

## 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 場 所	令和 8年 6月16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 6月30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 所在地 いわき市三和町下市萱字遅川  
地番 20番  
地目 宅地  
地積 522.53平方メートル
- 2 所在地 いわき市三和町下市萱字遅川 20番地  
家屋番号 20番  
種類 居宅  
構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床面積 1階 109.07平方メートル  
2階 93.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種類 物置  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約42.2平方メートル

- 3 所在地 いわき市三和町下市萱字遅川  
地番 19番  
地目 畑  
地積 417平方メートル

(現況)

- 地目 宅地  
地積 417.00平方メートル



## 物 件 目 録

- 4 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川  
地 番 20番2  
地 目 宅地  
地 積 815.55平方メートル
- 5 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川 20番地2  
家屋 番号 20番2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 194.24平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 高 荒 敏 男

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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 いわき市三和町下市萱字遅川  
地 番 20番  
地 目 宅地  
地 積 522.53平方メートル
- 2 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川 20番地  
家屋 番号 20番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 109.07平方メートル  
2階 93.17平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約42.2平方メートル
- 3 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川  
地 番 19番  
地 目 畑  
地 積 417平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
地 積 417.00平方メートル

## 物 件 目 録

- 4 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川  
地 番 20番2  
地 目 宅地  
地 積 815.55平方メートル
- 5 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川 20番地2  
家屋 番号 20番2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 194.24平方メートル

令和 6年(ケ)第 39号  
令和 6年12月17日受理  
令和 7年 2月12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 宍戸 真

(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 いわき市三和町下市萱字遅川  
地 番 20番  
地 目 宅地  
地 積 522.53平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 いわき市三和町下市萱字遅川 20番地  
家屋 番号 20番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 109.07平方メートル  
2階 93.17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 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	目的外土地(19番)と一体で使用し、占有している
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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 構造: 物置 床面積: 42.2平方メートル(概測)
占有者及び占有状況	■建物共有者 □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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
<p>■ C （物件1所有者Aの配偶者及び物件2共有者Bの母）</p>	<p>1 私は、物件1の所有者Aの配偶者です。物件2の共有者Bは、Aと私の息子です。</p> <p>2 平成17年2月に物件2を新築して以降、ずっと家族で住んでいます。有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。</p> <p style="text-align: right;">（1月7日物件所在地で面談し事情聴取）</p> <p>1 太陽光発電設備、床暖房設備及びカーポートはありません。</p> <p>2 物件2の建物内で犬や猫等のペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 平成23年3月の東日本大震災では、外壁や内壁に亀裂が入った箇所があります。また、外壁に転倒防止で止めていた給湯機の留め具が外れて傾いてしまいましたが、それ以外の被害はありません。</p> <p>4 物件2の西隣に未登記建物があります。いつ頃建てたかは分かりませんが、ずっとAが物置として使用しています。</p> <p style="text-align: right;">（1月21日物件所在地で面談し事情聴取）</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 本件各物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、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 本件土地に隣接する各土地うち、北側17番は、登記上、第三者が所有する宅地である。東側19番は、Aが所有する畑、西側20番2は、Aが所有する宅地である。また、南側は市道「下市萱・遅川線」に接している。
- 3 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 地割れや陥没などは見られなかった。
    - イ 物件2の主である建物の東側及び未登記附属建物（物置）の南側に下屋が存する。
    - ウ 物件1の南西端は直接公道に接しているが、南東側から公道へ出るには目的外土地である19番を通行する必要があるため、19番の所有者であるAの了解を取る必要がある。
  - (2) 物件2：主である建物について
    - ア 屋根や外壁の損傷は見受けられなかった。
    - イ 階段の1階と2階の境界部分に広範囲に亀裂が見られる。
    - ウ 2階西側洋室の内壁に直径2～3センチメートル程度の穴が1ヵ所ある。
    - エ 各室及び廊下の床において、歩くと軋んだり、沈んだりする箇所は見られなかった。
  - (3) 物件2：未登記附属建物（物置）について
    - ア 建築時期は不明であるが、建物全体がかなり経年による老朽化が見られる。
    - イ 特にトタン屋根の発錆が著しい。
    - ウ Cの陳述及び建物内の状況から、本件未登記建物は、物件2の附属建物（物置）として、所有者A及びBが占有していると認めた。

(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
R 6 年 1 2 月 1 8 日 (水) : - :	執行官室	いわき市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(回答なし)
R 6 年 1 2 月 2 4 日 (火) 9:00 - 9:05 15:20 - 15:25	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)
R 7 年 1 月 7 日 (火) 16:00 - 16:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 関係人から事情聴取
R 7 年 1 月 2 1 日 (火) 13:30 - 14:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 関係人から事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 7 年 1 月 2 1 日</p> <p>1 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>2 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> <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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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>		

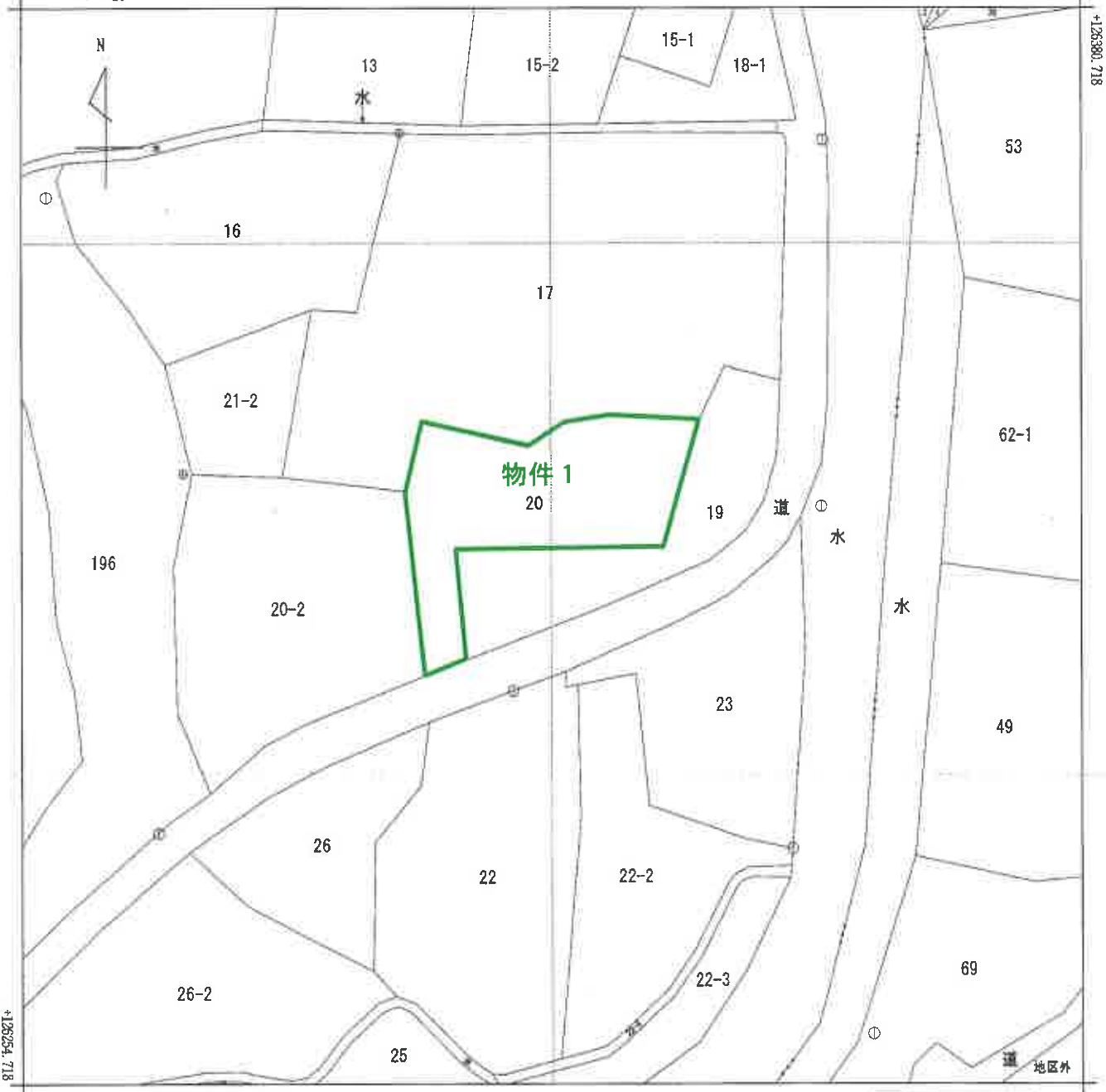
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公 図 写 し

イ 92  
ロ 29

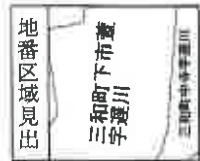
(座標値種別：図上測定)

+77371.283



+77246.283 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 いわき市三和町下市萱字蓮川				地番	20番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成3年6月18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。

令和6年10月31日  
福島地方方法務局いわき支局  
登記官

請求番号：19-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

A 3 を A 4 に縮小

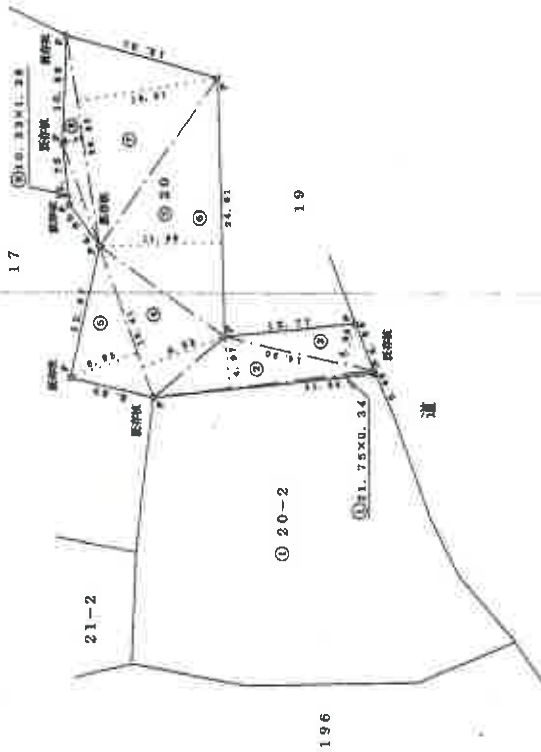
登記年月日：平成16年12月7日

0197001

① 20 ② 20-2 ③ 20  
20-2 20-2 H16.12.7  
地積測量図

地番 20 20-2

土地の所在  
いわき市三和町下市萱字遅川



求積表

地番	延	辺	高さ	体積	面積
①	21.75	0.34		7.3950	
②	21.04	4.97		107.5508	
③	14.90	3.99		59.4510	
④	15.41	8.52		131.2932	
⑤	15.41	6.95		107.0996	
⑥	24.61	1.96		284.3356	
⑦	20.32	13.91		282.6512	
⑧	20.32	2.02		41.0464	
⑨	10.33	1.38		14.2564	
合計				1045.0781	
合計				522.5305	522.53

地番	延	辺	高さ	体積	面積
①	20-2				
合計				815.588600	815.588600

地番	延	辺	高さ	体積	面積
①	20-2				
②	20				
合計				815.588600	815.588600

測算番号

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:鉛線プレート

申請人

縮尺 1/500

平成16年11月15日作製

(福島県土地家屋調査士会)

平成16年12月7日 登記

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。

令和6年10月31日

福島地方事務所いわき支局

登記官

登記年月日：平成17年2月22日

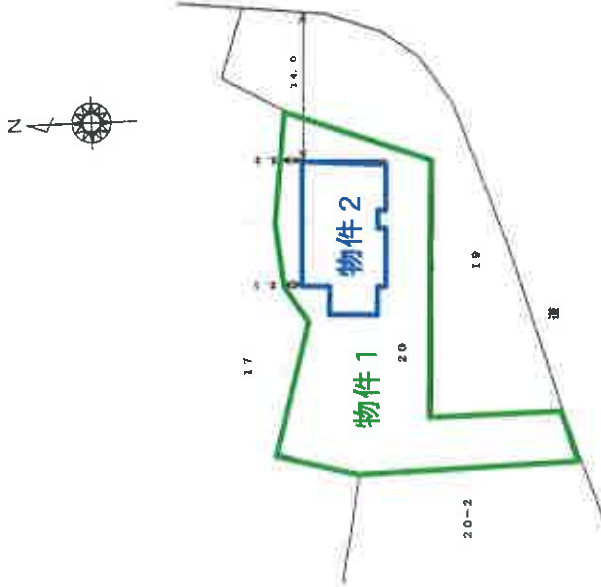
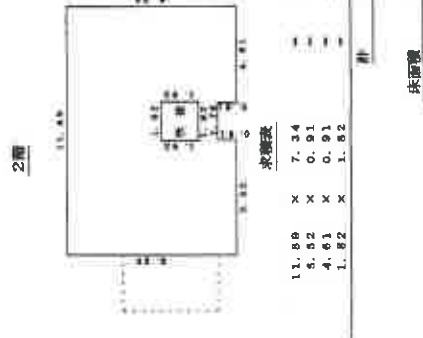
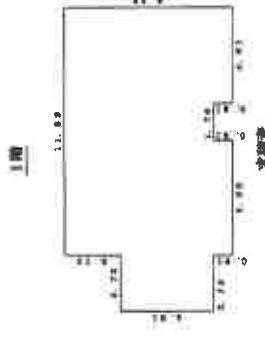
0467606

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 20番

建物の所在 いわき市三和町下市萱字遅川20番地



平成十七年二月二十二日 登記

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号：19-3

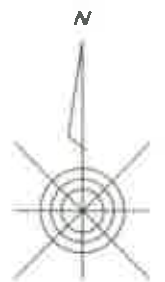
A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



←○写真撮影位置方向・写真番号写真

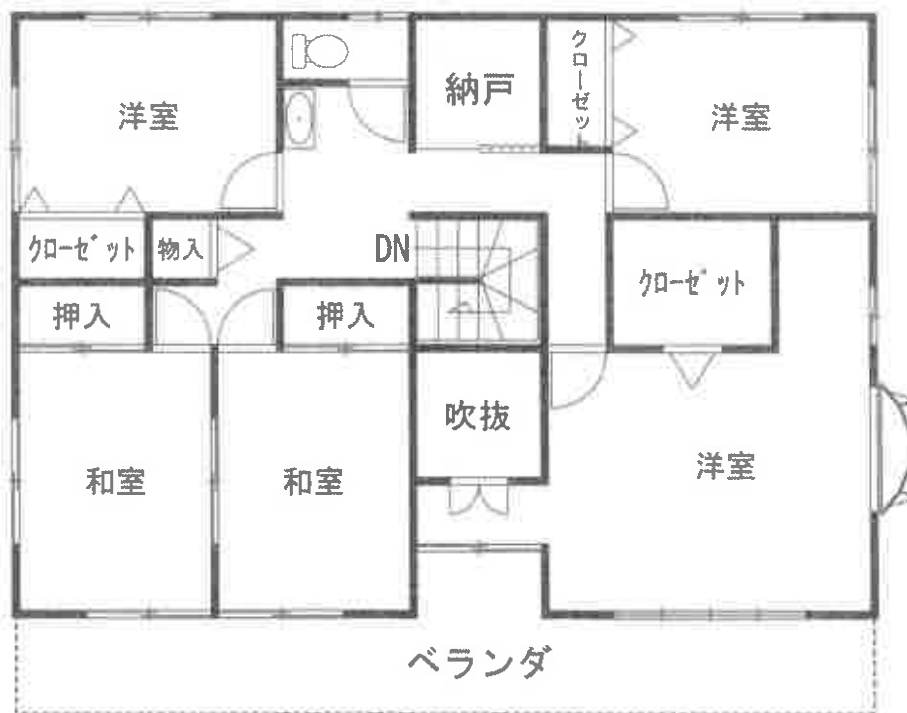


建物間取図  
物件 2

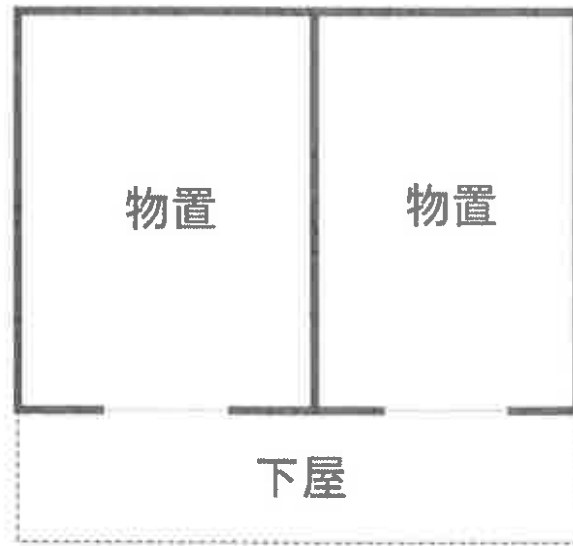
1階



2階



建物間取図  
物件 2  
未登記附属建物





物件2

物件1

No. 1



物件2

下屋(動産)

物件1  
市道「下市萱・遅川線」

目的外土地(19番)

No. 2

下屋(動産)

未登記附属建物(物置)



物件1

No. 3



No. 4

物件2:主である建物1階LDKの状況



No. 5

物件2:主である建物1階西側和室の状況



No. 6

物件2:主である建物1階台所の状況



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2階南東側洋室の状況

No. 8



No. 9

物件2:主である建物2階西側和室の状況



No. 10

物件2:主である建物2階ベランダの状況



No. 11

物件2:主である建物の階段内壁の亀裂



No. 12

物件2:未登記附属建物東側物置の状況

令和 6年(ヌ)第 10号

令和 6年12月17日受理

令和 7年 2月12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 宍戸 真

(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   | いわき市三和町下市萱字遅川       |
|   | 地 番   | 19番                 |
|   | 地 目   | 畑                   |
|   | 地 積   | 417平方メートル           |
| 2 | 所 在   | いわき市三和町下市萱字遅川       |
|   | 地 番   | 20番2                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 815.55平方メートル        |
| 3 | 所 在   | いわき市三和町下市萱字遅川 20番地2 |
|   | 家屋 番号 | 20番2                |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 194.24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 2
現況地目	■宅地（物件 2 ） □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	
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） として使用している □「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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者の配偶者	1 私は、本件債務者の配偶者です。 2 本件建物は、現在空き家です。平成17年2月に隣の20番の土地に新しく家を建てるまでは住んでいました。もう20年近く空き家として放置しています。 <p style="text-align: right;">(1月7日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
■ 債務者	1 時期は忘れましたが、一度大雨の際に南側の道路から水が物件2に大量に流れてきて、物件3が床上浸水になったことがあります。 2 物件3は元々廊下から北側の部分を昭和37年8月に建てました。その後、昭和56年1月に、隠居部屋として南側部分を増築したのです。 3 物件3建物のうち、昭和37年に建てた部分の床は殆ど抜け落ちています。また、瓦屋根の一部が壊れているため、天井板も剥がれ落ちており、とても住める状態ではありません。南側の昭和56年に増築した部分は入ることは可能です。 4 物件1の土地は、登記上、畑になっていますが、いわき市農業委員会から、駐車場及び農作業場として転用許可を貰っています。 <p style="text-align: right;">(1月21日物件所在地で面談し事情聴取)</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、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、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 本件土地に隣接する各土地のうち、物件1と物件2の間にある20番の土地は、債務者が所有する土地であり、物件1及び物件2の土地と一体で使用している。その他の17番、21番2及び196番の各土地は、登記上、いずれも第三者の所有である。また、物件1及び物件2とも南側は、市道「下市萱・遅川線」に接している。
- 3 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 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
    - イ 登記上、畑になっているが、現況は、債務者が所有する目的外土地(20番)と一体で、駐車場、庭及び農作業場として利用されている。いわき市農業委員会によれば、平成17年9月に、債務者から、駐車場及び農作業場として転用許可がされており、買受希望者は、買受適格証明書を要しないとのことであった。
  - (2) 物件2土地について
    - ア 物件3の敷地になっている他、東側は債務者が所有する目的外土地(20番)と一体で農作業場として利用されており、西側の一部は敷地部分よりも小高い雑種地となっている。
    - イ 物件2は、南側が市道「下市萱・遅川線」に接しているものの、市道とは高低差があるため、目的外土地(20番)を通行しないと自動車での出入りをする事ができない。
  - (3) 物件3建物について
    - ア 昭和37年に建てられた部分の室内は、各室の床が腐って抜け落ちている他、天井板も雨漏り等のため剥がれ落ちており、このままでは使用することは難しい。
    - イ 昭和56年1月に増築された部分も、天井や床自体は大きな毀損はないものの、築後44年経過し、かつ20年以上空き家状態で手入れがされていないため、建物の老朽化が著しい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

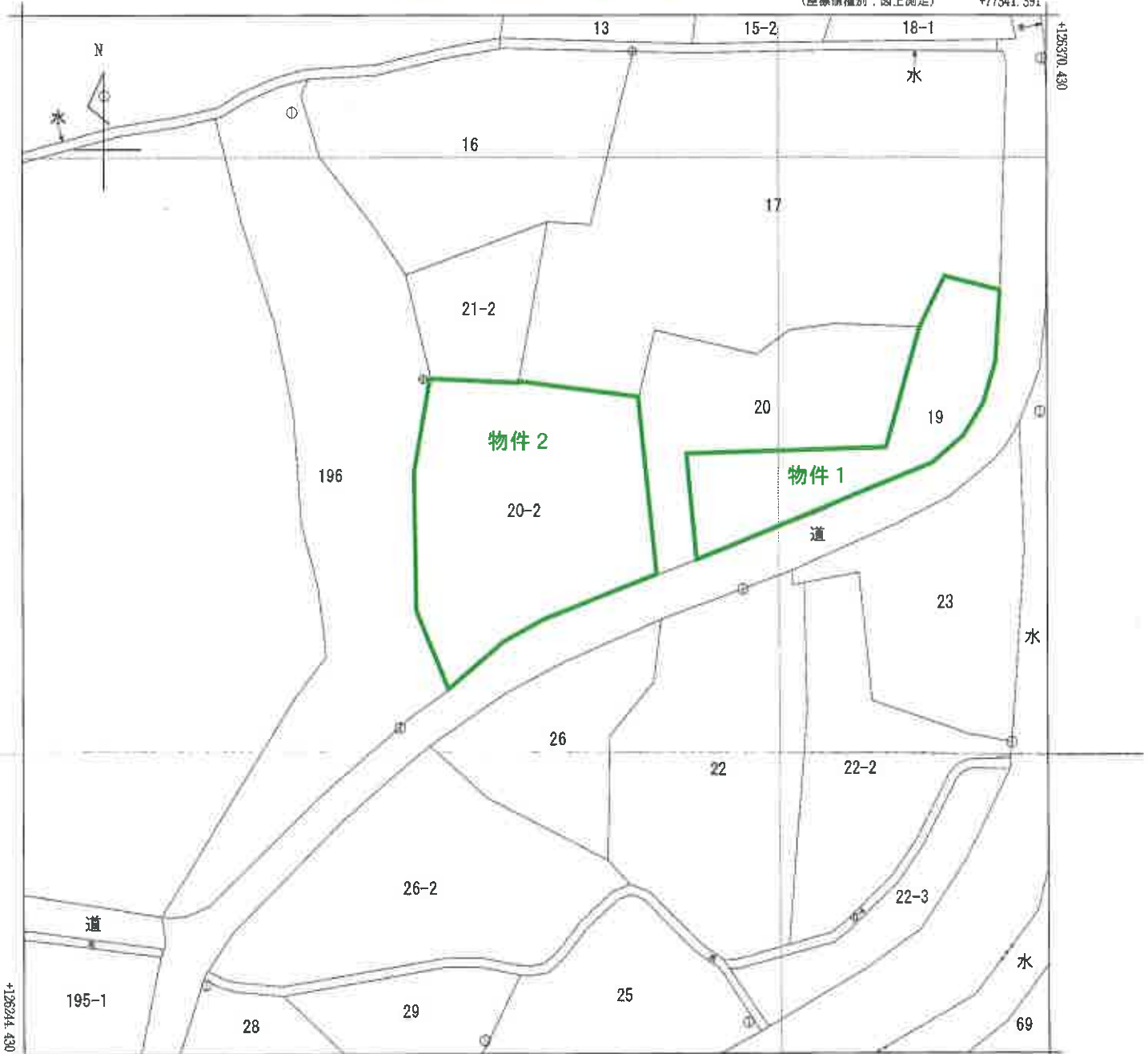
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 1 2 月 1 8 日 (水) : - :	執行官室	いわき市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(回答なし)
R 6 年 1 2 月 2 4 日 (火) 9 : 0 0 - 9 : 0 5 1 5 : 2 0 - 1 5 : 2 5	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
R 7 年 1 月 7 日 (火) 1 6 : 0 0 - 1 6 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、関係人から事情聴取
R 7 年 1 月 2 1 日 (火) 1 4 : 2 0 - 1 5 : 1 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行債務者から事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 7 年 1 月 2 1 日</p> <p>1 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>2 債務者は目的物件の隣の居宅に居住しており、勝手に見てもらって構わないと述べたので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて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>		

(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 し

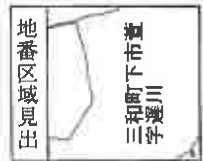
(座標値種別：図上測定)

+77341.391



+77216.391 (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。



A 三和町中寺  
字遅川

請求部	所在	いわき市三和町下市萱字遅川				地番	20番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成3年6月18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。

令和6年11月1日  
福島地方務局いわき支局  
登記官

請求番号：14-1  
(1/1)



A3をA4に縮小

( 7 枚目 )

登記年月日：平成16年12月7日

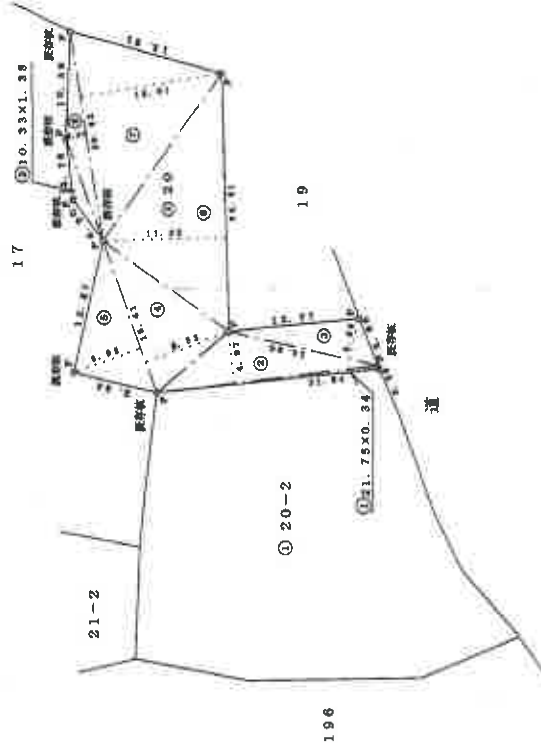
0197001

① 20 ② 20-2 ③ 20-2 ④ 20-2 ⑤ 20-2 ⑥ 20-2 ⑦ 20-2 ⑧ 20-2 ⑨ 20-2 ⑩ 20-2 ⑪ 20-2 ⑫ 20-2 ⑬ 20-2 ⑭ 20-2 ⑮ 20-2 ⑯ 20-2 ⑰ 20-2 ⑱ 20-2 ⑲ 20-2 ⑳ 20-2 ㉑ 20-2 ㉒ 20-2 ㉓ 20-2 ㉔ 20-2 ㉕ 20-2 ㉖ 20-2 ㉗ 20-2 ㉘ 20-2 ㉙ 20-2 ㉚ 20-2 ㉛ 20-2 ㉜ 20-2 ㉝ 20-2 ㉞ 20-2 ㉟ 20-2 ㊱ 20-2 ㊲ 20-2 ㊳ 20-2 ㊴ 20-2 ㊵ 20-2 ㊶ 20-2 ㊷ 20-2 ㊸ 20-2 ㊹ 20-2 ㊺ 20-2 ㊻ 20-2 ㊼ 20-2 ㊽ 20-2 ㊾ 20-2 ㊿ 20-2

地積測量図

土地の所在 いわき市三和町下市萱字遅川

地番 20 20-2



求積表

地番	幅	長さ	高さ	積算	面積
①	21.75	0.34			7.3950
②	21.64	4.97			107.5608
③	14.90	3.99			59.4610
④	15.41	8.52			131.2832
⑤	15.41	6.95			107.0986
⑥	24.51	11.96			294.3356
⑦	20.32	13.91			282.6612
⑧	20.32	2.02			41.0464
⑨	10.33	1.38			14.2554
合計				1045.0781	
合計				522.5305	522.5305 m <sup>2</sup>

地番	幅	長さ	高さ	積算	面積
⑩	20-2				515.5609500
⑪	20-2				522.53905
合計				1038.10000	1038.10000 m <sup>2</sup>

地番	面積
① 20-2	515.5609500 m <sup>2</sup>
② 20	522.53905 m <sup>2</sup>

平成十六年 月 日 登記

境界線符号 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刺印 R:鉄 A:金属プレート

縮尺 1/500

申請人

平成16年11月15日(作製)

作製者

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6年11月1日 福島地方事務所いわき支局 登記官



登記年月日：昭和58年6月28日

平成17年2月22日 除却  
0467607 各階平面図

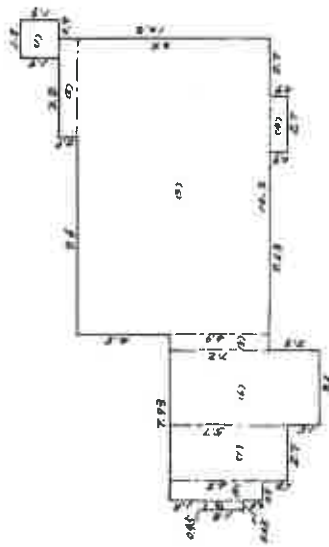
58.6.28

建物各階平面図

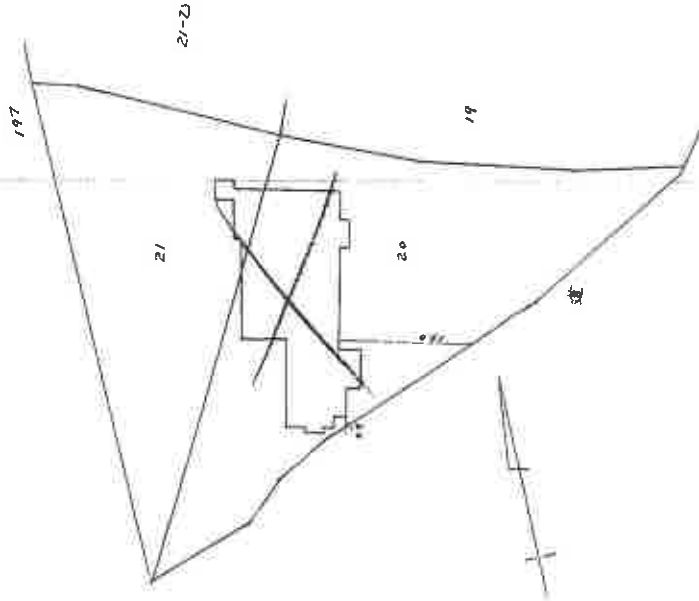
20-2

家屋番号

建物の所在：(1)初ま市三和町下市董字邊川 20-2 20-2



- (1) 2.8 x 6.8 = 3.42
  - (2) 4.7 x 6.1 = 4.23
  - (3) 4.3 x 2.6 = 1.94
  - (4) 2.7 x 6.1 = 2.43
  - (5) 4.3 x 6.7 = 3.57
  - (6) 2.8 x 6.1 = 2.62
  - (7) 2.7 x 2.7 = 1.52
  - (8) 4.3 x 6.1 = 3.81
  - (9) 1.8 x 6.45 = 1.81
- 12.4247 m<sup>2</sup>



製作者

3月22日作製

縮尺 1/250

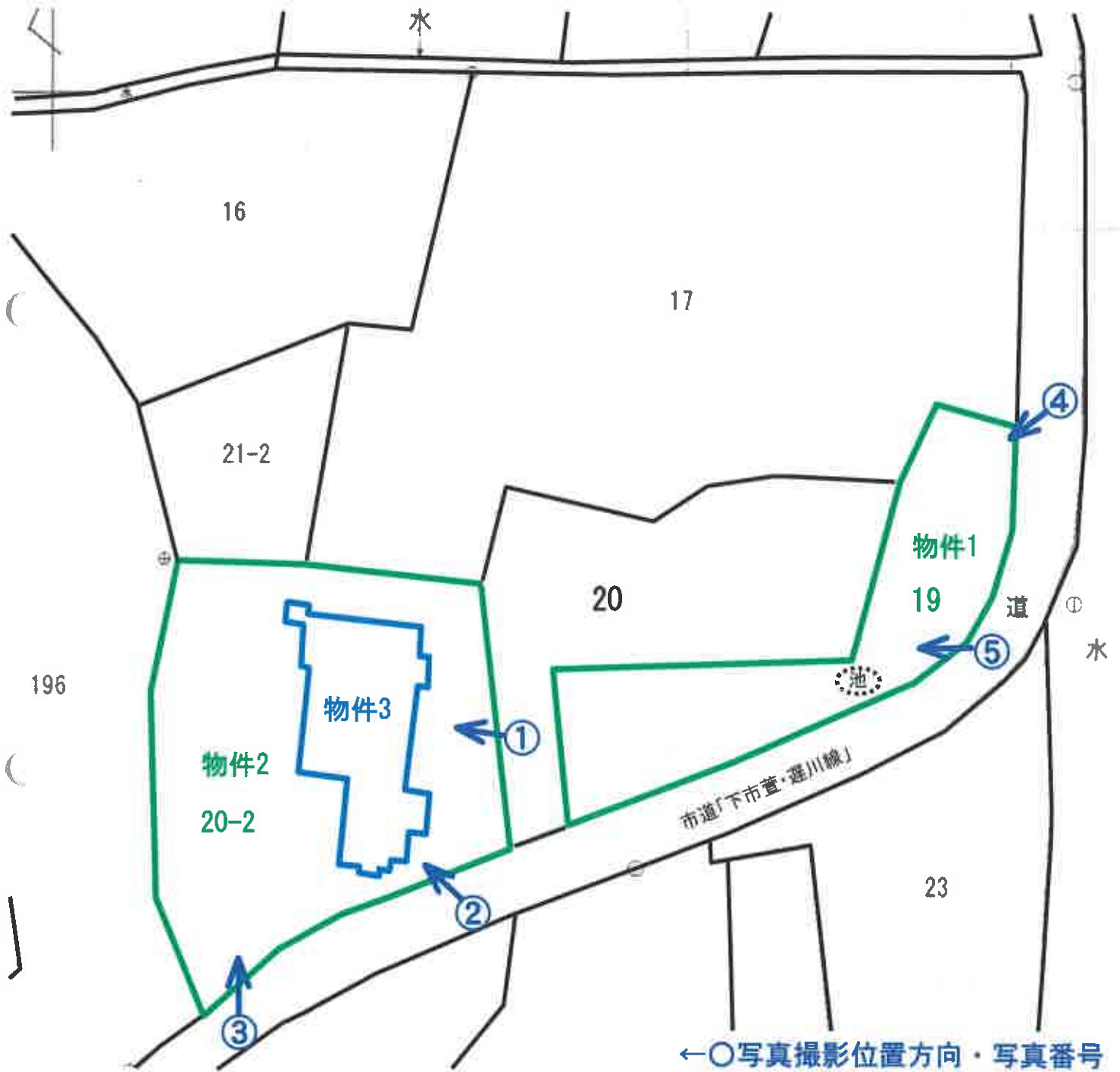
申請人

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。  
令和6年11月1日 福島県方法務局いわき支局 登記官

# 土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真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



建物間取図  
物件 3



物件3



物件2

No. 1

物件3



市道「下市萱・遅川線」

物件2

No. 2



物件2

No. 3



物件1

No. 4



物件1

目的外土地  
(20番) No. 5



物件3: 部屋①の状況

No. 6



物件3: 部屋③及び部屋⑤の状況

No. 7



物件3: 部屋④の状況

No. 8



物件3:北側台所の状況

No. 9



物件3(増築分):南側和室の状況

No. 10



No. 11

物件3(増築分):南東側和室の状況



No. 12

物件3(増築分):南側台所の状況



物件3: 部屋③の天井の状況

No. 13



物件3: 廊下の天井の状況

No. 14



物件3:廊下部分の建具の状況

No. 15



物件3:屋根瓦の破損した状況

No. 16

令和6年(ケ)第39号  
令和7年1月21日現地調査  
令和7年2月10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4,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金450,000円
物件2 (建物)	金4,230,000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	いわき市三和町下市萱字遅川 20番 宅地 522.53㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市三和町下市萱字遅川 20番地 20番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 109.07㎡ 2階： 93.17㎡ 計： 202.24㎡	
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		現況は未登記附属建物が存する 未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 42.20㎡ (概測)
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1土地は、隣接する目的外土地「19番」と一体で一般住宅の敷地として利用されており、敷地内への出入りのために、目的外土地「19番」を通行している状況にある。買受人は、今後の通行等の利用について、隣接地の所有者らと協議する必要がある。</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）

位置・交通	J R磐越東線「川前」駅の南西方約13.4km（道路距離、以下同じ。） いわき市立三和小中学校まで約2.0km マルト好間店まで約18.4km	
付近の状況	当該地域は、都市計画区域外の山間部に位置し、農地や山林が広がる中に一般住宅や農家住宅が見られる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 防火・準防火地域の指定なし
画地条件	間口 約4.9m、奥行 約28.0m、地積 522.53㎡ 不整形、中間画地	
接面道路の状況	南側幅員約4.0m舗装市道 に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣地は、農家住宅等の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 なし 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土地は、隣接する目的外土地「19番」と一体で一般住宅の敷地として利用されており、敷地内への出入りのために、目的外土地「19番」を通行している状況にある。買受人は、今後の通行等の利用について、隣接地の所有者らと協議する必要がある。</p> <p>② 上水道について、目的物件はいわき市による上水道給水区域外に該当するため、井戸水を使用しているとのことである。また下水道については、下水道施設管が埋設されていないため、浄化槽を使用しているとのことである。</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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) : 平成17年2月7日 新築 経 過 年 数 : 20年 経済的残存耐用年数 : 10年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り、合板等 内 壁 : 京壁、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 : 109.07㎡      2階 : 93.17㎡      計 : 202.24㎡ *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	普通
建物の利用 状 況	建物共有者らが、本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	①物件2建物について、外壁の亀裂を修繕した跡等が認められることに加え、階段部分の壁紙の亀裂や2階北西側洋室の壁紙の汚れ等が認められる。その他については、全体的に経年相応であり特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。  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H16確認建築BHCI支0823号 交付年月日 : 平成16年9月9日  完了検査 検査済証番号 : 第H16確済建築BHCI支1003号 交付年月日 : 平成17年2月8日

2 建物の概況及び利用状況  
(物件2)

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 不明 経 過 年 数 : 不明 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン、土壁等 天 井 : 屋根下地現し等 内 壁 : 板張り等 床 : 土間 設 備 : その他 :	
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 42.20㎡ *概測	計 42.20㎡
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	劣る	
保守管理の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	物件2建物共有者らが、物置として使用している。	
特 記 事 項	<p>①未登記附属建物(物置)の建築時期等について、所有者にヒアリングを行ったが詳細は不明であった。よって、現地調査より経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。</p> <p>②未登記附属建物(物置)は全体的に老朽化しており、土壁が剥がれ落ちている箇所などが認められる。また、物置内には段ボールや農機具などが乱雑に置かれている。</p> <p>③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>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (土地)

物件1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	3,100	0.85	522.53	0.90	1,240,000

#### 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) - 26

公示価格等 6,860円/㎡ × 時点修正 98.8 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 220 ≒ 標準とした価格 3,100円/㎡

◇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：101% (二方路)

◇地域格差：街路条件：107% (幅員・系統連続性)

交通接近条件：108% (最寄駅・商業施設等への接近性)

環境条件：190% (各画地の配置・利用の状態)

行政的條件：100%

格差率：220%

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：85% (形状)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：85%

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
2	230,000	202.24	0.18	8,370,000
未 登記 附属	100,000	42.20	0.03	130,000
計				8,500,000

ウ 現 価 率 :	物件 2	附属
a 経過年数	20年	不明
b 経済的残存耐用年数	10年	0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	18%	3%

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

未登記附属建物 (物置) の現価率について

未登記附属建物 (物置) は詳細な建築年月日等が不明であることから、現地調査より一般的な木造物置の経済的耐用年数をほぼ満了していると判断し、観察減価法を適用の上、現価率3%と判定した。

## 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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ
1	1,240,000	1.00	0.25	法定地上権	310,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,240,000	-310,000	/	0.80	0.60	450,000
2	8,500,000	+310,000	1.00	0.80	0.60	4,230,000
一括価格 (合計)						4,680,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は都市計画区域外に位置し、生活利便性・交通利便性が劣り需要者が限られることが予想されるため、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）－26

所 在 : いわき市田人町旅人字下平石123番1外

価 格 : 6,860円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約12.0km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 599m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側7.5m市道、南側側道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建ぺい率 — 容積率 —

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅の中に店舗兼住宅等もみられる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 1,250,936円

物件2 : 4,712,255円

## 第7 附属資料

公 図 写

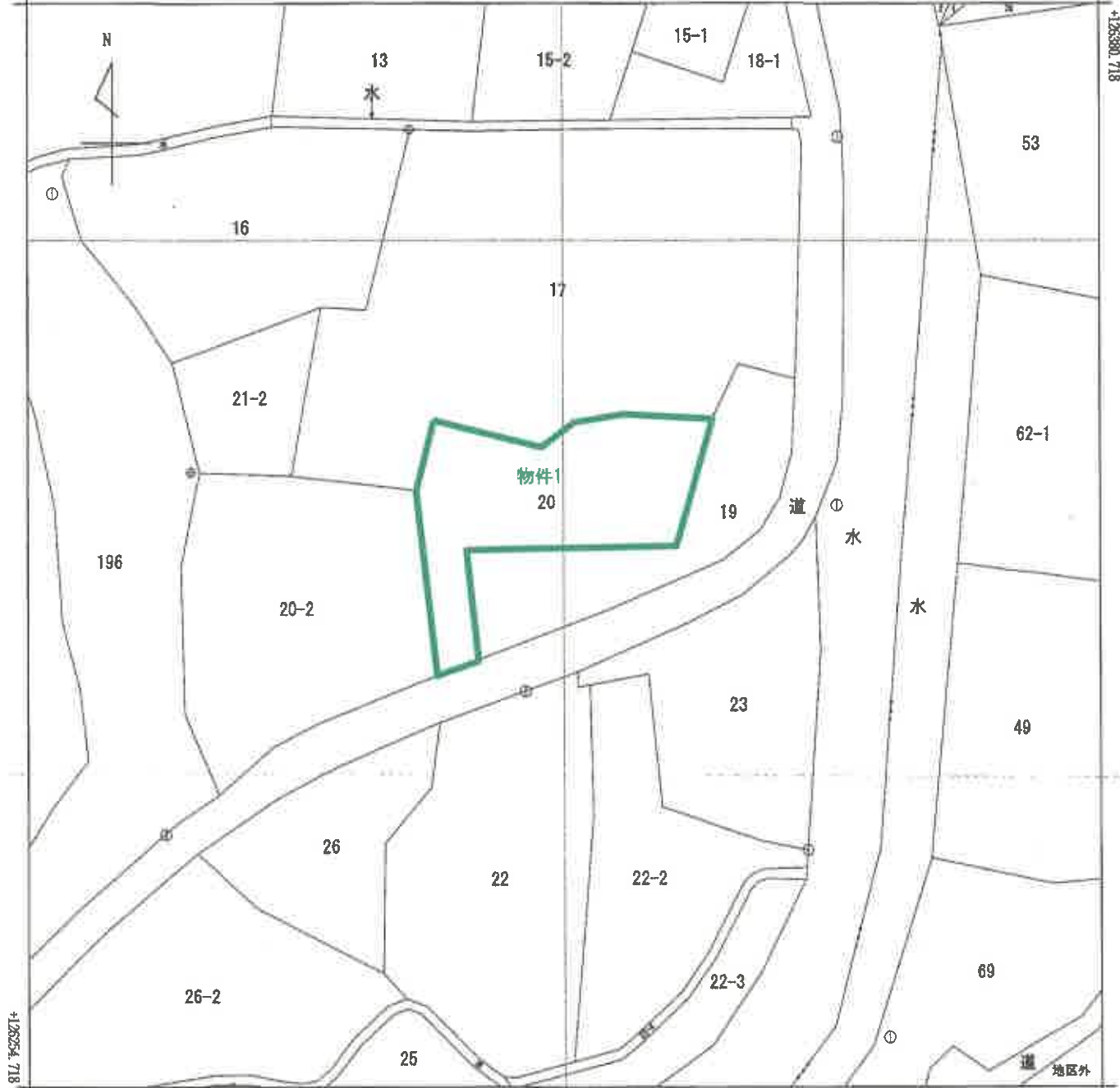
地 積 測 量 図 写

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



+77246.283 (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。



請求部	所在	いわき市三和町下市董字蓮川			地番	20番			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	区	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成3年6月18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。

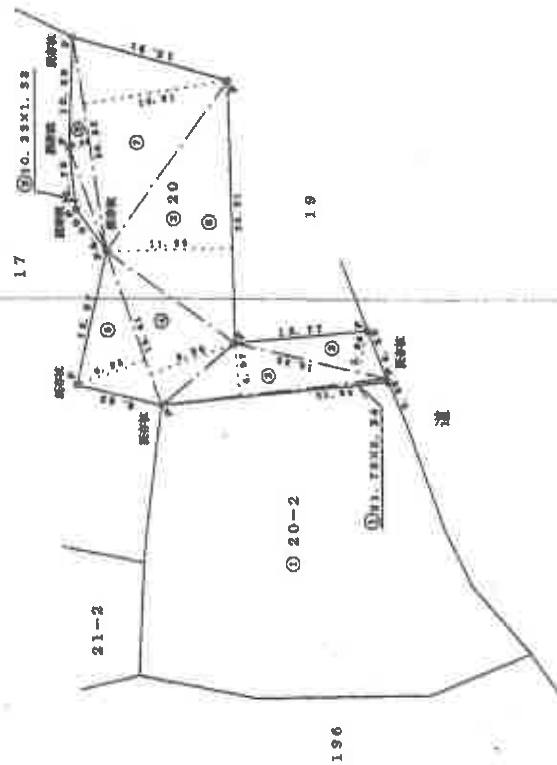
登記年月日：平成16年12月7日

0197001

地番 20 20-2

土地の所在 いわき市三和町下市董字遅川

② 20 ① 20-2 ③ 20-2 H16. 12. 7  
地積測量図



求積表

地番	② 20	① 20-2	③ 20-2	合算	面積
1	21.76	0.34	7.3950		7.3950
2	21.94	4.97	107.5408		107.5408
3	14.90	3.89	59.4610		59.4610
4	16.41	2.52	131.2832		131.2832
5	15.41	6.85	107.0986		107.0986
6	24.61	11.94	294.3366		294.3366
7	20.32	13.91	282.8512		282.8512
8	20.32	2.02	41.9464		41.9464
9	10.33	1.39	14.2024		14.2024
合計			1046.0751		1046.0751
合算			522.53		522.53

地番	① 20-2	面積
1238.09	222.3800000	218.5800000
		522.3300000

地番	② 20	面積
20-2	218.5800000	522.3300000

登記簿番号  
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刺田 R:浜 A:金属プレート

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

平成16年 12月 7日

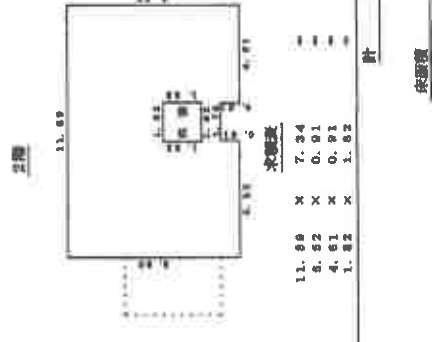
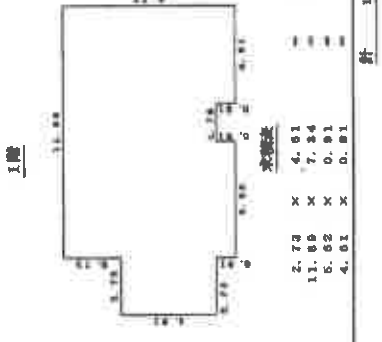
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月31日 福島地方支庁いわき支局

請求番号：19-2

登記年月日：平成17年2月22日

0467606

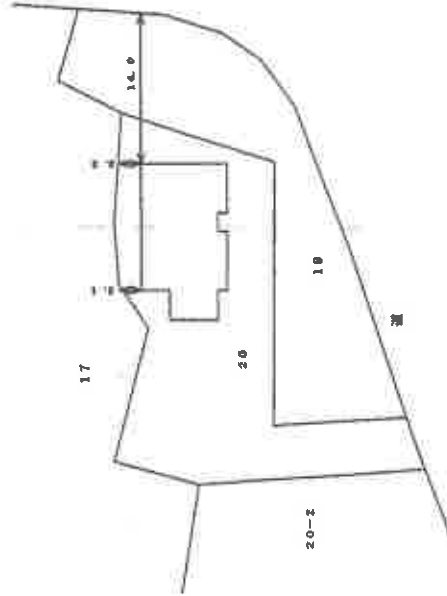
各階平面図



建物各階平面図

家屋番号 20番

建物の所在 いわき市三和町下市董字選川20番地



(A3をA4に縮小)

製作者

縮尺 1/250

申請人

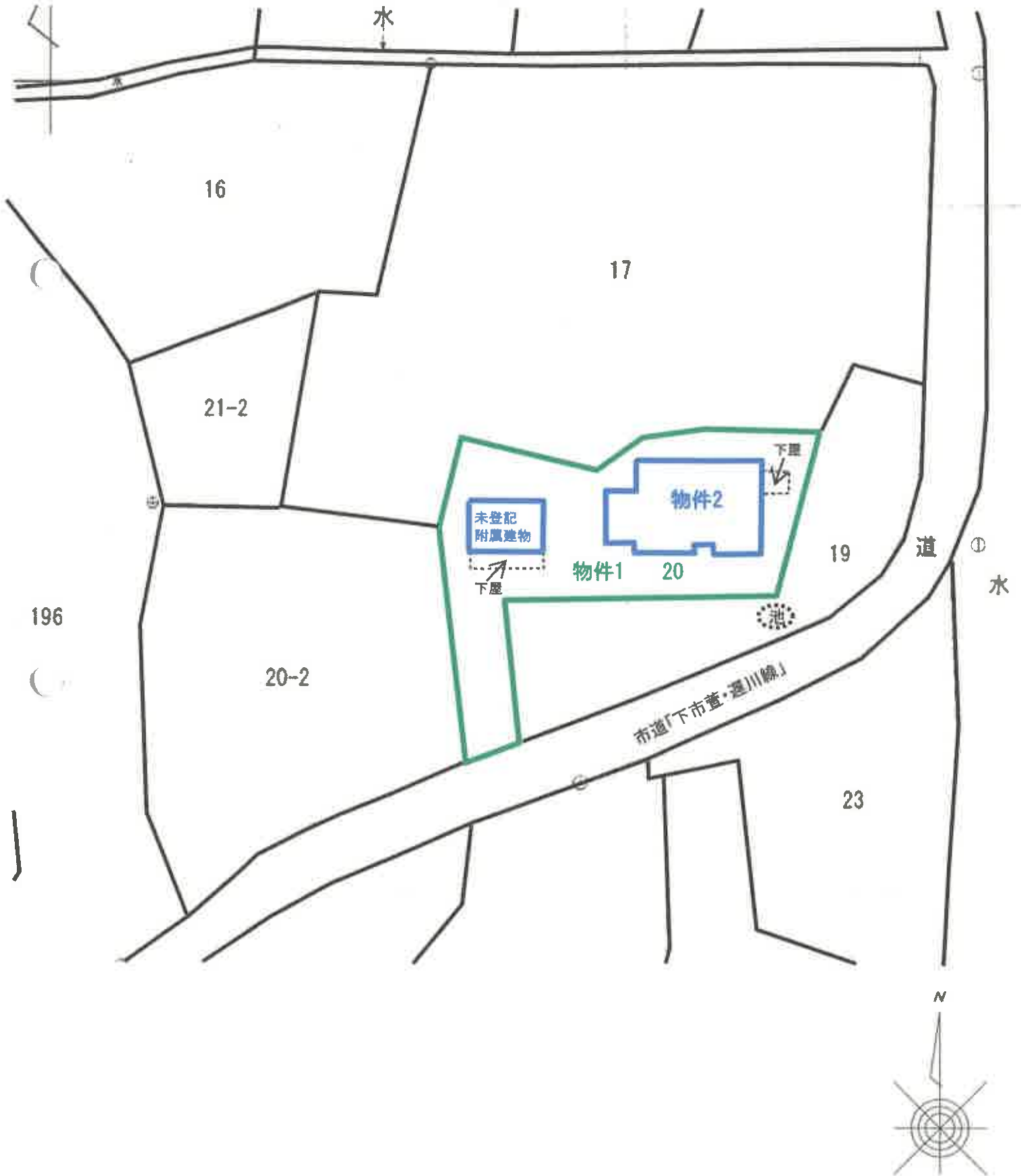
縮尺 1/500

登記年月日

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。  
令和6年10月31日 福島地方支庁いわき支局

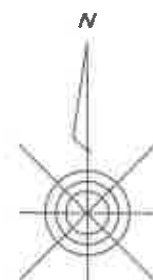
# 土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載

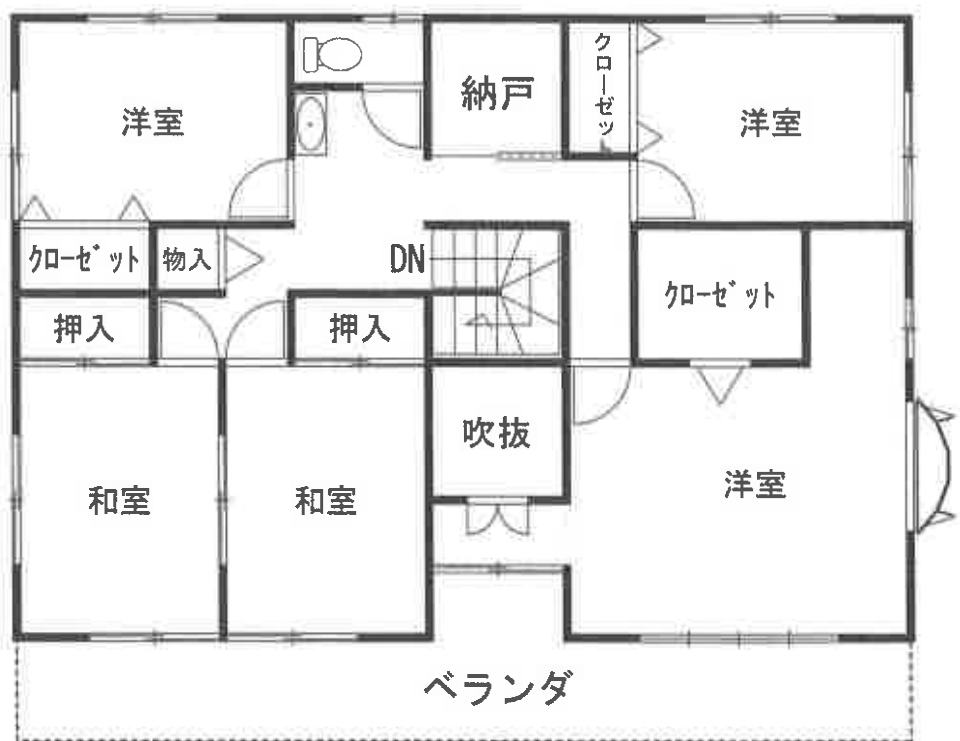


建物間取図  
物件 2

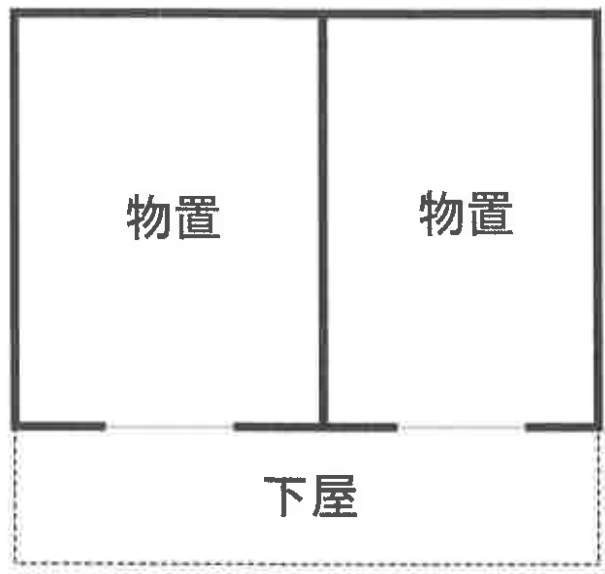
1 階



2 階



建物間取図  
物件 2  
未登記附属建物



令和6年(ヌ)第10号  
令和7年1月21日現地調査  
令和7年2月10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1,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金380,000円
物件2 (土地)	金680,000円
物件3 (建物)	金340,000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2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	いわき市三和町下市萱字遅川 19番 畑 417m <sup>2</sup>	宅地 417.00m <sup>2</sup>
2	所在地 地目 地積	いわき市三和町下市萱字遅川 20番2 宅地 815.55m <sup>2</sup>	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市三和町下市萱字遅川 20番地2 20番2 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 1階： 194.24m <sup>2</sup>	
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1土地は、隣接地所有者（目的外土地「20番」の所有者）により目的外土地「20番」と一体で一般住宅の敷地（庭）として利用されており、目的外土地「20番」への出入りのために、物件1土地を通行している状況にある。買受人は、隣接地所有者による今後の通行等の利用について、隣接地所有者らと協議する必要がある。</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）

位置・交通	J R磐越東線「川前」駅の南西方約13.4km（道路距離、以下同じ。） いわき市立三和小中学校まで約2.0km マルト好間店まで約18.4km	
付近の状況	当該地域は、都市計画区域外の山間部に位置し、農地や山林が広がる中に一般住宅や農家住宅が見られる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 防火・準防火地域の指定なし
画地条件	間口 約30m、奥行 約12m、地積 417.00㎡ 不整形、中間画地	
接面道路の状況	南側幅員約4.0m舗装市道 に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が、目的外土地「20番」と一体で一般住宅の敷地（庭）として使用し、占有している。 隣地は、一般住宅及び農家住宅等の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 なし 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 いわき市農業委員会の回答によると、物件1土地は「現況は非農地であり、平成17年9月15日農地法第4条第1項により、「駐車場及び農作業場」としての転用許可を受けており現況が非農地であることから、買受適格証明書は必要ない。」とのことである。また、物件1土地は、隣接する目的外土地「20番」と一体で一般住宅の敷地（庭）として利用されていることから、現在の利用状況等を考慮し、宅地として評価することとした。</p> <p>② 物件1土地は、隣接地所有者（目的外土地「20番」の所有者）により目的外土地「20番」と一体で一般住宅の敷地（庭）として利用されており、目的外土地「20番」への出入りのために、物件1土地を通行している状況にある。買受人は、隣接地所有者による今後の通行等の利用について、隣接地所有者らと協議する必要がある。</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2）

位置・交通	JR磐越東線「川前」駅の南西方約13.4km（道路距離、以下同じ。） いわき市立三和小中学校まで約2.0km マルト好間店まで約18.4km	
付近の状況	当該地域は、都市計画区域外の山間部に位置し、農地や山林が広がる中に一般住宅や農家住宅が見られる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 防火・準防火地域の指定なし
画地条件	間口 約29m、奥行 約29m、地積 815.55㎡ 台形、中間画地 南側道路面より約0.6m低い。高低差により、南側市道「下市萱・遅川線」から物件2土地内への自動車での出入りはできない。	
接面道路の状況	南側幅員約4.0m舗装市道 に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣地は、一般住宅及び農家住宅等の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 なし 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	① 上水道について、目的物件はいわき市による上水道給水区域外に該当するため、井戸水を使用しているとのことである。	

## 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) : 昭和37年8月31日 新築 昭和56年1月20日 増築 経 過 年 数 : 63年 経済的残存耐用年数 : ほぼ終了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 漆喰壁、モルタル壁等 天 井 : 合板等 内 壁 : 京壁、漆喰壁等 床 : 板の間、畳等 設 備 : 電気、プロパンガス、給排水衛生設備(汲み取り) その他 :
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 194.24㎡ *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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①物件3建物について、所有者によると時期は不明であるが、大雨により床上浸水の被害にあったとのことである。物件3建物は屋根板や瓦の損傷が認められることに加え、建物内については、南側の和室3部屋を除き大部分の部屋で床の抜け落ち、天井板の剥がれ、窓ガラスの破損等が確認でき、通常の居住・使用のためには大規模な補修が必要である。 なお、現地調査において損傷及び老朽化が著しく床が抜け落ちる危険性があったため、すべての部屋を立ち入り確認することができなかった。 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。

## 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）

物件1、2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	土地価格・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,100	0.70	417.00	1.00	900,000
2	3,100	0.95	815.55	0.90	2,160,000

#### 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）－26

公示価格等 6,860円/㎡ × 時点修正 98.8 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 220 ≒ 規準とした価格 3,100円/㎡

◇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：101%（二方路）

◇地域格差：街路条件：107%（幅員・系統連続性）

交通接近条件：108%（最寄駅・商業施設等への接近性）

環境条件：190%（各画地の配置・利用の状態）

行政的條件：100%

格差率：220%

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：70%（形状）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：70%

個別格差：街路条件：100%

物件2 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：95%（形状、高低差）

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) 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	140,000	194.24	0.01	270,000

ウ 現 価 率 : 物件3

a 経過年数	63年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

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

## 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		
2	2,160,000	1.00	0.25	法定地上権	540,000

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	900,000			0.70	0.60	380,000
2	2,160,000	-540,000		0.70	0.60	680,000
3	270,000	+540,000	1.00	0.70	0.60	340,000
一括価格 (合計)						1,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は都市計画区域外に位置し生活利便性・交通利便性が劣ることに加え、老朽化の程度が著しい建物であることから、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）－26

所 在 : いわき市田人町旅人字下平石123番1外

価 格 : 6,860円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約12.0km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 599m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側7.5m市道、南側側道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建ぺい率 ー 容積率 ー

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅の中に店舗兼住宅等も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 998,298円

物件2 : 1,952,426円

物件3 : 986,313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

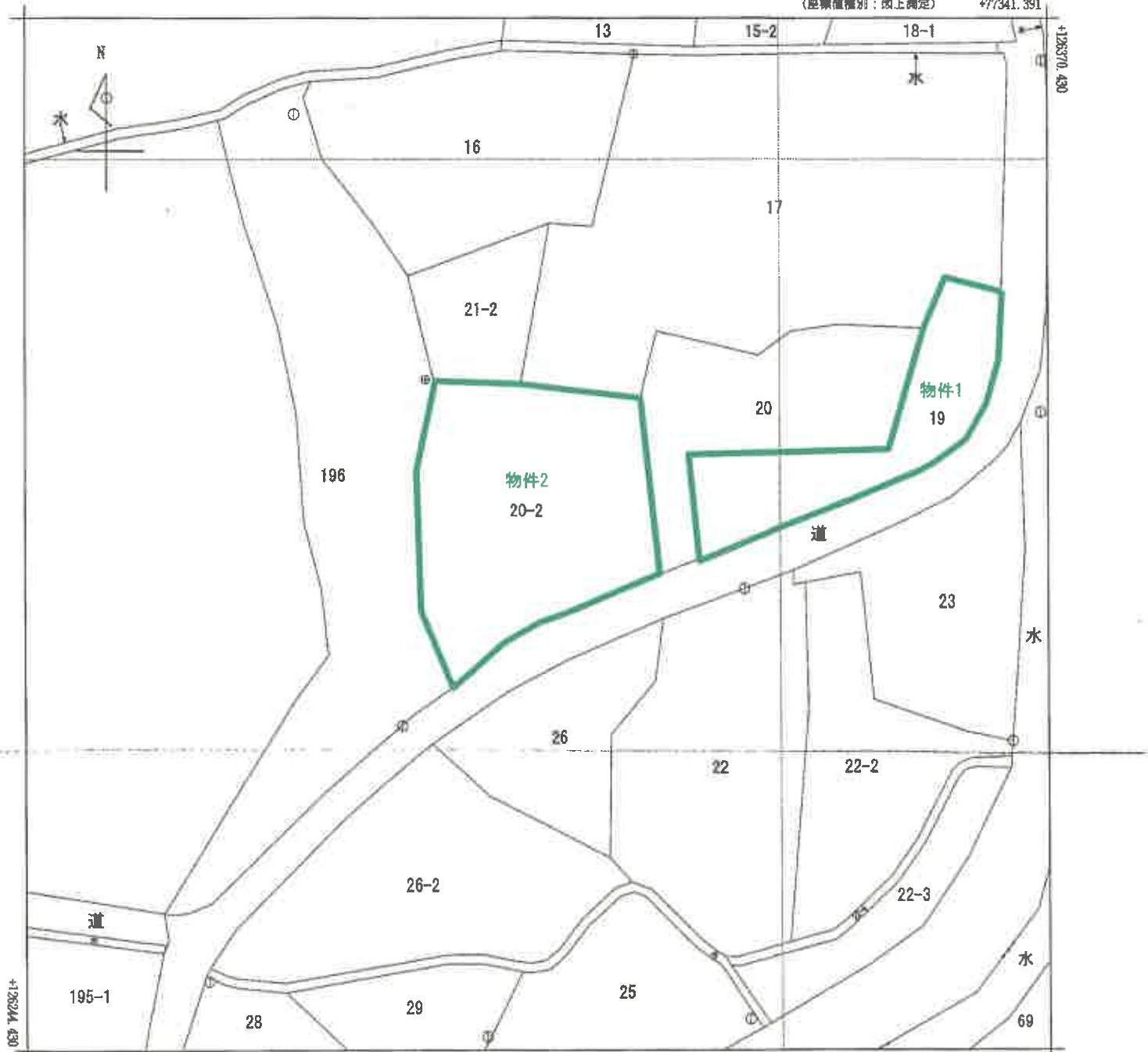
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図

以 上

(座標値種別：図上測定)

+77341.391



+77216.391 (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。



A 三和町中寺字蓮川

請求部	所在	いわき市三和町下市萱字蓮川				地番	20番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成3年6月18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16年12月7日

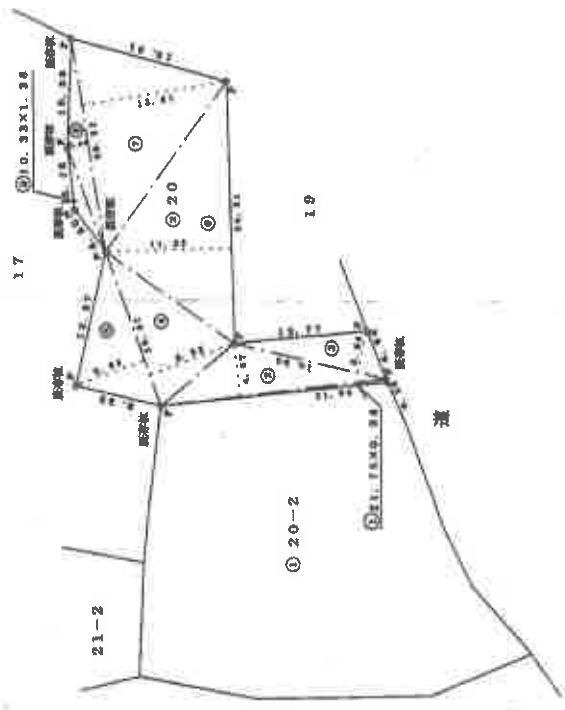
平成16年 12月 7日 登記

0197001

地番 20 20-2

土地の所在 いわき市三和町下市萱字選川

① 20 ② 20-2 ③ 20-2 H16.12.7  
地積測量図



実測図

地番	延 辺	高 さ	積 算 積
①	21.76	0.34	7.3980
②	21.64	4.97	107.5508
③	14.90	3.99	59.4518
④	15.41	8.92	137.2592
⑤	15.41	6.95	107.0093
⑥	24.81	11.96	294.3388
⑦	20.32	13.91	282.6512
⑧	20.32	2.02	41.0464
⑨	10.32	1.39	14.2554
合 計			1045.0751
合 計 実 測			522.5395

地 番	① 20-2	積 算 積
公 積	1332.09	522.539509
合 計		522.539509

地 番	積 算 積
① 20-2	515.550500
② 20	622.539505

登録番号  
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:銅印 R:板 A:金属プレート

申請人

作製者

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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。  
令和6年11月1日 福島地方支局 いわき支局

登記年月日：平成17年2月22日

各階平面図

0467608

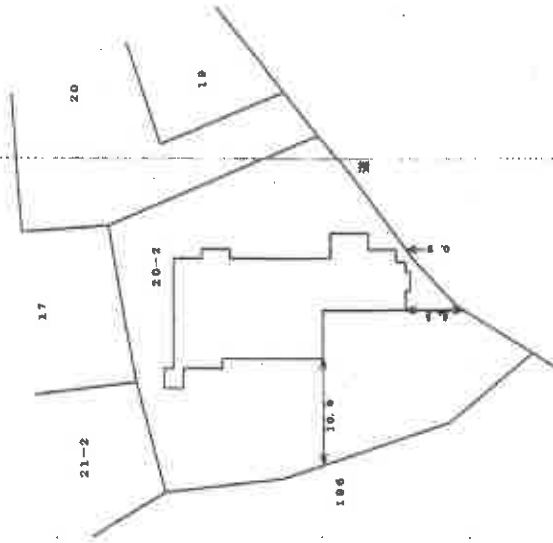
建物図面図

20番2

いわき市三和町下市董字遅川20番地2

家屋番号

建物の所在



平成十七年二月二十二日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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。  
令和6年11月1日 福島県地方建設局いわき支局

登記年月日：昭和58年6月28日

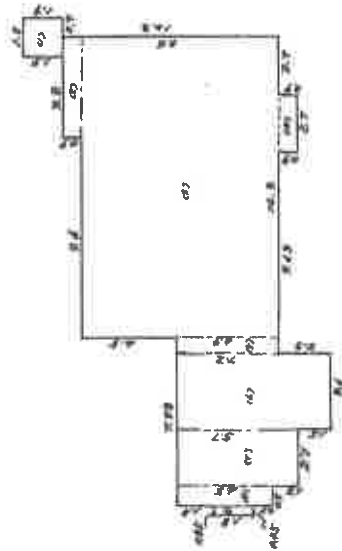
平成17年2月22日  
0467607  
各階平面図

58.6.28

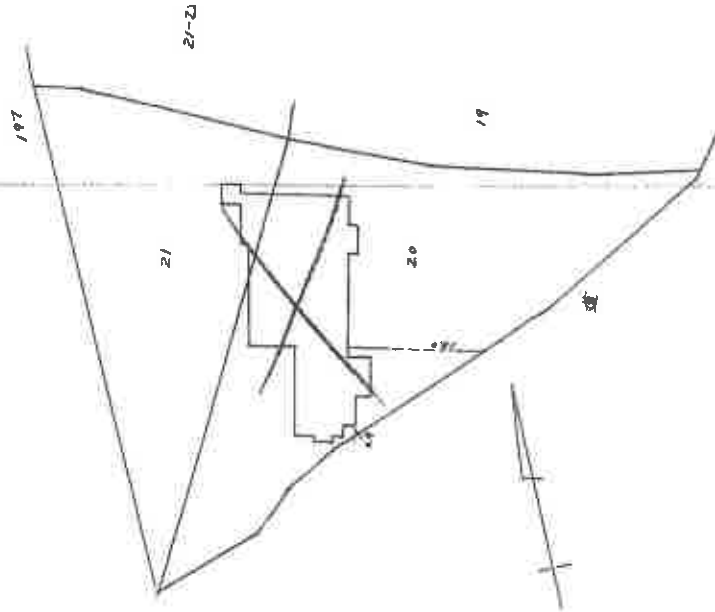
建物各階平面図

家屋番号 20-2

建物の所在 さいたま市三和町下市堂字邊川 20-26 20番地2



(1)	48 x 61 = 2928
(2)	47 x 61 = 2867
(3)	19.2 x 26 = 499.2
(4)	27 x 26 = 702
(5)	49 x 27 = 1323
(6)	22 x 27 = 594
(7)	47 x 61 = 2867
(8)	48 x 61 = 2928
114,247 m <sup>2</sup>	



(A3をA4に縮小)

製作者	
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

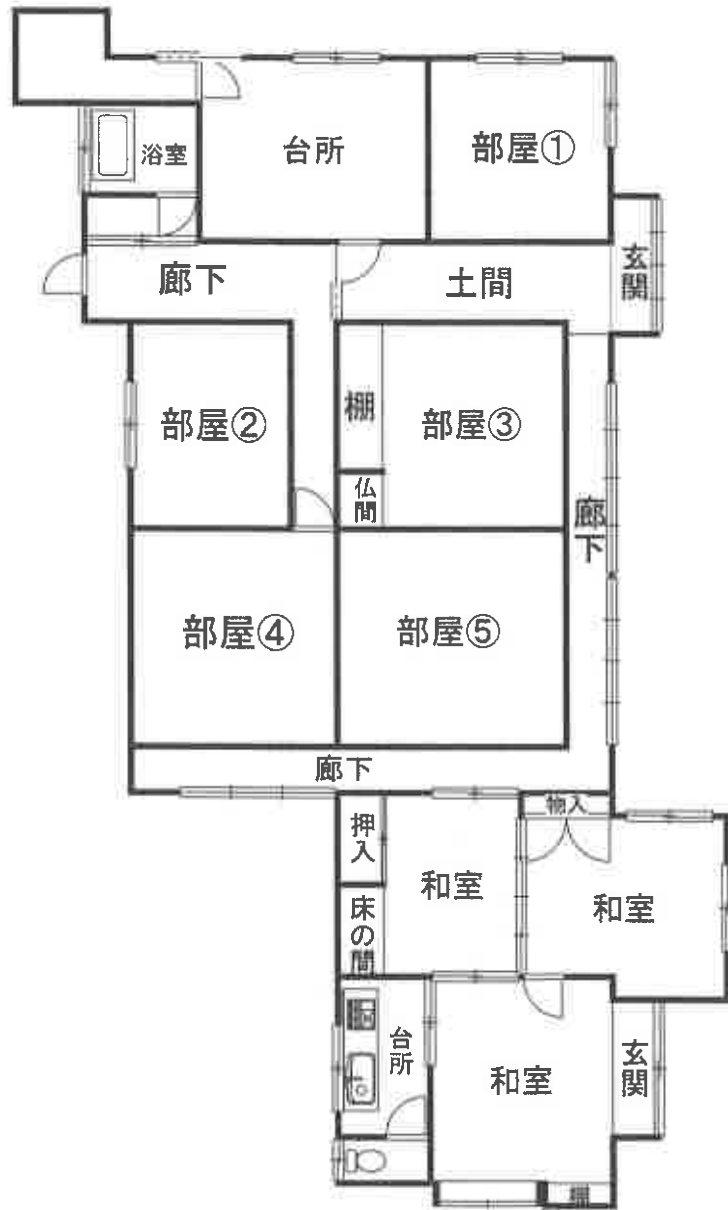
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月1日 標準地方技師会いわき支局

# 土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



建物間取図  
物件 3



令和6年(ケ)第39号  
令和6年(ヌ)第10号  
令和7年1月21日 現地調査  
令和7年2月10日 評価  
令和7年3月17日 補充評価

福島地方裁判所いわき支部 御中

# 補 充 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6,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金480,000円
物件2 (建物)	金4,310,000円
物件3 (土地)	金380,000円
物件4 (土地)	金740,000円
物件5 (建物)	金430,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、4の内訳価格は、物件2、5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、5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	いわき市三和町下市萱字遅川 20番 宅地 522.53㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市三和町下市萱字遅川 20番地 20番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 109.07㎡ 2階： 93.17㎡ 計： 202.24㎡	
	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積		現況は未登記附属建物が存する 未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 42.20㎡ (概測)

### 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)
3	所在地 地番 地目 地積	いわき市三和町下市萱字遅川 19番 畑 417㎡	宅地 417.00㎡
4	所在地 地番 地目 地積	いわき市三和町下市萱字遅川 20番2 宅地 815.55㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市三和町下市萱字遅川 20番地2 20番2 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 1階： 194.24㎡	
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>		

#### 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・3・4）

位置・交通	JR磐越東線「川前」駅の南西方約13.4km（道路距離、以下同じ。） いわき市立三和小中学校まで約2.0km マルト好間店まで約18.4km	
付近の状況	当該地域は、都市計画区域外の山間部に位置し、農地や山林が広がる中に一般住宅や農家住宅が見られる地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 防火・準防火地域の指定なし
画地条件	間口 約70m、奥行 約29m、地積 1,755.08㎡（3筆一体） ほぼ台形、中間画地 なお、物件4土地は南側道路面より約0.6m低いいため、南側市道「下市萱・遅川線」から物件4土地内への自動車での直接の出入りはできない。	
接面道路の状況	南側幅員約4.0m舗装市道 に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2建物及び物件5建物を所有し、占有している。 隣地は、農家住宅等の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 なし 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 上水道について、目的物件はいわき市による上水道給水区域外に該当するため、井戸水を使用しているとのことである。また下水道については、下水道施設管が埋設されていないため、浄化槽を使用しているとのことである。</p> <p>② いわき市農業委員会の回答によると、物件3土地は「現況は非農地であり、平成17年9月15日農地法第4条第1項により、「駐車場及び農作業場」としての転用許可を受けており現況が非農地であることから、買受適格証明書は必要ない。」とのことである。また、物件3土地は、隣接する物件1及び4と一体で一般住宅の敷地として利用されていることから、現在の利用状況等を考慮し、宅地として評価することとした。</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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) : 平成17年2月7日 新築 経 過 年 数 : 20年 経済的残存耐用年数 : 10年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り、合板等 内 壁 : 京壁、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 : 109.07㎡      2階 : 93.17㎡      計 : 202.24㎡ *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	普通
建物の利用 状 況	建物共有者らが、本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	①物件2建物について、外壁の亀裂を修繕した跡等が認められることに加え、階段部分の壁紙の亀裂や2階北西側洋室の壁紙の汚れ等が認められる。その他については、全体的に経年相応であり特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。  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H16確認建築BHCい支0823号 交付年月日 : 平成16年9月9日  完了検査 検査済証番号 : 第H16確済建築BHCい支1003号 交付年月日 : 平成17年2月8日

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 不明 経 過 年 数 : 不明 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン、土壁等 天 井 : 屋根下地現し等 内 壁 : 板張り等 床 : 土間 設 備 : その他 :
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 42.20㎡ *概測 計 42.20㎡
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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	物件2建物共有者らが、物置として使用している。
特 記 事 項	①未登記附属建物(物置)の建築時期等について、所有者にヒアリングを行ったが詳細は不明であった。よって、現地調査より経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。 ②未登記附属建物(物置)は全体的に老朽化しており、土壁が剥がれ落ちている箇所などが認められる。また、物置内には段ボールや農機具などが乱雑に置かれている。 ③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。

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件5)

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37年8月31日 新築 昭和56年1月20日 増築 経 過 年 数 : 63年 経済的残存耐用年数 : ほぼ終了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 漆喰壁、モルタル壁等 天 井 : 合板等 内 壁 : 京壁、漆喰壁等 床 : 板の間、畳等 設 備 : 電気、プロパンガス、給排水衛生設備(汲み取り) その他 :
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 194.24㎡ *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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	①物件5建物について、所有者によると時期は不明であるが、大雨により床上浸水の被害にあったとのことである。物件5建物は屋根板や瓦の損傷が認められることに加え、建物内については、南側の和室3部屋を除き大部分の部屋で床の抜け落ち、天井板の剥がれ、窓ガラスの破損等が確認でき、通常の居住・使用のためには大規模な補修が必要である。 なお、現地調査において損傷及び老朽化が著しく床が抜け落ちる危険性があったため、すべての部屋を立ち入り確認することができなかった。 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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1・3・4（土地）

物件1・3・4土地は、現況3筆一体で利用されている画地である。3筆一体画地として、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	3,100	0.90	522.53	0.90	1,310,000
3			417.00	0.90	1,050,000
4			815.55	0.90	2,050,000

#### 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）－26

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 6,860\text{円}/\text{㎡} & \times 98.8 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 220 & \approx & 3,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：101%（二方路）

◇地域格差：街路条件：107%（幅員・系統連続性）

交通接近条件：108%（最寄駅・商業施設等への接近性）

環境条件：190%（各画地の配置・利用の状態）

行政的條件：100%

格差率：220%

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：90%（形状、高低差）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：90%

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
2	230,000	202.24	0.18	8,370,000
未 登記 附属	100,000	42.20	0.03	130,000
計				8,500,000

ウ 現 価 率 :	<u>物件2</u>	<u>附属</u>
a 経過年数	20年	不明
b 経済的残存耐用年数	10年	0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	18%	3%

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

未登記附属建物 (物置) の現価率について

未登記附属建物 (物置) は詳細な建築年月日等が不明であることから、現地調査より一般的な木造物置の経済的耐用年数をほぼ満了していると判断し、観察減価法を適用の上、現価率3%と判定した。

(3) 物件5 (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
5	140,000	194.24	0.01	270,000

ウ 現 価 率 : 物件5

a 経過年数	63年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

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

## 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

#### ① 物件2

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	1,310,000	0.90	0.25	法定地上権	290,000
3	1,050,000	0.70	0.25	法定地上権	180,000
合計 (物件2)					470,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況等を考慮して、物件1土地の90%、物件3土地の70%の範囲と判定した。

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 物件5

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	1,310,000	0.10	0.25	法定地上権	30,000
3	1,050,000	0.30	0.25	法定地上権	80,000
4	2,050,000	1.00	0.25	法定地上権	510,000
合計 (物件5)					620,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件5建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況等を考慮して、物件1土地の10%、物件3土地の30%、物件4土地の全部の範囲と判定した。

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。

③各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格（円）		
	物件 2 ア	物件 5 イ	合計 （円） ア+イ
1	290,000	30,000	320,000
3	180,000	80,000	260,000
4		510,000	510,000

(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	1,310,000	-320,000		0.80	0.60	480,000
2	8,500,000	+470,000	1.00	0.80	0.60	4,310,000
3	1,050,000	-260,000		0.80	0.60	380,000
4	2,050,000	-510,000		0.80	0.60	740,000
5	270,000	+620,000	1.00	0.80	0.60	430,000
一括価格 (合計)						6,340,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は都市計画区域外に位置し、生活利便性・交通利便性が劣り需要者が限られることが予想されるため、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）－26

所 在 : いわき市田人町旅人字下平石123番1外

価 格 : 6,860円/㎡

位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約12.0km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 599㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側7.5m市道、南側側道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建ぺい率 — 容積率 —

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅の中に店舗兼住宅等もみられる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 1,250,936円

物件2 : 4,712,255円

物件3 : 998,298円

物件4 : 1,952,426円

物件5 : 986,313円

## 第7 附属資料

公 図 写

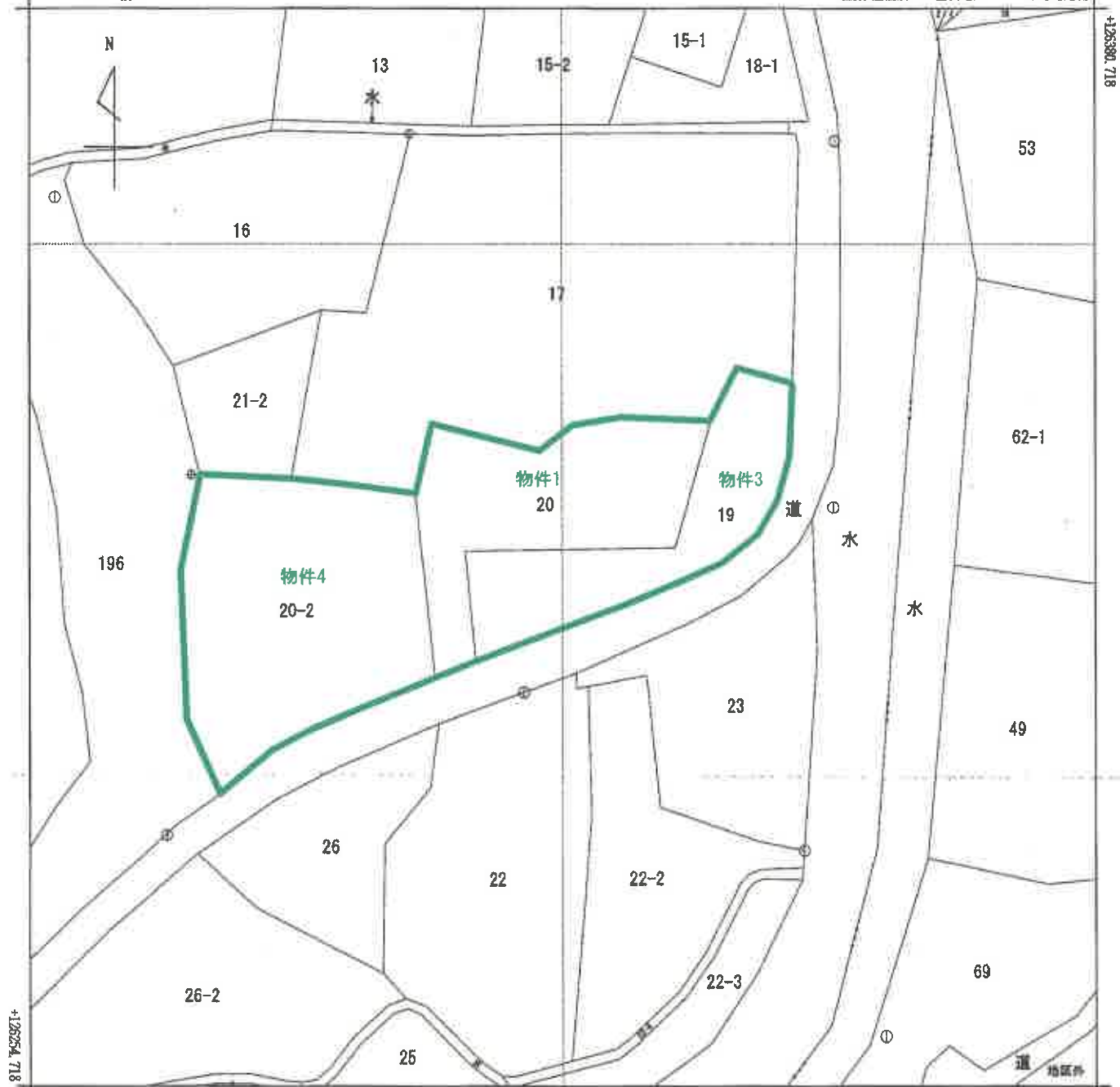
地 積 測 量 図 写

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



+77246.283 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

三和町中三  
 三和町下三  
 三和町見出  
 地番区域見出

請求部	所在	いわき市三和町下市董字遅川				地番	20番	
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日 (原図)	平成3年6月18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16年12月7日

⑦ 20 ① 20-2 ⑤ 20 20-2 H16.12.7  
地積測量図

0197001

地番 20 20-2

土地の所在 いわき市三和町下市萱字選川

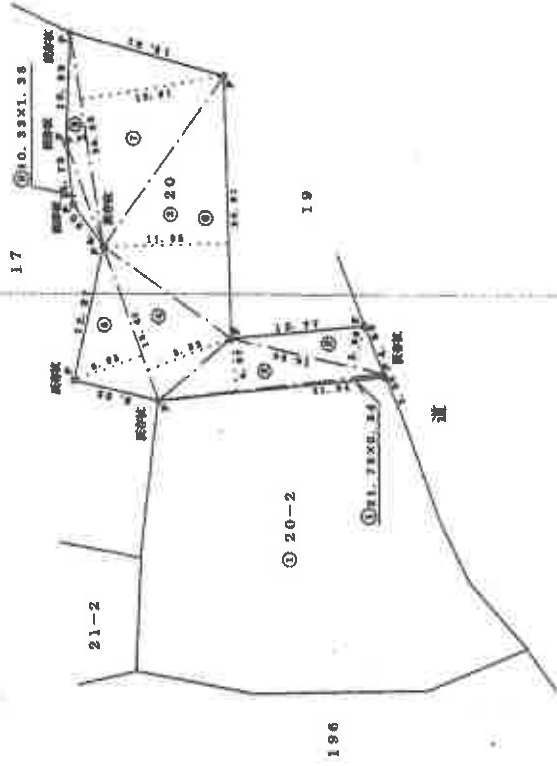


式簿表

地番	⑦ 20	① 20-2	⑤ 20	② 20	④ 20	⑥ 20	⑧ 20	⑨ 20	⑩ 20	合計	面積
1	21.75	0.24	7.3990								7.3990
2	21.64	4.97	107.5502								107.5502
3	14.90	3.99	59.4610								59.4610
4	16.41	6.62	181.3932								181.3932
5	15.41	6.99	197.0998								197.0998
6	24.61	11.86	284.3356								284.3356
7	20.32	12.91	282.6512								282.6512
8	20.32	2.02	41.0464								41.0464
9	10.33	1.39	14.2954								14.2954
合計			1046.0711								1046.0711
面積			522.5300								522.53

地番	① 20-2	面積
1388.29	512.530000	512.530000
合計	512.530000	512.530000

地番	面積
① 20-2	512.530000
② 20	522.530000



境界線符号

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

製作者

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

平成16年12月7日 登記

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。  
令和6年10月31日 福島地方裁判所いわき支部

登記年月日：平成17年2月22日

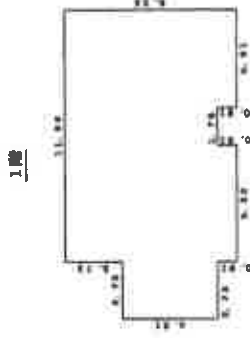
0467606

各階平面図

建物各階平面図

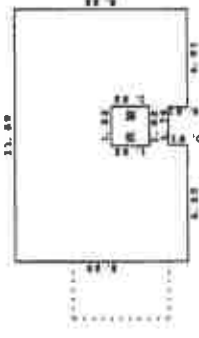
家屋番号 20番

建物の所在 いわき市三和町下市萱字選川20番地



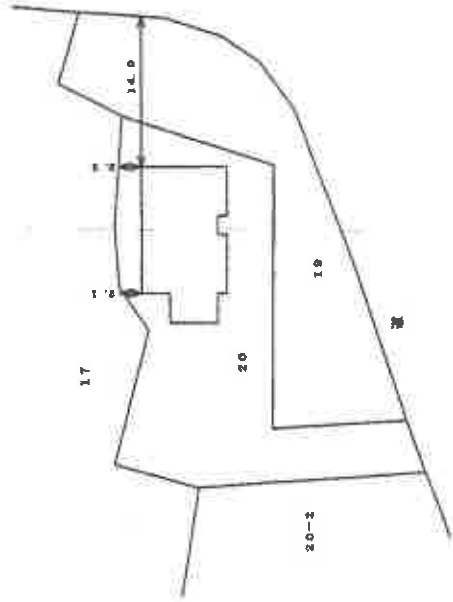
2.78	X	4.61	=	12.6853
11.66	X	7.34	=	87.2726
5.62	X	0.91	=	5.0232
4.61	X	0.91	=	4.1851
計				109.0782

床面積 109.07 m<sup>2</sup>



11.66	X	7.34	=	87.2726
6.52	X	0.91	=	5.0232
4.61	X	0.91	=	4.1851
1.92	X	1.83	=	-3.3124
計				93.1780

床面積 93.17 m<sup>2</sup>



(A3をA4に縮小)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成十七年二月二十二日 登記

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。  
令和6年10月31日 福島県地方技術局いわき支局

請求番号：19-3

登記年月日：平成17年2月22日

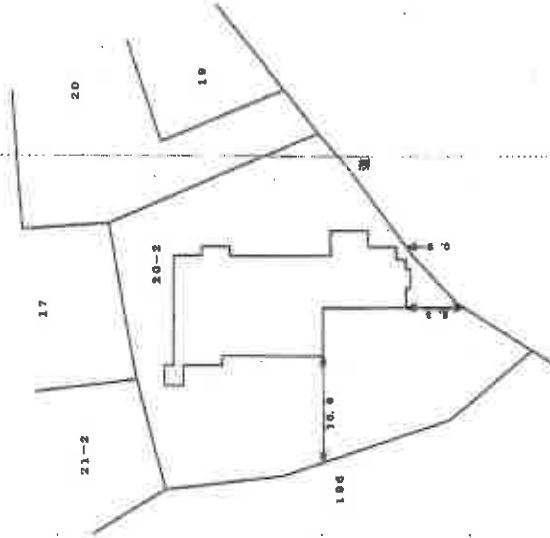
各階平面図

0467608

建物図面図

家屋番号 20番2

建物の所在 いわき市三和町下市萱字遅川20番地2



平成十七年五月廿五日 登記

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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。  
令和6年11月1日 福島県地方建設局いわき支局

登記年月日：昭和58年6月28日

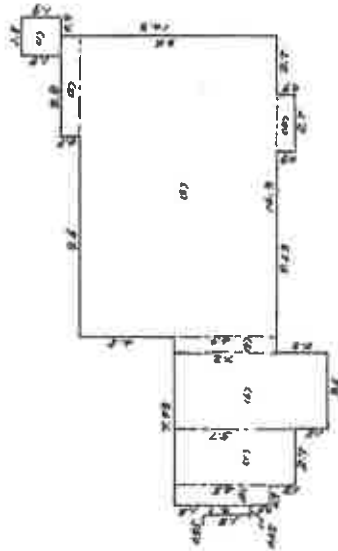
平成17年2月22日  
0467607  
各階平面図

昭和58.6.28

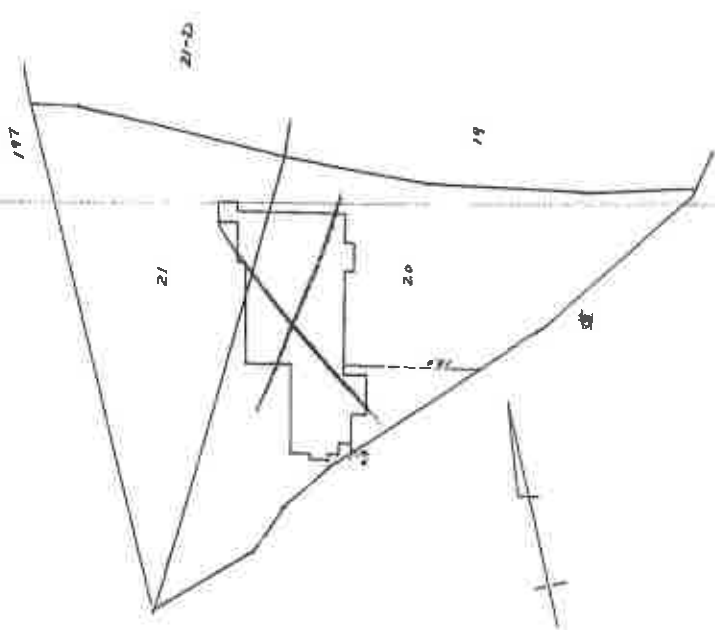
建物各階平面図

家屋番号 20-20-2

建物の所在 いわき市三和町下市萱字蓬川 20-20-20番地2



(1)	4.7 x 6.1 = 28.67
(2)	4.7 x 6.1 = 28.67
(3)	2.7 x 6.1 = 16.37
(4)	4.7 x 6.1 = 28.67
(5)	2.7 x 3.1 = 8.37
(6)	4.7 x 3.1 = 14.57
(7)	4.7 x 6.1 = 28.67
(8)	4.7 x 6.1 = 28.67
(9)	4.7 x 6.1 = 28.67
(10)	4.7 x 6.1 = 28.67
(11)	4.7 x 6.1 = 28.67
(12)	4.7 x 6.1 = 28.67
(13)	4.7 x 6.1 = 28.67
(14)	4.7 x 6.1 = 28.67
(15)	4.7 x 6.1 = 28.67
(16)	4.7 x 6.1 = 28.67
(17)	4.7 x 6.1 = 28.67
(18)	4.7 x 6.1 = 28.67
(19)	4.7 x 6.1 = 28.67
(20)	4.7 x 6.1 = 28.67
(21)	4.7 x 6.1 = 28.67
(22)	4.7 x 6.1 = 28.67
(23)	4.7 x 6.1 = 28.67
(24)	4.7 x 6.1 = 28.67
(25)	4.7 x 6.1 = 28.67
(26)	4.7 x 6.1 = 28.67
(27)	4.7 x 6.1 = 28.67
(28)	4.7 x 6.1 = 28.67
(29)	4.7 x 6.1 = 28.67
(30)	4.7 x 6.1 = 28.67
(31)	4.7 x 6.1 = 28.67
(32)	4.7 x 6.1 = 28.67
(33)	4.7 x 6.1 = 28.67
(34)	4.7 x 6.1 = 28.67
(35)	4.7 x 6.1 = 28.67
(36)	4.7 x 6.1 = 28.67
(37)	4.7 x 6.1 = 28.67
(38)	4.7 x 6.1 = 28.67
(39)	4.7 x 6.1 = 28.67
(40)	4.7 x 6.1 = 28.67
(41)	4.7 x 6.1 = 28.67
(42)	4.7 x 6.1 = 28.67
(43)	4.7 x 6.1 = 28.67
(44)	4.7 x 6.1 = 28.67
(45)	4.7 x 6.1 = 28.67
(46)	4.7 x 6.1 = 28.67
(47)	4.7 x 6.1 = 28.67
(48)	4.7 x 6.1 = 28.67
(49)	4.7 x 6.1 = 28.67
(50)	4.7 x 6.1 = 28.67
(51)	4.7 x 6.1 = 28.67
(52)	4.7 x 6.1 = 28.67
(53)	4.7 x 6.1 = 28.67
(54)	4.7 x 6.1 = 28.67
(55)	4.7 x 6.1 = 28.67
(56)	4.7 x 6.1 = 28.67
(57)	4.7 x 6.1 = 28.67
(58)	4.7 x 6.1 = 28.67
(59)	4.7 x 6.1 = 28.67
(60)	4.7 x 6.1 = 28.67
(61)	4.7 x 6.1 = 28.67
(62)	4.7 x 6.1 = 28.67
(63)	4.7 x 6.1 = 28.67
(64)	4.7 x 6.1 = 28.67
(65)	4.7 x 6.1 = 28.67
(66)	4.7 x 6.1 = 28.67
(67)	4.7 x 6.1 = 28.67
(68)	4.7 x 6.1 = 28.67
(69)	4.7 x 6.1 = 28.67
(70)	4.7 x 6.1 = 28.67
(71)	4.7 x 6.1 = 28.67
(72)	4.7 x 6.1 = 28.67
(73)	4.7 x 6.1 = 28.67
(74)	4.7 x 6.1 = 28.67
(75)	4.7 x 6.1 = 28.67
(76)	4.7 x 6.1 = 28.67
(77)	4.7 x 6.1 = 28.67
(78)	4.7 x 6.1 = 28.67
(79)	4.7 x 6.1 = 28.67
(80)	4.7 x 6.1 = 28.67
(81)	4.7 x 6.1 = 28.67
(82)	4.7 x 6.1 = 28.67
(83)	4.7 x 6.1 = 28.67
(84)	4.7 x 6.1 = 28.67
(85)	4.7 x 6.1 = 28.67
(86)	4.7 x 6.1 = 28.67
(87)	4.7 x 6.1 = 28.67
(88)	4.7 x 6.1 = 28.67
(89)	4.7 x 6.1 = 28.67
(90)	4.7 x 6.1 = 28.67
(91)	4.7 x 6.1 = 28.67
(92)	4.7 x 6.1 = 28.67
(93)	4.7 x 6.1 = 28.67
(94)	4.7 x 6.1 = 28.67
(95)	4.7 x 6.1 = 28.67
(96)	4.7 x 6.1 = 28.67
(97)	4.7 x 6.1 = 28.67
(98)	4.7 x 6.1 = 28.67
(99)	4.7 x 6.1 = 28.67
(100)	4.7 x 6.1 = 28.67



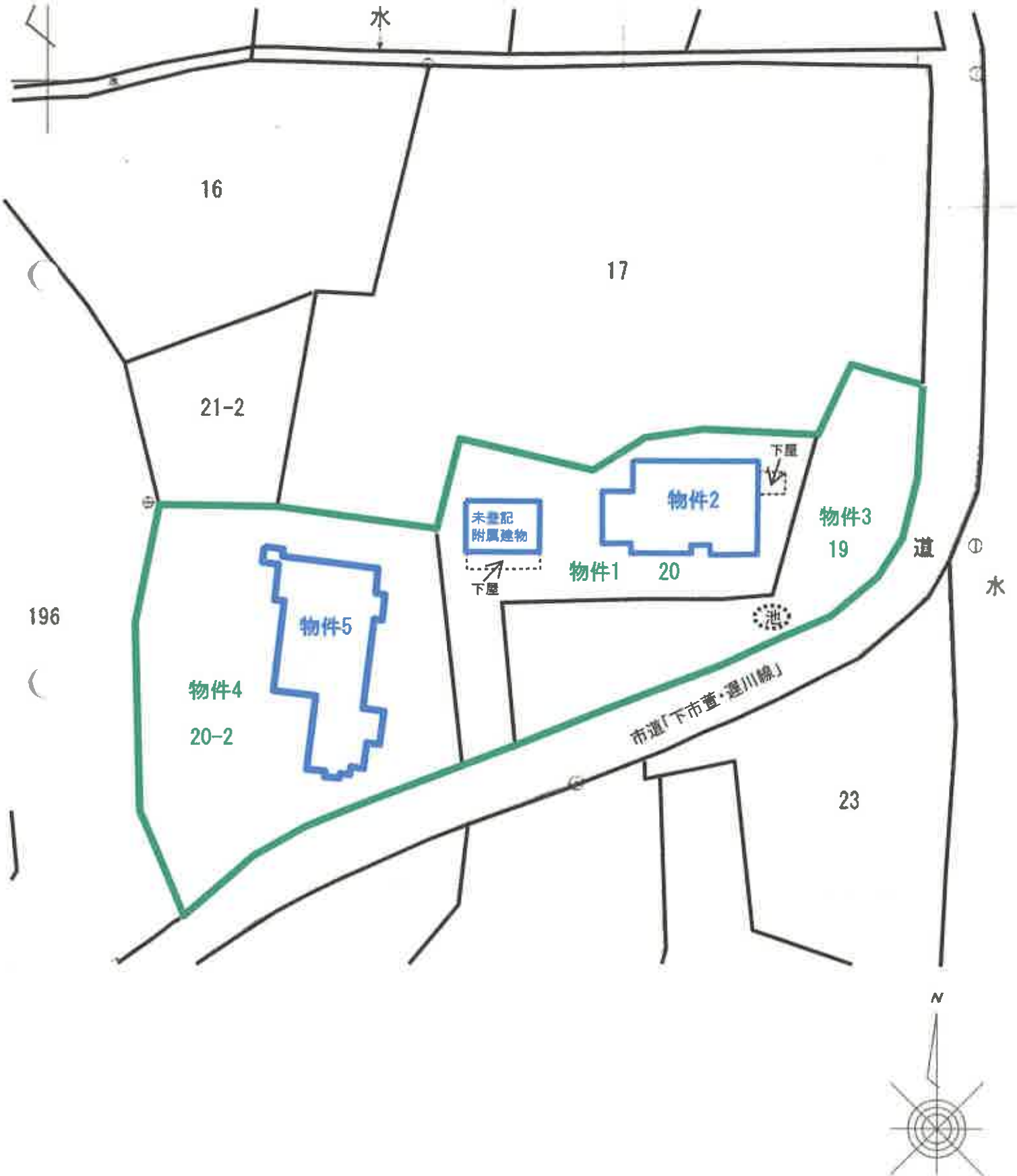
(A3をA4に縮小)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

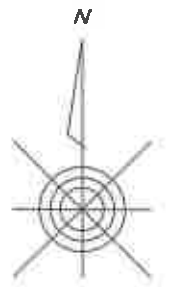
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月1日 福島地方方法務局いわき支局

# 土地建物位置関係図

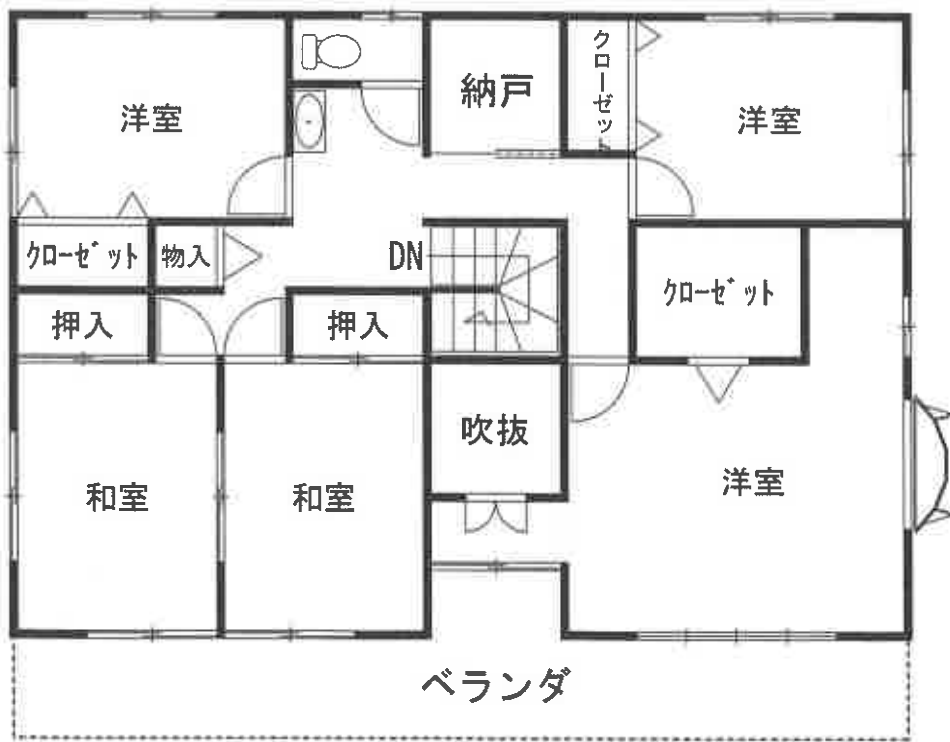
※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



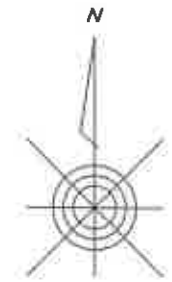
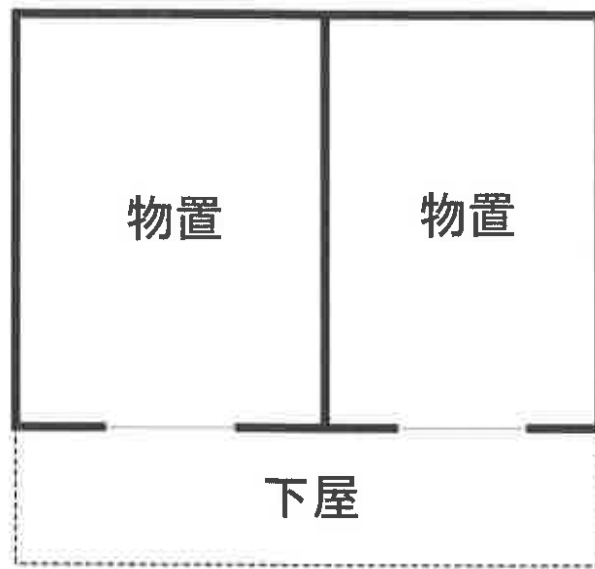
建物間取図  
物件 2



2階



建物間取図  
物件 2  
未登記附属建物



建物間取図  
物件 5

