

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 場 所	令和 7 年 12 月 16 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 1 月 6 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, 2	1, 130, 000 904, 000	一括	226, 000	17, 049	0
1	660, 000				
2	470, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市小川町西小川字館
 地 番 1 0 1 番
 地 目 宅地
 地 積 5 4 7. 0 2 平方メートル

- 2 所 在 いわき市小川町西小川字館 1 0 1 番地、9 9 番地
 家屋 番号 1 0 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 9 3. 6 9 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 1 0 1. 9 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 9. 8 3 平方メートル
 符 号 2
 種 類 便所
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 2. 7 3 平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 33.25 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.25 平方メートル
2階 約33.25 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月10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 | いわき市小川町西小川字館 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 7. 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|------------------------------|
| 2 | 所 在 | いわき市小川町西小川字館 1 0 1 番地、9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 3. 6 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 0 1. 9 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2. 7 3 平方メートル |

物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 33.25 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.25 平方メートル
2階 約33.25 平方メートル

令和 7 年（ヌ）第 7 号
令和 7 年 6 月 24 日受理
令和 7 年 8 月 4 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 | いわき市小川町西小川字館 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 7 . 0 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|------------------------------|
| 2 | 所 在 | いわき市小川町西小川字館 1 0 1 番地、9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 3 . 6 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 . 8 3 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 . 7 3 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 33.25 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 □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	南側にカーポート（構築物）が存する。 西角付近に小屋様のものが存するが、定着性等を踏まえて、動産と認める。
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： 「その他の事項」頁のとおり □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 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
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	所在は、いわき市小川町西小川字館 1 0 1 番地である。
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

そ の 他 の 事 項

物件 2 建物

種類、構造及び床面積の概略

公簿上の記載と次の点異なる

主である建物

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 101.97㎡(概測)

附属建物

符号 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床面積 1 階 33.25㎡(登記)

2 階 33.25㎡(概測)

(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
■ 所有者の妻	1 物件1土地及び物件2建物の所有者の妻です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、道路又は所有者の土地である隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地は、物件2建物の敷地であり、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物は、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 主である建物と附属建物符号3については、居宅として家族とともに使用しています。所有者と結婚したときには、現在の状態だったので、附属建物符号3を2階建てに増築して、主である建物と行き来できるようにしたのがいつかは分かりません。 附属建物符号1と符号2は、まったく使用していませんが、老朽化がひどく、危険な状態だと思います。 (3) 主である建物は、5、6年前に屋根を補修して、その部分に太陽光パネルを設置しました。その設置費用は、現在も返済中です。また、東北電力に売電しており、月に7000円ほど入金されていると思います。 (4) 主である建物は、3年前に南側軒を補修するとともに、玄関扉を交換しました。 (5) 主である建物は、すべての床が白アリの被害を受けていると思います。1階の玄関前の和室の床については、13年ほど前に私ら夫婦だけで張り替えたのですが、素人仕事でもあり、でこぼこがあります。 床暖房の設備は、設置していません。 (6) 主である建物について、雨漏りする箇所はありません。しかし、柱がずれて、引き戸が開けにくい箇所があります。 (7) 主である建物内では、1年4か月前から猫1匹を飼っています。

(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 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。

イ 北側の道路とは、1.5mほど低い高低差があり、確認できた限りでは道路との石垣の擁壁に特段の損傷は見られなかった。

北側及び南東側を除く隣接地との境界付近は、急こう配の法面であるほか、カーポートの下のコンクリートが大きく分断されているなど、南側部分には地盤沈下が見られた。

ウ 本土地に隣接する107番1の土地は、登記上、本件所有者所有の山林であり、現況地目も同様である。また、公図上、「道」と記載されている土地は、公衆用道路である。

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。

(2) 物件2建物について

ア 主である建物

- ・外壁の数箇所破損箇所が見られた。
- ・各室の内壁には、経年劣化による汚損や剥がれなどが見られた。
- ・襖を開けるのにかなりの力を要するなど、柱等のずれが数箇所に認められた。
- ・床は、全体的に沈みなどが認められた。
- ・玄関扉及び南側軒部分を除き、内外ともに老朽化が認められた。

なお、台所の北西側和室については、動産類が積み重なっているために内壁や床面を確認することができなかった。

イ 附属建物符号3

- ・2階建てに増築した時期は、不明である。
- ・内壁に汚損及び破損箇所が見られた。

なお、2階東側和室については、動産類が積み重なっているために内壁や床面を確認することができなかった。

ウ 附属建物符号1

- ・建物部分及び下屋部分の内外ともに、老朽化が著しく、危険性が認められた。

エ 附属建物符号2

- ・著しい老朽化が見られた。

オ 主である建物と附属建物符号3の合体について

附属建物符号3は、時期は不明であるが、2階建て居宅にする増改築に併せて、通用口を設けて主である建物と行き来することができるようにしたものであり、流し台が設置されているとはいえ、浴室がないなど、機能面はもとより、利用面を含め、合体しているともできなくはないが、両建物を行き来するドアなどの物理的構造において独立性を有しており、各建物はそれぞれ同一性を維持したまま存続していると認める。

なお、主である建物と附属建物符号3を行き来する接続部分については、主である建物が増築されたものと認める。

- (3) 本建物は、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6月25日(水) : - :	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(7月8日受領)
令和7年6月25日(水) 13:30-13:50	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7年7月2日(水) 11:15-11:25	物件所在地	占有調査、写真撮影 所有者妻から事情聴取
令和7年7月16日(水) 10:00-11:45	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者妻から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

■ 令和7年7月16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 年 月 日

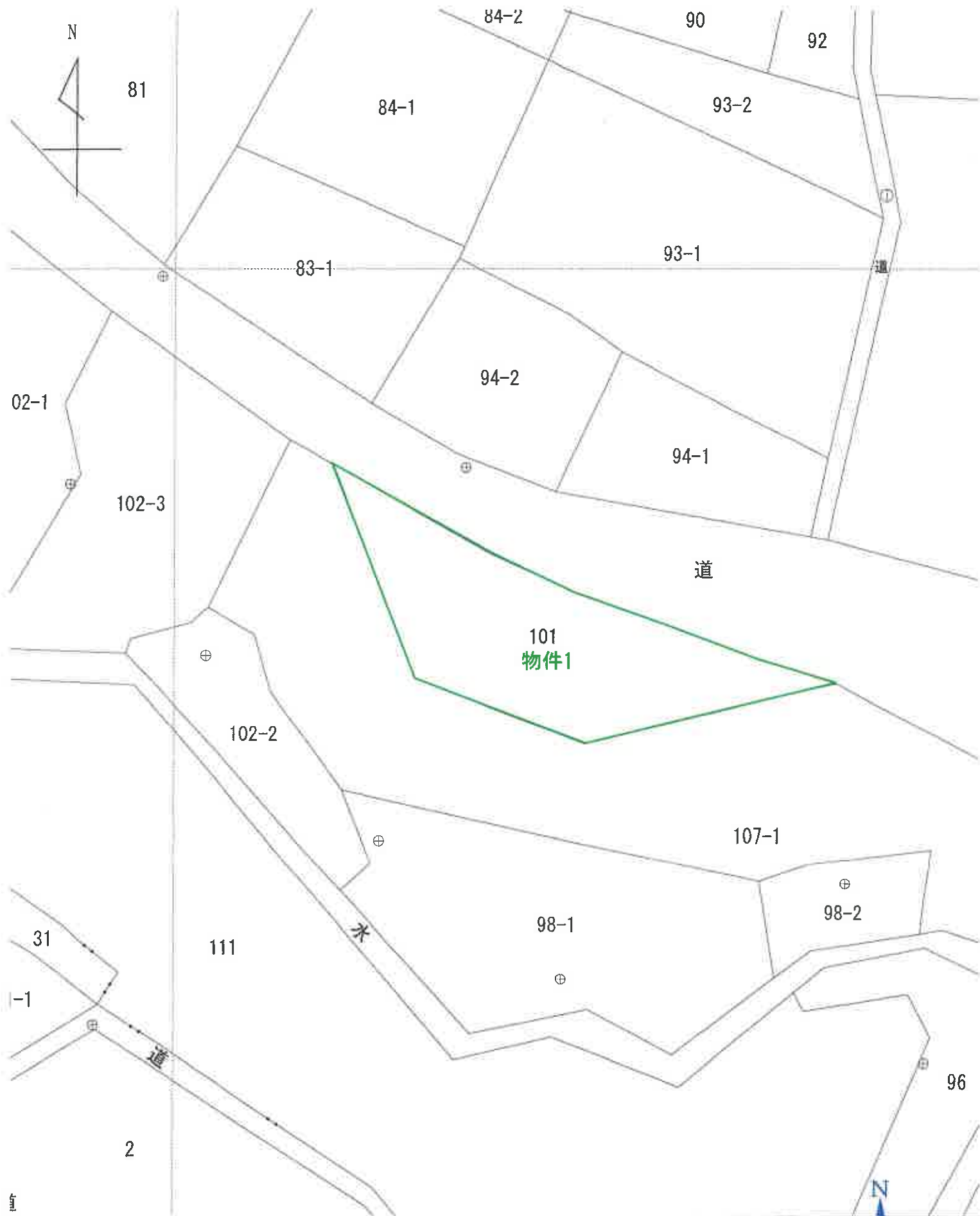
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

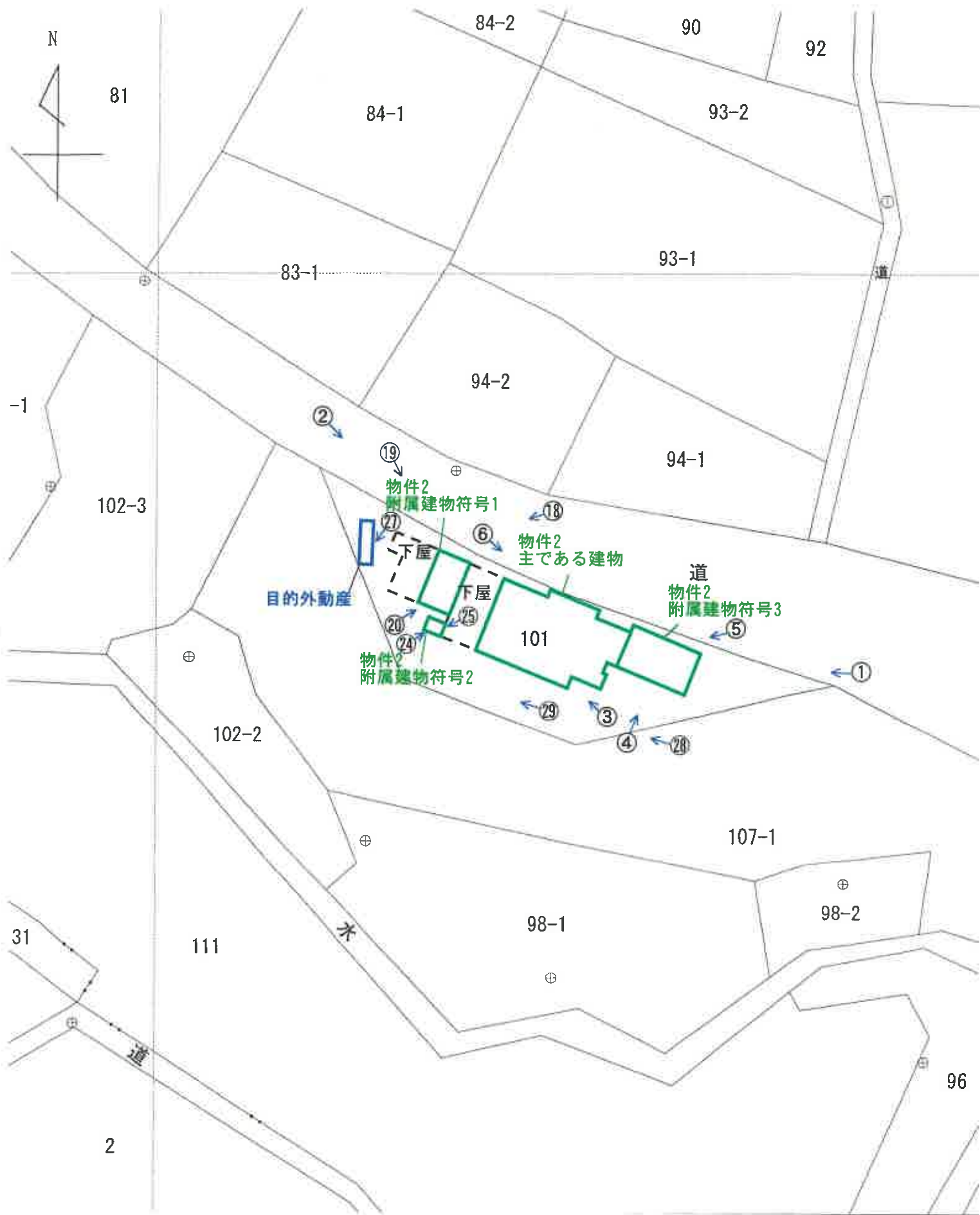
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



N
1/500
公図写

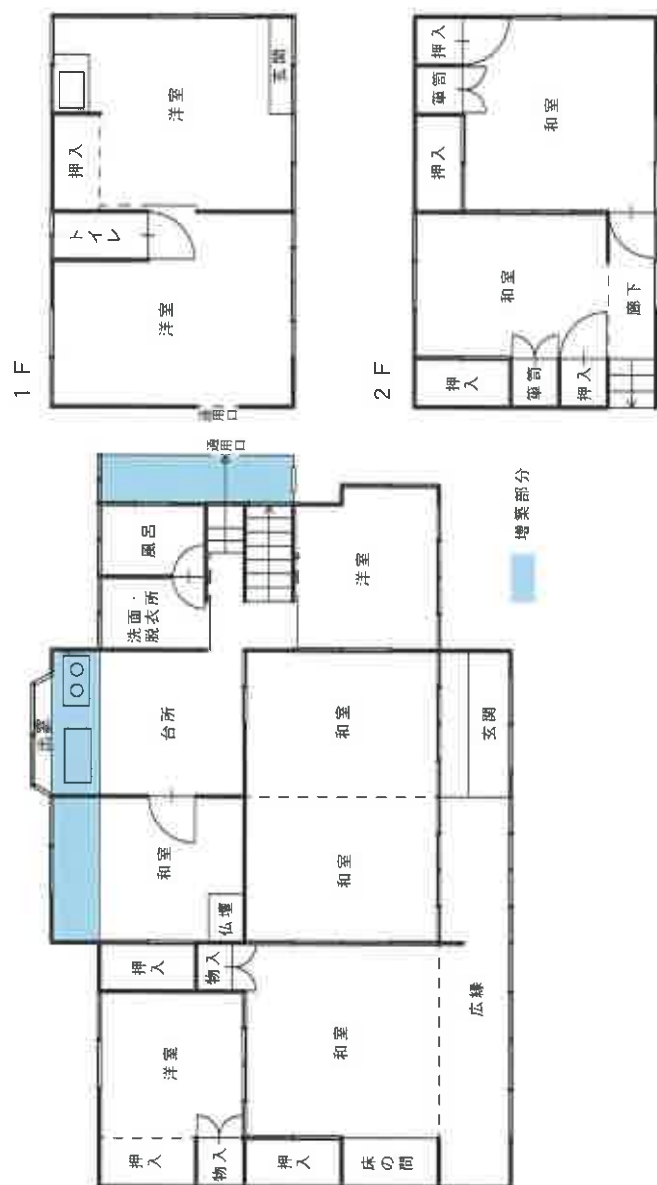


←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図

物件 2 附属建物符号3

物件2 主である建物



建物間取引図



物件 2 附属建物符号1



物件 2 附属建物符号2



建物間取図



物件2附属建物符号3 物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2附属建物符号3 物件2主である建物 物件2附属建物符号1



物件1

No. 2

物件2主である建物



物件1

No. 3

物件2主である建物

物件2附属建物符号3



物件1

No. 4

物件2附属建物符号3

物件2主である建物



物件1

No. 5

物件2附属建物符号3

物件2主である建物



物件1

No. 6



物件2主である建物:玄関前和室の状況

No. 7



物件2主である建物:台所の状況

No. 8



物件2主である建物:風呂の状況

No. 9



物件2主である建物:南西側和室の状況

No. 10



物件2主である建物:北西側洋室の状況

No. 11



物件2主である建物:台所の北西側和室の状況

No. 12



物件2主である建物:南東側洋室の状況

No. 13



物件2附属建物符号3:1階南西側洋室の状況

No. 14



物件2附属建物符号3:1階北東側洋室の状況

No. 15



物件2附属建物符号3:2階南西側和室の状況

No. 16



物件2附属建物符号3:2階北東側和室の状況

No. 17

物件2附属建物符号1



物件1

No. 18

物件2附属建物符号1



物件1

No. 19

物件2附属建物符号1



物件1

No. 20



物件2附属建物符号1:内部の状況

No. 21



物件2附属建物符号1:東側下屋の状況

No. 22



物件2附属建物符号1:西側下屋の状況

No. 23

物件2附属建物符号2



物件1

No. 24

物件2附属建物符号2



物件1

No. 25



物件2附属建物符号2:内部の状況

No. 26

目的外動産



物件1

No. 27

カーポート(構築物)



物件1

No. 28

カーポート(構築物)



コンクリートの破損箇所

物件1

No. 29

令和7年（ヌ）第7号
令和7年7月16日 現地調査
令和7年8月12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

船山克彦

第1 評価額

一括価格	
金1,130,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金660,000円
物件2（建物）	金470,000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の建物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 番 地 目 地 積	いわき市小川町西小川字館 101番 宅地 547.02㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市小川町西小川字館101番地、 99番地 101番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 93.69㎡	いわき市小川町西小川字館101番地 木造スレート葺平家建 101.97㎡ (概測)
	符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 19.83㎡ 2 便所 木造セメント瓦葺平家建 2.73㎡ 3 物置 木造セメント瓦葺平家建 33.25㎡	 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階： 33.25㎡ 2階： 33.25㎡ (概測) 計： 66.50㎡ (概測)
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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「いわき」駅の北西方約6.2km(直線距離、以下同じ) 最寄駅：J R 磐越東線「小川郷」の南西方約2.2km いわき市立小玉小学校まで約1.8km いわき市役所まで約6.7km マルト平窪店まで約3.2km	
付 近 の 状 況	県道小川赤井平線西側のやや起伏のある地勢に、農家・一般住宅、農林地等が見られる集落地域。 都市計画法上の市街化調整区域の法規制を受け、市中心部からは離れ、生活利便性はやや劣る。	
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 埋蔵文化財包蔵地「西小川館遺跡」の指定有り
画 地 条 件	間口約57m、奥行約14.5m、地積547.02㎡ 不整形、ほぼ平坦、中間画地 北側道路より0～2m程低く接面	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員6.5m～8m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が目的土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、農家・一般住宅の敷地、山林となっている。	
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土地は埋蔵文化財包蔵地(遺跡名：西小川館遺跡・種別：集落跡・時代：縄文・弥生・古墳・奈良・平安)に指定されている。建て替え時には届出が必要となる(いわき市観光文化スポーツ部文化振興課調べ)。 ② 物件2建物は昭和45年10月15日の市街化調整区域線引き日以前の物件1土地上の既存建築物を建て替えた可能性が高いと考えられるが、正確には国土地理院の空中写真の証明等が必要になることであり、買受人が建物の建て替え・増築する場合には、担当部局であるいわき市都市建設部建築指導課と事前協議が必要となる。 ③ 物件1土地は土砂災害警戒区域(自然現象の種類：急傾斜地の崩壊・告示番号：第169号・告示年月日：平成24年3月30日)に指定されており、南側隣接地は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ④ 物件1土地の南側隣接地は急傾斜の法面であり、本件土地の南側付近が地盤沈下し、コンクリート部分に亀裂が生じている。 ⑤ 物件1土地の西端に小屋が存するが、土地への固着性の程度から動産と判断し評価対象外とした。
---------	--

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45年11月20日 新築 増築年月日不明 経 過 年 数：55年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：押出成形セメント板、モルタル 天 井：合板、ビニールクロス 内 壁：ビニールクロス、繊維、タイル等 床：畳、フローリング、シート等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階：101.97㎡ *概測
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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	① 関係人によれば、物件2主である建物は、3年前に南側軒を補修するとともに、玄関扉を交換したとのことである。 ② 関係人によれば、猫を一匹飼っているとのことである。 ③ 5、6年前に屋根に太陽光パネルを設置したとのことであるが、パネルの枚数や売電契約の内容については確認できなかった。 ④ 建物外部では外壁の一部に亀裂や剥がれ等が見られる。 建物内部では内壁、天井等に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られる。 全体的に床の撓みが見られるほか、襖等扉の開閉に支障が認められる。

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 : 主である建物と同時期と推定 経 過 年 数 : 55年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 押出成形セメント板 天 井 : 表し 内 壁 : モルタル、合板 床 : コンクリート 設 備 : 電気設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 19.83m ² *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、物置として使用している。
特 記 事 項	関係人によれば長年使用していないとのことで、老朽化が著しい。

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 月 日 : 主である建物と同時期と推定 経 過 年 数 : 55年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 押出成形セメント板 天 井 : 不明 内 壁 : モルタル等 床 : コンクリート 設 備 : 電気設備
床 面 積 (現 況)	1 階 : 2.73㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 便所 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、便所として使用している。
特 記 事 項	関係人によれば長年使用していないとのことで、老朽化が著しい。

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 月 日 : 主である建物と同時期と推定 増築年月日不明 経 過 年 数 : 55年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : 押出成型セメント板、モルタル 天 井 : 合板、ビニールクロス 内 壁 : ビニールクロス、繊維 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 33.25㎡ 2階 : 33.25㎡ 計 : 66.50㎡ *概測
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	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	建物内部では1・2階の内壁等に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	7,300	0.68	547.02	0.90	2,440,000

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)-49

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 11,100\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 152 & \div & 7,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：101%（中心部）

環境条件：150%（周辺の利用状態、地勢）

行政的条件：100%

格 差 率：152%

イ 個別格差

物 件 1：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：80%（地盤、隣接地の状況）

画地条件：85%（形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：68%

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 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
主	200,000	101.97	0.02	410,000
附1	110,000	19.83	0.01	20,000
附2	130,000	2.73	0.01	4,000
附3	200,000	66.50	0.02	270,000
				704,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

- a 経過年数 55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 60%
- d 残価率 5%
- e 現価率 2%

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

附属建物1

- a 経過年数 55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 80%
- d 残価率 5%
- e 現価率 1%

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

附属建物2

- a 経過年数 55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 80%
- d 残価率 5%
- e 現価率 1%

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

附属建物3

a 経過年数	55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	60%
d 残価率	5%
e 現価率	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	2,440,000	1.00	0.25	法定地上権	610,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1土地の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権を法定地上権と判定、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	2,440,000	- 610,000		0.60	0.60	660,000
2	704,000	+ 610,000	1.00	0.60	0.60	470,000
一括価格 (合計)						1,130,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 需要の少ない市街化調整区域内の土地・建物で、買受人が限定される傾向がある。更に、物件1土地の南側隣接地は土砂災害特別警戒区域に指定され、災害リスクも勘案した。

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)-49

所 在 : いわき市好間町上好間字山ノ神16番2
価 格 : 11,100円/m²
位 置 : 「赤井」駅まで道路距離で約4.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 206m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側7m市道
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 : 一般住宅が見られる郊外の農地が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

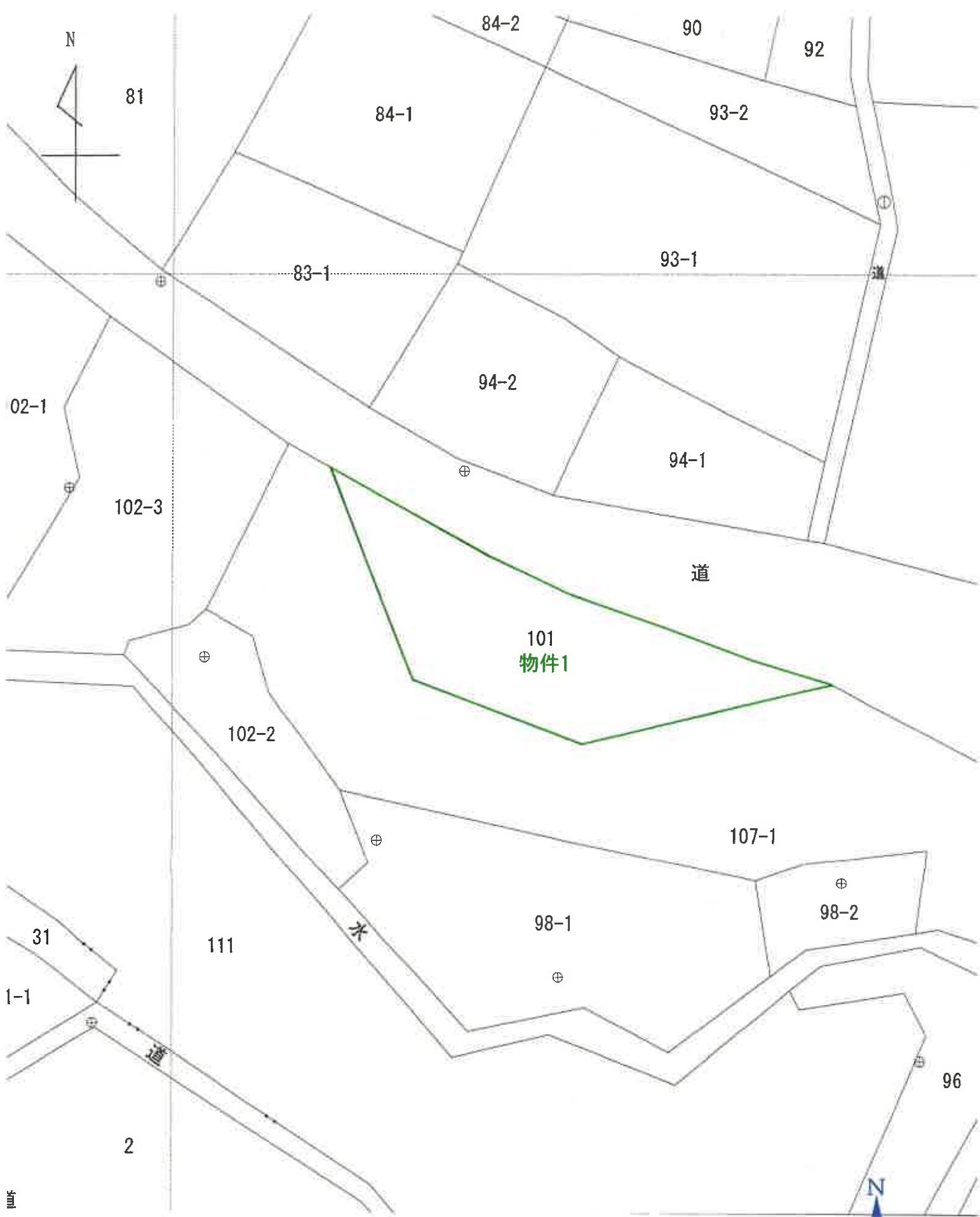
物件1 : 2,503,256円

物件2 : 537,796円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



登記年月日：昭和46年9月16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7年3月19日 福島地方裁判所いわき支部

登記官

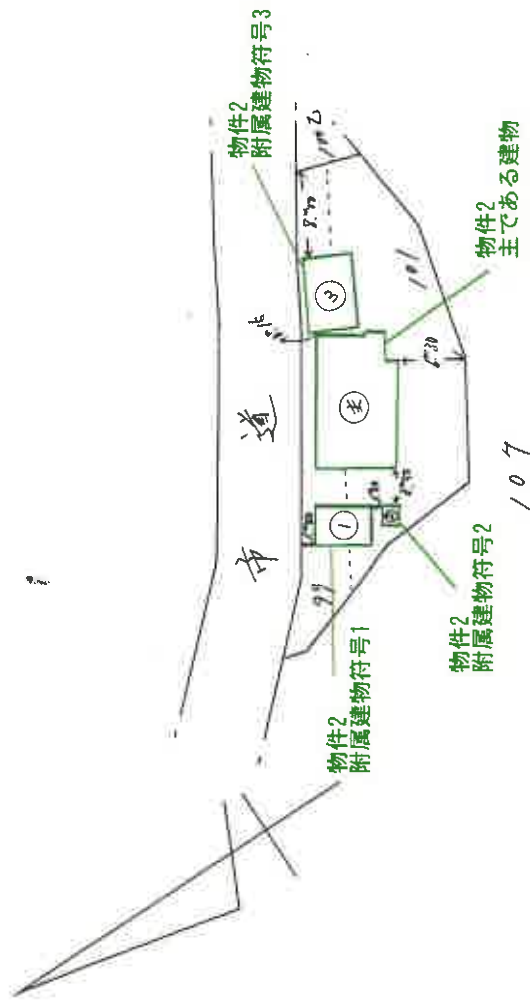
0341181

建物図面

家屋番号	101
物の所在	いわき市小川町西小川総合館1番地、99番地

546.9.16

昭和46年8月8日	作成者	申請人
-----------	-----	-----



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

理番号：M09472 (1/2)

A3をA4に縮小

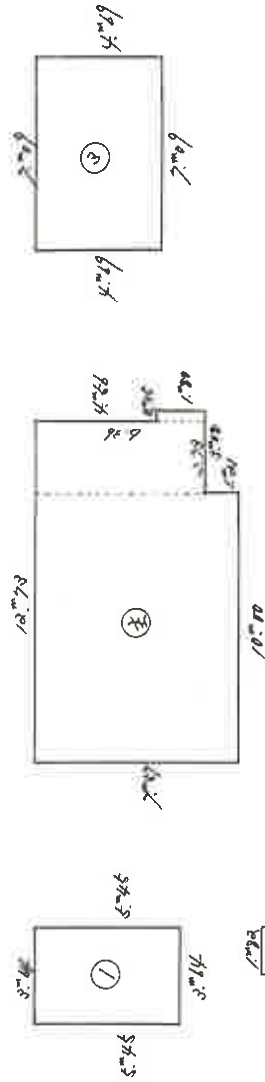
0341182

各階平面図

家屋番号	101
建物の所在	いわき市小川町小川宮倉庫101番地、99番地

S46.9.16

昭和四十六年八月十五日	作成者	申請人
-------------	-----	-----



① 床面積

$$3.76 \times 5.45 = 20.514$$

② 床面積

$$1.50 \times 1.50 = 2.250$$

③ 床面積

$$4.29 \times 7.29 = 31.2741$$

$$1.36 \times 2.73 = 3.7028$$

$$1.80 \times 0.85 = 1.5300$$

$$\text{計} \quad 35.9969$$

$$4.29 \times 7.29 = 31.2741$$

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件 2 附属建物符号 1

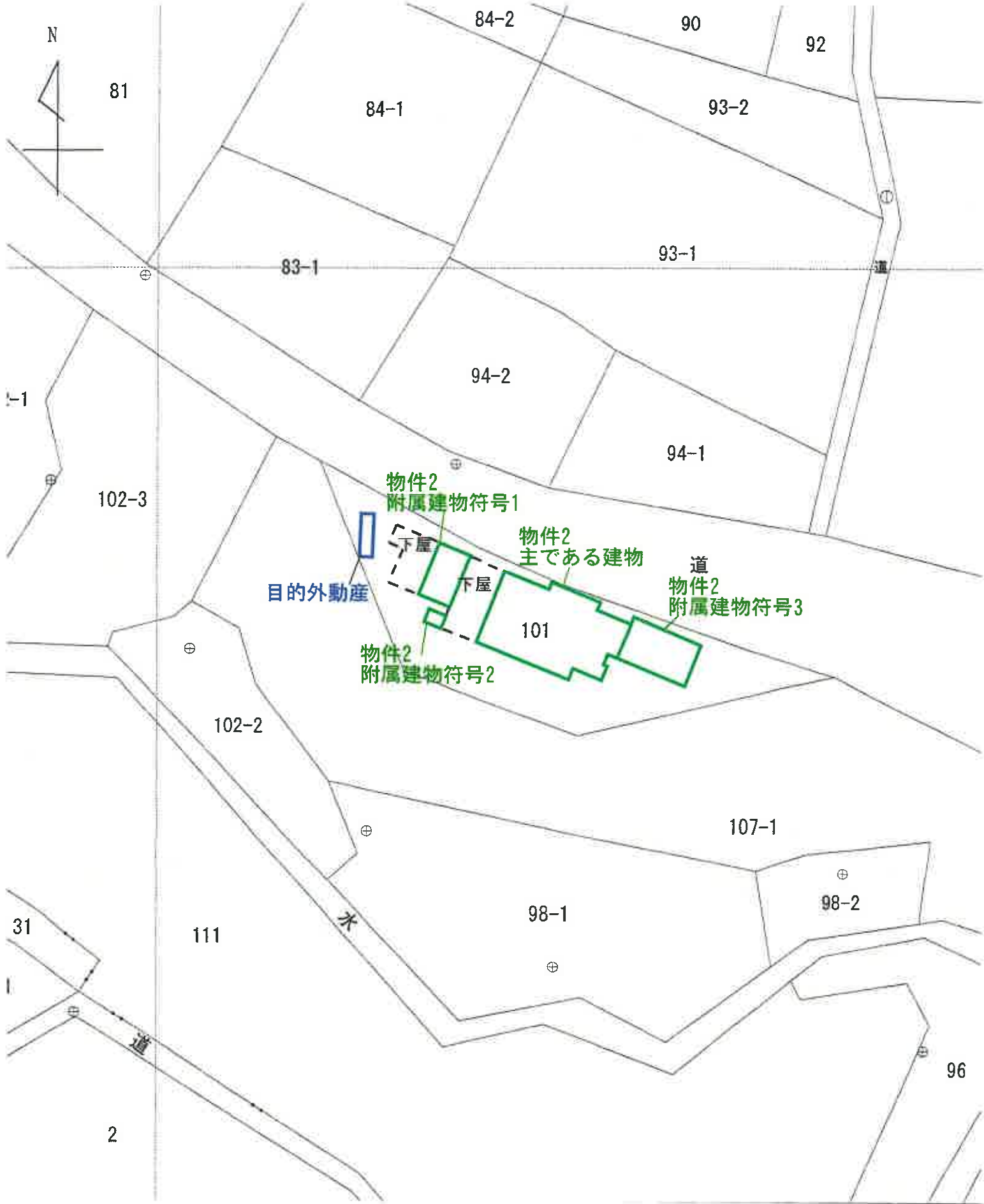


物件 2 附属建物符号 2



建物間取図





土地建物位置関係図