

注 意 書

本件は福島地方裁判所相馬支部の競売事件を福島地方裁判所に集約化することに伴い、同支部から回付された事件です。

物件明細書、現況調査報告書及び評価書には福島地方裁判所相馬支部における事件番号が記載されていますが、本件の売却対象物件を入札する場合には、当庁の事件番号である

令和8年（ケ）第10001号

を記載してください。

福島地方裁判所第一民事部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月15日 午前10時00分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月 6日 午前 9時30分 福島地方裁判所第一民事部
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・評価書の各写しを令和 8年 8月10日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

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	880, 000 704, 000	一括	176, 000	34, 435	0
1	540, 000				
2	340, 000				



物 件 目 録

1 所 在 相馬市栗津字栗津

地 番 2 5 番 4 7

地 目 宅地

地 積 1 8 7 . 7 9 平方メートル

2 所 在 相馬市栗津字栗津 2 5 番地 4 7

家屋 番号 2 5 番 4 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 0 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺一部亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 9 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

福島地方裁判所相馬支部

裁判所書記官 栗 田 俊

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

なし

《 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 相馬市粟津字粟津

地 番 2 5 番 4 7

地 目 宅地

地 積 1 8 7 . 7 9 平方メートル

2 所 在 相馬市粟津字粟津 2 5 番地 4 7

家屋 番号 2 5 番 4 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 0 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺一部亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 9 . 9 3 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 10 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所相馬支部

執行官 佐久間 裕 子

（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 | 相馬市栗津字栗津 |
| | 地 番 | 2 5 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7 . 7 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市栗津字栗津 2 5 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 1平方メートル
2 階 4 3 . 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	
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：居宅 ☒ 構 造：木造瓦葺一部亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☐ 床面積：1 階 6 5 . 0 1 m ² 2 階 4 3 . 0 6 m ²
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（未登記） 床面積：9 . 9 3 m ² （概測） }
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住居（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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 某 (近隣住民)	(9月1日近隣住民宅で面談し事情聴取) 1 物件2主である建物にはA、B、Cが住んでいました。AとBが亡くなった後にCも引っ越したと思います。その後、Dが一人で住んでいたことがあったと思います。しかし、Dも引っ越し、現在は空き家となっていると思います。空き家になった後、Dが来て、庭の草むしりなどを行っているのを見たことがあります。Dは定期的に来ているようです。Eという人は見たこともありませんし、知りません。 2 物件1土地と隣接地との間で境界が問題になったことはないと思います。 3 ガスは、集中プロパンでしたが、平成23年3月の東日本大震災により、地下埋設管が破損した可能性があり、使用できなくなりました。そのため、その後は各家にプロパンガスボンベを設置するようになりました。

(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 物件1土地について
 - (1) 本土地は東側で相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である25番19土地に接している。25番19土地は市道敷きであるため、現況地目も登記上の地目と同様である。
 本件土地は南側で建設省所有の登記上の地目が公衆用道路である25番11土地に接している。25番11土地は国道115号線及び法面となっているため、現況地目も登記上の地目と同様である。国道部分は本土地よりも二、三メートル高い位置にあるため、本土地から国道に出入りすることはできない。
 - (2) 物件1土地のうち、物件2建物の敷地部分は東側市道より約1メートル高くなっており、市道側の擁壁は、縦にひび割れが生じている部分がある。
 - (3) 本土地の南側は草木が繁茂し、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において地割れや陥没等は見受けられない。
 - (4) 本土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件2主である建物について
 - (1) 占有者について

ア 令和7年7月から同年8月を利用期間とする水道の「使用水量のお知らせ」は使用水量が0㎡であり、E宛てとなっている。物件2主である建物内にはC宛て郵便物が複数あった。室内のカレンダーは令和6年のものが壁に貼付され、電気は通っておらず、埃が溜まっているなど、居住している様子はなく、空き家状態であった。

これらの状況を踏まえ、C及びDに占有者等についての照会書を送付したところ、Cからは回答書が提出された。当該回答書によると、Cは令和5年6月2日までは居住していたこと、自分が退去した後の占有者は分からないこと、EはDの子であるとのことである。また、D宛て照会書はあて所に尋ねあたらないことを理由に返戻されている。

イ 近隣住民の陳述、Cの回答書の内容及び上記の建物内の状況等を踏まえ、本建物はDが住居（空き家）として占有しているものと認めた。なお、Eは水道使用契約の名宛人であるものの、それ以外に同人が本建物を占有しているという客観的状況は見受けられないことから、Eを占有者と認めることはできない。
 - (2) 建物内部

ア 見分できる範囲において、経年劣化による床、内壁、天井の汚損等が著しい。

イ 床や畳は、一部沈みがある。

ウ 台所の流し元灯は、設置部分から剥がれ落ちて宙づり状態になっている。

エ 内壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

オ 1階洗面脱衣室には、内壁や天井全体にカビによると思われるしみが見られる。
 - (3) 建物外部

外壁の一部にひびや、玄関ポーチの柱に剥がれが生じている部分があるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。

（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

4 物件 2 未登記附属建物について

- (1) 本建物は、主である建物に隣接して建っており、主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にある。建物の外観等から第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、D が所有して占有しているものと認められる。また、本建物内部は段ボールや衣装ケースなど多くの動産が積み上げられており、物置として使用されている状況であるなど、主である建物の常用に供されていると認められる。

これらのことから、本建物を未登記附属建物と認定した。

(2) 建物内部

動産が積み上げられており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、経年劣化による内壁の汚損等が見られる。

(3) 建物外部

ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化による汚損等が見られる。

イ 南側の外壁は損傷している部分がある。

ウ 下屋部分には、園芸用支柱などの大量の動産が置かれている。

（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7年8月4日（月） ： ー ：	執行官室	相馬市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の 交付申請書を送付（8月14日受領）
令和7年8月5日（火） 9：38－9：45	福島地方法務局相馬 支局	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
令和7年8月29日（金） 15：15－15：30	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月1日（月） 13：30－14：39	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、近隣住民から事情聴 取
令和7年9月5日（金） ： ー ：	執行官室	Dに対し、照会書を送付（9月12日あて所に尋ねあ たらずにより返戻）
令和7年9月18日（木） ： ー ：	執行官室	Cに対し、照会書を送付（9月29日回答書受領）
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

■ 令和7年9月1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。

目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせた。

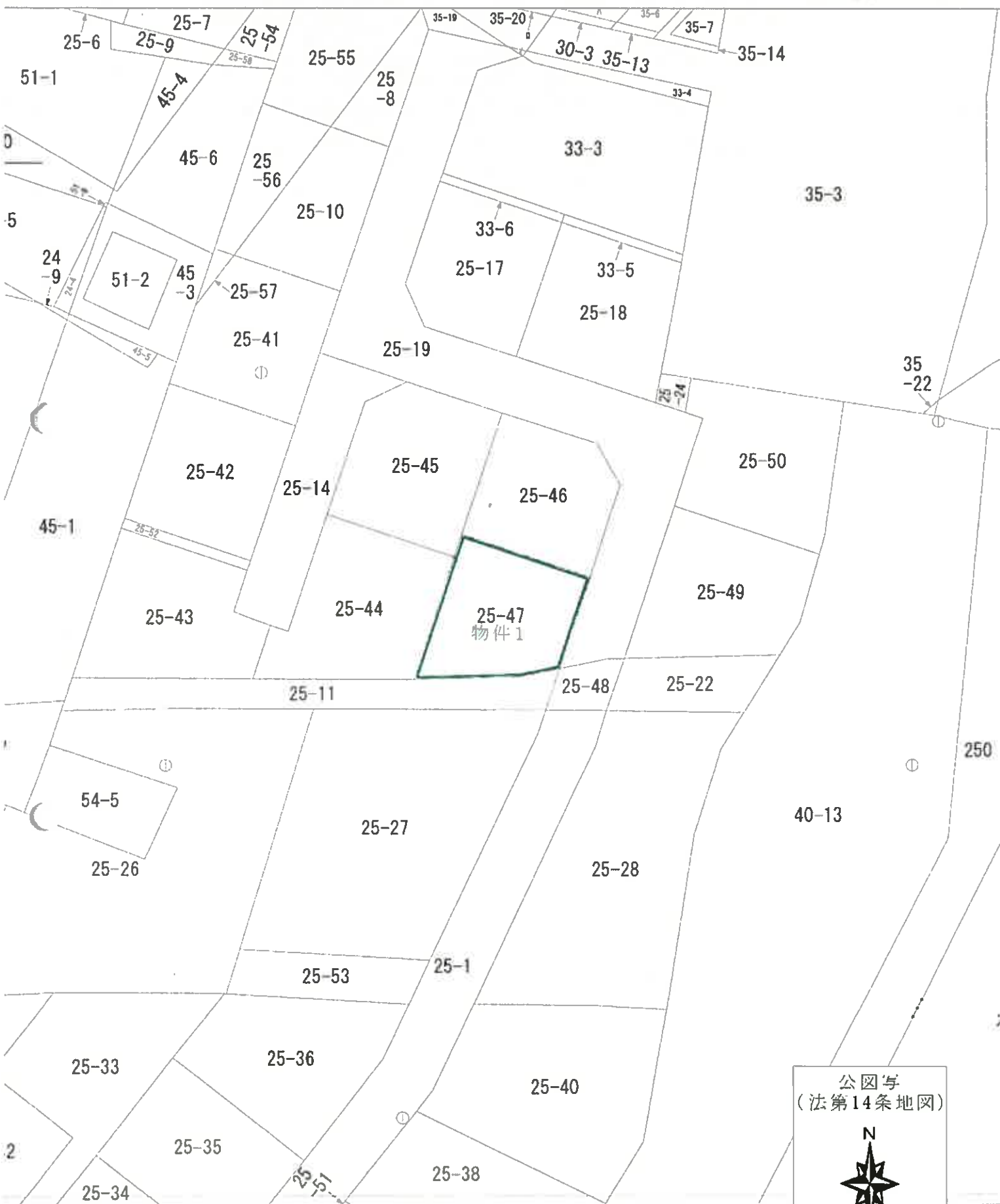
□令和 年 月 日

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

25-25 ハ 14-3 40-3
30-2 ニ 25-29

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

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。



区域目

栗津字栗
今田...

登記年月日：平成24年6月14日

6036073

各階平面図

25番地

建物

平面図

H2.6.14

相馬市栗津字栗津25番地

家屋番号

建物の所在

物件2主である建物

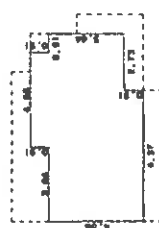
1 階



求積表

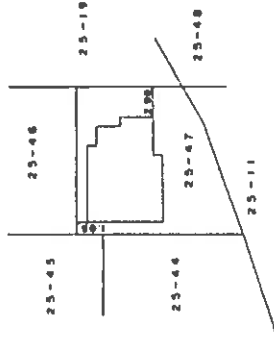
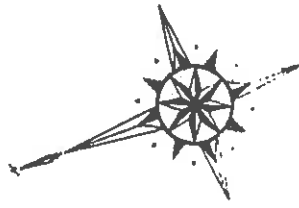
7.28 X 6.37	=	46.3736
6.37 X 0.91	=	5.7967
5.46 X 1.82	=	9.9372
3.19 X 0.91	=	2.9029
合計		65.0104
床面積		65.01 m ²

2 階



求積表

0.91 X 4.55	=	4.1405
3.64 X 9.10	=	33.1240
0.91 X 6.37	=	5.7967
合計		43.0612
床面積		43.06 m ²



作製者

土地調査士

平成24年6月8日作成

縮尺 1/250

申請人

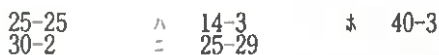
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会印)

H2.6.14

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。
(福島地方方法務局相馬支局管轄)
令和7年8月6日 福島地方方法務局

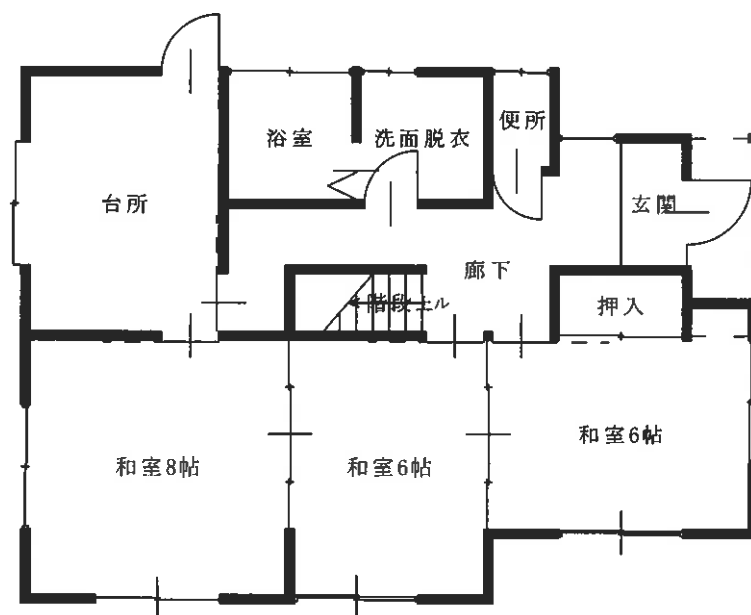
25-25
30-2



25-25
30-2

$$\begin{array}{rcl} 25-25 & \wedge & 14-3 \\ 30-2 & = & 25-29 \end{array} \quad \text{よ} \quad 40-3$$

建物間取図
 物件 2
 (主である建物)



1 階



建物間取図
 物件 2
 (主である建物)



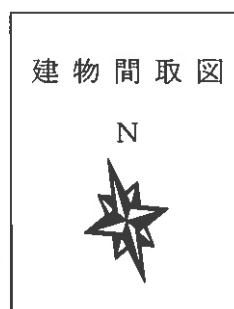
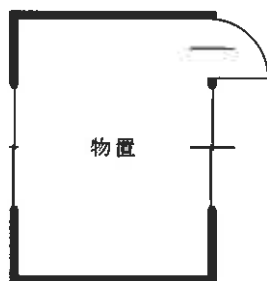
2 階

建物間取図

N



建物間取図
物件 2
(未登記附属建物)



物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2

物件2未登記附属建物

物件2主である建物



物件1

No. 3



物件2主である建物: 1階和室8帖の状況

No. 4



物件2主である建物: 1階南東側和室の状況

No. 5



物件2主である建物: 1階浴室の状況

No. 6



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 7



物件2主である建物:2階洋間の状況

No. 8



物件2主である建物:1階洗面脱衣室の内壁
や天井のしみ等の状況

No. 9



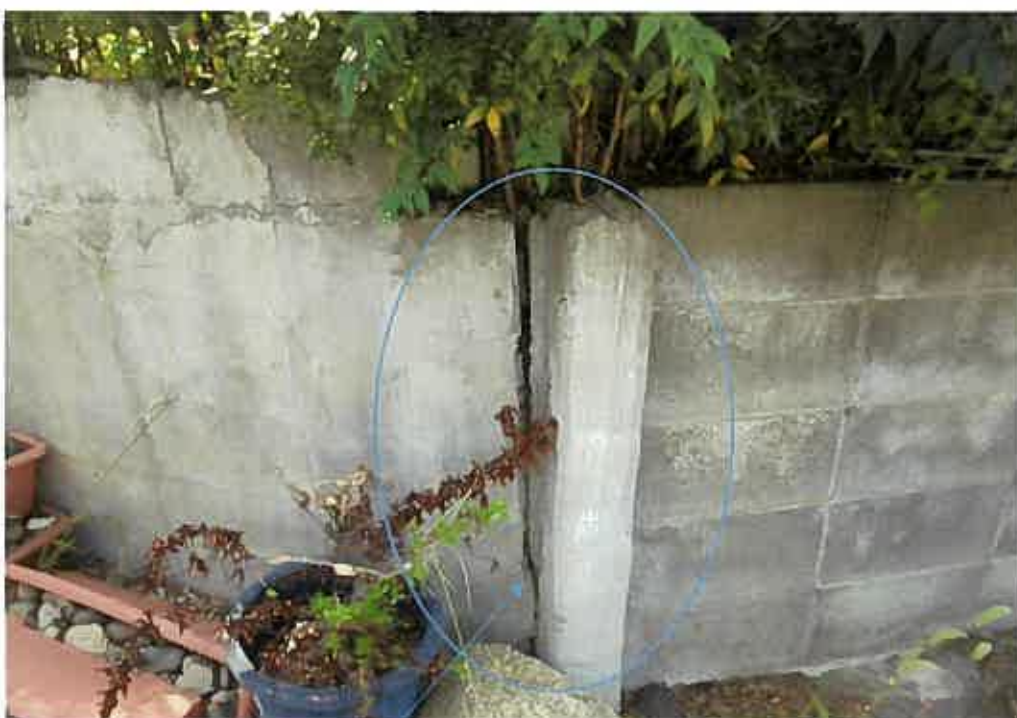
物件2主である建物:1階南西側和室の内壁
のひび等の状況

No. 10



物件2主である建物: 玄関ポーチの柱の剥がれ

No. 11



物件1: 擁壁のひび割れ

No. 12

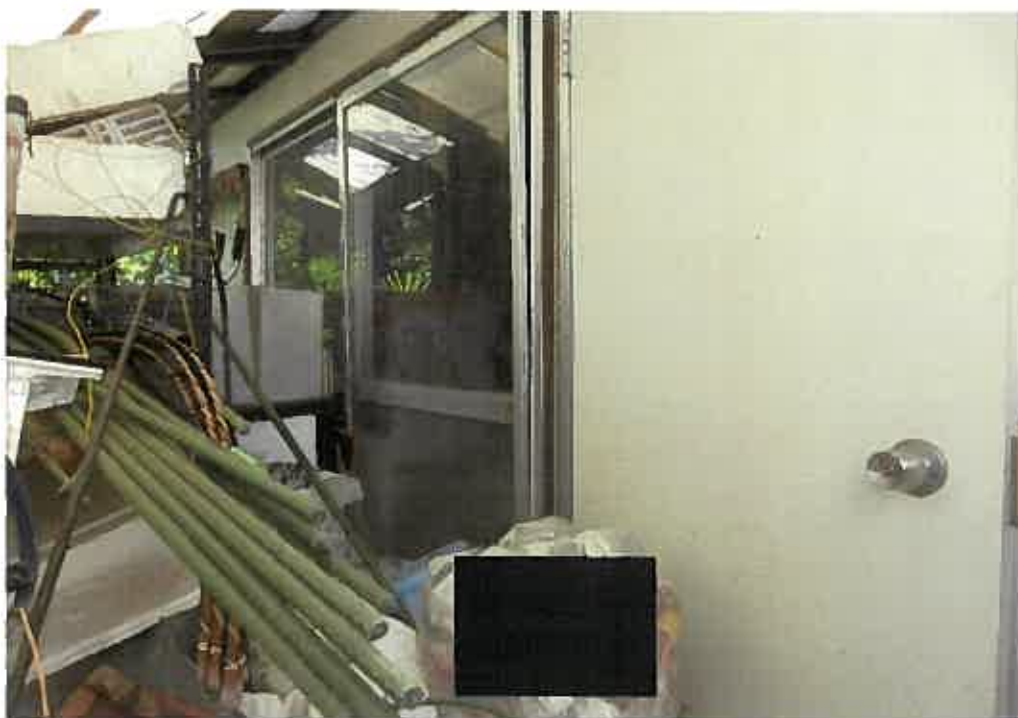
物件2未登記附属建物

物件2主である建物



物件1

No. 13



物件2未登記附属建物:下屋部分の状況

No. 14

物件2未登記附属建物

物件2主である建物



物件1

損傷している部分

No. 15



物件2未登記附属建物:内部の状況

No. 16



令和7年（ケ）第3号
令和7年9月1日現地調査
令和7年10月3日評価

福島地方裁判所相馬支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 忠 信

第1 評価額

一括価格	
金2,100,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,280,000円
物件2（建物）	金820,000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 地目 地積	相馬市栗津字栗津 25番47 宅地 187.79㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	相馬市栗津字栗津25番地47 25番47 居宅 木造瓦葺2階建 1階 65.01㎡ 2階 43.06㎡	木造瓦葺一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	未登記附属建物 種類 構造 床面積		物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93㎡(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	JR常磐線「相馬」駅の南西方約3.3km 相馬市役所まで約2km 市立山上小学校まで約3km 市立向陽中学校まで約2.3km 「ヨークベニマル相馬店」まで約2.3km 「エイトタウン相馬」まで約3km 常磐自動車道「相馬IC」入口まで約1km	
付近の状況	市街地中心部からみて南西方郊外部に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。国道115号、同相馬南バイパス等に近いが小・中学校、最寄り商業施設等からやや離れる地域である。	
主な公法上の規制等	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 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし
画地条件	東側間口約10m、奥行約14m、地積187.79㎡ 東側市道に約1m高く接面 形状は概台形	
接面道路の状況	東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 南側幅員約25m舗装国道（建築基準法42条1項1号） 当該国道は物件1より約2～3m高い位置にある	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 北側及び西側は住宅の敷地 南側は国道115号（相馬南バイパス）	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（下記特記事項） 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	・東日本大震災以降、各戸毎にプロパンガスを利用しているとの由。（近隣住民から聴取） ・土地に地割れや陥没等は観察されなかった。 ・擁壁ブロックの一部にひび割れが生じている。 ・相馬市が公表する、相馬市＜洪水＞ハザードマップによると、物件1付近は浸水想定区域（浸水深1～3m程度）に含まれている。	

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 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成2年1月29日新築 経 過 年 数：約35年経過 経済的残存耐用年数：満了と判断
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板葺（一部） 外 壁：サイディング張り 天 井：ビニールクロス、目透し、化粧石膏ボード、バスリブ等 内 壁：ビニールクロス張り、京壁、タイル張り等 床：フローリング、畳、タイル等 設 備：電気、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ（浄化槽）
床 面 積 （ 現 況 ）	1階65.01㎡、2階43.06㎡ 計108.07㎡ 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	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が住宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	・建物内部は、地震によると思われる内壁クロスのひび割れのほか、経年に伴う損耗が全体的に観察された。 ・外壁の一部に割れが観察されたが、特段の破損箇所は確認されなかった。 ・建物の築後経過年数及び建物の状況等に鑑み、建替えを検討すべき時期にあるものと観察される。

(物件2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 不詳 経過年数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : 満了と判断
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 合板 天 井 : プリント合板 内 壁 : プリント合板 床 : 合板 設 備 : 電気(電灯)設備 その他 : -
床 面 積	9.93㎡(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	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	外壁が変形して剥がれており、継続使用は困難であると観察される。

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	18,900	1.00	187.79	0.80	2,840,000

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。

地価公示 相馬-2

公示価格等 23,500円/㎡ × 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 119 ≒ 18,900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： 104% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 98% (幅員)

交通接近条件： 103% (最寄り駅、商業施設等との接近性)

環 境 条 件： 120% (周辺地域の状況)

行 政 的 条 件： 98% (建蔽率・容積率)

格 差 率： 119%

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：建物の築後経過年数及び土地と建物の適応状況等を勘案し、上記の通り建付減価補正を行った。

(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	200,000	108.07	0.03	650,000
	未登記附属建物	70,000	9.93	0.02	10,000
合計					660,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a	経過年数	約35年
b	経済的残存耐用年数	満了と判断
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	3%

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

未登記附属建物

a	経過年数	不詳
b	経済的残存耐用年数	満了と判断
c	観察減価及び中古物件の市場性	60%
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	2,840,000	1.00	0.25	法定地上権	710,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、物件1の全範囲と判断した。

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 の控除及び加算 (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	2,840,000	- 710,000		1.00	0.60	1,280,000
2	660,000	+ 710,000	1.00	1.00	0.60	820,000
一括価格 (合計)						2,100,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市 場 性 修 正：特になし

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 地価公示価格 相馬-2

所 在 : 相馬市中野字染師前11番
価 格 : 23,500円/㎡
位 置 : JR常磐線「相馬」駅まで道路距離で約1.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 286㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東4m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域、地区計画等
建ぺい率 50% 容積率 100%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

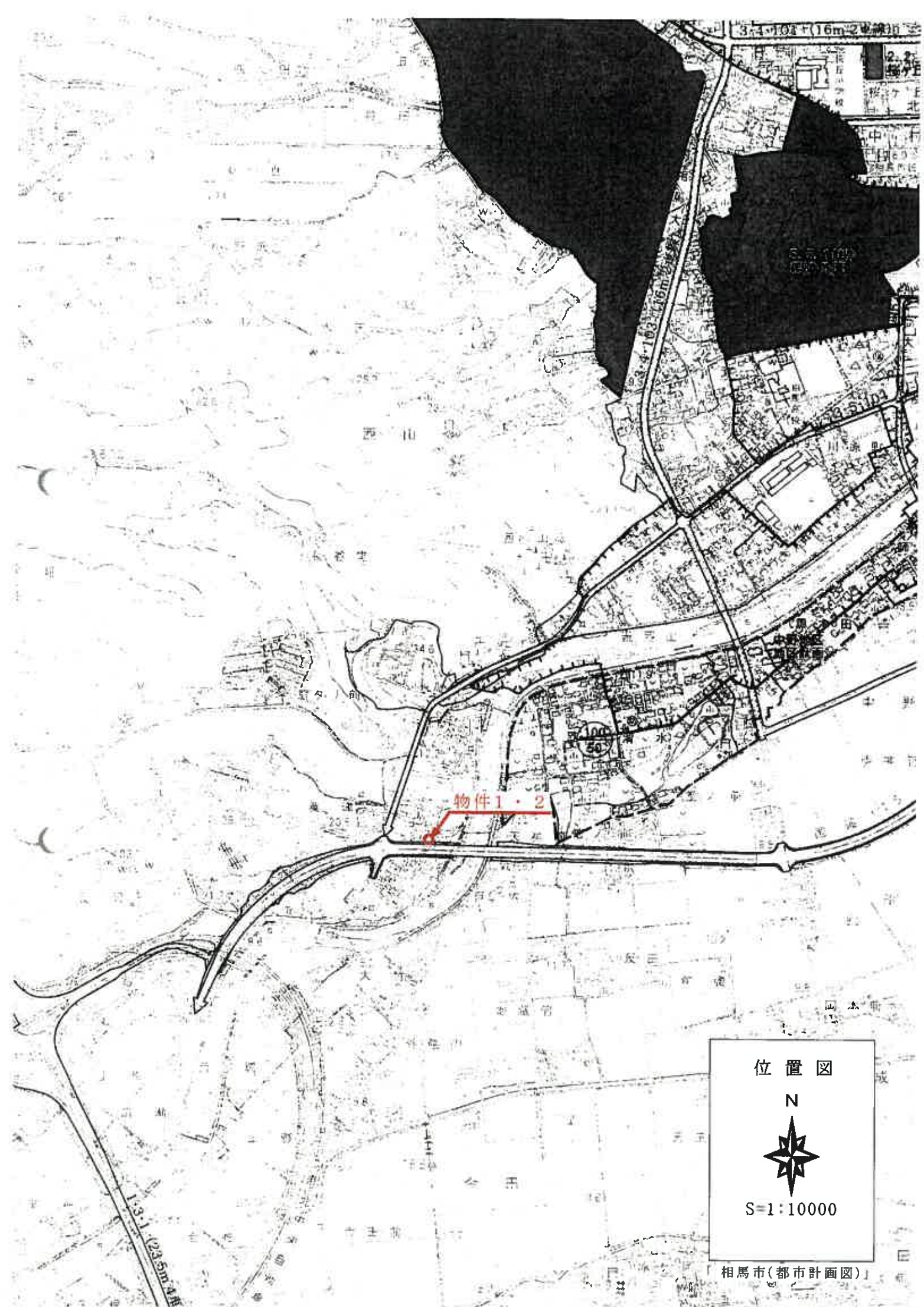
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,573,737円
物件2 : 1,945,974円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
公 図 写
地 積 測 量 図
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



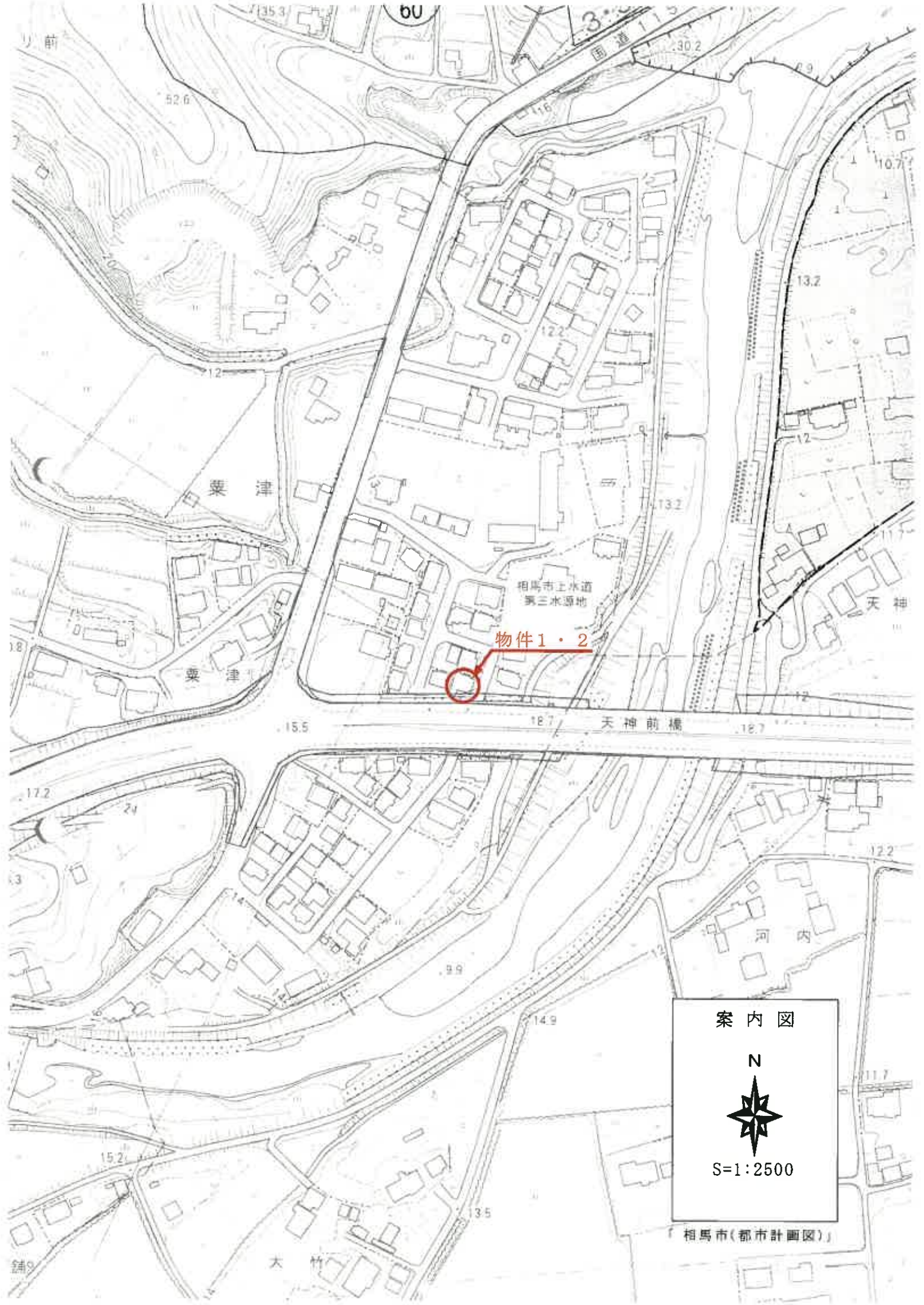
位置図

N



S=1:10000

相馬市(都市計画図)



物件1・2

相馬市上水道
第三水源地

天神前橋

河内

案内図

N



S=1:2500

「相馬市(都市計画図)」



(座標値種別：図上測定)

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。
(福島県地方事務局相馬支局管轄)
令和7年8月6日 福島県地方事務局

令和7年8月6日 福島地方法務局

轉記

請求番号：16-2

縮尺70%に縮小

登記年月日：昭和63年5月25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。
(福島県地方事務局相馬支局管轄)
令和7年8月6日 福島県地方事務局

令和7年8月6日 福島地方法務局

轉記

請求番号：16-2

縮尺70%に縮小

1040061

地積測量圖

相馬市馬場字馬場

地	番
25~26/ないし	25~26
25~26	25~26

地積測量圖

[illegible]

25~44	求	積	25~46	求	積
20.50×10.	21=209.	3050.	19.48X	9.74=189.	7352.
20.50×10.	21=209.	3050.	19.48X	3.65=	71.1020.
	計=418.	6100.	16.38X	5.34=	87.4692.
	½=209. ^m	3050.	9.17X	2.01=	18.4317.
				計=366.	7381.
				½=183. ^m	3690.5.

25~42	求 積	25~47	求 積
20.48×10.21=209.1008.		15.89×0.32= 5.0848.	
20.48×10.21=209.1008.		20.92×5.38=112.5496.	
計=418.2016.		20.92×10.60=221.7520.	
$\frac{1}{2}$ =209.1008.		12.75×2.84= 36.2100.	
		計=375.5964.	
		$\frac{1}{2}$ =187.7982.	

$$\begin{array}{r}
 25 \sim 3 \quad \text{求 題} \\
 22. \ 35 \times 10. \ 90 = 243. \ 6150. \\
 22. \ 35 \times 3. \ 53 = 78. \ 8955. \\
 21. \ 55 \times 2. \ 28 = 49. \ 1340. \\
 21. \ 55 \times 4. \ 17 = 89. \ 8635. \\
 7. \ 42 \times 2. \ 27 = 16. \ 8434. \\
 \text{計} = 478. \ 3514. \\
 \frac{1}{4} = 239 \frac{3}{4} \ 1757.
 \end{array}$$

25~44 求 積

6. 17X	1. 90=	11. 7230-
16. 87X	4. 90=	82. 6630.
19. 35X	9. 35=	180. 9225.
19. 35X	9. 66=	186. 9210.
	計=	452. 2295.
	1/2=	231. 11475.

25~45 求 値

18. 70X 9.	28=173. 5350.
18. 70X11.	95=223. 4650.
14. 40X 2.	57= 37. 0080.
	計=424. 0090.
	14=217 ^{mm} 0045.

25~1 / 1648.07285-1476.8680=171.20485.

(田徑界の)

P... プラスチック杭 M... 杭

以：起

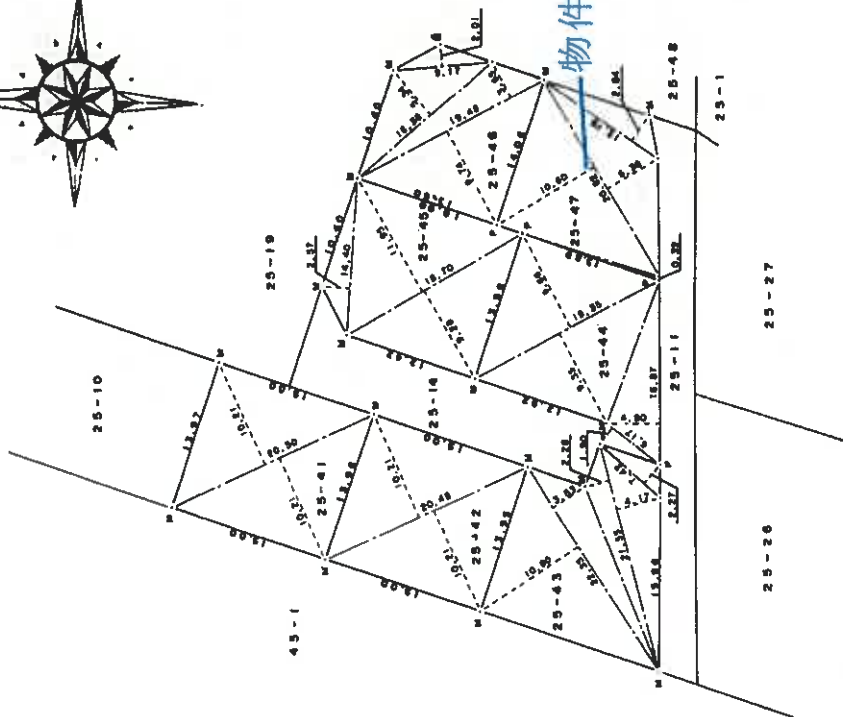
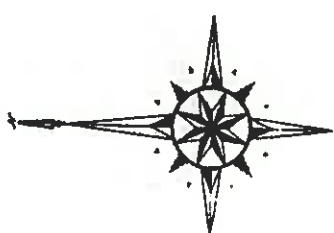
人請中

糖尺 $\frac{1}{500}$

(昭和63年4月26日作製)

土城東門外王士

士多利亞有限公司



物体1

(本報訊)

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。
(福島県地方務局相馬支局管轄)
令和7年8月6日 福島県地方務局

登記官

6036073

各階平面図

家屋番号 25番47

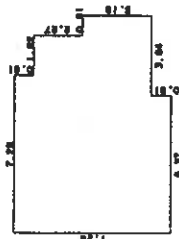
建物階平面図

H2.6.14

物件2

相馬市栗津字栗津25番地47

1 階



求積表

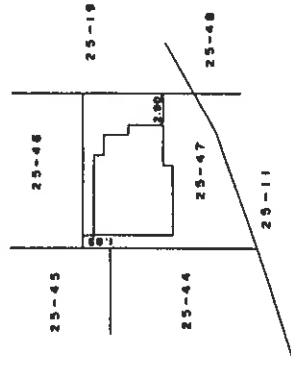
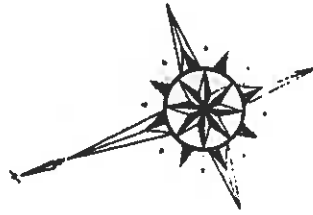
7.28 X 6.37	= 46.3736
6.37 X 0.91	= 5.7967
5.46 X 1.82	= 9.9372
3.19 X 0.91	= 2.9029
合計	65.0104
床面積	65.01 m ²

2 階



求積表

0.91 X 4.55	= 4.1405
3.64 X 9.10	= 33.1240
0.91 X 6.37	= 5.7967
合計	43.0612
床面積	43.06 m ²



作製者

士務調査士

平成26年6月8日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県士務調査士会)

H2.6.14



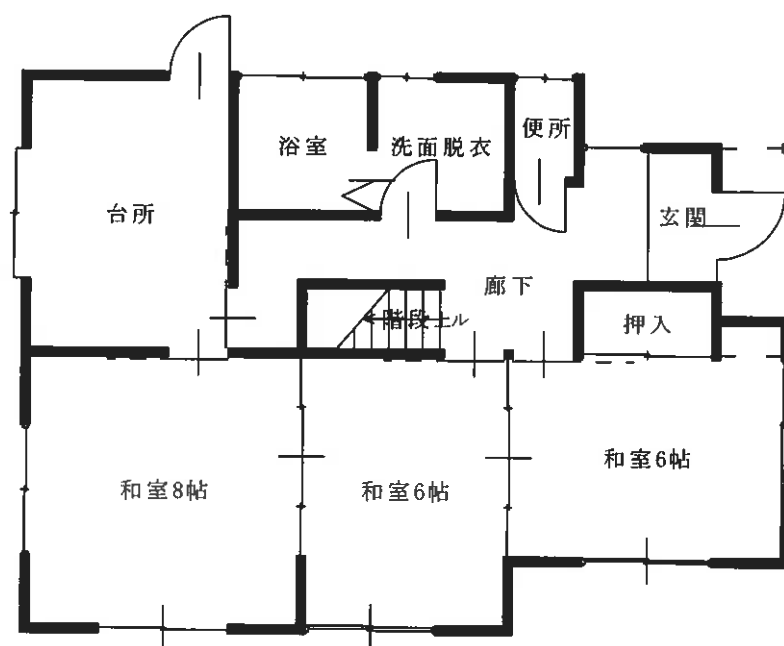
(座標値種別：図上測定)

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。

土地建物位置関係図



建物間取図
物件 2
(主である建物)



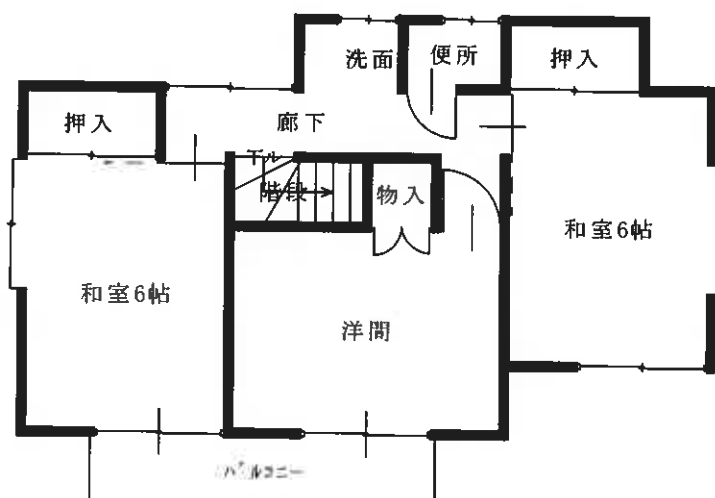
1 階

建物間取図

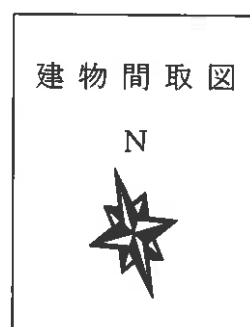
N



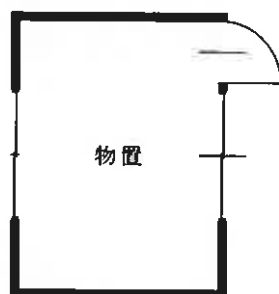
建物間取図
 物件 2
 (主である建物)



2 階



建物間取図
物件 2
(未登記附属建物)



建物間取図

N

