

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 14 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 8 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 8 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 9 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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）
1～3	1,690,000 1,352,000	一括	338,000	24,810	0
1	1,140,000				
2	480,000				
3	70,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市小川町上小川字横川
 地 番 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 803.26 平方メートル

- 2 所 在 いわき市小川町上小川字横川 9 番地 1
 家屋 番号 9 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 98.28 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造ビニール葺平家建
 床 面 積 約 41 平方メートル

- 3 所 在 いわき市小川町上小川字横川 9 番地 1
 家屋 番号 9 番 1 の 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
 2 階 19.83 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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1～3】

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1～3】

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番10番1、8番2、9番3)との境界が不明確である。

《 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。



-



物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市小川町上小川字横川
地 番 9番1
地 目 宅地
地 積 803.26平方メートル

- 2 所 在 いわき市小川町上小川字横川9番地1
家屋 番号 9番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 98.28平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造ビニール葺平家建
床 面 積 約41平方メートル

- 3 所 在 いわき市小川町上小川字横川9番地1
家屋 番号 9番1の1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 27 号
令和 8 年 2 月 4 日受理
令和 8 年 3 月 5 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 いわき市小川町上小川字横川
 地 番 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 803.26 平方メートル

- 2 所 在 いわき市小川町上小川字横川 9 番地 1
 家屋 番号 9 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 98.28 平方メートル

- 3 所 在 いわき市小川町上小川字横川 9 番地 1
 家屋 番号 9 番 1 の 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
 2 階 19.83 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 ☐ 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			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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：倉庫 構造：軽量鉄骨造ビニール葺平家建 床面積：41㎡（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 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

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 □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				
建 物	物件 3			
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（□主たる建物 □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 倉庫 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

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 本件土地建物である物件1土地及び物件2、3建物の所有者です。 2 物件1土地について (1) 本土地は、隣地との間で境界争いはありません。 なお、西側に石積みがありますが、それより東側が本土地だと亡父から聞いていました。 (2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 物件2主である建物について (1) 母屋である本建物には、私と家族が居住しており、物件3建物及び未登記の倉庫を含め、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、増築はしていませんが、2、30年前に浴室とトイレだけリフォームしたことがあります。 雨漏りする箇所はありませんが、ほとんどの床が沈むほか、窓枠から隙間風が入る箇所があります。一番酷いのは、西端の和室であり、床が抜け落ちているため、何年と部屋には入っていません。 (3) 本建物は、東日本大震災による被害を受け、大規模半壊の認定を受けましたが、元々ひどい状態だったこともあり、修復等はしませんでした。 (4) 本建物は、太陽光パネルや床暖房の設備を設置していません。 (5) 本建物内では、犬や猫を飼ったことはありません。 4 物件2未登記附属建物について (1) 物件3建物の南側にある建物は、物件2建物の倉庫として亡父が建てたものです。未登記ですが、本件土地建物と一緒に私が相続したものであり、固定資産課税台帳にも載っています。 (2) 相続後、天井も抜け落ちていることもあり、使用したことはありません。 5 物件3建物について (1) 元々老朽化していたところに東日本大震災があり、東側の土壁等が崩落してしまいました。東日本大震災前からまったく使用していないどころか、中に入ったこともなかったため、修復などはしませんでした。 中に何が置いてあるのかも、わかりません。

（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 主である建物及び物件 3 建物のみである。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 登記上、本土地に隣接する 10 番 1 の土地は、第三者所有の宅地、8 番 2 の土地は、第三者所有の畑、9 番 3 の土地は、福島県所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も同様である。9 番 3 の土地の北端付近には地域住民が利用しているゴミ集積所が設置されている。
また、本土地南西側隣接地は、公図上、「道」と表記されている公衆用道路である。
各隣接地との間では、境界などに関して問題となる状況は認められなかったが、各隣接地との境界に境界杭等の境界を示す物を確認することができなかったため、買受人は、使用を開始するにあたり、隣接地所有者らと境界の確認をするのが相当である。
 - (2) 物件 2 主である建物について
 - ア 建物外部
 - ・全体的に経年による汚損等が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・内壁全体に経年による汚損が全体的に見られたほか、ひびが散見された。
 - ・入室して見分できなかった和室 1 を除き、その他の 4 室の和室や台所など、脱衣所以外の床に沈みが認められた。
 - ・和室 1 については、床が抜け落ちており、タンス等が倒れているのが見られた。床の沈みが特にひどい和室 2 と和室 1 の間にある襖は、ほとんど開けることができなかった。また、和室 3 のドアを開閉するときにキーという音がするのが認められた。
 - ウ 全体的に著しい経年劣化が認められた。
 - (3) 物件 3 建物について
 - ア 建物外部
 - ・東側 1 階部分の土壁がすべて崩落しているほか、その他の箇所の土壁にも崩落やヒビが見られた。
 - イ 建物内部
 - ・危険性が認められ、1 階入口付近や 2 階階段付近からの見分しかできなかったところ、1、2 階とも、材木等の動産類が積み重ねられて散乱しており、床面や床に近い内壁の状況はほとんど確認することができなかった。
 - ウ 全体的に著しい老朽化が認められた。
 - (4) 物件 2 未登記附属建物
 - ア 建物外部
 - ・床面を突き抜けて生育した雑木等によって、屋根材のほとんどが破損し、剥がれ落ちており、屋根が骨組みだけの状態になっているのが見られた。
 - イ 建物内部
 - ・床面全体にゴミと思われるものを含めて動産類が積み重ねられて散乱しており、床面や床に近い内壁の状況をほとんど確認することができなかった。
 - ウ 全体的に建物として効用を失っており、著しい朽廃が認められた。

（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 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 5 日 (木) 9:15 - 9:20	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和 8 年 2 月 6 日 (金) 11:35 - 11:40 13:45 - 13:50	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請 (同日受領)
令和 8 年 2 月 6 日 (金) : - :	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 (2 月 1 2 日受領)
令和 8 年 2 月 1 6 日 (月) 13:30 - 14:40	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 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 2 月 1 6 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た。 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人を立ち会わせて、立ち入った。 調査中に帰宅した所有者が立ち会った。 □ 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

$\frac{1}{2}$ 

(7 枚目)

土地建物位置関係図S=1/500



←○写真撮影位置方向・写真番号



間取図S=1/100
物件2主である建物
(家屋番号9番1の2)





間取図S=1/100
 物件2 未登記附属建物



番 項 種 構 床 面 積 新 築 年 月	号 目 類 造	物件2 未登記附属建物	
		登記内容	現 況
		未登記	倉庫 軽量鉄骨造ビニール葺平家建 1F 41㎡(概測) 不明



間取図S=1/100
物件3建物
(家屋番号9番1の1)



1階平面図



2階平面図

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件3

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2未登記附属建物

物件3



物件1

No. 3

物件2主である建物

物件2未登記附属建物



物件1

No. 4

物件2主である建物



物件1

No. 5

物件2主である建物



物件1

No. 6



物件2主である建物:和室2の状況

No. 7



物件2主である建物:台所の状況

No. 8



物件2主である建物:浴室の状況

No. 9



物件2主である建物:和室3の状況

No. 10



物件2主である建物:和室4の状況

No. 11



物件2主である建物:和室5の状況

No. 12



物件2主である建物:和室1の状況

No. 13

物件3



物件1

No. 14

物件3



物件1

No. 15



物件3:1階の状況

No. 16



物件3:2階の状況

No. 17



物件3:2階の状況

No. 18

物件2未登記附属建物



物件1

No. 19

物件2未登記附属建物



物件1

No. 20



物件2未登記附属建物:内部の状況

No. 21

令和 7 年（ヌ）第 2 7 号
令和 8 年 2 月 16 日 現地調査
令和 8 年 3 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

鈴木 禎 夫 印

第1 評価額

一括価格	
金1,690,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,140,000円
物件2（建物）	金480,000円
物件3（建物）	金70,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、物件3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、物件3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 地目 地積	いわき市小川町上小川字横川 9番 1 宅地 803.26㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市小川町上小川字横川 9番地 1 9番 1の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 1階： 98.28㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市小川町上小川字横川 9番地 1 9番 1の1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 19.83㎡ 2階： 19.83㎡ 合計 39.66㎡	
特記事項			
物件2建物に、次の未登記附属建物が存する。			
未登記建物	家屋番号 種類 構造 床面積	未登記 倉庫 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建 41.00㎡ (概測)	

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	J R磐越東線「小川郷」駅の北西方約6.3 k m （道路距離。以下同じ。） 最寄バス停「上小川」の北方約5.2 k m 市立小川小学校約6.1 k m マルト平窪店 約12.4 k m	
付 近 の 状 況	当該地域は、いわき市北部山間にある集落地域である。 J R常磐線いわき駅から北方約13 k m（直線距離）離れた阿武隈山地の裾野に位置する。国道399号沿いに形成された集落地域であり、集会所もある横川地区の中心である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 - - - - 特になし

(物件1)

画 地 条 件	間口 39.0m 、 奥行 20.0m 、 地積 803.26㎡ ほぼ台形、角地、概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員 約9.0m 舗装県道 建築基準法43条非適用 南側 幅員 約4.0m 舗装林道 建築基準法43条非適用 東側県道から約1 m低く、南側林道からは一部等高に接面するが、概ね、約1 m低く接面する。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地の所有者が、物件2建物及び物件3建物の物件1土地に所有して占有している。
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項①参照） 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	①上水道は、周囲の住民と共同で水源から水を引いて使用している。いわき市や地域が管理に関与している水道ではないとのことである。 ②物件1土地は接面する道路から低く、雨水が滞留しやすい土地である。 ③物件1土地の北側を除く大部分が、土砂災害警戒区域内にある。

2 建物の概況及び利用状況（物件2、物件3）

区 分	物件2 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49年6月 新築 経過年数 : 約52年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造セメント瓦葺平家建 屋 根 : 瓦 外 壁 : モルタル刷毛引き、漆喰、波型トタン等 天 井 : 竿縁天井、目透天井 内 壁 : 繊維壁等 床 : 畳、縁甲板等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特なし
床 面 積 (現 況)	1階 : 98.28㎡ 計 : 98.28㎡ *床面積は登記とほぼ一致する。
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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	所有者が居宅として占有している。
特記事項	①西側の2つの和室と東側和室の床の一部が歩行すると沈下し、一部は 陥没したような状態となっている。 ②経年等による外、湿気が強く劣化が進行している。

区 分	物件2 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) : 新築不明 経 過 年 数 : 約25年 以上と推定 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造ビニール板葺平家建 屋 根 : 波型ビニール 外 壁 : 波型ビニール 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : 土間 設 備 : なし その他 : 特になし
床 面 積	1階 : 9.70㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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、内部にごみ類を入れて占有している。
特 記 事 項	管理の程度が劣り、屋根や外壁が壊れた状態のまま修繕されていない。

区 分	物件 3 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49年6月 以前に新築 経 過 年 数 : 約52年 以上 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 屋 根 : カラートタン 外 壁 : 土壁 天 井 : 現し、板 内 壁 : 土壁 床 : 縁甲板等 設 備 : なし その他 : 特なし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 19.83m ² 2 階 : 19.83m ² 計 : 39.66m ² *床面積は登記とほぼ一致する。
現況用途等	現況用途 : 倉庫 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	倉庫ととして利用されている。
特 記 事 項	外壁等が破損しており、修繕されないままの状態にある。

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 基礎となる価格

① 建付地価格または更地価格 (物件1)

目的土地等の建付地価格または更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／更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,660	0.75	803.26	0.90	2,530,000

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。

地価調査価格 いわき（県）－35

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 5,700\text{円/㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 121 & = & 4,660\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 100%

交通接近条件 : 110% 駅接近性

環 境 条 件 : 110% 集落規模

行政的 条 件 : 100%

格 差 率 : 121%

イ 個 別 格 差

物 件 1 : 街 路 条 件 : 100%

交通接近条件 : 100%

環 境 条 件 : 90% 湿気等

画 地 条 件 : 83% 角地、規模、道路より低い

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 建物価格（物件２、物件３）

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 ２	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
主である 建物	230,000	98.28	0.010	230,000
未登記附属	120,000	9.70	0.005	6,000
合計				236,000

番号 ３	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
主である 建物	250,000	39.66	0.005	50,000
合計				50,000

ウ 現 価 率

番号 ２ 主たる 建物	経済的全耐用年数	25年
	経過年数	52年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	80%
	残価率	5%
	現価率 *	1.0%
番号 ２ 未登記 附属	経済的全耐用年数	20年
	経過年数	25年 以上
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	90%
	残価率	5%
	現価率 *	0.5%
番号 ３	経済的全耐用年数	50年
	経過年数	52年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している
	観察減価及び中古物件の市場性	90%
	残価率	5%
	現価率 *	0.5%

$$* \quad \text{現価率} = \left\{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

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

・ 物件 2 建物の敷地

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	2,530,000	0.90	0.25	法定地上権	570,000
		0.10	0.25	法定地上権	60,000
			合計		630,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件 2 建物の敷地及び物件 3 建物の敷地を、それぞれ物件 1 土地の 90%、10%と判定した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 物件 2 建物及び物件 3 建物の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	2,530,000	-630,000		1.00	0.60	1,140,000
2	236,000	+570,000	1.00	1.00	0.60	480,000
3	50,000	+60,000	1.00	1.00	0.60	70,000
一括価格 (合計)						1,690,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 特に必要ない。

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）－35

所在地 : いわき市川前町川前字中ノ萱86番1
価格 : 5,700円/㎡
位置 : JR「川前」駅まで道路距離で約90m
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 394㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 南西側5.0m市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 山間部に一般住宅等が多い駅前の住宅地域

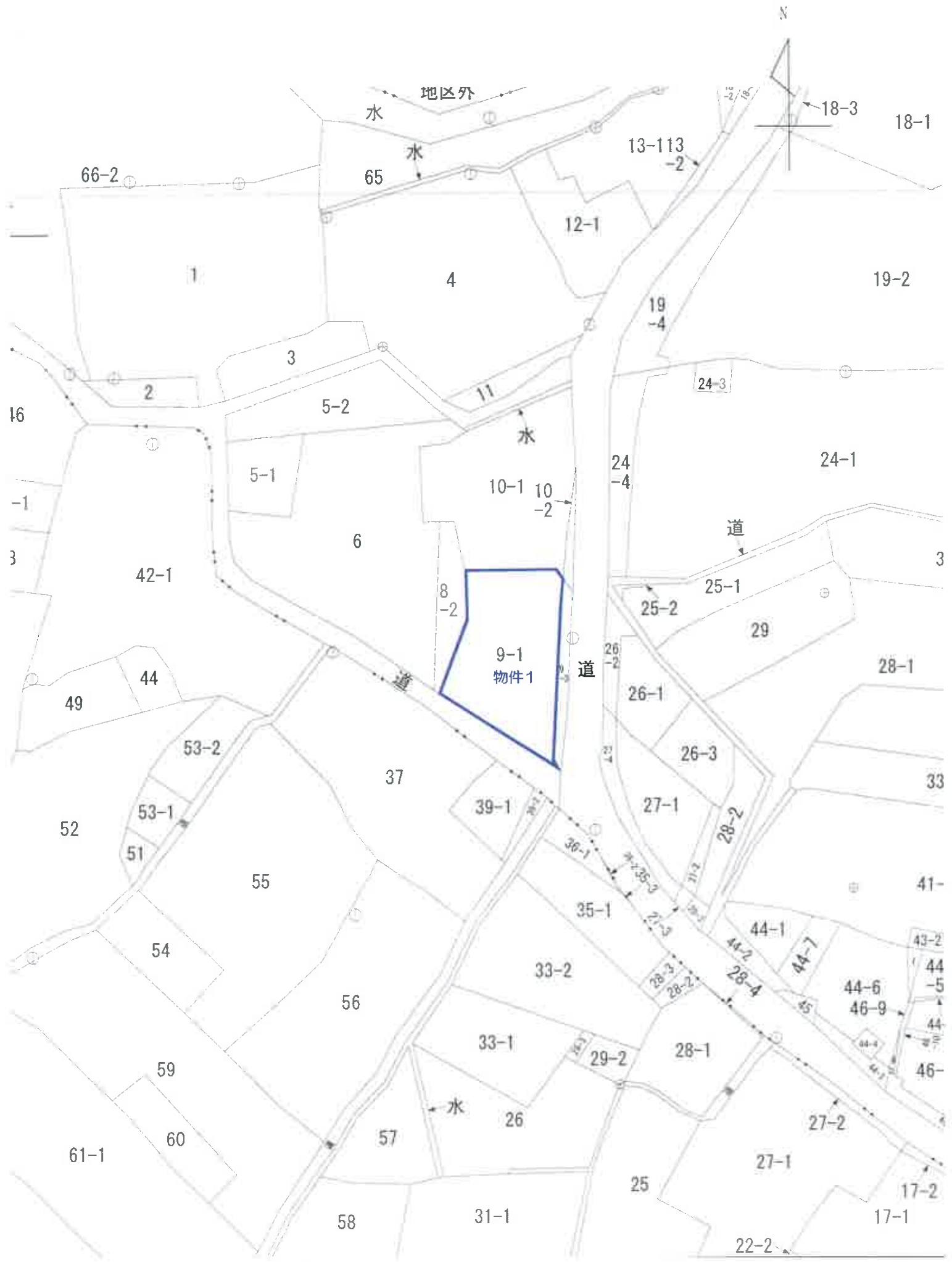
2 固定資産税評価額（令和7年度）

	固定資産評価額	固定資産税課税標準額
物件1 :	1,572,465円	458,635円
物件2 :	1,310,981円	1,310,981円
物件3 :	2,659円	2,659円

第7 附属資料

公図写
地積測量図
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



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 いわき支局電報)

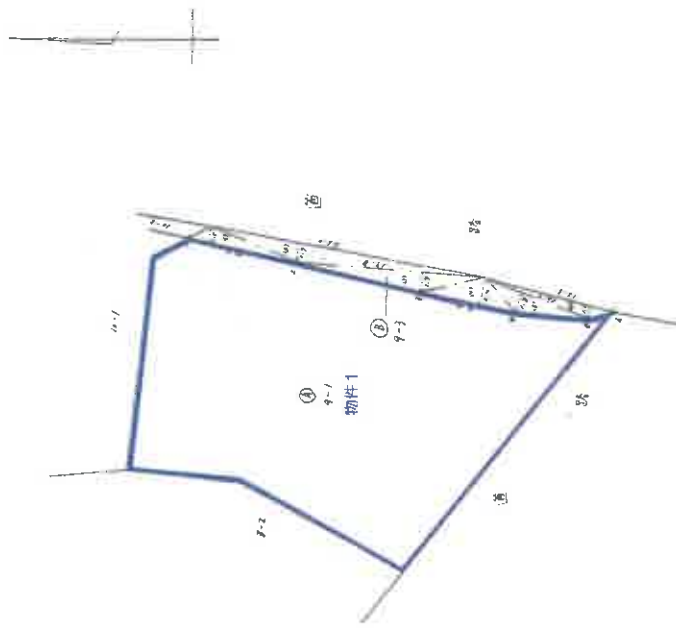
令和7年11月17日 東京法務局提出場所

登記官

0041540

地番	9-3
土地の所在	いわき市小川町上小川字横川

② ②-1 ②-2 ②-3 ②-4 ②-5
地積測量図
所在地 図 56.12.14



⑧ 求積

1	10.30	1.50	15.45
2	22.11	1.72	37.83
3	17.87	1.70	30.38
4	2.21	2.80	6.19
5	12.10	2.80	33.88
6	22.11	2.80	61.91
7	22.11	2.80	61.91
8	22.11	2.80	61.91
9	22.11	2.80	61.91
10	22.11	2.80	61.91
11	22.11	2.80	61.91
12	22.11	2.80	61.91
13	22.11	2.80	61.91
14	22.11	2.80	61.91
15	22.11	2.80	61.91
16	22.11	2.80	61.91
17	22.11	2.80	61.91
18	22.11	2.80	61.91
19	22.11	2.80	61.91
20	22.11	2.80	61.91
21	22.11	2.80	61.91
22	22.11	2.80	61.91
23	22.11	2.80	61.91
24	22.11	2.80	61.91
25	22.11	2.80	61.91
26	22.11	2.80	61.91
27	22.11	2.80	61.91
28	22.11	2.80	61.91
29	22.11	2.80	61.91
30	22.11	2.80	61.91
31	22.11	2.80	61.91
32	22.11	2.80	61.91
33	22.11	2.80	61.91
34	22.11	2.80	61.91
35	22.11	2.80	61.91
36	22.11	2.80	61.91
37	22.11	2.80	61.91
38	22.11	2.80	61.91
39	22.11	2.80	61.91
40	22.11	2.80	61.91
41	22.11	2.80	61.91
42	22.11	2.80	61.91
43	22.11	2.80	61.91
44	22.11	2.80	61.91
45	22.11	2.80	61.91
46	22.11	2.80	61.91
47	22.11	2.80	61.91
48	22.11	2.80	61.91
49	22.11	2.80	61.91
50	22.11	2.80	61.91
51	22.11	2.80	61.91
52	22.11	2.80	61.91
53	22.11	2.80	61.91
54	22.11	2.80	61.91
55	22.11	2.80	61.91
56	22.11	2.80	61.91
57	22.11	2.80	61.91
58	22.11	2.80	61.91
59	22.11	2.80	61.91
60	22.11	2.80	61.91
61	22.11	2.80	61.91
62	22.11	2.80	61.91
63	22.11	2.80	61.91
64	22.11	2.80	61.91
65	22.11	2.80	61.91
66	22.11	2.80	61.91
67	22.11	2.80	61.91
68	22.11	2.80	61.91
69	22.11	2.80	61.91
70	22.11	2.80	61.91
71	22.11	2.80	61.91
72	22.11	2.80	61.91
73	22.11	2.80	61.91
74	22.11	2.80	61.91
75	22.11	2.80	61.91
76	22.11	2.80	61.91
77	22.11	2.80	61.91
78	22.11	2.80	61.91
79	22.11	2.80	61.91
80	22.11	2.80	61.91
81	22.11	2.80	61.91
82	22.11	2.80	61.91
83	22.11	2.80	61.91
84	22.11	2.80	61.91
85	22.11	2.80	61.91
86	22.11	2.80	61.91
87	22.11	2.80	61.91
88	22.11	2.80	61.91
89	22.11	2.80	61.91
90	22.11	2.80	61.91
91	22.11	2.80	61.91
92	22.11	2.80	61.91
93	22.11	2.80	61.91
94	22.11	2.80	61.91
95	22.11	2.80	61.91
96	22.11	2.80	61.91
97	22.11	2.80	61.91
98	22.11	2.80	61.91
99	22.11	2.80	61.91
100	22.11	2.80	61.91

1/500
2571-14R

作製者

(昭和56年12月12日作製)

嘱託人



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。
（福島地方方法務局いわき支局管轄）
令和7年11月17日 東京方法務局港出張所

559、7、11、66

0338568

各階平面図
建築物図面

家屋番号	9~1~1
建物の所在	いわき市、いわき市、新上川、老種、19番地、9/1

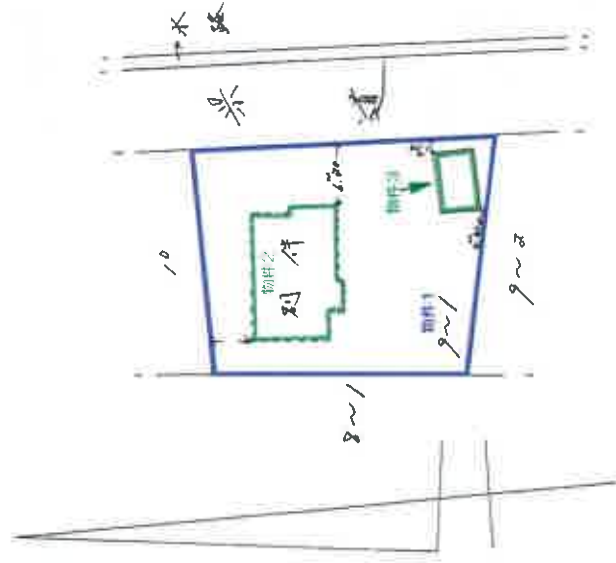
昭和	59	年	7	月	11	日
作製年	月	日	作成者			

1階又階同形



1階又階同形床面積

$$5.45 \times 3.64 = 19.8380$$



縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

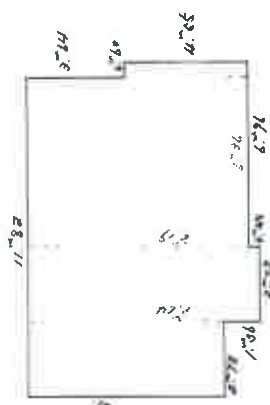
「A3→A4縮小」

0338569

各 階 平 面 図
建築物図面

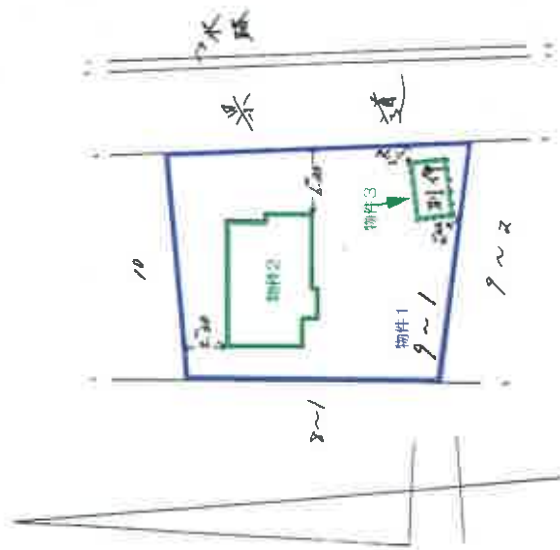
家屋番号	9~1~2
建物の所在	い、わ、き、市、三、川、新、上、一、丁、住、横、川、ノ、原、地、一、

昭和49年7月11日	製作年月日
作成者	



床面積

$2.25 \times 2.72 =$	6.12
$5.64 \times 2.72 =$	15.34
$5.17 \times 6.56 =$	33.91
$4.55 \times 0.60 =$	2.73
計	55.10

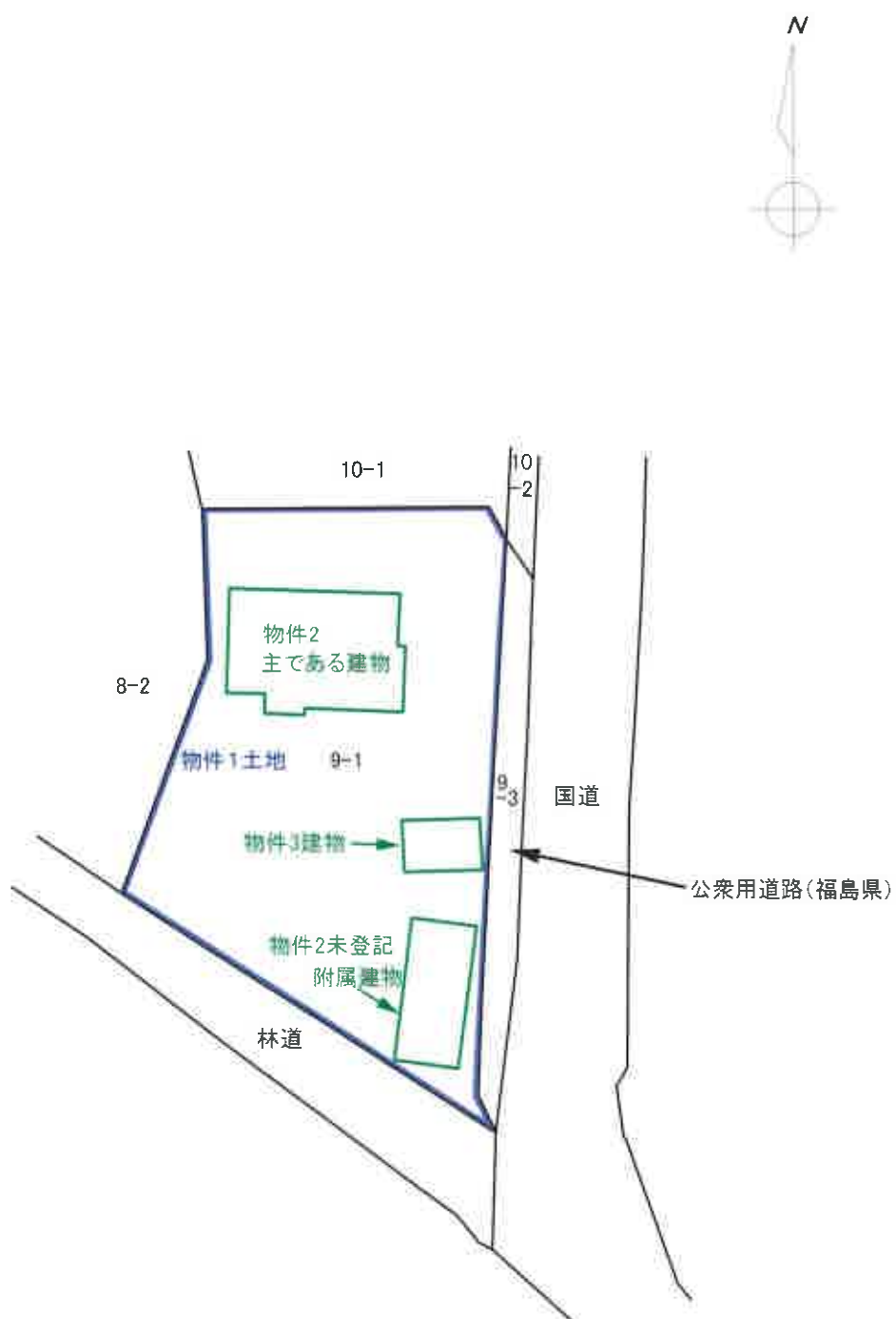


(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

「A3→A4縮小」

土地建物位置関係図S=1/500



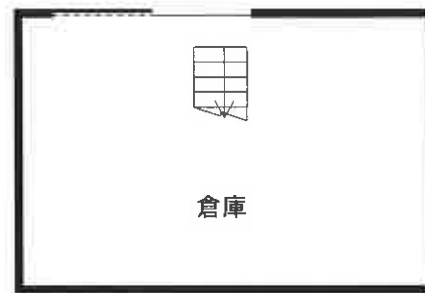


間取図S=1/100
物件2主である建物
(家屋番号9番1の2)

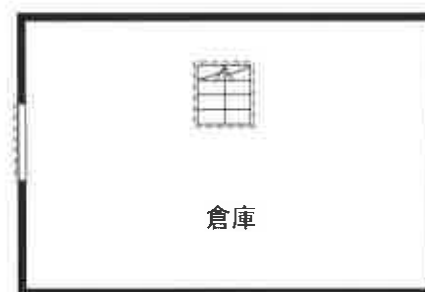




間取図S=1/100
物件3建物
(家屋番号9番1の1)



1階平面図



2階平面図



間取図S=1/100

物件2 未登記附属建物



番 項 種 類 構 造 床 面 積 新 築 年 月	号 目	物件2 未登記附属建物	
		登記内容	現 況
		未登記	倉庫 軽量鉄骨造ビニール葺平家建 1F 41㎡(概測) 不明

