令和　８年（ケ）第　　１０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　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１２月　１日　午前　８時３０分から<br>令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前１０時００分<br>福島地方裁判所いわき支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　５日　午前１０時００分<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>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 | 4,027,280<br>3,221,824 | 一括 | 805,456 | 90,886 | 0 |
| 1 | 850,000 | | | | |
| 2 | 10,000 | | | | |
| 3 | 130 | | | | |
| 4 | 30,000 | | | | |
| 5 | 5,850 | | | | |
| 6 | 1,300 | | | | |
| 7 | 3,130,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 規則３０条の３による変更 | | | | |

令和　８年（ケ）第　　１０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市内郷高野町砂打

　　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砂打

　　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砂打

　　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砂打

　　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砂打

令和　８年（ケ）第　　１０号

# 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砂打

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砂打　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

令和　8年（ケ）第　　10号

# 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。

令和　８年（ケ）第　　１０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市内郷高野町砂打

　　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砂打

　　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砂打

　　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砂打

　　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砂打

令和　8年（ケ）第　　10号

# 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砂打

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砂打　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

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

令和　８年（ケ）第　　１０号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市内郷高野町砂打

　　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砂打

　　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砂打

　　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砂打

　　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

令和　８年（ケ）第　　１０号

# 物　件　目　録

５　所　　在　　いわき市内郷高野町砂打

地　　番　　３１番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　５５１平方メートル

共有者　Ａ　持分４６分の１

６　所　　在　　いわき市内郷高野町砂打

地　　番　　３１番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１５２平方メートル

共有者　Ａ　持分４６分の１

７　所　　在　　いわき市内郷高野町砂打　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

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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　年（　）第　　号<br>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

（土地用）

| | |
|---|---|
| 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　　）<br>□雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□<br>□ |
| 形状 | □公図のとおり　　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 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<br>□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<br>□上記の者が駐車場として使用し、占有している<br>□上記の者が更地の状態で占有している<br>■その他の事項欄のとおり<br>□<br>□「占有者及び占有権原」のとおり<br>□ |
| 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。<br>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 | ■ない<br>□ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　　）第　　号<br>保管開始日　　令和　年　月　日 |
| **建物**（目的外建物） | ■ない<br>□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<br>（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）<br>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。<br>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。<br>３　物件１土地について<br>⑴　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。<br>⑵　本件土地の北東側に、Aが置いた簡易物置があります。<br>４　物件７建物について<br>⑴　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。<br>⑵　新築以降に、本件建物を増改築したことはありません。<br>⑶　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。<br>⑷　本件建物でペットを飼育していたことはありません。<br>⑸　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。<br>５　物件２から物件６の各土地について<br>⑴　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。<br>⑵　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6月16日（火）<br>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）<br>：　－　： | 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）<br>：　－　： | 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）<br>：　－　： | 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）<br>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<br>Aの親族から事情聴取 |
| 年　月　日（　）<br>：－　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：－　： | | |

（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、立会人を立ち会わせ、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




Ａ３をＡ４に縮小

（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施行の地図が備え付けられるまでの間、これにそれぞれの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

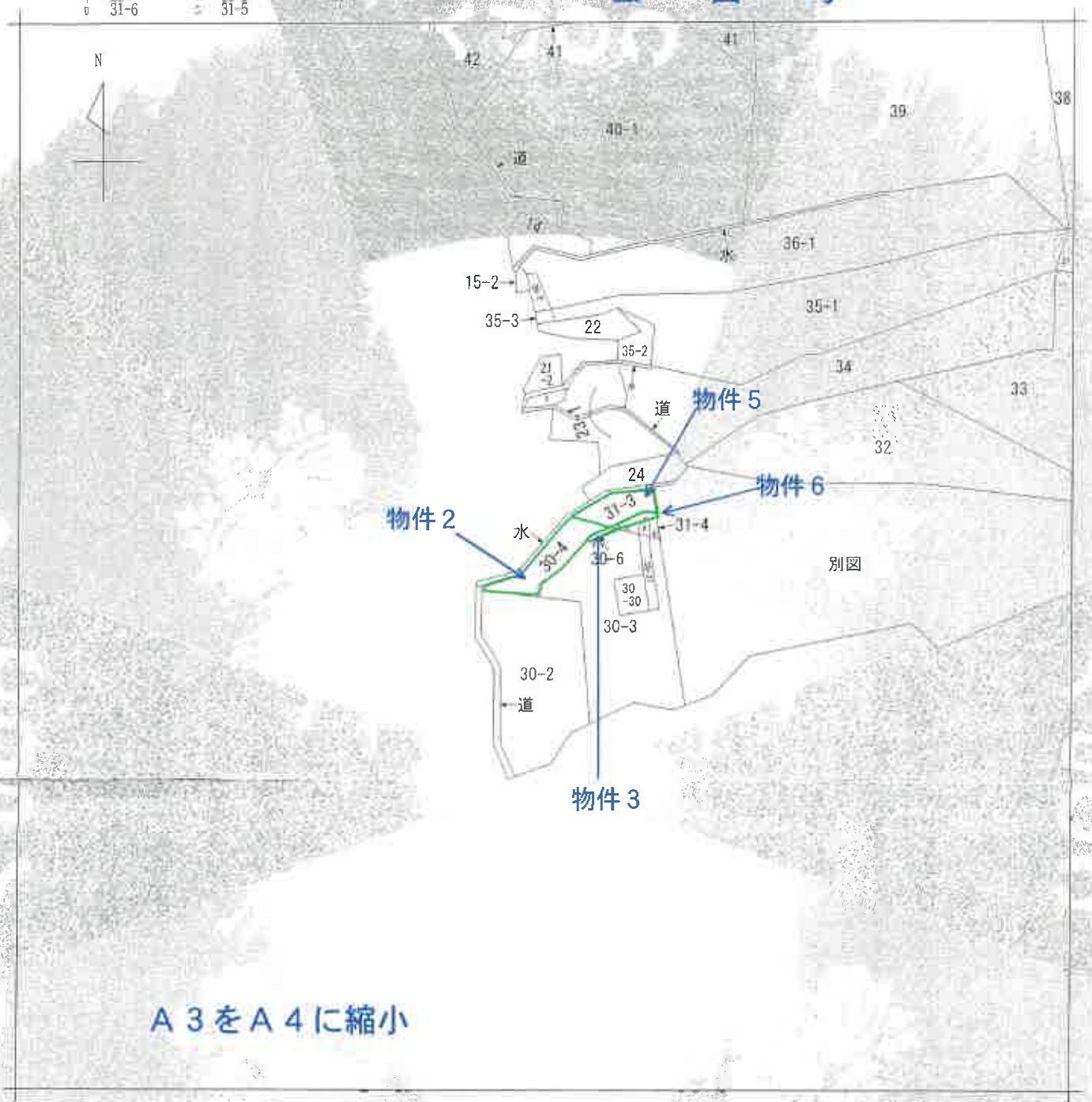
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | いわき市内郷高野町帆打 | | | | 地番 | 30番13 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備考（年月日（原因）） | | | | 補記事項 | |

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
福島地方法務局いわき支局
登記官 [redacted]

請求番号：19-7
(1/1)

# 公　図　写




Ａ３をＡ４に縮小

（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 | |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | いわき市内郷高野町釈打 | | | | 地番 | 30番4 | | |
| 出力縮尺 | 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（第1回） | | | | 備考 | | | |

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
福島地方法務局いわき支局
登記官 [redacted]

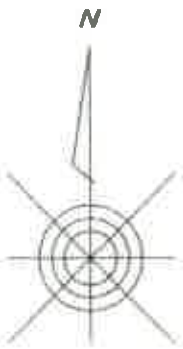
請求番号：19-8
(1/1)

# 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




←○写真撮影位置方向・写真番号

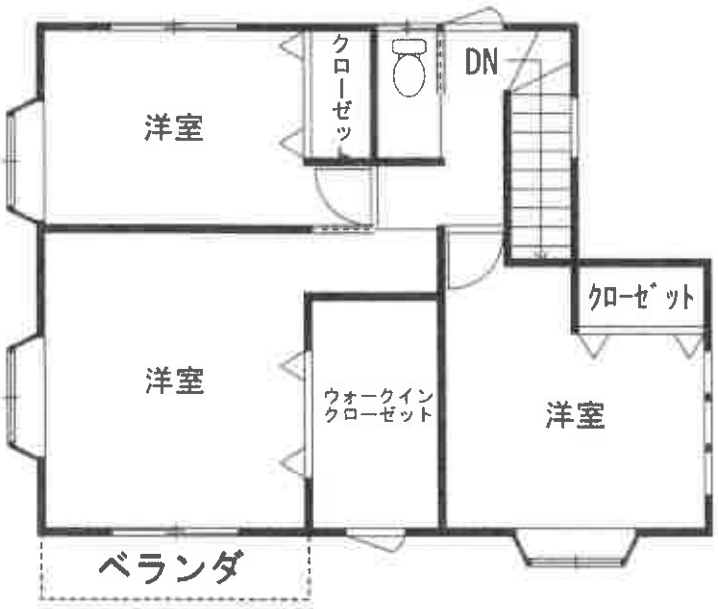
# 建物間取図
物件７
１階







２階



物件7



物件1　　簡易物置　　No. 1

物件7



物件1　　簡易物置　　No. 2

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<br>（記載のない事項は、登記とほぼ同じ） |
|---|---|---|---|
| 1 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３０番１３<br>宅地<br>268.52㎡ | |
| 2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３０番４<br>公衆用道路<br>857㎡ | |
| 3 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３０番６<br>公衆用道路<br>15㎡ | |
| 4 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３０番２９<br>公衆用道路<br>1,591㎡ | |
| 5 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３１番３<br>公衆用道路<br>551㎡ | |

第３　目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況<br>（記載のない事項は、登記とほぼ同じ） |
|---|---|---|---|
| 6 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３１番５<br>公衆用道路<br>152㎡ | |
| 7 | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | いわき市内郷高野町砂打<br>３０番地１３<br>３０番１３<br>居宅<br>木造かわらぶき２階建<br>１階：　57.13㎡<br>２階：　56.31㎡<br>計：　113.44㎡ | |
| 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。<br><br>物件２、３、５、６土地の売却対象持分は４６分の１である。<br>物件４土地の売却対象持分は２３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 | ＪＲ常磐線「内郷」駅の北西方約6.0km（道路距離、以下同じ。）<br>いわき市立高野小学校まで約1.7km<br>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<br>（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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | — |
| | 建ぺい率 | — |
| | 容積率 | — |
| | 防火規制 | 防火・準防火地域の指定なし |
| | その他の規制 | 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㎡<br>台形、中間画地、等高<br>物件1土地は西側の隣接地より約2m高い。<br>物件2～6：長さ約340m、幅約6～12m、地積　3,166㎡（5筆合計）<br>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。<br>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<br>ガス配管　なし<br>下水道　なし<br><br>（注）<br>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。<br><br>② 物件2、3、5、6土地の売却対象持分は46分の1である。<br>物件4土地の売却対象持分は23分の1である。<br><br>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<br>経　過　年　数：13年<br>経済的残存耐用年数：17年 |
| 仕　　様 | 構　造　：木造<br>屋　根　：かわらぶき<br>外　壁　：サイディング等<br>天　井　：クロス貼り等<br>内　壁　：クロス貼り等<br>床　：フローリング、畳、クッションフロア等<br>設　備　：電気・給排水衛生設備（浄化槽）<br>その他　： |
| 床面積（現況） | １階：　57.13㎡　　２階：56.31㎡　　計：113.44㎡<br>＊登記と概ね合致。 |
| 現況用途等 | 現況用途　：　居宅<br>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。<br><br>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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地　積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地　積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割　合<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>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円/㎡ | × | 98.0 / 100 | × | 100 / 100 | × | 100 / 75 | ≒ | 15,000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：物件1

| | | |
|---|---|---|
| 街路条件 | ： | 100% |
| 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>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<br>（円）<br>ア | 土地利用権等の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ | | 土地利用権等価格<br>（円）<br>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<br>（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>（円）<br>（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）

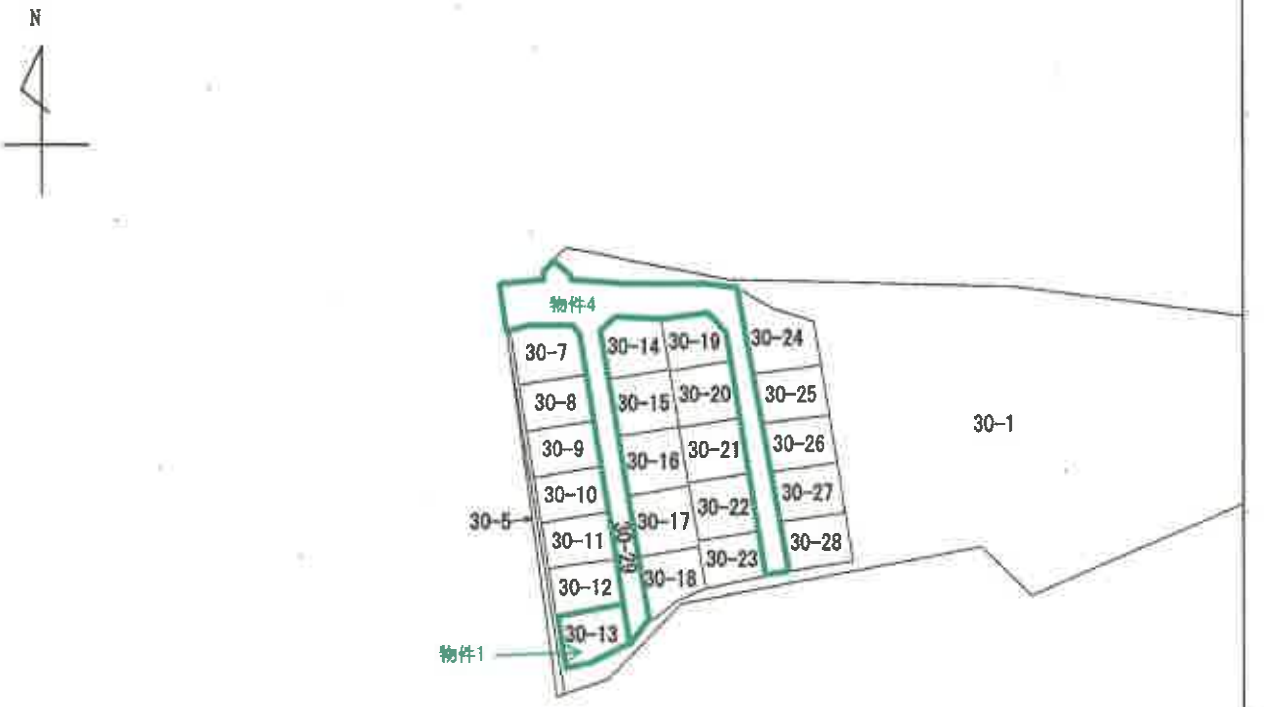
物件１：2,306,811円
物件２：非課税地
物件３：非課税地
物件４：非課税地
物件５：非課税地
物件６：非課税地
物件７：6,011,305円

## 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

# 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。

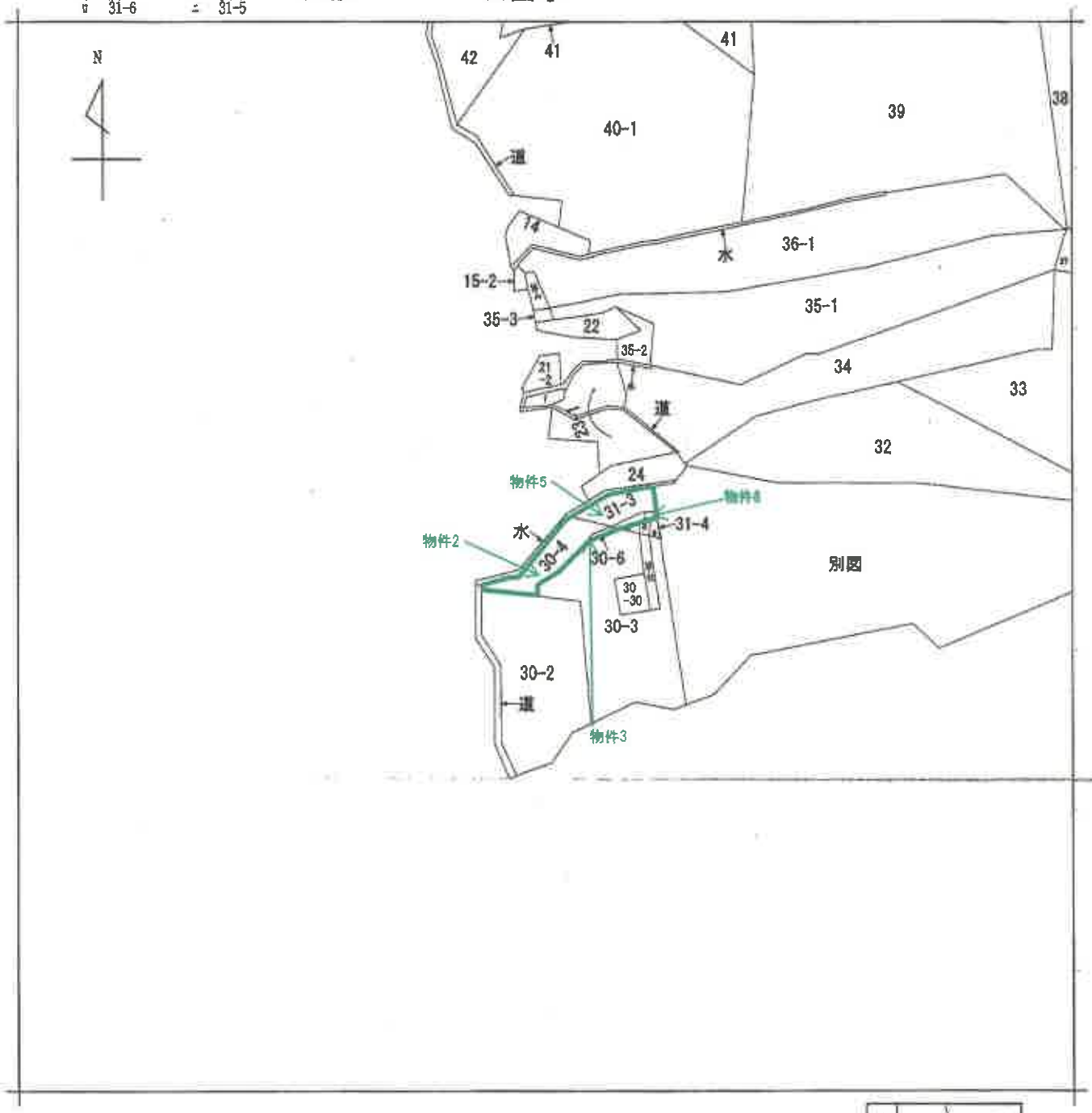



| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | いわき市内郷高野町砥打 | | | | 地番 | 30番13 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日（原図） | | | | 補記事項 | |

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。

（A3をA4に縮小）

# 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。




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | いわき市内郷高野町砂打 | | | | 地番 | 30番4 | | |
| 出力縮尺 | 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。

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成6年9月19日

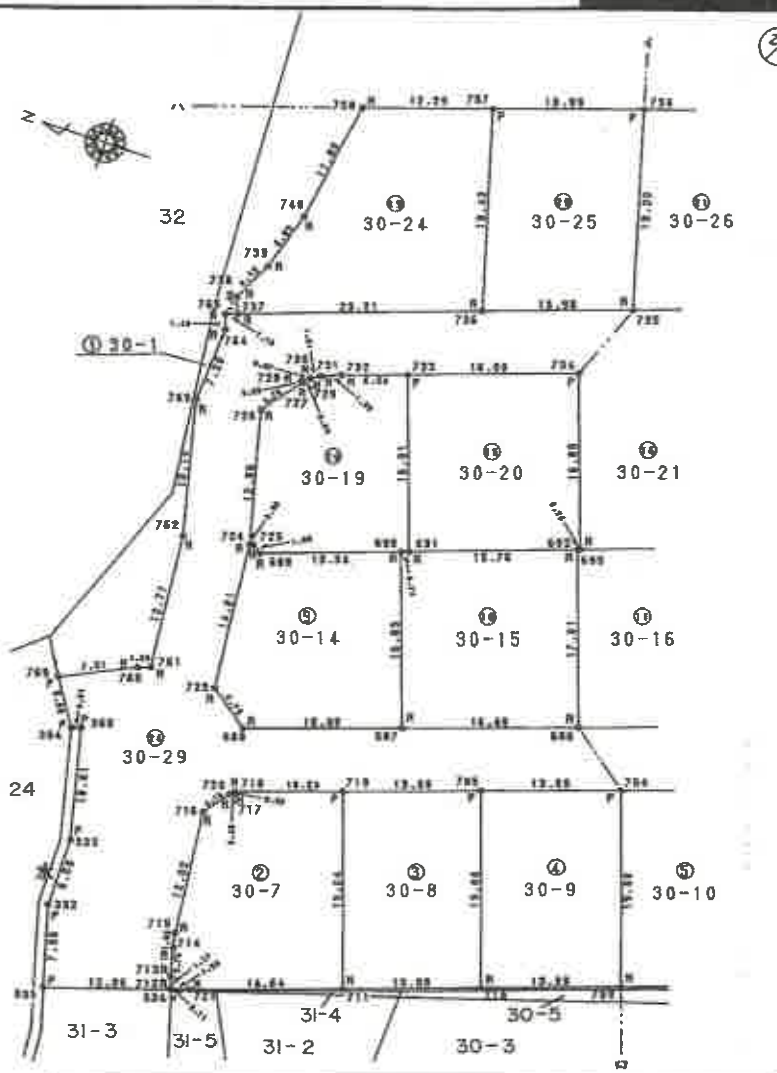
0020568

[redacted]

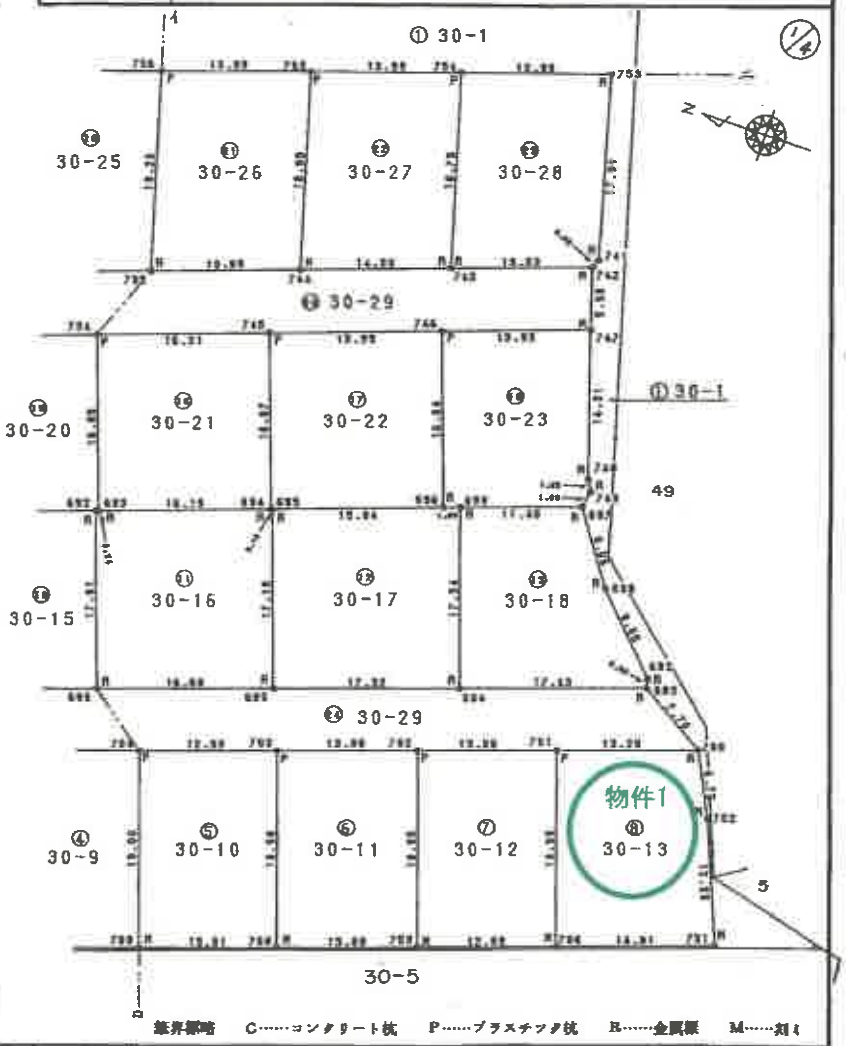
| 地番 | 30-1<br>30-7 ～ 30-29 |
|---|---|
| 土地の所在 | いわき市内郷高野町砂打 |

# 地積測量図

(2/4)




(1/4)




境界標識　C……コンクリート杭　P……プラスチック杭　R……金属標　M……鋲

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

（福島県土地家屋調査士会）

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　福島地方法務局いわき支局

（A3をA4に縮小）

請求番号：19-1　(2/8)

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　福島地方法務局いわき支局

登記年月日：平成6年9月19日

0020571

[redacted]

| 地番 | 30-1<br>30-7 ～ 30-29 |
|---|---|
| 土地の所在 | いわき市内郷高野町砥打 |

# 地積測量図

4/7

求積表

| 地番 | ⑤ 30-10 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 704 | 116577.344 | 86999.241 | 22.219 | 2590292.895336 |
| 703 | 116565.065 | 87003.807 | -13.670 | -1593444.438550 |
| 700 | 116558.829 | 86985.871 | -22.219 | -2589020.621551 |
| 709 | 116571.114 | 86981.588 | 13.670 | 1593527.128380 |
| | | | 合計 | 494.074615 |
| | | | 面積 | 247.0373075 |
| | | | 地積 | 247 ㎡ |

| 地番 | ⑥ 30-11 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 703 | 116565.065 | 87003.807 | 22.216 | 2589609.484040 |
| 702 | 116552.784 | 87008.087 | -13.626 | -1588148.234784 |
| 759 | 116546.559 | 86998.181 | -22.216 | -2589198.354744 |
| 700 | 116558.829 | 86985.871 | 13.626 | 1588230.603954 |
| | | | 合計 | 493.458466 |
| | | | 面積 | 246.7292330 |
| | | | 地積 | 246 ㎡ |

| 地番 | ⑦ 30-12 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 702 | 116552.784 | 87008.087 | 22.179 | 2585024.186936 |
| 701 | 116548.588 | 87012.350 | -13.631 | -1588563.555500 |
| 706 | 116534.283 | 86994.456 | -22.179 | -2584613.862657 |
| 759 | 116546.559 | 86998.181 | 13.631 | 1588646.145729 |
| | | | 合計 | 492.923908 |
| | | | 面積 | 246.4619540 |
| | | | 地積 | 246 ㎡ |

物件1

| 地番 | ⑧ 30-13 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 701 | 116548.588 | 87012.350 | 22.245 | 2592443.422500 |
| 700 | 116528.027 | 87016.701 | -1.651 | -192387.772572 |
| 752 | 116524.974 | 87010.705 | -17.328 | -2019164.749472 |
| 751 | 116520.389 | 86999.973 | -16.253 | -1893804.982177 |
| 706 | 116534.283 | 86994.456 | 12.987 | 1513430.733321 |
| | | | 合計 | 537.001995 |
| | | | 面積 | 268.5009975 |
| | | | 地積 | 268 ㎡ |

| 地番 | ② 30-7 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 716 | 116613.795 | 86984.742 | 14.468 | 1687168.386860 |
| 720 | 116611.874 | 86987.257 | 2.683 | 312869.826242 |
| 717 | 116611.518 | 86987.425 | 0.380 | 44312.576840 |
| 718 | 116611.589 | 86987.637 | 3.561 | 415251.868429 |
| 719 | 116601.906 | 86990.986 | -14.643 | -1707401.709558 |
| 711 | 116595.658 | 86972.994 | -22.841 | -2663161.424378 |
| 721 | 116609.473 | 86988.145 | -5.336 | -622228.147928 |
| 712 | 116611.054 | 86987.688 | 0.608 | 70898.545152 |
| 713 | 116611.515 | 86988.753 | 3.771 | 439742.023069 |
| 714 | 116612.214 | 86971.428 | 4.036 | 470646.895704 |
| 715 | 116612.508 | 86972.789 | 13.313 | 1552482.319004 |
| | | | 合計 | 564.058632 |
| | | | 面積 | 282.0293160 |
| | | | 地積 | 282 ㎡ |

| 地番 | ⑨ 30-8 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 719 | 116601.906 | 86990.986 | 22.279 | 2597779.869774 |
| 705 | 116589.631 | 86995.279 | -13.671 | -1593896.845491 |
| 710 | 116589.397 | 86977.315 | -22.279 | -2597361.501753 |
| 711 | 116595.658 | 86972.994 | 13.671 | 1593979.248518 |
| | | | 合計 | 494.757128 |
| | | | 面積 | 247.3785640 |
| | | | 地積 | 247 ㎡ |

| 地番 | ④ 30-9 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO. | $X_n$ | $Y_n$ | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 705 | 116589.631 | 86995.279 | 22.226 | 2591921.198686 |
| 704 | 116577.344 | 86999.541 | -13.685 | -1595360.952640 |
| 709 | 116571.114 | 86981.588 | -22.226 | -2590909.579754 |
| 710 | 116589.397 | 86977.315 | 13.685 | 1595449.787865 |
| | | | 合計 | 494.394147 |
| | | | 面積 | 247.1970735 |
| | | | 地積 | 247 ㎡ |

境界標略　C……コンクリート杭　P……プラスチック杭　B……金属標　M……鋲

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|---|---|

（A3をA4に縮小）

登記年月日：平成25年3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。
令和8年3月18日　福島地方法務局いわき支局

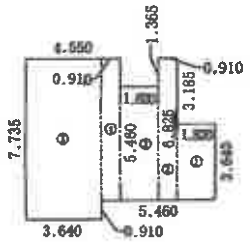
（A3をA4に縮小）

# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 30番13 |
| 建物の所在 | いわき市内郷高野町砂打30番地13 |

# 建物図面

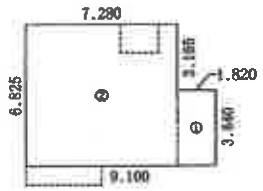
1階




求積表

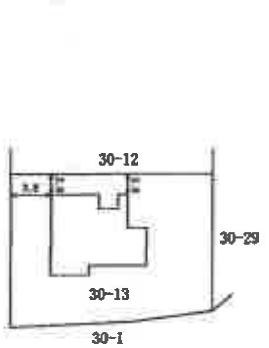
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 1.820 | × 3.640 | ＝ | 6.624800 |
| ② | 0.910 | × 6.825 | ＝ | 6.210750 |
| ③ | 1.820 | × 5.460 | ＝ | 9.937200 |
| ④ | 0.910 | × 6.825 | ＝ | 6.210750 |
| ⑤ | 3.640 | × 7.735 | ＝ | 28.155400 |
| | | 合計 | | 57.138900 |
| | | 床面積 | | 57.13 ㎡ |

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 ㎡ |




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

請求番号：19-6

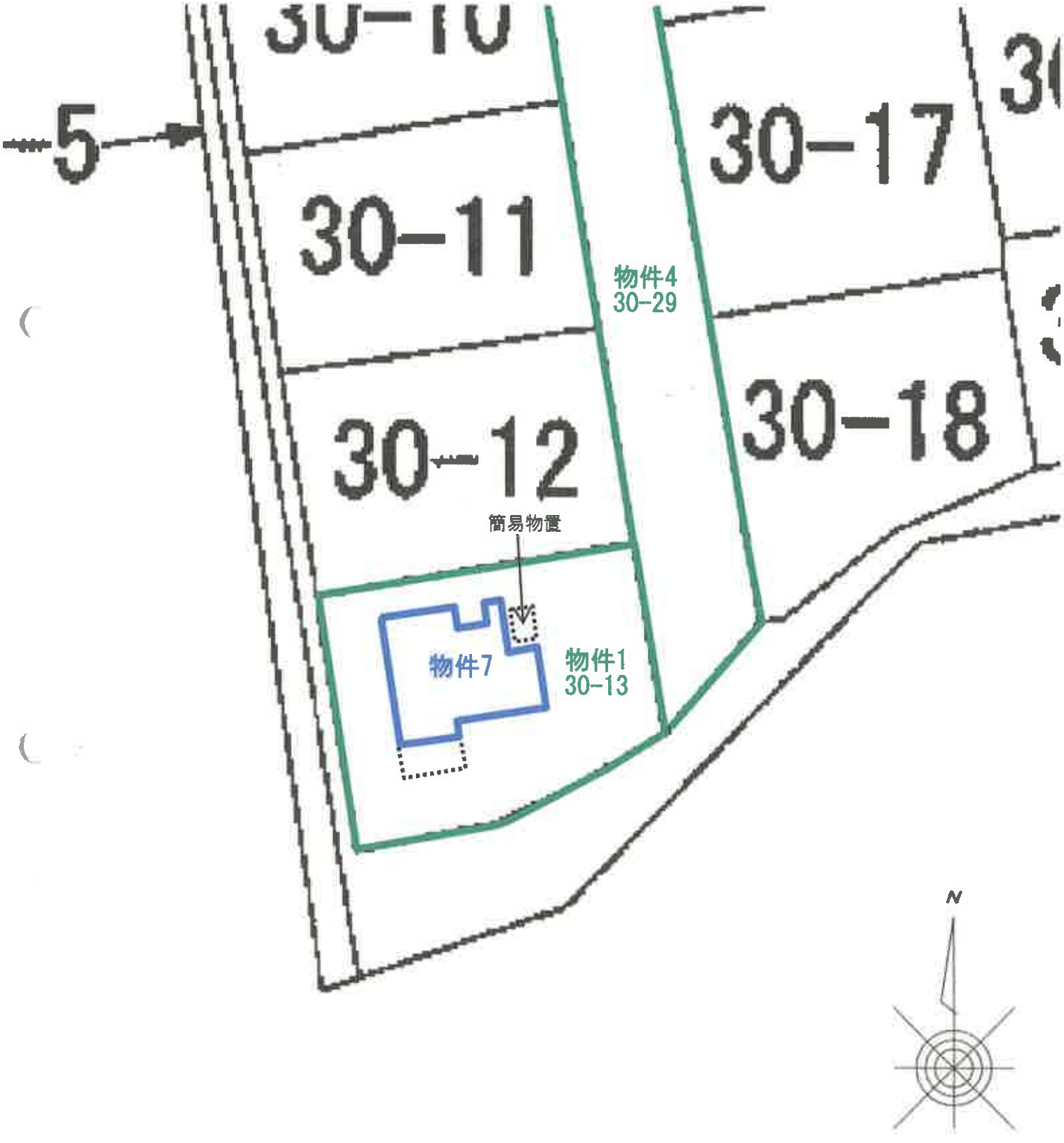
# 土地建物位置関係図①

※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

