

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 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 福島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 30 分 場 所 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 152, 000 3, 321, 600	一括	830, 400	42, 355	0
1	1, 616, 000				
2	2, 536, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊達市梁川町字大町一丁目 |
| | 地 番 | 18 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達市梁川町字大町一丁目 18 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 18 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 82.39 平方メートル
2 階 54.73 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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, 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

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 | 伊達市梁川町字大町一丁目 |
| | 地 番 | 18番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達市梁川町字大町一丁目18番地1 |
| | 家屋 番号 | 18番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 54.73平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 8 月 6 日受理
令和 7 年 9 月 17 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 | 伊達市梁川町字大町一丁目 |
| | 地 番 | 18 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達市梁川町字大町一丁目 18 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 18 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 82.39 平方メートル
2 階 54.73 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1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	周囲の土地よりも70センチメートル程度嵩上げされている 西側端に木製の物置（動産）が存する		
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： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 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			
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		
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
■ 債務者兼所有者	1 私は、本件の債務者兼所有者本人です。 2 平成8年1月に新築してから、ずっと本件建物に家族で住んでいます。これまで誰かに貸したことはありません。 (8月22日物件所在地で面談し事情聴取)
■ 債務者兼所有者	1 物件2建物の屋根に太陽光発電設備があります。設置したのは、令和2年ころです。現金で支払ったので、ローンは残っていません。売電はしていないので、家で使っていると思います。 2 床暖房設備及びカーポートはありません。物件1の西側に木造物置(動産)があります。 3 令和5年ころから、家の中で小型犬を1匹飼っています。 4 平成10年8月の豪雨で、1階が床上浸水の被害を受けました。その後、1階の壁クロスと床板を全部張り替えています。 (9月2日物件所在地で面談し事情聴取)

(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土地は、北側20番が伊達市所有の公衆用道路(市道「大町・町裏2号線」)、東側18番4が、国土交通省所有の宅地(市道「中央線」の歩道)となっている他、西側18番2及び南側17番は、いずれも第三者が所有する宅地となっている。
- 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 地割れや陥没、擁壁の損傷などは見られなかった。
 - イ 本件土地は、周囲の土地よりも70センチメートル程嵩上げされ、東側以外の三方がいずれもコンクリート塀で囲まれているため、隣接地との境界に争いはないと思われる。
 - ウ 西側端に木製の物置(動産)が存する
 - (2) 物件2建物について
 - ア 外壁の一部に亀裂が見受けられた。
 - イ 屋根に太陽光発電装置のソーラーパネル12枚が設置されている。
 - ウ 平成8年1月の新築であるが、平成10年8月の水害被害を受けて1階の壁クロス及び床板が全て張り替えられている。
 - エ 室内は、玄関から各室内ともゴミ、洋服、家財道具や書類等がいたるところで散乱しており、床や壁の状況を確認できなかったが、壁クロスの亀裂や経年による汚れている個所があった。

(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 7 年 8 月 7 日 (木) : - :	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 (8 月 1 8 日受領)
R 7 年 8 月 8 日 (金) 1 5 : 1 6 - 1 5 : 2 3	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 8 月 2 2 日 (金) 1 5 : 2 0 - 1 5 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取
R 7 年 9 月 2 日 (火) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 0 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 9 月 2 日

1 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。

2 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

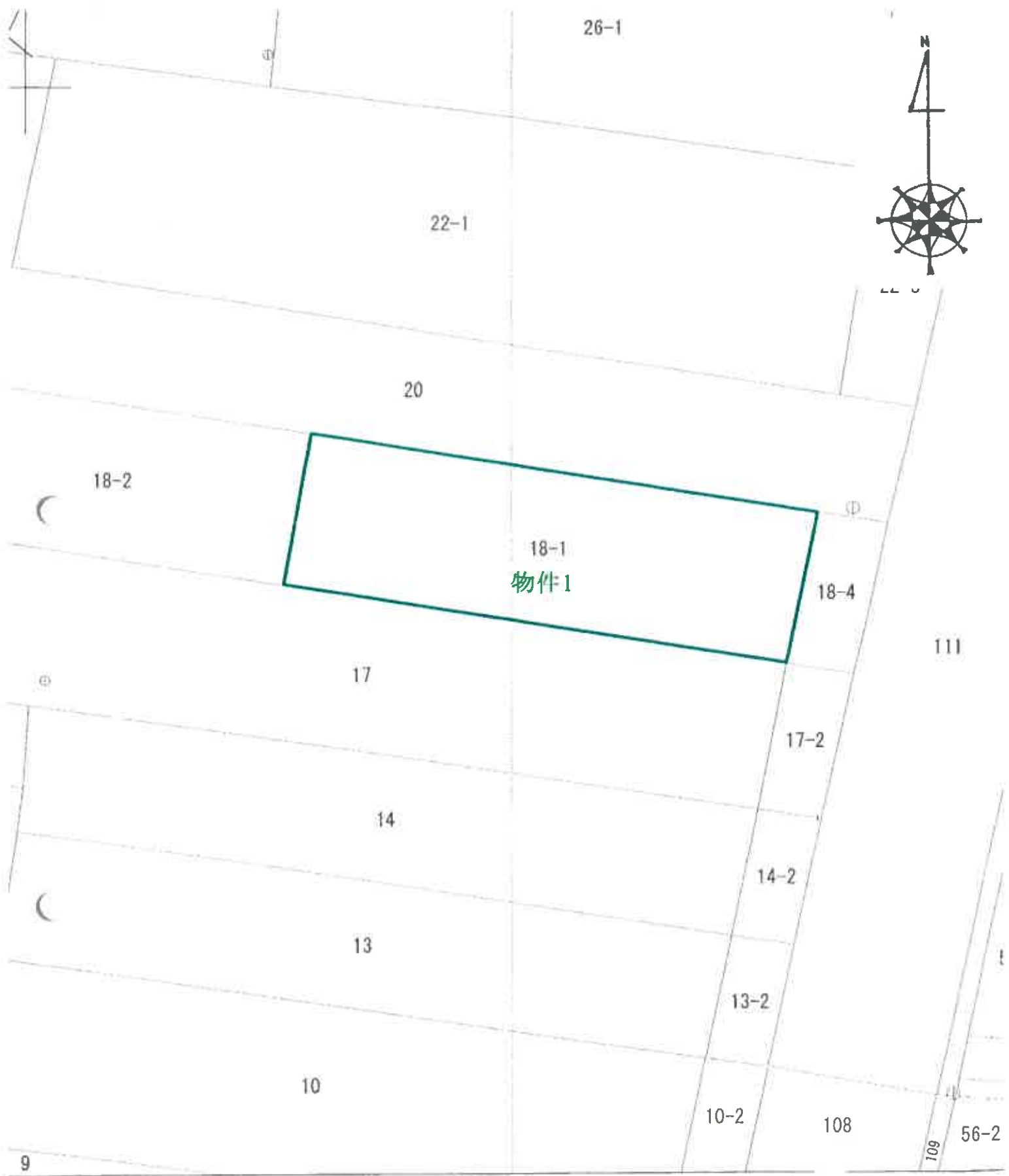
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

☐ 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



(座標値種別：測量成果)

1
250
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

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8月8日 福島地方方法務局

登記官

(7 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 18-1、18-4

土地の所在 伊達市梁川町字大町一丁目

求積表

(A) 18-1				
地 点	境界線の種類	X n	Y n	X n+1-X n-1
1095	境界線	206602.028	64151.284	-3.567
1104	境界線	206585.433	64151.014	-2.662
1105	境界線	206585.357	64151.002	-4.008
1106	境界線	206581.344	64171.207	-0.063
124	境界線	206585.284	64177.066	7.656
1116	境界線	206589.000	64177.145	7.745
合 計				-0.000
面 積				700.231430
地 積				700.23 m ²

(B) 18-4				
地 点	境界線の種類	X n	Y n	X n+1-X n-1
1095	境界線	206581.344	64171.207	-4.400
1096	境界線	206580.804	64171.704	7.096
1098	境界線	206586.440	64181.379	8.196
1105	境界線	206589.000	64177.145	-3.158
124	境界線	206585.284	64177.066	-7.656
合 計				-0.000
面 積				27.474160
地 積				27.47 m ²

合計面積 277.666790 m²

既 知 点 座 標 値		
点 名	X	Y
三角点 梁川	206408.437	68225.458
四角点 1005A	206306.100	68100.344

基 準 点 座 標 値 (国土地院地籍図帳多角点)

点 名	X	Y
18-1	206589.146	64179.640
18-4	206581.401	64134.383

測 定 基 準 点 座 標 値		
点 名	X	Y
18-1	206604.164	68152.184

計 算 点 座 標 値			
点 名	X	Y	面 積
18-1	206615.317	67600.007	27.818
18-4	206615.317	64134.411	1.018
1095	206615.317	64134.411	5.538
1105	206615.317	64134.411	28.813
1106	206615.317	64134.411	27.818
124	206615.317	64134.411	27.818
1116	206615.317	64134.411	27.818
1117	206615.317	64134.411	27.818
1118	206615.317	64134.411	27.818
1119	206615.317	64134.411	27.818
1120	206615.317	64134.411	27.818
1121	206615.317	64134.411	27.818
1122	206615.317	64134.411	27.818
1123	206615.317	64134.411	27.818
1124	206615.317	64134.411	27.818
1125	206615.317	64134.411	27.818
1126	206615.317	64134.411	27.818
1127	206615.317	64134.411	27.818
1128	206615.317	64134.411	27.818
1129	206615.317	64134.411	27.818
1130	206615.317	64134.411	27.818
1131	206615.317	64134.411	27.818
1132	206615.317	64134.411	27.818
1133	206615.317	64134.411	27.818
1134	206615.317	64134.411	27.818
1135	206615.317	64134.411	27.818
1136	206615.317	64134.411	27.818
1137	206615.317	64134.411	27.818
1138	206615.317	64134.411	27.818
1139	206615.317	64134.411	27.818
1140	206615.317	64134.411	27.818
1141	206615.317	64134.411	27.818
1142	206615.317	64134.411	27.818
1143	206615.317	64134.411	27.818
1144	206615.317	64134.411	27.818
1145	206615.317	64134.411	27.818
1146	206615.317	64134.411	27.818
1147	206615.317	64134.411	27.818
1148	206615.317	64134.411	27.818
1149	206615.317	64134.411	27.818
1150	206615.317	64134.411	27.818
1151	206615.317	64134.411	27.818
1152	206615.317	64134.411	27.818
1153	206615.317	64134.411	27.818
1154	206615.317	64134.411	27.818
1155	206615.317	64134.411	27.818
1156	206615.317	64134.411	27.818
1157	206615.317	64134.411	27.818
1158	206615.317	64134.411	27.818
1159	206615.317	64134.411	27.818
1160	206615.317	64134.411	27.818
1161	206615.317	64134.411	27.818
1162	206615.317	64134.411	27.818
1163	206615.317	64134.411	27.818
1164	206615.317	64134.411	27.818
1165	206615.317	64134.411	27.818
1166	206615.317	64134.411	27.818
1167	206615.317	64134.411	27.818
1168	206615.317	64134.411	27.818
1169	206615.317	64134.411	27.818
1170	206615.317	64134.411	27.818
1171	206615.317	64134.411	27.818
1172	206615.317	64134.411	27.818
1173	206615.317	64134.411	27.818
1174	206615.317	64134.411	27.818
1175	206615.317	64134.411	27.818
1176	206615.317	64134.411	27.818
1177	206615.317	64134.411	27.818
1178	206615.317	64134.411	27.818
1179	206615.317	64134.411	27.818
1180	206615.317	64134.411	27.818
1181	206615.317	64134.411	27.818
1182	206615.317	64134.411	27.818
1183	206615.317	64134.411	27.818
1184	206615.317	64134.411	27.818
1185	206615.317	64134.411	27.818
1186	206615.317	64134.411	27.818
1187	206615.317	64134.411	27.818
1188	206615.317	64134.411	27.818
1189	206615.317	64134.411	27.818
1190	206615.317	64134.411	27.818
1191	206615.317	64134.411	27.818
1192	206615.317	64134.411	27.818
1193	206615.317	64134.411	27.818
1194	206615.317	64134.411	27.818
1195	206615.317	64134.411	27.818
1196	206615.317	64134.411	27.818
1197	206615.317	64134.411	27.818
1198	206615.317	64134.411	27.818
1199	206615.317	64134.411	27.818
1200	206615.317	64134.411	27.818
1201	206615.317	64134.411	27.818
1202	206615.317	64134.411	27.818
1203	206615.317	64134.411	27.818
1204	206615.317	64134.411	27.818
1205	206615.317	64134.411	27.818
1206	206615.317	64134.411	27.818
1207	206615.317	64134.411	27.818
1208	206615.317	64134.411	27.818
1209	206615.317	64134.411	27.818
1210	206615.317	64134.411	27.818
1211	206615.317	64134.411	27.818
1212	206615.317	64134.411	27.818
1213	206615.317	64134.411	27.818
1214	206615.317	64134.411	27.818
1215	206615.317	64134.411	27.818
1216	206615.317	64134.411	27.818
1217	206615.317	64134.411	27.818
1218	206615.317	64134.411	27.818
1219	206615.317	64134.411	27.818
1220	206615.317	64134.411	27.818
1221	206615.317	64134.411	27.818
1222	206615.317	64134.411	27.818
1223	206615.317	64134.411	27.818
1224	206615.317	64134.411	27.818
1225	206615.317	64134.411	27.818
1226	206615.317	64134.411	27.818
1227	206615.317	64134.411	27.818
1228	206615.317	64134.411	27.818
1229	206615.317	64134.411	27.818
1230	206615.317	64134.411	27.818
1231	206615.317	64134.411	27.818
1232	206615.317	64134.411	27.818
1233	206615.317	64134.411	27.818
1234	206615.317	64134.411	27.818
1235	206615.317	64134.411	27.818
1236	206615.317	64134.411	27.818
1237	206615.317	64134.411	27.818
1238	206615.317	64134.411	27.818
1239	206615.317	64134.411	27.818
1240	206615.317	64134.411	27.818
1241	206615.317	64134.411	27.818
1242	206615.317	64134.411	27.818
1243	206615.317	64134.411	27.818
1244	206615.317	64134.411	27.818
1245	206615.317	64134.411	27.818
1246	206615.317	64134.411	27.818
1247	206615.317	64134.411	27.818
1248	206615.317	64134.411	27.818
1249	206615.317	64134.411	27.818
1250	206615.317	64134.411	27.818
1251	206615.317	64134.411	27.818
1252	206615.317	64134.411	27.818
1253	206615.317	64134.411	27.818
1254	206615.317	64134.411	27.818
1255	206615.317	64134.411	27.818
1256	206615.317	64134.411	27.818
1257	206615.317	64134.411	27.818
1258	206615.317	64134.411	27.818
1259	206615.317	64134.411	27.818
1260	206615.317	64134.411	27.818
1261	206615.317	64134.411	27.818
1262	206615.317	64134.411	27.818
1263	206615.317	64134.411	27.818
1264	206615.317	64134.411	27.818
1265	206615.317	64134.411	27.818
1266	206615.317	64134.411	27.818
1267	206615.317	64134.411	27.818
1268	206615.317	64134.411	27.818
1269	206615.317	64134.411	27.818
1270	206615.317	64134.411	27.818
1271	206615.317	64134.411	27.818
1272	206615.317	64134.411	27.818
1273	206615.317	64134.411	27.818
1274	206615.317	64134.411	27.818
1275	206615.317	64134.411	27.818
1276	206615.317	64134.411	27.818
1277	206615.317	64134.411	27.818
1278	206615.317	64134.411	27.818
1279	206615.317	64134.411	27.818
1280	206615.317	64134.411	27.818
1281	206615.317	64134.411	27.818
1282	206615.317	64134.411	27.818
1283	206615.317	64134.411	27.818
1284	206615.317	64134.411	27.818
1285	206615.317	64134.411	27.818
1286	206615.317	64134.411	27.818
1287	206615.317	64134.411	27.818
1288	206615.317	64134.411	27.818
1289	206615.317	64134.411	27.818
1290	206615.317	64134.411	27.818
1291	206615.317	64134.411	27.818
1292	206615.317	64134.411	27.818
1293	206615.317	64134.411	27.818
1294	206615.317	64134.411	27.818
1295	206615.317	64134.411	27.818
1296	206615.317	64134.411	27.818
1297	206615.317	64134.411	27.818
1298	206615.317	64134.411	27.

1110396 各階平面図

118.1.12
建物各階平面図

家屋番号	18番1
建物の所在	伊達市梁川町字大町一丁目18番地1

物件2

伊達市梁川町

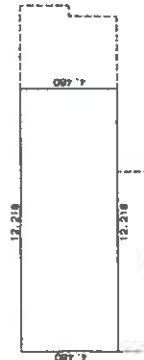
1 階



求積表

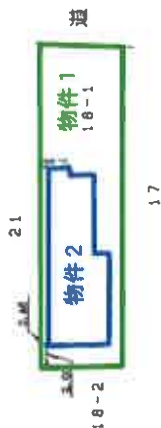
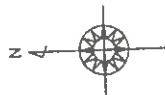
5.865 X 8.407	=	49.307055
4.480 X 7.144	=	32.005120
2.272 X 0.478	=	1.086016
合計		82.398191
床面積		82.39 m ²

2 階



求積表

4.480 X 12.218	=	54.736640
床面積		54.73 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

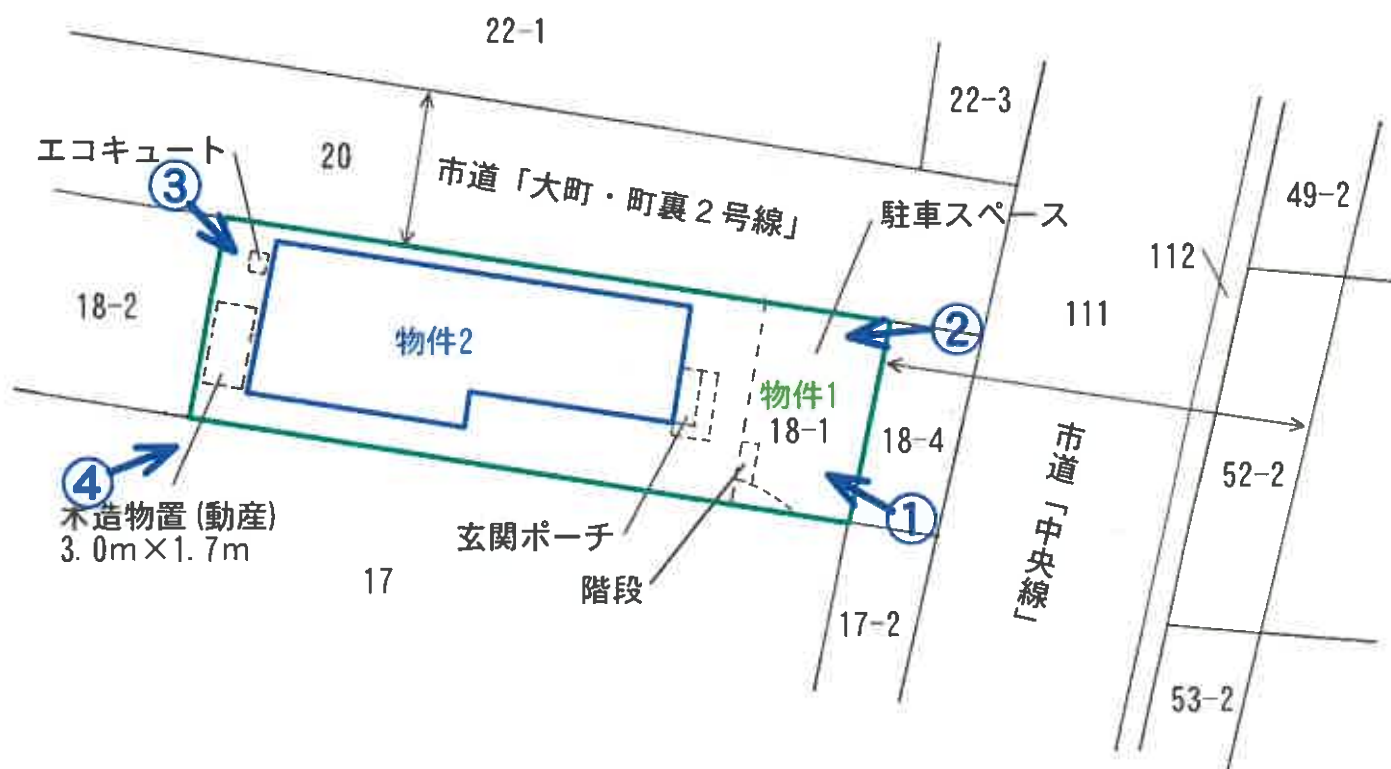
縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

隣接地の概要

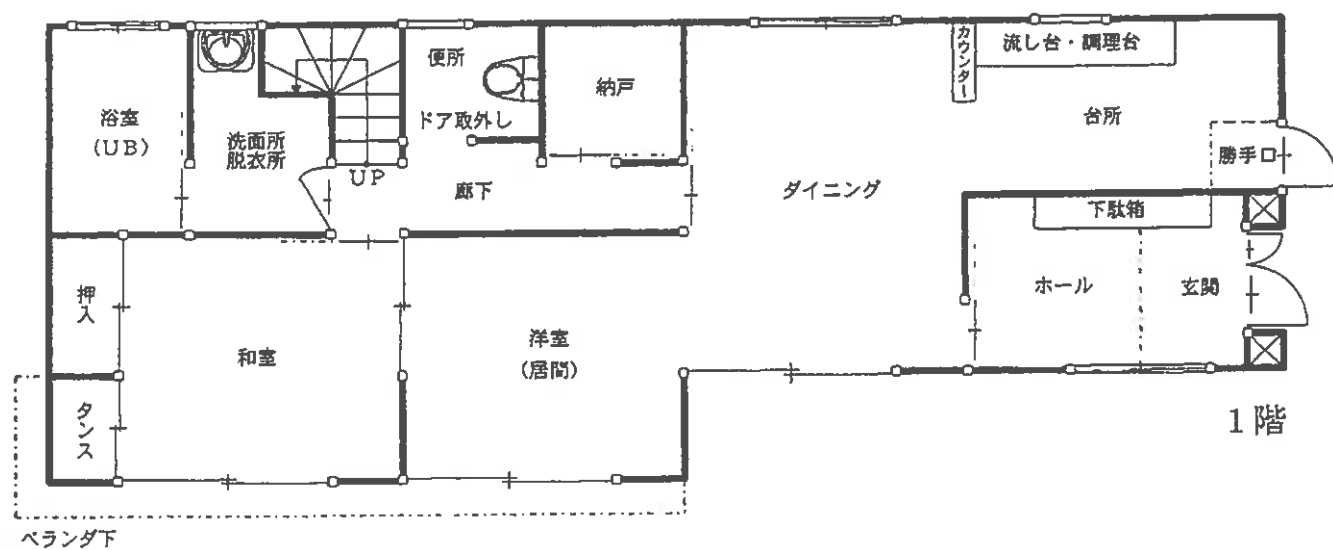
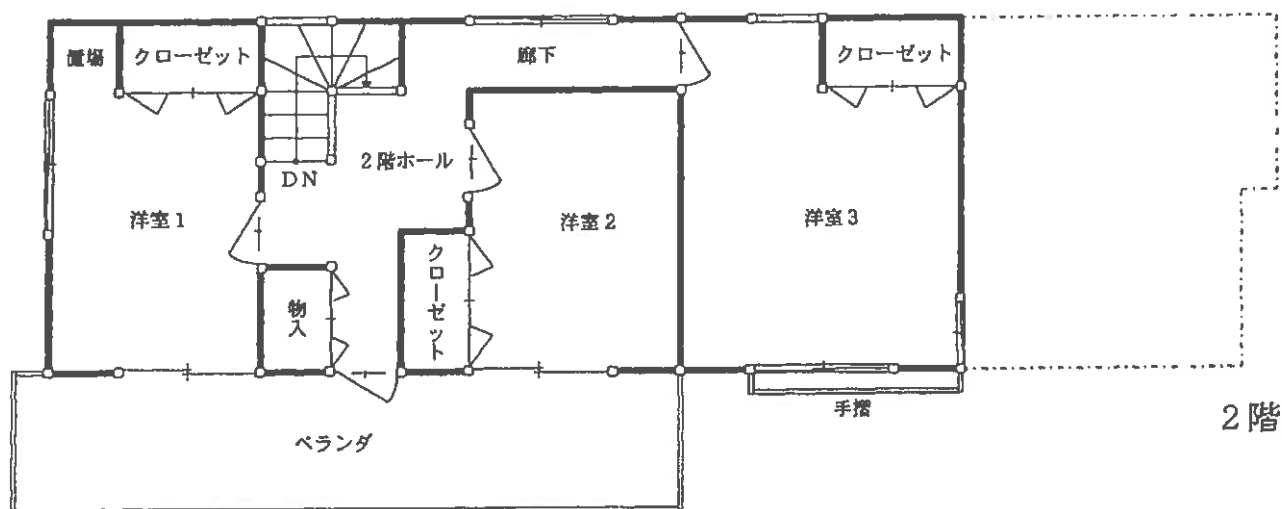
伊達市梁川町字大町一丁目	18番4	宅地	27.42㎡	国土交通省
〃	20番	公衆用道路	429㎡	伊達市
〃	52番2	〃	50㎡	国土交通省
〃	111番	〃	857㎡	〃
〃	112番	用悪水路	95㎡	〃

4



←○写真撮影位置方向・写真番号

4



物件 2

建物間取図

物件2



物件1

No. 1

物件2



物件1

No. 2

物件2



市道「大町・町裏2号線」

木造物置(動産)

No. 3

物件1

物件2



木造物置(動産)

件外土地(17番)

No. 4

物件1



No. 5

物件2:1階ダイニングの状況



No. 6

物件2:1階和室の状況



No. 7

物件2:1階台所の状況



No. 8

物件2:1階浴室の状況



No. 9

物件2:2階洋室2の状況



No. 10

物件2:2階洋室3の状況



No. 11

物件2:2階ベランダの状況



No. 12

物件2:2階廊下壁クロスの状況



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 9 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 26 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 4,152,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,616,000 円
物件2（建物）	金 2,536,000 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。

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 地目 地積 所有者	伊達市梁川町字大町一丁目 18番1 宅地 200.23 m ² A	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	伊達市梁川町字大町一丁目18番地1 18番1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 82.39 m ² 2階 54.73 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1……18番1〔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」の北東方約 19,900m （道路距離、以下同じ） 阿武隈急行線「やながわ希望の森公園前駅」の北西方約 820m 福島交通バス停「梁川見付」の南方約30m（下りバス停）～北方約50m（上りバス停） 伊達市役所・梁川総合支所の北東方約 1,620m 市立「梁川小学校」の北東方約 930m ヨークベニマル梁川店のほぼ北方約 320m	
付 近 の 状 況	当該近隣地域は、伊達市梁川町地区（旧伊達郡梁川町）中心部の一角で、市道「中央線（旧国道349号）」の沿線地域であり、まちの駅やながわ、薬王堂伊達梁川店、梁川郵便局、ヨークベニマル梁川店を中心に店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。集客力のある大規模商業施設も見られるが、市道「中央線（旧国道349号）」の拡幅整備の際に小規模店舗の廃業が多く見られるなど、路線商業地域としてはやや空洞化が進行している。 河川（広瀬川、塩野川）が近く、洪水浸水想定区域（浸水深3.0m～5.0m未満）に指定されている。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	指定 80%
	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：200.23 m²（登記） 形 状：長方形 間口×奥行等：東側間口約 8m，奥行約 25.5m 北側間口約 25.5m 接面道路との関係：①東側有効路面より 0m～0.7m 高 ②北側有効路面より 0.7m～0.9m 高 地 勢 等：画地内のうち、建物の敷地部分と東側の駐車スペース部分の間には段差が介在する。 *西側隣地は宅地（未利用状態の更地）であり、本件より0.9m低。 *南側隣地は宅地（未利用状態の更地）であり、本件より0.5m低。 地盤の状態等：普通	

2 建物の概要及び利用状況等

符 号	物件 2 ……家屋番号 18番 1
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 8年 1月 3日新築(登記) 経 過 年 数：新築後約 29.5 年程度(29年 8ヶ月) 経済的残存耐用年数：全体として 3.5年と判定(現状を考慮し期間延長判定)
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル・アクリルリシン吹付等 天 井：ビニールクロス等 内 壁：ビニールクロス等 床 : フロアーパネル(フローリング仕様)、畳、長尺塩ビシート等 設 備：電気、給排水等設備一式、ガスは L P G 使用等 ○自然冷媒C02家庭用ヒートポンプ給湯機 貯湯ユニット 株式会社コロナ社製 家庭用ヒートポンプ給湯機 品番：CTU-46AY2 2020年製 製造番号：61400232027 ○太陽光発電設備(ソーラーパネル12枚)あり *所有者 A によれば、令和 2年頃に所有者が現金購入して設置したとの ことで所有権を主張している。また、売電はしていないとのこと。 (現況調査報告書参照)
床 面 積 (現 況)	1 階 82.39 m² (登記) 2 階 54.73 m² (登記) 延 137. 12 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	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通以下～不良
建 物 の 利 用 状 況	居宅として所有者 A 及びその家族が居住・占有している。
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 目視可能な範囲においては飛散性吹付アスベストらしき建築材の使用確認は できなかった。

特 記 事 項	3. 建物の状況等について ○令和10年 8月に1階床上浸水被害に遭ったため、ビニールクロス及び床板が張り替えられている。 ○外壁の一部に亀裂が見られた。 ○室内は、玄関から各室内全てで生活ゴミ、衣服類、家財道具類や書類等が散乱して「ゴミ屋敷」状態のため、床や壁の状況確認が困難な箇所も多くあったが、一部で壁クロスの亀裂や経年劣化箇所が見られた。 ○令和 5年頃から室内で小型犬を1匹飼っている。 4. 建築確認許可等について（福島県県北建設事務所より聴取） 確 認 番 号：第884号（平成7年 9月25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	24,200	0.95	200.23	0.90	4,143,000

ア 標準画地価格

標準画地は、市道「中央線」に等高接面する画地規模約 500㎡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）5-2〕

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
 30,200 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 100 × 100/125 = 24,200 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：100 %〔標準的〕 (*基準方位：-)

◇地 域 格 差：街 路 条 件：100 %
 交通接近条件：100 %〔最寄駅、利便施設等との接近性〕
 環 境 条 件：125 %〔周辺の利用状態等(繁華性の程度含)〕
 行政的 条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：125 %〔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：95 %〔規模小、間口・奥行の関係、角地(側道高低要因含む)〕
 行政的 条件：100 %
 その他の条件：100 %

格 差 率：95 %〔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格を求めた。

なお、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である 建 物	270,000	137.12	0.075	2,777,000

ウ 現 価 率 :

- a 経過年数 29.5 年
- b 経済的残存耐用年数 3.5 年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50 % (管理状況を考慮)
- d 残価率 5 %
- e 現価率 7.5 %

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

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	4,143,000	1.00	0.35	法定地上権	1,450,000

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	4,143,000	＝ 1,450,000		1.00	0.60	1,616,000
2	2,777,000	＋ 1,450,000		1.00	0.60	2,536,000
一括価格（合計）						4,152,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：特段の修正は不要と判断した。

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〔伊達(県) 5-2〕

所 在：伊達市梁川町字本町 64番1

価 格：30,200 円／㎡ (対前年比±0.0%)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

位 置：阿武隈急行線「梁川駅」まで約 950m〔道路距離〕

地 積：556 ㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北西側幅員約 16.0m舗装国道(令和 5年 3月31日より市道に変更)

用 途 指 定 等：市街化区域 近隣商業地域 (建蔽率 80%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の小売店舗が建ち並ぶ国道(現市道)沿いの商業地域。

2 固定資産税評価額(令和 7年度)

物件 1 …… 3,399,408 円(200.23 ㎡) *課税標準額 567,218 円、税額 7,941 円

物件 2 …… 2,458,166 円(137.12 ㎡) *課税標準額 2,458,166 円、税額 34,414 円

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

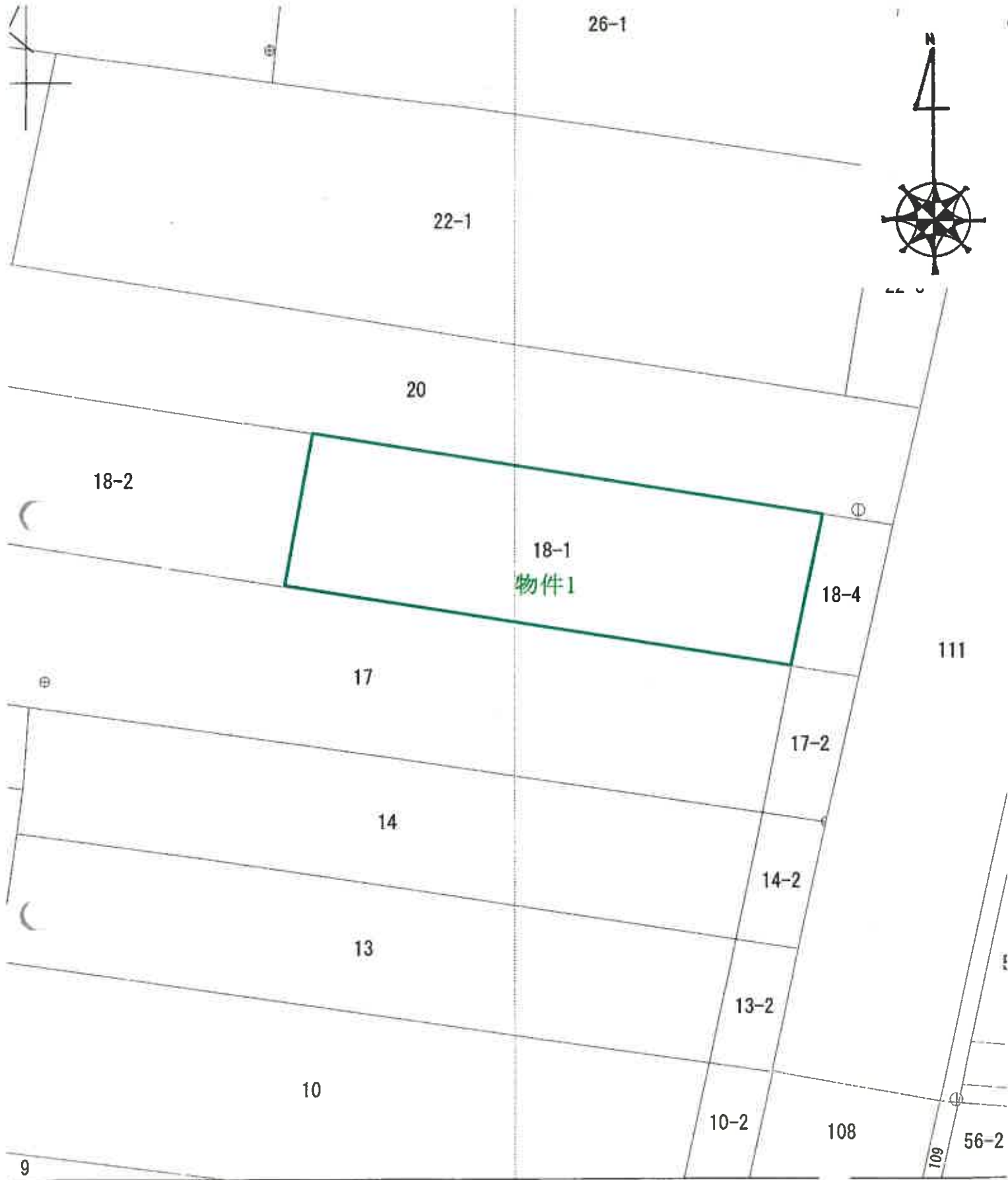
建 物 間 取 図

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



(座標値種別：測量成果)

250
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

在 伊達市梁川町字大町一丁目	地 番 18番1
----------------	----------

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8月8日 福島地方法務局

謝名仁

地積測量圖

地番	18-1、18-4
土地の所在	伊達市梁川町字

求積表

[illegible]

地 名	(3) 土	調査の種別	X ₀	Y ₀	X ₀ +1-X ₀₋₁	Y ₀ -(X ₀ +1-Y ₀₋₁)
129	土	ブスツツツ	2559 244	6119 331	-3 008	-27 622 000
130	土	土	20550 894	6119 331	0	43300 179584
1399	土	土	20348 440	6117 341	0 146	41116 1 52754
1356	土	土	20548 950	6117 341	-3 148	-27118 77850
1274	土	土	66555 294	61777 043	-1 634	-52163 73616
						-14 87716
						27 622 000
						27 622 000

合州西門 227 6647790 ■ 2

期 点	X	Y
三塘三角点 里川	204409.472	68526.458
新区三角点 1055A	204506.100	68100.344

期 点	境界線の類別		X	Y
	区	真 偽 無		
8支04		○	206209.196	68178.660
9支19-1	区	○	206811.401	68134.303

品名	単位	数量	金額	備考
84076	個	1	204534.163	64152.164

引	點	度	分	秒	度
80044	200° 15' 31"	0° 00' 00"	27 118		
U28	203° 50' 17"	243° 34' 41"	1 526		
U97	203° 37' 25"	202° 31' 54"	8 338		
U1105	203° 23' 23"	240° 07' 52"	28 112		
80046	100° 15' 31"	0° 00' 00"	27 118		
U26	101° 23' 18"	1° 17' 48"	76 172		
U92	117° 59' 58"	17° 47' 27"	27 316		
U1105	137° 40' 20"	03° 24' 58"	2 061		

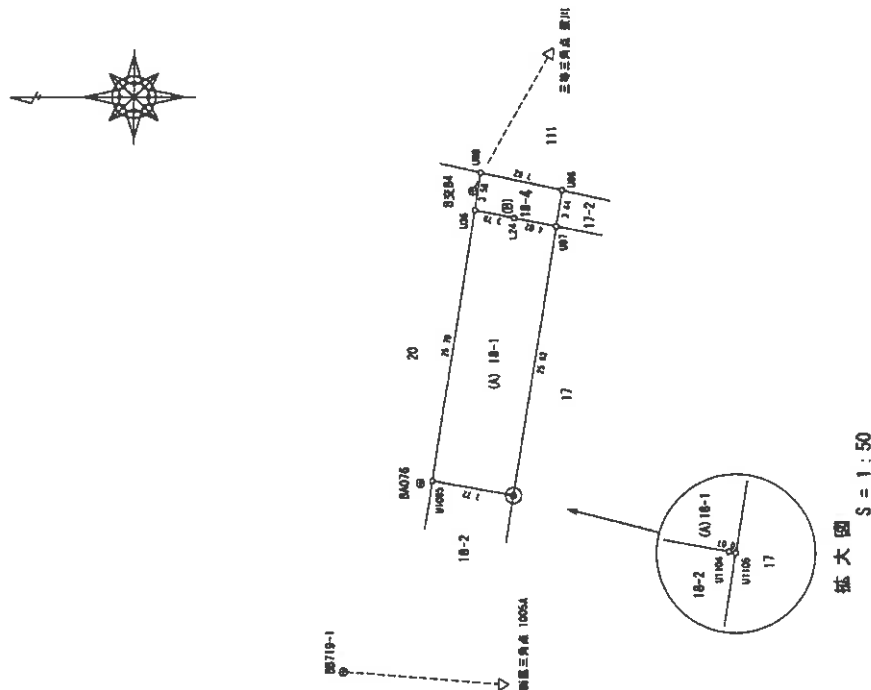
区・区役所の境界線

[illegible]

平遥县内退职工 阮斌 (女) 属	
居住地	世界地质公园(平遥古城2011)
调查年月日	平遥2011年2月6日

作者

瞞託者

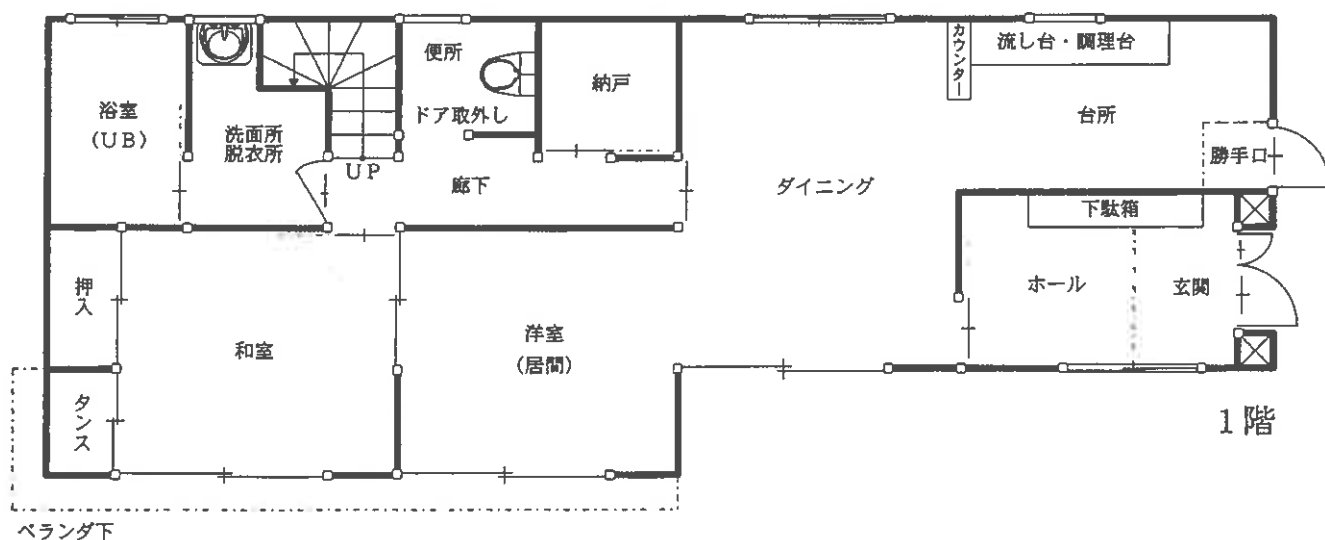
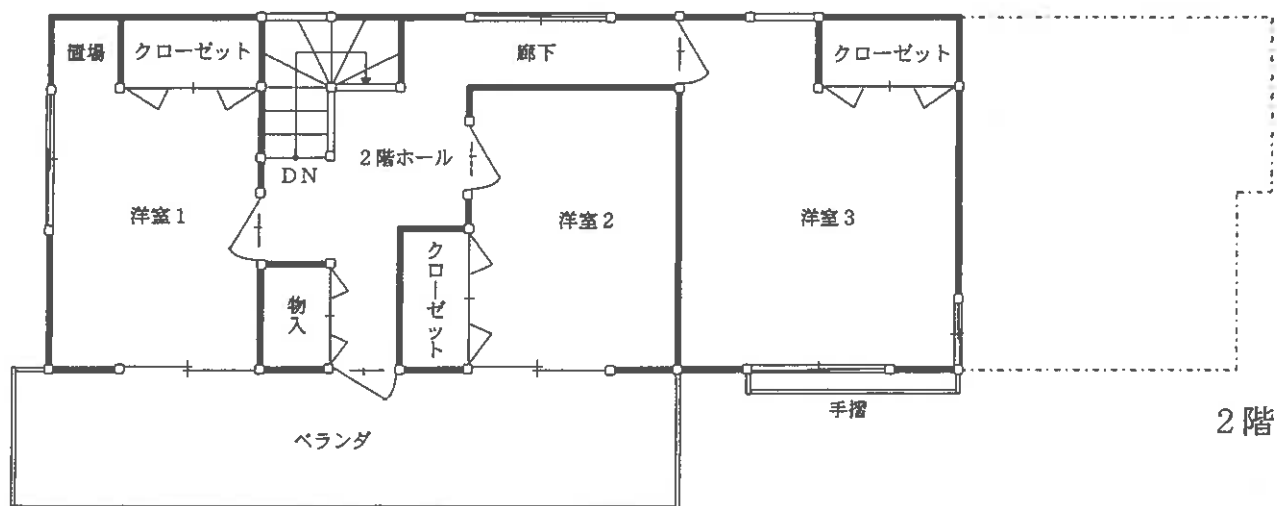


最大圖 $S = 1:50$

1

1

4



物件 2

建物間取図

登記年月日：平成8年1月12日

令和7年8月8日 福島地方方法務局

1110396 各階平面図

家屋番号 18番1

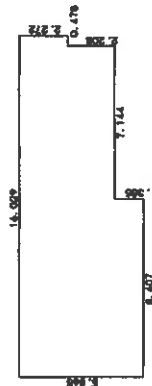
建物階平面図

物件2

建物の所在 伊達市梁川町大字大町一丁目18番地1

伊達市梁川町

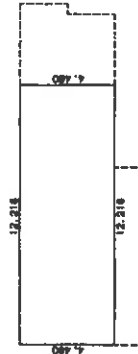
1 階



求積表

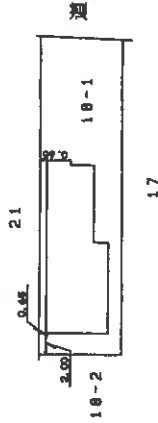
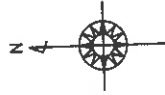
5.865 X 8.407	=	49.307055
4.480 X 7.144	=	32.005120
2.272 X 0.478	=	1.086016
合計		82.398191
床面積		82.39 m ²

2 階



求積表

4.480 X 12.218	=	54.736640
		54.736640
床面積		54.73 m ²



作製者

縮尺 1/250

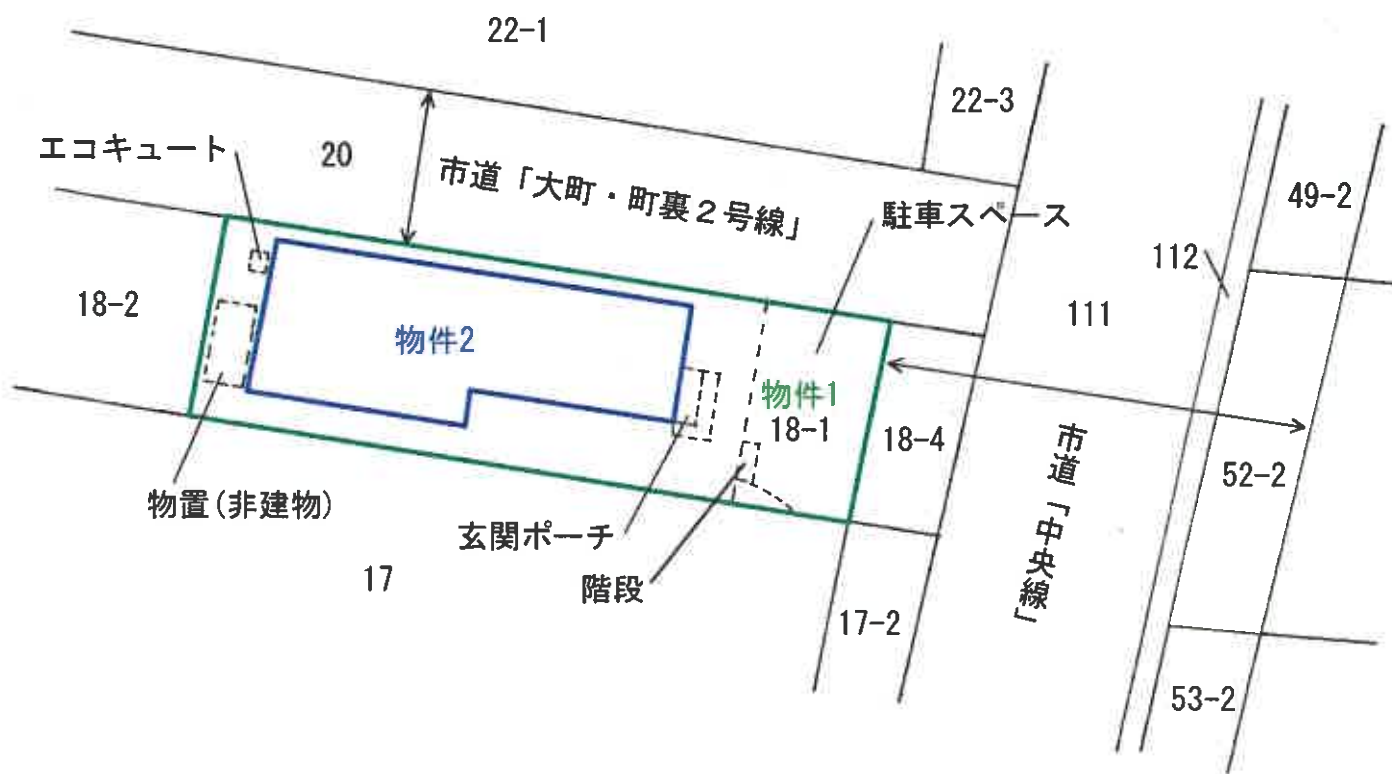
申請人

縮尺 1/500

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

隣接地の概要

伊達市梁川町字大町一丁目	18番4	宅地	27.42㎡	国土交通省
〃	20番	公衆用道路	429㎡	伊達市
〃	52番2	〃	50㎡	国土交通省
〃	111番	〃	857㎡	〃
〃	112番	用悪水路	95㎡	〃



土地建物位置関係図