

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 2 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 8 年 1 月 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 6 日 午後 1 時 0 0 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 1 2 月 1 2 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,240,000 1,792,000	一括	448,000	48,146	0
1	500,000				
2	30,000				
3	110,000				
4	1,600,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 8. 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 4 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 1
- 3 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 7 6. 7 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 相馬市初野字金谷内 1 4 4 番地 2
家屋 番号 1 4 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 103.09 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年10月28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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部はFが占有している。同人の占有権原の存否は不明である。

【物件番号1、3、4】

本件共有者A、Bが占有している。

【物件番号2】

土地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

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

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 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 8. 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 4 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 1
- 3 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 7 6. 7 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 相馬市初野字金谷内 1 4 4 番地 2
家屋 番号 1 4 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 103.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 10 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 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 8 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 4 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 1
- 3 所 在 相馬市初野字金谷内
地 番 1 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 7 6 . 7 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 相馬市初野字金谷内 1 4 4 番地 2
家屋 番号 1 4 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 103.09 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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、3
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☐ 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F ☒ 土地共有者A、B 土地共有者A、Bが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 Fが物件1土地上に軽自動車を駐車して占有している。 ☒ F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土地の北東側にはスチール製物置及びビニルハウス(いずれも目的外動産)が各1つ設置されている。 ・物件1土地の北西側には、スチール製物置及び木製ボックス(いずれも目的外動産)が各1つ設置されている。 ・物件1土地の南東側には、軽自動車が1台駐車されている。
建物	物件4
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 上記の者らが本建物を住居(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	
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2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 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	本土地はA及びBの共有持分のみの売却である。		
執行官保管の仮処分	☒ 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 軽自動車駐車部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ F	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 宅地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■文書 (軽自動車検査協会福島事務所からの車両照会書)		
占有権原	☐ 賃貸借 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	不明	
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
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
■ 近隣住民 某	(9月17日近隣住民宅で面談し事情聴取) 物件4建物には、10年以上前だったと思いますが、Cが住んでいました。Cが引っ越した後は、誰が住んでいたのかは分かりません。物件4建物は木や草で覆われている状態で、誰も手入れしていないようでしたので、私は空き家だと思っていました。
■ D (近隣住民)	(9月17日D宅で面談し事情聴取) 1 私は、物件2土地共有者の1人であるGの父です。私は物件2土地の元共有者です。 2 物件2土地は、共有者らが通路として使用しています。物件2土地の北東側にある144番7土地は第三者の所有ですが、その一部が物件2土地から144番7土地の北側にある道までの通路となっており、近隣住民等が通行のために使用しています。 3 物件4建物には、Cが住んでいたという記憶はありますが、Eという名前は聞いたことがありません。Cが引っ越した後は空き家になっていたと思います。Cが引っ越してから数年は経過しています。 4 現在、物件4建物の敷地部分は草や庭木が生い茂り、木の枝や葉が道路にはみ出している状態です。 5 物件1土地上にある軽自動車は、誰のものなのかは分かりません。近隣住民が駐車している訳ではないと思います。数年前から駐車されたままの状態です。なお、144番12土地上には、以前は別の自動車が駐車されていましたが、いつの間にか、なくなっていました。
■株式会社菅留商店 担当者	(10月7日電話にて事情聴取) 1 当社は、ガス会社です。当社の記録データに基づき回答します。 2 当社は、契約者をEとして、ガス供給契約を締結していました。 3 当社の検針記録によると、ガスの最初の検針日は平成29年1月6日です。その後の検針では、ガス使用量が1立方メートルであったり、零立方メートルでした。令和5年8月16日から令和6年12月26日までのガス使用量は零立方メートルです。なお、使用していなくても基本料金はかかります。令和6年12月検針の請求分は、令和7年1月28日に入金が確認されています。 当社は、令和6年12月31日にガスを止めています。ガスを止めるに当たり、契約者側からの停止依頼があったようです。停止するまでの間の請求額に滞納はありません。

(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ないし物件3の各土地について

(1) 物件2土地は位置指定道路（建築基準法42条1項5号道路）であり、北西端部で物件1土地と、北東端部で第三者所有の登記上の地目が雑種地である144番7土地と、それぞれ接している。物件2土地は、南側で公図上「道」と記載された市道に接している。

(2) 物件1及び物件3の各土地は、A及びBが共有する登記上の地目が雑種地である144番12土地と一体として物件4建物の敷地として使用されている。144番12土地は、庭や駐車スペースとして使用され、かつ、物件1土地から物件2土地に出るために144番12土地の一部を使用していた状況が見受けられる。

(3) 物件1土地の東側は、144番7土地に接している。144番7土地は、一部が未舗装の通路状になっており、同土地の北側にある公図上の「道」から物件2土地に通行できる状態となっている。

(4) 物件1及び物件3の各土地は、草木が繁茂し、見分できる範囲は限られていたが、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。

(5) 物件1土地と接する物件3土地の南側角付近や物件1土地の南西側角付近には境界杭が3つあるが、それ以外の隣接地との間には境界杭等は確認できず、物件1や物件3土地と各隣接地との間の境界は判然としない。

(6) 物件1土地の南東側に駐車されている軽自動車1台は、令和2年6月で車検が切れており、その外観等から長期間駐車されている様子が見受けられる。

軽自動車検査協会福島事務所提出の車両照会書に記載された所有者兼占有者Fに対して占有権原等を照会すべく照会書を送付したが、あて所に尋ねあたらないことを理由に返戻された。また、A及びBに対して占有関係等を照会すべく照会書を送付したが、回答期限を徒過しても応答がない状況である。そのため、車両照会書の内容及び駐車状況を踏まえ、占有者をFとし、占有権原を不明とした。

3 物件4建物について

(1) 物件4建物は、電気の供給が停止し、室内には埃が溜まっており、台所の冷蔵庫内にあったペットボトルは賞味期限が2023年11月30日であるなど、人が現に居住している様子は見受けられなかった。

確認できる範囲において、室内には、占有を認定できる郵便物等はなく、玄関の外側に設置された郵便受けの中には、E宛での2021年6月18日検針の検針票やチラシが多数入っていたが、郵便物はなかった。また、表札もなかった。

これらの客観的状況や近隣住民の陳述等を踏まえ、本建物をEが占有し、E死亡後は相続人であるA及びBが空き家として占有しているものと認定した。なお、近隣住民の陳述にあるCは、登記によると、平成25年1月17日売買を原因としてCに所有権が移転され、平成28年3月8日売買を原因としてEに所有権が移転された経緯がある。そのため、近隣住民らは、Cが所有者であった当時の物件4建物の占有関係について述べたものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

② 建物内部

見分できる範囲において、廊下の天井やキッチン等の内壁には、地震の影響によると思われるひびが見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられなかった。

③ 建物外部

見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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8月18日（月） ： 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（8月25日受領）
令和7年8月18日（月） ： 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（8月22日受領）
令和7年8月29日（金） 15：45－15：51	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月17日（水） 10：00－11：12	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、近隣住民から事情聴 取
令和7年9月17日（水） 17：15－17：25	D宅	Dから事情聴取
令和7年9月18日（木） ： ー ：	執行官室	A及びBに対し、照会書を送付（回答を得られず）
令和7年9月18日（木） ： ー ：	執行官室	軽自動車検査協会福島事務所に対し、車両照会交付申 請書を送付（9月30日受領）

(特記事項)

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

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10月3日（金） ： ー ：	執行官室	Fに対し、照会書を送付（10月21日あて所に尋ねあたらなことを理由に照会書は返戻）
令和7年10月7日（火） 9：50－9：58	執行官室	株式会社菅留商店担当者から電話にて事情聴取

（特記事項）

■ 令和7年9月17日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて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



(1) 平成28年4月12日
平成28年4月11日 144-3、144-12
に付

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。
A3をA4に縮小

登記年月日: 平成17年2月25日

1520106

147 ① 147-1 ② 147-2 ③ 147-2 ④ 147-2 ⑤ 147-2 ⑥ 147-2 ⑦ 147-2 ⑧ 147-2 ⑨ 147-2 ⑩ 147-2 ⑪ 147-2 ⑫ 147-2 ⑬ 147-2 ⑭ 147-2 ⑮ 147-2 ⑯ 147-2 ⑰ 147-2 ⑱ 147-2 ⑲ 147-2 ⑳ 147-2 ㉑ 147-2 ㉒ 147-2 ㉓ 147-2 ㉔ 147-2 ㉕ 147-2 ㉖ 147-2 ㉗ 147-2 ㉘ 147-2 ㉙ 147-2 ㉚ 147-2 ㉛ 147-2 ㉜ 147-2 ㉝ 147-2 ㉞ 147-2 ㉟ 147-2 ㊱ 147-2 ㊲ 147-2 ㊳ 147-2 ㊴ 147-2 ㊵ 147-2 ㊶ 147-2 ㊷ 147-2 ㊸ 147-2 ㊹ 147-2 ㊺ 147-2 ㊻ 147-2 ㊼ 147-2 ㊽ 147-2 ㊾ 147-2 ㊿ 147-2

平成17年2月25日登記

地積測量図

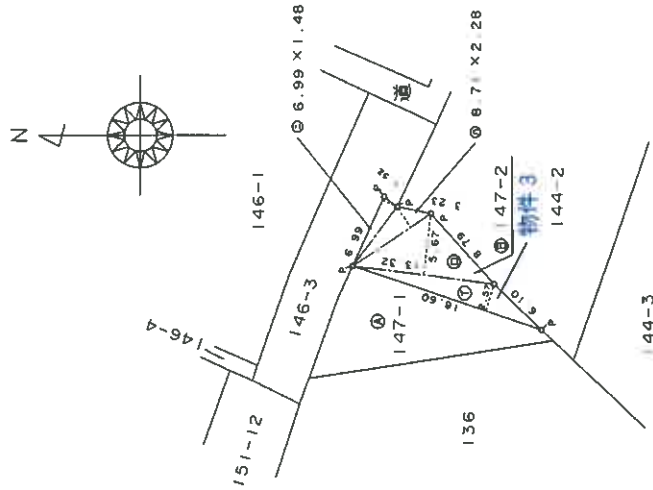
地番 147-2

土地の所在 相馬市初野字金谷内

三斜求積表

地番	① 147-2
NO.	1
底辺	18.60
高さ	2.57
面積	47.8020
② 147-2	13.32
③ 147-2	5.67
④ 147-2	75.5244
⑤ 147-2	8.71
⑥ 147-2	2.28
⑦ 147-2	9.8588
⑧ 147-2	1.48
⑨ 147-2	0.3452
⑩ 147-2	53.5304
⑪ 147-2	76.76520
⑫ 147-2	76 m ²

残地番	① 147-1
公積	99
総計	76.76520
残地	22.23480
地積	22 m ²



境界標付号 C コンクリート杭 P プラスチック杭 S:石杭 M 刻印 R 鉄 A 金属プレート

作製者

平成17年2月24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

登記年月日：平成10年2月23日

6417034

各階平面図

物件4

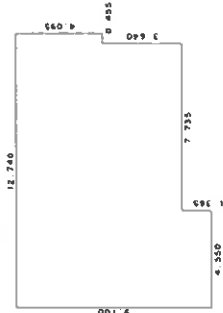
家屋番号 144-2

建物図面

H10, 2, 23

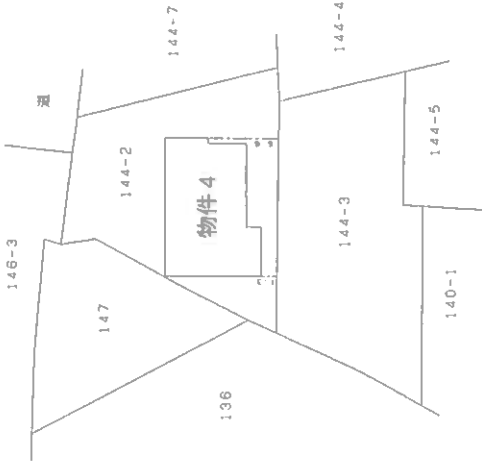
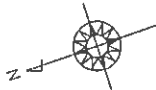
相馬市初野字金谷内144番地2

建物の所在



求積表

9 100 X 4 550	=	41 405000
7 735 X 7 735	=	59 830225
4 095 X 0 455	=	1 863225
合計		103 098450
床面積		103.09 m ²



作製者

平成10年2月19日作製

縮尺 1/250

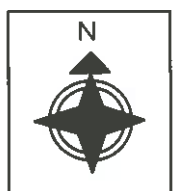
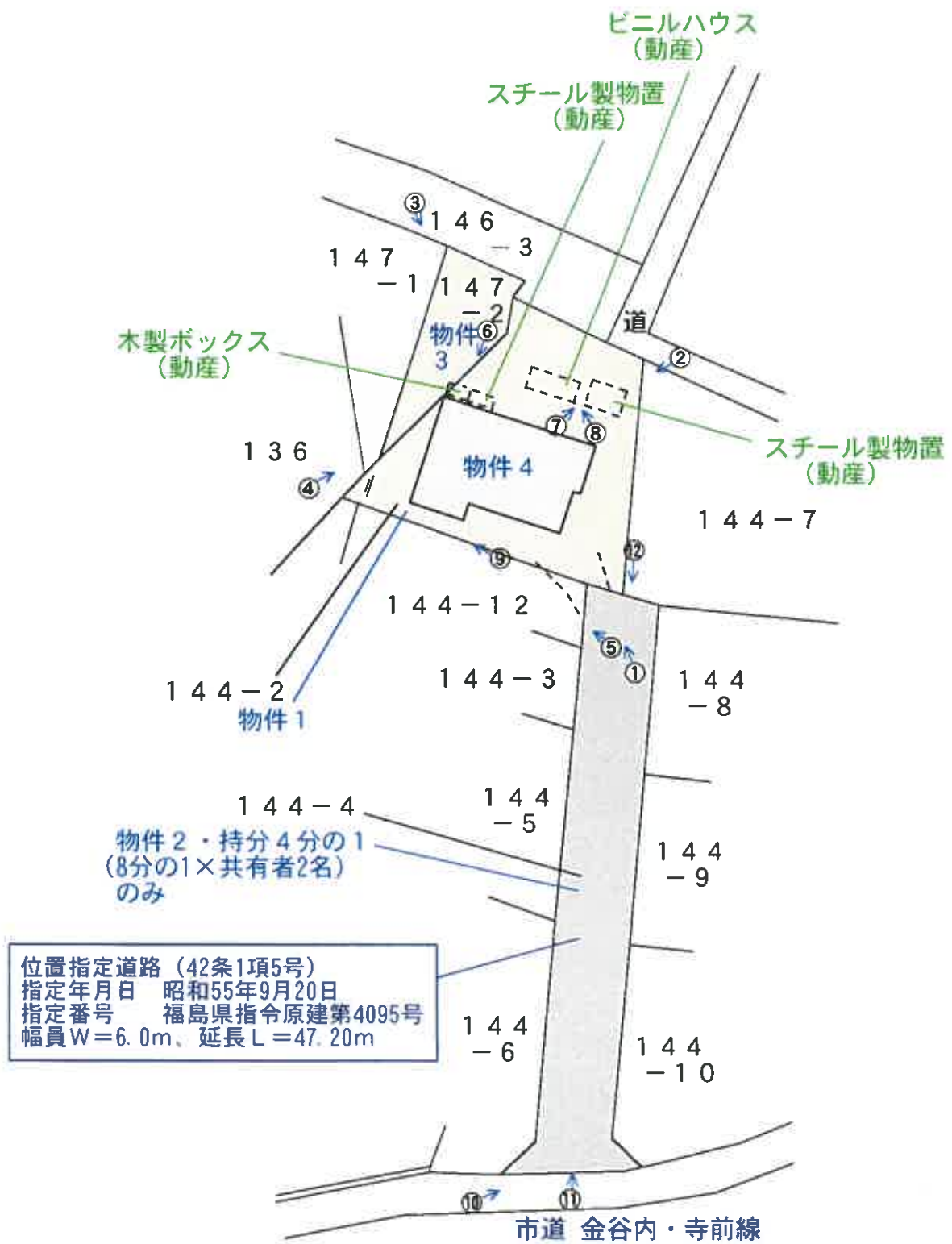
申請人

縮尺 1/500

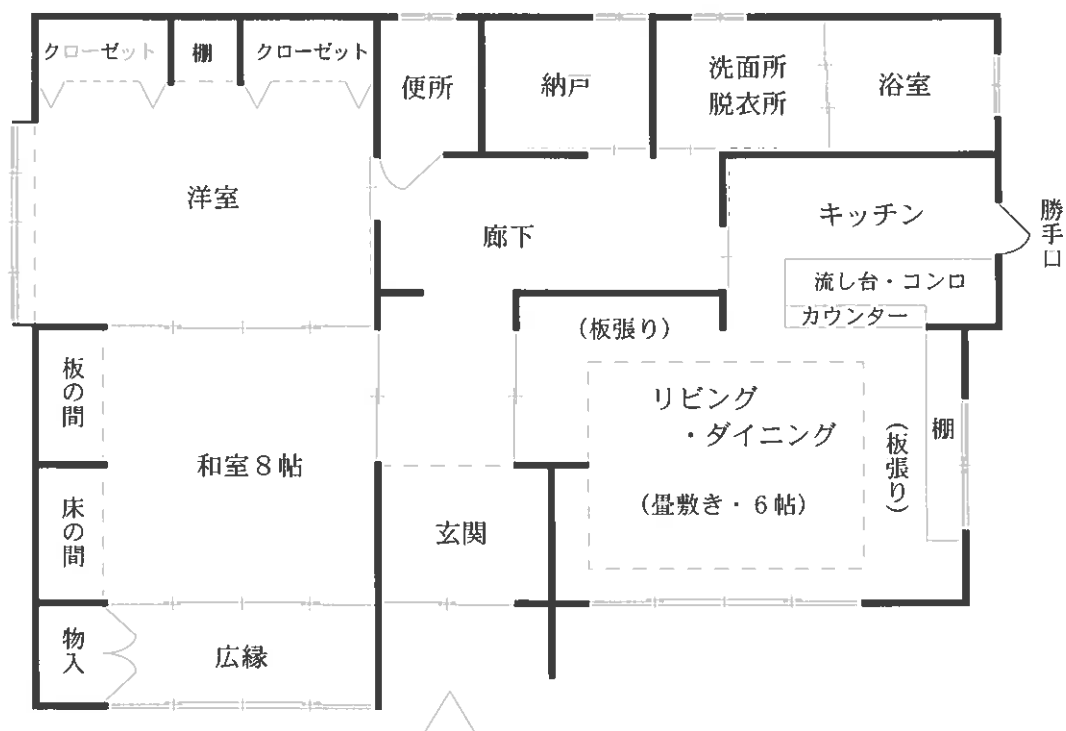
(福島県土地家屋調査士会)

A 3をA 4に縮小

←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図



物件 4





物件3

147番1土地

No. 3



136番土地

物件3

No. 4



144番12土地

物件2

物件1

物件4

No. 5



スチール製物置(動産)

物件4

木製ボックス(動産)

物件1

物件3

No. 6

ビニルハウス(動産)

スチール製物置(動産)



物件1

No. 7

ビニルハウス(動産)

スチール製物置(動産)



物件3

物件1

No. 8

物件4



144番12土地

物件1

No. 9



市道

物件2

No. 10

物件4



市道

物件2

No. 11



144番7土地

物件2

144番12土地

No. 12



物件4:リビング・ダイニングの状況

No. 13



物件4:キッチンの状況

No. 14



物件4:洋室の状況

No. 15



物件4:浴室の状況

No. 16



廊下の天井クロスのひび

No. 17

令和7年（ケ）第5号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年10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

河 谷 元

第1 評価額

一括価格	
金2,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金500,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（土地）	金110,000円
物件4（建物）	金1,600,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	相馬市初野字金谷内 1 4 4 番 2 宅地 338.17㎡	
2	所在地 地目 地積	相馬市初野字金谷内 1 4 4 番 4 雑種地 294㎡	
3	所在地 地目 地積	相馬市初野字金谷内 1 4 7 番 2 宅地 76.76㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	相馬市初野字金谷内 1 4 4 番地 2 1 4 4 番 2 居宅 木造瓦葺平家建 103.09㎡	
番号	特記事項		
2	物件2の売却対象は、共有持分4分の1（共有者2名の分、持分各8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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線 相馬駅の北西方 約4,900m（道路距離、以下同じ） 福島交通 北台バス停の北西方 約1,600m 相馬市立大野小学校の南西方 約1,900m 相馬市立中村第一中学校の北西方 約4,100m ヨークベニマル相馬黒木店の北西方 約3,300m	
付 近 の 状 況	目的物件は相馬市の北西方郊外部に位置し、付近は、戸建住宅や農家住宅、作業場等が見られ、農地も多い住宅地域となっている。相馬市中心部からは県道 相馬大内線（228号線）が整備されているが、これ以外の路線は幅員の狭い細街路も多く見られる。	
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 建築基準法第22条の指定区域内 埋蔵文化財包蔵地区域「金谷内遺跡」の区域内
画 地 条 件	目的土地は、建物敷地である物件1、3と、私道である物件2の共有持分から構成される。 物件1、3は2筆が一体的に利用されている、東西方向約18～24.5m、南北方向約19～22mのほぼ台形地であり、南東角部分で私道（物件2）に約3.0m、北側で里道及び私道に接面する二方路地である。 北側道路は建築基準法42条2項（みなし道路）に該当するため、幅員4.0m未満の部分に接面する範囲についてはセットバックが必要となる。現況幅員を考慮すれば、物件1土地の北東角の接道部分のみセットバックが必要となるものと推察される。 画地内は空家状態が長かったため、雑草や低木が生い茂った状態となっており、私道から玄関までの通行もやや困難な状況である。 物件2は幅員約2.5mの市道 金谷内・寺前線から北に延びる幅員6.0m、延長47.2mの帯状地であり、アスファルト舗装の私道で建築基準法42条1項5号（位置指定道路、昭和55年9月20日福島県指令原建第4095号）となっている。	

接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員6.0m舗装私道 (建築基準法42条1項5号) 上記の接面私道は物件2土地。建築基準法による道路に該当するため、物件2を目的物件の接面道路として扱う。 北側 幅員約2.5m未舗装里道 (建築基準法42条2項) 幅員約2.5m未舗装私道 (建築基準法42条2項) なお、北側からの出入り利用はしていない。 上記のほか、東側に事実上通行利用されている状態の砂利敷の部分が存するが、隣接する宅地(114番7)の一部であり、公園では道とはなっていない。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、3土地は、所有者が土地上に物件4建物を所有し、占有している。 物件2土地は、所有(共有)者が他の共有者と共に、物件1、3土地及び私道に隣接するその他の宅地に出入りするための通路として共有し、占有している。 隣接地の状態は、南側は物件1、3と一体的に利用されている建物敷地の一部であり、本件土地と概ね等高。過去には庭及び駐車スペースとして利用されていたと推察される。 東側隣接地は倉庫ないし作業場の敷地であり、一部は砂利敷の通路状となっており物件1、3土地と概ね等高。 西側は未利用地であり、物件1、3土地よりも約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 物件1、3土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件4は存在し、何れも同一の所有者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。

特 記 事 項
(続 き)

- ② 供給処理施設の状態について
目的物件は飲料水として、初野簡易水道組合運営の簡易水道を使用している。水道を使用する場合は、組合に対して所定の手続きが必要となる。
- ③ 埋蔵文化財包蔵地区域について
目的土地が含まれる金谷内遺跡は、奈良～平安時代の散布地であり、土師器、鉄滓が出土している。目的土地について試掘調査等が行われた履歴はない。
なお、この遺跡は範囲が明確ではないが、相馬市教育委員会の見解では目的土地が含まれることはほぼ確実とのことである。
- ④ 樹木の越境について
物件1、3の外周部に植えられた樹木の枝葉が、一部隣接地に越境している。
- ⑤ 南側隣接地について
南側で物件1、3と一体的に利用されている144番12土地は、本件競売では売却対象とはなっていない。144番12土地を除外した場合、私道との接面長さが3.0mのみとなり、かつ接道部分付近には庭石が設置されているため、出入りに不便を生ずる可能性があるほか、建物南西側角から南側敷地境界までの距離が1.3mのみとなる。
なお、144番12土地の所有（共有）者は、物件1、3土地及び物件4建物と同一人である。
- ⑥ 西側隣接地について
西側敷地境界部分の柵の外側（西側）に、柵と境界標に囲まれた三角形の部分が存するが、この部分も目的物件（物件1西端の角部分）と推察される。
- ⑦ 動産について
物件1土地の北側部分に、スチール製物置とビニルハウス（何れも動産）が設置されている。また物件4建物の北西側に隣接して、スチール製物置と木製のボックス（何れも動産）が設置されている。
- ⑧ 駐車車両について
物件1土地の南東部分に、車両1台（ナンバー有り）が放置状態で駐車している。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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10年2月1日 新築 経 過 年 数：28年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦（日本瓦）葺 外 壁：ALC版 天 井：目透かし、クロス張り等 内 壁：クロス張り（一部は和風クロス）等 床：畳、フローリング等 設 備：合併浄化槽、ガス風呂給湯器等（稼働の可否は不明） その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	103.09㎡ ＊登記に同じ
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	壁の小さなヒビ、障子紙の小規模な破れ程度はあるものの、大きな破損・汚損等は確認されず、建物に関しては保守管理の状態は概ね良好と認められる。但し空家状態が比較的長期間となっている。
建物の利用 状 況	所有（共有）者が、居宅として、空家の状態で所有・占有している。
特 記 事 項	① 建物敷地利用権として法定地上権成立。 ② 建物改装・リフォーム等の実施状況は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3（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	10,500	0.64	338.17	0.70	1,590,000
2	10,500	0.10	294	1.00	310,000
3	10,500	0.64	76.76	0.70	360,000

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 新地－2

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
 $11,300\text{円/㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 106 \div 10,600\text{円/㎡}$

◇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：100%（道路の方位、土地の形状）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：106%（幅員、系統連続性、歩道等）
 交通接近条件：100%（最寄駅及び駅性格、市街地、商業施設等）
 環 境 条 件：100%（整然性、供給処理施設等）
 行政的條件：100%（用途地域、建蔽率、容積率制限等）
 格 差 率：106%

イ 個 別 格 差

（物件1、3）：街 路 条 件：100%
 交通接近条件：100%
 環 境 条 件：85%（土地の整備状態、樹木の越境等）
 画 地 条 件：75%（道路の方位、形状、接道状態、セットバック等）
 行政的條件：100%（埋蔵文化財包蔵地区等）
 その他の条件：100%
 格 差 率：64%

(物件2) : 街路条件 : 100%
 交通接近条件 : 100%
 環境条件 : 100%
 画地条件 : 10% (私道減価、形状、セットバック等)
 行政的条件 : 100% (埋蔵文化財包蔵地域等)
 その他の条件 : 100%
 格差率 : 10%

ウ 地 積 : 登記数量。

エ 建付減価 : 目的物件単独での、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件4 (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
4	230,000	103.09	0.14	3,320,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 28年
 b 経済的残存耐用年数 7年
 c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 d 残価率 5%
 e 現価率 14%

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

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	1,590,000	1.00	0.25	法定地上権	400,000
3	360,000	1.00	0.25	法定地上権	90,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1及び3土地の全部と判定。

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	1,590,000	－ 400,000			0.70	0.60	500,000
2	310,000		1/4		0.70	0.60	30,000
3	360,000	－ 90,000			0.70	0.60	110,000
4	3,320,000	＋ 490,000		1.00	0.70	0.60	1,600,000
一括価格（合計）							2,240,000

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 雑草類の繁茂の状態、一体利用されている隣接地が売却対象ではない要因、放置車両の存在等を考慮し、上記の通り判定した。

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 地価公示価格 新地－2

所 在 : 相馬郡新地町駒ヶ嶺字塔場20番21
価 格 : 11,300円/㎡
位 置 : 駒ヶ嶺駅 3,000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 492㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 10.8m町道
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、農家住宅等が見られる住宅地域

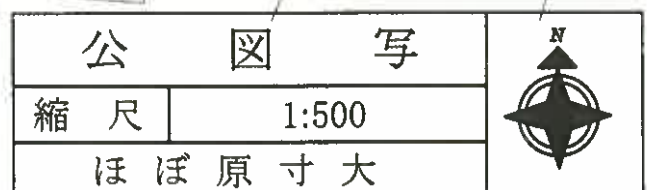
2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

物件1 : 716,240円
物件2 : 290,450円
物件3 : 162,590円
物件4 : 2,151,289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



(1) 平成28年4月12日
平成28年4月11日144-3、144-12
に分類

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

1520106

平成17年2月25日登記
地積測量図

147-1 147-2 147-1 147-2
147-1 147-2
147-1 147-2

地番

147-2

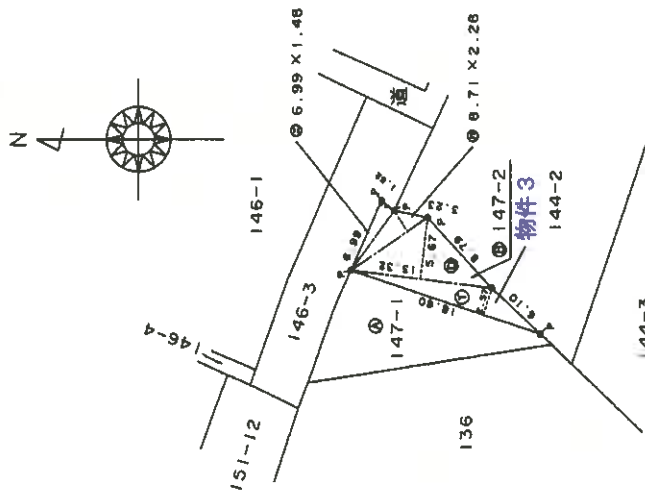
相馬市初野字金谷内

土地の所在

三斜求積表

物件3 地番 ① 147-2				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	18.60	2.57		47.8020
2	13.32	5.67		75.5244
A	8.71	2.28		19.8588
Σ	6.99	1.48		10.3452
倍面積				153.5304
面積				76.76520
地積				76 m ²

地番 ① 147-1			
公算	199	総計	76.76520
		地積	122.23480
		地積	122 m ²



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:刻印 R:板 A:金属プレート

作製者

(平成17年2月24日作製)

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

6417034

各階平面図

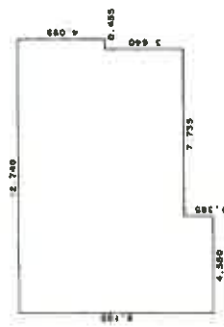
建物平面図

H10, 2.23

()

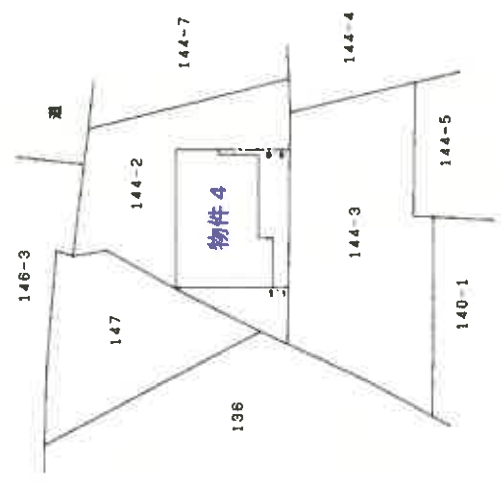
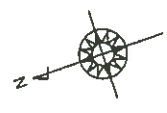
物件4

家屋番号	144-2
建物の所在	相馬市初野字金谷内144番地2



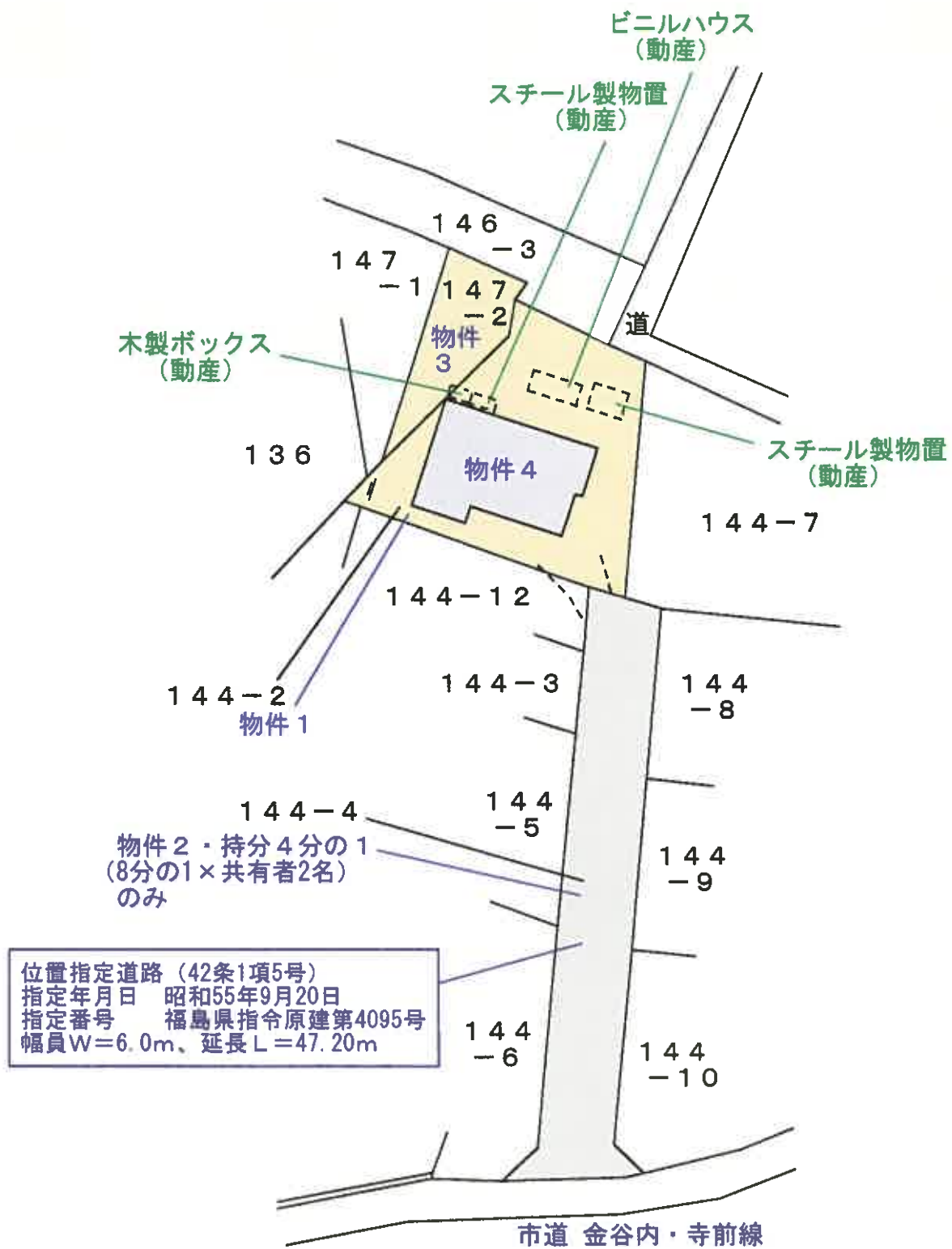
求積表

9.100 X 4.550	=	41.405000
7.735 X 7.735	=	59.830225
4.095 X 0.455	=	1.863225
合計		103.098450
床面積		103.09 m ²

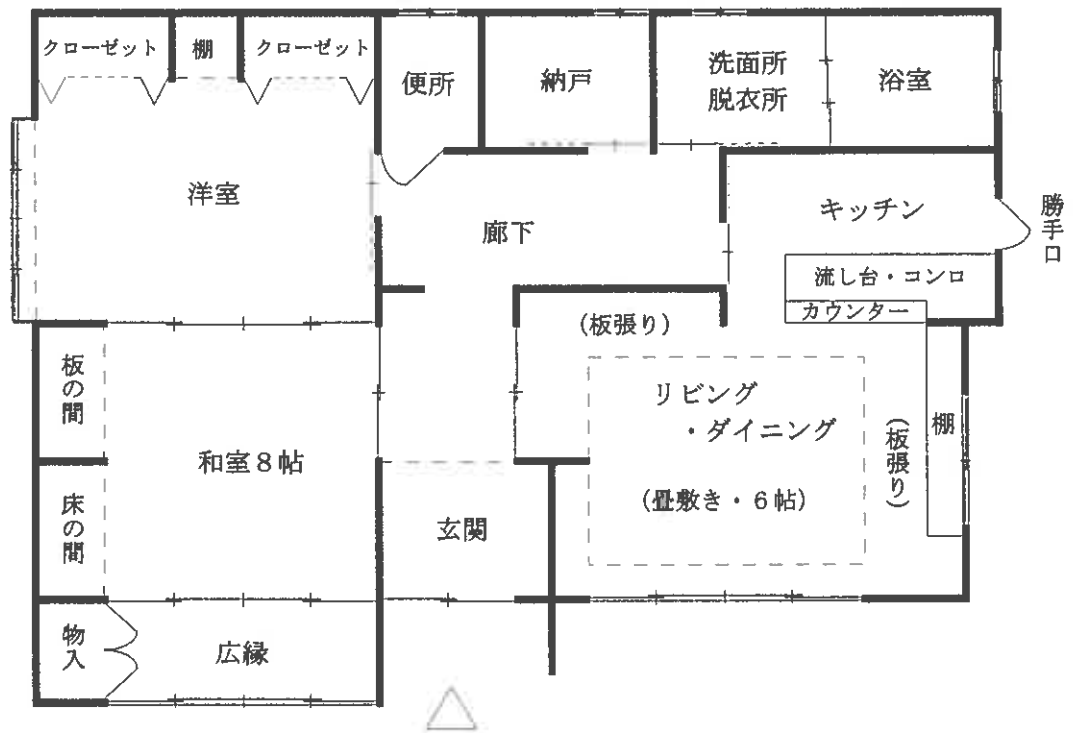


作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
[Redacted]		平成10年2月19日作成	[Redacted]		

(福島県土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図



物件 4