

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 16 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 21 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 11 月 11 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 10 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 24 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 9 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）
1～5	4,389,000 3,511,200	一括	877,800	71,473	0
1	592,000				
2	1,534,000				
3	33,000				
4	117,000				
5	2,113,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
 地 番 12 番 9
 地 目 宅地
 地 積 141.57 平方メートル

2 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
 地 番 12 番 10
 地 目 宅地
 地 積 365.43 平方メートル

3 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
 地 番 12 番 11
 地 目 公衆用道路
 地 積 110 平方メートル

持分 6 分の 2

4 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
 地 番 12 番 31
 地 目 宅地
 地 積 27.55 平方メートル

5 所 在 伊達郡桑折町字芝堤 12 番地 10、12 番地 9
 家屋 番号 12 番 10
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺二階建

床 面 積 1 階 140.78 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.26 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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, 4, 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する土地共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12番9
地 目 宅地
地 積 141.57平方メートル
所有者 A

2 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12番10
地 目 宅地
地 積 365.43平方メートル
所有者 A

3 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12番11
地 目 公衆用道路
地 積 110平方メートル
共有者 A 持分6分の2

4 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12番31
地 目 宅地
地 積 27.55平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 伊達郡桑折町字芝堤 12 番地 10、12 番地 9

家屋 番号 12 番 10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺二階建

床 面 積 1 階 140.78 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.26 平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 5 月 2 日受理
令和 7 年 6 月 9 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 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12 番 9
地 目 宅地
地 積 141.57 平方メートル
所有者 A

2 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12 番 10
地 目 宅地
地 積 365.43 平方メートル
所有者 A

3 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12 番 11
地 目 公衆用道路
地 積 110 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 2

4 所 在 伊達郡桑折町字芝堤
地 番 12 番 31
地 目 宅地
地 積 27.55 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 伊達郡桑折町字芝堤 12 番地 10、12 番地 9

家屋 番号 12 番 10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺二階建

床 面 積 1 階 140.78 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.26 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		
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	物件5：主である建物の東側が一部物件1にはみ出している		
建物	物件5（附属建物符号1）		
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 物置 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	☒ 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

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		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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			
建物	物件5（主である建物）		
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「居宅（空き家）」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	建物の東側が一部物件1にはみ出している		
執行官保管の仮処	☒ 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

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 3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☒ 公衆用道路（物件 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☒ 上記の者が物件 2 と一体で物件 5 の庭の状態で占有している（物件 4） ☒ 上記の者が公衆用道路として共有し、占有している（物件 3） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件 3 の債務者の共有持分は 6 分の 2 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
■ B (破産管財人)	1 私は破産者Aの破産管財人です。令和5年11月に就任し、現在も破産手続き中です。 2 本件物件については、現在も任意売却を検討しており、破産財団から放棄はしていません。 3 破産者は、令和6年3月に本件建物から転居し、現在は空き家となっています。私が勝手口の鍵を保管していますので、現地調査の際はお貸しすることは可能です。 (5月8日電話で事情聴取)
■ 破産者A (債務者)	1 私は、本件債務者である破産者Aです。 2 本件建物には、昭和47年に父が新築してから、ずっと家族で住んでいました。令和3年5月に父が、令和5年1月に母が亡くなり、私の妻子が令和6年3月に転居してからは、ずっと空き家となっています。 3 それまでの間、有償無償を問わず誰かに貸したことはありません。 4 私の両親が行ったことなので、正確には分かりませんが、平成15年ころに室内の水回りや床、壁クロスの張り直しなどの改修をしていると思います。 5 平成24年ころから平成31年ころまで、家の中で犬を1匹飼っていたことがあります。 6 母が、平成30年10月に太陽光発電装置と蓄電システムを設置しています。現在も毎月1万円程度売電収入があるようですが、詳しいことは分かりません。 7 隣接地との間に境界の争いはありません。 8 物件3の公衆用道路は、共有者らが共同で使用する目的でそれぞれ持分を所有しているもので、それ以外の金銭的負担はありません。 (6月2日電話で事情聴取)
■ B (破産管財人)	1 本件物件はまだ破産財団から放棄はしていませんが、令和7年6月中に放棄の手続きをする予定です。 (6月6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、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各土地のうち、11番1、14番6及び15番5の各土地は、いずれも第三者所有する畑であり、12番1、12番8、12番30、12番34及び15番1の各土地は、いずれも第三者が所有する宅地である。また、12番21、12番23、12番29及び12番35の各土地は、いずれも第三者が所有する公衆用道路である。
- 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1～4土地について
 - ア 物件1は、物件5：附属建物符号1の敷地になっている部分以外は砂利敷きである。
 - イ 物件2は、物件5：主である建物の敷地となっているがそれ以外の土地は、物件4と一体で物件5：主である建物の庭として利用されており、草木が生い茂っている。
 - ウ 物件3は、東側公道から本件物件への通路（公衆用道路）として、周囲の住民と共有して利用されている舗装道路である。
 - エ いずれの土地も陥没等は見られなかった。
 - (2) 物件5建物について
 - ア 主である建物について
 - (ア) 公簿上、昭和47年（月日不詳）新築、昭和54年（月日不詳）に東側の2階部分を増築、平成15年8月21日一部取壊となっているが、建物内の各室及び廊下の床、壁クロス等が張り替えられている他、台所、浴室及び便所が改修されている（階段部分を除く）。
 - (イ) 本建物の東側が一部物件1にはみ出して建っている。
 - (ウ) 全体的に、壁クロスに経年相当の汚れがあるが、特に台所及び1階廊下の壁クロスに汚れが目立つ。また、西側洋室の壁、玄関周りの壁クロスに亀裂が入っている。
 - (エ) 東側洋室に面した南側廊下の床に歩くと撓む箇所がある。
 - (オ) 西側の屋根に太陽光発電パネルが設置されており、毎月東北電力に売電している。
 - (カ) 破産者Aは、令和6年3月に本件建物から転居し、以後空き家となっている。
 - イ 附属建物符号1について
 - (ア) 昭和54年（月日不詳）新築の物置であるが、南側の壁面は扉が無く開口されている。
 - (イ) 経年相当の老朽化が見られる。
- 4 本件物件の占有について
 - (1) 破産者Aは、令和5年11月30日午後2時に福島地方裁判所において破産開始決定を受け、以後破産管財人が本件物件を管理している。
 - (2) 破産管財人から聴取したところ、6月6日現在、破産財団から放棄はしていない（近々放棄の手続きをする予定）。
 - (3) よって、本件物件は、破産者A破産管財人Bが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 7 年 5 月 8 日 (木) : - :	執行官室	桑折町役場税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (5 月 1 9 日受領)
R 7 年 5 月 8 日 (木) 9 : 1 5 - 9 : 2 5	福島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (同日受領)
R 7 年 5 月 8 日 (木) 1 5 : 5 0 - 1 5 : 5 5	執行官室	破産管財人 B から電話で事情聴取
R 7 年 5 月 1 6 日 (金) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 1 0	物件所在地	占有調査、写真撮影
R 7 年 5 月 2 9 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 2 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
R 7 年 6 月 2 日 (月) 1 4 : 2 0 - 1 4 : 3 0	執行官室	破産者 A から電話で事情聴取
R 7 年 6 月 6 日 (金) 1 3 : 2 0 - 1 3 : 3 0	執行官室	破産管財人 B から電話で事情聴取

(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 7 年 5 月 2 9 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、破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

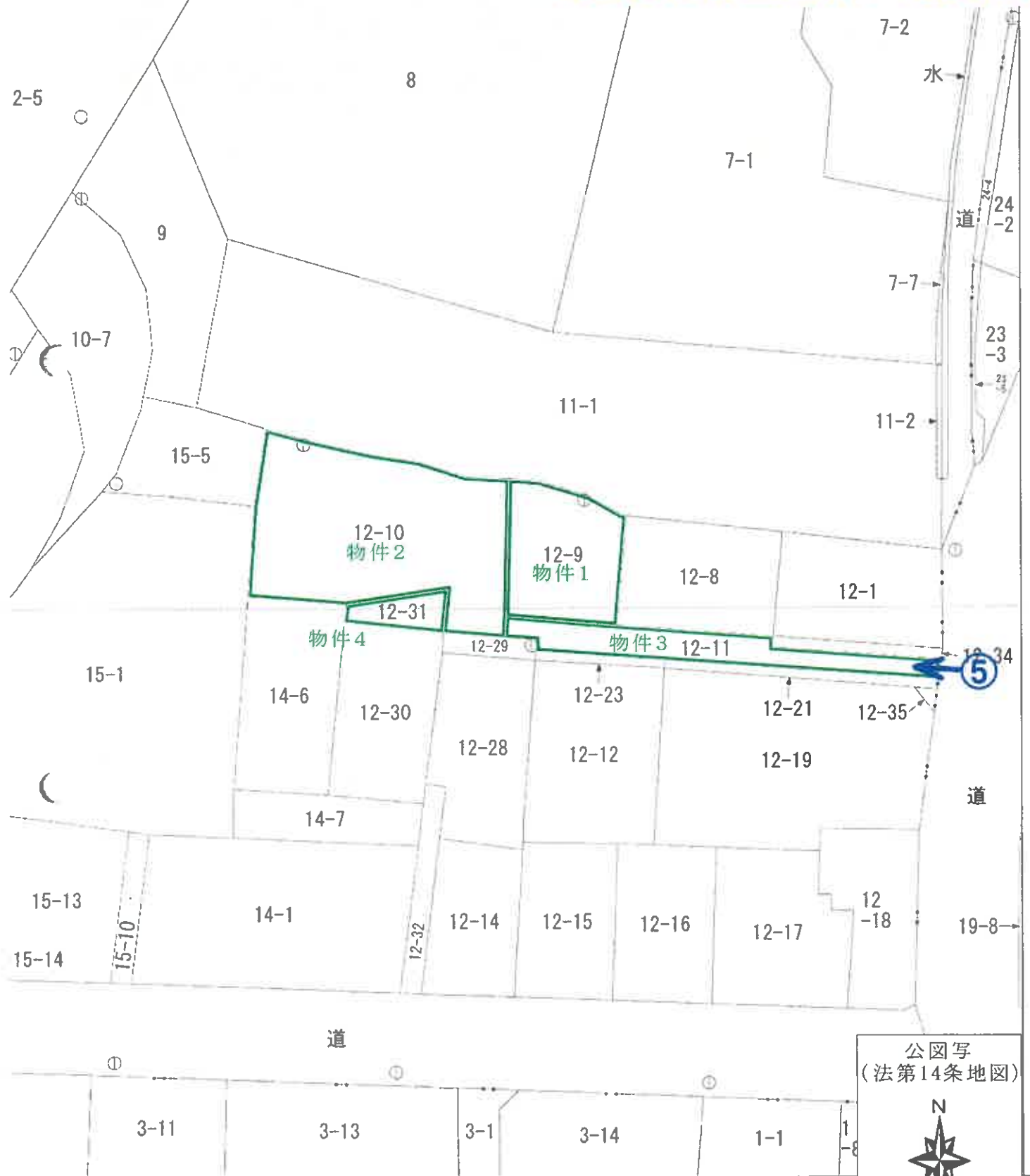
目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。

☐ 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

←○写真撮影位置方向・写真番号



公図写
(法第14条地図)

N

S=1/500

測定)
標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

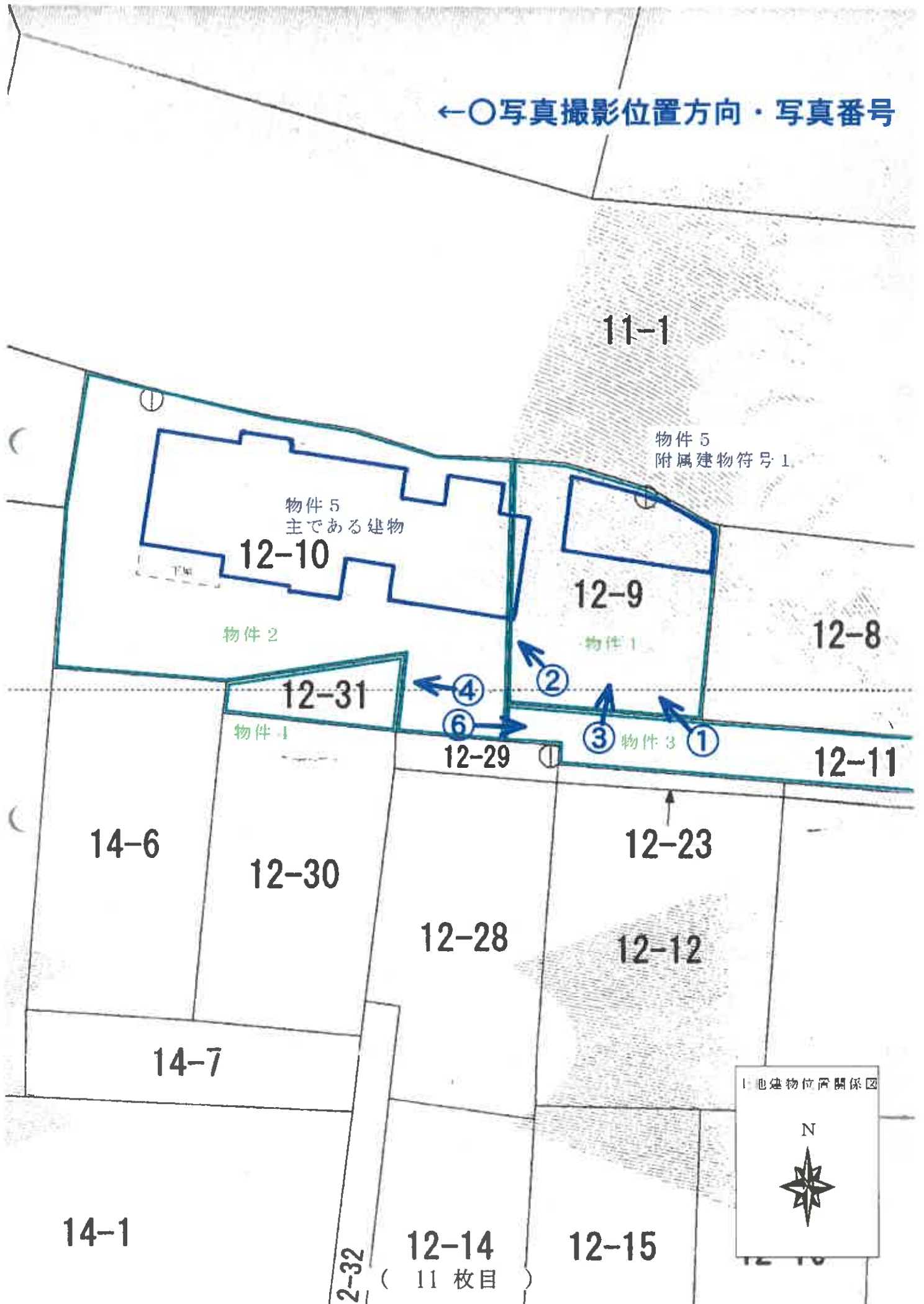
地番区域見出

字芝堤

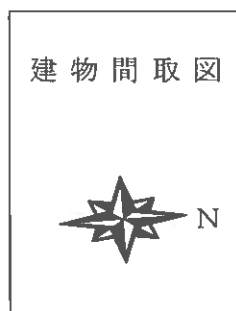
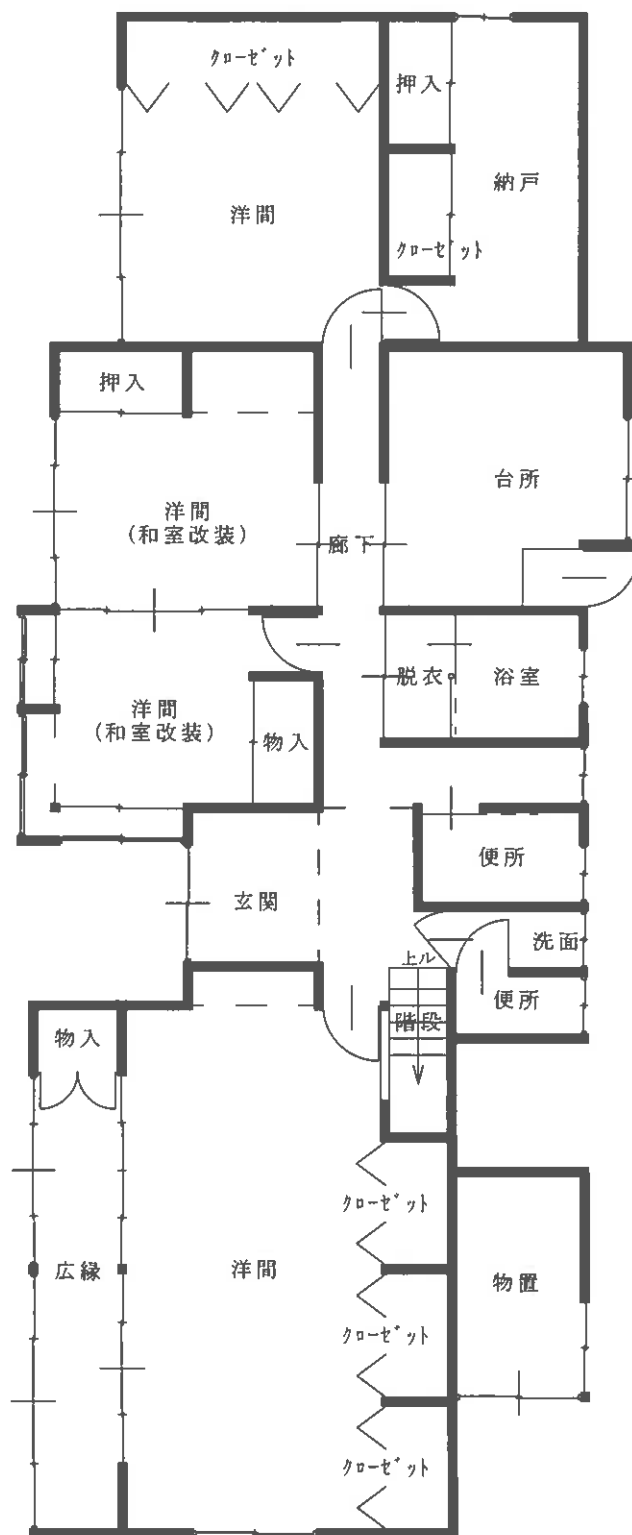
字西大隅

東大隅

←○写真撮影位置方向・写真番号



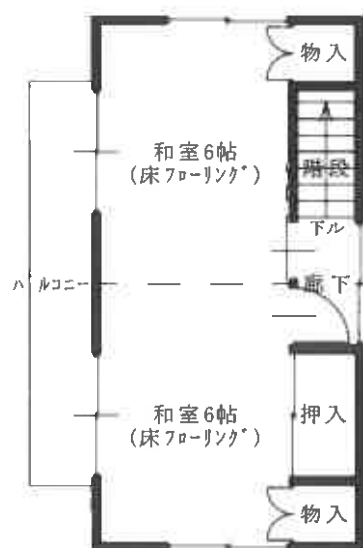
建物間取図
 物件 5
 主である建物



1 階

(12 枚目)

建物間取図
 物件 5
 主である建物



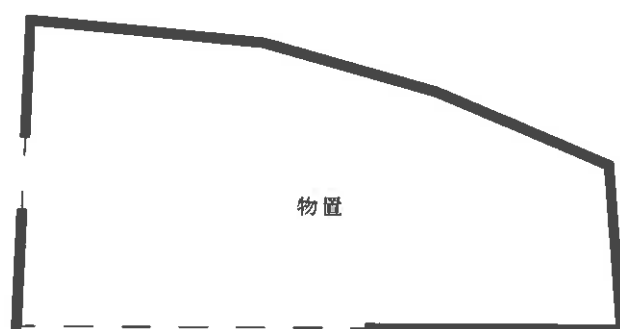
建物間取図



2 階

(13 枚目)

建物間取図
物件 5
附属建物符号 1



物件5:主である建物

物件5:附属建物符号1



物件4

物件3

物件2

物件1

No. 1

物件5:附属建物符号1
物件5:主である建物



物件4

物件2

No. 2

物件5:主である建物

隣家(12番8)

物件5:附属建物符号1



物件2

物件1

No. 3

隣家(15番1)

物件5:主である建物



物件4

物件2

No. 4



物件3

No. 5



物件1

物件2

物件3

No. 6



物件5:主である建物1階東側洋間の状況

No. 7



物件5:主である建物1階中央西側洋間の状況

No. 8



No. 9
 物件5:主である建物1階西側洋間の状況



No. 10
 物件5:主である建物1階台所の状況



No. 11

物件5:主である建物1階浴室の状況



No. 12

物件5:主である建物2階和室の状況



No. 13

物件5:主である建物1階北側物置の状況



No. 14

物件5:主である建物1階東側洋間の壁クロス状況



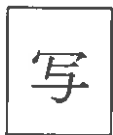
No. 15

物件5:主である建物1階台所の壁クロス状況



No. 16

物件5:附属建物符号1物置の状況



令和6年（ケ）第24号
令和7年5月29日 現地調査
令和7年6月11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

佐藤 忠信

第1 評価額

一括価格	
金6,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金910,000円
物件2（土地）	金2,360,000円
物件3（土地）	金50,000円
物件4（土地）	金180,000円
物件5（建物）	金3,250,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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）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 地番 地目 地積 所有者	伊達郡桑折町字芝堤 12番9 宅地 141.57㎡ A	
2	所在地 地番 地目 地積 所有者	伊達郡桑折町字芝堤 12番10 宅地 365.43㎡ A	
3	所在地 地番 地目 地積 所有者	伊達郡桑折町字芝堤 12番11 公衆用道路 110㎡ A 持分6分の2	
4	所在地 地番 地目 地積 所有者	伊達郡桑折町字芝堤 12番31 宅地 27.55㎡ A	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊達郡桑折町字芝堤12番地10、 12番地9 12番10 居宅 木造瓦葺二階建 1階 140.78㎡ 2階 26.49㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積 所有者	1 物置 木造亜鉛メッキ銅板葺平家建 29.26㎡ A	

番号	特 記 事 項
	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、2、4）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「桑折」駅の南方約450m 桑折町役場まで約800m 町立醸芳小学校まで約650m 町立醸芳中学校まで約1.4km スーパー「いちい桑折店」まで約500m	
付 近 の 状 況	桑折駅に近接し戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。最寄り駅やスーパー等に近く、程々の利便性を有するものと観察される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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13m、奥行約11～16m、地積534.55㎡（3筆計） ※間口は物件1、2が物件3（公衆用道路）に接面する部分を表記 ※奥行きは南北短辺方向を表記 ※物件1、2の東西（長辺）方向長は約36m 形状は概整形、地勢は平坦	
接 面 道 路 の 状 況	物件2の南東端及び物件1の南側が幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条2項道路）に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件5建物を所有し、占有している。 東側及び南側は住宅の敷地 北側及び西側は畑	
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	・ 地割れや陥没等は観察されなかった。 ・ 物件1内に下水樹が設置されているが、公共下水道は利用されていない。	

(物件3)

位置・交通	物件1、2、4に同じ	
付近の状況	物件1、2、4に同じ	
主な公法上の規制等	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	長辺(東西)約42m、短辺(南北)約2～3m、地積110m ² 東方の町道から物件1、2、4に至る舗装道路(私道)である 東端で幅員約8m舗装町道に接面	
土地の利用状況等	土地所有者が周辺住民と共有し、公衆用道路として占有している。	
特記事項	・地割れや陥没等は観察されなかった。 ・物件3は南側に隣接する12番23、12番21及び12番35(3筆共に地目：公衆用道路、所有者：伊達郡桑折町)と一体となった公衆用道路(建築基準法第42条2項道路)である。なお、町道認定はなされていない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和47年月日不詳新築 昭和54年月日不詳増築 経 過 年 数：当初建築時より約53年、増築時より約46年経過 経済的残存耐用年数：約5年と判断
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング張り、吹付タイル等 天 井：ビニールクロス、目透し、格天井等 内 壁：ビニールクロス張り、化粧合板、しっくい塗等 床：フローリング、クッションフロアー、ラワン合板等 設 備：電気、空調、給排水衛生設備等 その他：水洗トイレ（浄化槽利用）、ユニットバス
床 面 積 （ 現 況 ）	1階140.78㎡、2階26.49㎡ 計167.27㎡ 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	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が居宅（空き家）として使用している。
特 記 事 項	○建築計画概要書を確認したところ、概ね西側の平家部分が当初建築部分、東側の2階部分が昭和54年の増築部分である。[建築計画概要書（確認番号）昭和54年7月10日、第2448号]。福島県県北建設事務所にて確認 ○建物の建築時期は、登記上、昭和47年不詳新築、昭和54年不詳増築となっているが、建物内の各部屋の内装や水廻り、設備機器等の相当の部分が改修されているものと観察される。 ○内壁に改修後の経年に伴う損耗がみられ、床仕上げの一部に軋む箇所が観察された。 ○屋根上に太陽光パネルが設置されている。当該パネルは所有者の母が設置したとのことで、東北電力に毎月亮電しているとの由（現況調査報告書ご参照） なお、本評価は当該パネルが建物に付帯している前提で行う。 ○公共下水道への接続はなされておらず浄化槽を利用している。 ○成形版、吹き付け材等にアスベスト等が含有されている可能性があるが、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) : 昭和54年月日不詳新築 経 過 年 数 : 約46年経過 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数満了と判断
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 波型トタン葺 外 壁 : カラー角波トタン 天 井 : なし 内 壁 : なし 床 : コンクリート叩 設 備 : - その他 : -
床 面 積 (現 況)	29.26㎡ 登記と概ね合致
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～4（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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	23,900	0.60	141.57	-	1.00	2,030,000
2	23,900	0.60	365.43	-	1.00	5,240,000
3	23,900	0.10	110	2/6	-	90,000
4	23,900	0.60	27.55	-	1.00	400,000

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 桑折-2

公示価格等 29,300円/㎡ × 時点修正 100.4 / 100 × 標準化補正 100 / 106 × 地域格差 100 / 116 ≒ 23,900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： 106% （方位）

◇地 域 格 差：街 路 条 件： 110% （幅員、系統等）

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 105% （隣接周辺の状況）

行政的 条件： 100%

格 差 率： 116%

イ 個 別 格 差：

(物件1、2、4) 街 路 条 件： 100%

(物件1、2、4一
としての個別格
差) 交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 100%

画 地 条 件： 60% （規模）

行政的 条件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 60%

(物件3) 街 路 条 件： 100%

交通接近条件： 100%

環 境 条 件： 100%

画 地 条 件： 10% （道路）

行政的 条件： 100%

その他の条件： 100%

格 差 率： 10%

ウ 地 積：登記数量

オ 建 付 減 価：特段の必要がないものと判断した。

(2) 物件5 (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	区分	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
5	主である建物	230,000	167.27	0.09	3,460,000
	附属建物符号1	70,000	29.26	0.02	40,000
合計					3,500,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

- | | | |
|---|----------------|------------------|
| a | 経過年数 | 約46年 (増築時を基準とした) |
| b | 経済的残存耐用年数 | 約5年と判断 |
| 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 | 7% |

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

附属建物符号1

- | | | |
|---|----------------|------------|
| a | 経過年数 | 約46年 |
| b | 経済的残存耐用年数 | 満了(0年) と判断 |
| c | 観察減価及び中古物件の市場性 | 60% |
| d | 残価率 | 5% |
| e | 現価率 | 2% |

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

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	2,030,000	1.00	0.25	法定地上権	510,000
2	5,240,000	1.00	0.25	法定地上権	1,310,000
4	400,000	1.00	0.25	法定地上権	100,000
合計					1,920,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置、土地の利用状況を考慮のうえ、各物件の全範囲と判断した。

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 の控除及び加算 (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	2,030,000	- 510,000		1.00	0.60	910,000
2	5,240,000	- 1,310,000		1.00	0.60	2,360,000
3	90,000	—		1.00	0.60	50,000
4	400,000	- 100,000		1.00	0.60	180,000
5	3,500,000	+ 1,920,000	1.00	1.00	0.60	3,250,000
一括価格 (合計)						6,750,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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 桑折-2

所 在 : 伊達郡桑折町字芝堤12番15
価 格 : 29,300円/㎡
位 置 : JR東北本線「桑折」駅まで道路距離で約500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南9m町道
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 : 一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

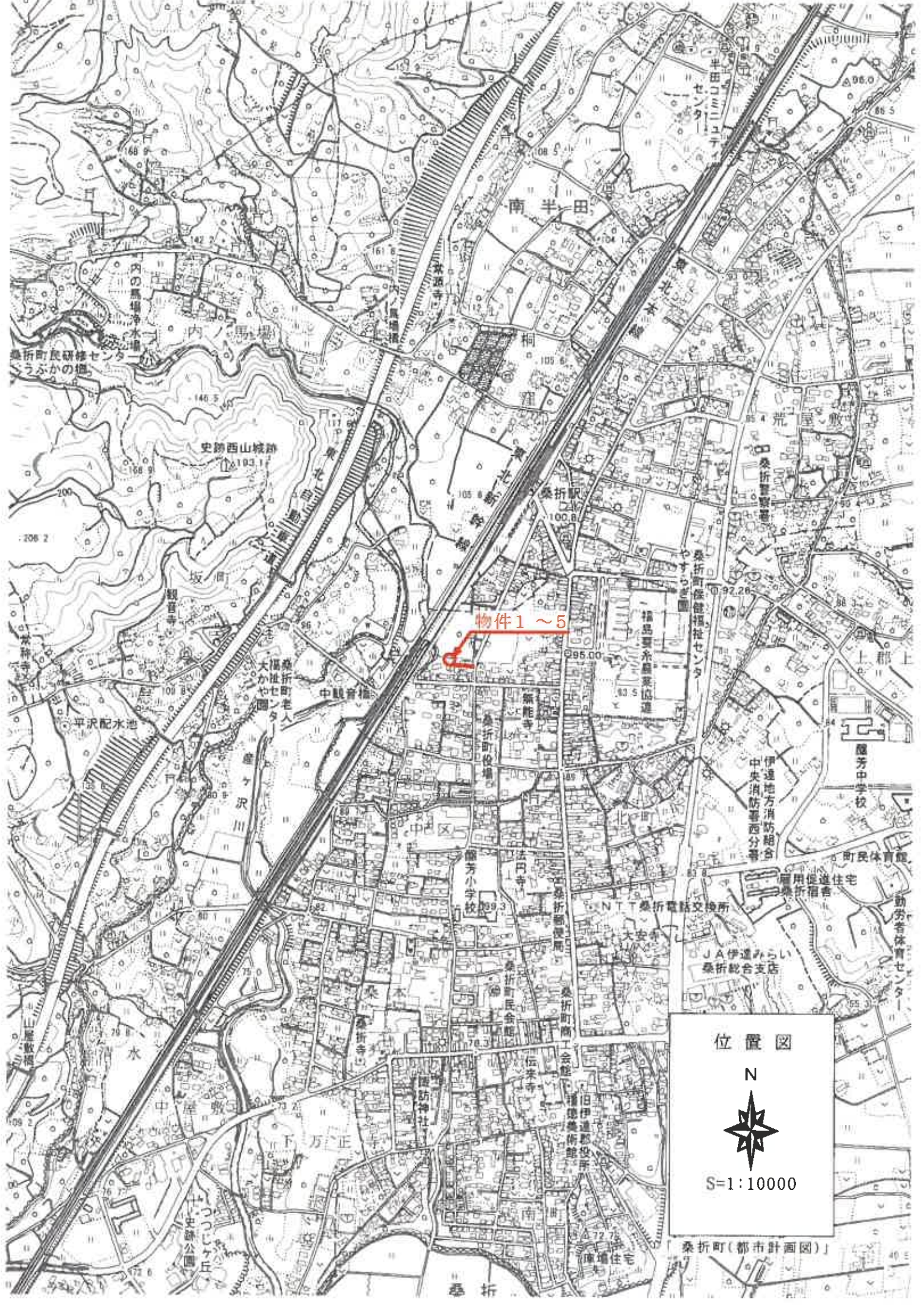
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 2,774,772円
物件2 : 7,162,428円
物件3 : 0円
物件4 : 545,490円
物件5 : 2,355,394円

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
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



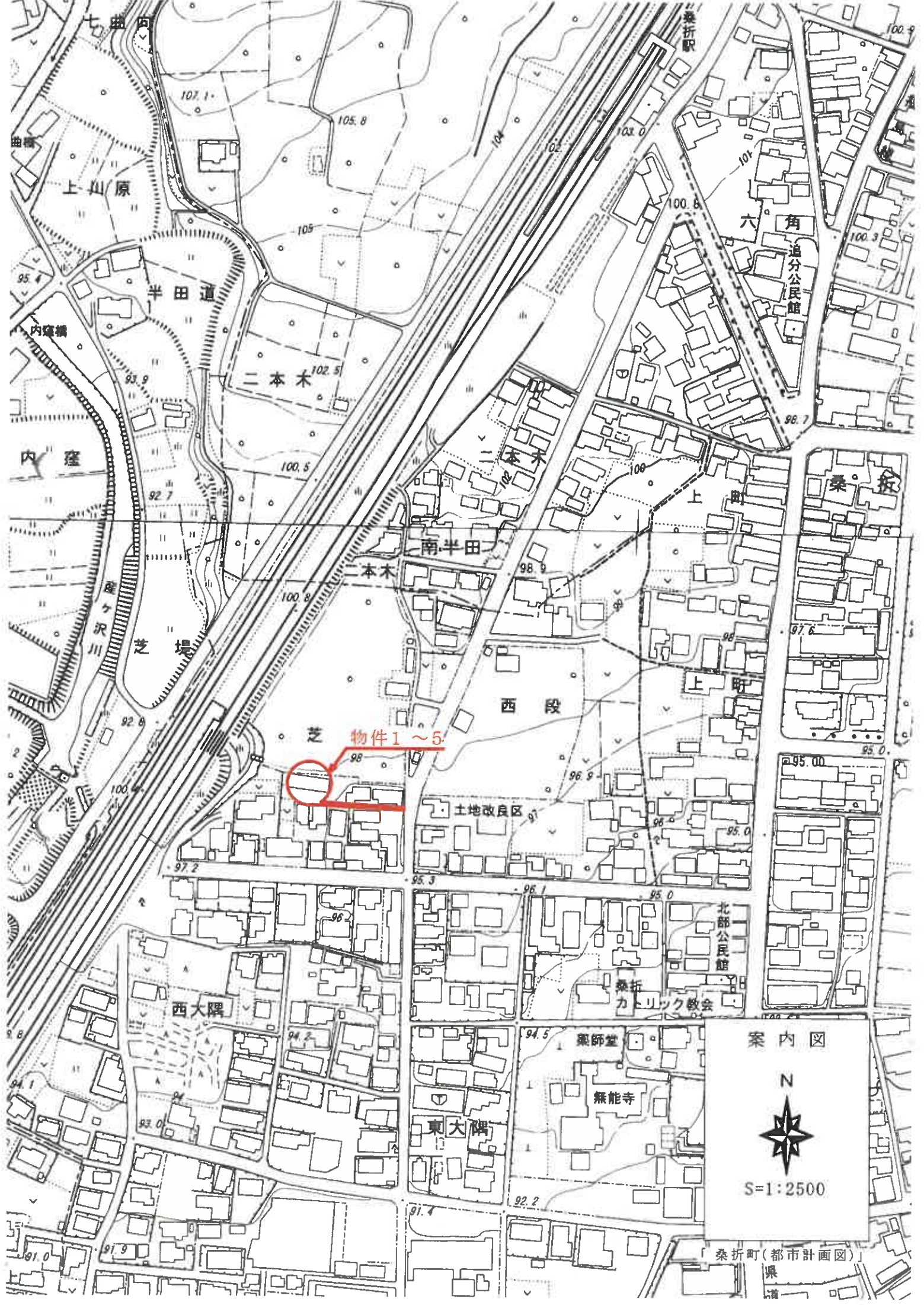
位置図

N



S=1:10000

桑折町(都市計画図)



案内図

N

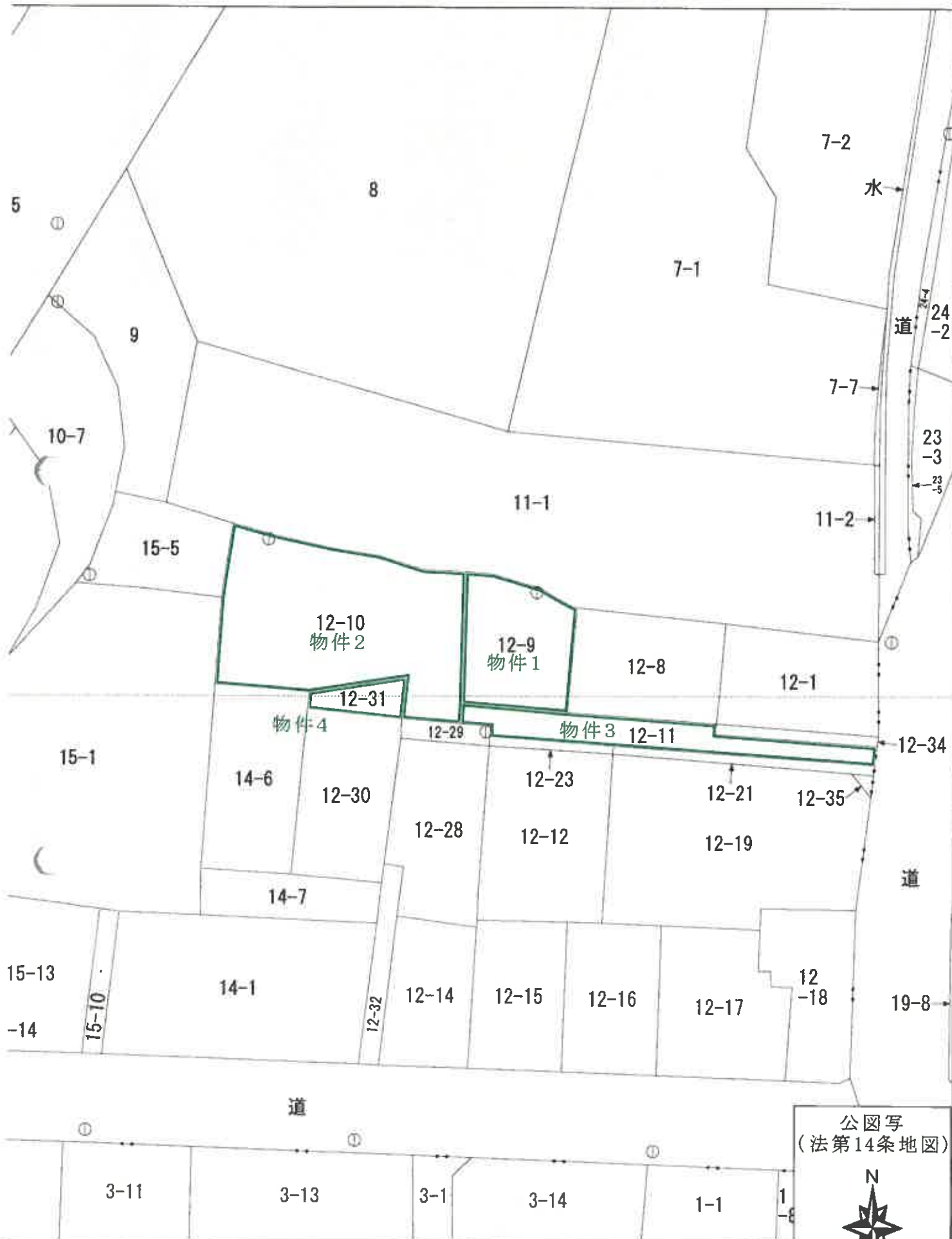


S=1:2500

桑折町(都市計画図)

県

道



公図写
(法第14条地図)

N

S=1/500

地番
区域見

字芝堤
字西大隅

東大隅

正)
補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

縮尺70%に縮小

Hi5.11.4

建各階平面圖

家庭番号 12番10

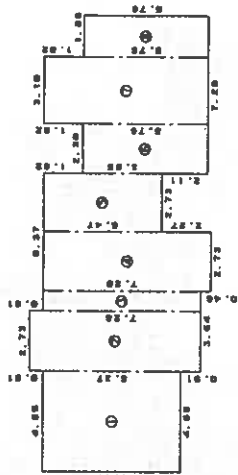
伊達郡桑折町字芝堤 12 番地 10、12 番地 9

各階平面圖

0670604

物件5

主たる建物 1 階

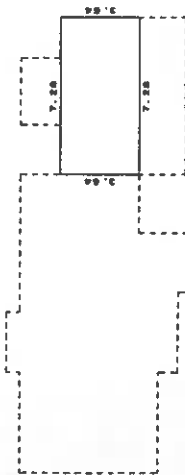


寒 風 集

①	6.37	x	4.55	=	29.0235
②	7.29	x	2.73	=	21.5397
③	7.28	x	0.91	=	6.6245
④	7.74	x	2.73	=	21.1302
⑤	5.47	x	2.73	=	14.9331
⑥	5.76	x	2.73	=	15.7480
⑦	7.38	x	3.10	=	22.9420
⑧	5.75	x	1.35	=	7.7625

合計	145,7881
床面積	140.78 m

2. 鹽

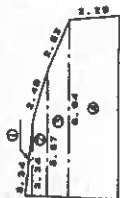


寒 露 秋

2.04 x 7.20 m	25.4992	床面積	25.49 m ²
---------------	---------	-----	----------------------

床面積 25.49 m²

附屬建物 符 I



一、
 二、
 三、
 四、

- ① $2.34 \times 0.30 \times 1/2 = 0.35137$
- ② $(5.87 + 2.34) \times 0.70 \times 1/2 = 2.15504$
- ③ $(8.04 + 5.87) \times 1.00 \times 1/2 = 6.9579$
- ④ $(8.04 + 8.33) \times 2.28 \times 1/2 = 18.74811$

士 德 國 保 利 鋼 鐵 有 限 公 司

作製者

土地調查十

15年10月27日作製)

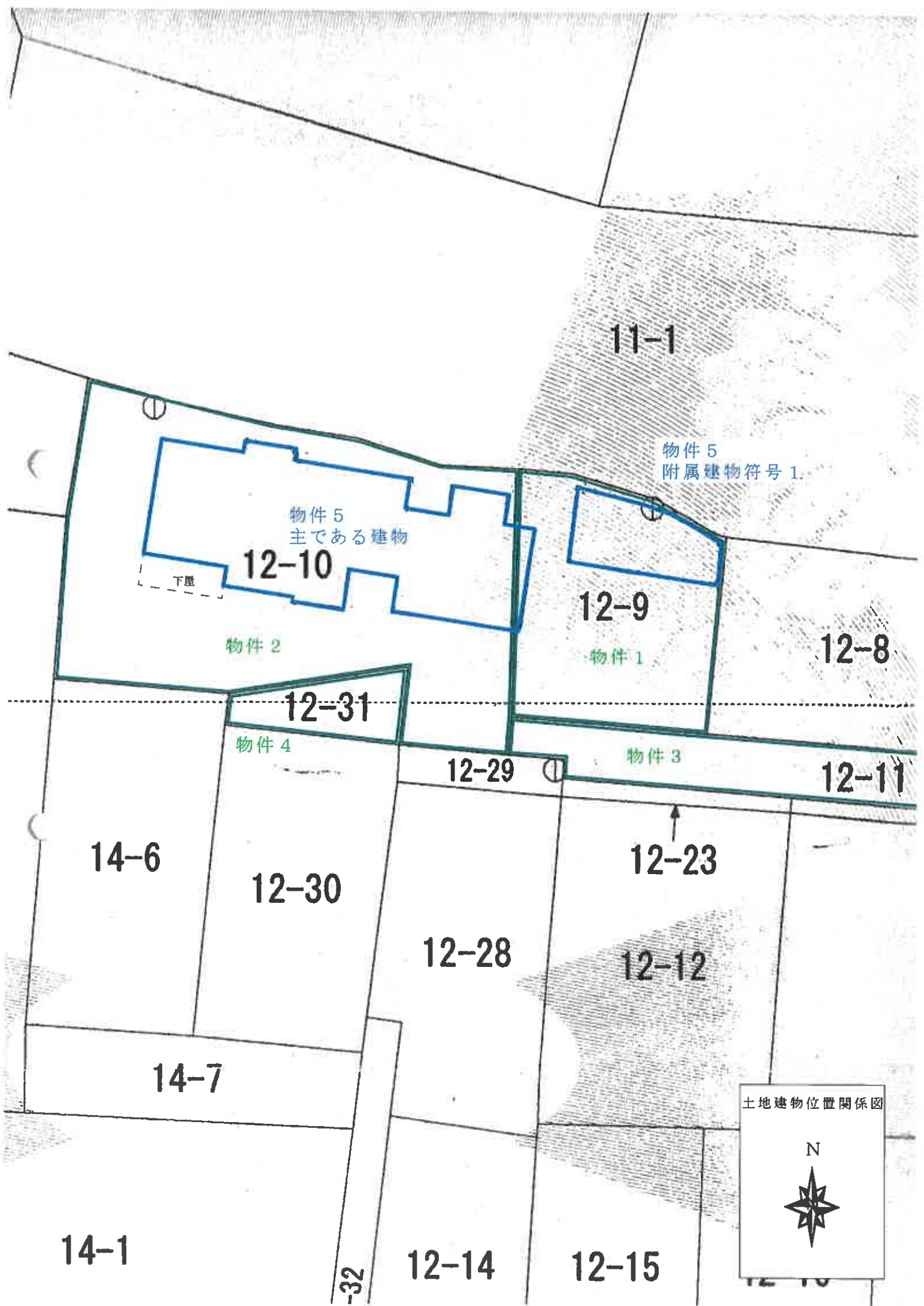
(福島県土地家屋調査士会福島支部)

人請母

尺蠖

500

2-23-2



11-1

物件 5
附属建物符号 1.

物件 5
主である建物

12-10

下屋

物件 2

12-9

物件 1

12-8

12-31

物件 4

12-29

物件 3

12-11

14-6

12-30

12-23

12-28

12-12

14-7

14-1

-32

12-14

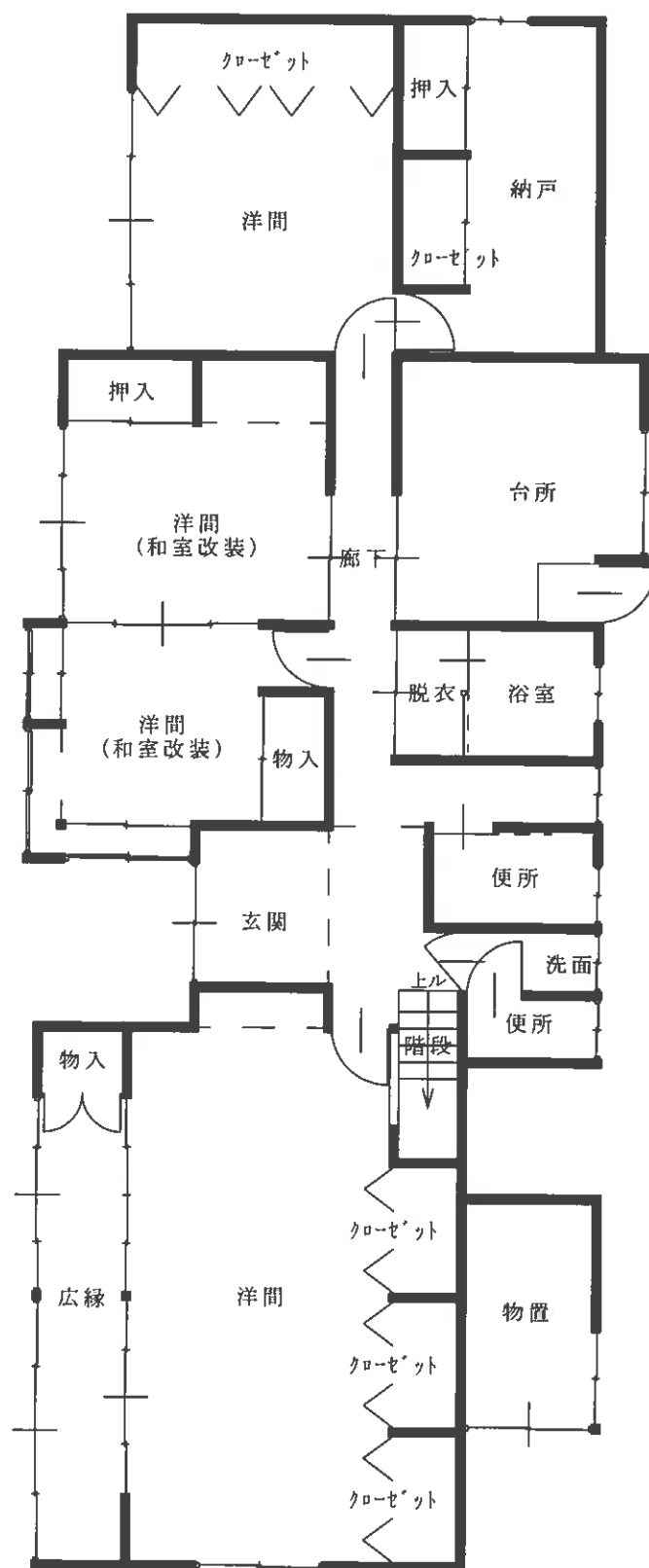
12-15

土地建物位置関係図

N



建物間取図
 物件 5
 主である建物

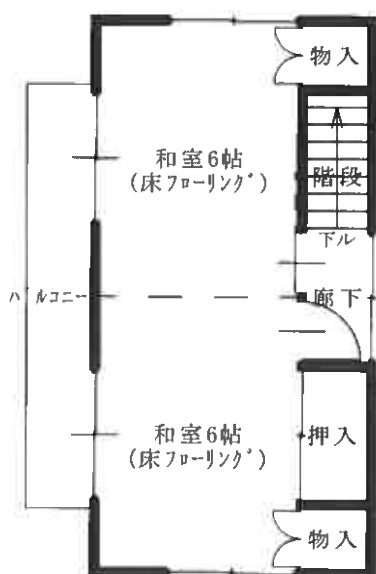


1 階

建物間取図



建物間取図
物件 5
主である建物

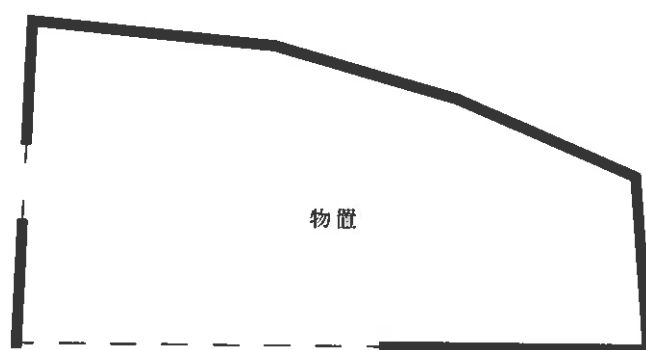


2 階

建物間取図



建物間取図
物件 5
附属建物符号 1



建物間取図

N

