

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月19日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 安 田 浩 光

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 6年 5月14日 午前 8時30分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月28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 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月31日 午後 4時00分まで
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。	

物件目録

3 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル

(現況)

地 積 22.75平方メートル

4 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 11.24平方メートル



5 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 25番1
地 目 畑
地 積 202平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地
地 積 222.84平方メートル

6 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 25番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 104.00平方メートル

10 所 在 いわき市勿来町酒井関根 22番地2、27番地

家屋 番号 22番2

種 類 居宅兼酒蔵

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 110.74平方メートル
2階 49.58平方メートル

(現況) 滅失

(附属建物)

符 号 1

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 60.49平方メートル

(現況) 滅失

符 号 3

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

(現況) 滅失

物 件 目 録

符 号 4

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 10.74平方メートル

(現況) 滅失

符 号 5

種 類 配場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況) 滅失

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 395.43平方メートル

(現況) 滅失

符 号 7

種 類 下屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 276.03平方メートル

(現況) 滅失

物 件 目 録

符 号 8
 種 類 麴室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 72.29平方メートル
 (現況) 滅失

(未登記附属建物1)

種 類 土蔵
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 約49.68平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 土蔵
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 約49.68平方メートル

11 所 在 いわき市勿来町酒井関根 25番地2、25番地1、
 27番地

家屋 番号 25番2

種 類 店舗・居宅・物置
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 116.36平方メートル
 2階 53.25平方メートル

物 件 目 録

13 所 在 いわき市勿来町酒井関根 27番地

家屋 番号 27番

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

14 所 在 いわき市勿来町酒井関根

地 番 27番

地 目 宅地

地 積 1717.68平方メートル

(現況)

地 積 1871.91平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年 3月 6日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 鈴木 幸雄

1 不動産の表示

【物件番号3～6、10、11、13、14】

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3～6、14】

本件所有者A及び有限会社花井之誉が本土地上に物件番号10、11、13の建物を所有し占有している。所有者Aによる物件14の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号10】

本件所有者が本建物を土蔵として使用している。

【物件番号11】

本件所有者が本建物を店舗・居宅・物置として使用している。

【物件番号13】

本件所有者が本建物を物置として使用している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

登記上の建物は滅失により存在せず、未登記附属建物1、2が建っている。

《 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

- 3 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル
(現況)
地 積 22.75平方メートル
- 4 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 11.24平方メートル
- 5 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 25番1
地 目 畑
地 積 202平方メートル
(現況)
地 目 畑一部宅地
地 積 222.84平方メートル
- 6 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 25番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 104.00平方メートル

10 所 在 いわき市勿来町酒井関根 22番地2、27番地

家屋 番号 22番2

種 類 居宅兼酒蔵

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 110.74平方メートル
2階 49.58平方メートル

(現況) 滅失

(附属建物)

符 号 1

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 60.49平方メートル

(現況) 滅失

符 号 3

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

(現況) 滅失

物 件 目 録

- 符 号 4
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 10.74平方メートル
(現況) 滅失
- 符 号 5
種 類 配場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 33.05平方メートル
(現況) 滅失
- 符 号 6
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 395.43平方メートル
(現況) 滅失
- 符 号 7
種 類 下屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 276.03平方メートル
(現況) 滅失

物 件 目 録

符 号 8
 種 類 廻室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 72.29平方メートル
 (現況) 滅失

(未登記附属建物1)

種 類 土蔵
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 約49.68平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 土蔵
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 約49.68平方メートル

11 所 在 いわき市勿来町酒井関根 25番地2、25番地1、
 27番地
 家屋 番号 25番2
 種 類 店舗・居宅・物置
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 116.36平方メートル
 2階 53.25平方メートル

物件目録

13 所 在 いわき市勿来町酒井関根 27番地

家屋 番号 27番

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

14 所 在 いわき市勿来町酒井関根

地 番 27番

地 目 宅地

地 積 1717.68平方メートル

(現況)

地 積 1871.91平方メートル

令和 3 年 (ケ) 第 14 号
令和 3 年 8 月 27 日受理
令和 3 年 10 月 20 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 酒井 和男

(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 いわき市勿来町酒井関根
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 97.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 22番2
地 目 宅地
地 積 903.96平方メートル

所有者 有限会社花井之誉

3 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 19.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 11.24平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 25番1
地 目 畑
地 積 202平方メートル

所有者 A

6 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 25番2
地 目 宅地
地 積 104.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 30番2
地 目 宅地
地 積 19.83平方メートル

所有者 A

8 所 在 いわき市勿来町酒井関根
地 番 30番3
地 目 宅地
地 積 293.45平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

物 件 目 録

9 所 在 いわき市勿来町酒井関根
 地 番 26番
 地 目 宅地
 地 積 738.51平方メートル

所有者 A

10 所 在 いわき市勿来町酒井関根 22番地2, 27番地
 家屋 番号 22番2
 種 類 居宅兼酒蔵
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 110.74平方メートル
 2階 49.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 土蔵
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 60.49平方メートル

符 号 3
 種 類 土蔵
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 59.50平方メートル

符 号 4

(3 枚目)

物 件 目 録

種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	10.74平方メートル
符 号	5
種 類	配場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	33.05平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	395.43平方メートル
符 号	7
種 類	下屋
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	276.03平方メートル
符 号	81
種 類	廻室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	72.29平方メートル

所有者 有限会社花井之誉

11 所 在 いわき市勿来町酒井関根 25番地2, 25番地1,
27番地

(4 枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 25番2
種 類 店舗・居宅・物置
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 116.36平方メートル
2階 53.25平方メートル

所有者 A

12 所 在 いわき市勿来町酒井関根 26番地

家屋 番号 26番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 190.90平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 81.81平方メートル
2階 50.41平方メートル

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 24.79平方メートル

符 号 3

(5 枚目)

物 件 目 録

種 類 鶏舎兼便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 22.31平方メートル
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.83平方メートル
 符 号 5
 種 類 納屋兼畜舎
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 65.28平方メートル

所有者 A

13 所 在 いわき市勿来町酒井関根 27番地
 家屋 番号 27番
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 34.78平方メートル

所有者 A

14 所 在 いわき市勿来町酒井関根
 地 番 27番
 地 目 宅地

(6 枚目)

物 件 目 録

地 積 1717.68平方メートル

所有者 有限会社花井之誉

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, 14								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2,14) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)								
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 10 (現況: 登記上の建物は滅失により不存在)								
種類, 構造及び床面積の概略	<input 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が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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(2棟あり)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> 別紙記載のとおり			{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:								
	構造:								
	床面積:								
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 土蔵 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>福島地方裁判所</td> <td>平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成 年 月 日</td> </tr> </table>			[福島地方裁判所	平成 年()第 号		保管開始日	平成 年 月 日
[福島地方裁判所	平成 年()第 号							
	保管開始日	平成 年 月 日							
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

(別 紙)

物件目録にない附属建物

未登記附属建物 1

種 類 土蔵

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床面積 約 49.68 m² (概測)

約 24.84 m² の中 2 階あり

未登記附属建物 2

種 類 土蔵

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床面積 約 49.68 m² (概測)

約 12.42 m² の中 2 階あり

目的外土地の概況 (物件 12 関係)	
所在地	いわき市勿来町酒井関根
地番	38 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 checked="" type="checkbox"/> 原野
地積	23 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日 不明
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
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	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
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 福島 地方裁判所 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ())
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <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

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 4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 14) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 その他の者は、物件 1 4 土地所有会社代表者の A である。 2 占有権原は使用借権と判断した。		
建物	物件 1 3		
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
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 物置 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 福島地方裁判所 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、有限会社花井之誉の代表者です。 2 有限会社花井之誉は、現在営業はしていません。 3 有限会社花井之誉の所有である物件10については、東日本大震災により全壊となりましたので、酒蔵をはじめ附属建物も全部取り壊してもらいました。 4 現在土蔵が2棟建っていますが、物件10の附属建物の一部が残っているのかどうかは定かではありません。但し、土蔵の位置関係等からみると有限会社花井之誉の建物だと思います。 5 物件11(店舗・居宅・物置)は、物件14に跨って建っていますが、土地の使用に関する取り決めはしていません。 6 物件13(物置)は、物件14上に建っていますが、土地の使用に関する取り決めはしていません。 7 この家(物件12)には、現在妻と二人で住んでいます。かなり古い建物で、私が物心ついたころから現在の形になっており、2階建の部分(附属建物符号1)とは行き来できる状況です。 8 昭和51年頃に外にあった風呂を家の中に造りました。その後、昭和61年頃に外装なども改装しました。 9 昭和60年頃に物置や鳥小屋(附属建物符号4等)を取り壊して物置を造りました。 10 新しく造った物置の後ろにある木小屋はかなり昔からあるものですが、物置等で残っている建物はそれだけです。 11 敷地の中には氏神様を祀った祠があります。 12 東日本大震災による被害としては、半壊の認定を受けています。 13 このあたりの土地の地下には大日本炭鉱の坑道があるため、地盤沈下等はかなりあります。18帖の間の一部が陥没したため、かなりの修理をしたと聞いています。また、祠の前に造ってある池はすぐに水が抜けてしまい溜まらない状況です。 14 隣地との境界については、ブロック塀や石垣を設けてありますので特に争いもありません。 15 物件13の北側当り(物件5)は畑になっていましたが、現在は何もやっていません。 16 いわき市の水道です。 17 トイレは汲取りになっています。 18 プロパンガスを使っています。

(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 農業委員会によれば、物件5は「農地」とのことであるが、物件11の敷地にもなっていることから現況は「農地一部宅地」として報告する。
- 2 目的外土地である「いわき市勿来町酒井関根38番」はAの所有である。物件12建築当時から占有しているものと思料する。
- 3 物件12附属建物符号1は、物件12建物より新しく建てられたものとのことであるが、それぞれの建物の大きさは公簿上の記載とほぼ同じと認められるが、Aが幼少の頃から現状のような構造であったとのことである。
- 4 両建物は完全に接合しており、往来できる構造になっているため、合棟された状態であると認められる。
- 5 物件12の東側の物置は、物件12の従たる建物と認められる。登記がなされていないことから未登記の附属建物と判断した。
- 6 物件12附属建物符号3ないし符号5については滅失したものと判断した。
- 7 現地調査の結果、物件10が建てられていたと思われる場所に土蔵2棟が存在しているが、固定資産税・都市計画税課税額証明書によれば、物件10及び附属建物の全部について「現況滅失」となっているため、評価人を介して現存する2棟の建物について照会したところ、不明とのことなので、現存する2棟の土蔵については未登記建物と認めることが相当と判断した。建物の所在場所等から物件10の従たる建物であると認められるので、物件10の未登記附属建物1、2として報告する。
- 8 Aの陳述及び現地調査の結果等から、本件各土地の位置及び形状については土地建物位置関係図記載の土地の形状のとおりとして報告する。但し、各物件の筆界については判然としない。
- 9 物件11の1階和室6帖及び台所部分については雨漏りによりかなり傷んでいる状況である。
- 10 現存する本件物件の外観上は、東日本大震災による被害は見受けられなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
3 年 9 月 7 日 (火) 10:00 - 13:20	受命物件所在地	現況確認, 占有関係確認, Aと面接, 受命物件 立入調査, 間取図作成, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和48年1月22日

地積測量図

0174411

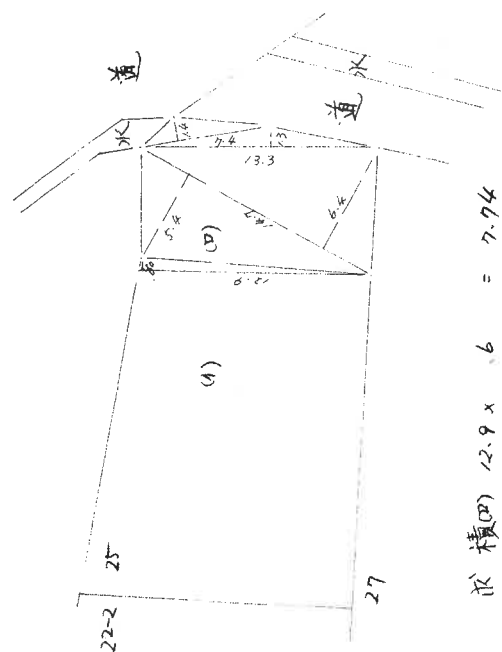
番 25

土地の所在 小坂市切妻町瀬井岡根

25-1
25-2
25
25-1
25-2

S.48.1.22

昭和48年1月22日	製作年月日
作成者	
申請人	



面積(10) $12.9 \times 1.6 = 7.74$
 $14.7 \times (5.4 + 6.4) = 123.46$
 $13.3 \times 1.3 = 17.29$
 $7.4 \times 1.4 = 10.36$
 計 208.85
 $\frac{1}{2}$ 104.42
 (1) $307 - (0) = 202.58$

地積(10) 104.42 m^2
 (1) 202 m^2

(A3をA4に縮小)

縮尺 1/300

(目本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (福島地方務局いわき支局管轄)
 令和3年7月6日 福島地方務局郡山支局

登記官

登記年月日：平成7年11月17日

0450715

各階平面図

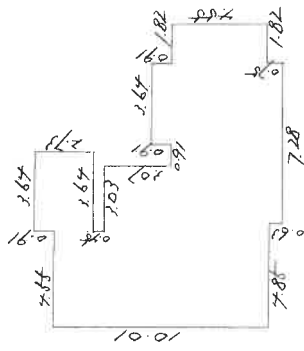
家屋番号 25-2

建物の所在

いわき市勿来町酒井鬮根25番地2、25番地1、27番地

H 7. 11. 17
建各階平面図

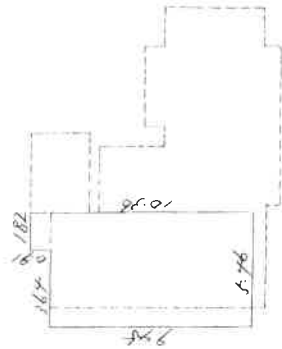
1 階



求積

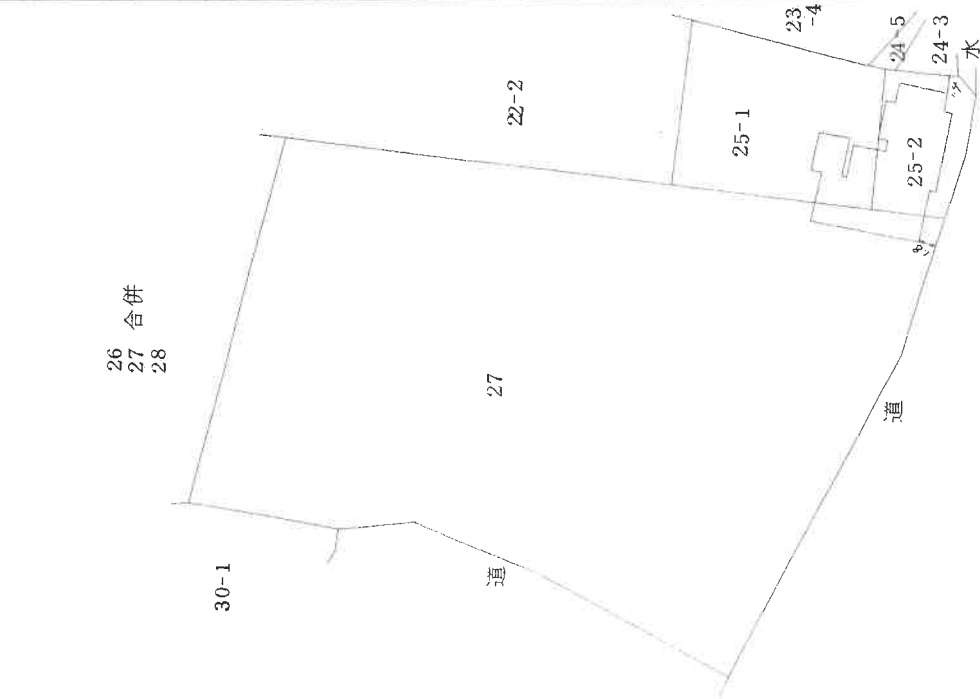
1.64	x	2.73	=	9.9072
10.01	x	4.55	=	45.5455
7.73	x	0.30	=	2.3190
8.30	x	2.73	=	22.8510
8.21	x	0.91	=	7.4709
4.55	x	1.64	=	7.4620
		1.82	=	8.2810
		合計	=	118.5632 m ²

2 階



求積

1.82	x	0.91	=	1.6562
9.46	x	5.96	=	56.1796
		合計	=	57.8358 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

(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。
(福島地方事務所いわき支局管轄)

令和3年7月6日

福島地方事務所郡山支局

登記官

登記年月日：平成7年11月17日

0450716

各階平面図

家屋番号

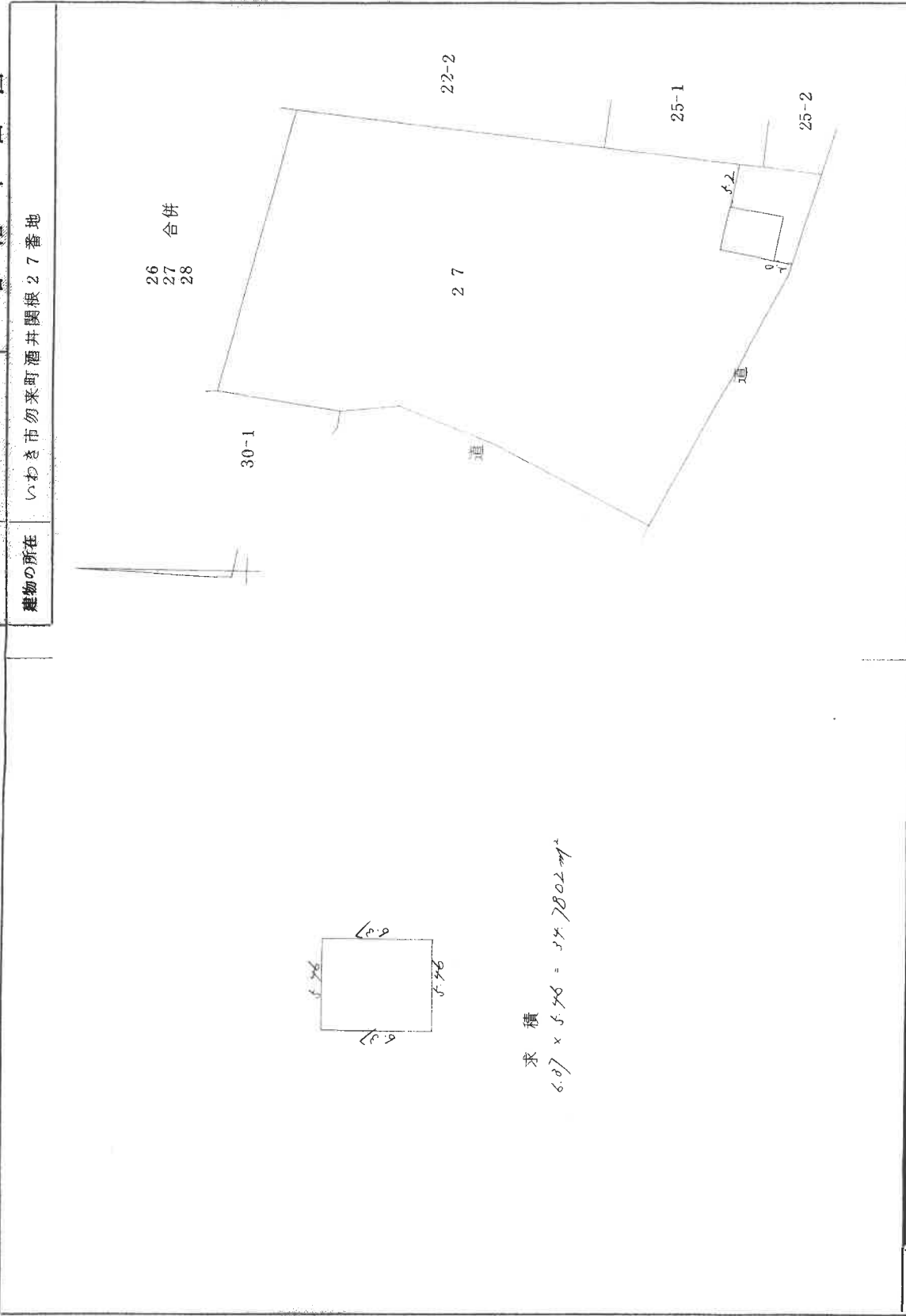
27-

建物の所在
いわき市勿来町酒井関根27番地

建物階

平面図

H7.11.17
平面図



申請人

縮尺 1/250

(福島県土地家屋調査士会)

作製者

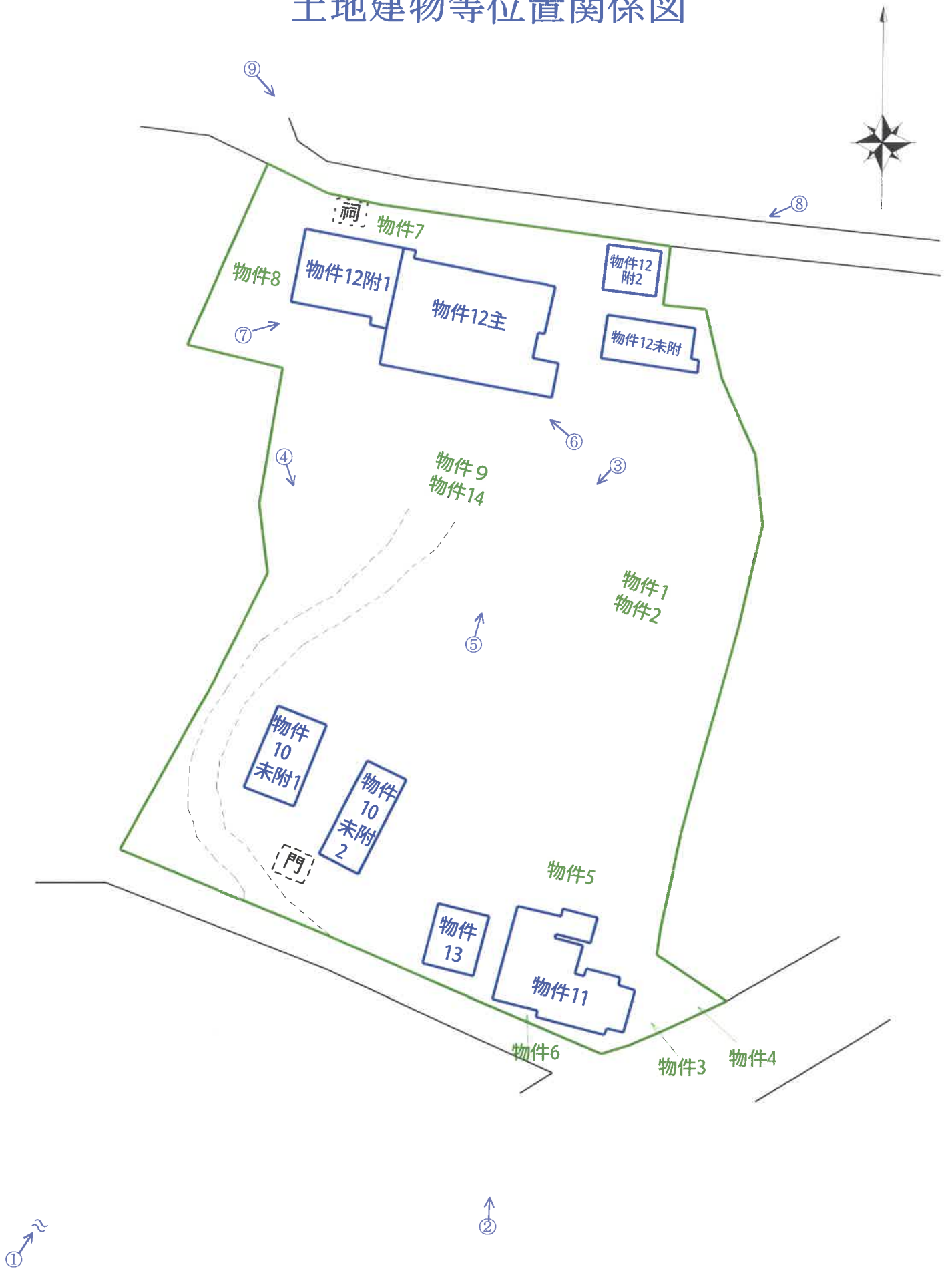
縮尺 1/500

(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。
(福島県地方務局いわき支庁管轄)
令和3年7月6日 福島県地方務局郡山支局

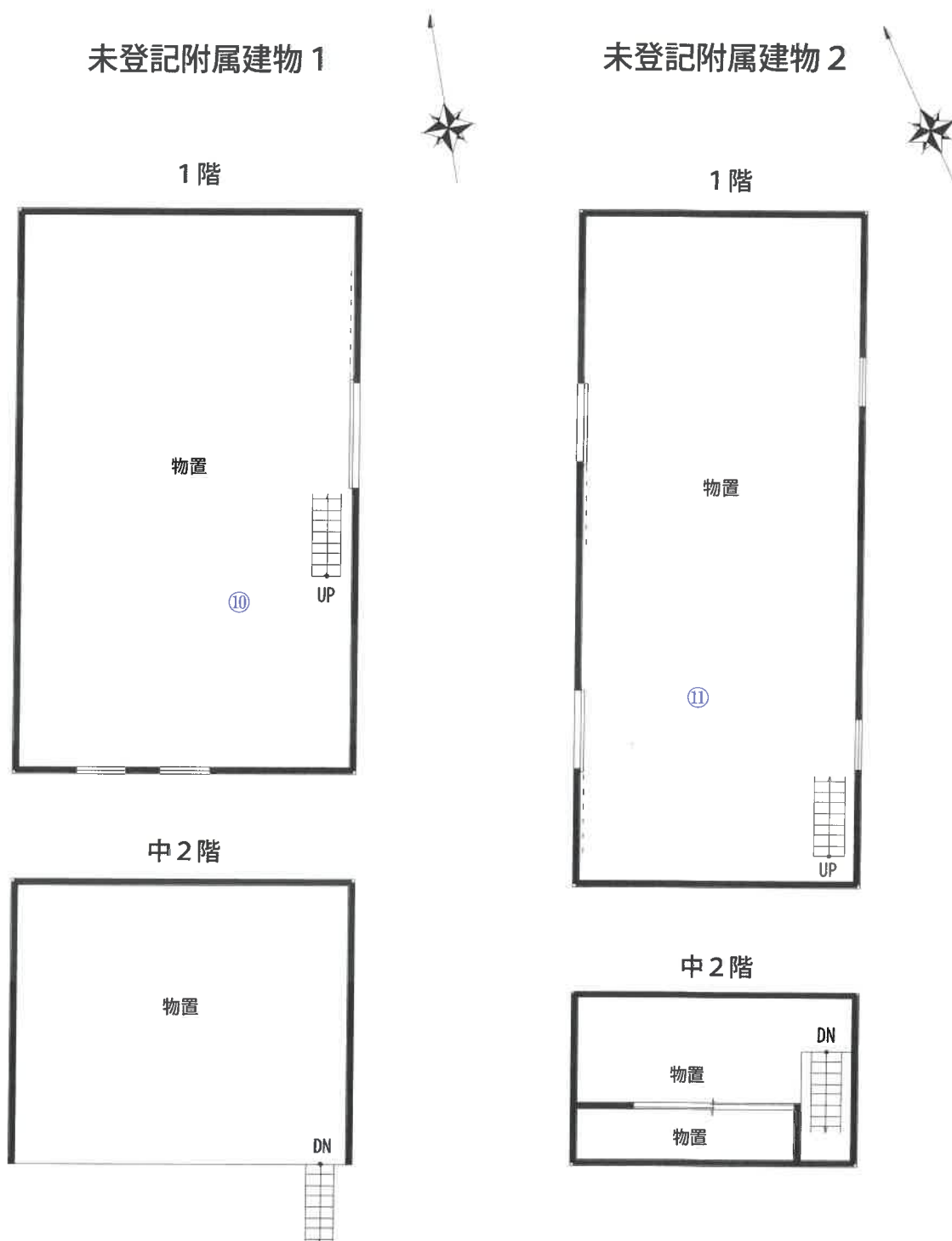
登記官

土地建物等位置関係図



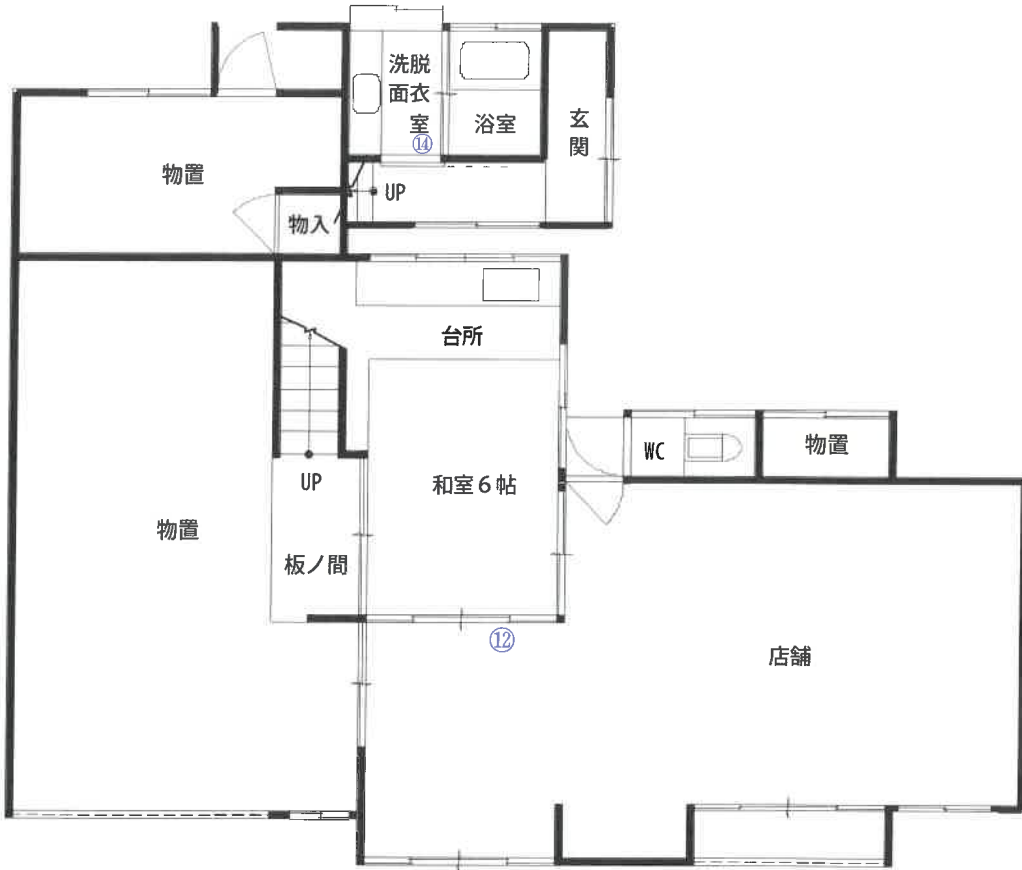
←○印写真撮影位置方向写真番号

物件10 間取図



○印写真撮影位置，写真番号

物件11 間取図



1階



2階

(24 枚目)

○印写真撮影位置, 写真番号

物件12 間 取 図



附属建物 符号 1



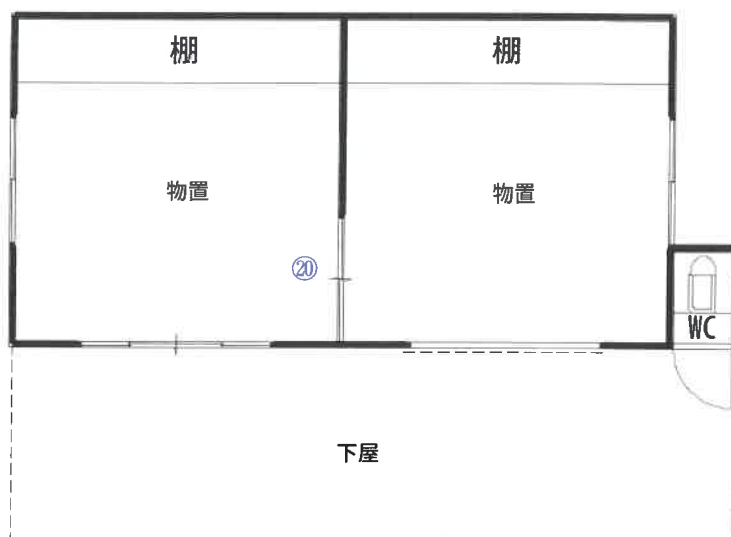
物件12 間取図



附属建物 符号2



未登記附属建物



○印写真撮影位置，写真番号

物件13 間取図



○印写真撮影位置，写真番号

(27 枚目)

本件各物件の南側からの状況



No. 1

物件1 1, 物件3, 物件4の状況



No. 2

物件10未登記附属建物の状況



No. 3

物件10未登記附属建物の状況



No. 4

物件 1 2 及び附属建物の状況



No. 5

物件 1 2 の状況



No. 6

物件 1 2 及び附属建物符号 1 の状況



No. 7

物件 1 2 及び附属建物の状況



No. 8

物件 1 2 及び附属建物符号 1, 祠の状況



No. 9

物件 1 0 未登記附属建物 1 の内部の状況



No. 10

物件10未登記附属建物2の内部の状況



No. 11

物件11建物の内部の状況（1階部分）



No. 12

物件 1 1 建物の内部の状況（2階部分）



No. 1 3

物件 1 1 建物の内部の状況（1階部分）



No. 1 4

物件 1 2 建物の内部の状況



No. 15

物件 1 2 建物の内部の状況



No. 16

物件 1 2 建物の内部の状況



No. 17

物件 1 2 附属建物符号 1 の内部の状況（2階部分）



No. 18

物件1 2 附属建物符号2 の内部の状況



No. 19

物件1 2 未登記附属建物の内部の状況

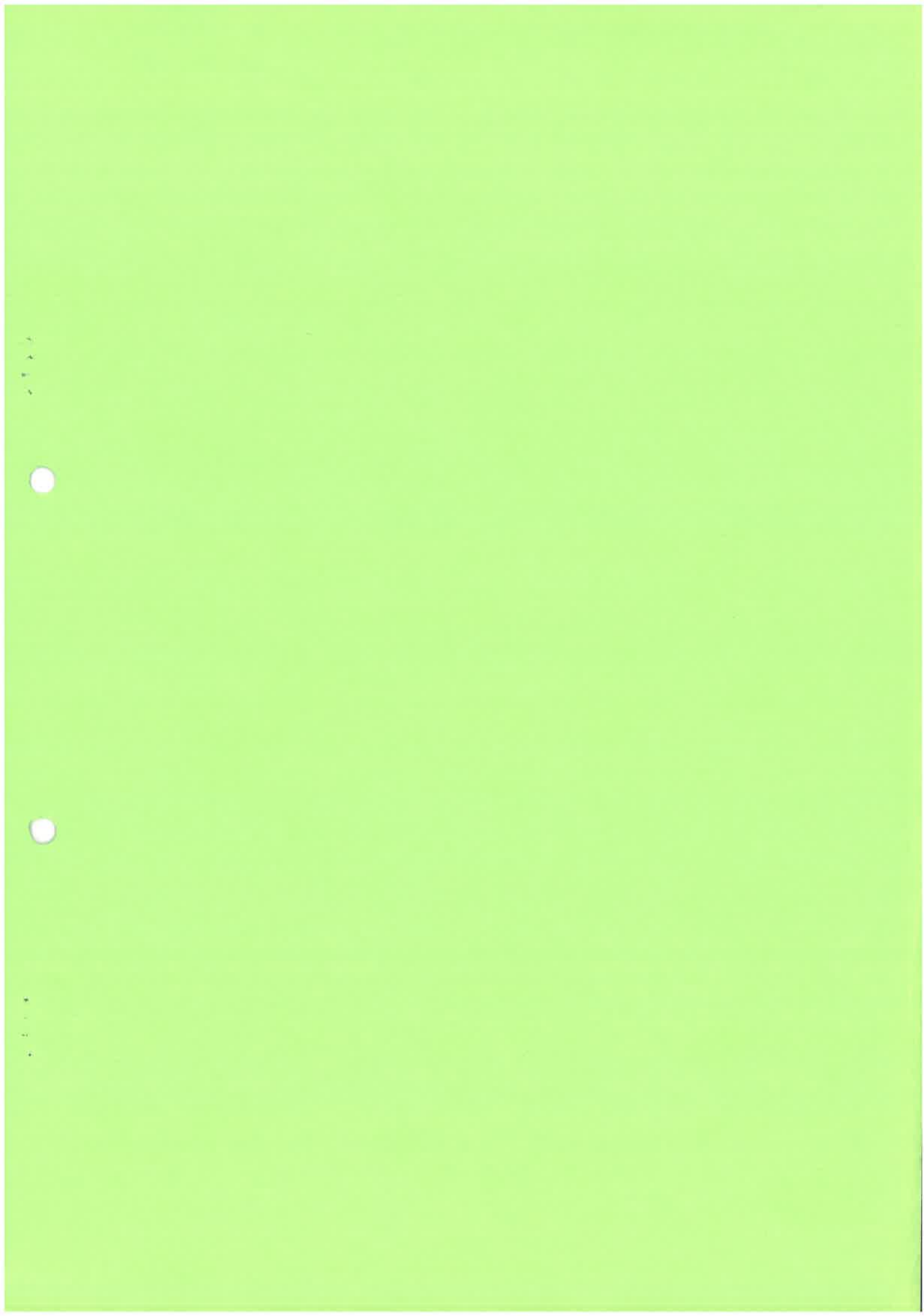


No. 20

物件13 建物の内部の状況



No. 21



写

令和3年(ケ)第14号
令和3年9月7日 現地調査
令和3年10月15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

吉 村 英 博 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金34,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金500,000円
物件2 (土地)	金5,540,000円
物件3 (土地)	金100,000円
物件4 (土地)	金50,000円
物件5 (土地)	金1,430,000円
物件6 (土地)	金530,000円
物件7 (土地)	金100,000円
物件8 (土地)	金1,510,000円
物件9 (土地)	金3,800,000円
物件10 (建物)	金5,650,000円
物件11 (建物)	金940,000円
物件12 (建物)	金4,810,000円
物件13 (建物)	金90,000円
物件14 (土地)	金9,130,000円

- 1 一括価格は、物件1～14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1～9・14の内訳価格は、物件10～13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10～13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 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 22番1 宅地 97.68㎡	
2	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 22番2 宅地 903.96㎡	
3	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 24番3 宅地 19.00㎡	
4	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 24番5 宅地 11.24㎡	
5	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 25番1 畑 202㎡	畑一部宅地
6	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 25番2 宅地 104.00㎡	

7	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 30番2 宅地 19.83m ²	
8	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 30番3 宅地 293.45m ²	
9	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 26番 宅地 738.51m ²	
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市勿来町酒井関根22番地2、 27番地 22番2 居宅兼酒蔵 木造瓦葺2階建 1階： 110.74m ² 2階： 49.58m ² 計： 160.32m ²	滅失
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 土蔵 木造瓦葺平家建 60.49m ²	滅失
	符号 種類 構造 床面積	3 土蔵 木造瓦葺平家建 59.50m ²	滅失

10	符 号	4	滅失
	種 類	浴室	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	10.74m ²	
	符 号	5	滅失
	種 類	配場	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	33.05m ²	
符 号	6	滅失	
種 類	倉庫		
構 造	木造瓦葺平家建		
床 面 積	395.43m ²		
符 号	7	滅失	
種 類	下屋		
構 造	木造瓦葺平家建		
床 面 積	276.03m ²		
符 号	8	滅失	
種 類	廻室		
構 造	木造瓦葺平家建		
床 面 積	72.29m ²		
符 号	(未登記附属建物1)		
種 類	土蔵		
構 造	土蔵造瓦葺平家建		
床 面 積	約49.68m ²		
符 号	(未登記附属建物2)		
種 類	土蔵		
構 造	土蔵造瓦葺平家建		
床 面 積	約49.68m ²		

11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井関根25番地2、 25番地1、27番地 25番2 店舗・居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 116.36m ² 2階： 53.25m ² 計： 169.61m ²	
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井関根26番地 26番 居宅 木造瓦葺平家建 190.90m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 81.81m ² 2階： 50.41m ² 計： 132.22m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造瓦葺平家建 24.79m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 鶏舎兼便所 木造瓦葺平家建 22.31m ²	滅失
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 物置 木造瓦葺平家建 19.83m ²	滅失

12	符 号	5	滅失
	種 類	納屋兼畜舎	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	65.28㎡	
	符 号	(未登記附属建物)	
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	約42.64㎡	
13	所 在	いわき市勿来町酒井関根27番地	
	家屋番号	27番	
	種 類	物置	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床 面 積	34.78㎡	
14	所 在	いわき市勿来町酒井関根	
	地 番	27番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,717.68㎡	
番号	特 記 事 項		
10	物件10は課税証明書上では全て滅失とされているが、現況土蔵2棟が残置するのでこれを物件10の未登記附属建物とした。		

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1～9、14）

位置・交通	JR常磐線「勿来」駅の北西方約4.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「酒井原」の南東方約860m 勿来一小まで約1.7km マルト窪田店まで約2.4km	
付近の状況	勿来地区中心部から南西方に位置する住宅地域である。県道日立いわき線の背後に位置し、一般住宅を中心に併用住宅も見られる既成住宅地域だが、畑や未利用地も多く残る地域である。	
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 埋蔵文化財	市街化区域 工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	物件1～9、14は一団の土地だが、筆毎の境界は確認できない。 間口約44m、奥行約86m、地積4,107.35㎡ 不整形、三方路、概ね平坦 北側・南東側道路とほぼ等高、南西側道路とは0～1m高く接面	
接面道路の状況	北側 幅員約3.6m 舗装市道 南東側 幅員約13m 舗装県道 南西側 幅員約3.6m 舗装道路	(建築基準法42条2項) (建築基準法42条1項1号) (建築基準法上の道路扱いしない)
土地の利用状況等	土地所有者が、一団の土地の上に物件10～13の建物を所有し、占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地とである。	
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）が通っており通常のコスト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	<p>① 一団の土地の北東側に隣接する下記目的外土地を一体利用している。</p> <p>所 在 : いわき市勿来町酒井関根 地 番 : 38番 地 目 : 原野 地 積 : 23㎡</p> <p>② 物件5は農業委員会は農地と判定しているが、建物図面によれば南西側の一部は物件11建物の敷地として利用されている。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	未登記附属建物1
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 : 不明
仕 様	構 造 : 土蔵 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁、漆喰 天 井 : 表し 内 壁 : 漆喰 床 : 土間、板張 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約49.68㎡
現況用途等	現況用途 : 土蔵 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が土蔵として使用している。
特 記 事 項	① 中2階が設置されておりその床面積は約24.84㎡である。 ② 関係人への調査では当該建物が物件10の建物に該当するか否か確認できなかったが、位置関係から物件10に属する未登記建物と判断した。

建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	未登記附属建物2
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 : 不明
仕 様	構 造 : 土蔵 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁、漆喰、モルタル 天 井 : 表し 内 壁 : 漆喰、板張 床 : 土間、板張 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約49.68㎡
現況用途等	現況用途 : 土蔵 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が土蔵として使用している。
特 記 事 項	① 中2階が設置されておりその床面積は約12.42㎡である。 ② 関係人への調査では当該建物が物件10の建物に該当するか否か確認できなかったが、位置関係から物件10に属する未登記建物と判断した。

建物の概況及び利用状況（物件11）

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48年3月20日 新築 経過年数 : 49年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺、垂鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング、タイル、モルタルリシン 天井 : 化粧合板、石膏ボード、表し 内壁 : 合板、京壁、クロス、プラスター、モルタル 床 : 土間コン、畳、板張、タイル 設備 : 電気・給排水衛生設備(汲取式) その他 :
床面積 (現況)	1階 : 116.36㎡ 2階 : 53.25㎡ 計 : 169.61㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 店舗、居宅、物置 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、店舗・居宅・物置として使用している。
特記事項	① 1階台所周辺の傷みが激しい。 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。

建物の概況及び利用状況（物件12）

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) : 不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 下見板張、漆喰、モルタルリシン、人造石洗出し 天 井 : 竿縁天井、化粧石膏ボード、石膏ボード 内 壁 : 漆喰、クロス合板、板張り 床 : 畳、フローリング、板張り、タイル 設 備 : 電気・給排水衛生設備(汲取式)・プロパンガス その他 :
床 面 積 (現 況)	190.90㎡ *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	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	① 関係人に依れば建築後100年以上経過していると聞いているが昭和51年頃と61年頃に改築している。 ② 附属建物符号1と合棟され外観上は一棟の建物である。 ③ 北側の居室及び物置の壁床などに傷みが見られる。 ④ 対象建物について、改築時期・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。

建物の概況及び利用状況（物件12）

区 分	附属建物符号 1
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 : 満了
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : 下見板張、漆喰 天井 : 竿縁天井 内壁 : 漆喰 床 : 畳、板張り、フローリング 設備 : 電気・給排水設備 その他 :
床面積 (現況)	132.22㎡ *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	建物所有者が、住居として使用している。
特記事項	① 関係人に依れば主たる建物よりは新しいが建築後相当期間経過しているとのことである。 ② 主である建物と合棟され外観上は一棟の建物である。 ③ 1階北側納戸と2階は通常利用されておらず管理状態がやや劣る。 ④ 対象建物について、改築時期・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。

建物の概況及び利用状況（物件12）

区 分	附属建物符号2
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 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 外 壁 : カラー鋼板 天 井 : 表し 内 壁 : 合板 床 : 土間コン 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	24.79㎡ *登記と概ね合致。
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	なし

建物の概況及び利用状況（物件12）

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) : 昭和60年頃新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : サイディング、プラスター 天井 : 表し 内壁 : モルタル、プラスター 床 : 土間コン 設備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床面積 (現況)	42.64㎡
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	普通
保守管理の 状 態	普通
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	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。

建物の概況及び利用状況（物件13）

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5年3月30日 新築 経過年数 : 29年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構造 : 軽量鉄骨造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング 天井 : 合板 内壁 : 合板 床 : 合板 設備 : 電気 その他 :
床面積 (現況)	34.78㎡
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	やや劣る
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	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～9・14・目的外土地(土地)

目的土地及び目的外土地(関根38番)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	21,400	0.76	97.68	0.90	1,430,000
2			903.96		13,230,000
3			19.00		280,000
4			11.24		160,000
5			202.00		2,960,000
6			104.00		1,520,000
7			19.83		290,000
8			293.45		4,300,000
9			738.51		10,810,000
14			1,717.68		25,140,000
目的外			23.00		340,000

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) - 27

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準とした価格} & \\ 33,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 153 & = 21,400\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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：102% (方位)

◇地域格差：街路条件：103% (幅員)

交通接近条件：110% (中心部への接近性)

環境条件：135% (周辺土地利用の状況)

行政的條件：100%

格 差 率：153%

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：76% (規模、方位、三方路、セットバック)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：76%

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10～13 (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
10未附1	150,000	49.68	0.01	70,000
10未附2	150,000	49.68	0.01	70,000
物件10合計				140,000
物件11	180,000	169.61	0.02	610,000
12主	230,000	190.90	0.03	1,320,000
12附1	200,000	132.22	0.03	790,000
12附2	100,000	24.79	0.01	20,000
12未附	150,000	42.64	0.03	190,000
物件12合計				2,320,000
物件13	80,000	34.78	0.02	60,000

ウ 現 価 率 :

	物件10未附1	物件10未附2	物件11	物件12主
a 経過年数	不明	不明	49年	不明
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%	80%	60%	40%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	1%	1%	2%	3%

	物件12附1	物件12附2	物件12未附	物件13
a 経過年数	不明	不明	36年	29年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	3年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	40%	80%	40%	60%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	3%	1%	3%	2%

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

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

①物件10

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
2	13,230,000	0.50	0.35	法定地上権	2,320,000
14	25,140,000	0.91	0.35	法定地上権	8,010,000
合計（物件10）					10,330,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件10の土地利用権について物件2の50%、物件14の91%の範囲とした。

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物件11

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
3	280,000	1.00	0.35	法定地上権	100,000
4	160,000	1.00	0.35	法定地上権	60,000
5	2,960,000	0.30	0.35	法定地上権	310,000
6	1,520,000	1.00	0.35	法定地上権	530,000
14	25,140,000	0.05	0.10	使用借権	130,000
合計（物件11）					1,130,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件11の土地利用権について物件3・4・6各土地の全部、物件5の30%、物件14の5%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3～6について法定地上権、物件14について使用借権と判定し、その割合をそれぞれ35%、10%と査定した。

③物件12

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	1,430,000	1.00	0.35	法定地上権	500,000
2	13,230,000	0.50	0.10	使用借権	660,000
7	290,000	1.00	0.35	法定地上権	100,000
8	4,300,000	1.00	0.35	法定地上権	1,510,000
9	10,810,000	1.00	0.35	法定地上権	3,780,000
目的外	340,000	1.00	0.10	使用借権	30,000
合計 (物件11)					6,580,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件12の土地利用権について物件2を除く各土地の全部および物件2の50%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1・7～9について法定地上権、物件2及び目的外土地について使用借権と判定し、その割合をそれぞれ35%、10%と査定した。

④物件13

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
14	25,140,000	0.04	0.10	使用借権	100,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件13の土地利用権について物件14の4%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

⑤各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格（円）				合計 ア+イ+ウ+エ
	物件10 ア	物件11 イ	物件12 ウ	物件13 エ	
1			500,000		500,000
2	2,320,000		660,000		2,980,000
3		100,000			100,000
4		60,000			60,000
5		310,000			310,000
6		530,000			530,000
7			100,000		100,000
8			1,510,000		1,510,000
9			3,780,000		3,780,000
14	8,010,000	130,000		100,000	8,240,000

⑥ 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	1,430,000	- 500,000		0.90	0.60	500,000
2	13,230,000	- 2,980,000		0.90	0.60	5,540,000
3	280,000	- 100,000		0.90	0.60	100,000
4	160,000	- 60,000		0.90	0.60	50,000
5	2,960,000	- 310,000		0.90	0.60	1,430,000
6	1,520,000	- 530,000		0.90	0.60	530,000
7	290,000	- 100,000		0.90	0.60	100,000
8	4,300,000	- 1,510,000		0.90	0.60	1,510,000
9	10,810,000	- 3,780,000		0.90	0.60	3,800,000
10	140,000	+ 10,330,000	1.00	0.90	0.60	5,650,000
11	610,000	+ 1,130,000	1.00	0.90	0.60	940,000
12	2,320,000	+ 6,580,000	1.00	0.90	0.60	4,810,000
13	60,000	+ 100,000	1.00	0.90	0.60	90,000
14	25,140,000	- 8,240,000		0.90	0.60	9,130,000
一括価格 (合計)						34,180,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、大規模画地に老朽化した複数の建物が所在すること、地目が農地の筆が含まれることなどの理由により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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) -27

所 在 : いわき市勿来町窪田白山16番12
価 格 : 33,500円/m²
位 置 : 「勿来」駅まで道路距離で約3.1km
価 格 時 点 : 令和3年7月1日
地 積 : 270m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西側5.4m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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

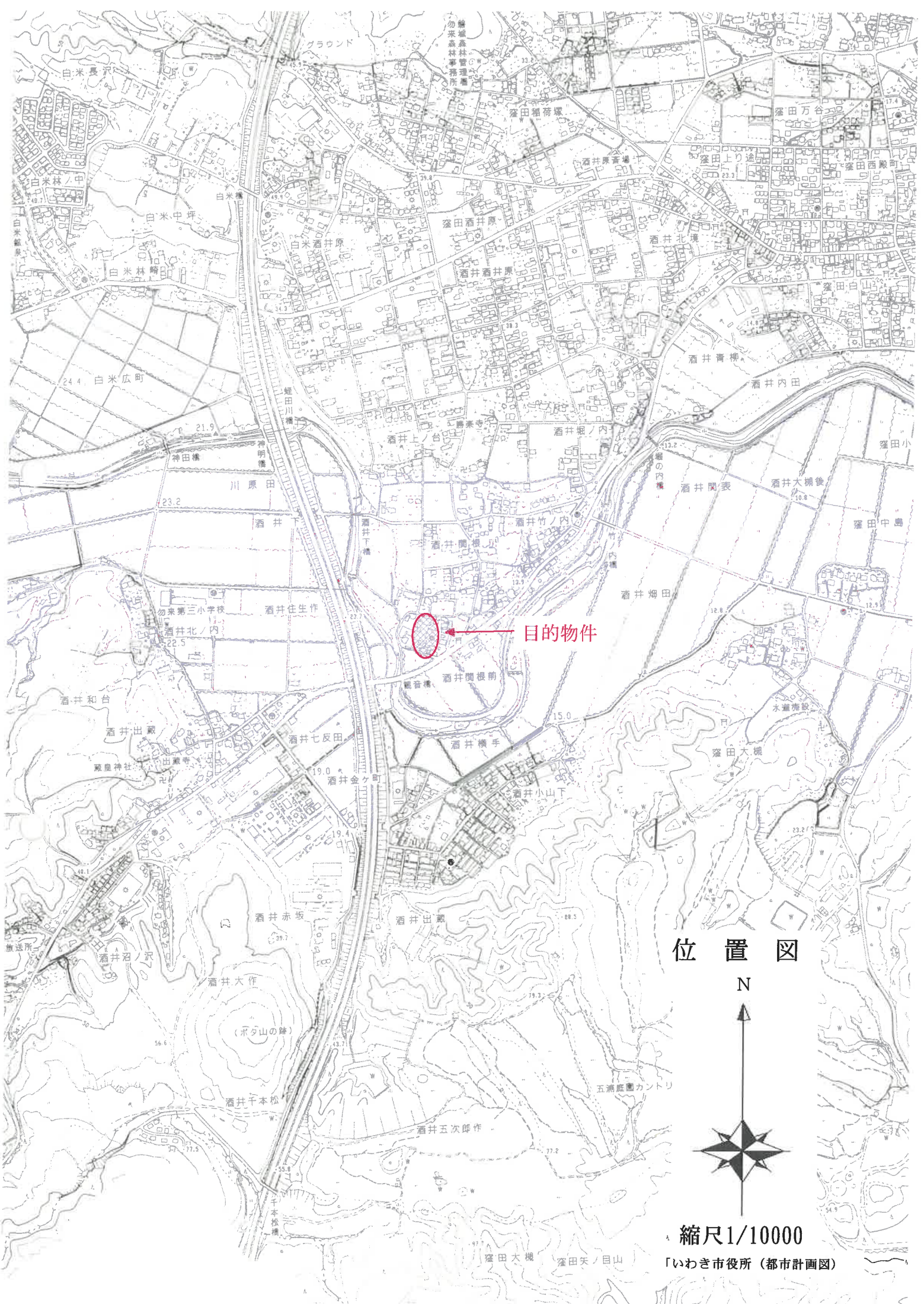
2 固定資産税評価額 (令和3年度)

物件1 : 1,118,826円
物件2 : 10,353,957円
物件3 : 265,392円
物件4 : 157,000円
物件5 : 2,088,680円
物件6 : 1,452,672円
物件7 : 227,132円
物件8 : 3,361,176円
物件9 : 8,458,893円
物件10 : 現況滅失
物件11 : 2,144,954円
物件12 : 646,767円
物件13 : 73,375円
物件14 : 19,674,306円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



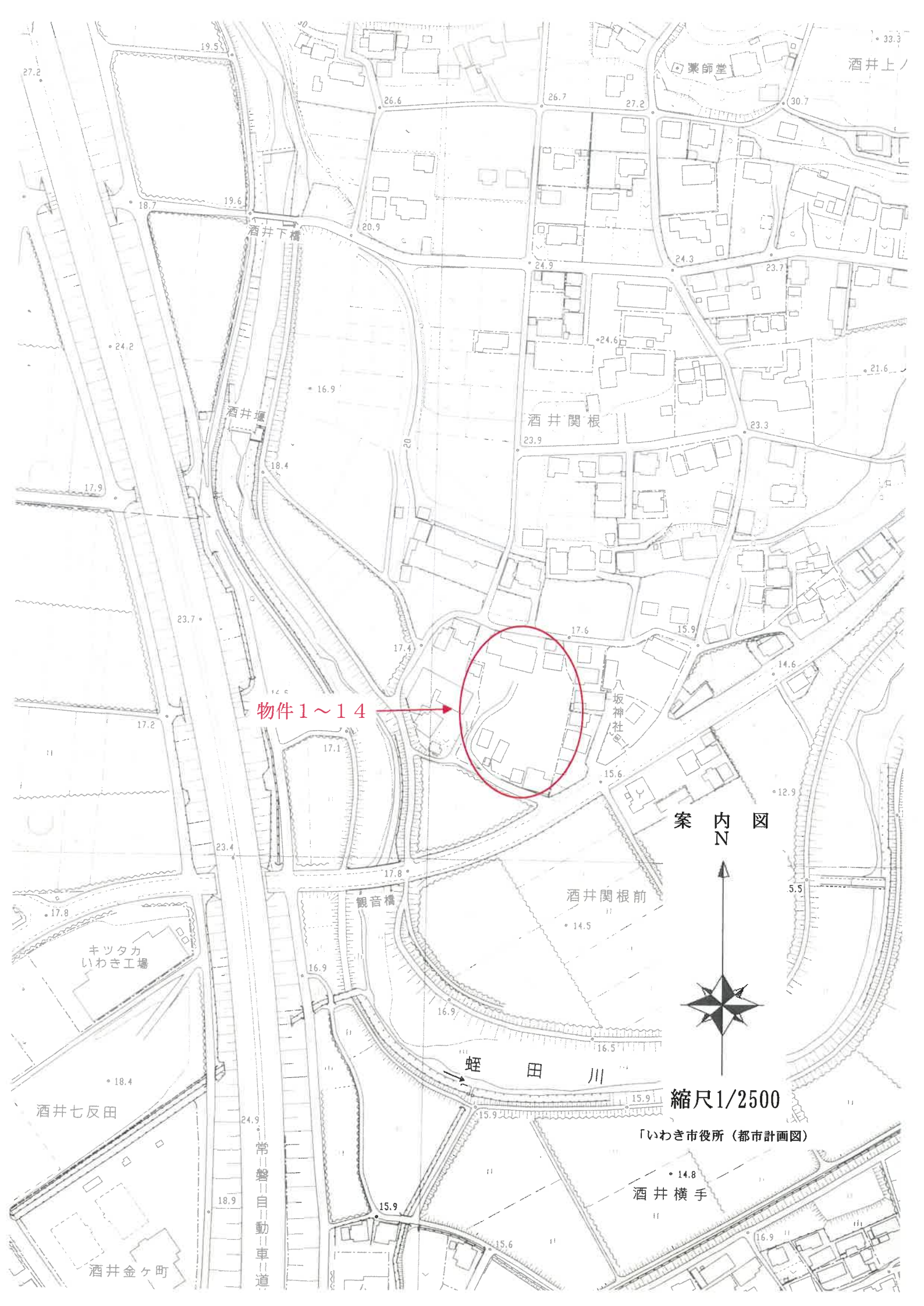
目的物件

位置図



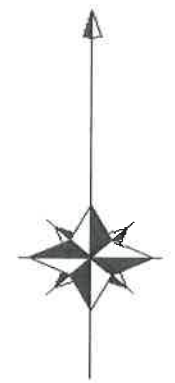
縮尺1/10000

「いわき市役所（都市計画図）」



物件1~14

案内図



縮尺1/2500

「いわき市役所（都市計画図）」

酒井横手

酒井上ノ

業師堂

酒井下橋

酒井堰

酒井関根

八坂神社

酒井関根前

観音橋

蛭田川

酒井七反田

酒井金ヶ町

常盤自動車道

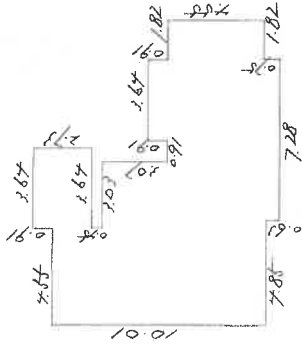
キツカ
いわき工場

登記年月日：平成7年11月17日

0450715

各階平面図

1 階



求積

2.70	=	9.972
4.50	=	45.540
0.30	=	2.720
2.70	=	22.850
0.90	=	4.8230
1.80	=	22.6044
1.82	=	8.2810
合計	=	116.3632 m ²

2 階



求積

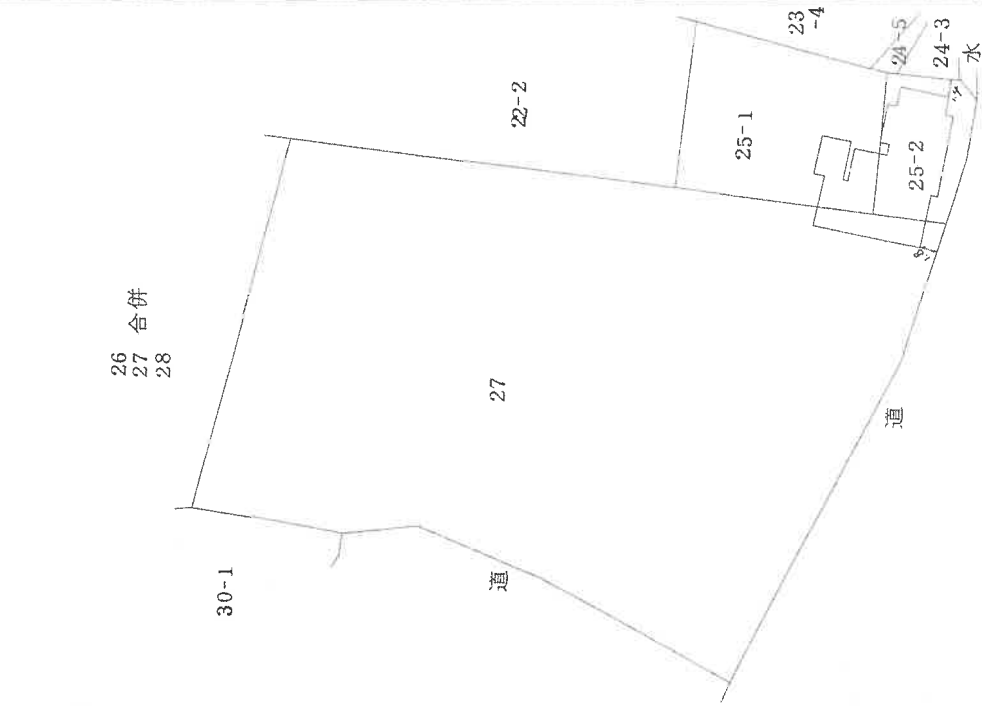
0.90	=	65.62
1.80	=	57.5970
合計	=	123.2172 m ²

各階平面図
建物平面図
H7.11.17

家屋番号 25-2

建物の所在

いわき市勿来町酒井関根25番地2、25番地1、27番地



作製者

(福島県士地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

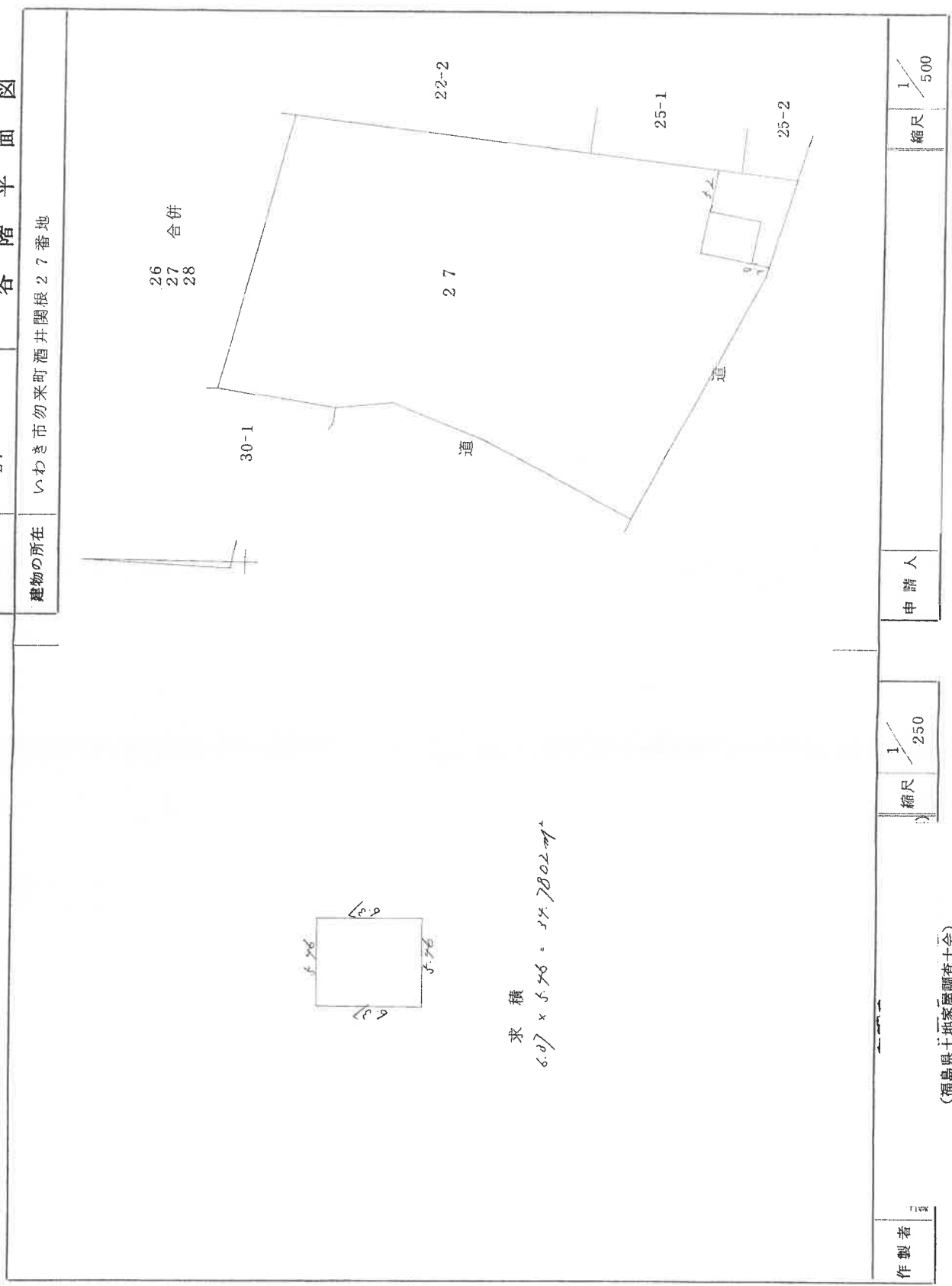
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島県地方務局いわき支局管轄)
令和3年7月6日 福島県地方務局郡山支局 登記官

登記年月日：平成7年11月17日

H7.11.17
建物平面図
各階平面図

家屋番号	27-
建物の所在	いわき市勿来町酒井関根27番地

0450716 各階平面図



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。
 (福島県地方務局いわき支局管轄)
 令和3年7月6日 福島県地方務局郡山支局 登記官

請求番号：10-4

A3をA4に縮小

物件10 間取図

未登記附属建物 1

1階



中2階

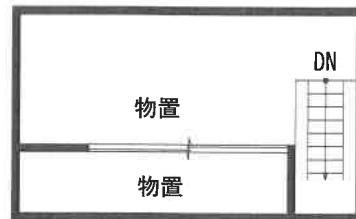


未登記附属建物 2

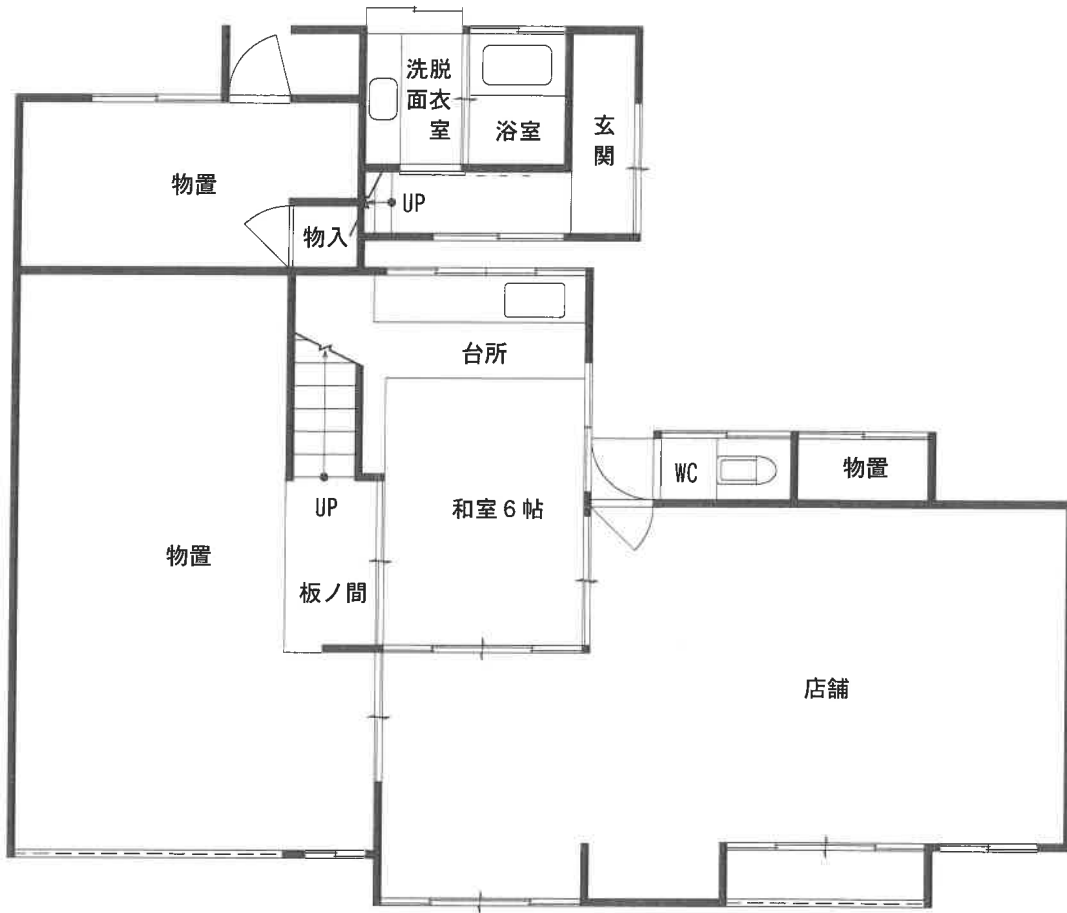
1階



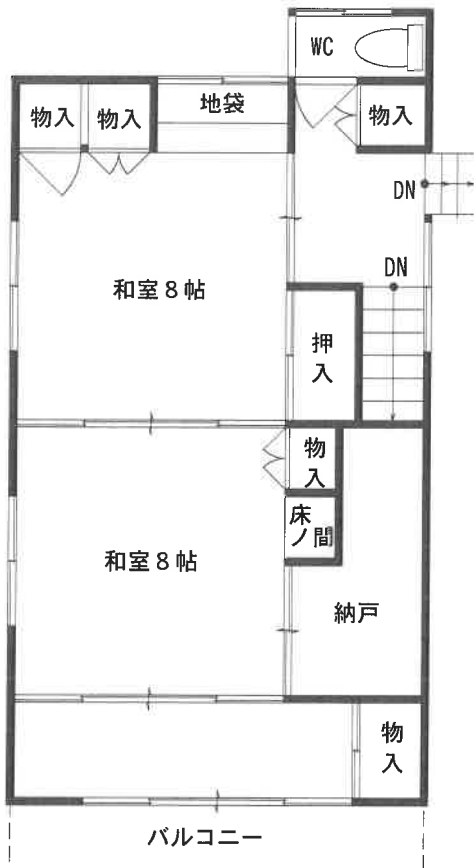
中2階



物件11 間取図



1階



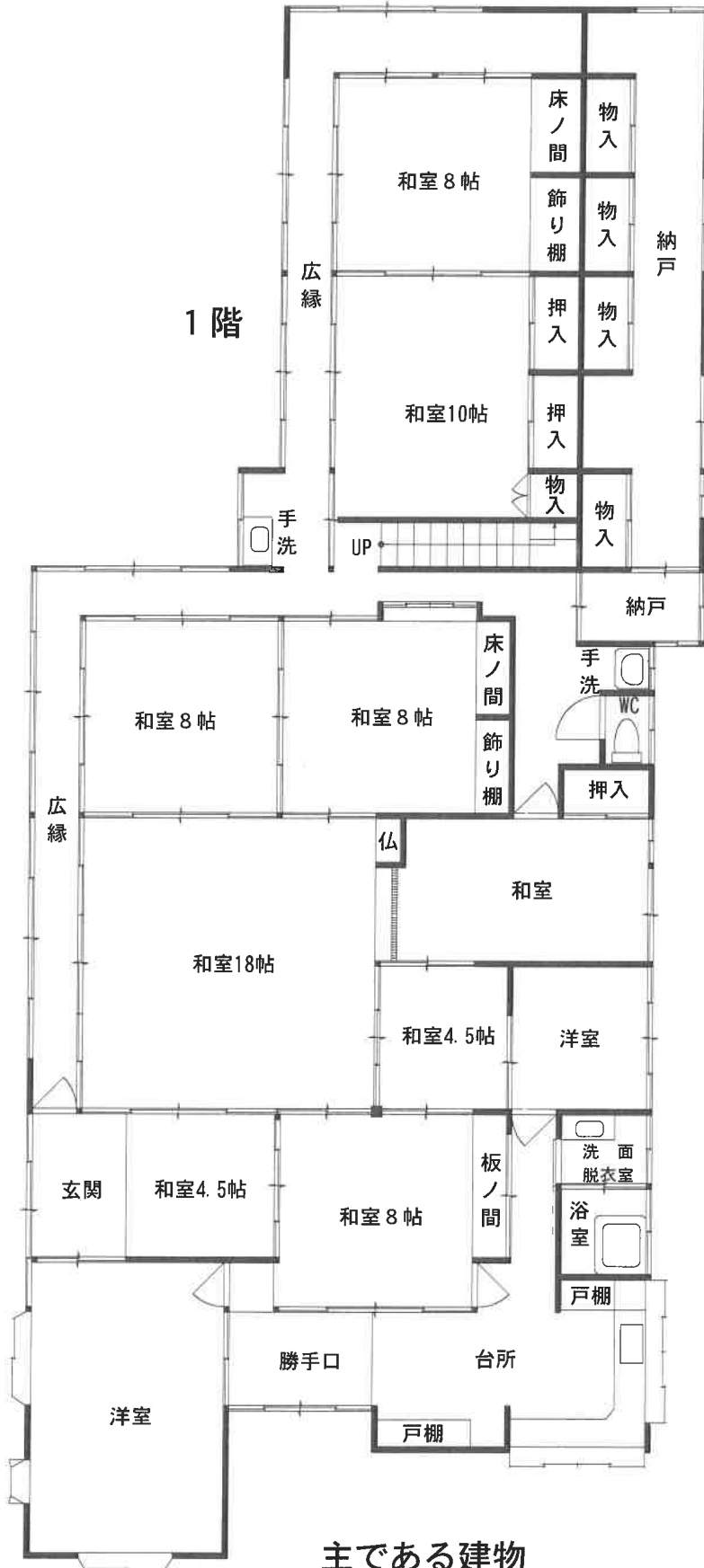
2階

物件12 間取図



附属建物 符号 1

1階



主である建物

2階



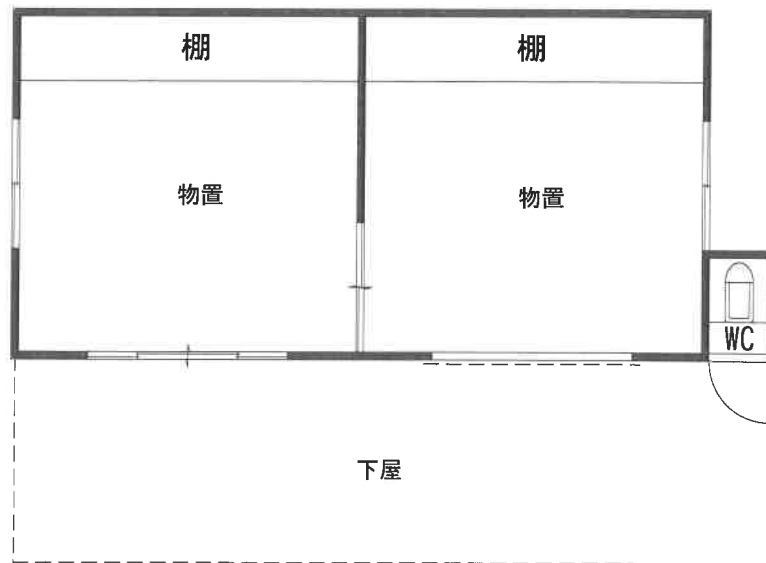
物件12 間 取 図



附属建物 符号 2



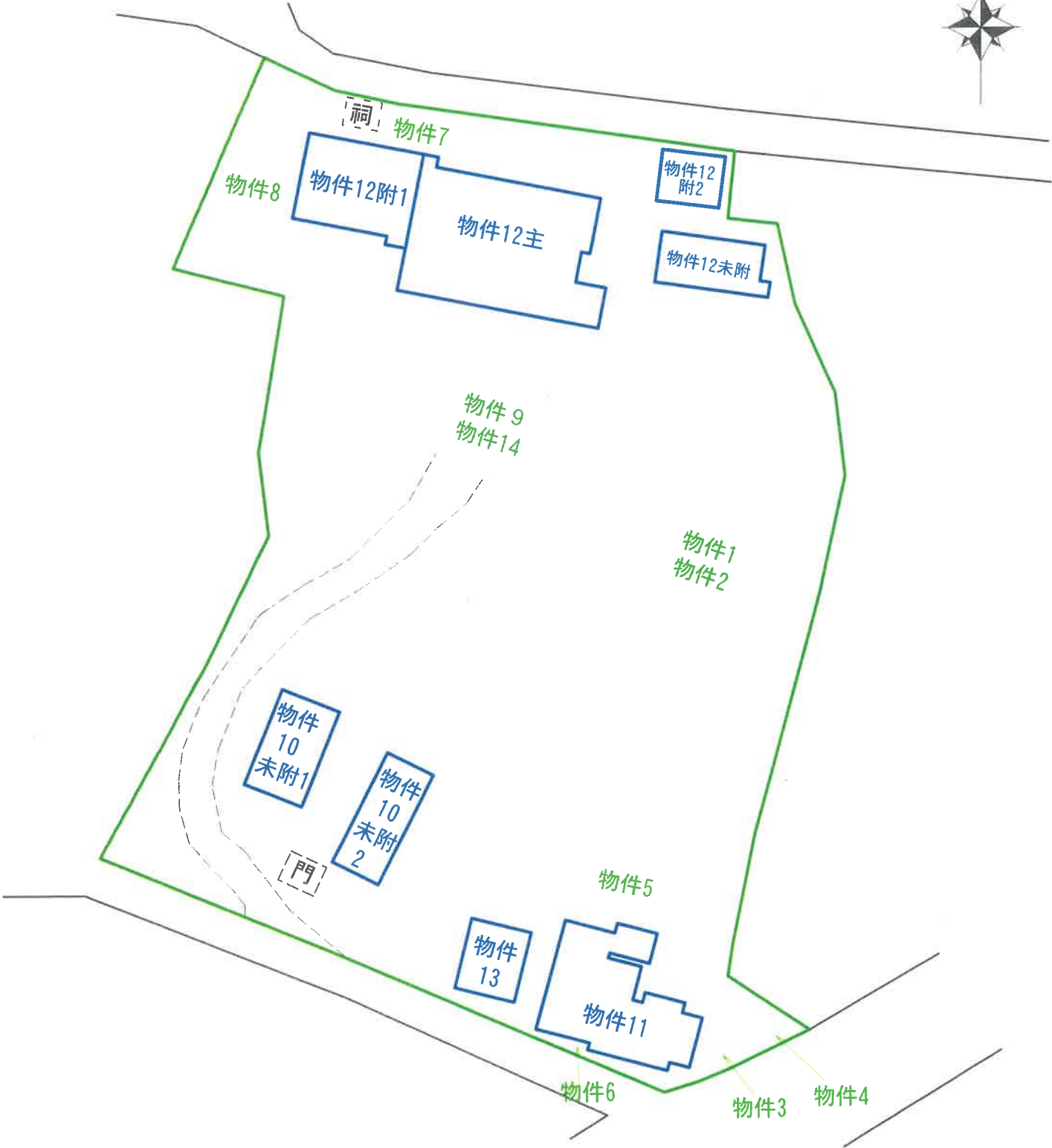
未登記附属建物



物件13 間取図



土地建物等位置関係図





写

令和3年(ケ)第14号
令和5年2月3日 現地調査
令和5年2月20日 評価

福島地方裁判所いわき支部 御中

評価書(再)

評価人 不動産鑑定士

吉村英博 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,360,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金120,000円
物件4 (土地)	金60,000円
物件5 (土地)	金1,600,000円
物件6 (土地)	金550,000円
物件10 (建物)	金4,860,000円
物件11 (建物)	金980,000円
物件13 (建物)	金90,000円
物件14 (土地)	金10,100,000円

- 1 一括価格は、物件3～6・10・11・13・14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3～6・14の内訳価格は、物件10・11・13のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10・11・13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)
3	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 24番3 宅地 19.00㎡	22.75㎡
4	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 24番5 宅地 11.24㎡	
5	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 25番1 畑 202㎡	畑一部宅地 222.84㎡
6	所在地 地目 地積	いわき市勿来町酒井関根 25番2 宅地 104.00㎡	
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いわき市勿来町酒井関根22番地2、 27番地 22番2 居宅兼酒蔵 木造瓦葺2階建 1階： 110.74㎡ 2階： 49.58㎡ 計： 160.32㎡	滅失

10

符 号	(附属建物) 1	滅失
種 類	土蔵	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	60.49m ²	
符 号	3	滅失
種 類	土蔵	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	59.50m ²	
符 号	4	滅失
種 類	浴室	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	10.74m ²	
符 号	5	滅失
種 類	配場	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	33.05m ²	
符 号	6	滅失
種 類	倉庫	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	395.43m ²	
符 号	7	滅失
種 類	下屋	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	276.03m ²	
符 号	8	滅失
種 類	廻室	
構 造	木造瓦葺平家建	
床 面 積	72.29m ²	

	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物1) 土蔵 土蔵造瓦葺平家建 約49.68㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(未登記附属建物2) 土蔵 土蔵造瓦葺平家建 約49.68㎡	
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井関根25番地2、 25番地1、27番地 25番2 店舗・居宅・物置 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 116.36㎡ 2階： 53.25㎡ 計： 169.61㎡	
13	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	いわき市勿来町酒井関根27番地 27番 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 34.78㎡	
14	所 在 地 番 地 目 地 積	いわき市勿来町酒井関根 27番 宅地 1,717.68㎡	1,871.91㎡
番号	特 記 事 項		
10	物件10は課税証明書上では全て滅失とされているが、現況土蔵2棟が残されているのでこれを物件10の未登記附属建物とした。		

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3～6、14）

位置・交通	JR常磐線「勿来」駅の北西方約4.5km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「酒井原」の南東方約860m 勿来一小まで約1.7km マルトSC窪田店まで約2.4km	
付近の状況	勿来地区中心部から南西方に位置する住宅地域である。県道日立いわき線の背後に位置し、一般住宅を中心に併用住宅も見られる既成住宅地域だが、畑や未利用地も多く残る地域である。	
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 埋蔵文化財	市街化区域 工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	物件3～6、14は一団の土地である。 間口約56m、奥行約40m（最大55m）、地積2,232.74㎡ 不整形、角地、概ね平坦 南東側道路とほぼ等高、南西側道路とは0～1m高く接面	
接面道路の状況	南東側幅員約13m 舗装県道 南西側幅員約3m 舗装道路 西側幅員2～3m道路	（建築基準法42条1項1号） （建築基準法上の道路扱いしない） （建築基準法上の道路扱いしない）
土地の利用状況等	土地所有者が、一団の土地上に物件10・11・13の建物を所有し、占有している。 隣地は、低層一般住宅の敷地である。	
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	物件5は農業委員会は農地と判定しているが、建物図面によれば南西側の一部は物件11建物の敷地として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	未登記附属建物 1
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 : 不明
仕 様	構 造 : 土蔵 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁、漆喰 天 井 : 表し 内 壁 : 漆喰 床 : 土間、板張 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約49.68㎡
現況用途等	現況用途 : 土蔵 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が土蔵として使用している。
特 記 事 項	① 中2階が設置されておりその床面積は約24.84㎡である。 ② 関係人への調査では当該建物が物件10の建物に該当するか否か確認できなかったが、位置関係から物件10に属する未登記建物と判断した。

建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分	未登記附属建物2
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 : 不明
仕 様	構 造 : 土蔵 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁、漆喰、モルタル 天 井 : 表し 内 壁 : 漆喰、板張 床 : 土間、板張 設 備 : なし その他 :
床 面 積 (現 況)	約49.68㎡
現況用途等	現況用途 : 土蔵 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が土蔵として使用している。
特 記 事 項	① 中2階が設置されておりその床面積は約12.42㎡である。 ② 関係人への調査では当該建物が物件10の建物に該当するか否か確認できなかったが、位置関係から物件10に属する未登記建物と判断した。

建物の概況及び利用状況（物件11）

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48年3月20日 新築 経 過 年 数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、タイル、モルタルリシン 天 井 : 化粧合板、石膏ボード、表し 内 壁 : 合板、京壁、クロス、プラスター、モルタル 床 : 土間コン、畳、板張、タイル 設 備 : 電気・給排水衛生設備(汲取式) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 116.36㎡ 2階 : 53.25㎡ 計 : 169.61㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 店舗、居宅、物置 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、店舗・居宅・物置として使用している。
特 記 事 項	① 1階台所周辺の傷みが激しい。 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。

建物の概況及び利用状況（物件13）

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5年3月30日 新築 経 過 年 数 : 30年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : 合板 内 壁 : 合板 床 : 合板 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	34.78m ²
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	やや劣る
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	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件3～6・14 (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
3	20,900	0.79	22.75	0.90	340,000
4			11.24		170,000
5			222.84		3,310,000
6			104.00		1,550,000
14			1,871.91		27,820,000

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) - 27

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 33,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 153 & = & 20,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：102% (方位)

◇地域格差：街路条件：103% (幅員)

交通接近条件：110% (中心部への接近性)

環境条件：135% (周辺土地利用の状況)

行政的条件：100%

格 差 率：153%

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：79% (規模、形状、角地、方位)

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：79%

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10・11・13 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
10未 附1	150,000	49.68	0.01	70,000
10未 附2	150,000	49.68	0.01	70,000
物件10合計				140,000
物件11	180,000	169.61	0.02	610,000
物件13	80,000	34.78	0.02	60,000

ウ 現 価 率 :

	物件10未附1	物件10未附2	物件11	物件13
a 経過年数	不明	不明	50年	30年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%	80%	60%	60%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	1%	1%	2%	2%

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

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

① 物件10

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
14	27,820,000	0.91	0.35	法定地上権	8,860,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件10の土地利用権について物件14の91%の範囲とした。

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 物件11

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
3	340,000	1.00	0.35	法定地上権	120,000
4	170,000	1.00	0.35	法定地上権	60,000
5	3,310,000	0.30	0.35	法定地上権	350,000
6	1,550,000	1.00	0.35	法定地上権	540,000
14	27,820,000	0.05	0.10	使用借権	140,000
合計（物件11）					1,210,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件11の土地利用権について物件3・4・6各土地の全部、物件5の30%、物件14の5%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3～6について法定地上権、物件14について使用借権と判定し、その割合をそれぞれ35%、10%と査定した。

④ 物件13

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
14	27,820,000	0.04	0.10	使用借権	110,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件13の土地利用権について物件14の4%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

⑤各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

土地利用権等価格（円）				
番号	物件10 ア	物件11 イ	物件13 ウ	合計 ア+イ+ウ
3		120,000		120,000
4		60,000		60,000
5		350,000		350,000
6		540,000		540,000
14	8,860,000	140,000	110,000	9,110,000

⑥ 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
3	340,000	- 120,000		0.90	0.60	120,000
4	170,000	- 60,000		0.90	0.60	60,000
5	3,310,000	- 350,000		0.90	0.60	1,600,000
6	1,550,000	- 540,000		0.90	0.60	550,000
10	140,000	+ 8,860,000	1.00	0.90	0.60	4,860,000
11	610,000	+ 1,210,000	1.00	0.90	0.60	980,000
13	60,000	+ 110,000	1.00	0.90	0.60	90,000
14	27,820,000	- 9,110,000		0.90	0.60	10,100,000
一括価格 (合計)						18,360,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、大規模画地に老朽化した複数の建物が所在すること、地目が農地の筆が含まれることなどの理由により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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) -27

所 在 : いわき市勿来町窪田白山16番12
価 格 : 33,000円/m²
位 置 : 「勿来」駅まで道路距離で約3.1km
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 270m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西側5.4m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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

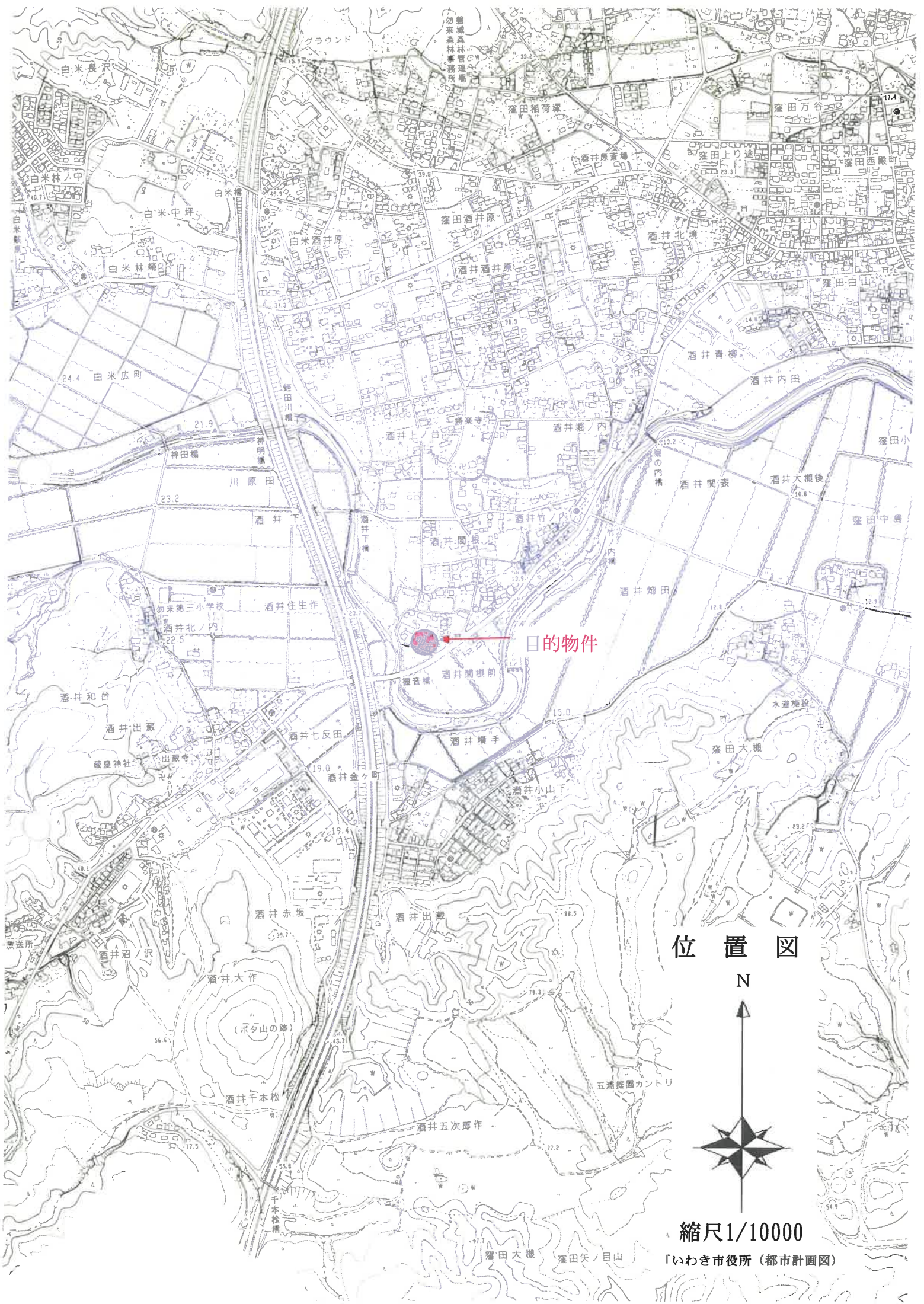
2 固定資産税評価額 (令和3年度)

物件3 : 265,392円
物件4 : 157,000円
物件5 : 2,088,680円
物件6 : 1,452,672円
物件10 : 現況滅失
物件11 : 2,144,954円
物件13 : 73,375円
物件14 : 19,674,306円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



鶴城森林管理署
勿来森林事務所

目的物件

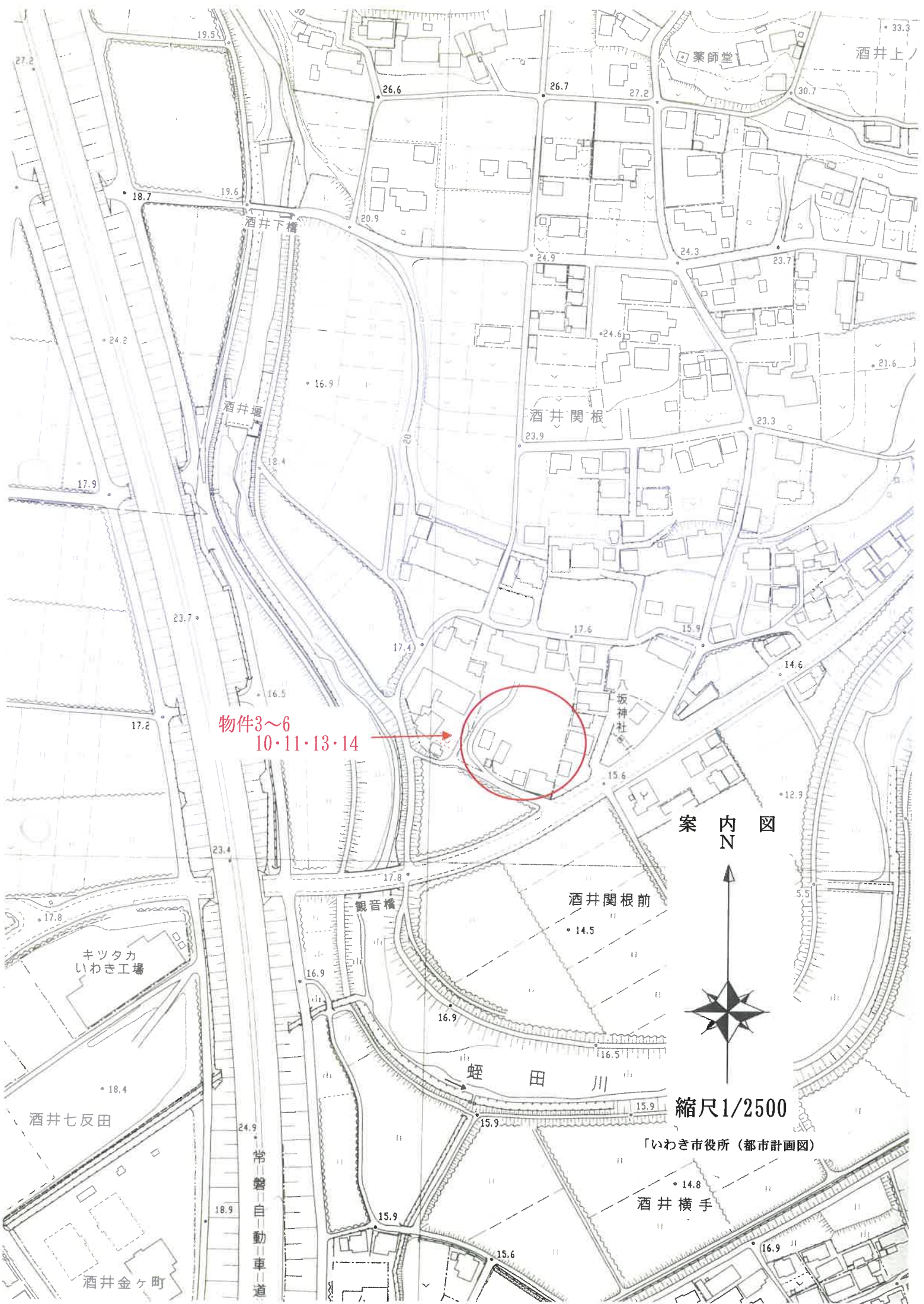
位置図

N



縮尺1/10000

「いわき市役所（都市計画図）」



物件3~6
10・11・13・14

案内図



縮尺1/2500

「いわき市役所（都市計画図）」

酒井横手

酒井上ノ

薬師堂

酒井下橋

酒井堰

酒井関根

坂神社

観音橋

酒井関根前

蛭田川

キツカ
いわき工場

酒井七反田

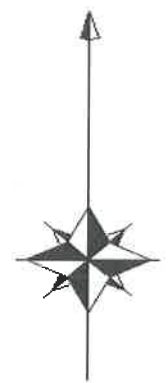
酒井金ヶ町

常磐自動車道

ハ 23-2 ホ 53-2 ト 35-5 リ 21-9
ニ 53-5 ヘ 34-5 チ 30-4



公 図 写
N



縮尺不明

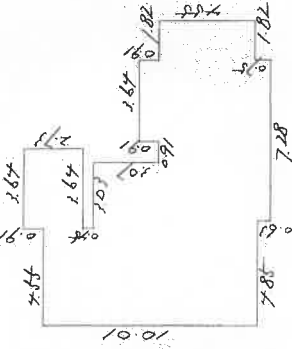


登記年月日：平成7年11月17日

0450715

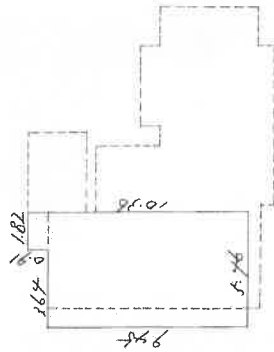
各階平面図

1 階



求積	=	9.9372
1.64 x 2.78	=	4.5468
1.07 x 2.20	=	2.3540
1.64 x 2.78	=	4.5468
1.82 x 2.20	=	4.0040
1.82 x 2.20	=	4.0040
合計	=	116.3632 m ²

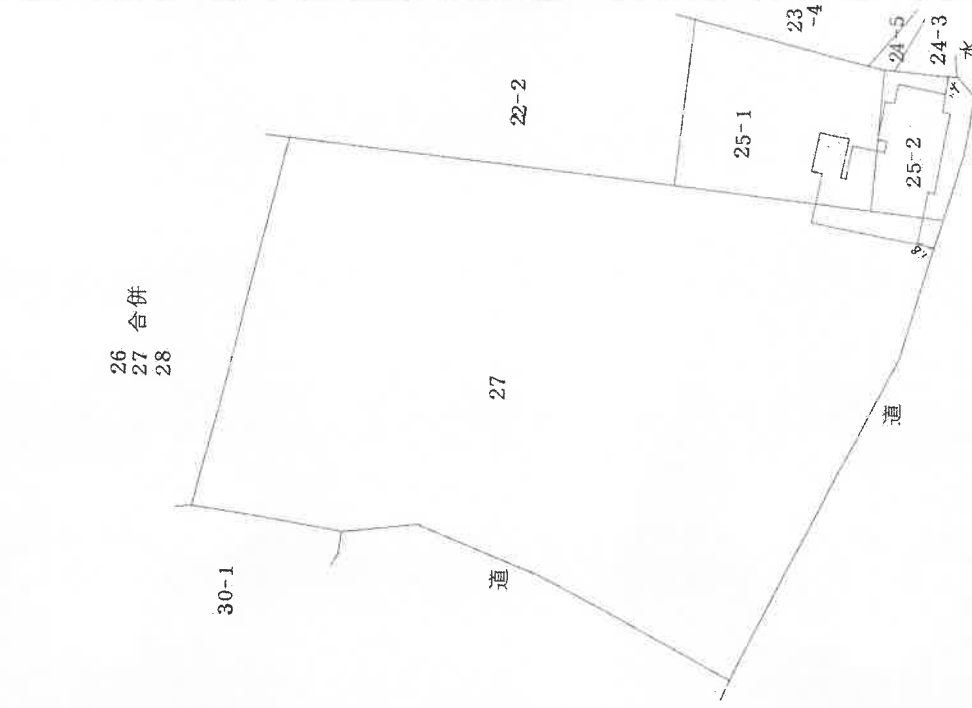
2 階



求積	=	65.62
1.82 x 3.56	=	6.4792
合計	=	59.1408 m ²

各階平面図
建物平面図
H7.11.17

家屋番号	25-2
建物の所在	いわき市勿来町西井関根25番地2、25番地1、27番地



作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(福島県士地家調査士会)

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。
 (福島県地方務局いわき支局管轄)
 令和3年7月6日 福島県地方務局郡山支局 登記官

登記年月日：平成7年11月17日

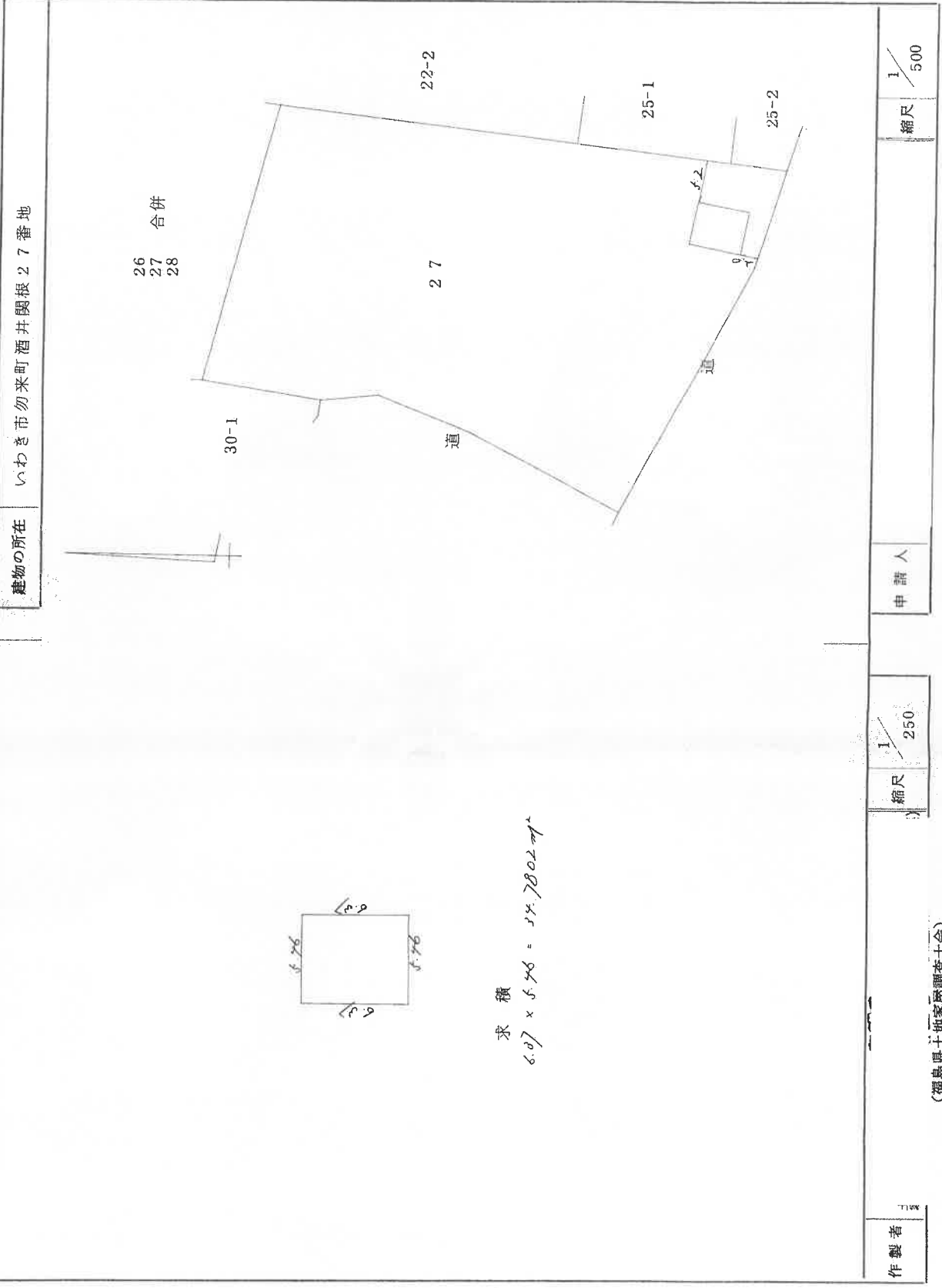
0450716

各階平面図

家屋番号 27-

建物の所在 いわき市勿来町酒井関根27番地

建各階平面図
H7.11.17



(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。

(福島地方事務所いわき支所管理)

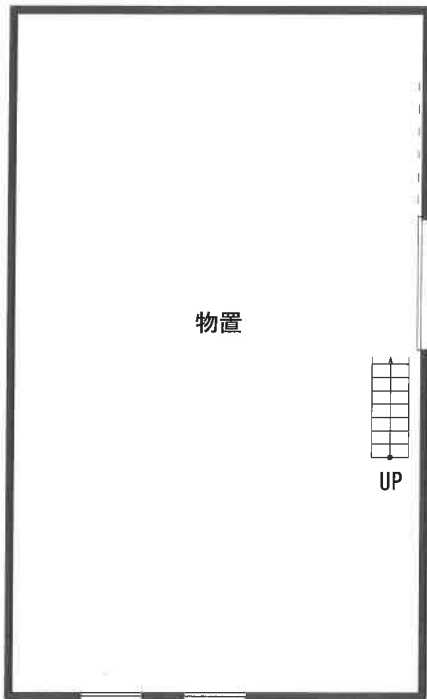
令和3年7月6日 福島地方事務所郡山支所

登記官

物件10 間 取 図

未登記附属建物 1

1 階



中 2 階

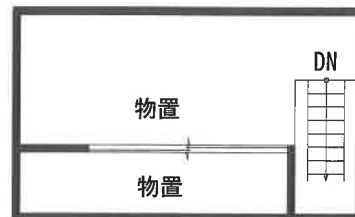


未登記附属建物 2

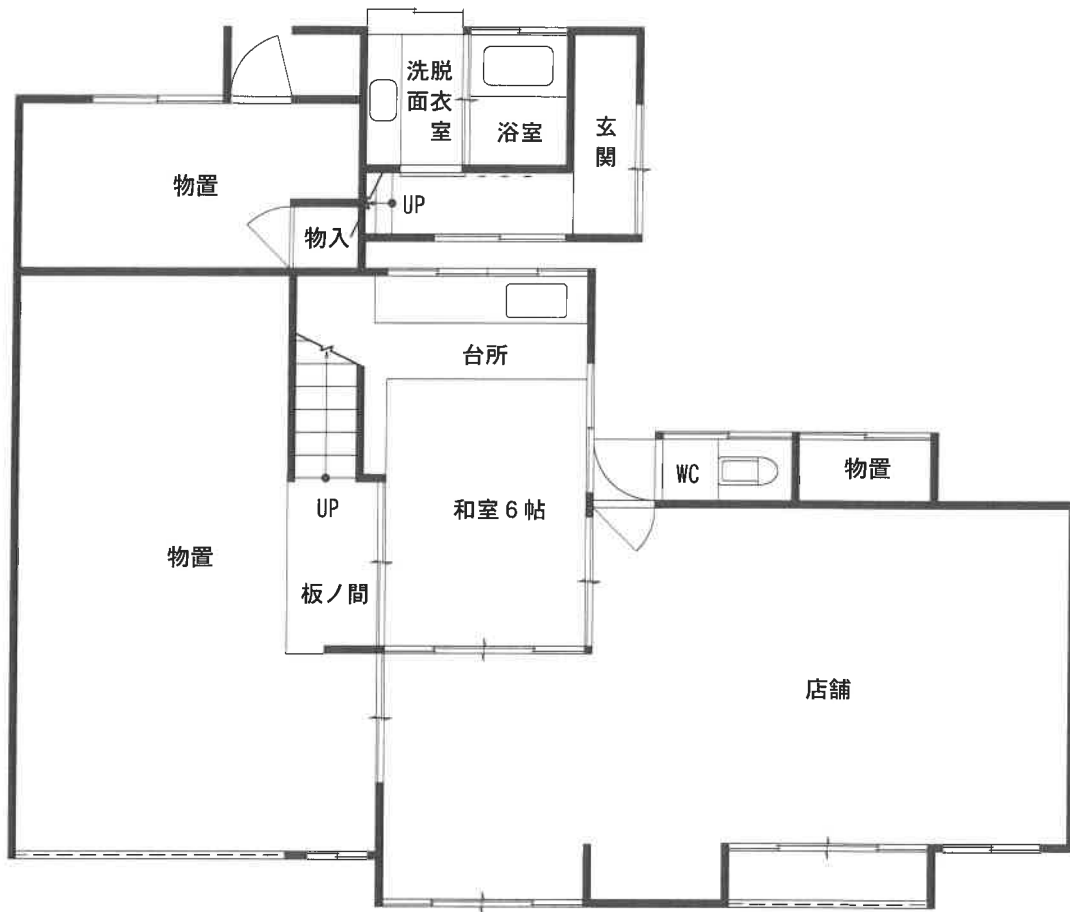
1 階



中 2 階



物件11 間取図



1階



2階

物件13 間取図



