

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月23日

福島地方裁判所相馬支部

裁判所書記官 栗 田 俊

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 7年 6月13日 午前 8時30分から 令和 7年 6月20日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月27日 午前10時00分 福島地方裁判所相馬支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月11日 午後 1時00分 福島地方裁判所相馬支部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 7月 2日 午後 4時00分まで	
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 7年 5月23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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,160,000 4,128,000	一括	1,032,000	41,161	0
1	200,000				
2	1,510,000				
3	3,450,000				

物 件 目 録

1 所 在 南相馬市鹿島区柝窪字東畑

地 番 7 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 7 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南相馬市鹿島区柝窪字東畑

地 番 8 9 番

地 目 宅地

地 積 8 9 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南相馬市鹿島区柝窪字東畑 7 3 番地 2、8 9 番地

家屋 番号 7 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 2 5 平方メートル

2 階 6 0 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

福島地方裁判所相馬支部

裁判所書記官 紺 野 一 恵

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1, 2】

本件所有者、物件3共有者及び㈱タカハシが占有している。

同社の代表者は本件所有者であり、同社及び物件3共有者の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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 | 南相馬市鹿島区栃窪字東畑 |
| | 地 | 番 | 7 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 7 . 4 8 平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 南相馬市鹿島区栃窪字東畑 |
| | 地 | 番 | 8 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 5 . 0 0 平方メートル |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 南相馬市鹿島区栃窪字東畑 7 3 番地 2、8 9 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 7 3 番 2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 9 . 2 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 0 . 5 0 平方メートル |
| | | | |
| | 共有者 | A | 持分 5 分の 3 |
| | 共有者 | B | 持分 5 分の 2 |

令和 6 年 (ケ) 第 7 号
令和 6 年 12 月 20 日受理
令和 7 年 2 月 26 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 南相馬市鹿島区栃窪字東畑
地 番 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南相馬市鹿島区栃窪字東畑
地 番 8 9 番
地 目 宅地
地 積 8 9 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南相馬市鹿島区栃窪字東畑 7 3 番地 2、8 9 番地
家屋 番号 7 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 2 5 平方メートル
2 階 6 0 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

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 A ☒ その他の者 建物共有者 B、株式会社タカハシ 上記 A、B が物件 1、物件 2 土地に下記建物を所有し、占有している。 上記株式会社タカハシが物件 2 土地の一部を駐車場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	1 物件 1 土地の南東側には、郵便ポスト（工作物）が設置されている。郵便ポストはコレクションとして設置しているものであり、実際の集配には使用されていない。 2 物件 2 土地の南西側には、プレハブ事務所（目的外動産）及びプレハブ物置（目的外動産）が設置されている。これらは、A が代表者である株式会社タカハシが、A から無償で借用し、使用している。		
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 ☒ 建物共有者 A、B 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			
執行官保管の仮処分の	☒ ない [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 1、2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件 3 建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■物件 3 建物共所有者 A、B	
占有状況		☐ 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 (物件 3 建物共所有者)) ☐ 文書 (☐ ())	
占有権原		Bにつき、 ☐ 賃借 ■使用借	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	■所有者 A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 B ☐ 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 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 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	

(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建物共有者)	(令和7年1月24日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私は、物件3建物の共有者であり、Aの配偶者です。Aが立ち会うことができないため、私がお話します。 2 物件1土地及び物件2土地について (1) 私とAは、物件3建物を共有しています。物件3建物の敷地として物件1土地及び物件2土地を使用しています。私とAは夫婦ですので、私が物件3建物の共有者として、物件1土地及び物件2土地を物件3建物の敷地として使用するに当たり、各土地の所有者であるAから賃料は請求されていません。私は無償で使用しています。 (2) 各土地は、地割れや陥没等はありません。 (3) 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。 (4) 物件1土地上には、郵便ポストがありますが、Aがコレクションしたものであり、実際の集配には使用されていません。 (5) 物件2土地の南西側には、Aがプレハブ事務所やプレハブ物置を設置しています。これらはAが代表者である株式会社タカハシが使用しています。Aは株式会社タカハシに対して、これらが無償で使用させています。 また、物件2土地には、株式会社タカハシが同社の自動車の駐車場として使用している部分があります。県道と建物側の塀の間の部分です。駐車スペースは区画割りされているわけではありません。Aは、物件2土地の駐車スペースを、株式会社タカハシに対して無償で使用させています。また、駐車スペースには、私たちも自動車を駐車しています。 (6) 上記(5)で述べた以外、Aは、物件1土地や物件2土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (7) 今回の調査で、物件3建物の水道管は、物件2土地に隣接する88番土地に引き込み管があり、ここから物件2土地及び物件1土地を通過して物件3建物に水道が供給されていると評価人からお聴きしました。88番土地はAが所有している土地ですが、Aは、本件物件の新所有者に、88番土地を引き込み管のために使用させるつもりはないと思います。

(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
	3 物件3建物について (1) 本建物には、私とAと子が住んでいます。Aが世帯主です。 (2) 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) 平成23年3月の東日本大震災、令和3年2月や令和4年3月の福島県沖地震では、大きな被害はありませんでした。 (4) 2階北西側の洋室は、北側の窓を開けたことがなく、湿気により内壁クロスにカビが発生し、黒ずんでいます。 (5) 建物内で、モモンガ12匹、サル1匹及び犬1匹を飼育しています。モモンガとサルは1階洋室で飼育しています。犬はリビング・ダイニングで飼育しています。

(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、公図写し、地積測量図、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土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 各土地は、東側で公図上の道に接している。また、物件2土地は南側の一部が県道草野・大倉・鹿島線に接している。
 - (3) 物件2土地は駐車場として使用されている部分もあるが、当該部分の物件2土地全体に占める割合は少ないため、現況地目を、登記上の地目と同様に宅地と認める。
- 3 物件3建物
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できた範囲において、経年劣化等による内壁クロス等の汚損が見られる。
 - イ 部屋のドアや内壁は、穴が開いている箇所が複数ある。
 - ウ 地震の影響によると思われる内壁クロスのひびが複数見られる。
 - (2) 建物外部
 - ア 見分できた範囲において、北側の軒天部分に汚損が見られるが、その他、目立った損傷等は見られない。
- 4 物件3建物の水道管は、物件2土地に隣接する88番土地に引き込み管があると思われるため、買受人は、引き込み管の存在を確認の上、88番土地の使用に当たり、同土地の所有者Aとの間で協議等を要する。

(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6年12月20日（金） ： ー ：	執行官室	南相馬市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（令和7年1月8日受領）
令和6年12月23日（月） 15：45－15：54	福島地方法務局相馬支局	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
令和6年12月26日（木） 12：35－12：40	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年1月24日（金） 13：30－14：50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件3建物共有者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7年1月24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



地区外

(8 枚目)

公 図 写		
縮 尺	1:1,000	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成18年6月9日

3410019

前 73-1 後 73-2 新 73-1 S 73-2 S 18.6.9 地 積 測 量 図 平成18.6.9

地 番 73-1,73-2

土地の所在 南相馬市鹿島区新築字東畑

求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
73-1	3	192500.708	94232.917	30.963	5960399.4218
	7	192501.550	94264.716	36.916	7106387.2198
	9	192501.824	94269.833	6.550	1260886.9472
	10	192487.603	94271.266	-1.680	-323379.1730
	11	192486.918	94268.153	-5.925	-1140484.9891
	12	192486.131	94265.341	-1.884	-362643.8708
	26	192482.321	94266.269	-11.859	-2282647.8447
	18	192481.486	94253.482	-27.034	-5203544.4925
	19	192480.556	94239.235	-14.432	-2777879.3841
	20	192483.560	94239.050	-5.487	-1056157.2937
	1	192486.489	94233.748	-5.297	-1019600.9322
	2	192487.490	94233.753	-0.831	-159957.1041
			合計		1378.5046
			合計面積		689.25230 m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
73-2	18	192481.486	94253.482	10.343	1930836.0096
	26	192482.321	94266.269	15.495	2982513.5658
	13	192471.198	94268.977	-10.343	-1990729.6009
	17	192468.861	94255.926	-15.495	-2982305.0011
			合計		314.9714
			合計面積		157.48 m ²

合計面積 846.73800 m²

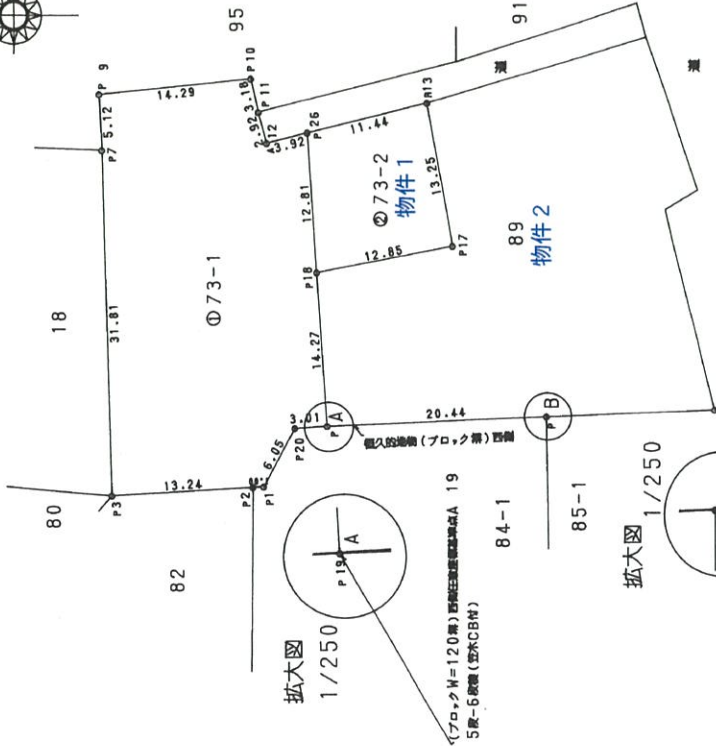
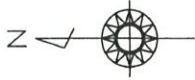
地番	面積
73-1	689.25230 m ²
73-2	157.48570 m ²

恒久的地物（ブロックW=120樺）西側任意座標基準点A 19

X 192480.556 Y 94239.235

恒久的地物（ブロックW=120樺）西側任意座標基準点B 21

X 192460.131 Y 94240.136



(ブロックW=120樺)西側任意座標基準点B 21
5樺-6樺間(整水CBW)

境界線符号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:測印 R:痕 A:金属プレート

作製者

土地家屋調査士

(平成/8年6月2日作製)

申請人



縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年7月21日

7316008

各階平面図

建物図面

各階平面図

登記

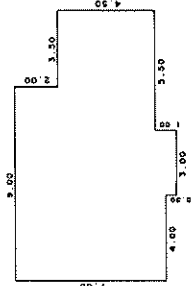
平成16年7月21日

物件3

家屋番号 73番2

建物の所在 南相馬市鹿島区柳屋字東畑73番地2、89番地

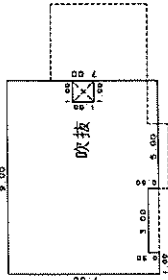
1 階



求積表

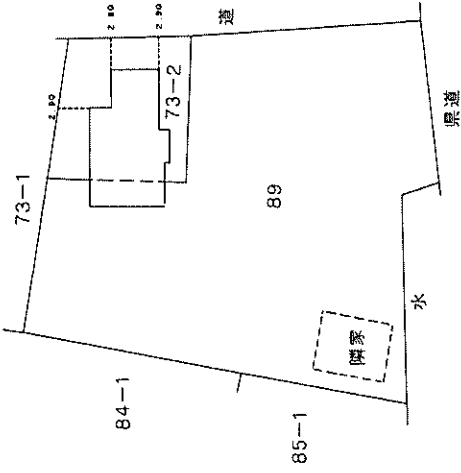
7.00 X 4.00	=	28.0000
7.50 X 3.00	=	22.5000
6.50 X 2.00	=	13.0000
4.50 X 3.50	=	15.7500
合計		79.2500
床面積		79.25 ㎡

2 階



求積表

7.00 X 1.00	=	7.0000
6.50 X 3.00	=	19.5000
7.00 X 5.00	=	35.0000
合計		60.5000
床面積		60.50 ㎡



作成者 土地調査士 家屋

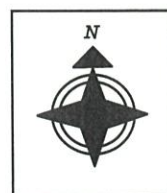
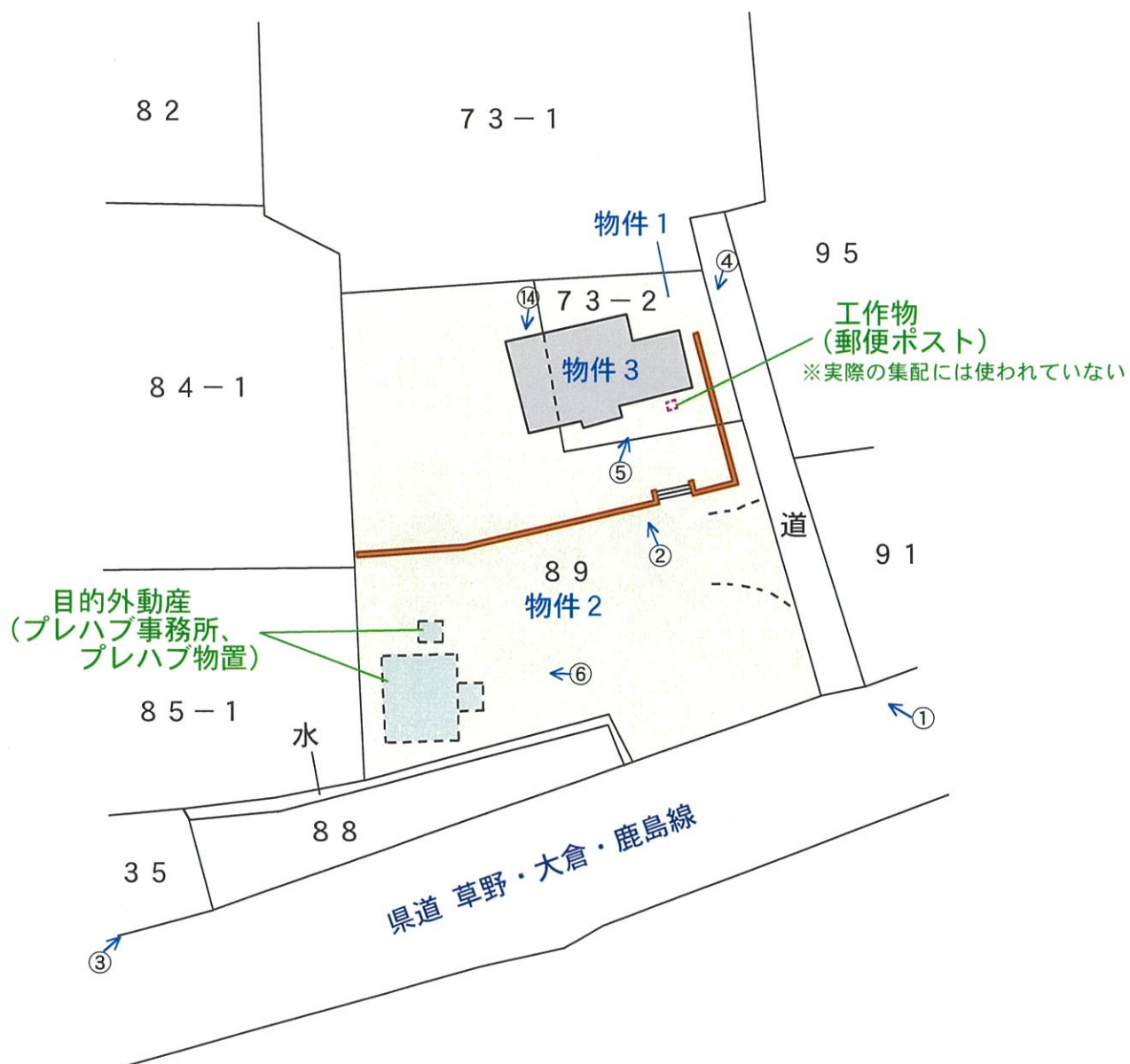
7月1日作成

縮尺 1/250

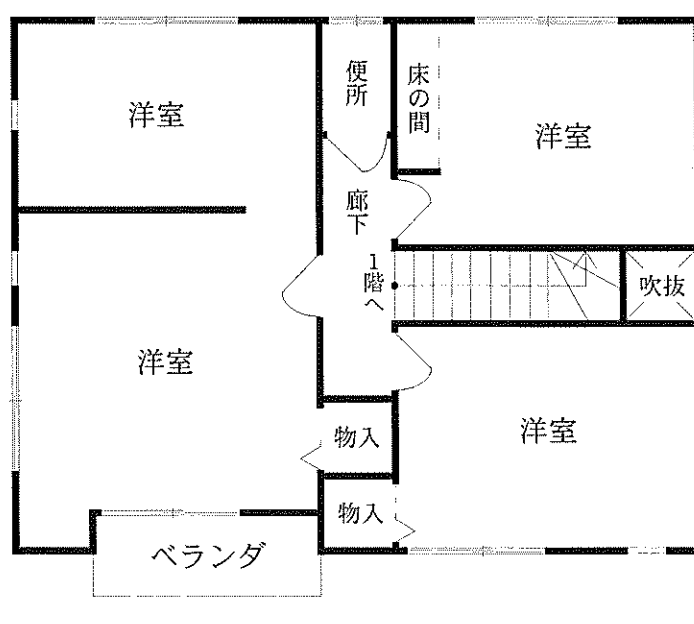
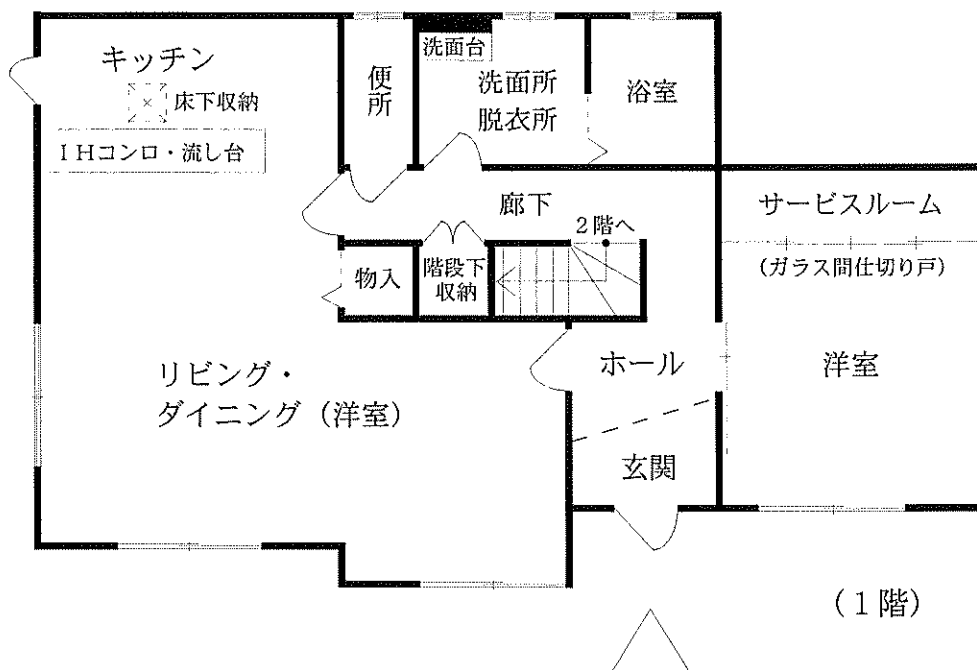
申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図



物件 3



物件3

プレハブ事務所(目的外動産)



物件2

88番土地

No. 3

物件3



物件1

No. 4





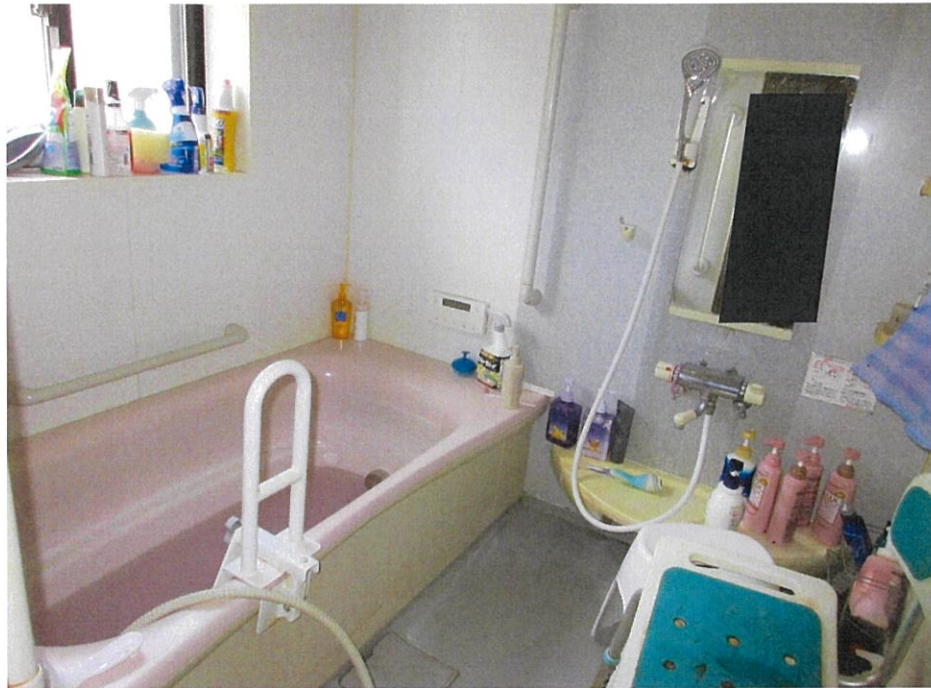
物件3:1階リビング・ダイニングの状況

No. 7



物件3:1階キッチンの状況

No. 8



物件3:1階浴室の状況

No. 9



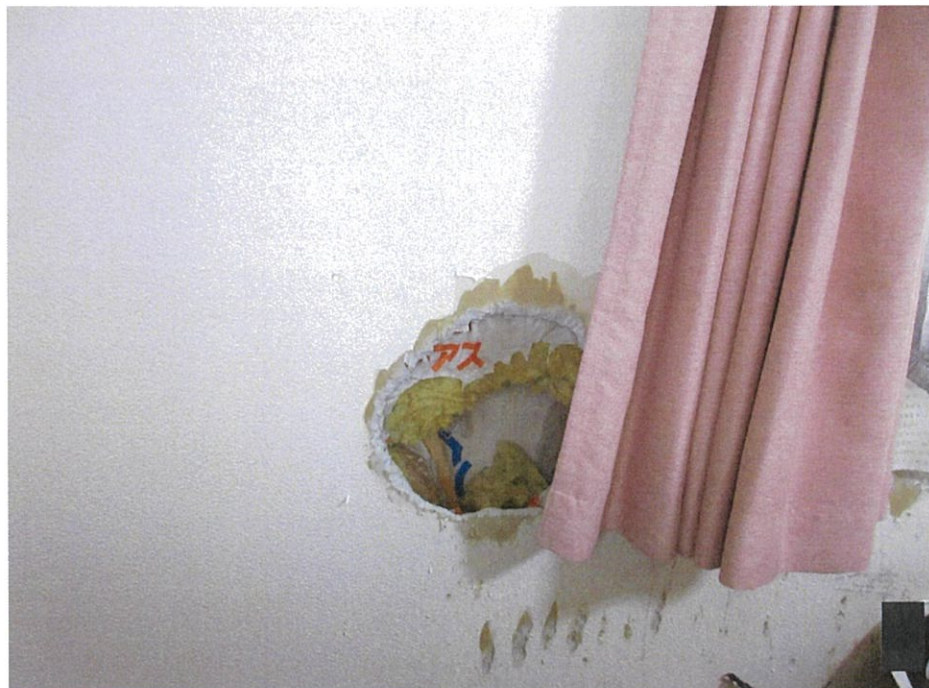
物件3:2階南西側洋室の状況

No. 10



物件3:2階北西側洋室の北側の窓付近の汚損状況

No. 11



物件3:1階リビング・ダイニングの内壁の損傷状況

No. 12



物件3:2階南西側洋室のドアの損傷の状況 No. 13



物件3:軒天の汚損の状況 No. 14

令和6年（ケ）第7号
令和7年1月24日現地調査
令和7年2月19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5,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金200,000円
物件2（土地）	金1,510,000円
物件3（建物）	金3,450,000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	南相馬市鹿島区柵窪字東畑 7 3 番 2 宅地 157.48㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南相馬市鹿島区柵窪字東畑 8 9 番 宅地 895.00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南相馬市鹿島区柵窪字東畑 7 3 番地 2、8 9 番地 7 3 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 79.25㎡ 2階： 60.50㎡ 計： 139.75㎡	
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 日立木駅の南西方 約5,600m（道路距離、以下同じ） J R常磐線 鹿島駅の北西方 約7,900m 福島交通 下栃窪バス停 至近 ※休日は運行無し 南相馬市立上真野小学校の北西方 約2,900m 南相馬市立鹿島中学校の北西方 約6,600m スーパーシンド鹿島店の北西方 約6,000m	
付 近 の 状 況	目的物件は南相馬市のうち鹿島区の北西方郊外部に位置し、付近は県道沿い及びその背後に農家住宅や一般住宅が点在し、農地も多い集落地域となっている。 市街地からは離れるため、土地利用は低位な地域である。	
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	都市計画区域外 — — — 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし
画 地 条 件	南側で水路を介して下記の県道に、また東側で下記の里道に接面する角地で、南側県道との接道間口約15m、東側里道との接道間口約33mである。東西方向の全体幅は約27～34mで、南西側の県道沿いの一部が欠落したほぼ台形地となっている。 2筆合計1,052.48㎡（登記数量）、県道より最大で1.2m程度高く、敷地の中央部分に0.6m程度の高低段差がある。	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約6.5m舗装県道 東側 幅員約2.5～3.3m未舗装道路（里道）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2所有者が、他の者と共有で地上に物件3建物を所有するほか、第三者（株式会社タカハシ）が物件2土地の一部を駐車場として使用している。物件3建物の共有者、及び株式会社タカハシの使用権原は使用借権である。 隣接地の状態は、北側は住宅の敷地で物件1、2土地と概ね等高。西側は畑で、物件1、2土地とほぼ等高。 南西側は県道との間にコンクリート舗装の現況雑種地（登記地目は畑）が存し、物件1、2土地より0～0.3m低い。	

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 最優先の抵当権設定当時、地上建物物件3は2名の共有で、うち1名が物件1土地を所有、物件2は他の者（建物共有者ではない）の所有となっていた。 従って、物件1に対しては法定地上権が成立、物件2については建物敷地利用権としての法定地上権は成立しない。 ② 工作物について 物件3建物の玄関東側に郵便ポスト（集配に使用されるものではなく、個人のコレクション）が存する。これは支柱が玄関ポーチのコンクリートに固定されており、工作物と判断される。 なお、玄関ポーチ部分や庭部分には、これ以外にも街灯、踏切等の物品がコレクションされているが、これらはビス止め程度の固定で、目的外動産と認められる。 ③ プレハブ事務所、プレハブ物置について 物件2土地の南西部分に、物件1、2土地所有者がプレハブ事務所及びプレハブ物置を設置しているが、これらは目的外動産と判断される。なおこれらは、株式会社タカハシが使用借権を権原として使用している。 ④ 上水道の引込の状態について 物件1、2土地内に引き込まれている上水道の引込管は、水道バルブの位置から推察するに、隣接する88番土地（所有者は物件1、2土地と同一人）を経由していると見られる。 なお、地上建物物件3共有者の話によれば、当該土地を新所有者に使用させる考えはないものと思われる。 ⑤ 土砂災害警戒区域の指定について 物件1、2土地よりも北側は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている。

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18年7月1日 新築 経 過 年 数 : 19年 経済的残存耐用年数 : 11年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : ALC版、北側を除きレンガタイル目地 天 井 : クロス張り等 内 壁 : クロス張り等 床 : フローリング等 設 備 : 電気設備、給排水設備、合併浄化槽等 その他 : ー
床 面 積 (現 況)	1 階 : 79.25㎡ 2 階 : 60.50㎡ 計 : 139.75㎡ *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	・外壁は一部に黒ずみが見られるが、大きな破損等はない。 ・内壁は小規模なヒビや汚損が見られるほか、ドア、内壁に穴が開いている箇所が確認された。 ・1階東側の洋室はモモンガ12匹、サル1匹が飼育されており、動物ケージが多数置かれている。この部屋は他と比較して汚れが目立つほか、強い獣臭が感じられた。 ・他に、小型犬1頭を室内（主にリビング・ダイニング）で飼育している。
建物の利用 状 況	建物共有者が、物件3建物を居宅として、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は、物件1土地に対しては成立、物件2土地に対しては成立しない。

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	4,400	0.78	157.48	0.90	490,000
2	4,400	0.78	895.00	0.95	2,920,000

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（県）－8

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
 $4,460\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 4,420\text{円}/\text{㎡}$

◇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%（道路の方位、形状）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%（最寄駅、市街地、商業施設等）

環 境 条 件：100%（居住環境、土地の利用状態等）

行政的條件：100%

格 差 率：100%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：85%（地勢、地盤状態、供給処理施設の状態等）

画 地 条 件：92%（道路の方位、接道状態、形状、画地規模等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：78%

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	220,000	139.75	0.20	6,150,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 19年
- b 経済的残存耐用年数 11年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 20%

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

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	490,000	1.00	0.25	法定地上権	120,000
2	2,920,000	0.40	0.10	法定地上権不 成立による場 所的利益	120,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：地上建物の建築面積や配置状態を考慮し、上記の通り判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等、及びその割合を、上記の通り査定した。

(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	490,000	－ 120,000		0.90	0.60	200,000
2	2,920,000	－ 120,000		0.90	0.60	1,510,000
3	6,150,000	＋ 240,000	1.00	0.90	0.60	3,450,000
一括価格（合計）						5,160,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 需要の低位な郊外部の集落地域であることを考慮し、標準的な競売市場による修正率を越える市場性の減退として、上記の通り査定した。

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 地価調査価格 南相馬（県）－8

所 在 : 南相馬市鹿島区枌窪字西畑7番1

価 格 : 4,460円/㎡

位 置 : 鹿島駅 道路距離8,500m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 674㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東 6.5m県道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建ぺい率 ー 容積率 ー

地 域 の 概 要 : 農家住宅、農地等が混在する県道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 147,264円

物件2 : 836,963円

物件3 : 1,955,996円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 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



地区外

公 図 写		
縮 尺	1:1,000	
ほ ぼ 原 寸 大		

登記年月日：平成18年7月21日

7316008

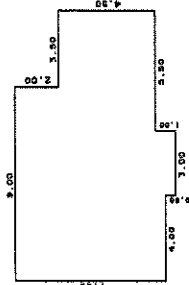
各階平面図

平成18年7月21日登記

建物平面図

物件3	家屋番号	73番2
	建物の所在	南相馬市鹿島区柳窪字東畑73番地2、89番地

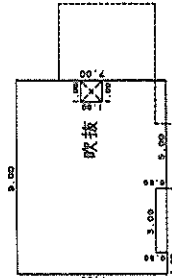
1 階



求積表

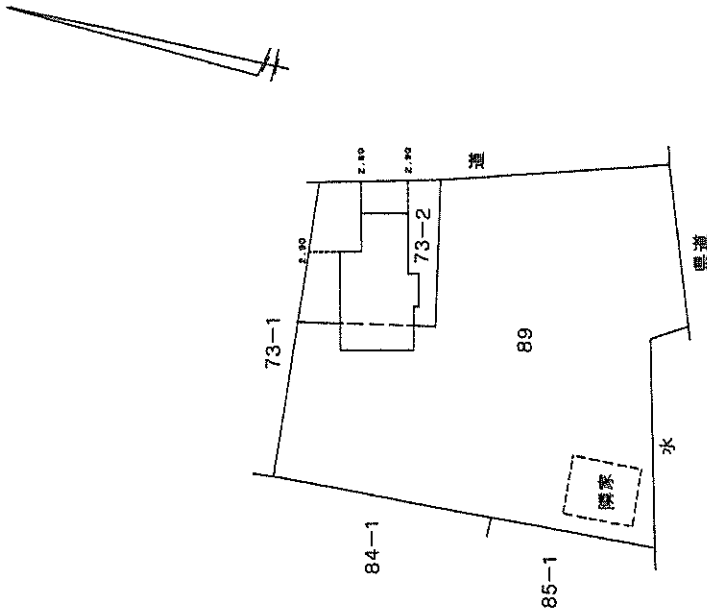
7.00 X 4.00	=	28.0000
7.50 X 3.00	=	22.5000
6.50 X 2.00	=	13.0000
4.50 X 3.50	=	15.7500
合計		79.2500
床面積		79.25 m ²

2 階



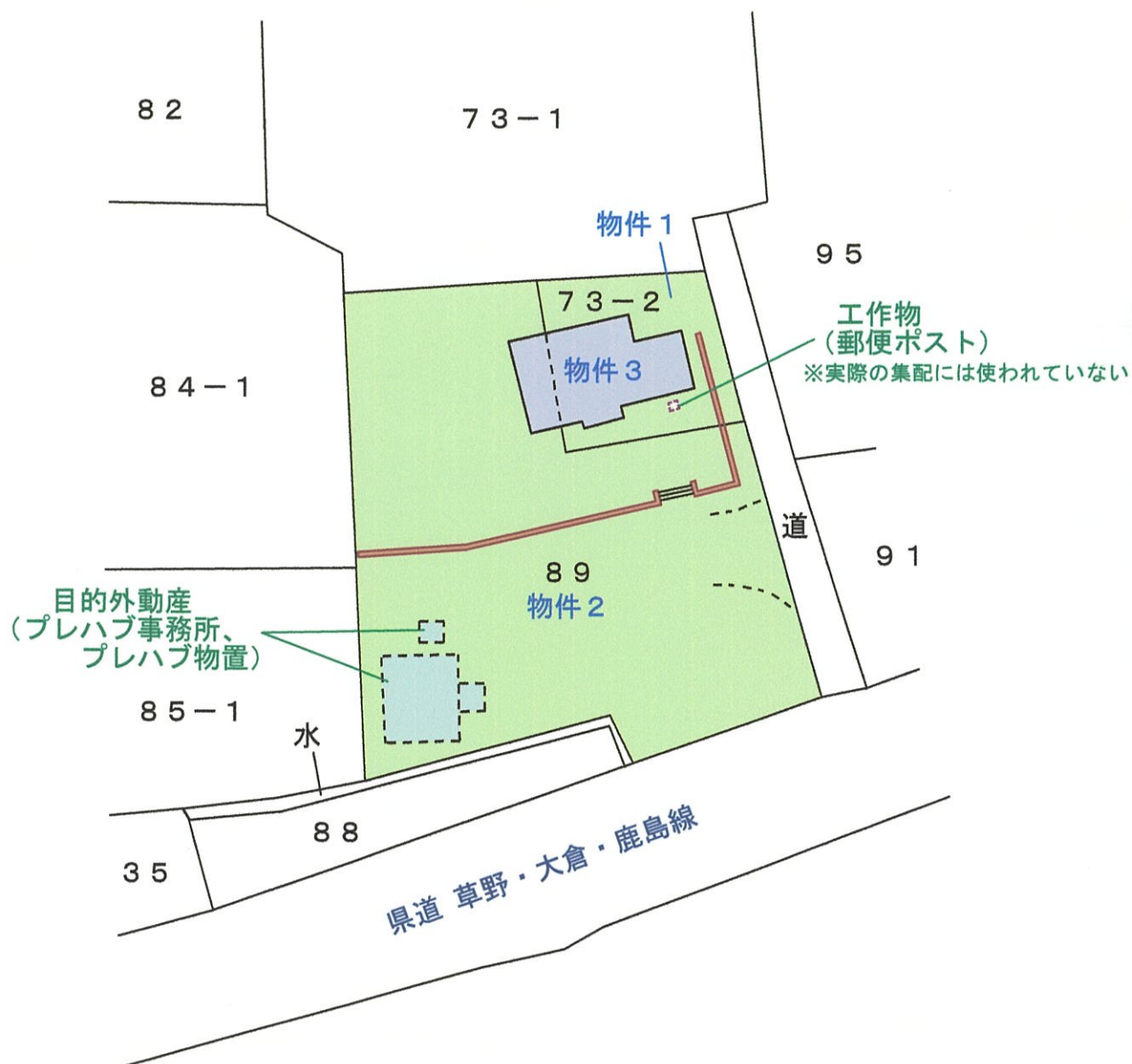
求積表

7.00 X 1.00	=	7.0000
6.50 X 3.00	=	19.5000
7.00 X 5.00	=	35.0000
1.00 X 1.00	=	1.0000
合計		60.5000
床面積		60.50 m ²

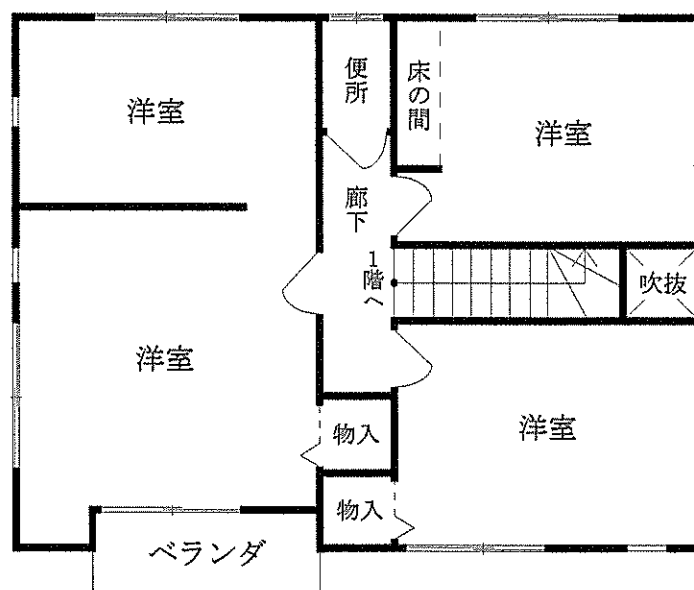
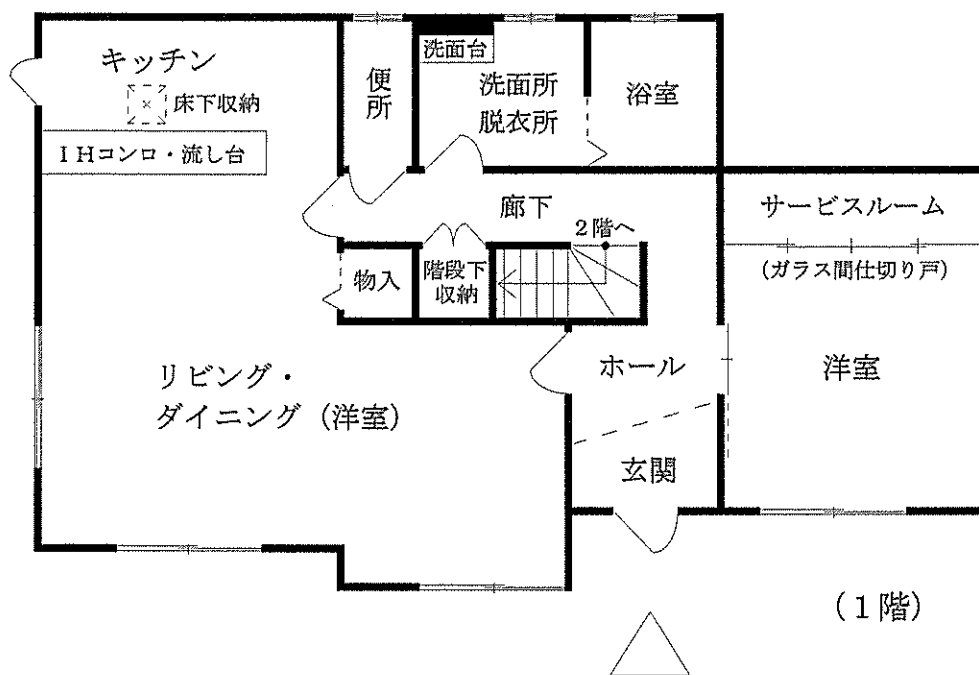


作成者	土橋 晋士 家屋	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	----	-------

(福島県土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図



物件 3