

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 重 典

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 620, 000 1, 296, 000	一括	324, 000	20, 159	0
1	380, 000				
2	1, 240, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市遠野町入遠野字前田
 地 番 34 番 1
 地 目 宅地
 地 積 294.21 平方メートル

- 2 所 在 いわき市遠野町入遠野字前田 34 番地 1
 家屋 番号 34 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 184.50 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 296.23 平方メートル
 2 階 約 66.24 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 33.12 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置兼居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 34.77 平方メートル
 2 階 約 34.77 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6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 美 幸

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, 2】

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2】

- ・本件建物のために、その敷地（地番33番2，地積564平方メートル，所有者C）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

《 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 いわき市遠野町入遠野字前田
 地 番 34 番 1
 地 目 宅地
 地 積 294.21 平方メートル

- 2 所 在 いわき市遠野町入遠野字前田 34 番地 1
 家屋 番号 34 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 184.50 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 296.23 平方メートル
 2 階 約 66.24 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 33.12 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置兼居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 34.77 平方メートル
 2 階 約 34.77 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 32 号
令和 6 年 10 月 15 日受理
令和 6 年 11 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき支部

執行官 穴 戸 真

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市遠野町入遠野字前田
 地 番 34 番 1
 地 目 宅地
 地 積 294.21 平方メートル

- 2 所 在 いわき市遠野町入遠野字前田 34 番地 1
 家屋 番号 34 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 184.50 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 33.12 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 A □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	
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異なる（■主である建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 296.23平方メートル（概測） 2階 66.24平方メートル（概測） （■附属建物） ■種類：物置兼居宅 ■構造：木造セメント瓦葺2階建 ■床面積：1階 34.77平方メートル（概測） 2階 34.77平方メートル（概測）
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 A □その他の者 上記の者が本建物を 店舗・居宅（空き家） として使用している □「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	増築部分が北東側に隣接する33番2に越境している 物件2：主である建物2階ベランダに簡易物置（動産）2個が存する
執行官保管の仮処	■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

目的外土地の概況 (物件2 関係)			
所	在	いわき市遠野町入遠野字前田	
地	番	33番2	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	564平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
その他の事項			
■関係人 (■C (33番2土地所有者) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権	原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成8年5月1日		
最初の契約等	契約日	平成8年5月1日	
	期間	平成8年5月1日から ☒ 平成18年4月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☒ 平成28年5月1日から ☒ 令和8年4月30日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金100,000円 (毎月5月末日限り 当期分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある (令和6年11月20日現在 金600,000円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は、本件債務者兼所有者Aの長男です。今は東京に住んでおり、本件のことはAが入所している施設から裁判所の通知が転送されて初めて知りました。 2 Aは、認知症のため、令和5年から施設に入っていますので、本人から事情を聴くことは出来ないと思います。 3 本件現場で自動車の整備・販売をしていたのは、令和元年くらいまでです。その後Aは、借家に引っ越しましたので、本件物件は空き家になって5、6年は経つと思います。 4 本件物件の裏側にある33番2の土地は、親戚であるCの所有で、Cから工場の敷地及び整備した車の駐車場として、賃料を支払って借りていたようです。整備工場の一部が33番2の土地にはみ出して建てられているとのことですが、契約期間や賃料等の詳しいことは分かりません。 (11月18日電話で事情聴取)
■ C	1 私は、本件物件1の北東側に隣接する33番2の所有者です。 2 Aとは親戚であったことから、当初、33番2の敷地を無償で貸していたのですが、平成8年5月に賃貸借契約を結ぶことにして、増築した整備工場の敷地と整備した車の駐車場として33番2全部を貸すことにしました。 3 契約の内容は、平成8年5月1日から平成18年4月30日までの10年間で、賃料は年100,000円を毎年5月末日限り当年分を支払うことになっていました。 4 この契約は、平成18年5月1日と平成28年5月1日に、同様の内容で2度更新されましたが、Aが令和元年に操業を停止したため、以後の賃料は支払われていません。 5 本件物件の買受人に対しては、物件2の整備工場が33番2に越境していることについて、どうするか協議したいと考えています。 (11月19日電話で事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、建物図面、各階平面図、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 本件土地は、南西側34番4の福島県が所有する公衆用道路（県道「いわき上三坂小野」線）に、南東側が市道「前田・下戸内」線に接している他、北西側の34番2の宅地及び北東側33番2の畑に接しており、いずれも第三者所有である。
- 3 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本件建物の事務所には、「〇〇（債務者Aの氏）輪業」の看板が掲示されている他、建物内には債務者A宛ての郵便物及び債務者Aに対する「自動車リサイクル法（使用済自動車の再資源化等に関する法律）登録事業者標識」が掲示されていた。
 - (2) また、同事務所内には平成30年4月のカレンダーが複数及び「遠野地区主要行事予定表（平成30年4月～6月）」が壁に貼られたままとなっていた。
 - (3) 隣接地の住民、B（債務者Aの長男）及び店舗工場の敷地の賃貸人であるCの陳述では、債務者Aは令和元年ころ、本件建物での商売を辞め、別地に転居しているとのことであった。
 - (4) 上記の現場の状況、前記関係人の陳述から、債務者Aは、平成30年4月ころまで、本件建物を店舗・居宅として占有しており、それ以降は空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 4 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
地割れや陥没などは見られなかった。
 - (2) 物件2建物：主である建物について
ア 建築時期は不明であるが、登記簿謄本によると、昭和31年5月に債務者Aの父が相続した旨の所有権移転登記及び昭和41年6月に増築された旨の登記があるため、少なくとも建築後50年以上経過しているものと思われる。
イ 建物全体が老朽化による他、空き家になって5年以上経っていることから、室内の汚れ、壁の剥離が著しい。
ウ 建物の外壁に亀裂、2階ベランダ及び屋根に発錆がある。
エ 2階ベランダに簡易物置（動産）が2個存する。
オ 北東側の工場部分が、賃貸借契約により、隣接している目的外土地33番2に越境しているため、買受人は、33番2の所有者と建物の越境部分について協議を要する。
 - (3) 物件2：附属建物符号1について
ア 建築時期は不明であるが、登記簿謄本によると、昭和41年6月に構造が変更された旨の登記が記載されているため、少なくとも50年以上経過しているものと思われる。
イ 建物全体の老朽化が著しく、外壁の亀裂や室内の内壁の剥離などが見受けられる。

（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
R 6 年 1 0 月 1 6 日 (水) : - :	執行官室	いわき市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(11月12日該当なしの回答あり)
R 6 年 1 0 月 1 6 日 (水) 1 6 : 0 0 - 1 6 : 1 5	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)
R 6 年 1 0 月 2 9 日 (火) 1 2 : 0 0 - 1 2 : 1 5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 関係人から事情聴取
R 6 年 1 1 月 1 4 日 (木) 1 4 : 0 0 - 1 5 : 1 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
R 6 年 1 1 月 1 8 日 (月) 9 : 1 0 - 9 : 2 5	執行官室	債務者兼所有者Aの長男から、電話で事情聴取
R 6 年 1 1 月 1 9 日 (火) 1 3 : 5 2 - 1 4 : 1 5	執行官室	隣接地33番2の土地所有者Cに対し、電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和6年11月14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。

☐ 令和 年 月 日

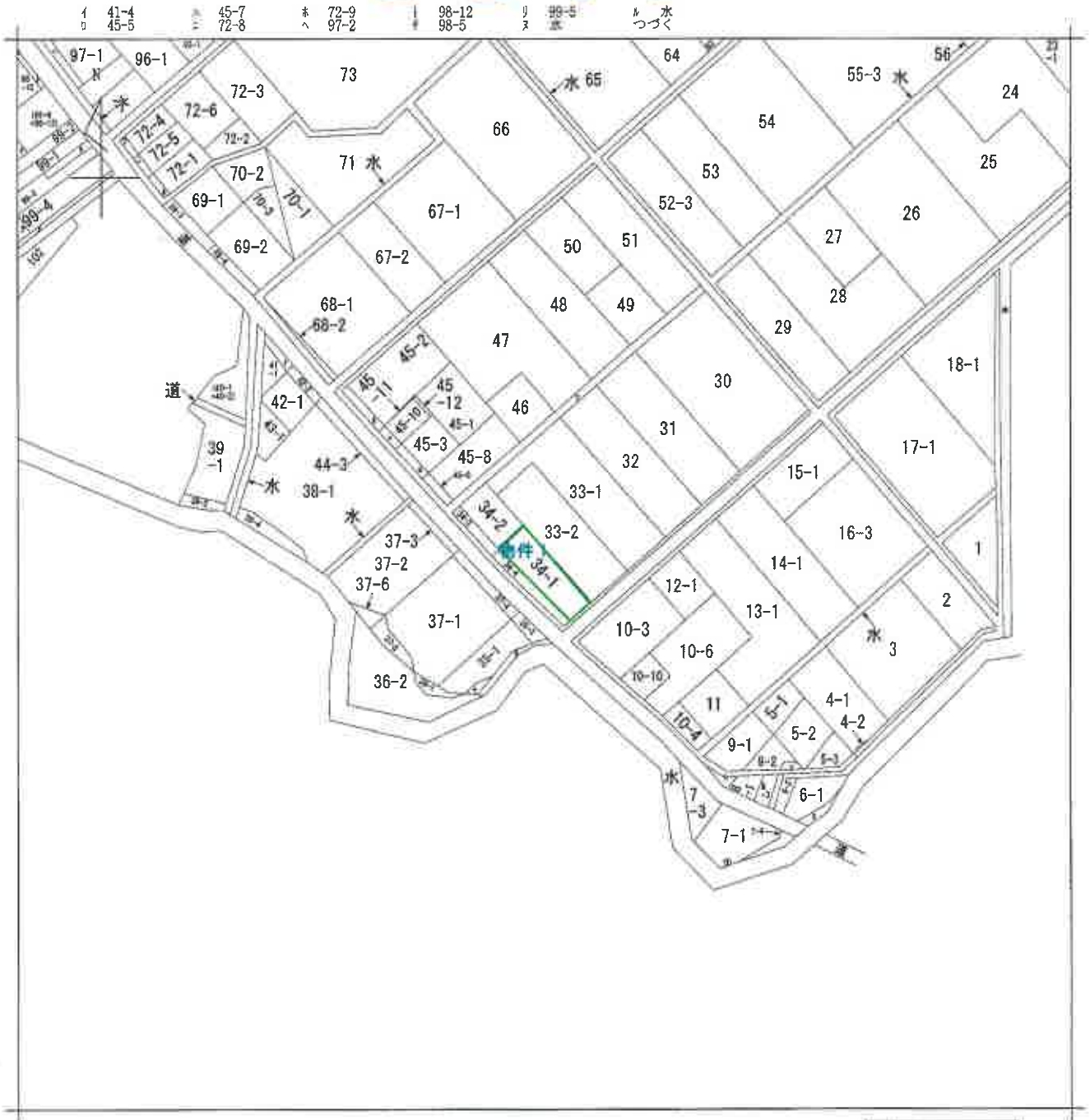
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日

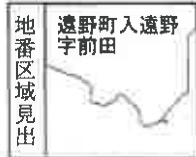
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写 し



(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	いわき市遠野町入遠野字前田			地番	34番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月27日
福島地方税务局いわき支局
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

100-1
72-7
45-4
6-3
7-5
6-2
9-3
35-2

登記年月日：昭和47年4月12日

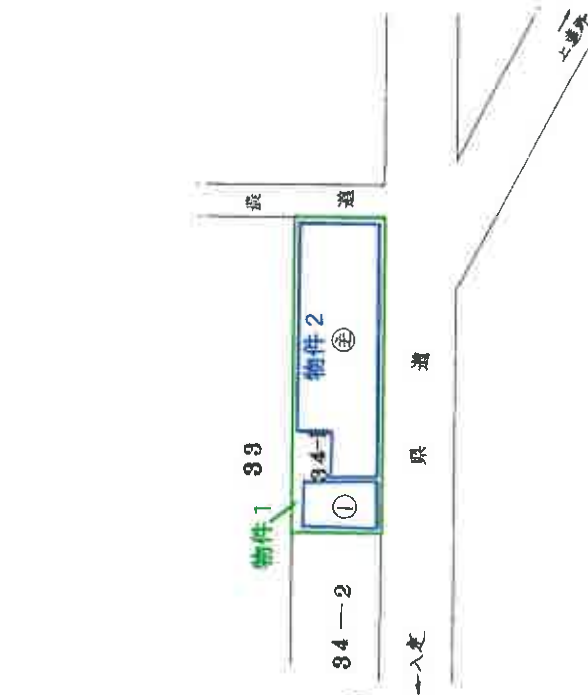
0440147

建物図面

家屋番号	34-1
建物の所在	いわき市遠野町入遠野字前田34番地1

S 47 4 12

昭和47年4月12日	作成者
製作年月日	



申請人	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

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8月27日 福島地方裁判所いわき支局

登記官

登記年月日：昭和47年4月12日

0446148

各階平面図

34-1

家屋番号

建物の所在 いしや市遠野町入遠野字前田34番地1

S 47 4 / 12

昭和47年4月6日
製作年月日

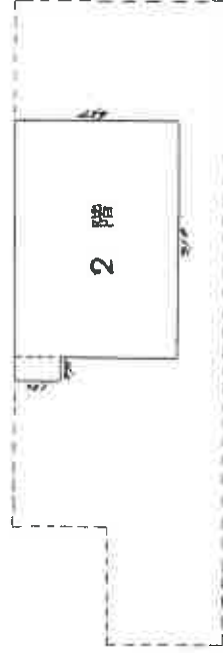
作成者

申請人



1階 床面積計算表
 $4.55 \times 4.55 = 20.7025$
 $20.00 \times 8.17 = 163.4000$
184.5025

床面積計算表
 $7.20 \times 4.55 = 32.7600$



2階 床面積計算表
 $10.00 \times 10.00 = 100.00$
 $2.10 \times 4.07 = 8.5470$
108.5470

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

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6年8月27日 福島地方方法務局いわき支局

登記官

土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載

←○撮影位置方向・写真番号

32

43-8

5-6

33-1

33-2

④

物件1
34-1

附属建物
符号1

増築部分

物件2
主

③

①

県道「いわき上三坂小野」線

37-4

⑤

35-3

市道「前田・下戸内」線

10-3

②

N







物件 2
附属建物 符号 1
1 階



2 階

物件2:附属建物符号1

物件2:主である建物



物件1

県道「いわき上三坂小野」線

No. 1

物件2:附属建物符号1

物件2:主である建物



物件1

県道「いわき上三坂小野」線

市道「前田・下戸内」線

No. 2

物件2:主である建物

物件2:主である建物(越境部分)



市道「前田・下戸内」線

目的外土地(33番2) No. 3

物件2:主である建物(越境部分)

物件2:主である建物



目的外土地(33番2)

No. 4



No. 5

物件2:主である建物の駐車スペース



No. 6

物件2:主である建物の自動車整備
店舗工場部分の状況



No. 7

物件2:主である建物1階事務所の状況



No. 8

物件2:主である建物1階中央和室の状況



No. 9

物件2:主である建物1階台所の状況



No. 10

物件2:主である建物1階浴室の状況



No. 11

物件2:主である建物2階和室の状況



No. 12

物件2:主である建物2階ベランダの簡易物置



No. 13

物件2:主である建物内の土壁の状況



No. 14

物件2:主である建物2階ベランダ
及び屋根の発錆の状況



No. 15

物件2:附属建物符号1の1階物置の状況



No. 16

物件2:附属建物符号1の2階和室の状況



No. 17

物件2:附属建物符号1の2階和室内壁の状況



No. 18

物件2:附属建物符号1の外壁の状況

令和6年（ケ）第32号
令和6年11月14日 現地調査
令和6年11月28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2,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金580,000円
物件2（建物）	金1,910,000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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地目 地積	いわき市遠野町入遠野字前田 34番1 宅地 294.21㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市遠野町入遠野字前田 34番地1 34番1 店舗・居宅 木・軽量鉄骨造 スレート・瓦葺2階建 1階： 184.50㎡ 2階： 59.62㎡ 計： 244.12㎡	1階： 296.23㎡ (概測) 2階： 66.24㎡ (概測) 計： 362.47㎡ (概測)
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 33.12㎡	物置兼居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階： 34.77㎡ (概測) 2階： 34.77㎡ (概測) 計： 69.54㎡ (概測)
番号	特記事項		
	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。 目的物件は物件1土地の北東側に隣接する目的外土地（33番2）を一体利用している。目的外土地の詳細については、「現況調査報告書・目的外土地の概況（物件2関係）、執行官の意見」参照 物件2建物の1階増築部分が、隣接地・目的外土地（33番2）に越境して建っている。買受人は今後、物件2建物の越境部分について隣接地所有者と協議する必要がある。		

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「湯本」駅の北西方約17.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市役所遠野支所まで約4.6km セブンイレブンいわき遠野店まで約5.2km	
付 近 の 状 況	当該地域は、都市計画区域外の山間部に位置し一般住宅や店舗併用住宅、農地、山林がみられる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 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30.0m、奥行 約9.0m、地積 294.21㎡ 長方形、角地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約8.0m 舗装県道 南東側 幅員約3.5m 舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者Aが、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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 物件1土地は、自動車整備店舗兼居宅の敷地として利用されており、自動車整備の各工程で鉛・ベンゼン・油等の土壤汚染の恐れとなる物質を長年取り扱っていたものと考えられるため、土壤汚染の可能性を否定することはできない。土壤汚染の有無及び土壤汚染があった場合における浄化の必要性及びその費用等については、専門調査機関の分析調査を要する。 ② 物件1土地の北東側に隣接する目的外土地（33番2）を一体利用しており、目的外土地（33番2）の借地契約の概要については以下の通りである。 占有範囲：33番2 564㎡の全部 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成8年5月1日 最初の契約等：平成8年5月1日から平成18年4月30日まで10年間 現在の契約：平成28年5月1日から令和8年4月30日まで10年間 契約当事者：（貸主）土地所有者 （借主）建物所有者 地代：毎年金100,000円（毎年5月末日限り当期分支払） 地代前払：なし 敷金・保証金：なし 地代滞納：あり（令和6年11月20日現在 金600,000円） 契約解除：なし 訴訟提起等：なし なお、目的外土地の詳細については、「現況調査報告書・目的外土地の概況（物件2関係）、執行官の意見」参照
----------------	--

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）：昭和41年6月5日 変更、増築 新築時期は不明 経過年数：58年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構造：木・軽量鉄骨造 屋根：スレート・瓦葺 外壁：サイディング、モルタル壁等 天井：クロス貼等 内壁：京壁、クロス貼等 床：畳、板の間、コンクリート床等 設備：電気、給排水衛生設備（浄化槽）、自動車整備用2柱リフト2基 その他：
床面積 （現況）	1階：296.23㎡ 2階：66.24㎡ 計：362.47㎡ *増築により登記面積と異なっている。 （概測）
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間取り：別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者Aが、本建物を店舗・居宅（空き家）として使用している。
特記事項	①1階は洗面所の壁のカビの付着による汚れや床の沈みこみ、階段部分内壁の亀裂、自動車整備店舗・工場部分の油がしみ込んだような床の汚れ、天井板の剥がれ等が認められる。2階は和室の床の歪みや沈み込みが認められる。新築年月日が明確ではなく少なくとも築58年以上経過していると推測され老朽化の程度が著しい。なお、ベランダに簡易物置（動産）2個が設置されている。 ②増築により物件2建物の現況床面積が登記面積と異なっている。 ③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。 ④物件2建物の1階増築部分が、隣接地・目的外土地（33番2）に越境して建っている。買受人は今後、物件2建物の越境部分について隣接地所有者と協議する必要がある。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和41年6月5日 変更 新築時期は不明 経過年数 : 58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 : セメント瓦葺 外 壁 : トタン、コンクリート壁等 天 井 : 屋根下地現し等 内 壁 : 京壁、躯体下地現し等 床 : 土間コンクリート、畳等 設 備 : その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 34.77㎡ 2階 : 34.77㎡ 計 : 69.54㎡ *増築により登記面積と異なっている。 (概測)
現況用途等	現況用途 : 物置兼居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者Aが、物置兼居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①附属建物について、増築により現況床面積が登記面積と異なっている。 ②入り口部分の扉の破損や床の沈み込み、外壁及び内壁の亀裂、窓ガラスの破損などが認められる。附属建物についても、新築年月日が明確ではないため少なくとも築58年以上経過していると推測され老朽化の程度が著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・目的外土地（土地）

目的土地及び目的外土地（33番2）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	8,000	1.01	294.21	0.90	2,140,000
目的 外			564.00		4,100,000

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）－19

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
 $12,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 \approx 8,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：120%（最寄駅・商業施設等への接近性）

環境条件：125%（各画地の配置・利用の状態等）

行政的條件：100%

格 差 率：150%

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：101%（角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

ウ 地 積：物件1・目的外土地ともに登記数量

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 主	220,000	362.47	0.03	2,390,000
符号 1	120,000	69.54	0.02	170,000
計				2,560,000

ウ 現 価 率 :

物件2主

符号1

a 経過年数	58年	58年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	60%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	3%	2%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,140,000	1.00	0.35	法定地上権	750,000
目的 外	4,100,000	1.00	0.30	土地賃借権	1,230,000
合計					1,980,000

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土地及び目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1については、法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。目的外土地については、土地賃借権と判定し、その割合を30%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,140,000	-750,000		0.70	0.60	580,000
2	2,560,000	+1,980,000	1.00	0.70	0.60	1,910,000
一括価格 (合計)						2,490,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は都市計画区域外に位置し生活利便性・交通利便性が劣ることに加え、物件2建物の老朽化の程度、建物用途の特殊性等を考慮して、市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 いわき（県）－19

所 在 : いわき市遠野町上遠野字本町106番
価 格 : 12,100円/㎡
位 置 : 「湯本」駅まで道路距離で約12.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 651㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側8.5m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 小売店舗、併用住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

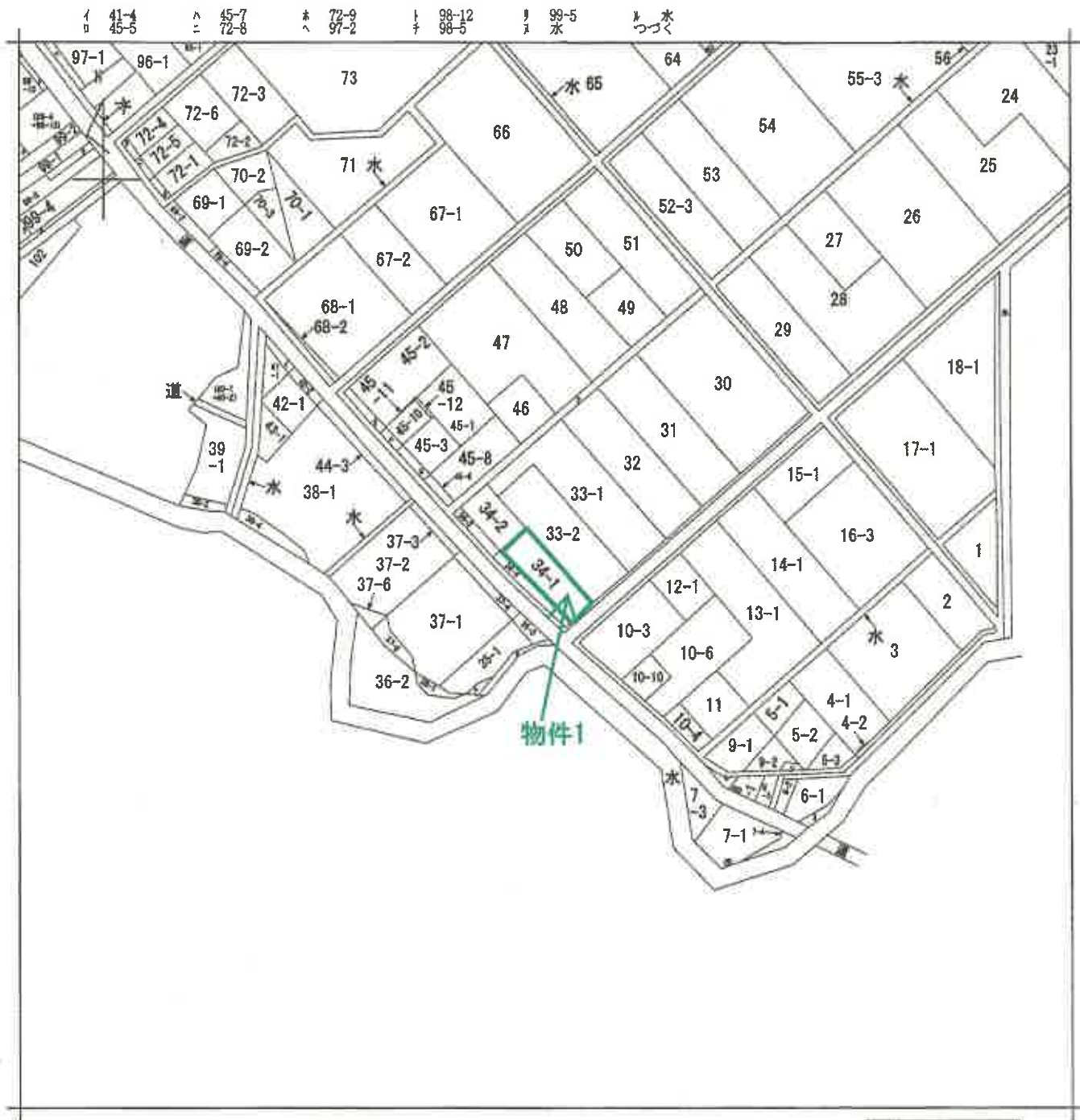
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 1,576,902円
物件2 : 1,075,296円
符号1 : 17,832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



(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	いわき市遠野町入遠野字前田				地番	34番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

7 100-1
72-7
45-4
6-3
7-5
8-2
9-3
水道
35-2

登記年月日：昭和47年4月12日

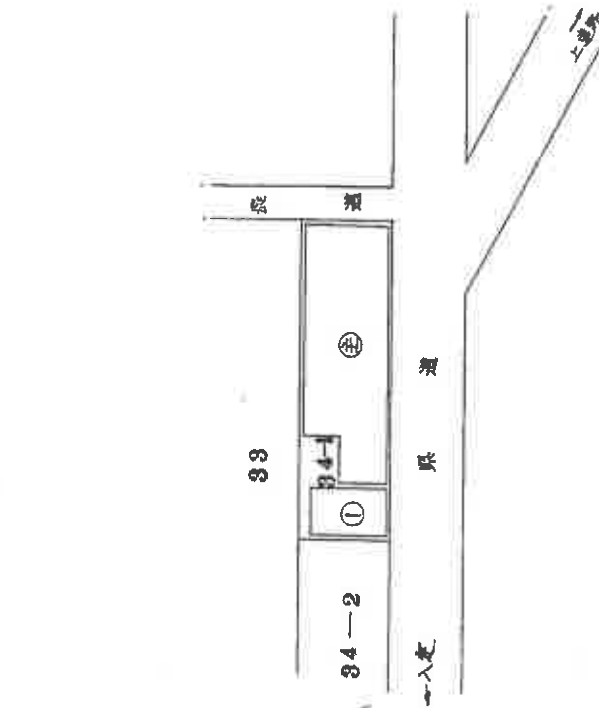
0440147

建物図面

家屋番号	34-1
建物の所在	いわき市遠野町入遠野字前田34番地1

S47.4.12

作製年月日	昭和47年4月12日
作成者	
申請人	



(A3をA4に縮小)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年8月27日 福島地方裁判所いわき支局

登記年月日：昭和47年4月12日

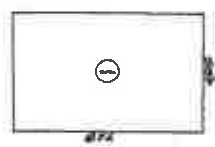
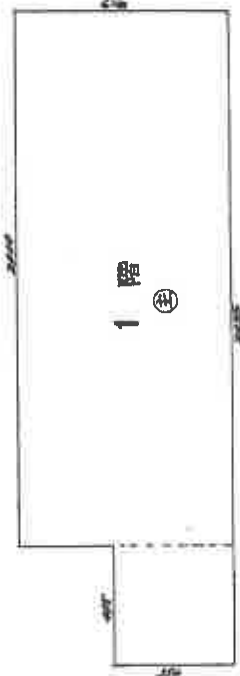
0446148

各階平面図

家屋番号	34-1
建物の所在	いわき市遠野町入遠野字前田34番地1

S47.4.12

昭和47年4月6日	製	作
作成者		

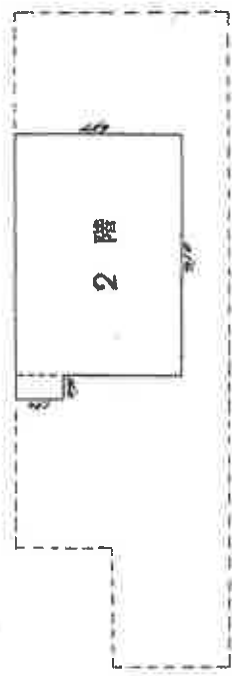


1階床面積計算表

$$\begin{aligned} 695 \times 455 &= 20,702.5 \\ 210 \times 917 &= 192,570 \\ \hline &104,502.5 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積計算表

$$7,220 \times 4,545 = 32,812,900 \text{ m}^2$$



2階床面積計算表

$$\begin{aligned} 1,922 \times 1,211 &= 1,656.22 \\ 210 \times 917 &= 192,570 \\ \hline &57,623.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

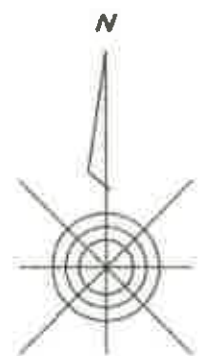
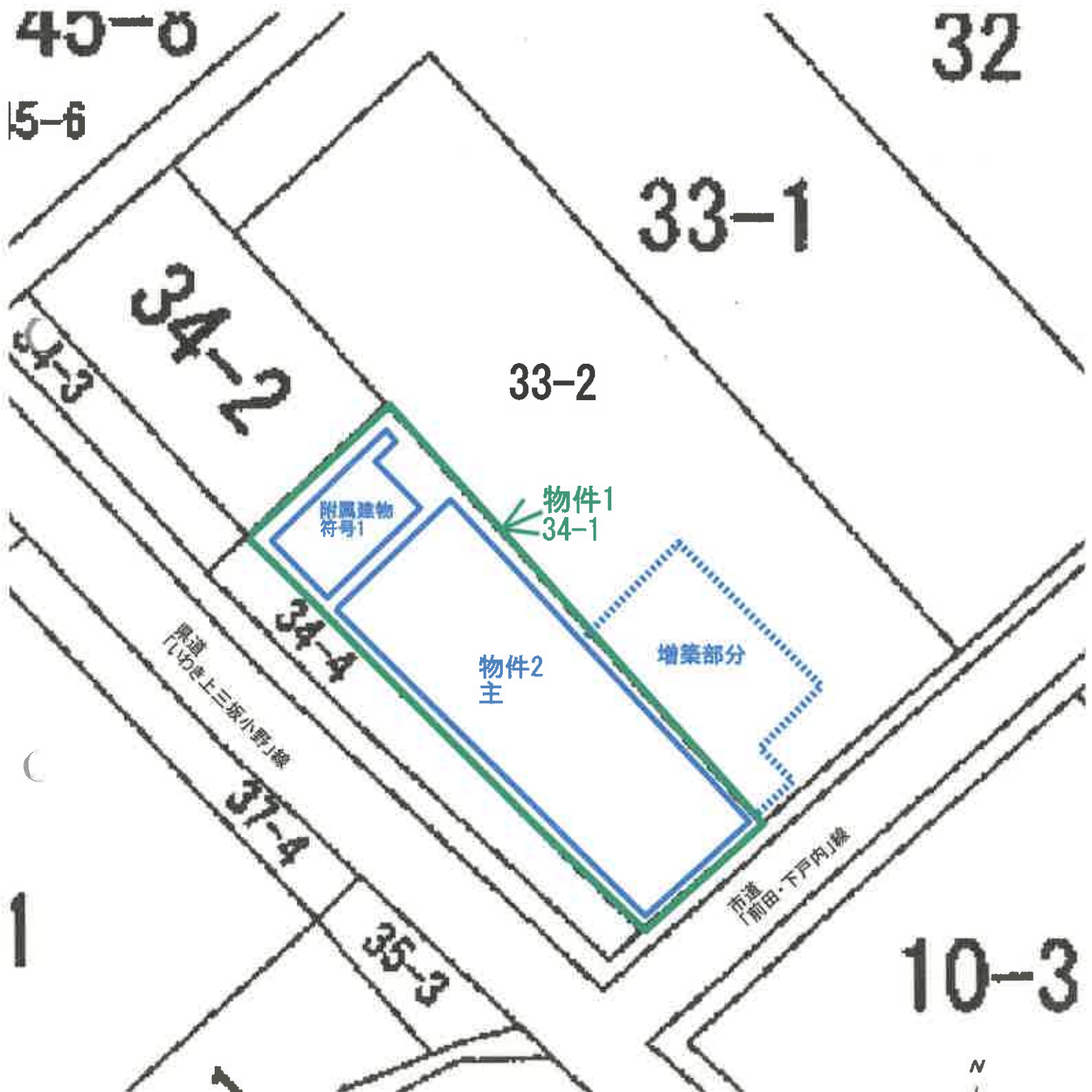
縮尺	1/200
----	-------

(A3をA4に縮小)

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6年8月27日 福島地方建設局いわき支局

土地建物位置関係図

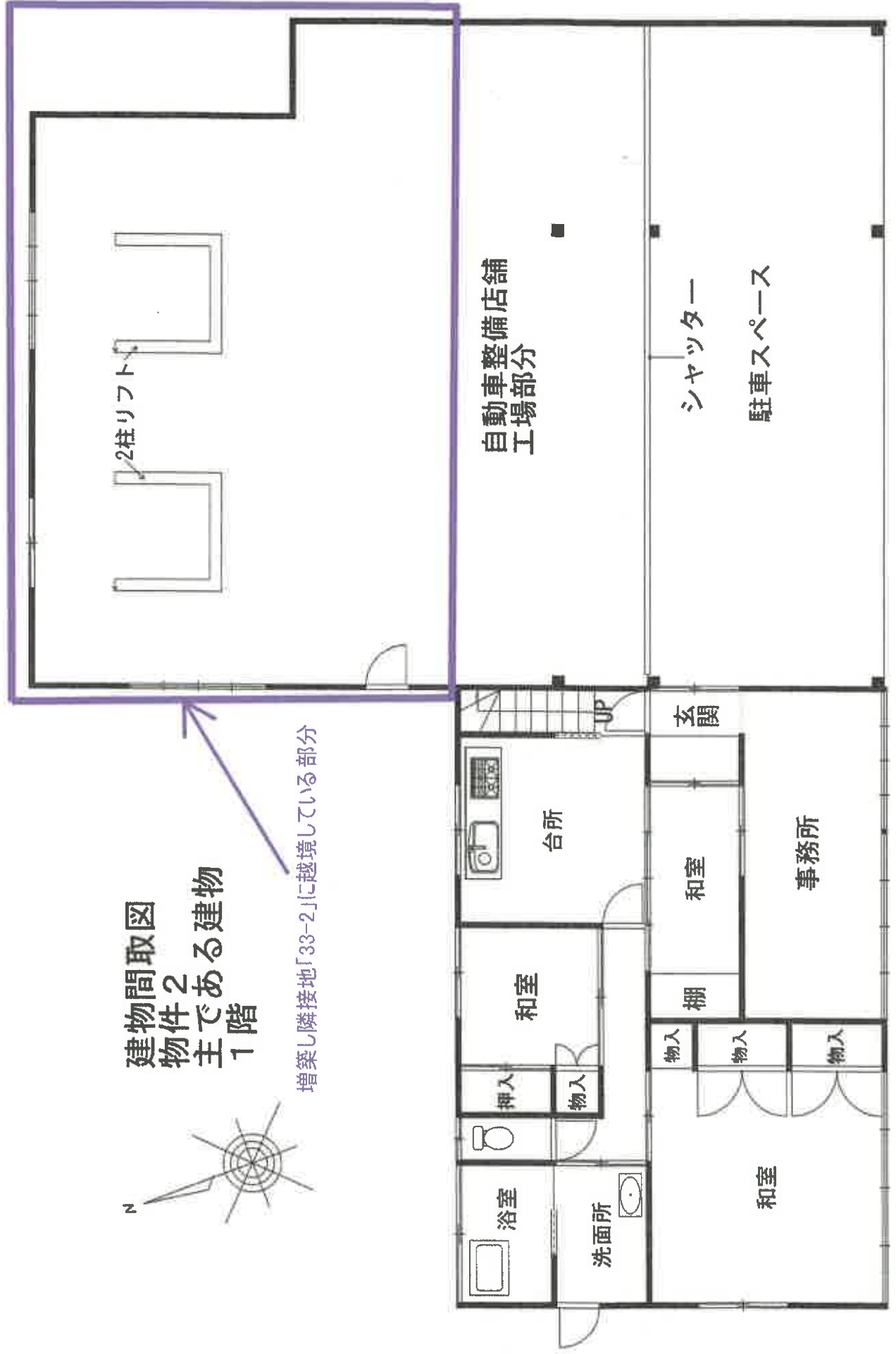
※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載





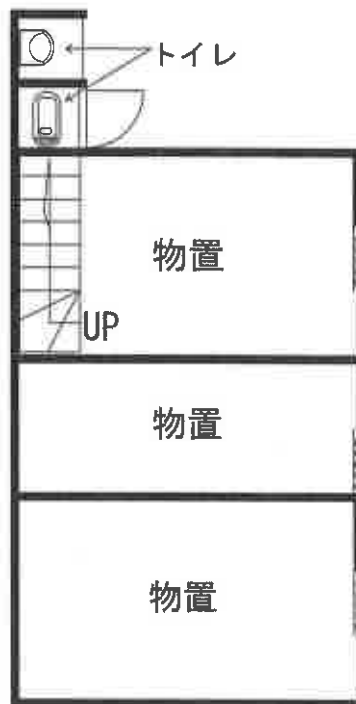
建物間取図
物件2
主である建物
1階

増築し隣接地「33-2」に越境している部分



物件 2
主である建物
2階





物件 2
附属建物 符号 1
1 階



2 階