

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10002号

を記載してください。

福島地方裁判所第一民事部

注 意 書

本件の売却対象物件は、物件番号 2 のみです。

現況調査報告書及び評価書には

物件番号 1

の不動産に関する記載がありますが、

物件番号 1

は本件の売却対象物件ではありませんので、
ご注意ください。

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 佐 藤 亜 紀

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）
2	1,270,000 1,016,000		254,000	27,166	0



物 件 目 録

2	所	在	相馬市小野字小野迫
	地	番	44番13
	地	目	宅地
	地	積	231.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 7 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 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 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 4 4 番 8、4 4 番 1 5、1 4 7 番 4）を通行のため無償で利用している。

《 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

2 所 在 相馬市小野字小野迫
地 番 4 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 8 3 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 6 号
令和 7 年 11 月 14 日受理
令和 7 年 12 月 24 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 | 相馬市沖ノ内一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7 . 9 1 平方メートル |
| 2. | 所 | 在 | 相馬市小野字小野迫 |
| | 地 | 番 | 4 4 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 . 8 3 平方メートル |

(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 2
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 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 B ☐ 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 ☒ 上記の者が家庭菜園等として使用し、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	
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

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 宅地	
☒ 関係人（ ☒ B（占有者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	契約等	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り分支払） ☐ 前払（ 分 分 円） ☐ 相殺（ 分 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 物件所有者の特別代理人Aの事務員	(1 1月18日電話で事情聴取) 1 私は、本件物件所有者である有限会社三和不動産の特別代理人Aの法律事務所の事務員です。 2 Aは、物件1及び物件2の各土地について、占有関係等の事情を把握していません。
■ B (物件2土地占有者)	(1 2月8日B宅で面談し事情聴取) 1 私は物件2土地の北側に隣接する44番18土地の所有者です。 2 私は44番18土地を有限会社三和不動産から購入し、家建てて住んでいます。私は有限会社三和不動産の代表者と知り合いでしたので、44番18土地を購入する際に、同人から、物件2土地も併せて購入してくれないかと依頼されました。しかし、物件2土地を購入するつもりはなかったので、その依頼を断りました。 ただ、物件2土地は44番18土地の南側に隣接しており、物件2土地は購入希望者がいませんでしたので、平成4年頃、私は有限会社三和不動産の代表者との間で、私が物件2土地の草むしり等の手入れをすることを前提に、無償で借用する旨の合意をしました。それ以降、私は、梅の木やグミの木を植えたり、家庭菜園として、物件2土地を無償で使用しています。 3 物件2土地と44番18土地の境界は判然としません。 4 物件2土地の所有者が変わった場合には、本土地に設置しているビニールハウスの骨組みなどを撤去した上で、新所有者に土地を引き渡すつもりです。 5 物件2土地の買受人が物件2土地に立ち入るに当たり、44番18土地を通行させるつもりはありません。 6 私が物件2土地を購入すること考えていますので、売却実施処分がなされた場合には、私に期間入札の通知書を送付してください。
■ C (44番15土地等所有者Dの配偶者)	(1 2月8日C宅で面談し事情聴取) 1 私は、物件2土地の南西側に接している44番15土地所有者Dの配偶者です。 2 物件2土地は、Bが家庭菜園などをして使用していますので、物件2土地の所有者はBだと思っていました。 3 物件2土地は、同土地が北西側から南側にかけて接している舗装道を通行する必要があります。当該舗装道の一部はDが所有する44番15土地です。また、44番18土地が西側で接している44番8土地もDが所有しており、当該舗装道の一部となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (44番15土地等所有者Dの配偶者) ■ E (147番4土地所有者)	Dは、物件2土地の買受人がD所有の44番8土地や44番15土地を含めた当該舗装道を通行することは了承しますが、通行に当たり、事前に私やDとの間で協議していただきたいと思っています。 4 売却実施処分がなされた場合には、私に期間入札の通知書を送付してください。 (12月11日E宅で面談し事情聴取) 1 私は147番4土地の所有者です。 2 147番4土地の一部は、物件2土地が北西側から南側にかけて接している舗装道の一部となっています。 3 物件2土地の買受人が当該舗装道を通行することは了承しますが、通行に当たり、事前に私との間で協議していただきたいと思っています。 4 売却実施処分がなされた場合には、私に期間入札の通知書を送付してください。

(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

- 1 本件物件の状況は、公図写、地積測量図、現況概略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、西側で建設省所有の登記上の地目が公衆用道路である4番4土地に接している。同土地は県道であり、現況地目も同様である。

なお、県道には植栽と縁石があるため、本土地から直接車道に出ることはできない。車道に出るためには植栽がない部分を通る必要がある。植栽がない部分は、有限会社三和不動産所有の15番1土地の西側にあるため、15番1土地の北西側の一部を通る必要がある。そのため、買受人は、通行に当たり、15番1土地所有者との間で協議等を要する可能性がある。

本土地は、東側で建設省所有の登記上の地目が公衆用道路である4番14土地に接している。同土地は市道であり、現況地目も同様である。本土地の東側は同市道よりも約1.5m高い位置にあり、階段等もないため、本土地から市道に出入りすることは困難な状況である。
 - (2) 見分できる範囲において、本土地には地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 本土地と隣接地との間には境界標が見当たらず、境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - (4) 見分できる範囲において、本土地には工作物等はなく、第三者の占有を認める外観がないことなどの客観的状況を踏まえ、本土地は、所有者が宅地として占有しているものと認めた。
- 3 物件2土地について
 - (1) 本土地は、北西側から南側にかけて舗装道に接している。当該舗装道は、現況概略図記載の範囲で位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）となっている。

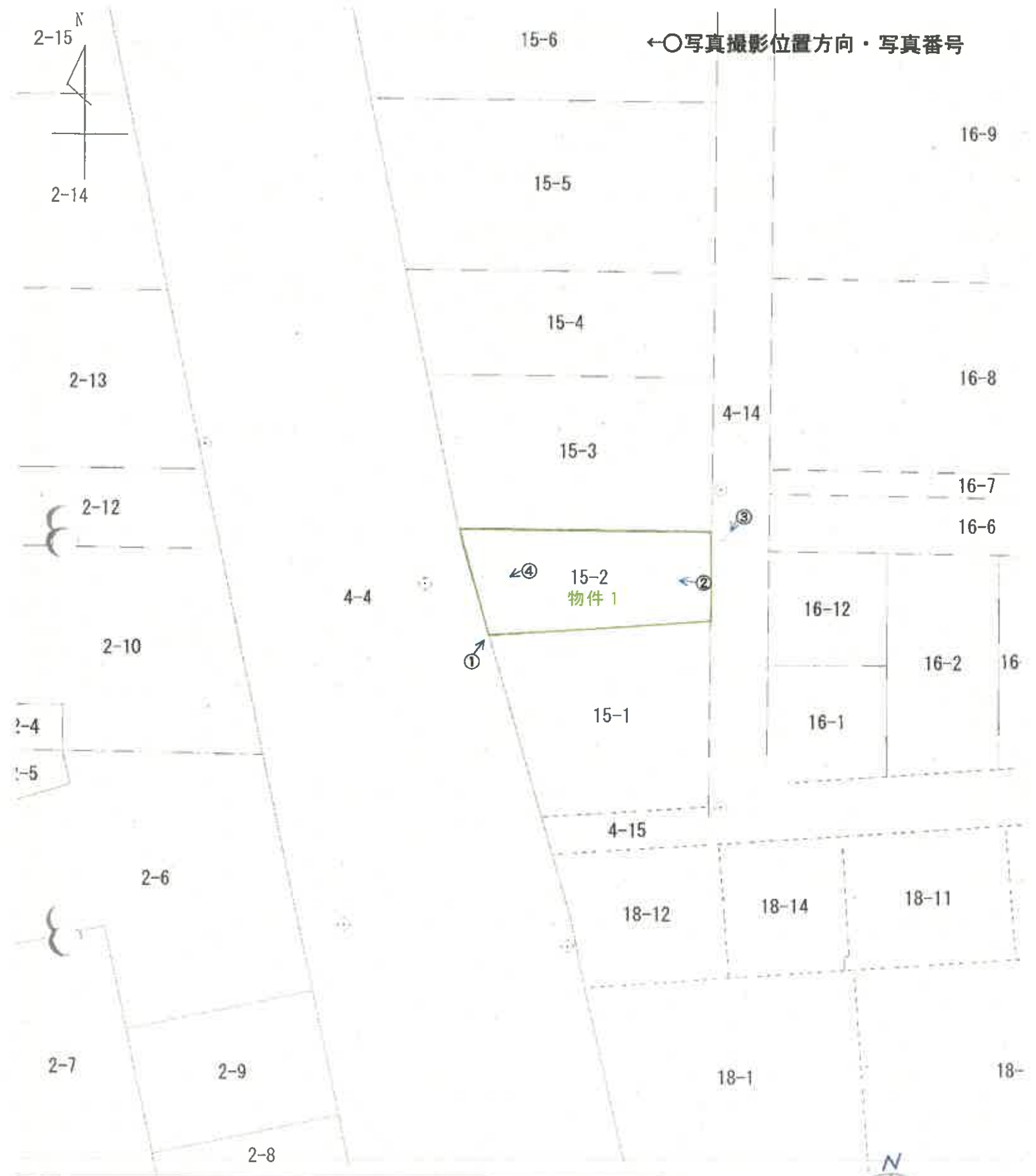
D及びEは、位置指定道路の一部である同人ら所有の土地（Dにつき登記上の地目がいずれも宅地である44番8土地及び44番15土地、Eにつき登記上の地目が山林である147番4土地）を本土地買受人が通行することは了承するとのことであるが、買受人は通行に当たり、DやEとの間で協議を要する。
 - (2) 見分できる範囲において地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 本土地は、果実等の樹木が植栽されており、ビニールハウスの骨組みが設置されているなど、Bが家庭菜園として使用している状況が見受けられる。

Bの陳述及び本土地の客観的状況等を踏まえ、本土地は、Bが平成4年頃から使用借により占有しているものと認めた。
 - (4) 本土地とB所有の44番18土地との間の境界やその他の隣接地との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確認できなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月14日（金） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局相馬支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付（11月20日受領）
令和7年11月18日（火） 14：30－14：31	執行官室	Aの法律事務所事務員から電話で事情聴取
令和7年12月1日（月） 15：33－15：34（物件1） 16：00－16：03（物件2）	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年12月8日（月） 14：00－14：10（物件1） 14：44－15：20（物件2）	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、B及びCから事情聴取
令和7年12月8日（月） 16：21－16：23（物件2）	福島地方法務局相馬支局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和7年12月11日（木） 15：10－15：15（物件2）	E宅	Eから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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



1353.364 (座標値種別：図上測定)

上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

沖ノ内

写真図公

縮尺=1:500

所在 相馬市沖ノ内一丁目

地番 15番

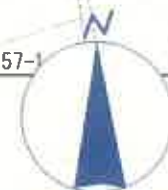
(9 枚目)

←○写真撮影位置方向・写真番号



94130.979 (座標値種別：図上測定)

※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

小字

公図写

縮尺=1:500

所在地 相馬市小野字小野迫

(10 枚目)

地番 44番13

登記年月日：平成4年9月14日

1169030

44-13	(部) 44-13	地積測	量	図	44-13 44-18	S ₄ (注)	9.14
44~18							

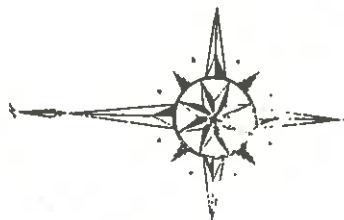
81~カカ

迫野小字野馬市相

表續求第 三

地番	44-17	高	之	積	積
NO.	20.12 x	4.03 =		81.0836	
	20.12 x	6.67 =		134.2004	
	19.56 x	3.99 =		78.0444	
	18.56 x	9.16 =		170.0096	
		面積		463.3380	
		面積		231.65900	
		地積		231.66	㎡
地番	44-13	高	之	積	積
NO.	20.12 x	4.03 =		81.0836	
	20.12 x	6.67 =		134.2004	
	19.56 x	3.99 =		78.0444	
	18.56 x	9.16 =		170.0096	
		面積		463.3380	
		面積		231.65900	
		地積		231.66	㎡

物件 2



附件 2

境界時刻 — C …… ニンタリート村 P …… プラズマスケル R …… 金窟屋 M …… 冥

人
語
母

(平成4年9月9日作製)

500

縮尺

500

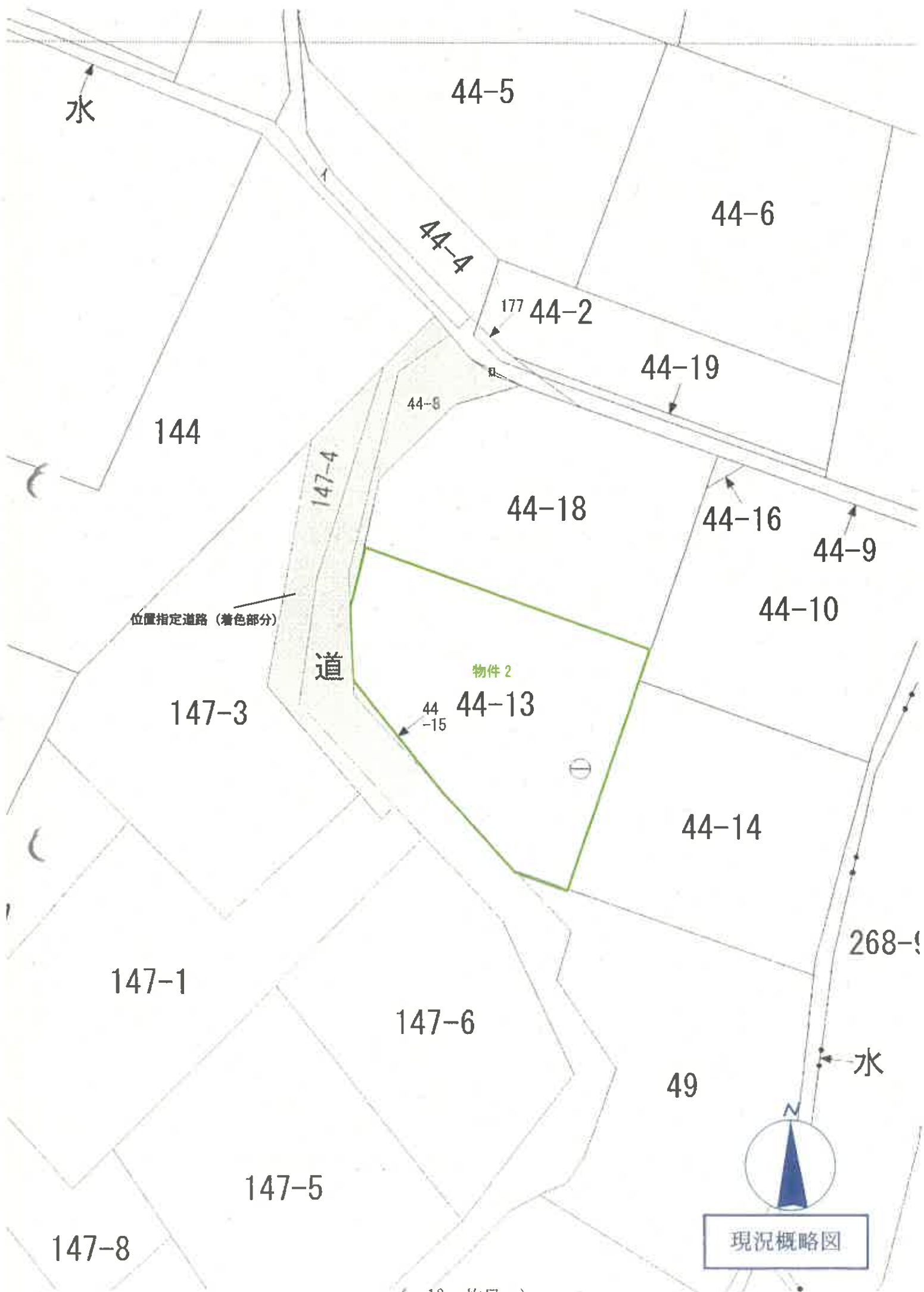
これは図面に記載されている内容を証明した章面である。
 (福島地方建設局相馬支所蔵)
 令和7年9月10日 東京建設品徳出典所

2022

(11枚目)

地圖整理番號: M59725

A3をA4に縮小





物件1

15番1土地

No. 1

県道(植栽、縁石)



15番1土地

物件1

No. 2



15番1土地

市道

物件1

No. 3

県道の車道への出入り口

植栽と縁石



物件1

No. 4



物件2

位置指定道路

No. 5



147番1土地

位置指定道路

物件2

147番6土地

44番18土地

No. 6



位置指定道路

物件2

No. 7



44番18土地

物件2

No. 8

44番18土地



147番4土地
(位置指定道路の一部)

44番8土地
(位置指定道路の一部)

物件2 No. 9

令和 7 年（ヌ）第 6 号
令和 7 年 12 月 8 日 現地調査
令和 7 年 12 月 22 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

物件1 (Aブロック)
金4,200,000円

物件2 (Bブロック)
金1,950,000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)
(Aブロック)			
1	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市沖ノ内一丁目 1 5 番 2 宅地 257.91m ²	
(Bブロック)			
2	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市小野字小野迫 4 4 番 1 3 宅地 231.83m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

目的物件は位置・利用状況等により、Aブロック（物件1）及びBブロック（物件2）に区分されるので、各ブロックごとに記載する。

I Aブロック（物件1）

土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「相馬」駅の北東方約1.4km（道路距離、以下同じ。） 中村第一小学校まで約1.8km 中村第一中学校まで約3.0km		
付 近 の 状 況	当該地域は、県道相馬新地線沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。		
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 準工業地域 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12m、奥行約24m、地積257.91㎡ 略台形、二方路 西側道路と概ね等高、東側道路より約1.5m高い。		
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約25m 東側 幅員約6m	舗装県道 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号)
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 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（引込可） (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は南側隣接地（15番1）と一体として利用し、車の出入りの際は当隣接地の一部を介していたと思われるが、物件1単独で利用する場合は、西側県道の車道との間に縁石及び植栽があるため、車両の出入りは困難な状況にある。よって、西側県道からの車両の出入りを行うには、植栽等がない歩道を通るか、縁石の切り下げ等を道路管理者に申請する必要がある。 なお、東側市道より約1.5m高いため、現在のままでは東側からの出入りは困難な状況にある。 ② 物件1及び周辺は洪水浸水想定区域（浸水深0.5～3.0m）に設定されている。
---------	--

第4 目的物件の位置・環境等

Ⅱ Bブロック（物件2）

土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R常磐線「相馬」駅の北西方約2.3km（道路距離、以下同じ。） 桜丘小学校まで約1.4km 中村第一中学校まで約1.4km		
付近の状況	当該地域は、相馬市市街地西部の小野地区に一般住宅やアパートのほか農地も見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 第1種中高層住居専用地域 50% 100% 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15m、奥行約13m、地積231.83㎡ 不整形、準角地 各道路と概ね等高		
接面道路の状況	南西側 幅員約4m 西側 幅員約4m	舗装私道 舗装私道	(建築基準法42条1項5号) (建築基準法42条1項5号)
土地の利用状況等	北側隣接地所有者Bが、家庭菜園として使用し、占有している。		
供給処理施設	上水道 あり（特記事項参照） 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2は、北側隣接地所有者Bが物件1所有者との口頭での了解を得て家庭菜園として利用しているが、競落された場合は土地利用を停止し、新所有者に引き渡す意向があるとのことである。 ② 物件2が接面する道路（範囲は概略図参照）は、位置指定道路（指定年月日昭和58年6月27日、指定番号福島県指令原件第3355号）であり、利用するには位置指定道路を構成している147番4、44番15、44番8の各所有者と協議を行う必要がある。 ③ 物件2の接面道路に埋設されている水道管は、周辺土地所有者による個人管（口径50ミリ）とのことであり、この水道管を利用する場合は、周辺所有者の同意書が必要となる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

各ブロックごとに評価する。

I Aブロック（物件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
1	33,600	1.01	257.91		8,750,000

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5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 37,100\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 33,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：110%（繁華性の程度等）

行政的条件：100%

格 差 率：110%

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：101%（二方路）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：101%

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。

Ⅱ Bブロック（物件2）

物件2（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
2	23,400	0.90	257.91		5,430,000

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 相馬ー1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 25,600\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 109 & = & 23,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：街路条件：102%（系統連続性）

交通接近条件：102%（中心部への距離）

環境条件：105%（周辺環境）

行政的條件：100%

格 差 率：109%

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%（準角地 形状）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：90%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：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。

I Aブロック（物件1）

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	8,750,000		1.00	0.80	0.60	4,200,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的物件は、単独では道路への出入りがしづらい状況にあることから、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。

Ⅱ Bブロック（物件2）

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
2	5,430,000		1.00	0.60	0.60	1,950,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、現況は隣接地所有者により家庭菜園に利用されている土地であるほか、水道や道路の使用について同意や協議が必要である等、市場性の観点ではやや難があ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 相馬5-2

所 在 : 相馬市中村字砂子田139番1外
価 格 : 37,100円/m²
位 置 : 「相馬」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 : 986m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側28m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

準工業地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

2 地価調査価格 相馬-1

所 在 : 相馬市中村字川原町110番6
価 格 : 25,600円/m²
位 置 : 「相馬」駅まで道路距離で約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 231m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側4m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

第1種住居地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

3 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 4,296,852円

物件2 : 1,873,564円

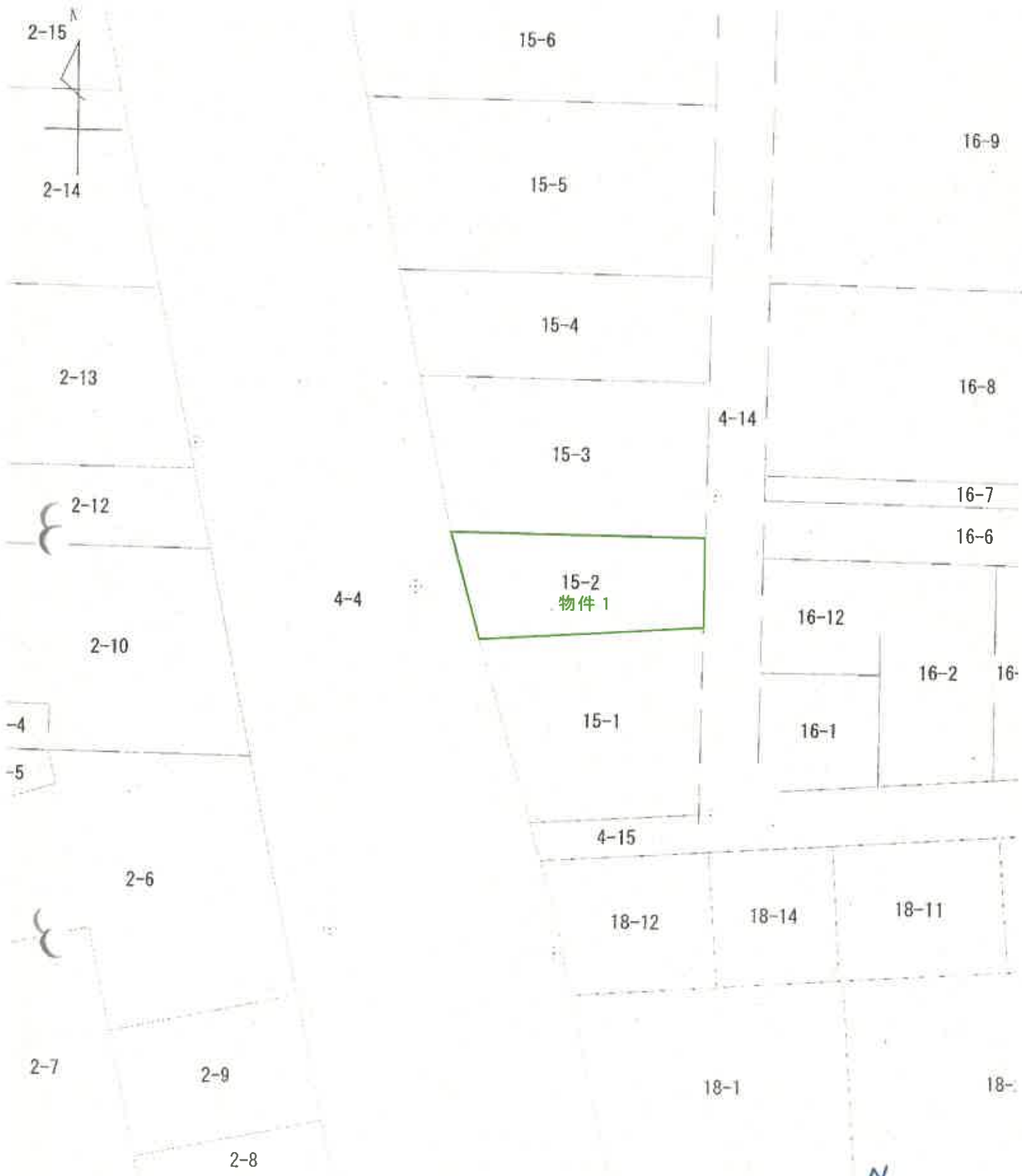
第7 附属資料

公 図 写

現況概略図（物件2のみ）

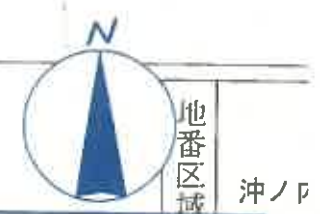
仮 名 一 覧 表

以 上



53.364 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。



公 図 写
縮尺=1:500

所 在	相馬市沖ノ内一丁目	-12-	地 番	15番
-----	-----------	------	-----	-----

