

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月11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12月 2日 午前 8時30分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 6日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則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 目 録

- 1 所 在 いわき市折戸字岸浦
 地 番 2 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 8 5 8 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 いわき市折戸字岸浦 2 5 番地、2 6 番地、2 4 番地、
 2 3 番地 1
 家屋 番号 . 2 5 番
 種 類 工場・倉庫・冷蔵庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 1 . 2 1 平方メートル
 2 階 1 6 6 . 3 2 平方メートル
- (現況)
 種 類 寄宿舍・倉庫・作業場
- (附属建物)
 符 号 1
 種 類 機械室・事務所
 構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 . 8 3 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 11日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 菅 田 薫

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, 2】

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 いわき市折戸字岸浦
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 858.17平方メートル
- 2 所 在 いわき市折戸字岸浦25番地、26番地、24番地、
23番地1
家屋 番号 25番
種 類 工場・倉庫・冷蔵庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 471.21平方メートル
2階 166.32平方メートル
(現況)
種 類 寄宿舍・倉庫・作業場
(附属建物)
符 号 1
種 類 機械室・事務所
構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル

令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 3月 4日受理
令和 7年 5月16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 定能

(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 いわき市折戸字岸浦
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 858.17平方メートル
- 2 所 在 いわき市折戸字岸浦25番地、26番地、24番地、
23番地1
家屋 番号 25番
種 類 工場・倉庫・冷蔵庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 471.21平方メートル
2階 166.32平方メートル
- (附属建物)
符 号 1
種 類 機械室・事務所
構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 寄宿舍・倉庫・作業場 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を寄宿舍・倉庫・作業場として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	水槽(工作物)が設置されている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ A	<p>1 私は、株式会社オーシャン物産の元代表者です。</p> <p>2 本件土地建物は、弊社が水産加工業を行っていた際、平成20年に取得し、業務で工場、倉庫、冷蔵庫として使用していたものです。その後、寄宿舍、作業場として利用する部分がありました。</p> <p>3 東日本大震災での津波被害について、建物全体が水を被り、現在の作業場部分には冷蔵庫がありましたが流され、壁は無くなってしまいました。補修のため建物の壁部分をリフォームしているはずですが、その時期、内容等は分かりません。</p> <p>4 建物2階部分は、数年前に、従業員が居住できるように、部屋、台所、シャワー室、トイレ、食堂を設置したと、前代表者から聞いています。従業員として多いときで15名ほどの女性（20代から30代のベトナム人）が稼働し、そのうち何名かが寄宿舍（女子寮）として生活していました。そのころは別の場所で業務のための作業を行っており、令和6年2月に全員を解雇し、その後、住ませる方法での使用はしていません。</p> <p>5 建物内には、多数の物品が残置されています。作業場部分に袋（フレキシブルコンテナ）が多数ありますが、鯉の薫焼きによる水産加工食品を作っていたときの残灰（「ワラバイ」といわれるもの）であり、産業廃棄物の扱いであろうと思っています。</p> <p>6 物件2の1階倉庫東側に、現在は利用していない水槽部分が建物から出張った形で設置されています。</p> <p>7 本件土地の境界で問題となったことは、これまで聞いたことがありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 土地東側は車両等が利用する公道に接した平坦地であり、地割れや陥没は見られない。
 - イ 境界に関する問題となる状況は確認されない。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 西側部分を吹き抜けとなった作業場として、東側部分1階を倉庫、2階を寄宿舍として利用していたが、現在は、動産類を残置したまま、施錠して所有者が占有している。
 - イ 建物全体につき、東日本大震災の津波被害により、破損し、現在の作業場壁面は無い状態となっている。冷蔵庫は流されて現存しない。
 - ウ 1階倉庫部分には、多数の動産類が置かれている。
 - エ 2階寄宿舍部分は、食堂、台所、部屋①から⑤、シャワー室、トイレが設置されており、部屋②の天井には雨漏りの跡が見られる。各部屋には、簡易ベッド、衣装ケース等が残置されている。従業員らの占有はない。
 - オ 1階倉庫部分東側には、水槽（工作物）が建物から出張った形で設置されている。水槽としての利用はされていない。
 - カ 作業場部分にフレキシブルコンテナが多数残置されている。
 - (3) 物件2附属建物符号1について
 - ア 機械室・事務所であるが、機械類や事務用品は無く、震災被害のまま、動産等が散乱している。
 - イ 2階事務室に上がるための外付階段は、破損・劣化により、利用することは危険な状態である。
- 3 本件物件は、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。

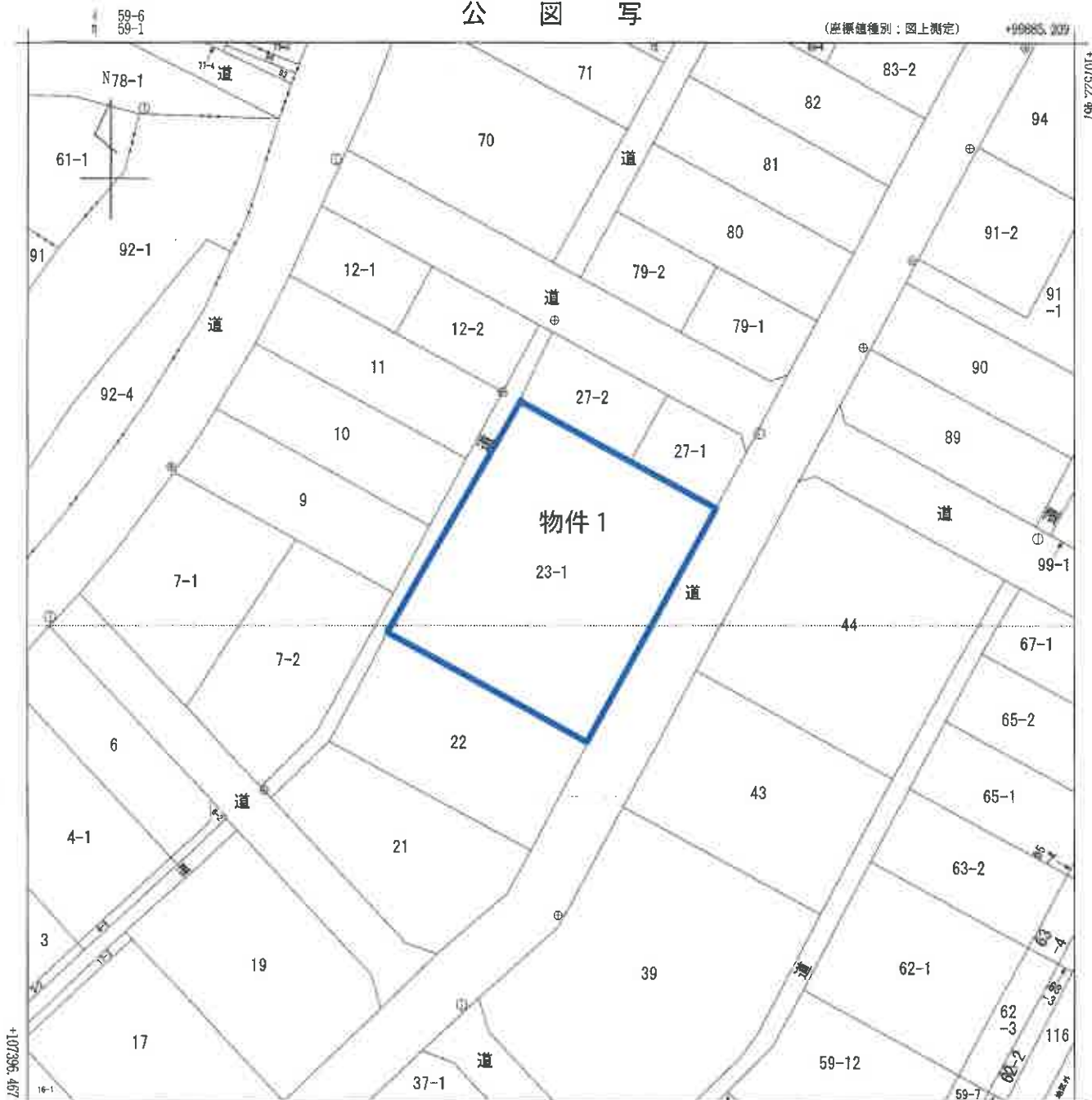
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5日（水） ： - ：	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（3月17日受領）
令和7年3月6日（木） 9：00-9：20	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）
令和7年3月11日（火） 11：20-11：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年4月4日（金） 13：30-14：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合わせた。 <input type="checkbox"/> 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

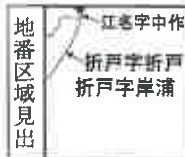
(座標値種別：図上測定)



+99760.209 (座標値種別：図上測定)

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

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



A 江名字中作
B 折戸字折戸

A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	いわき市折戸字岸浦			地番	23番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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61年12月			備付年月日(原図)	昭和63年5月28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。

(福島地方務局いわき支局管轄)

令和7年1月8日
仙台法務局

請求番号：9-1
(1/1)

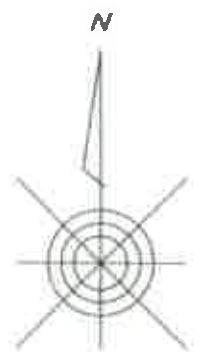
土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの
建物位置を記載

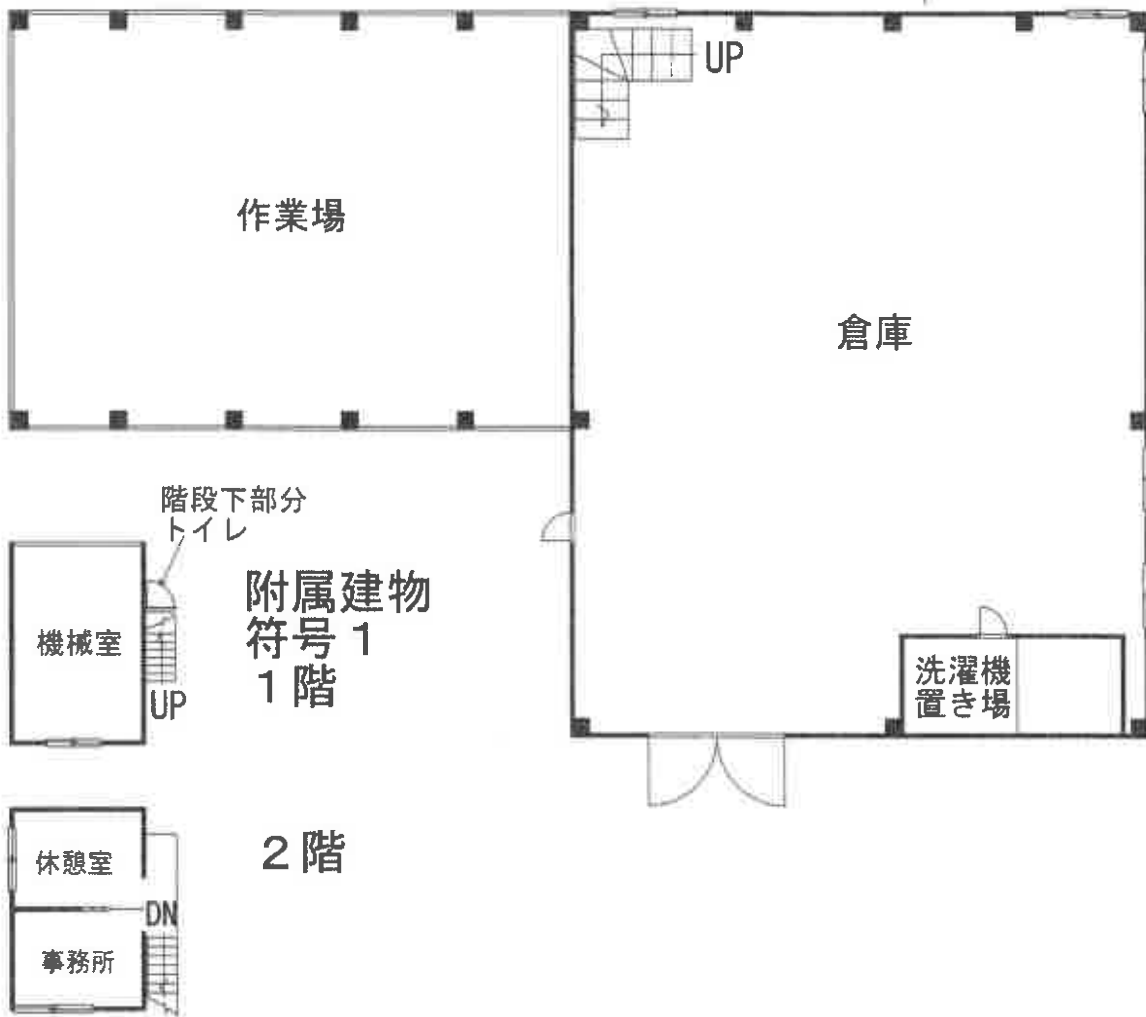
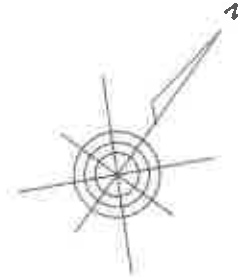


←○写真撮影位置方向・写真番号

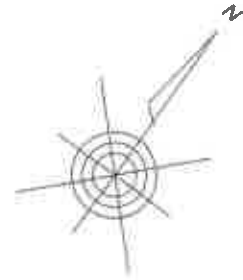
(7 枚目)



建物間取図
物件 2
主である建物
1階



建物間取図
物件 2
主である建物
2階



物件2附属建物符号1

物件2主である建物



物件1

水槽(工作物)

No. 1

物件2附属建物符号1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2主である建物



物件1

No. 3



物件2附属建物符号1

物件1

No. 4

物件2主である建物



物件1

No. 5



物件2主である建物:1階倉庫北西側の状況

No. 6



物件2主である建物：1階倉庫北東側の状況

No. 7



物件2主である建物：1階倉庫南西側の状況

No. 8



物件2主である建物:2階寄宿舍食堂の状況

No. 9



物件2主である建物:2階寄宿舍シャワー室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階寄宿舍部屋②の状況

No. 11



物件2主である建物:2階寄宿舍部屋⑤の状況

No. 12



物件2主である建物:2階寄宿舍部屋④の状況

No. 13



物件2主である建物:2階寄宿舍部屋③の状況

No. 14



物件2主である建物:2階寄宿舍部屋①の状況

No. 15



物件2主である建物:2階寄宿舍台所の状況

No. 16



物件2主である建物:1階作業場の状況

No. 17



物件2附属建物符号1:1階機械室の状況

No. 18



物件2附属建物符号1:2階休憩室の状況

No. 19



物件2附属建物符号1:2階事務所の状況

No. 20



物件2主である建物:1階倉庫水槽部分

No. 21



物件2主である建物:2階寄宿舍部屋②天井部分

No. 22

令和7年(ケ)第2号
令和7年4月4日現地調査
令和7年4月25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7,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,050,000円
物件2 (建物)	金3,650,000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 地番 地目 地積	いわき市折戸字岸浦 23番1 宅地 858.17㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市折戸字岸浦25番地、 26番地、24番地、23番地1 25番 工場・倉庫・冷蔵庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階：471.21㎡ 2階：166.32㎡ 計：637.53㎡	寄宿舍・倉庫・作業場
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 機械室・事務所 コンクリートブロック・木造 スレート葺2階建 1階：19.83㎡ 2階：19.83㎡ 計：39.66㎡	
番号	特記事項		
	<p>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。</p> <p>○土壌汚染の可能性について</p> <p>物件1土地は、水産加工会社の寄宿舍・倉庫・作業場の敷地として利用されており、敷地内には産業廃棄物として処理すべき薬灰（残灰）が約3年間放置されているため、土壌汚染の可能性を否定することはできない。土壌汚染の有無及び土壌汚染があった場合における浄化の必要性及びその費用等については、専門調査機関の分析調査を要する。</p>		

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	JR常磐線「泉」駅の東方約10.6km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道「いわき湯本IC」まで約17.6km イオンモールいわき小名浜まで約5.6km	
付近の状況	当該地域は、江名港南西側に位置する一般住宅や中小規模の工場・事業所等がみられる地域であり、東日本大震災時に津波浸水被害を受けたエリアである。	
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 準工業地域 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 大規模集客施設制限地区
画地条件	間口 約31m、奥行 約27m、地積 858.17㎡ 長方形、二方路、概ね平坦	
接面道路の状況	南東側 幅員約7.0m 舗装市道 北西側 幅員約2.0m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法上の道路ではない)
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、一般住宅の敷地及び空き地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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当該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。

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 東日本大震災時の津波被害について 目的物件及びその周辺は、東日本大震災時に津波浸水被害を受けたエリアであり、「いわき市津波ハザードマップ」によると、津波浸水想定区域5.0m～10.0mに該当している。</p> <p>② 土砂災害について 目的物件は土砂災害警戒区域「1214折戸」に近接しており、「急傾斜地崩壊危険箇所Ⅰ・折戸」に該当している。</p> <p>③ 土壌汚染の可能性について 物件1土地は、水産加工会社の寄宿舍・倉庫・作業場の敷地として利用されており、敷地内には産業廃棄物として処理すべき薫灰（残灰）が約3年間放置されているため、土壌汚染の可能性を否定することはできない。土壌汚染の有無及び土壌汚染があった場合における浄化の必要性及びその費用等については、専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④ 北西側市道「岸浦4号線」について いわき市役所建築指導課にて調査したところ、目的物件が接面する北西側市道「岸浦4号線」は建築基準法上の道路に該当しないため、敷地を後退させる（セットバック）必要がないとのことである。</p>
----------------	---

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) : 昭和59年8月10日 新築 経 過 年 数 : 41年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 波板トタン等 天 井 : 躯体現し、石膏ボード等 内 壁 : 躯体現し、石膏ボード等 床 : 土間コンクリート、板張り、カーペット敷等 設 備 : 電気・給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 471.21㎡ 2階 : 166.32㎡ 計 : 637.53㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 寄宿舍・倉庫・作業場 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、本建物を寄宿舍・倉庫・作業場として占有している。
特 記 事 項	①目的物件は東日本大震災時に津波被害を受けており、かつて冷蔵庫として使用されていた南西側(現在の作業場部分)の外壁はほぼ無くなり、倉庫部分土間コンクリートの亀裂、鉄骨部分のサビ等修繕を要する箇所が多数認められる。2階部分は寄宿舍(女子寮)としてリフォーム工事が行われているが、部屋②部分の天井及び床には雨漏り跡が認められる。 なお、建物内倉庫部分にはコンテナや発泡スチロール、段ボール等が多数残置されている。 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水槽(工作物)が設置されている。

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和59年8月10日 新築 経 過 年 数 : 41年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : コンクリートブロック・木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : トタン等 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : 板の間 設 備 : 電気・給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 19.83㎡ 2階 : 19.83㎡ 計 : 39.66㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 機械室・事務所 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、本建物を機械室・事務所として占有している。
特 記 事 項	①目的物件は東日本大震災時に津波被害を受けた後、修繕は行われず長期間、外壁及び入り口扉や窓ガラスの破損が放置されていることから、通常に使用するためには大規模な補修が必要である。なお、現地調査において損傷及び老朽化が著しく床が抜け落ちる危険性があったため、すべての部屋を立ち入り確認することができなかった。 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）

1 基礎となる価格

物件1（土地）

物件1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	19,200	1.00	858.17	0.90	14,830,000

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）9-1

公示価格等 16,500円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 86 ≒ 規準とした価格 19,200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%（三方路、形状）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：105%（駅距離、高速道路ICへの接近性）

環境条件：82%（用途の多様性等）

行政的條件：100%

格差率：86%

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：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：100%

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 主	180,000	637.53	0.03	3,440,000
符号 1	140,000	39.66	0.01	60,000
計				3,500,000

ウ 現 価 率 :	<u>2 主</u>	<u>符号 1</u>
a 経過年数	41年	41年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	80%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	3%	1%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	14,830,000	1.00	0.35	法定地上権	5,190,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2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	14,830,000	-5,190,000	/	0.70	0.60	4,050,000
2	3,500,000	+5,190,000	1.00	0.70	0.60	3,650,000
一括価格 (合計)						7,700,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は建物用途が特殊であることに加え、敷地内に産業廃棄物が置かれていること等の理由により、市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 いわき（県）9-1

所 在 : いわき市小名浜字中原6番8
価 格 : 16,500円/㎡
位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約2.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 3,036㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側16.0m市道、三方路
用 途 指 定 等 : 市街化区域
工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 大規模工場、中小規模の工場、事業所等の中に住宅が見られる
工業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 11,820,433円
物件2 : 4,283,225円
符号1 : 432,001円

第7 附属資料

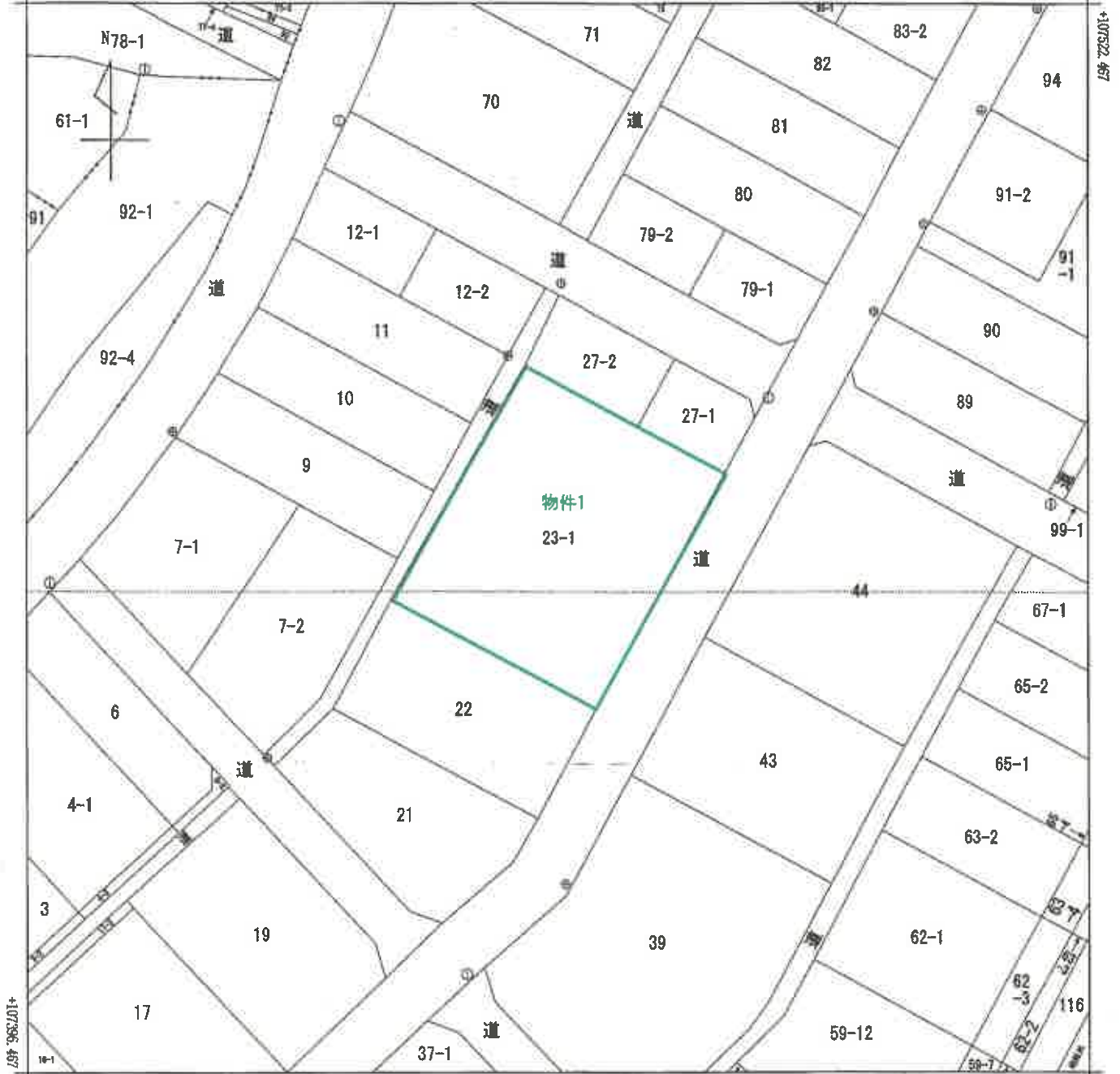
公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

59-6
59-1

(座標値種別：図上測定)

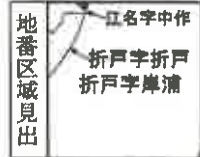
+99885.209



+99760.209 (座標値種別：図上測定)

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

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



A 江名字中作
B 折戸字折戸

請求部	所在	いわき市折戸字岸浦			地番	23番1			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	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61年12月			補付年月日(原図)	昭和63年5月28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。
(福島地方法務局いわき支局管轄)

登記年月日：昭和59年10月1日

559.10.1

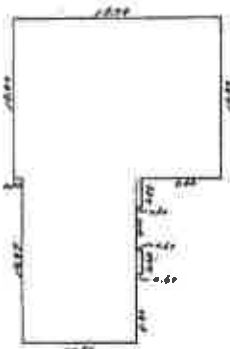
建築物各階平面図

家屋番号 24

建築物の所在 いわき市平戸字米野24.26.28.30.1

0363033 各階平面図

① 1階



床積

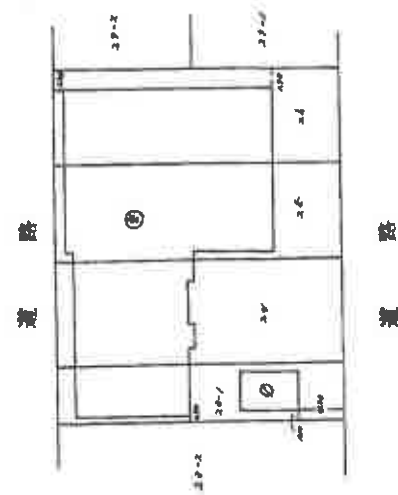
14.07 x 14.00 = 196.980
2.00 x 2.60 = 5.200
2.07 x 2.60 = 5.382
14.04 x 14.00 = 196.560
計 404.122

② 2階



床積

8.26 x 4.00 = 33.040
11.74 x 14.00 = 164.360
計 197.400



③ 1階.2階 (各階同型)



床積

5.04 x 4.64 = 23.386
計 46.772

(A3をA4に縮小)

縮尺 1/500

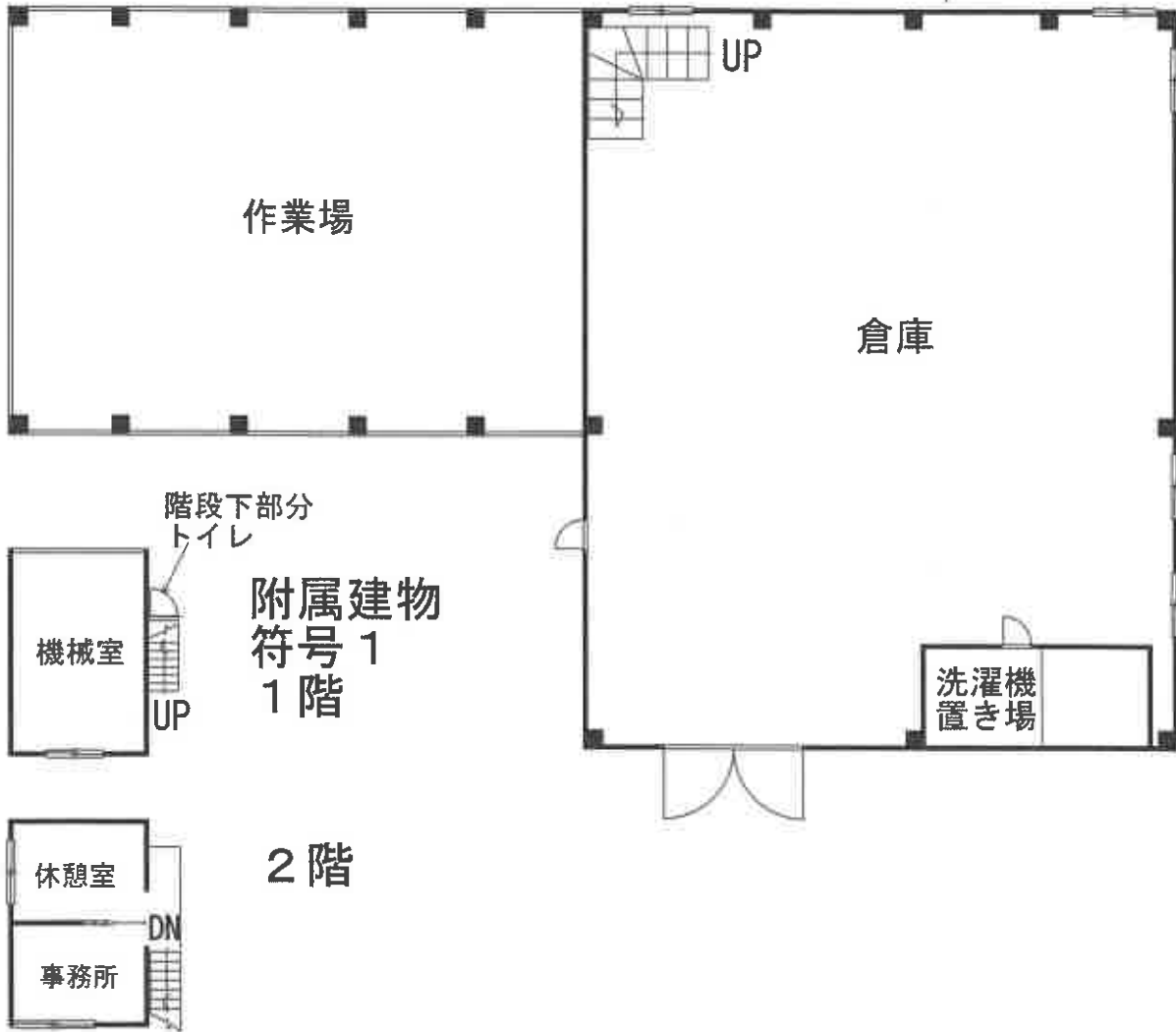
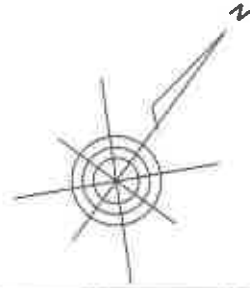
申請人

縮尺 1/500

作製簿

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8日 仙台支務局

建物間取図
物件 2
主である建物
1階



建物間取図
物件 2
主である建物
2階

