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　10008 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１０００８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	680, 000 544, 000	一括	136, 000	31, 758	0
1	400, 000				
2	280, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第１００００８号

物　件　目　録

1　所　　在　　相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口

　　地　　番　　２９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．９９平方メートル

2　所　　在　　相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口２９番地９

　　家屋　番号　　２９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．８７平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月19日
福島地方裁判所相馬支部
裁判所書記官　淡　路　武　夫

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
【物件番号1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口

　　地　　番　　２９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．９９平方メートル

２　所　　在　　相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口２９番地９

　　家屋　番号　　２９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．８７平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　８年（ケ）第　７　号
令和　８年　６月　１０日受理
令和　８年　７月　１５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　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口

　　地　　番　　２９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．９９平方メートル

２　所　　在　　相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口２９番地９

　　家屋　番号　　２９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．８７平方メートル
　　２階　３３．１２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　　）　□　　（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 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	
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： □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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（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 （物件所有者）	（７月７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)　本土地には、地割れや陥没等はありません。 (2)　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。 (3)　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。 2　物件２建物について (1)　本建物は、約２年前まで人に賃貸していました。賃貸借契約が終了し、賃借人が退去した後は、私が空き家として管理しています。 (2)　現在、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)　本建物を建築後、増改築はしていません。 (4)　平成２３年３月の東日本大震災では、屋根の瓦が落ちましたので、修理しました。 令和３年２月と令和４年３月の福島県沖地震では、建物全体が損傷しました。２階西側の外壁の一部や、室内の天井が落ちる等の大きな被害が生じました。２階西側の外壁が落ちた部分はビニール材で覆うなどして応急措置をしました。建物内部は、特に２階部分と１階の和室２間の損傷が大きく、天井が落下するなどしました。 その後、強風により、屋根が損傷し、雨漏りが生じました。屋根をビニール材で覆うなどの応急措置をしましたが、効果はなく、雨漏りの影響により室内の天井等が腐食しています。 賃借人は、損傷の大きかった部分は使用しないので、このまま居住させてほしいと言い、居住していました。そのため、損傷部分の修繕はしませんでした。賃借人が退去した後も修繕はしていません。 (5)　賃借人は、建物内で猫を数匹飼育していたので、柱等には猫による引っ掻き傷があります。

（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、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、南側で相馬郡新地町が所有する登記上の地目が公衆用道路である２９番５土地に接している。２９番５土地は町が管理する公衆用道路（町道の認定なし）となっているため、現況地目も同様である。

(2)　見分できる範囲において、本土地には境界杭等は確認できなかったが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。

(3)　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。

3　物件２建物について

(1)　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　全体的に損傷が著しい。

イ　複数の部屋の天井は、大きく損傷している。天井板が落下したり、天井板が腐食するなどしている。

ウ　雨漏りの影響により、床等は変色し、腐食している部分がある。

エ　地震の影響によると思われるが、内壁は大きなひび割れが複数あり、崩落している部分もある。

(2)　建物外部

見分できる範囲において、次の損傷等が見受けられる。

ア　外壁には、複数のひび割れがある。

イ　２階西側の外壁は、損傷した部分をビニール材で覆っている。

ウ　２階の屋根は瓦がない部分もあり、屋根の一部をビニール材で覆っている。

（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	新地町長に対し、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１９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、全部事項証明書交付申請書を送付（６月１８日受領）
令和8年6月19日（金） 12：05－12：08	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和8年7月7日（火） 9：55－10：35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Ａから事情聴取
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		
年　月　日（　） ：－　：		

（特記事項）

■令和８年７月７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。

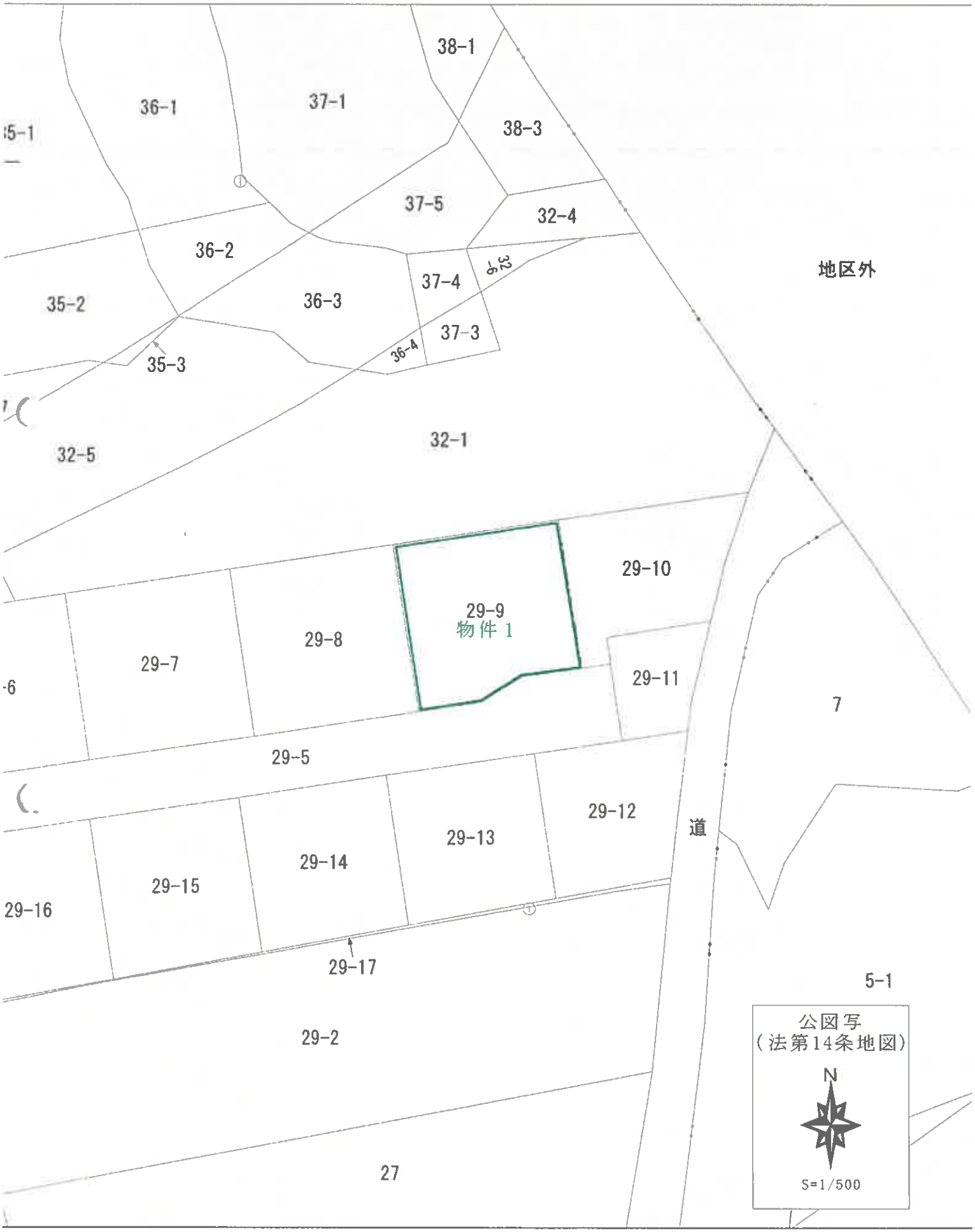
目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

□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

（座標値種別：図上測定）



（座標値種別：図上測定）

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。

地番

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。
令和8年6月19日　福島地方法務局（福島地方法務局相馬支局管轄）
登記官

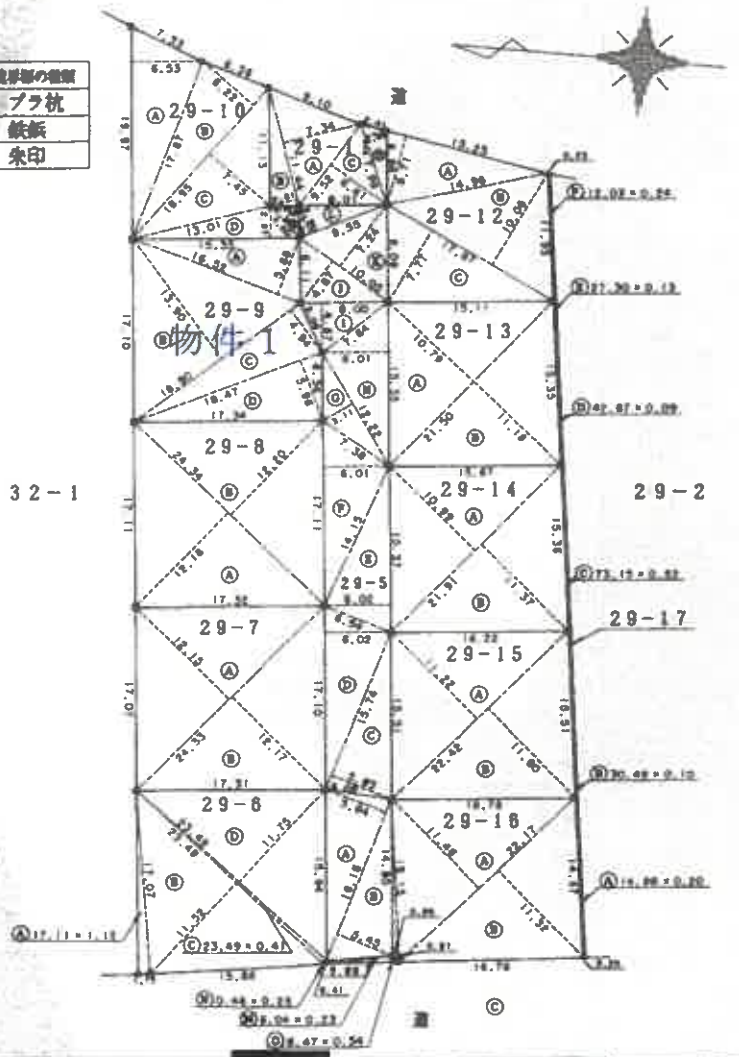
2325008 地積測量図

29-5 29-5 29-5 2.8.10

地積測量図

地番	29番5万至 29番17
土地の所在	相馬郡新地町谷地小屋字磯ノ口

地積	地積測量の縮尺
田	プラ杭
㊥	鉄鋲
㊦	朱印



（別紙添付）

求積表

地番 29-5			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	16.18	5.94	96.0892
B	16.18	5.45	88.1729
C	15.74	5.93	93.3382
D	17.18	6.02	103.4236
E	16.37	6.02	98.5274
F	17.11	6.01	102.8311
G	12.22	3.11	38.0042
H	16.35	6.01	98.2535
I	6.80	4.87	33.1016
J	10.85	4.87	48.9435
K	18.88	7.34	72.7020
L	0.55	2.80	23.0400
M	0.54	0.23	1.3802
N	0.49	0.25	0.1158
O	0.67	0.54	3.4938
倍面積			883.9023
積			441.95115
地積			441 ㎡
坪数			133.21

地番 29-6			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	17.11	1.12	19.1632
B	29.49	11.52	270.6048
C	23.49	0.41	9.6309
D	23.49	11.75	276.0075
倍面積			575.4064
積			287.70320
地積			287 ㎡
坪数			87.03

地番 29-7			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	24.33	12.15	295.6095
B	24.33	12.17	296.0961
倍面積			591.7056
積			295.85280
地積			295 ㎡
坪数			89.49

地番 29-8			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	24.34	12.16	296.0144
B	24.34	12.20	296.9480
倍面積			593.0882
積			296.79489
地積			296 ㎡
坪数			89.75

地番 29-9			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	16.53	3.38	55.8338
B	16.65	12.24	203.7169
C	18.88	4.36	82.3088
D	16.47	9.38	154.4611
倍面積			550.9206
積			275.46049
地積			275 ㎡
坪数			83.23

地番 29-10			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	19.87	6.33	139.4061
B	18.05	6.22	117.8890
C	19.95	7.45	141.1775
D	15.35	2.97	45.5895
E	4.00	2.01	8.0400
倍面積			443.0801
積			221.54005
地積			221 ㎡
坪数			67.01

地番 29-11			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	11.44	7.34	83.9696
B	11.44	2.81	32.1464
C	9.52	9.41	89.5832
D	7.98	2.83	22.5834
倍面積			228.2826
積			114.1413
地積			114 ㎡
坪数			34.48

地番 29-12			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	19.25	6.71	129.1675
B	17.87	10.06	179.7561
C	17.87	7.77	138.8499
倍面積			447.7735
積			223.88675
地積			223 ㎡
坪数			67.43

地番 29-13			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	21.59	10.78	232.7602
B	21.59	11.19	241.6221
倍面積			474.3823
積			237.19115
地積			237 ㎡
坪数			71.66

地番 29-14			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	21.91	10.99	240.7909
B	21.91	11.37	249.1187
倍面積			489.9096
積			244.95480
地積			244 ㎡
坪数			74.09

地番 29-15			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	22.42	11.22	251.5524
B	22.42	11.69	262.0720
倍面積			513.6244
積			256.81220
地積			256 ㎡
坪数			77.38

地番 29-16			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	22.17	11.48	254.6032
B	22.17	11.32	250.9644
C	16.16	9.57	154.6512
倍面積			660.2188
積			330.10940
地積			330 ㎡
坪数			99.83

地番 29-17			
NO.	底辺	高さ	倍面積
A	14.98	0.20	2.9960
B	39.49	9.16	361.7284
C	73.15	9.22	674.5930
D	43.87	0.89	39.0443
E	27.38	0.13	3.5594
F	13.93	0.24	3.3432
倍面積			1085.2643
積			542.63215
地積			542 ㎡
坪数			164.09

作製者	土地家屋調査士	平成2年8月2日作製	申請人	縮尺	1/500

（宮城県土地家屋調査士会）

縮尺70%に縮小

登記年月日：平成5年8月27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6月19日　福島地方法務局
登記官

（8枚目）

5733005

各階平面図

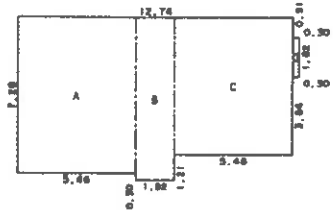
HS.8.27

建物図面 各階平面図

家屋番号	29番9
建物の所在	相馬郡新地町谷地小屋字幅ノ口29番地9

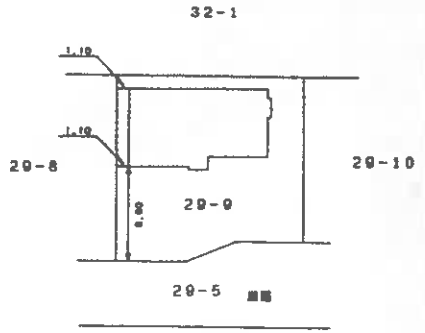
物件2

1階

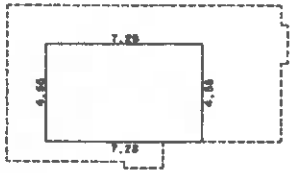


求積表

A	7.28	× 5.46	=	39.7488
B	7.58	× 1.82	=	13.7956
C	6.37	× 5.46	=	34.7802
D	1.82	× 0.30	=	0.5460
合計				88.8706
床面積				88.87 ㎡



2階



求積表

4.55	× 7.28	=	33.1240	
			33.1240	
床面積			33.12 ㎡	



作製者	土地家屋調査士	5年8月27日作製）	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

（宮城県土地家屋調査士会）

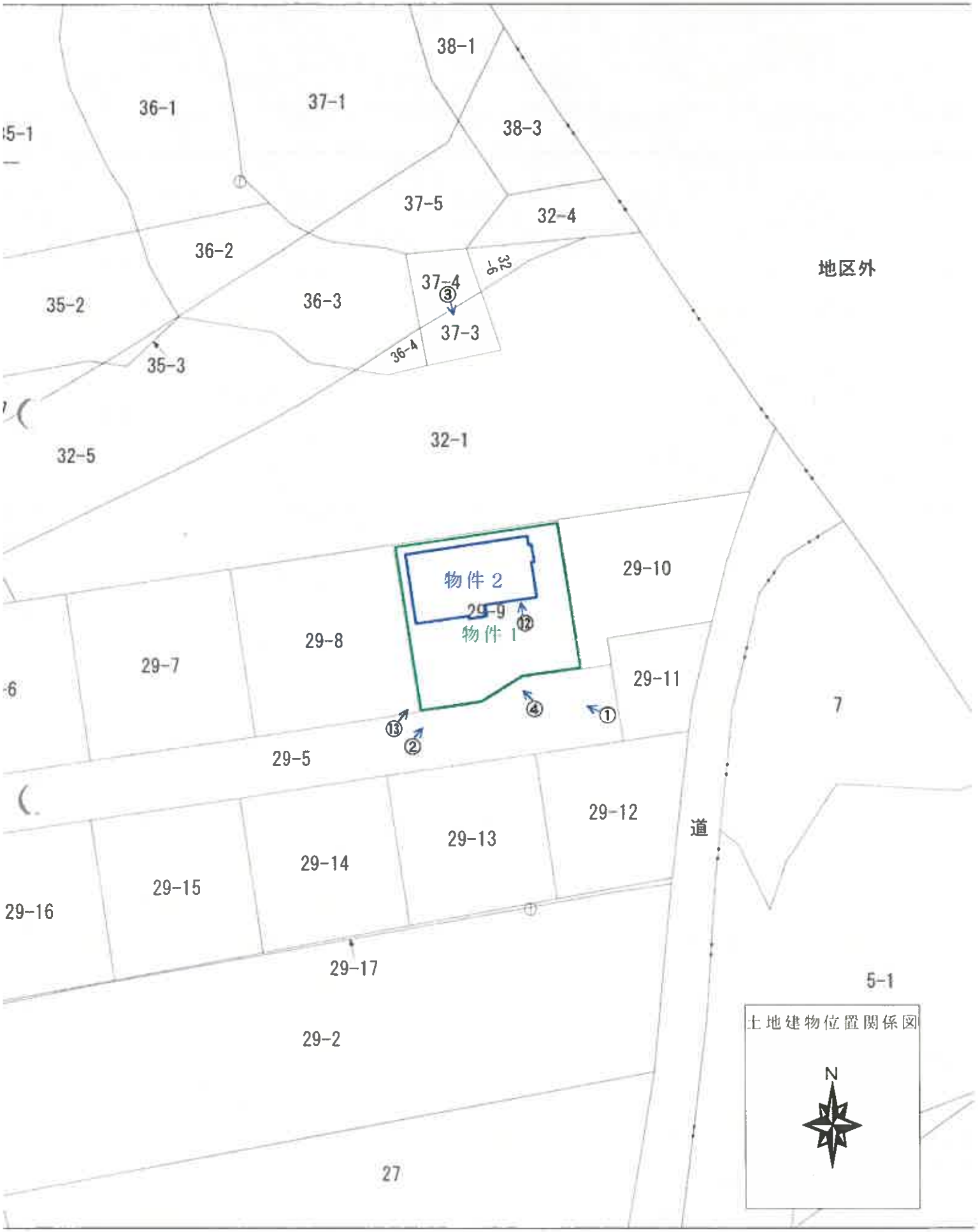
（長辺約）

請求番号　7-3

縮尺70%に縮小

←○写真撮影位置方向・写真番号

（座標値種別：図上測定）

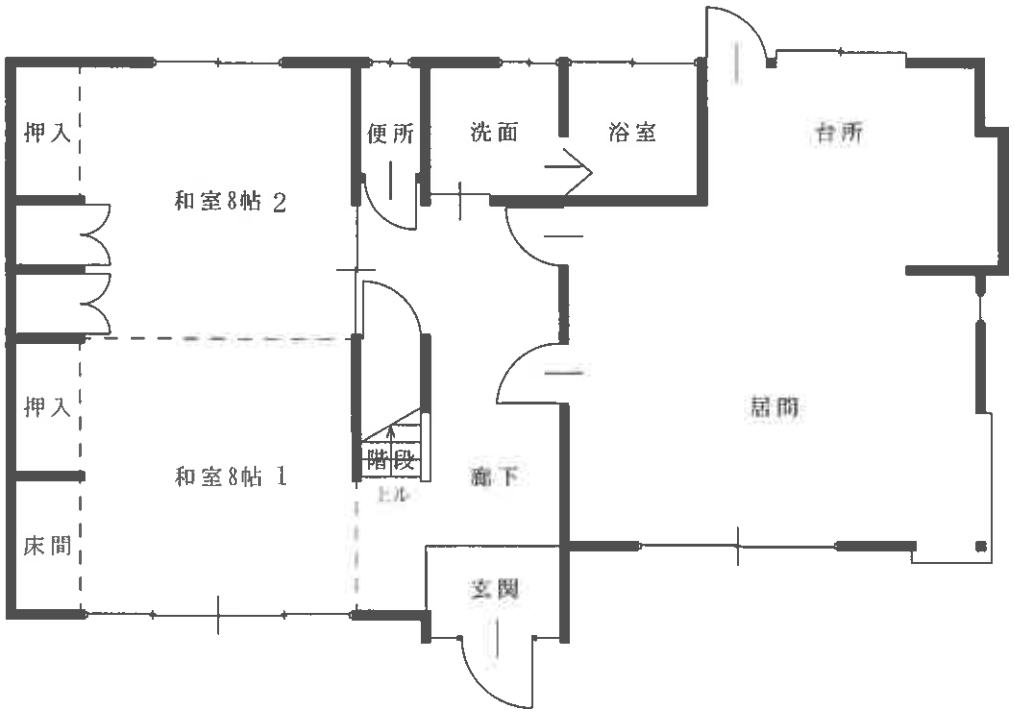


（座標値種別：図上測定）

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。

地番

建物間取図
物件２



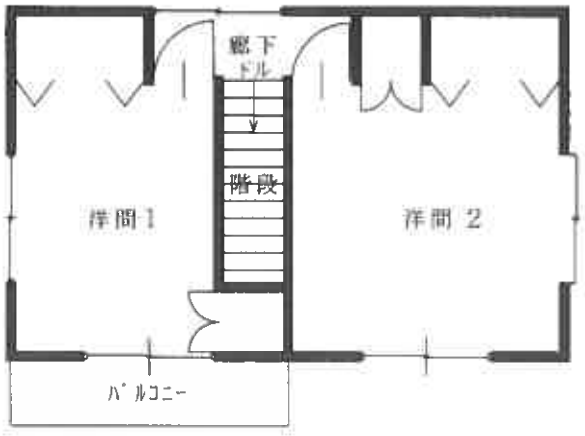
主な居室の部屋名を表示

１階

建物間取図

N

建物間取図
物件２



主な居室の部屋名を表示

２階

建物間取図

N

物件２



公衆用道路　　物件１

No.　1

物件２



公衆用道路　　物件１

No.　2

物件２



物件１

No.　3

物件２



公衆用道路　　物件１

No.　4



物件2：1階居間の状況　　No. 5



物件2：1階台所の状況　　No. 6



物件2:1階和室8帖1の状況　　No. 7



物件2:1階浴室の状況　　No. 8



物件2：2階洋間1の状況　　No. 9



物件2：階段部分の損傷等の状況　　No. 10



物件2：1階和室8帖2の天井の損傷等の状況　　No.　11



物件2：外壁のひび割れの状況　　No.　12



物件2：2階西側の外壁をビニール材で覆っている状況等

No. 13

写

令和８年（ケ）第７号
令和８年７月７日 現地調査
令和８年７月24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
佐藤忠信

第１　評価額

一　括　価　格	
金680,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金400,000円
物件２（建物）	金280,000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	相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口 ２９番９ 宅地 ２７９．９９㎡	
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口２９番地９ ２９番９ 居宅 木造瓦葺２階建 １階　８８．８７㎡ ２階　３３．１２㎡	

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「新地」駅の西方約1ｋｍ 新地町役場まで約700m 町立新地小学校まで約700m 町立尚英中学校まで約1.1ｋｍ 「ツルハドラッグ新地店」まで約150m	
付近の状況	国道６号背後の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。町役場や小中学校等に近く程々の利便性を有しているものと観察される。	
主な公法上の規制等	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 準工業地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：なし 町内全域が宅地造成等規制区域に存し盛土規制法が適用される。
画地条件	間口約17.5m、奥行約15.3～17.3m、地積279.99㎡ 南側道路に等高に接面 形状は概整形	
接面道路の状況	南側幅員約6m～8m舗装道路（建築基準法第42条1項2号） 当該道路は町が管理する公衆用道路（町道認定なし）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件２建物を所有し、占有している。 東側及び西側は住宅の敷地 北側は空地	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり （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	土地に地割れや陥没等は観察されなかった。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主である建物
建築時期及び耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成3年3月26日新築 経　過　年　数：約35年経過 経済的残存耐用年数：満了と判断
仕　　様	構　造：木造２階建 屋　根：瓦葺 外　壁：モルタル塗り吹付け材仕上げ 天　井：ビニールクロス、目透し、バスリブ等 内　壁：ビニールクロス張り、京壁、タイル張り等 床　：フローリング、板張り、クッションフロアー、タイル等 設　備：電気、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ
床面積（現況）	１階88.87㎡、２階33.12㎡　計121.99㎡ 登記と概ね合致
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	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が住宅（空家）として使用している。
特記事項	・令和3年、4年に起きた福島県沖地震による損傷や風雨による雨漏り等により、建物全体の損傷が著しい状況となっている。 ・建物の築後経過年数及び建物の状況等に鑑み、継続利用は困難な状況と観察される。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）　物件１（土地）

目的土地の建付地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	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	15,700	1.00	279.99	0.20	880,000

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　新地-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
18,600円/㎡	×	97.8 / 100	× 100 / 100	× 100 / 116	≒ 15,700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：　100%
◇地 域 格 差：街 路 条 件：　105%　（系統、幅員）
交通接近条件：　100%
環 境 条 件：　110%　（周辺地域の状況）
行 政 的 条 件：　100%
格　差　率：　116%

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：　100%
行 政 的 条 件：　100%
その他の条件：　100%
格　差　率：　100%

ウ　地　　積：登記数量

エ　建 付 減 価：建物の築後経過年数及び建物の状況等を勘案し、上記の通り建付減価補正を行った。

（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	200,000	121.99	0.01	240,000

ウ 現 価 率：

a	経過年数	約35年
b	経済的残存耐用年数	満了と判断
c	観察減価及び中古物件の市場性	80%
d	残価率	5%
e	現価率	1%

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

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	880,000	1.00	0.25	法定地上権	220,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、物件１の全範囲と判断した。

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、その割合を25%と査定した。

（2）内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格の控除及び加算 (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	880,000	－ 220,000		1.00	0.60	400,000
2	240,000	＋ 220,000	1.00	1.00	0.60	280,000
一括価格（合計）						680,000

ウ　占有減価修正：特になし

エ　市場性修正：建物の状況等による市場流通性に及ぼす影響について、基礎となる価格の査定において考慮した。

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　　新地-3

所　　在　：　相馬郡新地町谷地小屋字新地91番
価　　格　：　18,600円/㎡
位　　置　：　ＪＲ常磐線「新地」駅まで道路距離で約1.3ｋｍ
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　671㎡
供給処理施設　：　水道・下水
接面街路　：　南8m県道、西側道
用途指定等　：　非線引都市計画区域
　　第1種住居地域
　　建ぺい率　60%　　容積率　200%
地域の概要　：　一般住宅の中に店舗兼住宅等が見られる既成住宅地域

２　固定資産税課税標準額（令和8年度）

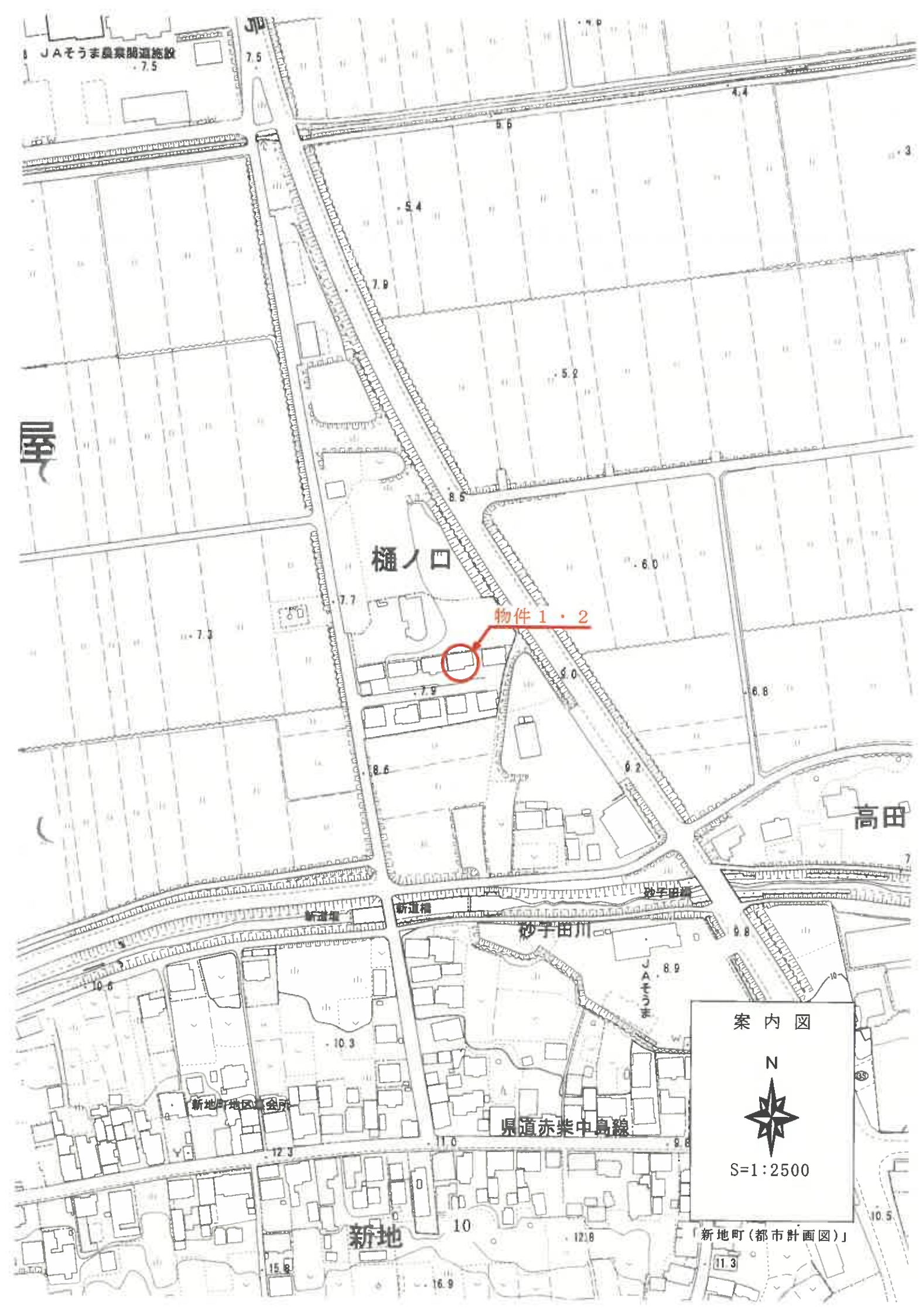
物件１：　688,761円
物件２：　1,579,742円

第７　附属資料

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

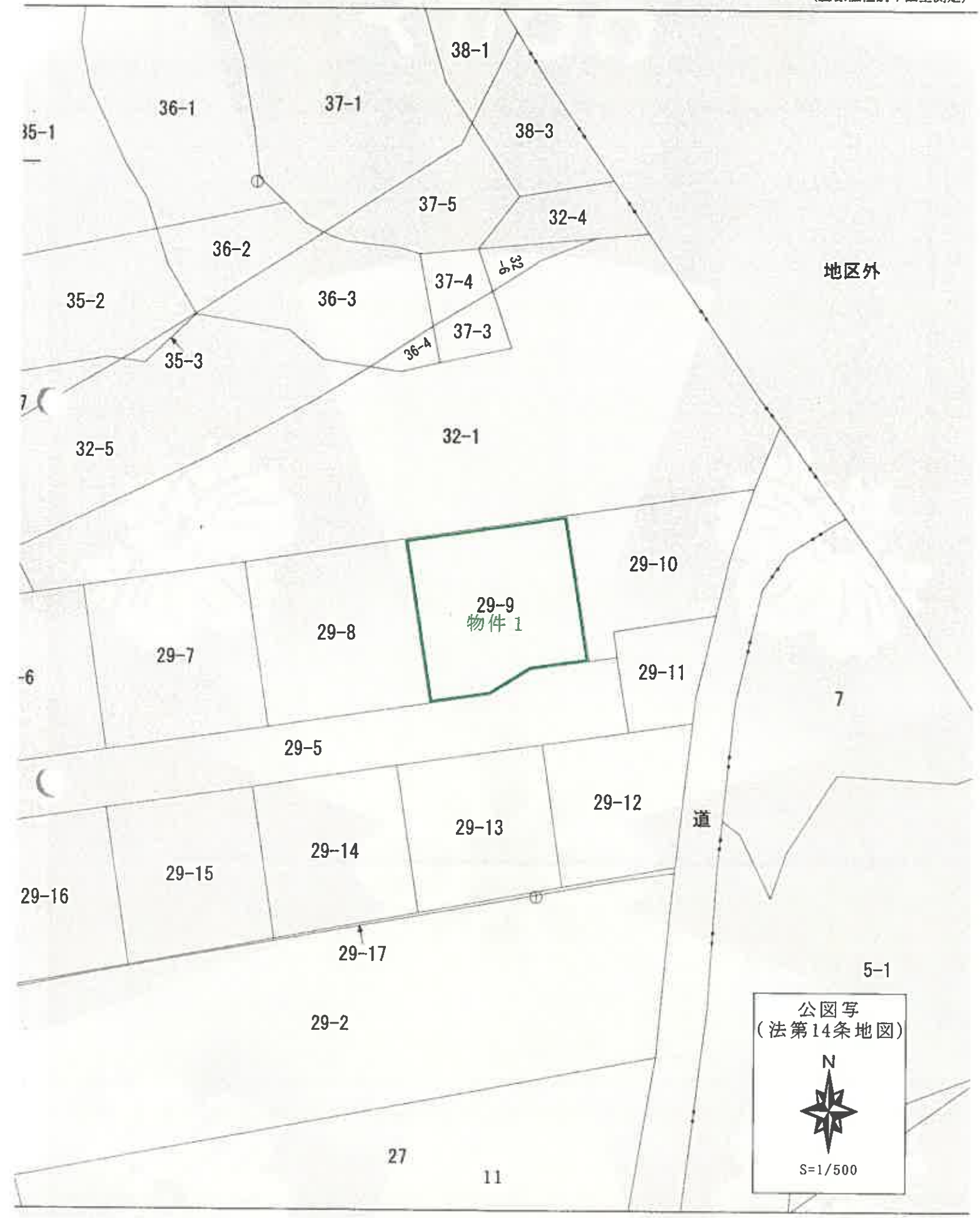
以　上


物件１・２
谷地小屋
準工業地域
A=約11.5ha
準住居地域
A=約10.1ha
第1種中高層住居専用地域
A=約4.9ha
第１種住居地域
A=約6.8ha
第1種中高層住居専用地域
A=約29.8ha
準住居地域
A=約8.6ha
小川
位置図
N
S=1:10000
「新地町（都市計画図）」


ＪＡそうま農業関連施設
樋ノ口
物件１・２
高田
砂子田川
新道橋
新地町地区集会所
県道赤柴中島線
新地
案内図
N
S=1:2500

「新地町（都市計画図）」

（座標値種別：図上測定）



（座標値種別：図上測定）

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。

地番

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6月19日　福島地方法務局
登記官　12

登記年月日：平成2年8月10日

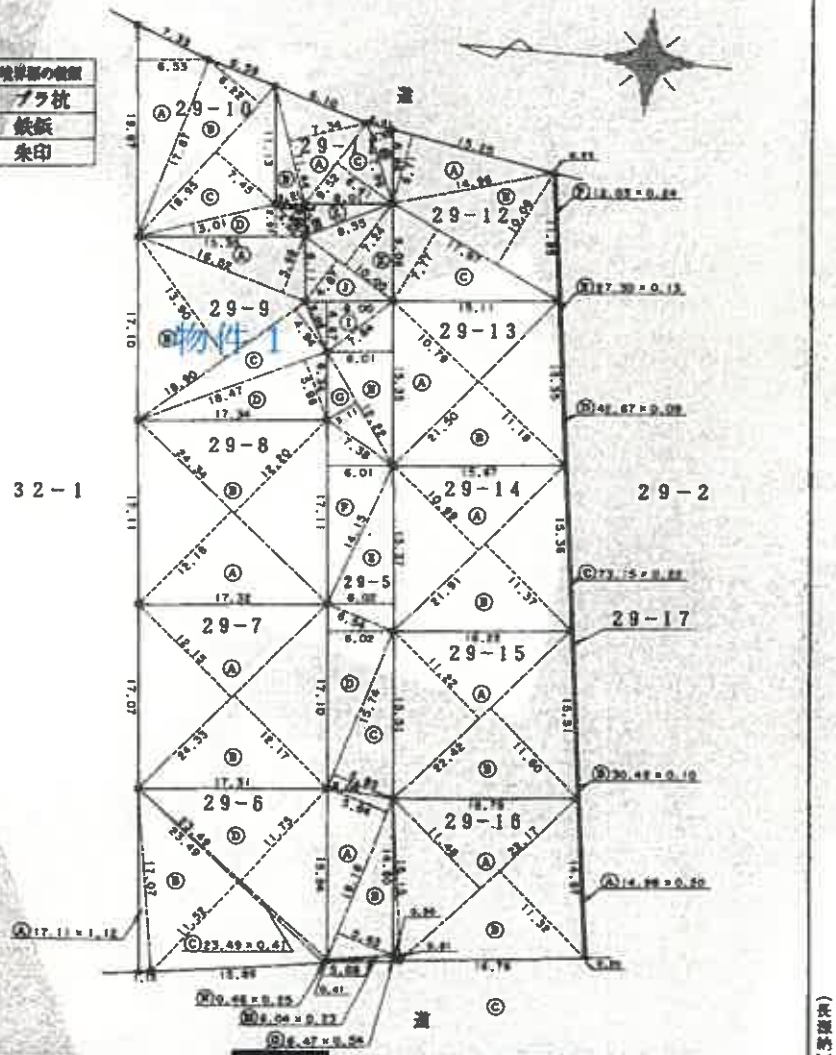
2325008 地積測量図

29-5　29-5 ～ 29-17　29-5 ～ 29-17　2.8.10

地積測量図

地番	29番5乃至29番17
土地の所在	相馬郡新地町谷地小屋字樋ノ口

記号	地積測量の範囲
㊀	ブラ杭
㊁	鉄鋲
㊂	朱印



（長辺約）

土積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
② 29-5	A	19.18	9.84	95.9304
	B	16.16	6.46	88.6720
	C	15.74	5.92	93.2302
	D	17.19	6.02	102.8438
	E	16.57	6.02	99.5274
	F	17.41	6.01	102.8511
	G	12.22	3.11	38.0042
	H	15.33	6.01	92.2533
	I	6.00	4.67	27.9000
	J	10.05	4.67	46.9435
	K	18.05	7.24	72.7620
	L	8.59	2.80	23.9680
	M	8.64	0.32	1.3805
	N	6.48	0.25	0.1150
	O	6.47	0.56	3.6232
			倍面積	695.9923
			積倍	448.00115
			地積	449 ㎡
			坪数	135.21

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
③ 29-6	A	17.11	1.12	19.1632
	B	23.49	11.52	270.6048
	C	23.49	0.41	9.6309
	D	23.49	11.75	276.0075
			倍面積	575.4064
			積倍	287.70320
			地積	287 ㎡
			坪数	87.03

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
④ 29-7	A	24.33	12.15	295.8095
	B	24.33	12.17	296.0001
			倍面積	591.7856
			積倍	295.85280
			地積	295 ㎡
			坪数	89.49

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑤ 29-8	A	24.34	12.16	296.0612
	B	24.34	12.20	296.9480
			倍面積	593.0092
			積倍	296.70460
			地積	296 ㎡
			坪数	89.76

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑥ 29-9	A	18.53	2.68	99.8335
	B	18.53	13.56	251.1768
	C	18.90	6.84	92.2698
	D	18.47	5.83	110.8013
			倍面積	353.1814
			積倍	176.59070
			地積	176 ㎡
			坪数	54.99

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑦ 29-10	A	19.07	6.53	136.4041
	B	18.95	6.22	117.8690
	C	18.85	7.45	141.1776
	D	16.38	2.97	48.5886
	E	4.00	2.01	8.0400
			倍面積	443.0991
			積倍	221.54955
			地積	221 ㎡
			坪数	67.01

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑧ 29-11	A	11.44	7.34	83.9696
	B	11.44	25.11	287.2584
	C	9.57	20.41	195.3237
	D	7.88	20.12	158.5256
			倍面積	725.0773
			積倍	362.53865
			地積	362 ㎡
			坪数	109.49

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑨ 29-12	A	18.26	8.71	159.0146
	B	17.87	19.08	340.9596
	C	17.87	7.77	138.8499
			倍面積	638.8241
			積倍	319.41205
			地積	319 ㎡
			坪数	96.52

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑩ 29-13	A	21.59	10.79	233.0161
	B	21.59	11.18	241.3562
			倍面積	474.3723
			積倍	237.17750
			地積	236 ㎡
			坪数	71.44

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑪ 29-14	A	21.91	10.89	238.6299
	B	21.91	11.37	249.1107
			倍面積	487.7406
			積倍	244.85389
			地積	244 ㎡
			坪数	74.09

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑫ 29-15	A	22.42	11.23	251.8526
	B	22.42	11.08	248.4728
			倍面積	500.3254
			積倍	250.81627
			地積	250 ㎡
			坪数	77.38

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑬ 29-16	A	22.17	11.46	254.0682
	B	22.17	11.32	250.9644
	C	16.16	0.59	9.5344
			倍面積	514.5670
			積倍	257.28335
			地積	257 ㎡
			坪数	77.73

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
⑭ 29-17	A	14.98	0.20	2.9960
	B	38.49	0.19	7.3131
	C	73.15	0.22	16.0930
	D	42.97	0.25	10.7425
	E	27.30	0.13	3.5490
	F	12.03	0.24	2.8872
			倍面積	43.5808
			積倍	21.79040
			地積	21 ㎡
			坪数	6.35

作製者	土地家屋調査士 （平成2年8月2日作製）
申請人	
縮尺	1/500

（宮城県土地家屋調査士会）

請求番号：7-2

縮尺70%に縮小

登記年月日：平成5年8月27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6月19日　福島地方法務局
登記官　13

5733005

各階平面図

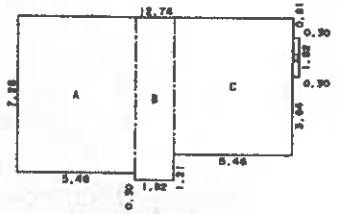
HS.8.27

建物図面 各階平面図

家屋番号	29番9
建物の所在	相馬郡新地町谷地小屋字橋ノ口29番地9

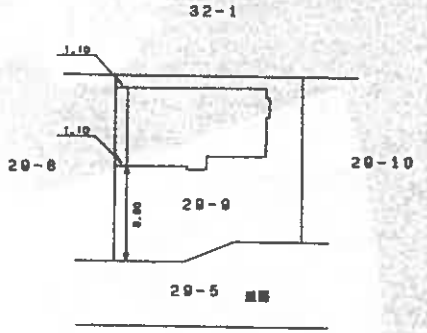
物件2

1階

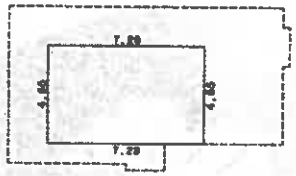


求積表

A	7.28	X 5.46	=	39.7488
B	7.58	X 1.82	=	13.7956
C	6.37	X 5.46	=	34.7802
D	1.82	X 0.30	=	0.5460
	合計			88.8706
	床面積			88.87 ㎡



2階



求積表

4.55	X 7.28	=	33.1240
			33.1240
床面積			33.12 ㎡



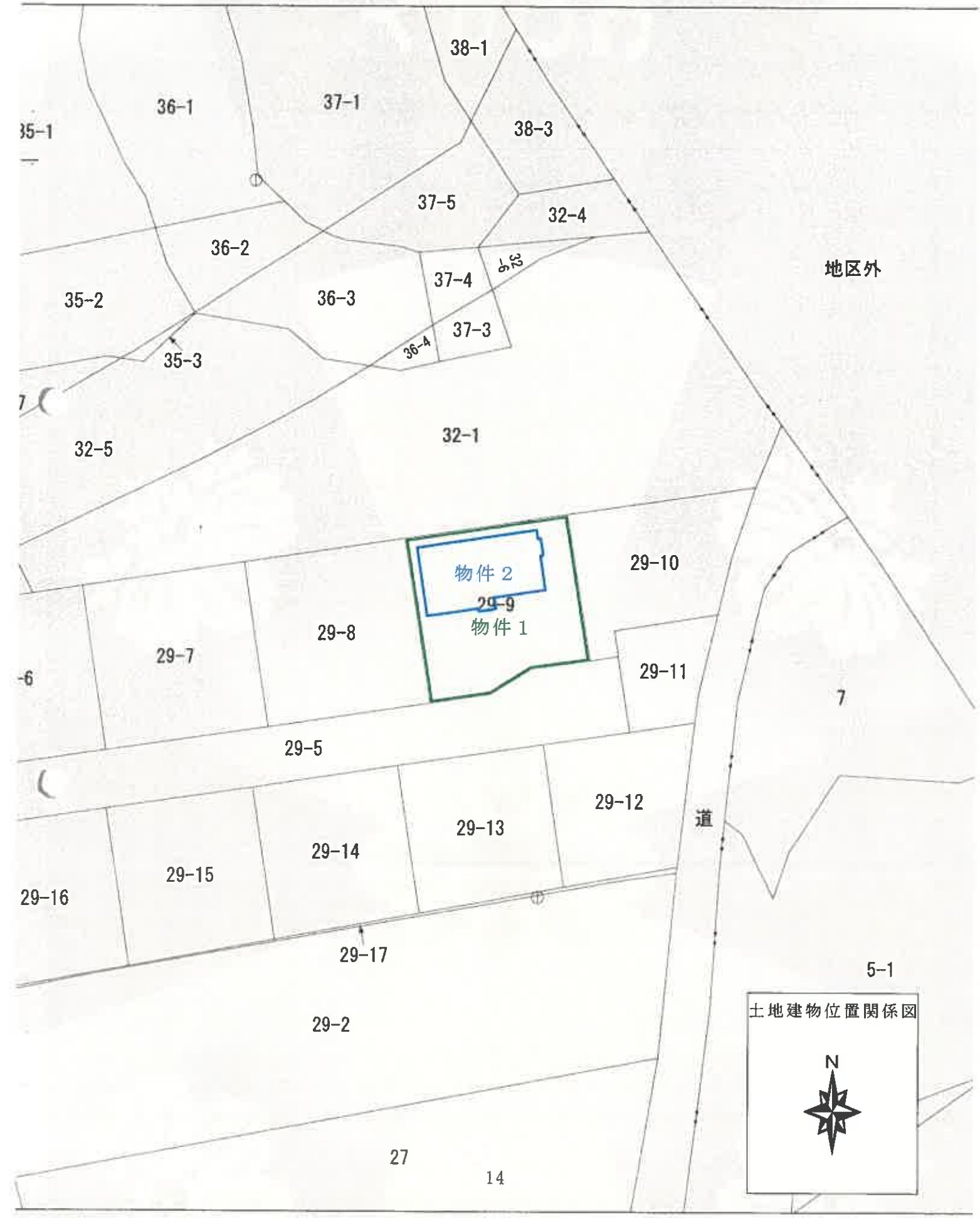
作製者	土地家屋調査士 [redacted] 5年8月27日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（宮城県土地家屋調査士会）

（長辺約）

調求番号：7-3

縮尺70%に縮小

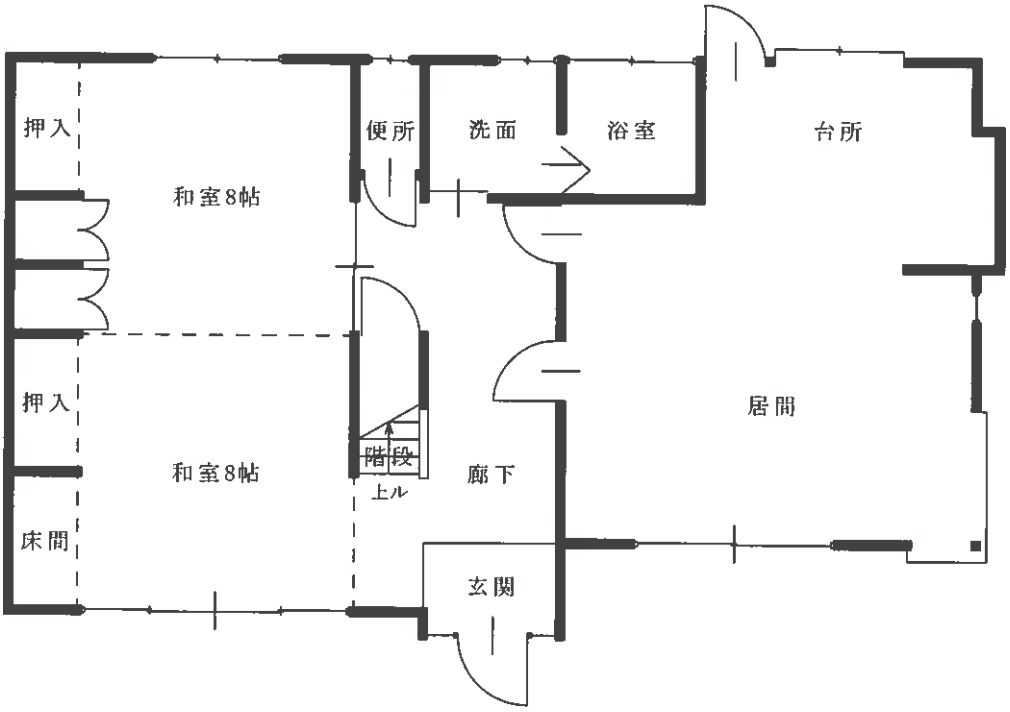


（座標値種別：図上測定）

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。

地番

建物間取図
物件２



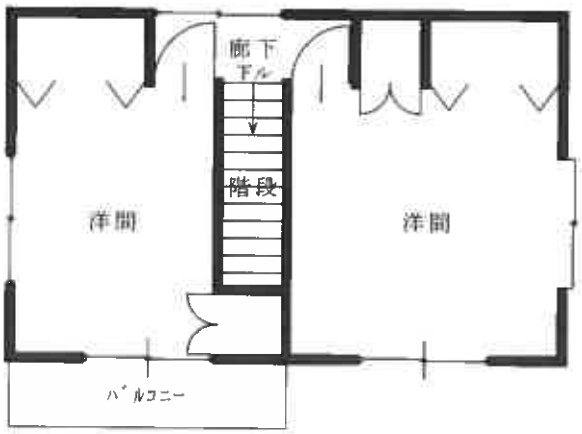
主な居室の部屋名を表示

１階

建物間取図

N

建物間取図
物件２



主な居室の部屋名を表示

２階

建物間取図

N