

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 高 玉 潮

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 場 所	令和 8年 7月21日 午前10時00分 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 4日 午前10時00分 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 いわき市小名浜西君ヶ塚町
地 番 15番8
地 目 宅地
地 積 427.89平方メートル

持分2分の1

2 所 在 いわき市小名浜西君ヶ塚町15番地8
家屋 番号 15番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.39平方メートル
2階 52.17平方メートル

持分2分の1



物件明細書

令和 8年 5月14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, 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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物はいずれも共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。
- 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 いわき市小名浜西君ヶ塚町
地 番 15番8
地 目 宅地
地 積 427.89平方メートル

持分2分の1

2 所 在 いわき市小名浜西君ヶ塚町15番地8
家屋 番号 15番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.39平方メートル
2階 52.17平方メートル

持分2分の1

令和 7年(又)第 25号
令和 8年 2月 9日受理
令和 8年 3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 いわき市小名浜西君ヶ塚町
地 番 15番8
地 目 宅地
地 積 427.89平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 いわき市小名浜西君ヶ塚町15番地8
家屋 番号 15番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.39平方メートル
2階 52.17平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □仮換地図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 □その他の者 ■土地共有者全員 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	北西角付近に簡易物置(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(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 □その他の者 ■建物共有者全員 上記の者らが本建物を 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>■ A</p>	<p>1 物件1土地及び物件2建物の共有者です。共有者であるBは、私の妻です。</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) 本土地の近くに小さい川があり、大雨などによる氾濫の被害を受けないか不安があったため、建物敷地部分の土盛りをしました。</p> <p>3 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物には私とBが居住して使用しており、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p> 玄関にある表札の株式会社イージープランニングとは、私が代表者をしている会社であり、かつては本建物の一部を事務所代わりに使用していたなごりです。現在、その会社の物は何もありません。</p> <p>(2) 本建物は、これまで増改築はしておらず、外壁や内壁などのメンテナンスはしたことがありませんが、屋根については、東日本大震災や令和3年4月の大地震のほか、強風によって屋根瓦が落下する被害を受けてきましたが、その都度、補修をしてきました。</p> <p> なお、天井や内壁のクロスにあるひび割れは、大震災や大地震による被害です。</p> <p>(3) 本建物には、太陽光発電や床暖房の設備を設置していません。</p> <p> なお、各室に灯油式温水ルームヒーターを設置していますが、長年使用していなかったため、稼働するかわかりません。使用するためには、メンテナンスは必要になると思います。</p> <p>(4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことがありません。</p> <p>(5) 本建物は、二重サッシのため、隙間風はなく、雨漏りもありません。気になる点としては、クロスのひび割れのほか、トイレのウォシュレットが使用できないくらいであり、それ以外に特に不具合と感じている箇所はありません。</p> <p>4 物件1土地の北西角付近にある簡易物置は、私とBが設置した共有物です。</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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月12日(木) ： - ：	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(2月24日受領)
令和8年2月12日(木) ： - ：	執行官室	登記事項全部証明書交付申請(2月18日受領)
令和8年2月16日(月) 9:25-9:30	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和8年3月5日(木) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査、現況調査、写真撮影 物件共有者Aから事情聴取
令和 年 月 日() ： - ：		
令和 年 月 日() ： - ：		
令和 年 月 日() ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月5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。 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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

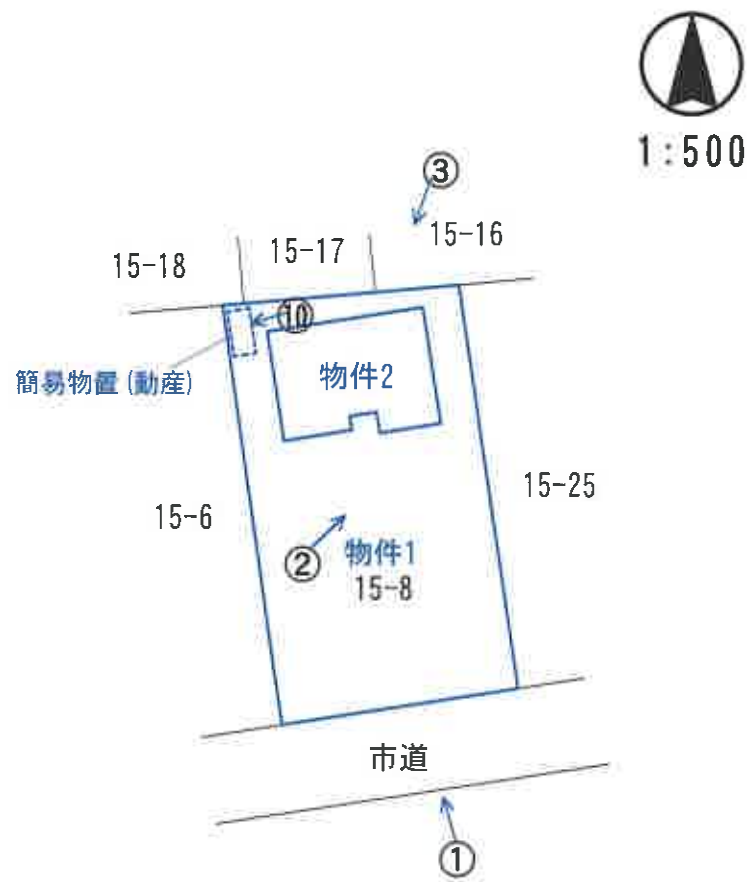
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
なお、駐車場部分と建物敷地部分の高低差は、約60センチメートルである。
 - ウ 本土地に隣接する15番6、15番16、15番17、15番18及び15番25の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、22番13の土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、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
 - ・ベランダ中央付近の外壁にひび割れのほか、全体的に経年による汚損が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・各室の天井及び内壁のクロスにひび割れが散見された。
 - ・1階のリビングダイニングの引き戸及びトイレのドアの建付けが悪く、開閉しにくい状況が認められた。
 - ・上記のほか、全体的に特段の損傷箇所は見られなかった。
 - ・灯油式温水ルームヒーターの稼働状況は、確認できなかった。
- 3 本件物件は、共有者のみ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

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件 2

種類	居宅
構造	木造瓦葺 2階建
床面積	1階 76.39m ²
	2階 52.17m ²
	計 128.56m ²

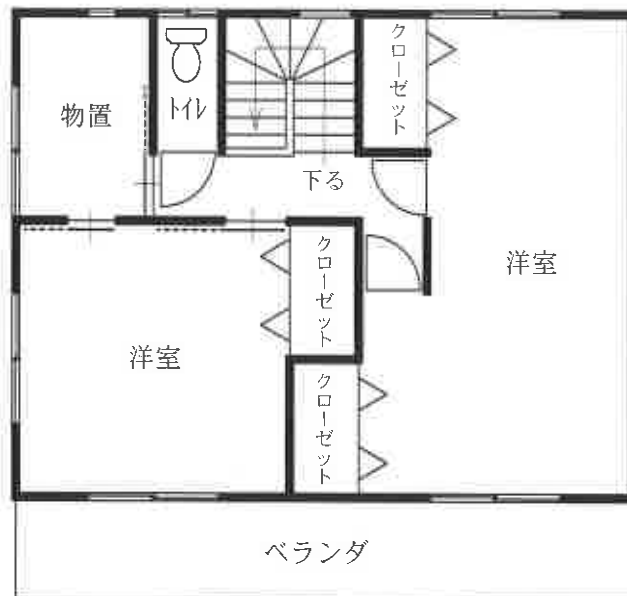


1/100

1階



2階



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階東側洋室の状況

No. 8



物件2:2階西側洋室の状況

No. 9

簡易物置(動産)



物件1

No. 10

令和7年(ヌ)第25号
令和8年3月5日現地調査
令和8年3月30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

館 輝 政 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,010,000円
物件2 (建物)	金330,000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ついて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	いわき市小名浜西君ヶ塚町 15番8 宅地 427.89m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市小名浜西君ヶ塚町 15番地8 15番8 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 76.39m ² 2階： 52.17m ² 計： 128.56m ²	
番号	特記事項		
1 2	物件1及び物件2の共有持分は2分の1である。		

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「泉」駅の東方約4.2km（道路距離、以下同じ） 新常磐交通「新地」バス停の北東方約250m 小名浜西小学校まで約1.5km マルト君ヶ塚店まで約350m	
付近の状況	当該地域は、JR泉駅の東方約3.6km（直線距離）に位置し、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地勢は平坦で、気候は温暖である。徒歩圏に食品スーパー等の商業施設があり、生活利便性は良好である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口 約16m、奥行 約27m、地積 427.89㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 南側道路と等高	
接面道路の状況	南側 幅員約5.9m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地共有者が、目的土地に物件2建物を所有し、占有している。隣地は、低層一般住宅の敷地等となっている。	
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	<p>① 利用現況等について 物件1土地の北西端に簡易物置（動産）が設置されている。道路と駐車場部分は等高であるが、建物敷地部分は土盛りされており、約60cm高い。</p> <p>② 本件債務者の共有持ち分は2分の1である。</p>
---------	--

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9年4月17日 新築 経 過 年 数 : 29年 経済的残存耐用年数 : 1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透し等 内 壁 : ビニールクロス、塗壁等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 76.39㎡ 2階 : 52.17㎡ 計 : 128.56㎡ *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	建物共有者であるAとBが、居住して占有している。
特 記 事 項	① 建物の損傷・劣化の状況について 現地調査及び債務者の陳述より、建物の損傷・劣化の状況は以下の通りである。 ・東日本大震災及びその後数回の地震により、内壁や天井の随所に亀裂が見られる。 ・ベランダ外壁のコーキングに亀裂が見られる。 ・建付けが悪く、ドアが開閉しにくい箇所が複数見られる。 ・トイレのウオシュレットが壊れている。 ・地震や強風により瓦が落ちたが、修繕済である。 ・大きな損傷劣化は見られないものの、築29年でリフォームを一度も行っていないので、経年劣化が進んでいる。 ② その他 ペットは飼っていない。

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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	44,100	0.88	427.89	1/2	0.85	7,060,000

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 いわき-33

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準とした価格} & \\ 45,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.8 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 100 & = & 44,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格差率：100%

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：88%（方位、地積過大）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：88%

ウ 地積：登記数量

オ 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	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	230,000	128.56	0.05	1/2	740,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 29年
- b 経済的残存耐用年数 1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 5%

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

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	7,060,000	1.00	0.05	場所的利益	350,000

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：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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	7,060,000	- 350,000	/	0.50	0.60	2,010,000
2	740,000	+ 350,000	1.00	0.50	0.60	330,000
一括価格 (合計)						2,340,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：本物件は共有持ち分であることから、市場性が著しく劣るので、市場性修正を施した。

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 地価調査価格 いわき-33

所 在 : いわき市小名浜大原字中野地129番14
価 格 : 45,500円/m²
位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約4.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側5.5m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 : 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 14,900,413円

物件2 : 2,400,048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

登記年月日：平成9年4月17日

これは図面に記載されている内容を証明した新面である。
 令和7年11月6日 福島地方方法務局いわき支局

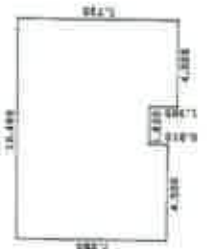
登記官

0346622 各階平面図 建各階平面図 面図

H9.4.17

家屋番号 15-8
 建物の所在 いわき市小名浜西登ヶ原町15番地8

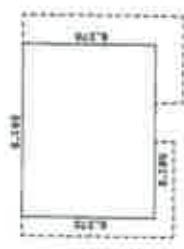
1階



床面積

4.550 × 7.280	33.124000
1.820 × 6.370	11.593400
4.095 × 7.735	31.674825
合計	76.392225
床面積	76.39

2階



床面積

8.190 × 6.370	52.170300
床面積	52.17



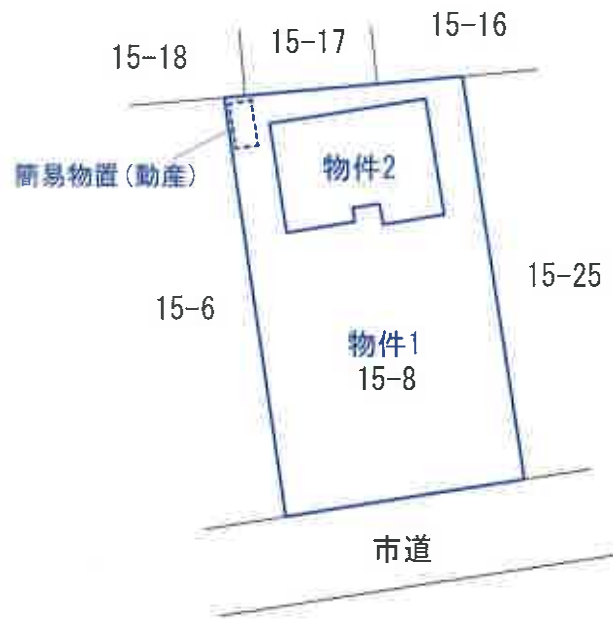
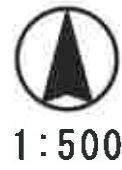
作製者 土階代 建設事務所

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建物間取図

物件 2

種類	居室		
構造	木造瓦葺	2階建	
床面積	1階	76.39	m ²
	2階	52.17	m ²
	計	128.56	m ²



1/100

1階



2階

