

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 8年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 4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 8年 5月12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 8年 3月17日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |            |                                    |
|---|------------|------------------------------------|
| 1 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町                         |
|   | 地 番        | 60番1                               |
|   | 地 目        | 宅地                                 |
|   | 地 積        | 687.39平方メートル                       |
| 2 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町                         |
|   | 地 番        | 51番1                               |
|   | 地 目        | 宅地                                 |
|   | 地 積        | 726.37平方メートル                       |
| 3 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町                         |
|   | 地 番        | 59番1                               |
|   | 地 目        | 宅地                                 |
|   | 地 積        | 251.00平方メートル                       |
| 4 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町                         |
|   | 地 番        | 48番8                               |
|   | 地 目        | 宅地                                 |
|   | 地 積        | 15.02平方メートル                        |
| 5 | (一棟の建物の表示) |                                    |
|   | 所 在        | 伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、59番地1、48番地8 |
|   | 構 造        | 木造スレート葺平家建                         |



物 件 目 録

床 面 積 298.38平方メートル

(現況)

床 面 積 303.64平方メートル(概測)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町51番1の1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 192.71平方メートル

(現況)

床 面 積 197.97平方メートル(概測)

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 中村町51番地1木造スレート葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

(現況)

構 造 中村町51番地1木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.40平方メートル(概測)

符 号 2

種 類 居宅

構 造 中村町51番地1木造スレート葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 45.81平方メートル  
2階 39.24平方メートル

### 6 (一棟の建物の表示)

所 在 伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、5  
9番地1、48番地8

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 298.38平方メートル

(現況)

床 面 積 303.64平方メートル (概測)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町51番1の2

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 92.55平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月26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1～6】

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1～6】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者が、物件番号5、6の建物を所有し、占有している。

【物件番号5の附属建物符号2、物件番号2の一部】

Cが、建物を住居として、土地の一部（同建物の東側）を駐車スペースとして、占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号1～6】

上記を除き、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 伊達市保原町字中村町  
地 番 60番1  
地 目 宅地  
地 積 687.39平方メートル

2 所 在 伊達市保原町字中村町  
地 番 51番1  
地 目 宅地  
地 積 726.37平方メートル

3 所 在 伊達市保原町字中村町  
地 番 59番1  
地 目 宅地  
地 積 251.00平方メートル

4 所 在 伊達市保原町字中村町  
地 番 48番8  
地 目 宅地  
地 積 15.02平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、5  
9番地1、48番地8  
構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 298.38平方メートル

(現況)

床 面 積 303.64平方メートル(概測)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町51番1の1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 192.71平方メートル

(現況)

床 面 積 197.97平方メートル(概測)

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 中村町51番地1木造スレート葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

(現況)

構 造 中村町51番地1木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 41.40平方メートル(概測)

符 号 2

種 類 居宅

構 造 中村町51番地1木造スレート葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 45.81平方メートル  
2階 39.24平方メートル

### 6 (一棟の建物の表示)

所 在 伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、5  
9番地1、48番地8

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 298.38平方メートル

(現況)

床 面 積 303.64平方メートル (概測)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町51番1の2

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 92.55平方メートル



(物件1～物件6)  
令和7年(ケ)第24号  
令和7年11月13日受理  
令和8年2月5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        | 伊達市保原町字中村町   |                         |
|   | 地 番        | 60番1         |                         |
|   | 地 目        | 宅地           |                         |
|   | 地 積        | 687.39平方メートル |                         |
| 2 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町   |                         |
|   | 地 番        | 51番1         |                         |
|   | 地 目        | 宅地           |                         |
|   | 地 積        | 726.37平方メートル |                         |
| 3 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町   |                         |
|   | 地 番        | 59番1         |                         |
|   | 地 目        | 宅地           |                         |
|   | 地 積        | 251.00平方メートル |                         |
| 4 | 所 在        | 伊達市保原町字中村町   |                         |
|   | 地 番        | 48番8         |                         |
|   | 地 目        | 宅地           |                         |
|   | 地 積        | 15.02平方メートル  |                         |
| 5 | (一棟の建物の表示) |              |                         |
|   | 所 在        | 伊達市保原町字中村町   | 51番地1、60番地1、59番地1、48番地8 |
|   | 構 造        | 木造スレート葺平家建   | (1枚目)                   |

## 物 件 目 録

床 面 積 298.38平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村町51番1の1

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 192.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 中村町51番地1木造スレート葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 中村町51番地1木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.81平方メートル

2階 39.24平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在 伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、5  
9番地1、48番地8

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 298.38平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号	中村町51番1の2
種 類	店舗
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	92.55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	
建物	物件5	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: 7 枚目「その他の事項」記載のとおり <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B、C 上記の者のうち、Bが専有部分の建物を店舗として、附属建物符号1を物置として、それぞれ使用している。Cが附属建物符号2を住居として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月 ~ 年 月 分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	電話 ( )	
その他の事項		
土地	物件1、2、3、4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B、C 上記の者のうち、Aが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。物件2土地につき、Cが附属建物符号2の東側を駐車スペースとして使用している。Bがその余の部分店舗の駐車場として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> B及びCにつき、「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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			
建物	物件6			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造：7枚目「その他の事項」記載のとおり <input type="checkbox"/> 床面積：			
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者のうち、Bが専有部分の建物を店舗として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明		
管理費等照会先	電話 ( )			
その他の事項				
土地	物件1、2、3、4			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2、3、4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）			
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公園のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B、C 上記の者のうち、Aが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。物件2土地につき、Cが物件5附属建物符号2の東側を駐車スペースとして使用している。Bがその余の部分店舗の駐車場として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> B及びCにつき、「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	<input checked="" type="checkbox"/> 専有部分の建物の全部、附属建物符号1の全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和6年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・占有状況 専有部分の建物につき店舗、附属建物符号1につき物置として占有している。
	B		自至					
2 ・ 5	<input checked="" type="checkbox"/> 物件5附属建物符号2の全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の駐車スペース部分 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和6年10月 (日にち不詳)	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・占有範囲及び占有状況 物件2土地のうち、本建物東側部分について、左記賃貸借契約により駐車スペースとしてCが自動車を駐車して占有している。
	C		自至					
6	<input checked="" type="checkbox"/> 専有部分の建物の全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和6年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	B		自至					
1 ・ 2 ・ 3 ・ 4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗の駐車場部分 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和6年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・占有状況 店舗の駐車場として占有している。
	B		自至					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
			自至					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 物件5

- (1) 「一棟の建物の表示」の床面積につき303.64㎡(概測)
- (2) 「専有部分の建物の表示」の床面積につき197.97㎡(概測)
- (3) 附属建物符号1の構造につき中村町51番地1木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積につき41.40㎡(概測)

2 物件6

- 「一棟の建物の表示」の床面積につき303.64㎡(概測)

(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
<p>■ B (物件所有者Aの配偶者)</p>	<p>(令和7年1月28日物件5専有部分の建物内で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件5の専有部分の建物及び物件6専有部分の建物は、私がAから無償で借用し、カラオケ店として使用しています。この店ではカラオケの他、飲食物も提供しています。</p> <p>2 物件5附属建物符号2は、人が使用していますので、調査で建物内に立ち入ることは絶対に認めません。</p> <p>(令和7年12月10日物件5専有部分の建物内で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件5専有部分の建物及び附属建物符号1並びに物件6専有部分の建物について</p> <p>(1) 物件5専有部分の建物及び物件6専有部分の建物は一体として、私が店舗として使用しています。</p> <p>(2) 物件5附属建物符号1は、物件5専有部分の建物との間に通路があり、専有部分の建物内から出入りできるようになっています。物件5附属建物符号1は、私が物置として使用しています。同建物の床には畳を置き、その上に絨毯を敷いています。本建物の増築の有無や増築時期は分かりません。建物内には荷物を置いているほか、2か月前から凶暴な犬2匹を知人から預かり、建物内で飼育しています。犬は私に懐かないので、ほとんど建物内に立ち上がったことがありません。犬に噛まれますので、建物内に立ち入らないでください。</p> <p>(3) 私は物件5の専有部分の建物及び附属建物符号1並びに物件6専有部分の建物をAから無償で借用しました。私が営んでいるカラオケ店は令和6年2月にオープンしました。</p> <p>(4) 私が店舗として使用している建物は、以前は「味処大番保原店」という飲食店でした。同店が閉店した後、同店が使用していた厨房機器等の一部が残置されていました。使用できる物は現在も使用しています。もっとも、残置されていた業務用冷蔵庫は故障して使用できませんし、厨房機器は故障しているものもありましたので、私は、中古の厨房機器を購入して設置するなどしました。</p> <p>(5) 物件5の専有部分の建物のうち、厨房の南側部分は雨漏りにより天井部分が腐食しています。また、床が腐食している部分もあります。換気扇の一部は故障しています。大広間部分はシロアリの被害がありましたので、令和6年に専門業者に駆除を依頼しました。その際に大広間は新しい畳に替えました。</p> <p>バックヤードの南側には、屋根のある中庭がありますが、雨漏りします。</p>

(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
<p>■ B (物件所有者Aの配偶者)</p>	<p>(6) 各建物は、Aが所有者になった後は増改築していませんし、前の所有者が増改築したかどうかは分かりません。</p> <p>(7) 物件6の専有部分の建物のトイレは故障しており、使用できません。また、ホールから厨房に通じる通路部分は、味処大番保原店が営業している際に当該部分で一口コンロを設置して調理していたため、天井部分が黒焦げになっていました。そのため、天井に板を貼るなどしてリフォームしました。天井のスプリンクラーや照明部分は修繕できませんでしたので、黒く変色したままです。</p> <p>2 物件5附属建物符号2について</p> <p>(1) 本建物は、私が居住者に無償で貸しています。居住者の名前は言いません。</p> <p>(2) 2年くらい前だったと思いますが、本建物の床や壁を修繕し、新品のユニットバスやビルドインキッチンを設置するなど、リフォームしました。室内にあるトイレも新品のものに交換しました。</p> <p>3 物件1ないし物件4の各土地について これらの土地は、一体として物件5や物件6の各建物の敷地のほか、店舗の駐車場として使用しています。駐車場として使用するに当たり、Aからは無償で借用しています。</p>
<p>■ C (物件5附属建物符号2占有者)</p>	<p>(令和7年12月10日物件5附属建物符号2建物内で面談し事情聴取)</p> <p>1 私は、配偶者と共に令和6年10月から物件5附属建物符号2の建物に住んでいます。私が世帯主です。</p> <p>2 私は入居に当たり、貸主Aとの間で賃貸借契約を締結しました。毎月の賃料は5万円です。賃料は滞納していません。契約の際、敷金や礼金は不要とのことでしたので、支払っていません。契約期間は定めていなかったと思います。 Aとの間で契約書を取り交わしたかどうか記憶が曖昧ですが、探してみます。</p> <p>3 執行官から書面で照会していただければ、契約内容について確認の上、回答します。契約書があれば、写しを提出します。</p> <p>4 室内で犬1匹を飼育しています。室内で喫煙しています。</p> <p>5 Aからは、私が入居する前に本建物をリフォームしたと聞いています。2階和室の内壁はペンキを塗った形跡がありますが、Bが自分で塗ったようです。</p> <p>6 私は、本建物の東側に自動車を駐車しています。本建物の賃料には駐車スペースの使用料も含まれていると思います。また、東側の県道に出るために物件2土地等を通行しています。</p>

(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
■ C (物件5附属建物符号2 占有者)	(令和8年1月5日電話にて事情聴取) 1 私が執行官に伝えた住所宛てに執行官が照会書を郵送したところ、あて所に尋ねあたらないことを理由に返戻されたとお聞きしましたが、今、執行官から聞いた宛先住所は私の住所で合っていますので、再度、照会書を郵送すれば、届くと思います。 2 賃貸借契約書はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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ないし物件4の各土地について
  - (1) 各土地は、一体として物件5の専有部分の建物及び附属建物符号1及び同符号2並びに物件6の専有部分の建物の敷地として利用されている。また、各土地はアスファルト敷きとなっており、店舗の駐車場等として使用されている。店舗の駐車場部分は、Bの陳述及び客観的状況から、Bが使用借権により占有しているものと認める。
  - (2) 物件1土地は東側で公図上の道に、南側の一部で伊達市所有の登記上の地目が公衆用道路である60番4土地に、南側のその余の部分で福島県所有の登記上の地目が公衆用道路である60番3土地に、それぞれ接している。公図上の道は県道、60番3土地及び60番4土地は市道であるため、現況地目も同様である。

物件3土地は東側で福島県所有の登記上の地目が公衆用道路である59番2土地に接している。同土地は植栽があり、同土地を通して県道に出ることは困難である。
  - (3) 見分できる範囲において、各土地には境界杭等はなかったが、境界が問題となっている様子は見受けられなかった。
  - (4) 物件1土地の南東側には、ポール看板(工作物)が設置されている。物件2土地のうち、物件5附属建物符号1の南西側角付近には、LPガス容器置場があり、ガスボンベ(目的外動産)4本が設置されている。
  - (5) 見分できる範囲において、本件各土地のアスファルト部分にはひびが複数見られ、物件2土地南側のコンクリート敷き部分は亀裂があり、段差が生じている。
- 3 物件5の専有部分の建物及び物件6の専有部分の建物について
  - (1) 各建物は建物内部で繋がっており、一体として、店舗として使用されている。
  - (2) 占有者及び占有権原

伊達市水道事業管理者宛てに書面照会し、伊達市長から提出された水道水供給契約等に関する回答書によると、物件1土地上に水栓がある水道について、水道水使用者氏名及び水道料金請求先氏名(以下、「水道水使用者等」という。)はA、水道水使用開始日は令和5年12月8日である。同年月日は、登記上、売買を原因として各建物の所有権がAに移転した年月日であるところ、所有者であることを理由に各建物のためにAが水道水使用者等として契約した可能性があり、この事実のみでBの独立の占有を否定する事情とはならない。

Aから事情を聴取すべくAの携帯電話に架電しても応答がない状況であるが、各建物は一体として店舗として利用されており、令和7年11月28日の調査時にはBが厨房で店主として準備等を行っていたこと、Bの陳述内容に不自然な点がないことなどを踏まえ、Bが使用借権により店舗として使用し、占有しているものと認めた。
  - (3) 伊達市から取得した固定資産税に関して保有する図面と照合すると、物件5の専有部分の建物の北西側角付近は増築されていると推定されるが、Bの陳述や建物の外観等を踏まえると、Aが所有者となる以前に増築された可能性が高く、増築時期等は不明である。

(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

### ④ 建物内部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見受けられる。

ア 厨房部分の天井や床の一部は、雨漏りの影響によると思われるが、腐食している。

イ 厨房側カウンターの東側通路の天井は、元の天井に板状のものを取り付けるなどして修繕した様子が見受けられる。照明部分等から見える元の天井部分は、Bの陳述のとおり黒く変色している。

ウ 厨房の北西側の上部窓部分にはガラスがなく、板が設置されている。

エ 建物内の内壁や床等には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

オ 大広間の畳は一部に沈みがある。

カ 全体的に経年劣化による汚損等がある。

### ⑤ 建物外部

見分できる範囲において、次のとおり損傷等が見受けられる。

ア 外壁は、経年劣化により、黒く汚損している部分がある。

イ 外壁には、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

## 4 物件5附属建物符号1の建物について

- (1) 物件5専有部分の建物との間はポリカ波板により側面と上部が覆われ、同建物内部の通路部分から物件5附属建物符号1の引き戸扉部分まで、外を通らずに行くことができる。

建物内部からは犬の鳴き声が聞こえ、犬は引き戸扉部分に前足を掛けるなどし、引き戸扉が内側から外側に向けて大きく揺れたことから、引き戸扉を開けると犬が飛び出してくる危険性があり、建物内部に立ち入ることはできなかった。

調査時の測量の結果、登記上の床面積よりも現況床面積が大きいことから、増築していることが認められるが、増築の時期や増築場所については、Bからの聴取内容や建物の外観からは判明しなかった。

- (2) 建物外部

見分できる範囲において、外壁にはひびや経年劣化による汚損が複数見られる。

## 5 物件5附属建物符号2の建物について

- (1) 占有者及び占有権原

令和7年12月10日、玄関先で来訪を告げたところ、本建物内からCが現れた。Cの当職への対応は真摯であり、陳述内容も合理的であった。一方、Bの陳述は入居者の氏名を答えないなど不自然なものであり、信用できない。そのため、Cの陳述を踏まえ、占有者及び占有権原等を前記のとおり認定した。

なお、Cから聴取した住所宛てに送付した照会書は、いずれもあて所に尋ねあたらないことを理由に返戻された。

- (2) 建物内部

ア 見分できる範囲において、2階の板の間や和室には地震の影響によると思われるひびが複数見られる。

イ Bらの陳述のとおり、建物内のトイレ、浴室及び台所のコンロはリフォームをした様子が見受けられる。

(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

③ 建物外部

見分できる範囲において、外壁は全体的に汚損が見られる。また、けらば部分は、経年劣化による塗装の剥がれが見られる。

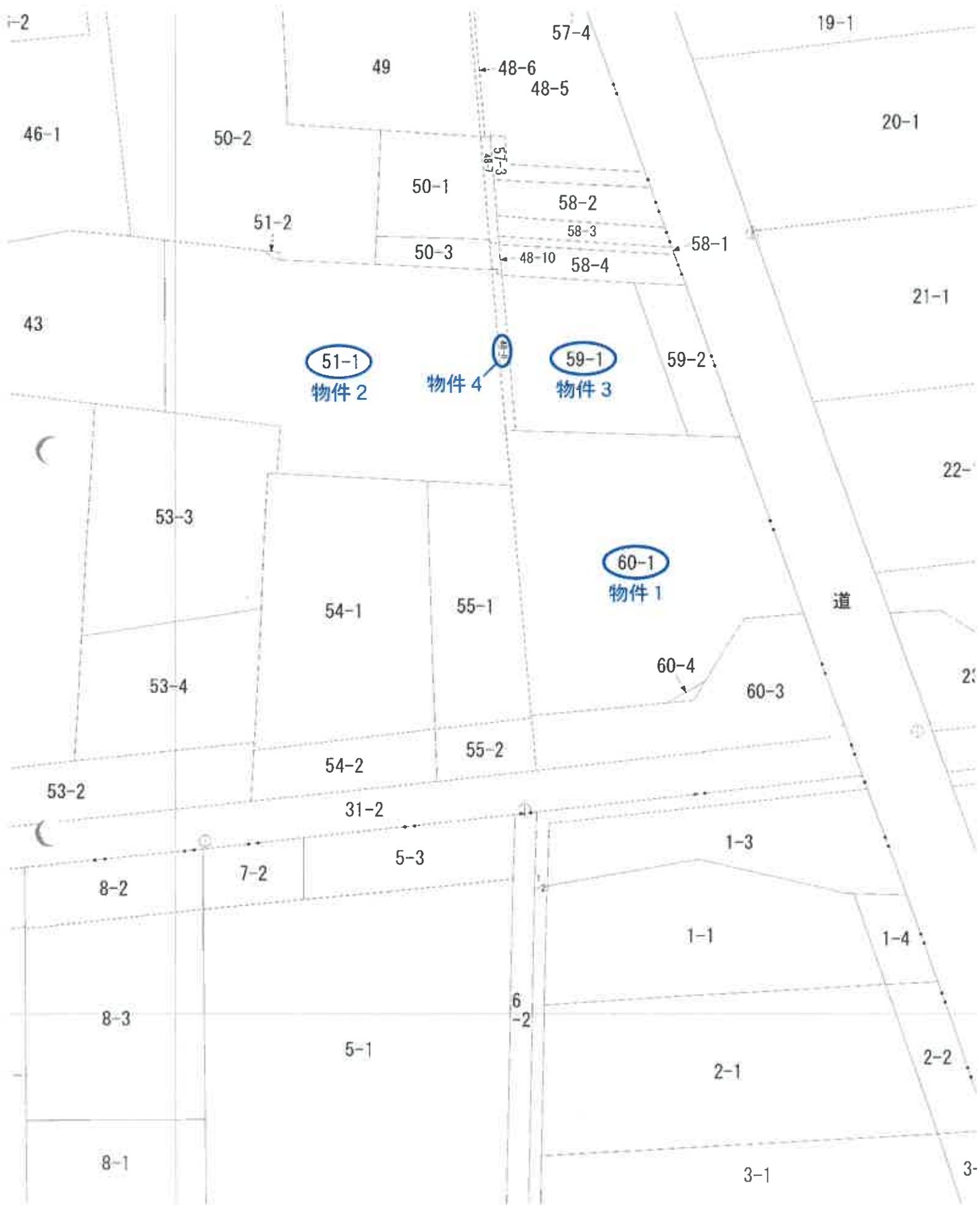
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月14日(金) : - :	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(11月25日受領)
令和7年11月14日(金) 9:00-9:10	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11月17日(月) : - :	執行官室	伊達地方消防組合消防本部長に対し、保有する図面の 交付申請書を送付(11月26日受領)
令和7年11月28日(金) 15:55-16:01(物件7,8) 16:10-16:21(物件1~6)	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件5及び物件8 につき、現況調査期日通知書投函、Bから事情聴取
令和7年11月28日(金) 16:55-17:05	執行官室	物件8建物につき、株式会社エルソルコーポレーショ ン担当者に電話にて事情聴取
令和7年12月1日(月) : - :	執行官室	株式会社エルソルコーポレーションに対し、照会書 を送付(回答なし)
令和7年12月10日(水) 9:00-11:21(物件7,8) 13:30-16:00(物件1~6)	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bや占有者から事情 聴取
令和7年12月16日(火) : - :	執行官室	物件8占有者ら及び物件5附属建物符号2占有者に対 して、照会書を送付(12月24日、Dから契約書写 しを受領、C宛て郵便物はあて所に尋ねあたらな いことを理由に返戻)
令和7年12月16日(火) : - :	執行官室	伊達市水道事業管理者に対し、水道水供給契約等に 関する照会書を送付(12月25日回答書受領)

(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8年1月5日（月） 10：42－10：45	執行官室	Cから電話にて事情聴取
令和8年1月5日（月） ： - ：	執行官室	Cに対して、照会書を送付（あて所に尋ねあたらないことを理由に返戻）
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月28日、物件5の店舗部分にてBと面会した際、Bは12月10日の調査時に当職らに危害を加える旨の言動を行った。そのため、警察上の援助を受けた上で調査を実施した。</p> <p>■ 令和7年12月10日</p> <p>物件8建物や物件5附属建物符号2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8建物のうち201号室はBにより解錠されたが、201号室以外は不在で施錠されていた。解錠に当たり、Bから不規則発言等があったため、警察官においてBを制止した上で、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>上記以外の目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち合わせた。</p>		

(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		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

平成25年11月14日

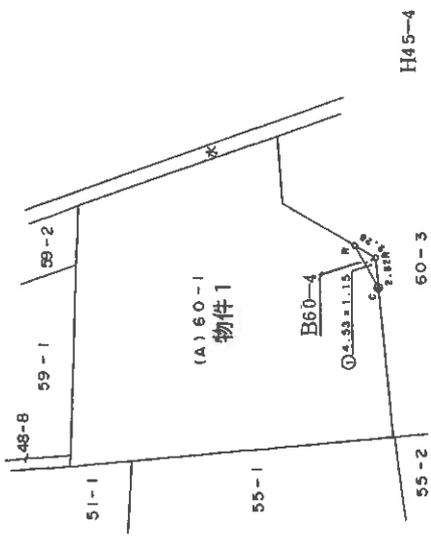
様式第(用)一5

3369635

新 60-1 (後) 60-4 60-1  
 地番 60番4 60-1  
 土地の所在 伊達郡品原町字中村町  
 伊達市保原町

地積測量図

172.11.14

				<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>地番 B60-4</th> <th>NO.</th> <th>臨辺</th> <th>高さ</th> <th>延面積</th> <th>積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>4.53</td> <td></td> <td>1.15</td> <td>5.2095</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>延面積</td> <td>5.2095</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>延面積</td> <td>2.60475</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>延面積</td> <td>2.60</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		地番 B60-4	NO.	臨辺	高さ	延面積	積	1	4.53		1.15	5.2095					延面積	5.2095					延面積	2.60475					延面積	2.60	m <sup>2</sup>	<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>空地番 (A) 60-1</th> <th>公簿</th> <th>簿計</th> <th>延面積</th> <th>積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>690</td> <td></td> <td></td> <td>687.38525</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>687.39</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		空地番 (A) 60-1	公簿	簿計	延面積	積	690			687.38525					687.39	m <sup>2</sup>
地番 B60-4	NO.	臨辺	高さ	延面積	積																																															
1	4.53		1.15	5.2095																																																
			延面積	5.2095																																																
			延面積	2.60475																																																
			延面積	2.60	m <sup>2</sup>																																															
空地番 (A) 60-1	公簿	簿計	延面積	積																																																
690			687.38525																																																	
			687.39	m <sup>2</sup>																																																
<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>種界</th> <th>境界線の種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>⊕</td> <td>コンクリート杭</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>プラスチック杭</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>鉄 板</td> </tr> </tbody> </table>		種界	境界線の種類	⊕	コンクリート杭	○	プラスチック杭	○	鉄 板	<p>物件 1</p>		<p>申請人</p>		<p>縮尺 1/500</p>																																						
種界	境界線の種類																																																			
⊕	コンクリート杭																																																			
○	プラスチック杭																																																			
○	鉄 板																																																			
<p>作製者</p>				<p>(平成25年11月6日作製)</p>																																																

A3 → A4 に縮小

作成年月日：昭和58年11月10日

3369623

⑤ 51 (株) 51-1 (新) 51-1 (5) 58.11.10  
 51-2 51-2 H 地積測量図

地番 51-1-2

土地の所在 伊達市保原町 字中村町

※※ 大分地積の算定 ※※

< 51 - 2 >

0.84 X 0.25 = 0.2100  
 0.84 X 0.25 = 0.2100  
 1.90 X 0.72 = 1.3680  
 =====  
 大分地積 1.7880

平方 0.89 ( 17 0.27 "床" )

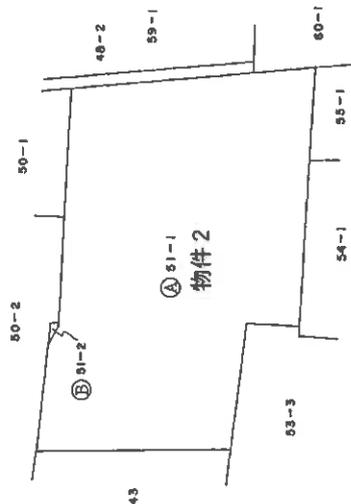
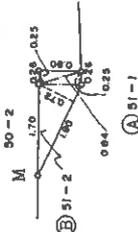
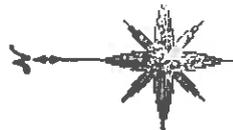
物件2 < 51 - 1 >

727.27 - 0.894 = 726.3760

平方 726.37 ( 17 219.73 "床" )

詳細図

S=1:100



(単位メートル)

境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属杭 M.....杭

(単位メートル)

昭和58年11月8日  
 (昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/500

作製者

土地家屋調査士

申請人

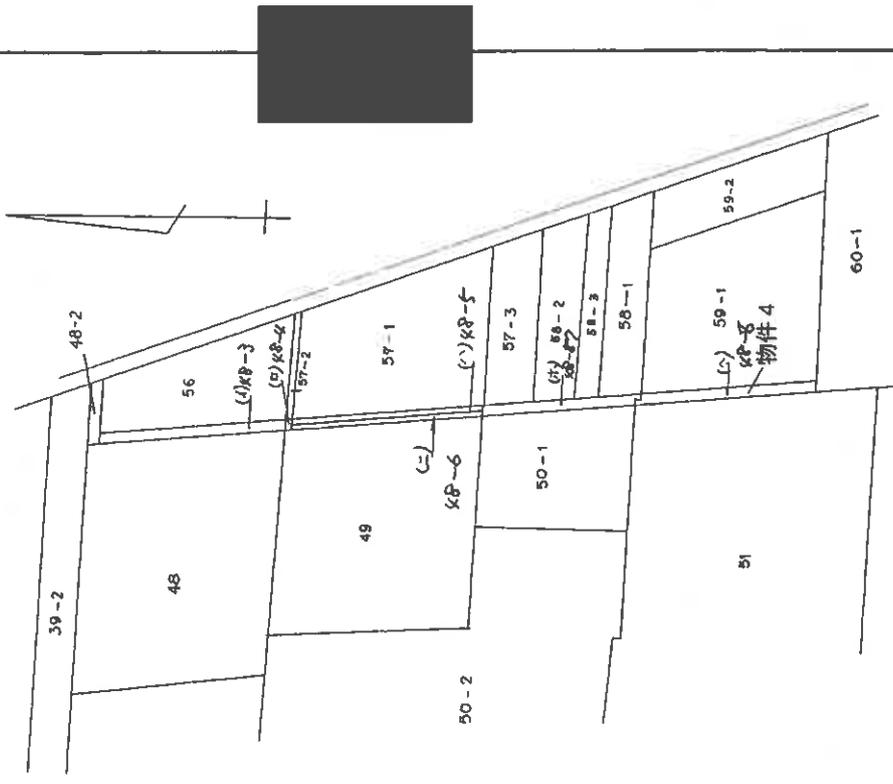
(福島県土地家屋調査士会用品)

3369611

① 48-2 ② 48-3 ③ 48-4 ④ 48-5 ⑤ 48-6 ⑥ 48-7  
 ⑦ 48-8 ⑧ 48-9 ⑨ 48-10 ⑩ 48-11 ⑪ 48-12 ⑫ 48-13  
 ⑬ 48-14 ⑭ 48-15 ⑮ 48-16 ⑯ 48-17 ⑰ 48-18 ⑱ 48-19  
 ⑲ 48-20 ⑳ 48-21 ㉑ 48-22 ㉒ 48-23 ㉓ 48-24 ㉔ 48-25  
 ㉕ 48-26 ㉖ 48-27 ㉗ 48-28 ㉘ 48-29 ㉙ 48-30 ㉚ 48-31  
 ㉛ 48-32 ㉜ 48-33 ㉝ 48-34 ㉞ 48-35 ㉟ 48-36 ㊱ 48-37  
 ㊲ 48-38 ㊳ 48-39 ㊴ 48-40 ㊵ 48-41 ㊶ 48-42 ㊷ 48-43  
 ㊸ 48-44 ㊹ 48-45 ㊺ 48-46 ㊻ 48-47 ㊼ 48-48 ㊽ 48-49  
 ㊾ 48-50 ㊿ 48-51 ① 48-52 ② 48-53 ③ 48-54 ④ 48-55  
 ⑤ 48-56 ⑥ 48-57 ⑦ 48-58 ⑧ 48-59 ⑨ 48-60 ⑩ 48-61  
 ⑪ 48-62 ⑫ 48-63 ⑬ 48-64 ⑭ 48-65 ⑮ 48-66 ⑯ 48-67  
 ⑰ 48-68 ⑱ 48-69 ⑲ 48-70 ⑳ 48-71 ㉑ 48-72 ㉒ 48-73  
 ㉓ 48-74 ㉔ 48-75 ㉕ 48-76 ㉖ 48-77 ㉗ 48-78 ㉘ 48-79  
 ㉙ 48-80 ㉚ 48-81 ㉛ 48-82 ㉜ 48-83 ㉝ 48-84 ㉞ 48-85  
 ㉟ 48-86 ㊱ 48-87 ㊲ 48-88 ㊳ 48-89 ㊴ 48-90 ㊵ 48-91  
 ㊶ 48-92 ㊷ 48-93 ㊸ 48-94 ㊹ 48-95 ㊺ 48-96 ㊻ 48-97  
 ㊼ 48-98 ㊽ 48-99 ㊾ 48-100

地番 伊達市保原町 伊達市保原町 中村町  
 土地の所在

全図



製作年月日	昭和59年 之 月 之 日	縮尺	1/500
作製者	[Redacted]	嘱託者	[Redacted]

3369616

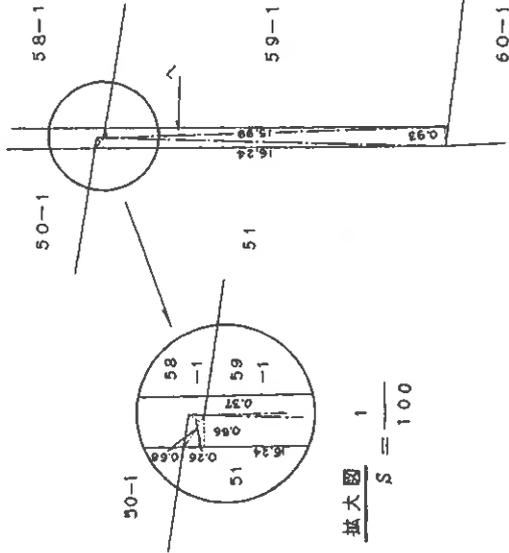
S H

地積測量図

地番 伊達市保原町 58-8

土地の所在 伊達市保原町字中対町

物件 4



$0.68 \times 0.26 = 0.1768$   
 $16.24 \times 0.56 = 9.0944$   
 $15.99 \times 0.37 = 5.9163$   
 $15.99 \times 0.93 = 14.8707$   


---

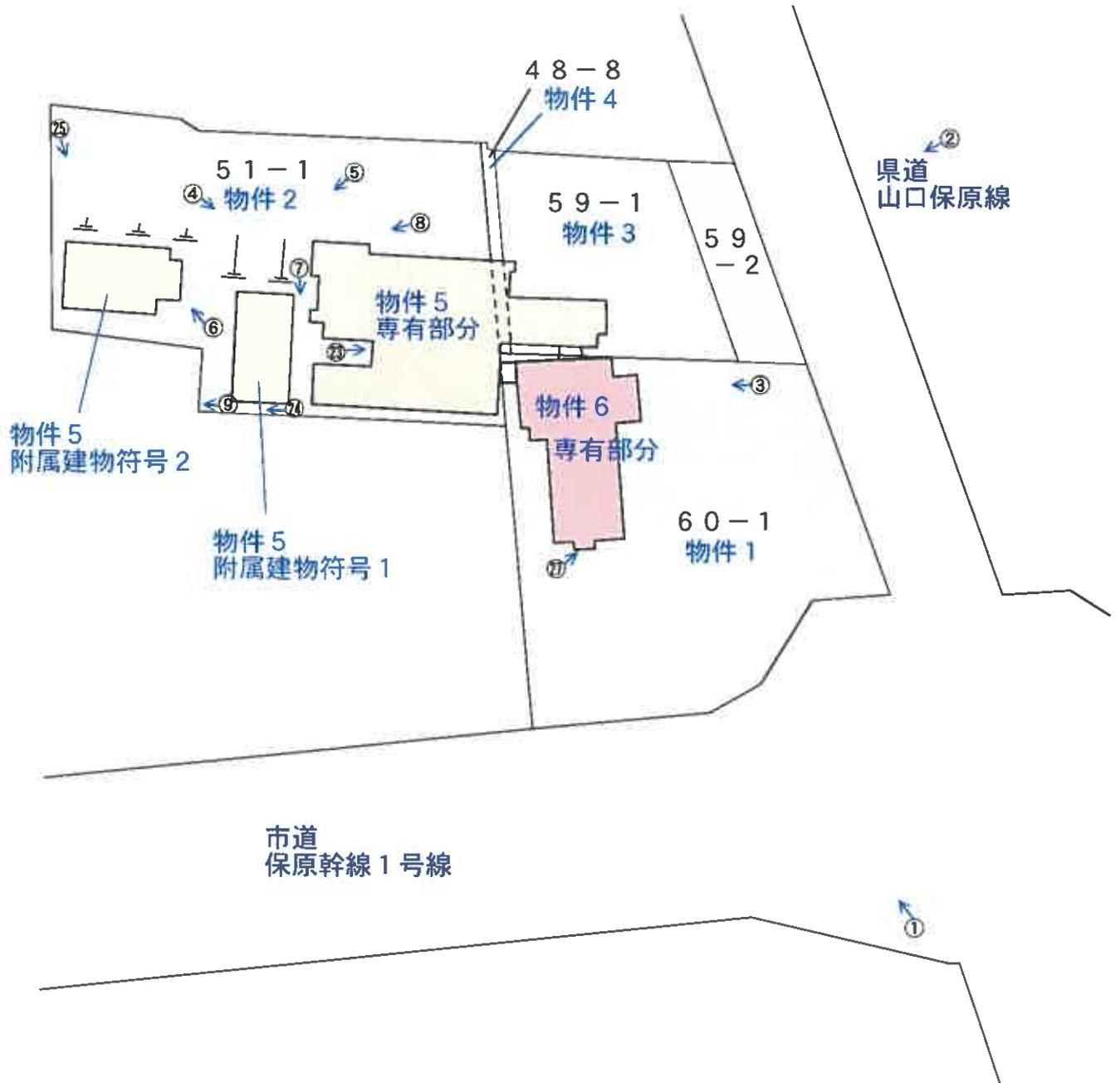
 $T = 30.0582$   
 $\frac{1}{2} = 15.0291$   
 地積 = 15.02㎡

製作年月日	昭和 59 年 2 月 27 日	縮尺	1/250
作製者	[Redacted]	嘱托者	[Redacted]

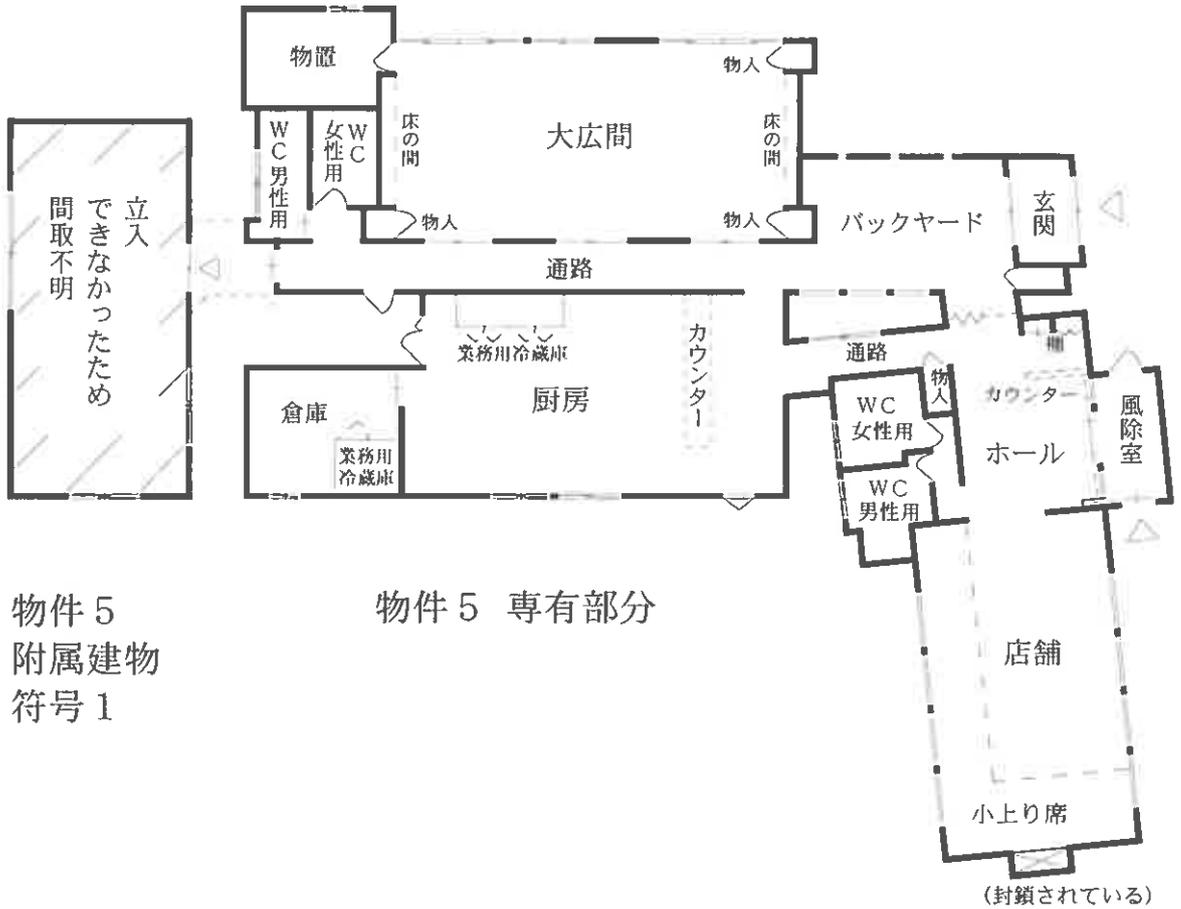




←○写真撮影位置方向・写真番号



土地建物位置関係図



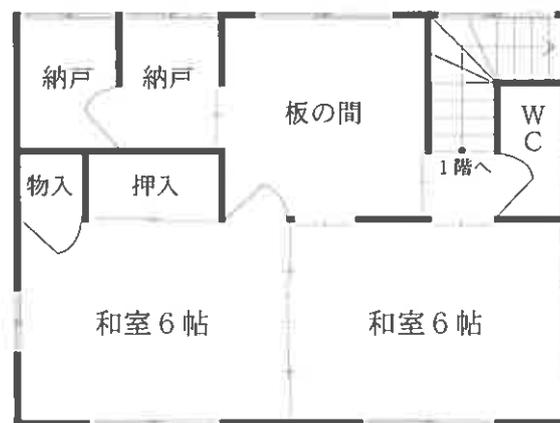
物件5  
附属建物  
符号1

物件5 専有部分

物件6 専有部分



(1階)



(2階)

物件 5  
附属建物符号 2

ホール看板(工作物)

物件6専有部分の建物



市道

物件1

県道

No. 1

物件6専有部分の建物

物件5専有部分の建物



物件1

物件3

物件4

物件2

No. 2

59番2土地



物件5専有部分の建物

物件5附属建物符号1

物件5附属建物符号2



物件2

No. 5

物件5附属建物符号2



物件2

No. 6

物件5専有部  
分の建物

物件5専有部分の建物から附  
属建物符号1への通路部分

物件5附属建物符号1



物件2

No. 7

物件5専有部分の建物の増築部分



物件2

No. 8



物件2土地のLPガス容器置場の状況

No. 9



物件6専有部分の建物:店舗部分の状況

No. 10



物件5専有部分の建物: 厨房の状況

No. 11



物件5専有部分の建物: 倉庫の状況

No. 12



物件5専有部分の建物:大広間の状況

No. 13



物件5附属建物符号1:引き戸扉のガラス部分の外側から撮影した内部の状況

No. 14



物件5附属建物符号2:1階台所の状況

No. 15



物件5附属建物符号2:1階浴室の状況

No. 16



物件5附属建物符号2:2階西側和室の状況

No. 17



物件5附属建物符号2:2階板の間の状況

No. 18



物件5専有部分の建物: 厨房の天井の腐食等の状況

No. 19



物件5専有部分の建物: 厨房側カウンター付近の床の状況

No. 20



物件5専有部分の建物: 厨房側カウンターの東側  
通路部分の天井の状況

No. 21



物件5専有部分の建物: 厨房と大広間の間の通路部分  
の内壁クロスのひびの状況

No. 22



物件5専有部分の建物の外壁  
の汚損

厨房の北西側上部の板が設  
置されている窓部分

No. 23



物件2土地南側のコンクリートの亀裂と段差の状況

No. 24



物件5附属建物符号2の外壁の汚損等の状況

No. 25



物件5附属建物符号2の2階板の間の内壁のひびの状況

No. 26



物件6専有部分の建物の外壁のひびの状況

No. 27

令和7年(ケ)第24号  
(物件1~6)  
令和7年12月10日 現地調査  
令和8年2月3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

河 谷 元

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金26,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,580,000円
物件2 (土地)	金5,900,000円
物件3 (土地)	金2,030,000円
物件4 (土地)	金120,000円
物件5 (建物)	金9,550,000円
物件6 (建物)	金3,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は、物件5、6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、6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）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 地目 地積	伊達市保原町字中村町 60番1 宅地 687.39㎡	
2	所在地 地目 地積	伊達市保原町字中村町 51番1 宅地 726.37㎡	
3	所在地 地目 地積	伊達市保原町字中村町 59番1 宅地 251.00㎡	
4	所在地 地目 地積	伊達市保原町字中村町 48番8 宅地 15.02㎡	
5	所在  構造 床面積  家屋番号 種類 構造 床面積	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、 59番地1、48番地8</p> <p>木造スレート葺平家建 298.38㎡</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>中村町 51番1の1 店舗 木造スレート葺平家建 192.71㎡</p>	<p>303.64㎡ (概測)</p> <p>197.97㎡ (概測)</p>

(次ページに附属建物が続く)

<p>5 (続き)</p>	<p>符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積</p>	<p>(前ページの主である建物から続く) (附属建物の表示) 1 物置 中村町51番地1 木造スレート 葺平家建 24.79㎡ 2 居宅 中村町51番地1 木造スレート 葺2階建 1階： 45.81㎡ 2階： 39.24㎡ 計： 85.05㎡</p>	<p>中村町51番地1 木造スレート ・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 41.40㎡ (概測)</p>
<p>6</p>	<p>所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積</p>	<p>(一棟の建物の表示) 伊達市保原町字中村町 51番地1、60番地1、 59番地1、48番地8 木造スレート葺平家建 298.38㎡ (専有部分の建物の表示) 中村町 51番1の2 店舗 木造スレート葺平家建 92.55㎡</p>	<p>303.64㎡ (概測)</p>
<p>番号</p>	<p>特 記 事 項</p>		
	<p>なし</p>		

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1～4）

位置・交通	阿武隈急行線 保原駅の北西方 約150m（道路距離、以下同じ） 福島交通 保原駅バス停の北西方 約140m 伊達市立保原小学校の南東方 約1,000m 伊達市立桃陵中学校の南方 約2,100m コープふくしま保原店の北東方 約250m	
付近の状況	目的物件は阿武隈急行線の保原駅に近く、保原地区の主要路線沿いに位置し、付近は中規模の低層店舗が建ち並ぶ商業地域となっている。	
主な公法上の規制等  （道路の幅員等の個別の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 （南側部分）第2種住居地域 （北側部分）第1種住居地域  60% 200% 防火・準防火地域の指定なし <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第22条の指定区域</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地区の指定なし</li> <li>・第1種住居地域の範囲につき、特別工業地区の指定有り（ニット製造等の用途に供する建築物について、条例で制限が緩和される）</li> <li>・物件1の東側県道沿い部分が、都市計画道路3・4・502山口保原線（該当部分の計画幅員20m）の範囲に含まれている。</li> </ul>
画地条件	物件1～4は連続した画地であり、一体として南側及び東側で次ページ記載の街路に接面する角地である。南側間口約29m、東側間口約37m（うち出入り可能な接道幅約20m。北東側で隣接している59番2は県道の一部であるが、植え込みとなっていてこの部分からの出入りはできない）、北西方に突出した部分のある逆L字状の不整形画地で、南北方向の奥行約46m、東西方向の奥行は約25.5～59m、地積は4筆合計で1,679.78㎡である。 接面街路とは、南側、東側何れも概ね等高に接面する。画地内はほぼ平坦であるが、一部に小規模な勾配が見られる。	
接面道路の状況	南側 幅員約16.0m舗装市道 両側歩道付 （建築基準法42条1項1号） 東側 幅員約8.5m舗装県道 （建築基準法42条1項1号）	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>土地所有者が、地上に物件5及び6の区分所有建物を所有し、占有している。</p> <p>また物件2土地のうち、物件5附属建物符号2の東側部分について、同建物の賃借人が、建物附属の駐車スペースとして、賃借権を権原として使用している。物件1～4土地でこれ以外の駐車場部分については、所有者の親族が店舗の駐車場として、所有者を貸主とする使用借権を権原として使用している。</p> <p>隣接地は、南西側は店舗兼住宅、駐車場、住宅等であり、物件1～4土地より0.2m程度低い。</p> <p>西側は住宅の敷地であり、物件1～4土地とほぼ等高。</p> <p>北側は住宅兼作業場及びその出入通路と隣接しており、物件1～4土地と概ね等高である。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり  ガス配管 なし  下水道 あり</p> <p>(注)</p> <p>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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 法定地上権について</p> <p>物件1～4土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上の区分所有建物物件5、6は存在しており、土地と区分所有建物の専有部分の全部が同一人の所有となっていた。</p> <p>従って、本件競売の結果土地と区分所有建物の所有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権として法定地上権が成立する。</p> <p>② ハザードマップについて</p> <p>伊達市防災マップによれば、物件1～4土地は一部が想定浸水深0.5～3.0m未満、一部が0.5m未満の範囲に含まれている。周辺一帯も同様である。</p> <p>③ 都市計画道路について</p> <p>目的土地の一部が含まれる都市計画道路3・4・502山口保原線は、計画決定のみで事業実施時期は未定である。</p>

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和59年3月23日 新築 経 過 年 数 : 42年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 厚型スレート(セメント瓦)葺 外 壁 : 吹付タイル、リシン吹付 天 井 : クロス貼り、耐火ボード貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等、厨房部分は土間コンクリート 設 備 : 電気・給排水設備、厨房設備一式等 その他 : 厨房部分に業務用大型冷蔵庫有り
床 面 積 ( 現 況 )	197.97㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 店舗 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	経年相応の劣化や小規模なヒビ、変色等はあるが、大きな破損等は 確認されず、概ね標準的な保守管理状態と見られる。
建物の利用 状 況 状 況	建物所有者の親族が、本建物を店舗として、使用・占有している。 使用権原は所有者を貸主とする使用借権である。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権成立。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和59年3月23日 新築 経 過 年 数 : 42年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 厚型スレート(セメント瓦)、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : リシン吹付 天 井 : } 内 壁 : } 立入できなかったため不明 床 : } 設 備 : 電気設備等 その他 : 主である建物とは簡易なトタン囲いの通路で連絡
床 面 積 ( 現 況 )	41.40m <sup>2</sup> *概測
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	普通
保守管理の 状 態	外壁、屋根等外観可能な範囲では大きな損傷や汚損等は確認されなかったが、建物内で犬を飼育しており室内への立入ができなかったため、内部の保守管理状態は不明である。
建物の利用 状 況 状 況	建物所有者の親族が、本建物を物置等として、使用・占有している。使用権原は所有者を貸主とする使用借権である。
特 記 事 項	① 建物敷地利用権として法定地上権成立。 ② 増築時期は不明。 ③ 改装により一部が居室仕様となっている。(外部からの観察) ④ 建物内で犬を飼育している。

区 分	附属建物 符号2																
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和59年4月23日 新築 経 過 年 数 : 42年 経済的残存耐用年数 : 満了している																
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 厚型スレート(セメント瓦)葺 外 壁 : リシン吹付 天 井 : 目透かし、ボード貼り等 内 壁 : クロス貼り、プリント化粧合板、ボード貼り等 床 : 畳、板張りカーペット敷き等 設 備 : 電気設備、給排水設備等 その他 : -																
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 45.81㎡	2階 : 39.24㎡	計 : 85.05㎡	*登記と概ね同じ													
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	北向きの外壁に黒ずみ、変色等が見られるほか、木質部分の劣化、 金属部分の錆等が確認され、経年相応の劣化が見られる。																
建物の利用 状 況	第三者及びその親族が、本建物を居宅として所有者から賃借し、賃 借権を権原として居住・占有している。																
特 記 事 項	① 建物敷地利用権として法定地上権成立。																
	② 室内で小型犬1頭を飼育している。																
	③ 賃貸借契約のうち主要なものは以下の通り。なお、賃貸借契約 書はない。																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>貸主</th> <th>借主</th> <th>月額賃料 管理費等(円)</th> <th>契約の 始期</th> <th>現行 契約期間</th> <th>預かり 一時金等(円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物 所有者</td> <td>C</td> <td>50,000 -</td> <td>令和6年 10月</td> <td>定め無し</td> <td>無し</td> </tr> </tbody> </table>					貸主	借主	月額賃料 管理費等(円)	契約の 始期	現行 契約期間	預かり 一時金等(円)	建物 所有者	C	50,000 -	令和6年 10月	定め無し	無し
貸主	借主	月額賃料 管理費等(円)	契約の 始期	現行 契約期間	預かり 一時金等(円)												
建物 所有者	C	50,000 -	令和6年 10月	定め無し	無し												

3 建物の概況及び利用状況（物件6）

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) : 昭和59年3月23日 新築 経 過 年 数 : 42年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 厚型スレート(セメント瓦)葺 外 壁 : 吹付タイル、店舗部分を中心に一部ガラス張り 天 井 : クロス貼り、飾り天井等 内 壁 : クロス貼り等 床 : ビニル床シート、小上がり部分は畳 設 備 : 電気・給排水設備一式等 その他 : 南側の突出部分は大型空調機のスペースと推察される が、現況では板で塞がれており立入・確認ができない
床 面 積 ( 現 況 )	92.55㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途 : 店舗 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	経年相応の劣化や小規模なヒビ、変色等はあるが、大きな破損等は 確認されず、概ね標準的な保守管理状態と見られる。
建物の利用 状 況	建物所有者の親族が、本建物を店舗として、使用・占有している。
特 記 事 項	① 建物敷地利用権として法定地上権成立。 ② 便所は水漏れがあるため使用していない。(聴取による) ③ 物件5主である建物とは渡り廊下で接続している。

## 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	土地の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,000	0.75	687.39	0.80	16,910,000
2	41,000	0.75	726.37	0.80	17,870,000
3	41,000	0.75	251.00	0.80	6,170,000
4	41,000	0.75	15.02	0.80	370,000

#### 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5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準とした価格} & \\ 38,600\text{円}/\text{㎡} & \times 101.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 96 & \approx 40,800\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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：100%（土地の形状）

◇地域格差：街路条件：99%（幅員、系統連続性等）  
 交通接近条件：97%（最寄駅、利便施設等）  
 環境条件：100%（商繁華性、用途の多様性等）  
 行政的条件：100%（用途地域その他の公法規制）  
 格 差 率：96%

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：75%（角地、規模大、形状等）  
 行政的条件：100%（都市計画道路、用途地域混在等）  
 その他の条件：100%  
 格 差 率：75%

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5、6 (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
5・主である建物	250,000	197.97	0.03	1,480,000
5・附属建物 符号1	180,000	41.40	0.03	220,000
5・附属建物 符号2	230,000	85.05	0.03	590,000
物件5 合計				2,290,000
6	250,000	92.55	0.03	690,000

ウ 現 価 率 :

(物件5 主である建物)

a 経過年数	42年
b 経済的残存耐用年数	満了している
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	3%

(物件5 附属建物符号1)

a 経過年数	42年
b 経済的残存耐用年数	満了している
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	3%

(物件5 附属建物符号2)

a 経過年数	42年
b 経済的残存耐用年数	満了している
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	3%

(物件6)

a 経過年数	42年
b 経済的残存耐用年数	満了している
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	3%

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

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	16,910,000	1.00	0.45	法定地上権	7,610,000
2	17,870,000	1.00	0.45	法定地上権	8,040,000
3	6,170,000	1.00	0.45	法定地上権	2,780,000
4	370,000	1.00	0.45	法定地上権	170,000
合 計					18,600,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～4土地のそれぞれ全部と判定。

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45%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	16,910,000	－ 7,610,000		1.00	0.60	5,580,000
2	17,870,000	－ 8,040,000		1.00	0.60	5,900,000
3	6,170,000	－ 2,780,000		1.00	0.60	2,030,000
4	370,000	－ 170,000		1.00	0.60	120,000
5	2,290,000	+ 13,950,000	0.98	1.00	0.60	9,550,000
6	690,000	+ 4,650,000	1.00	1.00	0.60	3,200,000
一括価格 (合計)						26,380,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

前ページ(1)により求められた土地利用権等価格の総額を、物件5、6各建物の建築面積比に基づき、物件5に75%、物件6に25%配分した。

ウ 占有減価修正： 物件5附属建物符号2につき占有者が存在することを考慮し、上記記載の通り判定した。

エ 市場性修正： 特にない。

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5-1

所 在 : 伊達市保原町字実町54番1外  
価 格 : 38,600円/㎡  
位 置 : 阿武隈急行線 保原駅 約700m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 820㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南 12m県道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域  
第2種住居地域  
建ぺい率 60% 容積率 200%  
地 域 の 概 要 : 店舗、併用住宅等が見られる駅に近い商業地域

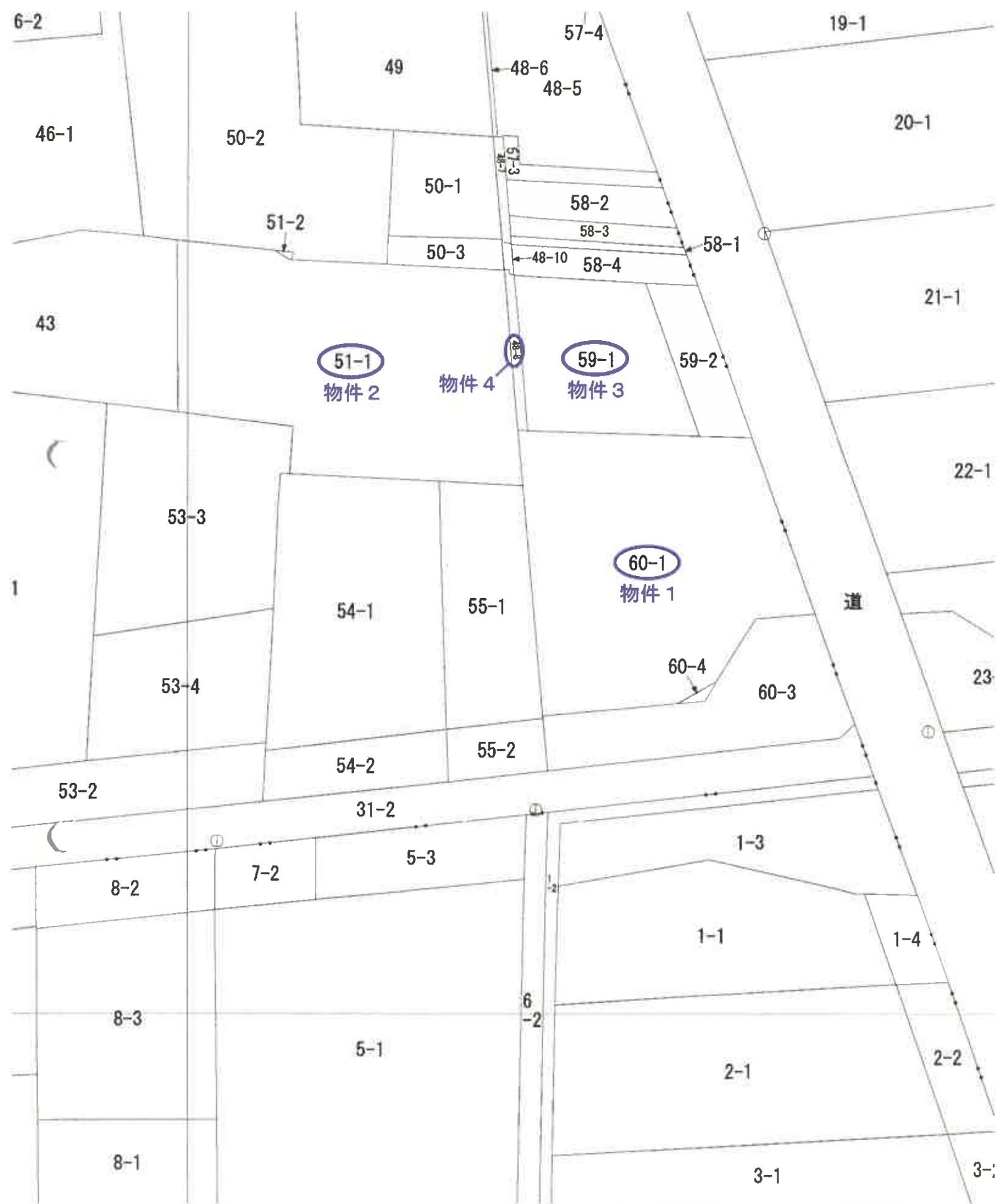
### 2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 12,206,124円  
物件2 : 8,813,655円  
物件3 : 3,045,592円  
物件4 : 182,249円  
物件5 : 2,343,103円 (主である建物)  
242,741円 (附属建物符号1)  
1,052,660円 (附属建物符号2)  
物件6 : 1,276,187円

## 第7 附属資料

公 図 写  
地 積 測 量 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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		



登記年月日：昭和58年11月10日

⑤ 51 ⑥ 51-1 ⑦ 51-2 ⑧ 51-1 H 58.11.10  
 地番 51-2  
 土地の所在 伊達市保原町 字中村町

3369623

地積測量図

※ 測量スケッチ ※

< 51 - 2 >

0.84 X 0.25 = 0.2100  
 0.84 X 0.25 = 0.2100  
 1.90 X 0.72 = 1.3680

合計 1.7880

平方 0.89 ( 17 0.27 76" )

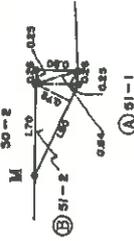
物件 2 < 51 - 1 >

727.27 - 0.894 = 726.3760

平方 726.37 ( 17 219.73 76" )

詳細図

S=1:100



(単位メートル)

境界線 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....鉄線 地積測量図

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

(単位メートル)

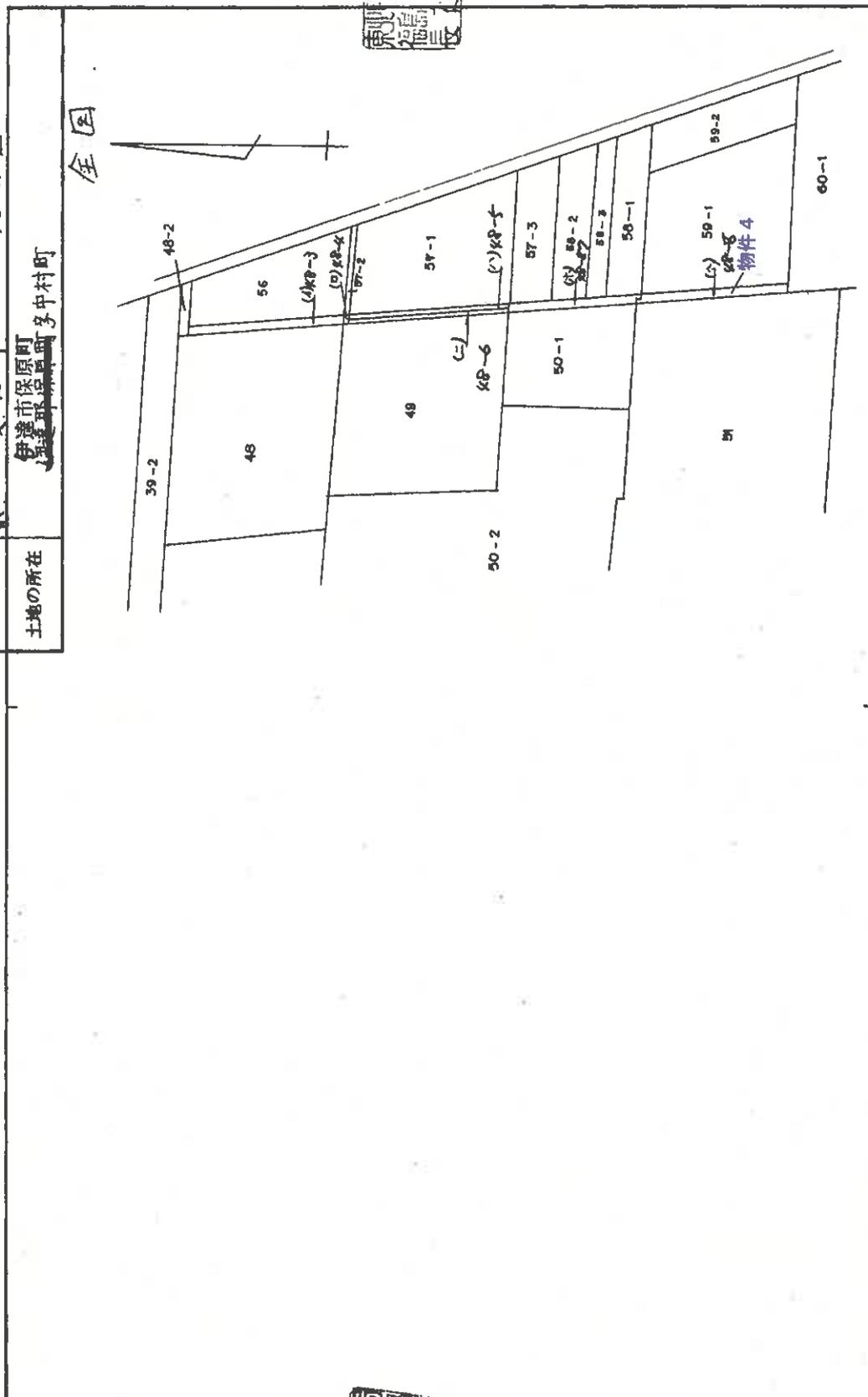
作成者	昭和58年11月8日
土地家屋調査士	(昭和) 年 月 日作成

(福島県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和59年2月27日

3369611

④ 48-2 ⑤ 48-3 ⑥ 48-4 ⑦ 48-5 ⑧ 48-6 ⑨ 48-7 ⑩ 48-8  
 ⑪ 48-9 ⑫ 48-10 ⑬ 48-11 ⑭ 48-12 ⑮ 48-13 ⑯ 48-14 ⑰ 48-15 ⑱ 48-16 ⑲ 48-17 ⑳ 48-18  
 ㉑ 48-19 ㉒ 48-20 ㉓ 48-21 ㉔ 48-22 ㉕ 48-23 ㉖ 48-24 ㉗ 48-25 ㉘ 48-26 ㉙ 48-27 ㉚ 48-28 ㉛ 48-29 ㉜ 48-30  
 ㉝ 48-31 ㉞ 48-32 ㉟ 48-33 ㊱ 48-34 ㊲ 48-35 ㊳ 48-36 ㊴ 48-37 ㊵ 48-38 ㊶ 48-39 ㊷ 48-40 ㊸ 48-41 ㊹ 48-42 ㊺ 48-43 ㊻ 48-44 ㊼ 48-45 ㊽ 48-46 ㊾ 48-47 ㊿ 48-48  
 59 2. 27 地影図



作製年月日	昭和59年2月27日
作製者	[Redacted]

嘱託者

[Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年2月27日

3369616

S H  
地積測量図

⑤ ⑥ ⑦  
68-8

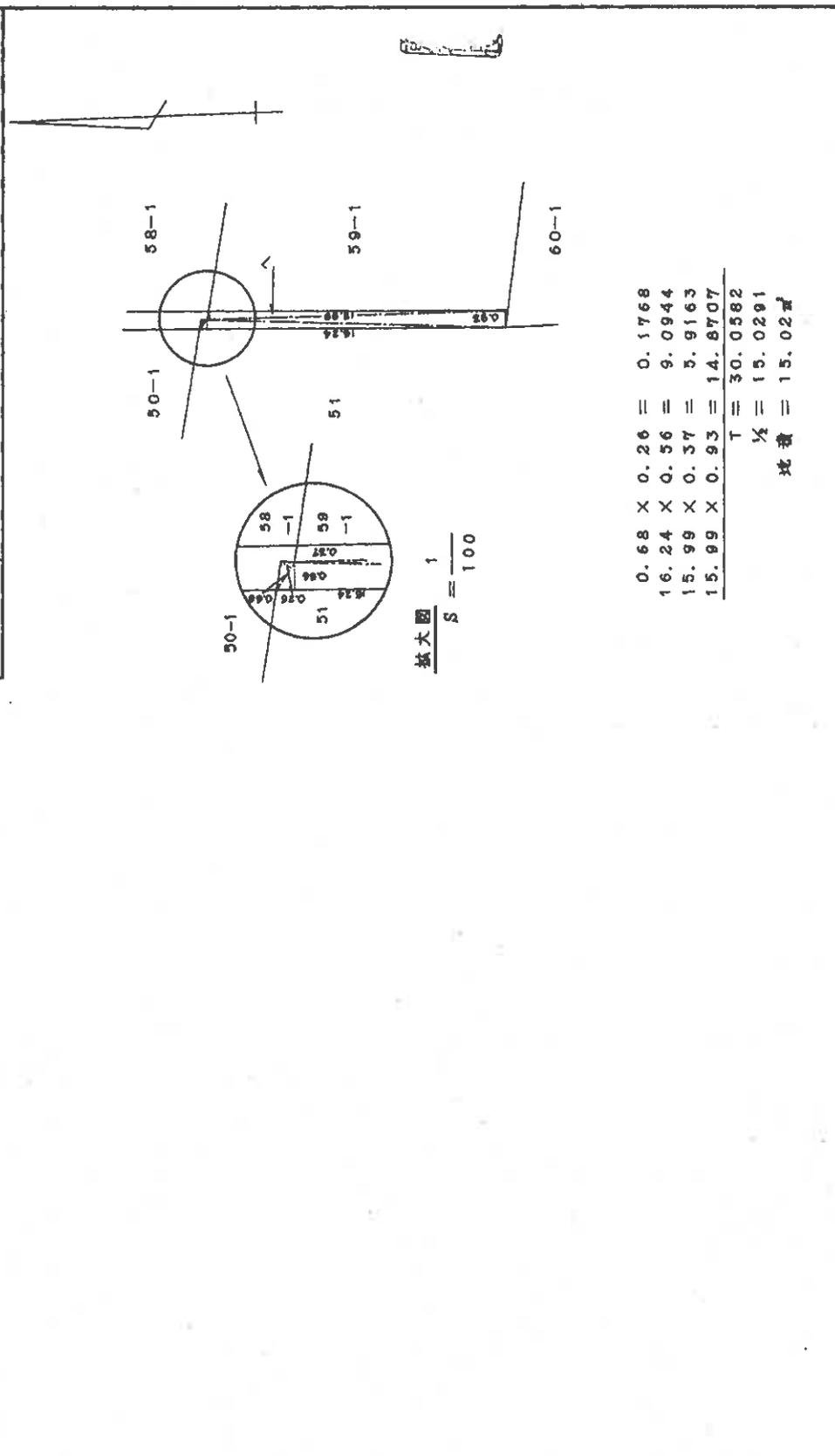
地番

伊達市保原町  
伊達市保原町字中村町

土地の所在

物件 4

5/5



作製年月日	昭和59年2月25日
作製者	[Redacted]

嘱託者

[Redacted]

縮尺 1/250

登記年月日: 昭和59年4月25日

1612765 各階平面図

家屋番号 51-1-1

建物の所在 伊達郡保原町字中村町51-1, 60-1, 59-1, 48-1, 48-8

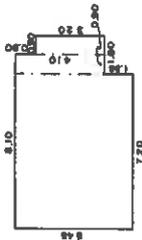
伊達市保原町

物件5

附属建物 符号2

※ 2Fに付いては別紙参照

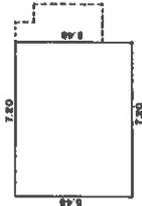
< 1F >



5.45 X 7.20 = 39.2400  
 4.10 X 0.90 = 3.6900  
 3.20 X 0.90 = 2.8800  
 =====  
 45.8100

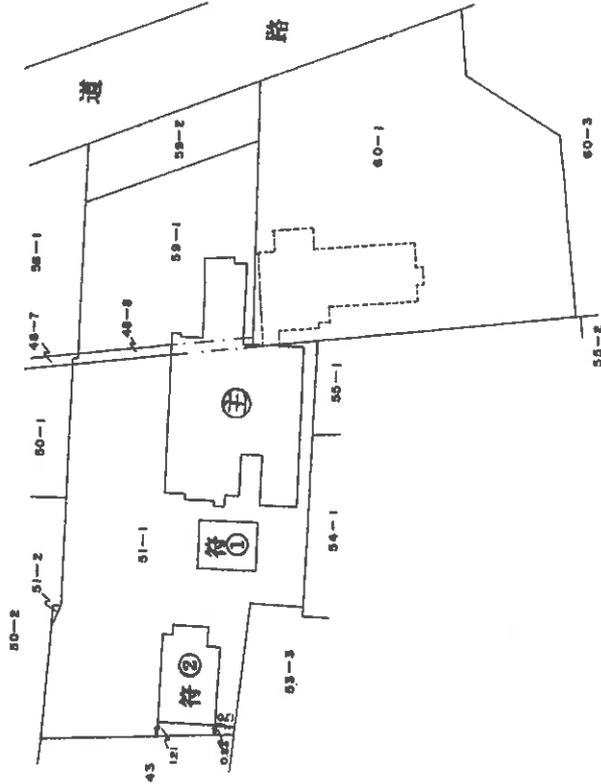
100㎡あたり 45.81  
 ( 坪 13.86 ㎡換 )

< 2F >



5.45 X 7.20 = 39.2400  
 =====  
 39.2400

100㎡あたり 39.24  
 ( 坪 11.87 ㎡換 )



(単位メートル)

(単位メートル)

作製者 土地家屋調査士 藤田 隆夫

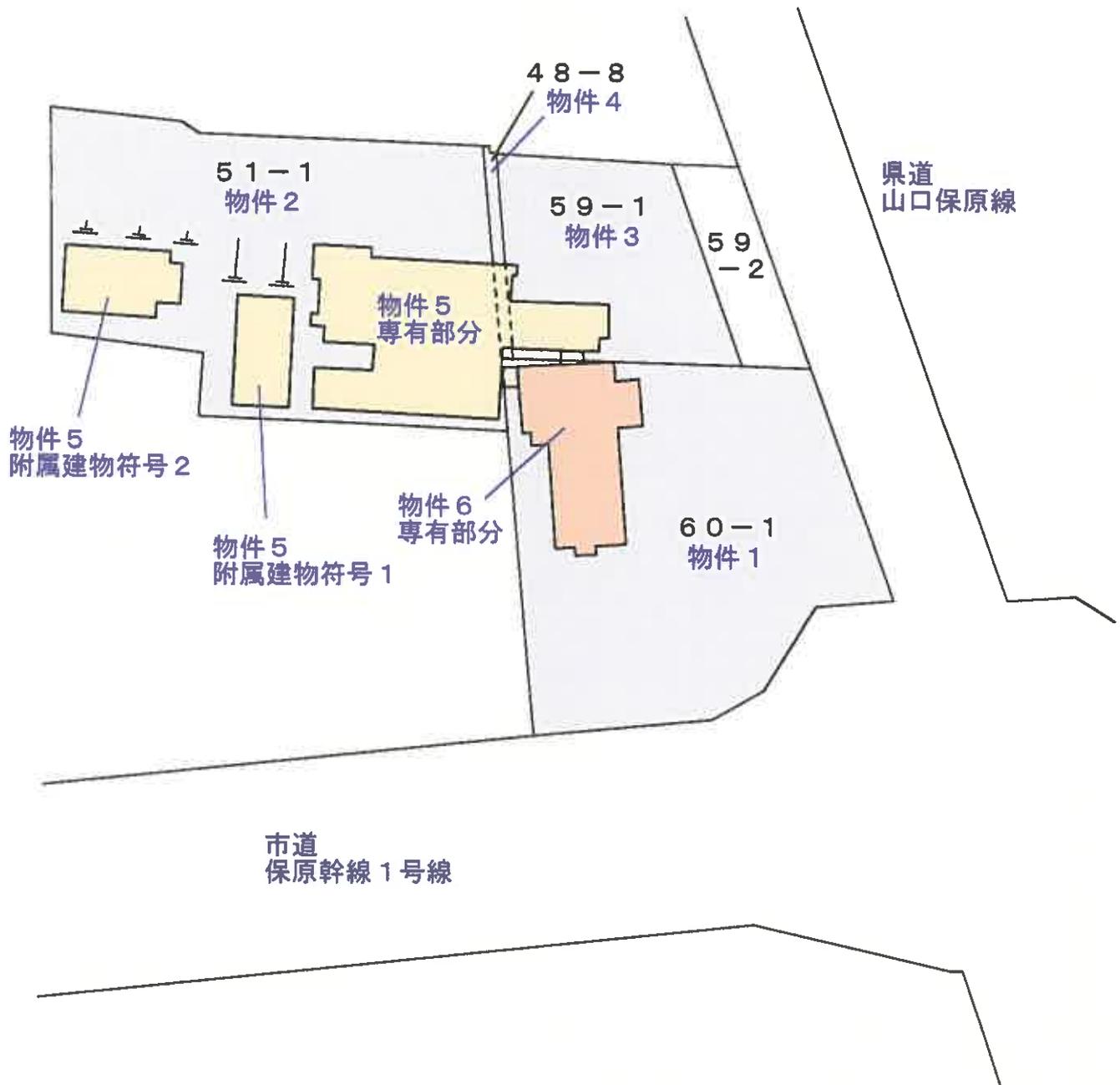
1999年4月23日 縮尺 1/250  
 (日作製)

申請人

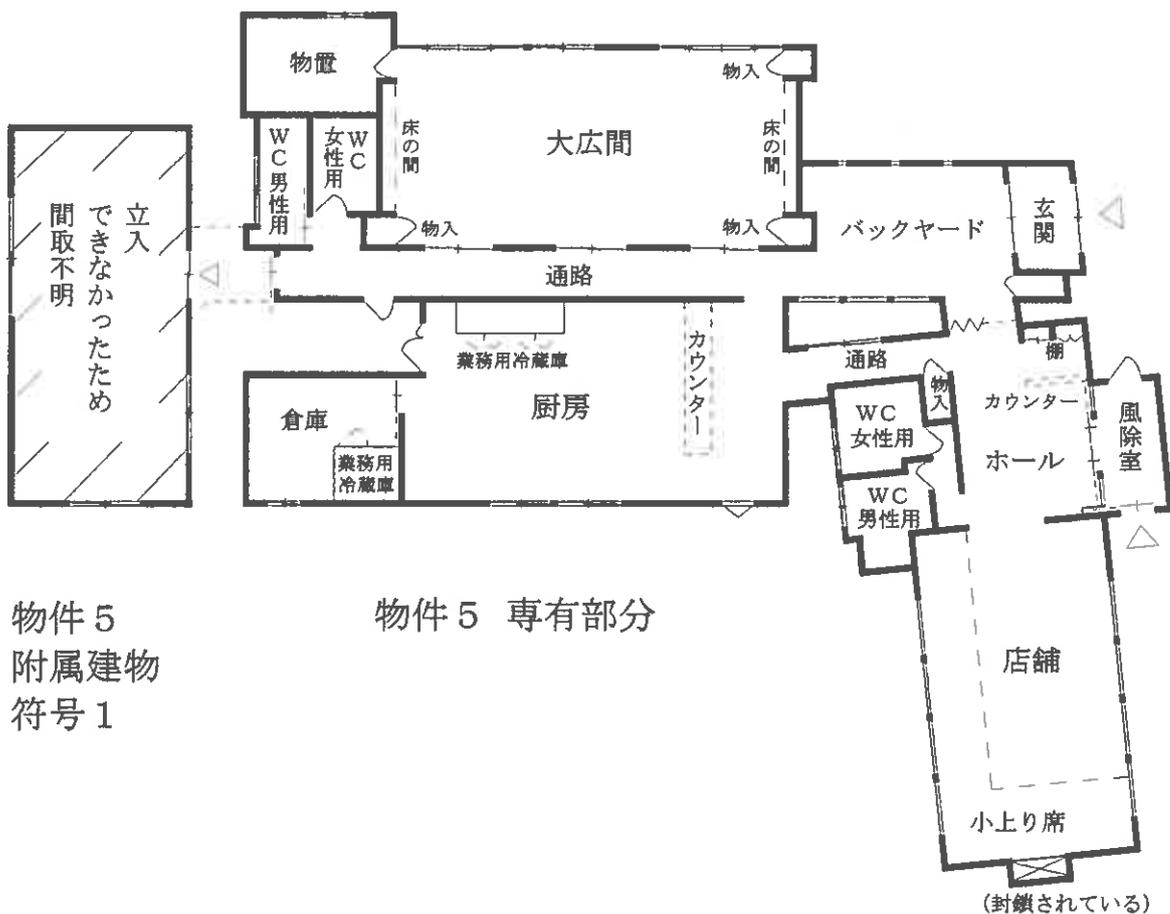
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士協会用紙)





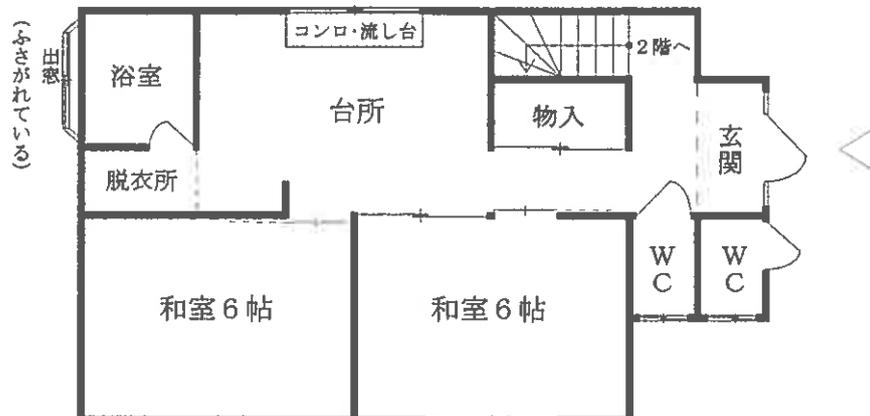
土地建物位置関係図



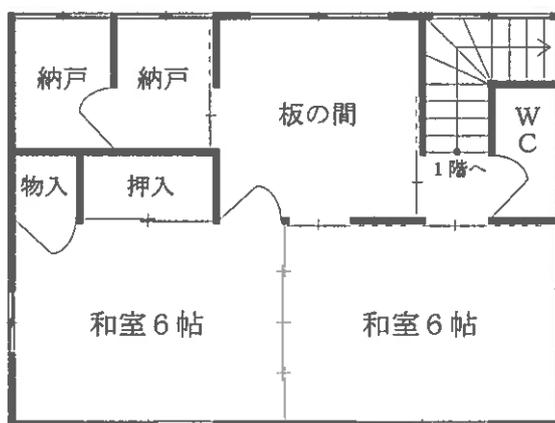
物件5  
附属建物  
符号1

物件5 専有部分

物件6 専有部分



(1階)



(2階)

物件 5  
附属建物符号 2