

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 場 所 令和 8年 6月26日 午前10時00分 福島地方裁判所相馬支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 7月10日 午後 1時00分 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

24 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 626番
地 目 雑種地
地 積 3.50平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆40 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 258番
地 目 畑
地 積 553平方メートル

(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24, 40】

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24, 40】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24, 40】

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

- 24 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 626番
地 目 雑種地
地 積 3.50平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 40 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 258番
地 目 畑
地 積 553平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕畑)



(物件24、物件40)
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

- | | | | |
|----|---|---|-----------------|
| 24 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 626番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3.50平方メートル |
| 40 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 258番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 553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24、40
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(休耕畑)(物件40) <input checked="" type="checkbox"/> 原野(物件24) <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 <input type="checkbox"/> その他の者 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が草を繁茂させ、休耕畑の状態で占有している(物件40) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が草を繁茂させた状態で占有している(物件24) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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
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
■ 南相馬市農業委員会 担当者	(3月10日物件所在地で事情聴取) 物件40土地は、現在、耕作されていませんが、農地ですので、買受人は適格証明書が必要です。

(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 接道関係
物件24及び物件40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。745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717番土地と一体として市道敷きになっている。
- 3 見分できる範囲において、本件各土地に地割れや陥没等は見られない。
- 4 物件40土地の東側に隣接する第三者所有の登記上の地目が畑である256番土地との間、物件40土地の南側に隣接する第三者所有の登記上の地目が畑である259番土地との間及び物件40土地の北側に隣接する第三者所有の登記上の地目が山林である243番1土地との間には、それぞれ境界杭様のものがあり、境界が問題となっている様子は見受けられない。
- 5 物件24土地は、草が繁茂し、長期間手入れされていない状態であることから、現況地目を原野とした。
物件40土地は、草が繁茂し、長期間手入れされていない状態であること、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、現況地目を農地（休耕畑）とした。
- 6 物件24と物件40の各土地の間には境界杭等はなく、境界は判然とせず、一体となっている。
- 7 物件24及び物件40の各土地の占有について
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、見分できる範囲において各土地上には工作物はなく、第三者の占有を認める外観がないことなどの客観的状況を総合的に勘案し、各土地の占有者をAと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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） 12：50 - 13：10	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>■ 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 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



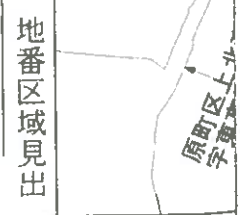
(座標値種別：図上測定)

上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。

500

公 図 写

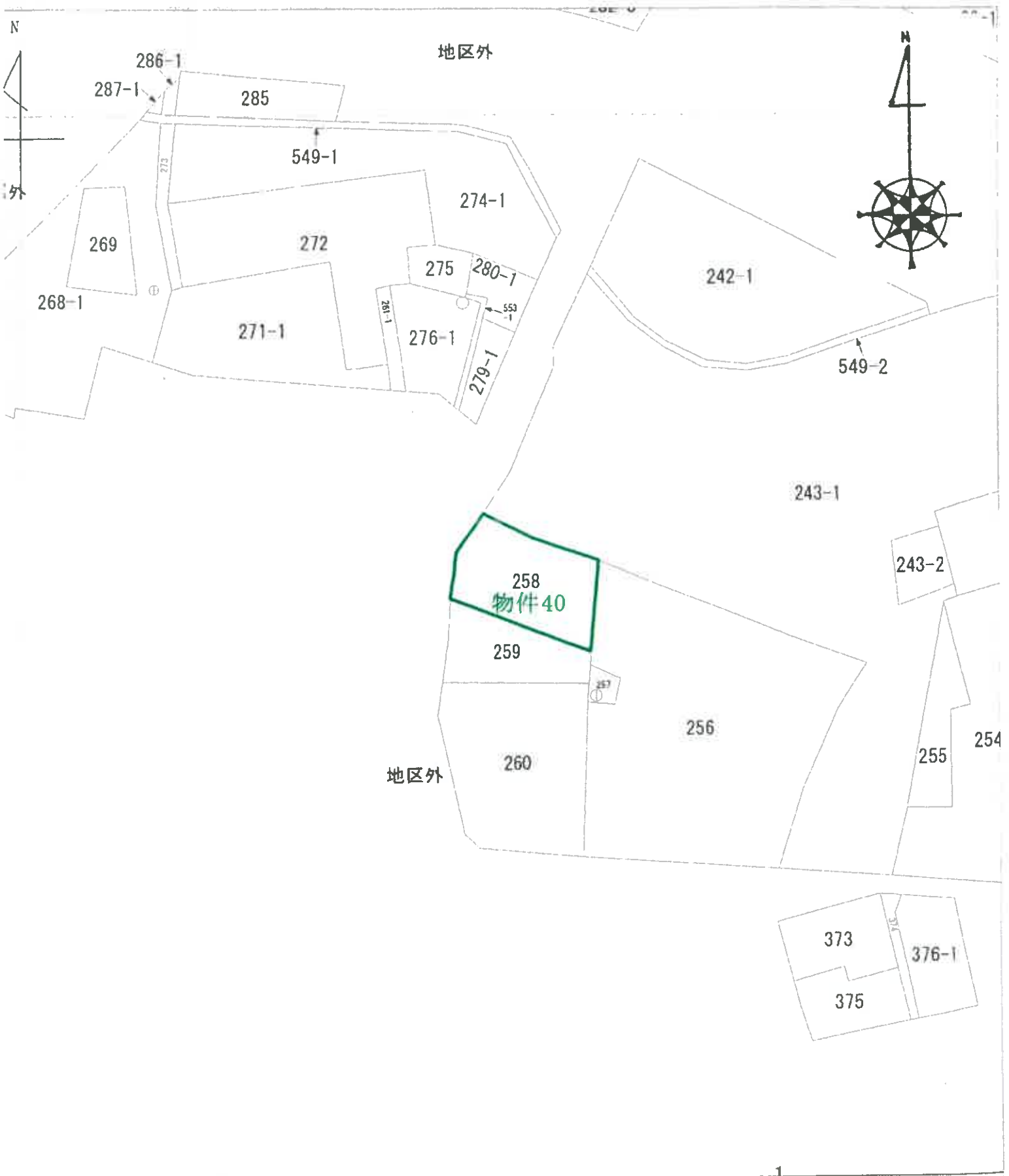
不動産登記情報(法第14条第1項地図)



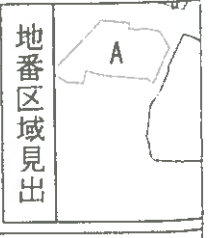
在 南相馬市原町区上北高平字東高松

地 番 626番

(6 枚目)

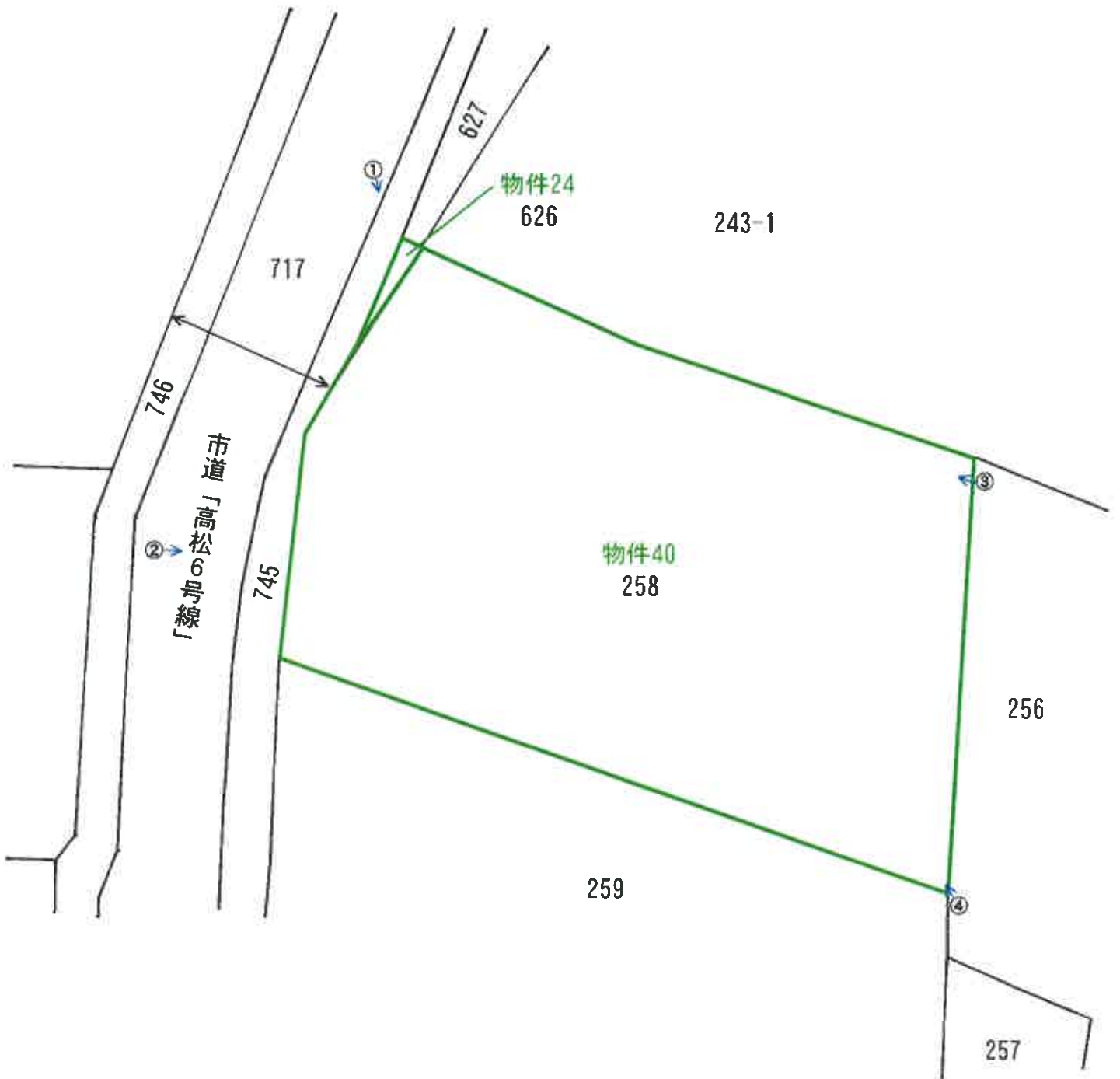


8 (座標値種別：図上測定)
 与国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。 1,000
 公 図 写
 不動産登記情報(法第14条第1項地図)



在 南相馬市原町区上北高平字東高松 地 番 258番
 (7 枚目)

4



土地位置関係図



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。



243番1土地

物件24

物件40

No. 1



243番1土地

物件40

No. 2



物件40

物件24

243番1土地

No. 3



物件24

物件40

243番1土地

No. 4



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24, 40]

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

○物件24, 40

一括価格	
金 42,300 円	
内訳価格	
物件24 (土地)	金 300 円
物件40 (土地)	金 42,000 円

- 1 一括価格は、物件24及び40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40が農地（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。

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)
24	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 雑種地 3.50 m ² A	地目：原野
40	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 258番 畑 553 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24……字東高松 636番 [現況地目：雑種地、登記地目：雑種地] 物件40……字東高松 258番 [現況地目：畑、登記地目：畑]	
位 置 ・ 交 通	JR常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 320m (道路距離 以下同じ) 東北アクセスバス停「東高松」の東方約 330m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 220m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 270m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 420m	
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 3.5m舗装市道「高松6号線」を中心的街路として農地(田・畑)や山林(平地林地)等が広がる中、農家住宅等が散在する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24… 3.50 m ² (登記) 物件40… 553 m ² (登記) <hr/> 合計 556.50 m ² 形 状：ほぼ整形 (略台形) 間口×奥行等：西側間口約 20m, 最長奥行約 31m *中間画地 接面道路との関係：西側有効路面より0m～1.2m高。 地 勢 等：画地内方下り緩傾斜の地勢を有する。 土壌の状態等：普通以下(休耕状態) そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	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	物件24, 40は一体化状態の未利用荒地であり、所有者が休耕状態で占有してる。 (現況調査報告書参照)	

供給処理施設	<p>上水道 ー [未整備] ガス配管 ー [未整備] 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 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 type="checkbox"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>2. その他</p> <p>①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>②東側及び北側並びに南側隣地との間には境界と思われる杭が存する。</p> <p>③物件24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。（登記参照） なお、事業費等は償還済。</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24は物件40の法面となっているものと思われ、一体化状態で各筆界は不明瞭であること、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。 なお、物件24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40と一括売却せざるを得ず、また、売却がより期待できるため、一括売却に基づく一体評価を行う。</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
24	300	0.70	3.50		700
40	300	0.70	553		116,000

○標準画地（畑地）

標準画地（畑地）は、市道「高松6号線」に接面する画地規模約1,000㎡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。

イ 個別格差：物件24、40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]

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）

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
24	700		0.60	0.60	300
40	116,000		0.60	0.60	42,000
一 括 評 価 額					42,300

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40は農地（休耕畑）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24は物件40と一体で売却せざるをえないため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：なし

所 在：

価 格：

価 格 時 点：

位 置：

地 積：

供給処理施設：

接 面 街 路：

用途指定等：

地域の概要：

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件24…… 38円（3.50㎡）

物件40…… 20,848円（553㎡）

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)

以上地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

500

公 図 写

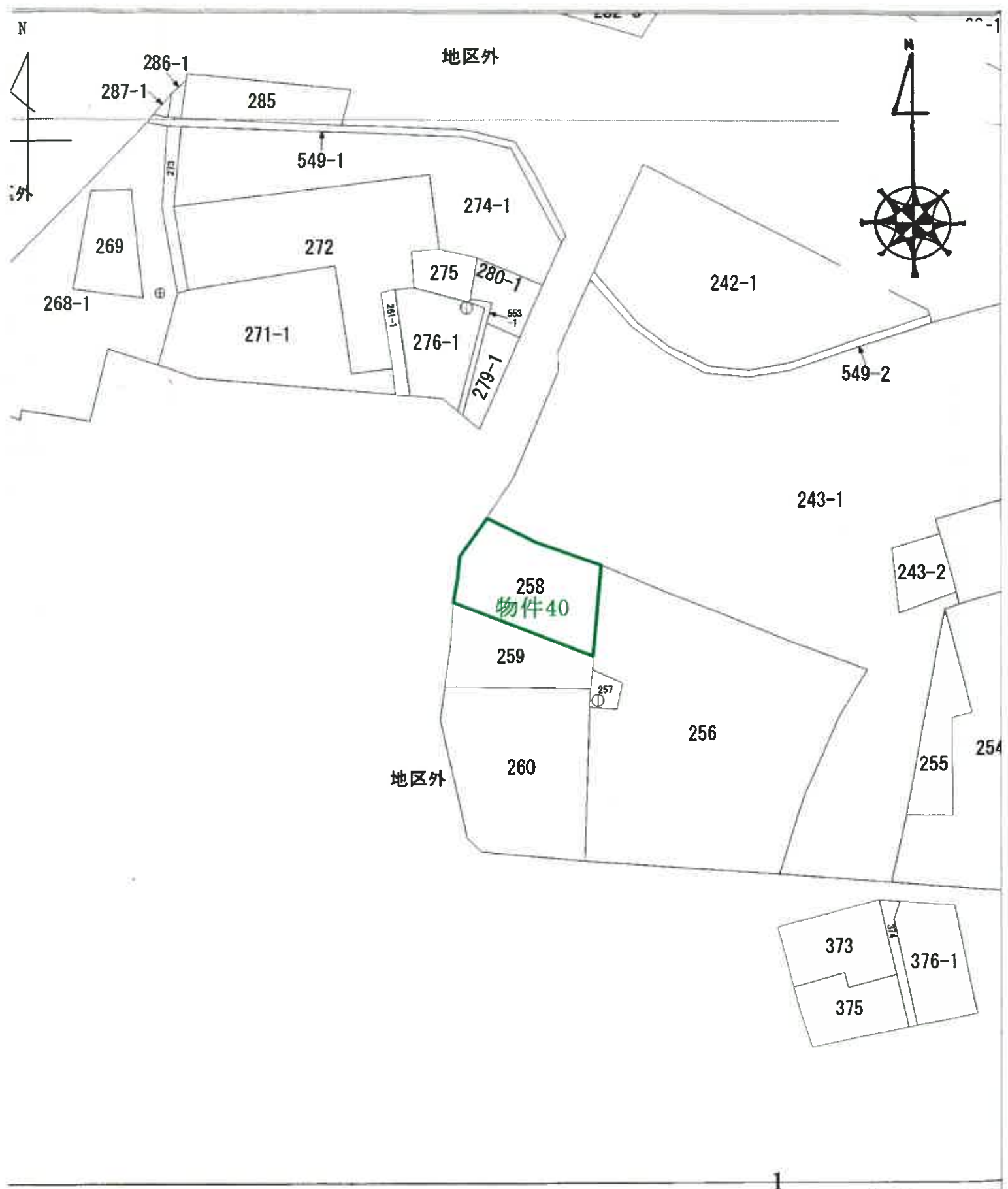
不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出



在 南相馬市原町区上北高平字東高松

地 番 626番



8 (座標値種別：図上測定)

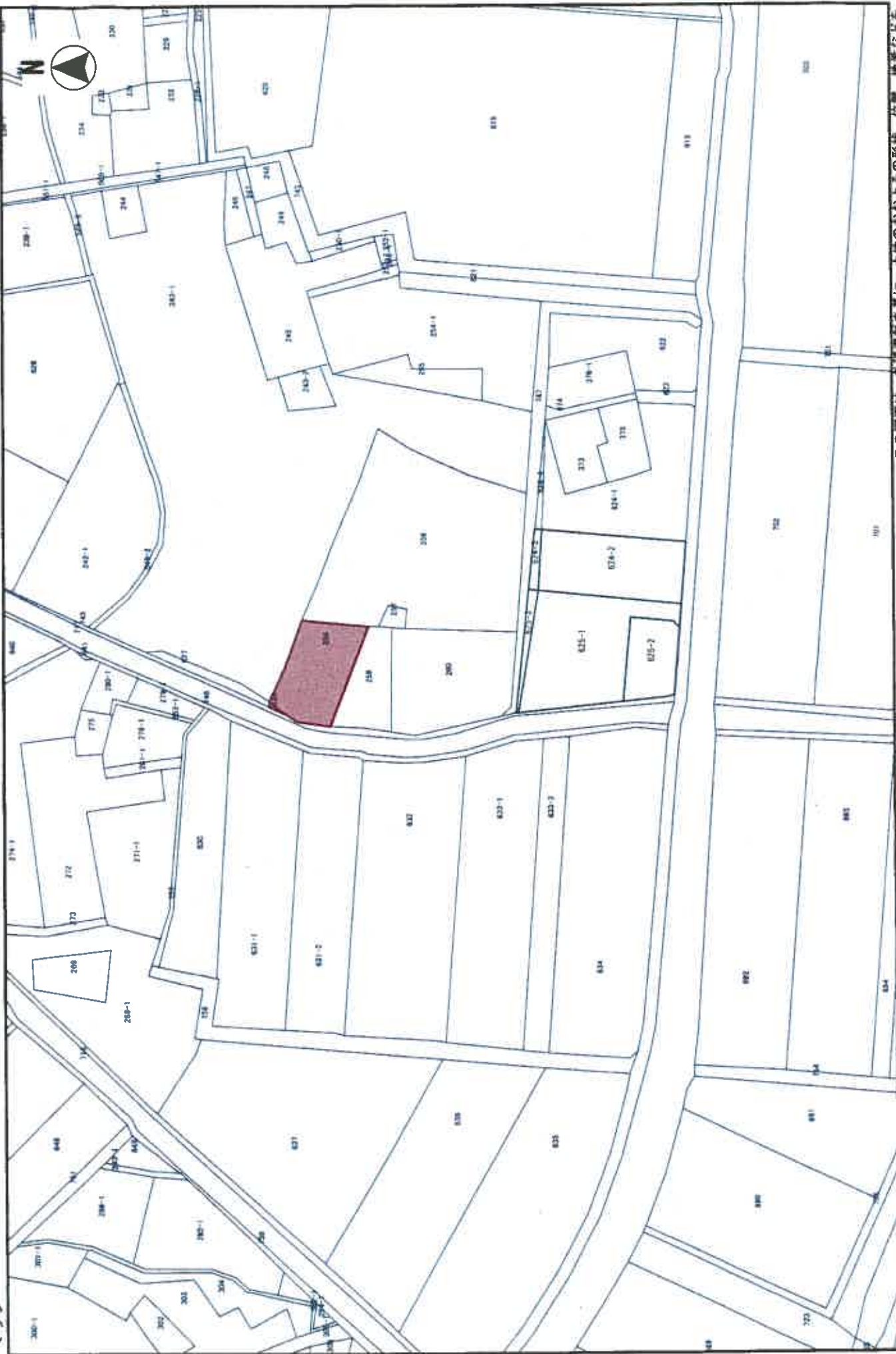
国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

1
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。

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
〃	745番	用悪水路	325㎡	〃
〃	746番	〃	388㎡	〃



土地位置関係図