

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 1 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）
1～4	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	126,818	0
1	610,000				
2	1,870,000				
3	530,000				
4	4,340,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 100番214 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 100番213 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 468.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 100番215 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 100番地214、215 |
| | 家屋 番号 | 100番214 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 60.45平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約66.27平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、3、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・ 本件所有者が占有している。
- ・ 駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 0 番 2 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 0 番 2 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 8 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 0 番 2 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 1 0 0 番地 2 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 番 2 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 6 . 2 7 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |

物 件 目 録

所 在	いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 100 番地 215
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 15 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 2 月 24 日受理
令和 8 年 4 月 6 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 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 0 番 2 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 0 番 2 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 8 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 |
| | 地 番 | 1 0 0 番 2 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 1 0 0 番地 2 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 番 2 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 0 . 4 5 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、3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 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 上記の者が本各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	物件 3 土地の北東角付近に土地所有者が設置した簡易物置（動産）2 個、ビニールハウス（動産）が存する。		
建物	物件 4		
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：1 階 66.27㎡（概測） 2 階 60.45㎡（登記）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：15㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 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

占有者及び占有権原（物件 4 関係）	
占有範囲	☐ 全部 ■2階洋室5及び洋室4
占有者	☐ 債務者 ■B、C
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人（■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	平成30年 6月17日（建物登記の日）
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
更新の種類別	☐ 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

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
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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B、C ☐ 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 ☒ その他の者B、Cが駐車場として使用し、占有している ☒ 土地所有者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	B及びCの占有権原は、使用借権と認める。
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
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
■ 所有者	1 物件1から3の各土地及び物件4建物の所有者です。 2 物件1から3の各土地について (1) 本各土地は、隣地との間で境界争いはありません。なお、登記上の地目が用悪水路という物件2土地の北側隣接地については、水路だったという記憶はなく、本各土地を購入したときには、更にその北側隣接地と一体的に宅地として利用されていました。 (2) 本各土地については、甥であるB及びCが駐車場として利用していることを除いて、他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本各土地は、大雨による浸水被害を受けたことはありませんが、令和元年10月の台風19号によって、物件2土地の東端部分の一部の土が川に流れ落ちました。それは、東側の水路との擁壁について、物件1土地及び物件3土地の擁壁は石積みであるところ、物件2土地の擁壁は、土嚢を積んだだけのものだからだと思います。いわき市役所などに相談してきたのですが、これまで修復工事等をしてもらっていません。 (4) 物件3土地の北東角付近にある簡易物置2個及びビニールハウスは、いずれも私が設置した私の物です。 3 物件4建物について (1) 本建物には、私と家族が居住しているほか、2階の洋室5をB、洋室4をCがそれぞれ居室として使用しています。台所、浴室及びトイレなどは、私の家族及びBとCが共用しているということになります。BとCは、本建物を新築したときから居住しています。これまで二人との間で家賃等のやり取りはなく、無償で居住させてきました。BとC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) 本建物は、新築後、リフォームなどのメンテナンスをしたことはありませんが、令和7年にサンルーム的な物干場を西側に増設しました。 (3) 本建物は、オール電化の家です。 なお、太陽光パネルや床暖房の設備は、設置していません。 (4) 本建物内では、犬や猫を飼ったことがありません。 (5) 物件3土地上に建っている建物は、物置です。主である建物を新築した1年後くらいに自分の手で建てたこともあり、附属建物としての登記をしていませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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から3の各土地について
 - ア 物件1土地上の登記建物は、物件4主である建物のみである。
物件2、3の各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 物件2土地の東端部分の一部について、擁壁である土嚢の崩れや土盛りした土などが流出した跡が見られたが、本各土地に地割れや陥没は見られなかった。
なお、危険性があるため、本各土地の擁壁の高さを計測することはできなかったが、目測では、いずれも5メートル程度と認められた。
 - ウ 物件2土地に隣接する100番275の土地は、登記上、内郷町（現・いわき市）所有の用悪水路であるところ、現況地目は100番211の土地と一体的に利用されている宅地である。
また、公図上、物件1、2の各土地の西側隣接地は「道」、本件各土地の南側及び東側の隣接地は「水」と表記されており、いずれも登記されていないところ、現況地目は公衆用道路と用悪水路である。
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。
 - エ 物件3土地の北東角付近に設置されている簡易物置2個及びビニールハウスは、いずれも所有者が所有する動産と認める。
 - (2) 物件4主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・外壁に経年による汚損がやや見られたが、損傷などは見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・汚損や損傷などは見られず、保全状況は良好と認められた。
 - (3) 物件4未登記附属建物について
 - ア 建物外部
 - ・外壁に汚損等がやや見られた。
 - イ 建物内部
 - ・機材や動産類が積み重ねられて置かれており、床面や内壁の状況を確認ができない箇所があったが、確認できた範囲では、天井、内壁及びコンクリートの床面に特段の損傷は見られなかった。
 - (4) 本件物件は、所有者のほか、B及びCが占有しているところ、B及びCの占有権原は、いずれも使用借権と認める。

（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25日(水) : - :	執行官室	登記事項全部証明書交付申請(3月3日受領)
令和8年3月2日(月) 10:55-11:05	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17日(火) 10:00-11:15	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 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和8年3月17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。

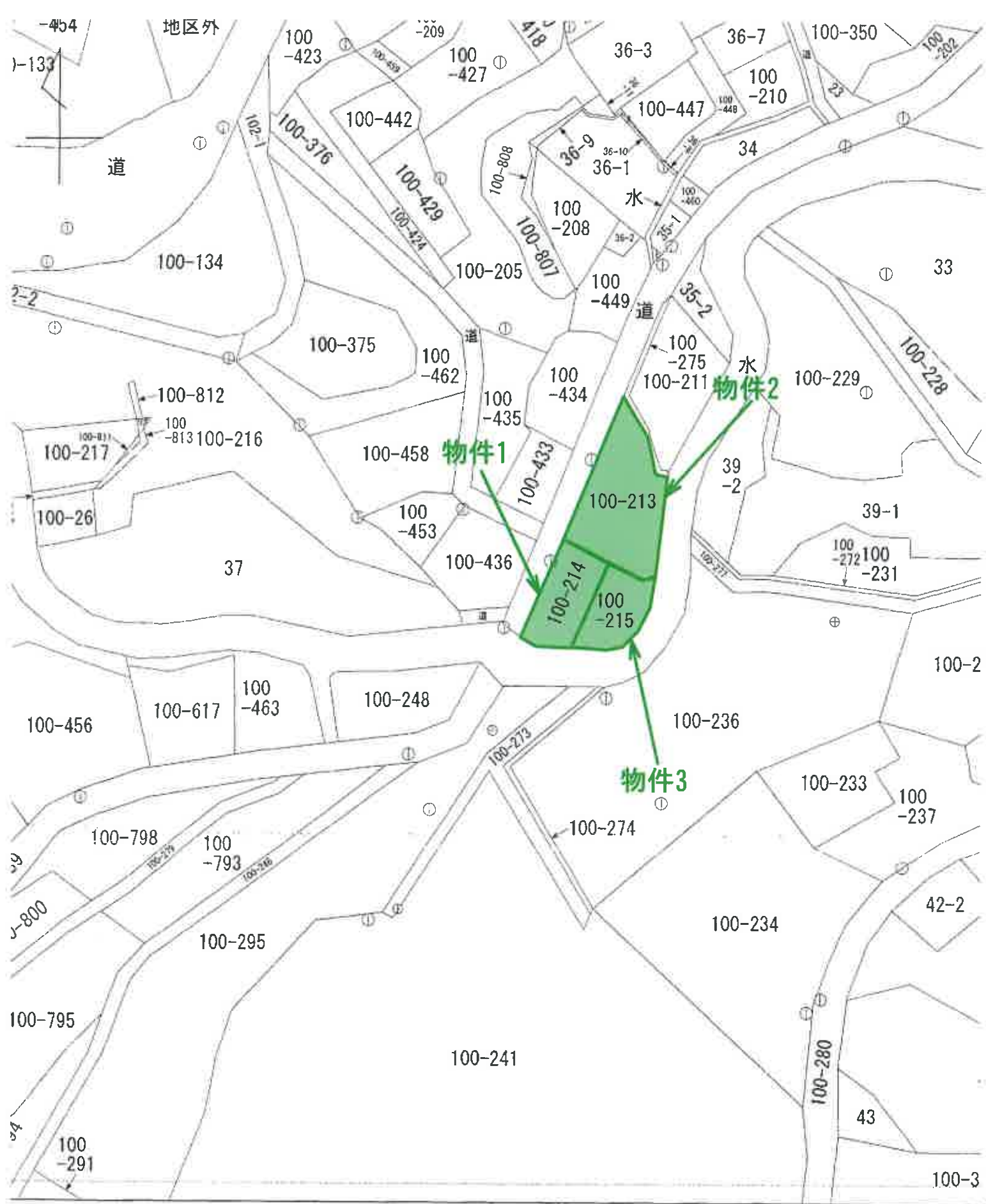
目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったので、立会人を立ち会わせた。

☐ 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



1/1,000

法14条地図写



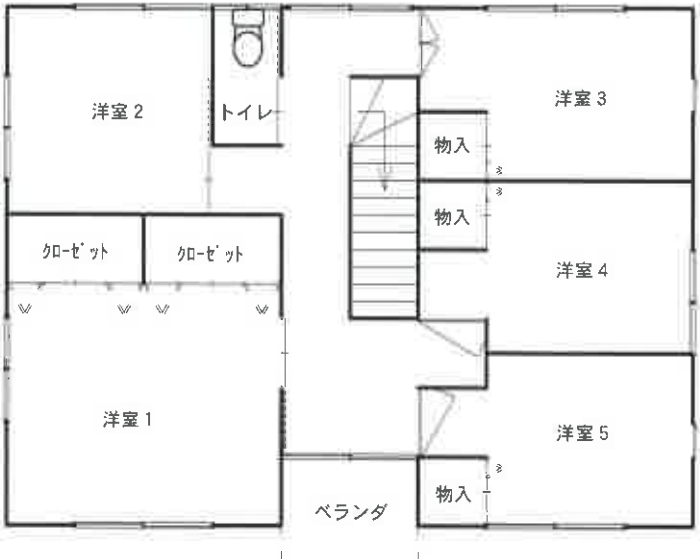
土地建物位置関係図

物件 4 主である建物

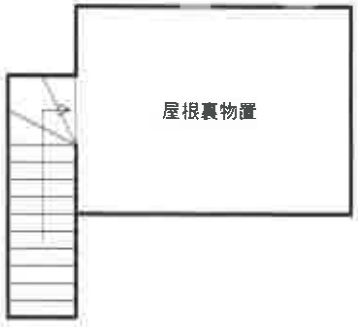


増築部分

1階



2階



建物間取図

物件 4 未登記附属建物



建物間取図

物件4主である建物



物件1

No. 1

ビニールハウス(動産)

物件4主である建物

(増築部分)



物件1

No. 2

(増築部分) 物件4主である建物 物件4未登記附属建物



物件1

物件3

No. 3

ビニールハウス(動産) 物件4未登記附属建物 物件4主である建物



物件3

物件1

No. 4



物件4主である建物:1階リビングダイニングの状況

No. 5



物件4主である建物:1階台所の状況

No. 6



物件4主である建物:1階浴室の状況

No. 7



物件4主である建物:1階和室の状況

No. 8



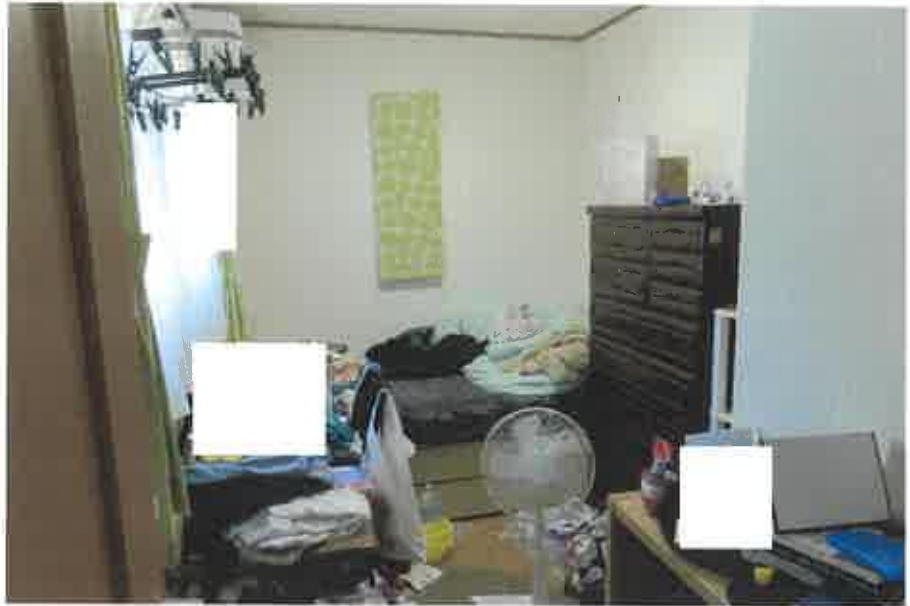
物件4主である建物:2階洋室1の状況

No. 9



物件4主である建物:2階洋室2の状況

No. 10



物件4主である建物:2階洋室3の状況

No. 11



物件4主である建物:2階洋室4の状況

No. 12



物件4主である建物:2階洋室5の状況

No. 13



物件4主である建物:屋根裏物置の状況

No. 14

ビニールハウス(動産)

物件4未登記附属建物



物件3

No. 15

ビニールハウス(動産)

物件4未登記附属建物



物件3

No. 16



物件4未登記附属建物:内部の状況

No. 17



物件2

物件1

物件3

No. 18



物件2

No. 19

簡易物置(動産)

物件4主である建物



物件3

物件2

物件1

No. 20

物件4主である建物



物件2

No. 21

簡易物置(動産)

ビニールハウス(動産)



物件3

No. 22

物件4未登記附属建物 ビニールハウス(動産)



物件3

No. 23

令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 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
大久保 元弘

第1 評価額

一括 価 格	
金7,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金610,000円
物件2（土地）	金1,870,000円
物件3（土地）	金530,000円
物件4（建物）	金4,340,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3土地の内訳価格は、物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 100番214 宅地 225.75㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 100番213 宅地 468.30㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 100番215 宅地 196.49㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市内郷宮町鬼ヶ沢 100番地214 100番214 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 61.27㎡ 2階： 60.45㎡ 計 121.72㎡	1階： 66.27㎡ (概測) 2階： 60.45㎡ 計 126.72㎡ (概測)
	所 在 種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 いわき市内郷宮町鬼ヶ沢100番地215 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階： 15.00㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
1～3	市建築指導課の調査によれば、本件土地は区域区分前から宅地として利用されていたものであり、開発許可等の取得記録は確認されない。		
2	所有者によると令和元年東日本台風時に、物件2の東端の一部の土囊の崩落や土砂流出跡が見られる。		
4	所有者Aによると令和7年にサンルーム的な物干し場を増築している。 所有者Aによると主である建物新築の1年後くらいに未登記附属建物(物置)を建築したが、建築確認の記録はなく、登記も行っていない。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「内郷」駅の西方約2.6km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「上鬼ヶ沢」の南方約220m いわき市立宮小学校まで約1.1km いわき市立内郷第二中学校まで約2.3km	
付 近 の 状 況	戸建住宅が見られる住宅地域。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 河川洪水ハザードマップ（家屋倒壊等氾濫想定区域）
画 地 条 件	間口約55m、奥行約20m やや不整形、市道より等高～0.8m高い、中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 幅員約5m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3の土地は、土地所有者Aが物件4主である建物、及び未 登記附属建物を所有し、居宅及び物置として、その他の者B・C とともに使用している。 物件2の土地は、土地所有者Aが更地の状態で占有するほか、そ の他の者B・Cが駐車場として使用している。 その他の者B・Cの占有権限は、使用借権である。	
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 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、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	市建築指導課の調査によれば、本件土地は区域区分前から宅地と して利用されていたものであり、開発許可等の取得記録は確認さ れない。 所有者によると令和元年東日本台風時に、物件2の東端の一部の 土囊の崩落や土砂流出跡が見られる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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30年6月17日 新築 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング 天 井：ビニールクロス 内 壁：ビニールクロス 床：畳、フローリング 設 備：電気・給排水衛生設備一式、オール電化住宅
床 面 積	1階：66.27m ² （概測） 2階：60.45m ² 計 126.72m ² *登記面積より、増築分の面積が多い。
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Aが、居宅及び物置として、その他の者B・Cとともに使用している。
特記事項	所有者Aによると令和7年にサンルーム的な物干し場を増築している。

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(未登記) : 令和元年頃と推定 経 過 年 数 : 推定築後7年 経済的残存耐用年数 : 13年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波トタン 天 井 : 板張 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩 設 備 : 電気設備
床 面 積 (現 況)	1 階 : 15.00m ² (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	土地所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	所有者Aによると主である建物新築の1年後くらいに建築したが、建築確認の記録はなく、登記も行っていない。

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 ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,230	0.81	225.75m ²	0.90	1,350,000
2	8,230	0.81	468.30m ²	1.00	3,120,000
3	8,230	0.81	196.49m ²	0.90	1,180,000
合計					5,650,000

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-50

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 11,800\text{円/m}^2 & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 139 & = & 8,230\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：104% 方位

◇地域格差：街路条件：107% 幅員・系統連続

交通接近条件：100%

環境条件：130% 周辺土地の状態（災害発生の危険性含む）

行政的条件：100%

格 差 率：139%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

物件1～3 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：90% 形状

行政的条件：100%

その他の条件：90% 河川沿い（一部、土嚢）

格 差 率：81%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：物件1・3について、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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
4	230,000	126.72	0.22	6,410,000
未登記 附属建物	90,000	15.00	0.13	180,000
物件4建物合計				6,590,000

ウ 現 価 率 :

物件4

- a 経過年数 8年
- b 経済的残存耐用年数 22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 22%

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

未登記附属建物

- a 経過年数 7年
- b 経済的残存耐用年数 13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 13%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	1,350,000	1.00	0.25	法定地上権	340,000
3	1,180,000	1.00	0.25	法定地上権	300,000
合計					640,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・3の範囲とした。

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	1,350,000	- 340,000	1.00	1.00	0.60	610,000
2	3,120,000		1.00	1.00	0.60	1,870,000
3	1,180,000	- 300,000	1.00	1.00	0.60	530,000
4	6,590,000	+ 640,000	1.00	1.00	0.60	4,340,000
一括価格（合計）						7,350,000

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 地価調査価格 いわき-50

所 在 : いわき市内郷白水町入山42番5
価 格 : 11,800円/m²
位 置 : 「内郷」駅まで道路距離で約2.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 331m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側9m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
地 域 の 概 要 : 一般住宅が見られる幹線市道沿いの住宅地域

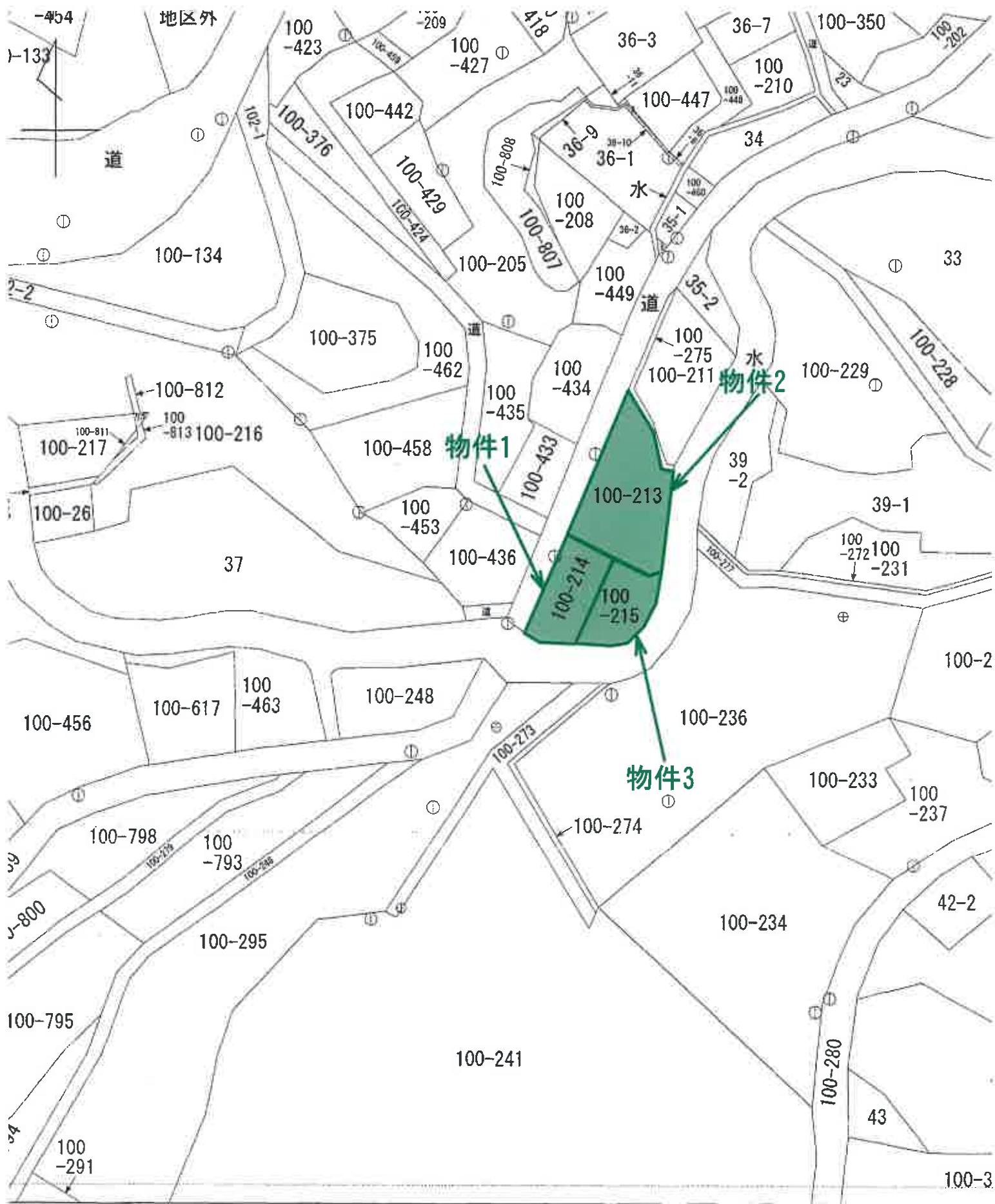
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 451,255円
物件2 : 936,093円
物件3 : 392,767円
物件4 : 7,278,444円

第7 附属資料

法 1 4 条 地 図 写
各階平面図・建物図面写
建 物 間 取 図
土 地 建 物 位 置 関 係 図

以 上



1/1,000
法14条地図写

登記年月日：平成30年6月19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。
(福島地方事務局いわき支局電稿)
令和7年12月17日 東京法務局

解: 记

11

地图整理番号: M95431

各階平面図 図面番 100番214

100番214

家國番字

いわき市内郷宮町鬼ヶ沢100番地214



物件4



附 2

求積表

9 100	×	5.370	=	37.967000
3 640	×	0.455	=	1.656200
3 640	×	0.455	=	1.656200
				61.279400

七

床面積 61.27 m

2 贈

求積式

9.100	x	5.915	=	53.826500
3.640	x	0.910	=	3.312400
3.640	x	0.910	=	3.312400
			%	60.451300

1/2

床面積 60.45 m²

A3→A4縮小

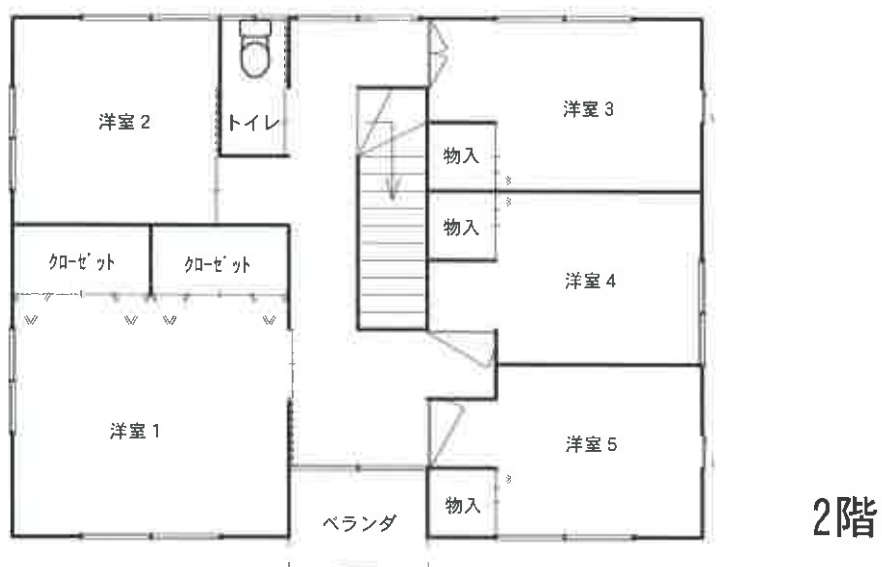
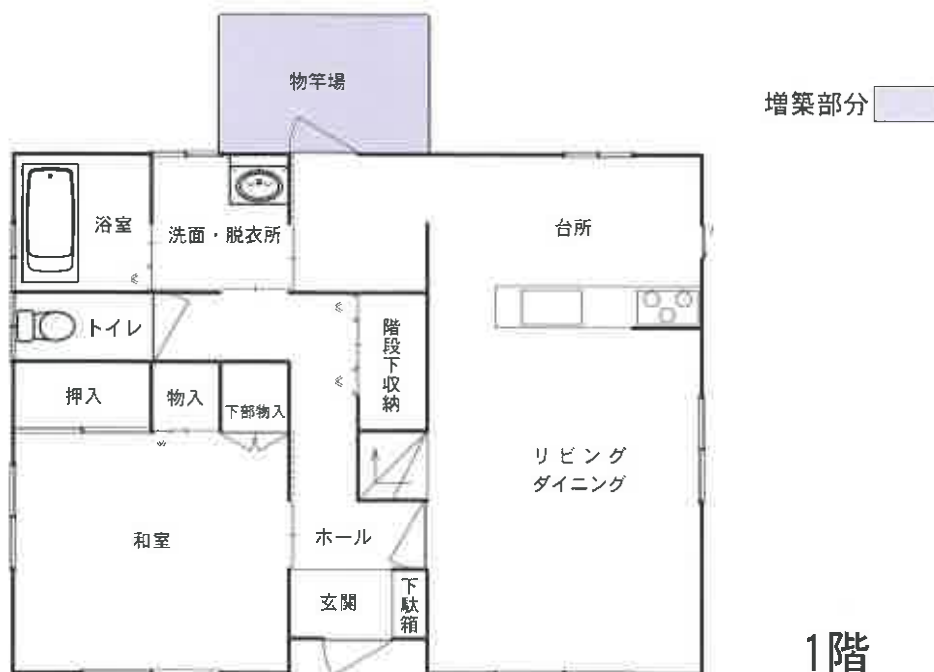
作成者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

物件 4 主である建物



建物間取図

物件 4 未登記附属建物



建物間取図




 土地建物位置関係図