
合計地積					237.60 m ²

地番	③ 126-9(C)		DX	DMD	積面積
NO.	X	Y			
31	112783.601	89792.473	-0.322	-0.303	0.097556
34	112783.279	89792.170	9.024	-9.564	-86.305536
35	112792.303	89783.212	3.454	-21.950	-75.815300
32	112795.757	89779.784	-12.156	-12.689	154.247484
合計面積					-7.775786
合計地積					3.8878930
合計地積					3.88 m ²

地番	④ 126-10(D)		DX	DMD	積面積
NO.	X	Y			
52	112761.448	89771.638	21.831	20.532	448.234092
34	112783.279	89792.170	9.024	32.106	289.724544
35	112792.303	89783.212	-8.697	14.968	-130.176596
38	112783.606	89775.032	-8.698	-1.392	12.107616
36	112774.908	89766.852	-5.834	-5.780	33.720520
53	112769.074	89770.544	-7.626	-0.994	7.580244
合計面積					651.190320
合計地積					330.5951600
合計地積					330.59 m ²

総合面積 803.4447365 m²

基準点座標値「日本測地系による」

点名	X座標	Y座標
A.1	112778.196	89740.752
T-2	112765.255	89775.266
T-2-2	112802.163	89765.536



平成19年10月6日 登記

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

縮尺 1/250
申請人

(平成19年10月31日作製)

製作者 (福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年10月16日

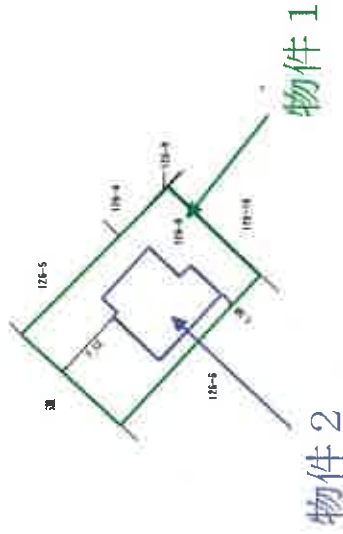
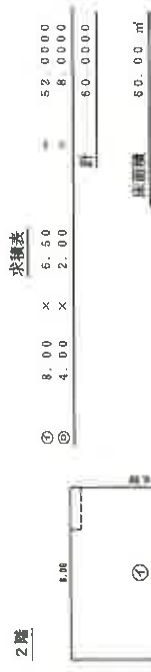
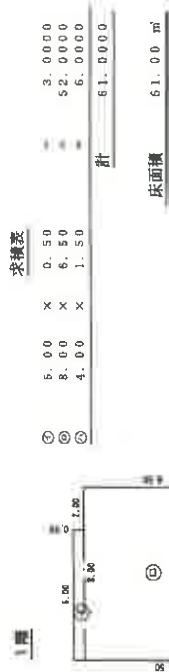
建物平面図

各階平面図

0391507

家屋番号 126-8

建物の所在 いわき市常磐湯本町宝海126番地8



縮尺 1/500

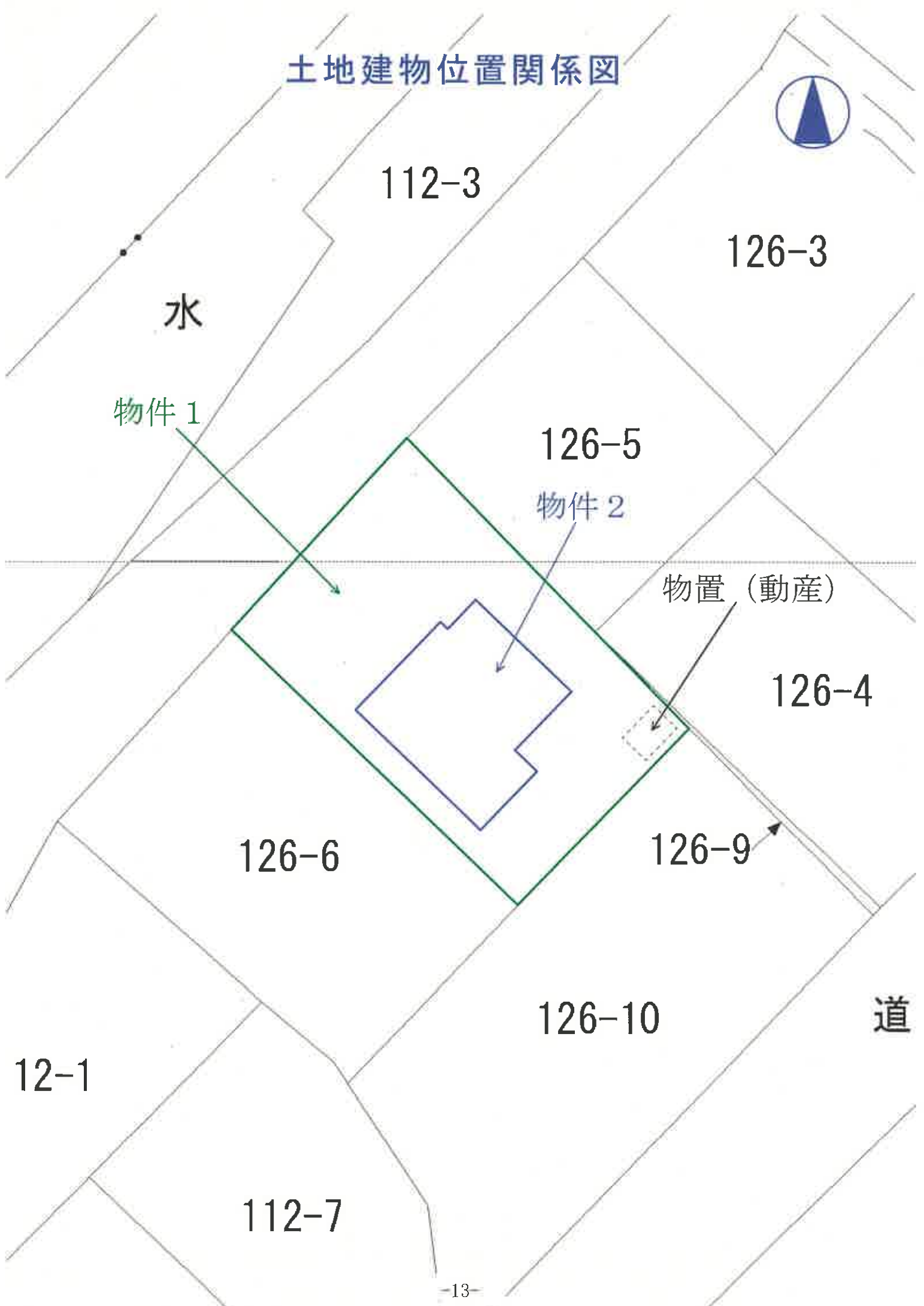
縮尺 1/250

申請人

作成者

(株)高崎市工務局建築課

土地建物位置関係図



建物間取図

物件 2

