

## 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。	



\*915\*



## 物 件 目 録

- ☆19 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 624番2  
地 目 畑  
地 積 758平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- ☆20 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 624番3  
地 目 畑  
地 積 38平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 21 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 625番1  
地 目 宅地  
地 積 1020.75平方メートル
- ☆22 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 625番2  
地 目 畑  
地 積 340平方メートル



## 物件目録

(現況)

地 目 宅地

☆23 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松

地 番 625番3

地 目 畑

地 積 44平方メートル

(現況)

地 目 宅地

25 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松 625番地1

家屋 番号 625番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 147.36平方メートル  
2階 86.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.71平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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19～23, 25】

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19～23, 25】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19～23, 25】

本件債務者が占有している。

## 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

- 19 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 624番2  
地 目 畑  
地 積 758平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 20 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 624番3  
地 目 畑  
地 積 38平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 21 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 625番1  
地 目 宅地  
地 積 1020.75平方メートル
- 22 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松  
地 番 625番2  
地 目 畑  
地 積 340平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地 目	宅地
23 所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番	625番3
地 目	畑
地 積	44平方メートル

(現況)

地 目	宅地
25 所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番地1
家屋 番号	625番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 147.36平方メートル 2階 86.38平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫・物置
構 造	木造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	104.71平方メートル



(物件19ないし物件23、物件25)

令和6年(又)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

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 19 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>624番2<br>畑<br>758平方メートル      |
| 20 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>624番3<br>畑<br>38平方メートル       |
| 21 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>625番1<br>宅地<br>1020.75平方メートル |
| 22 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>625番2<br>畑<br>340平方メートル      |
| 23 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>625番3<br>畑<br>44平方メートル       |

## 物 件 目 録

2 5 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松 6 2 5 番地 1

家屋 番号 6 2 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 7 . 3 6 平方メートル  
2 階 8 6 . 3 8 平方メートル

( 附属建物 )

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 0 4 . 7 1 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19、20、21、22、23
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件19、20、21、22、23) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )
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 <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20及び物件23の各土地は、現況確認証明(非農地証明)がある。
建物	物件25
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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(空き家)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	<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>■ 南相馬市農業委員会 担当者</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日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>物件19、物件20、物件22、物件23の各土地は、登記上の地目は畑ですが、現況地目は宅地です。</p> <p>物件19及び物件22の各土地は、追加的措置により現況地目を宅地としますので、買受人は、適格証明書は原則不要です。</p> <p>物件20及び物件23の各土地は、現況確認証明(非農地証明)があり、買受人は、適格証明書は原則不要です。</p> <p>(3月10日左記の住民宅で事情聴取)</p> <p>1 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やその配偶者についても知っています。</p> <p>2 Bは、元々、物件7土地上にある建物に住んでいましたが、Bが物件25建物を建てた後は、Bは家族と共に物件25建物に引っ越しました。しかし、その後、Bとその配偶者は物件7土地上にある建物内で、同時に亡くなりました。B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。</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。なお、土地・建物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19ないし物件23の各土地について
  - (1) 本件各土地は、物件25建物の敷地として、一体利用されている。
  - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
  - (3) 物件19及び物件22の各土地の南側並びに物件21土地の南側の一部は、南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である720番2土地に接している。同土地は南相馬市及び第三者らが共有する登記上の地目が公衆用道路である720番地1土地と一体として市道敷きとなっている。

物件21ないし物件23の各土地の西側は、南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である745番土地に接している。同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717番地と一体として市道敷きとなっている。
  - (4) 登記上の地目が畑である物件19、物件20、物件22及び物件23の各土地については、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等を踏まえ、現況地目を宅地と認定した。
  - (5) 各土地や隣接地との境界は判然としない。
- 3 物件25の主である建物について
  - (1) 建物内部

見分できる範囲において、2階南東側洋室の内壁クロスの一部にひびが見られるが、それ以外に、目立った損傷等は見られない。
  - (2) 建物外部

見分できる範囲において、外壁や屋根等に目立った損傷は見られない。
  - (3) 占有者等について

敷地内の郵便受け内には、A及びB宛て郵便物が複数溜まっており、封筒が変色しているものがあるなど、長期間、郵便物が郵便受け内に放置されている様子が見受けられた。

郵便受け内にあった南相馬市発行の令和6年6月分の水道の使用水量のお知らせの名宛人はAであり、令和6年4月4日から6月3日までの期間の今回指針の水量と前回指針の水量は同じ値となっており、水道を使用していない様子が見受けられた。また、建物内の水道は停止していた。

建物内には、令和3年1月16日の領収日付印のあるAの令和2年度国民年金保険料の納付書、A宛ての郵便物及びB宛ての郵便物等が存在した。

建物内は電気が通っておらず、家財道具等はあるものの、台所にある冷蔵庫の中は空であり、各部屋の床は埃が溜まっているなど、居住していない状況が見受けられた。

(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

これらの客観的状況、659番土地の登記上の所有者住所の住民からの聴取内容及び令和6年度の本建物の公課証明書の納税義務者氏名がAであること等を総合的に勘案し、本建物は、Aが住居（空き家）として占有しているものと認めた。なお、659番土地の登記上の所有者住所の住民からの聴取内容や、登記上、本建物の前所有者はBであり、Bの住所は本建物の所在地と同じであること等から、Bも、Bの配偶者と共に本建物に居住していたと思われる。しかし、B及びBの配偶者は令和4年5月18日頃に死亡していることから、B及びBの配偶者の占有は認められない。

## 4 物件25の附属建物符号1について

## (1) 建物内部

見分できる範囲において、床、壁及び天井に目立った損傷は見られない。

## (2) 建物外部

見分できる範囲において、外壁や屋根等に目立った損傷は見られない。

## (3) 占有者等について

建物内部の物置部分には、ゴミ袋に入った衣類等、多数の動産があり、物置として使用されている状況であった。また、物置部分の内壁には原町区の令和4年度家庭ごみ収集カレンダーが貼付されたままの状態となっており、床には埃が溜まっているなど、長期間使用されていない状況が見受けられた。

建物内部の状況を踏まえると、A以外の第三者が占有している状況は見受けられないことから、現在は使用していないものの、Aが主である建物の附属建物として占有しているものと認めた。

(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6年12月19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 (令和7年1月8日受領)
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3日 (月) 12:00-12:07	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和7年3月10日 (月) (1) 10:00-11:00 (2) 13:11-13:15	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 ((2)につき、南相馬市農業委員会の職員を同行)
令和7年3月10日 (月) 15:55-16:02	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><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月10日</p> <p>目的物件 (物件25) 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>物件19、20、22、23につき、農地の特定のため、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><input type="checkbox"/> 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



地区外



：図上測定)

た座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

1

500

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

原町区上北高平  
字東高松

市原町区上北高平字東高松

地 番 625番1  
( 8 枚目 )

8262027 各階平面図 建物平面図 H21.2.5

家屋番号 525.0  
 建築物所在 香川県高松市上北原字車庫町825番地1



平成25年2月5日 登記

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500 縮尺 1/500

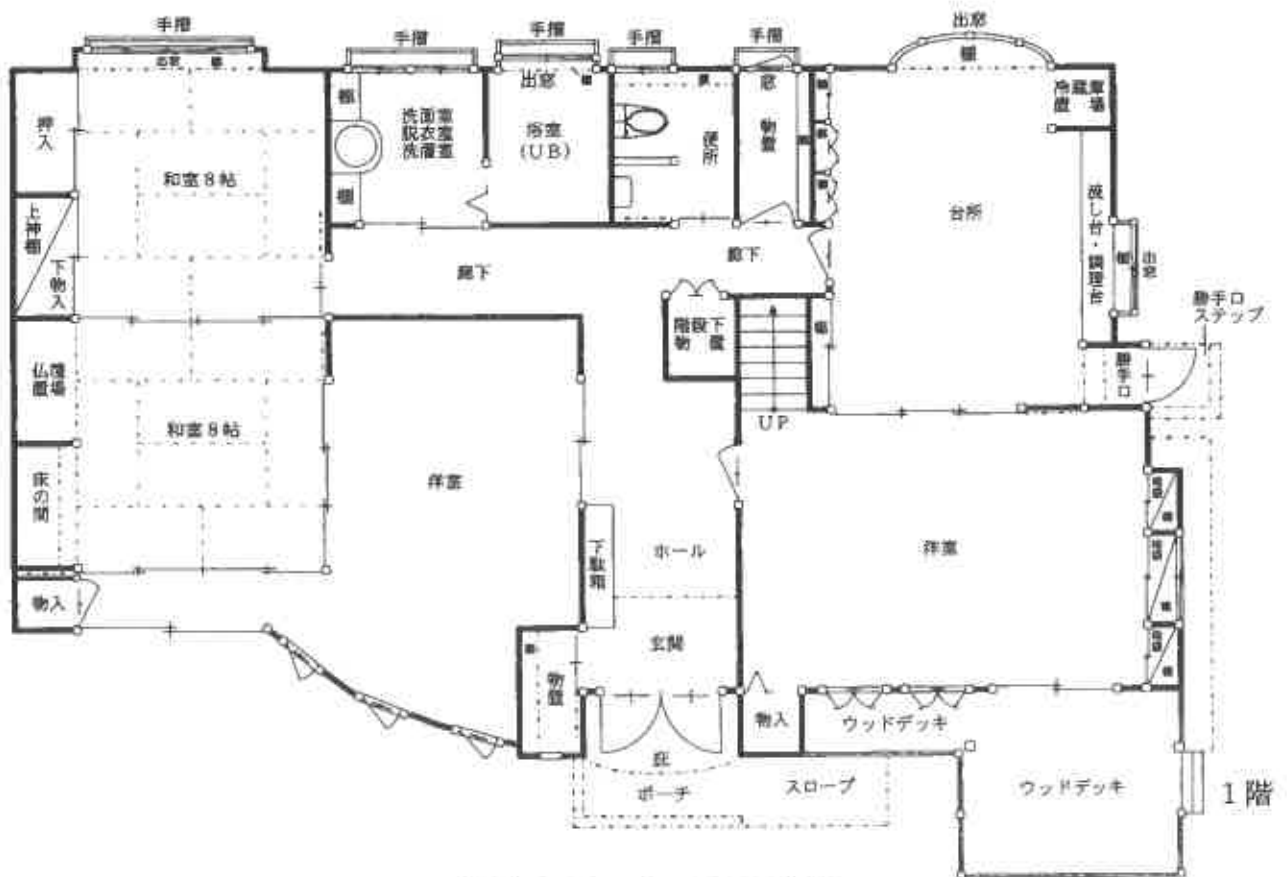
(福島県土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図



2階



1階

物件25・主である建物

建物間取図1



物件 2 5 ・ 附属建物符号 1

建物間取図 2



原町区上北高平字東高松(039005) 260 付近

A3→A4に縮小

縮尺 1 : 1000

10 5 0 10 20 30 40 50

この図面は、各種資料を基に、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、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。

物件25附属建物符号1

物件25主である建物



物件22

物件21

物件20

物件19

No. 1

物件25附属建物符号1

物件25主である建物



物件22

物件21

物件19

物件20

No. 2

物件25附属建物符号1

物件25主である建物



物件21

No. 3

物件25主である建物

物件25附属建物符号1



物件20

物件23

物件21

No. 4

物件25主である建物

物件25附属建物符号1



物件21

物件19

物件23

物件20

No. 5



物件25主である建物:1階台所に接する洋室の状況

No. 6



物件25主である建物:1階和室2間の状況

No. 7



物件25主である建物:1階台所の状況

No. 8



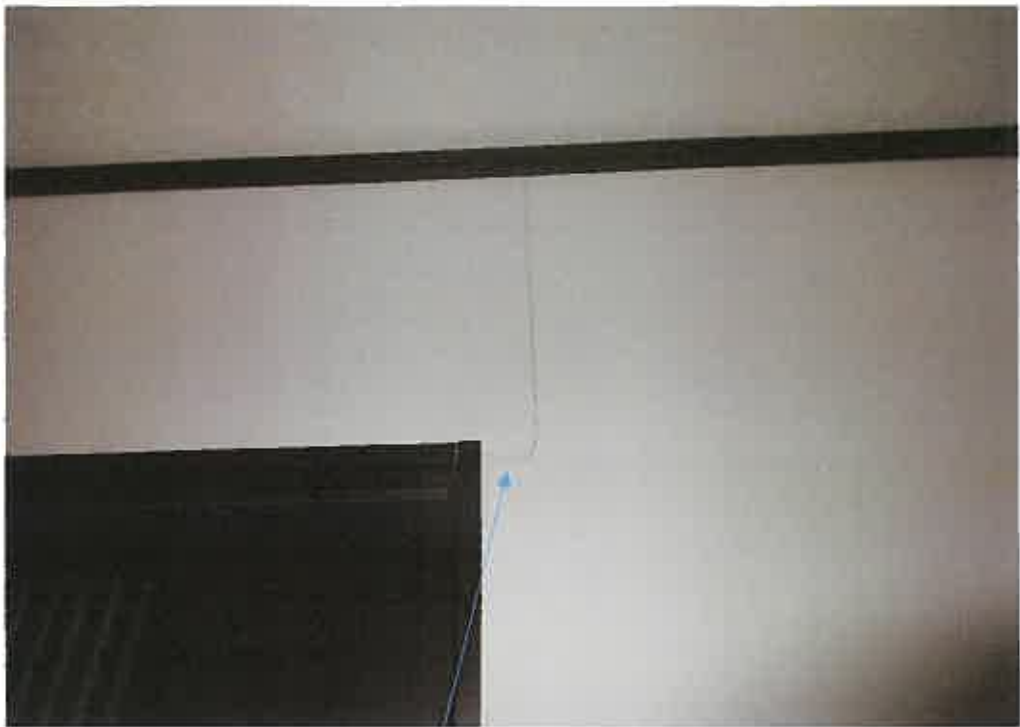
物件25主である建物:1階浴室の状況

No. 9



物件25主である建物:2階南東側洋室の状況

No. 10



物件25主である建物:2階南東側洋室の内壁クロスのひび No. 11



物件25附属建物符号1:南側物置の状況 No. 12



物件25附属建物符号1:北側物置の状況

No. 13



物件25附属建物符号1:北側物置の流し台の状況

No. 14

(物件19ないし物件23、物件25)

令和 6年(又)第 4号

令和 7年12月19日受理

令和 8年 1月26日提出

# 現況調査報告書 ( 補 充 )

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

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 19 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>624番2<br>畑<br>758平方メートル      |
| 20 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>624番3<br>畑<br>38平方メートル       |
| 21 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>625番1<br>宅地<br>1020.75平方メートル |
| 22 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>625番2<br>畑<br>340平方メートル      |
| 23 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松<br>625番3<br>畑<br>44平方メートル       |

## 物 件 目 録

25 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松 625番地1

家屋 番号 625番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 147.36平方メートル  
2階 86.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.71平方メートル

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>(令和8年1月6日電話にて事情聴取)</p> <p>1 令和7年3月10日に物件所在地でお話した内容について、修正があります。</p> <p>2 物件19土地は、農振農用地の区分になっているため、原則として農地転用ができません。そのため、現況地目は宅地ですが、原状回復が必要です。本来は、現所有者が原状回復すべきですが、それが困難である場合には、買受人において原状回復していただくと有難いです。このような事情がありますので、買受人は農地法3条による適格証明書が必要です。</p> <p>3 物件20及び物件23の各土地は、登記上の地目は畑ですが、現況地目は雑種地です。 現況確認証明（非農地証明）はありますが、登記上の地目が畑のままであり、登記上の地目変更をしていません。このような事情がありますので、買受人は農地法3条による適格証明書が必要です。</p> <p>4 物件22土地は、追加的措置により、現況地目を宅地としますが、登記上の地目が畑のままであり、登記上の地目変更が必要です。違反の追認を受けて農地転用の許可を得る必要があります。このような事情がありますので、買受人は農地法3条による適格証明書が必要です。</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

令和7年8月19日提出の現況調査報告書について、不動産の形状、占有関係その他の現況について、補充調査を命じられたため、以下のとおり報告する。

1 物件19、物件20、物件22及び物件23の各土地の現況地目について

令和8年1月6日に南相馬市農業委員会担当者から聴取したところ、南相馬市農業委員会が把握している物件20及び物件23の各土地の現況地目は雑種地とのことである。しかし、物件19ないし物件23の各土地は物件25建物の敷地として一体利用されている事情があることから、物件20及び物件23の各土地の現況地目を宅地と認定した。また、上記事情を踏まえ、物件19及び物件22の各土地の現況地目を宅地と認定した。(いずれの現況地目についても、令和7年8月19日提出の現況調査報告書の記載に変更はない。)

2 適格証明書の要否について

令和8年1月6日に南相馬市農業委員会担当者から聴取した内容によると、物件19、物件20、物件22及び物件23の各土地について、買受人は農地法3条による適格証明書が必要である(適格証明書の要否については、令和7年8月19日提出の現況調査報告書の「関係人の陳述等」を本現況調査報告書(補充)のとおり変更する。)

3 その他については、令和7年8月19日提出の現況調査報告書記載のとおりである。

(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8年1月6日(火) 15:20-15:40	執行官室	南相馬市農業委員会担当者から電話にて事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、立会人を立ち会わせた。		
<input type="checkbox"/> 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



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19~23、25]

評価人 不動産鑑定士

金子克之 印

## 第1 評価額

○物件19～23、25

一括価格	
金 15,449,000 円	
内訳価格	
物件19 (土地)	金 1,826,000 円
物件20 (土地)	金 91,000 円
物件21 (土地)	金 2,459,000 円
物件22 (土地)	金 820,000 円
物件23 (土地)	金 106,000 円
物件25 (建物)	金 10,147,000 円

- 1 一括価格は、物件19ないし23及び25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19ないし23土地の内訳価格は、物件25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25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)
19	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 624番2 畑 758 m <sup>2</sup> A	地目：宅地
20	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 624番3 畑 38 m <sup>2</sup> A	地目：宅地
21	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番1 宅地 1,020.75 m <sup>2</sup> A	
22	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番2 畑 340 m <sup>2</sup> A	地目：宅地
23	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番3 畑 44 m <sup>2</sup> A	地目：宅地

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
25	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 所有者	(主である建物) 南相馬市原町区上北高平字東高松 625番地1 625番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 147.36 m <sup>2</sup> 2階 86.38 m <sup>2</sup> (附属建物) 1 車庫・物置 木造合金メッキ鋼板葺平家建 104.71 m <sup>2</sup> 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19, 20, 21, 22, 23一体画地… 東高松624番2、同624番3、同625番1、同625番2 同625番3 〔現況地目：宅地（登記地目：宅地、畑）〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 200 m（道路距離 以下同じ） 東北アクセスバス停「東高松」の南東方約 250 m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 100 m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 150 m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 300 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、幅員約 7m(水路含)舗装市道「上北高平入道迫線」を標準街路として、当該路線沿いに大規模な農地（田、畑）が広がる中に農家住宅や一般住宅等が散在する農家集落地域である。上記の県道（バス路線）を介して当市原町区中心方面や鹿島区方面との連絡性は良好である。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が利用可能である。北東方に原町斎場が存するものの、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 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19… 758 m <sup>2</sup> （登記） 物件20… 38 m <sup>2</sup> （登記） 物件21… 1,020.75 m <sup>2</sup> （登記） 物件22… 340 m <sup>2</sup> （登記） 物件23… 44 m <sup>2</sup> （登記） <hr/> 合計 2,200.75 m <sup>2</sup>  形 状：ほぼ台形 （角地）  間口×奥行等：南側間口約 45m, 奥行約 44m 西側間口約 45m  接面道路との関係：①南側有効路面より0m～0.2m高。 ②西側有効路面より0m～0.5m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	<p>①南側水路込幅員約 12.0m(有効7.0m)舗装市道「上北高平入道迫線」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西側水路込幅員約 8.0m(有効3.5m)舗装市道「高松6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>
土地の利用状況	<p>本件一体画地の地上には、物件25建物群（主である建物及び附属建物符号1）が存する。また、南西～東側は広大な駐車スペースとなっている。</p>
供給処理施設	<p>上水道 あり [ ]  ガス配管 なし [ 整備区域外 ]  下水道 なし [ 整備区域外 ]</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、通常の費用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. 土地利用権（建物敷地利用権）について</p> <p>本件一体画地の一部には物件25建物群が存する。  差押時(受付年月日：令和 6年11月21日登記、受付番号：第9313号)、本件土地及び建物ともAの所有に属したことから、建物敷地利用としては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 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>※下記の筆は登記上「農地(畑)」であるが、南相馬市農業委員会によれば現況に鑑み、宅地として追認する土地と現況確認証明（非農地証明）を受けた土地であるとのこと。</p> <p>物件19：農振地域外 [ 現況宅地認定 ]  物件20：農振地域外 [ 現況確認証明（非農地証明）あり ]  物件22：農振地域外 [ 現況宅地認定 ]  物件23：農振地域外 [ 現況確認証明（非農地証明）あり ]</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>特 記 事 項</p>	<p>4. その他</p> <p>①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>②物件21は昭和60年から県営圃場整備事業「高松地区」が実施されて、平成5年3月23日換地処分済。（事業費等は償還済）  なお、物件19、20、22、23も分筆前本番が県営圃場整備事業「高松地区」の実施区域内であった。</p> <p>5. 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>6. 一体評価について</p> <p>物件19～23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25……家屋番号625番 1
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21年 1月 5日新築(登記記載) 経 過 年 数：新築後約 17年程度 (16年 8ヶ月程度) 経済的残存耐用年数：全体として 13年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：ALC版アクリルリシン吹付、防火サイディングアクリルリシン吹付等 天 井：敷目張天井、ビニールクロス等 内 壁：ジュラク壁、ビニールクロス等 床：畳、フローパネル、フローリング、カーペット、クッションフロア等 設 備：電気・給排水設備一式、空調設備、合併浄化槽設備 油だき温暖設備 長府工産株式会社 自然冷媒(CO2)ヒートポンプ給湯機 TU46KFV 貯湯ユニット460L ダイキン工業株式会社
床 面 積 (現 況)	1階 147.36 m <sup>2</sup> (登記) 2階 86.38 m <sup>2</sup> (登記) <hr/> 延 233.74 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 (登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通～上位
保 守 管 理 の 状 態	普通以下
建 物 の 利 用 状 況	本件は空家状態の居宅として所有者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 ・ 2階西側に「ウォークイン小屋裏物置(床面積不算入)」が存する。 ・ 建物の内部では2階南東側洋室の内壁クロスの一部にひびが見られる程度で、 特段の損傷箇所等は見つけられなかった。 ・ 建物外部では外壁や屋根等に特段の損傷箇所等は見つけられなかった。 ・ 現況調査の際に所有者若しくは関係人等の立ち会いがなく、事情聴取ができ なかったうえ、通電状態にないため建物設備類の稼働確認はできなかった。 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：福支第1061号(平成20年 9月16日) 検査済証番号：福支第1629号(平成21年 2月 4日)

符 号	物件25……家屋番号625番 1
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)：平成21年 2月 4日新築(登記記載) 経 過 年 数：新築後約 17年程度 (16年 7ヶ月程度) 経済的残存耐用年数：全体として 3年と判定
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板(ガルバリウム鋼板)葺、車庫部は波型スチール鋼板葺 外 壁：防火サイディングアクリルリシン吹付 天 井：アラワシ 内 壁：合板、アラワシ 床 : 土間コンクリート 設 備：電気・給排水設備一式
床 面 積 (現 況)	104.71 m <sup>2</sup> (登記)
現 況 用 途 等	現況用途：車庫・物置 (登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	当該建物は主である建物に付随する車庫・物置であり、所有者Aが占有している。
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 できなかつた。  3. 建物の状況等について 建物の内部及び外部について特段の損傷箇所は見つけれなかつた。

## 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
19	7,000	0.85	758	0.90	4,059,000
20	7,000	0.85	38	0.90	203,000
21	7,000	0.85	1,020.75	0.90	5,466,000
22	7,000	0.85	340	0.90	1,821,000
23	7,000	0.85	44	0.90	236,000

#### ア 標準画地価格

標準画地は、有効幅員約7.0m(水路含)舗装市道「上北高平・入道迫線」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]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 12,600 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 170 & = & 7,048 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：98% [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：155% [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：170% [相乗積]

[地価調査基準地：南相馬(県)-5]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準とした価格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 88 & = & 6,967 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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% [方位] (\*基準方位：北)

◇地域格差：街路条件：105% [幅員・系統]  
交通接近条件：88% [最寄駅・利便施設等との接近性]  
環境条件：95% [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：88% [相乗積]

イ 個別格差：物件19～23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：85 % [規模大、形状、角地、方位]  
 行政的条件：100 %  
 その他の条件：100 %

格 差 率：85 % [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
25	主である 建 物	240,000	233.74	0.231	12,959,000
	附属建物 符 号 1	100,000	104.71	0.096	1,005,000
合 計					13,964,000

ウ 現 価 率：

	①主である建物	②附属建物符号1
a 経過年数	17.0 年	17.0 年
b 経済的残存耐用年数	13.0 年	3.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50 %	50 %
d 残価率	5 %	5 %
e 現価率	23.1 %	9.6 %

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

## 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
19	4,059,000	1.00	0.25	法定地上権	1,015,000
20	203,000	1.00	0.25	法定地上権	51,000
21	5,466,000	1.00	0.25	法定地上権	1,367,000
22	1,821,000	1.00	0.25	法定地上権	455,000
23	236,000	1.00	0.25	法定地上権	59,000

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
19	4,059,000	- 1,015,000 a	/	1.00	0.60	1,826,000
20	203,000	- 51,000 b	/	1.00	0.60	91,000
21	5,466,000	- 1,367,000 c	/	1.00	0.60	2,459,000
22	1,821,000	- 455,000 d	/	1.00	0.60	820,000
23	236,000	- 59,000 e	/	1.00	0.60	106,000
25	13,964,000	+ 1,015,000 a + 51,000 b + 1,367,000 c + 455,000 d + 59,000 e	/	1.00	0.60	10,147,000
一括価格（合計）						15,449,000

ウ 占有減価修正：-

オ 市場性修正：目的物件は大規模な「戸建住宅等及びその敷地」であるが、特段の減価は不要であると判断した。

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：地価公示標準地〔南相馬－3〕

所 在：南相馬市鹿島区寺内字横峰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。

### 公示価格等の番号：地価調査基準地〔南相馬(県)－5〕

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19	2,198,200 円	( 758 ㎡)
物件20	418 円	( 38 ㎡)
物件21	2,960,175 円	(1,020.75 ㎡)
物件22	986,000 円	( 340 ㎡)
物件23	484 円	( 44 ㎡)
物件25	主 6,705,020 円	( 233.74 ㎡)
	符1 970,411 円	( 104.71 ㎡)

## 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

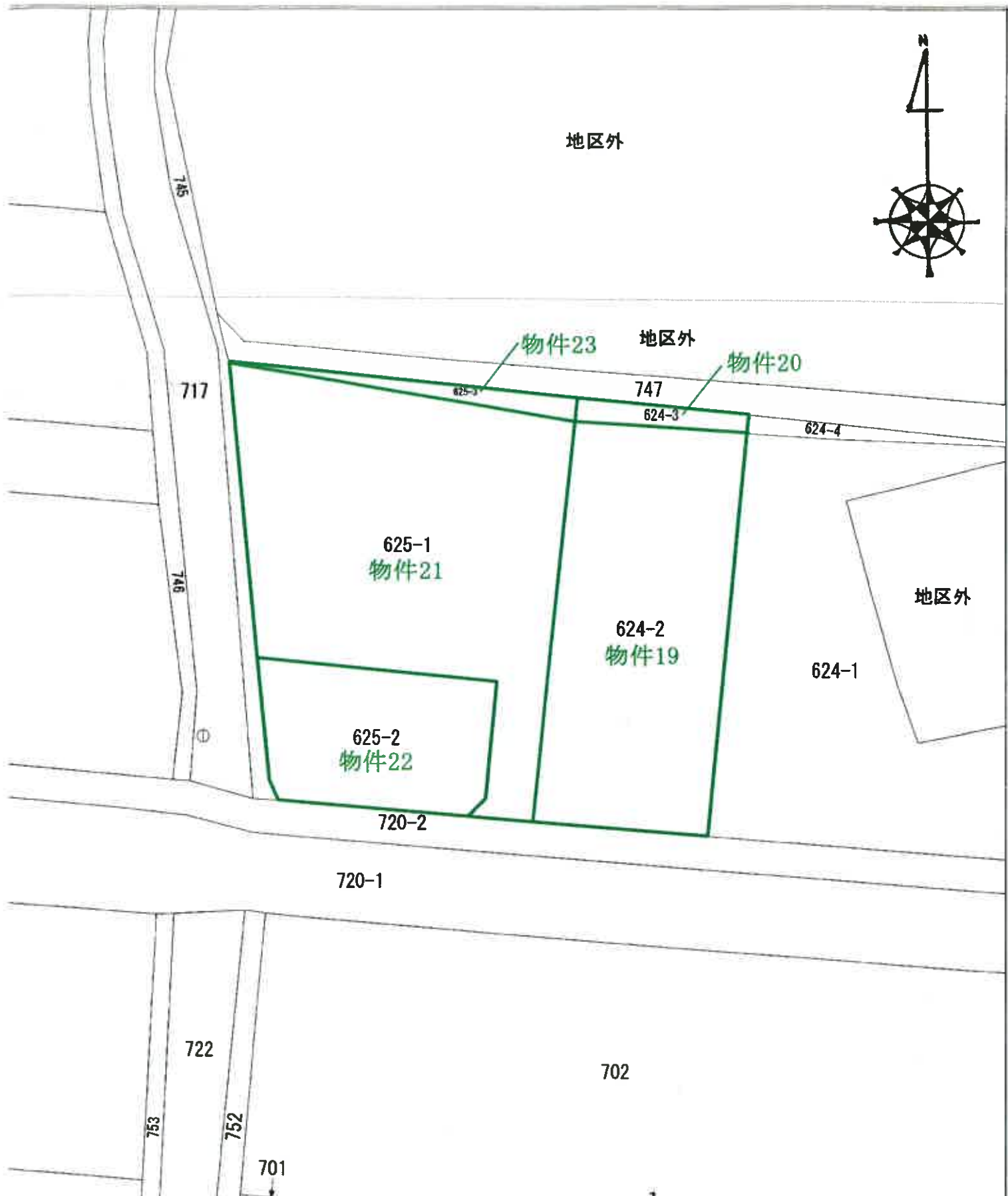
土 地 建 物 位 置 関 係 図

仮 名 一 覧 表

以上



地区外



物件23

地区外

物件20

717

747

624-4

625-1  
物件21

地区外

624-2  
物件19

624-1

625-2  
物件22

720-2

720-1

722

702

753

752

701

(図上測定)

また座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

500

公図写

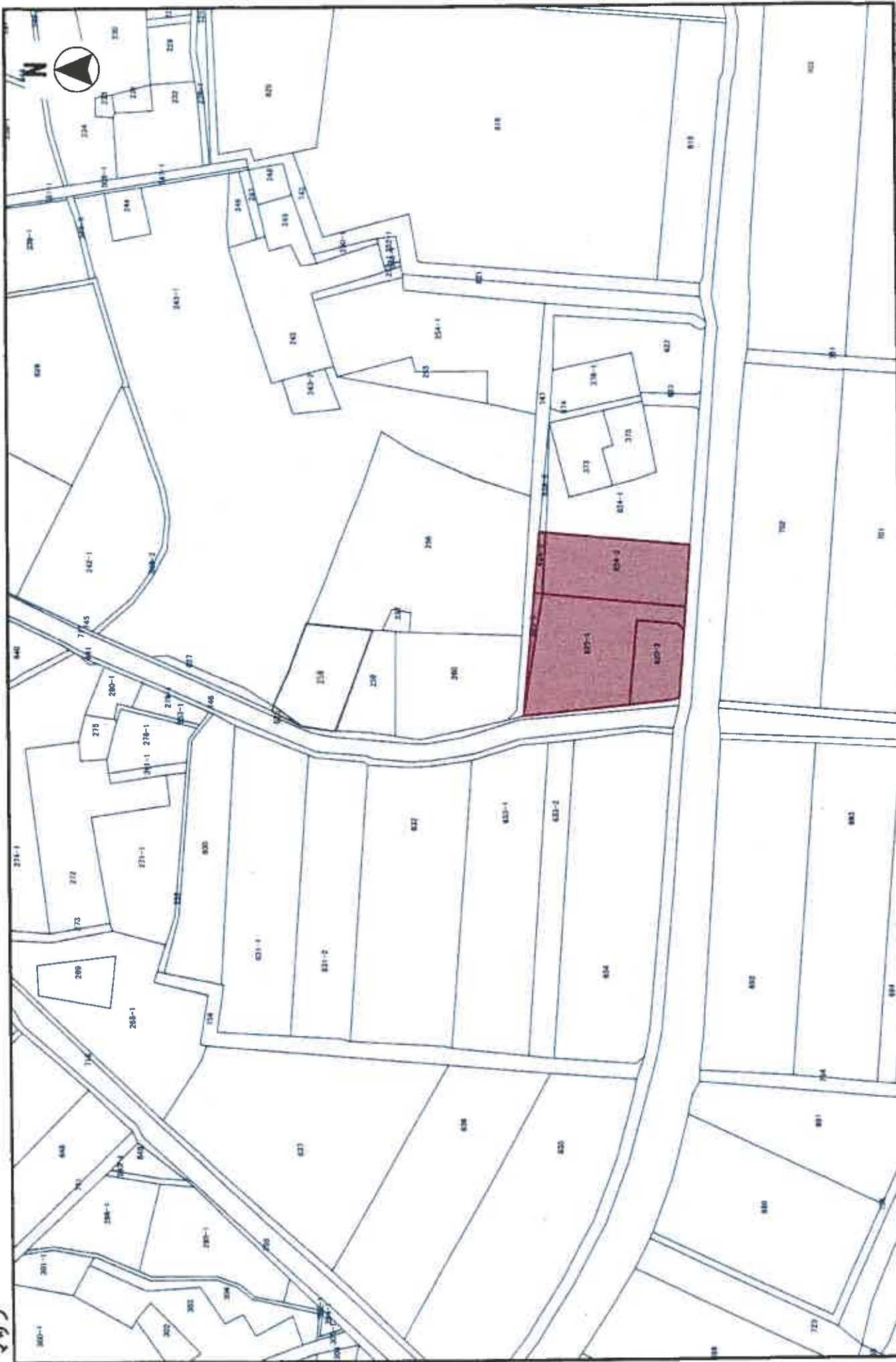
不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出

原町区上北高平  
字東高松

市原町区上北高平字東高松

地番 625番1



原町区上北高平字東高松(039005) 260 付近

A3→A4に縮小

縮尺 1 : 1000



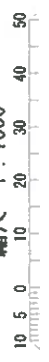
この図面は、各種資料を基に、土地のおおよその形状、位置、地番などを示した参考図面であり、法務局備え付けの公図等とは異なるものです。権利関係、境界の確認の資料等として使用できるものではありませんので、ご了承ください。



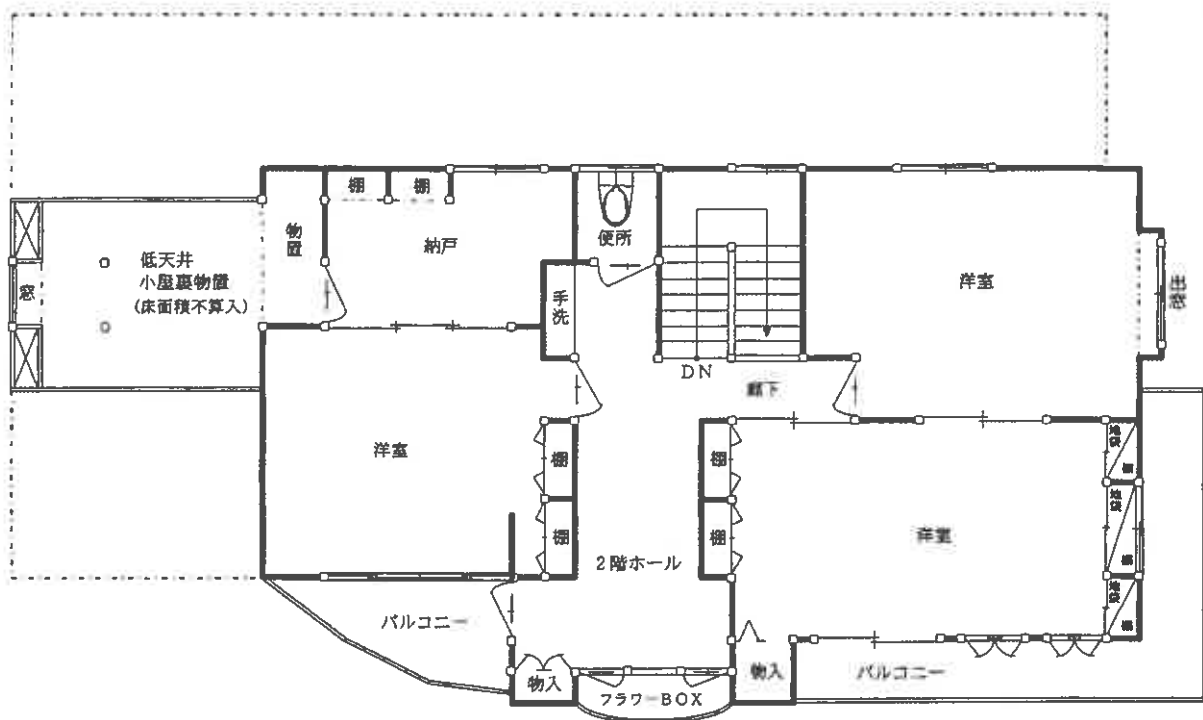
原町区上北高平字東高松(039005) 260 付近

A3→A4に縮小

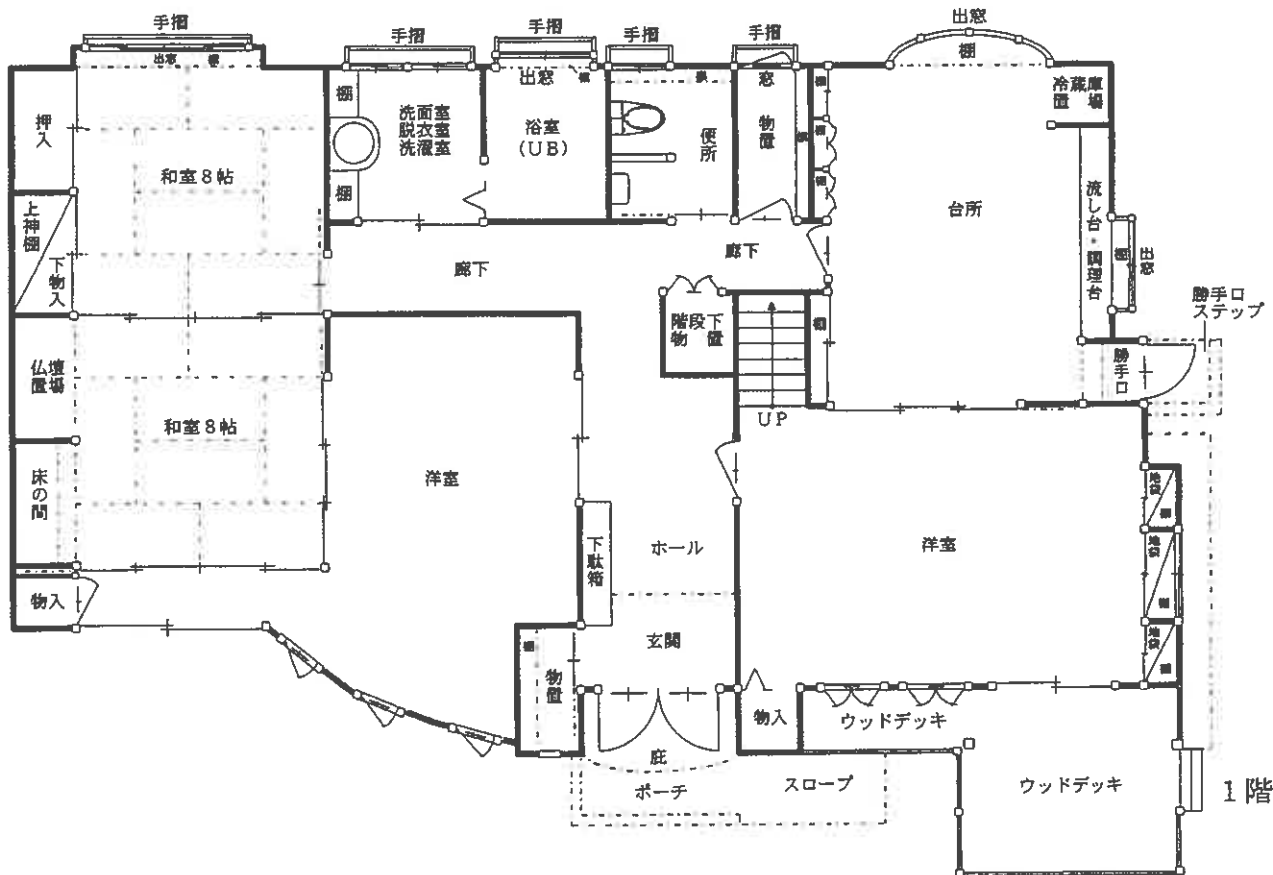
縮尺 1:1000



この図面は、全圖資料を基に、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、筆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、



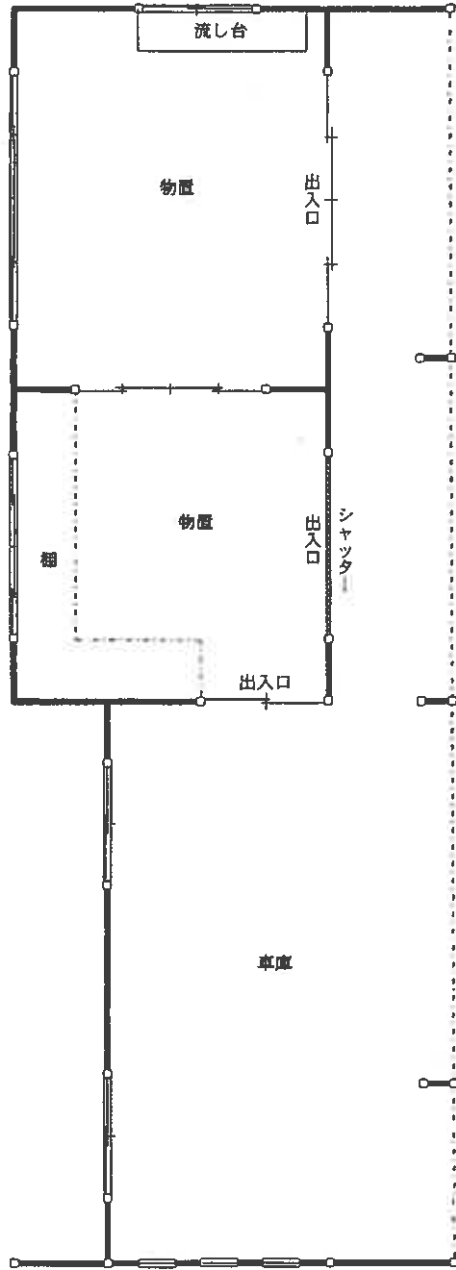
2階



1階

物件25・主である建物

建物間取図 1

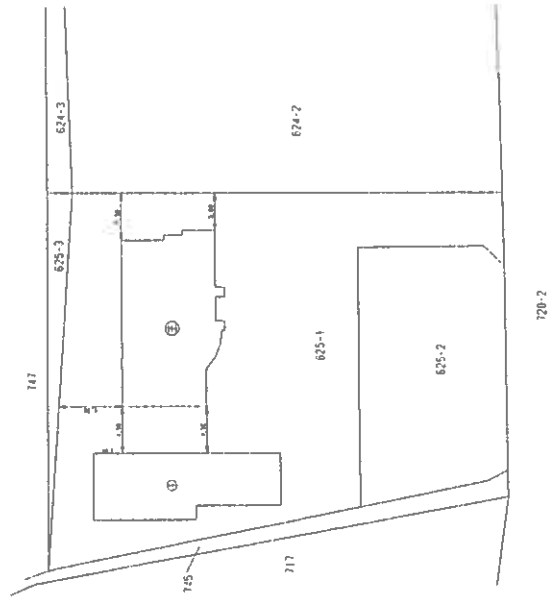
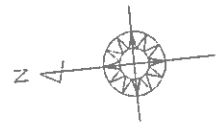
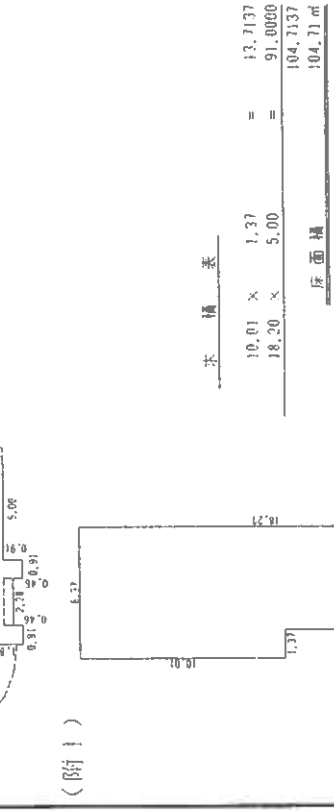
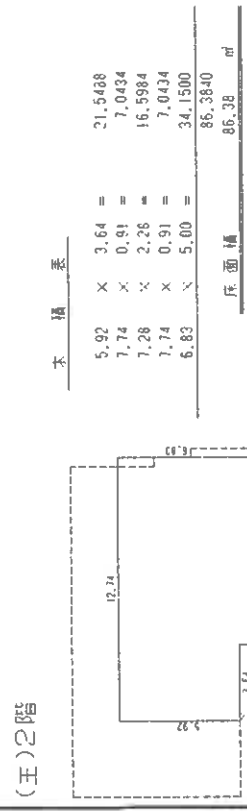
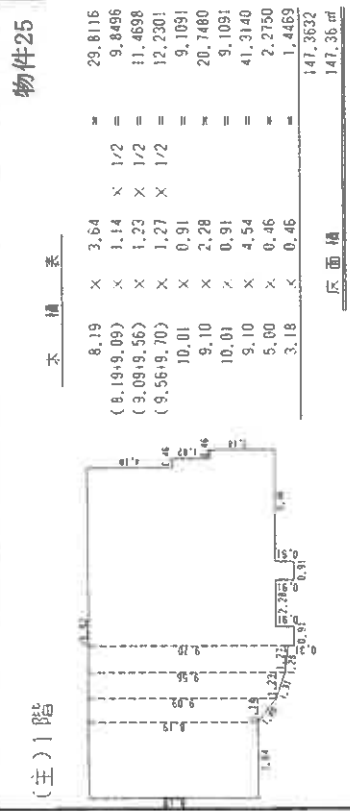


物件 2 5 ・ 附属建物符号 1

登記年月日：平成21年2月5日

8262027 各階平面図 建物各階平面図 H.21.2.5

家屋番号 625-1  
建物の所在 南相馬市原町区上北高平字東高松625番地1



平成21年2月5日 登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会)

隣接地の概要

南相馬市原町区上北高平字東高松	717番	公衆用道路	1,367㎡	南相馬市
〃	720番1	〃	8,945㎡	原町市 外
〃	720番2	〃	3,036㎡	南相馬市
〃	745番	用悪水路	325㎡	〃
〃	746番	〃	388㎡	〃
〃	747番	〃	522㎡	〃



土地建物位置関係図



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
令和 8年 2月 6日 補充評価

福島地方裁判所相馬支部 御中

# 補 充 評 価 書

[物件 19 ~ 23、25]

評価人 不動産鑑定士

金子克之

## 第1 補充評価額

### ○物件19、20、23

一括価格	
金 328,000 円	
内訳価格	
物件19 (土地)	金 296,000 円
物件20 (土地)	金 15,000 円
物件23 (土地)	金 17,000 円

- 1 一括価格は、物件19、20、23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19、20、23の現況は、粗整地された宅地（又は雑種地）の状態であるが、農地転用許可は受けていないとのことであり、買受希望者は農地法3条に基づく適格証明が必要であるとのこと。

### ○物件21、25

一括価格	
金 11,388,000 円	
内訳価格	
物件21 (土地)	金 2,257,000 円
物件25 (建物)	金 9,131,000 円

- 1 一括価格は、物件21、25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21土地の内訳価格は、物件25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25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。

### ○物件22

評価額
金 145,000 円

- 1 本件の現況は、粗整地された宅地の状態であるが、農地転用許可は受けていないとのことであり、買受希望者は農地法3条に基づく適格証明が必要であるとのこと。

○参考：物件19～23、25評価額合計

金 11,861,000 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。  
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)
19	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 624番2 畑 758 m <sup>2</sup> A	地目：宅地（但し農転許可無く農地扱い）
20	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 624番3 畑 38 m <sup>2</sup> A	地目：雑種地（但し農転許可無く農地扱い）
21	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番1 宅地 1,020.75 m <sup>2</sup> A	
22	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番2 畑 340 m <sup>2</sup> A	地目：宅地（但し農転許可無く農地扱い）
23	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 625番3 畑 44 m <sup>2</sup> A	地目：雑種地（但し農転許可無く農地扱い）

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
25	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 所有者	(主である建物) 南相馬市原町区上北高平字東高松 625番地1 625番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 147.36 m <sup>2</sup> 2階 86.38 m <sup>2</sup> (附属建物) 1 車庫・物置 木造合金メッキ鋼板葺平家建 104.71 m <sup>2</sup> 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19, 20, 23一体画地…東高松624番2、同624番3、同625番3 〔現況地目：宅地、雑種地（登記地目：畑）*農地扱い〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 200m（道路距離 以下同じ） 東北アクセスバス停「東高松」の南東方約 250m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 100m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 150m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 300m	
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、幅員約 7m（水路含）舗装市道「上北高平入道迫線」を標準街路として、当該路線沿いに大規模な農地（田、畑）が広がる中に農家住宅や一般住宅等が散在する農家集落地域である。上記の県道（バス路線）を介して当市原町区中心方面や鹿島区方面との連絡性は良好である。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が利用可能である。北東方部に原町斎場が存するものの、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19… 758 m <sup>2</sup> （登記） 物件20… 38 m <sup>2</sup> （登記） 物件23… 44 m <sup>2</sup> （登記） <hr/> 合計 840 m <sup>2</sup>
	形 状：	やや不整形（中間画地）
	間口×奥行等：	南側間口約 17m，最長奥行約 42m
	接面道路との 関 係	南側有効路面より0m～0.2m高。
	地 勢 等：	画地内ほぼ平坦
	地盤の状態等：	普通～普通以下
	そ の 他：	—
接 面 道 路 の 状 況	南側水路込幅員約 12.0m（有効7.0m）舗装市道「上北高平入道迫線」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	本件一体画地は、物件21宅地と地続きとなっており、専ら駐車スペースや庭等として利用されている。本件一体画地及び物件21との各筆界はやや不明瞭である。
供給処理施設	<p>上水道 あり〔対象単体として無いが引込可（下記の注書参照）〕  ガス配管 なし〔整備区域外〕  下水道 なし〔整備区域外〕</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>
特記事項	<p>1. 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 style="text-align: center;">☐ ・ 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない）</p> <p>○農・振・法上「農振地域（農用地）」の指定</p> <p>※南相馬市農業委員会によれば、一体画地のうち物件19、は農・振・法上「農振地域（農用地）」の指定を受けており、原則として農地転用ができない土地であるとのこと。しかるに物件19は、農地転用許可を受けずに粗造成・整地等が為され、現況宅地化された土地であり、原則として、本件現所有者が現状回復すべきであるが、それが困難である場合には本件買受人において原状回復して頂ければ有り難いとのこと。このような事情から本件買受人は農地法第3条に基づく適格証明が必要であるとのこと。</p> <p>物件20,23は、農用地区域外であり、過去に現況確認証明（非農地証明）を受けているとのことであるが、登記上の地目が変更されておらず、畑のままであることから、農地扱いとなるとのこと。このような事情から本件買受人は農地法第3条に基づく適格証明が必要であるとのこと。</p> <p>○農地法第3条に基づく適格証明について、最近、農地法改正により農家以外の一般人でも3条適格証明が取得できる緩和措置が実施されているとのことである。南相馬市農業委員会によれば、申請時に今後3年間、農業を行う旨の誓約書を提出する必要があるとのことであり、また、プラント栽培等の鉢を置く簡易な方法でも営農と見なされるとのこと。</p> <p>これらの詳細について、買受希望者は、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>2. 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>①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>②物件19,20,23、分筆前の本地番が、昭和60年から県営圃場整備事業「高松地区」実施区域内であった。平成5年3月23日換地処分済。（事業費は償還済）</p>

特 記 事 項	<p>5. 地下埋設物及び土壤汚染関係について</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、過去に土壤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19, 20, 23は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、一体評価の方が接道状態等の観点からの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>
---------	--

符 号	物件22……東高松 625番 2 [現況地目：宅地（登記地目：畑）]	
位 置 ・ 交 通	物件19, 20, 23一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件19, 20, 23一体画地に同じ	
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：340 m <sup>2</sup> (登記) 形 状：ほぼ整形 (略長方形) (角地) 間口×奥行等：南側間口約 19m, 奥行約 14m 西側間口約 14m 接面道路との関係：①南側有効路面より0m～0.2m高。 ②西側有効路面より0m～0.5m高。 地 勢 等：画地内ほぼ平坦 地盤の状態等：普通～やや普通以下 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	①南側水路込幅員約 12.0m (有効7.0m)舗装市道「上北高平入道迫線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路) ②西側水路込幅員約 8.0m (有効3.5m)舗装市道「高松6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、物件21宅地と地続きとなっており、専ら駐車スペースや庭等として利用されている。物件21との筆界はやや不明瞭である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり [ 対象単体として無いが引込可 (下記の注書参照) ] ガ ス 配 管 なし [ 整備区域外 ] 下 水 道 なし [ 整備区域外 ]  (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>○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「農振地域（農用地）の指定</p> <p>※南相馬市農業委員会によれば、物件22は、農用地区域外であるが、農地転用許可を受けずに粗造成・整地等が為され、現況宅地化された土地であり、やや規模も大きいため、本件買受人は農地法第3条に基づく適格証明が必要であるとのこと。</p> <p>○農地法第3条に基づく適格証明について、最近、農地法改正により農家以外の一般人でも3条適格証明が取得できる緩和措置が実施されているとのことである。南相馬市農業委員会によれば、申請時に今後3年間、農業を行う旨の誓約書を提出する必要があるとのことであり、また、プラント栽培等の鉢を置く簡易な方法でも営農と見なされるとのこと。</p> <p>これらの詳細について、買受希望者は、事前に南相馬市農業委員会と協議されることがましい。</p> <p>2. 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>3. その他</p> <p>①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>②物件22は、分筆前の本地番が、昭和60年から県営圃場整備事業「高松地区」の実施区域内であった。平成5年3月23日換地処分済。（事業費は償還済）</p> <p>4. 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>
---------	--

符 号	物件21……東高松 625番 1 [現況地目：宅地（登記地目：宅地）]	
位 置 ・ 交 通	物件19, 20, 23一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件19, 20, 23一体画地に同じ	
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：1,020.75 m <sup>2</sup> (登記)	
	形 状：やや不整形 (変則二方路)	
	間口×奥行等：南側間口約 6m, 奥行約 40m 西側間口約 29m	
	接面道路との 関 係 ①南側有効路面より0m～0.2m高。 ②西側有効路面より0m～0.5m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南側水路込幅員約 12.0m (有効7.0m)舗装市道「上北高平入道迫線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路)	
	②西側水路込幅員約 8.0m (有効3.5m)舗装市道「高松6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	本件は物件19, 20, 22, 23と地続き状態にあり、地上には、物件25建物群（主である建物及び附属建物符号1）が存する。また、南側は駐車スペースとなっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり [ ] ガス配管 なし [ 整備区域外 ] 下水道 なし [ 整備区域外 ]	
	(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. 土地利用権（建物敷地利用権）について</p> <p>本件地上には物件25建物群が存する。 差押時(受付年月日：令和 6年11月21日登記、受付番号：第9313号)、本件土地及び建物ともAの所有に属したことから、建物敷地利用としては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>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>①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>②物件21は昭和60年から県営圃場整備事業「高松地区」が実施されて、平成5年 3月23日換地処分済。（事業費等は償還済）</p> <p>5. 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>
---------	--

## 2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件25……家屋番号625番 1
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)：平成21年 1月 5日新築(登記記載)</p> <p>経 過 年 数：新築後約 17年程度 (16年 8ヶ月程度)</p> <p>経済的残存耐用年数：全体として 13年と判定</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：ALC版アクリルリシン吹付、防火サイディングアクリルリシン吹付等</p> <p>天 井：敷目張天井、ビニールクロス等</p> <p>内 壁：ジュラク壁、ビニールクロス等</p> <p>床：畳、フローパネル、フローリング、カーペット、クッションフロア等</p> <p>設 備：電気・給排水設備一式、空調設備、合併浄化槽設備 油だき温暖設備 長府工産株式会社 自然冷媒(CO2)ヒートポンプ給湯機 TU46KFV 貯湯ユニット460L ダイキン工業株式会社</p>
床 面 積 (現 況)	<p>1階 147.36 m<sup>2</sup> (登記)</p> <p>2階 86.38 m<sup>2</sup> (登記)</p> <hr/> <p>延 233.74 m<sup>2</sup></p>
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	普通～上位
保守管理の 状 態	普通以下
建物の利用 状 況	本件は空家状態の居宅として所有者Aが施錠・占有している。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地利用権(建物敷地利用権)：法定地上権</li> <li>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。</li> <li>3. 建物の状況等について <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階西側に「ウォークイン小屋裏物置(床面積不算入)」が存する。</li> <li>・建物の内部では2階南東側洋室の内壁クロスの一部にひびが見られる程度で、特段の損傷箇所等は見つけられなかった。</li> <li>・建物外部では外壁や屋根等に特段の損傷箇所等は見つけられなかった。</li> <li>・現況調査の際に所有者若しくは関係人等の立ち会いがなく、事情聴取ができなかったうえ、通電状態にないため建物設備類の稼働確認はできなかった。</li> </ul> </li> <li>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：福支第1061号(平成20年 9月16日) 検査済証番号：福支第1629号(平成21年 2月 4日)</li> </ol>

符 号	物件25……家屋番号625番 1
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)：平成21年 2月 4日新築(登記記載) 経 過 年 数：新築後約 17年程度 (16年 7ヶ月程度) 経済的残存耐用年数：全体として 3年と判定
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板(ガルバリウム鋼板)葺、車庫部は波型スチール鋼板葺 外 壁：防火サイディングアクリルリシン吹付 天 井：アラワシ 内 壁：合板、アラワシ 床 : 土間コンクリート 設 備：電気・給排水設備一式
床 面 積 (現 況)	104.71 m <sup>2</sup> (登記)
現 況 用 途 等	現況用途：車庫・物置 (登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	当該建物は主である建物に付随する車庫・物置であり、所有者Aが占有している。
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 できなかつた。 3. 建物の状況等について 建物の内部及び外部について特段の損傷箇所は見つけれなかつた。

## 第5 補充評価額算出の過程

### 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
19	400 (標準画地A)	1.63	758		494,000
20	400 (標準画地A)	1.63	38		25,000
21	7,000 (標準画地B)	0.78	1,020.75	0.90	5,016,000
22	400 (標準画地A)	1.77	340		241,000
23	400 (標準画地A)	1.63	44		29,000

#### ア 標準画地価格

○標準画地A (雑種地) …… 400 円/㎡

標準画地(畑地)は、有効幅員約7.0m(水路含)舗装市道「上北高平・入道迫線」に接面する画地規模約500㎡程度の略整形の畑地を設定(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。

○標準画地B (宅地) …… 7,000 円/㎡

標準画地は、市道「上北高平・入道迫線」に等高接面する画地規模約300㎡程度の長方形の中間画地(上水道整備済の完成宅地)を設定(想定)した。

標準画地Bの価格は、下記の通り、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]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 12,600 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 170 & = & 7,048 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：98%〔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：155%〔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：170%〔相乗積〕

〔地価調査基準地：南相馬（県）-5〕

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  
6,250 円/㎡ × 98.1 / 100 × 100 / 100 × 100 / 88 = 6,967 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：105%〔幅員・系統〕  
交通接近条件：88%〔最寄駅・利便施設等との接近性〕  
環境条件：95%〔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：88%〔相乗積〕

イ 個別格差：物件19、20、23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：98%〔規模大、形状〕  
行政的条件：95%〔農用地介在〕  
その他の条件：250%〔粗造成・整地〕

格差率：163%〔相乗積〕

：物件21

街路条件：100%  
交通接近条件：100%  
環境条件：100%  
画地条件：78%〔規模大、形状（主道路間口長要因含む）、変則二方路、方位〕  
行政的条件：100%  
その他の条件：100%

格差率：78%〔相乗積〕

：物件22

交通接近条件：100%  
自然的条件：70%〔土壌の状態〕  
画地条件：101%〔規模小、形状、角地〕  
行政的条件：100%  
その他の条件：250%〔粗造成・整地〕

格差率：177%〔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
25	主である 建物	240,000	233.74	0.231	12,959,000
	附属建物 符号1	100,000	104.71	0.096	1,005,000
合 計					13,964,000

ウ 現 価 率 :

①主である建物

②附属建物符号1

a 経過年数	17.0 年	17.0 年
b 経済的残存耐用年数	13.0 年	3.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50 %	50 %
d 残価率	5 %	5 %
e 現価率	23.1 %	9.6 %

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

## 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
21	5,016,000	1.00	0.25	法定地上権	1,254,000

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、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）

○物件19, 20, 23

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
19	494,000			1.00	0.60	296,000
20	25,000			1.00	0.60	15,000
23	29,000			1.00	0.60	17,000
一括価格（合計）						328,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：特段の減価は不要であると判断した。

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。

○物件22

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
21	5,016,000	－ 1,254,000		1.00	0.60	2,257,000
25	13,964,000	＋ 1,254,000		1.00	0.60	9,131,000
一括価格（合計）						11,388,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：特段の減価は不要であると判断した。

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。

○物件22

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
22	241,000			1.00	0.60	145,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：特段の減価は不要であると判断した。

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：地価公示標準地〔南相馬－3〕

所 在：南相馬市鹿島区寺内字横峰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。

### 公示価格等の番号：地価調査基準地〔南相馬(県)－5〕

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19	2,198,200 円	( 758 ㎡)
物件20	418 円	( 38 ㎡)
物件21	2,960,175 円	(1,020.75 ㎡)
物件22	986,000 円	( 340 ㎡)
物件23	484 円	( 44 ㎡)
物件25	主 6,705,020 円	( 233.74 ㎡)
	符1 970,411 円	( 104.71 ㎡)

## 第7 附属資料(B I T用)

(添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

以上