

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 高 玉 潮

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

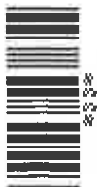
入札期間	令和 8年 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 4日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (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   | いわき市平中平窪二丁目                       |
|   | 地 番   | 4番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 330.58平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | いわき市平中平窪二丁目 4番地9                  |
|   | 家屋 番号 | 4番9                               |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 101.54平方メートル<br>2階 28.98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 菅 田



---

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。

【物件番号1】

有限会社和電設が簡易事務所を設置して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

B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

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   | いわき市平中平窪二丁目                       |
|   | 地 番   | 4番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 330.58平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | いわき市平中平窪二丁目 4番地9                  |
|   | 家屋 番号 | 4番9                               |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 101.54平方メートル<br>2階 28.98平方メートル |

令和 7年(又)第 11号

令和 7年 8月25日受理

令和 7年10月 2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   | いわき市平中平窪二丁目                       |
|   | 地 番   | 4番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 330.58平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | いわき市平中平窪二丁目 4番地9                  |
|   | 家屋 番号 | 4番9                               |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 101.54平方メートル<br>2階 28.98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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が本土地の南東角付近に簡易事務所(動産)を設置して、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	本土地の南西角付近に土地所有者所有の簡易物置(動産)が存する。
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 上記の者らが本建物を 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	
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南東角付近(簡易事務所(動産)設置部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社和電設
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者兼占有会社代表者) <input type="checkbox"/> ( ))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
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	<input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原（物件 2 関係）	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西角洋室等
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> B（占有者） <input checked="" type="checkbox"/> A（所有者））の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■ B</p>	<p>1 物件1土地及び物件2建物の所有者であるAの前妻です。令和6年夏にAと離婚し、住民票の住所は他所に異動しましたが、転居先に入りきれない所有物を物件2建物内に残置しています。</p> <p>2 物件2建物の1階北西角の洋室に寝泊まりすることがあるほか、台所、浴室及び便所なども使用していますが、離婚後にAと何らかの契約を締結したわけではなく、無償で使用しています。</p> <p>3 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、隣地との間で境界に問題があるなどという話は、Aから聞いたことがありません。</p> <p>(2) 本土地は、物件2建物の敷地であり、南東角付近にAが代表者をしている有限会社和電設の簡易事務所が設置されていますが、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいないと思います。有限会社和電設の土地利用に関する契約内容などについては、分かりません。</p> <p>4 物件2建物について</p> <p>(1) 本建物は、Aと私が居宅として使用しています。他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(2) 本建物は、太陽光パネルの設備を設置しているオール電化の家であり、東北電力に売電しているはずですが、後付けの太陽光パネルの設備の設置時期や費用などに関しては、分かりません。床暖房の設備は、設置していません。</p> <p>(3) 本建物内では、犬や猫を飼ったことがありません。</p> <p>(4) 本建物は、新築してから増築はしていませんが、この近辺一帯が被害を受けた2019年の水害により、床上40センチメートルほどの浸水があり、1階の床のほか、内壁や引き戸などの補修等を行っています。</p> <p>(5) 本建物は、現在、雨漏りや隙間風などはなく、特段、気になる箇所はありません。</p>
<p>■ A</p>	<p>1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。隣接地との境界が争いになったことはありません。4番10の土地との境界にブロック塀や境界杭はありませんが、駐車場の色が異なるコンクリート部分の東端の延長線が境界です。</p> <p>2 物件1土地の南東角付近に私が代表者をしている有限会社和電設の簡易事務所を設置していますが、その敷地利用に関する金銭のやり取りはなく、無償で使用させています。また、物件2建物には、私が居住しているほか、Bが所有物を残置しており、また、寝泊まりすることがありますが、前妻ということもあり、Bから家賃等の金銭は受け取っていません。</p> <p>上記のほか、物件1土地及び物件2建物について、他人に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>物件1土地の南西角付近にある簡易物置は、私の物です。</p> <p>3 太陽光パネルを後付けで設置したのは、平成18年であり、その設置費用は完済しています。設置費用は、350万円ほどだったと思います。</p> <p>太陽光パネルで発電した電気は、東北電力に売電しています。</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、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 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4番4、4番7及び4番10の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、6番4の土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、現況地目はいずれも同様である。

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。
    - エ 南東角付近に簡易事務所（動産）を設置している有限会社和電設の占有権原は、使用借権と認める。
  - (2) 物件2建物について
    - ア 建物外部
      - ・ 建物の外部は、経年による汚損が散見されるが、特段の損傷箇所は見られなかった。
    - イ 建物内部
      - ・ 1階玄関前の床に軋む箇所が認められた。
      - ・ 階段の内壁クロスにひび割れが見られた。
    - ウ Bの占有権原は、使用借権と認める。
  - (3) 本件物件は、所有者のほか、B及び有限会社和電設が占有していると認める。

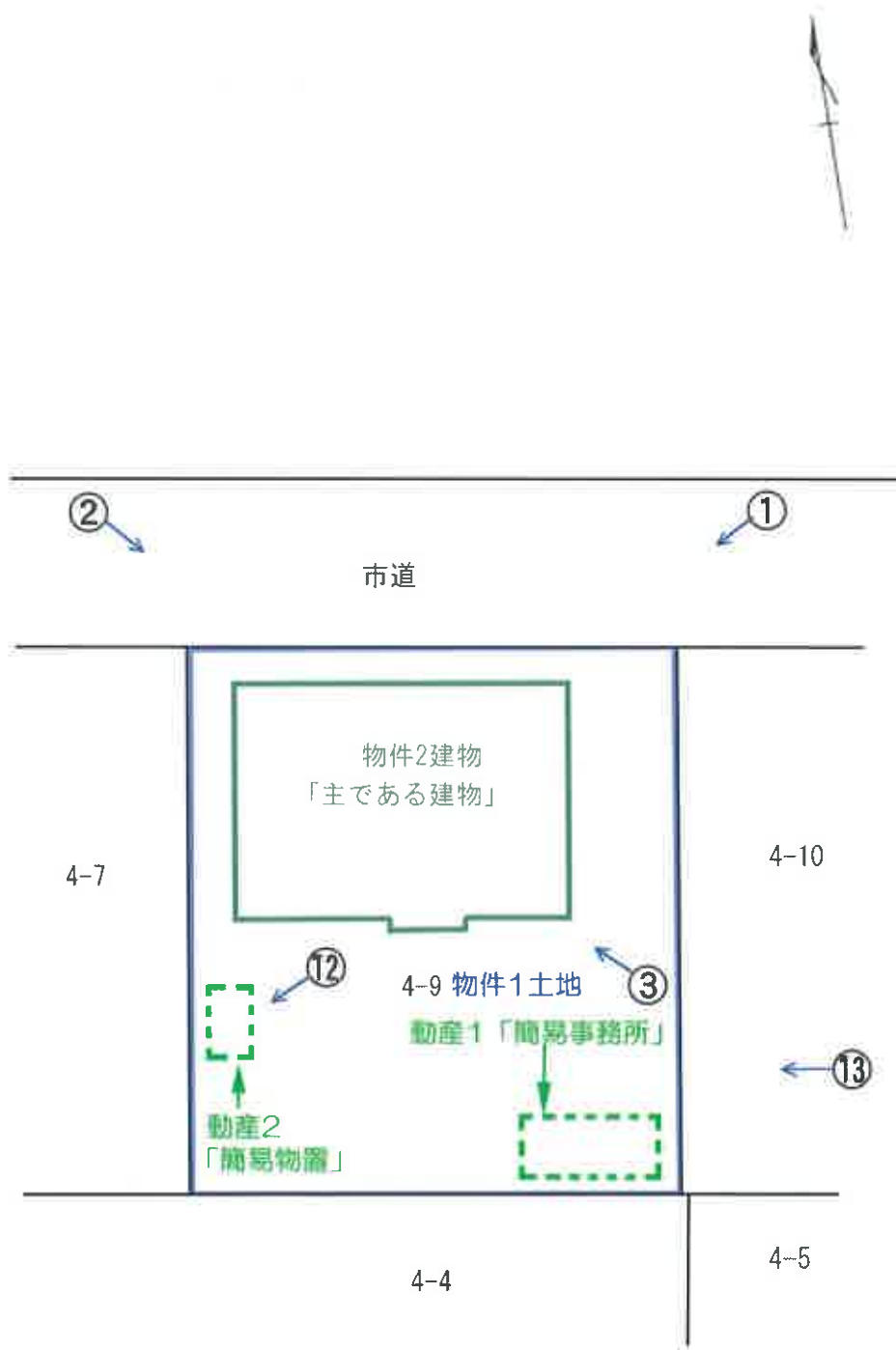
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月27日(水) 13:10-13:20	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8月29日(金) 12:25-12:30	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年9月10日(水) 10:00-10:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 Bから事情聴取
令和7年9月11日(木) 9:05-9:15	執行官室	Aから電話による事情聴取
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年9月10日</p> <p>目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



土地建物位置関係図S=1/250



←○写真撮影位置方向・写真番号

間取図S=1/100



1階平面図



2階平面図

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 4



物件2:1階キッチンの状況

No. 5



物件2:1階浴室の状況

No. 6



物件2:1階中央洋室の状況

No. 7



物件2:1階南西側洋室の状況

No. 8



物件2:1階北西側洋室の状況

No. 9



物件2:2階洋室の状況

No. 10



物件2:2階和室の状況

No. 11

簡易物置(動産)



物件1

No. 12

簡易事務所(動産)

物件2



物件1

No. 13

令和7年(ヌ)第11号  
令和7年9月10日現地調査  
令和7年9月26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

鈴木 禎 夫 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金8,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,790,000円
物件2 (建物)	金3,800,000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 地目 地積	いわき市平中平窪2丁目 4番 9 宅地 330.58㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市平中平窪2丁目 4番地 9 4番 9 居宅 木造瓦葺2階建 1階：101.54㎡ 2階：28.98㎡ 合計 130.52㎡	
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	JR磐越東線「赤井」駅の北東方約1.5km 最寄バス停「中平窪」の南東方約240m 市立平第四小学校約700m マルト平窪店 600m	
付近の状況	当該地域は、市街地北部に位置する郊外住宅地域である。 土地区画整理事業が施行され区画整然とした住宅地域である。市街地中心への接近性は劣るが、大型店舗や小学校に近く利便性が高い。但し、夏井川流域の後背湿地上の低地（標高11m）に位置し、令和元年東日本台風により洪水被害を被った地域である。	
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 特になし

##### (物件1)

画地条件	間口 16.0m、奥行 18.5m、地積 330.58㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	北側 幅員 約5.1m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 上記道路にほぼ等高に接面する。
土地の利用状況等	①物件1土地の所有者が、物件2建物を物件1土地上に所有して占有している。 ②物件1土地の南東角付近に、有限会社和電設所有の簡易建物（動産）が無償で設置されている。
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり（特記事項①のとおり） ガス配管 あり 下水道 なし（特記事項②のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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上水道本管は、目的不動産の北側の市道に存する。下水の処理区域内にはない。 ②東日本大震災等の影響は目視されなかった。

## 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63年1月 新築 経過年数：約37.7年 経済的残存耐用年数：約7.3年
仕様	構造：木造瓦葺2階建 屋根：瓦 外壁：吹付タイル 天井：目透し、クロス等 内壁：クロス、石膏パネル等 床：フローリング、畳等 設備：電気・給排水衛生設備 その他：オール電化住宅（太陽光パネルあり）
床面積 (現況)	1階：101.54㎡ 2階：28.98㎡ 計：130.52㎡ *床面積は登記とほぼ一致する。
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	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	物件2建物の北西角の洋室を、第三者が無償で占有している外は、所有者が居宅等として占有している。
特記事項	①東日本大震災の被害と思われる外壁の割れ、開口部の割れ、外壁パネルの目地の割れ等が一部に見られる。 ②令和元年東日本大台風により床上浸水の被害を受け内装を改築し、2階に和室が残されているが、その他の居室は洋室化された。階段室の内壁のクロスにしわがよっている個所があり、下地のボードがひび割れている可能性がある。また、玄関に続く廊下の床が歩行時にきしむ音がする。 ③太陽光パネルは、平成18年に設置したとのことである。

## 第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1. 基礎となる価格

#### ① 建付地価格または更地価格 (物件1)

目的土地等の建付地価格または更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/更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	37,700	0.95	330.58	0.90	10,660,000

#### 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。

地価調査価格 いわき(県) - 5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 37,900\text{円/㎡} & \times & 99.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 37,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 100%

環境条件 : 100%

行政的條件 : 100%

格差率 : 100%

#### イ 個別格差

物件 1 : 街路条件 : 100%

交通接近条件 : 100%

環境条件 : 100%

画地条件 : 95% 北側道路

行政的條件 : 100%

その他の条件 : 100%

格差率 : 95%

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 建物価格（物件2）

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 2	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
主である 建物	230,000	130.52	0.122	3,660,000
合計				3,660,000

ウ 現 価 率

番号2 主たる 建物	経済的全耐用年数	45年
	経過年数	31.5年
	経済的残存耐用年数	7.3年
	観察減価及び中古物件の市場性	40%
	残価率	5%
	現価率 *	12.2%

$$* \quad \text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \} \times (1 - \text{観察減価})$$

## 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

・物件2建物の敷地

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	10,660,000	1.00	0.25	法定地上権	2,670,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2建物の敷地を、物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件2建物の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。

なお、簡易建物は動産であり、移動容易であることから、土地の減価要因として考慮しない。

### 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	10,660,000	-2,670,000	/	1.00	0.60	4,790,000
2	3,660,000	+2,670,000	1.00	1.00	0.60	3,800,000
一括価格 (合計)						8,590,000

ウ 占有減価修正 : 建物の一部が無償で使用されているが、対抗力等はなく、建物の減価要因と

エ 市場性修正 : 特に必要ない。

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）－5

所 在 ； いわき市平中平窪西高砂3番8  
価 格 ； 37,900円/㎡  
位 置 ； JR「赤井」駅まで道路距離で約1km  
価 格 時 点 ； 令和7年7月1日  
地 積 ； 271㎡  
供給処理施設 ； 水道  
接 面 街 路 ； 東側6.0m市道  
用途指定等 ； 市街化区域  
第1種中高層住居専用地域  
建蔽率 60% 容積率 200%  
地域の概要 ； 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

	固定資産評価額	固定資産税課税標準額	都市計画税標準額
物件1	8,099,210円	1,876,316円	3,752,633円
物件2	2,151,647円	2,151,647円	2,151,647円

## 第7 附属資料

公 図 写  
地 積 測 量 図  
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

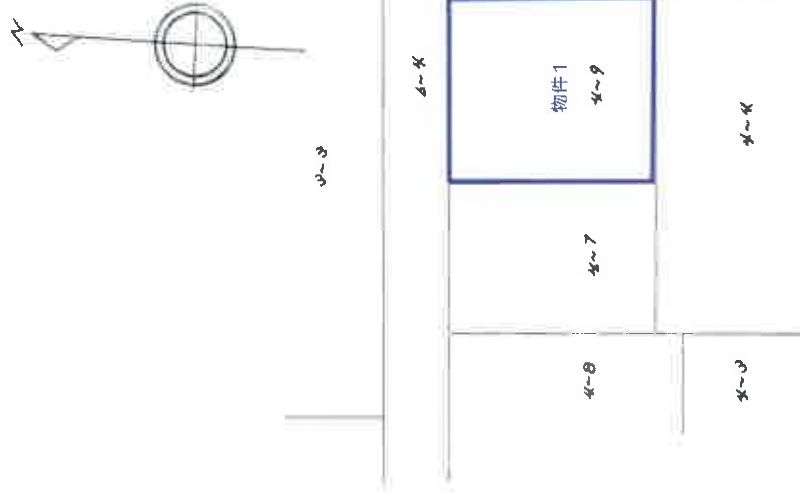


0145956

地積測量図

地番 4-7  
4-8 4-10

土地の所在 札幌市平中平澤二丁目



(真深納)

(日 欄 連 9)

作製者

昭和53年9月27日作製

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容と異なる事項がある  
測量方法等については、測量方法規則  
昭和7年5月31日 測量方法規則

登記

0145957

4-7  
4-9, 4-10  
4-7  
4-9  
4-10  
552.228

### 地積測量図

土地の所在  
加志町平中平澤二丁目

地番  
4-9, 4-10

① 求積

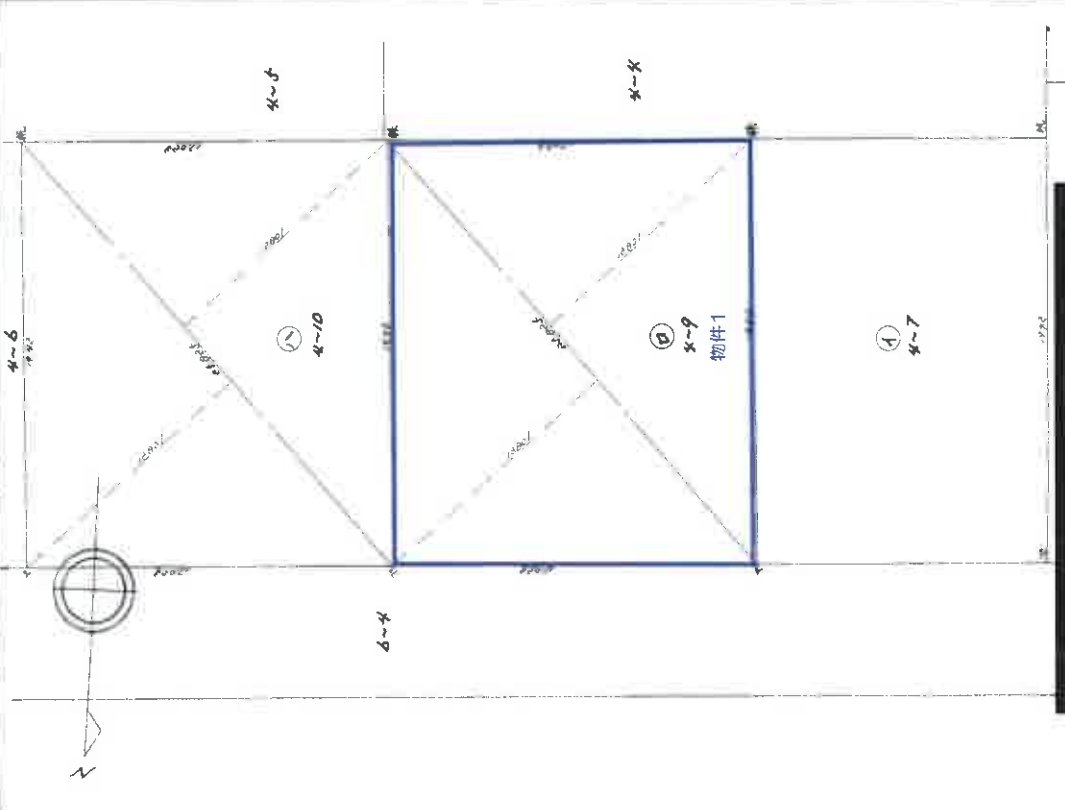
46.825	×	12.001	=	562.50502	
46.825	×	12.001	=	562.50502	
合計				1125.01004	
				1/2	562.50502

地積 462.50<sup>2</sup>

② 求積

46.825	×	12.001	=	562.50502	
46.825	×	12.001	=	562.50502	
合計				1125.01004	
				1/2	562.50502

地積 562.50<sup>2</sup>



(長源部)

(日網連の)

製者

和〇年〇月〇日作製

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

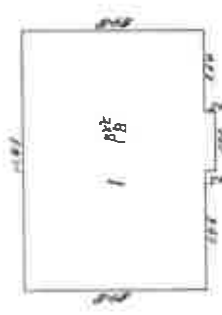
0425558

4-9

家屋番号

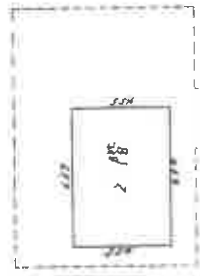
建物の所在  
いわき市平中平窪二丁目4-9

建物各階平面図  
縮尺 1/500



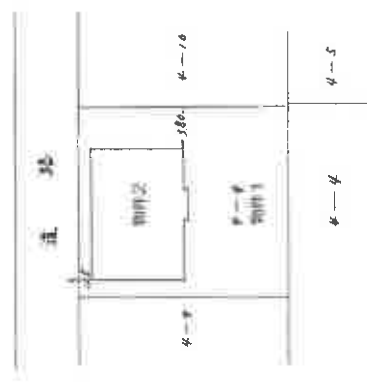
1階床積表

11.83	8.88	-	10.18
2.23	0.85	-	1.22
T			
101.88			



2階床積表

6.55	-	6.83
------	---	------



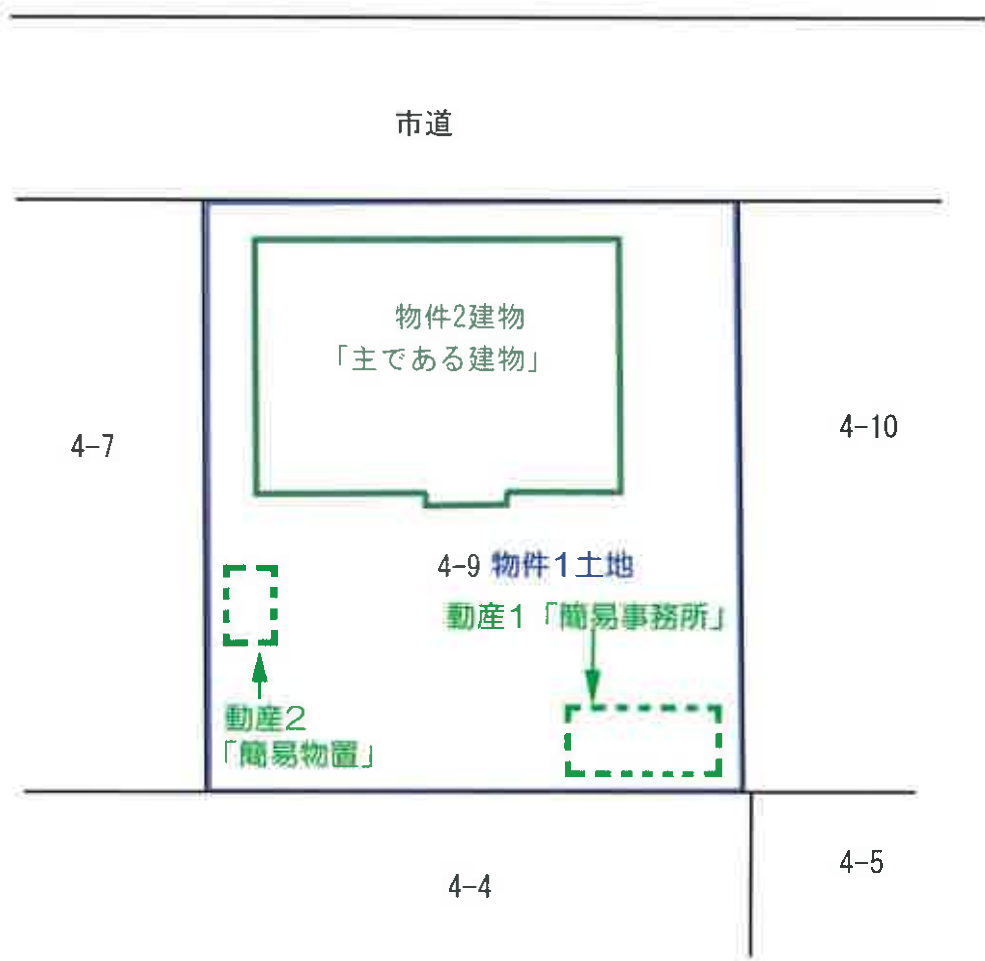
製作者

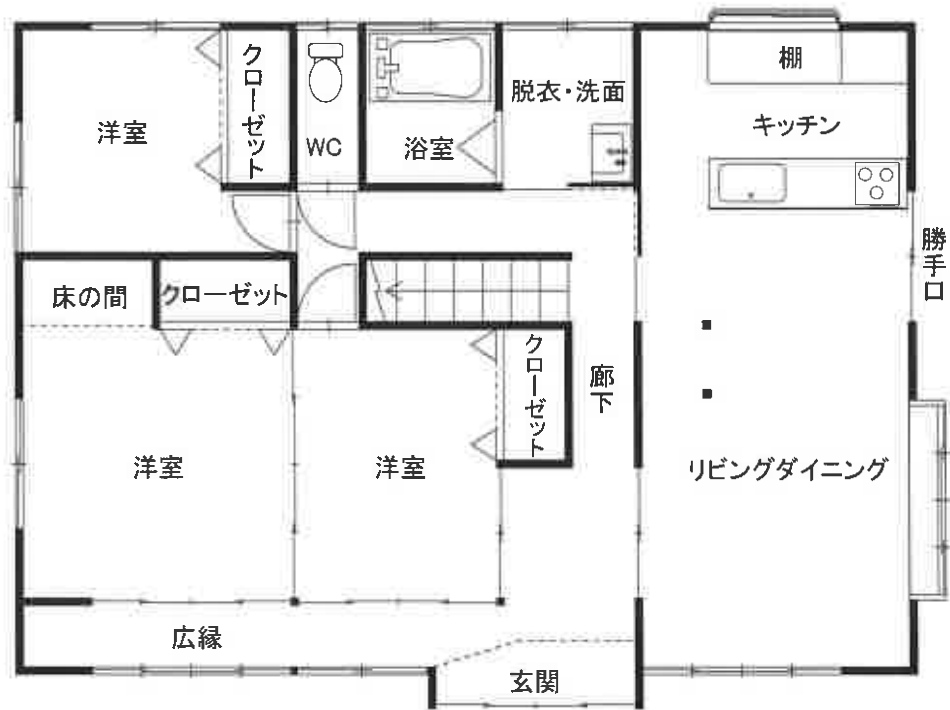
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図S=1/250





1階平面図



2階平面図

