

期間入札の公告

令和 8年 4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 8年 6月12日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月26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 7月10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 4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 目 録

- 17 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 136番
地 目 原野
地 積 60平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 18 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 139番
地 目 雑種地
地 積 44平方メートル
- ☆38 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 137番
地 目 田
地 積 369平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕田)
- ☆39 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 138番
地 目 畑
地 積 139平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 農地(休耕畑)



※
※
※

物件明細書

令和 8年 3月11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17, 18, 38, 39】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17, 18, 38, 39】

本件債務者が占有している。

【物件番号18】

神社を利用する者らが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号18】

本件土地は、売却対象外の土地(地番108番)への通行のため利用されている。

《 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

- 17 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 136番
地 目 原野
地 積 60平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 18 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 139番
地 目 雑種地
地 積 44平方メートル
- 38 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 137番
地 目 田
地 積 369平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕田)
- 39 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 138番
地 目 畑
地 積 139平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 農地(休耕畑)



(物件17、18、38、39)
令和6年(ヌ)第4号
令和6年12月18日受理
令和7年8月19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

- | | | | |
|----|---|---|-----------------|
| 17 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 136番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 60平方メートル |
| 18 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 139番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 44平方メートル |
| 38 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 137番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 369平方メートル |
| 39 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 138番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 139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17、18、38、39
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(休耕田)(物件38) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(休耕畑)(物件39) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件17、18) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>
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(物件17、18、38、39) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件17、18、38、39) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 占有者、占有状況及び占有権原については、「執行官の意見」のとおり
その他の事項	物件18土地には、石碑(工作物)がある。
執行官保管の仮処	<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]
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)
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 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>■ 南相馬市農業委員会 担当者</p>	<p>(3月10日物件所在地で事情聴取)</p> <p>物件38、物件39の各土地は、現在、耕作されていませんが、農地です。買受人は適格証明書が必要です。</p> <p>神社は、その土地の地縁団体が管理しているケースがありますので、上北高平行政区の代表者に事情を確認する方法もあります。</p>
<p>■ 物件所在地の近隣住 民某</p>	<p>(3月10日物件所在地の近隣住民宅で事情聴取)</p> <p>物件17、物件38、物件39の各土地の所有者は分かりません。これらの土地は、659番土地にある上北高平一集落センターで住民の集まりがある際に、駐車場として住民が利用することがあります。</p> <p>これらの土地の草刈りをしているのが誰なのかは分かりませんが、上北高平一集落センターで住民の集まりがある際に、住民の誰かが草刈りをしているのを見たことはあります。</p> <p>物件18土地の所有者は分かりません。石碑は昔からありました。</p>
<p>■ 某 (659番土地の登記上の所有者住所の住民)</p>	<p>(3月10日左記の住民宅で事情聴取)</p> <p>1 659番土地について、登記上の所有者である上北高平一行政区の住所が私の住所になっている旨を執行官から聞きました。かなり前ですが私の家の者が上北高平一行政区の代表者となっていたことがあり、その関係で私の住所が登記に記載されているのだと思います。現在の代表者は別の方です。</p> <p>2 物件17、物件38、物件39の各土地は、上北高平一集落センターで住民の集まりがある際に、駐車場として住民が利用することがあるようです。</p> <p>私は本件各土地の所有者であるAの親戚であり、本件各土地の前の所有者であるBの事も知っています。Bは既に亡くなっており、その息子であるAは、現在、行方が分からないと聞いたことがあります。私もAの姿を見ていません。本件各土地をAやBが誰かに貸していたかどうかは分かりません。</p> <p>上北高平一行政区の現在の代表者に確認すると、何か分かるかもしれません。</p> <p>3 物件18土地が山津見神社・田神神社の出入り通路となっている旨を執行官から聞きましたが、同神社が物件18土地を通行のために借りているのかどうかなどは、分かりません。</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、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。なお、土地のおおよその形状や位置を示すため、南相馬市から取得したマップと題する図面を参考に添付した。
- 2 物件18及び物件39の各土地は、南側で南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である東高松734番土地に接している。東高松734番土地は南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である東高松713番土地と一体として市道敷きとなっている。
物件38土地は、南側で南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である東高松734番土地及び西高松1071番土地に接している。東高松734番土地は南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である東高松713番土地と一体として、西高松1071番土地は南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である西高松1037番土地と一体として、それぞれ市道敷きとなっている。
物件17及び物件18並びに物件39土地の北側及び物件38土地の東側は、南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である519番1土地に接しており、519番1土地の現況地目は登記上の地目と同様である。
- 3 現況地目、占有状況等について
 - (1) 物件18土地
 - ア 本土地には石碑があり、108番土地にある山津見神社・田神神社への出入り通路となっている状況が見受けられる。これらの客観的状況を踏まえ、現況地目を登記上の地目と同様に雑種地と認定した。
 - イ 現在の上北高平一行政区の代表者に書面照会し、同人から提出のあった回答書によると、同人は神社の管理等はしておらず、神社の管理者や、物件18土地を神社の出入り通路として利用するに当たり物件18土地の所有者との間で賃貸借契約等を締結しているかどうかは分からないとのことであった。
また、石碑は、その状態から、かなり昔に設置された可能性があり、石碑の状態から第三者が設置したものであるかどうか確認することはできなかった。
Aに対して占有関係等を書面で照会し、回答期限を徒過しても回答がない状況であるが、令和6年度の土地の公課証明書の納税義務者氏名はAであること、上記代表者の回答内容、物件所在地の近隣住民や659番土地の登記上の所有者住所の住民から聴取した内容及び客観的状況等を踏まえ、本土地は、所有者が石碑を設置するなどして雑種地として占有しているほか、神社を利用する者らが市道から神社への出入り通路として使用して占有しているものと認定する。もっとも、調査を経ても物件18土地を神社の出入り通路として使用するための権原は判然とせず、使用権原は無権原の可能性があると認める。
 - ウ 108番土地は接道しておらず、用悪水路である519番1土地を介して物件18土地を通行して市道に出る必要がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(2) 物件17、物件38及び物件39の各土地

ア 物件17、物件38及び物件39の各土地は、一面、草を刈った形跡があり、一体として平地となっている状況が見受けられる。これらの土地の客観的状況や、物件38及び物件39の各土地について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て得られた回答及び3月10日に南相馬市農業委員会担当者から聴取した内容を踏まえ、現況地目を、物件17土地については雑種地、物件38土地については農地（休耕田）、物件39土地については農地（休耕畑）と認定した。

イ Aに対して占有関係等を書面で照会し、回答期限を徒過しても回答がない状況であるが、令和6年度の土地の公課証明書納税義務者氏名はAであること、前記代表者の回答内容、物件所在地の近隣住民や659番土地の登記上の所有者住所の住民から聴取した内容及び客観的状況等を踏まえ、所有者が物件17土地を雑種地として、物件38土地を休耕田として、物件39土地を休耕畑として使用して占有しているほか、各土地を、上北高平一集落センターを利用する者らが一時的に駐車スペースとして使用して占有していると認定する。もっとも、調査を経ても駐車スペースとして使用している頻度や使用権原は判然とせず、これらの者の使用権原は無権限の可能性があると認める。

(3) 各土地や隣接地との境界は判然としない。

(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2月7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 (2月12日受領)
令和7年3月10日 (月) 15:00-15:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、南相馬市農業委員会の職員を同行
令和7年3月10日 (月) 15:35-15:38	近隣住民宅	近隣住民宅にて住民から事情聴取
令和7年3月10日 (月) 15:55-16:02	住民宅	659番土地の登記上の所有者住所の住民宅にて家人から事情聴取
令和7年3月11日 (火) 14:52-15:10	南相馬市資産税課	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3月27日 (木) : - :	執行官室	南相馬市に対し、上北高平一行政区の代表者の氏名等の照会書を送付 (4月3日回答書受領)
令和7年4月22日 (火) : - :	執行官室	現在のの上北高平一行政区の代表者に対し、照会書を送付 (5月15日回答あり)
令和7年4月23日 (水) : - :	執行官室	Aに対し、照会書を送付 (回答を得られず)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年3月10日</p> <p>目的物件の農地の特定が困難であったため、特定のため、南相馬市農業委員会の職員1名を補助者として同行した。</p> <p>□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



(座標値種別：図上測定)

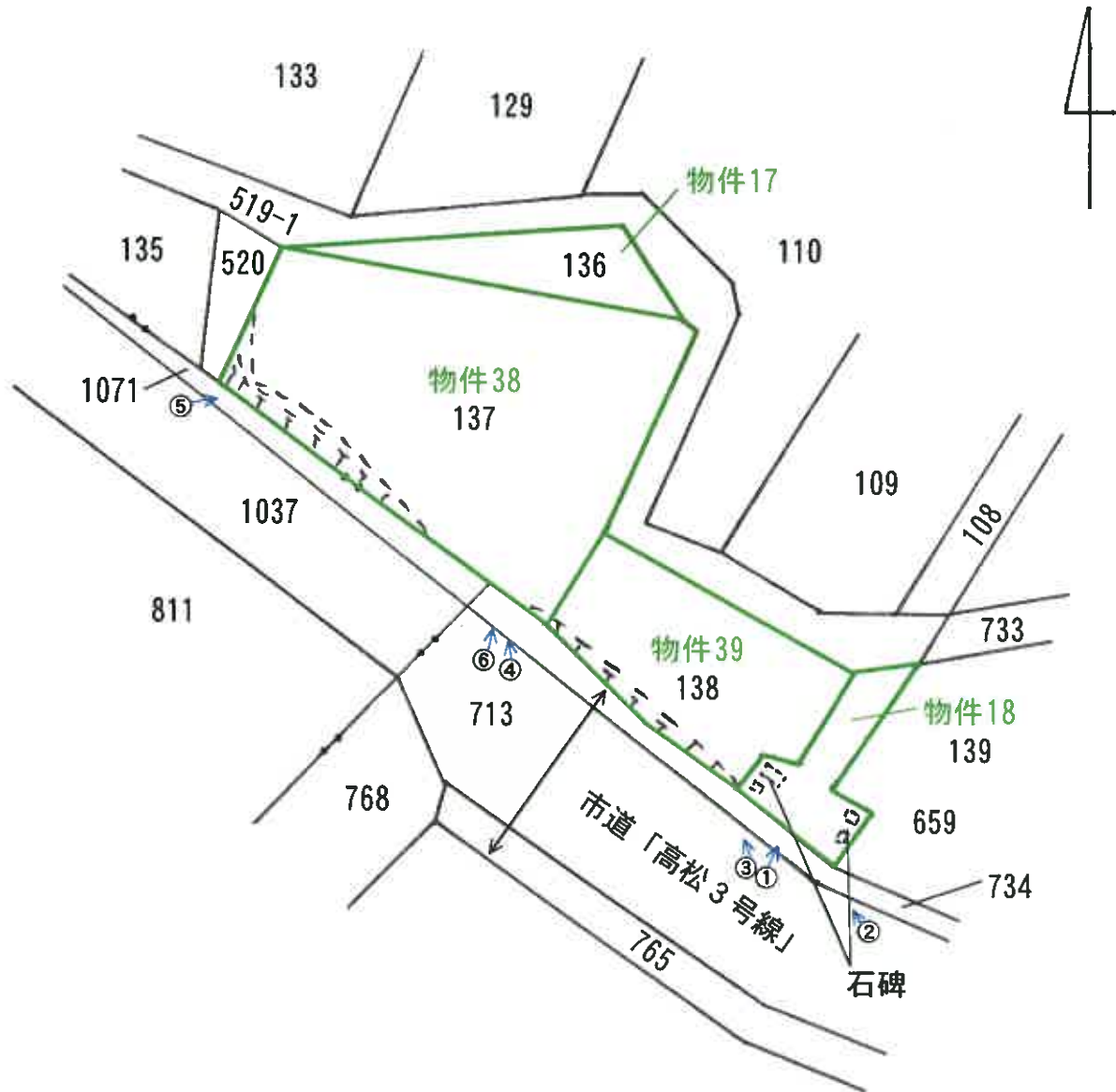
地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。 1,000

公 図 写

不動産登記情報 (法第14条第1項地図)



←○写真撮影位置方向・写真番号



土地位置関係図



この図面は、各種資料を基に、土地のおおよその形は、位置、地番などを示した参考図面であり、法務局備え付けの公図等とは異なるものです。権利関係、境界の確認の資料等として使用できるものではありませんので、ご了承ください。

縮尺 1 : 1000
10 5 0 10 20 30 40 50

原町区上北高平字東高松(039005) 659 付近
A 3 → A 4 に縮小

石碑

山津見神社・田神神社

石碑



物件39

108番土地

519番1土地

物件18

659番土地

No. 1

石碑



物件38

物件39

物件18

No. 2

石碑



物件38

物件39

物件18

No. 3



物件38

物件17

No. 4



物件38

物件17

物件39

物件18

No. 5



物件38

物件17

No. 6



令和 6年(又)第 4号
令和 7年 3月10日 現地調査
令和 7年 3月11日 現地調査
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評価

福島地方裁判所相馬支部 御中

評 価 書

[物件17, 18, 38, 39]

評価人 不動産鑑定士

金子克之 印

第1 評価額

○物件17、38、39

一 括 価 格	
金 43,000 円	
内 訳 価 格	
物件17 (土地)	金 5,000 円
物件38 (土地)	金 28,000 円
物件39 (土地)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件17及び38、39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 上記は物件38、39が農地（田、畑）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

○物件18

評 価 額
金 18,000 円

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)
17	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 136番 原野 60 m ² A	地目：雑種地
18	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 139番 雑種地 44 m ² A	
38	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 137番 田 369 m ² A	
39	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 138番 畑 139 m ² A	
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17, 38, 39一体画地……字東高松136番、137番、138番 〔現況地目：雑種地、田、畑 登記地目：原野、田、畑〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 860 m (道路距離 以下同じ) 東北アクセスバス停「東高松」の北方約 560 m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 760 m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 810 m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 960 m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は南相馬市原町区中心市街地の北方郊外、県道「浪江鹿島線」の西側背後に位置し、有効幅員約3.5~4m舗装市道「高松3号線」を標準街路として農地(田・畑)や山林(平地林地)が広がる中、農家住宅、集会所、神社等が散在する旧来からの農家集落地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別の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 — (無指定) 指定：60 % 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17… 60 m ² (登記) 物件38… 369 m ² (登記) 物件39… 139 m ² (登記) <hr/> 合計 568 m ² (登記合計)	形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 39m, 最長奥行約 22m *中間画地 接面道路との関係：南西側有効路面より0m~0.5m高。 地 勢 等：画地内概ね平坦。 地盤の状態等：やや普通以下 土壌の状態等：普通以下(休耕態) そ の 他：—
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8~12.0m(有効3.5~4m)舗装市道「高松3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	物件17, 38, 39は一体化状態の多少土盛り粗整地された土地であり、地域の集会所(上北高平一集落センター)の住民集まりの際に、駐車場として住民らが利用することがあるとのこと。(現況調査報告書参照)	

供給処理施設	<p>上水道 ー [引込可 (前面道路に給水管あり)]</p> <p>ガス配管 ー [未整備]</p> <p>下水道 ー [未整備]</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>
特記事項	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 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"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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>4. 一体評価について</p> <p>物件17、38、39は一体化状態で各筆界は不明瞭であること、また、接道等との関係から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> <p>なお、物件17は単独評価では市場価値的にも不利であり、かつ市場流通性は殆ど期待できないため、買い受けに際し適格証明を有する物件38、39と一括売却せざるを得ず、また、売却がより有利であるため、一括売却に基づく一体評価を行う。</p>

符 号	物件18……字東高松139番〔現況地目：雑種地、登記地目：雑種地〕	
位 置 ・ 交 通	物件17、38、39の一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件17、38、39の一体画地に同じ	
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：44 m ² (登記) 形 状：やや不整形 間口×奥行等：南西側間口約 7m，最長奥行約 12m *中間画地 接面道路との：南西側有効路面とほぼ等高。 関 係 地 勢 等：画地内平坦。 地盤の状態等：やや普通以下 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8～12.0m(有効3.5～4m)舗装市道「高松3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 等	本件は北東方奥に存置する神社(山津見神社、田神神社)への出入通路となっており、専ら参拝者らの通行の用に供されていると見られる。また、一部に石碑が建てられているが、所有者等の関係者らの調査立ち会いもなく、また、近隣住民や神社管理者等も詳細不詳とのことである。(現況調査報告書参照) 本件では所有者が石碑を設置する等して雑種地として占有しているほか、通行の権原は不明であるが、神社の参拝者らの通行の用に使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	— [引込可 (前面道路に給水管あり)]
	ガ ス 配 管	— [未整備]
	下 水 道	— [未整備]
	(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。	

特 記 事 項	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的物件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。

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
17	300	0.70	60		13,000
38	300	0.70	369		77,000
39	300	0.70	139		29,000
18	4,910	0.14	44		30,000

○標準画地（畑地）

標準画地（畑地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模1,000㎡程度の略整形の農地を設定（想定）する。

畑地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

田……300 円/㎡
畑……300 円/㎡

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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。

[地価調査基準地：南相馬(県)－5]

公示価格等 6,250 円/㎡ × 時点修正 98.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 125 = 規準とした価格 4,910 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% [方位] (*基準方位：北)

◇地域格差：街路条件：110% [幅員・系統]
交通接近条件：95% [最寄駅・利便施設等との接近性]
環境条件：120% [周辺の利用状態等 (居住環境含む)]
行政的条件：100% [都市計画区分]
その他の条件：100%

格 差 率：125% [相乗積]

イ 個別格差：物件17、38、39の一体画地

交通接近条件：100 %
 自然的条件：70 % [土壌の状態]
 画地条件：100 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：70 % [相乗]

：物件18

街路条件：100 %
 交通接近条件：100 %
 環境条件：95 % [地盤の状態等、供給処理施設の状態]
 画地条件：15 % [規模小、形状、道路減価、方位]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：14 % [相乗積]

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

評価額（内訳価格及び一括価格）

○物件17、38、39

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
17	13,000		0.60	0.60	5,000
38	77,000		0.60	0.60	28,000
39	29,000		0.60	0.60	10,000
一 括 評 価 額					43,000

○物件18

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
18	30,000		1.00	0.60	18,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件38、39は農地判定とのことであるため、買受にあたり所定の適格証明が必要となる。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足などから農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性修正割合を上記の通り判定した。

なお、物件17は物件38と一体で売却せざるをえないため上記の通り判定した。

物件18は個別的減価要因を考慮しており、特段の減価は不要と判断した。

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：地価調査基準地〔南相馬(県)ー5〕 *物件18の参考として

所 在：南相馬市原町区大原字西前田36番1

価 格：6,250 円/㎡ (対前年比▲1.6%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

位 置：JR常磐線「原ノ町駅」の北西方約8,100m〔道路距離〕

地 積：604 ㎡

形 状：長方形(間口対奥行=1.5:1)

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南側幅員約10.0m舗装県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅、一般住宅地等が見られる県道沿いの住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件17…………… 660 円 (60 ㎡)

物件18…………… 484 円 (44 ㎡)

物件38…………… 37,527 円 (369 ㎡)

物件39…………… 14,136 円 (139 ㎡)

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)

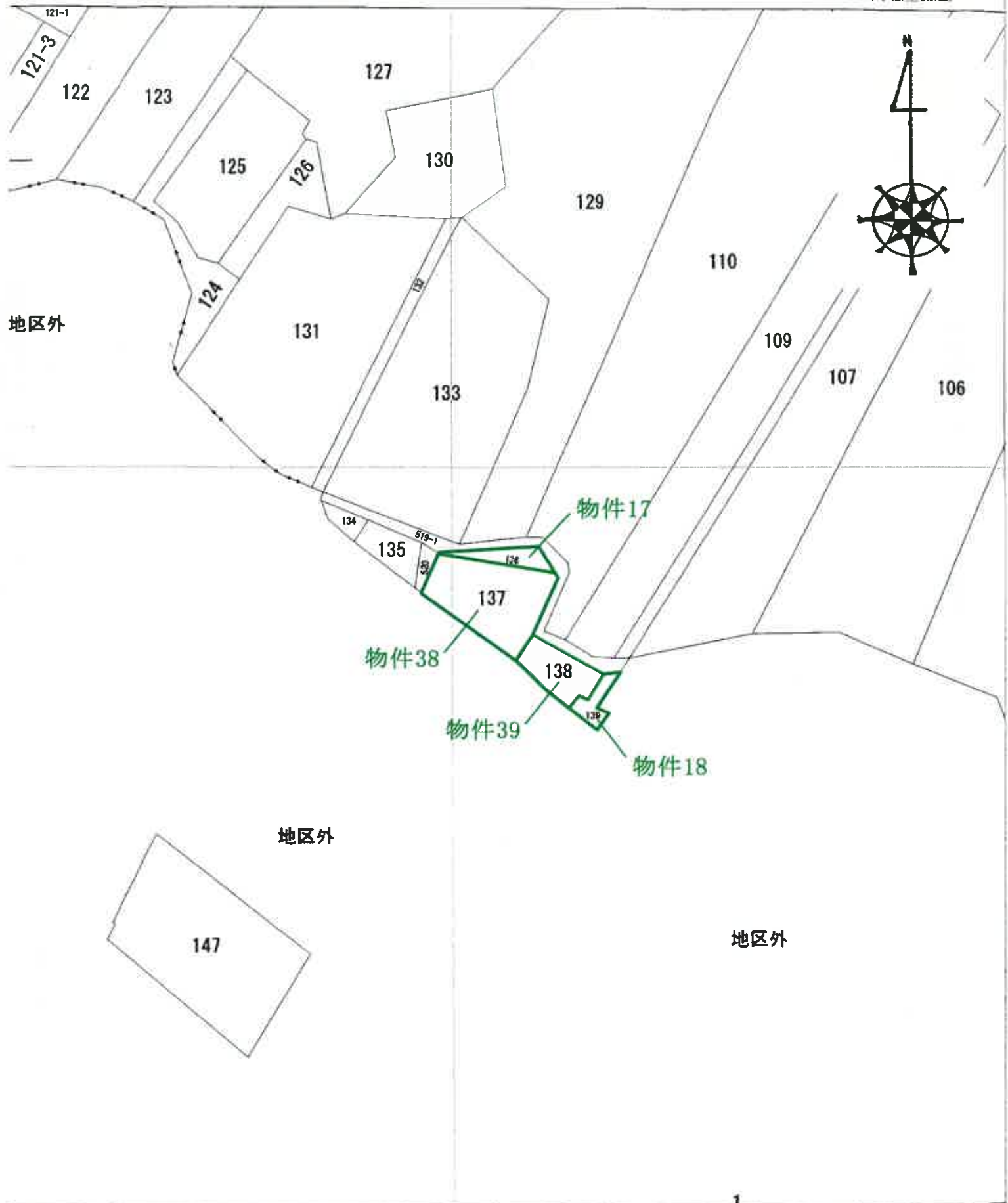
案 内 図 (添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

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

土地位置関係図

仮名一覧表



(座標値種別：図上測定)

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。 1,000

公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出し

原町区上北高平
宇東高松

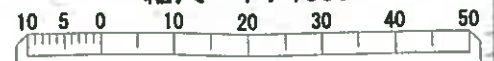
6

マップ



原町区上北高平字東高松(039005) 659 付近

縮尺 1 : 1000





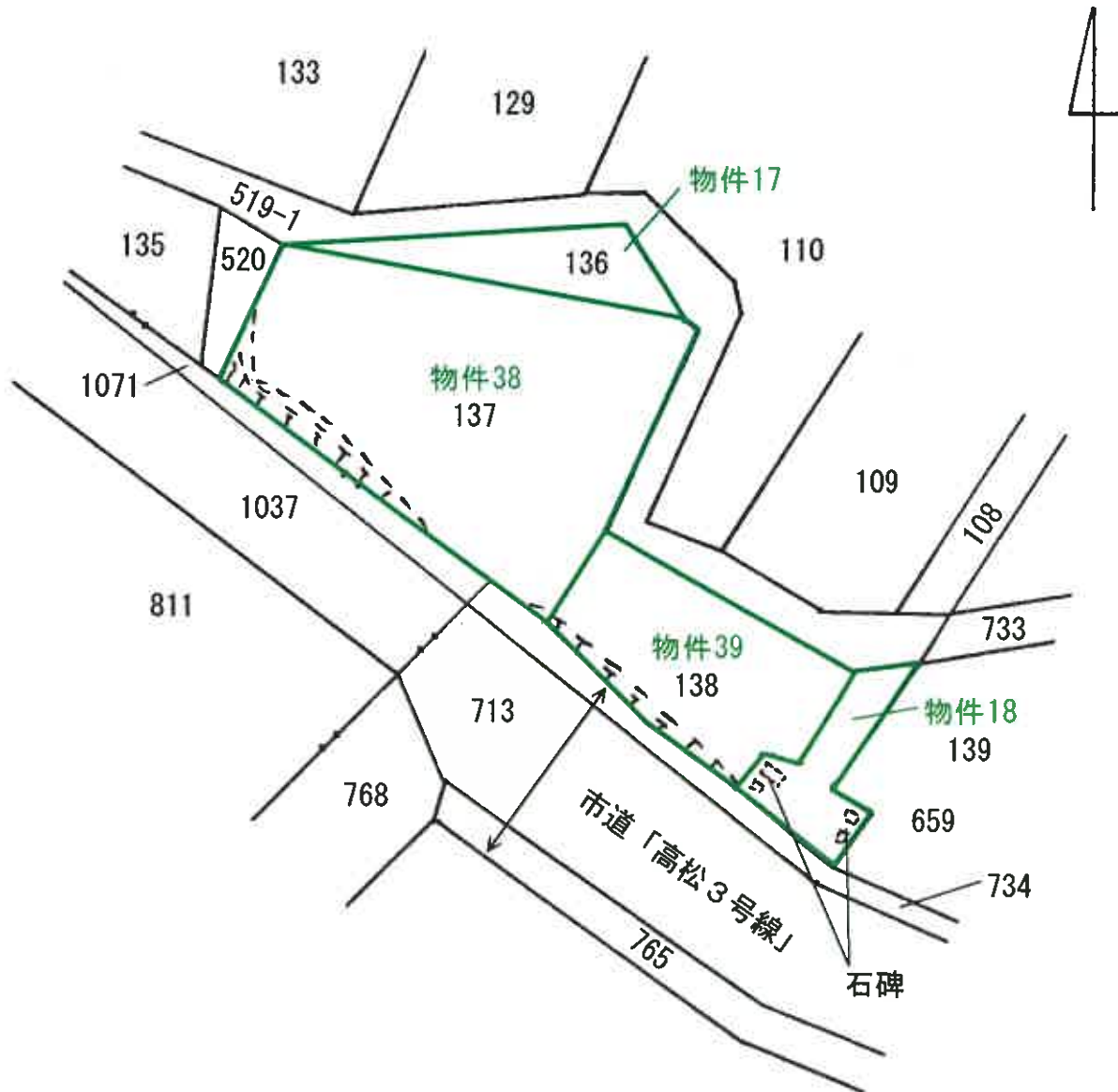
原町区上北高平字東高松(0390005) 659 付近
A3→A4に縮小

縮尺 1 : 1000
10 5 0 10 20 30 40 50

この図面は、全測量資料を基に、土地のおおよその形状、位置、地番などを示した参考図面であり、法務局備え付けの公図等とは異なるものです。権利関係、主

隣接地の概要

南相馬市原町区上北高平字東高松	519番1	用悪水路	180㎡	南相馬市	
〃	〃	520番	〃	26㎡	〃
〃	〃	713番	公衆用道路	2,552㎡	〃
〃	〃	733番	用悪水路	435㎡	〃
〃	〃	734番	〃	427㎡	〃
〃	〃	765番	〃	512㎡	〃
〃	字西高松	1037番	公衆用道路	2,456㎡	〃
〃	〃	1071番	用悪水路	248㎡	〃



土地位置関係図