

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 15 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 8 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 8 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 1 9 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 9 月 2 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, 3	10,250,000 8,200,000	一括	2,050,000	760,237	0
1	3,980,000				
3	6,270,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | いわき市四倉町狐塚字川田 |
| | 地 番 | 88 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1712.74 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市四倉町狐塚字川田 88 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 88 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 283.21 平方メートル
2 階 283.21 平方メートル
3 階 283.21 平方メートル
4 階 283.21 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 19.57 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 13.98 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 9.92 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 12 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

215号室をCが、311号室をDが、315号室をEが、413号室をFが、414号室をGが、416号室をHが、それぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡が猶予される。

その余は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】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 いわき市四倉町狐塚字川田
 地 番 88 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1712.74 平方メートル

- 2 所 在 いわき市四倉町狐塚字川田
 地 番 50 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 46 平方メートル

- 3 所 在 いわき市四倉町狐塚字川田 88 番地 1
 家屋 番号 88 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 283.21 平方メートル
 2 階 283.21 平方メートル
 3 階 283.21 平方メートル
 4 階 283.21 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 19.57 平方メートル

物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	13.98 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	9.92 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 37 号
令和 6 年 12 月 18 日受理
令和 7 年 3 月 31 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき部

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 いわき市四倉町狐塚字川田
 地 番 88番1
 地 目 宅地
 地 積 1712.74平方メートル

- 2 所 在 いわき市四倉町狐塚字川田
 地 番 50番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 46平方メートル

- 3 所 在 いわき市四倉町狐塚字川田88番地1
 家屋 番号 88番1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 283.21平方メートル
 2階 283.21平方メートル
 3階 283.21平方メートル
 4階 283.21平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 19.57平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	13.98平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	9.92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 3
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： 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 共同住宅（居室） 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	■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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
3	☐ 全部 ☒ 111	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)								
3	☐ 全部 ☒ 112	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)								
3	☐ 全部 ☒ 113	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)								
3	☐ 全部 ☒ 114	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)								
3	☐ 全部 ☒ 115	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)								
3	☐ 全部 ☒ 116	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	(空室)								

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 211	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	☐ 敷 ☐ 保 円							
3	☐ 全部 ☒ 212	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	☐ 敷 ☐ 保 円							
3	☐ 全部 ☒ 213	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	☐ 敷 ☐ 保 円							
3	☐ 全部 ☒ 214	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	☐ 敷 ☐ 保 円							
3	☐ 全部 ☒ 215	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23. 5. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円	貸主はA
	C		自 R6. 4. 1 至 R7. 3. 31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 216	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不詳	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	前所有者亡Aの遺品等を 残置して占有している。
	B		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 311 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21. 9. 27 自 R5. 9. 27 至 R7. 9. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主はA
3	☐ 全部 ☒ 312 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 313 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 314 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 315 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21. 2以降 自 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主はA Bの陳述により、占有権原は賃借権であると認める。 占有開始は、申立債権者担当者の陳述による。
3	☐ 全部 ☒ 316 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 411	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	(空室)							
3	☐ 全部 ☒ 412	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	(空室)							
3	☐ 全部 ☒ 413	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主はA
	F							
3	☐ 全部 ☒ 414	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28. 1. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主はA 滞納あり
	G		自 R6. 1. 1 至 R7. 12. 31					
3	☐ 全部 ☒ 415	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	(空室)							
3	☐ 全部 ☒ 416	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21. 2以降	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主はA 滞納あり Bの陳述により、占有権 原は賃借権であると認め る。 占有開始は、申立債権者 担当者の陳述による。
	H		自 至					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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　） ☐ 用悪水路（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	物件２土地は、物件３居住者や近隣住民等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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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
■ Fの妻	1 令和7年1月26日に退去予定です。 2 強風や大雨のとき、ブレーカーが落ちたことがありました。隙間風や雨漏りはありません。 3 水道は、風呂や洗濯には使用していますが、浄化槽の点検などを長らくやっていないこともあり、炊飯や飲料には使用していません。 4 共用部分はもとより、室内のクロスの亀裂などのメンテナンスを要望しても、亡Aは何もしてくれませんでした。家賃が安いので我慢してきました。 5 家賃の滞納はありません。
■ C	1 室内に関して、特段、問題を感じたことはありません。 2 家賃の滞納は、ありません。
■ G	1 家賃を滞納している状態が続いていますが、亡AやBから契約解除の通知等は受けていません。 2 タバコのヤニで内壁を汚してしまっていますが、室内に関して、問題はありません。
■ B	1 令和5年8月14日に家庭裁判所から亡Aの相続財産清算人に選任された者です。 2 当職名で開設した口座を確認したところ、C及びDに家賃の滞納はありません。Eは、令和7年1月分までの家賃を口座に振り込んでいますが、同年2月分の家賃の振込みは確認できていません。また、G及びHは、これまで口座に一度も家賃の振込みをしたことがありません。Fは、同年1月26日に413号室から退去しました。 なお、当職として、Eに対してはもとより、G及びHに対しても、賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたことはありません。 3 216号室に残置していた亡Aの遺品等については、家庭裁判所の許可を受けて、同年2月28日にすべて撤去しました。
■ I	1 Bがいわき市に提出した特定建築物等（建造物、防火設備）定期調査報告書に関する調査をした者です。 2 同報告書の第三面の3の石綿を添加した建築材料の調査状況において、該当建築材料の有無として「無」にチェックを入れています。調査の結果、該当建築材料が使われていないということではなく、そもそも専門家による有無の調査を行っていないという趣旨でチェックをしたものです。該当建築材料の有無については、わからないということになります。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立債権者（1番抵当権者）担当者	1 当行は、平成10年9月30日に本件各物件に抵当権を設定した以降、定期的に共同住宅である物件3建物の入居者に関する調査を実施してきましたが、現在、手元にある調査結果で一番古いのは、平成21年2月に実施したものです。 2 平成21年2月時点で入居者がいたのは、1階は112号室を除いた各室、2階は213号室を除いた各室、3階はすべて空室であり、4階は412号室のみでした。 3 本件差押え時点において入居者がいるのは、215、311、315、413、414及び416の各室ということですが、平成21年2月時点の入居者の中に、C、D、E、F、G及びHはいませんでした。また、215の入居者は、Aの二女でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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し、実地に見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 本土地の登記建物は、物件3建物のみである。
物件3主である建物及び附属建物の敷地以外の部分は、受水槽が置かれてあるほか、駐車場として使用されている。なお、受水槽は、物件3主である建物の従物と認める。
 - イ 本土地に地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する88番5の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、88番2、91番2及び106番5の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との境界などについては、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかった。
 - (2) 物件3建物の主である建物について
 - ア 建物外部について
 - ・外壁にひび割れ、目地のシーリング材の劣化が見られた。
 - ・階段の鉄骨部分の錆等や各階通路にカビ等が見られた。
 - ・4階外通路の天井の一部（413号室及び416号室前付近）に仕上げボードの膨らみが見られた。
 - ・屋上については、登ることに危険が認められ、実地調査ができなかった。
 - イ 建物内部について
 - ・各室とも全体的に内壁を中心にひび割れ、剥がれ、汚れ等の経年相当の劣化が見られた。
 - ・111号室については、北側和室の北東端柱付近に黒シミが見られた。
 - ・211号室については、北側和室の床の一部に沈みが認められた。
 - ・311号室については、南側和室の窓下床付近に黒シミが見られた。
 - ・412号室については、北側和室の畳に黒シミが見られた。
 - ・414号室については、ダイニングキッチン内壁などにタバコのヤニ汚れが見られた。
 - ・416号室については、内部を実地に見分することができなかった。
 - ウ 各階外通路のMB（メーターボックス）内に吹付アスベストと思われる部分が見られた。
吹付アスベストの有無については、専門調査機関による調査が必要である。
 - エ Bに聴取したところ、所有者であったAは、216号室に居住していたが、令和5年2月頃に同室内において、自然死したということであり、室内は当時のままであった。
なお、令和7年2月28日にBにおいて動産を撤去したという連絡を受けている。
 - オ 「占有者及び占有権原」の「占有者」欄に「（空室）」と記載した各室は、現所有者が占有するものと認める。
また、CからHの占有権原については、賃借権と認める。413号室については、令和7年1月26日にFが退去した旨、Bから連絡を受けている。
 - (3) 物件3附属建物符号1について
 - ア 入居者14戸分の物置である。
 - イ 屋根を中心として全体的に経年相当の錆や汚れが見られたほか、一部の扉が歪んでいるのが見られた。
 - (4) 物件3附属建物符号2について
 - ア 入居者10戸分の物置である。
 - イ 屋根を中心として全体的に経年相当の錆や汚れが見られたほか、一部の扉が歪んでいるのが見られた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5) 物件3附属建物符号3について

ア 主である建物各戸へ供給しているプロパンガスボンベの貯蔵庫である。

イ 庫内の床にあるホール蓋について、評価人においてガス会社に照会したところ、ガス設備とは関係ないとのことである。

ウ 屋根を支える鉄骨部分に錆及び南側基礎部分に大きな亀裂が見られた。

(6) 物件2土地について

ア 本土地の登記建物は、ない。

イ 本土地に地割れや陥没などは見られなかった。

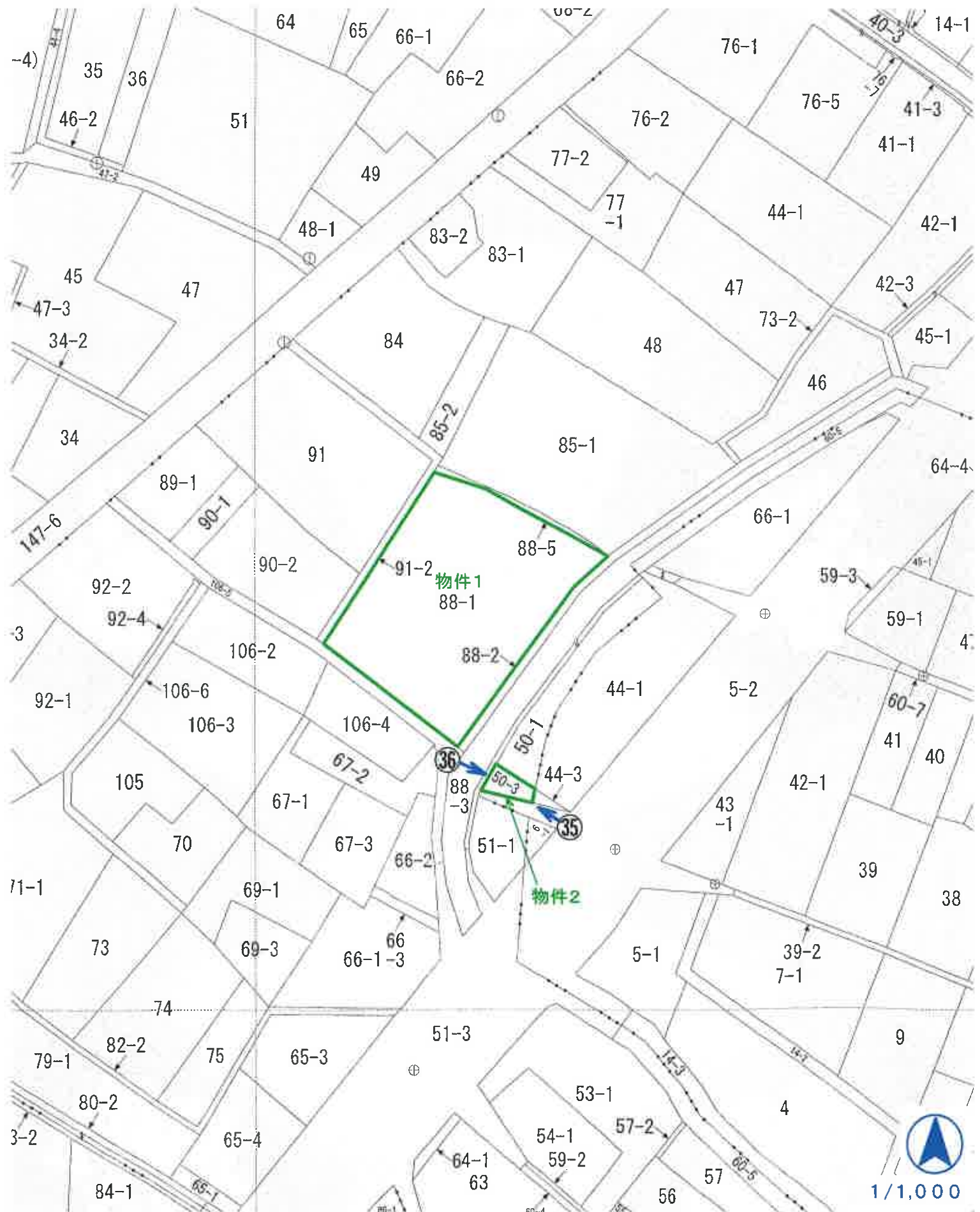
ウ 登記上、本土地に隣接する50番1の土地は、本件所有者所有の田であり、44番3の土地は、本件所有者所有の公衆用道路であり、5番2の土地は、国所有の公衆用道路であり、88番4の土地は、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、各隣接地との境界などについて、具体的に問題が顕在化している状況は確認できなかった。

(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
令和6年12月19日(木) : - :	執行官室	いわき市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(令和7年2月26日図面該当なしの回答受領)
令和6年12月24日(火) 9:00-9:05 15:20-15:25	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和6年12月25日(水) : - :	執行官室	Bから物件3建物入居者状況通知書受領
令和6年12月27日(金) 12:20-12:45	物件所在地	占有調査(通知書(照会回答書同封)配布)、写真撮影
令和7年1月20日(月) 9:45-13:55	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 物件占有者らから事情聴取、回答書回収
令和7年2月19日(水) : - :	執行官室	Bから物件3建物に係る特定建築物等(建築物、防火設備)定期調査報告書の写し受領
令和7年3月13日(木) 13:25-13:35	執行官室	Bから電話による事情聴取
令和7年3月18日(火) 15:50-15:55	執行官室	Iから電話による事情聴取
令和7年3月27日(木) 9:40-9:50	執行官室	申立債権者担当者から電話による事情聴取
(特記事項) ■ 令和7年1月20日 「占有者及び占有権原」の「占有者」欄に「(空室)」と記載した各室並びに不在で施錠されていた216号、311号及び315号の各室については、立会人を立ち合わせ、保管者から預かった鍵を用いて解錠して、各室内に立ち入った。 □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

←○写真撮影位置方向・写真番号



登記年月日：平成4年12月15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10月21日 福島地方裁判所いわき支部

登記簿

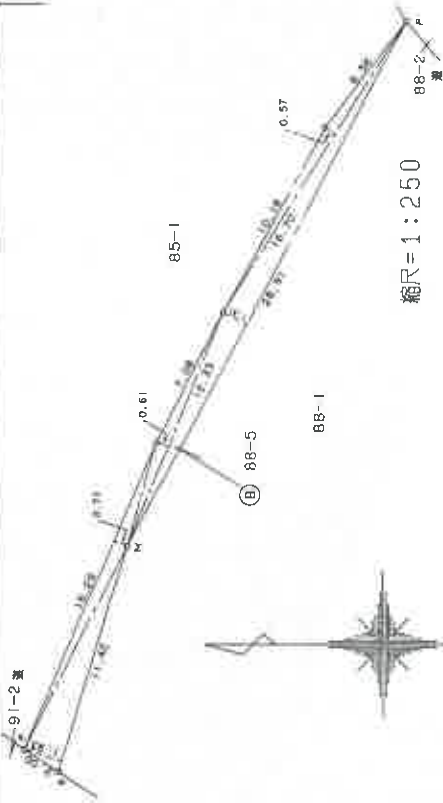
0223659

地番

88-5

地積測量図

土地の所在
いわき市四倉町狐塚字川田



縮尺=1:250

三 斜 求 積 表

地番 NO.	(B) 88-5	底 辺	高 さ	倍 面 積
	16.29	×	0.71	11.5659
	11.42	×	1.93	22.0406
	12.33	×	0.61	7.5213
	28.91	×	1.31	37.8721
	16.70	×	0.57	9.5190
		倍	面	積
			88.5189	
			44.25945	
			44.25	m ²

残地番 (A) 88-1	総 計	44.25945
公 簿	残 地	1712.74055
	地 積	1712.74 m ²

作製者

土地家屋調査士

平成4年12月12日作成

申請人

縮尺

1/1000

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

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号：27-3

A3をA4に縮小(約70%)

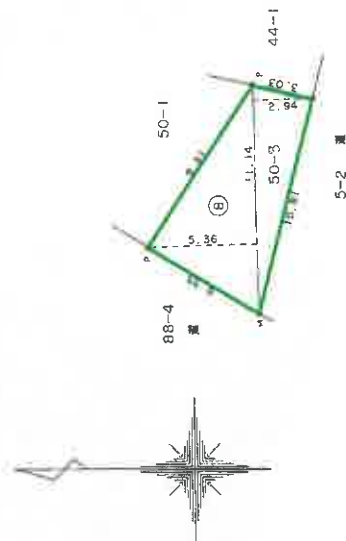
登記年月日：平成4年12月15日

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10月21日 福島地方裁判所いわき支部 登記官

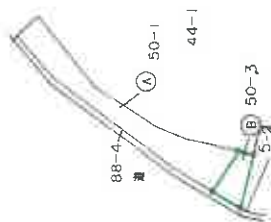
0223644

地番 50-3 地積測量図

土地の所在 いわき市西倉町狐塚字川田



縮尺=1:250



三斜求積表

地番 NO.	(B) 50-3	底辺	高さ	面積	倍面積
	11.14	5.36	=	59.7104	
	11.14	2.94	=	32.7516	
		倍面積		92.4620	
		面積		46.23100	
		地積		46.23 m ²	
残地番 公簿	(A) 50-1	303	計	46.23100	
			残地積	256.76900	
			地積	256.76 m ²	

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

申請人

平成4年12月12日作製

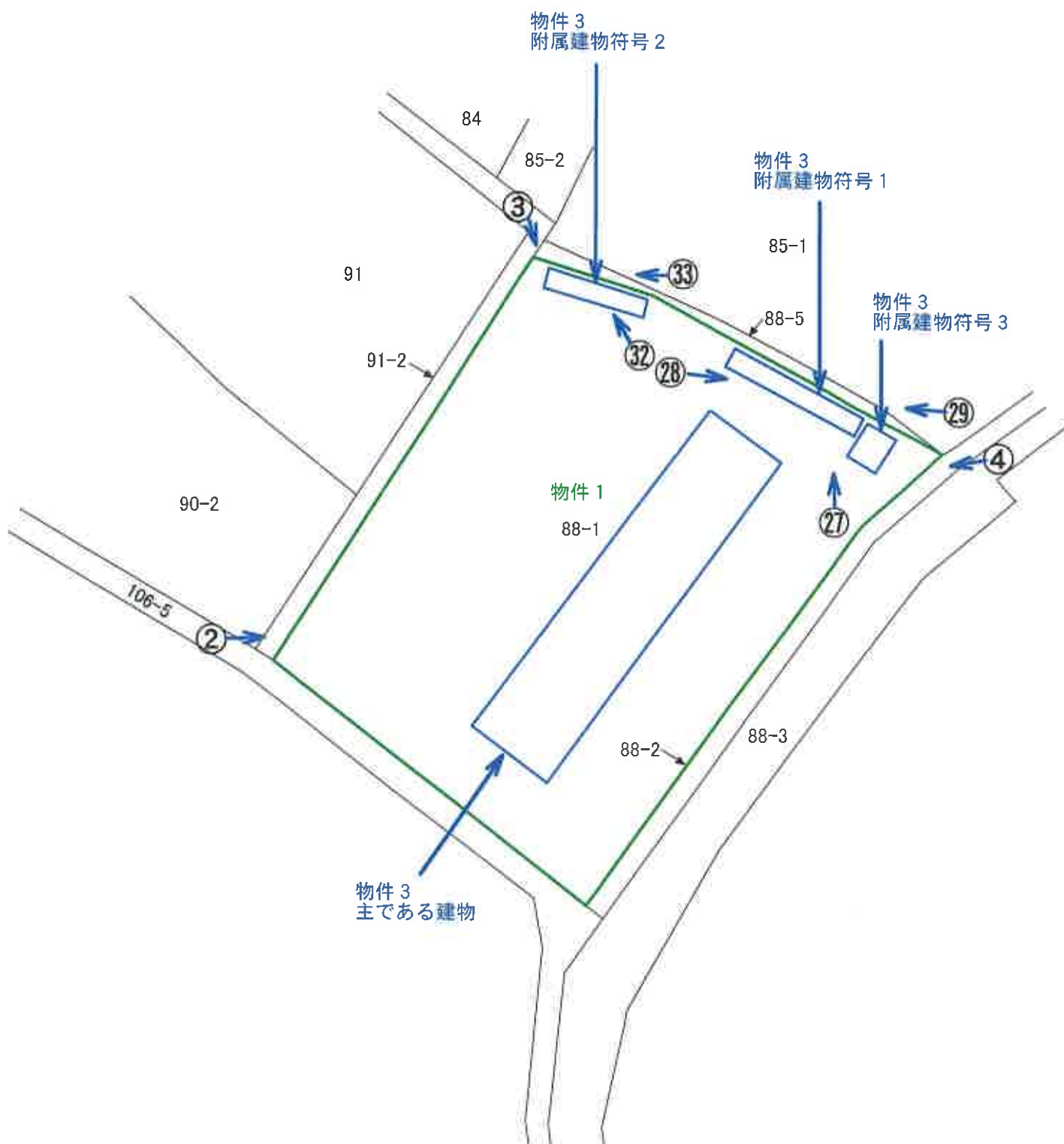
作製者
土地家屋調査士

縮尺 1/1000

(福島県土地家屋調査士)

請求番号：27-5

A3をA4に縮小(約70%)



←○写真撮影位置方向・写真番号

①



1/500

土地建物位置関係図

登記年月日：平成6年8月29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10月21日 福島県方法務局いわき支局 登記官

0480207

各階平面図

88-1

建物図面

H 6. 8. 29

いわき市田倉町狐塚字川田88番地1

四階建(マンション)階図型

34.580

求積表

(主) 3階 $8.190 \times 34.580 = 283.2102 \text{ m}^2$

床面積 283.21 m^2

附属符号求積表

符号1
1.520 x 12.880 = 19.5776 m²

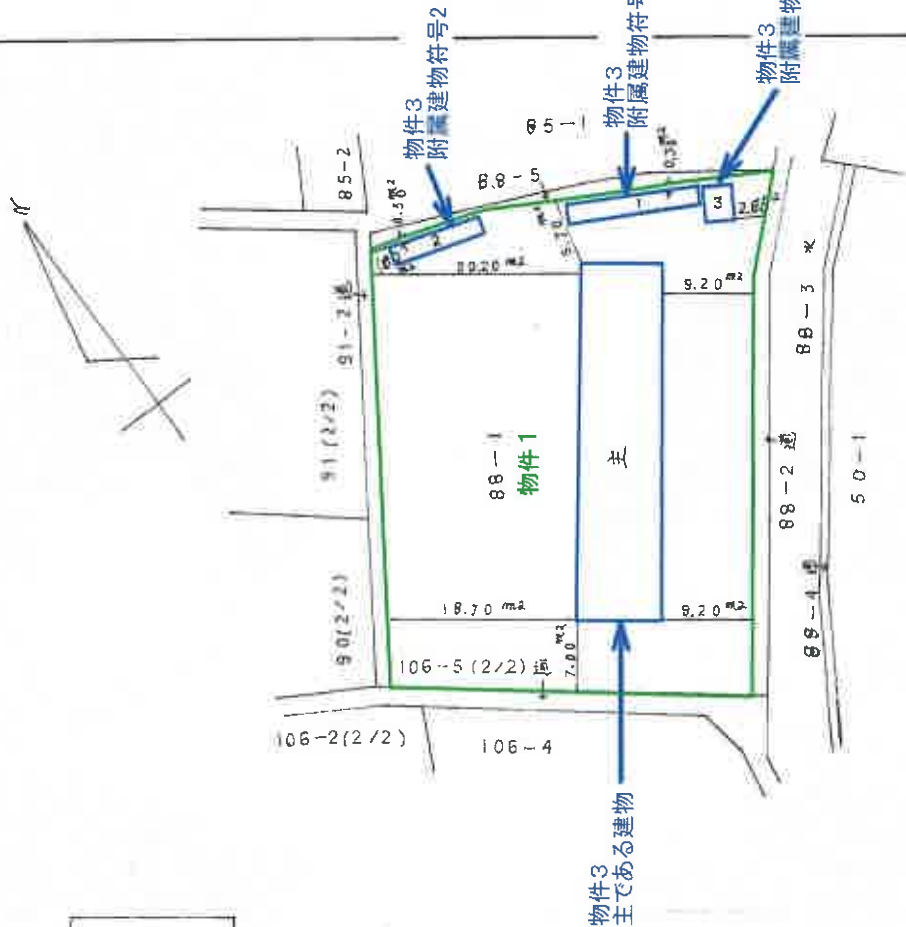
床面積 19.57 m^2

符号2
1.520 x 9.200 = 13.984 m²

床面積 13.98 m^2

符号3
3.100 x 3.200 = 9.920 m²

床面積 9.92 m^2



作成者

式 第 2 号 / 7 月 13 日 (注)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：27-4

A3をA4に縮小(約70%)



物件3 主である建物

外階段

外階段



1階

外階段

外階段

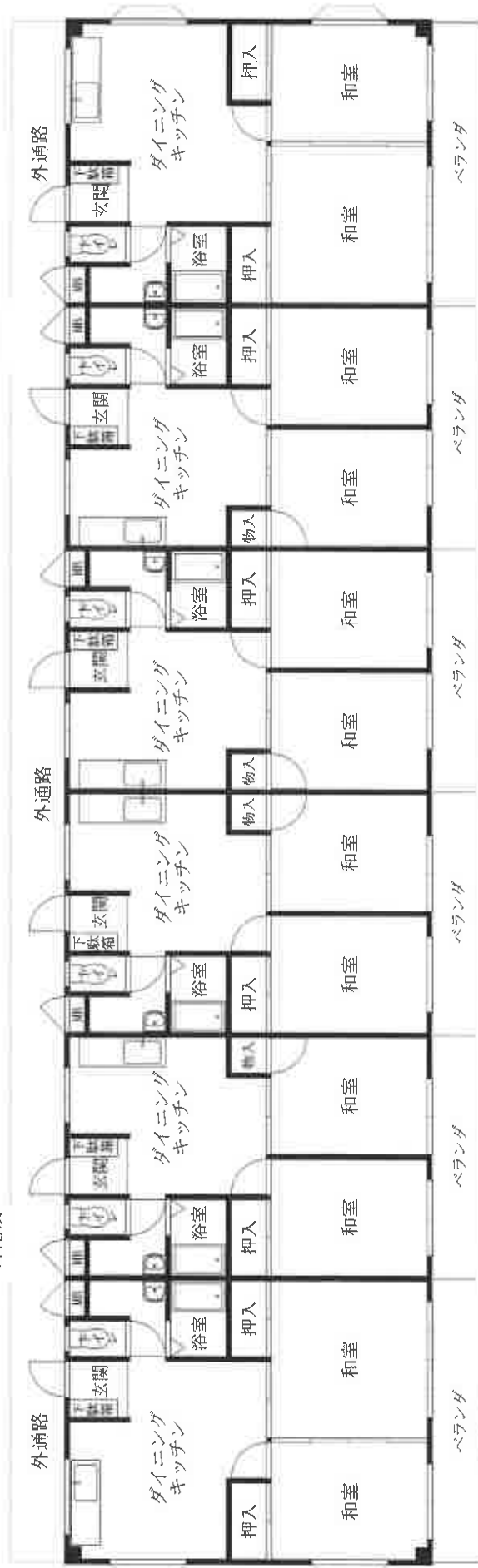


2階

物件3 主である建物

外階段

外階段

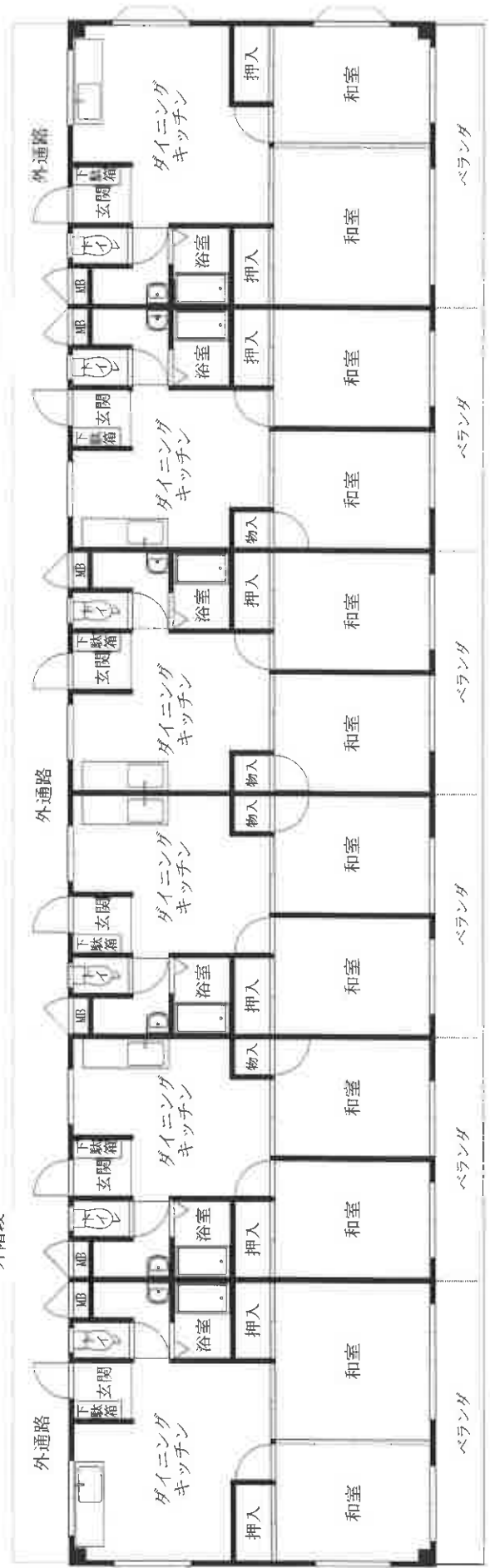


3階

(20 枚目)

外階段

外階段

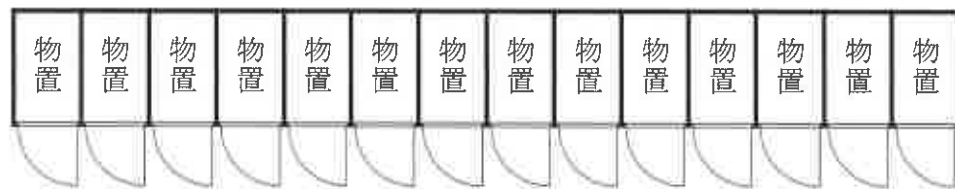


4階

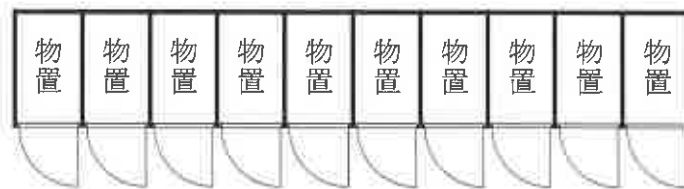


建物間取図

物件 3 附属建物符号 1



物件 3 附属建物符号 2



物件 3 附属建物符号 3



物件3主である建物

物件3付属建物符号1、3



物件1

物件2

No. 1

物件3主である建物



物件1

No. 2

物件3付属建物符号1、2

物件3主である建物



物件1

No. 3

物件3主である建物

物件3付属建物符号3、1



物件1

No. 4



物件3主である建物:111号室ダイニングキッチン状況

No. 5



物件3主である建物:111号室北側和室状況

No. 6



物件3主である建物:111号室南側和室の状況

No. 7



物件3主である建物:111号室浴室の状況

No. 8



物件3主である建物:114号室ダイニングキッチン状況

No. 9



物件3主である建物:114号室北側和室状況

No. 10



物件3主である建物:114号室南側和室の状況

No. 11



物件3主である建物:114号室浴室の状況

No. 12



物件3主である建物:211号室ダイニングキッチン状況

No. 13



物件3主である建物:211号室北側和室状況

No. 14



物件3主である建物:211号室南側和室の状況

No. 15



物件3主である建物:215号室南側和室の状況

No. 16



物件3主である建物:216号室ダイニングキッチン状況

No. 17



物件3主である建物:216号室北側和室状況

No. 18



物件3主である建物:311号室南側和室の状況

No. 19



物件3主である建物:315号室南側和室の状況

No. 20



物件3主である建物:411号室ダイニングキッチン状況

No. 21



物件3主である建物:412号室北側和室状況

No. 22



物件3主である建物:413号室ダイニングキッチン状況

No. 23



物件3主である建物:414号室ダイニングキッチン状況

No. 24



物件3主である建物:4階通路(413号室付近)の天井の状況

No. 25



物件3主である建物:4階通路(416号室付近)の天井の状況

No. 26

物件3附属建物符号1

物件3附属建物符号3



物件1

No. 27

物件3附属建物符号1

物件3附属建物符号3



物件1

No. 28

物件3主である建物

物件3附属建物符号3

物件3附属建物符号1



物件1

No. 29



物件3附属建物符号1:内部の状況

No. 30



物件3附属建物符号3:内部の状況

No. 31

物件3附属建物符号2



物件1

No. 32

物件3附属建物符号2



物件1

No. 33



物件3附属建物符号2:内部の状況

No. 34

物件3主である建物



物件2

物件1

No. 35



物件2

No. 36

令和6年(ケ)第 37 号
令和7年1月20日現地調査
令和7年4月4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 達 一 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金10,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,980,000円
物件3（建物）	金6,270,000円
物件2（土地）	金50,000円
合計	金10,300,000円

- 1 一括価格は、物件1、3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3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 番 地 目 地 積	いわき市四倉町狐塚字川田 88番1 宅地 1,712.74㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市四倉町狐塚字川田 50番3 公衆用道路 46㎡	
3	主である建物		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市四倉町狐塚字川田88番地1 88番1 共同住宅 鉄骨造陸屋根 4 階建 1 階 283.21㎡ 2 階 283.21㎡ 3 階 283.21㎡ 4 階 283.21㎡ 計 1,132.84㎡	
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 19.57㎡	
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 13.98㎡	

	附属建物		
	符 号	3	
	種 類	物置	
	構 造	コンクリートブロック造スレート葺 平家建	
	床 面 積	9.92㎡	
番号	特 記 事 項		
	なし		

(以下余白)

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

(1) 物件1

位置・交通	J R常磐線「四ツ倉」駅の南西方約2.3km(道路距離、以下同じ。) 最寄バス停「小橋」まで約160m 市立大浦小学校まで約1km マルト四倉店まで約2.4km	
付近の状況	本地域はJ Rいわき駅の北東方、四倉町市街地南西側周辺部の既存集落内に位置し、農家住宅、一般住宅を主体にJ A施設、郵便局等も見られる住宅地域である。 周辺地域は北西側にJ R常磐線が走り、これと並走する南東側の国道沿いに事業所、工場等が存するほかは、農地の中に戸建住宅等が散在している。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定 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	南西側間口約35m・同奥行約48m、ほぼ台形、平坦、角地 両市道と等高	
接面道路の状況	南西側 幅員約2.4m 舗装市道 (建築基準法42条2項・特記事項参照) 北西側 幅員約1.8m～2m 舗装市道 (特記事項参照)	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣地は戸建住宅等の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり (特記事項参照) 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が接面する前記市道の建築基準法の道路の取扱いについて、いわき市建築指導課より調査した結果は次のとおりである。 ・南西側市道 物件1上で建築等を行う際はセットバックが必要であり、具体的なセットバック範囲等については道路境界査定及び事前協議が必要である。なお、物件1のセットバック等について協議を実施した記録は確認できなかった。 ・北西側市道 現時点で建築基準法の道路として指定されておらず、物件1上で建築等を行う際は担当課と協議が必要である。 また、物件1の北西端部分にはフェンス等が設置され、公図上の幅員より広い部分が存し、物件1と北西側市道との境界については道路境界査定が必要である。 ②上水道は物件1の北西方約70m付近の市道内の市営上水道本管から物件1の南西側市道内の私設管を通して引込みしている(いわき市水道局より調査)。 ③物件1は市街化調整区域に存しているが、平成4年3月12日付で既存宅地の確認を受けた土地である(前同課より調査)。 ④南東側隣接地88番2は登記地目・公衆用道路、所有者・いわき市であるが、現況は道路の様相を呈していない。 ⑤いわき市公表の河川洪水ハザードマップによると、本物件は洪水浸水想定区域(浸水深：大部分が0.5m～3m未満、南側一部等が3m～5m未満)に入っている(いわき市危機管理課より調査)。 ⑥本物件は令和7年3月28日に指定された津波防災地域づくりに関する法律の津波災害警戒区域(イエローゾーン)に入っている(福島県土木部河川計画課より調査)。
---------	---

(以下余白)

(2) 物件2

位 置 ・ 交 通	物件1の南東側に存する。	
付 近 の 状 況	物件1と同じ	
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	市街化調整区域 用途無指定 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	ほぼ台形、西面緩傾斜、私道と等高、国道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約3m(最大) 舗装私道 (建築基準法の道路ではない) 南側 幅員約3.8m(最大) 舗装国道 (建築基準法の道路ではない)	
土 地 の 利 用 状 況 等	隣接地と一体で幅員約3m～6m舗装道路となっている(特記事項参照) 隣地は国道6号、水路、雑種地等となっている。	
特 記 事 項	①物件2と東側隣接地44番3(登記地目：公衆用道路、所有者：物件1土地所有者と同じ)は私道、これらの南側隣接地5番2(登記地目：公衆用道路、所有者：国)は国道である。 ②物件2は建築基準法の道路に該当しない(前同課より調査)。 ③物件2の利用形態は利用現況よりみて不特定多数の人が利用している準公道的な道路である。 ④物件2は固定資産税が非課税である。 ⑤西側隣接地88番4は登記地目：公衆用道路、所有者：いわき市であるが、現況は物件2と一体として利用されていると推定され、物件2と88番4の境界は不明である。	

(以下余白)

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年8月4日新築 経 過 年 数：31年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：283.21㎡ 2階：283.21㎡ 3階：283.21㎡ 4階：283.21㎡ 計：1,132.84㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：共同住宅 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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者及びその他の者が共同住宅として使用し、占有している。 なお、物件3の占有状況等については現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	①建物内部調査ができなかった416号室の間取りについては、実地調査した他の部屋を基に合理的推定を行って作成した。また、屋根については、屋根に登るには危険を伴うことから現地調査はできなかった。 ②建物外部は外壁のヒビ割れ、目地のシーリング材の劣化、外階段の鉄骨部分に錆等及び各階外通路にカビ等が見られた。また、4階外通路の天井の一部（413号室及び416号室付近）にボードの膨らみが見られた。 ③416号室以外の建物内部調査を行った23室については、全体的に内壁を中心にひび割れ、剥がれ、汚れ等の経年相当の劣化が見られた。なお、次の号室には下記の目立った劣化等が見られた。 ・111号室... 北側和室の北東端柱付近に黒シミ ・211号室... 北側和室の床の一部に沈み ・311号室... 南側和室の窓下床付近に黒シミ ・412号室... 北側和室の畳の黒シミ ・414号室... ダイニングキッチンの内壁を中心にタバコのヤニ汚れ

- ④本物件は前記物件1 特記事項③のとおり既存宅地の確認を受け共同住宅として建築されている。
買受人が引き続き共同住宅として使用することは可能であり、また、増築・建替え・用途変更等については事前に担当課と協議が必要である(以上、前同課より調査)。
- ⑤各階外通路のMB(メーターボックス)内に吹付アスベストと思われる部分が見られたが、正確には専門調査機関による調査が必要である。
- ⑥Bからの調査より、本物件の所有者であったAは216号室に居住していたが、令和5年2月頃に室内で自然死し、室内の状況は当時のままであったとのことである。なお、室内の動産については現況調査報告書のとおりである。
- ⑦敷地内には約40台分の駐車スペースがある。
- ⑧退去した413号室及びBが占有する216号室を除く、現在占有している215号室・311号室・315号室・414号室・416号室の賃貸借は最先順位の抵当権設定(平成10年9月30日受付)後の賃貸借(各部屋の占有開始時期は現況調査報告書参照)であることから、買受人に対抗できない。

(以下余白)

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 : 平成6年8月4日新築 経 過 年 数 : 31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 : 鋼板葺 外 壁 : 鋼板 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 鋼板 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	19.57㎡ *登記と概ね合致。
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が所有し、その他の者が物置として使用している。
特 記 事 項	①本物件は主である建物の入居者用の物置であり、全部で14戸ある。 ②内部調査は東側から5番目・6番目の物置を実施し、残りの物置は開錠できなかったもので、合理的推定を行って間取図を作成した。 ③屋根を中心に全体的に経年相当の錆が見られ、また、一部の扉は歪んで開閉が困難な状態にある。

(以下余白)

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 : 平成6年8月4日新築 経 過 年 数 : 31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 : 鋼板葺 外 壁 : 鋼板 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : 鋼板 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	13.98㎡ *登記と概ね合致。
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	附属建物符号1と同じ
特 記 事 項	①本物件は主である建物の入居者用の物置であり、全部で10戸ある。 ②内部調査は東側から1番目・9番目の物置を実施し、残りの物置は開錠できなかったもので、合理的推定を行って間取図を作成した。 ③劣化等についても附属建物符号 1 と概ね同じ状態にある。

(以下余白)

区 分	附属建物符号 3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 : 平成6年8月4日新築 経 過 年 数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : コンクリートブロック 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩き 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	9.92㎡ *登記と概ね合致。
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	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者がガス庫として占有している。
特 記 事 項	①本物件は主である建物の各室へ供給しているプロパンガスボンベの貯蔵庫である。なお、庫内の床にあるマンホール蓋についてはガス設備とは関係ないとのことである(以上、カメイ(株)いわき支店より調査)。 ②屋根を支える鉄骨部分に錆及び南側の基礎部分に大きな亀裂が見られた。

(以下余白)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（土地）

目的土地の内、物件1は更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、物件2は道路の利用形態及び課税の有無等を総合的に勘案して私道減価を行って次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,400	0.75	1,712.74	0.70	14,750,000
2		0.10	46.00		80,000

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。

地価公示 いわき-72

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 16,400\text{円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 16,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%（標準的）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

格 差 率：100%

イ 個 別 格 差

① 物件1：街路条件：92%（幅員）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：82%（地積、セットバック）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：75%

② 物件2：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：10%（私道減価）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：10%

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3 (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
3 主である建物	200,000	1,132.84	0.06	13,590,000
3 附属建物 符号1	100,000	19.57	0.02	40,000
3 附属建物 符号2	100,000	13.98	0.02	30,000
3 附属建物 符号3	120,000	9.92	0.05	60,000
合 計				13,720,000

ウ 現 価 率 :

①物件3主である建物

a 経過年数	31年
b 経済的残存耐用年数	4年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
d 残価率	5%
e 現価率	6%

②物件3附属建物符号1

a 経過年数	31年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	70%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

③物件3附属建物符号2

a 経過年数	31年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	70%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

④物件3附属建物符号3

a 経過年数	31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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	5%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件3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。

なお、物件3は収益目的の共同住宅であるが、相応な補修を要する保守管理の劣る築約31年の古いタイプの共同住宅であること、空室が多い状況にあること、利便性が良好な市街地から離れた需要の弱い立地条件にあることなどから、今後安定的な収益を確保するには相当困難が伴うものと思料されることなどを総合的に勘案し、本件では収益還元法の適用は割愛したが、評価額算出の過程において、収益還元法の考え方も十分考慮した。

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	14,750,000	1.00	0.25	法定地上権	3,690,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ
1	14,750,000	-3,690,000		0.60	0.60		3,980,000
2	80,000			1.00	0.60		50,000
3	13,720,000	+3,690,000	1.00	0.60	0.60		6,270,000
一括価格(物件1・3の合計)							10,250,000

ウ 占有減価修正：本件の賃貸借は買受人に対抗できない賃借権であり、占有減価はないと判断した。

エ 市場性修正：目的物件は不動産市場が低調な市街化調整区域に存すること、物件1・3は保守管理の劣る古い建物で空室も多く、また、吹付アスベストについては専門調査機関による調査が必要な共同住宅及びその敷地であることなどにより、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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 いわき-72

所 在 : いわき市四倉町狐塚字川田1番3外

価 格 : 16,400円/㎡

位 置 : 「四ツ倉」駅まで道路距離で約2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 499㎡

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 北西側約8m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(無指定)

建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%

地 域 の 概 要 : 農家住宅、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 : 18,370,155円

物件2 : 0円

物件3 : 主である建物・51,001,838円

附属建物符号1・63,053円

附属建物符号2・45,042円

附属建物符号3・131,227円

第7 附属資料

公 図 写

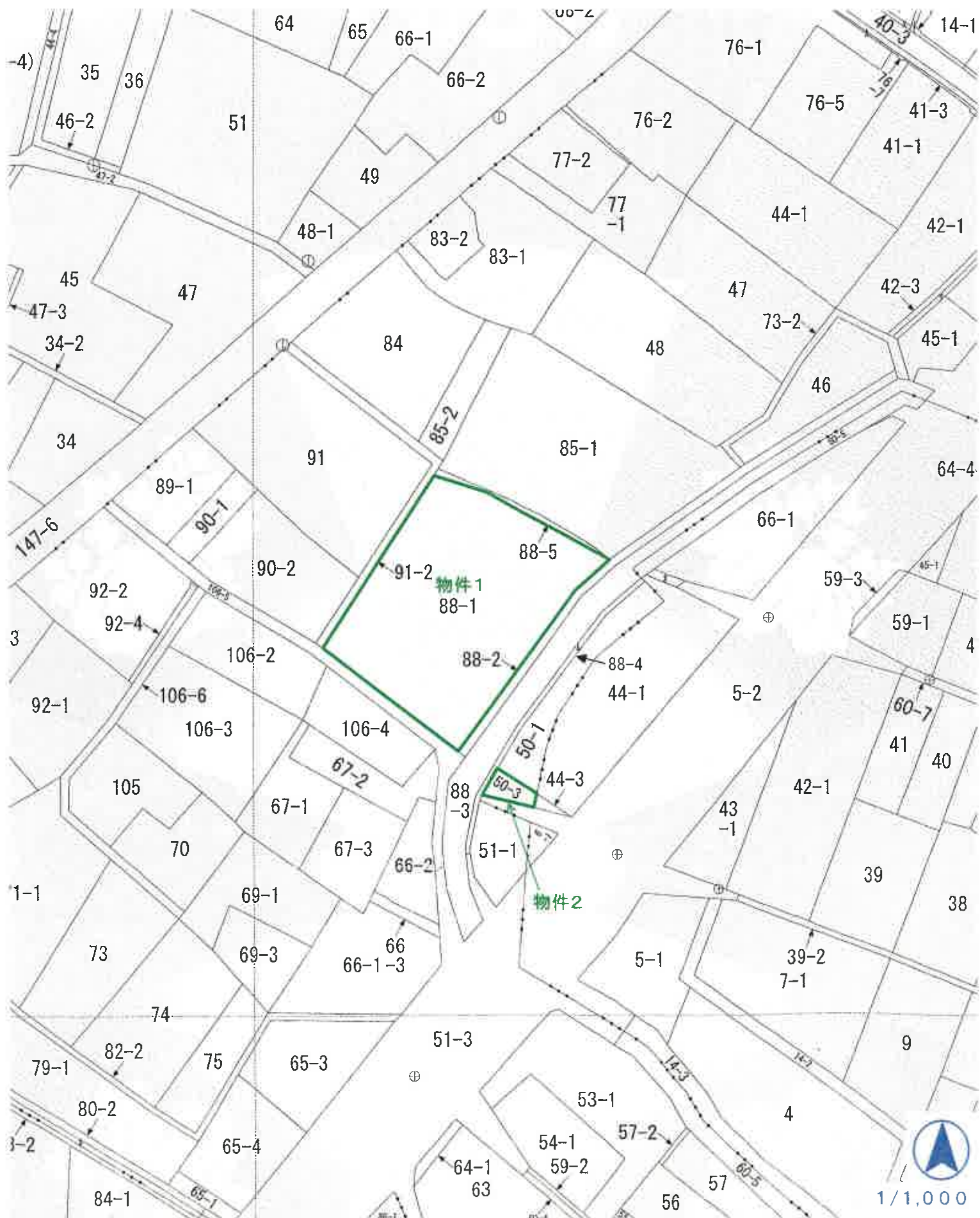
地 積 測 量 図 写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

建 物 間 取 図

以 上



登記年月日：平成4年12月15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10月21日 福島県地方事務局いわき支局

發售中

請求番号: 27-3

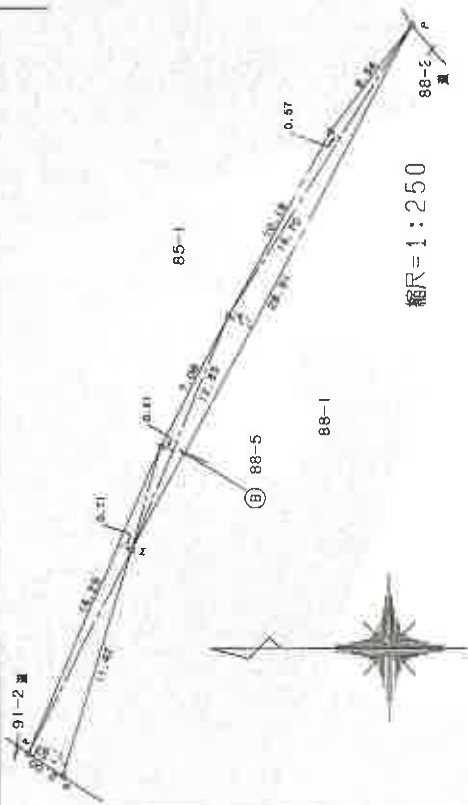
A3をA4に縮小(約70%)

(7) 88-1 (9) 88-5
地積測量図 44, 12, 15

0223659

地 番 88-5

土地の所在
いわき市四倉町狐塚字川田


$$\text{縮尺}=1:250$$

三 斜 求 積 表

地番 NO.	(B) 83-5		底	邊	高	×	0.71	之	倍	面	積
			16.29	×			0.71				11.5659
			11.42	×			1.93				22.0406
			12.33	×			0.61				7.5213
			28.91	×			1.31				37.8721
			16.70	×			0.57				9.5190
					倍						88.5189
					面						44.25945
					地						44.25 m ²

殘地番	(A) 88-1	計	44.25945
公簿	1757.00	地	1712.74055
		積	1712.74 m ²

C.....コンタリート杭 P.....プラスチックス杭 R.....金属環 M.....列ミ

作者

成 4年12月12日作監

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年12月15日

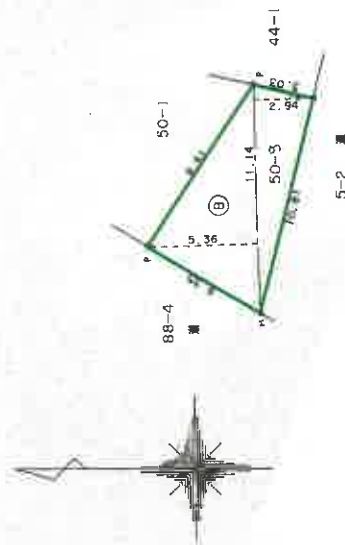
令和6年10月21日
福島地方支庁局いわき支局

0223644

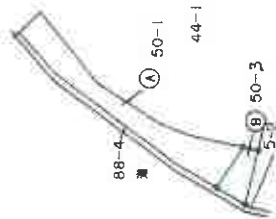
⑦50-1 ③50-3 ⑦50-1 ③50-3 ⑦50-1 ③50-3 H4.12.15
地積測量図

地番
50-3

土地の所在
いわき市四倉町狐塚字川田



縮尺=1:250



三斜求積表

地番 NO.	(B) 50-3	底辺	高さ	倍面積	面積
		11.14	5.36	=	59.7104
		11.14	2.94	=	32.7516
			面積		92.4620
			面積		46.23100
			面積		46.23 m ²

残地番 公	(A) 50-1	底辺	高さ	倍面積	面積
		303			46.23100
			面積		256.76900
			面積		256.76 m ²

測量地番 C.....コンタクト地 P.....プラスチック地 B.....金属地 M.....木

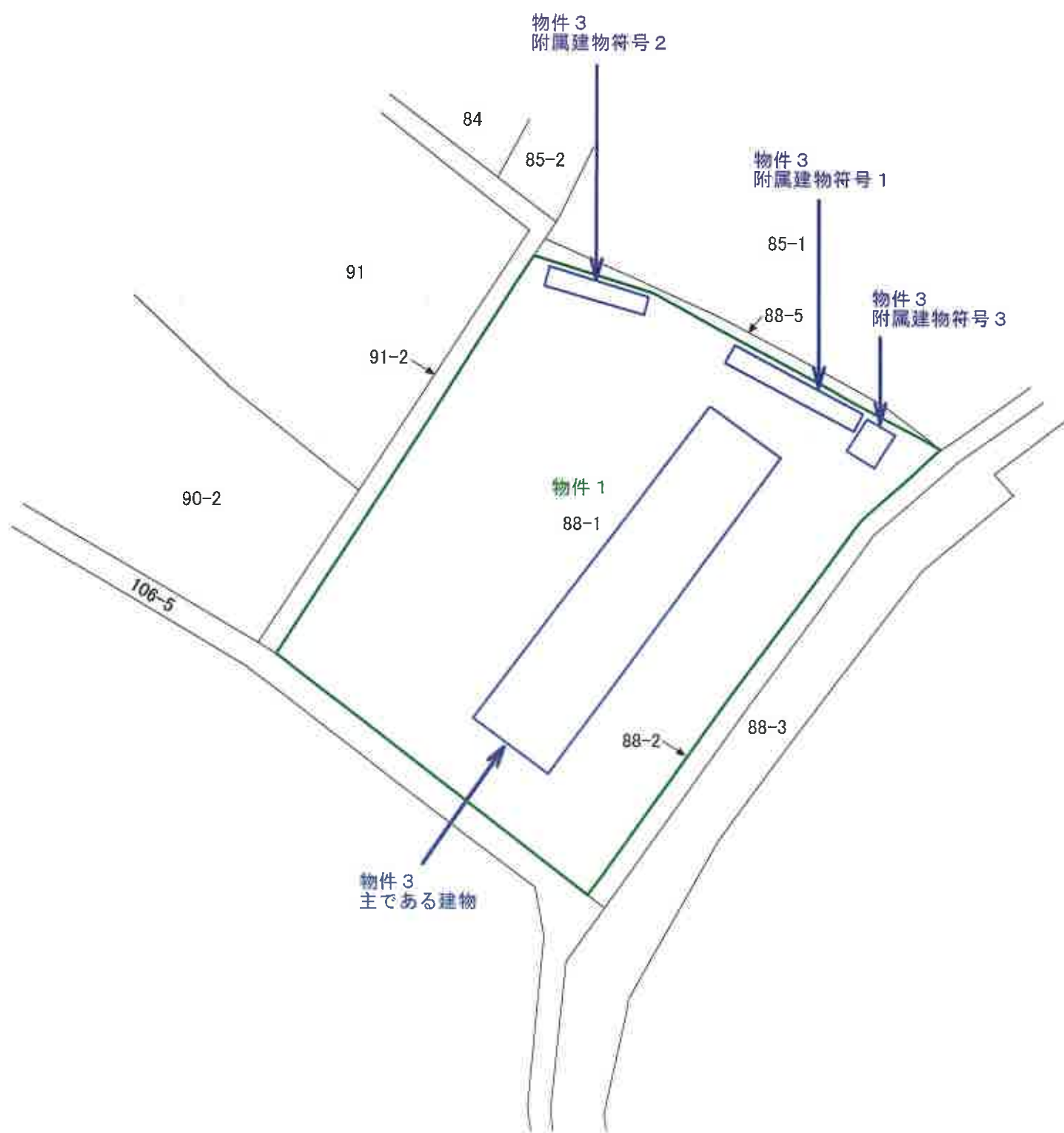
作製者
土地測量所

平成4年12月12日作製

申請人

縮尺
1/1000

(福島県土地家屋調査士)



1/500

土地建物位置関係図

登記年月日：平成6年8月29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10月21日 福島県地方務局いわき支局

登記官

請求番号：27-4

0482267

各 階 平 面 図

88-1

家屋番号

建物の所在

いわき市田舎町狐塚字川田88番地1

建 物 図 面

H 6 . 8 . 2 9

四階床(マ)3階平面図型

34.580

求 積 表

(主) 毛階

$8.190 \times 34.580 = 283.2102 \text{ m}^2$

床面積 283.21 m²

附属符号求積表

符号1

12.880

$1.520 \times 12.880 = 19.5776 \text{ m}^2$

床面積 19.57 m²

符号2

9.200

$1.520 \times 9.200 = 13.984 \text{ m}^2$

床面積 13.98 m²

符号3

3.200

$3.100 \times 3.200 = 9.920 \text{ m}^2$

床面積 9.92 m²

作製者

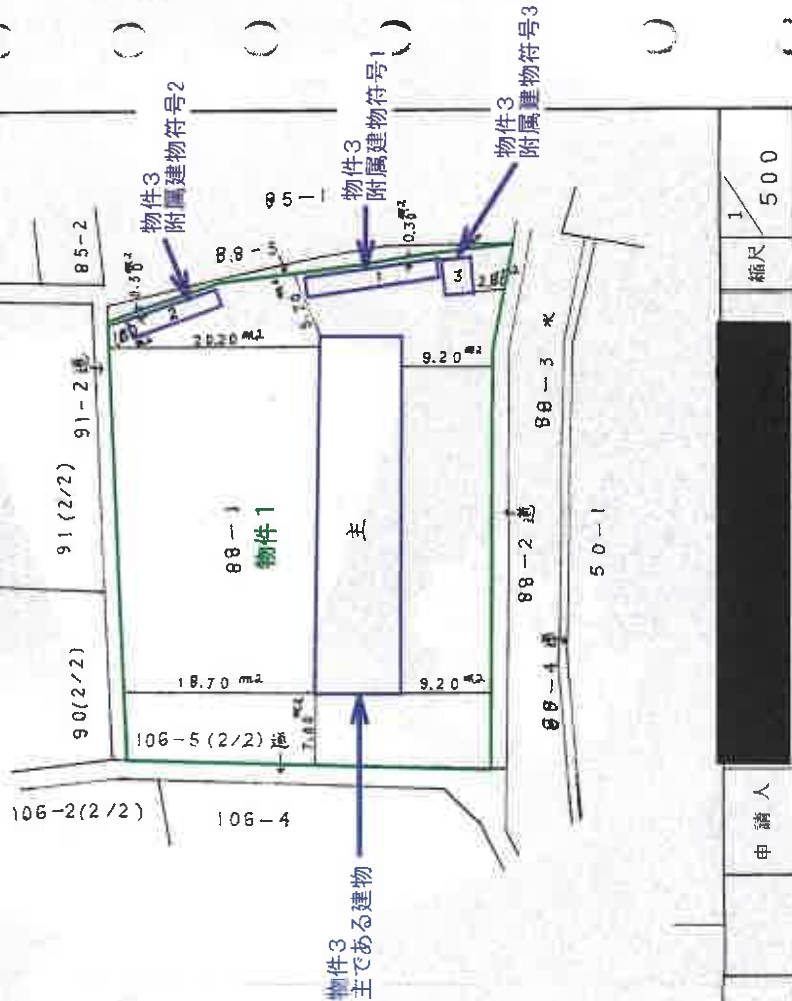
平成6年8月29日

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500



A3をA4に縮小(約70%)

物件3 主である建物

外階段

外階段



1階

2

外階段

外階段



2階

211号

212号

213号

214号

215号

216号

物件 3 主である建物

外階段

外階段



3階

外階段

外階段

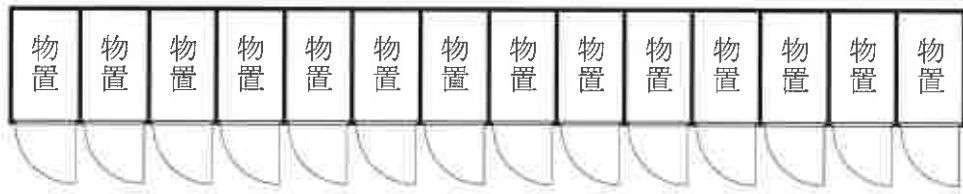


4階

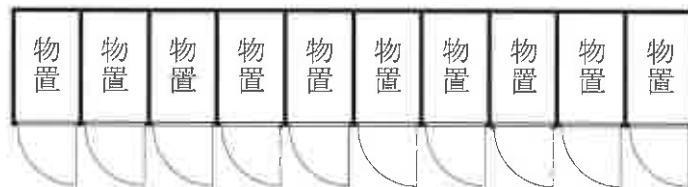


建物間取図

物件3 附属建物符号1



物件3 附属建物符号2



物件3 附属建物符号3

