令和　８年（ヌ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　８月１２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　９月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年　９月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　９月１５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	日　時 場　所	令和　８年　９月２９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,080,000 864,000	一括	216,000	10,759	0
1	570,000				
2	430,000				
3	80,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内

　　地　　番　　５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８２．６３平方メートル

２　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内　５６番地１

　　家屋　番号　　５６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　１５１．１２平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１５１．９５平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１４．４０平方メートル

３　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

地　　番　　５６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７．６６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　６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１～３】

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１～３】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

・下記売却対象外建物の敷地部分を株式会社ヒー・アンド・ナウが、その余を本件所有者が占有している。株式会社ヒー・アンド・ナウの占有権原は使用借権と認められる。

・売却対象外建物（家屋番号５６番２）が本件土地上に存在する。

【物件番号２】

本件所有者が占有している。

【物件番号３】

株式会社ヒー・アンド・ナウが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内

　　地　　番　　５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８２．６３平方メートル

２　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内　５６番地１

　　家屋　番号　　５６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　１５１．１２平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１５１．９５平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１４．４０平方メートル

３　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

地　　番　　５６番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７．６６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　６号
令和　８年　５月１３日受理
令和　８年　６月２２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

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内

　　地　　番　　５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８２．６３平方メートル

２　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内　５６番地１

　　家屋　番号　　５６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　１５１．１２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

３　所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内

　　地　　番　　５６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５７．６６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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が本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	
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：１５１．９５㎡（概測）
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：１４．４０㎡（概測）
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３
現況地目	■宅地（物件３）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□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	□土地所有者　■その他の者 ■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 ■「占有者及び占有権原」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
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、３関係）	
所在	いわき市田人町貝泊字久子ノ内５６番地２、５６番地１
家屋番号	□ない（未登記）　■５６番２
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　■工場　□倉庫　□
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	７０．３８㎡
所有者	□土地所有者 ■その他の者（株式会社ヒー・アンド・ナウ）　□不明
建築時期	■平成２年１１月２０日 □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（株式会社ヒー・アンド・ナウ）　□不明
その他の事項	附属建物の表示 符号　１ 種類　倉庫 構造　木造瓦葺平家建 床面積　４９．６８㎡

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１、３関係）

占有範囲	□全部 ■建物敷部分
占有者	□債務者 ■株式会社ヒー・アンド・ナウ
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■工場 ■倉庫

■関係人（□ 占有者）■土地所有者 □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃貸借 ■使用借権 □
占有開始時期		平成２年１１月２０日(建物新築時)
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり□下記のとおり □「執行官の意見」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
■ Aの知人	（５月１３日物件所在地で面談し事情聴取） １　Aは、本件建物に居住しています。私は、Aの家族ではなく、この建物に居住してはいませんが、Aと親交があり、頻繁に本件建物に出入りしています。本日、私は本件建物内におりましたが、Aは不在です。 ２　現況調査の必要性等について、私からAに連絡しておきます。
■ A（物件所有者）	（６月８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。物件２建物は、私の親族が昭和２９年６月に新築し、その後一部増改築等がされ、数十年に渡って私が居住しています。 ２　本件土地上には、目的外建物である株式会社ヒー・アンド・ナウの工場（主である建物）と倉庫（附属建物符号１）が建っています。株式会社ヒー・アンド・ナウは、現在は営業等せず登記上閉鎖されていますが、会社として活動していた当時の代表者らが、私の親族であり、その代表者らは既に亡くなっています。 ３　２に記載された目的外建物は、その所有者である会社の代表者らが私の親族であることから、建物新築時から現在まで、土地利用の地代等は発生せず、無償で使用を認めていたものです。 ４　３記載以外に、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。 ５　物件１土地、物件３土地について ⑴　本件土地と各隣接地との境界について問題等はありません。 ⑵　物件１土地の南側に、建物新築時期の詳細は分かりませんが、私が所有する物件２建物の未登記附属建物である物置があります。 ⑶　⑵の物置の東側には、私が置いた簡易物置（コンテナ）があります。 ６　物件２建物について ⑴　本件建物が増改築等された時期は、分かりません。 ⑵　本件建物に、平成３０年頃、太陽光発電システムを設置しました。設置に関連する契約書によれば、システム出力は６．７２ｋＷとされています。現在、稼働していません。 ⑶　本件建物に床暖房は設置されていません。 ⑷　本件建物でペットを飼育していたことはありません。 ⑸　本件建物に、東日本大震災、福島県沖地震や台風による風雨等自然災害で、特段の損傷等はありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の状況は、公図写し、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、物件３土地について

ア　物件１土地上の登記建物は、物件２建物及び次の建物である。次の建物のうち主である建物は物件１土地及び物件３土地上に、附属建物符号１の建物は物件１土地上に、存在している。

主である建物

所　　在　　いわき市田人町貝泊字久子ノ内５６番地２、５６番地１

家屋番号　　５６番２

種　　類　　工場

構　　造　　木造瓦葺平家建

床 面 積　　７０．３８㎡

附属建物符号１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床 面 積　　４９．６８㎡

（登記上の所有者　いわき市平字月見町５１番５号　株式会社ヒー・アンド・ナウ）

イ　本件各土地の東側は竹林等による樹木、草木が繁茂しており、その他の部分に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５６番４の土地は、登記上、福島県所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。物件１土地に隣接する５７番１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３土地に隣接する５６番５の土地は、登記上、福島県所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。物件１土地及び物件３土地に隣接する各土地の東側の土地は、公図上は「５７－乙」「５６－乙」の表示がされるが、登記はなく、各土地の現況地目は水路である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。

(2)　物件２主である建物について

ア　建物外部

・　屋根外壁について損傷等は見られなかった。

・　屋根に太陽光発電システムが設置されていた。

・　太陽光発電システムの設置に関連する契約書によれば、商品名はパナソニック、納入は平成３０年１月１０日頃、システム出力は６．７２kW、所有権留保等の事情はなく、太陽光発電システムをＡが所有していると考えられる。

イ　建物内部

・　動産が積み重ねられた部分があり、確認できない床や壁面があった。

・　居間、台所の床は、沈み込む不具合があった。

・　全体として経年劣化による損傷、汚損等が見られた。

(3)　物件２附属建物符号１について

建物外部、建物内部に、経年による汚損が見られた。

(4)　未登記附属建物について

ア　物件２建物の南西側にある平家建ての建物は、物件２建物と数メートルの距離を空けて存在し物置として使用されている。第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから、物件２建物に附属する未登記附属建物と認める。

イ　建物外部、建物内部に、経年による汚損が見られた。

(5)　物件２主である建物、物件２附属建物符号１、未登記附属建物は、第三者による占有は認められず、所有者であるＡ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8年5月13日（水） 11：00 －11：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 Ａの知人から事情聴取
令和8年5月14日（木） ：　－　：	執行官室	いわき市役所に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請（5月25日図面なしの回答）
令和8年5月14日（木） ：　－　：	執行官室	全部事項証明書交付申請（5月21日受領）
令和8年5月14日（木） ：　－　：	執行官室	債権者に対するソーラーリビングローン契約書写しの送付依頼（5月18日受領）
令和8年5月22日（金） 16：00 －16：30	福島地方法務局いわき支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
令和8年5月26日（火） 14：00 －15：00	福島地方法務局いわき支局	土地台帳写し等交付申請（同日受領）
令和8年6月8日（月） 13：30 －14：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Ａから事情聴取

（特記事項）

■ 令和８年６月８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。

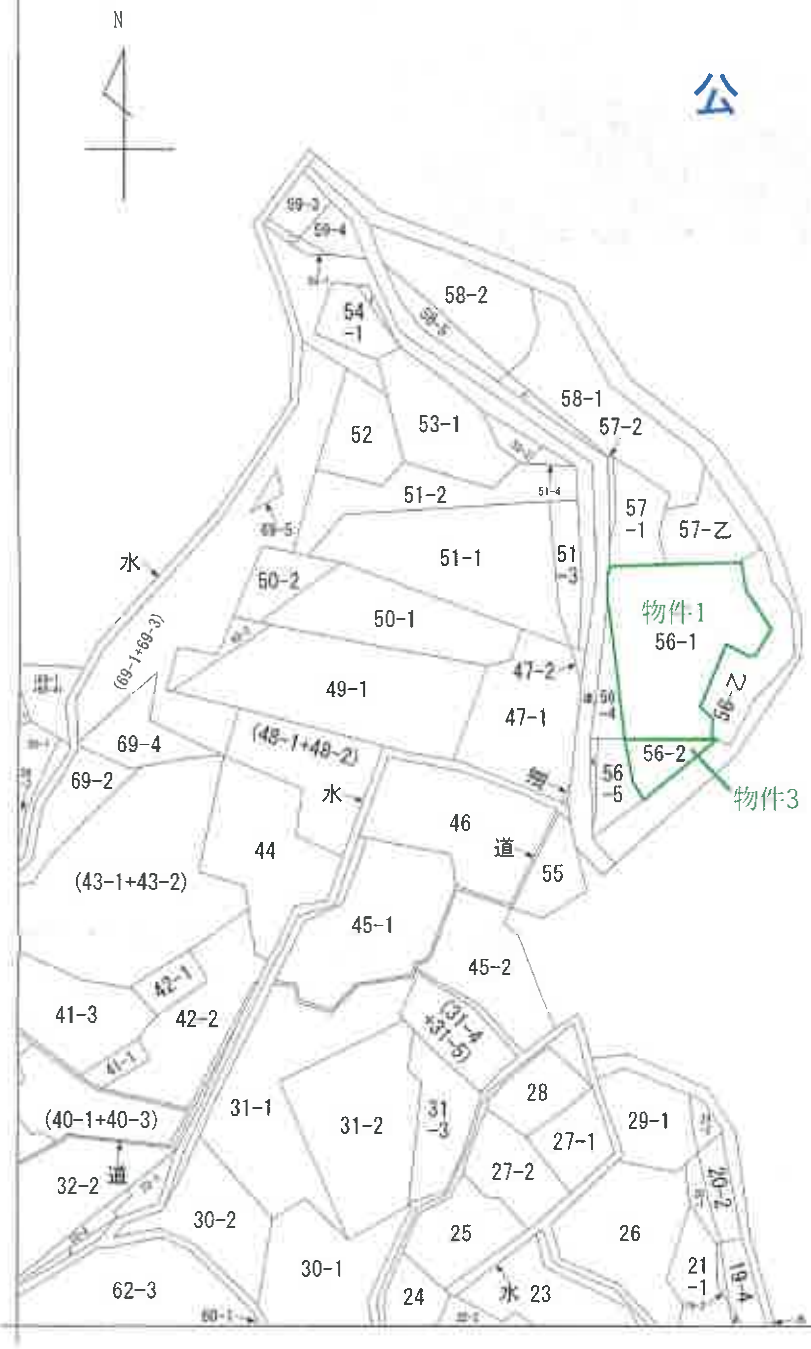
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせて立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ　54-2　　ハ　58-4　　ホ　21-2　　ト　32-3
ロ　56-3　　ニ　59-2　　ヘ　68-2

公　図　写

Ａ３をＡ４に縮小



（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。

請求部分	所在	いわき市田人町貝泊字久子ノ内	地番	56番1

出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図

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）

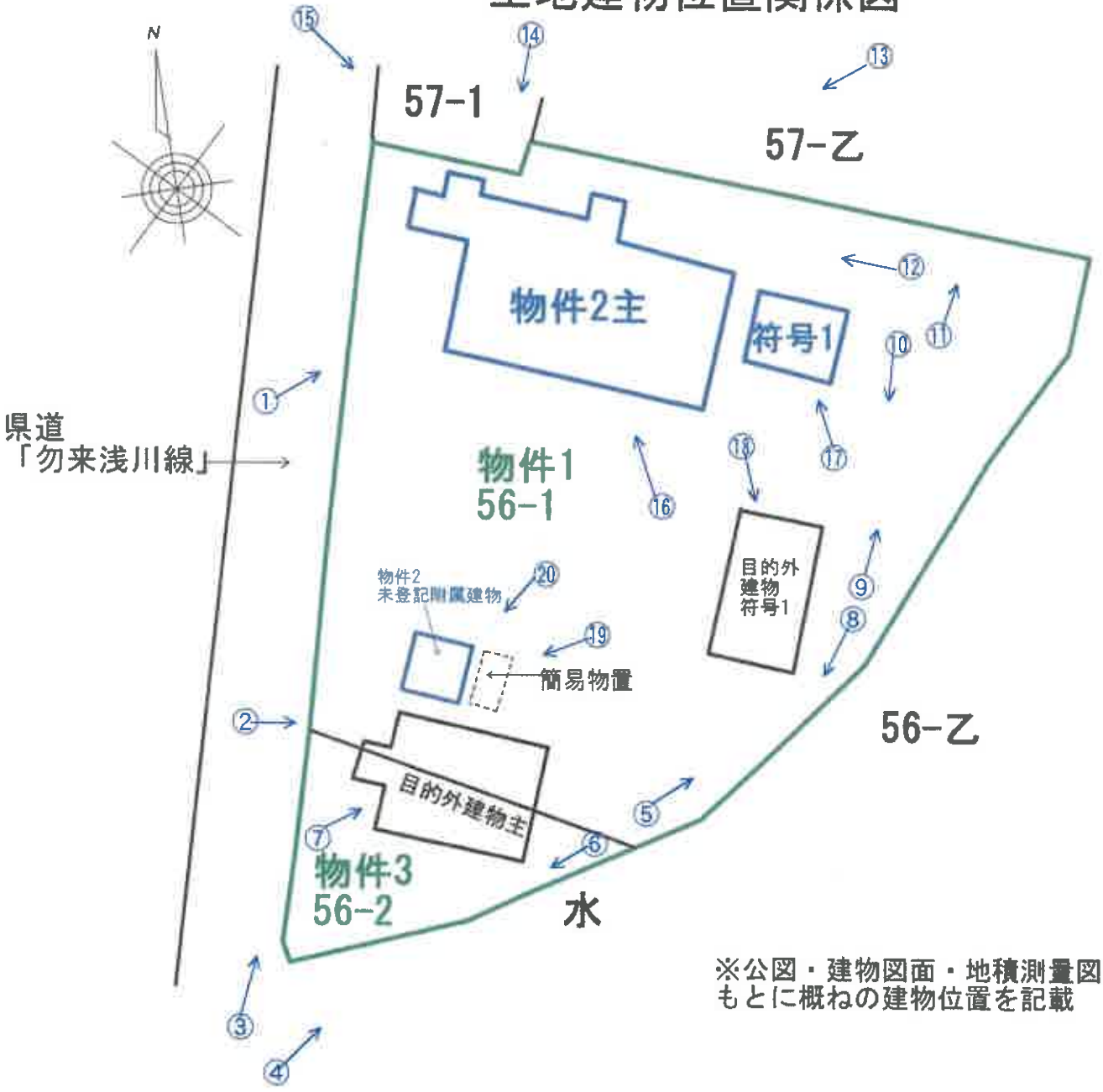
令和8年3月4日

仙台法務局

地図整理番号：M02648　　登記官 [redacted]

（1/1）

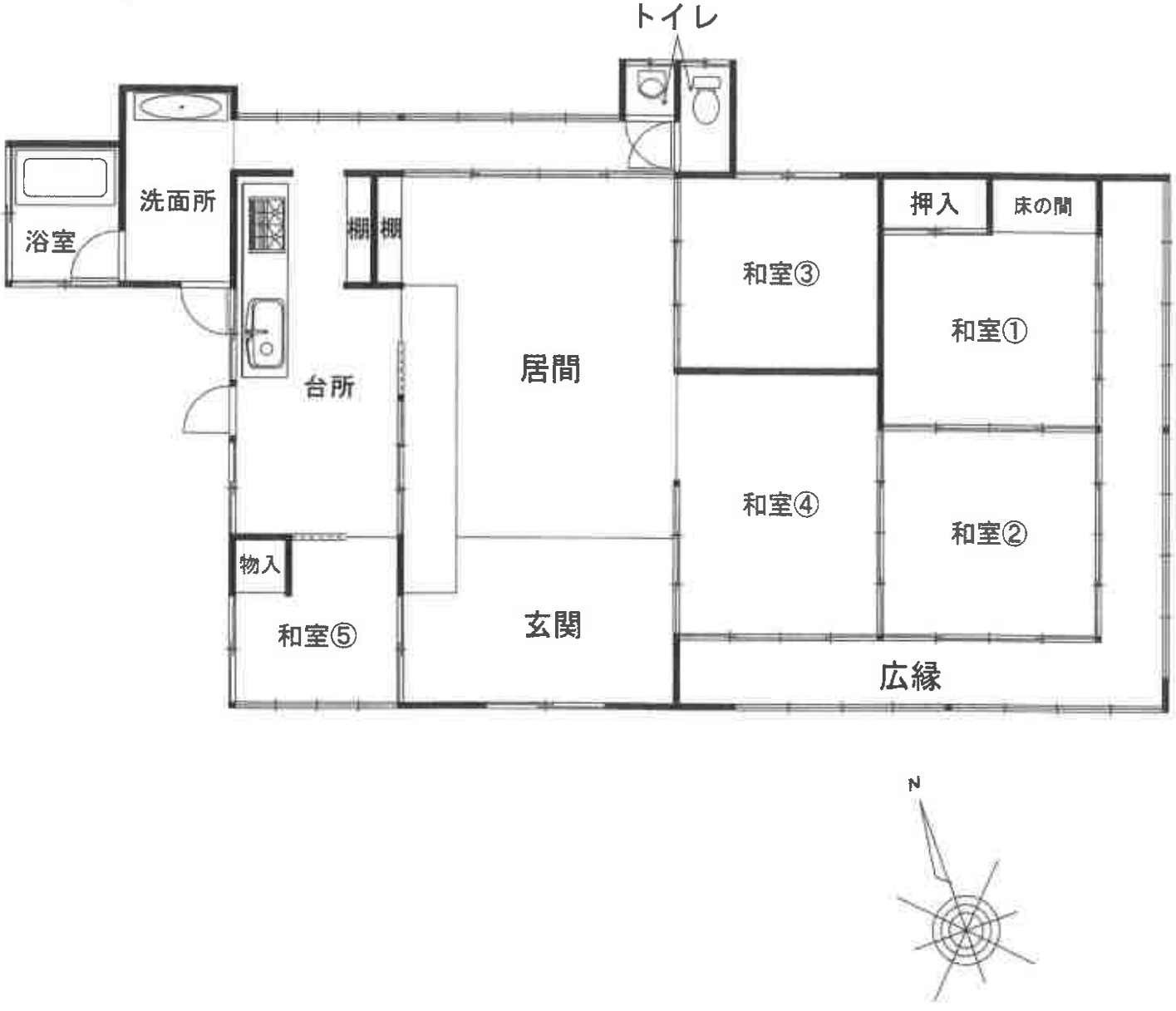
土地建物位置関係図



※公図・建物図面・地積測量図等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主



物件２
附属建物符号1

物件２
未登記附属建物

物件2主である建物

目的外建物附属建物符号1

物件1

No. 1

物件2未登記附属建物

目的外建物主である建物

物件1

物件3

No. 2

目的外建物主である建物

物件３

No.　３

物件３

No.　４

物件１

No. 5

物件３

No. 6

目的外建物主である建物

物件3

No. 7

目的外建物附属建物符号1

物件1

No. 8

目的外建物附属建物符号1

物件1

No. 9

目的外建物附属建物符号1

物件1

No. 10

物件1

No. 11

物件2附属建物符号1

物件1

No. 12

物件2主である建物

No. 13

物件2主である建物

物件1

No. 14

物件2主である建物

物件1

No. 15

物件2主である建物

物件2附属建物符号1

物件1

No. 16

物件2主である建物

物件2附属建物符号1

物件1

No. 17

目的外建物附属建物符号1

物件1

No. 18

目的外建物主である建物

物件1　　簡易物置　　物件2未登記付属建物　　No.　19

簡易物置　　物件2未登記附属建物

物件1

No.　20

物件2主である建物:居間の状況　　No. 21

物件2主である建物:和室④の状況　　No. 22

物件2主である建物：和室②の状況　　No. 23

物件2主である建物：広縁の状況　　No. 24

物件2主である建物：和室①の状況　　No. 25

物件2主である建物：和室③の状況　　No. 26

物件2主である建物:和室⑤の状況　　No. 27

物件2主である建物:台所の状況　　No. 28

物件2主である建物：浴室の状況　　No. 29

物件2主である建物：洗面所の状況　　No. 30

物件2主である建物:トイレの状況　　No. 31

物件2主である建物:トイレの状況　　No. 32

物件2附属建物符号1:物置の状況　　No. 33

物件2未登記附属建物:物置(西側)の状況　　No. 34

物件2未登記附属建物：物置（東側）の状況　　No. 35

令 和 8 年（ ヌ ）第 6 号
令和8年6月8日 現地調査
令和8年6月29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1,080,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金570,000円
物件２（建物）	金430,000円
物件３（土地）	金80,000円

１　一括価格は、物件１～３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	いわき市田人町貝泊字久子ノ内 ５６番１ 宅地 1,282.63㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物） いわき市田人町貝泊字久子ノ内 ５６番地１ ５６番１ 居宅 木造セメント瓦葺平家建 １階：　151.12㎡	 151.95㎡　（概測）
	符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） １ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １階：　24.84㎡	 現況は未登記附属建物が存する （未登記附属建物） 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １階：　14.40㎡　（概測）
3	所在 地番 地目 地積	いわき市田人町貝泊字久子ノ内 ５６番２ 宅地 157.66㎡	

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。 ○土砂災害警戒区域について 目的物件は、2つの土砂災害警戒区域に指定されている。 箇所番号：「0874」「0875」 区域名称：「桐ノ木沢1」「桐ノ木沢2」 告示番号：福島県告示第852号 指定年月日：2007年12月11日 また、目的物件周辺は令和6年6月福島県発表の下記の「新たな土砂災害の発生の恐れのある箇所」に該当している。 「被害想定範囲（土石流）」 ○物件1・3土地上の目的外建物について 物件1・3土地上の目的外建物の詳細については、「現況調査報告書・目的外建物の概況（物件1・3関係）、占有者及び占有権原（物件1・3関係）、関係人の陳述等」参照。

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・３）

位置・交通	ＪＲ常磐線「植田」駅の北西方約22.4km（道路距離、以下同じ。） いわき市役所田人支所まで約11.2km マルトＳＣ中岡店まで約21.0km	
付近の状況	当該地域は、山間部に位置し一般住宅、農家住宅や農地、山林がみられる都市計画区域外の住宅地域である。	
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	都市計画区域外 ― ― ― 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50m、奥行　約36m、地積　1,440.29㎡（2筆一体） ほぼ台形、中間画地	
接面道路の状況	北西側 幅員約8.0m 舗装県道　　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件1土地については、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。また、その他の者が本土地上に目的外建物を所有し、占有している。 物件3土地については、その他の者が本土地上に目的外建物を所有し、占有している。 隣地は、山林等となっている。	
供給処理施設	上水道　　なし 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 上水道について 目的物件は、いわき市による上水道給水区域外に該当するため、井戸水を使用しているとのことである。 ② 土砂災害警戒区域について 目的物件は、2つの土砂災害警戒区域に指定されている。 箇所番号：「0874」「0875」 区域名称：「桐ノ木沢1」「桐ノ木沢2」 告示番号：福島県告示第852号 指定年月日：2007年12月11日 また、目的物件周辺は令和6年6月福島県発表の下記の「新たな土砂災害の発生の恐れのある箇所」に該当している。 「被害想定範囲（土石流）」 ③ 物件1・3土地上の目的外建物について 物件1・3土地上の目的外建物の詳細については、「現況調査報告書・目的外建物の概況（物件1・3関係）、占有者及び占有権原（物件1・3関係）、関係人の陳述等」参照。

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)　：昭和29年6月20日　新築 経　過　年　数：72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　：漆喰壁、タイル貼り等 天　井　：竿縁天井等 内　壁　：漆喰、京壁等 床　　：畳、板の間等 設　備　：電気、給排水衛生設備（浄化槽） その他　：太陽光発電システム
床　面　積（現　況）	１階：　151.95㎡　　（概測） ＊登記面積と異なっている。
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	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居宅として使用し、占有している。
特記事項	①物件2主である建物は、築72年経過していることもあり全体的に老朽化が認められる。特に、建物内においては、床の沈み込みが複数箇所でみられた。また、家財道具が散乱している部屋が複数あり、全ての部屋に立ち入り確認することができなかった。よって、通常の居住・使用のためには相応の修繕が必要である。 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。 ③物件2主である建物の現況床面積が登記面積と異なっている。

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29年6月20日新築 経　過　年　数：72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　：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：トタン 天　井　：屋根下地現し 内　壁　：現し 　床　　：土間 設　備　： その他　：
床　面　積（現　況）	24.84㎡ ＊登記と概ね合致。
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	劣る
建物の利用状　況	建物所有者が物置として使用し、占有している。
特記事項	①物件2附属建物符号1について、老朽化しており建物全体的に歪みがみられた。建物内には木材などが詰め込まれており中に立ち入り確認することができなかった。 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。

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) ： 詳細は不明 経　過　年　数 ：― 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 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁 ： トタン、土壁 天　井 ： 屋根下地現し 内　壁 ： 現し 床 ： 土間 設　備 ： その他 ：
床　面　積（現　況）	14.40㎡ ＊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	劣る
建物の利用状　況	建物所有者が物置として使用し、占有している。
特記事項	①所有者にヒアリングを行ったが未登記附属建物（物置）の建築時期が不明であるため、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未登記附属建物（物置）は全体的に老朽化しており、土壁が剥がれ落ちている箇所などが認められる。また、物置内には農機具などが乱雑に置かれている。 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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１・３（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	2,700	0.77	1,282.63	0.90	2,400,000
3			157.66	0.90	290,000

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（県）－２６

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
6,750円/㎡	×	98.8 / 100	×	100 / 100	×	100 / 247	≒	2,700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：145%（最寄駅・商業施設への接近性等）
環　境　条　件：170%（各画地の配置・利用の状態等）
行政的条件：100%
格　差　率：247%

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：77%（規模、形状）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：77%

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主	200,000	151.95	0.03	910,000
符号1	100,000	24.84	0.03	70,000
未附属	100,000	14.40	0.03	40,000
計				1,020,000

ウ　現　価　率　：	物件２主	符号１	未附属
a 経過年数	72年	72年	—
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	50%	—
d 残価率	5%	5%	—
e 現価率	3%	3%	3%

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

※未登記附属建物（物置）の現価率について
未登記附属建物（物置）は詳細な建築年月日等が不明であることから、現地調査より一般的な木造物置の経済的耐用年数をほぼ満了していると判断し、観察減価法を適用の上、現価率3%と判定した。

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２

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	2,400,000	0.70	0.25	法定地上権	420,000
合計（物件２）					420,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：物件2建物の土地利用権等の及ぶ範囲について、利用状況等を考慮して、物件1土地の70%の範囲と判定した。

ウ　土地利用権等割合　：物件1土地における土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 目的外建物・主である建物「56-2」

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	2,400,000	0.10	0.10	使用借権	20,000
3	290,000	1.00	0.10	使用借権	30,000
合計（目的外建物・主56-2）					50,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：目的外建物・主である建物「56-2」の土地利用権等の及ぶ範囲について、利用状況等を考慮して、物件1土地の10%、物件3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・3土地における土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

③ 目的外建物・附属建物「符号1」

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	2,400,000	0.20	0.10	使用借権	50,000
合計（目的外建物・附属符号1）					50,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：目的外建物・附属建物「符号1」の土地利用権等の及ぶ範囲について、利用状況等を考慮して、物件1土地の20%の範囲と判定した。

ウ　土地利用権等割合　：物件1土地における土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

④ 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2 ア	目的外建物主56-2 イ	目的外建物符号1 ウ	合計（円） ア＋イ＋ウ
1	420,000	20,000	50,000	490,000
3		30,000		30,000

（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	2,400,000	−490,000		0.50	0.60	570,000
2	1,020,000	+420,000	1.00	0.50	0.60	430,000
3	290,000	−30,000		0.50	0.60	80,000
一括価格（合計）						1,080,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：目的物件は建物が老朽化しており都市計画区域外に位置し生活利便性・交通利便性が劣ることに加え、災害発生の危険性が高いため、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　地価調査価格　いわき（県）－２６

所　　在：いわき市田人町旅人字下平石123番1外
価　　格：6,750円/㎡
位　　置：「植田」駅まで道路距離で約12.0km
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：599㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北西側7.5m市道、南側側道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：一般住宅、農家住宅の中に店舗兼住宅等も見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

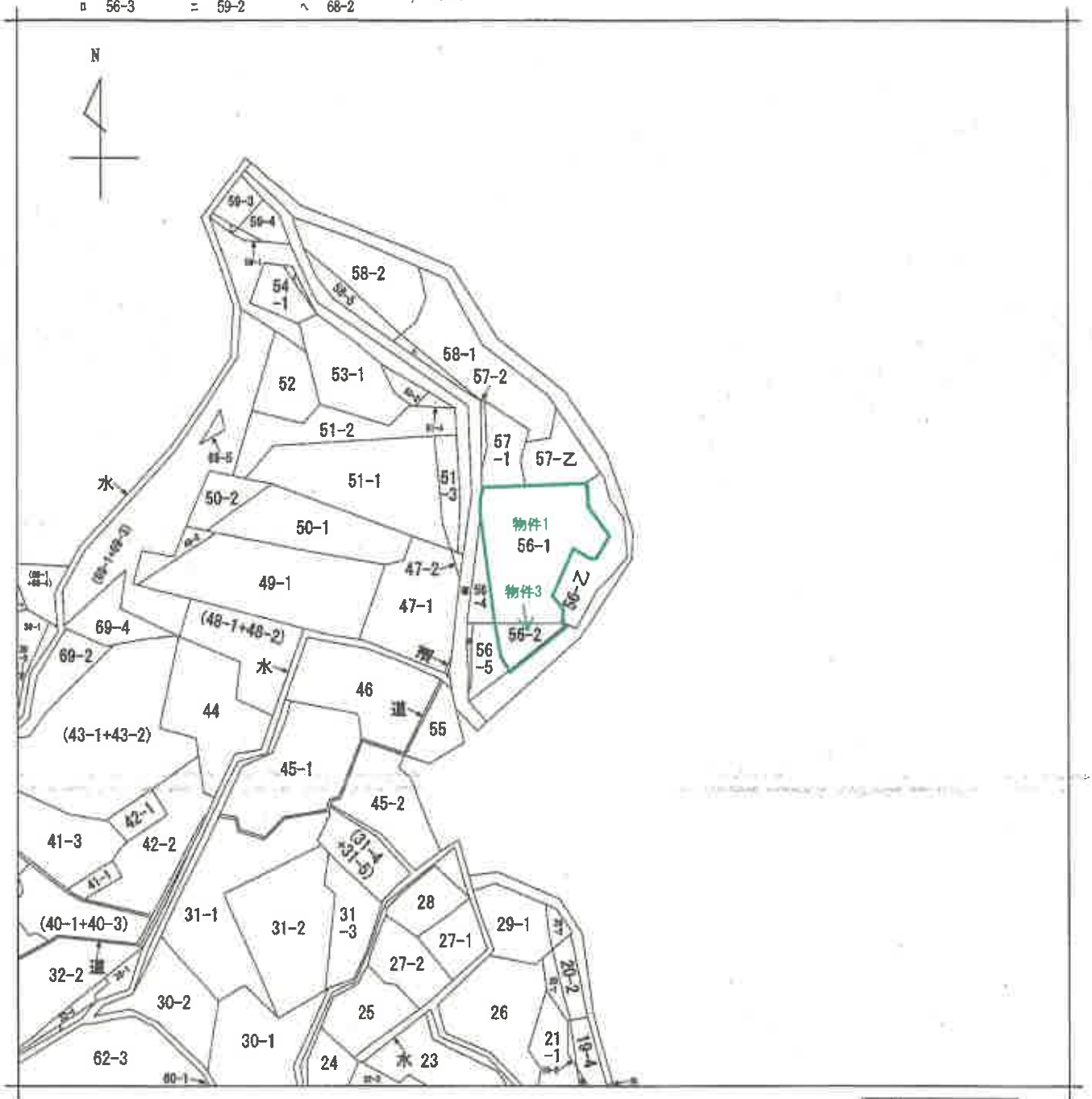
物件１：1,863,661円
物件２：168,672円
物件３：229,079円

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

イ 54-2　ロ 56-3　ハ 58-4　ニ 59-2　ホ 21-2　ヘ 68-2　ト 32-3



(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。

請求部分	所在	いわき市田人町貝泊字久子ノ内		地番	56番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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)

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。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和8年3月4日　仙台法務局

登記年月日：昭和52年2月16日

0156069

地積測量図

㋐ 56-1 56-2　㋑ 56-1 56-4 56-2 56-5　㋒ 56-1 56-4 56-2 56-5　S52.2.16

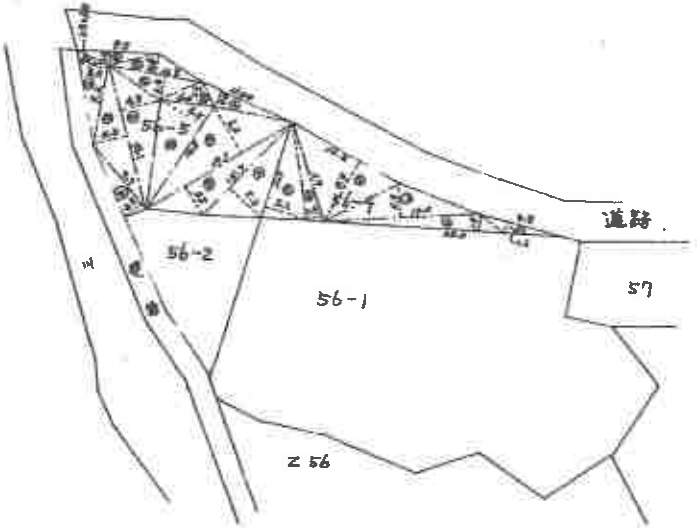
地番	56-4　56-5　56-1、56-2
土地の所在	いわき市田人町旧泊字久子ノ内

昭和52年1月8日　作成年月日

作成者

56-5 求積

①	3.80 × 1.00 =	3.80
②	9.00 × 1.50 =	13.50
③	10.80 × 2.40 =	25.92
④	10.80 × 2.60 =	28.08
⑤	6.00 × 2.50 =	15.00
⑥	11.00 × 2.00 =	22.00
⑦	14.70 × 5.20 =	76.44
⑧	13.10 × 5.90 =	77.29
⑨	19.00 × 6.22 =	118.18
⑩	13.90 × 6.50 =	73.90
⑪	12.40 × 6.50 =	76.97
⑫	10.40 × 6.00 =	62.40
⑬	9.20 × 3.30 =	30.36
⑭	3.50 × 2.50 =	22.25
計	=	651.80
	1/2 =	325.80 ㎡



56-4 求積

①	9.20 × 1.20 =	11.76
②	20.00 × 1.90 =	38.00
③	17.00 × 3.90 =	66.30
④	13.80 × 7.90 =	109.02
⑤	11.90 × 1.50 =	17.85
⑥	11.50 × 5.20 =	59.80
計	=	302.73
	1/2 =	151.365㎡

縮尺　1／600

（A3をA4に縮小）

地図整理番号：M02649

登記年月日：昭和63年9月1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。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和8年3月4日　仙台法務局

（A3をA4に縮小）

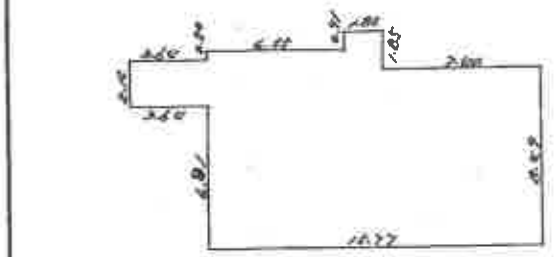
0432825

各階平面図

S63.9.1

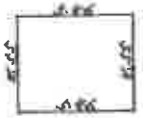
建物図面
各階平面図

家屋番号	56－1
建物の所在	いわき市田人町貝泊字久子ノ内５６番地１



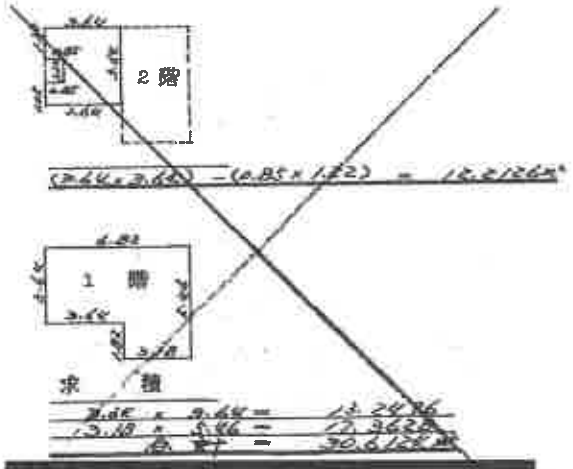
主　求積

3.64	× 6.42	=	23.368
6.55	× 9.60	=	62.880
1.82	× 10.92	=	19.874
2.60	× 8.47	=	22.022
合計		=	128.144㎡



符1　求積

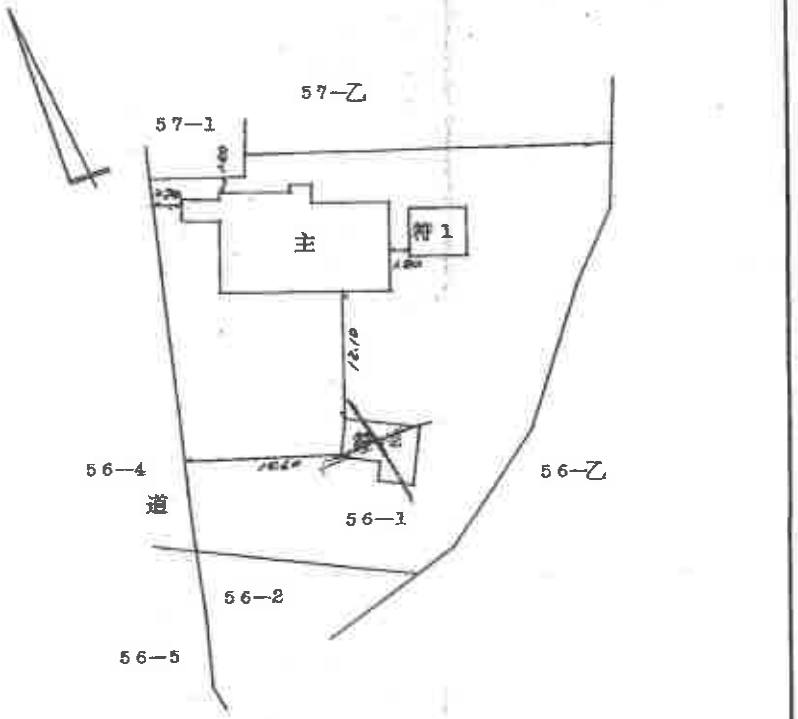
5.46	× 0.45	=	2.457㎡



(3.64×3.64)－(0.85×1.82)＝11.8124㎡

求積

3.64	× 3.64	=	13.2496
13.10	× 5.46	=	71.526
合計		=	84.7756㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M02650

登記年月日：平成2年12月12日

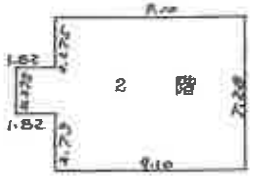
H2.12.12

0432826

各階平面図

家屋番号	56−2
建物の所在	いわき市田人町貝泊字久子ノ内56番地2・56番地1

建物図面
各階平面図

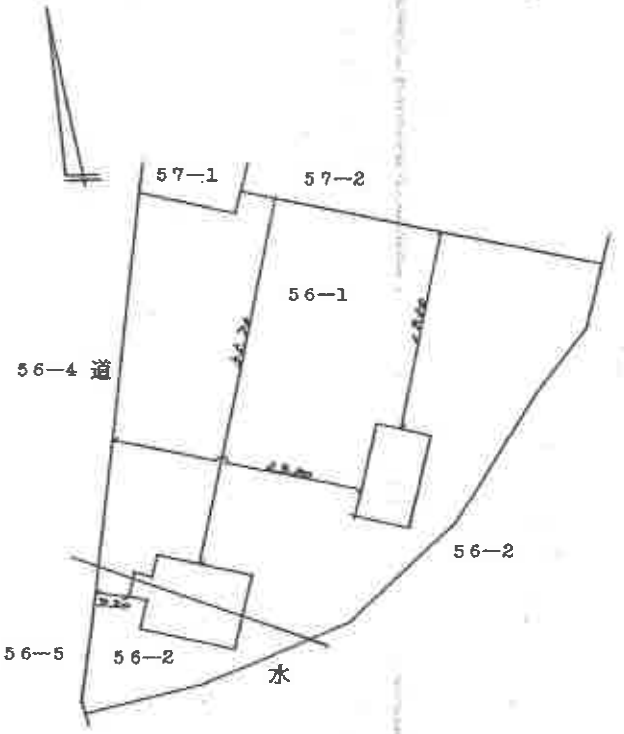


求積

1.82	× 2.73	=	4.9686㎡
9.10	× 7.28	=	66.2480
合計		=	70.3586㎡

求積

9.10 × 5.46 = 49.6860㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

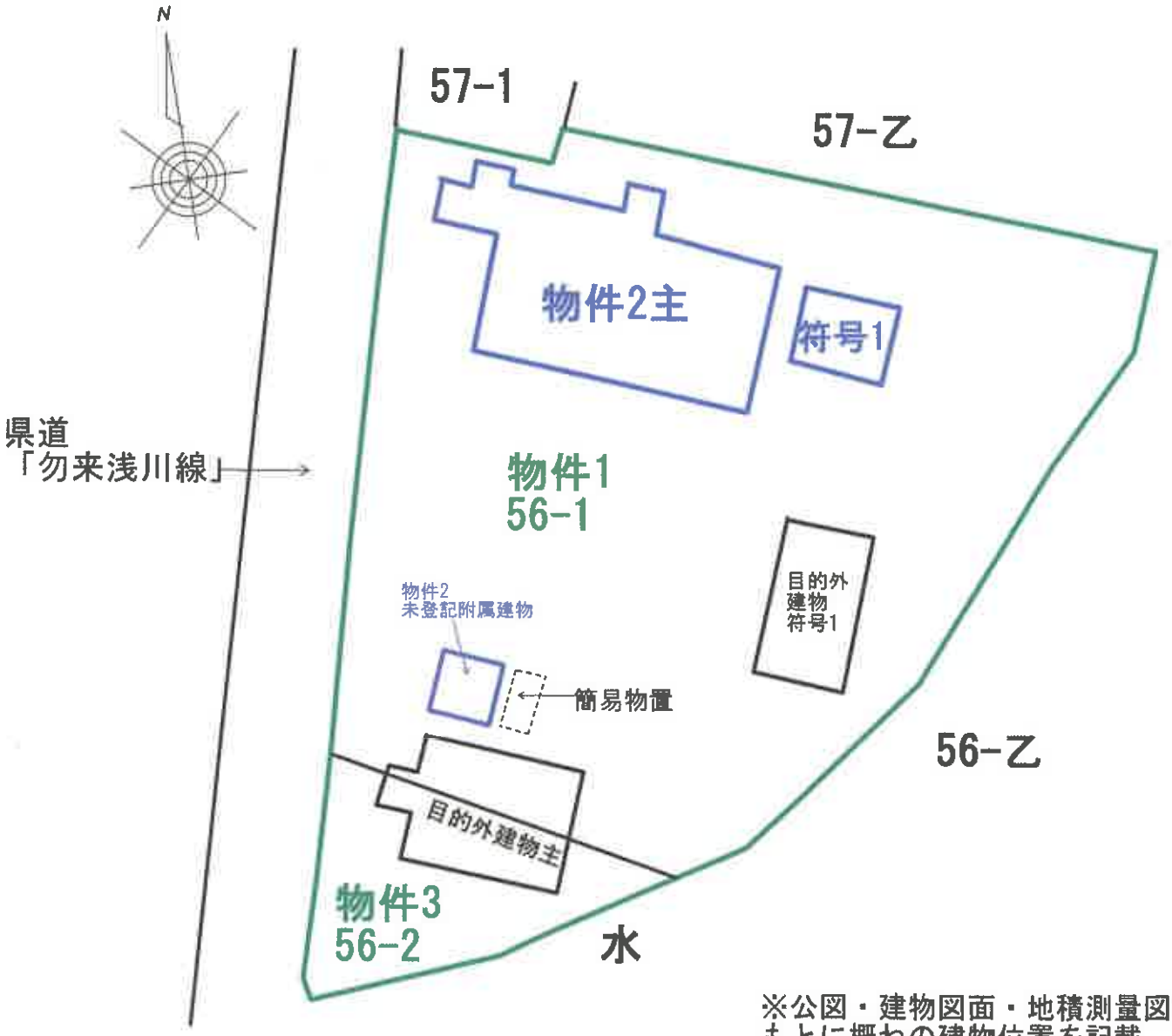
（A3をA4に縮小）

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。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和8年3月4日　仙台法務局

[redacted]

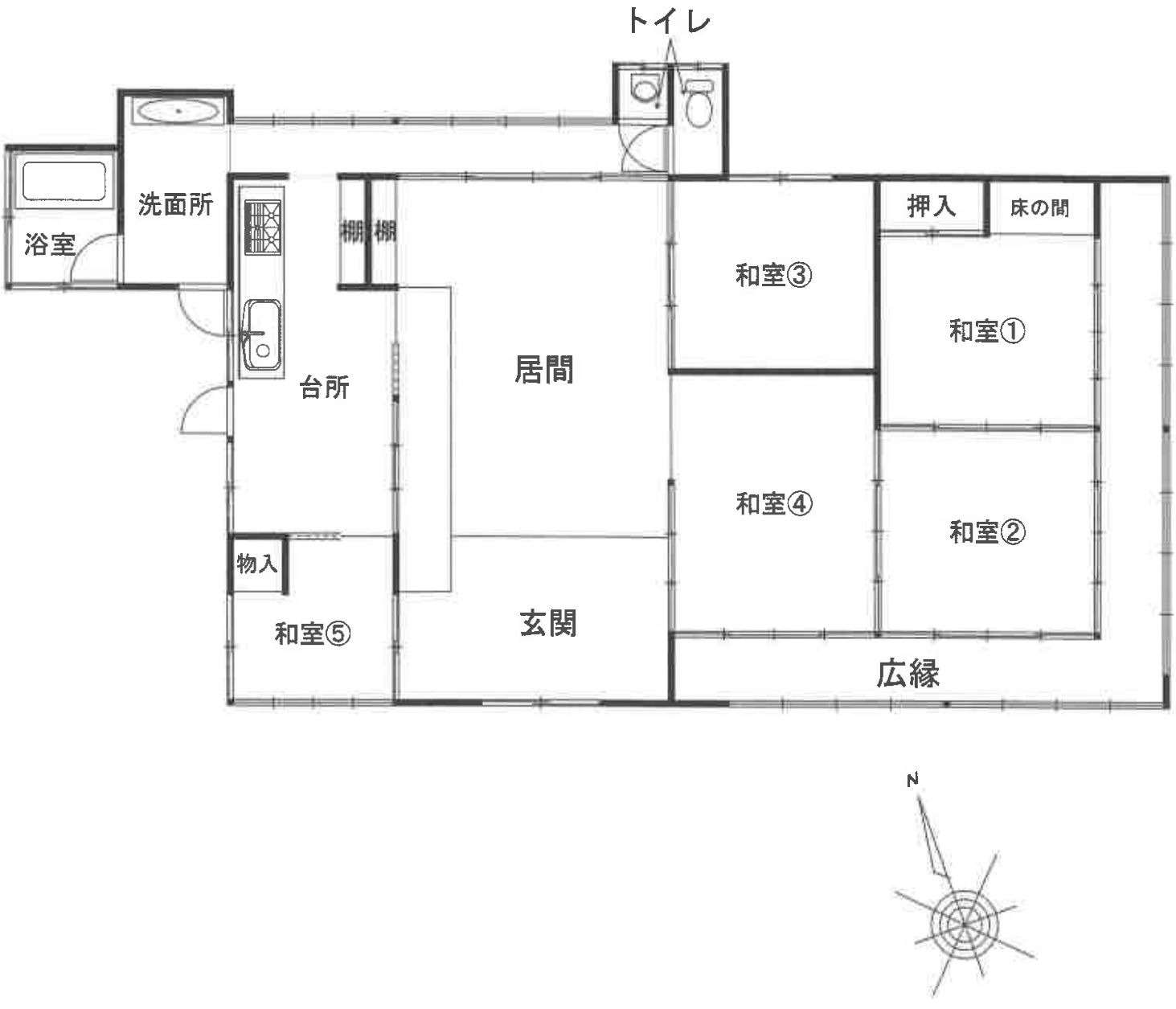
地図整理番号：M02651

土地建物位置関係図



※公図・建物図面・地積測量図等をもとに概ねの建物位置を記載

建物間取図
物件２主



物件２
附属建物符号1

物件２
未登記附属建物