

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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	790,000 632,000		158,000	18,225	3,905



物 件 目 録

- | | |
|-------|---------------------|
| 1 所 在 | いわき市平下神谷字北一里塚 46番地4 |
| 家屋 番号 | 46番4 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 88.56平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日
福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 菅 田 薫

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・ 洋室部分につき本件所有者が占有している。
- ・ その余の部分につきD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。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番46番4，地積284.40平方メートル，所有者Bにつき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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北一里塚 46番地4 .
家屋 番号 46番4 .
種 類 居宅 .
構 造 木造スレート葺平家建 .
床 面 積 88.56平方メートル .



令和 7 年（ヌ）第 17 号
令和 7 年 10 月 7 日受理
令和 7 年 11 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 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北一里塚 46 番地 4
- 家屋 番号 46 番 4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺平家建
- 床 面 積 88.56 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			
建物	物件 1			
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 上記の者らが本建物を 居宅（空き家） として、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」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			
専用地（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 洋室を除く部分
占有者	☐ 債務者 ☒ D
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人（ ☐ （占有者） ☒ A（所有者）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

目的外土地の概況(物件1 関係)			
所 在	いわき市平下神谷字北一里塚		
地 番	4 6 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 8 4 . 4 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル (概測))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 土地所有者 (B)		
そ の 他 の 事 項	北西角付近にカーポート(構築物)並びに北東角付近及び北側中央付近に物置(動産)が設置されている。		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☒ B (土地所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和 5 3 年 1 0 月 2 4 日 (物件 1 建物新築登記の日)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日 ☒ 不詳		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不詳		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 不詳		
現 在 の 契 約 等 期 間	平成 2 5 年 4 月 1 1 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	偶数月 金 3 0 , 0 0 0 円 (偶数月末日限り 翌年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等	毎年 1 2 月に地代と併せて端数の 6 , 8 0 0 円余りを支払うこと		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 7 年 1 0 月 3 1 日現在 8 か月分金 2 4 万円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☒ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	物件 1 建物は、昭和 5 3 年 1 0 月 2 4 日新築、現在の所有者は、3 人目。土地賃貸借契約書が見当たらないため、契約日・契約期間は不詳とする。現在の契約の始期は、本目的外土地所有者が相続した日。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ B	1 物件1建物（本件建物）が建っている46番4の目的外土地の所有者です。 2 本件土地については、私の父が本件建物を建てたCに賃貸したわけですが、父の当時から地代滞納が繰り返されていました。そして、私が相続したときには、Cも亡くなっていたため、本件建物に居住していたDとの間で、翌年分の地代を分割して、偶数月に3万円、12月には端数の6800円余りを併せて支払うという内容の契約を口頭でしました。 そして、Dと契約した地代については、私が本件建物まで伺って受け取りに行っていたこともあり、令和7年2月支払い分まで滞納がなかったのですが、Dが施設に入所したという同年4月以降、支払いがなく滞納している状況です。 3 Dが施設に入所した後、本件建物に居住していた所有名義人になっているというAに対し、改めて地代に関する契約をしたいと伝えたところ、将来、本件建物を取り壊して、目的外土地を明け渡すための資力が無いとして、Aと契約することができず、また、Aから地代を支払ってもらっていないため、滞納が続いています。 4 Aが施設に入所したこともあり、これまで地代滞納を理由として、Aに対し、契約解除をしたり、土地の明渡しを求めたことはありません。 5 本件建物の買受人とは、賃貸借契約を締結しても構いませんが、現在の地代が建物を建てた当時のものであり、また、目的外土地周辺の地代相場が坪当たり月280円から320円であるため、地代に関する相談をしたいと思っていますが、坪当たり月280円以下では契約するつもりはありません。また、法律上のことはともかくとして、買受人にはAの滞納した地代も支払ってほしいと思っています。
■ A	1 本件建物の所有者です。体調不良のため、本件建物から退去し、施設に入所しています。 2 本件建物について (1) 本件建物は、購入後、居宅として使用してきました。 (2) 本件建物には、私が入居する前から本件建物を建てたCの妻Dが居住しており、Dがそのまま居住し続けるという条件で本件建物を購入したものです。Dとの間で家賃に関するやり取りは、ありませんでした。 本件建物の利用状況は、中央和室、台所、浴室及びトイレは共用であり、東側和室、西側和室及び広縁部分はDのみが、北側の洋室は私だけが、それぞれ使用していました。 (3) Dは、認知症が進み、令和7年3月に病院に併設されている施設に入所しました。私の所有物は、洋室と中央和室にだけあり、必要

(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
	な物は施設に持ってきているので、買受人に廃棄してもらって構いません。しかし、中央和室を含めた共用部分及びDのみが使用している部屋などにある動産類は、Dの所有物であるため、Dに確認していただくことになりますが、Dの状態から考えると廃棄の了解等を得るのは無理だと思います。Dは、Cの親族から縁を切られていることもあり、代わりに対応してくれる人はいないと思います。 (4) 本件建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (5) 本件建物は、購入後、増築はもとより、内外ともにリフォーム等のメンテナンスをしたことがありません。 本件建物は、老朽化が進んでいると思いますが、雨漏りや隙間風などがある箇所はありません。 (6) 本件建物は、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。 (7) 本件建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 3 本件建物の敷地（目的外土地）について (1) 本件建物の敷地である46番4の目的外土地は、Bの所有地であることは知っていました。私がBと借地契約をしたことはなく、地代は、Dが年金が入る偶数月に支払っていたので、Dが施設に入所した以降の分は滞納していると思います。 (2) 目的外土地を他人に転貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) カーポートは、私が設置したものです。その下にある赤いジャガーはCが所有していたものであり、その隣にあるポルテは私の車です。 二つある物置は、私の物ではありません。Cが設置したDの物だと思います。

(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建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 軒天に汚損と剥がれが見られた。
 - ・ 外壁に経年による汚損のほか、亀裂やひび割れが散見された。
 - ・ 雨樋の破損が見られた。
 - ・ 上記のほかには、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 各室の内壁に経年による汚損やひび割れが見られた。
 - ・ 浴室天井にカビによる汚損が見られた。
 - ・ 引き戸の建付けの悪い箇所が認められた。
 - ・ 上記のほかには、特段の損傷箇所は見られなかった。
 - ウ 本建物は、現在、所有者及びDが動産類を残置して、占有していると認める。
Dの占有権原は、使用借権と認める。
 - (2) 目的外土地（地番46番4）について
 - ア 目的外土地と隣接地との境界には、コンクリートブロックが設置されており、敷地の境界などに関して問題となる状況は確認できなかった。
 - イ 目的外土地は、草木が生い茂っているために目視できない箇所もあるところ、目視できた限りにおいて、地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 目的外土地は、コンクリートの蓋があるU字構が設置されている用悪水路と一体となっている公道（公図上、「道」）に隣接している。
 - エ 物件1建物の敷地の借地権に関する地代は、8か月分以上滞納しているが、借地権が存続しているものと認める。

（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8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(10月20日受領)
令和7年10月8日(水) 14:55-15:05	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年10月28日(火) 13:30-14:30	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和7年10月31日(金) 14:55-15:15	目的外土地所有者宅	目的外土地所有者Bから事情聴取
令和7年11月4日(火) 11:05-11:35	物件所有者入所施設	物件所有者Aから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年10月28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て、建物内に立ち入った。 目的物件の西側外壁に設置されているドアが施錠されていたので、解錠技術者に解錠させた。 □ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 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

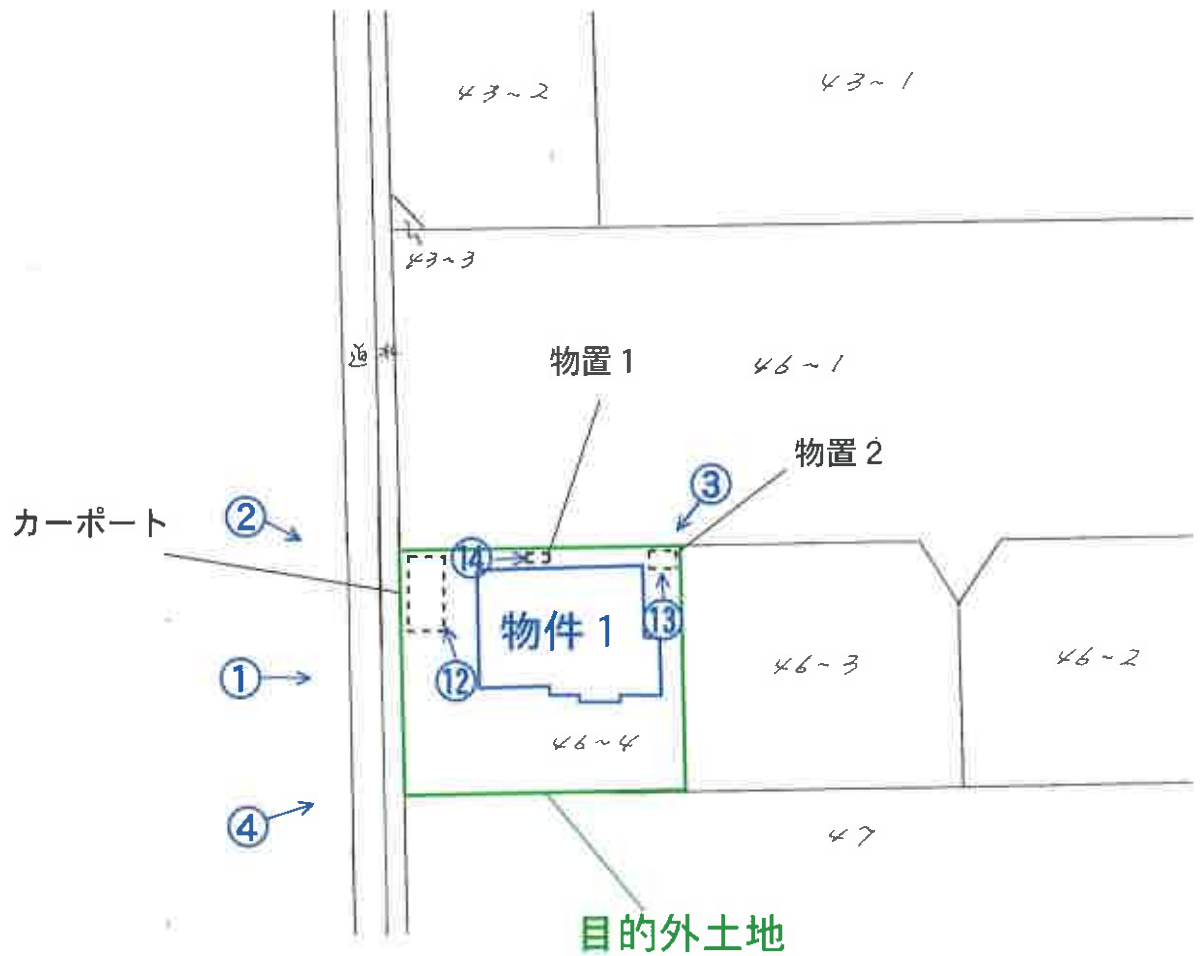
公図写



1/500



土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図 物件1



カーポート

物件1



目的外土地(46番4)

No. 1

物件1

カーポート



目的外土地(46番4)

No. 2

物置2(動産)

物件1



目的外土地(46番4)

No. 3

カーポート

物件1



目的外土地(46番4)

No. 4



物件1:中央和室の状況

No. 5



物件1:台所の状況

No. 6



物件1:浴室の状況

No. 7



物件1:西側和室の状況

No. 8



物件1:洋室の状況

No. 9



物件1:東側和室の状況

No. 10



物件1:西側外壁に設置されているドアを開いた状況

No. 11

カーポート



目的外土地(46番4)

No. 12



目的外土地(46番4)

No. 13



目的外土地(46番4)

No. 14

令和7年（ヌ）第17号
令和7年10月28日現地調査
令和7年11月22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

横山 進也

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金1,860,000円

物件1の価格は、敷地利用権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、瑕疵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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき平下神谷字北一里塚46番地4 46番4 居宅 木造スレート葺平家建 88.56㎡	
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1建物の敷地（目的外土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「草野」駅の南西方約1.2km（道路距離、以下同じ。） 同線「いわき」駅の北東方約4.9km 最寄バス停「八丁樋」まで約80m 市立草野小学校まで約1.2km マルト神谷店まで約200m	
付 近 の 状 況	当該地域は、平地区中心部と四ツ倉地区を結ぶ幹線を中心に発展した地域で、戸建住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域である。	
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なし
画 地 条 件	間口約16m、奥行約18m、地積284.40㎡ 長方形、中間画地、平坦、市道と等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約4.8m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号道路）	
土 地 の 利 用	Aが、目的外土地（特記事項参照）上に物件1建物を所有し、Dと共に占有している。 隣地は一般住宅、共同住宅等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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 目的外土地の概要 所在地番：いわき市平下神谷字北一里塚46番4 登記地目：宅地 現況地目：宅地 所 有 者：B ② 目的外土地に係る物件1建物の利用権原は賃借権である。その契約内容は次のとおりである。	

賃 貸 人：B

賃 借 人：A

賃貸借面積：284.40㎡（目的外土地全体）

目 的：非堅固建物所有目的

契 約 日：不詳

期 間：平成25年4月11日から期間の定めなし

地 代：偶数月 30,000円（偶数月末日限り翌年分支払）

一 時 金：なし

借地権登記：なし（借地上の建物の登記は有り）

地代滞納等：令和7年10月31日現在 8ヶ月分金24万円

特 約 等：毎年12月に地代と併せて端数の6,800円余りを支払うこと

- ③ 関係人の陳述より、本件建物の買受人には地代滞納分の支払い及び割安になっている地代に関する交渉を希望している。
- ④ 本土地の北西側にカーポート（スチール製、約12㎡）及び北・北東側に物置が存する。それぞれ土地への固着性の程度より見て、カーポートは土地の定着物、物置は動産扱いのものと判断した。
- ⑤ 本件土地の南端擁壁はやや南側に傾いている。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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53年10月24日 新築 経 過 年 数：47年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 天 井：ビニールクロス、目透かし等 内 壁：ビニールクロス、京壁等 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：88.56㎡ ＊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	やや劣る
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	① 外観目視調査より、本建物に下記の瑕疵が見られた。 建物外部 ・軒天に汚損、剥がれが見られた。 ・外壁の一部に経年による汚損、亀裂及びひび割れが見られた。 ・雨樋の一部に破損が見られた。 建物内部 ・経年相当の汚損、ひび割れ等が見られた。 ・一部の引き戸に建付不良が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 建物の敷地（目的外土地）

目的外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
ー	42,700	1.01	284.40	0.90	11,040,000

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-8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 42,200\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 96 & = & 42,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員等）

交通接近条件：102%（公共施設等への距離）

環境条件：95%（居住環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：96%

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、擁壁等）

行政的条件：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1 (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
1	220,000	88.56	0.03	580,000

ウ 現 価 率 :

物件1

主である建物

a 経過年数	47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	50%
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、建物価格に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
—	11,040,000	1.00	0.35	借地権	3,860,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) イ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	580,000	+3,860,000	1.00	0.70	0.60	1,860,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：本件建物の目的外土地の利用権原は借地権であり、地代滞納があること及び賃料増額改定の交渉を希望していることなどによる市場性の減退等を考慮した。

カ 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 地価公示価格 いわき-8

所 在 : いわき市平泉崎字前原25番2

価 格 : 42,200円/㎡

位 置 : 「草野」駅まで道路距離で約80m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 376㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道

接 面 街 路 : 西側約3m舗装市道

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 : 一般住宅に店舗併用住宅等が介在する住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 1,301,831円

第7 附属資料

公 図 写

地 積 測 量 図 写

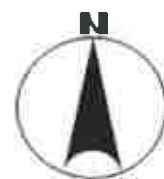
土 地 建 物 位 置 関 係 図

各階平面図・建物図面写

建 物 間 取 図

以 上

公図写



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。
福島地方方法務局 いわき支局管轄
令和7年8月14日 東京法務局 提出場所

0135981

⑦ 46-1 ⑦ 46-3 ⑦ 46-4 S53.10.25
地積測量図

46-1

地番 46-3
46-4

土地の所在

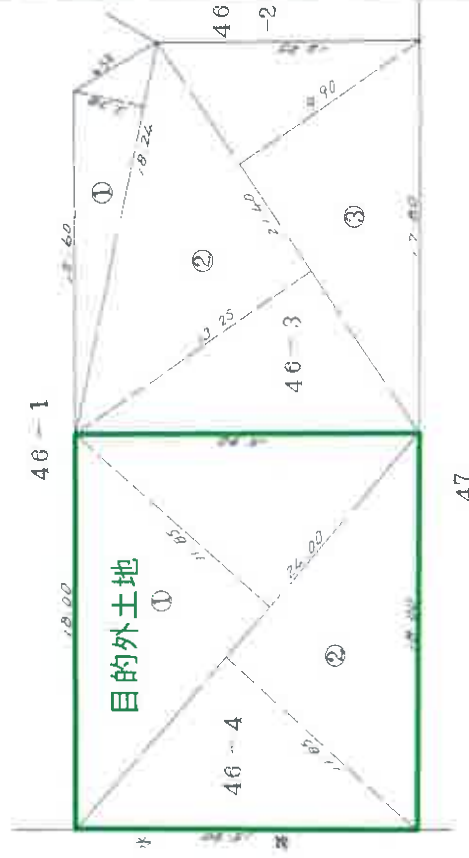
いわき市平下神谷字北一里塚

46-3

1 $18.24 \times 2.778 = 50.6512$
2 $21.40 \times 13.85 = 296.1900$
3 $21.40 \times 9.90 = 211.8600$
倍面積 577.0612
面積 278.5906

46-4

1 $24.00 \times 11.05 = 265.2000$
2 $24.00 \times 11.05 = 265.2000$
倍面積 530.4000
面積 284.4000

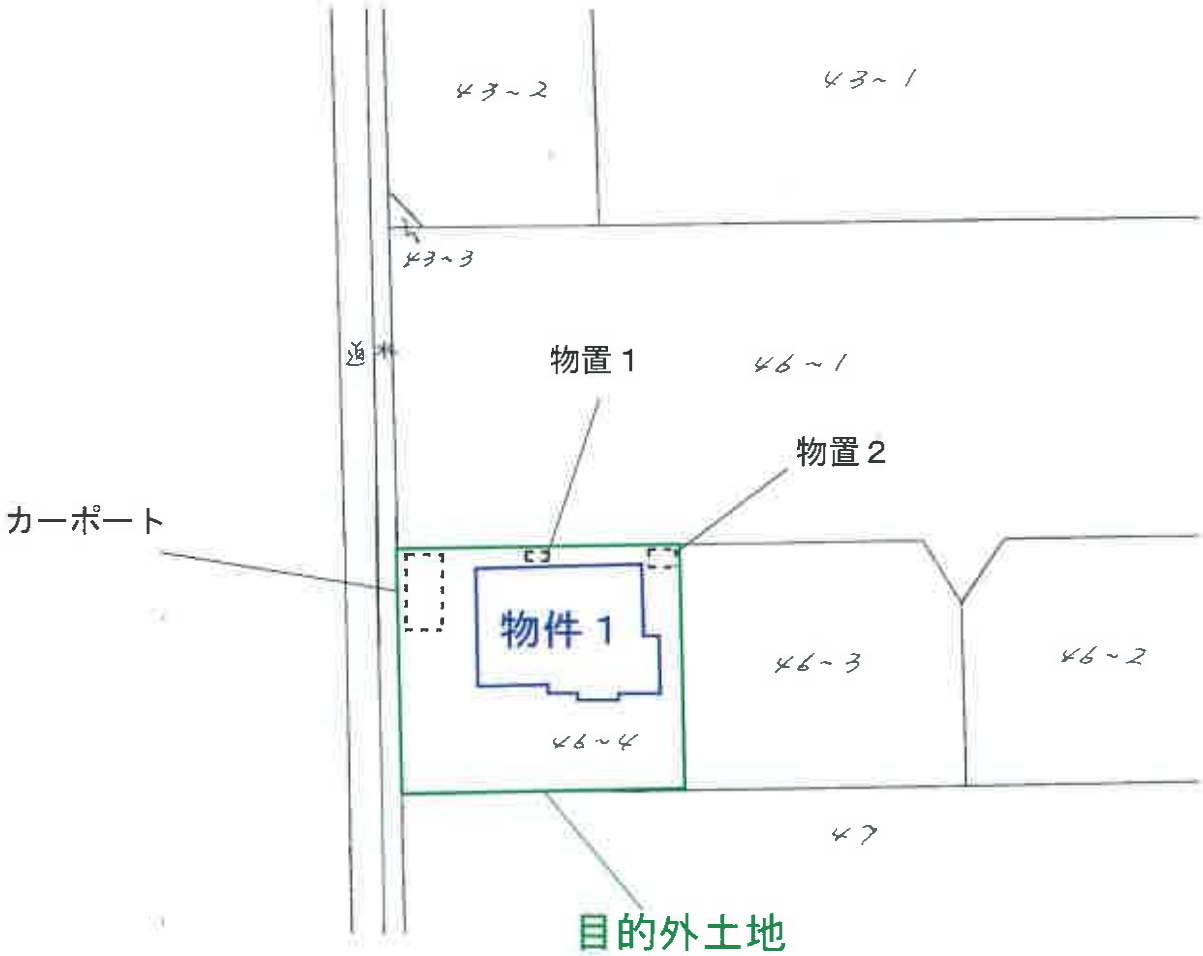


作製者

申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



0416448

各階平面図

家屋番号

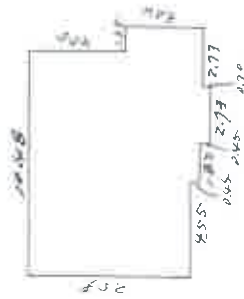
26-4

建物各階

面図 53.10.28

建物の所在

いわき市等下和谷字北一丁目46-4



本棟

- 2) 2.48 x 4.68 = 34.5345
- 3) 2.04 x 1.82 = 14.6328
- 4) 2.49 x 2.73 = 23.1777
- 5) 2.19 x 1.38 = 11.3022
- 6) 2.64 x 1.35 = 49.140
- 7) 2.48 x 1.2 = 2.976

目的外土地



作製者

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裏面である。

福島地方方法務局いわき支庁管轄

令和7年8月14日

東京法務局港出張所

登記官

建物間取図 物件1



<

<