

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10003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10月13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11月 2日 午前 9時00分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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12月 8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10月13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	606,000 484,800	一括	121,200	32,278	0
1	306,000				
2	72,000				
3	228,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 相馬市西山字西山
 地 番 140 番 10
 地 目 宅地
 地 積 482.46 平方メートル

- 2 所 在 相馬市西山字西山
 地 番 140 番 9
 地 目 宅地
 地 積 55.55 平方メートル

- 3 所 在 相馬市西山字西山 140 番地 10
 家屋 番号 140 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 91.16 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 7.59 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1～3】

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件債務者が占有している。

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 | 相馬市西山字西山 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 2. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市西山字西山 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市西山字西山 1 4 0 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1. 1 6 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 7. 5 9 平方メートル |



令和 7 年（ヌ）第 7 号
令和 7 年 12 月 16 日受理
令和 8 年 1 月 23 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 | 相馬市西山字西山 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 2 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市西山字西山 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 . 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市西山字西山 1 4 0 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 1 6 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 7 . 5 9 平方メートル |

(土地・建物用)

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、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、物件1につき本土地上に下記建物を所有し、物件2につき駐車スペース及び物件1に至る階段を設置し、一体として使用して占有している。 □「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	
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住居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	■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
■ A (物件所有者)	(令和7年12月25日物件所在地で面談し事情聴取) 物件3主である建物には、私ともう一人が住んでいます。詳しい事情は次回の調査時にお話しします。 (令和8年1月7日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1及び物件2の各土地について (1) いずれの土地も、地割れや陥没等はありません。 (2) 本件各土地と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) 本件各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 物件1土地の西側にはブロック塀が設置されています。このブロック塀は私が本件土地を購入したときからありました。土地・建物の販売業者からは何も言われていませんが、ブロック塀は物件1土地に設置されているものだと思います。物件1土地の前の所有者のいずれかが設置したものだと思います。ブロック塀は、損傷している部分や物件1土地側に傾いている部分もあります。 物件1土地は、北側の市道よりも低い位置にあり、本土地の北側は石積みの法面となっています。地震の影響だと思いますが、法面の石の一部が崩れており、また、市道の一部が崩れて物件1土地内に土や石が落ちています。法面が崩落する可能性があります。 (5) 物件2土地は、市道から物件1土地に立ち入るための階段があります。また、駐車スペースとして使用しています。 (6) 物件1と物件2の各土地は、一体として使用しています。 2 物件3主である建物について (1) 本建物には、私と私の内縁の夫であるBが住んでいます。Bは私の家族として住んでいますので、私はBから賃料を取る等はしていません。 (2) 本建物は中古住宅として購入しました。前所有者が増改築やリフォームをしたかどうかは分かりません。 本建物購入後、1階洋間は猫のための部屋にする予定だったので、砂壁にクロスを貼り、リフォームしました。 (3) 本建物は、購入時から屋根の一部にブルーシートが被せてあり、雨漏りがします。令和4年3月の福島県沖地震により屋根が損傷したのだと思います。 (4) 古い建物ですので、床や畳に沈みがあり、砂壁や天井に損傷やひびがあります。全体的に劣化しています。

(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
☒ A (物件所有者)	(5) 私は、室内で猫を13匹飼育していますので、砂壁には猫の爪とぎの跡があります。 (6) 室内で喫煙しています。 (7) 土地・建物の販売業者からは、下水施設がないので、トイレは汲み取りが必要であると言われてましたが、汲み取り業者に汲み取りを依頼したところ、汲み取り口がないと言われました。浄化槽も見当たりません。下水がどこに流れているのか不明です。 3 物件3附属建物について 本建物は、私が物置として使用しています。

(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、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及び物件2の各土地について
 - (1) 本件各土地は、北側で市道に接している。しかし、物件1土地は、物件2土地の駐車スペース部分や市道との間に高低差があり、これらよりも約3メートル下に位置している。そのため、市道から直接物件1土地に立ち入ることはできず、物件1土地に立ち入るには物件2土地に設置された階段を使用する必要がある。

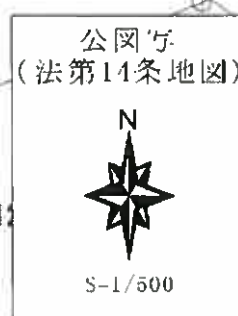
物件2土地は、西側部分に市道から物件1土地に立ち入るための階段が設置され、その余の部分は駐車スペースとなっており、物件1土地と一体として使用されている。
 - (2) 物件1土地の北側は石積みの法面となっており、法面の石の一部が崩落している。また、物件1土地の西側にはブロック塀があるが、損傷している部分や物件1土地側に傾いている部分がある。これらの状況以外に、見分できる範囲において、本件各土地には地割れや陥没等は見受けられない。
 - (3) 物件1土地は、南側部分が庭として使用されており、庭石等の動産が複数置かれている。
 - (4) 本件各土地と隣接地との間の境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
- 3 物件3主である建物について
 - (1) Aの陳述及び建物内部の客観的状況を踏まえ、本建物はAが占有し、BはAの占有補助者と認めた。
 - (2) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、全体的に経年劣化等による汚れや損傷等が見られる。
 - イ 砂壁や天井には、ひびや損傷している部分が複数見られる。
 - ウ 畳や床の一部は、沈みが生じている。
 - エ 天井には、雨漏りの影響によると思われるしみが複数見られる。
 - オ 内壁には、猫による引っ掻き傷が複数見られる。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、屋根の一部にブルーシートが被せられており、損傷している様子が見受けられる。
 - イ ウッドデッキの土台は腐食している部分がある。
 - ウ 外壁や屋根は、経年劣化による汚損等が著しい。
 - (4) 見分できる範囲において、浄化槽設備やトイレの汲み取り口は見当たらなかった。買受人は下水設備につき、確認を要する。
- 4 物件3附属建物について
 - (1) Aの陳述及び建物内部の客観的状況を踏まえ、本建物をAが占有しているものと認めた。
 - (2) コンクリートブロックの壁の一部は損傷している。
 - (3) 屋根や壁は、経年劣化により汚損している。

(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7年12月16日(火) ： 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(12月24日受領)
令和7年12月16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(12月22日受領)
令和7年12月25日(木) 14:52-14:57	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和8年1月7日(水) 11:00-12:11	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、A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1月7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)



(座標値種別：図上測定)

土地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
西山
字水沢
西山字西

来者号: 9-2

縮尺70%に縮小

562, 6, 16

建各階平面圖

140-10

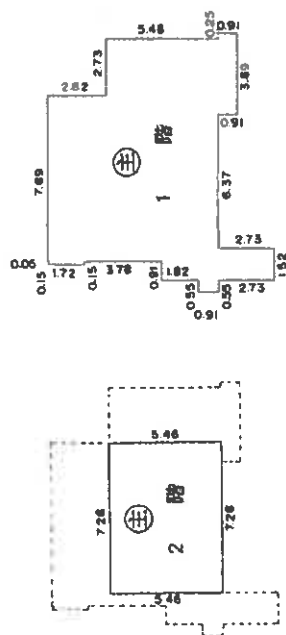
中
華
民
國

相馬市西山字西山140番地10

各階平面図

6391176

物件3



床面積 主 2 階

床面積	主 2 階
7.28 X 5.46	- 39.7488

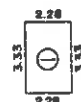
39. 74

39.74 m

床面積 主1階

床面積	主1階
7.89	X 2.82
0.15	X 1.72
10.62	X 3.46
3.89	X 0.91
0.91	X 5.46
0.55	X 0.91
0.61	X 2.73
計	
	22 2498
	0 2580
	57 3532
	3 3399
	4 3686
	1 3003
	0 5653
	91 1673

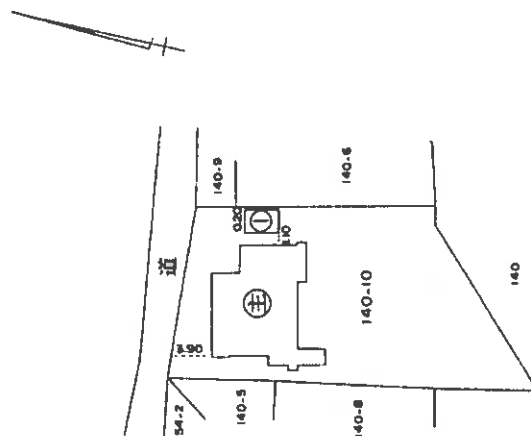
91.16



① 床面積

床面積 ①
3.33 × 2.28 = 7.5924

7.59 m



20

土地

(昭和62年 6月10日作製)

又

中 國 人

縮尺

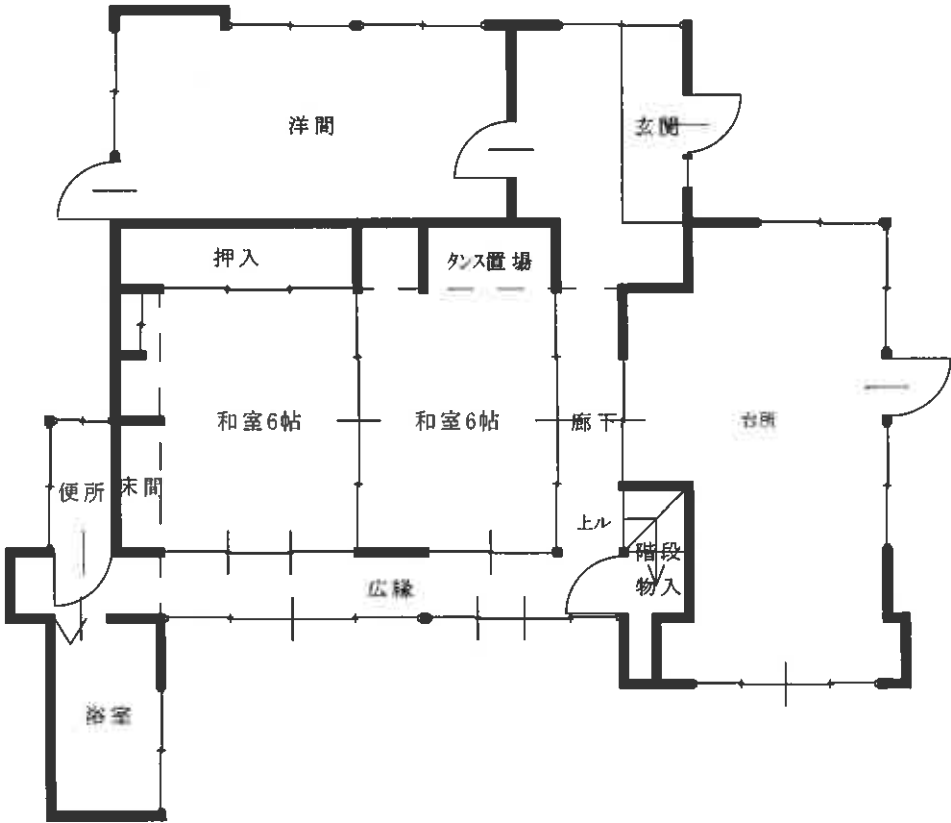
~~1/500~~

(福島県土地家屋調査士会用紙)



地番区域

建物間取図
物件3
主である建物



1 階



建物間取図
 物件3
 主である建物



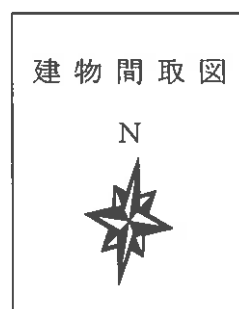
2 階

建物間取図

N



建物間取図
物件3
附属建物符号1



物件3主である建物

物件3附属建物



物件1

No. 1

物件3附属建物

物件3主である建物



物件2

物件1

No. 2



市道

物件2

No. 3



物件2

法面

物件1

No. 4



物件1

No. 5

物件3附属建物



物件1

No. 6

物件3主である建物

物件3附属建物



物件1

No. 7



物件3主である建物: 1階西側和室の状況

No. 8



物件3主である建物: 1階洋間の状況

No. 9



物件3主である建物: 1階台所の状況

No. 10



物件3主である建物:1階浴室の状況

No. 11



物件3主である建物:2階東側和室の状況

No. 12



物件3附属建物:内部の状況

No. 13



物件3主である建物:1階広縁の天井のしみや損傷の状況

No. 14



物件3主である建物:1階広縁の内壁の損傷等の状況

No. 15



物件3主である建物:1階廊下内壁の猫による引っ掻き傷の状況

No. 16



物件3主である建物1階:台所の内壁のひびや天井
のしみの状況

No. 17



物件3附属建物:壁の損傷の状況

No. 18



物件1:法面部分の石の崩落状況

No. 19



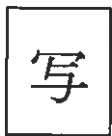
物件1:ブロック塀が傾いている状況

No. 20



物件3主である建物の屋根の状況

No. 21



令和7年（ヌ）第7号
令和8年1月7日現地調査
令和8年1月23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

一括価格	
金1,440,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金730,000円
物件2（土地）	金170,000円
物件3（建物）	金540,000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	相馬市西山字西山 140番10 宅地 482.46㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市西山字西山 140番9 宅地 55.55㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	相馬市西山字西山140番地10 140番10 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 91.16㎡ 2階 39.74㎡	
	(附 属 建 物)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 コンクリートブロック造陸屋根平家建 7.59㎡	
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	JR常磐線「相馬」駅の南西方約2.2km 相馬市役所まで約1.5km 市立中村第一小学校まで約1.4km 市立中村第一中学校まで約1.6km 「ヨークベニマル相馬店」まで約1.9km	
付近の状況	市街地中心部からみて西方郊外部に位置する一般住宅を主体とする住宅地域である。市街地に比較的近いが道路が狭い傾斜性地勢にあり居住環境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30m、奥行き約4m～最大約35m、地積538.01㎡(2筆計) 物件1の間口は約16m、奥行き約23m～35m 物件2の間口は約9m、奥行き約4m 市道に約3m低く接面（物件2は階段部分を除き等高） 形状は不整形	
接面道路の状況	北側幅員約3.5m～4m舗装市道（建築基準法第42条2項）	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件1上につき物件3建物を所有し、物件2につき駐車スペース及び階段を設置し、一体として使用し占有している。 ※物件1は市道から約3m低いため、物件2内の階段を利用し出入りしている。 東側は住宅の敷地 西側は畑 南側はため池（隣接部分は雑木が繁茂する原野状地）	
供給処理施設	上水道 あり 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	・建築基準法第42条2項道路であるため、建物の建替え等の際にはセットバック（道路中心線から2mの後退）が必要となる可能性がある。 ・南西側の相応の範囲が庭として利用されており、多数の庭石が置かれている。 ・北側市道との境界部分の法面の一部が崩れているほか、西側境界線沿いに沿ったブロック塀の南端の相当の範囲が倒壊している。 ・土地に地割れや陥没等は観察されなかった。
---------	--

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 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和45年2月16日新築 経過年数：約56年経過 経済的残存耐用年数：満了と判断
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：カラー角波トタン、しっくい、モルタル塗り 天 井：竿縁、石膏ボード、しっくい塗り等 内 壁：繊維壁、ビニールクロス、タイル張り等 床：畳、フローリング、クッションフロアー、タイル等 設 備：電気、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ
床 面 積 （ 現 況 ）	1階91.16㎡、2階39.74㎡ 計130.90㎡ 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	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が住宅として使用している。
特記事項	・建物内部は、経年に伴う汚れや損傷が多数観察された。 ・外壁、屋根についても経年に伴う汚損等が観察され、屋根にはビニールシートが被せられた状態である。 ・下水道未整備の地域であるが、雑排水、汚水の排水経路や浄化槽の有無等について確認できなかった。所有者においても把握していないとの由。 ・建物の築後経過年数及び建物の状況等に鑑み、建替えを検討する時期にきているものと観察される。

(物件3)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和45年月日不詳新築 経過年数 : 約56年経過 経済的残存耐用年数 : 満了と判断
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造陸屋根平家建 屋 根 : モルタル塗り仕上げ 外 壁 : モルタル塗り仕上げ 天 井 : 表し 内 壁 : 表し 床 : コンクリート叩き 設 備 : - その他 : -
床 面 積	7.59㎡ 登記と概ね合致
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が物置として使用している。
特記事項	なし

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	16,800	0.40	482.46	0.50	1,620,000
2	16,800	0.40	55.55	1.00	370,000

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-2

公示価格等 23,500円/㎡ × 時点修正 98.7 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 133 ≒ 16,800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： 104% (方位)

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 101% (幅員)

交通接近条件： 103% (最寄り駅、商業施設等との接近性)

環 境 条 件： 130% (周辺地域の状況)

行 政 的 条 件： 98% (建蔽率・容積率)

格 差 率： 133%

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： 40% (規模、高低差、崩落の状況等)

行 政 的 条 件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 40%

(物件1、2を一体として把握した。)

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物の築後経過年数及び土地と建物の適応状況等を勘案し、上記の通り建付減価補正を行った。(物件1について適用)

(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	主である建物	150,000	130.90	0.02	390,000
	附属建物	50,000	7.59	0.02	10,000
合計					400,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a	経過年数	約56年
b	経済的残存耐用年数	満了と判断
c	観察減価及び中古物件の市場性	60%
d	残価率	5%
e	現価率	3%

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

附属建物

a	経過年数	約56年
b	経済的残存耐用年数	満了と判断
c	観察減価及び中古物件の市場性	60%
d	残価率	5%
e	現価率	2%

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

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	1,620,000	1.00	0.25	法定地上権	410,000
2	370,000	1.00	0.25	法定地上権	90,000
合計					500,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、各物件の全範囲と判断した。

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 の控除及び加算 (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	1,620,000	- 410,000		1.00	0.60	730,000
2	370,000	- 90,000		1.00	0.60	170,000
3	400,000	+ 500,000	1.00	1.00	0.60	540,000
一括価格 (合計)						1,440,000

ウ 占有減価修正：特になし

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 地価公示価格 相馬-2

所 在 : 相馬市中野字染師前11番
価 格 : 23,500円/㎡
位 置 : J R 常磐線「相馬」駅まで道路距離で約1.7 k m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 286㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東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、地区計画等
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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 5,208,155円
物件2 : 599,662円
物件3 : 650,174円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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

2.2.6(街)
川沼西公園

川沼土地区画整理事業区域

2.2.
高池

2.2.4(街)
桜ヶ丘公園

中野地
地区計

5.2.1(街)
馬場公園

物件1 ~ 3

中野地区
地区計画

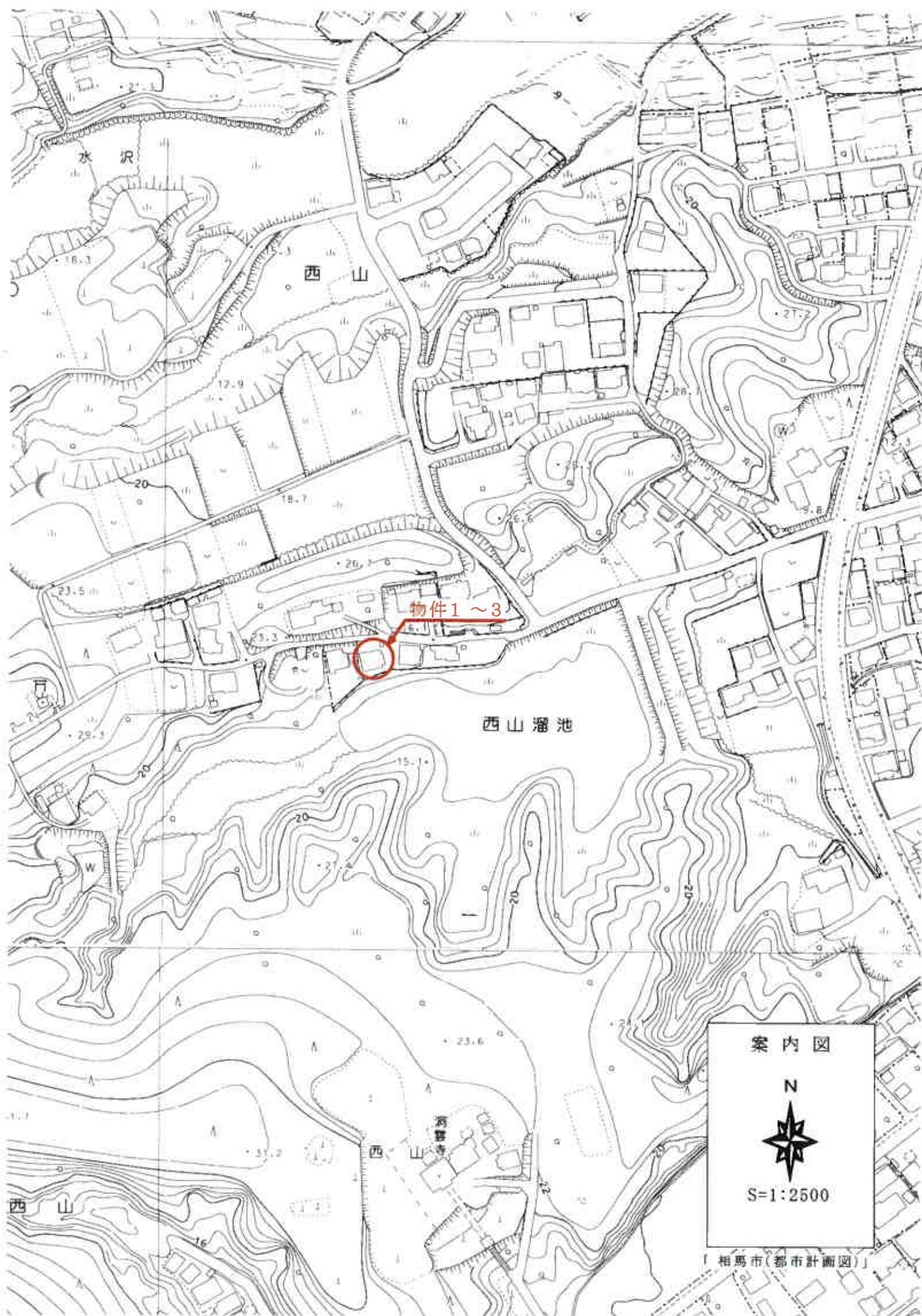
位置図

N



S=1:10000

相馬市(都市計画図)」



案内図

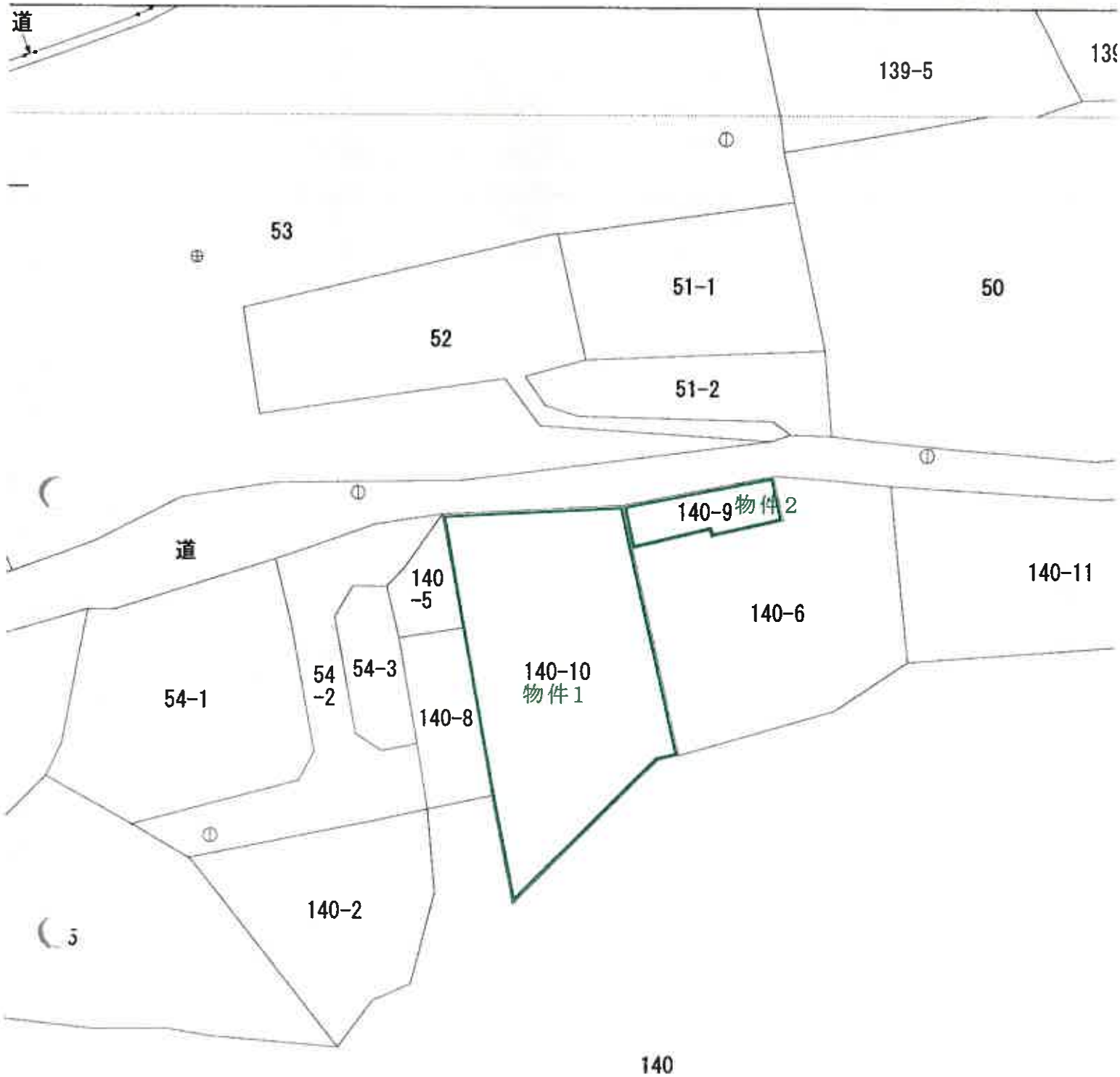
N



S=1:2500

「相馬市(都市計画図)」

(座標値種別：図上測定)



公図写
(法第14条地図)

N

S=1/500

(座標値種別：図上測定)

地籍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
西山
字水沢
西山字

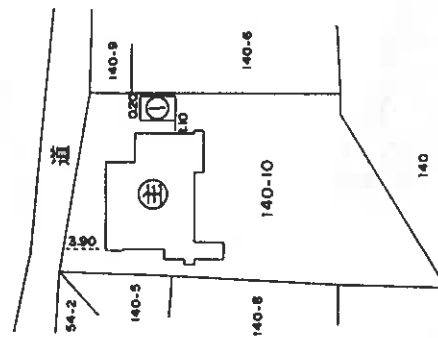
登記官

(福島県土地整理調査士会用紙)

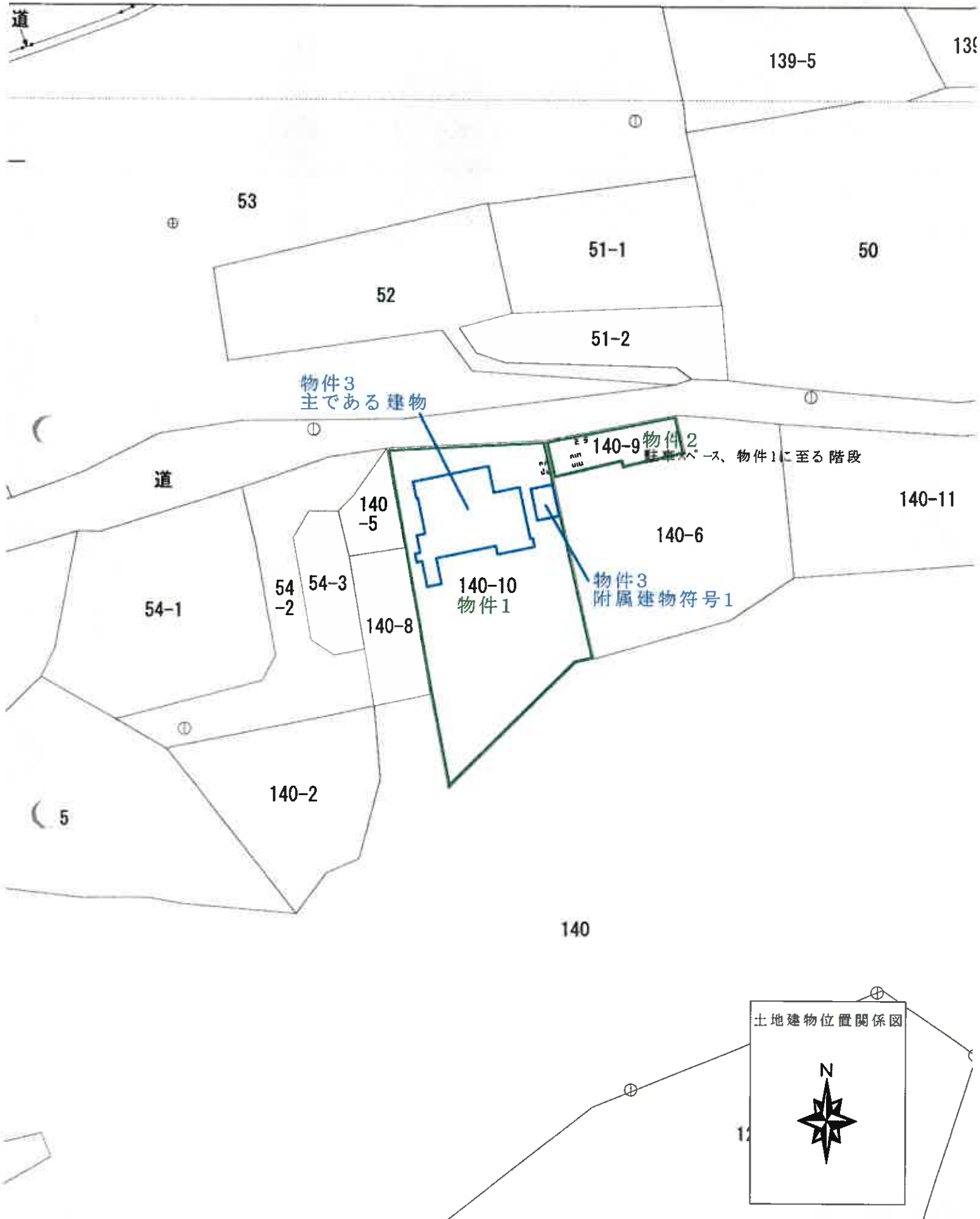
91'9 1-295

建築物の所在
相馬市西山字西山140番地10

500
R



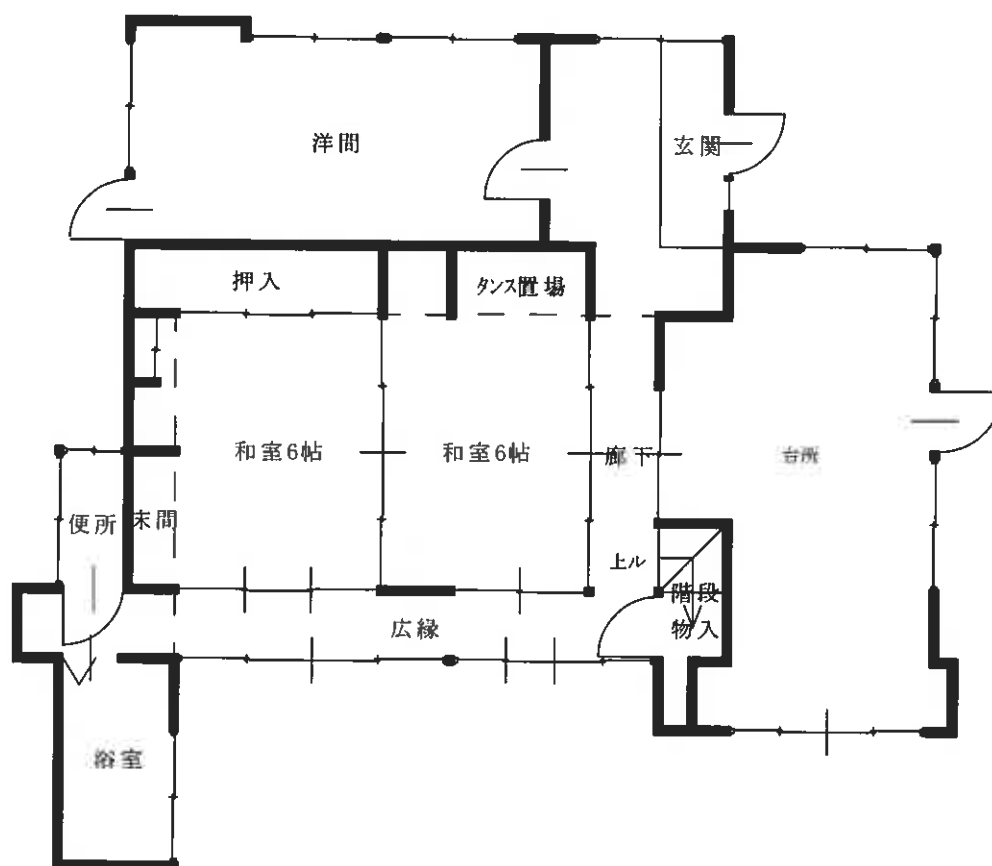
(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

地籍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。

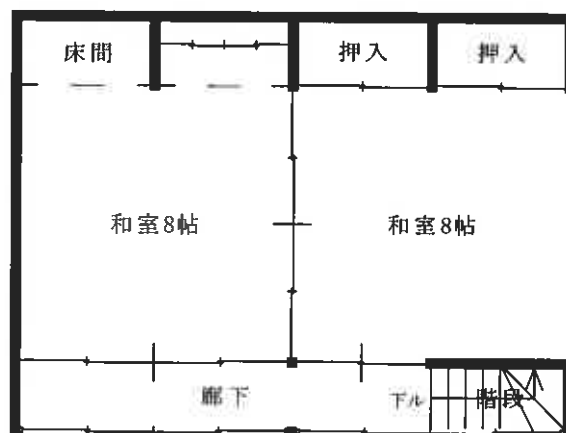
建物間取図
 物件3
 主である建物



1 階



建物間取図
物件3
主である建物



2 階

建物間取図

N



建物間取図
物件3
附属建物符号1

