

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	日 時 令和 8年 6月26日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所相馬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月10日 午後 1時00分 場 所 福島地方裁判所相馬支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則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 目 録

- 2 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 208番
地 目 原野
地 積 1075平方メートル
- 3 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 209番
地 目 山林
地 積 312平方メートル
(現況)
地 目 原野
- ☆26 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 210番
地 目 畑
地 積 1123平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕畑)
- ☆27 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 211番
地 目 畑
地 積 1106平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 農地(休耕畑)

☆28 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 212番

地 目 田

地 積 1351平方メートル

(現況)

地 目 農地(休耕田)

29 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 213番2

地 目 山林

地 積 1201平方メートル

(現況)

地 目 原野

30 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 501番

地 目 雑種地

地 積 1351平方メートル

(現況)

地 目 原野



11

物 件 目 録

3 1 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 5 0 2 番

地 目 雑種地

地 積 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 原野



※
め
め
※

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

- 2 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 208番
地 目 原野
地 積 1075平方メートル
- 3 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 209番
地 目 山林
地 積 312平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 26 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 210番
地 目 畑
地 積 1123平方メートル
(現況)
地 目 農地(休耕畑)
- 27 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 211番
地 目 畑
地 積 1106平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 農地(休耕畑)

28 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 212番

地 目 田

地 積 1351平方メートル

(現況)

地 目 農地(休耕田)

29 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 213番2

地 目 山林

地 積 1201平方メートル

(現況)

地 目 原野

30 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松

地 番 501番

地 目 雑種地

地 積 1351平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 目 録

3 1 所 在 南相馬市原町区上北高平字高松
地 番 5 0 2 番
地 目 雑種地
地 積 4 2 平方メートル
(現況)
地 目 原野



(物件2、3、26～31)
令和 6年(ヌ)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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--------------------------------------------|
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字高松
208番
原野
1075平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字高松
209番
山林
312平方メートル |
| 26 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字高松
210番
畑
1123平方メートル |
| 27 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字高松
211番
畑
1106平方メートル |
| 28 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南相馬市原町区上北高平字高松
212番
田
1351平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| 29 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字高松 |
| | 地 | 番 | 213番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1201平方メートル |
| 30 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字高松 |
| | 地 | 番 | 501番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1351平方メートル |
| 31 | 所 | 在 | 南相馬市原町区上北高平字高松 |
| | 地 | 番 | 502番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 42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
<p>■ 南相馬市農業委員会 担当者</p> <p>■ 南相馬市農林整備課 担当者</p>	<p>(3月10日物件所在地で事情聴取)</p> <p>物件26、物件27及び物件28の各土地は、現在、耕作されていませんが、農地ですので、買受人は適格証明書が必要です。</p> <p>(3月11日南相馬市役所で面談し事情聴取)</p> <p>物件3、物件29及び物件30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>いずれの土地も平成27年に伐採届出書が提出されています。</p> <p>(7月18日電話にて事情聴取)</p> <p>執行官からの6月25日付け照会に対し、7月15日付け回答書を提出しましたが、補足して説明します。</p> <p>伐採届出書は、平成27年6月17日付けで株式会社大谷林業とBの連名にて提出されています。伐採の期間は平成27年7月17日から平成28年7月16日までです。伐採届出書を受理した後、南相馬市は株式会社大谷林業宛てに伐採及び伐採後の造林の計画の適合通知を行っています。この中で造林期間を平成28年7月17日から平成33年7月16日までとしています。一般的に、造林期間が経過した場合には、通常は造林の有無の確認を行います。本件に関しては、造林の有無の確認を行ったかどうか判然としません。今後、確認を行う可能性はあります。</p>
<p>■ F (株式会社大谷林業代 表者)</p>	<p>(7月18日電話にて事情聴取)</p> <p>私は、Bと知り合いました。私はBから、物件3、物件29及び物件30の各土地の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、伐採時期や、伐採に当たり、Bから費用を徴収したかどうかなどの詳しい事情は覚えていません。おそらく、無償で伐採してあげたと思います。</p> <p>このような事情ですので、これらの土地を、私がBから借用していた訳ではありませんし、伐採後も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、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。なお、土地の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 接道関係

物件2、物件27、物件28、物件29の各土地の東側は、南相馬市所有の424番土地に面している。424番土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。物件31土地の東側は、南相馬市所有の513番土地に面している。513番土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。
- 3 各土地は、見分できる範囲において境界を示す境界標等はなく、各土地及び隣接地との境界が判然としない部分がある。
- 4 物件2、物件3、物件26ないし物件28の各土地について

各土地は、草木が繁茂し、長期間手入れされていない状態で一体化している。そのため、物件2土地は登記上の地目と同様に現況地目を原野とし、物件3土地の登記上の地目は山林であるが、現況地目を原野とした。また、物件26及び物件27の登記上の地目は畑であり、物件28土地の登記上の地目は田であるが、上記の状態であること、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、現況地目を物件26及び物件27の各土地は農地（休耕畑）、物件28土地は農地（休耕田）とした。
- 5 物件29ないし物件31の各土地について

各土地は、草木が繁茂し、長期間手入れされていない状態で一体化している。そのため、物件29土地の登記上の地目は山林、物件30及び物件31の各土地の登記上の地目は雑種地であるが、現況地目を原野とした。
- 6 本件各土地は草木の繁茂により、見分できる範囲は限られていたが、見分できた範囲において地割れや陥没等は見受けられない。
- 7 各土地の占有について

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、Fの陳述内容、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、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において各土地には工作物等はなく、第三者の占有を認める外観がないことなどの客観的状況を総合的に勘案し、各土地の占有者をA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

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） 13：20-14：00	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11日（火） 11：45-11：52	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、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11日（火） 16：20-16：23	物件所在地	写真撮影
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6月25日（水） 令和7年6月30日（月）	執行官室	南相馬市農林整備課に対し、6月25日に照会書を、同月30日に内容を補充した照会書を、それぞれ送付（7月18日回答書受領）
<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>		

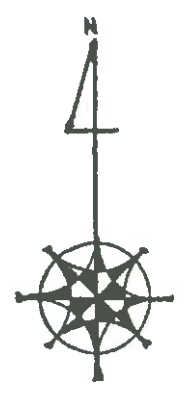
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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18日 (金) 15:00-15:08	執行官室	南相馬市農林整備課担当者に対し、電話で事情聴取
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)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年3月10日</p> <p>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。</p> <p>■ 令和7年3月11日</p> <p>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日</p> <p>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

21	ハ	207-77	ホ	202-24	ト	202-48	チ	202-51	ニ	207-85
73	ニ	207-79	ヘ	202-26	フ	202-49	リ	202-53	ツ	つづく

(座標値種)



地区外



1,000

公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

(座標値)



1024

1023

724

1045

1083

1094

711

500

683

725

664

501

物件30

地区外

地区外

地区外

(座標値種別：図上測定)

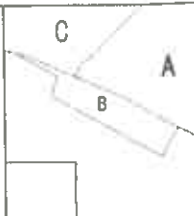
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

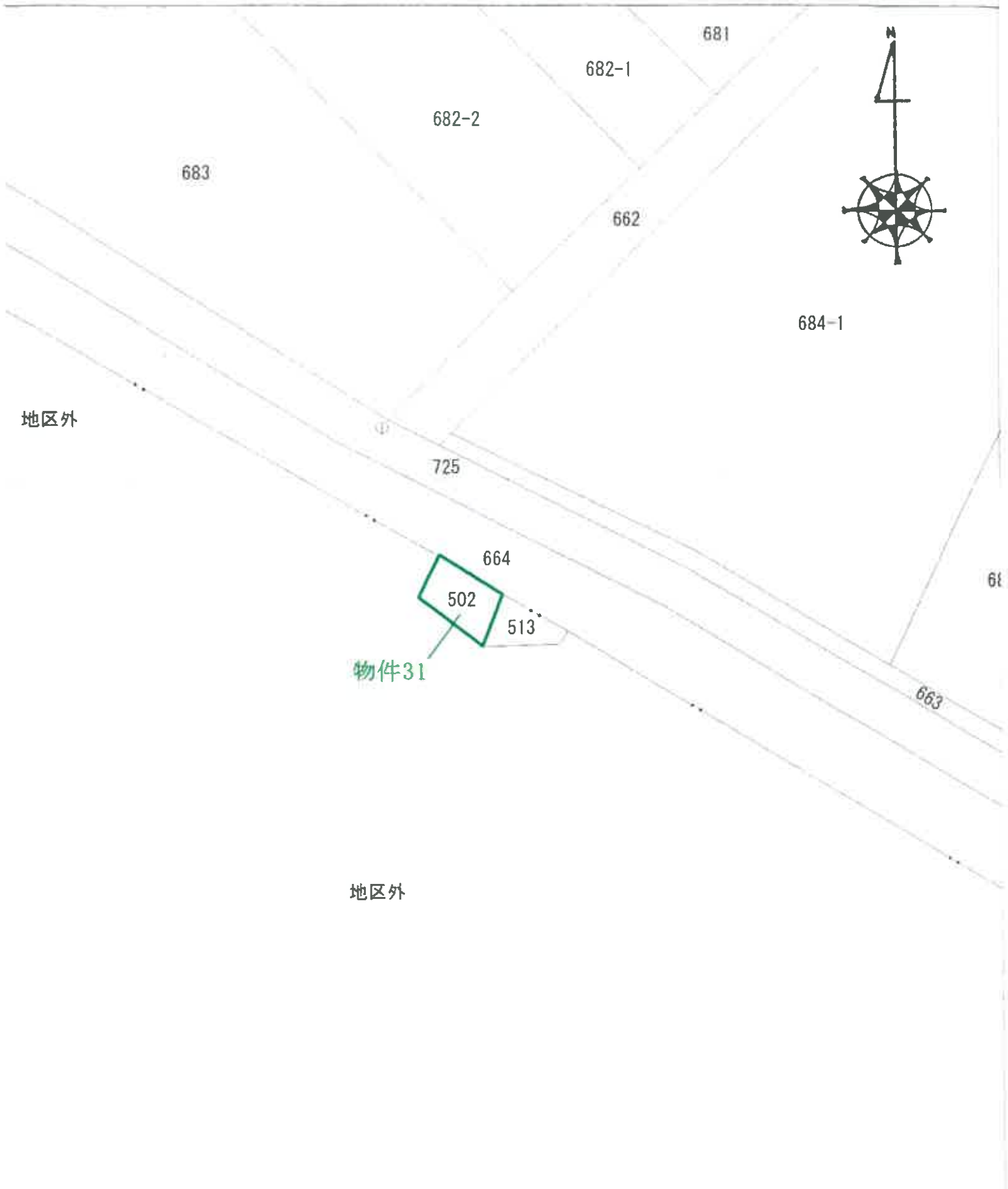
500

公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出





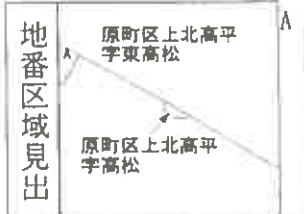
(座標の種類：図上測定)

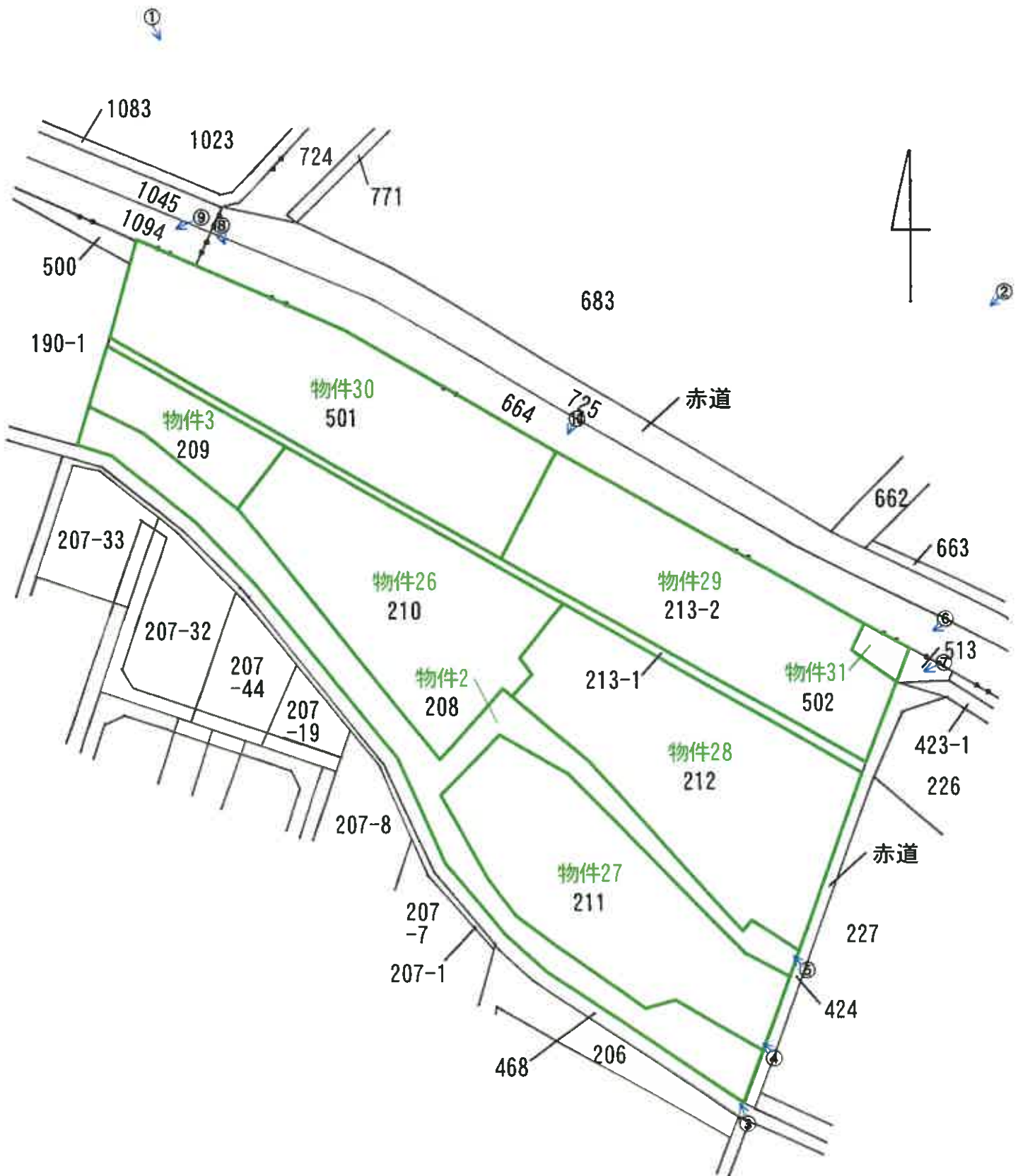
国が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

1
500

写 図 公

不動産登記情報(法第14条第1項地図)



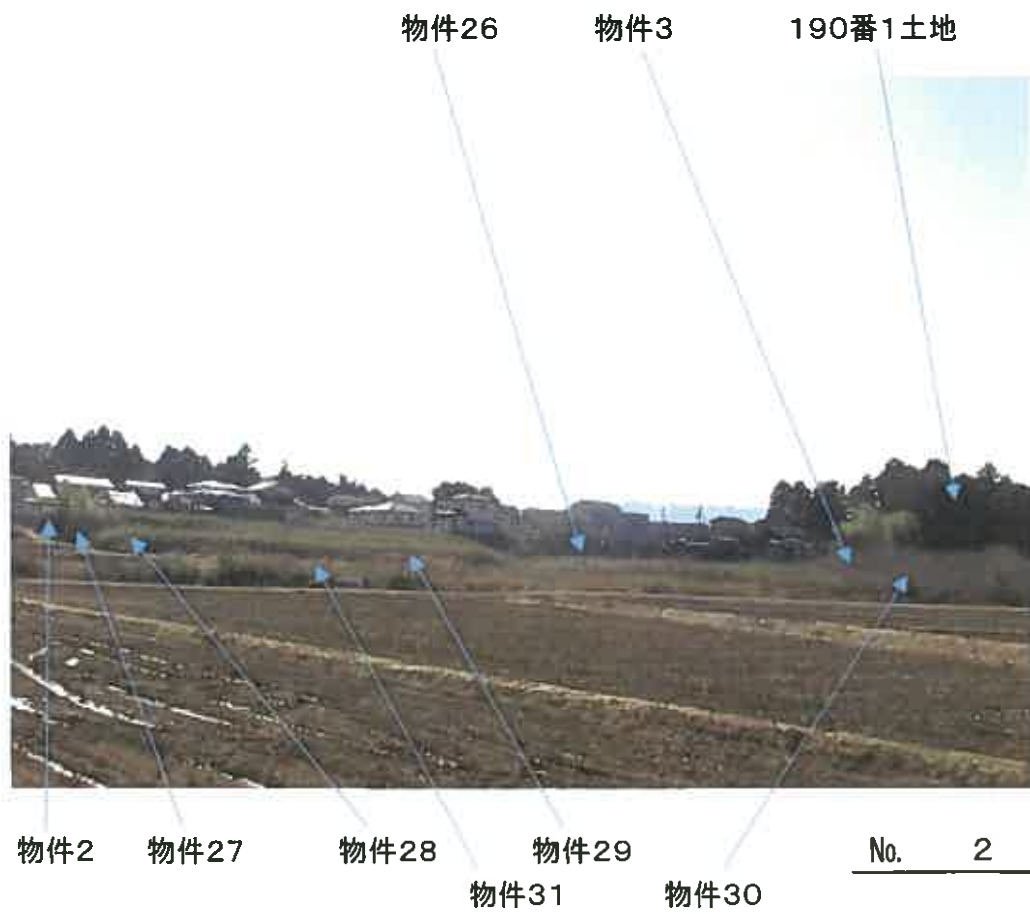
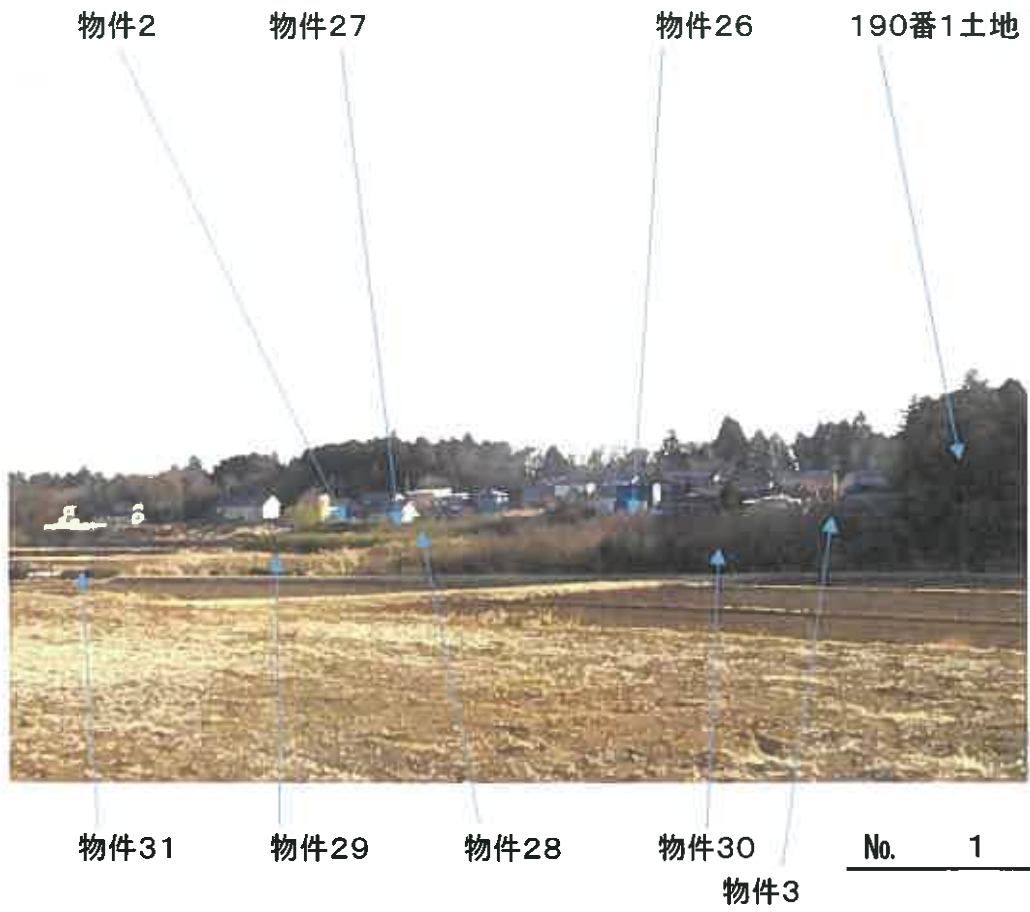


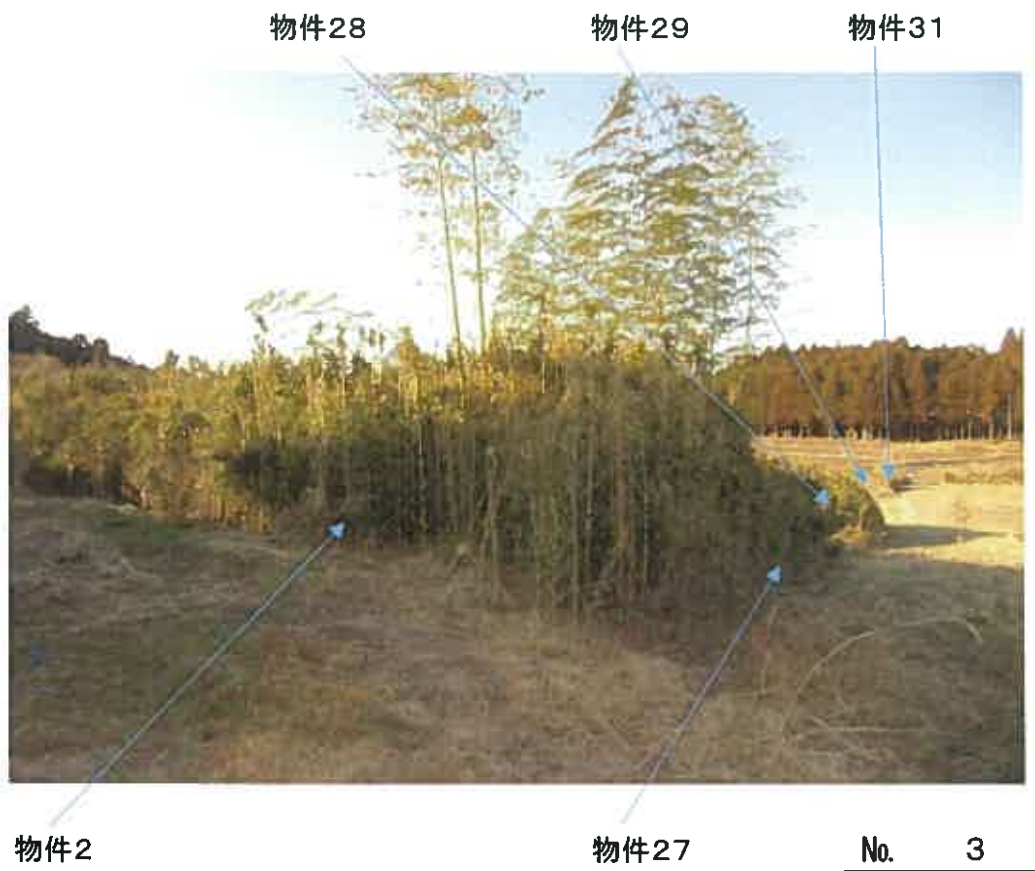
土地位置関係図



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。

原町区上北高平宇高松(039003) 210 付近
A3→A4に縮小







物件27

物件2

物件28

No. 5



物件2

物件27

物件28

物件31

物件29

No. 6



物件29

物件31

No. 7



物件30

No. 8



物件30

物件3

190番1土地

No. 9



物件29

物件30

No. 10

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



福島地方裁判所相馬支部 御中

評 価 書

[物件 2, 3, 26 ~ 31]

評価人 不動産鑑定士

金子克之 印

第1 評価額

○物件2, 3

一 括 価 格	
金 37,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 29,000 円
物件3 (土地)	金 8,000 円

- 1 一括価格は、物件2及び3の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

○物件26, 28

一 括 価 格	
金 156,000 円	
内 訳 価 格	
物件26 (土地)	金 71,000 円
物件28 (土地)	金 85,000 円

- 1 一括価格は、物件26及び28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 上記は農地であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

○物件27

評 価 額
金 70,000 円

- 1 上記は農地であるため、買受にあたり所定の適格証明が必要である。

○物件 29, 30, 31

一 括 価 格	
金 109,000 円	
内 訳 価 格	
物件 29 (土地)	金 50,000 円
物件 30 (土地)	金 57,000 円
物件 31 (土地)	金 2,000 円

- 1 一括価格は、物件 29 及び 30, 31 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。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定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)
2	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 208番 原野 1705 m ² A	
3	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 209番 山林 312 m ² A	地目：原野
26	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 210番 畑 1123 m ² A	
27	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 211番 畑 1106 m ² A	
28	所在地目地積所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 212番 田 1351 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)
29	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 213番2 山林 1201 m ² A	地目：原野
30	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 501番 雑種地 1351 m ² A	地目：原野
31	所在地番 地目 地積 所有者	南相馬市原町区上北高平字高松 502番 雑種地 42 m ² A	地目：原野
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2,3一体画地……字高松208番、209番 〔現況地目：原野、登記地目：原野、山林〕	
位 置 ・ 交 通	J R常磐線「原ノ町駅」の北西方約 4, 6 7 0 m (道路距離 以下同じ) 東北アクセスバス停「御檀入口」の北東方約 230m 南相馬市役所本庁舎の北方約 3, 4 0 0 m 市立「原町第一小学校」の北方約 3, 2 0 0 m ヨークベニマル原町店の北西方約 4, 7 0 0 m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は市道「上北高平入道迫線」の南西側、また、農免農道上北高平深野線と住宅団地の北東側背後に位置し、広大な農地や荒れ地等が広がる中に農家住宅等が散在する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 2… 1,075 m ² (登記) 物件 3… 312 m ² (登記) 合計 1,387 m ² (登記合計) 形 状：不整形 間口×奥行等：南東側間口合計約 13m, 最長奥行約 150m *中間画地 接面道路との関係：南東側有効路面より0m~1m高。 地 勢 等：画地内南東方下り緩傾斜の地勢を有する。 地盤の状態等：不良 土壌の状態等：不良 (荒れ地) そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 2.0m未舗装公道 (里道) に接面。 (※上記道路は法定外道路)	
土 地 の 利 用 状 況	物件 2, 3 は一体化状態の雑木・雑草等が繁茂した未利用荒れ地であり、所有者が占有していると見られる。(現況調査報告書参照)	

供給処理施設	<p>上水道 ー [] ガス配管 ー [] 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. その他の規制等について</p> <p>○埋蔵文化財 無 ・ <input checked="" type="checkbox"/>有（一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「高松遺跡」に指定）</p> <p>○森林法 <input checked="" type="checkbox"/>無 ・ 有〔物件3は地域森林計画対象民有林（5条森林）に指定〕されているが、事前に伐採届出書を提出したうえで、地上立木が伐採されているとのこと。</p> <p>2. その他 雑木雑草等が繁茂し、判然としないが、見分できた範囲において地割れや陥没等は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 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>4. 一体評価について 物件2、3は一体化状態で各筆界は不明瞭であること、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。</p>

符 号	物件26, 28一体画地……字高松210番、212番 〔現況地目：休耕田、休耕畑、登記地目：田、畑〕	
位 置 ・ 交 通	物件2、3の一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件2、3の一体画地に同じ	
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26… 1,123 m ² (登記) 物件28… 1,351 m ² (登記) ----- 合 計 2,474 m ² (登記合計)	
	形 状：概ね整形	
	間口×奥行等：南東側口約 29m, 最長奥行約 108m *中間画地	
	接面道路との関係：南東側有効路面より0m～1m高。	
	地 勢 等：画地内南東方下り緩傾斜の地勢を有する。	
	土壌の状態等：不良 (休耕荒地)	
	そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 2.0m未舗装公道 (里道) に接面。 (※上記道路は法定外道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件26, 28は一体化状態の雑木・雑草等が繁茂した未利用の休耕地であり、所有者が占有していると見られる。(現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 — [未整備] ガ ス 配 管 — [未整備] 下 水 道 — [未整備]	
	(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>無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> (一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「高松遺跡」に指定)</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>雑木雑草等が繁茂し、判然としないが、見分できた範囲において地割れや陥没等は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> <p>4. 一体評価について</p> <p>物件26、28は一体化状態で各筆界は不明瞭であること、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。</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

符 号	物件27……字高松211番〔現況地目：休耕畑、登記地目：畑〕	
位 置 ・ 交 通	物件2、3の一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件2、3の一体画地に同じ	
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27… 1,106 m ² (登記) 形 状：概ね整形 間口×奥行等：南東側口約 12m， 最長奥行約 63m * 中間画地 接面道路との：南東側有効路面より0m～1m高。 関 係 地 勢 等：画地内南東方下り緩傾斜の地勢を有する。 土壌の状態等：不良 (休耕荒地) そ の 他：－	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 2.0m未舗装公道 (里道) に接面。 (※上記道路は法定外道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件27は雑木・雑草等が繁茂した未利用の休耕地であり、所有者が占有していると見られる。(現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道 ー [未整備] ガス配管 ー [未整備] 下水道 ー [未整備]	
	(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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (農振地域外)</p> <p>2. その他</p> <p>雑木雑草等が繁茂し、判然としないが、見分できた範囲において地割れや陥没等は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29, 30, 31一体画地……字高松213番2、501番、502番 〔現況地目：原野、登記地目：山林、雑種地〕	
位 置 ・ 交 通	物件2、3の一体画地に同じ	
付 近 の 状 況	物件2、3の一体画地に同じ	
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：物件29… 1,201 m ² (登記) 物件30… 1,351 m ² (登記) 物件31… 42 m ² (登記) <hr/> 合計 2,594 m ² (登記合計) 形 状：ほぼ長方形 間口×奥行等：南東側口合計約 19m, 最長奥行約 138m *中間画地 接面道路との関係：南東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：不良 土壌の状態等：不良 (荒地) そ の 他：—	
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 2.0m未舗装公道 (里道) に接面。 (※上記道路は法定外道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件29, 30, 31は一体化状態の雑木・雑草等が繁茂した未利用荒地であり、所有者が占有していると見られる。(現況調査報告書参照)	

供給処理施設	<p>上水道 ー [未整備] ガス配管 ー [未整備] 下水道 ー [未整備]</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. 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>○森林法</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有 [物件29, 30 は地域森林計画対象民有林（5条森林）に指定されているが、事前に伐採届出書を提出した上で地上立木が伐採されているとのこと。]</p> <p>2. その他</p> <p>①雑木雑草等が繁茂し、判然としないが、見分できた範囲において地割れや陥没等は見つけられなかった。</p> <p>②物件30, 31 は昭和60年から県営圃場整備事業「高松地区」が実施されて、平成 5年 3月23日換地処分済。（事業費等は償還済）</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> <p>4. 一体評価について</p> <p>物件29, 30, 31は一体化状態で各筆界は不明瞭であること、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。</p>

第5 評価額算出の過程

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	100	0.65	1,075		70,000
3	100	0.65	312		20,000
26	250	0.70	1,123		197,000
27	250	0.70	1,106		194,000
28	250	0.70	1,351		236,000
29	100	1.00	1,201		120,000
30	100	1.00	1,351		135,000
31	100	1.00	42		4,000

○標準画地（原野）……物件 2, 3, 29, 30, 31

標準画地（原野）は、幅員約 2m公道に接面する画地規模 1,000m²程度の略整形の原野を設定（想定）する。当該標準画地は、周辺地域における同種類の取引事例（山林を含む）と比較検討のうえ算出した。なお、農地に隣接した平地の原野・山林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つた。

原野……100 円/m²

○標準画地（農地）……物件26, 27, 28

標準画地（農地）は、幅員約 2m公道に接面する画地規模 1,000m²程度の略整形の農地を設定（想定）する。当該標準画地は、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つた。

田……250 円/m²
畑……250 円/m²

イ 個別格差：物件 2、3の一体画地

交通接近条件：100 %
自然的条件：100 % [土壤の状態]
画地条件：65 % [規模、形状]
行政的条件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：65 % [相乗]

：物件26、28の一体画地

交通接近条件：100 %
自然的条件：70 % [土壤の状態]
画地条件：100 % [規模、形状]
行政的条件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：70 % [相乗]

：物件27

交通接近条件：100 %
自然的条件：70 % [土壤の状態]
画地条件：100 % [規模、形状]
行政的条件：100 %
その他の条件：100 %

格 差 率：70 % [相乗]

：物件29、30、31の一体画地

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

格 差 率：100 % [相乗積]

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）

○物件2、3

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
2	70,000		0.70	0.60	29,000
3	20,000		0.70	0.60	8,000
一 括 評 価 額					37,000

○物件29、30、31

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
29	120,000		0.70	0.60	50,000
30	135,000		0.70	0.60	57,000
31	4,000		0.70	0.60	2,000
一 括 評 価 額					109,000

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2,3及び物件29、30、31は原野（平地山林を含む）であるため、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要因を考慮した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26、28

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
26	197,000		0.60	0.60	71,000
28	236,000		0.60	0.60	85,000
一 括 評 価 額					156,000

○物件27

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
27	194,000		0.60	0.60	70,000

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26、28、27は農地判定とのことであるため、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。

第6 参考価格資料

1 公示価格等の番号：なし

所 在：

価 格：

価 格 時 点：

位 置：

地 積：

供給処理施設：

接 面 街 路：

用途指定等：

地域の概要：

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 2 …… 13,975 円（ 1,075 m²）

物件 3 …… 6,739 円（ 312 m²）

物件 2 6 …… 109,155 円（ 1,123 m²）

物件 2 7 …… 41,696 円（ 1,106 m²）

物件 2 8 …… 50,932 円（ 1,351 m²）

物件 2 9 …… 25,941 円（ 1,201 m²）

物件 3 0 …… 17,563 円（ 1,351 m²）

物件 3 1 …… 546 円（ 42 m²）

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

土地位置関係図

仮 名 一 覧 表

21	ハ	207-77	ホ	202-24	ト	202-48	リ	202-51	ル	207-85	(座標値種)
73	ニ	207-79	ヘ	202-26	チ	202-49	ヌ	202-53	ツ	づく	



地区外



(座標値種)

196

17

190-1

196

197

226

227

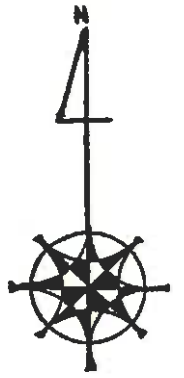
231-1 1

1,000

233-3 233 233-4 公 函 写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

(座標値)



1024

1023

724

711

1045

1083

1094

500

683

725

664

501

物件30

地区外

地区外

地区外

1

(座標値種別：図上測定)

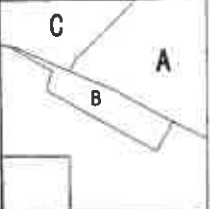
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

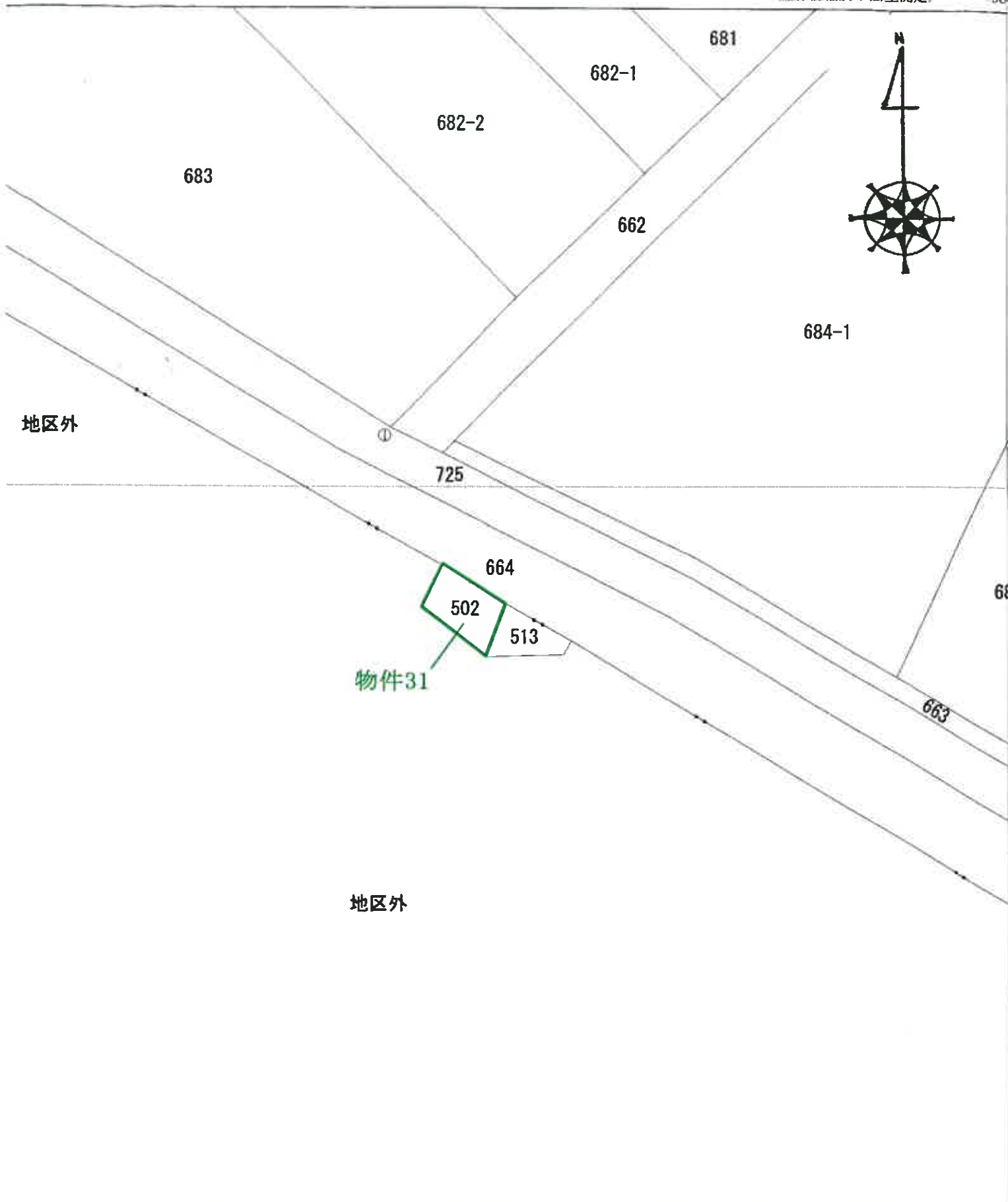
500

公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

地番区域見出





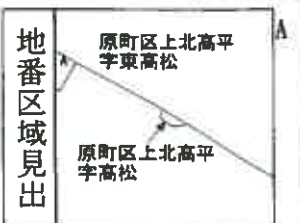
(座標値種別：図上測定)

国が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

500

写 図 公

不動産登記情報(法第14条第1項地図)





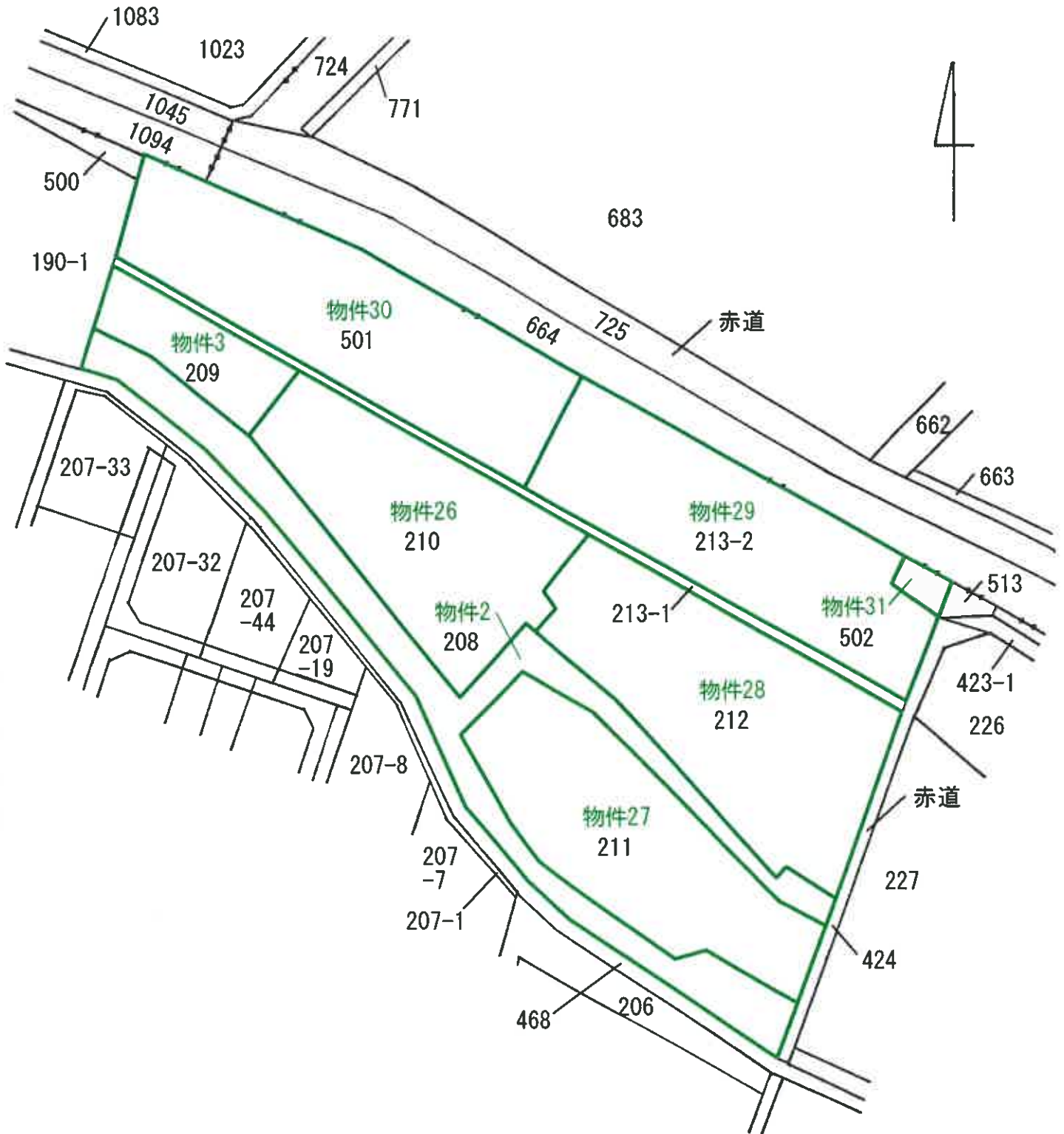
原町区上北高平宇高松(039003) 210 付近
A3→A4に縮小

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。

隣接地の概要

南相馬市原町区上北高平字高松	423番1	公衆用道路	176㎡	南相馬市	
〃	〃	424番	〃	163㎡	〃
〃	〃	468番	用悪水路	3,049㎡	〃
〃	〃	513番	公衆用道路	28㎡	〃
〃	字東高松	664番	用悪水路	2,195㎡	〃
〃	〃	725番	公衆用道路	1,673㎡	〃
〃	字西高松	1045番	〃	1,924㎡	〃
〃	〃	1094番	用悪水路	2,228㎡	〃



土地位置関係図