

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（ヌ）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 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	1,620,000 1,296,000		324,000	29,650	0



物 件 目 録

1 所 在 南相馬市原町区高見町2丁目
地 番 176番1
地 目 宅地
地 積 495.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号176番2）の下屋部分が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番176番2）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	南相馬市原町区高見町 2 丁目
	地 番	1 7 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	4 9 5 . 5 8 平方メートル



令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 9 月 9 日受理
令和 7 年 10 月 21 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 南相馬市原町区高見町 2 丁目
地 番 1 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 5 8 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 ） ☐ 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 A ☐ 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 ☒ 上記の者が下記目的外建物の敷地の一部等として占有している（詳細は下記「その他の事項」記載のとおり）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 土地所有者 A は、本土地を 176 番 2 土地と一体として使用している。 2 A は、本土地上に目的外建物の下屋を設置し、その余の部分、庭や駐車スペースとして使用し、それぞれ占有している。
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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 ☒ 現況概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	南相馬市原町区高見町二丁目 1 7 6 番地 2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 7 6 番 2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概略)	1 階 9 9 . 2 5 m ² 2 階 2 6 . 4 9 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 0 年 8 月 1 8 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 C ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	登記上の所有者は C 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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (物件所有者)	(9月19日物件所在地で面談し事情聴取) 私は、目的外建物に家族と共に居住し、物件1土地を176番2土地と一体として、目的外建物の敷地として使用しています。物件1土地は、目的外建物が建っている土地ではありませんが、私が自動車を駐車するスペースや庭として植栽するなどして使用しています。 (9月22日物件所在地で面談し事情聴取) 1 目的外建物の下屋が物件1土地の一部に跨って設置されていることを評価人から聞きました。私にはその認識はありませんでした。私は下屋の設置時期を覚えていません。しかし、物件1土地及び176番2土地を私の母であるBが、目的外建物を私の父であるCが、それぞれ所有していたときに、Cが下屋を含めた目的外建物を所有するに当たり、Bに地代を支払うなどはしていなかったと思います。 2 目的外建物は、現在も、登記上、C名義になっています。 私は、数十年間、目的外建物に住んでいます。BやCと同居していました。私には別の所に住んでいる姉や妹がいます。Cは平成17年に亡くなりました。Cが亡くなった際に、私、B、私の姉及び妹との間で話し合い、BにCの遺産全てを相続させることにしました。そのため、Cが亡くなった後、Bが目的外建物を相続したという認識です。 Bは平成18年に亡くなりました。Bが亡くなった際、私と姉と妹との間で、本土地及び176番2土地について、これらの土地を私が相続する旨の遺産分割協議を行いました。目的外建物については、私が単独で相続することにつき、明示的に合意したかどうかの記憶は定かではありませんが、目的外建物のために本土地や176番2土地を一体として使用しており、目的外建物には私が家族と共に住んでいることから、B所有のこれらの不動産を全て私が相続し、それ以外のBの預貯金等の債権を姉や妹が相続するという合意をしたと思います。そのため、私としては、目的外建物も私が単独で相続したという認識です。 3 本土地は、地割れや陥没等はありません。 4 本土地と第三者所有の隣接地との間で境界が問題となったことはありません。

(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 (物件所有者)	本土地と第三者所有の179番4土地との間に設置されている本土地西側のブロック塀は、私が所有しているものです。本土地と第三者所有の177番2土地及び178番土地との間に設置されている本土地南側の塀は、隣接地所有者が設置したものなのかどうか不明です。 境界杭などはありませんので、第三者所有の隣接地との間の境界は判然としない部分があります。 5 本土地は、駐車スペースや庭として使用しています。本土地の南側や南西側には大きな庭石などが複数設置されています。目的外建物の下屋近くの本土地の一部には、コンクリートの土台があります。昔、こちらには木で作った東屋のようなものを設置していました。東屋は取り壊し、今は土台だけになっています。 6 本土地の東側にはブロック塀があるため、東側の市道から本土地に立ち入るためには、176番2土地の東側にある出入口を通る必要があります。私は、買受人に対して、176番2土地を通行のために使用させるつもりはありません。 7 本土地の南東側角付近には東北電力株式会社の電柱があります。東北電力株式会社から私に対して電柱敷地料が支払われています。
■南相馬市税務課担当者	(10月7日南相馬市役所で面談し事情聴取) 公課証明書上、目的外建物の所有者及び納税義務者はCです。しかし、Cは死亡していることから、Cの相続人として、Aが固定資産税を支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

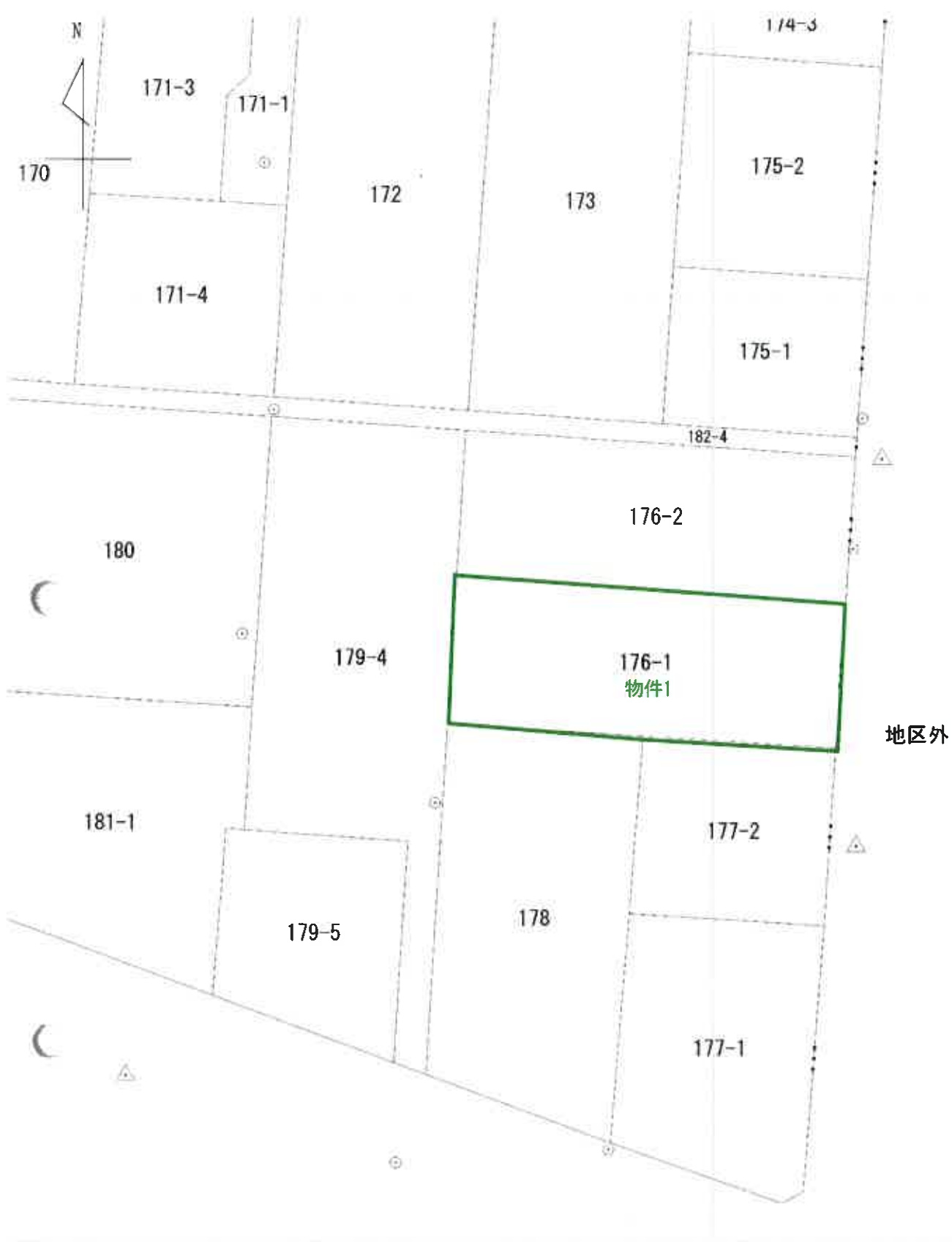
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、現況概略図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地は、東側で南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である南相馬市原町区上渋佐字原田172番2土地に接している。同土地は市道敷きになっているため、現況地目も同様である。
 なお、本土地と市道との間にはブロック塀が設置されており、現在、Aは176番2土地にある出入口を通行のために利用している。Aは当該出入口を本土地の買受人に使用させるつもりはないとのことであるため、買受人はブロック塀の撤去や出入口の使用に関してAとの間で協議等を要する可能性もある。
- 3 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 本土地と第三者所有の隣接地と間の境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。本土地と176番2土地との間の境界も判然としない。
- 5 本土地の南側や南西側には庭石が複数設置されている。目的外建物の下屋近くの本土地の一部には、コンクリートの土台が残されている。
- 6 目的外建物の下屋について
 - (1) 目的外建物の下屋が本土地に跨って設置されている。下屋の設置部分はコンクリート敷きになっており、下屋の柱はコンクリートの地面に埋没している。
 - (2) 閉鎖登記簿等によると、本土地は、第三者が所有していた昭和50年5月16日に根抵当権が設定され、昭和51年12月14日に贈与を原因として第三者からBに所有権が移転され、平成18年2月21日に相続を原因としてBからAに所有権が移転されている。176番2土地は、第三者が所有していた昭和50年5月16日に根抵当権が設定され、昭和50年9月12日に贈与を原因として第三者からBに所有権が移転され、平成18年2月21日に相続を原因としてBからAに所有権が移転されている。目的外建物は、昭和50年8月18日に新築されており、所有者はCとなっている。
 閉鎖登記簿等によると、本土地及び176番2土地の根抵当権設定時、目的外建物は建築されておらず、法定地上権は成立しないものと思われる。また、C所有の目的外建物建築時、これらの土地所有者は上記第三者である。
 Aによると、下屋が設置された時期は不明であるが、本土地及び176番2土地の所有者がBとなった後は、Cは目的外建物を所有するに当たり、Bのこれらの土地を無償で使用していた。BとCが夫婦であるとの人的関係を踏まえると、Cは使用借権に基づきこれらの土地を使用していたと認められる。
 Aの陳述及び南相馬市税務課担当者の陳述を踏まえると、Cの死亡により目的外建物をBが相続により取得し、Bの死亡により、本土地、176番2土地及び下屋部分を含めた目的外建物をAが相続により取得し、現在、Aがこれらを占有しているものと認めることができる。

(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9月9日（火） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局相馬支局に対し、全部事項証明書等交付申請書を送付（9月16日受領）
令和7年9月19日（金） 13：30－13：40	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年9月22日（月） 14：50－15：25	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年10月7日（火） 14：40－15：01	南相馬市役所	公課証明書交付申請（同日受領）、税務課担当者から事情聴取
令和7年10月7日（火） 16：20－16：35	福島地方法務局相馬支局	閉鎖登記簿謄本交付申請（同日受領）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年9月22日 物件占有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



11956.307

(座標値種別：測量成果)



地番区

2丁目

公図写

縮尺=1:500

所在 南相馬市原町区高見町二丁目

(8 枚目)

地番 176番1

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。
(福島地方税務局相馬支局管轄)

令和7年7月15日 東京法務局港出張所

令和7年7月15日

東京法務局港出張所

登記官

圖量測積地

地番	176-1
土地の所在	南相馬市原町区高見町二丁目

求積表

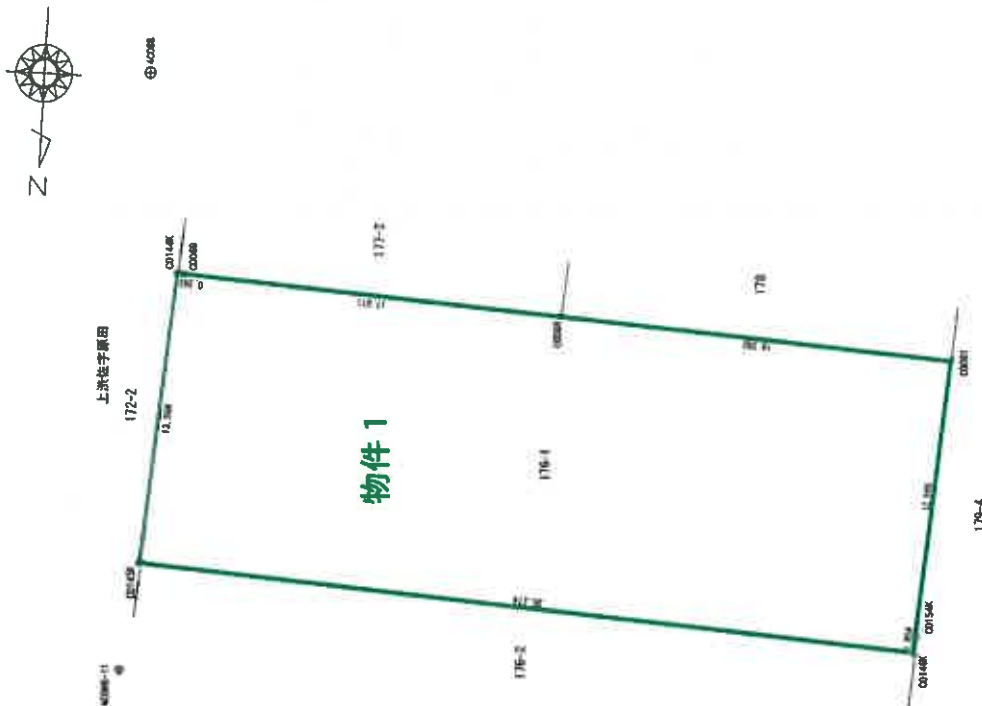
地番	175-1	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$Y_n-(Y_{n-1}-Y_{n-1})$	境界線
00146K	182187.152	102001.134	38.249	6804107.072848	
00147K	182187.752	102007.329	35.281	6427680.365874	
00148K	182171.215	102036.415	-1.179	6427680.365874	
00069	182171.231	102036.150	-17.906	-3261958.062286	ラスチック法(竪)
00068	182172.267	102018.599	-15.865	-6534600.355955	工作地員
00061	182173.452	102000.283	-17.429	-3715101.094008	工作地員
00154K	182186.794	102001.060	0.849	154676.163606	
		合計	991.166684		
		合計面積	496.583370		m ²
					496.58

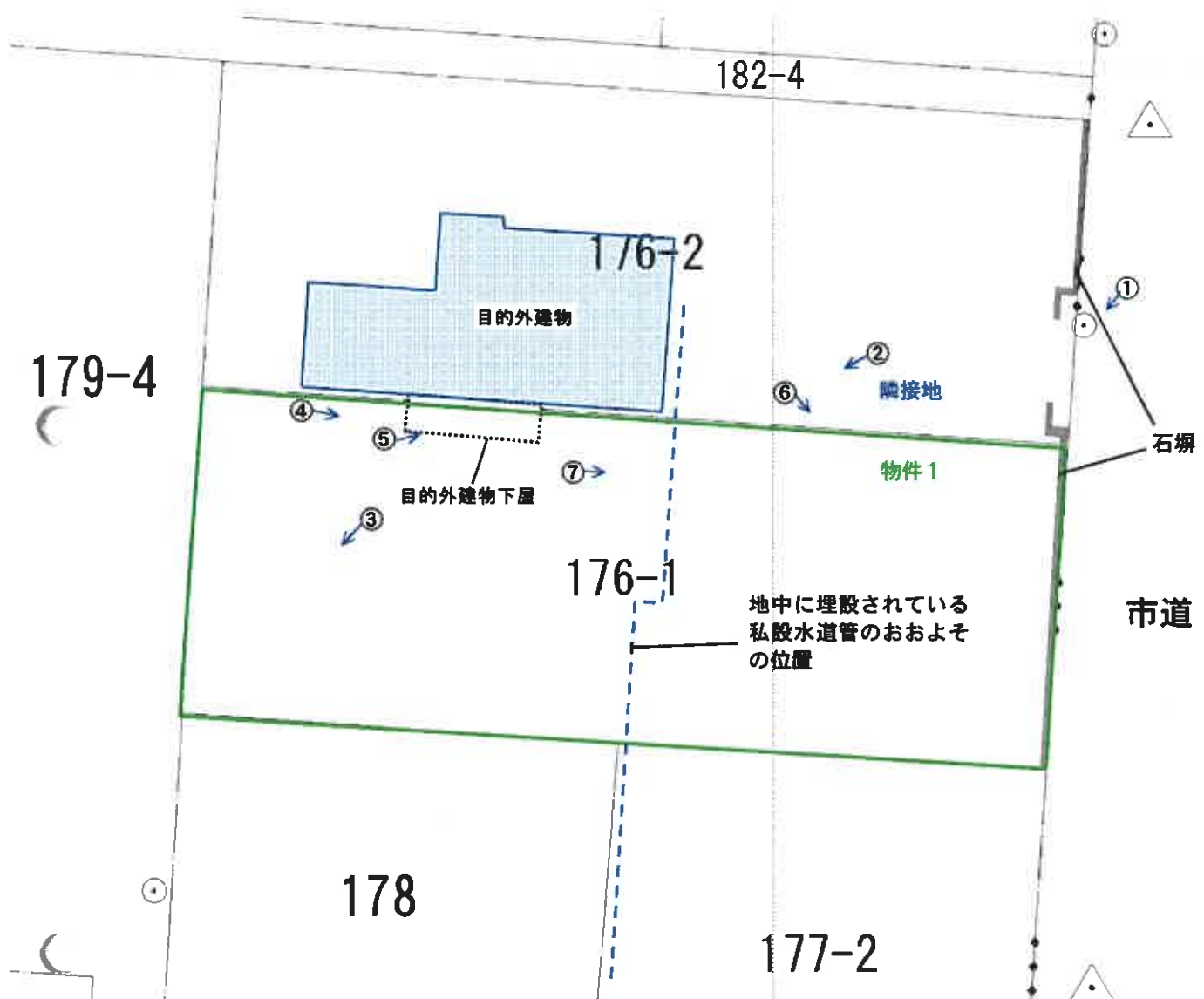
基準点座標

基準地点	入産額	Y産額	備考
40088	182162.024	102038.289	4級基準点
40088-11	182189.773	102038.020	増勘基準点

測量年月日	平成27年 1月10日
定規系	区系

(二)の産校は世界系【新地成集2011】を採用している

[illegible]



現況概略図



市道

物件1

176番2土地

No. 1



物件1

176番2土地

No. 2



物件1南西側の状況

No. 3

目的外建物の下屋部分



176番2土地

物件1

コンクリートの土台部分

No. 4

目的外建物の下屋部分



176番2土地

物件1

コンクリートの土台部分

No. 5

市道

176番2土地



物件1東側の駐車スペース等の状況

No. 6



物件1コンクリートの土台の状況

No. 7

令和7年（ヌ）第4号
令和7年9月22日 現地調査
令和7年10月28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

二瓶直之

第1 評価額

評価額
金2,490,000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	南相馬市原町区高見町2丁目 176番1 宅地 495.58㎡	
番号	特 記 事 項		
1	当物件は、北側隣接地及び隣接建物所有者が駐車スペースや庭等として利用している土地である。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「原ノ町」駅の東方約1.9km（道路距離、以下同じ。） 原町第一小学校まで約2.7km 原町第二中学校まで約900m	
付 近 の 状 況	当該地域は、南相馬市内国道6号の東背後に、一般住宅を主体とする住宅地域である。	
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 工業地域 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13.5m、奥行約36m、地積495.58㎡ 長方形、中間画地 東側道路と概ね等高	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約3.8m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号) (特記事項①のとおり)	
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。	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項②のとおり） 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が東側で接する道路は市道認定されているが、幅員は4mに満たない部分がある。物件1が接する部分についても現況幅員は3.8～3.9m程度となっていることから、建物を建築する際には協議が必要であり、セットバックが必要となる可能性がある。 ② 上水道については、物件1内を南北に通るかたちに水道管が埋設されているが、当水道管は周辺土地所有による私設水道管であり、買受人は東側に接面する市道に埋設されている市の水道管から引込む必要がある。なお、敷地内の私設水道管の扱いについては、別途周辺土地所有者と協議を行う必要がある。 ③ 物件1所有者は、北側に隣接する176番2土地と一体として使用しており、隣接する目的外建物の下屋が物件1に跨って設置し占有しているほか、隣接建物の屋根の庇が物件1に越境している可能性がある。 ④ 物件1は北側に隣接する176番2所有者の駐車スペースや庭として使用されており、大きな庭石などが複数設置されている。 ⑤ 物件1と東側市道との境界にはブロック塀が設置されており、現在、市道と物件1との出入りには隣接地176番2の東側にある出入口を通る必要があるが、当隣接地所有者は買受人が通行するために当出入口を使用させる考えは持っていないことから、新たに出入口を設ける必要がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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
1	22,600	0.74	495.58		8,290,000

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 南相馬－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 28,000\text{円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 120 & = & 22,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：103%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：120%（周辺環境）

行政的條件：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：74%（方位、間口と奥行の関係、規模）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：74%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：更地であるため建付減価はない。

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。

評価額

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×ウ×エ×オ
1	8,290,000		1.00	0.50	0.60	2,490,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は北側に隣接する土地と一体利用されており、隣接建物の下屋等が目的物件に越境している、敷地内には大きな庭石が複数設置されている、出入口の新設が必要となる、私設水道管が敷地内に埋設されている等、市場では敬遠される要因が複数存在することから、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 南相馬－3

所 在 : 南相馬市原町区日の出町188番11
価 格 : 28,000円/㎡
位 置 : 「原ノ町」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 : 290㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西側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
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

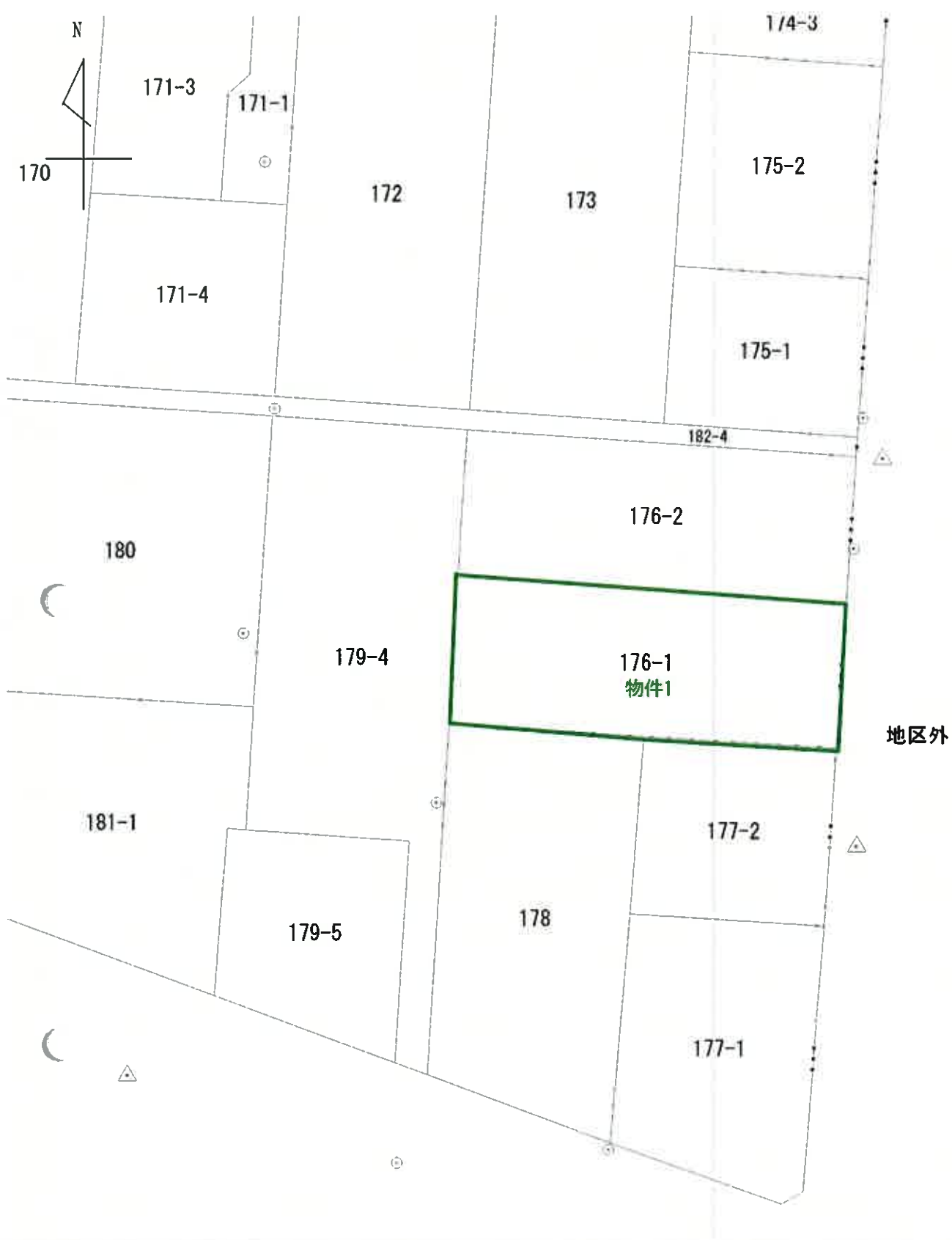
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 2,117,918円

第7 附属資料

公 図 写
現 況 概 略 図

以 上



1956.307 (座標値種別：測量成果)



地番区

2丁目

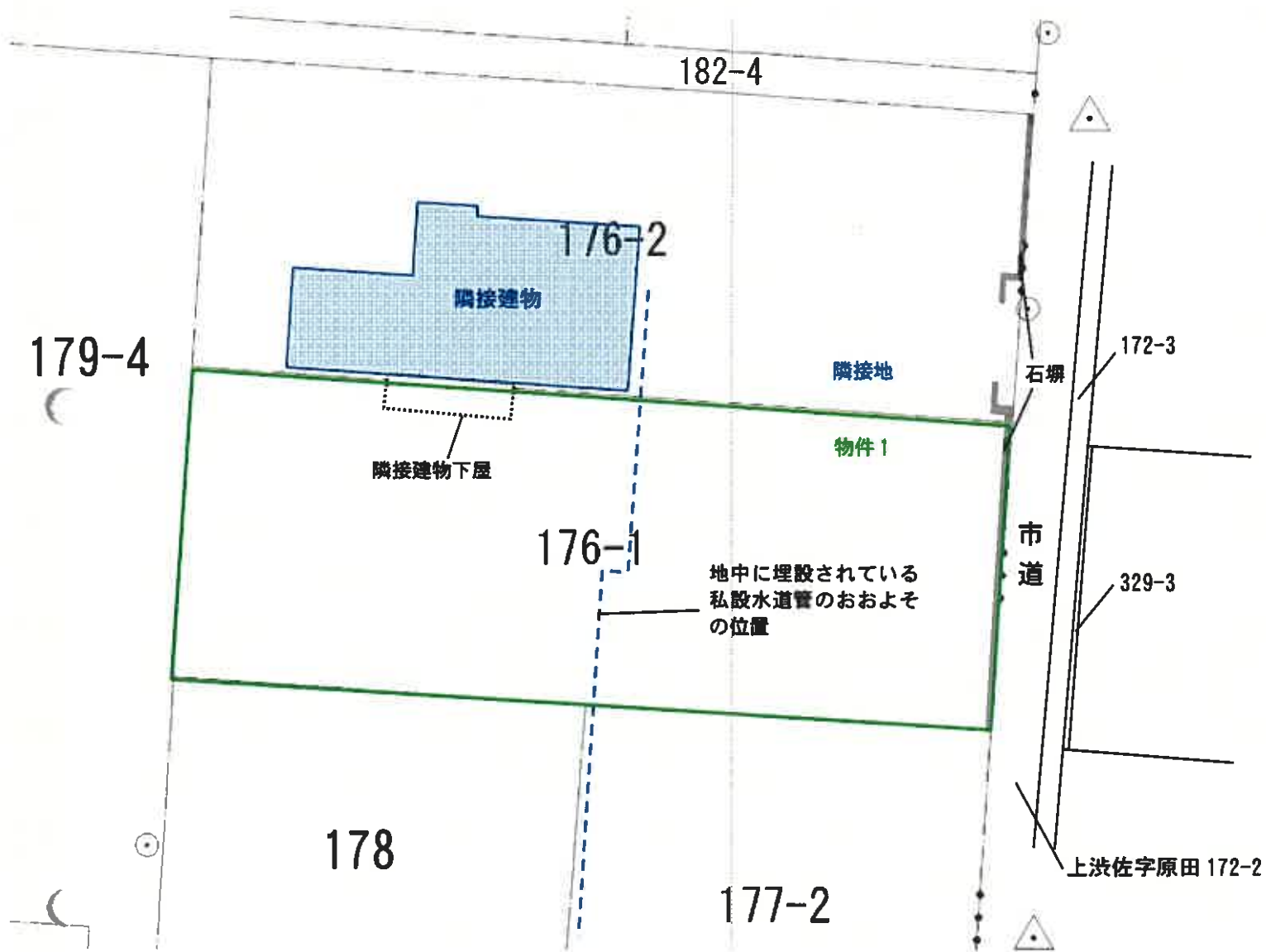
公図写

縮尺=1:500

所在 南相馬市原町区高見町二丁目

-8-

地番 176番1



現況概略図