

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 7日 午前 8時30分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所
売却決定 期日	日 時 場 所
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10月17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）
1～6	830,000 664,000	一括	166,000	28,427	0
1	10,000				
2	20,000				
3	270,000				
4	30,000				
5	150,000				
6	350,000				



物 件 目 録

1 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

2 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 8
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 2 2 平方メートル

4 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 9 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 9 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 8 5 平方メートル

6 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢 1 9 3 番地 2、1 5
2 番地 8、1 5 2 番地 1 1
家屋 番号 1 9 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 7 7 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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 1～6】

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 1～6】

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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号 3～6】

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

【物件番号 2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号 1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 9 平方メートル
共有者 A 持分10分の1

2 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 8
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 2 2 平方メートル

4 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 9 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

5	所 在	南相馬市原町区上北高平字北沢		
	地 番	1 9 3 番 2		
	地 目	宅地		
	地 積	1 5 7 . 8 5 平方メートル		
6	所 在	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 9 3 番地 2、1 5 2 番地 8、1 5 2 番地 1 1		
	家屋 番号	1 9 3 番 2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺 2 階建		
	床 面 積	1 階	8 7 . 7 7 平方メートル	
		2 階	4 1 . 4 0 平方メートル	

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 5 日受理
令和 7 年 4 月 15 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 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 9 平方メートル

共有者 A 持分10分の1

2 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 8
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 2 2 平方メートル

4 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 5 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 9 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

- 5 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢
地 番 1 9 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 8 5 平方メートル
- 6 所 在 南相馬市原町区上北高平字北沢 1 9 3 番地 2、1 5
2 番地 8、1 5 2 番地 1 1
家屋 番号 1 9 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 7 7 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 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 3、4、5		
現況地目	☒ 宅地（物件 3、4、5） ☐ 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	所有者につき、相続人不存在のため、亡A相続財産となっており、相続財産清算人Bが選任されている。		
建物	物件 6		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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	所有者につき、相続人不存在のため、亡A相続財産となっており、相続財産清算人Bが選任されている。		
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

(土地用)

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 2） ☒ 公衆用道路（物件 1） ☐ 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 ☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者らが通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本件共有者につき、相続人不存在のため、亡A相続財産となっており、相続財産清算人Bが選任されている。 各土地は、亡A相続財産の持分のみの売却である。			
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]			
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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■相続財産清算人Bの 事務員	(4月4日電話により事情聴取) Bに確認した結果を次のとおり、お伝えします。 1 物件6建物は、空き家となっています。 2 物件6建物は、増改築を行ったかどうかは分かりません。 3 本件各土地と隣接地との間で境界が問題となったという情報には接していません。

(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、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土地の南西側は、一部が登記上、南相馬市所有の用悪水路である642番土地に接し、その余の部分は市道に接している。
物件1土地は、建築基準法上の道路(42条1項3号既存道路)である。
- 3 物件1土地について
 - (1) 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。
 - (2) 本土地は、幅員約4.5メートルの舗装私道であり、通路として使用されている。
- 4 物件2土地について
 - (1) 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。
 - (2) 本土地は、152番7土地と物件3土地に立ち入るための通路として利用されている。
- 5 物件3ないし物件5について
 - (1) 各土地は、物件6建物の敷地として利用されている。
 - (2) 見分できる範囲において、物件6建物の南東側角付近の基礎部分となっている物件3土地と物件4土地にかけて、地盤が流失し、陥没している部分がある。そのため、物件6建物の南東側角付近の基礎部分は地面から浮いた状態となっている。
- 6 各隣接地との間で境界等に関して問題となっている状況は確認できなかった。
- 7 物件6建物について
 - (1) 建物内には、家財道具や家電製品等はなく、電気や水道も停止している。また、本建物の鍵は相続財産清算人Bが管理しており、所有者以外の第三者が建物を占有している状況も見受けられない。これらの客観的状況及び相続財産清算人側から聴取した内容等を踏まえて、3枚目の建物の「占有者及び占有状況」欄記載のとおり、占有者等を認定した。
 - (2) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、内壁、床及び天井は、経年劣化による汚損等が見られる。
 - イ 1階西側和室の天井には雨漏りの影響によると思われるしみがあり、同和室と北側和室の間にある柱は縦に割れが生じており、布で覆われている。
 - ウ 1階の各室の床や畳は、沈みが見られる。
 - エ 2階の東側洋室の天井の一部は、破損が見られる。
 - オ 複数の内壁にひびが見られる。ひびの一部は、ひびを埋める補修をした形跡が見られる。
 - (3) 建物外部
 - ア 見分できる範囲において、外壁や屋根は経年劣化による汚損等が見られる。
 - イ 外壁に複数のひびが見られる。ひびの一部は、ひびを埋める補修をした形跡が見られる。
 - ウ ベランダの下側部分には、雨漏りの影響によると思われるしみが見られる。

(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3月6日（木） ： 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（3月14日受領）
令和7年3月6日（木） 11：24－11：30	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7年4月3日（木） 11：40－11：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年4月4日（金） 14：00－14：56	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
令和7年4月4日（金） 14：09－14：10	物件所在地	物件所在地調査中に相続財産清算人Bの事務員に電話にて事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■令和7年4月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、相続財産清算人Bから受領した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。 □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

0345004

地 番 152-7, 152-8, 152-9, 152-10, 152-11, 152-12, 152-13, 152-14, 152-15, 152-16, 152-17, 152-18, 152-19, 152-20, 152-21, 152-22, 152-23, 152-24, 152-25, 152-26, 152-27, 152-28, 152-29, 152-30, 152-31, 152-32, 152-33, 152-34, 152-35, 152-36, 152-37, 152-38, 152-39, 152-40, 152-41, 152-42, 152-43, 152-44, 152-45, 152-46, 152-47, 152-48, 152-49, 152-50, 152-51, 152-52, 152-53, 152-54, 152-55, 152-56, 152-57, 152-58, 152-59, 152-60, 152-61, 152-62, 152-63, 152-64, 152-65, 152-66, 152-67, 152-68, 152-69, 152-70, 152-71, 152-72, 152-73, 152-74, 152-75, 152-76, 152-77, 152-78, 152-79, 152-80, 152-81, 152-82, 152-83, 152-84, 152-85, 152-86, 152-87, 152-88, 152-89, 152-90, 152-91, 152-92, 152-93, 152-94, 152-95, 152-96, 152-97, 152-98, 152-99, 152-100, 152-101, 152-102, 152-103, 152-104, 152-105, 152-106, 152-107, 152-108, 152-109, 152-110, 152-111, 152-112, 152-113, 152-114, 152-115, 152-116, 152-117, 152-118, 152-119, 152-120, 152-121, 152-122, 152-123, 152-124, 152-125, 152-126, 152-127, 152-128, 152-129, 152-130, 152-131, 152-132, 152-133, 152-134, 152-135, 152-136, 152-137, 152-138, 152-139, 152-140, 152-141, 152-142, 152-143, 152-144, 152-145, 152-146, 152-147, 152-148, 152-149, 152-150, 152-151, 152-152, 152-153, 152-154, 152-155, 152-156, 152-157, 152-158, 152-159, 152-160, 152-161, 152-162, 152-163, 152-164, 152-165, 152-166, 152-167, 152-168, 152-169, 152-170, 152-171, 152-172, 152-173, 152-174, 152-175, 152-176, 152-177, 152-178, 152-179, 152-180, 152-181, 152-182, 152-183, 152-184, 152-185, 152-186, 152-187, 152-188, 152-189, 152-190, 152-191, 152-192, 152-193, 152-194, 152-195, 152-196, 152-197, 152-198, 152-199, 152-200, 152-201, 152-202, 152-203, 152-204, 152-205, 152-206, 152-207, 152-208, 152-209, 152-210, 152-211, 152-212, 152-213, 152-214, 152-215, 152-216, 152-217, 152-218, 152-219, 152-220, 152-221, 152-222, 152-223, 152-224, 152-225, 152-226, 152-227, 152-228, 152-229, 152-230, 152-231, 152-232, 152-233, 152-234, 152-235, 152-236, 152-237, 152-238, 152-239, 152-240, 152-241, 152-242, 152-243, 152-244, 152-245, 152-246, 152-247, 152-248, 152-249, 152-250, 152-251, 152-252, 152-253, 152-254, 152-255, 152-256, 152-257, 152-258, 152-259, 152-260, 152-261, 152-262, 152-263, 152-264, 152-265, 152-266, 152-267, 152-268, 152-269, 152-270, 152-271, 152-272, 152-273, 152-274, 152-275, 152-276, 152-277, 152-278, 152-279, 152-280, 152-281, 152-282, 152-283, 152-284, 152-285, 152-286, 152-287, 152-288, 152-289, 152-290, 152-291, 152-292, 152-293, 152-294, 152-295, 152-296, 152-297, 152-298, 152-299, 152-300, 152-301, 152-302, 152-303, 152-304, 152-305, 152-306, 152-307, 152-308, 152-309, 152-310, 152-311, 152-312, 152-313, 152-314, 152-315, 152-316, 152-317, 152-318, 152-319, 152-320, 152-321, 152-322, 152-323, 152-324, 152-325, 152-326, 152-327, 152-328, 152-329, 152-330, 152-331, 152-332, 152-333, 152-334, 152-335, 152-336, 152-337, 152-338, 152-339, 152-340, 152-341, 152-342, 152-343, 152-344, 152-345, 152-346, 152-347, 152-348, 152-349, 152-350, 152-351, 152-352, 152-353, 152-354, 152-355, 152-356, 152-357, 152-358, 152-359, 152-360, 152-361, 152-362, 152-363, 152-364, 152-365, 152-366, 152-367, 152-368, 152-369, 152-370, 152-371, 152-372, 152-373, 152-374, 152-375, 152-376, 152-377, 152-378, 152-379, 152-380, 152-381, 152-382, 152-383, 152-384, 152-385, 152-386, 152-387, 152-388, 152-389, 152-390, 152-391, 152-392, 152-393, 152-394, 152-395, 152-396, 152-397, 152-398, 152-399, 152-400, 152-401, 152-402, 152-403, 152-404, 152-405, 152-406, 152-407, 152-408, 152-409, 152-410, 152-411, 152-412, 152-413, 152-414, 152-415, 152-416, 152-417, 152-418, 152-419, 152-420, 152-421, 152-422, 152-423, 152-424, 152-425, 152-426, 152-427, 152-428, 152-429, 152-430, 152-431, 152-432, 152-433, 152-434, 152-435, 152-436, 152-437, 152-438, 152-439, 152-440, 152-441, 152-442, 152-443, 152-444, 152-445, 152-446, 152-447, 152-448, 152-449, 152-450, 152-451, 152-452, 152-453, 152-454, 152-455, 152-456, 152-457, 152-458, 152-459, 152-460, 152-461, 152-462, 152-463, 152-464, 152-465, 152-466, 152-467, 152-468, 152-469, 152-470, 152-471, 1

土地の所在
原野市大字上北高平字北沢
南相馬市原町区

152-914. 152-31=合算

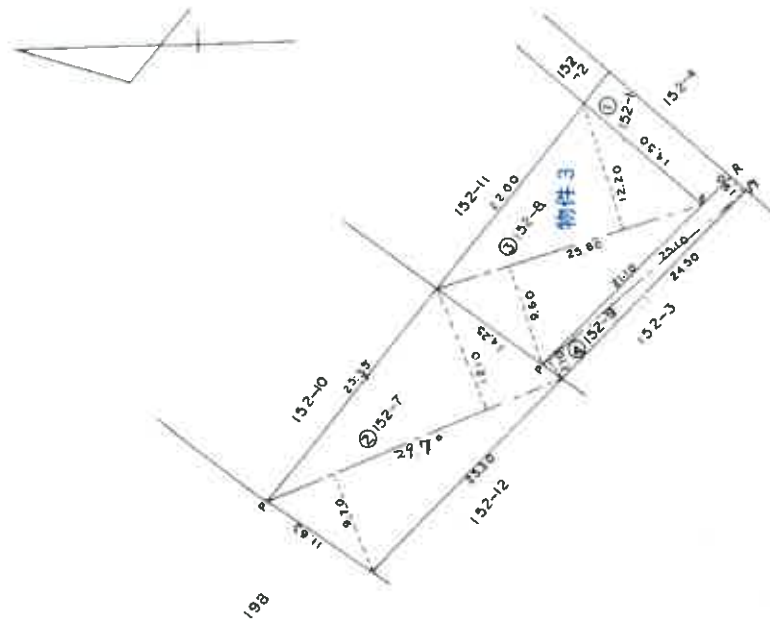
求積②

$29.70 \times 12.10 = 359.3700$	
$29.70 \times 9.70 = 288.0900$	
計	647.4600
	$\div \frac{1}{2}$ 323.7300m ²

$$\begin{array}{r} \textcircled{3} \\ \hline 25.80 \times 9.60 = 247.6800 \\ 25.80 \times 12.20 = 314.7600 \\ \hline \text{計 } 562.4400 \\ \quad \quad \quad \frac{1}{2} 281.2200m^2 \end{array}$$

④

$25.10 \times 2.10 =$	52.7100
$25.10 \times 1.90 =$	47.6900
計	100.4000
	$50.2000m^2$

$$\textcircled{1} 701 - (323.73 + 281.22 + 50.20) = 45.85 \text{ m}^2$$


境界線略 C……コンクリート杭 P……プラスチック杭 R……金屬環 M……釘

作者

(平成 2 年 8 月 22 日作製)

(福島県土地家屋調査士会)

人請申

500

A3をA4に縮小

2025年8月23日 平成27年8月23日

0345005

152-2 152-1 152-2 152-10 152-11 152-7 152-11 2-8.23

測量図

地番 152-2 152-1 152-11 152-10 152-11 152-7 152-11 2-8.23
土地の所在 新相馬市原町区 原町市大字 上北高平字北沢

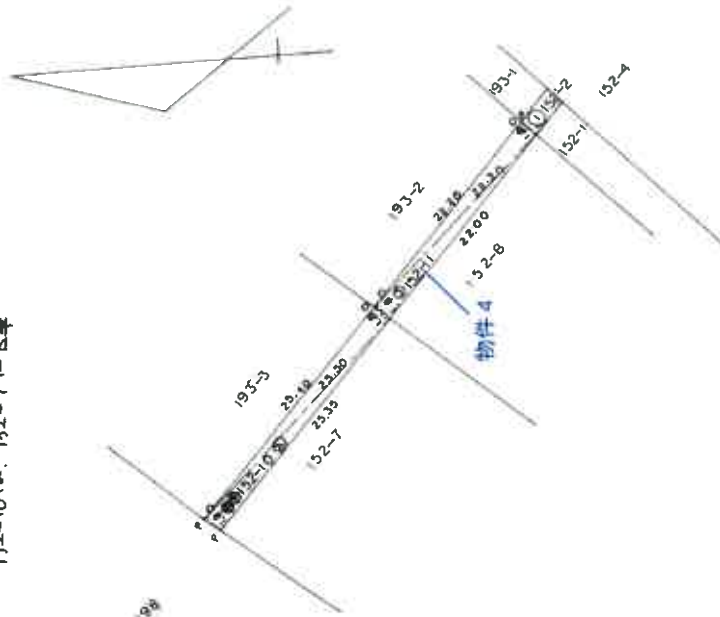
152-2は、152-1に合算
152-10は、152-7に合算

求積② $25.50 \times 1.80 = 45.9000$
 $25.50 \times 1.80 = 45.9000$
計 91.8000
1/2 45.9000m²

③ $22.20 \times 1.80 = 39.9600$
 $22.20 \times 1.80 = 39.9600$
計 79.9200
1/2 39.9600m²

物件4

① $89 - (45.90 + 39.96) = 3.14\text{m}^2$



境界線 Cコンクリート杭 Pプラスチック杭 R金属杭 M測点

製作者

(平成27年8月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

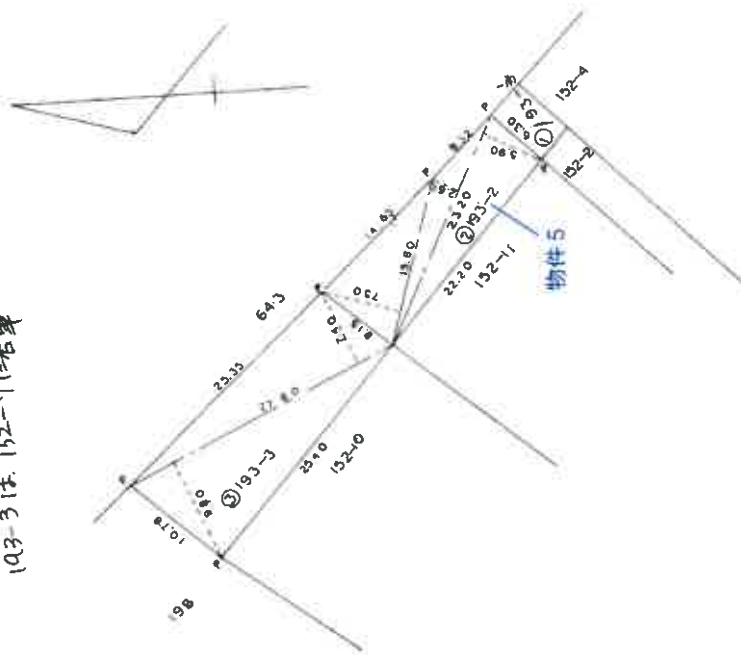
(福島県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

193-1
193-2
193-3

152-11合算
152-31合算

物件 5

$$\textcircled{1} 422 - (239.08 + 157.85) = 25.07 \text{ m}^3$$


(福島県土地家屋調査士会)

圖面階各

物件 6

家庭番号 193番2

建 物 面 函
各 階 平 面 函

南陽市原町区
北蔵平字上北沢193番地2・152番地8・152番地



1階床面積

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \\ 6.37 \times 5.46 = 34.7802 \\ 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \end{array}$$

$$6.37 \times 5.46 = 34.7802$$
$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

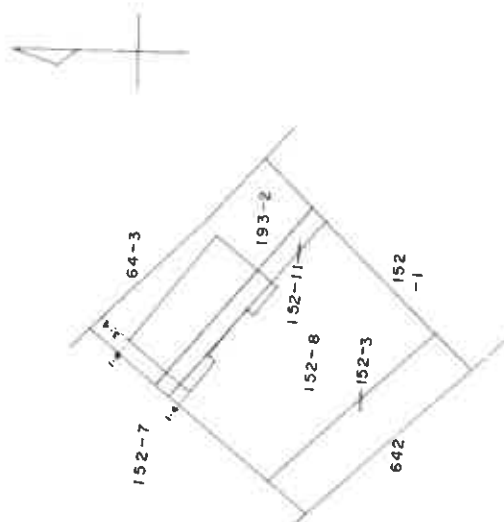
87.7786 m



2階床面積

不回供

$$4.55 \times 9.10 = 41.4050 \text{ m}$$



作者

(平成 4 年 10 月 16 日作製)

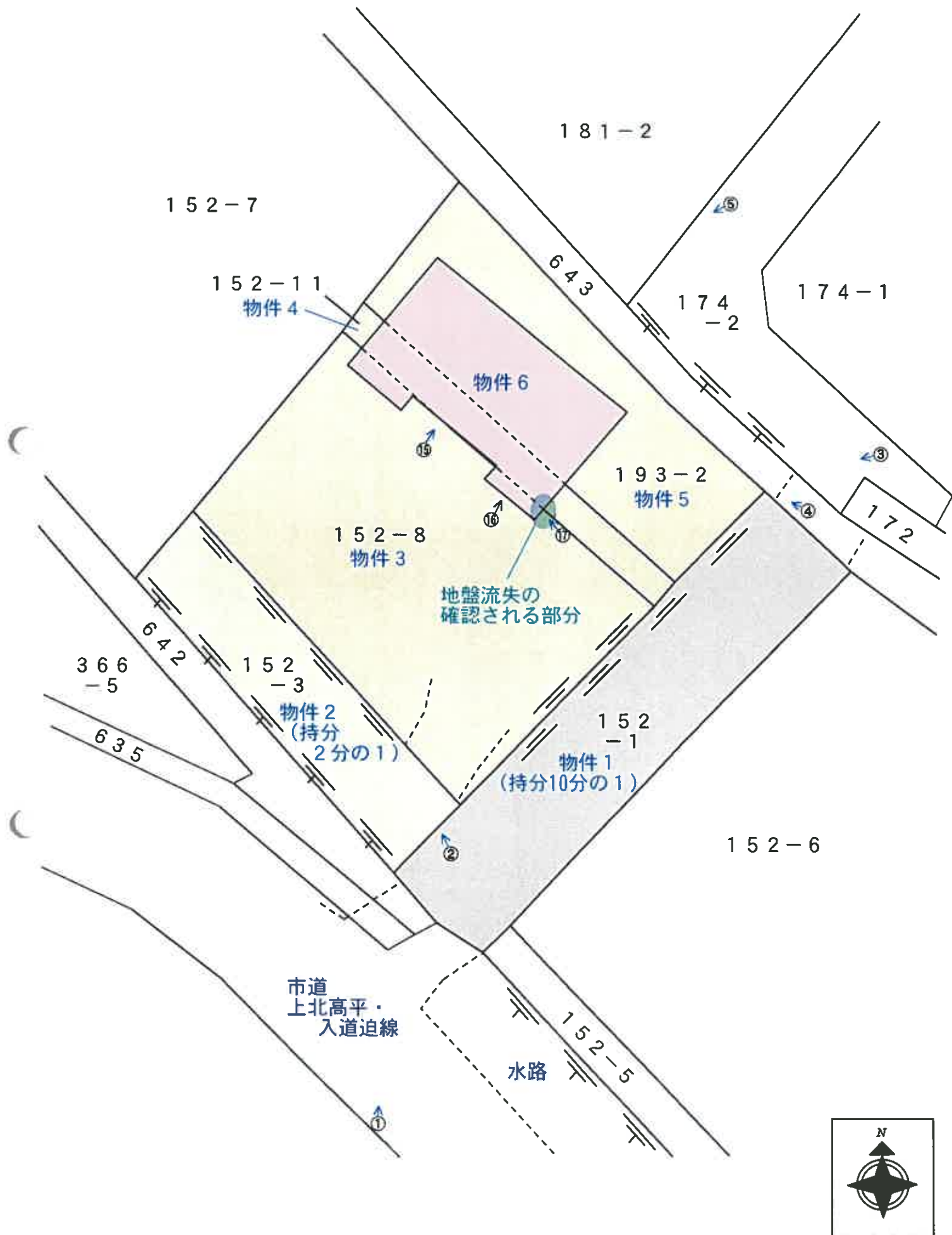
縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

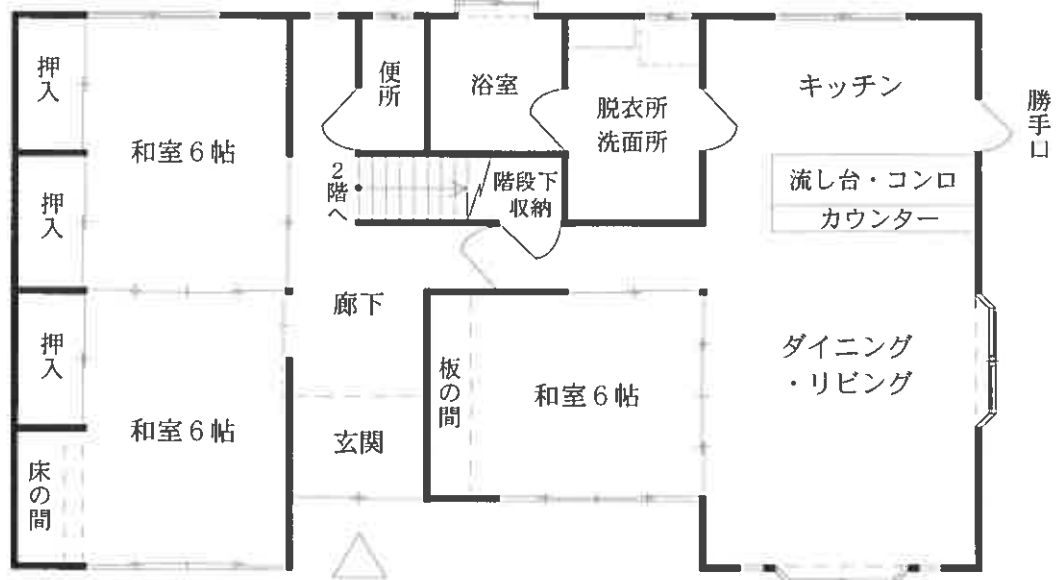
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会用紙)

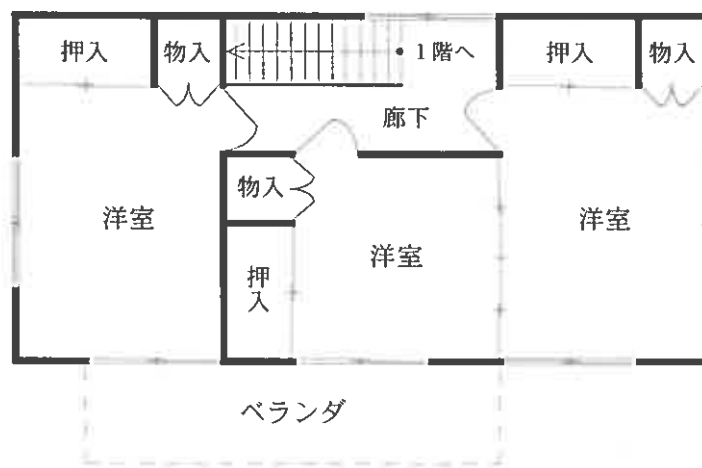
A3をA4に縮小



土地建物位置関係図



(1階)



(2階)

物件 6

物件6



物件2

物件3

物件4

物件5

物件1

No. 1

物件6



物件2

物件1

物件3

No. 2

物件6



物件1

物件3

物件4

物件5

No. 3

物件6



物件3

物件4

物件5

No. 4





物件6:1階西側和室及び北側和室の状況

No. 7



物件6:1階キッチンの状況

No. 8



物件6:1階浴室の状況

No. 9



物件2:2階西側洋室の状況

No. 10



物件6:1階西側和室の天井のしみの状況

No. 11



物件6:1階の西側和室と北側和室の間にある、縦に割れが生じている柱

No. 12



物件6:2階東側洋室の天井の破損等の状況

No. 13



物件6:1階板の間のある和室の内壁のひび等

No. 14



物件6:ベランダ下側部分のしみ等の状況

No. 15



物件6:外壁のひびの状況等

No. 16

物件6



物件3

地盤が流失し、陥没している部分

物件4

No. 17

令和7年（ケ）第1号
令和7年4月4日現地調査
令和7年4月24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1,270,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（土地）	金410,000円
物件4（土地）	金50,000円
物件5（土地）	金230,000円
物件6（建物）	金540,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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3～5の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。
- 4 物件1、2の価格は、共有不動産の持分のみの価格である。

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	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 5 2 番 1 公衆用道路 159㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 5 2 番 3 宅地 106.79㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 5 2 番 8 宅地 281.22㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 5 2 番 1 1 宅地 39.96㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 9 3 番 2 宅地 157.85㎡	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南相馬市原町区上北高平字北沢 1 9 3 番地 2、1 5 2 番地 8、 1 5 2 番地 1 1 1 9 3 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 : 87.77㎡ 2 階 : 41.40㎡ 計 : 129.17㎡	

番号	特 記 事 項
1 ・ 2	物件1の売却対象は共有持分10分の1のみ、物件2の売却対象は同じく共有持分2分の1のみである。

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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線 原ノ町駅の北方 約3,100m（道路距離、以下同じ） 東北アクセス 南相馬高平循環線 北沢バス停の北西方 約70m 南相馬市立高平小学校の北西方 約2,200m 南相馬市立原町第二中学校の北方 約3,800m フレスコキクチ北町店の北東方 約3,100m	
付 近 の 状 況	目的物件は南相馬市のうち原町区市街地の北方郊外に位置し、付近は、農地が多い中に一般住宅や農家住宅が見られる、密度の低い住宅地域となっている。 付近にバス路線はあるが運行本数は少なく、公共交通の利便性は低位に留まる地域である。	
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 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 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	目的物件のうち物件3～5が一体で住宅の敷地として利用されており、これが接面する南東側私道が物件1、南西側通路が物件2である。 住宅敷地部分は南東側間口約24.5m、南西側間口約21m、地積3筆合計479.03㎡の角地であり、南東側私道より約最大0.3m高く、南西側通路より約0.3～0.5m高い。 また物件1は法地を含む全幅員は約5.0m、延長約28mで南西端で市道 上北高平・入道迫線に接続、物件2は物件1の南西端付近から分岐する、法地を含む全幅員約5.0m、延長約21mの通路で、市道との間には高さ0.5m程度の法地と蓋付きの用悪水路が介在する。また地盤の流失があり、次ページの特記事項欄を参照。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約4.5mコンクリート舗装私道 （物件1で、建築基準法42条1項3号道路） 南西側 幅員約4.0m未舗装通路（物件2）	

土地の利用 状況等	目的土地の所有者（相続財産法人）が、物件3～5土地上に物件6建物を所有し占有。また物件1、2土地を第三者と共有し、物件3～5土地に出入りするための私道、通路として使用している。 隣接地の状態は、北西側は住宅の敷地で物件3～5土地より約0.2m低く、北東側は水路を挟んで農家住宅の敷地となっており物件3～5土地より約0.3m高くなる。
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3～5土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件6は存在し、何れも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。 なお物件1、2は共有の私道ないし通路であり、法定地上権は及ばないものと判定。 ② 地盤の流失について 物件3、4土地の一部（物件6建物の南側角付近）の地盤が陥没ないし流失しており、現況では物件6建物の南側角に穴が開いた状態となっている上、物件6の基礎の一部も浮いた状態となっている。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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4年10月16日 新築 経 過 年 数：33年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：日本瓦葺 外 壁：リシン吹付仕上 天 井：和室は目透かし、洋室はクロス張り 内 壁：和室は繊維壁、洋室はクロス張り 床：和室は畳、洋室はフローリング 設 備：電気設備、水道設備、浄化槽等 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：87.77㎡ 2階：41.40㎡ 計：129.17㎡ ＊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	経年相応の老朽化が見られるほか、以下の破損が確認される。 ・建物基礎に小規模なヒビが確認され、一部は補修跡がある。 ・1階西側和室の天井に雨漏りの染みがある。また柱に割れがある。 ・1階和室の畳や、廊下の床板に沈み込みがある。 ・2階天井に小規模であるが穴が開いている。 ・建物内部は全体的にクロスの破れや小さなヒビが確認され、一部は補修跡が確認される。
建物の利用 状 況	本建物の所有者は相続財産法人であり、相続財産管理人が、物件6建物を空家の状態で管理している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立する。 ○ 本建物の南側角部分の敷地に地盤の流失があり、本建物は基礎が一部浮いた状態となっているほか、水道の配管、メーター等も一部が露出した状態となっている。なお水道は止められており、通水の可否は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～5（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	7,500	0.14	159	1.00	170,000
2	7,500	0.15	106.79	1.00	120,000
3	7,500	0.60	281.22	0.80	1,010,000
4	7,500	0.60	39.96	0.80	140,000
5	7,500	0.60	157.85	0.80	570,000

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）-5

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
 $6,250\text{円}/\text{㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 84 \approx 7,340\text{円}/\text{㎡}$

◇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）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：107%（幅員、系統連続性等）

交通接近条件：92%（最寄駅、商業施設等）

環 境 条 件：90%（周辺の利用度等）

行政的條件：95%（区域区分等）

格 差 率：84%

イ 個 別 格 差

（物件1）：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：70%（地盤状態等）

画 地 条 件：20%（私道減価、形状等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：14%

(物件2) : 街路条件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環境条件 : 50% (地盤状態等)
 画地条件 : 30% (私道減価、形状等)
 行政的条件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格差率 : 15%

(物件3～5) : 街路条件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環境条件 : 60% (地盤流出の状態等)
 画地条件 : 100% (道路の方位、角地、高低差、画地規模等)
 行政的条件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格差率 : 60%

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6 (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
6	220,000	129.17	0.02	570,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 33年
 b 経済的残存耐用年数 満了している
 c 観察減価及び中古物件の市場性 70%
 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
3	1,010,000	1.00	0.25	法定地上権	250,000
4	140,000	1.00	0.25	法定地上権	40,000
5	570,000	1.00	0.25	法定地上権	140,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3～5土地のそれぞれ全部と判定。

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	持 分 割 合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	170,000		1/10		0.90	0.60	10,000
2	120,000		1/2		0.90	0.60	30,000
3	1,010,000	－ 250,000			0.90	0.60	410,000
4	140,000	－ 40,000			0.90	0.60	50,000
5	570,000	－ 140,000			0.90	0.60	230,000
6	570,000	＋ 430,000		1.00	0.90	0.60	540,000
一括価格（合計）							1,270,000

ウ 占有減価修正： 特になし。

エ 市場性修正： 地盤流出の拡大懸念や外観では判断困難な損傷等の不確定要因を考慮した。

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）-5

所 在 : 南相馬市原町区大原字西前田36番1

価 格 : 6,250円/㎡

位 置 : 原ノ町駅 道路距離約8,100m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 604㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南 10m県道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

建ぺい率 — 容積率 —

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 1,749円

物件2 : 1,174円

物件3 : 1,574,832円

物件4 : 223,776円

物件5 : 883,960円

物件6 : 1,307,635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

0345004

[illegible]

土地の所在
一 原野市大字上北高平字北沢

南相馬市原町区
152-914. 152-3164

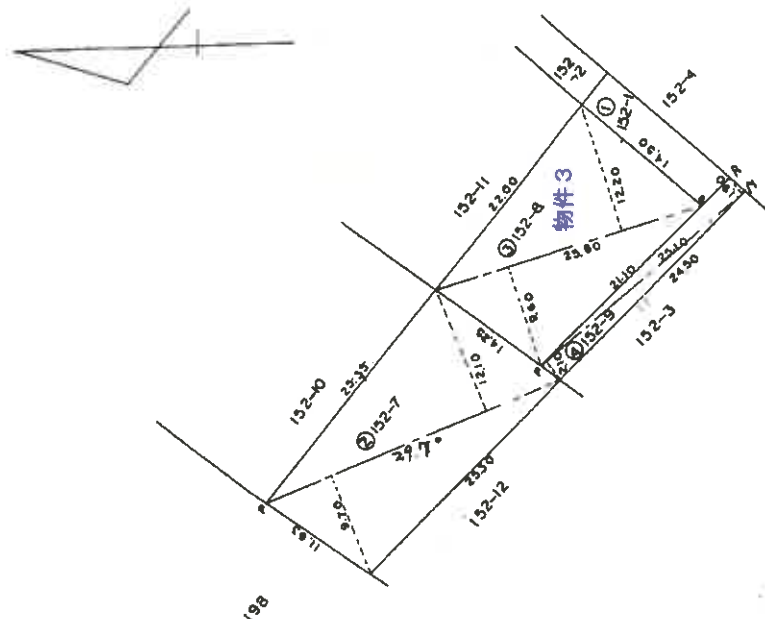
$$\begin{array}{r} \text{求積②} \\ 29.70 \times 12.10 = 359.3700 \\ 29.70 \times 9.70 = 288.0900 \\ \hline \text{計 } 647.4600 \\ \quad \times \frac{1}{2} \quad 323.7300\text{m}^2 \end{array}$$

③

25.80X	9.60=	247.6800
25.80X	12.20=	314.7600
計		562.4400
		$\frac{1}{2}$ 281.2200m ²

物件3

④ $2510 \times 210 = 527100$
 $2510 \times 190 = 476900$
 計 1004000 $\frac{1}{2}$ 502000m²

$$\textcircled{1} 701 - (323.73 + 281.22 + 50.20) = 45.85 \text{ m}^2$$


境界線 C……コンクリート杭 P……プラスチック杭 R……鋼管 M……鉛

作製者

(平成 2 年 8 月 22 日作製)

人請中

1500

(福島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成2年8月23日

0345005

地番 152-2 152-1 152-2 152-10 152-11 152-7 152-11 2-8-23
152-2 152-1 152-2 152-10 152-11 152-7 152-11 2-8-23
152-2 152-1 152-2 152-10 152-11 152-7 152-11 2-8-23
152-2 152-1 152-2 152-10 152-11 152-7 152-11 2-8-23

測量図

測量図

測量図

測量図

土地の所在 新潟県上越市上北高平字北沢

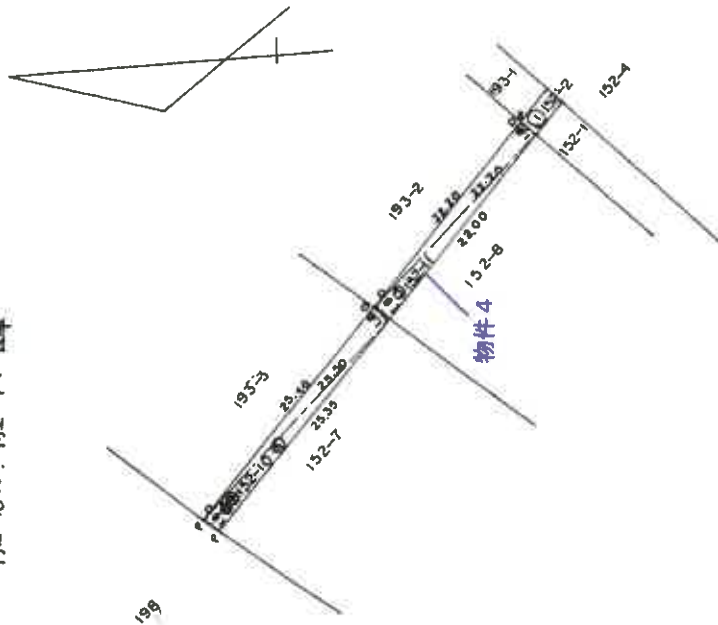
152-2は、152-1に合算
152-10は、152-7に合算

求積② $25.50 \times 1.80 = 45.9000$
 $25.50 \times 1.80 = 45.9000$
計 91.8000
1/2 45.9000m²

③ $22.20 \times 1.80 = 39.9600$
 $22.20 \times 1.80 = 39.9600$
計 79.9200
1/2 39.9600m²

物件4

① $89 - (45.90 + 39.96) = 3.14m^2$



境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金釘 縮尺 1/500

申請人

(平成2年8月22日作成)

作製者

(新潟県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成2年8月23日

0345032

① 193-2-190-0 193-1 152-1 8
② 193-2-190-0 193-3 152-1 8
③ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
④ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
⑤ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
⑥ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
⑦ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
⑧ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
⑨ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
⑩ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
⑪ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
⑫ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
⑬ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
⑭ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
⑮ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
⑯ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
⑰ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
⑱ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
⑲ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
⑳ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㉑ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㉒ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㉓ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㉔ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㉕ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㉖ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㉗ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㉘ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㉙ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㉚ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㉛ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㉜ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㉝ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㉞ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㉟ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㊱ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㊲ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㊳ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㊴ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㊵ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㊶ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㊷ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㊸ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㊹ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㊺ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㊻ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㊼ 193-2-190-0 193-3 152-1 8
㊽ 193-2-190-0 193-2 152-1 8
㊾ 193-2-190-0 193-1 152-1 8
㊿ 193-2-190-0 193-3 152-1 8

測量図

土地の所在

茨城県大子市北高平字北沢

南相馬市原町区

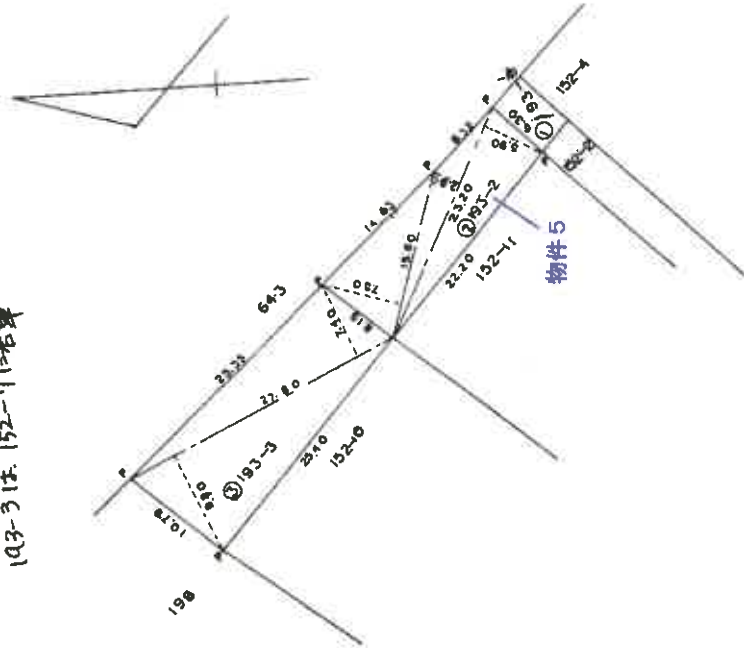
193-1は、152-1に合算

193-3は、152-1に合算

求積② $1580 \times 750 = 1185000$
 $2320 \times 260 = 603200$
 $2320 \times 590 = 1368800$
計 3157000
× 1578500m²

③ $2780 \times 740 = 2057200$
 $2780 \times 980 = 2724400$
計 4781600
× 2390800m²

① 422- (23908+15785) = 2507m²



測量図 C.....コンタクト図 P.....プラスチック図 R.....金属図 M.....図1

作製者

(平成2年8月22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4年10月23日

8252011

各 階 平 面 図

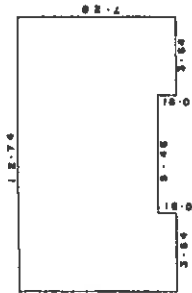
物件 6

建 物 平 面 図

家 屋 番 号 193番2

H4.10.23

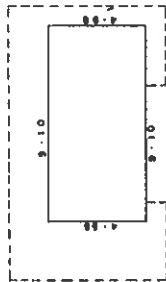
建物の所在 南相模市原町区 原市南大字上北高平字北沢 193番地2・152番地8・152番地



1階床面積

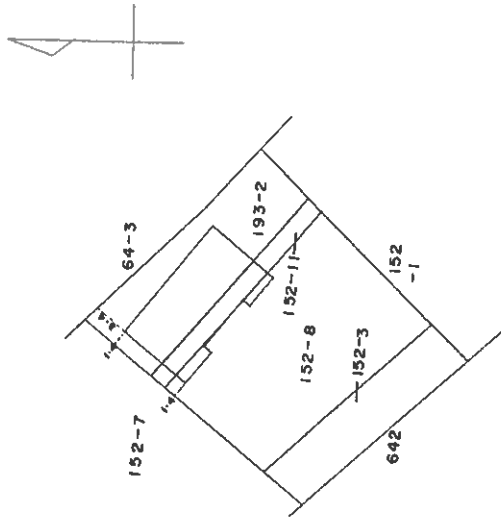
$$\begin{aligned} 7.28 \times 3.64 &= 26.4992 \\ 6.37 \times 5.46 &= 34.7802 \\ 7.28 \times 3.64 &= 26.4992 \end{aligned}$$

$$87.7786 \text{ m}^2$$



2階床面積

$$4.55 \times 9.10 = 41.4050 \text{ m}^2$$



作 製 者

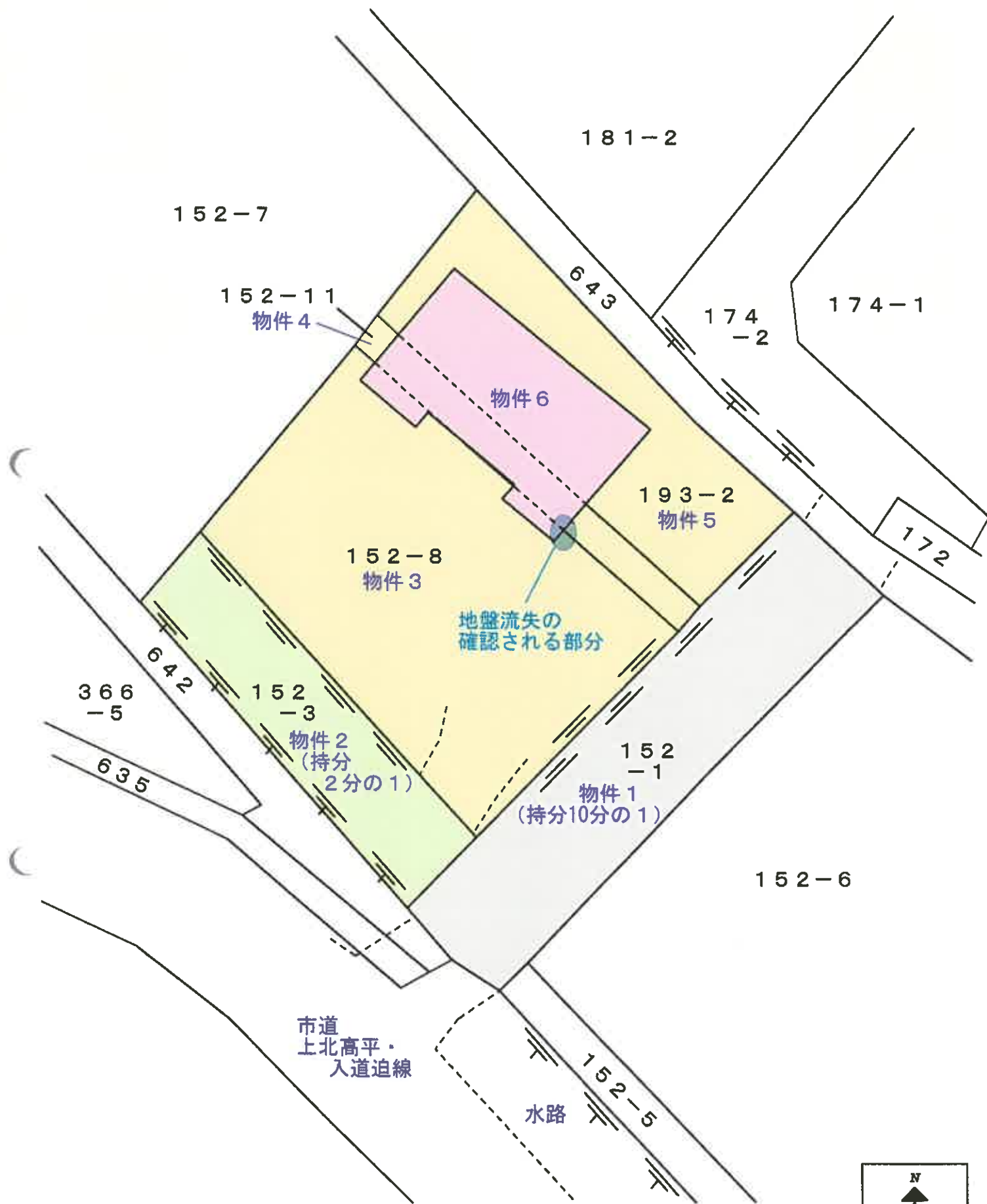
平成 4年 10月 16 日 作製

縮 尺 1/250

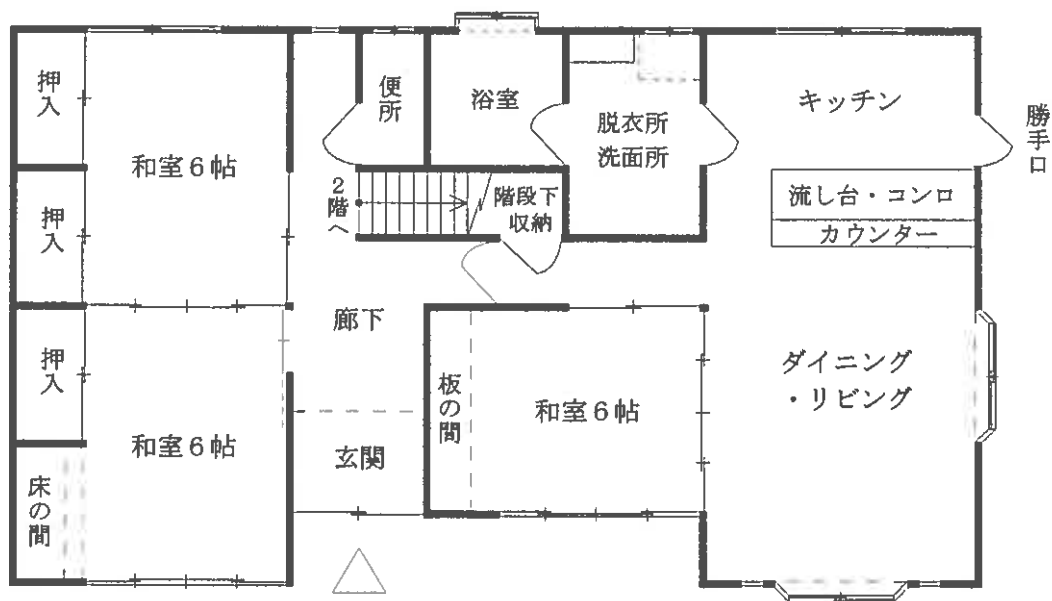
申 請 人

縮 尺 1/500

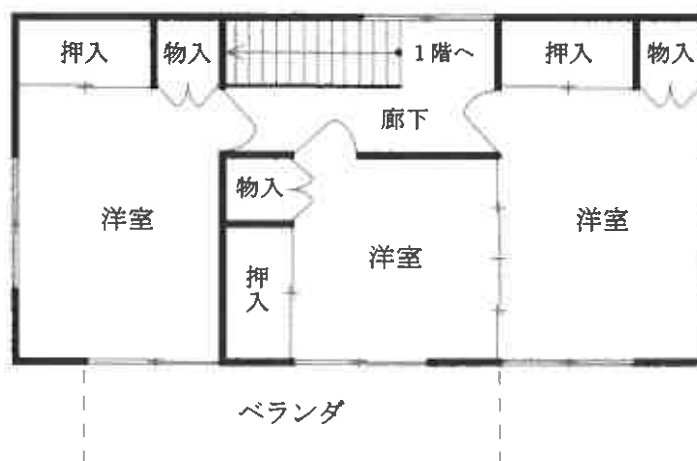
(福島県土地家屋調査士会印)



土地建物位置関係図



(1階)



(2階)

物件 6