令和　８年（ケ）第　　１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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	7,520,000 6,016,000	一括	1,504,000	117,851	27,346
1	600,000				
2	420,000				
3	6,500,000				
備考	規則３０条の３による変更				

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦

　　地　　番　　８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．４５平方メートル

２　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦

　　地　　番　　１４１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８．３５平方メートル

３　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦　１４１番地、８７番地

　　家屋　番号　　１４１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７２．８７平方メートル
　　２階　６２．９３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月２４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１～３】
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。

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦

　　地　　番　　８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．４５平方メートル

２　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦

　　地　　番　　１４１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８．３５平方メートル

３　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦　１４１番地、８７番地

　　家屋　番号　　１４１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７２．８７平方メートル
　　２階　６２．９３平方メートル

令和　８年（ケ）第　１２号
令和　８年　６月２５日受理
令和　８年　７月２９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（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦

　　地　　番　　８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．４５平方メートル

２　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦

　　地　　番　　１４１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０８．３５平方メートル

３　所　　在　　いわき市江名字江ノ浦　１４１番地、８７番地

　　家屋　番号　　１４１番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７２．８７平方メートル
　　２階　６２．９３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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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３
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

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。

⑴　物件１、２の各土地について

ア　物件１、２の各土地上の登記建物は、物件３のみである。

イ　物件１、２の各土地に地割れや陥没等は見られなかった。

ウ　本各土地に隣接する１４２番、１４５番、９９番、９８番、８６番の各土地は、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、２の各土地の西側と隣接する土地は、公図上、「道」と表記があり、登記されていない。この土地の現況地目は、公衆用道路である。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。

⑵　物件３建物について

ア　建物外部

・　特段の損傷や汚損等は見られなかった。

・　建物屋根部分に、所有者が設置した太陽光発電システムの太陽電池モジュール（ソーラーパネル）が設置されている。建物内のモニターで、売電等稼働していることを確認した。

イ　建物内部

・　本建物に床暖房の設備はなかった。

・　本建物内でペットを飼育している形跡は見られなかった。

・　本建物新築後に増改築がされた形跡は見られなかった。

・　本建物に、令和元年、売電のための次の太陽光発電システムソーラーパネルが設置されていた。

製造元　長州産業株式会社
型　番　ＣＳ－Ｎ２５０Ｓ－Ｊ０３
枚　数　１８枚
発電量　総数４．５kw

・　本建物が所在する地区では、テレビの共同アンテナを利用する必要があり、年額数千円の維持費を各家庭が負担することになっており、町内会費と併せて徴収されていた。

・　全体的に特段の損傷箇所は見られず、良好に保全されていた。

ウ　本建物は、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

（調査経過用）

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25日（木） 10：50 －11：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年7月24日（金） 15：00 －15：35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		

（特記事項）

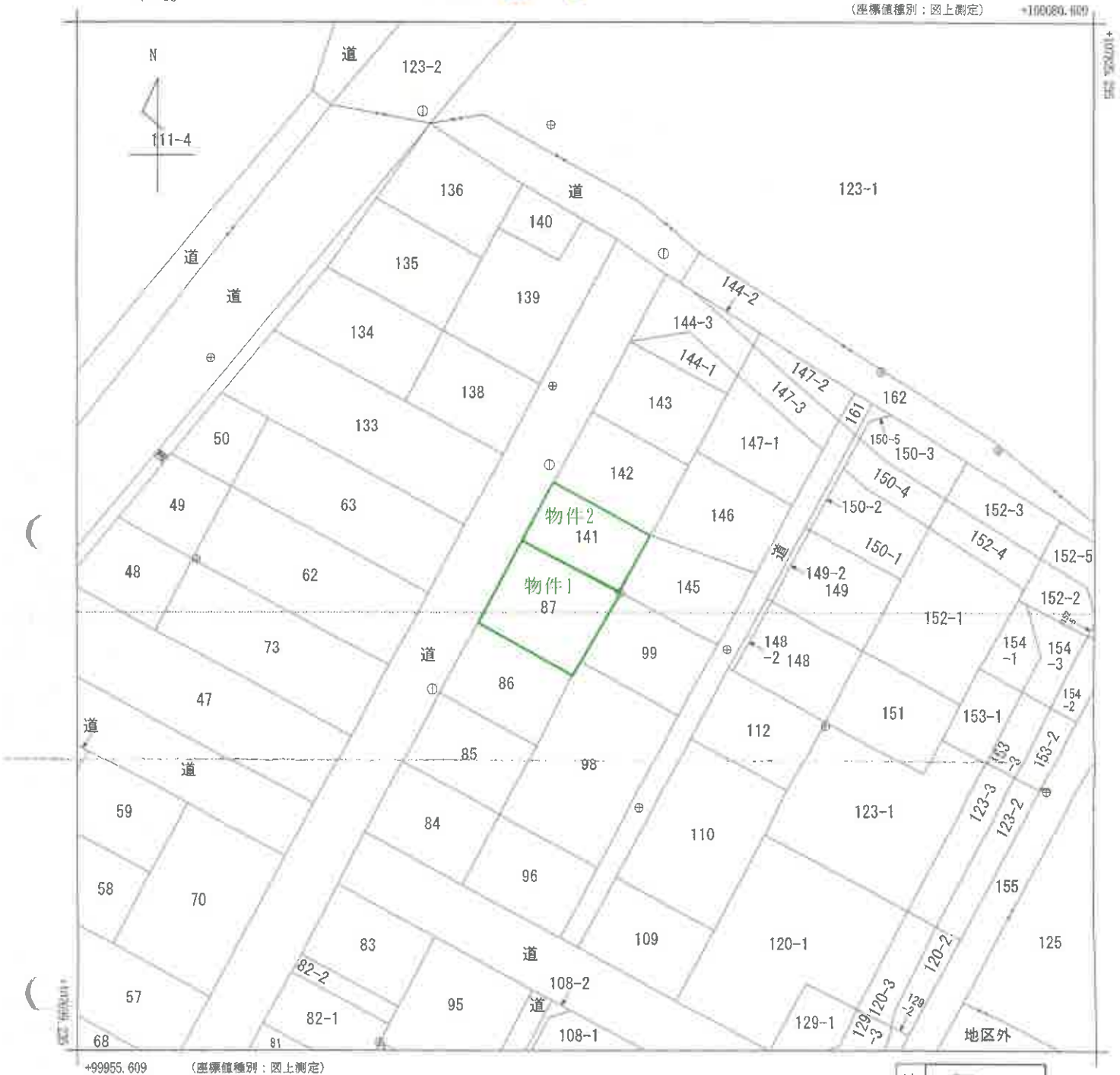
■ 令和８年７月２４日

目的物件は不在だが解錠されていたので、立会人を立ち会わせて、目的物件に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図　写

（座標値種別：図上測定）　+100080.400



+99955.609　（座標値種別：図上測定）

（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。

地番区域見出	江名字風越 江名字江ノ浦 江名字風越

A３をA４に縮小

請求部分	所在	いわき市江名字江ノ浦			地番	141番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和61年12月			備付年月日(原図)	昭和63年5月28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。

（福島地方法務局いわき支局管轄）

令和7年6月18日

仙台法務局

地図整理番号：M98540　　登記官 [redacted]

（1/1）

（　5　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



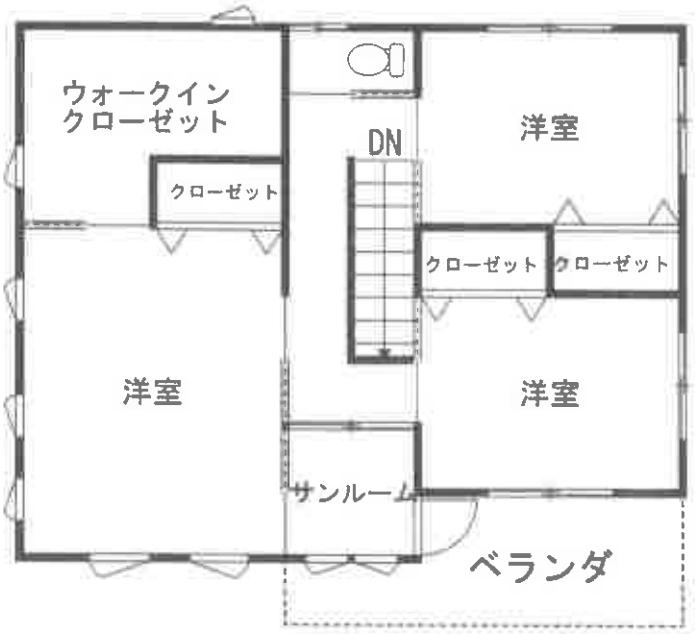
←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図
物件３
１階





２階



物件3



物件2　　物件1　　No. 1

物件3



物件2　　物件1　　No. 2

物件3



物件2　　物件1

No.　3

物件3



No.　4

物件3



物件1　　物件2

No.　5

物件3



物件2

No.　6



物件3：1階リビングダイニングキッチンの状況　　No. 7



物件3：1階キッチンの状況　　No. 8



物件3：1階南側和室北側和室の状況　　No. 9



物件3：1階南側和室北側和室の状況　　No. 10



物件3:1階浴室の状況　　No. 11



物件3:1階洗面所の状況　　No. 12



物件3：1階トイレの状況　　No. 13



物件3：2階サンルームの状況　　No. 14



物件3:2階南西側洋室の状況　　No. 15



物件3:2階南西側洋室の状況　　No. 16



物件3：2階ウォークインクローゼットの状況　　No. 17



物件3：2階南東側洋室の状況　　No. 18



物件3：2階北東側洋室の状況　　No. 19



物件3：2階トイレの状況　　No. 20

令和８年（ケ）第12号
令和8年7月24日 現地調査
令和8年8月12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11,580,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金930,000円
物件２（土地）	金650,000円
物件３（建物）	金10,000,000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・２の内訳価格は、物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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	いわき市江名字江ノ浦 ８７番 宅地 154.45㎡	
2	所在 地番 地目 地積	いわき市江名字江ノ浦 １４１番 宅地 108.35㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物） いわき市江名字江ノ浦 １４１番地、８７番地 １４１番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階：　72.87㎡ ２階：　62.93㎡ 計：　135.80㎡	

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・２）

位置・交通	ＪＲ常磐線「泉」駅の北東方約11.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市立江名小学校まで約1.0km 商業施設：イオンモールいわき小名浜まで約6.2km	
付近の状況	当該地域は、江名港南西側に位置する一般住宅や中小規模の工場・事業所等が見られる地域であり、東日本大震災時に津波浸水被害を受けたエリアである。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口　約19m、奥行　約14m、地積　262.80㎡（2筆一体地） 長方形、中間画地、概ね等高	
接面道路の状況	北西側 幅員約7.0m 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３建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地及び空き地となっている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　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 目的物件及びその周辺は、東日本大震災時に津波浸水被害を受けたエリアであり、「いわき市津波ハザードマップ」によると、津波浸水想定区域5.0m～10.0mに該当している。また、目的物件周辺は福島県発表の新たな土砂災害の発生の恐れのある箇所「被害想定範囲（急傾斜地の崩壊）」に該当している。	

2　建物の概況及び利用状況　（物件３）

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30年9月19日　新築 経　過　年　数：8年 経済的残存耐用年数：22年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：合金メッキ鋼板ぶき 外　壁　：サイディング等 天　井　：クロス貼等 内　壁　：クロス貼等 床　　：畳、フローリング等 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：　72.87㎡　　２階：62.93㎡　　計：135.80㎡
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3建物の屋根部分に、太陽光発電システムの太陽電池モジュール（ソーラーパネル）が設置されている。詳細については、「現況調査報告書・執行官の意見」参照。 ②現地調査において、物件3建物は築8年ほどの物件であるため、特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。 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。 ④建築確認　確認済証番号：第H30確認建築BHCい支0060号 交付年月日：平成30年4月17日 完了検査　検査済証番号：第H30確済建築BHCい支0615号 交付年月日：平成30年9月18日

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１・２（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	18,800	1.01	154.45	0.90	2,640,000
2			108.35	0.90	1,850,000

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）－１４

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
24,800円/㎡	× 97.3 / 100	× 100 / 101	× 100 / 127	≒ 18,800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：101%（方位）

◇地　域　格　差：街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：127%（各画地の配置・利用の状態）
行政的条件：100%
格　差　率：127%

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３（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
3	240,000	135.80	0.52	16,950,000

ウ　現　価　率　：　　物件３

a 経過年数	8年
b 経済的残存耐用年数	22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	52%

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

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	2,640,000	1.00	0.35	法定地上権	920,000
2	1,850,000	1.00	0.35	法定地上権	650,000
合計					1,570,000

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・2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	2,640,000	-920,000		0.90	0.60	930,000
2	1,850,000	-650,000		0.90	0.60	650,000
3	16,950,000	+1,570,000	1.00	0.90	0.60	10,000,000
一括価格（合計）						11,580,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：目的物件は災害リスクが比較的にやや高いため、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）－１４

所　　在：いわき市江名字北口2番3
価　　格：24,800円/㎡
位　　置：「泉」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：334㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北西側6.0m市道
用途指定等：市街化区域
　　第１種中高層住居専用地域
　　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：　2,069,630円
物件２：　1,451,890円
物件３：　7,720,407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

公図写



(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。



請求部分	所在	いわき市江名字江ノ浦					地番	141番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和61年12月			備付年月日(原図)	昭和63年5月28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。

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成30年9月20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7年6月18日　仙台法務局

各階平面図

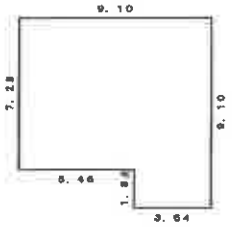
家屋番号	141番
建物の所在	いわき市江名字江ノ浦141番地、87番地

建物図面
各階平面図

1階

求積表

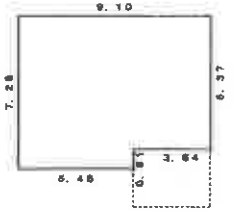
9.10 × 7.28 =	66.2480
3.64 × 1.82 =	6.6248
計	72.8728
床面積	72.87㎡

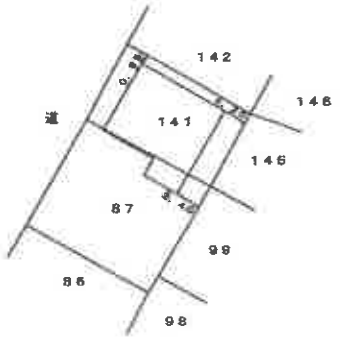


2階

求積表

9.10 × 6.37 =	57.9670
5.46 × 0.91 =	4.9686
計	62.9356
床面積	62.93㎡





（A3をA4に縮小）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M98541

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３

１階





２階

