

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 重 典

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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 7 年 12 月 2 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, 2	6,330,000 5,064,000	一括	1,266,000	28,237	10,250
1	3,830,000				
2	2,500,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市小名浜諏訪町
 地 番 31 番 3
 地 目 宅地
 地 積 234.31 平方メートル

- 2 所 在 いわき市小名浜諏訪町 31 番地 3
 家屋 番号 31 番 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 61.07 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 4.96 (概測) 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 中 澤 厚

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】

北東付近（自動販売機設置部分）を株式会社サポートが占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市小名浜諏訪町
 地 番 31 番 3
 地 目 宅地
 地 積 234.31 平方メートル

- 2 所 在 いわき市小名浜諏訪町 31 番地 3
 家屋 番号 31 番 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 61.07 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

- (未登記附属建物)

- 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 4.96 (概測) 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 5 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき支部

執行官 佐 藤 定 能

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | いわき市小名浜諏訪町 |
| | 地 番 | 3 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市小名浜諏訪町 3 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 3 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 0 7 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 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 □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者が本件土地の北東付近に自動販売機 2 台を設置して、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	南東付近に工作物（柱、屋根及び一部壁による「回収BOX」と表示されたもの）が 3 1 番 4 土地に跨って存する。南西付近に自動車が存在する。		
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：事務所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：4. 9 6 平方メートル（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（空き家）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			
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 北東付近（自動販売機設置部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社サポート	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 自動販売機設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ 株式会社サポート（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☒ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	不明（数年前）	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り分支払） ☒ その他の欄に記載 ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	占有者が、土地所有者に、自動販売機によって販売した飲料水等１本当たり１０円の販売手数料を支払う約定となっている。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ 株式会社サポート担当者	本件土地上の自動販売機2台は、株式会社サポートの所有であり、土地の賃貸借、地代の取決め等はありません。土地所有者に、販売した飲料水等1本当たり10円の販売手数料を支払う約定となっています。 (5月1日電話連絡により事情聴取) 上記にかかる契約書を探してみましたが見当たりませんでした。契約内容の概要は先日お話したとおりです。土地所有者から自動販売機の撤去を求められた場合、当社は、速やかに自動販売機を引き上げます。 (5月14日電話連絡により事情聴取) 自動販売機の所有について確認をしたところ、赤色の自動販売機はネオス株式会社の所有、青色の自動販売機はアサヒ飲料株式会社の所有でした。2台とも、株式会社サポートが土地所有者との契約、設置、メンテナンスを行うことになっています。販売手数料は、毎月末締めにより翌月20日までに土地所有者に振り込む方法で支払われています。 (5月27日電話連絡により事情聴取)

(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 本件土地上の登記建物は、物件2建物のみである。
 - イ 地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本件土地に隣接する31番2、31番21、31番18の各土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、現況地目も宅地である。31番4の土地は、登記上、本件所有者の宅地であり、現況も宅地である。
 - エ 本件土地は、市道（北側 南富岡・元分線）（北東側 諏訪町5号線）に面している。
 - オ 本件土地南東付近に、柱、屋根及び一部壁によって作られた「回収BOX」と表示されている工作物がある。人工的に構築され、土地への定着性が高い構築物であるが、外気を分断し得る構造までは有していないと考え、工作物と認定した。工作物は、本件土地の隣接地（31番4）に越境する方法で構築されており、越境している部分については解体撤去を求められる可能性があり、工作物を現状のまま使用する場合には、31番4土地を使用するにあたって所有者と使用に関する調整が必要であると考えられる。新聞、雑誌、段ボールを無料で回収する旨の表示がなされ、周辺住民等が随時資源物を、工作物の収集箱内に置いている。
 - カ 本件土地北東付近に設置されている自動販売機2台は、株式会社サポートが管理する目的外動産であるが、本件土地所有者と販売手数料の授受があり、使用の対価としての実質を有していると考えられたため、本件土地の自動販売機設置部分の占有権原は賃借権と認める。
 - (2) 物件2主である建物について
 - ア 建物外部
損傷はないが、全体として経年による汚損が見られる。
 - イ 建物内部
 - ・ 全体的に、経年による毀損、雨漏りと思われるシミが天井及び壁に見られた。
 - ・ 玄関ドアは壁等の歪みのため開閉が困難であり、台所出入口ドアは毀損している。
 - ・ 1階窓ガラスが複数箇所欠損している。
 - (3) 物件2未登記附属建物について
 - ア 物件2建物の南東側にある平家建の建物は、物件2主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、工作物が建物の北東側に隣接し、施錠されて事務所として使用されている。第三者の所有及び占有を示す状況は見られないことから、物件2建物に附属する未登記附属建物と認める。
 - イ 建物外部、建物内部に毀損、汚損等は見られなかった。
 - (4) 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が物件2主である建物を居宅として、物件2未登記附属建物を事務所として使用し、占有していると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

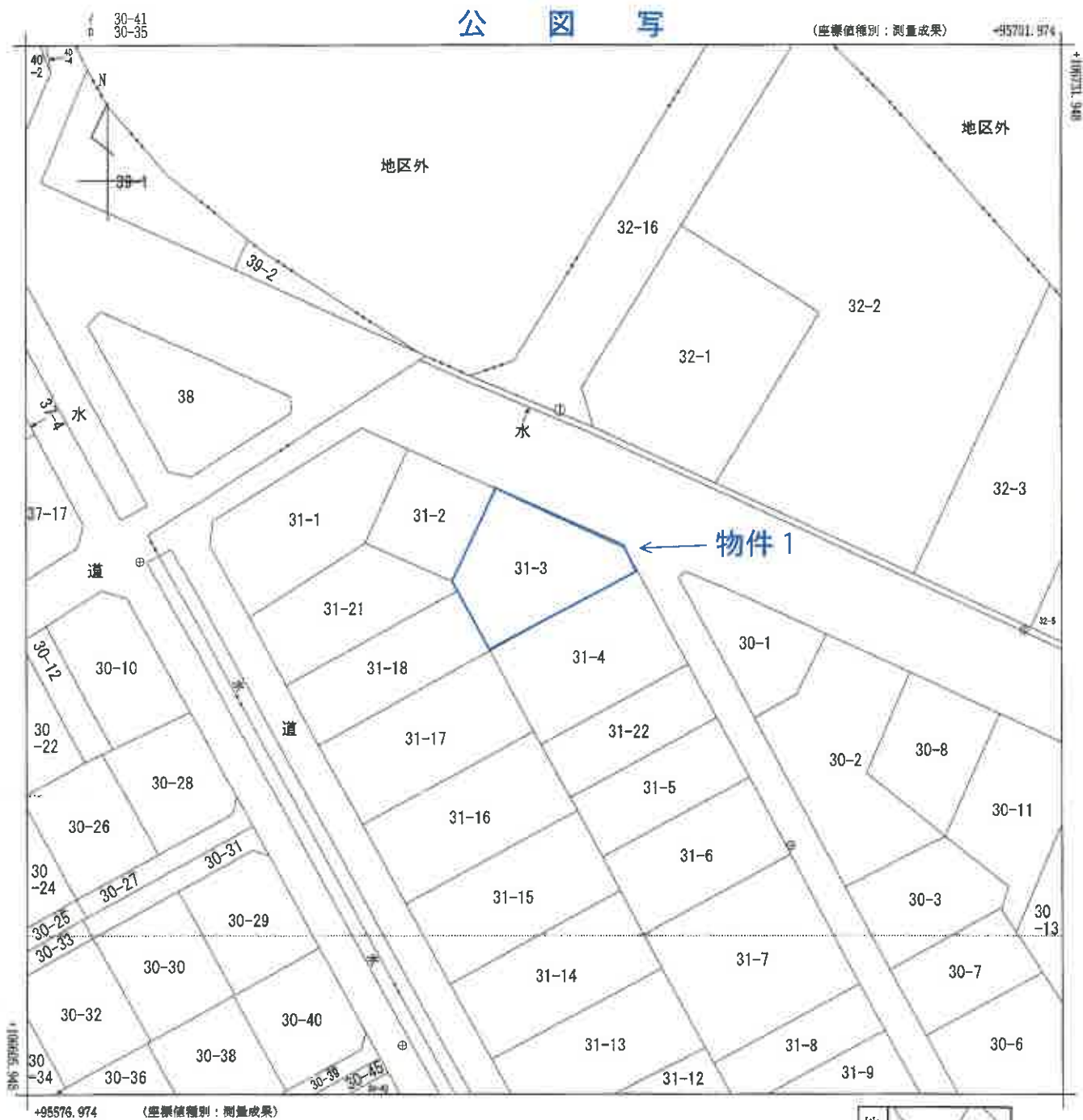
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月18日（金） ： ー ：	執行官室	いわき市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（4月30日受領）
令和7年4月18日（金） 15：20－15：35	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
令和7年4月21日（月） 10：00－10：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年4月30日（水） 13：30－14：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年5月1日（木） 14：20－14：30	執行官室	株式会社サポート担当者から電話により事情聴取
令和7年5月14日（水） 11：10－11：20	執行官室	株式会社サポート担当者から電話により事情聴取
令和7年5月27日（火） 14：00－14：10	執行官室	株式会社サポート担当者から電話により事情聴取
（特記事項） ■ 令和7年4月30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。		

（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

(座標値種別：測量成果)

+95701.974



A 3をA 4に縮小

請求部	所在	いわき市小名浜諏訪町				地番	31番3			
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	法務局作成地図
作成年月日	令和7年1月17日			備付年月日(原図)	令和7年1月20日			補記事項		

これは地図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)

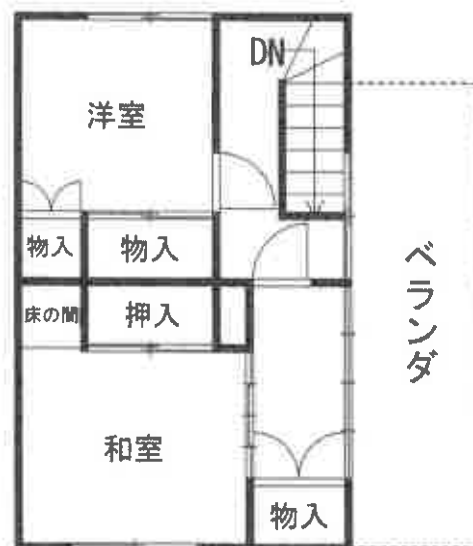
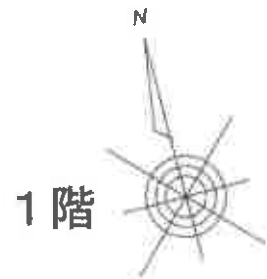
土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの建物位置を記載



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図
 物件 2
 主である建物



物件 2
未登記附属建物



工作物

物件2主である建物



物件1

自動販売機(目的外動産)

No. 1

工作物

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2主である建物

工作物



物件1

物件2未登記附属建物

No. 3



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 4



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 5



物件2主である建物:1階北西側和室の状況

No. 6



物件2主である建物:1階南西側和室の状況

No. 7



物件2主である建物:2階北側洋室の状況

No. 8



物件2主である建物:2階南側和室の状況

No. 9



物件2未登記附属建物の状況

No. 10

令和7年（ケ）第12号
令和7年4月30日 現地調査
令和7年6月2日 評価

福島地方裁判所いわき支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
遠藤 浩二

第1 評価額

一括価格	
金6,330,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,830,000円
物件2（建物）	金2,500,000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 地番 地目 地積	いわき市小名浜諏訪町 31番3 宅地 234.31㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) いわき市小名浜諏訪町 31番地3 31番3の1 居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階： 61.07㎡ 2階： 33.12㎡ 計： 94.19㎡	
	符号 種類 構造 床面積		現況は未登記附属建物が存する 未登記附属建物 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4.96㎡ (概測)
番号	特記事項		
	○物件1土地上の工作物について 物件1土地上に古紙や段ボール等の回収を目的とした工作物が隣接地「31番4」に跨って設置されている。買受人は今後、工作物の越境部分について隣接地所有者と協議する必要がある。 ○物件1土地上の自動販売機設置部分について 物件1土地上の自動販売機設置部分については、その他の者が占有している状況である。自動販売機設置部分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）」「関係人の陳述等」「執行官の意見」参照。 ○土壤汚染（もらい汚染）のリスクについて 物件1土地南東に位置する「31番22」は、クリーニング店舗の敷地として利用されている。このクリーニング店舗の土地利用に起因する目的物件への土壤汚染（もらい汚染）のリスクは少ないと思われるが、土壤汚染の可能性を否定することはできない。土壤汚染の有無及び土壤汚染があった場合における浄化の必要性及びその費用等については、専門調査機関の分析調査を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「泉」駅の東方約5.7km（道路距離、以下同じ。） いわき市立小名浜東小学校まで約450m イオンモールいわき小名浜まで約1.7km	
付 近 の 状 況	当該地域は、鹿島街道東側に位置し小名浜地区中心部に近い一般住宅、店舗併用住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 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	間口 約17m、奥行 約18m、地積 234.31㎡ ほぼ台形、準角地	
接 面 道 路 の 状 況	北側 幅員約11.0m 舗装市道 北東側 幅員約4.0m 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 また、その他の者が、本土地上に自動販売機2台を設置して占有している。隣地は、一般住宅の敷地及び駐車場となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (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費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	① 物件1土地上の工作物について 物件1土地上に古紙や段ボール等の回収を目的とした工作物が隣接地「31番4」に跨って設置されている。買受人は今後、工作物の越境部分について隣接地所有者と協議する必要がある。 ② 物件1土地上の自動販売機設置部分について 物件1土地上の自動販売機設置部分については、その他の者が占有している状況である。自動販売機設置部分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）」「関係人の陳述等」「執行官の意見」参照。 ③ 物件1土地上に自動車が駐車されている。 ④ 目的物件及び周辺は、河川洪水ハザードマップ上、浸水想定区域（浸水深0.5m～3.0m未満）に指定されている。 ⑤ 土壌汚染（もらい汚染）のリスクについて 物件1土地南東に位置する「31番22」は、クリーニング店舗の敷地として利用されている。このクリーニング店舗の土地利用に起因する目的物件への土壌汚染（もらい汚染）のリスクは少ないと思われるが、土壌汚染の可能性を否定することはできない。土壌汚染の有無及び土壌汚染があった場合における浄化の必要性及びその費用等については、専門調査機関の分析調査を要する。 なお、「いわき市環境監視センター」及び「いわき市役所水質管理室」での調査によると、当該クリーニング店舗は水質汚濁防止法及び下水道法における特定施設の届出が出されている。
----------------	---

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46年5月2日 変更・増築 経 過 年 数 : 54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 : スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 61.07㎡ 2 階 : 33.12㎡ 計 : 94.19㎡ *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	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を居宅(空き家)として使用し占有している。
特 記 事 項	①物件2主である建物の現地調査において、1階東側の窓ガラスや玄関ドアの破損が放置された状態にあり、建物内においては床の浮きや沈み込み、2階階段横の壁の穴、2階洋室の壁紙の汚れや剥がれ等が認められ修繕を要する箇所が多数である。 ②本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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 : 不明 経過年数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 不明
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : 石膏ボード 内 壁 : 石膏ボード 床 : フローリング 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	4.96m ² *概測
現況用途等	現況用途 : 事務所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を事務所として使用し占有している。
特 記 事 項	①未登記附属建物（事務所）について、特に目立った不具合箇所等は確認されなかった。なお、建築年月日等の詳細が不明であることから、現地調査により観察減価法を適用のうえ、現価率を30%と判定した。

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	51,800	0.90	234.31	0.90	9,830,000

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－47

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 46,000円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 102 × 100 / 87 ⇨ 51,800円/㎡

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：97%（幅員・系統及び連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：90%（各画地の配置・利用の状態）

行政的条件：100%

格 差 率：87%

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：90%（形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：90%

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 主	220,000	94.19	0.02	410,000
未 登記 附属	210,000	4.96	0.30	310,000
計				720,000

ウ 現 価 率 :

	物件2 主	未附属
a 経過年数	54年	不明
b 経済的残存耐用年数	0年	—
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%	—
d 残価率	5%	—
e 現価率	2%	—

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

※ 未登記附属建物（事務所）の現価率について

未登記附属建物（事務所）は、詳細な建築年月日等が不明であることから、現地調査により観察減価法を適用のうえ、現価率を30%と判定した。

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
1	9,830,000	1.00	0.35	法定地上権	3,440,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	9,830,000	-3,440,000		1.00	0.60	3,830,000
2	720,000	+3,440,000	1.00	1.00	0.60	2,500,000
一括価格 (合計)						6,330,000

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47

所 在 : いわき市小名浜諏訪町20番5
価 格 : 46,000円/㎡
位 置 : 「泉」駅まで道路距離で約5.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 254㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側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 : 一般住宅にアパート等が見られる既成住宅地域

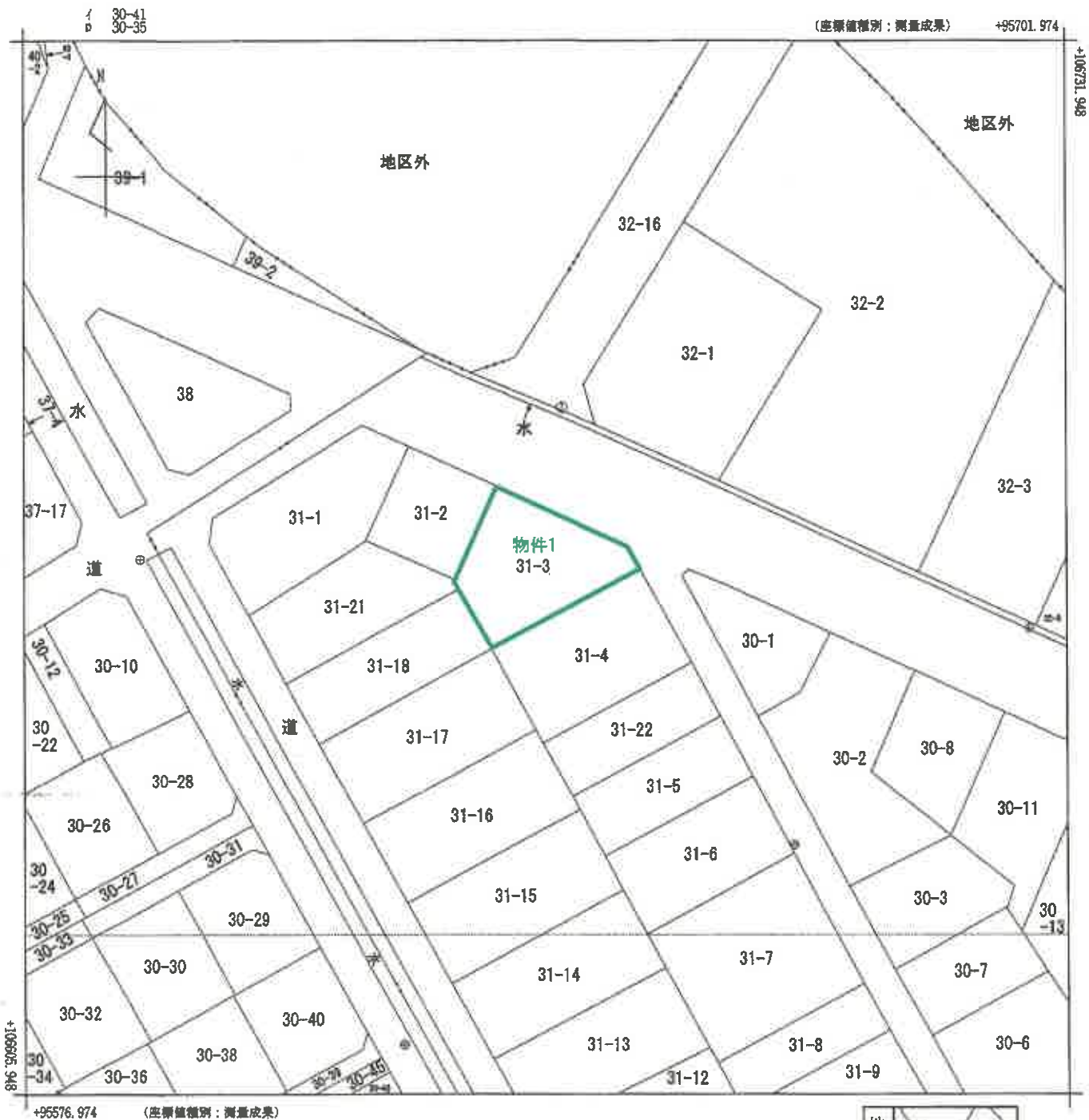
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : —
物件2 : —

第7 附属資料

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

以 上



請求 部分	所在	いわき市小名浜諏訪町				地番	31番3			
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	法務局作成地図
作成 年月日	令和7年1月17日			備付 年月日 (原図)	令和7年1月20日			補記 事項		

これは地図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)

登記年月日：令和7年1月20日

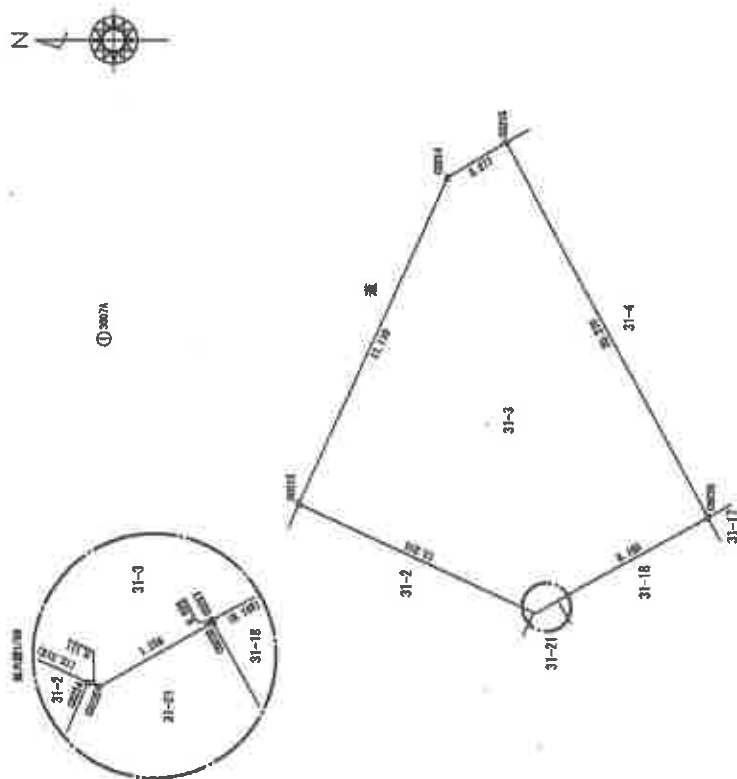
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福島地方支務局いわき支局管轄)
令和7年2月12日 仙台支務局

地積測量図

地番 31-3

土地の所在 いわき市小名浜駅前町

世界測地系第IX系（測地成果2011）令和6年9月30日測量



求積表

地番	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	辺長	地積単位	備考
C0213	106678.717	95653.442	2207182.654730	17.110	A	
C0214	106671.583	95648.994	1839124.762503	3.277	M	
C0215	106668.774	95650.683	-1725164.061902	20.276	R	
C0228	106659.178	95632.821	-2322330.287662	8.199	A	
C0227	106666.336	95628.904	-400285.363840	0.025	A	
C0226	106666.324	95628.881	-60256.447360	1.258	A	
C0225	106667.421	95628.284	-61547.101917	0.111	A	
C0224	106667.625	95628.304	552324.444450	12.315	A	
合計			468.629002			
合計面積			224.3145010			
面積			224.31	㎡		

測量図番号 C:コンタクトシート P:プロッタ用紙 S:文書 画:測地 R:測地 A:測量プレート

基準点座標

点名	X座標	Y座標	測地単位
30027A	106688.946	95641.339	測地単位
3014-118	106671.621	95647.475	測地単位
3014-119	106655.145	95668.133	測地単位

作業機関

計算機関

縮尺 1/250

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成3年5月29日

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。
(福島地方支務局いわき支局管轄)
令和7年2月12日 仙台北務局

0344318

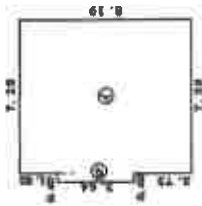
各階平面図

家屋番号 31番3の1

建物の所在 いわき市小名浜諏訪町31-3

H3.5.29
建物図面
各階平面図

1 階

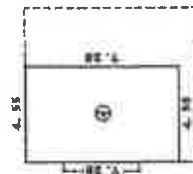


求積表

① $7.28 \times 8.19 = 59.6232$
② $9.40 \times 3.64 = 1.4560$
計 61.0792

床面積 61.07m²

2 階

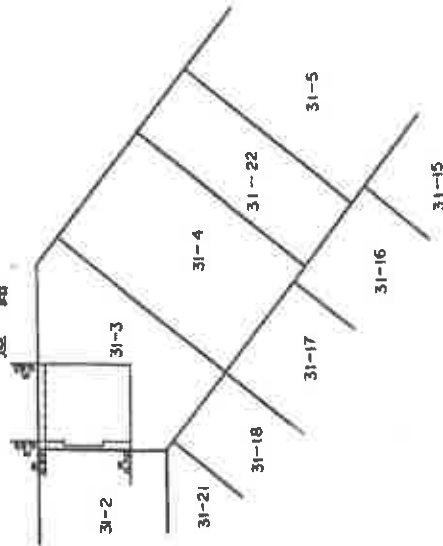


求積表

① $4.55 \times 7.28 = 33.1240$

床面積 33.12m²

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

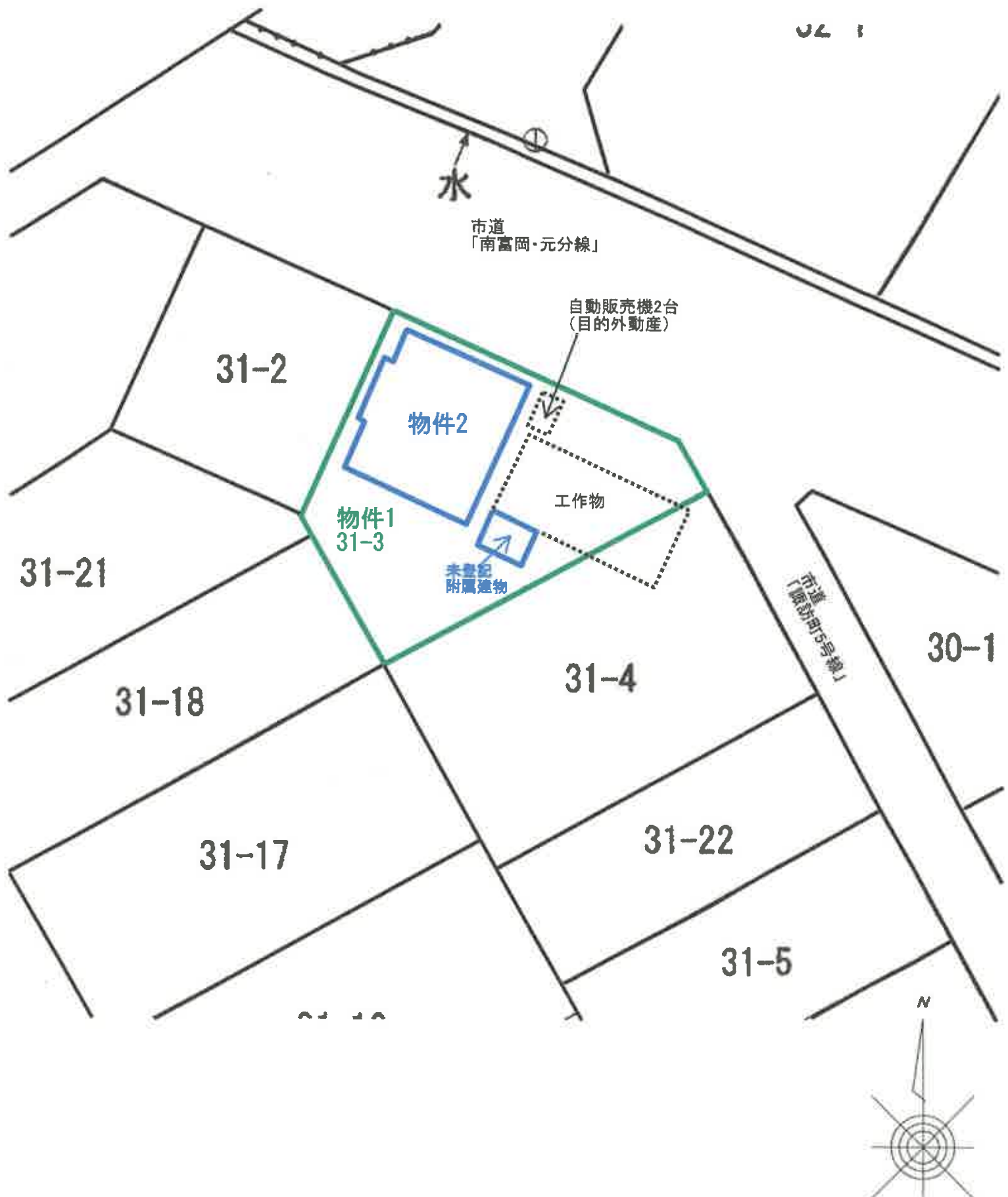
縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

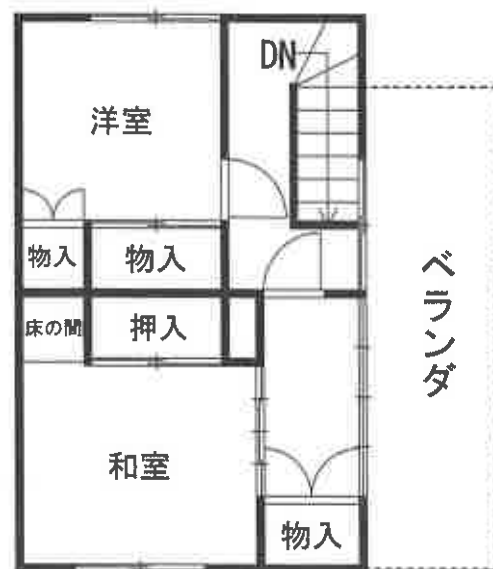
請求番号：10-3

土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概
ねの建物位置を記載



建物間取図
 物件 2
 主である建物



物件 2
未登記附属建物

