

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 14 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 8 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 1 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, 2	6,180,000 4,944,000	一括	1,236,000	56,457	17,541
1	3,330,000				
2	2,850,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市中央台高久二丁目 |
| | 地 番 | 13 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市中央台高久二丁目 13 番地 16 |
| | 家屋 番号 | 13 番 16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.24 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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 | いわき市中央台高久二丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市中央台高久二丁目 13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.24平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 10 月 15 日受理
令和 7 年 11 月 4 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 | いわき市中央台高久二丁目 |
| | 地 番 | 13番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.12平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | いわき市中央台高久二丁目 13番地16 |
| | 家屋 番号 | 13番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.24平方メートル
2階 47.20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 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 [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
■ 物件所有者	(10月30日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地建物の所有者です。平成22年10月に本件土地建物を購入した後、現在まで、私が居住しています。 2 私は、株式会社モノコネクションの代表者です。株式会社モノコネクションの本店が本件土地建物所在地ですが、株式会社モノコネクションが本件土地建物を占有している部分はありません。 3 本件土地建物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。 4 本件土地と隣接地との境界について、問題等ありません。 5 本件建物の使用に支障のある故障部分や毀損している箇所として、2階納戸部分の壁が剥がれていること、南側のウッドデッキの床板が一部抜け落ちていることが挙げられます。 6 本件建物内でペットを飼育していたことはありません。 7 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 8 本件建物に入居後、建物を増改築したことはありません。2階納戸部分は、断熱材を壁内に取り付けようと思い、壁を取り外した部分があります。 9 本件土地建物に、東日本大震災や台風による洪水、福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害について、顕著なものはありませんが、東日本大震災の影響と考えられる壁面のヒビがあります。

(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土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件1土地に隣接する13番15、13番4、13番3、13番17の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。物件1土地の北側と隣接する4番13、4番14の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部

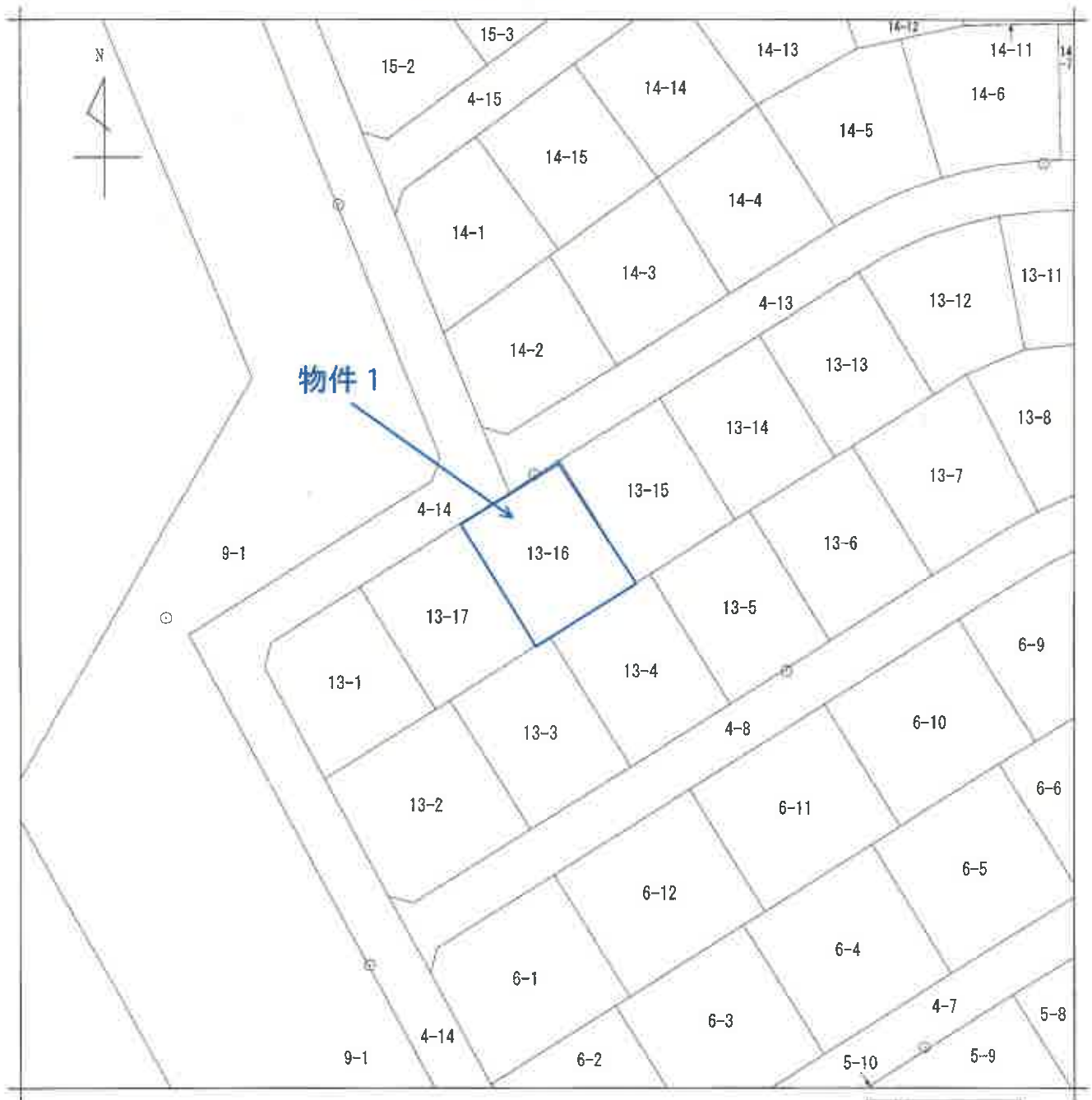
南側ウッドデッキが一部損壊している。そのほかに特段の損傷や汚損等は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 2階北西側洋室北側壁面にひびが見られた。
 - ・ 2階納戸に、壁面が剥がれ、断熱材が剥き出しの部分が見られた。
 - ・ 上記以外の部分は、特段の損傷箇所は見られず、良好に保全されていた。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月15日（水） 15：00－15：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月16日（木） ：－：	執行官室	いわき市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（10月29日受領）
令和7年10月17日（金） 9：15－9：20 11：00－11：05	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
令和7年10月30日（木） 10：00－10：50	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
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
（特記事項） ■ 令和7年10月30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。 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。		

（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



A 3 を A 4 に縮小

地番区域見出
中央台高久
2丁目

請求部	所在	いわき市中央台高久二丁目				地番	13番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年1月20日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方方法務局いわき支局管轄)

令和7年8月5日

福島地方方法務局

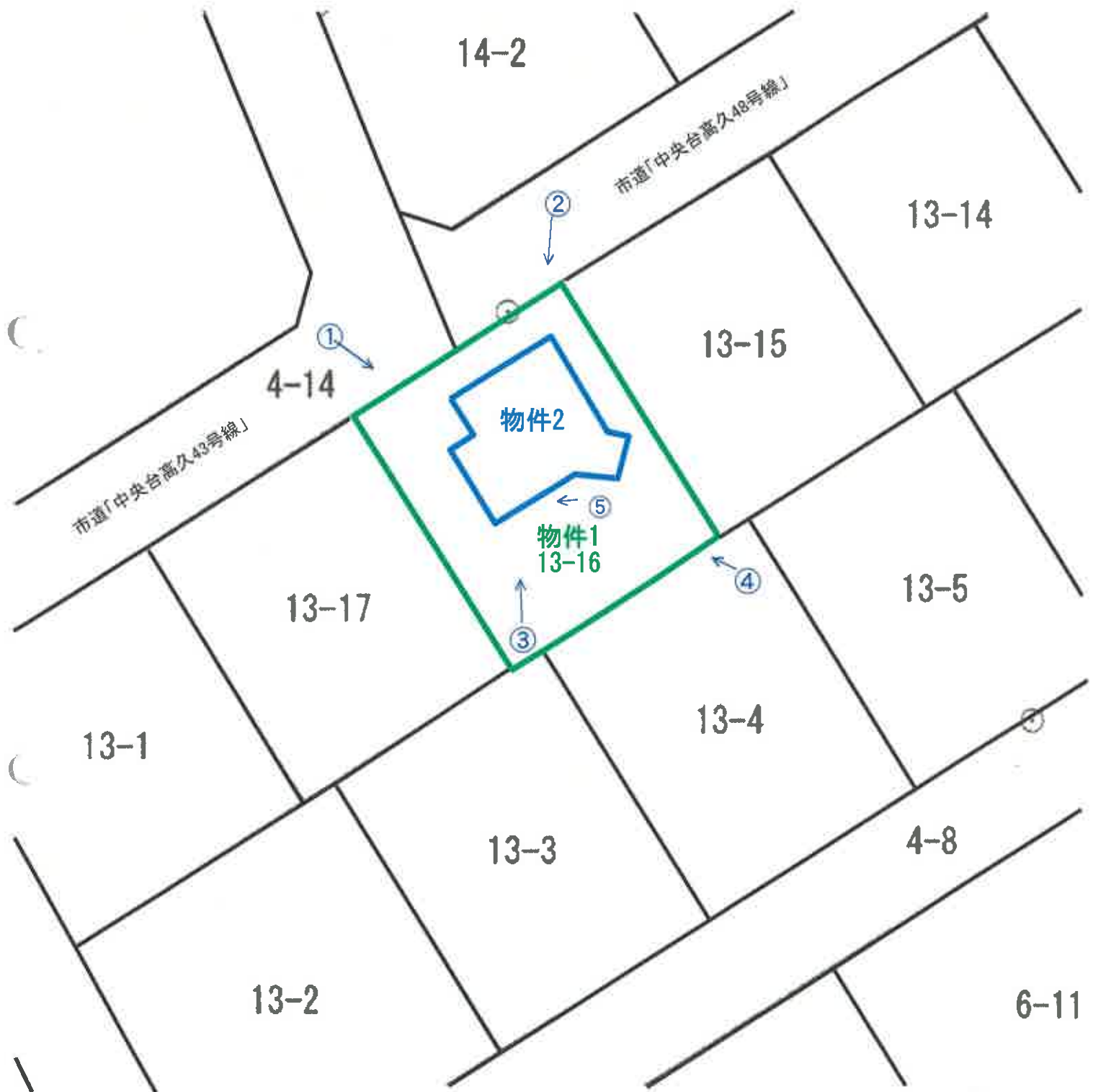
請求番号: 3-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

土地建物位置関係図

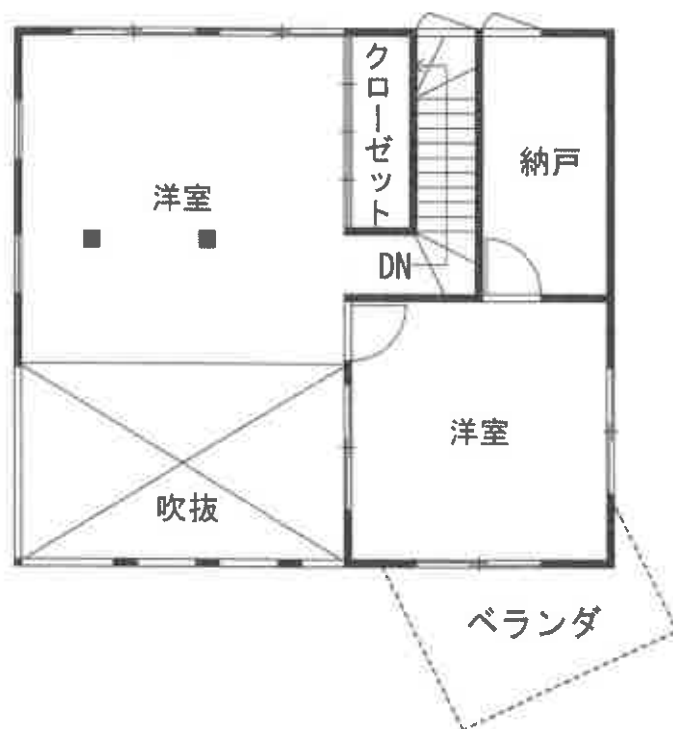
※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載



←○写真撮影位置方向・写真番号



建物間取図
物件 2
1階



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



物件2

ウッドデッキ

No. 3



物件2

物件1

No. 4



物件2:ウッドデッキの状況

No. 5



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 6



物件2:1階リビングダイニング(南西角)の状況

No. 7



物件2:1階台所の状況

No. 8



物件2:1階食品庫の状況

No. 9



物件2:1階浴室の状況

No. 10



物件2:2階南東側洋室の状況

No. 11



物件2:2階納戸の状況

No. 12



物件2:2階北西側洋室の状況

No. 13



物件2:2階北西側洋室北側壁面の状況

No. 14

令和7年（ケ）第33号
令和7年10月30日 現地調査
令和7年11月17日 評価

福島地方裁判所いわき支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
遠藤 浩二

第1 評価額

一括価格	
金9,510,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,130,000円
物件2（建物）	金4,380,000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き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	いわき市中央台高久二丁目 1 3 番 1 6 宅地 238.12m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市中央台高久二丁目 1 3 番地 1 6 1 3 番 1 6 居宅 木造スレート葺2階建 1 階： 60.24m ² 2 階： 47.20m ² 計： 107.44m ²	
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。		

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	J R 常磐線「いわき」駅の南東方約9.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市立中央台東小学校まで約300m 商業施設：いわきエブリアまで約4.3km	
付 近 の 状 況	当該地域は、平地区と小名浜地区のほぼ中央、いわきニュータウン内に位置し平成8年7月から分譲が開始された高台の閑静な住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし 「中央台高久二丁目建築協定」 ※詳細については、「中央台高久二丁目建築協定書」参照
画 地 条 件	間口 約14.0m、奥行 約17.0m、地積 238.12㎡ 長方形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約6.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、戸建住宅の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	① 「中央台高久二丁目建築協定」について ○建築協定書 認可年月日：平成11年5月24日 主な内容：建築物の用途は、次に掲げるもの及びこれに附属する物置、車庫等とする。 ・一戸建専用住宅 ・一戸建住宅で次の用途を兼ねるもの。ただし、騒音、悪臭、路上駐車等公害、迷惑を発生させるおそれのないものに限る。 （イ）事務所 （ロ）学習塾・華道教室・囲碁教室その他これに類する施設 （ハ）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 ② 物件1土地内に設置してあるウッドデッキの床が一部抜け落ちている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成12年10月24日 新築 経 過 年 数 : 25年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼等 内 壁 : 珪藻土壁、クロス貼等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 60.24㎡ 2階: 47.20㎡ 計: 107.44㎡ *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	①物件2建物は築25年が経過しているため、全体的に経年相応の汚れや傷み等が認められる。2階納戸の内壁が外されており、下地材や断熱材が露出した状態になっている。また、1階リビングダイニング内壁のクロスの剥がれや2階洋室の内壁の一部に亀裂を補修した跡がある。 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。 ③建築確認 確認済証番号: 第H11認建いわ002039号 交付年月日: 平成12年1月11日 完了検査 検査済証番号: 第H12証建いわ000693号 交付年月日: 平成12年11月1日

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	60,800	1.01	238.12	0.90	13,160,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価公示 いわきー11 (旧いわきー77)

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
 $61,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \div 60,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 画 地 条 件 : 100%

◇地 域 格 差 : 街 路 条 件 : 100%

交通接近条件 : 100%

環 境 条 件 : 102% (各画地の配置・利用の状態)

行政的条 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)

行政的条 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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	107.44	0.10	2,690,000

ウ 現 価 率 :

物件2

a 経過年数	25年
b 経済的残存耐用年数	5年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
d 残価率	5%
e 現価率	10%

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

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	13,160,000	1.00	0.35	法定地上権	4,610,000
合計					4,610,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	13,160,000	-4,610,000		1.00	0.60	5,130,000
2	2,690,000	+4,610,000	1.00	1.00	0.60	4,380,000
一括価格(合計)						9,510,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 いわきー11 (旧いわき-77)

所 在 : いわき市中央台高久1丁目17番12

価 格 : 61,800円/㎡

位 置 : 「いわき」駅まで道路距離で約8.7km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 279㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側6.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種低層住居専用地域

建ぺい率 50% 容積率 80%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 10,072,476円

物件2 : 2,218,147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12年10月25日

H12. 10. 25

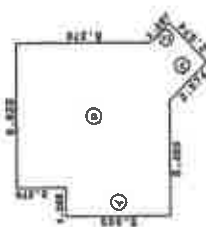
建物図面図

家屋番号 13-16

各階平面図

0438721

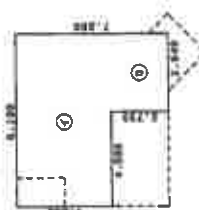
建各階平面図
いわき市中央台高久二丁目13-16



1 階

求積表	
①	1.365 x 5.005 = 6.831825
②	6.825 x 7.280 = 49.686000
③	2.574 x 2.574 / 2 = 3.3127380
④	0.910 x 0.910 / 2 = 0.4140500
	<u>80.2446130</u>

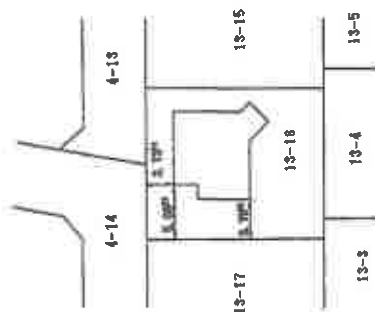
床面積 80.24 m²



2 階

求積表	
①	8.190 x 4.550 = 37.264500
②	3.540 x 2.730 = 9.664200
	<u>46.928700</u>

床面積 46.93 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

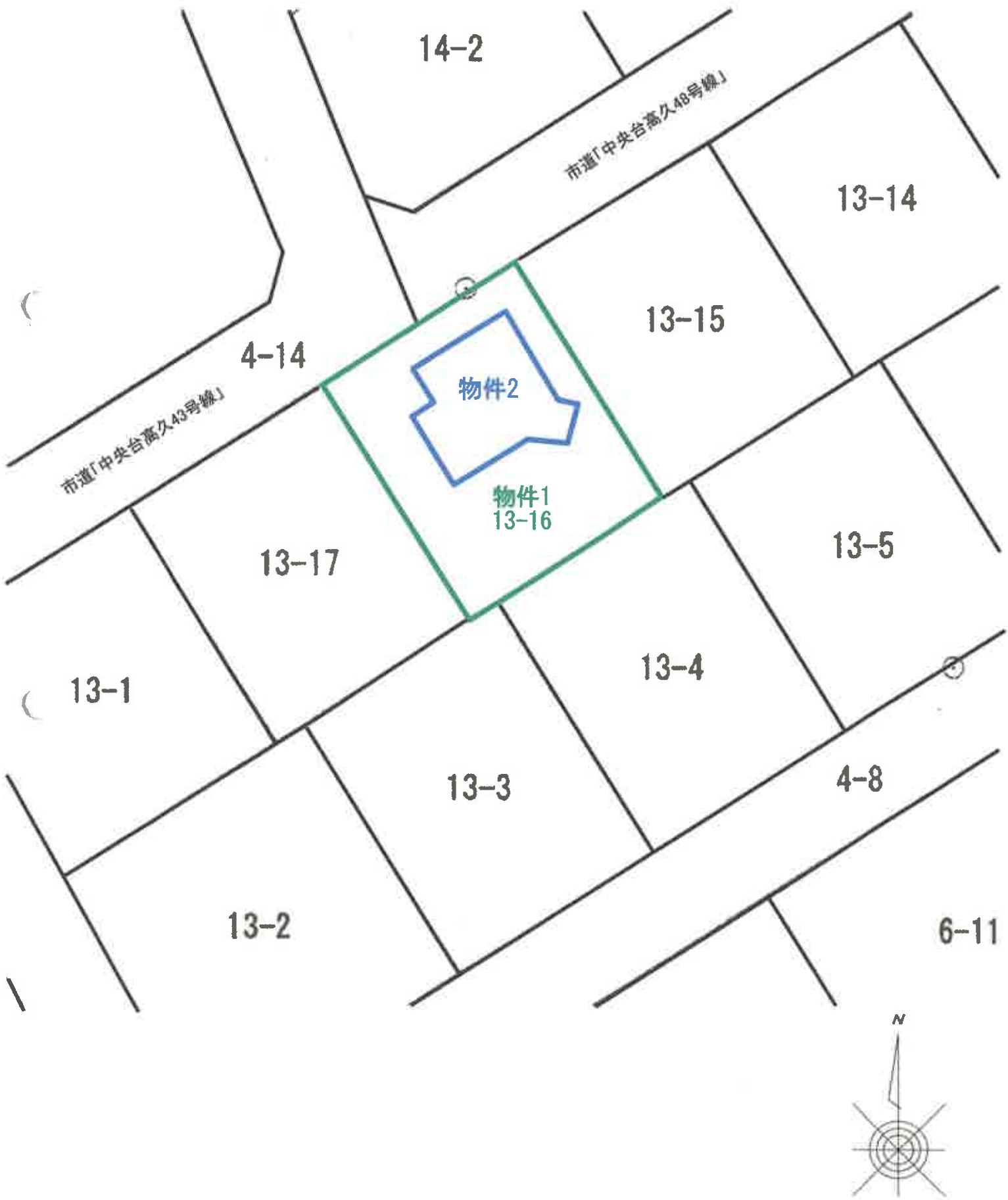
(A3をA4に縮小)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(福島地方支務局いわき支局管轄)

令和7年8月5日 福島地方支務局

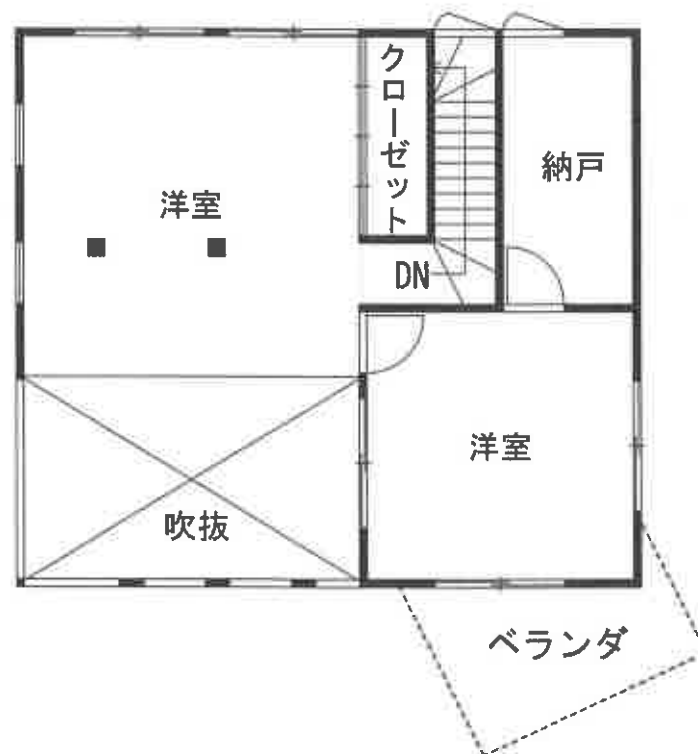
土地建物位置関係図

※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 2
1 階



2 階