

期 間 入 札 の 公 告

令和 7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 重 典

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 7年 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月16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 7年 9月30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 いわき市内郷内町磐堰

地 番 101番19

地 目 雑種地

地 積 741平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 741.56平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日
福島地方裁判所いわき支部
裁判所書記官 中 澤 厚

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番101番地14）を通行のため利用している。

《 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	いわき市内郷内町磐堰
	地	番	101番19
	地	目	雑種地
	地	積	741平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
	地	積	741.56平方メートル

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 2月26日受理
令和 7年 4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 穴 戸 真

(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	いわき市内郷内町磐堰
	地	番	101番19
	地	目	雑種地
	地	積	741平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣接地居住者	<p>1 私は、本件土地の隣接地に居住する者です。</p> <p>2 債務者会社の元代表者とは全く会うことはありません。</p> <p>3 本件土地は、債務者会社が破産してから、誰かが何かに使っているところを見たことがなく、ずっと空き地のままです。</p> <p>4 本件土地は、債務者会社に頼まれた訳ではありませんが、そのままにしておくと雑草や萱が生い茂って凄いことになるので、年1回町内清掃作業の際に草刈りをしたり、私が何回か除草剤を撒いたりしています。</p> <p>(3月24日物件所在地で面談し事情聴取)</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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有である。地目は、101番1が原野であり、101番4が宅地及び101番14が公衆用道路である。
- 3 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) 本件土地には、何らの建物、工作物も建っておらず、更地の状態となっている。
 - (2) 本件土地は、101番14よりも5メートル程度高くなっている。また、西側の101番1の土地は、北側から南側にかけて、2メートルから5メートル程高くなっている。
 - (3) そのため、本件土地から公道に出るためには、北西側から出入りする必要があるが、101番14は第三者が所有する私道（公衆用道路）であるため、利用するにあたっては所有者と協議をする必要がある。
- 4 本件土地の占有等については、次のとおりである。
 - (1) 債務者会社の閉鎖登記簿謄本によると、債務者会社は、平成21年2月4日、福島地方裁判所いわき支部において、破産手続開始決定を受け、同手続きは、同年8月29日に廃止の決定が確定している。
 - (2) 隣接地居住者の陳述によれば、破産手続が終了した後も、本件土地を誰かが継続して使用した形跡はなく、現在まで更地の状態である。
 - (3) 現地調査の際も、第三者が使用・占有している形跡は見られなかった。
 - (4) よって、本件土地は、債務者会社が更地の状態で占有しているものと認めた。

(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
R7年2月28日(金) 10:00-10:05 13:05-13:10	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
R7年3月11日(火) 12:30-12:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R7年3月24日(月) 10:00-10:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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た。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

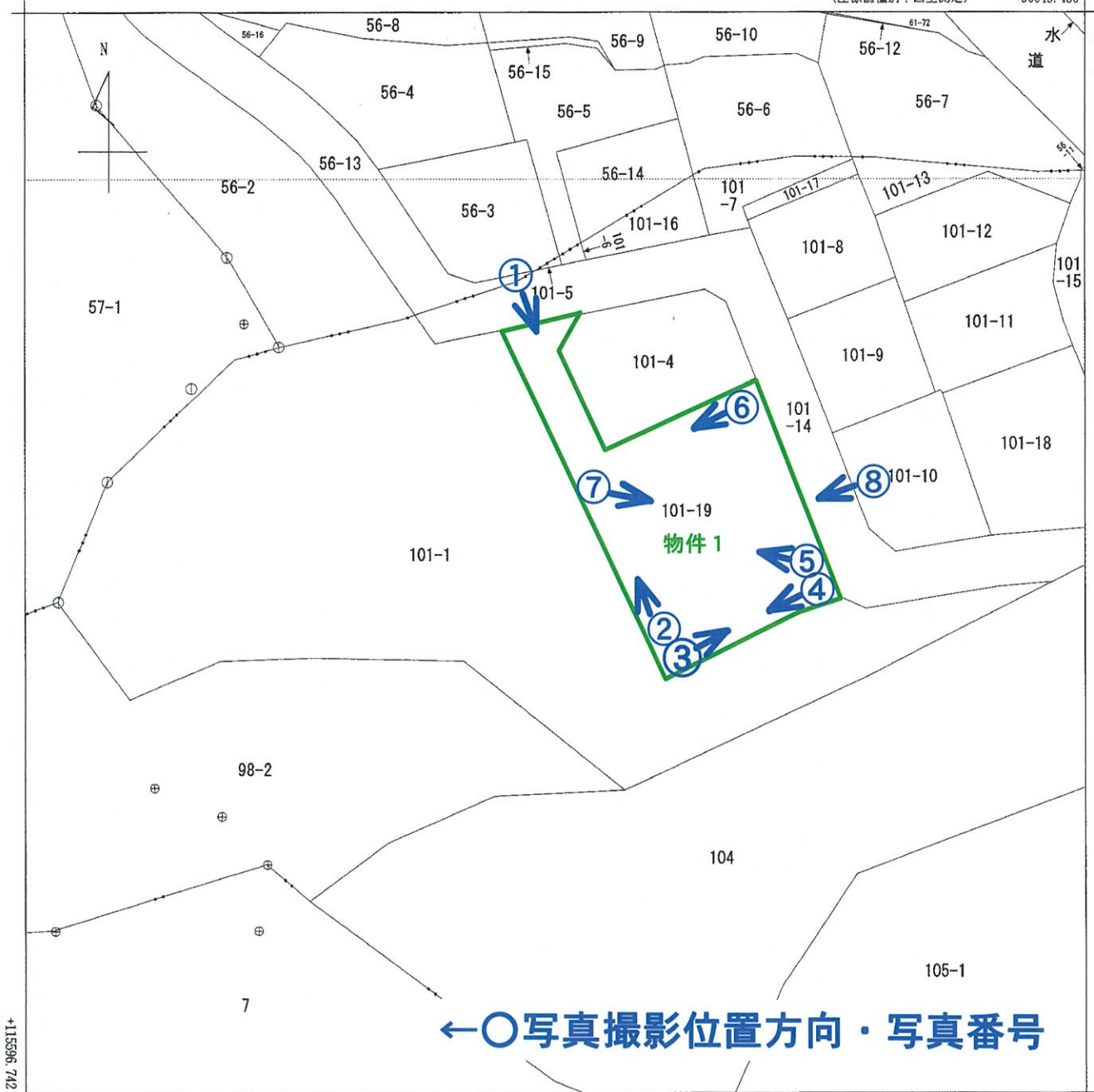
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写 し

(座標値種別：図上測定)

+90049.430

+115722.742

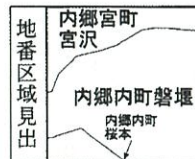


←○写真撮影位置方向・写真番号

+89924.430 (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による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部分	所在		いわき市内郷内町磐堰		地番	101番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。

令和6年12月5日
福島地方方法務局いわき支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和63年6月2日

令和6年12月5日 福島地方方法務局いわき支局

(7 枚目)

登記号

② 101-4 ① 101-4 ③ 101-4
101-19 101-19 101-19
No. 2. 8. 2

地積測量図

地番	101-4, 101-19
土地の所在	いわき市内郷内町警塚

0017794

① 101-4

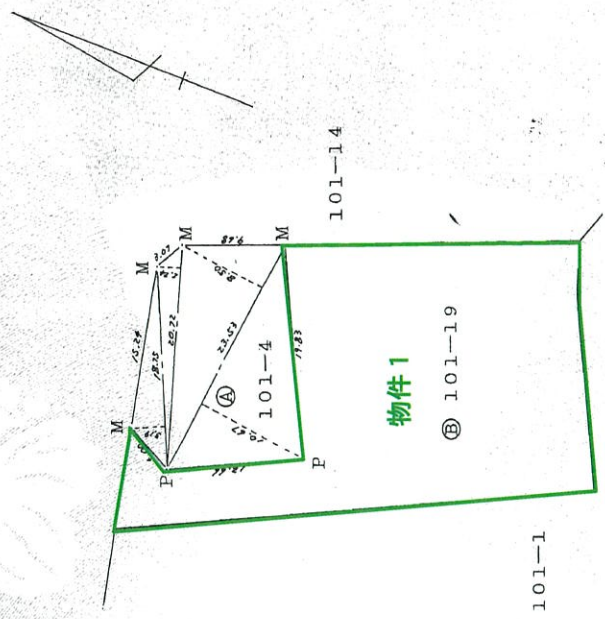
求積 1.875X 3.19 = 5.98125
 2.072X 2.24 = 4.64128
 2.353X 8.50 = 20.00050
 2.353X 10.67 = 25.10651
 計 . . . 557.2954
 X 1/2 278.6477m²

地積 278.64m²

② 101-19

求積 1020.20775 - ① = 741.56005m²

地積 741.56m²



境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....測ミ

作製者	土地	申請人	縮尺
			1/500

昭和63年 5月26日(作製)

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号：8-3

A 3 を A 4 に縮小





物件1

No. 3

目的外土地(101番1)



物件1

No. 4

目的外土地(101番1)

目的外建物



物件1

No. 5

目的外土地(101番1)



物件1

No. 6



物件1

No. 7



目的外土地(101番1)

物件1

目的外土地(101番14)

No. 8

令和7年(ケ)第1号
令和7年3月24日 現地調査
令和7年4月14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

物件1 (土地)	金7,780,000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 地目 地積	いわき市内郷内町磐堰 101番19 雑種地 741㎡	宅地 741.56㎡
番号	特記事項		
	<p>○「内郷宮町地区計画」について</p> <p>目的物件は「内郷宮町地区計画」区域内に位置するため、建築物の用途の制限に関する事項等が定められている。</p> <p>建築物の用途の制限</p> <p>建築物の敷地面積の最低限度：200㎡ など。</p> <p>なお、詳細については、「内郷宮町地区計画」参照。</p> <p>○「新たな土砂災害の発生の恐れのある箇所」について</p> <p>目的物件およびその周辺は、令和6年6月福島県発表の「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。</p> <p>○目的物件が接面する区画道路（私道）について</p> <p>いわき市役所道路管理課及び建築指導課での調査によると、目的物件が接面する区画道路は、私道（「101番14」第三者が所有）とのことである。よって、買受人は今後の通行等に関して「101番14」の所有者らと協議する必要がある。</p>		

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「内郷」駅の北西方約1.1km（道路距離、以下同じ。） いわき市立内町小学校まで約900m マルト内郷店まで約950m	
付近の状況	当該地域は、県道66号小名浜小野線に隣接した丘陵地に地区計画により開発された一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域であり、R5年台風13号による浸水被害は受けていないエリアである。	
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 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の指定なし 「内郷宮町地区計画」
画地条件	間口 約9m、奥行 約43m、地積 741.56㎡ 旗竿地、二方路 北東側区画道路（101番14）より約5.0m高いため、高低差により北東側区画道路（101番14）から物件1土地内への直接の出入りはできない。 西側隣接地（101番1）より約2.0～5.0m低い。	
接面道路の状況	北側 幅員約6.0m 舗装区画道路（建築基準法42条1項2号） 北東側 幅員約6.0m 舗装区画道路（建築基準法42条1項2号）	
土地の利用状況等	土地所有者が、更地の状態で占有している。 隣地は、一般住宅の敷地等となっている。	
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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 上水道管について</p> <p>いわき市水道局にて調査したところ、北側の道路に上水道管が埋設されているため、敷地内への引込が可能とのことである。</p> <p>② 「内郷宮町地区計画」について</p> <p>目的物件は「内郷宮町地区計画」区域内に位置するため、建築物の用途の制限に関する事項等が定められている。</p> <p>建築物の用途の制限</p> <p>次に該当する建築物及びこれに付属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(i) 住宅</p> <p>(ii) 兼用住宅のうち、学習塾・華道教室・囲碁教室その他これに類する用途を兼ねるもの又は出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品若しくは工芸品を製作するためのアトリエ若しくは工房の用途を兼ねるもの。</p> <p>建築物の敷地面積の最低限度：200㎡ など。</p> <p>なお、詳細については、「内郷宮町地区計画」参照。</p> <p>③ 「新たな土砂災害の発生の恐れのある箇所」について</p> <p>目的物件およびその周辺は、令和6年6月福島県発表の「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。</p> <p>④ 目的物件が接面する区画道路（私道）について</p> <p>いわき市役所道路管理課及び建築指導課での調査によると、目的物件が接面する区画道路は、私道（「101番14」第三者が所有）とのことである。よって、買受人は今後の通行等に関して「101番14」の所有者らと協議する必要がある。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,900	0.75	741.56	1.00	14,400,000

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-32

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 31,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.6 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 118 & \rightleftharpoons & 25,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：105%（公共施設等への接近性）

環境条件：112%（各画地の配置・利用の状態等）

行政的條件：100%

格差率：118%

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：75%（規模、形状、高低差等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：75%

ウ地積：地積測量図による数量

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	14,400,000		1.00	0.90	0.60	7,780,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は土砂災害リスクがやや高いため、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 地価公示価格 いわきー32

所 在 : いわき市内郷内町前田37番15
価 格 : 31,900円/㎡
位 置 : 「内郷」駅まで道路距離で約1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側6.0m私道
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 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

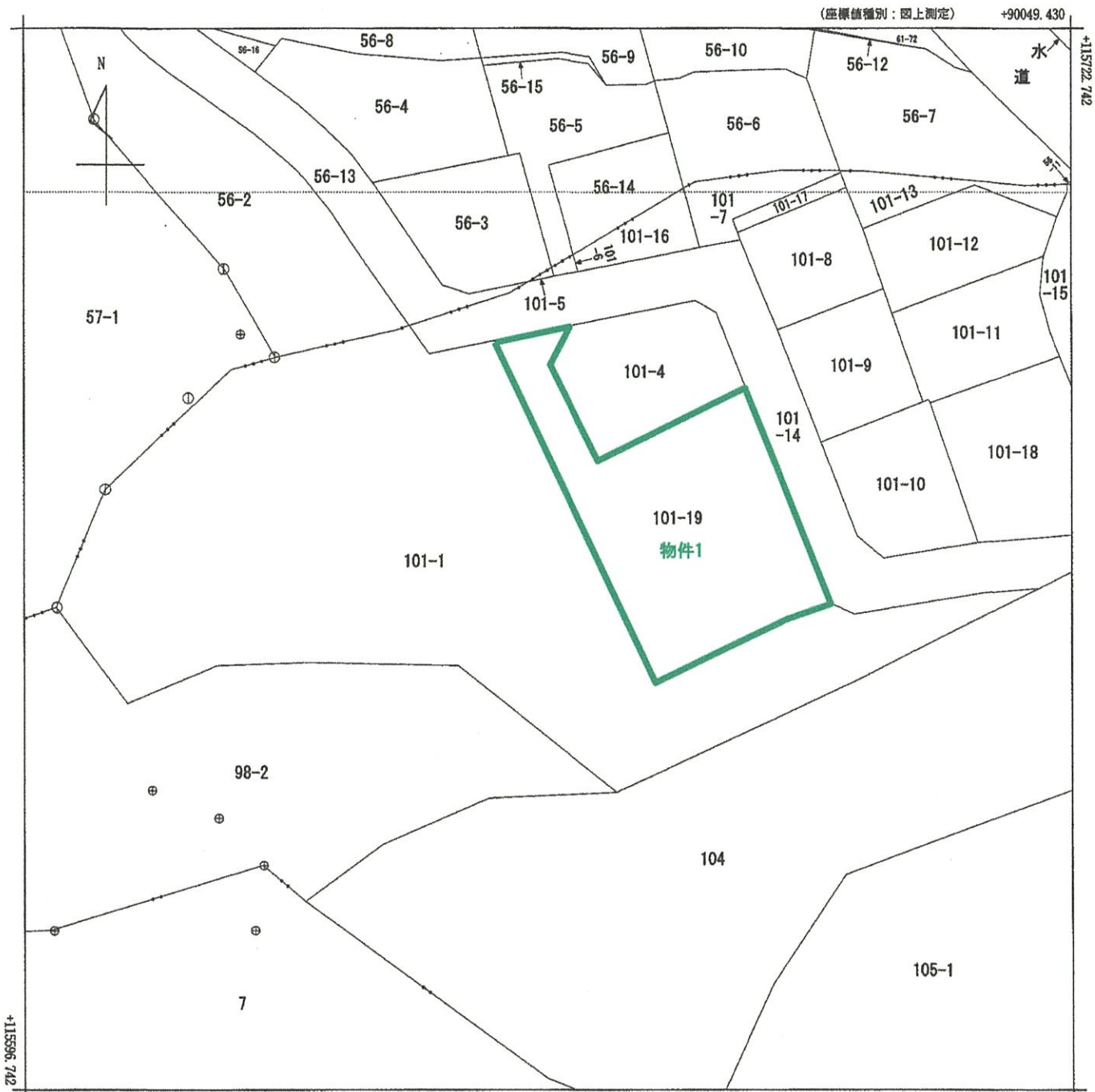
2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 9,727,848円

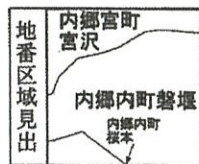
第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写

以 上



+89924.430 (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による座標補正パラメータ (tohokutaiheiyouki2011.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求分	所在 いわき市内郷内町磐堰				地番	101番1		
出力尺	1/500	精度区	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				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。

登記年月日：昭和63年6月2日

0017794

地 番 101-4, 101-19

地 積 測 量 図

② 101-4 ③ 101-4 ④ 101-4 ⑤ 101-19 ⑥ 101-19
No. 6.2

土地の所在 いわき市内郷内町番地

④ 101-4

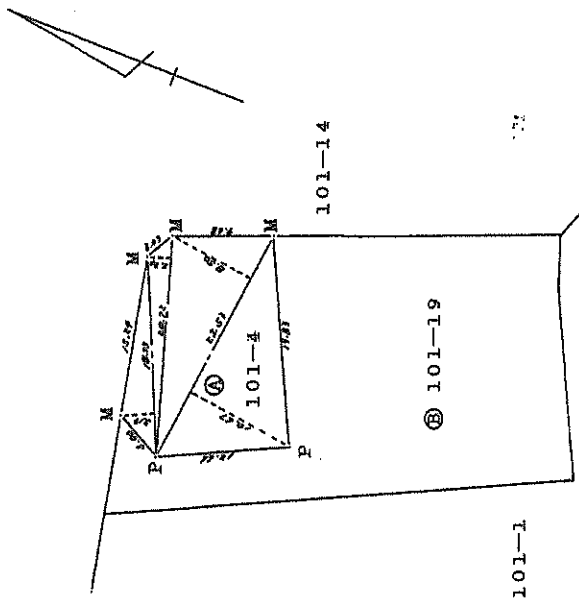
求 積	18.75X	3.19=	59.8125
	20.72X	2.24=	46.4128
	23.53X	8.50=	200.0050
	23.53X	10.67=	251.0651
計			557.2954
	$\times \frac{1}{2}$		278.6477m ²

地 積 278.64m²

③ 101-19

求 積 102020775-④ = 741566005m²

地 積 741.56m²



境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....測点

申請人

縮尺 1/500

作製者

(A3をA4に縮小)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月5日 福島地方支庁いわき支局

請求番号：8-3