

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月 9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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	370,000 296,000		74,000	17,884	0
備考	規則30条の3による変更				

物 件 目 録

1 所 在 いわき市好間町北好間字三反田 27番地2

家屋 番号 27番2の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建

床 面 積 93.64平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16.56平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月25日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 高 荒 敏 男

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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番27番2，地積778.16平方メートルの一部，所有者B及び地番37番1，地積168.00平方メートルの一部，所有者有限会社ブルック）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。

《 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 いわき市好間町北好間字三反田 27番地2

家屋 番号 27番2の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建

床 面 積 93.64平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16.56平方メートル

令和 6年(又)第 7 号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月17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 穴 戸 真

(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 いわき市好間町北好間字三反田 27番地2
家屋 番号 27番2の3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・瓦葺平家建
床 面 積 93.64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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：物置（未登記）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：16.56平方メートル（概測）</td> </tr> </table>	{	種類：物置（未登記）		構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：16.56平方メートル（概測）								
{	種類：物置（未登記）														
	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積：16.56平方メートル（概測）														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
その他の事項	本件建物の附属建物として、目的外土地37番1の北側に、債務者が所有する物置（未登記）が存する														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（）</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年（）	第	号		保管開始日		令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年（）	第	号									
	保管開始日		令和	年	月	日									
妻文 （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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 27番2の一部	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 37番1
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> 債務者） <input type="checkbox"/> 文書（ <input type="checkbox"/> （ ））	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> 債務者） <input type="checkbox"/> 文書（ <input type="checkbox"/> （ ））
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金90,000円 （毎年12月末日限り当年度分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ）	毎年金24,000円 （毎年2月末日限り当年度分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ）
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 (その1) (物件1 関係)		
1	所 在	いわき市好間町北好間字三反田
	地 番	27番2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	778.16平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約94.30平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	その他の事項	地代として毎年12月中に年90,000円(当年度分)を持参払いしている。
2	所 在	いわき市好間町北好間字三反田
	地 番	37番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	168.00平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約16.56平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社ブルック)
	その他の事項	地代として毎年2月中に年24,000円(当年度分)を持参払いしている。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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
■債務者A	<p>1 私は本件の債務者であり、物件1建物の所有者です。</p> <p>2 本件建物には、私が生まれてからずっと家族と一緒に住んでいました。有償無償を問わず、誰かに貸したことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(11月26日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
■債務者A	<p>1 本件建物は、登記簿上、昭和53年10月に建てたことになっていますが、元々80年以上前からの古い建物だったものを、昭和53年10月に南側の和室2部屋分を改築、平成2年10月に残った分を取り壊してそこを建て直したものです。</p> <p>2 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはありませんが、東側の目的外土地である37番1の北側の土地を借りて物置(未登記附属建物)を建てています。</p> <p>3 本件建物内で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。</p> <p>4 本件建物の地代として、目的外土地27番2の所有者Bに対し、毎年12月に90,000円(当年度分)を持参払いしています。曾祖父の代から借りていて、契約書はありません。</p> <p>5 目的外土地37番1の北側にある物置(未登記附属建物)は、昭和53年に建てました。地代として毎年2月に24,000円(当年度分)を所有者である有限会社ブルックに対し、持参払いしています。</p> <p>6 平成23年3月の東日本大震災では、ドアの歪み、壁の亀裂、浴室のタイルの亀裂等の被害がありました。</p> <p>7 令和5年の台風13号による洪水では、床上90センチメートル程浸水しました。畳や家具が駄目になったため、床に合板を張り、その上にビニールシートを敷いています。床下に溜まった土は、全部は除去できず、そのままになっています。</p> <p style="text-align: right;">(12月3日物件所在地で面談し事情聴取)</p>

(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、公図写し、各階平面図、建物図面、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 本件建物は目的外土地である27番2に建っており、同土地は、登記上、第三者所有であり、地目は宅地である。また、本件建物の附属建物（未登記）である物置が、37番1の北側に建っている。37番1は、登記上、第三者が所有する宅地である。
- 3 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) 本件建物は、元々80年位前からあった古い建物を昭和53年10月に南側（部屋③、部屋④）を、平成2年10月に残りを取り壊して建て替えたものである。
 - (2) 太陽光発電設備、床暖房設備、カーポートはない。
 - (3) 平成23年3月の東日本大震災により、浴室の床や室内の壁に亀裂が入っている他、家全体が歪んで、ドアが開かなくなった箇所や閉めても隙間が生じている箇所がある。
 - (4) 令和5年9月の台風13号の豪雨により、床上90センチメートル程度の浸水被害にあった。室内の床板や畳が駄目になったため、床板に合板を張って、上にビニールシートを敷いている。また、南側の部屋③及び部屋④は余り使用しないため、床に断熱ボードを敷いた状態にしている。
 - (5) 部屋①の床の一部が歩くとたわむ箇所がある。
 - (6) 本件建物の東側に隣接する37番1の北側に未登記附属建物である物置（昭和53年新築）が存する。
- 4 本件建物及び未登記附属建物（物置）の敷地との契約関係は、次のとおりである。
 - (1) 物件1の敷地（27番2）を賃貸したのは80年以上前であり、未登記附属建物である物置の土地（37番1）は、以前の所有者であるCの代から借りているが、いつごろから借りているかは不明である。双方の土地とも、契約書は特に作成していない。
 - (2) 物件1の地代は、27番2の所有者Bに対し、毎年12月末日限り、当年分の地代として金90,000円を持参払いしている。
 - (3) 物件1の未登記附属建物である物置の地代は、37番1の所有者である有限会社ブルックに対し、毎年2月末日限り、当年分の地代として金24,000円を持参払いしている。
 - (4) よって、買受人はそれぞれの土地所有者と新たに賃貸借契約を結ぶ必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

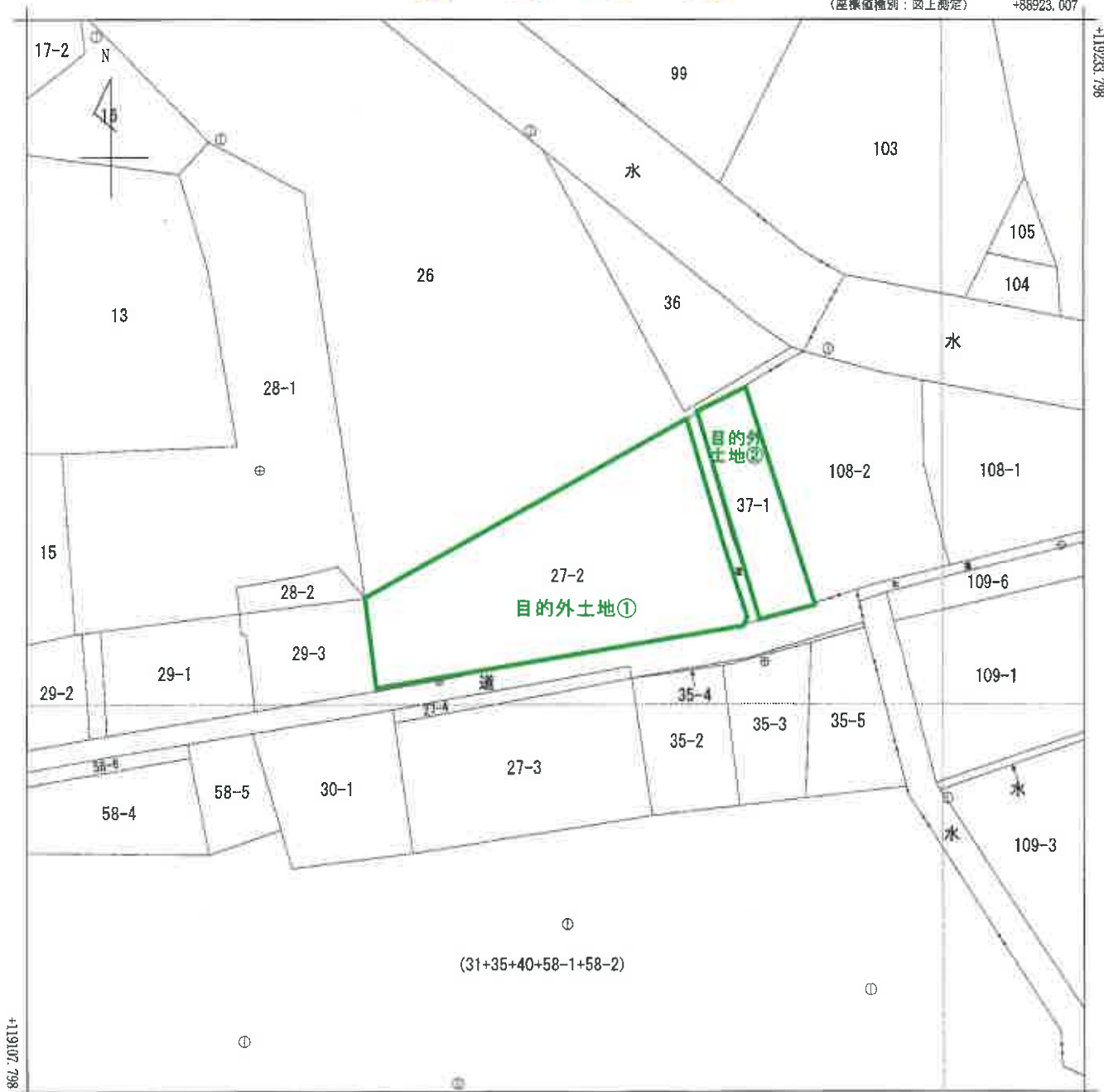
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年 1 1 月 6 日 (水) : - :	執行官室	いわき市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (12月2日受領)
R 6 年 1 1 月 2 6 日 (火) 16:30-16:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
R 6 年 1 2 月 3 日 (火) 15:00-15:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
R 6 年 1 2 月 4 日 (水) 16:40-16:50	福島地方法務局郡山支局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和6年12月3日</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 し

(座標値種別：図上測定)

+88923.007



+88798.007 (座標値種別：図上測定)

(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による座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



好間町北好間字三反田 A 好間町北好間字権現堂

請求部	所在	いわき市好間町北好間字三反田			地番	27番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月			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。

(福島地方務局いわき支局管轄)

令和6年9月30日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49393

登記官

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成2年11月14日

M2、11.14

0477938 各階平面図

建物図面

家屋番号 27-2-3

建物の所在 いわき市好間町北好間字三反田27番地2



求積表

0.605 X 4.245	=	2.568225
5.460 X 14.710	=	80.316600
0.605 X 2.730	=	1.651650
0.910 X 1.820	=	1.656200
1.820 X 4.095	=	7.452900
合計	=	93.645575
床面積	=	93.64 m ²



製作者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

地図整理番号 M49392

A3をA4に縮小

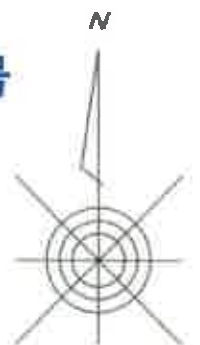
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (福島県土地家屋調査士会)
 令和6年9月30日 専任法務局長 提出 登記官

土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



←○撮影位置方向・写真番号



建物間取図
物件 1
主である建物



未登記附属建物



物件1



目的外土地①

No. 1

目的外土地(市道「槐作・椎木平」線)

物件1



道

目的外土地②

No. 2

物件1

未登記附属建物(物置)



道

目的外土地②

No. 3



目的外土地②

No. 4

物件1:未登記附属建物(物置)の外観



物件1:部屋①の状況

No. 5



物件1:部屋③(手前)、部屋④の状況

No. 6



物件1:台所の状況

No. 7



物件1:浴室の状況

No. 8



No. 9

物件1：廊下天井板の亀裂



No. 10

物件1：浴槽と床タイルの亀裂をガムテープで補修した状況



No. 11

物件1:外壁の亀裂の状況



No. 12

物件1:未登記附属建物(物置)の内部の状況

令和6年(又)第7号
令和6年12月3日 現地調査
令和6年12月19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

評 価 額	
物件1（建物） 未登記附属建物含む	金870,000円

- 1 物件1の評価額は、土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、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 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市好間町北好間字三反田 27番地2 27番2の3 居宅 木造セメント瓦・瓦葺平家建 1階： 93.64㎡	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物)	現況は未登記附属建物が存する 未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.56㎡ (概測)
番号	特記事項		
	<p>物件1建物は、借地権（土地賃借権）付建物である。</p> <p>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。</p> <p>令和5年台風13号時の水害について</p> <p>所有者へのヒアリングによると、令和5年台風13号時に目的物件は床上浸水（床上約90cm）の被害にあい中規模半壊の認定を受けたとのことである。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地①（27番2）②（37番1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R磐越東線「赤井」駅の南西方約4.1km（道路距離、以下同じ。） 好間第一小学校まで約2.0km マルト好間店まで約2.4km	
付近の状況	当該地域は、国道49号線南側、井田木川沿いに位置するやや街路条件が劣る既成住宅地域であり、R5年台風13号時には床上浸水の被害が多くみられた。	
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 — 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし
画地条件	目的外土地①（27番2） 間口 約44m、奥行 約18m、地積 778.16㎡ 台形、中間画地 目的外土地②（37番1） 間口 約6m、奥行 約25m、地積 168.00㎡ ほぼ長方形、中間画地	
接面道路の状況	南側 幅員約4.0m舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	目的外土地①（27番2）及び目的外土地②（37番1）のそれぞれ一部分を物件1建物所有者が物件1建物の敷地及び物置の敷地として賃借し、使用している。 隣地は、一般住宅の敷地及び空き地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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 令和5年台風13号時の水害について
所有者へのヒアリングによると、令和5年台風13号時に目的物件は床上浸水（床上約90cm）の被害にあい中規模半壊の認定を受けたとのことである。
- ② 借地契約の概要
- 目的外土地①（27番2）
占有範囲： 27番2の一部 約94.30㎡
占有権原： 賃借権
更新の種別： 自動更新
契約当事者： （貸主）所有者
 （借主）占有者
地代： 年額 90,000円
支払時期等： 毎年12月末日限り当年度分支払
敷金・保証金： なし
地代滞納： なし
- 目的外土地②（37番1）
占有範囲： 37番1の一部 約16.56㎡
占有権原： 賃借権
更新の種別： 自動更新
契約当事者： （貸主）所有者
 （借主）占有者
地代： 年額 24,000円
支払時期等： 毎年2月末日限り当年度分支払
敷金・保証金： なし
地代滞納： なし
- 上記、目的外土地①②の契約について、買受人は今後それぞれの土地所有者と新たに賃貸借契約を結ぶ必要がある。
- なお、目的外土地①（27番2）、目的外土地②（37番1）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1関係）、執行官の意見」参照
- ③ 目的物件及び周辺は、土砂災害に関する被害想定区域に指定されている。
急傾斜：「急傾斜地崩壊危険箇所Ⅰ」
危険箇所名称：「三反田」
- ④ 下水道については浄化槽を使用しており、ガスについてはプロパンガスを使用とのことである。

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10日 新築 平成2年7月25日 一部取毀 平成2年10月17日 増築 経 過 年 数 : 46年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦・瓦葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス貼り等 内 壁 : 京壁、ビニールクロス貼り等 床 : 板の間、畳等 設 備 : 電気、給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 93.64㎡ 計 : 93.64㎡ *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、本建物を居宅として使用している。

特記事項

- ①目的物件は、令和5年台風13号時に床上浸水（床上約90cm）の被害にあい中規模半壊の認定を受けており、居住生活に必要な最低限の修繕は行われているが、浴室のタイルのひび割れ、南側の二部屋（部屋③④）及び廊下に関しては修繕が終わっていない状況である。その他は外壁の亀裂、玄関前の床の軋み、内壁の細かな亀裂、台所出入口扉の不具合等経年相応による傷みや汚れが認められる。
- ②対象建物について、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目的物件は市街化調整区域に存するため、建物の建築にあたっては原則として都道府県知事の許可を要する。（都市計画法第29条）いわき市役所建築指導課にて調査したところ、目的外土地は線引き前からの宅地に該当するため、同一用途（自己用住宅のみ）・同一規模なら第三者でも建替え可能とのことである。
- ④物件1建物について、所有者によると登記簿上、昭和53年10月新築となっているが、昭和53年10月に元々あった古い建物の南側（部屋③④）部分を改築し、その後平成2年10月に残りの部分を建替えたとのことである。

(未登記附属建物)

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 : 昭和53年頃 新築 経 過 年 数 : 46年 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 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン 天 井 : 躯体下地現し 内 壁 : 躯体下地現し 床 : 土間 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	16.56㎡ *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、物置として使用している。
特 記 事 項	①令和5年台風13号時に未登記附属建物についても、床上浸水の被害にあい、窓ガラスが破損しており修繕が行われていない状況である。 所有者へのヒアリングによると、未登記附属建物は昭和53年頃に建てたとのことであり、少なくとも築46年以上経過していると推測される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 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
1 主	220,000	93.64	0.08	1,650,000
未 登記 附属	120,000	16.56	0.02	40,000

ウ 現 価 率 :

	物件1主	附属建物
a 経過年数	46年	46年
b 経済的残存耐用年数	4年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%	60%
d 残価率	5%	5%
e 現価率	8%	2%

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

(2) 目的外土地の建付地価格

目的外土地① (27番2) ② (37番1) 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
目的外土地 ①	14,000	1.00	94.30	0.90	1,190,000
目的外土地 ②		0.90	16.56	0.90	190,000

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) - 49

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 11,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 80 & = & 14,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：101% (幅員)

交通接近条件：99% (商業施設への接近性等)

環境条件：80% (各画地の配置・利用の状態)

行政的條件：100%

格差率：80%

イ 個別格差：街路条件：100%

目的外土地① 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：100%

個別格差：街路条件：100%

目的外土地② 交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：90% (高低差)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：90%

ウ 地積：借地契約の数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ=ア×イ
目的外土地 ①	1,190,000	0.27	土地賃借権	320,000
目的外土地 ②	190,000	0.27	土地賃借権	50,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を土地賃借権と判定し、その割合を27%と査定した。

注 土地利用権割合は、本件土地利用権原がどちらも借地権（土地賃借権）であることから、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案し名義書換料相当額を考慮のうえ判定した。

借地権（土地賃借権）割合 30%

標準的な借地権（土地賃借権）に係る名義書換料相当額の割合 $\Delta 10\%$ (0.90)

本件土地利用権割合 $0.30 \times 0.90 = 0.27$ (27%)

(2) 評価額

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主	1,650,000	+320,000	1.00	0.70	0.60	830,000
未 登記 附属	40,000	+50,000	1.00	0.70	0.60	40,000
(合計)						870,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件は令和5年台風13号時に中規模半壊の認定を受けた建物であることに加え、借地権付建物であることにより需要者が限定されること等を考慮して、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）－49

所 在 : いわき市好間町上好間字山ノ神16番2
価 格 : 11,100円/㎡
位 置 : 「赤井」駅まで道路距離で約4.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側7.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が見られる郊外の農地が多い住宅地域

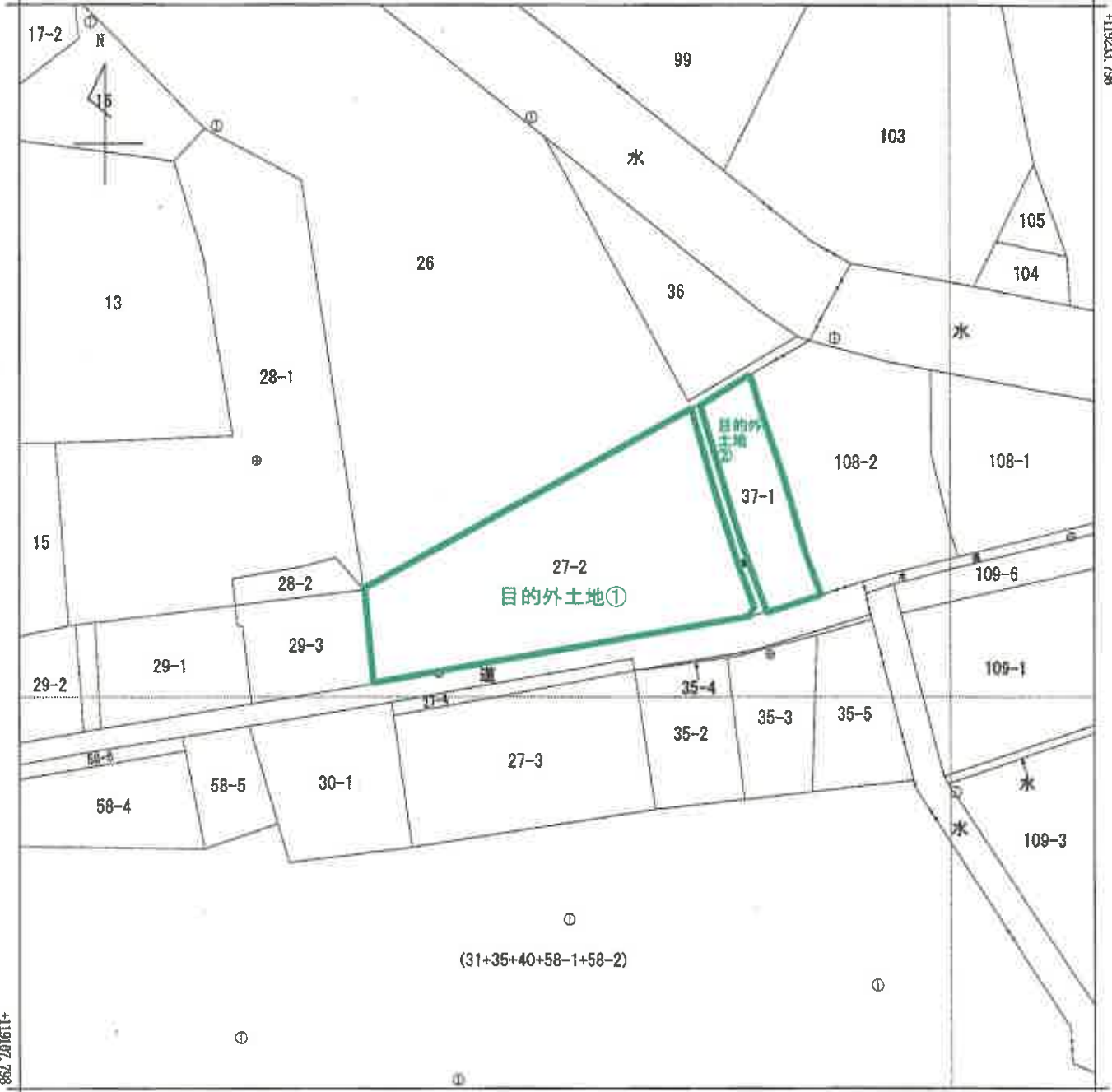
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 1,277,541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



+11923.798

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouoki2011.par) が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	いわき市好間町北好間字三反田		地番	27番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和48年2月			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。
 (福島地方方法務局いわき支局管轄)

登記年月日：平成2年11月14日

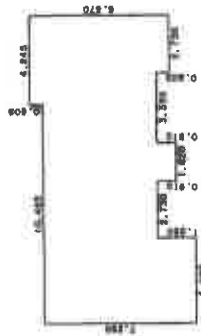
H2.11.14

0477938 各階平面図

建築物平面図

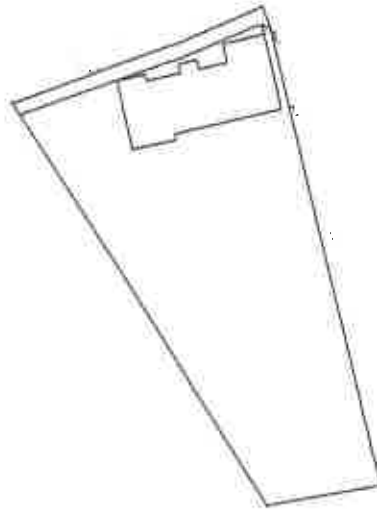
家屋番号 27-2-3

建築物の所在 いわき市好間町北好間字三反田27番地2



求積表

0.605 X 4.245	=	2.568225
5.450 X 14.710	=	80.316600
0.605 X 2.730	=	1.651650
0.910 X 1.820	=	1.656200
1.820 X 4.095	=	7.452900
合計		93.645775
床面積		93.64 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

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。

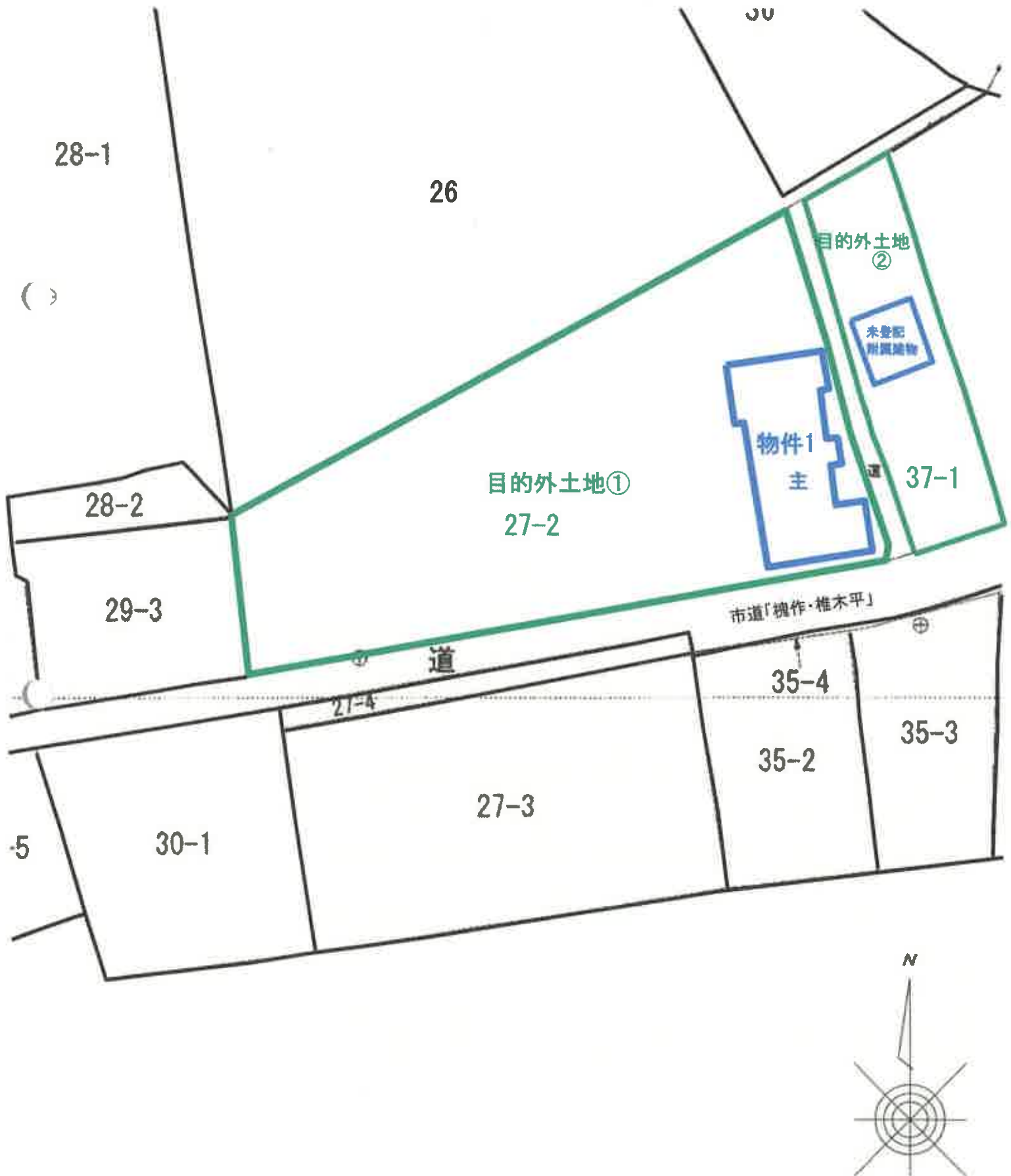
(福島県方法務局いわき支局管理)

令和6年9月30日

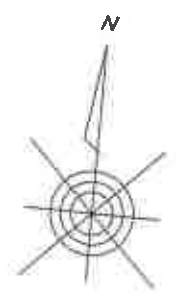
東京法務局港出張所

土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



建物間取図
物件 1
主である建物



未登記附属建物

