

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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10月 6日 午前 8時30分から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月 4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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	6,197,200 4,957,760	一括	1,239,440	90,886	0
1	1,305,000				
2	13,000				
3	200				
4	50,000				
5	9,000				
6	2,000				
7	4,818,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 13
地 目 宅地
地 積 268.52 平方メートル

2 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 857 平方メートル

持分 46 分の 1

3 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 15 平方メートル

持分 46 分の 1

4 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 29
地 目 公衆用道路
地 積 1591 平方メートル

持分 23 分の 1

5 所 在 いわき市内郷高野町砦打



物 件 目 録

地 番 31 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 551 平方メートル

持分 46 分の 1

6 所 在 いわき市内郷高野町砦打

地 番 31 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 152 平方メートル

持分 46 分の 1

7 所 在 いわき市内郷高野町砦打 30 番地 13

家屋 番号 30 番 13
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 57.13 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 美 幸

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 7】

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 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 7】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2 ～ 6】

本件共有者らが占有している。

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 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 13
地 目 宅地
地 積 268.52 平方メートル

2 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 857 平方メートル

持分 46 分の 1

3 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 15 平方メートル

持分 46 分の 1

4 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30 番 29
地 目 公衆用道路
地 積 1591 平方メートル

持分 23 分の 1

5 所 在 いわき市内郷高野町砦打



物 件 目 録

地 番 3 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 5 5 1 平方メートル

持分 4 6 分の 1

6 所 在 いわき市内郷高野町砦打

地 番 3 1 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 2 平方メートル

持分 4 6 分の 1

7 所 在 いわき市内郷高野町砦打 3 0 番地 1 3

家屋 番号 3 0 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 10 号
令和 8 年 6 月 16 日受理
令和 8 年 7 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき支部

執行官 佐 藤 定 能



（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30番13
地 目 宅地
地 積 268.52平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30番4
地 目 公衆用道路
地 積 857平方メートル

共有者 A 持分46分の1

- 3 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30番6
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分46分の1

- 4 所 在 いわき市内郷高野町砦打
地 番 30番29
地 目 公衆用道路
地 積 1591平方メートル

共有者 A 持分23分の1
(1枚目)

物 件 目 録

5 所 在 いわき市内郷高野町砦打

地 番 3 1 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 6 分の 1

6 所 在 いわき市内郷高野町砦打

地 番 3 1 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 6 分の 1

7 所 在 いわき市内郷高野町砦打 3 0 番地 1 3

家屋 番号 3 0 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

所有者 A

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	北東側に簡易物置（動産）が存する		
建物	物件 7		
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： □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の	■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

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 ～ 6
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2 ～ 6） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地共有者ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ その他の事項欄のとおり ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本土地は、Aを含む共有名義の土地であり、Aの持分は、物件目録記載のとおりである。 2 本土地は、A及び他の共有者らが公道に至るための通路として使用している。
執行官保管の仮処分の	☒ 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
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）
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
■ Aの親族	(7月8日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本件土地建物の所有者(又は共有者)であるAの親族です。物件7建物は、平成25年3月に新築されましたが、それ以降現在まで、物件7建物にAが居住して占有しています。 2 物件1土地と物件7建物を第三者に賃貸したり、無償で使用させたりしていません。 3 物件1土地について (1) 本件土地と各隣接地との境界について問題等はありません。 (2) 本件土地の北東側に、Aが置いた簡易物置があります。 4 物件7建物について (1) 本件建物に生活に支障のあるような損傷、毀損等はありません。 (2) 新築以降に、本件建物を増改築したことはありません。 (3) 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備は設置されていません。 (4) 本件建物でペットを飼育していたことはありません。 (5) 本件建物に、福島県沖地震や台風による風雨等自然災害で、特段の損傷等はありませんでした。 5 物件2から物件6の各土地について (1) 本件各土地と各隣接地との境界について問題等はありません。 (2) 本件各土地は公衆用道路であり、通路として利用されています。共有者らにおいて、他の共有者らに土地利用の対価を支払ったり、他の共有者らに自らの共有持分土地利用の対価を請求したりすることはありません。

(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

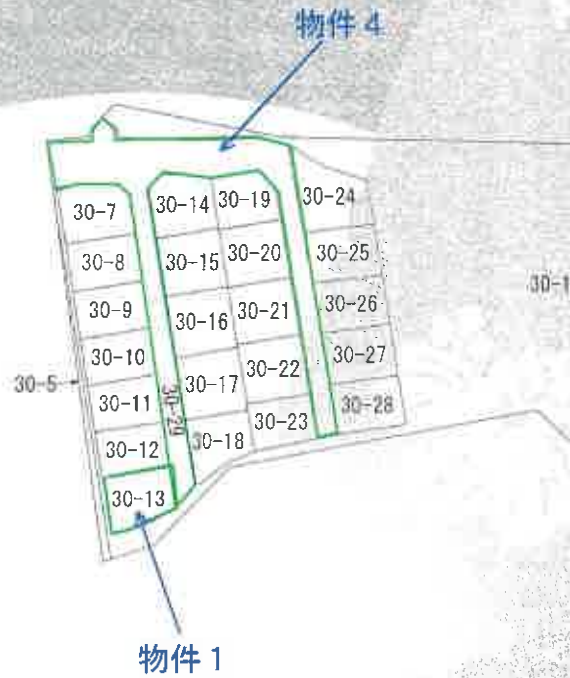
- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件7建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。西側境界部分は、擁壁となり隣接地から約2メートルの高所にある。
 - ウ 物件1土地に隣接する30番1の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、30番12の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、各土地の現況地目はいずれも同様である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (2) 物件7建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 屋根に特段の損傷や汚損等は見られなかった。
 - ・ 東側外壁に汚損した部分が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 内側のクロス壁に僅かな汚損があるが、その他の部分に損傷や汚損等は見られなかった。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者であるAが占有していると認める。
 - (3) 物件2～物件6の各土地について
 - ア 本件各土地上の登記建物はない。
 - イ 本件各土地はアスファルト舗装された公衆用道路であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件2の西側と隣接する土地は、公図上、「道」との表記があり、登記されていない。この土地は、道路として利用されている公衆用道路である。本件各土地の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。

（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6月16日（火） 16：00－16：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年6月17日（水） ：－：	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（6月24日受領）
令和8年6月18日（木） ：－：	執行官室	土地等全部事項証明書交付申請（6月25日受領）
令和8年7月3日（金） ：－：	執行官室	土地等全部事項証明書交付申請（7月9日受領）
令和8年7月8日（水） 13：15－14：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aの親族から事情聴取
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
（特記事項） ■ 令和8年7月8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。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和8年7月8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。 □ 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



A 3 を A 4 に縮小

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法附定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



請求部	所在	いわき市内郷成野町 沢打				地番	30番13		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

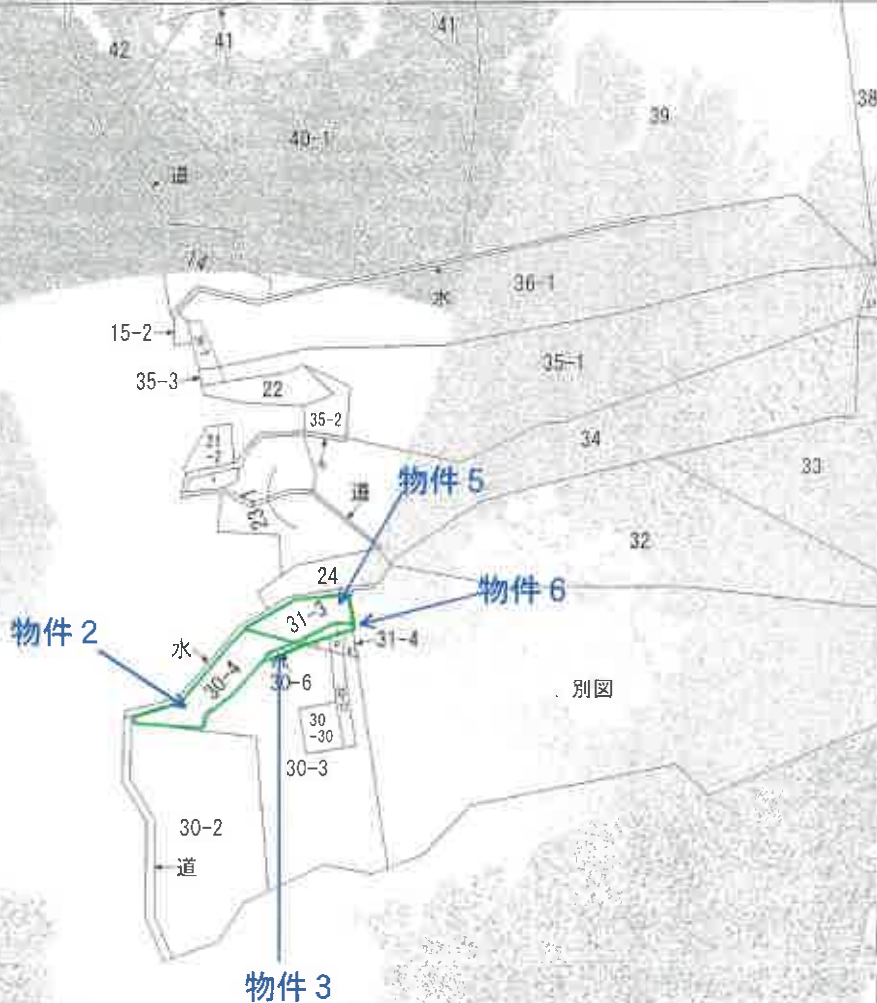
令和8年3月18日
福島地方方法務局いわき支局

請求番号：19-7
(1/1)

(8 枚目)

公 図 写

イ 20 31-6
ハ 31-2 31-5



A 3 を A 4 に縮小

（注）地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	いわき市内郷高野町沢打				地番	30番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 (印)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されて、その存在を証明した書面である。

令和8年3月18日

福島地方法務局いわき支局

登記官

請求番号：19-8

(9 枚目)

(1/1)

土地建物位置関係図①

※公図・建物図面・地積測量
図等をもとに概ねの土地・建
物位置を記載



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図②

※公図・建物図面をもとに概
ねの建物位置を記載

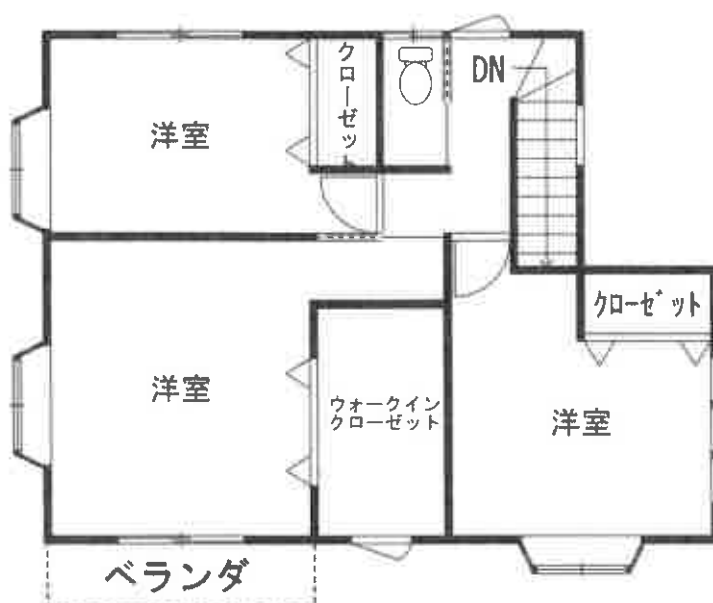




建物間取図
物件 7
1 階



2 階





物件7



No. 3

物件7



No. 4



物件4

No. 5



物件4

No. 6



物件4

No. 7



物件4

No. 8



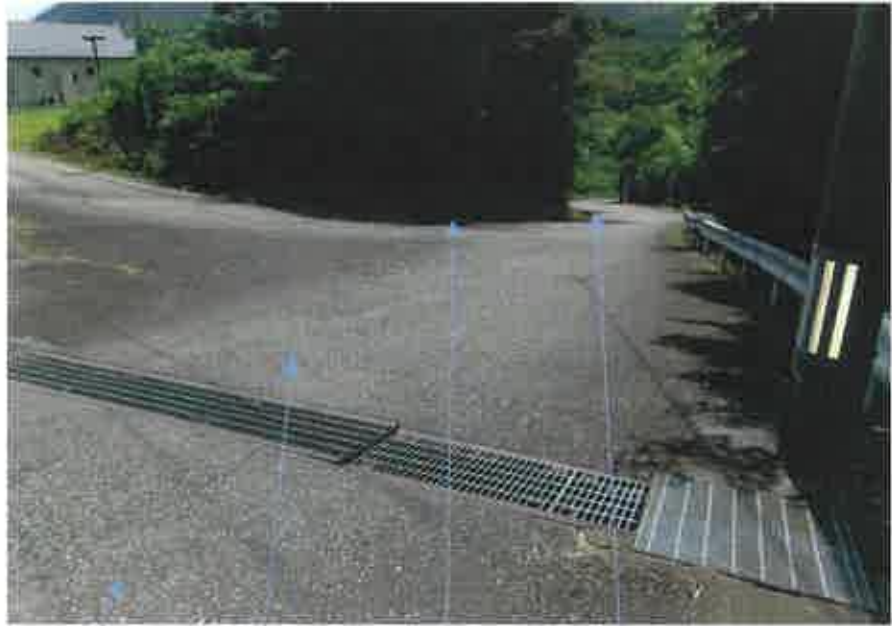
物件4

No. 9



物件4

No. 10



物件4

物件5

物件6

物件3

No. 11



物件4

物件5

No. 12



物件6

物件5

No. 13



物件2

物件3

物件5

No. 14

物件2



No. 15



物件2

No. 16



物件2

No. 17



物件4

No. 18



物件7:1階リビングダイニングキッチンの状況

No. 19



物件7:1階リビングダイニングキッチン、和室の状況

No. 20



物件7:1階和室の状況

No. 21



物件7:1階キッチンの状況

No. 22



物件7:1階浴室の状況

No. 23



物件7:1階洗面所の状況

No. 24



物件7:1階トイレの状況

No. 25



物件7:2階南東側洋室の状況

No. 26



物件7:2階南西側洋室の状況

No. 27



物件7:2階ウォークインクローゼットの状況

No. 28



物件7:2階北西側洋室の状況

No. 29



物件7:2階トイレの状況

No. 30

令和8年（ケ）第10号
令和8年7月8日現地調査
令和8年8月3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6,197,200円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,305,000円
物件2（土地）	金13,000円
物件3（土地）	金200円
物件4（土地）	金50,000円
物件5（土地）	金9,000円
物件6（土地）	金2,000円
物件7（建物）	金4,818,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 番 地 目 地 積	いわき市内郷高野町砦打 3 0 番 1 3 宅地 268.52㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市内郷高野町砦打 3 0 番 4 公衆用道路 857㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市内郷高野町砦打 3 0 番 6 公衆用道路 15㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市内郷高野町砦打 3 0 番 2 9 公衆用道路 1,591㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市内郷高野町砦打 3 1 番 3 公衆用道路 551㎡	

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)
6	所在地目地積	いわき市内郷高野町砦打 3 1 番 5 公衆用道路 152m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市内郷高野町砦打 3 0 番地 1 3 3 0 番 1 3 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階： 57.13m ² 2 階： 56.31m ² 計： 113.44m ²	
番号	特記事項		
	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。 物件 2、3、5、6 土地の売却対象持分は 4 6 分の 1 である。 物件 4 土地の売却対象持分は 2 3 分の 1 である。		

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1～6の存する地域の状況）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「内郷」駅の北西方約6.0km（道路距離、以下同じ。） いわき市立高野小学校まで約1.7km 商業施設：マルト内郷店まで約6.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、常磐自動車道「いわきJCT」北西方の都市計画区域外に位置し、農地や山林が広がる中に開発された「湯の郷高野台団地」内の住宅地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 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	物件1：間口 約13m、奥行 約19m、地積 268.52㎡ 台形、中間画地、等高 物件1土地は西側の隣接地より約2m高い。 物件2～6：長さ約340m、幅約6～12m、地積 3,166㎡（5筆合計） 現況舗装私道として利用されている。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約6.0m 舗装私道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地については、土地所有者が本土地上に物件7建物を所有し、占有している。隣地は、戸建住宅の敷地及び山林となっている。 物件2～6土地については、A及び他の共有者らが公道に至るための通路として使用している。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に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 目的物件は、福島県発表の新たな土砂災害の発生の恐れのある箇所「被害想定範囲（急傾斜地の崩壊）」に近接している。 ② 物件2、3、5、6土地の売却対象持分は46分の1である。 物件4土地の売却対象持分は23分の1である。 ③ 物件1土地の北東側に簡易物置（動産）が存する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件7)

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25年3月10日 新築 経 過 年 数 : 13年 経済的残存耐用年数 : 17年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気・給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 57.13㎡ 2階: 56.31㎡ 計: 113.44㎡ *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	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	①現地調査において、外壁の汚れに加え、1階台所レンジフード上や階段の壁紙の汚れが認められる。また、2階南東側の洋室に生ゴミが入ったゴミ袋が大量に置かれており、臭気が部屋中に充満していた。その他については、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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2・3・4・5・6（土地）

目的土地の建付地価格及び土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	15,000	1.00	268.52	0.90	3,625,000

標準画地価格：下記のとおり

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	15,000	0.10	857	1/46	28,000
3	15,000	0.10	15	1/46	500
4	15,000	0.10	1591	1/23	104,000
5	15,000	0.10	551	1/46	18,000
6	15,000	0.10	152	1/46	5,000

個別格差：物件2～6は私道として利用されており、当該道路の性格、利用状況等を考慮し道路価値率を10%と査定した。

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）－28

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
 $11,300\text{円/㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 75 \div 15,000\text{円/㎡}$

◇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：100%

交通接近条件：100%

環境条件：75%（各画地の配置及び利用の状態）

行政的条件：100%

格 差 率：75%

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 : 100%
 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7 (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
7	230,000	113.44	0.35	9,132,000

ウ 現 価 率 : 物件7

a 経過年数 13年
 b 経済的残存耐用年数 17年
 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 35%

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

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	3,625,000	1.00	0.25	法定地上権	906,000

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) 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	3,625,000	-906,000		0.80	0.60	1,305,000
2	28,000			0.80	0.60	13,000
3	500			0.80	0.60	200
4	104,000			0.80	0.60	50,000
5	18,000			0.80	0.60	9,000
6	5,000			0.80	0.60	2,000
7	9,132,000	+906,000	1.00	0.80	0.60	4,818,000
一括価格 (合計)						6,197,200

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が劣ることに加え、災害リスクがやや高いため、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）－28

所 在 : いわき市三和町合戸字駅18番
価 格 : 11,300円/㎡
位 置 : 「赤井」駅まで道路距離で約12.0km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 836㎡
供給処理施設 : —
接 面 街 路 : 南西側9.0m国道、北西側側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建ぺい率 — 容積率 —
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ国道沿いの既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

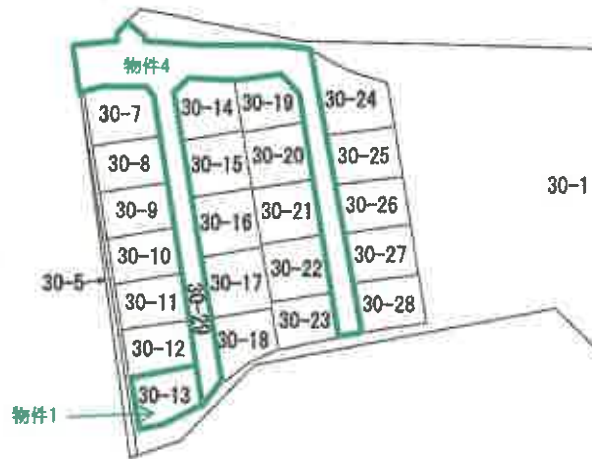
物件1 :	2,306,811円	物件6 :	非課税地
物件2 :	非課税地	物件7 :	6,011,305円
物件3 :	非課税地		
物件4 :	非課税地		
物件5 :	非課税地		

第7 附属資料

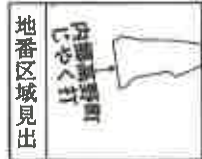
公 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	いわき市内郷高野町砦打				地番	30番13			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

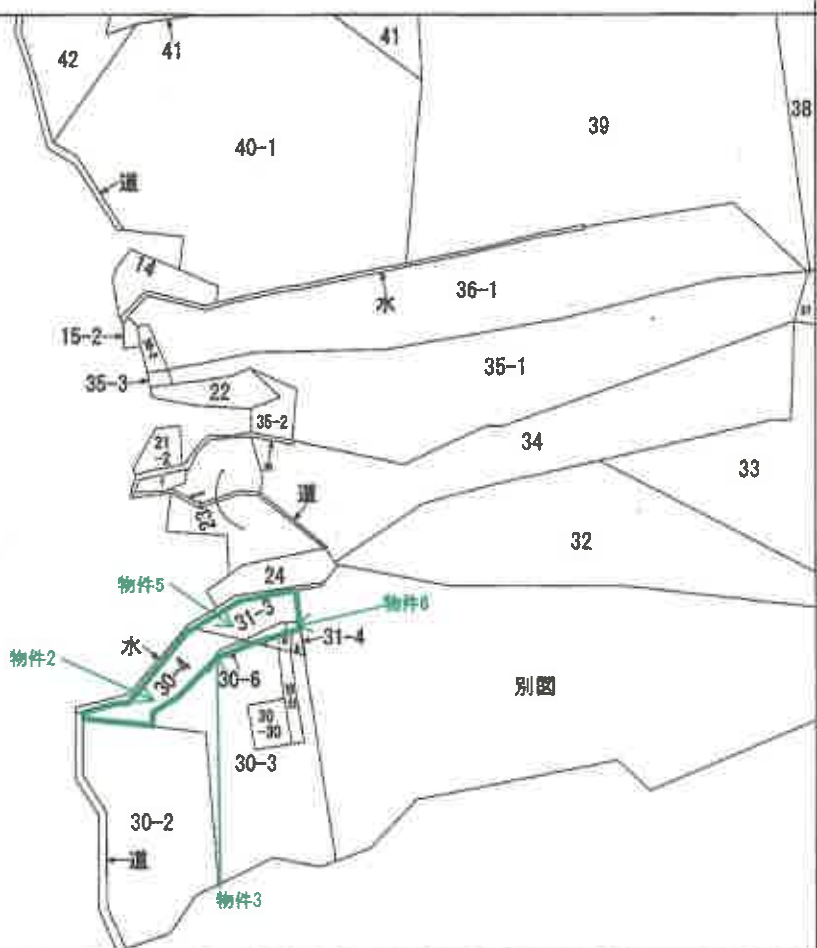
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3をA4に縮小)

イ 20
□ 31-6△ 31-2
△ 31-5

※ 31-7

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出



請求部	所在	いわき市内郷高野町沢打				地番	30番4			
出力	縮尺不明	精度		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

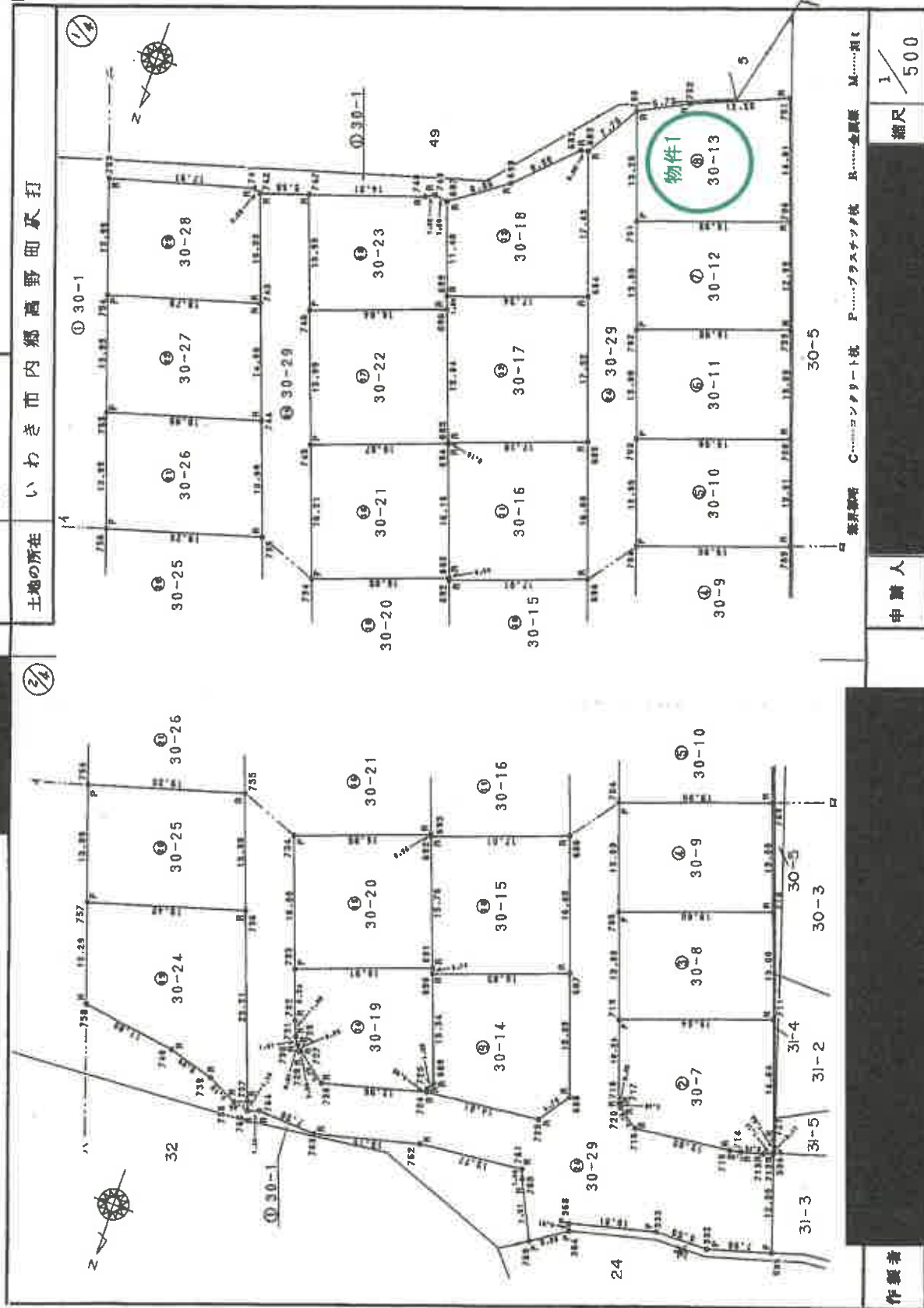
(A3をA4に縮小)

0020569

地積測量図

地 香 30-7 ~ 30-29

土地の所在
いわき市内郷高野即承打



(A3をA4に縮小)

人前

縮尺 $\frac{1}{500}$

《中国书画函授大学肇庆分校建校二十周年纪念册》

002057i

區 貴 鄉 積 地

土地の所在
いわき市内郷富野田砥打

疫 病 防 疫

地 震 NO.	ϕ	$30-10$ X_1	Y_2	Y_3+1-Y_2-1	$X_2 \cdot (Y_3+1-Y_2-1)$
704		116377.344	8958.381	22.219	2583732.06326
703		116365.025	8700.807	-19.679	-153144.438550
704		116358.424	8585.871	-32.215	-3891020.621951
703		116371.114	8981.590	13.670	1593527.120280
			合計		494.074615
			標準差		247.0273275
			3	σ^2	

地帯	④ 30-11	$\frac{Y_n}{X_n}$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO.1	703	115565.055	87093.807	32.215	2308928.484940
	702	116552.794	87098.087	-13.626	-1398148.234784
	759	115546.359	86990.181	-22.215	-2588190.304744
	708	116558.824	88185.771	13.626	1588230.401956
			合計		492.681656
			標準偏差		246.7492330
			標準誤		15.484

定 额 NO.	$\Phi 30-12$ X_0	Y_0	Y_0+1-Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_0+1-Y_{n-1})$
703	116552.784	87008.087	22.175	2565524.13326
704	116560.500	87012.310	-13.671	-1388053.55550
705	116534.203	86994.656	-22.179	-2594511.86267
709	116546.559	86999.131	13.331	1598646.14372
合 计				492.32590
附 录				246.4619249
备 注				注 2

附件1

号数	④ 30-13	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO. 701	114520.520	87017.3160	22.245	7552443.423508
702	114520.027	87016.701	-1.651	-182382.723527
752	116224.974	87010.709	-17.323	-2013164.748472
751	114520.319	86995.373	-16.323	-1852304.4383177
7106	114524.223	86994.456	-12.827	-1812450.728321
		合計		337.051535
		直積		268.5257075
		直積		68.5257075

(A3をA4に縮小)

1994

三
商
埠

検査機器 C……コンクリート杭 P……ブラスツツ杭 R……金屬棒 M……釘

12

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8年3月18日 福島地方方法務局いわき支局

令和8年3月18日

福島地方方法務局いわき支局

登記年月日：平成25年3月19日

令和8年3月18日
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。
福島県地方裁量いわき支局

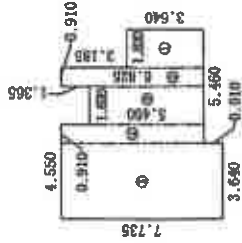
各階平面図

建物図面

家屋番号
30番13

建築物の所在
いわき市内郷高野町双打30番地13

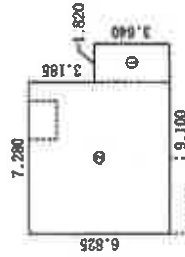
1階



求積表

①	1.820 × 3.640	=	6.624800
②	0.910 × 6.825	=	6.210750
③	1.820 × 5.460	=	9.937200
④	0.910 × 6.825	=	6.210750
⑤	3.640 × 7.735	=	28.155400
合計			57.138900
床面積			57.13 ㎡

2階



求積表

①	1.820 × 3.640	=	6.624800
②	7.280 × 6.825	=	49.686000
合計			56.310800
床面積			56.31 ㎡

(A3をA4に縮小)

作製者

縮尺

1/250

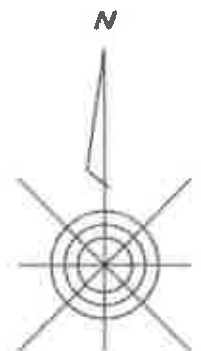
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図①

※公図・建物図面・地積測量
図等をもとに概ねの土地・建
物位置を記載



土地建物位置関係図②

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載



建物間取図
物件 7
1 階



2 階

