

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 1 4 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

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 8 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 3 0 分 福島地方裁判所第一民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 7 月 1 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	39,653	0
1	2,000,000				
2	40,000				
3	10,000				
4	940,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊達市南堀
 地 番 3 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 9 6 . 3 5 平方メートル

2 所 在 伊達市南堀
 地 番 3 4 番 1 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 9 0 平方メートル

持分 3 分の 1

3 所 在 伊達市南堀
 地 番 3 4 番 1 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 . 2 1 平方メートル

持分 3 分の 1

4 所 在 伊達市南堀 3 4 番地 7
 家屋 番号 3 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 9 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 8 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 伊達市南堀
地 番 3 4 番 7
地 目 宅地
地 積 1 9 6 . 3 5 平方メートル

2 所 在 伊達市南堀
地 番 3 4 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 9 0 平方メートル
持分 3 分の 1

3 所 在 伊達市南堀
地 番 3 4 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 2 1 平方メートル
持分 3 分の 1

4 所 在 伊達市南堀 3 4 番地 7
家屋 番号 3 4 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 6 2 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 4 月 9 日受理
令和 8 年 5 月 19 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 穴 戸 真

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 伊達市南堀
地 番 3 4 番 7
地 目 宅地
地 積 1 9 6 . 3 5 平方メートル

所有者 株式会社ふくたけ不動産

- 2 所 在 伊達市南堀
地 番 3 4 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 9 0 平方メートル

共有者 株式会社ふくたけ不動産 持分 3 分の 1

- 3 所 在 伊達市南堀
地 番 3 4 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 2 1 平方メートル

共有者 株式会社ふくたけ不動産 持分 3 分の 1

- 4 所 在 伊達市南堀 3 4 番地 7
家屋 番号 3 4 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 6 2 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社ふくたけ不動産

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 2、3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2、3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	債務者会社の共有持分は3分の1である
執行官保管の仮処分の	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者会社特別代理人	1 私は、現在債務者会社の特別代理人をしています。現在債務者会社は、営業しておらず、空き家となっています。 2 本件物件を債務者会社がどのように使っていたかは分かりませんので、債務者会社の元代表者Aに聞いてください。 (4月17日電話で事情聴取)
■ 債務者会社元代表者の破産管財人	1 私は、債務者会社の元代表者Aの破産管財人をしています。 2 本件物件4建物の鍵は、Aが保管しているはずです。 3 4月27日の現況調査には、Aに立ち会うよう伝えますので、債務者会社が本件物件を購入してから、どのように使用してきたかは、A本人に聞いてください。 (4月17日電話で事情聴取)
■ 債務者会社元代表者	1 私は、債務者会社の元代表者です。福島地方裁判所において、令和8年2月5日午前10時に破産手続き開始決定を受けたため、会社代表者の委任契約が終了しています。 2 債務者会社は、令和7年2月ころから経営が立ちいかなくなり、同年5月2日から休業しています。 3 本件物件は、中古戸建て住宅の販売目的で令和6年6月に購入したものです。何件か内覧をしています。購入後は誰も入居していません。 4 洋室が電気式の床暖房になっています。太陽光発電設備、カーポート及び物置はありません。 5 購入後は物件4建物の増改築はしていませんが、物件1土地の北側部分を駐車スペースとして2台分コンクリート舗装しています。 6 家の中で犬や猫などのペットを飼ったことはありません。 7 令和7年の冬に、近所の人車が物件4の東側外壁にぶつけた為、外壁とエアコンの室外機が損傷しました。 8 物件2及び3の土地は、隣接する目的外土地35番16及び35番10の所有者と3分の1の共有とし、通路として使用しています。 9 27日は立ち会えません。家の鍵を貸しますので、自由に見てください。 (4月23日電話で事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する34番9、35番16、35番10及び35番15の各土地は、登記上、いずれも第三者所有の宅地となっており、現況地目も同様である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1土地について
 - ア 物件4の敷地となっている他、北側は2台分の駐車スペースとしてコンクリート舗装されているが、それ以外は砂利敷きとなっており、南側は草地となっている。
 - イ 西側35番15及び南側35番10との境界は、ブロック塀で仕切られている。
 - ウ 敷地には、地割れや陥没箇所は確認できなかった。
 - (2) 物件2、物件3土地について
 - ア 債務者会社の他、目的外土地35番16及び35番10の所有者と3分の1ずつの共有となっており、通路として利用されている。
 - イ いずれも未舗装の砂利敷きとなっているが、地割れや陥没箇所は確認できなかった。
 - (3) 物件4建物について
 - ア 本件建物は、平成14年3月新築であるが、令和6年6月に債務者会社が中古住宅の販売用として購入したものである。
 - イ 債務者会社が購入後は、内見で何回か利用したが、誰も入居してはいないが、それ以前の所有者が使用していたものと思われる。築後24年が経過しており、洋室の床にしみがあつた。
 - ウ 東側の外壁及びエアコンの室外機に車がぶつかった際の亀裂やへこみが確認された。
- 4 債務者会社の元代表者の陳述及び債務者会社の元代表者が物件4の鍵を保管している状況から、本件建物は、所有者である債務者会社が居宅（空き家）の状態で占有しているものと認めた。

（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
R 8 年 4 月 9 日 (木) : - :	執行官室	全部事項証明書交付申請 (4 月 1 6 日受領)
R 8 年 4 月 1 0 日 (金) : - :	執行官室	伊達市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (4 月 3 0 日保有していない旨の連絡あり)
R 8 年 4 月 1 7 日 (金) 1 0 : 2 0 - 1 0 : 2 5	執行官室	債務者会社の特別代理人に対し、電話で事情聴取
R 8 年 4 月 1 7 日 (金) 1 1 : 3 5 - 1 1 : 4 0	執行官室	債務者会社元代表者の破産管財人に対し、電話で事情聴取
R 8 年 4 月 1 7 日 (金) 1 3 : 2 0 - 1 3 : 3 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 4 月 2 3 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 1 0	執行官室	債務者会社元代表者に対し、電話で事情聴取
R 8 年 4 月 2 8 日 (火) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 0 5	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和 8 年 4 月 2 8 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、債務者会社元代表者から借りた鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日 福島地方法務局

3303683

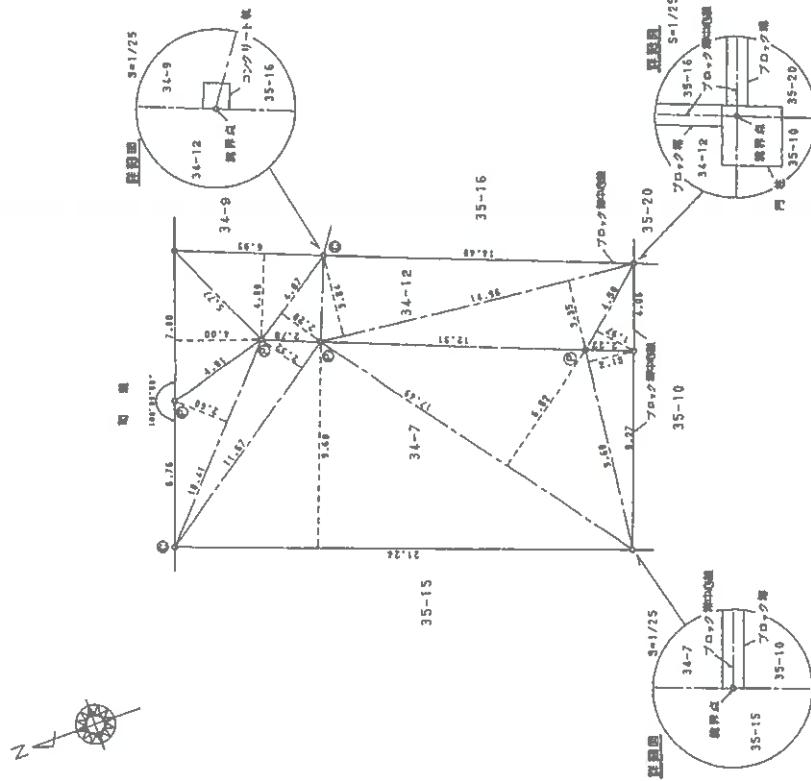
地番 34番7・34番12
土地の所在 伊達市 達町字南堀
地積測量図

求積表

34-7			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	10.41	2.60	27.06600
ロ	11.67	2.32	27.07440
ハ	21.24	9.60	203.90400
ニ	17.49	6.52	114.03480
ホ	9.60	2.15	20.64000
合計			392.71920
合計面積			196.35960 m ²

34-12			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	7.00	4.00	28.00000
ロ	6.93	4.00	27.72000
ハ	4.87	2.28	11.10360
ニ	14.96	3.84	57.46640
ホ	14.96	3.35	50.11600
ヘ	4.58	1.97	9.02260
合計			183.40660
合計面積			91.70430 m ²

合計面積 288.06390 m²



○：細図第42条の4②に定める境界標
C：既設コンクリート杭
P：新設プラスチック杭

地番	底辺	高さ	積面積
A	10.41	2.60	27.06600
B	11.67	2.32	27.07440
C	21.24	9.60	203.90400
D	17.49	6.52	114.03480
E	9.60	2.15	20.64000
F	7.00	4.00	28.00000
G	6.93	4.00	27.72000
H	4.87	2.28	11.10360
I	14.96	3.84	57.46640
J	14.96	3.35	50.11600
K	4.58	1.97	9.02260

作製者
（平成8年12月18日作製）
（福島県土地家屋調査士会館支部）

縮尺 1/250

登記年月日：平成10年1月8日

令和8年2月25日 福島地方方法務局

3303684

② 34-12 ① 34-12, 34-13 ② 34-12, 34-13 ③ 34-12, 34-13 ④ 34-12, 34-13 ⑤ 34-12, 34-13 ⑥ 34-12, 34-13 ⑦ 34-12, 34-13 ⑧ 34-12, 34-13 ⑨ 34-12, 34-13 ⑩ 34-12, 34-13 ⑪ 34-12, 34-13 ⑫ 34-12, 34-13 ⑬ 34-12, 34-13 ⑭ 34-12, 34-13 ⑮ 34-12, 34-13 ⑯ 34-12, 34-13 ⑰ 34-12, 34-13 ⑱ 34-12, 34-13 ⑲ 34-12, 34-13 ⑳ 34-12, 34-13 ㉑ 34-12, 34-13 ㉒ 34-12, 34-13 ㉓ 34-12, 34-13 ㉔ 34-12, 34-13 ㉕ 34-12, 34-13 ㉖ 34-12, 34-13 ㉗ 34-12, 34-13 ㉘ 34-12, 34-13 ㉙ 34-12, 34-13 ㉚ 34-12, 34-13 ㉛ 34-12, 34-13 ㉜ 34-12, 34-13 ㉝ 34-12, 34-13 ㉞ 34-12, 34-13 ㉟ 34-12, 34-13 ㊱ 34-12, 34-13 ㊲ 34-12, 34-13 ㊳ 34-12, 34-13 ㊴ 34-12, 34-13 ㊵ 34-12, 34-13 ㊶ 34-12, 34-13 ㊷ 34-12, 34-13 ㊸ 34-12, 34-13 ㊹ 34-12, 34-13 ㊺ 34-12, 34-13 ㊻ 34-12, 34-13 ㊼ 34-12, 34-13 ㊽ 34-12, 34-13 ㊾ 34-12, 34-13 ㊿ 34-12, 34-13

地積測量図

地番 34-12 34番13

土地の所在 伊達市 伊達郡伊達町字南堀

求積表

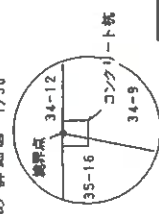
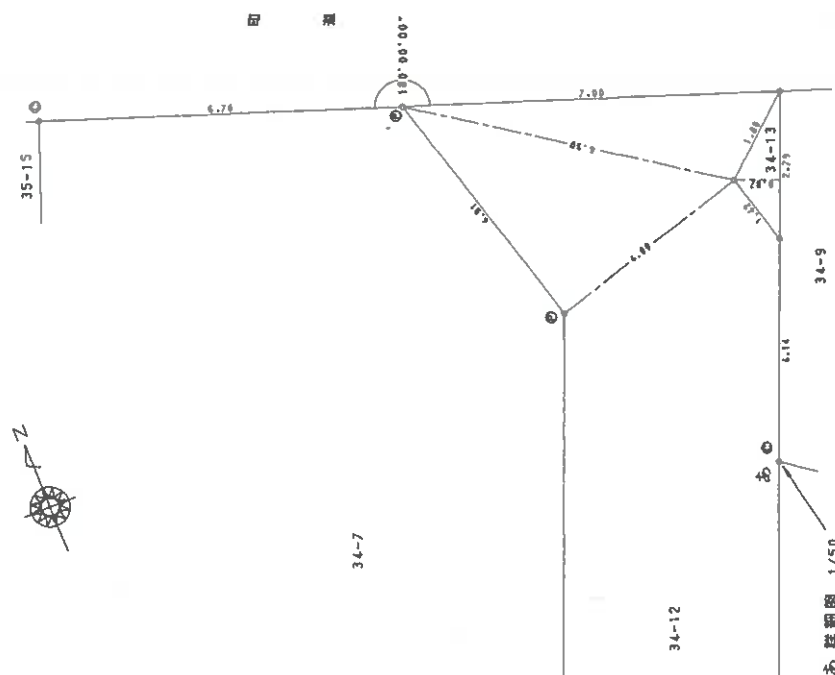
地番	34-13	高さ	延面積
符号	2.79	0.87	2.42730
合計			2.42730
合計			1.21365
合計			1.21

地番	34-12	面積	延面積
公積	91.7043	1.21365	90.49065
合計			90.49

境界線の種類

点名称	境界線の種類
① 隅	プラスチック杭 ○
② 隅	コンクリート杭 ○

○：細則第42条の4②に定める境界標



境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
A 隅	C 隅	E 隅	G 隅	H 隅
B 隅	D 隅	F 隅	I 隅	J 隅

製作者 (平成9年8月25日作成) 福島県王城家屋調査士会福島支部

縮尺 1/100

登記年月日：平成17年6月24日

0642546

各 階 平 面 図

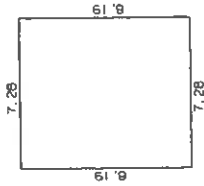
家屋番号 34番7

建築物各階平面図

H17.6.24

伊達市 伊達郡伊達町字南堀34番地7

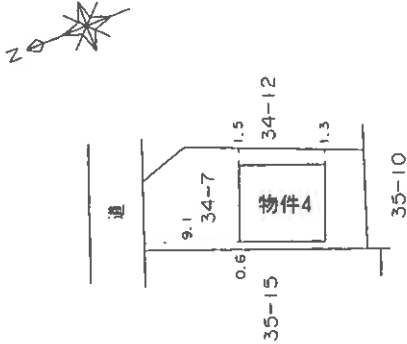
建築物の所在



求積表

7.28 x 8.19 = 59.6232

床面積 59.62 m²



平成17年六月二十四日登記

縮尺 1/500	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------	----------	-----	----------

30- /

←○写真撮影位置方向・写真番号

35-15

①
市道

②

物件3

34

駐車スペース
(コンクリート)

34-7

物件4

物件2

位置指定道路

34-12

物件1

35-10

⑪

③

④

35-10

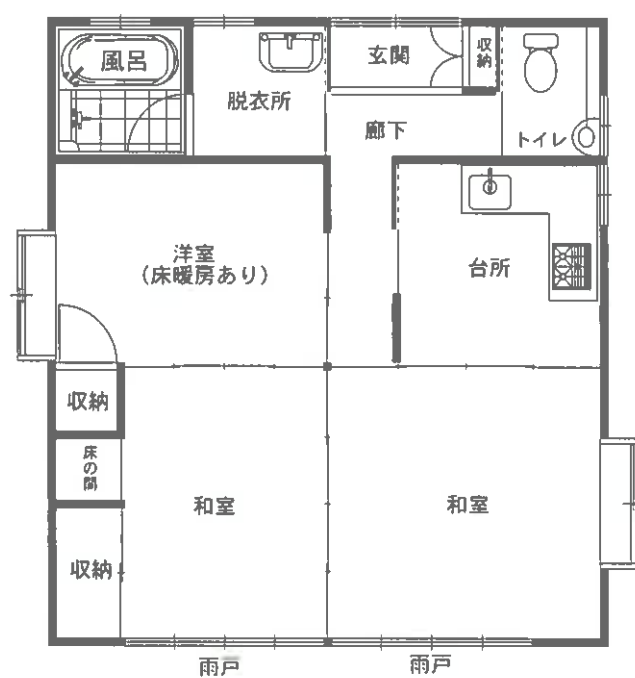


土地建物位置関係図

(12 枚目)

建物間取図

物件 4



1 階



建物間取図

物件4



物件2

市道

物件1

No. 1

物件4



物件3

物件2

市道

物件1

No. 2

目的外建物(35番10)

物件4



目的外土地(35番10)

物件2

物件1

No. 3

物件4

物件3



物件1

物件2

目的外土地(35番16)

No. 4



No. 5

物件4:南東側和室の状況



No. 6

物件4:南西側和室の状況



物件4:洋室の状況

No. 7



物件4:台所の状況

No. 8



No. 9

物件4:風呂の状況



No. 10

物件4:洋間の床の染み



No. 11

物件4:外壁の損傷箇所



No. 12

物件4に設置された室外機の損傷具合

令和 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 4 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 日 評 価

福島地方裁判所第一民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

二瓶 直之

第1 評価額

一括価格	
金2,990,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,000,000円
物件2（土地）	金40,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（建物）	金940,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	伊達市南堀 3 4 番 7 宅地 196.35㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	伊達市南堀 3 4 番 1 2 公衆用道路 90㎡ 3分の1	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	伊達市南堀 3 4 番 1 3 公衆用道路 1.21㎡ 3分の1	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊達市南堀 3 4 番地 7 3 4 番 7 居宅 木造瓦葺平家建 59.62㎡	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 東北本線「伊達」駅の南東方約900m（道路距離、以下同じ） 伊達小学校まで約300m 伊達中学校まで約2.0km		
付近の状況	当該地域は、国道4号の西背後に位置し、一般住宅のほか小売店舗等も混在する住宅地域である。		
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	
画地条件	間口約7m、奥行約21m、地積196.35㎡ 略長方形、角地、概ね平坦 北側市道及び東側私道（物件2・3）と等高に接する		
接面道路の状況	北側 幅員約5m 東側 幅員約4m	舗装市道 舗装私道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項5号)
土地の利用状況等	物件4建物所有者が、目的土地上に建物を所有し、占有している。		
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		

特記事項	① 東側道路は位置指定道路（物件2、後記参照）である。 ② 物件4建物のための法定地上権成立を前提に評価する。 ③ 西側隣接地との間には高さ70cmの、南側隣接地との間には高さ1.6～1.8mのコンクリートブロック塀が設置されており、それぞれ隣接地の所有物と思われるが詳細は不明である。
------	--

2 土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

位置・交通	物件1の東側に隣接
付近の状況	物件1に同じ
主な公法上の規制等	物件1に同じ
画地条件	間口約7m、奥行約21m、地積計91.21㎡ 略長方形、中間画地、概ね平坦 北側市道と等高に接する
接面道路の状況	北側 幅員約5m 舗装市道 (建築基準法42条1項1号)
土地の利用状況等	土地所有者が公衆用道路として使用し、占有している。
特記事項	① 物件2は位置指定道路（建築基準法第42条1項5号、平成10年10月12日、福島県指令第18021号）である。なお、位置指定道路台帳によれば、物件3は位置指定道路に含まれていない。 ② 本件債務者の持分は3分の1である。

3 建物の概況及び利用状況

(物件4)

区 分	主である建物 34番7
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成14年3月14日 新築 経 過 年 数 : 24年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 洋室に床暖房あり
床 面 積 (現 況)	59.62㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	普通 (販売用の中古住宅で保守管理は普通程度であるが、以前、車が建物東側に衝突したことにより、外壁の一部及びエアコンの室外機が破損した状態にある)
建物の利用 状 況	建物所有者が本建物を居宅(空家)として使用している。
特記事項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,100	1.02	196.35	0.90	7,410,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価公示 福島伊達－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 45,300\text{円/㎡} & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 107 & = & 41,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：102%（方位）

◇地域格差：街路条件：102%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：105%（居住環境等）

行政的條件：100%

格 差 率：107%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：102%（角地）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：102%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件2・3 (土地)

物件2・3の土地持分価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ	土地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	41, 100	0. 10	90	1/3	120, 000
3	41, 100	0. 10	1. 21	1/3	10, 000

ア 標準画地価格

物件1に同じ

イ 個別格差：街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：10% (道路価値率)
 行政的條件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：10%

ウ 地 積：登記数量

エ 持 分：3分の1

(3) 物件4 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	140, 000	59. 62	0. 09	750, 000

ウ 現 価 率：

物件4

a 経過年数 24年
 b 経済的残存耐用年数 3年
 c 観察減価及び中古物件の市場性 40%
 d 残価率 5%
 e 現価率 9%

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,410,000	1.00	0.25	法定地上権	1,850,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,410,000	-1,850,000		0.60	0.60	2,000,000
2	120,000			0.60	0.60	40,000
3	10,000			0.60	0.60	10,000
4	750,000	+1,850,000	1.00	0.60	0.60	940,000
一括価格（合計）						2,990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：小学校に近いが、建物の規模が小さいほか、和風の住宅であり、主要購入者層の選好する物件とは言い難いことから、上記の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 福島伊達－1

所 在 : 伊達市久根妻3 1 番3
価 格 : 45,300円/㎡
位 置 : 「伊達」駅まで道路距離で約800m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側7.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額等（令和7年度）

	課税標準額	税額
物件1	903,399円	12,647円
物件2	0円	0円
物件3	0円	0円
物件4	1,929,031円	27,006円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上



26.269 (座標値種別：図上測定)

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



公図写
縮尺=1:500

登記年月日：平成17年6月24日

0542346

各階平面図

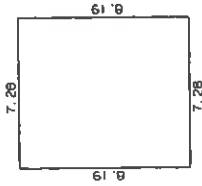
家屋番号 34番7

建物階平面図

H17.6.24

伊達市
伊達郡伊達町字南堀34番地7

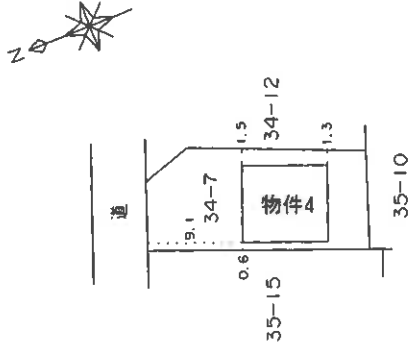
建物の所在



求積表

7.28 x 8.19 = 59.6232

床面積 59.62㎡



平成十七年六月二十四日登記

作製者

主

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3→A4 縮小

30-1

市道

35-15

物件3

34

駐車スペース
(コンクリート)

34-7

物件4

物件2

位置指定道路

物件1

34-12

35-16

35-10



土地建物位置関係図

建物間取図

物件 4



1 階



建物間取図