

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 12 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 15 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 9 年 1 月 5 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 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 27番32
地 目 畑
地 積 333平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

- ・隣地（地番27番31、27番43、672番1）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番672番1）を通行のため無償で利用している。

《 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	いわき市泉町下川字須賀蛭
	地	番	27番32
	地	目	畑
	地	積	333平方メートル



令和 8 年（ケ）第 14 号
令和 8 年 7 月 3 日受理
令和 8 年 8 月 7 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 いわき市泉町下川字須賀蛭
- 地 番 27番32
- 地 目 畑
- 地 積 333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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件 1） ☐ 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 ☒ 上記の者が畑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

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	(令和8年8月3日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件1土地の所有者です。 2 本土地と隣接地との境界について、問題があることはありません。境界部分には、指標となる杭等何らかの表示物があるはずですが、この場で指し示すことはできません。 3 本土地は休耕地としています。 4 672番1の土地部分は、本土地から公衆用道路へ通行するために無償で利用しています。本土地を農地として利用する前提で無償とされていると聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写(1)(2)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) 本土地上の登記建物はない。
 - (2) 本土地は休耕中の畑であり、草花が繁茂しているが、地割れや陥没等は見られなかった。
 - (3) 本土地に隣接する27番31、27番43の各土地は、登記上、第三者所有の畑であり、27番33の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、672番1の土地は、登記上、下川土地保存合名会社所有の雑種地であり、いずれの現況地目も同様である。672番1の土地は、南東側で27番36の福島県所有の公衆用道路と、北東側で泉町下川字大剣1番24のいわき市所有の公衆用道路と、それぞれ接している。
 - (4) 本土地に隣接する27番31、27番43、672番1の各土地との境界について、境界標等を確認することはできなかった。正確な境界の位置の把握には、測量が必要であり、買受人は、使用を開始するにあたって、隣接地所有者と各境界部分を確認するのが相当である。
 - (5) 本土地は公衆用道路に面しておらず、672番1の土地を通路として利用しているところ、672番1の所有者である下川土地保存合名会社への執行官からの照会に対して、次の回答があった。
 672番1の土地は無料で物件所有者に通行を認めているが、これは、農業用地として使用する場合に限るので、宅地転用のうえ農業以外に（本土地を）使用する場合には、当社に相談されたい。
 買受人は、使用を開始するにあたって、下川土地保存合名会社と672番1を通路として使用するための調整が必要と考えられる。
 - (6) 執行裁判所から農業委員会へ照会した農地等の現況についての照会回答によれば、本土地は現況農地であり、転用許可等の事実はなく、地上権、永小作権、質権、使用賃借による権利、賃貸借もしくはその他の使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可の事実はない。
 - (7) 本土地は、第三者による占有は認められず、所有者が休耕している畑として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6月22日（月） ： ー ：	執行裁判所	いわき市農業委員会に対する農地等の現況についての照会書送付（7月14日受領）
令和8年7月3日（金） 14：40－15：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年7月9日（木） ： ー ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（7月17日受領）
令和8年7月9日（木） ： ー ：	執行官室	物件所有者に対する貸借契約等に関する照会書送付（7月16日回答書受領）
令和8年7月21日（火） ： ー ：	執行官室	下川土地保存合名会社に対する土地通行に関する照会書送付（8月3日回答書受領）
令和8年7月21日（火） ： ー ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（7月29日受領）
令和8年8月3日（月） 10：00－10：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
（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

(5 枚目)

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8月3日（月） 13：00－13：20	福島地方法務局いわ き支局	全部事項証明書等交付申請（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 (1)

A 3 を A 4 に縮小

地区外

物件 1

181-1

1-1

+90528.278

(注) 縮小値別：図上制定)

(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す。土地の位置及び形状の図略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した郡界補正パラメータ(touhokutaiheiyounoki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出泉町下川
字須賀蛭

A

泉町下川
字大畑

←○写真撮影位置方向・写真番号

部 分	所 在	いわき市泉町下川字須賀蛭		地 番	27番32	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	Ⅰ	地 番 系 又 は 記 号	Ⅸ	分 類
作 成 年 月 日	昭和41年10月	備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項		地 籍 図

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8年5月28日

福島地方方法務局いわき支局

登記官

請求番号：4-1

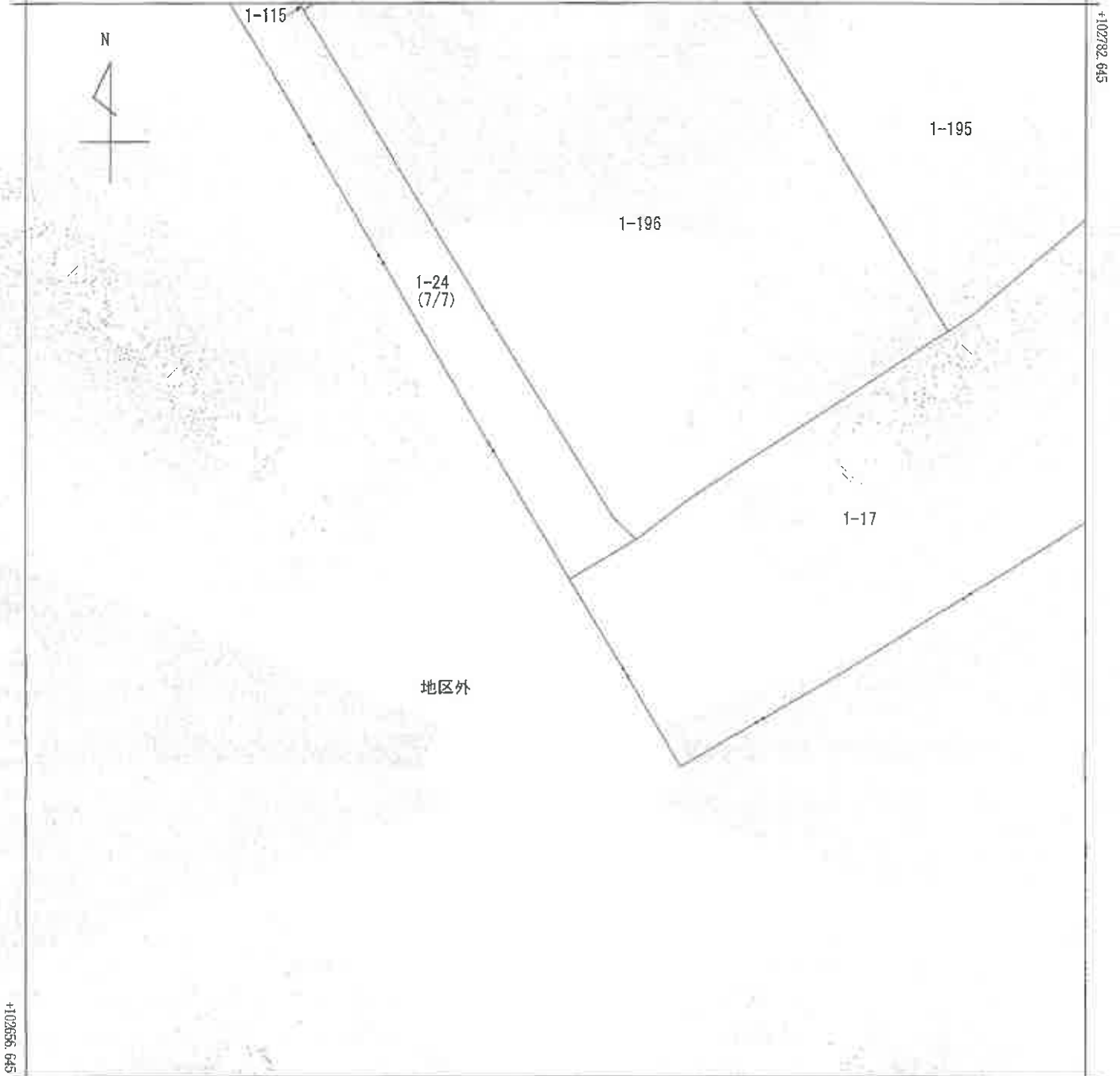
(1/1)

(7 枚目)

公 図 写 (2)

(座標値種別：図上測定)

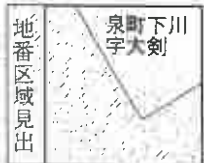
+90680.897



+90555.897 (座標値種別：図上測定)

(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

部 分	所 在					地 番		1番24		
出 縮	1/500	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	昭和41年10月				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8年8月3日

福島地方法務局いわき支局

登記官

請求番号：10-5

(7/7)

(8 枚目)

公用



泉町下川字大剣1番24

No. 1



泉町下川字大剣1番24

No. 2

物件1



672番1

No. 3

物件1

27番31



泉町下川字大剣1番24

No. 4

物件1



672番1

No. 5

物件1

27番31



No. 6

672番1

物件1



No. 7

物件1



No. 8

令和8年（ケ）第14号
令和8年8月3日 現地調査
令和8年8月25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

評 価 額	
物件1（土地）	金1,800,000円

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	いわき市泉町下川字須賀蛭 27番32 畑 333m 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。 物件土地1について、いわき市農業委員会の回答によると、現況農地と認定しており、転用許可等の事実はなく、買受人は買受適格証明書が必要になるとのことである。 物件1土地は、隣接する目的外土地「672番1」を介して市道に接面している。 よって、買受人は今後の通行等に関して「672番1」の所有者と協議する必要がある。なお、目的外土地「672番1」に関する詳細については、「現況調査報告書・関係人の陳述等及び執行官の意見」参照。 物件1土地について、境界標が見当たらず境界が判然としない箇所があるため、本件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。		

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「泉」駅の南方約5.1km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道「いわき泉IC」まで約2.4km 集荷施設：山田営農経済センターまで約8.4km
付 近 の 状 況		当該地域は、国道6号南側に位置する農地が広がる中に太陽光発電設備用地や工場、一般住宅等がみられる地域である。
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	市街化区域
	建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「須賀蛭A遺跡」に該当 農用地区域に該当しない。
画地 条件	物件 1	隣接地「672番1」を介して北東側の市道に接面する中間画地 間口約10m、奥行約35m、地積333㎡、長方形、ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況		北東側 幅員約9m 舗装 市道「下川須賀蛭線」
土 地 の 利 用 状 況 等		土地所有者が畑の状態で占有している。 隣接地は、農地（畑）、雑種地、一般住宅の敷地となっている。
供給処理施設		上 水 道 あり（特記事項のとおり） 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 いわき市農業政策課での調査によると、物件1土地は農用地区域に該当しないとのことである。 ② 物件土地1について、いわき市農業委員会の回答によると、現況農地と認定しており、転用許可等の事実はなく、買受人は買受適格証明書が必要になるとのことである。 ③ いわき市 文化振興課 文化財係での調査によると、目的物件及びその周辺は埋蔵文化財包蔵地「須賀蛭A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） ④ 物件1土地は、隣接する目的外土地「672番1」を介して市道に接面している。よって、買受人は今後の通行等に関して「672番1」の所有者と協議する必要がある。なお、目的外土地「672番1」に関する詳細については、「現況調査報告書・関係人の陳述等及び執行官の意見」参照。 ⑤ 物件1土地について、境界標が見当たらず境界が判然としない箇所があるため、本件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。 ⑥ 上水道管について、いわき市水道局にて調査したところ、目的物件の北東側の市道に上水道管が埋設されているとのことである。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格 物件1（土地）

物件1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	10,000	1.00	333		3,330,000

ア 標準画地価格

周辺の取引事例を参考にして上記のとおり査定した。

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：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

エ 建 付 減 価：なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	3,330,000		1.00	0.90	0.60	1,800,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件は、買受適格証明書が必要であり買受人が限定されることに加え、目的外土地「672番1」の通行に関して協議が必要なこと等の理由により、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 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 3,638,691円

第7 附属資料

公 図 写

以 上

公図写

4 27-122

(座標値種別：図上測定)

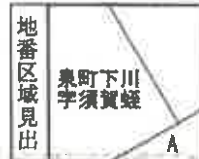
+90653.278



+90528.278 (座標値種別：図上測定)

(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誤差を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 泉町下川字大畑

請求分	所 在				いわき市泉町下川字須賀蛭		地 番	27番32		
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年10月				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。

(A3をA4に縮小)