

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 4月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月 1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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 相馬市沖ノ内一丁目 |
| | 地 番 | 15番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 397.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市沖ノ内一丁目 15番地1 |
| | 家屋 番号 | 15番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.90平方メートル
2階 68.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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】

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】

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 | 相馬市沖ノ内一丁目 |
| | 地 番 | 15番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 397.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市沖ノ内一丁目 15番地1 |
| | 家屋 番号 | 15番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.90平方メートル
2階 68.76平方メートル |



令和 7年(ケ)第 8 号
令和 7年11月14日受理
令和 7年12月24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 相馬市沖ノ内一丁目
地 番 15番1
地 目 宅地
地 積 397.01平方メートル
- 2 所 在 相馬市沖ノ内一丁目 15番地1
家屋 番号 15番1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 153.90平方メートル
2階 68.76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
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公園のとおり □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事務所(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
<p>■ 物件所有者の特別代理人Aの事務員</p>	<p>(11月18日電話で事情聴取)</p> <p>1 私は、本件物件所有者である有限会社三和不動産の特別代理人Aの法律事務所の事務員です。</p> <p>2 Aは、物件1土地及び物件2建物について、占有関係等の事情を把握していません。</p>
<p>■ セコム株式会社原町営業所担当者</p>	<p>(12月8日電話で事情聴取)</p> <p>1 物件2建物は、1階と2階にそれぞれ事務室が2つあります。1階北側事務室と2階北側事務室は、株式会社トスネットが使用していました。1階南側事務室は、有限会社三和不動産が使用していましたが、代表者が死亡した後は、営業していなかったと思います。</p> <p>2 当社は、物件2建物の2階南側事務室を有限会社三和不動産から賃借していましたが、有限会社三和不動産の代表者が死亡した後に退去しました。現在は物件2建物を賃借していません。</p>
<p>■ 株式会社トスネット担当者</p>	<p>(12月8日電話で事情聴取)</p> <p>1 当社は、今年3月まで、物件2建物の1階北側事務室と2階北側事務室を有限会社三和不動産から賃借していましたが、既に退去しましたので、現在は物件2建物を賃借していません。</p> <p>2 物件2建物の2階南側事務室は、セコム株式会社で使用していましたが、令和6年の12月頃に退去したと思います。</p> <p>3 物件2建物の1階南側事務室は、有限会社三和不動産が使用していましたが、当社が退去した時点では、営業していませんでした。当社が退去する時点では、当社以外に物件2建物を使用している者はいませんでした。</p>
<p>■ 福島地方裁判所相馬支部競売担当書記官</p>	<p>(12月8日福島地方裁判所相馬支部にて事情聴取)</p> <p>本件の特別代理人選任の際に提出された資料によると、有限会社三和不動産の代表者代表取締役は令和6年1月13日に死亡しています。その他の役員も既に死亡しています。</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、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土地について
 - (1)ア 本土地は、東側で4番14土地に、西側で4番4土地に、南側で4番15土地に、それぞれ接している。4番14土地及び4番4土地は建設省所有の、4番15土地は相馬市所有の、いずれも登記上の地目が公衆用道路である土地であり、現況は4番14土地が市道、4番4土地が県道、4番15土地が歩行者専用道路であることから、現況地目も同様である。
 - イ 本土地は、北側で有限会社三和不動産所有の登記上の地目が宅地である15番2土地に接している。15番2土地は西側の県道部分に植栽と縁石があるため、15番2土地から県道の車道に出るためには、本土地の西側の植栽がない部分を通る必要がある。そのため、本土地の北西側の一部を通る必要がある。買受人は、15番2土地所有者が本土地を通行することに関して、同人との間で協議等を要する可能性がある。
 - ウ 本土地の東側は、市道よりも約1.8m高い位置にあり、市道に出るために本土地東側には階段が設けられている。
 - (2) 本土地は、西側等がアスファルト敷きとなっているが、アスファルトにはひびが入っている部分がある。
 - (3) 本土地と15番2土地との間には境界標が見当たらず、境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- 3 物件2建物について
 - (1) 占有関係について
 - ア 建物内の各事務室の状況等について
 - (ア) 建物外部に設置された郵便受けには、セコム株式会社宛ての利用期間が令和3年11月11日から令和4年1月12日までの「使用水量のお知らせ」が入っていた。
 - (イ) 物件1土地上には「有限会社三和不動産」の看板が設置されており、1階ホールにある靴入れには、「セコム(株)」、「(有)三和不動産」との表示がある。
 - (ウ) 1階北側事務室のドアには、株式会社トスネット相馬営業所宛ての5月29日(年不詳)の宅配業者の不在連絡票が挟んであった。不在連絡票は劣化しており、相当期間が経過している様子が見受けられた。1階北側事務室内には荷物等は存在せず、空室であった。
 - (エ) 1階南側事務室のドアには「有限会社三和不動産」と印字されており、事務室内には有限会社三和不動産宛て郵便、同社作成の書類や帳簿等が複数あり、同社が財団法人東日本不動産流通機構の会員である旨の会員証が掲げられていた。また、壁に貼付されたカレンダーは2024年のものであった。事務室内には、事務机、応接セット等が置かれたままになっており、埃が溜まっていた。
 - (オ) 2階北側事務室内には荷物等は存在せず、空室であった。
 - (カ) 2階南側事務室は解錠することができなかったため、2階南側の窓の外から見分できた限りの状況ではあるが、荷物等は存在せず、空室であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

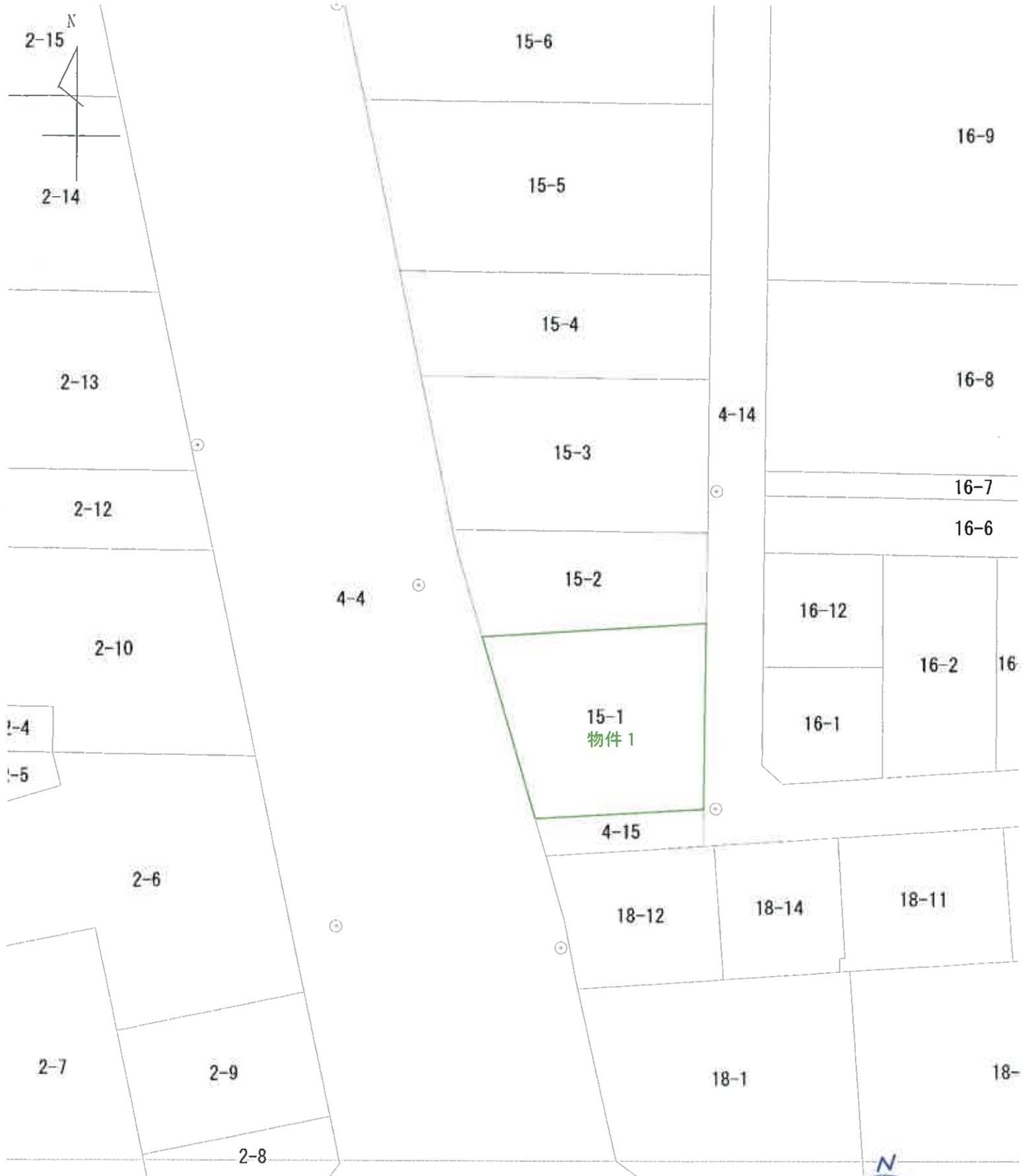
執行官の意見

- (キ) いずれの事務室（立ち入ることのできなかつた2階南側事務室を除く）も水道は止まっており、建物の各電気メーターの表示は電力の供給を停止している状態を示していた。
- イ セコム株式会社原町営業所担当者及び株式会社トスネット担当者の各陳述並びにア記載の建物内の各事務室の状況等を総合的に勘案し、現時点において本建物を賃借している者はおらず、有限会社三和不動産が事務所（空き家）として占有しているものと認めた。
- (2) 建物内部
- 見分できる範囲において次の損傷等が見受けられる。
- ア 各事務室の内壁クロスには地震の影響によると思われる複数のひびが見られる。2階南側事務室の天井の一部には雨漏りの影響によると思われるしみや内壁クロスの剥がれ等が見られる。
- イ 1階南側事務室等の床のタイルにはひびが見られる。
- ウ ホールの吹抜部分の天井はガラス張りとなっているが、ガラスが外れている部分がある。1階のホール天井の一部には、しみが見られる。1階ホールにはバケツが設置されており、雨水と思われる液体が溜まっていたことから、雨漏りしている可能性がある。
- エ 階段には苔による汚れや、ひびが複数ある。
- オ 全体的に経年劣化による汚損等が見られる。
- (3) 建物外部
- 見分できる範囲において次の損傷等が見受けられる。
- ア 地震の影響によると思われるが、玄関ポーチと地面との間に隙間が生じている。また、建物の土台部分と地面との間に隙間が生じている部分が複数ある。
- イ 物件1土地の北東側にある本建物の浄化槽設置部分は、浄化槽の土台が地面から浮いた状態となっている。また、排水樹も地面から浮いた状態となっている。
- ウ 物件2建物の東側の土台部分には排水管等が設置されているが、設置部分はひび割れ等が生じている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月14日（金） ： - ：	執行官室	福島地方法務局相馬支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付（11月20日受領）
令和7年11月14日（金） ： - ：	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（11月20日受領）
令和7年11月18日（火） 14：30－14：31	執行官室	Aの法律事務所事務員から電話で事情聴取
令和7年12月1日（月） 15：28－15：32	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年12月8日（月） 13：00－14：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年12月8日（月） 16：15－16：19	執行官室	セコム株式会社原町営業所担当者に電話で事情聴取
令和7年12月8日（月） 16：20－16：23	執行官室	株式会社トスネット担当者に電話で事情聴取
令和7年12月8日（月） 16：30－16：32	福島地方裁判所相馬支部	競売担当書記官から口頭で事情聴取
<p>（特記事項）</p> <p>■ 令和7年12月8日</p> <p>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。</p> <p>目的物件の玄関ドアは施錠されていなかったが、不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。各事務室は施錠されていたので、1階の南側事務室と北側事務室、2階北側事務室につき、解錠技術者に解錠させた。2階南側事務室は解錠できなかったため立ち入ることができず、2階の窓の外から見分した。</p> <p>□令和 年 月 日 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



353.364 (座標値種別：図上測定)

上記交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihcisyuoki2011.par)による修正がされています。



地番区域

沖ノ内

公 図 写
縮尺=1:500

所 在	相馬市沖ノ内一丁目	地 番	15番2
(7 枚 目)			

図面発行日：平成24年6月7日

6003060 各階平面図

15番の1

101番地

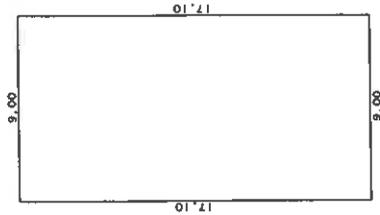
相馬市沖ノ内101番地1、102番地2
 相馬市沖ノ内101番地1、102番地2
 相馬市沖ノ内101番地1、102番地2

相馬市沖ノ内一丁目15番地1

建物各階平面図

H2.6.17

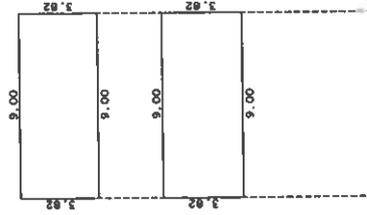
1 階



求積表

17.10 X 9.00	=	153.9000
		153.9000
床面積		153.90 m ²

2 階

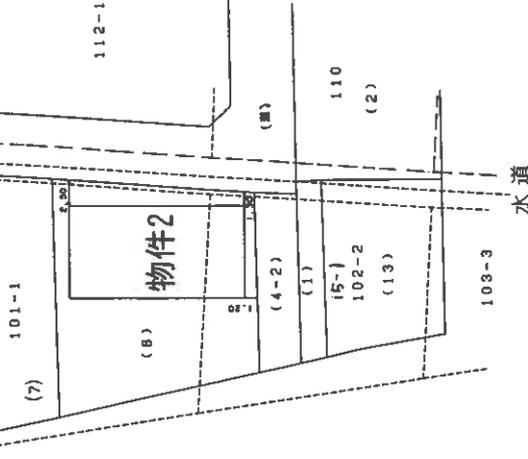


求積表

3.82 X 9.00	=	34.3800
3.82 X 9.00	=	34.3800
合計		68.7600
床面積		68.76 m ²



田道6号線



作製者

6月4日作成

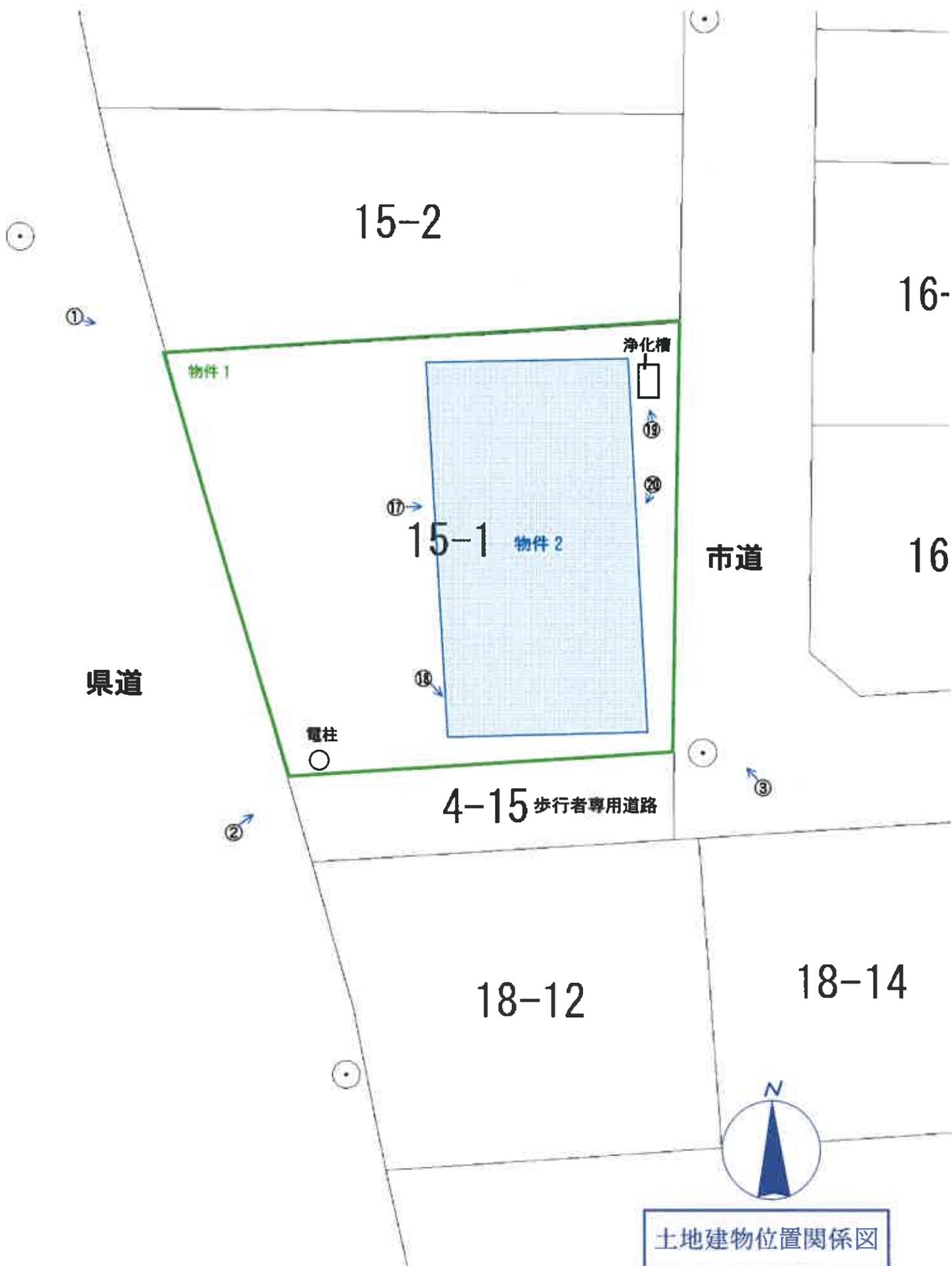
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

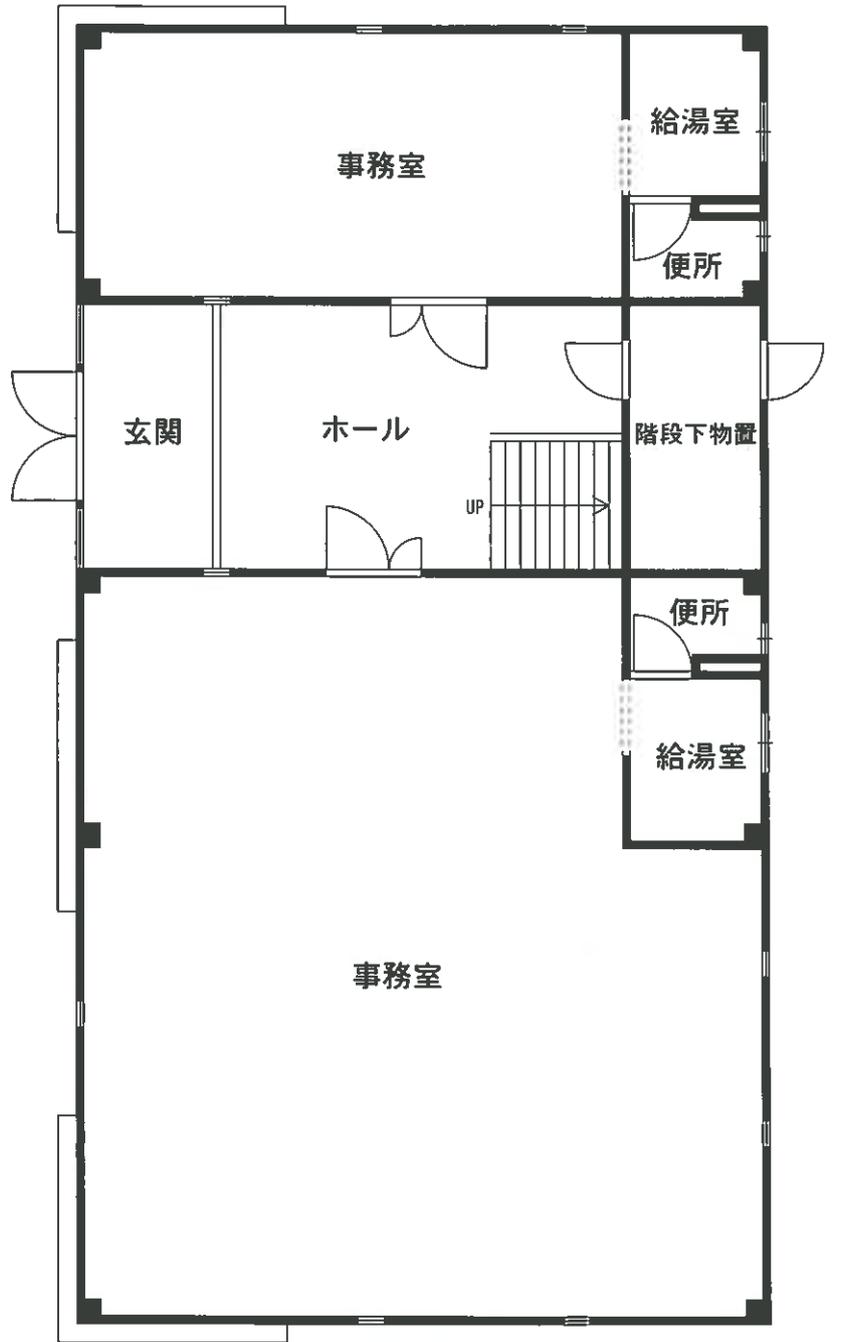
H2.6.7

(相馬市土地審判所様専用紙)



建物間取図

物件 2



1 階



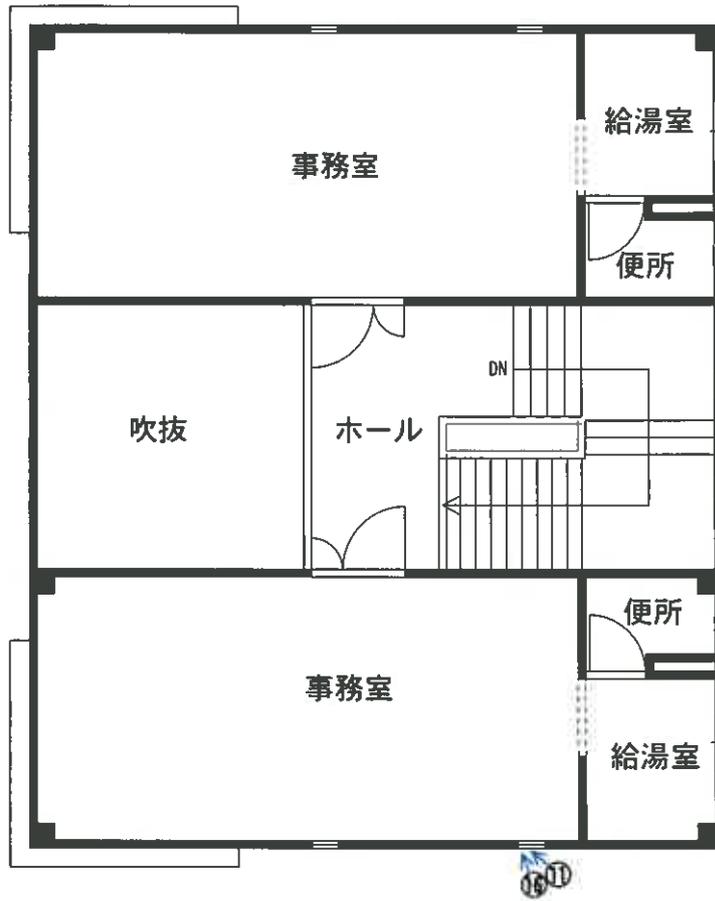
※一部立ち入れない部屋があったため、現況とは異なる場合がある。

(10 枚目)

建物間取図

建物間取図

物件 2



2階

※一部立ち入れない部屋があったため、現況とは異なる場合がある。

(11 枚目)



建物間取図

物件2



15番2土地

物件1

4番4土地
(県道)

No. 1

物件2



物件1

4番4土地
(県道)

4番15土地
(歩行者専用道路)

No. 2

物件2



4番15土地
(歩行者専用道路)

物件1

4番14土地(市道)

No. 3



物件2:1階ホール等の状況

No. 4



物件2:1階南側事務室の状況

No. 5



物件2:1階南側事務室の給湯室の状況

No. 6



物件2:1階北側事務室の状況

No. 7



物件2:1階北側事務室の給湯室の状況

No. 8



物件2:2階北側事務室の状況

No. 9



物件2:2階北側事務室の給湯室の状況

No. 10



物件2:2階南側事務室の状況

No. 11



物件2:ホール吹抜部分の天井のガラスが外れている部分

No. 12



物件2:1階南側事務室の内壁クロスのひびや剥がれ等の状況

No. 13



物件2:1階北側事務室の内壁クロスひびの状況

No. 14



物件2:階段の汚損等の状況

No. 15



物件2:2階南側事務室の天井のしみや内壁
クロスの剥がれ等

No. 16



物件2: 玄関ポーチ部分の損傷の状況

No. 17



物件2建物の土台と地面との間の隙間の状況
や物件1土地のアスファルトのひびの状況

No. 18



物件2:浄化槽等設置部分の損傷状況

No. 19



物件2:排水管等設置部分の損傷状況

No. 20

令和7年(ケ)第8号
令和7年12月8日現地調査
令和7年12月22日評 価

福島地方裁判所第一民事部 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5,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,970,000円
物件2 (建物)	金2,240,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	相馬市沖ノ内一丁目 15番1 宅地 397.01㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	相馬市沖ノ内一丁目15番地1 15番1 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 153.90㎡ 2階： 68.76㎡ 計： 222.66㎡	
番号	特記事項		
	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）

位置・交通	J R常磐線「相馬」駅の北東方約1.4km（道路距離、以下同じ。） 中村第一小学校まで約1.8km 中村第一中学校まで約3.0km		
付近の状況	当該地域は、県道相馬新地線沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。		
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 埋蔵文化財	非線引都市計画区域 準工業地域 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19m、奥行約20m、地積222.66㎡ 台形、三方路 西側道路と概ね等高、東側道路より約1.8m高く、南側道路より0～1.8m程度高い。		
接面道路の状況	西側 幅員約25m 東側 幅員約6m 南側 幅員約4m	舗装県道 舗装市道 舗装市道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号) (歩行者専用道路)
土地の利用状況等	物件2建物所有者が、目的土地に建物を所有し、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 あり	(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	<p>① 土地利用権について 物件2建物のための法定地上権成立を前提に評価する。</p> <p>② 下水道について 下水道の有無を調査したところ、敷地内に下水柵があるとの結果だったが、同敷地内に浄化槽も設置されており、どちらが使用されていたかは不明である。</p> <p>③ 物件1及び周辺は洪水浸水想定区域（浸水深0.5～3.0m）に設定されている。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物 15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2年5月31日 新築 経 過 年 数 : 36年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 天 井 : 化粧石膏ボード等 内 壁 : クロス貼り等 床 : タイル等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : -
床 面 積 (現 況)	1階 : 153.90㎡ 2階 : 68.76㎡ 計 : 222.66㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 事務所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る(建物内は雨漏りの影響と思われる染みやクロスの剥がれ等が見られたほか、ホールの吹抜部分の天井のガラスの一部が外れて外雨が建物内に直接入っている状況と推認されるなど、保守管理の状況は劣る)
建物の利用 状 況	建物所有者が、本建物を事務所(空家)として使用している。

<p>特記事項</p>	<p>① 建物内は4部屋に分かれており、1階南側は約89㎡（便所及び給湯室含む、以下同じ）、1階北側及び2階の2部屋は何れも約32㎡となっている。</p> <p>② 以前、物件2が事務所として利用されていた頃は、北側隣接地（15番2）をも駐車場として使用していたと推認される。よって、物件2東側の駐車スペース（5台程度）のみでは駐車場が不足する可能性がある。</p> <p>③ 外部玄関ポーチと地面との間に隙間が生じているなど、過去に発生した地震の影響と思われる箇所が数ヶ所見受けられた。</p> <p>④ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含む吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いと見られるが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>
-------------	---

第5 評価額算出の過程

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (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	33,600	1.01	397.01	0.85	11,450,000

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。

地価公示価格 相馬5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 37,100\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 33,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：110%（繁華性の程度等）

行政的條件：100%

格差率：110%

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：101%（三方路）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格差率：101%

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結果、上記程度の減価率と判断した。

(2) 物件2 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	222.66	0.03	1,670,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 36年
- b 経済的残存耐用年数 0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 3%

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

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	11,450,000	1.00	0.35	法定地上権	4,010,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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35%と査定した。

3 積算価格

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	積算価格 (円) ア+イ	価格割合
1	11,450,000	- 4,010,000	7,440,000	57%
2	1,670,000	+ 4,010,000	5,680,000	43%
合計			13,120,000	100%

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
3,000,000	1.00	18%	0.70	11,670,000

ア 総 収 益 : 想定賃料を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 想定賃料のため家賃等補正は行わなかった。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 目的建物の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

[総収益査定表]

年 額 支 払 賃 料	250,000円 × 12ヶ月	=	3,000,000円
駐 車 料	0円 × 12ヶ月	=	0円
その他収入(共益費)	0円 × 12ヶ月	=	0円
総 収 益			3,000,000円

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、両価格はともに説得力が高いと認められることから、両価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
積算価格	13,120,000	1.00	13,120,000
収益価格	—		11,670,000
調整後の価格	12,400,000		

イ 占有減価修正：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	割付後の価格 (円) ア×イ
1	12,400,000	57%	7,070,000
2		43%	5,330,000

(3) 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	7,070,000	0.70	0.60	2,970,000
2	5,330,000	0.70	0.60	2,240,000
一括価格 (合計)				5,210,000

イ 市場性修正：築年数が36年経過した事務所であるほか、雨漏りが複数地点で推認されるなど、建物の維持管理の状態が悪いこと、土地は単独では駐車場不足が予想されることから、上記の通り市場性修正を行った。

ウ 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 相馬5-2

所 在 : 相馬市中村字砂子田139番1外
価 格 : 37,100円/m²
位 置 : 「相馬」駅まで道路距離で約1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 986m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側28m県道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
準工業地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地域の概要 : 中小規模の店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

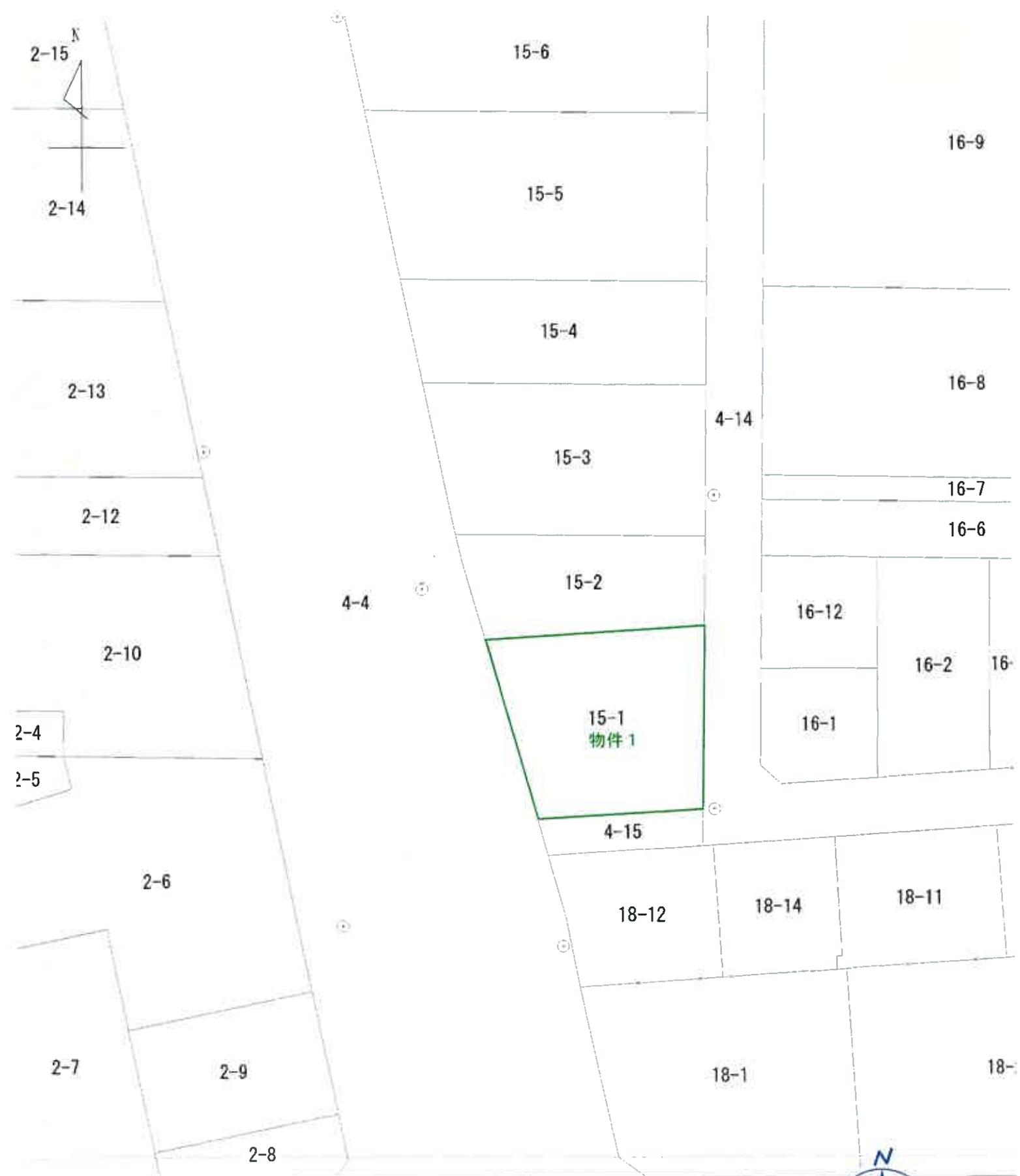
2 固定資産税課税標準額（令和7年1月1日現在）

	固定資産税課税標準額
物件1	6,901,875円
物件2	10,865,141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



3353.364 (座標値種別：図上測定)

上交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。



地番
区域
沖ノ内

公図写
縮尺=1:500

所在	相馬市沖ノ内一丁目	- 13 -	地番	15番
----	-----------	--------	----	-----

6003060 各階平面図

15番の1

建物各階平面図

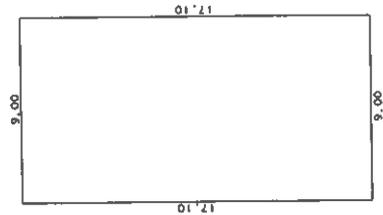
H2.6.17

家屋番号	15番の1
建物の所在	千葉県山根町平ノ内1丁目1番地1 （原簿地）相馬市平ノ内1丁目1番地1 相馬市沖ノ内1丁目15番地1

相馬市沖ノ内1丁目15番地1



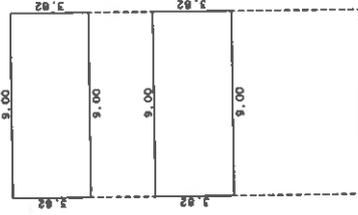
1 階



求積表

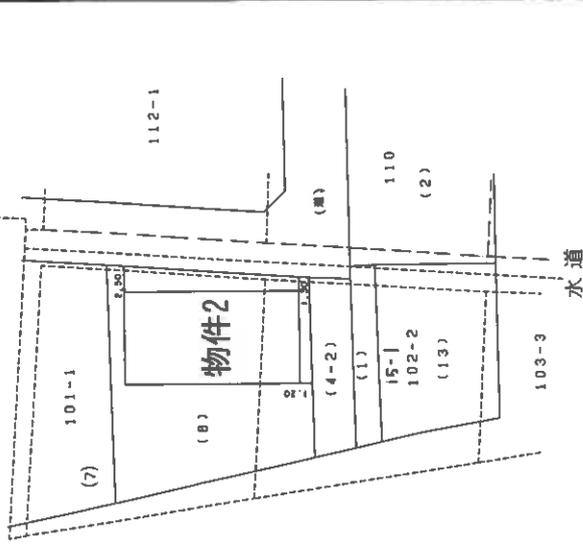
17.10 X 9.00	= 153.9000
床面積	153.9000

2 階



求積表

3.82 X 9.00	= 34.3800
3.82 X 9.00	= 34.3800
合計	68.7600
床面積	68.7600



田道6号線

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		6月4日(作製)	H2.6.7

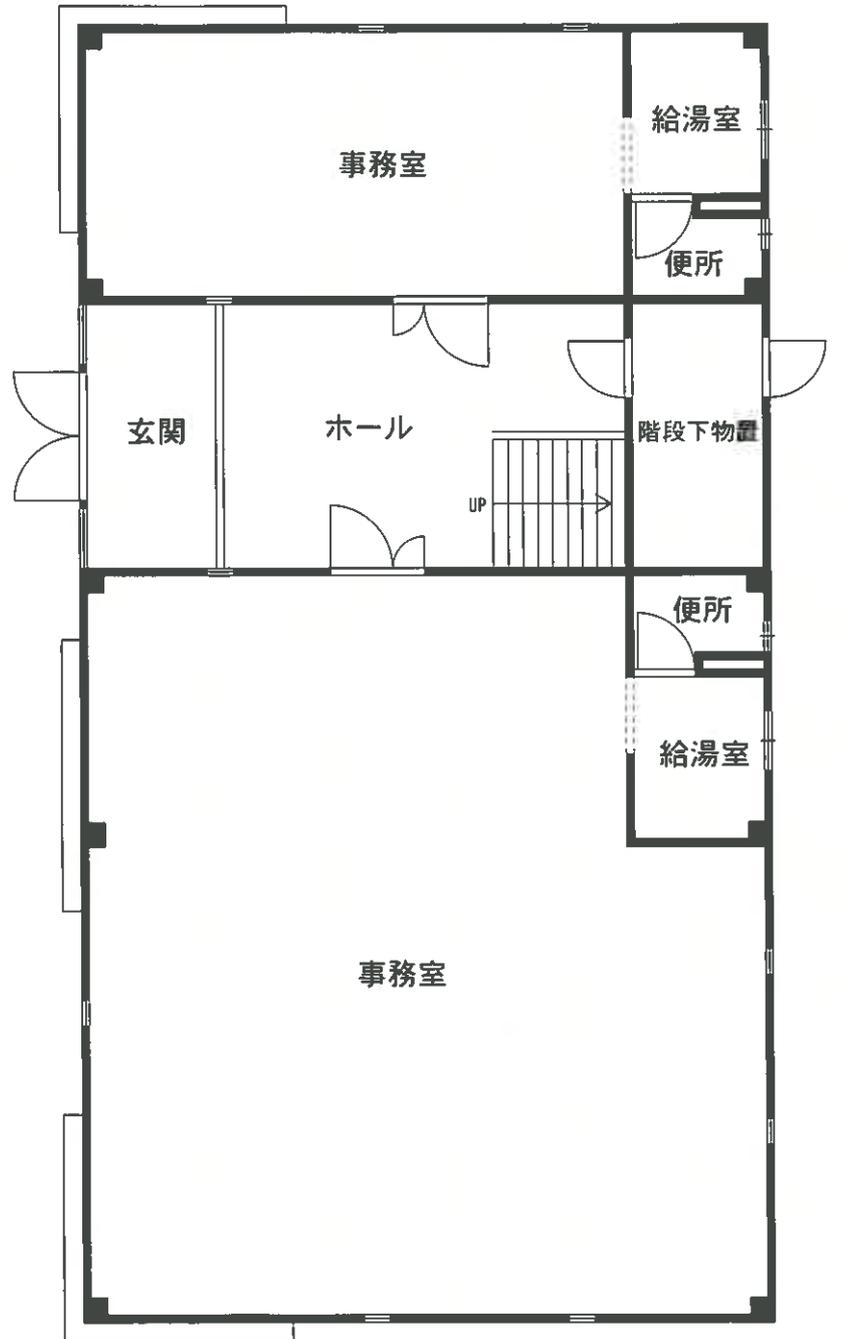
(相馬市工務部調査課工務用紙)



土地建物位置関係図

建物間取図

物件 2



1階

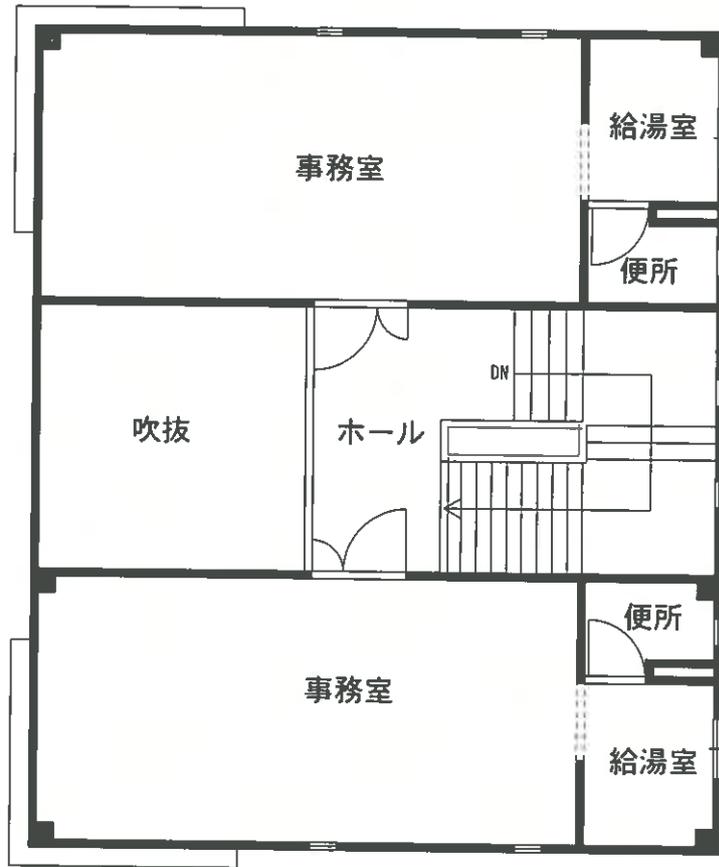


※一部立ち入れない部屋があったため、現況とは異なる場合がある。

建物間取図

建物間取図

物件 2



2階

※一部立ち入れない部屋があったため、現況とは異なる場合がある。



建物間取図