

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18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 7年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月22日 午前10時00分 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月 7日 午前10時00分 福島地方裁判所いわき支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを上記公告日同日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | いわき市泉町七丁目 |
| | 地 番 | 21番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市泉町七丁目 21番地42 |
| | 家屋 番号 | 21番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.27平方メートル
2階 41.17平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者らが占有している。

【物件番号2】

Eが占有している。同人の占有権原は所有権及び使用借権と認められる。

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 いわき市泉町七丁目
地 番 21番42
地 目 宅地
地 積 198.11平方メートル
- 2 所 在 いわき市泉町七丁目 21番地42
家屋 番号 21番42
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 87.27平方メートル
2階 41.17平方メートル

令和 6年(ケ)第 38号
令和 6年12月 5日受理
令和 7年 1月28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 いわき市泉町七丁目
地 番 21番42
地 目 宅地
地 積 198.11平
- 2 所 在 いわき市泉町七丁目 21番地42
家屋 番号 21番42
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 87.27平方メートル
2階 41.17平方メートル

以上、物件1, 2につき

- | | | |
|-----|---|--------|
| 共有者 | A | 持分5分の1 |
| 共有者 | B | 持分5分の1 |
| 共有者 | C | 持分5分の1 |
| 共有者 | D | 持分5分の1 |
| 共有者 | E | 持分5分の1 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	A～Eの共有持分は、各5分の1である
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■建物共有者 E 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ■「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	A～Eの共有持分は、各5分の1である
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者E
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■共有者E(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(持分5分の4) <input checked="" type="checkbox"/> 持分権(5分の1)
占有開始時期	平成18年年6月ころ
最初の契約日	年 月 日
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
更新の種類別	<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
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <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

(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
■ E (物件共有者兼占有者)	<p>1 私は、本件物件の共有者兼占有者です。</p> <p>2 本件建物には、以前母のFが住んでいましたが、平成18年6月に亡くなったため、私たち兄弟A～Eがそれぞれ持分5分の1ずつ相続しました。</p> <p>3 他の兄弟は、それぞれ別の所に住んでいましたので、Fの死後、私がずっと本件建物に住んでいます。</p> <p>(令和6年12月17日物件所在地で面談し事情聴取)</p>
■ E (物件共有者兼占有者)	<p>1 本件建物に、太陽光発電及び床暖房設備はありません。カーポートや物置もありません。</p> <p>2 本件建物は、昭和62年9月の新築ですが、平成18年6月まではFが、その後は私が暮らしています。その間、誰かに貸したことはありません。</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 4年位前にトイレを改修しました。それ以外で増改築や改修をした箇所はありません。</p> <p>5 平成23年の東日本大震災の影響で、建物の内壁に亀裂が入った箇所がありますが、建物自体に損傷はありません。</p> <p>6 本件土地建物は、競売で売却し、その代金を相続人間で分配することになっています。</p>
■ C (物件共有者)	<p>1 私は、本件物件の共有者です。</p> <p>2 本件建物にEが住んでいることに間違いはありません。その事情等はEが述べたとおりです。</p> <p>(令和7年1月14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 本件土地に隣接する各土地のうち、東側に接する4番2は、いわき市が所有する公衆用道路（市道「渚・滝尻線」）である。また、南側に接する21番41は、共有者Bが所有する宅地であり、その他の21番5、21番7及び21番43は、いずれも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) 物件1土地について
 - ア 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 隣接地とは、東側（道路側）以外の三方は全てブロック塀で仕切られており、隣接地との境界に争いはないものと思われる。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 外壁に亀裂は見られないが、基礎の一部に亀裂が入っている。
 - イ 経年により、屋根に塗装の剥離が見られる。
 - ウ 2階東側洋室の内壁に、細かなひび割れが見られた他、入口付近床カーペットが擦れている箇所、天井クロスが一部剥離している箇所及び階段部のクロスに汚れている箇所がある。
- 4 本建物の占有状況等は、下記のとおりであった。
 - (1) 本件建物は、昭和62年9月に新築後、前所有者であるFが居住していた。
 - (2) Fは、平成18年6月に死亡し、相続人A～Eが持分各5分の1ずつ相続したが、その後、共有者Eが本件建物に居住している。
 - (3) Eが本件建物に居住するについて、他の共有者との間で特段の契約等は結んでいない。
- 5 上記現場の状況、前記関係人らの陳述から、Eは、自己の持分である5分の1以外の持分（5分の4）についての占有権原は、使用貸借であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

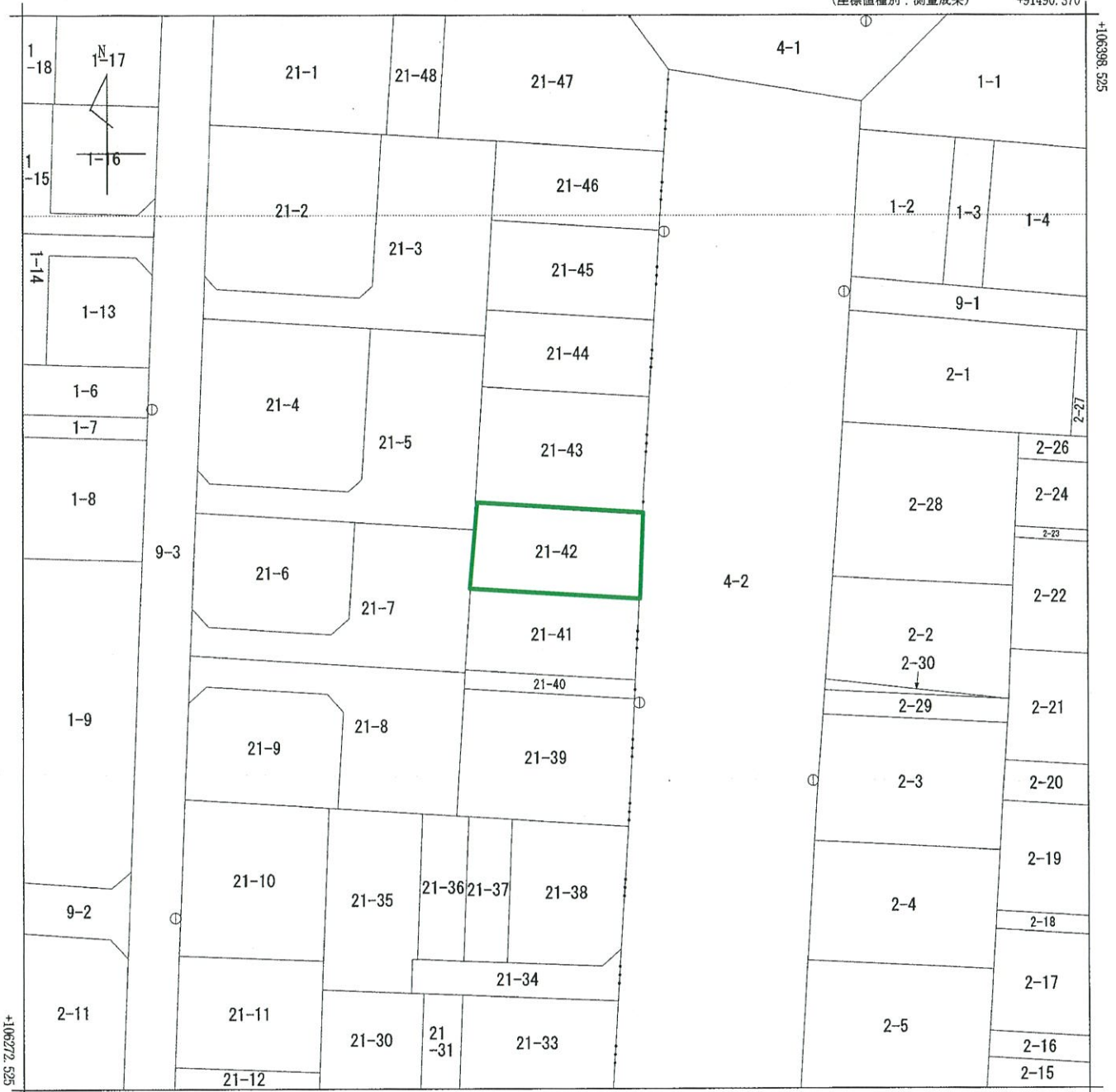
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月6日(金) : - :	執行官室	いわき市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(12月24日受領)
R6年12月13日(金) 9:05-9:20	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
R6年12月17日(火) 12:40-12:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 物件共有者兼占有者Eから事情聴取
R7年1月14日(火) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件共有者C、物件共有者兼占有者Eから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和7年1月14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</p> <p>た。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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</p> <p>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：測量成果)

+91490.370



+91365.370

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	泉町 7丁目	泉滝尻 3丁目
--------	-----------	------------

請求部	所在	いわき市泉町七丁目				地番	21番42				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	令和4年1月			備付年月日(原図)	令和4年2月28日			補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月25日
福島地方法務局いわき支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

262.9.30

建物図面各階平面図

12-1

家屋番号

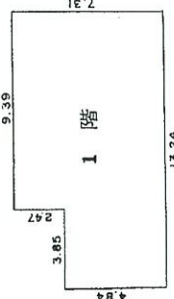
いわき市泉町滝尻字菅保 12-1

建物の所在

各階平面図

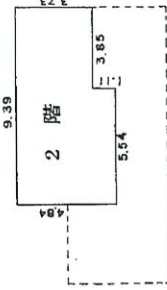
0311163

登記年月日：昭和62年9月30日



1階求積表

$9.39 \times 2.47 = 23.1933$
 $13.24 \times 4.84 = 64.0816$
計 $87.2749m^2$



2階求積表

$9.39 \times 3.73 = 35.0247$
 $5.54 \times 1.11 = 6.1494$
計 $41.1741m^2$



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6年10月25日 福島地方裁判所いわき支部 登記官

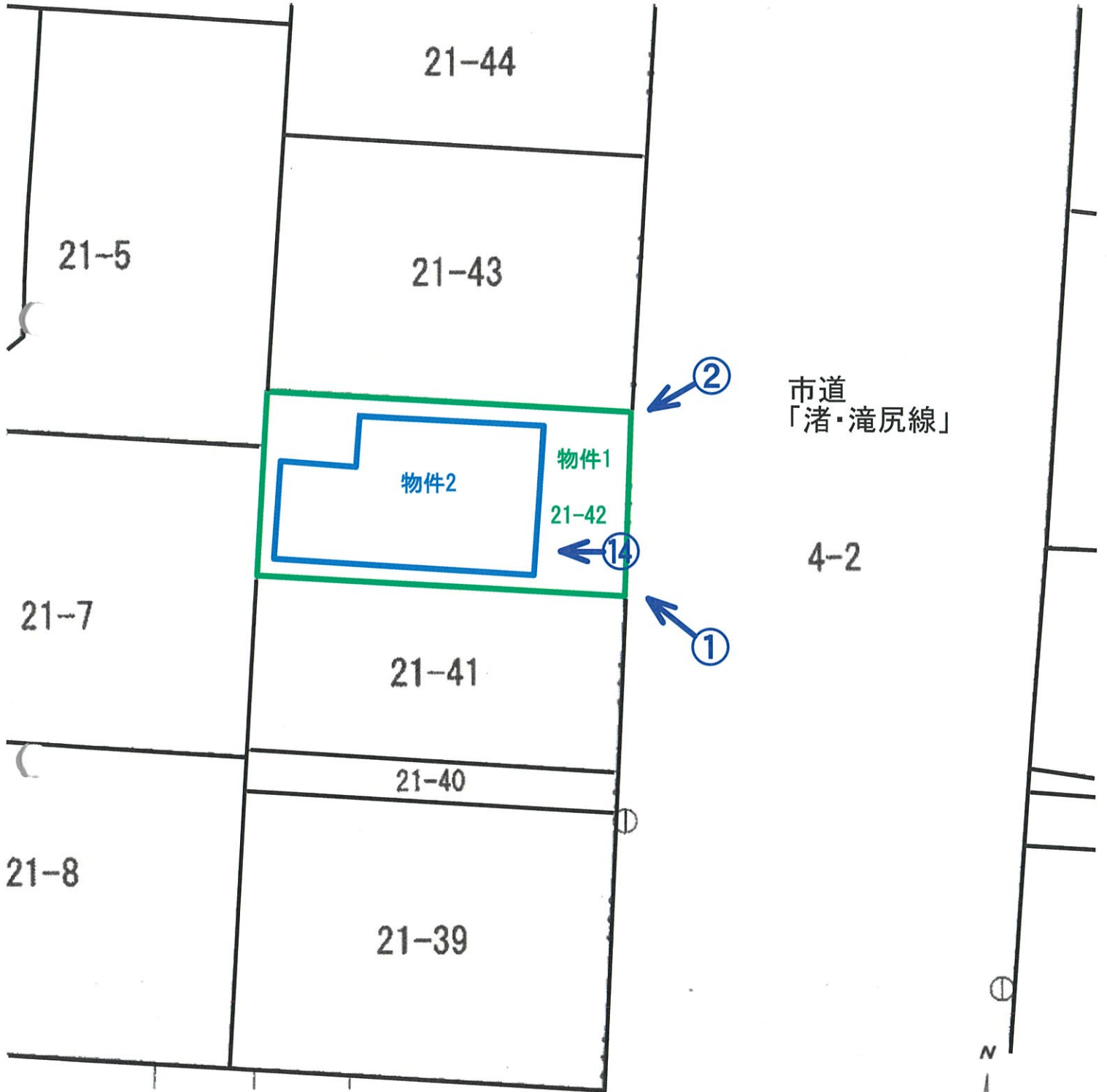
(8 枚目)

製作者 いわき 土地調査士 家屋	年9月25日作製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
---------------------------	----------	-------------	-----	-------------

- (1) 令和4年2月28日
いわき市泉町七丁目21番地42
令和4年2月26日所在変更
家屋番号21番42
令和4年2月28日家屋番号変更
令和4年2月28日建物図面につき抹消
令 土地区画整理法の換地処分により

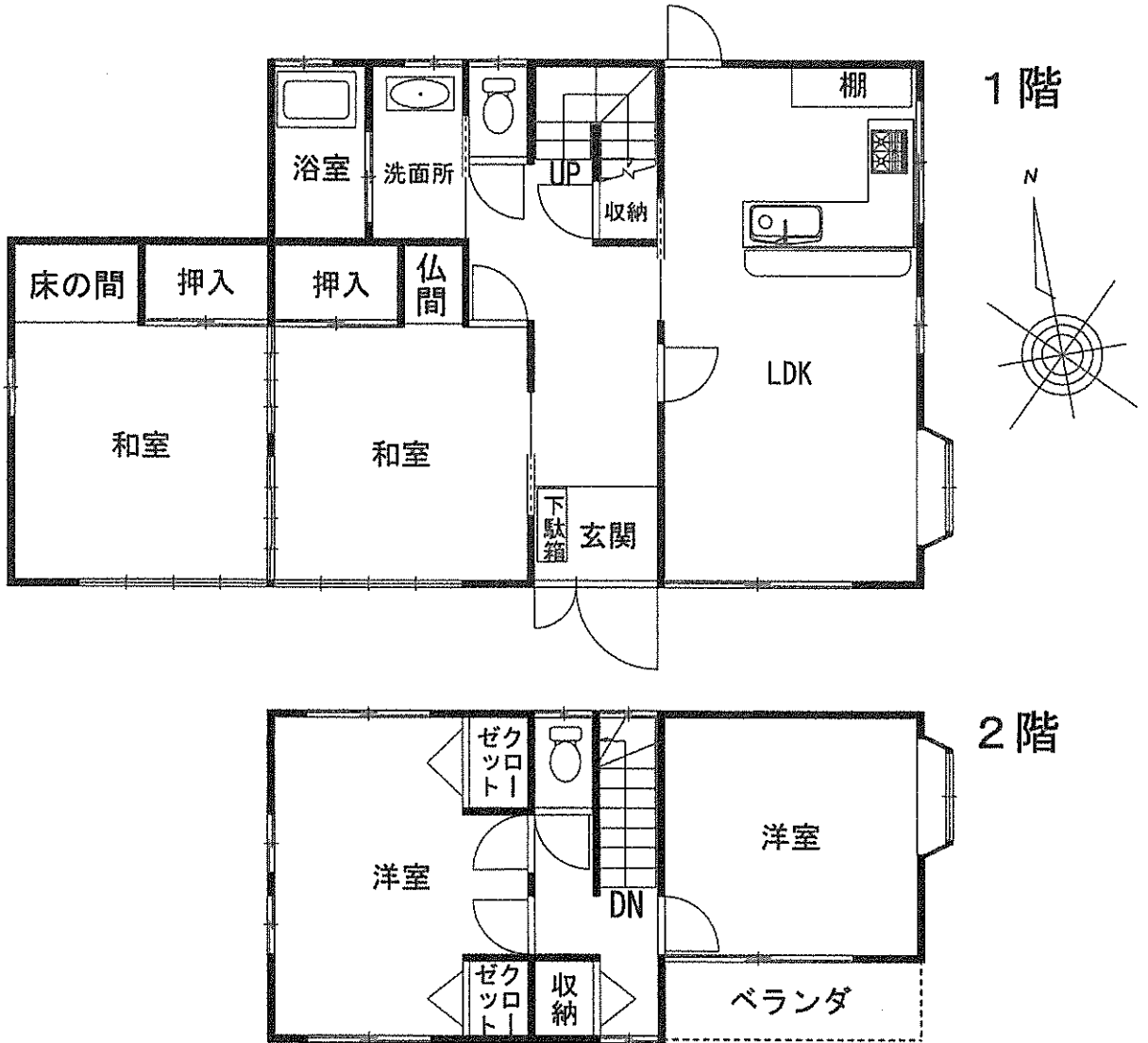
土地建物位置関係図

※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 2



物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2



No. 3

物件2: 1階LDKの状況



No. 4

物件2: 1階東側和室の状況



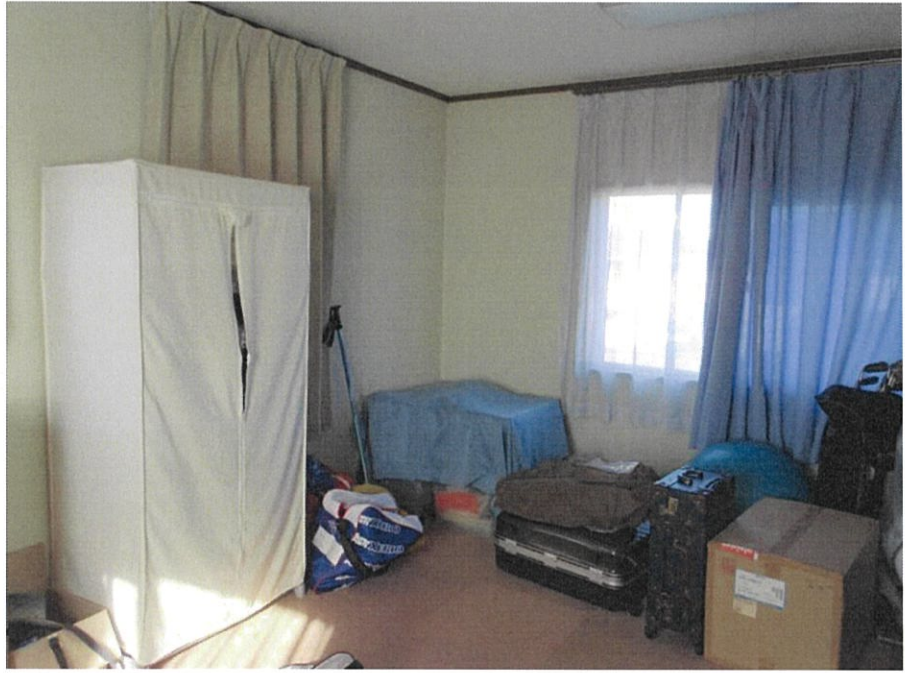
No. 5

物件2:1階台所の状況



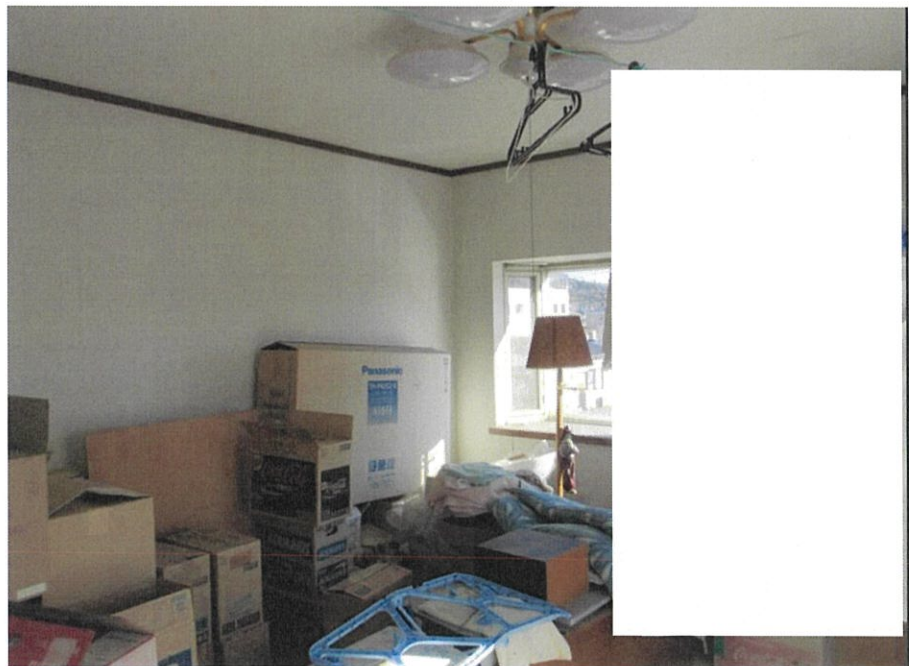
No. 6

物件2:1階浴室の状況



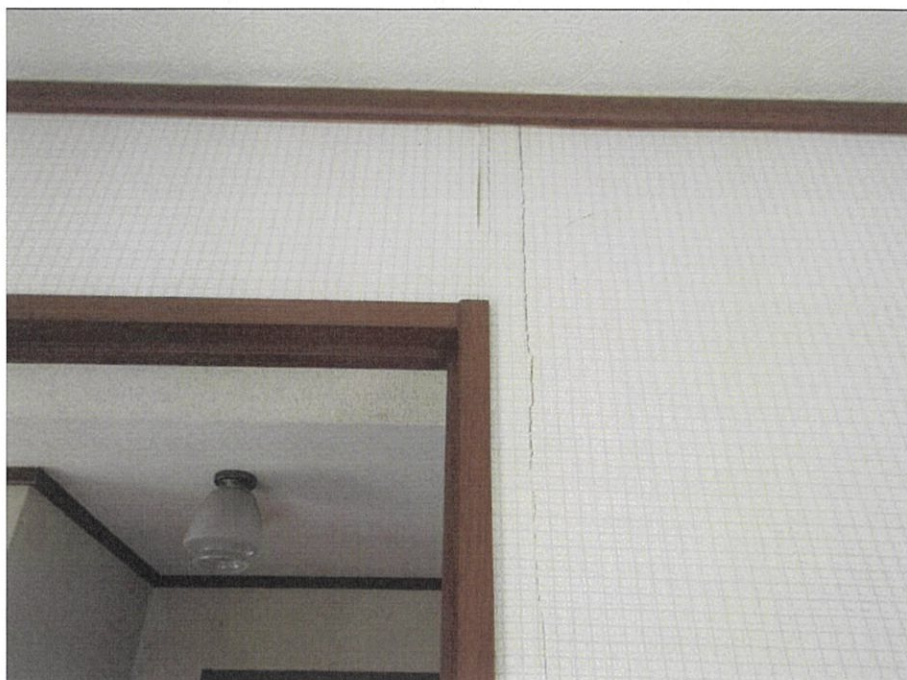
No. 7

物件2:2階西側洋室の状況



No. 8

物件2:2階東側洋室の状況



No. 9

物件2：2階東側洋室壁クロスの亀裂



No. 10

物件2：2階東側洋室の床カーペットの擦れ



No. 11

物件2:2階東側洋室の天井クロスの剥がれ



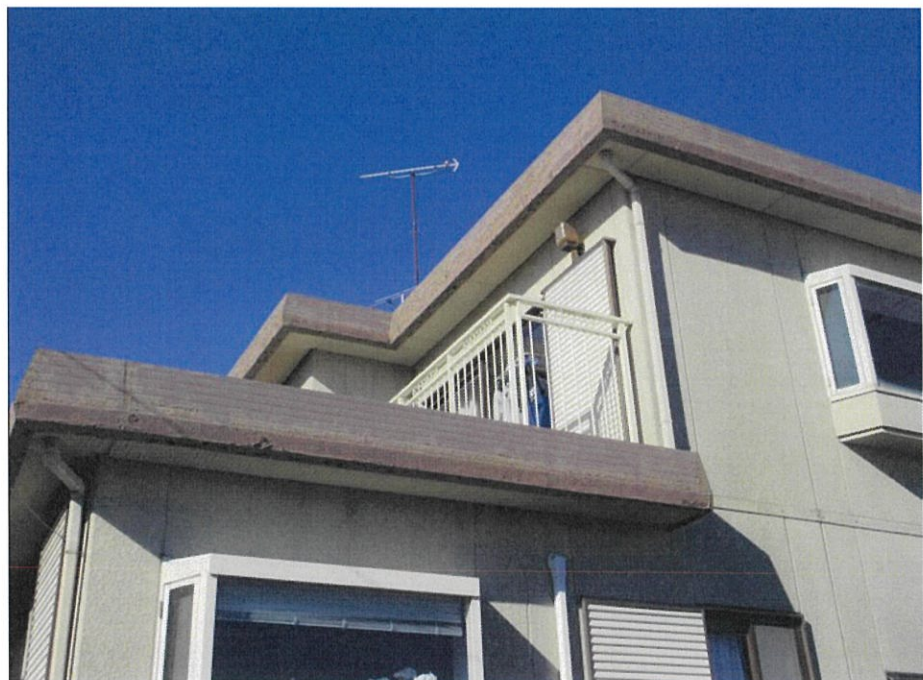
No. 12

物件2:階段部の壁クロス汚れ



No. 13

物件2:2階ベランダと1階屋根の状況



No. 14

物件2:外壁と屋根の状況

令和6年(ケ)第38号
令和7年1月14日現地調査
令和7年1月29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8,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,720,000円
物件2 (建物)	金2,860,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地目 地積	いわき市泉町七丁目 21番42 宅地 198.11㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市泉町七丁目 21番地42 21番42 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階： 87.27㎡ 2階： 41.17㎡ 計： 128.44㎡	
番号	特記事項		
	<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>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR常磐線「泉」駅の東方約600m（道路距離、以下同じ。） いわき市立泉中学校まで約1.6km ヨークベニマルいわき泉店まで約350m	
付近の状況	当該地域は、区画整理が行われた一般住宅、店舗併用住宅、アパート、店舗等がみられる幹線道路沿いの住商混在地域である。	
主な公法上の規制等 <small>（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）</small>	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地「菅俣B遺跡」に該当
画地条件	間口 約10.0m、奥行 約20.0m、地積 198.11㎡ 長方形、中間画地	
接面道路の状況	東側 幅員約23.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	土地共有者らが、本土地上に物件2建物を共有し、占有している。 隣地は、アパート及び店舗等の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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	<p>① 埋蔵文化財包蔵地「菅俣B遺跡」について</p> <p>いわき市 文化振興課 文化財係によれば、目的物件及びその周辺は埋蔵文化財包蔵地「菅俣B遺跡」の区域に該当しているため、開発等の際には届出等が必要とのことである。（文化財保護法第93条）</p> <p>② 下水道について、下水道施設管が埋設されていないため、浄化槽を使用している。</p> <p>③ 物件1土地の共有者A～Eの共有持分は、各5分の1である。</p> <p>④ 目的物件及び周辺は、浸水想定区域（浸水深0.5m未満）に指定されている。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和62年9月21日 新築 経 過 年 数 : 38年 経済的残存耐用年数 : 7年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル壁等 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : 畳、フローリング、カーペット敷等 設 備 : 電気、給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 87.27㎡ 2階 : 41.17㎡ 計 : 128.44㎡ *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	建物共有者Eが、本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	①物件2建物について、屋根部分の塗装の剥がれ、2階東側洋室の壁紙の剥がれや亀裂、カーペットの傷みが認められる程度であった。その他については、全体的に経年相応であり特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。 ②物件2建物の共有者A～Eの共有持分は、各5分の1である。 ③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。 ④建築確認 確認番号 : 3410号 確認年月日 : 昭和62年7月1日 完了検査 なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	57,700	1.03	198.11	0.90	10,600,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価公示 いわき-67

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 60,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.9 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 106 & \cong & 57,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：98% (最寄駅・商業施設への接近性)

環境条件：108% (各画地の配置・利用の状態)

行政的條件：100%

格差率：106%

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：103% (方位)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：103%

ウ地積：登記数量

エ建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	128.44	0.12	3,700,000
計				3,700,000

ウ 現 価 率 : 物件 2

- a 経過年数 38年
- b 経済的残存耐用年数 7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 12%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			0.10	場所的利益	
1	10,600,000	1.00	0.10	場所的利益	1,060,000
合計					1,060,000

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：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	10,600,000	-1,060,000	/	1.00	0.60	5,720,000
2	3,700,000	+1,060,000	1.00	1.00	0.60	2,860,000
一括価格 (合計)						8,580,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 地価公示価格 いわきー67

所 在 : いわき市泉滝尻1丁目27番21
価 格 : 60,600円/m²
位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 233m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側6.0m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も見られる新興住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 7,845,156円
物件2 : 2,101,950円

第7 附属資料

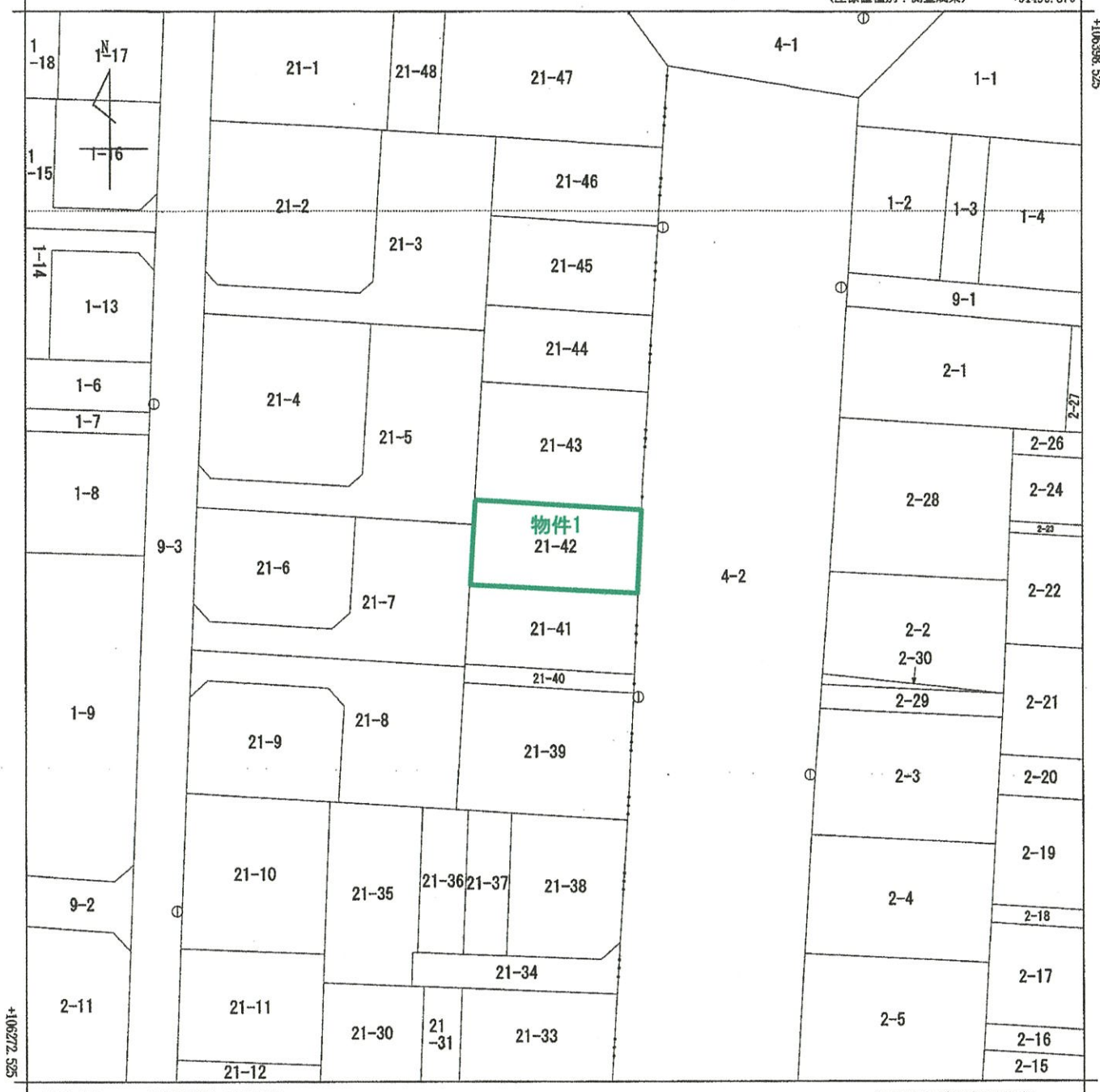
公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

(座標値種別：測量成果)

+91490.370

+106398.525



+106272.525

+91365.370

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	泉町 7丁目	泉滝尻 3丁目
--------	-----------	------------

請求部分	所在 いわき市泉町七丁目				地番	21番42				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和4年1月			備付年月日(原図)	令和4年2月28日			補記事項		

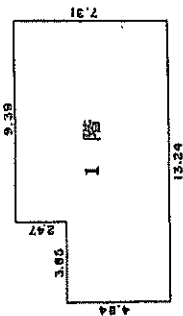
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

562.9.30

0311163 各階平面図

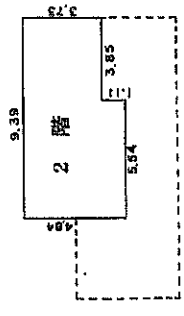
建物各階平面図

家屋番号	12-1
建物の所在	いわき市泉町滝尻字菅原 12-1



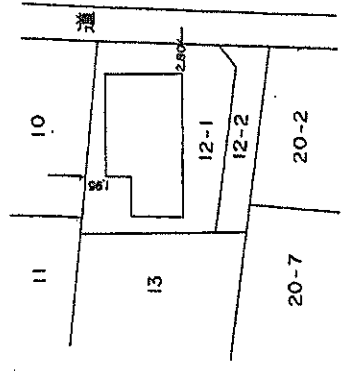
1階求積表

$9.39 \times 2.47 = 23.1933$
 $13.24 \times 4.84 = 64.0816$
計 87.2749㎡



2階求積表

$9.39 \times 3.75 = 35.0247$
 $5.54 \times 1.11 = 6.1494$
計 41.1741㎡



(A3をA4に縮小)

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	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。
 令和6年10月25日 福島地方支庁いわき支局

(1) 令和4年2月28日
いわき市泉町七丁目21番地42
令和4年2月26日所在変更
家屋番号21番42
令和4年2月28日家屋番号変更
令和4年2月28日建物図面につき
土地区画整理法の換地処分により

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 2

