

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 美 幸

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 4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 | いわき市錦町江栗三丁目 |
| | 地 | 番 | 26番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 387.56平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月13日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿部 美幸

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市錦町江栗三丁目
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 387.56平方メートル



令和 7年(ケ)第 44号
令和 8年 1月29日受理
令和 8年 2月18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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (申立人代理人弁護士)</p>	<p>(1月30日電話連絡により事情聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件不動産競売申立事件の申立人代理人弁護士です。 2 家庭裁判所の調停調書に基づき、共有物となった遺産である土地の不動産競売を申し立てました。 3 物件1土地は、申立人A、相手方Bの共有であり、申立人Aは、本件不動産競売による売却の際には、速やかに買受人に物件1土地を明け渡します。
<p>■ B (物件共有者)</p>	<p>(2月16日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件の相手方であり、物件1土地の共有者です。 2 物件1土地は、従前から更地の状態で、建物が建ったことはありません。 3 隣接地との境界に関して問題等ありません。 4 物件1土地は、私が主に管理してきました。 5 本件不動産競売による売却の際、買受人に物件1土地を速やかに明け渡します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

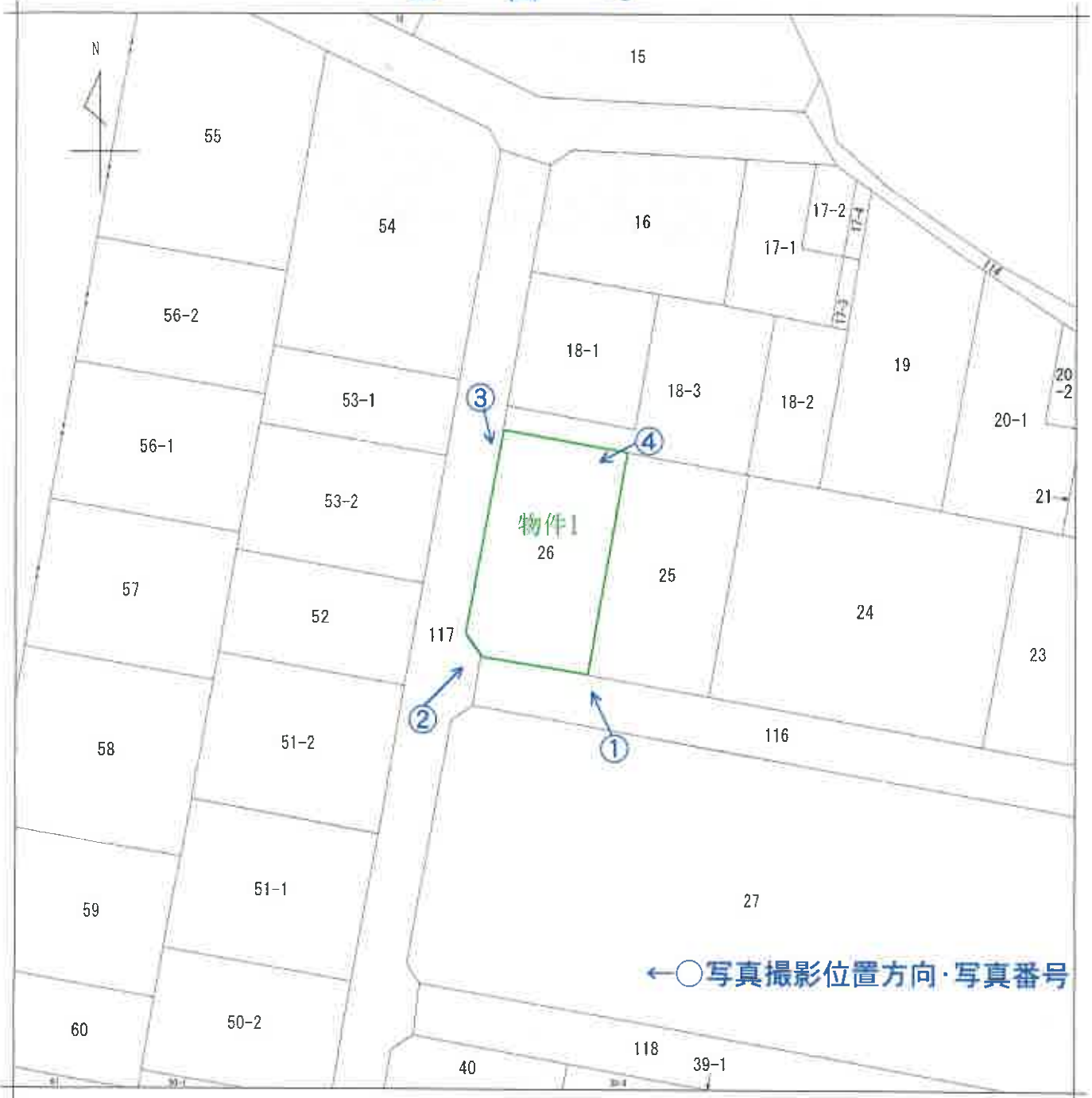
- 1 本件物件の状況は、公図写及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 本件物件（物件1土地）上の登記建物は、無い。
 - (2) 草花が繁茂している部分があるが、見分できた範囲において、地割れや陥没、擁壁の損傷等は見られなかった。
 - (3) 本件物件に隣接する18番3、25番の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。116番、117番の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (4) 本件物件は、土地共有者Aと土地共有者Bが、更地の状態で占有していると認める。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

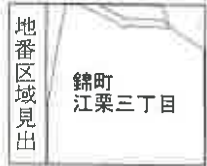
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月30日(金) 10:10 - 10:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年1月30日(金) 11:35 - 11:40 13:50 - 13:55	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
令和8年2月16日(月) 13:30 - 13:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Bから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合わせた。		
<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

写 図 公



(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。



A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	いわき市錦町江栗三丁目		地番	26番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年3月		備付年月日(原図)		補事項			

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10月16日
福島地方法務局いわき支局
登記官

地図整理番号：M09865
(1/1)

(6 枚目)





物件1

No. 1



物件1

No. 2

(7 枚目)



物件1

No. 3



物件1

No. 4

令和7年(ケ)第44号
令和8年2月16日 現地調査
令和8年3月19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9,780,000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 地番 地目 地積	いわき市錦町江栗三丁目 26番 宅地 387.56㎡	
番号	特記事項		
	<p>○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、西側及び南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>○洪水浸水想定区域について</p> <p>目的物件は、洪水浸水想定区域0.5m～3.0m未満に該当している。</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	JR常磐線「植田」駅の南西方約3.1km（道路距離、以下同じ。） いわき市立錦小学校まで約1.7km 商業施設：ヨークベニマル勿来江栗店まで約900m	
付近の状況	当該地域は、県道10号日立いわき線東側に位置する一般住宅やアパート等が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域である。	
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	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
画地条件	間口 約13m、奥行 約26m、地積 387.56㎡ 長方形、準角地 西側及び南側道路より約0.5m高い。	
接面道路の状況	西側 幅員約6.0m 舗装市道 南側 幅員約6.0m 舗装市道	（建築基準法42条1項1号） （建築基準法42条1項1号）
土地の利用状況等	土地共有者らが、更地の状態で占有している。 隣地は、一般住宅の敷地となっている。	
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。	
特記事項	① 上水道管について いわき市水道局にて調査したところ、西側及び南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。 ② 洪水浸水想定区域について 目的物件は、洪水浸水想定区域0.5m～3.0m未満に該当している。	

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	39,300	1.07	387.56	1.00	16,300,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査 いわき（県）－39

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 35,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 106 & \times 100 / 86 & \approx 39,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：106%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：86%（各画地の配置・利用の状態等）

行政的條件：100%

格差率：86%

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：107%（方位、準角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：107%

ウ 地積：登記数量

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	16,300,000		1.00	1.00	0.60	9,780,000

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 地価調査価格 いわき（県）－39

所 在 : いわき市錦町花ノ井78番87
価 格 : 35,800円/m²
位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約3.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 244m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側5.5m市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ周辺に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 10,928,029円

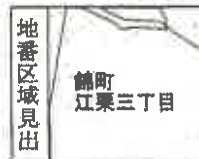
第7 附属資料

公 図 写

以 上



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	いわき市錦町江栗三丁目		地番	26番	
出力縮尺	1/500	精度区分		車庫系番号又は記号		
作成年月日	昭和52年3月		備付年月日(原図)			
分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図		
備考						

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。