注　意　書

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しました。

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　10012 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１００１２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　佐　藤　亜　紀

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, 2	7, 100, 000 5, 680, 000	一括	1, 420, 000	73, 942	0
1	2, 440, 000				
2	4, 660, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第１００１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　南相馬市鹿島区鹿島字岩妻

　　地　　番　　１９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４５．００平方メートル

２　所　　在　　南相馬市鹿島区鹿島字岩妻１９番地１

　　家屋　番号　　１９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．９９平方メートル
　　２階　１０５．９９平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板葺２階建

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２８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

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１，２】
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。

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　南相馬市鹿島区鹿島字岩妻

　　地　　番　　１９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４５．００平方メートル

　　所有者　[redacted] A

２　所　　在　　南相馬市鹿島区鹿島字岩妻１９番地１

　　家屋　番号　　１９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．９９平方メートル
　　２階　１０５．９９平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板葺２階建

　　所有者　[redacted] B

令和　８年（ケ）第　８　号
令和　８年　６月　１２日受理
令和　８年　７月　２２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　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　南相馬市鹿島区鹿島字岩妻

　　地　　番　　１９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４５．００平方メートル

　　所有者　　A

２　所　　在　　南相馬市鹿島区鹿島字岩妻１９番地１

　　家屋　番号　　１９番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０５．９９平方メートル
　　２階　１０５．９９平方メートル

　　所有者　　B

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　　）　□　　（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	□土地所有者　■その他の者Ｂ 上記の者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	本土地の南西側角付近には、アンテナ柱（工作物）がある。
建物	物件２
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（登記） ■構　造：木造合金メッキ鋼板葺２階建（現況） □床面積：１階　１０５．９９㎡（登記） ２階　１０５．９９㎡（登記）
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	■建物所有者Ｂ　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	■債務者Ｂ　□
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■Ａ（物件１所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃貸借 ■使用借権 □
占有開始時期		平成１６年５月１３日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者Ａ　□その他の者（　　）
	借主	■占有者Ｂ　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見　■上記のとおり□下記のとおり □「執行官の意見」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の配偶者	（6月19日物件所在地で面談し事情聴取） 1　物件2建物には、私、私の配偶者であるA、私の子であるBとBの家族が住んでいます。 2　詳細は次回の調査時にお話しします。
■ A （物件1所有者）	（7月10日物件所在地で面談し事情聴取） 1　物件1土地について (1)　本土地は私が所有しています。物件2建物は私の子であるBが所有しています。 Bが物件2建物を所有して本土地を敷地として使用するに当たり、私は無償でBに本土地を使用させています。物件2建物を新築した時からBに無償で使用させています。 (2)　上記以外に、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)　本土地には地割れや陥没等はありません。 しかし、本土地の南側のコンクリート土留めは、地震の影響により土留めの一部に傾きが生じています。また、本土地上には物件2建物のためのアンテナ柱がありますが、地震により若干斜めになっています。いずれも修繕はしていません。 (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。 (5)　平成23年3月の東日本大震災では、津波により南側の川の水が逆流しました。本土地の南側の市道は浸水しましたが、本土地は市道よりも高い位置にあったため、浸水しませんでした。 2　物件2建物について (1)　本建物には私と私の配偶者、BとBの家族が住んでいます。私達は生計が同一ですし、食事も一緒です。 (2)　本建物を建築後、増改築はしていません。 平成23年3月の東日本大震災後、時期は忘れましたが、補助金を活用し、屋根に太陽光パネルを設置しました。現在も稼働しています。太陽光パネルについて、所有権留保になっているかどうかは分かりません。 (3)　平成23年3月の東日本大震災では、屋根瓦が数枚落ちたので、修理しました。 (4)　令和3年2月と令和4年3月の福島県沖地震では、どちらの年だったかは忘れましたが、水道管が地面から突きあがり、建物のエコキュートが倒れました。そのため、水道管を修理し、エコキュートは新品に交換しました。

（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１所有者）	また、１階台所の造付けのサイドボードが地震の揺れで壁から剥がれ、壁とサイドボードとの間に隙間が生じました。こちらは修繕していません。 ⑸　浴室の水道の蛇口は元栓を閉めても水が止まらない不具合があります。業者からは修理に１００万円を要すると言われ、未だ修理していません。 台所の換気扇はスイッチを押しても反応しません。
■B （物件２所有者）	（７月１３日電話で事情聴取） 1　太陽光パネルを設置した際、補助金で不足した分はソーラーローンを組みました。信販会社へ分割払をしていましたが、現時点で完済していません。 ソーラーローン申込書がありますので、郵送します。 2　売電はしていません。発電した電気は物件２建物で使っています。

（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、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土地について

(1)　本土地は、南側で南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である鹿島字下舘４０番土地を介して、南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である鹿島字下舘３７番土地に面している。これらの土地の現況地目は登記上の地目と同様であり、鹿島字下舘３７番土地は市道敷きとなっている。

(2)　見分できる範囲において、本土地には地割れや陥没等は見受けられない。

(3)　見分できる範囲において、本土地の南東側、南西側及び北東側の各角付近にはいずれも境界杭があり、境界が問題となっている状況は確認できなかった。

(4)　本土地上のアンテナ柱は若干傾きがある。

(5)　本件土地の南側は、コンクリート土留めが設置されている。土留めの一部には、傾きが見られる。

3　物件２建物について

(1)　Ａの陳述及びＡとＢの人的関係を踏まえ、Ｂを本建物の占有者と、ＡやＡの配偶者、Ｂの家族をＢの占有補助者と認めた。

(2)　建物内部

見分できる範囲において、次の損傷等が見受けられる。

ア　内壁には、地震の影響によると思われるひびが見られる。

イ　浴室のドアは開閉に難がある。

ウ　浴室の水道は、元栓を閉めても水が止まらない不具合がある。

エ　キッチンの換気扇はスイッチを押下しても反応しない不具合がある。

オ　キッチンの造付けのサイドボードは、壁から剥がれ、壁との間に若干の隙間が生じている。

(3)　建物外部

見分できる範囲において、外壁に複数のひびがあるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。

(4)　２階屋根に搭載されている太陽光パネルは建物に付合し、稼働している。

Ｂから提出されたソーラーローン申込書によると、太陽光パネルの所有権は販売店から申込者に直接移転し、その移転時期は、申込者と販売店との間の工事請負契約等に定めるとおりと記載されている。申込書添付の工事完了確認書によると、平成２４年７月３日に設置工事が完了していることから、所有権はＢに移転している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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6月12日（金） ：－　：	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（６月２５日受領）
令和8年6月12日（金） ：－　：	執行官室	福島地方法務局相馬支局に対し、全部事項証明書等交付申請書を送付（６月１８日受領）
令和8年6月19日（金） 13：15－13：22	物件所在地	現況（占有）確認、写真撮影、Ａの配偶者から事情聴取
令和8年6月19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（６月２４日受領）
令和8年7月10日（金） 11：00－12：15	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8年7月13日（月） 12：05－12：07	執行官室	Ｂに対し電話で事情聴取（７月１７日、郵送により、Ｂからソーラーローン申込書を受領）
年　月　日（　） ：－　：		

（特記事項）

■ 令和８年７月１０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



公図写		N
縮尺	1:500	
ほぼ原寸大・並べ合わせ		

平成 16年 5月 28日 登記

7072016 各階平面図

物件2

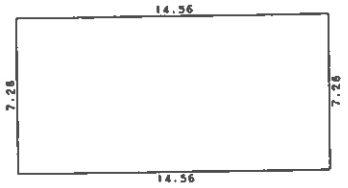
家屋番号 19-1

建物図面
各階平面図 [redacted]

建物の所在 相馬郡鹿島町大字鹿島字岩妻19番地1

南相馬市鹿島区

1階



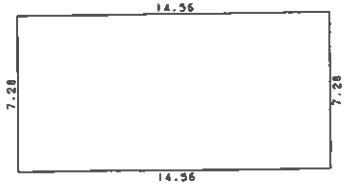
求積表

7.28 × 14.56 = 105.9968

105.9968

床面積 105.99 ㎡

2階



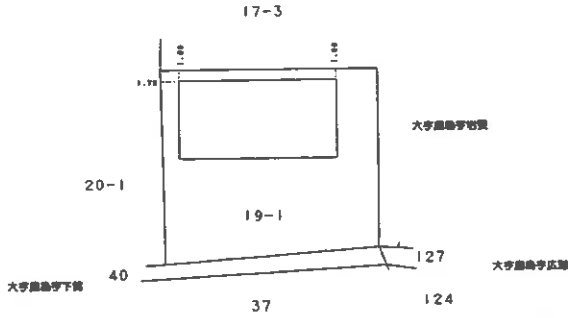
求積表

7.28 × 14.56 = 105.9968

105.9968

床面積 105.99 ㎡





作製者 [redacted] 平成16年 5月13日作製)

(福島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

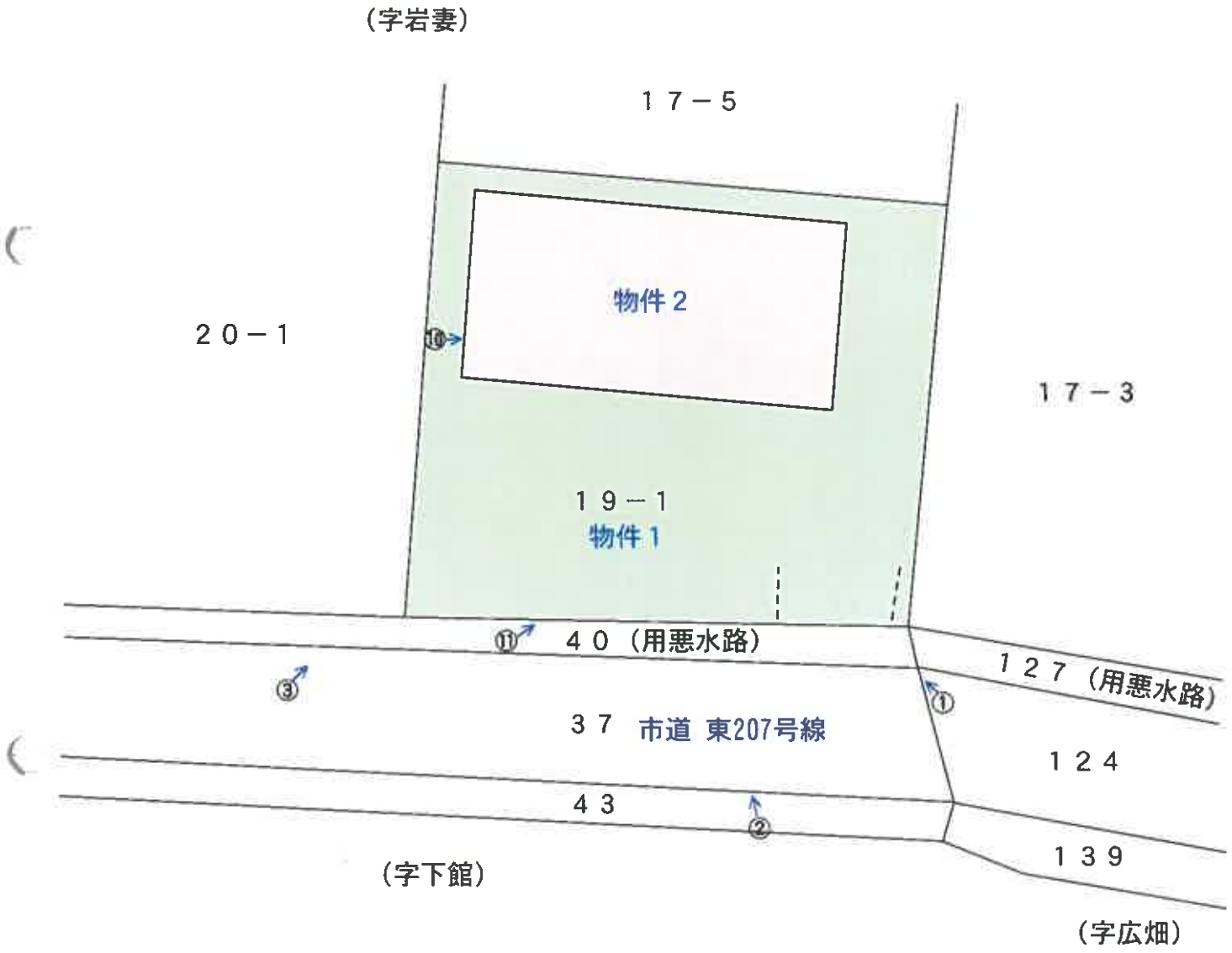
申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（目次 6 枚目）

A3をA4に縮小

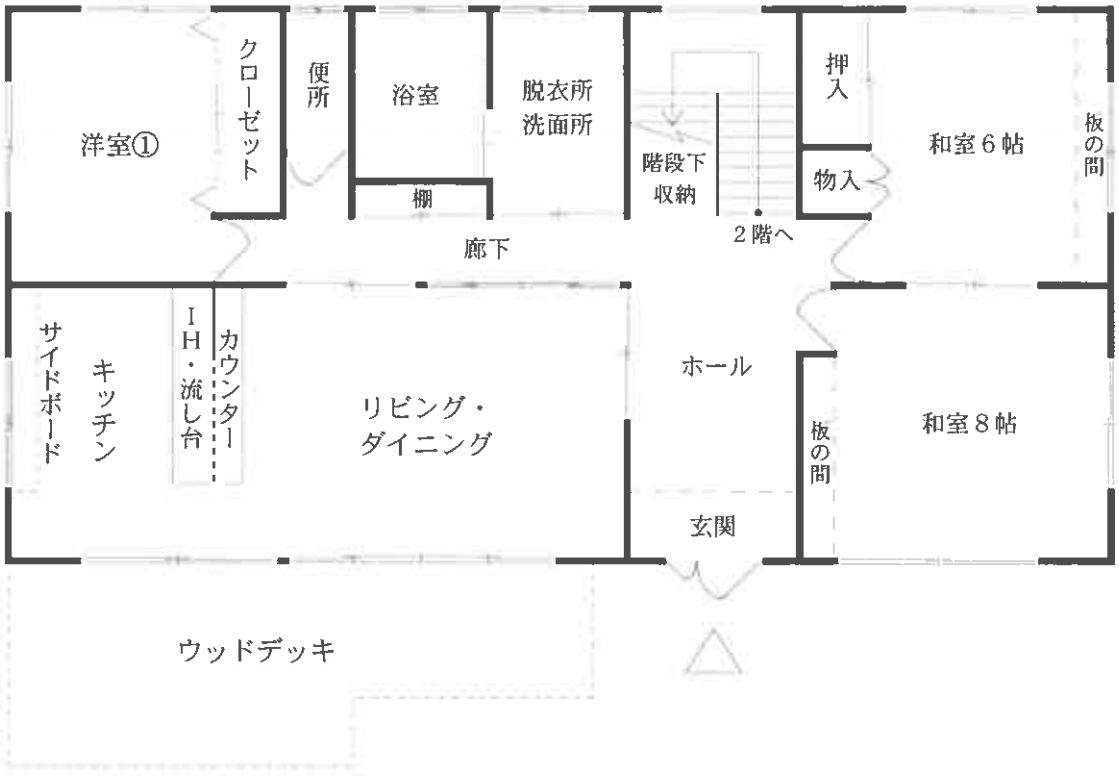
表示年月日：2026/06/19



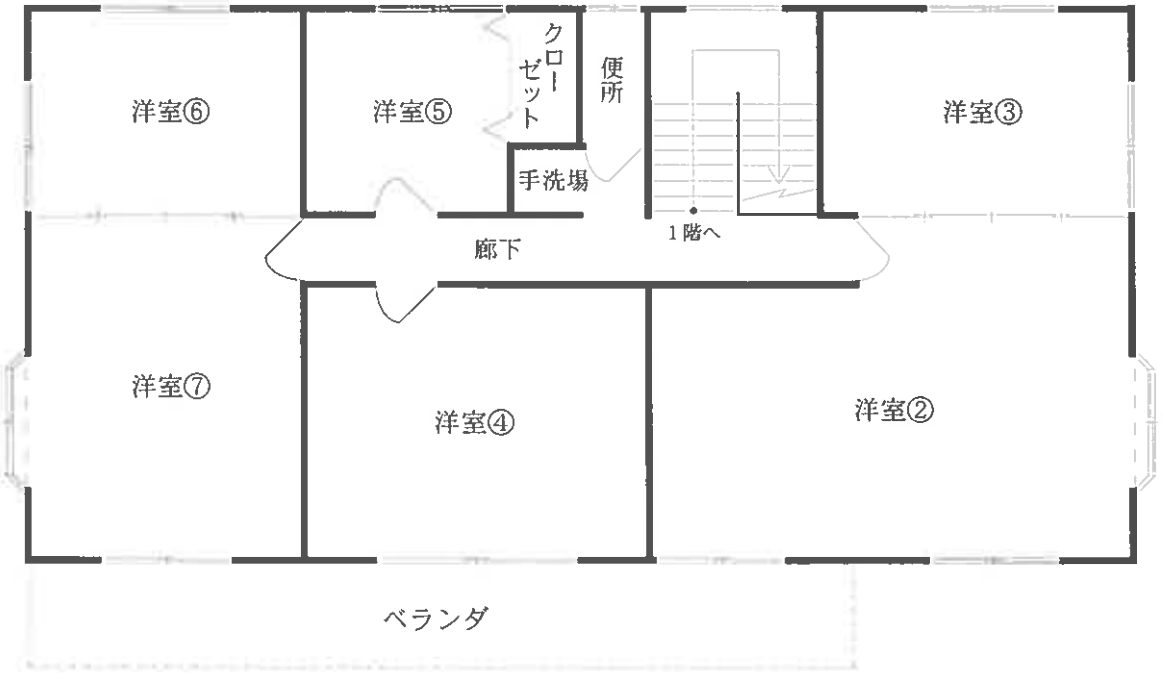
←○写真撮影位置方向・写真番号

N

土地建物位置関係図



1階



2階

物件２

建物間取図

アンテナ柱　　物件2



市道　　物件1

No.　1

アンテナ柱　　太陽光パネル　　物件2



市道　　物件1

No.　2

アンテナ柱　　物件2



物件1　　市道　　No. 3



物件2；1階リビング・ダイニングの状況　　No. 4



物件2：1階和室8帖の状況　　No. 5



物件2：1階キッチンの状況　　No. 6



物件2：1階浴室の状況　　No. 7



物件2：2階洋室②の状況　　No. 8



物件2:2階廊下の内壁のひびの状況　　No. 9



物件2:西側外壁のひびの状況　　No. 10



物件1:コンクリート土留めの傾きの状況　　No.　11

令和８年（ケ）第８号
令和8年7月10日 現地調査
令和8年7月30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

河　谷　　元

第１　評価額

一　括　価　格	
金7,100,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金2,440,000円
物件２（建物）	金4,660,000円

１　一括価格は、物件１、２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１の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は、当該土地利用権等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）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 （記載のない事項は、登記とほぼ同じ）
1	所在 地番 地目 地積	南相馬市鹿島区鹿島字岩妻 １９番１ 宅地 345.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南相馬市鹿島区鹿島字岩妻 １９番地１ １９番１ 居宅 木造瓦葺２階建 1階：　105.99㎡ 2階：　105.99㎡ 計　：　211.98㎡	木造合金メッキ鋼板葺２階建
番号	特記事項		
	なし		

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（物件１）

位置・交通	ＪＲ常磐線 鹿島駅の南東方 約720m（道路距離、以下同じ） 福島交通 鹿島小学校バス停の南方 約280m 南相馬市立 鹿島小学校の南方 約400m 南相馬市立 鹿島中学校の南東方 約2,500m フレスコキクチ鹿島店の東方 約1,600m	
付近の状況	目的物件は南相馬市鹿島区の中心部の南東側、国道6号の東側背後に位置し、付近は戸建住宅が見られ、農地や未利用地も残る住宅地域となっている。 地勢は真野川の北側に位置する平坦地で、国道6号の道路面よりも2～4m程度低くなる。海岸からの距離は直線で約3,200m、標高は5～6m程度である。	
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 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 第１種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域
画地条件	南側で下記の市道に接面する、間口約20m、奥行約17.5mの長方形の中間画地であり、市道から1m程度高い。市道との接面部分は市所有の水路（物件１土地前面部分は蓋有り）が介在しており、土地南東角部分に幅約5mのスロープが設置されて出入り利用している。	
接面道路の状況	南側　幅員約5.9m舗装市道　　（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件１土地の所有者の親族が、地上に物件２建物を所有し、占有している。占有権原は使用借権である。 隣接地は、北側は物件１所有者が所有する畑（現況では耕作はされていない）で、物件１土地よりも約0.4m低い。 東側は畑であり、物件１土地よりも約0.4m低い。 西側は住宅の敷地であり、物件１土地よりも約0.2m高い。	

供給処理施設	上 水 道　特記事項のとおり ガス配管　なし 下 水 道　あり（特記事項のとおり） (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 法定地上権について 物件１土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件２は存在していなかった。従って建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ② 上水道、下水道の配管状態について 上水道は接面市道に公設管はなく、西方の市道から西側隣接地を経由して引込がされている。また下水道は接面市道に公設管があるが、南相馬市の下水道台帳及び現地調査では公共桝が確認できず、引込経路が不明である。 ③ ハザードマップについて 物件１土地は下記の浸水想定区域に含まれており、想定浸水深は以下の通りである。 ・河川洪水ハザードマップ（真野川）：0.5～3.0m未満 ・津波ハザードマップ：1.0～3.0m未満 ④ 南側の市道境界付近にはコンクリート製の土留めが設置されている。この土留めは黒ずみが見られるほか、一部にコンクリートのずれが確認される。 ⑤ 南西側角部分にアンテナ柱が設置されているが、若干傾いている。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

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16年5月13日　新築 経　過　年　数：22年 経済的残存耐用年数：8年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：長尺カラーガルバリウム鋼板横葺 外　壁　：ラスモルタル刷毛引きアクリル系塗材吹付、波型仕上 天　井　：ビニールクロス貼り、和室は目透かし、リビング部分は格子状の飾り天井 内　壁　：アクリル系仕上材、ビニールクロス貼り等 床　　：フローリング、畳敷き等 設　備　：ヒートポンプ給湯設備、屋根上に太陽光発電設備有り その他　：太陽光発電設備は後付けで、売電はしていない。なお、設置業者等による所有権留保の有無は不明。
床面積（現況）	１階：　105.99㎡　　２階：105.99㎡　　計：211.98㎡ ＊登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途　：居宅 間取り　：別添間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	全体として経年相応で、保守管理の状態は平均的と見られるが、以下の損傷、不具合等が見られる。 ・外壁、内壁とも細かなヒビが確認される。 ・一部の扉の開閉がしずらくなっている。 ・キッチンの造り付けのサイドボードが一部壁から剥がれている ・一部のスイッチ類の反応が悪くなっている ・浴室の水道が、蛇口を閉めても水が止まらなくなっている
建物の利用状況	物件２所有者及びその親族が、物件２建物を居宅として、居住・占有している。
特記事項	① 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ② 屋根材が登記と異なるが、屋根の葺き替えはしたことがない。（所有者親族より聴取）

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

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	14,000	1.04	345.00	0.90	4,520,000

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（県）－6

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
16,700円/㎡	× 98.7 / 100	× 100 / 106	× 100 / 113	≒ 13,800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：106%（道路の方位）

◇地域格差：街路条件：103%（幅員、系統連続性等）
交通接近条件：100%（最寄駅、商業施設等）
環境条件：110%（整然性、土地利用状態、災害安全性等）
行政的条件：100%（用途地域等）
格差率：113%

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：104%（道路の方位、道路との高低差、接道状態等）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格差率：104%

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）物件２（建物）

目的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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 （円/㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	230,000	211.98	0.15	7,310,000

ウ　現　価　率　：

a 経過年数	22年
b 経済的残存耐用年数	8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	15%

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

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

（1）土地利用権等価格

番号	建付地価格 (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
1	4,520,000	1.00	0.10	使用借権	450,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲　：物件1土地の全部と判定。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

（2）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
1	4,520,000	－ 450,000		1.00	0.60	2,440,000
2	7,310,000	＋ 450,000	1.00	1.00	0.60	4,660,000
一括価格（合計）						7,100,000

ウ　占有減価修正：　特にない。

エ　市場性修正：　特にない。

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（県）－6

所　　在　：南相馬市鹿島区鹿島字広町57番6
価　　格　：16,700円/㎡
位　　置　：鹿島駅　750m
価格時点　：令和7年7月1日
地　　積　：340㎡
供給処理施設　：水道・下水
接面街路　：南　9m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　：中規模一般住宅、農地等が混在する小学校に近い住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和8年度）

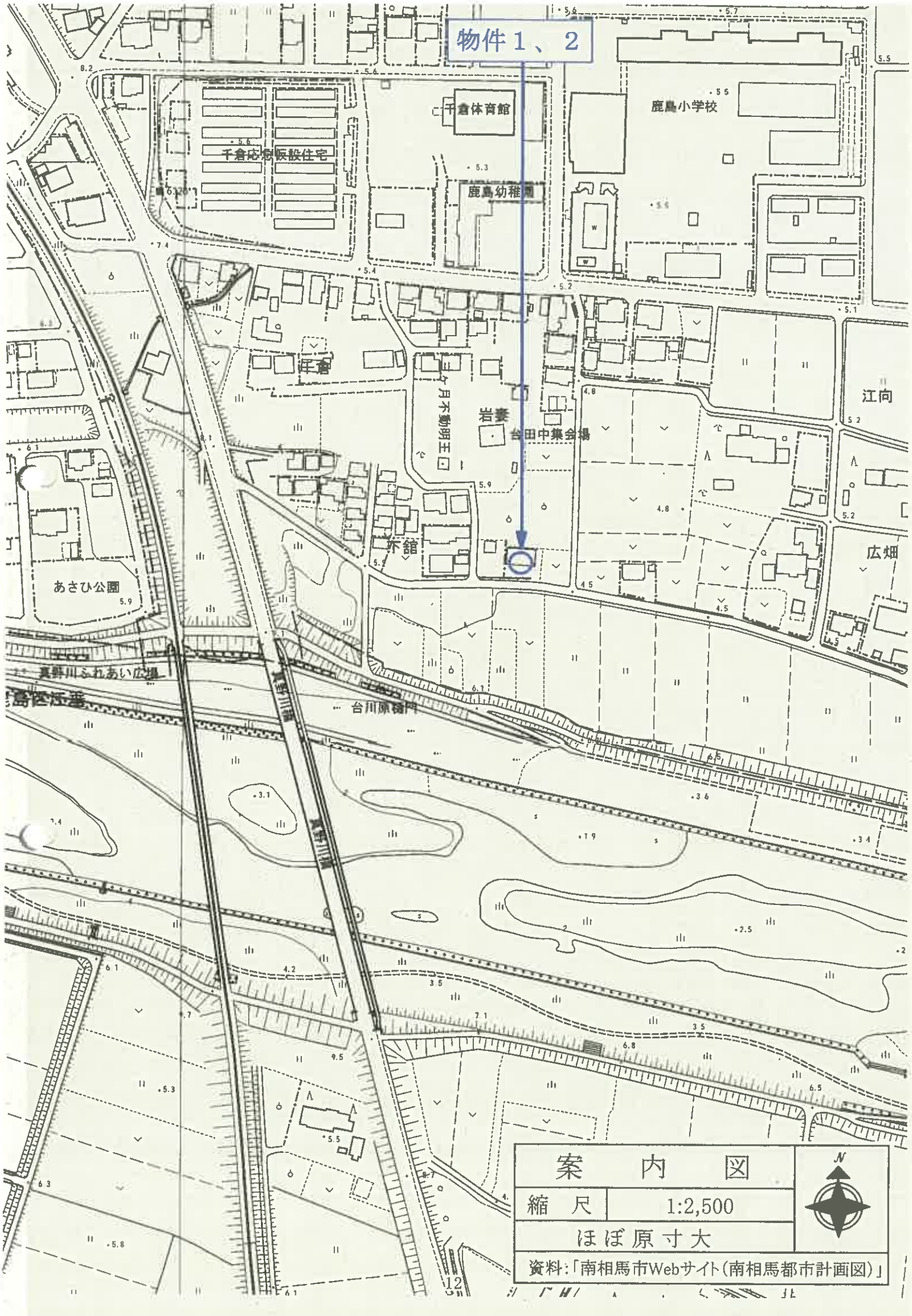
物件１：　968,900円
物件２：　4,312,727円

第７　附属資料

位置図
案内図
公図写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以　上


物件１、２
最寄駅
ＪＲ鹿島
鹿島駅
鹿島区南屋形
鹿島区鹿島
鹿島区あさひ
鹿島区江垂
鹿島区塩崎
鹿島区小島田
鹿島区西町（一）
鹿島区西町（二）
鹿島区西町（三）
鹿島橋
真野川橋
金沢溜池
支援学校
位　置　図
縮　尺
1:15,000
ほぼ原寸大
資料：「国土地理院Webサイト（電子国土Web）」


物件１、２
千倉体育館
鹿島小学校
千倉応急仮設住宅
鹿島幼稚園
千倉
岩妻
台田中集会場
江向
下舘
広畑
あさひ公園
真野川ふれあい広場
台川原橋
案　内　図
縮　尺
1:2,500
ほぼ原寸大
資料:「南相馬市Webサイト(南相馬都市計画図)」
N



公　図　写		N
縮　尺	1:500	
ほぼ原寸大・並べ合わせ		

平成 16年 5月 28日 登記

7072016　各階平面図

物件2

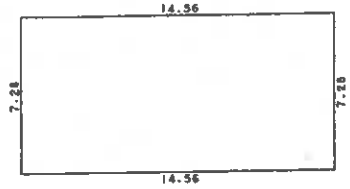
家屋番号　19-1

建物図面
各階平面図

建物の所在　相馬郡鹿島町大字鹿島字岩要19番地1

南相馬市鹿島区

1階



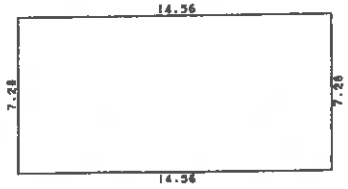
求積表

7.28 × 14.56 = 105.9968

105.9968

床面積　105.99 ㎡

2階



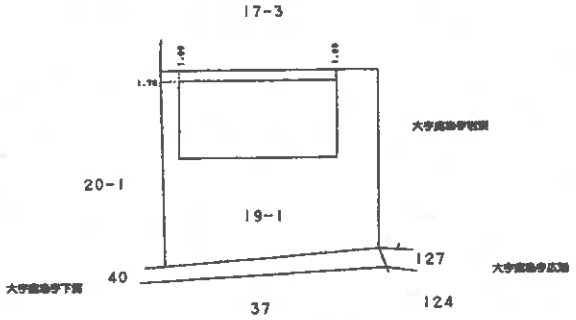
求積表

7.28 × 14.56 = 105.9968

105.9968

床面積　105.99 ㎡





作製者　[redacted]　平成16年5月13日作製

（福島県土地家屋調査士会）

縮尺　1/250

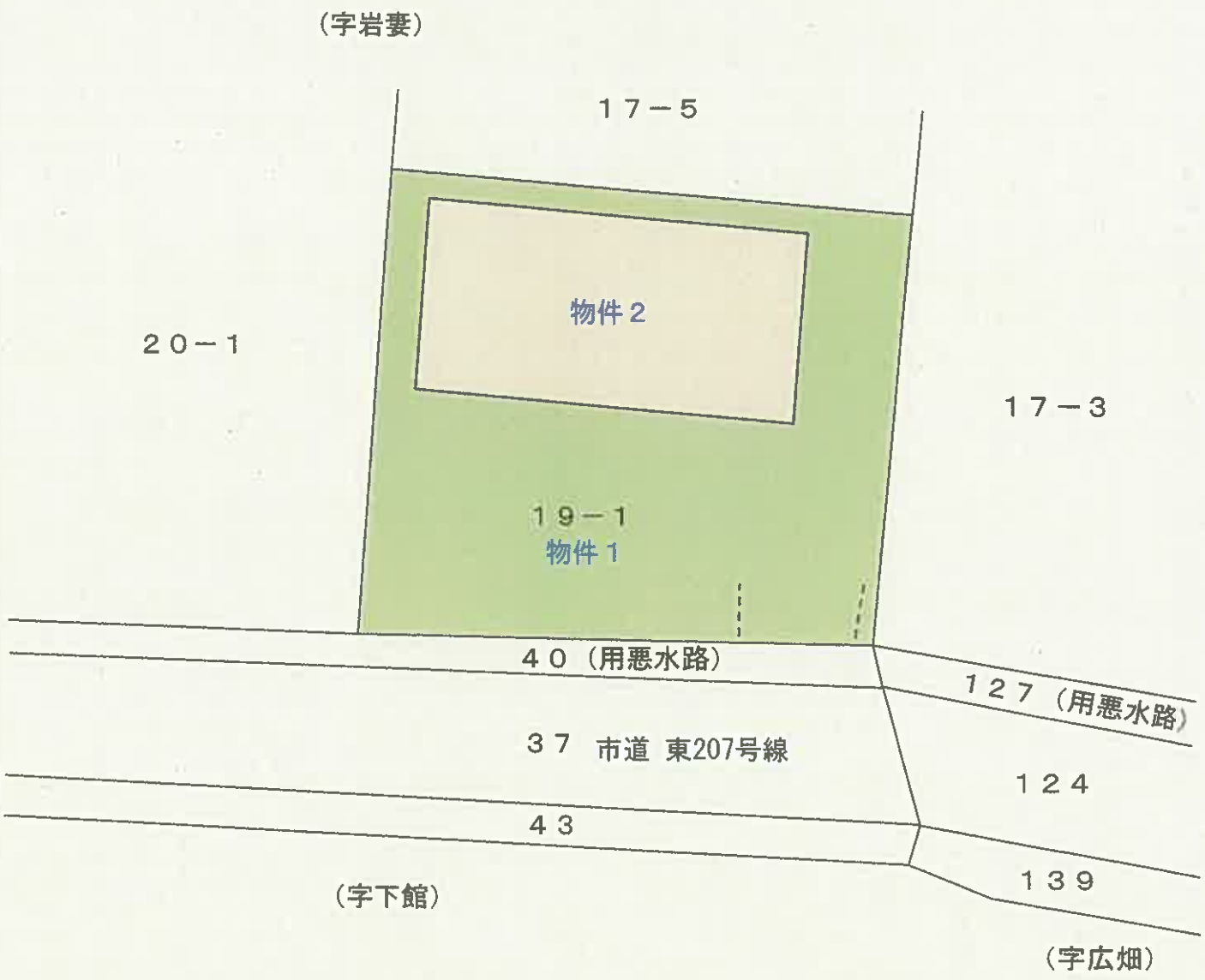
申請人　[redacted]

縮尺　1/500

14

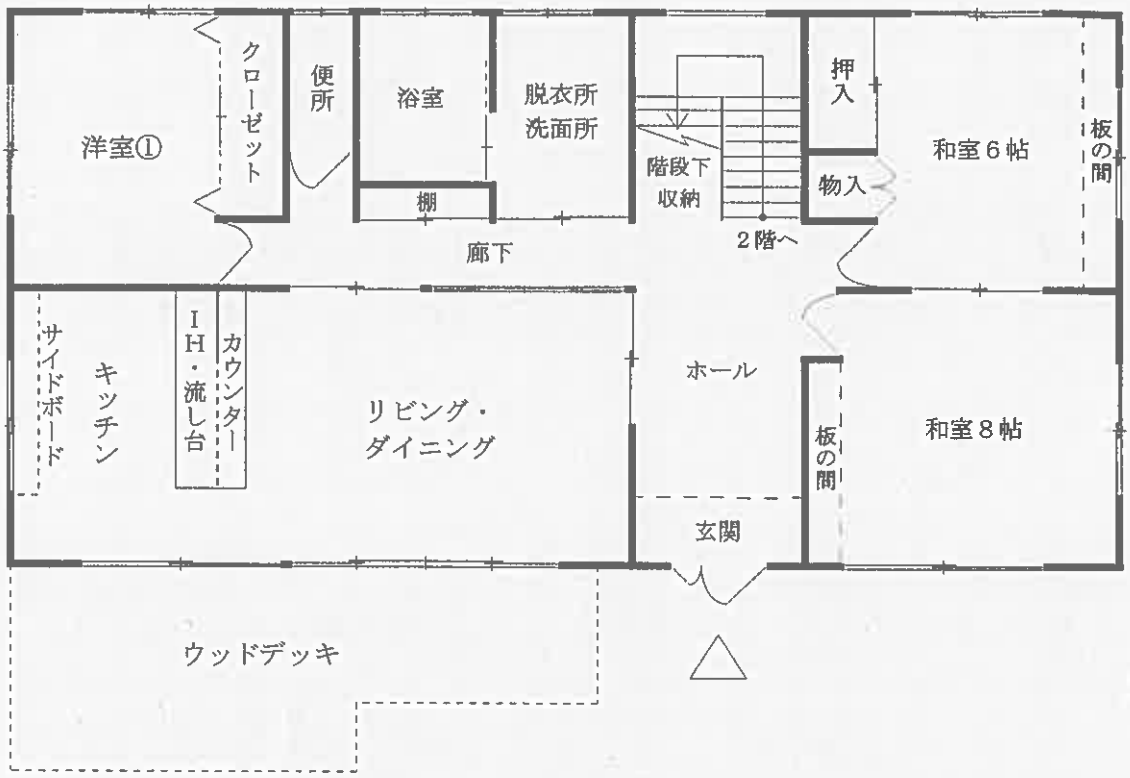
A3からA4に縮小

表示年月日：2026/06/19

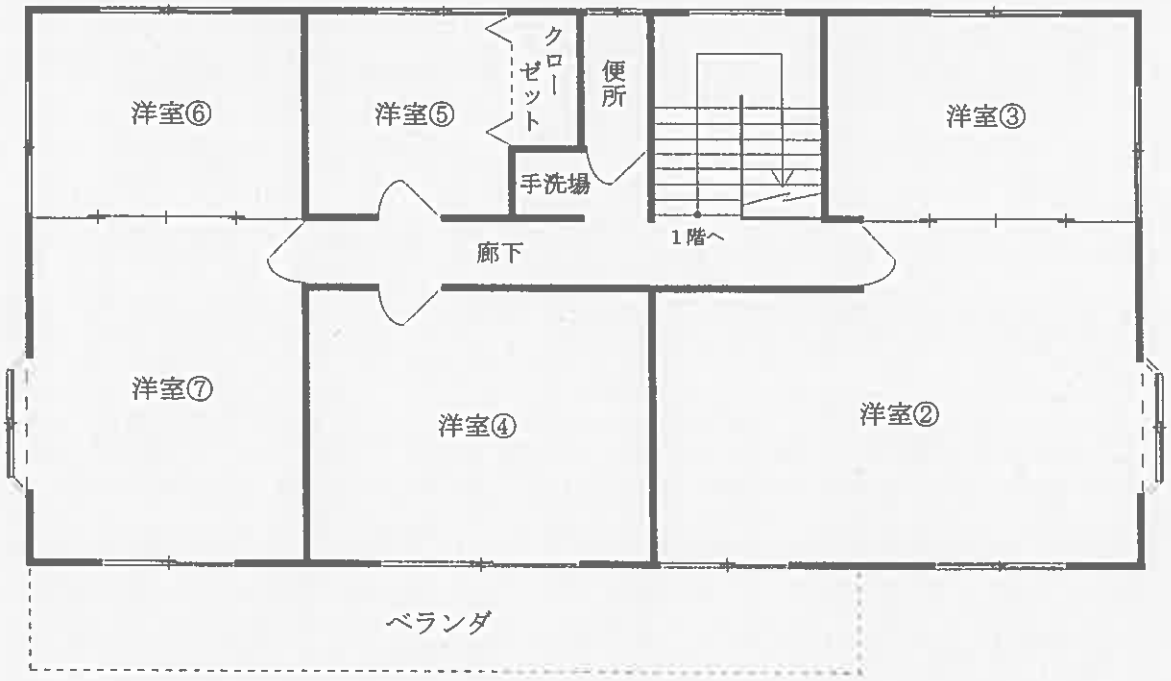

（字岩妻）
１７－５
物件２
２０－１
１７－３
１９－１
物件１
４０（用悪水路）
１２７（用悪水路）
３７　市道　東207号線
１２４
４３
１３９
（字下館）
（字広畑）


N

土地建物位置関係図



１階



２階

物件２

建物間取図