

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 14 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 8 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 8 月 18 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 9 月 1 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	1, 710, 000 1, 368, 000	一括	342, 000	26, 649	8, 838
1	1, 150, 000				
2	560, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市久之浜町久之浜字北畑田
 地 番 57 番 1
 地 目 宅地
 地 積 256.11 平方メートル

- 2 所 在 いわき市久之浜町久之浜字北畑田 57 番地 1
 家屋 番号 57 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.24 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造瓦葺一部銅板葺 2 階建
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 28 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 菅 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

1 階南東側事務所部分につき株式会社テクノセリエが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分につき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 いわき市久之浜町久之浜字北畑田
 地 番 57 番 1
 地 目 宅地
 地 積 256.11 平方メートル

- 2 所 在 いわき市久之浜町久之浜字北畑田 57 番地 1
 家屋 番号 57 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.24 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造瓦葺一部銅板葺 2 階建
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 16 号
令和 7 年 9 月 18 日受理
令和 7 年 10 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき支部

執行官 佐 藤 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 いわき市久之浜町久之浜字北畑田
 地 番 57 番 1
 地 目 宅地
 地 積 256.11 平方メートル

- 2 所 在 いわき市久之浜町久之浜字北畑田 57 番地 1
 家屋 番号 57 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 119.24 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93 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	本土地の南東角付近に土地所有者所有の簡易物置（動産）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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 附属建物 ☒ 構造：木造瓦葺一部銅板葺 2 階建 ☐ 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 上記の者らが本建物を 居宅・事務所 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 ☐ ある 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

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ■ 1階南東側事務所部分	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社テクノセリエ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☐ （占有者）■所有者兼占有会社代表者）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃貸借 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ 所有者兼占有会社 代表者	1 物件1土地及び物件2建物の所有者です。 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) 本土地は、東日本大震災により、物件2建物の床下まで浸水する津波の被害を受けました。 (4) 本土地の南東角付近にある簡易物置は、私の物です。 (5) 本土地では過去に船舶等に給油を行う店舗を営業していました。地下タンクはなく、現在は営業していません。 3 物件2主である建物について (1) 本建物には、私と家族が居住しています。1階南東側事務所部分を除き、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2) 本建物の1階南東側事務所部分は、私が代表者をしている株式会社テクノセリエが事務所として使用していますが、家賃等に関する金銭のやり取りはなく、無償で使用させています。 (3) 本建物は、20年ほど前に内壁を塗り直したほか、仏間とその隣の部屋を畳敷きからフローリングにリフォームしました。 (4) 本建物は、東日本大震災により、床下浸水の被害のほか、屋根瓦や内外の壁などにも被害を受けました。そして、大震災後、屋根瓦を交換しました。 (5) 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。 (6) 本建物内では、犬や猫を飼ったことがありません。 (7) 本建物は、昭和39年頃に建てたと記憶しています。 4 物件2附属建物符号2について (1) 私と家族が物置として使用しており、増改築はもとより、特段の修繕等もしたことはありません。 (2) 附属建物は、もう1棟ありましたが、いつ取り壊したか覚えていません。

(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、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。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
なお、南側コンクリートブロックの門柱などに経年によると思われる破損が見られた。
 - ウ 本土地に隣接する56番1の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も同様である。また、58番の土地は、登記上、第三者所有の田であるところ、現況地目は雑種地であり、57番2の土地は、登記上、いわき市所有の宅地であるところ、現況地目はコンクリートの蓋があるU字溝が設置されている用悪水路であり、その南側隣接地である公図上「道」と表記されている公衆用道路と一体的に使用されている。
各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・外壁に汚損や剥がれが散見されたほか、犬走りにヒビ割れが見られた。
 - イ 建物内部
 - ・1階和室の板の間の内壁に雨漏りによる汚損が見られたが、雨漏りは確認できなかった。
 - ・1階南東側洋室の内壁に大きめのひび割れが見られたほか、各室の内壁にもひび割れ及び汚損が散見された。
 - ・1階和室の玄関側床、南東側洋室の床にそれぞれ沈みが認められた。
 - ・1階及び2階の廊下に緩やかな傾斜が感じられたほか、たわみが認められた。
 - ウ 本建物は、1階南東側事務所部分を株式会社テクノセリエが占有しており、その余の部分を所有者が占有していると認める。また、株式会社テクノセリエの占有権原は、使用借権と認める。
 - (3) 物件2附属建物符号2について
 - ア 建物外部
 - ・外壁に錆や汚損が散見された。
 - イ 建物内部
 - ・動産類が積み重ねられて置かれており、見分できなかった壁面や床面があるが、見分できた限りにおいて、汚損は見られたが、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - ウ 本建物は、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7年9月19日(金) : :	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2日回答(図面なし))
令和7年9月22日(月) 9:55-10:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年10月3日(金) 13:00-13:05 15:35-15:40	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15日(水) 13:00-14:15	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 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		
令和 年 月 日() : :		
(特記事項) ■ 令和7年10月15日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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。 ☐		

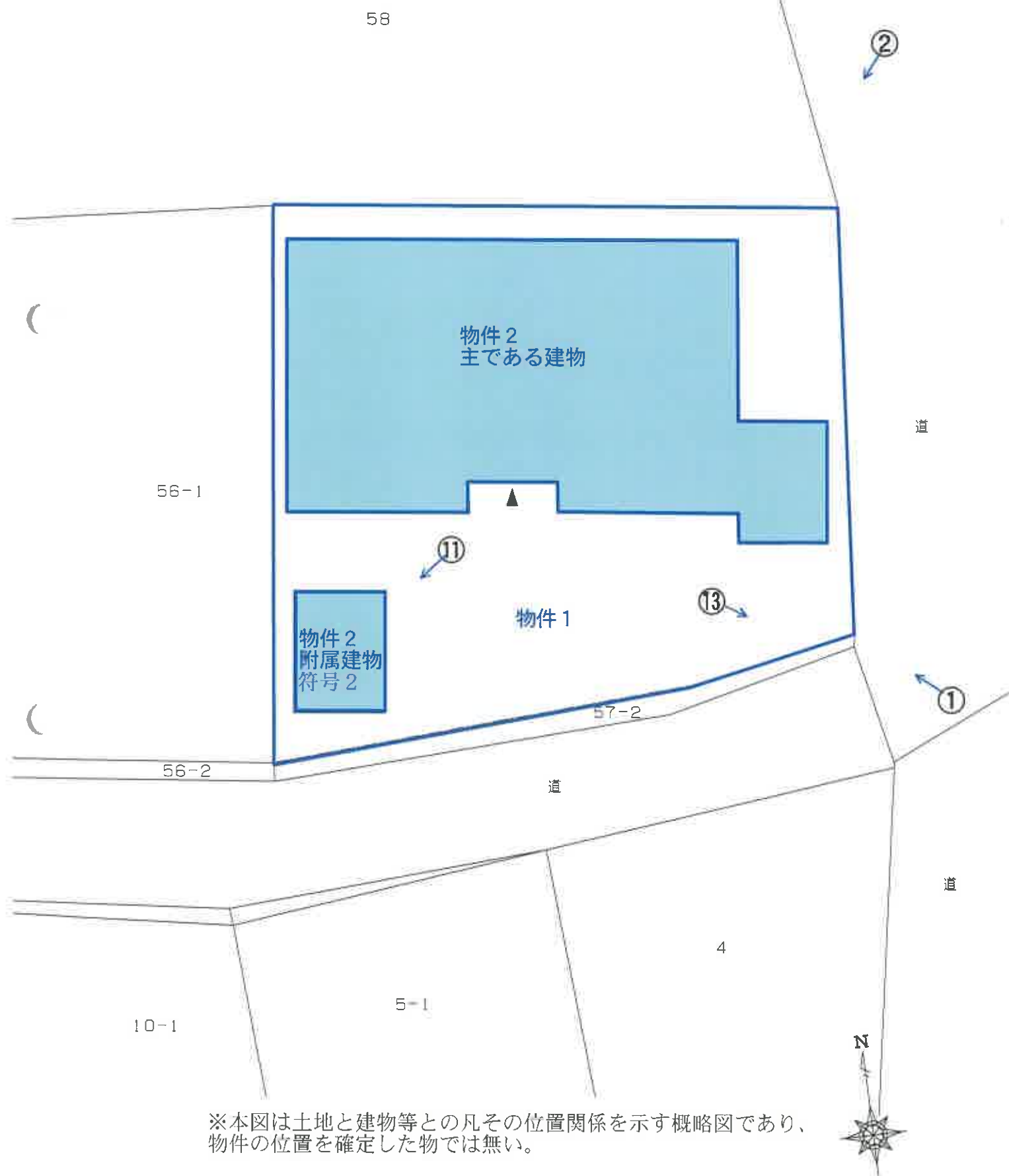
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

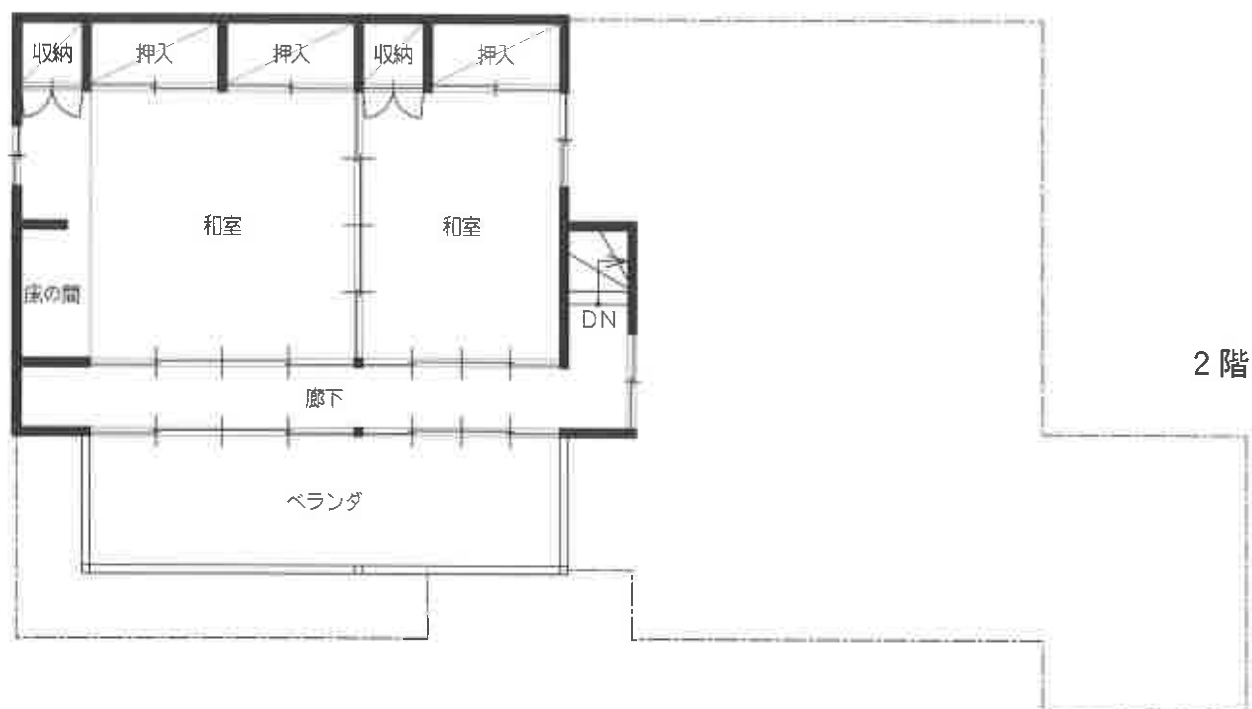
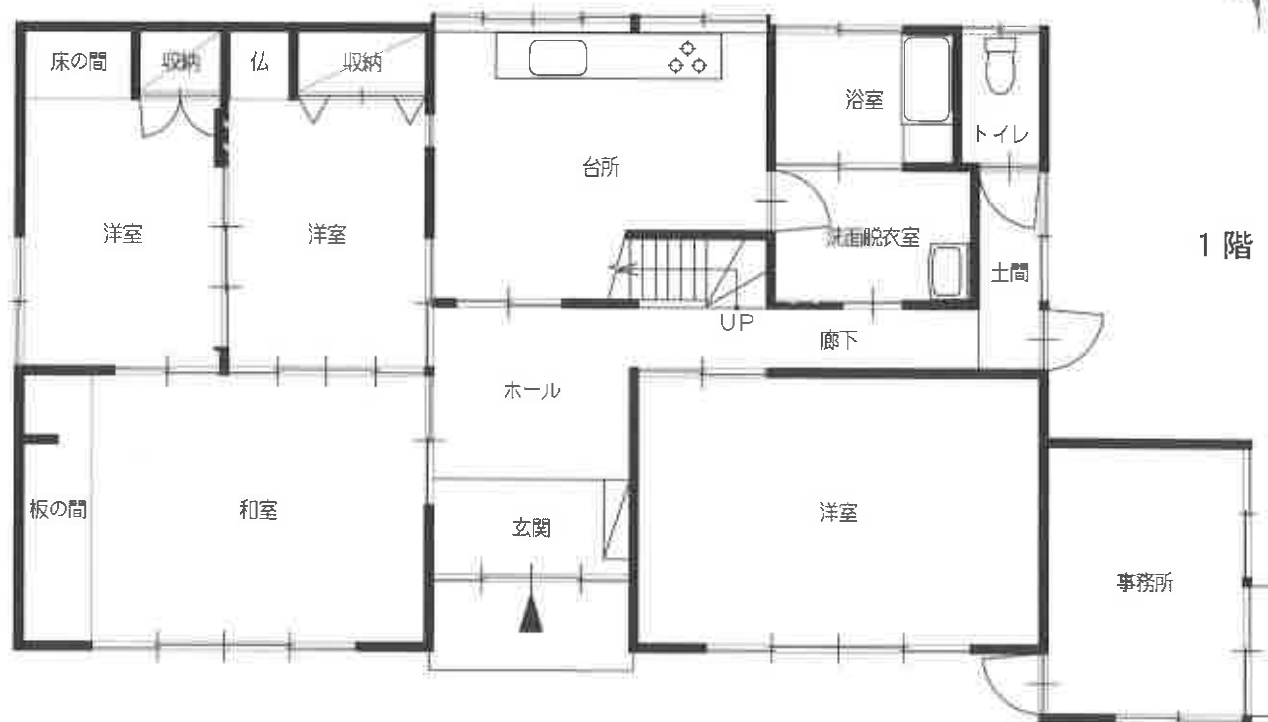
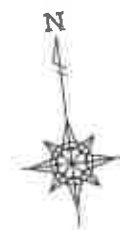


土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号



物件2 主である建物 間取図



物件 2 附属建物符号 2 間取図



簡易物置(動産)
物件2附属建物符号2
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主である建物

物件2附属建物符号2



物件1

No. 3



物件2主である建物: 1階和室の状況

No. 4



物件2主である建物: 1階台所の状況

No. 5



物件2主である建物: 1階浴室の状況

No. 6



物件2主である建物: 1階北西側洋室(仏壇あり)の状況

No. 7



物件2主である建物: 1階南東側洋室の状況

No. 8



物件2主である建物:1階事務所の状況

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附属建物符号2



物件1

No. 11



物件2附属建物符号2: 内部の状況

No. 12

簡易物置(動産)



物件1

No. 13

令和7年（ヌ）第16号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年11月11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

安田 哲郎 印

第1 評価額

一括価格	
金2,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,770,000円
物件2（建物）	金860,000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 番 地 目 地 積	いわき市久之浜町久之浜字北畑田 57番1 宅地 256.11㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市久之浜町久之浜字北畑田57番地1 57番1 居宅・店舗 木造セメント瓦葺2階建 1階 119.24㎡ 2階 42.23㎡ 延 161.47㎡	居宅・事務所 木造瓦葺一部銅板葺2階建
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	<附属建物> 2 物置 木造亜鉛メッキ銅板葺平家建 延 9.93㎡	

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「久ノ浜」駅の北東方約0.2km（道路距離、以下同じ） いわき市立久之浜第一小学校まで約0.3km マルト四倉店まで約6km	
付 近 の 状 況	当該地域は、久ノ浜駅の近くに位置し、県道四倉久之浜線沿いに店舗や住宅が見られる商住混在地域である。コンビニエンスストア、ドラッグストア、100円ショップ等が集積しており、久之浜地区においては利便性が高い地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 特別用途地区：大規模集客施設制限地区 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定有り 遺跡名：久之浜条里跡
画 地 条 件	間口約13m、奥行約17m、地積256.11㎡ ほぼ台形、角地、概ね平坦地。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約10m 南側 幅員約4m	舗装県道（建築基準法42条1項1号） 舗装市道（建築基準法42条1項1号）
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。隣地は住宅の敷地、空地等である。	
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、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 所有者の陳述によると過去に本土地で船舶等に給油を行う油店を営業していたが、現在は営業しておらず、地下にタンク等も無いとのことである。この件についていわき市生活環境部に問い合わせたが、土壤汚染に関する情報は無いとの回答であった。また平消防署予防係にも問い合わせを行い、危険物設置届や廃止届も無かったが、廃止届を受理後一定期間を経過すると書類と記録を破棄してしまうため、当初から無かったのか廃棄したのかは不明であるとの事。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：久之浜条里跡）であり、工事や土地の掘削等を行う場合、文化財保護法の適用を受けるため、買い請け人はその内容について確認をするのが相当である。 ③ 南側市道の建築基準法上の取り扱いについて、いわき市建築指導課に照会を行ったが、道路の管理区域として、4m以上が確保されていることが確認できたので、42条1項1号道路であるとの回答を得た。（協議番号：窓口相談カードR7-13 日付R7.10.3） ④ 本土地の南側や西側には石塀やコンクリートブロック塀が設置してあるが、経年による汚損が認められ、西側のコンクリートブロック塀の上部には鉄筋が露出している。 ⑤ ハザードマップ上の情報は以下の通り 洪水浸水想定区域（想定最大規模）：浸水深0.5m～3.0m 津波浸水想定区域：浸水深0.5m～1.0m 内水浸水想定区域：南東側が一部浸水深0.5m未満に指定されている可能性が有る。
----------------	---

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）：不詳 経過年数：不詳 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：瓦葺一部銅板葺 外 壁：土壁の上リシン吹付一部金属系サイディング張り 天 井：和風天井、化粧石膏ボード張り、プリント合板張り等 内 壁：京ジュラク塗り、漆喰塗り、プリント合板張り、土壁等 床：フローリング張り、畳敷き、カーペット敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：119.24㎡ 2階：42.23㎡ 計：161.47㎡ ＊登記と概ね一致
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 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	建物所有者らが本建物を居宅・事務所として使用し、占有している。
特記事項	① 閉鎖登記簿によると所有権保存が昭和40年になされているが、新築年月日が記載されていない。所有者の陳述によると昭和39年頃に建てられたものと推測されるが判然としない。 ② 建物外部は外壁に汚損や剥がれ、亀裂が散見されたほか、犬走りにヒビ割れが見られた。建物内部は1階和室の板の間の内壁に雨漏りによる汚損が見られた。1階南東側洋室の内壁に大きめのひび割れが見られたほか、各室の内壁にもひび割れ及び汚損が散見された。1階和室の玄関側床、南東側洋室の床にそれぞれ沈みが認められた。1階及び2階の廊下に緩やかな傾斜が感じられたほか、たわみが認められた。建築時期が明確では無いが、全体的な老朽化が認められる。 ③ 1階南東側事務所部分を株式会社テクノセリエが占有している。占有権原は使用借権である。 ④ 建築確認等について、いわき市役所には昭和42年以降の記録しかなく、履歴を確認することが出来なかった。

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和40年月日不詳 経 過 年 数 : 60年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板張り 天 井 : 木製屋根下地現し 内 壁 : 木製外壁下地現し 床 : コンクリート金ゴテ仕上 設 備 : 特に無し
床 面 積 (現 況)	延 9.93㎡ *登記と概ね一致
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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が本建物を物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	①外部は外壁や屋根に錆や汚損が見られる状態である。建物内部は動産類が多く、観察できない部分があったが、経年による汚損が認められたものの、特段の破損は認められなかった。 ② 建築確認等について、いわき市役所には昭和42年以降の記録しかなく、履歴を確認することが出来なかった。

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	28,400	1.00	256.11	0.90	6,550,000

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(公)5-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $38,100\text{円/㎡} \times 100.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 135 \approx 28,400\text{円/㎡}$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：103%（幅員）（連続性）

交通接近条件：97%（最寄駅）

環境条件：135%（繁華性）

行政的条件：100%

格 差 率：135%

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：100%（角地）（形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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。

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	161.47	0.02	740,000
	未登記附属建物	70,000	9.93	0.02	10,000
	計				750,000

ウ 現 価 率 :

(主である建物)

経済的全耐用年数 30年
 経過年数 不詳
 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
 観察減価及び中古物件の市場性 60%
 残価率 5%
 現価率 * 2%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

(未登記附属建物)

経済的全耐用年数 30年
 経過年数 60年
 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
 観察減価及び中古物件の市場性 60%
 残価率 5%
 現価率 * 2%

$$* \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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	6,550,000	1.00	0.25	法定地上権	1,640,000

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	6,550,000	- 1,640,000		0.60	0.60	1,770,000
2	750,000	+ 1,640,000	1.00	0.60	0.60	860,000
一括価格 (合計)						2,630,000

エ 占有減価修正 : 使用借権を占有権原として建物南東側の事務所部分を株式会社テクノセリエが占有しているが、建物所有者が代表者であり、占有減価修正は特に必要ないと判断した。

オ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件2建物については建築確認等の履歴が確認できず、老朽化も進んでいることから建物の解体等も視野に入ってくる。また本物件で過去に油(燃料)店を営んでいたことから土壌汚染の可能性を完全には排除することが出来ない。更に物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地にも指定されており、これらを総合的に勘案すると、更に市場性は減退すると考えられるため、市場性修正を施した。

カ 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 いわき(公)5-16

所 在 : いわき市四倉町字東3丁目136番7外
価 格 : 38,100円/㎡
位 置 : 「四ツ倉」駅まで道路距離で約1,100m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 859㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西17 m 国道、北東 側道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が混在する国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 5,171,117円
物件2 : 839,239円 居宅
21,541円 附属家

第7 附属資料

公 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

公 図 写



1:500

0463074

各階平面図

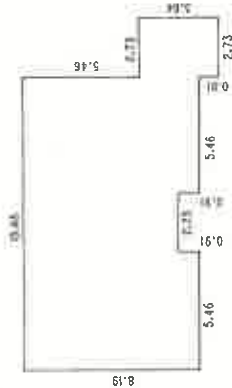
家屋番号 57-1

建物平面図

H7.5.29

主たる建物

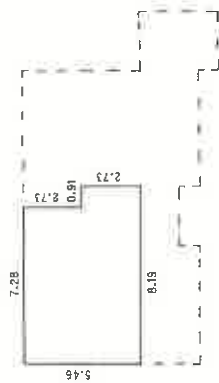
一階



$$\begin{aligned} 8.19 \times 5.46 &= 44.7174 \\ 7.28 \times 2.73 &= 19.8744 \\ 8.19 \times 5.46 &= 44.7174 \\ 3.64 \times 2.73 &= 9.9372 \\ \hline &119.2464 \end{aligned}$$

二階

床面積 119.24㎡



$$\begin{aligned} 5.46 \times 7.28 &= 39.7488 \\ 2.73 \times 0.91 &= 2.4843 \\ \hline &42.2331 \end{aligned}$$

附属建物 ①

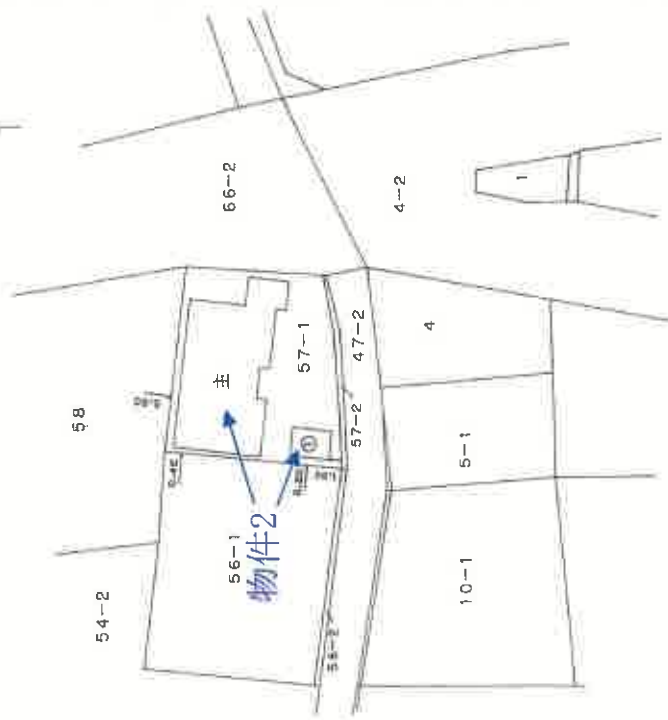


床面積 42.23㎡

$$3.64 \times 2.73 = 9.9372$$

床面積 9.93㎡

建物の所在 いわき市久之浜町久之浜字北畑田57番地1



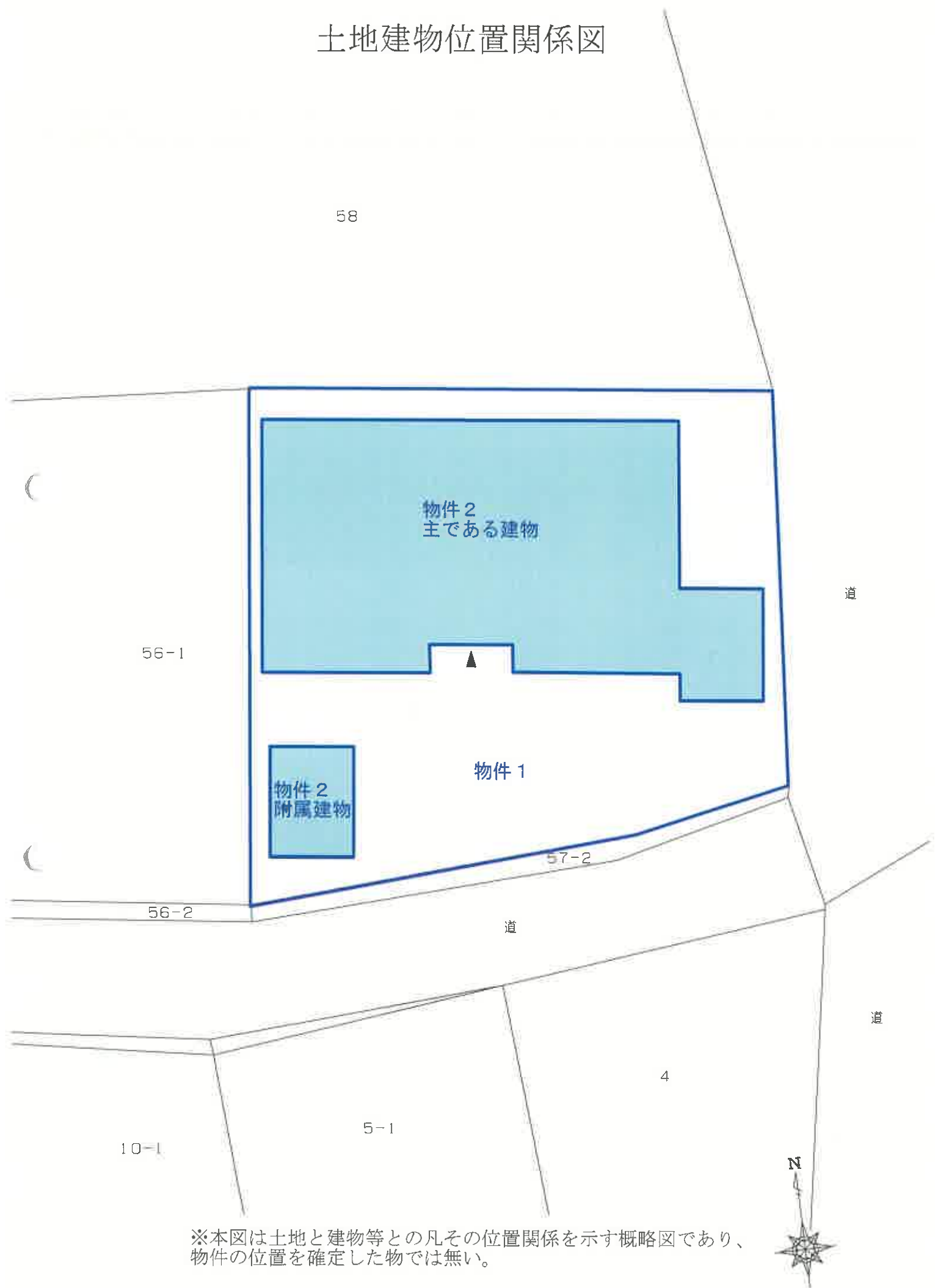
縮尺 1/250

申請

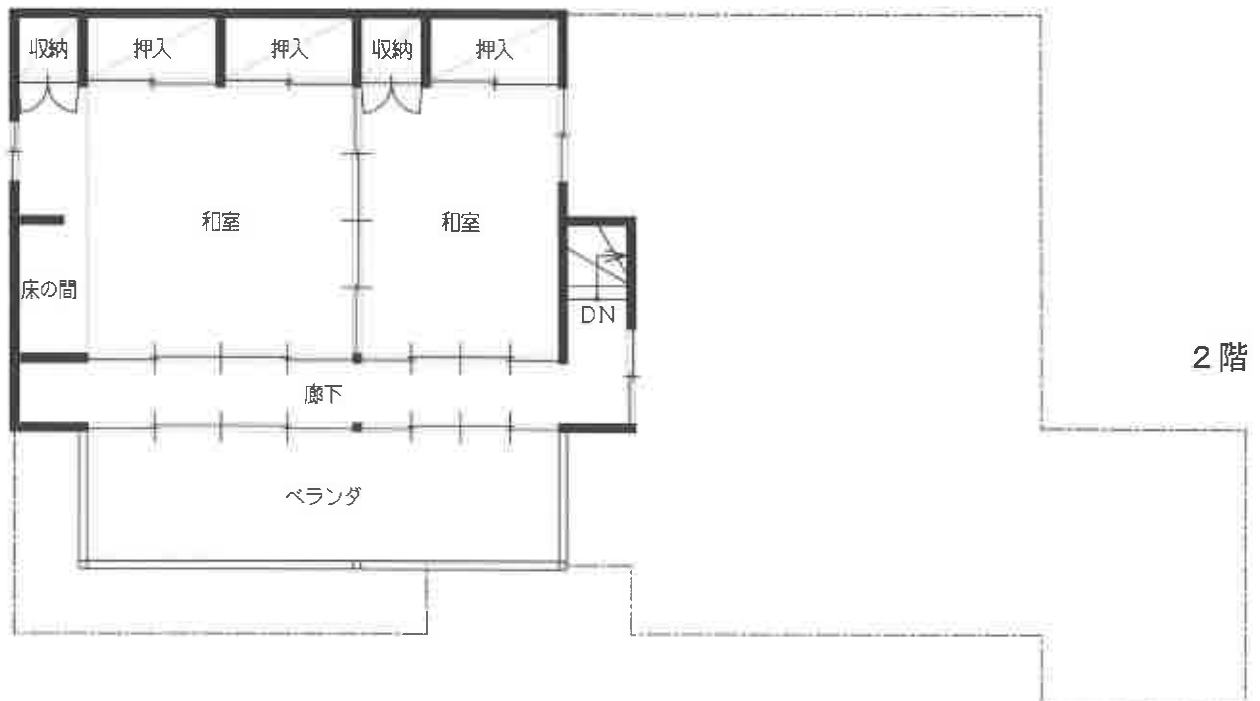
縮尺 1/500

A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



物件 2 主である建物 間取図



物件 2 附属建物 間取図



(

(