

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	日 時 令和 8 年 3 月 24 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 4 月 7 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	2, 710, 000 2, 168, 000	一括	542, 000	36, 203	26, 010
1	1, 760, 000				
2	950, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市金山町朝日台
 地 番 159 番 1
 地 目 宅地
 地 積 445.84 平方メートル

- 2 所 在 いわき市金山町朝日台 159 番地
 家屋 番号 159 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 93.02 平方メートル
 2 階 28.98 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 8.29 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造コンクリート瓦葺平家建
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造ビニール板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 13.87 平方メートル

(現況)

不存在

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 14 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, 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 159 番 2）を通行のため利用している。

《 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 いわき市金山町朝日台
 地 番 159番1
 地 目 宅地
 地 積 445.84平方メートル

- 2 所 在 いわき市金山町朝日台 159番地
 家屋 番号 159番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 93.02平方メートル
 2階 28.98平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 8.29平方メートル
 (現況)
 構 造 木造コンクリート瓦葺平家建
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造ビニール板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 13.87 平方メートル

(現況)

不存在

令和 7 年（ヌ）第 10 号
令和 7 年 7 月 28 日受理
令和 7 年 8 月 29 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 いわき市金山町朝日台
 地 番 159番1
 地 目 宅地
 地 積 445.84平方メートル

- 2 所 在 いわき市金山町朝日台 159番地
 家屋 番号 159番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 93.02平方メートル
 2階 28.98平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 8.29平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造ビニール板葺平家建
 床 面 積 13.87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			
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） 主である建物 ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 附属建物符号 1 ☒ 構造：木造コンクリート瓦葺平家建		
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 として使用して、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	附属建物符号 2 は、滅失により現存しない。		
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	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本土地と159番2の土地は、元々一筆の土地でしたが、固定資産税は全額負担するから分筆して売却してほしいと頼まれて、同土地の持分2分の1を前共有者に売却しました。同土地については、私と現共有者が持分2分の1ずつ共有しているわけですが、固定資産税を現共有者が負担するという以外に特段の取決めはありません。 (4) 本土地については、159番2の土地を通らない限り、車の乗り入れができず、また、私と共有者が承諾等しない限り、本土地上に建物を建て替えることができない可能性があるわけですが、本土地の買受人とは通行料などの調整に応じるつもりです。 また、本土地の買受人が159番2の土地の共有持ち分の買受けを希望してきたときは、金額を含めて検討したいと思います。 3 物件2建物について (1) 本建物には、自分を含めた家族だけ住んでおり、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、購入後、リビングルームと台所のほか、浴室、洗面所と脱衣所及び便所をリフォームし、併せてオール電化の家にしました。東日本大震災によって、内壁が剥がれ落ちたり、クロスにひびが入ったりしましたが、そのままの状態です。 (3) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備は設置していません。 (4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 (5) 本建物は、雨漏りや隙間風がある箇所はなく、また、特段、気になる箇所もありません。

（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、建物図面、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 地割れや陥没などは見られなかった。
なお、南西部分と南東部分とは、高低差が見られた。
 - ウ 本土地に隣接する158番及び160番1の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり泉町黒須野字早稲田235番4の土地は、登記上、第三者所有の原野であり、いずれの現況地目も同様である。159番2の土地は、登記上、本件所有者及び第三者共有の宅地であるところ、現況は、公図上、「道」と表記されている南西側隣接地の公衆用道路の一部として利用されている。
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 本土地に自動車を取り入れるためには、159番2の土地を利用するしかなく、買受人は、本土地の使用を開始するにあたって、159番2の土地の共有者と利用等に関する調整をするのが相当である。
また、159番2の共有者から本土地の通行等の許可を得られない場合には、本土地上に建物を建て替えることができない可能性がある。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 主である建物
 - ・ 2階南東角付近の軒天に破損が見られた。
 - ・ 外壁に汚損が全体的に見られた。
 - ・ 1階リビングルーム及び台所の床に軋みが見られたほか、内壁クロスにひび割れが散見された。
 - ・ 1階洗面所・脱衣所の前の廊下の土壁の一部が大きく破損しているのが見られた。
 - ・ 1階西側和室の土壁に剥がれや汚損が見られた。
 - ・ 2階東側洋室の天井に歪みが見られた。
 - ・ 建物全体に経年による劣化が認められた。
 - イ 附属建物符号1
 - ・ 外壁に汚損が全体的に見られた。
 - ・ 内部については、多数の動産類が無造作に積み重ねて置かれていることは見分できたが、多数の蜂が飛んでいたため、損傷等を確認することができなかった。
 - ウ 附属建物符号2
 - ・ 現存していない。
 - (3) 本件物件について、第三者の占有は認められず、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29日(火) 15:00-15:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年7月30日(水) 9:15-9:35	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19日(火) 13:30-14:40	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者からの事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年8月19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。

目的物件は所有者により解錠されたが、所有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

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



地区外

公 図 写



1/500

地区外

物件 1

159-1

160-1

163-4

163-3

163-2

163-1

160-2

161

112

158

道

111-1

113

157

109-1

114

156

08-2

109-2

111-3

111-2
109-3

110
-2

110-1

115-2

115-1

15.685 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

登記年月日：昭和47年1月13日

0367007

建物図面

家屋番号	280-0-16
建物の所在	いわき市小浜町中作280番地616

いわき市金山町朝日台159番地
家屋番号 159番

047.1.13

作製年月日	昭和47年1月10日
作成者	

物件2
附属建物符号1

物件2
主である建物



物件1

←○写真撮影位置方向・写真番号

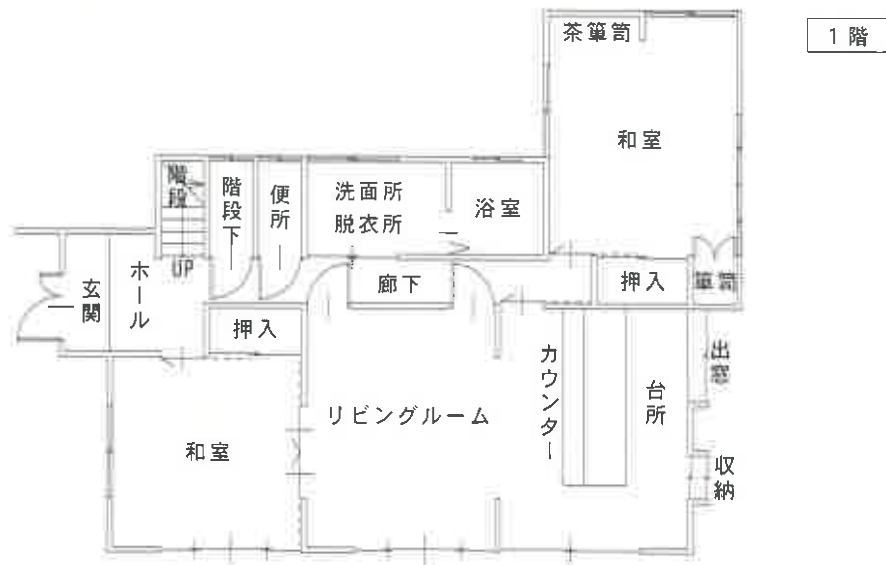
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物間取図



物件 2 主である建物



物件 2 附属建物 符号 1



物件2主である建物



道

物件1

159番2

No. 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2主である建物



物件1

No. 4



物件2主である建物:1階リビングルームの状況

No. 5



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 6



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 7



物件2主である建物:1階北側和室の状況

No. 8



物件2主である建物:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2主である建物:2階西側洋室の状況

No. 10

物件2附属建物符号1



物件1

No. 11



物件2附属建物符号1:内部の状況

No. 12

令和7年（ヌ）第10号
令和7年8月19日 現地調査
令和7年9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
遠藤 盛英

第1 評価額

一括価格	
金2,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,760,000円
物件2（建物）	金950,000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き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	いわき市金山町朝日台 159番1 宅地 445.84㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	<主である建物> いわき市金山町朝日台159番地 159番 居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階： 93.02㎡ 2階： 28.98㎡ 計： 122.00㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	符号 種類 構造 床面積	<附属建物> 1 物置 木造スレート葺平家建 8.29㎡	木造コンクリート瓦葺平家建
	符号 種類 構造 床面積	2 車庫 木造ビニール板葺平家建 13.87㎡	滅失
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「植田」駅の北東方約3.4km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「金山」の北東方約600m いわき市立汐見が丘小学校まで約1.5km いわき市立植田東中学校まで約1.4km マルト東田店まで約2.5km	
付 近 の 状 況	当該地域は、県道いわき上三坂線背後に戸建住宅等が建ち並ぶ郊外住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 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無し
画 地 条 件	間口約14.5m、奥行約22m、地積445.84㎡ 不整形、中間画地、概ね平坦 南西側道路とほぼ等高接面	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約2.0m 舗装道路 （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建物を使用し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、山林である。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管なし（特記事項のとおり） 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、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物件1土地自体は建築基準法上の道路に接していないが、物件1土地所有者は南西側で接する159番2（宅地、9.48㎡）の持分1/2を所有することにより、159番2の南側約4.5m舗装道路に接道し建物の建築等、及び車の乗り入れが可能となっている。 したがって買受人がこれらを可能とするには、159番2の土地の共有者との利用等に関する調整が必要となるものと思われる。 ②上水道は、物件1土地と物件1土地の南東側隣接の158番との境界付近に敷設する私設管から引き込んでいる。本管は物件1土地より約35mに位置する市道朝日台7号内に埋設されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号159番
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8月4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：瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：リシン吹付等 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード等 内 壁：ビニールクロス、土壁、プリント合板等 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
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：93.02㎡ 2階：28.98㎡ 計：122.00㎡ ※登記と概ね合致
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	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物件2主である建物を居宅として使用して、占有している。
特 記 事 項	①所有者によれば、購入後（平成18年9月売買）、リビングルームと台所のほか、浴室、洗面所と脱衣所及び便所をリフォームし、併せてオール電化にした。 ②目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 ・2階南東角付近の軒天に破損が見られた。 ・外壁に汚損が全体的に見られた。 ・1階リビングルーム及び台所の床に軋みが認められたほか、内壁クロスにひび割れが散見された。 ・1階洗面所・脱衣所の前の廊下の土壁の一部が大きく破損しているのが見られた。 ・1階西側和室の土壁に剥がれや汚損が見られた。 ・2階東側洋室の天井に歪みが見られた。 ・建物全体に経年による劣化が認められた。

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46年8月4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 : コンクリート瓦葺 外 壁 : 角波トタン 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩き等 設 備 : 電気設備 その他 : なし
床 面 積 (現 況)	8.29㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物件2附属建物を物置として使用している。
特 記 事 項	目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 ・外壁に汚損が全体的に見られた。 ・内部については、多数の動産類が無造作に積み重ねて置かれていることは見分けできたが、多数の蜂が飛んできたため確認することができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的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	21,300	0.84	445.84	0.70	5,580,000

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-20

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 31,300\text{円/㎡} & \times & 99.4 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 138 & = & 21,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：106%（方位）

◇地域格差：街路条件：106%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：130%（住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：138%

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：84%（方位、形状、規模等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：84%

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、建物の価格を求めた。

区分	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	122.00	0.03	840,000
附属建物	90,000	8.29	0.03	20,000
合計				860,000

・主たる建物

- a 経過年数 54年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 5%
- e 現価率 3%

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

・附属建物

- a 経過年数 54年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- 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 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	5,580,000	1.00	0.25	法定地上権	1,400,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の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	5,580,000	- 1,400,000		0.70	0.60	1,760,000
2	860,000	+ 1,400,000	1.00	0.70	0.60	950,000
一括価格 (合計)						2,710,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1土地の南側隣接地である159番2土地の共有者から協力が得られない場合等のリスクを市場性減価として考慮した。

オ 競売市場修正：第2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-20

所 在 : いわき市東田町金子平130番8外
価 格 : 31,300円/㎡
位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約2.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 307㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東6m市道
用途指定等 : 市街化区域
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 50% 容積率 80%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,631,803円
物件2 : 954,202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

N

地区外

公 図 写



1/500

地区外

物件 1

159-1

160-1

163-4

163-3

163-2

163-1

160-2

161

158

112

111-1

113

157

109-1

114

156

109-2

111-3

111-2

109-3

110

-2

110-1

115-2

115-1

08-2

15.685 (座標値種別：図上測定)

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。

地番区域見出

登記年月日：平成24年12月14日

地積測量図

地番 159-1, 159-2

土地の所在 いわき市金山朝日台

求積表

地番	① 159-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
9	103796.254	88162.921	-2.444		-253685.376776
10	103802.358	88167.146	6.082		631355.941356
11	103804.065	88169.003	11.005		1142353.955425
12	103818.290	88178.161	20.441		2122149.665890
13	103797.009	88189.444	-4.503		-467397.931527
14	103784.612	88173.648	-15.979		-1558374.315148
15	103784.463	88173.465	-1.838		-190755.842994
17	103787.578	88171.810	-3.875		-402176.864750
16	103786.426	88168.590	-8.889		-922557.540714
			合計		891.69762
			合計面積		445.8453810
				地積	445.84 ㎡

地番	② 159-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
8		103782.875	88171.432	-3.875	-402158.640625
16		103786.426	88169.590	0.378	39231.269028
17		103787.578	88171.810	3.875	402176.864750
15		103784.463	88173.465	-0.378	-39230.527014
				合計	18.86139
				合計面積	9.48 ㎡

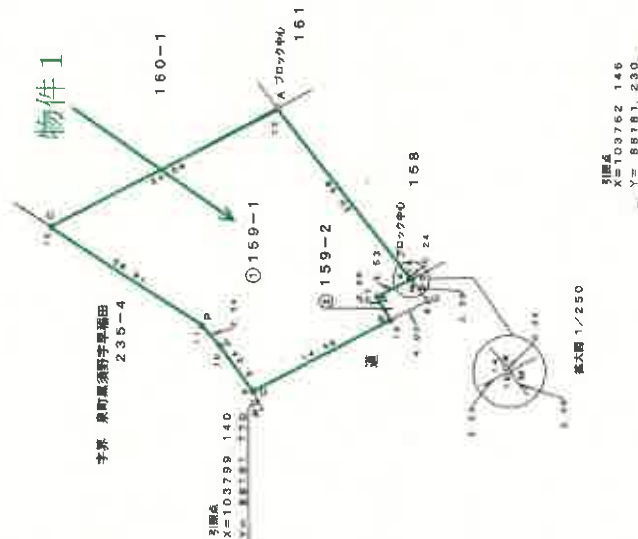
総合計面積 455.3284605 ㎡

地番	面積
① 159-1	445.8453510 ㎡
② 159-2	9.4820095 ㎡

測量年月日 平成24年11月21日

測量の基準	測量方法	測量結果	備考
測量基準法(測地法2000)	有	測地法2000	有
測量基準法(測地法2000)	有	測地法2000	有

備考、V 地積前の基本三角点等の成果に基づき測量
測量方法バリエーションバー ジョント KY2 JGD
測量基準法 バリエーション



測量符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:鉄 A:金属プレート

作成者

平成24年11月20日作成

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

A3からA4に縮小

登記年月日：昭和47年1月13日

0367007

建物図面

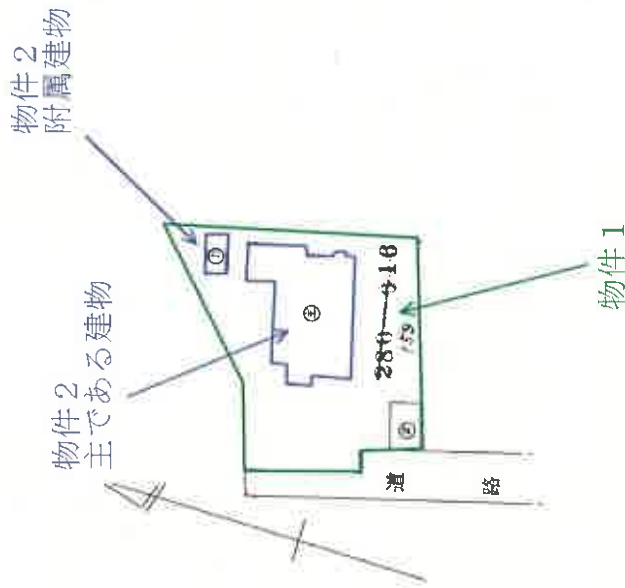
家屋番号	280-0-18
重物の所在	いわき市小染町中作380番地616

いわき市金山町朝日台159番地
家屋番号 159番

047/1/13

作製年月日	昭和47年1月10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
----	-------

登記年月日：昭和47年1月13日

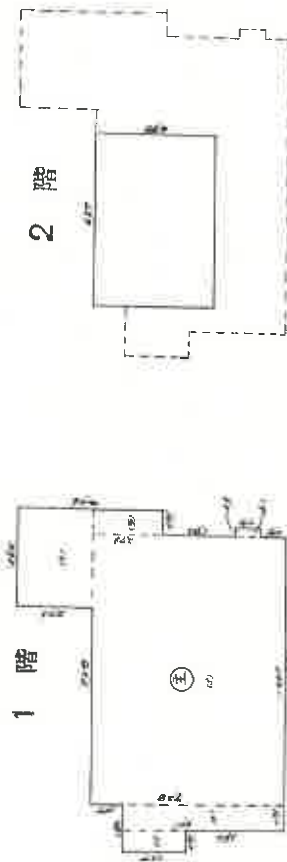
0367003

各階平面図

家屋番号	260-010
建物の所在	いねき市小栗町中ノ作280番地416

いねき市金山町朝日台159番地
家屋番号159番

床面積計算表
 $364 \times 220 = 80082 \text{ m}^2$



1階 床面積計算表

- (1) $227 \times 0.91 = 20657$
- (2) $601 \times 0.91 = 54691$
- (3) $1000 \times 720 = 720000$
- (4) $364 \times 273 = 99572$
- (5) $273 \times 0.91 = 24843$
- (6) $0.91 \times 0.91 = 0.8281$

230293 m^2

床面積計算表

$\frac{20657 + 54691 + 720000 + 99572 + 24843 + 0.8281}{2} = 130766 \text{ m}^2$

2階 床面積計算表

$637 \times 455 = 289835 \text{ m}^2$

作製年月日	昭和47年1月10日
作成者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図



△

163

地区外

物件2
附属建物

物件2
主である建物

163-1

160-1

160-2

159

161

物件1

112

159
-2

158

道

1-1

113

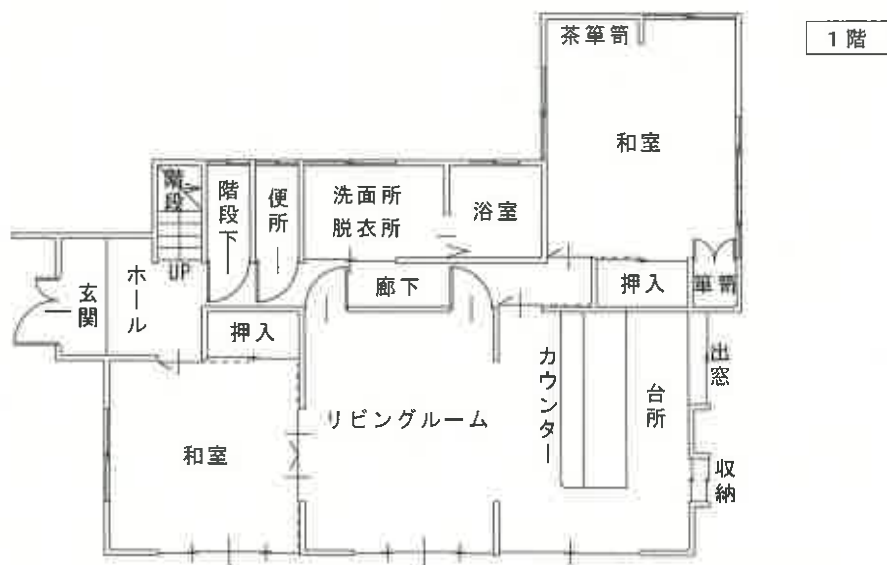
157

111-3

建物間取図



物件2主である建物



物件2 附属建物

