

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 令和 7年11月21日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所相馬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月12日 午後 1時00分 場 所 福島地方裁判所相馬支部
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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,390,000 3,512,000	一括	878,000	92,657	0
1	1,040,000				
2	410,000				
3	2,940,000				



物 件 目 録

1 所 在 相馬市成田字岡本

地 番 1 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 6 3 . 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 相馬市成田字岡本

地 番 6 7 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 2 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 相馬市成田字岡本 1 1 0 番地 1、6 7 番地 6

家屋 番号 1 1 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 9 3 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 0 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, 2】

本件所有者（又は債務者）が占有している。

【物件番号 1, 2】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

本件所有者（又は債務者）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 5 5 番 4、5 5 番 5、6 6 番 3、6 6 番 4、6 7 番 3、6 7 番 4、6 7 番 5 及び 2 4 8 番）を通行のため（無償で）利用している。

《 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 相馬市成田字岡本
地 番 1 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 3 . 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 相馬市成田字岡本
地 番 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 相馬市成田字岡本 1 1 0 番地 1、6 7 番地 6
家屋 番号 1 1 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 9 3 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 6 月 12 日受理
令和 7 年 8 月 20 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 相馬市成田字岡本
地 番 1 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 3 . 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 相馬市成田字岡本
地 番 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 相馬市成田字岡本 1 1 0 番地 1、6 7 番地 6
家屋 番号 1 1 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 9 3 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

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 B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ Bにつき、「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 土地の東側角付近にスチール製物置（動産）が 1 つ設置されている。		
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 ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年（ ）第 号		
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(単独))

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A (物件1、物件2の所有者兼物件3の共有者)の陳述/□提示文書 ()の要旨		
占有権原	□賃貸借 ■使用借権 □	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類	□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	
契約等貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
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
■ A (物件1、2の所有者兼物件3の共有者)	(7月10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) 物件1及び物件2の各土地は、物件3建物の敷地として、一体として利用しています。 (2) 物件3建物は、私と私の配偶者であるBの共有です。Bが本件各土地を物件3建物の敷地として利用するに当たり、賃料を支払う等の取り決めはしていません。Bが無償で敷地を利用するのは、夫婦として物件3建物で同居している以上、当然だと思っています。Bが本件各土地を使用する以外に、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。 (3) 本件各土地は、地割れや陥没等はありません。 (4) 隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (5) 本件各土地から西側の市道に出るために、物件2土地の西側のC所有の土地や、物件2土地の南側から当該市道の間にあるC所有の私道を通行しています。本件各土地を購入するに当たり、私とCとの間で当該私道等を無償で通行する旨の合意をしました。 2 物件3建物について (1) 本建物は、私とBが住んでいます。 (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) 本建物を建築後、増改築はしていません。 (4) 建物内で喫煙しています。 (5) 平成23年3月の東日本大震災では、庇部分が壊れましたが、直ぐに修理しました。 (6) 2階バルコニーの下は、玄関ポーチ等になっていますが、玄関ポーチ部分の軒天の一部から雨漏りします。

(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、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土地について
 - (1) 本件各土地は、物件3建物の敷地として、一体として利用されている。
 - (2) 物件2土地は、西側の一部でC所有の登記上の地目が公衆用道路である67番4土地に、南側で、建設省所有の登記上の地目が用悪水路である67番2土地を介して、C所有の登記上の地目が公衆用道路である67番3土地に面している。67番4土地は、67番2土地の一部及びC所有の登記上の地目が雑種地である248番土地並びにC所有の登記上の地目が公衆用道路である55番4土地、55番5土地、66番3土地、66番4土地及び67番5土地等と一体として位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）であり、当該位置指定道路は、西側で市道に面している。

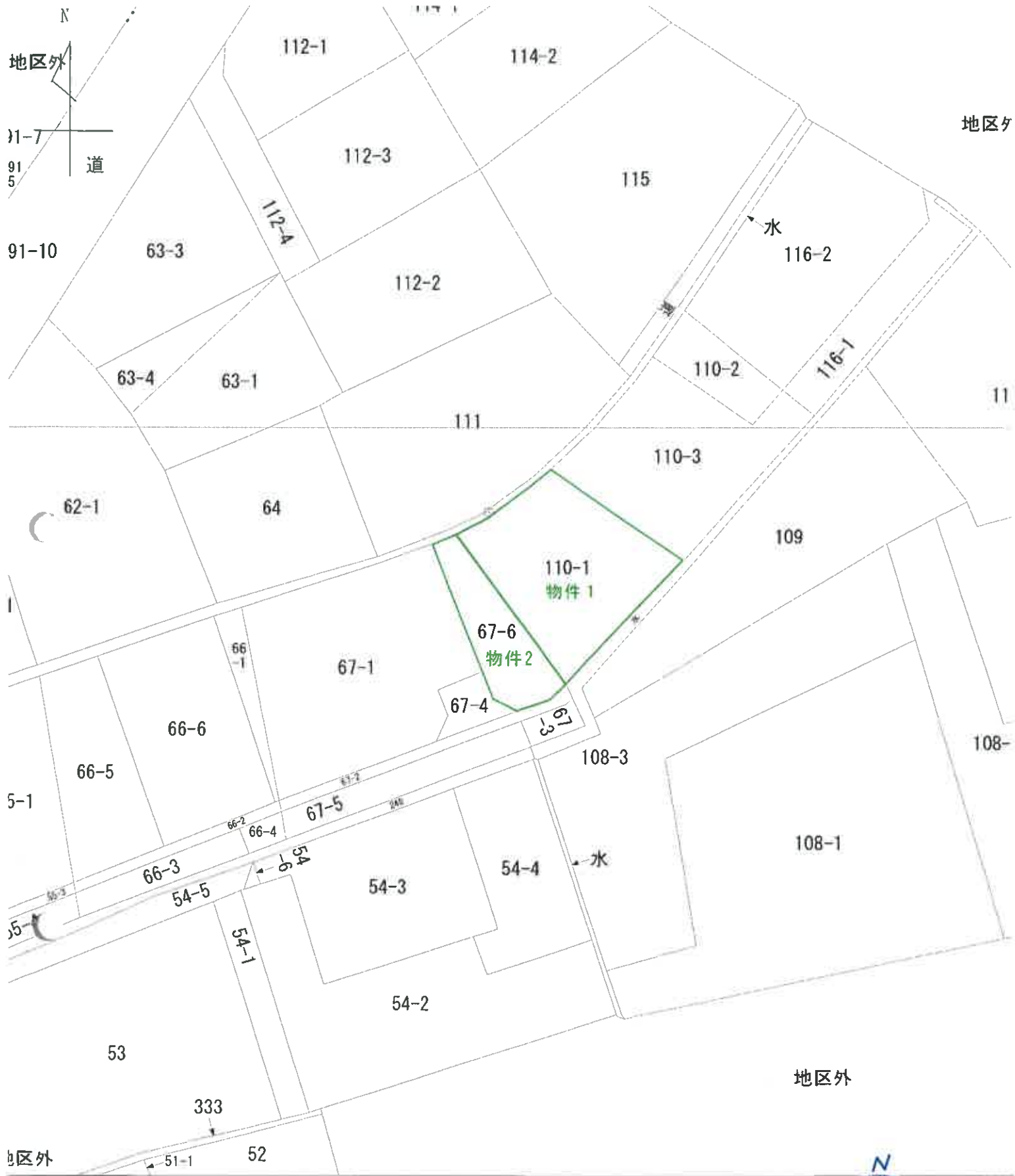
いずれの土地の現況地目も登記上の地目と同様である。
 - (3) Aは67番3土地及び上記位置指定道路を通行しているため、当職はCに対し、Cが所有する私道部分等について使用権原を书面照会した。その結果、CからもAの陳述と同様の回答を得た。これらを踏まえ、55番4土地、55番5土地、66番3土地、66番4土地、67番3土地、67番4土地、67番5土地及び248番土地について、Aの使用権原を使用借権と認めた。

なお、Cは、本件各物件の買受人に対しても、話し合いの上、上記C所有の各土地を無償で使用させてもよいとのことなので、買受人はCとの間で協議等を要する。
 - (4) 本件各土地と隣接地との間で境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
 - (5) 見分できる範囲において、本件各土地に、地割れや陥没等は見受けられなかった。
- 3 物件3建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、経年劣化により、内壁やキッチンの床には汚損等が見られる。
 - イ 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。
 - (2) 建物外部
 - 2階バルコニーの下の玄関ポーチ部分等の軒天は、一部損傷があり、雨漏りの跡と思われるしみが見られる。それ以外に、見分できる範囲において、外壁や屋根には目立った損傷等は見られない。

(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6月12日（木） ： 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（6月19日受領）
令和7年6月12日（木） 16：24－16：29	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6月30日（月） 15：32－15：36	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年7月10日（木） 13：25－14：10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
令和7年7月10日（木） 16：16－16：30	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7月15日（火） ： ー ：	執行官室	Cに対し、書面照会（7月25日回答書受領）
令和7年8月18日（月） 9：08－9：13	福島地方法務局	登記事項全部証明書交付申請（同日受領）
（特記事項） ■ 令和 7 年 7 月 1 0 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

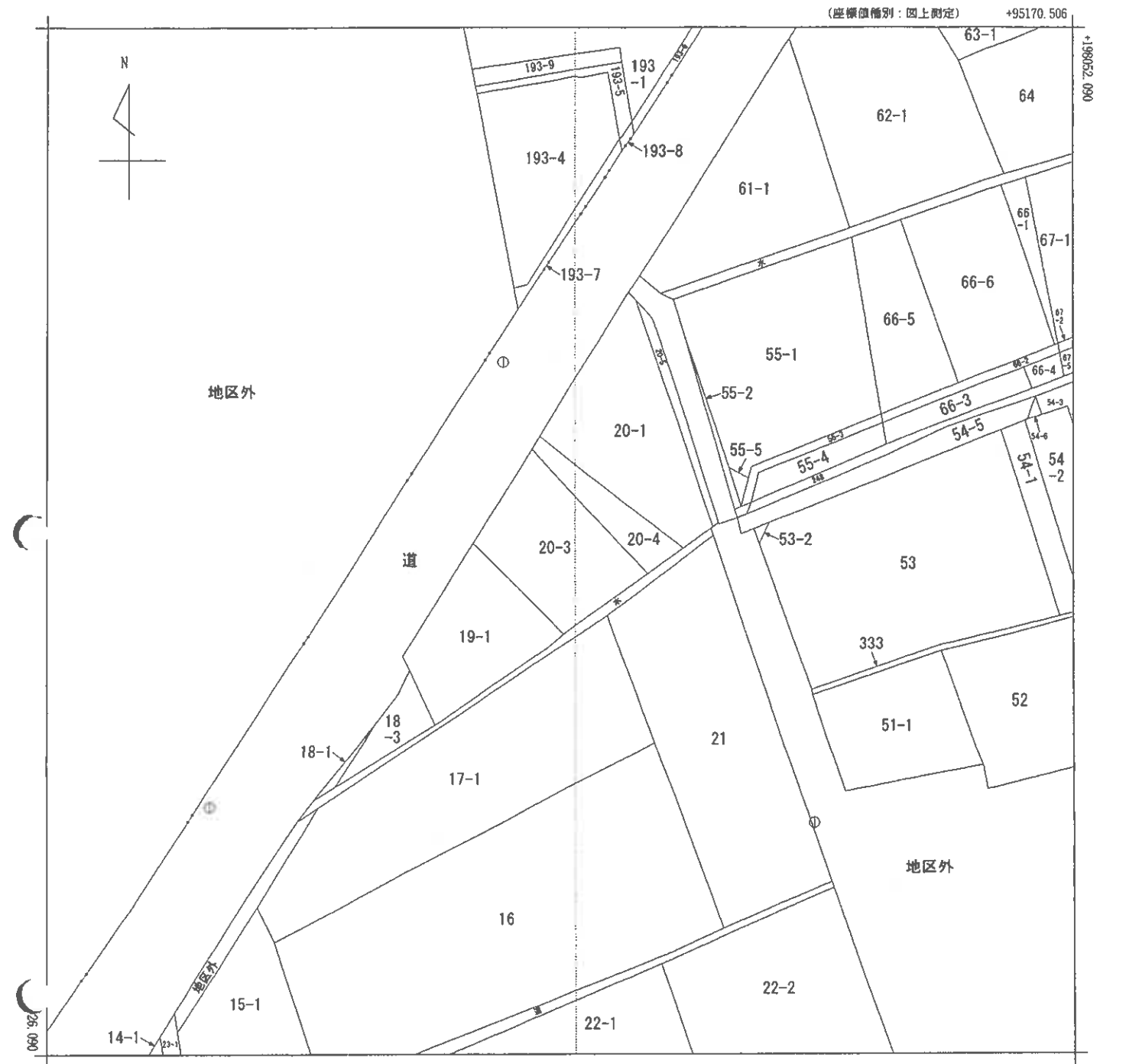


136.756 (座標値種別：図上測定)
交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuouki2011.par)による修正がされています。



公図写
縮尺=1:500

所在	相馬市成田字岡本	地番	110番
(7 枚目)			



+95045.506 (座標値補正：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理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。



請求部	所在	相馬市成田字岡本				地番	20番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月			備付年月日(原図)	昭和55年11月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月10日
福島地方法務局相馬支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

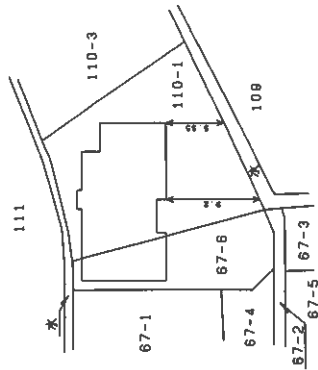
(8 枚目)

公 図 写
A 3 を A 4 に縮小

公用

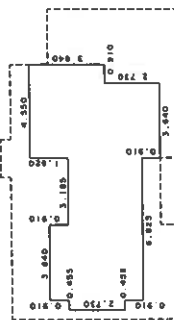
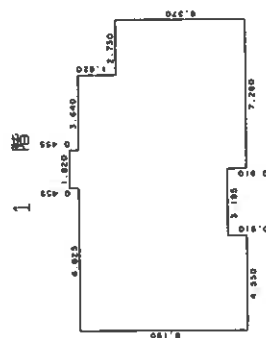
面圖
圖面
物平
階
建各

物件 3



0.435	X	1.920	=	0.838100
1.820	X	12.285	=	22.358700
5.460	X	15.015	=	81.981900
0.910	X	7.280	=	6.624800
0.910	X	4.550	=	4.140500
合 計				115.934000
床 面 積				115.93 m ²

2.730	X	0.455	=	1.242150
4.550	X	3.640	=	16.562000
3.640	X	3.185	=	11.593400
6.370	X	3.640	=	23.186800
3.640	X	0.910	=	3.312400
				55.896750
台 米 西 積				55.89 m ²

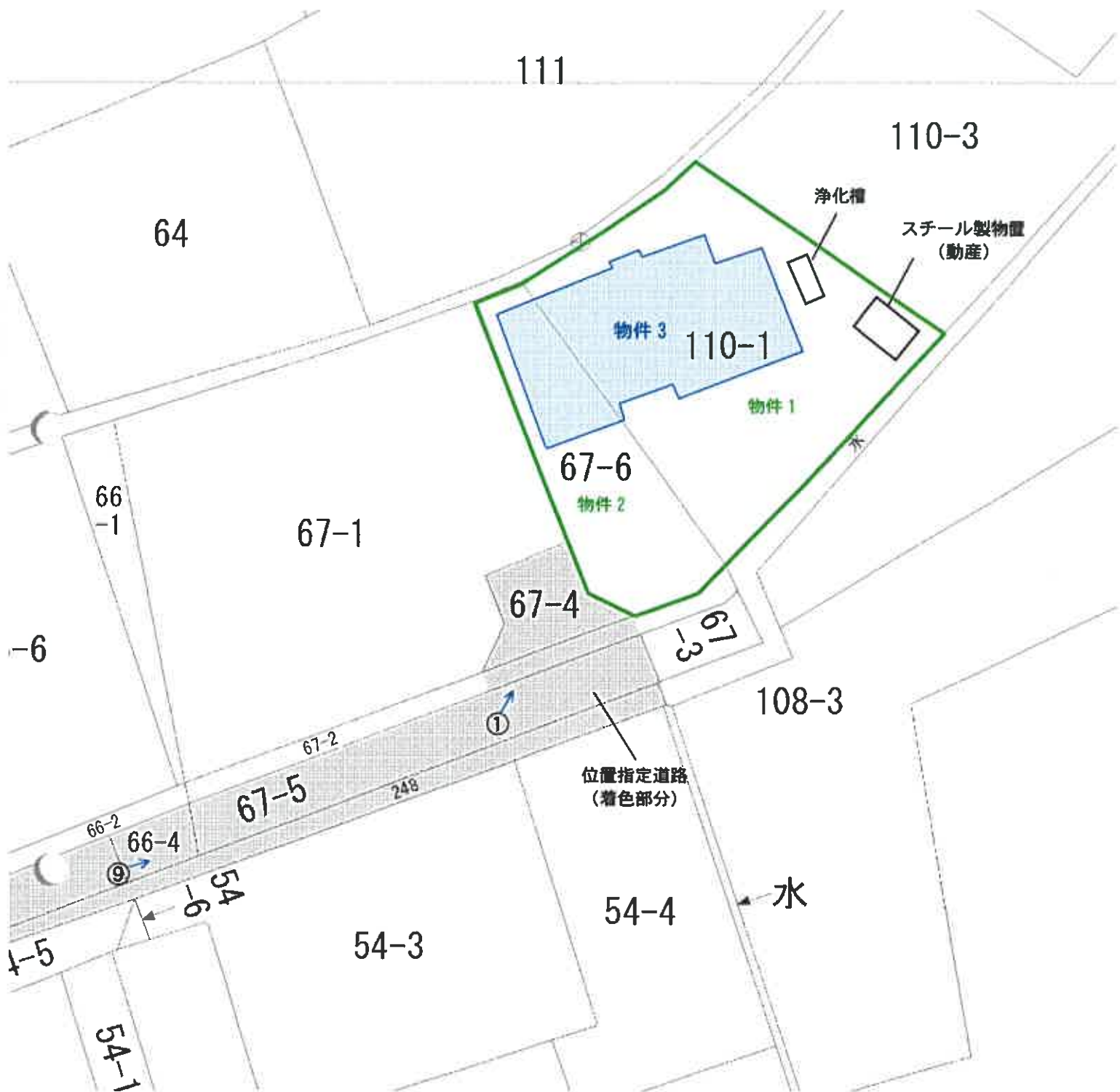


申請人

縮尺 1/250

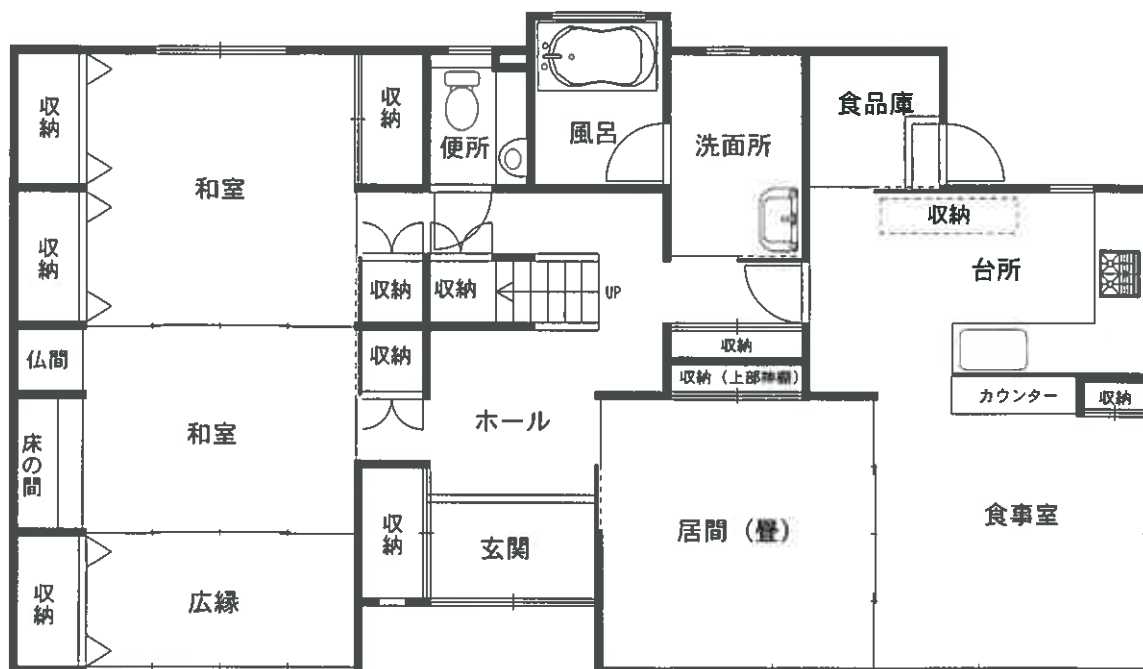
縮尺 500

作者姓名

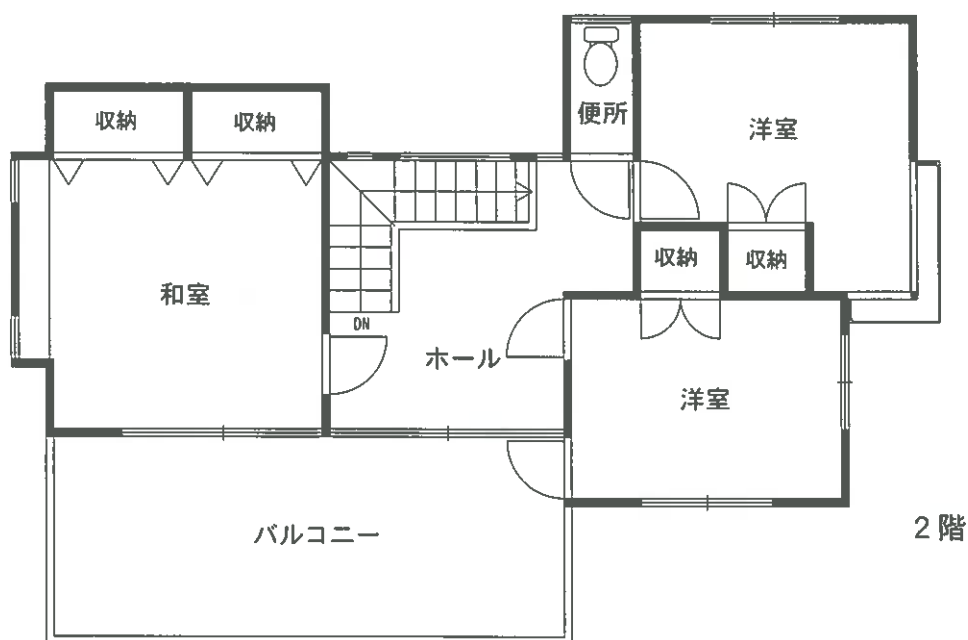


建物間取図

物件 3



1 階



2 階



建物間取図



物件3:1階食事室及び居間の状況

No. 2



物件3:1階広縁のある和室の状況

No. 3



物件3:1階台所の状況

No. 4



物件3:1階風呂の状況

No. 5



物件3:2階東側洋室の状況

No. 6



物件3:2階北側洋室の内壁クロスの損傷等の状況

No. 7



玄関ホーチ部分の軒天の損傷

No. 8

物件3



位置指定道路の状況

No. 9

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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4,390,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,040,000円
物件2（土地）	金410,000円
物件3（建物）	金2,940,000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	相馬市成田字岡本 1 1 0 番 1 宅地 263.30㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市成田字岡本 6 7 番 6 宅地 102.63㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	相馬市成田字岡本 1 1 0 番地 1、6 7 番地 6 1 1 0 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階： 115.93㎡ 2階： 55.89㎡ 計： 171.82㎡	
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・2）

位置・交通	J R常磐線「相馬」駅の南西方約3.4km（道路距離、以下同じ） 八幡小学校まで約800m 向陽中学校まで約1.9km	
付近の状況	当該地域は、相馬市中心部より南方郊外に位置し、農地の中に戸建住宅等が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 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6m、奥行約20m、地積計365.93㎡ 略台形、中間画地、概ね平坦 道路及び隣接地と概ね等高に接する。	
接面道路の状況	南西側幅員約5.2m 舗装私道（建築基準法42条1項5号） （特記事項②参照）	
土地の利用状況等	土地所有者及び建物共有者Bが、目的土地上に物件3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 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	① 物件3建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ② 対象物件が接する道路は位置指定道路（建築基準法第42条1項5号、指定年月日平成9年9月12日、指定番号第967号）である。物件1・2所有者は当道路について持分を有しておらず所有者Cからの使用貸借の状態にある。なお、Cは本件買受人に対しても無償で私道を使用させてもよいとの意向であるが、買受人は所有者Cと協議を行う必要がある。また、67番3については、上記位置指定道路には含まれていない。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

区 分	主である建物 110番1
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14年3月7日 新築 経 過 年 数 : 23年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 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・畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備等 その他 : -
床 面 積	1階: 115.93㎡ 2階: 55.89㎡ 計: 171.82㎡ *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 (玄関ポーチの一部から雨漏りが見られるほか、経年劣化は見受けられるが、管理状態は普通程度である)
建物の利用 状 況	建物共有者A及びBが、本建物を住居として使用している。
特記事項	・以前は「たたみ店」の事務所兼居宅として利用していたが、現在は事務所としての利用は行っていないとのこと。

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	14,700	0.95	263.30	0.90	3,310,000
2	14,700	0.95	102.63	0.90	1,290,000

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 相馬ー2

公示価格等 14,500円/㎡ × 時点修正 98.4 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 95 = 規準とした価格 14,700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：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

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：95%

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：95%（方位、形状、間口狭小）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%

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	200,000	171.82	0.17	5,840,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 23年

b 経済的残存耐用年数 5年

c 観察減価及び中古物件の市場性 20%

d 残価率 5%

e 現価率 17%

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

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	3,310,000	1.00	0.25	法定地上権	830,000
2	1,290,000	1.00	0.25	法定地上権	320,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2土地の全範囲とした。

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	3,310,000	-830,000		0.70	0.60	1,040,000
2	1,290,000	-320,000		0.70	0.60	410,000
3	5,840,000	+1,150,000	1.00	0.70	0.60	2,940,000
一括価格(合計)						4,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は相馬市郊外の不動産需要が乏しいエリアに存するほか、建物の規模が大きく、主たる需要者である若年層が選好する物件ではない点を考慮し、上記程度の修正を行った。

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 相馬ー2

所 在 : 相馬市日下石字高根沢7 1 1 番 1 4

価 格 : 14,500円/㎡

位 置 : 日立木駅まで道路距離で約2.1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 256㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東側6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

用途無指定

建ぺい率 60% 容積率 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農地等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 638,659円

物件2 : 249,219円

物件3 : 5,502,399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

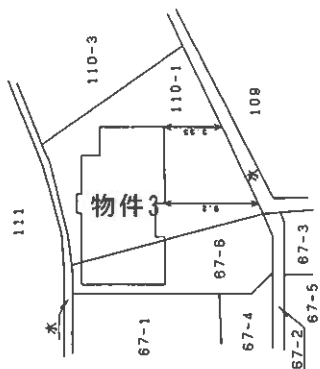
A3→A4 縮小

44.3.12

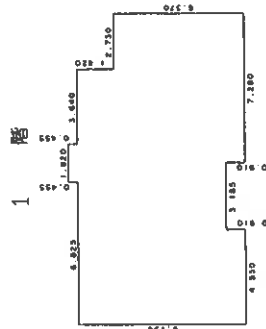
各階平面圖

110-1

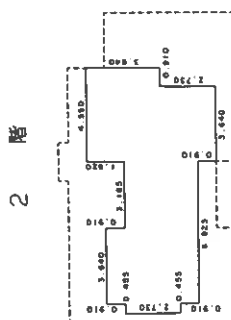
相馬市成田字岡本110番地1、67番地6



求 積 表	
0.455	$\times 1.920 = 0.828100$
1.920	$\times 12.285 = 22.358700$
5.460	$\times 15.015 = 81.981900$
0.910	$\times 7.280 = 6.624800$
0.910	$\times 4.550 = 4.140500$
合 計 115.934000	
床 面 積 115.93 m ²	



求積表	
2.730 X 0.435 =	1.242150
4.550 X 3.640 =	16.562000
3.640 X 3.185 =	11.593400
6.370 X 3.640 =	23.186800
3.640 X 0.910 =	3.312400
合計	55.896750
床面積	55.89 m ²



1000000

直尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

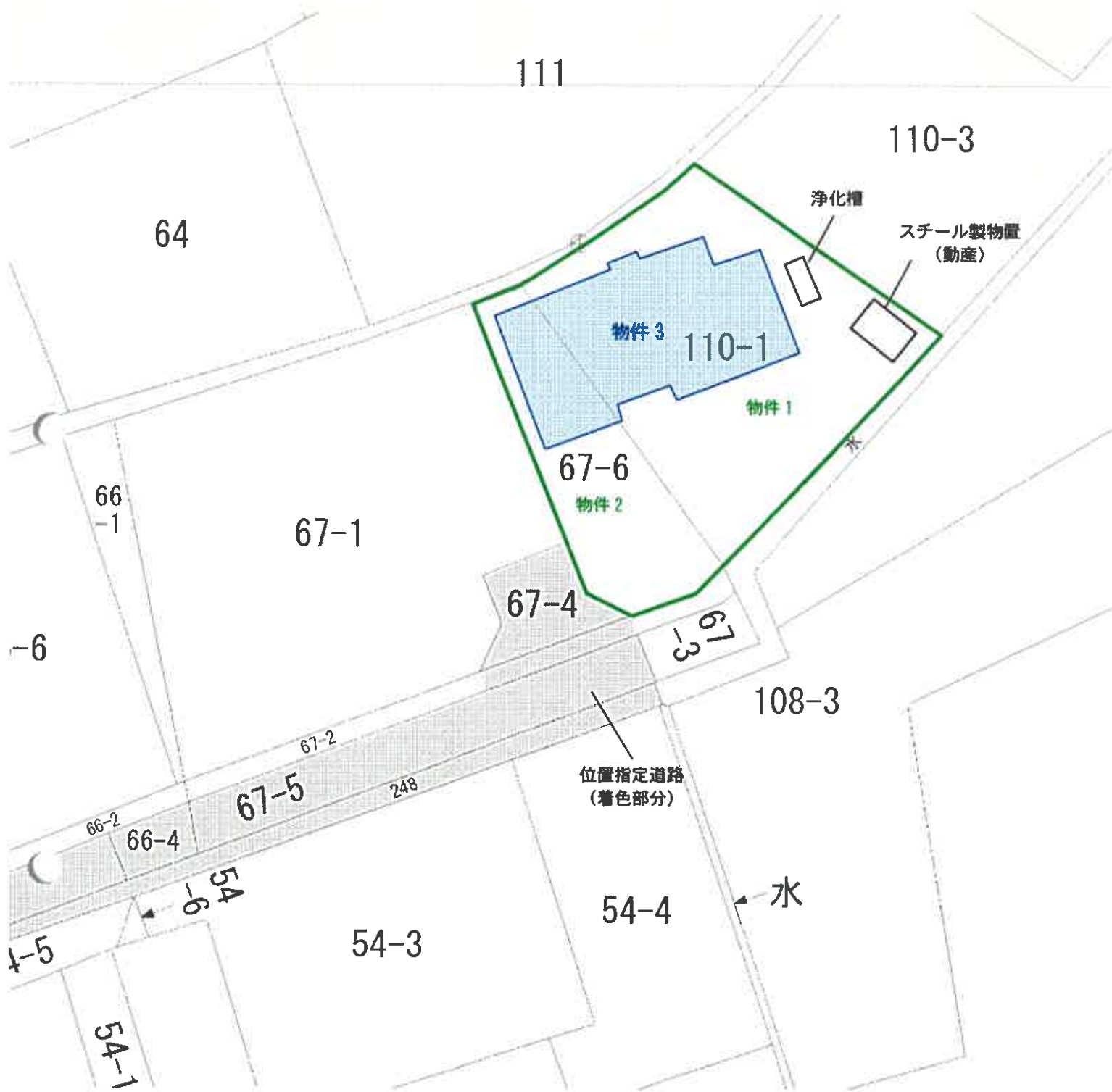
早稻	
----	--

申請人

申請人

1/250 英尺

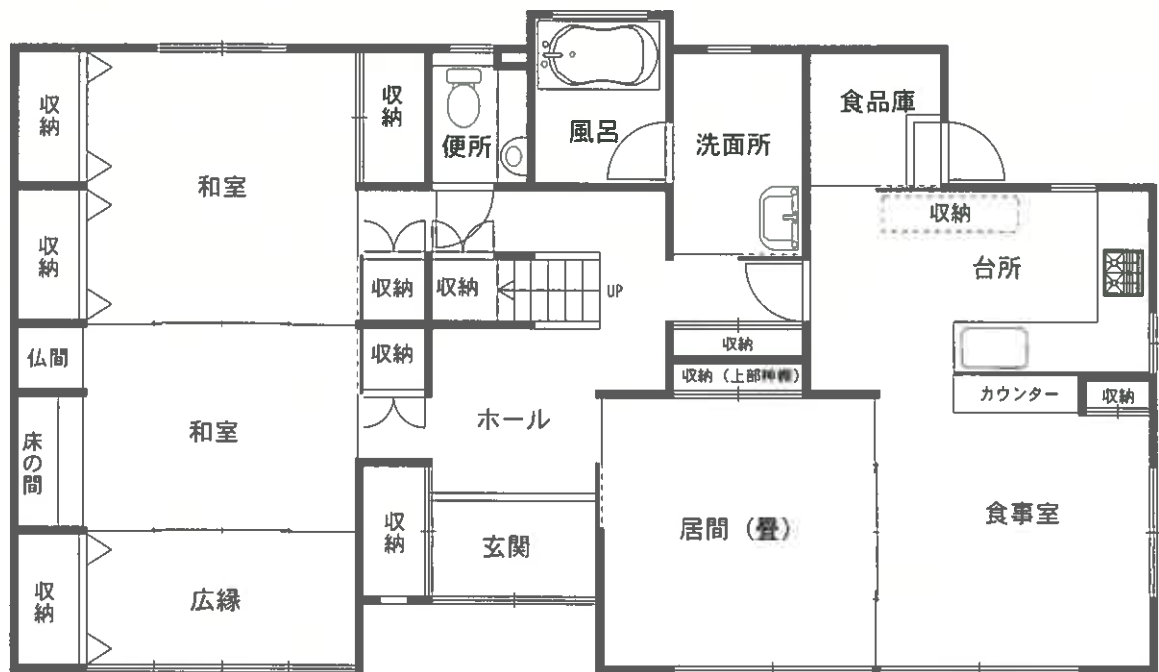
縮尺 $\frac{1}{500}$



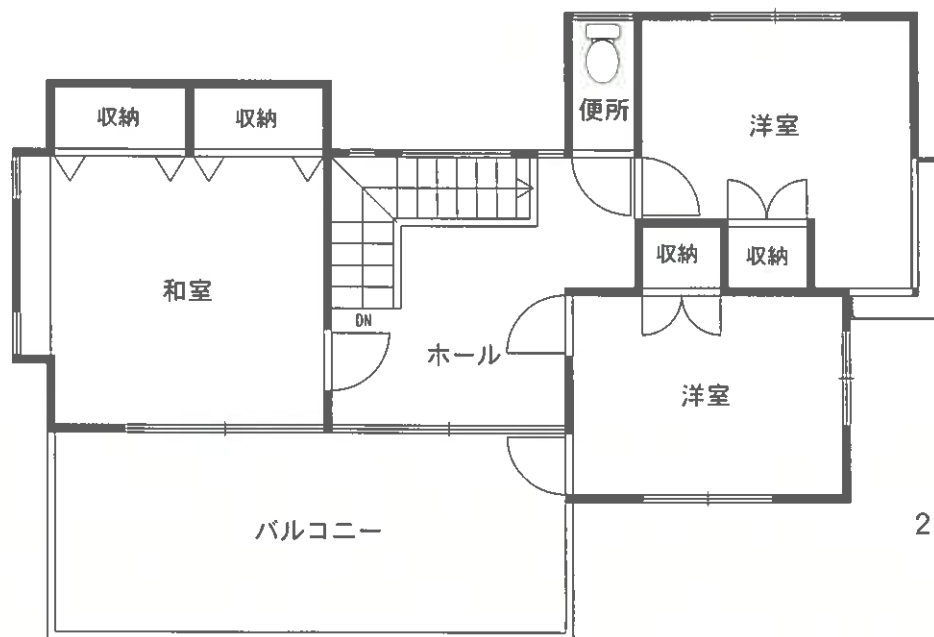
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 3



1 階



2 階

