

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）
1～7	6,860,000 5,488,000	一括	1,372,000	86,533	27,991
1	3,410,000				
2	2,930,000				
3	160,000				
4	250,000				
5	40,000				
6	40,000				
7	30,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市平字八幡小路
 地 番 32 番 59
 地 目 宅地
 地 積 480.56 平方メートル

- 2 所 在 いわき市平字八幡小路 32 番地 59
 家屋 番号 32 番 59
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 176.32 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 6.62 平方メートル

- 3 所 在 いわき市平字八幡小路
 地 番 32 番 53
 地 目 原野
 地 積 22 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 いわき市平字八幡小路



物 件 目 録

地 番 32 番 57
地 目 原野
地 積 35 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 いわき市平字八幡小路

地 番 35 番 2
地 目 原野
地 積 71 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 いわき市平字八幡小路

地 番 35 番 3
地 目 原野
地 積 65 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 いわき市平字八幡小路

地 番 35 番 4
地 目 原野



11

物 件 目 録

地 積 61 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4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1～7】

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

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。

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 いわき市平字八幡小路
 地 番 32 番 59
 地 目 宅地
 地 積 480.56 平方メートル

- 2 所 在 いわき市平字八幡小路 32 番地 59
 家屋 番号 32 番 59
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 176.32 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 6.62 平方メートル

- 3 所 在 いわき市平字八幡小路
 地 番 32 番 53
 地 目 原野
 地 積 22 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 いわき市平字八幡小路

物 件 目 録

地 番 3 2 番 5 7
 地 目 原野
 地 積 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 いわき市平字八幡小路

地 番 3 5 番 2

地 目 原野

地 積 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 いわき市平字八幡小路

地 番 3 5 番 3

地 目 原野

地 積 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 いわき市平字八幡小路

地 番 3 5 番 4

地 目 原野

物 件 目 録

地 積 61 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 8 年 1 月 27 日受理
令和 8 年 3 月 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 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 いわき市平字八幡小路
地 番 32番59
地 目 宅地
地 積 480.56平方メートル
- 2 所 在 いわき市平字八幡小路 32番地59
家屋 番号 32番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 176.32平方メートル
- 3 所 在 いわき市平字八幡小路
地 番 32番53
地 目 原野
地 積 22平方メートル
- 4 所 在 いわき市平字八幡小路
地 番 32番57
地 目 原野
地 積 35平方メートル
- 5 所 在 いわき市平字八幡小路
地 番 35番2
地 目 原野

物 件 目 録

	地	積	7 1 平方メートル
6	所	在	いわき市平字八幡小路
	地	番	3 5 番 3
	地	目	原野
	地	積	6 5 平方メートル
7	所	在	いわき市平字八幡小路
	地	番	3 5 番 4
	地	目	原野
	地	積	6 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、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3、4） ☐ 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	北東付近にカーポートが存する。		
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： ☐ 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：6.62㎡（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		
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

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 5、6、7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5、6、7） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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。 ☐ ☐ 「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
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
■ 物件所有者	(2月17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です。本件土地建物を平成24年3月12日に売買で取得し、私が居住していました。数年前に私が退去した後、親族等が居住していましたが、現在は空き家の状態で私が占有しています。 2 物件1、3～7各土地について (1) 本件各土地と隣接地との境界について問題等はありません。 (2) 物件1、物件5～7の各土地の東側、南側は、隣接地と高低差があるため、擁壁が造られています。物件5東側部分の擁壁にひび割れ、毀損があります。 3 物件2主である建物について (1) 私が建物を購入する前の東日本大震災の際に、屋根が破損し、壁がひび割れ、畳が持ち上がる等の床面の損壊がある状態でした。建物を購入後、生活に支障がない状態になるよう私がリフォームにより補修しました。 (2) (1)により補修されていますが、広縁天井部分に雨漏りの跡があり、建物内部には複数のひび割れが存在しています。 (3) 本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 (4) 本件建物内で、過去に私以外の者が犬を飼育していたことがありましたが、現在は飼っていません。 4 物件2未登記附属建物について (1) 本件建物は、物件2主である建物の購入時から在った物置で、私の所有建物です。 (2) 本件建物内には、私の動産が置かれています。

(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、物件3から物件7の各土地について
 - ア 物件1の土地上の登記建物は、物件2建物のみである。物件3から物件7の各土地上の登記建物は無い。
 - イ 物件1、物件3、物件4の各土地に地割れや陥没等は見られなかった。物件5から物件7の各土地は、草花が繁茂し、詳細な確認はできなかったが、見分できた部分に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件1、物件5から物件7の各土地は、隣接地と高低差があり、擁壁が造られている。物件5東側部分の擁壁には、ひび割れ、毀損が見られた。
 - エ 本件各土地に隣接する土地の地番等は次のとおりであるが、公図上の位置・大きさに不明瞭な点があり、現況地目を詳細に確認できなかった。境界に関する問題となる状況は確認できなかった。

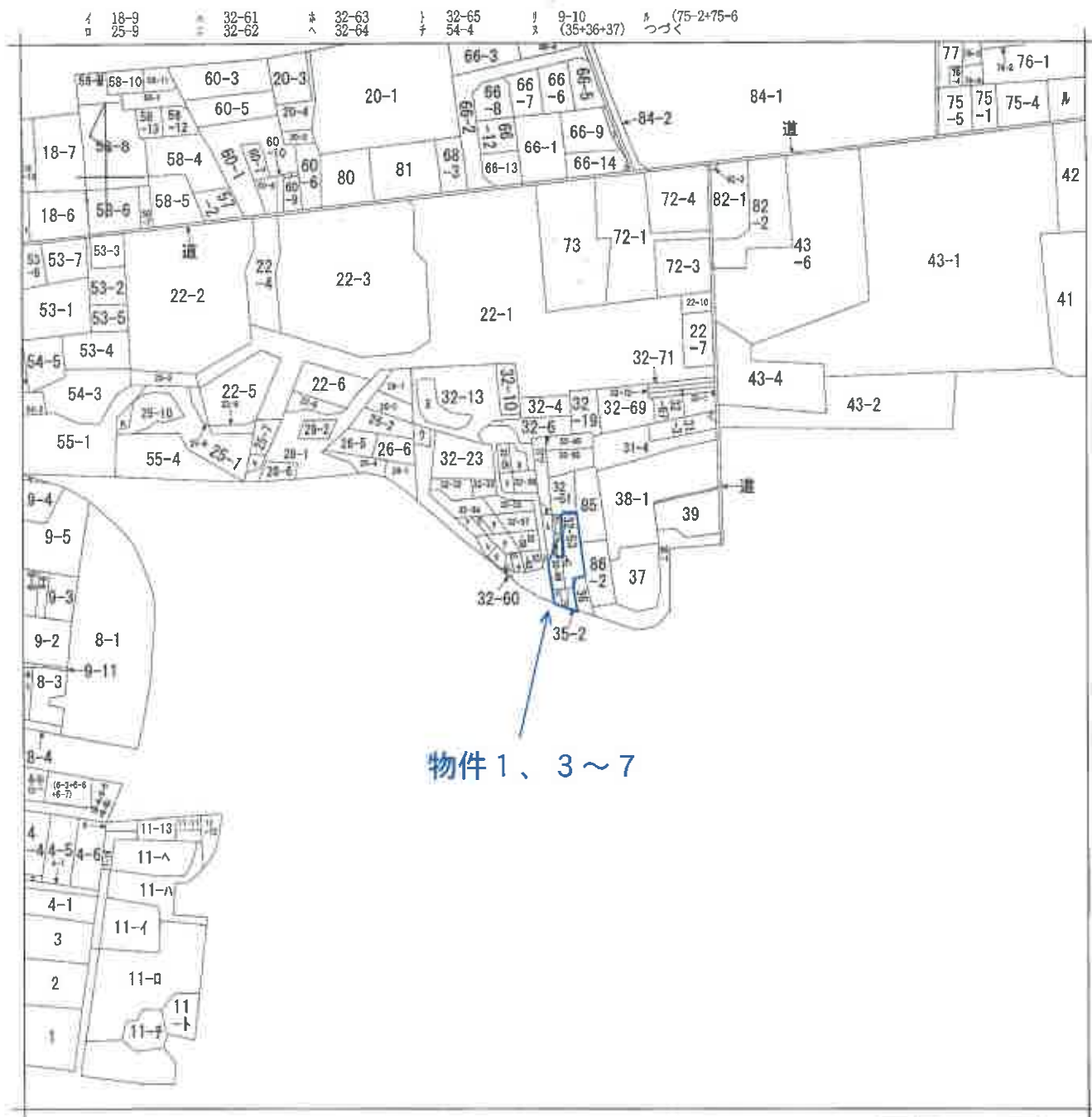
所 在	地 番	地 目	所有者
いわき市平字八幡小路	3 2 番 5 5	宅地	第三者所有
いわき市平字八幡小路	8 5	畑	第三者所有
いわき市平字八幡小路	3 2 番 5 1	原野	第三者所有
いわき市平字八幡小路	8 6 番 2	畑	第三者所有
いわき市平字八幡小路	3 6 番	原野	第三者所有
いわき市平字八幡小路	2 5 番 2	畑	第三者所有
いわき市平字八幡小路	3 2 番 9	公衆用道路	いわき市
いわき市平字古鍛冶町	3 3 番 1 8	宅地	第三者所有
いわき市平字古鍛冶町	3 5 番 3	宅地	第三者所有
いわき市平字古鍛冶町	3 5 番 4	宅地	第三者所有
いわき市平字古鍛冶町	3 6 番 乙	原野	第三者所有

- (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 屋根部分に特段の損傷は見られなかった。壁面には、経年相当のひび割れ、剥離が複数見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 広縁天井部分に、雨漏り跡が見られた。
 - ・ 建物内壁面に、複数のひび割れが見られた。
 - ・ 建物内で犬を飼育した形跡は見られなかった。
 - ・ 上記以外の部分について、特別な損傷、毀損は無く、全体的に良好に保全されていた。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。
- (3) 物件2未登記附属建物について
 - ア 物件2主である建物の北東側にある平家建の建物は、物件2主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、物置として使用されている。物件2主である建物に近接していること、物件2主である建物の所有者が所有の意思を示していること、第三者の所有及び占有を示す状況が見られないことから、物件2主である建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - イ 建物外部、建物内部には、経年による汚損が見られた。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、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

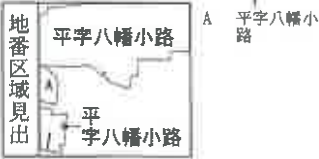
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月29日（木） 9：30 - 10：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年2月17日（火） 10：00 - 11：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
令和8年2月24日（火） ： - ：	福島地方法務局いわ き支局	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ■ 令和8年2月17日 目的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。 物件所有者が臨場したが、物件所有者において目的物件の解錠ができず、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。		

（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 1、3～7

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 3をA 4に縮小

請求部	所在	いわき市平字八幡小路				地番	32番59				
出力縮	縮尺不明	精度区分		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。

(福島地方事務局いわき支局管轄)

令和7年12月2日

福島地方事務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/2)

(8 枚目)

公図写

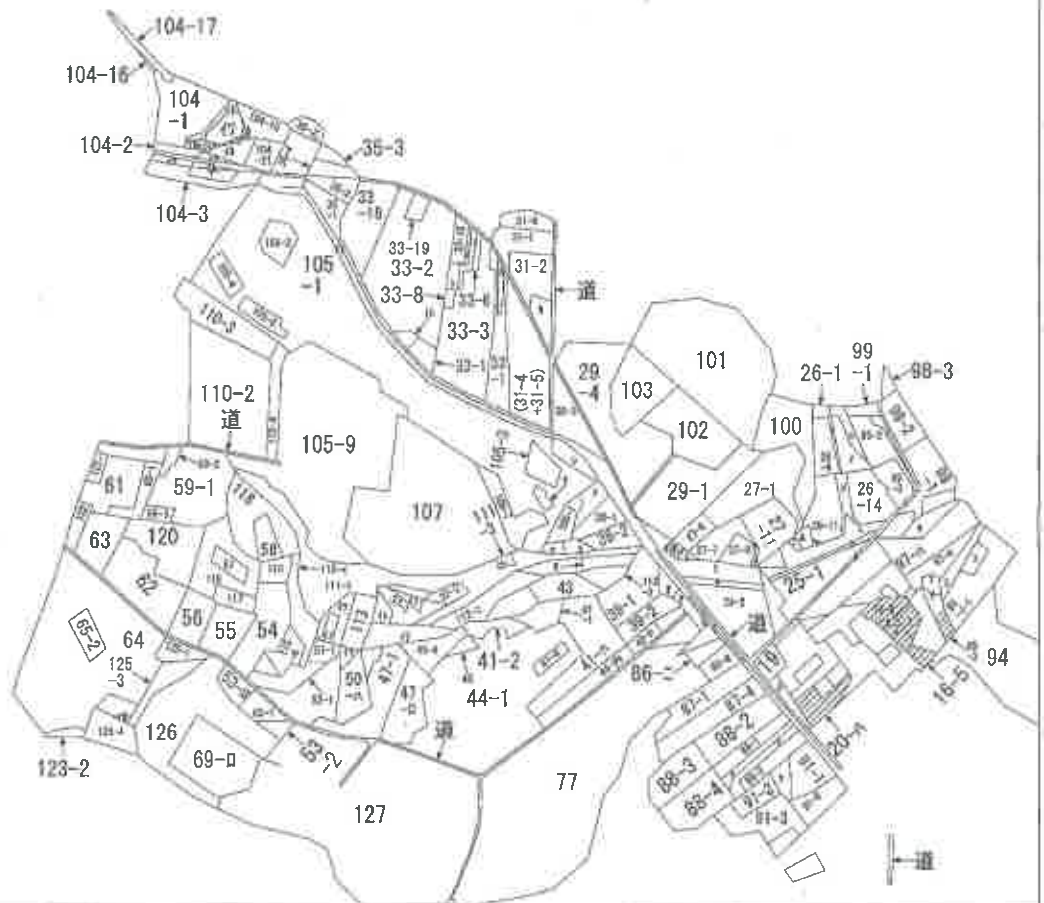
縮尺不明



参考 地図に準ずる書面写し

(いわき市平字古鍛冶町)

縮尺不明



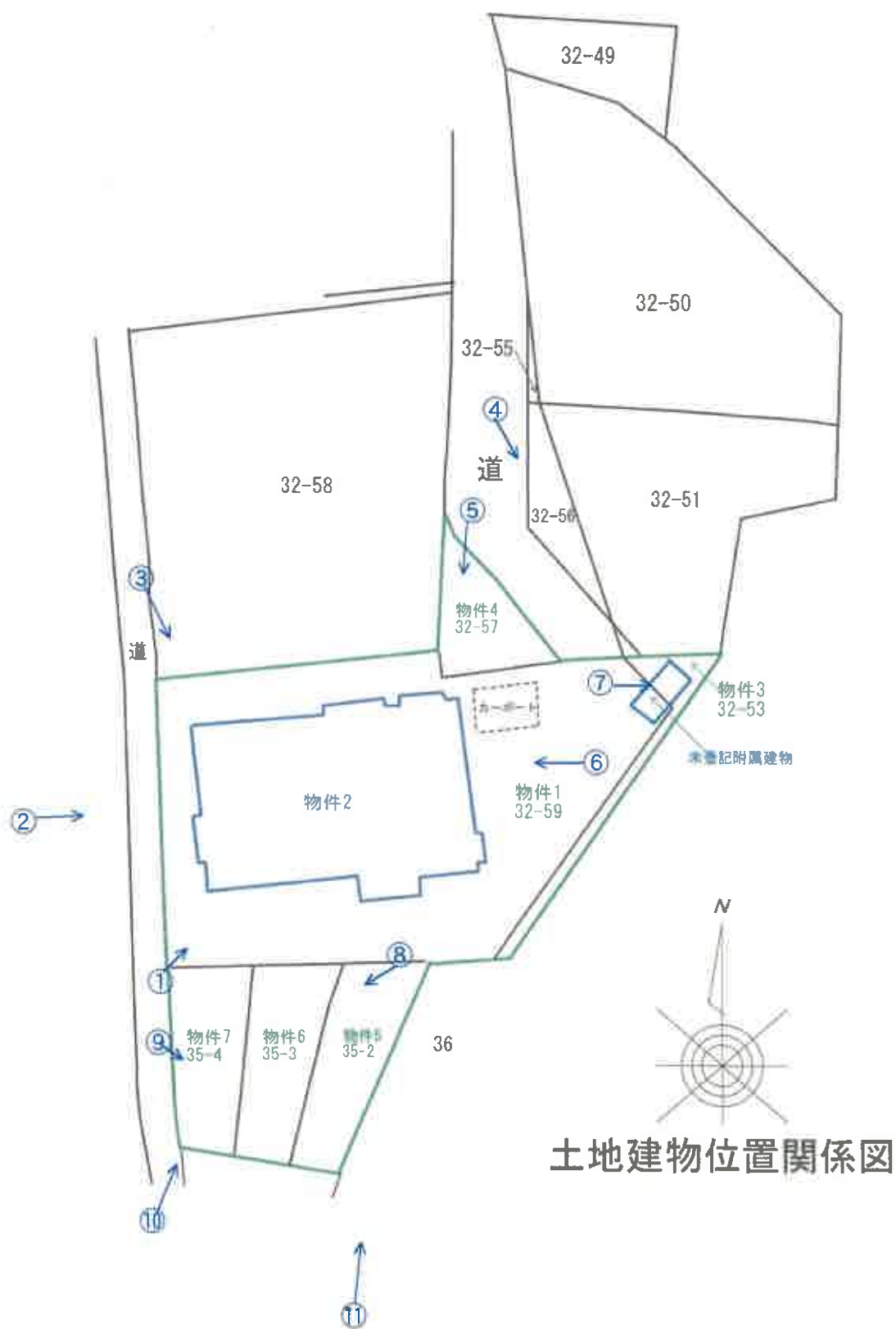
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 平字山鍛冶町
 B 平字古鍛冶町

請求部	所在	いわき市平字古鍛冶町				地番	33番18			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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				備考付年月日(原図)		補記事項				

←○写真撮影位置方向・写真番号



物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



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

カーポート



物件1

物件4

No. 4

カーポート

物件2主である建物



物件4

No. 5

物件2主である建物

カーポート



物件1

No. 6

物件3

物件2未登記附属建物



物件1

No. 7



物件5

物件6

物件7

No. 8



物件5

物件6

物件7

No. 9



物件7

物件6

物件5

No. 10



No. 11



物件2主である建物:北東側洋室の状況

No. 12



物件2主である建物:台所の状況

No. 13



物件2主である建物:北東側トイレの状況

No. 14



物件2主である建物: 広縁の状況

No. 15



物件2主である建物: 広縁天井部分の状況

No. 16



物件2主である建物:建物中央洋室及び南西側和室の状況

No. 17



物件2主である建物:南西側洋室の状況

No. 18



物件2主である建物:北東側和室の状況

No. 19



物件2主である建物:浴室の状況

No. 20



物件2主である建物:脱衣室の状況

No. 21



物件2主である建物:洗面所部分の状況

No. 22



物件2主である建物:北西側トイレの状況

No. 23



物件2主である建物:北西側洋室の状況

No. 24



物件2未登記附属建物:物置の状況

No. 25

令和7年（ケ）第49号
令和8年2月17日 現地調査
令和8年3月24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10,530,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,240,000円
物件2（建物）	金4,500,000円
物件3（土地）	金240,000円
物件4（土地）	金380,000円
物件5（土地）	金60,000円
物件6（土地）	金60,000円
物件7（土地）	金50,000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・3・4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	いわき市平字八幡小路 3 2 番 5 9 宅地 480.56㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物の表示) いわき市平字八幡小路 3 2 番地 5 9 3 2 番 5 9 居宅 木造瓦葺平家建 1 階 : 176.32㎡	
	符 号 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 1 階 : 6.62㎡ (概測)
3	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市平字八幡小路 3 2 番 5 3 原野 22㎡	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市平字八幡小路 3 2 番 5 7 原野 35㎡	宅地

5	所在地 地目 地積	在番 目積	いわき市平字八幡小路 3 5 番 2 原野 71m ²	雑種地
6	所在地 地目 地積	在番 目積	いわき市平字八幡小路 3 5 番 3 原野 65m ²	雑種地
7	所在地 地目 地積	在番 目積	いわき市平字八幡小路 3 5 番 4 原野 61m ²	雑種地
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。			

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・4・5・6・7）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「いわき」駅の西方約1.6km（道路距離、以下同じ。） いわき市立平第1中学校まで約600m 商業施設：マルトSC平尼子店まで約1.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は、いわき駅西側の高台の傾斜地に位置する一般住宅が建つ中に未利用地も見られるやや街路条件が劣る既成住宅地域である。	
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種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「平城跡」に該当
画 地 条 件	物件1・3・4 間口 約17m、奥行 約28m、地積 537.56㎡ 不整形、二方路地、3筆一体地 物件5・6・7 間口 約25m、奥行 約30m、地積 197㎡ 台形 中間画地、隣接地（物件1・3・4）より約2m低い、3筆一体地 物件5の東側の擁壁に亀裂や一部崩れている箇所が認められる。	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約3.6m 舗装市道(建築基準法42条2項) 西側 幅員約2.0m 舗装市道(建築基準法42条2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3・4土地について、土地所有者が本土地上に物件2及び未 登記附属建物を所有し、占有している。物件5・6・7土地について は、土地所有者が更地の状態で占有している。 隣接地は、一般住宅の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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 いわき市 文化振興課 文化財係によれば、目的物件及びその周辺は埋蔵文化財包蔵地「平城跡」の区域に該当しているため、開発等の際に届出等が必要とのことである。（文化財保護法第93条） ② いわき市役所建築指導課にて聴取したところ、目的物件は北側及び西側で建築基準法第42条2項道路に接面しているが、今後、建替え等の建築の際には後退用地についての事前協議が必要とのことである。 ③ 物件5土地の東側の擁壁に亀裂や一部崩れている箇所が認められる。 ④ 物件1土地内にカーポートが設置されている。
---------	---

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) : 昭和51年4月1日新築 経 過 年 数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル壁、漆喰等 天 井 : クロス貼り、合板等 内 壁 : 京壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 176.32㎡ *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	やや劣る
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(空き家)として占有している。
特 記 事 項	①物件2建物は外壁の亀裂や剥がれが見られ、建物内においては玄関前広縁の内壁の剥がれ、広縁天井部分の雨漏り跡、東側洋室の壁紙の一部剥がれなどが認められる。その他の部分については、所有者により約14年前にリフォーム工事を行っているため特に目立った不具合箇所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。

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

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(登記記載) : 不明 経 過 年 数 : 不明 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 : セメント瓦葺 外 壁 : トタン等 天 井 : 屋根下地現し 内 壁 : 躯体現し等 床 : コンクリート土間 設 備 : その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 6.62㎡ (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	劣る
保守管理の 状 態	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物件2未登記附属建物の建築時期等について、所有者にヒアリングを行ったが詳細は不明であった。 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・3・4（土地）

物件1・3・4土地は、現況3筆一体で利用されている画地である。3筆一体画地として、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	47,300	0.73	480.56	0.90	14,930,000
3			22.00		680,000
4			35.00		1,090,000

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（県）－40

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
 $58,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 118 \approx 47,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：103%（幅員・系統連続性）

交通接近条件：100%

環 境 条 件：115%（各画地の配置・利用の状態等）

行政的 条 件：100%

格 差 率：118%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

物件1・3・4 交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：73%（規模、形状、二方路等）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：73%

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5・6・7(土地)

物件5・6・7の土地は、現況3筆一体で利用されている画地である。3筆一体画地として、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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	2,000	0.85	71	1.00	120,000
6			65	1.00	110,000
7			61	1.00	100,000

ア 標準画地価格

近隣に比較可能な地価公示標準地等が存しないため、周辺の取引事例を参考にして地域の雑種地(物件5・6・7)の価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：街路条件：100%
物件5・6・7 交通接近条件：100%
環境条件：100%
画地条件：85% (高低差、擁壁毀損等)
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格 差 率：85%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：なし。

(3) 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
2 主	200,000	176.32	0.07	2,470,000
2 未 登記 附属	100,000	6.62	0.03	20,000
物件2計				2,490,000

ウ 現 価 率 :

	2 主	2 未附属
a 経過年数	50年	不明
b 経済的残存耐用年数	5年	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	7%	3%

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

※ 物件2 未登記附属建物（物置）の現価率について

物件2 未登記附属建物（物置）は詳細な建築年月日等が不明であることから、現地調査より一般的な木造物置の経済的耐用年数をほぼ満了していると判断し、観察減価法を適用の上、現価率3%と判定した。

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	14,930,000	1.00	0.35	法定地上権	5,230,000
3	680,000	1.00	0.35	法定地上権	240,000
4	1,090,000	1.00	0.35	法定地上権	380,000
合計					5,850,000

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・3・4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35%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	14,930,000	-5,230,000		0.90	0.60	5,240,000
2	2,490,000	+5,850,000	1.00	0.90	0.60	4,500,000
3	680,000	-240,000		0.90	0.60	240,000
4	1,090,000	-380,000		0.90	0.60	380,000
5	120,000			0.90	0.60	60,000
6	110,000			0.90	0.60	60,000
7	100,000			0.90	0.60	50,000
一括価格（合計）						10,530,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件はやや街路条件が劣る既成住宅地域に位置し、築年数が約50年経過した建物であり、需要者が限定されることが予想されるため市場修正を行った。

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）－40

所 在 : いわき市平字八幡小路66番12
価 格 : 58,000円/㎡
位 置 : 「いわき」駅まで道路距離で約1.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6.0m私道
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 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 12,401,331円
物件2 : 3,026,570円
物件3 : 327円
物件4 : 539円
物件5 : 1,180円
物件6 : 1,082円
物件7 : 1,015円

第7 附属資料

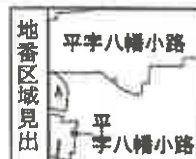
公 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

イ 18-9 ハ 32-61 ホ 32-63 ト 32-65 テ 9-10 ナ (75-2+75-6)
ロ 25-9 ニ 32-62 ヘ 32-64 チ 54-4 セ (35+36+37) っつく



(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。



A 平字八幡小路

請求 部分	所 在				地 番		32番59	
出力 縮尺	縮尺不明	精 度 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。
(福島県地方務局いわき支局管轄)

+75-7+75-8

別冊
32-22
32-26
32-29
32-38
32-40
32-45
32-53
32-56
32-52
32-54
32-57
32-58
32-58
32-55
32-56
32-2
32-41
32-42
18-11
66-11
66-10
60-11
32-66
32-68
32-12
25-2
11-15
35-3
35-4
8-5
32-9
4-11
8-6

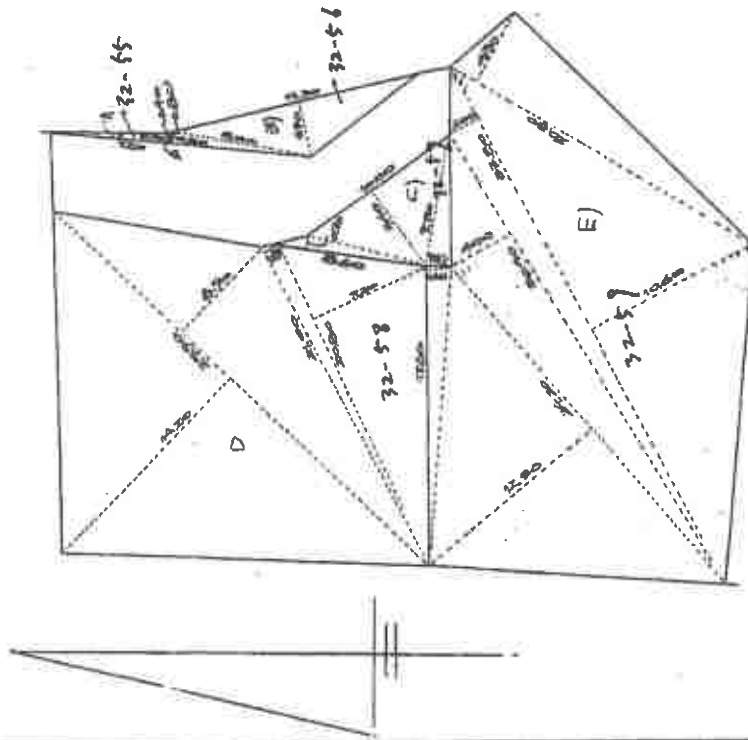
0113857

32-55~32-59

地番	32-55
家屋番号	32-55
土地の所在	いわき市平字八幡小路
建物の所在	

建物図面
地積測量図

32-2 32-2 32-2
32-55 32-55 32-55
32-59 32-59 32-59
549.2.23



A 32-55	
1) 720 x 0.70 =	504
2) 0800 x 0.40 =	320
3) 0800 x 0.40 =	320
B 32-56	
1) 1000 x 0.80 =	800
2) 1430 x 3.30 =	4719
3) 1430 x 3.30 =	4719
4) 1430 x 3.30 =	4719
5) 1430 x 3.30 =	4719
6) 1430 x 3.30 =	4719
C 32-57	
1) 1300 x 5.00 =	6500
2) 1300 x 5.00 =	6500
3) 1300 x 5.00 =	6500
4) 1300 x 5.00 =	6500
5) 1300 x 5.00 =	6500
6) 1300 x 5.00 =	6500
D 32-58	
1) 2050 x 1.50 =	3075
2) 2050 x 1.50 =	3075
3) 2050 x 1.50 =	3075
4) 2050 x 1.50 =	3075
5) 2050 x 1.50 =	3075
6) 2050 x 1.50 =	3075
E 32-59	
1) 1260 x 1.40 =	1764
2) 1260 x 1.40 =	1764
3) 1260 x 1.40 =	1764
4) 1260 x 1.40 =	1764
5) 1260 x 1.40 =	1764
6) 1260 x 1.40 =	1764
7) 1260 x 1.40 =	1764
8) 1260 x 1.40 =	1764
9) 1260 x 1.40 =	1764
10) 1260 x 1.40 =	1764
11) 1260 x 1.40 =	1764
12) 1260 x 1.40 =	1764
13) 1260 x 1.40 =	1764
14) 1260 x 1.40 =	1764
15) 1260 x 1.40 =	1764
16) 1260 x 1.40 =	1764
17) 1260 x 1.40 =	1764
18) 1260 x 1.40 =	1764
19) 1260 x 1.40 =	1764
20) 1260 x 1.40 =	1764
21) 1260 x 1.40 =	1764
22) 1260 x 1.40 =	1764
23) 1260 x 1.40 =	1764
24) 1260 x 1.40 =	1764
25) 1260 x 1.40 =	1764
26) 1260 x 1.40 =	1764
27) 1260 x 1.40 =	1764
28) 1260 x 1.40 =	1764
29) 1260 x 1.40 =	1764
30) 1260 x 1.40 =	1764
31) 1260 x 1.40 =	1764
32) 1260 x 1.40 =	1764
33) 1260 x 1.40 =	1764
34) 1260 x 1.40 =	1764
35) 1260 x 1.40 =	1764
36) 1260 x 1.40 =	1764
37) 1260 x 1.40 =	1764
38) 1260 x 1.40 =	1764
39) 1260 x 1.40 =	1764
40) 1260 x 1.40 =	1764
41) 1260 x 1.40 =	1764
42) 1260 x 1.40 =	1764
43) 1260 x 1.40 =	1764
44) 1260 x 1.40 =	1764
45) 1260 x 1.40 =	1764
46) 1260 x 1.40 =	1764
47) 1260 x 1.40 =	1764
48) 1260 x 1.40 =	1764
49) 1260 x 1.40 =	1764
50) 1260 x 1.40 =	1764
51) 1260 x 1.40 =	1764
52) 1260 x 1.40 =	1764
53) 1260 x 1.40 =	1764
54) 1260 x 1.40 =	1764
55) 1260 x 1.40 =	1764
56) 1260 x 1.40 =	1764
57) 1260 x 1.40 =	1764
58) 1260 x 1.40 =	1764
59) 1260 x 1.40 =	1764
60) 1260 x 1.40 =	1764
61) 1260 x 1.40 =	1764
62) 1260 x 1.40 =	1764
63) 1260 x 1.40 =	1764
64) 1260 x 1.40 =	1764
65) 1260 x 1.40 =	1764
66) 1260 x 1.40 =	1764
67) 1260 x 1.40 =	1764
68) 1260 x 1.40 =	1764
69) 1260 x 1.40 =	1764
70) 1260 x 1.40 =	1764
71) 1260 x 1.40 =	1764
72) 1260 x 1.40 =	1764
73) 1260 x 1.40 =	1764
74) 1260 x 1.40 =	1764
75) 1260 x 1.40 =	1764
76) 1260 x 1.40 =	1764
77) 1260 x 1.40 =	1764
78) 1260 x 1.40 =	1764
79) 1260 x 1.40 =	1764
80) 1260 x 1.40 =	1764
81) 1260 x 1.40 =	1764
82) 1260 x 1.40 =	1764
83) 1260 x 1.40 =	1764
84) 1260 x 1.40 =	1764
85) 1260 x 1.40 =	1764
86) 1260 x 1.40 =	1764
87) 1260 x 1.40 =	1764
88) 1260 x 1.40 =	1764
89) 1260 x 1.40 =	1764
90) 1260 x 1.40 =	1764
91) 1260 x 1.40 =	1764
92) 1260 x 1.40 =	1764
93) 1260 x 1.40 =	1764
94) 1260 x 1.40 =	1764
95) 1260 x 1.40 =	1764
96) 1260 x 1.40 =	1764
97) 1260 x 1.40 =	1764
98) 1260 x 1.40 =	1764
99) 1260 x 1.40 =	1764
100) 1260 x 1.40 =	1764

昭和47年12月23日
作成者

申請人

(A3をA4に縮小)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和47年2月23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。
(福島地方方法務局いわき支局管轄)
令和7年12月2日 福島地方方法務局

請求番号：2-4

32-3
32-49
~3257

32-3
32-49
~3257

32-3
32-49
~3257

32-3
32-49
~3257

建物調査
地積測量図

0113856 32-49 ~ 32-53.57

32-3

いわき市平字八幡小路

地番
家屋番号
土地の所在
建物の所在

昭和45年12月24日
作成者

申請人

A 32-49

1)	12.100 x 5.100 =	61.71
2)	10.100 x 2.300 =	23.23
3)	7.000 x 3.100 =	21.70
		106.64
		83.32

B 32-50

1)	7.100 x 0.600 =	4.26
2)	6.400 x 0.700 =	4.48
3)	8.100 x 1.000 =	8.10
4)	12.700 x 1.600 =	20.32
5)	15.300 x 1.800 =	27.54
6)	7.300 x 2.400 =	17.52
7)	15.300 x 2.100 =	32.13
8)	13.500 x 2.800 =	37.80
9)	7.300 x 4.800 =	35.04
10)	7.300 x 3.300 =	24.09
11)	7.300 x 5.400 =	39.42
12)	10.000 x 3.600 =	36.00
13)	15.400 x 4.500 =	69.30
14)	13.400 x 8.800 =	117.92
15)	15.300 x 5.800 =	88.74
16)	18.600 x 6.400 =	119.04
17)	15.300 x 6.500 =	99.45
		601.43
		300.72

C 3251

1)	6.000 x 4.800 =	28.80
2)	6.000 x 3.300 =	19.80
3)	3.700 x 0.800 =	2.96
4)	5.700 x 0.900 =	5.13
5)	6.400 x 1.300 =	8.32
6)	14.100 x 4.500 =	63.45
7)	14.100 x 5.800 =	81.78
8)	5.400 x 0.150 =	0.81
9)	3.400 x 0.150 =	0.51
10)	10.500 x 4.800 =	50.40
11)	10.500 x 3.300 =	34.65
		277.50
		173.03

B 32-54

5.00 x 0.50 x 1/2 = 1.25

D 3252

1)	2.800 x 0.800 =	2.24
2)	2.800 x 0.800 =	2.24
		4.48
		23.09
		19.50

E 32-51

1)	6.400 x 3.800 =	24.32
2)	13.500 x 0.500 =	6.75
3)	13.500 x 0.500 =	6.75
		17.82
		22.06

R 1/300

(A3をA4に縮小)

登記年月日：昭和55年4月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福島地方裁判所いわき支部管轄)

令和7年12月2日 福島地方裁判所

令和7年12月2日 福島地方法務局

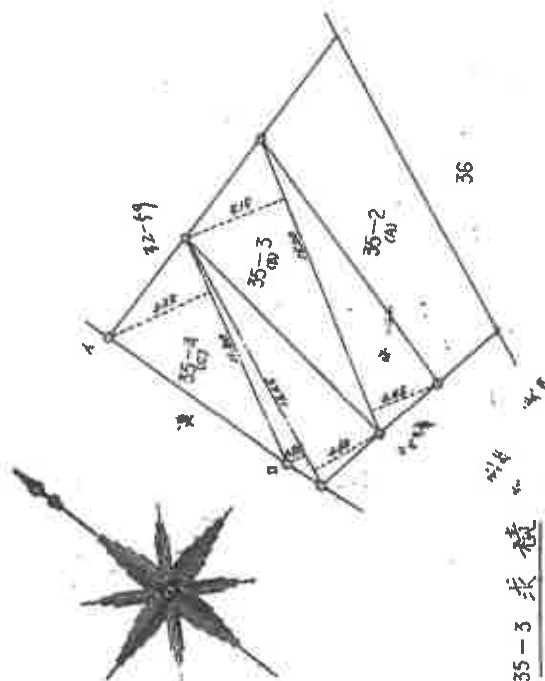
	地積	測量	図面
35-2	(附) 35-2 35-4	(附) 35-2 35-4	35-2 35-4, F17
35-3			

0113864

二、市平路、增小路

香地

土地の所在



35-3 求積

1	18.20 (4.45+5.11)	100.22
	$\frac{1}{2}$	45.96

35-4 求和

[illegible]

4-3374-1 税

普製作

人請申

英尺

005

(A3をA4に縮小)

請求番号: 6-I

0113857

32-55~32-59

地番	32-2
土地の所在	いわざ平字八幡小路
建物の所在	

建築物平面図
地積測量図

32-2 32-55 32-59
32-2 32-55 32-59
32-2 32-55 32-59

作成年月日
昭和47年12月24日

作成者

申請人

A 32-55

1)	7.20 x 0.70 =	5.04
2)	0.80 x 0.40 =	0.32
		5.36

B 32-56

1)	0.00 x 0.00 =	0.00
2)	14.30 x 0.30 =	4.29
		4.29

C 32-57

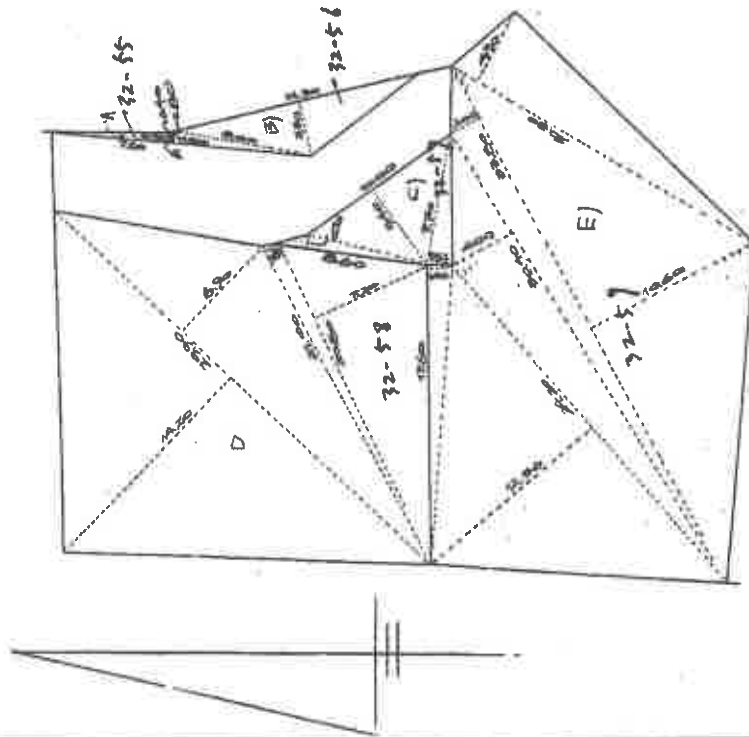
1)	10.00 x 0.40 =	4.00
2)	0.60 x 0.20 =	0.12
3)	7.70 x 1.50 =	11.55
		16.67

D 32-58

1)	20.90 x 0.20 =	4.18
2)	27.90 x 0.70 =	19.53
3)	21.00 x 0.80 =	16.80
4)	20.80 x 2.00 =	41.60
		71.11

E 32-59

1)	17.50 x 1.40 =	24.50
2)	12.20 x 0.20 =	2.44
3)	20.40 x 1.00 =	20.40
4)	35.20 x 2.00 =	70.40
5)	33.80 x 10.60 =	358.28
6)	20.30 x 1.50 =	30.45
		486.07



縮尺 1/300

(A3をA4に縮小)

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12月2日 福島地方方法務局

登記年月日：昭和51年6月25日

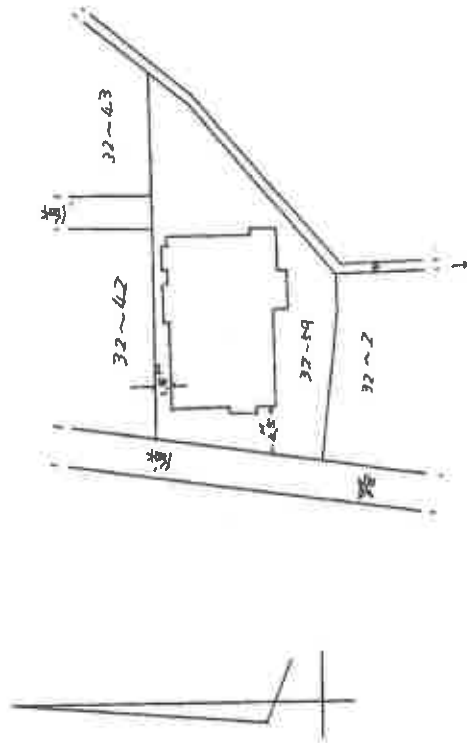
0399818

家屋番号	32-59
建物の所在	八幡小路32-59

建築物図面

51.6.25

昭和51年6月24日	作製年月日
作製者	
申請人	



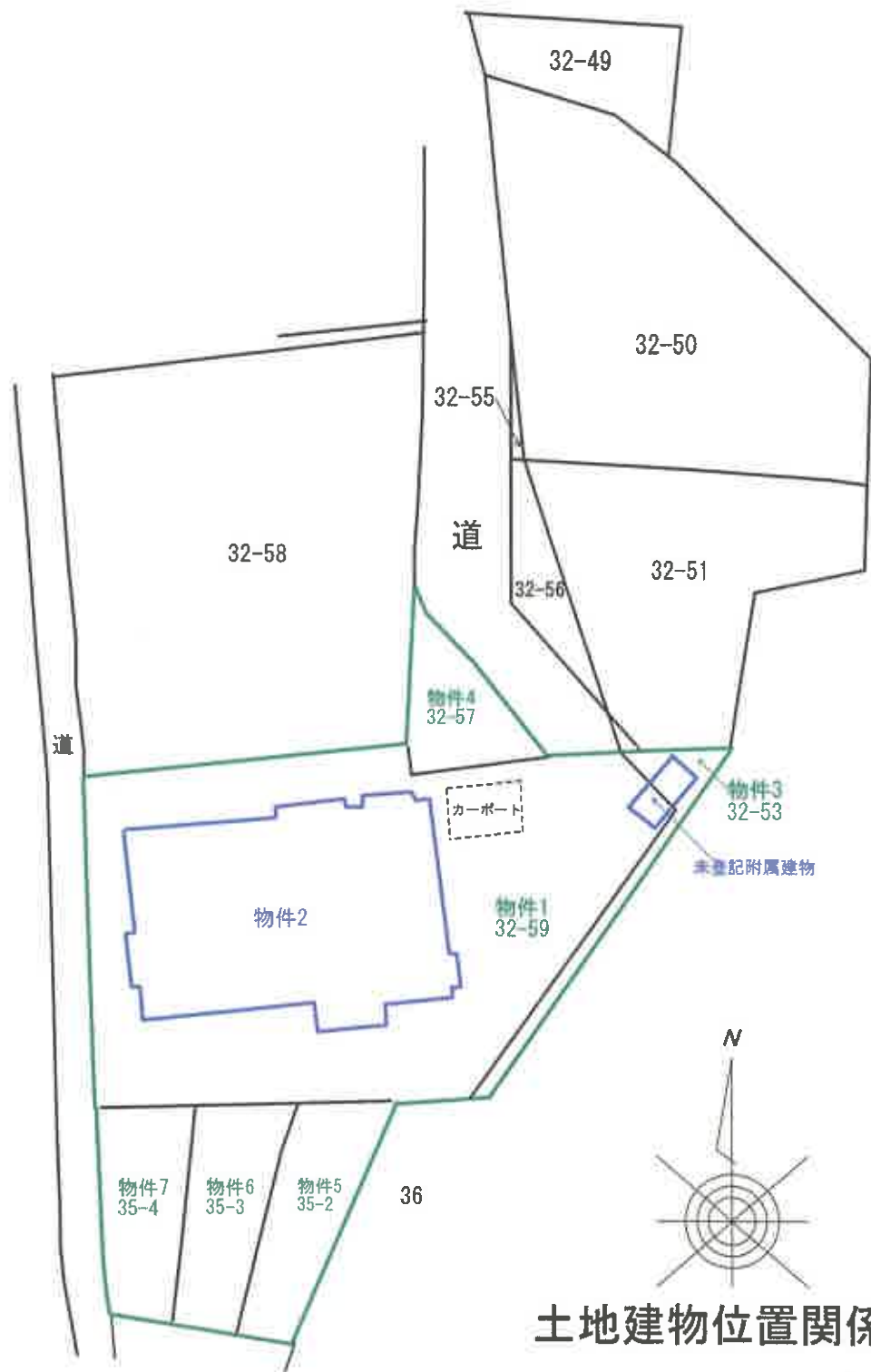
(A3をA4に縮小)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会所紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福島地方建設局いわき支局管轄)

令和7年12月2日 福島地方建設局



土地建物位置関係図

建物間取図
物件 2



未登記附属建物

