

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 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 3 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 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 2 7 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 3 3 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 1 月 9 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, 2, 12	4, 504, 000 3, 603, 200	一括	900, 800	82, 452	0
1	2, 468, 000				
2	123, 000				
12	1, 913, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 2 6 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 1 6 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅兼店舗 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0. 6 8 平方メートル
2 階 1 1 6. 5 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | (概測) 1 階 1 1 5. 9 3 平方メートル
(概測) 2 階 1 0 4. 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 3 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, 2, 12】

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, 2, 12】

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, 12】

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 1, 2】

隣地（地番 159 番及び 160 番）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 161 番）の登記が存在する。

《 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 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 2 6 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 1 6 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅兼店舗 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0. 6 8 平方メートル
2 階 1 1 6. 5 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | (概測) 1 階 1 1 5. 9 3 平方メートル
(概測) 2 階 1 0 4. 3 4 平方メートル |



(物件 1、2、11、12)
令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 8 月 6 日受理
令和 7 年 10 月 22 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 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 2 6 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 1 6 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 . 6 2 平方メートル
2 階 2 5 . 8 5 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 南相馬市鹿島区鹿島字町 1 6 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅兼店舗 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0 . 6 8 平方メートル
2 階 1 1 6 . 5 6 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 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			
建物	物件 1 2		
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：店舗 ☒ 構造：木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 115.93㎡（概測） 2 階 104.34㎡（概測）		
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店舗（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	☒ 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)	(9月8日物件10所在地にて面談し事情聴取) 1 物件1及び物件2の各土地について (1) 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。 (2) 各土地は、物件12建物の敷地や店舗の駐車場として、一体として使用していました。 (3) 物件1土地は北側で第三者所有の登記上の地目が宅地である159番土地及び160番土地に、物件2土地は北側で159番土地に、それぞれ接してしています。これらの隣接地の所有者から、側溝部分やその北側の土地は159番土地や160番土地の一部であると強く主張されたことがあります。私としては、側溝部分などは物件1及び物件2の各土地の一部だと思っています。境界について、訴訟等は提起されていませんが、本件各土地と159番土地及び160番土地との間では境界が問題となっています。 南側の第三者所有の登記上の地目が宅地である163番土地との間では、特に境界に関してトラブルはありません。 2 物件12建物について (1) 本建物は、当初、私個人が飲食店として使用していました。途中からその飲食店を法人化し、私が代表者である有限会社澤（以下「債務者会社」という。）が飲食店として使用していました。しかし、飲食店は令和4年10月に閉店し、その後は空き家として私が管理しています。建物の中には調理器具やテーブル等の動産が残されていますが、債務者会社は事業活動を停止していますので、これらの動産は私個人が占有している認識です。 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。 (2) 本建物の1階南西端部は約30年前に増築しました。1階や2階の北東端部は数年前に改築していますが、正確な改築時期は覚えていません。また、前所有者が本建物を改築したかどうかは分かりません。 (3) 平成23年3月の東日本大震災では、本建物の北東側の外壁等が損傷しました。そのため、震災後に北東側の外壁を修繕しました。令和4年3月の地震では、水道や厨房設備が損傷しました。そのため、直ぐに約200万円かけて修理したり、厨房設備を新調したりしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、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) 物件1土地は北東側で、公図上「道」と記載された県道に接している。物件1及び物件2の各土地は南西側で、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2土地は一体としてコンクリート敷きになっており、物件1・2建物の敷地として利用されている。
 - (3) 見分できる範囲において、物件1・2建物の南東側にあるマンホールの周囲のコンクリートにひびがあり、わずかであるが段差が生じている。その他にもコンクリート部分にはひびが複数見られる。
 - (4) 本土地と隣接地との間の境界について、調査で測量した限りでは、側溝などは物件1及び物件2の各土地内にあると考えられるが、Aによると159番及び160番の各土地の所有者との間で境界が問題となっているとのことであるため、隣接地所有者と係争可能性があることに注意を要する。
- 3 物件1・2建物について
 - (1) 本建物内には、業務用冷蔵庫などの厨房機器やテーブル等の動産が多数残されている。Aの陳述を踏まえ、これらの動産をAが占有し、本建物をAが店舗（空き家）として占有しているものと認めた。
 - (2) Aによると、約30年前に1階南西端部を増築し、数年前に北東端部の改築を行ったとのことであるが、増改築等の正確な時期や経緯等は不明である。また、現況の2階の床面積が登記上の床面積よりも減少しているが、減築の時期や経緯等も不明である。
 - (3) 建物内部
 - ア 見分できる範囲において、経年劣化による内壁、天井、床の汚損等が見られる。
 - イ 1階厨房部分の天井や壁は油污等により汚損が著しい。流し台の一部が損傷して斜めになっている。
 - ウ 1階及び2階の内壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
 - エ 2階の廊下は、沈みや軋みが生じている部分がある。
 - (4) 建物外部
 - ア 北東端部は修繕されているが、その余の部分は全体的に経年劣化による汚損が著しい。
 - イ 本建物の外壁や土台部分には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
- 4 物件1・1建物について

Aから取り壊し時期等を確認することはできなかったが、物件1・1建物は取り壊されており、現存しない。

(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8月7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（8月25日受領）
令和7年8月22日（金） ： 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を送付（8月27日受領）
令和7年8月27日（水） 13：20－13：31	南相馬市役所資産税課	資産税課にてマップと題する図面の交付申請（同日受領）
令和7年8月27日（水） 14：45－14：57	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月8日（月） 10：00－10：45 14：30－14：56	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
令和7年9月8日（月） 13：35－13：52	物件10所在地	Aから口頭にて事情聴取

（特記事項）

■ 令和7年9月8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。
目的物件は解錠されていたが不在だったので、立会人を立ち会わ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



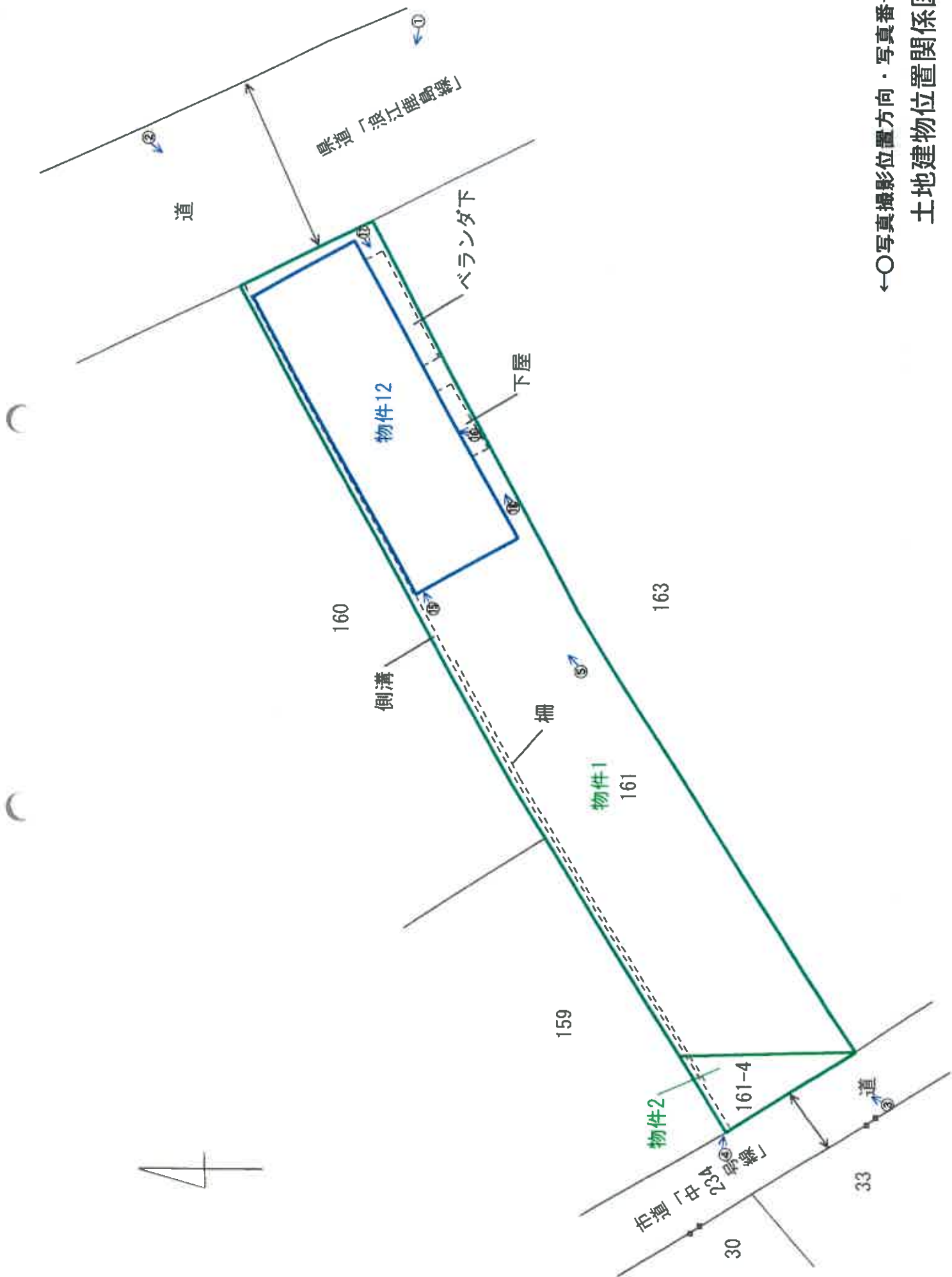
489 (座標値種別：図上測定)
重省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

1
500
公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

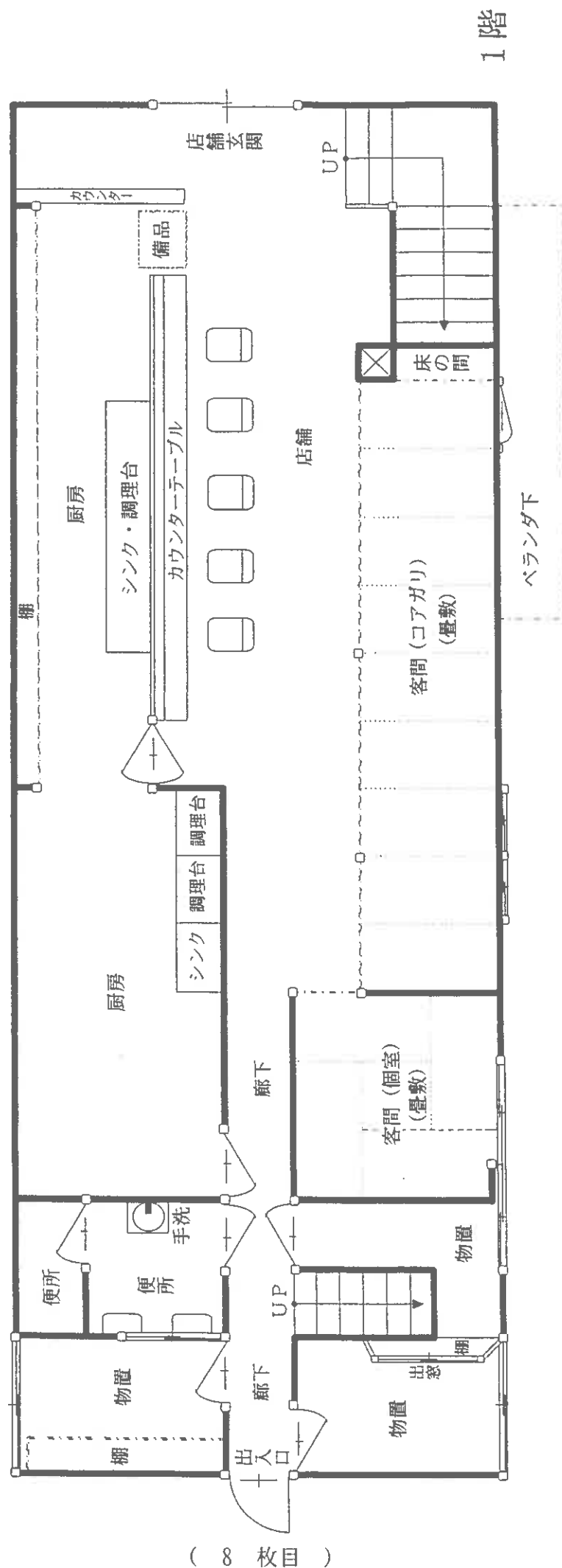
地番区域見出

在	南相馬市鹿島区鹿島字町	(6 枚目)	地 番	161番
---	-------------	----------	-----	------



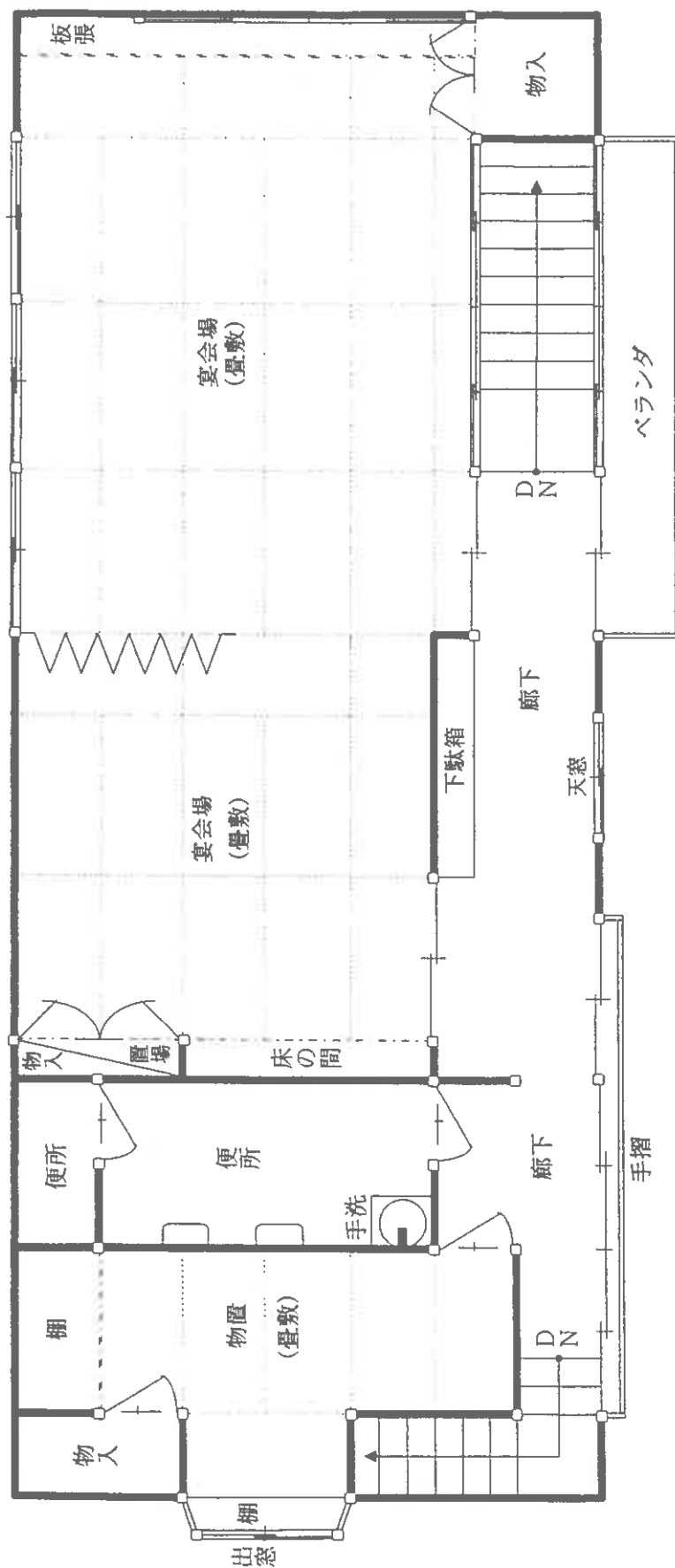
圖取問建物

物件 12



物件12

2階





物件1

No. 1



物件1

No. 2



物件12

下屋



物件1

No. 5



物件12:1階店舗等の状況

No. 6



物件12:1階客間(個室)の状況

No. 7



物件12:1階厨房の状況

No. 8



物件12:2階宴会場の状況

No. 9



物件12:2階物置の状況

No. 10



物件12:2階便所の状況

No. 11



物件12:1階厨房の流し台の損傷等の状況

No. 12



物件12:1階廊下の天井等のひびの状況

No. 13



物件12:2階廊下の内壁のひび

No. 14



物件12:土台のひび

No. 15



物件12:外壁のひび等の状況

No. 16



物件1:コンクリート部分のひびの状況

No. 17



物件1:コンクリート部分のひびの状況

No. 18



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 10 月 31 日 評価

福島地方裁判所相馬支部 御中

評 価 書

〔物件 1， 2， 1 1， 1 2〕

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

○物件1、2、11、12

一括価格	
金 4,504,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,468,000 円
物件 2 (土地)	金 123,000 円
物件 11 (建物)	金 ———— 円 (取り壊され現存しない)
物件 12 (建物)	金 1,913,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、12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合計価格である。
- 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ないし2土地の内訳価格は、物件12建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件12建物の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件11は、調査時点において取り壊され現存しないので、評価から除外する。

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。
従って、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なうものであり、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 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	南相馬市鹿島区鹿島字町 161番 宅地 387.96 m ² A	
2	所 在 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	南相馬市鹿島区鹿島字町 161番4 宅地 19.26 m ² A	
11	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	南相馬市鹿島区鹿島字町161番地 161番 倉庫 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 1階 21.62 m ² 2階 25.85 m ² A	*取り壊され、現存しない。
12	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	南相馬市鹿島区鹿島字町161番地2 161番2 居宅兼店舗 木造鉄板葺2階建 1階 110.68 m ² 2階 116.56 m ² A	種 類：店舗（現況） 構 造：木造鉄板・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建（現況） 床面積：1階 115.93 m ² （概測） 2階 104.34 m ² （概測）
番号	特 記 事 項		

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

符 号	物件1, 2一体画地……字町161番4 {現況地目:宅地(登記地目:宅地)} ……字町161番4 {現況地目:宅地(登記地目:宅地)}	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「鹿島駅」の南西方約 250m (道路距離 以下同じ) 常磐自動車道「南相馬鹿島スマートIC」の南東方約 5,400m 福島交通バス停「鹿島駅前」の南東方約 60m 南相馬市鹿島区役所のほぼ東方約 80m 市立「鹿島小学校」のほぼ西方約 930m フレスコキクチ鹿島店の北東方約 650m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は、南相馬市鹿島区(旧相馬郡鹿島町)の中心部に位置し、県道「浪江鹿島線」を最寄の幹線街路として、低層小規模な各種小売店舗、店舗併用住宅、事業所、ガソリンスタンド、医院、薬局、戸建住宅などが混在する旧来からの路線商業地域で、間口がやや狭く、奥行長大の画地が集積している。 J R鹿島駅や鹿島区役所に近く、比較的車両通行量もあり、地域的には賑わいのある地域である。都市計画法上は「近隣商業地域」に指定され、供給処理施設は上水道・下水道が利用可能である。近隣周辺には特段の嫌悪施設等はないものの、二級水系「真野川」が接近し、洪水ハザード浸水想定区域(浸水深 0.5~3.0m未満)に指定されている。	
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 近隣商業地域 指定: 80 % 指定: 200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模: 物件 1… 387.96 m ² (登記) 物件 2… 19.26 m ² (登記) 合 計 407.22 m ² 形 状: 長方形 (二方路) 間口×奥行等: 北東側間口約 8.0m, 奥行約 51m~52m (間口対奥行) 南西側間口約 8.0m 接面道路との関係: ①北東側有効路面とほぼ等高。 ②南西側有効路面とほぼ等高。 地 勢 等: 画地内ほぼ平坦 地盤の状態等: 普通 そ の 他: -	
接 面 道 路 の 状 況	①北東側有効幅員約 10.0m(有効約9.5~10m)舗装県道「浪江鹿島線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路) ②南西側有効幅員約 4.0m(有効約3.5~4m)舗装市道「中234号線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路)	

土地の利用状況	本件一体画地のうち、北東側部分の地上には物件12建物が存する。また、南西側部分は駐車スペースとなっている。
供給処理施設	上水道 あり [県道の埋設供給管から引込] ガス配管 なし [整備区域外] 下水道 あり [南西市道の埋設下水管に接続] (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. 土地利用権（建物敷地利用権）について 本件一体画地の地上には物件12建物が存する。 本事案では、当該建物敷地利用権として法定地上権が成立するものと認定した。 2. その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 無・有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない） ○県道につき都市計画道路 3.5.103（16m・2車線）江垂茂手線の計画あり *当該都市計画道路は、計画決定の段階 ○洪水ハザード浸水想定区域（浸水深0.5～3.0m未満） 3. 土壌汚染関係について 現地調査や過去地図及び官庁の公表資料から考慮しても、土壌汚染の懸念は低いと史料されるものの、厳密には専門家または専門機関による調査を要する。 4. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 地下埋設物については詳細不詳である。また、現地調査や過去地図及び官庁公表資料から考慮して、過去に土壌汚染の危険性を有する用途で利用された形跡・端緒は殆どないものと見られる。但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。 5. 土地の状況等、その他について 見分できる範囲において物件12建物の南東側にあるマンホールの周囲のコンクリートにヒビがあり僅かに段差が生じている。また、コンクリート舗装部分にヒビが複数見られる。 Aによれば、本件土地と北西側隣地（同字159番、160番）の間では、各土地の所有者間で境界問題があるとのこと。将来的に隣地所有者との係争の懸念があることに注意を要する。（現況調査報告書参照） 6. 一体評価について 物件1～2は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）ことから、一画地として評価する。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 1 2 ……家屋番号 1 6 1 番 2
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): 昭和43年12月20日新築(登記記載) 平成 1年 5月24日付売買によりAの所有とした後、約30年 前頃(平成 8年頃)に 1階南西端部増築とのこと。 また、数年前頃に1階～2階の北東端部を改築したとのこと。 経 過 年 数: 新築後約57年程度、1階南西端部増築後約30年程度 経済的残存耐用年数: 全体として満了と判定(増改築部分を含む)
仕 様	構 造: 木造 2 階建 屋 根: 鉄板(カラー鉄板)、一部亜鉛メッキ鋼板(長尺カラートタン) 葺 外 壁: 防火サイディング、スチール製サイディング、モルタル・リシン吹付等 天 井: 竿縁天井、敷目張天井(杉桎ベニヤ目透かし)、塩ビ板等 内 壁: ビニールクロス、化粧合板、角タイル等 床 : 土間コンクリート、畳、フローアパネル、モザイクタイル等 設 備: 電気・給排水設備一式、空調設備、L P G
床 面 積 (現 況)	1階 115.93 m² (現況概測) 2階 104.34 m² (現況概測) 延 220.27 m² (概測合計)
現 況 用 途 等	現況用途: 店舗 (現況) 間 取 り: 別添間取図のとおり
品 等	普通～下位
保 守 管 理 の 状 態	普通以下～やや不良
建 物 の 利 用 状 況	本件は、平成 1年 5月24日付、現所有者Aが売買取得したもので、飲食店舗として 営業していたが、現在は営業をしておらず、未利用状態の店舗(飲食店舗)として 所有者Aが施錠・占有している。
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権): 法定地上権 2. アスベストの使用の状態について 目視可能な範囲において、飛散性吹付アスベストらしき建築材の使用確認は できなかった。 3. 建物の状況等について Aによれば、本物件購入後、約30年前頃に 1階の南西端部を増築し、数年前 にも1階・2階の北東端部を改築したとのこと。また、本件 2階部分の現況 床面積が登記床面積よりも減少しているが、減築時期や経緯等は不明である。 建物内部 経年劣化による天井、内壁、床の汚損等が見られる。 1 階厨房部分の天井や内壁は油污れにより汚損が著しい。 流し台の一部が 損傷して斜めになっている。 1 階・2 階の内壁は地震の影響によると思われるヒビが複数見られる。 2 階の廊下は沈みや軋みが生じている箇所がある。

特 記 事 項	建物外部 1 階・2 階の北東端一部は現代風の壁材で改築されているが、全体としては経年劣化による汚損が著しい。 外壁や土台部分に地震の影響によると思われるヒビが複数見られる。 全体的に物理的・機能的・経済的減価が著しい。 4. 建築確認許可等について（福島県相双建設事務所） 確認済証番号：－（建物が古過ぎて建築計画概要書取得不可）
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的物件(土地)の更地価格を算出し、必要に応じ、これに建付減価を行って土地の価格を求めた。

物件 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	19,800	1.00	387.96	0.85	6,529,000
2	19,800	1.00	19.26	0.85	324,000

ア 標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 10.0m舗装県道「浪江鹿島線」に等高接面する画地規模約 500㎡程度の長方形中間画地（間口対奥行＝1：6.5、上水道・下水道整備済の完成宅地）を設定（想定）した。上記標準画地価格は、下記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。

〔地価公示標準地：南相馬 5-3〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 20,200 \text{ 円/㎡} & \times & 98.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / - & = & 19,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 %〔二方路〕（*基準方位：-）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：- %
交通接近条件：- %
環 境 条 件：- %
行 政 的 条 件：- %
その他の条件：- %

格 差 率：- %〔相乗積〕

イ 個 別 格 差：物件 1～2の一体画地

街 路 条 件：100 %
交通接近条件：100 %
環 境 条 件：100 %
画 地 条 件：100 %〔規模小、間口長、二方路〕
行 政 的 条 件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：100 %〔相乗積〕

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 建物

目的物件(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の価額を求めた。

物件 番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
1 2	主である 建 物	270,000	220.27	0.025	1,487,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a 経過年数	57.0 年
b 経済的残存耐用年数	0.0 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	2.50 %

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

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権価額を控除し、建物については土地利用権価額を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価額

物件 番号	土地の価額 (円) ア	土地利用権等の 及 ぶ 範 囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ
1	6,529,000	1.00	0.30	法定地上権	1,959,000
2	324,000	1.00	0.30	法定地上権	97,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の規模、配置の状態、利用の現況等を総合して、各土地の全範囲と判定した。

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、割合を上記の通り査定した。

②評価額（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	6,529,000	＝ 1,959,000 a		0.90	0.60	2,468,000
2	324,000	－ 97,000 b		0.90	0.60	123,000
1 2	1,487,000	＋ 1,959,000 a ＋ 97,000 b		0.90	0.60	1,913,000
一括価格（合計）						4,504,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：目的物件は路線商業地域内の「店舗（飲食店）及びその敷地」である。

目的物件土地の北西側隣地との間には、各所有者間で境界問題があり、将来的に係争の懸念があり注意を要することから、当該事実に基づく減価修正率を上記の通り判定した。

オ 競売市場修正：第2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 公示価格等の番号：地価公示標準地〔南相馬 5-3〕

所 在：南相馬市鹿島区鹿島字町156番
価 格：20,200 円/㎡ （対前年比▲ 2.4%）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
位 置：J R 常磐線「鹿島駅」の北西方約 260m 〔道路距離〕
地 積：626 ㎡
形 状：長方形（間口対奥行＝1：7）
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：東側幅員約 10.0m舗装県道、背面道（幅員約5.5～6m舗装市道）
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 近隣商業地域
（建蔽率 80%，容積率200%）
地 域 の 概 要：○低層の小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域。
○洪水ハザード浸水想定区域（浸水深 0.5～3.0m未満）

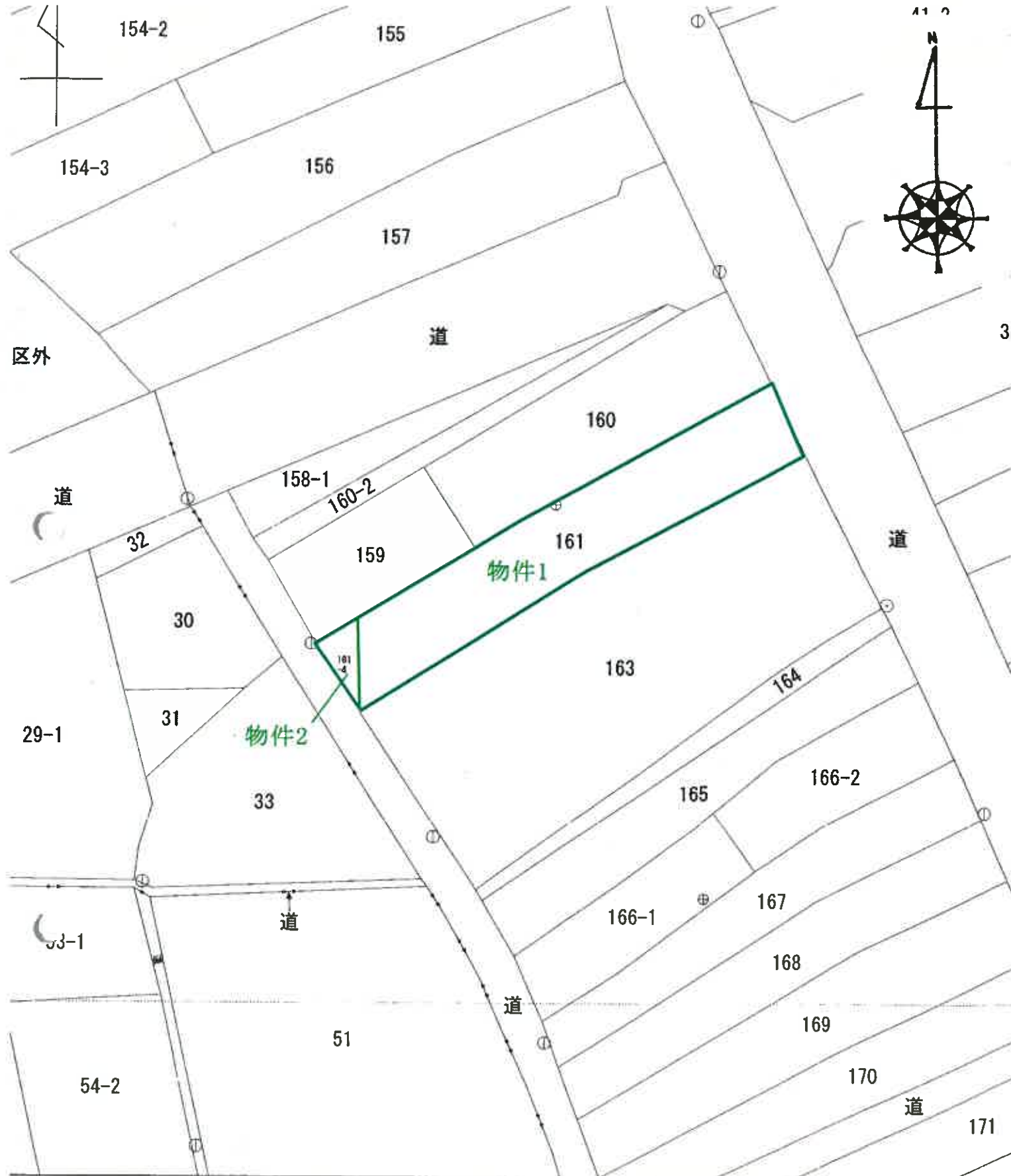
2 固定資産税評価額（令和 7年度）

物件 1…………… 4,664,831 円（387.96 ㎡）
物件 2…………… 231,582 円（ 19.26 ㎡）
物件12…………… 2,462,002 円（店舗 木造 亜鉛メッキ鋼板 2階建 200.90㎡）

第7 附属資料（B I T用）

位 置 図 （添付省略……裁判所備え付け評価書参照）
案 内 図 （添付省略……裁判所備え付け評価書参照）
公 図 写
建 物 間 取 図
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
仮 名 一 覧 表

以上



489 (座標値種別：図上測定)

重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。

1

500

公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

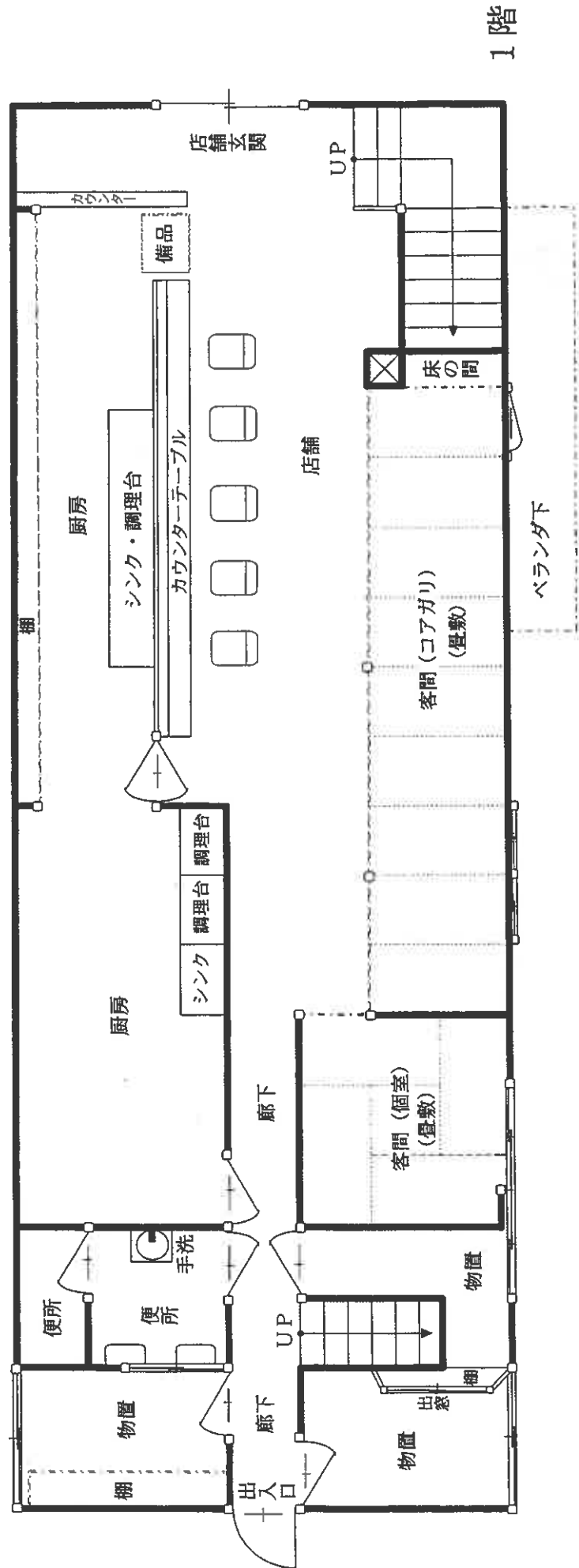
地番区域見出

在 南相馬市鹿島区鹿島字町

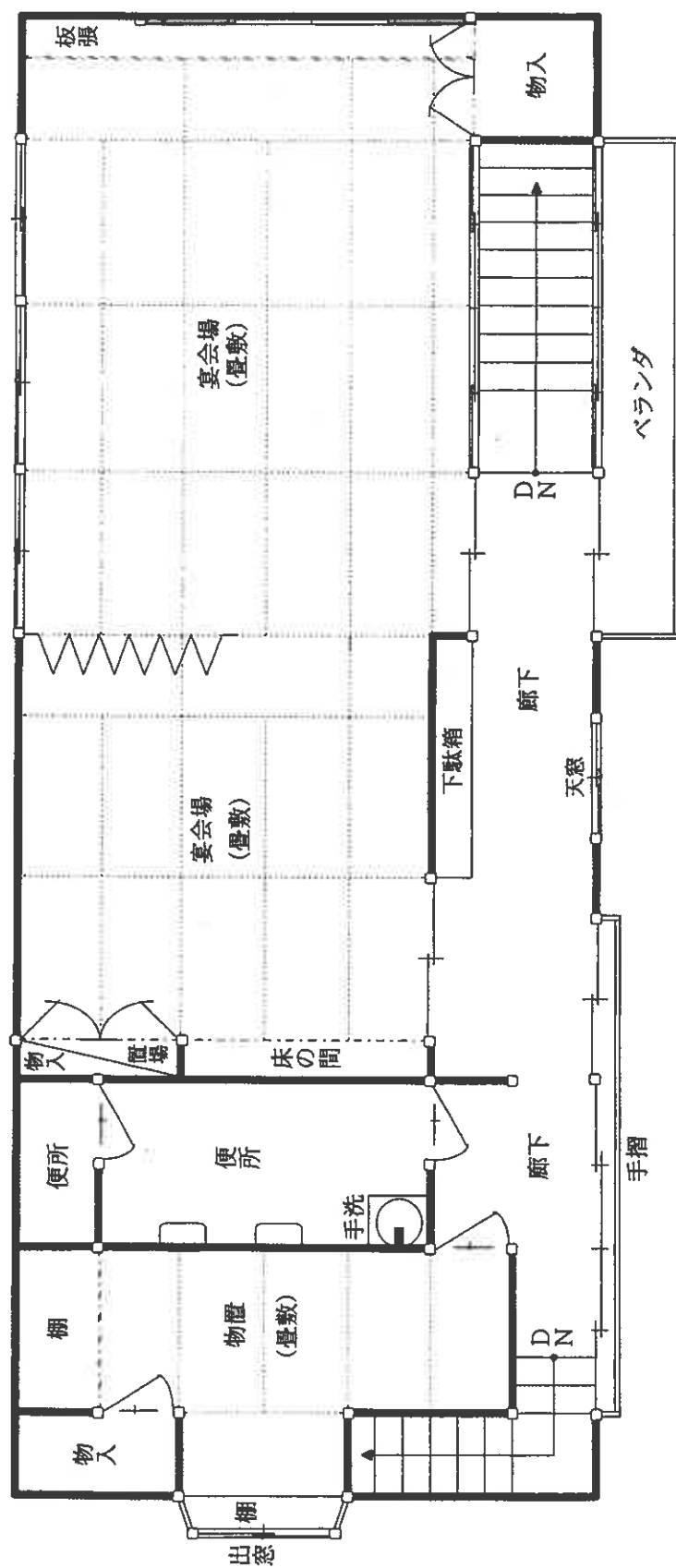
地 番 161番

図問建物

物件12



4



2階

物件112

建物間取図

これは図面に記載されている内容を証明した建面である。
令和7年4月15日 福島地方務局 相馬支局

7097219

各階平面図

家屋番号 161番

建物図面

S62.11.5

物件11

建物の所在 相馬郡相馬町大字相馬島字町161番地

南相馬市鹿島区

(取り壊され、現存しない)

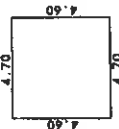
1 階

求積表

$$4.60 \times 4.70 = 21.6200$$

床面積

21.62 m²



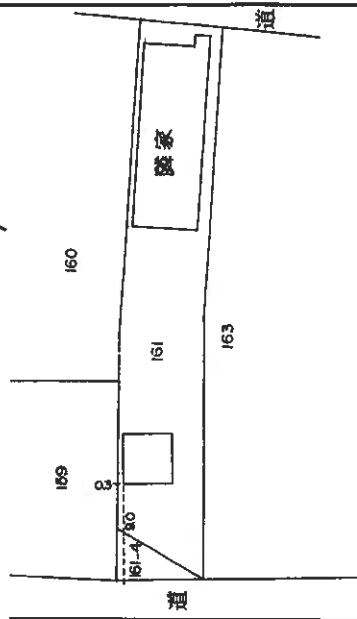
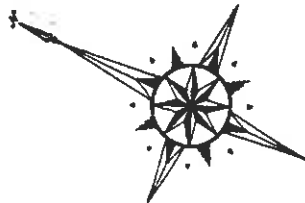
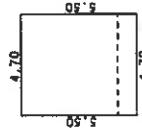
2 階

求積表

$$5.50 \times 4.70 = 25.8500$$

床面積

25.85 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和44年1月16日

7097220

建物図面

S44.1.16

1/2

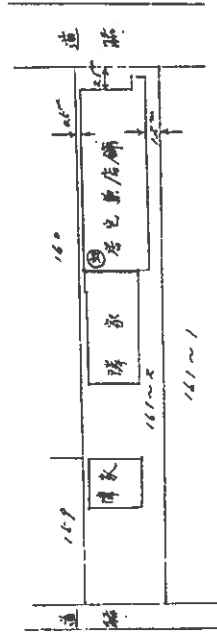
家屋番号	16/～△ 上
建物の所在	相模郡鹿島町大字花島字所 16/ 番地 〇〇

物件12

南相馬市原島区

昭和44年1月10日	製作年、月、日
作成者	

申請人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月24日 福島地方裁判所相馬支部 書記官

請求番号：2-1

(1/2)

登記年月日：昭和44年1月16日

7097221

圖 面 平 階 各

 $\frac{2}{3}$

16/2/2

相馬郡鹿島町大学 字 彦 16 / 豊地 〇 〇

物件12

潍坊市鹿泉区

昭和 44 年 / 月 10 日	作製年月日	作成者
------------------	-------	-----

作者

人中龍

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月24日 福島地方方法務局相馬支局

榮福堂

(全國土地、房屋調查委員會用地)

$$\frac{1}{200}$$

請求番号: 2-1 (2/2)

