令和　８年（ケ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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	日　時 場　所	令和　９年　１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 960, 000 8, 768, 000	一括	2, 192,.000	113, 965	27, 099
1	2, 030, 000				
2	8, 930, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市四倉町上仁井田字家ノ前

　　地　　番　　２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．００平方メートル

２　所　　在　　いわき市四倉町上仁井田字家ノ前　２５番地１

　　家屋　番号　　２５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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1，2】
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】
Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
売却対象外の土地（地番76番2）を通行のため利用している。

《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。

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　いわき市四倉町上仁井田字家ノ前

　　地　　番　　２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．００平方メートル

2　所　　在　　いわき市四倉町上仁井田字家ノ前　２５番地１

　　家屋　番号　　２５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

令和　８年（ケ）第　１１号
令和　８年　７月１７日受理
令和　８年　８月２４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

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　いわき市四倉町上仁井田字家ノ前

　　地　　番　　２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．００平方メートル

2　所　　在　　いわき市四倉町上仁井田字家ノ前　２５番地１

　　家屋　番号　　２５番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　５１．３４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 □
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	南西角に簡易物置（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： □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	■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２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（占有者）の親族 □（ ））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃貸借 □使用借権 □
占有開始時期		令和７年４月９日
最初の契約等	契約日	令和７年３月２６日
	期間	令和７年４月９日から■令和９年４月８日まで２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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者□その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金８８，０００円（毎月２７限り翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金１７６，０００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
■ Bの親族	（7月21日及び8月4日物件所在地で面談し事情聴取） 1　私は、本建物をAから賃貸して居住しているBの親族です。本建物は、Bと私が居住しており、Bが占有しています。 2　本建物の賃貸借契約の内容やBが占有を開始した時期等については、執行官からの照会に対してBが提出した回答書に記載のとおりです。賃料の未払いや滞納などはありません。 3　本土地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。 4　物件1土地について (1)　本土地と隣接地との境界について問題等はありません。 (2)　本土地の南西角にAが置いた簡易物置があり、Bと私が使用等しています。 5　物件2建物について (1)　本建物を借り受けた後、Bが建物を増改築したようなことはありません。 (2)　本建物に太陽光発電の設備があるようですが、売電等の手続きにBは関与していません。 (3)　本建物に床暖房の設備はありません。 (4)　本建物内で、ゲージに入れた状態によって猫2匹を飼育しています。 (5)　本建物を借り受けた後、本土地建物に影響があるような自然災害には遭遇しておらず、日常生活を送るうえで、本建物を使用するについて支障がある部分はありません。

（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　本土地上の登記建物は、物件２建物のみである。
イ　地割れや陥没等は見られなかった。
ウ　本土地に隣接する２５番３の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、９８番７の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、２６番１の土地は、登記上、第三者所有の田であり、現況地目は、いずれの土地も同様である。７６番２の土地は、登記上、いわき市所有の用悪水路であり、７６番２に西側で隣接する９７番３の土地は、登記上、いわき市所有の公衆用道路であり、９８番８の土地は、登記上、国所有の公衆用道路であり、現況地目は、いずれの土地も同様である。本土地に接する各土地との境界に関して、問題となる状況は確認されなかった。
エ　本土地に隣接する７６番２の土地は、用悪水路であるが、本土地から９７番３の公衆用道路へ通行するために、水路上を一部通行できる仕様となっている。所有者は、いわき市に対し、河川敷占用使用料を支払って、７６番２の土地を使用しているので、買受人は、同様の手続等を行うのが相当である。
(2)　物件２建物について
ア　建物外部
・　屋根部分に太陽光発電システムのソーラーパネルが設置されていた。
・　特段の損傷、汚損箇所は見られなかった。
イ　建物内部
・　２階洋室①ではゲージ内で猫が２匹飼育されているが、猫による室内の汚損や臭気は見分できなかった。
・　特段の損傷、汚損箇所は見られなかった。
・　太陽光発電システムに関する東北電力ネットワーク株式会社への照会について、次の要旨による回答があった。
太陽光受給契約　　契約名義人　Ａ
受給開始日　　２０２３年１月１１日
ＦＩＴ契約期間　　２０２３年１月１１日～２０３３年１月検針日前日
受給最大電力　　４．２kW
定格出力　　４．８kW
売電単価　　１７円００銭（１キロワット時あたり、税込）
・　太陽光発電システムの所有に関する資料は収集することができなかった。Ａに対する照会においても明確にはならず、Ａの所有、太陽光発電システムの販売会社等による所有権留保によるＡ以外の所有、それぞれの可能性が想定される。
ウ　本建物は、「占有者及び占有権原（物件２）」記載のとおり、Ａを貸主、Ｂを借主とする居住用建物賃貸借契約が締結されており、Ｂの親族の陳述、居住用建物賃貸借契約書の記載内容及び現場の状況を総合して、第三者による占有は認められず、賃借人であるＢが占有していると認める。現況調査報告書作成時点でのＢのＡに対する賃料未払等はない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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7月21日（火） ：－　：	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（8月3日受領）
令和8年7月21日（火） 12：30 －12：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 Ｂの親族から事情聴取
令和8年7月22日（水） ：－　：	執行官室	全部事項証明書交付申請（7月30日受領）
令和8年7月22日（水） ：　－　：	執行官室	Ｂあて借家契約等に関する照会書送付（8月3日回答書受領）
令和8年7月23日（木） ：　－　：	執行官室	Ａあて借家契約等に関する照会書送付
令和8年8月4日（火） 10：00 －10：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Ｂの親族から事情聴取
令和8年8月5日（水） ：－　：	執行官室	Ａあて、東北電力ネットワーク株式会社あて、太陽光発電に関する照会書送付（東北電力ネットワーク株式会社から8月19日回答書受領）

（特記事項）

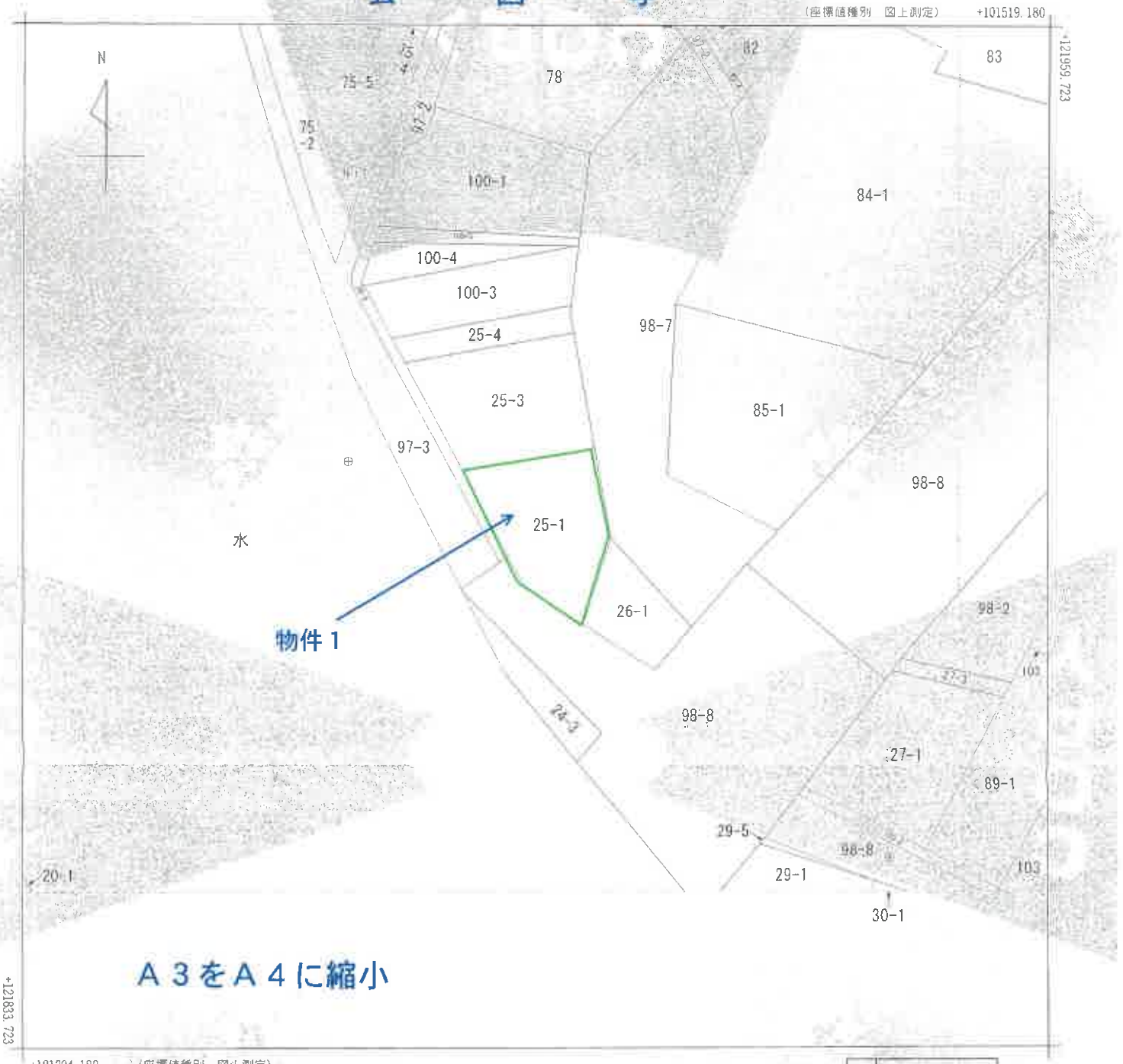
■ 令和８年８月４日

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。

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。

（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



（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。
（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011 par)による修正がされています。

地番区域見出	四倉町上仁井田字家ノ前

請求部分	所在	いわき市四倉町上仁井田字家ノ前		地番	25番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	0	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日（原図）	平成17年5月16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。

（福島地方法務局いわき支局管轄）

令和8年4月21日

広島法務局

登記官 [redacted]

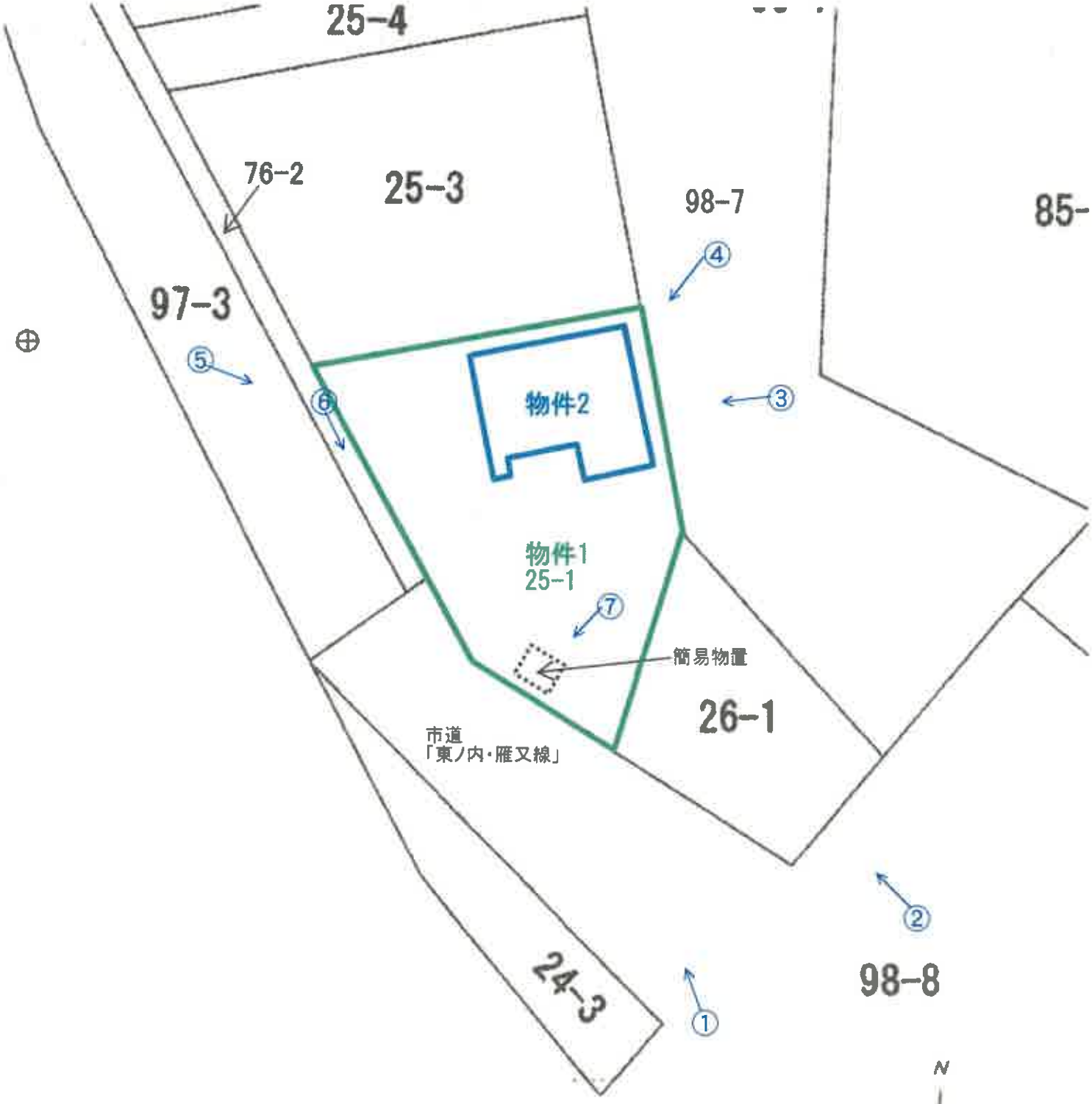
地図整理番号：M08267

（1/1）

（　7　枚目）

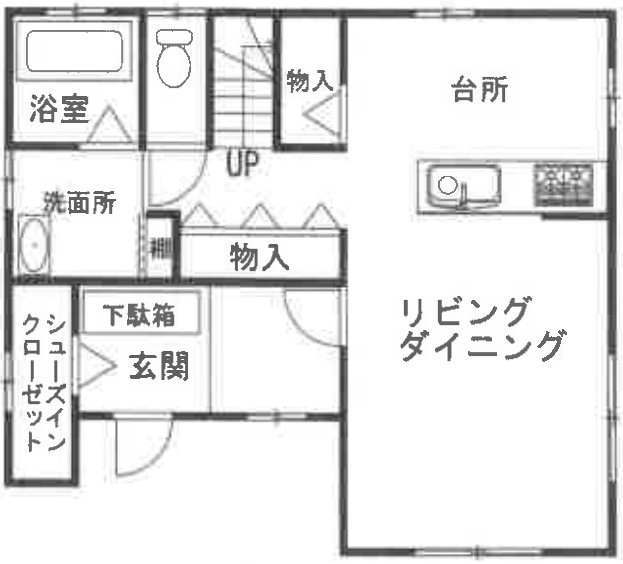
土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載



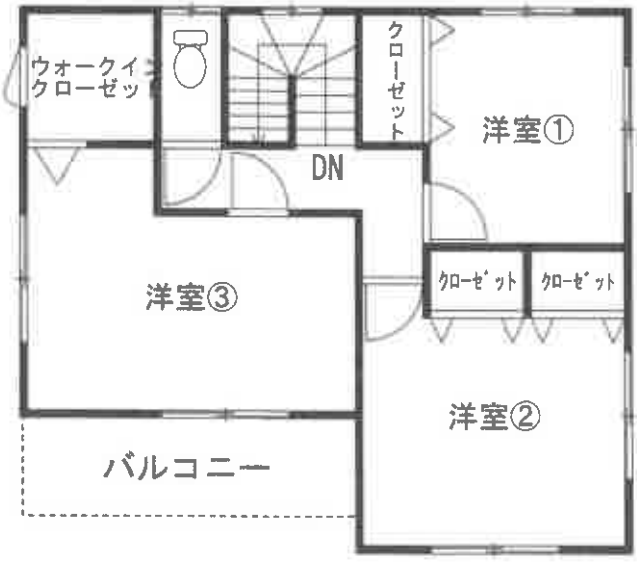
←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図



物件２
１階





２階

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件1　　物件2



No.　3

物件1　　物件2



No.　4



No. 5



No. 6



No. 7



物件2：1階リビングダイニングの状況

No. 8



物件2：1階台所の状況　　No. 9



物件2：1階浴室の状況　　No. 10



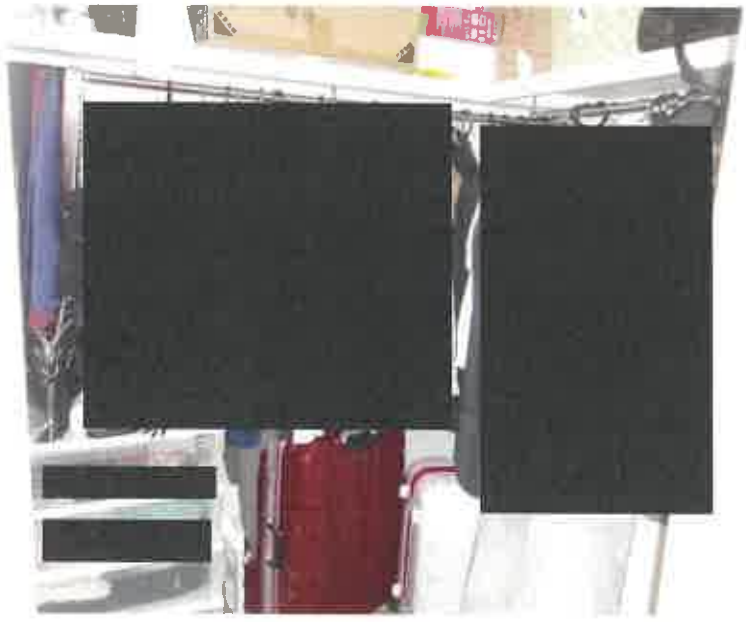
物件2:1階洗面所の状況　　No. 11



物件2:1階トイレの状況　　No. 12



物件2：2階洋室③の状況　　No. 13



物件2：2階ウォークインクローゼットの状況　　No. 14



物件2：2階洋室②の状況　　No. 15



物件2：2階洋室①の状況　　No. 16



物件2:2階トイレの状況　　No. 17

令和８年（ケ）第11号
令和8年8月4日 現地調査
令和8年9月4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10,960,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,030,000円
物件２（建物）	金8,930,000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	いわき市四倉町上仁井田字家ノ前 ２５番１ 宅地 232.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市四倉町上仁井田字家ノ前 ２５番地１ ２５番１ 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 １階：　52.17㎡ ２階：　51.34㎡ 計：　103.51㎡	

番号	特記事項
	本件評価額は、明渡猶予の適用が認められる賃借権を考慮した価額である。 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。 上水道管について、いわき市水道局にて調査したところ、目的物件は南西側市道に埋設されている私設管から引込み上水道を使用しており、今後、引込管の本数の変更等を行う場合には、私設管所有者（上仁井田区長）との協議が必要とのことである。 目的物件は、南西側の市道から敷地内への出入りのために、いわき市が所有する用悪水路「76番2」の一部を占用許可を得て年額使用料640円を支払い通行している。今後の通行に関して、買受人は「いわき市役所四倉支所・経済土木課」に占用許可の届出及び使用料の支払いが必要である。 物件2建物には、太陽光発電システムが設置されているが、所有権の帰属が不明のため評価から除外した。詳細については、「現況調査報告書・執行官の意見」参照。

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「四ツ倉」駅の南西方約1.6㎞（道路距離、以下同じ。） いわき市立四倉中学校まで約1.2㎞ 商業施設：マルト四倉店まで約1.7㎞	
付近の状況	当該地域は、国道６号西側の仁井田川沿いに位置する一般住宅が建つ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２種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし
画地条件	間口　約16m、奥行　約14m、地積　232.00㎡ ほぼ台形、中間画地、等高	
接面道路の状況	南西側 幅員約6.0m 舗装市道　　（建築基準法42条1項1号） 水路を介して幅員約6.0m舗装市道に接面する。	
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、戸建住宅の敷地及び空き地となっている。	
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 いわき市のハザードマップによると、目的物件及び周辺は、河川洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に指定されている。 ② 上水道管について、いわき市水道局にて調査したところ、目的物件は南西側市道に埋設されている私設管から引込み上水道を使用しており、今後、引込管の本数の変更等を行う場合には、私設管所有者（上仁井田区長）との協議が必要とのことである。 ③ 目的物件は、南西側の市道から敷地内への出入りのために、いわき市が所有する用悪水路「76番2」の一部を占用許可を得て年額使用料640円を支払い通行している。今後の通行に関して、買受人は「いわき市役所四倉支所・経済土木課」に占用許可の届出及び使用料の支払いが必要である。 ④ 物件1土地上の南西角に簡易物置（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)　：令和4年7月15日　新築 経　過　年　数：4年 経済的残存耐用年数：26年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：ルーフィングぶき 外　壁　：サイディング等 天　井　：クロス貼等 内　壁　：クロス貼等 床　　：フローリング等 設　備　：電気、給排水衛生設備 その他　：太陽光発電システム（所有権の帰属が不明のため評価から除外した。詳細については、「現況調査報告書・執行官の意見」参照。）
床　面　積（現　況）	１階：　52.17㎡　　２階：51.34㎡　　計：103.51㎡ ＊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	その他の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、物件2建物は築4年ほどの物件であるため、2階洋室②の内壁に壁掛けテレビによる電気やけ跡が見られる程度であり、その他は特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。なお、占有者によると物件2建物内にて、猫2匹を飼っているとのことである。 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。 ③建築確認　確認済証番号：第R03確認建築BHCい支0945号 確認年月日：令和4年3月3日 完了検査　検査済証番号：第R04確済建築BHCい支0301号 交付年月日：令和4年7月29日 ④物件2建物は、その他の者が居宅として使用している。物件2に関する占有者及び占有権原の詳細については、「現況調査報告書・占有者及び占有権原（物件2関係）・執行官の意見」参照。

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	36,900	0.75	232.00	0.90	5,780,000

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－３

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
41,100円/㎡	× 100.0 / 100	× 100 / 104	× 100 / 107	≒ 36,900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：　104%（方位）
◇地　域　格　差：街　路　条　件：　100%
交通接近条件：　103%（最寄駅・商業施設への接近性）
環　境　条　件：　104%（各画地の配置・利用の状態）
行　政　的　条　件：　100%
格　差　率：　107%

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：　75%（間口狭小・形状・方位）
行　政　的　条　件：　100%
その他の条件：　100%
格　差　率：　75%

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	230,000	103.51	0.61	14,520,000

ウ　現　価　率　：　　物件２

a 経過年数	4年
b 経済的残存耐用年数	26年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
d 残価率	5%
e 現価率	61%

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

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	5,780,000	1.00	0.35	法定地上権	2,020,000
合計					2,020,000

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	5,780,000	−2,020,000		0.90	0.60	2,030,000
2	14,520,000	+2,020,000	1.00	0.90	0.60	8,930,000
一括価格（合計）						10,960,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：目的物件には、明渡猶予の適用が認められる賃借権があることに加え、敷地内出入りのために水路占用許可の届出や使用料の支払いが必要になることから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　地価公示価格　いわき－３

所在	：	いわき市四倉町字東2丁目66番
価格	：	41,100円/㎡
位置	：	「四ツ倉」駅まで道路距離で約540m
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	240㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	南東側6.5m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	：	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

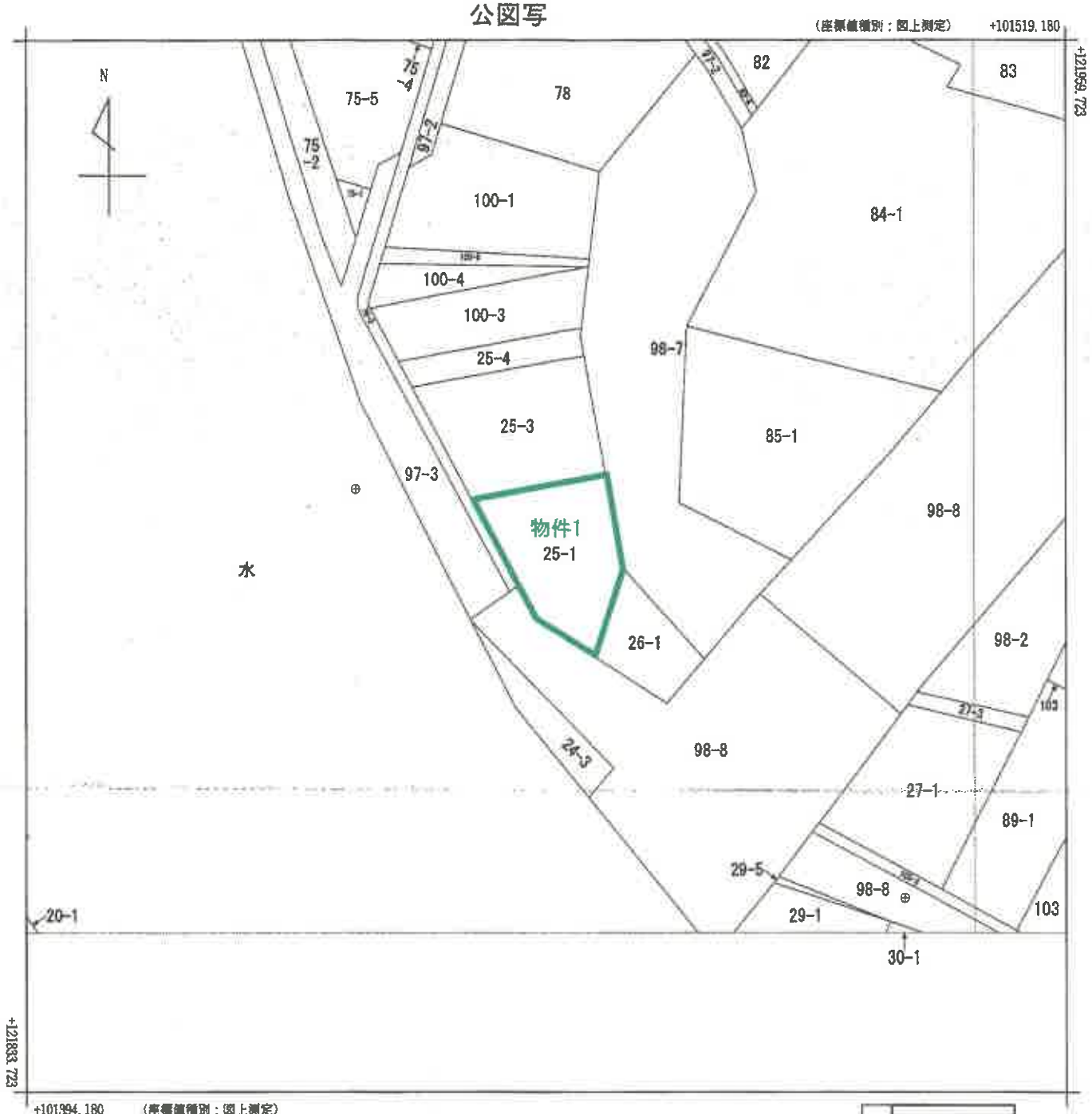
物件１：　4,742,312円
物件２：　7,247,291円

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



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明瞭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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	四倉町上仁井田字家ノ前

請求部分	所在	いわき市四倉町上仁井田字家ノ前		地番	25番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成17年5月16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。
(福島地方法務局いわき支局管轄)

(A3をA4に縮小)

登記年月日：令和4年7月27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。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和8年4月21日　広島法務局

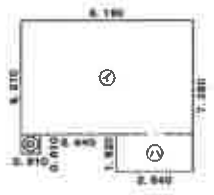
各階平面図

調査番号 2200106

家屋番号	25番1
建物の所在	いわき市四倉町上仁井田字家ノ前25番地1

建物図面

1階



求積表

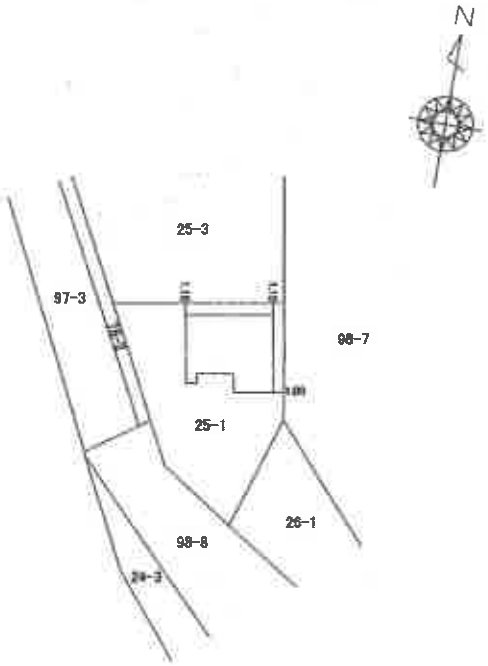
㋑	8.190 × 5.460 =	44.717400
㋺	0.910 × 0.910 =	0.828100
	3.640 × 1.820 =	6.624800
	計	52.170300
	床面積	52.17㎡

2階



求積表

㋑	8.190 × 5.460 =	44.717400
	3.640 × 1.820 =	6.624800
	計	51.342200
	床面積	51.34㎡



（A3をA4に縮小）

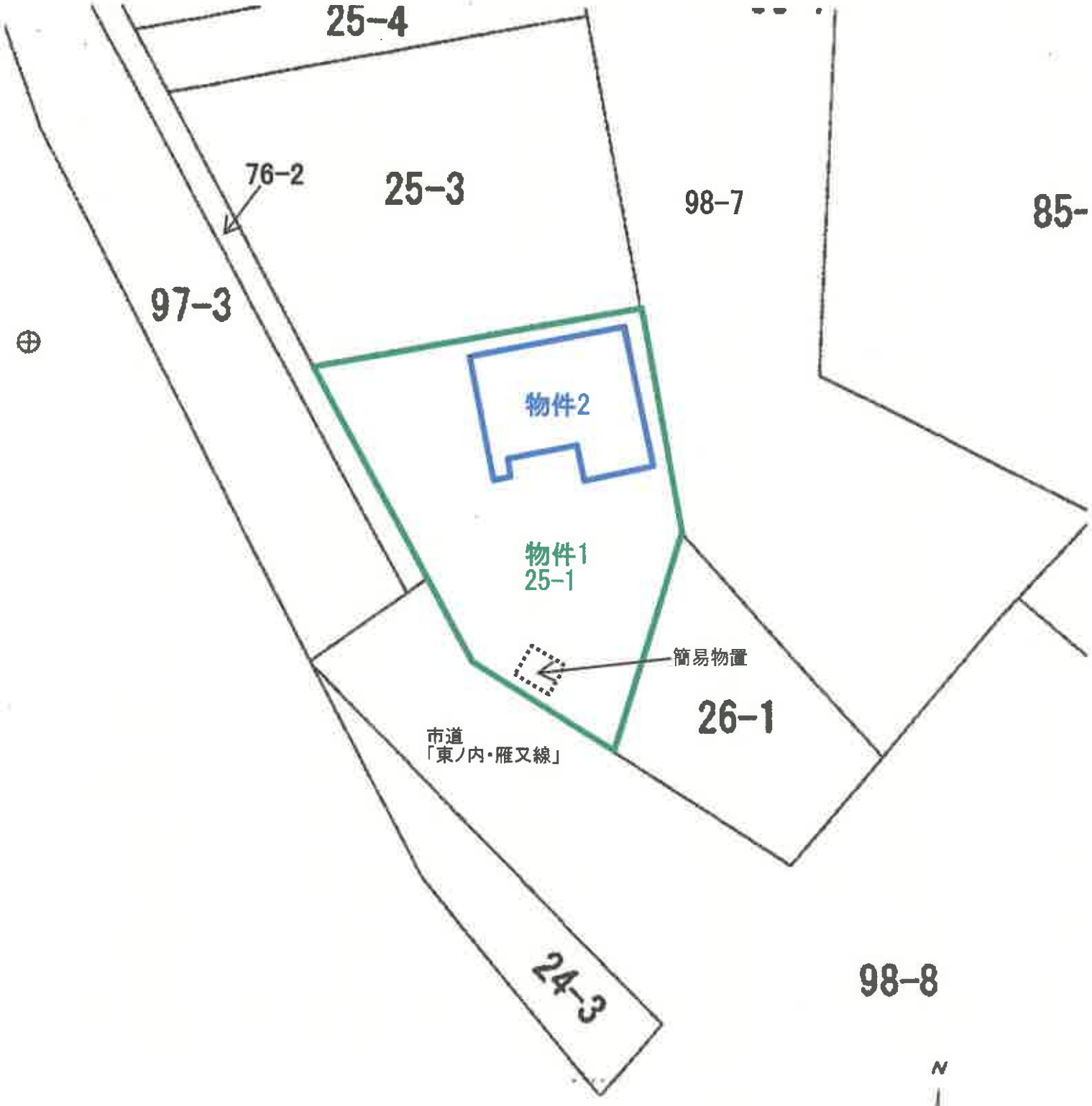
作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

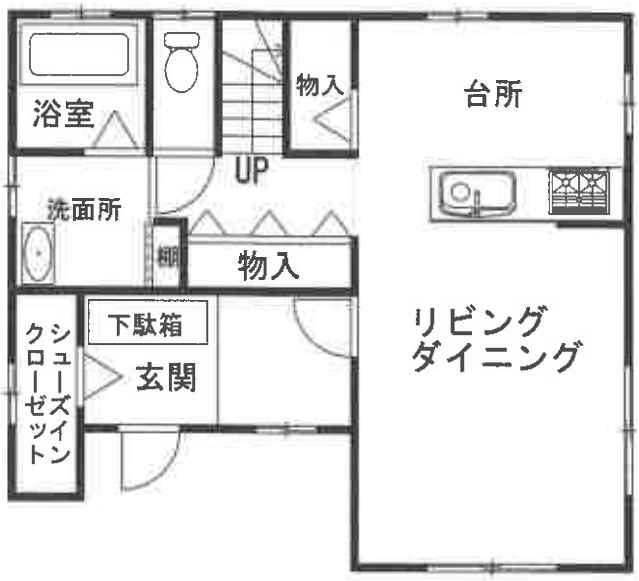
地図整理番号：M08266

土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載

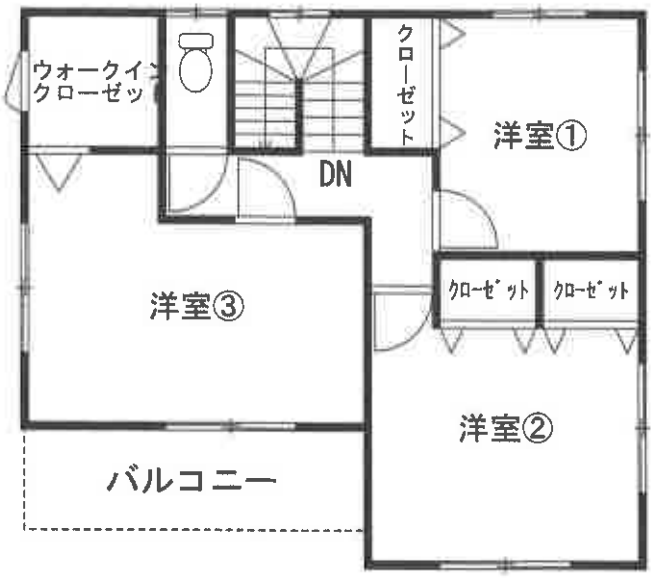


建物間取図



物件２
１階





２階