

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 2 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 9 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 1 6 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 場 所	令和 7 年 9 月 3 0 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）
1～4	1,210,000 968,000	一括	242,000	18,959	5,255
1	380,000				
2	320,000				
3	100,000				
4	410,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 4 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 4 4 番地 2、4 0 番地 5、
9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造珪鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 (概測) 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 中 澤 厚

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4】

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

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 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 4 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 4 4 番地 2、4 0 番地 5、
9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル (概測) |

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 2 月 2 8 日受理
令和 7 年 3 月 2 5 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 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 4 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 |
| | 地 番 | 9 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市小川町上平字中島 4 4 番地 2、4 0 番地 5、
9 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 4 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 3 ） ☐ 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 3 8 . 4 7 m ² （登記） 2 階 2 8 . 9 8 m ² （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 居宅（空き家） 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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣接地所有者 甲	1 物件4建物の近隣に居住している者です。 2 物件4建物は、無人状態が続いており、最近、人の出入りを見たことはありません。
■ 隣接地所有者 乙	1 物件4建物の近隣に居住している者です。 2 この地域は、令和元年10月の大雨により、被害を受けた家屋が多数あります。 物件4建物については、詳しいことはわかりませんが、近隣の被害から考えて、良くて床下浸水、悪くて床上浸水の被害を受けていると思います。
■ 管理会社担当者	1 当社は、物件1から3の各土地及び物件4建物の所有者から任意売却先を探すよう依頼を受けています。 2 物件1から3の各土地及び物件4建物については、誰にも有償無償を問わず、貸したり使用させたりしていません。 3 物件4建物の増改築やリフォーム等に関しては、当社は関与しておらず、わかりません。

（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から3の各土地について

ア 本各土地上の登記建物は、物件4建物のみである。

イ 地割れや陥没の損傷などは見られなかった。

ウ 本各土地に隣接する40番4、41番1及び44番1の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。40番8の土地は、登記上、いわき市所有の宅地であるところ、現況地目は、公衆用道路である。北側隣接地は、公図上、「道」と表記されているところ、現況地目は、公衆用道路である。

なお、物件3土地の南側隣接地は、公図上、「道」と表記されている赤道と認める。

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が、法務局備付けの地積測量図には図示されているものの、現地調査では境界杭等が発見できない箇所があるため、買受人は、使用を開始するにあたって、隣接する土地の所有者等と境界の確認をするのが相当と思われる。

- (2) 物件2建物について

ア 建物外部

軒に色褪せ、南側外壁に亀裂がそれぞれ見られた。

それ以外には経年による汚損や劣化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

2階南側洋室の床面のフローリングに色褪せが見られた。

それ以外には内壁クロスに経年による汚損や地震等による若干の亀裂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。

なお、洗面脱衣室の床にはめ込まれている点検口から確認したところ、大雨による水害によると思われる土砂の堆積があり、少なくとも床下浸水の被害を受けたことがあると思われる。

ウ 本建物は、第三者による占有は認められず、所有者が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7年3月4日(火) 11:15-11:25	福島地方法務局若松支局	登記全部事項証明書交付申請(同日受領)
令和7年3月10(月) 12:00-12:10	物件所在地	占有調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和7年3月17日(月) 13:30-14:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 近隣居住者から事情聴取
令和7年3月24(月) 9:25-9:30	執行官室	管理会社担当者から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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。

目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者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7年3月17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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

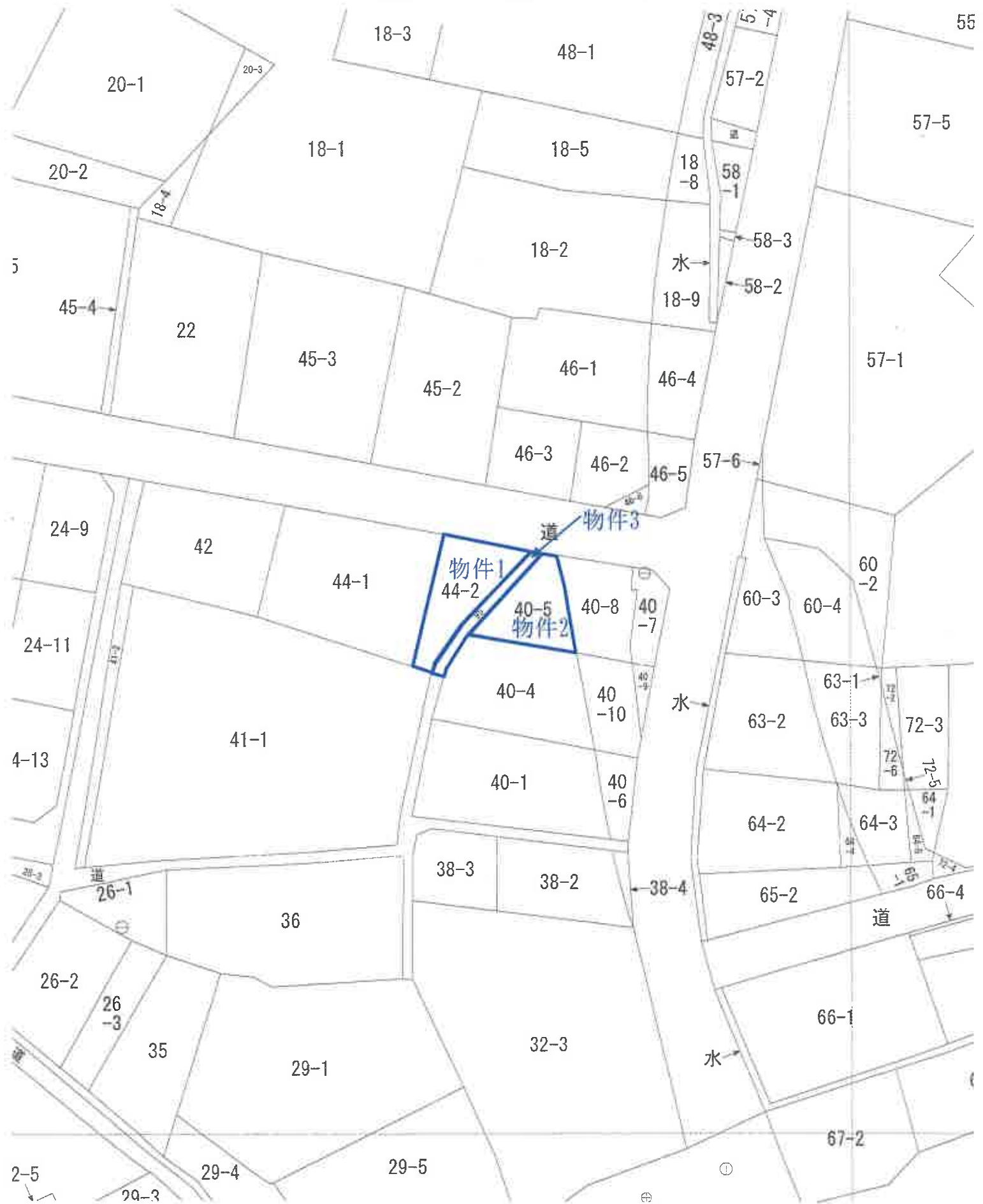
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

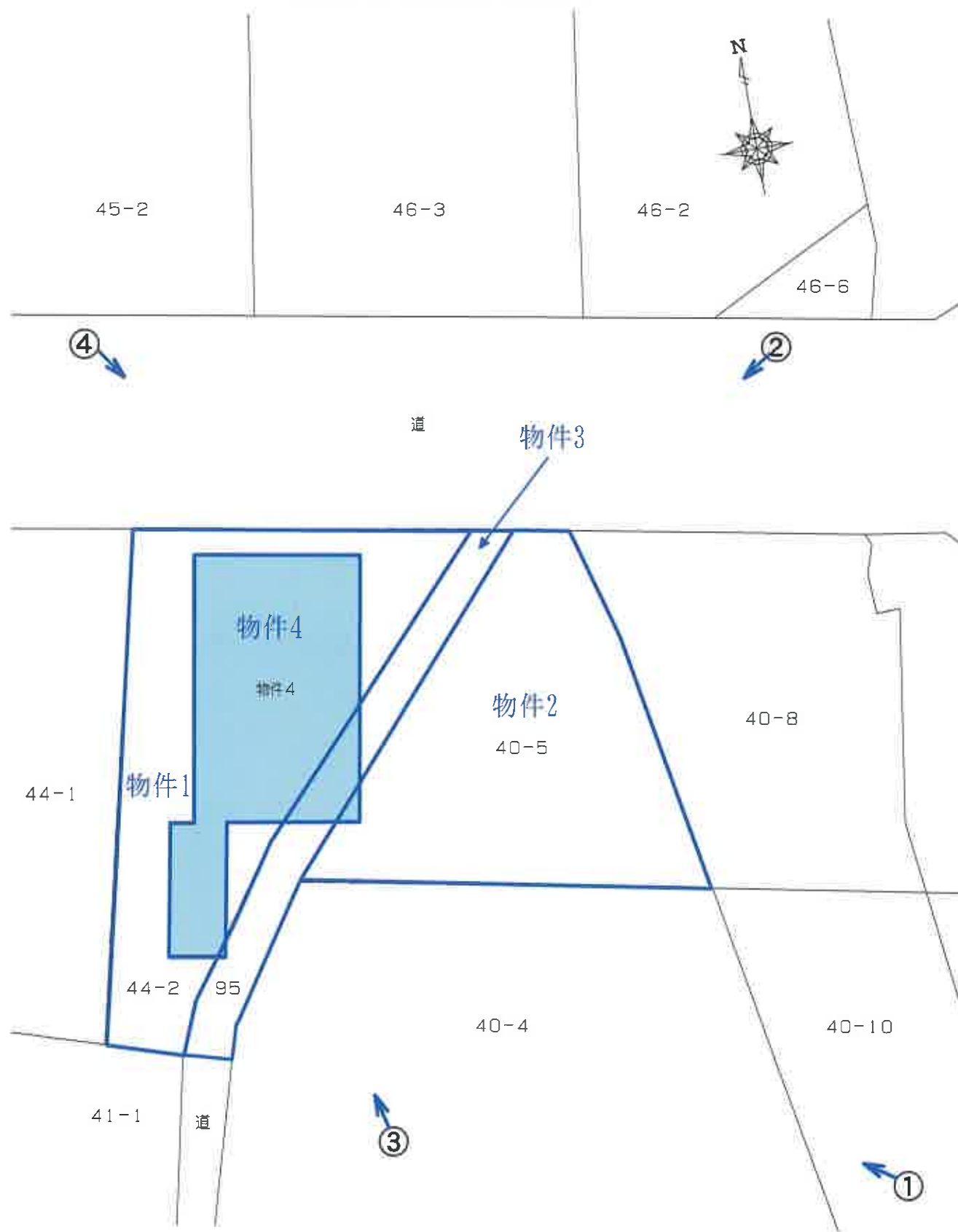
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



1:500

土地建物位置関係図



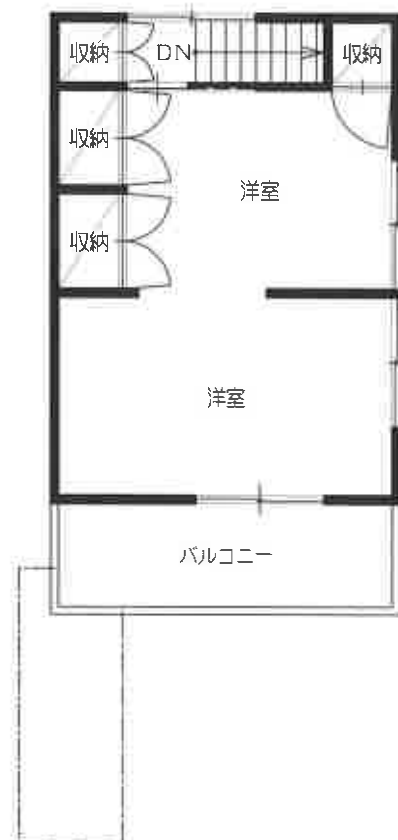
←○写真撮影位置方向・写真番号

※本図は土地と建物との凡その位置関係を示す概略図であり、物件の位置を確定した物では無い。

物件 4 建物 間取図



1 階



2 階



No. 1



No. 2

物件4



物件1

物件3

物件2

No. 3

物件4



物件3

物件2

物件1

No. 4



物件4:1階LDKの状況

No. 5



物件4:1階キッチンの状況

No. 6



物件4:1階浴室の状況

No. 7



物件4:2階洋室二間の状況

No. 8



物件4:2階洋室二間の状況

No. 9



物件4:洗面脱衣室の床の点検口から見た堆積している土砂の状況

No. 10

令和7年（ケ）第3号
令和7年3月17日 現地調査
令和7年4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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括価格	
金1,210,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金380,000円
物件2（土地）	金320,000円
物件3（土地）	金100,000円
物件4（建物）	金410,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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、2、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3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 地番 地目 地積	いわき市小川町上平字中島 44番2 宅地 76.62㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	いわき市小川町上平字中島 40番5 宅地 63.29㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	いわき市小川町上平字中島 95番 宅地 18.97㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市小川町上平字中島44番地2、40番地5、95番地 44番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 38.47㎡ 2階： 33.12㎡ 計： 71.59㎡	1階： 38.47㎡ 2階： 28.98㎡ (概則) 計： 67.45㎡ (概則)
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・2・3）

位 置 ・ 交 通	J R磐越東線「小川郷」駅の北西方約0.4km(道路距離、以下同じ) いわき市立小川小学校まで約0.7km マルト平窪店 まで約7.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、いわき市郊外の小川地区内に位置している。中規模スーパー等の商業施設への連絡性は劣るが、小川郷駅や小川支所、小中学校等に近く、小川地区においては中心的地域であり、中・小規模の住宅を中心に建物の連坦性等も認められる。	
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12m、奥行約14m、地積計158.88㎡ 不整形、角地、概ね平坦 北側及び東側市道にほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約5.5m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号)
	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	土地所有者が本土地上に物件4建物を所有して占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地、市道、空地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり なし なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 夏井川川岸に近くに位置し、令和元年10月の大雨・東日本台風により、浸水被害を受けている。尚、ハザードマップ上の情報は以下の通り。 浸水想定区域：5.0m～10.0m未満 洪水浸水実績区域：令和元年10月大雨・東日本台風 ② 法務局備付の地積測量図には図示されているものの、現地調査では境界杭等が発見できない箇所があるため、買受人は周辺土地の所有者と境界の確認をするのが相当と思われる。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）：平成4年5月日不詳新築 ：平成17年10月日不詳増築
経済的残存 耐用年数	経 過 年 数：33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：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：窯業系サイディング張り 天 井：ビニールクロス貼り 内 壁：ビニールクロス貼り等 床：フローリング等 設 備：給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階：38.47㎡ 2 階：28.98㎡ 計：67.45㎡ ＊登記と異なる。
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	劣る
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として使用し、占有している。
特 記 事 項	① いわき市ハザードマップにおいて洪水浸水実績区域となっていること、洗面脱衣室の点検口から床下に土砂の堆積が確認できたこと、また現況調査報告書に記載されている隣接地所有者の陳述内容を踏まえると、令和元年10月の大雨により本建物に浸水被害があったものと推測される。 ② 建物外部は軒に色褪せ、南側外壁に亀裂が見られた。それ以外は全体的に経年による汚損や劣化が見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。建物内部は2階南側の洋室のフローリングに色褪せや劣化が見られた。それ以外では内壁のクロスに経年による汚損や地震による亀裂等が見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。 ③ いわき市建築指導課への聴取によると、建築確認申請の履歴は存在したものの、完了検査の履歴は存しないとの回答であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・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	22,700	0.88	76.62	0.70	1,070,000
2	22,700	0.88	63.29	0.70	880,000
2	22,700	0.88	18.97	0.70	270,000

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)－11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 24,800\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 103 & = & 22,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（河川洪水ハザードマップの浸水深）

行政的条件：100%

格 差 率：103%

イ 個別格差

番号1・2・3：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：88%（形状）（角地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：88%

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。

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	150,000	67.45	0.03	300,000

ウ 現 価 率 :

経済的全耐用年数	30年
経過年数	33年
経済的残存耐用年数	0年
観察減価及び中古物件の市場性	50%
残価率	5%
現価率 *	3%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	1,070,000	1.00	0.25	法定地上権	270,000
2	880,000	1.00	0.25	法定地上権	220,000
3	270,000	1.00	0.25	法定地上権	70,000
合計					560,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2・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25%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	1,070,000	- 270,000		0.80	0.60	380,000
2	880,000	- 220,000		0.80	0.60	320,000
3	270,000	- 70,000		0.80	0.60	100,000
4	300,000	+ 560,000	1.00	0.80	0.60	410,000
一括価格 (合計)						1,210,000

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、建物の完了検査の履歴が無いことに加え、建築年次も古いことから建物の解体等も視野に入り、これら発生費用の不確実性を考慮すると、更に市場性は減退すると考えられるため、市場性修正を施した。

オ 競売市場修正：第2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)－11

所 在 : 福島県いわき市小川町上平字中島45番2
価 格 : 24,800円/㎡
位 置 : 「小川郷」駅まで道路距離で約350m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南5.8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

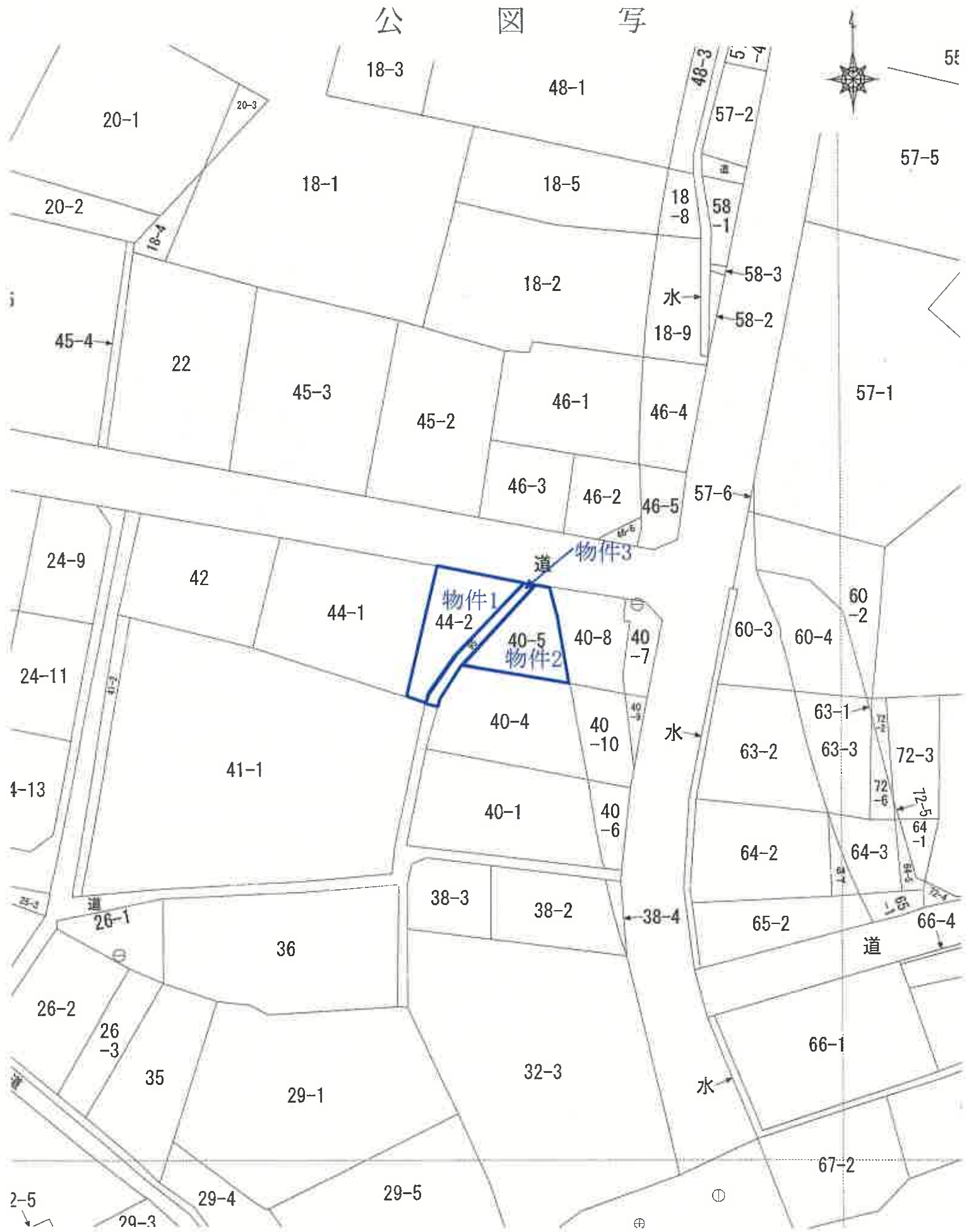
物件1 : 1,152,364円
物件2 : 951,881円
物件3 : 285,308円
物件4 : 769,266円 2階建
186,887円 平家建

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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

公 図 写



1:500

様式第(用)-11

地積測量圖

地番	40-5,40-8
土地の所在	いわき市小川町上

地 點	④40-5		Y	X-X	Y (X-X)
	標	號			
測點12	新		125813.037	91277.636	3.114
X001	新	○	125813.081	91277.644	0.326
A4082	既	○	125813.363	91276.147	-8.103
A4086	既	○	125804.978	91268.622	-10.542
X002	新	○	125802.821	91279.765	4.989
N0013	新		125809.967	91278.504	10.216
俗面橋					126.582632
面 橋					63.291316
地 橋					53.29 亩 ²

地 點	測 點	標 識	④40-3			
			X	Y	X-X	Y (X-X)
地面溝 地 溝	NR10	新	125811.583	91285.585	1.794	163766.39490
	NR01	○	125813.081	91277.644	1.454	132717.694376
	NR7R12	新	125813.037	91277.636	-3.114	-284238.98504
	NR7R13	新	125809.967	91278.504	-10.216	-937501.196864
	NR02	○	125802.821	91279.765	-8.263	-754244.698195
	NR11	○	125801.704	91285.532	0.838	76497.275816
	NR0R1	底	125803.659	91285.300	7.731	705726.654300
	NR0R9	底	125809.495	91286.175	5.745	524439.075375
地面溝 地 溝	NR0R8	底	125809.404	91285.575	1.068	97492.940700
	NR0R7	底	125810.503	91285.472	1.883	171890.543776
	NR0R6	底	125811.287	91285.721	1.080	98588.578580
	倍面溝					134.648950
地面溝					67.324475	
地 溝					67.32 m ²	

合計面積	130.615791m ²
------	--------------------------

測点	X	Y	坑の種類	備考
いわさ	121557.991	95050.792		電子基準点
いわさ3	31639.232	78373.646		電子基準点
樹原A	40884.322	103351.708		電子基準点
T 4	125808.223	91283.976	金属板	
T 5	125711.145	91287.074	金属板	

引照点からの距離、角度表

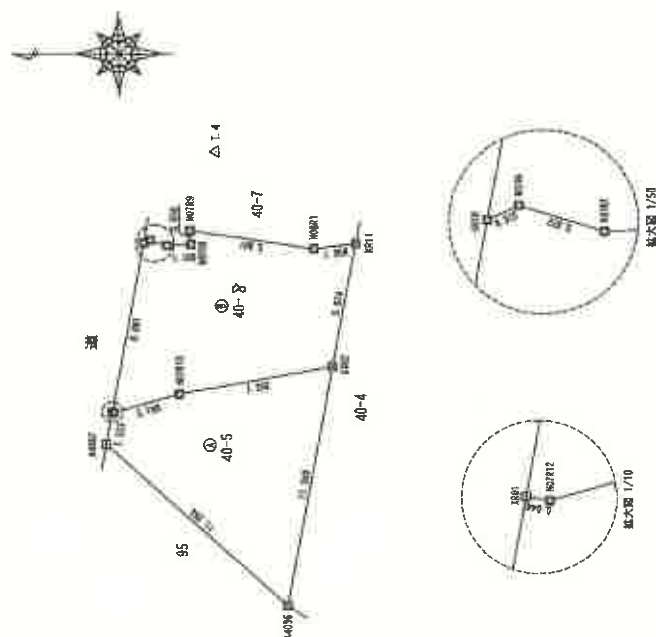
引取品かつの社名、投取品	引取品	投取品	夹角	距離
T. 4	T. 5	XR01	0-00-00	37.191
		XR01	107-01-30	13.254
		XR02	57-38-40	11.551
T. 5	T. 4	XR01	0-00-00	37.191
		XR02	342-51-10	42.983
		XR01	342-31-50	32.508

○ 規則第 77 条第 1 項第 1 号の境界標

新設の境界標
○ 規則第77条第1項9号に定める境界標

測量年月日	平成28年 9月30日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系

境界点	石	コンクリート	金属	プラスチック	印刷	金	鋼
	杭	杭	板	板	印	属	管
						プレースト	



作

1/ 年 2 月 23 日 (星期二)

$$\frac{1}{250}$$

A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成26年8月19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。
(福島地方支務局いわき支局管轄)
令和7年1月7日 東京法務局

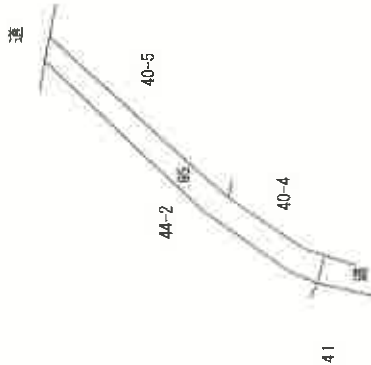
登記書

- 1/2 -

土地所在図

地番 95

土地の所在 いわき市小川町上平字中島



報告書No.1400018

測量年月日	平成 26 年 6 月 22 日
座標系	改正

測量機材名
C: コンタクト P: プラスチック板 S: 石版 M: 鋼印 R: 鋳 A: 金属プレート

作成

縮尺

1 /

申

1 / 250

登記年月日：平成26年8月19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。
(福島地方司法書局いわき支局管轄)
令和7年1月7日 東京司法書局

登記官

地 番 95

地 積 測 量 図

土地の所在 いわき市小川町上平字中島

求積表

地番	95	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
K8		125800.622	91266.069	0.548	50013.805812
K7		125801.535	91266.345	4.461	407139.165045
K6		125805.083	91268.733	11.939	1089657.403287
K3		125813.474	91276.248	8.610	785888.495280
K2		125813.693	91275.108	-7.252	-661927.083216
K11		125806.222	91268.098	-11.466	-1046480.011668
K10		125802.227	91265.303	-5.235	-477773.861205
K9		125800.987	91264.775	-1.605	-146479.963875
積面積				37.949460	
面積				18.974730	
地積				18.97	m ²

基準点座標

既知点の名称及び座標値	旧測体系		世界測体系 (2000)		世界測体系 (2011)	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
公共基準点 14-3-A4	125727.61	91336.10	126080.87	91042.34	126080.51	91044.59
T11					125812.77	91280.69
T12					125801.97	91288.30
T11-A					125804.14	91266.73
公共基準点 34-4-A14	125124.84	91590.79	125478.10	91296.96	125477.74	91299.21
変換パラメータ			TK2,00		Patch,00	
パラメータバージョン			Par. Ver. 2.1.1			

報告書No.1400018

測量年月日	平成 26 年 6 月 22 日
座標系	区系

測量所長 氏名 C: 測量士 氏名 P: プラスチック 氏名 S: 石 氏名 M: 測量 氏名 R: 測量 氏名 A: 測量士

作

縮尺

申

登記年月日：平成29年1月17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。
(福島地方支局いわき支局管轄)
令和7年1月7日 東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 44番2

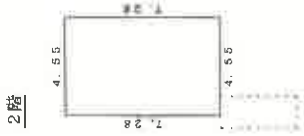
建物の所在 いわき市小川町上平字中島44番地2、40番地5、95番地



求積表

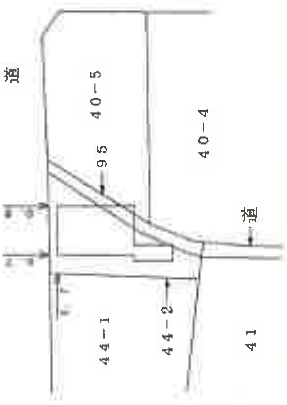
4.55	×	7.28	=	33.1240
1.47	×	0.64	=	0.9508
			計	33.4748

床面積 33.47 m²



求積表

4.55	×	7.28	=	33.1240
			床面積	33.12 m ²



作成

[Redacted]

日作成)

縮尺

1/250

申請

[Redacted]

1/500

土地建物位置関係図



※本図は土地と建物との凡その位置関係を示す概略図であり、物件の位置を確定した物では無い。

物件 4 建物 間取図



1 階



2 階