

## 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 令和 8年 4月21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 5月12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 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

- 7 所 在 伊達市保原町字栄町  
地 番 33番1  
地 目 宅地  
地 積 272.78平方メートル
- 8 所 在 伊達市保原町字栄町 33番地1  
家屋 番号 33番1  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 91.09平方メートル  
2階 87.77平方メートル



※  
の  
の  
※

## 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7, 8】

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8, 102号室】

賃借権(不明)

賃借人 E

賃料 3万円

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号8, 202号室】

賃借権(不明)

賃借人 F

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 101号室】

Dが占有している。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か月間明渡しは猶予される。

【物件番号8, 201号室】

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

- 7 所 在 伊達市保原町字栄町  
地 番 33番1  
地 目 宅地  
地 積 272.78平方メートル
- 8 所 在 伊達市保原町字栄町 33番地1  
家屋 番号 33番1  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 91.09平方メートル  
2階 87.77平方メートル

(物件7、8)  
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

- 7 所 在 伊達市保原町字栄町  
地 番 33番1  
地 目 宅地  
地 積 272.78平方メートル
- 8 所 在 伊達市保原町字栄町 33番地1  
家屋 番号 33番1  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 91.09平方メートル  
2階 87.77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7
現況地目	■宅地（物件7） □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	本土地北東側角付近にLPガス置場（目的外財産）が設置されている。
建物	物件8
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（201号室） ■その他の者ら（その他の部屋） 上記の者らが本建物を居宅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

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
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室  D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7. 11. 30  自 R7. 11. 30 至 R9. 11. 29	<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 43,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・左記賃料のほか、共益費 2,000円(月額)、ライフサポ ート2,200円(月額) ・翌月分を前月27日までに 支払う
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室  E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30. 5. 18  自 至	<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 30,000円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・現在の契約は不明
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室  A (空き家)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" 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	
8	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室  F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28. 1. 13  自 至	<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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・現在の契約及び賃料、敷 金等は不明
	<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	自 至	<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	
	<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	自 至	<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	

※ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■株式会社エルソルコーポレーション担当者</p> <p>■ B (物件所有者Aの配偶者)</p> <p>■ E (102号室入居者)</p>	<p>(令和7年11月28日電話により事情聴取)</p> <p>1 当社は、Aから101号室のみ管理委託されています。その他の部屋は別の管理会社が管理委託されているようですが、詳細は分かりません。</p> <p>2 101号室は、令和7年11月30日から賃借人が入居しています。</p> <p>3 Aの承諾がないと、入居者の氏名や賃貸借契約書写しを提供することはできません。</p> <p>(令和7年11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 私はAの配偶者です。Aから調査に立ち会うように言われています。</p> <p>2 物件8建物は、201号室は空室で、それ以外の部屋は人が使用しています。人が使用している部屋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日物件所在地で面談し、事情聴取)</p> <p>1 物件8建物について 本建物は、私がAから無償で借りています。私は、無償で102号室や202号室を居住者らに貸しています。居住者らの名前は言いません。 102号室や202号室の居住者は、いずれも精神異常者なので、在宅していても応答しないと思います。解錠して、室内に外気が入るだけで何をするか分からない人間です。そのため、解錠することは絶対に認めません。 101号室は、誰が住んでいるのか分かりません。101号室の南側の屋外に椅子等が置かれていますが、誰が置いたのか分かりません。</p> <p>2 201号室は空室です。一昨年、洋室の床をクッションフロアに張り替えました。</p> <p>(令和7年12月10日、立入り調査後に帰宅したEと物件所在地で面談し、事情聴取)</p> <p>1 私は、102号室の住人です。仕事が終わりに、帰宅したところです。</p> <p>2 私が不在中、執行官が立会人を付した上で102号室内に立ち入った旨を執行官からお聞きしましたが、特に問題ありません。</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>■ E (102号室入居者)</p>	<p>3 私は3年くらい前から102号室に住んでいます。いつから住み始めたのかは、記憶が曖昧ですので、もっと前だったかもしれません。</p> <p>私は、入居に当たり、Aを貸主としてAとの間で賃貸借契約を締結しました。毎月の賃料は3万円です。月末までに賃料を支払うことになっています。契約上、当月分の賃料を月末までに支払うのか、翌月分の賃料を月末までに支払うのか、記憶が定かではありません。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。Aとの間で契約書を取り交わしたと思いますので、探してみます。</p> <p>4 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。契約書の写しも提出します。</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

## 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7土地について
  - (1) 本土地は、北側で福島県所有の登記上の地目が宅地である33番4土地に接している。33番4土地は国道の歩道部分となっているため、現況地目は公衆用道路である。
  - (2) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見受けられない。
  - (3) 見分できる範囲において、本土地の北西側には境界標があるが、それ以外には境界標等は見当たらなかった。しかし、境界が問題となっている様子は見受けられなかった。
  - (4) 本土地の南側に位置する101号室の洋室の外側部分には、椅子等の動産が複数置かれている。これらの動産を置いて本土地を占有している者や占有権原は不明である。もともと、101号室部分にのみ置かれていることを踏まえると、101号室の占有者Dが無権原で置いている可能性がある。
- 3 物件8建物について
  - (1) 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、101号室の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D、水道水使用開始日は令和7年11月30日である。102号室の水道水使用者等はE、水道水使用開始日は平成30年5月18日である。202号室の水道水使用者等はF、水道水使用開始日は平成28年1月13日である。

ア 101号室

令和7年12月10日の立入り調査時、101号室は不在であったが、室内の様子から居住している様子が見受けられ、室内にはD名義の書類が複数存在した。これらの客観的状況や、株式会社エルソルコーポレーション担当者の陳述内容、Dへの書面照会により提出された賃貸借契約書写しの内容及び上記水道水供給契約等に関する回答を踏まえ、101号室はDがAから賃借し、令和7年11月30日から占有しているものと認めた。

イ 102号室

令和7年12月10日の立入り調査時、102号室は不在であったが、室内の様子から居住している様子が見受けられ、室内にはE宛て郵便物等が複数存在した。これらの客観的状況や、帰宅したEの陳述内容及び上記水道水供給契約等に関する回答を踏まえ、102号室はEがAから賃借して占有しているものと認めた。

立入り調査後、Eに対して契約内容等について書面照会したが、回答はなかった。しかし、令和7年12月10日調査時のE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の陳述等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、Eの陳述を踏まえて占有者及び占有権原を前記のとおり認定した。なお、占有開始日は、Eの記憶が曖昧な点を踏まえ、水道水使用開始日である平成30年5月18日とした。

(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

### ウ 201号室

令和7年12月10日の立入り調査時、201号室には家財道具等はなく、空き家状態であった。上記水道水供給契約等に関する回答書によると水道水供給は停止しており、Bも空室である旨を陳述している。

これらを踏まえ、201号室は、Aが空き家として占有しているものと認めた。

### エ 202号室

令和7年12月10日の立入り調査時、202号室は不在であったが、室内の様子から居住している様子が見受けられ、室内にはF宛て郵便物等が複数存在した。調査後、Fに対して契約内容等について書面照会したが回答はなかった。また、Bの陳述等は上記のとおり不自然なものであり、信用できない。

立入り調査時の室内の客観的状況、本建物が共同住宅であること、水道水使用者及び水道料金請求先がAやBではなくFであることを踏まえると、101号室や102号室と同様に、入居者がAから賃借して占有していると判断するのが相当である。

よって、202号室はFがAから賃借して占有しているものと認めた。なお、賃料等については調査を経ても不明である。また、占有開始日は、水道水使用開始日である平成28年1月13日とした。

## 2) 建物内部

ア 102号室のキッチン・ダイニングの床や浴室は、清掃が行き届いていないことによる汚れが見られる。同室のキッチンのシンクは錆等が見られる。

イ 202号室の天井のクロス部分には一部ひびが見られる。

ウ 201号室のキッチン・ダイニングのクッションフロアは一部が剥がれている。また、ベランダのある洋室部分の床は、一部軋みや沈みがある。

エ 見分できる範囲において、上記以外に目立った損傷等は見受けられない。

## (3) 建物外部

見分できる範囲において、西側の土台部分等にひびが見られるが、それ以外に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

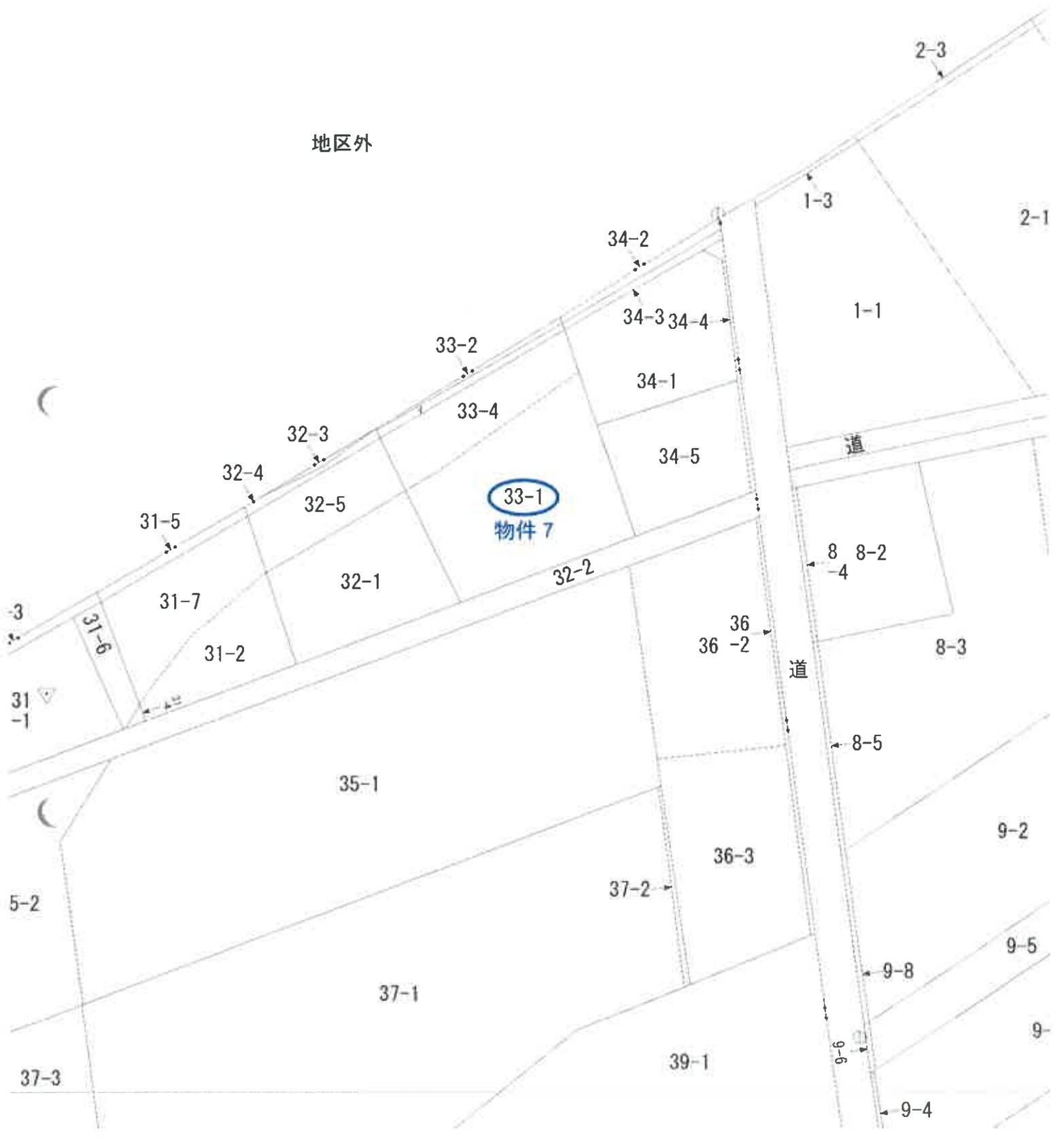
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日(金) : - :	執行官室	伊達市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付(11月25日受領)
令和7年11月14日(金) 9:00-9:10	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和7年11月17日(月) : - :	執行官室	伊達地方消防組合消防本部長に対し、保有する図面の交付申請書を送付(11月26日受領)
令和7年11月28日(金) 15:55-16:01(物件7,8) 16:10-16:21(物件1~6)	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、物件5及び物件8につき、現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

地区外



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

地積測量図

様式第(用)ー5  
3368002

前 33-1 後 33-4 新 33-1

地番 33-4 33-1

土地の所在 伊達郡保原町 字米町

伊達市保原町

物件7

三斜求積表

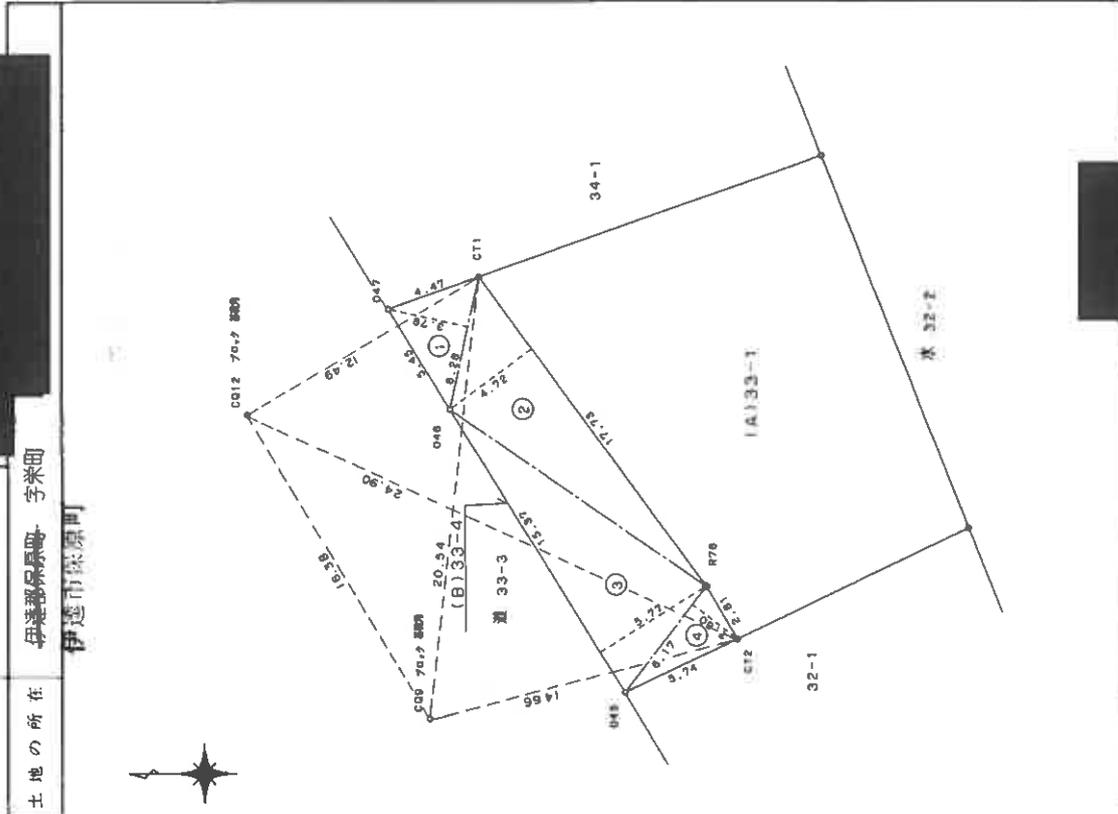
祀番 (B) 33-4	辺	高さ	倍	面積
NO. 1	6.28	3.79		23.9012
2	17.73	4.72		83.8856
3	15.37	5.77		88.6649
4	6.17	2.60		16.0420
		倍面積		212.2137
		面積		106.10685
		地積		106.10 m <sup>2</sup>

地番 (A) 133-1	面積	地積
公積	378.89	106.10685
		272.78315
		272.78 m <sup>2</sup>

点名称	境界線の種別	X	Y
047	新刻 印	202724.773	64146.505
CT1	新刻 印	202720.550	64147.981
R76	新 プラスチック杭	202710.118	64133.641
CT2	新刻 印	202708.702	64131.219
045	新 プラスチック杭	202713.888	64128.759
046	既 コンクリート杭	202721.934	64141.657

新：新設の境界線  
既：既設の境界線  
○：細則第42条の4②に定める境界線

境界	境界線の種別
⊕	コンクリート杭
⊙	プラスチック杭
○	鉄 杭



作製者

平成7年1月20日作製

嘱託者

尺 1/250

1611925

各階平面図

家屋番号 33番1

H11.3.26

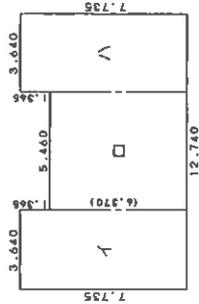
建物各階平面図

物件 8

建物の所在 伊達市保原町 33番地1

伊達市保原町

1階

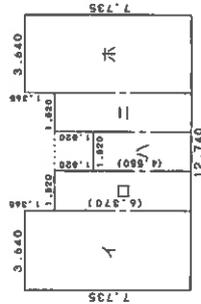


求積表

イ	3.640 x 7.735 =	28.1554
ハ	5.460 x 6.370 =	34.7802
ハ	3.640 x 7.735 =	28.1554
計		91.0910

床面積 91.09 m<sup>2</sup>

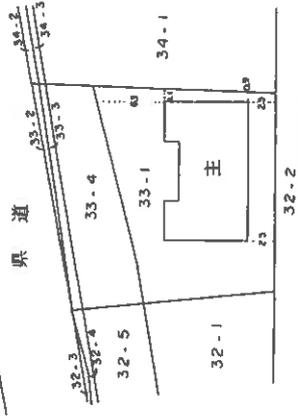
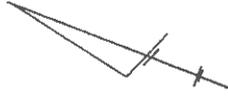
2階



求積表

イ	3.640 x 7.735 =	28.1554
ハ	1.820 x 6.370 =	11.5934
ニ	1.820 x 4.550 =	8.2810
ホ	1.820 x 6.370 =	11.5934
ホ	3.640 x 7.735 =	28.1554
計		87.7766

床面積 87.77 m<sup>2</sup>



製作者 士樹調査士 家屋

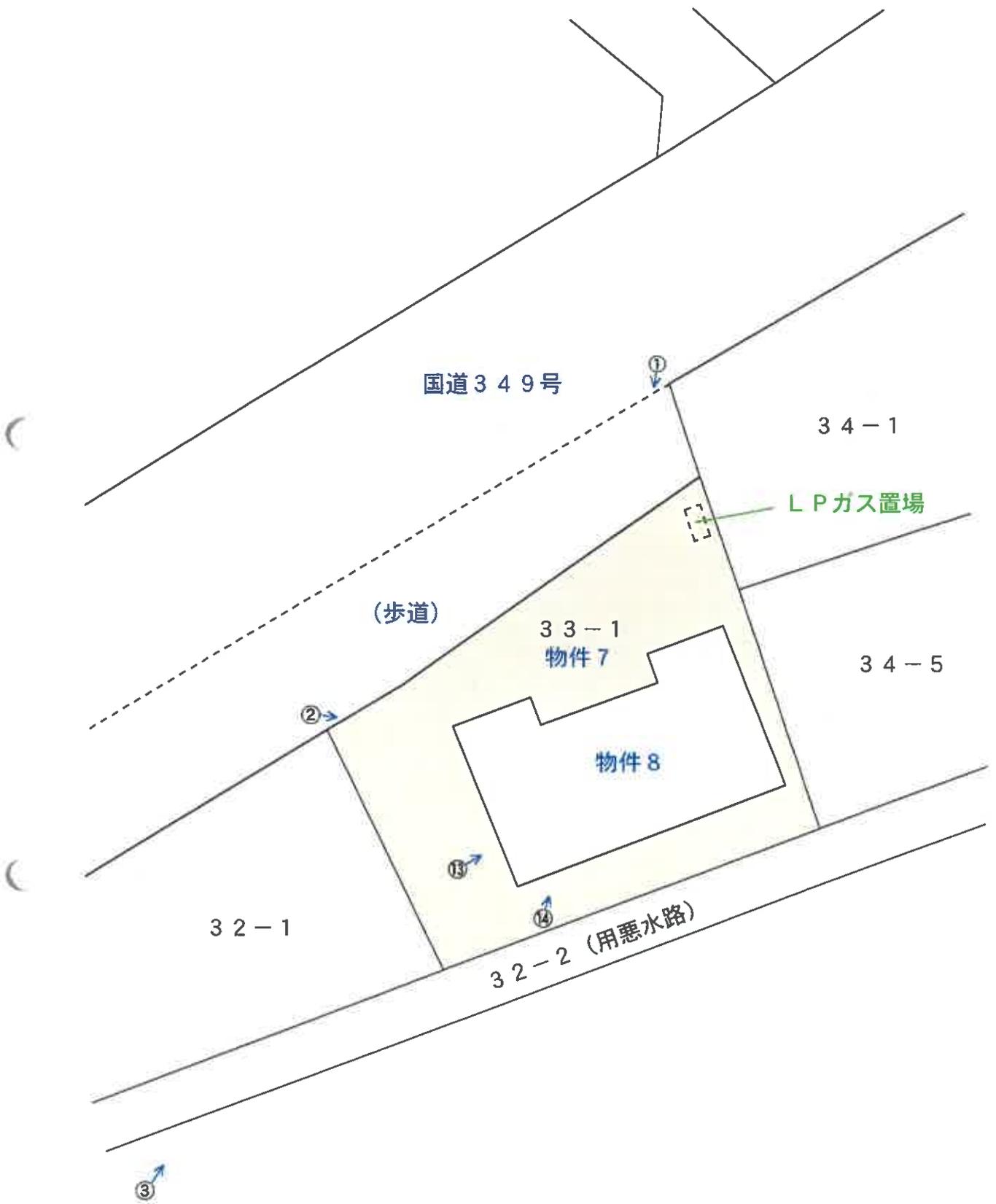
成 11年 3月 23日 作製

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)



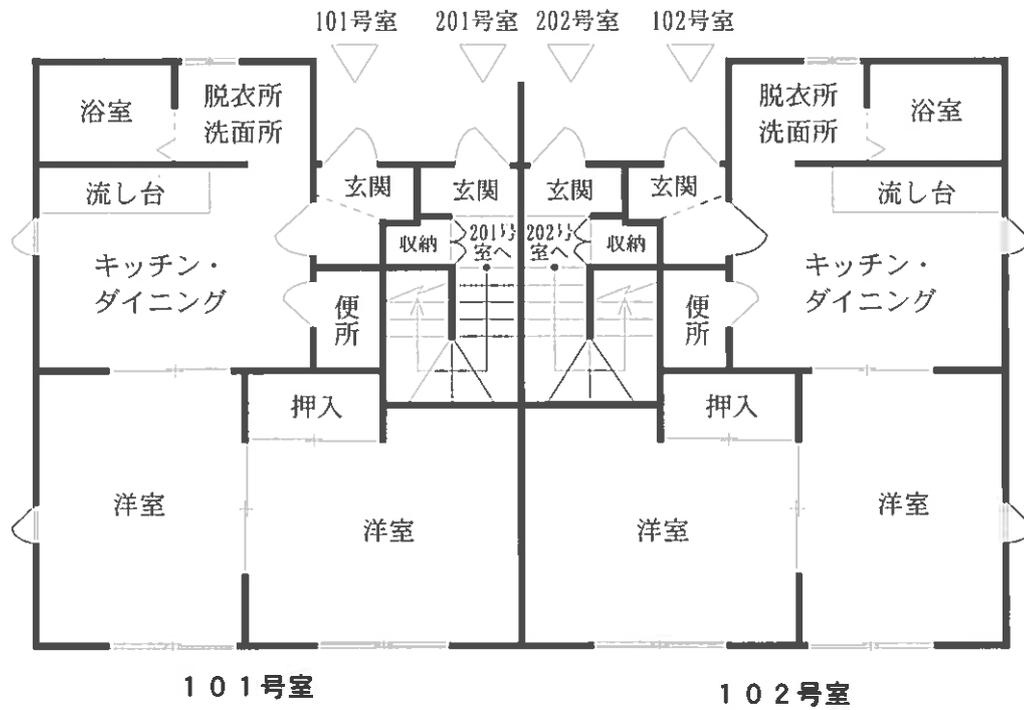
←○写真撮影位置方向・写真番号



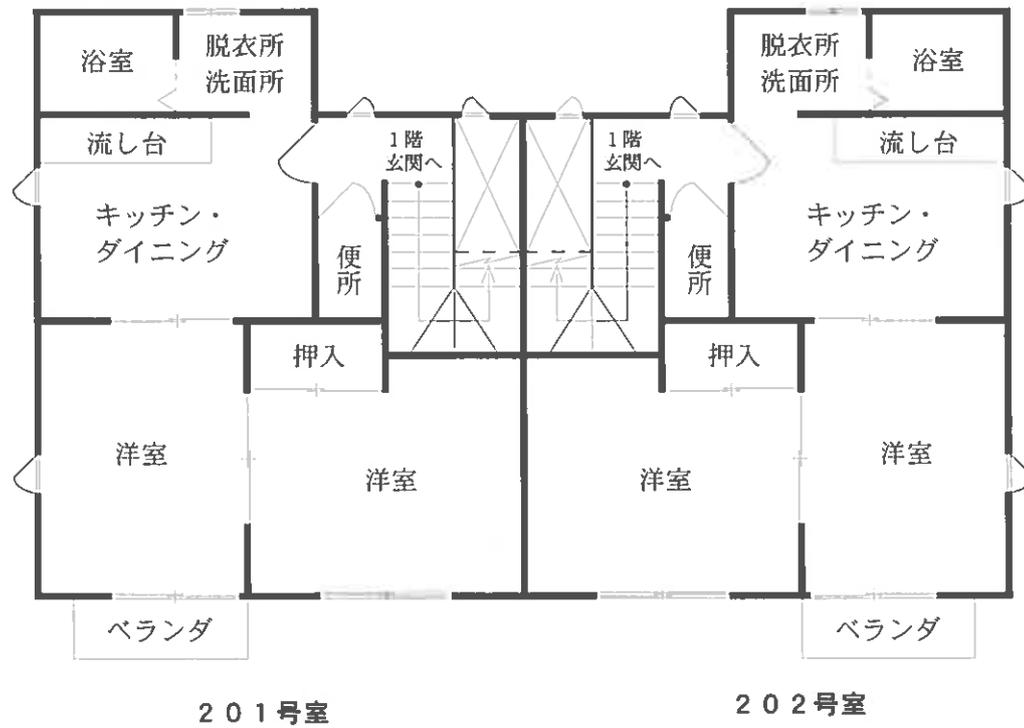
土地建物位置関係図



# 建物間取図



(1階)



(2階)

## 物件 8



LPガス置場(動産)

物件8

物件7

33番4土地(歩道)

No. 1



LPガス置場(動産)

物件8

33番4土地(歩道)

物件7

No. 2



物件8

物件7

No. 3



物件8:2階201号室のペランダのある洋室の状況

No. 4



物件8:2階201号室の押入のある洋室の状況

No. 5



物件8:2階201号室のキッチン・ダイニングの状況

No. 6



物件8:2階201号室の浴室の状況

No. 7



物件8:1階102号室の東側洋室の状況

No. 8



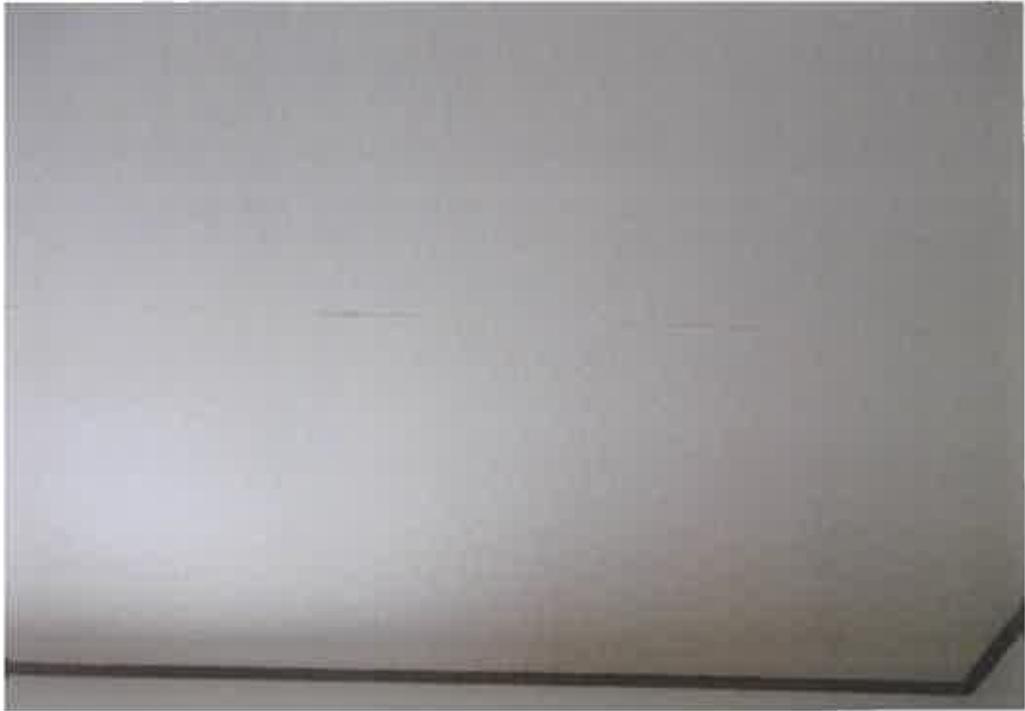
物件8:1階102号室のキッチン・ダイニングの状況

No. 9



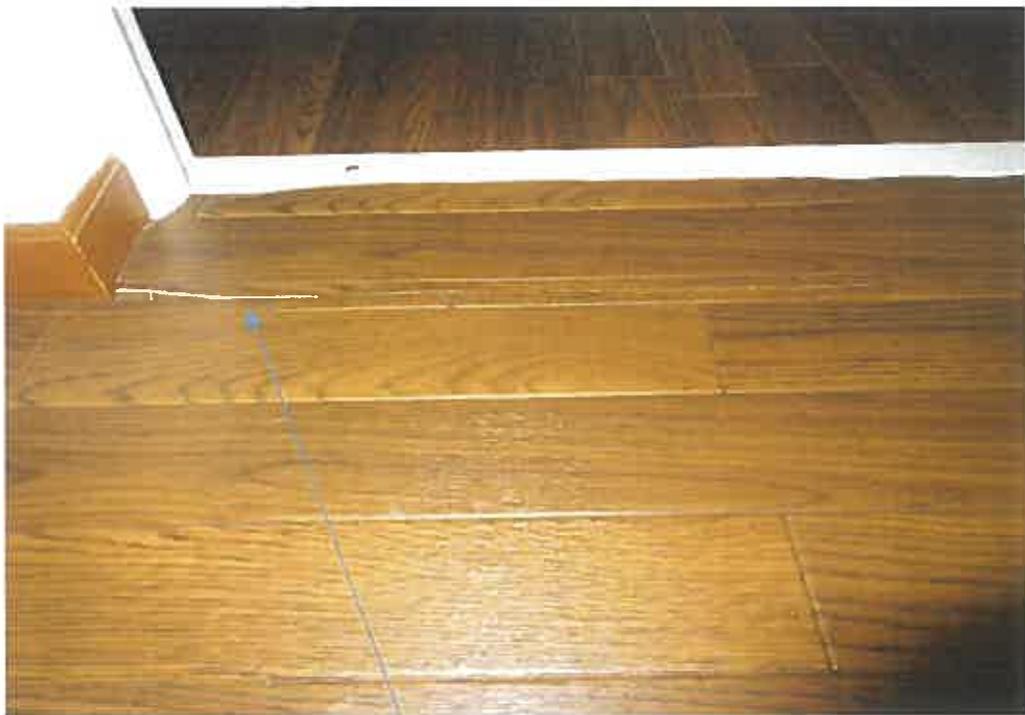
物件8:1階102号室の浴室の状況

No. 10



物件8:2階202号室の押入のある洋室の天井のクロスのひびの状況

No. 11



物件8:2階201号室のクッションフロアの剥がれ

No. 12



物件8:土台部分のひびの状況

No. 13



物件7土地の南側の101号室の外側の状況

No. 14

令和7年(ケ)第24号  
(物件7、8)  
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5,160,000円	
内訳価格	
物件7（土地）	金2,440,000円
物件8（建物）	金2,720,000円

- 1 一括価格は、物件7、8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7の内訳価格は、物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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)
7	所在地 地目 地積	伊達市保原町字栄町 33番1 宅地 272.78㎡	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊達市保原町字栄町 33番地1 33番1 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階： 91.09㎡ 2階： 87.77㎡ 計： 178.86㎡	
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7）

位置・交通	阿武隈急行線 保原駅の北方 約1,500m（道路距離、以下同じ） 福島交通 栄町バス停の北方 約230m 伊達市立保原小学校の北東方 約1,300m 伊達市立桃陵中学校の南方 約750m ファーズ保原店の南西方 約200m	
付近の状況	物件7土地は伊達市のうち保原地区の中心市街地の北部に位置し、周囲は国道沿いに戸建住宅が見られ、農地も残る住宅地域となっている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な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 第1種住居地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地域の指定なし 建築基準法第22条の指定区域 特別工業地区（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）
画地条件	北西側で下記の国道に接面する、間口約20.5m、奥行約12～17m、南西側が細くなる台形の間画面地である。 接面道路とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北西側 幅員約13m舗装国道（349号）片側歩道付 （目的物件より北東側は幅員約8.0m） （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	物件7土地の所有者が、地上に物件8建物を所有し、占有している。 隣接地の状態は、 <ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側は住宅の敷地であり、物件7と概ね等高。</li> <li>・北東側は事務所及び住宅の敷地で、物件7より約0.2m高い。</li> <li>・南側は幅約1.8mの水路を介して未利用の空地となっている。</li> </ul>	

<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)  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  物件7土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件8は存在し、土地と建物は共に同一人の所有となっていた。  従って、本件競売の結果土地と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  物件7土地は、伊達市の洪水ハザードマップで、浸水想定深0.5m未満の範囲に含まれている。</p> <p>③ 工作物等について  物件7の北東角部分に、LPガス置場が設置されている。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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11年3月21日 新築 経 過 年 数 : 27年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 1階部分は吹付タイル、ピンク色調 2階部分はサイディング貼り、ベージュ色調 天 井 : クロス張り 内 壁 : クロス張り 床 : ビニル床シート、フローリング等 設 備 : 電気設備一式、ガス給湯器等 その他 : -
床 面 積 ( 現 況 )	1階 : 91.09㎡      2階 : 87.77㎡      計 : 178.86㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 2DK・4室(別添間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の 状 態	建物内部には大きな破損等は確認されないが、経年相応の劣化や細かなヒビが見られる。外壁は塗装等の改修がされており、目立った汚損等は確認されないがやや目立つ彩色である。また201号室(2階南西側)の南西側洋室は床のきしみが感じられた。
建物の利用 状 況	101(1階南西側)、102(1階北東側)、202(2階北東側)の各室については、建物賃貸借契約により第三者に賃貸されており、当該第三者が賃借権を権原として居住・占有している。 201号室は入居者はおらず、物件8建物所有者が空室の状態では占有している。

特記事項

① 建物敷地利用権として法定地上権が成立。

② 建物の賃貸借契約の状況は次の通りである。

(共通) 貸主：物件8建物所有者

室番号	借主	月額賃料 共益費等(円)	契約の 始期	現行 契約期間	預かり 一時金等(円)
101	D	43,000 2,000	R7. 11.30	R7.11.30 ～ R9.11.29	無し
102	E	30,000 —	H30. 5.18	不明	無し
201	(空室)				
202	F	不明	H28. 1.13	不明	不明

(注) ・専有面積 1階各室43.89㎡、2階各室45.90㎡。  
 ・101占有者は上記のほか、ライフサポートとして月額  
 2,200円を支払っている。

## 第5 評価額算出の過程

物件7、8は買受人が投資用不動産として取得・保有することも想定されるため、積算価格と収益価格を求めて調整の上、競売市場を想定した場合に適正と判断される価格を求めるものとする。

### I. 積算価格の試算

#### 1 積算価格の基礎となる価格

##### (1) 物件7 (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
7	32,000	0.98	272.78	0.90	7,700,000

#### 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。

#### 地価調査 伊達(県) -7

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  
 $32,100\text{円}/\text{㎡} \times 101.1 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 96 \approx 31,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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% (道路の方位)

◇地域格差：街路条件：94% (幅員、系統連続性、歩道等)  
 交通接近条件：100% (最寄駅、中心部、商業施設等)  
 環境条件：102% (居住環境、整然性等)  
 行政的條件：100% (用途地域等)  
 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：98% (道路の方位、形状等)  
 行政的條件：100%  
 その他の条件：100%  
 格差率：98%

ウ 地 積：登記数量。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、地域における収益物件の市場性の程度等を考慮した

(2) 物件 8 (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
8	230,000	178.86	0.07	2,880,000

ウ 現 価 率：

- a 経過年数 27年
- b 経済的残存耐用年数 3年
- c 観察減価及び中古物件の市場性 50%
- d 残価率 5%
- e 現価率 7%

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

## 2 積算価格の判定

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、さらに占有減価修正を行って、下記のとおり積算価格を求めた。

### (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
7	7,700,000	1.00	0.35	法定地上権	2,700,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件7土地の全部と判定。

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35%と査定した。

### (2) 積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格構成比 (%) エ
7	7,700,000	- 2,700,000	/	5,000,000	47.3
8	2,880,000	+ 2,700,000	1.00	5,580,000	52.7
積算価格 (合計)				10,580,000	100.0

ウ 占有減価修正：もとより賃貸を想定したアパートであり、第三者が占有していることによる減価は不要と判定。

## II. 収益価格の試算

物件7、8の賃貸借契約に基づく総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

番号	総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
7、8	1,260,000	1.00	15%	0.90	7,560,000

ア 総 収 益 : 現行賃料及び管理費等の額を基に査定した(総収益査定表参照)。

イ 家 賃 等 補 正 : 特に補正は不要と査定。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 空室部分等に見られる汚損や劣化の状態、賃貸部分に見られる汚損や破損のうち入居者による原状回復義務の対象とならない範囲等を考慮して査定。

### [総収益査定表]

階	部屋番号	用途	月額支払賃料	階	部屋番号	用途	月額支払賃料
1	101	共同住宅	43,000円	2	201	共同住宅	—
1	102	〃	30,000円	2	202	〃	30,000円 ※
月額支払賃料合計							103,000円
年 額 支 払 賃 料			103,000円	×	12ヶ月	=	1,236,000円
駐 車 料			0円	×	12ヶ月	=	0円
その他収入(共益費等)			2,000円	×	12ヶ月	=	24,000円
総 収 益							1,260,000円

その他収入(共益費等) : 月額2,000円×1室=2,000円

※202号室の賃料、共益費等が不明であるが、収益価格試算の必要上、契約始期の近い102号室と同一の条件を想定して試算している。実際の契約条件と異なる可能性があるため注意されたい。

### Ⅲ. 試算価格の調整

前記Ⅰ. 及びⅡ. によって試算された積算価格と収益価格には開差が見られるが、これは空室率が25%となっている時点での評価で収益価格が低位に試算されたことによるものと認められる。

アパートの取引は一般的には収益目的であるため収益価格の価格規範性は高いと判断されるものの、目的物件は4室と少なく、入居状況の変化が収益性に及ぼす影響が相対的に大きいこと、また一部実際の賃貸条件に基づかない想定により試算している事情から、本評価では収益性の改善の余地等を考慮して、収益価格を標準に積算価格も比較考量し、調整後の価格を以下の通り決定した。

区 分	試算価格 (円)	調整後の価格(査定) (円)
積 算 価 格	10,580,000	8,600,000
収 益 価 格	7,560,000	

### Ⅳ. 評価額の判定

上記Ⅲ. において調整した価格について、市場性修正、及び競売市場修正を行って、下記のとおり評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控 除 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ+オ
7	8,600,000	47.3	1.00	0.60	— 0	2,440,000
8		52.7	1.00	0.60		2,720,000
一括価格 (合計)						5,160,000

イ 価 格 構 成 比 : 積算価格の試算における各物件の、積算価格に対する価格の割合比である。

ウ 市 場 性 修 正 : 特にない。

エ 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。

オ そ の 他 の 控 除 : 預かり一時金等がない可能性が高いため、控除は不要と判定。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 伊達（県）－7

所 在 : 伊達市保原町字久保53番11  
価 格 : 32,100円/㎡  
位 置 : 阿武隈急行線 保原駅 道路距離1,600m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 196㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南 6m市道  
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額（令和7年度）

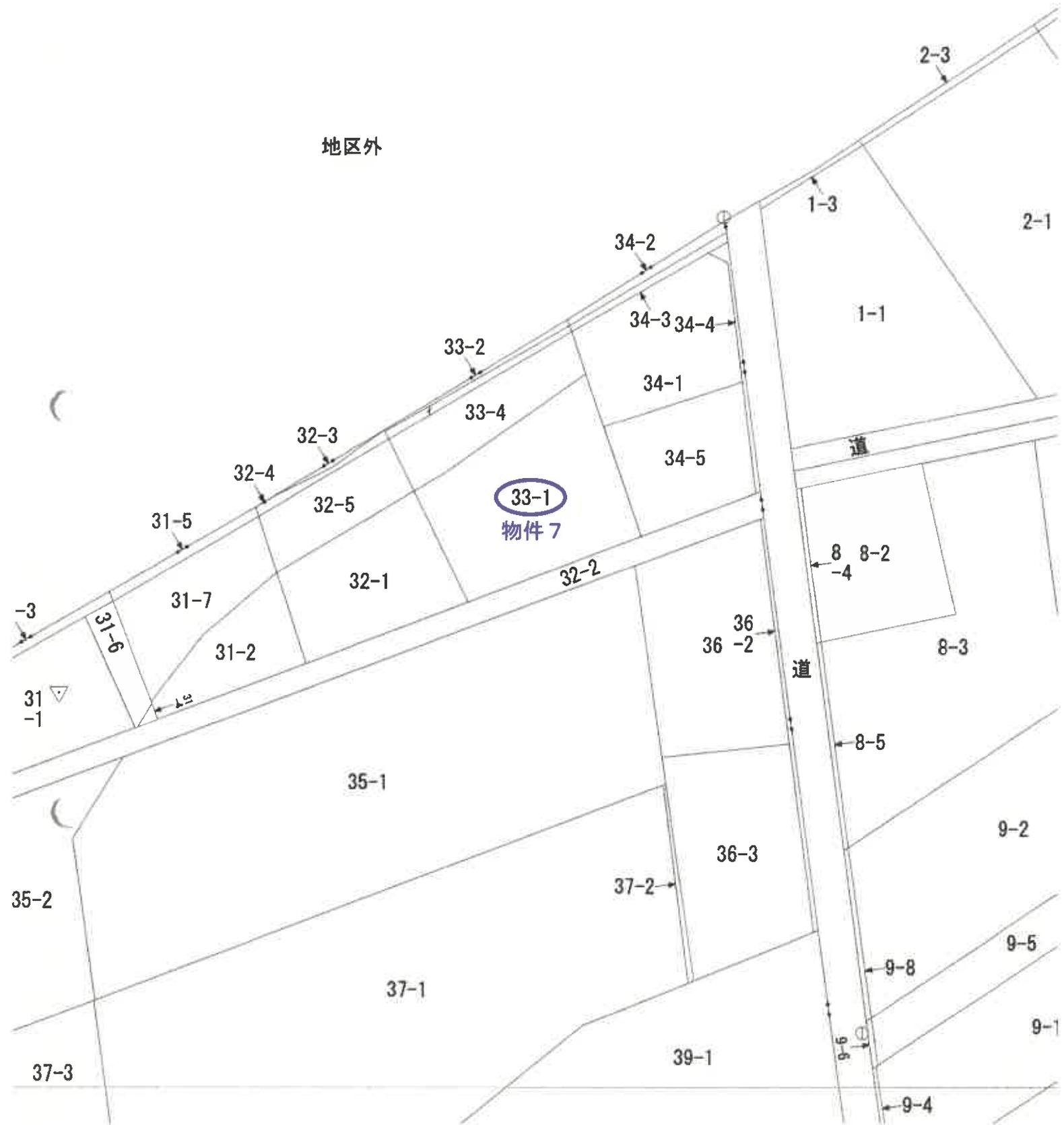
物件7 : 903,447円  
物件8 : 3,295,630円

## 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

地区外



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほぼ原寸大		

登記年月日：平成7年8月4日

様式第(用)5-3368002

① 33-1 ② 33-4 ③ 33-1 ④ 33-4 (12)  
 7.8.4  
 測量図  
 地番 33-4 33-1  
 土地の所在 伊達郡保原町 伊達市保原町

三斜求積表

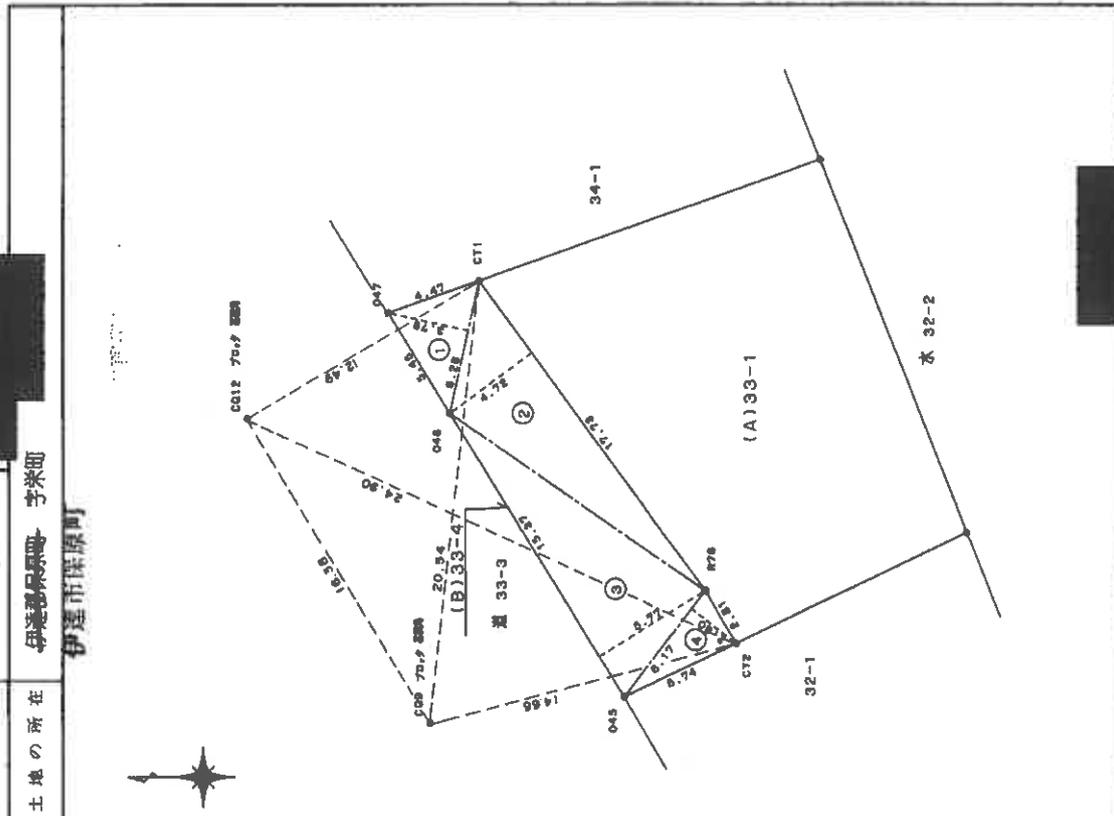
地番 (B) 33-4	NO.	高	高差	高差積
1	0.26	3.78	23.8012	
2	17.73	4.72	83.6858	
3	15.37	5.77	88.6848	
4	0.17	2.60	16.0420	
		高差積	212.2137	
		面積	106.10885	
		面積	106.10	㎡

現地番 (A) 33-1	公簿	面積	積算	面積
	378.09	面積	106.10885	
		積算	272.78315	
		面積	272.78	㎡

点名	境界線の種類	X	Y
O47	新 刻 印	202724.773	64146.505
CT1	新 刻 印	202720.550	64147.981
R76	新 プラスチック杭	202710.118	64133.641
CT2	新 刻 印	202708.702	64131.219
O45	新 プラスチック杭	202713.888	64128.759
O46	既 コンクリート杭	202721.934	64141.857

新：新設の境界線  
 既：既設の境界線  
 ○：細則第42条の4②に定める境界線

境界線の種類	種類
⊕	コンクリート杭
○	プラスチック杭
○	鉄 杭



作製者

平成7年1月20日(作製)

嘱托者

尺 1/250

登記年月日: 平成11年3月26日

H11. 3. 26  
 建物図面  
 各階平面図

家屋番号 33番1

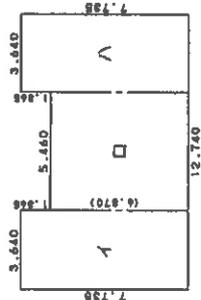
建物の所在 伊達郡保原町33番地1

物件8

1611925 各階平面図



1階

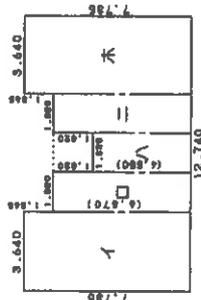


求積表

イ	3.640 x 7.735 =	28.1554
ロ	5.460 x 6.370 =	34.7802
ハ	3.640 x 7.735 =	28.1554
計		91.0910

床面積 91.09㎡

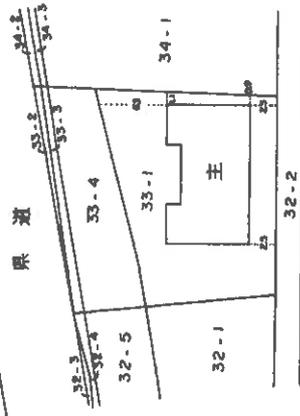
2階



求積表

イ	3.640 x 7.735 =	28.1554
ロ	1.820 x 6.370 =	11.5934
ハ	1.820 x 4.550 =	8.2810
ニ	1.820 x 6.370 =	11.5934
ホ	3.640 x 7.735 =	28.1554
計		87.7786

床面積 87.77㎡



作製者 士地調査士 藤田 謙一

平成11年3月23日作成

(福島県土地家屋調査士会福島支部)

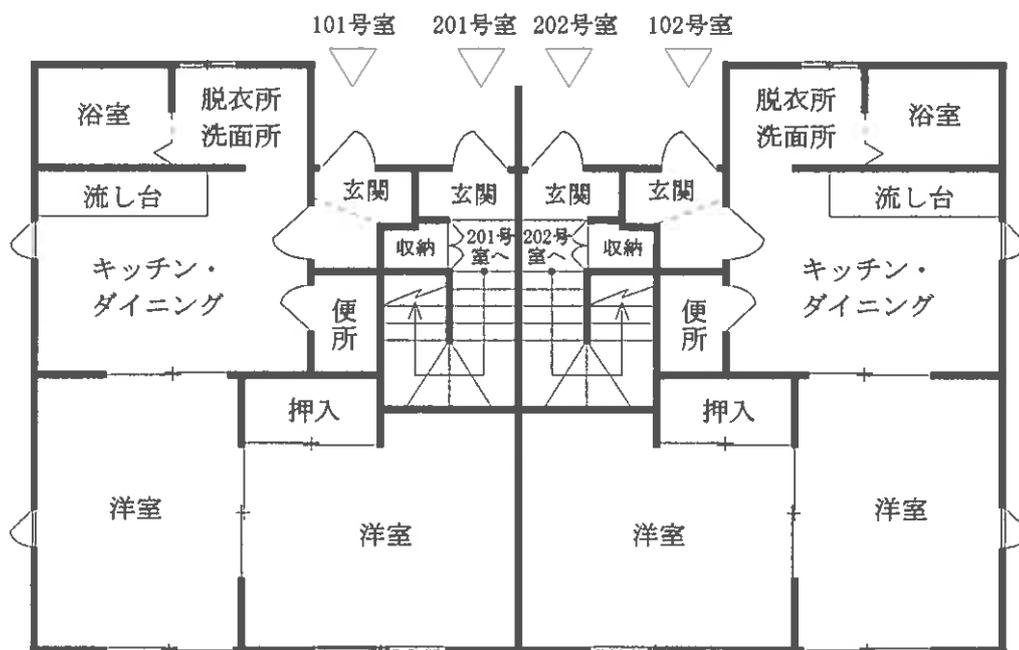
縮尺 1/250

申請人

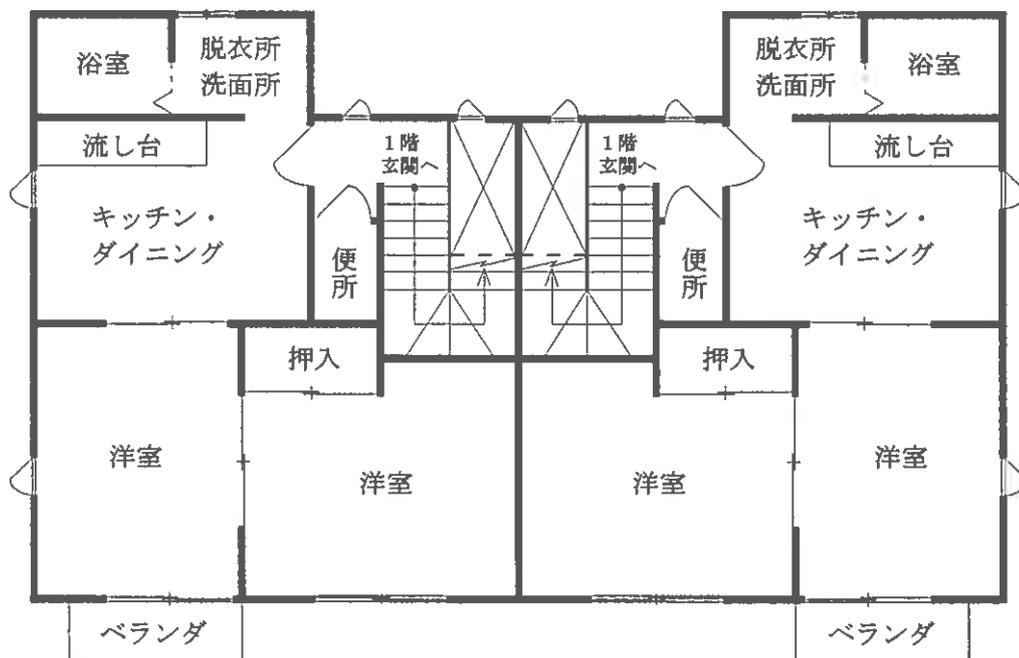
縮尺 1/500



土地建物位置関係図



(1階)



(2階)