

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,340,000 2,672,000	一括	668,000	35,816	0
1	160,000				
2	1,200,000				
3	260,000				
4	1,720,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 28 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 69.06 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 28 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 514.88 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 29 番 7 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 176 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| 4 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 28 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 28 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 97.92 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 24 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 ～ 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 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 1 ～ 4】

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

【物件番号 1】

隣地（地番 28 番 10）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

- | | | | |
|---|-------|------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 28 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 69.06 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 28 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 514.88 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 29 番 7 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 176 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| 4 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 28 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 28 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 97.92 平方メートル | |
| | | 2 階 45.54 平方メートル | |



令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 7 月 29 日受理
令和 8 年 8 月 31 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 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 28 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 69.06 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 28 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 514.88 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 | |
| | 地 番 | 29 番 7 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 176 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 28 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 28 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 97.92 平方メートル
2 階 45.54 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、 2		
現況地目	■宅地（物件 1、 2） □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			
建物	物件 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

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 3			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 3） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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）			
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

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、2 の各土地について
 - ア 物件 1 土地上の登記建物はない。物件 2 土地上の登記建物は物件 4 建物のみである。
 - イ 草花が繁茂している宅地であり、見分できた部分には地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 物件 1 土地に隣接する 28 番 10 の土地は、登記上、双葉郡檜葉町所有の宅地であり、物件 1、物件 2 の各土地に隣接する 28 番 3 の土地は、登記上、第三者所有の宅地であり、いずれの現況地目も同様である。物件 2 土地に隣接する 37 番の土地は、登記上、双葉郡檜葉町所有の公衆用道路であり、現況地目も、37 番の土地に隣接する 3 番 59 の土地（双葉郡檜葉町所有）と一体となった公衆用道路である。
 - エ 物件 1 土地と隣接する 28 番 10 の土地との境界については判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - (2) 物件 3 土地について
 - ア 本土地上の登記建物はない。
 - イ 草花が繁茂している雑種地であり、地割れや陥没等は見られなかった。
 - ウ 本土地上に隣接する 29 番 17 の土地は、登記上、第三者所有の山林であり、現況地目も同様である。3 番 61 の土地は、登記上、双葉郡檜葉町所有の公衆用道路であり、現況地目も同様である。各隣接地との間で境界等に関して問題となる状況は確認できなかった。
 - (3) 物件 4 建物について
 - ア 建物外部
 - ・ 屋根や外壁に特段の損傷や汚損等は見られなかった。
 - イ 建物内部
 - ・ 2 階洋室①の南側窓ガラスにひび割れが見られた。
 - ・ 本建物内でペットを飼育していた形跡が見られた。
 - ・ 本建物を所有者が売買で取得した後（登記上 令和 4 年 6 月 27 日売買により所有権移転）に増改築がされた形跡は見られなかった。
 - ・ 設備はオール電化の仕様であった。
 - ・ 全体的に上記以外の特段の損傷、汚損箇所は見られなかった。
 - ウ 本建物は、第三者による占有は認められず、所有者が居宅（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

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7月29日（水） 13：45－14：05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年7月30日（木） ：－：	執行官室	全部事項証明書交付申請（8月6日受領）
令和8年7月30日（木） ：－：	執行官室	橘葉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（8月7日受領）
令和8年8月24日（月） 13：45－14：30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		

（特記事項）

■ 令和8年8月24日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

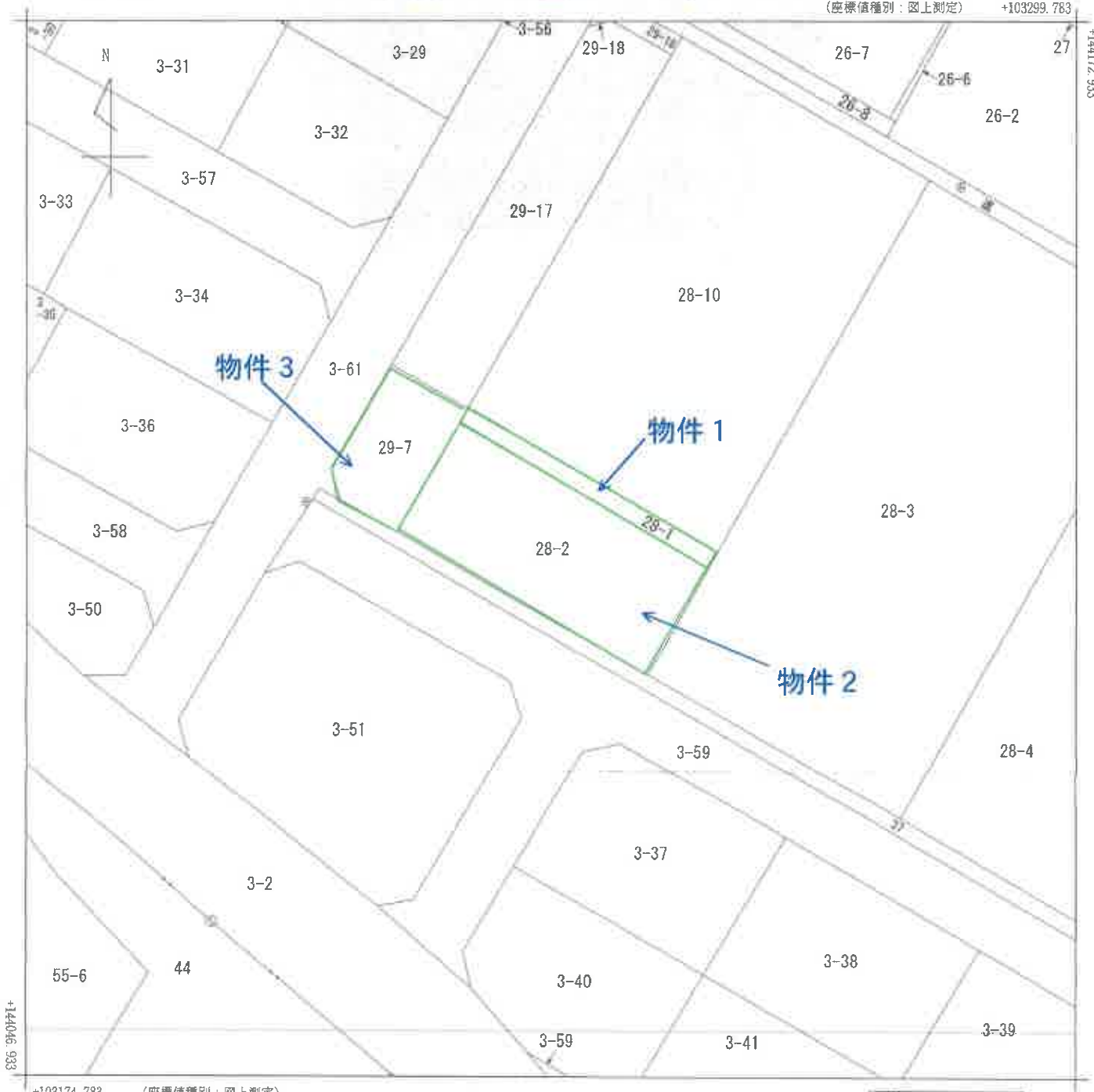
公 図 写

イ 3-28

(座標値種別：図上測定)

+103299.783

+144172.933



+103174.783

(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

大字井出
字浄光西
大字井出
字光ノ岡

A 3 を A 4 に縮小

請 求 部 分	所 在 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西					地 番 28番2				
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 1 4 条 第 1 項)		種 類	地 籍 図
作 成 年 月 日	昭和55年1月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成3年10月1日		補 事 記 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。

令和8年6月17日

福島地方法務局富岡出張所

登記官

地図整理番号：M01231

(1/1)

(6 枚目)

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



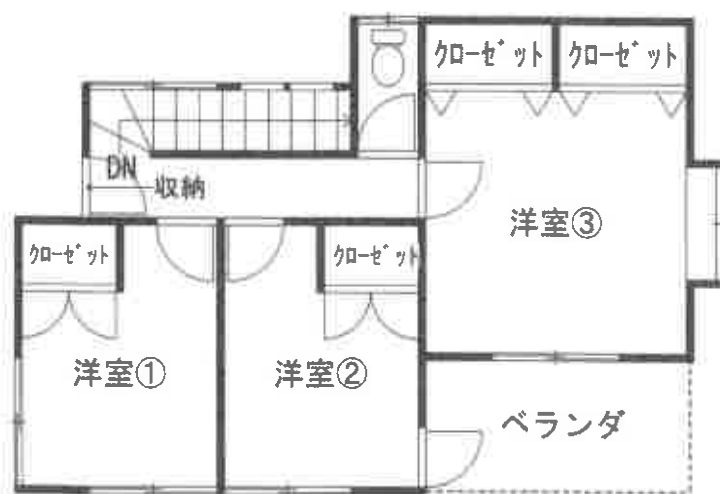
←○写真撮影位置方向・写真番号

(7 枚目)





建物間取図
物件 4
1 階



2 階



物件3

物件2

No. 1

物件4



物件2

No. 2

物件4



物件2

No. 3

物件4



物件2

No. 4



物件2

No. 5



物件2

物件1

No. 6

物件4



物件2

物件1

No. 7

物件4



物件2

No. 8

物件4



物件1

物件2

No. 9

物件4



物件2

物件3

No. 10



物件1

物件3

No. 11

物件4



物件3

No. 12

物件4



物件3

No. 13



物件4: 1階リビングの状況

No. 14



物件4:1階玄関内廊下の状況

No. 15



物件4:1階ダイニングの状況

No. 16



物件4:1階台所の状況

No. 17



物件4:1階広縁の状況

No. 18



物件4:1階和室②の状況

No. 19



物件4:1階和室①の状況

No. 20



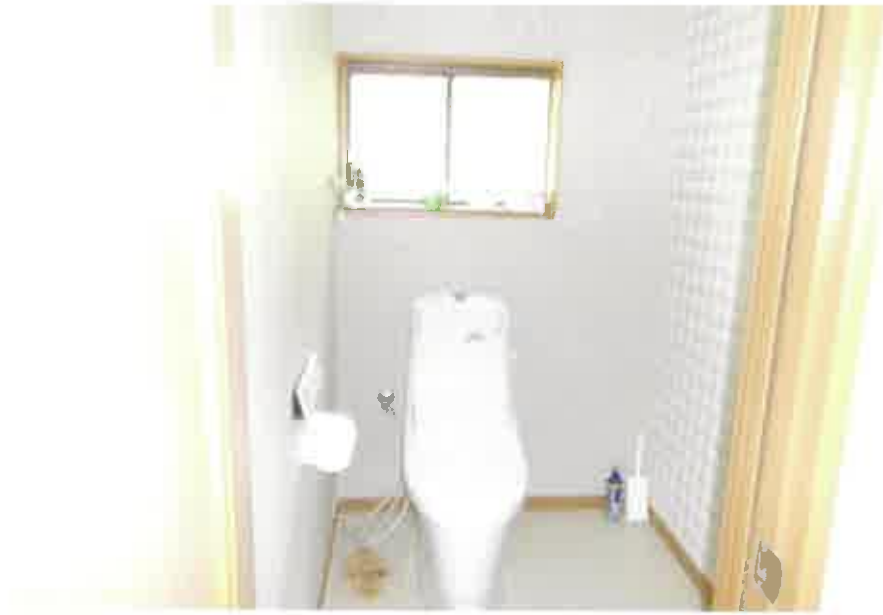
物件4:1階浴室の状況

No. 21



物件4:1階洗面所の状況

No. 22



物件4:1階トイレの状況

No. 23



物件4:2階洋室③の状況

No. 24



物件4:2階洋室②の状況

No. 25



物件4:2階洋室①の状況

No. 26



物件4:2階トイレの状況

No. 27



物件4:2階ベランダの状況

No. 28

令和8年（ケ）第16号
令和8年8月24日 現地調査
令和8年9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
遠藤 浩二

第1 評価額

一括価格	
金3,340,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金160,000円
物件2（土地）	金1,200,000円
物件3（土地）	金260,000円
物件4（建物）	金1,720,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 2 8 番 1 宅地 69.06㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 2 8 番 2 宅地 514.88㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 2 9 番 7 山林 176㎡	雑種地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 双葉郡檜葉町大字井出字浄光西 2 8 番地 2 2 8 番 2 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 : 97.92㎡ 2 階 : 45.54㎡ 計 : 143.46㎡	
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。		

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）

位 置 ・ 交 通		ＪＲ常磐線「竜田」駅の北西方約2.0km（道路距離、以下同じ。） 檜葉町立檜葉中学校まで約2.3km 商業施設：ブイチェーンネモトまで約3.2km	
付 近 の 状 況		当該地域は、国道6号東側に位置する中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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	物件1 物件2	間口 約34m、奥行 約17m、地積 583.94㎡（2筆一体） 長方形、中間画地、概ね平坦	
	物件3	間口 約14m、奥行 約10m、地積 176㎡ ほぼ長方形、準角地、概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況		南西側 幅員約9.0m 舗装町道(建築基準法42条1項1号) 北西側 幅員約9.0m 舗装町道(建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件1、2土地について、土地所有者が本土地上に物件4建物を 所有し、占有している。物件3土地については、土地所有者が更 地の状態で占有している。 隣接地は、空き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 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・2土地内には、自動車が1台放置されている。	

2 建物の概況及び利用状況
(物件4)

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7年1月18日新築 経 過 年 数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り、目透かし天井等 内 壁 : 京壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気、給排水衛生設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 97.92㎡ 2 階 : 45.54㎡ 計 : 143.46㎡ *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4建物について、2階洋室①の窓ガラスの一部破損がみられる。その他は、特に目立った不具合箇所等は確認されなかったが、建物内各部屋において、家財道具が放置散乱しているため、通常の居住・使用のためには相応の片付け・清掃が必要である。なお、本建物内でペットを飼育していた形跡がみられた。 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・2・3（土地）

物件1・2・3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	8,000	0.90	69.06	0.90	450,000
2			514.88	0.90	3,340,000
3	3,000	1.02	176		540,000

ア 標準画地価格（物件1・2）

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 檜葉（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
 $7,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 92 \approx 8,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：99%（幅員）

交通接近条件：100%

環 境 条 件：93%（各画地の配置・利用の状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：92%

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%（規模）

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。

ア 標準画地価格 (物件3) : 周辺の取引事例を参考に査定した。

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 : 102% (準角地)
 行政的条件 : 100%
 その他条件 : 100%
 格差率 : 102%

ウ 地 積 : 登記数量

(2) 物件4 (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
4	230,000	143.46	0.08	2,640,000

ウ 現 価 率 :

物件4

a 経過年数 31年
 b 経済的残存耐用年数 4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 8%

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

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	450,000	1.00	0.25	法定地上権	110,000
2	3,340,000	1.00	0.25	法定地上権	840,000
合計					950,000

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・2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	450,000	-110,000		0.80	0.60	160,000
2	3,340,000	-840,000		0.80	0.60	1,200,000
3	540,000			0.80	0.60	260,000
4	2,640,000	+950,000	1.00	0.80	0.60	1,720,000
一括価格 (合計)						3,340,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は段階的な復興状況にある檜葉町に位置し、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 檜葉（県）－1

所 在 : 双葉郡檜葉町大字北田字上ノ原22番39
価 格 : 7,500円/㎡
位 置 : 「竜田」駅まで道路距離で約2.0km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 295㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側6m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 : 一般住宅の中に農地が見られる高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 358,421円
物件2 : 2,672,227円
物件3 : 3,278円
物件4 : 1,717,951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

I 3-28

公図写

(座標補正別：図上測定)

+103299.783



+103174.783

(座標補正別：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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出大字井出
字浄光西
本番見出

請求 部分	所 在	双葉郡楡葉町大字井出字浄光西					地 番	28番2			
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55年1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。

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成2年12月1日

0417357

地番	積算	地積	測量	図
28-1-28-6	28-1-28-6	28-1-28-6	28-1-28-6	28-1-28-6

双葉郡檜葉町大字井出字淨光西

土地の所在

金

29-7

225-1

① 28-1

28-2

25-2

2/5

5-4

26-3

26-2

③ 28-4

25-1

4/5

9-82
①



其

1

結果報告 C……コンタリット枕 P……プラスチックス枕 R……金鼠標 瓦……瓦

作 者

人 請 申

縮尺 1/1000

(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。
令和8年6月17日 福島地方方法務局富岡出張所

地圖整理番号: M01233

(1/6)

登記年月日：平成2年12月1日

0417358

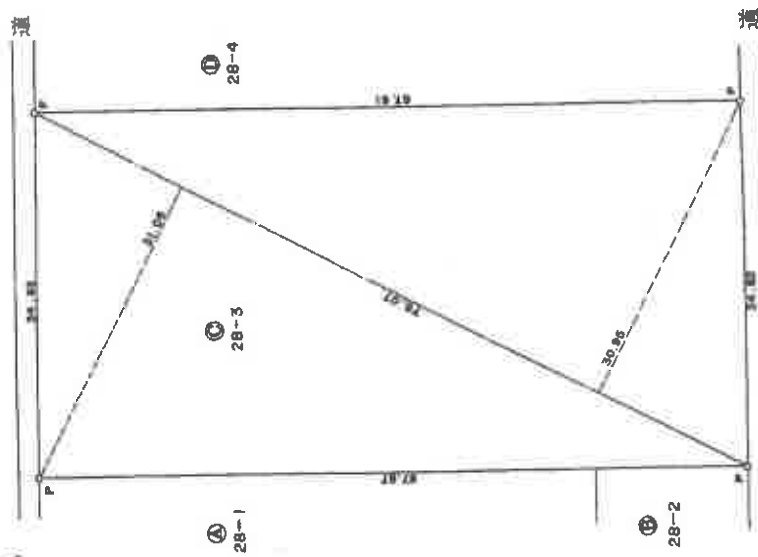
地積測量圖

18
28-1 28-4 28-5
28-2 28-3

28-1 28-6(新) 28-7 28-10 28-11 28-12-1

1/5

土地の所在



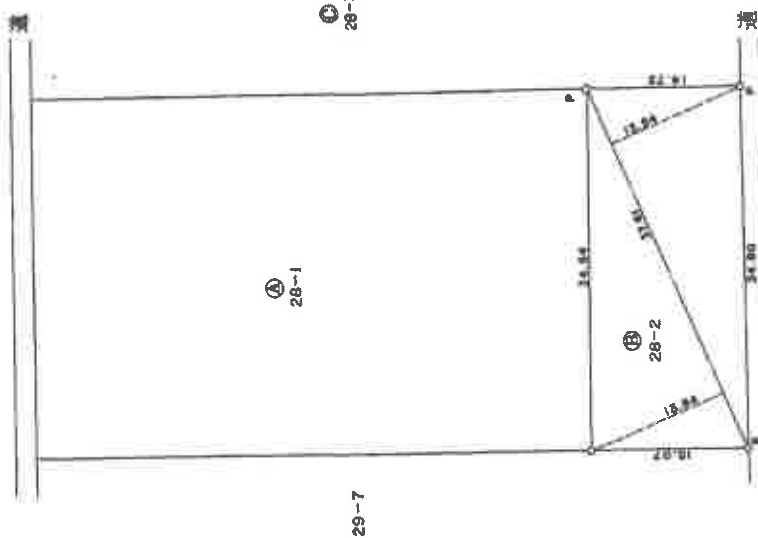
(A3をA4に縮小)

132

人 道 事

總尺	500
----	-----

建築設備 C.....コンクリート枕 P.....プラスチック枕 R.....金属製 量.....質量



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8年6月17日 福島地方方法務局高岡出張所

地区整理番号: M01233 (2/6)

0417361

地積測量図 4/5

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。
令和8年6月17日 福島地方支庁測量所

地番 28-1 ないし 28-6

土地の所在 茨城県海老川町大字井出字浄光西

求積表

② 28-5
 $3733 \times 1450 = 5412850$
 $6938 \times 3364 = 23406712$
 $4211 \times 2908 = 12235288$
合計 47171950
地積 23585975 m²

③ 28-6
 $7742 \times 3065 = 23729230$
 $7742 \times 3028 = 23443776$
合計 47172006
地積 23586003 m²

④ 28-1
 $1179374 \text{ m}^2 = \text{②} + \text{③} + \text{⑤} + \text{⑥}$
 $= 184451825 \text{ m}^2$
地積 184451 m²

求積表

⑤ 28-2
 $3761 \times 1384 = 5205224$
 $3761 \times 1354 = 5082394$
合計 10297618
地積 5148809 m²

⑥ 28-3
 $7607 \times 3106 = 23627342$
 $7607 \times 3012 = 22913084$
合計 47171007
地積 235855 m²

⑦ 28-4
 $7397 \times 2786 = 20608042$
 $7594 \times 396 = 3007224$
 $7594 \times 3101 = 23555588$
合計 47171854
地積 23585927 m²

境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....測量

作業者

申請人

縮尺 1/500

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成7年1月26日

0458541

各階平面図

建物各階平面図

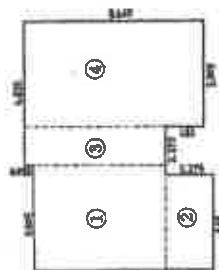
H7.1.26

28番2

敷地番号

建物の所在
双葉郡樺葉町大字井出字淨光西28番地2

1 階



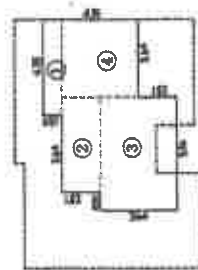
求積

(1)	6.37 × 5.005 = 31.88185
(2)	2.275 × 4.55 = 10.35125
(3)	6.825 × 1.82 = 12.42150
(4)	8.645 × 5.005 = 43.268225

計 97.922825

床面積 97.92㎡

2 階



求積

(1)	0.91 × 4.55 = 4.1405
(2)	1.82 × 4.55 = 8.2810
(3)	3.64 × 5.46 = 19.8744
(4)	3.64 × 3.64 = 13.2496

計 45.5455

床面積 45.54㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

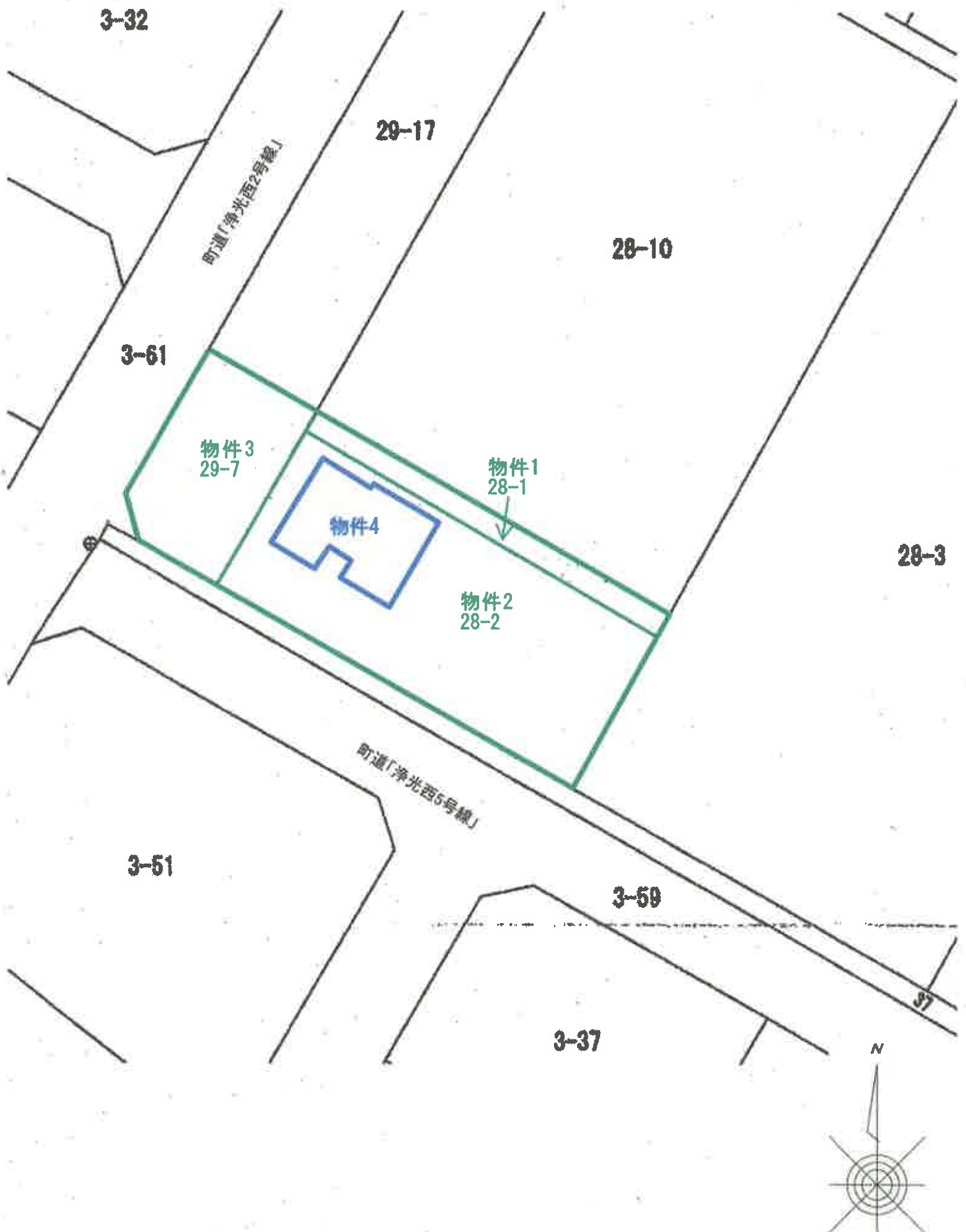
縮尺 1/500

(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。
令和8年6月17日 福島地方建設局富岡出張所

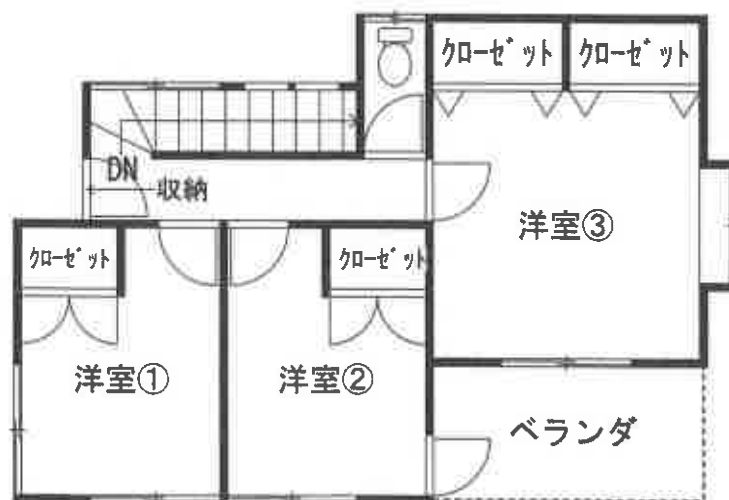
土地建物位置関係図

※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 4
1 階



2 階