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）
4, 5	3, 294, 000 2, 635, 200	一括	658, 800	38, 946	0
4	1, 818, 000				
5	1, 476, 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

４　所　　在　　相馬市北飯渕一丁目

　　地　　番　　１０番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．０１平方メートル

５　所　　在　　相馬市北飯渕一丁目　１０番地１７

　　家屋　番号　　１０番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．０２平方メートル
　　２階　２８．６６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4，5】
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4，5】
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
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。

令和　７年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

４　所　　在　　相馬市北飯渕一丁目

　　地　　番　　１０番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．０１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

５　所　　在　　相馬市北飯渕一丁目　１０番地１７

　　家屋　番号　　１０番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．０２平方メートル
　　２階　２８．６６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

（物件４、物件５）
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

４　所　　在　　相馬市北飯渕一丁目

地　　番　　１０番１７

地　　目　　宅地

地　　積　　２５３．０１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

５　所　　在　　相馬市北飯渕一丁目　１０番地１７

家屋　番号　　１０番１７

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　７０．０２平方メートル
２階　２８．６６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４
現況地目	■宅地（物件４）　□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	
建物	物件５
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： □構　造： □床面積：
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	■建物共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本建物を住居（空き家）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

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４土地について (1)　本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2)　本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)　本土地は、令和元年１０月の台風１９号の際に、浸水しました。 (4)　本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５建物について (1)　本建物には、一昨年まで、おじが一人で住んでいました。おじは体調不良で本建物内で倒れ、翌日に死亡が確認されました。それ以降は私とＢが空き家として管理しています。 (2)　令和元年１０月の台風１９号の際には、１階全部と階段部分が浸水したと聞いています。２階は浸水しませんでした。浸水被害後、リフォームしたと聞いていますが、具体的にどの部分をリフォームしたのかは分かりません。 (3)　本建物は増改築していません。 (4)　建物内で喫煙していました。 (5)　執行官から、屋根に太陽熱温水器のようなものが設置されていると聞きましたが、そのようなものを設置していることは知りませんでしたし、設置してある物が何なのかは分かりません。
■B （物件共有者）	1　本件各物件の状況については、Ａが述べたとおりです。 2　私も、太陽熱温水器のようなものが何なのかは分かりません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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４土地について

⑴　本土地は、相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である４番６土地に接している。４番６土地は市道敷きとなっているため、現況地目も同様である。

⑵　本土地の南側は樹木や枯草で覆われているため、見分できる範囲は限られていたが、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。

⑶　見分できる範囲において、境界標は見当たらなかったが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。

3　物件５建物について

⑴　建物内部

ア　全体的に経年劣化による汚損が見られる。

イ　見分できる範囲において、１階の洋室（リビング・ダイニング）や２階各洋室等の内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

ウ　１階は、浸水した形跡は見受けられず、洋室の床や和室の畳は比較的新しく、Ａの陳述のとおり、リフォームしている様子が見受けられる。

⑵　建物外部

ア　見分できる範囲において、屋根や外壁等に目立った損傷は見受けられない。土台部分にはひびが複数見られる。

イ　台所の外側の勝手口ステップ部分は、建物本体との間に隙間が生じている。

ウ　２階屋根部分には、太陽熱温水器様のもの（目的外動産）が設置されているが、配管ホースが切断されており、稼働していない。ＡやＢは太陽熱温水器様のものの存在を把握しておらず、太陽熱温水器かどうかは確認できなかった。

（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） ：－　：	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） ：－　：	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（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		

（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



道種別：図上測定）

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	北飯渕１丁目

市北飯渕一丁目	（ 6 枚目 ）	地番	10番17

登記年月日：昭和62年8月6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

（7枚目）

6006052

各階平面図

S62、8.6

10番の17

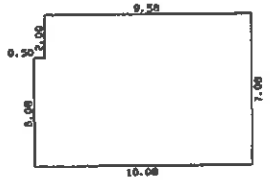
家屋番号	~~55番2~~
建物の所在	~~相馬市北飯渕字角田55番地2，55番地1~~ （現地　~~相馬市北飯渕字角田　字地番　88番地7番~~）

建物図面
各階平面図

相馬市北飯渕一丁目10番地17

物件5

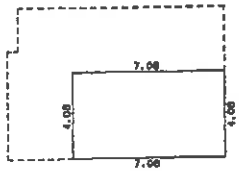
1　階



求積表

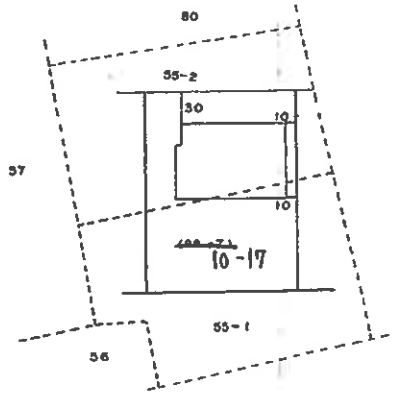
5.06 X 0.50	=	2.5300
7.06 X 9.56	=	67.4936
合計		70.0236
床面積		70.02 ㎡

2　階



求積表

4.06 X 7.06	=	28.6636
		28.6636
床面積		28.66 ㎡

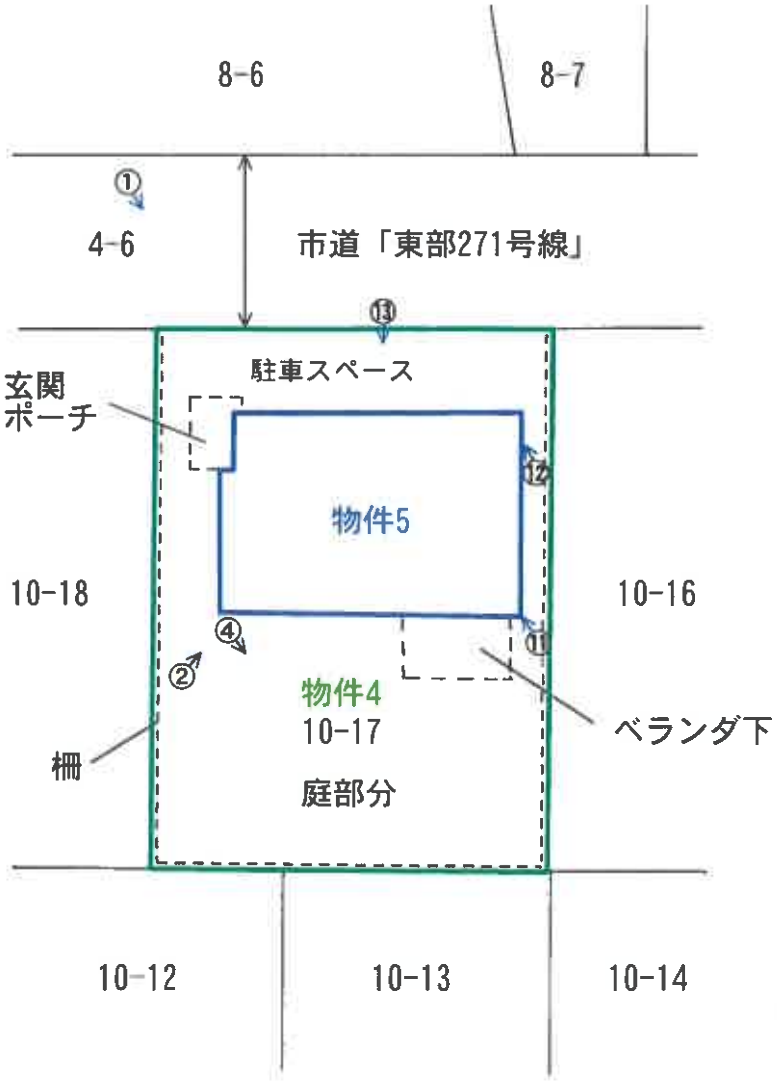


作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

S62.8.6

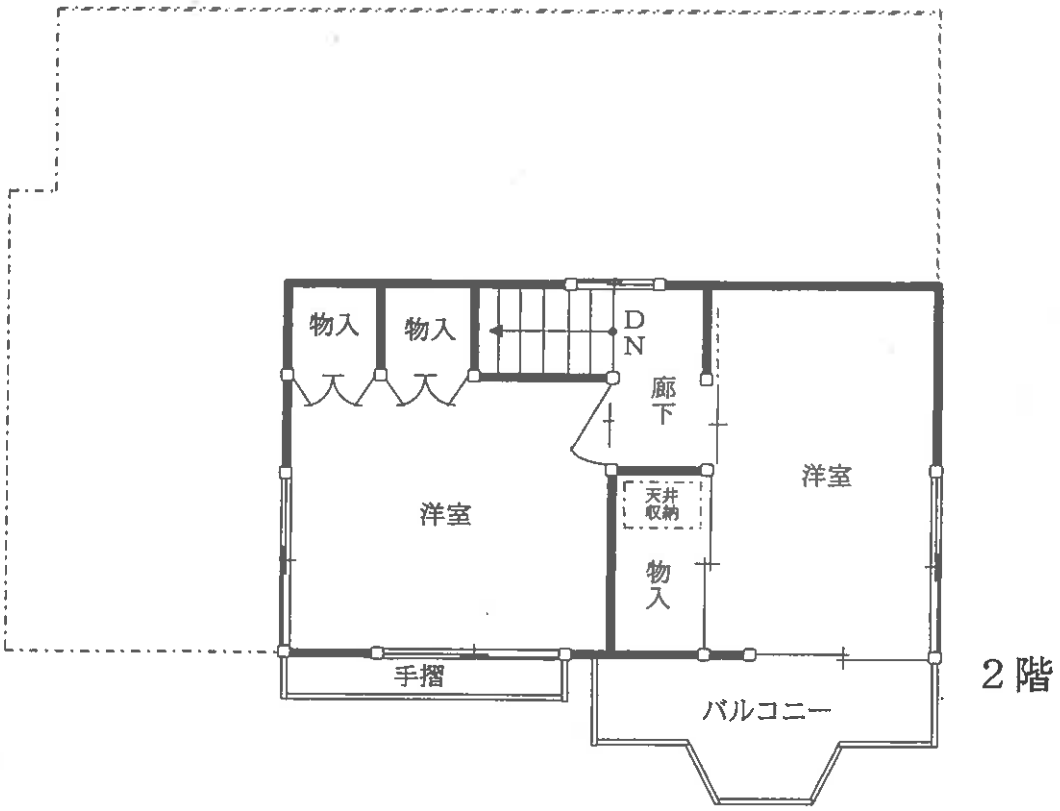
[redacted]

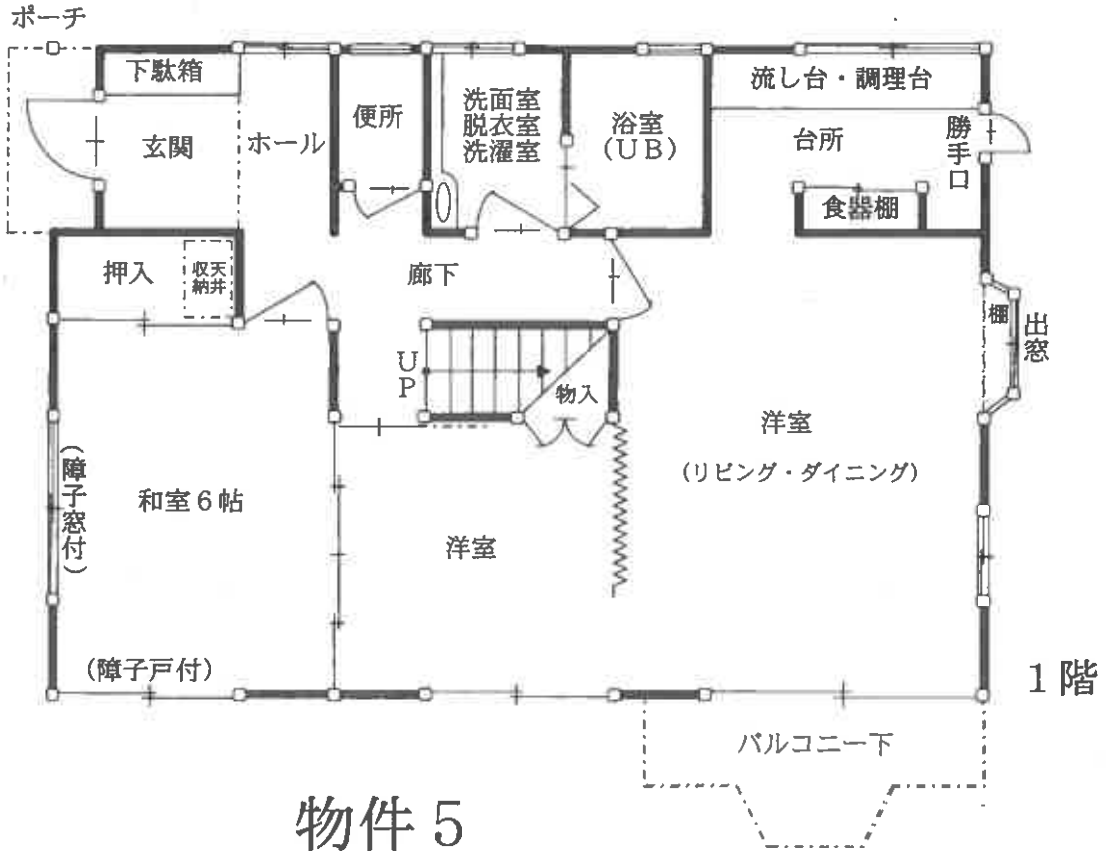
請求番号：10-4



←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図


物入
物入
DN
廊下
洋室
天井収納
洋室
物入
手摺
バルコニー
2階


ポーチ
下駄箱
玄関
ホール
便所
洗面室
脱衣室
洗濯室
浴室
(UB)
流し台・調理台
台所
勝手口
食器棚
押入
収天納井
廊下
棚
出窓
UP
物入
洋室
(リビング・ダイニング)
(障子窓付)
和室6帖
洋室
(障子戸付)
1階
バルコニー下

物件5

建物間取図

物件５



物件４　　市道

No.　1

物件５



物件４

No.　2

太陽熱温水器様のもの（動産）　　物件5



No.　3



物件4

No.　4



物件５：１階洋室（リビング・ダイニング）の状況　　No.　５



物件５：1階和室の状況　　No.　６



物件5：1階台所の状況　　No. 7



物件5：1階浴室の状況　　No. 8



物件5：2階東側洋室の状況　　No. 9



物件5：1階洋室（リビング・ダイニング）の内壁
クロスや天井のひび等の状況　　No. 10



物件5：土台部分のひびの状況　　No. 11



物件5：勝手口ステップ部分と建物本体との間の隙間の状況　　No. 12



太陽熱温水器様のものの配管ホースが切断されている状況

No. 13

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４、５）

評価人　不動産鑑定士

金子克之　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　5,067,000 円	
内　訳　価　格	
物件４（土地）	金　2,797,000 円
物件５（建物）	金　2,270,000 円

１　一括価格は、物件４～５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４の土地の内訳価格は、物件５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５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。

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）
4	所在 地番 地目 地積 所有者	相馬市北飯渕一丁目 １０番７ 宅地 ２５３．０１㎡ 共有者Ａ（持分２分の１） 共有者Ｂ（持分２分の１）	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	相馬市北飯渕一丁目　１０番地１７ １０番１７ 居宅 軽量鉄骨造スレート葺２階建 １階　７０．０２㎡ ２階　２８．６６㎡ 共有者Ａ（持分２分の１） 共有者Ｂ（持分２分の１）	
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４……10番17 〔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 1,510m 福島交通バス停「塚ノ町」の南東方道路距離約 390m 市立中村第一小学校の北東方道路距離約 1,730m 相馬市役所の北東方約道路距離約 1,610m フレスコキクチ相馬店の北東方道路距離約 1,170m	
付近の状況	近隣地域は国道６号の西側背後及び県道「相馬亘理線」の南東側背後に位置し、戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ比較的閑静な住宅地域である。　また、二級水系「宇多川」が南東方に接近し、洪水浸水想定区域に指定されており、過去に床上浸水被害の実害があった地域である。都市計画法上は第一種中高層住居専用地域に指定され、供給処理施設は、上水道、下水道が利用可能である。 周辺にはその他の特段の嫌悪・危険施設はなく、幹線道路背後住宅地域として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	第一種中高層住居専用地域
	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：253.01 ㎡（登記） 形　　状：長方形 間口×奥行等：北側間口約 13.5m、奥行約 19m　（中間画地） 接面道路との関係：北側有効道路面とほぼ等高。 地　勢　等：画地内平坦。 ＊西、南側は戸建住宅地、東側はアパート地であり、本件と等高。 地盤の状態等：普通	
接面道路の状況	北側幅員約 6m舗装市道「東部２７１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、地状には物件５建物が存する。	

供給処理施設	上水道　あり　〔 北側市道の公設管より引込 〕 下水道　あり　〔 北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．土地利用権（建物敷地利用権）について 本件地上には物件５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。 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） 令和元年10月の台風19号の際に床上浸水（建物１階の全部）の被害あり。 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かった。

2　建物の概要及び利用状況等

符　　号	物件５……家屋番号 10番17
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62年 7月31日新築（登記記載） 経　過　年　数：新築後約 38.5 年（38年 7ヶ月）程度 経済的残存耐用年数：1.5年と判定（水害による修繕等を考慮）
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造２階建 屋　根：スレート(石綿スレート・コロニアル)葺 外　壁：ＬＣ版・リシン吹付等 天　井：敷目張天井(杉柾ベニヤ目透し)、ビニールクロス貼等 内　壁：ジュラク壁、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)、ビニールシート等 設　備：電気、給排水設備等一式、長府製石油給湯機、ガスはＬＰＧ 屋根上に太陽熱温水器らしき設備が設置されているのが確認されるが、配管等が切断されており、稼働していないと見られる。 現共有者らはこの事情はわからないとのこと。
床　面　積（現　況）	1 階　70.02 ㎡（登記） 2 階　28.66 ㎡（登記） 延　98.68 ㎡（合計）
現況用途等	現況用途：居宅（登記記載） 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～やや普通以下（施錠占有）
建物の利用状況	本件は空家状態の居宅として共有らが施錠・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 屋根材に石綿スレートが使用されているが、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。 但し、厳密には専門家又は専門機関による調査を要する。 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304号　（昭和62年 5月29日） 完了検査：－ ４．住宅メーカー：　セキスイハウス

特記事項	5．建物の状況等・その他について ○建物内部 ・見分できる範囲において、１階の洋室（リビング・ダイニング）や２階各洋室等の内壁クロスには地震の影響によると思われるヒビが複数見られる。 ・１階は浸水した形跡は見受けられず、洋室の床や和室の畳は比較的新しく、リフォームが為されたものと見られる。 ○建物外部 ・土台部分にはヒビが複数見られるものの、屋根、外壁等には目立った損傷箇所は見つけられない。 ・勝手口ステップ部分は、建物本体との間に隙間が生じている。

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
4	31,500	1.00	253.01	0.90	7,173,000

ア　標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 6.0m舗装市道「東部 271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／ 95	＝	31,500 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：　100 %〔幅員・系統等〕
交通接近条件：　100 %〔中心部、利便施設等との接近性〕
環境条件：　95 %〔周辺の利用状態等(居住環境含)〕
行政的条件：　100 %〔用途地域、浸水想定区域〕
その他の条件：　100 %

格差率：　95 %〔相乗積〕

イ　個別格差　：物件４
街路条件：　100 %
交通接近条件：　100 %
環境条件：　100 %
画地条件：　100 %〔規模、形状、方位〕
行政的条件：　100 %
その他の条件：　100 %

格差率：　100 %〔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
5	主である建物	300,000	98.68	0.043	1,273,000

ウ　現　価　率：

a	経過年数	38.5 年
b	経済的残存耐用年数	1.5 年
c	観察減価及び中古物件の市場性	50 %
d	残価率	5 %
e	現価率	4.3 %

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

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
4	7,173,000	$\frac{253.01}{253.01}$	0.35	法定地上権	2,511,000

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４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	その他の控除等 （円） エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 （円） {(ア±イ)×ウ−エ}×オ×カ
4	7,173,000	− 2,511,000			1.00	0.60	2,797,000
5	1,273,000	＋ 2,511,000			1.00	0.60	2,270,000
一括価格（合計）							5,067,000

ウ　占有減価修正：ー

エ　市場性修正率：下記の通り判定した。

物件４，５は、標準的な普通住宅物件としての「建物(居宅)及びその敷地」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。

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〔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４……5,446,394 円（253.01 ㎡）　＊課税標準額 1,097,917 円（固定資産税概算額 15,919 円）

物件５……1,588,077 円（ 98.60 ㎡）　＊課税標準額 1,588,077 円（固定資産税概算額 23,027 円）

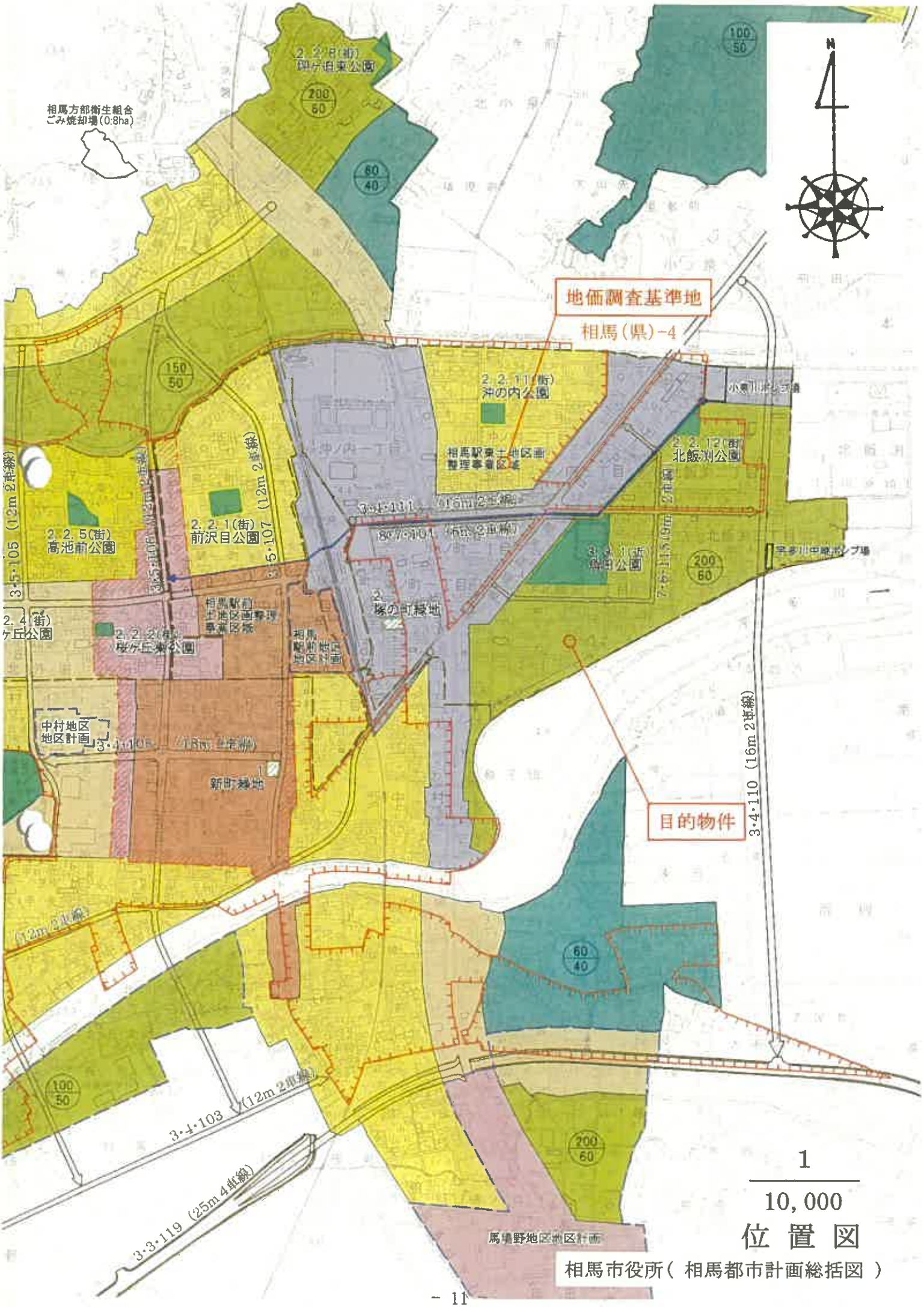
第７　附属資料(ＢＩＴ用)

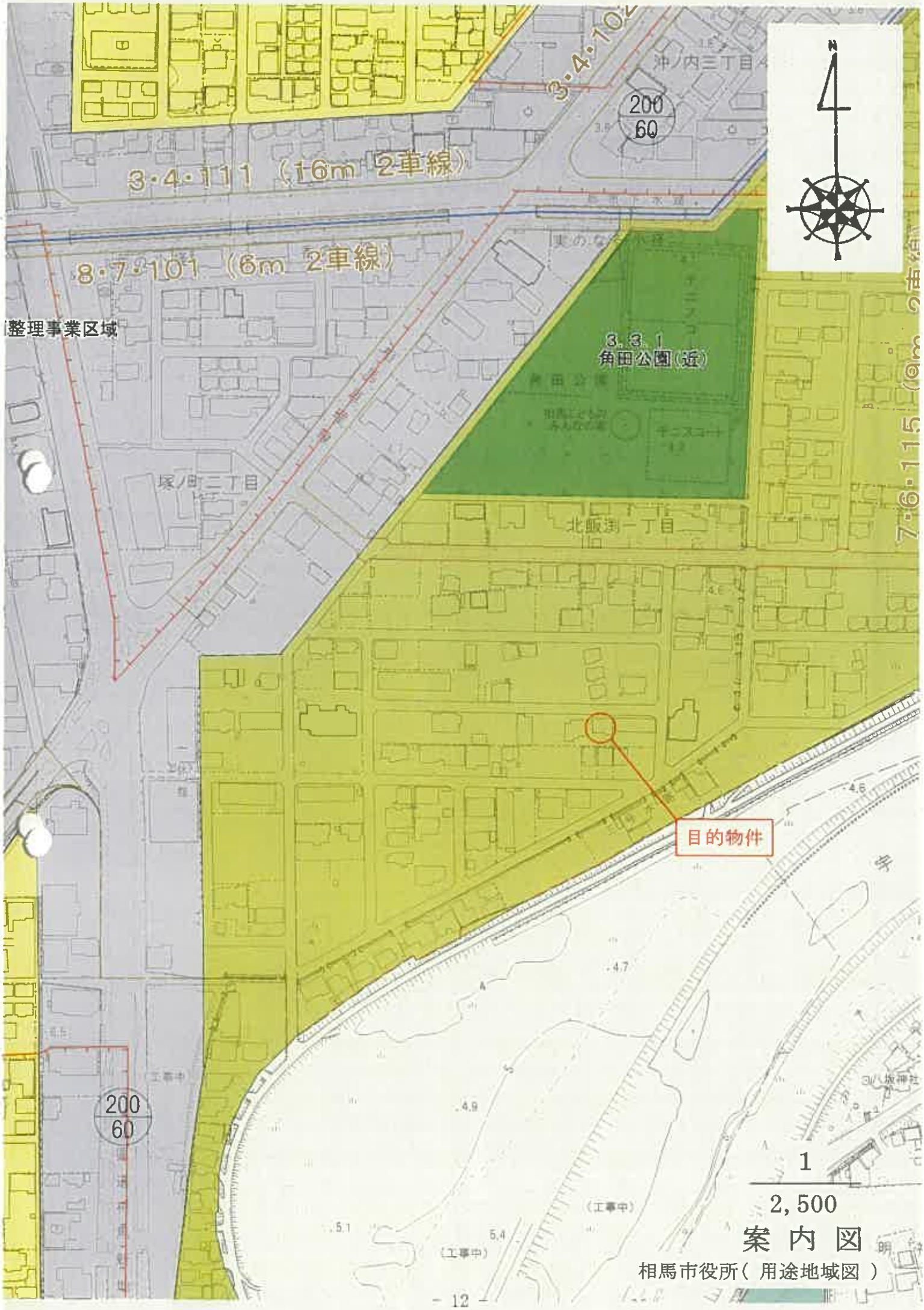
位	置	図
案	内	図
公	図	写
建 物	間 取	図
建物図面・各階平面図		写
土地建物位置関係		図
仮 名	一 覧	表

（添付省略……裁判所備え付け評価書参照）

（添付省略……裁判所備え付け評価書参照）

以上


地価調査基準地
相馬(県)-4
目的物件
2.2.11(街)
沖の内公園
2.2.12(街)
北飯渕公園
2.2.1(街)
前沢目公園
2.2.5(街)
高池前公園
2.2.2(街)
桜ケ丘東公園
2.2.8(街)
御ケ沼東公園
相馬方部衛生組合
ごみ焼却場(0.8ha)
相馬駅東土地区画
整理事業区域
相馬駅前
土地区画整理
事業区域
相馬
駅前地区
地区計画
中村地区
地区計画
新町緑地
馬場野地区地区計画
3・4・111 (16m 2車線)
3・4・110 (16m 2車線)
3・4・103 (12m 2車線)
3・3・119 (25m 4車線)
3・5・105 (12m 2車線)
3・5・107 (12m 2車線)
3・5・108 (12m 2車線)
8・7・101 (16m 2車線)
7・6・115 (9m 2車線)
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）



(測量種別：図上測定)

※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	北飯渕１丁目

市北飯渕一丁目		地　番	10番17

登記年月日：昭和62年8月6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

[redacted]

6006052

各階平面図

S62、8.6

10番の17

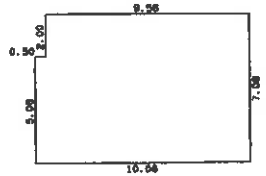
建物図面
各階平面図

家屋番号	~~55番2~~
建物の所在	相馬市北飯渕字角田55番地2，55番地1 （登記 相馬市北飯渕字角田 予定地番 ~~88番27番~~）

物件5

相馬市北飯渕一丁目10番と17

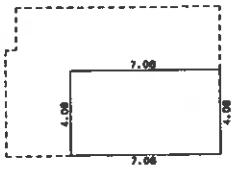
1　階



求積表

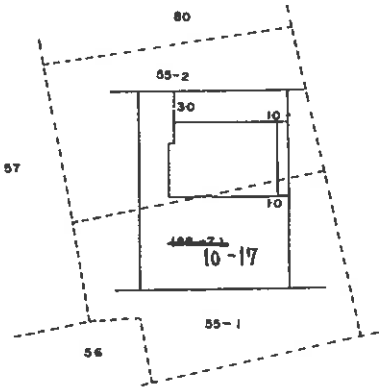
5.06 X 0.50	=	2.5300
7.06 X 9.56	=	67.4936
合計		70.0236
床面積		70.02 ㎡

2　階



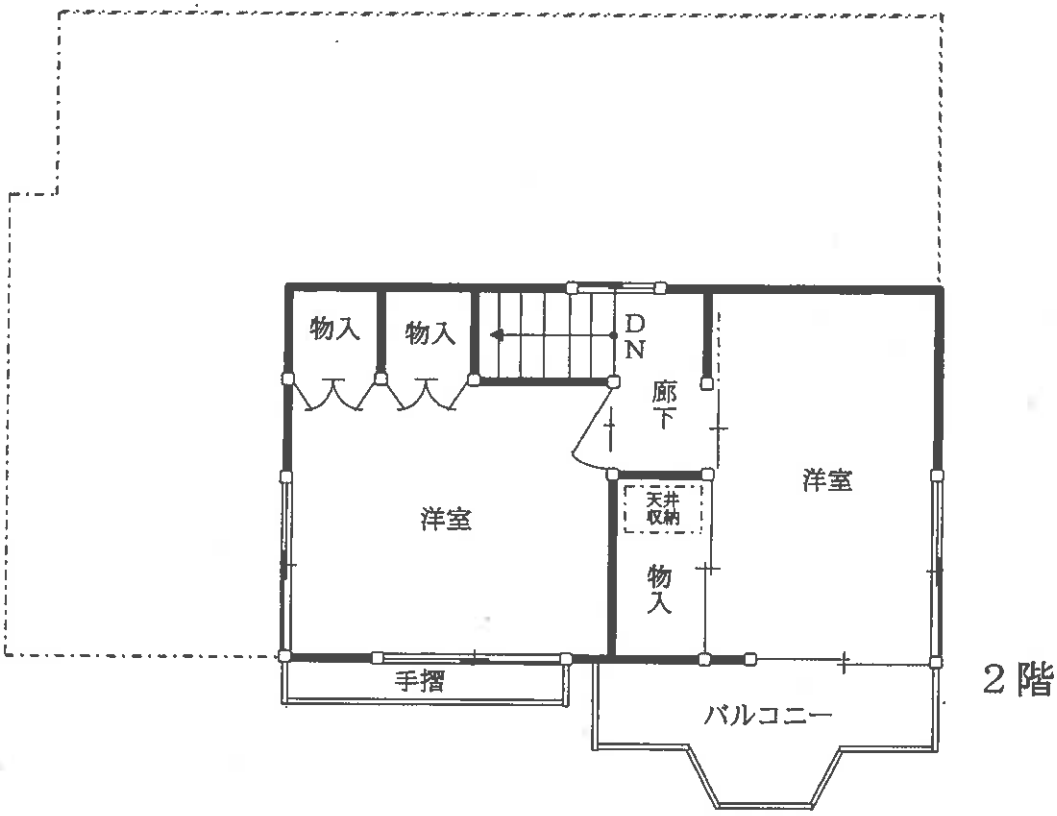
求積表

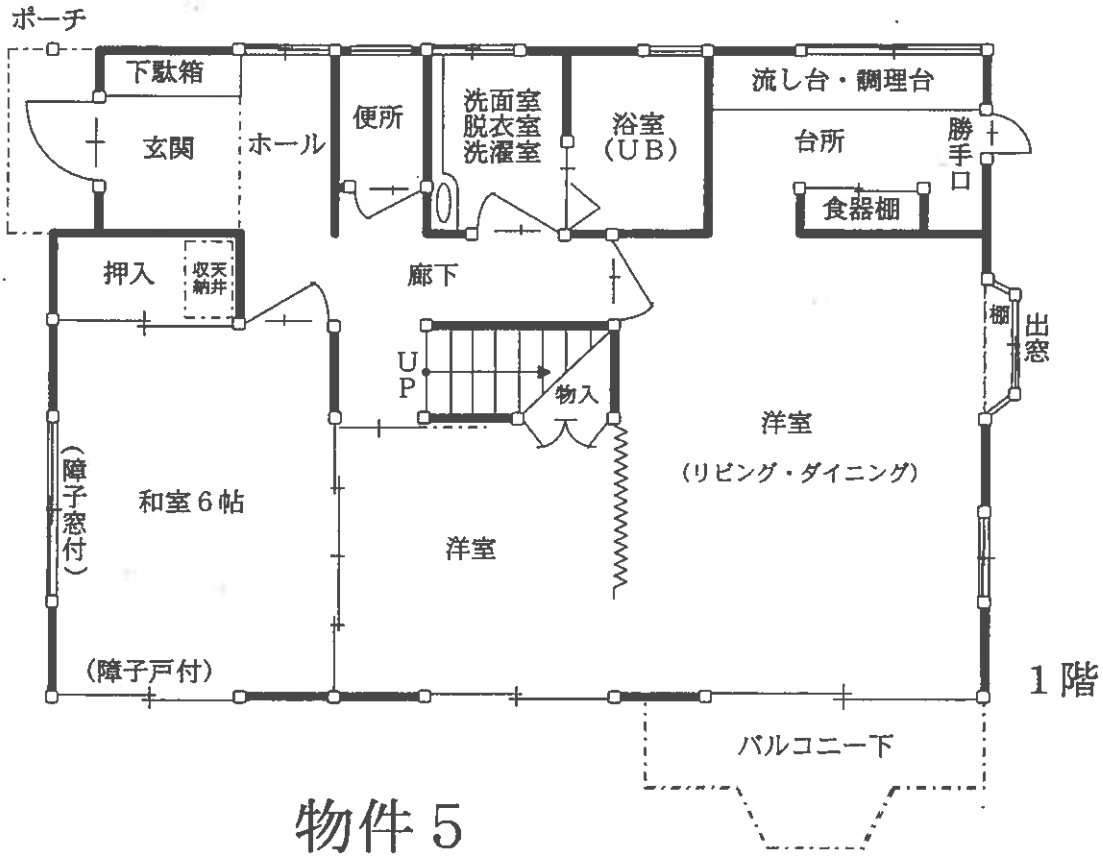
4.06 X 7.06	=	28.6636
		28.6636
床面積		28.66 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

S62.8.6


物入
物入
DN
廊下
洋室
洋室
天井収納
物入
手摺
バルコニー
2階

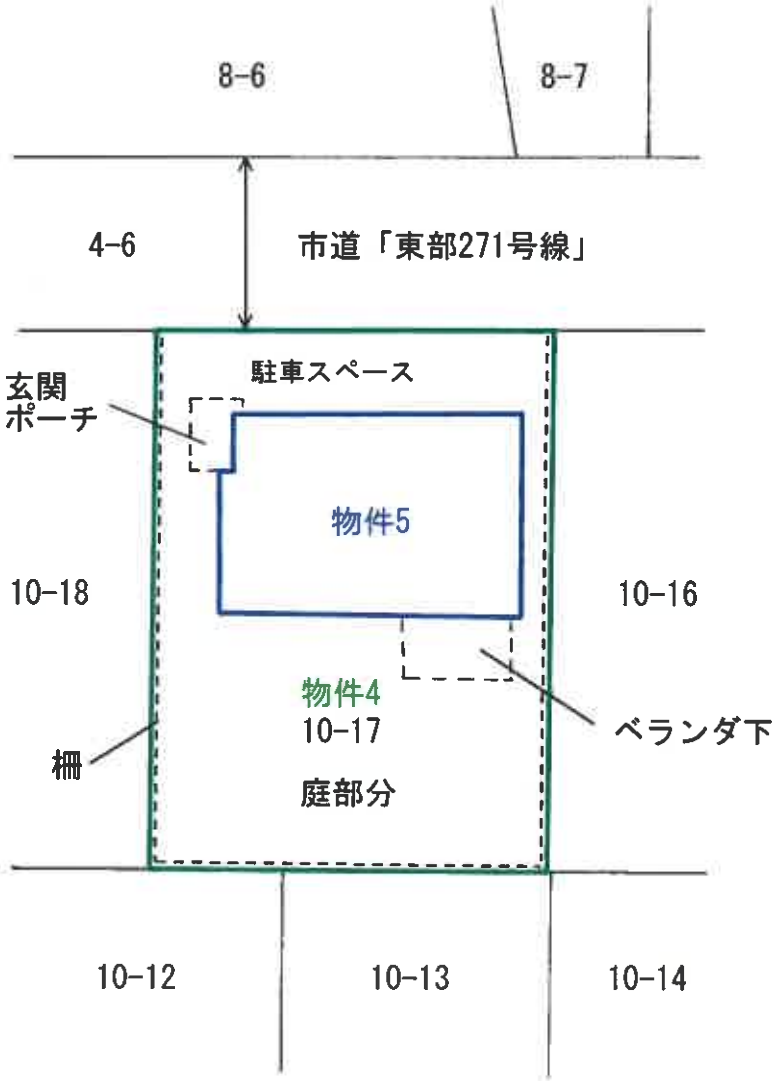

ポーチ
下駄箱
玄関
ホール
便所
洗面室
脱衣室
洗濯室
浴室
(UB)
流し台・調理台
台所
勝手口
食器棚
押入
収天井納
廊下
棚
出窓
UP
物入
洋室
(リビング・ダイニング)
(障子窓付)
和室6帖
洋室
(障子戸付)
1階
バルコニー下

物件5

建物間取図

隣接地の概要

相馬市北飯渕一丁目　4番6　公衆用道路　978㎡　相馬市



土地建物位置関係図