

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 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 8 年 1 月 3 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 2 7 日 午後 1 時 0 0 分 場 所 福島地方裁判所相馬支部
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 3 3 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 1 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 南相馬市原町区桜井町一丁目

地 番 2 4 2 番

地 目 宅地

地 積 5 2 0 . 7 7 平方メートル

所有者 C

2 所 在 南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番地

家屋 番号 2 4 2 番の1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 9 4 . 6 1 平方メートル
2階 8 1 . 4 7 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 南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番地

家屋 番号 2 4 2 番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 5 8 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 9. 9 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 1. 6 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 3. 3 1 平方メートル

所有者 C

※
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年12月10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】

物件番号2建物敷地部分につき、A及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 南相馬市原町区桜井町一丁目
地 番 242番
地 目 宅地
地 積 520.77平方メートル
所有者 C
- 2 所 在 南相馬市原町区桜井町一丁目 242番地
家屋 番号 242番の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 94.61平方メートル
2階 81.47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 南相馬市原町区桜井町一丁目 242番地
家屋 番号 242番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 58.56平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 9.93平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 1.65平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 (概測) 3.31平方メートル

所有者 C



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 10 月 8 日受理
令和 7 年 11 月 18 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 南相馬市原町区桜井町一丁目

地 番 2 4 2 番

地 目 宅地

地 積 5 2 0 . 7 7 平方メートル

所有者 C

2 所 在 南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番地

家屋 番号 2 4 2 番の 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 4 . 6 1 平方メートル
2 階 8 1 . 4 7 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 南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番地

家屋 番号 2 4 2 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 5 8 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 C

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 A、B 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	物件 2 建物の敷地の西側部分には、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 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 ☒ 建物共有者 A、B 上記の者ら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の	☒ 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

[illegible]

(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 ■物件2建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■物件2建物共有者A、B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（占有者））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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者C ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者A、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

そ の 他 の 事 項

物件 3 未登記附属建物

A 種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 1. 6 5 m² (概測)

B 種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 3. 3 1 m² (概測)

(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2共有者)	(10月30日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私と私の配偶者Bは、物件2建物の共有者です。 Bは、物件1土地及び物件3建物の所有者であるCの子であり、私はCの義理の息子です。Cは約1か月前から別の所に住んでおり、立ち会うことはできませんので、私が事情等をお話しします。 2 物件1土地について (1) 本土地には、私とBが共有する物件2建物と、Cが所有する物件3主である建物及び附属建物符号1が建っています。本土地はC所有の登記上の地目が宅地である243番土地と一体として使用しています。243番土地には、植栽やカーポート等があります。 (2) 物件2建物の敷地部分について 本土地を物件2建物の敷地として使用するに当たり、私とBは、Cに対して賃料を支払うなどはしていません。Cの承諾を得て無償で本土地を使用しています。 物件2建物の敷地部分には、私とBが共有して使用しているスチール製物置もあります。 これ以外に、Cは、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、地割れや陥没等はありません。 (4) 隣接地との間で境界のトラブル等はありません。 (5) 本調査にて243番土地の植栽の一部が本土地の南西側にはみ出していると知りました。 Cは、本土地の買受人に対して243番土地を任意で売却してもよいと考えています。そのため、買受人において243番土地を取得する意思がある場合には、私に連絡してください。 3 物件2建物について (1) 本建物には、私とBが住んでいます。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。 (2) 本建物建築後、増改築はしていません。 (3) 本建物はオール電化住宅です。リビングダイニングには床暖房の設備があります。 (4) 本建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。太陽光パネルは、本建物と同様に私とBの共有です。現在、売電をしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2共有者)	5 本建物を建築するのに、太陽光パネルも含めて約5000万円かかりました。丈夫な建物ですので、平成23年3月の東日本大震災やその後の地震による損傷等はありませんでしたし、現在も不具合は全くありません。 4 物件3建物について (1) 主である建物について ア 本建物には、約1か月前までCとCの配偶者が住んでいました。Cが世帯主でした。その後、CとCの配偶者は別の所に住んでいますので、現在は誰も住んでいません。室内にはCらの荷物が置いたままになっています。私はCの代わりに室内を掃除したり、換気をするなどして建物を管理しています。 イ Cは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。 ウ 本建物建築後、増改築はしていないと思います。 エ 本建物は、地震の影響による損傷はありません。 (2) 附属建物符号1 本建物は、Cが物置として使用していました。現在もCの荷物等が入っています。 (3) 未登記附属建物A及びBについて これらの建物は20年前か30年前だったと思いますが、Cが自分で材料を調達して建てたものです。Cは物置として使用していました。現在もCや私の荷物が入っています。

(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、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) 本土地は西側で南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である297番土地に接している。297番土地は市道であることから、現況地目も同様である。
 - (2) 本土地とC所有の登記上の地目が宅地である243番土地との境界や本土地と他の隣接地との境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
 - (3) 本土地は243番土地と一体として周囲をブロック塀で囲んで使用されており、243番土地の植栽が本土地にはみ出している。Aによると、Cは本土地の買受人に対して、243番土地を売却する意思があるとのことである。
 - (4) 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、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が、それ以外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、外壁や屋根等に目立った損傷等は見受けられない。
 - (3) 本建物の屋根にはA及びBが所有する太陽光パネルが設置されており、建物に付合し、稼働している。
- 4 物件3建物について
 - (1) Aの陳述によると、現在、Cは主である建物には住んでいない。空き家となった後は、AがCに代わって建物の管理をしているとのことである。もっとも、主である建物の内部にはCの荷物がそのまま残置されている状況が見受けられる。また、附属建物符号1や未登記附属建物A及び未登記附属建物BにもC等の荷物があることから、これらの建物はCが占有し、AはCの占有補助者として管理しているものと認めた。
 - (2) 主である建物
 - ア 建物内部

見分できる範囲において、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あり、洗面室の床の一部には経年劣化による損傷が見られるが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - イ 建物外部

見分できる範囲において、外壁や屋根等に目立った損傷等は見受けられない。
 - (3) 附属建物符号1
 - ア 建物内部

見分できる範囲において、経年劣化による汚損等が見られる。
 - イ 建物外部

見分できる範囲において、外壁のトタン波板部分は、一部が剥がれて隙間が生じている等、損傷等が見られる。

（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) 未登記附属建物A及びBについて

ア これらの建物は、物件3主である建物に隣接して建っており、物件3主である建物に附属すると認められる程度の場所的關係にある。また、Aの陳述及び建物内部の状況からCが所有の意思を持って占有していると認められること、物置として物件3主である建物の常用に供されていることから、未登記附属建物と認定した。

イ これらの建物の内部及び外部は、経年劣化による汚損等が見られる。

(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10月9日（木） ： ー ：	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（10月23日受領）
令和7年10月10日（金） ： 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（10月16日受領）
令和7年10月22日（水） 14：25－14：30	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年10月30日（木） 13：25－15：00	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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

■ 令和7年10月30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

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7年8月20日 東京法務局台東出張所

交配記号

地番	242	地積測量図
土地の所在	南相馬市原町区桜井町一丁目	

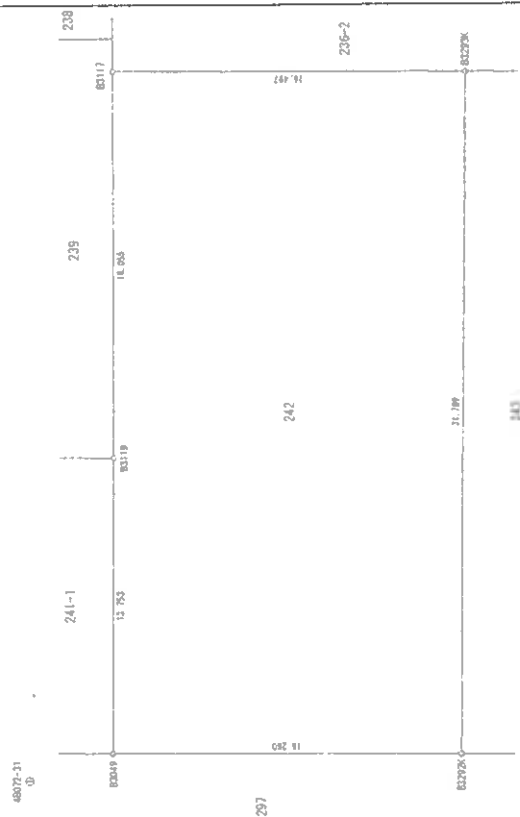
求 積 表

基準点整理

基準点名	X座標	Y座標	備考
48072	182427.171	100988.029	4 観音堂岬
48072-31	182452.861	100987.631	増助基準点

測量年月日	平成27年 3月18日
密書系	収系

(この座標値は世界測地系「測法成果2011」を採用している)



作業時間	計画時間	縮尺	1 / 250
------	------	----	---------

登記年月日：平成22年9月1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。
(福島地方裁判所相馬支部管轄)
令和7年8月20日 東京法律事務所 東出 敬所

登記官

(14 枚目)

地図整理番号：M09326

A3をA4に縮小

福島地方裁判所(建物図面・各階平面図)

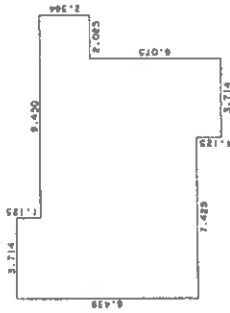
各階平面図 建物図面 図面

家屋番号 242番の1

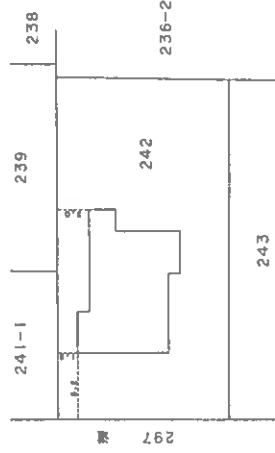
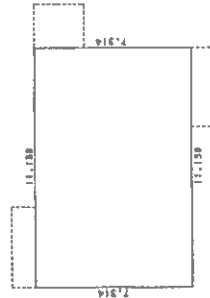
建物の所在 南相馬市原町区桜井町一丁目242番地

物件2

1 階



2 階



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成22年9月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(福島地方方法務局相馬支局管轄)

令和7年8月20日

東京法務局台東出張所

登記官

各階平面図 建物図面図

家屋番号	242番の2
建物の所在	南相馬市原町区桜井町一丁目242番地

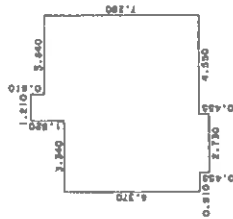
物件3

主たる建物

求積表

1.210 × 0.610 = 0.7381000
4.850 × 0.910 = 4.4135000
8.190 × 6.370 = 52.1705000
2.730 × 0.455 = 1.2421500
合計 58.5640500

床面積 58.56 m²

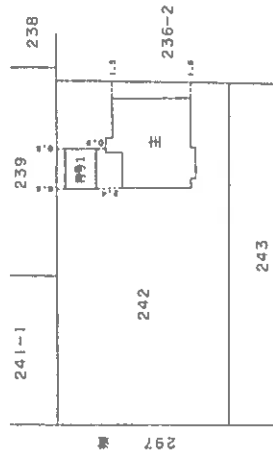
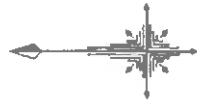
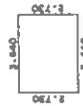


附属建物(符1)

求積表

3.640 × 2.730 = 9.9372000

床面積 9.93 m²



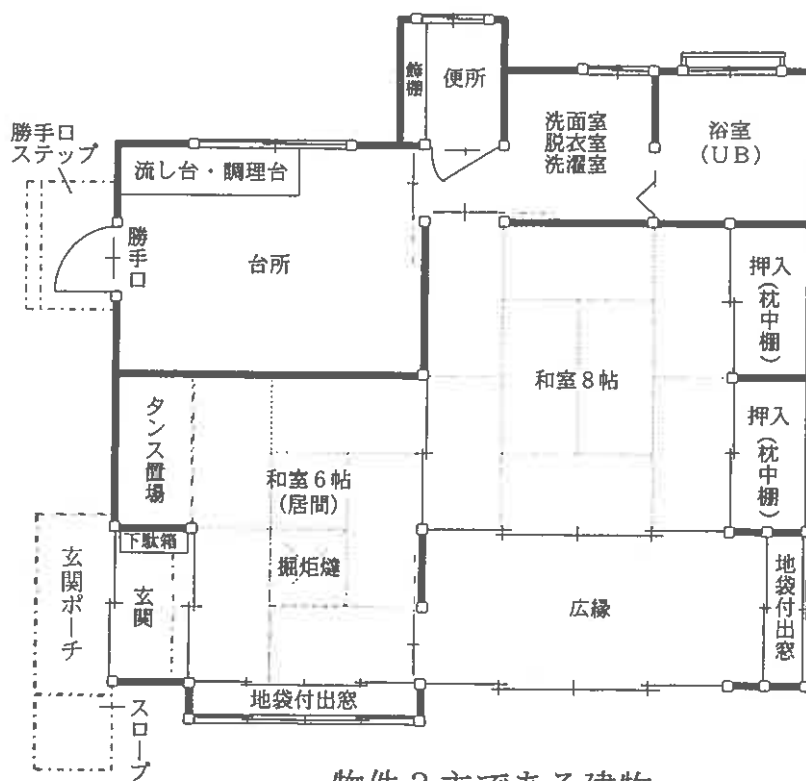
製作者

縮尺 1/250

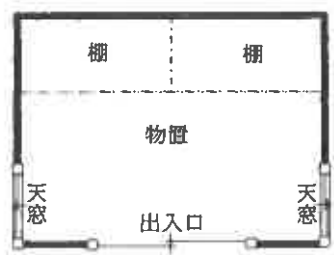
申請人

縮尺 1/500

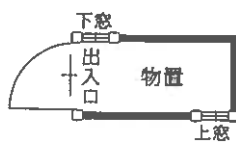
(16 枚目)



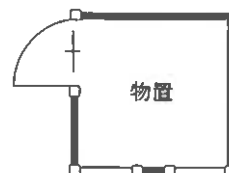
物件3主である建物



物件3
附属建物符号1



物件3
未登記附属建物A



物件3
未登記附属建物B

物件2
 スチール製物置(動産)
 物件3未登記附属建物A
 物件3主である建物
 物件3未登記附属建物B



市道

物件1

No. 1

物件2
 物件3未登記附属建物A
 物件3主である建物
 物件3未登記附属建物B



物件1

243番土地

No. 2



243番土地

物件1

No. 3

物件2

物件3主である建物



物件1

No. 4

物件2

物件3主である建物



物件1

No. 5

物件3未登記附属建物A

物件3附属建物符号1

物件3主である建物

物件3未登記附属建物B



物件1

No. 6

物件3主である建物

物件3附属建物符号1



物件1

No. 7

物件3附属建物符号1

物件3主である建物



物件1

No. 8

物件3主である建物

物件3附属建物符号1



物件1

No. 9

物件3未登記附属建物A

物件3主である建物

物件3未登記附属建物B



物件1

No. 10

物件3主である建物

物件3未登記附属建物B



物件1

243番土地

No. 11



物件2:1階リビングダイニングの状況

No. 12



物件2:1階和室の状況

No. 13



物件2:1階キッチンの状況

No. 14



物件2:1階浴室の状況

No. 15



物件2:2階東側洋室の状況

No. 16



物件2:1階リビングダイニングの内壁クロスのひびの状況

No. 17



物件3主である建物:和室6帖等の状況

No. 18



物件3主である建物:台所の状況

No. 19



物件3主である建物:浴室の状況

No. 20



物件3主である建物:洗面室の床の損傷等の状況

No. 21



物件3主である建物:洗面室の内壁クロスのひび等の状況

No. 22



物件3附属建物符号1:内部の状況

No. 23



物件3附属建物符号1:トタン波板部分の剥がれ等の状況

No. 24



物件3未登記附属建物A:内部の状況

No. 25



物件3未登記附属建物B:内部の状況

No. 26



物件1

No. 27



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 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

金子克之

印

第1 評価額

一括価格	
金 15,444,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 6,115,000 円
物件 2 (建物)	金 8,268,000 円
物件 3 (建物)	金 1,061,000 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1土地の内訳価格は、物件2～3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2～3建物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。
従って、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	南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番 宅地 5 2 0 . 7 7 m ² C	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番地 2 4 2 番の 1 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 1 階 9 4 . 6 1 m ² 2 階 8 1 . 4 7 m ² 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 符 号 種 類 構 造 床面積 所 有 者	(主である建物) 南相馬市原町区桜井町一丁目 2 4 2 番地 2 4 2 番の 2 居宅 木造かわらぶき平家建 5 8 . 5 6 m ² (附属建物) 1 物置 木造かわらぶき平家建 9 . 9 3 m ² C	その他：未登記附属建物 2 棟あり (下記の特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
3	物件 3 未登記附属建物の概要 A 種 類：物置（現況） 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（現況） 床面積：1 . 6 5 m ² （概測） B 種 類：物置（現況） 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（現況） 床面積：3 . 3 1 m ² （概測）		

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……桜井町一丁目242番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅（東口広場）」の北東方約620m（道路距離 以下同じ） 東北アクセスバス停「桜井」の南東方約 200m 南相馬市役所本庁舎の南東方約 1,950m 市立「原町第二中学校」の北西方約 500m ヨークベニマル原町店の北東方約 1,200m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は、J R原ノ町駅の北東方近郊、県道「原町川俣線」の南側背後に位置し、幅員約6m舗装市道「駅東10号線」を標準街路として、当該路線沿いに低層戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。 県道沿線の商業街区に近いものの比較的閑静であり、また、駅東部土地区画整理事業が行われ、街区・街路網が整備され、利便性の高い地域である。 都市計画法上「第一種中高層住居専用地域」に指定され、供給処理施設としては上水道・下水道・都市ガスが利用可能である。 近隣周辺には特段の嫌悪・危険施設等はない。	
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：520.77 m²（登記）…昭和50年10月 4日土地区画整理法による換地処分 形 状：長方形 （中間画地） 間口×奥行等：西側間口約 16.5m， 奥行約 31.5m 接面道路との関係：西側有効路面より 0m～0.4m高。（植栽部分） 地 勢 等：画地内ほぼ平坦（植栽部分を除く） 地盤の状態等：普通 そ の 他：－	
接 面 道 路 の 状 況	西側有効幅員約 6.0m(有効約6.0m)舗装市道「駅東10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	本件のうち、西側一部分の地上には物件2建物及びスチール製物置（動産）が存する。また、東側一部分の地上には物件3建物群が存する。 南西端に植栽の一部が存する。	

供給処理施設	上水道 あり〔 ガス配管 あり〔 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 ①物件2建物との関係 物件1土地の一部には物件2建物が存する。 本件土地に係る最優先の抵当権設定（平成22年 9月24日）時、物件2建物（平成22年 8月18日新築）は存在し、土地はC、地上建物はA、Bの共有に属した。土地所有者と建物共有者は親子関係であり、建物の敷地利用は親子関係に基づく期間の定めのない無償貸借とのことであるので、使用借権と認定した。（現況調査報告書参照） ②物件3建物との関係 物件1土地の一部には物件3建物群が存する。 本件土地に係る最優先の抵当権設定（平成22年 9月24日）時、物件3建物群（平成13年 5月16日、昭和50年 6月25日、20～30年前頃建築）は存在し、土地、建物ともCの単独所有に属した。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） 3. 土壤汚染関係について 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、土壤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. 地下埋設物及び土壤汚染関係について 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、過去に土壤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 本件土地は境界が問題となっている状況は確認できなかった。但し、目的外である南側隣地と一体化状態で、一団の住宅地として利用されている。（5頁参照）

特 記 事 項	6. 南側隣接地について 物件1は、下記の南側隣地（目的外土地）と一体化状態で、一団の住宅地として利用されている。（周囲をブロック塀で囲んで使用） 所 在：南相馬市原町区桜井町一丁目 地 番：2 4 3 番 地 目：宅地 地 積：366.04㎡ 所有者：C 物件2、3の建物が跨がったりはしていないが、当該地上にはカーポートや工作物、物置、植栽の大部分が存し、専ら駐車場、庭等として利用されているので、可能であれば一体利用が理想的である。 Aによれば、Cは本目的物件の買受人に対し、当該目的外土地（243番）を任意で売却する意思がある旨主張している。（現況調査報告書参照）
---------	---

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 2 ……家屋番号 2 4 2 番の 1
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22年 8月18日新築(登記記載) 経 過 年 数：約15年程度(15年 3ヶ月程度) 経済的残存耐用年数：15年と判定
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：ステンレス鋼板ふき 外 壁：防火サイディング張等 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床：畳、フローパネル(フローリング仕様)等 設 備：電気・給排水設備一式、空調設備、床暖房設備 (ガス設備なしオール電化式) ○エコキュート (Panasonic ヒートポンプ給湯機 HE-F37BQ給湯器・2010年製) ○太陽光発電設備(屋根上にソーラーパネル設置)
床 面 積 (現 況)	1階 94.61 m² (登記) 2階 81.47 m² (登記) 延 176.08 m²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 (登記に同じ) 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通～上位
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅として共有者 A、B 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)：使用借権 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. 建物の状況等について 住宅メーカーはセキスイハイムであり、品等やや上位のオール電化住宅で、リビングダイニングには床暖房設備が設置されている。 屋根には太陽光パネルが設置され、売電中とのこと。 現在でも不具合等はないとのことで、東日本大震災やその後の地震の影響による損傷箇所等は見つけられなかった。 4. 建築確認許可等について (福島県相双建設事務所より建築概要書取得) 確認済証番号：建住い第支153号(平成22年 5月19日) 計画変更番号：建住い第支 25号(平成22年 7月14日) 完了検査番号：建住い第支339号(平成22年 8月19日) 5. その他 Aによれば、ソーラーパネルは物件 2 建物と同時設置したとのことで、建物共有者 A、B が所有権を主張している。

符 号	物件3……家屋番号242番の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13年 5月16日新築(登記記載) 経 過 年 数:新築後約25年程度(24年 7ヶ月) 経済的残存耐用年数:5年と判定
仕 様	構 造:木造平家建 屋 根:瓦葺 外 壁:防火サイディング張等 天 井:敷目張天井(杉柾ベニヤ目透かし)、ビニールクロス等 内 壁:ビニールクロス等 床 :畳、フローアパネル(フローリング仕様)等 設 備:電気、給排水、空調設備一式
床 面 積 (現 況)	58.56 m ² (登記)
現 況 用 途 等	現況用途:居宅(登記に同じ) 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
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅としてC及びCの配偶者が居住していたが、およそ1ヶ月位前に別に転居して現在は空家の状態である。AはCに代わって建物の管理をしているとのことであるが、AはCの占有補助者として管理していると見られる。(現況調査報告書参照)
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. 建物の状況等について 内部は見分できる範囲において、内壁クロスに地震の影響によると見られる複数のヒビが存する。 外部は見分できる範囲において、外壁や屋根等に目立った損傷等は見つけられなかった。

符 号	物件3……家屋番号242番の2
区 分	附属建物符号1
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 6月25日新築(登記記載) 経 過 年 数:新築後約50年程度(50年 5ヶ月) 経済的残存耐用年数:満了と判定
仕 様	構 造:木造平家建 屋 根:瓦葺 外 壁:波型カラートタン張等 天 井:アラワシ等 内 壁:板張り等 床 :土間コンクリート等 設 備:ー
床 面 積 (現 況)	9.93 m ² (登記)
現 況 用 途 等	現況用途:物置(登記に同じ) 間 取 り:別添間取図のとおり
品 等	普通以下
保 守 管 理 の 状 態	やや普通以下
建 物 の 利 用 状 況	本件は主である建物に付随する物置であり、Cが荷物を置いて占有している。 AはCに代わって建物の管理をしているとのことであるが、AはCの占有補助者として管理していると見られる。(現況調査報告書参照)
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権):主である建物に準拠。 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. 建物の状況等について 内部は見分できる範囲において、特段の損傷は見られないものの、経年劣化による汚損等が見られる。 外部は見分できる範囲において、外壁の波型トタンの一部に剥離箇所があり隙間が生じている。 []

符 号	物件3……家屋番号242番の2	
区 分	未登記附属建物A、B	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):不詳〔20年～30年前頃建築(聴取)〕 経 過 年 数:不詳〔建築後約20～30年程度〕 経済的残存耐用年数:満了と判定	
仕 様	未登記附属建物A 構 造:木造平家建 屋 根:亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁:防火サイディング 天 井:ベニヤ合板 内 壁:ベニヤ合板 床 :ベニヤ合板 設 備:－	未登記附属建物B 構 造:木造平家建 屋 根:亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁:波型カラートタン、波型ビニール板、引戸(中古材)等 天 井:板張 内 壁:アラワシ 床 :土間コンクリート 設 備:－
床 面 積 (現 況)	1.65 m ² (概測)	3.31 m ² (概測)
現 況 用 途 等	現況用途:物置(現況) 間 取 り:別添間取図のとおり	現況用途:物置(現況) 間 取 り:別添間取図のとおり
品 等	普通以下	普通以下
保 守 管 理 の 態 状	普通以下	普通以下
建 物 の 利 用 状 況	当該建物群は主である建物に付随する物置であり、Cが荷物を置いて占有している。AはCに代わって建物の管理をしているとのことであるが、AはCの占有補助者として管理していると見られる。(現況調査報告書参照)	
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. 建物の状況等について これらの建物は20～30年前頃にCが古材等をも使用して建てたものであるとのことであり、主である建物との位置関係からも物件3の未登記附属建物と認定した。 これらの建物は内部・外部とも経年劣化による汚損等が見られるほか、全体的に物理的・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。

物件 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	33,700	0.96	520.77	0.90	15,163,000

ア 標準画地価格

標準画地は、有効幅員約 6.0m舗装市道「駅東10号線」に等高接面する画地規模約 300㎡程度の長方形中間画地（上水道、都市ガス、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：南相馬(県)－2〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 35,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 102 & = & 33,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：103 %〔方位〕（*基準方位：北）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100 %
交通接近条件：100 %
環 境 条 件：102 %〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
行政的 条 件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：102 %〔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：96 %〔規模大、間口奥行の関係、方位〕
行政的 条 件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：96 %〔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。なお、物件2建物については、建物設備類に加え太陽光発電設備相当額分について再調達原価に含めて評価した。

物件 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
2	①主である 建 物	300,000	176.08	0.263	13,893,000
3	②主である 建 物	220,000	58.56	0.094	1,211,000
	③附属建物 符 号 1	100,000	9.93	0.015	15,000
	合 計				1,226,000

※ 物件3未登記属建物A、Bは市場価値はないものと判定されるので評価の過程は省略した。

ウ 現 価 率 :

①物件2 (主である建物)

a 経過年数	15.0 年
b 経済的残存耐用年数	15.0 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	26.3 %

②物件3主である建物

③附属建物符号1

a 経過年数	25.0 年	50.0 年
b 経済的残存耐用年数	5.0 年	0.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	55 %	70 %
d 残価率	5 %	5 %
e 現価率	9.4 %	1.50 %

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

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、以下のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	土地の価格 (円) ア	敷土地利用権の 及 ぶ 範 囲 (㎡) イ	敷土地利用権割合 ウ	敷土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	15,163,000	物件2	0.10	854,000 a
		建 物		
		物件3	0.35	2,319,000 b
		建 物		

イ 敷地利用権の及ぶ範囲：各地上建物の配置の状態等を考慮して、物件1土地に係る敷地利用権の範囲は物件1土地の全部に及ぶものと判定した。

なお、物件2、3の各建物に帰属すべき各敷地利用権の範囲は、物件1土地の地積について各建物の建築面積比（1階床面積比）で按分することが最適と判断されるので、以下の通り求めた。

物 件 番 号	地 積 (㎡) ア	按 分 比 (㎡) イ		敷地利用権の範囲 (㎡) ア×イ	
1	520.77	物件 2 建 物	× $\frac{94.61}{94.61 + 73.45}$	293.17	*1
		物件 3 建 物	× $\frac{73.45}{94.61 + 73.45}$	227.60	*2
物件 2 建物の建築面積： 94.61 ㎡ 物件 3 建物の建築面積： 73.45 ㎡ (58.56㎡+9.93㎡+1.65㎡+3.31㎡)					

ウ 敷地利用権割合：敷地利用権の種類及び割合を上記の通り判定した。（4頁参照）

②評価額（内訳価格及び一括価格）

物件 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	15,163,000	－ 854,000 a － 2,319,000 b		0.85	0.60	6,115,000
2	13,893,000	＋ 2,319,000 b		0.85	0.60	8,268,000
3	1,226,000	＋ 854,000 a		0.85	0.60	1,061,000
一括価格（合計）						15,444,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：目的物件は優良な住宅地域内の「建物(戸建住宅等)及びその敷地」である。

目的物件1～3は建物及びその敷地であるが、物件1所有者Cが所有する目的外土地（同所 243番、宅地、366.04㎡）についても、物件1と地続の住宅地として利用されており、専ら駐車スペースや庭として利用されている。当該土地は、本事案では売却の目的物件となっていないため、目的物件は各地上建物の配置の状態や、駐車スペース・庭が無いことによる関係から多少の不便が生じており、当該目的物件のみの売却を前提とする一般市場流通性は若干低調とならざるを得ないものと認められる。従って、これらの状況から派生する市場流通性の減退要因を考慮し、減価修正割合を上記の通り判定した。

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〔南相馬(県)－2〕

所 在：南相馬市原町区桜井町一丁目26番
価 格：35,800 円/㎡ (対前年比▲2.5%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
位 置：JR常磐線「原ノ町駅」の北東方約600m〔道路距離〕
地 積：276 ㎡
形 状：長方形(間口対奥行=1:1.5)
供給処理施設：上水道、都市ガス、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 第一種中高層住居専用地域
(建蔽率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に共同住宅等が見られる区画整理済の住宅地域。

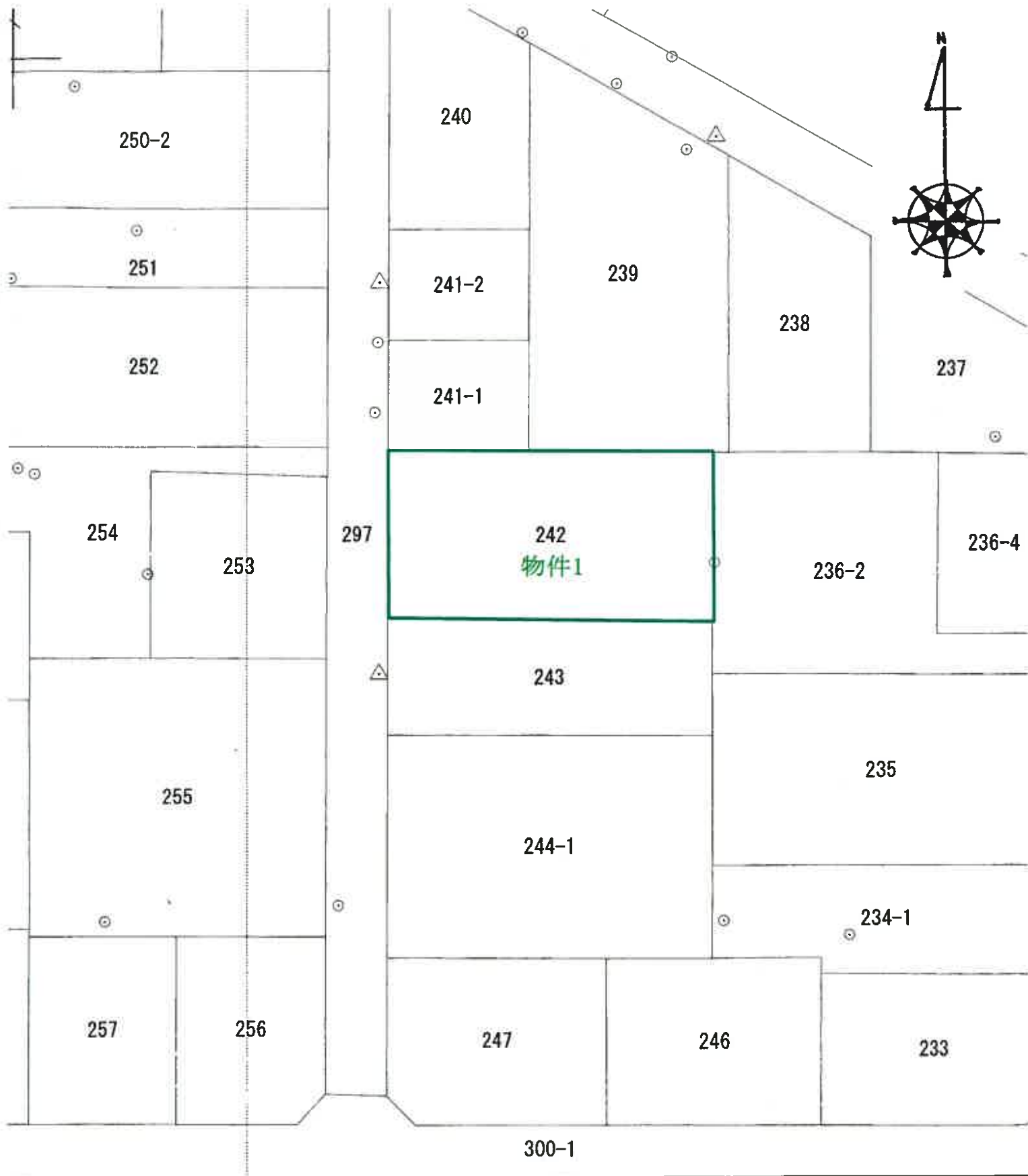
2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1……………12,170,394 円 (520.77 ㎡)
物件2……………6,249,636 円 (176.08 ㎡)
物件3……………主 1,008,471 円 (58.67 ㎡)
符1 30,178 円 (9.91 ㎡)
A ー 円
B ー 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
地 積 測 量 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



(座標値種別：測量成果)

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
原町
1丁

E	南相馬市原町区桜井町一丁目	地 番	242番

登記年月日：平成27年7月24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。
(福島地方公務局相馬支局管轄)
令和7年8月20日 東宮法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M09324

福島地方公務局(地籍測量図)
A3→A4に縮小

地 積 測 量 図

地 番	242
土地の所在	南相馬市原町区桜井町一丁目

求 積 表

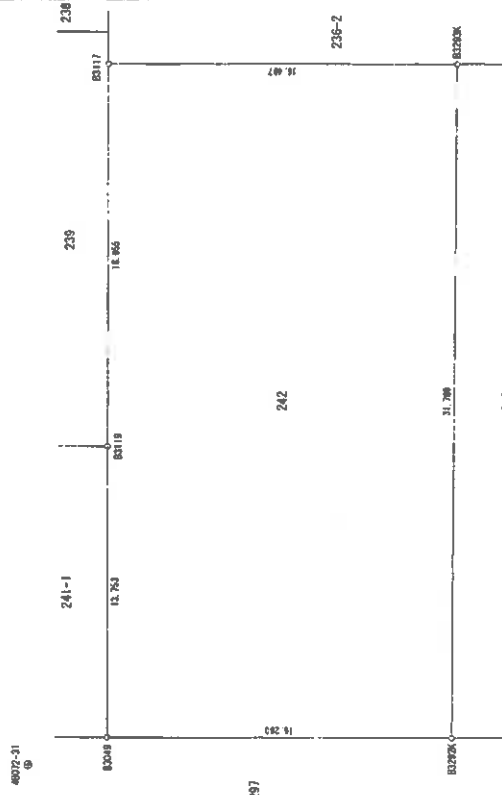
地 番	242	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$	境界線
B3049		182449.035	100988.926	13.909	2519438.724315	プレート(幅設)
B3119		182448.866	101002.678	31.808	5803336.710628	プレート(幅設)
B3117		182448.881	101020.334	17.978	3280085.982618	プレート(幅設)
B329K		182432.384	101020.657	-31.864	-5813025.483776	計算点
B329ZK		182432.715	100988.870	-31.731	-5788774.383525	計算点
				合 計	1041.550160	
				合 計 面 積	520.7750800	
					520.77	m ²

測量員監理

測量員名	X座標	Y座標	備 考
48072	182427.171	100988.029	4級測量員
48072-31	182452.865	100987.631	補助測量員

測量年月日	平成27年 3月18日
座標系	東京

(この座標値は世界測地系【測地座標2011】を採用している)

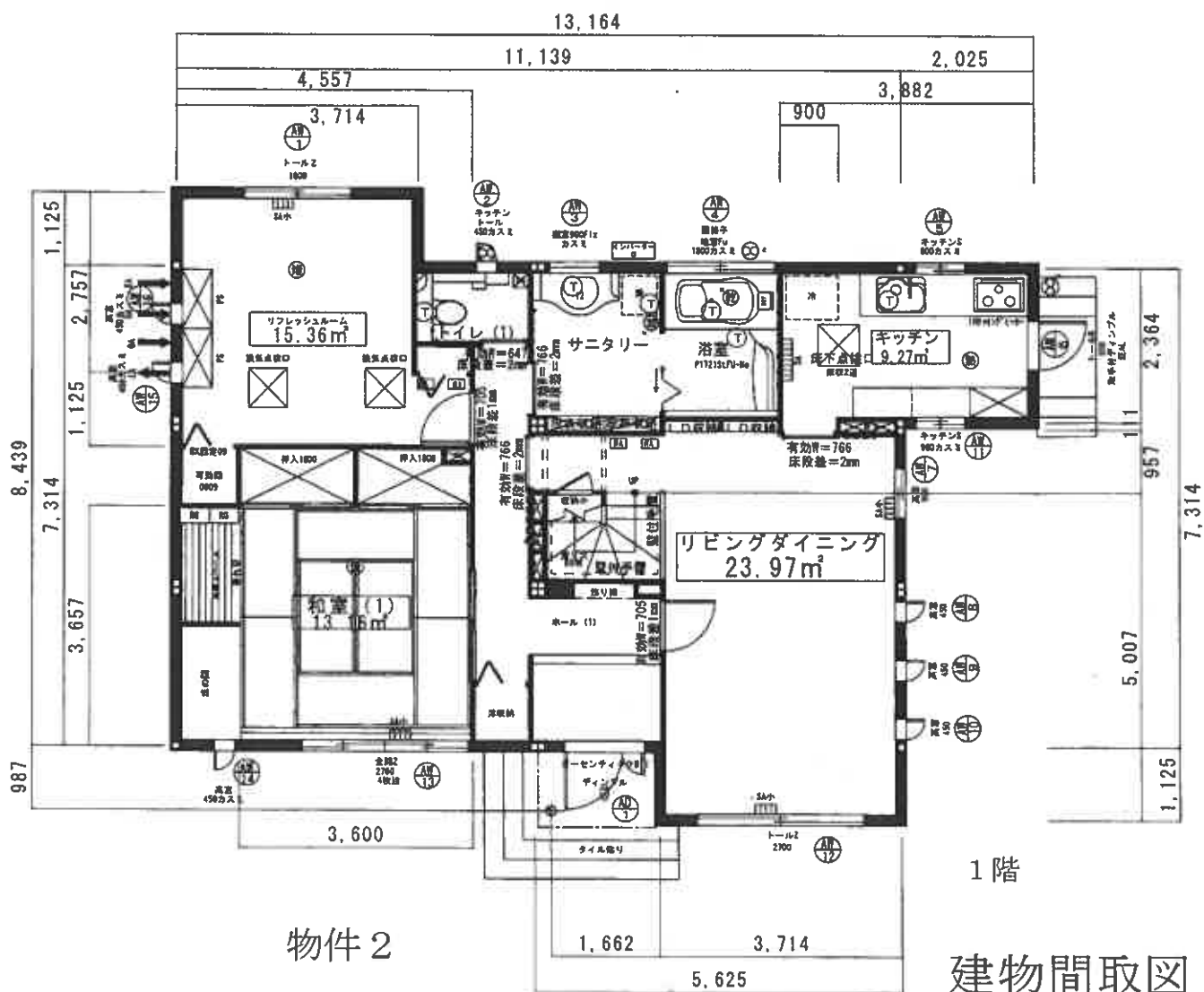
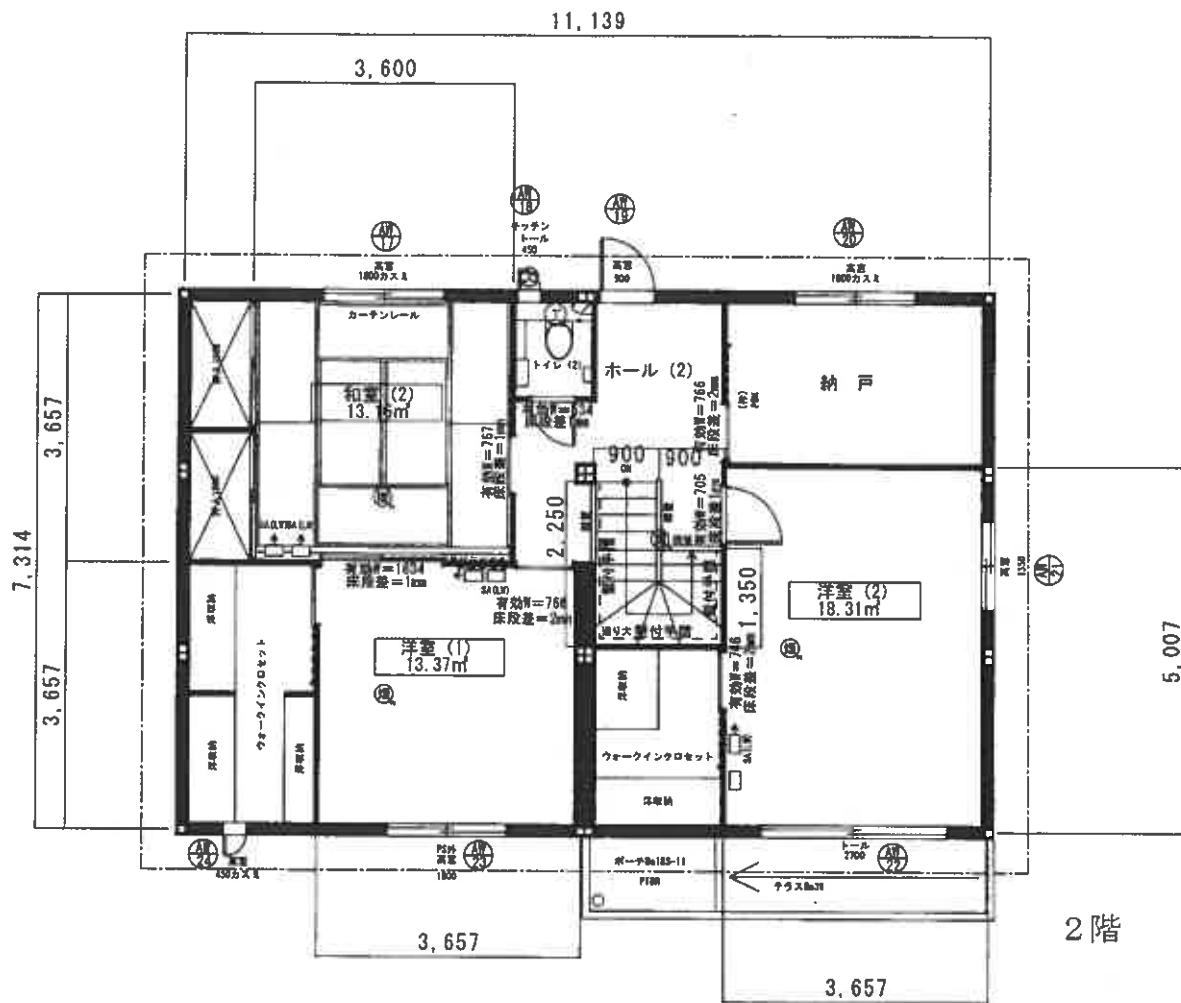


48072

作業機関

計画機関

縮尺 1/250



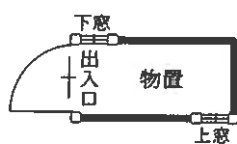
4



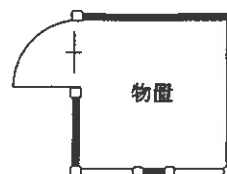
物件3主である建物



物件3
附属建物符号1



物件3
未登記附属建物A



物件3
未登記附属建物B

登記年月日：平成22年9月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福島地方方法務局相馬支局管轄)
令和7年8月20日 東京法務局台東出張所

登記官

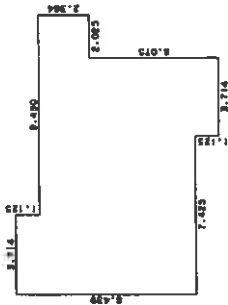
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 242番の1

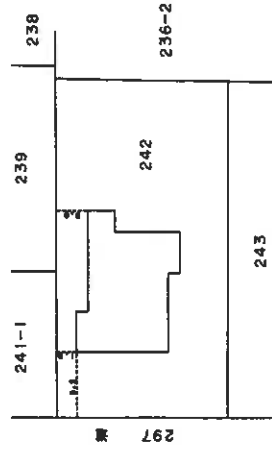
建物の所在 南相馬市原町区桜井町一丁目242番地

物件2

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成22年9月1日

これは図面に記録されている内容を証明した掛面である。
(福島地方公務局相馬支局管轄)

令和7年8月20日

東京公務局台東出張所

登記官

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 242番の2

建物の所在 南相馬市原町区桜井町一丁目242番地

物件3

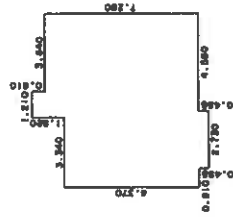
主たる建物

求積表

1.210 x 0.610 = 0.7381000
4.850 x 0.910 = 4.4135000
8.190 x 6.370 = 52.1703000
2.730 x 0.455 = 1.2421500

合計 58.5640500

床面積 58.56 m²

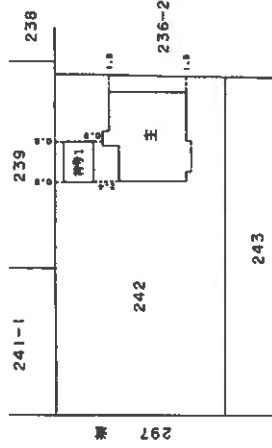


附属建物(符1)

求積表

3.640 x 2.730 = 9.9372000

床面積 9.93 m²



作製者

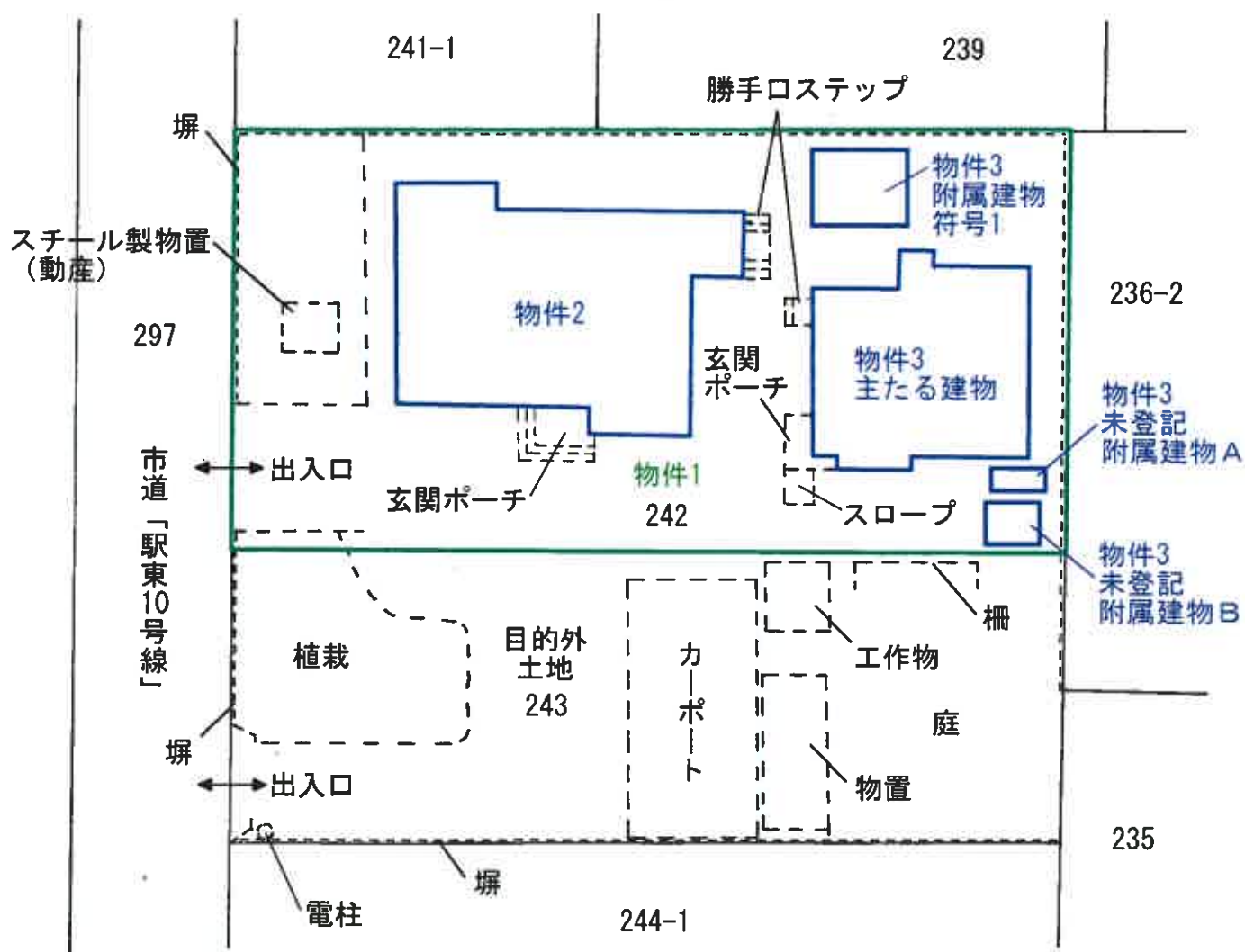
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

隣接地の概要

南相馬市原町区桜井町一丁目	243番	宅地	366.04㎡	所有者C
〃	297番	公衆用道路	658㎡	南相馬市



土地建物位置関係図