

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 3 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	220, 000 176, 000	一括	44, 000	7, 143	0
1	120, 000				
2	100, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 いわき市三和町渡戸字弓張木
 地 番 9 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 5 1 . 3 2 平方メートル

- 2 所 在 いわき市三和町渡戸字弓張木 9 6 番地 6
 家屋 番号 9 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 9 4 . 2 3 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 8 . 8 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 符 号 2
 種 類 浴室・便所

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.06 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 14.24 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6.63 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 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, 2】

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】

売却対象外の土地（地番 9 5 番 3 7, 9 5 番 3 0 及び 9 5 番 3 1）を通行のため利用している。

《 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 いわき市三和町渡戸字弓張木
 地 番 9 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 5 1. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 いわき市三和町渡戸字弓張木 9 6 番地 6
 家屋 番号 9 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 9 4. 2 3 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 8. 8 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 符 号 2
 種 類 浴室・便所

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.06 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 14.24 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6.63 平方メートル

令和 6 年（ヌ）第 12 号
令和 6 年 12 月 23 日受理
令和 7 年 2 月 13 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 いわき市三和町渡戸字弓張木
 地 番 9 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 5 1. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 いわき市三和町渡戸字弓張木 9 6 番地 6
 家屋 番号 9 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 9 4. 2 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 8. 8 7 平方メートル
 符 号 2
 種 類 浴室・便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6. 0 6 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 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	本土地は、袋地である。			
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： ■公簿上の記載と異なる（「その他の事項」頁のとおり）			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類： 構造： 「その他の事項」頁のとおり 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 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	■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

そ の 他 の 事 項

物件 2 建物

種類、構造及び床面積の概略

公簿上の記載と次の点が異なる

主である建物

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

附属建物

符号 1

種 類 居宅

物件目録にない附属建物

未登記附属建物 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 14.24㎡（概測）

未登記附属建物 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 6.63㎡（概測）

（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 物件1土地及び物件2建物の所有者であることは、間違いない。 2 何も説明したくないし、立ち会うこともしない。
■いわき市役所財政部 施設マネジメント課 担当者	1 いわき市は、物件1土地の東側にある学校用地である95番37の土地の共有者です。当市は、各78分の1の持分を持っていた共有者77人から寄附を受けていますが、お一人からは寄附を受けていません。 95番37の土地の南側隣接地である95番30の土地及びそのさらに南側隣接地である95番31の土地は、いずれも各77分の1の持分又はその相続持分を持っている同じ共有者の共有地であり、当市が有償又は無償の契約を締結して借りています。 2 当市は、95番37、95番30及び95番31の各土地の西端部分が物件1土地から公道に至るための通路として利用されていることを把握していませんでした。 3 物件1土地の所有者が95番37、95番30及び95番31の各土地の上記通路部分を利用していることについて、当市が賃貸借契約や使用貸借などの契約を締結しているか、若しくは通行許可などを出しているのか関係書類を確認したところ、契約締結や許可などは一切していませんでした。 4 物件1土地の買受人には、上記通路部分の利用を開始するに当たっては、当課に相談していただきたいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

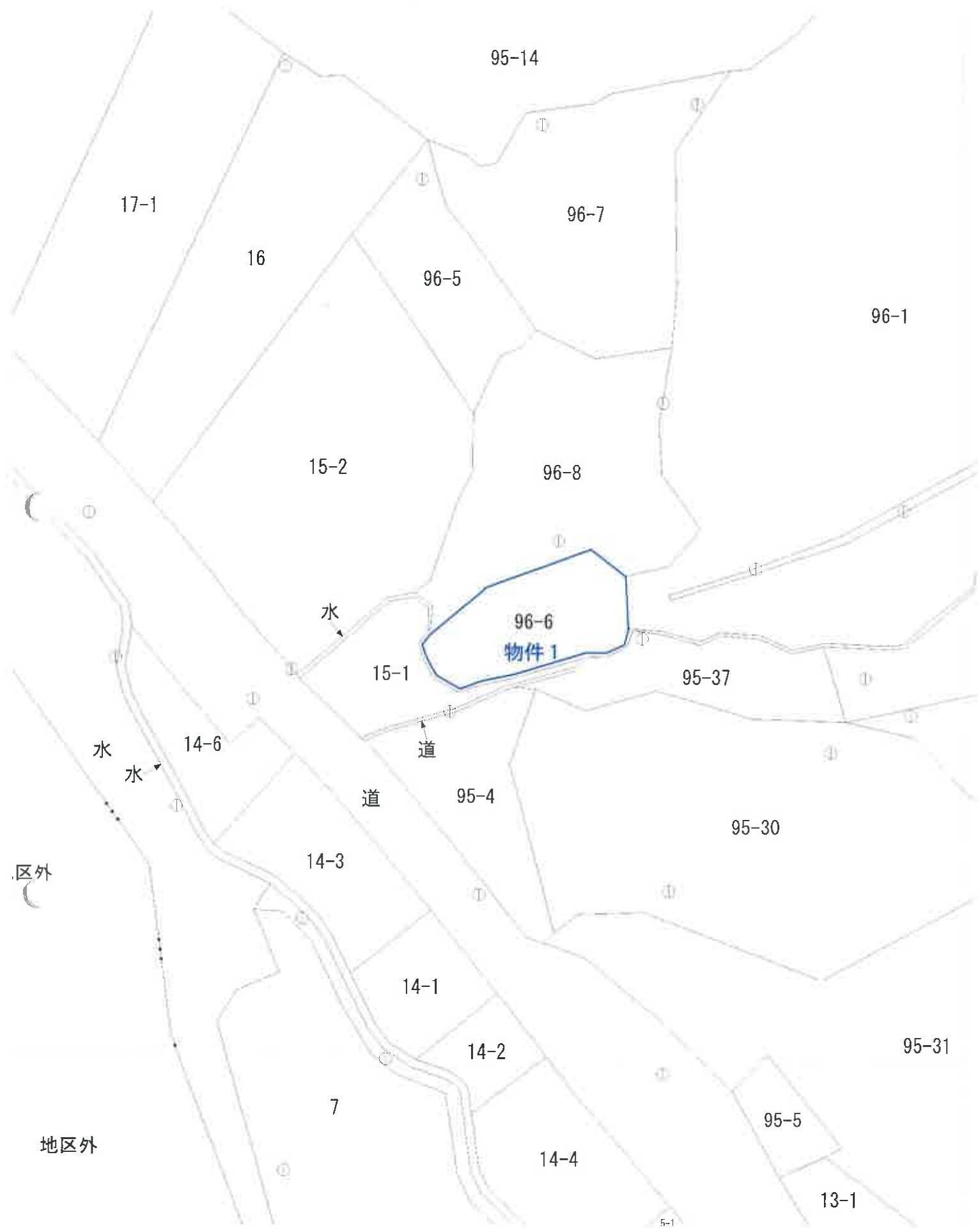
執 行 官 の 意 見

- 1 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建物のみである。
本土地北側付近にある物置2棟は、定着性及び近接性等から物件2建物の未登記附属建物1及び2と認める。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 本土地に隣接する15番1の土地は、登記上、第三者所有の畑であり、96番1及び96番8の各土地は、登記上、第三者所有の山林であり、いずれの現況地目も同様である。
 - エ 公図上、本土地の南側及び西側と隣接する土地は「水」との表記があり、また、南側から東側にかけて「道」と表記があるところ、いずれも登記されていない。現況は、用悪水路又は赤道である。
 - オ 本土地は、袋地であり、公道に至るために土地建物位置関係図に概ねの範囲を点線で示した部分を通路として使用しているため、買受人は、いわき市と通路部分に関する調整等をするのが相当である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 主である建物
板で塞がれているなどのために見分することができない箇所があるが、見分できた限りにおいては、木製雨戸ないし壁全体が脱落し、ブルーシートで覆われている箇所があったり、柱の傾きによって、天井や内壁に歪み、破損や亀裂等が見られた。また、床の脱落が広範囲に見られたほか、全体的に床が抜けそうなほどの軋みが見られた。
全体的に著しい経年劣化が認められた。
なお、茶の間に狸の死骸が放置されていた。
 - イ 附属建物符号1
外壁は漆喰が剥がれ落ち、土壁部分が露出している箇所が散見され、また、軒天に亀裂や損壊が見られた。
内部は、多数の動産が積み重なって置かれて見分できない箇所を除いて、経年劣化による床や内壁の損壊、汚損等が見られた。
 - ウ 附属建物符号2
全体的に著しい経年劣化が認められた。
 - エ 未登記附属建物1
外壁及び内壁に著しい経年劣化及び損壊が見られた。
 - オ 未登記附属建物2
全体的に著しい経年劣化及び損壊が見られた。
- 3 本件物件は、第三者による占有は認められず、すべて所有者が占有していると認める。

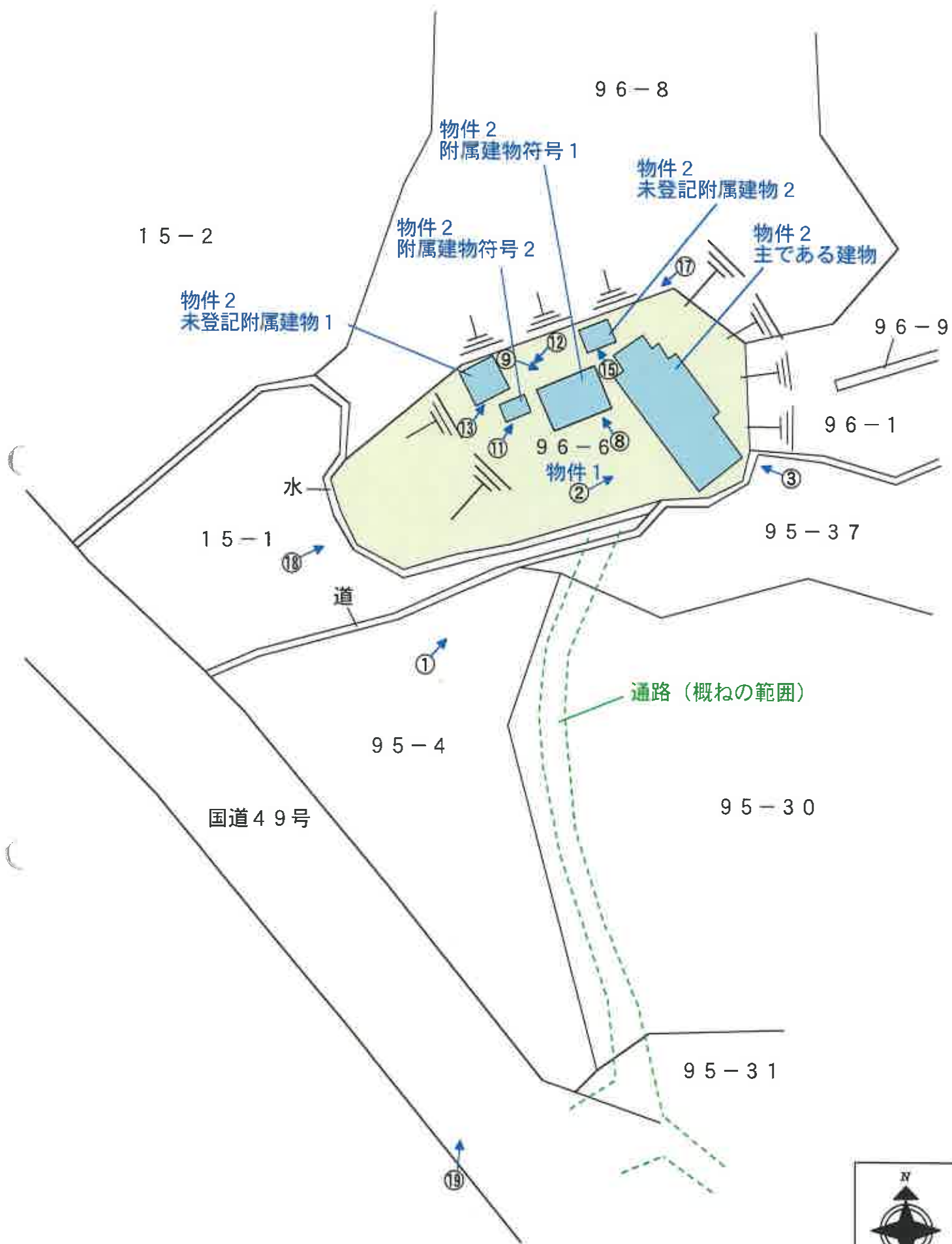
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月24日(火) 15:20-15:25	福島地方法務局若松支局	登記事項全部証明書交付申請(12月26日10:10-10:15受領)
令和6年12月25日(水) : - :	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(令和7年2月12日現在交付なし)
令和6年12月27日(金) 10:15-10:20	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年1月16日(木) 13:30-14:55	物件所在地	立入現況調査、写真撮影 物件所有者から事情聴取
令和7年1月29日(水) 12:05-12:10	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7年1月30日(木) 10:50-11:15	いわき市役所	いわき市役所財政部施設マネジメント課担当者から事情聴取
令和7年2月3日(月) 13:00-13:05 14:55-15:00	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7年2月6日(木) 11:50-11:55	執行官室	いわき市役所財政部施設マネジメント課担当者から電話による事情聴取
(特記事項) ■ 令和7年1月16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。 所有者が在宅で解錠されたが、所有者が立会いを拒否したので、立会人を立ち会わせて、実施した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 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



公 図 写		
縮 尺	1:1,000	
ほ ぼ 原 寸 大		





物件 2
主である建物



附属建物 符号 2



附属建物 符号 1



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2

物件2附属建物符号2 物件2附属建物符号1 物件2主である建物



物件1

通路

No. 1

物件2附属建物符号1 物件2主である建物



物件1

通路

No. 2

物件2主である建物



物件1

No. 3



物件2主である建物:茶の間(和室9帖)の状況

No. 4



物件2主である建物:流し台付近の状況

No. 5



物件2主である建物:和室8帖二間の状況

No. 6



物件2主である建物: 広縁の状況

No. 7

物件2附属建物符号1

物件2主である建物



物件1

No. 8

物件2未登記附属建物2

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



物件1

No. 9



物件2附属建物符号1:内部の状況

No. 10

物件2附属建物符号2



物件1

No. 11

物件2附属建物符号2

物件2未登記附属建物1



物件1

No. 12

物件2未登記附属建物1



物件1

No. 13



物件2未登記附属建物1:内部の状況

No. 14

物件2未登記附属建物2



物件1

No. 15



物件2未登記附属建物2:内部の状況

No. 16

物件2附属建物符号1
物件2主である建物

物件2未登記附属建物1
物件2未登記附属建物2



物件1

No. 17

物件2附属建物符号1 物件2主である建物



物件1

No. 18

物件2附属建物符号1 物件2主である建物



No. 19

令和6年（ヌ）第12号
令和7年1月16日 現地調査
令和7年2月10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

河 谷 元

第1 評価額

一括価格	
金330,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金180,000円
物件2（建物）	金150,000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き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 番 地 目 地 積	いわき市三和町渡戸字弓張木 9 6 番 6 宅地 751.32㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) いわき市三和町渡戸字弓張木 9 6 番地 6 9 6 番 6 居宅 木造草葺平家建 94.23㎡ (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 28.87㎡ 2 浴室・便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6.06㎡	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 (未登記附属建物 1) 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 14.24㎡ (概測) (未登記附属建物 2) 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 6.63㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
	なし		

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 いわき駅の北西方 約17 k m（道路距離、以下同じ） J R 磐越東線 赤井駅の北西方 約15 k m 新常磐交通バス 旧永戸小前バス停の北東方 約100m いわき市立三和小・中学校の南東方 約7, 500m マルト好間店の北西方 約13 k m	
付 近 の 状 況	目的土地は、いわき市の北西方郊外部に位置し、付近は、山林や農地が多い中に農家住宅が散在する、密度の低い集落地域となっている。国道49号の背後であるが市街地からは離れており、路線バスも本数は少なく、利便性は低位な地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地域の指定なし 目的土地のほぼ全体が、土砂災害防止法に定める土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に指定されている
画 地 条 件	東西方向約40m、南北方向約20mの、楕円形に近い形状である。国道49号から直線距離で約20～60m程度離れており、国道よりも約5m高い。国道とは目的土地が南東角部分で一部接面する幅員約0.8m未舗装里道で連絡しているが、現況では道の範囲や外観は明確ではなく、現実的な通行利用はされていないと見られ、下記の通路を国道から目的土地に至るための通路として利用（但し共有地等の一部が通行可能となっている状態に過ぎず、目的土地所有者は共有持分等は有していない。利用権原は不明）している。建物敷地部分は概ね平坦であるが、目的土地の南西側の一部は、西～南西向きの緩傾斜地となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約2.5m未舗装通路 なお、この通路は目的土地で行き止まりとなる。	

土地の利用状況等	物件1土地所有者が、地上に物件2建物を所有し、占有している。 隣接地は、東側は山林で、物件1土地よりも高くなる西向き傾斜地。 南側及び西側は水路を介して畑（休耕地）で、物件1土地よりも2～3m低い。 北側及び北西側は山林及び法地を介して田で、物件1土地よりも約5m低くなっている。 なお何れも、隣接地との境界は不明瞭である。
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	① 法定地上権について 本件差押時点において、地上建物は存在し、土地と建物は同一の所有者の所有となっている。従って本件強制競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ② 土砂災害特別警戒区域の指定について 自然現象の種類 土石流 溪流名 浮矢沢 告示年月日・番号 令和元年6月28日 第123号 指定の種類 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法施行令第3条の基準に該当する区域） ③ 公道に至るための通路について 国道から目的物件に至るための通路は、以下の土地を経由していると見られるが、何れも、通行のための契約等はされていない。 ・いわき市三和町渡戸字弓張木 15番1、95番30、95番31、95番37、「水」、「道」。

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）：登記に記載なく不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺（元からの草葺屋根の上に亜鉛メッキ鋼板がかけられている） 外 壁：ALC版、板張り、土壁等 天 井：棹縁等 内 壁：板張り、土壁等 床：畳、板張り、ウレタンマット敷等 設 備：電気設備 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	94.23㎡ ＊登記と概ね同じ
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	やや劣る
保守管理の 状 態	・保守管理の状態は相当に低位である。全体として相当に老朽化が進んでおり、破損も多く、木製雨戸ないし外壁の一部は脱落してブルーシートで覆われた状態となっている。 ・一部は床板が抜けており、これ以外の部分も立入が危険な程に床板や畳の沈み込みがある。 ・天井、内壁、外壁は広範囲に破損や汚損、劣化が見られる。外壁の土壁は一部劣化してボロボロになっている。
建物の利用 状 況	所有者が、本建物を居宅として、所有・占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立。 ○ 昭和54年4月1日増築の登記有り ○ 調査日において、茶の間に狸と見られる動物の死体（死因不明）が放置されていた。

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) : 昭和45年5月5日 新築 経過年数 : 55年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 板張り、波型トタン張り 天井 : 棹縁、アラワシ 内壁 : 板張り 床 : 畳 設備 : 電気設備 その他 : -
床面積 (現況)	28.87㎡ *登記と概ね同じ
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	・老朽化が進んでおり、外壁の板のずれや反り返り、変色等が目立つ状況にある。 ・外壁の一部は脱落して下地材や骨材の竹が露出している。 ・床板の相当な沈み込みが見られる。 ・室内には相当量のゴミ類が保管されている。
建物の利用 状 況	物件 2 所有者が、本建物を居宅として、所有・占有している。
特記事項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立。 ○ 登記は物置。畳が敷かれて居室に改装されているが、改装の時期は不明。

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) : 登記に記載なく不明 経過年数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板(波型トタン) 葺 外壁 : 板張り、土壁 天井 : アラワシ 内壁 : アラワシ 床 : 土間 設備 : - その他 : -
床面積 (現況)	6.06㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途 : 浴室・便所 間取り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	・老朽化が相当に進んでおり、外部、内部ともにトタンの赤さび、板のずれや反り返り、変色等が目立つ状況にある。
建物の利用 状 況	物件2所有者が、本建物を浴室・便所として、所有・占有している。
特記事項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立。

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 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 (波型トタン) 葺 外 壁 : 波型トタン張り 天 井 : 板張り 内 壁 : 板張り 床 : 床無し 設 備 : - その他 : -
床 面 積 (現 況)	14.24㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	・老朽化が相当に進んでおり、外部トタンの赤さび、内部の板のずれや脱落が目立つ状況にある。建物内には廃材と思われる板材が保管されている。
建物の利用 状 況	物件 2 所有者が、本建物を物置として、所有・占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立する。

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 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 (波型トタン) 葺 外 壁 : 波型トタン、波型アクリル板張り 天 井 : アラワシ 内 壁 : アラワシ 床 : 目の粗いスノコ風の板張り 設 備 : - その他 : -
床 面 積 (現 況)	6.63㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	・元より簡易な構造であることに加え、老朽化が進んでおり、外部、内部ともにトタンの赤さびや劣化、板のずれや隙間が目立つ状態である。
建物の利用 状 況	物件 2 所有者が、本建物を物置として、所有・占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立する。

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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,500	0.23	751.32	0.50	650,000

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）－28

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
 $11,500\text{円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 153 \div 7,470\text{円/㎡}$

◇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：100%（道路の方位、角地）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：101%（幅員、系統連続性、歩道の状態等）
交通接近条件：101%（最寄駅、市街地接近性、商業施設等）
環 境 条 件：150%（土地利用状態等）
行政的條件：100%（区域区分等）
格 差 率：153%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：90%（接面通路の幅員、系統連続性、舗装等）
交通接近条件：100%
環 境 条 件：80%（地勢の状態、隣接地の状態等）
画 地 条 件：90%（通路の方位、形状、接道状態等）
行政的條件：50%（土砂災害特別警戒区域の指定等）
その他の条件：70%（出入通路の権利関係等）
格 差 率：23%

ウ 地 積：登記数量。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、地上建物の劣化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・主である建物	210,000	94.23	0.01	200,000
2・附属建物符号1	140,000	28.87	0.01	40,000
2・附属建物符号2	100,000	6.06	0.01	10,000
2・未登記附属建物1	50,000	14.24	0.02	10,000
2・未登記附属建物2	50,000	6.63	0.02	10,000
物件2 合計				270,000

ウ 現 価 率

(主である建物)

a 経過年数	不明
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	90%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

(附属建物符号1)

a 経過年数	55年
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

(附属建物符号2)

a 経過年数	不明
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	80%
d 残価率	5%
e 現価率	1%

(未登記附属建物1、2)

a 経過年数	不明
b 経済的残存耐用年数	満了している
c 観察減価及び中古物件の市場性	70%
d 残価率	5%
e 現価率	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

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	650,000	1.00	0.25	法定地上権	160,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全部と判定。

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	650,000	－ 160,000		0.60	0.60	180,000
2	270,000	＋ 160,000	1.00	0.60	0.60	150,000
一括価格（合計）						330,000

ウ 占有減価修正： 特になし。

エ 市場性修正： 土地利用の低位な郊外部であることに加え、土砂災害特別警戒区域の指定、公道に至る通路の持分を有していない要因、建物の著しい劣化等の諸要因により、一般的な競売市場性を越える市場性の減退が避けられないと判断されることから、上記の通り査定した。

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）－28

所 在 : いわき市三和町合戸字駅18番
価 格 : 11,500円/㎡
位 置 : 赤井駅 道路距離12 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 836㎡
供給処理施設 : なし
接 面 街 路 : 南西 9.0m国道、北西 側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
建ぺい率 — 容積率 —
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ国道沿いの既成住宅地域

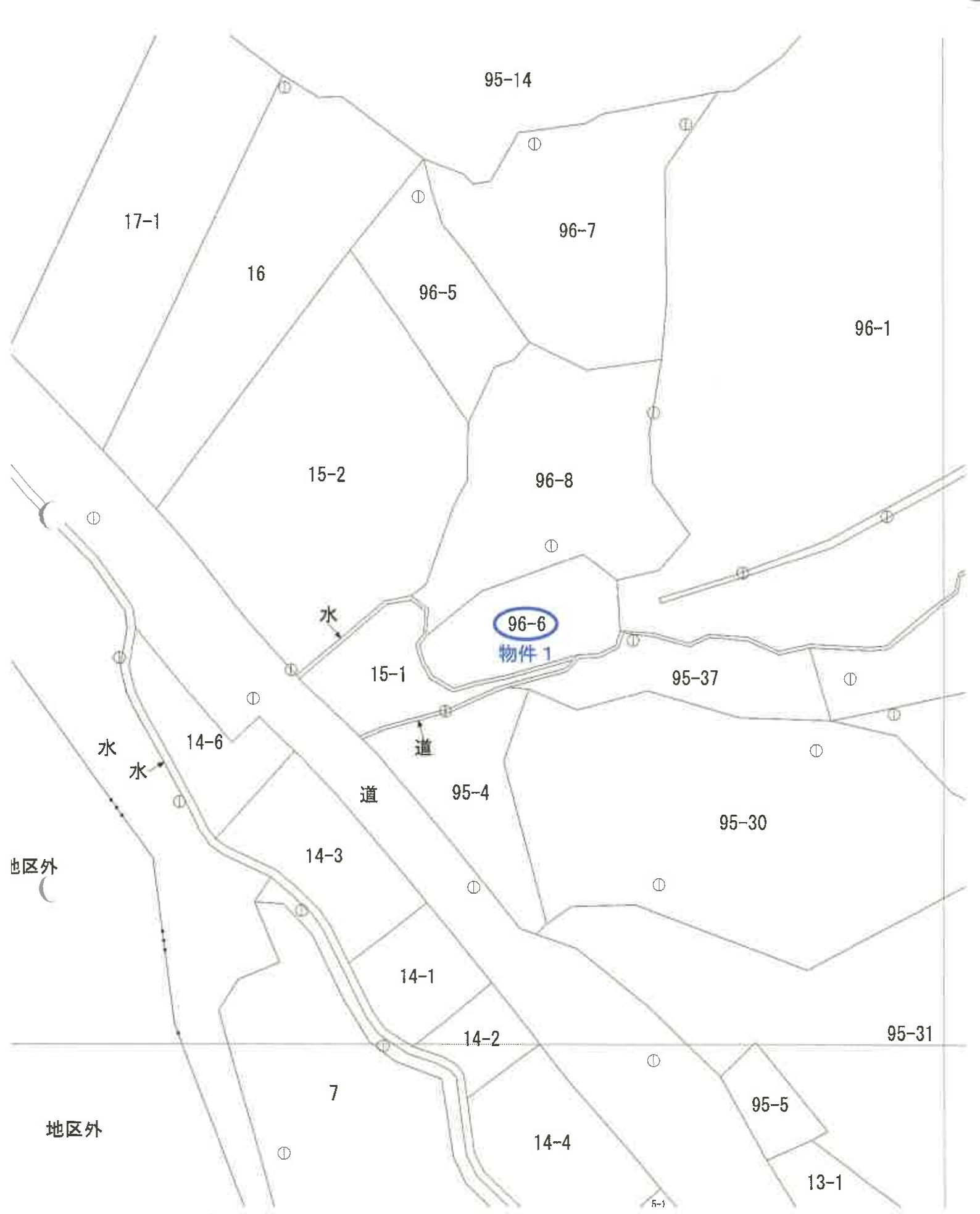
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 1,568,142円
物件2 :
主建物 50,560円（居宅 木造草葺平家建）
附属1 6,708円（付属家 木造ルーフィング平家建）
附属2 937円（付属家 木造その他平家建）

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



公 図 写		
縮 尺	1:1,000	
ほ ぼ 原 寸 大		

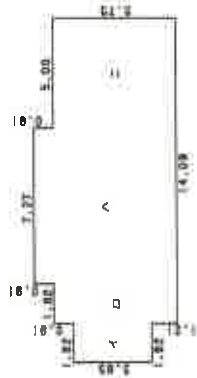
圖面階各

物件2

家屋番号	96-6
------	------

建筑物平面图 H/12-22

建物の所在
いわき市三和町渡戸字弓張木9番地6

$$\left(\begin{array}{c} \text{H} \\ \text{H} \\ \text{H} \end{array} \right)$$


求積表

イ	3.63	X	1.82	=	6.6086
ロ	5.75	X	1.82	=	10.4850
ハ	8.88	X	7.27	=	48.4182
ニ	5.75	X	5.00	=	28.7500
				合計	94.2398
				床面積	94.23 ㎡

(一)



宋 積 表

4.54 X 8.38	=	28.8744
		28.8744
	床面積	28.87 ㎡

(#2)



求積表

1.82 X	3.33	=	6.0806
			6.0806
		床面積	6.06 ㎡

作者

士地業主

(2020年10月20日作製)

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

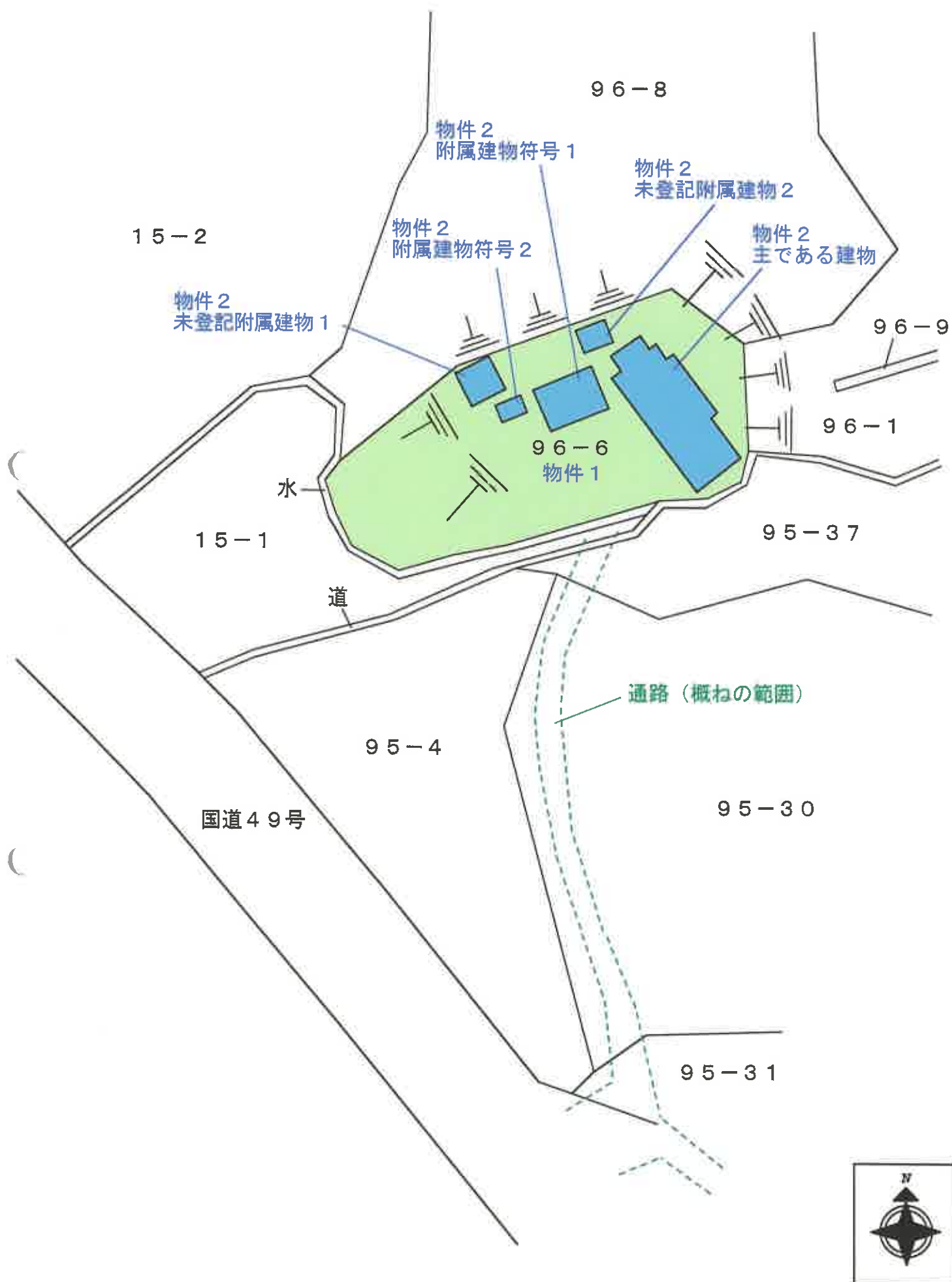
申請人

縮尺	1/500
----	-------

(E 例題 12)

(本報訊)

A 3 → A 4 に縮小



土地建物位置関係図



物件 2

主である建物



附属建物 符号 2



附属建物 符号 1



未登記附属建物 1



未登記附属建物 2