

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                      | 日 時 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福島地方裁判所いわき支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                | 日 時 令和 8 年 2 月 3 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福島地方裁判所いわき支部                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 13, 520, 000<br>10, 816, 000 | 一括       | 2, 704, 000 | 78, 486  | 28, 318  |
| 1    | 7, 930, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 5, 590, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
| </   |                              |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | いわき市中央台飯野一丁目          |
|   | 地 番   | 1 9 番 5               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 3 3 3. 9 7 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | いわき市中央台飯野一丁目 1 9 番地 5 |
|   | 家屋 番号 | 1 9 番 5               |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 1 0 9. 7 9 平方メートル     |

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 25 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 誉 田 薫

---

---

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から 10 年を経過している。なお、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

### 《 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   | いわき市中央台飯野一丁目          |
|   | 地 番   | 1 9 番 5               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 3 3 3. 9 7 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | いわき市中央台飯野一丁目 1 9 番地 5 |
|   | 家屋 番号 | 1 9 番 5               |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 1 0 9. 7 9 平方メートル     |

令和 7 年 (ケ) 第 9 号  
令和 7 年 6 月 13 日受理  
令和 7 年 7 月 **22** 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   | いわき市中央台飯野一丁目       |
|   | 地 番   | 19番5               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 333.97平方メートル       |
| 2 | 所 在   | いわき市中央台飯野一丁目 19番地5 |
|   | 家屋 番号 | 19番5               |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 109.79平方メートル       |

(土地・建物用)

|                |                                                                 |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|--|--|
| 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<br>□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<br>□      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                   |  |  |
| その他の事項         | 物件1土地の北側にA所有の簡易物置（動産）が2個存する。                                    |  |  |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる（□主である建物 □附属建物）                |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | □建物所有者 ■その他の者B<br>上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。<br>■「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<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                   |  |  |
| その他の事項         | Bの占有権原は使用借権と認める。                                                |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない<br>□ある [ 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号<br>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

| 占有者及び占有権原（物件2関係）                                                                                                             |     |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                                                                                                         |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |
| 占有者                                                                                                                          |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |
| 占有状況                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |                                                                                 |
| ■関係人（■B（占有者） <input type="checkbox"/> （ <input type="text"/> ））の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ <input type="text"/> ）の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |
| 占有権原                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 賃貸借 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                                 |
| 占有開始時期                                                                                                                       |     | 昭和59年4月2日（建物新築時）                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |
| 最初の                                                                                                                          | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |
| 契約等                                                                                                                          | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |                                                                                 |
| 更新の種類別                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |                                                                                 |
| 現在の                                                                                                                          | 契約等 | 期間                                                                                                                                                                                                                                        | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等                                                                                                                          | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ <input type="text"/> ）                                                                                                                                                       |                                                                                 |
| 当事者                                                                                                                          | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ <input type="text"/> ）                                                                                                                                                       |                                                                                 |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                     |     | 毎 金 円（毎 限り分支払）<br><input type="checkbox"/> 前払（ <input type="text"/> 分 円）<br><input type="checkbox"/> 相殺（ <input type="text"/> 分 円）                                                                                                        |                                                                                 |
| 敷金・保証金                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="text"/> 円）                                                                          |                                                                                 |
| 特約等                                                                                                                          |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |                                                                                 |
| その他                                                                                                                          |     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                 |
| 執行官の意見                                                                                                                       |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■ C               | <p>(6月17日、7月8日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、所有者Aの長男であり、Bは所有者Aの元配偶者です。</p> <p>2 所有者Aは、24年から25年ほど前に、物件2建物から退去しています。私、B、私の姉は、物件2建物新築時から、物件2で生活しています。</p> <p>3 物件1土地について</p> <p>(1) 隣接地との境界について問題となったという話は聞いたことがありません。</p> <p>(2) 第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>(3) 北側にある簡易物置2個は、建物新築時とその直後に、所有者Aが備え置いたものです。</p> <p>4 物件2建物について</p> <p>(1) 東日本大震災で、屋根の瓦が落ち、修繕したと聞きました。</p> <p>(2) 風雨が激しい際に、洗面所上の天窓から、雨漏りすることがあります。</p> <p>(3) 台所のドアについて、開閉に不具合がある場合があります。</p> <p>(4) 室内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>(5) 新築時から、屋根の修繕を除き、増改築したことはありません。</p> <p>(6) 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>(7) 玄関に「行政書士事務所オフィス高萩」の表示がありますが、建物内の部屋を来訪者への対応で事務所として利用することはありません。</p> <p>(8) 本件建物の利用に関して、所有者AとBとの間で賃貸借契約等の金銭のやりとりはありません。</p> |
| ■ B               | <p>(7月8日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、所有者Aの元配偶者です。</p> <p>2 私、C、長女が、物件2建物新築時から、物件2で生活しています。</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、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 物件1土地上の登記建物は、物件2のみである。
    - イ 本土地上に地割れや陥没などは見られなかった。
    - ウ 本土地に隣接する19番4、19番6の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目はいずれも宅地である。17番9、44番12の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、現況地目も公衆用道路である。
  - (2) 物件2建物について
    - ア 建物外部について、玄関横壁面、建物南東側洋室の北側壁に、ひび割れが見られる。
    - イ 建物内天井、壁、床について、経年による汚損が見られる。
    - ウ 建物内玄関に面した廊下の東側壁には、雨漏りによるクロスの剥がれ、シミが見られる。
    - エ 台所のドアの不具合は、確認できなかった。
  - (3) 物件2建物は、Bが占有しており、関係人の陳述等からその占有権原は使用借権と認める。

(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7年6月16日（月）<br>： ー ：                                                                                                                     | 執行官室        | いわき市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（6月27日受領） |
| 令和7年6月17日（火）<br>10：30－11：00                                                                                                               | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、占有補助者Cから事情聴取                 |
| 令和7年6月18日（水）<br>13：35－13：40                                                                                                               | 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）                           |
| 令和7年7月8日（火）<br>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<br>占有者B、占有者補助者Cから事情聴取  |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                         |             |                                             |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                         |             |                                             |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                         |             |                                             |
| <p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年7月8日</p> <p>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>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。</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



A 3 を A 4 に縮小

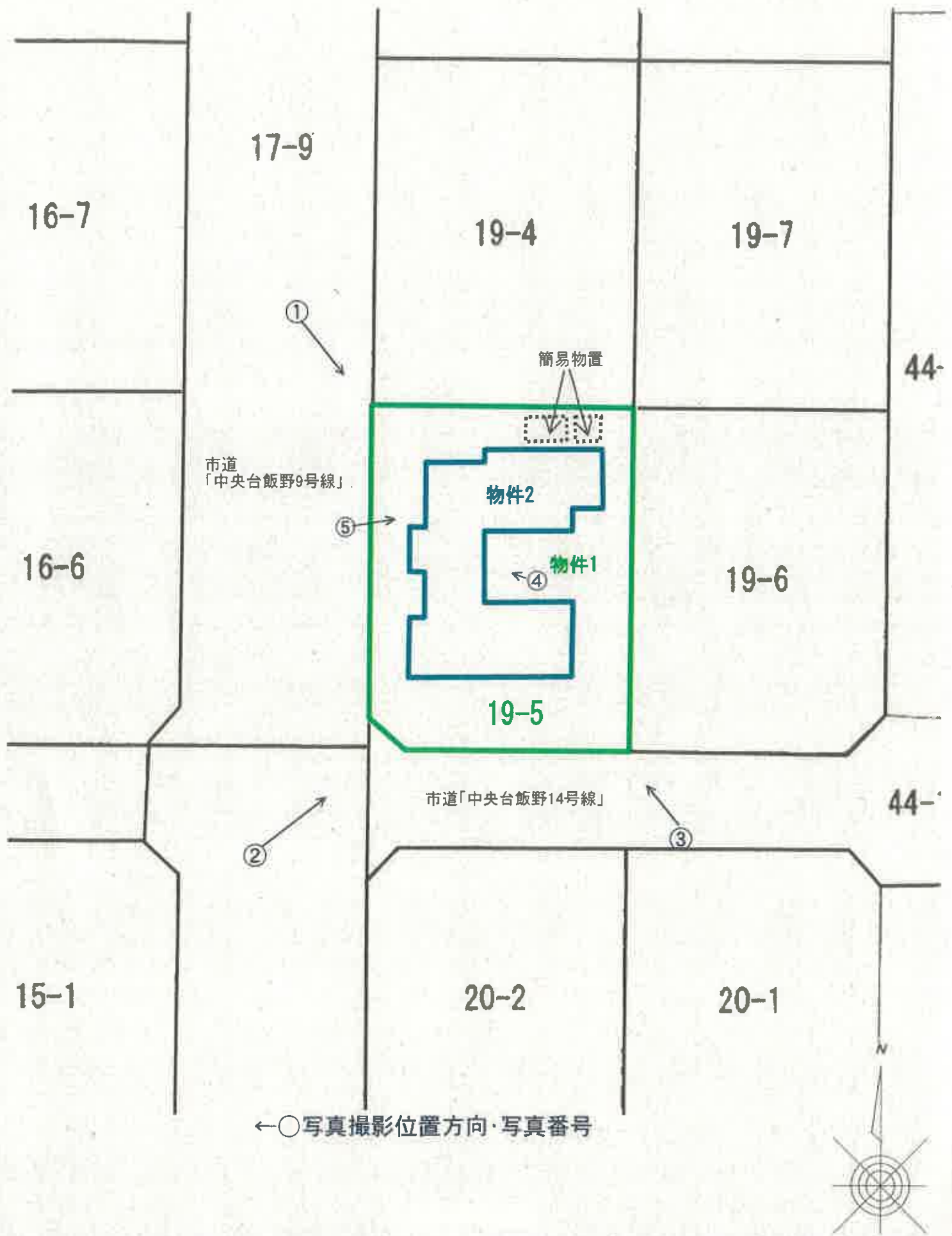
地番区域見出  
中央台飯野  
1丁目

|       |            |              |           |           |              |    |      |           |  |
|-------|------------|--------------|-----------|-----------|--------------|----|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在         | いわき市中央台飯野一丁目 |           |           |              | 地番 | 19番5 |           |  |
| 出力尺   | 1/500      | 精度区          | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図(法第14条第1項) |    | 種類   | 土地区画整理所在図 |  |
| 作成年月日 | 昭和58年10月7日 |              |           | 備付年月日(原図) |              |    | 補事項  |           |  |

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。

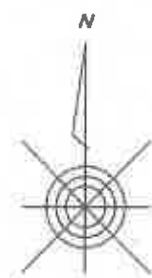
# 土地建物位置関係図

※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 2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3



物件2

物件2: 洗面所上の天窗

No. 4



物件2:玄関横壁面

No. 5



物件2:南西側和室の状況

No. 6



物件2:南西側洋室の状況

No. 7



物件2:南東側洋室の状況

No. 8



物件2:洗面所の状況

No. 9



物件2:台所の状況

No. 10



物件2:北西側和室の状況

No. 11



物件2:北東側和室の状況

No. 12



物件2:玄関に面した廊下の東側の状況

令和7年（ケ）第9号  
令和7年7月8日現地調査  
令和7年8月1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13,520,000円 |             |
| 内訳価格         |             |
| 物件1（土地）      | 金7,930,000円 |
| 物件2（建物）      | 金5,590,000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き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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                 | いわき市中央台飯野一丁目<br>1 9 番 5<br>宅地<br>333.97m <sup>2</sup>                             |                           |
| 2  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                   | いわき市中央台飯野一丁目<br>1 9 番地 5<br>1 9 番 5<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>1 階： 109.79m <sup>2</sup> |                           |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                  |                                                                                   |                           |
|    | <p>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。</p> <p>物件2建物は、その他の者Bが居宅として使用し、占有している状況である。物件2に関する占有者及び占有権原の詳細については、「現況調査報告書・占有者及び占有権原（物件2関係）」「執行官の意見」参照。</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「いわき」駅の南方約5.9km（道路距離、以下同じ。）<br>いわき市立中央台北中学校まで約600m<br>マルトニュータウン店まで約500m                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                           | 当該地域は、平地区と小名浜地区のほぼ中央、いわきニュータウン内に位置し昭和57年9月から分譲が開始された高台の閑静な住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>防火・準防火地域の指定なし<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし<br>「中央台飯野一丁目建築協定・緑化協定」<br>※詳細については、「中央台飯野一丁目建築協定書・緑化協定書」参照 |
| 画 地 条 件                                                             | 間口 約19.0m、奥行 約16.0m、地積 333.97㎡<br>長方形、角地<br>南側道路面より約0.7m高い。高低差により、南側市道「中央台飯野14号線」から物件2土地内への自動車での出入りはできない。                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                    |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 西側 幅員約12.0m 舗装市道<br>南側 幅員約6.0m 舗装市道                                                                                                                                                                                                                                                                  | (建築基準法42条1項1号)<br>(建築基準法42条1項1号)                                                                                                   |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                                  | 土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。<br>隣地は、戸建住宅の敷地となっている。                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |
| 供給処理施設                                                              | 上 水 道      あり<br>ガ ス 配 管      あり<br>下 水 道      あり<br><br>(注)<br>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 「中央台飯野一丁目建築協定・緑化協定」について</p> <p>○建築協定書</p> <p>認可年月日：昭和57年9月20日</p> <p>主な内容：建築物の用途は、次に掲げるもの及びこれに附属する物置、車庫等とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建専用住宅</li> <li>・一戸建住宅で次の用途を兼ねるもの。ただし、次に掲げる（イ）から（ニ）までに該当するものにあつては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ居住の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が50㎡以下のものであること。</li> </ul> <p>（イ）事務所</p> <p>（ロ）日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>（ハ）理髪店又は美容院</p> <p>（ニ）学習塾・華道教室・囲碁教室その他これに類する施設</p> <p>（ホ）診療所（家畜等の診療を行うための施設を除く。）等</p> <p>○緑化協定書</p> <p>主な内容：協定区域における土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者は次の各号に定めるところにより自己の建築物の敷地に樹木の植栽を行わなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽する樹木の種類は、地域の風土や環境に適したものとするように努めるものとする。</li> <li>・道路からの視野に入る場所には、中高木（成木に達した時の樹高が2.5m以上の樹木をいう。）を5本以上植栽するものとする。等</li> </ul> <p>② 物件1の北側に、A所有の簡易物置（動産）が2個設置されている。</p> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和59年4月2日 新築<br>経 過 年 数 : 41年<br>経済的残存耐用年数 : 4年                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様                     | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦葺<br>外 壁 : モルタル壁等<br>天 井 : クロス貼等<br>内 壁 : 京壁、クロス貼等<br>床 : 畳、フローリング等<br>設 備 : 電気、給排水衛生設備<br>その他 :                                                                                                                                                                                                                    |
| 床 面 積<br>( 現 況 )        | 1階 : 109.79㎡ 計 : 109.79㎡<br>*登記と概ね合致。                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現況用途等                   | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 別添間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 品 等                     | やや優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の<br>状 態            | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | その他の者B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詳細については、「現況調査報告書・占有者及び占有権原(物件2関係)」「執行官の意見」参照。                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                 | ①物件2建物は築41年経過しており、外壁・基礎部分には亀裂が複数見られ、建物内部においては、廊下部分の床のシミ(汚れ)、玄関前の壁紙の剥がれ等が認められる。<br>なお、所有者によると、洗面所天窓部分に雨漏りの可能性があるとのことである。<br><br>②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。<br><br>③建築確認 確認番号 : 841号<br>確認年月日 : 昭和58年11月15日<br><br>完了検査 検査済証番号 : 945号<br>検査済証年月日 : 昭和59年3月19日 |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 64,400               | 1.05      | 333.97          | 0.90      | 20,320,000              |

#### 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－54

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  
 $68,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 \div 64,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：105%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的条件：100%

格 差 率：100%

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：105%（方位、角地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：105%

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、建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 250,000             | 109.79             | 0.08     | 2,200,000            |

ウ 現 価 率 :

物件 2

|                  |     |
|------------------|-----|
| a 経過年数           | 41年 |
| b 経済的残存耐用年数      | 4年  |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 40% |
| d 残価率            | 5%  |
| e 現価率            | 8%  |

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

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 20,320,000        | 1.00                 | 0.35          | 法定地上権 | 7,110,000                |
| 合計 |                   |                      |               |       | 7,110,000                |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 20,320,000          | -7,110,000                      |                 | 1.00           | 0.60            | 7,930,000                 |
| 2        | 2,200,000           | +7,110,000                      | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 5,590,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 13,520,000                |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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54

所 在 : いわき市中央台飯野1丁目23番12  
価 格 : 68,000円/㎡  
位 置 : 「いわき」駅まで道路距離で約6.2km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 280㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側6.0m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域  
第1種低層住居専用地域  
建ぺい率 50% 容積率 80%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 16,429,654円

物件2 : 1,772,641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



地番区域見出  
中央台飯野  
1丁目

|       |            |              |  |                   |               |    |              |      |    |           |
|-------|------------|--------------|--|-------------------|---------------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | いわき市中央台飯野一丁目 |  |                   |               | 地番 | 19番5         |      |    |           |
| 出力縮   | 1/500      | 精度区分         |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 |               | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和58年10月7日 |              |  |                   | 備付年月日<br>(原図) |    |              | 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。

登記年月日：昭和59年10月20日

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7月16日 福島地方裁判所いわき支部

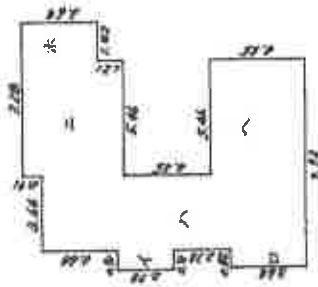
0434416

各階平面図

家屋番号 19番5

建物図面 各階平面図 559.10.20

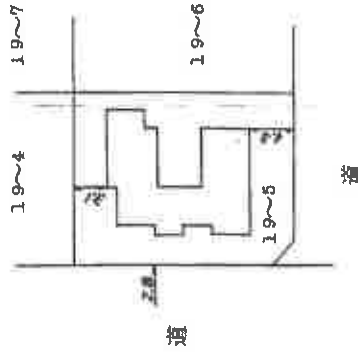
建物の所在 いわき市中央台飯野1丁目19番地5



求積

|   |         |      |   |          |
|---|---------|------|---|----------|
| イ | 273. X  | 0.91 | = | 248.43   |
| ロ | 364. X  | 0.82 | = | 298.48   |
| ハ | 1274. X | 3.64 | = | 4637.36  |
| ニ | 485. X  | 5.46 | = | 2648.10  |
| ホ | 364. X  | 1.82 | = | 662.48   |
| ヘ | 455. X  | 5.46 | = | 2484.30  |
| 計 |         |      | = | 10979.15 |

床面積 109.79 ㎡



(日加算)

(A3をA4に縮小)

作製者

縮尺 1/250

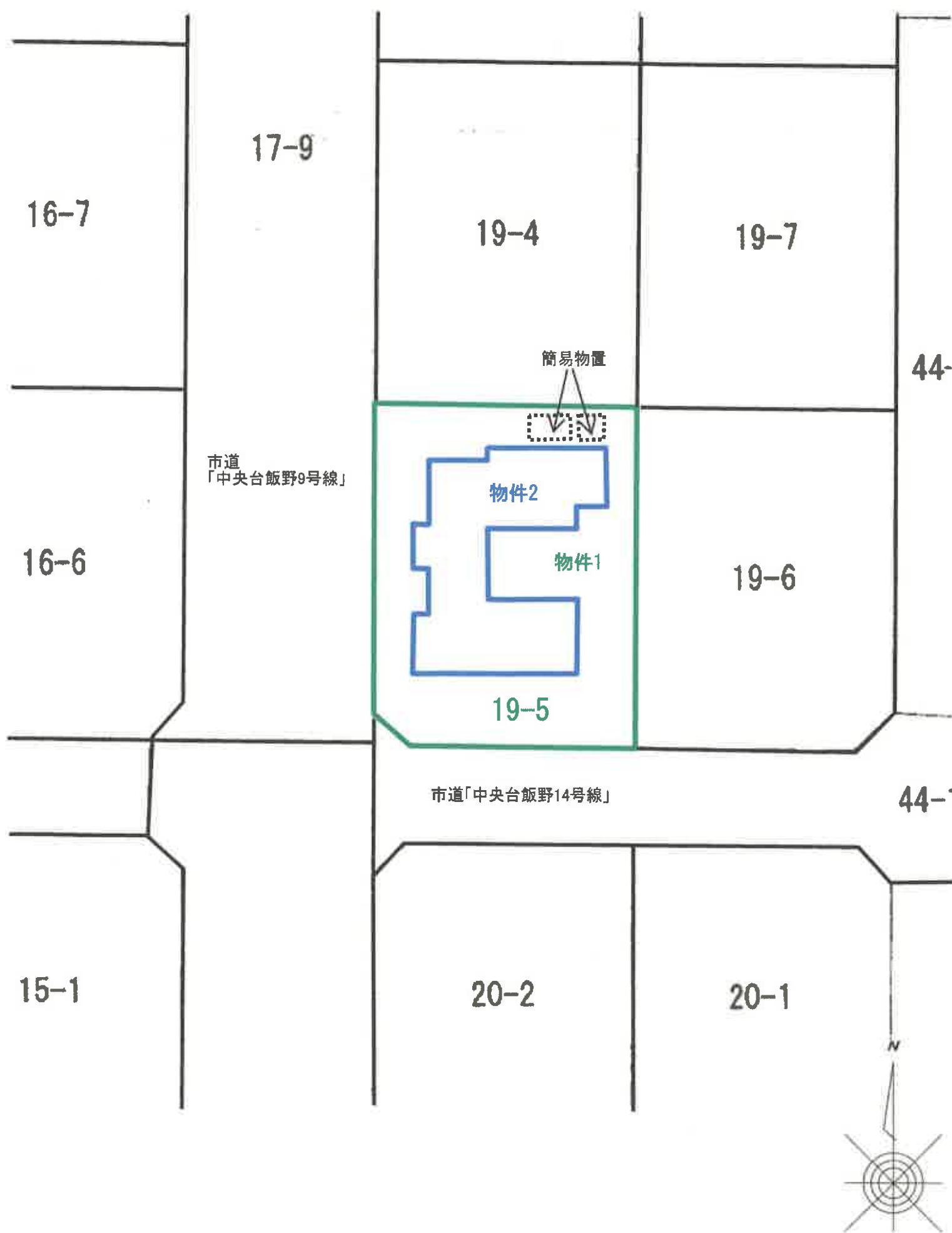
申請人

縮尺 1/500

(日加算)

# 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 2

