

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10005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 令和 8年 9月15日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 6日 午前 9時30分 場 所 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	4,010,000 3,208,000		802,000	97,942	0



物 件 目 録

1	所	在	相馬市山上字山岸
	地	番	4 1 3 番 6
	地	目	宅地
	地	積	1 1 7 3. 4 4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

福島地方裁判所相馬支部

裁判所書記官 佐 藤 幹 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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	相馬市山上字山岸
	地 番	4 1 3 番 6
	地 目	宅地
	地 積	1 1 7 3. 4 4 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 3 月 2 5 日受理
令和 8 年 5 月 1 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	相馬市山上字山岸
	地	番	4 1 3 番 6
	地	目	宅地
	地	積	1 1 7 3. 4 4平方メートル

(土地用)

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 ） ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本土地の南東側には使用されていないアンテナ柱が、南西側角付近には電柱が、それぞれ設置されている。			
執行官保管の仮処分の	☒ 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
■ 株式会社佐伯不動産 担当者	(4月6日電話にて事情聴取) 1 本土地上には、当社が設置した「売物件」と記載した看板が設置されています。 2 当社は、Aから委託を受けて売買の斡旋等を行っているだけです。現時点において、買受希望者はいません。 3 上記事情ですので、本土地の占有者は当社ではなくAです。
■ A (物件所有者)	(4月20日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、本土地の所有者であり、本土地を更地として占有しています。 2 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 3 本土地には、地割れや陥没等はありません。 4 従前、本土地上には、私が経営していた板金塗装等を行う自動車修理工場と私の居宅がありました。 しかし、令和元年10月の台風19号の洪水により本土地上のこれらの建物は浸水し、使用できない状態となりました。そのため、令和2年にこれらの建物を解体し、更地にしました。 5 自動車修理工場では塗料等を使用していましたが、適切に処理していましたので、土壌汚染はありません。 6 本土地は、元々、私の親が所有していたものであり、私は相続により取得しました。 本土地は長方形の形状ではなく南西側は少し湾曲しています。私の親は、本土地の南西側の境界は舗装道と接する部分だと思っていたそうですが、国土調査の際に、本土地の南西側は舗装道東側の未舗装の側溝の内側だと言われたそうです。側溝の外側には防風林がありますが、この部分は本土地ではありません。親からこのような話を聞いていましたので、私は、本土地の南西側の境界は側溝の内側部分だと思っています。 なお、境界杭は本土地の西側に1か所ありますが、それ以外は見当たりません。 7 本土地の北側及び南側の隣接地には水路があります。水路は本土地よりも低い位置にありますので、水路と本土地との間に擁壁を設置しています。また、本土地の南東側には隣接地との間にブロック塀を設置しています。 8 本土地の南西側角付近には、東北電力株式会社の電柱が設置されています。私は電柱敷地料を受領しています。1年間の電柱敷地料は1500円だったと思います。

(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、公図写し及び添付写真のとおりである。
- 2(1) 本土地は西側で公図上の道に接している。公図上の道は国道115号線である。
 - (2) 本土地は、東側、南側及び北側で山上字荒屋舗34番土地に接している。同土地は登記上、内務省所有の原野である。現況では、本土地の北側及び南側は水路と接している。これらの水路と本土地には2メートル程度の高低差があり、本土地には擁壁が設置され、本土地側が水路よりも高くなっている。

また、本土地の東側に位置する山上字荒屋舗34番土地には堤防が整備されている。評価人によると当該堤防は福島県が管理しているとのことである。
 - (3) 見分できる範囲において、本土地の西側に境界杭が1つ存在するが、それ以外に境界杭等はなく、隣接地との間の境界は判然としない。
- 3 本土地の南西側角付近には電柱がある。Aによると、東北電力株式会社から電柱敷地料を毎年受領しているとのことである。買受人が電柱敷地料を受領するためには、買受人が東北電力株式会社に連絡する必要がある。
- 4 本土地は枯草等に覆われており、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、地割れや陥没等は見受けられない。
- 5 本土地上には、金属製の支柱様のもの等、数点の目的外動産が残置されている。

(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8年3月25日(水) : :	執行官室	福島地方法務局相馬支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付(3月30日受領)
令和8年4月6日(月) 11:20-11:28	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和8年4月6日(月) 13:10-13:15	執行官室	株式会社佐伯不動産の担当者から電話にて事情聴取
令和8年4月20日(月) 9:55-11:03	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取

(特記事項)

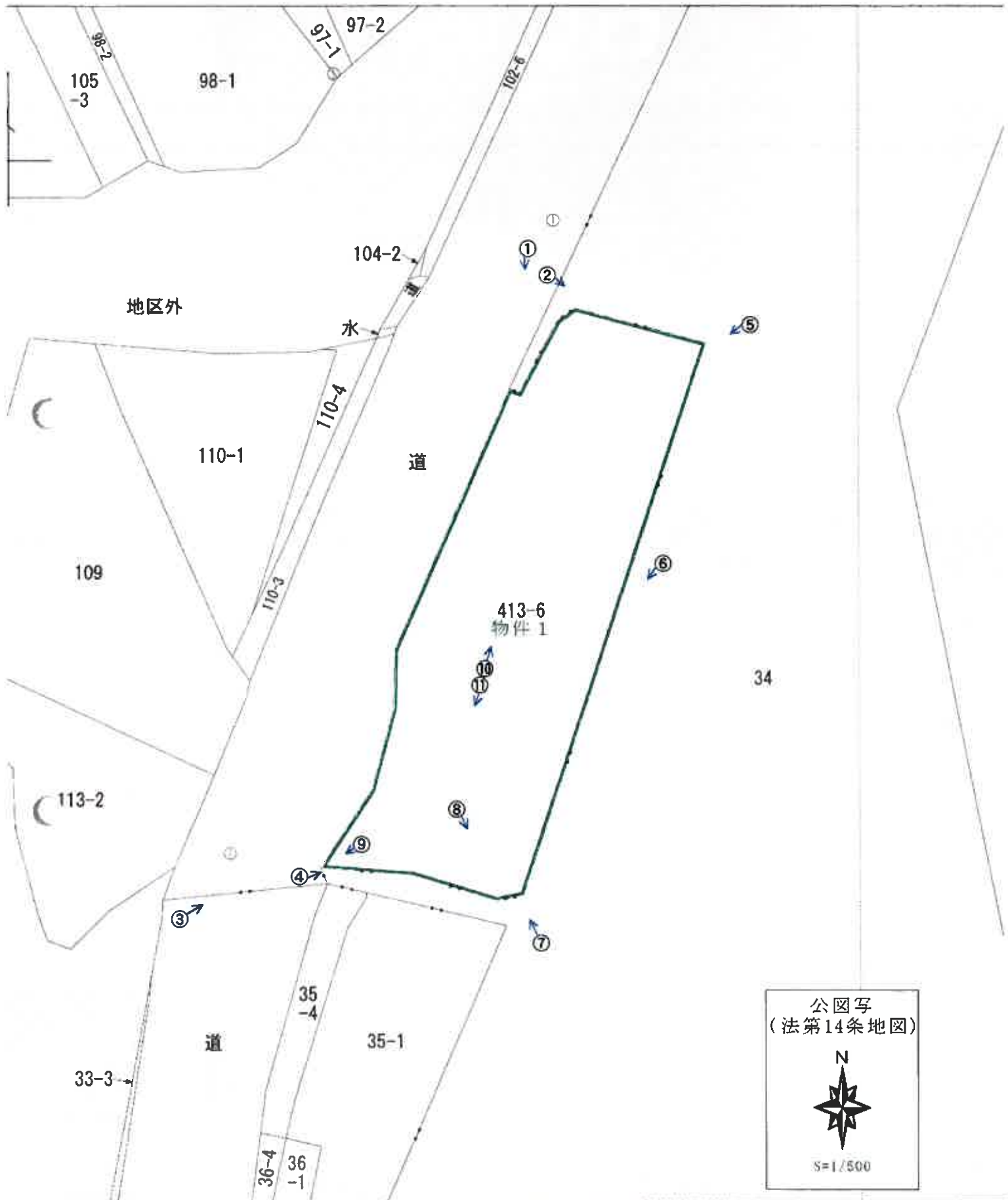
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
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。

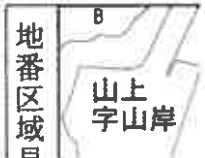
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定)

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。





水路(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

国道

No. 1



水路(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

No. 2





堤防(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

国道

No. 5



堤防(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

No. 6



水路(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

No. 7

堤防(山上字荒屋舗34番土地内)



堤防(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

No. 8

電柱



水路(山上字荒屋舗34番土地内)

物件1

No. 9



国道

物件1

堤防(山上字荒屋舗34番土地内)

No. 10



電柱

物件1

No. 11



令和8年（ケ）第2号
令和8年4月20日 現地調査
令和8年5月7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

物件1（土地）	金4,010,000円
---------	-------------

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き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	相馬市山上字山岸 4 1 3 番 6 宅地 1 1 7 3 . 4 4 m ²	
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	J R常磐線「相馬」駅の南西方約3.8km 常磐自動車道「相馬IC」入口まで約500m 相馬市役所まで約2.7km 市立山上小学校まで約2.1km 市立向陽中学校まで約2.4km 「ヨークベニマル相馬店」まで約3km	
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農地が多く見られる中に住宅が介在する地域である。国道沿いに存するが、市街地中心部や最寄り商業施設から離れ、利便性にやや劣るものと観察される。	
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	間口約55m、奥行き約15mから最大約21m、地積1,173.44㎡ 国道に等高～約1m高く接面（物件1北側境界線から約10m離れた地点から6～7m程度の範囲が国道と等高に接面） 形状は概ね整形	
接面道路の状況	西側国道115号線（建築基準法第42条1項1号） 幅員約9m～最大約16m（場所により異なり、画地中央部分で約11m）	
土地の利用状況等	土地所有者が、更地の状態で占有している。 北側は水路（物件1より約2m低い） 南側は水路（物件1より約2m低い） 東側は福島県管理の舗装敷き堤防（有効幅員約2.5m） なお、当該水路及び堤防は物件1の隣接地（所在地番：山上字荒屋舗34番、登記地目：原野、所有者：内務省〈登記〉）内に存する。	
供給処理施設	上水道 あり（下記特記事項参照） 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	・土地に地割れや陥没等は観察されなかった。 ・南東側に使用されていないアンテナ柱、南西側角付近に電柱が設置されている。 ・北側及び南側境界線に沿って高さ約2mのブロック積擁壁が設置されているが、敷設後相当の年数が経過しているものと観察される。 ・上水道は国道対面の本管から国道を跨いで引き込まれている。なお量水器は取り外されている。 ・物件1上には所有者が経営する自動車修理工場と居宅が存したが、令和元年東日本台風時の河川堤防欠損により浸水被害を受け解体したとの由。(所有者の陳述) ・相馬市ハザードマップの浸水想定区域に含まれている。 ・大部分に雑草が繁茂しており、一部に数点の残置動産が存する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,400	0.50	1,173.44	-	6,690,000

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 相馬-2

公示価格等 14,200円/㎡ × 時点修正 98.3 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 120 ≒ 11,400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： 102% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 95% (系統・幅員)

交通接近条件： 105% (市街地中心部、商業施設等との接近性)

環 境 条 件： 120% (周辺地域の状況、災害リスク等)

行 政 的 条 件： 100%

格 差 率： 120%

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： 50% (規模、品等<管理状況>)

行 政 的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 50%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：-

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場性等を施して、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	6,690,000			1.00	0.60	4,010,000

ウ 占有減価修正 : -

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 地価調査価格 相馬-2

所 在 : 相馬市日下石字高根沢711番14
価 格 : 14,200円/㎡
位 置 : JR常磐線「日立木」駅まで道路距離で約2.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 256㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農地等が混在する郊外の住宅地域

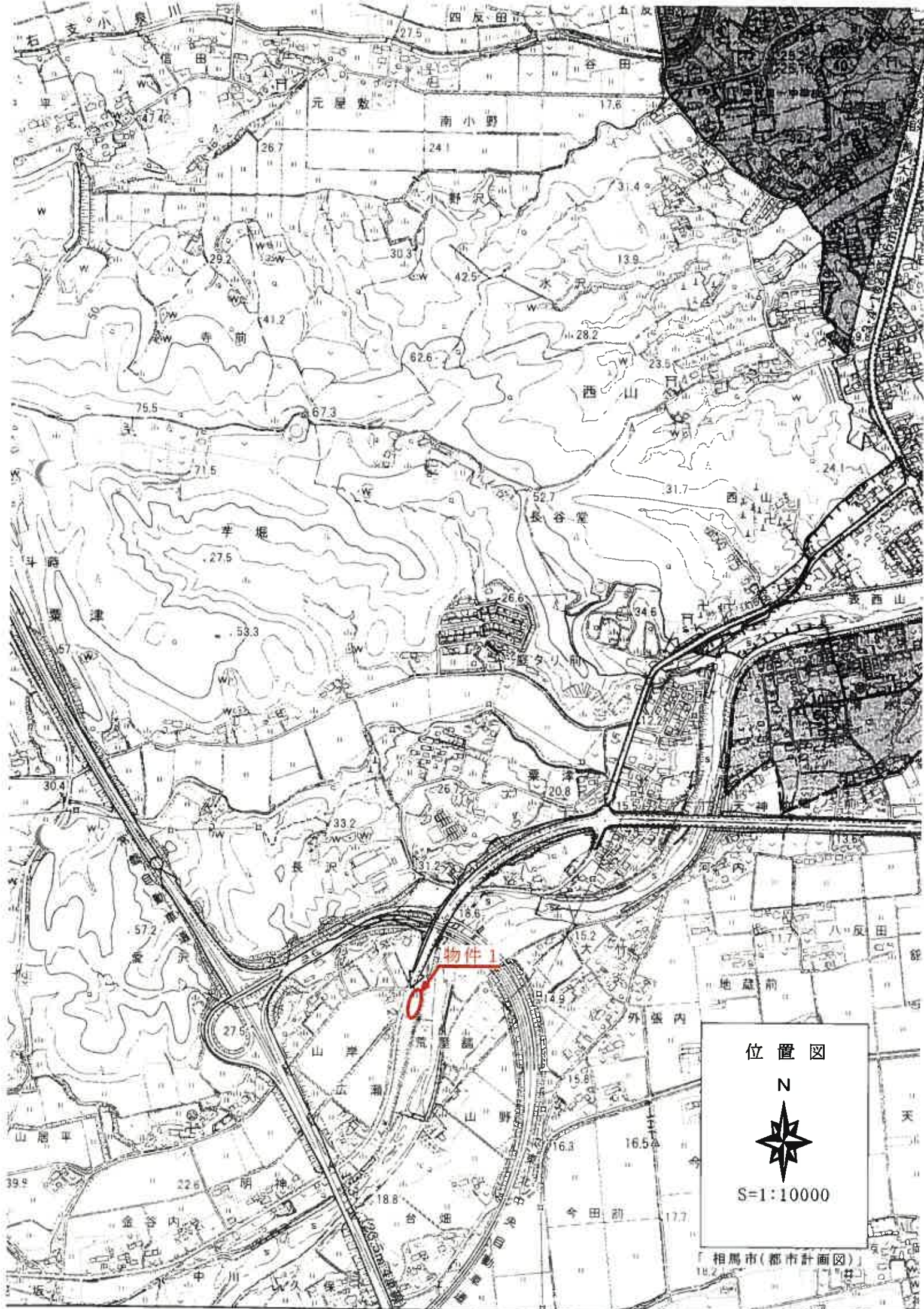
2 固定資産税評価額（令和8年度）

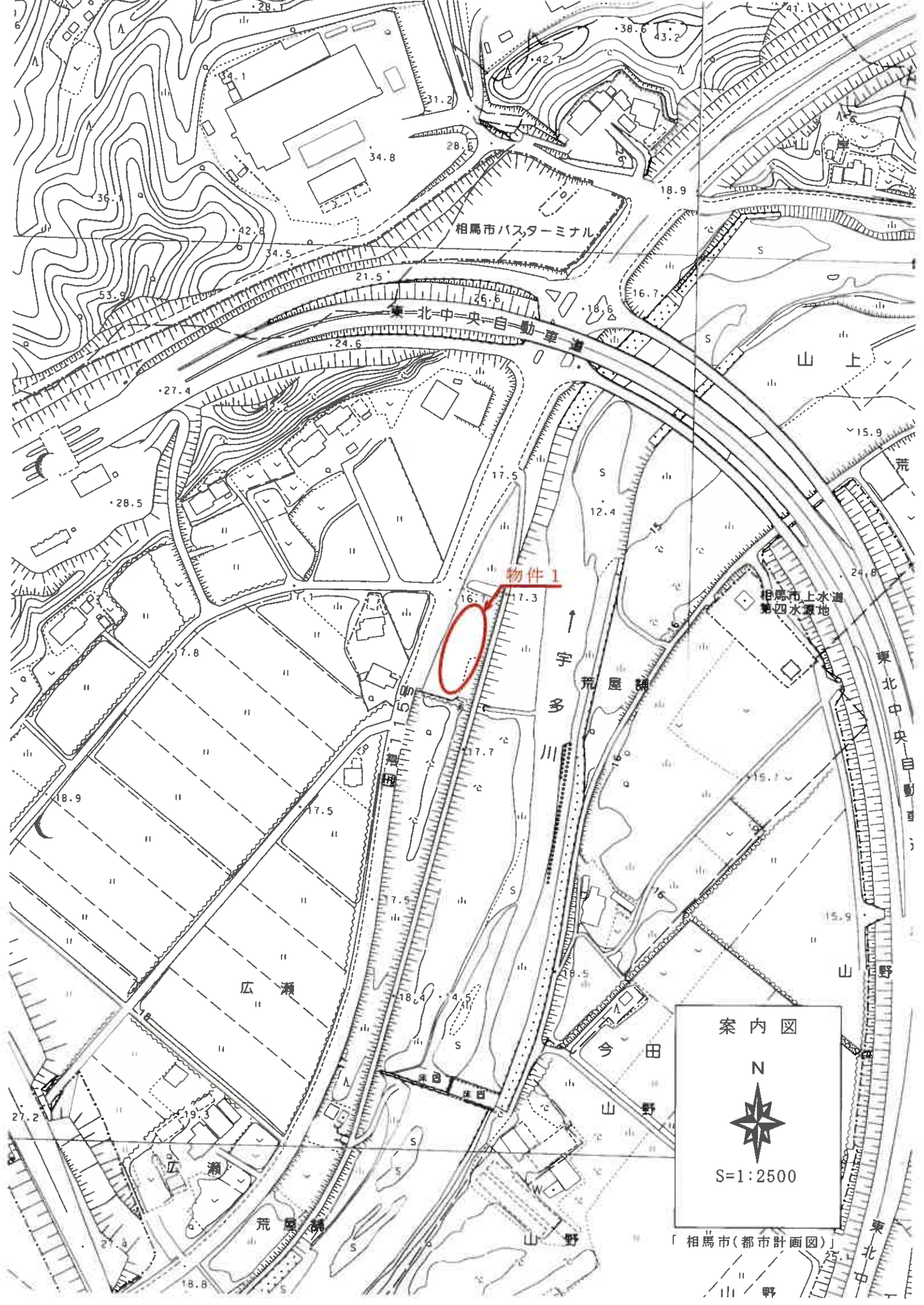
物件1 : 9,649,478円

第7 附属資料

位	置	図
案	内	図
公	図	写

以 上





相馬市バスターミナル

東=北=中=央=自=動=車=道

山 上

物件1

相馬市上水道
第四水源

宇
多
川

東
北
中
央
自
動
車
道

広 瀬

今 田

山 野

山 野

案 内 図

N



S=1:2500

「相馬市(都市計画図)」

山 野

東
北
中
央
自
動
車
道

