

## 期間入札の公告

令和 8年 3月13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 5月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月 5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 8年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 7 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中  
地 番 26番  
地 目 宅地  
地 積 678.02平方メートル
- ☆8 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中  
地 番 28番  
地 目 畑  
地 積 238平方メートル  
(現況)  
地 目 休耕畑、一部宅地
- 9 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中  
地 番 29番  
地 目 雑種地  
地 積 410平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 10 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中 26番地、28番地、29番地  
家屋 番号 26番  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 162.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 33.12平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 3.17平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 82.62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7～10】

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7～10】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～10】

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

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

- 7 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中  
地 番 26番  
地 目 宅地  
地 積 678.02平方メートル
- 8 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中  
地 番 28番  
地 目 畑  
地 積 238平方メートル  
(現況)  
地 目 休耕畑、一部宅地
- 9 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中  
地 番 29番  
地 目 雑種地  
地 積 410平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 10 所 在 南相馬市鹿島区浮田字野中 26番地、28番地、29番地  
家屋 番号 26番  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 162.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 33.12平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 3.17平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 82.62平方メートル



(物件7、8、9、10)  
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

- |    |        |                                  |
|----|--------|----------------------------------|
| 7  | 所 在    | 南相馬市鹿島区浮田字野中                     |
|    | 地 番    | 26番                              |
|    | 地 目    | 宅地                               |
|    | 地 積    | 678.02平方メートル                     |
| 8  | 所 在    | 南相馬市鹿島区浮田字野中                     |
|    | 地 番    | 28番                              |
|    | 地 目    | 畑                                |
|    | 地 積    | 238平方メートル                        |
| 9  | 所 在    | 南相馬市鹿島区浮田字野中                     |
|    | 地 番    | 29番                              |
|    | 地 目    | 雑種地                              |
|    | 地 積    | 410平方メートル                        |
| 10 | 所 在    | 南相馬市鹿島区浮田字野中 26番地、28番地、29番地      |
|    | 家屋 番号  | 26番                              |
|    | 種 類    | 居宅                               |
|    | 構 造    | 木造瓦葺平家建                          |
|    | 床 面 積  | 162.06平方メートル                     |
|    | (附属建物) |                                  |
|    | 符 号    | 1                                |
|    | 種 類    | 物置                               |
|    | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|    | 床 面 積  | 1階 52.99平方メートル<br>2階 33.12平方メートル |
- ( 1 枚目 )

## 物 件 目 録

符 号	2
種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	3. 17平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	82. 62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7、8、9
現況地目	■宅地(物件7、9) ■農地(休耕地) 一部宅地(物件8)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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(物件7)。 ・上記の者が農地(休耕地)として占有し、本土地の一部に下記の附属建物符号3を所有し、占有している(物件8) ・上記の者が本土地の一部に下記の主である建物を所有し、その余の部分を庭として使用し、占有している(物件9)。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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7土地の北東側には物置(目的外資産)が1つ設置されている。 物件9土地の北西側角付近には氏神祠がある。
建物	物件10
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 ■附属建物符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 物置 <input type="checkbox"/> 構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建 <input type="checkbox"/> 床面積: 3.17㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ A (物件所有者)</p>	<p>(9月8日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件7、物件8及び物件9の各土地について これらの土地は私が占有しています。これらの土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはしません。使用状況は見てのとおりです。</p> <p>2 物件10建物について</p> <p>(1) 主である建物には、私と私の配偶者が住んでいます。世帯主は私です。</p> <p>(2) 令和4年3月の福島県沖地震により、主である建物の屋根が損傷しました。屋根は修理しておらず、ビニールシートで覆っていますが、雨漏りします。</p> <p>(3) 附属建物符号1及び符号3は、物置として私が使用しています。</p> <p>(4) 附属建物符号2は、現在は物を置くなどして私が使用しています。</p>

(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7、物件8及び物件9土地について
  - (1) 物件7及び物件9の各土地の北側は公図上「道」と記載された県道に接している。
  - (2) 各土地は樹木等が繁茂している部分があり、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。
  - (3) 物件7土地の東側にある公図上「道」と記載された法定外道路や、同道路の東側にある債務者所有の登記の地目が雑種地である浮田字満中内111番土地は、見分できる範囲において境界杭等はなく、境界が判然としない。
  - (4) 物件8土地について  
本土地は、物件10附属建物符号3建物が建っている部分があり、その余の部分は草等が繁茂している状態である。福島地方裁判所相馬支部から南相馬市農業委員会に対して照会し、得られた回答によると、転用許可等はなく、買受人は適格証明書を要するが、農地法5条許可申請により農業従事者以外の者でも買い受けることができる農地であるとのことである。これらを踏まえ、現況地目を農地(休耕畑)一部宅地と認定した。
  - (5) 物件9土地について  
本土地は、物件10主である建物が建っている部分があり、その余の部分は、物干しざおを置くなどして庭の一部として使用している状態である。そのため、現況地目を宅地と認定した。  
なお、本土地の西側部分は物件10主である建物が建っている部分より若干高くなっている。
- 3 物件10主である建物について
  - (1) 本建物に立ち入った際、Aは不在であったが、玄関の外側にはAの名前の記載された表札があること、電気が通っており、現に人が居住している状況が見受けられたこと、建物内にはA宛て郵便物が複数あること、立入り調査後に再度訪問した際に、建物内にはAがおり、「関係人の陳述等」に記載したとおりの陳述を得られたことから、本建物をAが住居として占有しているものと認めた。  
なお、Aの配偶者はAの占有補助者であると認めた。
  - (2) 登記上、昭和55年8月1日に増築されている。Aから詳しい事情を聴取することはできなかったが、建物の外観等を踏まえると、西側の広縁のある和室6帖(3)及び和室8帖(5)部分並びに北東側の浴室や便所部分は増築された部分であると認めることができ、外観等から増築時期は登記上の増築時期とほぼ同時期と認められる。
  - (3) 建物内部
    - ア 衣類等の動産が多数あり、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、全体的に経年劣化が著しく、内壁等の汚損等が著しい。
    - イ 床や畳は、沈みや軋みが生じている部分がある。
    - ウ 和室6帖(2)の天井は、雨漏りの影響によると思われる損傷等が見られる。
    - エ 内壁等には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
    - オ 浴室の天井は、カビの影響によると思われる汚損が見られる。
    - カ ふすまの一部は、開閉が困難である。
    - キ 和室8帖(5)の窓ガラスは割れており、ガムテープが貼付されている。

(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

### (4) 建物外部

ア 見分できる範囲において、外壁や屋根は、経年劣化等による汚損が著しい。

イ 屋根の一部はビニールシートが被せてあり、ビニールシートはロープで固定され、ロープの先端部分は本建物の周囲に置いた土嚢の重石に繋いでいる。ビニールシートの内部を確認することはできなかったが、Aの陳述や建物内部の雨漏りの状況から、屋根は損傷しているものと思われる。

### 4 物件10附属建物符号1について

#### (1) 建物内部

ア 出入口の開閉が困難であったため、中に立ち入ることはできなかったが、見分できる範囲において、動産が複数置かれており、全体的に経年劣化が著しい。

イ 物置(旧畜舎)は、板張りとなっているが、見分できる範囲において、隙間が開いていたり、損傷している部分が見られる。

#### (2) 建物外部

見分できる範囲において、全体的に経年劣化が著しく、けらば部分の一部は穴が開いており、建物の北東側は損壊している。

### 5 物件10附属建物符号2について

(1) 登記上の種類は便所であるが、現在は、物置としてAが使用している。そのため、現況種類を物置と認定した。

(2) 本建物には扉がなく、見分できる範囲において、全体的に経年劣化による汚損が見られる。

### 6 物件10附属建物符号3について

#### (1) 建物内部

ア 炊飯器等の動産が多数置かれ、見分できる範囲は限られていたが、経年劣化による壁や天井の汚損が見られる。

イ 下屋部分には、米乾燥機と思われる大型の機械が置かれているなど、動産が多数置かれている。

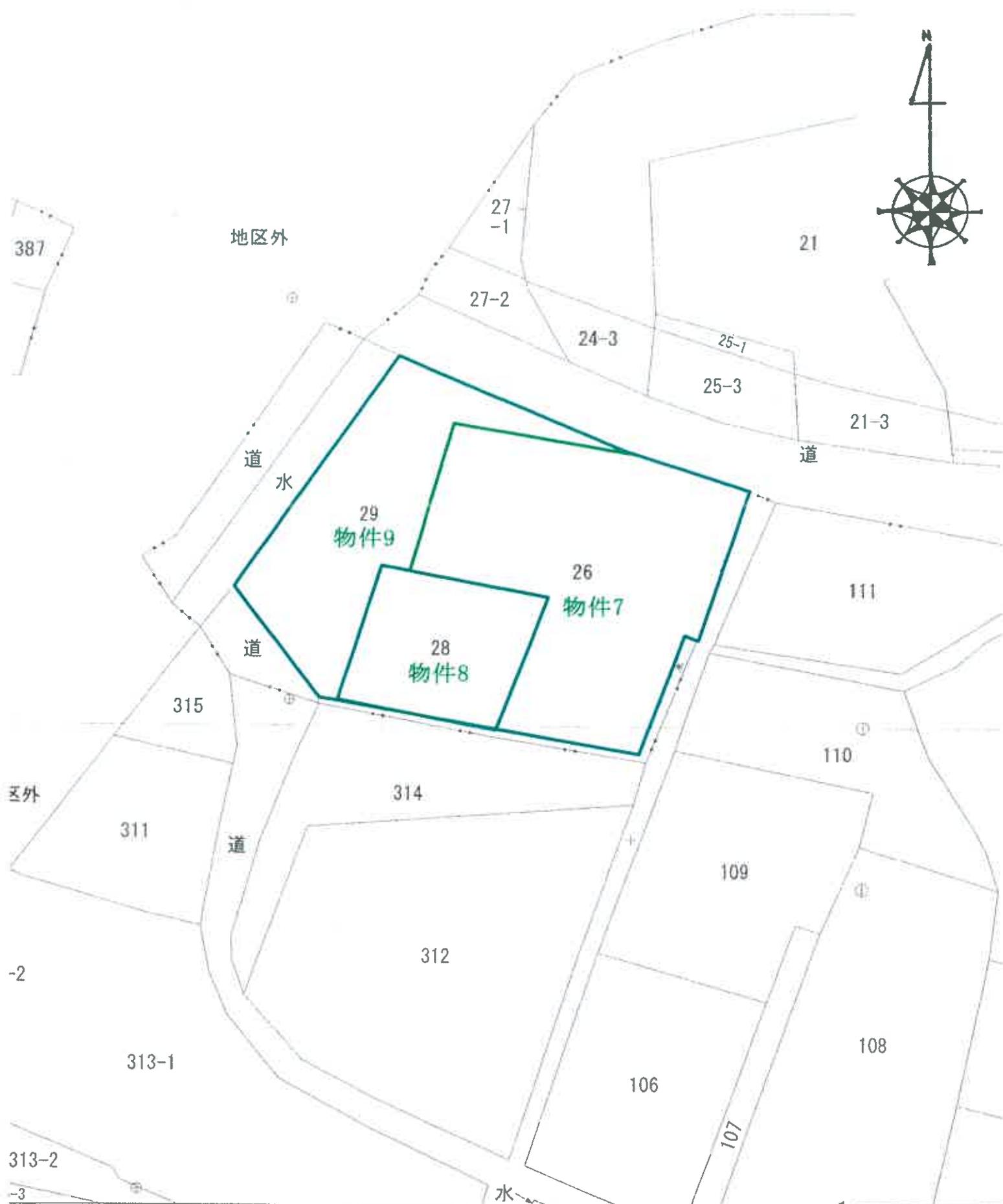
#### (2) 建物外部

全体的に経年劣化しており、見分できる範囲において、屋根のトタン部分が錆びており、柱が腐食している部分もある。

(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8月7日（木） ： - ：	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） ： - ：	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） 14：10－14：17	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年9月8日（月） 11：00－11：53	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
令和7年10月20日（月） 15：16－15：20	福島地方法務局相馬支局	全部事項証明書交付申請（同日受領）
<p>（特記事項）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月8日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>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、立会人を立ち合わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

（注）チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



687 (座標値種別：図上測定)

国省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

500

公 図 写

福島地方法務局 (法第14条第1項地図)

地番区域見出し

登記年月日：昭和62年12月5日

7010001

各階平面図

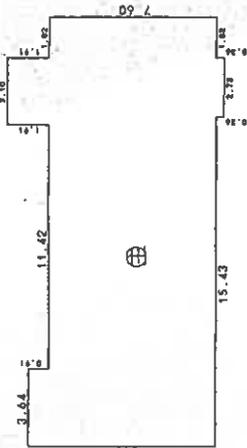
家屋番号 26番ノ

建各階平面図

562.12.5

相馬郡鹿野町大字野田字野中26番地、28番地、29番地、南相馬市鹿高区

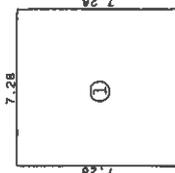
物件10



求積表

1.91 x 3.10 =	5.9210
0.91 x 3.64 =	3.3124
7.60 x 19.98 =	151.8480
0.36 x 2.73 =	0.9828
合計	162.0642
床面積	162.06 m <sup>2</sup>

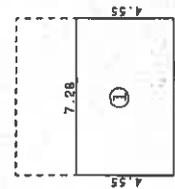
1階



求積表

7.28 x 7.28 =	52.9984
床面積	52.99 m <sup>2</sup>

2階



求積表

4.55 x 7.28 =	33.1240
床面積	33.12 m <sup>2</sup>

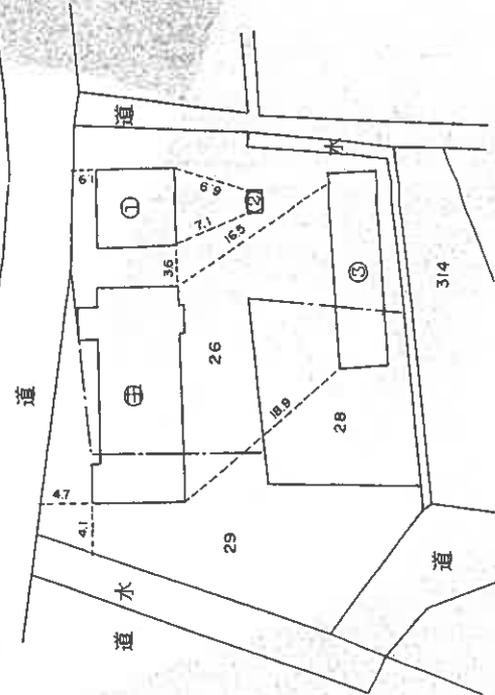
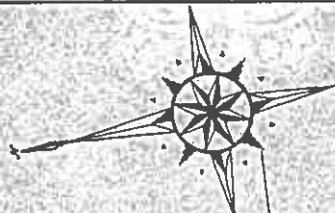
求積表

1.51 x 2.10 =	3.1710
床面積	3.17 m <sup>2</sup>



求積表

4.54 x 18.20 =	82.6280
床面積	82.62 m <sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)





( 11 枚目 )

物件 10 ・ 主である建物

建物間取図

4

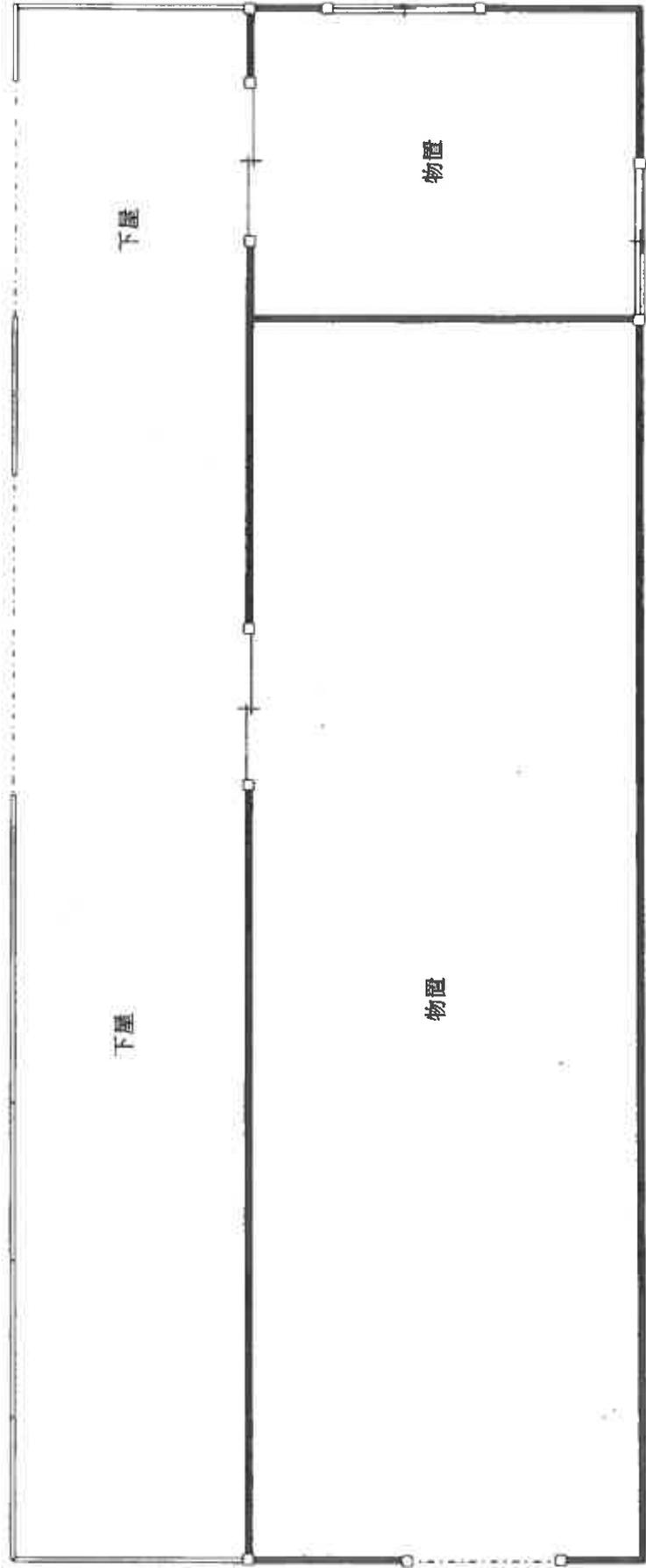


物件10・附属建物符号1

建物間取図



物件10・附属建物符号2



物件10・附属建物符号3

建物間取図

物件10主である建物



物件9

No. 1

物件10主である建物



物件7

No. 2

物件10主である建物



物件9

物件7

No. 3

物件10主である建物



物件7

No. 4

物件10主である建物



物件7

No. 5

下屋

物件10主である建物の便所及び浴室部分



物件9

物件7

No. 6

物件10附属建物符号1

物置(目的外動産)



物件7

No. 7

物置(目的外動産)

物件10附属建物符号2

物件10附属建物符号1



物件7

No. 8



物件10附属建物符号1の北東側損壊部分

No. 9

物件10附属建物符号2

物件10附属建物符号3



物件7

No. 10

物件10附属建物符号3



物件7

物件8

No. 11

物件10附属建物符号3

物件10附属建物符号2



水路

物件7

No. 12

物件10附属建物符号3



物件8

No. 13

物件10主である建物



物件9

物件8

No. 14

氏神祠



物件9

No. 15



物件10主である建物:和室8帖(1)(居間)の状況

No. 16



物件10主である建物:和室6帖(3)及び和室8帖(5)の状況

No. 17



物件10主である建物:和室6帖(1)の状況

No. 18



物件10主である建物:台所の状況

No. 19



物件10主である建物:浴室の状況

No. 20



物件10主である建物:浴室の天井の汚損の状況

No. 21



物件10主である建物:和室6帖(2)の天井の損傷等の状況

No. 22



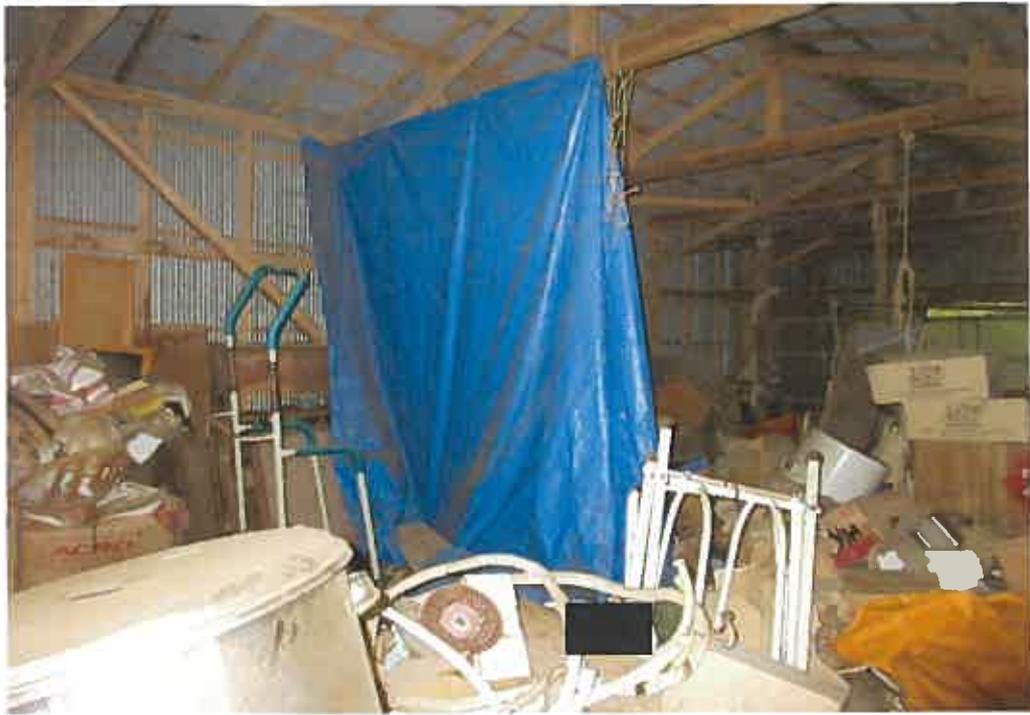
物件10附属建物符号1:1階物置(旧畜舎)の状況

No. 23



物件10附属建物符号1:1階西側物置の状況

No. 24



物件10附属建物符号3:西側物置の状況

No. 25



物件10附属建物符号3:東側物置の状況

No. 26



物件10附属建物符号3:下屋の状況

No. 27



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 7, 8, 9, 10]

評価人 不動産鑑定士

金子克之 印

## 第1 評価額

○物件7、8、9、10

一括価格	
金 3,115,000 円	
内訳価格	
物件 7 (土地)	金 1,120,000 円
物件 8 (土地)	金 393,000 円
物件 9 (土地)	金 677,000 円
物件 10 (建物)	金 925,000 円

- 1 一括価格は、物件7～10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7ないし9土地の内訳価格は、物件10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10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。

## 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)
7	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市鹿島区浮田字野中 26番 宅地 678.02 m <sup>2</sup> A	
8	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市鹿島区浮田字野中 28番 畑 238 m <sup>2</sup> A	地目：畑、一部宅地
9	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市鹿島区浮田字野中 29番 雑種地 410 m <sup>2</sup> A	地目：宅地
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	(主である建物) 南相馬市鹿島区浮田字野中26番地 28番地、29番地 26番 居宅 木造瓦葺平家建 162.06 m <sup>2</sup> (附属建物) 1 物置 木造瓦葺2階建 1階 52.99 m <sup>2</sup> 2階 33.12 m <sup>2</sup>	

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
10	符号 種類 構造 床面積  符号 種類 構造 床面積 所有者	2 便所 コンクリートブロック造陸屋根平家建 3.17 m <sup>2</sup>  3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 82.62 m <sup>2</sup> A	種類：物置
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7, 8, 9一体面地 字野中26番 [現況地目: 宅地 (登記地目: 宅地)] 字野中28番 [現況地目: 畑、一部宅地 (登記地目: 畑)] 字野中29番 [現況地目: 宅地 (登記地目: 雑種地)]	
位 置 ・ 交 通	JR常磐線「鹿島駅」の北西方約 4, 070m (道路距離 以下同じ) 常磐自動車道「南相馬鹿島スマートIC」の北東方約 1, 640m 福島交通バス停「満中内」のほぼ西方約 200m 南相馬市鹿島区役所の北西方約 3, 660m 市立「上真野小学校」の南東約 780m スーパーシンド鹿島店の北西方約 2, 210m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は南相馬市中心部(原町区)の北方郊外、鹿島区中心部の北西方郊外に位置し、県道「草野大倉鹿島線」を最寄りの幹線街路として農地が広がる中、農家住宅、集会所が散在する旧来からの農家集落地域である。 周辺農地は、以前に土地改良事業(昭和41年11月2日・土地改良法による換地処分)が実施されて比較的形の良い広大な農地(田)が広がっている。 都市計画法上は非線引都市計画区域(無指定地域)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危険施設はない。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	— (無指定)
	建 ぺ い 率	指定: 60%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模 : 物件7... 678.02 m <sup>2</sup> (登記) 物件8... 238 m <sup>2</sup> (登記) 物件9... 410 m <sup>2</sup> (登記) <hr/> 合計 1,326.02 m <sup>2</sup> 形 状 : ほぼ整形(略台形状) (変則三方路) 間口×奥行等 : 北東側間口約 38.5m, 奥行約 29m~35m 南西側間口約 14m 南東側間口約 16m 接面道路との : ①北東側有効路面とほぼ等高。 関 係 ②南西側有効路面より0m~0.5m高。 ③南東側有効路面より0m~0.3m高。 地 勢 等 : 画地内ほぼ平坦 地盤の状態等 : 普通~やや不良 そ の 他 : —	

<p>接 面 道 路 の 状 況</p>	<p>①北東側有効幅員約 9.7m舗装県道「草野大倉鹿島線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路)</p> <p>②南西側有効幅員約 5.5m舗装市道「中120号線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路)</p> <p>③南東側有効幅員約 2.5m未舗装公道に接面。 (※上記道路は法定外道路)</p>
<p>土 地 の 利 用 等 状 況</p>	<p>本件一体画地の地上には、物件10建物群（主である建物、附属建物 符号1～符号3及び物置小屋（非建物と判定）並びに氏神祠が存する。</p>
<p>供 給 処 理 施 設</p>	<p>上水道 あり [ 東側公道（里道）に敷設された個人管より引込 ]  ガス配管 なし [ 整備区域外 ]  下水道 あり [ 北側県道に敷設された下水管より接続 ]</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 土地利用権（建物敷地利用権）について</p> <p>本件一体画地の地上には物件10建物群が存する。  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。</p> <p>2. その他の規制等について</p> <p>○建築基準法第22条の指定区域</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ・ 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない）</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ・ 有（農用地の指定はない）</p> <p>※一体画地のうち、物件8は登記上「農地(畑)」であるため、南相馬市農業委員会によれば適格証明を要するとのこと。但し、過去に転用許可等は受けていないものの、一部宅地となっている現況に鑑み、農地法第5条許可申請に基づく適格証明で良いとのことであるので、結果として、農業従事者以外の者でも買い受けることができる農地とのこと。本件買受希望者は、農地法第5条の許可申請に基づく適格証明が必要となるが、事前に南相馬市農業委員会と協議されることが望ましい。</p> <p>3. 土壌汚染関係について</p> <p>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思料されるものの、厳密には専門家または専門機関による調査を要する。</p> <p>4. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没について調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p>

<p>特 記 事 項</p>	<p>5. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>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使用された形跡・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。</p> <p>6. 一体評価について</p> <p>物件7～9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。</p>
----------------	--

## 2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件10……家屋番号26番
区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	<p>建築年月日(登記記載): 昭和32年 3月31日新築(登記記載) 昭和55年 8月 1日増築(登記記載)</p> <p>経 過 年 数: 新築後約68年程度(68年 7ヶ月程度) 増築後約45年程度(45年 3ヶ月程度)</p> <p>経済的残存耐用年数: 全体として満了と判定(増築部分をも含む)</p>
仕 様	<p>構 造: 木造平家建</p> <p>屋 根: 瓦葺</p> <p>外 壁: スチール製サイディング張、モルタル塗、漆喰塗等</p> <p>天 井: 竿縁天井、敷目張天井(杉証ベニヤ目透かし)、塩ビ板等</p> <p>内 壁: 繊維壁、化粧合板貼、角タイル等</p> <p>床 : 畳、フローアパネル、モザイクタイル等</p> <p>設 備: 電気・給排水設備一式、空調設備 石油式小型給湯器 OQB-3704Y 株式会社ノーリツ製</p>
床 面 積 (現 況)	162.06 m <sup>2</sup> (登記)
現 況 用 途 等	<p>現況用途: 居宅 (登記に同じ)</p> <p>間 取 り: 別添間取図のとおり</p>
品 等	下位～普通
保 守 管 理 の 状 態	普通以下～やや不良
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅として所有者A及びその家族が居住・占有している。
特 記 事 項	<p>1. 土地利用権(建物敷地利用権): 法定地上権</p> <p>2. アスベストの使用の状態について</p> <p>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。</p> <p>3. 建物の状況等について</p> <p>登記上、昭和55年 8月 1日に増築・登記されており、増築部分は外観や内観から、西端(和室6帖、8帖)と見られるが、登記面積や建物図面については増築後のものとなっている。また、北東端(浴室や便所)も増築とみられるが詳細は不明である。</p> <p>(建物内部の状況) 内壁には地震の影響と思われるヒビが多数見られ、汚損箇所も多く見られる。床・畳の沈みや軋みが見られ、特に和室6帖(2)の天井と、この真下の床(畳)部分には、雨漏りの影響による大きな損傷が見られる。浴室の天井はカビの影響によると思われる汚損箇所が見られる。</p>

特 記 事 項

襖の一部は開閉困難な箇所がある。  
和室8帖(5)の窓ガラスは割れており、ガムテープが貼られている。

(建物外部の状況)

外壁や屋根は経年劣化による汚損箇所が多く見られる。  
特に屋根瓦は、地震の影響と思われる損傷から、雨漏りが発生したが、応急措置的に屋根にブルーシートが被せられているが、雨漏りは改善されている気配はない。

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より建築概要書取得)

確認済証番号：主である建物の増築に係るもののみ。

第2442号(昭和54年 2月24日)

符 号	物件10……家屋番号26番
区 分	附属建物符号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):不詳(推定 主である建物とほぼ同時期) 経 過 年 数:新築後約68年程度 経済的残存耐用年数:全体として満了と判定
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:瓦葺 外 壁:土壁、波型カラートタン、スチールサイディング等 天 井:アラワシ、板張等 内 壁:アラワシ、板板等 床 :土間、板張等 設 備:電気設備
床 面 積 (現 況)	1階 52.99 m <sup>2</sup> (登記) 2階 33.12 m <sup>2</sup> (登記) 延 86.11 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途:物置(登記に同じ) 間 取 り:別添間取図のとおり
品 等	普通以下
保 守 管 理 の 状 態	不良
建 物 の 利 用 状 況	当該建物は主である建物に付随する物置として所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権):主である建物に準拠(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  所有者によれば、本件建物は旧畜舎であったとのことであり、現在は物置と 使用されている。北東端一部は屋根が崩落する等して損壊状態であり、また、 建物が全体的に僅かに歪み傾いているため、開口部・扉の開閉が著しく困難 なため、内部立ち入りはできなかったが、窓ガラス越しや開放状態の扉から 内部確認を行った。  全体的に物理的・機能的・経済的減価が著しく、通常の使用等にはやや耐え 難く、市場価値はないものと判定した。

符 号	物件10……家屋番号26番
区 分	附属建物符号2
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42年 8月 5日新築(登記記載) 経 過 年 数：新築後約58年程度 経済的残存耐用年数：全体として満了と判定
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根(コンクリート) 外 壁：コンクリートブロック・モルタル塗等 天 井：アラワシ 内 壁：アラワシ 床 : 土間コンクリート 設 備：-
床 面 積 (現 況)	3.17 m <sup>2</sup> (登記)
現 況 用 途 等	現況用途：物置(登記上は便所) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通以下
保 守 管 理 の 状 態	不良
建 物 の 利 用 状 況	当該建物は主である建物に付随する物置として所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権)：主である建物に準拠(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 扉等がなく、内部が風雨にさらされた状態にある。全体的に物理的・機能的 ・経済的減価が著しく、市場価値はないものと判定した。

符 号	物件10……家屋番号26番
区 分	附属建物符号3
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48年4月10日新築(登記記載) 経 過 年 数:新築後約52年程度 経済的残存耐用年数:全体として満了と判定
仕 様	構 造:木造平家建 屋 根:亜鉛メッキ鋼板(カラー波型トタン)葺 外 壁:カラー波形トタン貼等 天 井:アラワシ 内 壁:アラワシ 床 :土間、土間コンクリート等 設 備:電気設備
床 面 積 (現 況)	82.62 m <sup>2</sup> (登記)
現 況 用 途 等	現況用途:物置(登記上は便所) 間 取 り:別添間取図のとおり
品 等	普通以下
保 守 管 理 の 状 態	不良
建 物 の 利 用 状 況	当該建物は主である建物に付随する物置として所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権):主である建物に準拠(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 北側に大規模な下屋あり。内壁や天井等に汚損が見られ、また、一部の柱の 腐食やトタン屋根の一部に錆が見られる。全体的に物理的・機能的・経済的 減価が大きいと判定した。

## 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
7	7,200	0.75	678.02	0.85	3,112,000
8	7,200	0.75	238	0.85	1,092,000
9	7,200	0.75	410	0.85	1,882,000

#### ア 標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 9.7m舗装県道「草野大倉鹿島線」に等高接面する画地規模約 300㎡程度の長方形中間画地（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-3]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 12,600 \text{ 円/㎡} & \times & 98.7 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 166 & = & 7,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：104% [方位] (\*基準方位：北)

◇地域格差：街路条件：90% [幅員・系統]  
 交通接近条件：112% [最寄駅・利便施設等との接近性]  
 環境条件：165% [周辺の利用状態等 (居住環境含む)]  
 行政的条件：100% [用途地域]  
 その他の条件：100%

格 差 率：166% [相乗積]

#### イ 個別格差：物件7~9の一体画地

街路条件：100%  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：85% [地盤の状態等]  
 画地条件：88% [規模大、形状、三方路、方位]  
 行政的条件：100%  
 その他の条件：100%

格 差 率：75% [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格を求めた。

物件 番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
10	主である 建物	230,000	162.06	0.008	298,000
	附属建物 符号3	100,000	82.62	0.013	107,000
合 計					405,000

※ 附属建物符号1、符号2は市場価値はないものと判定されるので評価の過程は省略した。

ウ 現 価 率 :

①主である建物

②附属建物符号3

a 経過年数	68.0 年	52.0 年
b 経済的残存耐用年数	0.0 年	0.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	85 %	75 %
d 残価率	5 %	5 %
e 現価率	0.80 %	1.30%

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

## 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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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土地利用権等価格

物件 番号	土地の価格 (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
7	3,112,000	1.00	0.25	法定地上権	778,000
8	1,092,000	1.00	0.25	法定地上権	273,000
9	1,882,000	1.00	0.25	法定地上権	471,000

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
7	3,112,000	－ 778,000 a		0.80	0.60	1,120,000
8	1,092,000	－ 273,000 b		0.80	0.60	393,000
9	1,882,000	－ 471,000 c		0.80	0.60	677,000
10	405,000	+ 778,000 a + 273,000 b + 471,000 c		0.80	0.60	925,000
一括価格（合計）						3,115,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：目的物件は農家集落内の「戸建住宅等及びその敷地」であり、敷地の北西端部に氏神祠が祭られていること。また、目的物件一体画地の中に畑（畑、一部宅地）が存し、本件買受に当たっては農地法第5条に基づく適格証明が必要で要手数であること等を勘案し、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－3〕

所 在：南相馬市鹿島区寺内字横峯49番27  
価 格：12,600 円/㎡ (対前年比▲ 1.6%)  
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日  
位 置：JR常磐線「鹿島駅」の南西方約 3,100m [道路距離]  
地 積：347 ㎡  
形 状：正方形(間口対奥行=1:1)  
供給処理施設：上水道、下水  
接 面 街 路：南側幅員約 6.0m舗装市道  
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定のない地域(無指定)  
(建蔽率 60%、容積率200%)  
地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する郊外の住宅地域。

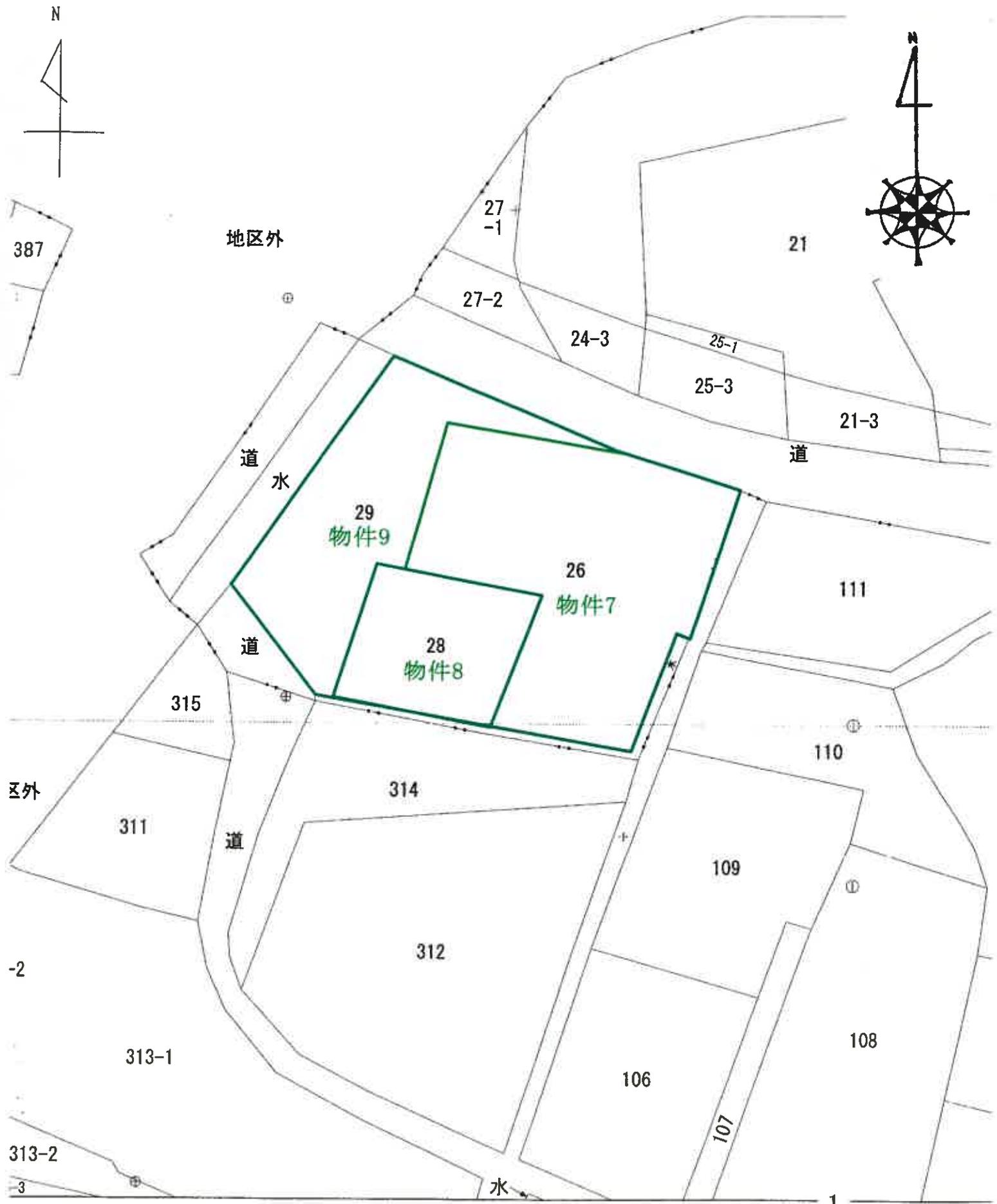
### 2 固定資産税評価額(令和 7年度)

物件 7	1,198,696 円 ( 678.02 ㎡)
物件 8	9,496 円 ( 238 ㎡)
物件 9	1,353,000 円 ( 410.00 ㎡)
物件10	主 216,859 円 ( 162.06㎡のうち 29.81㎡)
	94,002 円 ( 162.06㎡のうち124.76㎡)
	<hr/> 310,861 円
符1	26,148 円 ( 86.11 ㎡)
符2	6,783 円 ( 3.17 ㎡)
符3	不詳

## 第7 附属資料(BIT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  
マップ(市役所備付の公図集積図、公図+航空写真併せ図)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



687 (座標値種別：図上測定)

直省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

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

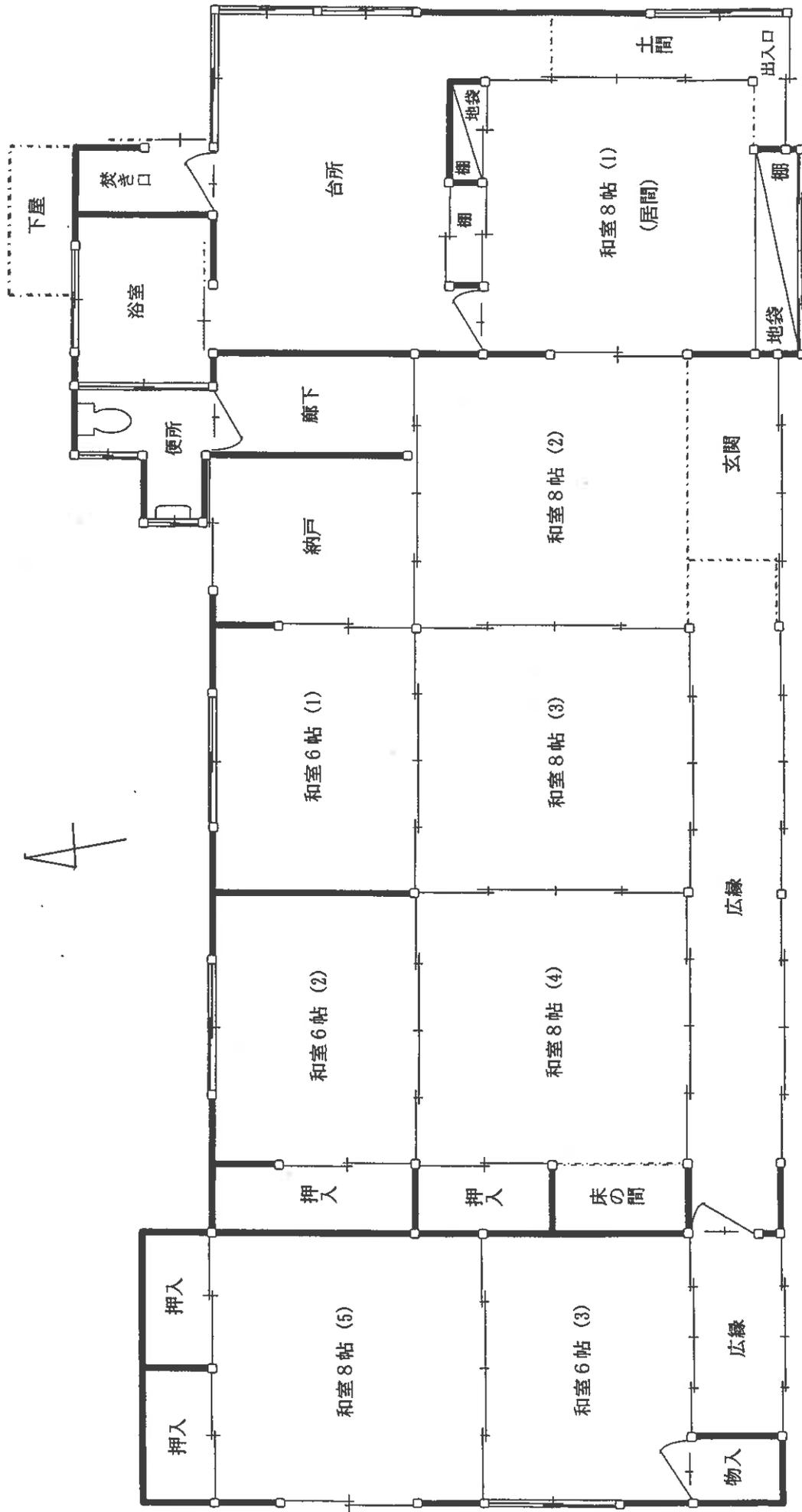




鹿島区浮田宇浮田 (027924) 36-1 付近

縮尺 1 : 1000

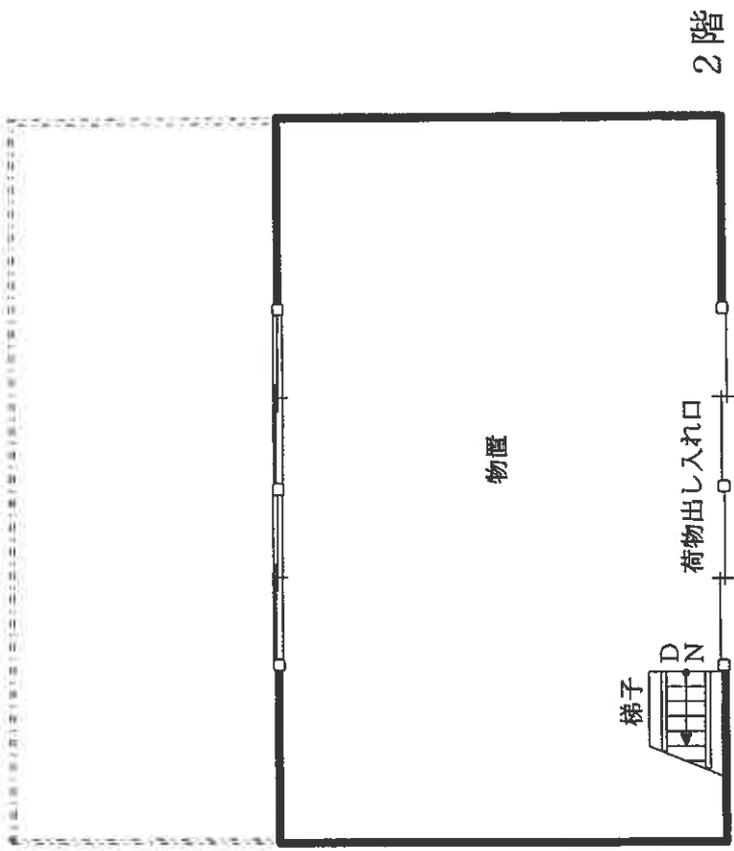
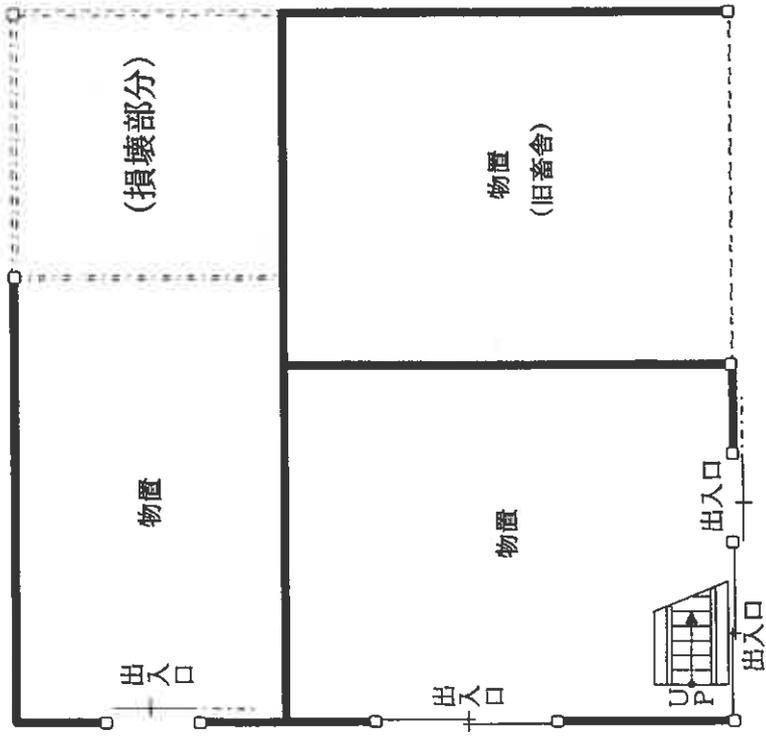




物件10・主である建物

建物間取図

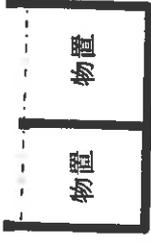
4



物件10・附属建物符号1

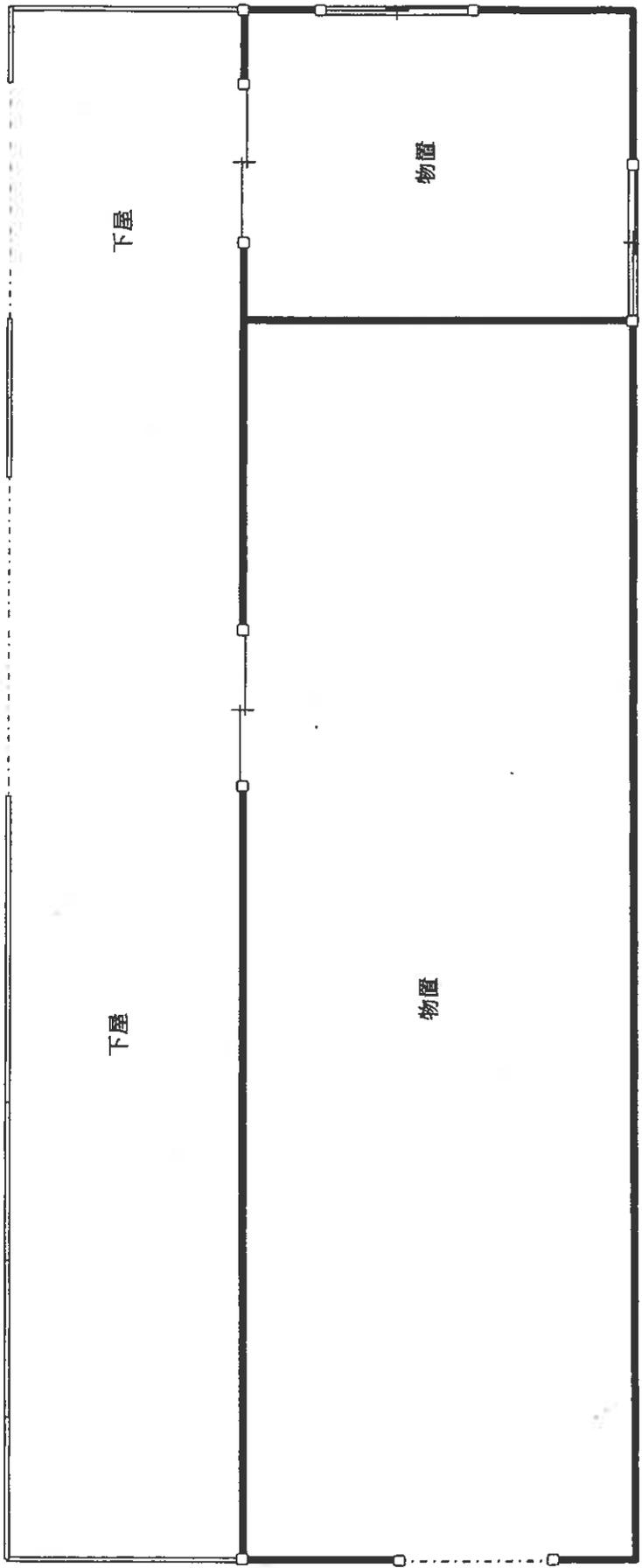
建物間取図

4



4

物件10・附属建物符号2



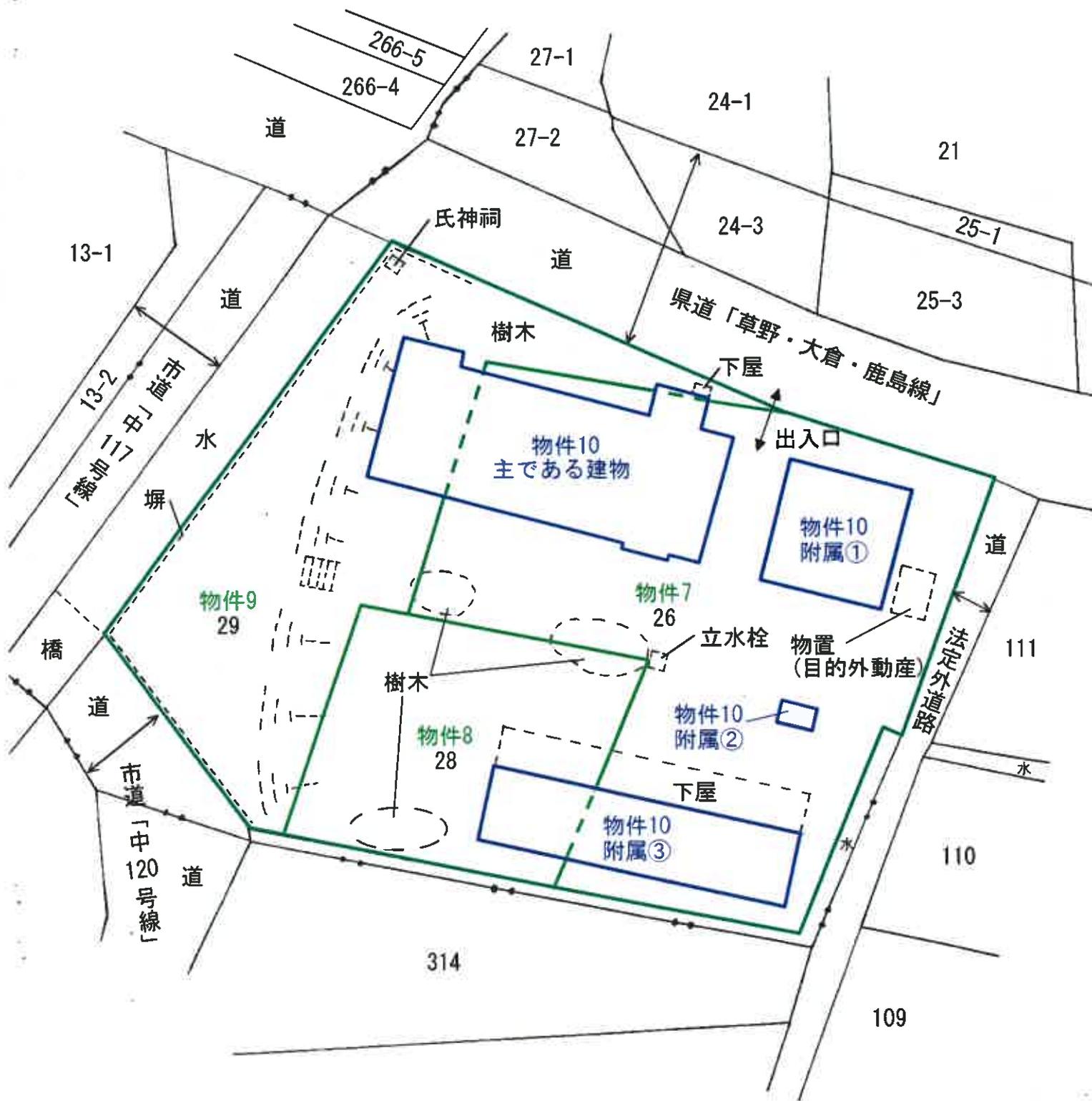
物件10・附属建物符号3

建物間取図



隣接地の概要

南相馬市鹿島区浮田字野中	24番3	公衆用道路	71㎡	福島県
〃	〃	〃	105㎡	〃
〃	〃	〃	72㎡	〃
〃	字浮田 13番2	〃	50㎡	南相馬市



土地建物位置関係図