

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 5 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 27 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 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 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） 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）
1～11	15,330,000 12,264,000	一括	3,066,000	431,194	92,395
1	1,500,000				
2	550,000				
3	100,000				
4	3,290,000				
5	830,000				
6	1,550,000				
7	440,000				
8	1,160,000				
9	360,000				
10	2,150,000				
11	3,400,000				
備考	規則30条の3による変更				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 5. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4. 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 0 7. 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0 6. 8 3 平方メートル |



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 6 | 所 在 地 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 6 . 2 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 地 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 番 | 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1 . 5 7 平方メートル |
| 8 | 所 在 地 | いわき市勿来町酒井大山田 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 番の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9 . 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 2 . 5 5 平方メートル |
| 9 | 所 在 地 | いわき市勿来町酒井大山田 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 39.74 平方メートル

(現況)

種 類 作業場

10 所 在 いわき市勿来町酒井赤坂 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1 の 6

種 類 事務所兼作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 414.72 平方メートル

11 所 在 いわき市勿来町酒井赤坂 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1 の 7

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・石綿スレート葺平家建

床 面 積 496.26 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 501.46 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月16日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 高 荒 敏 男

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～11】

本件所有者が占有している。

【物件番号6, 7】

株式会社NTTドコモが一部を占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

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 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 5 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4 . 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 . 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 0 7 . 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0 6 . 8 3 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 6 | 所 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 6. 2 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 番 | 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1. 5 7 平方メートル |
| 8 | 所 在 | いわき市勿来町酒井大山田 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 番の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9. 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 2. 5 5 平方メートル |
| 9 | 所 在 | いわき市勿来町酒井大山田 3 番地.1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 39.74 平方メートル

(現況)

種 類 作業場

10 所 在 いわき市勿来町酒井赤坂 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1 の 6

種 類 事務所兼作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 414.72 平方メートル

11 所 在 いわき市勿来町酒井赤坂 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1 の 7

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・石綿スレート葺平家建

床 面 積 496.26 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 501.46 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 29 号
令和 6 年 9 月 19 日受理
令和 6 年 11 月 11 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 宍 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 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 5. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4. 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 |
| | 地 | 番 | 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 0 7. 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 |
| | 地 | 番 | 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0 6. 8 3 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | | |
|----|----|----|----------------------|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 | |
| | 地 | 番 | 2 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 1 3 6 . 2 4 平方メートル | |
| 7 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 | |
| | 地 | 番 | 7 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 3 2 1 . 5 7 平方メートル | |
| 8 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 2 番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 2 番の 1 | |
| | 種 | 類 | 倉庫 | |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 1 2 9 . 2 4 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井大山田 3 番地 1 | |
| | 家屋 | 番号 | 3 番 1 の 2 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 3 9 . 7 4 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | いわき市勿来町酒井赤坂 3 1 番地 1 | |

物 件 目 録

家屋 番号 31番1の6

種 類 事務所兼作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 414.72平方メートル

11 所 在 いわき市勿来町酒井赤坂 31番地1

家屋 番号 31番1の7

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・石綿スレート葺平家建

床 面 積 496.26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 3、5、6		
現況地目	☒ 宅地（物件 3、5、6） ☐ 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	物件 6 及び物件 7 の一部に、NTTドコモの移動通信用基地局設備が存する		
建物	物件 8		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：132.55 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所（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			
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 4、5		
現況地目	☒ 宅地（物件 4、5） ☐ 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			
建物	物件 10		
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 ☐ 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 上記の者が 事務所兼作業所（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	物件 10 は、物件 5 の土地利用権が及ぶ		
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

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、4、5		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、4、5） ☐ 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			
建物	物件 1 1		
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：501.46 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 ☐ その他の者 上記の者が 工場（いずれも空き家）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			
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 6、7 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社NTTドコモ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 移動通信用基地局設備	
■関係人 (■株式会社NTTドコモ (占有者) 提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成18年10月1日	
最初の契約日	平成18年8月25日	
契約等期間	平成18年10月1日から ☒ 平成28年3月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	平成31年4月1日から ☒ 令和11年3月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎年 金500,000円 (毎年4月末日限り当該年度分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	契約書上、以下の条項が定められている (カッコ書きは執行官で挿入) 「甲 (債務者兼所有者) は、乙 (占有者) に対し、本契約の有効期間中設備の保守・点検及び工事等で本物件へ出入りする場合、甲の所有地 (物件1、4、5) を無償で通行することを承諾する。」 「甲 (債務者兼所有者) は、本物件を第三者に譲渡若しくは転貸する場合、又は抵当権その他の担保権を設定する場合は、乙 (占有者) に対し本物件の使用権を保証する。」	
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 本土地賃貸借契約は、土地に根抵当権が設定された平成12年7月以後に交わされたものであって、上記「その他」記載の条項はあっても、買受人には対抗できないものと思われる。 なお、本契約が解除された場合、株式会社NTTドコモにおいて、「相当な期間内に本物件を原状に回復して返還する」こととなっているが、株式会社NTTドコモとしては、買受人と引き続き賃借することを望んでいる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産管財人	1 債務者会社に対する破産手続きは、令和5年12月20日、破産手続開始となり、令和6年9月5日異時廃止で終了しています。 2 本件建物の鍵は持っていません。また、本件工場内に使えるような機械器具は残っていません。 (10月4日執行官室から電話で事情聴取)
■ 債務者会社前代表者	1 本件各物件は、平成12年7月に購入しました。 2 購入後に物件8～11の各建物を改修し、同年10月ころから当地で操業を開始しました。 3 当初は、株式会社横浜技研の名前でしたが、平成21年7月1日にジグプラス株式会社に社名変更しています。 4 平成12年7月に改修工事を実施した箇所は、物件8を倉庫から事務所に改修し洗面所と便所を増設、物件9を居宅から作業場に改修、物件10と物件11を渡り廊下で繋げたところです。 5 平成18年8月から、株式会社NTTドコモとの間で土地賃貸借契約を交わし、物件6及び物件7の一部を移動通信用基地局設備として貸しています。 6 平成26年3月に、本件物件から移転し、本件物件を株式会社キツタカに貸していました。 7 株式会社キツタカは、平成30年10月まで本件物件で操業していましたが、平成30年11月からは現在のとおり空き家状態となっています。 8 物件8から物件11の建物内には、殆ど動産類は残っていません。物件10の事務所兼作業所では、空き家になって以降、銅線ケーブルの窃盗被害にあったため、天井に数箇所穴が開いています。 (10月21日物件所在地で面談及び10月28日電話で事情聴取)
■ 株式会社NTTドコモ（土地占有者）担当者	1 本件土地に移動通信用基地局設備を設置するため、最初に契約したのは、平成18年8月25日で、契約期間は、平成18年10月1日から平成28年3月31日までである。 2 その後、債務者会社の商号が変更になったため、改めて契約することになり、現在の契約期間は平成31年4月1日から令和11年3月31日までとなっている。 3 本契約が、新しい所有者に対し、当然に主張できない可能性があるとのことだが、当社としては、新たな所有者に対し、引き続き同条件で貸していただける様お願いしたいと考えている。 (11月5日執行官室から電話で事情聴取)

(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、各階平面図、建物図面、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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、本件土地の北側から東側にかけて、公道（市道「金ヶ町・千本松」線）に接している。ただし、本件土地1～7は、東側市道よりも2メートル程度高くなっているため、北側30番2を通行しないと自動車で敷地内に入ることはできない。
- 3 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1～7土地について
 - ア これらの土地は、一体となって、工場等の用地として利用されており、それぞれの境界は不明である。
 - イ 敷地内は物件4及び物件5は舗装されているが、物件1～3、6及び7は、未舗装で長期間放置されていたため、雑草が生い茂っている。
 - ウ 物件6及び物件7の一部に跨って、株式会社NTTドコモとの間で土地賃貸借契約が結ばれ、移動通信用基地局設備が設置されている（契約内容は、「占有者及び占有権原」の頁記載のとおり）。
 - (2) 物件8建物について
 - ア 昭和48年9月の新築であるが、当初倉庫として利用されていたところ、平成12年7月の内
部改修により、事務所となった。
 - イ 正面玄関の入口ガラスが割られている。室内は、経年相当の劣化が著しく、利用するには修繕
工事を必要とすると思われる。
 - (3) 物件9建物について
 - ア 昭和47年3月の新築であり、当初社宅として利用されていたが、平成12年7月に作業場に
改修されたため、室内は1室で天井板も撤去されている。
 - イ 木造で50年以上経過しており、経年相当の劣化が著しい。
 - (4) 物件10及び物件11建物について
 - ア 物件10が昭和45年4月、物件11が昭和47年8月にそれぞれ建てられたもので、平成
12年7月に、渡り廊下で直接行き来できるように改修されている。
 - イ どちらの建物も建築以降50年以上を経過しているため、天井、壁には経年相当の劣化が見
られる。特に物件10は、平成30年11月以降、使用されなくなった間に銅線ケーブルの窃
盗被害に遭った際に、天井に数箇所穴が開けられている。
- 4 株式会社NTTドコモとの土地賃貸借契約について
平成18年8月に、本件物件6及び7土地の一部に移動通信用基地局設備を設置するため、土地賃
貸借契約が交わされており、現在、令和6年分まで年間50万円の賃料が支払われている。本件契約
は、新たな買受人には当然に対抗できるものではないが、株式会社NTTドコモとしては、買受人と
新たな土地賃貸借契約を結びたいと考えているとのことである。
- 5 本件物件の占有について
本件債務者会社は、令和5年12月20日に福島地方裁判所いわき支部において破産手続開始決定
を受け、破産管財人が破産手続を進めていたが、同手続は令和6年9月5日異時廃止により終了して
いる。本件物件は、破産手続では処分されていないため、現在は債務者会社が所有しているものと認
めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9 月 2 4 日 (火) 11:30-11:35 R 6 年 9 月 2 6 日 (木) 13:05-13:10	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 9 月 3 0 日 (月) 15:00-15:05	執行官室	勿来消防署に対し、物件間取図の有無を電話照会
R 6 年 9 月 3 0 日 (月) 15:10-15:15	執行官室	アドレス株式会社 (イエステーション) に対し、物件間取図の有無を電話で照会し、同写しを送付依頼 (同日 F A X 受領)
R 6 年 1 0 月 1 日 (火) 10:40-11:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 6 年 1 0 月 4 日 (金) 11:00-11:05	執行官室	破産管財人に対し、破産手続きの進行状況について、電話で事情聴取
R 6 年 1 0 月 4 日 (金) 13:10-13:15	執行官室	株式会社 N T T ドコモ に対し、移動通信用基地局の設置状況について電話で確認、契約書写しの送付を依頼 (10月17日受領)
R 6 年 1 0 月 2 1 日 (月) 14:00-15:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者会社前代表者から事情聴取
R 6 年 1 0 月 2 8 日 (月) 9:15-9:20	執行官室	債務者会社前代表者に対し、電話で事情徴収
R 6 年 1 1 月 5 日 (火) 9:10-9:15	執行官室	株式会社 N T T ドコモ に対し、土地賃貸借契約の内容について、電話で事情聴取
(特記事項) ■ 令和 6 年 1 0 月 2 1 日 1 目的物件は債務者会社前代表者が立ち会うことになっていたが、全建物の鍵を所持しているか不明とのことであったので、解錠技術者を同行して臨場した。 2 目的物件は、債務者会社前代表者が持参した鍵を用いて解錠した。 ☐ 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 ☐ 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		

(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

(座標値種別：図上測定)

+81360.127

+98005.824

N



20-1

48-3

68

31-3

69

30-3

30-2

物件 4

31-1

65

地区外

地区外

物件 5

物件 2

36

物件 1

3-1

物件 3

物件 6

2

物件 7

7-1

+81235.127

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.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



勿来町酒井赤坂 A 勿来町酒井
大山田

請求部	所在	いわき市勿来町酒井赤坂				地番	31番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年9月			備付年月日(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。

令和6年8月9日

福島地方務局いわき支局

請求番号：16-2

登記官

(1/1)

(13 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

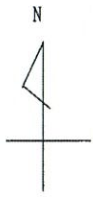
公 図 写 し

4 69

(座標値種別：図上測定)

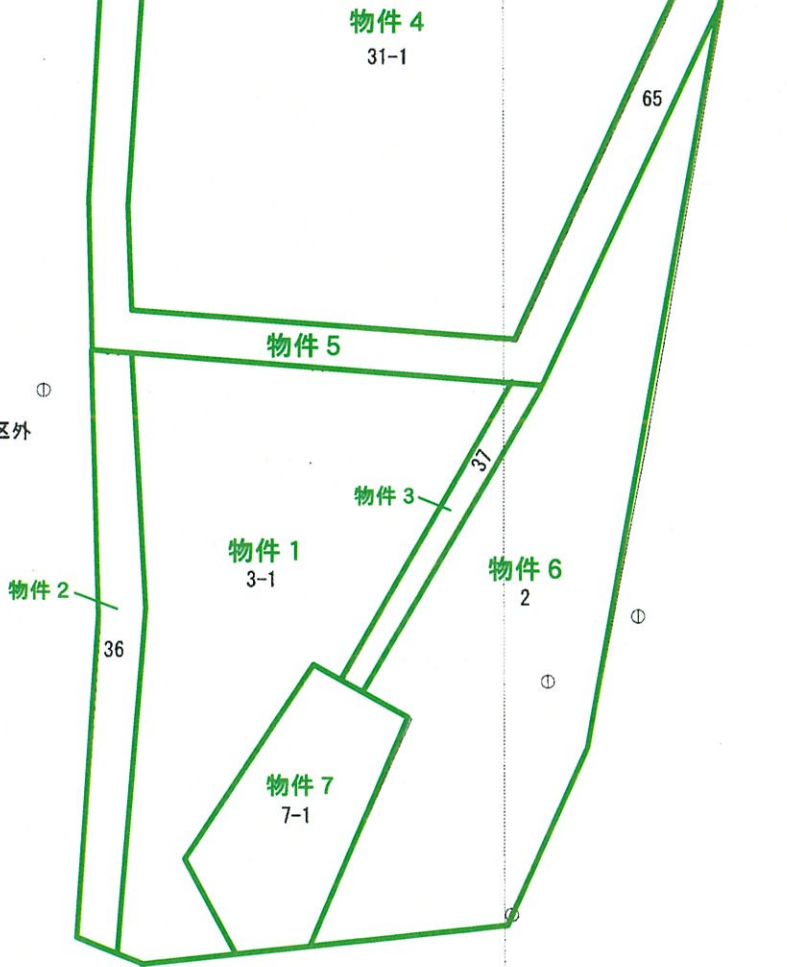
+81370.401

+97965.814



地区外

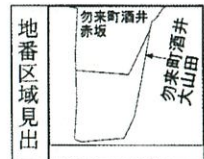
地区外



+81245.401

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請 求 部 分	所 在					地 番		2番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作 成 年 月 日	昭和59年9月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和6年8月9日

福島地方方法務局いわき支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(14 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和47年4月3日

令和6年8月9日 福島地方建設局いわき支局

登記官

(15 枚目)

建物図面

0450042

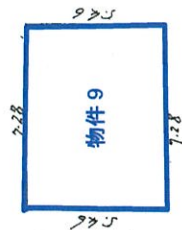
家屋番号 381-2

建物の所在 いわき市勿来町通井大山田3番地1

547.4.3

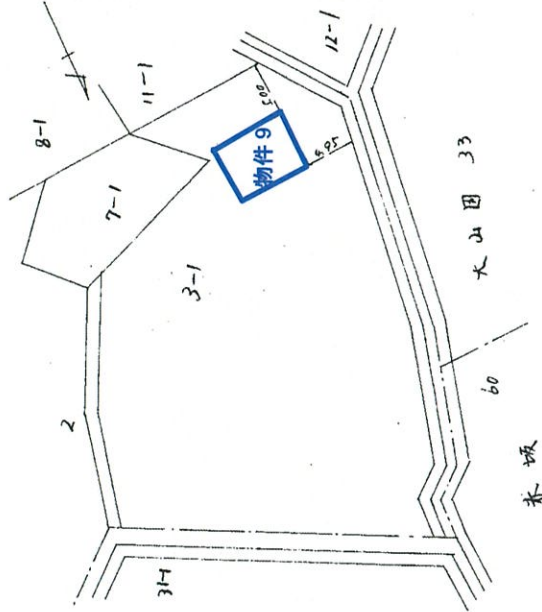
作成者
昭和47年3月11日

各階平面図



床積 7.28 x 5.66 = 38.74.88
床面積 38.74

建物図面



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

請求番号：16-3

A3をA4に縮小

0450041

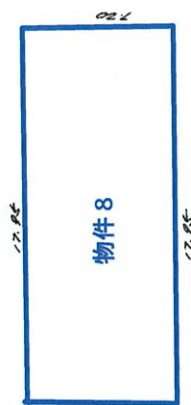
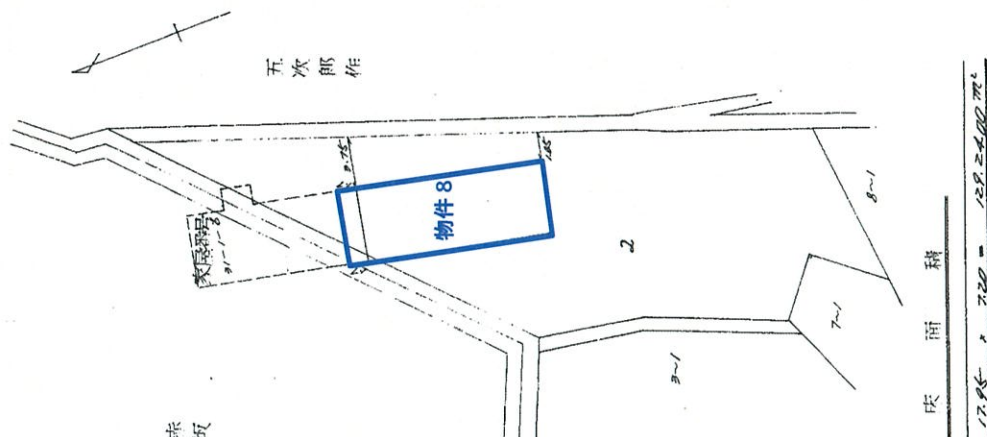
階
各

面平

555.3.01.3.

家屋番号	2巻の /
建物の所在	いわき市勿来町酒井太田田2巻地

昭和52年11月26日	作成者	
作製年月日	申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会金用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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9日 福島地方方法務局いわき支局

登記官

請求番号: 16-4

登記年月日：昭和47年9月26日

0449951

建物図面

家屋番号

31巻1-6

建物の所在

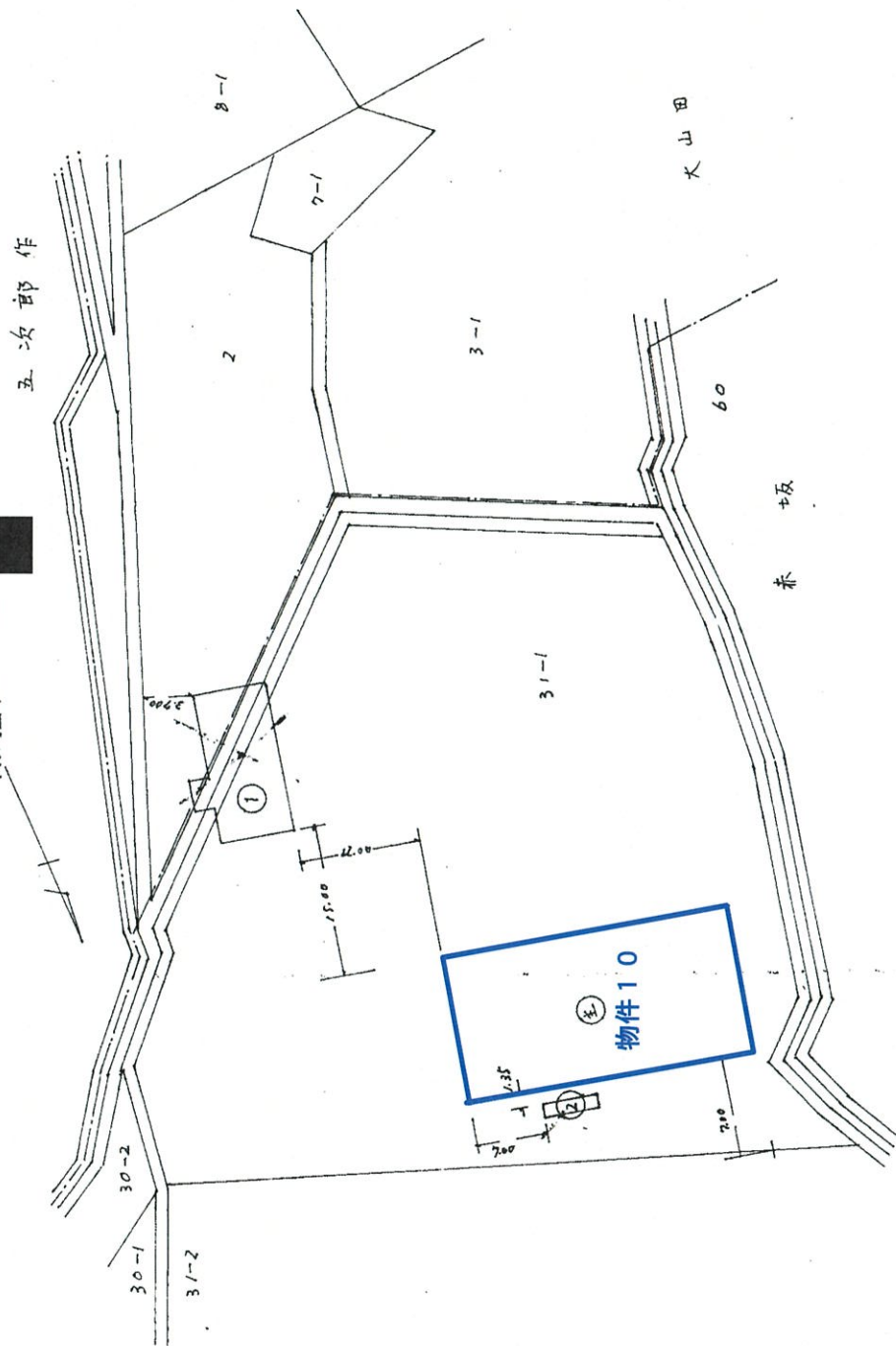
小笠原市勿来町酒井赤坂31巻地1

平成12年12月5日

547.9.26

昭和47年9月5日
作成者

申請人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1 500

(1/2)

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9日 福島地方方法務局いわき支局

登記官

請求番号：16-5

登記年月日：昭和47年9月26日

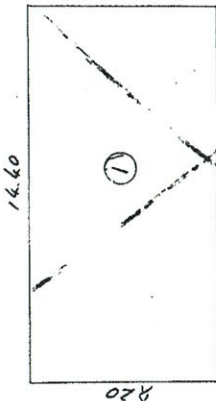
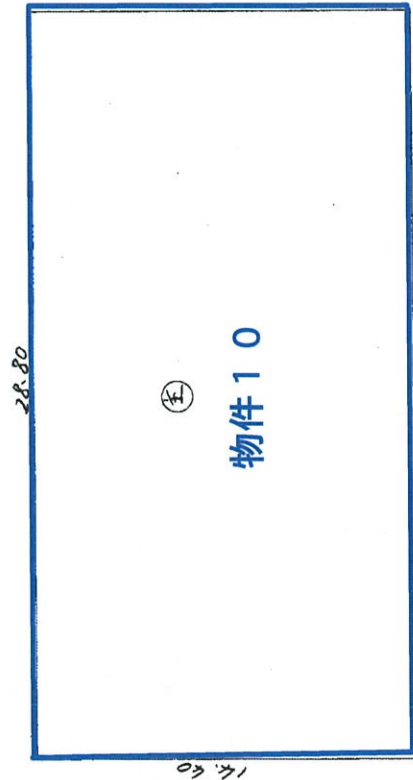
0449952

各階平面図

家屋番号	31巻1-6
建物の所在	いさか市加東町廻井水原31番地1

547.9.26

平成12年12月5日 変更



物件10

床面積 $14.40 \times 9.20 = 103.6800$
計 $6.80 \times 2.70 = 4.8600$
床面積 108.5400

床面積 $5.40 \times 1.20 = 6.4800$
計 6.48

床面積 $28.80 \times 14.40 = 414.7200$
計 414.72

作製年月日	昭和47年9月5日	作成者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--

(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9日 福島地方裁判所いわき支部

登記官

登記年月日：昭和47年9月5日

0449953

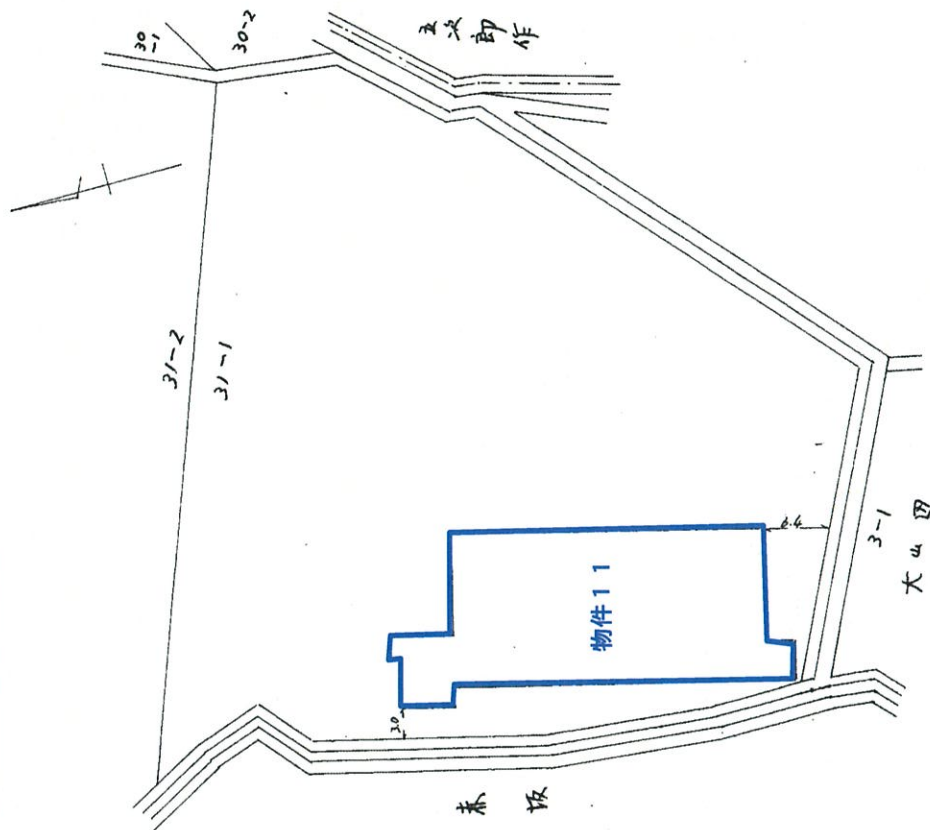
建物図面

家屋番号 31番1号2'11

建物の所在 いわき市東町酒井赤坂31番地1

547.9.5

昭和47年8月19日	製作年月日
作成者	
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月9日 福島地方支局いわき支局

登記官

登記年月日：昭和47年9月5日

0449954

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

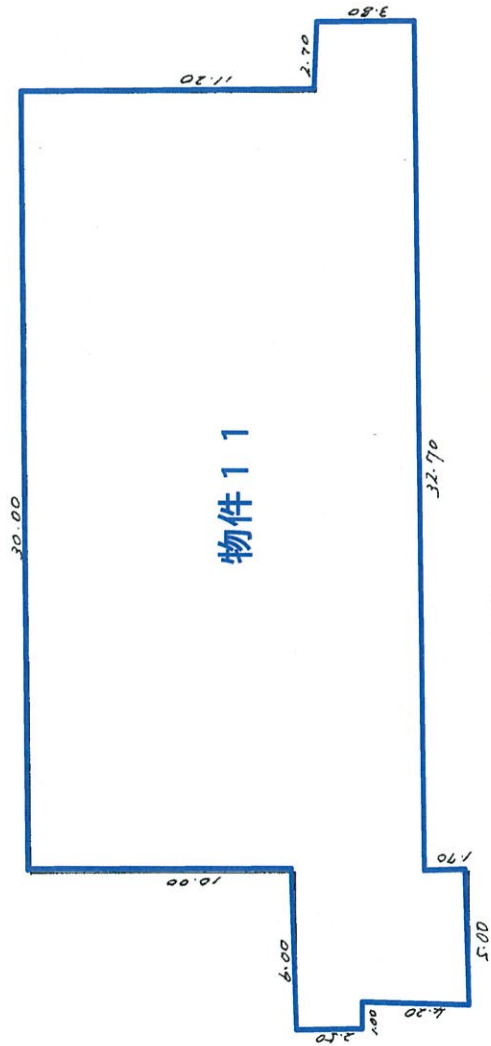
31番1号27

建物の所在

いしき市勿来町酒井末坂31番地1

547.9.5

作 製 年 月 日	作 成 者	申 請 人
昭和47年8月9日		



床積算
 $30.00 \times 15.00 = 450.0000$
 $6.00 \times 2.50 = 15.0000$
 $5.00 \times 4.20 = 21.0000$
 $2.70 \times 3.80 = 10.2600$
計 496.2600

床面積 496.26

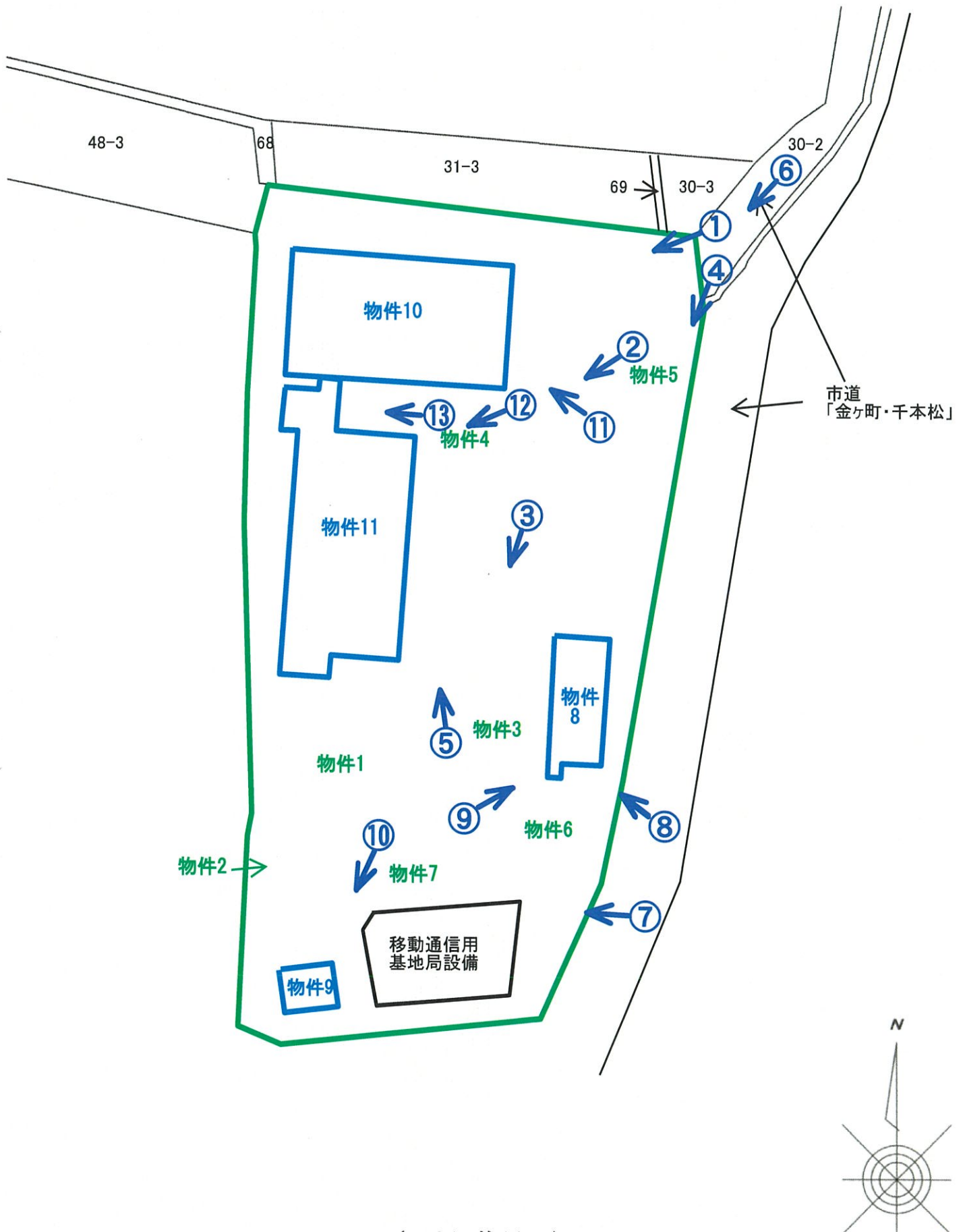
縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

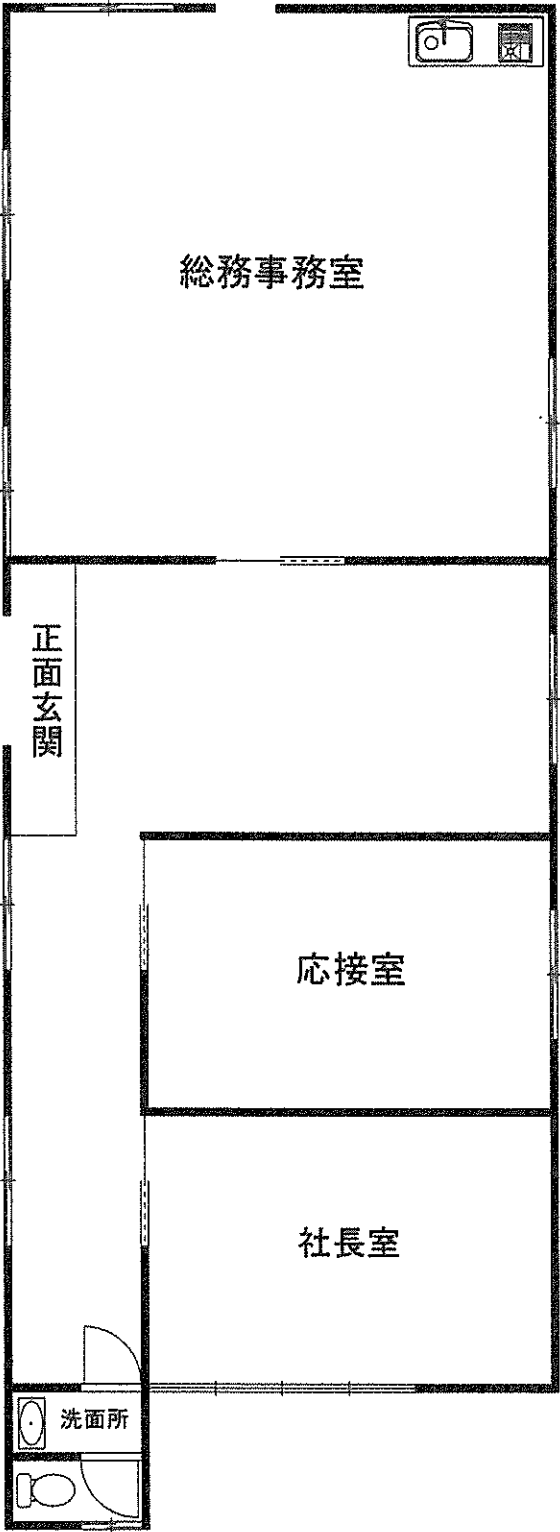
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月9日 福島地方支庁いわき支局 登記官

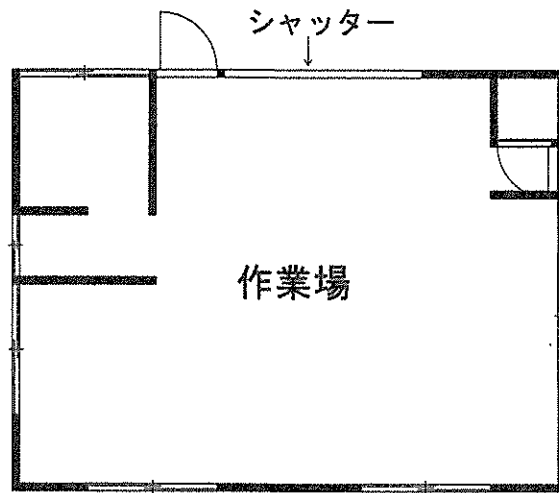
土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真により
概ねの建物位置を記載

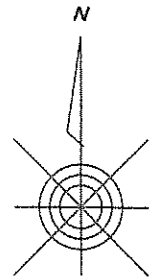


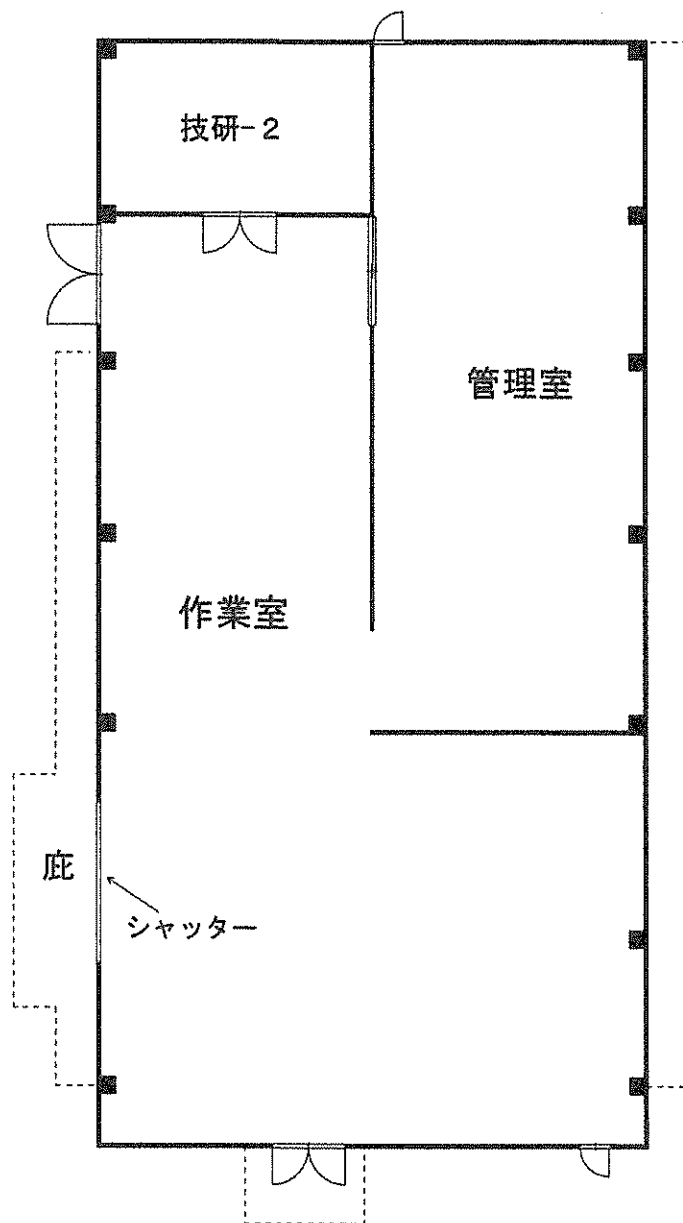
建物間取図
物件 8



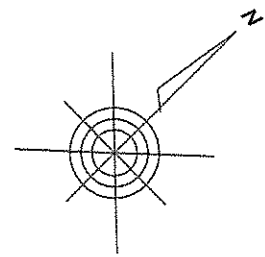


物件 9

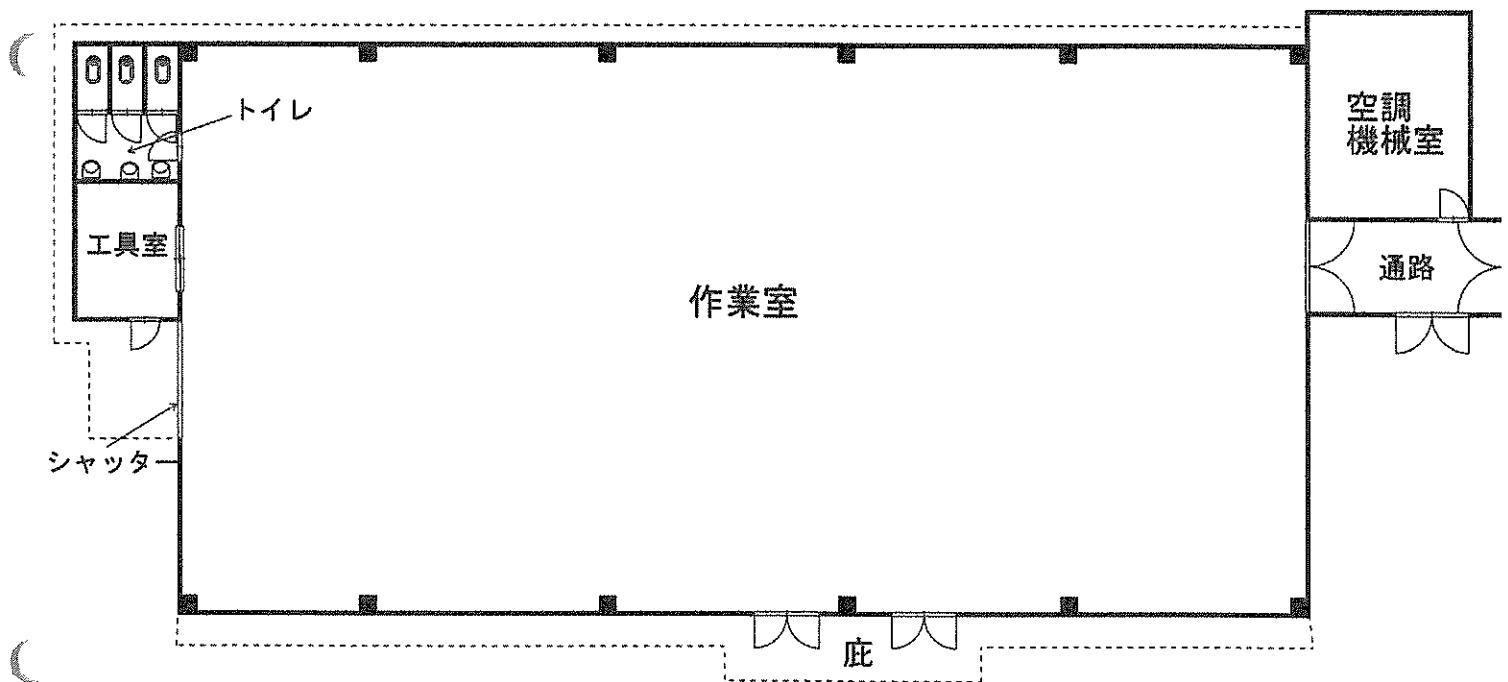
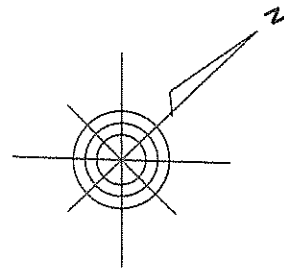




物件 1 0



物件 1 1



物件11

物件10



物件4

物件5

No. 1

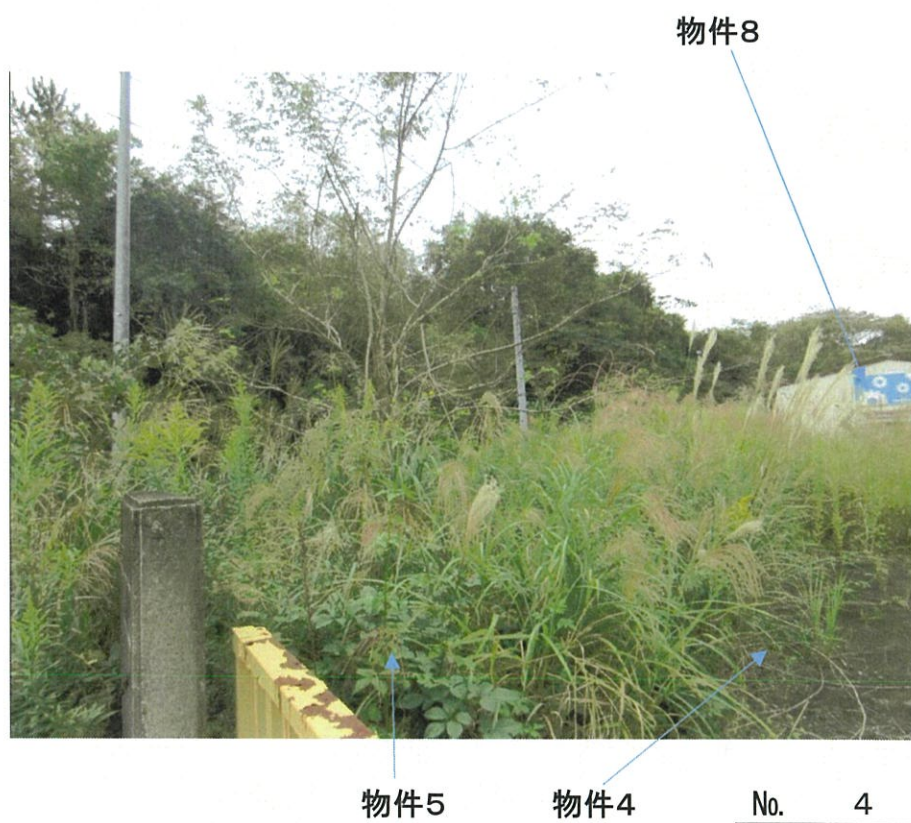
物件11

物件10



物件4

No. 2





物件11

物件10

物件1

No. 5



移動通信用
基地局設備

物件11

売物件

目的外土地(30番2)

No. 6

移動通信用
基地局設備



物件6

No. 7

物件8



物件6

No. 8



物件 1

物件8:事務所の外観

No. 9



移動通信用
基地局設備

物件9

物件7

物件1
物件9:作業場の外観

No. 10

物件10



物件4

No. 11

物件10:事務所兼作業所の外観

物件11



物件4

No. 12

物件11:工場の外観

物件11

物件10



物件4

物件10と物件11間の渡り廊下の外観

No. 13



No. 14

物件8:総務事務室の状況



物件8:応接室の状況

No. 15



物件8:社長室の状況

No. 16



No. 17

物件9:作業場内部の状況



No. 18

物件9:作業場の天井の状況



物件10:作業室の状況

No. 19



物件10:技研一2の状況

No. 20



No. 21

物件10:管理室の状況



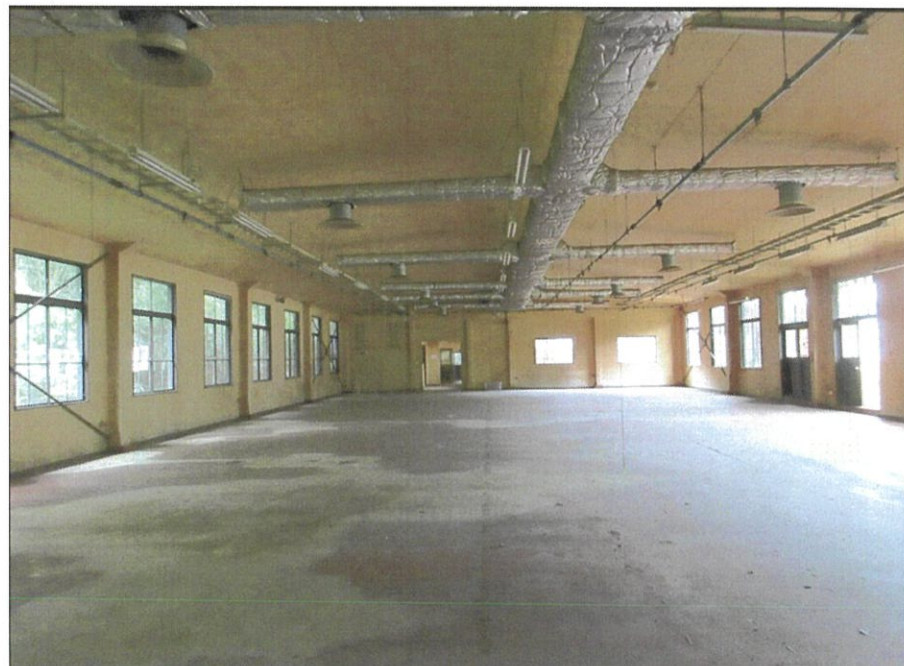
No. 22

物件10:作業室の状況



No. 23

物件10:作業室の天井の状況



No. 24

物件11:作業室の状況



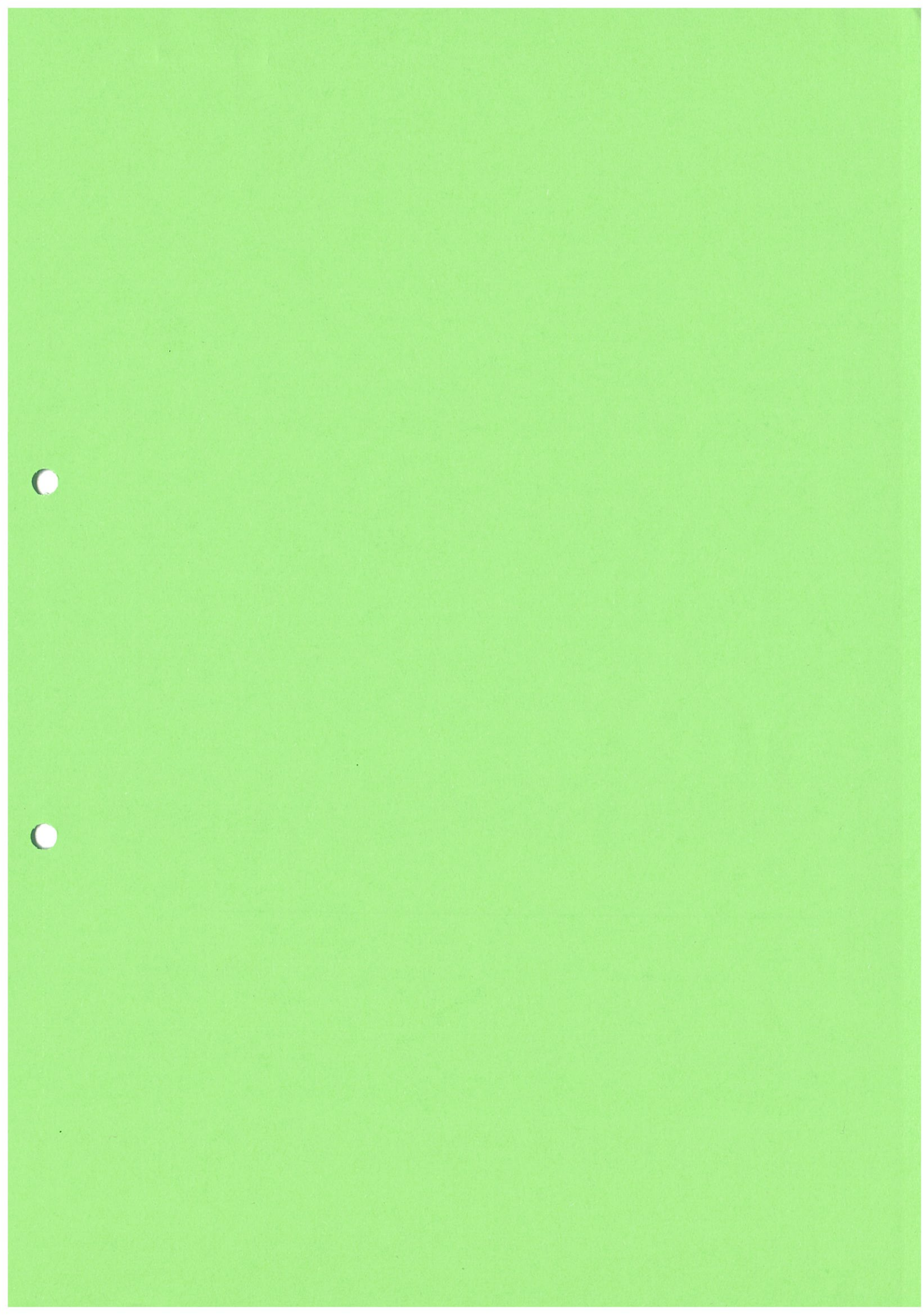
物件11:工具室の状況

No. 25



物件10と物件11間の渡り廊下の状況

No. 26



令和6年（ケ）第29号
令和6年10月21日 現地調査
令和6年11月8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23,590,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,300,000円
物件2（土地）	金840,000円
物件3（土地）	金150,000円
物件4（土地）	金5,060,000円
物件5（土地）	金1,280,000円
物件6（土地）	金2,390,000円
物件7（土地）	金680,000円
物件8（建物）	金1,790,000円
物件9（建物）	金560,000円
物件10（建物）	金3,310,000円
物件11（建物）	金5,230,000円

- 1 一括価格は、物件1～11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1～7の土地の内訳価格は、物件8、9、10、11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8、9、10、11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	いわき市勿来町酒井大山田 3 番 1 宅地 1,095.90㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井大山田 3 6 番 宅地 234.18㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井大山田 3 7 番 宅地 72.37㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井赤坂 3 1 番 1 宅地 2,407.38㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井赤坂 6 5 番 宅地 606.83㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井大山田 2 番 宅地 1,136.24㎡	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井大山田 7 番 1 宅地 321.57㎡	

8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井大山田 2 番地 2 番の 1 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 129.24㎡	事務所 132.55㎡（概測）
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井大山田 3 番地 1 3 番 1 の 2 居宅 木造スレート葺平家建 39.74㎡	作業場
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井赤坂 3 1 番地 1 3 1 番 1 の 6 事務所兼作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 414.72㎡	
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井赤坂 3 1 番地 1 3 1 番 1 の 7 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・石綿 スレート葺平家建 496.26㎡	501.46㎡（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。 物件6・7土地の一部に、NTTドコモの移動通信用基地局設備を設置するための土地賃貸借契約が締結されている。なお、物件6・7土地の一部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6・7関係）」参照 物件8及び11建物の床面積が、増築等により登記面積と異なっている。		

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・2・3・4・5・6・7）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「勿来」駅の西方約6.5km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道「いわき勿来IC」まで約4.1km マルトSC窪田店まで約3.3km	
付 近 の 状 況	当該地域は、常磐自動車道の西側に位置し、中小規模の工場・事業所等が多く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	市街化区域 工業地域 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8m、奥行 約58m、地積 5,874.47㎡ 台形、中間画地、概ね平坦 東側市道より約2m程度高い。高低差により東側市道「金ヶ町・千本松」線から目的物件内への直接の出入りはできないため、目的物件の北東端から出入りを行っている。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約5.5m 舗装市道 (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1～7の土地からなる一体画地上に物件8・9・10・11の建物を所有し、占有している。物件6・7土地の一部にNTTドコモの移動通信用基地局設備を設置するための土地賃貸借契約が締結されている。	
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・2・3・4・5・6・7土地について 物件1・2・3・4・5・6・7の土地は、現況7筆一体で利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案し経済合理性の観点から、7筆一体で評価することとした。 ② 物件6・7土地の一部についての占有者及び占有権原の内容 物件6・7土地の一部に、N T T ドコモの移動通信用基地局設備を設置するための土地賃貸借契約が締結されている。 占有範囲：物件6・7の一部 占有者：N T T ドコモ 占有状況：移動通信用基地局設備 占有権原：賃貸借 占有開始時期：平成18年10月1日 最初の契約日：平成18年8月25日 契約期間：平成31年4月1日から令和11年3月31日まで10年間 契約当事者：（貸主）債務者兼所有者 （借主）占有者 賃料：毎年金500,000円 支払時期：毎年4月末日限り当該年度分支払 敷金・保証金：なし なお、物件6・7土地の一部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6・7関係）」参照
---------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件8)

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48年9月25日 新築 経 過 年 数 : 51年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル壁等 天 井 : クロス貼、化粧石膏ボード等 内 壁 : クロス貼等 床 : ビニールシート貼床等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 132.55㎡ (概測) *登記面積と異なっている。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 事務所 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	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を事務所(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①物件8建物は増築が行われており、現況床面積と登記面積が異なっている。 ②物件8建物について、外壁には亀裂があり、西側及び北側出入口のドアの破損、床板のビニールシートの剥がれや壁の一部破損、クロスの剥がれ等があるため修繕を要する箇所が複数認められる。その他全体的に経年相応による汚れや傷みが認められる。 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。

2 建物の概況及び利用状況
(物件9)

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47年3月1日 新築 経 過 年 数 : 52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 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : 躯体現し 内 壁 : クロス貼等 床 : コンクリート塗床 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 39.74㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 作業場 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、本建物を作業場(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①物件9建物周辺には草木が人の背丈ほど生い茂り、物件内に立ち入るために困難を伴うほど長期間使用されておらず窓ガラスの破損が放置されているなど、全体的に傷みや汚れが認められる。 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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件10)

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45年4月15日 新築 経 過 年 数 : 54年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : カラー鉄板、アスファルトルーフィング等 外 壁 : センチュリーサイディング等 天 井 : ケイカル板、石膏ボード等 内 壁 : 石膏ボード 床 : コンクリート金ゴテ、長尺塩ビシート貼等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 414.72㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 事務所兼作業所 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	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本建物を事務所兼作業所(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①物件10建物について、コンクリート床のひび割れや天井板が剥がれている箇所が複数あり、修繕の必要がある。その他は全体的に経年による汚れや傷みが認められる。 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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件11)

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47年8月10日 新築 経 過 年 数 : 52年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : カラー鉄板、アスファルトルーフィング等 外 壁 : センチュリーサイディング等 天 井 : ケイカル板、石膏ボード等 内 壁 : 石膏ボード 床 : コンクリート金ゴテ、長尺塩ビシート貼等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 501.46㎡ (概測) *登記面積と異なっている。
現況用途等	現況用途 : 工場 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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を工場(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①物件11建物について、窓ガラスの破損に加え、内壁や天井板が剥がれている箇所が複数あり、修繕の必要がある。その他は全体的に経年による汚れや傷みが認められる。 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。

第5 評価額算出の過程（物件1～11）

1 基礎となる価格

物件1・2・3・4・5・6・7（土地）

物件1～7土地は、現況7筆一体で利用されている画地である。7筆一体画地として、土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,500	0.90	1,095.90	0.90	8,430,000
2			234.18	1.00	2,000,000
3			72.37	0.90	560,000
4			2,407.38		18,520,000
5			606.83		4,670,000
6			1,136.24		8,740,000
7			321.57		2,470,000

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）9-2

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
 $11,400\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \div 9,500\text{円/㎡}$

◇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：104%（幅員）

交通接近条件：115%（高速道路ICへの接近性）

環 境 条 件：100%

行政的 条 件：100%

格 差 率：120%

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%（間口狭小・高低差）

行政的 条 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。

物件 8・9・10・11（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
8	170,000	132.55	0.03	680,000
9	140,000	39.74	0.03	170,000
10	180,000	414.72	0.06	4,480,000
11	180,000	501.46	0.06	5,420,000

ウ 現 価 率 :

	物件 8	物件 9	物件 10	物件 11
a 経過年数	51年	52年	54年	52年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	3年	3年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	50%	40%	40%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	3%	3%	6%	6%

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

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

① 物件 8

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
3	560,000	1.00	0.35	法定地上権	200,000
5	4,670,000	0.20	0.35	法定地上権	330,000
6	8,740,000	1.00	0.35	法定地上権	3,060,000
合計 (物件 8)					3,590,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件8建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況・建築規制法令等を考慮して、物件3・6各土地の全部、物件5土地の20%の範囲と判定した。

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 物件 9

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	8,430,000	0.10	0.35	法定地上権	300,000
7	2,470,000	1.00	0.35	法定地上権	860,000
合計 (物件 9)					1,160,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件9建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況・建築規制法令等を考慮して、物件1土地の10%、物件7土地の全部の範囲と判定した。

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。

③ 物件 1 0

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
4	18,520,000	0.50	0.35	法定地上権	3,240,000
5	4,670,000	0.10	0.35	法定地上権	160,000
合計（物件 1 0）					3,400,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件10建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況・建築規制法令等を考慮して、物件4土地の50%、物件5土地の10%の範囲と判定した。

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。

④ 物件 1 1

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	8,430,000	0.90	0.35	法定地上権	2,660,000
4	18,520,000	0.50	0.35	法定地上権	3,240,000
5	4,670,000	0.70	0.35	法定地上権	1,140,000
合計（物件 1 1）					7,040,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件11建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況・建築規制法令等を考慮して、物件1土地の90%、物件4土地の50%、物件5土地の70%の範囲と判定した。

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。

⑤各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格（円）				
	物件 8	物件 9	物件 1 0	物件 1 1	合計 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア+イ+ウ+エ
1		300, 000		2, 660, 000	2, 960, 000
2					
3	200, 000				200, 000
4			3, 240, 000	3, 240, 000	6, 480, 000
5	330, 000		160, 000	1, 140, 000	1, 630, 000
6	3, 060, 000				3, 060, 000
7		860, 000			860, 000

(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	8,430,000	-2,960,000		0.70	0.60	2,300,000
2	2,000,000			0.70	0.60	840,000
3	560,000	-200,000		0.70	0.60	150,000
4	18,520,000	-6,480,000		0.70	0.60	5,060,000
5	4,670,000	-1,630,000		0.70	0.60	1,280,000
6	8,740,000	-3,060,000		0.70	0.60	2,390,000
7	2,470,000	-860,000		0.70	0.60	680,000
8	680,000	+3,590,000	1.00	0.70	0.60	1,790,000
9	170,000	+1,160,000	1.00	0.70	0.60	560,000
10	4,480,000	+3,400,000	1.00	0.70	0.60	3,310,000
11	5,420,000	+7,040,000	1.00	0.70	0.60	5,230,000
一括価格 (合計)						23,590,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は大規模画地に老朽化の程度が著しく用途が特殊である建物が複数あること等の理由により、さらに市場性が劣ると判断されるので必要の修正を行った。

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）9-2

所 在 : いわき市勿来町窪田十条2番1外
価 格 : 11,400円/㎡
位 置 : 「勿来」駅まで道路距離で約2.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 23,500㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側10.8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
工業専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 大規模工場を中心に樹木センターも見られる工業地域

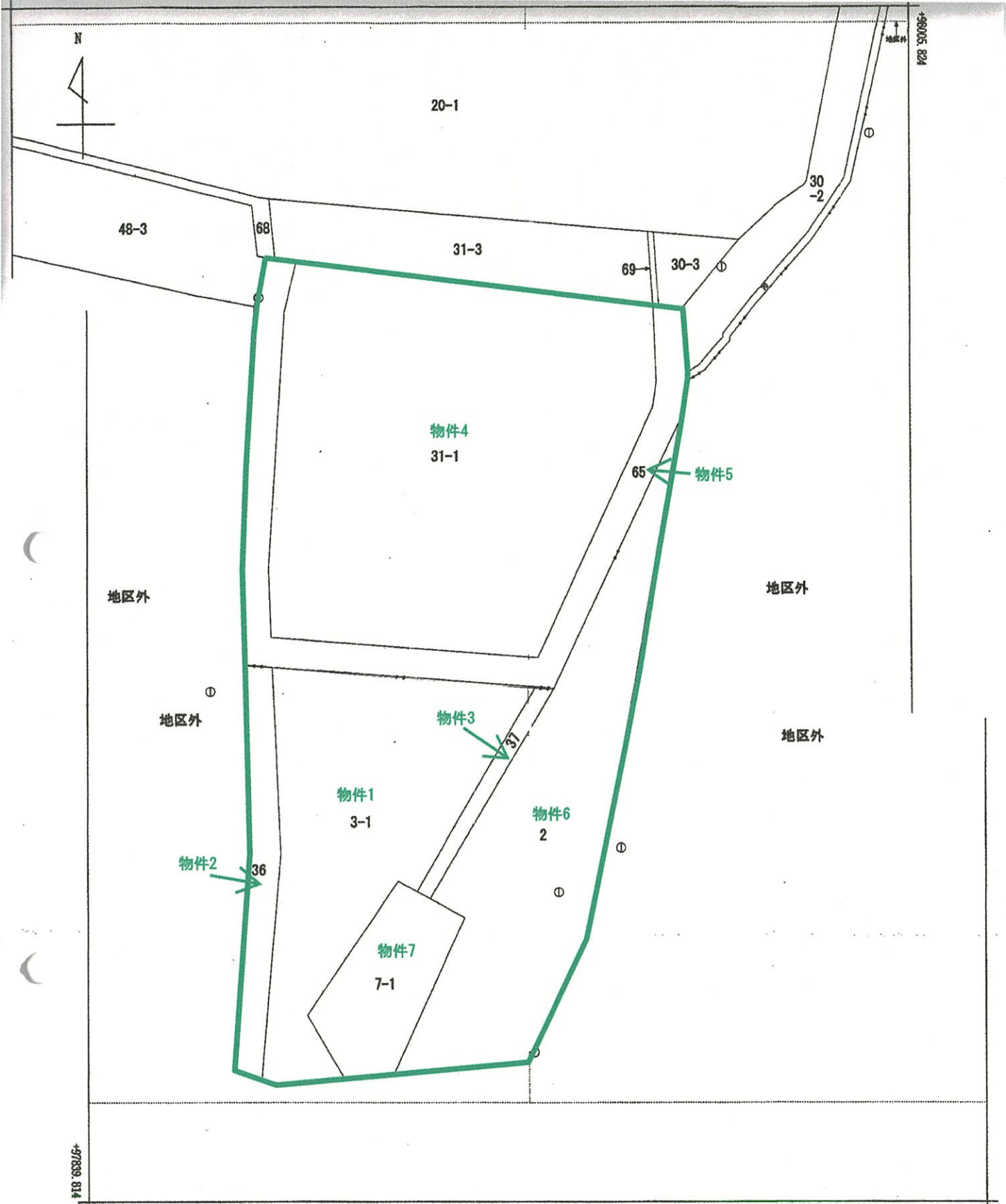
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 :	—	物件7 :	—
物件2 :	—	物件8 :	575,851円
物件3 :	458,536円	物件9 :	546,224円
物件4 :	—	物件10 :	3,201,003円
物件5 :	—	物件11 :	2,791,024円
物件6 :	—		

第7 附属資料

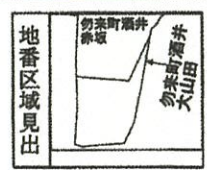
公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上



+81245.401 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)が米公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	いわき市勿来町酒井大山田				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年9月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和47年4月3日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年8月9日 測量地方法務局いわき支局

建築物平面図

0450042

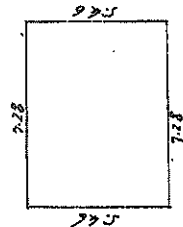
381-2

建築物の所在 いわき市勿来町通井大山西3番地1

547.4.3

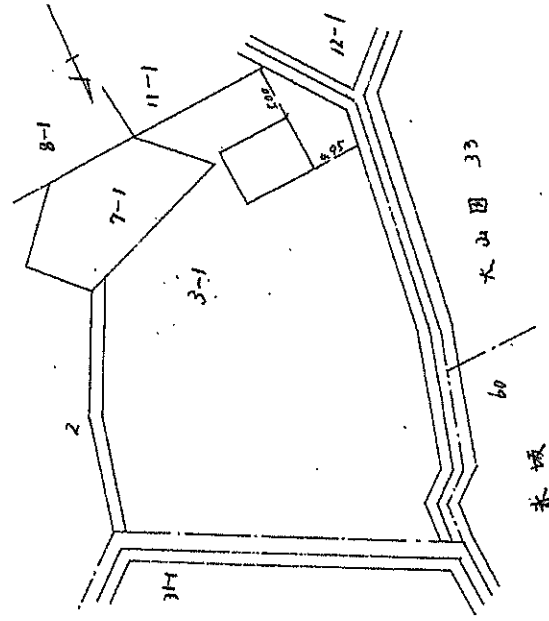
作製年月日	昭和47年3月11日
作成者	

各階平面図



床積 7.28 x 5.46 = 39.74.88
床面積 39.74

建物周囲面



(A3をA4に縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和53年10月3日

0450041

各 階

平 面 図

家 屋 番 号	2 巻 の /
建 物 の 所 在	いわき市勿来町瀬井大山田 2 番地

553.10.3

作 製 年 月 日	作 成 者	申 請 人
昭和 52 年 11 月 26 日		

五 次 郎 作

赤 坂

床 面 積

12.85 x 7.21 = 92.85 m²

(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 9 日 福島地方裁判所いわき支局

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1 / 200	1 / 500
-----	---------	---------

登記年月日：昭和47年9月26日

0449951

建築物図面

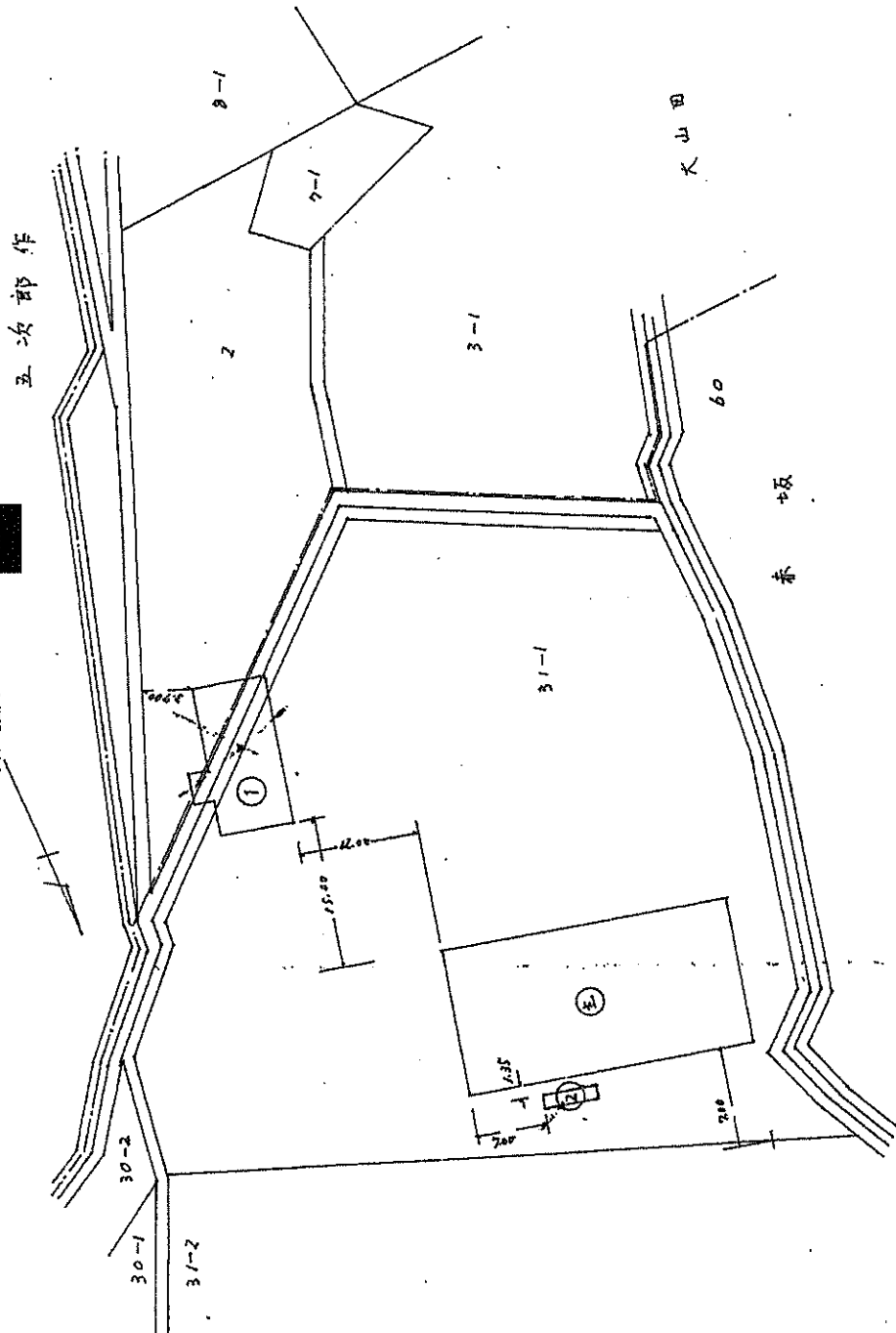
家屋番号 31番1-6

建築物の所在 さいたま市市街地再開発31番地1

平成12年12月5日

547.9.26

昭和47年9月5日
作成者
中野人



(A3をA4に縮小)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和47年9月26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8月9日 福島県方法務局いわき支局

各階平面図

0449952

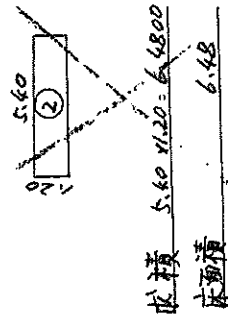
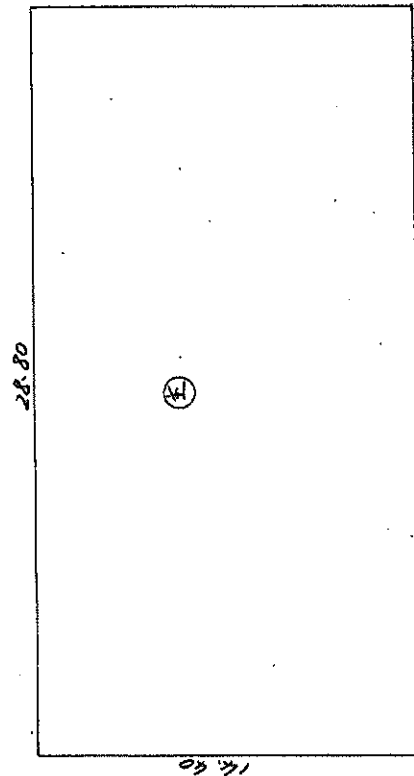
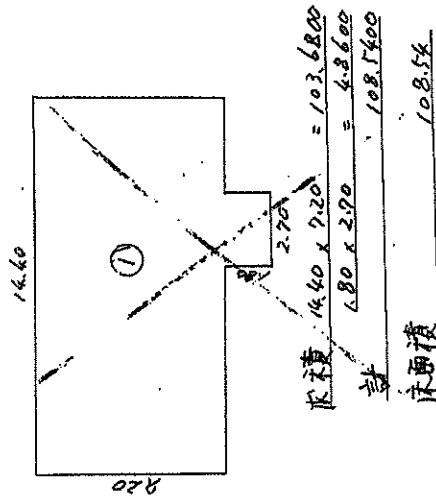
家屋番号	31巻1-6
建物の所在	いわき市勿来町通井末阪31番地1

547.9.26

平成12年12月5日 変更

昭和47年9月5日	作成者
作製年月日	

申請人



(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)

登記年月日：昭和47年9月5日

0449953

建物図面

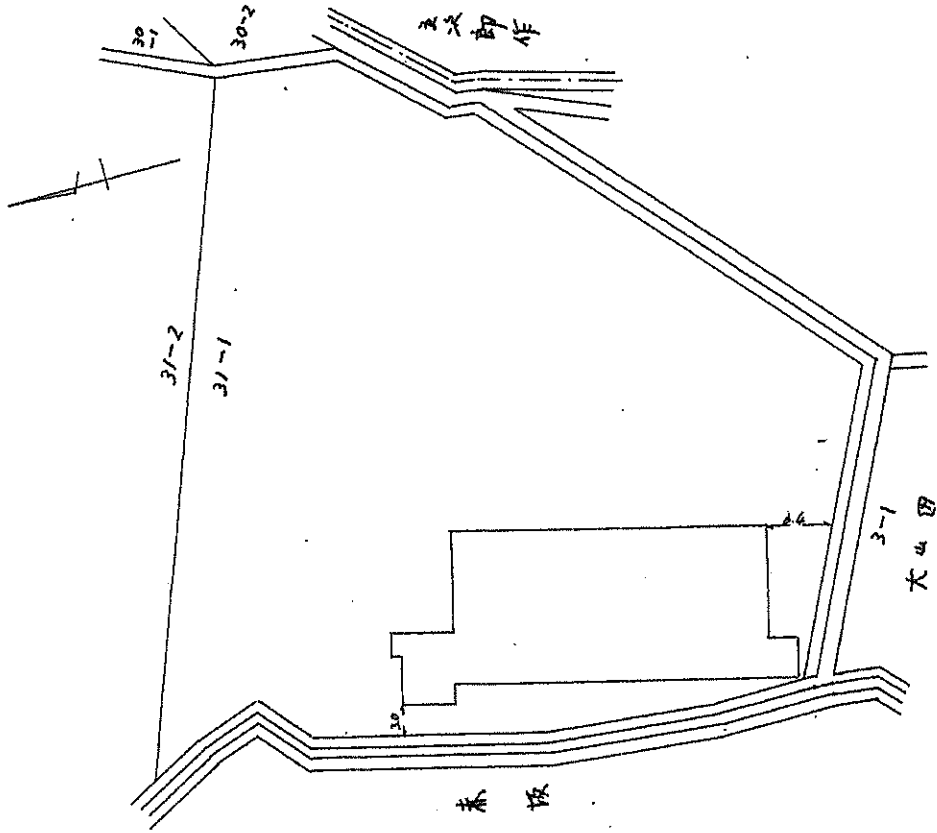
家屋番号 31番1号211

建物の所在 いわき市勿来町涌井赤坂31番地1

547.9.5

昭和47年8月19日
作成者
製年 月 日

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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9日 福島県地方政策課いわき支局

登記年月日：昭和47年9月5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8月9日 福島地方方法務局いわき支局

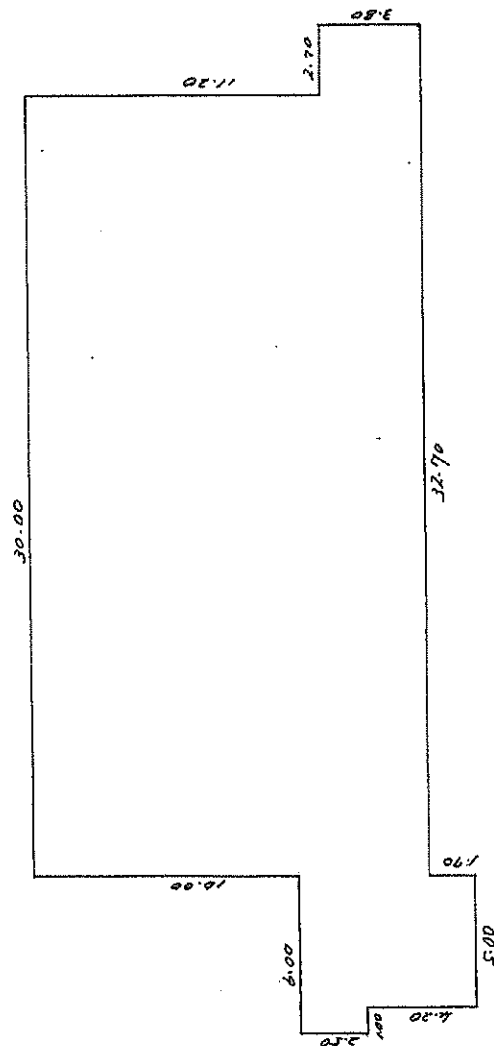
各 階 平 面 図

0449954

家 屋 番 号	31番1号
建物の所在	いわき市勿来町酒井菜畑31番地1

547.9.5

作 製 年 月 日	作 成 者	申 請 人
昭和47年8月9日		



床面積 30.00 x 15.00 = 450.0000
6.00 x 2.50 = 15.0000
5.00 x 4.20 = 21.0000
2.70 x 3.80 = 10.2600
計 496.2600

床面積 496.26

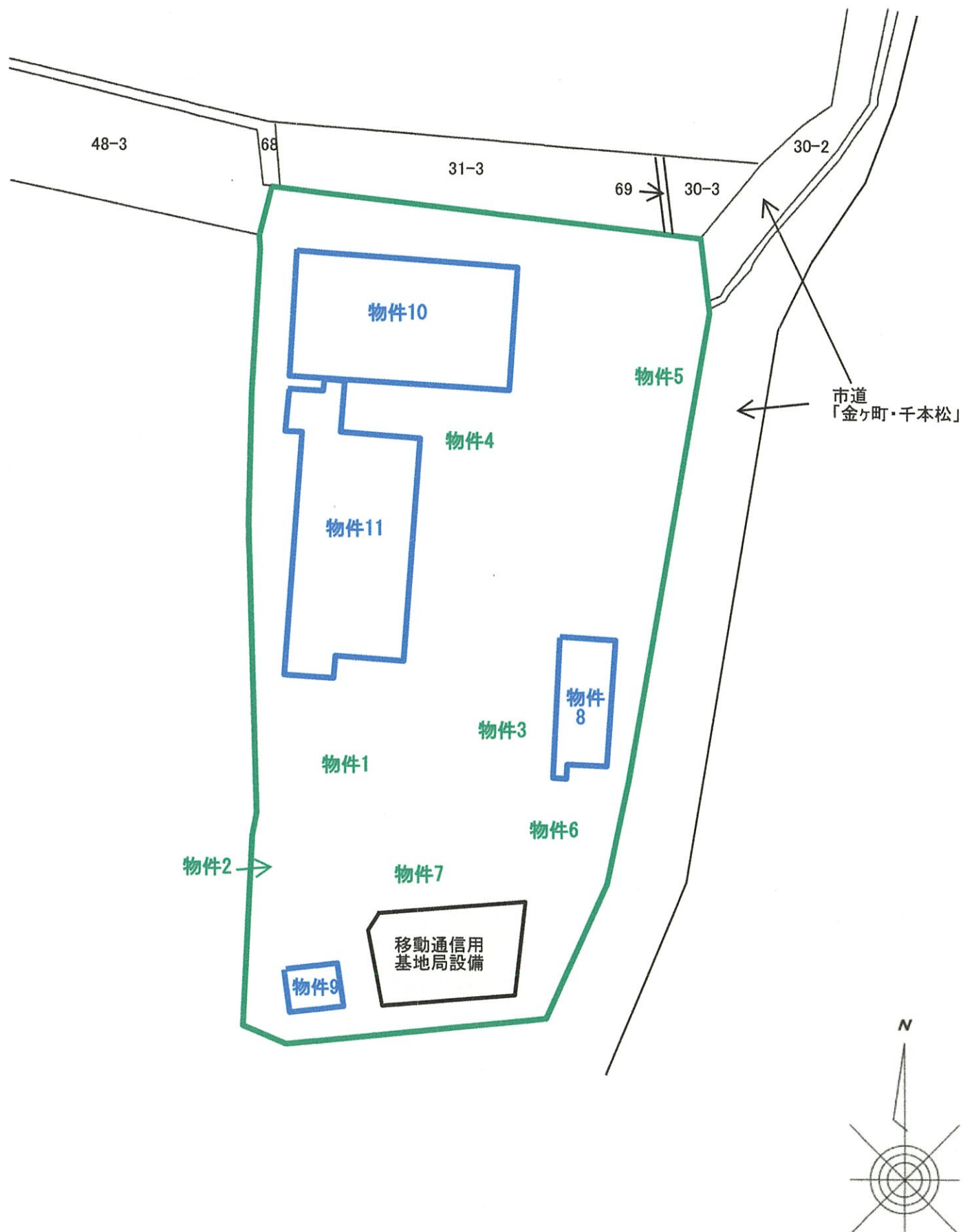
(A3をA4に縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

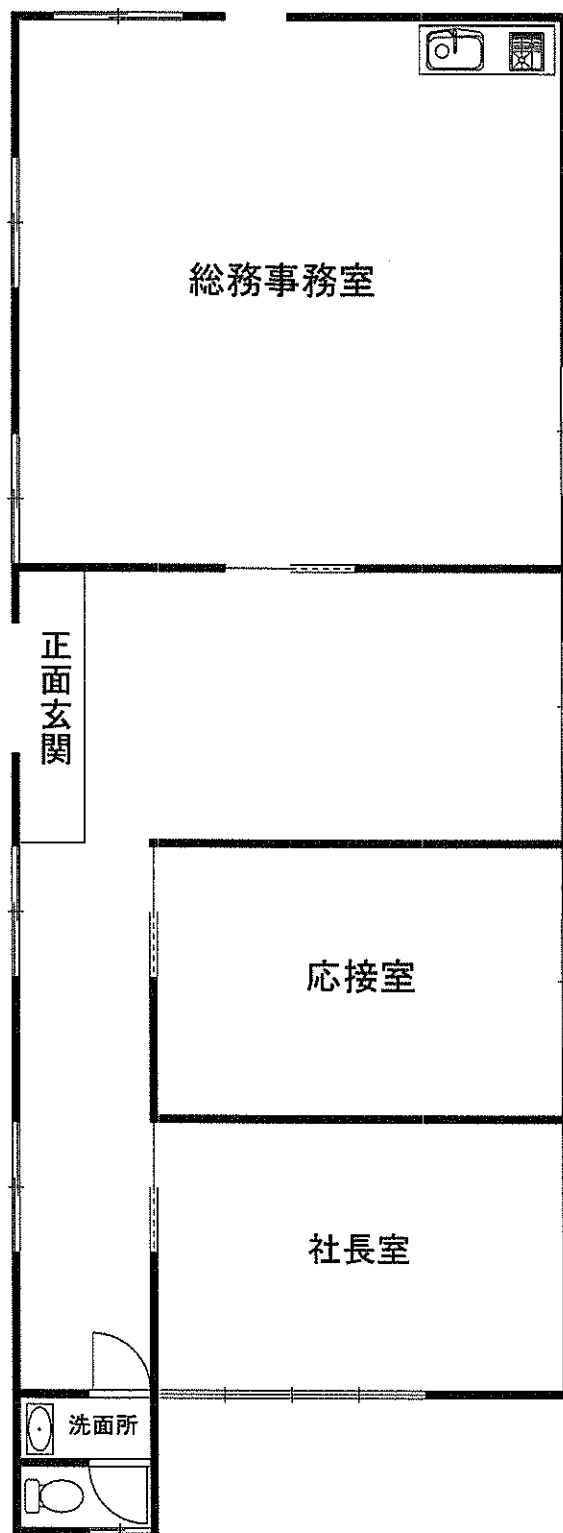
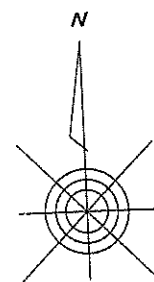
縮尺 1/200

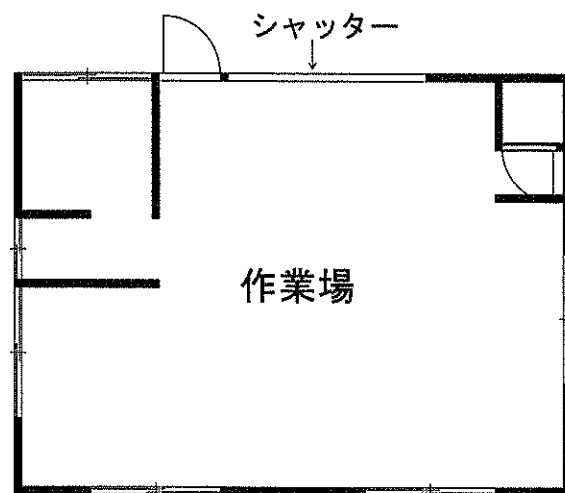
土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真により
概ねの建物位置を記載

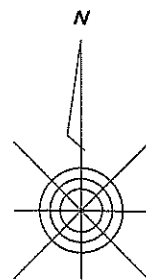


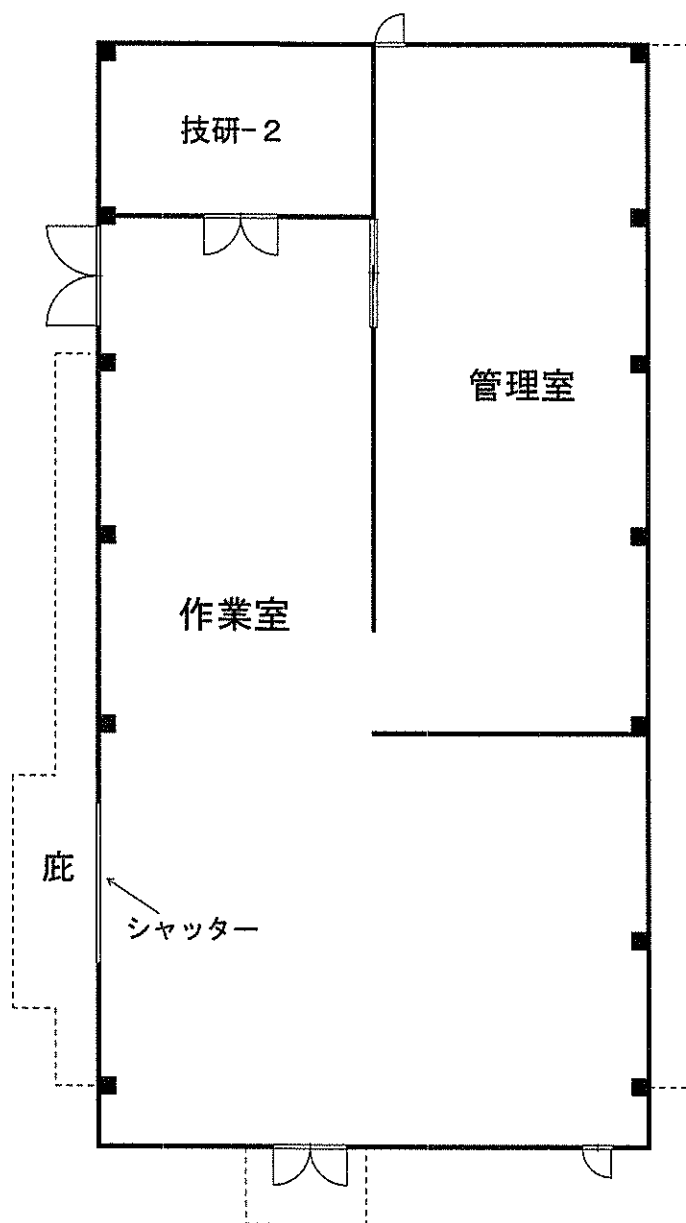
建物間取図
物件 8



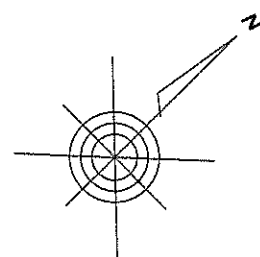


物件 9





物件 1 0



物件 1 1

