

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10004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

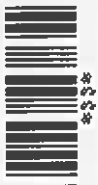
入札期間	令和 8 年 9 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 日 午前 9 時 30 分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
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。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相馬市百槻字篠竹 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 640.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市百槻字篠竹 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.38平方メートル
2階 54.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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 相馬市百槻字篠竹
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 640.84平方メートル
- 2 所 在 相馬市百槻字篠竹 23番地
家屋 番号 23番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 64.38平方メートル
2階 54.48平方メートル



令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 3 月 25 日受理
令和 8 年 5 月 8 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 | 相馬市百槻字篠竹 |
| | 地 番 | 2 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 0 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市百槻字篠竹 2 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 3 8 平方メートル
2 階 5 4 . 4 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 ） □ （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	本土地の北東側には、カーポート（工作物）及びスチール製物置（目的外動産）が設置されている。
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 □その他の者 上記の者が本建物を居宅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
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
☒ B (物件所有者Aの配偶者)	(4月30日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私はAの配偶者です。 2 物件1土地について (1) 本土地には、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地は、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たり、無償で使用させてはいません。 3 物件2建物について (1) 本建物には、A、私、私達の子らが住んでいます。世帯主はAです。 (2) Aは、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本建物は、地震による損傷はありません。 (4) 建物内で喫煙しています。 (5) 本建物の2階屋根部分には太陽光パネルが設置されています。所有者はAです。売電しています。 (6) 増改築はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、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、南側で市道に接している。
 - (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) 本土地と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。
 - (4) 本土地の東側には、木材等の目的外動産が複数置かれている。
- 3 物件2建物について
 - (1) 郵便受け内にはA宛て郵便物が複数存在したこと、Bの陳述内容及び建物内の客観的状況を踏まえ、本建物はAが占有し、Bや子らはAの占有補助者であると認めた。
 - (2) 建物内部
見分できる範囲において、次の損傷等が見受けられる。
ア 内壁クロスは、数か所に剥がれや破れが見られる。
イ 風呂の天井部分は、カビによると思われる汚損が見られる。
 - (3) 建物外部
見分できる範囲において、外壁や土台部分に目立った損傷等は見受けられない。
 - (4) 本建物の2階屋根部分に搭載されている太陽光パネルは建物に付合し、稼働している。

(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3月25日（水） ： 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（4月3日受領）
令和8年3月25日（水） ： 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（3月30日受領）
令和8年4月8日（水） 14：40－14：47	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年4月30日（木） 13：30－14：34	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和8年4月30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



3.230 (座標値種別：図上測定)
通省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。



地番区 百樹
公図写
縮尺=1:500

各階平面図

23番

建物図面

相馬市百機字篠竹23番地

1階



求積表

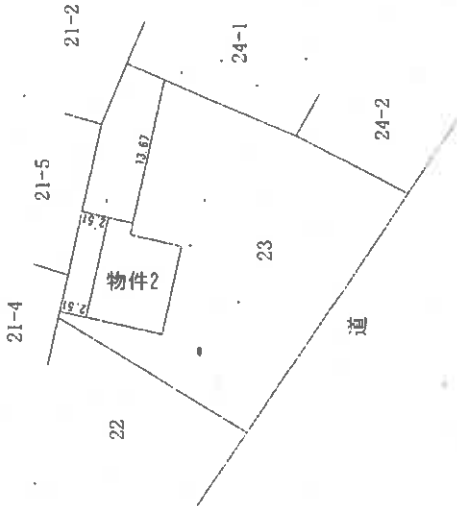
①	8.439 × 7.314	=	61.722846
②	1.125 × 2.364	=	2.659500
合計			64.382346
床面積			64.38 m ²

2階



求積表

①	5.514 × 7.314	=	40.329396
②	2.925 × 4.839	=	14.154075
合計			54.483471
床面積			54.48 m ²



作製者

27年 2月 14日(作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

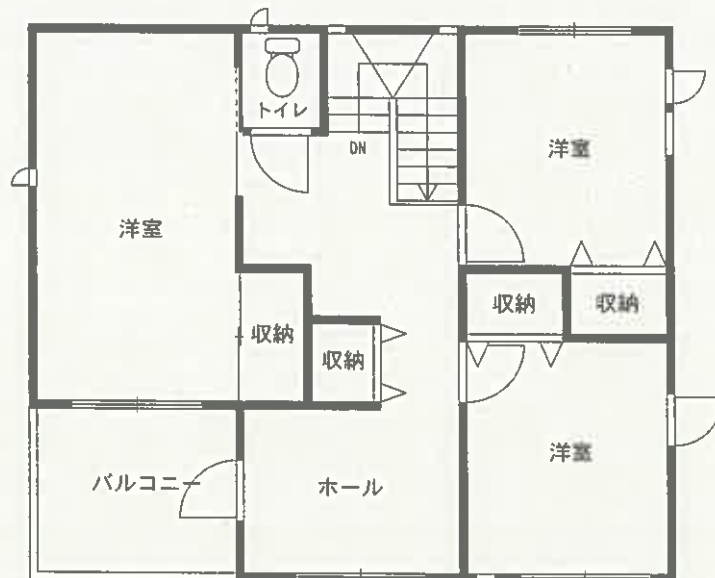
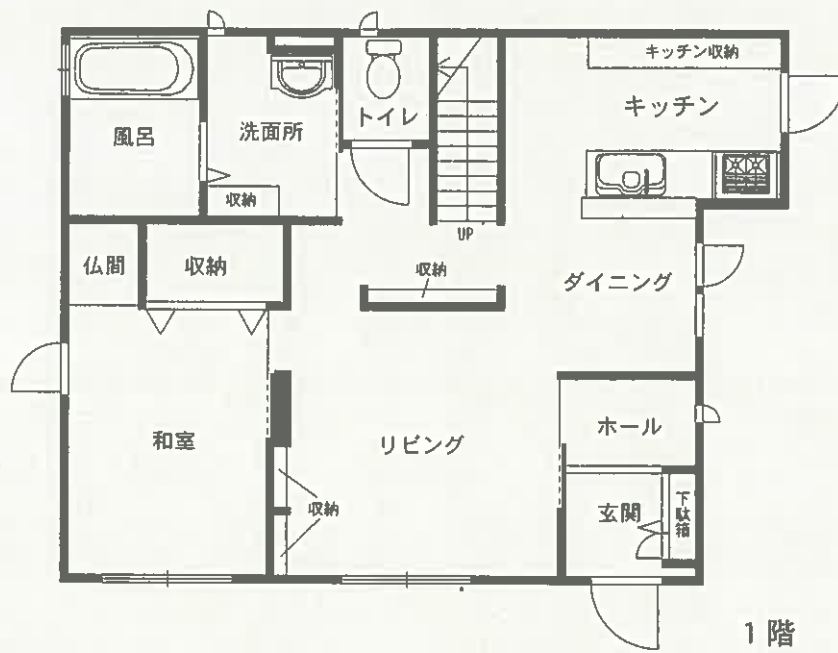
500



土地建物位置関係図

建物間取図

物件 2



建物間取図



物件2



物件1

No. 3

カーポート(工作物)

太陽光パネル

物件2



物件1

No. 4

カーポート(工作物)

スチール製物置(目的外動産)



物件1

No. 5

スチール製物置(目的外動産)

木材等(目的外動産)



物件1

No. 6

物件2



物件1

No. 7



物件2:1階リビングの状況

No. 8



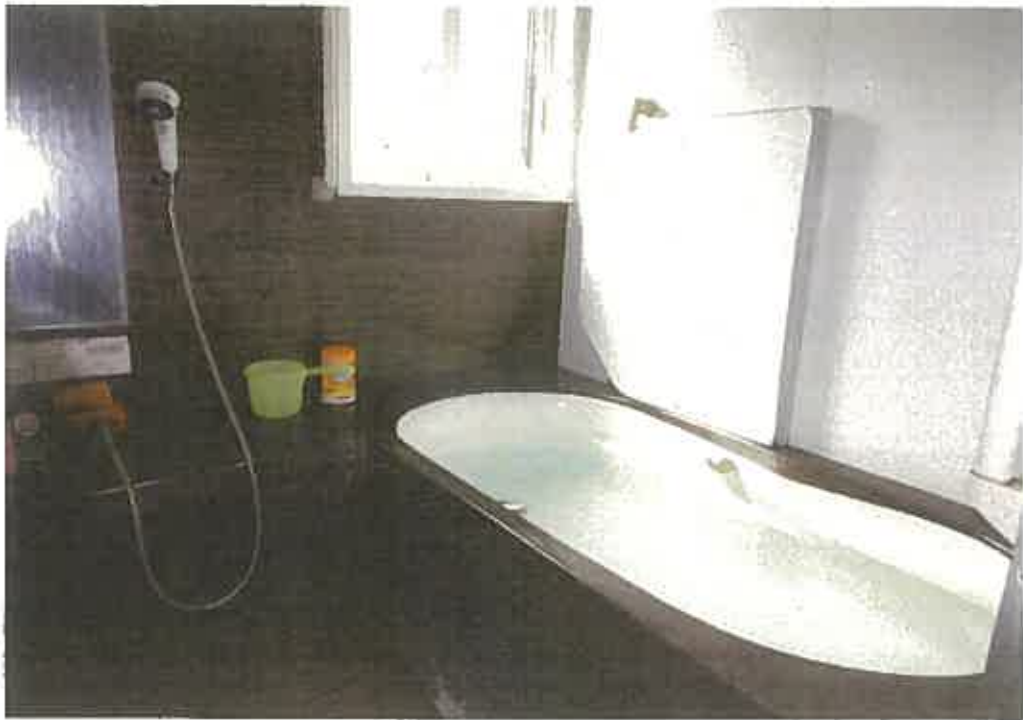
物件2:1階和室の状況

No. 9



物件2:1階キッチンの状況

No. 10



物件2:1階風呂の状況

No. 11



物件2:2階北西側洋室の状況

No. 12



物件2:階段部分の内壁クロスの剥がれの状況

No. 13



物件2:1階風呂の天井の汚損の状況

No. 14

令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査
令和 8 年 5 月 21 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

一括価格	
金9,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,970,000円
物件2（建物）	金6,220,000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	相馬市百槻字篠竹 2 3 番 宅地 640.84㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	相馬市百槻字篠竹 2 3 番地 2 3 番 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 1階： 64.38㎡ 2階： 54.48㎡ 計： 118.86㎡	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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」駅の南東方約1.5km（道路距離、以下同じ） 相馬市立飯豊小学校まで約1.8km 相馬市立向陽中学校まで約1.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、相馬市市街地より南東方に位置し、一般住宅のほか小売店舗等も見られる地域である。	
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 埋 蔵 文 化 財	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財の指定無し
画 地 条 件	間口約27m、奥行約25m、地積640.84㎡ 略台形、概ね平坦 道路とほぼ等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 幅員約6m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物所有者が、目的土地上に建物を所有し、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 (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 土地利用権について 物件2建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ② 洪水浸水想定区域について 目的物件及び周辺は洪水浸水想定区域（浸水深0.5～3.0 m）に設定されている。	

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物 23番
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27年1月31日 新築 経 過 年 数 : 11年 経済的残存耐用年数 : 19年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : ステンレス鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳、塩ビシート等 設 備 : 電気・給排水衛生設備(オール電化) その他 : 太陽光発電システムあり(特記事項参照)
床 面 積 (現 況)	1階 : 64.38㎡ 2階 : 54.48㎡ 計 : 118.86㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を住居として使用している。
特 記 事 項	・ 建物の2階屋根にはソーラーパネルが設定されており、太陽光発電システムを利用している。室外に設置してあるパワーコンディショナー(京セラ株式会社)の表示によれば、主な仕様は下記の通りである。 ・ 型式 : PVS-451 ・ 入力電圧範囲 : DC70~370V ・ 定格出力 : 4.5kW ・ 定格出力電圧 : AC202V 単相2線 ・ 製造番号 : HA-451B102646 なお、本システムについての所有権等の詳細は不明であり、本評価の対象には含まれない。

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	23,900	0.83	640.84	1.00	12,710,000

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 相馬ー2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 23,200\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 93 & = & 23,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：104% (方位)

◇地域格差：街路条件：98% (幅員)

交通接近条件：100%

環境条件：95% (周辺環境等)

行政的条件：100%

格 差 率：93%

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：83% (方位 規模大)

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：83%

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結果、特段の減価は必要ないと判断した。

(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	240,000	118.86	0.45	12,840,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	11年
b 経済的残存耐用年数	19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	45%

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

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	12,710,000	1.00	0.35	法定地上権	4,450,000
合計					4,450,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の全範囲とした。

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35%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	12,710,000	-4,450,000		0.60	0.60	2,970,000
2	12,840,000	+4,450,000	1.00	0.60	0.60	6,220,000
一括価格(合計)						9,190,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：築浅の戸建住宅であるが、土地の規模が大きく総額が嵩むほか、相馬市内の脆弱な不動産需要を考慮した結果、上記程度の市場性修正が必要と判断した。

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 地価公示価格 相馬－2

所 在 : 相馬市中野字染師前11番
価 格 : 23,200円/㎡
位 置 : 「相馬」駅まで道路距離で約1.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 286㎡
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種中高層住居専用地域
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 固定資産税課税標準額等（令和7年度）

	課税標準額	概算税額
物件1	2,577,462円	37,373円
物件2	8,288,618円	120,184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



i, 230 (座標値種別：図上測定)
 通省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。



地番区

百櫓

公 図 写
 縮尺＝1：500

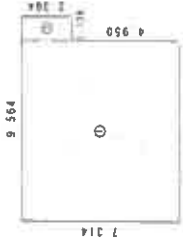
登記年月日：平成27年2月18日

各階平面図

建物図面

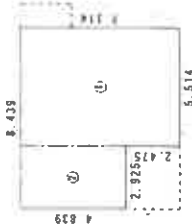
家屋番号	23番
建物の所在	相馬市百槻字篠竹23番地

1 階

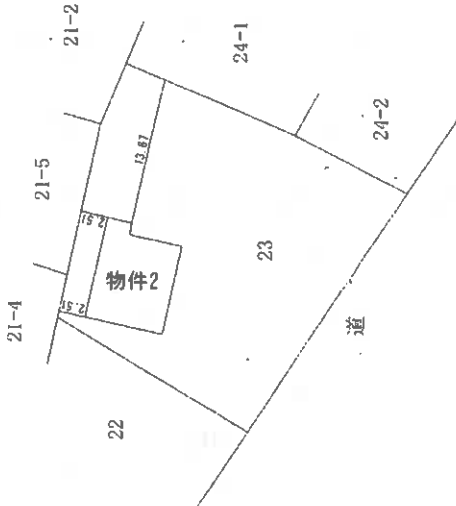


求積表			
(1)	8.439×7.314	$=$	61.722846
(2)	1.125×2.364	$=$	2.659500
合 計		床面積	64.382346
			64.38 m ²

2 階



求積表			
(1)	5.514×7.314	$=$	40.329396
(2)	2.925×4.839	$=$	14.154075
合 計		床面積	54.483471
			54.48 m ²



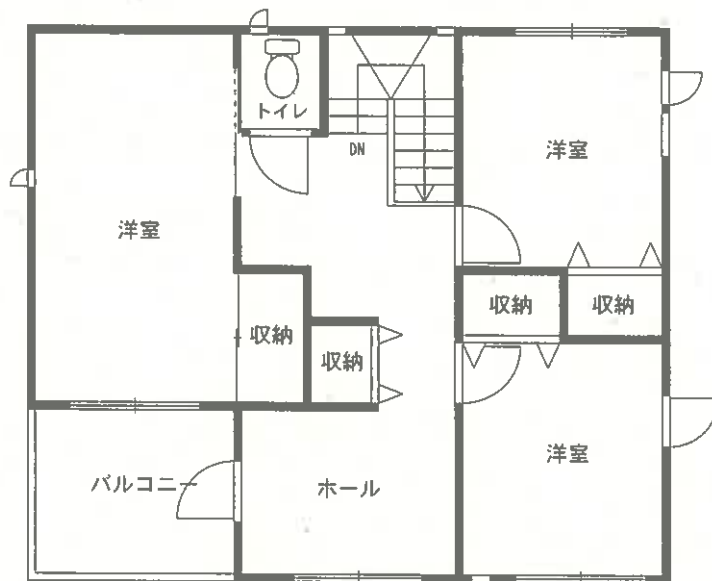
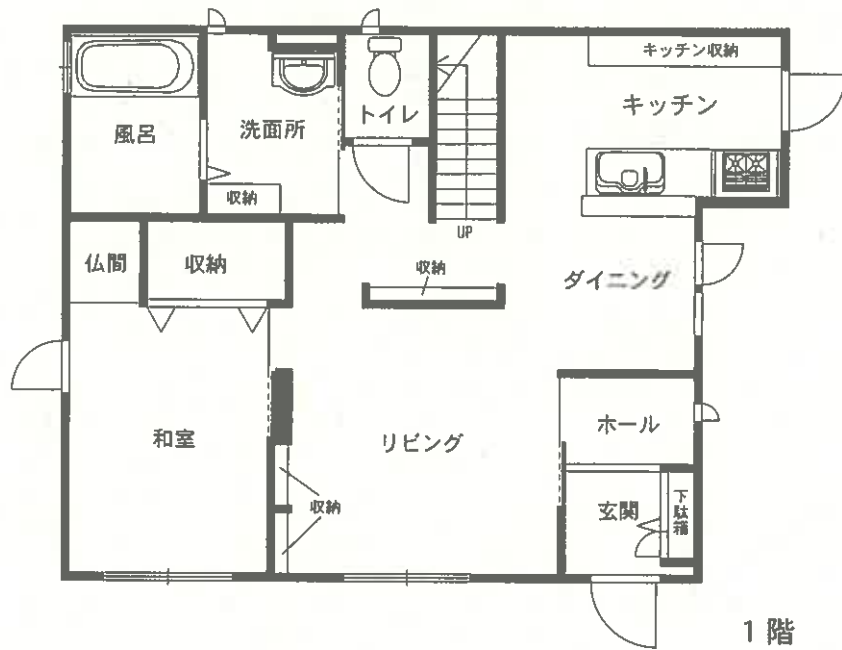
作製者	27年 2月 14日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------------	----------	-----	----------



土地建物位置関係図

建物間取図

物件 2



建物間取図