

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 0 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 令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 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）
1～4	5,530,000 4,424,000	一括	1,106,000	130,561	45,114
1	3,110,000				
2	100,000				
3	10,000				
4	2,310,000				

物 件 目 録

1 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 5 0 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 7 2 . 8 1 平方メートル

2 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 5 0 0 番 4
地 目 宅地
地 積 7 0 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 2 分の 1

3 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 5 0 5 番 4
地 目 畑
地 積 3 . 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭 5 0 0 番地 1
家屋 番号 5 0 0 番 1
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 147.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階:約59.62 平方メートル
2階:約59.62 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年10月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 4】

本件債務者が占有している。

【物件番号2】

本件債務者及び売却対象外の共有持分を有するB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500番3)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番64番4)との境界が不明確である。

【物件番号3】

・隣地(地番505番1, 508番)との境界が不明確である。

・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 5 0 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 7 2 . 8 1 平方メートル

2 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 5 0 0 番 4
地 目 宅地
地 積 7 0 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 2 分の 1

3 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭
地 番 5 0 5 番 4
地 目 畑
地 積 3 . 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 いわき市泉町下川字須賀蛭 5 0 0 番地 1
家屋 番号 5 0 0 番 1
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 147.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階:約59.62平方メートル
2階:約59.62平方メートル

令和 6 年（ヌ）第 4 号
令和 6 年 6 月 13 日受理
令和 6 年 7 月 30 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 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 | いわき市泉町下川字須賀蛭 |
| | 地 番 | 5 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 2. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市泉町下川字須賀蛭 |
| | 地 番 | 5 0 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0. 6 3 平方メートル |
| | 持分 | 2 分 の 1 |
| 3 | 所 在 | いわき市泉町下川字須賀蛭 |
| | 地 番 | 5 0 5 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3. 4 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市泉町下川字須賀蛭 5 0 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 7. 8 1 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 ☐ 仮換地図のとおり		
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			
建物	物件 4		
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：物置 構造：木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：1 階 5 9 . 6 2 m ² （概測） 2 階 5 9 . 6 2 m ² （概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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

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2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地共有者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ その他の事項欄のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本土地は、Aを含む共有名義の土地であり、Aの持分は、物件目録記載のとおりである。 2 本土地は、A及び他の共有者らが公道に至るための道路として使用している。
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
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）
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 物件1、3土地及び物件4建物の所有者並びに物件2土地の共有者であるAの長男です。現在、Aが施設に入所しているため、物件4建物に居住しているのは私だけです。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。北東側隣接地の505番1の土地との境界は、金網フェンスではなく、その南西側のコンクリート敷部分までが505番1の土地です。 (2) 本土地は、物件4建物の敷地であり、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本土地は、動産類の置場としている箇所がありますが、地割れや陥没している箇所はありません。 3 物件2土地について (1) 本土地は、親戚の隣接地所有者BとAの共有名義の土地です。 (2) 本土地は、共有者らと共に、公道へ至るための通路として使用しており、特定の第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 (3) 本土地については、境界争いやその他の紛争などに関する話を聞いたことはありません。 (4) 本土地については、Bとの間で取決め事項はありません。 4 物件3土地について (1) 本土地は、何らの手入れをしておらず、誰も使用していません。 (2) 本土地については、境界争いや問題があったことはありません。 5 物件4主である建物について (1) 本建物は、大工をしていた父が柱などの建築材はもとより、釘を使わない工法など、こだわり抜いて建てたものです。居宅として使用しており、新築以降、増築やリフォームなどのメンテナンスは、内外とも一切していないはずです。 (2) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 電気、水道及びガスが止められていることもあり、確認することができませんが、浴槽は水漏れするかも知れません。それ以外に建物として気になることはありません。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房等の設備は設置していません。 (5) 本建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 6 物件4未登記附属建物について (1) 本建物は、主である建物と同じ頃に父が建てたものではないかと思います。大工をしていた父が事務所や材木などを置いて使用していましたが、父が亡くなった後は、単なる物置状態です。 (2) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本建物は、南東側隣接地の500番3の土地の法面が崩れ落ちてきた土砂によって1階南東側壁面が破損しているほか、柱などの躯体も屈折しており、安全性に問題がある状態です。

(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、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 本土地上の登記建物は、物件4建物のみである。
 - イ 確認できた限りにおいて、地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する500番3の土地はB所有の宅地、505番1及び673番2の各土地は第三者所有の雑種地、508番の土地はC所有の雑種地であり、また、建設省（国土交通省）所有の500番2及び509番2の各土地は畑、673番26の土地は雑種地であるところ、B、C及び第三者所有の各土地及び建設省（国土交通省）所有の雑種地の現況地目はいずれも同様であるが、建設省（国土交通省）所有の畑の現況地目はいずれも公衆用道路である。
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。
505番1の土地との境界が金網フェンスの設置部分ではないことに注意を要するほか、法面が崩れ落ちている500番3の土地所有者Bとは、境界に関する確認等をする必要があると認める。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本土地は、アスファルト舗装された公衆用道路であり、地割れや陥没などは見られなかったが、南西側は一部崩落している可能性がある。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する64番4の土地は第三者所有の宅地、500番3の土地はB所有の宅地、また建設省（国土交通省）所有の510番2及び510番6の各土地は畑、673番26の土地は雑種地であるところ、第三者所有の各土地及び建設省（国土交通省）所有の雑種地の現況地目はいずれも同様であるが、建設省（国土交通省）所有の畑の現況地目はいずれも雑種地である。
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。
なお、南西側の一部が崩落している可能性があるため、共有者らとともに、64番4の土地の所有者や国と境界に関する確認等をする必要があると認める。
 - (3) 物件3土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本土地は、狭小地であり、地割れや陥没は見られなかったが、北西側は一部崩落している可能性がある。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する505番1の土地は第三者所有の雑種地、508番の土地はC所有の雑種地であり、現況地目はいずれも同様である。
505番1の土地については、高低差があるとはいえ、本土地の北西側が一部崩落している可能性があること、また、508番の土地については、所有者がCであることもあり、本土地と一体として利用されてきた可能性があることを踏まえ、それぞれの土地所有者と境界に関する確認等をする必要があると認める。
 - (4) 物件4主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・外壁等に経年による汚損等が見られた程度であり、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・内壁に経年による汚損等が見られた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- ・和室10帖の地袋の戸の一部が外れ落ちているのが見られた。
- ・動産類が積み重なっている箇所は確認できなかったが、確認できた限りでは、床面に沈みなどの損傷は認められなかった。
- ・浴槽の水漏れについては、確認できなかった。

(5) 物件4未登記附属建物について

ア 建物外部

- ・南西側1階壁面が隣接地の土砂によって押しつぶされているほか、2階の屋根からつながる庇部分が大きく凹損し、雨樋が破損しているのが見られた。
- ・北西側の支柱及び壁面が1階と2階の間付近で屈折しているのが見られた。
- ・外壁は、広範囲に破損している箇所が見られた。

イ 建物内部

- ・1階部分は、動産類が広範囲に置かれており、床面はほとんど確認することができなかった。また、確認できた内壁には、全体的に破損が見られた。
- ・2階部分は、床面に沈みが認められたほか、内壁に破損が見られた。

(6) 物件4主である建物及び未登記附属建物については、Cを占有補助者と認め、所有者が居宅として使用し、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

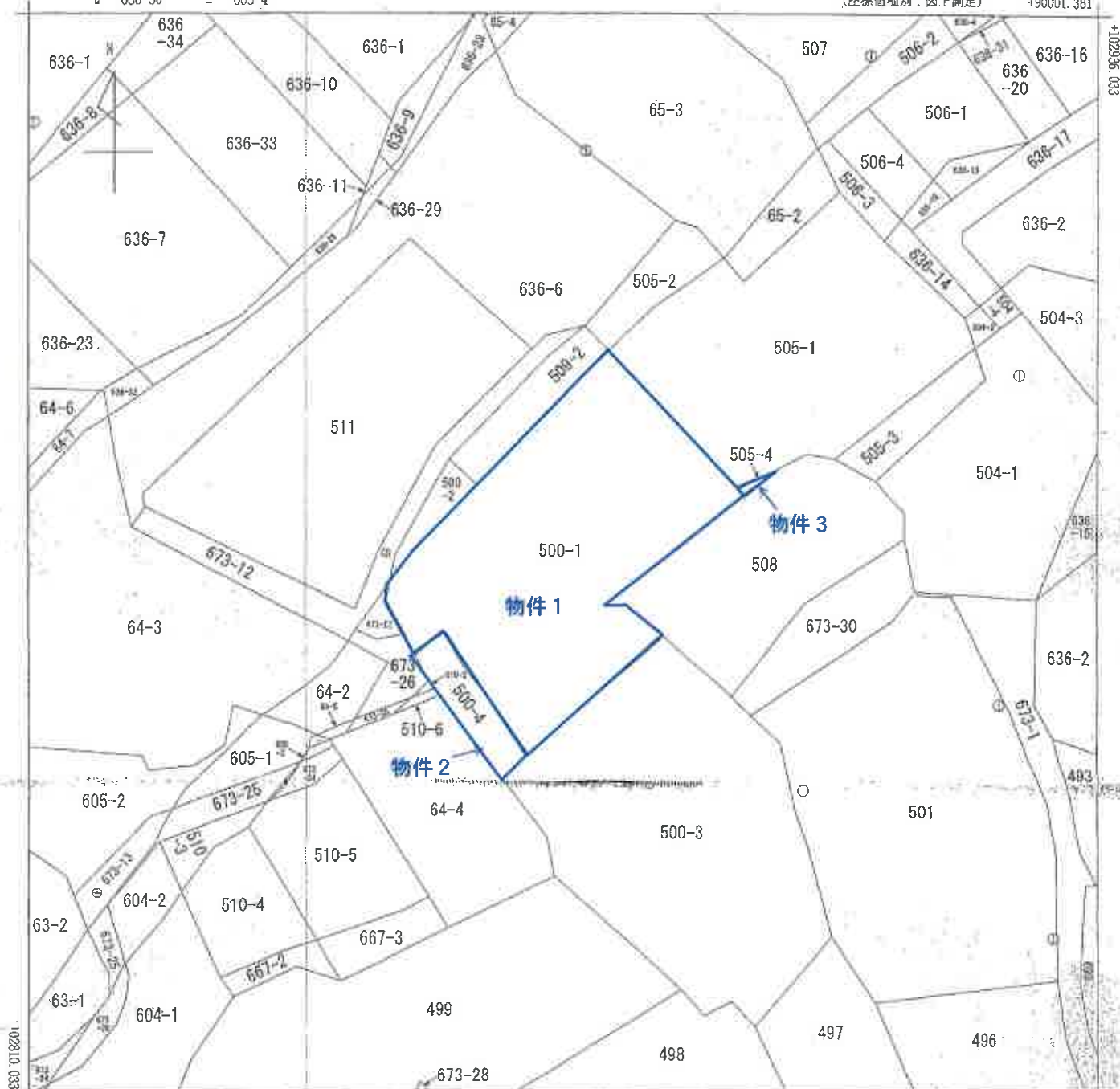
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年6月25日(火) 11:20-11:35	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年6月25日(火) 12:35-12:50	福島地方法務局いわ き支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年7月16日(火) 13:30-14:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件居住者から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年7月16日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行した。 目的物件は居住者により解錠されたが、同人に抵抗等の可能性があったので、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

イ	636-26	ハ	604-3	ホ	673-33
ロ	636-30	ニ	605-4		

(座標値粒別：図上測定)

+90001.381



+89876.381 (座標値種別：図上測定)

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

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

川下町
蛭賀須字

請求部	所在地	いわき市泉町下川字須賀蛭				地番	500番1			
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年10月				備付年月日 (原図)			備考事項		

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。

(福島地方法務局いわき支局管轄)

令和6年4月9日
東京法務局

地图整理番号：M69957

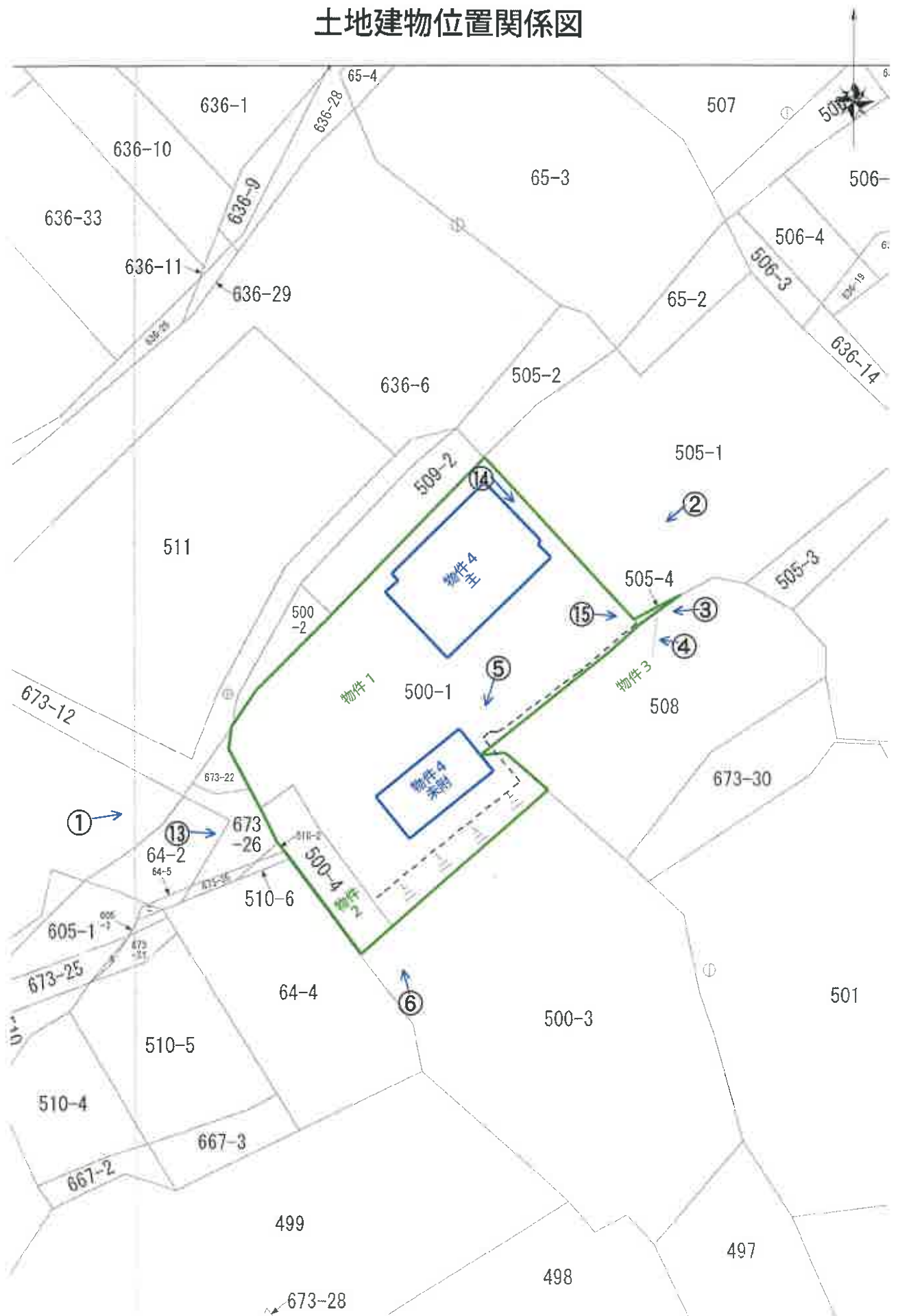
登記室

(1/1)

(9 枚目)

A 3 $\rightarrow$ A 4 縮小

土地建物位置関係図



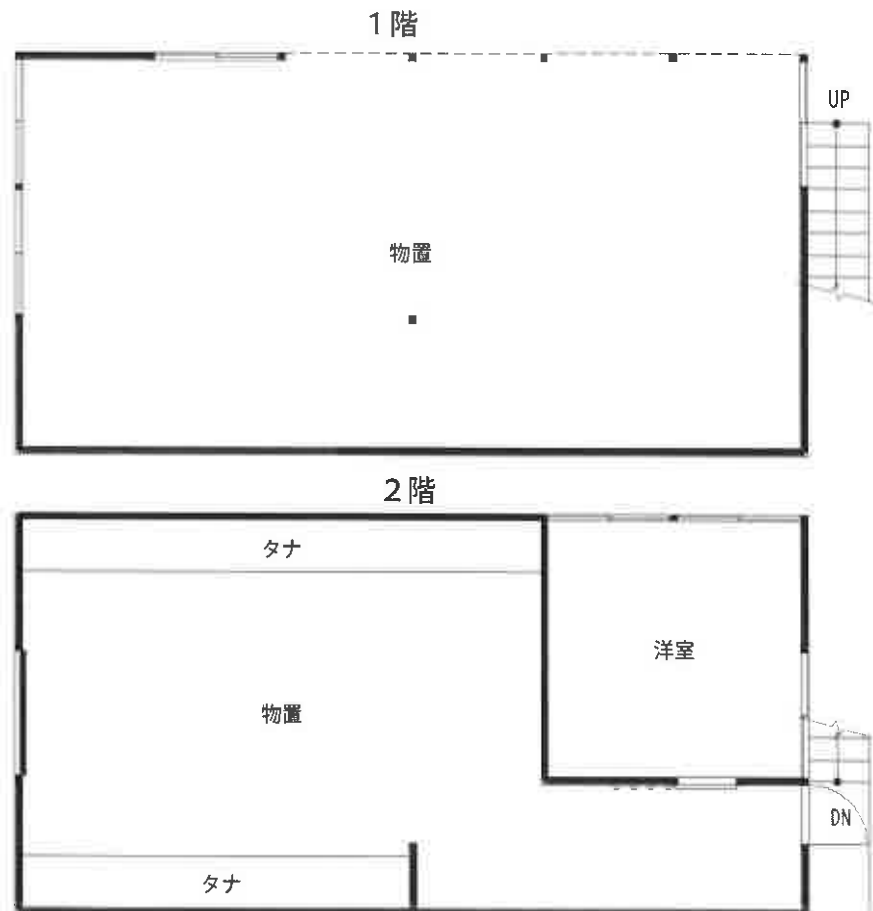
←○写真撮影位置方向・写真番号

建 物 間 取 図

主である建物



未登記附属建物



物件4主である建物

物件4未登記附属建物



物件1

673番26

物件2

No. 1

物件4未登記附属建物

物件4主である建物



物件3

物件1

505番1

No. 2

物件4未登記附属建物

物件4主である建物



508番

物件3

物件1

No. 3

物件4主である建物



物件3

物件1

505番1

No. 4

508番

500番3

物件4未登記附属建物



物件1

No. 5

物件4未登記附属建物

物件4主である建物



物件2

物件1

500番3

No. 6



物件4主である建物:和室10帖の状況

No. 7



物件4主である建物:台所の状況

No. 8



物件4主である建物:浴室の状況

No. 9



物件4主である建物:和室8帖2部屋の状況

No. 10



物件4未登記附属建物:1階物置の状況

No. 11



物件4未登記附属建物:2階洋室の状況

No. 12

物件4未登記附属建物



673番26

物件1

物件2

No. 13

物件3

物件4主である建物



505番1

物件1

No. 14

508番



505番1

物件3

No. 15



令和6年(ヌ)第4号
令和6年7月16日 現地調査
令和6年7月30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

吉 村 英 博 印

第1 評価額

一括価格	
金13,110,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,360,000円
物件2（土地）	金240,000円
物件3（土地）	金30,000円
物件4（建物）	金5,480,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	いわき市泉町下川字須賀蛭 500番1 宅地 972.81m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市泉町下川字須賀蛭 500番4 宅地 70.63m ² 持分2分の1	公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市泉町下川字須賀蛭 505番4 畑 3.47m ²	雑種地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市泉町下川字須賀蛭 500番地1 500番1 居宅 木造瓦葺平家建 147.81m ²	
	〈未登記附属建物〉 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記) 物置 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：約59.62m ² 2階：約59.62m ²	
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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「泉」駅の南西方約4.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「金山」の南方約3.1km 泉小学校まで約4.8km ヨークベニマル泉下川店まで約3.2km	
付 近 の 状 況	国道6号の沿道に自動車関連の事業所・小工場のほか店舗等も見られる地域である。国道バイパスとして整備された道路の沿道に徐々に店舗・事業等が立地してきた地域で、一般住宅は古くからの住宅が散在している。	
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 埋 蔵 文 化 財	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	3筆一体と見て間口約39m、奥行約27m、地積1,046.91㎡ 不整形、中間画地、物件1の建物敷地部分を除く南西側の隣地との境界付近は傾斜地。物件2は坂道である。 北西側道路より約2m高く接面	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約30m 舗装国道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、物件1土地上に物件4建物を所有し占有している。物件2は共有者らが道路として利用している。物件3は更地の状態で所有者が占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地である。	
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 物件 1 南西側に設置されているブロック塀は境界とは一致しない。 ② 物件 2 の南西側は小規模だが崩落している可能性がある。 ③ 国道側に設置されていた塀は地震により倒壊し撤去されている。 ④ 土地の一部に回収されてきた大量の廃品が置かれている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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4年1月6日 新築 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：プラスター、銅板 天 井：竿縁天井、アルミパネル 内 壁：京壁、プラスター、タイル、石張り 床：畳、板張り、タイル、石張り 設 備：電気・給排水衛生設備、プロパンガス その他：
床 面 積 (現 況)	147.81㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添間取図のとおり
品 等	優る
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、住居として使用している。
特記事項	① 高品等の和風住宅だが、壁の一部に亀裂・剥離が見られ、水回りの汚れが目立つ。 ② 室内には大量の生活雑品が放置されている。

建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：主である建物と同時期 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：折板鋼板 外 壁：スレート板、カラー鋼板 天 井：合板、表し、石膏ボード 内 壁：板張り、合板、表し 床：合板、土間コン 設 備：電気 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：約59.62㎡ 2階：約59.62㎡ 延床面積 約119.24㎡ ＊概測
現況用途等	現況用途：物置 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	建物所有者が、物置として使用している。
特 記 事 項	① 南東側の傾斜地から流失した土砂に押されて建物全体が傾いている。 ② 電線が外されているため電気は使えない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3（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 (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	26,700	0.85	972.81	0.90	19,870,000
3			3.47		70,000
2		0.45	70.63	1.00	850,000

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)－4

公示価格等 21,300円/㎡ × 時点修正 97.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 78 = 標準とした価格 26,700円/㎡

◇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：92%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：85%（用途の多様性）

行政的条件：100%

格 差 率：78%

	物件1・3	物件2
イ 個別格差：街路条件	100%	100%
交通接近条件	100%	100%
環境条件	100%	100%
画地条件	85%（方位、規模、傾斜地）	45%（私道減価、傾斜地）
行政的条件	100%	100%
その他の条件	100%	100%
格 差 率	85%	45%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：物件1・3について建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件 4 (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
主	280,000	147.81	0.06	2,480,000
未附	130,000	119.24	0.01	160,000
				2,640,000

ウ 現 価 率 :

	主である建物	附属建物
a 経過年数	33年	33年
b 経済的残存耐用年数	3年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	90%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	6%	1%

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

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	19,870,000	1.00	0.35	法定地上権	6,950,000
3	70,000	1.00	0.35	法定地上権	20,000
					6,970,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・3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 (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 持分割合 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	19,870,000	- 6,950,000	1 / 2	0.95	0.60	7,360,000
2	850,000	0		0.95	0.60	240,000
3	70,000	- 20,000		0.95	0.60	30,000
4	2,640,000	+ 6,970,000	1.00	0.95	0.60	5,480,000
一括価格（合計）						13,110,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、境界が不明確である箇所があるなどの理由により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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) -4

所 在 : いわき市小浜町台2番
価 格 : 21,300円/m²
位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約3.8km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 475m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側4.6m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 : 住宅、農地等が混在する海岸に近い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 18,004,767円
物件2 : 1,307,220円
物件3 : 62,033円
物件4 : 3,571,279円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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

位置図

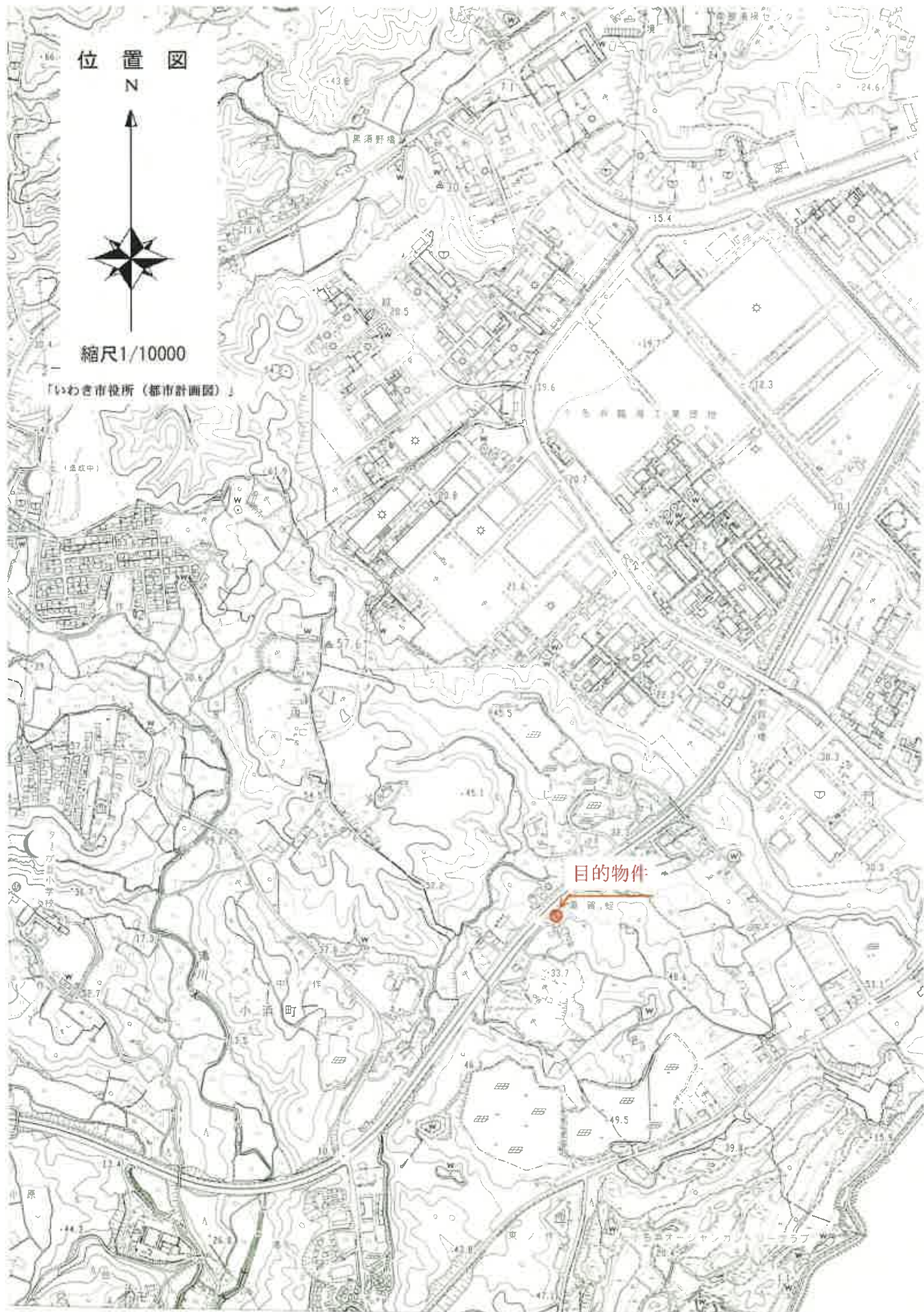


縮尺1/10000

「いわき市役所（都市計画図）」

（造成中）

目的物件



案内図

N



縮尺1/2500

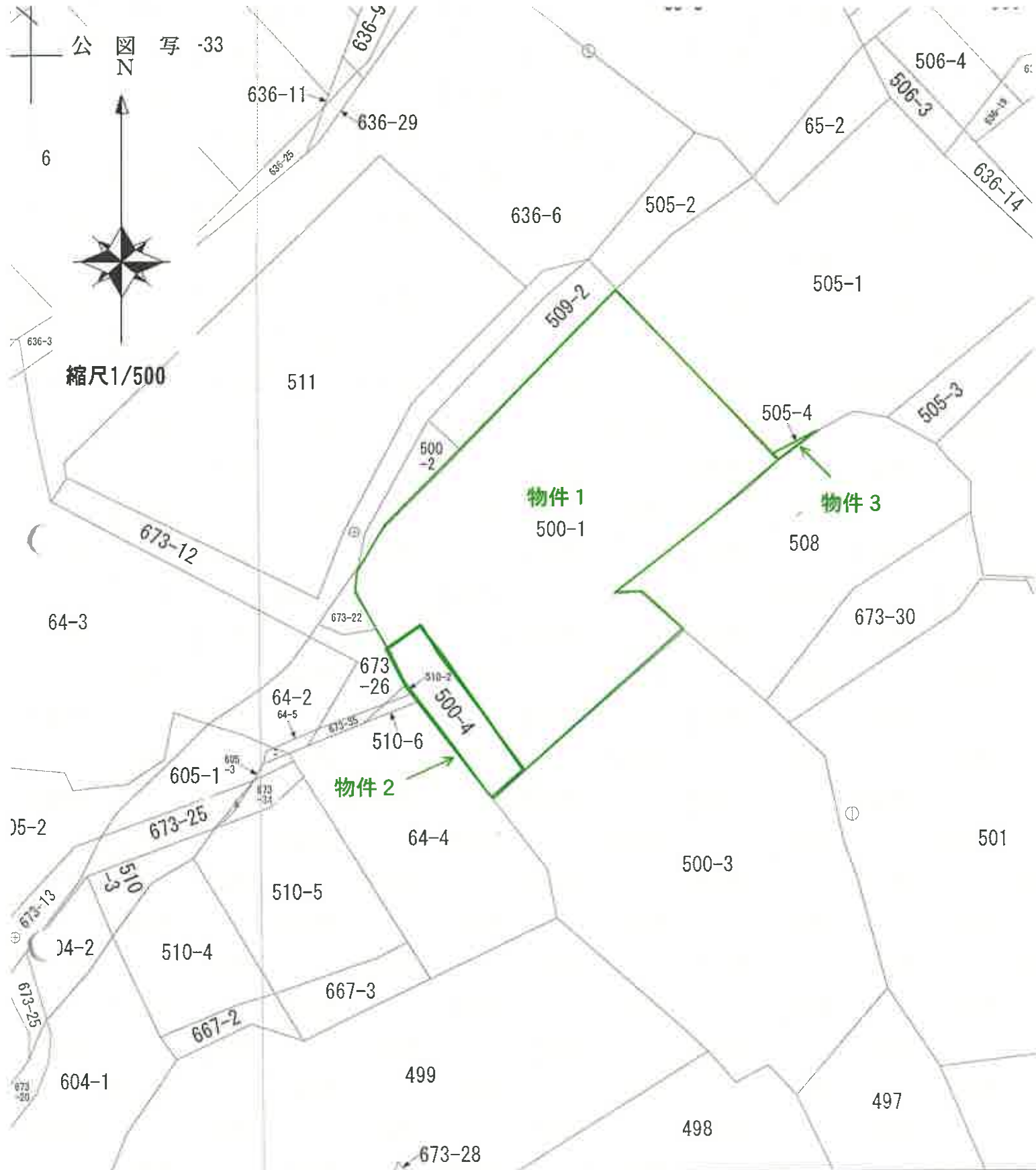
「いわき市役所（都市計画図）」

須賀

物件1・2・3・4

>

須賀



1) (座標値種別：図上測定)

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。

省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

在	いわき市泉町下川字須賀蛭	地番	500番1
	座標系		

登記年月日：平成4年1月21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。
(福島地方方法務局いわき支局登録)

令和6年4月9日 東京法務局

登記官

0309491

各階平面図

家屋番号 500番1

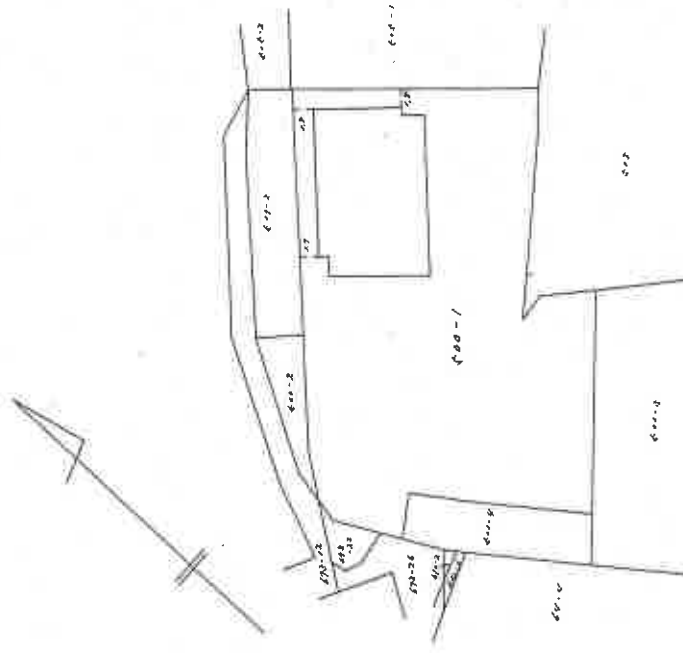
建物図 各階平面図

建物の所在 いわき市泉町下川ま須賀延500番地1



求積

13、195×0.91= 12.00745
15、015×7.28=109.3092
14、56×1.82= 26.4992
計 147.81585
床面積 147.81



(日 欄 通 12)

(長 欄 納)

作製者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/400

建 物 間 取 図

主である建物

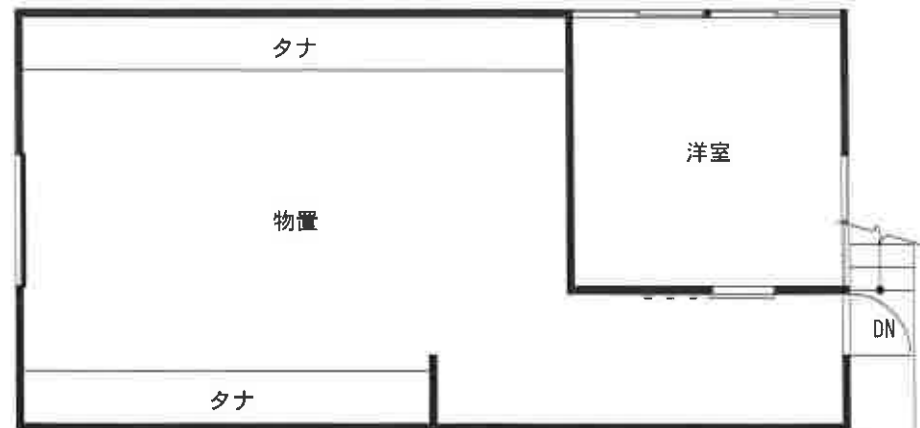


未登記附属建物

1 階



2 階



土地建物位置関係図

