

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 名 恒 心

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月18日 午前10時00分 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月 9日 午前 9時30分 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 7年11月19日 午前10時00分から 令和 7年11月21日 午後 4時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年10月14日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	9,031,000 7,224,800	一括	1,806,200	91,899	0
1	1,850,000				
2	7,181,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊達郡国見町大字山崎字堰下 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達郡国見町大字山崎字堰下 1 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 蛭 名 恒 心

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者が占有している。

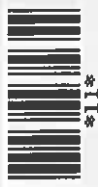
5 その他買受けの参考となる事項

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 | 伊達郡国見町大字山崎字堰下 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達郡国見町大字山崎字堰下 1 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 2 月 25 日受理
令和 7 年 4 月 15 日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所

執行官 佐久間 裕 子

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊達郡国見町大字山崎字堰下 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達郡国見町大字山崎字堰下 1 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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
■ 建設株式会社担当者	(4月1日電話により事情聴取) カーポートの屋根に設置されているソーラーパネルは、当社が設置したものではありません。そのため、ソーラーパネルは、当社が所有権留保しているものでは、ありません。
■ 東北電力ネットワーク株式会社担当者	(4月8日電話により事情聴取) 1 物件1土地に設置している電柱は、東北電力株式会社の電柱です。 2 電柱敷地料ですが、物件1土地の所有者であるAには支払っていませんでした。電柱が別の土地上に設置されているものとして、誤ってその土地の所有者に支払っていました。しかし、電柱は物件1土地上に設置されていることを確認しましたので、今後、買受人が電柱敷地料を受領するためには、東北電力ネットワーク株式会社のコールセンターに電話し、手続きを行っていただきたいと思います。 電柱敷地料は、電柱と支線がありますので、合計で1年当たり3000円になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地について
 - (1) 本土地は、東側で、公図上、道と表記された町道に接している。
 - (2) 本土地と隣接地との境界には、境界標があり、境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
 - (3) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
 - (4) 本土地に設置されているカーポート（工作物）の屋根には、ソーラーパネルが設置されており、ソーラーパネルはカーポートに付合している。

なお、当職が物件1土地及び物件2建物の所有者であるAに対して書面照会し、Aが提出した回答書によると、カーポート及びソーラーパネルは2019年9月にAが設置し、カーポート及びソーラーパネルの所有者はAとのことである。
- 3 物件2建物について
 - (1) 表札にはAの苗字が記載され、建物内にはA宛ての郵便物等が複数あった。なお、A以外の郵便物は見当たらなかった。

2階には洗濯物が干されており、1階キッチンの冷蔵庫内には賞味期限内の食料があるなど、現に居住している状況が見受けられた。なお、A以外の者が居住している状況は見受けられなかった。

また、Aが提出した回答書によると、本建物にはAが居住しているとのことである。
これらの状況等を踏まえ、本建物は、Aが居住して占有しているものと認めた。
 - (2) 室内でウサギ1匹が飼育されている。
 - (3) 建物内部

見分できる範囲において、2階の洋室Aのドアに穴が空き、損傷しているが、それ以外に目立った損傷等は見受けられない。
 - (4) 建物外部

見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。

(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4日 (火) 9:05-9:15	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
令和7年3月27日 (木) 11:15-11:20	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和7年4月1日 (火) 13:30-14:05	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
令和7年4月1日 (火) 16:15-16:18	執行官室	一建設株式会社担当者に対し、電話にて照会
令和7年4月2日 (水) : - :	執行官室	Aに対して照会書を送付 (4月11日回答書受領)
令和7年4月8日 (火) 10:30-10:40	執行官室	東北電力ネットワーク株式会社担当者に対し、電話にて事情聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■令和7年4月1日

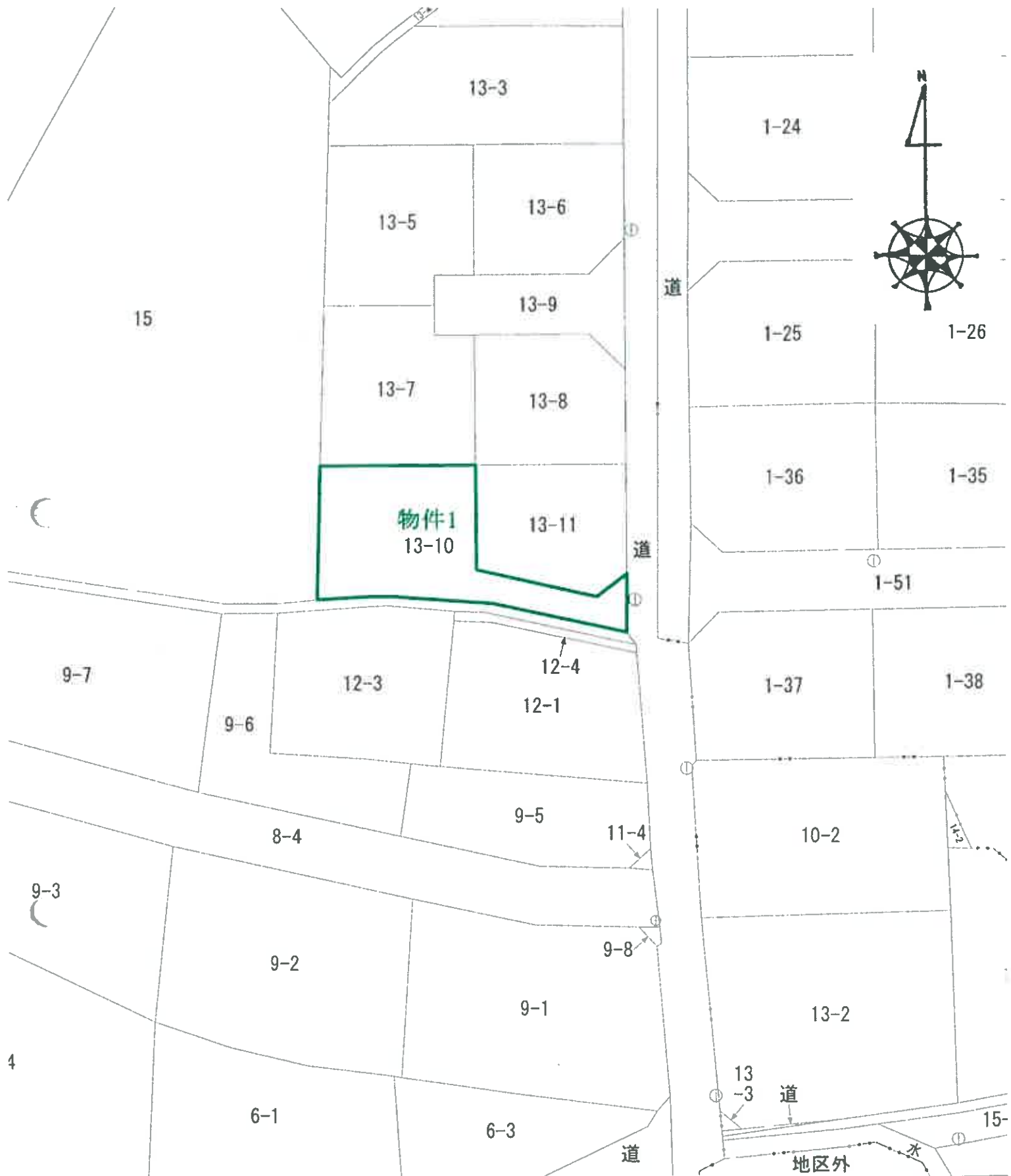
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

目的物件は不在であったが、解錠されていたので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



標値種別：図上測定)

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。

1

500

公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出

大字山崎
字堰下

大字山崎
字上耕谷

大字山崎

郡国見町大字山崎字堰下

地 番 13番10
(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 福島地方方法務局

登記店

(7 枚目)

地 番

13番1
13番3ないし13番11

地 積 測 量 図

2/5

伊達郡国見町大字山崎字坂下

土地の所在

1-6。

1-7。

1 / 250

申請人

基地点座標表			
測点	X	Y	標高
T-6	208959.875	62830.357	標高
T-7	208921.710	62830.666	標高

既知点座標表			
点名	X座標	Y座標	
富士通ビル 2階	203630.917	54000.400	
富士通ビル 1階	202843.052	78733.824	
富士通ビル 15	220613.818	71357.866	

(ただし1:10000(2011年4月17日 第3版))

測量年月日	平成30年4月17日
平面図角座標系	S系
測地系	世界測地系 (測地座標2011)

O: 境界線77条1項9号に定める境界線 新: 新設の境界線 既: 既設の境界線			
境界	境界線の種類	Rプレート	F既 新
C	コンクリート杭	M杭	3 ()
P	プラスチック杭	S石杭	

作成者

申請人

令和7年2月28日 福岡地方方法務局

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。

地 積 測 量 図

13番1
13番3ないし13番11

土地の所在 伊達郡国見町大字山崎字堰下

4/5

求積表

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P25		208946 841	62809 387	12 915	91182 974805
P33		208959 839	62809 284	13 106	92378 476104
P28		208959 947	62824 284	-8 349	-897344 231116
P27		208950 490	62824 348	-13 023	-816161 484004
P36		208946 924	62820 827	-3 649	-229233 197723
				倍面積	-377 461934
				面積	188 730967
				地積	188 73 m ²
				坪	57 09117

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P21		208927 736	62784 043	15.399	998362.489857
P31		208943 739	62794 419	16.069	1009042.518911
R4		208943 805	62805 393	-2.939	-184595.050027
P30		208940 800	62806 413	-2.979	-187097.325327
P29		208940 826	62809 410	-12.960	-814009.933600
P22		208927 840	62809 500	-13.090	-822178.355000
				倍面積	-462.676388
				面積	231.337893
				地積	231.33 m ²
				坪	69.976952

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P22	208927 840	62809 500	12 888	809363	217000
P29	208940 826	62809 410	13 072	821044	507870
P28	208940 912	62820 886	-3 426	-215349	928648
P27	208937 398	62824 436	-12 972	-814958	583792
P26	208927 940	62824 499	-9 568	-800476	581442
			倍面積	-377	249362
			面積	188	624681
			地積	188	62 m ²
			坪	57	059966

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P30	208940 800	62805 413	2 978	187087 325327	
R4	208943 805	62805 393	6 014	377711 833502	
P24	208946 841	62808 367	3 036	190877 078032	
P25	208946 841	62809 387	0 110	6609 050370	
P26	208946 924	62820 827	3 648	229233 197723	
P27	208950 490	62824 348	-8 878	-988464 739048	
P27	208837 398	62824 436	-9 878	-901732 448008	
P28	208940 912	62820 866	3 426	215349 928648	
P29	208940 826	62809 410	-0 112	-7034 653920	
		倍面積		-253 846374	
		面積		126 822187	
		地積		126.82 m ²	
		坪		38.364014	

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P1	208914 276	62783.727	13.340	837898.318180	
P21	208927 736	62784.043	13.665	881801.193285	
P22	208927 840	62809.500	-10.477	-658055.131500	
P23	208917 250	62809.571	-13.248	-831912.797695	
P24	208914 595	62821.664	-0.297	-18658.034208	
P25	208916 962	62824.573	-3.722	-233832.040708	
R2	208910 873	62824.614	-3.010	-189102.088140	
P14	208913 662	62810.638	3.270	205390.786260	
P16	208914 143	62807.538	0.712	44718.987096	
P18	208914 684	62800.507	0.253	16888.528271	
P20	208914 396	62794.987	-0.389	-24427.249943	
		倍面積		-320.539330	
		面積		260.268665	
		地積		260.26 m ²	
		坪		78.731572	

地番	測点	9.13-11			
		X	Y	X-X	Y (X-X)
P23		208917 259	62809 671	13 245	831912.767895
P22		208927 840	62809 600	10.691	670868.269500
P26		208927 940	62824 499	-10.978	-883404.900122
P25		208916 962	62824 573	-13 345	-838353.926686
P24		208914 595	62821 664	0 207	18539.034208
				倍面積	-359 758204
				面積	179 827602
				地積	179.82 m ²
				坪	54 412974

合計面積 1964 538842
坪 594 272394

作成者

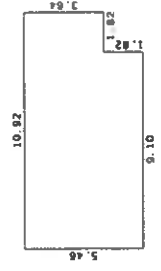
申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

建 物 圖 面

伊達郡国見町大字山崎字堰下 13 番地 10

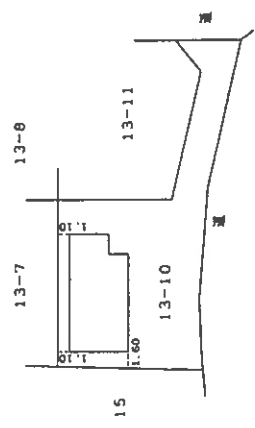


1.92	x	3.64	-	6.62480
9.10	x	5.46	-	49.68600
			$\frac{1}{11}$	56.31080

床面積 56.31 m

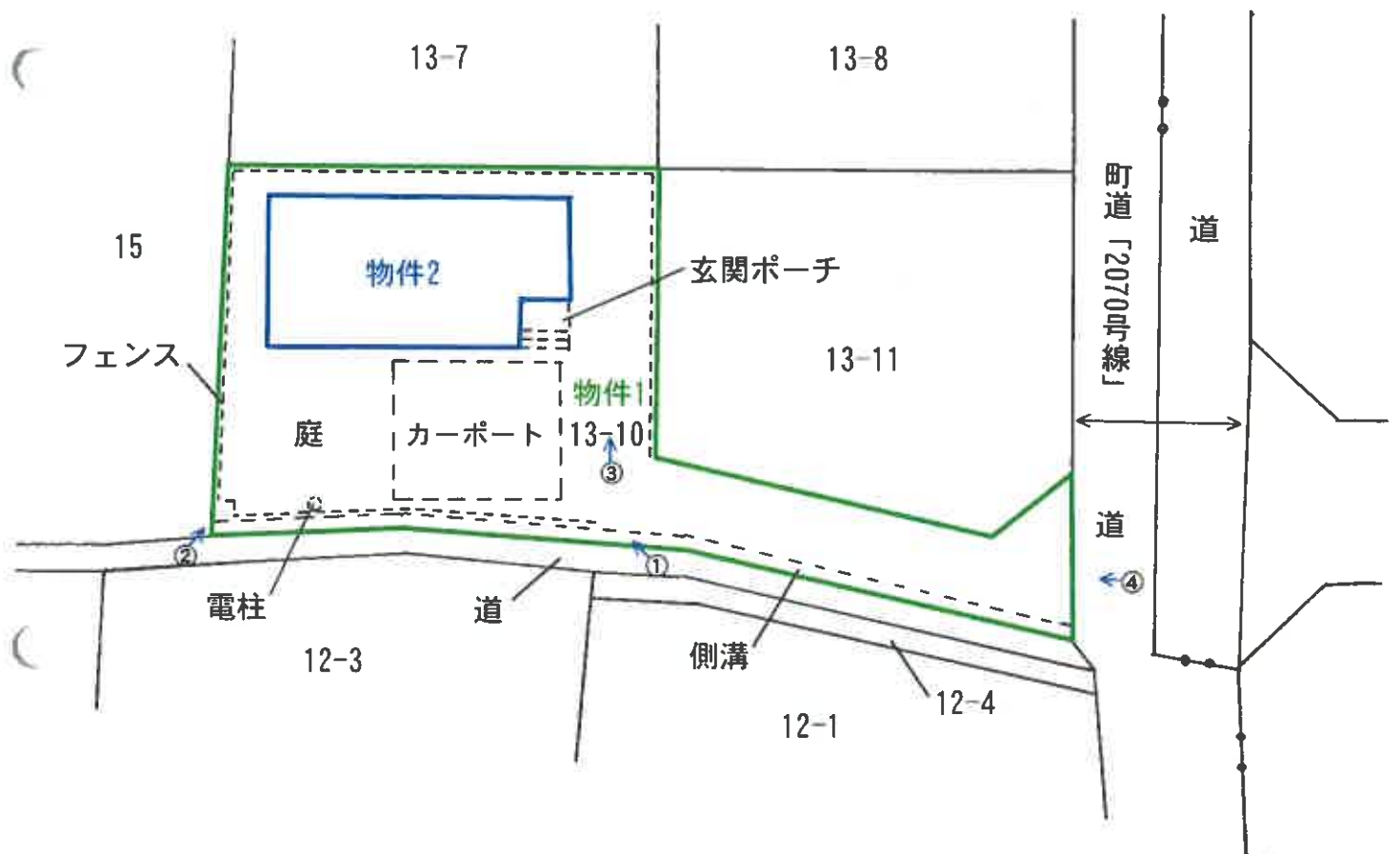
A diagram of a stepped polygon. The dimensions are labeled as follows: the left vertical side is 7.28; the top horizontal side is 4.55; the right vertical side is 3.64; the bottom horizontal side is 3.64; the left vertical side of the bottom-most rectangle is 3.64; the top horizontal side of the bottom-most rectangle is 1.82; and the left vertical side of the middle rectangle is 3.64.

求積表	
3.64	x 3.64 = 13.24960
3.64	x 5.46 = 19.87440
3.64	x 4.55 = 16.56200
	計 49.68600

床面積 49.68 m²

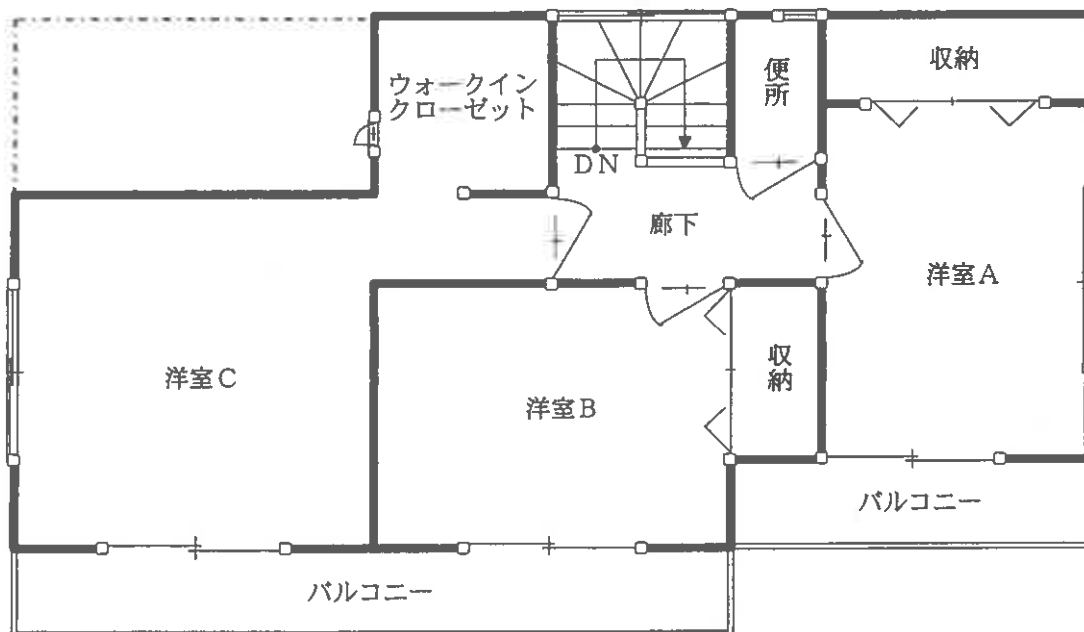
箱尺

005/

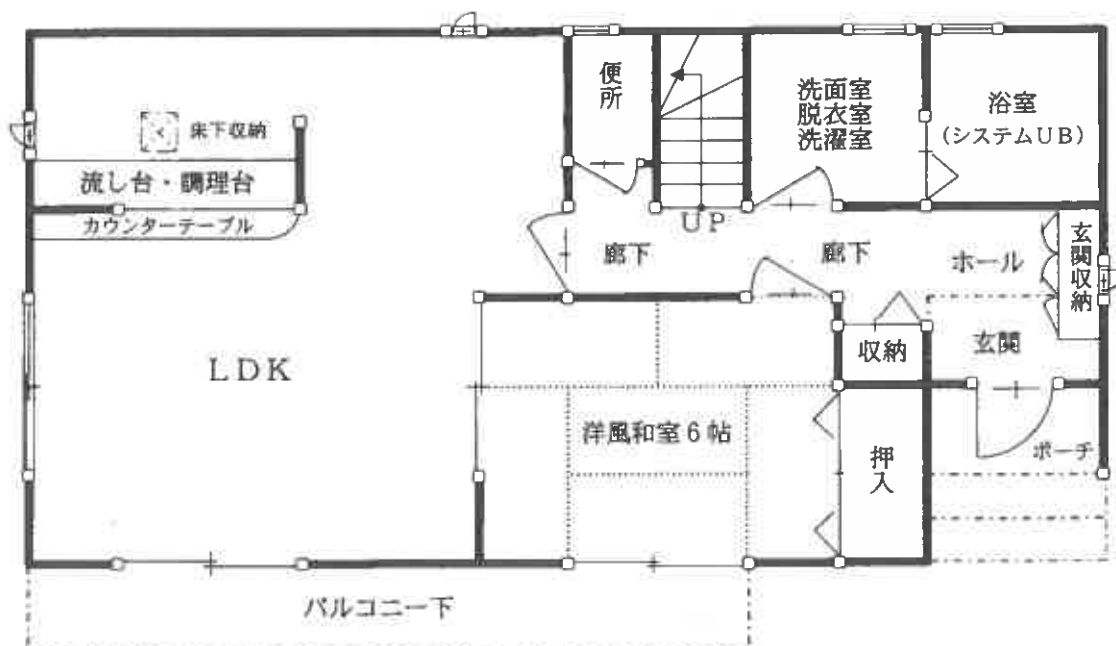


←○写真撮影位置方向・写真番号

土地建物位置関係図



2階



1階

物件2

建物間取図



物件1

No. 1



物件1

No. 2

カーポート ソーラーパネル 物件2



物件1

No. 3

電柱 カーポート 物件2



物件1

No. 4



物件2:1階LDKの状況

No. 5



物件2:1階キッチンの状況

No. 6



物件2:1階浴室の状況

No. 7



物件2:2階洋室Aの状況

No. 8



物件2の2階洋室Bのバルコニーから見た、カーポートに付合しているソーラーパネルの状況

No. 9



物件2:2階洋室Aのドアの損傷の状況

No. 10



福島地方裁判所第一民事部 御中

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 1 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 6 日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

金子克之

印

第1 評価額

一括価格	
金 9,031,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,850,000 円
物件2 (建物)	金 7,181,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1土地の内訳価格は、物件2建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

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)
1	所在地目地積所有者	伊達郡国見町大字山崎字堰下 13番10 宅地 260.26 m ² A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	伊達郡国見町大字山崎字堰下13番地10 13番10 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.31 m ² 2階 49.68 m ² A	
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

符 号	物件1……13番10 現況地目：宅地（登記地目：宅地）	
位 置 ・ 交 通	J R東北本線「福島駅東口」の北東方約 17,800m（道路距離、以下同じ） J R東北本線「藤田駅」の北東方約 1,220m バス停「藤田北」の北東方約 570m 国見町役場の北西方約 600m 町立「国見小学校」のほぼ北方約 120m コープふくしま国見店の北東方約 1,080m 公立「藤田総合病院」の北東方約 1,160m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は町立国見小学校の北東方に接近して位置し、有効幅員約 6.5m 舗装町道「2070号線」を標準街路として、当該路線沿いに低層戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域である。 およそ 1km程度に最寄駅（J R藤田駅）や小学校、町役場、商店、大規模病院、スーパーマーケット等の利便施設が存し、比較的閑静で良好な居住環境を有する。 都市計画法上は市街化区域「第一種住居地域」指定され、供給処理施設として上水道・下水道が利用可能であり、また、付近に特段の嫌悪・危険施設はない。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%（指定）
	容 積 率	200%（指定）
	防 火 規 制	－
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：260.26 m²（登記） 形 状：不整形（旗竿状の袋地） 間口×奥行等：東側間口約 6m，最長奥行約 31m 接面道路との：有効路面とほぼ等高。 関 係 地 勢 等：画地内ほぼ平坦 地盤の状態等：普通	
接 面 道 路 の 状 況	①東側幅員約 6.5m舗装町道「2070号線」 ※上記道路は建築基準法第42条 1項 1号（1号道路） ②南側幅員約 1.0m未舗装公道（里道） ※上記道路は建築基準法上の道路に該当しない（法定外）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1の地上には物件2建物及び工作物（カーポート）が存する。 また、ほぼ南端近くに巾約30cmの有蓋U字溝（排水路）が設置されている。	

供給処理施設	上水道 あり [東側町道の埋設管より引込] ガス配管 なし [整備区域外] 下水道 あり [東側町道の下水管管より引込] (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	1. 土地利用権（建物敷地利用権）について 本件地上には物件2建物が存する。本事案では、当該建物敷地利用権として法定地上権が成立するものと認定した。 2. その他の規制等について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 ☒・有（周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない） ○日影規制 無・☒（制限建築物：軒高 7mを超える建築物又は地階を除く階数） 階数が 3以上の建築物 平均地盤面からの高さ：1.5m 敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲内における日影時間：4時間 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲内における日影時間：2.5時間 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、過去に土壌汚染の可能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。 4. 土地の状況等について 目視による外観調査で、本件は特段の損傷箇所（地割れ・陥没・液状化等）は特に見つけられなかった。 5. 電柱について 地上の一部に東北電力株式会社の電柱が設置されているので、本件買受人は東北電力ネットワーク株式会社に対し、電柱敷地料の請求手続きを行う必要があるとのこと。（詳細は現況調査報告書参照） 6. 工作物について 本件土地の南側駐車スペース部分上にカーポート（5.0m×6.0m）が設置されているが、支柱が地盤面に固定されているため、土地の工作物と認定した。なお、当該カーポートの屋根上には太陽光発電用のソーラーパネル（21枚）が設置（付合）されている。 Aの主張によれば、カーポートとソーラーパネルは 2019年 9月に設置し、所有者はAであるとのこと。（現況調査報告書参照）

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 2 ……家屋番号13番10
区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):平成30年10月23日新築 経 過 年 数:約 6.5年(6年5ヶ月程度) 経済的残存耐用年数:23.5年と判定
仕 様	構 造:木造 屋 根:スレート(カラーベスト・コロニアル)葺 外 壁:防火サイディング貼等 天 井:ビニールクロス貼等 内 壁:ビニールクロス貼等 床 :合板フローア(フローリング仕様)、クッションフローア、畳等 設 備:電気、給排水、給湯、空調設備一式 (ガス設備なしーオール電化式) ○エコキュート(物件2北裏側に設置) パナソニック株式会社 家庭用ヒートポンプ給湯機 貯湯ユニット(屋外用) 品番:HE-JU46JQ 2019年製 製造番号 5269402345 ○太陽光発電設備(カーポート屋根上にパネル21枚設置)
床 面 積 (現 況)	1階 56.31 m² (登記) 2階 49.68 m² (登記) 延 105.99 m² (登記合計)
現 況 用 途 等	現況用途:居宅(登記に同じ) 間 取 り:別添間取図のとおり
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	普通程度
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅として所有者Aが居住・占有している。 (現況調査報告書参照)
特 記 事 項	1. 土地利用権(建物敷地利用権):法定地上権 2. アスベストの使用の状態について 屋根材にスレート(非飛散性アスベスト混合材)が使用されているが、目視可能な範囲において、飛散性の吹付アスベストらしき建築材の使用の確認はできなかった。 3. 建物の状況等について 建築後約 6.5年程度経過した建物で、また、室内の檻の中でウサギ1匹飼育されている。2階洋室Aの入口ドアの一部に穴があいて破損しているほかは建物の内外とも特段の損傷は見つけれない。

特 記 事 項	4. 建築確認許可等について（福島県県北建設事務所より建築計画概要書取得） 確認番号：第H30BHC中支0563号 確認年月日：平成30年 6月29日 5. その他 住宅メーカーは一建設株式会社であるが、カーポートの屋根上に設置されているソーラーパネルは、同社が設置したものではないとのこと。 所有者Aの主張によれば、カーポート及びソーラーパネルは、2019年 9月にAが設置したとのことで、Aが所有権を主張している。 （現況調査報告書参照）
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的物件(土地)の更地価格を算出し、必要に応じ、これに建付減価を行って土地の価格を求めた。

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	18,100	0.97	260.26	0.90	4,112,000

ア 標準画地価格

標準画地は、町道「2070号線」に等高接面する画地規模約 250㎡程度の長方形中間画地（上水道・公共下水道整備済の完成宅地）を設定（想定）した。

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

〔地価調査基準地：国見(県)－1〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 と し た 価 格} \\ 19,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.58 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 103 & = & 18,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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〕（＊基準方位：北）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：98 %〔幅員・系統〕
交通接近条件：100 %〔最寄駅・利便施設等との接近性〕
環 境 条 件：105 %〔周辺の利用状態等（居住環境含む）〕
行 政 的 条 件：100 %〔用途地域〕
その他の条件：100 %

格 差 率：103 %〔相乗積〕

イ 個 別 格 差：物件1

街 路 条 件：100 %
交通接近条件：100 %
環 境 条 件：100 %
画 地 条 件：88 %〔規模大、形状(間口・奥行要因含む)、方位、角地〕
行 政 的 条 件：100 %
その他の条件：110 %〔工作物カーポート設置加算〕

格 差 率：97 %〔相乗積〕

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物

目的物件(建物)の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価額を求めた。なお、カーポートは土地の工作物であるので土地価格に含めたが、カーポートの屋根に設置された太陽光発電設備相当額は建物の再調達原価に含めて評価した。

番号	区 分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
2	主である 建 物	260,000	105.99	0.397	10,940,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数	6.5 年
b 経済的残存耐用年数	23.5 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50 %
d 残価率	5 %
e 現価率	39.7 %

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

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

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
1	4,112,000	1.00	0.25	法定地上権	1,028,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的物件建物の配置の状態、利用の現況等を総合勘案して、物件1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
1	4,112,000	－ 1,028,000		1.00	0.60	1,850,000
2	10,940,000	＋ 1,028,000		1.00	0.60	7,181,000
一括価格（合計）						9,031,000

ウ 占有減価修正：－

オ 市場性修正：目的物件は「戸建住宅及びその敷地」であり、特段の減価は不要であると判断した。

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〔国見(県)－1〕

所 在：伊達郡国見町大字藤田字古鹿島28番2

価 格：19,100 円/㎡ (対前年比 ▲ 0.5 %)

価 格 時 点：令和6年7月1日

位 置：JR東北本線「藤田駅」の北東方約1,200m〔道路距離〕

地 積：267 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員約5.0m舗装町道〔中間画地〕

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ周囲に農地が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1……………3,487,484 円 (260.26㎡)

物件2……………5,848,498 円 (105.99㎡)

第7 附属資料 (BIT用)

位 置 図 (添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

案 内 図 (添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

公 図 写

地 積 測 量 図 写

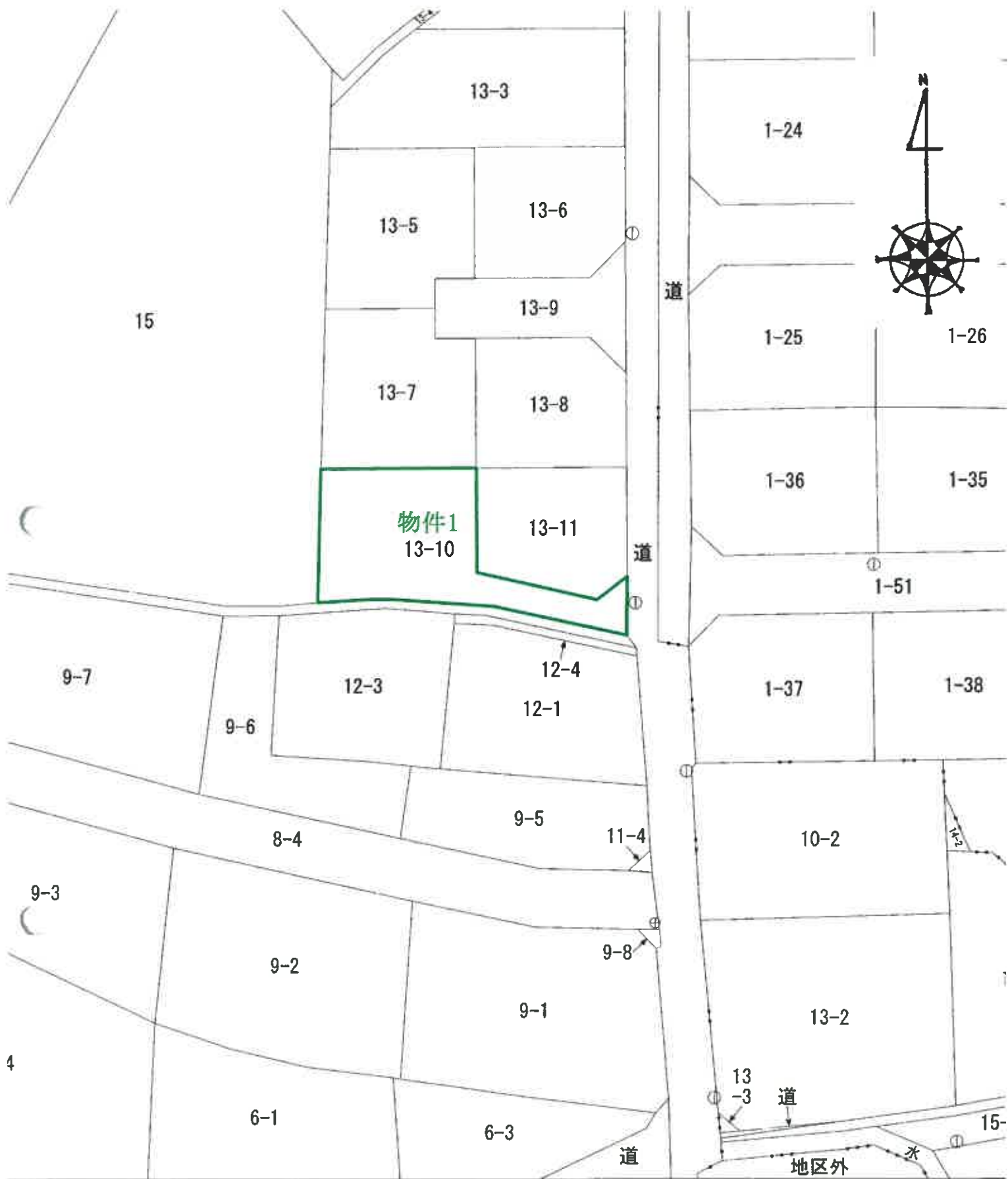
建物図面・各階平面図写

建物間取図

土地建物位置関係図

仮 名 一 覧 表 (添付省略……裁判所備え付け評価書参照)

以上



標値種別：図上測定)

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

公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

地番区域見出

大字山崎
字堰下

大字山崎
字上耕谷

大字山崎

都道府県見町大字山崎字堰下

地 番 13番10

登記年月日：平成30年5月29日

令和7年2月28日
福島地方方法務局

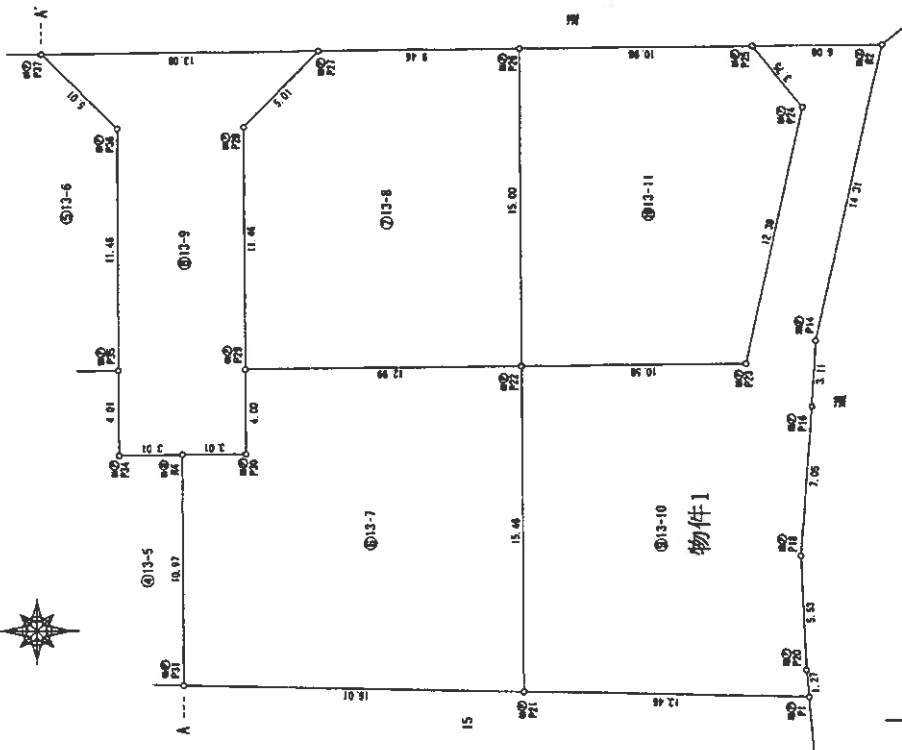
地積測量図

地番
13番1
13番3ないし13番11

土地の所在
伊達郡国見町大字山崎字郷下

2/5

1-8。



基準点成果表

測点	X	Y	種別
T-6	208056.875	62830.357	鉄釘
T-7	208021.719	62830.058	鉄釘

既知点成果表

点名	X座標	Y座標
電子基準点 国島2	402830.517	54000.400
電子基準点 大森	202843.052	75733.524
電子基準点 白石	220513.518	71357.556

(Fukushima Geomatics 2011 per Ver.1.0)

測量年月日	平成30年4月17日
平面測量座標系	9 系
測地系	世界測地系 (測地年度2011)

○：地籍第77条1項9号に定める境界線 新：新設の境界線 既：既設の境界線

境界線の種類	R	プレート	F	鉄釘
C	コンクリート杭	M	測ミ	
P	プラスチック杭	S	石杭	

作成者

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月28日 福島地方裁判所

地 番 13番1 13番3ないし13番11 地 積 測 量 図

土地の所在 伊達郡国見町大字山崎字堀下

4/5

求積表

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
13-6	P20	208940.800	62805.413	12.815	811162.974805
	P30	208943.805	62805.387	13.106	823178.476104
	P34	208946.814	62805.382	-9.349	-637344.231116
	P35	208948.841	62805.387	-13.023	-616161.484004
	P36	208948.924	62820.827	-3.649	-226323.107723
				倍面積	-377.461834
				面積	186.730667
				地積	186.73 m ²
				坪	57.081117

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
13-7	P21	208927.736	62764.043	15.899	983552.489557
	P31	208943.736	62764.416	16.069	1009043.518911
	P4	208943.806	62805.383	-2.839	-184585.050027
	P30	208940.800	62805.413	-2.979	-187007.325327
	P28	208940.826	62809.410	-12.960	-814009.963600
	P22	208927.840	62809.500	-13.090	-822176.355000
				倍面積	-462.676386
				面積	231.337693
				地積	231.33 m ²
				坪	69.979652

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
13-8	P22	208927.840	62809.500	12.886	609363.217000
	P28	208940.826	62809.410	13.072	821044.607620
	P27	208937.398	62820.806	-3.428	-216346.926648
	P26	208927.940	62824.436	-12.972	-814006.583782
				倍面積	-600476.561432
				面積	-377.249362
				地積	186.624681
				坪	57.086666

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
13-9	P30	208940.800	62805.413	2.879	187087.328327
	R4	208943.805	62805.383	6.014	377711.633602
	P34	208946.814	62805.382	3.036	190677.079032
	P35	208948.841	62805.387	0.110	8909.030370
	P36	208948.924	62820.827	3.849	226323.197723
	P37	208950.490	62824.348	-9.326	-658464.739048
	P27	208937.398	62824.436	-8.878	-801732.448008
	P28	208940.812	62820.806	3.428	218346.928646
	P29	208940.826	62809.410	-0.112	-7034.653620
				倍面積	-263.846374
				面積	126.823187
				地積	126.82 m ²
				坪	38.364014

物件1

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
13-10	P1	208914.276	62793.727	13.340	837689.319180
	P21	208927.736	62794.043	13.566	851801.193286
	P22	208927.840	62809.500	-10.477	-658058.131800
	P23	208917.258	62809.571	-13.246	-831912.767898
	P24	208914.595	62821.864	-0.297	-18666.034208
	P25	208916.982	62824.573	-3.722	-523833.060706
	P2	208910.873	62824.614	-3.010	-189102.028140
	P14	208913.952	62910.638	3.370	206390.786260
	P16	208914.143	62807.538	0.712	44716.867056
	P18	208914.604	62806.507	0.253	16666.928371
	P20	208914.396	62794.987	-0.389	-24427.249943
				倍面積	-520.639330
				面積	260.266665
				地積	260.26 m ²
				坪	76.731573

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
13-11	P23	208917.258	62809.571	13.246	831912.767898
	P22	208927.840	62809.500	10.881	970888.268300
	P26	208927.940	62824.436	-10.878	-883404.900122
	P25	208916.982	62824.573	-13.346	-838399.928885
	P24	208914.595	62821.864	0.297	16666.034208
				倍面積	-356.755204
				面積	179.877602
				地積	179.87 m ²
				坪	54.412674

合計面積 1904.636842
坪 594.272394

作成者

申請人

縮尺

これは函頭に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 福島地方方法務局

令和7年2月28日 福島地方法務局

제2부

福島地方方法務局(建物図面・各階平面図)
A3→A4に縮小

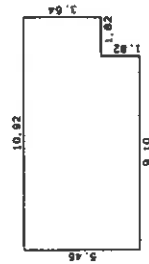
面
因
物
建

13番10

伊達郡国見町大字山崎字堰下13番地10

物件2

12

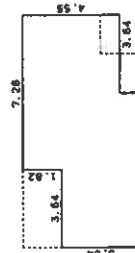


求積表

1.82	x	3.64	-	6.52480
9.10	x	5.46	-	49.68600
			+	56.31080

床面積 56.31 m²

2階



求覆表

3.54	x	3.64	=	13.24950
3.64	x	5.46	=	19.87440
3.64	x	4.55	=	16.56200
				49.68600

床面積 49.68 m²

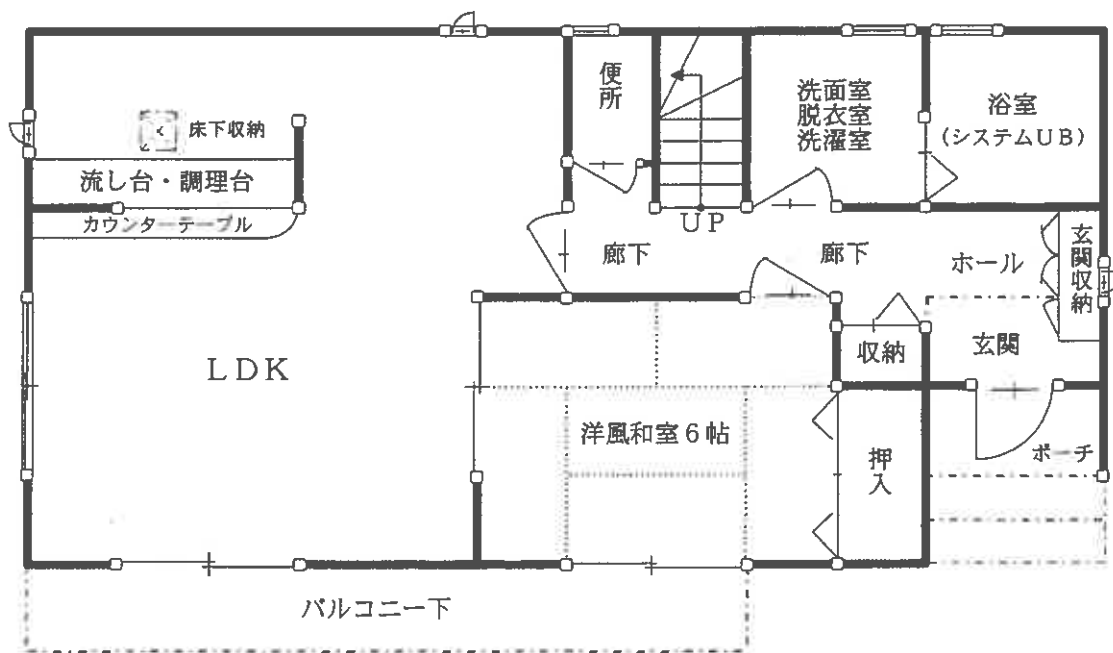
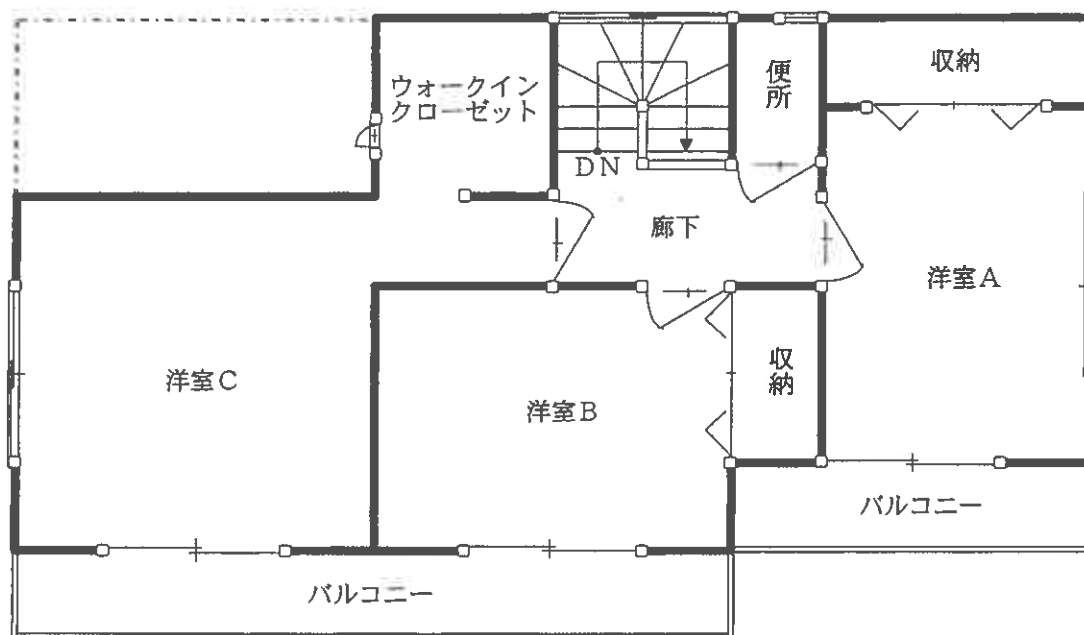
作者

縮尺 1/250

申請人

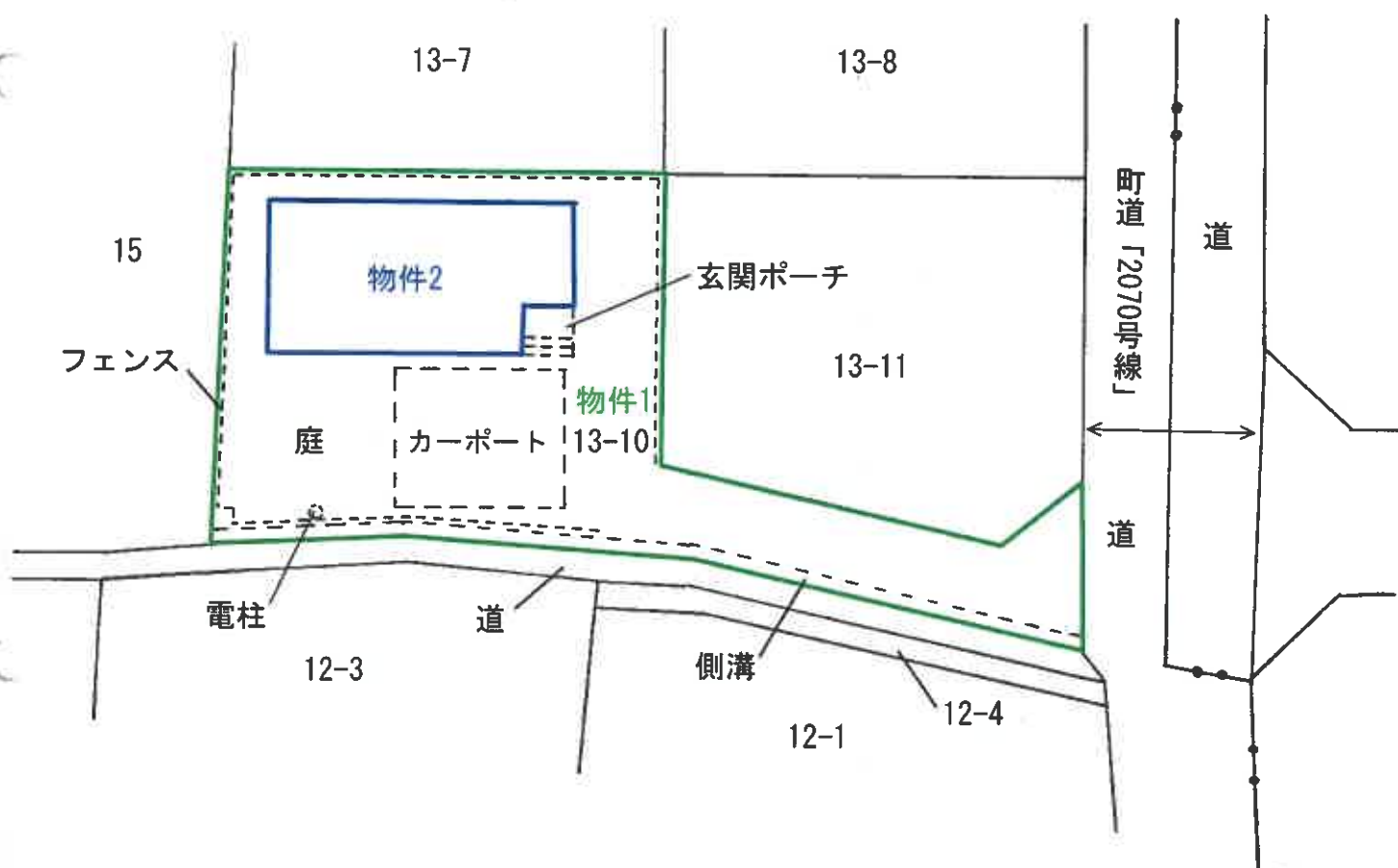
縮尺 $\frac{1}{500}$

4



物件 2

建物間取図



土地建物位置関係図