

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 8 年 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 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 目 録

- | | | | |
|-----|------|----|------------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 5 平方メートル |
| ☆ 7 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 1 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 8 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 7 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4 0. 9 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6 7. 9 8 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 0 番地、7 1 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 7 0 番の 2 |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 1 9 4. 4 6 平方メートル 2 階 6 6. 2 4 平方メートル
1 2 所 在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 1 番地、7 0 番地
家屋 番号	7 1 番の 2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1 0 4. 1 9 平方メートル
1 3 所 在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前
地 番	3 4 6 番
地 目	雑種地
地 積	7 5 平方メートル
1 4 所 在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 0 番地、5 7 番地 2、6 6 番地 2
家屋 番号	7 0 番
種 類	事務所
構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 1 6 8. 8 1 平方メートル 2 階 1 2 7. 1 8 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積	1 階	3 4 8 . 7 5 平方メートル
	2 階	4 5 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	3 4 8 . 7 5 平方メートル
	2 階	約 6 5 . 4 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 8 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 6 ～ 1 0, 1 2 ～ 1 4】

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 6 ～ 1 0, 1 2 ～ 1 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6 ～ 1 0, 1 3】

物件番号 1 4 の建物敷地を原建設株式会社が、その余を本件所有者が占有している。

原建設株式会社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 1 4】

A が占有している。同人の占有権原は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

【物件番号 6 ～ 9, 1 3】

売却対象外の土地（地番 7 2 番 1、7 2 番 2）を通行のため利用している。

【物件番号 9】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 1 番）の登記が存在する。

【物件番号 1 3】

隣地（河川管理用道路）との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|-----|------|----|---------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 5 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 1 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 8 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 7 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4 0. 9 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6 7. 9 8 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 |
| | 家屋 | 番号 | 7 0 番地、7 1 番地
7 0 番の 2 |



物 件 目 録

	種 類	居宅
	構 造	鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 194.46 平方メートル 2 階 66.24 平方メートル
12	所 在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 71 番地、70 番地
	家屋 番号	71 番の 2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	104.19 平方メートル
13	所 在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前
	地 番	346 番
	地 目	雑種地
	地 積	75 平方メートル
14	所 在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 70 番地、57 番地 2、66 番地 2
	家屋 番号	70 番
	種 類	事務所
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 168.81 平方メートル 2 階 127.18 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 348.75平方メートル
2階 45.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 348.75平方メートル
2階 約65.43平方メートル



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 3 月 5 日受理
令和 8 年 4 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 6 ～ 1 4)

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

6 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前
地 番 5 7 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 6 9 5 平方メートル
所有者 A

7 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前
地 番 6 6 番 2
地 目 田
地 積 2 1 0 平方メートル
所有者 A

8 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前
地 番 7 0 番
地 目 宅地
地 積 2 3 4 0 . 9 7 平方メートル
所有者 A

9 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前
地 番 7 1 番
地 目 宅地
地 積 8 6 7 . 9 8 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

1 0 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 0 番地、7 1 番地

家屋番号 7 0 番の 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 4 . 4 6 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 1 番地

家屋番号 7 1 番

種 類 倉庫・車庫

構 造 石・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 4 2 平方メートル
2 階 3 5 . 7 2 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 1 番地、7 0 番地

家屋番号 7 1 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 4 . 1 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 3 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前

地 番 3 4 6 番

地 目 雑種地

地 積 7 5 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 0 番地、5 7 番地
2、6 6 番地 2

家屋番号 7 0 番

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 8 . 8 1 平方メートル
2 階 1 2 7 . 1 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 8 . 7 5 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル

所有者 原建設株式会社

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 6 ～ 9 、 1 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 7 ～ 9） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 6 、 1 3）		
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	物件 8 の北側中央にユニットハウス及び工作物が、物件 9 の北東側に簡易物置（2 個）が存する。		
建物	物件 1 0		
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 ☐ 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

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 6 ～ 9、13		
現況地目	☒ 宅地（物件 7 ～ 9） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 6、13）		
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	物件 8 の北側中央にユニットハウス及び工作物が、物件 9 の北東側に簡易物置（2 個）が存する。		
建物	物件 12		
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 ☐ 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の	☒ 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

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 6 ～ 9 、 1 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 7 ～ 9） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 6 、 1 3）		
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	物件 8 の北側中央にユニットハウス及び工作物が、物件 9 の北東側に簡易物置（2 個）が存する。		
建物	物件 1 4		
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：1 階 3 4 8 . 7 5 平方メートル 2 階 6 5 . 4 3 平方メートル（概測）		
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所（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 6 ～ 9、 1 3 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物敷地（物件 1 4 主である建物及び物件 1 4 附属建物符号 1）	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人（ ☐ （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		昭和 5 5 年 2 月 2 5 日（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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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

(7 枚目)

占有者及び占有権原（物件１４関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
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 ☒ 車庫	
☒ 関係人（ ☒ A（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	平成２８年１２月１４日（相続時）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
■ A (物件6～13所有者)	(令和8年4月6日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件6～13の土地及び建物の所有者です。平成28年12月14日相続を原因として、物件6～13の土地及び建物の所有者となりました。 2 物件14建物の所有者は、原建設株式会社であり、原建設株式会社の元代表者は、私の親族です。 3 本件各土地と隣接地との境界について、何らかの問題があることはありません。本件各土地内部の境界については、明確な境界を指し示すことはできませんが、問題等は生じていません。 4 物件7土地は、登記上、地目が田ですが、どのような経緯で物件7土地上に物件14建物が建てられたのか、分かりません。物件7土地の元所有者、物件14建物の元代表者は、いずれも私の親族であり、物件14建物のために物件7土地を無償で利用させていたと考えられます。 5 東日本大震災が発生した日の翌日である平成23年3月12日に、物件10、物件12、物件14の各建物から、私とその親族、会社関係者は退出し、その後、いずれの建物も空き家の状態となっています。 6 登記事項に記載のある物件11建物は、東日本大震災で倒壊し滅失したため存在しません。 7 東日本大震災による建物への被害として、物件10、物件12、物件14の各建物は、屋根部分が一部損壊しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6～9、13の各土地について
 - ア 物件6土地上の登記建物は、物件14建物、物件7土地上の登記建物は、物件14建物、物件8土地上の登記建物は、物件10建物、物件12建物、物件14建物、物件9土地上の登記建物は、物件10建物、物件11建物、物件12建物である。物件13土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本件各土地は、草花が繁茂し、詳細な確認はできなかったが、見分できた部分に地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件6土地に隣接する303番の土地は、登記上、A所有の雑種地であり、物件8土地、物件9土地に水路を経て隣接する72番2の土地は、登記上、A所有の雑種地であり、物件8土地に水路を経て隣接する72番1の土地は、登記上、A所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。物件9土地の東側で隣接する土地は、公図上「道」の表示があり、物件6土地の西側で隣接する329番は、登記上、建設省所有の公衆用道路であり、いずれの現況地目も公衆用道路である。物件8土地の北側で隣接する土地は、公図上「水」の表示があり、現況地目は水路である。
 - エ 本件各土地に接するそれぞれの土地との境界について、土地の形状等から概ね見分できたが、物件13土地の南側部分は判然とせず、詳細な確認のためには、測量等による調査が必要である。境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - オ 物件7土地は、登記上、地目が田であるが、現況地目は宅地である。執行裁判所からの富岡町農業委員会への照会にかかる回答書によれば、物件7土地について、県知事等による農地法上の現状回復その他違反を是正するための必要な措置が命ぜられる可能性があり、競売に際し、買受人は農地買受適格証明書が必要となる。
 - カ 物件8土地から公道に至るために、A所有の72番1、72番2の各土地を通行しており、買受人は、通行に関する協議をAと行うのが相当である。
 - (2) 物件10建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 目視による屋根の損傷は確認できなかった。
 - ・ 全体として経年劣化による汚損等が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 複数箇所に天井部分の損壊、雨漏りの跡が見られた。
 - ・ 1階コンクリート土間の南側部分ドアが外れ、ガラスが損壊していた。
 - ・ 全体的に経年による損傷、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、所有者が動産類を残置し空き家として占有していると認める。
 - (3) 物件11建物について
 登記事項上の物件11建物は、建物として存在せず滅失しており、物件9土地上に石垣等の部材が存するのみである。
 - (4) 物件12建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 全体として経年劣化による汚損等が見られた。
 - イ 建物内部
 - ・ 各部屋には動産類が山積され、床や壁の状態を詳細に見分することができなかった。見分できた部分は、全体的に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、所有者が動産類を残置して空き家として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

執 行 官 の 意 見

(5) 物件 1 4 建物（主である建物、附属建物符号 1）について

ア 建物外部

- ・ 目視による屋根の損傷は確認できなかった。
- ・ 全体として経年劣化による汚損等が見られた。

イ 建物内部

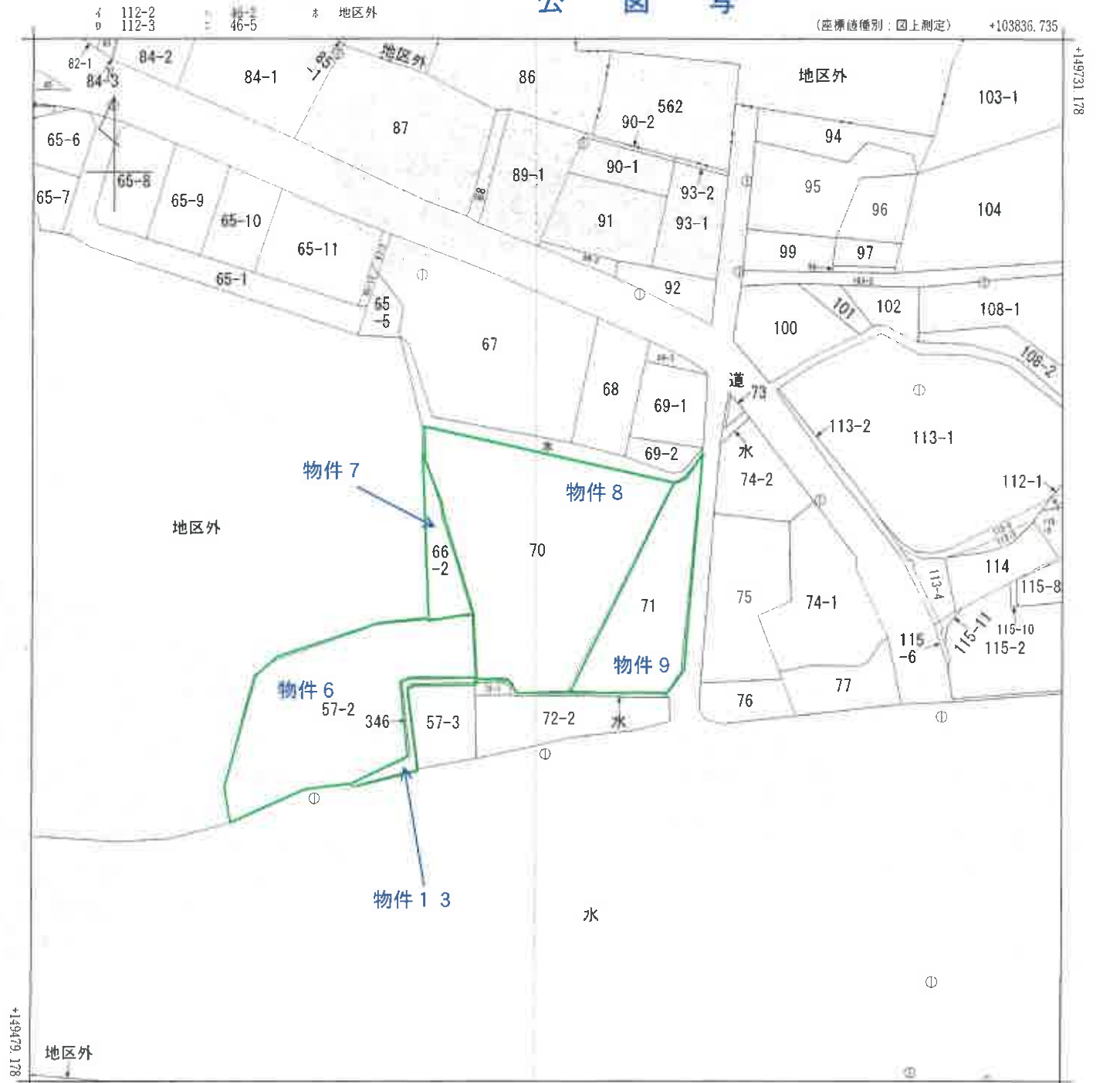
- ・ 複数箇所に天井部分の損壊、雨漏りの跡が見られた。
- ・ 全体的に経年による損傷、汚損等が見られた。

ウ 本件建物は、第三者による占有は認められず、Aが原建設株式会社からの使用貸借により占有していると認める。

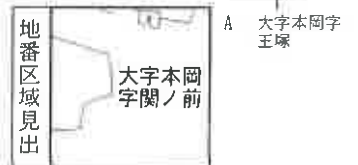
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月16日（月） ： － ：	福島地方裁判所いわき支部	富岡町農業委員会に対する農地の現況についての照会書を送付（4月2日回答書受領）
令和8年3月6日（金） ： － ：	執行官室	富岡町役場に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（3月13日受領）
令和8年3月9日（月） ： － ：	執行官室	全部事項証明書交付申請（3月16日受領）
令和8年3月10日（火） 10：00－10：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年3月11日（水） ： － ：	福島地方法務局	履歴事項証明書交付申請（同日受領）
令和8年3月12日（木） ： － ：	執行官室	株式会社富岡アグリファームに対する土地利用権限についての照会書送付（3月23日受領）
令和8年4月6日（月） 11：00－12：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 Aから事情聴取
（特記事項） ■ 令和8年4月6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。 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た。 （物件6～14）		

（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



(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 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前					地番	70番		
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年11月			備付年月日(原図)	平成3年10月1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。

(福島地方務局富岡出張所管轄)

令和8年1月13日

福島地方務局

登記官

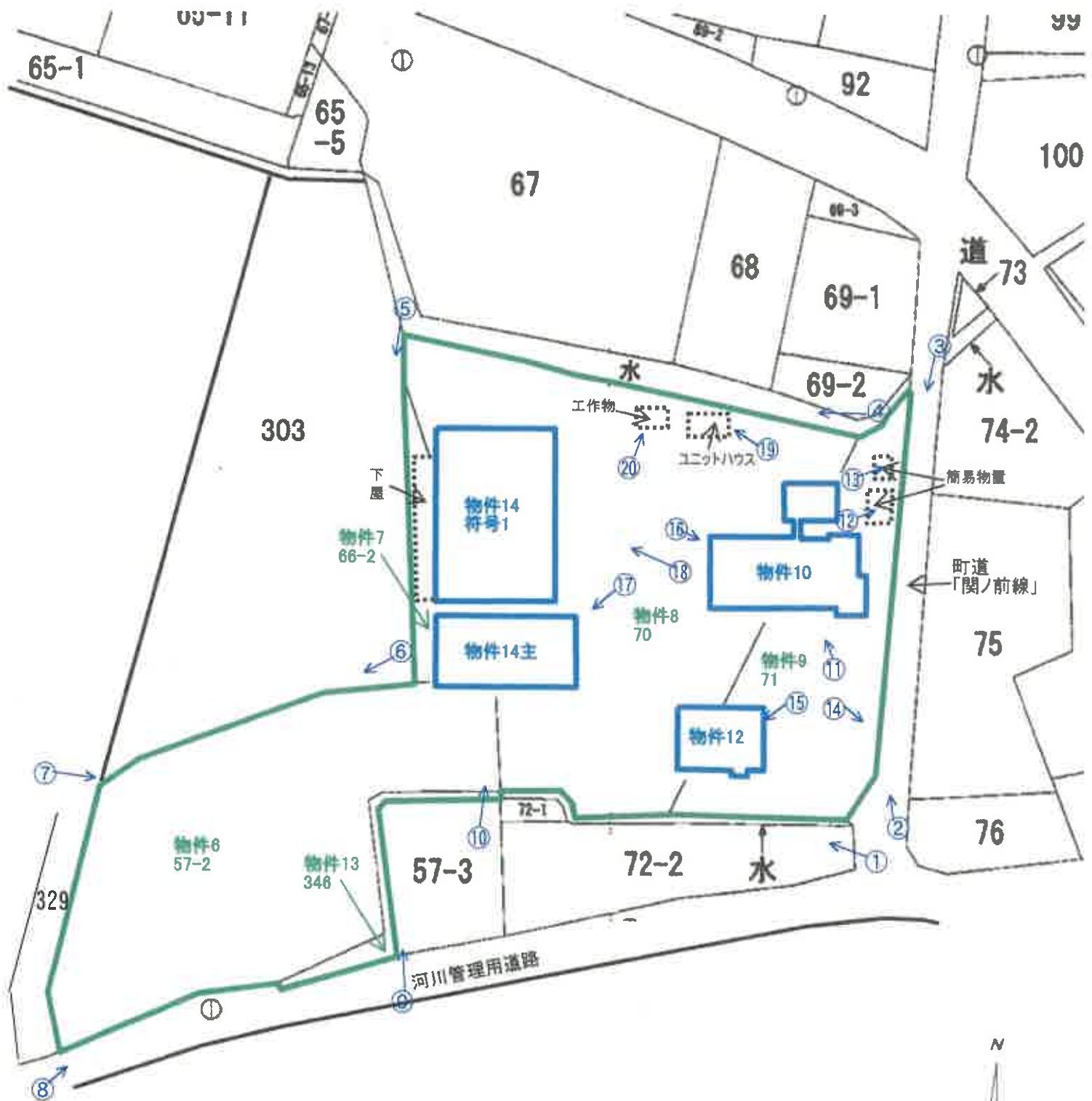
請求番号：8-1

(1/1)

(13 枚目)

土地建物位置関係図

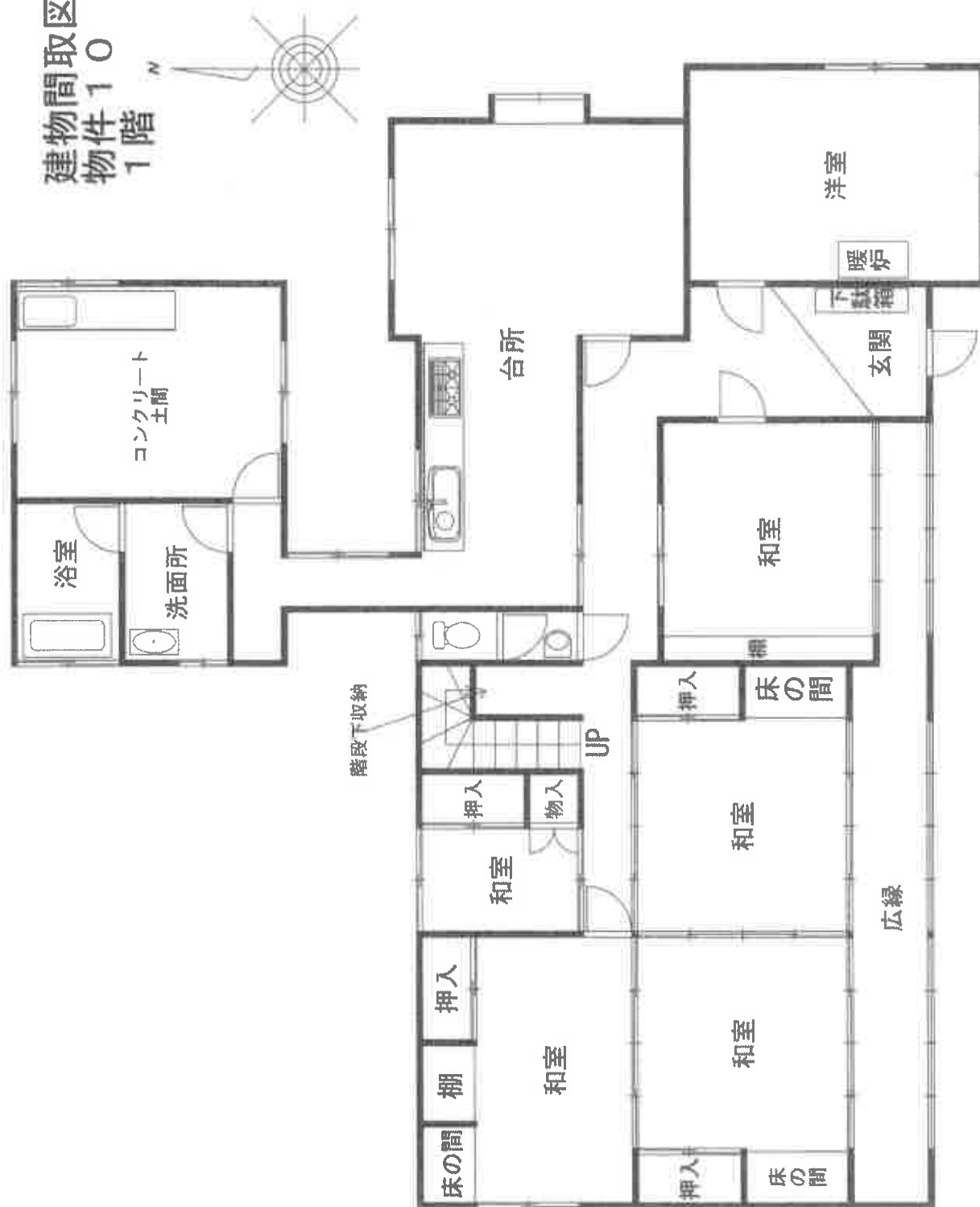
※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



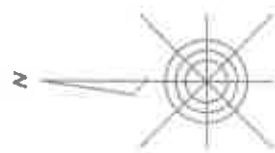
←○写真撮影位置方向・写真番号



建物間取図
物件10
1階



物件 10
2 階



物件 1 2



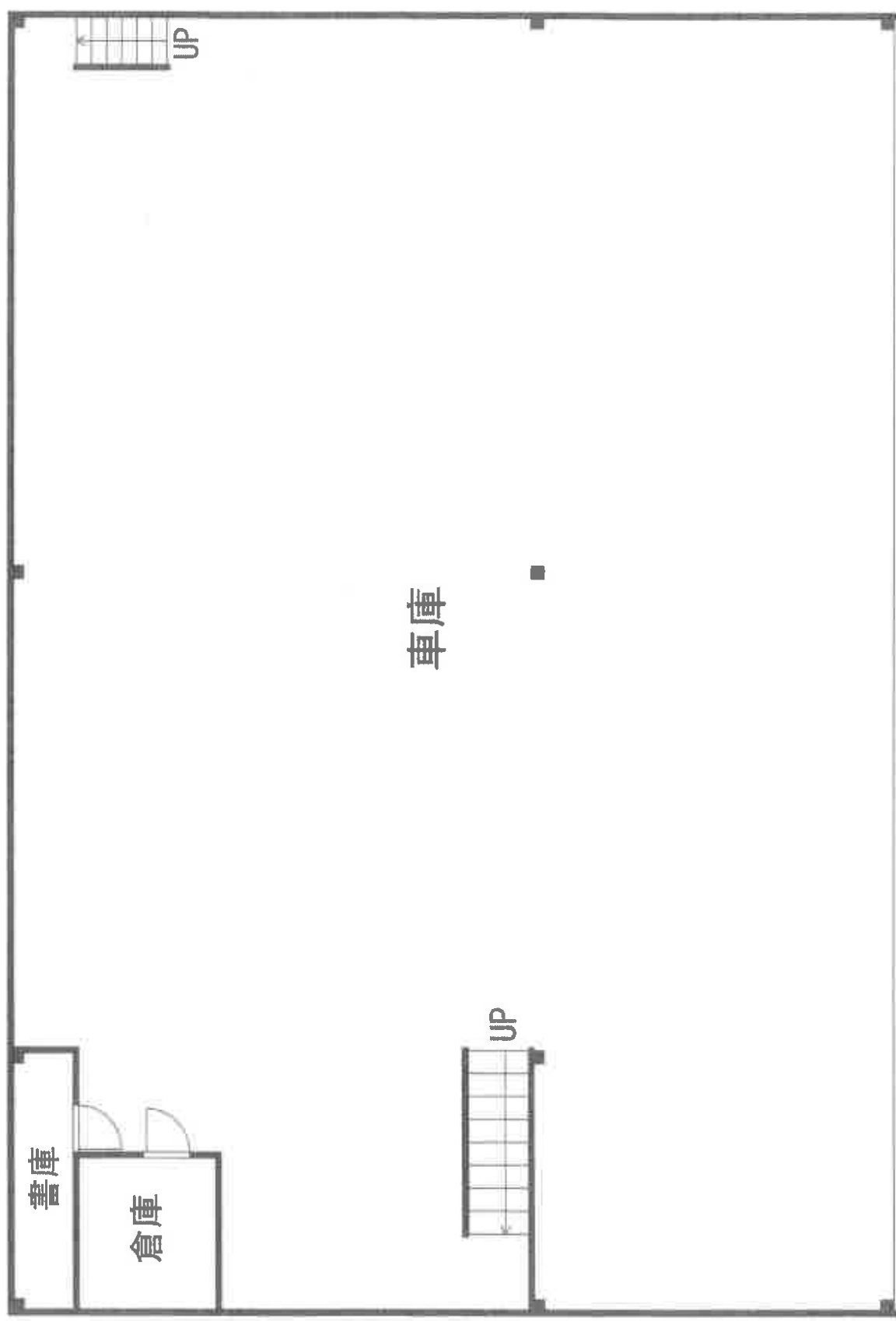
物件 1 4
1 階



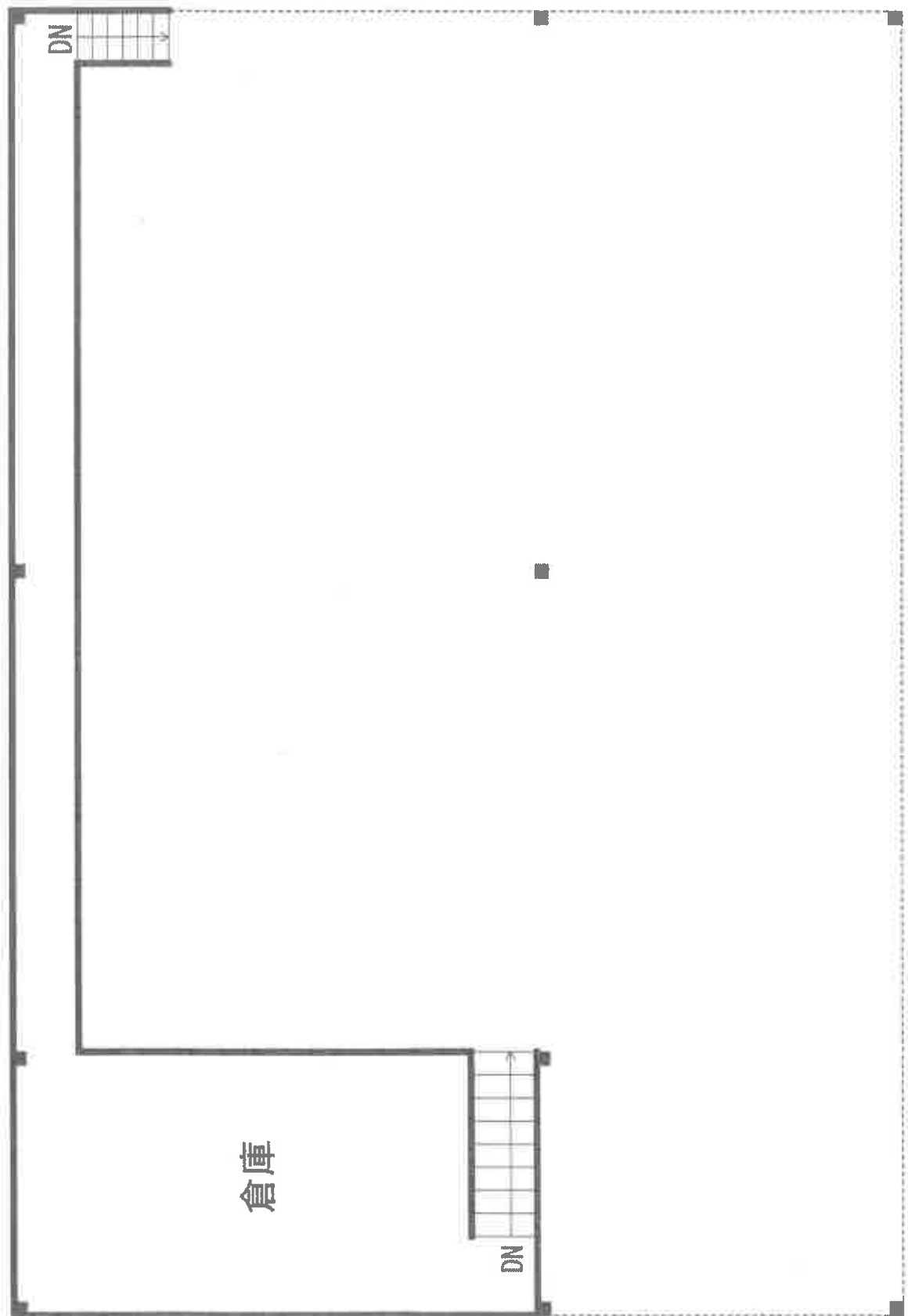
物件 1 4
2 階



物件 14
符号 1
1 階



物件 1 4
符号 1
2 階





物件9

No. 1



物件9

No. 2



物件9

物件8

No. 3



物件8

No. 4



物件8

No. 5



物件6

No. 6



物件6

No. 7



物件6

No. 8

物件6



物件13

No. 9

物件6

物件14主である建物



物件13

No. 10

物件10



物件8

物件9

No. 11

簡易物置



物件9

No. 12

簡易物置



物件9

No. 13

(石材等)



物件9

No. 14

物件12



物件8

No. 15

物件10



物件8

No. 16

物件14主である建物



No. 17

物件14附属建物符号1

物件14附属建物符号1



物件8

No. 18

ユニットハウス



物件8

No. 19

工作物



物件8

No. 20



物件10:1階洋室の状況

No. 21



物件10:1階洋室天井部分の状況

No. 22



物件10:1階台所東側の状況

No. 23



物件10:1階台所南西側の状況

No. 24



物件10:1階南東側和室の状況

No. 25



物件10:1階南東側和室天井の状況

No. 26



物件10:1階南西側和室の状況

No. 27



物件10:1階北西側和室の状況

No. 28



物件10:1階トイレの状況

No. 29



物件10:1階コンクリート土間の状況

No. 30



物件10:1階コンクリート土間南側の状況

No. 31



物件10:1階浴室の状況

No. 32



物件10:1階洗面所の状況

No. 33



物件10:1階廊下天井の状況

No. 34



物件10:2階南東側和室の状況

No. 35



物件10:2階北東側和室の状況

No. 36



物件10:2階南西側和室の状況

No. 37



物件10:2階北西側和室の状況

No. 38



物件10:2階北西側和室天井の状況

No. 39



物件10:2階バルコニーの状況

No. 40



物件12:リビングダイニングキッチンの状況

No. 41



物件12:リビングダイニングキッチンの状況

No. 42



物件12: 東側和室の状況

No. 43



物件12: 西側和室の状況

No. 44



物件12:洋室の状況

No. 45



物件12:浴室の状況

No. 46



物件12:洗面所の状況

No. 47



物件12:トイレの状況

No. 48



物件14主である建物:1階執務室③の状況

No. 49



物件14主である建物:1階執務室②の状況

No. 50



物件14主である建物:1階執務室①の状況

No. 51



物件14主である建物:1階給湯室の状況

No. 52



物件14主である建物:1階トイレの状況

No. 53



物件14主である建物:1階トイレ天井の状況

No. 54



物件14主である建物:2階会議室の状況

No. 55



物件14主である建物:2階執務室④の状況

No. 56



物件14主である建物:2階休憩室の状況

No. 57



物件14主である建物:2階給湯室の状況

No. 58



物件14主である建物:2階給湯室天井の状況

No. 59



物件14主である建物:2階トイレの状況

No. 60



物件14主である建物:2階トイレ天井の状況

No. 61



物件14附属建物符号1:車庫の状況

No. 62



物件14附属建物符号1:車庫の状況

No. 63

令和8年（ケ）第2号
令和8年4月6日現地調査
令和8年5月26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

物件1～4 一括価格	
金2,580,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金330,000円
物件2 (土地)	金580,000円
物件3 (土地)	金630,000円
物件4 (土地)	金1,040,000円

物件5 (土地)	金1,350,000円
----------	-------------

物件6～14 一括価格	
金14,720,000円	
内訳価格	
物件6 (土地)	金3,860,000円
物件7 (土地)	金480,000円
物件8 (土地)	金5,060,000円
物件9 (土地)	金1,650,000円
物件10 (建物)	金970,000円
物件11 (建物)	評価不能
物件12 (建物)	金600,000円
物件13 (土地)	金190,000円
物件14 (建物)	金1,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～4及び6～14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6～14の土地の内訳価格は、物件10、12、14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、12、14の価格は、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	双葉郡富岡町大字本岡字王塚 6 2 8 番 4 山林 2,068m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字王塚 7 3 8 番 田 2,151m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字王塚 7 3 9 番 1 田 2,348m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字王塚 7 3 9 番 2 田 3,831m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字王塚 7 9 1 番 田 4,765m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 5 7 番 2 雑種地 1,695m ²	

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)
7	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 6 6 番 2 田 210m ²	宅地
8	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 0 番 宅地 2,340.97m ²	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 1 番 宅地 867.98m ²	
1 0	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 0 番地、7 1 番地 7 0 番の 2 居宅 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ 鋼板ぶき 2 階建 1 階： 194.46m ² 2 階： 66.24m ² 計： 260.70m ²	
1 1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 7 1 番地 7 1 番 倉庫・車庫 石・木造瓦葺 2 階建 1 階： 61.42m ² 2 階： 35.72m ² 計： 97.14m ²	滅失

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)
12	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 71番地、70番地 71番の2 居宅 木造瓦葺平家 104.19㎡	
13	所在地 地目 地積	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 346番 雑種地 75㎡	
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前 70番地、57番地2、66番地2 70番 事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階：168.81㎡ 2階：127.18㎡ 計：295.99㎡	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 車庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階：348.75㎡ 2階：45.00㎡ 計：393.75㎡	65.43㎡ (概測) 414.18㎡ (概測)

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。 物件6～9、13各土地について、境界標が見当たらず境界が判然としない箇所があるため、本件各土地の正確な境界及び面積については、専門家による測量を要する。 物件11建物は、東日本大震災時に倒壊し滅失したため存在していない。 物件6～9、13の土地は、現況一体で物件10、12、14建物の敷地及び駐車場等として利用されている。なお、目的物件敷地内への出入りに、目的外土地「72番1、72番2」を通行している状況にある。買受人は今後の通行に関して目的外土地の所有者と協議が必要である。

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・2・3・4）

位置・交通		J R常磐線「富岡」駅の北西方約2.4km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道「常磐富岡IC」まで約5.5km 集荷施設：富岡町カントリーエレベーターに隣接
付近の状況		当該地域は、国道6号西側に位置する農地や山林が広がる中に町役場や病院、農業施設等がみられる地域である。
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 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	物件1 山林	東西 約20m、南北 約105m、地積 2,068㎡ 台形、中間画地、東側斜面、傾斜41°～50° 物件1土地は、地域森林計画対象民有林である。
	物件 2・3・4 農地 （田）	間口約73m、奥行約130m、地積8,330㎡（3筆の合計面積） 物件2土地と物件3・4土地の間には水路が介在している。
接面道路の状況		南西側 幅員約15m 舗装 町道「関根大原線」
土地の利用状況等		物件1土地については、土地所有者が山林の状態で占有している。 物件2・3・4土地については、土地所有者が農地の状態で占有している。 隣接地は、農業施設等の敷地及び山林となっている。
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 物件2・3・4土地には、特定農作業受委託契約が締結されており、株式会社富岡アグリファームが農作業を受託し、田として耕作されている。詳細については、「現況調査報告書（物件1～4）、関係人の陳述等及び執行官の意見」参照。 ② 富岡町農業委員会の回答によると、物件2・3・4土地は現況農地であるため、買受人は買受適格証明書が必要になるとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2・3・4（土地）

物件1・2・3・4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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	300	1.00	2,068		620,000
2	500	1.00	2,151		1,080,000
3		1.00	2,348		1,170,000
4		1.00	3,831		1,920,000

ア 標準画地価格（物件1）

地価調査 福島（林）－18

公示価格等 66円/㎡
 時点修正 × 100.0 / 100
 標準化補正 × 100 / 100
 地域格差 × 100 / 20
 規準とした価格 ≒ 300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%

◇地 域 格 差：交通接近条件： 100%
 自然的条件： 100%
 宅地化条件： 20%（宅地化等の影響）
 行政的條件： 100%
 その他条件： 100%
 格 差 率： 20%

イ 個 別 格 差：交通接近条件： 100%
 自然的条件： 100%
 宅地化条件： 100%
 行政的條件： 100%
 その他条件： 100%
 格 差 率： 100%

ウ 地 積：登記数量

ア 標準画地価格（物件2～4）：周辺の取引事例を参考に査定した。

イ 個 別 格 差：交通接近条件： 100%
 自然的条件： 100%
 画 地 条 件： 100%
 行政的條件： 100%
 その他条件： 100%
 格 差 率： 100%

ウ 地 積：登記数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	620,000		1.00	0.90	0.60	330,000
2	1,080,000		1.00	0.90	0.60	580,000
3	1,170,000		1.00	0.90	0.60	630,000
4	1,920,000		1.00	0.90	0.60	1,040,000
一括価格 (合計)						2,580,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件が山林や農地（田）であるため買受人が限定されること等の理由により、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5）

位置・交通		J R 常磐線「富岡」駅の北西方約3.4km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道「常磐富岡IC」まで約4.1km 集荷施設：富岡町カントリーエレベーターまで約1.3km
付近の状況		当該地域は、国道6号西側に位置する農地や山林が広がる中に町役場や病院、農業施設等がみられる地域である。
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 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	物件5 農地（田）	南西側、北西側、北東側の3つの道路に接面する三方路地 間口約50m、奥行約90m、地積4,765㎡、長方形
接面道路の状況		南西側 幅員約7.5m 舗装 県道「富岡大越線」 北西側 幅員約5m 舗装 法定外道路 北東側 幅員約3m 舗装 町道「二小大原線」
土地の利用状況等		物件5土地については、土地所有者が農地の状態で占有している。 隣接地は、農地及び事業所の敷地となっている。
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5土地には、特定農作業受委託契約が締結されており、株式会社富岡アグリファームが農作業を受託し、田として耕作されている。詳細については、「現況調査報告書（物件5）、関係人の陳述等及び執行官の意見」参照。 ② 富岡町農業委員会の回答によると、物件5土地は現況農地であるため、買受人は買受適格証明書が必要になるとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件5（土地）

物件5の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	500	1.05	4,765		2,500,000

ア 標準画地価格

周辺の取引事例を参考にして上記のとおり査定した。

イ 個別格差：	街路条件：	100%
物件5	交通接近条件：	100%
	環境条件：	100%
	画地条件：	105%（三方路）
	行政的条件：	100%
	その他の条件：	100%
	格 差 率：	105%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
5	2,500,000		1.00	0.90	0.60	1,350,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的物件が農地（田）であるため買受人が限定されること等の理由により、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6・7・8・9・13）

位 置 ・ 交 通		J R 常磐線「富岡」駅の北西方約2.3km（道路距離、以下同じ。） 富岡町役場まで約950m 商業施設：「さくらモールとみおか」まで約1.3km
付 近 の 状 況		当該地域は、県道112号「富岡大越線」を中心に一般住宅や農家住宅、農地がみられる地域である。
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	非線引都市計画区域
	建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	— 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし
面地 条件	物件 6～9 13	間口 約110m、奥行 約70m、地積 5,188.95㎡ 不整形、準角地、概ね等高
接 面 道 路 の 状 況		東側 幅員約4.5m 舗装 町道「関ノ前線」 南側 幅員約4.0m 舗装 河川管理用道路 (建築基準法上の道路ではない。)
土 地 の 利 用 状 況 等		物件6～9、13土地について、土地所有者が本土地上に物件10・12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物件14建物を所有し、占有している。なお、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6～9、13関係）、関係人の陳述等」参照。
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6～9、13、目的外土地について 物件6～9、13の土地は、現況一体で物件10、12、14建物の敷地及び駐車場等として利用されている。なお、目的物件敷地内への出入りに、目的外土地「72番1、72番2」を通行している状況にある。買受人は今後の通行に関して目的外土地の所有者と協議が必要である。 ② 洪水浸水想定区域について 目的物件は、洪水浸水想定区域3.0m～5.0m未満及び家屋倒壊等氾濫想定区域に該当している。 ③ 東側町道沿いのブロック塀について 物件9土地が接面する東側町道沿いのブロック塀が崩れている。 ④ 物件8土地には、ユニットハウス及び工作物が設置されており、物件9土地には簡易物置が2個設置されている。 ⑤ 物件7土地について、富岡町農業委員会の回答によると、現況宅地であるが転用許可等の事実はないため、農地として買受人は買受適格証明書が必要になるとのことである。また、物件7土地について、原状回復命令発布の可能性があるとの回答であった。 ⑥ 物件6～9、13各土地について、境界標が見当たらず境界が判然としない箇所があるため、本件各土地の正確な境界及び面積については、専門家による測量を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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42年10月30日 新築 平成10年月日不詳増築 経 過 年 数：59年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：モルタル壁等 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード等 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
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：194.46㎡ *登記と概ね合致。 2階：66.24㎡ 計：260.70㎡
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）として占有している。
特記事項	①物件10建物は外壁の亀裂に加え、玄関前内壁の亀裂、1階洋室及びトイレ前廊下部分の雨漏りによる天井板の抜け落ちや壁紙の剥がれ、カビによる汚れ、台所の天井板の歪み、壁紙の剥がれ等が認められる。特に1階洋室部分の傷みが激しい。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。

2 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)：平成6年9月10日 新築 経 過 年 数：32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：瓦葺 外 壁：サイディング等 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード等 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
床 面 積 (現 況)	1階：104.19㎡ *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）として占有している。
特 記 事 項	①物件12建物内各部屋においては、家財道具が散乱している状況にあり、中央和室部分の床の沈み込み、壁紙の剥がれや亀裂などが認められ、通常の居住・使用のためには相応の修繕や清掃が必要である。 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件14）

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55年2月25日 新築 経 過 年 数：46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル壁等 天 井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 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
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：168.81㎡ 2階：127.18㎡ *登記と概ね合致。 計：295.99㎡
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	劣る
建物の利用 状 況	その他の者が本建物を事務所（空き家）として占有している。なお、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14関係）、関係人の陳述等」参照。
特記事項	①物件14主である建物は、雨漏りによる天井板の抜け落ちや剥がれ、カビによる汚れなどがみられる箇所が多数である。特に給湯室やトイレ部分の雨漏りによる傷みが激しい。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。

2 建物の概況及び利用状況（物件14）

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55年2月25日 新築 経 過 年 数：46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：トタン外壁 天 井：躯体現し 内 壁：躯体現し 床：土間コンクリート 設 備：電気
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：348.75㎡ *登記と異なっている。 2階：65.43㎡（概測） 計：414.18㎡（概測）
現況用途等	現況用途：車庫 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	その他の者が本建物を車庫として占有している。なお、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14関係）、関係人の陳述等」参照。
特 記 事 項	①物件14符号1建物の現況床面積が登記面積と異なっている。 ②物件14符号1建物は、築年数がかなり経過していることに加え、自動車3台や工具類及び資材が放置されており、全体的に経年による傷みや汚れが認められる。 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。

第5 評価額算出の過程（物件6～9、13）

1 基礎となる価格

①物件6、7、8、9、13（土地）及び目的外土地72番1、72番2の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	14,400	0.65	1,695	0.90	14,280,000
7			210	0.90	1,770,000
8			2,340.97	0.90	19,720,000
9			867.98	0.90	7,310,000
13			75	1.00	700,000
目的外 72-1			26.41	1.00	250,000
目的外 72-2			488	1.00	4,570,000

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 富岡（県）－1

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
 $24,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 169 \approx 14,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：115%（最寄駅、商業施設等への接近性）
 環境条件：140%（各画地の配置及び利用の状態）
 行政的条件：100%
 格 差 率：169%

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：65%（規模、形状、準角地等）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：65%

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・12・14（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	230,000	260.70	0.02	1,200,000
12	230,000	104.19	0.02	480,000
14主	250,000	295.99	0.02	1,480,000
14 符号 1	190,000	414.18	0.02	1,570,000
14計				3,050,000

ウ 現 価 率 :	物件10	物件12	14主	14符号1
a 経過年数	59年	32年	46年	46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	60%	60%	60%	60%
d 残価率	5%	5%	5%	5%
e 現価率	2%	2%	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	土地価格 (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
8	19,720,000	0.20	0.25	法定地上権	990,000
9	7,310,000	0.50	0.25	法定地上権	910,000
目的 外 72-1	250,000	0.25	0.10	場所的利益	10,000
目的 外 72-2	4,570,000	0.25	0.10	場所的利益	110,000
合計（物件10）					2,020,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件10建物の土地利用権等の及ぶ範囲について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに利用状況等を考慮して上記のとおり判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件8・9土地については、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。目的外土地72-1・72-2については、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 物件12

番号	土地価格 (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
8	19,720,000	0.10	0.25	法定地上権	490,000
9	7,310,000	0.50	0.25	法定地上権	910,000
目的 外 72-1	250,000	0.25	0.10	場所的利益	10,000
目的 外 72-2	4,570,000	0.25	0.10	場所的利益	110,000
合計（物件12）					1,520,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件12建物の土地利用権等の及ぶ範囲について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに利用状況等を考慮して、上記のとおり判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件8・9土地については、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。目的外土地72-1・72-2については、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。

③ 物件 1 4

番号	土地価格 (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
6	14,280,000	1.00	0.10	使用借権	1,430,000
7	1,770,000	1.00	0.10	使用借権	180,000
8	19,720,000	0.70	0.10	使用借権	1,380,000
1 3	700,000	1.00	0.10	使用借権	70,000
目的 外 72-1	250,000	0.50	0.10	使用借権	10,000
目的 外 72-2	4,570,000	0.50	0.10	使用借権	230,000
合計（物件 1 4）					3,300,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件14建物の土地利用権等の及ぶ範囲について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに利用状況等を考慮して、上記のとおり判定した。

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。

④ 各土地に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	物件 1 0 ア	物件 1 2 イ	物件 1 4 ウ	土地利用権等価格 (円) ア+イ+ウ
6			1,430,000	1,430,000
7			180,000	180,000
8	990,000	490,000	1,380,000	2,860,000
9	910,000	910,000		1,820,000
1 3			70,000	70,000
目的 外 72-1	10,000	10,000	10,000	30,000
目的 外 72-2	110,000	110,000	230,000	450,000

(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
6	14,280,000	-1,430,000		0.50	0.60	3,860,000
7	1,770,000	-180,000		0.50	0.60	480,000
8	19,720,000	-2,860,000		0.50	0.60	5,060,000
9	7,310,000	-1,820,000		0.50	0.60	1,650,000
10	1,200,000	+2,020,000	1.00	0.50	0.60	970,000
12	480,000	+1,520,000	1.00	0.50	0.60	600,000
13	700,000	-70,000		0.50	0.60	190,000
14	3,050,000	+3,300,000	1.00	0.50	0.60	1,910,000
一括価格 (合計)						14,720,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 本件は大規模画地に老朽化の程度が著しい建物が複数あることに加え、目的外土地の通行に関して目的外土地の所有者と協議が必要なこと、物件7土地については、買受適格証明書が必要であること等の理由により、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 福島（林）－18

所 在 : いわき市田人町黒田字高柴72番1
価 格 : 66円/㎡
位 置 : 「植田」駅まで道路距離で約13.0km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 19,930㎡
供給処理施設 : —
接 面 街 路 : 林道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 標高180m～300m、傾斜30度位の杉及び雑木林地

地価調査価格 富岡（県）－1

所 在 : 双葉郡富岡町本町2丁目45番2外
価 格 : 24,600円/㎡
位 置 : 「富岡」駅まで道路距離で約1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 477㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側6m町道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 中規模一般住宅、店舗併用住宅等が混在する区画整理済みの住宅地域

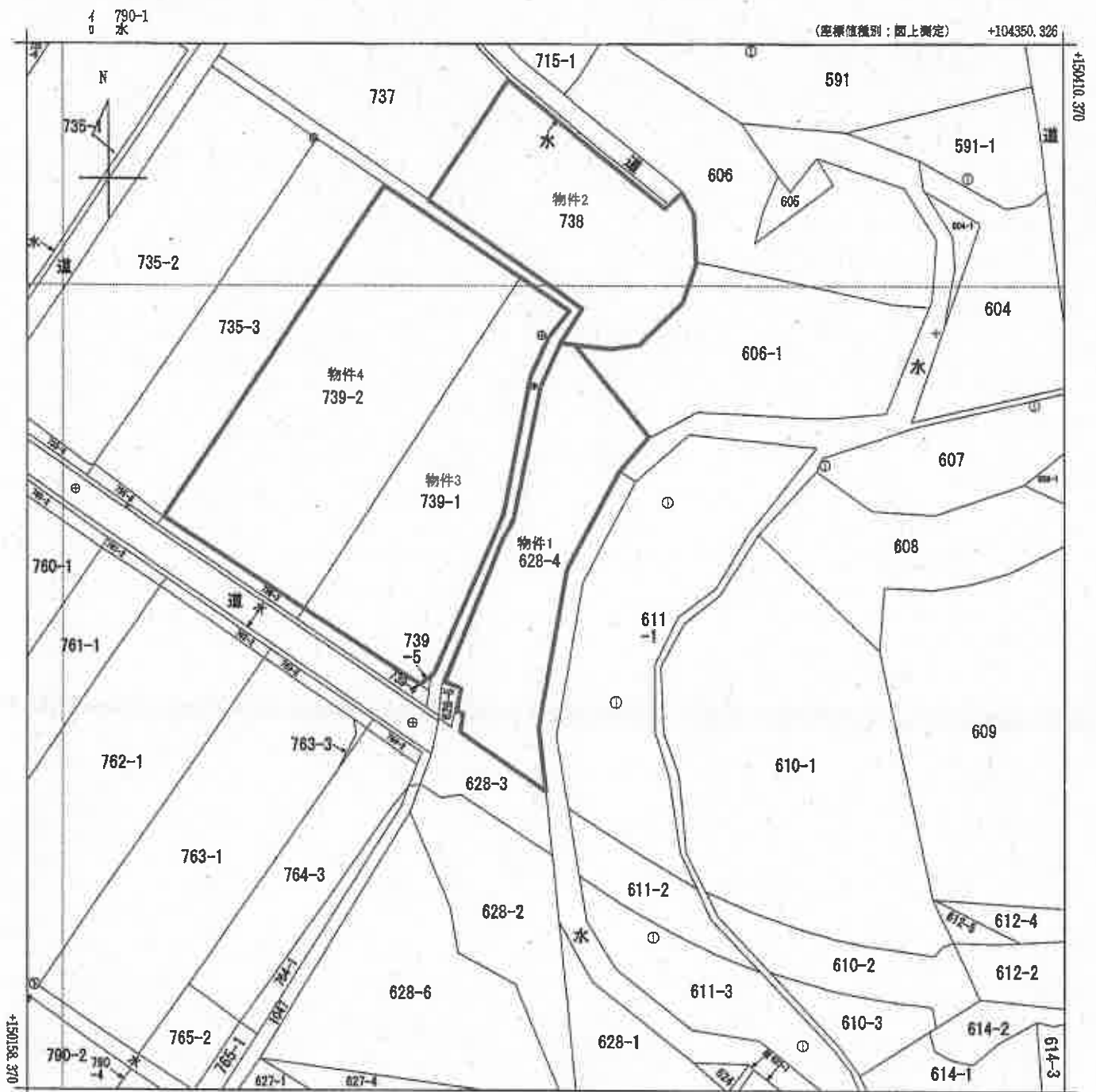
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 :	40,015円	物件7 :	1,386,000円
物件2 :	132,501円	物件8 :	19,860,789円
物件3 :	144,636円	物件9 :	7,363,942円
物件4 :	235,989円	物件10 :	1,946,937円
物件5 :	293,524円	物件11 :	216,294円
物件6 :	11,187,000円	物件12 :	1,387,137円
		物件13 :	495,000円
		物件14 :	5,045,949円

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

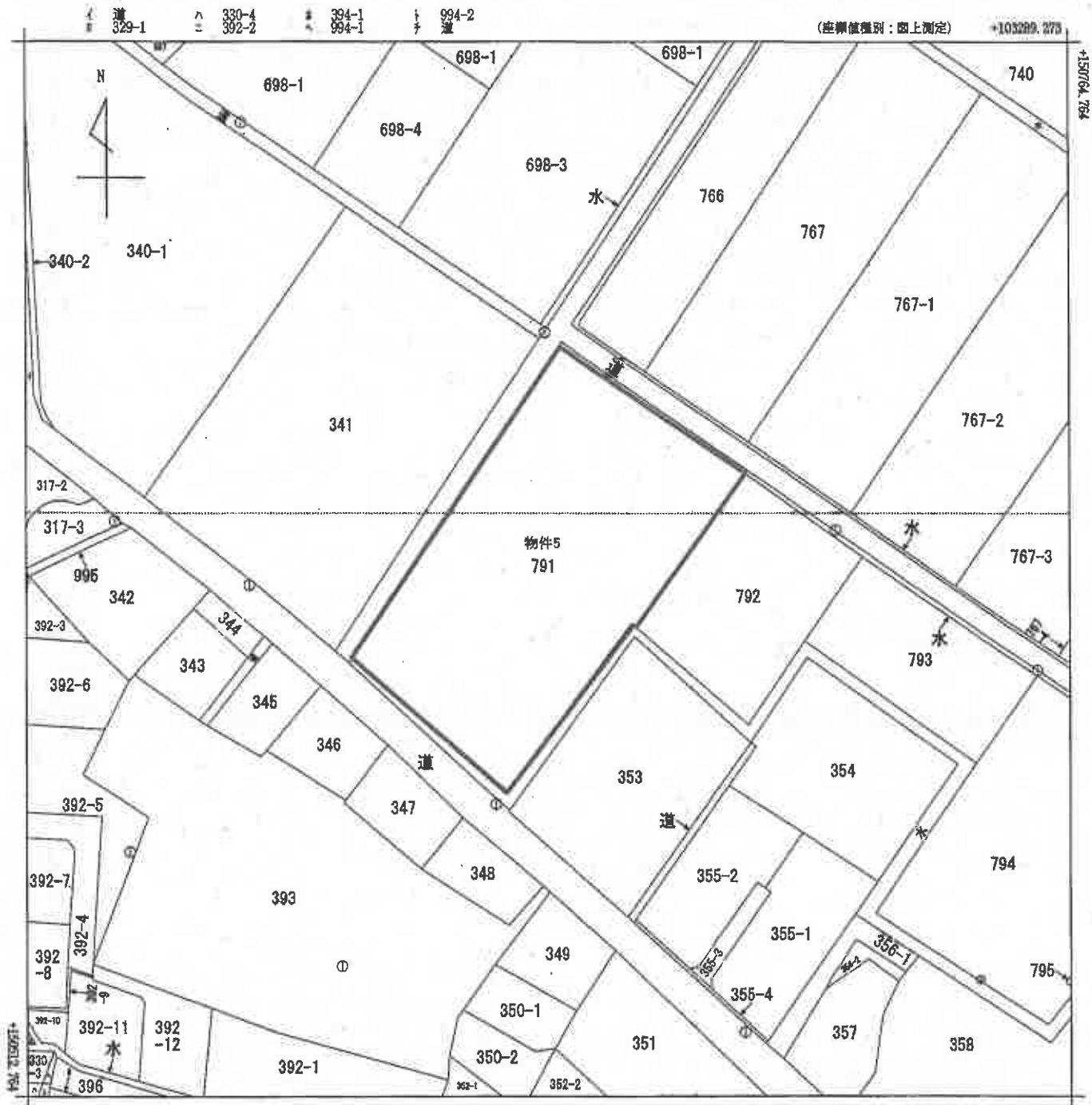


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字本岡字王塚

請求分	所在	双葉郡富岡町大字本岡字王塚					地番	628番4		
出力縮尺	1/1000	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46年3月				備付年月日(原図)	平成3年10月1日			補事項	

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。



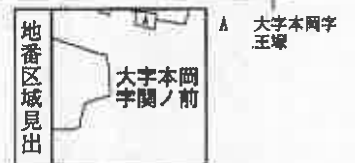
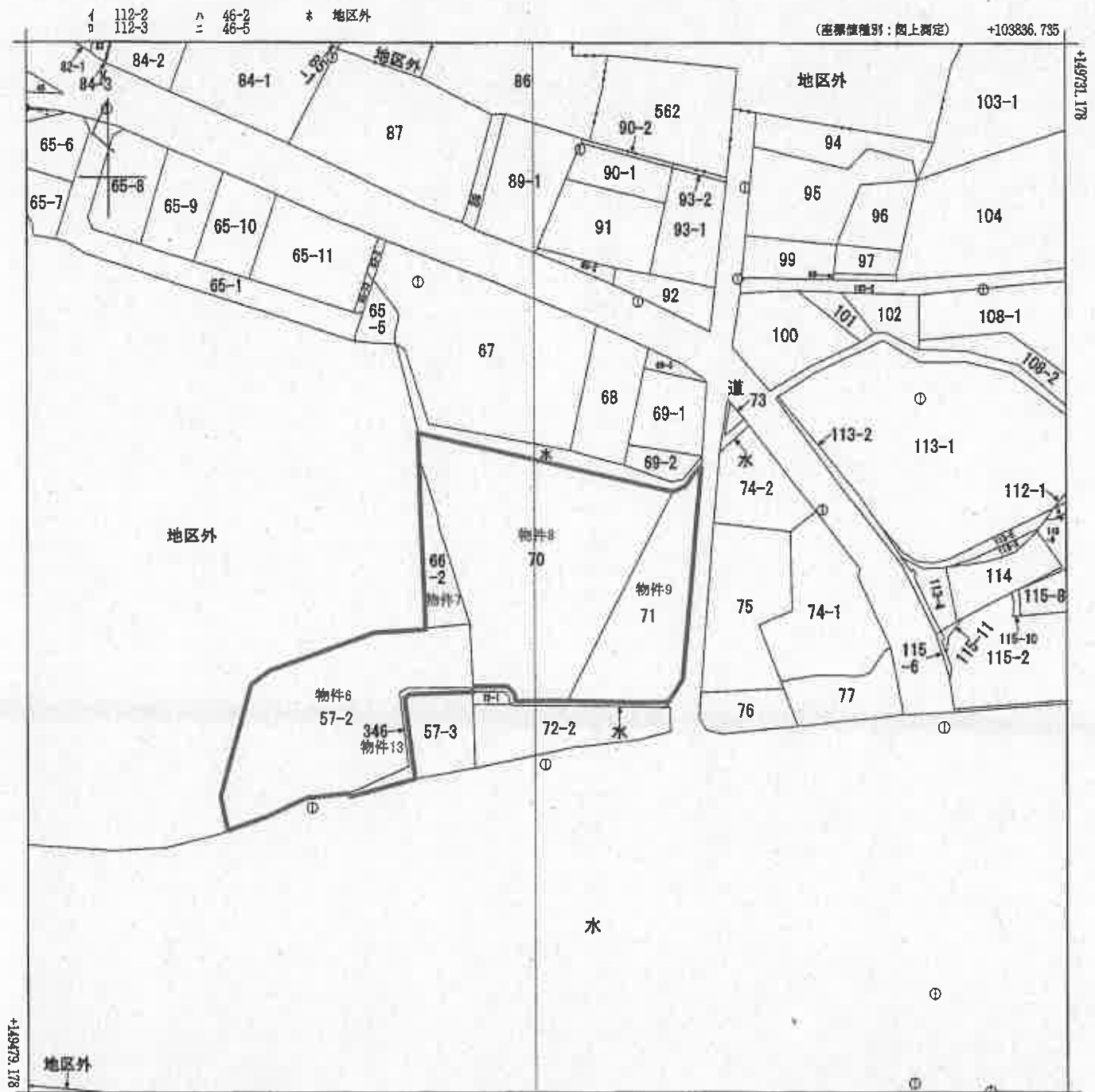
+109039.273 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字本岡字王塚

請求分	所在	双葉郡富岡町大字本岡字王塚				地番	791番			
出力縮尺	1/1000	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46年3月			備付年月日(原図)	平成3年10月1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。



請求部	所在	双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前					地番	70番		
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年11月				補付年月日(原図)	平成3年10月1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53年5月13日

0114894

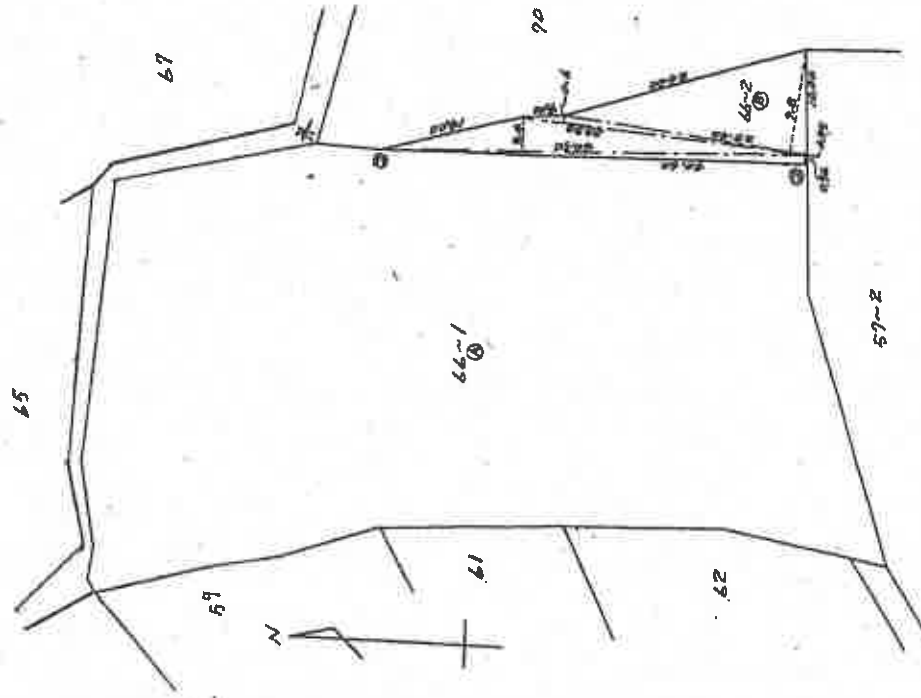
前 66 ② 後 66-1 ⑤ 66-2 ⑤ 55.5.13 H

地 番 66-1 66-2 地積測量図

土地の所在 双葉郡富岡町大字本岡字関ヶ前

面積計算表

66-2 ④
1. $23.40 \times 9.8 = 229.32$
□ $27.30 \times 0.6 = 16.38$
ハ $40.50 \times 3.4 = 137.70$
ニ $40.60 \times 0.95 = 38.57$
421.97
 $\frac{1}{2} = 210.985$
地積 210 m^2
66-1 ④
 $2791 - 210.985 = 2580.015$
地積 2580 m^2



(A3をA4に縮小)

(日蓋印)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(蓋印)

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。

(福島地方支務局富岡出張所管轄)

令和8年1月13日

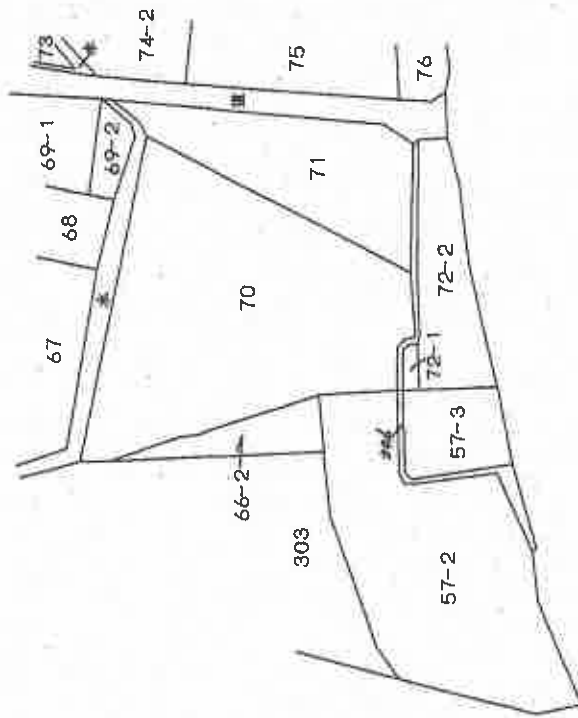
福島地方支務局

様式第(用)ー5

0115096

前 346 ③ 346 ③ 346. S 12. 2. 18. ④ 土地所在図
地 番 346 地積測量図

土地の所在 双葉郡富岡町大字本郷字関ノ前



035

縮尺 1/1000

作製者

(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。
(福島地方広務局富岡出張所管轄)

令和8年1月13日 福島地方広務局

登記年月日：平成20年6月25日

0159235

各階平面図

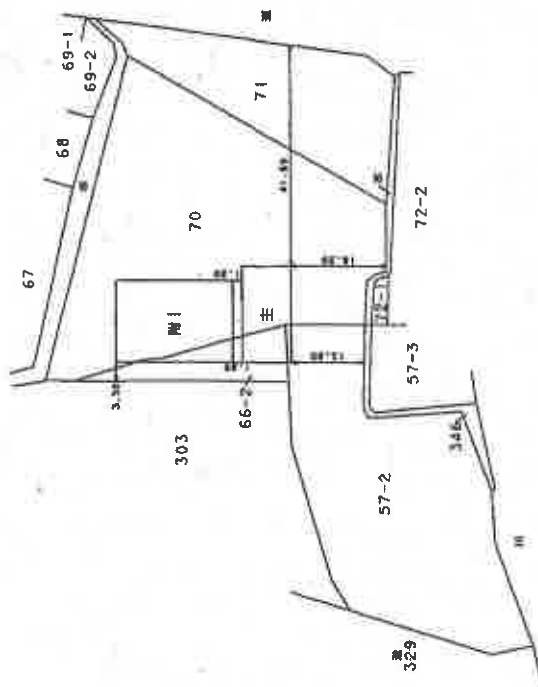
家屋番号

70

建物各階平面図

H20-6-25

建物の所在 双葉郡富岡町大字本岡寺岡ノ前70番地、57番地2、66番地2



作成者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1000

平成20年6月25日登記

(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。
(福島地方方法務局富岡出張所管轄)

令和8年1月13日 福島地方方法務局

登記年月日：昭和55年3月10日

0159236

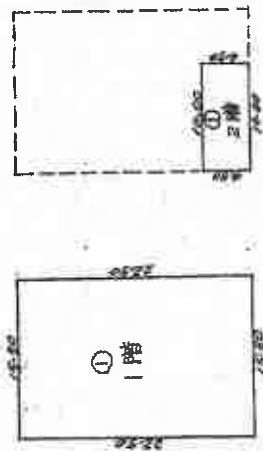
各階平面図

家屋番号 90

建

図面

建物の所在 双葉郡富岡町大字本岡字関の前70番地、57番地2、66番地2



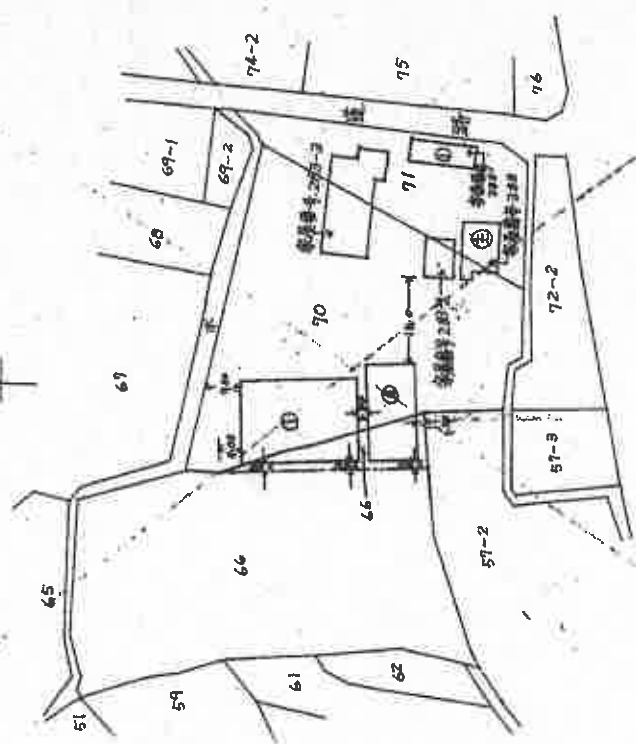
面積計算表

③ 1階 $18.25^m \times 9.25^m = 168.8125^m$
床面積 168.81^m

③ 2階 $13.75^m \times 9.25^m = 127.1875^m$
床面積 127.19^m

① 1階 $22.50^m \times 15.50^m = 348.75^m$
床面積 348.75^m

① 2階 $10.00^m \times 4.50^m = 45.00^m$
床面積 45.00^m



作製者

縮尺 1/500

申請人

1/1000

1/1000

(A3をA4に縮小)

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。
(福島地方方法務局富岡出張所管轄)

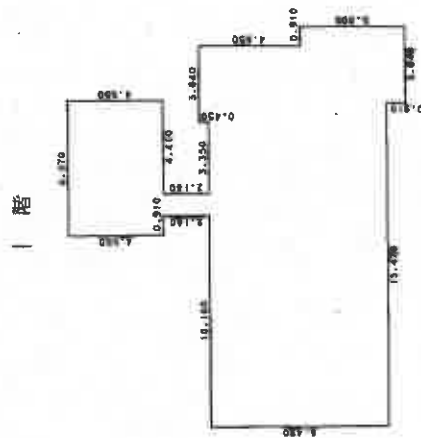
令和8年1月13日 福島地方方法務局

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。
(福島地方務局富岡出張所管轄)
令和8年1月13日 福島地方務局

福島地方方法務局

階平面圖

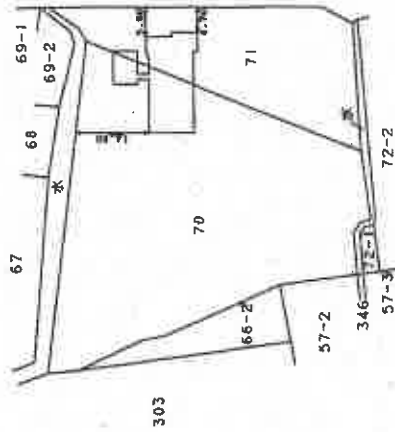
建築物の所在
双葉郡厩岡町大字本岡字関ノ前70番地、71番地



寒 風 烈

4.550	x	6.370	=	28.983500
2.180	x	1.050	=	2.289000
0.450	x	3.640	=	1.638000
4.400	x	18.200	=	80.080000
4.090	x	19.110	=	78.159900
0.910	x	3.640	=	3.312400

合計	194.462800
床面積	194.46 m ²



(A3をA4に縮小)

縮尺 1/250

人 類 母

編尺

平成20年6月25日登記

請求番号：10-3

(1/2)

登記年月日：平成20年6月25日

0159238

各階平面図

70-2

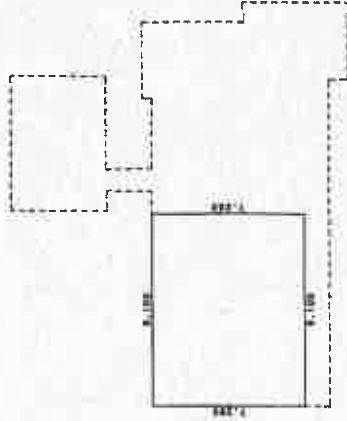
家屋番号

建物の所在
双葉郡雷岡田大字本岡字関ノ前70番地、71番地

建各階平面図

平 20-6-25

2 階



求 積 表

7.280 x 9.100 = 66.248000

床面積 66.248000
56.24 m²

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/250

平成20年6月25日登記

(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。
(福島地方方法務局富岡出張所管轄)
令和8年1月13日 福島地方方法務局

請求番号：10-3 (2/2)

登記年月日：平成20年6月25日

0159239

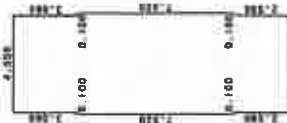
各階平面図

家屋番号 71

建物各階平面図

建物の所在 双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前71番地

1 階

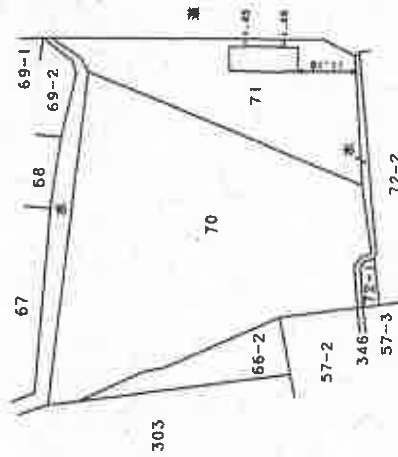


求 積 数	
$7.520 \times 0.100 =$	0.752000
$13.170 \times 4.550 =$	59.923500
$7.520 \times 0.100 =$	0.752000
合 計	61.427500
床面積	61.42 m^2

2 階



求 積 数	
$7.520 \times 0.100 =$	0.752000
$13.170 \times 4.550 =$	59.923500
$7.520 \times 0.100 =$	0.752000
合 計	35.720000
床面積	35.72 m^2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成20年6月25日 登記

(A3をA4に縮小)

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。
(福島地方税务局 富岡出張所 管轄)
令和8年1月13日 福島地方税务局

請求番号：10-4

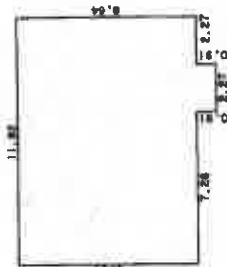
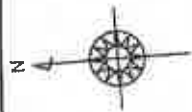
0159240

各階平面図

家庭書号 71-2

各建階平面圖

建築物の所在地
双葉郡富岡町大字本岡字関ノ前71番地・70番地

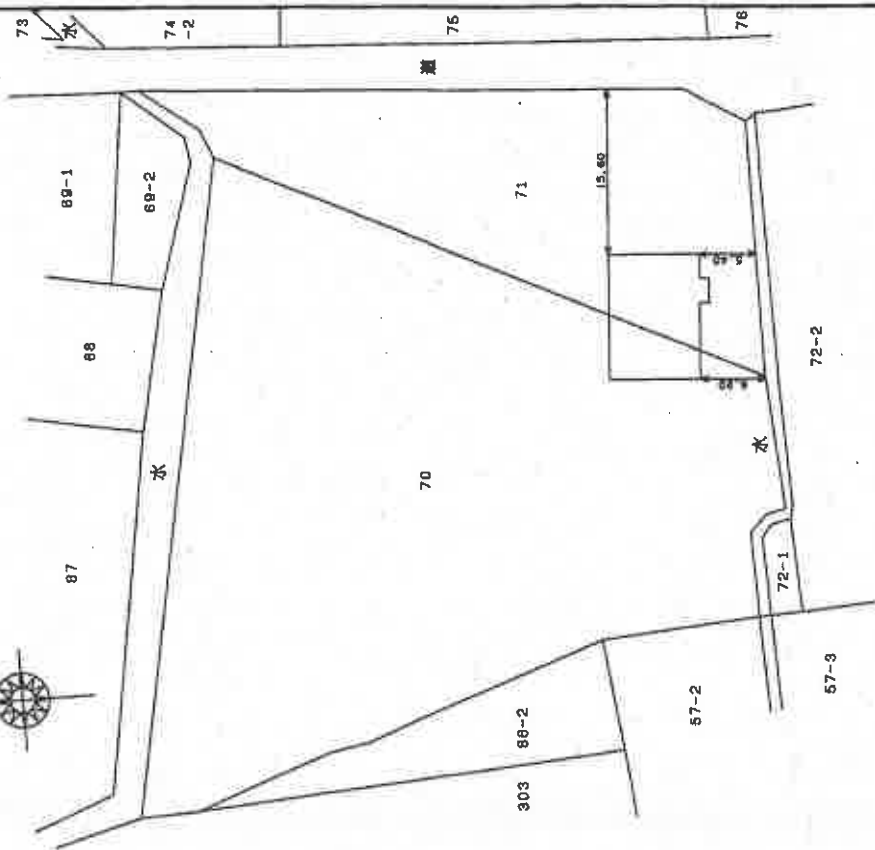


我 國 史

$$3.64 \times 11.82 = 102.1248$$

合計	104,1905
----	----------

床面積 104.19 m²



作 者

縮尺 250

人
體
母

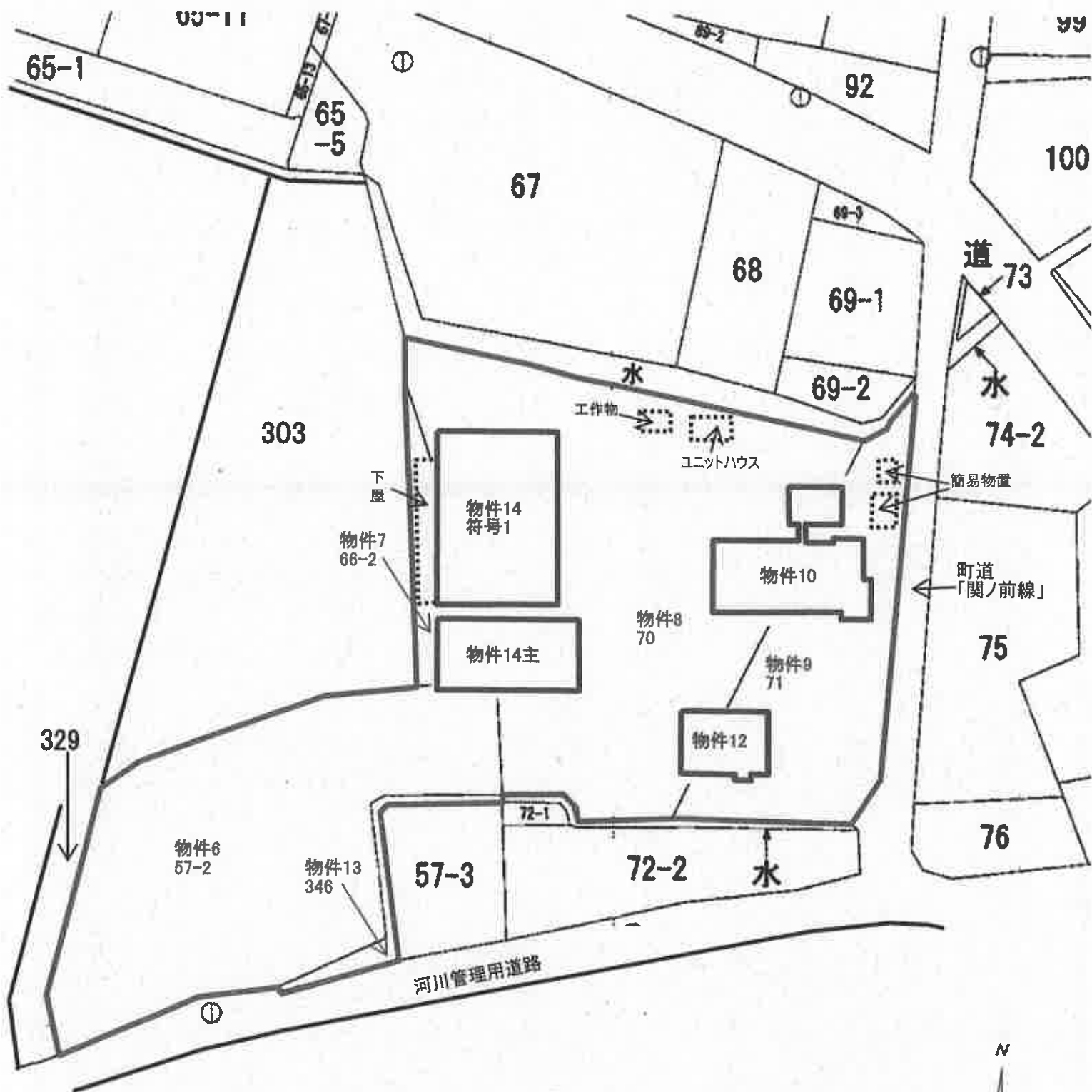
500
英尺

(A3をA4に縮小)

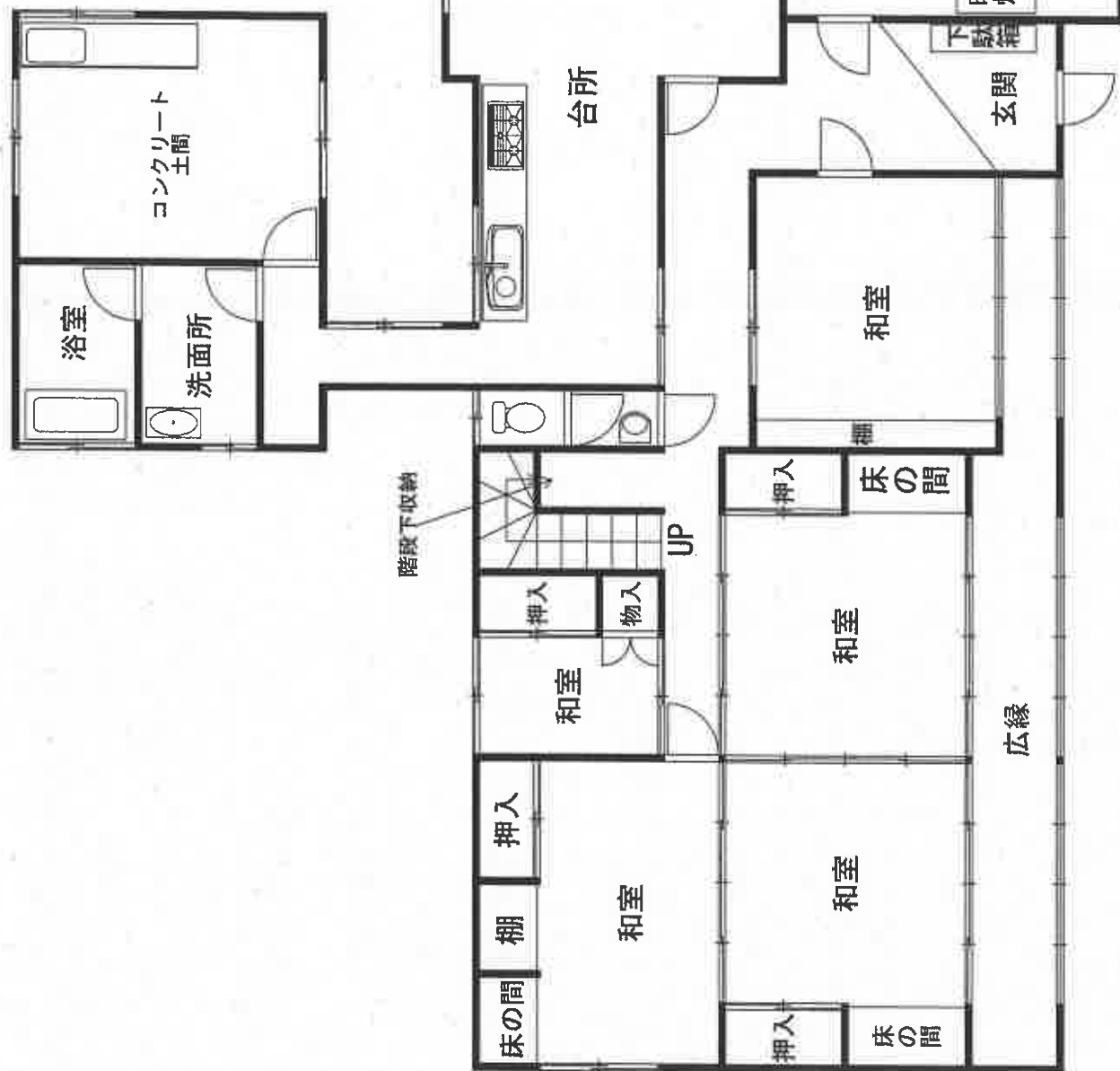
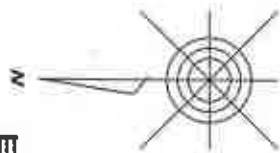
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福島地方裁判所高岡出張所管轄)
令和8年1月13日 福島地方裁判所

土地建物位置関係図

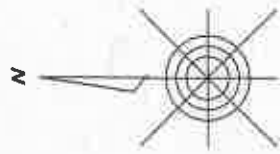
※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



建物間取図
物件10
1階



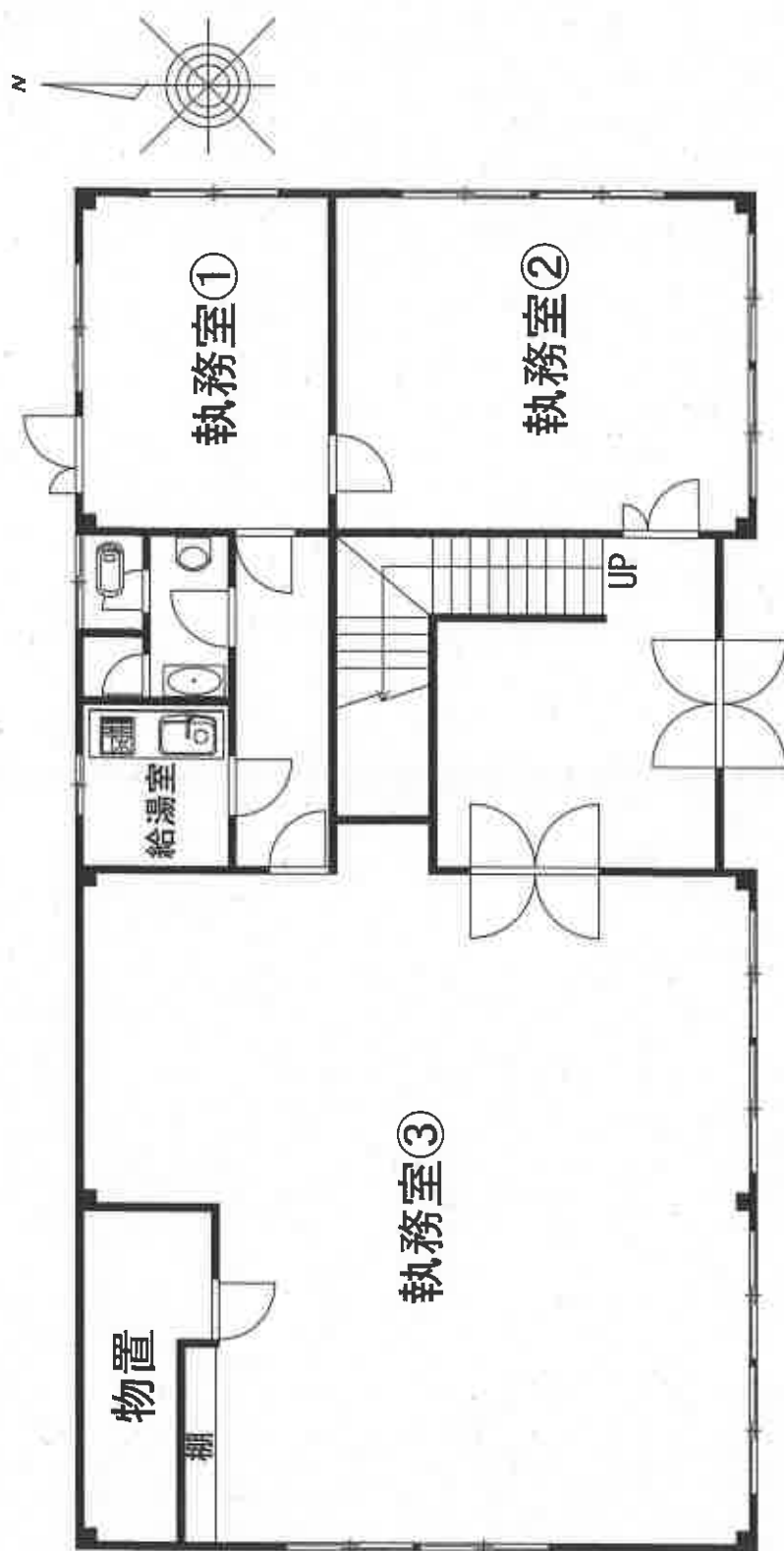
物件10
2階



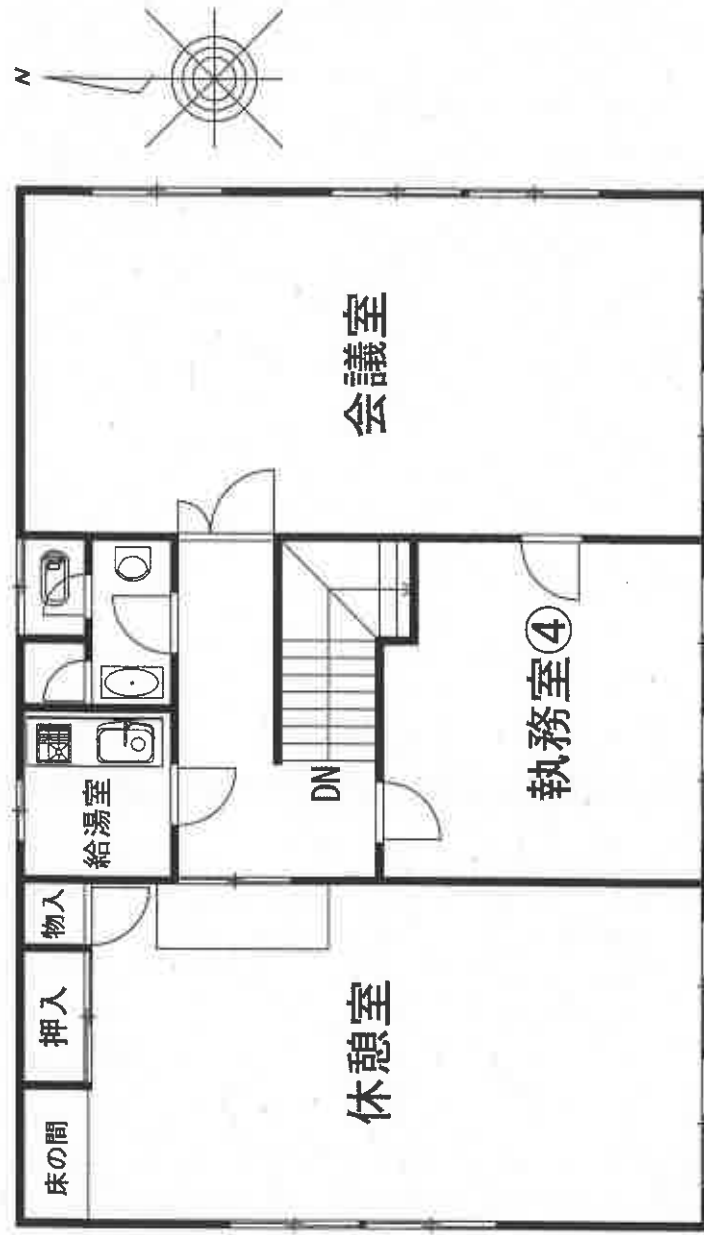
物件 1 2



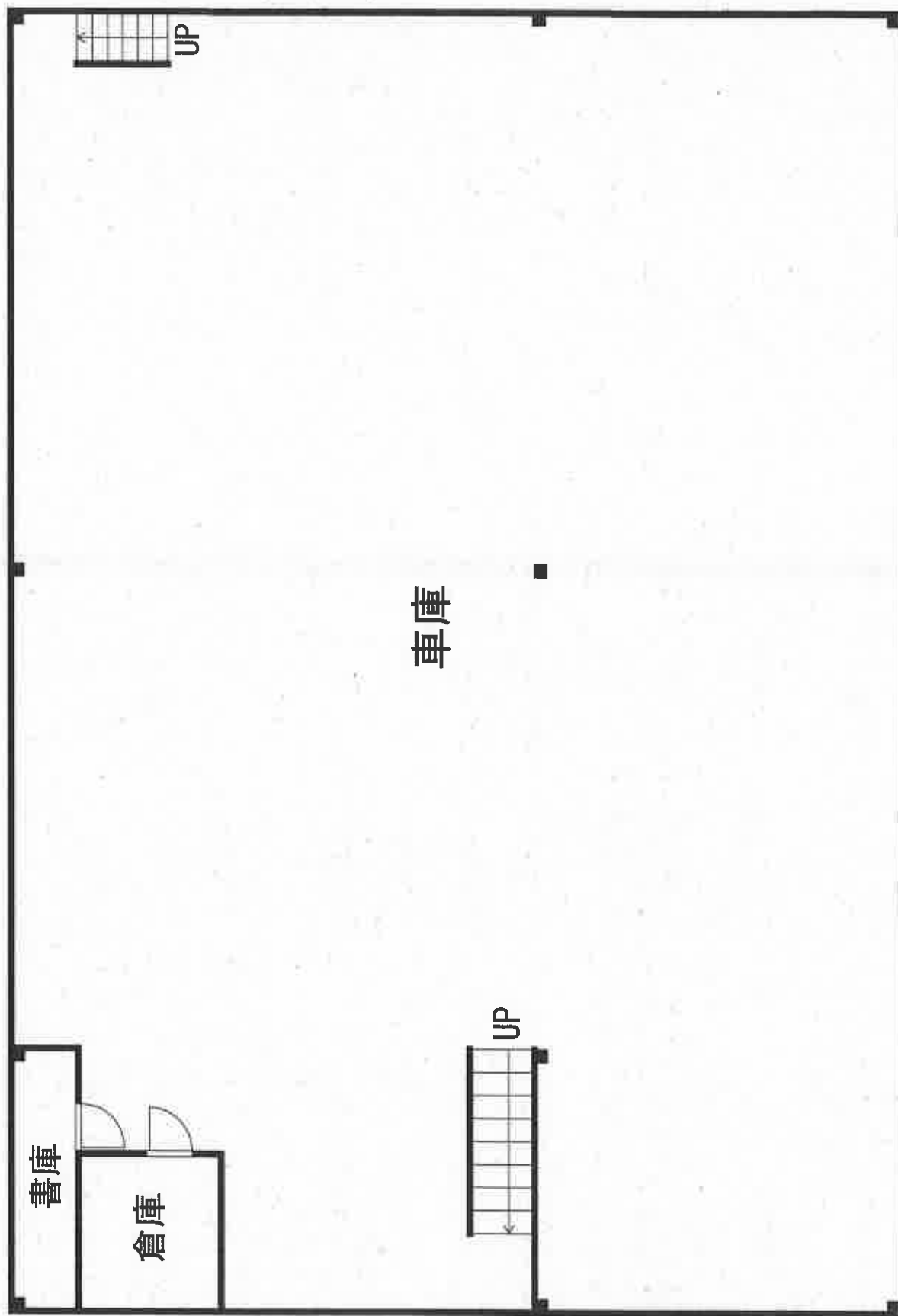
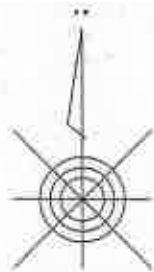
物件 1 4
1 階



物件14
2階



物件 1 4
符号 1
1 階



物件 1 4
符号 1
2 階

