

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 場 所	令和 8年 4月28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 5月12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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 |
| | 地 番 | 14番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.93平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 |
| | 地 番 | 14番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.85平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 14番地8 |
| | 家屋 番号 | 14番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |

物 件 目 録

床面積	1階	53.46平方メートル
	2階	48.60平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 重 典

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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前原前 |
| | 地 番 | 14番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.93平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 |
| | 地 番 | 14番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.85平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 14番地8 |
| | 家屋 番号 | 14番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	53.46平方メートル
	2階	48.60平方メートル

令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月 28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前原前 | |
| | 地 番 | 14番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 176.29平方メートル | |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 | |
| | 地 番 | 14番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8.93平方メートル | |
| 3 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 | |
| | 地 番 | 14番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 39.85平方メートル | |
| 4 | 所 在 | いわき市小名浜岡小名字前原前 | 14番地8 |
| | 家屋 番号 | 14番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル | |
| | | 2階 48.60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 □
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	物件 1 土地の西側付近に簡易物置（動産）が 2 個存する。
建物	物件 4
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 上記の者が本建物を居宅（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、3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2、3） <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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用している。 <input type="checkbox"/> <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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 (物件所有者Aの配偶者)</p>	<p>(10月9日所有者の自宅で面談し事情聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件所有者Aの配偶者で、現在、A、私、子供たちが本件物件から離れた場所で生活しています。本件建物は、Aが鍵を管理し、空き家の状態です。 2 Aは、平成30年3月に本件土地建物を新築・購入し、購入後、Aを含む私たち家族が、本件建物に令和4年頃まで居住していました。それ以降は、空き家の状態となっています。 3 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。 4 本件土地と隣接地との境界について、問題等ありません。 5 本件建物の使用に支障のある故障部分や毀損している箇所はありません。 6 本件建物内で猫を2匹飼っていましたが、猫による汚れや毀損箇所はありません。 7 本件土地内に簡易物置が2個ありますが、本件建物に入居後、Aが購入し備え置いたものです。 8 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 9 本件建物に入居後、建物を増改築したことはありません。 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はありません。 11 本件土地のうち物件2及び物件3の各土地は地目が宅地ですが、通路として利用しており、第三者が利用することも了解していますし、通路として利用することの使用料を利用者に求めるようなことはありません。 12 本件建物に居住していた際、隣人とトラブルが複数回ありました。私たち家族へ、生活全般について苦情を申し入れられ、特に本件建物の屋外での私たちの言動に対して、不服な態度をとることが多くあり、私たち家族は、警察署への通報や相談も複数回行いました。隣人というのは特定の人物であり、私たち家族だけではなく、周囲の居住者にも同様の態度で接しています。Aや私は、身の危険をも感じる状態でしたので、令和4年頃、本件物件から離れて生活をすることにしました。 <p>(10月20日電話により事情聴取)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件2及び物件3の各土地と、隣接する14番9の土地について、各土地所有者間で、土地利用方法について同意した内容を定めた協定書がありますので、写し等を提出します。

(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1～3の各土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件4建物のみである。物件2及び物件3の各土地上の登記建物はない。なお、物件2土地及び物件3土地は、第三者所有の登記上の地目が宅地である14番9と一体としてA及び周辺住民が東側市道に出るための通路として使用していることから、現況地目を雑種地と認定した。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する14番4、14番10、14番6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。物件3土地の東側と隣接する土地は、公図上、「道」と表記され、登記されていない。この土地の現況地目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。
 - エ 物件2土地及び物件3土地の利用に関し、14番9と合わせて、次の要旨による協定書が、本件所有者、14番9所有者及び14番6所有者の間で作成されている。
 - ・ 物件2土地、物件3土地及び14番9土地（以下、協定道路という）について、道路として使用する。
 - ・ 協定道路に、駐車用地及び物置・フェンス等の工作物を設置することはできない。
 - ・ 第三者へ当該土地を譲渡及び賃貸した場合は、本書の内容を第三者に承継する。
 - ・ 各所有者の敷地と協定道路部分は不可分一体とし、個別に売買できない。
 - (2) 物件4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
全体的に特段の損傷箇所は見られず、良好に保全されていた。
 - (3) その他の事項
Bによれば、A及びBが本件物件に居住中、近隣居住者との間で、相隣関係に関するトラブルが頻出していたとの主張である。Bの主張する事実関係の有無及びその詳細な原因は不明であり、B以外の対立する対象者への事情聴取等は行っていない。
 - (4) 本件建物は、第三者による占有は認められず、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9月10日 (水) 13:25 - 13:30 16:10 - 16:15	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9月22日 (月) 10:20 - 10:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月9日 (木) 9:00 - 9:10 10:50 - 11:20	所有者自宅	Bから事情聴取
令和7年10月9日 (木) 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年10月20日 (月) 13:10 - 13:20	執行官室	Bから電話で事情聴取 (10月21日協定書写しを受領)
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、開錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月9日 目的物件は不在で施錠されていたが、Bから鍵を借用して解錠し、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p>		

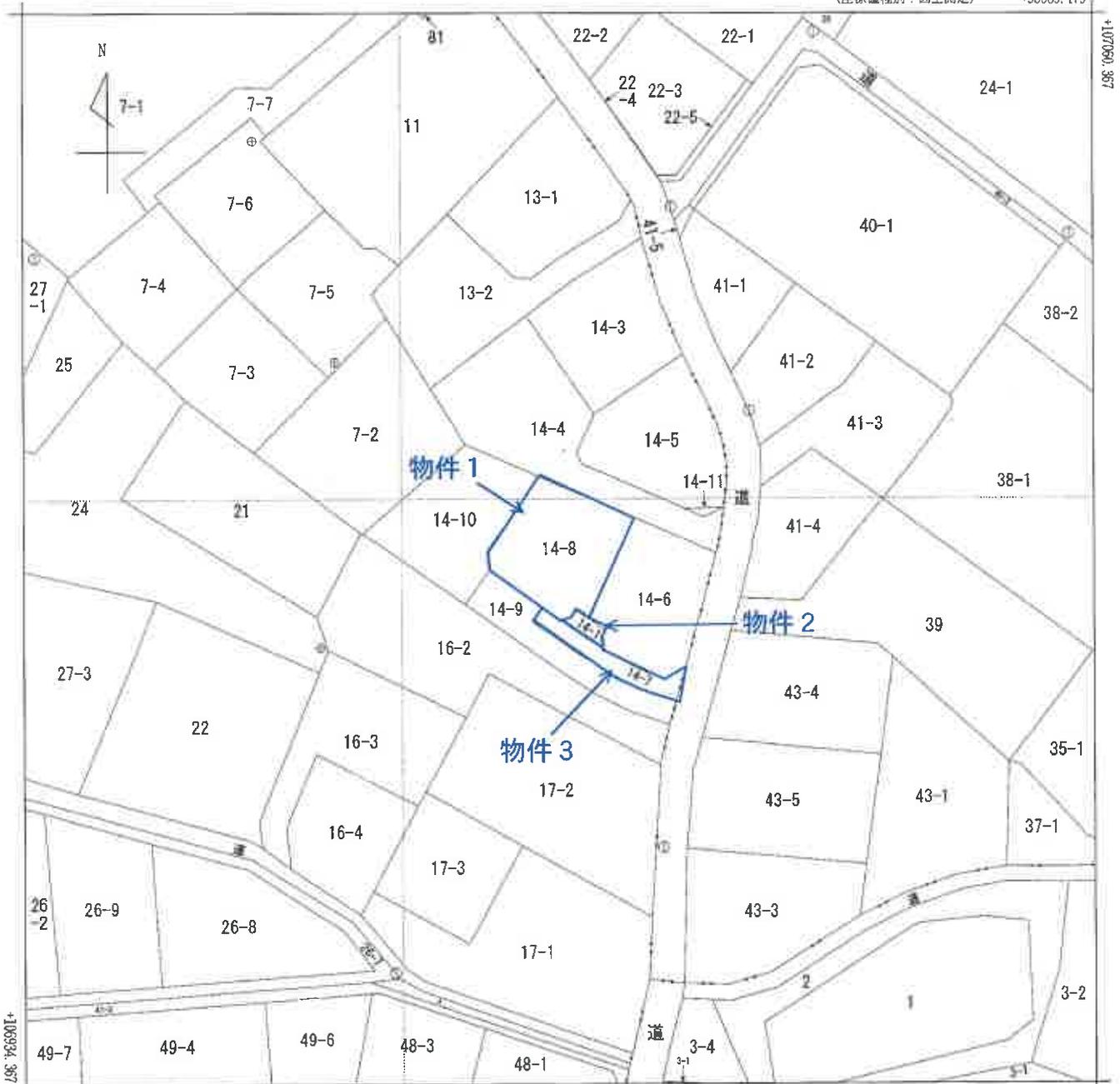
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

49-2

(座標値種別：図上測定)

+95589.179



+107080.367

+95464.179 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

小名浜岡小名
字前原前

小名浜岡小名
字前原前

A 小名浜岡小
名字弘玄前

A 3 を A 4 に縮小

請求分	所在	いわき市小名浜岡小名字前原前			地番	14番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和59年10月			備付年月日(原図)	昭和61年3月31日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福島地方務局いわき支局管轄)

令和7年6月12日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H46573-1

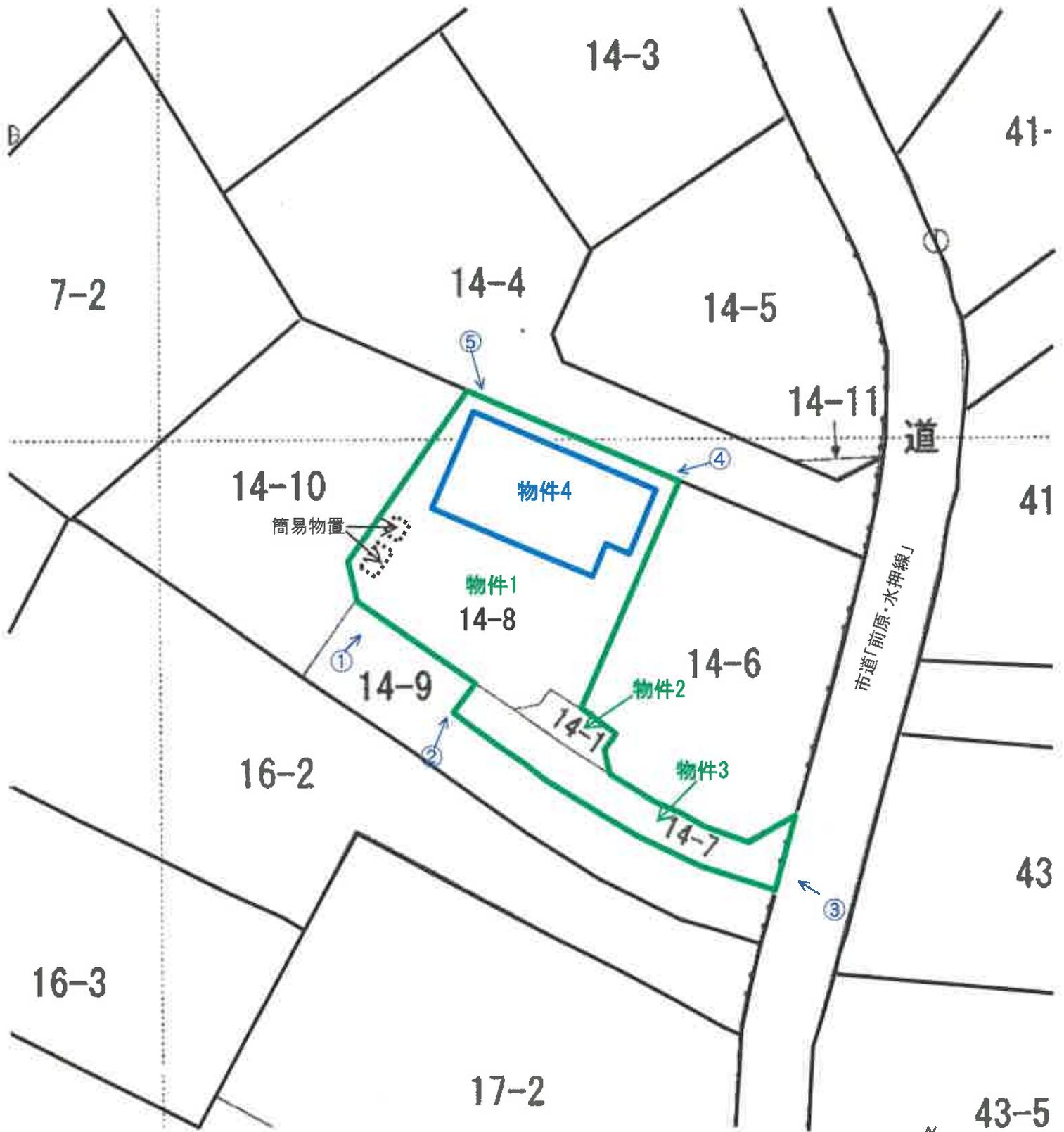
登記官

(1/1)

(7 枚目)

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

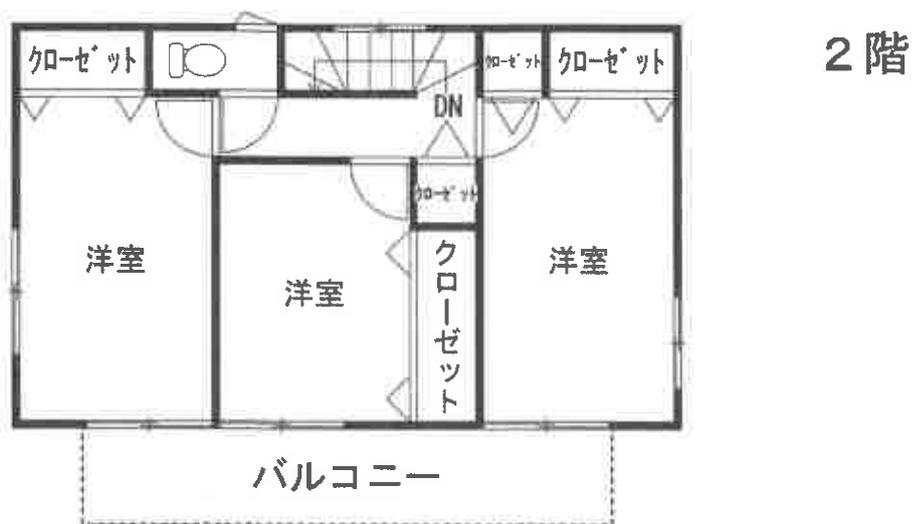


←○写真撮影位置方向・写真番号

(8 枚目)



建物間取図
物件 4



物件4



物件1

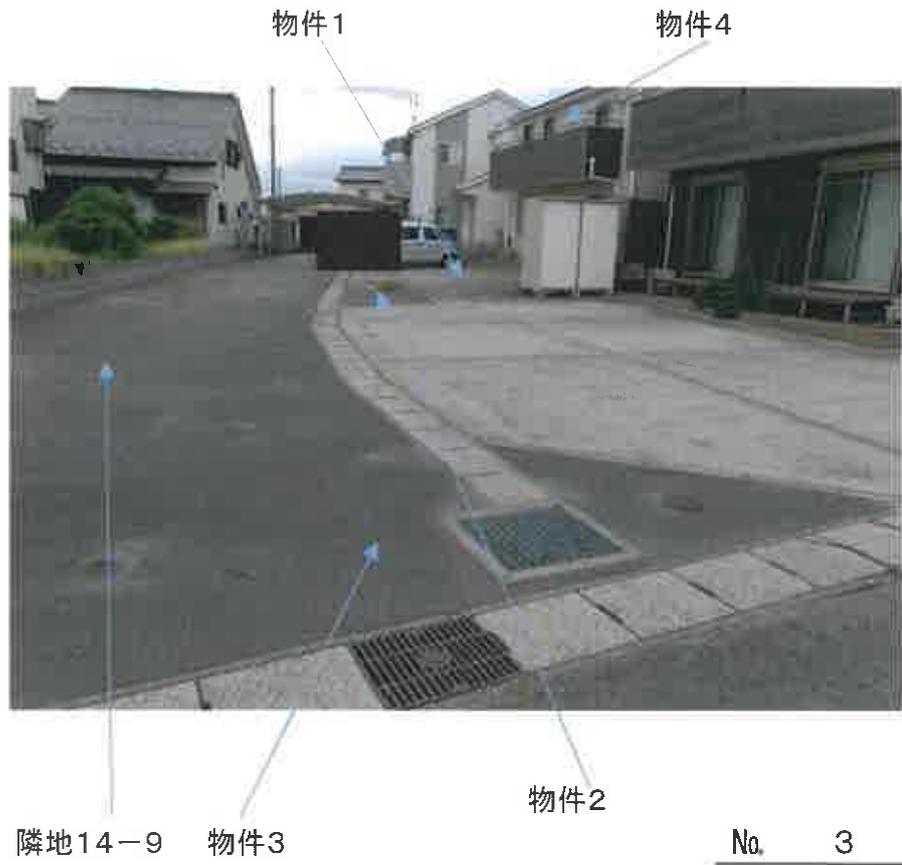
No. 1

物件4



物件1

No. 2



物件4



物件1

No. 5



物件4:1階リビングダイニングの状況

No. 6



物件4:1階リビングダイニング・和室の状況

No. 7



物件4:1階キッチンの状況

No. 8



物件4:1階和室の状況

No. 9



物件4:1階浴室の状況

No. 10



物件4:2階南西側洋室の状況

No. 11



物件4:2階中央洋室の状況

No. 12



物件4:2階南東側洋室の状況

No. 13

令和7年(ケ)第31号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年10月31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10,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,690,000円
物件2 (土地)	金30,000円
物件3 (土地)	金130,000円
物件4 (建物)	金8,130,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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前原前 14番8 宅地 176.29㎡	
2	所在地 地目 地積	いわき市小名浜岡小名字前原前 14番1 宅地 8.93㎡	雑種地
3	所在地 地目 地積	いわき市小名浜岡小名字前原前 14番7 宅地 39.85㎡	雑種地
4	所在地 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前原前 14番地8 14番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階： 53.46㎡ 2階： 48.60㎡ 計： 102.06㎡	
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>○隣人トラブルについて</p> <p>目的物件の所有者は、近隣居住者との隣人トラブルにより退去を余儀なくされたと主張している。主張されている事実関係の有無及び詳細な原因は不明であるが、買受希望者は、この点を含めて買受の可否を検討する必要がある。</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・2・3）

位置・交通	J R常磐線「泉」駅の東方約6.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市立小名浜第二中学校まで約1.0km 商業施設：マルト岡小名店まで約700m	
付近の状況	当該地域は、鹿島街道東側に位置し小名浜地区における生活利便性が高く一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域である。	
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	物件1：間口 約10.0m、奥行 約13.0m、地積 176.29㎡ ほぼ正方形、中間画地、概ね等高 物件2及び3：間口 約4.0m、奥行 約19.0m、地積 48.78㎡ 帯状地、中間画地、概ね等高	
接面道路の状況	東側 幅員約4.0m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件1土地については、土地所有者が本土地上に物件4建物を所有し、占有している。物件2及び3土地については、土地所有者が通路として使用している。 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 目的物件及び周辺は、河川洪水ハザードマップによると浸水想定区域0.5m未満に指定されている。</p> <p>② 物件2及び3土地は、東側市道から目的物件内に入り出すための通路として利用されており、隣接する「14番9」とあわせて各土地所有者間で、土地利用方法について定めた協定書がある。詳細については、「現況調査報告書・執行官の意見」参照。</p> <p>③ 物件1土地の西側付近に簡易物置（動産）が2個存する。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

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29年12月18日 新築 経 過 年 数 : 8年 経済的残存耐用年数 : 22年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼、石膏ボード等 内 壁 : クロス貼等 床 : 畳、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 : 53.46㎡ 2階 : 48.60㎡ 計 : 102.06㎡ *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	やや優る
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を居宅(空き家)として占有している。
特 記 事 項	①現地調査において、物件4建物は築8年の物件であるため、特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。 なお、所有者によると物件4建物内にて、猫を2匹飼っていたとのことである。 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。 ③建築確認 確認済証番号 : 第HPA-17-06580-1号 交付年月日 : 平成29年8月25日 検査済証番号 : 第HPA-17-06580-1号 交付年月日 : 平成29年12月18日

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2・3（土地）

物件1・2・3土地の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	46,400	1.04	176.29	0.90	7,660,000
2		0.20	8.93	1.00	80,000
3			39.85	1.00	370,000

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）－16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 55,900\text{円}/\text{㎡} & \times 100.2 / 100 & \times 100 / 105 & \times 100 / 115 & \approx 46,400\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：105%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：115%（各画地の配置・利用の状態）

行政的條件：100%

格差率：115%

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：104%（方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：104%

個別格差：街路条件：100%

物件2・3 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：20%（私道減価）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：20%

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4 (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
4	230,000	102.06	0.52	12,210,000

ウ 現 価 率 :

物件4

a 経過年数	8年
b 経済的残存耐用年数	22年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
d 残価率	5%
e 現価率	52%

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

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
			0.35	法定地上権	
1	7,660,000	1.00	0.35	法定地上権	2,680,000
2	80,000	1.00	0.35	法定地上権	30,000
3	370,000	1.00	0.35	法定地上権	130,000
合計					2,840,000

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・3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	7,660,000	-2,680,000		0.90	0.60	2,690,000
2	80,000	-30,000		0.90	0.60	30,000
3	370,000	-130,000		0.90	0.60	130,000
4	12,210,000	+2,840,000	1.00	0.90	0.60	8,130,000
一括価格 (合計)						10,980,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：事実関係の有無及び詳細な原因は不明であるが、目的物件の所有者から、目的物件において隣人トラブルが生じていたとの主張があること等を考慮し、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/㎡
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 : 338㎡
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 : 4,823,294円
物件2 : 25,468円
物件3 : 113,652円
物件4 : 6,123,193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

登記年月日：平成29年11月14日

地積測量図

地番 14-1, -6
2017-10

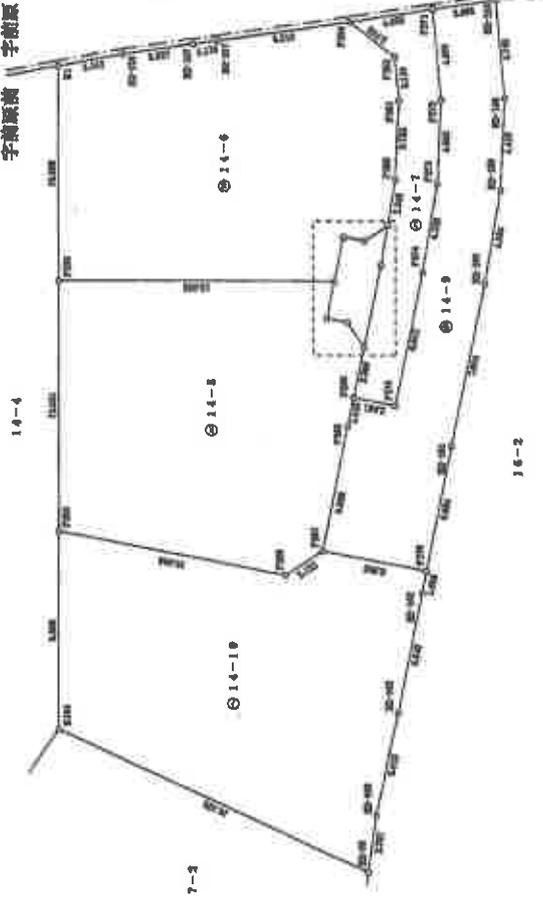
土地の所在 いわき市小名浜國小名字前原町

1/3

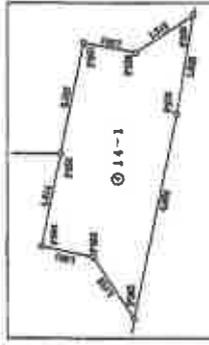


7-1

字前原 字前原



MANI/100



境界一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
SA007	107238.716	95586.845	新設角点
SA010	107049.377	95602.231	新設角点
SA059	107244.513	95512.354	新設角点
HT1	105391.193	95542.121	合同角点
HT2	105979.721	95543.353	合同角点
TT9-1	107603.343	95549.511	合同角点

測量年月日	平成29年 9月 6日
測量者	正持地系(測量士201)
座標系	日本測地院 0.999

(A3をA4に縮小)

作成者

申請人

縮尺 1/250

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。
(福島県地方務局いわき支局管轄)
令和7年6月12日 東京法務局新館出張所

登記年月日：平成29年11月14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庁審判部)
令和7年6月12日 東京法務局新信出張所

地積測量図

14-1、-6
201-10

土地の所在
いわき市小名浜岡小名字前原前

表開表

地番	Xm	Yn	$Xn - (Yn+1 - Yn-1)$	測量目的
P237	106937.408	95531.320	-128216.826800	アラスチツク法
P238	106938.875	95530.149	-340569.103180	アラスチツク法
P204	106938.723	95528.673	-328184.603282	アラスチツク法
P203	106938.914	95528.091	-211617.082978	アラスチツク法
P242	106936.831	95526.098	192319.912793	測量プレート
P276	106936.855	95526.954	521023.640350	測量プレート
P259	106938.296	95531.568	143244.487920	測量プレート
P239	106936.999	95531.345	30080.105300	アラスチツク法
合計			-17,878337	
合計			8.32	㎡

地番	Xm	Yn	$Xn - (Yn+1 - Yn-1)$	測量目的
P253	106931.830	95532.821	478072.823180	測量プレート
P254	106932.972	95541.249	438844.151144	アラスチツク法
N2-217	106939.955	95542.923	219490.263230	アラスチツク法
N2-137	106939.147	95543.232	120779.648311	アラスチツク法
N2-210	106939.349	95544.136	172848.212870	アラスチツク法
K1	106936.408	95544.854	-93644.772684	測量板
P255	107006.629	95528.440	-157843.661245	アラスチツク法
P256	106938.875	95530.149	-378330.249250	アラスチツク法
P257	106937.405	95531.320	120324.866990	アラスチツク法
P258	106936.890	95531.248	-30080.105350	アラスチツク法
P259	106935.296	95531.568	223790.252926	測量プレート
P260	106934.043	95522.440	502622.107317	測量プレート
P261	106932.873	95526.924	578672.149113	測量プレート
合計			-352,404290	
合計			176.30	㎡

地番	Xm	Yn	$Xn - (Yn+1 - Yn-1)$	測量目的
NO	106932.972	95541.249	-145496.841820	アラスチツク法
P253	106931.830	95532.821	-473073.832180	測量プレート
P261	106932.873	95536.824	-576672.149113	測量プレート
P260	106934.043	95531.248	-502622.107317	測量プレート
P259	106935.296	95522.440	-372850.741956	測量プレート
P276	106936.855	95526.954	-521023.640350	測量プレート
P262	106938.921	95524.825	-505885.863925	測量プレート
P269	106939.133	95524.825	-342184.448224	測量プレート
P275	106938.804	95523.497	445509.190656	計測点
P274	106934.704	95528.823	956837.223180	計測点
P273	106932.326	95532.429	773161.270992	計測点
P272	106930.523	95536.020	820249.289966	計測点
P271	106928.111	95540.181	583361.440756	アラスチツク法
合計			-79,719917	
合計			39.8099085	㎡

地番	Xm	Yn	$Xn - (Yn+1 - Yn-1)$	測量目的
P256	106938.875	95530.149	724099.332400	アラスチツク法
P255	107006.629	95528.440	-610438.266246	測量プレート
P208	107009.872	95524.444	-1040732.529744	測量プレート
P266	106936.856	95519.103	-628212.614964	アラスチツク法
P267	106934.043	95518.825	872346.308220	アラスチツク法
P268	106939.922	95522.311	665282.629688	測量プレート
P269	106936.133	95524.658	340686.523473	測量プレート
P263	106938.921	95526.991	347106.153192	アラスチツク法
P264	106939.129	95528.872	220184.842282	アラスチツク法
合計			-252,562241	
合計			176.29	㎡

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成29年11月14日

地積測量図

地番 14-1, -6
14-1-10

土地の所在 いわき市小名浜園小名浜園前

3/3

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	建物の種類
14-1-9	P266	106996.952	95223.511	-626292.69866	建屋プレート
	P267	106994.688	95216.525	-841728.486158	プラスチック版
H2-161	H2-161	106996.375	95216.544	223020.886998	プラスチック版
	H2-162	106992.872	95220.618	1228423.264204	プラスチック版
H2-168	H2-168	106992.326	95227.124	1164163.875188	プラスチック版
	H2-169	106978.720	95230.820	820432.886260	プラスチック版
H2-215	H2-215	106977.748	95234.888	922212.126264	プラスチック版
	H2-216	106976.212	95239.382	801118.113964	建屋プレート
P271	P271	106979.111	95240.181	-366424.297652	プラスチック版
	P272	106980.522	95236.850	-822423.209084	建屋プレート
P273	P273	106982.326	95232.439	-779161.270002	建屋プレート
	P274	106984.784	95228.822	-950657.223188	建屋プレート
P275	P275	106988.564	95232.497	-448380.130656	建屋プレート
	P269	106989.188	95234.669	1437.861862	建屋プレート
合計				-192.821517	
合計面積				84.9167555	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	建物の種類
14-10	P264	106996.556	95218.193	623312.614964	プラスチック版
	P265	107005.472	95224.444	-257037.143744	建屋プレート
K164	K164	107009.228	95215.761	-2222221.931488	プラスチック版
	H2-93	106994.794	95232.583	-1881728.162828	建屋プレート
H2-100	H2-100	106997.332	95209.931	623210.314128	プラスチック版
	H2-103	106994.282	95209.887	940811.423286	プラスチック版
H2-102	H2-102	106991.002	95214.754	605224.183271	プラスチック版
	P270	106990.376	95219.644	403468.767896	プラスチック版
P267	P267	106994.465	95218.825	249519.827225	プラスチック版
	合計				-364.649492
合計面積				122.8247460	㎡

合計面積 690.3264270 ㎡

申請人
縮尺 1/

作成者

(A3をA4に縮小)

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。
(福島県方法務局いわき支局管理)
令和7年6月12日 東京法務局新沼出張所

登記年月日：平成30年3月15日

建物平面図

家屋番号 14番8

建物の所在 いわき市小名浜岡小名宇崩原前14番地8

各階平面図

1階



床面積

9.000 × 5.400 = 48.600000
 1.350 × 3.600 = 4.860000
 計 53.460000

床面積 53.46 m²

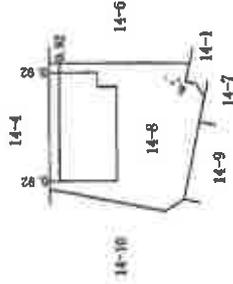
2階



床面積

9.000 × 5.400 = 48.600000

床面積 48.60 m²



(A3をA4に縮小)

作成者

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。

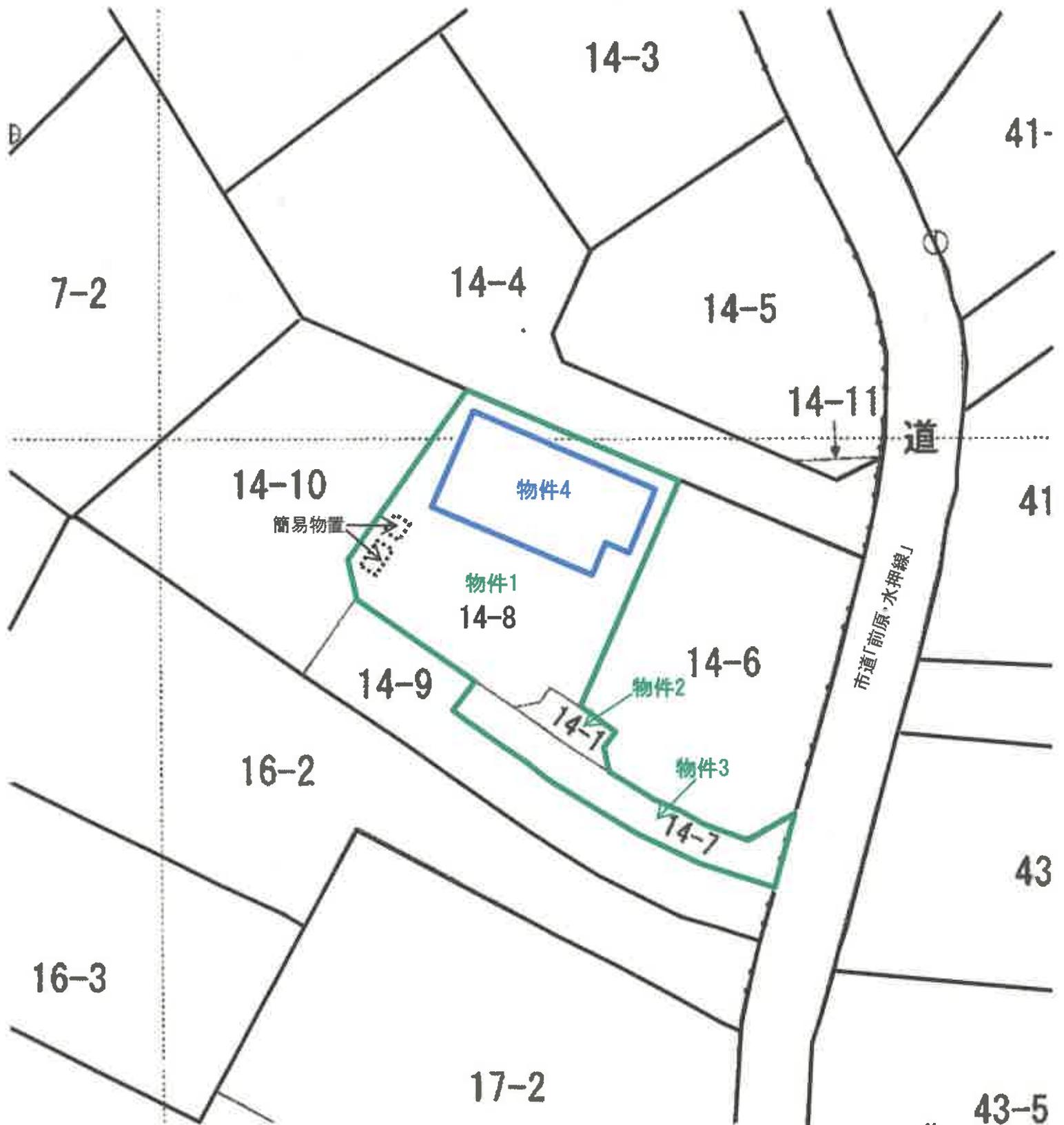
(福島地方裁判所いわき支庁管轄)

令和7年6月12日

東京法務局新居出張所

土地建物位置関係図

※公園・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 4

