

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 6月30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 いわき市小名浜岡小名字台ノ下  
地 番 25番25  
地 目 宅地  
地 積 131.36平方メートル

2 所 在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下  
地 番 25番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 124平方メートル

持分10分の2

3 所 在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下 25番地25  
家屋 番号 25番25  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 45.06平方メートル  
2階 37.89平方メートル



## 物件明細書

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 誉 田



---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・ 本件土地は通路として利用されている。
- ・ 本件土地は共有持分についての売却である。

《 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 いわき市小名浜岡小名字台ノ下  
 地 番 25番25  
 地 目 宅地  
 地 積 131.36平方メートル  
 共 有 者 A 持分2分の1  
 B 持分2分の1
- 2 所 在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下  
 地 番 25番15  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 124平方メートル  
 共 有 者 A 持分10分の1  
 B 持分10分の1
- 3 所 在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下 25番地25  
 家屋 番号 25番25  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
 床 面 積 1階 45.06平方メートル  
 2階 37.89平方メートル  
 共 有 者 A 持分2分の1  
 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 41号  
令和 7年10月30日受理  
令和 7年11月25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 いわき市小名浜岡小名字台ノ下  
地 番 25番25  
地 目 宅地  
地 積 131.36平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下  
地 番 25番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 124平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下 25番地25  
家屋 番号 25番25  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 45.06平方メートル  
2階 37.89平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

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 □
占有者及び占有状況	□土地所有者 □その他の者 ■土地共有者ら 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	北東角付近に簡易物置（動産）が存する。
建物	物件 3
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： □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 ■建物共有者ら 上記の者らが本建物を居宅（空き家）として占有している。 □「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	
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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 2） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項欄のとおり <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>1 本土地は、A及びBを含む共有名義の土地であり、AとBの持分は、物件目録記載のとおりである。</p> <p>2 本土地は、A及びB、他の共有者らが公道に至るための通路として使用している。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">                 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号                  保管開始日 令和 年 月 日             </div>
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

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>(11月4日物件所在地近接地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、本件土地建物の共有者です。本件土地を平成30年1月に売買で取得し、平成30年3月に本件建物を新築しました。新築直後から、A、私が居住していました。現在は、空き家の状態で占有しています。</p> <p>2 本件土地建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。</p> <p>3 本件土地と隣接地との境界について、問題等ありません。</p> <p>4 本件建物は、オール電化による仕様です。</p> <p>5 本件建物の使用に支障のある部分はありません。</p> <p>6 本件建物内で猫1匹を飼育していました。現在は飼っていません。</p> <p>7 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。</p> <p>8 本件建物に入居後、建物を増改築したことはありません。</p> <p>9 物件1土地上の北東角付近に、建物新築の後、私とAが簡易物置を設置しました。2人の共有となります。</p> <p>10 本件土地建物に、台風による洪水や福島県沖地震による損壊など、自然災害による被害と考えられる事象はありません。</p>
<p>■ 物件2共有者の親族</p>	<p>(11月18日物件所在地近隣で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、A及びB以外の物件2の共有者である本件土地建物の隣接地居住者の親族です。物件2は、公衆用道路であり、通路として利用されています。共有者らにおいて、他の共有者らに土地利用の対価を支払ったり、他の共有者らに自らの共有持分土地利用の対価を請求したりすることはありません。</p> <p>2 物件2と隣接地との境界について、問題等ありません。</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

## 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 物件1土地上の登記建物は、物件3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25番22、25番11、25番12、25番23の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。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3建物について
    - ア 建物外部  
特段の損傷や汚損等は見られなかった。
    - イ 建物内部  
1階リビングダイニングの内壁クロスに破れが見られたが、それ以外の部分に特段の損傷箇所は見られず、良好に保全されていた。
    - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、共有者らが占有していると認める。
  - (3) 物件2土地について
    - ア 物件2土地上の登記建物は、ない。
    - イ 物件2土地は、アスファルト舗装された公衆用道路であり、地割れや陥没などは見られなかった。
    - ウ 物件2土地に隣接する25番5の土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

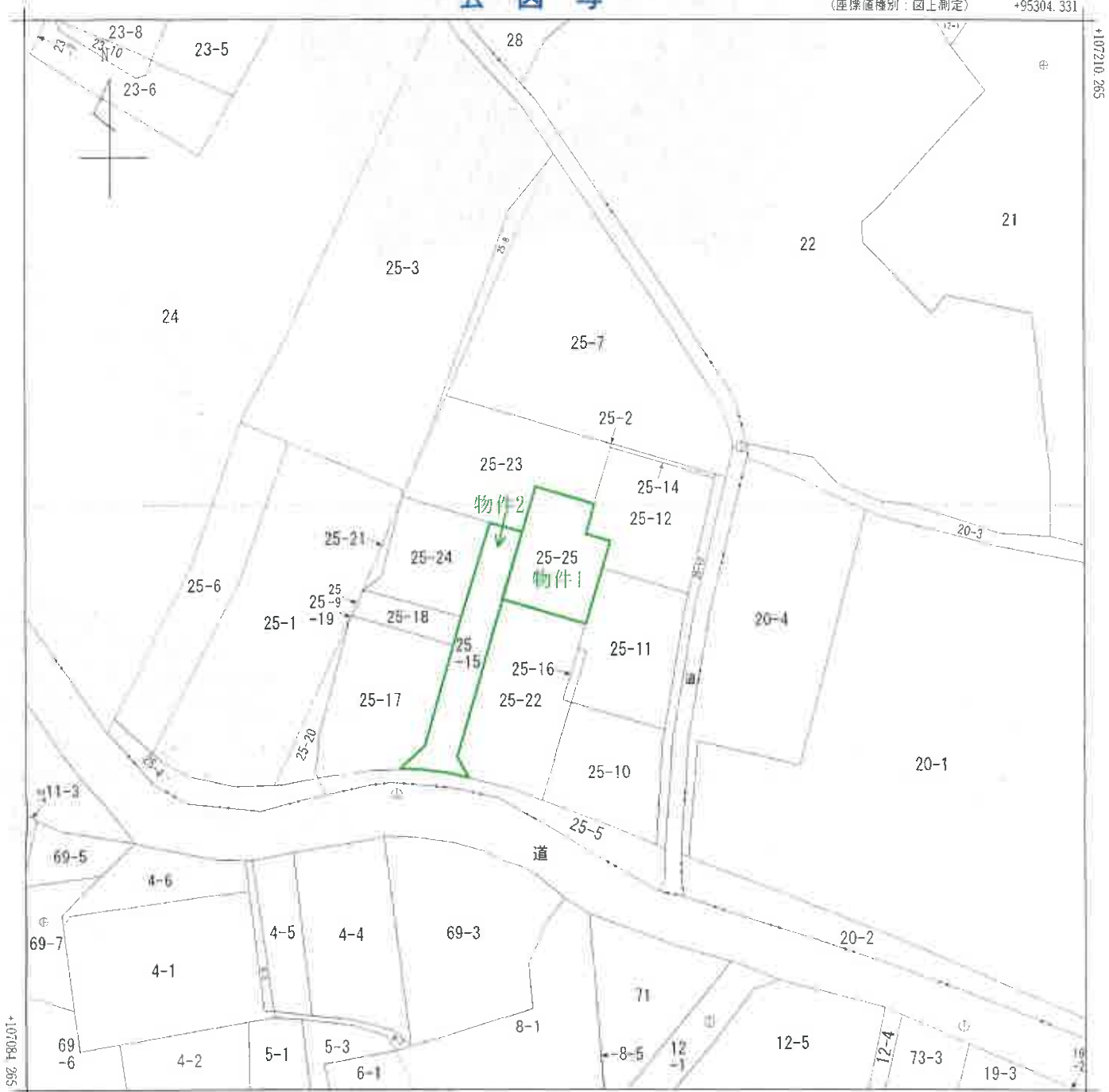
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月30日 (木) 14:30 - 14:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年11月4日 (火) 14:40 - 15:00	物件所在地近接地	Bから口頭で事情聴取
令和7年11月5日 (水) 9:20 - 9:25 13:15 - 13:20	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
令和7年11月18日 (火) 13:20 - 13:30	物件所在地近隣	物件2共有者の親族から事情聴取
令和7年11月18日 (火) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月18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、Bから借用した鍵で解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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、立会人を立ち合わせた。</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>		

(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

(座標値種別：図上測定)

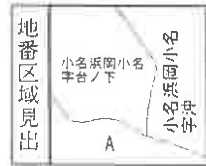
+95304.331



+95179.331 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土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。



小名浜岡小名字小館

A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	いわき市小名浜岡小名字台ノ下			地番	25番25			
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	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	昭和43年3月			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。

(福島地方法務局いわき支局管轄)

令和7年7月9日

東京法務局

地図整理番号：M90029

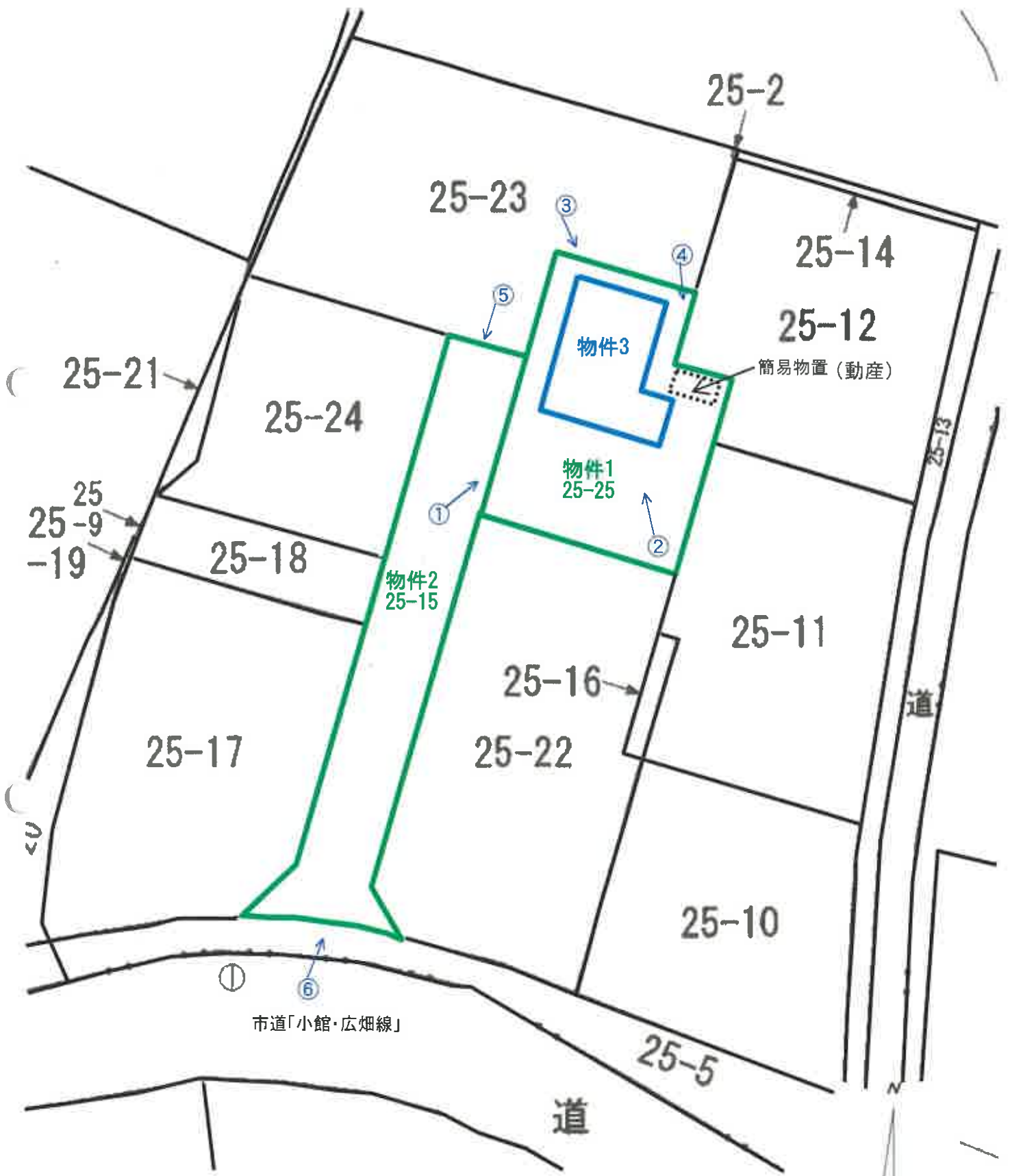
登記官

( 7 枚 )

(1/1)

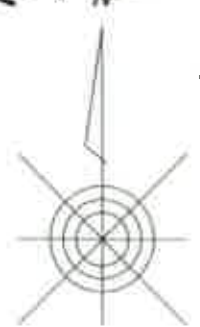
# 土地建物位置関係図

※公図・建物図面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

( 8 枚目)



建物間取図  
物件3  
1階



2階



物件3



物件2

物件1

No. 1

物件3



物件1

簡易物置(動産)

No. 2

物件3



物件2

No. 3

簡易物置(動産)

物件3



物件1

No. 4



物件2

No. 5



物件2

No. 6



物件3:1階リビングダイニングの状況

No. 7



物件3:1階リビングダイニングのクロスの破れの状況

No. 8



物件3:1階リビングダイニングキッチン の状況

No. 9



物件3:1階キッチン の状況

No. 10



物件3:1階浴室の状況

No. 11



物件3:2階南東側洋室の状況

No. 12



物件3:2階南東側洋室出入口ドア下部の状況

No. 13



物件3:2階南西側洋室と北西側洋室の状況

No. 14



物件3:2階北西側洋室と南西側洋室の状況

No. 15



物件3:2階バルコニーの状況

No. 16

令和7年(ケ)第41号  
令和7年11月18日 現地調査  
令和7年12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 浩二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金11,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,180,000円
物件2 (土地)	金40,000円
物件3 (建物)	金9,220,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	いわき市小名浜岡小名字台ノ下 25番25 宅地 131.36㎡	
2	所在地 地目 地積	いわき市小名浜岡小名字台ノ下 25番15 公衆用道路 124㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市小名浜岡小名字台ノ下 25番地25 25番25 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階： 45.06㎡ 2階： 37.89㎡ 計： 82.95㎡	
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2土地の売却対象持分は、Aの持分10分の1及びBの持分10分の1である。</p>		

#### 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「泉」駅の北東方約5.5km（道路距離、以下同じ。） いわき市立小名浜第一小学校まで約350m 商業施設：マルト岡小名店まで約550m	
付近の状況	当該地域は鹿島街道西側背後に位置し一般住宅がみられる生活利便性が良好な住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% 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なし
画地条件	間口 約8.0m、奥行 約10.0m、地積 131.36㎡ ほぼ長方形、中間画地、等高	
接面道路の状況	西側 幅員約4.0m 舗装私道 （建築基準法42条1項2号） 西側の私道（物件2土地）を介して市道「小館・広畑線」（幅員約8.0m）に接続している。	
土地の利用状況等	土地共有者らが、本土地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣地は、戸建住宅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	<p>① 物件1土地共有者Aの共有持分は持分2分の1であり、物件1土地共有者Bの共有持分は持分2分の1である。</p> <p>② 物件2土地は、南側で幅員約8.0m市道「小館・広畑線」に接続しており、所有者兼債務者、及びその他の共有者の個々の敷地への出入りを目的とする私道として利用されている。</p> <p>③ 物件1土地北東角付近に簡易物置（動産）が設置されている。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況  
(物件3)

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) : 平成30年3月26日 新築 経過年数 : 7年 経済的残存耐用年数 : 23年
仕様	構造 : 軽量鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 : サイディング等 天井 : クロス貼等 内壁 : クロス貼等 床 : フローリング等 設備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床面積 (現況)	1階 : 45.06㎡      2階 : 37.89㎡      計 : 82.95㎡ *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	優る
建物の利用 状況	建物共有者らが、本建物を居宅(空き家)として占有している。
特記事項	<p>①現地調査において、1階LDK及び2階ウォーキングクローゼット前の壁紙の僅かな傷が認められる程度であり、その他については、特に目立った不具合箇所は確認されなかった。</p> <p>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。</p> <p>③建築確認 確認済証番号 : 第H29確認建築BHCい支1229号 交付年月日 : 平成30年1月25日 完了検査 検査済証番号 : 第H29確済建築BHCい支1453号 交付年月日 : 平成30年3月30日</p> <p>④物件3建物共有者Aの共有持分は持分2分の1であり、物件3建物共有者Bの共有持分は持分2分の1である。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格及び土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	44,000	1.02	131.36	0.95	5,600,000

標準画地価格:下記のとおり

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	44,000	0.10	124	1/5	110,000

個別格差:物件2は私道として利用されており、当該道路の性格、利用状況等を考慮し道路価値率を10%と査定した。

#### 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）－16

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  
 $55,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 120 \approx 44,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 105% (方位)

◇地域格差: 街路条件: 104% (幅員、系統及び連続性)

交通接近条件: 100%

環境条件: 115% (各画地の配置及び利用の状態)

行政的條件: 100%

格差率: 120%

イ 個別格差: 街路条件: 100%

物件1 交通接近条件: 100%

環境条件: 100%

画地条件: 102% (方位)

行政的條件: 100%

その他の条件: 100%

格差率: 102%

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3 (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
3	260,000	82.95	0.62	13,370,000

ウ 現 価 率 : 物件3

- a 経過年数 7年
- b 経済的残存耐用年数 23年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 20%
- d 残価率 5%
- e 現価率 62%

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

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	5,600,000	1.00	0.35	法定地上権	1,960,000
2	110,000	1.00	0.35	法定地上権	40,000
合計					2,000,000

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	5,600,000	-1,960,000	/	1.00	0.60	2,180,000
2	110,000	-40,000	/	1.00	0.60	40,000
3	13,370,000	+2,000,000	1.00	1.00	0.60	9,220,000
一括価格 (合計)						11,440,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）－16

所 在 : いわき市小名浜岡小名1丁目8番6

価 格 : 55,900円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約5.8km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 338m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側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

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,297,136円

物件2 : 308,884円

物件3 : 6,184,062円

## 第7 附属資料

公 図 写

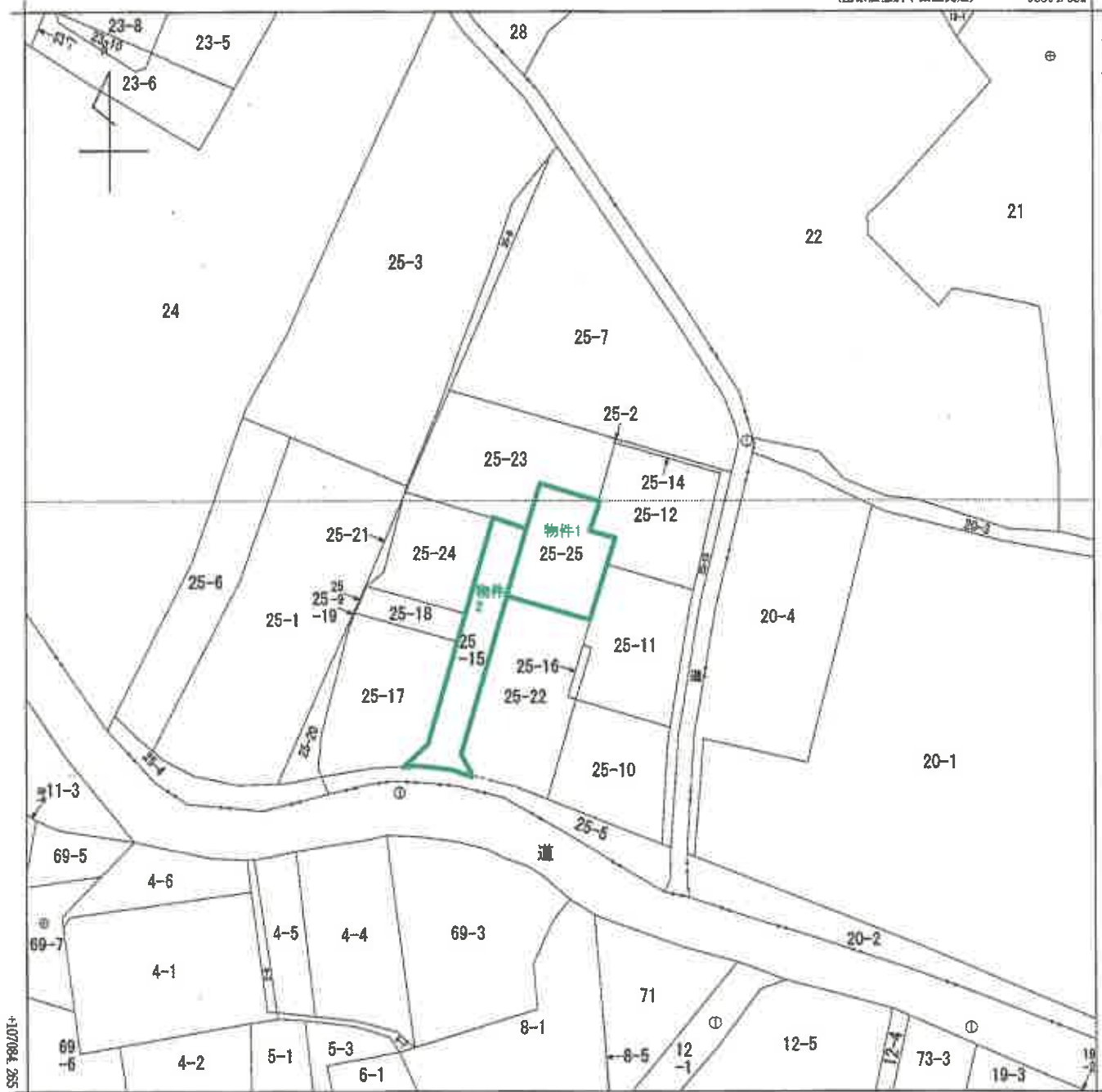
地 積 測 量 図 写

各階平面図・建物図面写

土地建物位置関係図

建 物 間 取 図

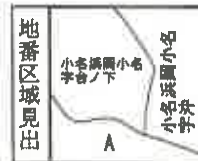
以 上



+95179.331 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土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。



A 小名浜岡小  
小名浜小

請求部	所在	いわき市小名浜岡小名字台ノ下			地番	25番25			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			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。

登記年月日：平成29年10月17日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 (編島地方支務局いわき支局管轄)  
 令和7年7月9日 東筑法務局

土地積測量図

地番 25-15, 25-22 乃至 25-25

土地の所在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下

電子基準点座標一覧表

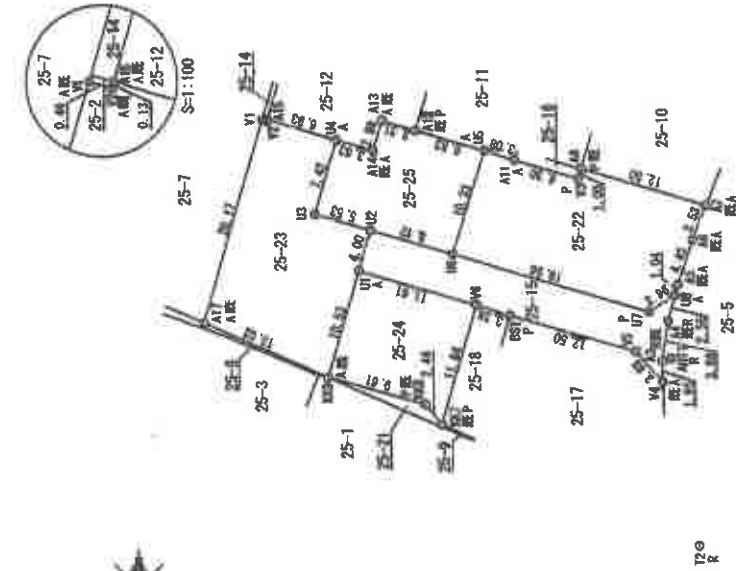
測点名	X座標	Y座標	Y座標補正
いわき	121558.444	95048.541	
いわき2	113479.874	89722.383	
いわき4	103823.382	76327.146	

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	Y座標補正
T1	107110.939	95252.378	
T2	107118.639	95207.612	
ART1	107121.368	95225.502	

引張点表

点番	点名	X座標	Y座標	Y座標補正	距離	角度
基準点P1	690 T1	107110.939	95252.378			
基準点P2	700 T2	107118.639	95207.612			
点番	点名	X座標	Y座標	Y座標補正	距離	角度
838 V5	107124.742	95226.180	P1	29.612	297-47-01	
839 V6	107139.997	95230.607	P1	36.309	323-09-33	
1582 U2	107150.032	95237.684	P1	41.763	339-24-01	
1583 U3	107155.342	95238.225	P1	48.310	343-30-00	
1586 U6	107142.236	95235.422	P1	35.585	331-33-06	
			P2	36.472	49-41-07	



120 R

世界測地系 (測地成果2011)

平面直角座標系 第9系

測量年月日 平成29年10月10日

測量機符号

C:コンクリート 鉄 P:ブラスチック板 S:石版 鋼印 R:鉄 A:金属プレート

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成29年10月17日

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。  
 (福島地方裁判所いわき支局管轄)  
 令和7年7月9日 東京法務局

土地積測量図

25-15, 25-22 乃至 25-25

いわき市小名浜岡小名字台ノ下

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
A15	107139.905	95248.317	635898.435420
V2	107159.939	95248.197	44819.840601
V1	107160.375	95248.326	679188.376123
A17	107166.020	95228.961	-59728.902891
K9	107154.097	95223.738	-1415900.645783
U1	107151.151	95233.844	-367133.408914
U2	107150.032	95237.684	399135.997850
U3	107155.342	95239.225	308067.267500
U4	107153.266	95245.345	434894.448018
借面積			462.362926
地積			231.4314628
			231.43
			m

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
K9	107154.097	95223.738	-600753.007210
K8	107144.842	95221.155	-1027437.565640
K7	107149.397	95219.239	-461322.464388
V6	107139.997	95230.607	747018.470550
U1	107151.151	95233.844	1342740.766779
借面積			248.040091
地積			123.0200456
			123.02
			m

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
A12	107145.750	95247.236	975844.613632
A13	107148.921	95248.174	384231.134723
A14	107148.784	95245.313	413878.731395
U4	107153.266	95245.346	593393.829565
U3	107150.032	95239.225	-308067.267500
U2	107150.032	95237.684	-1248214.308777
U5	107142.236	95235.422	-1031610.548217
U5	107139.199	95245.294	334708.547970
借面積			262.782790
地積			131.3663952
			131.36
			m

合計 841.8751293

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
V4	107122.144	95223.293	-239886.520223
A3	107122.223	95225.238	-40261.221256
A4	107121.667	95228.067	-122364.422639
U8	107120.938	95231.532	173795.023556
U7	107123.451	95229.970	2028188.397583
U6	107142.236	95235.422	3637174.286056
U3	107155.342	95239.225	742483.341102
U2	107150.032	95237.684	-399135.997850
U1	107151.151	95233.844	-955607.289065
V6	107139.997	95230.607	-1370808.275133
ES1	107136.756	95229.667	-1452757.600318
V5	107124.742	95226.180	-1391480.775486
借面積			248.935827
地積			124.4677636
			124.46
			m

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
A5	107120.658	95232.534	-160938.366909
A6	107119.248	95236.755	-258577.312686
A7	107117.943	95240.032	1016963.53422
A8	107129.926	95243.887	1165368.986574
V3	107130.210	95242.629	602409.629615
A11	107136.251	95244.420	856204.239990
U5	107139.199	95245.294	570028.502154
U6	107142.236	95235.422	-1499832.770164
U7	107123.451	95229.970	-2028188.397583
U8	107120.938	95231.532	-265974.854478
借面積			463.178924
地積			231.5894621
			231.58
			m

世界測地系(測地経緯2011)

平置重号座標系 第9系

測量年月日 平成28年10月10日

境界線符号

G:コンクリート 敷 P:プラスチック 敷 S:石 敷 N:鋼印 R:鉄 A:電置プレート

作成者

申請人

縮尺

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成30年3月30日

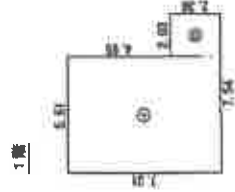
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(福島県地方自治局いわき支庁管理課)  
令和7年7月9日 東茨城法務局

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 25番25  
建物の所在 いわき市小名浜岡小名字台ノ下25番地25

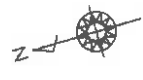
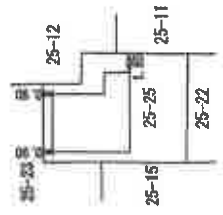
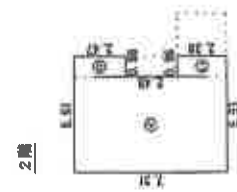
1階

①	5.51 x 7.31 =	40.2781
②	2.03 x 2.36 =	4.7608
計		45.0389
床面積		45.06㎡



2階

①	4.55 x 7.31 =	33.2605
②	0.98 x 2.47 =	2.3712
③	0.96 x 2.36 =	2.2656
計		37.8973
床面積		37.89㎡



(A3をA4に縮小)

縮尺 1/500

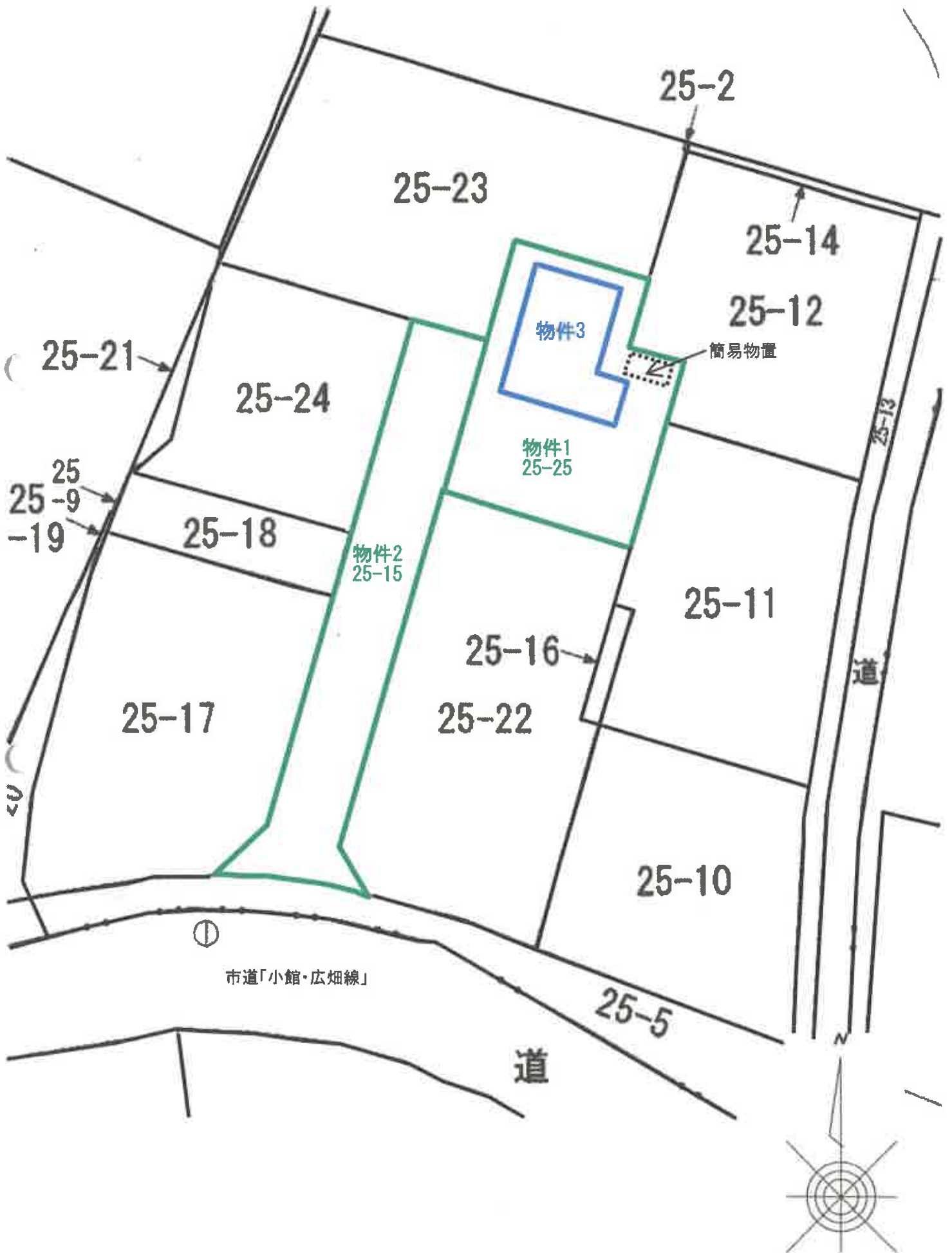
申請人

縮尺 1/250

作成者

# 土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載



建物間取図  
物件3  
1階



2階

