

## 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 いわき市平下神谷字岸前  
 地 番 119番  
 地 目 宅地  
 地 積 927.00平方メートル
- 2 所 在 いわき市平下神谷字岸前 119番地  
 家屋 番号 119番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 124.76平方メートル  
 2階 51.63平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 44.71平方メートル  
 2階 33.12平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 便所  
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
 床 面 積 約2.4平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月19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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北側の隣接地との境界が不明確である。

### 《 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 いわき市平下神谷字岸前  
 地 番 119番  
 地 目 宅地  
 地 積 927.00平方メートル

2 所 在 いわき市平下神谷字岸前 119番地  
 家屋 番号 119番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 124.76平方メートル  
 2階 51.63平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 44.71平方メートル  
 2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所  
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
 床 面 積 約2.4平方メートル



令和 7年(ケ)第 35号

令和 7年10月15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 佐藤武男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市平下神谷字岸前  
地 番 119番  
地 目 宅地  
地 積 927.00平方メートル
- 2 所 在 いわき市平下神谷字岸前 119番地  
家屋 番号 119番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 124.76平方メートル  
2階 51.63平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 44.71平方メートル  
2階 33.12平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □仮換地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。  □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	本土地の南東側に土地所有者所有の工作物 1 から 3 が存する。 本土地の北側西寄りに井戸が存する。
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（□主たる建物 □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：便所 構造：木造セメントかわらぶき平家建 床面積：約 2. 4 m <sup>2</sup> （概測）
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用し、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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。</p> <p>2 物件1土地について</p> <p>(1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。          なお、北端に石積みがありますが、それより南側が本土地だと亡父から聞いていました。</p> <p>(2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(3) 本土地には、物件2建物の主である建物及び附属建物符号1のほか、西側に外便所が建っており、外便所は登記していません。          また、南東側にかつて牛小屋と鳥小屋として利用していたもののほか、物置として利用していたと聞いていたものが二つあります。これらは、朽廃が著しいこともあり、外便所と同様、私が相続したのですが、登記していません。</p> <p>3 物件2主である建物について</p> <p>(1) 本建物には、私が居住しており、附属建物符号1を含め、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(2) 本建物は、増改築や内外のリフォームをしたことはありません。</p> <p>(3) 本建物は、東日本大震災による被害はありませんでした。</p> <p>(4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備は設置していません。</p> <p>(5) 本建物内では、新築時から猫を飼っており、最も多い時で8匹飼っていましたが、現在は、屋外で飼っています。</p> <p>4 物件2附属建物符号1について</p> <p>(1) 主である建物を建てる前からの建物であり、古い家を取り壊し、主である建物を建てたときに附属建物として登記したものです。          増改築はもとより、特段の修繕等もしてこなかったと思います。</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

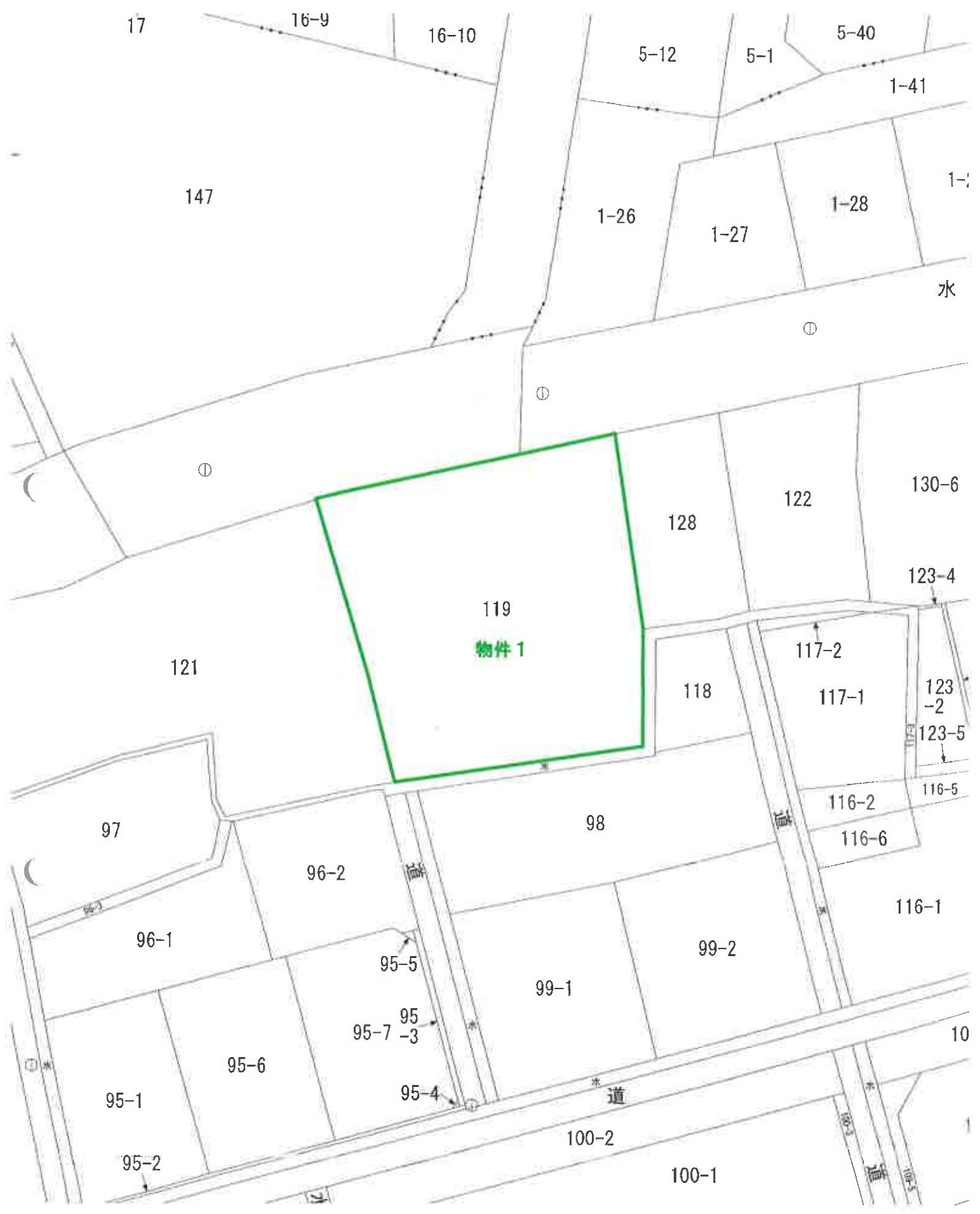
## 執行官の意見

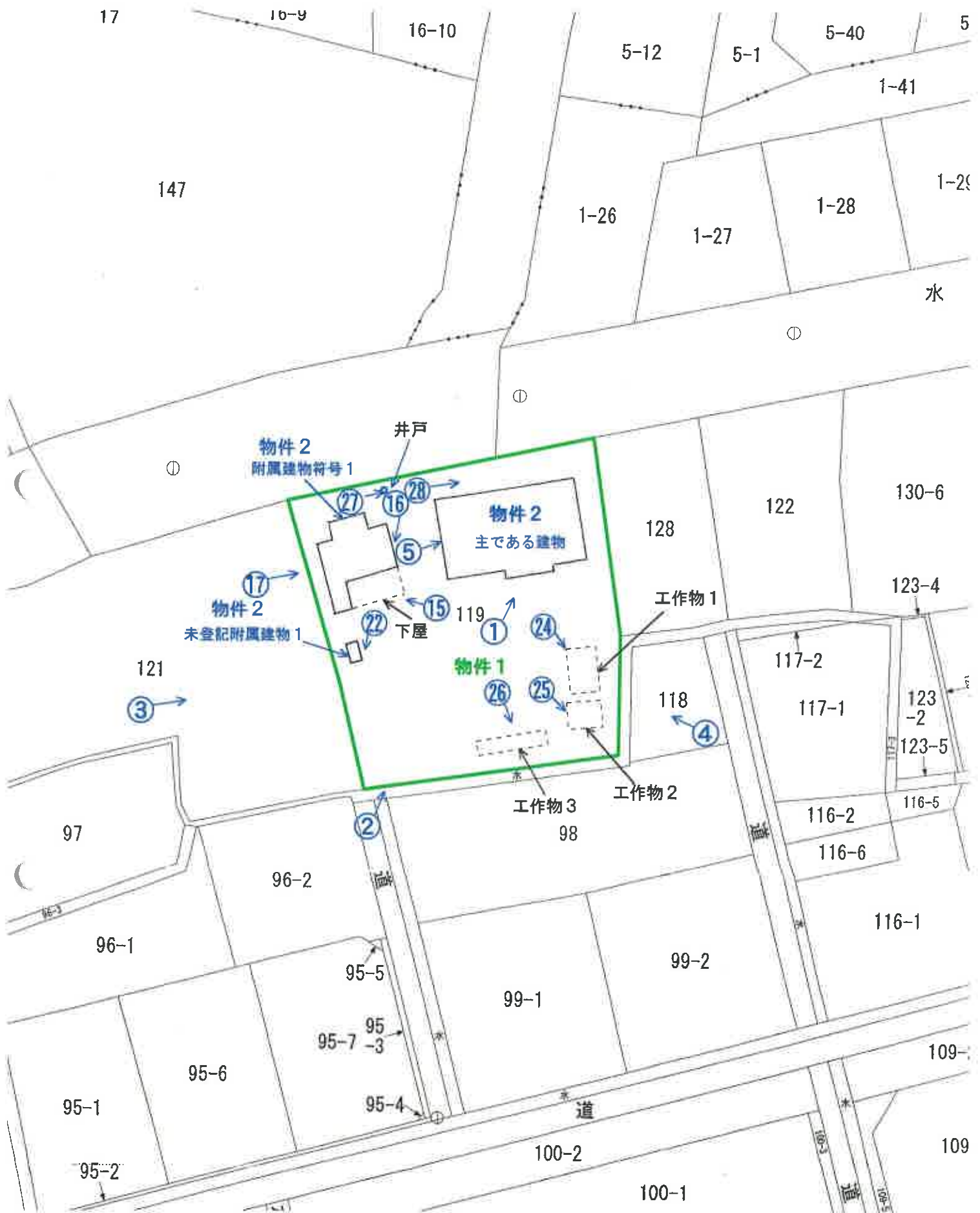
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
  - (1) 物件1土地について
    - ア 本土地上の登記建物は、物件2建物のみである。  
 本土地西側にある便所は、定着性、外気分断性及び近接性等から物件2建物の未登記附属建物と認める。  
 本土地南東側にある工作物1及び3は、外気分断性がなく、建物要件を満たしていないため、また、工作物2は、朽廃が激しく、社会通念上、物理的・経済的に建物としての効用を失っているため、いずれも建物とは認められない。
    - イ 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121番及び128番の各土地は、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。  
 東側の一部及び南側と隣接する土地は、公図上、「水」と表記があり、登記されていないところ、現況地目は用悪水路である。また、北側と隣接する土地は、公図上、「水」と表記があり、登記されていないところ、現況地目は竹が繁茂している山林・道路・用悪水路である。  
 東側、南側及び西側の各隣接地との間では、境界などに関して問題となる状況は認められなかった。しかし、北側の隣接地との境界とされる石垣は、公図と異なり、一直線ではないことが認められ、買受人は、使用を開始するに当たって関係者と境界等の確認等をする必要がある。
  - (2) 物件2建物について
    - ア 主である建物
      - 建物外部
        - ・全体的に経年による汚損が見られた。
      - 建物内部
        - ・1階部分は、各部屋及び廊下にゴミと思われるものを含めて動産類が積み重ねられて散乱しており、床面や床に近い内壁の状況はほとんど見分することができなかった。
        - 1階トイレ及び浴室には、酷い汚損が見られた。
        - 2階部分の床及び内壁には、汚損が見られた。
        - ・1階及び2階の廊下の内壁に猫による引っ掻きキズが見られた。
        - ・1階縁側及び2階吹抜に面する廊下などに猫の糞が散乱しているのが見られた。
    - イ 附属建物符号1
      - 建物外部
        - ・北側の雨樋が壊れているのが見られた。
        - ・南東側に下屋が設置されているのが見られた。
      - 建物内部
        - ・各部屋に多数の動産が積み重なって置かれているため、床面や床に近い内壁の状況はほとんど見分することができなかった。
    - ウ 未登記附属建物1
      - ・全体的に著しい経年劣化が見られた。
- 3 本件物件は、すべて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10月16日(木) : - :	執行官室	いわき市に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(10月29日受領)
令和7年10月17日(金) 9:15-9:20 11:00-11:05	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(同日受領)
令和7年10月21日(火) 11:30-11:40	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年10月31日(金) 9:30-11:50	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和7年11月10日(月) : - :	執行官室	いわき市に対する固定資産税・都市計画税課税額証明書及び名寄帳の交付申請(11月25日受領)
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月31日</p> <p>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、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。 なお、調査中に帰宅した所有者が立ち会った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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





←○写真撮影位置方向・写真番号



1/500

土地建物位置関係図

物件 2  
主である建物

1階



2階



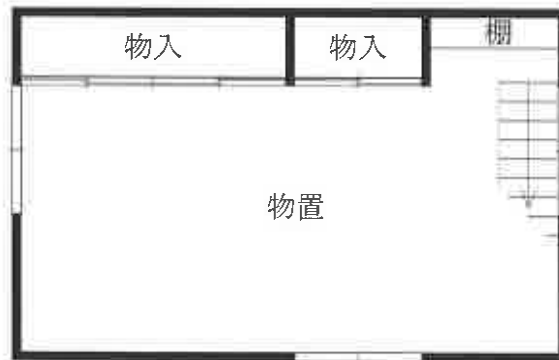
建物間取図

物件 2  
附属建物符号 1

1階



2階



建物間取図

物件 2  
未登記附属建物 1



建物間取図

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2附属建物符号1



物件1

No. 3

物件2主である建物



物件1

No. 4

物件2主である建物



物件1

No. 5



物件2主である建物: 1階リビング・ダイニングの状況

No. 6



物件2主である建物: 1階キッチンの状況

No. 7



物件2主である建物: 1階浴室の状況

No. 8



物件2主である建物: 1階トイレの状況

No. 9



物件2主である建物: 1階和室の状況

No. 10



物件2主である建物: 1階西側洋室の状況

No. 11



物件2主である建物: 1階東側洋室の状況

No. 12



物件2主である建物:2階西側洋室の状況

No. 13



物件2主である建物:2階東側洋室の状況

No. 14

物件2附属建物符号1



物件1

No. 15

物件2附属建物符号1



物件1

No. 16

物件2附属建物符号1



物件1

No. 17



物件2附属建物符号1:1階中央物置の状況

No. 18



物件2附属建物符号1:1階南側物置の状況

No. 19



物件2附属建物符号1:1階北側物置の状況

No. 20



物件2附属建物符号1:2階物置の状況

No. 21

未登記附属建物1



物件1

No. 22



未登記附属建物1:便所の状況

No. 23



物件1

No. 24

工作物2

工作物3



物件1

No. 25

工作物3



物件1

No. 26

井戸



物件1

No. 27

石垣

物件2主である建物



物件1

No. 28

令和7年(ケ)第35号  
令和7年10月31日現地調査  
令和7年12月4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

安 達 一 夫 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金7,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,610,000円
物件2 (建物)	金3,560,000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 地番 地目 地積	いわき市平下神谷字岸前 119番 宅地 927.00㎡	
2	所在地	いわき市平下神谷字岸前119番地	
	家屋番号	119番	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1階 124.76㎡ 2階 51.63㎡ 計 176.39㎡	
附属建物			
符号	1		
種類	物置		
構造	木造セメントかわらぶき2階建		
床面積	1階 44.71㎡ 2階 33.12㎡ 計 77.83㎡		
未登記附属建物1			
種類	便所		
構造	木造セメントかわらぶき平家建		
床面積	約2.4㎡(概測面積)		
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR常磐線「草野」駅の南西方約850m（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「八丁樋」まで約700m 市立草野小学校まで約850m マルト神谷店まで約700m	
付近の状況	本地域はいわき市役所等が存するいわき市中心部の北東方、JR常磐線北側に位置し、一般住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域である。 周辺地域は東・南側は一般住宅等が建ち並び、西側は農地等が、北側は一般住宅、農林地等が存する。	
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2m・奥行約34m、ほぼ正方形、大部分平坦 公道と等高	
接面道路の状況	南側 有効幅員約3m 未舗装公道（建築基準法42条2項 特記事項参照）	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件2建物及び工作物(特記事項参照)を所有し、占有している。 隣地は一般住宅の敷地、空地、竹林等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり(特記事項参照) 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

- ① 物件1の接面道路は建築基準法42条2項道路(指定番号:17-66、指定年月日:平成17年9月9日)となっている。当該42条2項道路部分は物件1及び物件1の西側隣接地地番121番の南側隣接地の公図上、水となっている部分の一部及び物件1の南西端至近の公図上、道と水(地番98番の西側隣接地)、地番95番3及び地番96番2の一部である。物件1で建物を建替え等する場合、物件1はセットバック不要である(以上、いわき市建築指導課より調査)。
- ② 物件1は物件1の南方約40mの市道内の上水道本管から法定外道路を通して私設管で引込みしている(いわき市水道局より調査)。
- ③ 物件1内の状況は物件2建物のほか、南東側には下記工作物1～3が存し、また、立木・竹・雑草等が繁茂し、外観目視調査ができない部分が存する。  
当該工作物はいずれも未登記であり、また、いわき市資産税課からの調査より固定資産税の課税上建物として記載されていない。当該工作物については、現況の状態、登記の有無、課税の有無及び専門家からの調査等を踏まえ、下記のとおり建物要件を満たさないことから工作物と判断した。
- ・工作物1(木造約14㎡、物置)  
所有者からの調査より、当該工作物は従前、牛小屋と鶏小屋として利用されていたとのことである。当該工作物は未登記で、課税上建物として記載されておらず、また、専門家からの調査より、現時点では外壁の半分位がない状態にあり外気分断性がなく建物要件を満たしていないことから工作物と判断した。
  - ・工作物2(木造約10㎡、物置)  
当該工作物は北側の外壁等が潰れ工作物全体が北側に傾き、外部内部の劣化の程度が極めて大きく、建物としての用途に使用できる状況にはないことなどを総合的に勘案すると、社会通念上物理的・経済的に建物の効用を失っており、工作物と判断することが相当である。
  - ・工作物3(木造約11㎡、物置)  
当該工作物は外壁がなく外気分断性の建物要件を満たしていないことから工作物である。
- ④ 本物件の北側隣接地には竹林等の法面が存し、物件2主である建物の建築計画概要書によると、当該法面が福島県建築基準法施行条例第5条に規定する「がけ」に該当し、安全性の調査を行っている。なお、本物件上で建物を建替え等する際は、当該法面について再度、専門家による調査を行う必要がある(いわき市建築指導課より調査)。
- ⑤ 所有者からの調査より、物件1の北端に存する石積は物件1内に存するとのことであるが、評価人の能力及び前記現地の状況の可能な

特記事項	<p>限りの調査では不明な部分がある。</p> <p>⑥ 物件1内の物件2附属建物符号1の北東側に井戸が存するが、現在は使用していない(所有者より調査)。</p> <p>⑦ いわき市公表の河川洪水ハザードマップによると、本物件は洪水浸水想定区域(想定最大規模・浸水深0.5m～3m未満)内に存する(いわき市災害対策課より調査)。</p> <p>⑧ 添付の土地建物位置関係図は評価人の能力の範囲内で巻尺等で測定し作成した概ねの配置を示したものである。</p>
------	--

(以下余白)

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20年1月21日新築 経 過 年 数 : 18年 経済的残存耐用年数 : 12年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 ( 現 況 )	1階: 124.76㎡      2階: 51.63㎡      計: 176.39㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	目視調査の結果、主な損傷等は下記のとおりである。 建物内部 <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に各部屋等に生活用品・衣類・ゴミ等が散乱し、特に1階部分には多数存し、床と内壁の床側の仕上げ材及び劣化等管理の状況については大部分が不明である。</li> <li>・トイレ及び浴室は汚れが酷い状態にあり、また、2階の床等目視可能な部分に汚れが見られた。</li> <li>・2階には以前屋内で飼っていた猫の糞が散乱し、特に吹抜の南西側通路部分に多く存する。また、1階及び2階の廊下部分の内壁の一部に引っ掻き傷が見られた。</li> </ul>

(以下余白)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和48年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約53年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメントかわらぶき 外 壁 : サイディング、モルタルリシン 天 井 : 表し 内 壁 : モルタル等 床 : 板張り、コンクリート叩き 設 備 : 電気設備 その他 : 特になし
床 面 積 ( 現 況 )	1階: 44.71㎡      2階: 33.12㎡      計: 77.83㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物置として占有している。
特 記 事 項	目視調査の結果、主な損傷等は下記のとおりである。 ① 建物外部 ・南東側に木造の下屋約15㎡が存する。当該下屋は建物価格に含めて評価した。 ・北端の雨樋が壊れている。 ② 建物内部 ・全体的に各部屋等に生活用品等が散乱し、床と内壁の床側の仕上げ材及び劣化等管理の状況については大部分が不明である。

(以下余白)

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 : 戦後 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 : セメントかわらぶき 外 壁 : モルタルリシン 天 井 : 表し、板張り 内 壁 : モルタル 床 : コンクリート叩き 設 備 : 特になし その他 : 特になし
床 面 積 ( 現 況 )	2.40㎡ (概測面積)
現況用途等	現況用途 : 便所 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	建物所有者が便所として占有している。
特 記 事 項	① 建築時期は所有者からの調査による。 ② 本物件は南側に若干傾いていると推定されるが、正確には専門家の調査が必要である。

(以下余白)

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	39,800	0.59	927.00	0.85	18,500,000

#### 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)-44

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 47,500\text{円/m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 116 & = & 39,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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 : 103% (方位)

◇地域格差 : 街路条件 : 101% (幅員)

交通接近条件 : 100% (駅、公共施設)

環境条件 : 115% (居住環境等)

行政的條件 : 100%

格 差 率 : 116%

イ 個 別 格 差 : 街路条件 : 95% (幅員、未舗装、行止り)

交通接近条件 : 100%

環境条件 : 97% (周囲の状態)

画地条件 : 64% (地積、間口狭小)

行政的條件 : 100%

その他の条件 : 100%

格 差 率 : 59%

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。

(以下余白)

(2) 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2 主である 建物	230,000	176.39	0.13	5,270,000
2 附属建物 符号1	130,000	77.83	0.01	100,000
2 未登記附属 建物1	160,000	2.40	0.01	4,000
			合 計	5,374,000

ウ 現 価 率 :

・物件2主である建物

- a 経過年数 18年
- b 経済的残存耐用年数 12年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 70%
- d 残価率 5%
- e 現価率 13%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c) \quad (\text{以下同じ})$$

・物件2附属建物符号1

- a 経過年数 約53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%

・物件2未登記附属建物1

- a 経過年数 不明
- 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%

(以下余白)

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	18,500,000	1.00	0.35	法定地上権	6,480,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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	18,500,000	-6,480,000		0.50	0.60	3,610,000
2	5,374,000	+6,480,000	1.00	0.50	0.60	3,560,000
一括価格 (合計)						7,170,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は保守管理の劣る建物及びその敷地であること、物件1内には古い工作物等が存すること、北側の境界については不明な部分があること、建物内には生活用品等が多く存すること及びこれにより調査できなかつた部分があること並びに建物の建替え等する場合は北側の法面について専門家の調査を必要とすることなどの理由より、市場性が劣ると判断されるので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 地価調査価格 いわき(県)-44  
所 在 : いわき市平中神谷字北出口33番1  
価 格 : 47,500円/㎡  
位 置 : 「草野」駅まで道路距離で約2km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 342㎡  
供給処理施設 : 上水道・下水道  
接 面 街 路 : 東側約5m舗装市道 北側道  
用途指定等 : 市街化区域  
第1種住居地域  
建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200%  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

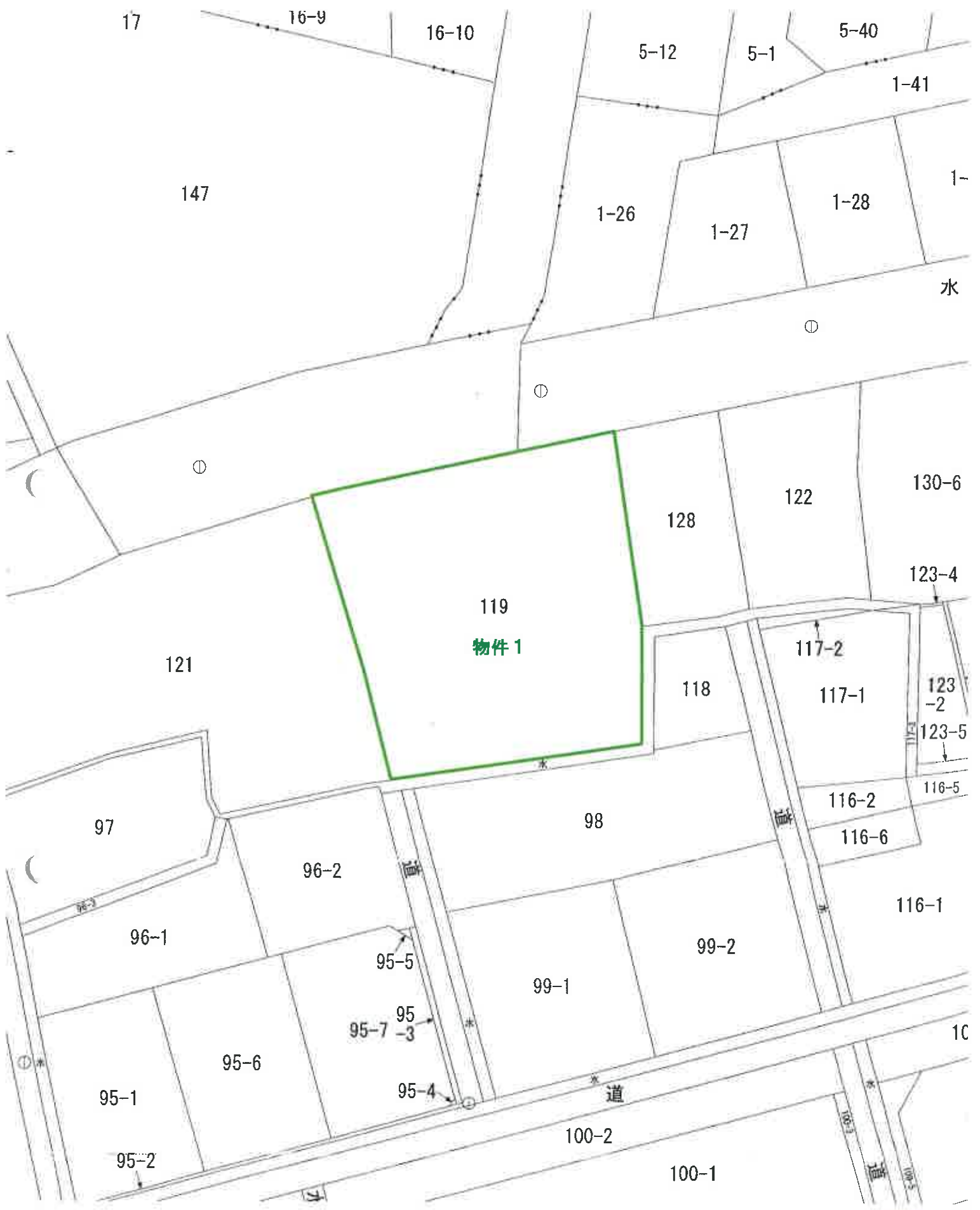
## 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

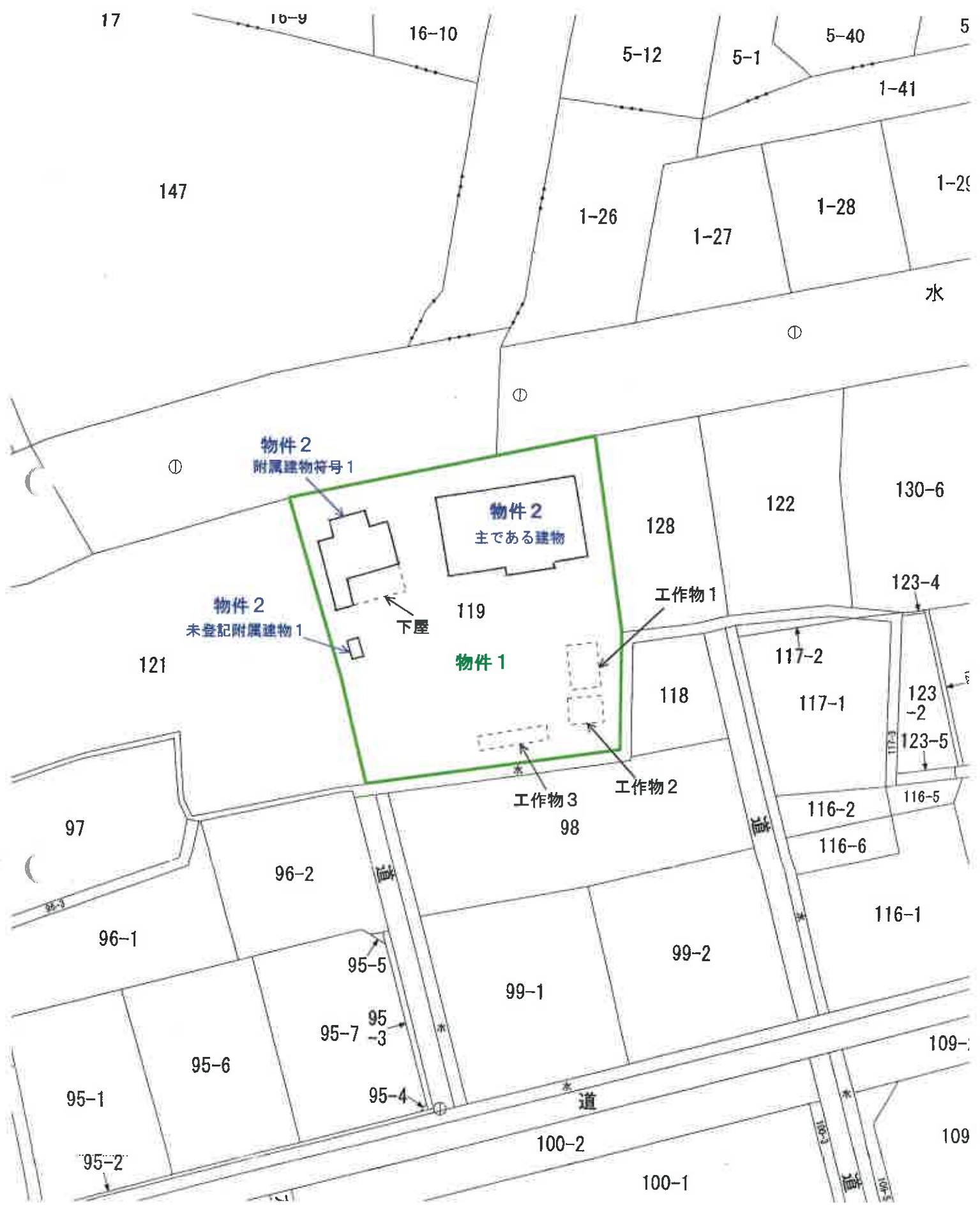
物件1 :	16,688,781円
物件2 主である建物 :	6,385,210円
物件2 附属建物符号1 :	400,526円

## 第7 附属資料

公 図 写  
土地建物位置関係図  
建物図面・各階平面図写  
建 物 間 取 図

以 上





1/500

土地建物位置関係図

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。  
(福島地方方法務局いわき支局管轄)  
令和7年7月22日 東京法務局中野出張所

# 建物図面

# 各階平面図

0416346

119番

いわき市平下神谷字岸前119番地

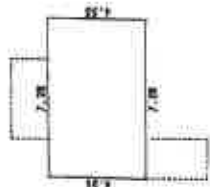
家屋番号

建物の所在

## 物件2 附属建物符号1

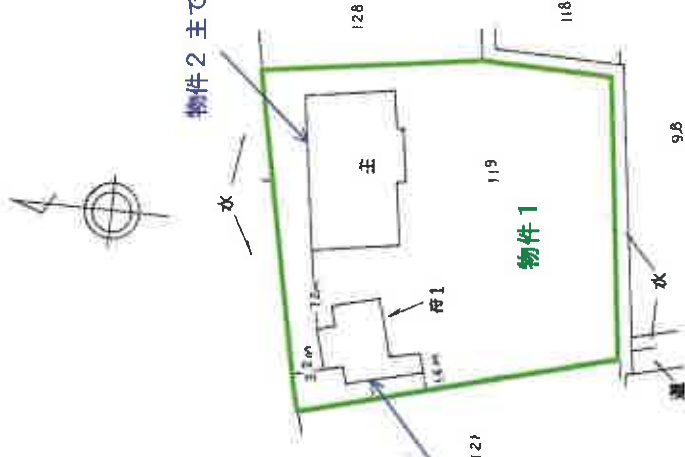


物件1.1階 家積表	
7.28 × 1.82	= 13.2496
6.37 × 3.64	= 23.1868
4.33 × 1.82	= 7.8814
計	44.3178 m <sup>2</sup>
合算面積	44.71 m <sup>2</sup>



物件1.2階 家積表	
4.55 × 7.28	= 33.1240
計	33.1240 m <sup>2</sup>
合算面積	33.12 m <sup>2</sup>

物件2 主である建物



物件2 附属建物符号1

平成20年1月31日登記

作成者

(福島県土地家屋調査士)

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。  
(福島地方務局 いわき支局管轄)  
令和7年7月22日 東京法務局 出野出張所

建物図面

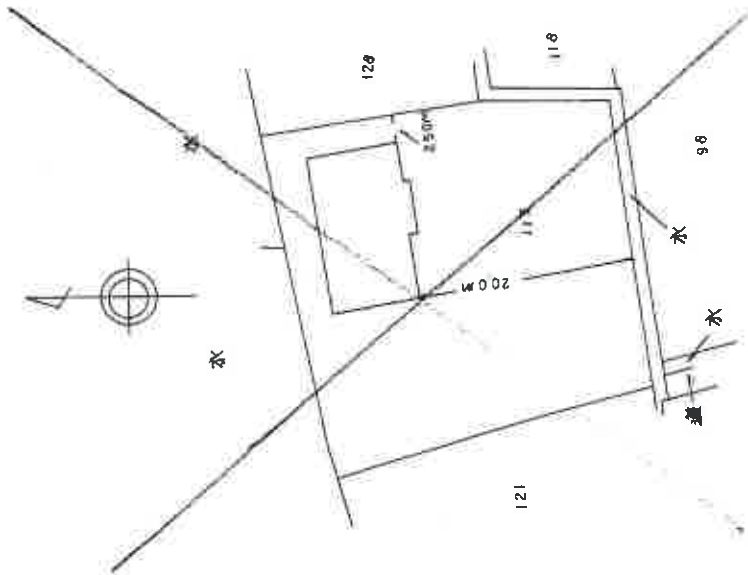
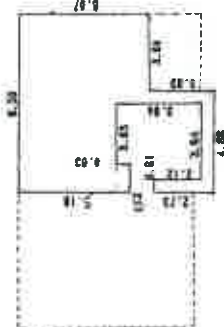
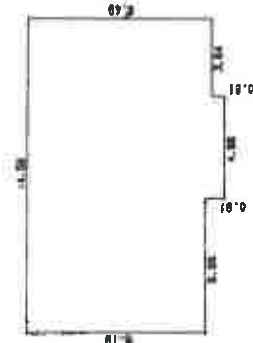
各階平面図

0416345

119番

いわき市平下神谷字岸前119番地

物件2主である建物



平成20年1月31日登記

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人

(福島県土地家屋調査士会)

物件 2  
主である建物

1階



2階



建物間取図

物件 2  
附属建物符号 1

1階



2階



建物間取図

物件 2  
未登記附属建物 1



建物間取図

(

(