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（ケ）第１０００３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（ケ）第１０００３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 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 福島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５日　午前　９時３０分 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。 （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） 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）
1～3	2,613,000 2,090,400	一括	522,600	57,266	0
1	84,000				
2	1,428,000				
3	1,101,000				
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（ケ）第１０００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　相馬市中村字砂子田

　　地　　番　　９０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２４．１０平方メートル

　　持分６分の２

２　所　　在　　相馬市中村字砂子田

　　地　　番　　９０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６５．５９平方メートル

３　所　　在　　相馬市中村字砂子田　９０番地３

　　家屋　番号　　９０番３

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２０．６６平方メートル
　　２階　３９．７４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２０．６６平方メートル
　　２階　６４．５８（概測）平方メートル

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月10日
福島地方裁判所相馬支部
裁判所書記官　佐　藤　幹　子

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

【物件3】

（現況）床面積1階　　120．66平方メートル
　　2階　　約64．58平方メートル

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2～3】

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

【物件番号1】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1】

本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番90番2及び90番4）への通行のため無償で利用されている。

《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（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　相馬市中村字砂子田

地　　番　　９０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１２４．１０平方メートル

共有者	A	持分６分の１
共有者	B	持分６分の１

2　所　　在　　相馬市中村字砂子田

地　　番　　９０番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２６５．５９平方メートル

共有者	A	持分２分の１
共有者	B	持分２分の１

3　所　　在　　相馬市中村字砂子田　９０番地３

家屋　番号　　９０番３

種　　類　　居宅・事務所

構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１２０．６６平方メートル
２階　３９．７４平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１２０．６６平方メートル
２階　６４．５８（概測）平方メートル

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

共有者	A	持分２分の１
共有者	B	持分２分の１

（物件１～物件３）
令和　７年（ケ）第　１０号
令和　８年　１月　６日受理
令和　８年　２月１６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（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　相馬市中村字砂子田

　　地　　番　　９０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２４．１０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分６分の１

２　所　　在　　相馬市中村字砂子田

　　地　　番　　９０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６５．５９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　相馬市中村字砂子田　９０番地３

　　家屋　番号　　９０番３

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２０．６６平方メートル
　　２階　３９．７４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

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２
現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■公図のとおり　　□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	■土地共有者ら　□その他の者 上記の者らが本土地上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	本土地西側に、スチール製物置（目的外動産）が１つ設置されている。
建物	物件３
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が異なる（■主である建物□附属建物） ■種　類：居宅 ■構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階　１２０．６６㎡（登記） ２階　６４．５８㎡（概測）
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	■建物共有者Ａ　□その他の者 上記の者が本建物を住居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

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　） □雑種地（物件　）　□山林　（物件　）　□ □
形状	■公図のとおり　□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	■土地共有者ら□その他の者 □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。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者らが通路として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本件はA及びBの共有持分のみの売却である。
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
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）
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
■A （物件共有者）	（令和８年１月２６日物件所在地で面談し事情聴取） 1　物件１土地及び物件２土地について (1)　物件１土地は、東側の市道から物件２土地に立ち入るための通路として使用しています。物件１土地の西側は行き止まりとなっていますので、物件１土地を使用しているのは、私のほか、９０番２土地や９０番４土地にある建物の居住者だけです。９０番４土地にある建物はアパートですが、空き家になっているようですので、人が住んでいるのかどうかは分かりません。 登記上、物件１土地の共有者は、私やＢのほか９０番２土地や９０番４土地の所有者である旨を執行官から聞きました。私は誰が共有者かは知りませんでした。少なくとも、私は物件１土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (2)　私は物件２土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3)　物件１土地は、地割れや陥没等はありません。 物件２土地は、令和４年３月の福島県沖地震の際に地盤沈下しました。コンクリートの犬走部分には大きなひび割れが生じました。 (4)　本件各土地と隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 2　物件３建物について (1)　本建物には、私が住んでいます。私が本建物に居住するに当たり、私とＢとの間で、使用料の支払についての話し合いはしていません。Ｂに使用料を支払うなどもしていません。 (2)　本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3)　本建物の２階東側の洋室２室は、本建物新築後、１３年か１４年経過後に増築しました。 (4)　平成２３年３月の東日本大震災では、浴室全体が損傷し、玄関部分やベランダ部分も損傷しました。また、屋根の瓦が落ちました。そのため、東日本大震災から数年後に、浴室や玄関部分をリフォームし、屋根をトタン葺にしました。ベランダ部分は撤去しました。令和３年２月の福島県沖地震では、複数の内壁が損傷しました。1階東側の洋室の内壁が崩落しましたので、現在は崩落した部分をブルーシートで覆っています。また、２階南側の窓が開かなくなるなど、建付けが悪くなりました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （物件共有者）	(5) 令和元年１０月の台風１９号の洪水の際には、床上浸水しました。 (6) 全体的に老朽化しており、床や畳は沈みがあります。また、雨漏りする部屋もあります。 (7) 本建物内で喫煙していたことがあります。
■B （物件共有者）	1 物件３建物にはAが住んでいます。私はAから使用料を取るなどはしていません。 2 本件各物件の状況については、Aが述べたとおりです。

（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、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土地及び物件２土地について

(1)　物件１土地は東側で公図上の道に接している。公図上の道は市道敷きとなっている。物件２土地は南側で物件１土地に接している。物件２土地から市道に出るためには物件１土地を通行する必要がある。

(2)　本件各土地には境界標等はなかったが、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。

(3)　見分できる範囲において、物件１土地は地割れや陥没等は見受けられない。物件２土地は、地震の影響によると思われるが、犬走部分や浄化槽設置部分のコンクリートに大きなひび割れがあり、北側のブロック塀の一部は損傷している。

なお、浄化槽設置部分はマンホールの状況から若干隆起しているように見えるが、物件２土地全体の地盤沈下の有無については確認できなかった。

3　物件３建物について

(1)　Ａは自己の共有持分を超える使用の対価をＢに支払っていないが、ＡＢ間において、使用の対価についての特段の合意はしていない。

(2)　建物間取図の黄色着色部分は増築されている。Ａの陳述によると昭和６３年か平成元年頃に増築したとのことである。増築部分はその外観から建築後、数十年が経過していると認められる。そのため、増築時期をＡの陳述のとおりと認めた。

(3)　Ａによると、平成２３年３月の東日本大震災により損傷した浴室や玄関部分はリフォームしたとのことである。浴室部分は比較的新しい状態であるが、浴室の壁の一部にずれが生じている。

(4)　建物内部

全体的に経年劣化による汚損があるほか、見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見受けられる。

ア　１階洋室の北側の内壁は全体的に崩落している。２階和室６帖等の複数の部屋の内壁は一部が崩落している。また、複数の部屋の内壁は、地震の影響によると思われるひびがある。

イ　１階洋室、台所、廊下等の天井部分には雨漏りによると思われるしみが複数見られる。また、損傷している部分が複数ある。

ウ　床や畳には軋みや沈みがある。

エ　地震の影響によると思われるが、建付けが悪く、開閉が困難な窓や扉がある。

(5)　建物外部

全体的に経年劣化による汚損があるほか、見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見受けられる。

ア　外壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

イ　給湯器置場の扉の窓ガラスは損傷している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

4　最先の根抵当権設定時の物件２土地及び物件３建物の所有者は、閉鎖登記簿によると、いずれも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

（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8年1月7日（水） ：ー：	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（１月１５日受領）
令和8年1月7日（水） ：ー：	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（１月１３日受領）
令和8年1月23日（金） 15:30-15:31(物件4,5) 15:45-15:51(物件1～3)	物件所在地	占有（現況）調査、写真撮影
令和8年1月26日（月） 10:08-11:04(物件1～3) 11:10-11:54(物件4,5)	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Ａ及びＢから事情聴取
令和8年2月9日（月） 11：41－11：58	福島地方法務局相馬支部	物件２土地及び物件３建物につき、閉鎖登記簿謄本交付申請（同日受領）
年　月　日（　） ：ー：		
年　月　日（　） ：ー：		

（特記事項）

■ 令和８年１月２６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。

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。

□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



(標値種別：図上測定)

完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。

1/500

公図写

福島地方法務局(法第14条第１項地図)

地番区域見出

中村
字砂子田

馬市中村字砂子田

地番 90番3

(9 枚目)

登記年月日：昭和50年8月22日

6350022

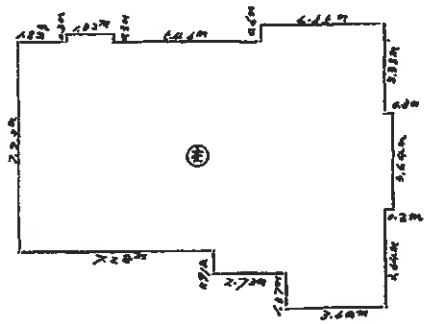
各階平面図

2/2

家屋番号	90～3
建物の所在	相馬市中村字砂子田90番地3

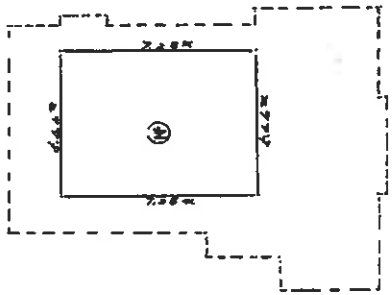
物件3

1階



1.82m × 0.3m = 0.546 ㎡
0.6 × 4.55 = 2.730
7.72 × 13.65 = 105.414
3.64 × 0.3 = 1.092
0.91 × 6.37 = 5.7967
1.37 × 3.64 = 4.9868
計 120.6660 ㎡
求面積 120.6660 ㎡

2階



4.46m × 7.28m = 32.4488 ㎡
求面積 32.4488 ㎡

作製年月日	作製者
昭和五〇年八月弐拾日	

申請人

縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（福島地方法務局相馬支局管轄）
令和8年1月9日 福島地方法務局
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。
登記官

（ 10 枚目 ）

請求番号：10-2 (2/2)

登記年月日：昭和50年8月22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8年1月9日　福島地方法務局
登記官

6350021

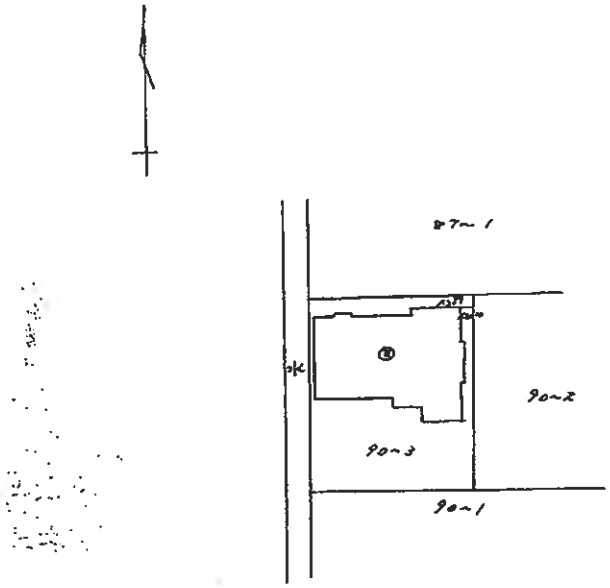
S 50.8.22

建　物　図　面

1/2

家屋番号	90～3
建物の所在	相馬市中村字砂子田90番地3

物件3



作製年月日	昭和五〇年八月弐壱日
作製者	
申請人	

（長さの単位　メートル）

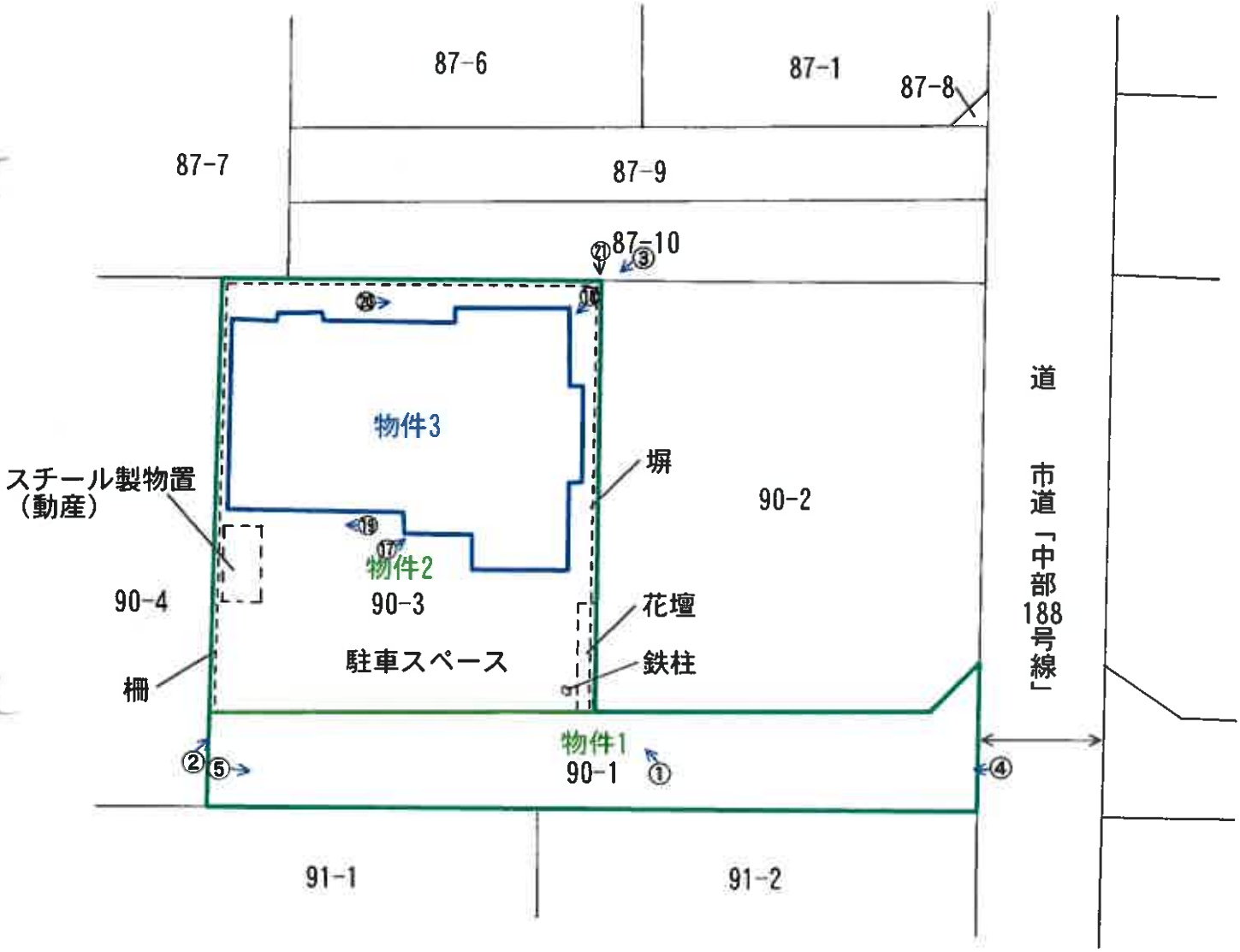
縮尺	1/500	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（　11　枚目　）

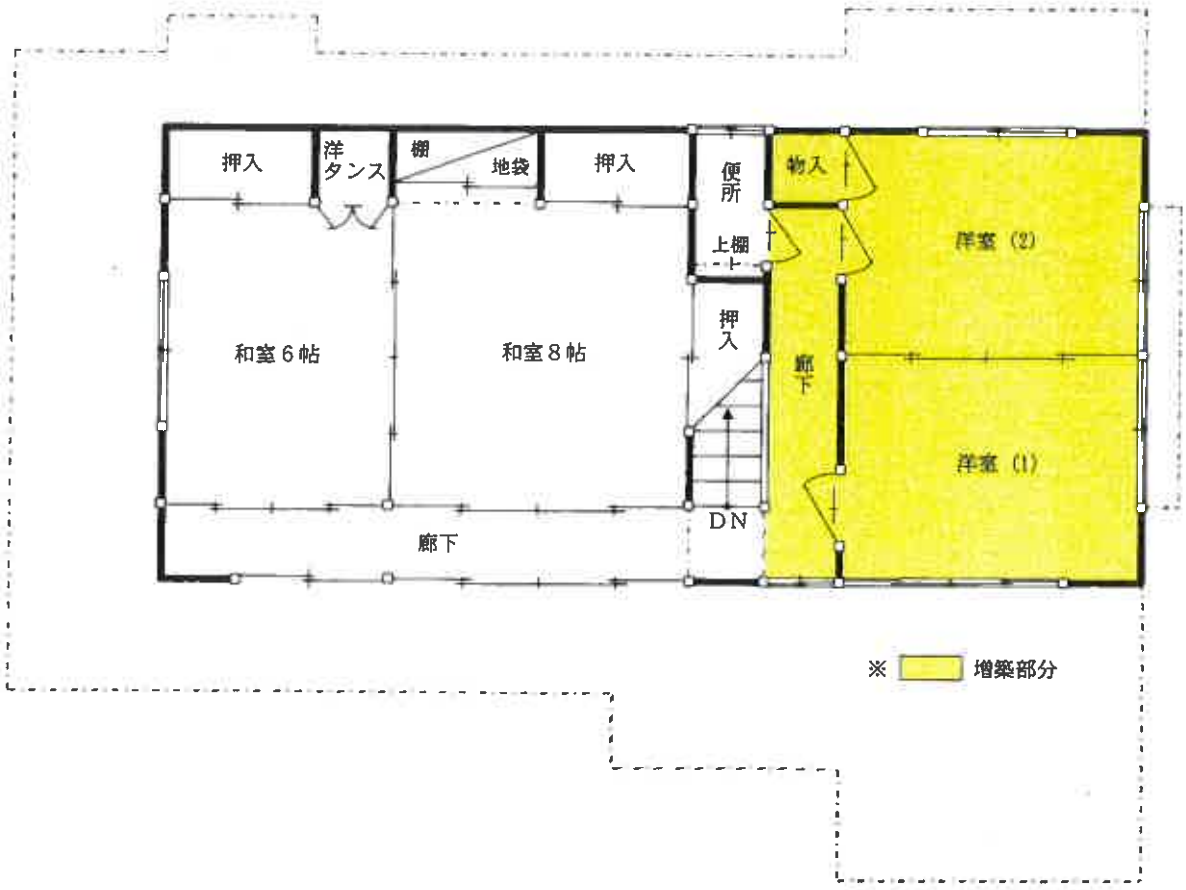
請求番号：10-2　(1/2)

福島地方法務局（地積測量図）
A3をA4に縮小

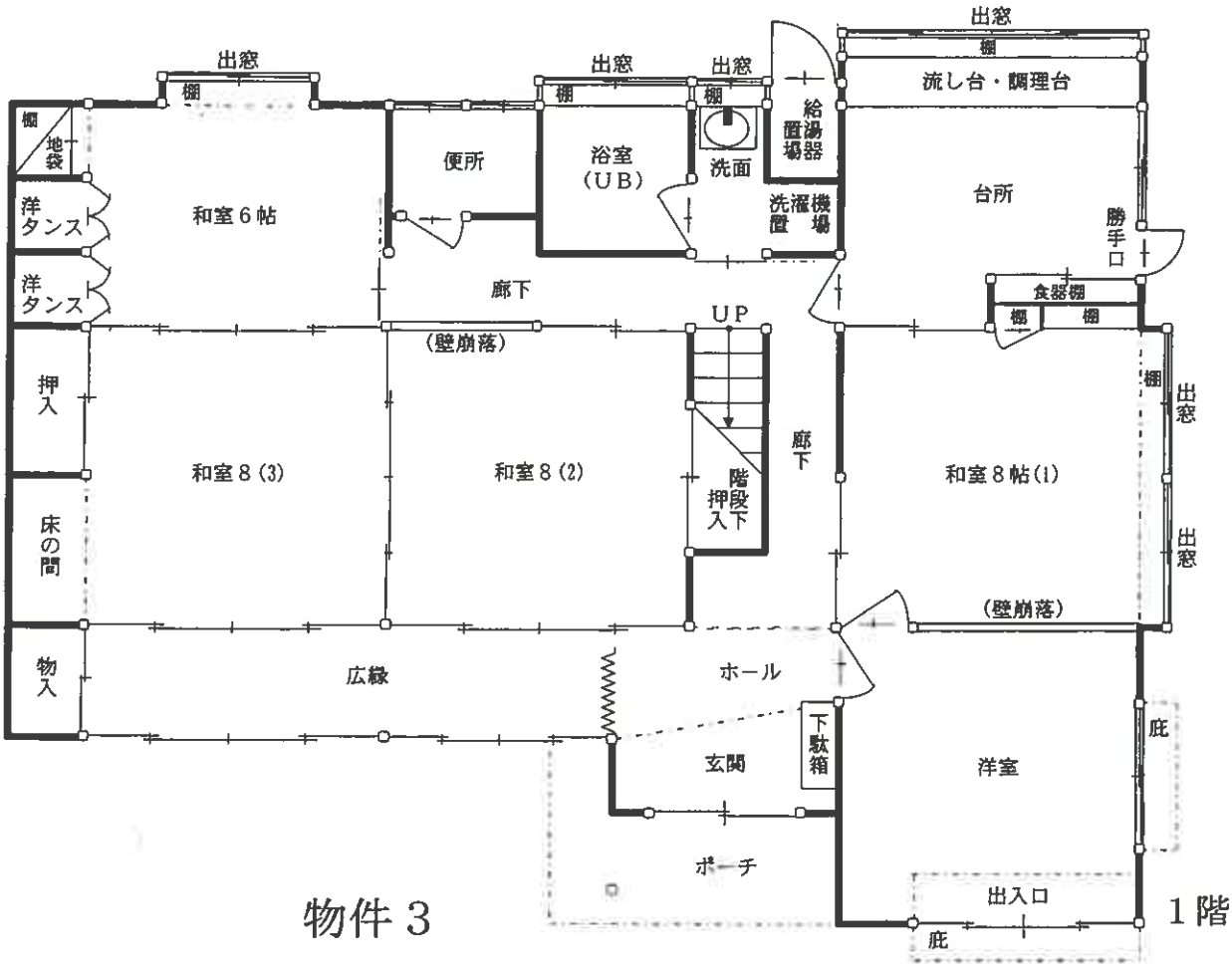


←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図



２階



物件３

１階

建物間取図

スチール製物置（動産）　　物件３



物件１　　物件２　　No.　1

スチール製物置（動産）　　物件３



物件２　　物件１　　No.　2

物件3



物件2

No. 3

物件3



物件1　　市道

No. 4



物件2　　物件1　　No. 5



物件3：1階和室8帖(1)の状況　　No. 6



物件3：1階和室8帖(2)の状況　　No. 7



物件3：1階台所の状況　　No. 8



物件3：1階浴室の状況　　No. 9



物件3：2階洋室(2)の状況　　No. 10



物件3:2階和室8帖の状況　　No. 11



物件3:1階洋室の北側の内壁の崩落の状況　　No. 12



物件3:1階洋室の天井の損傷やしみの状況　　No. 13



物件3:1階和室6帖の内壁の損傷等の状況　　No. 14



物件3:2階廊下の洋室側の内壁クロスのひびの状況　　No. 15



物件3:1階浴室のずれた壁の状況　　No. 16



物件3:外壁のひびの状況　　No. 17



物件3:外壁のひびの状況　　No. 18



物件2：犬走り部分のひびの状況　　No. 19



物件2：浄化槽設置部分のひびの状況　　No. 20



物件2:ブロック塀の損傷の状況　　No. 21

令和　7年（ケ）第　10　号
令和　8年　1月26日　現地調査
令和　8年　3月　5日　評　　価

副

福島地方裁判所相馬支部　御中

評　　価　　書

（物件１、２、３）

評価人　不動産鑑定士

金子克之　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　4,020,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　129,000 円　（持分評価額）
物件２（土地）	金　2,197,000 円
物件３（建物）	金　1,694,000 円

１　一括価格は、物件１～３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２の土地の内訳価格は、物件３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３の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

４　物件１の土地は、共有者Ａ，Ｂに係る持分（６分の２）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）
1	所在 地番 地目 地積 所有者	相馬市中村字砂子田 ９０番１ 宅地 １２４．１０㎡ 共有者Ａ（持分６分の１） 共有者Ｂ（持分６分の１）	
2	所在 地番 地目 地積 所有者	相馬市中村字砂子田 ９０番３ 宅地 ２６５．５９㎡ 共有者Ａ（持分２分の１） 共有者Ｂ（持分２分の１）	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	相馬市中村字砂子田９０番地３ ９０番３ 居宅・事務所 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１２０．６６㎡ ２階　３９．７４㎡ 共有者Ａ（持分２分の１） 共有者Ｂ（持分２分の１）	種　類：居宅 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 床面積：１階　１２０．６６㎡（登記） ２階　６４．５８㎡（概測）

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１……90番1 〔現況地目：宅地　（登記地目：宅地）〕	
位置・交通	ＪＲ常磐線「相馬駅」の南東方道路距離約 610m 福島交通バス停「砂子田」のほぼ西方道路距離約 220m 市立中村第一小学校の北東方道路距離約 1,160m 相馬市役所の北東方約道路距離約 1,030m フレスコキクチ相馬店の北東方道路距離約 750m	
付近の状況	近隣地域は相馬市中心市街地の一角で、国道６号の西側背後及び国道１１５号（相馬跨線橋）の南東側背後に位置し、西方をＪＲ常磐線路に隔された狭隘地域であり、戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ中に、駐車場も見られる住宅地域である。　また、二級水系「宇多川」が南方にやや接近し、洪水浸水想定区域に指定されているが、国道沿線商業街区に近く、利便性の高い地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第一種住居地域
	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：124.10 ㎡（登記） 形　　状：やや不整形形（北東端に隅切のある路地状地） 間口×奥行等：東側間口約 6.0m、奥行約 31m　（中間画地） 平均巾約 4.0m 接面道路との関係：東側有効道路面とほぼ等高。 地　勢　等：画地内平坦。 ＊北、南側は戸建住宅地、西側はアパート地であり、本件と等高。 地盤の状態等：普通（アスファルト舗装済）	
接面道路の状況	東側幅員約 5m舗装市道「中部１８８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２，３及びその西側隣地（同所90番4）＋東側隣地（同所90番2）へ至る平均幅員約 4m舗装通路として通行利用されている。	

供給処理施設	上水道　あり　〔 東側市道の公設管より地中引込あり 〕 下水道　あり　〔 東側市道の公共下水管から地中引込あり 〕 ガス配管　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．当該土地の所有（共有）者について 共有者A…… 共有持分６分の１ 共有者B…… 共有持分６分の１ 東側隣地（同所90番2）の共有者……共有持分３分の１ 西側隣地（同所90番4）の共有者……共有持分３分の１ ※今回売却対象は共有者A、Bの共有持分６分の２ 2．その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 無 ・ 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ） ○洪水ハザード浸水想定区域内（浸水深 1.0～3.0m未満） ○建築基準法第42条 1項 3号道路（既存道路） 建築基準法施行時にすでにあった道路として認定可能とのこと。 3．土壌汚染関係について 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。 4．地下埋設物及び土壌汚染関係について 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。 5．土地の状況等、その他について 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見つけられない。

符　　号	物件２……90番3 〔現況地目：宅地　（登記地目：宅地）〕	
位置・交通	物件１の記載に同じ。	
付近の状況	物件１の記載に同じ。	
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	第一種住居地域
	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：265.59 ㎡（登記） 形　　状：長方形（中間画地） 間口×奥行等：南側間口約 15.5m，奥行約 17.5m 接面道路との関係：南側有効路面とほぼ等高。 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	南側有効幅員約 4.0m舗装道路（物件１が存する土地）に接面。 （※上記道路は建築基準法第42条 1項 3号道路として認定可能とのこと）	
土地の利用状況等	本件の地上には物件３建物が存する。	
供給処理施設	上水道　あり〔 南側通路の埋設供給管から引込 〕 下水道　あり〔 南側通路の埋設下水管に接続され、下水升設置あり。但し建物とは接続されていない。 〕 ガス配管　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．土地利用権（建物敷地利用権）について 本件地上には物件３建物が存する。 本事案では、当該建物敷地利用権として法定地上権が成立するものと認定した。	

特　記　事　項	2．その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 無 ・ 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ） ○洪水ハザード浸水想定区域（浸水深1.0～3.0m未満） 3．土壌汚染関係について 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。 4．地下埋設物及び土壌汚染関係について 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。 5．土地の状況等、その他について Aによれば、令和 4年 3月の福島県沖地震の際に地盤沈下したとのことであるが、地盤沈下の状態の有無については確認できなかった。 但し、コンクート製犬走り部分にはひび割れが見られる。　また、浄化槽設置部分のコンクリートにひび割れが見られ、更には北側のブロック塀の一部は損傷箇所が見られる。 6．スチール製物置について 本件土地の西端の一部には、スチール製物置が置かれているが、基礎固定がないため動産と認定した。

2　建物の概要及び利用状況等

符　　号	物件３……家屋番号 90番3
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)：昭和50年 8月15日新築（登記記載） Ａによれば、昭和63年～平成元年頃に２階東側一部を増築したとのこと。 経　過　年　数：新築後約 50.5 年（50年 7ヶ月）程度、２階増築後約36年～37年程度 経済的残存耐用年数：0.0年と判定（増築をも考慮）
仕　　様	構　造：木造２階建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板（長尺カラートタン）葺 外　壁：スチール製サイディング張、漆喰、砂壁等 天　井：敷目張天井(杉柾ベニヤ目透し)、石膏ボード(吸音板)等 内　壁：繊維壁、ジュラク壁、化粧合板、ビニールクロス貼等 床　：畳、フロアーパネル(フローリング仕様)、畳、ビニールシート等 設　備：電気、給排水設備等一式、ガスはＬＰＧ、浄化槽利用 ポリ製ユニットバス
床　面　積（現　況）	1階　120.66 ㎡（登記） 2階　64.58 ㎡（概測） 延　185.24 ㎡（合計）
現況用途等	現況用途：居宅（登記記載は居宅・事務所） 間 取 り：別添間取図のとおり
品　　等	普通～普通以下
保守管理の状態	普通以下～やや不良
建物の利用状況	本件は居宅として共有者Ａが居住・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の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．建築確認許可等について（福島県相双建設事務所より概要書取得） 建築確認：第276号　（昭和50年 5月16日） 完了検査：ー

特記事項	4．建物の状況等・その他について ○建物内部 ・Ａによれば、平成23年 3月の東日本大震災により浴室や玄関が損傷したが、後日リフォームしたとのことであるが、浴室の壁の一部にズレが見られる。 ・１階洋室の北側の内壁は全体的に崩落している。２階和室６帖等の複数の内壁の一部は崩落している。 ・１階洋室、台所、廊下等の天井部分には雨漏り跡（染み）が複数見られるほか、損傷している部分が複数ある。 ・床、畳に軋みや沈み部分が見られる。 ・地震の影響と思われるが、建付けが悪く、開閉が困難な扉や窓がある。 ○建物外部 ・地震の影響と思われるヒビが複数見られる。 ・給湯機置場の扉の窓ガラスが損傷している。 ○全体的 ・物理的・機能的・経済的減価が大きい。

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。

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
1	24,700	0.21	124.10		644,000
2	24,700	1.01	265.59	0.85	5,632,000

ア　標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 5.0m舗装市道「中部 188号線」に等高接面する画地規模約 250㎡程度の長方形中間画地（間口対奥行＝1：1.2、上水道・下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。

〔地価調査基準地：相馬(県)－4〕

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
31,300 円／㎡	×	98.5 ／ 100	×	100 ／ 103	×	100／121	＝	24,700 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〕　（＊基準方位：北）

◇地域格差　：　街路条件：　101 %〔幅員・系統・連続性等〕
交通接近条件：　100 %〔中心部、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)〕
行政的条件：　100 %〔浸水想定区域〕
その他の条件：　100 %
格差率：　121 %〔相乗積〕

イ　個別格差　：物件１
街路条件：　100 %
交通接近条件：　100 %
環境条件：　100 %
画地条件：　70 %〔規模小、形状(間口奥行の関係含む)、方位〕
行政的条件：　30 %〔私道減価〕
その他の条件：　100 %
格差率：　21 %〔相乗積〕

：物件２
街路条件：　95 %〔幅員、系統等〕
交通接近条件：　100 %
環境条件：　100 %
画地条件：　106 %〔規模大、形状、方位〕
行政的条件：　100 %
その他の条件：　100 %
格差率：　101 %〔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て判定した。

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。

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
3	主である建物	230,000	185.24	0.020	852,000

ウ　現　価　率：

a 経過年数	50.5 年
b 経済的残存耐用年数	0.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60 %
d 残価率	5 %
e 現価率	2.0 %

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

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、次頁のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

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
2	5,632,000	$\frac{265.59}{265.59}$	0.35	法定地上権	1,971,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の現況等を総合勘案して、物件２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	持分割合 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	644,000		× 2／6		1.00	0.60	129,000
2	5,632,000	− 1,971,000			1.00	0.60	2,197,000
3	852,000	＋ 1,971,000			1.00	0.60	1,694,000
一括価格（合計）							4,020,000

ウ　持 分 割 合：物件１は６分の２が評価対象。

エ　占有減価修正：－

オ　市場性修正率：下記の通り判定した。

物件２，３は「建物(居宅)及びその敷地」であり、物件１は接面する私道に係る共有持分である。

物件２，３は標準的な住宅地域内の普通住宅物件であり、特段の一般市場流通性調整等は不要であると判定した。

また、物件１は共有持分が評価対象ではあるが、住宅地域内の私道敷地であることから、むしろ共有であることが一般的常態と見られるものであり、かつ、主たる物件(物件２，３)の価格形成に対して一翼を担うものであるため、これら主たる物件と共に持分売却されることが前提である限りにおいては、特に持分評価に係る減価調整等は不要で、一般市場性修正は主たる物件に準拠するものと判定した。

カ　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〔相馬(県)－4〕

所　　在：相馬市沖ノ内二丁目２番１３外

価　　格：31,300 円／㎡　（対前年比▲ 2.2%）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

位　　置：ＪＲ常磐線「相馬駅」の南東方約 1,000m 〔道路距離〕

地　　積：277 ㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：西側幅員約 6.0m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域　第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が多い区画整然とした住宅地域。

２　固定資産税評価額（令和 7年度）

物件１……　420,668 円（124.10 ㎡）　＊課税標準額　294,467 円（固定資産税概算額　4,269 円）

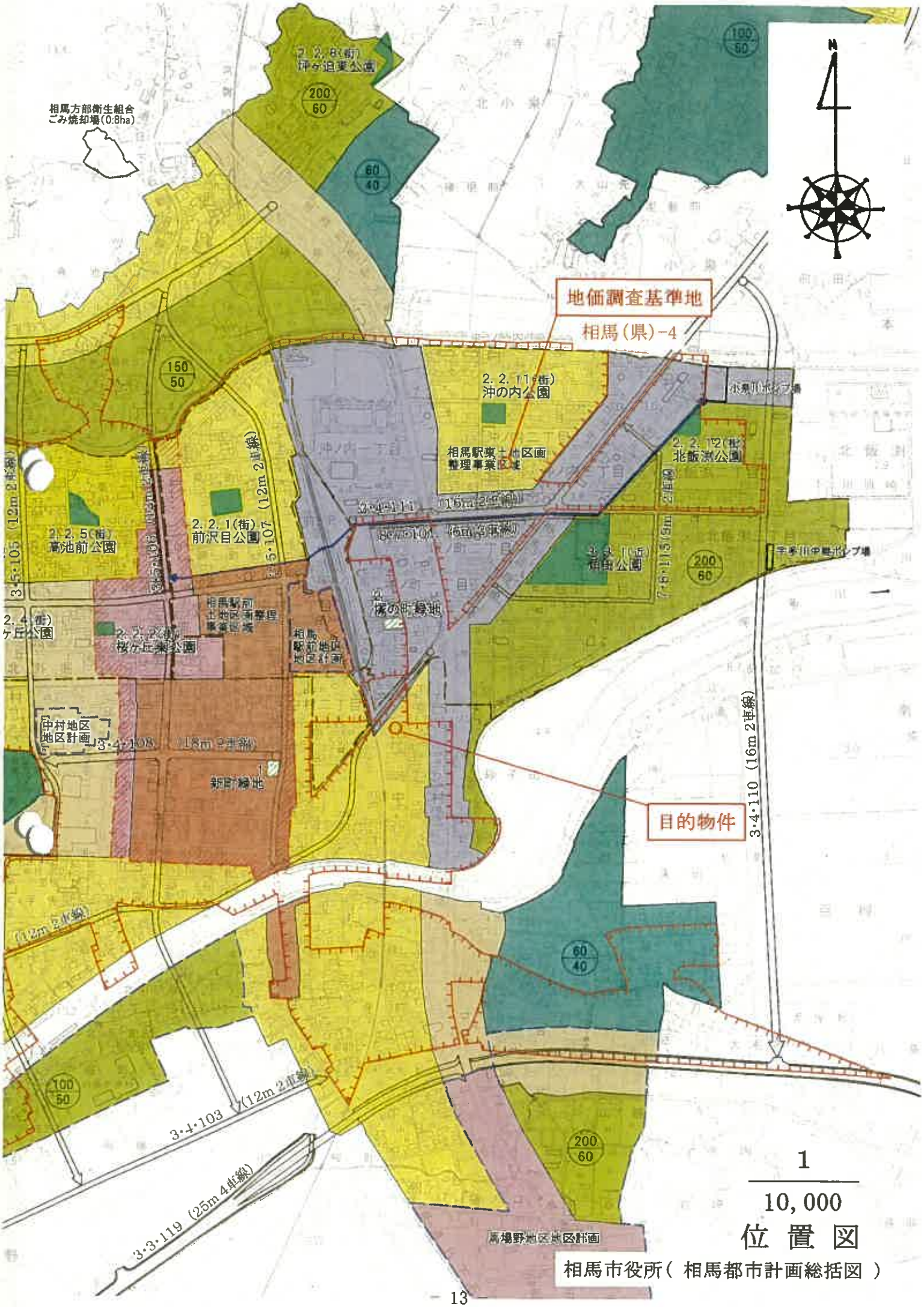
物件２……3,654,783 円（265.59 ㎡）　＊課税標準額　759,606 円（固定資産税概算額 11,014 円）

物件３……2,561,027 円（158.99 ㎡）　＊課税標準額 2,561,027 円（固定資産税概算額 37,134 円）
　　334,443 円（ 24.79 ㎡）　＊課税標準額　334,443 円（固定資産税概算額　4,849 円）

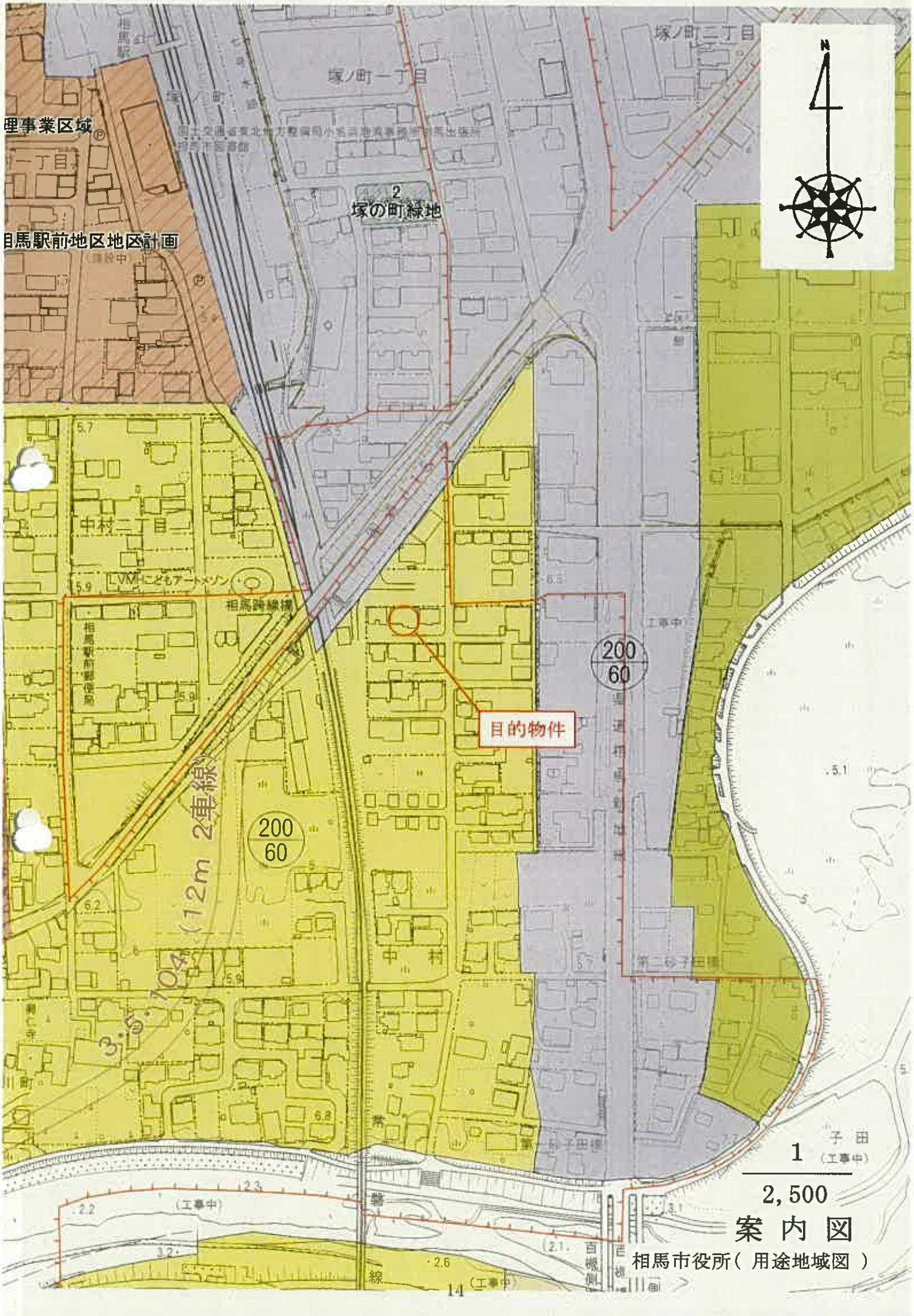
第７　附属資料（ＢＩＴ用）

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	
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

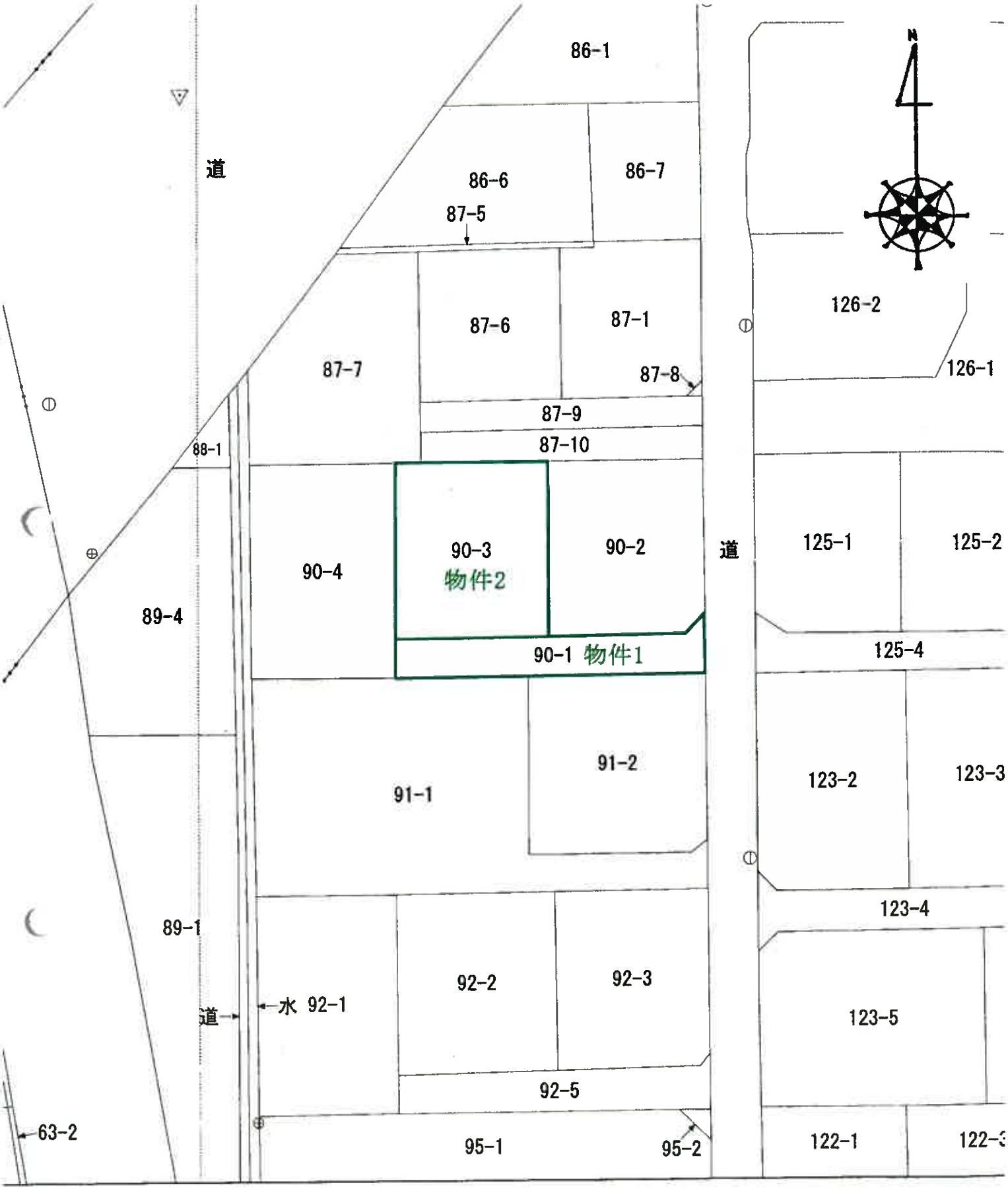


1
10,000
位置図
相馬市役所(相馬都市計画総括図)



案内図

相馬市役所（用途地域図）



標値種別：図上測定）

完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。

1/500

公図写

福島地方法務局（法第14条第１項地図）

地番区域見出

中村
字砂子田

馬市中村字砂子田	地　番	90番3

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8年1月9日　福島地方法務局
登記官

登記年月日：昭和50年8月22日

6350021

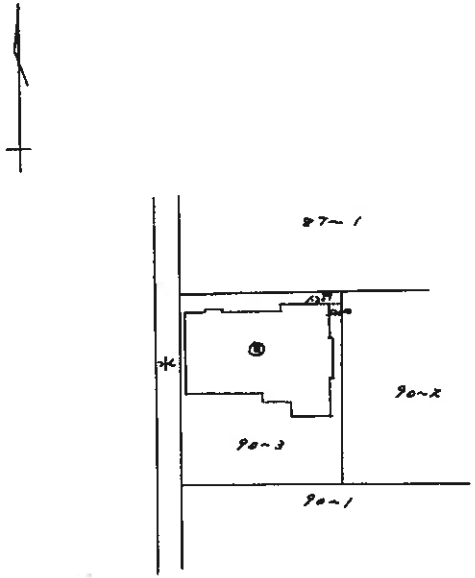
S 50. 8. 22

建　物　図　面

1/2

家屋番号	90～3
建物の所在	相馬市中村字砂子田90番地3

物件3



作製年月日	昭和五〇年八月弐壱日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/500	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

[redacted]

[redacted]

福島地方法務局（建物図面・各階平面図）
A3→A4に縮小

登記年月日：昭和50年8月22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8年1月9日　福島地方法務局

登記官

6350022

各　階　平　面　図

2/2

家屋番号	90～3
建物の所在	相馬市中村字砂子田90番地3

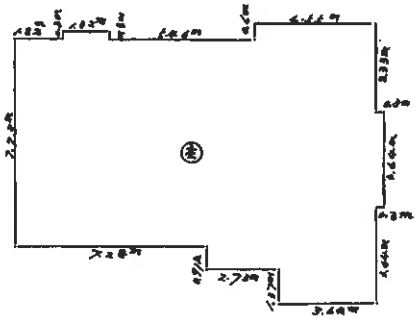
物件3

昭和五〇年八月弐拾日　作製年月日

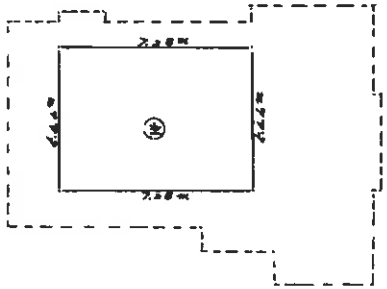
作製者

申請人

一階



二階



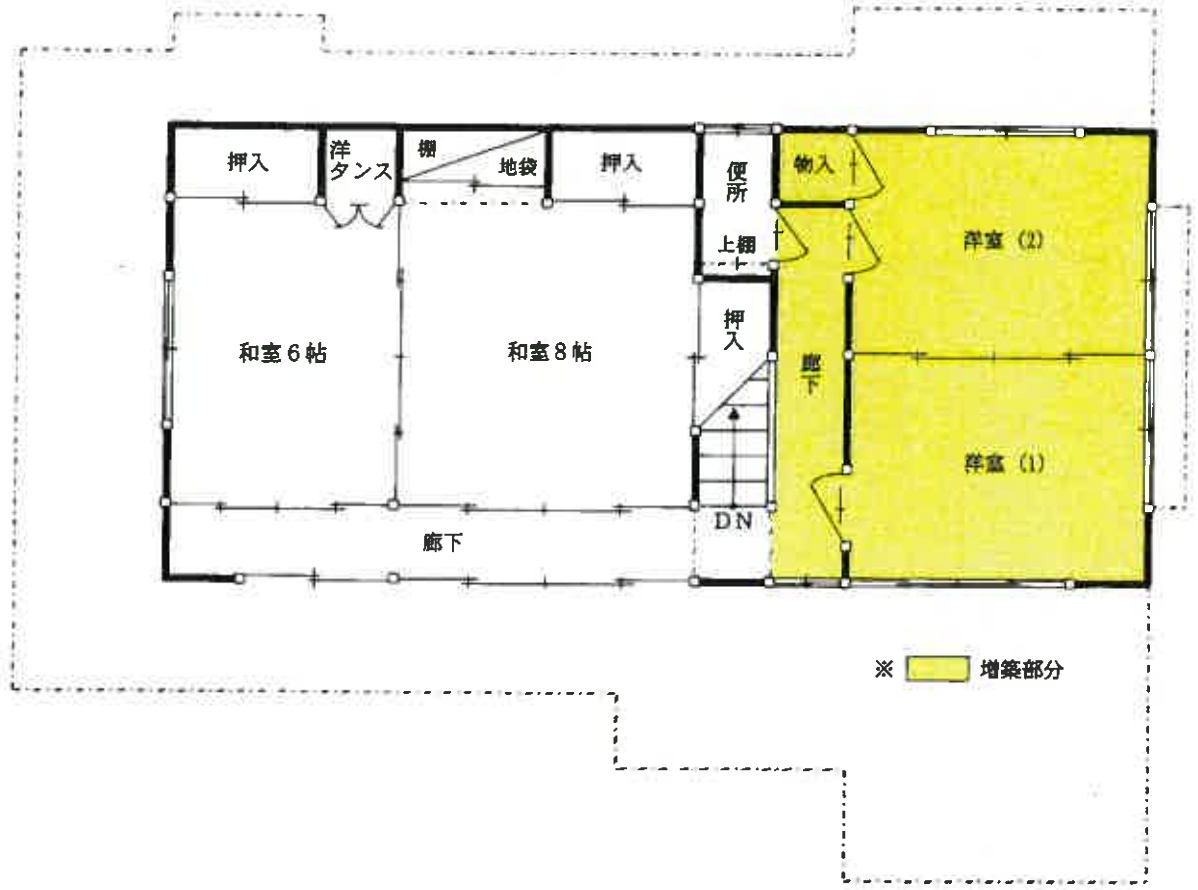
4.82m × 0.23m = 0.4460㎡
0.6 × 4.55 = 2.730
2.73 × 3.66 = 10.0148
3.64 × 0.3 = 1.0920
0.91 × 4.27 = 3.8857
1.27 × 3.64 = 4.6228
計　120.6660㎡
求面積　120.6660㎡

4.46m × 7.28m = 32.4488㎡
求面積　32.4488㎡

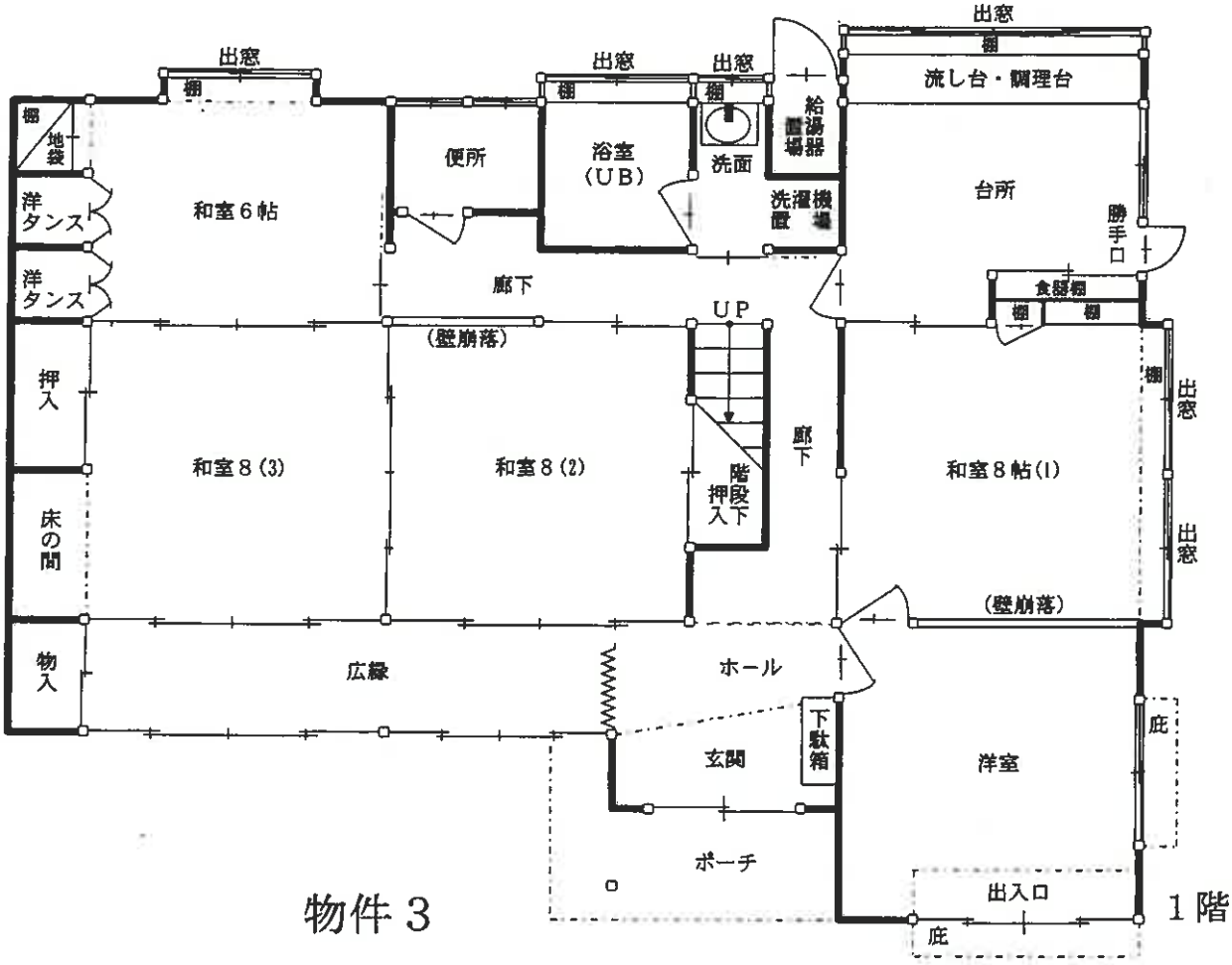
縮尺　1/200　1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：10 2　(2/2)



２階

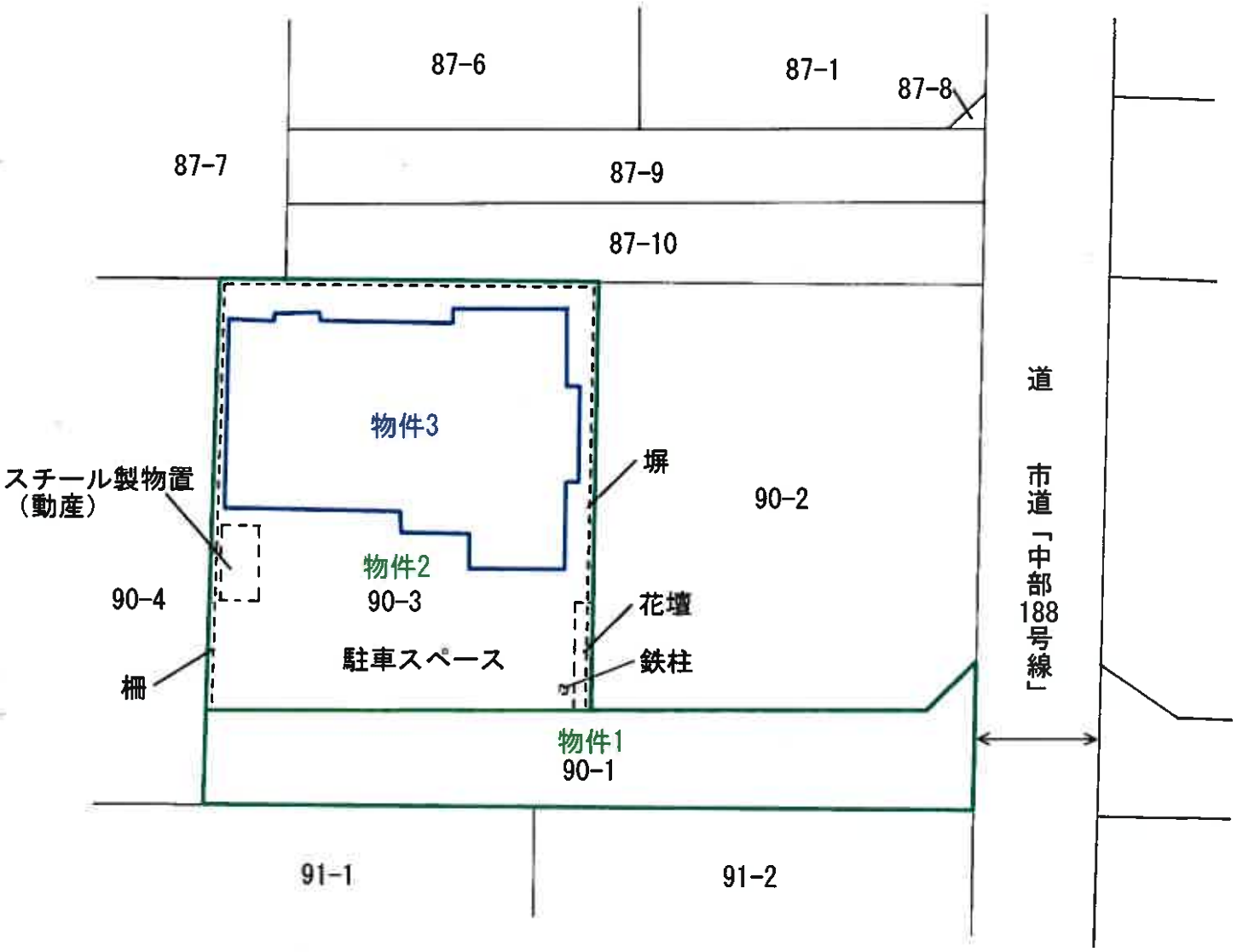


物件３

１階

建物間取図

4


87-6
87-1
87-8
87-7
87-9
87-10
物件3
スチール製物置
（動産）
塀
90-2
道
市道「中部188号線」
物件2
90-4
90-3
花壇
駐車スペース
鉄柱
柵
物件1
90-1
91-1
91-2

土地建物位置関係図