

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 阿 部 美 幸

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 いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目 7番地8
- 家屋 番号 7番8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 106.56平方メートル
2階 49.68平方メートル

物件明細書

令和 7年10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

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】

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1】

本件建物のために、その敷地(7番8, 301.42平方メートル, 所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代代払の許可あり。

《 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 いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目 7番地8
- 家屋 番号 7番8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 106.56平方メートル
2階 49.68平方メートル

令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 8月19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 いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目 7番地8
家屋 番号 7番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 106.56平方メートル
2階 49.68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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：																		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>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														
専 地 （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

目的外土地の概況（物件1関係）	
所在地	いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目
地番	7番8
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	301.42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（土地所有者B）
その他の事項	南西付近に簡易物置（動産）が存する。
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> A（建物所有者） <input checked="" type="checkbox"/> B（土地所有者））の陳述／■提示文書（土地所有者）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7年2月28日頃（賃貸借対象期間初日頃）
最初の契約日	平成7年頃（月日不詳）
契約等期間	平成7年2月28日から令和7年2月27日までの30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
現在の契約等期間	令和7年2月28日から令和27年2月27日までの20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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
地代・支払時期等	月額2万円・毎月末日までに翌月分を支払い
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（金 円）
特約等	契約更新の際、更新料として12か月分相当額を賃借人は賃貸人に支払う。
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
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	
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>■ A (物件所有者)</p>	<p>(7月23日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、本件建物の所有者です。</p> <p>2 本件建物は、平成7年10月22日に新築し、それ以降、私が家族と暮らしています。</p> <p>3 本件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>4 本件建物の敷地である目的外土地の賃貸借契約について、令和4年頃、原契約が改訂されていますので、その改定後素案である契約書写しを提出します。原契約の契約書や改訂された結果の契約書原本は見当たりません。原契約からは賃貸人が相続によりBに変更されています。</p> <p>5 4の賃貸借による地代は、ここ数か月間支払っていません。</p> <p>6 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>7 東日本大震災の際、本件建物は床下浸水となる津波被害がありました。建物被害では、半壊と認定されています。</p> <p>8 近隣と境界に関する紛争などはありません。</p> <p>9 室内で犬一匹を飼育しています。</p> <p>10 私が設置した簡易物置が目的外土地に1個あります。</p> <p>11 本件建物を新築してから現在まで、増改築をしたことはありません。</p>
<p>■ B (目的外土地所有者)</p>	<p>(7月31日土地所有者と電話連絡により事情聴取)</p> <p>1 私は、物件1建物の敷地部分である目的外土地を所有し、Aに対し、土地賃貸借契約書のとおり目的外土地を賃貸しています。</p> <p>2 土地賃貸借契約は、当初、私の父が賃貸人として契約し、令和4年に父が亡くなったため、賃貸人の地位を私が引き継ぎました。</p> <p>3 令和5年7月24日、当初の契約を改訂し、契約期間を平成7年2月28日から令和7年2月27日までの30年間と変更しました。その際、双方が更新を希望しない場合には、6箇月前である令和6年8月27日までに相手方に通知をすることにして、この通知が無い場合には、契約が更新され、契約期間を20年間とすることとしました。更新の場合には、12箇月相当額の更新料を賃借人が賃貸人に支払うこととなっています。</p> <p>4 3の契約更新に関する協議は、Aと連絡がとれないなど、出来ていない中、Aの代理人弁護士や独立行政法人住宅金融支援機構から問い合わせがあり、詳細が不明なまま、地代、更新料が、株式会社住宅債権管理回収機構から支払われており、結果として滞納等は無状態となりました。形式的に契約更新がなされたように処理されており私は納得がいきません。</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建物について
 - ア 本件建物の外部について
 - ・ 屋根、壁面に、経年による塗装の剥がれが多数見られる。
 - ・ 1階屋根雨樋が一部破損している。
 - イ 本件建物内部について
 - ・ 1階東側和室の北隣廊下部分天井に天井面のズレが見られる。
 - ・ 1階各居室の壁、床に、飼育している犬による汚損がある。
 - ・ 2階廊下部分の壁に亀裂が複数見られる。
 - ・ 2階西側和室の壁クロス部分が一部剥がれている。
 - ・ 2階ベランダ手摺中央部分が破損している。
 - ウ 本件建物について、第三者による占有は認められず、所有者が居宅として利用し占有していると認める。
 - (2) 物件1建物の敷地（目的外土地7番8）について
 - ア 敷地は借地であり、目的外土地の概況（物件1関係）のとおり、賃貸借契約がなされている。
 - イ 隣接地との境界にコンクリートブロックが設置されており、敷地の境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - ウ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - エ 本土地に隣接する4番23及び4番24の各土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、現況も公衆用道路である。

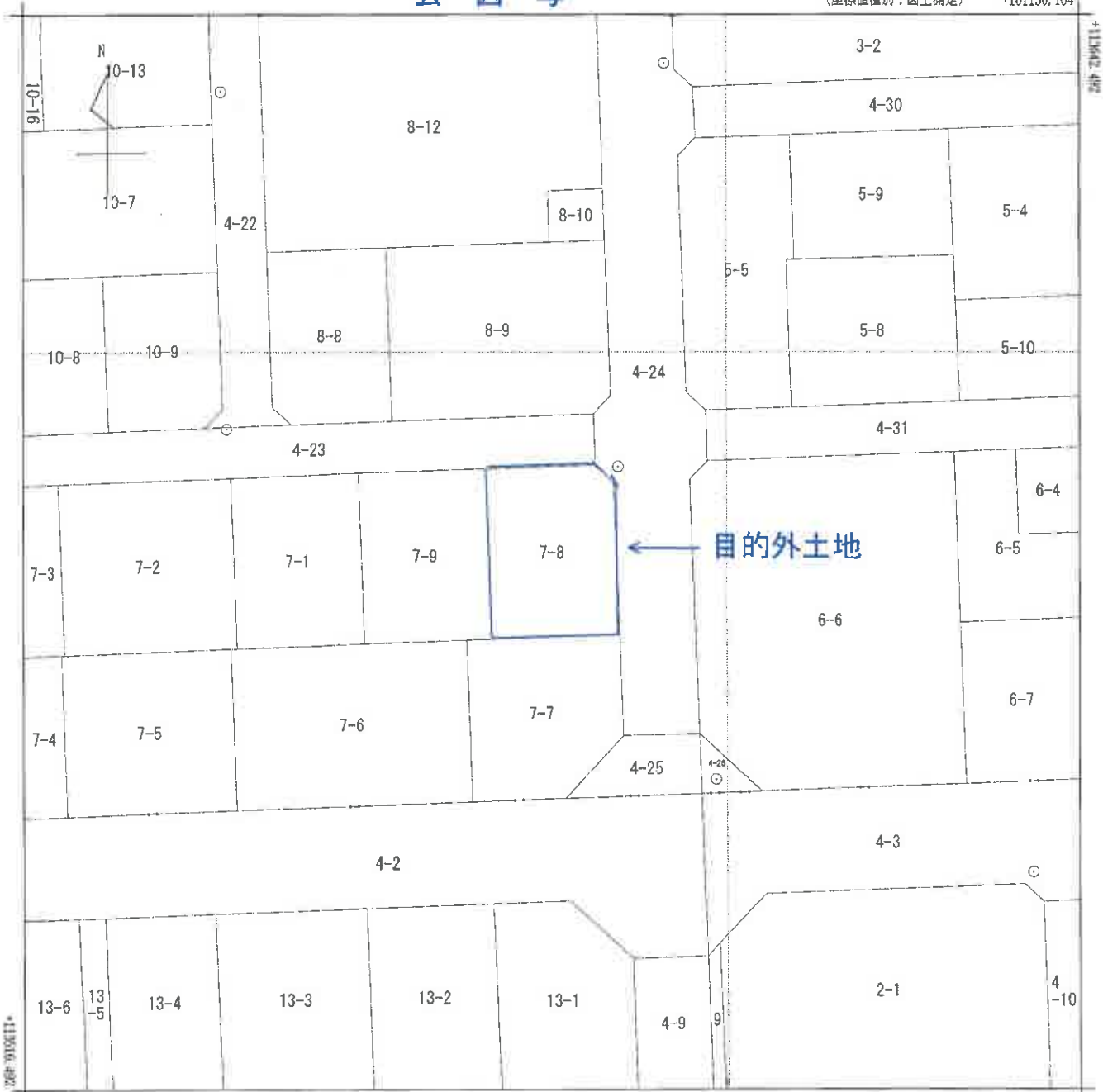
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日 (木) 17:00 - 17:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年7月11日 (金) : - :	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 (7月22日受領)
令和7年7月15日 (火) : - :	執行官室	土地所有者及び建物所有者に対し、土地賃貸借契約に関する照会書発送 (土地所有者7月30日回答書受領、建物所有者7月31日回答書受領)
令和7年7月23日 (水) 13:30 - 14:15	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 建物所有者から事情聴取
令和7年7月31日 (木) 13:20 - 13:25	執行官室	土地所有者から電話により土地利用に関する事情聴取
令和7年8月18日 (月) 10:15 - 10:20	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)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月23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

(座標値種別：図上測定) +101150.104



+101025.104 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
平沼ノ内
諏訪原1丁目
平沼ノ内
諏訪原2丁目

A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目				地番	7番8			
出力尺	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	平成3年8月			備付年月日(原図)	平成1年6月20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。

請求番号：11-1
(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



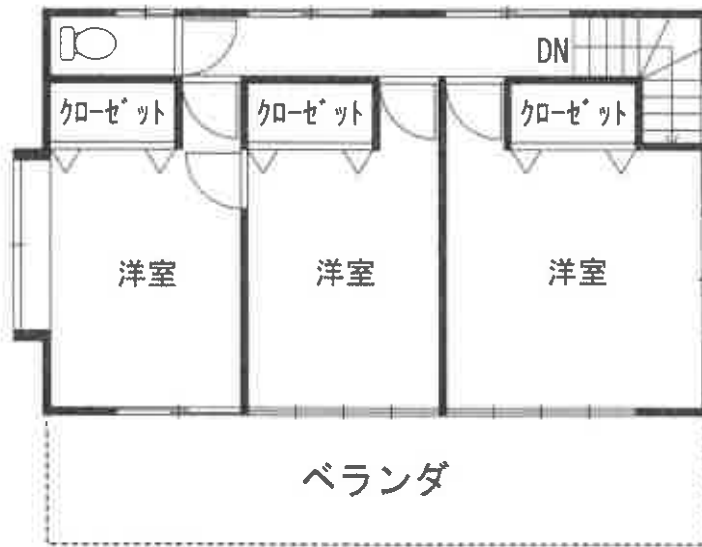
←○写真撮影位置方向・写真番号

4-2

建物間取図



物件 1
1階



2階

簡易物置

物件1



目的外土地

No. 1

物件1



目的外土地

No. 2

物件1



目的外土地

簡易物置

No. 3



物件1:1階リビングの状況

No. 4



物件1:1階ダイニングキッチン の状況

No. 5



物件1:1階東側和室 の状況

No. 6



物件1:1階西側和室の状況

No. 7



物件1:1階洗面所の状況

No. 8



物件1:1階東側和室の北隣廊下天井部分の状況

No. 9



物件1:2階東側洋室の状況

No. 10



物件1:2階中央洋室の状況

No. 11



物件1:2階西側洋室の状況

No. 12



物件1:2階ベランダの状況

No. 13

令和7年(ケ)第24号
令和7年7月23日 現地調査
令和7年8月18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2,370,000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	いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目 7番地8 7番8 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 106.56㎡ 2階： 49.68㎡ 計： 156.24㎡	
番号	特記事項		
	<p>物件1建物は、借地権（土地賃借権）付建物である。</p> <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>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地（7番8）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR常磐線「草野」駅の南東方約7.4km（道路距離、以下同じ。） いわき市立高久小学校まで約2.6km 商業施設：ヨークタウン谷川瀬まで約8.4km	
付近の状況	当該地域は、沼ノ内海岸西側に位置する一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域であり、東日本大震災時には、津波浸水被害を受けた地域でもある。	
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種中高層住居専用地域 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18m、奥行 約15m、地積 301.42㎡ 長方形、角地、概ね平坦	
接面道路の状況	東側 幅員約9.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号） 北側 幅員約6.0m 舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	目的外土地を物件1建物所有者が物件1建物の敷地として賃借し、使用している。 隣地は、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 なし （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当該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。	

<p>特記事項</p>	<p>① 目的物件及びその周辺は、東日本大震災時に津波浸水被害を受けたエリアであり、「いわき市津波ハザードマップ」によると、津波浸水想定区域1.0m～3.0mに該当している。また、「河川洪水ハザードマップ」によると、浸水想定区域0.5m未満に該当している。</p> <p>② 借地契約の概要</p> <p>占有範囲： 7番8 宅地 301.42㎡の全部</p> <p>占有権原： 賃借権</p> <p>占有開始時期： 平成7年2月28日頃</p> <p>最初の期間： 平成7年2月28日から令和7年2月27日までの30年間</p> <p>現在の契約等 期間： 令和7年2月28日から令和27年2月27日まで20年間</p> <p>契約当事者： (貸主) 土地所有者 (借主) 建物所有者</p> <p>地代： 月額 20,000円</p> <p>支払時期等： 毎月末日までに翌月分を支払い</p> <p>地代前払： なし</p> <p>敷金・保証金： なし</p> <p>地代滞納： なし</p> <p>契約解除： なし</p> <p>訴訟提起等： なし</p> <p>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。</p> <p>③ 目的外土地には、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) : 平成7年10月22日 新築 経 過 年 数 : 30年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス貼り、石膏ボード等 内 壁 : 京壁、ビニールクロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 106.56㎡ 2階 : 49.68㎡ 計 : 156.24㎡ *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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	①現地調査では、雨樋の一部破損や外壁や屋根に経年による傷みや汚れがみられ、室内においては、各部屋中に家財道具や犬の毛が散乱している状態である。洗面所前天井板のズレ、洗面所や2階東側洋室など壁紙に亀裂が入っており、複数の箇所で修繕を要する。 ②所有者によると、平成23年3月に発生した東日本大震災時の津波により、床下浸水の被害にあったとのことである。 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物件1建物内にて、犬を1匹飼っているとのことである。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	220,000	156.24	0.07	2,410,000

ウ 現 価 率 :

物件1

a 経過年数	30年
b 経済的残存耐用年数	3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	7%

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

(2) 目的外土地の建付地価格

目的外土地（7番8）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	32,600	1.06	301.42	0.90	9,370,000

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。

地価公示 いわき-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 32,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & = & 32,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

行政的条件：100%

格差率：100%

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：106%（方位、角地）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格差率：106%

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	9,370,000	0.27	土地賃借権	2,530,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地賃借権と判定し、その割合を27%と査定した。

注 土地利用権割合は、本件土地利用権原が借地権（土地賃借権）であることから、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案し名義書換料相当額を考慮のうえ判定した。

借地権（土地賃借権）割合 30%

標準的な借地権（土地賃借権）に係る名義書換料相当額の割合 $\Delta 10\%$ (0.90)

本件土地利用権割合 $0.30 \times 0.90 = 0.27$ (27%)

(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	2,410,000	+2,530,000	1.00	0.80	0.60	2,370,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は借地権付建物の市場性等を考慮して、所要の修正を行った。

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2

所 在 : いわき市平沼ノ内諏訪原2丁目11番6
価 格 : 32,600円/m²
位 置 : 「草野」駅まで道路距離で約7.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 293m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側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 : 2,582,625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

(座標値種別：図上測定)

+101150.104



+101025.104 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 平沼ノ内
 諏訪原1丁目
 平沼ノ内
 諏訪原2丁目

請求部	所在	いわき市平沼ノ内諏訪原一丁目				地番	7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	平成3年8月			備付年月日(原図)	平成1年6月20日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成4年1月20日

0147924

7-1 ③ 7-6 ② 7-9 ① 地積測量図 H4.1.20

地番 7-1, 7-8, 7-9

土地の所在 いわき市平沼ノ内瀬訪原一丁目

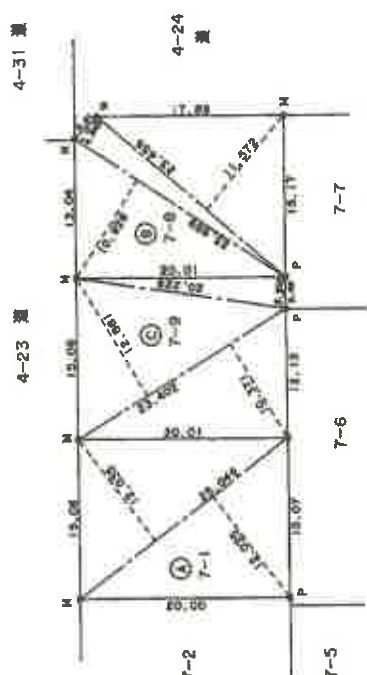
三 斜 求 積 表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	積面積
(A) 7-1	25.046	12.085	-	301.428610
	25.046	12.035	-	301.428610
		倍面積		602.857220
		積面積		301.4286100
		積面積		301.42

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	積面積
(B) 7-8	23.889	10.928	-	281.058992
	23.889	2.945	-	70.358105
	23.456	11.572	-	271.432832
		倍面積		602.844929
		積面積		301.4224645
		積面積		301.42

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積	積面積
(C) 7-9	23.402	10.371	-	242.702142
	23.402	12.881	-	301.441162
	20.229	2.902	-	58.704558
		倍面積		602.847862
		積面積		301.4239310
		積面積		301.42

目的外土地



測量法 ①.....コンタリート法 ②.....プラスチック法 ③.....金属線 ④.....測尺

縮尺 1/500

申請人

作製者

(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。
令和7年4月28日 福島地方裁判所いわき支部

登記年月日：平成7年10月27日

各階平面図

0427231

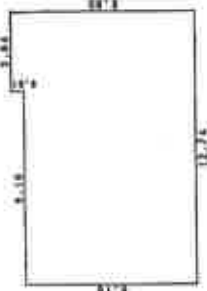
7-8

家屋番号

建各 物階平面図 図面 H17.10.27

建物の所在

いわき市平沼ノ内環訪原一丁目7番地8



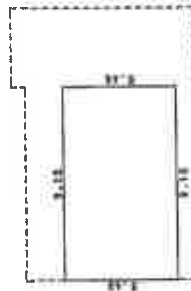
床面積

$$12.74 \times 9.10 = 115.934$$

$$3.16 \times 0.31 = 0.9796$$

$$\text{計} \quad 116.9136$$

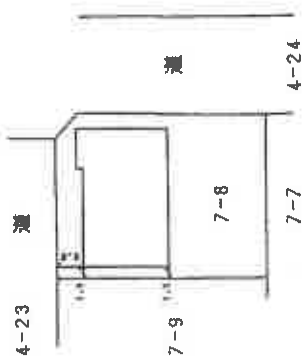
床面積 116.9136㎡



床面積

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

床面積 49.6860㎡



(A3をA4に縮小)

作成者

縮尺 1/250

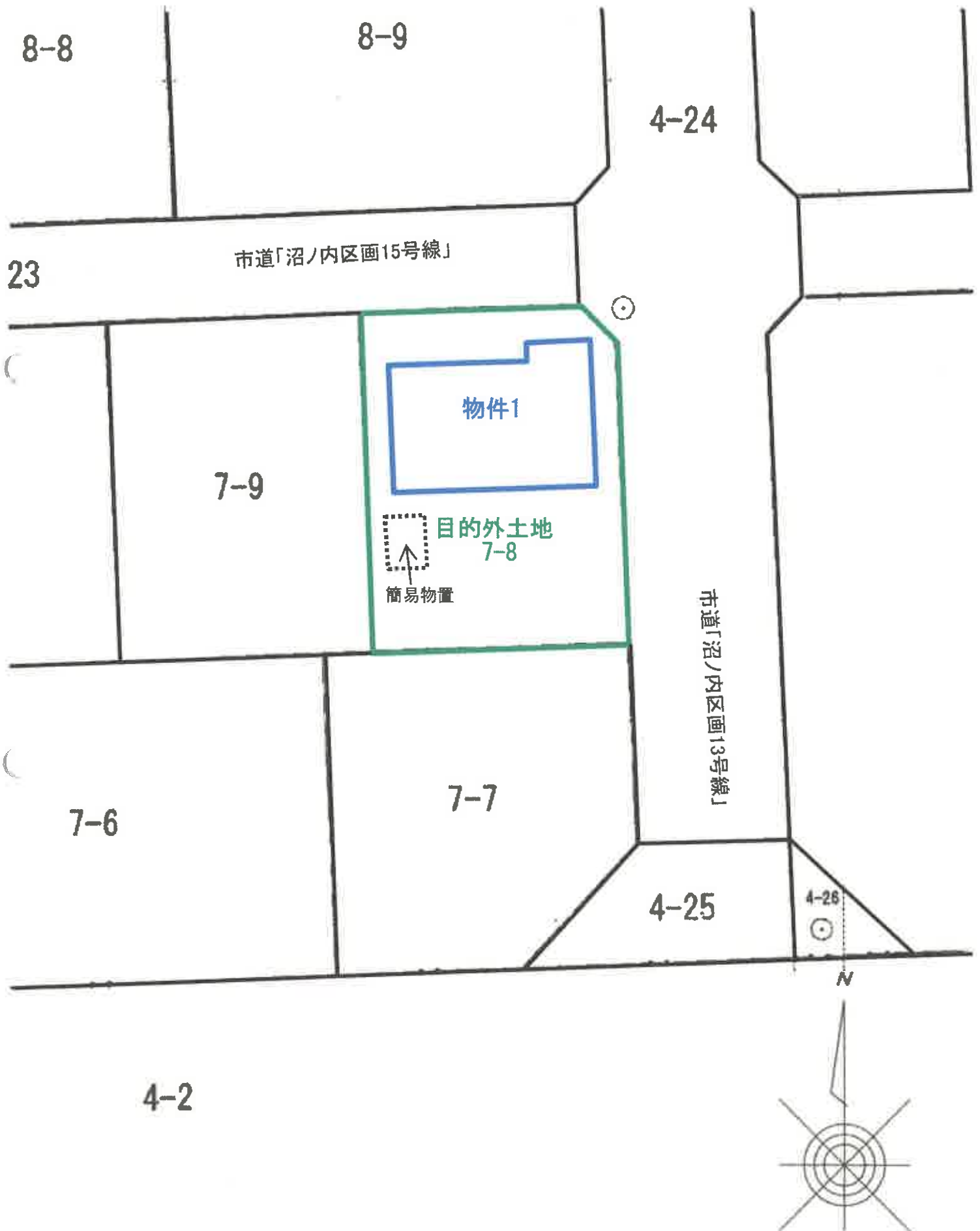
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月28日 福島地方事務所いわき支局

土地建物位置関係図

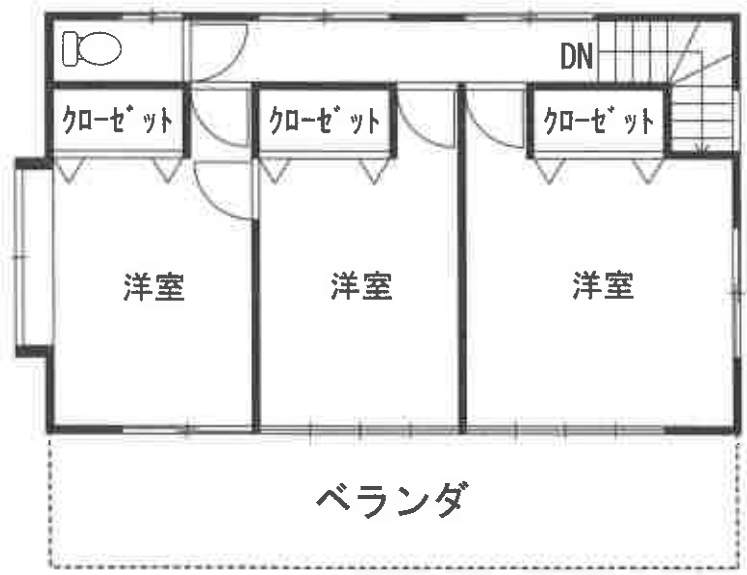
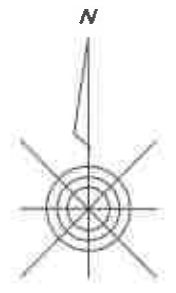
※公図・建物図面をもとに概ねの
建物位置を記載



建物間取図



物件 1
1階



2階