

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月14日 午前 8時30分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月28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 5月12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 いわき市内郷高坂町大町 104番地1
- 家屋 番号 104番1
- 種 類 工場・事務所
- 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 182.76平方メートル
- (現況)
- 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 約248.76平方メートル
2階 約46.87平方メートル

物件明細書

令和 7年11月19日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 誉 田 薫

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社ファインリミテッドが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番104番1、地積333平方メートル、所有者C）につき借地権が存する。本件建物所有者と借地名義人は異なる。

《 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 いわき市内郷高坂町大町 104番地1
- 家屋 番号 104番1
- 種 類 工場・事務所
- 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 182.76平方メートル
- (現況)
- 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 約248.76平方メートル
2階 約46.87平方メートル

令和 7年(又)第 13号
令和 7年 8月29日受理
令和 7年10月23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 いわき市内郷高坂町大町 104番地1
- 家屋 番号 104番1
- 種 類 工場・事務所
- 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 182.76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1														
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 type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 248.76平方メートル（概測） 2階 46.87平方メートル（概測）														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"> <tr> <td style="padding: 0 5px;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：	{	構造：	{	床面積：								
{	種類：														
{	構造：														
{	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"> <tr> <td style="padding: 0 5px;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年（）</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;"></td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;"></td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年（）	第	号		保管開始日		令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年（）	第	号									
	保管開始日		令和	年	月	日									
塙文 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり														
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

占有者及び占有権原（物件1関係）	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社ファインリミテッド
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■工場
■関係人（■B（建物占有者代表者）■A（建物所有者代表者）の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年8月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ 分 円） <input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件1関係)					
所在地	いわき市内郷高坂町大町				
地番	104番1				
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
地積	333.00平方メートル(<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)				
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)				
その他の事項	本土地の北西部分を、コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社が、自動販売機を所有し、株式会社ファイナリミテットとの使用料支払による賃貸借契約によって、自動販売機1台分の土地を占有している。				
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C(土地所有者) <input type="checkbox"/> 株式会社ファイナリミテット / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書)の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占有開始時期	平成21年9月1日				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>平成21年8月12日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>平成21年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/>令和6年8月31日まで15年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	平成21年8月12日	期間	平成21年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月31日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	平成21年8月12日				
期間	平成21年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月31日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/>令和21年8月31日まで15年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年8月31日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年8月31日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()				
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社ファイナリミテット)				
地代・支払時期等	毎月金12万円(毎月末日限り当月分払)				
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)				
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)				
特約等	借主は第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸できる。				
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)				
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()				
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()				
その他	本賃貸借契約は、株式会社ファイナリミテットと土地所有者C及びCの親族との間で、104番1及び104番3の土地を対象とした借地契約である。				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ 株式会社ファイナリミテット代表者B</p>	<p>(9月1日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、株式会社ファイナリミテットの代表者です。物件1建物は株式会社ファイナリミテットが、事務所・工場として使用し占有しています。</p> <p>2 物件1建物は、有限会社ファイナ・リミテットの代表者から、無償で利用して良いとの承諾を受けています。</p> <p>3 物件1建物の敷地である土地は、土地の所有者から賃貸しています。</p> <p>(9月18日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>4 物件1建物について、有限会社ファイナ・リミテットとの間で賃貸借契約は無く、無償で、株式会社ファイナリミテットが使用しています。</p> <p>5 有限会社ファイナ・リミテットの代表者から、自動車整備の仕事を行わないかと誘いを受け、過去に私が有限会社ファイナ・リミテットの代表者と一緒に働いていたことがあった経緯から、物件1建物で、平成21年ごろから、株式会社ファイナリミテットが仕事をするようになりました。</p> <p>6 物件1建物の敷地である土地について、株式会社ファイナリミテットが借主として、土地所有者と借地契約をしています。</p> <p>7 物件1建物について、株式会社ファイナリミテットが、1階事務所部分や2階物置部分などを増築しました。</p> <p>8 物件1建物では、屋根が老朽化し、雨漏りがするという不具合があります。</p> <p>9 物件1建物について、東日本大震災、近年の風雨による洪水など、自然災害による水被害はありません。東日本大震災では、柱、壁などが損傷しました。</p> <p>10 物件1建物内には、自動車整備用リフトが、立立式2台と埋込式1台があり、いずれも株式会社ファイナリミテットの所有となります。</p> <p>11 物件1建物の敷地である土地の境界について、隣接地と境界等に関して問題となったことはありません。</p>
<p>■ 有限会社ファイナ・リミテット代表者A (物件所有者)</p>	<p>(10月6日Aの自宅で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、有限会社ファイナ・リミテットの代表者です。</p> <p>2 有限会社ファイナ・リミテットは、十数年前に、会社運営が傾き、顧客に迷惑がかかるため、株式会社ファイナリミテットに顧客を紹介していました。</p> <p>3 物件1建物を、株式会社ファイナリミテットに無償で利用して良いと話しています。賃貸借契約はありません。</p> <p>4 有限会社ファイナ・リミテットの備品や資本等を、株式会社ファイナリミテットに引き継いだ、譲渡した、贈与したようなことは全くありません。株式会社ファイナリミテットが、物件1建物内で営業しているだけで、有限会社ファイナ・リミテットと株式会社ファイナリミテットが親会社・子会社、資本提携、組織が同一のような事情はありません。</p> <p>5 物件1建物は、平成15年頃、有限会社ファイナ・リミテットが売買で所有することとなり、その頃、敷地部分の土地と道路を隔てた向かいの駐車スペース用の土地を、土地の所有者から賃貸していましたが、株式会社ファイナリミテットが使用することに伴って、有限会社ファイナ・リミテットが借主の土地賃貸借契約は無くなりました。</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建物について
 - ア 建物外部

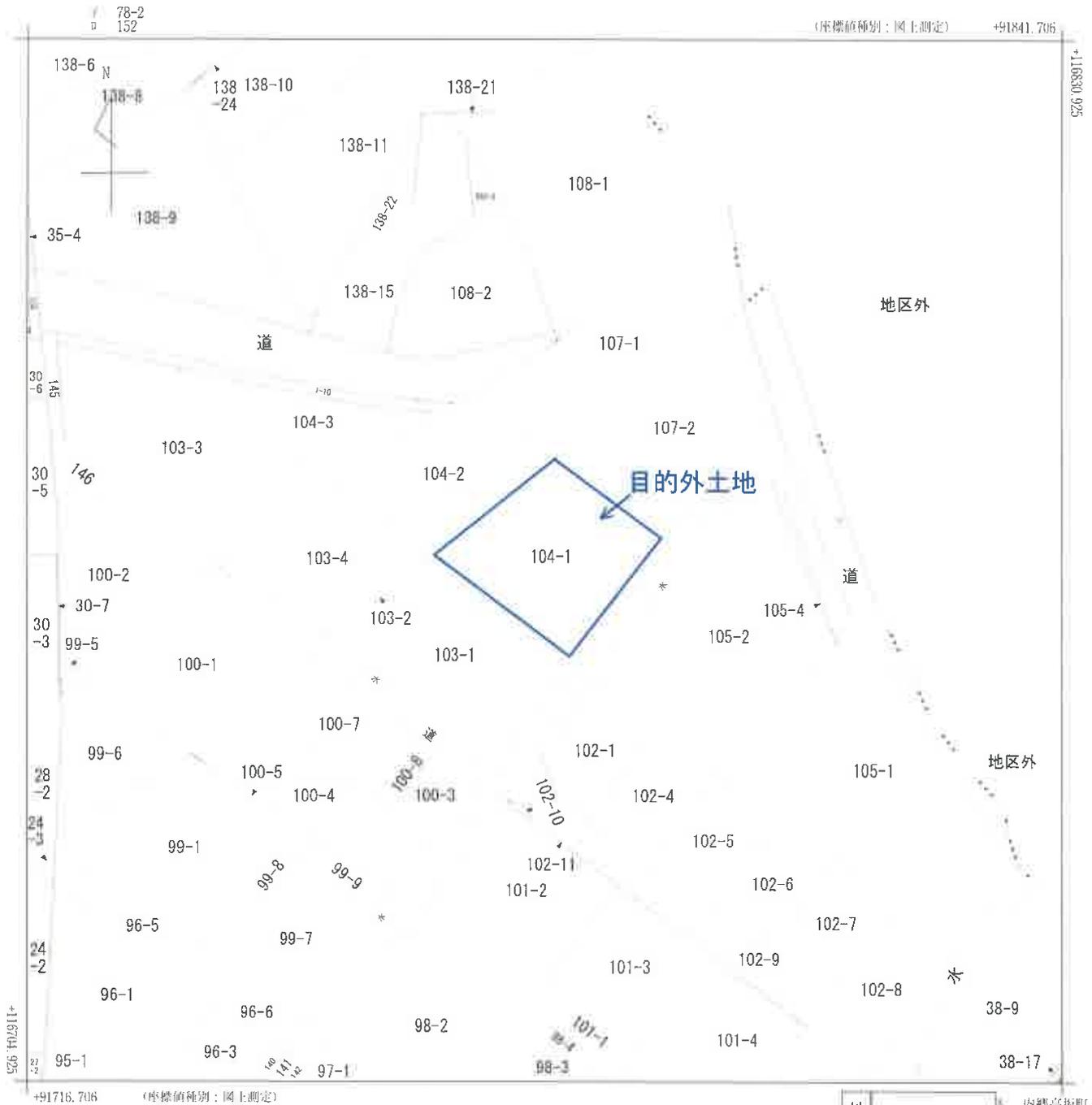
全体として経年による損傷や汚損が見られた。屋根には錆による破損箇所が複数あり、壁は風雨による毀損が見られる。
 - イ 建物内部
 - ・ 1階事務所部分、2階倉庫部分が増築されている。
 - ・ 1階自動車整備工場、事務所、倉庫、2階倉庫、いずれも自動車整備に関する用品が多数置かれており、床、壁等を十分に確認することはできなかった。
 - ・ 2階倉庫には、天井及び床に、雨漏りによる汚損が見られる。
 - ・ 1階自動車整備工場には、自動車整備用リフトが立位式2台、埋込式1台、計3台が備え置かれており、いずれも株式会社ファインリミテットの所有する動産である。
 - ウ 物件1建物を占有している株式会社ファインリミテットは、所有者である有限会社ファイン・リミテットから、無償で、その使用を承諾されており、その使用権原は使用貸借と認める。
 - (2) 目的外土地（104番1）について
 - ア 目的外土地上の登記建物は、物件1建物のみである。
 - イ 建物敷地部分は、乗用車や自動車整備用品等が置かれており一部しか見分できなかったが、確認できた限りにおいて、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 目的外土地に隣接する107番2、103番1の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、104番2の土地は、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。目的外土地に南東側で隣接する土地は、公図上、「水」及び「道」と表記があり、登記されていない。現況は、一体として利用されている公衆用道路である。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。
 - エ 目的外土地の利用関係に関し、株式会社ファインリミテットとC及びCの親族との間で、目的外土地及び104番3の土地を対象とした、契約期間を平成21年9月からとする借地契約が締結されている。賃料を月額12万円とする賃貸借であり、賃料の滞納はない。
 - オ 有限会社ファイン・リミテットとC及びCの親族との間で、目的外土地及び104番3の土地を対象とした、平成15年頃契約された土地賃貸借契約は、現在は終了している。
 - (3) 物件1建物は、株式会社ファインリミテット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9月1日（月） ： - ：	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（9月16日受領）
令和7年9月1日（月） 11：15－11：35	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書、公図写し交付申請（同日受領）
令和7年9月1日（月） 13：10－13：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
令和7年9月1日（月） 15：15－15：20	福島地方法務局若松支局	履歴事項全部証明書交付申請（同日受領）
令和7年9月3日（水） ： - ：	執行官室	建物所有者A及び敷地所有者Cに照会書を送付（9月8日建物所有者A・あて所尋ねあたらずにより返戻、9月19日敷地所有者Cから回答書受領）
令和7年9月18日（木） 12：30－13：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Bから事情聴取
令和7年10月6日（月） 13：20－13：40	A自宅	Aから事情聴取
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年9月18日</p> <p>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。</p> <p>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。</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

公 図 写



(7): 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (7): 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ (touhokutaicheiyouuki2011.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。

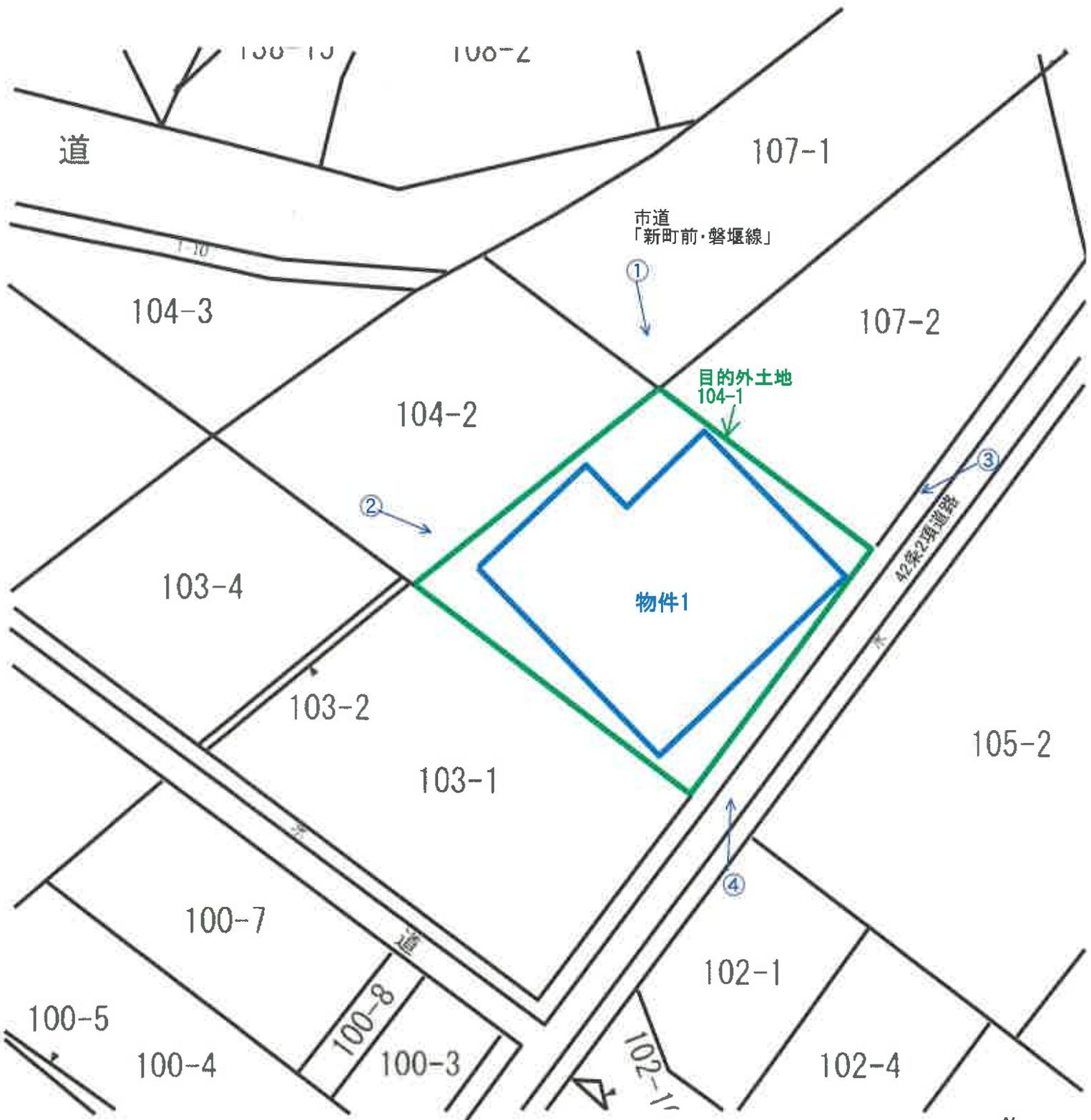
地番
区域見出
内郷高坂町
大町
内郷高坂町
砂子田

請求部分	所在 いわき市内郷高坂町大町					地番	104番1			
出力縮尺	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				備付年月日 (原図)				補記事項		

A 3 を A 4 に縮小

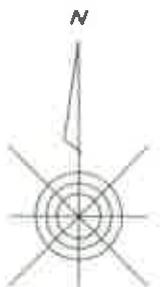
土地建物位置関係図

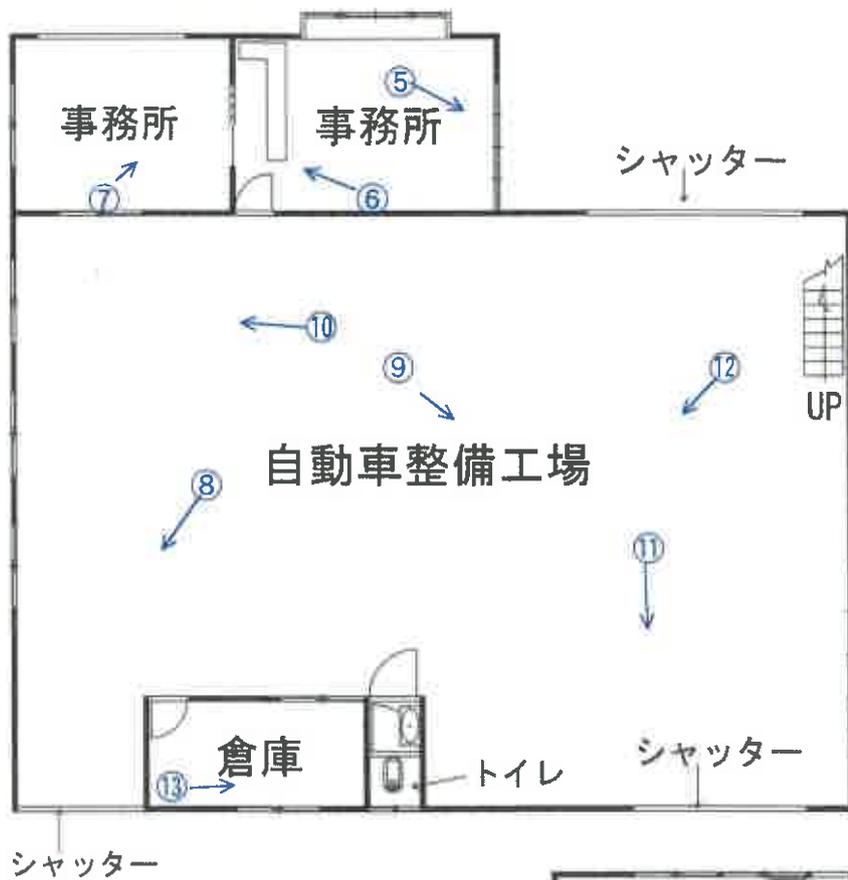
※公図・建物図面等をもとに概ねの建物位置を記載



←○写真撮影位置方向・写真番号

(9 枚目)





建物間取図
物件1
1階



2階

←○写真撮影位置方向・写真番号

物件1



目的外土地

No. 1

物件1



目的外土地

No. 2

物件1



No. 3

物件1



目的外土地

No. 4



物件1:1階事務所の状況

No. 5



物件1:1階事務所の状況

No. 6



物件1:1階事務所の状況

No. 7



物件1:1階自動車整備工場の状況

No. 8



物件1:1階自動車整備工場の状況

自動車整備用リフト

No. 9



物件1:1階自動車整備工場の状況

自動車整備用リフト

No. 10



物件1:1階自動車整備工場の状況

自動車整備用リフト

No. 11



物件1:1階自動車整備工場の状況

自動車整備用リフト

No. 12



物件1:1階自動車整備工場内の倉庫の状況

No. 13



物件1:2階倉庫の状況

No. 14



物件1:2階倉庫の状況

No. 15



物件1:2階倉庫の状況

No. 16

令和7年(又)第13号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年10月24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

評 価 額	
物件1 (建物)	金1,410,000円

- 1 物件1の評価額は、土地利用権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 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市内郷高坂町大町 104番地1 104番1 工場・事務所 木・鉄骨造スレート・ 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階： 182.76㎡	木・鉄骨造スレート・ 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 248.76㎡ (概測) 2階： 46.87㎡ (概測) 計： 295.63㎡
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>物件1建物の概測の床面積によると、建ぺい率をオーバーしているため、今後、買受人は行政から是正勧告等を受ける可能性があることに注意する必要がある。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地（104番1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R常磐線「内郷」駅の北東方約2.1km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道いわき中央ICまで約5.0km 商業施設：マルトSC高坂店まで約600m	
付近の状況	当該地域は、大規模住宅団地である高坂団地へと通じる市道沿いに店舗、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ商住混在地域である。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「内郷高坂条里跡」に該当 大規模集客施設制限地区
画地条件	間口 約19m、奥行 約18m、地積 333.00㎡ 台形、二方路、概ね平坦	
接面道路の状況	北西側 幅員約14.0m 舗装市道(建築基準法42条1項1号) 南東側 幅員約4.0m 未舗装 (建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	目的外土地を物件1建物占有者が物件1建物の敷地として賃借し、使用している。 隣地は、一般住宅及び事業所の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (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 目的物件及びその周辺は、「河川洪水ハザードマップ」によると、浸水想定区域5.0m～10.0m未満に該当している。
- ② 借地契約の概要
- 占有範囲： 104番1及び104番3
- 占有権原： 賃借権
- 占有開始時期： 平成21年9月1日
- 最初の期間： 平成21年9月1日から令和6年8月31日まで15年間
- 現在の契約等
期間： 令和6年9月1日から令和21年8月31日まで15年間
- 契約当事者： (貸主) 土地所有者
(借主) その他の者 (物件1建物占有者)
- 地代： 月額 120,000円
- 支払時期等： 当月分を毎月末日限り支払
- 地代前払： なし
- 敷金・保証金： なし
- 特約等： 借主は第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸できる。
- 地代滞納： なし
- 契約解除： なし
- 訴訟提起等： なし
- なお、目的外土地に関する詳細については、「現況調査報告書・目的外土地の概況(物件1関係)、執行官の意見」参照。
- ③ 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「内郷高坂条里跡」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)
- ④ 目的外土地は、自動車整備工場の敷地として利用されており、自動車整備の各工程で鉛・ベンゼン・油等の土壤汚染の恐れとなる物質を長年取り扱っていたものと考えられるため、土壤汚染の可能性を否定することはできない。土壤汚染の有無及び土壤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。
- ⑤ 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南東側の道路は建築基準法第42条2項道路に該当し、建替え等の際には、水路部分を含めて道路の中心から2m敷地を後退させる(セットバック)必要があるとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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50年3月10日 新築 昭和58年5月30日 増築 経 過 年 数 : 50年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、モルタル壁等 天 井 : クロス貼り、ジプトーン等 内 壁 : ボード等 床 : 土間コンクリート等 設 備 : 電気、給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 248.76㎡ 2階 : 46.87㎡ 計 : 295.63㎡ 増築により1階、2階の床面積が登記面積と異なっている。(概測)
現況用途等	現況用途 : 工場・事務所 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	やや劣る
建物の利用 状 況	その他の者が本建物を工場・事務所として使用し、占有している。 なお、詳細については「現況調査報告書・占有者及び占有権原(物件1関係)参照。
特 記 事 項	①物件1建物について、事務所部分の内壁の亀裂や作業場の床の汚れや亀裂、2階倉庫部分の雨漏り跡、天井板や壁紙の剥がれが認められる。その他の部分についても、経年による傷みや汚れがみられるため、複数の箇所での修繕を要する。 ②物件1建物の概測の床面積によると、建ぺい率をオーバーしているため、今後、買受人は行政から是正勧告等を受ける可能性があることに注意する必要がある。 ③対象建物について、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建築確認 確認年月日 : 昭和48年11月30日 確認番号 : 1451 増築時 確認年月日 : 昭和58年5月30日 確認番号 : 149 完了検査 検査済証なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (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
1	220,000	295.63	0.03	1,950,000

ウ 現 価 率 :

物件1

a 経過年数	50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	50%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

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

(2) 目的外土地の建付地価格

目的外土地（104番1）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
目的外土地	48,200	0.97	333.00	0.90	14,010,000

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-68

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 46,900\text{円}/\text{㎡} & \times 99.6 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 97 & \text{≒} & 48,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

環境条件：97%（各画地の配置・利用の状態）

行政的條件：100%

格差率：97%

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：97%（二方路・セットバックの可能性）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：97%

ウ地積：借地契約の数量による。

エ建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ=ア×イ
目的外土地	14,010,000	0.10	場所的利益	1,400,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 評価額

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	1,950,000	+1,400,000	1.00	0.70	0.60	1,410,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は用途が特殊である老朽化した建物のみ売却であるため、需要者が限定されること等を考慮して、市場性修正を行った。

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 地価公示価格 いわきー68

所 在 : いわき市内郷御台境町五反田10番4
価 格 : 46,900円/㎡
位 置 : 「内郷」駅まで道路距離で約2.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 530㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側11.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
準工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、営業所、アパート等が混在する地域

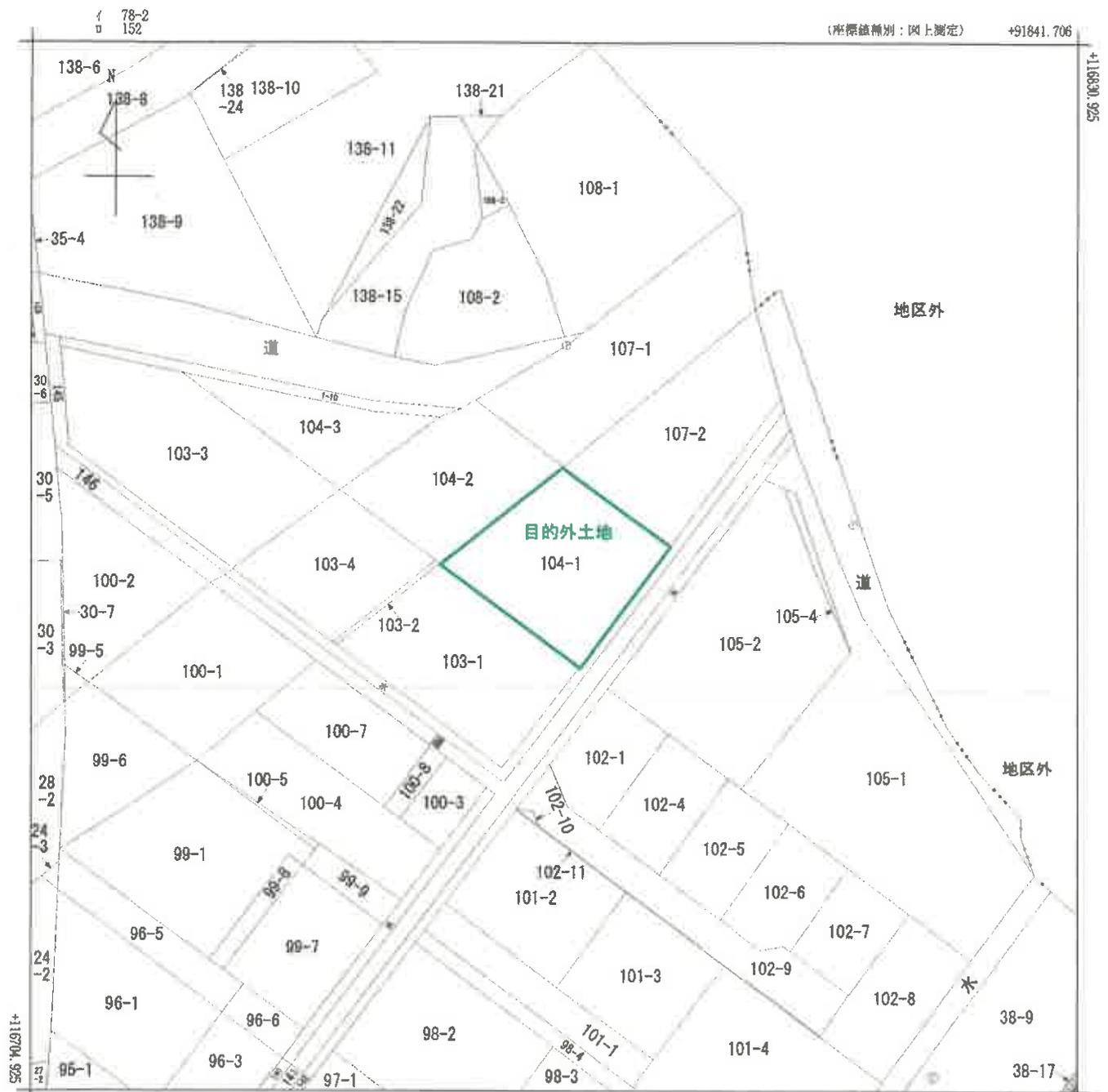
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 1,061,700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



+91716.706 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出 内郷高坂町 砂子田

請求部	所在	いわき市内郷高坂町大町				地番	104番1		
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地区に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和62年3月20日

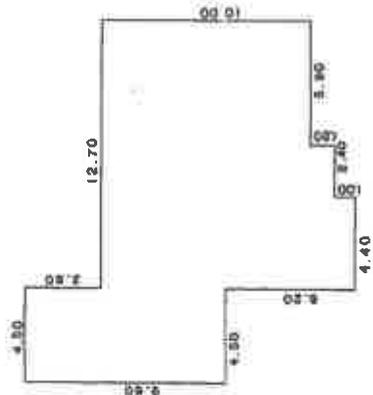
各階平面図

0322660

家屋番号 104-1

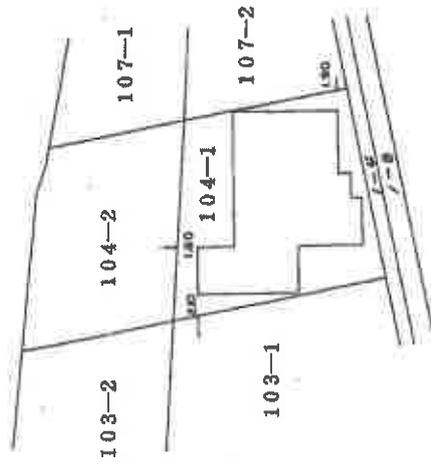
建物の所在 いわま市内郷高坂町大町104-1

562、3、20、 建築物図面 各階平面図



求積表

4.50 × 3.60 =	16.2000
17.20 × 6.00 =	103.2000
12.70 × 4.00 =	50.8000
6.80 × 1.20 =	8.1600
4.40 × 1.00 =	4.4000
計	182.7600 [㎡]



(A3をA4に縮小)

作製者

縮尺 1/250

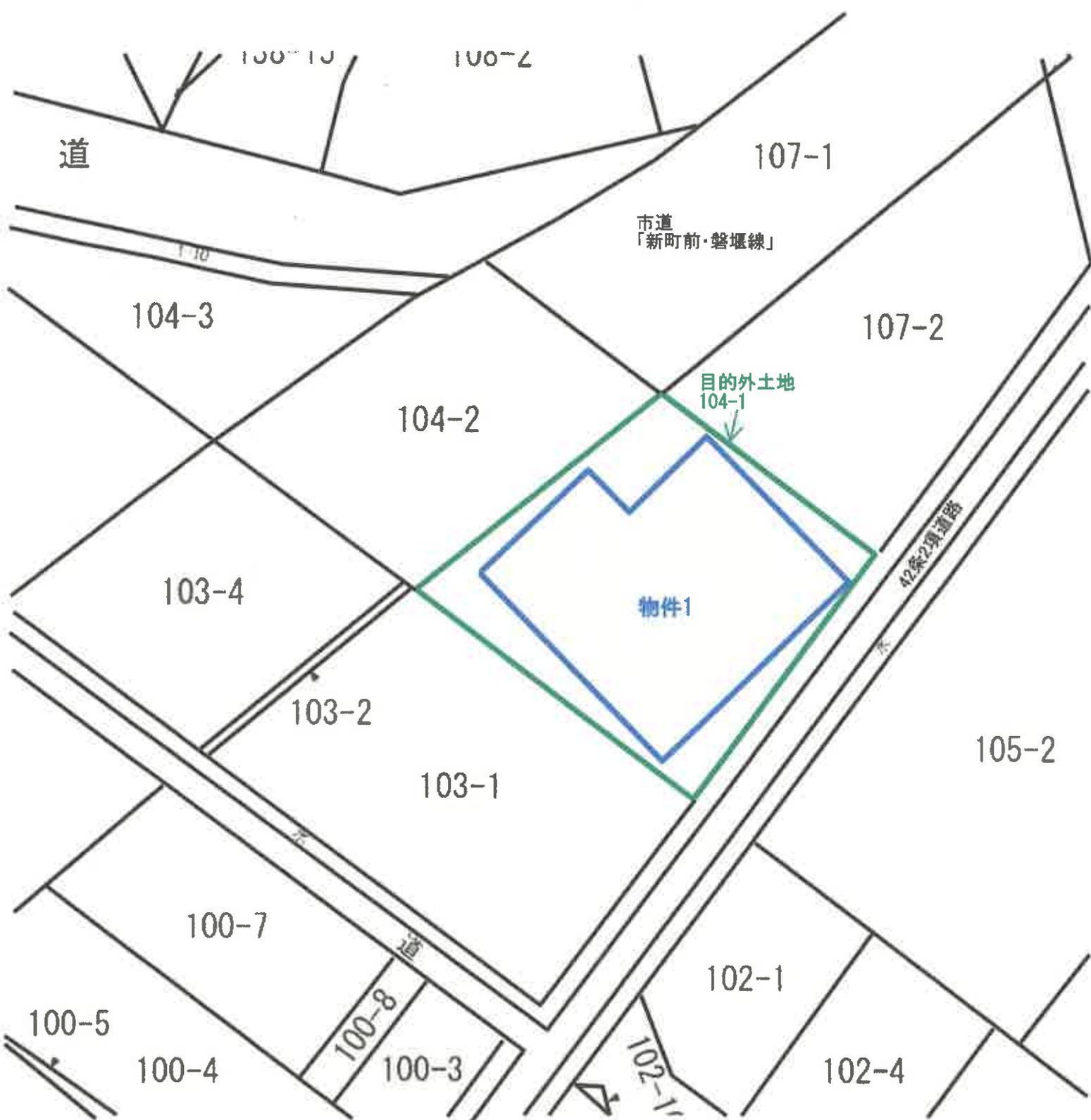
申請人

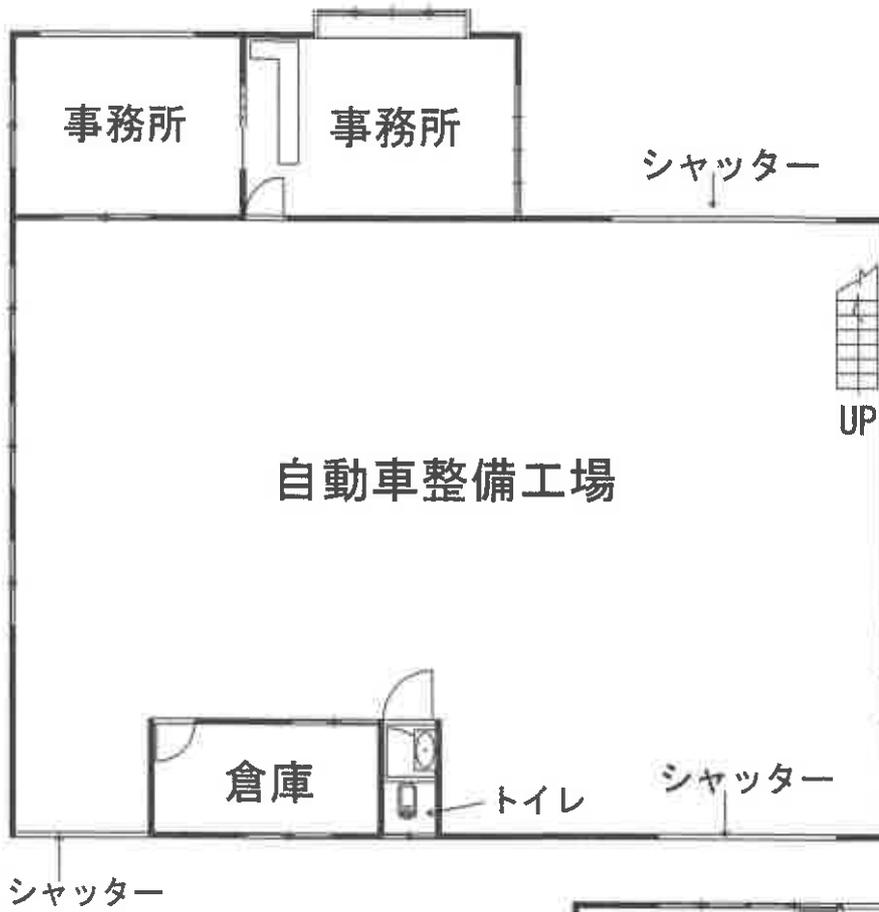
縮尺 1/500

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。
令和7年7月15日 酒造地方技術員いわき支局

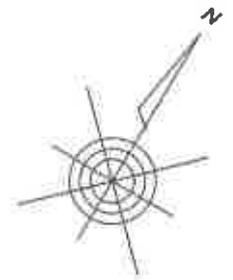
土地建物位置関係図

※公図・建物図面等をもとに概ねの建物位置を記載





建物間取図
 物件 1
 1階



2階