

期間入札の公告

令和 8年 4月17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 6月12日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日 場所	令和 8年 6月26日 午前10時00分 福島地方裁判所相馬支部売却場
売却決定 期日 場所	令和 8年 7月10日 午後 1時00分 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 4月17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)
4~16, 32~ 37☆	6,564,000 5,251,200	一括	1,312,800	27,118	0
4	14,000				
5	180,000				
6	11,000				
7	341,000				
8	55,000				
9	22,000				
10	1,000				
11	814,000				
12	86,000				
13	10,000				
14	74,000				
15	176,000				
16	4,261,000				
32	239,000				
33	19,000				
34	60,000				
35	3,000				
36	145,000				
37	53,000				
備考					



物 件 目 録

4 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 86番
地 目 原野
地 積 230平方メートル

☆5 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 87番
地 目 畑
地 積 2991平方メートル

(現況)

地 目 農地(休耕畑)

6 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 88番
地 目 雑種地
地 積 91平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

7 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 90番
地 目 宅地
地 積 807.68平方メートル



物 件 目 録

- 8 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 9 1 番
地 目 雑種地
地 積 1 3 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 9 2 番
地 目 宅地
地 積 5 2 . 8 9 平方メートル
- 1 0 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 9 3 番
地 目 雑種地
地 積 8 . 9 0 平方メートル
(現況)
地 目 用悪水路
- 1 1 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 9 5 番
地 目 山林
地 積 1 8 4 2 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

- | | | |
|-----|-----|-----------------|
| | 地 目 | 雑種地 |
| 1 2 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 9 6 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 9 4 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 9 8 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 8 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-----|-----|-----------------|
| | 地 目 | 用悪水路 |
| 1 4 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 9 9 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 6 7 平方メートル |

(現況)

- | | | |
|-----|-----|-----------------|
| | 地 目 | 雑種地 |
| 1 5 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 |



T1

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|-----------------|
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 398平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 16 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 103番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9642平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 32 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 11番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7033平方メートル |
| ☆33 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 89番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 210平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 農地(休耕畑) |



物 件 目 録

- ☆34 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 94番
地 目 畑
地 積 622平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕畑)
- 35 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 97番
地 目 池沼
地 積 29平方メートル
- ☆36 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 100番
地 目 畑
地 積 1974平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆37 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 102番
地 目 畑
地 積 772平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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4～16, 32～37】

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

【物件番号5】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（畜舎、木造瓦葺平家建、19.87平方メートル（概測））のために法定地上権が成立する。

【物件番号7】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（居宅・作業場、木造瓦葺2階建、1階113.86平方メートル（概測）、2階112.62平方メートル（概測））のために法定地上権が成立する。

【物件番号9】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（倉庫、土蔵造瓦葺2階建、1階23.18平方メートル（概測）、2階23.18平方メートル（概測））のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4～16, 32～37】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11, 12, 14～16, 36, 37】

有限会社藤栄興業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4, 5, 16】



株式会社NTTドコモが占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。

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。



物 件 目 録

- 4 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 86番
地 目 原野
地 積 230平方メートル
- 5 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 87番
地 目 畑
地 積 2991平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕畑)
- 6 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 88番
地 目 雑種地
地 積 91平方メートル
(現況)
地 目 用悪水路
- 7 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 90番
地 目 宅地
地 積 807.68平方メートル



物 件 目 録

- 8 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 91番
地 目 雑種地
地 積 130平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 52.89平方メートル
- 10 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 93番
地 目 雑種地
地 積 8.90平方メートル
(現況)
地 目 用悪水路
- 11 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 95番
地 目 山林
地 積 1842平方メートル



物 件 目 録

(現況)

	地 目	雑種地
1 2	所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松
	地 番	9 6 番
	地 目	雑種地
	地 積	1 9 4 平方メートル

1 3	所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松
	地 番	9 8 番
	地 目	雑種地
	地 積	1 0 8 平方メートル

(現況)

	地 目	用悪水路
1 4	所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松
	地 番	9 9 番
	地 目	原野
	地 積	1 6 7 平方メートル

(現況)

	地 目	雑種地
1 5	所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松
	地 番	1 0 1 番



物 件 目 録

- 地 目 原野
地 積 398平方メートル
(現況)
- 16 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 103番
地 目 山林
地 積 9642平方メートル
(現況)
- 32 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 11番
地 目 山林
地 積 7033平方メートル
- 33 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 89番
地 目 畑
地 積 210平方メートル
(現況)
- 地 目 農地 (休耕畑)



物 件 目 録

- 34 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 94番
地 目 畑
地 積 622平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕畑)
- 35 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 97番
地 目 池沼
地 積 29平方メートル
- 36 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 100番
地 目 畑
地 積 1974平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 37 所 在 南相馬市原町区上北高平字東高松
地 番 102番
地 目 畑
地 積 772平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



(物件4～16、物件32～37)
令和 6年(又)第 4号
令和 6年12月18日受理
令和 7年 8月19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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
86番
原野
230平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
87番
畑
2991平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
88番
雑種地
91平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
90番
宅地
807.68平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
91番
雑種地
130平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------------------|------------------|--|
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
9 2 番
宅地
5 2 . 8 9 平方メートル |
| 1 0 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
9 3 番
雑種地
8 . 9 0 平方メートル |
| 1 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
9 5 番
山林
1 8 4 2 平方メートル |
| 1 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
9 6 番
雑種地
1 9 4 平方メートル |
| 1 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
9 8 番
雑種地
1 0 8 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 14 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
99番
原野
167平方メートル |
| 15 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
101番
原野
398平方メートル |
| 16 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
103番
山林
9642平方メートル |
| 32 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
11番
山林
7033平方メートル |
| 33 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
89番
畑
210平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-----------------|
| 34 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 94番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 622平方メートル |
| 35 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 97番 |
| | 地 目 | 池沼 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| 36 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 100番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1974平方メートル |
| 37 | 所 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 番 | 102番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 772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4～16、物件32～37
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件7、8、9） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（休耕畑） （物件5、33、34） <input checked="" type="checkbox"/> 池沼（物件35） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件11、12、14、15、16、36、37） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件32） <input checked="" type="checkbox"/> 原野（物件4） <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路（物件6、10、13）
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者及び占有状況については11枚目その他の事項のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件4、5、16につき「占有者及び占有権原（物件4、5、16関係）」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件11、12、14、15、16、36、37につき「占有者及び占有権原（物件11、12、14、15、16、36、37関係）」のとおり。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4、5に設置の電柱関係及び物件7に設置の電柱関係につき、占有者及び占有権原は、「執行官の意見」の記載3及び4のとおり
その他の事項	1 物件5土地には、サイロが1つ設置されている。 2 物件4土地及び物件5土地には、併せて7本の東日本電信電話株式会社の電柱（本柱3本、支線4本）が設置されている。 3 物件5土地の北側及び物件16土地の南東側にかけて、株式会社NTTドコモの電波塔などの無線局が設置されている。 4 物件7土地には、東北電力株式会社の電柱1本及び支線1本が設置されている。また、サイロが1つ設置されている。 5 物件11、物件16及び物件32の各土地は森林法上の地域森林計画対象民有林（5条森林）に指定されている。物件11及び物件16の各土地は、小規模林地開発届出がある。 6 物件12土地にはサイロが1つ設置されている。 7 物件36及び物件37の各土地は、現況確認証明（非農地証明）がある。
執行官保管の仮処分の	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件4、5、16関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 518.75㎡(借地図面の青色の枠で囲った斜線部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社NTTドコモ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 無線局設置に伴う無線局の敷地及び無線局への通路
■株式会社NTTドコモ東北支社提出の回答書及び土地賃貸借契約書写しの要旨、電波塔に設置された無線局表示プレートの内容	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2006年頃
最初の契約日	2024年11月30日
契約等期間	2024年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 2034年3月31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金418,000円(毎年3月末日限り次年度分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1 更新について、土地賃貸借契約書第4条には、期間満了日の1年前までに貸貸人及び賃借人いずれからも書面による異議の申出のない場合は、満了日の翌日から起算して3年間延長されるものとし、以後も同様にする旨、記載されている。 2 賃料につき、1年に満たない場合の賃料は月割り計算(1か月に満たない期間は1か月として計算)である。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり 上記のとおり占有者が占有範囲欄記載の場所を占有している。 なお、土地賃貸借契約書上、占有開始時期は判然としないが、電波塔に設置された無線局表示プレートには、「完成2006年10月」と記載されていることから、占有開始時期を2006年頃と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件11、12、14、15、16、36、37関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (ただし、物件16は株式会社NTTドコモ占有部分以外の部分) <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社藤栄興業
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 土砂の採取場
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (有限会社藤栄興業 (占有者) の担当者、株式会社トレード・ジャパン代表者、南相馬市農林整備課担当者) の陳述及び提出された回答書の要旨 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	不明
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

目的外建物の概況 (物件7関係)	
所在	南相馬市原町区上北高平字東高松90番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅・作業場
構造	木造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 113.86㎡(概測) 2階 112.62㎡(概測)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明(推定 昭和40年代初期頃)
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>物件7土地上にある本目的外建物(以下「未登記目的外建物1」という。)は、評価証明書上、納税義務者はB、所有者はCと記載されている。物件7土地の閉鎖登記簿謄本によると、物件7土地は相続を原因としてCからBに所有権移転登記がなされており、AはBの相続人であることから、未登記目的外建物1についても相続関係を踏まえ、所有者をAとした。</p> <p>南相馬市税務課担当者からは建築時期は昭和41年頃である旨を聴取している。正確な建築時期は不明であるが、建物の外観等から推定で昭和40年代初期頃とした。</p> <p>未登記目的外建物1の2階部分でBとその配偶者が不自然死した。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件5関係)	
所 在	南相馬市原町区上北高平字東高松87番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畜舎
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概略)	19.87㎡ (概測)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (推定 昭和40年代初期頃)
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>物件5土地上にある本目的外建物 (以下「未登記目的外建物2」という。)は、評価証明書上、納税義務者はB、所有者はCと記載されている。物件7土地の閉鎖登記簿謄本によると、物件7土地は相続を原因としてCからBに所有権移転登記がなされており、AはBの相続人であることから、未登記目的外建物2についても相続関係を踏まえ、所有者をAとした。</p> <p>なお、評価証明書上、所在地は物件7土地となっているが、同土地には未登記目的外建物1以外の建物は存在せず、評価証明書上の建物の現況用途・構造・現況床面積は未登記目的外建物2とほぼ同一であることから、評価証明書記載の家屋が未登記目的外建物2であると認定した。</p> <p>南相馬市税務課担当者からは建築時期は昭和44年頃である旨を聴取している。正確な建築時期は不明であるが、建物の外観等から推定で昭和40年代初期頃とした。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件9関係)	
所在地	南相馬市原町区上北高平字東高松92番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	土蔵造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 23.18㎡(概測) 2階 23.18㎡(概測)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明(推定 大正年代後期から昭和年代初期頃)
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>物件9土地上にある本目的外建物(以下「未登記目的外建物3」という。)は、評価証明書上、納税義務者はB、所有者はDと記載されている。物件7土地の閉鎖登記簿謄本によると、物件7土地は相続を原因としてDからCに、CからBに所有権移転登記がなされており、AはBの相続人であることから、未登記目的外建物3についても相続関係を踏まえ、所有者をAとした。</p> <p>南相馬市税務課担当者からは建築時期は大正12年頃である旨を聴取している。正確な建築時期は不明であるが、建物の外観等から推定で大正年代後期から昭和年代初期頃とした。</p> <p>未登記目的外建物3は、増改築がなされた形跡があるが、具体的な内容は不明である。</p>

(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

占有者及び占有状況

- 1 東日本電信電話株式会社が、電柱（本柱3本及び支線4本）設置部分につき、電柱を設置して占有している（物件4、5）。
- 2 東北電力株式会社が、電柱（本柱1本及び支線1本）設置部分につき、電柱を設置して占有している（物件7）。
- 3 株式会社NTTドコモが、物件4、物件5及び物件16の各土地の一部に無線局を設置し、物件4及び物件5の各土地の一部を無線局までの通路として使用し、占有している（物件4、5、16）。
- 4 土地所有者Aが、上記1及び3以外の部分を、草木を繁茂させた状態で占有している（物件4）。
- 5 土地所有者Aが、上記1及び3以外の部分を、草を繁茂させた状態の農地（休耕畑）及び未登記目的外建物2の敷地として使用し、占有している（物件5）。
- 6 土地所有者Aが、物件10土地と暗渠地続きの用悪水路用地の状態を占有している（物件6）。
- 7 土地所有者Aが、上記2以外の部分を未登記目的外建物1の敷地として使用し、占有している（物件7）。
- 8 土地所有者Aが、市道から物件7土地に立ち入るための進入路として、物件7土地と一体利用し、占有している（物件8）。
- 9 土地所有者Aが、未登記目的外建物3の敷地として使用し、占有している（物件9）。
- 10 土地所有者Aが、物件6土地と暗渠地続きの用悪水路用地の状態を占有している（物件10）。
- 11 有限会社藤栄興業が、土砂の採取を行った状態で、物件11、16、37の西側の一部は雑木林の状態、それぞれ占有している（物件11、12、14、15、16（ただし、上記3以外の部分を除く）、36、37）。
- 12 土地所有者Aが、物件35の池沼と地続きの暗渠水路用地の状態を占有している（物件13）。
なお、物件13土地は傾斜しており、北側が高くなっている。
- 13 土地所有者Aが、山林の状態を占有している（物件32）。
- 14 土地所有者Aが、草を繁茂させた状態の農地（休耕畑）として、占有している（物件33、34）。
- 15 土地所有者Aが、池沼の状態を占有している（物件35）。

(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
<p>■ 某 (659番土地の登記上の所有者住所の住民)</p>	<p>(3月10日左記の住民宅で事情聴取)</p> <p>1 私は本件各土地の所有者であるAの親戚であり、本件各土地の前の所有者であるBやその配偶者についても知っています。</p> <p>2 Bは、元々、物件7土地にある建物に住んでいましたが、Bが物件25建物を建てた後は、Bは家族と共に物件25建物に引っ越ししました。しかし、その後、Bとその配偶者は物件7土地にある建物内で、同時に亡くなりました。Bの息子であるAは、現在、行方が分からないと聞いたことがあります。私もAの姿を見ていません。</p>
<p>■ 南相馬市農業委員会 担当者</p>	<p>(3月10日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件36及び物件37の各土地は、登記上の地目は畑ですが、現況地目は雑種地です。各土地は、現況確認証明(非農地証明)があり、買受人は、適格証明書は原則不要です。</p> <p>2 物件5、物件33及び物件34の各土地は、現在、耕作されていますが、農地ですので、買受人は、適格証明書が必要です。</p>
<p>■ 南相馬市農林整備課 担当者</p>	<p>(3月11日南相馬市役所で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件11、物件16及び物件32の各土地は、森林法上の地域森林計画対象民有林(5条森林)に指定されています。</p> <p>2 物件11及び物件16の各土地は、小規模林地開発届出があります。申請者や小規模林地開発計画の完了後に植林等による現状復旧が必要かどうかについては、口頭で回答することはできないので、書面にて照会してください。</p>
<p>■ 東北電力ネットワーク株式会社 担当者</p>	<p>(3月26日電話にて事情聴取)</p> <p>物件7土地には、東北電力株式会社の電柱1本と支線1本が設置されています。電柱土地使用料として1年に1回3000円(1本当たり1年分の使用料は1500円)が土地使用契約の契約者であるBに口座振込みにより支払われていました。しかし、令和4年に振込みによる支払が不能となり、それ以降は電柱土地使用料を支払っていません。</p> <p>本土地の所有者が変わる場合には、契約者変更手続きをした上で、新所有者に電柱土地使用料を支払うこととなりますので、新所有者は当社に連絡してください。</p>

(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
<p>■ 有限会社藤栄興業担当者</p>	<p>(4月23日電話にて事情聴取)</p> <p>土砂の採取について、借地契約等に関する回答書をファクシミリで提出しましたが、補足してお話しします。</p> <p>当社が株式会社トレード・ジャパンから土砂の採取のために土地を無償で借りたのは、平成27年か平成28年頃でした。小規模林地開発届出をするに当たり、採取する土砂の代金として90万円をBに支払いました。しかし、実際に土砂の採取を始めたところ、土砂の質が悪く、販売することができない品質のものでしたので、土砂の採取を中止し、現在に至りません。事前にBに支払った90万円は返金してもらうことを考えていますが、現時点において返金してもらってはいません。Aとの間では何らのやり取りもしていません。</p> <p>物件11土地及び物件16土地については、当社において小規模林地開発計画の届出をしています。</p> <p>土砂の採取は、届出をした物件11土地及び物件16土地を含めた一帯の土地で行っていました。</p>
<p>■ 株式会社トレード・ジャパン代表者</p>	<p>(5月19日電話にて事情聴取)</p> <p>有限会社藤栄興業が土砂の採取をするに当たり、当社はBやAから当該土地を賃借するなどしてはしていませんし、当社が有限会社藤栄興業に当該土地を賃貸するなどしてはしていません。</p> <p>私はBと知り合いであったため、Bに株式会社加藤重機を紹介しただけです。有限会社藤栄興業が土砂の採取をするための契約を誰との間で行ったのかは分かりません。</p>
<p>■ 南相馬市税務課担当者</p>	<p>(6月18日電話にて事情聴取)</p> <p>納税義務者をBとする評価証明書に記載の家屋について、現況用途が作業場のものは昭和41年に、畜舎のものは昭和44年に、倉庫のものは大正12年に建築されたものとして記録されています。</p> <p>なお、作業場及び畜舎の所有者がC、倉庫の所有者がDと記載されていますが、これらの者と納税義務者であるBとの関係は不明です。一般的には納税義務者の氏名と家屋所有者の氏名が異なる場合、納税義務者が家屋所有者から家屋を相続したケースが考えられますが、本件に関しては不明です。</p> <p>また、畜舎の所在地は、評価証明書上は「東高松90番地」となっていますが、航空写真と照合する限りにおいて物件5土地のようです。</p>

(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
<p>■ 南相馬市農林整備課 担当者</p> <p>■ 評価人金子</p> <p>■ F (株式会社大谷林業代 表者)</p>	<p>(6月20日電話にて事情聴取) 現時点において、有限会社藤栄興業からは開発完了届は出ていません。</p> <p>(6月24日電話にて事情聴取) 本申立債権者代理人弁護士に確認したところ、Bとその配偶者は未登記 目的外建物1の2階部分で同時期に不自然死したとのこと。す。</p> <p>(7月18日電話にて事情聴取) 私はBと知り合いであり、未登記目的外建物1のある一帯の土地につい て、Bから樹木を伐採してほしいと頼まれて、平成27年頃に、樹木を伐 採してあげたと記憶しています。ただ、大分前のことですので、伐採時期 などの詳しい事情は覚えていません。樹木を伐採した土地は、その後、土 砂の採取のために利用されたと聞いています。 私が樹木を伐採した土地について、私がBから借用していた訳ではあり ませんし、伐採後、これらの土地を私が使用するなどはしていません。こ れらの土地を、現在、誰が占有しているのかは分かりません。</p>

(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、未登記目的外建物の概要、借地図面、株式会社NTTドコモ無線局配置関係図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。なお、土地・建物のおおよその形状や位置を示すため、南相馬市から取得したマップと題する図面を参考に添付した。
- 2 物件4及び物件5の各土地は、南側で南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である732番土地に接している。732番土地は南相馬市所有の登記上の地目が公衆用道路である713番土地と一体として、市道敷きとなっている。なお、物件4及び物件5の各土地は傾斜しており、北側が高くなっている。
 物件8土地は、南側で上記713番土地に接している。
 物件10、物件11、物件34の各土地は、南側で南相馬市所有の登記上の地目が用悪水路である734番土地に接している。734番土地は713番土地と一体として、市道敷きとなっている。
 その余の各土地は接道していない。
- 3 物件4土地及び物件5土地の電柱設置部分について
 東日本電信電話株式会社の電柱合計7本（本柱及び支線）について東日本電信電話株式会社に書面照会し、提出された回答書によると、令和6年11月5日、東日本電信電話株式会社とAとの間で、1年間の1本当たりの地代を1,730円とし、3年分3万6,330円をAの指定する口座に振り込む方法により支払う旨の土地使用契約を締結している。次回の支払は、令和7年4月1日から令和10年3月31日の支払期間分について、令和7年10月中旬から11月中旬に支払う予定とのことである。
 よって、物件4土地及び物件5土地の電柱設置部分については、令和6年11月5日、Aを貸主、東日本電信電話株式会社を借主として、上記内容により土地の賃貸借契約が成立し、借主が電柱を設置して占有しているものと認める。
- 4 物件7土地の電柱設置部分について
 物件7土地上の東北電力株式会社の電柱合計2本（本柱1本、支線1本）の設置部分について、貸主をB、借主を東北電力株式会社として、東北電力ネットワーク株式会社担当者の陳述のとおりの内容で土地の賃貸借契約が成立し、B死亡後は貸主の地位を相続によりAが承継し、借主が電柱を設置して占有しているものと認める。なお、契約年月日及び占有開始時期は不明であるが、Bが死亡した令和4年5月18日頃よりも前であると認める。
- 5 株式会社NTTドコモの無線局設置関係について
 物件5土地の北側及び物件16土地の南東側にかけて、株式会社NTTドコモの電波塔などの無線局が設置されており、無線局への通行のために物件4土地及び物件5土地の一部に通路が設けられている。
- 6 物件11、12、14、15、16、36、37の各土地について
 (1) 物件11、16、37の各土地の西側の一部は雑木林となっているが、これらの土地のその余の部分及び物件12、14、15、36の各土地は、土砂の採取の用に供した後、そのままの状態となっている。
 各土地は傾斜地であり、北側が高くなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

(2) 小規模林地開発届出をした有限会社藤栄興業からの回答書及び担当者からの電話聴取内容によると、同社は株式会社トレード・ジャパンから土地を無償で借用し、Bに土砂代金90万円を支払った上で小規模林地開発の届出をしたこと、実際に土砂の採取を始めたところ、土砂の質が悪く、販売することができない品質のものであったため、土砂の採取は中止したままの状態となっているとのことである。

株式会社トレード・ジャパンの代表者からの回答書及び同人からの電話聴取内容によると、株式会社トレード・ジャパンはBに株式会社加藤重機を紹介しただけであり、賃貸借契約等は締結していないとのことである。

また、南相馬市農林整備課に照会して得られた回答によると、物件11及び物件16土地については、小規模林地開発計画届出があり、申請者は有限会社藤栄興業、開発目的は土砂の採取、届出受理日は平成28年4月15日(当初)、平成30年5月7日(変更)、開発予定期間は平成28年5月1日から平成29年12月31日(当初)、平成28年5月1日から令和2年3月31日(変更)とのことである。なお、小規模林地開発計画終了後は、届出時の計画に基づく緑化や植樹が行われることになるため、現状復旧を行う必要はないが、緑化の定着が不十分であったり、開発に起因すると思われる周囲への影響等が生じた場合には現状復旧の依頼を行うこともあるとのことである。開発者が対応しない場合には、土地所有者に依頼することもあるため、買受人において現状復旧をしていただく場合もあるとのことである。

(3) Aに対して占有関係等を書面で照会し、回答期限を徒過しても回答がない状況であるため、Aからは事情を聴取することはできなかった。

(4) これらの事情を踏まえると、有限会社藤栄興業は土地の前所有者であるBに賃料を支払うなどはしていないが、Bは有限会社藤栄興業から土砂代金を受領し、有限会社藤栄興業が土砂の採取を行うことを承諾していたこと、実際に有限会社藤栄興業は土砂採取を行っていたことが認められる。また、各土地の客観的状況、有限会社藤栄興業は土砂の採取を中止している認識であること、6月20日時点において南相馬市に開発完了届が提出されていないこと等から、現在も有限会社藤栄興業が各土地を占有していることが認められる。

土砂代金の支払をもって借地料の支払とみなすことができるかについては、当時のやり取りをBから確認することはできないため、有限会社藤栄興業の主張を踏まえて判断することとなるが、土砂の売買契約に基づく売買代金と土地の賃貸借契約に基づく賃料は法的性質が別であるため、土砂代金の支払をもって土地の賃貸借契約が成立しているとみなすことはできない。

以上により、本件各土地は、有限会社藤栄興業とBとの間において、平成27年頃又は平成28年頃に、明示又は黙示の使用貸借の意思表示があり、有限会社藤栄興業は使用借権により本件各土地を土砂の採取のために占有していたものと認める。なお、占有開始時期について、小規模林地開発届出に記載された開発予定期間の始期は平成28年5月1日であるが、実際の占有開始時期は調査を経ても明らかにならなかったため、不明とする。

使用貸借は、貸主が死亡したときは貸主の相続人がその地位を承継する。AはBの相続人であり、Aは有限会社藤栄興業に対して契約解除の意思表示をしていないことが認められることから、現在は、貸主をA、借主を有限会社藤栄興業として、有限会社藤栄興業が使用借権により占有しているものと認める。

(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

7 物件5、33、34、36、37の各土地について

物件5土地は、株式会社NTTドコモが占有している部分や未登記目的外建物2の敷地部分があるものの、その部分は土地全体からすると僅かであり、その余の部分は草が繁茂し、長期間手入れされていない状態である。物件33及び34の各土地は、草が繁茂し、長期間手入れされていない状態である。これらの客観的状況や福島地方裁判所相馬支部から南相馬市農業委員会に対して照会し、得られた回答及び3月10日に南相馬市農業委員会担当者から聴取した内容を踏まえ、各土地の現況地目を農地（休耕畑）とした。

物件36及び37の各土地は、福島地方裁判所相馬支部から南相馬市農業委員会に対して照会し、得られた回答及び3月10日に南相馬市農業委員会担当者から聴取した内容等を踏まえ、現況地目を雑種地とした。

8 各土地や隣接地との境界は判然としない。

9 物件32土地は山の上の部分であり、物件16土地から立ち入ることが困難であったため、物件15土地等から目視により形状を確認した。また、物件36土地から確認できない北側部分については、14番土地のため池の東側の岸部分から形状を確認した。

10 Aに対して占有関係等を書面で照会し、回答期限を徒過しても回答がない状況であるが、令和6年度の土地の公課証明書の納税義務者氏名はAであること、関係者から聴取した内容及び各土地には電柱や無線局の表示以外に占有者を示す表示等がない等の各土地の外観などを踏まえ、前記のとおり占有者及び占有状況、占有権原を認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月7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（2月12日受領）
令和7年3月10日（月） 14：10-14：55	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、南相馬市農業委員会の職員を同行
令和7年3月10日（月） 15：55-16：02	住民宅	659番土地の登記上の所有者住所の住民宅にて家人から事情聴取
令和7年3月11日（火） 10：25-10：35	14番土地のため池の東側の岸	左記調査の場所から物件32土地の形状等を確認、写真撮影
令和7年3月11日（火） (1) 10：40-11：15 (2) 12：55-13：35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影（(1)につき、相馬地方森林組合の職員を同行）
令和7年3月11日（火） 農林整備課 14：20-14：50 資産税課 14：52-15：10	南相馬市農林整備課、資産税課	・農林整備課担当者から地域森林計画対象民有林の対象地かどうか等、事情聴取 ・資産税課にてマップと題する図面の交付申請（同日受領）
令和7年3月26日（水） 15：35-15：40	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社担当者に対し、電話で事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、立会人を立ち合わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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7年3月27日（木） ： - ：	執行官室	南相馬市農林整備課に対し、照会書を送付（4月7日回答書受領）
令和7年3月27日（木） ： - ：	執行官室	株式会社ドコモCS東北に対し、照会書を送付（4月24日回答書受領）
令和7年4月18日（金） 14：55－15：05	福島地方法務局相馬支局	有限会社藤栄興業の履歴事項全部証明書交付申請（同日受領）
令和7年4月23日（水） ： - ：	執行官室	日本電信電話株式会社宮城事業部福島支店に対し、照会書を送付（5月19日回答書受領、5月30日契約書写しを受領）
令和7年4月23日（水） ： - ：	執行官室	有限会社藤栄興業に対し、ファクシミリにて照会書送付（同日回答書受領）
令和7年4月23日（水） ： - ：	執行官室	Aに対し、照会書を送付（回答を得られず）
令和7年4月23日（水） 16：11－16：15	執行官室	有限会社藤栄興業担当者に対し、電話にて事情聴取
令和7年4月24日（木） 11：50－11：54	福島地方法務局相馬支局	株式会社トレード・ジャパンの履歴事項全部証明書交付申請（同日受領）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、立会人を立ち合わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

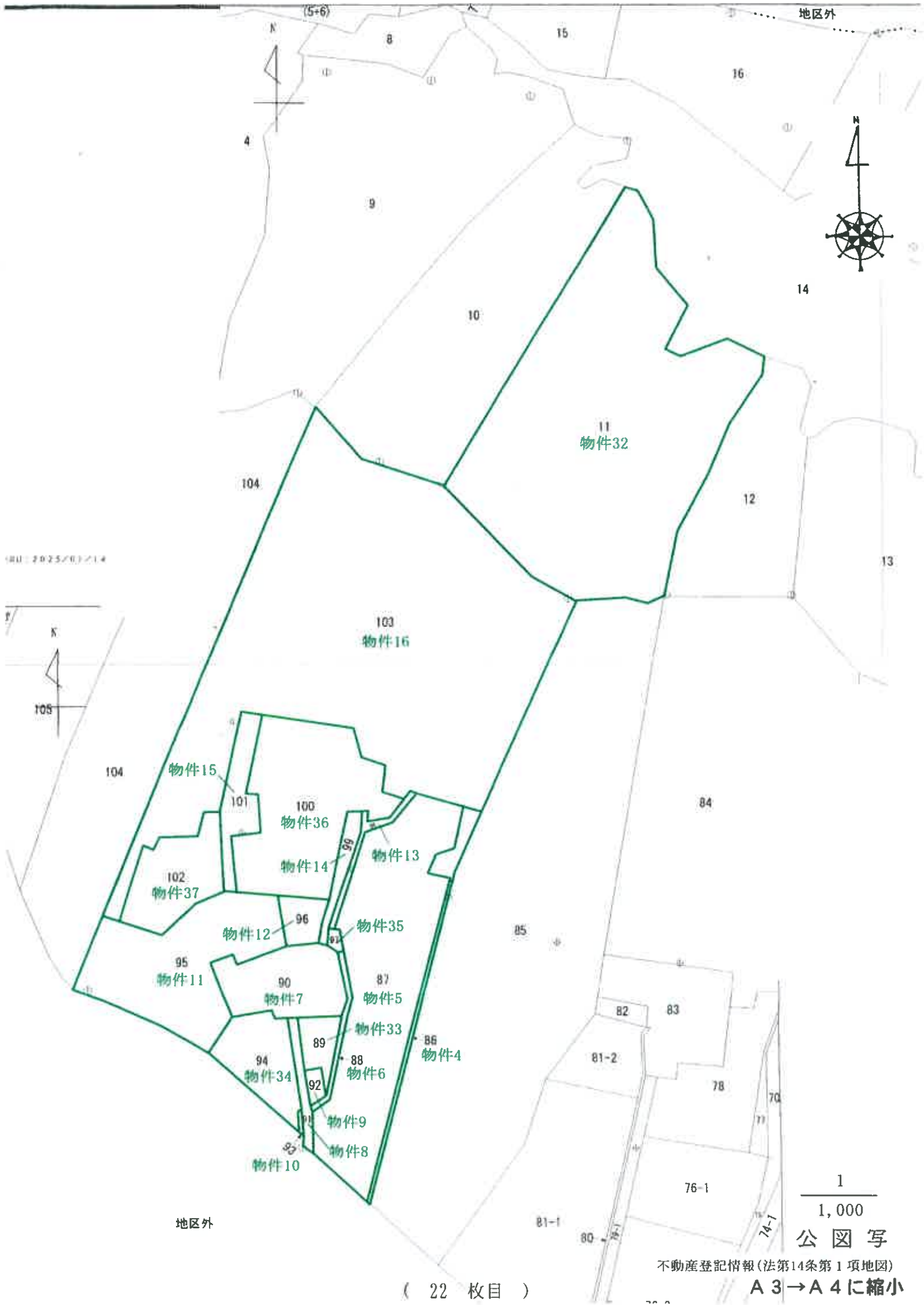
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月14日 (水) : - :	執行官室	株式会社トレード・ジャパンに対し、照会書を送付 (5月21日回答書受領)
令和7年5月19日 (月) 11:14-11:18	福島地方法務局相馬 支局	株式会社加藤重機の履歴事項全部証明書交付申請 (同 日受領)
令和7年5月19日 (月) 9:50-9:55	執行官室	株式会社トレード・ジャパン代表者から、電話にて事 情聴取
令和7年6月18日 (水) 16:25-16:37	執行官室	南相馬市税務課担当者に対し、電話にて事情聴取
令和7年6月19日 (木) 13:53-14:16	福島地方法務局相馬 支局	物件7及び物件32の閉鎖登記簿謄本交付申請 (同 日受領)
令和7年6月20日 (金) 9:59-10:00	執行官室	南相馬市農林整備課担当者に対し、電話にて、開発完 了届の有無を確認
令和7年6月24日 (火) 15:04-15:06	執行官室	評価人に対し、未登記目的外建物1での出来事につい て、電話にて確認
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入っ た。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、立会人を立ち合わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

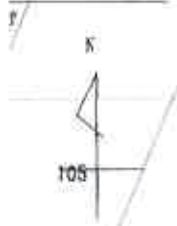
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月17日 (木) 10:50-11:00	南相馬市資産税課	マップと題する図面の交付申請 (同日受領)
令和7年7月18日 (金) 15:10-15:23	執行官室	Fに対し、電話で事情聴取
令和7年8月5日 (火) 9:38-9:45	福島地方法務局相馬支局	株式会社大谷林業の履歴事項全部証明書交付申請 (同日受領)
(特記事項)		
■ 令和7年3月10日		
目的物件の農地の特定が困難であったため、特定のため、南相馬市農業委員会の職員1名を補助者として同行した。		
■ 令和7年3月11日		
目的物件の山林の特定が困難であったため、特定のため、相馬地方森林組合の職員1名を補助者として同行した。		
□ 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



比例尺: 2025/0.1/1.4



1
1,000
公図写

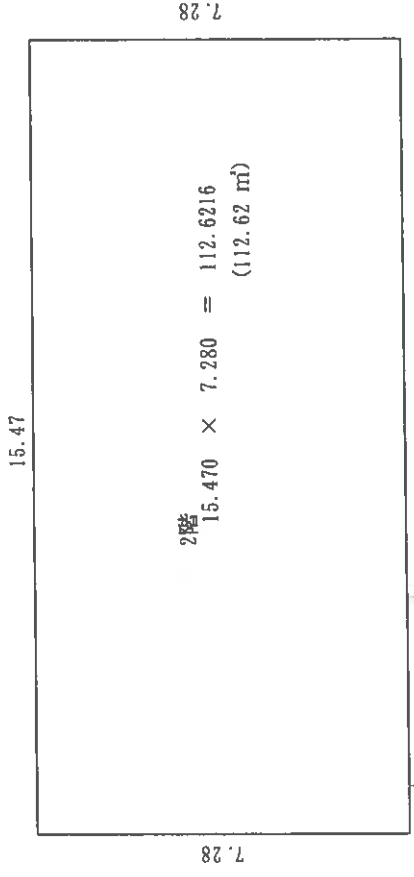
不動産登記情報(法第14条第1項地図)

A3→A4に縮小

(22 枚目)

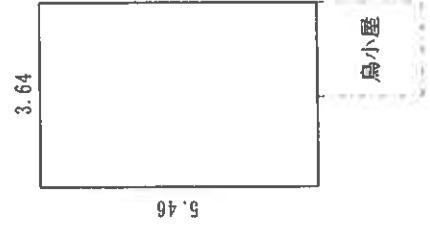
未登記目的外建物 1 (物件 7 関係)

種別：住宅・作業場
 構造：木造瓦葺2階建
 床面積：1階 113.62㎡ (概測)
 2階 112.62㎡ (概測)
 建築年月：不詳 (推定 昭和40年代初期頃)



未登記目的外建物 2 (物件 5 関係)

種別：倉庫
 構造：木造瓦葺平家建
 床面積：19.87㎡ (概測)
 建築年月：不詳 (推定 昭和40年代初期頃)

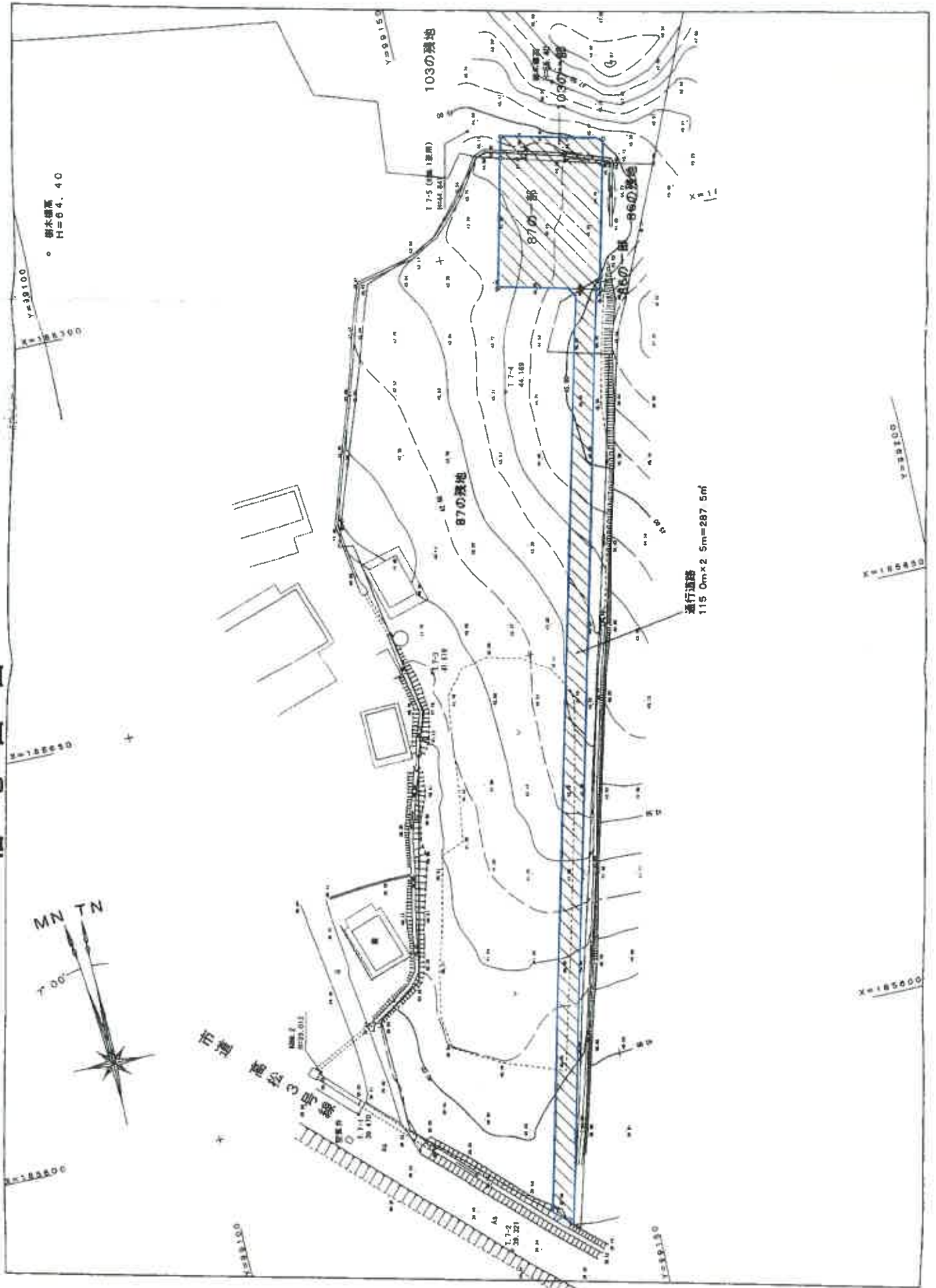


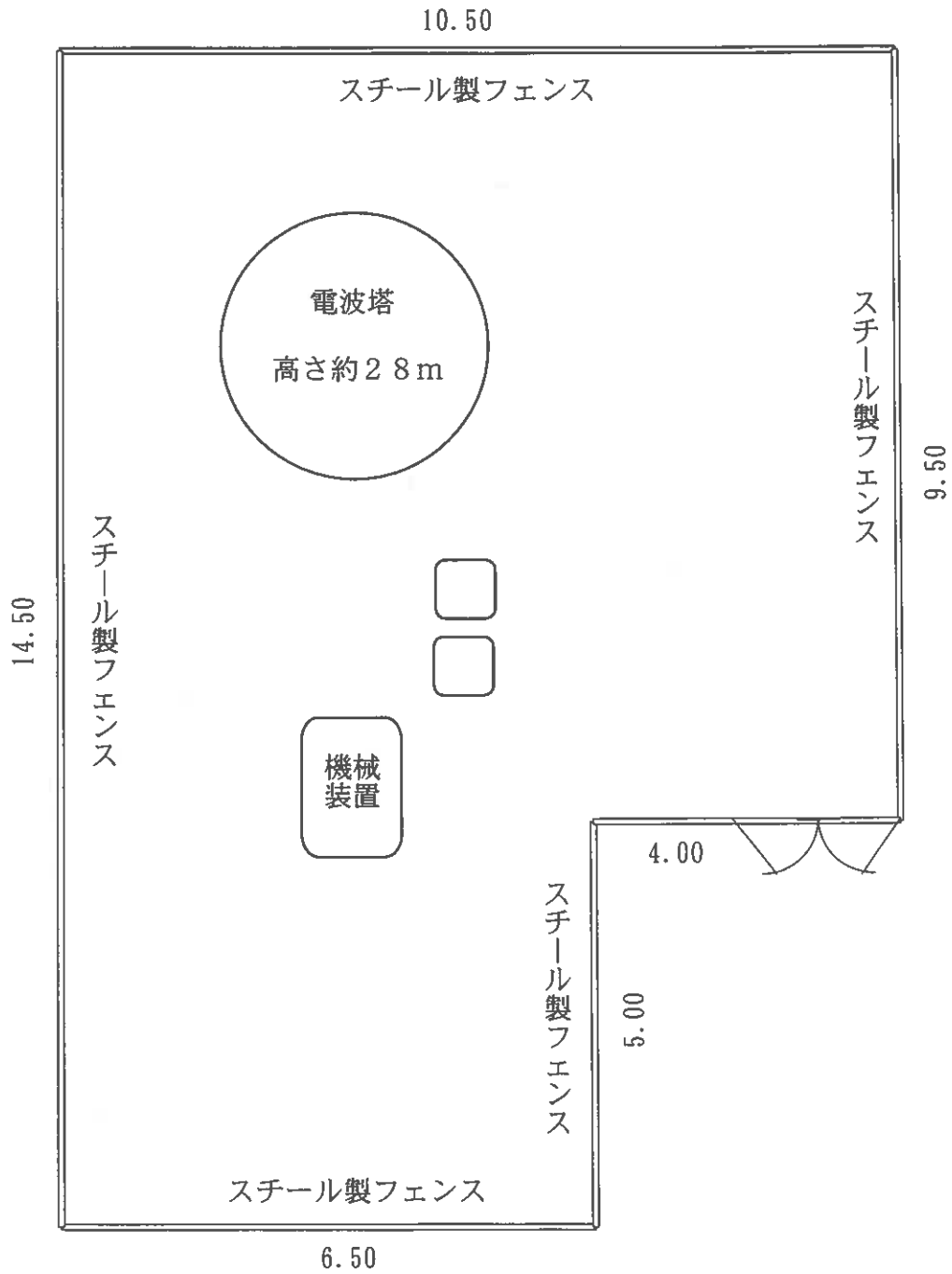
未登記目的外建物 3 (物件 9 関係)

種別：倉庫
 構造：土蔵造瓦葺2階建
 床面積：1階 23.18㎡ (概測)
 2階 23.18㎡ (概測)
 建築年月：不詳 (推定 大正年代後期~昭和年代初期頃)

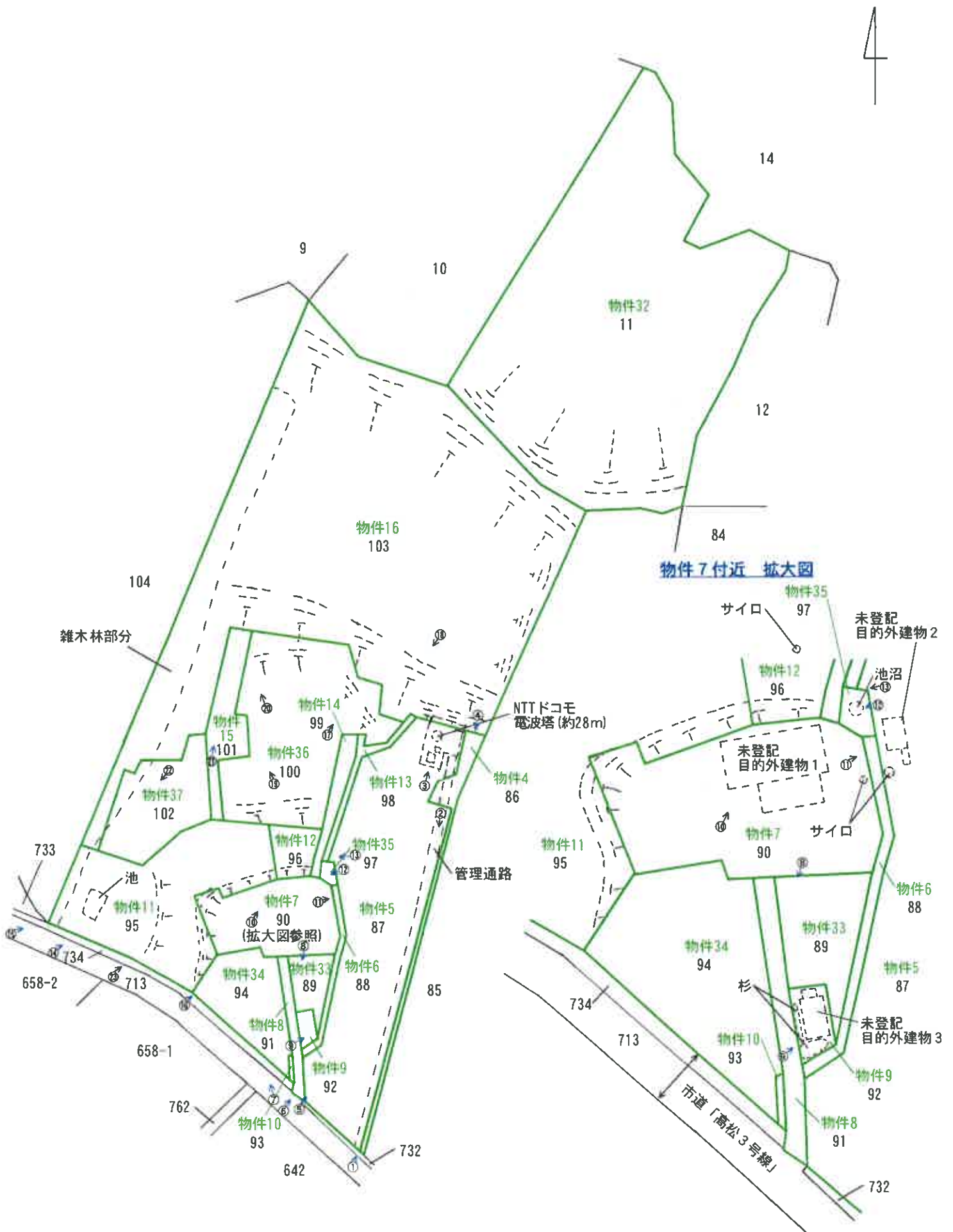


借地図面

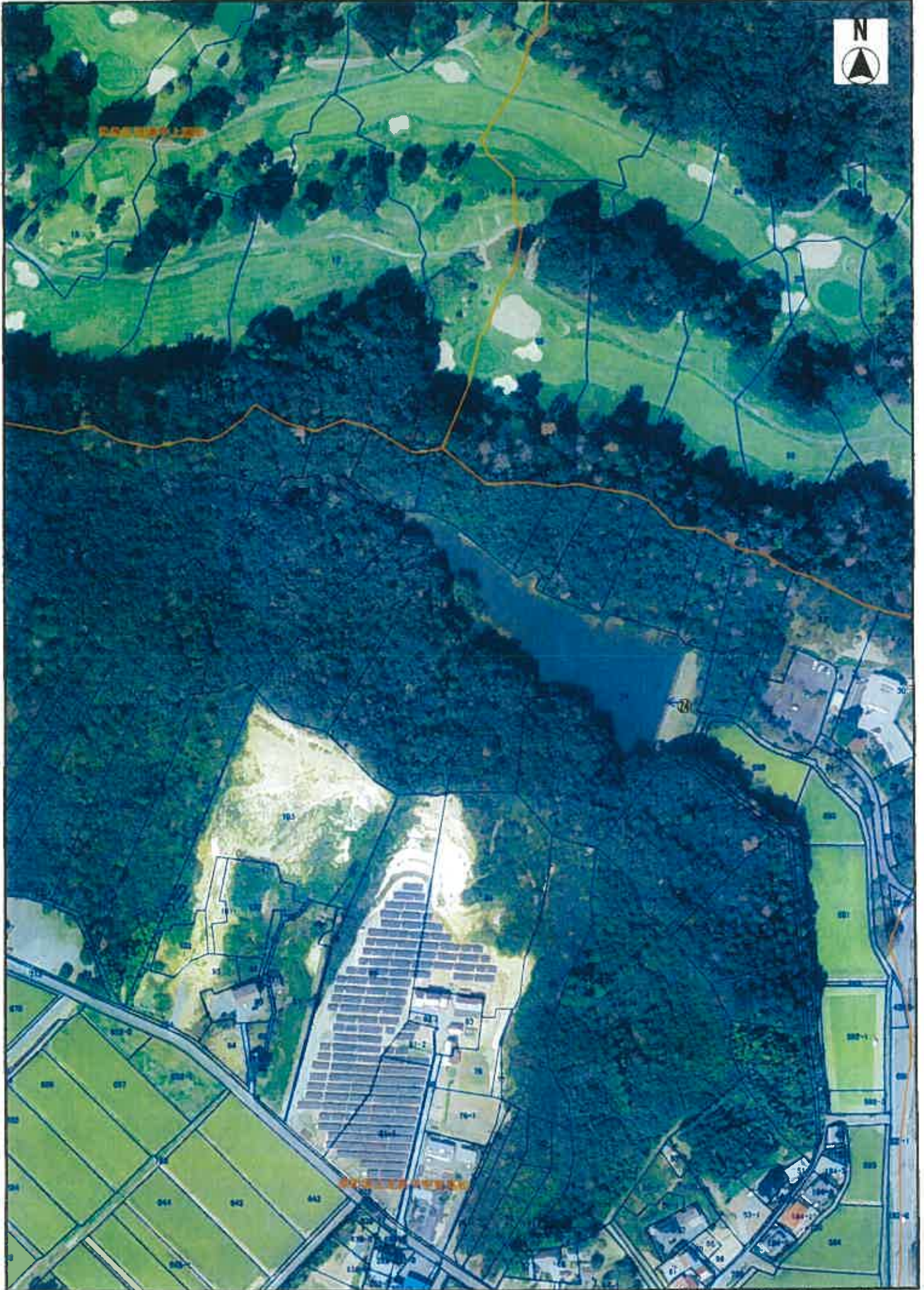




株式会社NTTドコモ無線局配置関係図



土地建物位置関係図



縮尺 1 : 2000
2055105 10 20 30 40 50 60 70 80
(27 枚目)

←○写真撮影位置方向・写真番号
A 3 → A 4 に縮小

未登記目的外建物1

未登記目的外建物2

電波塔



物件5

物件4

85番土地

No. 1

物件16

物件32



物件4

物件5

No. 2

無線局

電波塔



物件5

物件16

物件4

物件32

No. 3

無線局



物件4

物件16

物件5

No. 4



物件8

物件9

物件5

No. 5

未登記目的外建物1



物件34

物件8

物件5

No. 6

物件7

物件10

物件6

物件9

未登記目的外建物1

物件9



物件11

物件16

物件34

物件8

No. 7

物件37

物件7

物件5

未登記目的外建物3

物件34



物件33

物件9

物件8

物件10

No. 8

物件6

未登記目的外建物1

未登記目的外建物3



物件7

物件8

物件9

物件6

No. 9

未登記目的外建物1

未登記目的外建物2

電波塔



物件7

No. 10

電波塔

未登記目的外建物2



物件7

サイロ

物件5

No. 11



物件35

池沼

No. 12

未登記目的外建物1



物件6

物件5

物件35

池沼

物件13

No. 13

物件32



物件11

物件16

物件37

池

No. 14



104番土地

物件11

No. 15

未登記目的外建物1



物件11

物件34

No. 16

電波塔



物件36

物件32

No. 17

未登記目的外建物1



物件16

No. 18



物件15

物件36

物件16

No. 19



物件36

物件15

物件16

No. 20



物件16

物件15

物件36

物件32

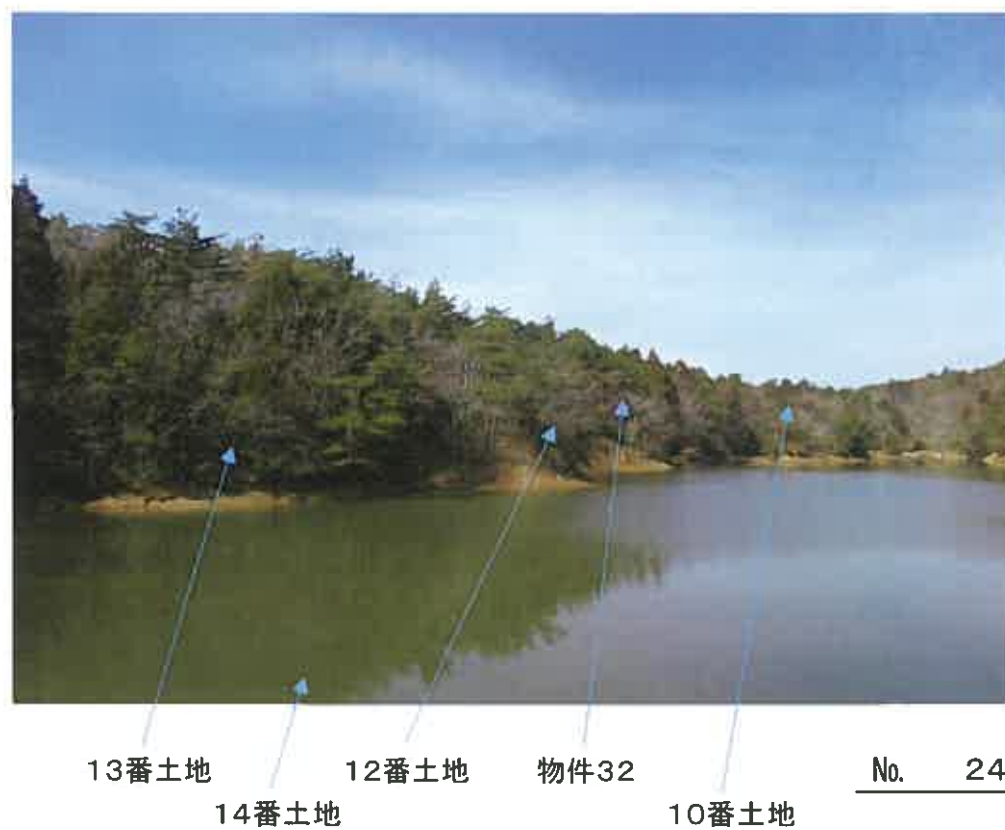
No. 21



物件37

物件16

No. 22



(物件4～16、物件32～37)
令和6年(又)第4号
令和8年1月5日受理
令和8年1月26日提出

現況調査報告書 (補 充)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
86番
原野
230平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
87番
畑
2991平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
88番
雑種地
91平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
90番
宅地
807.68平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
91番
雑種地
130平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
92番
宅地
52.89平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
93番
雑種地
8.90平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
95番
山林
1842平方メートル |
| 12 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
96番
雑種地
194平方メートル |
| 13 | 所
地
地 | 在
番
目 | 南相馬市原町区上北高平字東高松
98番
雑種地 |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-----------------|
| | 地積 | 108平方メートル |
| 14 | 所在地 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地番 | 99番 |
| | 地目 | 原野 |
| | 地積 | 167平方メートル |
| 15 | 所在地 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地番 | 101番 |
| | 地目 | 原野 |
| | 地積 | 398平方メートル |
| 16 | 所在地 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地番 | 103番 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 9642平方メートル |
| 32 | 所在地 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地番 | 11番 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 7033平方メートル |
| 33 | 所在地 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地番 | 89番 |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------------|
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 210平方メートル |
| 34 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 94番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 622平方メートル |
| 35 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 97番 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 36 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 100番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1974平方メートル |
| 37 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字東高松 |
| | 地 | 番 | 102番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 772平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 南相馬市農業委員会 担当者	<p>(令和8年1月6日電話にて事情聴取)</p> <p>1 令和7年3月10日に物件所在地でお話した内容について、修正があります。</p> <p>2 物件36及び物件37の各土地は、登記上の地目は畑ですが、現況地目は雑種地です。 現況確認証明(非農地証明)はありますが、登記上の地目が畑のままであり、登記上の地目変更をしていません。このような事情がありますので、買受人は農地法3条による適格証明書が必要です。</p> <p>3 物件5、物件33及び物件34の各土地については、令和7年3月10日にお話したとおりであり、買受人は農地法3条による適格証明書が必要です。</p>

(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

令和7年8月19日提出の現況調査報告書について、不動産の形状、占有関係その他の現況について、補充調査を命じられたため、以下のとおり報告する。

1 適格証明書の要否について

令和8年1月6日に南相馬市農業委員会担当者から聴取した内容によると、物件36、物件37の各土地について、買受人は農地法3条による適格証明書が必要である（適格証明書の要否については、令和7年8月19日提出の現況調査報告書の「関係人の陳述等」を本現況調査報告書（補充）のとおり変更する。）。

2 その他については、令和7年8月19日提出の現況調査報告書記載のとおりである。

(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8年1月6日(火) 15:20-15:40	執行官室	南相馬市農業委員会担当者から電話にて事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



福島地方裁判所相馬支部 御中

令和 6年(又)第 4号
令和 7年 3月10日 現地調査
令和 7年 3月11日 現地調査
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評価

評 価 書

[物件4～16、32～37]

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

○物件4, 5

一 括 価 格	
金 194,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 14,000 円
物件5 (土地)	金 180,000 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 上記は物件5が農地（畑）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

○物件6, 10, 13, 35

評 価 額 合 計	
金 25,000 円	
評 価 額	
物件6 (土地)	金 11,000 円
物件10 (土地)	金 1,000 円
物件13 (土地)	金 10,000 円
物件35 (土地)	金 3,000 円

○物件 7, 8, 9

一括価格	
金 418,000 円	
内訳価格	
物件 7 (土地)	金 341,000 円
物件 8 (土地)	金 55,000 円
物件 9 (土地)	金 22,000 円

- 1 一括価格は、物件 7～9 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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 7～9 の内訳価格は、未登記目的外建物群のための敷地利用権価格を控除した価格である。
- 4 以上については重要告知事項があるので、本評価書 2 2 頁参照。

○物件 3 3, 3 4

評価額合計	
金 79,000 円	
評価額	
物件 3 3 (土地)	金 19,000 円
物件 3 4 (土地)	金 60,000 円

上記は農地（畑）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

○物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6, 3 6, 3 7

一 括 価 格	
金 6,624,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 1 (土地)	金 814,000 円
物件 1 2 (土地)	金 86,000 円
物件 1 4 (土地)	金 74,000 円
物件 1 5 (土地)	金 176,000 円
物件 1 6 (土地)	金 4,261,000 円
物件 3 6 (土地)	金 872,000 円
物件 3 7 (土地)	金 341,000 円

1 一括価格は、物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6, 3 6, 3 7の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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。

○物件 3 2

評 価 額
金 239,000 円

上記は地上立木を含む価格である。

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)
4	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 86番 原野 230 m ² A	
5	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 87番 畑 2991 m ² A	
6	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 88番 雑種地 91 m ² A	地目：用悪水路
7	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 90番 宅地 807.68 m ² A	
8	所在地 地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 91番 雑種地 130 m ² A	地目：宅地

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
9	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 92番 宅地 52.89 m ² A	
10	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 93番 雑種地 8.90 m ² A	地目：用悪水路
11	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 95番 山林 1842 m ² A	地目：雑種地
12	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 96番 雑種地 194 m ² A	
13	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 98番 雑種地 108 m ² A	地目：用悪水路

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
14	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 99番 原野 167 m ² A	地目：雑種地
15	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 101番 原野 398 m ² A	地目：雑種地
16	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 103番 山林 9642 m ² A	地目：雑種地
32	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 11番 山林 7033 m ² A	
33	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 89番 畑 210 m ² A	

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
34	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 94番 畑 622 m ² A	
35	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 97番 池沼 29 m ² A	
36	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 100番 畑 1974 m ² A	地目：雑種地
37	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 102番 畑 772 m ² A	地目：雑種地
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
	<p>物件4, 5 一体画地……東高松86番〔現況地目：原野（登記地目：原野）〕 東高松87番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕</p>
	<p>物件6 ……東高松88番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕</p> <p>物件10 ……東高松93番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕</p> <p>物件13 ……東高松98番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕</p> <p>物件35 ……東高松97番〔現況地目：池沼（登記地目：池沼）〕</p>
	<p>物件7, 8, 9 一体画地……東高松90番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕 東高松91番〔現況地目：宅地（登記地目：雑種地）〕 東高松92番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕</p> <p>物件33 ……東高松89番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕</p> <p>物件34 ……東高松94番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕</p>
	<p>物件11, 12, 14, 15, 16, 36, 37 一体画地 ……東高松95番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 東高松96番〔現況地目：雑種地（登記地目：雑種地）〕 東高松99番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松101番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松103番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 東高松100番〔現況地目：雑種地（登記地目：畑）〕 東高松102番〔現況地目：雑種地（登記地目：畑）〕</p> <p>物件32 ……東高松11番〔現況地目：山林（登記地目：山林）〕</p>

符 号	物件4, 5一体画地……東高松86番〔現況地目：原野（登記地目：原野）〕 東高松87番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 6 3 0 m（道路距離 以下同じ） 東北アクセスバス停「東高松」の北東方約 3 7 0 m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 5 3 0 m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 5 8 0 m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 7 3 0 m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は南相馬市原町区中心市街地の北方郊外、県道「浪江鹿島線」の西側背後に位置し、有効幅員約3.5～4m舗装市道「高松3号線」を標準街路として農地（田・畑）や山林、雑種地等が広がる中、農家住宅等が散在する旧来からの農家集落地域である。	
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 —（無指定） 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模： 物件4… 230 m ² （登記） 物件5… 2,991 m ² （登記） 合計 3,221 m ²	形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 24m，最長奥行約 131m *中間画地 接面道路との関係：南西側有効路面より0m～2.5m高。 地 勢 等：画地内南西方下り緩傾斜の地勢を有する。 地盤の状態等：普通以下 土壌の状態等：普通以下 そ の 他：—
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8.0m(有効3.5～4.5m)舗装市道「高松3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	①物件4, 5は一体化状態の休耕畑及び通路利用地、荒れ地であり、②③以外の大部分は所有者が占有している。 ②物件4, 5に加え、16の南東一部(約 35.32m ² ・株式会社N T T ドコモ測量)を含む合計面積 518.75m ² は株式会社N T T ドコモが携帯電話用の電波塔敷地、並びにそこに至るための通行路として賃借し、使用・占有している。 ③物件4, 5の一部には東日本電信電話株式会社の電柱が合計 7本（本柱 3本及び支線 4本）が設置され、当該部分につき占有している。	

特記事項

占有権原：賃借権

占有開始時期：2006年頃

契約日：2024年11月30日

期間：2024年12月1日から2034年3月31日まで（10年間）

更新等：自動更新可

*土地賃貸借契約書第4条には期間満了日の1年前までに賃貸人及び、賃借人いずれからも書面による異議の申し出のない場合は、満了日の翌日から起算して3年間延長されるものとし、以後も同様にする旨、記載されている。

契約当事者：貸主 所有者
借主 占有者

賃料：毎年 金 418,000 円

*賃料につき、1年に満たない場合の賃料は月割計算（1ヶ月に満たない期間は1ヶ月として計算）である。

一時金等：ない

支払時期：毎年3月末日限り次年度分支払

4. その他

可能な範囲で目視の方法により地割れや陥没等の調査を行ったが、特に見つけられなかった。

5. 地下埋設物及び土壌汚染関係について

本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。

6. 一体評価について

物件4、5は一体化状態で各筆界はやや不明瞭であること、また、接道等との関係から一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）ことから、一画地として評価する。

なお、物件4は単独評価では市場価値的にも不利であり、かつ市場流通性は殆ど期待できないため、買い受けに際し適格証明を有する物件5と一括売却せざるを得ず、また、売却がより有利となるため、一括売却に基づく一体評価を行う。

符 号	物件 6 ……東高松88番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別の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 - (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：91 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西約 1m, 南北約 55m 接面道路との：有効な公道に直接面しない。 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 地盤の状態等：不良 そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 8、5 等を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は、南西側で物件 10 用悪水路と暗渠接続された用悪水路であり、北は物件 35 池沼に接続している。所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 - [] ガ ス 配 管 - [] 下 水 道 - [] (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、通常のコスト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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ）</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	---

符 号	物件10……東高松93番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4，5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4，5一体画地に同じ	
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 —（無指定） 指定：60％ 指定：200％ 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：8.90 m ² （登記） 形 状：不整形 間口×奥行等：東西約1m，南北約7m 接面道路との：有効路面より約0.5m低地。 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 地盤の状態等：不良 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南側水路込幅員約8.0m（有効3.5m～4.5m）舗装市道「高松3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、北東側で物件6・用悪水路と暗渠接続された用悪水路であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 — [] ガス配管 — [] 下水道 — [] (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	--

符 号	物件13……東高松98番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4，5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4，5一体画地に同じ	
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	- (無指定)
	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：108 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西約 1m，南北約 52m 接面道路との：有効な公道に直接面しない。 関 係 地 勢 等：画地内南～南西方下り緩傾斜の地勢を有する。 地盤の状態等：不良 そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件35、6、10等を介して南西方市道「高松3号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況	本件は、南は物件35・池沼に接続した用悪水路であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 - { } ガス配管 - { } 下水道 - { } (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、通常のコスト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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	--

符 号	物件 3 5 ……東高松97番〔現況地目：池沼（登記地目：池沼）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：29 m ² (登記) 形 状：やや不整形 (略台形) 間口×奥行等：東西最長約 5m, 南北最長約 8m 接面道路との：— 関 係 地 勢 等：画地内は窪地 (水貯まり) 地盤の状態等：不良 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 6、10、5等を介して南西方市道「高松3号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は、北は物件13用悪水路と地続き、南は物件6用悪水路と地続きの池沼であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 — { } ガス配管 — { } 下水道 — { }	
	(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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	--

符 号	物件 7, 8, 9 一体画地……東高松90番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕 東高松91番〔現況地目：宅地（登記地目：雑種地）〕 東高松92番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：物件 7… 807.68 m ² (登記) 物件 8… 130 m ² (登記) 物件 9… 52.89 m ² (登記) <hr/> 合計 990.57 m ² 形 状：不整形 間口×奥行等：南側間口約 4m, 最長奥行約 66m 接面道路との関係：南側有効路面とほぼ等高。 地 勢 等：画地内ほぼ平坦 地盤の状態等：普通～やや普通以下 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南側水路込幅員約 8.0m (有効3.5m～4.5m)舗装市道「高松 3 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	①本件一体画地の地上には、未登記目的外建物 1、未登記目的外建物 3 が存する。 ②本件一体画地のうち、物件 7 の一部には東北電力株式会社の電柱 1 本及び支線 1 本が設置されている。 ③本件一体画地のうち、物件 7 の一部にはコンクリート製サイロが 1 つ設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり〔 〕 ガス配管 なし〔 整備区域外 〕 下水道 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

本件一体画地の一部には下記の未登記目的外建物群が存在する。

○未登記目的外建物 1 …… 物件 7 の地上に所在

種 類：居宅・作業所
構 造：木造瓦葺 2 階建
床 面 積：1階 113.86 m²（概測）
 2階 112.62 m²（概測）
建築時期：不詳（推定 昭和40年代初期頃）
所 有 者：土地所有者（A）

※課税評価証明書では納税義務者はB、所有者はCと記載されている。物件7土地の閉鎖登記簿によれば、物件7土地は相続を原因として、CからBに所有権移転登記がなされており、AはBの相続人であることから、未登記目的外建物1についても相続関係を踏まえ、所有者をAとした。

※未登記目的外建物1の2階で、Bとその配偶者が不自然死したとのこと。

○未登記目的外建物 3 …… 物件 9 の地上に所在

種 類：倉庫
構 造：土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積：1階 23.18 m²（概測）
 2階 23.18 m²（概測）
建築時期：不詳（推定 大正年代後期から昭和年代初期頃）
所 有 者：土地所有者（A）

※上記のとおり相続関係を踏まえ、所有者をAとした。

※増改築が為された形跡があるが、内容は不明。

差押時（受付年月日：令和 6年11月21日登記、受付番号：第9313号）、本件土地及び建物ともAの所有に属したことから、建物敷地利用としては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

有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない）

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. その他

目視の方法により地割れや陥没について調査を行ったが、特に見つけられなかったが、物件7の北端一部が湧水による「ぬかるみ箇所」が見られた。

特 記 事 項	<p>5. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p> <p>6. 一体評価について</p> <p>物件7～9は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、接道との関係から一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）こと等から、一画地として評価する。</p>
---------	---

符 号	物件 3 3 ……東高松89番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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 — (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：210 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西最長約 14m, 南北最長約 27m 接面道路との：— 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 土壌の状態等：普通以下（休耕状態） そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 7～9 一体画地を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況	物件 3 3 は畑（休耕畑）であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [] ガ ス 配 管 — [] 下 水 道 — [] (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、通常のコストで敷地内への 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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有 (農振地域外)</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
---------	--

符 号	物件 3 4 ……東高松94番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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 — (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：622 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 38m, 最長奥行約 25m 接面道路との：有効路面とほぼ等高。 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 土壌の状態等：普通以下（休耕状態） そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8.0m(有効3.5m～4.5m)舗装市道「高松 3 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	物件 3 4 は畑（休耕畑）であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — { } ガ ス 配 管 — { } 下 水 道 — { } (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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
---------	--

符 号	物件11, 12, 14, 15, 16, 36, 37一体画地 ……東高松 95番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 東高松 96番〔現況地目：雑種地（登記地目：雑種地）〕 東高松 99番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松101番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松103番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 東高松100番〔現況地目：雑種地（登記地目：畑）〕 東高松102番〔現況地目：雑種地（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4, 5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4, 5一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：物件11… 1,842 m ² (登記) 物件12… 194 m ² (登記) 物件14… 167 m ² (登記) 物件15… 398 m ² (登記) 物件16… 9,642 m ² (登記) 物件36… 1,974 m ² (登記) 物件37… 772 m ² (登記) <hr/> 計 14,989 m ²	
	形 状：不整形	
	間口×奥行等：南西側間口約 48m, 最長奥行約 203m	
	接面道路との関係：有効路面より 0.5m～十数m高。	
	地 勢 等：画地内のうち、北側部分は南～南西方下り急傾斜の地勢を有し、 ほぼ中央部分からは南～南西方下り緩傾斜し、起伏に富む地勢を 有する。	
	地盤の状態等：普通以下～不良	
	そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8.0m (有効3.5m～4.5m)舗装市道「高松3号線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路)	

<p>土地の利用状況</p>	<p>①一体画地のうち、物件16の南東一部(約35.32㎡・株式会社NTTドコモ測量)には賃借権に基づいて無線局を設置し株式会社NTTドコモが占有している。(物件4, 5参照) なお、当該無線局は周囲が金属製フェンスで区画されており、物件16の南東一部(約35.32㎡)は当該フェンスの設置位置となっている。</p> <p>②一体画地のうち、上記以外の部分については、有限会社藤栄興業が一部の土砂の採取を行った状態で、また、一部は雑木林の状態で、使用借権により占有していると見られる。(詳細は現況調査報告書参照)</p> <p>③一体画地のうち、物件12の一部にはコンクリート製サイロが1つ設置されている。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 - [] ガス配管 - [] 下水道 - []</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財 <input type="checkbox"/> 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○森林法 無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> (物件11、16 は地域森林計画対象民有林の指定があり、物件11、16 は小規模林地開発の届出がある。)</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定 ※下記の筆は登記上「農地(畑)」であるが、南相馬市農業委員会によれば現況確認証明(非農地証明)を受けた土地であるとのこと。 物件36: 農振地域外 [現況確認証明(非農地証明)あり] 物件37: 農振地域外 [現況確認証明(非農地証明)あり]</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について 本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p> <p>3. 一体評価について 本件対象筆は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、接道との関係から一体評価の方が経済価値の増分が期待できる(逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる)ことから、一画地として評価する。</p>

符 号	物件 3 2 ……東高松 11 番〔現況地目：山林、登記地目：山林〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：7,033 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西最長約 80m, 南北最長約 112m 接面道路との：— 関 係 地 勢 等：北方下り傾斜（急傾斜～一部緩傾斜）の地勢を有する。 土壌の状態等：普通～普通以下 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件11, 12, 14, 15, 16, 36, 37一体画地を介して、市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況	本件は松やその他の雑木・雑草等が繁茂する山林であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [] ガ ス 配 管 — [] 下 水 道 — [] (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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○森林法</p> <p>無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (地域森林計画対象民有林の指定あり)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p> <p>3. 地上立木は「松、その他の雑木」が殆どで、立木自体の市場価値はない。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

○物件4, 5

1 基礎となる価格

目的物件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	300	0.62	230		43,000
5	300	0.62	2,991		556,000

○標準画地(畑地)

標準画地(畑地)は、市道「高松3号線」に接面する画地規模約1,000㎡程度の略整形の畑地を設定(想定)する。

畑地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

畑 …… 300 円/㎡

イ 個別格差 : 物件4, 5一体画地

交通接近条件 : 100 %
 自然的条件 : 65 % [土壌の状態、地勢、地盤の状態]
 画地条件 : 95 % [規模大、形状]
 行政的条件 : 100 %
 その他の条件 : 100 %

格 差 率 : 62 % [相乗]

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : -

2 評価額の判定

評価額（内訳価格及び一括価格）

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	43,000	0.90	0.60	0.60	14,000
5	556,000	0.90	0.60	0.60	180,000
一 括 評 価 額					194,000

ウ 占有減価修正：賃借人が、全体面積のうち、518.75 m² を電波塔敷地及びその管理通路として占有しているため、上記の通り判定した。

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件5は農地（休耕畑）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要となる。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足などから農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性修正割合を上記の通り判定した。

なお、物件4は物件5と一体で売却せざるをえないため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。

○物件6, 10, 13, 35

1 基礎となる価格

目的物件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
6	4,910	0.05	91		22,000
10	4,910	0.05	8.90		2,000
13	4,910	0.04	108		21,000
35	4,910	0.05	29		7,000

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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）－5〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 4,910 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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%〔方位〕（*基準方位：北）

◇地域格差：街路条件：110%〔幅員・系統〕
 交通接近条件：95%〔最寄駅・利便施設等との接近性〕
 環境条件：120%〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
 行政的条件：100%〔都市計画区分〕
 その他の条件：100%

格差率：125%〔相乗積〕

イ 個別格差：物件6

交通接近条件：100%
 自然的条件：10%〔地盤の状態等〕
 画地条件：50%〔規模小、形状〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格差率：5%〔相乗〕

：物件10
 交通接近条件：100 %
 自然的条件：10 % [地盤の状態等]
 画地条件：50 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格差率：5 % [相乗]

：物件13
 交通接近条件：100 %
 自然的条件：10 % [地盤の状態等]
 画地条件：40 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格差率：4 % [相乗]

：物件35
 交通接近条件：100 %
 自然的条件：10 % [地盤の状態等]
 画地条件：50 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格差率：5 % [相乗]

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
6	22,000		0.80	0.60	11,000
10	2,000		0.80	0.60	1,000
13	21,000		0.80	0.60	10,000
35	7,000		0.80	0.60	3,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

各物件は用悪水路ないし池沼であり、売買等に係る一般市場流通性は低調であると見られる。
 当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性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。

○物件 7, 8, 9, 33, 34

1 基礎となる価格

目的物件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
7	4,910	0.75	807.68	0.85	2,528,000
8	4,910	0.75	130	0.85	407,000
9	4,910	0.75	52.89	0.85	166,000
33	300	0.86	210		54,000
34	300	0.90	622		168,000

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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)－5]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 4,910 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 % [方位] (*基準方位：北)

◇地 域 格 差： 街 路 条 件： 110 % [幅員・系統]
 交 通 接 近 条 件： 95 % [最寄駅・利便施設等との接近性]
 環 境 条 件： 120 % [周辺の利用状態等（居住環境含む）]
 行 政 的 条 件： 100 % [都市計画区分]
 そ の 他 の 条 件： 100 %

格 差 率： 125 % [相乗積]

○標準画地（畑地）

標準画地（畑地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模 1,000㎡程度の略整形の農地を設定（想定）する。

畑地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

畑……300 円/㎡

イ 個別格差：物件7, 8, 9一体画地

街路条件：100 %
交通接近条件：100 %
環境条件：100 % [地盤の状態]
画地条件：75 % [規模大、形状、接道状態]
行政的条件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：75 % [相乗]

：物件33

交通接近条件：100 %
自然的条件：90 % [土壌の状態]
画地条件：95 % [規模小、形状、接道状態]
行政的条件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：86 % [相乗]

：物件34

交通接近条件：100 %
自然的条件：90 % [土壌の状態]
画地条件：100 % [規模大、形状]
行政的条件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：90 % [相乗]

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：-

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、更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	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
7	2,528,000	1.00	0.25	法定地上権	632,000
8	407,000	1.00	0.25	法定地上権	102,000
9	166,000	1.00	0.25	法定地上権	42,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の規模、配置の状態、利用の現況等を総合して、各土地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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	2,528,000	－ 632,000 a		0.30	0.60	341,000
8	407,000	－ 102,000 b		0.30	0.60	55,000
9	166,000	－ 42,000 c		0.30	0.60	22,000
一括価格（合計）						418,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通り判定した。

物件7，8，9一体画地の地上には、Aの所有に属すると見られる未登記目的外建物1及び未登記目的外建物3が存する。

本事案では、当該未登記目的外建物群は競売による売却の対象外であるため、土地の通常の利用上、極めて不安定な物件となり、一般市場流通性は低調とならざるを得ないものと認められる。更には、未登記目的外建物1の2階部分において、B及びその配偶者が不自然死しているとのことであり、事故物件である可能性が極めて高い。事故物件である場合は心理的嫌悪感から市場性が著しく減退し、価値的に低廉とならざるを得ない状況であるのが一般的慣行である。

今回は土地のみの売却ではあるが、これらから派生する市場流通性の減退の影響等は受けるため、これらを総合して当該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。

③評価額

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
3 3	54,000		0.60	0.60	19,000
3 4	168,000		0.60	0.60	60,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件33、34は農地（休耕畑）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要となる。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足などから農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性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。

○物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6, 3 6, 3 7, 3 2

1 基礎となる価格

目的物件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
1 1	4,910	0.25	1,842		2,261,000
1 2	4,910	0.25	194		238,000
1 4	4,910	0.25	167		205,000
1 5	4,910	0.25	398		489,000
1 6	4,910	0.25	9,642		11,836,000
3 6	4,910	0.25	1,974		2,423,000
3 7	4,910	0.25	772		948,000
3 2	100	0.81	7,033		570,000

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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）-5]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 4,910 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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%〔方位〕（*基準方位：北）

◇地域格差：街路条件：110%〔幅員・系統〕
 交通接近条件：95%〔最寄駅・利便施設等との接近性〕
 環境条件：120%〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
 行政的条件：100%〔都市計画区分〕
 その他の条件：100%

格差率：125%〔相乗積〕

○標準画地（林地）

標準画地（林地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模1,000㎡程度の略整形の林地を設定（想定）する。

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基準地とを比較し、これに基づいて地価調査価格等を補修正して試算した価格との間で大きな差異がないことから妥当な価格であると判断した。

〔地価調査基準地：福島（林）20-15〕

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
 $90 \text{ 円}/\text{m}^2 \times [98.9]/100 \times 100/[100] \times 100/[89] \approx 100 \text{ 円}/\text{m}^2$

◇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：（相乗）100%〔標準的〕

◇地域格差：交通接近条件：94%〔道路の状況、中心物件との接近性〕
 自然的条件：95%〔地勢の状態等（宅地化の影響要因含む）〕
 行政的条件：100%〔都市計画区分〕
 その他の条件：100%

格差率：89%〔相乗積〕

イ 個別格差：物件11, 12, 14, 15, 16, 36, 37一体画地

街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：50%〔地勢、地盤の状態〕
 画地条件：50%〔規模大、形状〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格差率：25%〔相乗〕

：物件32

交通接近条件：100%
 自然的条件：90%〔地勢、地盤の状態〕
 画地条件：90%〔規模大、形状〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%〔立木加算〕

格差率：81%〔相乗〕

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

①評価額（内訳価格及び一括価格）

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1 1	2,261,000	1.00	0.60	0.60	814,000
1 2	238,000	1.00	0.60	0.60	86,000
1 4	205,000	1.00	0.60	0.60	74,000
1 5	489,000	1.00	0.60	0.60	176,000
1 6	11,836,000	1.00	0.60	0.60	4,261,000
3 6	2,423,000	1.00	0.60	0.60	872,000
3 7	948,000	1.00	0.60	0.60	341,000
一括価格（合計）					6,624,000

ウ 占有減価修正：本件一体画地のうち、物件16の南東端の僅か一部（約35.32㎡）についても賃借人が、電波塔敷地の一部として賃借・占有しているため、減価要因がありと考えるのが通常であるが、物件16全体に占める占有面積割合が僅少であり、専ら金属製フェンス部分を中心であることから、これによる特段の減価の影響はないものと判定した。
また、一体画地のうち上記以外の部分については、有限会社藤栄興業が一部土砂の採取を行った状態で、また、一部は雑木林の状態、使用借権により占有していると見られるものの、当該占有権原の種類や性格、明渡の難易等を考慮し、これによる特段の減価は不要であると判定した。

ウ 占有減価修正：及びその管理通路として

エ 市場性修正：下記の通り判定した。

当該一体画地は雑種地（土砂採取場）であり、現況は山林に近い荒地となっている。

当該地域における市場流通性を考慮し、市場性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。

②評価額

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
3 2	570,000		0.70	0.60	239,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件32は山林であるため、林業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、山林売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域の市場流通性の減退を考慮し、市場性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)－5〕

所 在：南相馬市原町区大原字西前田36番1
価 格：6,250 円/㎡ (対前年比▲ 1.6%)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
位 置：JR常磐線「原ノ町駅」の北西方約 8,100m [道路距離]
地 積：604 ㎡
形 状：長方形 (間口対奥行=1.5 : 1)
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南側幅員約 10.0m舗装県道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：農家住宅、一般住宅地等が見られる県道沿いの住宅地域。

公示地等の番号：地価調査基準地〔福島(林)20－15〕

所 在：南相馬市原町区押釜字大谷地163番11
価 格：90,000 円/10アール (90 円/㎡) (対前年比▲ 1.1%)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：4,699 ㎡
利用の現況：用材林地
地域の概要：標高100～150m、南西向きの杉・赤松及び檜の林地
搬出地点まで：公道隣接 0m
の搬出方法及
び距離
搬出地点の：市道 5.5m
道路の状況
最 寄 駅：原ノ町駅 6,700m
最 寄 集 落：押釜 1,700m
用途指定等：都市計画区域外、地域森林計画対象民有林
地域の特性：農村林地

2 固定資産税評価額 (令和 6年度)

物件 4	4,248	円 (	230	m ²)
物件 5	274,226	円 (	2,991	m ²)
物件 6	1,001	円 (	91	m ²)
物件 7	2,342,272	円 (	807.68	m ²)
物件 8	1,430	円 (	130	m ²)
物件 9	153,381	円 (	52.89	m ²)
物件10	97	円 (	8.90	m ²)
物件11	39,787	円 (	1,842	m ²)
物件12	2,134	円 (	194	m ²)
物件13	1,188	円 (	108	m ²)
物件14	1,837	円 (	167	m ²)
物件15	4,378	円 (	398	m ²)
物件16	237,961	円 (	9,642	m ²)
物件32	151,912	円 (	7,033	m ²)
物件33	7,917	円 (	210	m ²)
物件34	23,449	円 (	622	m ²)
物件35	319	円 (	29	m ²)
物件36	74,419	円 (	1,974	m ²)
物件37	29,104	円 (	772	m ²)

第7 附属資料(B I T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)

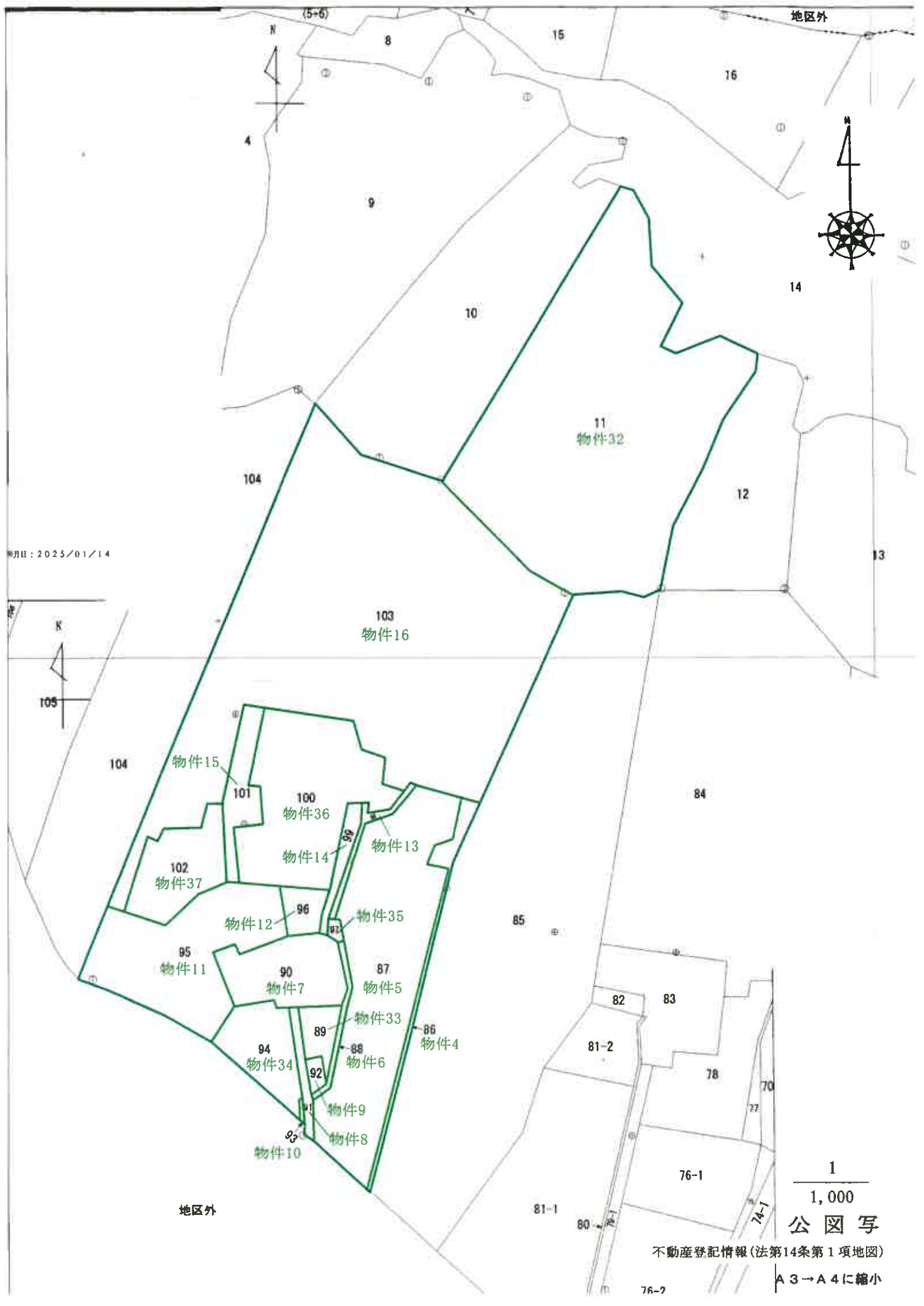
公 図 写

マップ (市役所備付の公図集積図、公図+航空写真併せ図)写

土地建物位置関係図

仮 名 一 覧 表

以上



(5+6)

地区外

N



年月日: 2025/01/14

K

105

地区外

1
1,000
公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

A3→A4に縮小

76-2

103
物件16

11
物件32

物件15

100
物件36

物件14

物件13

102
物件37

物件12

物件35

95
物件11

90
物件7

87
物件5

94
物件34

物件33

物件6

物件10

物件9

物件8

物件4

82

83

81-2

78

70

77

76-1

81-1

80

74-1

4

8

15

16

9

10

14

104

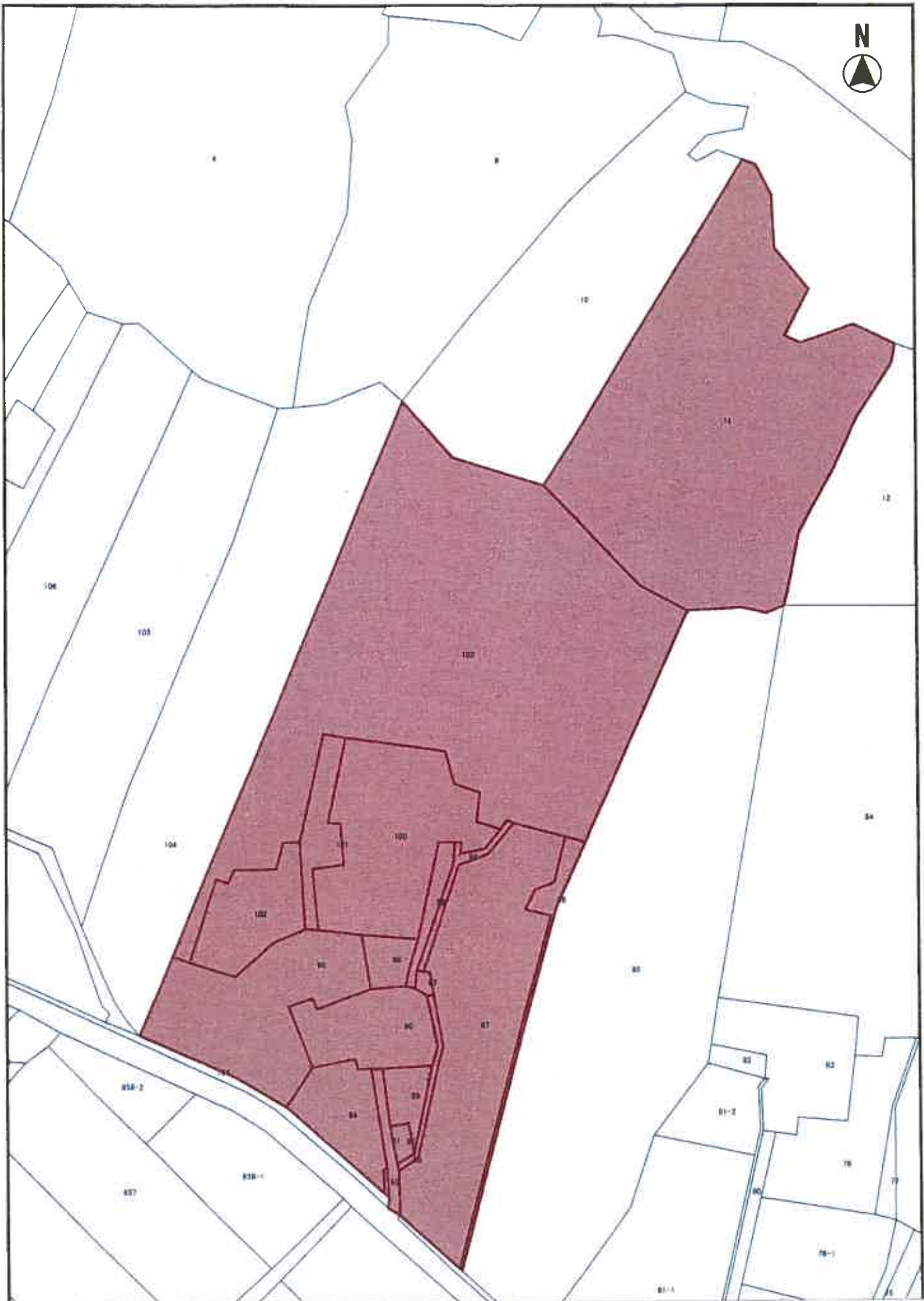
12

13

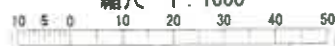
104

84

85



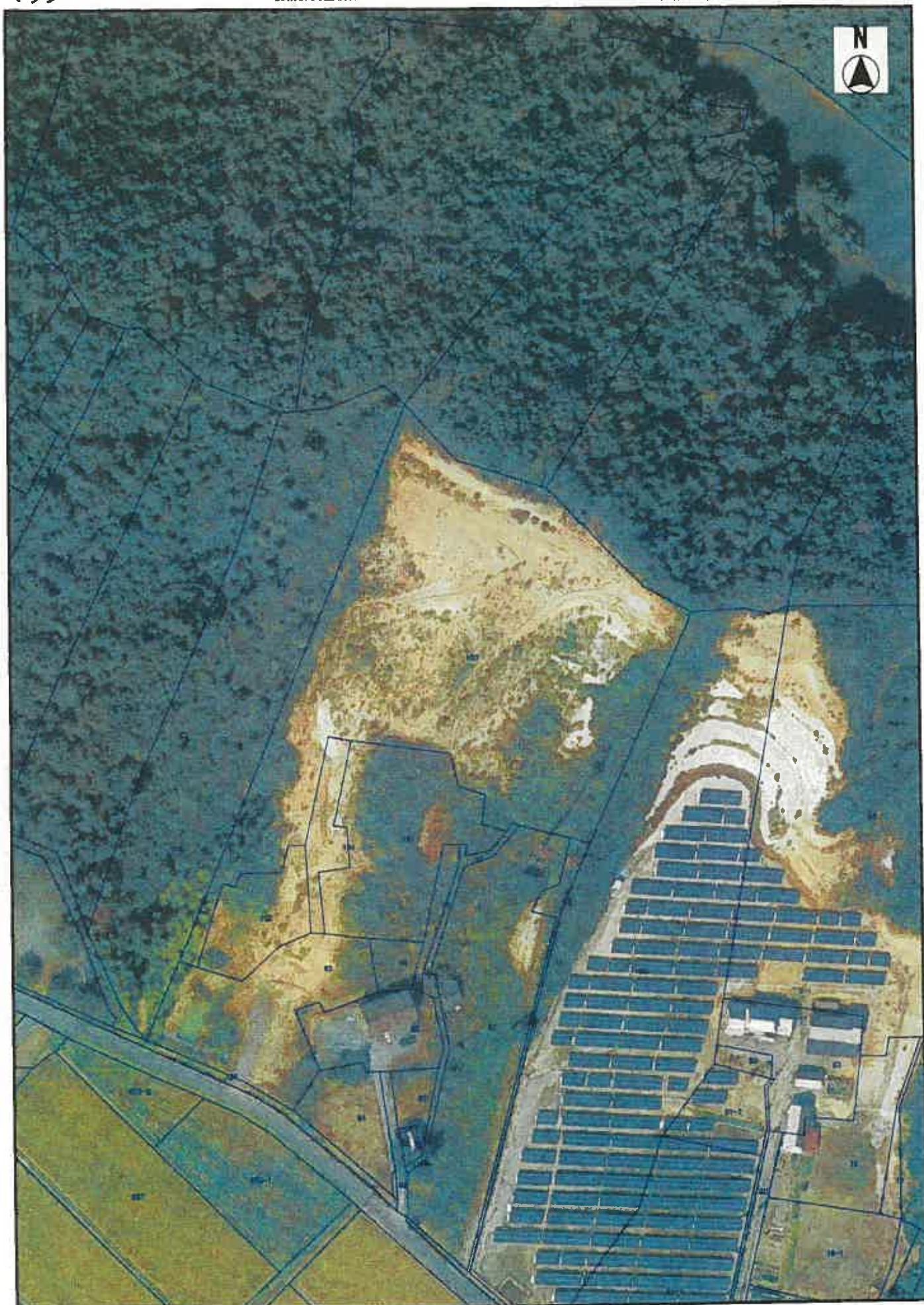
縮尺 1:1000



原町区上北高平字東高松 (039005) 103付近

この図面は、各種資料を基に、土地のおおよその形状、位置、地番などを示した参考図面であり、法務局備え付けの公図等とは異なるものです。権利関係、境界の確認の資料等として使用できるものではありませんので、ご了承ください。

A3→A4に縮小



原町区上北高平字東高松 (039005) 103付近

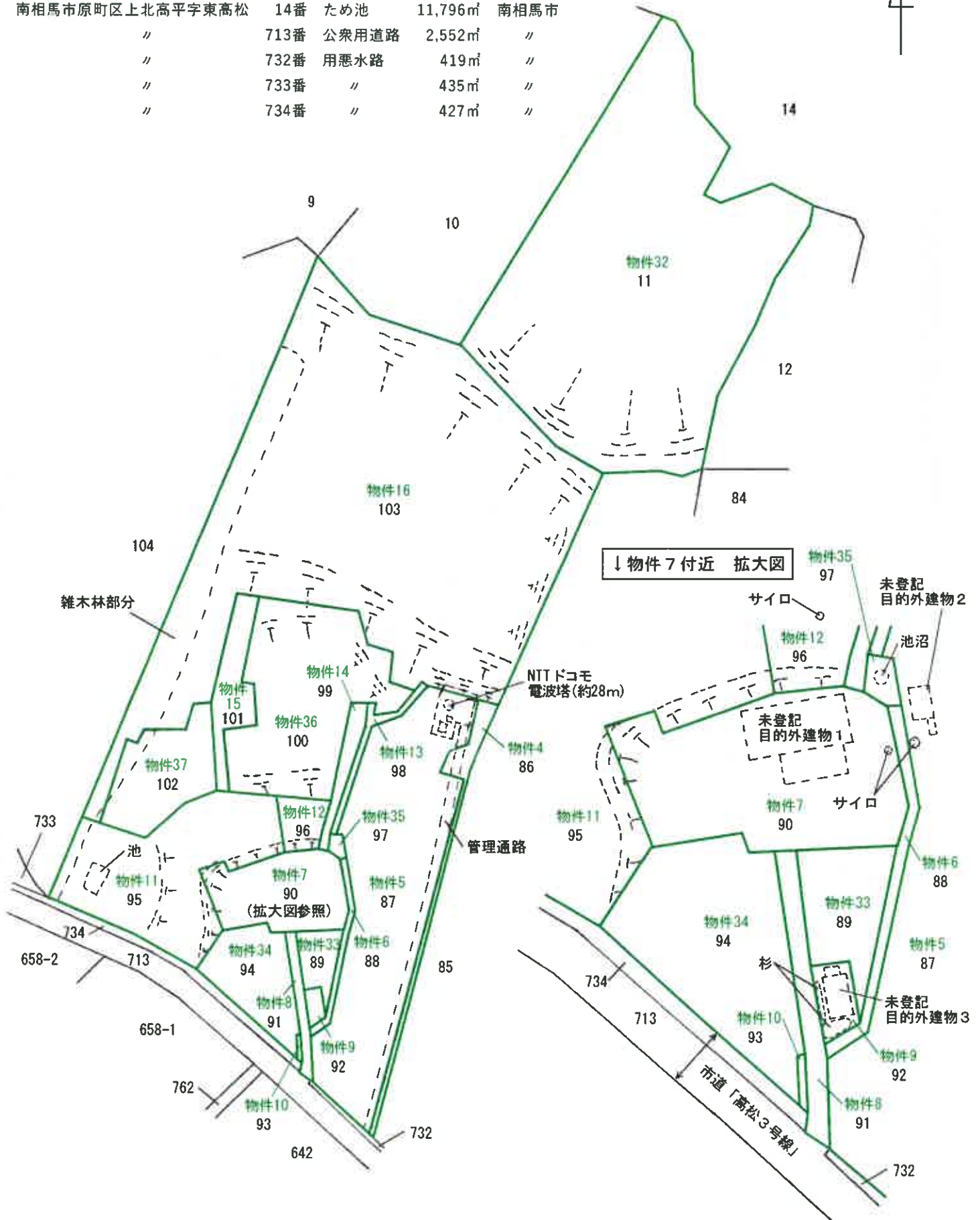
縮尺 1 : 1000
10 5 0 10 20 30 40 50

この図面は、各種資料を基に、土地のおおよその形状、位置、地番などを示した参考図面であり、法務局備え付けの公図等とは異なるものです。権利関係、境界の確認の資料等として使用できるものではありませんので、ご了承ください。

A3→A4に縮小

隣接地の概要

南相馬市原町区上北高平字東高松	14番	ため池	11,796㎡	南相馬市
〃	713番	公衆用道路	2,552㎡	〃
〃	732番	用悪水路	419㎡	〃
〃	733番	〃	435㎡	〃
〃	734番	〃	427㎡	〃



土地建物位置関係図

令和 6年(又)第 4号
令和 7年 3月10日 現地調査
令和 7年 3月11日 現地調査
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評価
令和 8年 2月24日 補充評価



福島地方裁判所相馬支部 御中

補充評価書

[物件4～16、32～37]

評価人 不動産鑑定士

金子克之 印

第1 補充評価額

○物件4, 5

一括価格	
金 194,000 円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 14,000 円
物件5 (土地)	金 180,000 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5は農地（畑）であるため、買受にあたり農地法第3条に基づく適格証明が必要である。

○物件6, 10, 13, 35

評価額合計	
金 25,000 円	
評価額	
物件6 (土地)	金 11,000 円
物件10 (土地)	金 1,000 円
物件13 (土地)	金 10,000 円
物件35 (土地)	金 3,000 円

- 1 上記は、個別評価額及びその合計価格である。

○物件 7, 8, 9

一 括 価 格	
金 418,000 円	
内 訳 価 格	
物件 7 (土地)	金 341,000 円
物件 8 (土地)	金 55,000 円
物件 9 (土地)	金 22,000 円

- 1 一括価格は、物件 7～9 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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 7～9 の内訳価格は、未登記目的外建物群のための敷地利用権価格を控除した価格である。
- 4 以上については**重要告知事項**があるので、本評価書 2 2 頁参照。

○物件 3 3, 3 4

評 価 額 合 計	
金 79,000 円	
評 価 額	
物件 3 3 (土地)	金 19,000 円
物件 3 4 (土地)	金 60,000 円

- 1 上記は、個別評価額及びその合計価格である。
- 2 物件 3 3、3 4 は農地（畑）であるため、買受にあたり農地法第 3 条に基づく適格証明が必要である。

○物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6

一 括 価 格	
金 5,411,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 1 (土地)	金 814,000 円
物件 1 2 (土地)	金 86,000 円
物件 1 4 (土地)	金 74,000 円
物件 1 5 (土地)	金 176,000 円
物件 1 6 (土地)	金 4,261,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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。

○物件 3 6, 3 7

評 価 額 合 計	
金 198,000 円	
評 価 額	
物件 3 6 (土地)	金 145,000 円
物件 3 7 (土地)	金 53,000 円

- 1 上記は、個別評価額及びその合計価格である。
- 2 物件 3 6、3 7 は農地（畑）であるため、買受にあたり農地法第 3 条に基づく適格証明が必要である。

○物件 3 2

評 価 額	
金 239,000 円	

- 1 上記は地上立木を含む価格である。

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)
4	所在地番地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 86番 原野 230 m ² A	
5	所在地番地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 87番 畑 2991 m ² A	
6	所在地番地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 88番 雑種地 91 m ² A	地目：用悪水路
7	所在地番地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 90番 宅地 807.68 m ² A	
8	所在地番地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 91番 雑種地 130 m ² A	地目：宅地

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
9	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 92番 宅地 52.89 m ² A	
10	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 93番 雑種地 8.90 m ² A	地目：用悪水路
11	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 95番 山林 1842 m ² A	地目：雑種地
12	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 96番 雑種地 194 m ² A	
13	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 98番 雑種地 108 m ² A	地目：用悪水路

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
14	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 99番 原野 167 m ² A	地目：雑種地
15	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 101番 原野 398 m ² A	地目：雑種地
16	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 103番 山林 9642 m ² A	地目：雑種地
32	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 11番 山林 7033 m ² A	
33	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 89番 畑 210 m ² A	

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
34	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 94番 畑 622 m ² A	
35	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 97番 池沼 29 m ² A	
36	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 100番 畑 1974 m ² A	
37	所在地 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字東高松 102番 畑 772 m ² A	
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, 5一体画地……東高松86番〔現況地目：原野（登記地目：原野）〕 東高松87番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕
	物件 6……東高松88番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕 物件10……東高松93番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕 物件13……東高松98番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕 物件35……東高松97番〔現況地目：池沼（登記地目：池沼）〕
	物件 7, 8, 9一体画地……東高松90番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕 東高松91番〔現況地目：宅地（登記地目：雑種地）〕 東高松92番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕 物件33……東高松89番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕 物件34……東高松94番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕
	物件11, 12, 14, 15, 16一体画地……東高松 95番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 東高松 96番〔現況地目：雑種地（登記地目：雑種地）〕 東高松 99番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松101番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松103番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 物件36……東高松100番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕 物件37……東高松102番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕 物件32……東高松11番〔現況地目：山林（登記地目：山林）〕

符 号	物件4, 5一体画地……東高松86番〔現況地目：原野（登記地目：原野）〕 東高松87番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 6 3 0 m（道路距離 以下同じ） 東北アクセスバス停「東高松」の北東方約 3 7 0 m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 5 3 0 m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 5 8 0 m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 7 3 0 m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は南相馬市原町区中心市街地の北方郊外、県道「浪江鹿島線」の西側背後に位置し、有効幅員約3.5～4m舗装市道「高松3号線」を標準街路として農地（田・畑）や山林、雑種地等が広がる中、農家住宅等が散在する旧来からの農家集落地域である。	
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	－（無指定）
	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：物件4… 230 m ² （登記） 物件5… 2,991 m ² （登記） <hr/> 合計 3,221 m ² 形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 24m，最長奥行約 131m *中間画地 接面道路との関係：南西側有効路面より0m～2.5m高。 地 勢 等：画地内南西方下り緩傾斜の地勢を有する。 地盤の状態等：普通以下 土壌の状態等：普通以下 そ の 他：－	
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8.0m（有効3.5～4.5m）舗装市道「高松3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	①物件4, 5は一体化状態の休耕畑及び通路利用地、荒地であり、②③以外の大部分は所有者が占有している。 ②物件4, 5の一部に加え、物件16の南東端一部（約35.32m ² ・株式会社NTTドコモ測量値）を含む合計面積 518.75m ² は株式会社NTTドコモが携帯電話用の電波塔敷地、並びにそこに至るための通行路として賃借し、使用・占有している。 ③物件4, 5の一部には東日本電信電話株式会社の電柱が合計 7本（本柱 3本及び支線 4本）が設置され、当該部分につき占有している。	

土地の利用等 状	<p>④物件5の地上の一部には未登記目的外建物2が存し、当該敷地として使用・占有している。</p> <p>⑤物件5の地上の一部にはコンクリート製サイロが1つ設置されている。</p>
供給処理施設	<p>上水道 ー []</p> <p>ガス配管 ー []</p> <p>下水道 ー []</p> <p>(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。</p>
特記事項	<p>1. 土地利用権（建物敷地利用権）について</p> <p>本件一体画地のうち、物件5の一部には下記の未登記目的外建物が存する。</p> <p>○未登記目的外建物2…… 物件5の一部の地上に所在</p> <p>種類：畜舎 構造：木造瓦葺平家建 床面積：19.87㎡（概測） 建築時期：不詳（推定 昭和40年代初期頃） 所有者：土地所有者（A）</p> <p>※課税評価証明書では納税義務者はB、所有者はCと記載されている。物件7土地の閉鎖登記簿によれば、物件7土地は相続を原因として、CからBに所有権移転登記がなされており、AはBの相続人であることから、未登記目的外建物2についても相続関係を踏まえ、所有者をAとした。</p> <p>差押時（受付年月日：令和6年11月21日登記、受付番号：第9313号）、本件土地及び建物ともAの所有に属したことから、建物敷地利用としては法定地上権が成立するものと認定した。</p> <p>2. その他の規制等について</p> <p>○建築基準法第22条の指定区域</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない）</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input type="checkbox"/> 有（物件5について農振地域外）</p> <p>3. 携帯電話の電波棟について（物件4，5，16関連）…現況調査報告書参照</p> <p>占有の範囲：518.75㎡</p> <p>占有の状況：無線局設置に伴う無線局の敷地及び無線局への通路</p> <p>占有者：賃借人 株式会社NTTドコモ</p>

特 記 事 項

占有権原：賃借権

占有開始時期：2006年頃

契 約 日：2024年11月30日

期 間：2024年12月 1日から2034年 3月31日まで (10年間)

更 新 等：自動更新可

* 土地賃貸借契約書第 4条には期間満了日の 1年前までに賃貸人及び、賃借人いずれからも書面による異議の申し出のない場合は、満了日の翌日から起算して 3年間延長されるものとし、以後も同様にする旨、記載されている。

契約当事者：貸主 所有者
借主 占有者

賃 料：毎年 金 418,000 円

* 賃料につき、1年に満たない場合の賃料は月割計算（1ヶ月に満たない期間は 1ヶ月として計算）である。

一 時 金 等：ない

支 払 時 期：毎年 3月末日限り次年度分支払

4. その他

可能な範囲で目視の方法により地割れや陥没等の調査を行ったが、特に見つけられなかった。

5. 地下埋設物及び土壌汚染関係について

本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。

6. 一体評価について

物件4、5 は一体化状態で各筆界はやや不明瞭であること、また、接道等との関係から一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）ことから、一画地として評価する。

なお、物件4 は単独評価では市場価値的にも不利であり、かつ市場流通性は殆ど期待できないため、買い受けに際し適格証明を有する物件5 と一括売却せざるを得ず、また、売却がより有利となるため、一括売却に基づく一体評価を行う。

符 号	物件 6 ……東高松 88 番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別の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 - (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：91 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西約 1m, 南北約 55m 接面道路との関係：有効な公道に直接面しない。 地 勢 等：画地内概ね平坦。 地盤の状態等：不良 そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 8, 5 等を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況	本件は、南西側で物件 10 用悪水路と暗渠接続された用悪水路であり、北は物件 35 池沼に接続している。所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 - { ガス配管 - { 下水道 - { (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ・ 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ）</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	---

符 号	物件10……東高松93番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4，5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4，5一体画地に同じ	
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	—（無指定）
	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：8.90 m ² （登記） 形 状：不整形 間口×奥行等：東西約 1m，南北約 7m 接面道路との：有効路面より約 0.5m低地。 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 地盤の状態等：不良 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南側水路込幅員約 8.0m（有効3.5m～4.5m）舗装市道「高松3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、北東側で物件6・用悪水路と暗渠接続された用悪水路であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 — { ガス配管 — { 下水道 — { (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、通常のコスト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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	---

符 号	物件13……東高松98番〔現況地目：用悪水路（登記地目：雑種地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4, 5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4, 5一体画地に同じ	
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 － (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：108 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西約 1m, 南北約 52m 接面道路との：有効な公道に直接面しない。 関 係 地 勢 等：画地内南～南西方下り緩傾斜の地勢を有する。 地盤の状態等：不良 そ の 他：－	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件35、6、10等を介して南西方市道「高松3号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況	本件は、南は物件35・池沼に接続した用悪水路であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 ー { ガス配管 ー { 下水道 ー { (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ）</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	--

符 号	物件 3 5 ……東高松97番〔現況地目：池沼（登記地目：池沼）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体面地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体面地に同じ	
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 - (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：29 m ² (登記) 形 状：やや不整形 (略台形) 間口×奥行等：東西最長約 5m, 南北最長約 8m 接面道路との： 関 係 地 勢 等：画地内は窪地 (水貯まり) 地盤の状態等：不良 そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 6、10、5 等を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は、北は物件 13 用悪水路と地続き、南は物件 6 用悪水路と地続きの池沼で あり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 - { ガ ス 配 管 - { 下 水 道 - { (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、通常のコストで敷地内への 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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ・ 有（ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない ）</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
---------	---

符 号	物件7, 8, 9一体画地……東高松90番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕 東高松91番〔現況地目：宅地（登記地目：雑種地）〕 東高松92番〔現況地目：宅地（登記地目：宅地）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4, 5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4, 5一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：物件7… 807.68 m ² (登記) 物件8… 130 m ² (登記) 物件9… 52.89 m ² (登記) <hr/> 合計 990.57 m ²	
	形 状：不整形	
	間口×奥行等：南側間口約4m, 最長奥行約66m	
	接面道路との関係：南側有効路面とほぼ等高。	
	地 勢 等：画地内ほぼ平坦	
	地盤の状態等：普通～やや普通以下	
	そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南側水路込幅員約8.0m(有効3.5m～4.5m)舗装市道「高松3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	①本件一体画地の地上には、未登記目的外建物1、未登記目的外建物3が存する。 ②本件一体画地のうち、物件7の一部には東北電力株式会社の電柱1本及び支線1本が設置されている。 ③本件一体画地のうち、物件7の一部にはコンクリート製サイロが1つ設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり〔 〕 ガス配管 なし〔 整備区域外 〕 下水道 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

本件一体画地の一部には下記の未登記目的外建物群が存在する。

○未登記目的外建物 1 …… 物件 7 の地上に所在

種 類：居宅・作業所
構 造：木造瓦葺 2 階建
床 面 積：1階 113.86 m²（概測）
 2階 112.62 m²（概測）
建築時期：不詳（推定 昭和40年代初期頃）
所 有 者：土地所有者（A）

※課税評価証明書では納税義務者はB、所有者はCと記載されている。物件 7 土地の閉鎖登記簿によれば、物件 7 土地は相続を原因として、CからBに所有権移転登記がなされており、AはBの相続人であることから、未登記目的外建物 1 についても相続関係を踏まえ、所有者をAとした。

※未登記目的外建物 1 の 2 階で、B とその配偶者が不自然死したとの情報がある。

○未登記目的外建物 3 …… 物件 9 の地上に所在

種 類：倉庫
構 造：土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積：1階 23.18 m²（概測）
 2階 23.18 m²（概測）
建築時期：不詳（推定 大正年代後期から昭和年代初期頃）
所 有 者：土地所有者（A）

※上記のとおり相続関係を踏まえ、所有者をAとした。

※増改築が為された形跡があるが、内容は不明。

差押時（受付年月日：令和 6年11月21日登記、受付番号：第9313号）、本件土地及び建物ともAの所有に属したことから、建物敷地利用としては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. その他

目視の方法により地割れや陥没について調査を行ったが、特に見つけられなかったが、物件 7 の北端一部が湧水による「ぬかるみ箇所」が見られた。

<p>特 記 事 項</p>	<p>5. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p> <p>6. 一体評価について</p> <p>物件7～9は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、接道との関係から一体評価の方が経済価値の増分が期待できる（逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる）こと等から、一画地として評価する。</p>
----------------	---

符 号	物件 3 3 …… 東高松 89 番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：210 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西最長約 14m, 南北最長約 27m 接面道路との：— 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 土壌の状態等：普通以下 (休耕状態) そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 7～9 一体画地を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況	物件 3 3 は畑 (休耕畑) であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — { } ガ ス 配 管 — { } 下 水 道 — { } (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、通常のコストで敷地内への 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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> ・ 有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない）</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input type="checkbox"/> ・ 有（農振地域外）</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
---------	--

符 号	物件34……東高松94番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4，5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4，5一体画地に同じ	
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	—（無指定）
	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：622 m ² （登記） 形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 38m，最長奥行約 25m 接面道路との：有効路面とほぼ等高。 関 係 地 勢 等：画地内概ね平坦。 土壌の状態等：普通以下（休耕状態） そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8.0m（有効3.5m～4.5m）舗装市道「高松3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	物件34は畑（休耕畑）であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 — { } ガス配管 — { } 下水道 — { } (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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
---------	--

符 号	物件11, 12, 14, 15, 16一体画地 ……東高松 95番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕 東高松 96番〔現況地目：雑種地（登記地目：雑種地）〕 東高松 99番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松101番〔現況地目：雑種地（登記地目：原野）〕 東高松103番〔現況地目：雑種地（登記地目：山林）〕	
位 置 ・ 交 通	物件4, 5一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件4, 5一体画地に同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別の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 - (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：物件11… 1,842 m ² (登記) 物件12… 194 m ² (登記) 物件14… 167 m ² (登記) 物件15… 398 m ² (登記) 物件16… 9,642 m ² (登記) <hr/> 計 12,243 m ² 形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 48m, 最長奥行約 203m 接面道路との関係：有効路面より 0.5m～十数m高。 地 勢 等：画地内のうち、北側部分は南～南西方下り急傾斜の地勢を有し、ほぼ中央部分からは南～南西方下り緩傾斜し、起伏に富む地勢を有する。 地盤の状態等：普通以下～不良 そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	南西側水路込幅員約 8.0m (有効3.5m～4.5m)舗装市道「高松3号線」に接面。 (※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号道路)	

<p>土地の利用等 状況</p>	<p>①一体画地のうち、物件16の南東一部(約35.32㎡・株式会社NTTドコモ測量)には賃借権に基づいて無線局を設置し株式会社NTTドコモが占有している。 (物件4, 5参照) なお、当該無線局は周囲が金属製フェンスで区画されており、物件16の南東一部(約35.32㎡)は当該フェンスの設置位置となっている。</p> <p>②一体画地のうち、上記以外の部分については、有限会社藤栄興業が一部の土砂の採取を行った状態で、また、一部は雑木林の状態で、使用借権により占有していると見られる。(詳細は現況調査報告書参照)</p> <p>③一体画地のうち、物件12の一部にはコンクリート製サイロが1つ設置されている。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 - [] ガス配管 - [] 下水道 - []</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○森林法</p> <p>無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> (物件11、16 は地域森林計画対象民有林の指定があり、物件11、16 は小規模林地開発の届出がある。)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p> <p>3. 一体評価について</p> <p>本件対象筆は、一体化状態で各筆界が不明瞭であること、また、接道との関係から一体評価の方が経済価値の増分が期待できる(逆に言えば、個別評価では不動産の経済価値を損なうおそれがある土地が出てくる)ことから、一画地として評価する。</p>

符 号	物件 3 6 ……東高松100番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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 - (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：1,974 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西最長約 43m, 南北最長約 55m 接面道路との： 関 係 地 勢 等：画地内は南方下り緩傾斜。 土壌の状態等：普通以下（休耕状態） そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6 一体画地を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 3 6 は畑（休耕畑）であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 - { ガス配管 - { 下 水 道 - { (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>※南相馬市農業委員会によれば現況確認証明(非農地証明)を受けた土地であるが、地目変更登記が為されていないので、本件買い受けの際には農地法第3条に基づく適格証明が必要となるとのこと。</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
----------------	--

符 号	物件 3 7 ……東高松102番〔現況地目：畑（登記地目：畑）〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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 - (無指定) 指定：60 % 指定：200 % 防火・準防火地域の指定なし 特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：772 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西最長約 30m, 南北最長約 31m 接面道路との：- 関 係 地 勢 等：画地内は南方下り緩傾斜。 土壌の状態等：普通以下（休耕状態） そ の 他：-	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6 一体画地を介して南西方市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 等 状 況	物件 3 7 は畑（休耕畑）であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 - { ガス配管 - { 下 水 道 - { (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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○農・振・法上の農振地域及び農用地の指定</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>※南相馬市農業委員会によれば現況確認証明（非農地証明）を受けた土地であるが、地目変更登記が為されていないので、本件買い受けの際には農地法第3条に基づく適格証明が必要となるとのこと。</p> <p>2. その他</p> <p>目視の方法により地割れや陥没等の災害に因る調査を行ったが、特に見つけられなかった。</p> <p>3. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p>
---------	--

符 号	物件 3 2 …… 東高松 11 番〔現況地目：山林、登記地目：山林〕	
位 置 ・ 交 通	物件 4, 5 一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件 4, 5 一体画地に同じ	
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	— (無指定)
	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：7,033 m ² (登記) 形 状：不整形 間口×奥行等：東西最長約 80m, 南北最長約 112m 接面道路との：— 関 係 地 勢 等：北方下り傾斜 (急傾斜～一部緩傾斜) の地勢を有する。 土壌の状態等：普通～普通以下 そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	有効な公道に直接面しない。 物件 11, 12, 14, 15, 16 一体画地を介して、市道「高松 3 号線」に至る。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件は松やその他の雑木・雑草等が繁茂する山林であり、所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — { } ガ ス 配 管 — { } 下 水 道 — { } (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	<p>1. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財</p> <p><input type="checkbox"/> 無 ・ 有 (周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない)</p> <p>○森林法</p> <p>無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (地域森林計画対象民有林の指定あり)</p> <p>2. 地下埋設物及び土壌汚染関係について</p> <p>本件所有に係る登記名義者の利害関係者による説明がなかったため、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の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。</p> <p>3. 地上立木は「松、その他の雑木」が殆どで、立木自体の市場価値はない。</p>
---------	---

第5 補充評価額算出の過程

○物件4, 5

1 基礎となる価格

目的物件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	300	0.62	230		43,000
5	300	0.62	2,991		556,000

○標準画地（畑地）

標準画地（畑地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模約1,000㎡程度の略整形の畑地を設定（想定）する。

畑地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

畑 …… 300 円/㎡

イ 個別格差：物件4, 5一体画地

交通接近条件：100 %
 自然的条件：65 % [土壌の状態、地勢、地盤の状態]
 画地条件：95 % [規模大、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：62 % [相乗]

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

評価額（内訳価格及び一括価格）

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	43,000	0.90	0.60	0.60	14,000
5	556,000	0.90	0.60	0.60	180,000
一 括 評 価 額					194,000

ウ 占有減価修正：賃借人が、全体面積のうち、518.75 m²を電波塔敷地及びその管理通路として占有しているため、上記の通り判定した。

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件5は農地（休耕畑）であるため、買受にあたり農地法第3条に基づく適格証明が必要となる。また、農業従事者の高齢化や後継者不足などから農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性修正割合を上記の通り判定した。

なお、物件4は物件5と一体で売却せざるをえないため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。

○物件 6, 10, 13, 35

1 基礎となる価格

目的物件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
6	4,910	0.05	91		22,000
10	4,910	0.05	8.90		2,000
13	4,910	0.04	108		21,000
35	4,910	0.05	29		7,000

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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）－5〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 4,910 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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%〔方位〕（*基準方位：北）

◇地域格差：街路条件：110%〔幅員・系統〕
 交通接近条件：95%〔最寄駅・利便施設等との接近性〕
 環境条件：120%〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
 行政的条件：100%〔都市計画区分〕
 その他の条件：100%

格 差 率：125%〔相乗積〕

イ 個別格差：物件6

交通接近条件：100%
 自然的条件：10%〔地盤の状態等〕
 画地条件：50%〔規模小、形状〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格 差 率：5%〔相乗〕

：物件10
 交通接近条件：100 %
 自然的条件：10 % [地盤の状態等]
 画地条件：50 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格差率：5 % [相乗]

：物件13
 交通接近条件：100 %
 自然的条件：10 % [地盤の状態等]
 画地条件：40 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格差率：4 % [相乗]

：物件35
 交通接近条件：100 %
 自然的条件：10 % [地盤の状態等]
 画地条件：50 % [規模小、形状]
 行政的条件：100 %
 その他の条件：100 %

格差率：5 % [相乗]

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
6	22,000		0.80	0.60	11,000
10	2,000		0.80	0.60	1,000
13	21,000		0.80	0.60	10,000
35	7,000		0.80	0.60	3,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

各物件は用悪水路ないし池沼であり、売買等に係る一般市場流通性は低調であると見られる。
 当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性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。

○物件 7, 8, 9, 33, 34

1 基礎となる価格

目的物件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
7	4,910	0.75	807.68	0.85	2,528,000
8	4,910	0.75	130	0.85	407,000
9	4,910	0.75	52.89	0.85	166,000
33	300	0.86	210		54,000
34	300	0.90	622		168,000

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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）-5〕

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 4,910 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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%〔方位〕（*基準方位：北）

◇地域格差：街路条件：110%〔幅員・系統〕
交通接近条件：95%〔最寄駅・利便施設等との接近性〕
環境条件：120%〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
行政的条件：100%〔都市計画区分〕
その他の条件：100%

格 差 率：125%〔相乗積〕

○標準画地（畑地）

標準画地（畑地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模1,000㎡程度の略整形の農地を設定（想定）する。

畑地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

畑……300円/㎡

イ 個別格差：物件7, 8, 9一体画地

街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：100% [地盤の状態]
画地条件：75% [規模大、形状、接道状態]
行政的条件：100%
その他の条件：100%

格 差 率： 75% [相乗]

：物件33

交通接近条件：100%
自然的条件：90% [土壌の状態]
画地条件：95% [規模小、形状、接道状態]
行政的条件：100%
その他の条件：100%

格 差 率： 86% [相乗]

：物件34

交通接近条件：100%
自然的条件：90% [土壌の状態]
画地条件：100% [規模大、形状]
行政的条件：100%
その他の条件：100%

格 差 率： 90% [相乗]

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

○物件7, 8, 9一体画地

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、更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	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
7	2,528,000	1.00	0.25	法定地上権	632,000
8	407,000	1.00	0.25	法定地上権	102,000
9	166,000	1.00	0.25	法定地上権	42,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の規模、配置の状態、利用の現況等を総合して、各土地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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	2,528,000	－ 632,000 a		0.30	0.60	341,000
8	407,000	－ 102,000 b		0.30	0.60	55,000
9	166,000	－ 42,000 c		0.30	0.60	22,000
一括価格（合計）						418,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通り判定した。

物件7, 8, 9一体画地の地上には、Aの所有に属すると見られる未登記目的外建物1及び未登記目的外建物3が存する。

本事案では、当該未登記目的外建物群は競売による売却の対象外であるため、土地の通常の利用上、極めて不安定な物件となり、一般市場流通性は低調とならざるを得ないものと認められる。更には、未登記目的外建物1の2階部分において、B及びその配偶者が不自然死しているとのことであり、事故物件である可能性が極めて高い。事故物件である場合は心理的嫌悪感から市場性が著しく減退し、価値的に低廉とならざるを得ない状況であるのが一般的慣行である。

今回は土地のみの売却ではあるが、これらから派生する市場流通性の減退の影響等は受けるため、これらを総合して当該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。

○物件33, 34

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

評価額

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
33	54,000		0.60	0.60	19,000
34	168,000		0.60	0.60	60,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件33, 34は農地（休耕畑）であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要となる。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足などから農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性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。

○物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6, 3 6, 3 7, 3 2

1 基礎となる価格

目的物件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
1 1	4,910	0.25	1,842		2,261,000
1 2	4,910	0.25	194		238,000
1 4	4,910	0.25	167		205,000
1 5	4,910	0.25	398		489,000
1 6	4,910	0.25	9,642		11,836,000
3 6	300	0.68	1,974		403,000
3 7	300	0.63	772		146,000
3 2	100	0.81	7,033		570,000

○標準画地（宅地）

標準画地（宅地）は、市道「高松3号線」に等高接面する画地規模300㎡程度の長方形中間画地（上水道整備済の完成宅地）を設定（想定）する。

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の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）-5〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 6,250 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 4,910 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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%〔方位〕（*基準方位：北）

◇地域格差：街路条件：110%〔幅員・系統〕
 交通接近条件：95%〔最寄駅・利便施設等との接近性〕
 環境条件：120%〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
 行政的條件：100%〔都市計画区分〕
 その他の条件：100%

格 差 率：125%〔相乗積〕

○標準画地（畑地）

標準画地（畑地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模 1,000㎡程度の略整形の農地を設定（想定）する。

畑地に係る標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例と比較検討のうえ算出した。なお、農地については比較可能な標・基準地がないので、これとの比較による価格の妥当性の検証はできなかった。

畑………300 円/㎡

○標準画地（林地）

標準画地（林地）は、市道「高松3号線」に接面する画地規模 1,000㎡程度の略整形の林地を設定（想定）する。

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基準地とを比較し、これに基づいて地価調査価格等を補修正して試算した価格との間で大きな差異がないことから妥当な価格であると判断した。

[地価調査基準地：福島(林) 20-15]

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準とした価格
90 円/㎡	× [98.9] / 100	× 100 / [100]	× 100 / [89]	≒ 100 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：(相乗) 100 % [標準的]

◇地域格差： 交通接近条件： 94 % [道路の状況、中心物件との接近性]
 自然的条件： 95 % [地勢の状態等(宅地化の影響要因含む)]
 行政的条件： 100 % [都市計画区分]
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 89 % [相乗積]

イ 個別格差：物件11, 12, 14, 15, 16一体画地

街路条件： 100 %
 交通接近条件： 100 %
 環境条件： 50 % [地勢、地盤の状態]
 画地条件： 50 % [規模大、形状]
 行政的条件： 100 %
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 25 % [相乗]

：物件36

交通接近条件： 100 %
 自然的条件： 90 % [土壌の状態]
 画地条件： 75 % [規模小、形状、接道状態]
 行政的条件： 100 %
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 68 % [相乗]

：物件 3 7
 交通接近条件： 100 %
 自然的条件： 90 % [土壌の状態]
 画地条件： 70 % [規模小、形状、接道状態]
 行政的条件： 100 %
 その他の条件： 100 %

格 差 率： 63 % [相乗]

：物件 3 2
 交通接近条件： 100 %
 自然的条件： 90 % [地勢、地盤の状態]
 画地条件： 90 % [規模大、形状]
 行政的条件： 100 %
 その他の条件： 100 % [立木加算]

格 差 率： 81 % [相乗]

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：-

2 評価額の判定

○物件 1 1, 1 2, 1 4, 1 5, 1 6 一体画地

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

評価額 (内訳価格及び一括価格)

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1 1	2,261,000	1.00	0.60	0.60	814,000
1 2	238,000	1.00	0.60	0.60	86,000
1 4	205,000	1.00	0.60	0.60	74,000
1 5	489,000	1.00	0.60	0.60	176,000
1 6	11,836,000	1.00	0.60	0.60	4,261,000
一括価格 (合計)					5,411,000

ウ 占有減価修正：本件一体画地のうち、物件 1 6 の南東端の僅か一部 (約 35.32㎡) についても賃借人が、電波塔敷地の一部として賃借・占有しているので、減価要因がありと考えるのが通常であるが、物件 1 6 全体に占める占有面積割合が僅少であり、専ら金属製フェンス部分が中心であることから、これによる特段の減価の影響はないものと判定した。
 また、一体画地のうち上記以外の部分については、有限会社藤栄興業が一部土砂の採取を行った状態で、一部は雑木林の状態で、使用借権により占有していると見られるものの、当該占有権原の種類や性格、明渡の難易等を考慮し、これによる特段の減価は不要であると判定した。

エ 市場性修正：下記の通り判定した。

当該一体面地は雑種地（土砂採取場）であり、現況は山林に近い荒れ地となっている。

当該地域における市場流通性を考慮し、市場性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。

○物件36, 37

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
36	403,000	1.00	0.60	0.60	145,000
37	146,000	1.00	0.60	0.60	53,000

ウ 占有減価修正：本件は有限会社藤栄興業が一部土砂の採取を行った状態で、また、一部は雑木雑草等が繁茂する雑種地状の状態で、使用借権により占有していると思われるものの、当該占有権原の種類や性格、明渡の難易等を考慮し、これによる特段の減価は不要であると判定した。

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件36, 37は農地（休耕畑）であるため、買受にあたり農地法第3条に基づく適格証明が必要となる。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足等から農業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、農地売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。よって、当該地域における市場流通性の減退を考慮し、市場性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。

○物件 3 2

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

評価額

番 号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
3 2	570,000		0.70	0.60	239,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通りと判断した。

物件 3 2 は山林であるため、林業を取り巻く環境が悪化の傾向にあり、山林売買に係る一般市場流通性は減退傾向が強まりつつある。 よって、当該地域の市場流通性の減退を考慮し、市場性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)－5〕

所 在：南相馬市原町区大原字西前田36番1
価 格：6,250 円/㎡ (対前年比▲ 1.6%)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
位 置：JR常磐線「原ノ町駅」の北西方約 8,100m〔道路距離〕
地 積：604 ㎡
形 状：長方形(間口対奥行=1.5:1)
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南側幅員約 10.0m舗装県道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：農家住宅、一般住宅地等が見られる県道沿いの住宅地域。

公示地等の番号：地価調査基準地〔福島(林)20－15〕

所 在：南相馬市原町区押釜字大谷地163番11
価 格：90,000 円/10アール (90 円/㎡) (対前年比▲ 1.1%)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：4,699 ㎡
利用の現況：用材林地
地域の概要：標高100～150m、南西向きの杉・赤松及び檜の林地
搬出地点まで：公道隣接 0m
の搬出方法及
び距離
搬出地点の：市道 5.5m
道路の状況
最 寄 駅：原ノ町駅 6,700m
最 寄 集 落：押釜 1,700m
用途指定等：都市計画区域外、地域森林計画対象民有林
地域の特性：農村林地

2 固定資産税評価額（令和 6年度）

物件 4	4,248	円	(	230	m ²)
物件 5	274,226	円	(	2,991	m ²)
物件 6	1,001	円	(	91	m ²)
物件 7	2,342,272	円	(	807.68	m ²)
物件 8	1,430	円	(	130	m ²)
物件 9	153,381	円	(	52.89	m ²)
物件10	97	円	(	8.90	m ²)
物件11	39,787	円	(	1,842	m ²)
物件12	2,134	円	(	194	m ²)
物件13	1,188	円	(	108	m ²)
物件14	1,837	円	(	167	m ²)
物件15	4,378	円	(	398	m ²)
物件16	237,961	円	(	9,642	m ²)
物件32	151,912	円	(	7,033	m ²)
物件33	7,917	円	(	210	m ²)
物件34	23,449	円	(	622	m ²)
物件35	319	円	(	29	m ²)
物件36	74,419	円	(	1,974	m ²)
物件37	29,104	円	(	772	m ²)

第7 附属資料

添付省略……裁判所備え付け評価書参照

以上