

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11月 4日 午前 8時30分から 令和 8年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月17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12月 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,380,000 11,504,000	一括	2,876,000	129,445	32,425
1	4,130,000				
2	10,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市小名浜港ケ丘 |
| | 地 番 | 23番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 283.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜港ケ丘 23番地15 |
| | 家屋 番号 | 23番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | いわき市小名浜港ケ丘 |
| | 地 番 | 23番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 283.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜港ケ丘 23番地15 |
| | 家屋 番号 | 23番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 7 月 10 日受理
令和 7 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 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 | いわき市小名浜港ケ丘 |
| | 地 番 | 23 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 283.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜港ケ丘 23 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 23 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.40 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 ☐ 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 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： 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人	1 本件物件の近隣に居住している者です。 2 物件2建物には、その所有者が一人で居住していると思います。物件1土地に同人の自動車がないので、現在は、不在だと思います。 物件2建物について、所有者ではない他人が出入りしているのを見かけたことはありません。

(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

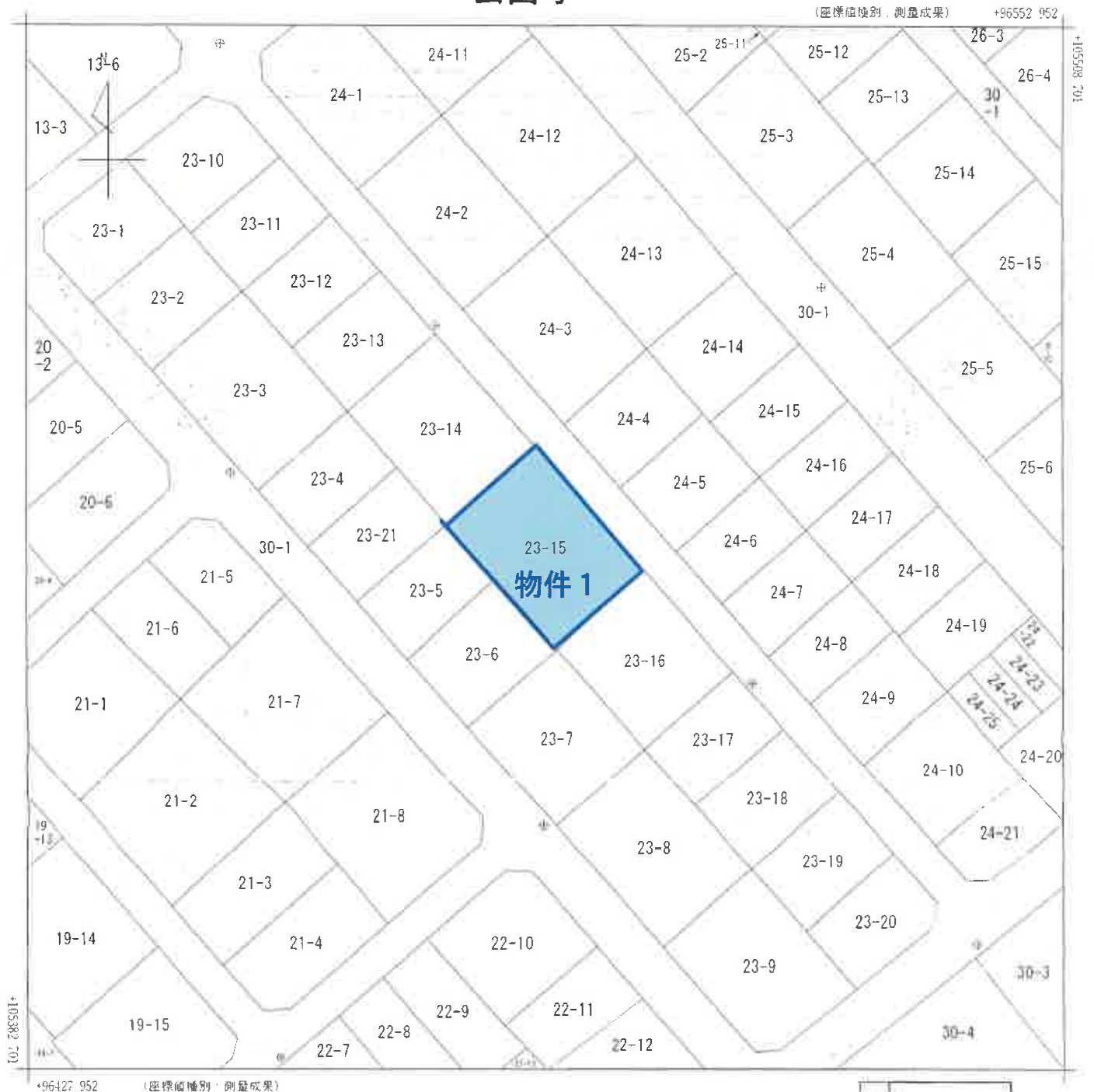
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1 土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件2 建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する23番5、23番6、23番14及び23番16の各土地は、第三者所有の宅地であり、30番1の土地は、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。
各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2 建物について
 - 外部については、外壁にやや汚損が見られた。
 - 内部については、動産類によって見分できない床面があったが、見分できた限りにおいて、特段の汚損や損傷等は見られなかった。
 - (3) 本件物件について、第三者の占有は認められず、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7月11日(金) : - :	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(7月22日受領)
令和7年7月14日(月) 12:10-12:25	物件所在地	占有調査、写真撮影 近隣住人から事情聴取
令和7年7月17日(木) 9:30-9:40	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年7月29(火) 14:00-14:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年7月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立会わせ、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



請求部	所在	いわき市小名浜港ヶ丘				地番	23番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成29年2月1日			備付年月日(原図)	平成29年2月22日			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。

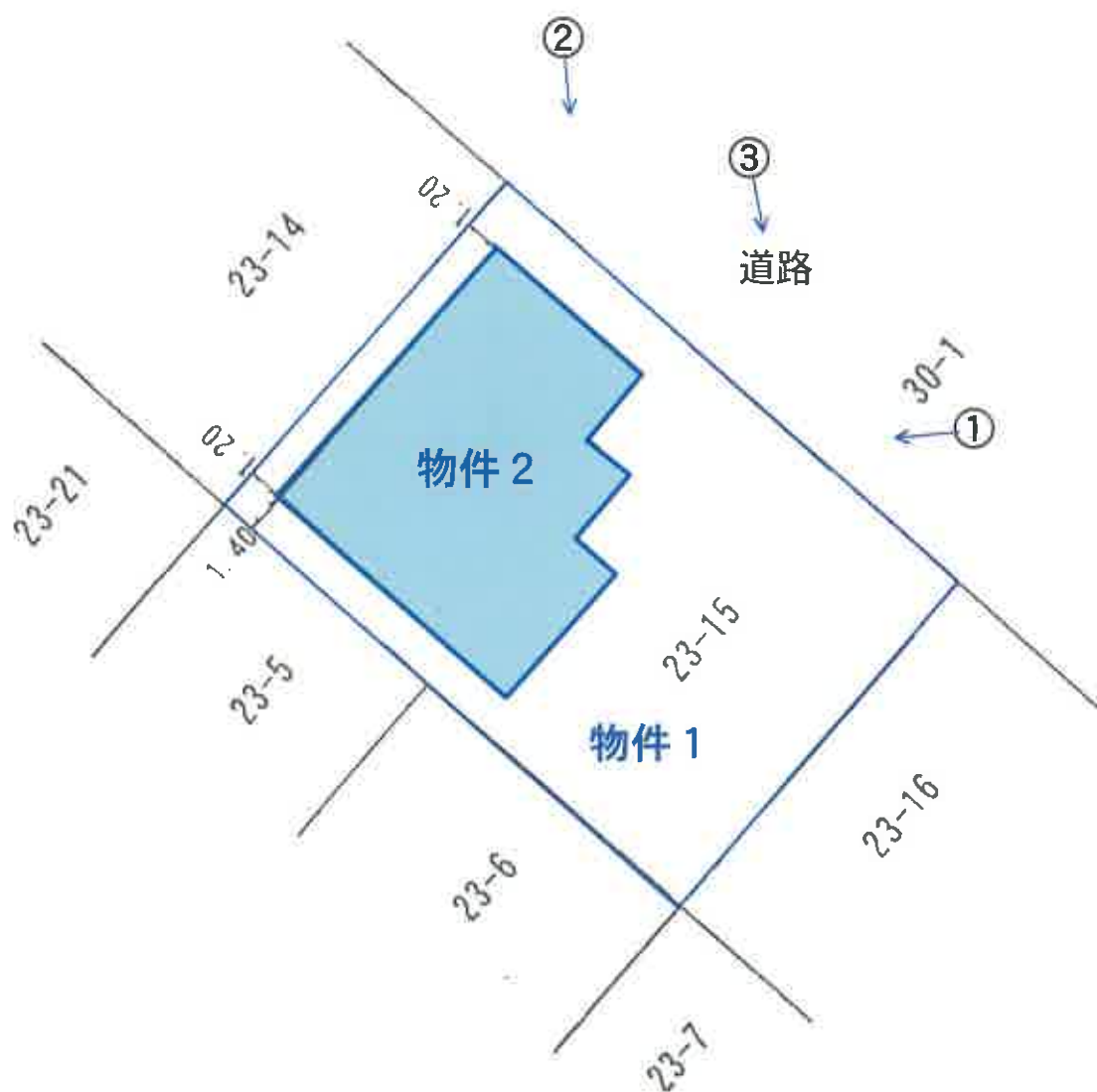
令和7年4月17日
福島地方方法務局いわき支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 → A 4 縮小

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



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



No. 3



物件2:LDの状況

No. 4



物件2: キッチン の 状況

No. 5



物件2: 浴室 の 状況

No. 6



物件2:南側洋室の状況

No. 7



物件2:西側洋室の状況

No. 8



物件2:北側洋室の状況

No. 9

令和7年（ケ）第18号
令和7年7月29日 現地調査
令和7年8月13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

横山 進也

第1 評価額

一括価格	
金14,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,130,000円
物件2（建物）	金10,250,000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、瑕疵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	いわき市小名浜港ヶ丘 23番15 宅地 283.88㎡	
主である建物			
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市小名浜港ヶ丘23番地15 23番15 居宅 木造かわらぶき平家建 94.40㎡	
番号	特記事項		
	なし		

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」駅の東方約6.9km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「小名浜車庫」まで約850m 小名浜東小学校まで約1.5km イオンモールいわき小名浜まで約1.7km	
付 近 の 状 況	当該地域は、小名浜地区南東側に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 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20m、奥行約14m、地積283.88㎡ 長方形、中間画地、ほぼ平坦、市道より0～約0.7m高い	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 幅員約4.4m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号道路）	
土 地 の 利 用	土地所有者が、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅、店舗併用住宅等となっている。	
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	なし	

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) : 令和3年1月20日 新築 経 過 年 数 : 5年 経済的残存耐用年数 : 25年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 金属瓦葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス、京壁等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 94.40㎡ *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、居宅として占有している。
特 記 事 項	① 外観目視調査より、本建物に下記の瑕疵が見られた。 建物外部 ・外壁の一部に汚損が見られた。 建物内部 ・動産類により見聞できない床面があったが、確認できた限りでは 特段の損傷等は見られなかった。

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	37,700	0.99	283.88	1.00	10,600,000

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-49

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 33,000\text{円/㎡} & \times & 102.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 90 & = & 37,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100% (幅員、系統連続性等)

交通接近条件：98% (公共施設等への距離)

環 境 条 件：92% (居住環境等)

行政的 条 件：100%

格 差 率：90%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：97% (日照等)

画 地 条 件：102% (方位等)

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：99%

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	94.40	0.59	13,370,000

ウ 現 価 率 :

物件2
主である建物

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 5年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 25年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 30% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 59% |

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

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	10,600,000	1.00	0.35	法定地上権	3,710,000

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 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	10,600,000	-3,710,000		1.00	0.60	4,130,000
2	13,370,000	+3,710,000	1.00	1.00	0.60	10,250,000
一括価格 (合計)						14,380,000

エ 占有減価修正 : 特にない。

オ 市場性修正 : 特にない。

カ 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-49

所 在 : いわき市小名浜下神白字狩亦5番7
価 格 : 33,000円/㎡
位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約6.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 北側約6m舗装私道
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 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税課税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,267,328円

物件2 : 7,683,704円

第7 附属資料

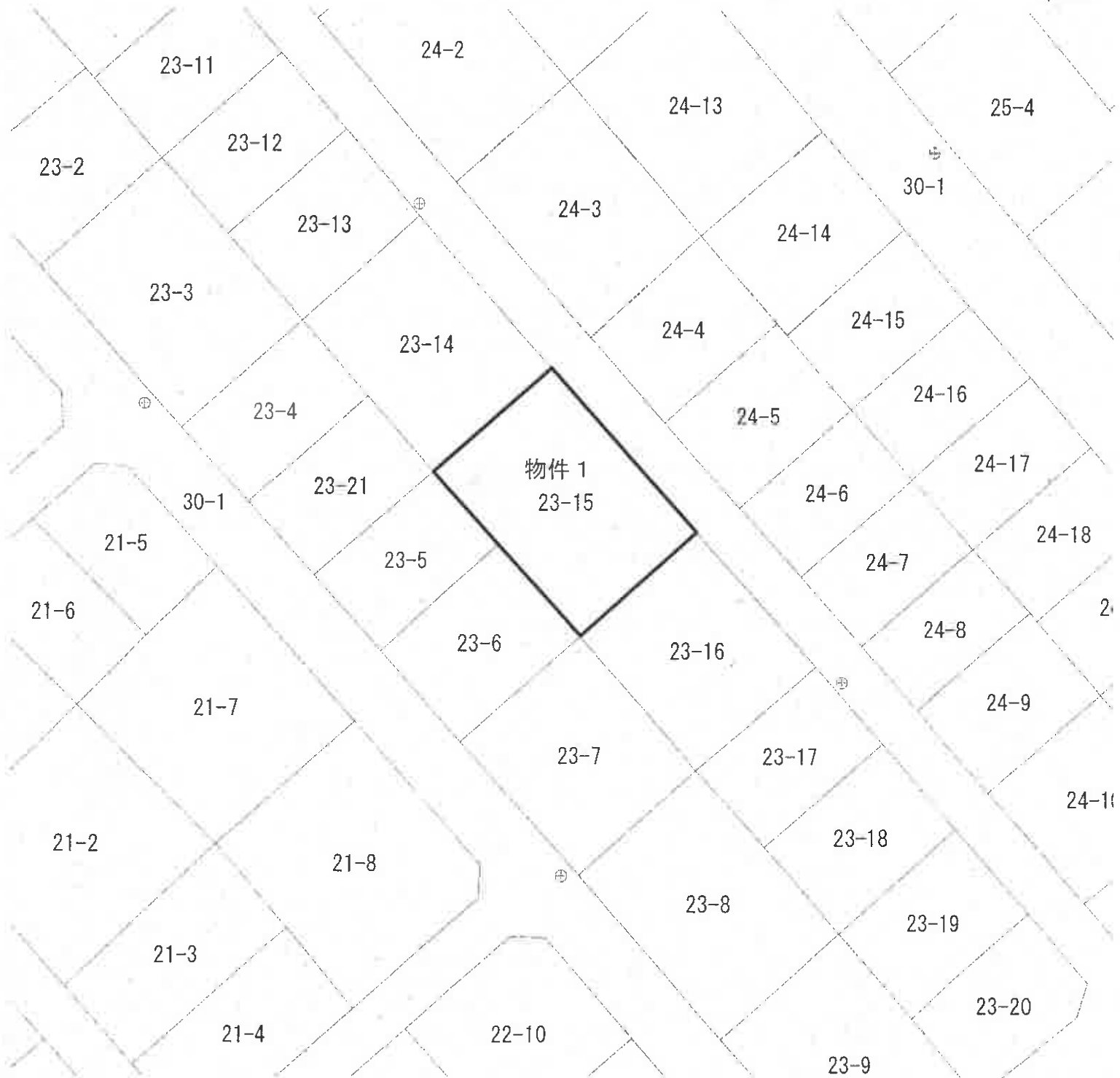
公 図 写
地 積 測 量 図 写
土 地 建 物 位 置 関 係 図
各 階 平 面 図 ・ 建 物 図 面 写
建 物 間 取 図

以 上

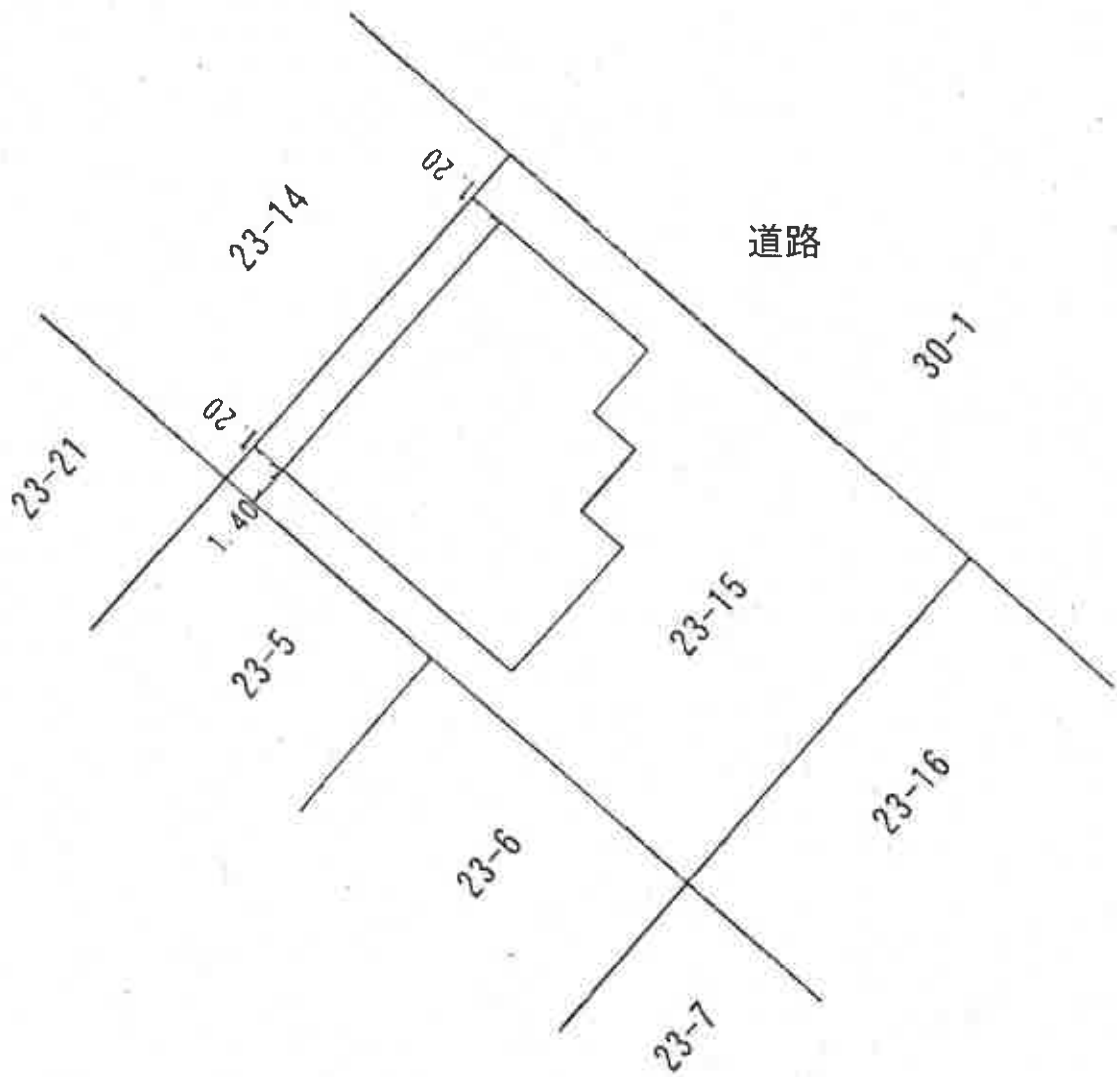
公図写



1/500



土地建物位置関係図



登記年月日：令和3年2月19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。
令和7年4月17日 福島地方裁判所 いわき支局

令和7年4月17日 福島地方法務局いわき支局

發品酒

請求番号 9-3

A3をA4に縮小

(福島県土地家屋調査士会)

面圖

建各階物面圖

23-15

馬醫世家

いわけ市小名浜港ヶ丘23番地15

車 輛 數			
$8\ 190 \times 9\ 190$	$=$	$67\ 076\ 000$	
$5\ 460 \times 1\ 820$	$=$	$9\ 937\ 200$	
$2\ 730 \times 6\ 370$	$=$	$17\ 390\ 100$	
合 計		$94\ 403\ 600$	
床面積		$94\ 40\ m^2$	

物件2

物件 1

作製者

□ 2008

0

—
—
—
—

1

12 -

建物間取図 物件2



