

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23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 6年 5月14日 午前 8時30分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月28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 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午後 4時00分まで
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 | いわき市平字四軒町 |
| | 地 番 | 22番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平字四軒町 22番地1 |
| | 家屋 番号 | 22番1の2 |
| | 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 42.44平方メートル
2階 48.02平方メートル |

物件明細書

令和 6年 3月13日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 鵜川 誠 治

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が本土地上に物件番号2の建物を所有し占有している。

【物件番号2】

本件所有者が本建物を居宅として使用し占有している。

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 | いわき市平字四軒町 |
| | 地 番 | 22番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平字四軒町 22番地1 |
| | 家屋 番号 | 22番1の2 |
| | 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 42.44平方メートル
2階 48.02平方メートル |

令和 5 年 (ケ) 第 29 号
令和 6 年 1 月 26 日受理
令和 6 年 3 月 6 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 橋本 安正

(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 | いわき市平字四軒町 |
| | 地 番 | 22番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平字四軒町 22番地1 |
| | 家屋 番号 | 22番1の2 |
| | 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 42.44平方メートル
2階 48.02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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 物件1土地は北側面で道路に面している。
- 2 物件1土地の南東部分にスチール製の物置（動産）1棟が置かれている。
- 3 物件1土地の北西部分にアルミ製のカーポート（工作物）が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有者)	(2月15日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は本件各物件の所有者です。 2 本件物件には、私と家族が居住しています。家族以外の第三者に貸したり使わせたりしている部分はありません。 3 物件1土地について、境界等のトラブルは何もありません。 4 物件2の建物は、令和2年10月に建築した建物です。 5 土地や建物について、地震などによる被害はありません。 6 設備等で故障したりしているところもありません。 7 物件2建物内で飼い犬1匹を飼育しています。

(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、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 物件1土地の南東部分にあったスチール製の物置1棟は、基礎がなく、土地への定着性がないものであったことから動産と認定した。
- 3 物件1土地の北西部分に設置されたアルミ製のカーポートは、支柱がコンクリート土間に埋設されていて土地への固着性が認められたことから、土地に定着した工作物であると認定した。

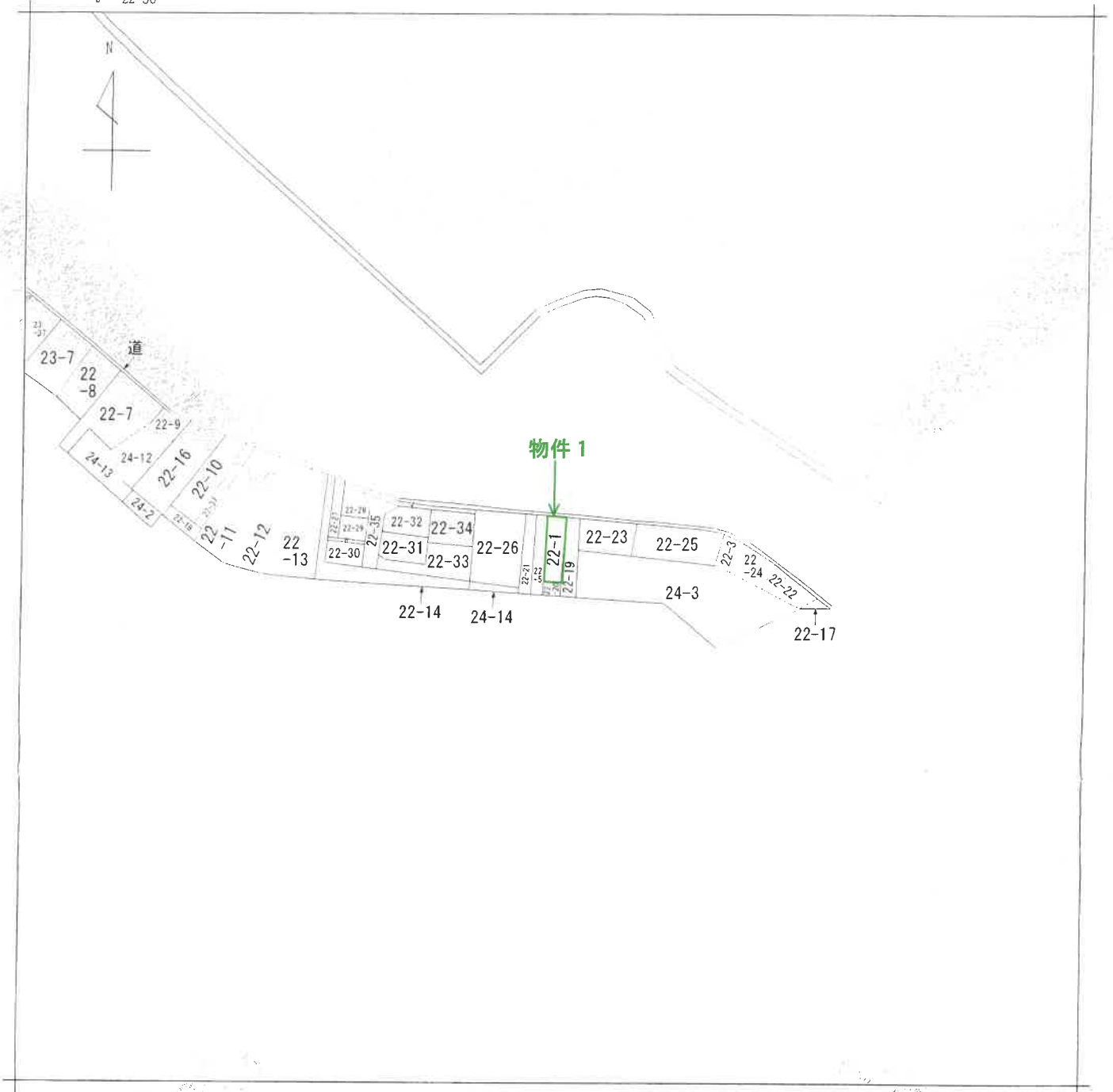
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月31日(水) 14:25-14:35	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年1月31日(水) 14:55-15:05	福島地方法務局 いわき支局	隣地等の登記事項証明書交付申請、交付
令和6年2月15日(木) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

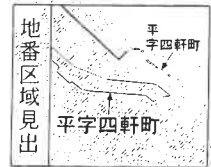
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

22-2 23-3
22-36



(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		いわき市平字四軒町		地番	22番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

A 3 を A 4 に縮小

令和5年11月22日
福島地方方法務局いわき支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

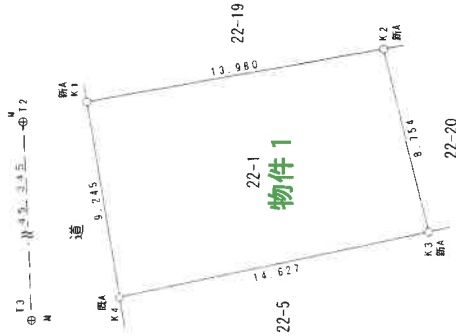
(7 枚目)

登記年月日：令和2年3月23日

地積測量図

地番 22-1

土地の所在
いわき市平字四軒町



求積表

地番	測点	X	Y	X-X	Y(X-X)
22-1	K1	118404.246	94217.701	-12.108	-1140787.923708
	K2	118390.487	94220.175	-15.947	-1502529.130725
	K3	118388.299	94211.699	12.108	1140715.251492
	K4	118402.595	94208.605	15.947	1502344.623935
	合面積				-257.179006
	地積				128.589503
	地積				128.58 m ²

基準点座標

標高点の名称及び座標値	世界測地系(2000)		世界測地系(2011)	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標
折区基準点10444	118363.249	94276.954	118362.804	94279.214
T2			118409.282	94252.810
折区基準点10445	118455.480	93982.137	118465.710	94207.518
国府八幡メータ			118455.041	93984.359
ハチメータバージョン	Ver. 1.3.80		P A T H J G O	

測量者名
C.コンタリニョーニ
子と及手ッラ用 S 石橋 M 例田 R 飯 A 基橋アシート

報告書No.2000006

測量年月日	令和2年3月2日
座標系	区系

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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5年11月22日

福島県地方務局いわき支局

登記官

登記年月日：令和2年10月23日

令和5年11月22日 福島地方務局いわき支局 登記官

(9 枚目)

請求番号：14-3

建物平面図

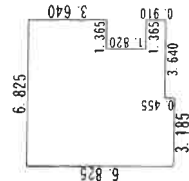
家屋番号	22-1-2
建物の所在	いわき市平字四軒町2番地1

各階平面図

1階

求積表

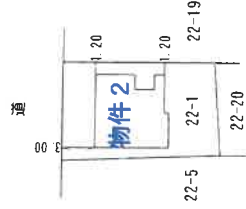
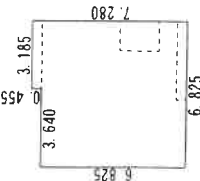
5.460 × 6.370 = 34.780200
3.185 × 0.455 = 1.449175
1.365 × 3.640 = 4.968600
1.365 × 0.910 = 1.242150
合計 42.440125
床面積 42.44 m ²



2階

求積表

6.825 × 6.825 = 46.580625
3.185 × 0.455 = 1.449175
合計 48.029800
床面積 48.02 m ²



製作者

10月20日(作製)

申請人

縮尺 1/250

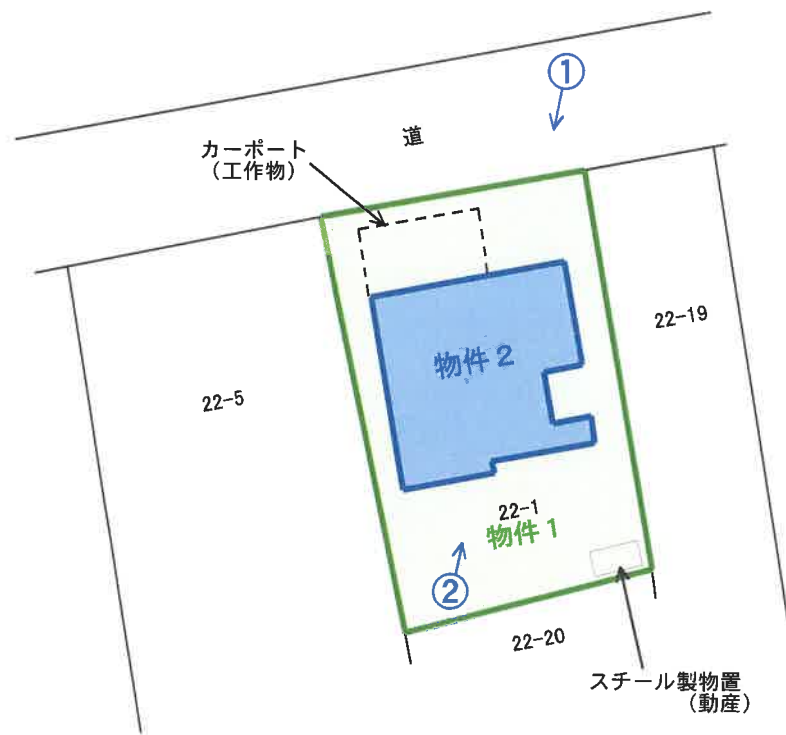
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

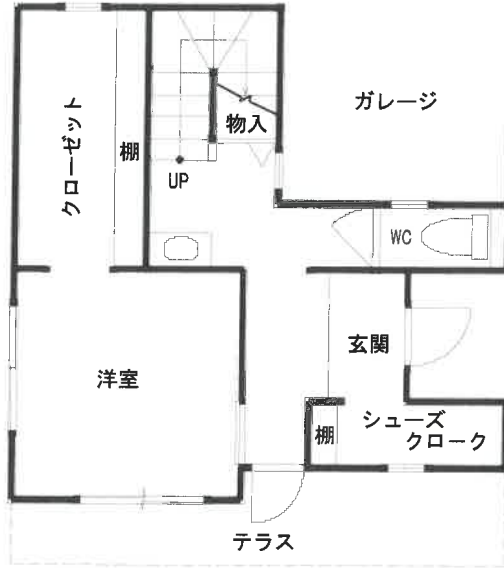
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・写真番号



建物間取図

(物件2)



1階



2階





No. 3

物件2の1階洋室の状況



No. 4

物件2の2階洋室(リビング)の状況



No. 5

物件2の2階台所の状況



No. 6

物件2の2階浴室の状況

写

令和5年(ケ)第29号
令和6年2月15日 現地調査
令和6年3月6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

吉 村 英 博 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,780,000円
物件2 (建物)	金10,100,000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 地目 地積	いわき市平字四軒町 22番1 宅地 128.58m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市平字四軒町22番地1 22番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 42.44m ² 2階： 48.02m ² 計： 90.46m ²	
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	JR常磐線「いわき」駅の北方約600m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「平二小入口」の南西方約180m 平第2小学校まで約180m マルト城東SCまで約800m	
付近の状況	いわき駅北側の既成住宅地域である。中心部に近い古くからの住宅地で、戸建住宅を中心に小規模な共同住宅や事務所・併用住宅等が混在している。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 埋蔵文化財	市街化区域 第1種住居地域 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「平城跡」の指定あり
画地条件	間口約9.2m、奥行約14m、地積128.58㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 北側道路とほぼ等高接面	
接面道路の状況	北側 幅員約4.6m 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、目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
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	目的物件及び周辺は洪水浸水想定区域（浸水深5.0m～10.0m未満）に設定されている。	

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) : 令和2年10月20日 新築 経 過 年 数 : 3年 経済的残存耐用年数 : 27年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り 内 壁 : クロス貼り 床 : フローリング、Pタイル、クッションフロア 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : オール電化
床 面 積 (現 況)	1階: 42.44㎡ 2階: 48.02㎡ 計: 90.46㎡ *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	やや優る
建物の利用 状 況	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	特にない

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	55,500	1.00	128.58	1.00	7,140,000

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-22

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 49,400\text{円/m}^2 & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 89 & = & 55,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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%

交通接近条件：88% (駅・商業施設への接近性)

環境条件：100%

行政的條件：101% (埋蔵文化財)

格 差 率：89%

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% (方位)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：不要と判断した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	90.46	0.72	14,330,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 3年
- b 経済的残存耐用年数 27年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 20%
- d 残価率 5%
- e 現価率 72%

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

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	7,140,000	1.00	0.35	法定地上権	2,500,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,140,000	- 2,500,000	/	1.00	0.60	2,780,000
2	14,330,000	+ 2,500,000	1.00	1.00	0.60	10,100,000
一括価格 (合計)						12,880,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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 地価公示価格 いわき-22

所 在 : いわき市平字胡摩沢13番2
価 格 : 49,400円/m²
位 置 : 「いわき」駅まで道路距離で約1.6km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 171m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北側5m市道
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国道背後の既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 5,014,620円

物件2 : 6,815,243円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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

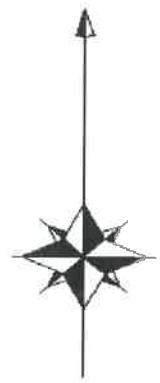
以 上



目的物件

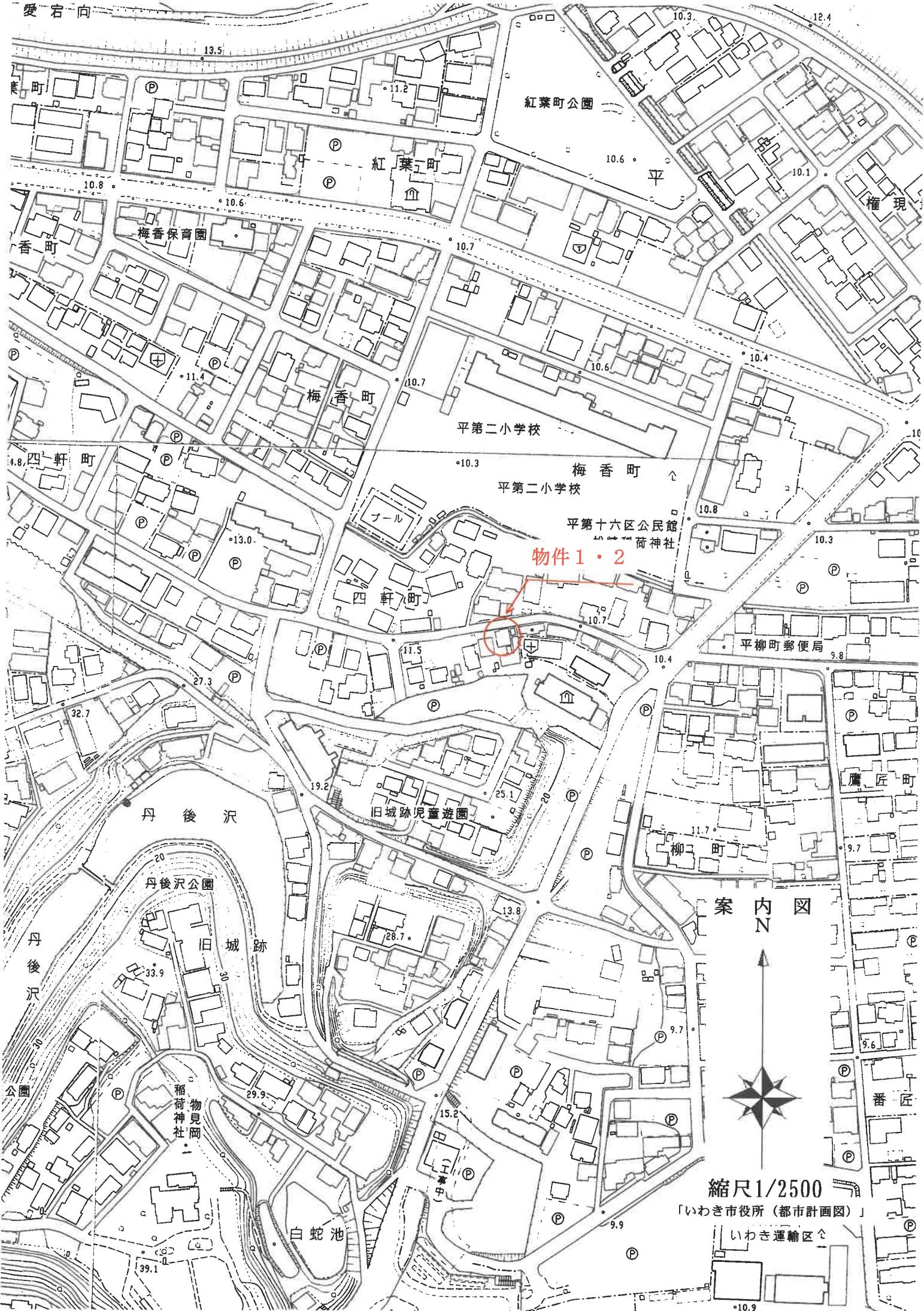
位置図

N



縮尺1/10000

「いわき市役所（都市計画図）」



物件1・2

案内図

縮尺1/2500

「いわき市役所(都市計画図)」

いわき運輸区

写 図 公



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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
平字四

在	いわき市平字四軒町	地 番	22番1
---	-----------	-----	------

登記年月日：令和2年10月23日

令和5年11月22日
福島地方方法務局いわき支局

登記官



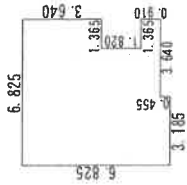
請求番号：14-3

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 22-1-2

建物の所在 いわき市平字四軒町22番地1

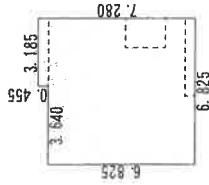
1階



求積表

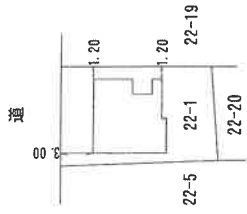
5.460 × 6.370 = 34.780200
3.185 × 0.455 = 1.449175
1.365 × 3.640 = 4.968600
1.365 × 0.910 = 1.242150
合計 42.440125
床面積 42.44 m ²

2階



求積表

6.825 × 6.825 = 46.580625
3.185 × 0.455 = 1.449175
合計 48.029800
床面積 48.02 m ²



作製者

縮尺 1/250

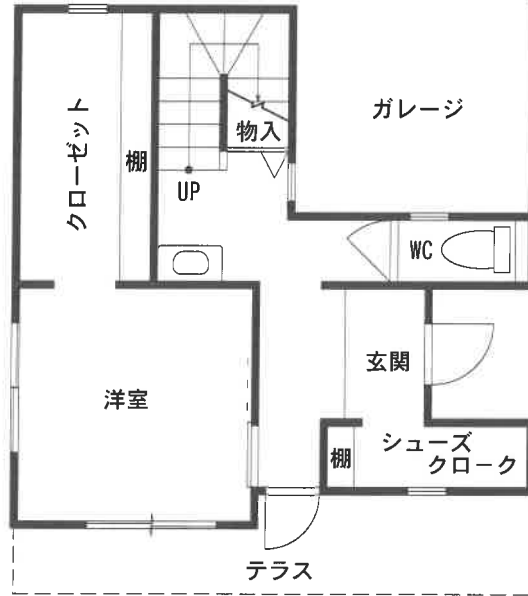
申請人

縮尺 1/500

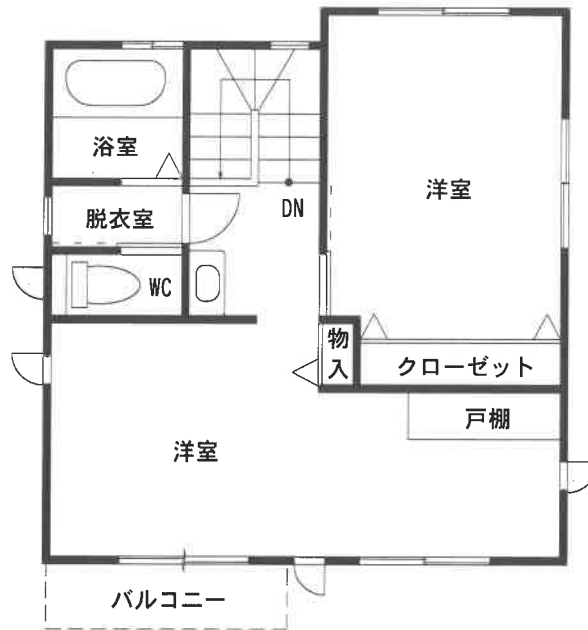
(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

間取図



1階



2階

土地建物位置関係図

