

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10002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 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 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 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）
1～3	12,190,000 9,752,000	一括	2,438,000	124,669	0
1	1,350,000				
2	1,280,000				
3	9,560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 |
| | 地 番 | 15番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 15番地、14番地1 |
| | 家屋 番号 | 15番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

福島地方裁判所相馬支部

裁判所書記官 淡 路 武 夫

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

2階洋室のうちの一部屋をBが住居として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

1階和室をCが住居として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その他の部分は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

《 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 | 相馬市小泉字山田 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 |
| | 地 番 | 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 1 5 番地、1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 5 2平方メートル
2 階 5 1. 3 4平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 1 月 28 日受理
令和 8 年 3 月 10 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 | 相馬市小泉字山田 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 |
| | 地 番 | 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市小泉字山田 1 5 番地、1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4. 5 2 平方メートル
2 階 5 1. 3 4 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、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	物件1土地の南西側角付近に、スチール製物置（目的外動産）が設置されている。		
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A ☒ その他の者B、C 上記の者らが本建物を居宅として使用している。 ☒ B、Cにつき「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

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■2階洋室(1)部分	☐ 全部 ■1階和室部分
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者)) ☐ 文書(())	■陳述(■B(Cの親)) ☐ 文書(())
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転貸 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転貸 ☐
占有開始時期		平成30年2月又は3月頃	不明
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者A ☐ その他の者()	■所有者A ☐ その他の者()
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者()	■占有者C ☐ その他の者()
	賃料・支払時期等	毎金 円 (毎限り 分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎金 円 (毎限り 分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■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
■ B (物件3建物占有者)	(2月20日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、Aの姉です。 2 物件1土地及び物件2土地について (1) 各土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 各土地は隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) Aは、本土地を他人に賃貸していません。 (4) 令和3年2月や令和4年3月の福島県沖地震では、ブロック塀の一部が損傷しました。修繕はしていません。 3 物件3建物について (1) 私は、Aの配偶者が亡くなった一、二か月後から、物件3建物に住み始めました。 Aは、配偶者が亡くなったことにより、住宅ローンを支払わなければならない、経済的に支払が難しい状況でした。 私は、Aを精神的にも金銭的にも支えるため、Aと共に物件3建物に居住し、Aの生活費や住宅ローンを援助することにしました。Aを援助するため、私は毎月7万円から8万円程度をAに渡していました。 現在、私は、経済的にAへの援助が難しい状況となり、Aにお金を渡すのを中止しています。 (2) 私は、物件3建物の2階洋室(1)を自室としています。私が物件3建物に居住することについて、Aから賃料を支払うように言われたことはありません。無償で居住しています。 (3) 私が物件3建物に住み始めてから数年後に、私の成人した息子Cも物件3建物に住み始めました。Cの正確な居住開始時期は覚えていません。 CもAに対して生活費や住宅ローンを援助するために、毎月5万円を渡していました。Cが現在もAにお金を渡しているかどうかは分かりません。 Cは物件3建物の1階和室を自室としています。 (4) Aは2階洋室(3)を自室としています。 (5) 私、A及びCは、独立して生計を立てており、それぞれ家計も別です。各部屋で各々の生活スタイルで生活しています。 (6) リビング・ダイニング、キッチン、浴室、便所などは共用しています。 (7) Aは、私やC以外の者に本建物を賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (8) 本建物は、増改築していません。

(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
■ B (物件3建物占有者)	(9) 令和3年2月や令和4年3月の福島県沖地震では、内壁クロスにひびが生じました。 (10) 以前に建物内で犬2匹を飼育していました。以前、建物内で喫煙していました。 (11) 屋根には太陽光パネルが設置されており、売電しています。本建物を建築した当初から設置されていました。 (12) 本建物は線路の直ぐ西側にあり、踏切も近いですので、室内にいても電車の通過音等が、かなり聞こえます。

(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、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土地及び物件2土地
 - (1) 物件1土地は、東側で第三者らが共有の登記上の地目が田である14番2土地に接している。14番2土地は草が繁茂した状態となっている。物件2土地は、東側で公図上無番地の道路に接している。上記道路は、南側で市道中部169号線と接している。
 - (2) 物件1土地及び物件2土地は一体として物件3建物の敷地として使用されている。
 - (3) 見分できる範囲において、各土地には、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (4) 物件1土地の西側のブロック塀の一部に損傷が見られる。
 - (5) 見分できる範囲において、各土地には境界標等は見受けられなかったが、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3建物
 - (1) B及びCの占有権原について
 - ア 本建物は、Aが2階洋室(3)を、Bが2階洋室(1)を、Cが1階和室を、それぞれ住居として使用している。
リビング・ダイニング、キッチン、浴室、便所などは、A、B及びCが共用して使用している。
 - イ Aの自室である洋室(3)には、炊飯器があり、使用済みの食器や調味料が置かれるなど、当該部屋で食事をするなどして生活している様子が見受けられる。また、Bは、各々が独立して生計を営んでいる旨を陳述している。
 - ウ なお、BやCはAに金銭を給付していた。Aからは照会に対する回答は得られなかったものの、Bの陳述を踏まえると、当該金銭の給付は、BやCが本建物を使用するための対価としての実質を有するものではないため、AB間及びAC間において賃貸借は認められない。
 - エ 上記客観的状況やBの陳述等を踏まえると、B及びCの生活は各々独立しており、B及びCを、Aと共同生活を営んでいるAの占有補助者と認めることはできない。
 - オ 以上より、AB間及びAC間においては、明示又は黙示の使用貸借が成立し、「占有者及び占有権原」記載のとおり、B及びCは使用借権により占有しているものと認めた。
 - (2) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、内壁クロスには地震の影響によると思われるひびが複数見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - イ 線路や踏切が近いため、窓を閉めた状態であっても、室内で電車の通過音等が聞こえる状況である。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、土台には複数のひびが見られる。
 - イ テラスのタイルは、一部が損傷している。
 - (4) 2階屋根に搭載されている太陽光パネルは、建物に付合している。

(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1月29日 (木) : - :	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 (2月9日受領)
令和8年1月29日 (木) : - :	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 (2月4日受領)
令和8年2月6日 (金) 11:30-11:34	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和8年2月20日 (金) 11:00-12:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
令和8年3月2日 (月) : - :	執行官室	Aに対し、照会書を送付 (回答を得られず)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和8年2月20日

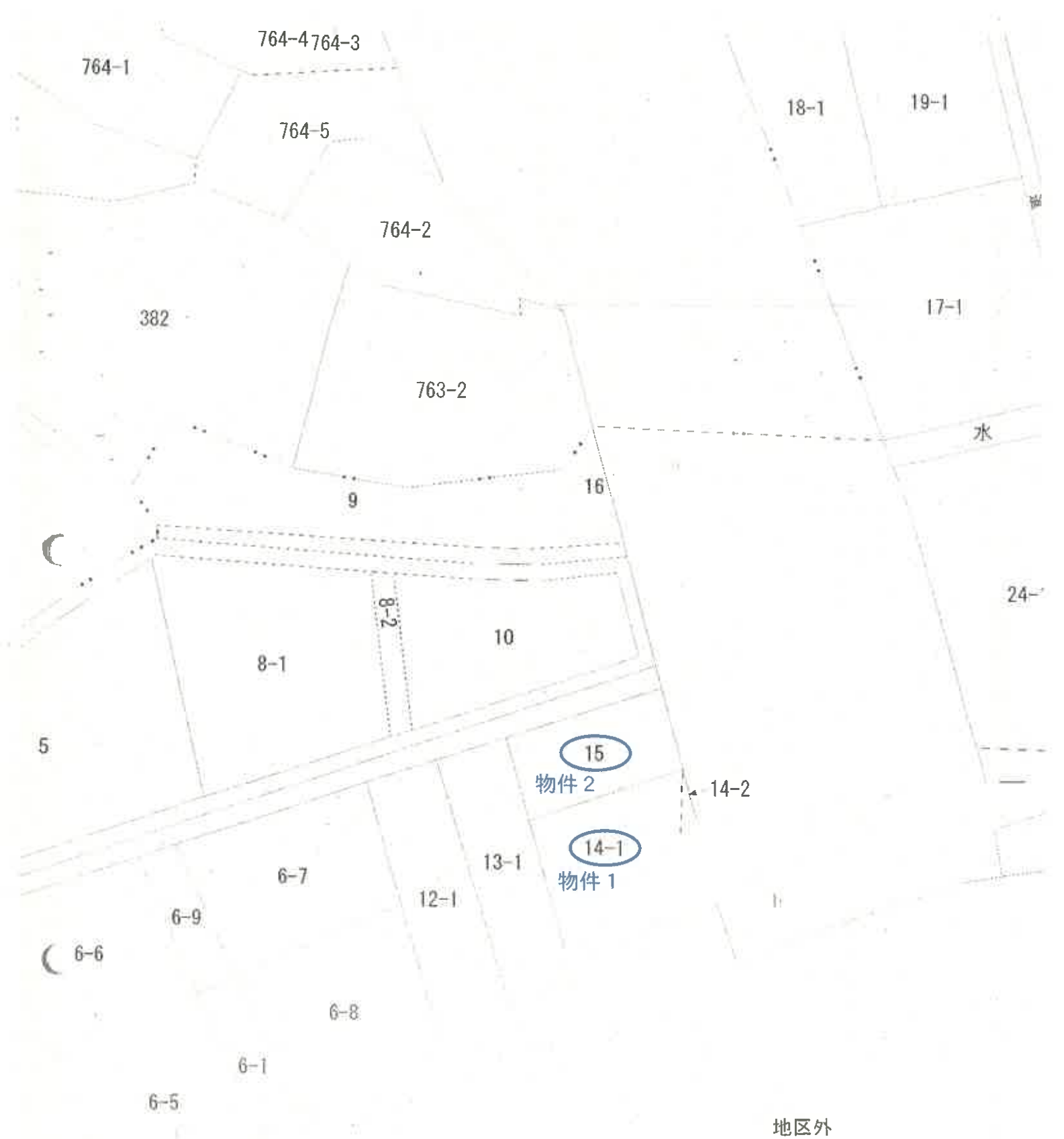
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

目的物件は在宅で解錠されたが、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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

各階平面図

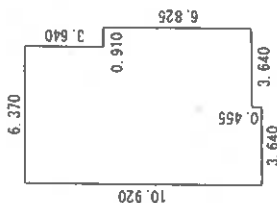
建物図面図

家屋番号 15番

建物の所在 相馬市小泉字山田 15番地、14番地1

物件 3

1階

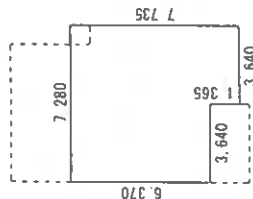


求積表

0.910×6.825	$=$	6.210750
2.730×10.465	$=$	28.569450
3.640×10.920	$=$	39.748800

合計	74.529000
床面積	74.52 m ²

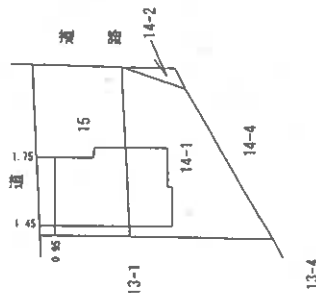
2階



求積表

3.640×7.735	$=$	28.155400
3.640×6.370	$=$	23.186800

合計	51.342200
床面積	51.34 m ²



作製者

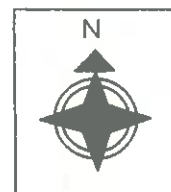
(平成29年7月1日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

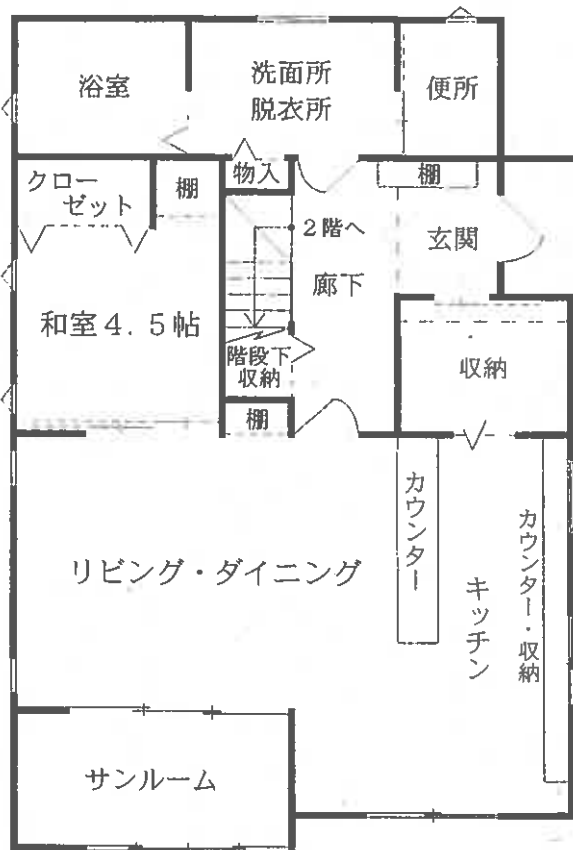
申請人

縮尺 1/500

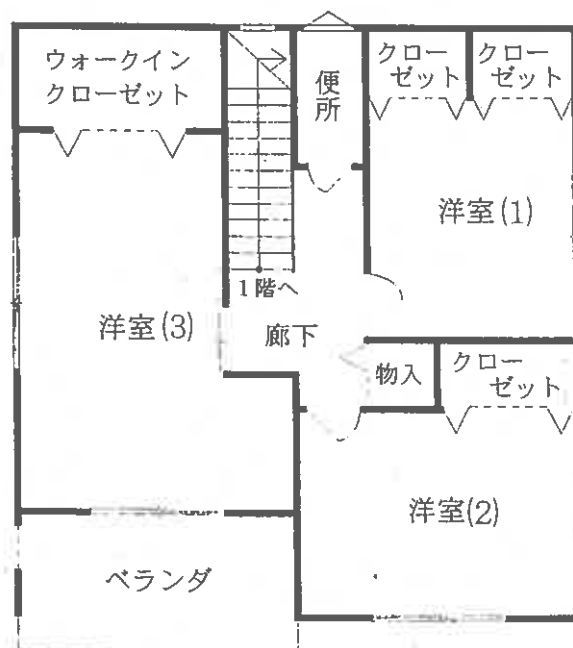


土地建物位置関係図

建 物 間 取 図



1 階



2 階

物件 3

スチール製物置(目的外動産)

太陽光パネル

物件3



市道

物件1

物件2

No. 1

太陽光パネル

物件3

スチール製物置(目的外動産)



物件2

物件1

踏切

市道

No. 2

物件3



道

物件1

物件2

No. 3



物件3:1階リビング・ダイニングの状況

No. 4



物件3:1階和室の状況

No. 5



物件3:1階キッチンの状況

No. 6



物件3:1階浴室の状況

No. 7



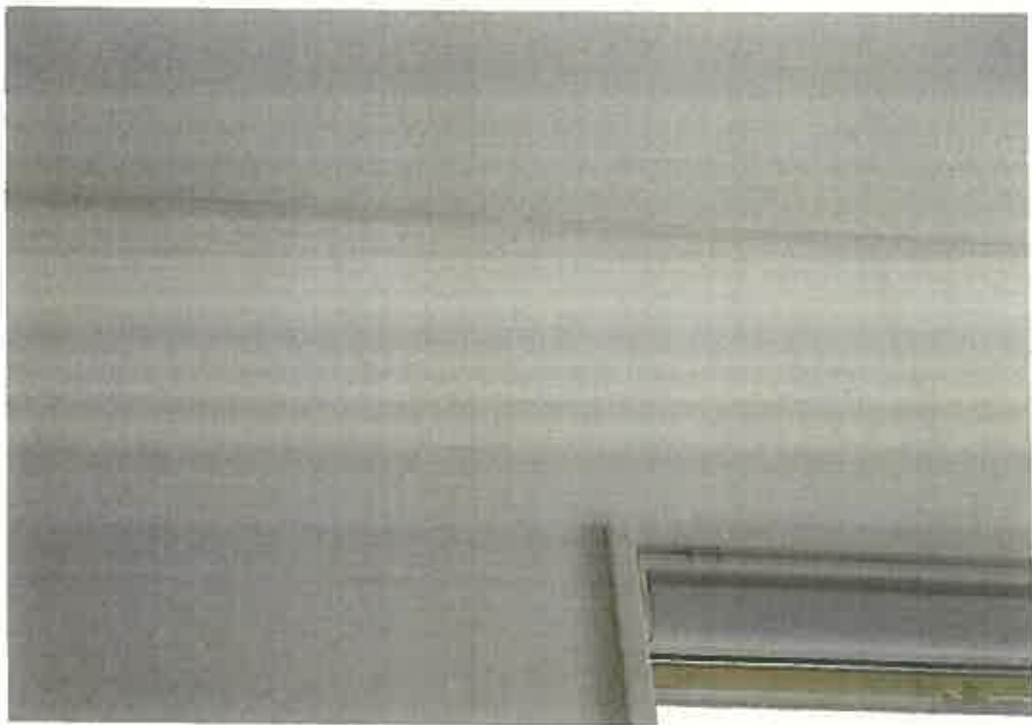
物件3:2階洋室(2)の状況

No. 8



物件1

No. 9



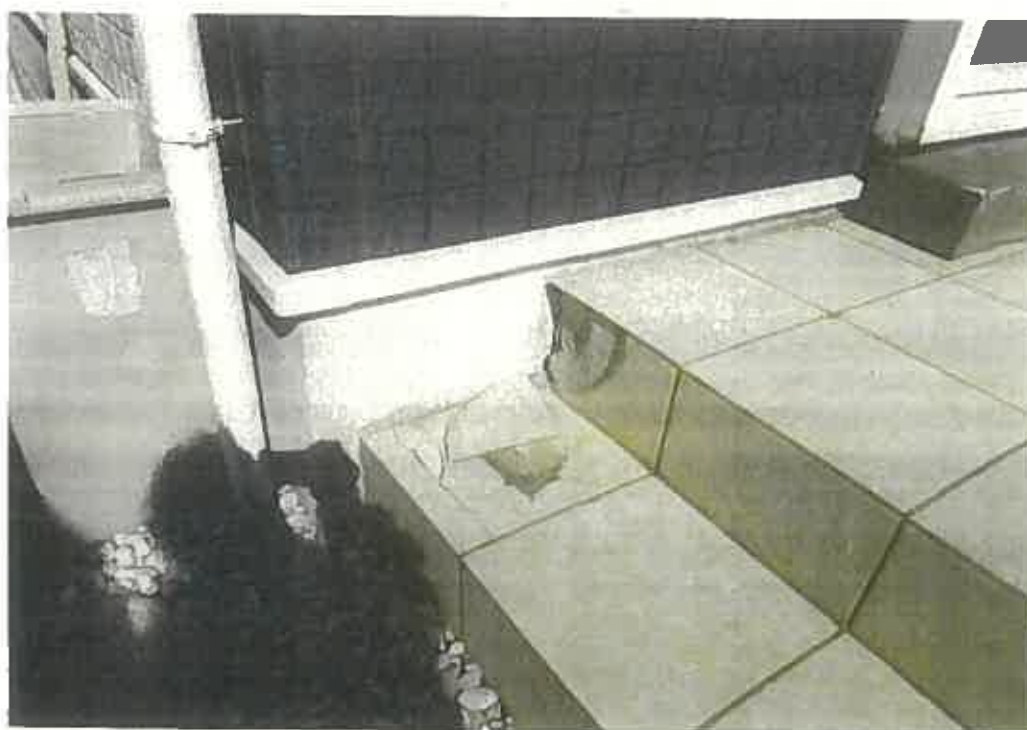
物件3:1階キッチンの内壁クロスのひびの状況

No. 10



物件3:土台のひび等の状況

No. 11



物件3:テラスのタイルの損傷等の状況

No. 12



物件1土地上のブロック塀の損傷等の状況

No. 13

令和7年（ケ）第9号
令和8年2月20日 現地調査
令和8年3月18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

河 谷 元

第1 評価額

一括価格	
金12,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,350,000円
物件2（土地）	金1,280,000円
物件3（建物）	金9,560,000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1、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	相馬市小泉字山田 1 4 番 1 宅地 137.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市小泉字山田 1 5 番 宅地 130.00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	相馬市小泉字山田 1 5 番地、1 4 番地 1 1 5 番 居宅 木造セメントかわらぶき 2 階建 1 階 : 74.52㎡ 2 階 : 51.34㎡ 計 : 125.86㎡	
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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線 相馬駅の北方 約1,300m（道路距離、以下同じ） 福島交通 相馬福祉センターバス停の東方 約660m 相馬市立桜丘小学校の北東方 約1,500m 相馬市立中村第一中学校の北東方 約2,400m ヨークベニマル相馬店の北東方 約1,400m （上記は、県道新小泉橋架け替えに伴う迂回路経由で計測）	
付 近 の 状 況	目的物件は相馬市の中心市街地からは小泉川を挟んだ北側に位置しており、付近は、戸建住宅を中心とする住宅地域となっている。小泉川よりも南側の住宅地域と比較すると、土地利用は低位である。また目的物件は道路を挟んで東側で、J R 常磐線に近接する。現在、目的物件周辺と相馬市の中心部を連絡する県道新小泉橋が、令和元年10月の台風19号により被災し通行止めが続いている。架け替え工事の見通しは、令和8年12月末に片側交互通行開始、令和9年3月末に全線再開となっている。	
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% 150% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域
画 地 条 件	東側公道を主接面道路とする、2筆合計267.00㎡の、西側が広いほぼ台形地である。東側公道からは等高ないし約0.5m低い。南東角部分で他人所有地が隣接しており、接道間口は約8.4mとなっている。また奥行は約16m、南北方向は約14～21.5mである。 このほか、公図では北側に帯状地（地番記載無し）があり、現況では幅約3.5mの未舗装の里道となっているが、雑草が多く通行利用はされていないと見られる。また南側は市道に近接するが、水路が介在し出入利用はできない。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4.0m舗装公道 北側 幅員約3.5m未舗装道路	（建築基準法42条2項） （建築基準法の道路に該当しない）

土地の利用 状況等	物件1、2土地所有者が、地上に物件3建物を所有し、占有している。 隣接地の状態は、西側は空地であり物件1、2土地とほぼ等高 北側は前記の里道であり、本件土地より約1m低い。なお里道より 北側は住宅敷地である。 南側は水路を挟んで市道で、水路部分は雑草が多くやや荒れた状態 となっている。市道より南側は2級河川小泉川である。 東側は前記の接面道路を挟んでJRの鉄道用地である。
供給処理施設	上水道 あり（特記事項のとおり） 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 法定地上権について 物件1、2土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件3は存在し、土地と建物は同一人の所有となっていた。従って本件競売の結果土地と建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ② 上水道について 物件1、2土地の接道部分付近には上水道の公設管はなく、目的物件は北方約80mの公設管から、近隣の住宅との共同管で引込利用をしている。 ③ ハザードマップについて 物件1、2土地は、相馬市の洪水ハザードマップでは、想定浸水深0.5～1.0m未満の範囲に含まれている。 ④ スチール物置について 敷地南西角付近にスチール製物置（目的外動産）が設置されている。

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29年6月26日 新築 経 過 年 数：9年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦（厚型スレート）葺 外 壁：ALC版 角タイル目地、ホワイト系（一部黒色系） 天 井：クロス貼り等 内 壁：クロス貼り等 床：フローリング、和室部分は畳 設 備：ヒートポンプ給湯器、合併浄化槽、太陽光発電設備 （屋根上設置）、等 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：74.52㎡ 2階：51.34㎡ 計：125.86㎡ ＊登記と概ね同じ
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	大きな損傷等は確認されず、保守管理の状態は概ね標準的と見られるが、小規模なクロスのひび割れ（令和3、4年の福島県沖地震によるとのこと）、外壁の部分的な黒ずみ、建物基礎部分のモルタルやテラスの割れ等が見られる。また外構のブロック塀に小規模な損傷がある。
建物の利用 状 況	物件3所有者が、居宅として、親族とともに居住・占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ○ 目的物件は東側でJR常磐線に近接しており、窓を閉めていても車両の通過音、踏切の警報音等が聞こえる。

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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	25,500	0.86	137.00	1.00	3,000,000
2	25,500	0.86	130.00	1.00	2,850,000

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（県）－4

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
 $31,300\text{円/㎡} \times 98.4 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 117 \rightleftharpoons 25,600\text{円/㎡}$

◇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：103%（道路の方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：103%（幅員、系統連続性等）
 交通接近条件：98%（最寄駅、商業施設等）
 環 境 条 件：116%（整然性、供給処理施設等）
 行政的條件：100%（用途地域、建蔽率、容積率等）
 格 差 率：117%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%
 交通接近条件：100%
 環 境 条 件：90%（鉄道近接、水路隣接等）
 画 地 条 件：96%（道路の方位、形状、接道状態等）
 行政的條件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：86%

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	230,000	125.86	0.50	14,470,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 9年
b 経済的残存耐用年数 21年
c 観察減価及び中古物件の市場性 30%
d 残価率 5%
e 現価率 50%

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

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	3,000,000	1.00	0.25	法定地上権	750,000
2	2,850,000	1.00	0.25	法定地上権	710,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1及び2の全部と判定。

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	3,000,000	－ 750,000		1.00	0.60	1,350,000
2	2,850,000	－ 710,000		1.00	0.60	1,280,000
3	14,470,000	＋ 1,460,000	1.00	1.00	0.60	9,560,000
一括価格 (合計)						12,190,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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（県）－4

所 在 : 相馬市沖ノ内2丁目2番13外

価 格 : 31,300円/㎡

位 置 : 相馬駅 1,000m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 277㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西 6m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、アパート等が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 417,244円

物件2 : 395,964円

物件3 : 7,784,713円

第7 附属資料

公 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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

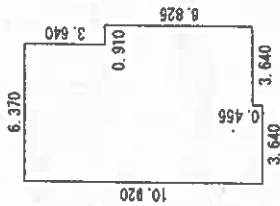
建物図面

各階平面図

家屋番号	15番
建物の所在	相馬市小泉字山田 15番地、14番地 1

物件 3

1 階

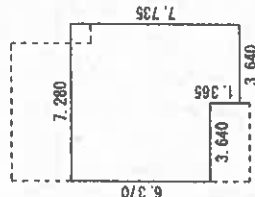


求積表

0.910×6.825	$=$	6.210750
2.730×10.465	$=$	28.569450
3.640×10.920	$=$	39.748800

合計 74.529000
床面積 74.52 m²

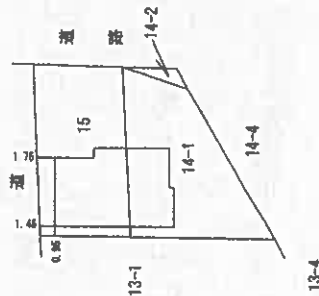
2 階



求積表

3.640×7.735	$=$	28.155400
3.640×6.370	$=$	23.186800

合計 51.342200
床面積 51.34 m²



(日国地家)

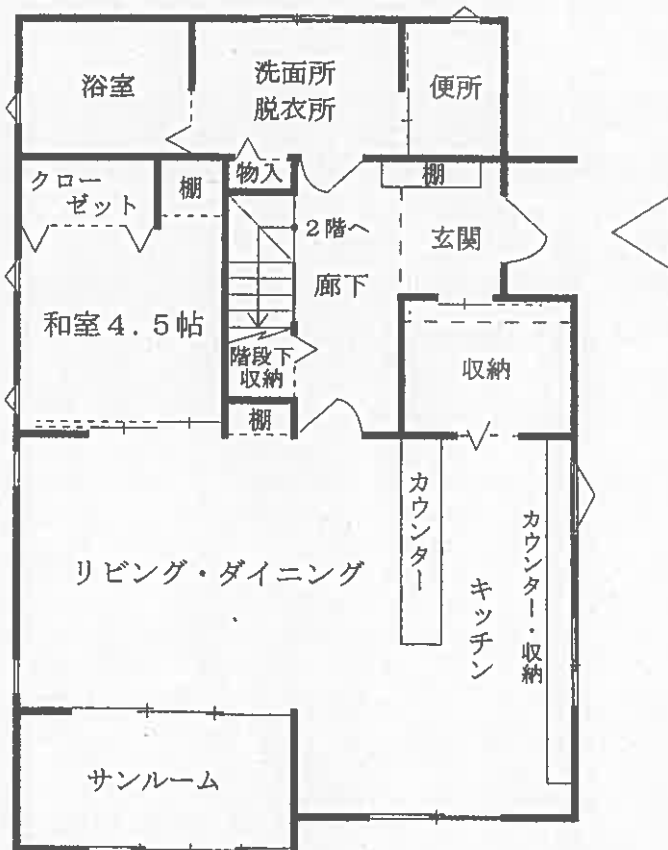
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(平成 29 年 7 月 1 日作成)

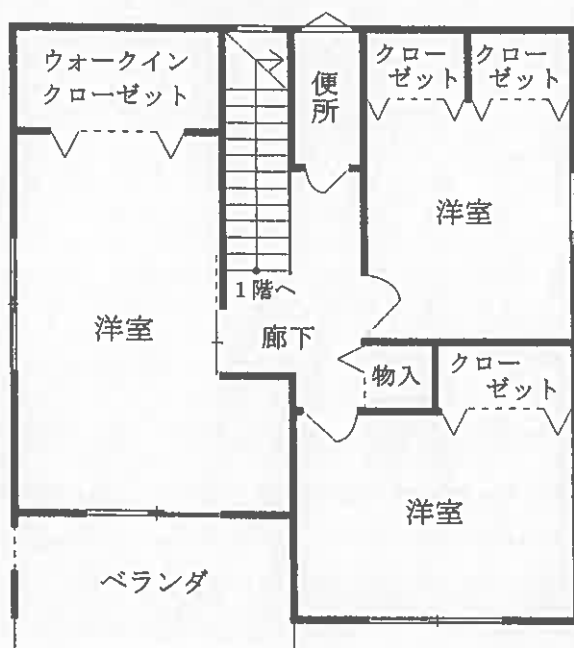
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



土地建物位置関係図



1階



2階