

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 1 4 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 8 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 8 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,860,000 4,688,000	一括	1,172,000	37,171	12,130
1	3,930,000				
2	1,930,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 | |
| | 地 番 | 1 5 8 番 1 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 4 . 5 0 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|-----------------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 1 5 8 番地 1 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 1 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | | |
|--|-------|----------------|--|
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 約 9 . 9 平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 11 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 高 玉



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

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】

本件債務者が占有している。

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 いわき市常磐上湯長谷町湯台堂
地 番 1 5 8 番 1 6
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 0 平方メートル

2 所 在 いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 1 5 8 番地 1 6
家屋 番号 1 5 8 番 1 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 約 9 . 9 平方メートル

令和 8 年（ヌ）第 1 号
令和 8 年 2 月 1 6 日受理
令和 8 年 3 月 1 2 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 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 1 5 8 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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	南角付近に簡易物置（動産）が3個存する。		
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が異なる（ ☐ 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：物置 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：約 9.9 m ²		
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 [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
■ 所有者	1 本件物件の所有者です。 2 本件土地建物について、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 現況調査に立ち会えないときは、二男に立ち会わせ、説明させるようにします。
■ 所有者の子	1 本件物件の所有者の二男です。 所有者が立ち会えないため、代わりに立ち会うように言われていますので、分かる範囲で説明します。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 (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。 (3) 本土地上にある3個の簡易物置は、所有者のものです。 3 物件2主である建物について (1) 本建物は、所有者と私が居住して使用しており、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物は、これまで増築はしていませんが、東日本大震災の被害を受け、平成27年頃にリフォームをしました。リフォームの内容としては、1階の和室を除き、従前の床の上に新たなフローリングを張ったほか、土壁だった和室を含め、1階すべての天井と内壁のクロスを張り替えました。また、浴室は、タイル張りだったものをユニットバスにすべて交換しました。 2階については、南側洋室のみ、1階と同様、クロスの張り替えと新たなフローリングを張るリフォームをしました。 外壁については、令和3年に屋根瓦と一緒に塗り替えました。未登記の物置の外壁も一緒に塗り替えました。 (3) 本建物は、太陽光発電と床暖房の設備を設置していません。 (4) 本建物内では、十数年ほど、廊下に置いたゲージ内で犬1匹を飼ったことがあります。 (5) 本建物は、雨漏りや隙間風はなく、特に不具合と感じている箇所はありません。 4 物件2未登記附属建物について (1) 未登記の物置は、主である建物と一緒に亡父が建てたものです。主である建物と同様、所有者が相続しています。

(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土地について
 - ア 本土地上の登記建物は、物件2主である建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する158番15、158番17、158番21及び158番22の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、158番12の土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様であるところ、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。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・リフォームをしていない2階東側及び西側の各洋室の天井や内壁のクロスにひび割れが見られた。また、西側洋室の内壁クロスに剥がれが見られた。
 - ・上記のほかに全体的に特段の損傷箇所は見られなかった。
 - (3) 物件2未登記附属建物について
 - ア 建物外部
 - ・特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・動産類が積み重ねられて置かれており、床面や内壁を確認することができない箇所があるが、確認できた限りにおいて、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - (4) 本件物件については、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8年2月17日(火) : - :	執行官室	福島地方法務局いわき支局に対する登記全部事項 証明書交付申請(2月24日受領)
令和8年2月17日(火) : - :	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(2月27日受領)
令和8年2月24日(火) 8:25 - 8:35	物件所在地	占有調査、写真撮影 所有者から事情聴取
令和8年3月5日(木) 13:30 - 14:15	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 所有者の二男から事情聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和8年3月5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。

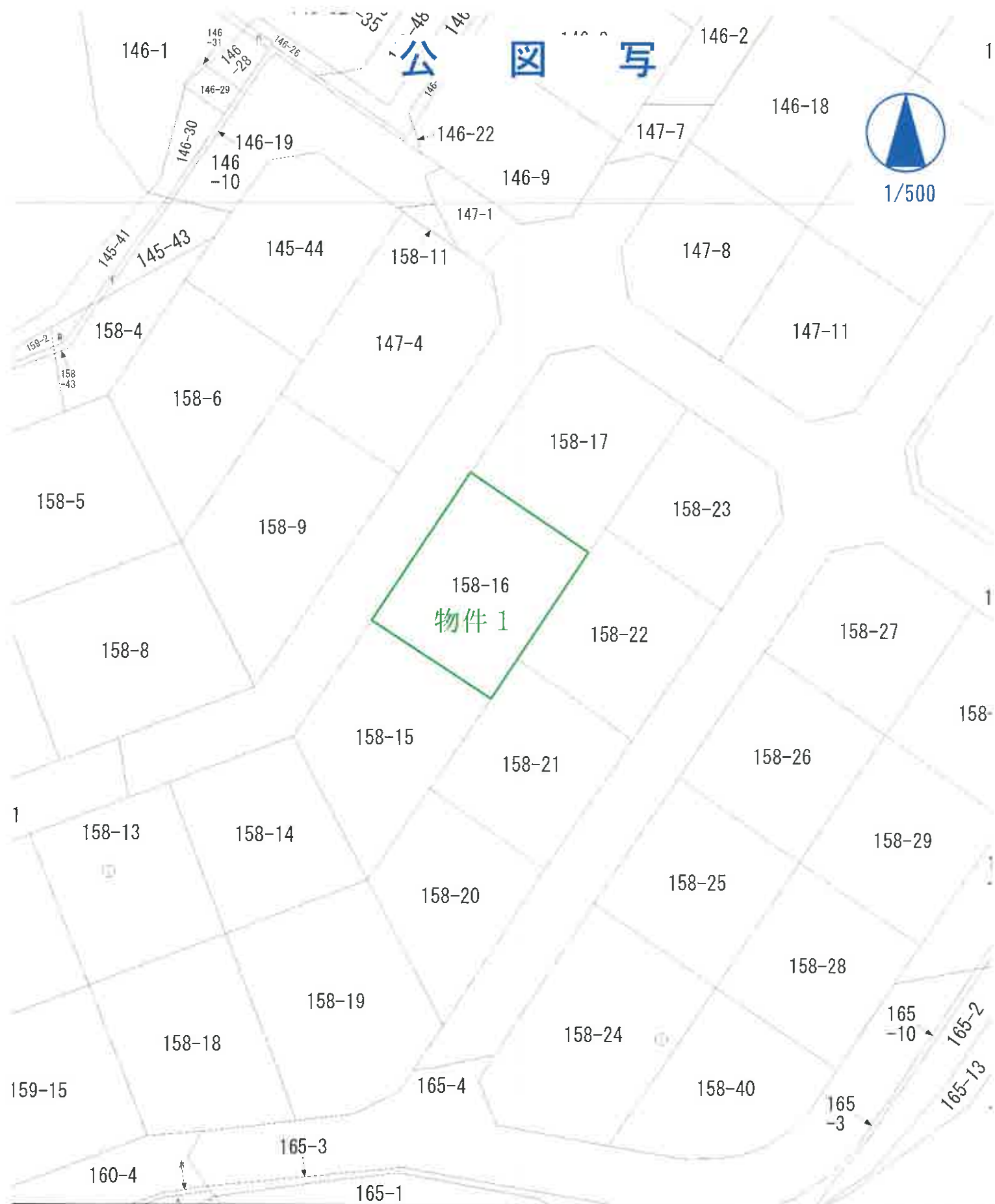
目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



座標値種別：図上測定)

!院による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番
区域見出

常磐上湯長谷町湯台堂

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



147-4

②

物件2
主である建物

158-17

158-9

物件1

①

④

③

158-23

158-16

⑪

⑬

158-22

簡易物置（動産）

158-15

下屋

158-21

物件2
未登記附属建物

58-14

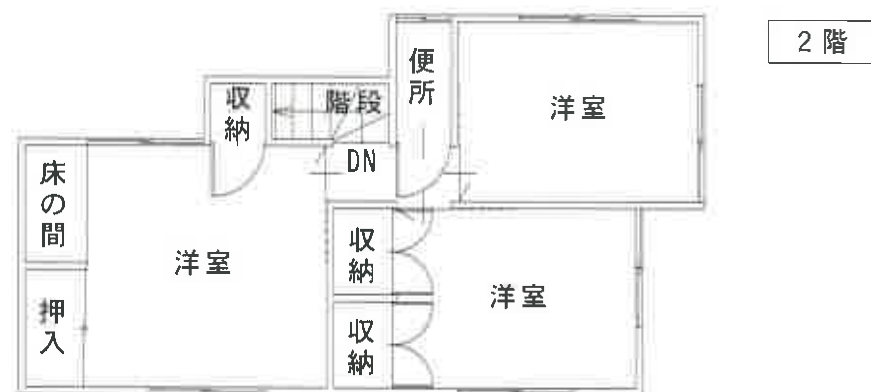
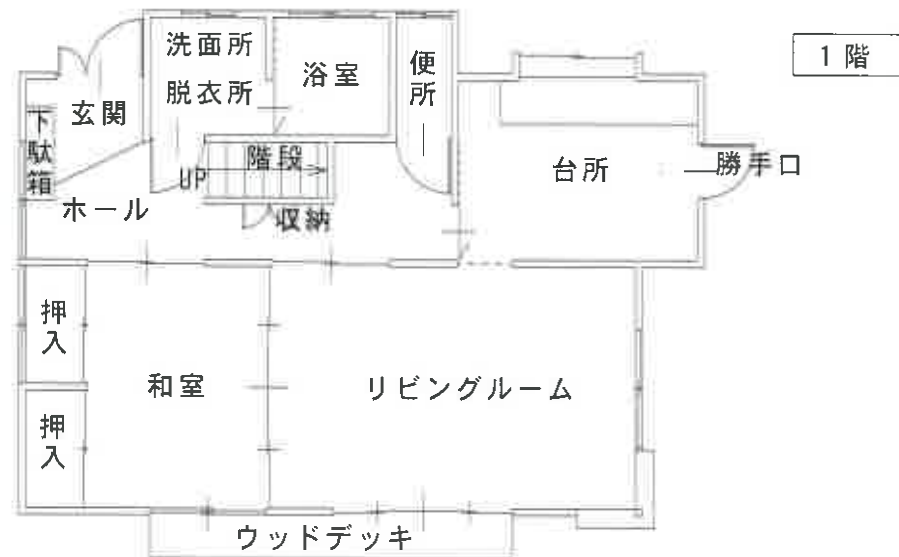
158-20

158-25

建物間取図（1 / 2）



・ 物件 2 主である建物



建物間取図（2 / 2）



・物件 2 未登記附属建物



物件2主である建物

物件2未登記附属建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2主である建物



物件1

No. 3

物件2未登記附属建物 物件2主である建物



物件1

No. 4



物件2主である建物:1階リビングルームの状況

No. 5



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 6



物件2主である建物: 1階和室の状況

No. 7



物件2主である建物: 2階南側洋室の状況

No. 8



物件2主である建物:2階東側洋室の状況

No. 9



物件2主である建物:2階西側洋室の状況

No. 10

簡易物置(動産)

物件2未登記附属建物



物件1

No. 11



物件2未登記附属建物:内部の状況

No. 12

物件2主である建物

簡易物置(動産)



物件1

No. 13

令和8年（ヌ）第1号
令和8年3月5日 現地調査
令和8年3月25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 盛英

第1 評価額

一括 価 格	
金5,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,930,000円
物件2（建物）	金1,930,000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 番 地 目 地 積	いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 1 5 8 番 1 6 宅地 264.50㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	<主である建物> いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 1 5 8 番地 1 6 1 5 8 番 1 6 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1階： 64.59㎡ 2階： 44.71㎡ 計： 109.30㎡	
	種 類 構 造 床 面 積		<未登記附属建物> 物置 木造セメント瓦葺平家建 約9.9㎡
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「湯本」駅の西方約2.0km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「湯台堂」の南西方約600m いわき市立長倉小学校まで約600m いわき市立湯本第一中学校まで約1.2km マルト釜の前店まで約1.5km	
付近の状況	当該地域は、JR湯本駅の西側の高台に造成された住宅団地内に、主として中規模一般住宅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無し 南ヶ丘団地建築協定※特記事項参照
画地条件	間口 約18.0m 奥行 約14.7m 地積 264.50㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦 北西道路より0～0.9m高く接面する。	
接面道路の状況	北西側 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	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所用し、占有している。 隣接土地は、戸建住宅、道路である。	
供給処理施設	上水道 前面道路に本管あり ガス配管 前面道路に本管あり 下水道 前面道路に本管あり （注） 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前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、対象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、前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 土地は南ヶ丘団地建築協定区域内に存する。 協定名 南ヶ丘団地 認可年月日 S63.11.1 面積 21,863㎡ 南ヶ丘団地建築協定書では、協定区域内における建築物の敷地、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準等を定めている。 例えば、第 7 条（建築物に関する基準）では、 （1）敷地は、分割しないものとする。 （8）長屋、共同住宅又は寄宿舍は、建築することができない。 （9）階数は、地階を除き 2 以下とする。 等 ※詳細については、いわき市建築指導課、建築協定の運営委員会に要確認 ②南角付近に簡易物置（動産）が 3 個存する。 ③地割れや陥没などは見られなかった。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号158番16
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2年5月24日 新築 経 過 年 数 : 36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 : セメント瓦 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 : なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 64.59㎡ 2階 : 44.71㎡ 計 : 109.30㎡ ※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	建物所有者が、物件2主である建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	所有者の子の陳述によれば、平成27年頃にリフォームをした。 1階は、和室を除き、従前の床の上に新たなフローリングを張ったほか、土壁だった和室を含め、1階すべての天井と内壁のクロスを張り替えた。また、浴室は、タイル張りだったものをユニットバスにすべて交換した。 2階は、南側洋室のみ、クロスの張り替えとフローリングを張った。 外壁については、令和3年に屋根瓦と一緒に塗り替えた。

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 : 平成2年5月 (主である建物と一緒に) ※所有者の子の陳述による。 経 過 年 数 : 36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 : セメント瓦 外 壁 : サイディング 天 井 : 表し 内 壁 : ラワン合板 床 : コンクリート叩き、ラワン合板 設 備 : なし その他 : なし
床 面 積 (現 況)	約9.9㎡ *概測
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	普通
保守管理の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、物件2未登記附属建物を物置として使用している。
特 記 事 項	目視による外観調査、及び陳述の結果、主な瑕疵状況等は以下の通りである。 ・外部については特段の損傷は見られなかった。 ・内部については、動産類が積み重ねて置かれており、床面や内壁を確認することができない箇所があるが、確認できた限りにおいて、特段の損傷箇所は見られなかった。 ・外壁は令和3年に塗り替えた。

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/㎡) 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	36,300	1.01	264.50	0.90	8,730,000

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11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-40

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 40,100\text{円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 106 & = & 36,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：106%（住環境）

行政的條件：100%

格 差 率：106%

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：101%（方位）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

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、建物の価格を求めた。

区分	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
主である建物	230,000	109.30	0.04	1,010,000
未登記附属建物	90,000	9.90	0.03	30,000
合計				1,040,000

・主たる建物

- a 経過年数 36年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- 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 4%

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

・附属建物

- a 経過年数 36年
- b 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している。
- c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
- d 残価率 5%
- e 現価率 3%

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

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
1	8,730,000	1.00	0.25	法定地上権	2,180,000

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	8,730,000	- 2,180,000		1.00	0.60	3,930,000
2	1,040,000	+ 2,180,000	1.00	1.00	0.60	1,930,000
一括価格 (合計)						5,860,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競 売 市 場 修 正：第2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-40

所在地 : いわき市常磐上湯長谷町五反田 2 9 2 番
価格 : 40,100円/㎡
位置 : 「湯本」駅まで道路距離で約2.3km
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 253㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 東6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

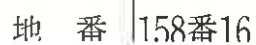
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,388,448円
物件2 : 1,266,682円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図
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2年6月13日

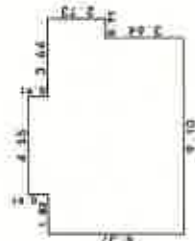
0380124

142.6.13
建物図面
各階平面図

家屋番号 158-16

建物の所在 いわき市常磐上湯長谷町湯台堂 158-16

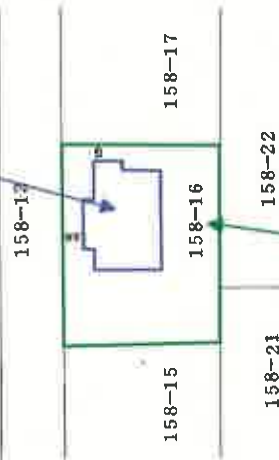
1階



2階



物件2



物件1

(長縮率)

単位はメートル

縮尺 1/500

申請人

単位はメートル

縮尺 1/250

製作者

(日測速12)

A3からA4に縮小

0094280

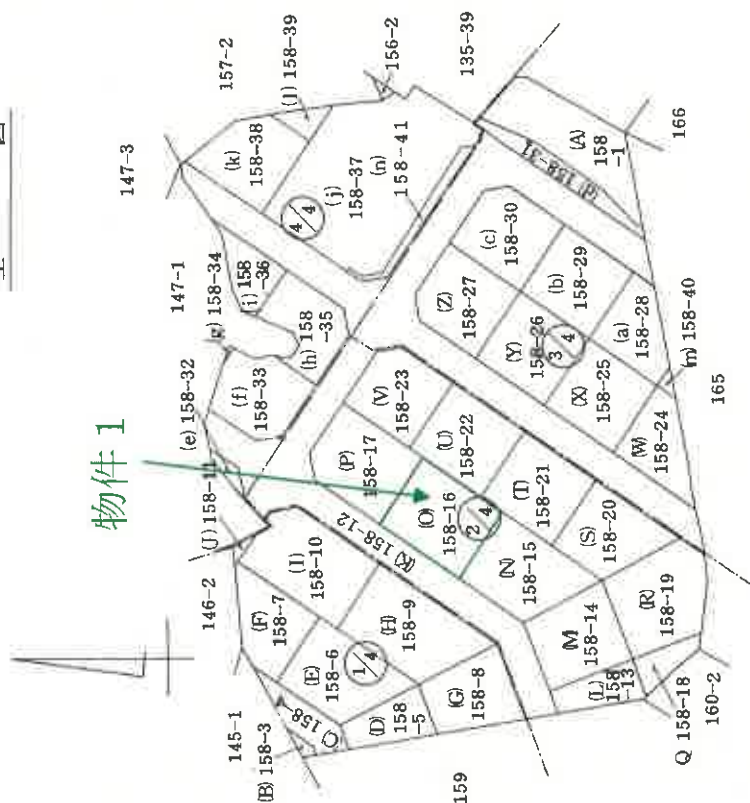
地番	158-3~158-41
----	--------------

土地の所在

地積測量圖

① 158-17 158-1 158-11 158-40 156-X1
158-1 158-1 158-1 158-1 158-1

全



(附錄九)

(民衆文)

作者

申請人

箱尺 $\frac{1}{1000}$

A3からA4に縮小

登記年月日：昭和63年9月29日

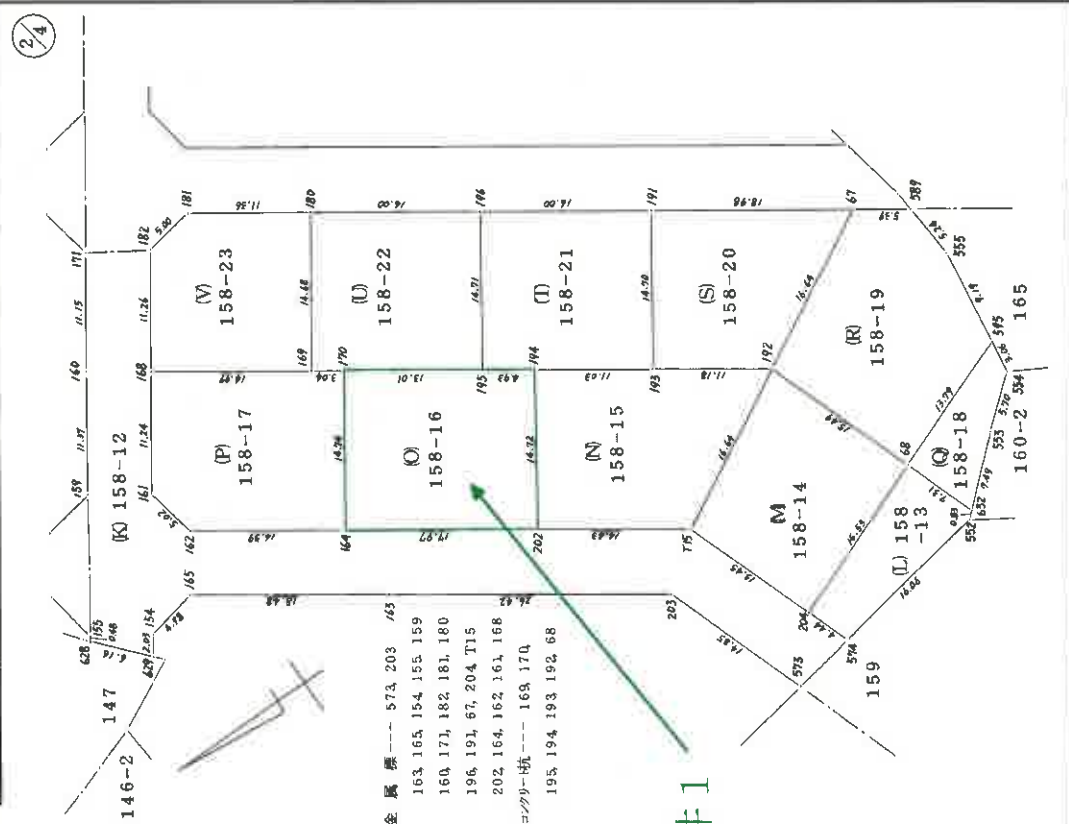
0094282

7/12

158-158-3~158-41

地積測量図

地番	158-12~158-23
土地の所在	いわき市常磐上湯長谷町湯台堂



(長瀬村)

(日調書)

作製者

申請人

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

9/12

0094288

地積測量図

158-1/158-3~158-4

地番 158-13~158-20

土地の所在 いわき市常盤上湯長谷町湯台室

L 地番：158-13

測点	X	Y	DY	X*DY
574	111539.477	89359.717	10.038	1119649.029786
204	111541.047	89383.869	-0.952	-106172.372152
68	111525.601	89369.755	-7.394	-824601.77910
632	111523.015	89362.917	-3.200	-356875.63400
574	111539.477	89359.717	-1.508	168201.533316
倍面積 201.377640				
100.6865700				
30.458368				

M 地番：158-14

測点	X	Y	DY	X*DY
204	111541.047	89363.869	20.374	2272634.027330
115	111545.795	89376.452	-6.697	-746923.689639
192	111531.087	89384.243	-20.374	-2272634.027330
68	111525.601	89369.755	6.697	746923.689639
204	111541.047	89363.869	-6.697	-746923.689639
倍面積 478.134576				
239.067380				
72.317870				

N 地番：158-15

測点	X	Y	DY	X*DY
115	111545.795	89376.452	20.296	2264175.627192
202	111557.727	89384.572	15.970	1859550.204560
194	111549.448	89396.748	-12.505	-1394811.789135
192	111540.327	89390.543	-14.090	-1571471.025830
115	111531.087	89384.243	-10.329	-1169961.566559
倍面積 539.593347				
269.7966710				
81.513493				

O 地番：158-16

測点	X	Y	DY	X*DY
202	111557.727	89384.572	22.291	2487064.425362
164	111572.582	89394.687	4.835	539413.226110
170	111564.266	89406.863	-10.115	-1183663.929605
195	111553.527	89399.522	-14.950	-1667664.247600
194	111549.448	89386.748	-2.061	-2229920.475347
202	111557.727	89384.572	-2.061	-2229920.475347
倍面積 529.002920				
264.5014600				
80.011652				

物件1

P 地番：158-17

測点	X	Y	DY	X*DY
164	111572.582	89394.687	13.028	1453722.423048
162	111584.466	89402.800	14.199	1584402.443505
161	111585.495	89407.715	0.852	96181.229024
168	111579.152	89416.999	-10.136	-1130640.611128
169	111566.773	89408.857	-13.690	-1549627.654740
170	111564.266	89406.863	-13.063	-1453319.400666
164	111572.582	89394.687	倍面積 518.229043	518.229043
259.1145715				
78.382143				

Q 地番：158-18

測点	X	Y	DY	X*DY
632	111523.015	89362.917	11.721	1307191.569321
68	111525.601	89369.755	1.845	205740.931500
595	111512.700	89374.638	-6.733	-750817.703300
532	111517.433	89367.905	-8.683	-983305.870739
632	111523.015	89362.917	-1.850	-206317.577750
倍面積 126.505532				
63.2527660				
19.133562				

R 地番：158-19

測点	X	Y	DY	X*DY
68	111525.601	89369.755	22.249	2481455.154663
192	111531.087	89384.243	4.727	527137.862082
67	111516.366	89392.070	-8.254	-920419.305140
589	111511.910	89388.750	-14.332	-1598182.818000
595	111511.500	89383.750	-13.695	-1560520.238500
68	111512.700	89374.638	9.603	1071203.397605
倍面積 574.054710				
287.0273550				
86.825775				

S 地番：158-20

測点	X	Y	DY	X*DY
192	111531.087	89384.243	18.452	2058142.113804
195	111540.327	89390.542	1.462	163059.854176
191	111532.048	89392.695	-1.462	-2057898.985432
67	111516.366	89383.750	-1.462	-163058.449194
192	111531.087	89384.243	倍面積 443.533354	443.533354
221.766770				
221.76				
67.084420				

境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....杭

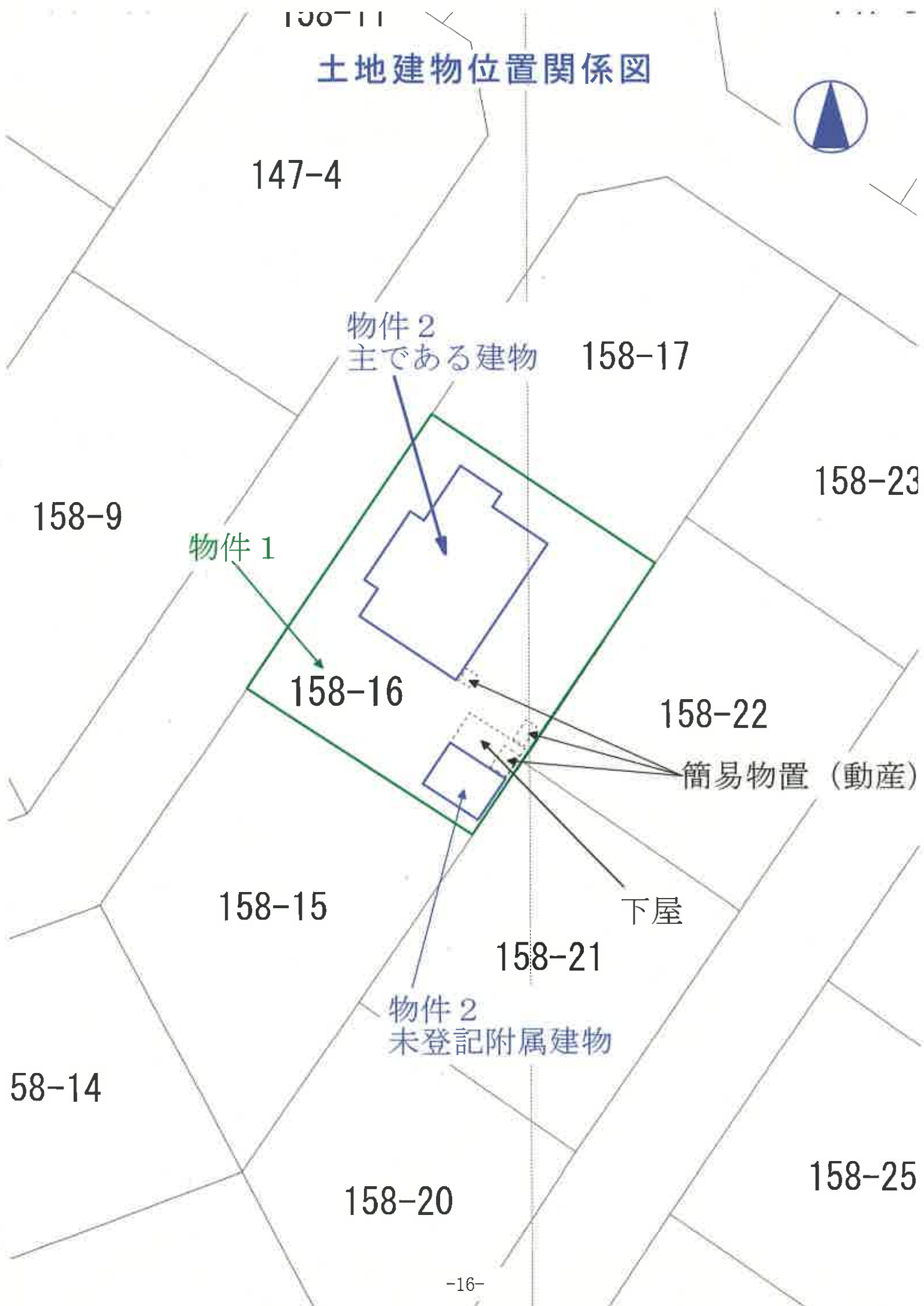
製作者

申請人

縮尺 1/

(福島県土地家屋調査士会用紙)

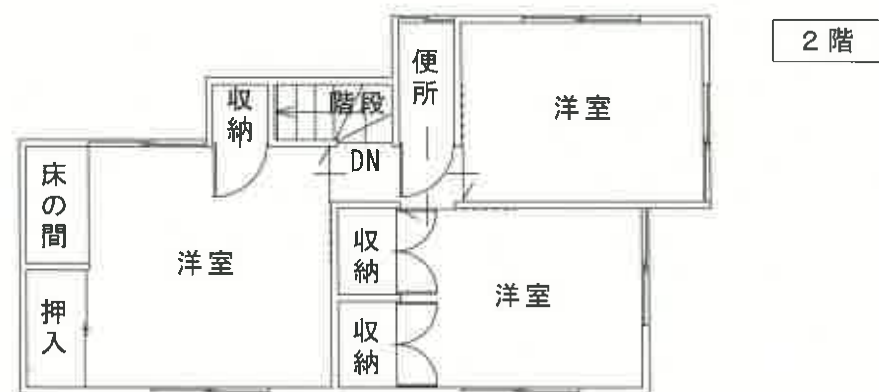
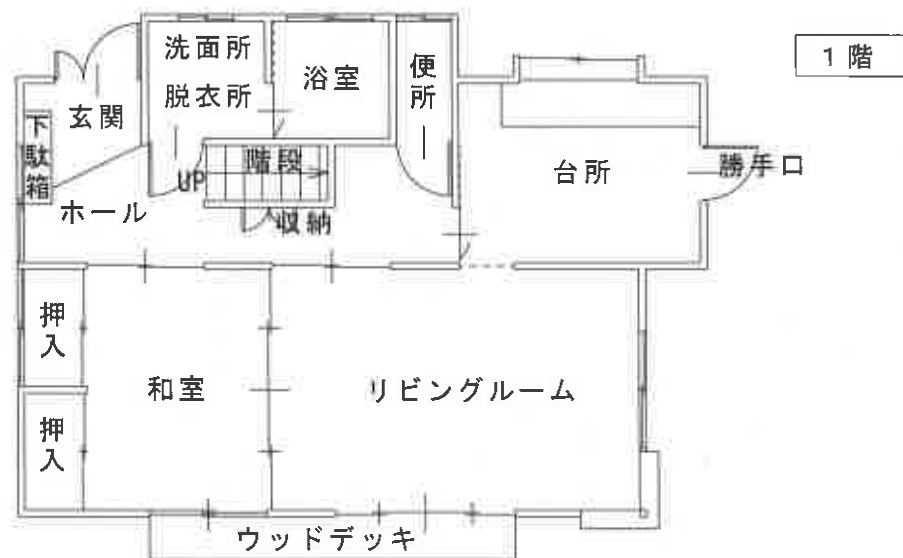
土地建物位置関係図



建物間取図（1 / 2）



・ 物件 2 主である建物



建物間取図（2 / 2）



・ 物件 2 未登記附属建物

