

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 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 7 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 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 7 月 29 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

1 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原

地 番 47番25

地 目 原野

地 積 115平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

地 積 115.23平方メートル

持分3分の1

2 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原

地 番 47番80

地 目 宅地

地 積 205.70平方メートル

3 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原 47番地80

家屋 番号 47番80

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 52.17平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 阿 部 重 典

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件共有者らが公衆用道路として使用し、占有している。

【物件番号 2, 3】

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 ～ 3】

売却対象外の土地（47 番 65）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西原
 地 番 47番25
 地 目 原野
 地 積 115平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 地 積 115.23平方メートル
 持分3分の1
- 2 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原
 地 番 47番80
 地 目 宅地
 地 積 205.70平方メートル
- 3 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原 47番地80
 家屋 番号 47番80
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 52.17平方メートル

令和 6 年（ケ）第 40 号
令和 6 年 12 月 26 日受理
令和 7 年 2 月 6 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 穴 戸 真

（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西原
地 番 47番25
地 目 原野
地 積 115平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原
地 番 47番80
地 目 宅地
地 積 205.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原 47番地80
家屋 番号 47番80
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 A

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2		
現況地目	■宅地（物件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	南東端に簡易物置（動産）が存する		
建物	物件3		
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1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	債務者の共有持分は3分の1である 本件土地の地積は115.23平方メートルである
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]
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者	1 私は、本件物件の近隣に住む者です。 2 平成29年3月31日に帰還困難区域が解除になって直ぐに自宅に戻り、ずっとここで生活しています。 3 目的物件の債務者兼所有者は、東日本大震災の際に避難指示が出てから、帰還困難区域が解除になって以降も帰って来ていません。以前はたまに息子が家の中の荷物を取りに来たこともありましたが、最近ではそれも見かけません。 （1月28日物件所在地で面談し事情聴取）

（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、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、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 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、47番26及び47番27の各地目は畑となっているが、現況地目は雑種地である。また、それ以外の各隣接地は、いずれも第三者が所有する宅地である。

なお、物件3から公道（町道「西原東迎線」）に出るには、物件1を通して第三者が共有する47番65の土地を通行する必要がある。評価人が浪江町に確認したところでは、47番65の公衆用道路を含めて町道とされているとのことであったが、47番65の所有者が私人であるため、買受人が47番65を通行することについて、所有者らと協議を要する。
- 3 本件建物の占有状況は、次のとおりであった。
 - (1) 本件建物の玄関先には、債務者兼所有者Aの旧姓を表示した表札が掲示されていた。
 - (2) 室内に、小学校からAに宛てた封書及びAの名前が刻まれた診察券があった。
 - (3) 室内は、洋服や家財道具が散乱しており、電気や水道が止められていることから、本件建物内には生活していないと思われた。
 - (4) 近隣住民の陳述によれば、Aは平成23年3月の東日本大震災以降、本件建物には居住していないとのことであった。
- 4 上記現場の状況、近隣住民の陳述、室内の状況から、本件建物は、Aが居宅（空き家）の状態で占有しているものと認めた。
- 5 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

地割れや陥没などは見られなかった。
 - (2) 物件2土地について
 - ア 長年手入れがされていないため、雑草等が生い茂っている。
 - イ 地割れや陥没などは見られなかった。
 - ウ 南東端に簡易物置（動産）が存する。
 - (3) 物件3建物について
 - ア 1階リビングのサッシガラスが割られており、室内に動物等が侵入した形跡がある。
 - イ 1階は、洋服や家財道具が床に散乱しており、床の状況を確認することができなかった。
 - ウ 2階廊下の内壁や南西側洋室の内壁に亀裂が入った箇所があった。
 - エ 東日本大震災から14年近く空き家になっていることから、外壁に汚れがある。
 - オ 太陽光発電設備があるが、仕様等詳細は不明である。

(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
R 7 年 1 月 7 日 (火) : - :	執行官室	浪江町役場税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (1 月 1 4 日受領)
R 7 年 1 月 9 日 (木) 11:40-11:45 R 7 年 1 月 1 4 日 (火) 9:00- 9:05	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請 (1 月 1 4 日受領)
R 7 年 1 月 2 8 日 (火) 13:30-14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 近隣住民から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 月 2 8 日 1 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。 2 目的物件は不在だったが解錠されていたので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 □ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 □ 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

A 3をA 4に縮小

東京法務局中野出張所

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。
(福島地方検察局富岡出張所管轄)

藥品

(8 枚目)

請求番号: 12-2

0207041

作製者

(平成5年10月21日作製)

人 體 中

振界線結 C……コンクリート杭 P……プラスチック杭 R……金鋼線 M……鋼

尺 $\frac{1}{500}$

〈圖書博士館藏〉

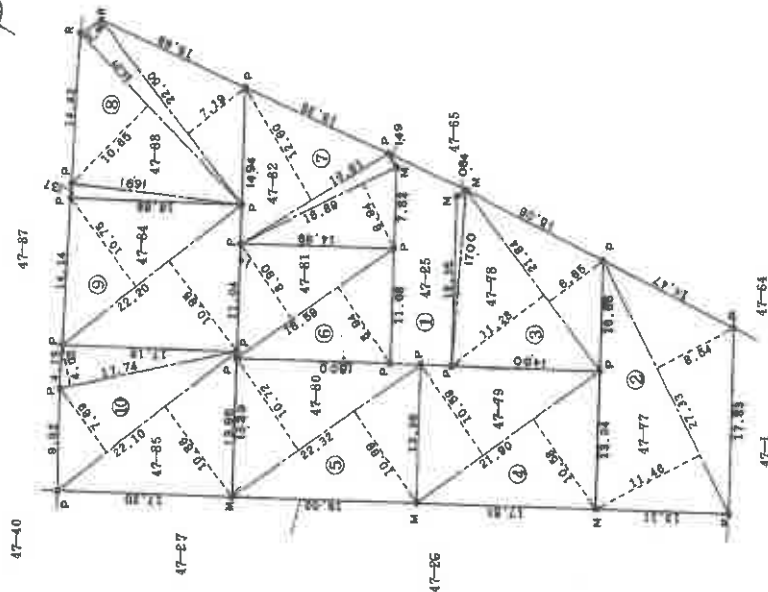
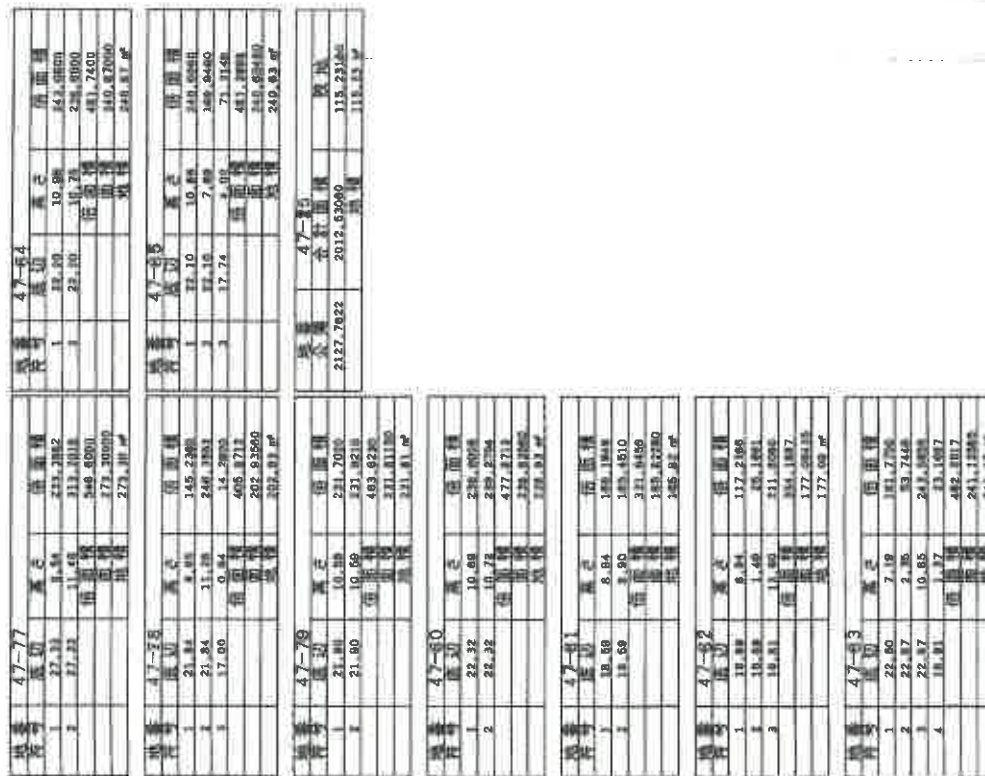
A3をA4に縮小

積應

前 ④ 47-25
接 ⑤ 47-25 ~
⑥ 47-25 ~

地番	47-25	47-77ないし47-85
----	-------	---------------

土地の所在
双葉郡浪江町大字北幾世禰字西原



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。
(福島地方裁判所葛岡出張所管轄)
令和6年11月7日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

(9 枚目)

A3をA4に縮小

[illegible]

登記年月日：平成8年2月19日

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。
(福島県地方務局(宮城県出雲所)発給)
令和6年11月7日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-3

H8.2.19

建物図面
各階平面図

家屋番号	47-80
建物の所在	双葉郡浪江町大字北幾世標字西原47番地80

0253540 各階平面図

1階

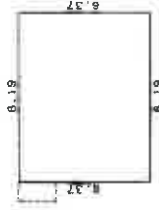


床面積

$$\begin{array}{r} 0.91 \times 1.82 = 1.6562 \\ 8.19 \times 6.37 = 52.1703 \\ \hline \text{計} 53.8265 \end{array}$$

床面積 53.82㎡

2階



床面積

$$8.19 \times 6.37 = 52.1703$$

床面積 52.17㎡



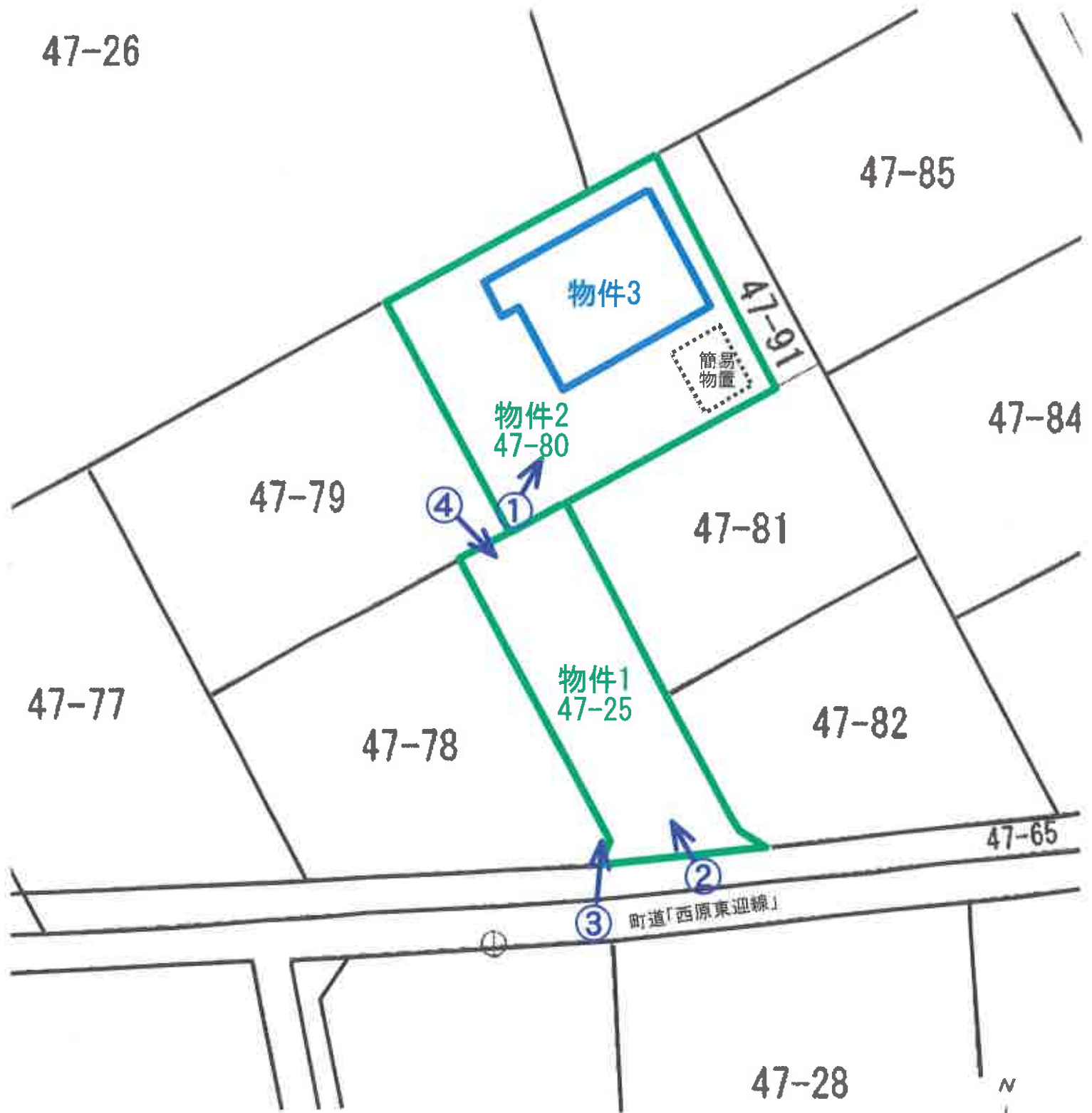
作成者 土地調査士	地 平 2月15日(制作)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------	------------------	-------------	-----	-------------

(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

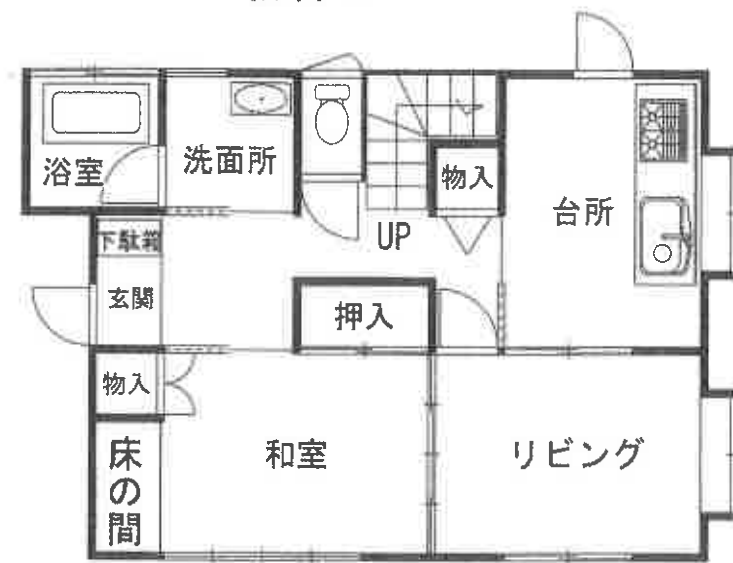
土地建物位置関係図

※公図・建物図面をもとに概ねの
建物位置を記載

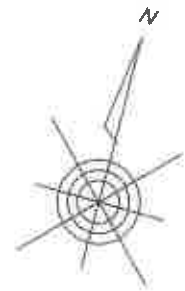


←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図 物件 3



1 階



2 階

物件3



物件2

No. 1

物件2

物件3



町道「西原東迎線」

物件1

No. 2





No. 5

物件3:1階リビングの状況



No. 6

物件3:1階和室(手前)の状況



No. 7

物件3:1階台所の状況



No. 8

物件3:1階浴室の状況



No. 9

物件3:2階南西側洋室の状況



No. 10

物件3:2階和室の状況



No. 11

物件3:2階ベランダの状況



No. 12

物件3:2階廊下の壁の亀裂



No. 13

物件3:1階和室及びリビングの建具の状況



No. 14

物件3:外壁の汚れ



No. 15

物件2南東端にある簡易物置(動産)



No. 16

物件3:屋根の太陽光発電パネル

令和6年（ケ）第40号
令和7年1月28日現地調査
令和7年2月14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1,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金30,000円
物件2（土地）	金490,000円
物件3（建物）	金1,010,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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西原 4 7 番 2 5 原野 115m ²	公衆用道路 115.23m ²
2	所 在 地 番 地 目 地 積	双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原 4 7 番 8 0 宅地 205.70m ²	
3	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西原 4 7 番地 8 0 4 7 番 8 0 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 53.82m ² 2階： 52.17m ² 計： 105.99m ²	
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1土地の売却対象持分は3分の1である。 浪江町建設課土木管理係での調査によると、目的物件が接面する道路は、第三者が所有する「47番65」を含めて町道「西原東迎線（建築基準法上の道路指定なし）」とのことである。買受人は第三者が所有する「47番65」における今後の通行等に関して「47番65」の所有者らと協議する必要がある。 また、買受人は今後建物の建替え等の際には、浪江町建設課と協議する必要がある。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「浪江」駅の北東方約2.4km（道路距離、以下同じ。） 浪江町立創成小中学校まで約1.4km イオン浪江店まで約1.4km	
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 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし
画 地 条 件	物件1：間口 約8m、奥行 約18m、地積 115.23㎡ ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦 物件2：間口 約14m、奥行 約15m、地積 205.70㎡ ほぼ正方形、中間画地、概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約3.6m 舗装町道に接面している。 建築基準法上の道路指定なし。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は土地共有者が、公衆用道路として使用し、占有している。 物件2土地は土地所有者が、本土地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣地は、戸建住宅の敷地及び空地となっている。	
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 目的物件は物件2土地への出入りのために、物件1土地を通行している状況にある。物件1土地「47番25」は、債務者及び他の各所有者が3分の1ずつ共有する現況公衆用道路となっており、本件において債務者が所有する持分3分の1が売却対象である。 ② 浪江町建設課土木管理係での調査によると、目的物件が接面する道路は、第三者が所有する「47番65」を含めて町道「西原東迎線（建築基準法上の道路指定なし）」とのことである。買受人は第三者が所有する「47番65」における今後の通行等に関して「47番65」の所有者らと協議する必要がある。また、買受人は今後建物の建替え等の際には、浪江町建設課と協議する必要がある。 ③ 物件2土地内には簡易物置が設置されており、軽自動車1台が放置されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件3)

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8年2月15日 新築 経 過 年 数 : 29年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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、クッションフロア等 設 備 : 電気、給排水衛生設備(浄化槽) その他 : 太陽光発電設備
床 面 積 (現 況)	1階 : 53.82㎡ 2階 : 52.17㎡ 計 : 105.99㎡ *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)として使用している。

特 記 事 項

- ①物件3建物周辺は草木が人の背丈ほど生い茂っている。1階南側リビングの窓ガラスが破損放置されており、物件内には家財道具が散乱している状況にあり、特に台所は立ち入ることが困難なほどであった。近隣住民へのヒアリングによると、東日本大震災後、長期間空き家の状態が続き破損した窓からイノシシ等の動物が室内に入り荒らしているのではないかとのことであった。床や内壁の汚れ、建具の傷みなど長期間使用されず放置されていることにより、全体的な傷みや汚れが認められる。
- ②物件3建物には太陽光発電設備が設置されているが、仕様等詳細は不明である。
- 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。
- ④建築確認 確認済証番号：第1360号
交付年月日：平成7年11月8日
計画変更：平成8年2月15日

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（土地）

目的土地の土地価格及び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	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,600	0.20	115.23	1/3	50,000

標準画地価格：下記のとおり

個別格差：物件1は私道として利用されており、当該道路の性格、利用状況等を考慮し道路価値率を20%と査定した。

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
2	6,600	1.00	205.70	0.90	1,220,000

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
 $10,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 163 \div 6,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：155%（各画地の配置及び利用の状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：163%

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 条 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3 (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
3	210,000	105.99	0.07	1,560,000

ウ 現 価 率 :

物件3

a 経過年数	29年
b 経済的残存耐用年数	3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	7%

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

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
2	1,220,000	1.00	0.25	法定地上権	310,000

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	50,000			0.90	0.60	30,000
2	1,220,000	-310,000		0.90	0.60	490,000
3	1,560,000	+310,000	1.00	0.90	0.60	1,010,000
一括価格（合計）						1,530,000

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 : 10,700円/㎡
位 置 : 「浪江」駅まで道路距離で約2.3km
価 格 時 点 : 令和6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6年度）

物件1 : 122,130円
物件2 : 874,225円
物件3 : 1,204,373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

+103625.841



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



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。

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6年11月7日 東京法務局中野出張所

0207041

(前) 47-25 (後) 47-25
47-25 47-25 ~ 47-25 47-25 ~
47-25 47-25 ~ 47-25 47-25 ~

區
量
積
地

双葉郡浪江町大字北幾世禰字西原

土地の所在

事業年度	47-77 年度	事業年度	47-84 年度
1	27.13	1	32.49
2	37.29	2	32.95
			10.88
			10.75
			326,850.0
			481,740.0
			549,470.0
			540.87

[illegible]

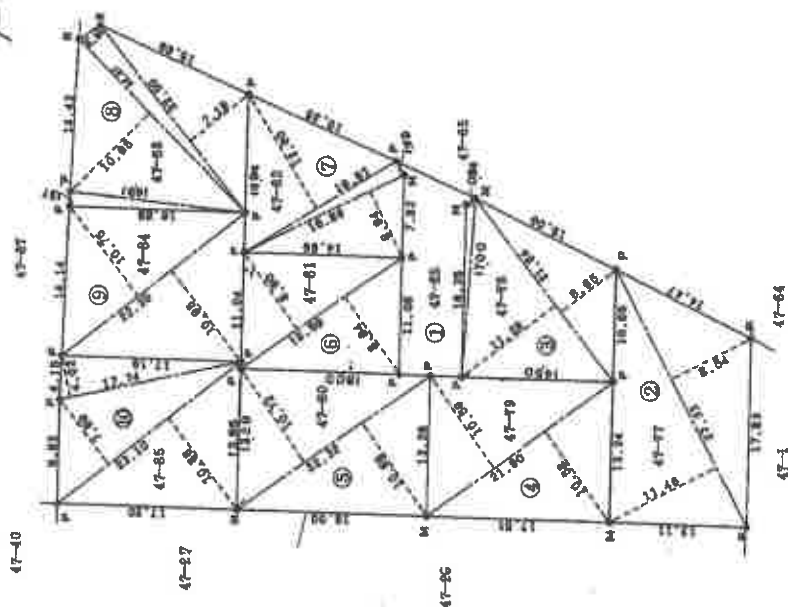
序号	47-210		富文	值目值	数量	47-215	
	底边	富文				余什值	数量
1	21.80	10.58	1317.7822	113.22100			
2	21.40	10.58	631.6218	110.32 40			

編號	47-50	單位	數量	備註
1	12.32		10.89	129.0000
2	37.32		10.72	129.2204
			估	471.8711
				129.8225
				129.8300

項目	單位	數量	價值
1. 材料	元	100.00	100.00
2. 工資	元	100.00	100.00
3. 其他	元	100.00	100.00
合計	元	300.00	300.00

項目	47年度	48年度	49年度	50年度
1	10,000	9,000	117,000	117,000
2	10,000	1,000	10,000	10,000
3	10,000	1,000	11,000	11,000
4	10,000	1,000	11,000	11,000
5	10,000	1,000	11,000	11,000
6	10,000	1,000	11,000	11,000
7	10,000	1,000	11,000	11,000
8	10,000	1,000	11,000	11,000
9	10,000	1,000	11,000	11,000
10	10,000	1,000	11,000	11,000
11	10,000	1,000	11,000	11,000
12	10,000	1,000	11,000	11,000
13	10,000	1,000	11,000	11,000
14	10,000	1,000	11,000	11,000
15	10,000	1,000	11,000	11,000
16	10,000	1,000	11,000	11,000
17	10,000	1,000	11,000	11,000
18	10,000	1,000	11,000	11,000
19	10,000	1,000	11,000	11,000
20	10,000	1,000	11,000	11,000
21	10,000	1,000	11,000	11,000
22	10,000	1,000	11,000	11,000
23	10,000	1,000	11,000	11,000
24	10,000	1,000	11,000	11,000
25	10,000	1,000	11,000	11,000
26	10,000	1,000	11,000	11,000
27	10,000	1,000	11,000	11,000
28	10,000	1,000	11,000	11,000
29	10,000	1,000	11,000	11,000
30	10,000	1,000	11,000	11,000
31	10,000	1,000	11,000	11,000
32	10,000	1,000	11,000	11,000
33	10,000	1,000	11,000	11,000
34	10,000	1,000	11,000	11,000
35	10,000	1,000	11,000	11,000
36	10,000	1,000	11,000	11,000
37	10,000	1,000	11,000	11,000
38	10,000	1,000	11,000	11,000
39	10,000	1,000	11,000	11,000
40	10,000	1,000	11,000	11,000
41	10,000	1,000	11,000	11,000
42	10,000	1,000	11,000	11,000
43	10,000	1,000	11,000	11,000
44	10,000	1,000	11,000	11,000
45	10,000	1,000	11,000	11,000
46	10,000	1,000	11,000	11,000
47	10,000	1,000	11,000	11,000
48	10,000	1,000	11,000	11,000
49	10,000	1,000	11,000	11,000
50	10,000	1,000	11,000	11,000
51	10,000	1,000	11,000	11,000
52	10,000	1,000	11,000	11,000
53	10,000	1,000	11,000	11,000
54	10,000	1,000	11,000	11,000
55	10,000	1,000	11,000	11,000
56	10,000	1,000	11,000	11,000
57	10,000	1,000	11,000	11,000
58	10,000	1,000	11,000	11,000
59	10,000	1,000	11,000	11,000
60	10,000	1,000	11,000	11,000
61	10,000	1,000	11,000	11,000
62	10,000	1,000	11,000	11,000
63	10,000	1,000	11,000	11,000
64	10,000	1,000	11,000	11,000
65	10,000	1,000	11,000	11,000
66	10,000	1,000	11,000	11,000
67	10,000	1,000	11,000	11,000
68	10,000	1,000	11,000	11,000
69	10,000	1,000	11,000	11,000
70	10,000	1,000	11,000	11,000
71	10,000	1,000	11,000	11,000
72	10,000	1,000	11,000	11,000
73	10,000	1,000	11,000	11,000
74	10,000	1,000	11,000	11,000
75	10,000	1,000	11,000	11,000
76	10,000	1,000	11,000	11,000
77	10,000	1,000	11,000	11,000
78	10,000	1,000	11,000	11,000
79	10,000	1,000	11,000	11,000
80	10,000	1,000	11,000	11,000
81	10,000	1,000	11,000	11,000
82	10,000	1,000	11,000	11,000
83	10,000	1,000	11,000	11,000
84	10,000	1,000	11,000	11,000
85	10,000	1,000	11,000	11,000
86	10,000	1,000	11,000	11,000
87	10,000	1,000	11,000	11,000
88	10,000	1,000	11,000	11,000
89	10,000	1,000	11,000	11,000
90	10,000	1,000	11,000	11,000
91	10,000	1,000	11,000	11,000
92	10,000	1,000	11,000	11,000
93	10,000	1,000	11,000	11,000
94	10,000	1,000	11,000	11,000
95	10,000	1,000	11,000	11,000
96	10,000	1,000	11,000	11,000
97	10,000	1,000	11,000	11,000
98	10,000	1,000	11,000	11,000
99	10,000	1,000	11,000	11,000
100	10,000	1,000	11,000	11,000

地籍号	地号	面积	用途
1	22.50	7.16	住宅
2	27.87	7.38	住宅
3	22.17	10.05	住宅
4	16.31	7.17	住宅
		31.76	住宅
		42.317	住宅
		21.12	住宅
		21.12	住宅



原田 隆二 C……コンニチハ P……ゾロソロロ 金田 一 M……ア

作者

人 體

$$\frac{1}{500}$$

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成7年10月17日

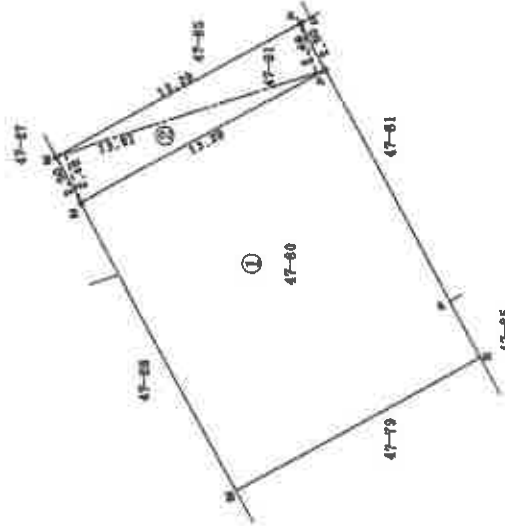
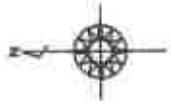
0207057

地積測量図

前 47-80 ④ 47-80 ④ 47-80 ④ 7.10.17 S ④ 7.10.17

地番 47-80 ④ 47-80 ④ 47-80 ④

土地の所在 双葉郡浪江町大字北幾世藩字西原



地番	47-80	高さ	面積
1	13.51	1.46	13.248
2	13.51	2.40	13.248
3	13.51	2.40	13.248
4	13.51	2.40	13.248
5	13.51	2.40	13.248
6	13.51	2.40	13.248
7	13.51	2.40	13.248
8	13.51	2.40	13.248
9	13.51	2.40	13.248
10	13.51	2.40	13.248
11	13.51	2.40	13.248
12	13.51	2.40	13.248
13	13.51	2.40	13.248
14	13.51	2.40	13.248
15	13.51	2.40	13.248
16	13.51	2.40	13.248
17	13.51	2.40	13.248
18	13.51	2.40	13.248
19	13.51	2.40	13.248
20	13.51	2.40	13.248
21	13.51	2.40	13.248
22	13.51	2.40	13.248
23	13.51	2.40	13.248
24	13.51	2.40	13.248
25	13.51	2.40	13.248
26	13.51	2.40	13.248
27	13.51	2.40	13.248
28	13.51	2.40	13.248
29	13.51	2.40	13.248
30	13.51	2.40	13.248
31	13.51	2.40	13.248
32	13.51	2.40	13.248
33	13.51	2.40	13.248
34	13.51	2.40	13.248
35	13.51	2.40	13.248
36	13.51	2.40	13.248
37	13.51	2.40	13.248
38	13.51	2.40	13.248
39	13.51	2.40	13.248
40	13.51	2.40	13.248
41	13.51	2.40	13.248
42	13.51	2.40	13.248
43	13.51	2.40	13.248
44	13.51	2.40	13.248
45	13.51	2.40	13.248
46	13.51	2.40	13.248
47	13.51	2.40	13.248
48	13.51	2.40	13.248
49	13.51	2.40	13.248
50	13.51	2.40	13.248
51	13.51	2.40	13.248
52	13.51	2.40	13.248
53	13.51	2.40	13.248
54	13.51	2.40	13.248
55	13.51	2.40	13.248
56	13.51	2.40	13.248
57	13.51	2.40	13.248
58	13.51	2.40	13.248
59	13.51	2.40	13.248
60	13.51	2.40	13.248
61	13.51	2.40	13.248
62	13.51	2.40	13.248
63	13.51	2.40	13.248
64	13.51	2.40	13.248
65	13.51	2.40	13.248
66	13.51	2.40	13.248
67	13.51	2.40	13.248
68	13.51	2.40	13.248
69	13.51	2.40	13.248
70	13.51	2.40	13.248
71	13.51	2.40	13.248
72	13.51	2.40	13.248
73	13.51	2.40	13.248
74	13.51	2.40	13.248
75	13.51	2.40	13.248
76	13.51	2.40	13.248
77	13.51	2.40	13.248
78	13.51	2.40	13.248
79	13.51	2.40	13.248
80	13.51	2.40	13.248
81	13.51	2.40	13.248
82	13.51	2.40	13.248
83	13.51	2.40	13.248
84	13.51	2.40	13.248
85	13.51	2.40	13.248
86	13.51	2.40	13.248
87	13.51	2.40	13.248
88	13.51	2.40	13.248
89	13.51	2.40	13.248
90	13.51	2.40	13.248
91	13.51	2.40	13.248
92	13.51	2.40	13.248
93	13.51	2.40	13.248
94	13.51	2.40	13.248
95	13.51	2.40	13.248
96	13.51	2.40	13.248
97	13.51	2.40	13.248
98	13.51	2.40	13.248
99	13.51	2.40	13.248
100	13.51	2.40	13.248

地番	47-80	面積
1	13.51	1.46
2	13.51	2.40
3	13.51	2.40
4	13.51	2.40
5	13.51	2.40
6	13.51	2.40
7	13.51	2.40
8	13.51	2.40
9	13.51	2.40
10	13.51	2.40
11	13.51	2.40
12	13.51	2.40
13	13.51	2.40
14	13.51	2.40
15	13.51	2.40
16	13.51	2.40
17	13.51	2.40
18	13.51	2.40
19	13.51	2.40
20	13.51	2.40
21	13.51	2.40
22	13.51	2.40
23	13.51	2.40
24	13.51	2.40
25	13.51	2.40
26	13.51	2.40
27	13.51	2.40
28	13.51	2.40
29	13.51	2.40
30	13.51	2.40
31	13.51	2.40
32	13.51	2.40
33	13.51	2.40
34	13.51	2.40
35	13.51	2.40
36	13.51	2.40
37	13.51	2.40
38	13.51	2.40
39	13.51	2.40
40	13.51	2.40
41	13.51	2.40
42	13.51	2.40
43	13.51	2.40
44	13.51	2.40
45	13.51	2.40
46	13.51	2.40
47	13.51	2.40
48	13.51	2.40
49	13.51	2.40
50	13.51	2.40
51	13.51	2.40
52	13.51	2.40
53	13.51	2.40
54	13.51	2.40
55	13.51	2.40
56	13.51	2.40
57	13.51	2.40
58	13.51	2.40
59	13.51	2.40
60	13.51	2.40
61	13.51	2.40
62	13.51	2.40
63	13.51	2.40
64	13.51	2.40
65	13.51	2.40
66	13.51	2.40
67	13.51	2.40
68	13.51	2.40
69	13.51	2.40
70	13.51	2.40
71	13.51	2.40
72	13.51	2.40
73	13.51	2.40
74	13.51	2.40
75	13.51	2.40
76	13.51	2.40
77	13.51	2.40
78	13.51	2.40
79	13.51	2.40
80	13.51	2.40
81	13.51	2.40
82	13.51	2.40
83	13.51	2.40
84	13.51	2.40
85	13.51	2.40
86	13.51	2.40
87	13.51	2.40
88	13.51	2.40
89	13.51	2.40
90	13.51	2.40
91	13.51	2.40
92	13.51	2.40
93	13.51	2.40
94	13.51	2.40
95	13.51	2.40
96	13.51	2.40
97	13.51	2.40
98	13.51	2.40
99	13.51	2.40
100	13.51	2.40

測量者 C.....コンクリート社 P.....プラスチック社 R.....金庫屋 M.....測り

申請人

縮尺 1/250

(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。
(福島地方方法務局審判所管轄)
令和6年11月7日 東京法務局中野出張所

登記年月日：平成8年2月19日

H8.2.19

0253540 各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号

47-80

建物の所在

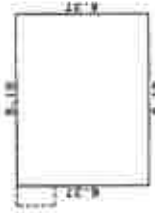
双葉郡浪江町大字北幾世橋字西原47番地80

1階

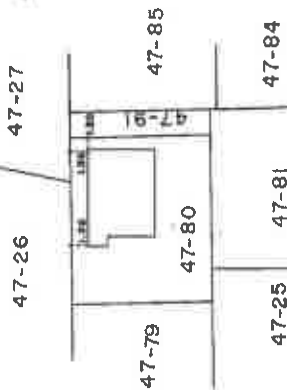


求積表
0.91 x 1.82 = 1.6562
8.19 x 6.37 = 52.1703
計 53.8265
床面積 53.8265

2階



求積表
8.19 x 6.37 = 52.1703
床面積 52.1703



作 製 者

縮 尺

申 請 人

縮 尺

1/500

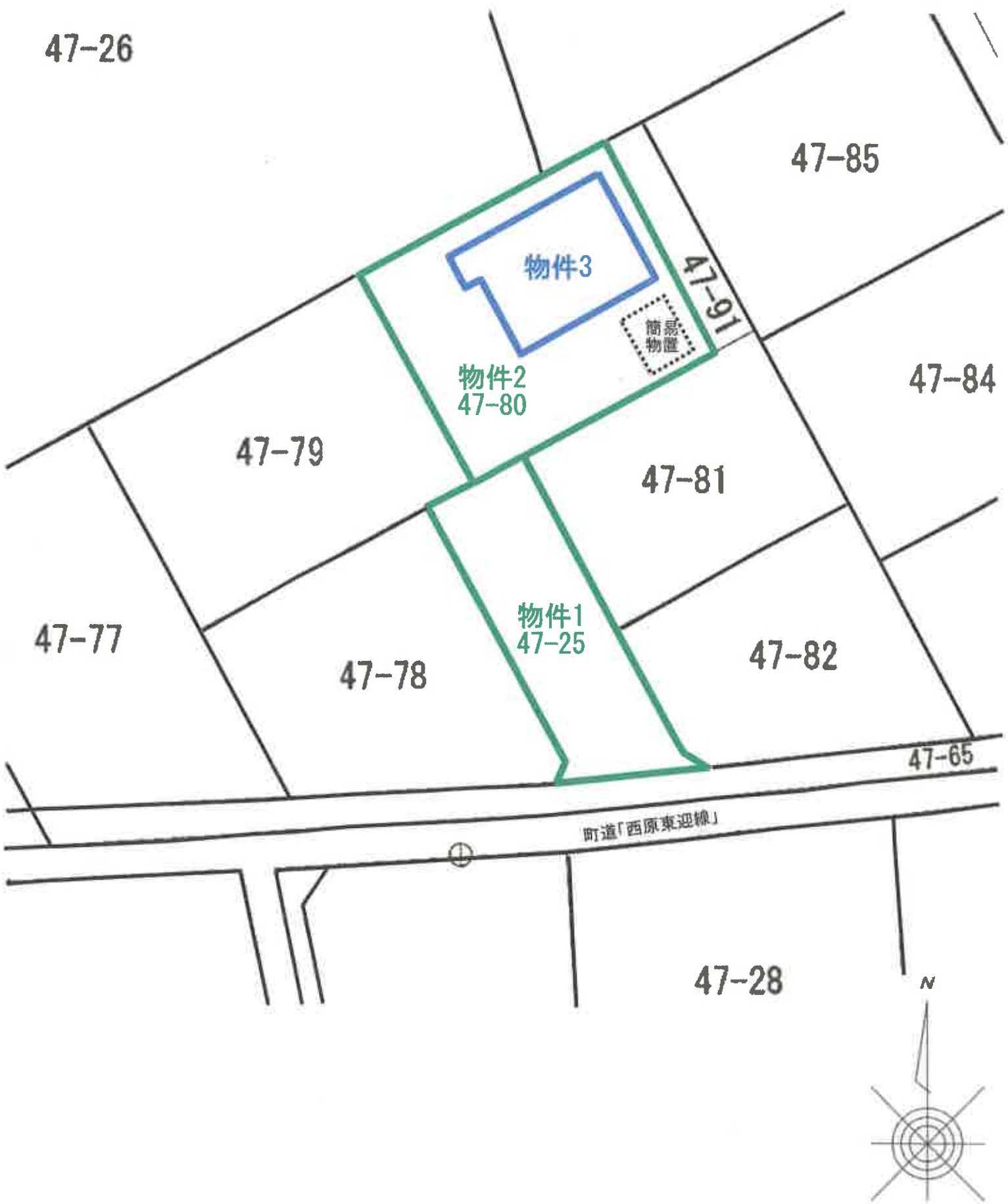
(A3をA4に縮小)

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。
(福島地方裁判所審判部審判部)

令和6年11月7日 東京法務局中野出張所

土地建物位置関係図

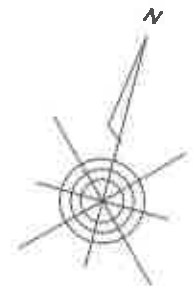
※公園・建物図面をもとに概ねの
建物位置を記載



建物間取図 物件 3



1 階



2 階