

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 日

福島地方裁判所相馬支部

裁判所書記官 栗 田 俊

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 7 年 6 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所相馬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 11 日 午後 1 時 00 分 場 所 福島地方裁判所相馬支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
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 7 年 5 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,550,000 5,240,000	一括	1,310,000	109,761	0
1	260,000				
2	300,000				
3	5,990,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相馬市磯部字金草 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9. 5 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市磯部字手ノ沢 |
| | 地 番 | 5 8 0 番 6 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 3 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市磯部字金草 5 4 6 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0. 2 5平方メートル
2階 5 8. 7 5平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1～3】

売却対象外の土地(字手ノ沢580番281)を通行のため無償で利用している。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相馬市磯部字金草 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市磯部字手ノ沢 |
| | 地 番 | 5 8 0 番 6 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市磯部字金草 5 4 6 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 2 5 平方メートル
2 階 5 8 . 7 5 平方メートル |

令和 6 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 1 月 16 日受理
令和 7 年 3 月 12 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 相馬市磯部字金草 |
| | 地 番 | 5 4 6 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 相馬市磯部字手ノ沢 |
| | 地 番 | 5 8 0 番 6 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 相馬市磯部字金草 5 4 6 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 6 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 2 5 平方メートル
2 階 5 8 . 7 5 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、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 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 [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)	(2月7日電話にて事情聴取) 私は、現況調査日は立ち会うことができません。物件3建物には、誰も住んでいませんので、建物の鍵を郵送します。 (2月25日電話にて事情聴取) 1 物件1土地及び物件2土地について (1) 各土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 各土地は、隣地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (4) 各土地は、物件3建物の敷地として使用しています。 敷地内に立ち入るための進入路として、物件2土地の東側にある字手ノ沢580番281土地の一部をアスファルト敷きにして使用しています。物件3建物の建築時、字手ノ沢580番281土地は父の土地でした。また、物件1土地及び物件2土地は、私が家を建てるために父から贈与された土地です。このような事情がありますので、私が字手ノ沢580番281土地を進入路として使用するに当たり、父と私との間では、特段、賃料などの取り決めをすることなく、私は無償で使用していました。その後、父が死亡し、父の後妻であるBが相続により字手ノ沢580番281土地を取得しました。私は、父の死亡後、Bと連絡を取っていませんので、Bの連絡先などは分かりません。しかし、字手ノ沢580番281土地を進入路として使用するに当たり、Bから使用するなどは言われていませんし、Bとの間でトラブルにもなっていません。 2 物件3建物について (1) 私と家族が本建物に住んでいましたが、引っ越しましたので、現在は空き家として、私が管理しています。 (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) 居住していた際は、室内で犬を1匹飼育していました。 (4) 令和3年2月及び令和4年3月の福島県沖地震では、内壁クロスの一部にひびが入りました。私は、自分でひびを埋めて修繕しました。 (5) 屋根には太陽光パネルが搭載されています。太陽光パネルの所有者は私です。 (6) 本建物を建築後、増改築はしていません。
■ C (近隣住民)	(2月19日C宅で面談し事情聴取) 1 本件各土地及び隣接する土地の一部は、もともとAの父の所有でした。本件各土地をAの父がAに贈与し、Aが物件3建物を建てたと記憶しています。字手ノ沢580番281土地も、Aの父の所有でしたが、同人の死亡後、同人の後妻Bが相続したと聞いています。 2 物件3建物にはAが家族と共に住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。

(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1土地及び物件2土地について
 - (1) 見分できた範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (2) 物件1土地及び物件2土地は、物件3土地の敷地として使用されており、物件2土地は南側で公図上「道」と表記された市道に接している。

Aは、同市道から敷地に立ち入るための進入路として、物件2土地の東側に隣接する字手ノ沢580番281土地の一部をアスファルト敷きにして使用している。同土地の登記上の地目は公衆用道路であるが、一部が進入路として利用されているのみの外観であるため、現況地目は雑種地である。

字手ノ沢580番281土地の所有者であるBの登記上の住所に宛て、同土地の使用権原についての照会書を送付したが、宛所に尋ねあたらないことを理由に返戻され、Bの現在の住所を確認することもできなかった。そのため、Bから回答を得ることはできなかったが、Aの陳述や所有権移転の経緯等を踏まえると、字手ノ沢580番281土地をAの父が所有していた際に、Aと父との間で黙示に使用貸借の意思表示をしていたと認められ、Bが相続により同土地を取得した後も、AとBの人的関係を踏まえると、AとBとの間においても、同様に黙示の使用貸借が成立していると認めた。
 - (3) 物件1土地や物件2土地と各隣接地との境界は判然としない。
- 3 物件3建物について
 - (1) 建物内部

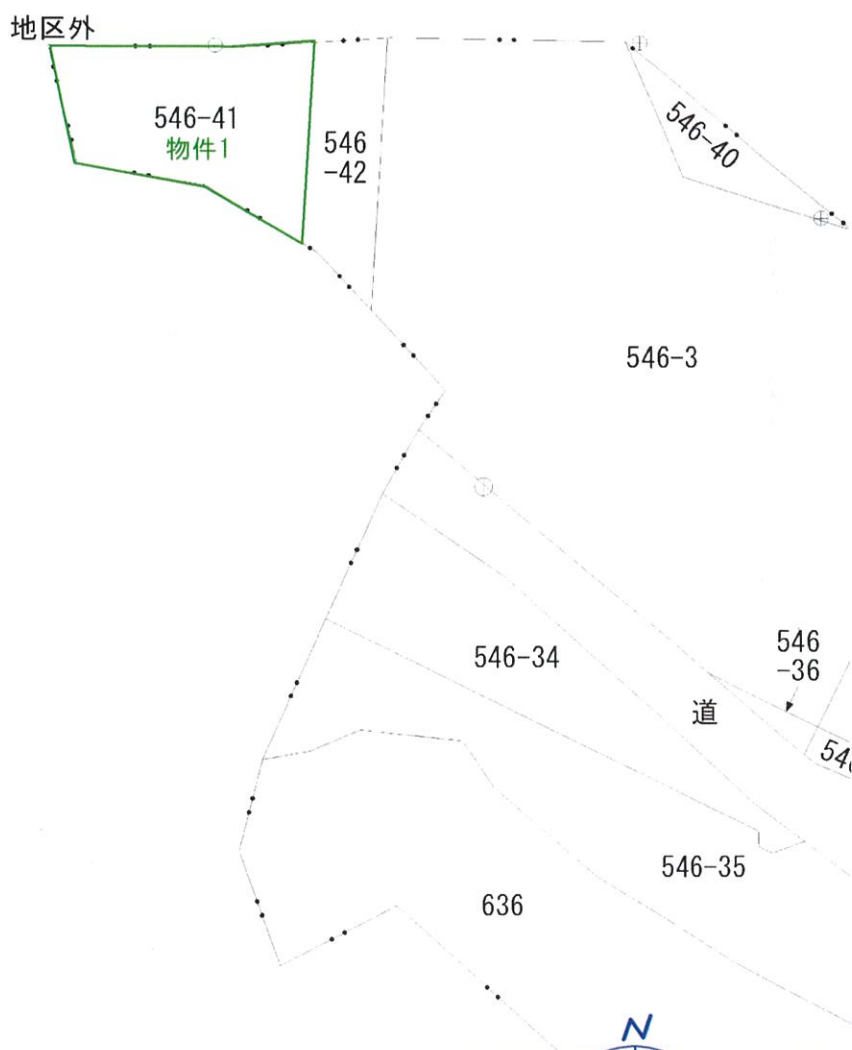
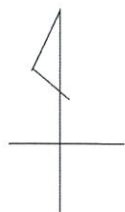
見分できる範囲において、地震の影響によると思われる内壁のひびが複数あるが、それ以外に建物内部に目立った損傷等は見受けられない。
 - (2) 建物外部

見分できる範囲において、建物北側の一部に汚損が見られるが、それ以外に屋根や外壁に目立った損傷等は見受けられない。
- 4 屋根に搭載されている太陽光パネルは建物に付合している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

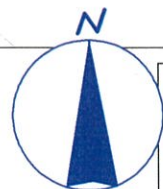
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日（木） ： ー ：	執行官室	相馬市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の 交付申請書を送付（1月23日受領）
令和7年1月20日（月） 12：00－12：07	福島地方法務局相馬 支局	登記事項要約書交付申請（同日受領）
令和7年2月5日（水） 12：00－12：05	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年2月7日（金） 16：25－16：26	執行官室	Aから電話にて事情聴取
令和7年2月19日（水） 14：00－15：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、近隣住民Cから事情 聴取
令和7年2月25日（火） 17：00－17：05	執行官室	Aに対し、電話にて事情聴取
令和7年2月25日（火） ： ー ：	執行官室	Bに対し、書面照会（宛所に尋ねあたらずにより2月 28日返戻）
（特記事項） ■令和7年2月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、Aから預かった鍵により解錠し、建物内 に立ち入った。 □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



00333.651 (座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



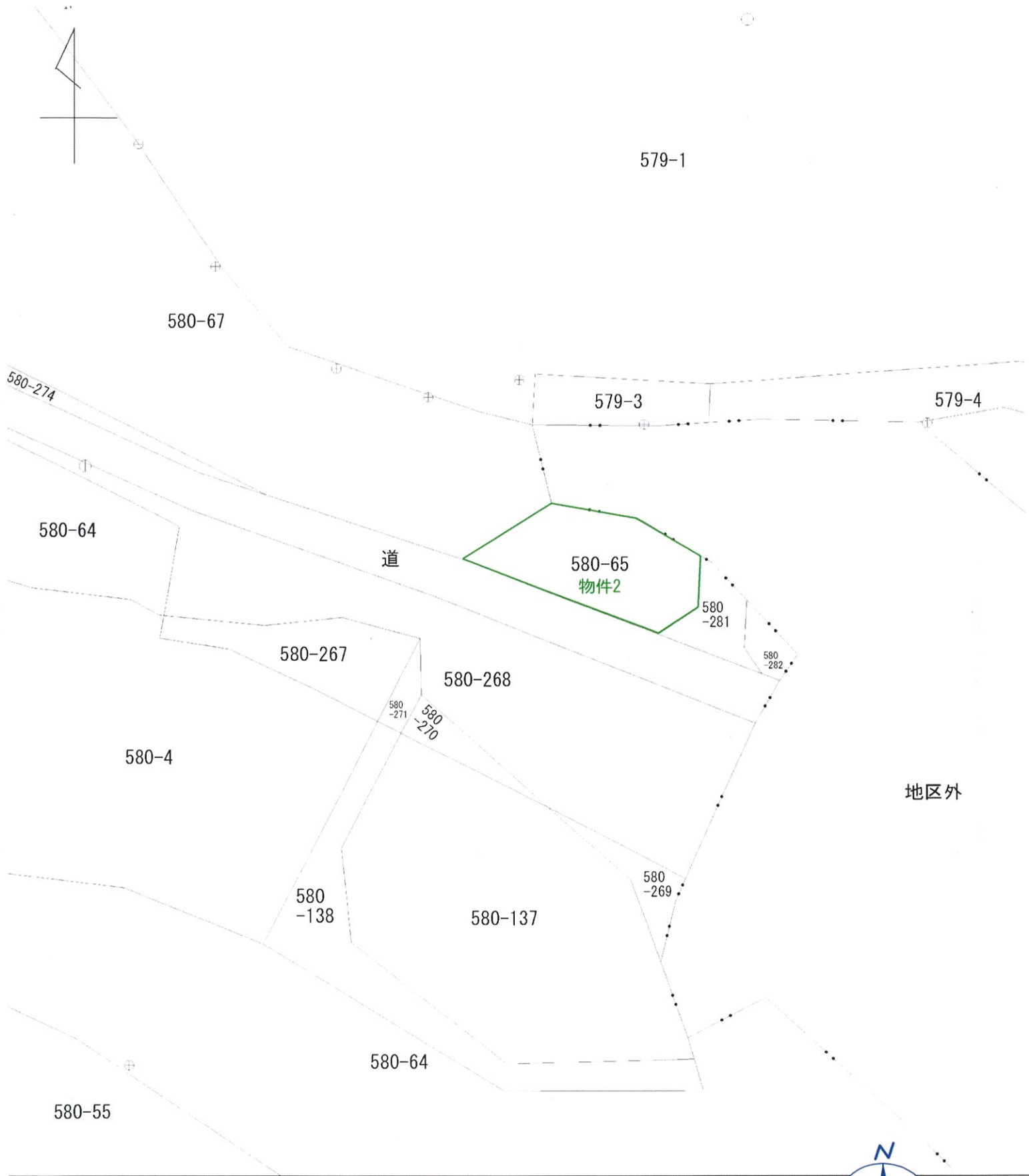
地番区域

公図写

縮尺=1:500

所在 相馬市磯部字金草

地番 546番



0329.544 (座標値種別：図上測定)
上交通省国土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
区
城
磯部
字ノ

公 図 写
縮尺=1 : 500

所 在	相馬市磯部字手ノ沢	地 番	580番65
-----	-----------	-----	--------

各階平面図		建物図面		家屋番号 546番41		相馬市磯部字金草546番地41	
				建物の所在			

物件 3

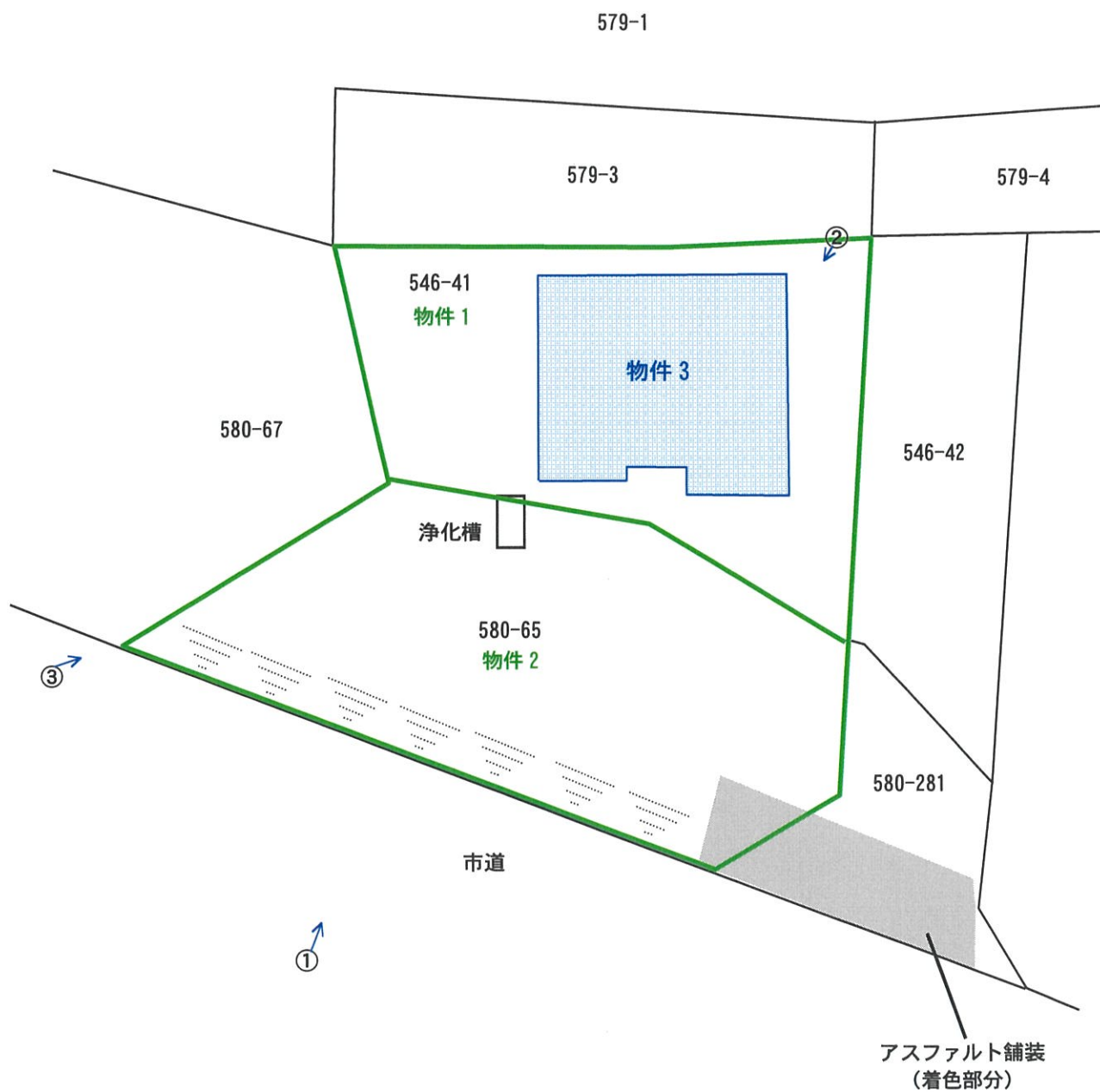
1階

求積表	
①	3.50 × 7.50 = 26.2500
②	3.00 × 7.00 = 21.0000
③	2.00 × 6.50 = 13.0000
合計 60.2500	
床面積 60.25 m ²	

2階

求積表	
①	3.50 × 7.50 = 26.2500
②	5.00 × 6.50 = 32.5000
合計 58.7500	
床面積 58.75 m ²	

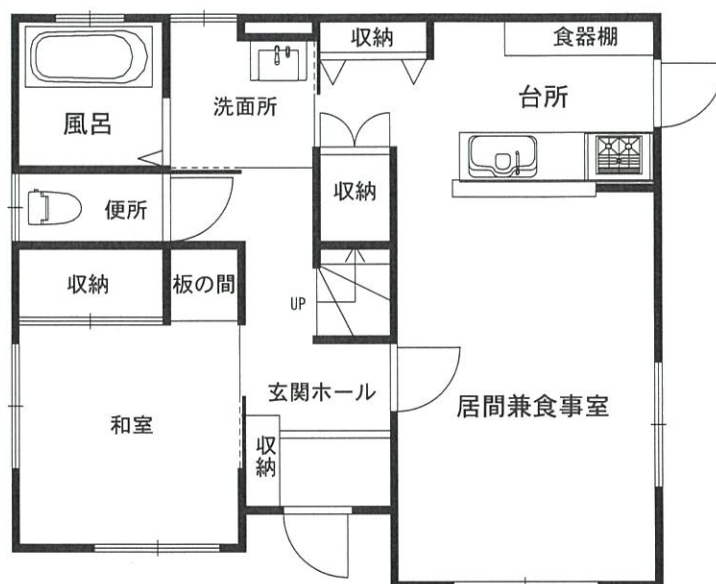
作成者		申請人		縮尺	500
-----	--	-----	--	----	-----



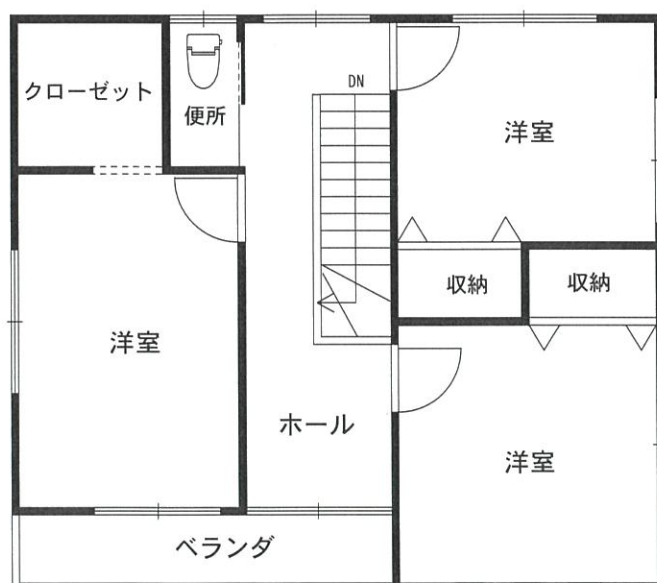
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 3



1 階



2 階



建物間取図



物件3



物件2

No. 3



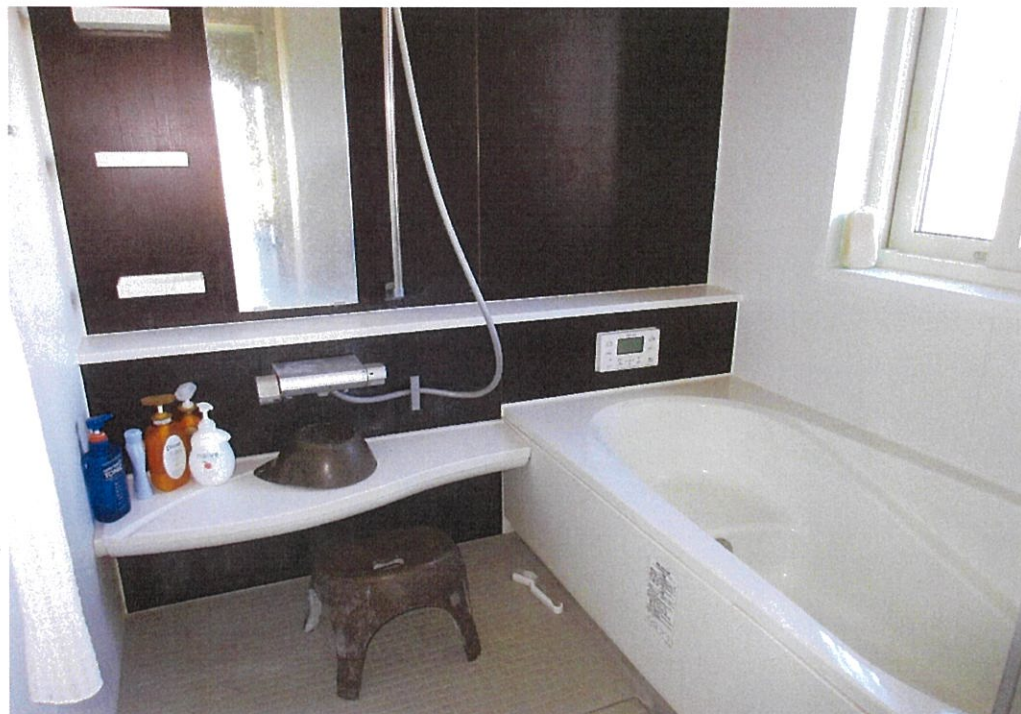
物件3: 1階居間兼食事室の状況

No. 4



物件3:1階台所の状況

No. 5



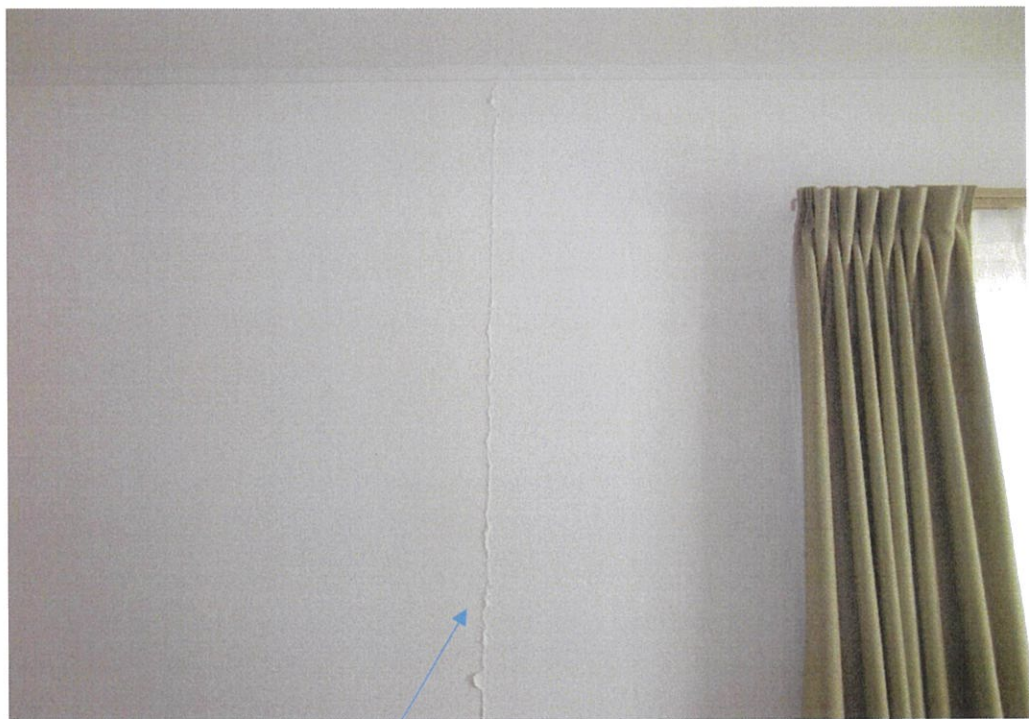
物件3:1階風呂の状況

No. 6



物件3:2階南東側洋室の状況

No. 7



物件3:1階居間兼食事室の内壁クロスのひび

No. 8

令和6年(ケ)第8号
令和7年2月19日現地調査
令和7年3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

一 括 価 格	
金6,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金260,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（建物）	金5,990,000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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市磯部字金草 5 4 6 番 4 1 宅地 169.52㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	相馬市磯部字手ノ沢 5 8 0 番 6 5 宅地 193.34㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	相馬市磯部字金草 5 4 6 番 4 1 5 4 6 番 4 1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 60.25㎡ 2階： 58.75㎡ 計： 119.00㎡	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「相馬」駅の南東方約8.6km（道路距離、以下同じ） 磯部小学校まで約3.8km 磯部中学校まで約4.2km 道の駅そうままで約3.0km	
付 近 の 状 況	当該地域は、相馬市南部郊外に位置し、山林や農地の中に戸建住宅等が点在する地域である。	
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 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 用途無指定 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
画 地 条 件	間口約22m、奥行約20m、地積計362.86㎡ 不整形、中間画地、概ね平坦 道路及び隣接地と概ね等高～0.3m程度高く接する。	
接 面 道 路 の 状 況	南側 幅員約6～9m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、目的土地上に物件3建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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 物件3建物のための法定地上権成立を前提に評価する。	

特 記 事 項	② 現況、対象物件と市道との出入りは580番281地を利用して いるが、当土地は本件の対象外土地である。当土地は以前は 物件1・2の所有者(A)の父親が所有していた土地であり、 Aと父親との間で使用貸借をしていたが、その後、580番281 は父親の後妻であるBに所有権移転している。 競落者は競落後にBと交渉を行って580番21の通行許可を 得るか、当土地を通行せず、市道から物件2へ直接出入りす る必要がある。なお、580番281は建築基準法上の位置指定道 路の指定は行われていない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

区 分	主である建物 546番41
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29年11月1日 新築 経過年数 : 7年 経済的残存耐用年数 : 18年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備等 その他 : オール電化
床 面 積	1階: 60.25㎡ 2階: 58.75㎡ 計: 119.00㎡ *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	普通
保守管理の 状 態	やや優る
建物の利用 状 況	所有者が、本建物を住居(空家)として使用している。
特記事項	・ 屋根にはソーラーパネルが確認できたが、所有権等詳細は不明である。建物内にあったパワーコンディショナーに記載されていた情報によれば、定格出力は5.5kW、定格出力電圧はAC20Vとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（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	5,190	0.95	169.52	1.00	840,000
2	5,190	0.95	193.34	1.00	950,000

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－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,460\text{円/㎡} & \times & 98.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 85 & = & 5,190\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

交通接近条件：100%

環境条件：85%（周辺環境等）

行政的条件：100%

格 差 率：85%

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：95%（形状）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%

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結果、建付減価は無しと判断した。

(2) 物件3 (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
3	200,000	119.00	0.58	13,800,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 7年

b 経済的残存耐用年数 18年

c 観察減価及び中古物件の市場性 20%

d 残価率 5%

e 現価率 58%

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

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	840,000	1.00	0.25	法定地上権	210,000
2	950,000	1.00	0.25	法定地上権	240,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1・2土地の全範囲とした。

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 (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	840,000	-210,000		0.70	0.60	260,000
2	950,000	-240,000		0.70	0.60	300,000
3	13,800,000	+450,000	1.00	0.70	0.60	5,990,000
一括価格（合計）						6,550,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本物件は相馬市郊外の不動産需要が乏しいエリアに存するが、建物は築浅で維持管理も比較的良好である点を考慮して、上記程度の修正を行った。

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－8

所 在 : 南相馬市鹿島区柅窪字西畑7番1

価 格 : 4,460円/㎡

位 置 : 鹿島駅まで道路距離で約8.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 674㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側6.5m県道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

用途無指定

建ぺい率 — 容積率 —

地 域 の 概 要 : 農家住宅、農地等が混在する県道沿いの住宅地域

2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 183,838円

物件2 : 209,661円

物件3 : 7,176,338円

第7 附属資料

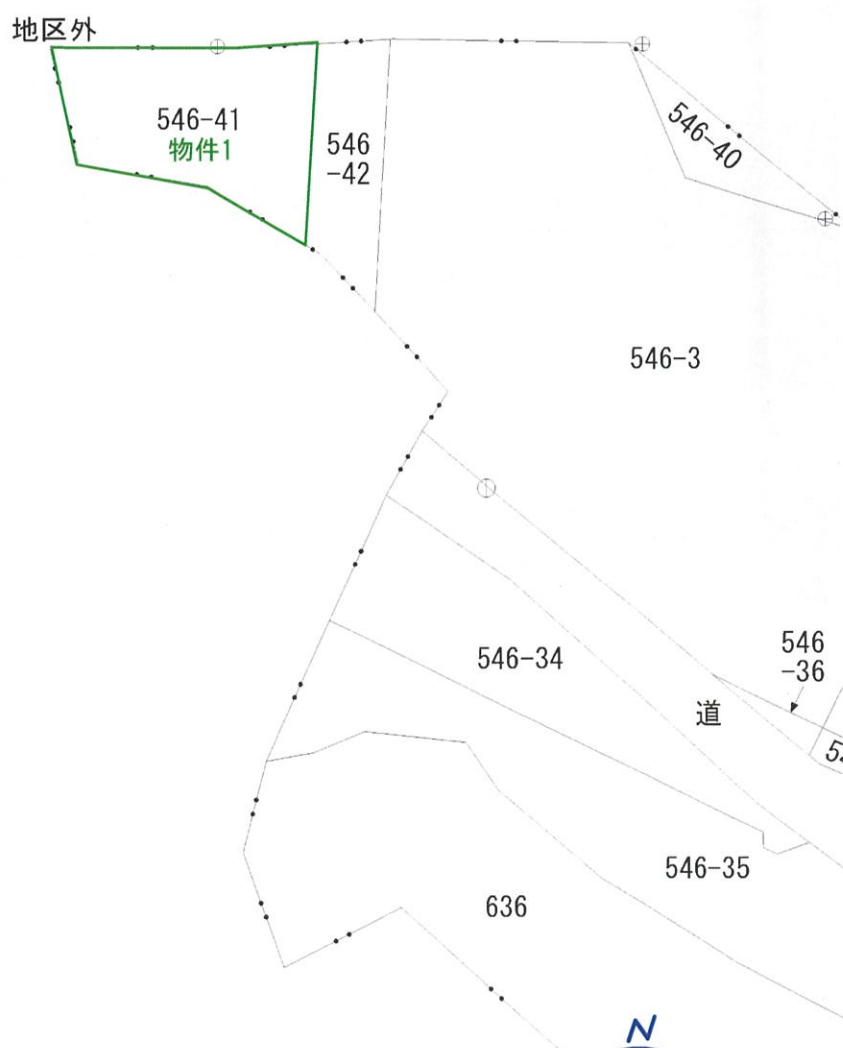
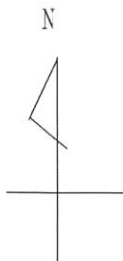
公 図 写

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



.00333.651 (座標値種別：図上測定)

土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

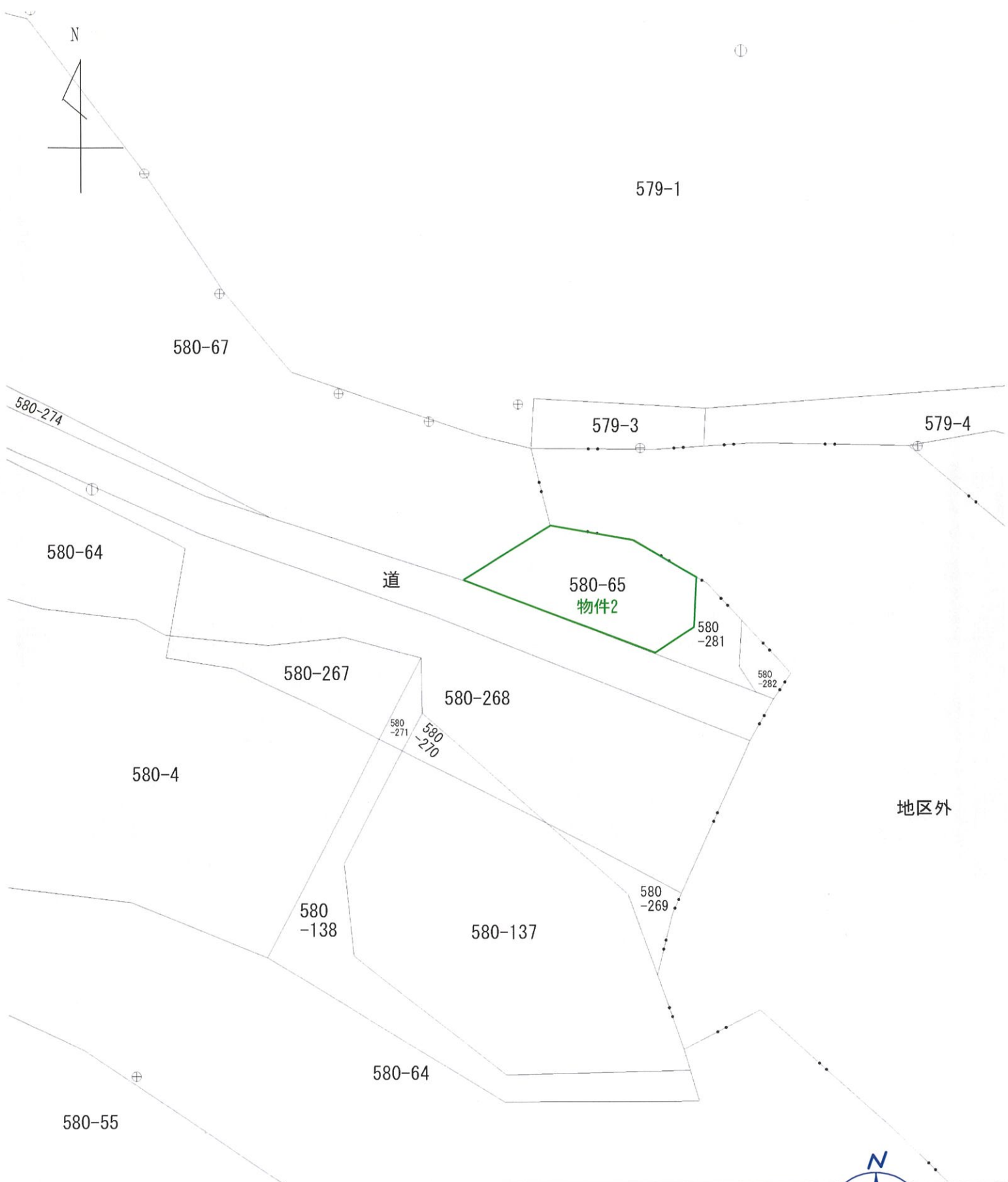


地番区域

公 図 写

縮尺=1:500

所在	相馬市磯部字金草	地番	546番
----	----------	----	------



100329.544 (座標値種別：図上測定)

国土交通省国土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
区域
城

磯部
字ノ

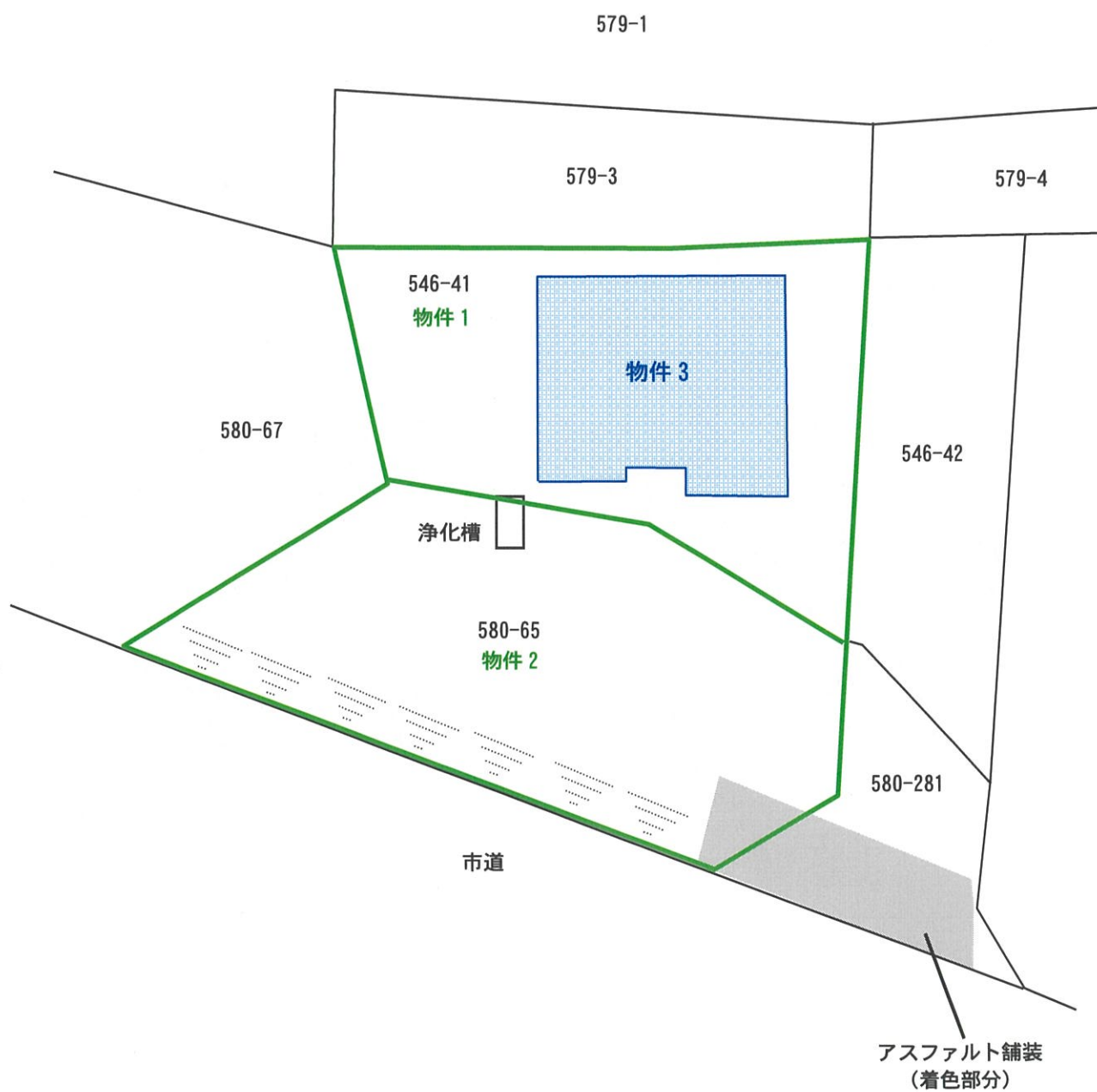
公図写

縮尺=1:500

所在	相馬市磯部字手ノ沢	地番	580番65
----	-----------	----	--------

登記年月日：平成29年11月9日

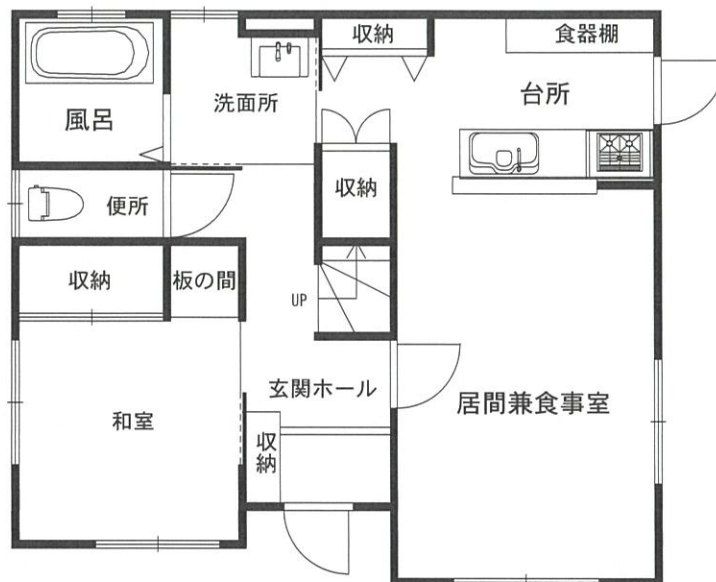
各階平面図		建物図面																																					
家屋番号	546番41																																						
建物の所在	相馬市磯部字金草546番地41																																						
1階 求積表 <table><tbody><tr><td>①</td><td>3.50 × 7.50</td><td>=</td><td>26.2500</td></tr><tr><td>②</td><td>3.00 × 7.00</td><td>=</td><td>21.0000</td></tr><tr><td>③</td><td>2.00 × 6.50</td><td>=</td><td>13.0000</td></tr><tr><td colspan="2">合 計</td><td>60.2500</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">床面積</td><td>60.25 m²</td><td></td></tr></tbody></table> 2階 求積表 <table><tbody><tr><td>①</td><td>3.50 × 7.50</td><td>=</td><td>26.2500</td></tr><tr><td>②</td><td>5.00 × 6.50</td><td>=</td><td>32.5000</td></tr><tr><td colspan="2">合 計</td><td>58.7500</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">床面積</td><td>58.75 m²</td><td></td></tr></tbody></table> 縮尺 1/250 縮尺 1/500				①	3.50 × 7.50	=	26.2500	②	3.00 × 7.00	=	21.0000	③	2.00 × 6.50	=	13.0000	合 計		60.2500		床面積		60.25 m²		①	3.50 × 7.50	=	26.2500	②	5.00 × 6.50	=	32.5000	合 計		58.7500		床面積		58.75 m²	
①	3.50 × 7.50	=	26.2500																																				
②	3.00 × 7.00	=	21.0000																																				
③	2.00 × 6.50	=	13.0000																																				
合 計		60.2500																																					
床面積		60.25 m²																																					
①	3.50 × 7.50	=	26.2500																																				
②	5.00 × 6.50	=	32.5000																																				
合 計		58.7500																																					
床面積		58.75 m²																																					



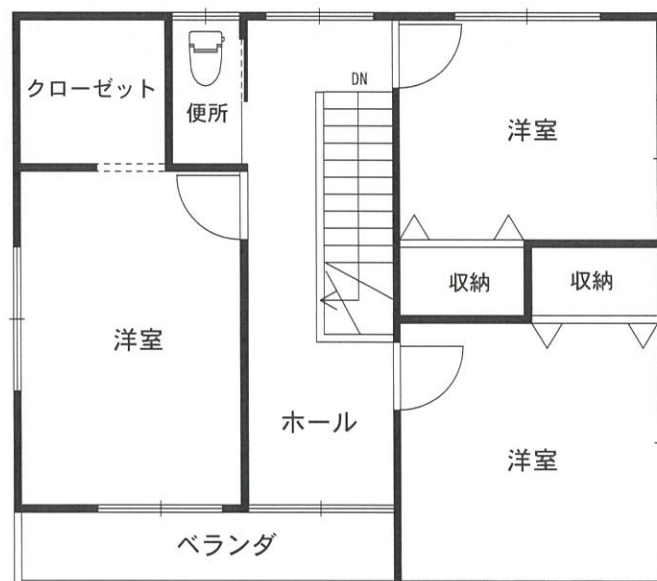
土地建物位置関係図

建物間取図

物件 3



1 階



2 階



建物間取図