

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 8年 3月10日 午前 8時30分から 令和 8年 3月17日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月24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 8年 4月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,250,000 3,400,000	一括	850,000	38,278	0
1	1,660,000				
2	290,000				
3	480,000				
4	1,460,000				
5	360,000				

物 件 目 録

1 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 263番1
地 目 宅地
地 積 282.00平方メートル

2 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 264番
地 目 原野
地 積 49平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 266番6
地 目 山林
地 積 81平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 (一棟の建物の表示)

所 在 いわき市常磐西郷町忠多 263番地1

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 97.99平方メートル
2階 33.12平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階約113.33平方メートル
2階約36.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠多 263番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 97.99平方メートル

(現況)

床 面 積 約113.33平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約14.90平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 いわき市常磐西郷町忠多 263番地1

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 97.99平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約113.33平方メートル
2階 約36.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年(ヌ)第 9号

物 件 目 録

家屋 番号 忠多 263番1の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺1階建

床 面 積 2階部分 31.76平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 約36.43平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 263番1
地 目 宅地
地 積 282.00平方メートル

2 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 264番
地 目 原野
地 積 49平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 266番6
地 目 山林
地 積 81平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 (一棟の建物の表示)

所 在 いわき市常磐西郷町忠多 263番地1

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 97.99平方メートル
2階 33.12平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1 階約 113.33 平方メートル
2 階約 36.43 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠多 263 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 97.99 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 113.33 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 14.90 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 いわき市常磐西郷町忠多 263 番地 1

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.99 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 113.33 平方メートル
2 階 約 36.43 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

令和 7年(ケ)第 23号
令和 7年(ヌ)第 9号

物 件 目 録

家屋 番号 忠多 263番1の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺1階建

床 面 積 2階部分 31.76平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 約36.43平方メートル

令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年（ヌ）第 9 号
令和 7 年 7 月 22 日受理
令和 7 年 9 月 1 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 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 263 番 1
地 目 宅地
地 積 282.00 平方メートル

2 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 264 番
地 目 原野
地 積 49 平方メートル

3 所 在 いわき市常磐西郷町忠多
地 番 266 番 6
地 目 山林
地 積 81 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 いわき市常磐西郷町忠多 263 番地 1
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 97.99 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠多 263 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 97.99 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 いわき市常磐西郷町忠多 263 番地 1

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.99 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 忠多 263 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 1 階建

床 面 積 2 階部分 31.76 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	
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約 113.33㎡（概測）	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 14.9㎡（概測）	
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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり ☒ 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項		
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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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	
建物	物件 5	
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約 36.43㎡（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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項		
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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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 2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件 2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 上記の者が通路及び庭の状態で使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分の	☒ 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	
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
■ 所有者	(7月22日及び8月5日物件所在地で面談し事情聴取) 1 本件各物件の所有者です。物件5を除いた物件については、亡父から相続しました。 2 物件4、5建物には、私と私の家族計3人が住んでいます。 3 物件4建物の玄関部分は、私が物件5建物（2階部分）（以下「2階部分」という）を建てる前に亡父が現在の形に改装しています。 4 2階部分を建てた後、亡父が物件4建物の1階西側の物置部分を増築しました。 5 物件4建物の玄関の南東の方角にある建物は、20数年前に亡父が建てたものであり、物置として使用していますが、登記はしていません。 6 2階部分へ行くには、内階段を使用するしかありません。 7 物件4建物の屋根に太陽熱温水器が設置してありますが、壊れているので使用できません。 8 隣地との境界について、争いはありませんし、特に問題はないと思います。 9 東側の隣地（忠多263番2）との境界線上にブロック塀を設置しています。 10 物件2土地及び物件3土地は、公道から敷地への通路及び庭として使っています。 11 いわき市の水道を使い、トイレは汲取りとなります。風呂や給水のボイラーは灯油を使いますが、それ以外はプロパンガスを使っています。 12 東日本大震災があった時点では比較的被害が少なかったのですが、その後、2階部分の階段付近天井が雨漏りするようになりました。 13 階段下の廊下部分に軋みがあります。 14 建物内で猫を一匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、建物間収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、2、3 各土地について
 - ア 物件 1 土地上の登記建物は、物件 4 及び物件 5 各建物のみである。
 - イ 物件 1 土地に隣接する 2 6 3 番 2 土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、2 5 9 番土地は、登記上、第三者所有の畑であり、いずれの現況地目も同様である。物件 3 土地に隣接する 2 6 6 番 7 は、登記上、第三者の宅地であり、現況地目も同様である。物件 3 土地は、登記上、南側で 2 6 6 番 4、いわき市所有の公衆用道路に接しており、現況地目も同様である。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。
 - ウ 物件 2 及び物件 3 の各土地の利用状況を確認し、いずれも現況地目を宅地と判断した。
 - エ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - (2) 物件 4 主である建物、5 建物について
 - ア 建物の外部について
 - ・ 壁面に経年による汚損、トタン面のさびが見られる。
 - ・ 太陽熱温水器が建物東側平家部分の屋根に設置されている。
 - イ 建物の内部について
 - ・ 建物内部に動産類が多数置かれている部分があり、床面や壁等の損傷を詳細には確認できなかった。
 - ・ 建物全体に経年による汚損がある。
 - ・ 1 階建物中央和室畳敷床部分が歪んでいる。
 - ・ 1 階建物中央和室の北側廊下天井部分に、雨漏りによる染み、汚れがある。
 - ・ 2 階階段天井部分には、雨漏り等が原因と思われる破損があるが、雨漏りについては、確認できなかった。
 - ・ 猫による柱や壁への引っ掻き傷等は見られなかった。
 - ウ 物件 4 未登記附属建物について
 - ・ 物件 4 建物の南東側にある平家建の建物は、物件 4 建物と数十センチの距離を空けて存在し、施錠されて物置として使用されている。所有者の亡父が建設し、所有者が相続したものということであり、第三者の所有を示す状況は見られないことから、物件 4 主である建物の未登記附属建物と認める。
 - ・ 建物外部及び内部共に、特段の毀損、汚損等は見られなかったが、施錠の不具合があった。
 - エ 物件 4 主である建物、物件 4 未登記附属建物及び物件 5 建物について、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7月22日（火） 14：00－14：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者から事情聴取
令和7年7月23日（水） ：－：	執行官室	いわき市役所に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（8月8日受領）
令和7年7月23日（水） 14：45－15：30	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8月5日（火） 10：00－10：40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者から事情聴取
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
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。

☐ 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。

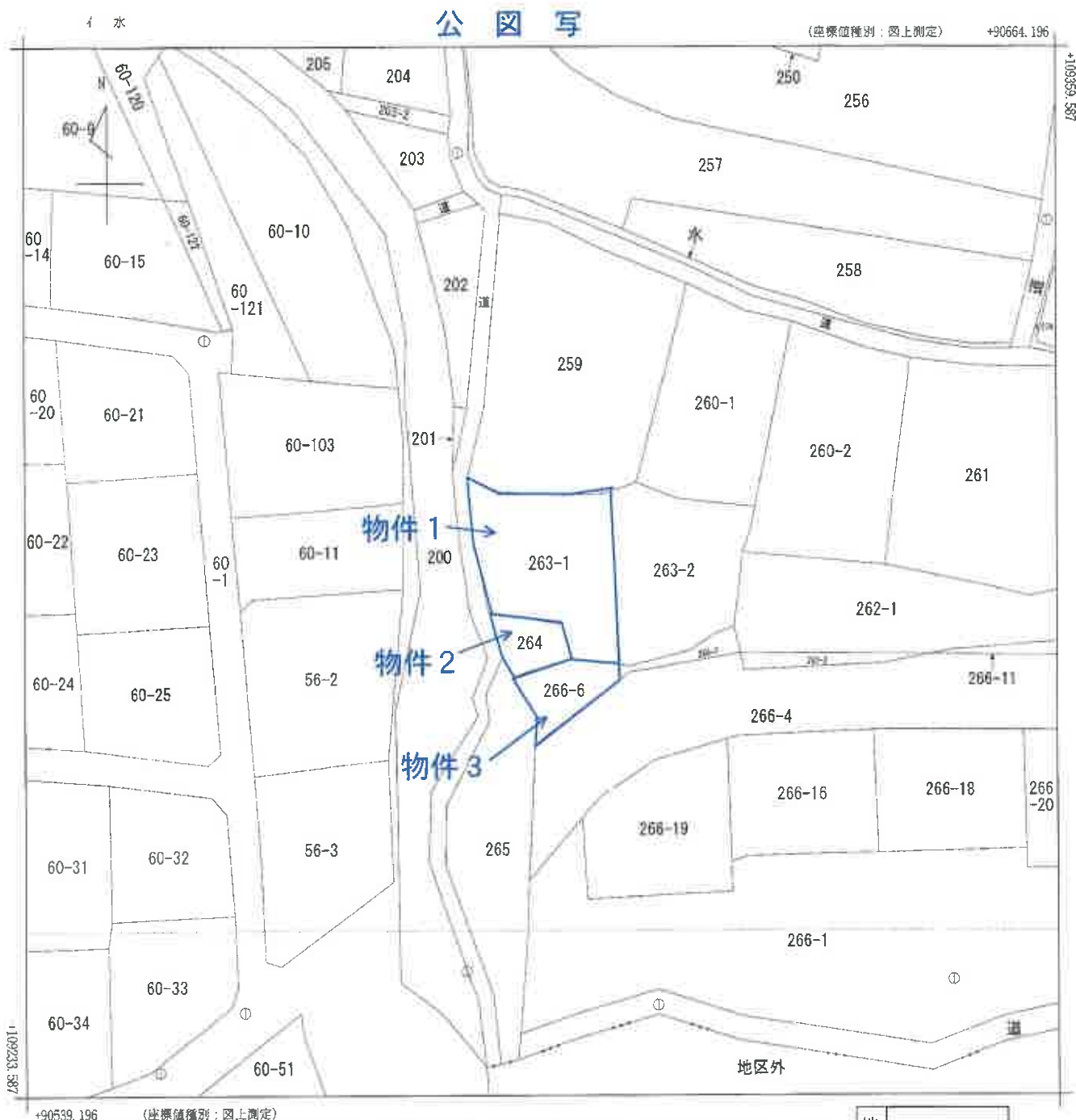
■ 令和7年8月5日

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

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



A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	いわき市常磐西郷町忠多				地番	263番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					備付年月日(原図)			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。

(福島県地方務局いわき支局管轄)

地図整理番号：K52

(1/1)

(9 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図

物件 4 主である建物



物件 5

物件 4 未登記附属建物



2階

物件4主である建物、物件5



物件3

No. 1

物件4主である建物、物件5



物件1

物件2

No. 2

物件4主である建物、物件5



物件1

No. 3

物件4主である建物、物件5

物件4未登記附属建物



物件1

No. 4



物件4主である建物:南西側和室の状況

No. 5



物件4主である建物:台所の状況

No. 6



物件4主である建物:建物中央和室の状況

No. 7



物件4主である建物:南東側和室の状況

No. 8



物件4主である建物:北東側和室の状況

No. 9



物件4主である建物:浴室の状況

No. 10



物件4主である建物:建物中央和室の北側廊下天井部分の状況

No. 11



物件5:階段天井部分の状況

No. 12



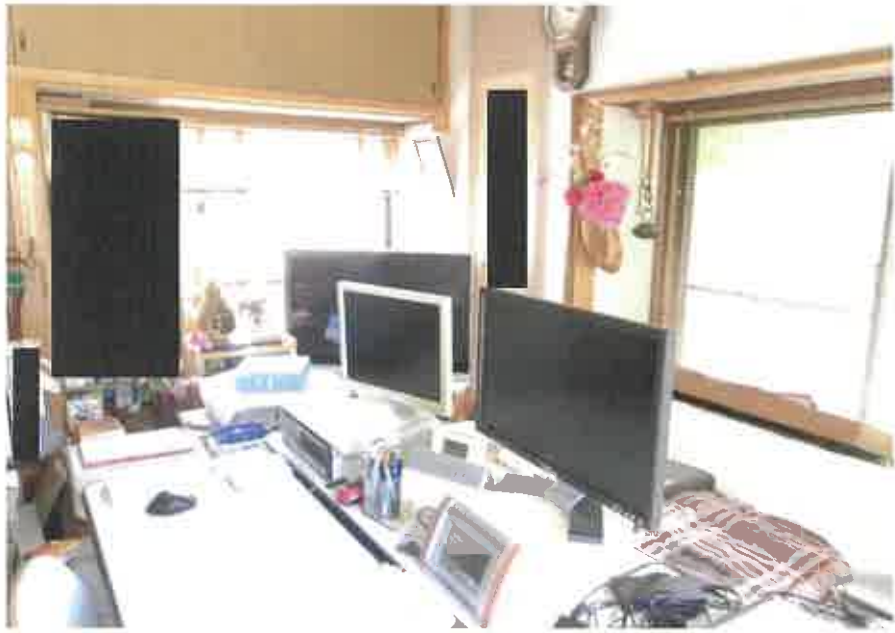
物件5:洋室の状況

No. 13



物件5:和室の状況

No. 14



物件4未登記附属建物:洋室の状況

No. 15

令和7年（ケ）第23号
令和7年（ヌ）第9号
令和7年8月5日現地調査
令和7年9月5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4,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,660,000円
物件2（土地）	金290,000円
物件3（土地）	金480,000円
物件4（建物）	金1,460,000円
物件5（建物）	金360,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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ことがあること、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	いわき市常磐西郷町忠多 2 6 3 番 1 宅地 282.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市常磐西郷町忠多 2 6 4 番 原野 49㎡	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市常磐西郷町忠多 2 6 6 番 6 山林 81㎡	宅地
4	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) いわき市常磐西郷町忠多 2 6 3 番地 1 木造スレート葺 2 階建 1 階： 97.99㎡ 2 階： 33.12㎡ (専有部分の建物の表示) 忠多 2 6 3 番 1 居宅 木造スレート葺平家建 1 階： 97.99㎡	113.33㎡ (概測) 113.33㎡ (概測)
4	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 階： 14.90㎡ (概測)

5	所 在	(一棟の建物の表示) いわき市常磐西郷町忠多 2 6 3 番地 1	
	構 造	木造スレート葺 2 階建	
	床 面 積	1 階： 97.99㎡ 2 階： 33.12㎡	36.43㎡ (概測)
	家屋番号	(専有部分の建物の表示) 忠多 2 6 3 番 1 の 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺 1 階建	
	床 面 積	2 階： 31.76㎡	36.43㎡ (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。 目的物件は市街化調整区域内にあるため、建物建築等にあたっては原則として都道府県知事の許可を要する。(都市計画法第29条) 建物建築等の可否について、いわき市建築指導課開発審査係にて聴取したところ、物件4・5は開発許可(昭和46年7月17日・福島県指令い建第189号)により建てられた属人性がある建物であるため、属人性のない一般住宅に用途変更できれば第三者でも使用及び建替え等が可能とのことである。 よって、目的物件における建物建築等において困難を伴うことが予想されるため、買受希望者は建築等に係る具体的事項について、いわき市建築指導課開発審査係に問い合わせ確認、協議することが必要である。		

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・2・3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「湯本」駅の南方約3.3km（道路距離、以下同じ。） いわき市立磐崎小学校まで約1.3km ヨークベニマル湯本南店まで約1.1km	
付 近 の 状 況	当該地域は、県道14号「いわき石川バイパス」南側に位置する一般住宅が建ち並ぶ西郷団地内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「忠多A遺跡」に該当
画 地 条 件	間口 約13m、奥行 約28m、地積 412.00㎡ 3筆一体 台形、準角地、南東側市道「泉田・西郷線」よりやや低い。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約6.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 西側 幅員約2.0m 未舗装法定外道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地について、土地所有者が本土地上に物件4及び物件5の区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。物件2及び3土地については、土地所有者が通路及び庭の状態で使用し占有している。	
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 いわき市 文化振興課 文化財係によれば、目的物件及びその周辺は埋蔵文化財包蔵地「忠多A遺跡」の区域に該当しているため、開発等の際に届出等が必要とのことである。（文化財保護法第93条） ② 目的物件は市街化調整区域内にあるため、建物建築等にあたっては原則として都道府県知事の許可を要する。（都市計画法第29条） 建物建築等の可否について、いわき市建築指導課開発審査係にて聴取したところ、物件4・5は開発許可（昭和46年7月17日・福島県指令い建第189号）により建てられた属人性がある建物であるため、属人性のない一般住宅に用途変更できれば第三者でも使用及び建替え等が可能とのことである。 ※ よって、目的物件における建物建築等において困難を伴うことが予想されるため、買受希望者は建築等に係る具体的事項について、いわき市建築指導課開発審査係に問い合わせ確認、協議することが必要である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

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46年12月26日新築 経 過 年 数 : 54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 : モルタル壁、トタン等 天 井 : クロス貼り、合板等 内 壁 : 京壁、クロス貼り等 床 : 畳、板張り等 設 備 : 電気、プロパンガス、給排水衛生設備(汲み取り) その他 : 太陽熱温水器(壊れているため使用不可)
床 面 積 (現 況)	1階 : 113.33㎡ (概測) *現況床面積が登記床面積と異なっている。
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	①物件4建物は外壁の亀裂に加え、立ち入ることが容易でないほどの物(動産)であふれかえっている部屋が複数ある。1階中央に位置する和室や廊下は床のたわみ・沈み込みが激しい。廊下や階段付近の天井には雨漏り跡が認められ、階段上の天井には穴が開いたままの状態である。築54年経過しているため建物全体的に傷みがあり、修繕を要する箇所が多数認められる。 ②物件4建物内にて、猫を1匹飼っているとのことである。 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。 ④物件4の現況床面積が登記床面積と異なっている。 登記床面積 : 97.99㎡→現況床面積 : 113.33㎡ (概測)

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

区 分	未登記附属建物
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12年頃 経 過 年 数 : 25年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造 : 木造 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 : フローリング等 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 14.90㎡ (概測)
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	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が本建物を物置として使用している。
特 記 事 項	①物件4未登記附属建物の建築時期等について、所有者によると平成12年頃とのことであり、詳細は不明である。西側窓のカギの施錠に支障が認められる。 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5)

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53年8月12日新築 経 過 年 数 : 47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 : モルタル壁等 天 井 : クロス貼り、合板等 内 壁 : 京壁、クロス貼り等 床 : 畳、カーペット敷等 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	2階: 36.43㎡ (概測) *現況床面積が登記床面積と異なっている。
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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特記事項	①物件5建物についても、立ち入ることが容易でないほどの物(動産)であふれかえっている部屋が複数ある。洋室の天井には雨漏り跡が認められる。築47年経過しているため建物全体的に傷みがあり、修繕を要する箇所が多数認められる。 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物件5の現況床面積が登記床面積と異なっている。 登記床面積: 31.76㎡→現況床面積: 36.43㎡ (概測)

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）

物件1・2・3土地は、現況3筆一体で利用されている画地である。3筆一体画地として、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	28,000	0.75	282.00	0.90	5,330,000
2			49.00		930,000
3			81.00		1,530,000

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 いわきー74

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
 $19,600\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 68 \div 28,000\text{円/㎡}$

◇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：96%（幅員・系統連続性）
 交通接近条件：95%（最寄駅・商業施設等への接近性）
 環境条件：75%（各画地の配置・利用の状態）
 行政的条件：100%
 格 差 率：68%

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：75%（規模、建築制約等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：75%

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・5 (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
4主	210,000	113.33	0.02	480,000
4未 登記 附属	220,000	14.90	0.13	430,000
物件4計				910,000
5	210,000	36.43	0.02	153,000

ウ 現 価 率 :

	4主	4未附属	5
a 経過年数	54年	25年	47年
b 経済的残存耐用年数	0年	5年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	70%	40%	70%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	2%	13%	2%

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

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	5,330,000	1.00	0.35	法定地上権	1,870,000
2	930,000	1.00	0.35	法定地上権	330,000
3	1,530,000	1.00	0.35	法定地上権	540,000
合計					2,740,000

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・2・3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	5,330,000	-1,870,000		0.80	0.60	1,660,000
2	930,000	-330,000		0.80	0.60	290,000
3	1,530,000	-540,000		0.80	0.60	480,000
4	910,000	+2,140,000	1.00	0.80	0.60	1,460,000
5	153,000	+600,000	1.00	0.80	0.60	360,000
一括価格（合計）						4,250,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は市街化調整区域内に位置し、建物の老朽化が著しいことに加え、今後の建物建築等において困難を伴うことが予想されるため市場修正を行った。

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。

※ 土地利用権等価格の合計額を物件4・5の床面積で按分し、物件4・5それぞれに加算した。

	床面積計（附属建物含む）					割合
物件4	128.23	m ²	…	a	a/c	≒ 0.78
物件5	36.43	m ²	…	b	b/c	≒ 0.22
	164.66	m ²	…	c		
	土地利用権等価格（合計）					加算金額
物件4				×	0.78	≒ 2,140,000
物件5	2,740,000			×	0.22	≒ 600,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 いわきー74

所 在 : いわき市常磐藤原町名高儀76番47
価 格 : 19,600円/㎡
位 置 : 「湯本」駅まで道路距離で約4.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 202㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側4.0m私道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い郊外の高台にある住宅地域

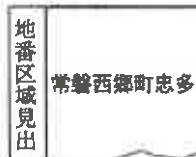
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,867,641円
物件2 : 672,037円
物件3 : 1,110,918円
物件4 : 904,843円
物件5 : 432,192円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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



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：昭和44年9月1日

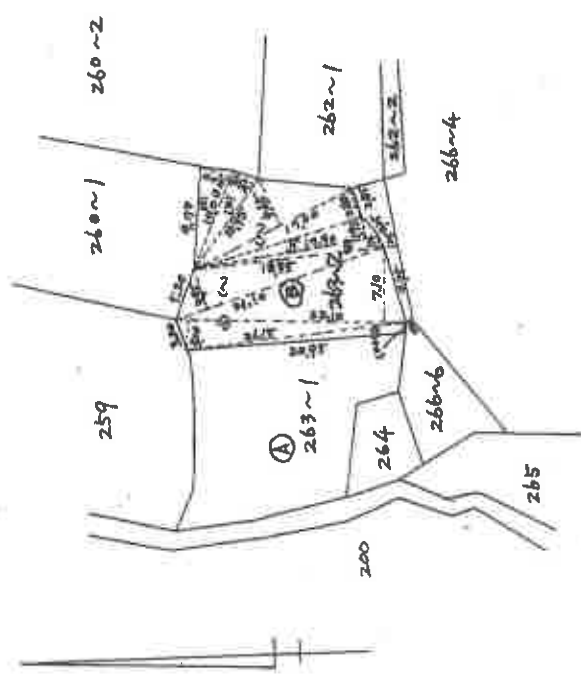
0100937

地積測量図

地番	263~2
土地の所在	いわき市常磐西郷町忠求

263-1 263-2 263-3 263-4 263-5 263-6 263-7 263-8 263-9 263-10 263-11 263-12 263-13 263-14 263-15 263-16 263-17 263-18 263-19 263-20 263-21 263-22 263-23 263-24 263-25 263-26 263-27 263-28 263-29 263-30 263-31 263-32 263-33 263-34 263-35 263-36 263-37 263-38 263-39 263-40 263-41 263-42 263-43 263-44 263-45 263-46 263-47 263-48 263-49 263-50 263-51 263-52 263-53 263-54 263-55 263-56 263-57 263-58 263-59 263-60 263-61 263-62 263-63 263-64 263-65 263-66 263-67 263-68 263-69 263-70 263-71 263-72 263-73 263-74 263-75 263-76 263-77 263-78 263-79 263-80 263-81 263-82 263-83 263-84 263-85 263-86 263-87 263-88 263-89 263-90 263-91 263-92 263-93 263-94 263-95 263-96 263-97 263-98 263-99 263-100

作製年月日
昭和44年八月十六日
作成者



求積	① 1000 x 300 = 300000
	② 1045 x 245 = 256025
	③ 1700 x (465 + 280) = 1266500
	④ 1790 x 145 = 258550
	⑤ 1835 x 120 = 220200
	⑥ 2410 x 345 = 833450
	⑦ 2210 x (710 + 300) = 2232100
	⑧ 2415 x 100 = 241500
合計	566,8825
	283,44125 m ²

(全国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。
(福島地方方法務局いわき支局管轄)
令和7年4月23日 東京法務局提出票所

登記年月日：昭和53年9月12日

0385738

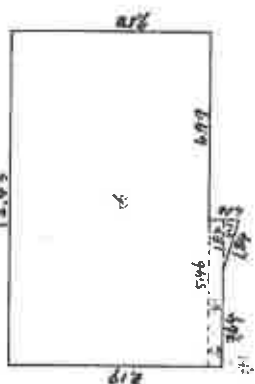
家屋番号	263-1
建物の所在	いわき市常磐国郡町忠多263番地1

建各階平面図

S53.9.1

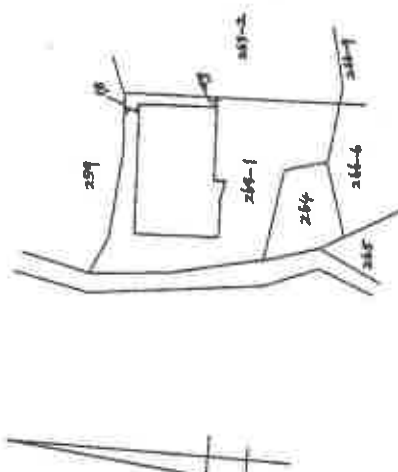
製年月日
和四七年九月九日

作製者



求積	
1. $12.43 \times 7.58 = 94.2194$	
2. $5.46 \times 0.61 = 3.3306$	
3. $1.82 \times 0.89 \div 2 = 0.8159$	
計	97.9959

床面積 97.99㎡



(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500 1/200

(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。
(福島地方公務局いわき支局管理)

令和7年4月23日 東京注税局提出所

登記年月日：昭和53年9月12日

これは随所に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方方法務局いわき支局管轄)
令和7年4月23日 東京法務局港出張所

令和7年4月23日 東京法務局港出張所

0385739

因画平随各

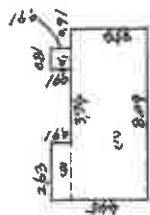
中華書局

263-1-2

建各 階平 物面 圖面 圖面

553.9.12-

建造物の所在



求

精

$$\begin{array}{r} 0.81 \times 0.91 \approx 0.7371 \\ 2.63 \times 0.91 = 2.3933 \\ 8.09 \times 1.54 \approx 12.4586 \\ \hline 31.7690 \end{array}$$

床面積

31.76 m²

(A3をA4に縮小)

(附錄 四)

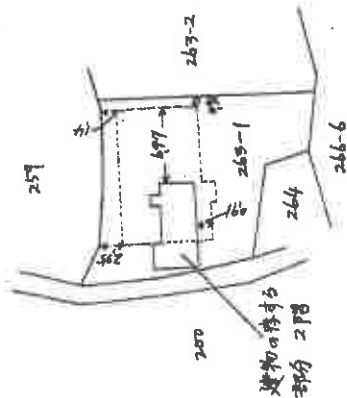
作者

箱尺 250

人
數
冊

縮尺 1/500

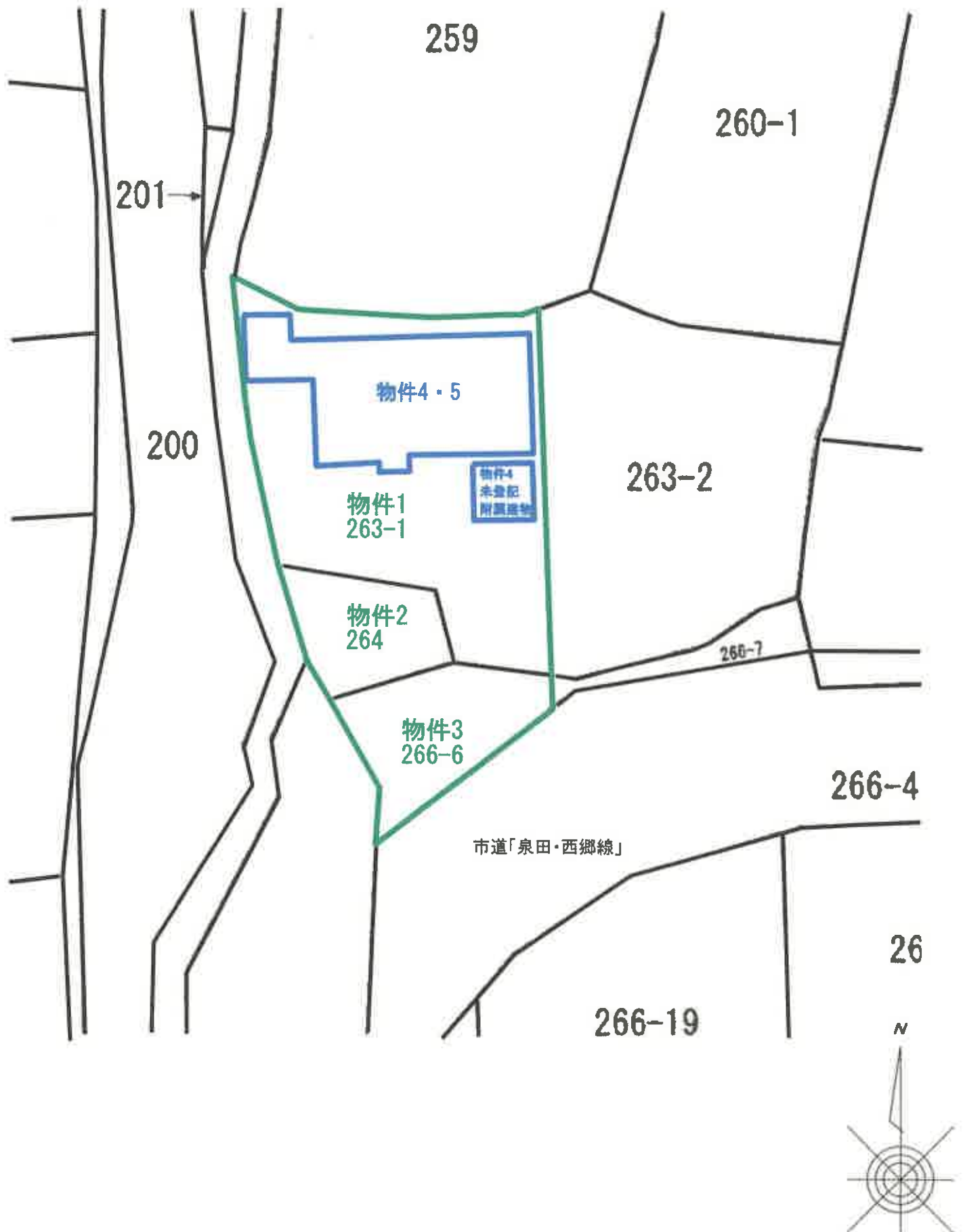
(一) (二) (三)



地圖整理番号: W52100

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 4 (1 階)



物件 5 (2 階)



物件 4
未登記附属建物