

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 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 7 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 15 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 7 月 29 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, 2	2, 120, 000 1, 696, 000	一括	424, 000	80, 544	17, 259
1	900, 000				
2	1, 220, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市平下神谷字岸前
 - 地 番 1 1 3 番 4
 - 地 目 雑種地
 - 地 積 1 3 5 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地
 - 地 積 約 1 3 5. 1 3 平方メートル

- 2 所 在 いわき市平下神谷字岸前 1 1 3 番地 4
 - 家屋 番号 1 1 3 番 4
 - 種 類 居宅・事務所
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 3 6. 4 5 平方メートル
 - 2 階 5 5. 0 8 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積
 - 1 階 約 6 5. 5 7 平方メートル
 - 2 階 約 6 5. 5 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月30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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 いわき市平下神谷字岸前

地 番 1 1 3 番 4

地 目 雑種地

地 積 1 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 1 3 5 . 1 3 平方メートル

2 所 在 いわき市平下神谷字岸前 1 1 3 番地 4

家屋 番号 1 1 3 番 4

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 6 . 4 5 平方メートル
2 階 5 5 . 0 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 5 . 5 7 平方メートル
2 階 約 6 5 . 5 7 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 34 号
令和 6 年 10 月 29 日受理
令和 7 年 1 月 17 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 | いわき市平下神谷字岸前 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市平下神谷字岸前 1 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 4 5 平方メートル
2 階 5 5 . 0 8 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	北東端及び南側に簡易物置（動産）が存する 公簿上の記載と次の点が異なる 地目：宅地 地積：135.13平方メートル（概測）
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（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 65.57平方メートル（概測） 2階 65.57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B 上記の者が本建物を 居宅・事務所 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2 関係）	
占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人（■A（占有補助者）の陳述 / □提示文書（ ）の要旨	
占有権原	□賃貸借 □使用借権 ■不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	□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 金 円（毎 限り分支払） □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	
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

（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 (物件占有補助者)	1 私は、本件建物に平成24年春から住んでいます。 2 本件建物には、以前Bが経営する会社の寮として住み込みで働いていましたが、数年前に身体を壊してからは仕事をしていません。 3 今は大家のBに、家賃として月3万円を毎月月末までに翌月分を持参払いしています。契約書は作っていません。 4 Bの住んでいる場所は知っていますが、住所は分かりません。 5 ここに住んでいるのは、私一人です。 6 部屋内にあった書類に書いてある有限会社柳工業や株式会社洗慎興業の代表者Cについては分かりません。 (11月26日物件所在地で面談し事情聴取)
■ いわき中央警察署刑事2課警察官	1 Bは、元暴力団の●●組(●●はBの姓)の組長です。5～6年位前に引退しています。 2 株式会社洗慎興業の代表者Cは、10年位前まで元組員でした。 (11月26日物件所在地で面談し事情聴取)

(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、地積測量図、各階平面図、建物間取図及び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のうち、北側に接する113番3は、いわき市が所有する公衆用道路であり、南西側に接する113番5は、第三者が所有する宅地である。また、北東側に接する113番2、258番及び南側に接する169番3は、東日本旅客鉄道株式会社が所有する鉄道用地となっている。
- 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土地について
 - ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 北東端及び南側に簡易物置（動産）が存する。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 平成10年10月建築の建物であるが、外壁は、経年相当の汚れが見受けられ、陥没している箇所がある。
 - イ 1階事務所及び洋間は長い間空き家状態であり、壁、床、天井などの汚れが著しい。
 - ウ 2階の食堂の畳や床、壁クロスの汚れが著しい。
 - (3) 債権者及びいわき中央警察署から事情を聴いたところ、本件物件はBを組長とする暴力団事務所としてBが引退する5～6年前まで利用されていたとのことである。
- 4 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本件物件の閉鎖登記簿謄本を見ると、物件1土地は、昭和61年3月にBが売買により所有権を取得し、平成10年11月に売買により有限会社東北ストラテジー（平成12年10月に現債務者兼所有者に組織変更）に移転登記されている。
 - (2) また、物件2建物は、平成10年10月に新築され、B名義で所有権保存登記されており、その後、物件1と同様、平成10年11月に売買により有限会社東北ストラテジー（平成12年10月に現債務者兼所有者に組織変更）移転登記されている。
 - (3) 債務者兼所有者である会社は、平成20年11月14日午後4時に福島地方裁判所いわき支部の破産開始決定を受けており、同手続は、平成21年2月19日破産手続廃止決定が確定している。
 - (4) 本件建物の利用関係について、閉鎖登記簿謄本及び物件2の建築計画概要書に記載されたBの住所宛てに書面で照会したが、「あて所に尋ねあたりません」で返戻されたため、B本人に確認することはできなかった。
 - (5) また、本件建物2階にはAがBから月3万円の家賃で借りているというが、評価人に確認したところ、いわき市下神谷の家賃相場は月5万円から6万円程度ということであり、相場よりもかなり安い家賃で借りており、適正な賃貸借とは認められない。
 - (6) よって、債務者兼所有者会社の閉鎖登記簿謄本、A及びいわき中央警察署刑事2課警察官から聴取した内容等から、本件建物は、Bが占有しているものと認められるが、その利用権原は不明である。

(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 3 0 日 (木) : - :	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21日受領)
R 6 年 1 0 月 3 0 日 (木) 15:05-15:15	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 1 月 1 9 日 (火) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 6 年 1 1 月 2 6 日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 占有補助者、いわき中央署刑事2課警察官から事情聴取
R 6 年 1 2 月 3 日 (火) 13:17-13:27	福島地方法務局いわき支局	閉鎖した登記簿謄本交付申請 (同日受領)
R 6 年 1 2 月 3 日 (火) : - :	執行官室	前所有者Bに対し、本件建物の占有権原について書面で照会 (12月9日「あて所に尋ねあたらず」で返戻)
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たので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和6年11月26日 1 本件物件は、反社会的勢力に属する者が占有している可能性があったため、福島県いわき中央警察署に対し、警察上の援助要請をして、立ち会わせた。 2 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。 3 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

(座標値種別：図上測定)

+98534.466

+119408.534



+98534.466 (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。



A 平泉崎字東浦

請求部	所在	いわき市平下神谷字岸前				地番	113番4			
出力縮	1/500	精度区分	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39年2月				備付年月日(原図)	昭和47年6月30日		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23日

福島地方務局いわき支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和61年1月13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6年8月23日 福島地方建設局いわき支局

(8 枚目)

登記官

請求番号：13-2

A 3 を A 4 に縮小

0136252

地 積 測 量 図

113-4
113-5

地 番
土地の所在

いわき市平下神谷字岸前

③ 113-5 求 積

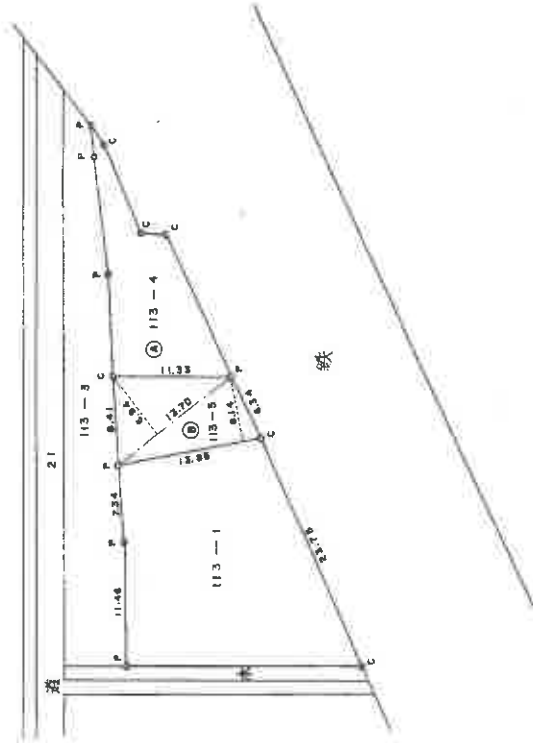
$$\begin{aligned} 13.85 \times 61.4 &= 850.390 \\ 13.70 \times 69.4 &= 950.780 \\ \hline \text{計 } 1801.170 \\ \times \frac{1}{2} & 900.585 \end{aligned}$$

地積 900.5 m^2

④ 113-4 求 積

$$22518955 - 900585 = 13513105$$

地積 13513 m^2



境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....跡ミ

申請人

昭和61年1月11日作製

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会連合会)

登記年月日：平成10年11月2日

令和6年8月23日 福島地方支庁いわき支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：13-3

H10, 11, 12

建物図面

家屋番号	113-4
建物の所在	いわき市平下神谷字岸前113番地4

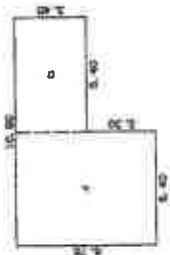
0416338 各階平面図

1階平面図

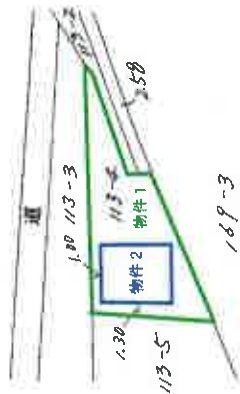


1	6.75 x 5.40	=	36.4500
合計			36.4500
床面積			36.45m ²

2階平面図



1	6.75 x 5.40	=	36.4500
2	3.45 x 5.40	=	18.6300
合計			55.0800
床面積			55.08m ²



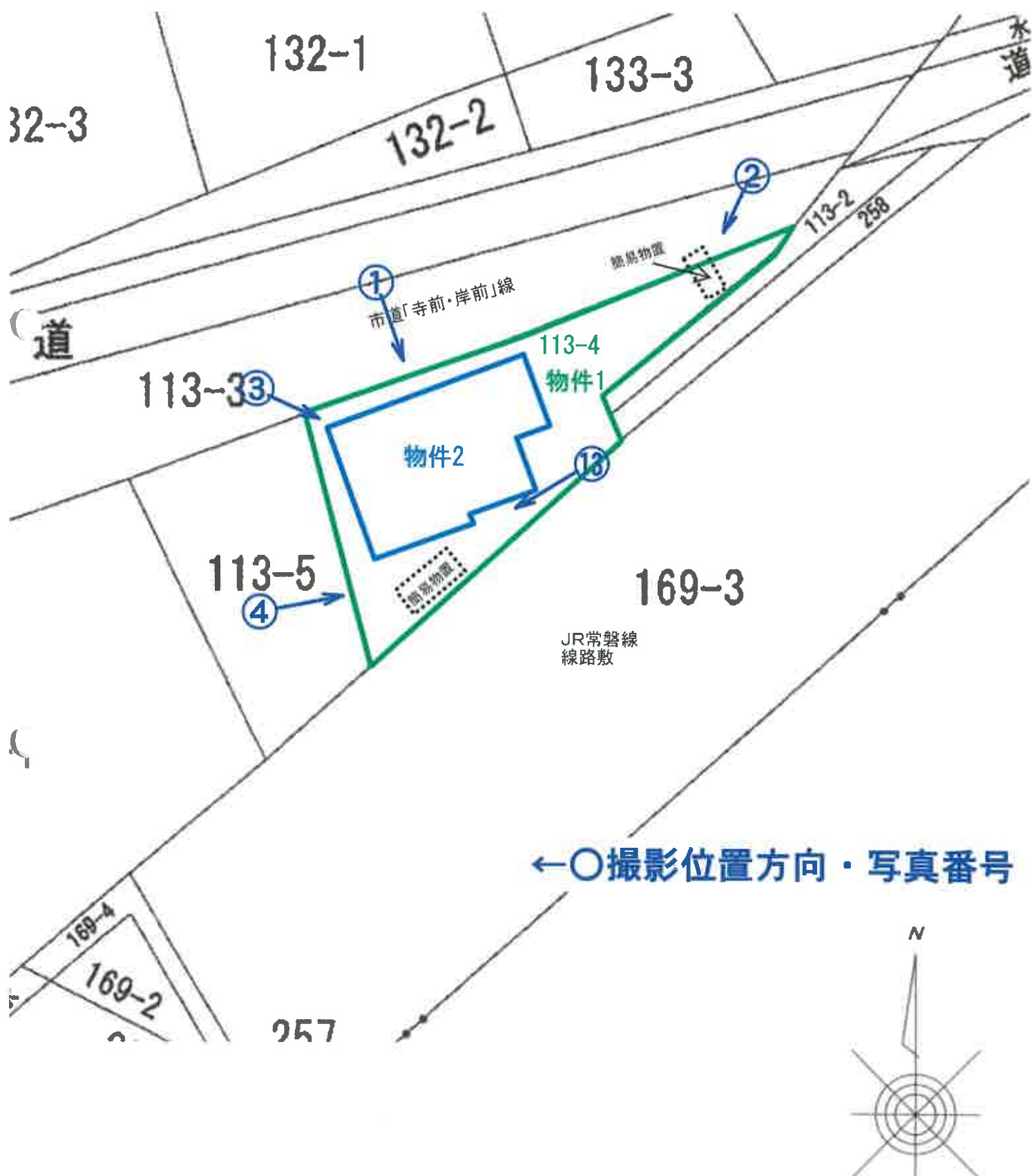
作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/500		

(福島県土地建物調査士会)

A3をA4に縮小

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



1 階



2 階



物件1

市道「寺前・岸前」線

No. 1



簡易物置(動産)

物件1

市道「寺前・岸前」線

No. 2

物件2



市道「寺前・岸前」線

物件1

No. 3

物件2



物件1

簡易物置(動産)

No. 4



No. 5

物件2:1階事務所の状況



No. 6

物件2:1階洋室の状況



No. 7

物件2:2階居間の状況



No. 8

物件2:2階洋室の状況



物件2:2階食堂の状況

No. 9



物件2:2階浴室の状況

No. 10



物件2:1階洋室の天井の染み

No. 11



物件2:外壁の陥没箇所

No. 12

簡易物置(動産)

物件2



物件1

No. 13

物件2

簡易物置(動産)



物件1

No. 14

令和6年（ケ）第34号
令和6年11月26日 現地調査
令和7年1月17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3,260,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,380,000円
物件2（建物）	金1,880,000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	いわき市平下神谷字岸前 113番4 雑種地 135.00㎡	宅地 135.13㎡
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市平下神谷字岸前 113番地4 113番4 居宅・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 36.45㎡ 2階： 55.08㎡ 計： 91.53㎡	1階： 65.57㎡ (概測) 2階： 65.57㎡ (概測) 計： 131.14㎡ (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。 目的物件は以前、反社会的勢力団体の事務所として利用されていた経緯がある。目的物件の占有状況の詳細については、現況調査報告書「占有者及び占有権原（物件1・2関係）、執行官の意見」参照。 なお、本件評価額は、明渡猶予の適用が認められる賃借権が存在するものとしての価額である。		

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「草野」駅の南西方約650m（道路距離、以下同じ。） いわき市立草野小学校まで約950m マルト神谷店まで約750m	
付 近 の 状 況	当該地域は、J R 常磐線線路敷沿いに位置し一般住宅、アパート等が見られる住宅地域である。	
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 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23.0m、奥行約7.0m、地積135.13㎡ 不整形、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約10m 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、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、J R 常磐線線路敷及び事務所の敷地となっている。	
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、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 いわきiマップ「河川洪水ハザードマップ」によると、目的物件は「浸水想定区域0.5m～3.0m未満」に該当する。 ② 物件1土地内に簡易物置（動産）が2つ設置されており、そのうち北東端の簡易物置は市道側（113番3）に一部越境して設置されている可能性が高い。
---------	--

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10年10月22日 新築 経 過 年 数：27年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 天 井：クロス貼り等 内 壁：クロス貼り等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：65.57㎡ 2階：65.57㎡ （概測） *増築により登記面積と異なっている。 計：131.14㎡
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	その他の者Bが、本建物を居宅・事務所として使用している。
特 記 事 項	①現地調査において、外壁の一部陥没や亀裂、汚れが複数認められることに加え、建物内については、1階洋室部分に損傷の程度が大きい床の沈み込みがあり修繕を要する。1階事務所は床や壁紙の汚れがみられる。2階食堂、居間、2階洋室は壁紙の剥がれや汚れ、床材のクッションフロアの剥が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。 ③目的物件は以前、反社会的勢力団体の事務所として利用されていた経緯がある。目的物件の占有状況の詳細については、現況調査報告書「占有者及び占有権原（物件1・2関係）、執行官の意見」参照。 なお、本件評価額は、明渡猶予の適用が認められる賃借権が存在するものとしての価額である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（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	45,000	0.72	135.13	0.90	3,940,000

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）－44

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
 $47,500\text{円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 102 \approx 45,000\text{円/㎡}$

◇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：103%（方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：99%（幅員）

交通接近条件：98%（最寄駅への接近性）

環 境 条 件：105%（各画地の配置・利用の状態）

行政的条 件：100%

格 差 率：102%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：90%（隣接不動産等周囲の状態）

画 地 条 件：80%（形状等）

行政的条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：72%

ウ 地 積：地積測量図による数量

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	230,000	131.14	0.07	2,110,000
計				2,110,000

ウ 現 価 率 :

物件 2

- | | |
|------------------|-----|
| a 経過年数 | 27年 |
| b 経済的残存耐用年数 | 3年 |
| c 観察減価及び中古物件の市場性 | 50% |
| d 残価率 | 5% |
| e 現価率 | 7% |

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

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	3,940,000	1.00	0.35	法定地上権	1,380,000
合計					1,380,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,940,000	-1,380,000		0.90	0.60	1,380,000
2	2,110,000	+1,380,000	1.00	0.90	0.60	1,880,000
一括価格 (合計)						3,260,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は以前、反社会的勢力団体の事務所として利用されていたことによる心理的嫌悪感や明渡猶予の適用が認められることから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）－44

所 在 : いわき市平中神谷字北出口33番1

価 格 : 47,500円/㎡

位 置 : 「草野」駅まで道路距離で約2.0km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 342㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側5.0m市道、北側道

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 : 中規模一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : ー

物件2 : ー

第7 附属資料

公 図 写

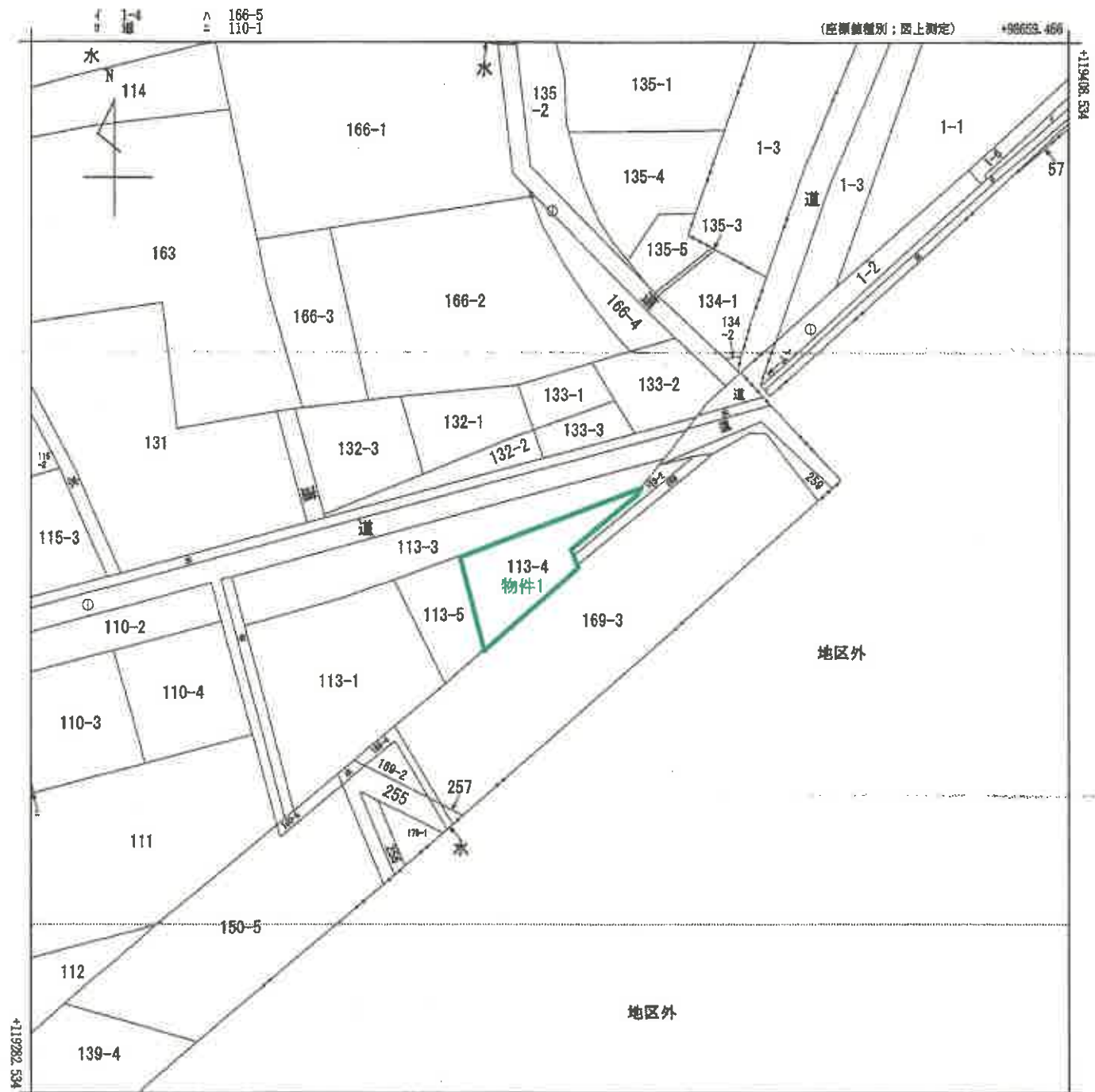
各階平面図・建物図面写

地 積 測 量 図 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。
 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所 在				いわき市平下神谷字岸前		地 番	113番4		
出力尺	1/500	精度区分	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39年2月				備付年月日(原図)	昭和47年6月30日			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。

登記年月日：平成10年11月2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6年8月23日 福島県地方整備局いわき支局

0416338

各階平面図

家屋番号	113-4
建物の所在	いわき市平下神谷字岸前113番地4

建物平面図

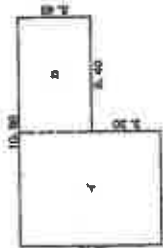
H10, 11, 12

1階平面図

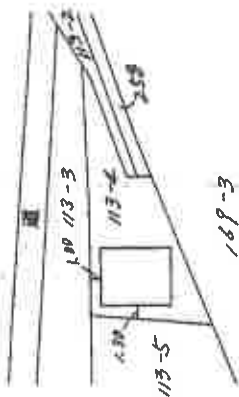


イ	6.75	×	5.40	=	36.4500
合計					36.4500
床面積					36.45㎡

2階平面図



イ	6.75	×	5.40	=	36.4500
ロ	3.45	×	5.40	=	18.6300
合計					55.0800
床面積					55.08㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

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23日 福島地方支局いわき支局

0136252

② 113-4 ① 113-4 ① 113-5 ① 113-5 ① 113-5 ① 113-5

地積測量図

地番	113-4 113-5
土地の所在	いわき市平下神谷字岸前

② 113-5 求積

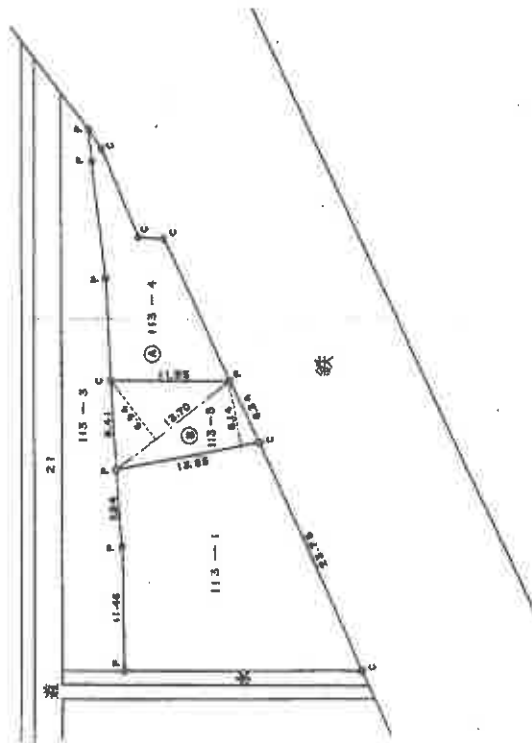
$1385 \times 6.14 = 850390$
 $1370 \times 6.94 = 950780$
 計 1801170
 $\times \frac{1}{2}$ 900585

地積 9005 ㎡

① 113-4 求積

22518955 - 900585 = 13513105

地積 13513 ㎡



境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....測点

作製者

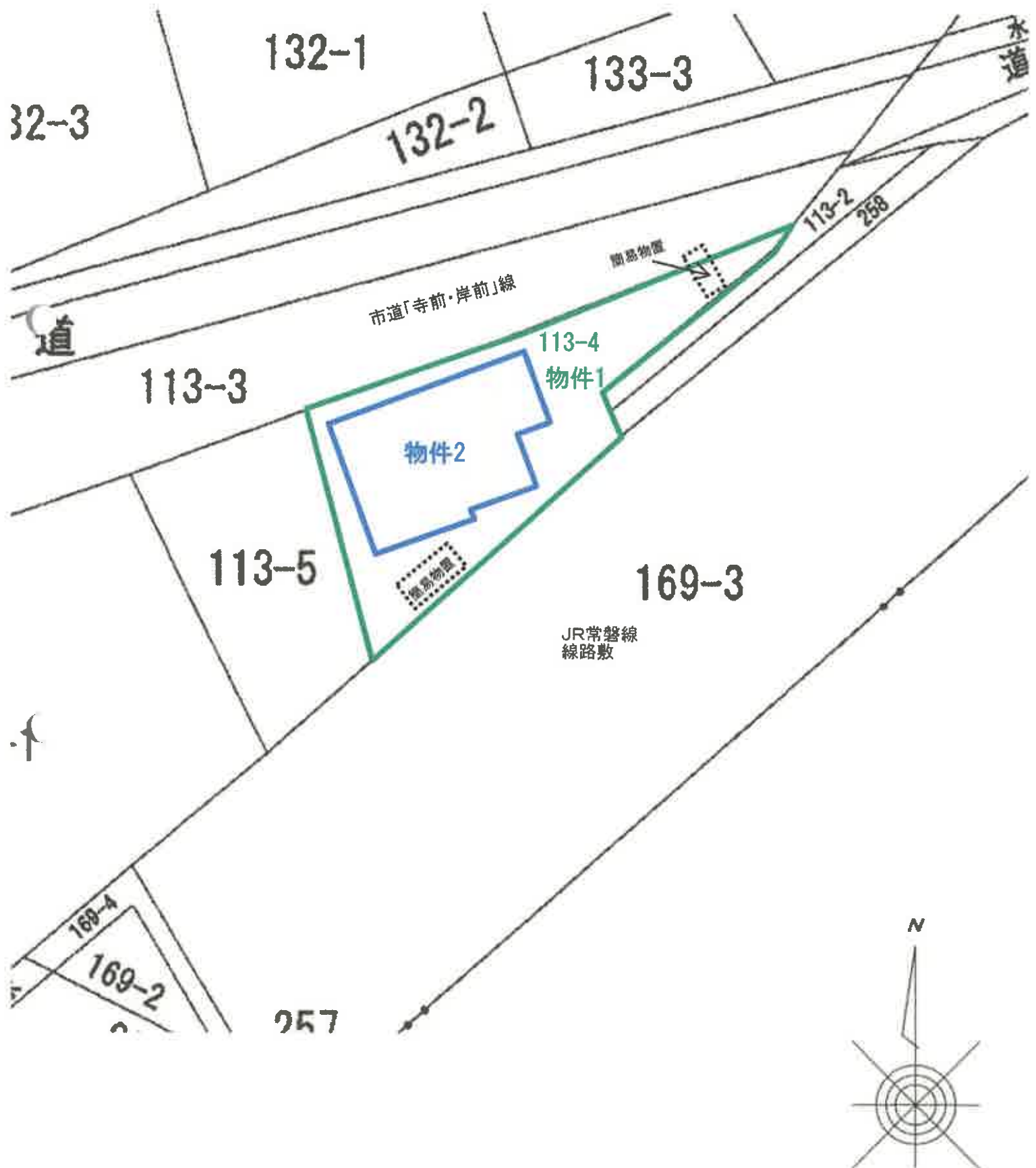
申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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

