

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月10日 午前 9時30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12月16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）
1～3	4,148,000 3,318,400	一括	829,600	65,338	0
1	1,188,000				
2	1,678,000				
3	1,282,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖
 地 番 1 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 1 9 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖 1 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 8 . 9 8 平方メートル
 2 階 5 9 . 4 9 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 . 9 3 (概測) 平方メートル
 持分 3 分の 2

- 3 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖
 地 番 1 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 4 4 . 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 鵜 川 誠 治

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、3】

本件所有者A及びA以外の亡Bの相続人らが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A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 伊達市保原町上保原字龍背巖

地 番 1 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3 1 9 . 4 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖 1 2 番地 3

家屋 番号 1 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 8 . 9 8 平方メートル
2 階 5 9 . 4 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9 . 9 3 (概測) 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

3 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖

地 番 1 3 番 2

地 目 宅地

地 積 3 4 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A



令和 7 年（ヌ）第 10 号
令和 7 年 6 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 26 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 伊達市保原町上保原字龍背巖

地 番 1 2 番 3

地 目 宅地

地 積 3 1 9 . 4 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖 1 2 番地 3

家屋 番号 1 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 8 . 9 8 平方メートル
2 階 5 9 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

3 所 在 伊達市保原町上保原字龍背巖

地 番 1 3 番 2

地 目 宅地

地 積 3 4 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者（A以外の亡Bの相続人ら） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ A以外の亡Bの相続人らにつき、「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	・物件1土地の北東側及び北西側にはスチール製物置（動産）が各1つ設置されている。 ・物件1土地の北側には東屋（工作物）がある。 ・物件3土地の北西側には下屋（工作物）がある。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建（未登記） 床面積：9.93㎡（概測） }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 建物共有者A 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本件はAの持分のみの売却である。		
執行官保管の仮処分	☒ 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 }		
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ A以外の亡Bの相続人ら		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃貸借 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件所有者)	(8月18日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1及び物件3の各土地について (1) 本件各土地は、物件2主である建物及び未登記附属建物の敷地として、一体として利用しています。 (2) 物件2主である建物及び未登記附属建物は私と私の配偶者であるBの共有でした。 Bが亡くなった後、私の子らもBの相続人のようですが、これらの建物の敷地として、私が所有する物件1及び物件3の各土地を使用することにつき、私は子らとの間で話し合い等はしていません。また、私は、子らから賃料を取るなどはしていません。 2 物件2主である建物について (1) 本建物には、私とBが住んでいました。Bが亡くなった後は、私が住んでいます。 (2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。Bが亡くなった後、私の子らもBの相続人のようですが、私が本建物を単独で占有することにつき、私は子らとの間で話し合い等はしていません。また、私は、建物の使用料を子らに支払うなどはしていません。 3 物件2未登記附属建物について 本建物は、主である建物を建てる際に、同時に建てました。そのため、私としては、主である建物と同様に、本建物も私とBが共有していたという認識です。本建物は、私が物置として使用しています。私が本建物を単独で使用して占有することにつき、私は子らとの間で話し合い等はしていません。また、私は、建物の使用料を子らに支払うなどはしていません。
■伊達市税務収納課担当者	(8月18日電話により事情聴取) 1 固定資産税評価証明書（以下「評価証明書」という。）上、物件1土地上に附属建物が建っていることになっていますが、航空写真によると、附属建物は、物件3土地上に建っているようです。 2 評価証明書上、附属建物の名義人はAとなっており、AとBの共有とはなっていません。市としては、不動産が共有である場合、実際に納税する者を代表者として届け出てもらっています。 物件2主である建物の代表者はAですので、その関係で附属建物の名義人がAとなっている可能性があります。附属建物について、Aの単独所有かどうかを市がAとの間で確認したかどうかは、大分前のことですので、判然としません。

(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及び物件3の各土地は、伊達市所有の登記上の地目が宅地である12番1土地に接している。12番1土地の一部は市道「龍背巖1号線」（以下「市道」という。）となっている。物件1及び物件3の各土地から市道に出るためには、物件3土地の南西側の非市道部分である12番1土地の一部を通行する必要がある。非市道部分のAの通行権原につき、評価人を通じて伊達市担当者に確認したところ、物件1及び物件3の各土地から市道に出るために非市道部分を通行するのはやむを得ないため、無償で通行させているとのことである。そのため、Aが市道に出るために非市道部分を通行するに当たり、伊達市とAとの間には黙示の使用貸借が成立し、Aは使用借権に基づき、非市道部分を通行しているものと認める。

なお、Aは、物件3土地と接する同人所有の登記上の地目が宅地である13番10土地の一部を、物件3土地と共に、非市道に出るための通路として使用している。

3 物件1及び物件3の各土地について

- (1) 本件各土地は、物件2主である建物及び未登記附属建物の敷地として、一体として利用されている。
- (2) 本件各土地は、見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
- (3) 本件各土地と隣接地との境界は判然としなかったが、隣接地との間で境界が問題となっている状況は確認できなかった。
- (4) 物件2主である建物及び未登記附属建物のA以外の共有者ら（以下「A以外の建物共有者」という。）の物件1及び物件3の各土地の使用権原について

これらの建物は下記4(1)及び5(1)に記載のとおり、A及びA以外の亡Bの相続人らが共有している。

7月14日に当職はAに対して占有関係等についての照会書を送付したが、現在までAから回答を得られていない。しかし、Aの陳述等を踏まえると、Bは生前、物件2主である建物に居住していたものと推定され、Bが物件2主である建物及び未登記附属建物を共有して物件1及び物件3の各土地を占有する権原は、AB間の人的関係を踏まえると使用借権であったと認められる。

B死亡後のAとA以外の建物共有者との間の人的関係や、現在、建物をAが占有していることを踏まえると、A以外の建物共有者が建物を共有して物件1及び物件3の各土地を占有することについて、土地所有者AとA以外の建物共有者との間において黙示の使用貸借が成立し、A以外の建物共有者は使用借権により物件1及び物件3の各土地を占有しているものと認める。

4 物件2主である建物について

- (1) 登記上の本建物の共有者BはAの配偶者であるが、伊達市から取得したBの住民票の除票写し等によると、Bは令和6年11月9日に死亡している。また、Bの住民票の除票写し記載の住所は物件2建物所在地である。改製原戸籍写しによると、亡Bの法定相続人はA及びAの子らである。福島家庭裁判所担当者に照会したところ、亡Bにつき、法定相続人らからの相続放棄の申述はないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

これらのことから、本建物は、A及びA以外の亡Bの相続人らが共有しているものと認める。

(2) 7月4日及び同月11日の調査時、本建物は不在であった。

7月11日に本建物内に立ち入って調査したところ、水道や電気は通っており、台所に置かれた冷蔵庫内には賞味期限が経過していない賞味期限の短い食品等が入っているなど、現に居住している様子が見受けられた。

本建物には、Aの氏名の書かれた表札が掲げられていた。

本建物内には、AやB宛ての郵便物、A宛ての書面等が複数置かれており、確認できた範囲では、それ以外の者の郵便物等は見当たらなかった。

7月14日に当職はAに対して占有関係等についての照会書を送付したが、現在までAから回答を得られていない。

8月18日に現地調査をしたところ、Aと面談することができた。その際の聴取内容は「関係人の陳述等」に記載のとおりである。

上記の建物内の状況やAの陳述等を踏まえ、本建物はAが住居として占有しているものと認めた。

また、Aは、A以外の建物共有者との間において、本建物をAが単独で占有するに当たり、自己の持分を超える使用の対価を共有者に支払っていないが、AとA以外の建物共有者との間において使用の対価について、特段の合意はしていないものと認める。

(3) 建物内部

ア 見分できる範囲において、経年劣化による床や内壁の汚損は見られるものの、目立った損傷等は見受けられない。

イ 1階廊下の内壁には、地震の影響によると思われるひびが見られる。

ウ 1階居間の南側の窓は外側に板が貼られているが、窓の損傷の有無等を確認することはできなかった。

(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。

5 物件2未登記附属建物について

(1) 未登記附属建物と認定するに至った事情等

ア 本建物と主である建物は隣接して建っており、主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にある。

イ 納税義務者がAである令和7年度評価証明書によると、物件1土地にはA名義の平成9年建築の附属建物がある。また、保原町家屋課税台帳（補充）兼評価調書写しによると、物件1土地の附属建物の建築年月日は、物件2主である建物と同日となっている。

しかし、実際には物件1土地には附属建物は存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

評価証明書等に記載の附属建物の現況床面積は本建物の床面積の概測とほぼ同一であり、評価証明書等に記載の家屋構造は本建物の構造と同一である。

伊達市税務収納課担当者の陳述、Aの陳述及び本建物の外観等に鑑みると、本建物は、平成9年に建築された主である建物の建築時期とほぼ同時期に建築されたと推定される。

これらのことから、評価証明書記載の附属建物は、本建物であると認める。

ウ 評価証明書上の附属建物の名義人はAであるが、伊達市税務収納課担当者の陳述及びAの陳述を踏まえ、本建物はA及びBの共有であったと認める。

エ 本建物の内部には、米保管庫、冷蔵庫、ショベルや脚立等の動産が複数置かれており、物置として、主である建物の常用に供されていると認められる。また、本建物内部の状況を踏まえると、第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、Aは、自分が物置として占有している旨を陳述している。

オ これらの事情を総合的に勘案し、本建物は主である建物と同様に、A及びA以外の亡Bの相続人らが共有し、Aが物置として占有しているものと認める。

カ 以上により、本建物を未登記附属建物と認める。

(2) Aは、A以外の建物共有者との間において、本建物をAが単独で占有するに当たり、自己の持分を超える使用の対価を共有者に支払っていないが、AとA以外の建物共有者との間において使用の対価について、特段の合意はしていないものと認める。

(3) 建物内部

動産が多数置かれており、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、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6月18日（水） ： ー ：	執行官室	伊達市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の 交付申請書を送付（6月27日受領）
令和7年6月19日（木） 9：10ー9：20	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7月4日（金） 14：13ー14：15	物件所在地	現況（占有）調査、写真撮影
令和7年7月11日（金） 10：00ー11：22	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
令和7年7月14日（月） ： ー ：	執行官室	伊達市長に対し、Bの相続人の調査に関して改製原戸 籍謄本等の交付申請書を送付（7月24日改製原戸籍 謄本等を受領）
令和7年7月14日（月） ： ー ：	執行官室	Aに対し、占有関係等についての照会書を送付（回答 を得られず）
令和7年8月18日（月） ： ー ：	福島家庭裁判所書記 官室	担当者に亡Bの相続人からの相続放棄の申述の受理の 有無を照会（同日回答あり）

(特記事項)

□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

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8月18日 (月) 14:12-14:30	執行官室	伊達市税務収納課担当者から電話により事情聴取
令和7年8月18日 (月) 17:02-17:16	物件所在地	Aから事情聴取

(特記事項)

■ 令和7年7月11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。

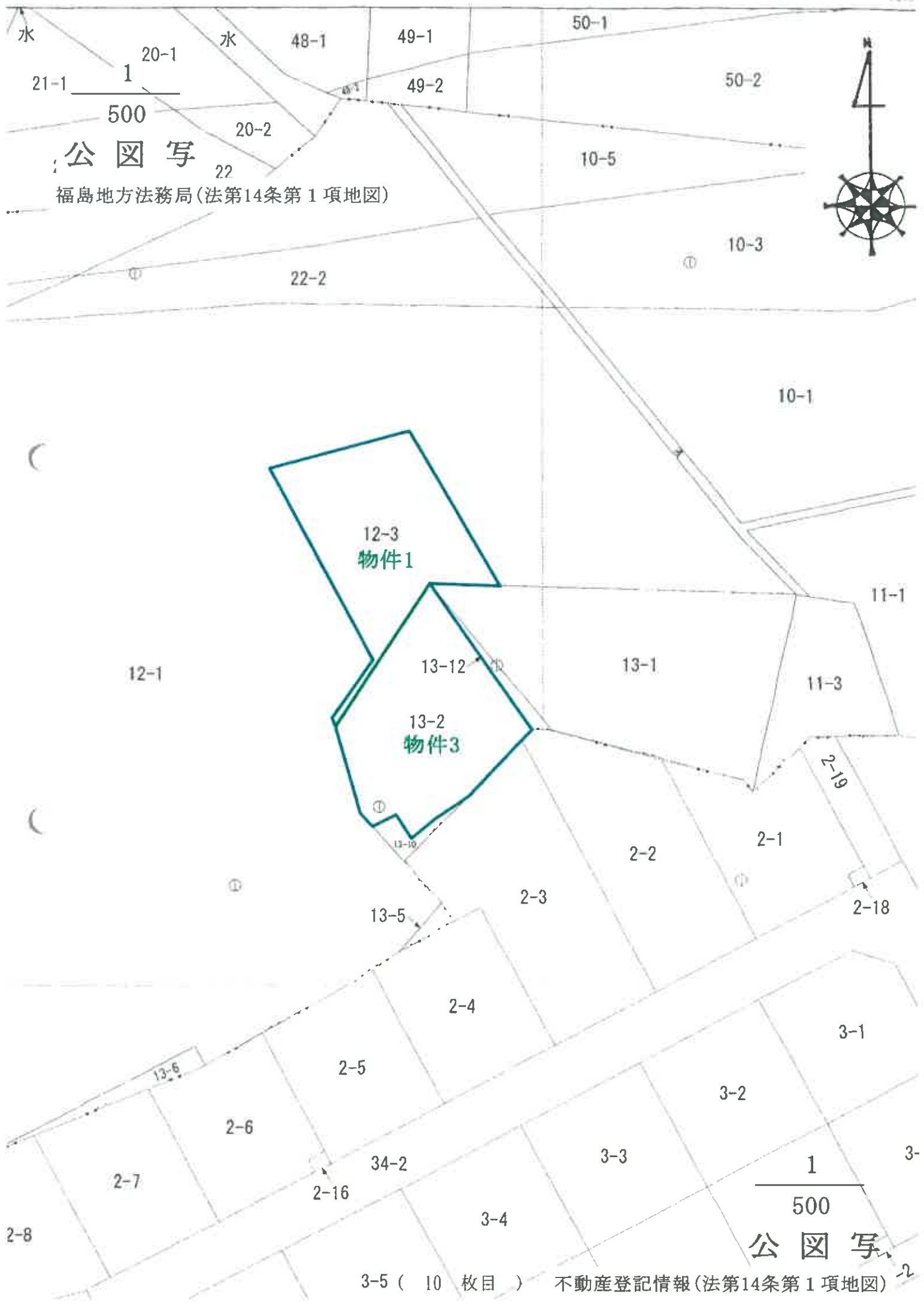
物件2主である建物は不在であったが、解錠されていたので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

物件2未登記附属建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠さ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



公 図 写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)



1
500
公 図 写

3385002

測量図

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

地 番 1 2 番 3 . 12-1

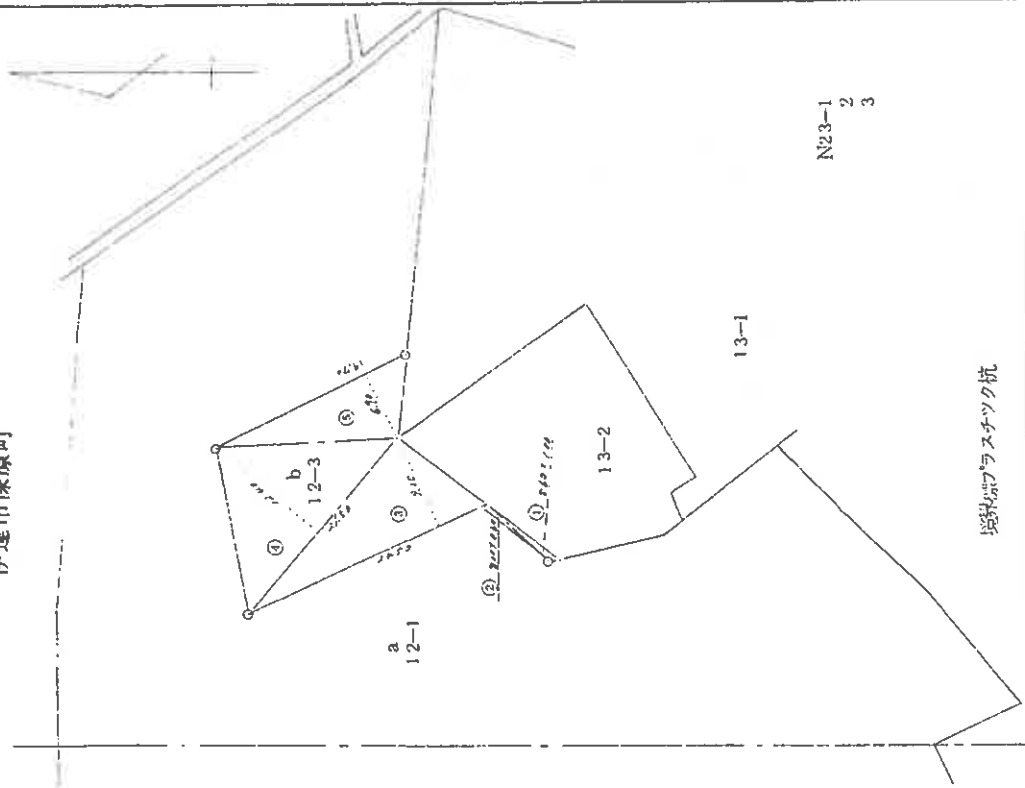
土地の所在 伊達市保原町

伊達市保原町

物件1 地積

- ① 460 X 100 = 46000
- ② 800 X 060 = 48000
- ③ 2450 X 910 = 222950
- ④ 2150 X 1240 = 266600
- ⑤ 1970 X 690 = 135930
- 計 638880
- ÷ 2 319440

地積 31944



境界はプラスチック杭

N23-1
2
3

作成者 S 56年5月18日作成

申請人

縮尺 1/500

前	後	新
13-2	13-2	13-2
13-12	13-12	13-12

地積測量圖

藏書家字號上上保原字號

伊達市保原町

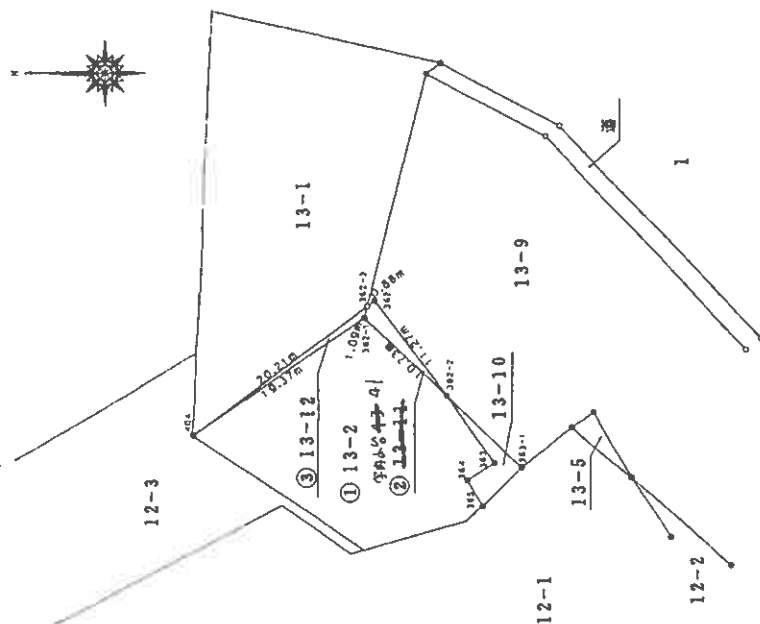
地積計算表

記 号	X	座 標	Y	座 標	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$
352-2	200570.864		62991.816		-1.592	-319308.815488
352-1	200578.624		62999.328		8.473	1699502.681152
352-3	200578.351		63000.389		1.592	319320.734792
352	200577.644		63000.920		-8.473	-1659494.377612
				総 和		20.222844
				平 均		10.1114220
				標 準 差		10.11 m
				誤 差		3.05

地 名	① 1 3 - 1 2	X 座 標	Y 座 標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - Y_{n+1}$
362-1	200578.624	62999.328	-12.142	-24354.25	652608
404	200594.515	62988.247	1.061	212830.780415	
362-3	200578.351	63000.389	11.081	2222606.707431	
总 站				13.835238	
面 積				6.9176190	
尺 碼				6.91 m	
附 註					2.09

物件3

地 号	013-2
公 积	361.73
合 计	17,029,041.0
竣 工	344,700,590
总 计	344,700,590
存 款	104.27



(附录五)

作者

(平成6年7月26日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3をA4に縮小

1670056

各階平面図

H19.4.30

建物図面

家屋番号 12-3

建物の所在 伊達市深原町
伊達市深原町12番地3

物件2

1 階



収積表

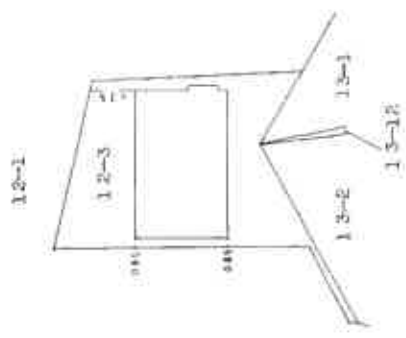
13.635 × 8.635 =	117.751860
0.454 × 2.727 =	1.238058
合計	118.989918
床面積	118.98㎡

2 階



収積表

3.636 × 6.363 =	23.135858
1.818 × 7.272 =	13.220496
3.636 × 6.363 =	23.135858
合計	59.492212
床面積	59.49㎡

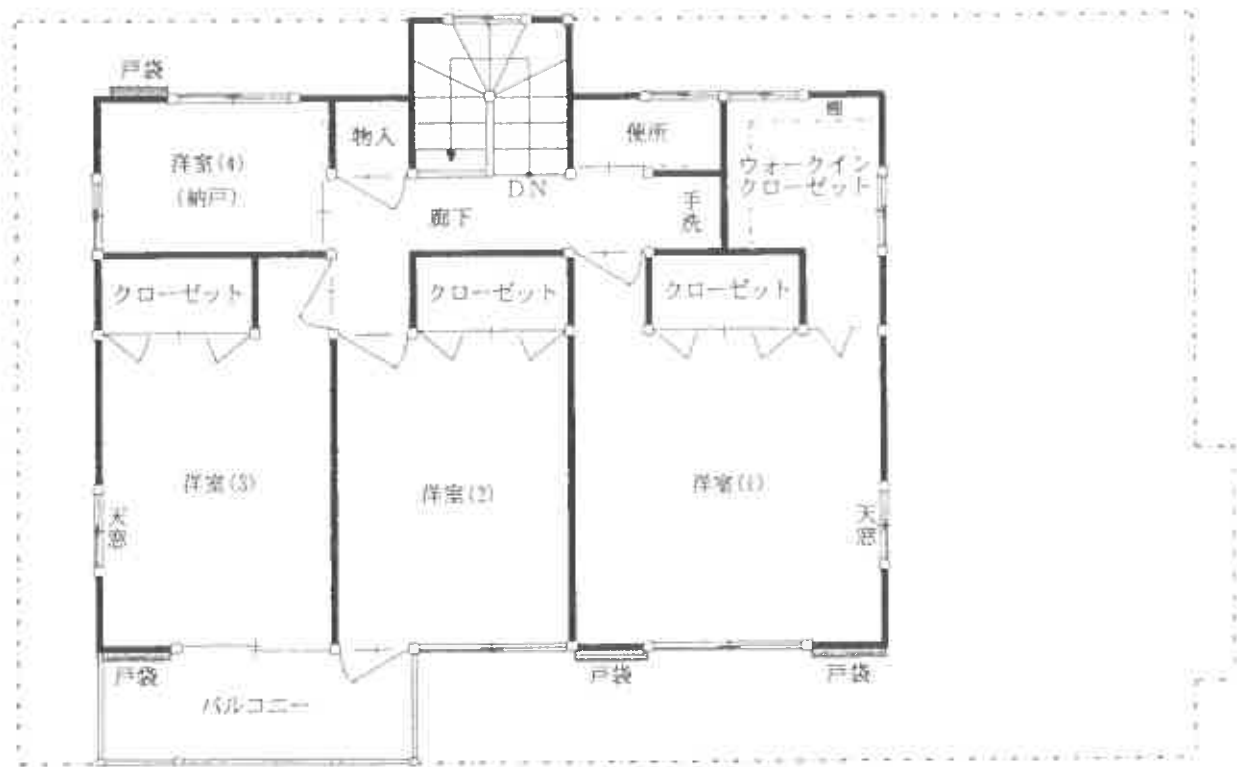


作成者

縮尺 1/250

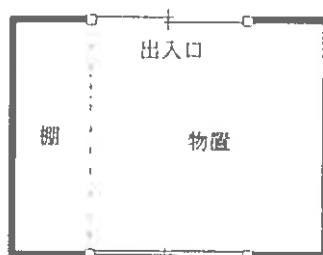
申請人

縮尺 1/500



物件2・主である建物

建物間取図 1



物件 2 ・ 未登記附属建物

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	9.93 m ² (概測)

$$3.64 \times 2.73 = 9.9372$$

(9.93 m²)



東屋(工作物)

物件2主である建物



物件1

No. 3

物件2未登記附属建物

12番1土地

下屋(工作物)



物件3

No. 4

物件2未登記附属建物

12番1土地



物件3

No. 5

スチール製物置(動産)

東屋(工作物)



物件1

No. 6



物件2主である建物:1階居間の状況

No. 7



物件2主である建物:1階和室8帖(2)の状況

No. 8



物件2主である建物:1階台所の状況

No. 9



物件2主である建物:1階浴室の状況

No. 10



物件2主である建物:2階洋室(3)の状況

No. 11



物件2主である建物:1階廊下の内壁のひび

No. 12

物件2主である建物

物件2未登記附属建物



12番1土地(非市道)

物件3

物件1

13番10土地

No.

13

物件2主である建物

物件2未登記附属建物



12番1土地(非市道)

No.

14



12番1土地(市道)

No. 15



令和 7 年 (又) 第 10 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 9 月 4 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

金子克之 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,148,000 円 (持分価額を含む)		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金 1,188,000 円	
物件2 (建物)	金 1,678,000 円	(持分価額)
物件3 (土地)	金 1,282,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、3の土地の内訳価格は、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。
- 4 物件2は共有者Aに係る持分（3分の2）価額であり、上記は土地・建物一体として持分価額が含まれることによる調整を行った価額である。

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 地番 地目 地積 所有者	伊達市保原町上保原字龍背巖 12番3 宅地 319.44 m ² A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	伊達市保原町上保原字龍背巖 12番地3 12番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 118.98 m ² 2階 59.49 m ² 共有者 A 持分3分の2	○その他：未登記附属建物あり
3	所在地 地番 地目 地積 所有者	伊達市保原町上保原字龍背巖 13番2 宅地 344.70 m ² A	
番号	特記事項		
2	物件2・未登記附属建物の概要 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：9.93 m ² (概測)		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

符 号	物件1, 3 一体画地……12番3、13番2 [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 11,600m (道路距離、以下同じ) 阿武隈急行線「上保原駅」の南東方約 400m 伊達市役所の南西方約 2,550m 市立「上保原小学校」の南東方約 860m ヨークベニマル保原店の南西方約 1,080m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は伊達市保原町中心市街地の南西方やや郊外、県道「福島保原線」の南東側背後に位置し、阿武隈急行線路以南の低丘陵性山間部に存置する市営内山住宅や内山台住宅団地を中心として低層戸建市営住宅、一般住宅等が建つ住宅地域である。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	特記事項参照
画 地 条 件 等	規 模：物件1…319.44 m² (登記) 物件3…344.70 m² (登記) 計 664.14 m² 形 状：不整形 間口×奥行等：南西側間口約 2.5m, 最長奥行約 43m 接面道路との関係：路面とほぼ等高。 地 勢 等：画地内平坦 地盤の状態等：普通	
接 面 道 路	南西側幅員約 4.0m 未舗装市有地(非市道)に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件一体画地の地上には、物件2 建物群及び下屋・東屋（外壁が無く非建物認定につき工作物と判定）並びにスチール製物置(非建物)が存する。	

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 本件一体画地の地上には、物件2建物群が存する。 本事案は差押(令和 7年 5月29日)時、土地はAの単独所有、建物は共有者A及びBの共有に属し、土地と建物のAの持分が売却対象であることから、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. その他の規制について ○建築基準法第22条の指定区域 ○埋蔵文化財 無 ・ ☒ (伊達市教育委員会によれば、目的物件は埋蔵文化財 包蔵地区域「大鳥城跡」内に所在しており、過去に試掘調査は実施されていないことから、再建築などの際には関係担当部署等との事前協議が必要となる) 3. 建築行為等に係る規制について 本件土地は市街化調整区域内の宅地であり、建物の建替え等の建築行為に際しては都市計画法第43条の規制を受けるので、原則として同法に基づく所定の許可が必要となる。 伊達市役所によれば、本件は、平成 8年 5月20日「既存宅地確認（北建第2204号）」を受けているとのこと。 4. 工作物について 本件一体画地内に下屋、東屋があるが、いずれも外壁が無く、土地の工作物と認定した。 5. スチール製物置について 本件一体画地の北端一部にはスチール製物置が2つ置かれているが、基礎固定がないため動産と認定した。 6. 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。 7. その他 目視による外観調査では、見分できる範囲においては地割れや陥没等は見つけられなかった。

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 2 ……家屋番号 12番3
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 9年 4月24日新築(登記) 経 過 年 数:新築後約 28年(約28年 4ヶ月)程度 経済的残存耐用年数:2年と判定
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:瓦葺、玄関屋根は一部銅板葺 外 壁:防火サイディング・アクリルリシン吹付、モルタル・アクリルリシン吹付 天 井:敷目張天井(杉桤ベニヤ目透かし)、ビニールクロス等 内 壁: ジュラク壁、ビニールクロス等 床 : 畳、フローパネル(フローリング仕様)、長尺ビニールシート等 設 備:電気、給排水、給湯、空調設備一式) 石油給湯機〔(株)ノーリツ製〕、合併浄化槽、LPG使用
床 面 積 (現 況)	1 階 118.98 m² (登記) 2 階 59.49 m² (登記) 延 178.47 m²
現 況 用 途 等	現況用途:居宅(登記に同じ) 間 取 り:別添間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	本件は居宅としてAが居住している。 共有者Bは令和 6年11月 9日に死亡したが、亡Bにつき、法定相続人らからの相続放棄の申述はないとのこと。また、AはA以外の建物共有者との間において、Aが単独で居住・占有するあたり、自己の持分を超える使用の対価を支払ったりはしておらず、特段の合意はないとのこと。(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. 建物利用権 本件の共有者BはAと夫婦関係であり、B死亡後は、AとA以外の建物持分相続人らの建物の相互貸借については特段の取決め等がないとのことである。(現況調査報告書参照) 3. アスベストの使用の状態について 目視可能な範囲においては、飛散性の吹付アスベストらしき建築材等の使用確認はできなかった。

特 記 事 項	4. 建物の状況等について ○建物内部 1 階廊下の内壁にはヒビが見られる。 1 階居間の南側の窓は外側に板が貼られているが、窓の損傷の有無等は確認できなかった。 全体としては経年劣化による床や内壁の汚損は見られるものの、特段の損傷は見つけられなかった。 ○建物外部 見分できる範囲において、特段の損傷等は見つけられない。 5. 共有者及び評価対象について 共有者 A 持分（3 分の 2） 共有者 B 持分（3 分の 1） ※本件評価は、共有者 A に係る持分（3 分の 2）評価額を求める。 6. 建築確認許可等について（福島県県北建設事務所より概要書取得） 建築確認：第692号（平成 8 年 7 月 19 日）
---------	--

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	19,600	0.62	319.44	0.85	3,300,000
3	19,600	0.62	344.70	0.85	3,560,000

ア 標準画地価格

標準画地は、市道「龍背巖1号線」に等高接面する画地規模約300㎡程度の長方形の宅地(中間画地)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：伊達(県)－15]

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 14,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 71 & = & 19,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：102%〔幅員・系統・連続性等〕
 交通接近条件：70%〔中心部、利便施設等との接近性〕
 環境条件：100%〔地勢、周辺の利用状態等(居住環境含)〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格 差 率：71%〔相乗積〕

イ 個別格差：物件1、3の一体画地

街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：95%〔地盤の状態等〕
 画地条件：65%〔規模大、形状、接道状態、方位〕
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%

格 差 率：62%〔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て判定した。

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。

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	178.47	0.057	2,645,000
	未登記附属 建 物	100,000	9.93	0.025	25,000
合 計					2,670,000

ウ 現 価 率 :

主である目建物

未登記附属建物

a 経過年数	28.0 年	28.0 年
b 経済的残存耐用年数	2.0 年	0.0 年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50 %	50 %
d 残価率	5 %	5 %
e 現価率	5.7 %	2.5 %

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

○目的物件の共有持分に係る評価額

前記完全所有権に係る評価額に当該持分割合を乗じ、共有者Aの持分割合(3分の2)に基づく持分評価額を下記の通り求めた。

物件 番号	完全所有権に係る 評 価 額 ア	持 分 割 合 イ	持 分 評 価 額 ア×イ
2	2,670,000 円	$\frac{2}{3}$	1,780,000 円

イ 持分割合：共有者Aの持分割合 3分の2

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、次頁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	3,300,000	$\frac{319.44}{319.44}$	0.25	法定地上権	825,000
3	3,560,000	$\frac{344.70}{344.70}$	0.25	法定地上権	890,000

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1，3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完全所有権に係る評価額（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	完全所有権に係る 評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,300,000	－ 825,000 a		0.80	0.60	1,188,000
2	1,780,000	＋ 825,000 a ＋ 890,000 b		0.80	0.60	1,678,000
3	3,560,000	－ 890,000 b		0.80	0.60	1,282,000
一括価格（合計）						4,148,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：下記の通り判定した。

建物について持分評価額が介在するので、建物持分売却に係る市場流通性の減退要因を調整のうえ、土地・建物一体として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〔伊達(県)－15〕

所 在：伊達市伏黒字観音前 14番1

価 格：14,200 円／㎡ (対前年比＋1.4%)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

位 置：J R 東北本線「伊達駅」の北東方約 3,500m 〔道路距離〕

地 積：323 ㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側幅員約 4.0m 舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域 (建蔽率 60%，容積率 200%)

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額 (令和 7年度)

物件 1 …………… 2,654,738 円 (319.44 ㎡)

物件 2 ……主建物 3,251,577 円 (179.33 ㎡)
附 属 108,541 円 (9.91 ㎡)

物件 3 …………… 2,322,381 円 (344.70 ㎡)

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

地 積 測 量 図 写

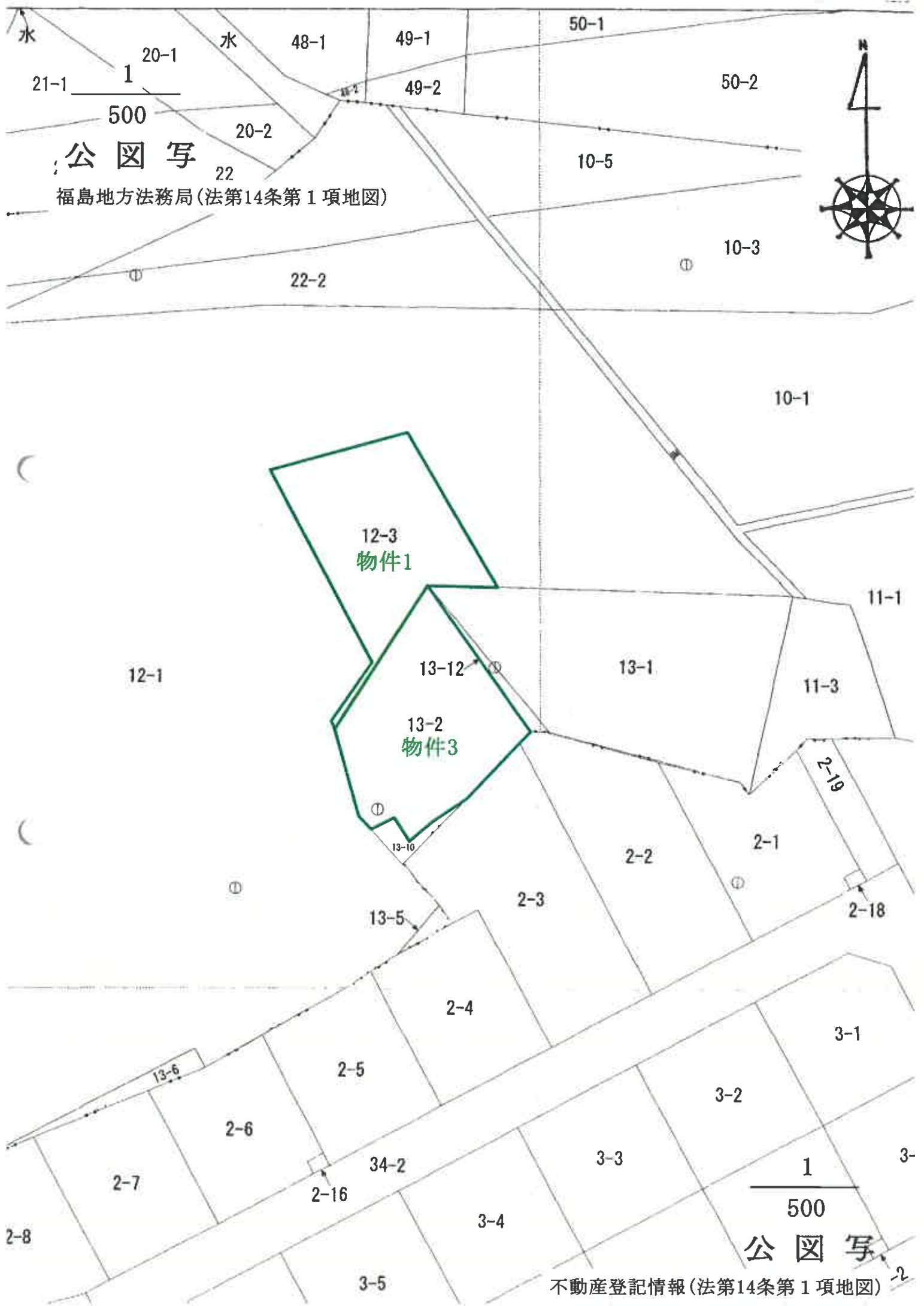
建 物 間 取 図

建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

仮 名 一 覧 表

以上



公図写

福島地方法務局(法第14条第1項地図)

公図写

不動産登記情報(法第14条第1項地図)

これは測量に必要としている図面を説明した図面である。
令和元年5月25日 福島地方方法務局

図面

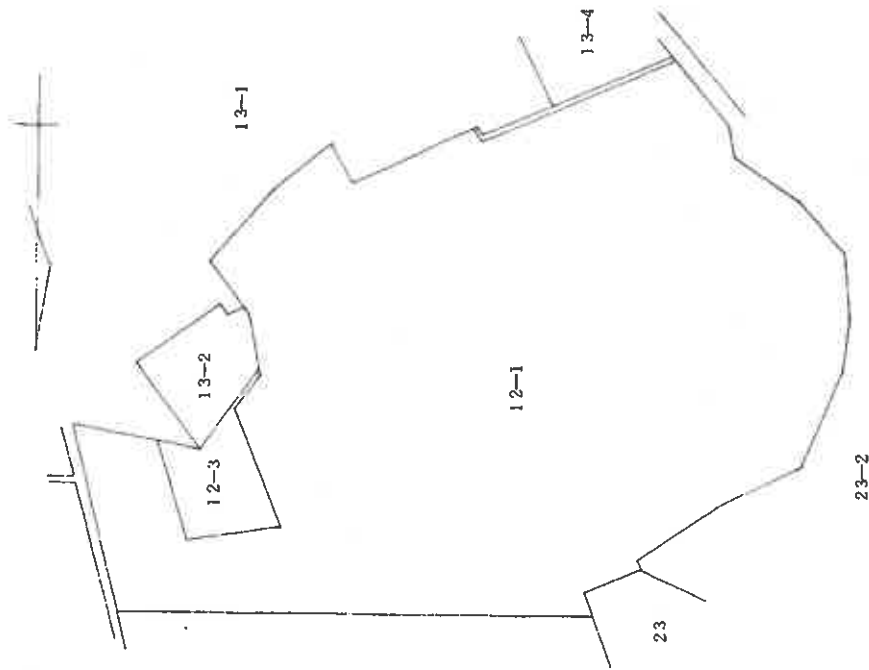
3385001

56.5.25

代
図
量
図

前	12-1	後	12-3	新	12-3
地	番	12番3	12-1		

土地の所在
伊達市保原町 伊達郡保原町大字上保原字原青蔵



作成者	作成日
[Redacted]	S 56年 5月18日 作成

申請人
[Redacted]

縮尺
1/1000

これは図面に記載されている内容を説明した計画である。
令和7年6月23日 知事 地方官

登記官

3385002

測量図

前 12-1 後 12-1 新 12-1
12-3 12-3 12-3

地 番 12番3 12-1

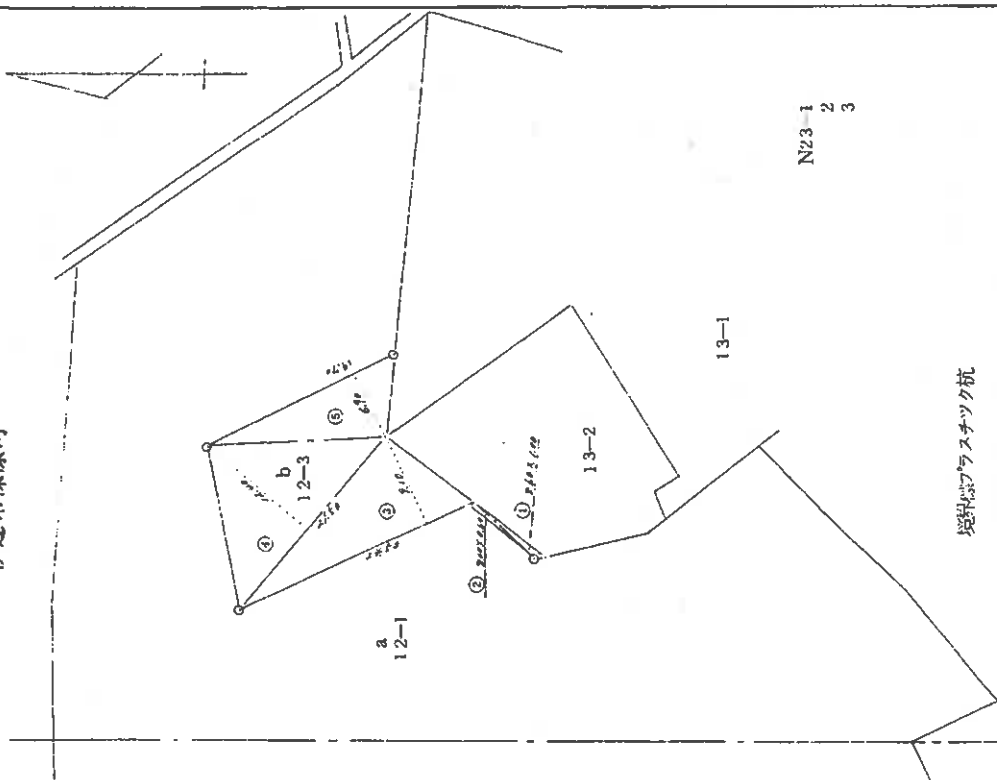
土地の所在 伊達市保原町大字上保原字龍背嶽

伊達市保原町

物件1 地積

- ① 8.60×1.00= 8.60
- ② 8.00×0.60= 4.80
- ③ 24.50×9.10=222.95
- ④ 21.50×12.40=266.60
- ⑤ 19.70×6.90=135.93
- 計 638.88
- 319.44

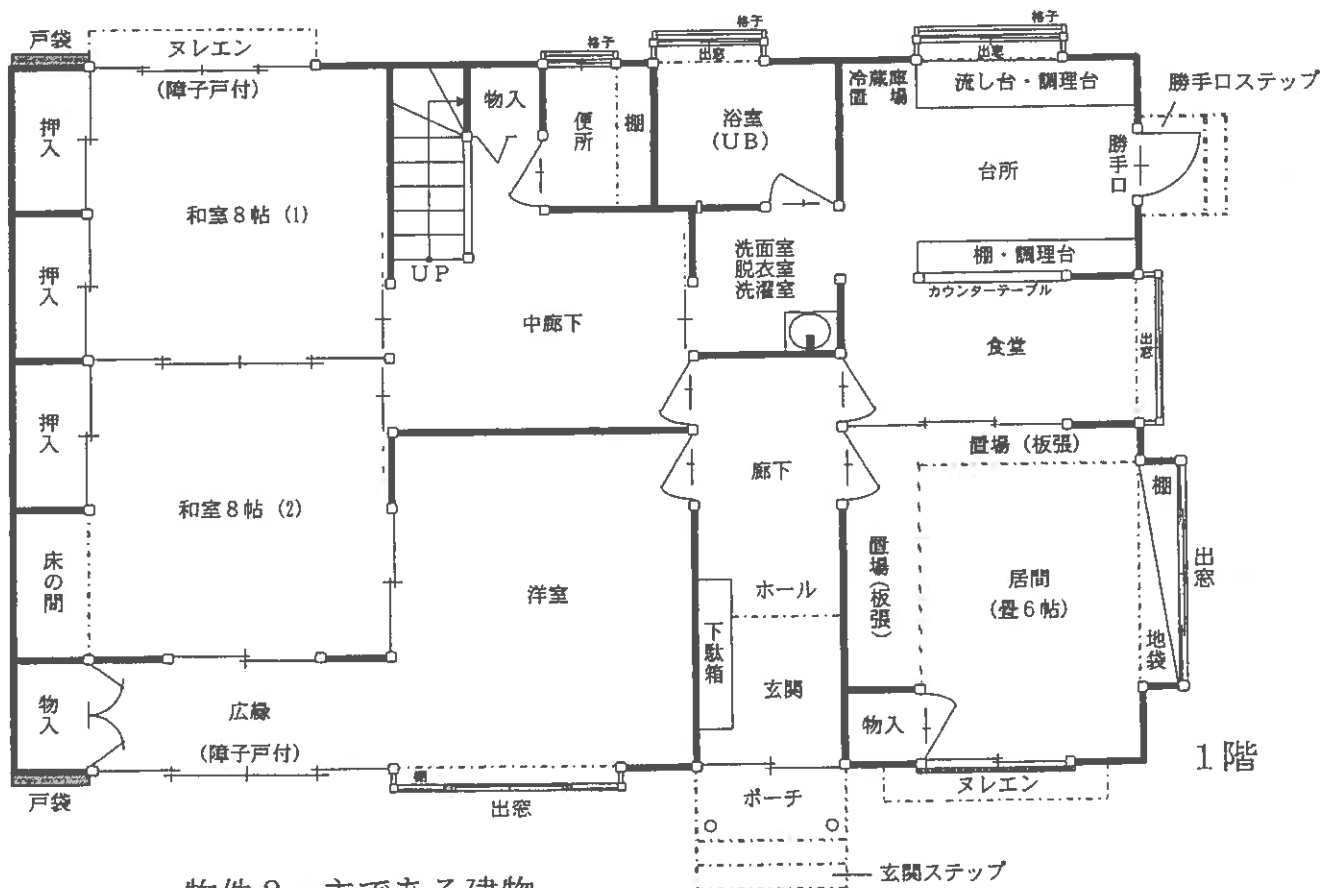
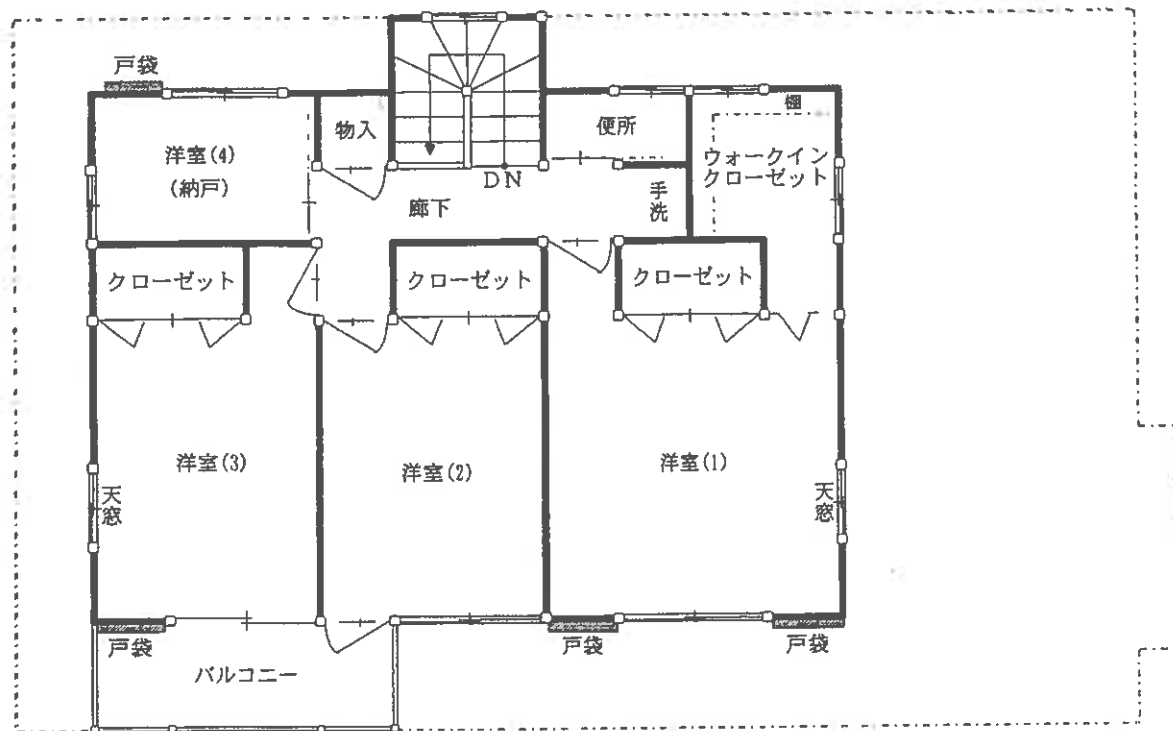
地積 319.44



作成者 S 56年5月18日作成

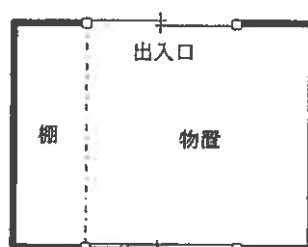
申請人

都 尺 1/500



物件2・主である建物

建物間取図 1



物件 2 ・ 未登記附属建物

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	9.93 m ² (概測)

$$3.64 \times 2.73 = 9.9372$$

(9.93 m²)

これは図面に記されている内容を説明した立面である。
令和7年6月23日 福島地方事務所

登記官

1670056 各階平面図

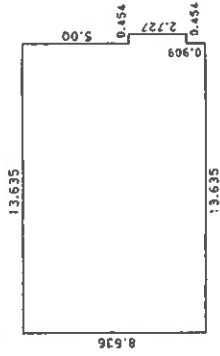
H9.4.30 建物平面図

家屋番号 12-3

建物の所在 伊達市保原字保原字第一番地 3

物件2

1 階

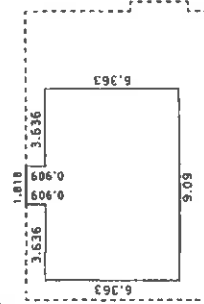


求積表

$$13.635 \times 8.636 = 117.751850$$
$$0.454 \times 2.727 = 1.238058$$

合 計	118.989918
床面積	118.98 m ²

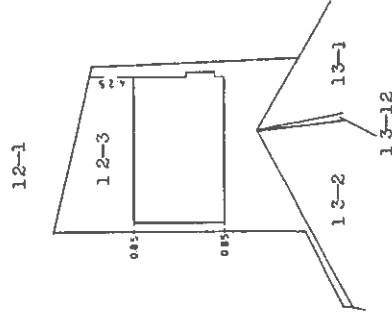
2 階



求積表

$$3.636 \times 6.363 = 23.135868$$
$$1.818 \times 7.272 = 13.220496$$
$$3.636 \times 6.363 = 23.135868$$

合 計	59.492232
床面積	59.49 m ²



製作者

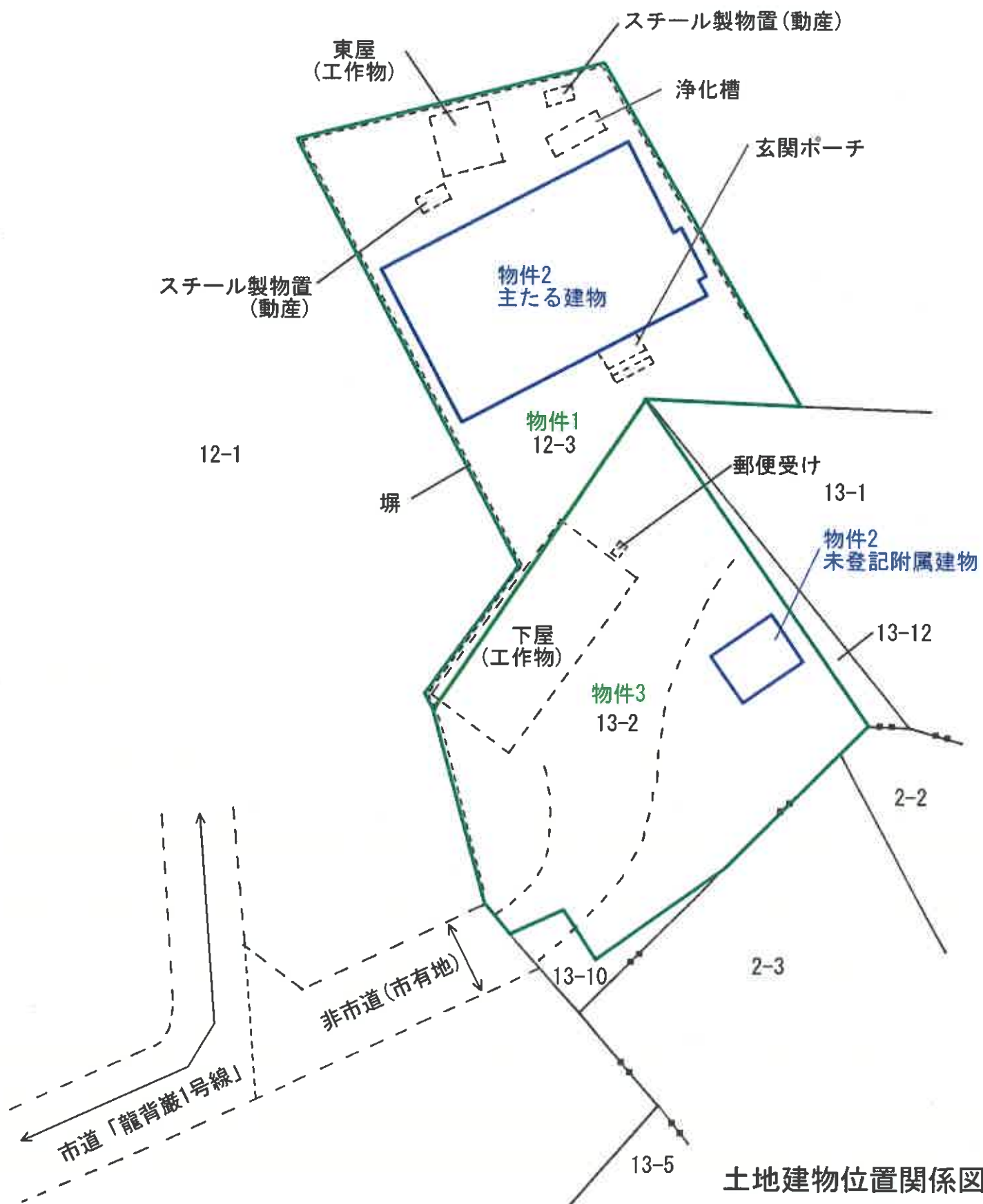
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

隣接地の概要

伊達市保原町上保原字龍背巖	12番1	宅地	9,773.86㎡	伊達郡保原町
〃	13番5	畑	8.16㎡	〃
〃	13番10	宅地	17.03㎡	所有者 A



土地建物位置関係図