

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 福島地方裁判所いわき支部
 裁判所書記官 高 玉 潮

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 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 8年 6月 9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 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 |
| | 地 番 | 164番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 164番地4 |
| | 家屋 番号 | 164番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 161.47平方メートル
2階 161.47平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 菅 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2】

賃借権

範 囲 B号室

賃借人 B

期 限 令和9年7月31日

賃 料 月額46,000円

敷 金 46,000円

特 約 別途共益費月額2,000円

現在の賃料及び共益費は、修繕完了まで免除されている。

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

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】

- ・ F号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ J号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分につき、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】

隣地（地番177番18）との境界が不明確である。

《 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 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 |
| | 地 番 | 164番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 164番地4 |
| | 家屋 番号 | 164番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 161.47平方メートル
2階 161.47平方メートル |

令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 9月 5日受理
令和 7年10月 9日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所いわき部

執行官 佐藤 武 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 |
| | 地 番 | 164番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂、164番地4 |
| | 家屋 番号 | 164番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 161.47平方メートル
2階 161.47平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
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	東側のコンクリート敷の東端部分の一部について、177番18の土地に跨っている可能性がある。
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 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □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 上記の者らが本建物を 共同住宅（居室） 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> A号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> B号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13. 8. 1 自 R7. 8. 1 至 R9. 7. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 46,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 46,000円	賃料及び月2,000円の共益費の滞納はない。現在の賃料及び共益費は、修繕完了まで免除されている。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> C号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> D号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> E号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> F号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19. 12. 21 自 R5. 12. 21 至 R7. 12. 20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸借契約継続中であるが、R4. 10月分から賃料及び月2,000円の共益費を滞納している。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> G号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> H号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I号室 (空室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> J号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29. 4. 1 自 R 7. 4. 1 至 R 9. 3. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料の額は、共益費込み であり、賃料の滞納はな い。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■ D	<p>1 J号室は、シャワーの根本から激しく水漏れするようになり、所有者Aに修理を頼み、修理業者にも何度か入ってもらったのですが、結局、水漏れは解決されず、7、8年前に上水道契約を解約しました。それ以来、台所や浴室の水道は使えず、水洗便所はもってきた水をタンクに入れて使用するという状況が続いています。</p> <p>2 隙間風や雨漏りはありません。</p> <p>3 家賃の滞納はありません。</p>
■ Bの妻	<p>1 B号室を借りて住んでいるBの妻です。</p> <p>2 B号室は、台所の窓側の壁と天井の隙間からの雨漏りによって、内壁クロスが剥がれてしまいました。2階外通路と外壁の間にできたひび割れなどが原因だと思い、自分で業者を頼んで応急措置をやってもらいましたが、いつ雨漏りするかわからない状態です。</p> <p>3 Aは、道路側にある浄化槽の蓋が壊れたとき、かなり月日が経ってようやく交換してくれました。しかし、外廊下や階段などの共用部分の補修等のもとより、台所の雨漏りなど、室内の問題に関しては、いくらお願いしても対応してもらえませんでした。そのため、業者に頼んだ雨漏りの応急措置やエアコンホースの中にできたチャイロスズメバチの巣の撤去の費用のほか、古くなったエアコンや電灯などの交換費用など、これまで30万円ほど自分で負担しています。</p> <p>4 台所や浴室など、すべての蛇口の根元からの水漏れが繰り返されてきましたが、その都度、自分で修理してきました。また、各部屋の床がぶよぶよの状態であり、床下が腐っているのではないかと感じており、ダイニングキッチンの床板の隙間などは、自分でテープを貼って補修してきました。</p> <p>5 室内等の問題点を解決してくれないAに苦情を言い続けてきたわけですが、途中で交替した管理会社が間に入ってくれたため、Aが室内の補修等を終えるまで、賃料及び共益費を免除してもらっています。そのため、家賃等の滞納はありません。なお、入居時に契約金として142,300円を納付していますが、その内訳等の詳細は分かりません。</p>
■ 管理会社担当者	<p>1 令和4年6月1日から本件物件の管理を委託されている株式会社ネクストの担当者です。</p> <p>2 B号室については、Aが内部の補修等を終えるまで、Bは毎月の賃料46,000円と共益費2,000円を免除されており、賃料等の滞納はありません。</p> <p>3 F号室については、平成19年12月21日に毎月の賃料43,000円、共益費2,000円、契約期間2年、自動更新という内容でCと契約しました。同日に入居したCは、現在、居住しておらず、令和4年10月分以降の賃料等を滞納しているのですが、賃貸借契約は</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>解除されておらず、継続しているとはいえ、Cが家財道具等を残置しているというのが現状です。</p> <p>4 Dが居住しているJ号室については、当初、共益費込みの賃料が40,000円でしたが、現在の賃料は、共益費込みで32,000円です。</p> <p>5 B、F及びJ各号室を除く各室は、空室であり、誰とも賃貸借契約は締結されていません。</p> <p>1 本件物件の所有者です。</p> <p>2 物件1土地について、物件2建物の敷地の東側は、コンクリート敷になっているところ、その一部はさらにその東側の市道に跨っています。しかし、これまでいわき市から確認等を含め、何も言われてきませんでした。</p> <p>それ以外には、隣接地との境界に関して問題はありません。</p> <p>3 物件2建物について、管理会社の株式会社ネクストの担当者から聴取した内容をお聞きしましたが、その内容に間違いはありません。</p> <p>Cが所在不明になってしまったため、賃料滞納を理由に賃貸借契約の解除をすることができない状況です。</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し、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本土地の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 本土地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164番7の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、169番2及び177番18の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、164番1、169番4及び177番10の各土地は、登記上、いわき市所有の用悪水路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との境界などについては、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかった。

なお、本土地の東側部分は、コンクリート敷の東端部分の一部が177番18の土地に跨っている可能性があり、買受人は、使用を始めるにあたって、いわき市と境界の確認等をするのが相当である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部について
 - ・外壁全体に経年による汚損が見られた。
 - ・二つの外階段の塗装が広範囲に剥がれ落ち、それらの部分に錆等が見られた。
 - イ 建物内部について
 - ・以下の特記事項のほか、各室とも全体的に内壁を中心にひび割れ、剥がれ、汚損等の経年相当の劣化が見られた。
 - ・B号室については、各部屋の床がぶかぶかしているのが認められたほか、床板に不陸や隙間が見られた。

台所の窓上の内壁クロスが変色し、剥がれているのが見られた。

雨漏り及び水道の水漏れは、確認できなかった。
 - ・C号室については、洋室の中央付近の床板に破損している箇所が、ダイニングキッチンの床板に汚損及び剥がれている箇所が、それぞれ見られた。
 - ・D号室については、黒カビ等によると思われる黒ずんだ汚損等が玄関からすべての室内の天井、内壁及び床板の全体に見られた。
 - ・F号室については、浴室及びトイレを含む室内すべてに動産類が雑然と積み重ねられており、床面のほとんどを確認することができなかった。

浴槽に猫の糞が堆積しているのが見られた。
 - ・H号室については、ダイニングキッチンの床板に汚損箇所が見られた。
 - ・J号室については、浴室シャワーの根本からの水漏れは確認できなかった。
 - ウ 「占有者及び占有権原」の「占有者」欄に「(空室)」と記載した各室は、所有者が占有するものと認める。

また、B、C及びDの占有権原については、賃借権と認める。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月8日(月) : - :	執行官室	いわき市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(9月19日受領)
令和7年9月8日(月) 13:55-14:05	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年9月8日(月) 16:50-17:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年9月12日(金) 11:05-11:15	物件所在地	占有調査(通知書(照会回答書同封)投函)
令和7年9月25日(木) 10:00-12:35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 物件占有者らから事情聴取、回答書回収
令和7年10月6日(月) 10:15-10:25	執行官室	管理会社担当者から電話による事情聴取
令和7年10月6日(月) 13:45-13:55	執行官室	Aから電話による事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月25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>「占有者及び占有権原」の「占有者」欄に「(空室)」と記載した各室及びF号室は、不在で無施錠だったので、立会人を立ち合わせて、各室内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗の可能性があったため、立会人 を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

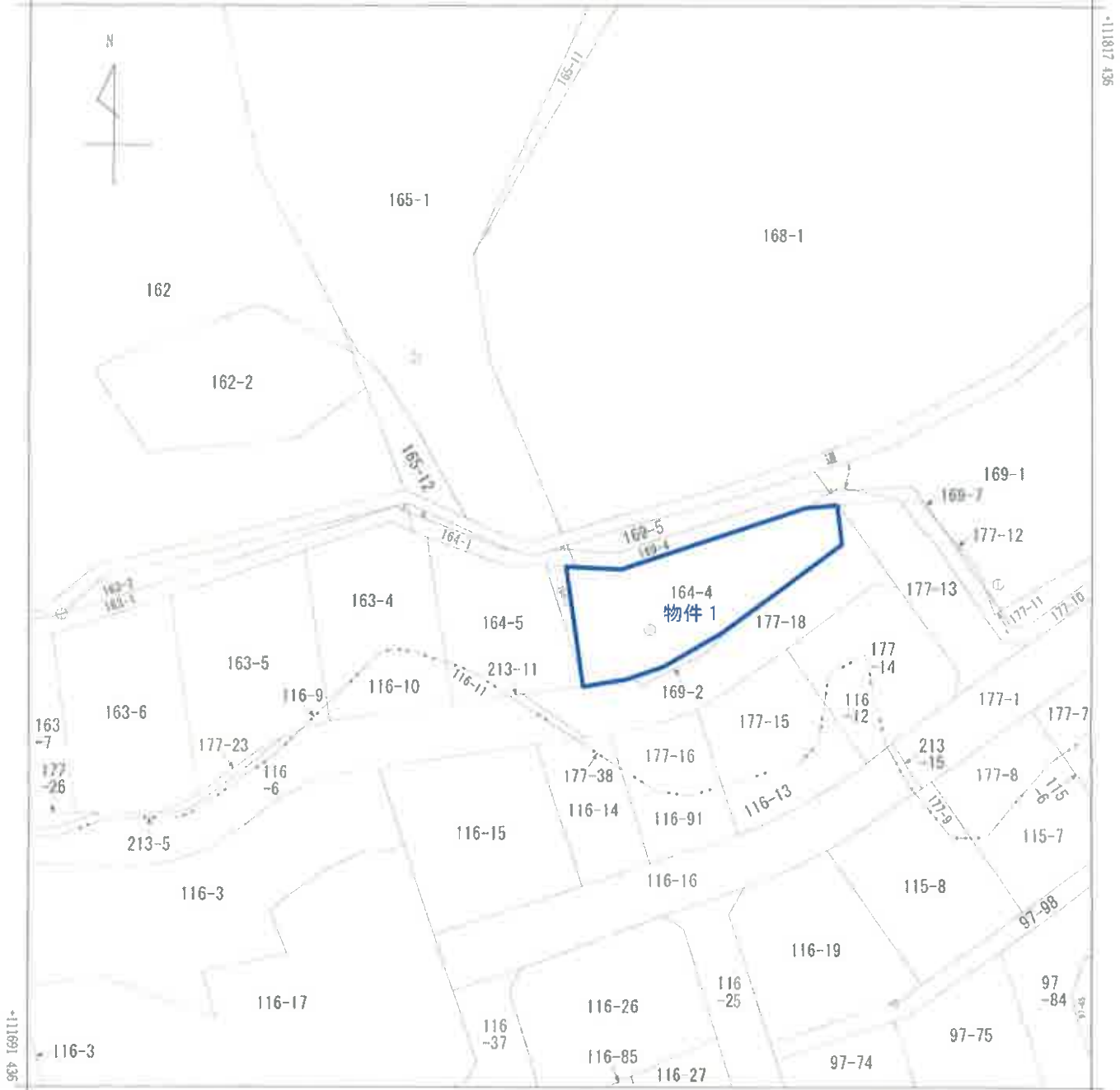
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

A 3 を A 4 に縮小

イ 163-3 164-3 ま 177-32
 ロ 164-2 169-6 へ 169-8

(座標値種別 図上測定) +89206 121



•111817 436

+89081 121 (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。
 (ロ) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhoku/taieiyouuki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出し
 常盤上湯長谷町湯台堂
 常盤上湯長谷町上ノ台

請求部	所在	いわき市常盤上湯長谷町湯台堂			地番	164番3				
出縮	力尺	1/500	精度区分	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。

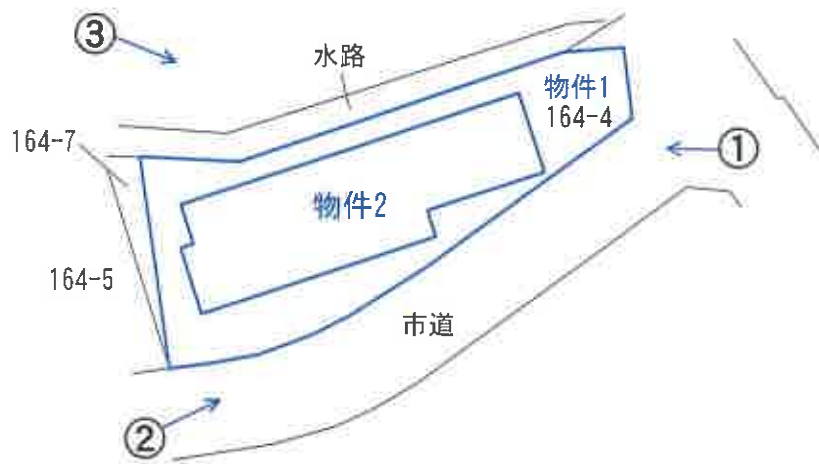
令和7年6月5日
 福島地方務局いわき支局
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

土地建物位置関係図



1:500



←○写真撮影位置方向・写真番号

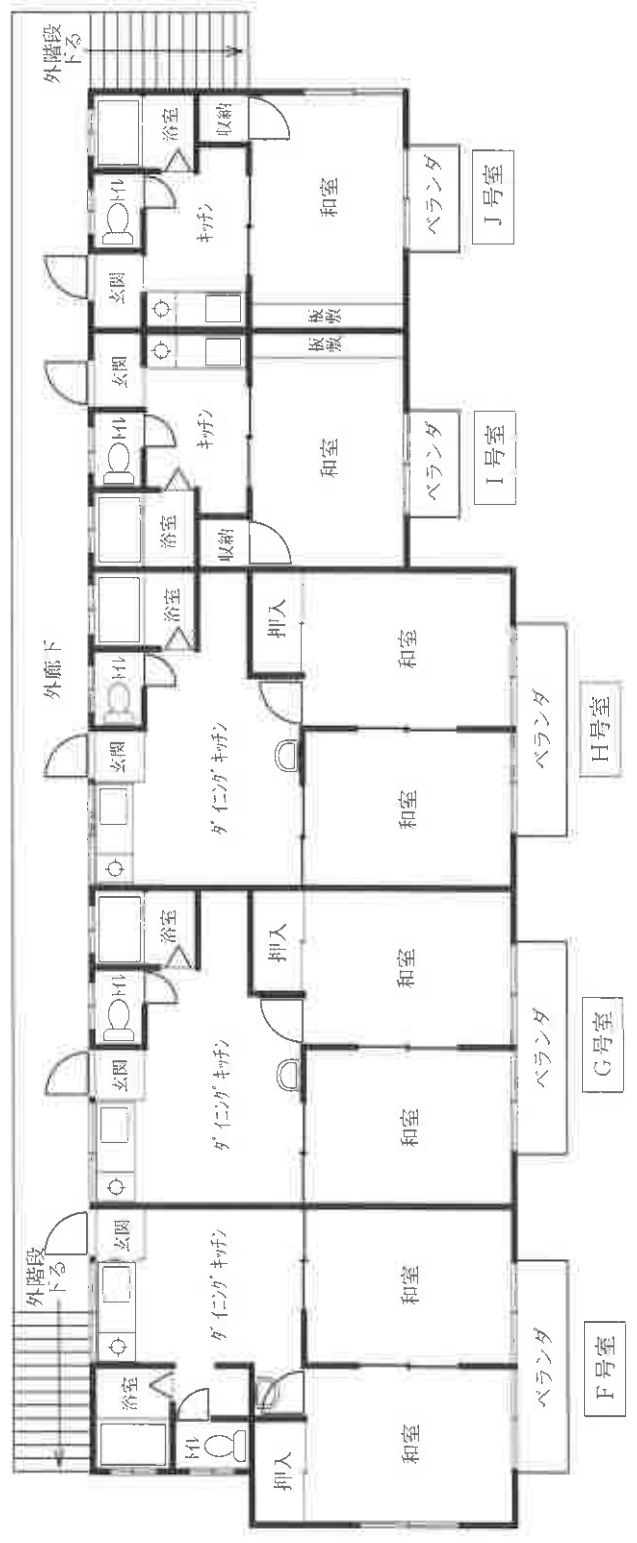
物件 2

建物間取図

1階



2階



種類：共同住宅

構造：木造スレート葺2階建

床面積：1階 161.47㎡

2階 161.47㎡

合計 322.94㎡



1/130

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2:1階A号室洋室の状況

No. 4



物件2:1階A号室ダイニングキッチン状況

No. 5



物件2:1階A号室浴室状況

No. 6



物件2:1階A号室和室の状況

No. 7



物件2:2階F号室東側和室の状況

No. 8



物件2:2階F号室ダイニングキッチンの状況

No. 9



物件2:2階F号室浴室の状況

No. 10



物件2:2階F号室西側和室の状況

No. 11



物件2:2階F号室トイレの状況

No. 12



物件2:2階G号室東側和室の状況

No. 13



物件2:2階G号室ダイニングキッチンの状況

No. 14



物件2:2階G号室浴室の状況

No. 15



物件2:2階G号室西側和室の状況

No. 16



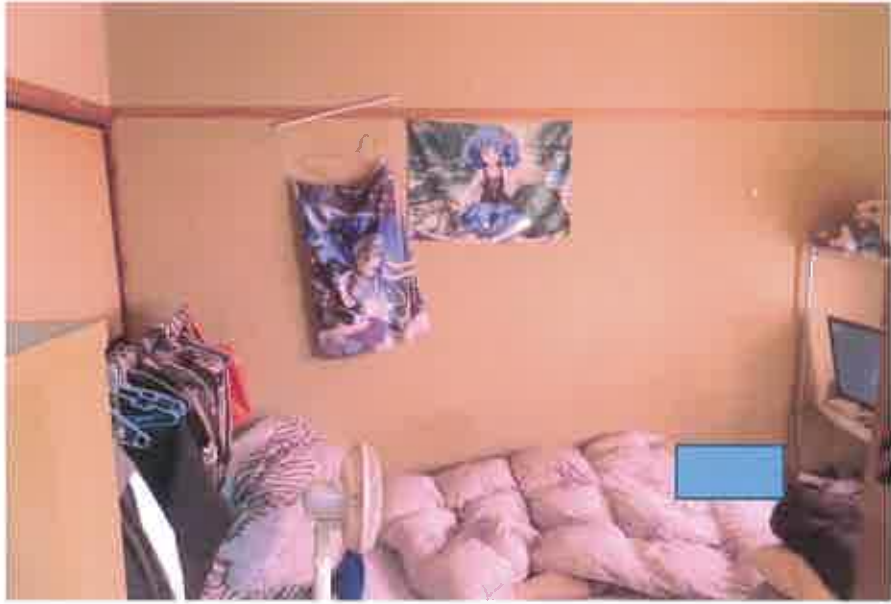
物件2:1階B号室洋室の状況

No. 17



物件2:1階B号室ダイニングキッチンの状況

No. 18



物件2:1階B号室和室の状況

No. 19



物件2:1階C号室洋室の状況

No. 20



物件2:2階1号室和室の状況

No. 21



物件2:2階1号室キッチンの状況

No. 22



物件2:2階1号室浴室の状況

No. 23



物件2:1階D号室和室南西角の状況

No. 24



物件2:1階D号室和室北東角の状況

No. 25



物件2:1階D号室キッチンの状況

No. 26



物件2:1階E号室和室の状況

No. 27



物件2:1階E号室キッチンの状況

No. 28



物件2:1階E号室浴室の状況

No. 29



物件2:2階J号室和室の状況

No. 30



物件2:2階J号室キッチンの状況

No. 31



物件2:2階J号室浴室の状況

No. 32

令和7年(ケ)第28号
令和7年9月25日現地調査
令和7年10月27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

館 輝 政 印

第1 評価額

一括価格	
金3,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,110,000円
物件2（建物）	金1,090,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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	いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 164番4 宅地 343.82㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 164番地4 164番4 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階： 161.47㎡ 2階： 161.47㎡ 計： 322.94㎡	
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「湯本」駅の南西方約2km(道路距離、以下同じ。) 最寄バス停「湯台堂」の南西方約600m 長倉小学校まで約350m マルト釜の前店まで約900m	
付近の状況	当該地域は、JR湯本駅の南西方約1.4km（直線距離）に位置し、一般住宅、アパート等が建ち並ぶ丘陵性の住宅地域である。郊外の地域であるが、小中学校に比較的接近しており、スーパー等の便利施設も車で5分程度の距離にあり、生活利便性は普通程度である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口 約35m、奥行 約5～14m、地積 343.82㎡ やや不整形、中間画地、概ね平坦地 道路と等高接面	
接面道路の状況	南東側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物所有者が、物件2建物を本件土地上に所有して占有している。 隣地は、一般住宅等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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	<ul style="list-style-type: none">• 目的物件の東端は駐車場としてコンクリート舗装されているが、市道敷にはみ出して使用している可能性がある。• 下水道の処理区域内であるが、目的物件は下水道に接続せず、浄化槽を使用しているようである。
---------	--

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) : 平成1年5月30日 新築 経 過 年 数 : 36年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス、目透かし等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 161.47㎡ 2階 : 161.47㎡ 計 : 約322.94㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	B号室及びJ号室を建物賃借人が利用占有しており、F号室は建物賃借人が不在のまま占有している。その他のA・C・D・E・G・H・I号室の7室については、物件所有者が空室として管理占有している。
特 記 事 項	①建物の損傷劣化の状況 ・建物全体の経年劣化が進んでおり、特に2か所の外階段は錆等がひどく、劣化が激しい。また、コンクリート基礎に亀裂が見られる箇所がある。外壁に汚損箇所が見られる。 ・B号室は、ダイニングキッチンの床にたわみがある。また、洋室内壁に亀裂が見られる。内壁クロスは経年等により、変色している。なお、B号室居住者の陳述によると、台所の雨漏り、水道の水漏れ、スズメバチの巣の除去等について、賃貸人に修繕を要請したが、賃貸人が何の対応も取らないので、自己の負担で修繕・除去を行ったとのことである。また、ダイニングキッチンの床が腐っているので、自分で応急措置を行い使用しているとのことである。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ C号室は、洋室床のフローリングが一部損傷している。また、洋室の内壁に一部剥がれが見られる。ダイニングキッチンの床に汚損等が見られる。 ・ D号室は、屋内全体がカビに覆われて壁面が黒ずんでいる。 ・ E号室は、内壁に汚れが見られ、一部に亀裂がある。 ・ F号室は、動産類が雑然と積み上げられており、床面は確認できなかった。内壁には随所に亀裂が見られる。浴槽にペットの糞が堆積している。 ・ G号室は、内壁の軽微な亀裂が複数箇所見られる。 ・ H号室は、内壁の軽微な亀裂のほか、ダイニングキッチンの床に汚損箇所が見られる。 ・ I号室は、内壁に軽微な亀裂が見られる。 ・ J号室は、内壁に軽微な亀裂が複数箇所見られる。また、J号室居住者の陳述によると、水道は水漏れのために上水道は現在使用しておらず、水洗トイレは手作業で水を補給して使用しているとのことである。 ・ なお、A号室については、特に目立った損傷等は見られなかった。 <p>②その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B号室居住者の陳述によると、賃貸人（所有者）に修繕等についての苦情を言い続けてきたが、賃貸人が何の対応も取らないため、修繕等の対応が終わるまで、家賃は免除されている。 ・ 本物件の管理会社の陳述によると、前記のB号室居住者の陳述通り、B号室の家賃は免除されており、現在Bは家賃を支払っていない。また、Bは賃料等の滞納もない。 ・ F号室については、賃借人が家財道具を残したまま所在不明となったが、賃貸借契約は解除されていないことから、令和4年10月分以降の賃料等は滞納ということになる。 ・ J号室の滞納はない。
-------------	---

建物賃貸借契約等の概要（物件2）

部屋番号	賃貸借契約等の概要	占有状況	占有権原
1階 B号室	賃借人：B 契約始期：平成13年8月1日 現在の契約：令和7年8月1日～令和9年7月31日 賃料：月額46,000円（共益費別 月額2,000円） 一時金等：敷金46,000円 その他：現在の賃料は、修繕完了まで免除されている。賃料等の滞納はない。	居宅	賃借権
2階 F号室	賃借人：C 契約始期：平成19年12月21日 現在の契約：令和5年12月21日～令和7年12月20日 賃料：月額43,000円（共益費別 月額2,000円） 一時金等：なし その他：令和4年10月分から賃料及び共益費を滞納している。	居宅 ただし、 所在不明	賃借権
2階 J号室	賃借人：D 契約始期：平成29年4月1日 現在の契約：令和7年4月1日～令和9年3月31日 賃料：月額32,000円（共益費込） 一時金等：なし その他：賃料の滞納はない。	居宅	賃借権

※1 A・C・D・E・G・H・I号室の計7室は空室である。

※2 上記記載の建物賃貸借契約等の内容は、執行官の調査に基づくものである。

※3 B号室については、契約始期が平成16年3月31日以前で、期間3年以内、差押前に占有を開始していることから、短期賃借権が認められる。

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	36,300	0.90	343.82	0.60	6,740,000

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-41

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 37,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 100 & = & 36,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：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：90%（方位、形状、奥行短小等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：90%

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 建物価格（物件2）

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
2	150,000	322.94	0.01	480,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 36年
- b 経済的残存耐用年数 0年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 90%
- d 残価率 5%
- e 現価率 * 1%

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

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	6,740,000	1.00	0.30	法定地上権	2,020,000

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30%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	積算価格 (円) ア + イ	価格割合
1	6,740,000	- 2,020,000	4,720,000	65%
2	480,000	+ 2,020,000	2,500,000	35%
合計			7,220,000	100%

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
960,000	1.00	20%	1.00	4,800,000

ア 総 収 益 : 現行賃料に基づき計上した。F号室については、賃料徴収は困難と判断し、総収益に計上しなかった。空室部分については、今後の入居率改善の見込みが厳しいと判断して、収益(月額支払賃料)を計上しなかった。(総収益査定表参照)

イ 家 賃 等 補 正 : なし

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の個別性、市場性等を勘案して査定した。

エ その他の補正 : なし

[総収益査定表]

階	部屋番号	用途	月額支払賃料	階	部屋番号	用途	月額支払賃料
1	B号室	居宅	46,000円	2	J号室	居宅	32,000円
月額支払賃料合計							78,000円
年 額 支 払 賃 料			78,000円	×	12ヶ月	=	936,000円
駐 車 料			0円		12ヶ月	=	0円
そ の 他 収 入 (共 益 費)			2,000円	×	12ヶ月	=	24,000円
総 収 益							960,000円

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定されたが、開差が生じた。積算価格は費用性の観点から、物理的な費用に着目して求められた価格であり、収益価格は収益性の観点から、目的物件があげ得る収益に着目して求められた価格である。

本件は収益物件の評価であり、かかる不動産は賃貸収入に着目して取引されるのが通常である。しかし、本件建物は、損傷劣化の程度が激しいことから、積算価格も尊重すべきと判断される。よって、積算価格及び収益価格を比較検討して、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
積算価格	7,220,000	1.00	7,220,000
収益価格	—		4,800,000
調整後の価格	6,000,000		

イ 占有減価修正：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	割付後の価格(円) ア×イ
1	6,000,000	65%	3,900,000
2		35%	2,100,000

(3) 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,900,000	0.90	0.60	1.00		2,110,000
2	2,100,000	0.90	0.60	1.00	46,000	1,090,000
一括価格 (合計)						3,200,000

イ 市場性修正：建物の損傷劣化の程度等を勘案し、物件1及び物件2それぞれについて、市場性減価を行った。

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価：B号室は短期賃借権が認められるので、敷金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 いわき-41

所 在 : いわき市常磐上湯長谷町湯台堂135番22
価 格 : 37,400円/m²
位 置 : 「湯本」駅まで道路距離で約1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 241m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用途指定等 : 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 : 一般住宅の中に集合住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 6,563,179円
物件2 : 3,585,371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

登記年月日：平成1年6月6日

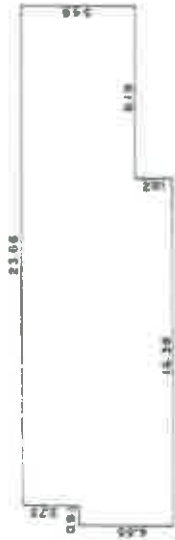
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年6月5日 福島地方裁判所いわき支部

H1.6.6
 建物各階平面図

家屋番号	164-4
建物の所在	いわき市常磐上湯長谷町湯台堂164番地4

各階平面図

0380155

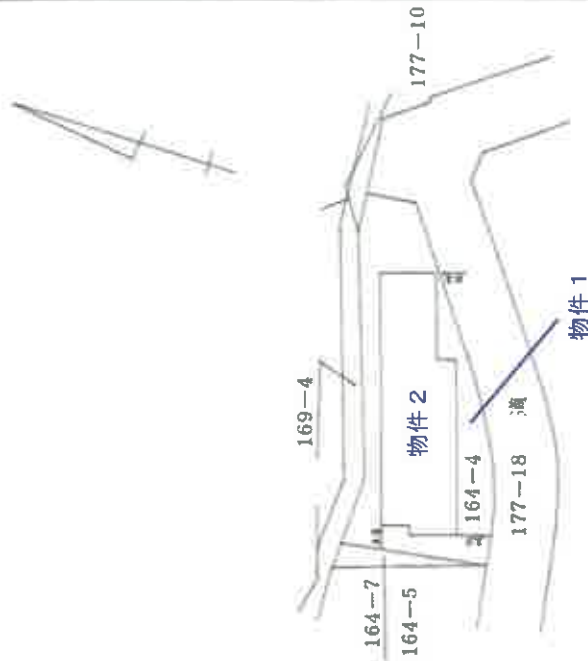


1階・2階（各階同型）

0.91	X	4.55	=	4.1405
15.47	X	7.28	=	112.6216
8.19	X	5.46	=	44.7174
+				<u>161.4795</u>

1階床面積 161.47 m²

2階床面積 161.47 m²

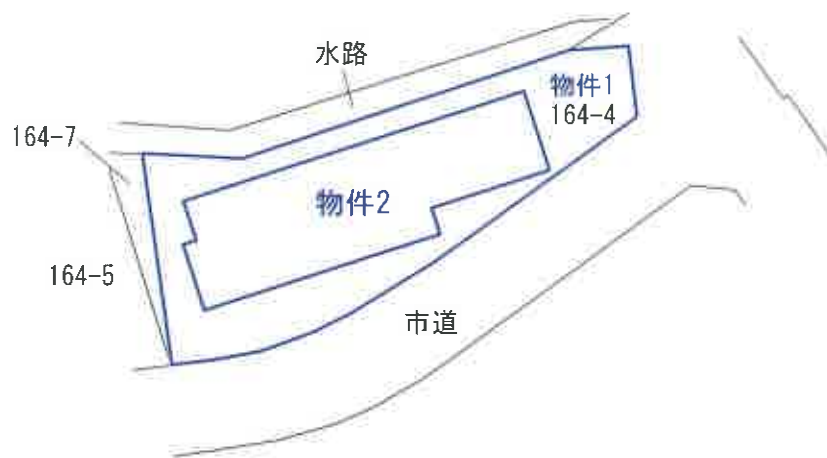


作業者	土	年	月	日	作製	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---	---	---	---	----	----	-------	-----	----	-------

土地建物位置關係圖



1:500



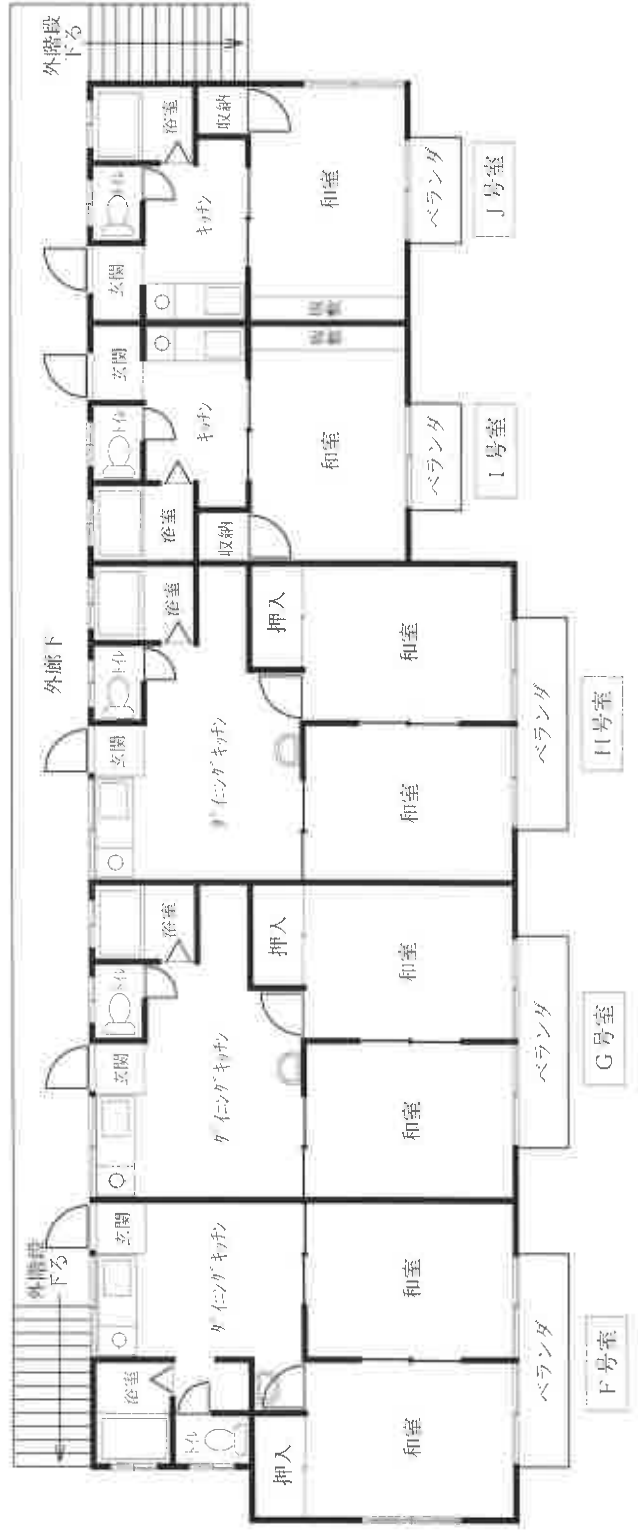
物件 2

建物間取図

1階



2階



種類：共同住宅

構造：木造スレート葺2階建

床面積：1階 161.47㎡

2階 161.47㎡

合計 322.94㎡



1/130