# 注　意　書

本件は福島地方裁判所相馬支部の競売事件を福島地方裁判所に集約化することに伴い、同支部から回付された事件です。

物件明細書、現況調査報告書及び評価書には福島地方裁判所相馬支部における事件番号が記載されていますが、本件の売却対象物件を入札する場合には、当庁の事件番号である

令和８年（ヌ）第１０００１号

を記載してください。

福島地方裁判所第一民事部

令和　８年（ヌ）第１００００１号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
福島地方裁判所第一民事部
裁判所書記官　山　岸　和　也

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１２月　１日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前１０時００分<br>福島地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　５日　午前　９時３０分<br>福島地方裁判所第一民事部 |
| 買受申出の保証の提供方法 | | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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１１月１０日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。 | | |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括売却 | 買受申出保証額（円） | 令和７年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1 | 1,053,000<br>842,400 | | 210,600 | 29,650 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 民事執行規則３０条の３による売却基準価額の変更 | | | | |

令和　８年（ヌ）第１０００１号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　南相馬市原町区高見町２丁目

　　地　　番　　１７６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．５８平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　4号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　3月　2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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件債務者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号１７６番２）の下屋部分が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
売却対象外の土地（地番１７６番２）を通行のため利用している。

《　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。

令和　7年（ヌ）第　　4号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　南相馬市原町区高見町２丁目

　　地　　番　　１７６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．５８平方メートル

令和　7　年（ヌ）第　　4　号
令和　7　年　9　月 9　日受理
令和　7　年　10　月 21　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

令和　７年（ヌ）第　　４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　南相馬市原町区高見町２丁目

　　地　　番　　１７６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９５．５８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　）　□農地（物件　）<br>□雑種地（物件　）　□山林　（物件　）　□<br>□ |
| 形状 | ■公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者Ａ　□その他の者<br>□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<br>□上記の者が駐車場として使用し、占有している<br>□上記の者が更地の状態で占有している<br>■上記の者が下記目的外建物の敷地の一部等として占有している（詳細は下記「その他の事項」記載のとおり）。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり<br>□ |
| その他の事項 | １　土地所有者Ａは、本土地を１７６番２土地と一体として使用している。<br>２　Ａは、本土地上に目的外建物の下屋を設置し、その余の部分を、庭や駐車スペースとして使用し、それぞれ占有している。 |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>保管開始日　令和　年　月　日 |
| 建物（目的外建物） | □ない<br>■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 | □建物図面（各階平面図）のとおり　■現況概略図のとおり |

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外建物の概況（物件１関係） | |
|---|---|
| 所在 | 南相馬市原町区高見町二丁目１７６番地２ |
| 家屋番号 | □ない（未登記）　■１７６番２ |
| 種類 | ■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□ |
| 構造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 |
| 床面積（概略） | １階　９９．２５㎡<br>２階　２６．４９㎡ |
| 所有者 | ■土地所有者Ａ　□その他の者（　　）　□不明 |
| 建築時期 | ■昭和５０年８月１８日<br>□不明 |
| 建築者 | □現所有者　■その他の者Ｃ　□不明 |
| その他の事項 | 登記上の所有者はＣ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

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ A<br>（物件所有者） | （９月１９日物件所在地で面談し事情聴取）<br>私は、目的外建物に家族と共に居住し、物件１土地を１７６番２土地と一体として、目的外建物の敷地として使用しています。物件１土地は、目的外建物が建っている土地ではありませんが、私が自動車を駐車するスペースや庭として植栽するなどして使用しています。<br>（９月２２日物件所在地で面談し事情聴取）<br>１　目的外建物の下屋が物件１土地の一部に跨って設置されていることを評価人から聞きました。私にはその認識はありませんでした。私は下屋の設置時期を覚えていません。しかし、物件１土地及び１７６番２土地を私の母であるＢが、目的外建物を私の父であるＣが、それぞれ所有していたときに、Ｃが下屋を含めた目的外建物を所有するに当たり、Ｂに地代を支払うなどはしていなかったと思います。<br>２　目的外建物は、現在も、登記上、Ｃ名義になっています。<br>私は、数十年間、目的外建物に住んでいます。ＢやＣと同居していました。私には別の所に住んでいる姉や妹がいます。Ｃは平成１７年に亡くなりました。Ｃが亡くなった際に、私、Ｂ、私の姉及び妹との間で話し合い、ＢにＣの遺産全てを相続させることにしました。そのため、Ｃが亡くなった後、Ｂが目的外建物を相続したという認識です。<br>Ｂは平成１８年に亡くなりました。Ｂが亡くなった際、私と姉と妹との間で、本土地及び１７６番２土地について、これらの土地を私が相続する旨の遺産分割協議を行いました。目的外建物については、私が単独で相続することにつき、明示的に合意したかどうかの記憶は定かではありませんが、目的外建物のために本土地や１７６番２土地を一体として使用しており、目的外建物には私が家族と共に住んでいることから、Ｂ所有のこれらの不動産を全て私が相続し、それ以外のＢの預貯金等の債権を姉や妹が相続するという合意をしたと思います。そのため、私としては、目的外建物も私が単独で相続したという認識です。<br>３　本土地は、地割れや陥没等はありません。<br>４　本土地と第三者所有の隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 |

（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 |
|---|---|
| ■ A<br>（物件所有者） | 本土地と第三者所有の１７９番４土地との間に設置されている本土地西側のブロック塀は、私が所有しているものです。本土地と第三者所有の１７７番２土地及び１７８番土地との間に設置されている本土地南側の塀は、隣接地所有者が設置したものなのかどうか不明です。<br>境界杭などはありませんので、第三者所有の隣接地との間の境界は判然としない部分があります。<br>5　本土地は、駐車スペースや庭として使用しています。本土地の南側や南西側には大きな庭石などが複数設置されています。目的外建物の下屋近くの本土地の一部には、コンクリートの土台があります。昔、こちらには木で作った東屋のようなものを設置していました。東屋は取り壊し、今は土台だけになっています。<br>6　本土地の東側にはブロック塀があるため、東側の市道から本土地に立ち入るためには、１７６番２土地の東側にある出入口を通る必要があります。私は、買受人に対して、１７６番２土地を通行のために使用させるつもりはありません。<br>7　本土地の南東側角付近には東北電力株式会社の電柱があります。東北電力株式会社から私に対して電柱敷地料が支払われています。 |
| ■南相馬市税務課担当者 | （１０月７日南相馬市役所で面談し事情聴取）<br>公課証明書上、目的外建物の所有者及び納税義務者はＣです。しかし、Ｃは死亡していることから、Ｃの相続人として、Ａが固定資産税を支払っています。 |

（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、地積測量図、現況概略図及び添付写真のとおりである。

2　本土地は、東側で南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である南相馬市原町区上渋佐字原田１７２番２土地に接している。同土地は市道敷きになっているため、現況地目も同様である。

なお、本土地と市道との間にはブロック塀が設置されており、現在、Ａは１７６番２土地にある出入口を通行のために利用している。Ａは当該出入口を本土地の買受人に使用させるつもりはないとのことであるため、買受人はブロック塀の撤去や出入口の使用に関してＡとの間で協議等を要する可能性もある。

3　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。

4　本土地と第三者所有の隣接地と間の境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。本土地と１７６番２土地との間の境界も判然としない。

5　本土地の南側や南西側には庭石が複数設置されている。目的外建物の下屋近くの本土地の一部には、コンクリートの土台が残されている。

6　目的外建物の下屋について

⑴　目的外建物の下屋が本土地に跨って設置されている。下屋の設置部分はコンクリート敷きとなっており、下屋の柱はコンクリートの地面に埋没している。

⑵　閉鎖登記簿等によると、本土地は、第三者が所有していた昭和５０年５月１６日に根抵当権が設定され、昭和５１年１２月１４日に贈与を原因として第三者からＢに所有権が移転され、平成１８年２月２１日に相続を原因としてＢからＡに所有権が移転されている。１７６番２土地は、第三者が所有していた昭和５０年５月１６日に根抵当権が設定され、昭和５０年９月１２日に贈与を原因として第三者からＢに所有権が移転され、平成１８年２月２１日に相続を原因としてＢからＡに所有権が移転されている。目的外建物は、昭和５０年８月１８日に新築されており、所有者はＣとなっている。

閉鎖登記簿等によると、本土地及び１７６番２土地の根抵当権設定時、目的外建物は建築されておらず、法定地上権は成立しないものと思われる。また、Ｃ所有の目的外建物建築時、これらの土地所有者は上記第三者である。

Ａによると、下屋が設置された時期は不明であるが、本土地及び１７６番２土地の所有者がＢとなった後は、Ｃは目的外建物を所有するに当たり、Ｂのこれらの土地を無償で使用していた。ＢとＣが夫婦であるとの人的関係を踏まえると、Ｃは使用借権に基づきこれらの土地を使用していたと認められる。

Ａの陳述及び南相馬市税務課担当者の陳述を踏まえると、Ｃの死亡により目的外建物をＢが相続により取得し、Ｂの死亡により、本土地、１７６番２土地及び下屋部分を含めた目的外建物をＡが相続により取得し、現在、Ａがこれらを占有しているものと認めることができる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

# 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9月9日（火）<br>：－　： | 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書を送付（９月１６日受領） |
| 令和7年9月19日（金）<br>13：30－13：40 | 物件所在地 | 現況（占有）調査、写真撮影、Ａから事情聴取 |
| 令和7年9月22日（月）<br>14：50－15：25 | 物件所在地 | 立入調査、占有調査、写真撮影、Ａから事情聴取 |
| 令和7年10月7日（火）<br>14：40－15：01 | 南相馬市役所 | 公課証明書交付申請（同日受領）、税務課担当者から事情聴取 |
| 令和7年10月7日（火）<br>16：20－16：35 | 福島地方法務局相馬支局 | 閉鎖登記簿謄本交付申請（同日受領） |
| 年　月　日（　）<br>：－　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：－　： | | |

（特記事項）

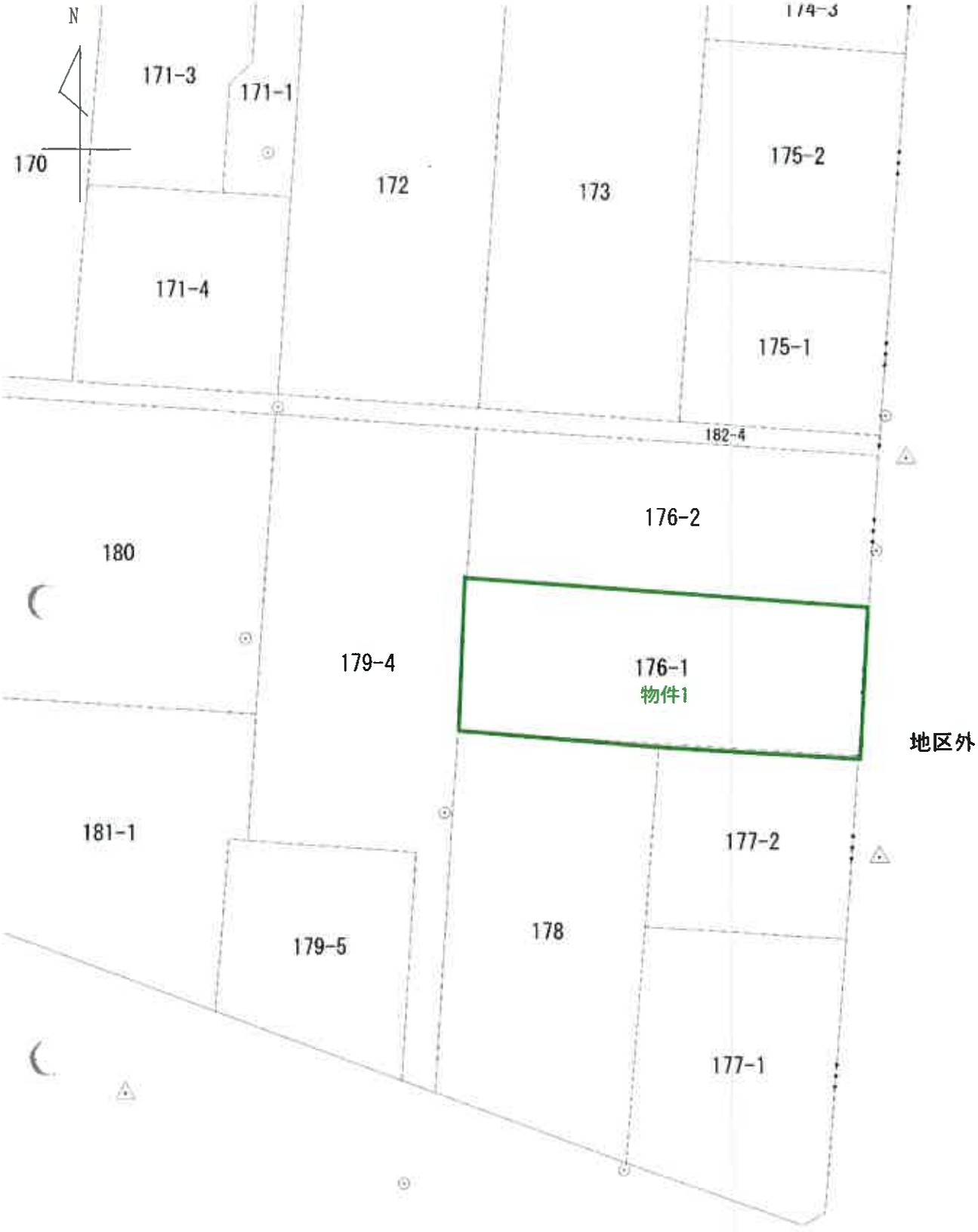
■ 令和７年９月２２日

物件占有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。

□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




1956.307　　（座標値種別：測量成果）




地番区
2丁目

公図写

縮尺＝1：500

| 所　在 | 南相馬市原町区高見町二丁目 | 地　番 | 176番1 |
|---|---|---|---|

（　8　枚目　）

登記年月日：平成27年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福島地方法務局相馬支局管轄）

令和7年7月15日　東京法務局港出張所

登記官

（ 9 枚目 ）

# 地積測量図

| 地番 | 176-1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 南相馬市原町区高見町二丁目 |

## 求積表

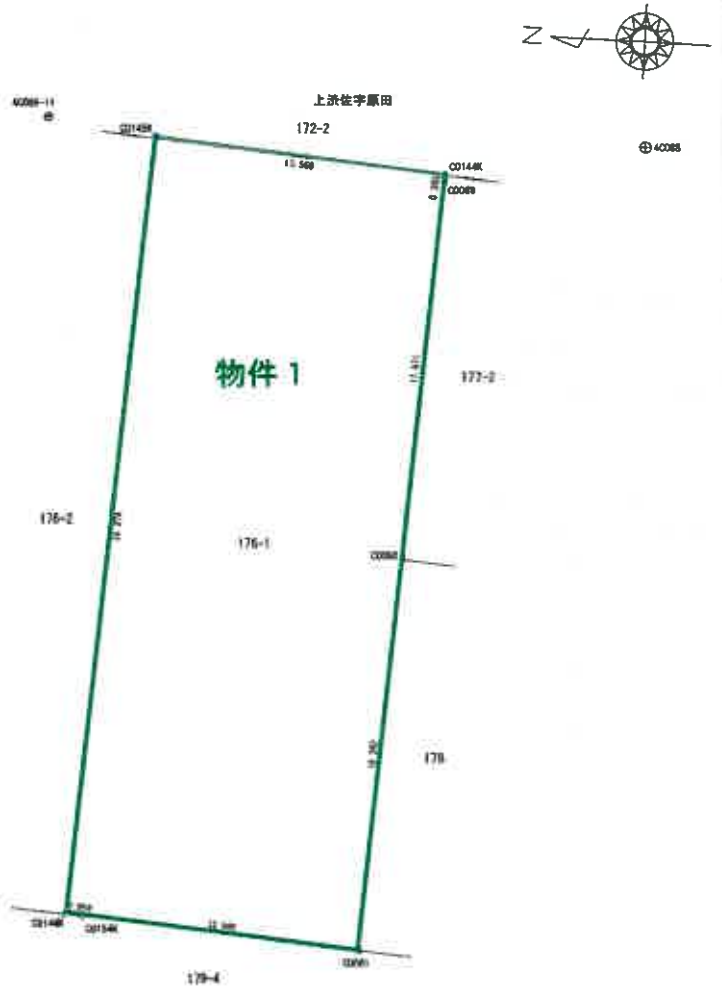
| 地番 | 176-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NO | Xn | Yn | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1-Yn-1) | 境界標 |
| C0146K | 182187.152 | 102001.134 | 36.249 | 6604102.072848 | |
| C0145K | 182184.754 | 102037.329 | 35.281 | 6427660.305874 | |
| C0144K | 182171.215 | 102036.415 | -1.179 | -214779.862485 | プラスチック杭（境界） |
| C0069 | 182171.231 | 102036.150 | -17.906 | -3261958.062286 | 工作物角 |
| C0068 | 182172.267 | 102018.509 | -35.865 | -6533608.355955 | 工作物角 |
| C0061 | 182173.452 | 102000.285 | -17.429 | -3175101.094908 | 工作物角 |
| C0154K | 182186.294 | 102001.080 | 0.849 | 154676.163606 | |
| | | | 合計 | 991.166694 | |
| | | | 合計面積 | 495.5833470 | |
| | | | 地積 | 495.58 ㎡ | |

## 基準点座標

| 基準点名 | X座標 | Y座標 | 備考 |
|---|---|---|---|
| 40088 | 182162.024 | 102038.289 | 4級基準点 |
| 40088-11 | 182189.773 | 102038.020 | 補助基準点 |

| 測量年月日 | 平成27年 1月10日 |
|---|---|
| 座標系 | 区系 |

（この座標値は世界測地系【測地成果２０１１】を採用している）

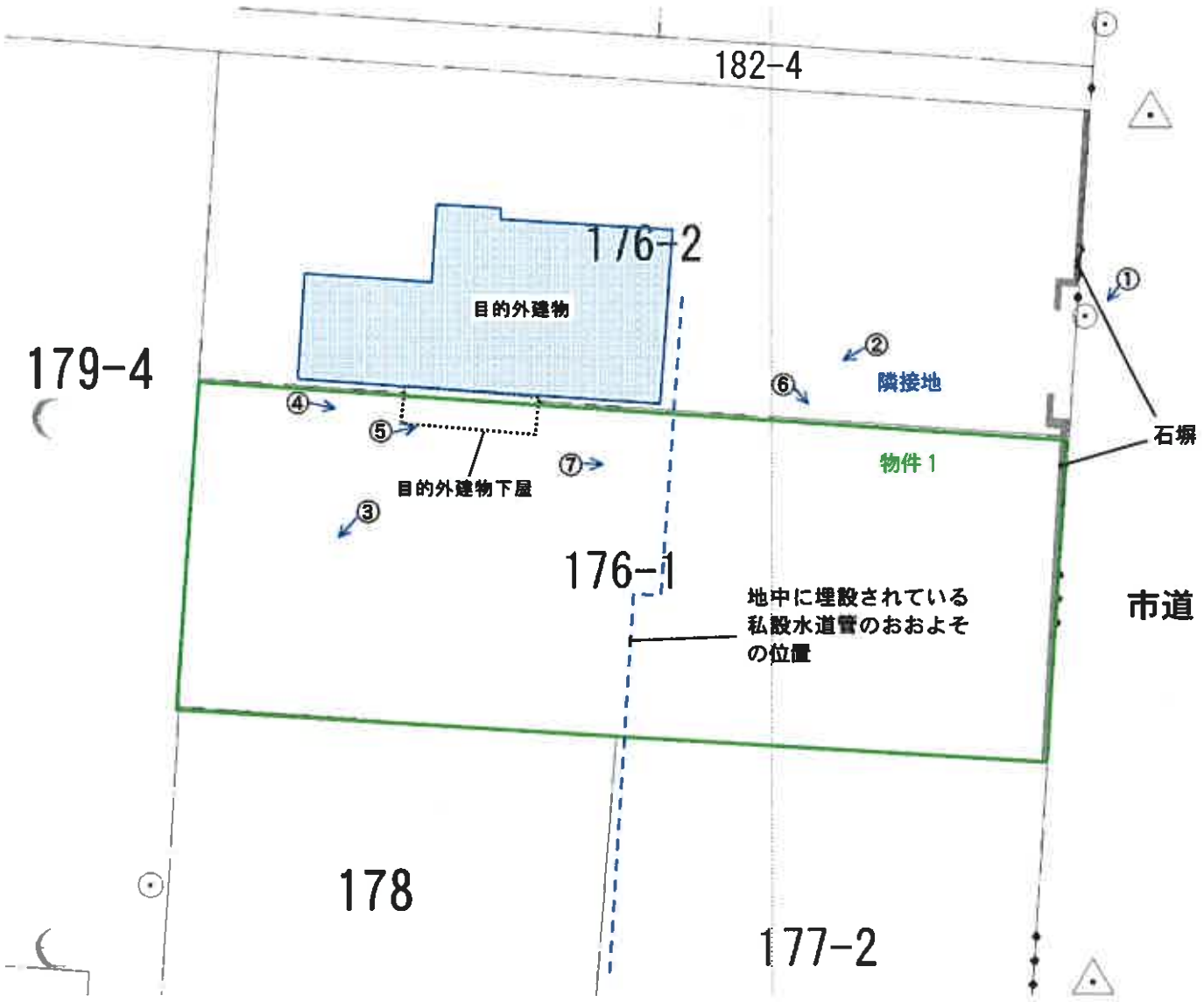



| 作業機関 | [redacted]（平成27年 2月 20日作成） | 計画機関 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|---|

地図整理番号：M53038

A３をA４に縮小

←○写真撮影位置方向・写真番号







現況概略図




No. 1




No. 2



物件1南西側の状況　　No. 3

目的外建物の下屋部分



176番2土地　　物件1　　コンクリートの土台部分　　No. 4

目的外建物の下屋部分



176番2土地　　物件1　　コンクリートの土台部分　　No.　5

市道　　176番2土地



物件1東側の駐車スペース等の状況　　No.　6



物件1コンクリートの土台の状況　　No. 7

令和７年（ヌ）第４号
令和7年9月22日 現地調査
令和7年10月28日 評　　価

福島地方裁判所相馬支部 御中

# 評　価　書

評価人　不動産鑑定士
二瓶直之

## 第１　評価額

| 評価額 |
| --- |
| 金2,490,000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<br>(記載のない事項は、登記とほぼ同じ) |
|---|---|---|---|
| 1 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 南相馬市原町区高見町２丁目<br>１７６番１<br>宅地<br>495.58㎡ | |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1 | 当物件は、北側隣接地及び隣接建物所有者が駐車スペースや庭等として利用している土地である。 |

## 第４　目的物件の位置・環境等

### 土地の概況及び利用状況等（物件１）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ常磐線「原ノ町」駅の東方約1.9km（道路距離、以下同じ。）<br>原町第一小学校まで約2.7km<br>原町第二中学校まで約900m | |
| 付近の状況 | 当該地域は、南相馬市内国道６号の東背後に、一般住宅を主体とする住宅地域である。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 工業地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 防火・準防火地域の指定なし |
| | その他の規制 | 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし |
| 画地条件 | 間口約13.5m、奥行約36m、地積495.58㎡<br>長方形、中間画地<br>東側道路と概ね等高 | |
| 接面道路の状況 | 東側　幅員約3.8m　舗装市道　　（建築基準法42条1項1号）<br>（特記事項①のとおり） | |
| 土地の利用状況等 | 土地所有者が、更地の状態で占有している。 | |
| 供給処理施設 | 上水道　　あり（特記事項②のとおり）<br>ガス配管　　なし<br>下水道　　あり<br><br>（注）<br>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。 | |

| | |
|---|---|
| 特記事項 | ① 物件１が東側で接する道路は市道認定されているが、幅員は４ｍに満たない部分がある。物件１が接する部分についても現況幅員は3.8～3.9m程度となっていることから、建物を建築する際には協議が必要であり、セットバックが必要となる可能性がある。<br><br>② 上水道については、物件１内を南北に通るかたちに水道管が埋設されているが、当水道管は周辺土地所有による私設水道管であり、買受人は東側に接面する市道に埋設されている市の水道管から引込む必要がある。なお、敷地内の私設水道管の扱いについては、別途周辺土地所有者と協議を行う必要がある。<br><br>③ 物件１所有者は、北側に隣接する176番2土地と一体として使用しており、隣接する目的外建物の下屋が物件１に跨って設置し占有しているほか、隣接建物の屋根の庇が物件１に越境している可能性がある。<br><br>④ 物件１は北側に隣接する176番2所有者の駐車スペースや庭として使用されており、大きな庭石などが複数設置されている。<br><br>⑤ 物件１と東側市道との境界にはブロック塀が設置されており、現在、市道と物件１との出入りには隣接地176番2の東側にある出入口を通る必要があるが、当隣接地所有者は買受人が通行するために当出入口を使用させる考えは持っていないことから、新たに出入口を設ける必要がある。 |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

#### 物件１（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>（円/㎡）<br>ア | 個別格差<br><br>イ | 地　積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br><br>エ | 更地価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 22,600 | 0.74 | 495.58 | | 8,290,000 |

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。

地価調査　南相馬－３

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 28,000円/㎡ | × 99.9 / 100 | × 100 / 103 | × 100 / 120 | ＝ 22,600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：103%（方位）

◇地　域　格　差：街　路　条　件：100%
交通接近条件：100%
環　境　条　件：120%（周辺環境）
行政的条件：100%
格　差　率：120%

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：74%（方位、間口と奥行の関係、規模）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：74%

ウ　地　　積：登記数量

エ　建　付　減　価：更地であるため建付減価はない。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8,290,000 | | 1.00 | 0.50 | 0.60 | 2,490,000 |

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：目的物件は北側に隣接する土地と一体利用されており、隣接建物の下屋等が目的物件に越境している、敷地内には大きな庭石が複数設置されている、出入口の新設が必要となる、私設水道管が敷地内に埋設されている等、市場では敬遠される要因が複数存在することから、所要の修正を行った。

オ　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　地価調査価格　　南相馬－３

所　　在　：南相馬市原町区日の出町１８８番１１
価　　格　：28,000円/㎡
位　　置　：「原ノ町」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　：290㎡
供給処理施設　：水道・下水
接面街路　：西側4m市道
用途指定等　：非線引都市計画区域
第１種中高層住居専用地域
建ぺい率　60%　容積率　200%
地域の概要　：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

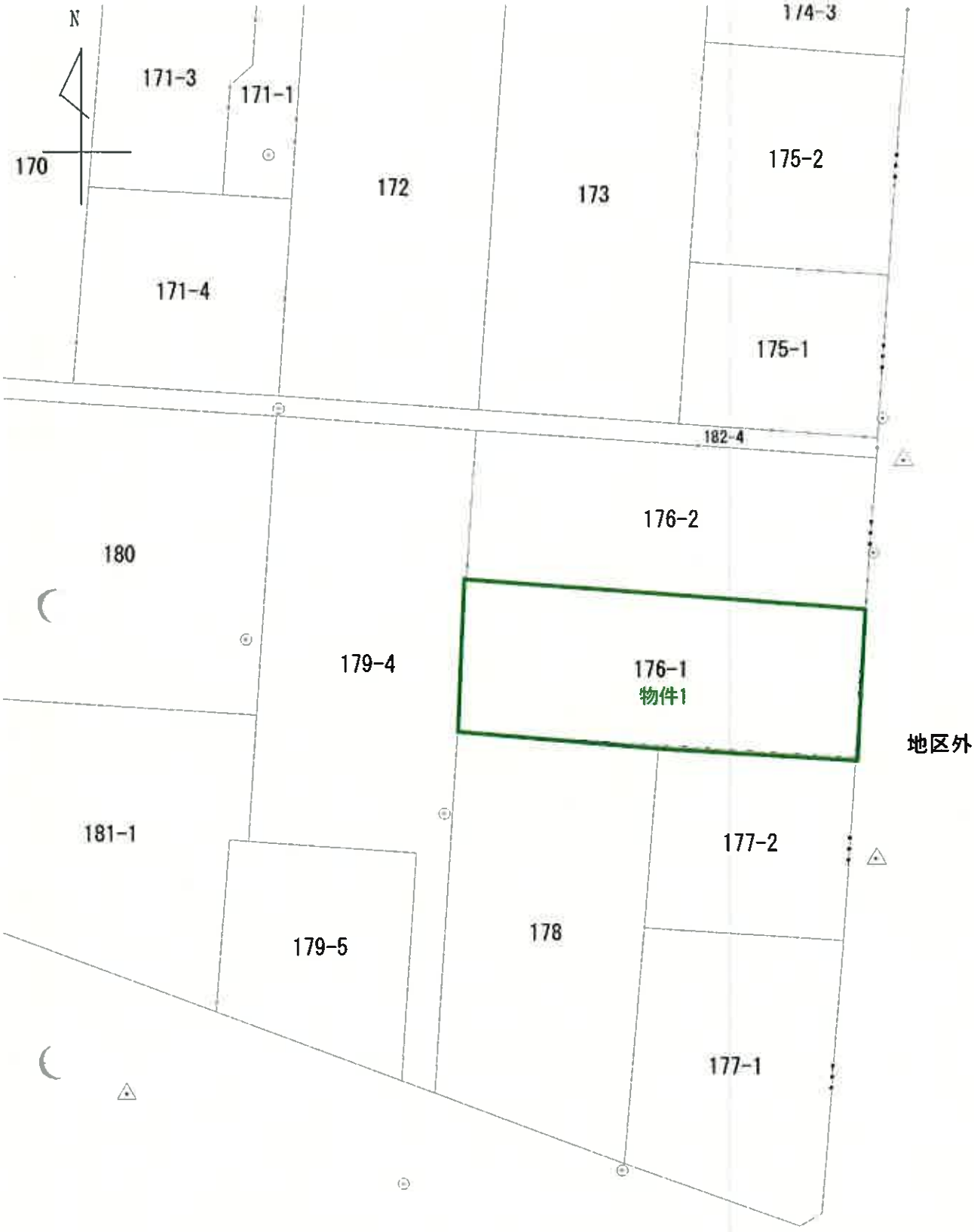
### ２　固定資産税課税標準額（令和７年度）

物件１：　2,117,918円

## 第７　附属資料

公　　図　　写
現況概略図

以　上



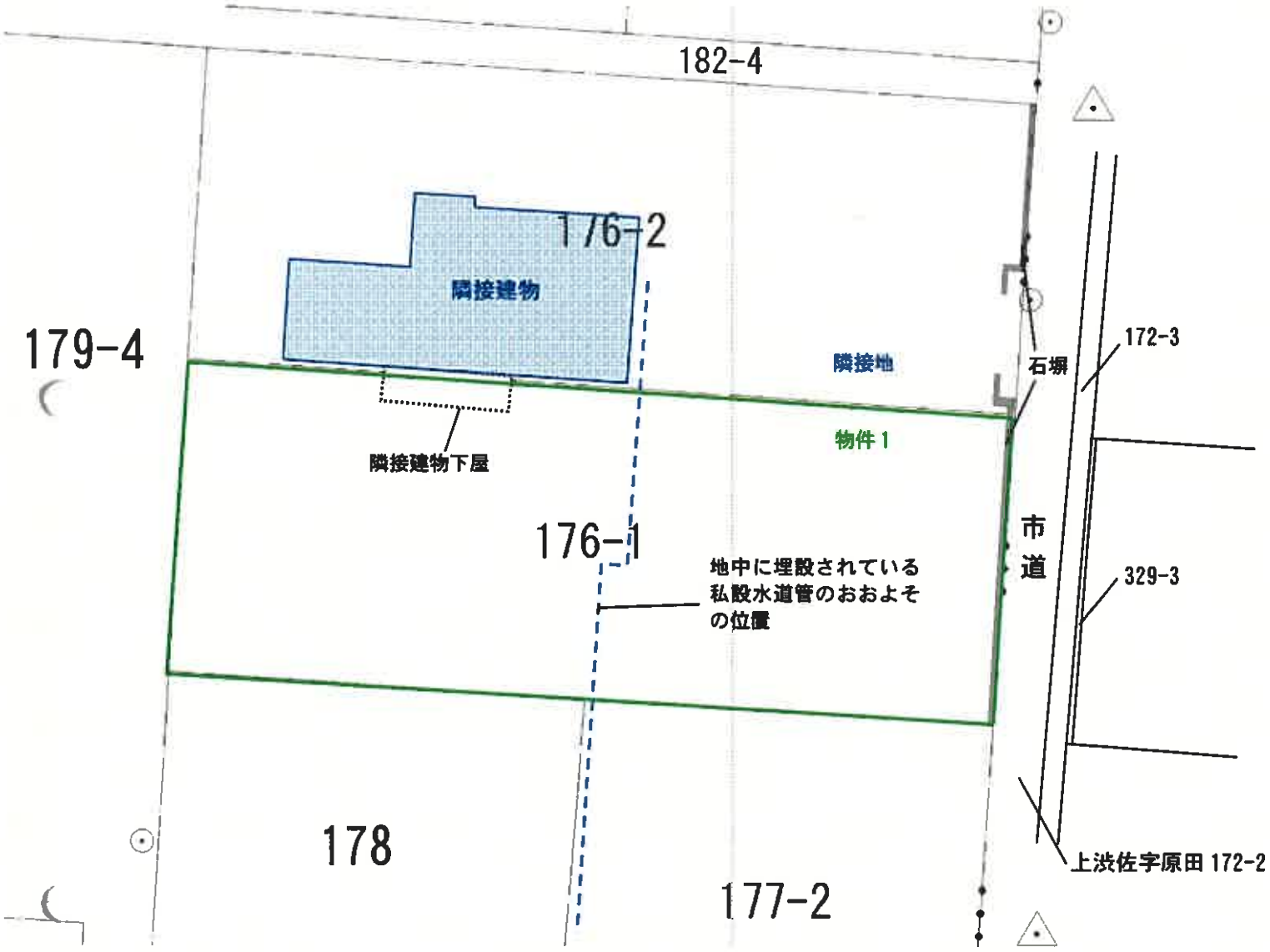

)1956.307　（座標値種別：測量成果）




公図写

縮尺＝1：500

| 所　在 | 南相馬市原町区高見町二丁目 | 地　番 | 176番1 |
|---|---|---|---|


182-4
176-2
隣接建物
179-4
隣接地
石塀
172-3
物件１
隣接建物下屋
176-1
地中に埋設されている
私設水道管のおおよそ
の位置
市
道
329-3
178
177-2
上渋佐字原田 172-2
N

現況概略図