

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 30 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 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 8 年 9 月 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 260, 000 2, 608, 000	一括	652, 000	37, 793	0
1	850, 000				
2	2, 410, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井 | |
| | 地 番 | 5 7 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 8 1. 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井 5 7 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 5 7 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 0 4 平方メートル | |
| | | 2 階 6 2. 0 0 平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

A及び所有者Bが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

共有者B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, 2】

売却対象外の土地(地番57番2及び53番4)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 双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井
地 番 57番6
地 目 宅地
地 積 381.36平方メートル
所有者 B

2 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井 57番地6
家屋 番号 57番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.04平方メートル
2階 62.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 8 年 2 月 9 日受理
令和 8 年 3 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 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 双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井
地 番 5 7 番 6
地 目 宅地
地 積 3 8 1 . 3 6 平方メートル
所有者 B

2 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井 5 7 番地 6
家屋 番号 5 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 0 4 平方メートル
2 階 6 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 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	☒ 土地所有者 B ☒ その他の者 A 上記の者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			
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	☒ 建物共有者 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している。 ☐ 「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 [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 建物敷地部分	
占有者	☒ 債務者A ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (物件1土地所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期	平成14年3月29日(建物新築時)	
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) ☐ 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		
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
■ B (物件共有者)	(2月18日電話により事情聴取) 1 私は、物件1土地の所有者であり、物件2建物の共有者です。 2 私は、平成11年に物件1土地を購入し、物件2建物を新築した平成14年3月29日以降、物件2建物に、家族と共に居住していました。その後、知り合いに無償で居住させた時期もありますが、平成23年3月の東日本大震災に際し、私も含め、全員が物件2建物から退出し、現在まで、空き家の状態です。 3 物件2建物の共有者Aは、過去に私と親族であった者ですが、物件2建物新築から2年後頃、物件2建物から退出し、以後、本件土地建物を使用していません。 4 物件1土地について (1) 隣接地との間で境界に関する争いはありません。 (2) 東日本大震災、台風による洪水、福島県沖地震などで、損傷ができたかどうか、詳細には分かりません。 5 物件2建物について (1) 建物に損傷があるかどうか、長期間居住していないため、詳細に把握していません。 (2) 室内で犬を1年間飼っていたことがあります。 (3) 太陽光発電設備、床暖房設備はありません。 (4) 建物を建ててから、増改築やリフォームをしたことはありません。 (5) 建物内に動産はありません。建物内で不自然死等はありません。買受人には、速やかに土地建物を引き渡します。
■ 隣接地所有者の事務担当者	(3月9日電話により事情聴取) 1 私は、物件1土地の隣接地57番2及び57番2土地の隣接地53番4の各土地所有者である福島さくら農業協同組合のふたば統括センターに所属する事務担当者です。 2 57番2土地と物件1土地との間に、土地の境界に関する争いはありません。 3 57番2土地及び53番4土地をBが通行のために使用することについて、特段の契約等はなく、無償であり、支障はありません。福島さくら農業協同組合が通行の対価を請求することはありません。

(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、建物図面各階平面図、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57番8、58番1の各土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目も同様である。57番5の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目は宅地である。57番2の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目は公衆用道路である。本件土地に隣接する各土地との境界に関して問題となる状況は確認されなかった。
 - エ 本件土地は、登記上の公衆用道路には接しておらず、西側隣接地57番2、57番2の南西側隣接地53番4の各土地を通路として利用し、53番4の南西側隣接地53番1の土地（登記上、双葉郡浪江町所有の公衆用道路）へ通行している。買受人は、本件土地を使用するにあたって、57番2及び53番4の各土地所有者（いずれも福島さくら農業協同組合）と、同各土地を通路として使用するための調整をするのが相当である。
 - (2) 物件2建物について
 - ア 建物外部について
 - ・ 屋根や外壁に損傷は見られなかった。
 - ・ 1階浴室外部サッシが破損している。
 - ・ 2階バルコニー床面（底部分）が破損している。
 - ・ 全体として経年相当の汚損等が見られる。
 - イ 建物内部について
 - ・ 1階リビングダイニングキッチン北西側出窓上部壁面に雨漏り、壁紙の剥離がある。
 - ・ 1階トイレの壁面壁紙の剥離がある。
 - ・ 1階階段下壁面に穴があり、壁面が剥離している。
 - ・ 1階浴室窓枠部分に蜂の巣跡が存在する。
 - ・ 犬の飼育がされていた旨の説明がされた。犬による壁面・床の汚れ、毀損等は確認できず、臭気がある状況も無かった。
 - ・ 上記のほか全体的に大きな損傷はないが、経年による汚損等が見られた。
 - ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者Bが空き家の状態で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8年2月9日（月） 11：00－11：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年2月12日（木） ： － ：	執行官室	浪江町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20日受領）
令和8年2月12日（木） ： － ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（2月18日受領）
令和8年2月18日（水） 16：10－16：30	執行官室	Bから電話により事情聴取
令和8年3月3日（火） 13：30－14：20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年3月3日（水） ： － ：	執行官室	隣接地所有者に土地利用に関する照会書発送（3月9日回答書受領）
令和8年3月3日（水） ： － ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（3月10日受領）
（特記事項） ■ 令和8年3月3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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

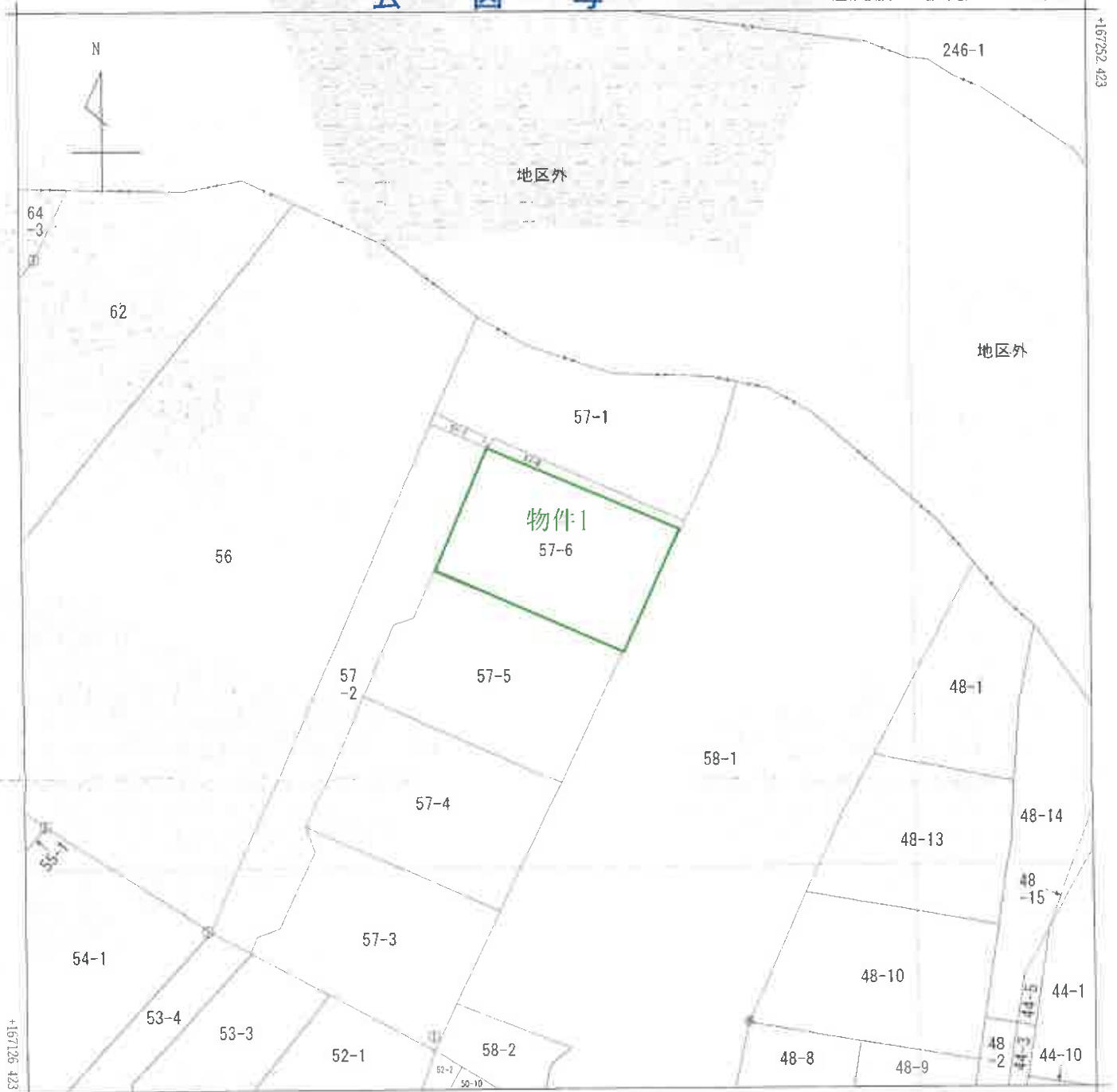
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月9日（月） 15：30－15：50	執行官室	隣接地所有者事務担当者から電話により事情聴取
令和8年3月11日（水） ： ー ：	福島地方法務局	全部事項証明書等交付申請（同日受領）
(特記事項)		

(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

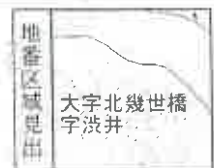
(座標値種別：図上測定)

+103930.215



+103805.215 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字北幾世橋字原田

A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井				地番	57番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年9月				備付年月日(原図)	平成3年8月8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。

(福島地方裁判所富岡出張所管轄)

令和7年6月18日

福岡法務局

地図整理番号：M73297

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成14年4月1日

0253378

各階平面図

57番6

建物図面

平成14年4月1日登記

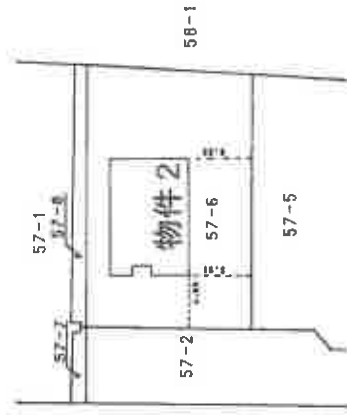
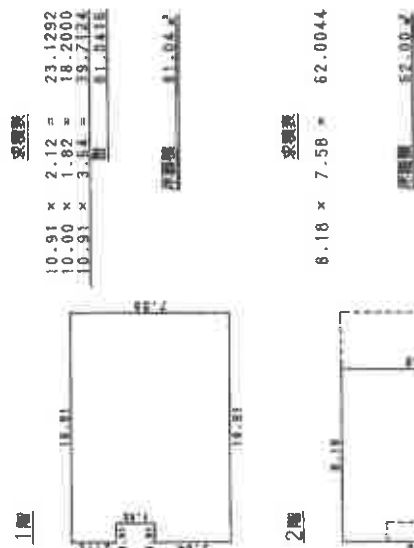
双葉郡浜江町大字北森世継寺浜井57番地6

建物の所在

家屋番号

面図

平成十四年四月廿日



双葉郡浜江町
土地調査士
家盛

月29日作製

縮尺 1/250

申請人

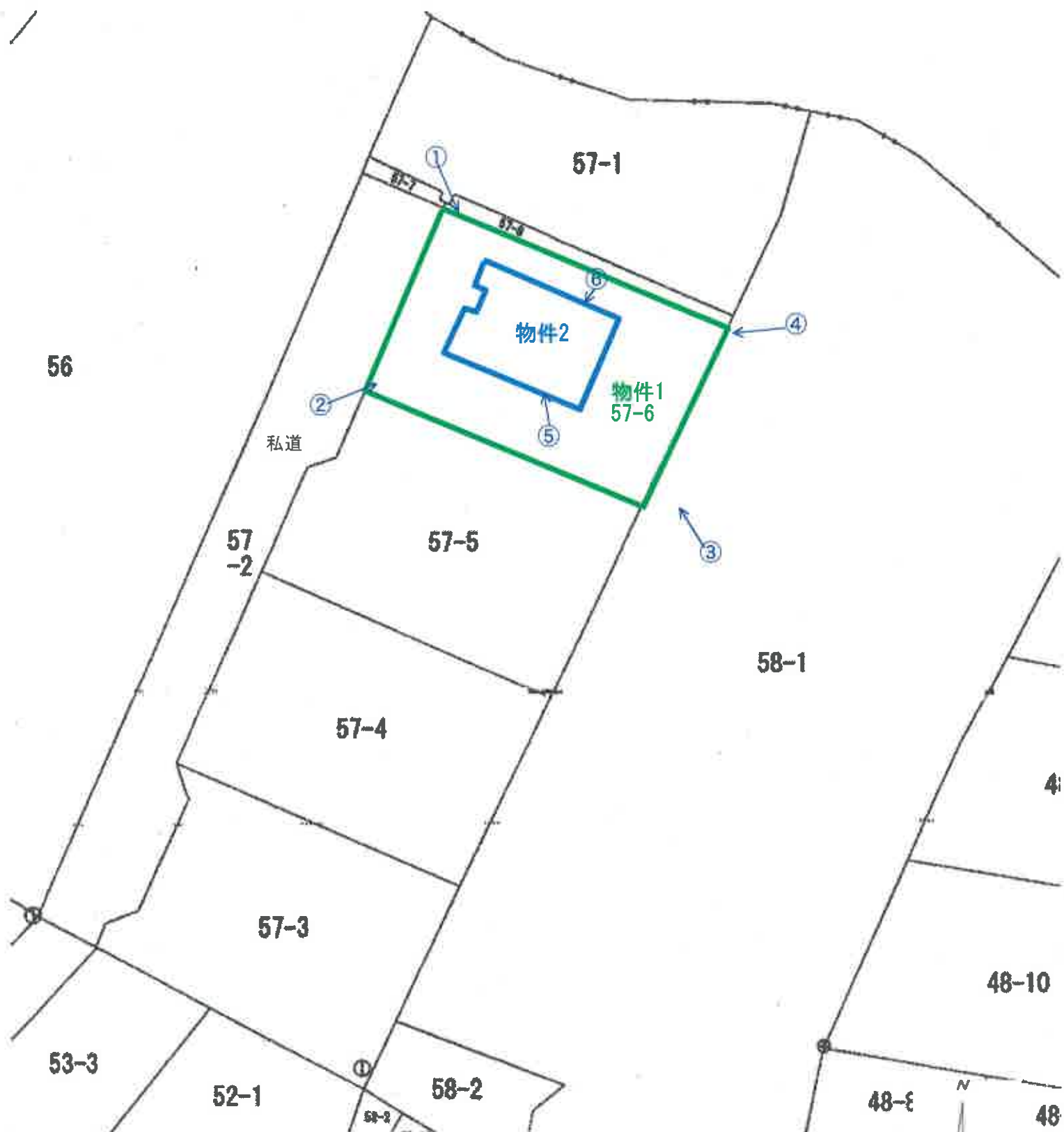
縮尺 1/500

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。
(福島地方方法務局富岡出張所管轄)
令和7年6月18日 富岡法務局

登記官

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
1 階



2 階

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



物件1

No. 3

物件2



物件1

No. 4

物件2:バルコニー



No. 5



物件2:1階浴室外部

No. 6



物件2: 1階リビングダイニングキッチン の状況

No. 7



物件2: 1階キッチンの状況

No. 8



No. 9

物件2:1階リビングダイニングキッチン北西側出窓上部壁面の状況



物件2:1階南東側和室の状況

No. 10



物件2:1階南西側和室の状況

No. 11



物件2:1階洗面所の状況

No. 12



物件2:1階浴室の状況

No. 13



物件2:1階浴室窓部分の状況

No. 14



物件2:1階トイレの状況

No. 15



物件2:1階階段下壁面の状況

No. 16



物件2:2階東側洋室の状況

No. 17



物件2:2階東側洋室キッチンの状況

No. 18



物件2:2階西側洋室の状況

No. 19



物件2:2階トイレの状況

No. 20



令和7年(ケ)第29号
令和8年3月3日 現地調査
令和8年3月24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3,260,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金850,000円
物件2（建物）	金2,410,000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 番 地 目 地 積	双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井 5 7 番 6 宅地 381.36㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井 5 7 番地 6 5 7 番 6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階： 81.04㎡ 2 階： 62.00㎡ 計： 143.04㎡	
番号	特 記 事 項		
	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。 目的物件は物件1土地への出入りのために、目的外土地「57番2及び53番4」を通行している状況にある。目的外土地「57番2及び53番4」は、第三者が所有する現況公衆用道路となっており、買受人は今後の通行に関して所有者との協議が必要である。		

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「浪江」駅の北東方約2.2km（道路距離、以下同じ。） 浪江町立なみえ創成小中学校まで約1.4km 商業施設：イオン浪江店まで約1.2km	
付 近 の 状 況	浪江町の町内居住人口は増加しているが、帰還住民は高齢者が中心であり若年層の帰還が進んでおらず、段階的な復興途上の状況にあるなか、当該地域は国道6号の東側に位置し、農地（畑）や山林が広がる中に一般住宅や空地がみられる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 — 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし
画 地 条 件	間口 約16m、奥行 約24m、地積 381.36㎡ 長方形、中間画地、概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約6.0m 舗装私道に接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は土地所有者B及びその他の者Aが、本土地上に物件2建物を共有し、占有している。 隣地は、戸建住宅の敷地及び山林となっている。	
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	① 目的物件は物件1土地への出入りのために、目的外土地「57番2及び53番4」を通行している状況にある。目的外土地「57番2及び53番4」は、第三者が所有する現況公衆用道路となっており、買受人は今後の通行に関して所有者との協議が必要である。 ② 浪江町教育委員会生涯学習課での調査によると、目的物件は埋蔵文化財包蔵地に該当していないが、隣接地である「57番5」までが埋蔵文化財包蔵地「渋井遺跡（散布地・古墳～平安時代）」に該当することである。
---------	---

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) : 平成14年3月29日 新築 経 過 年 数 : 24年 経済的残存耐用年数 : 6年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : 京壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング、磁器質タイル貼り等 設 備 : 電気、給排水衛生設備(浄化槽) その他 :
床 面 積 (現 況)	1階: 81.04㎡ 2階: 62.00㎡ 計: 143.04㎡ *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	やや劣る
建物の利用 状 況	建物共有者Bが、本建物を居宅(空き家)として占有している。
特 記 事 項	①物件2建物は、1階浴室の窓ガラスの破損が放置されており、浴室内には大きなハチの巣がある。また、キッチン前壁紙の剥がれ、階段下内壁の穴、1階トイレ壁紙の剥がれ、バルコニー床の破損など修繕が必要な箇所が複数ある。その他の部分については、長期間使用されず放置されていることによる全体的な傷みや汚れが認められる。 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。

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	6,100	1.00	381.36	0.90	2,090,000

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 浪江（県）－3

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
 $10,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 173 \div 6,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：105%（幅員、系統及び連続性）

交通接近条件：100%

環境条件：165%（各画地の配置及び利用の状態）

行政的條件：100%

格 差 率：173%

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：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：100%

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	230,000	143.04	0.12	3,950,000

ウ 現 価 率 :

物件2

a 経過年数	24年
b 経済的残存耐用年数	6年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
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
1	2,090,000	1.00	0.25	法定地上権	520,000

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	2,090,000	-520,000		0.90	0.60	850,000
2	3,950,000	+520,000	1.00	0.90	0.60	2,410,000
一括価格 (合計)						3,260,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的物件は段階的な復興状況にある浪江町に位置し、需要者が限定されることが予想されるため、市場性修正を行った。

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 浪江（県）－3

所 在 : 双葉郡浪江町大字北幾世橋字大町43番1
価 格 : 10,600円/㎡
位 置 : 「浪江」駅まで道路距離で約2.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 626.00㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側9.0m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

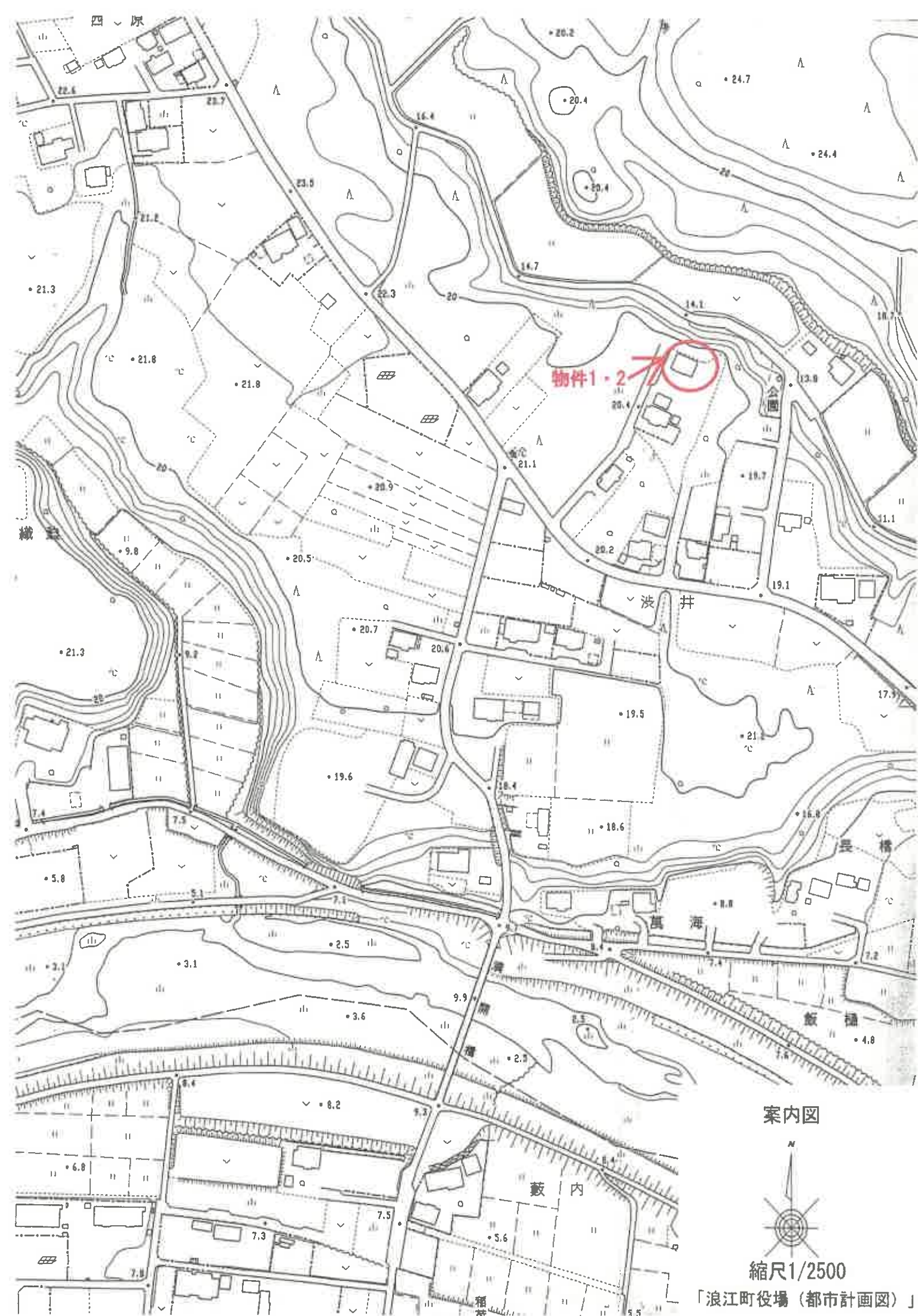
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 1,620,780円
物件2 : 2,300,990円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



案内図

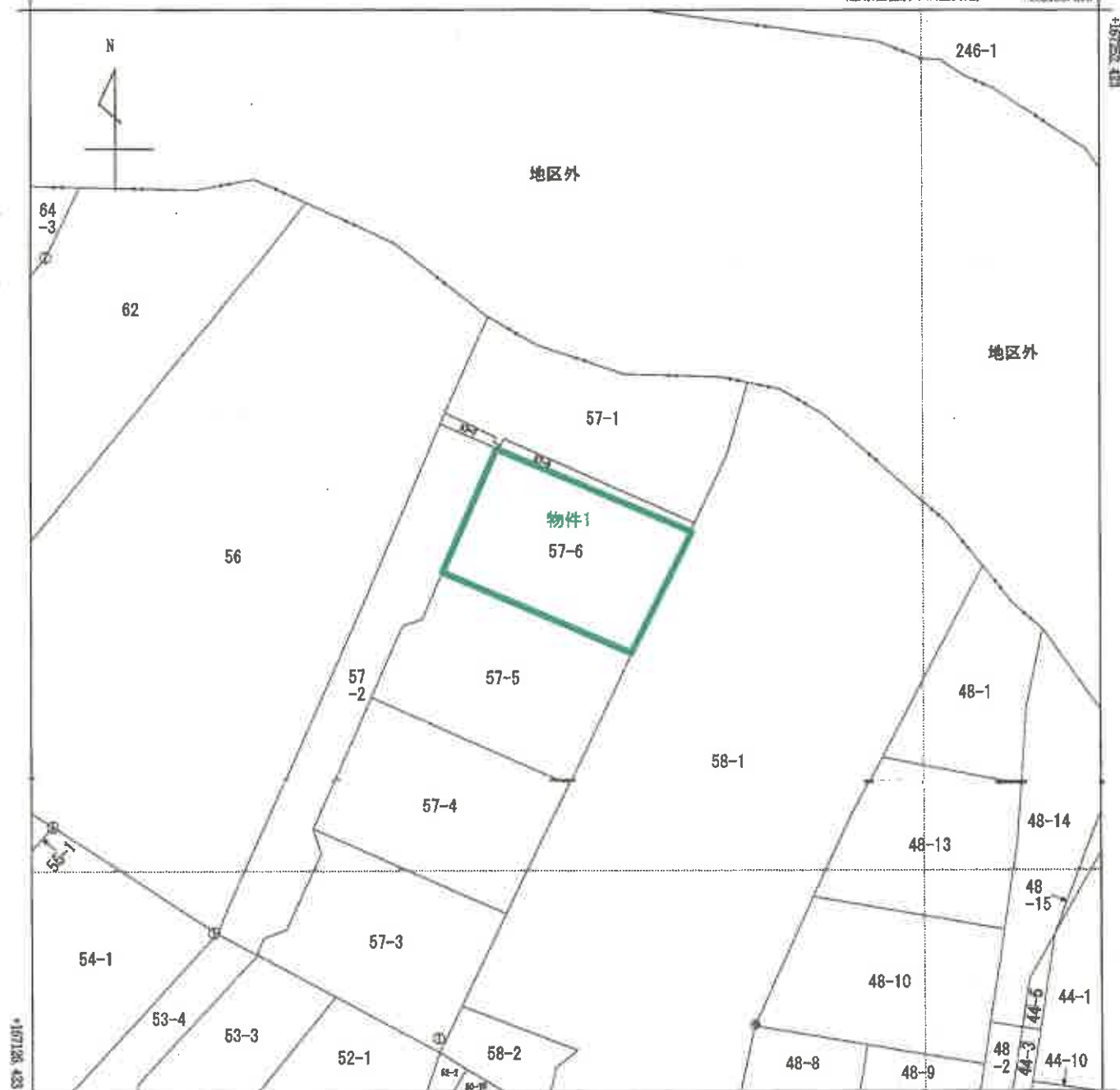


縮尺1/2500

「浪江町役場（都市計画図）」

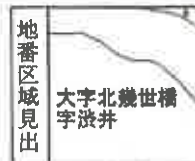
(座標値補正: 図上測定)

+103905.215



+103905.215 (座標値補正: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字北幾世橋字原田

請求部	所在	双葉郡浪江町大字北幾世橋字渋井				地番	57番6			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年9月			備付年月日(原図)	平成3年8月8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。

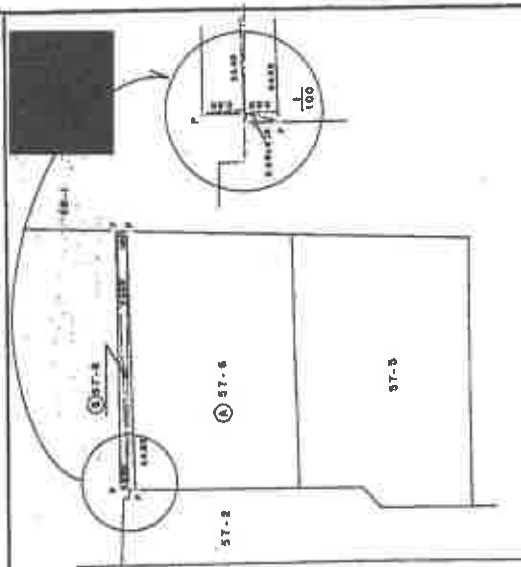
登記年月日：昭和63年6月7日

0206765

⑤ 57-6 ⑥ 57-8 ⑦ 57-6 ⑧ 57-8 ⑨ 57-6 ⑩ 57-8 地積測量図

地番 57-8

土地の所在 茨城県浪江町大字北幾世簗字表井



求積
⑤ $0.68 \times 0.15 = 0.102$
 $2430 \times 0.66 = 16170$
 $2440 \times 1.00 = 24400$
 $2440 \times 0.80 = 19520$
 601920
 $\frac{1}{1} = 300960$

④ $41146475 - 300960 = 38136875$

地積

⑤ 57-6 38136875
⑥ 57-8 300960

作製者

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
(福島地方方法務局富岡出張所管轄)
令和7年6月18日 福島地方方法務局

地図整理番号：W73298

登記年月日：平成14年4月1日

平成14年4月1日 登記

0253378 各階平面図

家屋番号 57番6

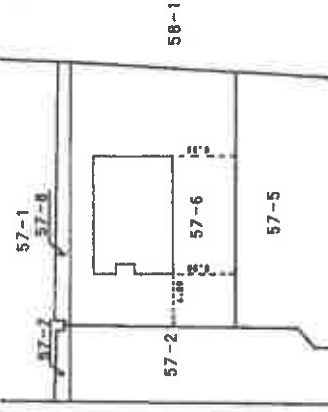
建物図面附平面図

建物の所在 双葉郡越江町大字北幾世備字波井57番地6

1階
空室数
 $10.91 \times 2.12 = 23.1292$
 $10.00 \times 1.82 = 18.2000$
 $10.91 \times 3.54 = 38.7124$
計 81.0416



2階
空室数
 $8.18 \times 7.58 = 62.0044$



(A3をA4に縮小)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(福島地方裁判所審判出張所管轄)
令和7年6月18日 福島法務局

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
1階



2階

