令和　７年（ケ）第　　１７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　８年　４月１４日　午前　８時３０分から
令和　８年　４月２１日　午後　５時００分まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　４月２８日　午前１０時００分
福島地方裁判所いわき支部売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　５月１２日　午前１０時００分
福島地方裁判所いわき支部</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の保証の提供方法</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td>☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～21	39,420,000 31,536,000	一括	7,884,000	556,449	0
1	1,580,000				
2	10,900,000				
3	1,270,000				
4	1,210,000				
5	3,080,000				
6	1,040,000				
7	10,510,000				
8	800,000				
9	1,090,000				
10	770,000				
11	160,000				
12	1,380,000				
13	970,000				
14	550,000				
15	1,910,000				
16	270,000				
17	340,000				
18	90,000				
19	740,000				
備考					

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
20	370,000				
21	390,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１１９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１３７．００平方メートル

２　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１４９番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６１０１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１２．００平方メートル

４　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７５．００平方メートル

５　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番４

物　件　目　録

地　　目　原野

地　　積　１７２８平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

６　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５０番

地　　目　山林

地　　積　５８５平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

７　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘１４９番地１、１１９番地５、１５０番地、１５３番地４、１５３番地１、１５３番地３

家屋　番号　１４９番１

種　　類　旅館

構　　造　木造スレート葺渡廊下付２階建

床　面　積　１階　１０７４．９１平方メートル
２階　　３５７．０４平方メートル

（現況）

床　面　積　１階　約１０８７．４２平方メートル
２階　約　３５３．０８平方メートル

（附属建物）

物　件　目　録

符　　号　１

種　　類　休憩室

構　　造　木造草葺平家建

床　面　積　２１．５３平方メートル

（現況）

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　約４１．４５平方メートル

符　　号　２

種　　類　食堂

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　６７．７４平方メートル

８　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１１９番１

地　　目　宅地

地　　積　４４６．００平方メートル

９　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１１９番２

地　　目　宅地

地　　積　６１１．００平方メートル

１０　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

物　件　目　録

地　　番　　１１９番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３４８．００平方メートル

１１　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１１９番４

地　　目　　宅地

地　　積　　７５．００平方メートル

１２　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６２５．３９平方メートル

１３　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４３８．００平方メートル

１４　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５２番２

地　　目　　雑種地

地　　積　　２５０平方メートル

（現況）

物　件　目　録

地　　目　宅地

１５　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番６

地　　目　原野

地　　積　８６６平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

１６　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番７

地　　目　雑種地

地　　積　１２１平方メートル

１７　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番５

地　　目　雑種地

地　　積　１５４平方メートル

１８　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番９

地　　目　雑種地

地　　積　４０平方メートル

物　件　目　録

１９　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　１５３番８

　　地　　目　原野

　　地　　積　３３８平方メートル

　（現況）

　　地　　目　雑種地

２０　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　１４０番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　４３８３平方メートル

２１　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　１４０番１

　　地　　目　山林

　　地　　積　４６５４平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１７号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月　５日
福島地方裁判所いわき支部
裁判所書記官　誉　田　　薫

１　不動産の表示
【物件番号１～２１】
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１～２１】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，８，９】
売却対象外建物（家屋番号１１９番５）が本件土地上に存在する。売却対象外建物の敷地部分につきＡが占有している。Ａの占有権原は使用借権と認められる。
その余の部分につき、本件所有者株式会社喜楽屋が占有している。
【物件番号２～６，１２～１５，１９，２０，２１】
本件債務者株式会社喜楽屋が占有している。株式会社喜楽屋の占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号７，１０，１１，１６，１７，１８】
本件所有者株式会社喜楽屋が占有している。

５　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，３，４，８～１２，１４，１６～１８】
本件各土地は，売却対象外の土地（地番１４９番２）への通行のため利用されている。
【物件番号１～６，８～２１】

売却対象外の土地（上ノ原３６番、３７番等）を通行のため利用している。

【物件番号３，４，８～１２，１４，１６～１８】

本件各土地は通路として利用されている。

《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。

令和　７年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１１９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１３７．００平方メートル

２　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１４９番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６１０１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１２．００平方メートル

４　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７５．００平方メートル

５　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番４

令和　７年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

地　　目　原野

地　　積　１７２８平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

６　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５０番

地　　目　山林

地　　積　５８５平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

７　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘１４９番地１、１１９番地５、１５０番地、１５３番地４、１５３番地１、１５３番地３

家屋　番号　１４９番１

種　　類　旅館

構　　造　木造スレート葺渡廊下付２階建

床　面　積　１階　１０７４．９１平方メートル
２階　　３５７．０４平方メートル

（現況）

床　面　積　１階　約１０８７．４２平方メートル
２階　約　３５３．０８平方メートル

（附属建物）

物　件　目　録

符　　号　１

種　　類　休憩室

構　　造　木造草葺平家建

床 面 積　２１．５３平方メートル

（現況）

構　　造　木造瓦葺平家建

床 面 積　約４１．４５平方メートル

符　　号　２

種　　類　食堂

構　　造　木造瓦葺平家建

床 面 積　６７．７４平方メートル

８　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１１９番１

地　　目　宅地

地　　積　４４６．００平方メートル

９　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１１９番２

地　　目　宅地

地　　積　６１１．００平方メートル

１０　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

物　件　目　録

地　　番　　１１９番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３４８．００平方メートル

１１　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１１９番４

地　　目　　宅地

地　　積　　７５．００平方メートル

１２　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　６２５．３９平方メートル

１３　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４３８．００平方メートル

１４　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５２番２

地　　目　　雑種地

地　　積　　２５０平方メートル

（現況）

物　件　目　録

地　　目　宅地

１５　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番６

地　　目　原野

地　　積　８６６平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

１６　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番７

地　　目　雑種地

地　　積　１２１平方メートル

１７　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番５

地　　目　雑種地

地　　積　１５４平方メートル

１８　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番９

地　　目　雑種地

地　　積　４０平方メートル

物　件　目　録

１９　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１５３番８

地　　目　原野

地　　積　３３８平方メートル

（現況）

地　　目　雑種地

２０　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１４０番２

地　　目　山林

地　　積　４３８３平方メートル

２１　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　１４０番１

地　　目　山林

地　　積　４６５４平方メートル

令和　７年（ケ）第　１７号
令和　７年　８月　４日受理
令和　７年１２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　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　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１１９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１３７．００平方メートル

　　所有者　株式会社喜楽屋

２　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１４９番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　６１０１平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１２．００平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６７５．００平方メートル

物　件　目　録

所有者　Ａ

５　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５３番４

地　　目　　原野

地　　積　　１７２８平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５０番

地　　目　　山林

地　　積　　５８５平方メートル

所有者　Ａ

７　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘１４９番地１、１１９番地５、１５０番地、１５３番地４、１５３番地１、１５３番地３

家屋　番号　　１４９番１

種　　類　　旅館

構　　造　　木造スレート葺渡廊下付２階建

床　面　積　　１階　１０７４．９１平方メートル
２階　　３５７．０４平方メートル

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　休憩室

構　　造　木造草葺平家建

床 面 積　21．53平方メートル

符　　号　2

種　　類　食堂

構　　造　木造瓦葺平家建

床 面 積　67．74平方メートル

所有者　株式会社喜楽屋

8　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　119番1

地　　目　宅地

地　　積　446．00平方メートル

所有者　株式会社喜楽屋

9　所　　在　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　119番2

地　　目　宅地

地　　積　611．00平方メートル

所有者　株式会社喜楽屋

物　件　目　録

１０　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１１９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４８．００平方メートル

　　所有者　株式会社喜楽屋

１１　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１１９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．００平方メートル

　　所有者　株式会社喜楽屋

１２　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２５．３９平方メートル

　　所有者　Ａ

１３　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４３８．００平方メートル

　　所有者　Ａ

物　件　目　録

１４　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５２番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２５０平方メートル

　　所有者　Ａ

１５　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番６

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　８６６平方メートル

　　所有者　Ａ

１６　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２１平方メートル

　　所有者　株式会社喜樂屋

１７　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

　　地　　番　　１５３番５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１５４平方メートル

物　件　目　録

所有者　株式会社喜樂屋

１８　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５３番９

地　　目　　雑種地

地　　積　　４０平方メートル

所有者　株式会社喜樂屋

１９　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１５３番８

地　　目　　原野

地　　積　　３３８平方メートル

所有者　Ａ

２０　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１４０番２

地　　目　　山林

地　　積　　４３８３平方メートル

所有者　Ａ

２１　所　　在　　いわき市常磐白鳥町勝丘

地　　番　　１４０番１

地　　目　　山林

地　　積　　４６５４平方メートル

物　件　目　録

所有者　A

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１～６
現況地目	■宅地（物件１～６）　□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	□所有者　■その他の者Ａ　■債務者 債務者が本件各土地上に下記建物を所有し、占有している。 Ａが物件１土地上に目的外建物を所有し、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	物件２～６の各土地につき、債務者の占有権原は使用借権と認める。 物件１の土地につき、Ａの占有権原は使用借権と認める。 物件２土地の北西側付近に、受水槽及びオイルタンク（いずれも工作物）が存する。
建物	物件７
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） ■主である建物 ■床面積：１階　１０８７．４２㎡（概測） ２階　３５３．０８㎡（概測） 計　１４４０．５０㎡（概測） ■附属建物符号１ ■構造：木造瓦葺平家建　■床面積：４１．４５㎡（概測）
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旅館（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

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８～１９
現況地目	■宅地（物件８～１５）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） ■雑種地（物件１６～１９）　□山林　　（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	□所有者　■その他の者Ａ　■債務者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■債務者が更地の状態で占有している。 ■Ａが物件８及び物件９の各土地上に目的外建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件１２～１５、物件１９の各土地につき、債務者の占有権原は使用借権と認める。 物件８、物件９の各土地につき、Ａの占有権原は使用借権と認める。 物件９土地の北東側付近に排水処理制御盤（工作物）が存する。
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
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）
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

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２０、２１
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林（物件２０、２１）　□ □
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　■債務者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■上記の者が山林の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件２０、物件２１の各土地につき、債務者の占有権原は使用借権と認める。
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
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）
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

目的外建物の概況（物件１、８、９関係）	
所在	いわき市常磐白鳥町勝丘１１９番地５、１１９番地１、１１９番地２
家屋番号	□ない（未登記）　■１１９番５
種類	□居宅　■店舗・居宅　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造かわらぶき２階建
床面積（概略）	１階　５０．３０㎡ ２階　７０．９３㎡
所有者	□土地所有者 ■その他の者Ａ　□不明
建築時期	■昭和１８年１０月１３日ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者Ｂ　□不明
その他の事項	附属建物符号１ 種　類　居宅 構　造　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積　６９．８２㎡

（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
■ いわき市常磐支所経済土木課温泉財産区係担当者	（８月１９日いわき市役所常磐支所で面談し事情聴取） １　いわき湯本温泉郷区域内にある温泉旅館や事業所、一般家庭に対して、いわき市では温泉給湯事業を実施しており、当係が担当します。 ２　温泉給湯の申し込みは、①温泉が引ける場所かどうか又は給湯の条件等を当係の窓口で確認、②市指定事業者より工事を行う事業者を決め、③申請書一式を提出、④市からの新設許可を得て市へ給湯加入金を納入し、⑤給湯装置の設置工事を行う、という流れです。 ３　給湯加入金は、温泉給湯の許可を受ける際に必要な金員で、使用目的が旅館やホテル等で使用する場合の営業用であれば、３，０５５，５５０円と定められています。 ４　３以外に、温泉使用料として、営業用の場合、従量使用料１立方メートルにつき２１６円の費用負担が生じます。 ５　本件土地の買受人は、３の給湯加入金につき、いわき市に納入する必要はありません。債務者が過去に温泉旅館として営業していたため、温泉権に関連する債務等については土地に付随していると考えられ、既にいわき市に納入されているのと同じ効果が発生しています。本件土地を購入等された方から給湯加入金の返還を求められた場合、いわき市が返金することはありません。 ６　債務者は、喜楽苑の名称を使用して温泉旅館を営業していましたが、いわき市は喜楽苑に対し、温泉使用料の未納金として、令和７年８月１９日現在、３２５，９４４円の債権があります。本件土地建物の買受人等にその支払義務は無いと思いますが、未納金がある場合にはその場所に、具体的には喜楽苑が使用していた旅館施設に温泉給湯をいたしません。 ７　債務者または喜楽苑から、温泉給湯を止めるために必要な廃業届は提出されていません。 ８　債務者への具体的な温泉給湯のパイプや施設は、物件１６土地、物件１８土地付近を通って、物件２土地上の物件７主である建物のホテル本館西側部分まで、南から北に向けて埋設等により設置されています。 ９　本件土地建物で温泉使用に関する事柄があれば、必ず当係まで問い合わせてください。
■ 日本中央競馬会競走馬リハビリテーションセンター総務担当者	（８月１９日いわき市常磐白鳥町の日本中央競馬会競走馬リハビリテーションセンターで面談し事情聴取） １　私は、債務者が所有する物件１８土地の西隣の隣接地、Ａが所有する物件２土地及び物件１９土地の北隣、西隣の各隣接地を所有する日本中央競馬会の職員です。 ２　物件２土地、物件１８土地及び物件１９土地と日本中央競馬会が所有する土地の境界について、特段の問題はありません。 ３　公道から喜楽苑に至るためには、日本中央競馬会の所有するいわき市常磐白鳥町上ノ原３６番等を利用する必要があります。過去に、債務者から、使用許可申請をいただいて許可するという手続きをとっていました。喜楽苑の周囲には、日本中央競馬会競走馬リハビリテーションセンターがあり、馬が音に敏感な動物であること、その用途や予想される交通量、車両の規模等を勘案して、個別に審査する必要があったためです。現在は、特別に許可を求めることはしていませんが、今後、喜楽苑の土地建物を購入等された方には、日本中央競馬会に道路の通行に関する通知あるいは相

（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
	談をされたくお願いします。 4　物件１９及び物件１５の各土地内には、温泉利用のための配管パイプ等が、日本中央競馬会所有土地を通過したうえで設置されています。 5　喜楽苑への水道の引き込みについて、喜楽苑の北側、釜ノ前団地から引き入れて通水していると思われます。喜楽苑内からの下水処理については、どのような手段に寄っているか分かりません。
■　A代理人弁護士	（８月２２日電話により事情聴取） 1　私は、株式会社喜楽屋が破産手続を行っていたときの株式会社喜楽屋の破産申立代理人であり、本件についてはAの代理人として関与する予定です。（執行裁判所に８月２９日委任状提出） 2　Aは業務等のため、物件所在地での現況調査期日に出席することはできません。 3　本件建物に関する竣工時の提出図面があるので、参考送付いたします。 4　本件土地建物は、株式会社喜楽屋が破産するまで、喜楽苑という名称を用いて、温泉旅館として運営されていました。業務内容、建物の詳細について、元支配人が把握していたところですが、同人は亡くなり、これまでの経過を詳細に把握している者はおりません。
■　鉱泉権所有者	（８月２７日電話連絡により事情聴取） 1　私は、物件２土地の内側に、１４９番２鉱泉地の土地を所有している者です。喜楽苑では、温泉と共に鉱泉による風呂を提供して営業していました。私に使用料を払い、鉱泉を引き込んで利用していました。 2　東日本大震災により、鉱泉を引き込む設備が土砂の流入等で壊れました。この設備は、債務者が管理していて、喜楽苑の隣接地で旅館を営業している有限会社春木屋旅館でも利用していました。債務者が利用していた部分は修繕し使えるはずですが、震災後は利用しておらず、有限会社春木屋旅館でも、債務者が修繕・利用をしないため使えず、利用されていない時期から以降の使用料はいただいていません。 3　今後、喜楽苑の土地建物を購入した所有者等から鉱泉権利用の申出があれば、使用料について相談のうえ利用していただくことは可能です。
■　債務者特別代理人	（９月２日物件所在地で面談し事情聴取） 1　私は債務者の特別代理人です。 2　本件土地建物について、特別代理人の職制上、物件の位置、権利関係を詳細に把握はしていませんが、土地として、物件１、８～１１、１６～１８、建物として、物件７が債務者の所有であり、当該土地建物を第三者に貸したり、無償で使用させたりはしていません。
■　A代理人弁護士	（９月２日電話により事情聴取） 1　A所有名義の物件２～物件６、物件１２～物件１５、物件１９～物件２１は、その所有名義のとおり、Aが所有しています。債務者以外の第三者に貸したり、無償で利用させたりしていません。 2　物件１、物件８、物件９の上にある目的外建物は、Bが建て、その後Bの親族からAが相続したものですが、朽廃しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
	（１１月１８日電話により事情聴取） １　Ａ所有名義の物件２～物件６、物件１２～物件１５、物件１９は、債務者が旅館の一部として使用していました。その占有権原は使用借権です。物件２０、物件２１も山林として債務者が占有しており、占有権原は使用借権です。 ２　目的外建物は朽廃しており、Ａが建物を使用することはありませんが、目的外建物に出入りするためには、物件８、物件９、物件１０、物件１１、物件１２、物件１４、物件３、物件４、物件１７、物件１６、物件１８を通路として使用することになります。 ３　目的外建物は、買受人に無償で譲渡するなど、早期に処分することを考えています。 ４　目的外土地である１４９番２鉱泉地に出入りするためには、物件１、物件８、物件９、物件１０、物件１１、物件１２、物件１４、物件３、物件４、物件１７、物件１６、物件１８を通路として使用することになります。

（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１～６、８～１９の各土地について

ア　物件１～６の各土地上の登記建物は、物件７建物である。物件１、物件８及び物件９の各土地上の登記建物は、「目的外建物の概況」記載の建物である。物件１０～１９の各土地上の登記建物はない。

イ　本各土地に隣接する各土地の登記上の地目及び所有者は次のとおりであり、現況地目も次の記載のとおりである。各隣接地との境界について問題となる状況は確認できなかった。

所　在	地目種類	登記所有者	現況地目
勝丘１１８番	宅地	第三者	宅地
勝丘１４７番	山林	日本中央競馬会	山林
勝丘１５４番	山林	第三者	山林
勝丘１５５番１	宅地	第三者	宅地
勝丘１５５番２	宅地	第三者	宅地
勝丘１５６番	宅地	第三者	宅地
上ノ原３８番	牧場	日本中央競馬会	牧場
上ノ原３９番	牧場	日本中央競馬会	牧場

ウ　物件５及び物件１５の各土地は一部がアスファルト敷となっており、アスファルト敷部分について、地割れや陥没等はなかった。アスファルト敷以外の物件５及び物件１５の各土地、物件１から物件４、物件６から物件１４、物件１６から物件１９の本各土地は、草花が繁茂し、地割れや陥没の有無等について、詳細に確認できなかった。

エ　物件２土地の内側に、勝丘１４９番２、登記地目を鉱泉地とする、第三者所有の目的外土地が存在する。現況地目も同様である。公道から目的外土地に出入りするためには、物件１、物件８、物件９、物件１０、物件１１、物件１２、物件１４、物件３、物件４、物件１７、物件１６、物件１８の各土地を通行しなければならず、鉱泉地所有者と協議を行うのが相当である。

オ　関係者によれば、本各土地から公道へ至るためには、物件１８土地から上ノ原３６番、上ノ原３７番の土地を通行し、更に接続されている日本中央競馬会所有の土地（私道）を通行しているとのことである。上ノ原３６番の土地は、登記上、日本中央競馬会所有の牧場であり、上ノ原３７番の土地は、登記上、常磐市大字白鳥（現いわき市）所有の原野である。買受人は、本各土地から公道への通行に関し、隣接地所有者と協議を行うのが相当である。

カ　本各土地は、債務者が喜楽苑との名称で営業していた旅館の敷地にあたる。物件１２土地を低地として物件２土地を高所とする斜度がついた傾斜地であり、物件２０及び物件２１の各土地の西側が谷筋となっている。

キ　物件２土地内には、物件２土地のほぼ中央部分で、旅館の客室から見下ろせる場所に池が設置されており、物件２土地の高所となる北西部分にはオイルタンク及び受水槽（いずれも工作物）が設置されている。物件９土地の北東部分に排水処理制御盤（工作物）が設置されている。

ク　キのオイルタンクについて、灯油の貯蔵状況は確認できなかった。買受人が処分、譲渡、使用再開などを行う場合には、危険物施設としての消防関係法令上の手続が必要となる。

(2)　物件２０及び物件２１の各土地について

ア　本各土地上の登記建物はない。

イ　物件２０土地に南東側で隣接する１３６番の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。物件２１土地に北西側で隣接する１４１番の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目も同様である。物件２０と物件２１の各土地の北東側は、いずれも公図上「道」と表記されており、登記されていない。現況地目は、道路として利用されている公衆用道路である。各隣接地との境界について問題となる状況は確認できなかった。

ウ　本各土地は、樹木、草花が繁茂し、地割れや陥没の有無等について詳細に確認できなかった。

（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

(3)　物件７主である建物について

ア　本件建物は、債務者が喜楽苑との名称で営業していた旅館の建物部分であり、本件土地の形状にあわせ、数棟の建物を階段状の廊下で繋ぎ、浴室が複数設置されている。

イ　建物の各棟を、ホテル本館、ホテル棟、特別室、湯治棟１、ホテル浴室棟、湯治棟２と表記した。正面駐車場からホテル本館に入館でき、ホテル本館より高い位置にホテル棟と湯治棟１が配置され、特別室はさらに高地となる。湯治棟１から低地に下った位置にホテル浴室棟が、さらに下った方向に湯治棟２が配置されている。

ウ　増改築の時期は不明だが、床面積が１階約１０８７．４２㎡、２階約３５３．０８㎡と増改築されていた。

エ　建物外部

・　経年による汚損は見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。

オ　建物内部

・　ホテル本館は、特段の損傷や汚損等は見られず、良好に保全されていた。
・　特別室は、北側和室天井及び床、茶室天井及び床に、それぞれ顕著な損傷が見られた。
・　ホテル棟、湯治棟１は、特段の損傷や汚損等は見られず、良好に保全されていた。
・　ホテル浴室棟は、浴槽部分に水が溜まり、混濁しているが、建物・施設等に特段の損傷や汚損等は見られず、良好に保全されていた。
・　湯治棟２には、特段の損傷や汚損等は見られず、良好に保全されていた。
・　湯治棟２の南側屋外に洞窟風呂が設置されており、周囲に草花が繁茂し、洞窟風呂の形状及び施設利用が可能かどうか確認できなかった。

(4)　物件７附属建物符号１について

増改築の時期は不明だが、床面積が約４１．４５㎡と増築されていた。出入口、壁、床が破損していた。経年による汚れが建物全体に見られた。

(5)　物件７附属建物符号２について

建物の外部及び内部ともに、経年による損傷や汚損が見られた。

(6)　目的外建物について

物件１、物件８、物件９の各土地上に存在し、その敷地利用権は使用借権と認める。

(7)　本件建物は市街化調整区域内の建築物であり、位置的に都市計画法上の用途変更は認められないと考えられる。現在の用途は温泉旅館である。本件建物について、温泉や鉱泉を利用する場合には、いわき市役所への手続、温泉使用料の納付、鉱泉権者への承諾等が必要である。

（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8月4日（月） 13：30 －14：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月6日（水） ：　－　：	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（8月28日受領）
令和7年8月6日（水） ：　－　：	執行官室	いわき市消防本部に対する保有する図面の交付申請（8月13日受領）
令和7年8月6日（水） 11:10　－11：15 15:05　－15：10	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8月7日（木） ：　－　：	執行官室	株式会社福島銀行に対する本件土地建物に関する資料送付依頼（8月12日受領）
令和7年8月19日（火） 13：20 －13：50	いわき市常磐支所経済土木課温泉財産区係	本件土地建物に関連する温泉権について、いわき市常磐支所経済土木課温泉財産区係担当者から事情聴取
令和7年8月19日（火） 14：15 －14：45	日本中央競馬会競走馬リハビリテーションセンター	本件土地建物に関連する接道、境界等について、日本中央競馬会競走馬リハビリテーションセンター担当者から事情聴取

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　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。

■ 令和７年９月２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、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日

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。

□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

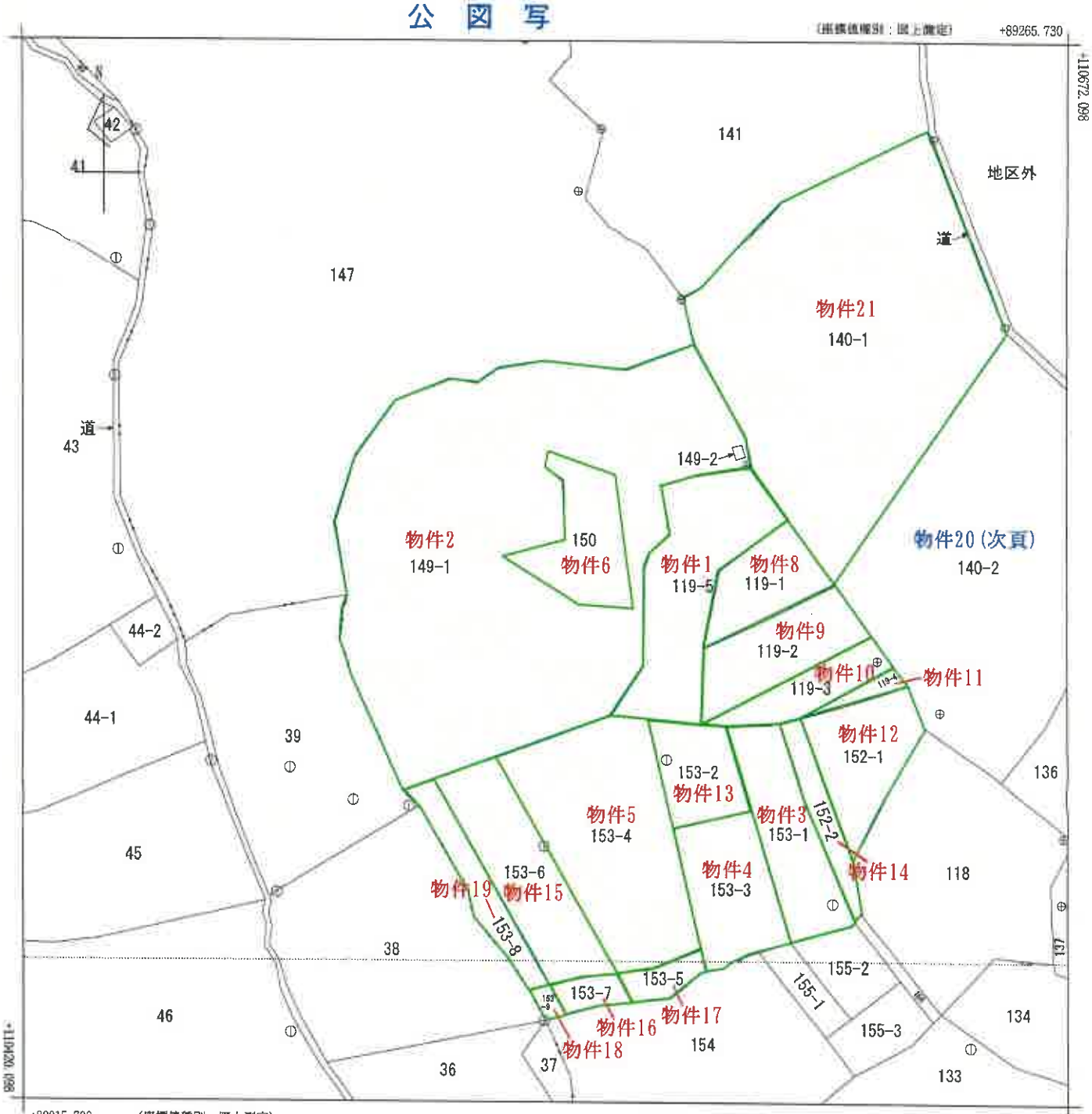
調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月22日（金） 12：00 －12：15	執行官室	弁護士から電話により事情聴取
令和7年8月27日（水） 8：10 －8：20	執行官室	鉱泉権所有者から電話により事情聴取
令和7年9月2日（火） 10：00 －13：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者特別代理人から事情聴取
令和7年9月2日（火） 15：45 －16：00	執行官室	弁護士から電話により事情聴取
令和7年10月20日（月） 9:25 －9:30	福島地方法務局若松支局	公図、全部事項証明書交付申請（同日受領）
令和7年11月18日（火） 15：45 －16：00	執行官室	弁護士から電話により事情聴取
令和7年12月9日（火） 15：50 －16:00 ：	福島地方法務局いわき支局	閉鎖登記簿謄本等交付申請（同日受領）

（特記事項）

（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



(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.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

A３をA４に縮小

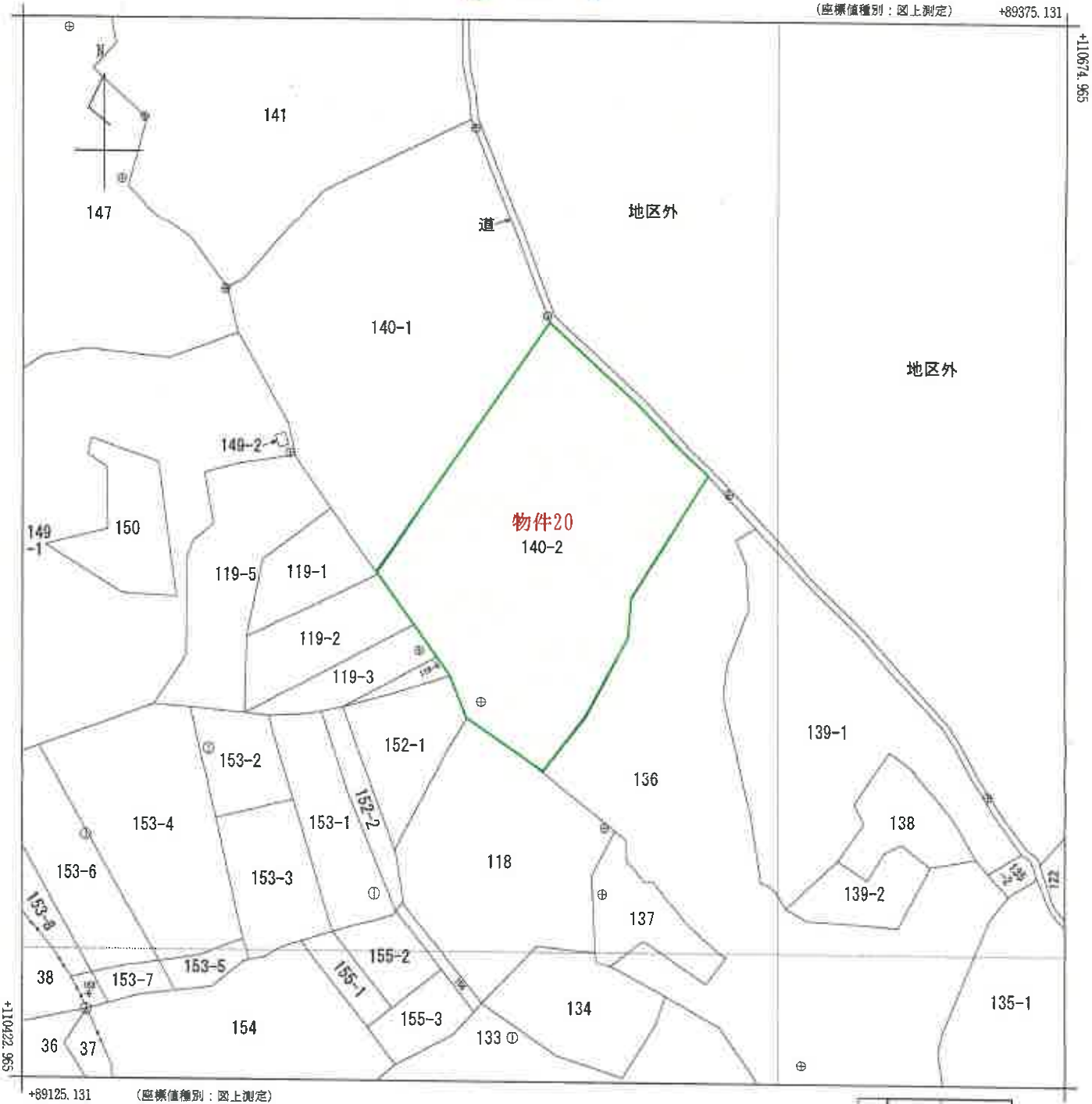
請求部分	所　在	いわき市常磐白鳥町勝丘				地　番	149番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

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。

令和7年4月2日
福島地方法務局いわき支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

公　図　写



(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。

A　常磐白鳥町
上ノ原

A３をＡ４に縮小

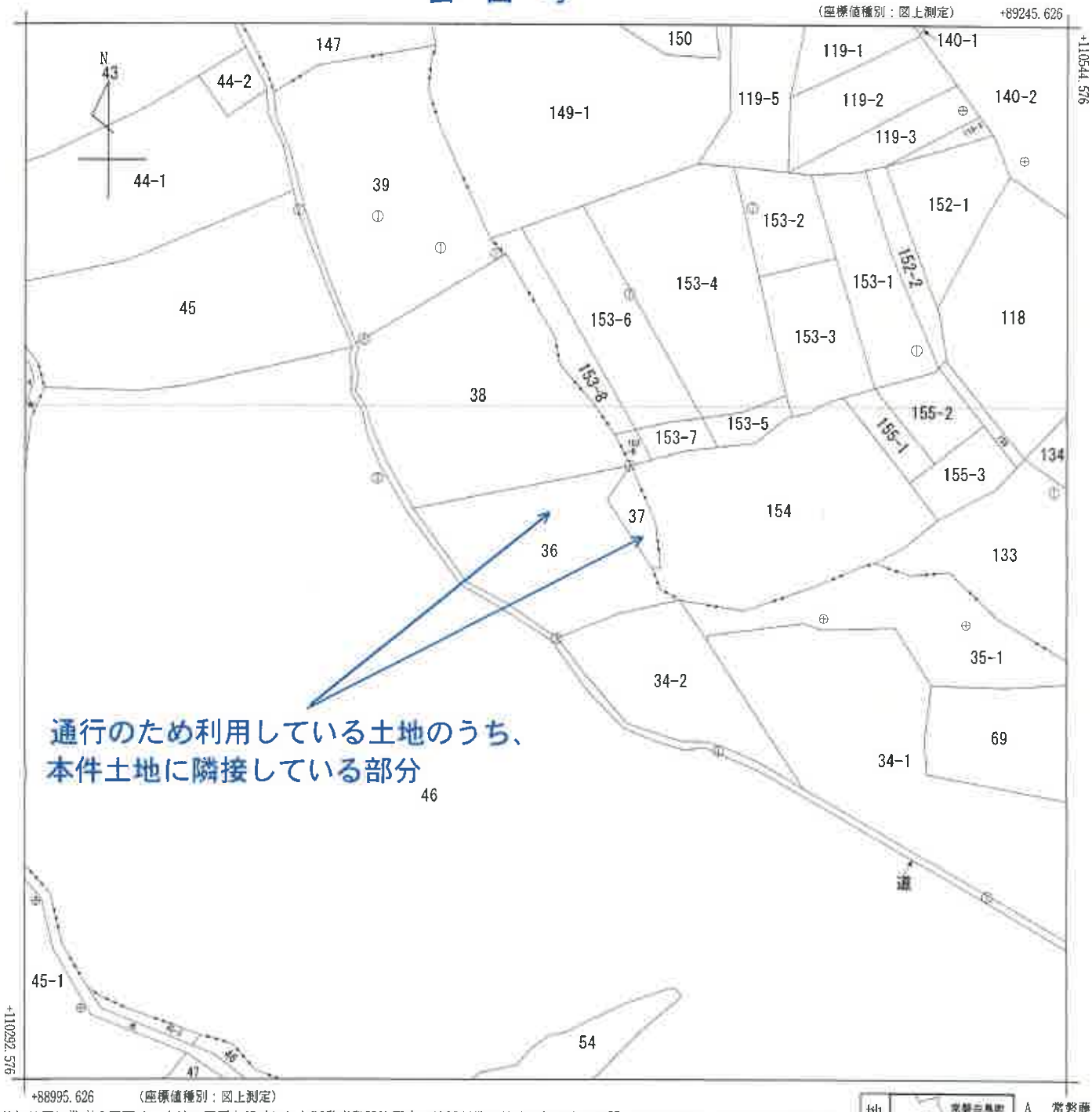
請求部分	所　在	いわき市常磐白鳥町勝丘					地　番	140番2	
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和7年4月2日
福島地方法務局いわき支局
登記官

請求番号：13-4
(1/1)

公　図　写



(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.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

A　常磐藤原町後山

A３をA４に縮小

請求部分	所　在	いわき市常磐白鳥町上ノ原					地　番	36番	
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	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10月20日
福島地方法務局若松支局
登記官 [redacted]

請求番号：3-1
(1/1)

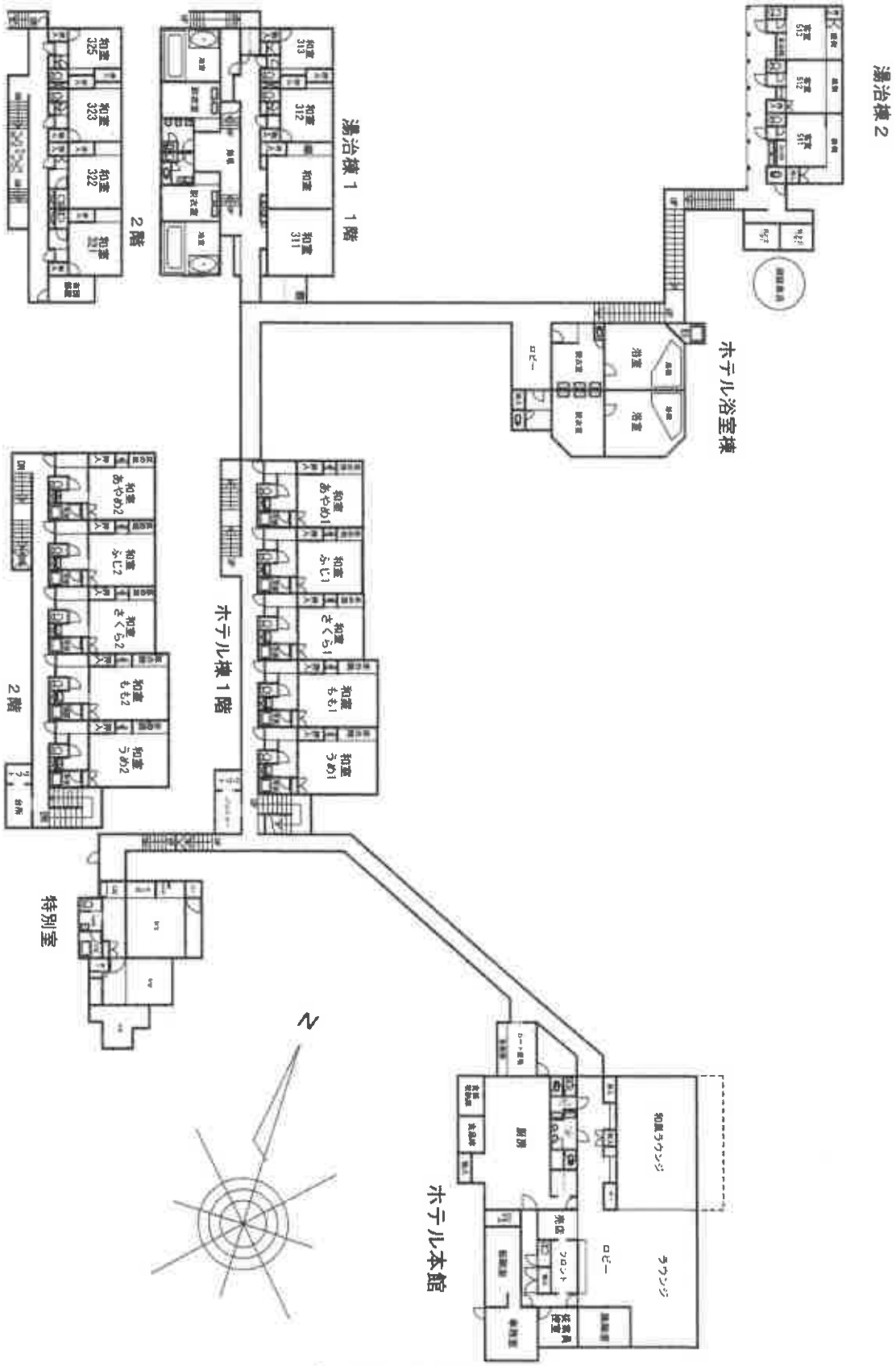
公用

土地建物位置関係図

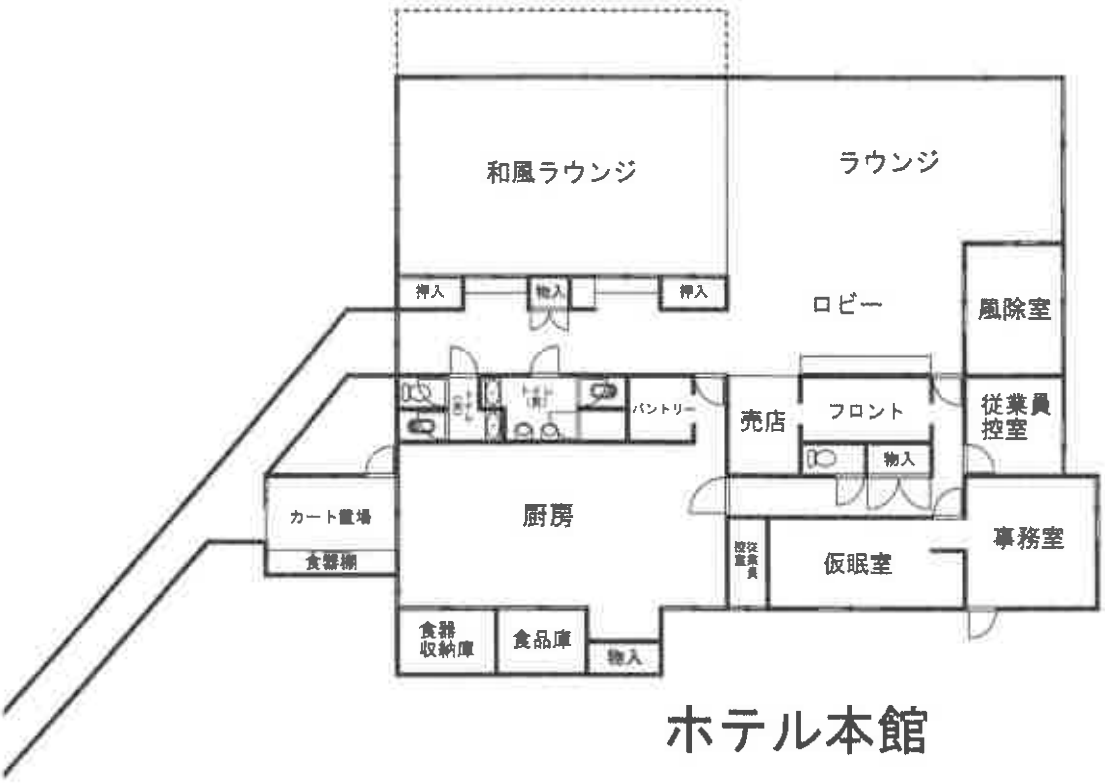
※本図は概略の参考図であり、
正確な位置・形状・面積等を表すものではない。

←○写真撮影位置方向・写真番号

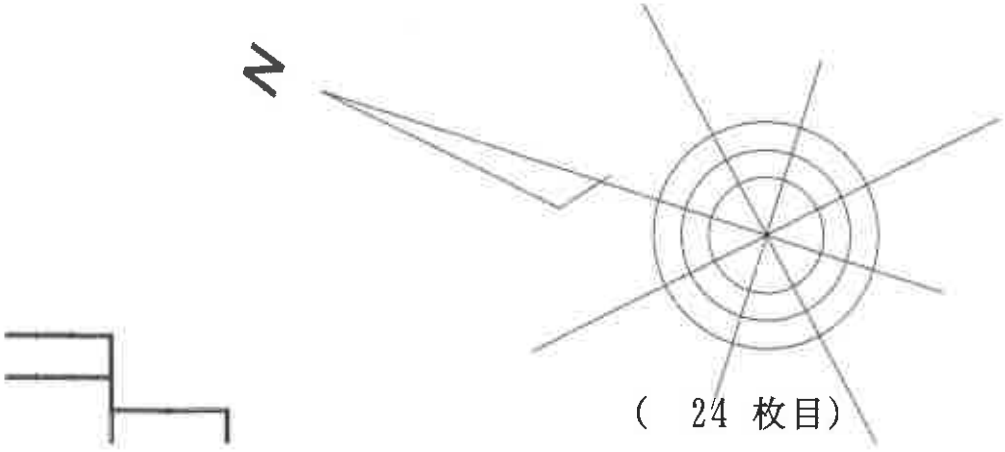
建物間取図
物件７主である建物（全体）

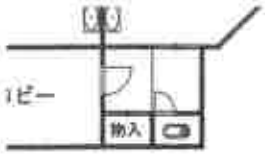


物件７主である建物

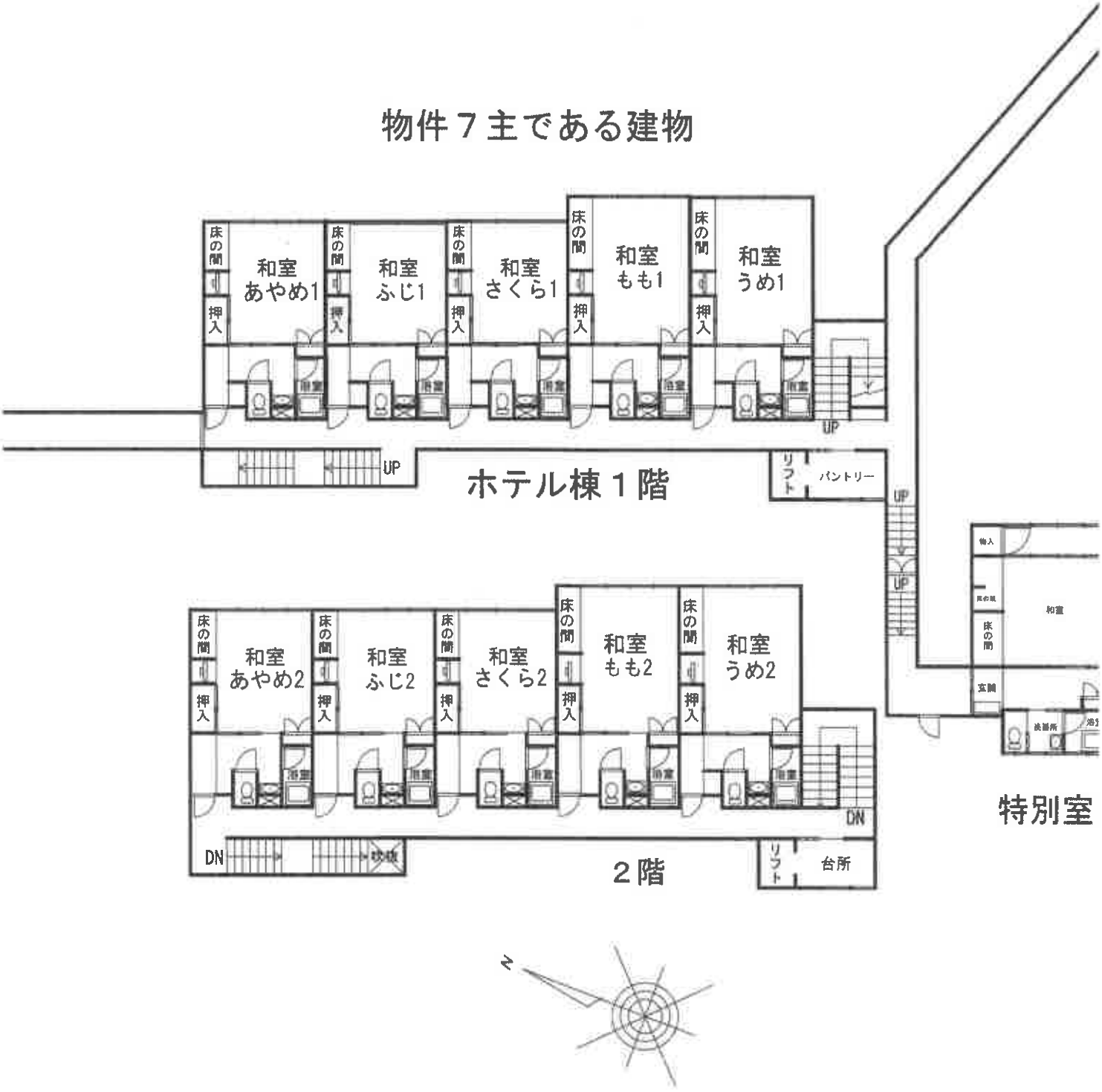


ホテル本館



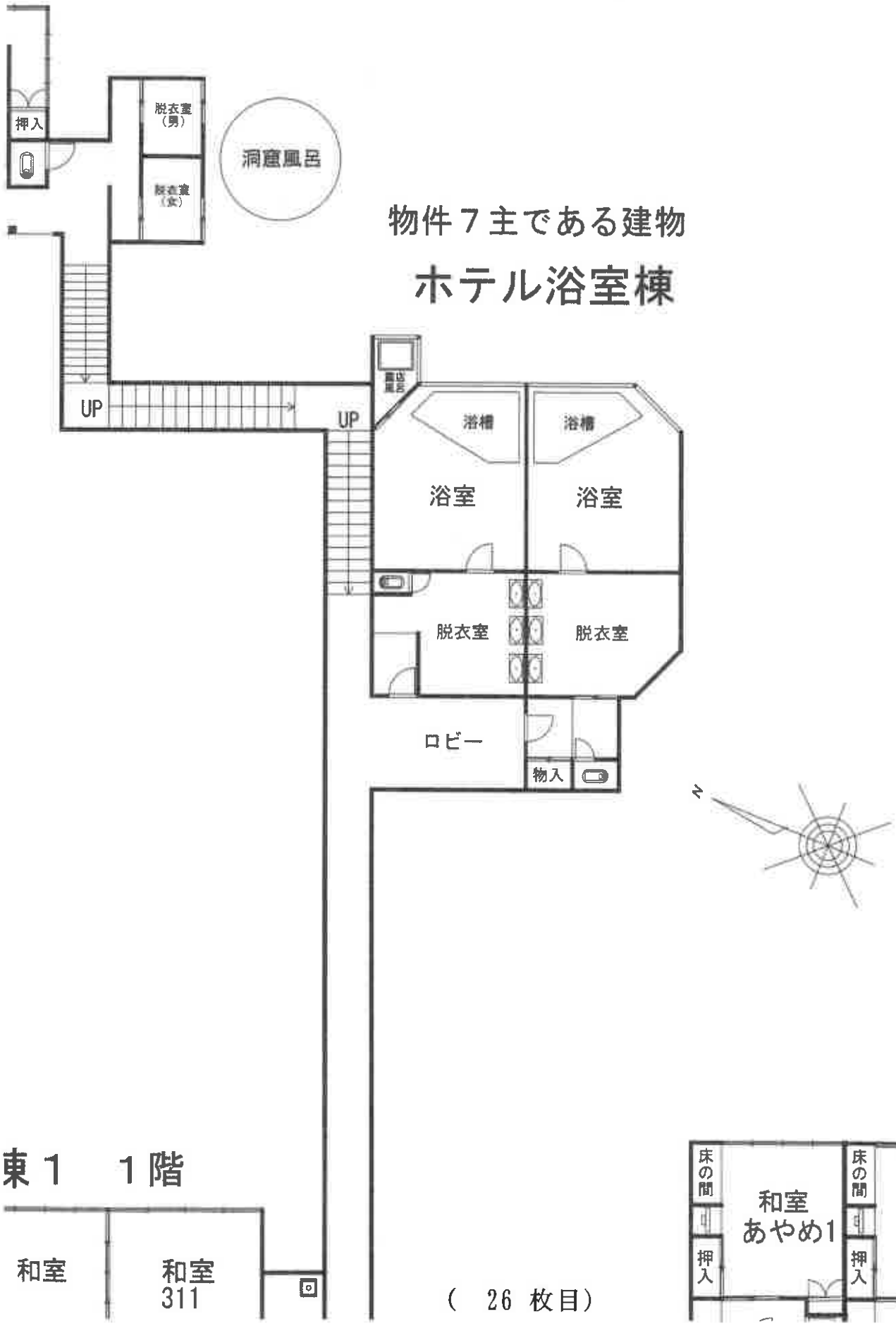

ロビー
物入

物件７主である建物


床の間
押入
和室
あやめ1
ふじ1
さくら1
もも1
うめ1
浴室
UP
ホテル棟１階
リフト
パントリー
物入
和室
玄関
洗面所
特別室
あやめ2
ふじ2
さくら2
もも2
うめ2
DN
2階
台所
N

物件７主である建物

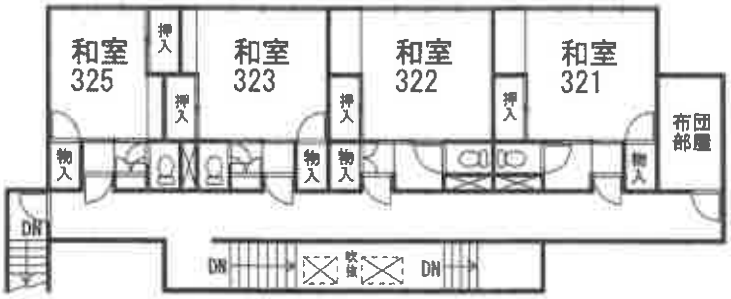
ホテル浴室棟



物件７主である建物

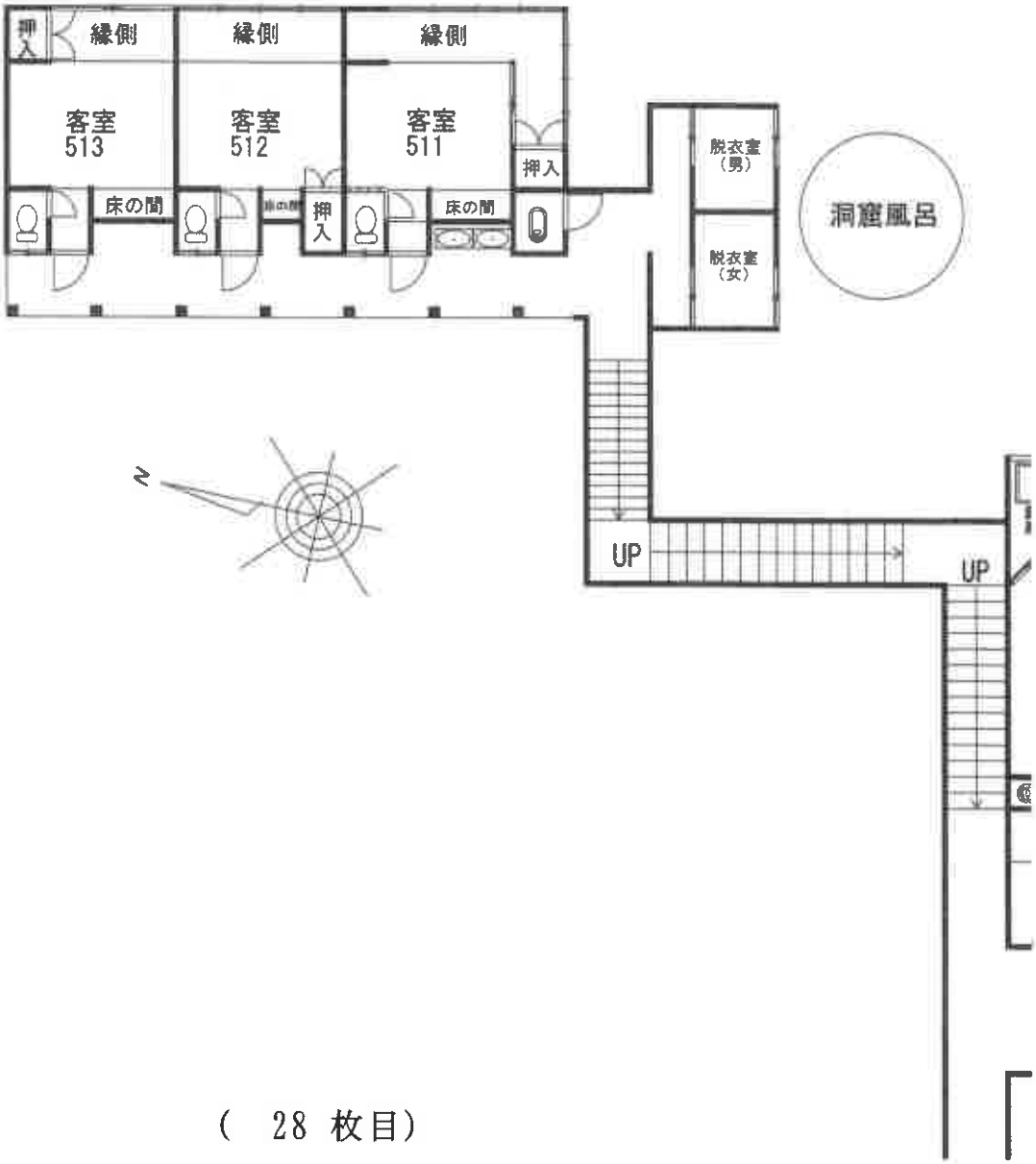
湯治棟１　１階

２階



物件７主である建物

湯治棟２



物件７主である建物
UP
UP
物入
床の間
床の間
和室
和室
茶室
玄関
押入
洗面所
浴室
特別室
DN
N

物件18　　物件16　　No.　1

物件19

物件15　　物件5　　No.　2

物件4

物件5

No. 3

物件7主である建物:ホテル本館

物件5

No. 4

物件7主である建物:ホテル本館　　物件5

No.　5

物件7主である建物:ホテル棟

物件2　　池

No.　6

物件7主である建物:ホテル棟　　物件7主である建物:湯治棟1

池　　物件7主である建物:ホテル浴室棟　　物件2

No.　7

物件7主である建物:ホテル本館

池　　物件2

No.　8

物件7主である建物:湯治棟1

物件6

No. 9

物件2

No. 10

物件2　　物件6

No.　11

物件7主である建物:ホテル棟

物件7主である建物:ホテル浴室棟

物件6

No.　12

物件2　　物件21

No.　13

物件2

No.　14

受水槽(工作物)　　物件2　　No.　15

オイルタンク(工作物)　　物件2　　No.　16

受水槽(工作物)　　物件2

No.　17

物件2

No.　18

物件18　　No.　19

物件17　　物件4　　No.　20

物件17　　No.　21

物件4　　No.　22

物件7附属建物符号1　　No.　23

物件7附属建物符号1　　物件4　　No.　24

物件5　　物件1

物件13

No.　25

物件7附属建物符号2

No.　26

物件3　　物件14　　No.　27

物件12　　No.　28

物件12

No. 29

物件12　　物件20

No. 30

物件11　　物件20　　No.　31

排水処理制御盤(工作物)　　物件20

物件9　　物件10　　No.　32

物件21

物件8

No. 33

物件2

物件21

物件1

目的外土地：149番2

No. 34

物件8

No. 35

目的外建物:主である建物

物件9

No. 36

物件20

No. 37

物件20

No. 38

物件21

No. 39

物件21

No. 40

物件21

No.　41

物件21

No.　42

物件7主である建物:ホテル本館風除室の状況　　No.　43

物件7主である建物:ホテル本館フロントの状況　　No.　44

物件7主である建物:ホテル本館売店の状況　　No.　45

物件7主である建物:ホテル本館東側従業員控室の状況

No.　46

物件7主である建物:ホテル本館事務室の状況　　No.　47

物件7主である建物:ホテル本館仮眠室の状況　　No.　48

物件7主である建物:ホテル本館西側従業員控室の状況

No. 49

物件7主である建物:ホテル本館ラウンジの状況 No. 50

物件7主である建物:ホテル本館和風ラウンジの状況

No. 51

物件7主である建物:ホテル本館厨房の状況

No. 52

物件7主である建物:特別室北側和室の状況

No. 53

物件7主である建物:特別室南側和室の状況

No. 54

物件7主である建物:特別室茶室の状況

No. 55

物件7主である建物:特別室浴室の状況

No. 56

物件7主である建物:ホテル棟1階和室もも1の状況

No. 57

物件7主である建物:ホテル棟1階和室もも1の状況

No. 58

物件7主である建物:ホテル棟1階和室もも1の状況

No. 59

物件7主である建物:ホテル棟1階和室もも1の状況

No. 60

物件7主である建物:ホテル棟1階和室ふじ1の状況　No.　61

物件7主である建物:ホテル棟1階和室ふじ1の状況

No.　62

物件7主である建物:ホテル棟1階和室ふじ1の状況

No.　63

物件7主である建物:湯治棟1　1階和室311及び和室の状況

No.　64

物件7主である建物:湯治棟1　1階和室311及び和室の状況

No.　65

物件7主である建物:湯治棟1　1階和室313の状況

No.　66

物件7主である建物:湯治棟1　1階和室313の状況

No.　67

物件7主である建物:湯治棟1　南側脱衣室の状況

No.　68

物件7主である建物:湯治棟1　1階南側浴室の状況

No.　69

物件7主である建物:湯治棟1　北側脱衣室の状況

No.　70

物件7主である建物:湯治棟1　1階北側浴室の状況

No.　71

物件7主である建物:ホテル浴室棟　ロビーの状況

No.　72

物件7主である建物:ホテル浴室棟　南側脱衣室の状況

No.　73

物件7主である建物:ホテル浴室棟　南側浴室の状況

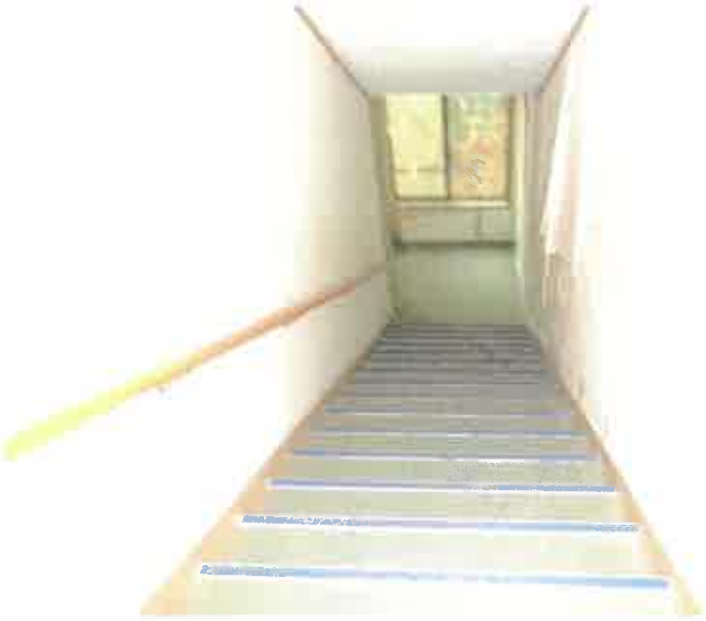
No.　74

物件7主である建物:ホテル浴室棟　北側脱衣室の状況

No.　75

物件7主である建物:ホテル浴室棟　北側浴室の状況

No.　76



物件7主である建物:ホテル浴室棟から湯治棟2への通路の状況

No. 77

物件7主である建物:湯治棟2　脱衣室男から洞窟風呂を撮影

No. 78

物件7主である建物:湯治棟2　脱衣室女から洞窟風呂を撮影

No.　79

物件7主である建物:湯治棟2　客室511の状況

No.　80

物件7主である建物:湯治棟2　客室511の状況

No.　81

物件7主である建物:湯治棟2　客室513の状況

No.　82

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室うめ2の状況

No.　83

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室うめ2の状況

No.　84

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室さくら2の状況

No.　85

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室さくら2の状況

No.　86

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室さくら2の状況

No.　87

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室あやめ2の状況

No.　88

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室あやめ2の状況

No.　89

物件7主である建物:ホテル棟2階　和室あやめ2の状況

No.　90

物件7主である建物:湯治棟1　2階和室321の状況

No.　91

物件7主である建物:湯治棟1　2階和室321の状況

No.　92

物件7主である建物:湯治棟1　2階和室323の状況

No.　93

物件7主である建物:湯治棟1　2階和室323の状況

No.　94

物件7附属建物符号1:休憩室の状況

No.　95

物件7附属建物符号2:東側座敷の状況

No.　96

令和7年（ケ）第17号
令和7年9月2日 現地調査
令和7年12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39,420,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金1,580,000円
物件２（土地）	金10,900,000円
物件３（土地）	金1,270,000円
物件４（土地）	金1,210,000円
物件５（土地）	金3,080,000円
物件６（土地）	金1,040,000円
物件７（建物）	金10,510,000円
物件８（土地）	金800,000円
物件９（土地）	金1,090,000円
物件１０（土地）	金770,000円
物件１１（土地）	金160,000円
物件１２（土地）	金1,380,000円
物件１３（土地）	金970,000円
物件１４（土地）	金550,000円
物件１５（土地）	金1,910,000円
物件１６（土地）	金270,000円
物件１７（土地）	金340,000円
物件１８（土地）	金90,000円
物件１９（土地）	金740,000円
物件２０（土地）	金370,000円
物件２１（土地）	金390,000円

1　一括価格は、物件１～２１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１～６、８、９の土地の内訳価格は、物件７、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件７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	いわき市常磐白鳥町勝丘 １１９番５ 宅地 1,137.00㎡	
2	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １４９番１ 山林 6,101㎡	宅地
3	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番１ 宅地 712.00㎡	
4	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番３ 宅地 675.00㎡	
5	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番４ 原野 1728㎡	宅地
6	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５０番 山林 585㎡	宅地

7	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １４９番地１、１１９番地５、 １５０番地、１５３番地４、 １５３番地１、１５３番地３ １４９番１ 旅館 木造スレート葺渡廊下付２階建 １階：　1,074.91㎡ ２階：　357.04㎡ 計：　1,431.95㎡	 1,087.42㎡（概測） 353.08㎡（概測） 1,440.50㎡（概測）
	符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積	（附属建物） 1 休憩室 木造草葺平家建 21.53㎡	 木造瓦葺平家建 41.45㎡　（概測）
	符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積	2 食堂 木造瓦葺平家建 67.74㎡	
8	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １１９番１ 宅地 446.00㎡	

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）
９	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １１９番２ 宅地 611.00㎡	
１０	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １１９番３ 宅地 348.00㎡	
１１	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １１９番４ 宅地 75.00㎡	
１２	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５２番１ 宅地 625.39㎡	
１３	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番２ 宅地 438.00㎡	
１４	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５２番２ 雑種地 250㎡	宅地

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）
１５	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番６ 原野 866㎡	宅地
１６	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番７ 雑種地 121㎡	
１７	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番５ 雑種地 154㎡	
１８	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番９ 雑種地 40㎡	
１９	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １５３番８ 原野 338㎡	雑種地
２０	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １４０番２ 山林 4,383㎡	
２１	所在 地番 地目 地積	いわき市常磐白鳥町勝丘 １４０番１ 山林 4,654㎡	

番号	特　記　事　項
	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。 本件各土地の境界標が見当たらず、境界は判然としない。よって、本件各土地の正確な境界及び面積については、専門家による測量を要する。 物件2土地の内側には第三者が所有する土地「149番2」が存在し、物件1、8、9土地上には目的外建物が存する。詳細については、「現況調査報告書・執行官の意見、目的外建物の概況（物件1、8、9関係）」参照。 物件7建物において、所有者によるとPCB濃度不明の変圧器が2台あり、低濃度PCB含有電気機器に該当する可能性があるとのことである。買受人において、PCB含有の有無、濃度を調査する必要がある。なお、現地調査時点において、いわき市廃棄物対策課への届出の記録などはない。

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１～２１）

<table>
<tr><td colspan="2">位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ常磐線「湯本」駅の南西方約5.2km（道路距離、以下同じ。）
常磐自動車道「いわき湯本IC」まで約3.4km
商業施設：ヨークベニマル湯本南店まで約3.6km</td></tr>
<tr><td colspan="2">付近の状況</td><td colspan="2">当該地域は、常磐自動車道「いわき湯本IC」の南東に位置する白鳥温泉地であり、周囲には山林が広がり旅館や競走馬リハビリテーションセンターがみられる地域である。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>防火・準防火地域の指定なし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">画地条件</td><td>物件
1～19</td><td colspan="2">間口　約5m、奥行　約150m、地積　15,250.39㎡
台形、無道路地
敷地内西側から東側に向けて低くなる緩傾斜地となっている。</td></tr>
<tr><td>物件
20・21</td><td colspan="2">東西　約85m、南北　約140m、地積　9,037㎡、傾斜約41～50度
台形、無道路地、標高約70m、地域森林計画対象民有林</td></tr>
<tr><td colspan="2">接面道路の状況</td><td colspan="2">南側で目的外土地「上ノ原36番、37番」を介して建築基準法第42条1項3号道路（日本中央競馬会所有の私道・幅員約6.0m）に接面している。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件1～6について、債務者が本件各土地上に物件7建物を所有し、占有している。また、Ａが物件1土地上に目的外建物を所有し、占有している。物件2土地の北西付近に、受水槽及びオイルタンク（工作物）が設置されている。
物件8～19については、債務者が更地の状態で占有している。また、Ａが物件8・9の各土地上に目的外建物を所有し、占有している。物件9土地の北東付近に排水処理制御盤（工作物）が設置されている。
物件20、21については、債務者が山林の状態で占有している。</td></tr>
<tr><td colspan="2">供給処理施設</td><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

特　記　事　項	① 物件1～21土地について 物件1～21の土地は、現況一体で物件7建物の敷地及び駐車場等として利用されており、その他は山林となっている。なお、物件2土地の内側には第三者が所有する土地「149番2」が存在し、物件1、8、9土地上には目的外建物が存する。詳細については、「現況調査報告書・執行官の意見、目的外建物の概況（物件1、8、9関係）」参照。 ② 埋蔵文化財包蔵地について いわき市 文化振興課 文化財係によれば、目的物件及びその周辺は埋蔵文化財包蔵地「白鳥町上ノ原遺跡」の区域に該当しているため、開発等の際に届出等が必要とのことである。（文化財保護法第93条） ③ 接面道路について 目的物件は、隣接する目的外土地「上ノ原36番、37番」及び日本中央競馬会所有の私道（建築基準法第42条1項3号）を通行利用している状況にある。買受人は今後の通行等の利用に関して、目的外土地の所有者、及び日本中央競馬会と協議する必要がある。 ④ 市街化調整区域内における建物建築等について 目的物件は市街化調整区域内に位置するため、建物建築等にあたっては原則として都道府県知事の許可を要する。（都市計画法第29条） 建物建築等の可否について、いわき市役所建築指導課にて聴取したところ、平成7年の建築確認申請時と同じ敷地で改めて建築確認申請書を提出すれば、今後第三者でも、建物解体後1年以内であれば都市計画法上の許可不要で建替え可能（用途は旅館のみ）との回答を得た。 ⑤ 上水道管について 上水道管について、いわき市水道局にて調査したところ、目的物件は、北側にある釜の前団地の上水道本管から引水し、その引水のための水道管を日本中央競馬会所有の土地の地下を通して使用しているとのことである。買受人は今後の使用に関して、日本中央競馬会と協議する必要がある。 ⑥ 下水道について 下水道について、いわき市生活排水対策室・経営企画課にて調査したところ、目的物件には大型合併浄化槽が設置されているとのことである。なお、所有者によると合併浄化槽から使用済みの水を排出していたが、排水溝のルートや排水溝が設置されている土地所有者の同意を得ていたか否かは詳細不明とのことである。 ⑦ 境界及び面積について 本件各土地の境界標が見当たらず、境界は判然としない。よって、本件各土地の正確な境界及び面積については、専門家による測量を要する。 ⑧ 温泉給湯パイプについて 温泉給湯パイプが、物件16、18土地付近を通って物件2土地上の物件7建物ホテル本館西側部分まで埋設されている。

2　建物の概況及び利用状況（物件７）

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7年9月16日　新築 経　過　年　数：30年 経済的残存耐用年数：　3年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：スレート葺 外　壁　：サイディング、モルタル壁等 天　井　：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード等 内　壁　：クロス貼等 　床　　：コンクリート金ゴテ、長尺塩ビシート貼等 設　備　：電気・給排水衛生設備（大型合併浄化槽）
床面積（現況）	１階：　1,087.42㎡（概測）　　２階：　353.08㎡　（概測） ＊登記面積と異なっている。　　計：　1,440.50㎡　（概測）
現況用途等	現況用途　：　旅館 間　取　り　：　別添間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を旅館（空き家）として占有している。
特記事項	①物件7主である建物の現況床面積が登記面積と異なっている。 ②物件7主である建物の主な不具合箇所は次のとおりである。 南西に位置する特別室へ向かう廊下の壁の浮きが見られる。 特別室の北東側和室及び南側茶室の天井が一部抜けており床も汚れ、傷みが認められる。 湯治棟1の浴室の壁に複数の亀裂を補修した跡が見られる。 ホテル浴室棟の天井板の歪みや壁紙の剥がれが見られる。 湯治棟2へ向かう廊下の壁紙の剥がれが著しい。 上記の不具合により修繕を要する箇所が複数ある。その他の部分については、全体的に経年による汚れ、傷み等が認められる。 ③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。 ④変圧器、コンデンサー関係（PCB含有電気機器の可能性）について 所有者によると、PCB濃度不明の変圧器が2台あり、低濃度PCB含有電気機器に該当する可能性があるとのことである。買受人において、PCB含有の有無、濃度を調査する必要がある。なお、現地調査時点において、いわき市廃棄物対策課への届出の記録などはない。

2　建物の概況及び利用状況

（物件７）

区　　分	附属建物　符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　：昭和42年月日不詳 新築 経　過　年　数：58年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：漆喰壁仕上げ等 天　井　：よしず張り、下地ベニヤ板等 内　壁　：漆喰壁等 　床　　：土間コンクリート、炭モルタル塗り仕上げ等 設　備　： その他　：
床面積（現況）	１階：　41.45㎡　　（概測）
現況用途等	現況用途　：　休憩室 間　取　り　：　別添間取図のとおり
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を休憩室（空き家）として占有している。
特記事項	①物件7附属建物符号1周辺には、雑草が人の背丈ほど生い茂り、長期間使用されていないため厨房出入口扉や外壁の破損等が放置されており、通常の使用のためには大規模な補修が必要である。 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。

2　建物の概況及び利用状況

（物件７）

区　　分	附属建物　符号２
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　：昭和45年月日不詳 新築 経　過　年　数：55年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：漆喰壁仕上げ等 天　井　：下地ベニヤ板等 内　壁　：京壁等 　床　　：土間コンクリート、板の間等 設　備　： その他　：
床　面　積（現況）	１階：　67.74㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途　：　食堂 間　取　り　：　別添間取図のとおり
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を食堂（空き家）として占有している。
特記事項	①物件7附属建物符号2周辺には、雑草が人の背丈ほど生い茂り、築年数に加え全体的に長期間使用されていないことによる傷みや汚れ、トイレの床の破損等が放置されており、通常の使用のためには大規模な補修が必要である。 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。

第５　評価額算出の過程（物件１～２１）

１　基礎となる価格

①物件１～１９（土地）

物件１～１９の土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	土地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	15,000	0.35	1,137.00	0.90	5,370,000
2			6,101.00	0.90	28,830,000
3			712.00	0.90	3,360,000
4			675.00	0.90	3,190,000
5			1,728.00	0.90	8,160,000
6			585.00	0.90	2,760,000
8			446.00	0.90	2,110,000
9			611.00	0.90	2,890,000
１０			348.00	1.00	1,830,000
１１			75.00	1.00	390,000
１２			625.39	1.00	3,280,000
１３			438.00	1.00	2,300,000
１４			250.00	1.00	1,310,000
１５			866.00	1.00	4,550,000
１６			121.00	1.00	640,000
１７			154.00	1.00	810,000
１８			40.00	1.00	210,000
１９			338.00	1.00	1,770,000

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－７０

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
15,800円/㎡	×	99.4 / 100	×	100 / 100	×	100 / 105	≒	15,000円/㎡

◇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：105%（最寄駅、商業施設への接近性）
環境条件：100%
行政的条件：100%
格差率：105%

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：50%（規模、高低差、無道路地等）
行政的条件：70%（建築制約）
その他の条件：100%
格差率：35%

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２０・２１（土地）

物件２０・２１の土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	土地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
２０	200	1.00	4,383		880,000
２１	200	1.00	4,654		930,000

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　福島（林）－１８

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
66円/㎡	×	100.0 / 100	×	100 / 100	×	100 / 32	≒	200円/㎡

◇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：交通接近条件：90%（最寄駅・最寄集落への接近性）

自然的条件：100%

宅地化条件：35%（宅地化等の影響）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：32%

イ　個別格差：交通接近条件：100%

物件20・21　自然的条件：100%

宅地化条件：100%

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：100%

ウ　地　　積：登記数量

③物件７（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
7 主	260,000	1,440.50	0.05	18,730,000
7 符号 1	150,000	41.45	0.01	60,000
7 符号 2	150,000	67.74	0.01	100,000
計				18,890,000

ウ　現　価　率　：

	物件７主	７符号１	７符号２
a 経過年数	30年	58年	55年
b 経済的残存耐用年数	3年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	80%	80%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	5%	1%	1%

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

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

① 物件７

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	5,370,000	0.80	0.35	法定地上権	1,500,000
2	28,830,000	1.00	0.10	使用借権	2,880,000
3	3,360,000	1.00	0.10	使用借権	340,000
4	3,190,000	1.00	0.10	使用借権	320,000
5	8,160,000	1.00	0.10	使用借権	820,000
6	2,760,000	1.00	0.10	使用借権	280,000
合計（物件７）					6,140,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲 ：
物件7建物の土地利用権について、利用状況等を考慮して、物件1土地の80%、物件2・3・4・5・6土地の全部の範囲と判定した。

ウ　土地利用権等割合：物件1については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。物件2～6については土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 目的外建物

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	5,370,000	0.20	0.10	使用借権	110,000
8	2,110,000	1.00	0.10	使用借権	210,000
9	2,890,000	1.00	0.10	使用借権	290,000
合計（目的外建物）					610,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲 ：
目的外建物の土地利用権について、利用状況等を考慮して、物件1土地の20%、物件8・9土地の全部の範囲と判定した。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

③各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格（円）		
	物件７ ア	目的外建物 イ	合計 （円） ア＋イ
1	1,500,000	110,000	1,610,000
2	2,880,000		2,880,000
3	340,000		340,000
4	320,000		320,000
5	820,000		820,000
6	280,000		280,000
8		210,000	210,000
9		290,000	290,000

（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	5,370,000	−1,610,000		0.70	0.60	1,580,000
2	28,830,000	−2,880,000		0.70	0.60	10,900,000
3	3,360,000	−340,000		0.70	0.60	1,270,000
4	3,190,000	−320,000		0.70	0.60	1,210,000
5	8,160,000	−820,000		0.70	0.60	3,080,000
6	2,760,000	−280,000		0.70	0.60	1,040,000
7	18,890,000	+6,140,000	1.00	0.70	0.60	10,510,000
8	2,110,000	−210,000		0.70	0.60	800,000
9	2,890,000	−290,000		0.70	0.60	1,090,000
10	1,830,000			0.70	0.60	770,000
11	390,000			0.70	0.60	160,000
12	3,280,000			0.70	0.60	1,380,000
13	2,300,000			0.70	0.60	970,000
14	1,310,000			0.70	0.60	550,000
15	4,550,000			0.70	0.60	1,910,000
16	640,000			0.70	0.60	270,000
17	810,000			0.70	0.60	340,000
18	210,000			0.70	0.60	90,000
19	1,770,000			0.70	0.60	740,000
20	880,000			0.70	0.60	370,000
21	930,000			0.70	0.60	390,000
一括価格（合計）						39,420,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：目的物件は敷地規模、建物用途の特殊性、周辺土地所有者との協議事項が多岐にわたること等の理由により、需要者が限定されることから市場性修正を行った。

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。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　いわき－７０

所　　在：いわき市常磐馬玉町宮ノ下15番1
価　　格：15,800円/㎡
位　　置：「泉」駅まで道路距離で約4.0km
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：367㎡
供給処理施設：水道
接面街路：西側6.5m市道、北側道
用途指定等：市街化調整区域
　　建ぺい率　60%　　容積率　200%
地域の概要：農地と山林に挟まれて農家が建ち並ぶ住宅地域

地価調査価格　福島（林）－１８

所　　在：いわき市田人町黒田字高柴72番1
価　　格：66円/㎡
位　　置：「植田」駅まで道路距離で約13.0km
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：19,930㎡
供給処理施設：－
接面街路：北側4.0m林道
用途指定等：都市計画区域外
　　建ぺい率　―　　容積率　―
地域の概要：標高180m～300m、傾斜30度位の杉及び雑木林地

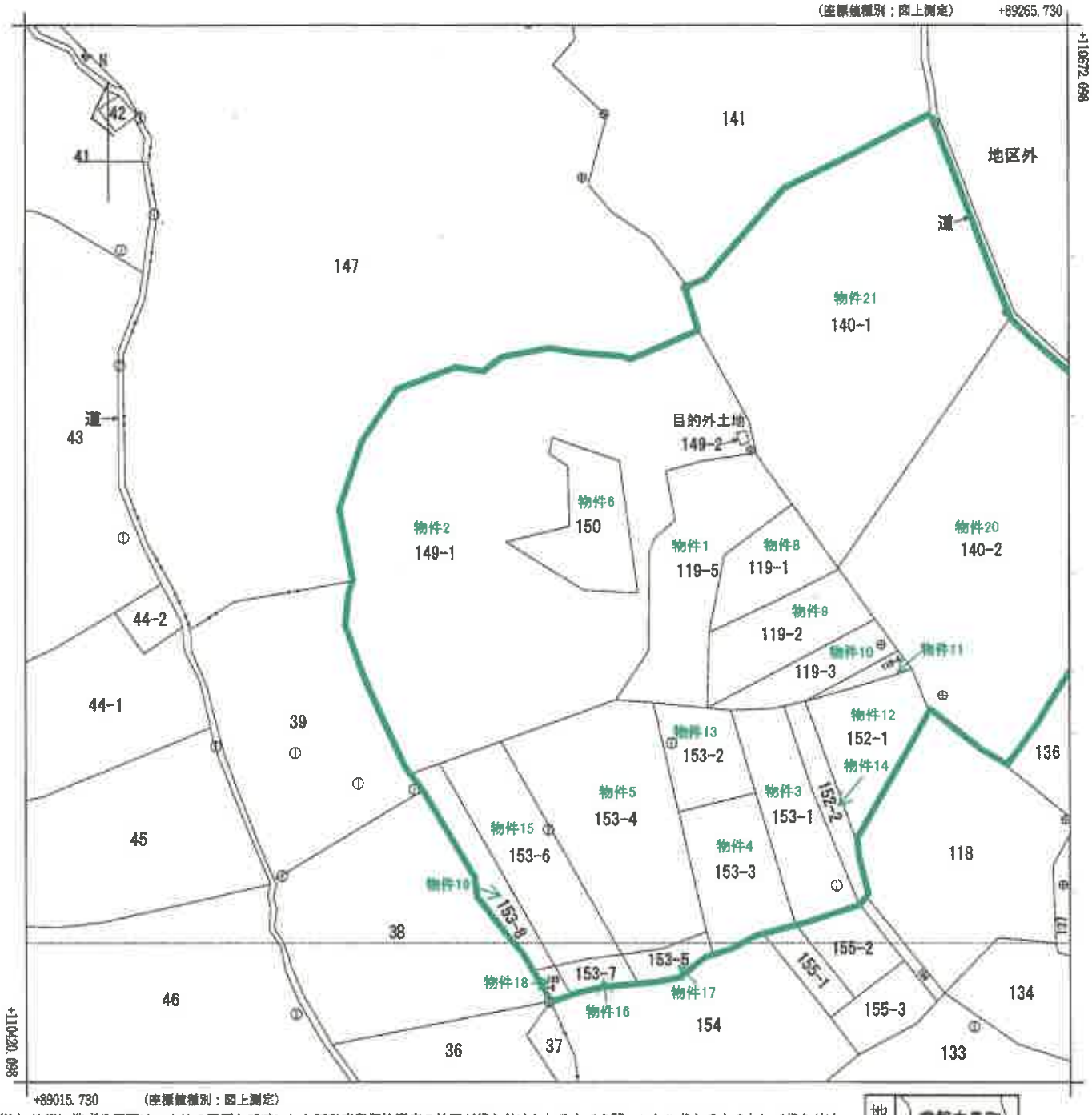
２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１：	1,133,876円	物件12：	9,380円
物件２：	10,630,609円	物件13：	6,570円
物件３：	10,680円	物件14：	3,750円
物件４：	10,125円	物件15：	3,554,398円
物件５：	7,568,438円	物件16：	1,766円
物件６：	4,988,880円	物件17：	2,251円
物件７：	19,520,077円	物件18：	581円
物件８：	1,222,627円	物件19：	5,070円
物件９：	9,165円	物件20：	70,224円
物件10：	5,220円	物件21：	74,570円
物件11：	1,125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

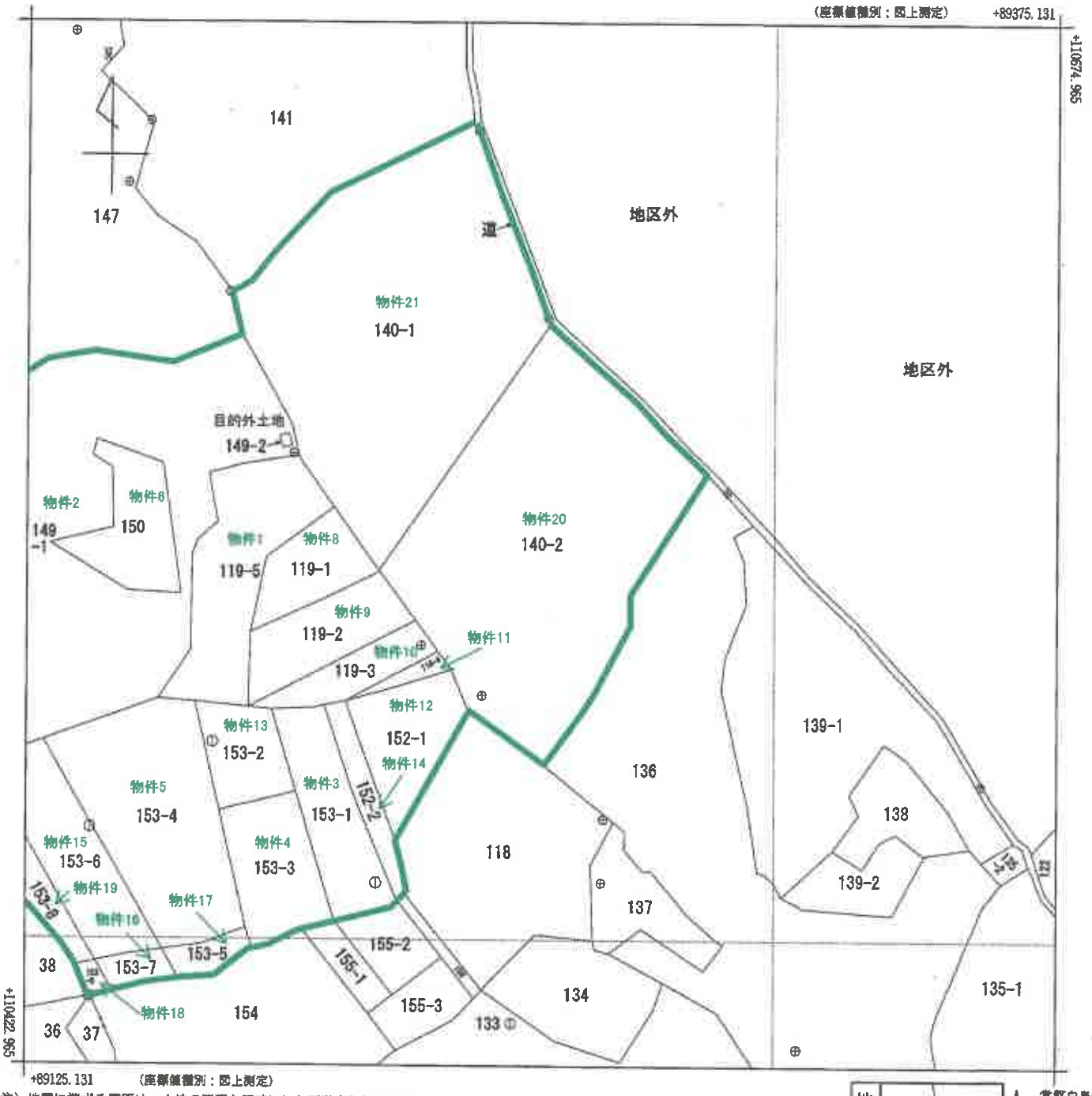
以　上



(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。

請求部分	所　在	いわき市常磐白鳥町勝丘				地　番	149番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	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。



(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。

請求部分	所在	いわき市常磐白鳥町勝丘				地番	140番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	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。

登記年月日：平成7年12月6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。
令和7年4月2日　福島地方法務局いわき支局

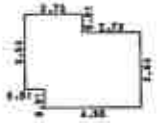
H7.12.6

0382841　各階平面図

家屋番号	149番1
建物の所在	いわき市常磐白鳥町勝丘149番地1・119番地5・150番地・153番地4・153番地1・153番地3

建物図面
各階平面図 [redacted]

附属建物（符1）

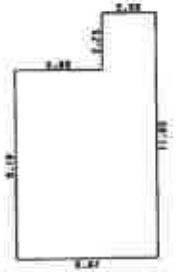


求積表

2.73	x	0.91	=	2.4843
0.91	x	2.73	=	2.4843
4.55	x	3.64	=	16.5620
			計	21.5306

床面積　21.53 m²

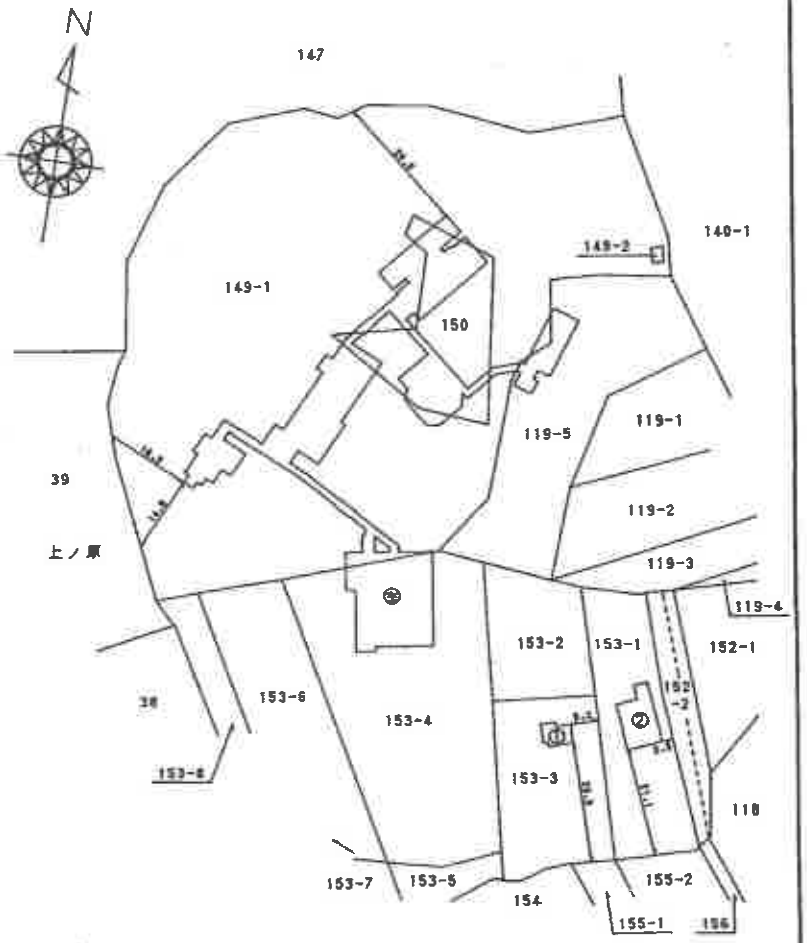
附属建物（符2）



求積表

2.58	x	2.73	=	7.0434
6.67	x	9.10	=	60.6970
			計	67.7404

床面積　67.74 m²



作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

(A3をA4に縮小)

[redacted]

請求番号：13-2

登記年月日：平成7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。
令和7年4月2日　福島地方法務局いわき支局

0382842　各階平面図

家屋番号	149番1
建物の所在	いわき市常磐白鳥町調丘149番地1・119番地5・150番地・153番地4

H7.9.18　1/2

~~建物図面~~
各階平面図

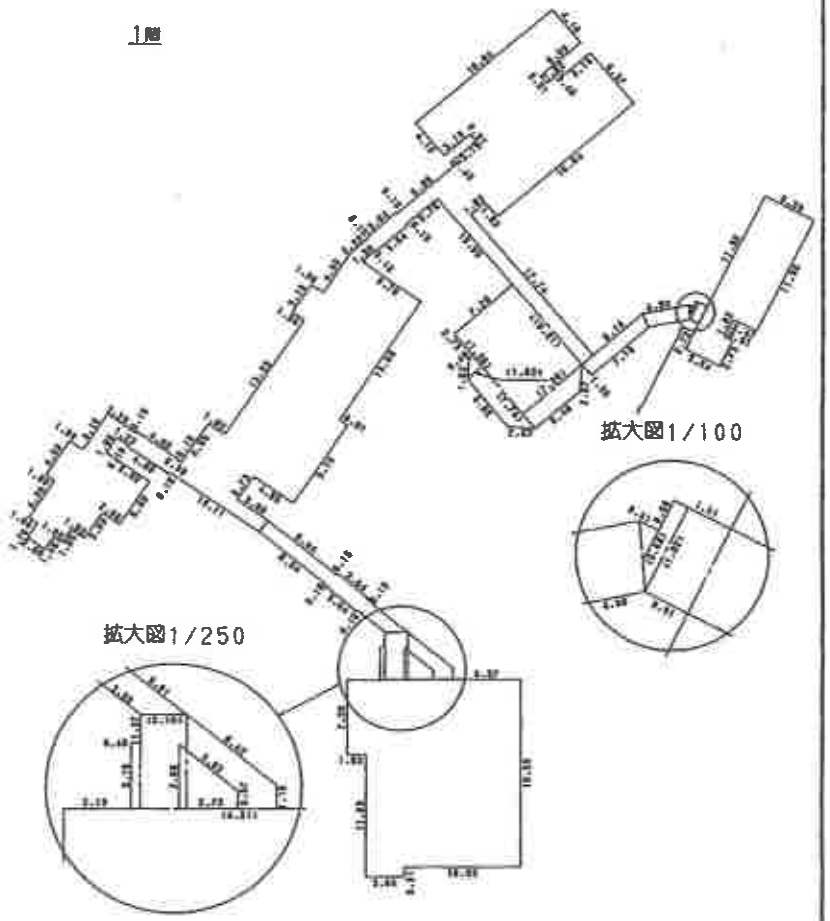
153-1，153-3

求積表

	2.16	x	4.56	=	9.8496
(4.56 +	1.15)	x	4.21	/2 =	12.01955
	0.45	x	3.19	=	1.4355
	1.82	x	7.28	=	13.2496
	14.56	x	18.20	=	264.9920
	3.64	x	0.91	=	3.3124
(17.09 +	15.36)	x	1.36	/2 =	22.06600
	0.15	x	3.64	=	0.5460
	0.15	x	3.64	=	0.5460
	13.65	x	8.19	=	111.7935
	3.18	x	1.36	=	4.3248
	9.10	x	9.10	=	82.8100
	3.16	x	2.00	=	6.3200
	1.36	x	1.23	=	1.6728
	4.55	x	1.82	=	8.2810
	1.66	x	4.85	=	8.0510
	4.00	x	1.50	=	6.0000
	5.00	x	7.00	=	35.0000
	2.73	x	4.55	=	12.4215
(10.17 +	10.11)	x	1.36	/2 =	13.79040
	4.30	x	1.00	=	4.3000
	4.55	x	3.00	=	13.6500
	3.00	x	1.50	=	4.5000
	1.45	x	2.00	=	2.9000
	4.10	x	16.84	=	69.0440
	6.37	x	16.84	=	107.2708
	0.45	x	13.66	=	6.1470
	0.91	x	8.65	=	7.8715
	4.55	x	3.18	=	14.4690
	1.36	x	3.78	=	5.1408
	1.66	x	3.64	=	6.0424
	17.74	x	1.36	=	24.1264
(1.96 +	2.33)	x	1.36	/2 =	2.91720
	10.01	x	7.28	=	72.8728
(7.46 +	7.10)	x	1.36	/2 =	9.90080
(1.82 +	0.46)	x	1.36	/2 =	1.55040
(7.74 +	5.92)	x	1.82	/2 =	12.43060
(7.28 +	5.46)	x	1.82	/2 =	11.59340
(4.52 +	4.00)	x	1.36	/2 =	5.79360
	11.95	x	5.20	=	62.1400
(1.82 +	1.33)	x	0.30	/2 =	0.47250
	1.82	x	0.91	=	1.6562
	0.68	x	0.41	/2 =	0.13940
	1.82	x	2.73	=	4.9686
	2.73	x	3.64	=	9.9372
(3.09 +	0.87)	x	2.73	/2 =	-5.40540
				計	1074.91085

所要積　1074.91 m²

1階



作製者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

請求番号：13-3　(1/2)

登記年月日：平成7年9月18日

令和7年4月2日　福島地方法務局いわき支局

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。

0382843　各階平面図

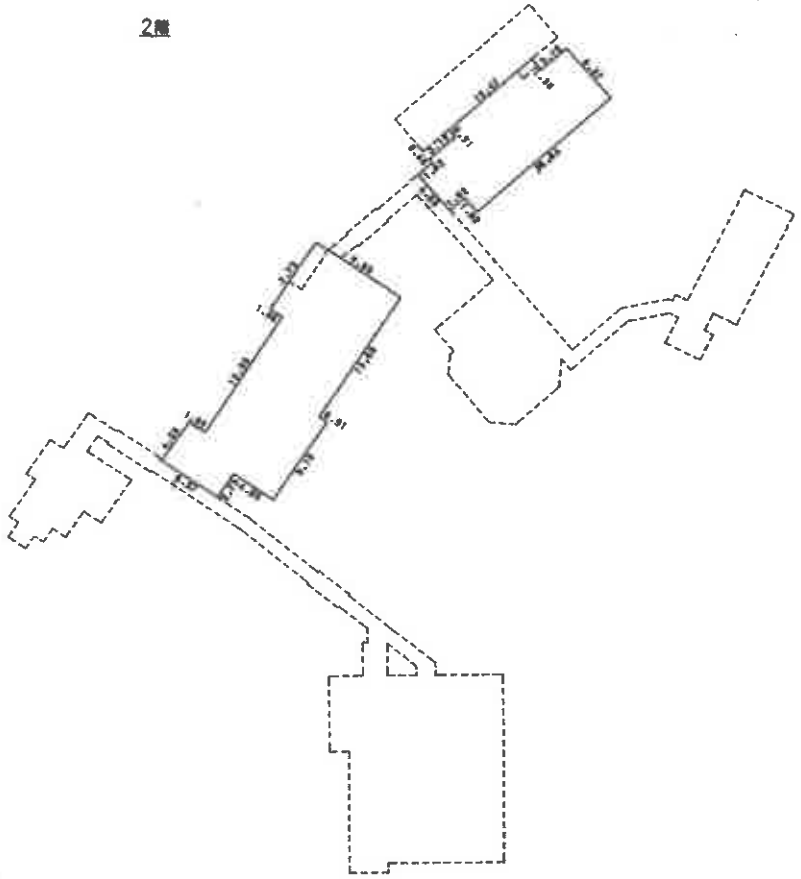
家屋番号	149番1
建物の所在	いわき市[illegible]149番地1・119番地5・150番地・153番地4

~~建物図面~~
各階平面図

2/2

153-1，153-3

2階



求積表

7.73	x	1.36	=	10.5128
13.65	x	8.19	=	111.7935
9.10	x	9.10	=	82.8100
4.55	x	1.82	=	8.2810
2.73	x	4.55	=	12.4215
16.84	x	6.37	=	107.2708
10.47	x	1.36	=	14.2392
3.19	x	0.45	=	1.4355
1.82	x	4.55	=	8.2810
			計	357.0453

床面積　357.04 m²

作製者 [redacted]　縮尺 1/

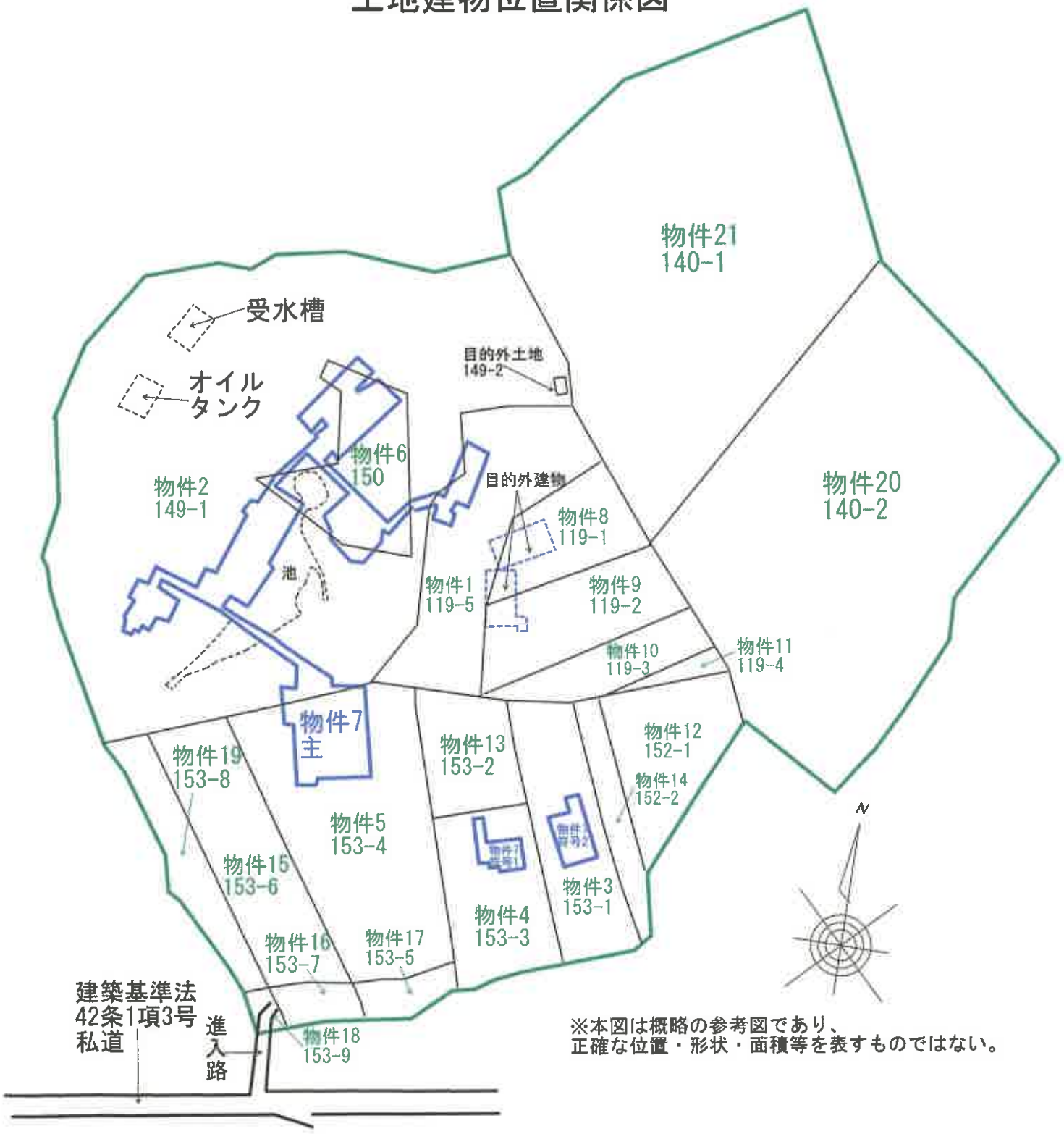
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

[redacted]

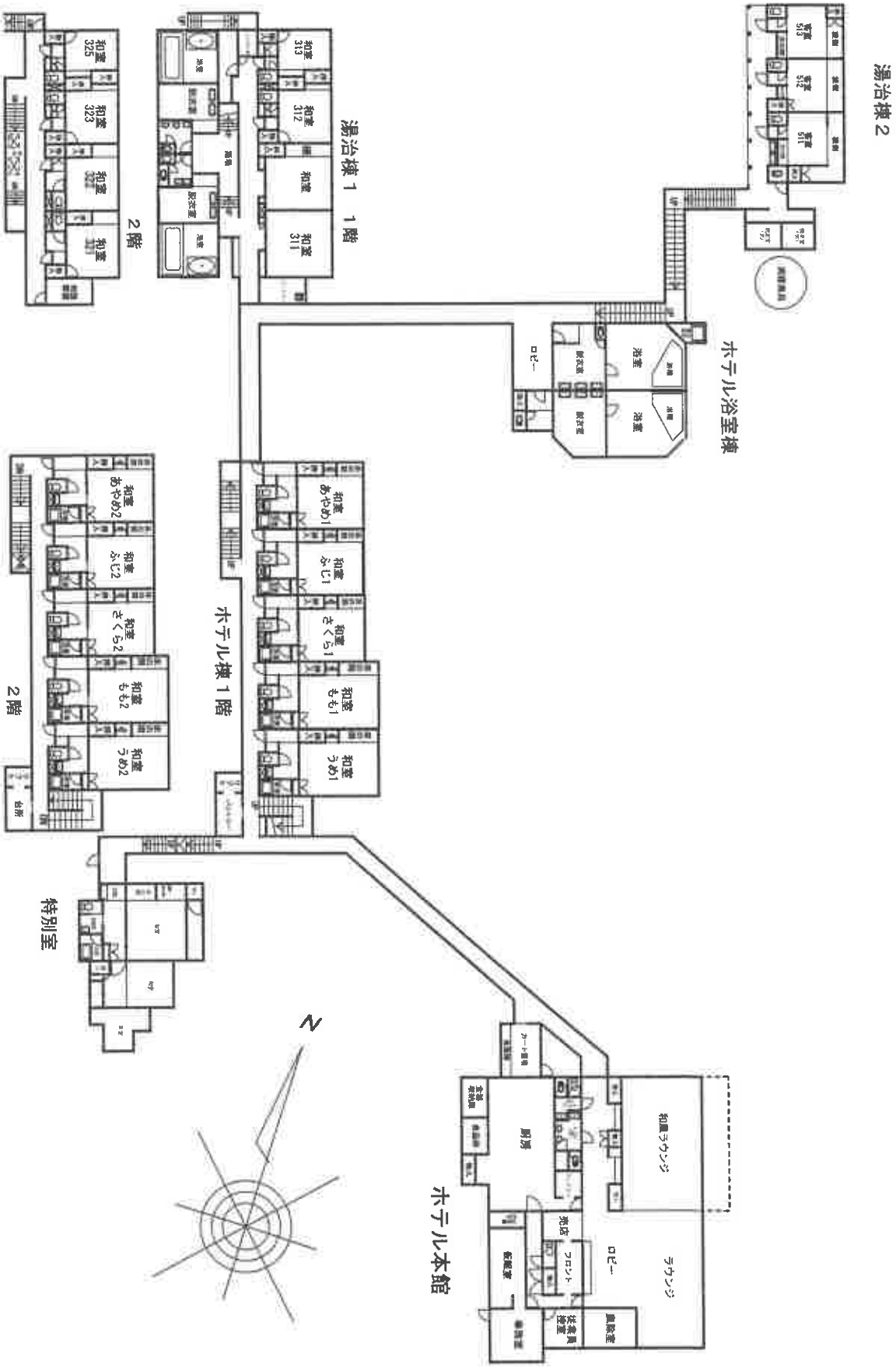
請求番号：13-3　(2/2)

土地建物位置関係図

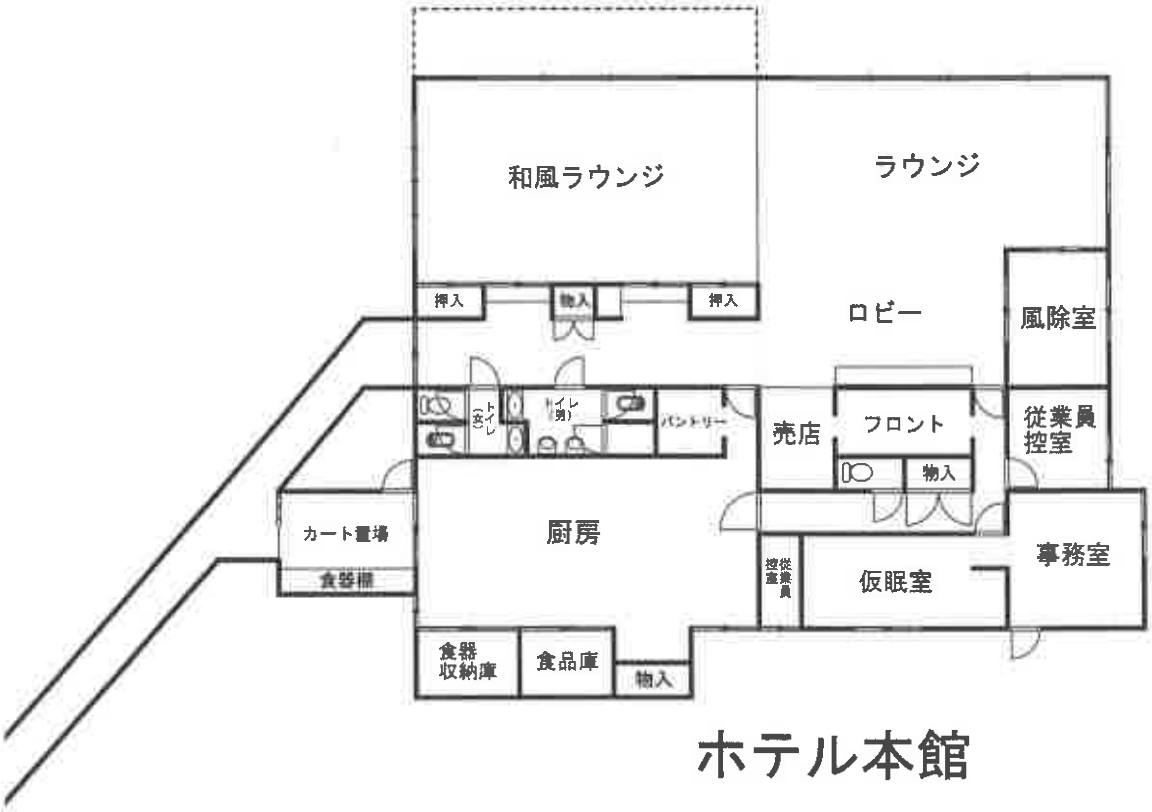


※本図は概略の参考図であり、
正確な位置・形状・面積等を表すものではない。

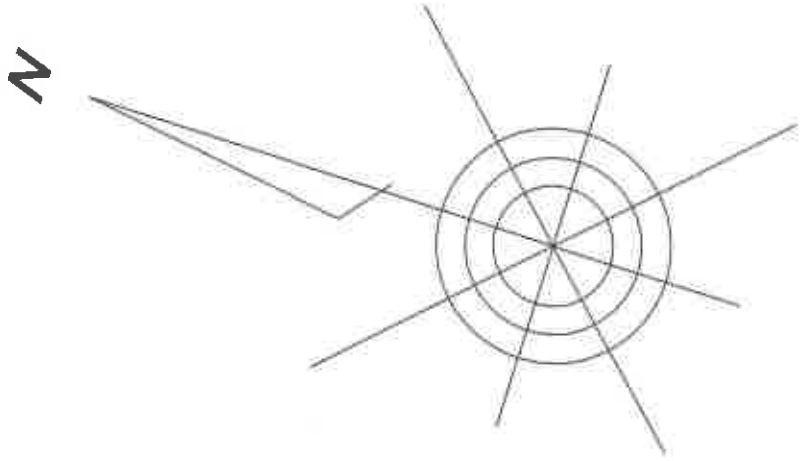
建物間取図
物件７主である建物（全体）



物件７主である建物



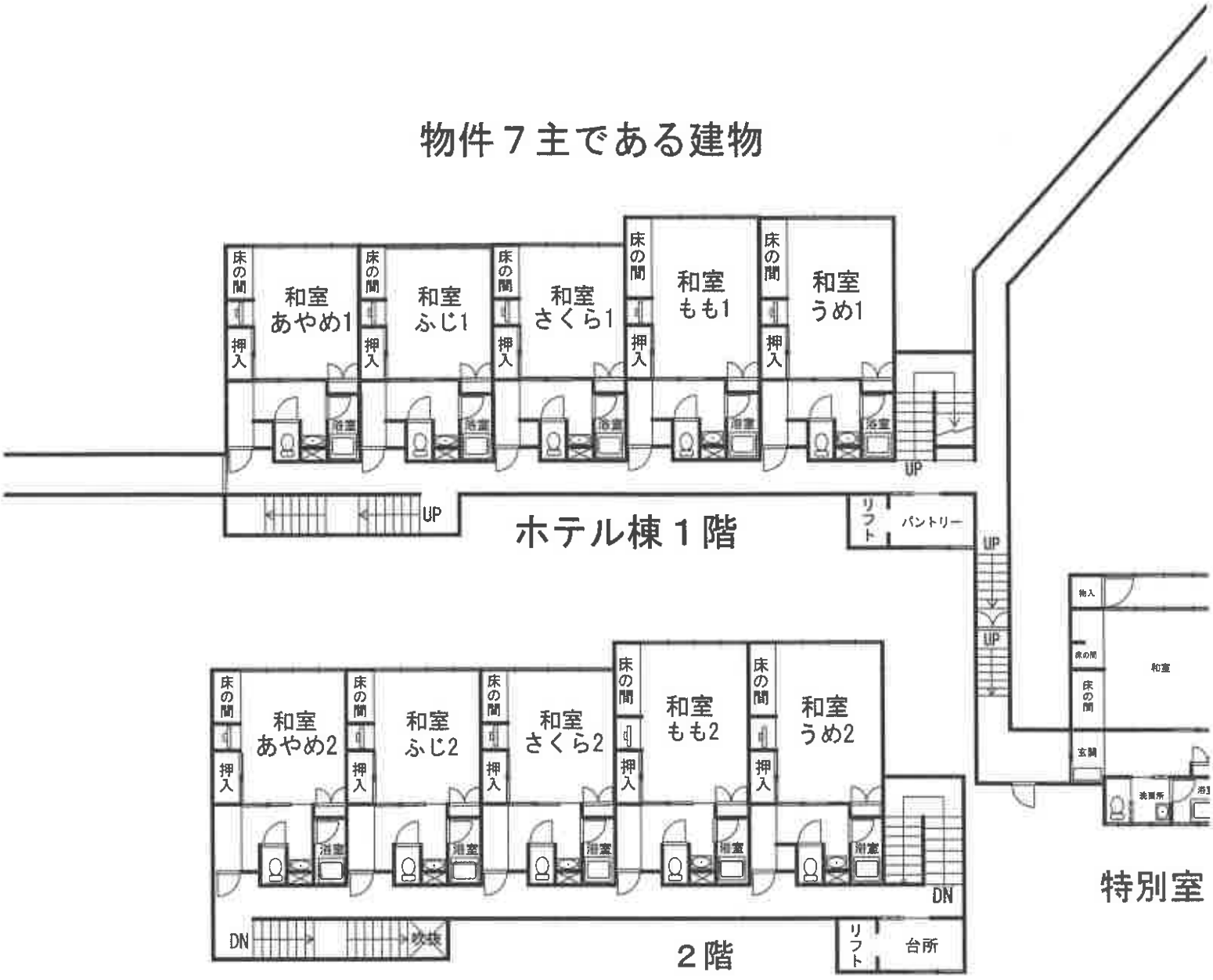
ホテル本館

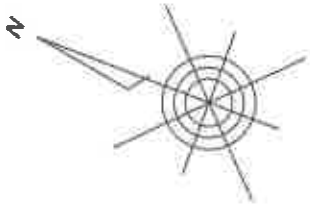


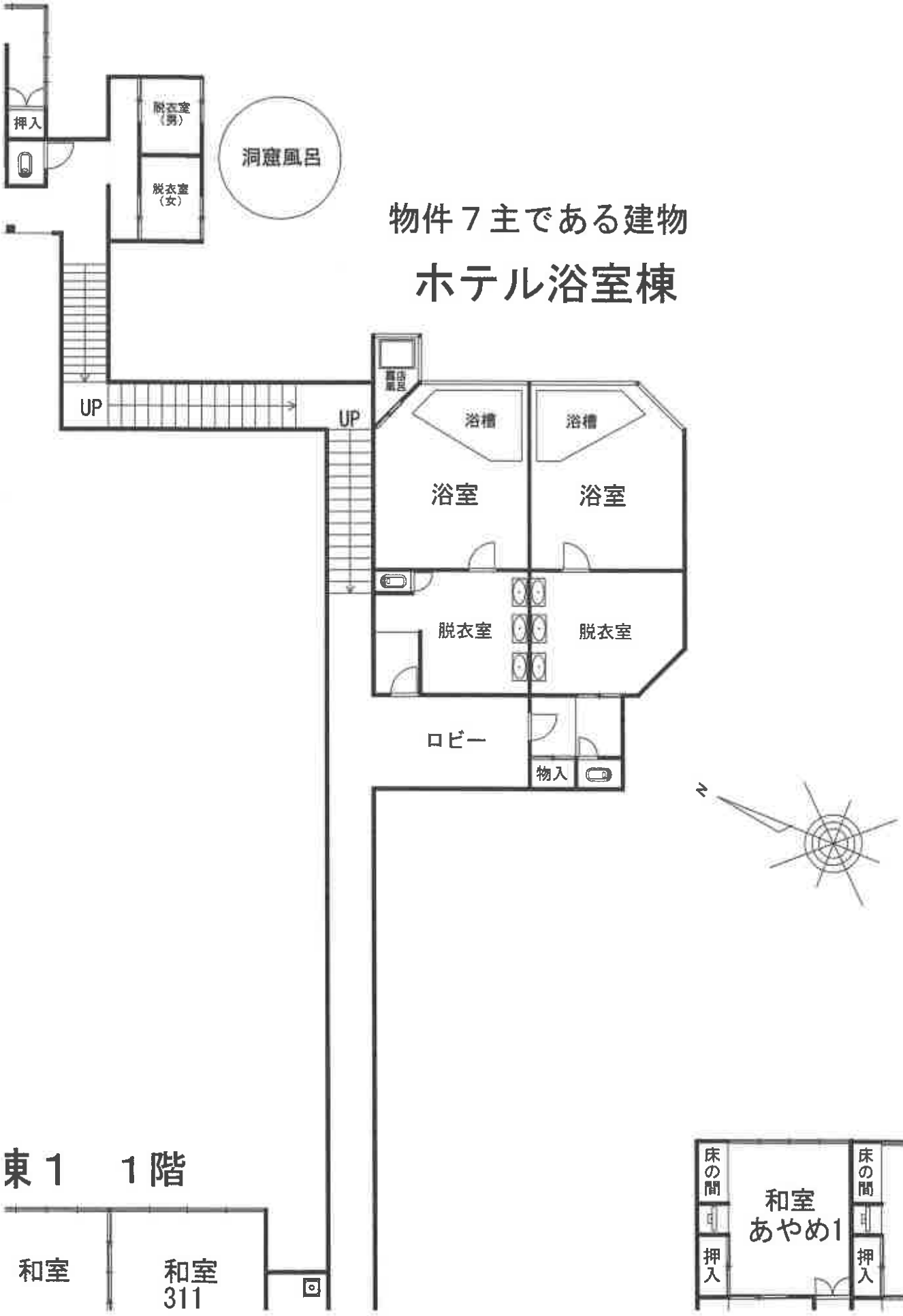
物件７主である建物
UP
UP
物入
床の間
床の間
和室
和室
茶室
玄関
洗面所
浴室
押入
特別室
DN

ビー
物入

物件７主である建物


床の間
押入
和室
あやめ1
ふじ1
さくら1
もも1
うめ1
浴室
UP
ホテル棟１階
リフト
パントリー
和室
あやめ2
ふじ2
さくら2
もも2
うめ2
DN
吹抜
２階
台所
物入
玄関
洗面所
特別室

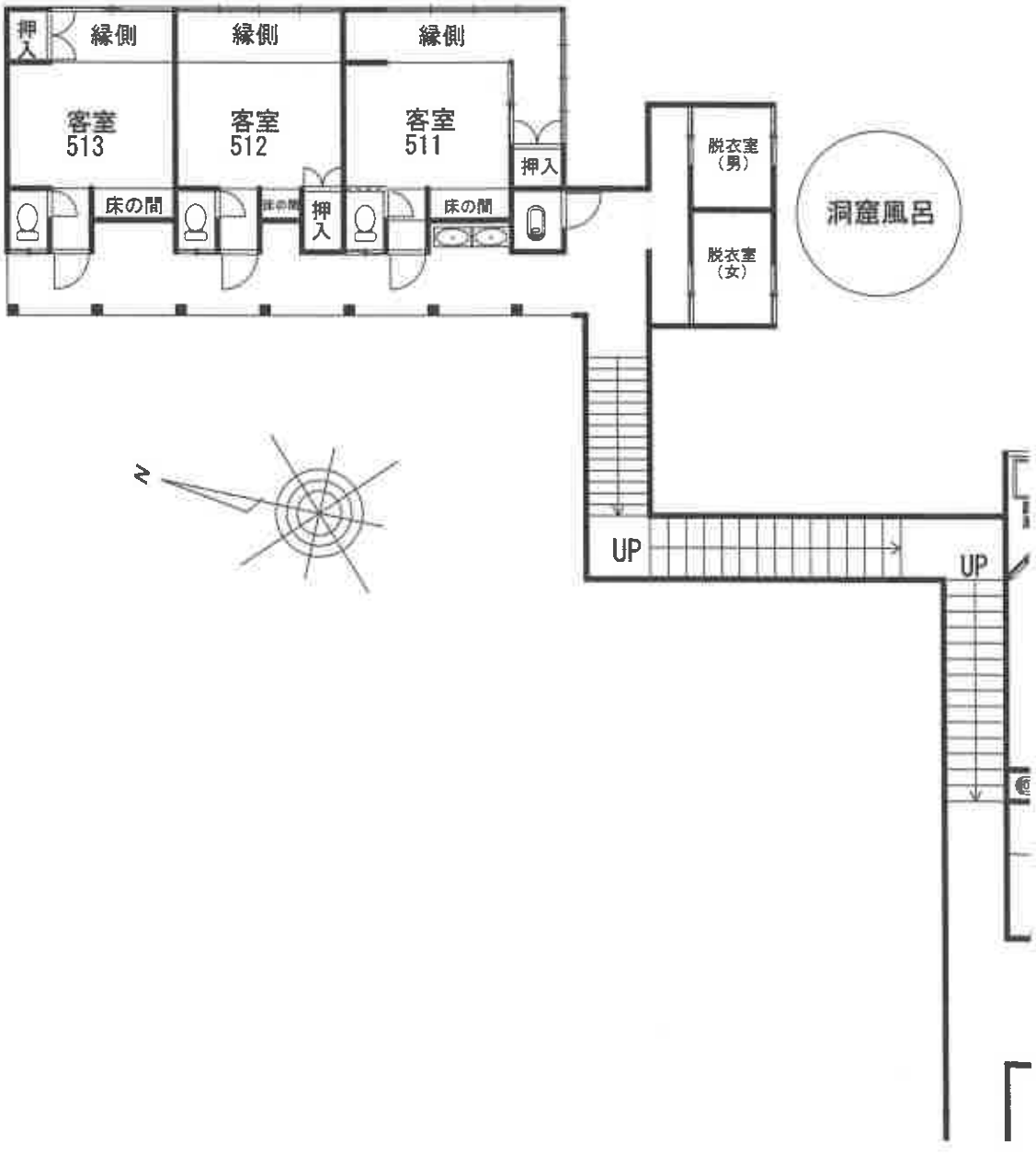


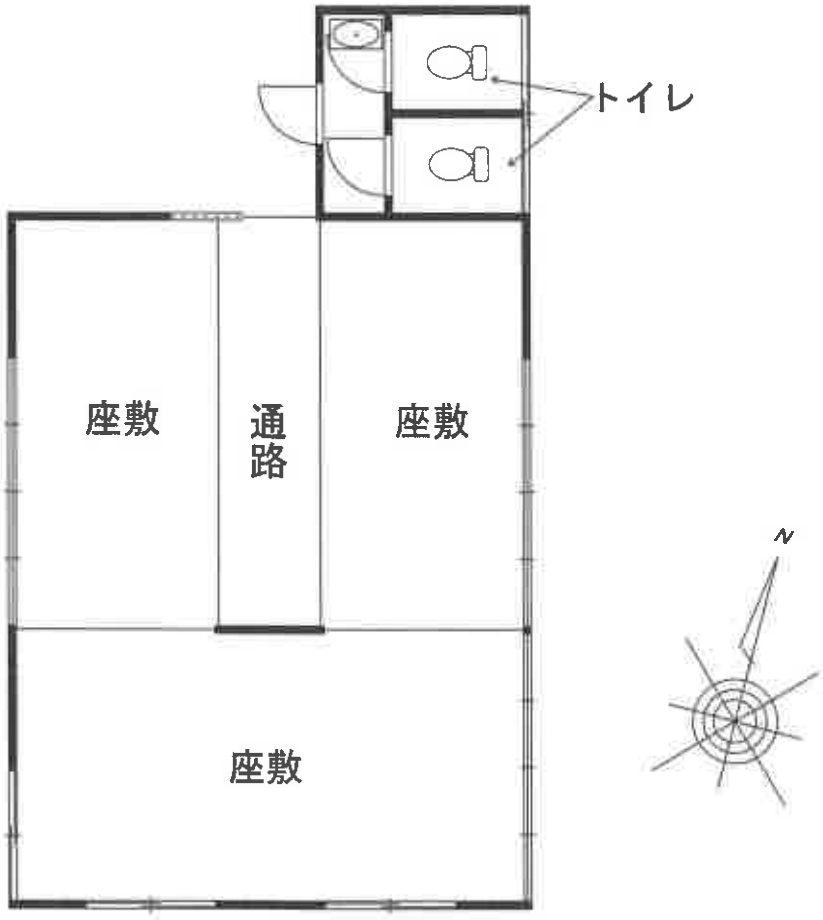

物件７主である建物
ホテル浴室棟
押入
脱衣室（男）
脱衣室（女）
洞窟風呂
UP
UP
浴槽
浴槽
浴室
浴室
脱衣室
脱衣室
ロビー
物入
東１　１階
和室
和室
311
床の間
和室
あやめ1
押入
床の間
和室
ふじ1
押入
床の間
押入

物件７主である建物
湯治棟１　１階
和室
313
押入
押入
和室
312
棚
和室
和室
311
パントリー
物入
物入
押入
ランドリー室
UP
踊場
UP
浴室
脱衣室
脱衣室
浴室
UP
２階
和室
325
押入
押入
和室
323
押入
和室
322
押入
和室
321
布団
部屋
物入
物入
物入
物入
DN
DN
吹抜
DN
脱衣室
脱衣室
ロビー
物入

物件７主である建物

湯治棟２



物件７
附属建物　符号１

物件７
附属建物　符号２