

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 いわき市大久町大久字脇
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 884.55平方メートル
- 4 所 在 いわき市大久町大久字脇 22番地
家屋 番号 22番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建
床 面 積 151.57平方メートル
(未登記附属建物1)
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 約19.87平方メートル
(未登記附属建物2)
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約39.74平方メートル
(未登記附属建物3)
種 類 事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約13.24平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月11日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿部 美幸

1 不動産の表示

【物件番号1, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号22番の3)の登記が存在する。

【物件番号4】

売却対象外の土地(72番3)を通行のため利用している。

《 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市大久町大久字脇
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 884.55平方メートル
- 4 所 在 いわき市大久町大久字脇 22番地
家屋 番号 22番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建
床 面 積 151.57平方メートル
- (未登記附属建物1)
- 種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 約19.87平方メートル
- (未登記附属建物2)
- 種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約39.74平方メートル
- (未登記附属建物3)
- 種 類 事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約13.24平方メートル

令和 7年(又)第 12号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年10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 | いわき市大久町大久字脇 |
| | 地 番 | 22番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 884.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市大久町大久字脇 |
| | 地 番 | 68番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 192平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市大久町大久字脇 |
| | 地 番 | 23番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 271平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市大久町大久字脇 22番地 |
| | 家屋 番号 | 22番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 151.57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	
建物	物件 4
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： 「その他の事項」記載のとおり 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

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2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件2） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件3) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が草花を繁茂させ、休耕地(畑)の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

物件4関係

物件4 未登記附属建物の概略は次のとおりである。

- (1) 未登記附属建物1
種類 物置
構造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 約19.87㎡(概測)
- (2) 未登記附属建物2
種類 居宅・倉庫
構造 木造瓦葺平家建
床面積 約39.74㎡(概測)
- (3) 未登記附属建物3
種類 事務所
構造 木造瓦葺平家建
床面積 約13.24㎡(概測)

(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>■ A (物件所有者)</p>	<p>(9月18日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1～3の各土地について</p> <p>(1) 隣接地との境界について、何らかの問題があるとの話は聞いたことがありません。</p> <p>(2) 第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(3) 物件2土地は、いわゆる裏山部分で、竹林等です。</p> <p>(4) 物件3土地は、畑として利用していました。現在は何らの農作物等は無状態です。</p> <p>2 物件4建物について</p> <p>(1) 物件4主である建物には私が住んでいます。住宅地図や未登記建物（未登記附属建物3）事務所内には「坂本水道」との記載が散見されますが、私が過去に個人で経営していた仕事での商号で、法人ではありません。</p> <p>(2) 物件4主である建物は、昭和58年に玄関から東側部分と水廻りを増改築しています。その後増改築した部分はありません。</p> <p>(3) 東日本大震災では、物件4主である建物の玄関前のコンクリートが割れましたが、その他に大きな影響はありませんでした。物件4主である建物の古い部分の壁に亀裂がありますが、震災以前からあったものだと思います。雨漏りなどはありません。</p> <p>(4) 物件4主である建物の周辺にある未登記建物は、いずれも私が所有している物置、居宅・倉庫、事務所です。</p> <p>(5) 物件4主である建物の北側にある居宅・倉庫（未登記附属建物2）は、いわゆる隠居として昭和58年頃私が建築したもので、現在まで、私の弟であるBが居住しています。賃貸しているわけではなく、私の家族として住んでいます。</p> <p>(6) 物件4主である建物の東側の事務所（未登記附属建物3）は、平成10年頃に私が建築しました。事務所として使用しています。</p> <p>(7) 物件4主である建物の西側の物置（未登記附属建物1）は、昭和51年ころには、既に建てられていました。誰が建てたのか、詳細は分かりません。</p> <p>(8) 物件4主である建物及び未登記建物（未登記附属建物1～3）のいずれでもペットを飼育したことはありません。</p> <p>(9) 物件4主である建物及び未登記建物（未登記附属建物1～3）のいずれにも太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>(10) 物件4主である建物及び未登記建物（未登記附属建物1～3）を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(11) 物件4主である建物が所在する地区では、テレビの共同アンテナを利用しており、年額1万2000円の維持費を各家庭が負担しています。</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1～3の各土地について
- ア 物件1土地上の登記建物は、物件4建物と次の建物であるが、次の建物は現存しない。
- | | |
|------|-----------|
| 家屋番号 | 22番の3 |
| 種類 | 居宅 |
| 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床面積 | 1階 25.61㎡ |
| | 2階 20.66㎡ |
| 所有者 | C |
- イ 物件2及び物件3の各土地上の登記建物はない。
- ウ 物件1及び物件3の各土地に地割れや陥没などは見られなかった。物件2土地について、竹林等の樹木で覆われ、急斜面の形状で、土地内の一部しか見分できなかったが、確認できた限りにおいて、地割れや陥没などは見られなかった。
- エ 本各土地に隣接する24番1の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、69番2、70番、67番の各土地は、登記上、第三者所有の山林であり、22番2、23番3の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況も同様である。物件1土地、22番2及び23番3の各土地の東側及び南東側と隣接する土地は、公図上、「道」と表記があり、登記されていない。この土地は、22番2及び23番3の各土地と一体として市道敷きとなっている。「道」に隣接する72番3の土地は、登記上、A所有の畑であり、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。
- オ 物件1土地の東側は公衆用道路に面しているが、物件4未登記附属建物2への出入りのために東側隣接地のA所有の72番3土地を通路として利用しているため、買受人は、使用を開始するにあたって、Aと通路として使用するための調整が必要と考えられる。
- カ 物件1土地は、東側に比して西側が高く高低差があり、主に建物敷地部分をコンクリート等で補強し平坦化している。
- キ 物件2土地は、竹林等の樹木で覆われ、物件1土地よりも高地となっている。
- ク 物件3土地は、物件1土地よりも低地となり、草花が繁茂した状態である。物件3土地の登記地目は畑であり、上記状態にあること、福島地方裁判所いわき支部からいわき市農業委員会に対して照会し得られた回答を踏まえ、物件3土地の現況地目を農地とし、休耕地(畑)の状態で占有していると認定した。
- (2) 物件4主である建物について
- ア 建物外部
- ・ 損傷はないが、全体として経年による汚損が見られた。
- イ 建物内部
- ・ 広縁部分の床に沈み込む箇所が認められた。
 - ・ 浴室、洗面の天井、壁に経年による汚損、カビが見られた。
 - ・ 洋室のプリント床部分が一部剥離して損傷している箇所が見られた。
- (3) 物件4未登記附属建物1～3について
- ア 物件4主である建物の西側、北側、東側にある各平家建の建物は、物件4主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、施錠されて、物置、居宅・倉庫、事務所として使用されている。第三者の所有を示す状況は見られないことから、物件4主である建物に附属する未登記附属建物と認める。
- イ 建物外部及び内部に、経年による汚れのほかに特段の毀損、汚損等は見られなかった。
- (4) 本件建物(主である建物、未登記附属建物1～3)は、第三者による占有は認められず、本件所有者が占有していると認める。

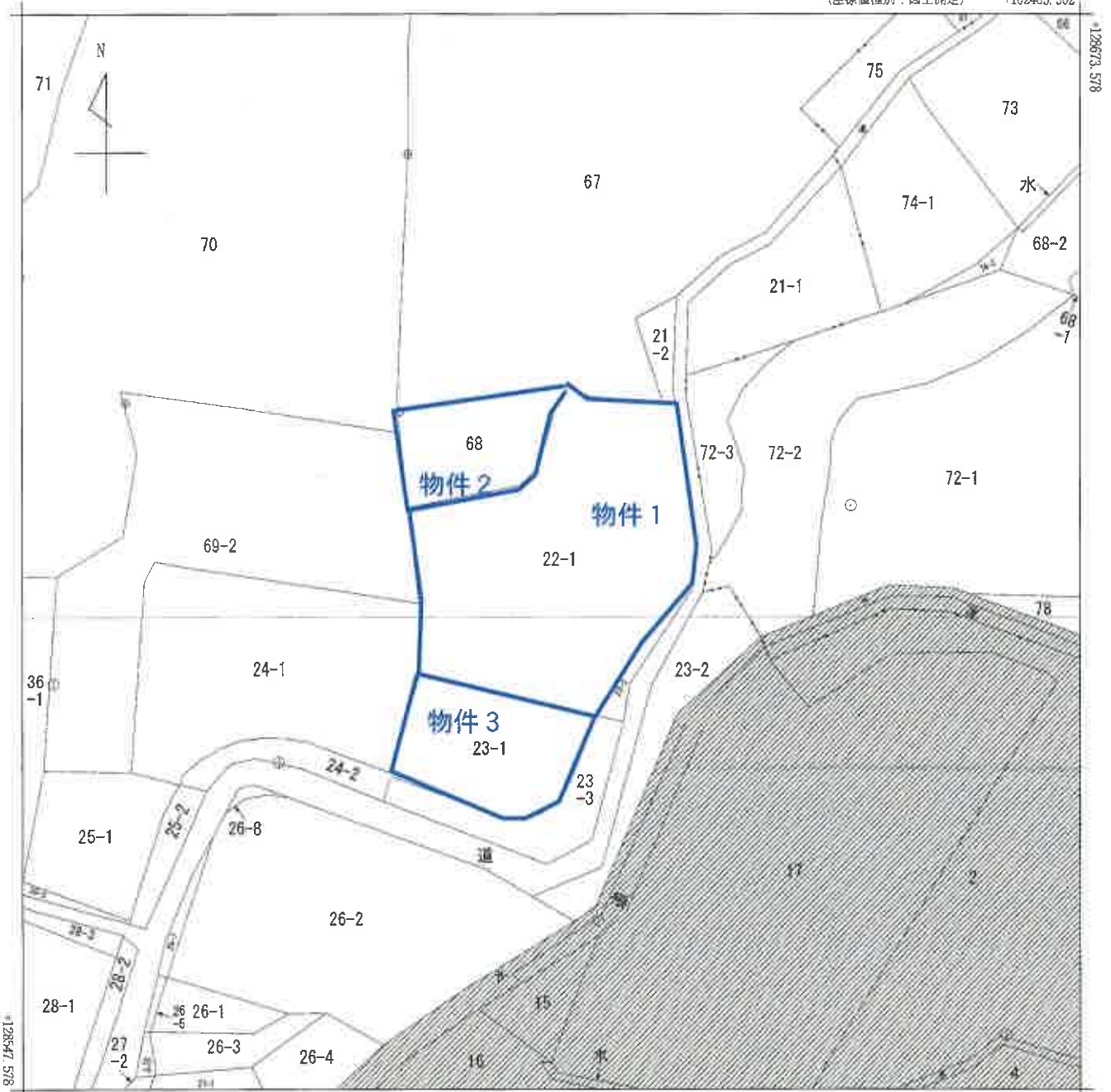
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月26日（火） 9：50 - 10：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月27日（水） 13：10 - 13：20	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9月18日（木） 10：00 - 10：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者から事情聴取
令和7年10月2日（木） 9：00-9：05 10：05-10：10	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請（地番なしの回答）
令和7年10月3日（金） 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）
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年9月18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

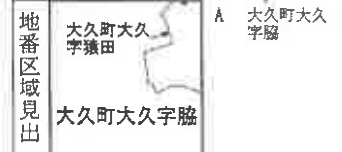
公 図 写

(座標値種別：図上測定) +102463.502



+102338.502 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 3 を A 4 に縮小

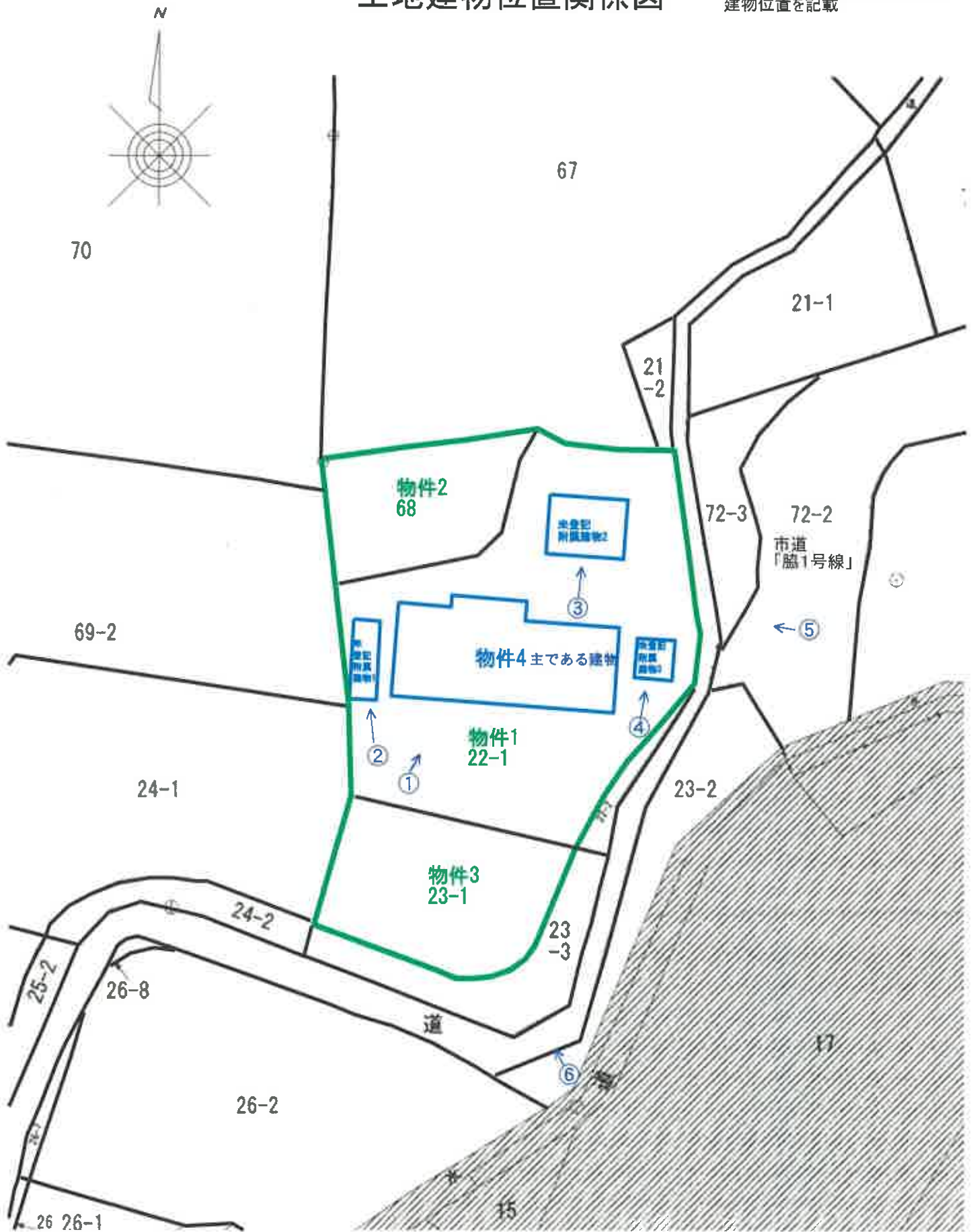
請求部分	所在 いわき市大久町大久字脇				地番	22番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載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6月5日

東京法務局港出張所
 地図整理番号：M52598
 登記官

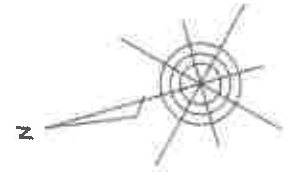
土地建物位置関係図

※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

(10 枚目)



建物間取図
物件 4 主である建物



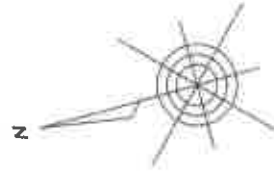
未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3





物件4主である建物

物件1

No. 1



物件4未登記附属建物1

物件4主である建物

No. 2

物件1

物件2



物件4未登記附属建物2

物件1

No. 3



物件1

物件4未登記附属建物3

No. 4





物件4主である建物:中央和室の状況

No. 7



物件4主である建物:南東側(玄関の東側)和室の状況

No. 8



物件4主である建物:南東側(建物東端)和室の状況

No. 9



物件4主である建物:洋室の状況

No. 10



物件4主である建物:浴室の状況

No. 11



物件4主である建物:台所の状況

No. 12



物件4主である建物:北西側和室の状況

No. 13



物件4主である建物:南西側(建物西端)和室の状況

No. 14



物件4主である建物:南西側(玄関の西側)和室の状況

No. 15



物件4未登記附属建物1:物置の状況

No. 16



物件4未登記附属建物2:和室の状況

No. 17



物件4未登記附属建物2:浴室の状況

No. 18



物件4未登記附属建物2:倉庫の状況

No. 19



物件4未登記附属建物3:事務所の状況

No. 20

令和7年(ヌ)第12号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年10月15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3,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,520,000円
物件2 (土地)	金20,000円
物件3 (土地)	金50,000円
物件4 (建物)	金1,350,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	いわき市大久町大久字脇 22番1 宅地 884.55㎡	
2	所在地 地目 地積	いわき市大久町大久字脇 68番 山林 192㎡	
3	所在地 地目 地積	いわき市大久町大久字脇 23番1 畑 271㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市大久町大久字脇 22番地 22番 居宅 木造セメント瓦・瓦葺平家建 1階： 151.57㎡	
	符号 種類 構造 床面積		(未登記附属建物1) 物置 木造セメント瓦葺平家建 1階： 19.87㎡ (概測)

	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物2) 居宅・倉庫 木造瓦葺平家建 1階： 39.74㎡ (概測)
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物3) 事務所 木造瓦葺平家建 1階： 13.24㎡ (概測)
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> <p> ○ 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、物件4主である建物は昭和30年4月新築であり線引き前の宅地に該当するため、解体後1年以内であれば、都市計画法上の許可不要で第三者でも使用・建替えが可能とのことである。 未登記附属建物1(物置)については、床面積50㎡以内であるので附属建物として残すことが可能とのこと。 未登記附属建物2(居宅・倉庫)及び未登記附属建物3(事務所)については、現状での用途は都市計画法上適法な建物とはいえないため、物件4主である建物建替え時には、この2つの建物は残すことができないとの回答を得た。 買受人は上記の点に留意し目的物件における建物建築時においては、いわき市役所建築指導課に問い合わせ確認、協議することが必要である。 </p> <p> ○ いわき市農業委員会の回答によると、物件3土地は「現況農地であり、転用許可等の事実はない。」とのことである。よって、買受人は買受適格証明書が必要である。 </p> <p> ○ 物件1土地東側に位置する「72番3」の土地を、物件4未登記附属建物2への出入りのために通路として利用しているため、買受人は今後の通行等の利用に関して「72番3」の所有者と協議する必要がある。 </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・2・3）

位置・交通	J R常磐線「久ノ浜」駅の北西方約2.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市立久之浜第1小学校まで約2.8km 商業施設：マルト四倉店まで約7.8km	
付近の状況	当該地域は、県道246号「折木筒木原久ノ浜線」北側に位置する農地が広がる中に農家住宅や一般住宅がみられる地域である。	
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	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 — 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「妙高院前遺跡」に該当
画地条件	物件1	間口 約19m、奥行 約32m、地積 884.55㎡ ほぼ台形、中間画地、東側道路面よりやや高い。
	物件2	東西 約17m、南北 約11m、地積 192㎡ 台形、無道路地、南側斜面、傾斜31°～40°
	物件3	東側約8m、及び南側約15mが幅員約6.0mの舗装市道に等高に接面する、奥行約21m、地積271㎡、台形の準角地、物件1より約1m低い。
接面道路の状況	東側 幅員約6.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 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	物件1土地について、土地所有者が本土地上に物件4建物及び未登記附属建物を所有し、占有している。物件2土地については、土地所有者が山林の状態を占有している。物件3土地については、土地所有者が草花を繁茂させ、休耕地（畑）の状態を占有している。 隣接地は、一般住宅の敷地及び山林となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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。	

特記事項

- ① いわき市役所 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「妙高院前遺跡」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）
- ② 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、物件4主である建物は昭和30年4月新築であり線引き前の宅地に該当するため、解体後1年以内であれば、都市計画法上の許可不要で第三者でも使用・建替えが可能とのことである。

未登記附属建物1（物置）については、床面積50㎡以内であるので附属建物として残すことが可能とのこと。

未登記附属建物2（居宅・倉庫）及び未登記附属建物3（事務所）については、現状での用途は都市計画法上適法な建物とはいえないため、物件4主である建物建替え時には、この2つの建物は残すことができないとの回答を得た。

買受人は上記の点に留意し目的物件における建物建築時においては、いわき市役所建築指導課に問い合わせ確認、協議することが必要である。
- ③ いわき市農業委員会の回答によると、物件3土地は「現況農地であり、転用許可等の事実はない。」とのことである。よって、買受人は買受適格証明書が必要である。
- ④ 物件2土地は、地域森林計画対象民有林である。
- ⑤ 物件1土地東側に位置する「72番3」の土地を、物件4未登記附属建物2への出入りのために通路として利用しているため、買受人は今後の通行等の利用に関して「72番3」の所有者と協議する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

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) ; 昭和30年4月日不詳新築 昭和57年10月1日一部取毀 昭和58年1月8日変更、増築 経 過 年 数 ; 70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 : セメント瓦・瓦葺 外 壁 : モルタル壁等 天 井 : クロス貼り、目透かし天井等 内 壁 : 京壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気、プロパンガス、給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 151.57㎡ *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	やや劣る
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	①物件4建物について、洋室のフローリング床材の剥がれ、浴室及び洗面所の内壁のカビによる汚れ、南側広縁部分の床の沈み込みが認められ、修繕を要する。その他の部分については、経年相応の汚れや傷み等が認められる。 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4)

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 ; 昭和51年以前 経 過 年 数 ; 49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 : セメント瓦葺 外 壁 : 波板トタン 天 井 : 軀体現し 内 壁 : 軀体現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 19.87㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
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物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	①未登記附属建物1の建築時期等について、所有者によると昭和51年以前に建てられたとのことであり、詳細は不明である。よって、現地調査より経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。 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4)

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 ; 昭和58年頃 経 過 年 数 ; 42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 : サイディング等 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : 畳、土間コンクリート等 設 備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 39.74㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 : 居宅・倉庫 間取り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
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・倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	①未登記附属建物2の建築時期等について、所有者によると昭和58年頃とのことである。築約42年経過していることから、経年相応の汚れや傷み等が認められる。 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4)

区 分	未登記附属建物3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 ; 平成10年頃 経 過 年 数 ; 27年 経済的残存耐用年数 ; 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 13.24㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 : 事務所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
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事務所として使用し、占有している。
特 記 事 項	①未登記附属建物3の建築時期等について、所有者によると平成10年頃とのことである。築約27年経過していることから、経年相応の汚れや傷み等が認められる。 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

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2・3（土地）

物件1・2・3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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,000	0.80	884.55	0.90	7,010,000
2	200	1.00	192		40,000
3	400	1.00	271		110,000

ア 標準画地価格（物件1）

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-71

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 13,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.2 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 117 & \approx 11,000\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：102%（幅員・系統連続性）
 交通接近条件：104%（最寄駅・商業施設等への接近性）
 環境条件：110%（各画地の配置・利用の状態）
 行政的條件：100%
格差率：117%

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：80%（形状、建築制約等）
 行政的條件：100%
 その他の条件：100%
格差率：80%

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。

ア 標準画地価格 (物件2)

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/m ²	× 100.0 / 100	× 100 / 100	× 100 / 29	≒ 200円/m ²

◇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：95% (最寄駅・最寄集落への接近性)

自然的条件：100%

宅地化条件：30% (宅地化等の影響)

行政的條件：100%

その他条件：100%

格差率：29%

イ個別格差：交通接近条件：100%

自然的条件：100%

宅地化条件：100%

行政的條件：100%

その他条件：100%

格差率：100%

ウ地積：登記数量

ア標準画地価格 (物件3)：周辺の取引事例を参考に査定した。

イ個別格差：交通接近条件：100%

自然的条件：100%

画地条件：100%

行政的條件：100%

その他条件：100%

格差率：100%

ウ地積：登記数量

(2) 物件4 (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
4主	200,000	151.57	0.02	610,000
未登記 附属 1	150,000	19.87	0.02	60,000
未登記 附属 2	200,000	39.74	0.02	160,000
未登記 附属 3	200,000	13.24	0.09	240,000
計				1,070,000

ウ 現 価 率 :	<u>4主</u>	<u>未附属1</u>	<u>未附属2</u>	<u>未附属3</u>
a 経過年数	70年	49年	42年	27年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年	3年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	70%	60%	40%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	2%	2%	2%	9%

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

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
			0.25	法定地上権	
1	7,010,000	1.00	0.25	法定地上権	1,750,000
合計					1,750,000

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	7,010,000	-1,750,000		0.80	0.60	2,520,000
2	40,000			0.80	0.60	20,000
3	110,000			0.80	0.60	50,000
4	1,070,000	+1,750,000	1.00	0.80	0.60	1,350,000
一括価格 (合計)						3,940,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は農家集落地域に位置し生活利便性が劣り、需要者が限定されること等から市場修正を行った。

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 いわきー71

所 在 : いわき市大久町小久字田仲39番
価 格 : 13,000円/㎡
位 置 : 「久ノ浜」駅まで道路距離で約1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 341㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側7.2m市道
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 : 農地の中に農家住宅等がみられる住宅地域

地価調査価格 福島(林)ー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 : 6,379,702円
物件2 : 4,219円
物件3 : 13,518円
物件4 : 1,185,549円

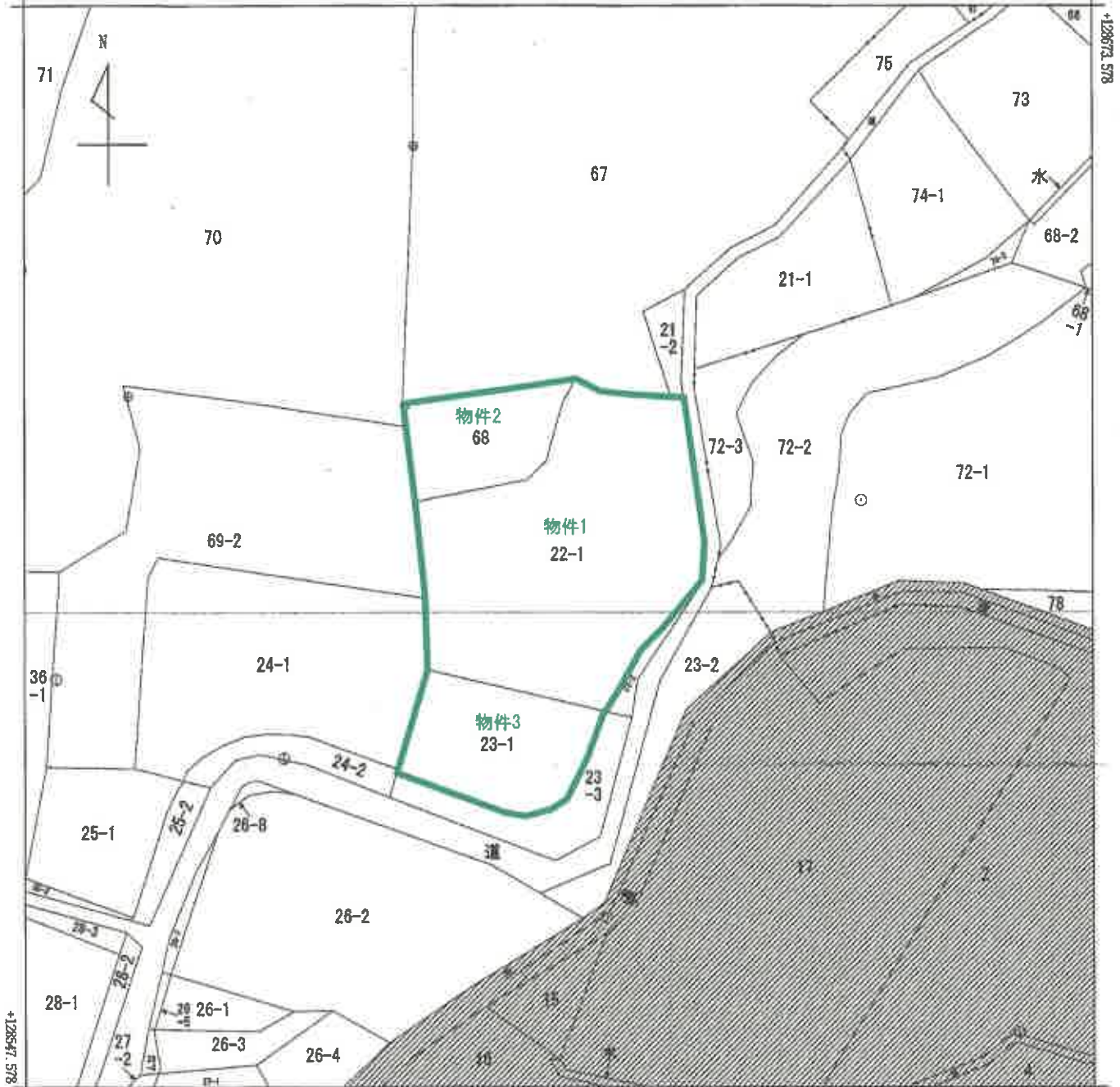
第7 附属資料

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

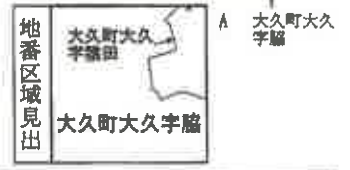
(座標値種別：図上測定)

+102463.502



+102338.502 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (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(touhokutaibeiyouki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在 いわき市大久町大久字脇田				地番	22番1			
出力尺	1/500	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	昭和53年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成3年2月7日

0035868

0035867

② 22 ② 22-1 ② 22-1 H3.2.7
② 22-2 ② 22-2

地積測量図

22-1 22-2

いわき市大久町大久字藤

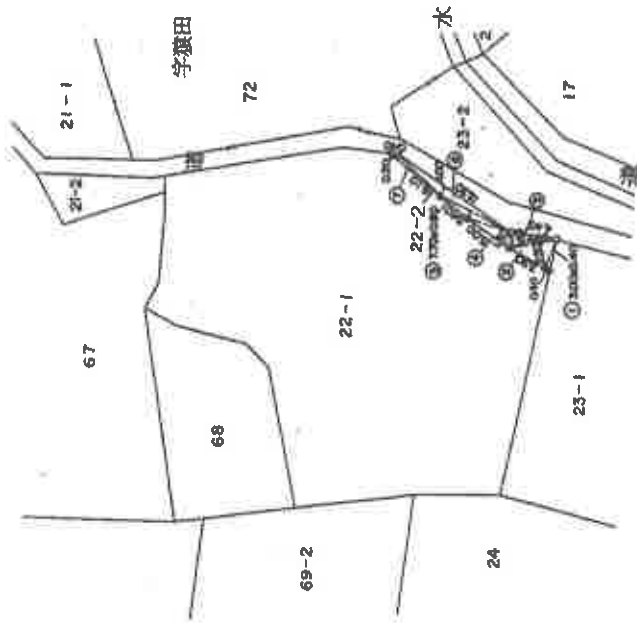
地番

土地の所在

面積計算表

22-2	3.00 x 0.40 =	1,200.00
	4.00 x 2.20 =	8,800.00
	5.00 x 1.50 =	7,500.00
	5.00 x 1.50 =	7,500.00
	7.70 x 0.80 =	6,160.00
	13.30 x 1.00 =	13,300.00
	6.10 x 0.80 =	4,880.00
	2.1	46,240.00
		23,410.00 m ²

22-1 11,079.6 - 23,410.0 = 884,560.0 m²



算	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
○	プラスチック杭
○	鉄 杭
作	製 者

縮尺 1/500

嘱託者

(A3をA4に縮小)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(福島県地方法務局いわき支局管轄)

令和7年6月5日

青木法務局 捺印

登記年月日：平成33年2月7日

0035869

0035608

23-1 23-3 23-1 23-3 23-1 23-3 H3.2.7

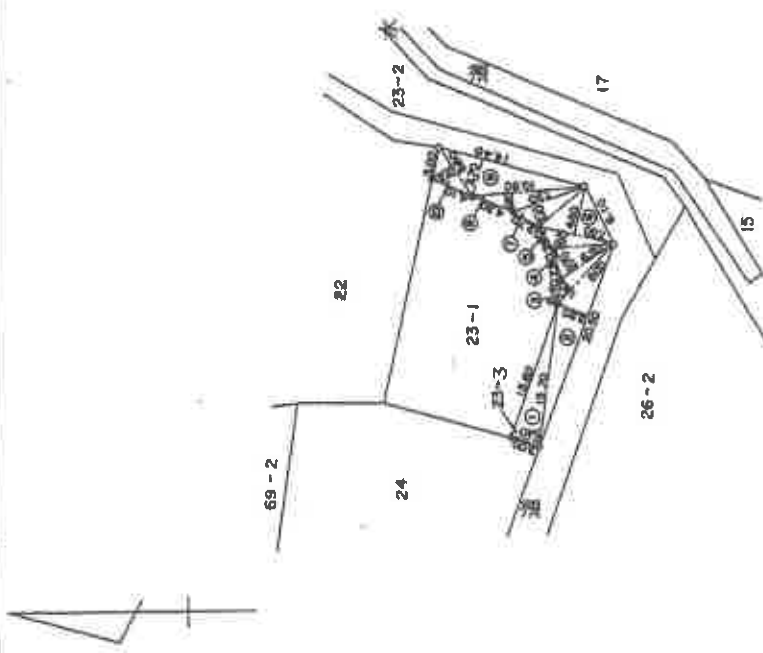
地積測量図

地番 23-1 23-3
土地の所在 いわき市大久町大久字藤

面積計算表

23-3	13.70	3.40	46.9000
	20.50	1.20	53.6000
	8.00	1.40	11.2000
	6.30	2.70	6.7400
	7.90	1.90	4.2500
	7.00	4.60	14.5000
	1.20	3.10	5.1100
	10.90	1.60	50.7100
	14.40	3.70	53.2800
	5.60	3.10	11.7600
	2.1	289.7400	
		144.8700	m ²

23-1 416 - 144.8700 = 271.1300 m²



符号	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
○	プラスチック杭
○	鉄 錐
作製者	

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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。

(福島地方支庁局いわき支局管轄)

令和7年6月5日

東京法務局 提出場所

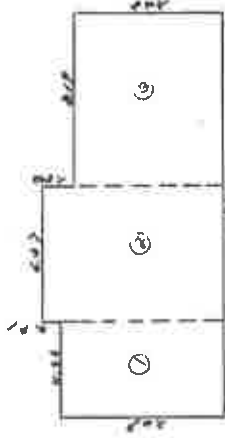
登記年月日：昭和58年1月11日

各階平面図

家屋番号 22

建物の所在 いわき市大久町大久字脇22番地

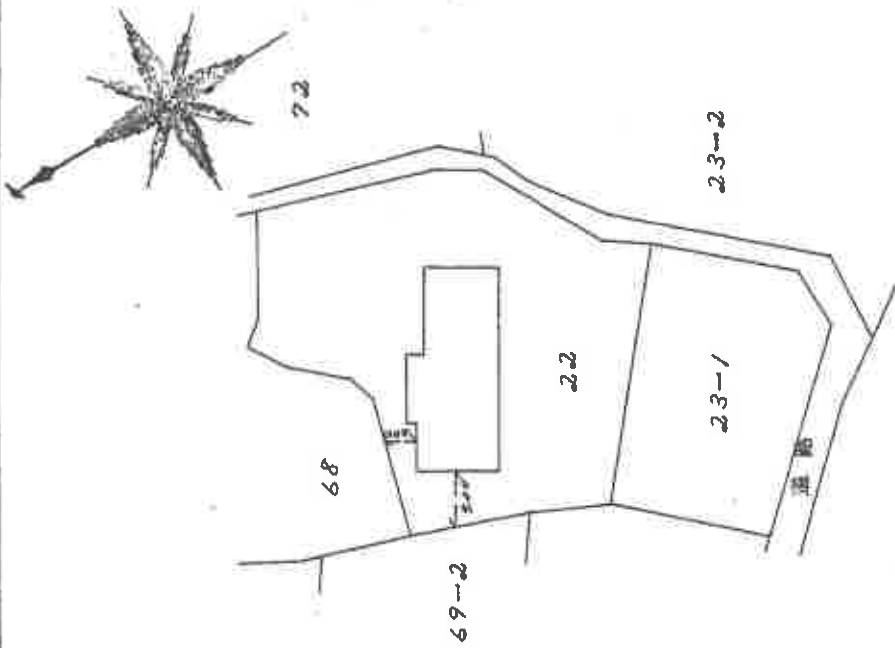
0335455



求積

①	4.55 × 7.89 = 35.8995
②	6.37 × 8.80 = 56.0560
③	8.19 × 7.28 = 59.6232
計	151.5787

建築物各階平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

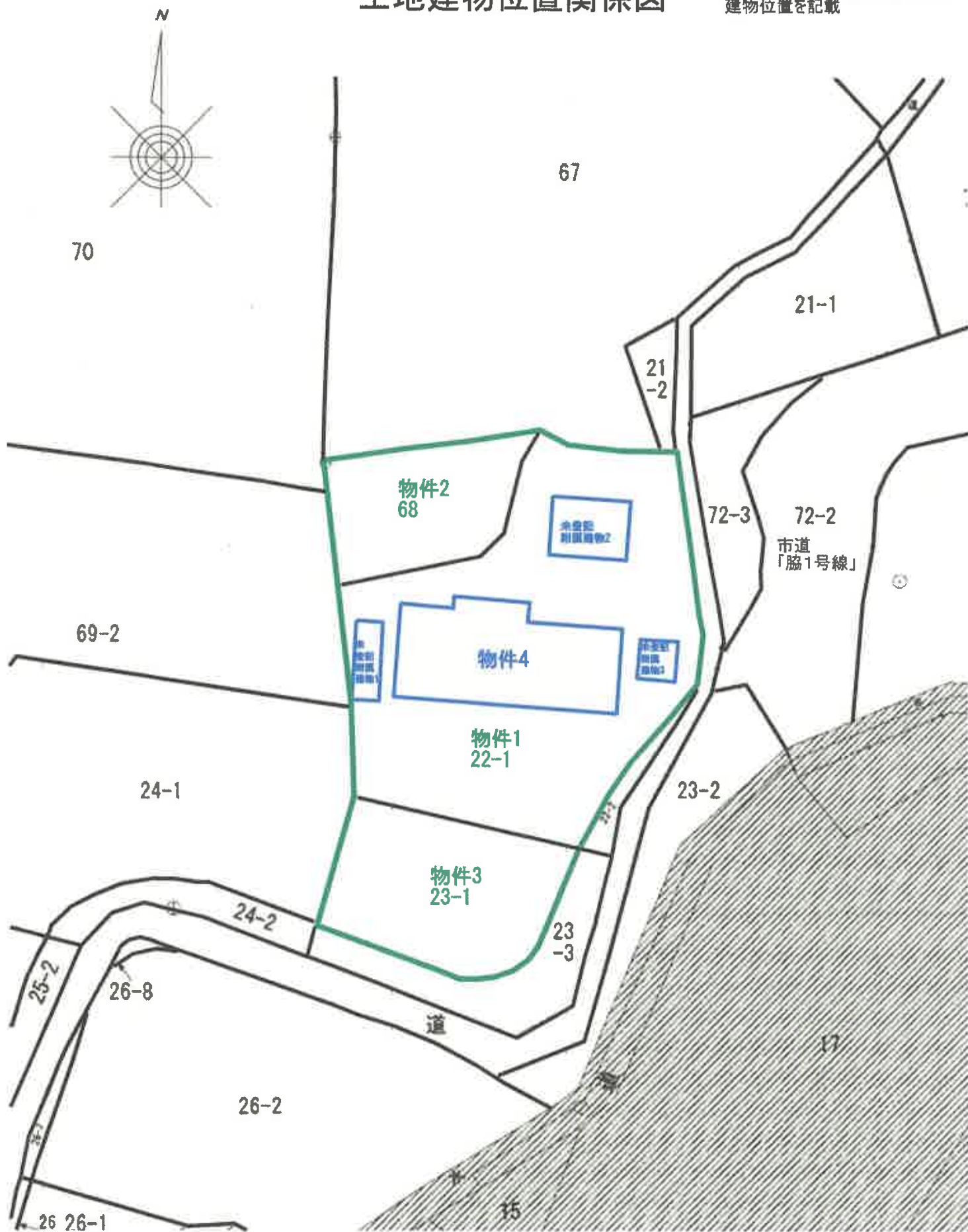
縮尺 1/500

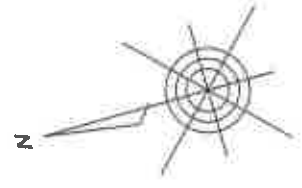
(A3をA4に縮小)

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。
 (福島地方支務局いわき支局管理)
 令和7年6月5日 東茨城務局港出張所

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





建物間取図
物件 4



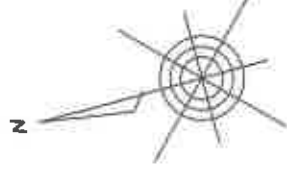
未登記附属建物 1



未登記附属建物 2



未登記附属建物 3



電話聴取書

事件番号 令和7年(又)第12号

聴取日時 令和7年12月5日(金) 午前11時45分

発話者 評価人 遠藤 浩二

取扱者 福島地方裁判所いわき支部 裁判所書記官 阿部 重典

題名 意見聴取(補充評価)

(要旨)

物件番号1及び4のみの売却の場合でも、次のとおり各評価の価格及び一括価格は変わらない(評価書記載の価格と同一)。

物件1(土地) 金2,520,000円

物件4(建物) 金1,350,000円

一括価格 金3,870,000円

以上