

## 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 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 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

- 1 所 在 伊達市保原町字内町  
地 番 26番1  
地 目 宅地  
地 積 614.87平方メートル
- 2 所 在 伊達市保原町字内町26番地1  
家屋 番号 26番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 96.47平方メートル  
2階 52.99平方メートル
- 3 所 在 伊達市保原町字内町26番地1  
家屋 番号 26番1  
種 類 倉庫  
構 造 土蔵造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 41.32平方メートル  
2階 41.32平方メートル  
(現況)  
構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

## 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 蛭 名 恒 心

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件1】

本件所有者が占有している。

ただし、本件土地北東側の市道に面した部分について、Bが同人所有の無人販売機を設置して、同部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件2、3】

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   | 伊達市保原町字内町                        |
|   | 地 番   | 26番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 614.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊達市保原町字内町26番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 26番1の3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 96.47平方メートル<br>2階 52.99平方メートル |
| 3 | 所 在   | 伊達市保原町字内町26番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 26番1                             |
|   | 種 類   | 倉庫                               |
|   | 構 造   | 土蔵造瓦葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 41.32平方メートル<br>2階 41.32平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 構 造   | 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |

令和 7年(ケ)第 15号  
令和 7年 9月30日受理  
令和 7年12月26日提出

# 現況調査報告書

福島地方裁判所

執行官 佐久間 裕 子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊達市保原町字内町                        |
|   | 地 番   | 26番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 614.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊達市保原町字内町26番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 26番1の3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 96.47平方メートル<br>2階 52.99平方メートル |
| 3 | 所 在   | 伊達市保原町字内町26番地1                   |
|   | 家屋 番号 | 26番1                             |
|   | 種 類   | 倉庫                               |
|   | 構 造   | 土蔵造瓦葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 41.32平方メートル<br>2階 41.32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	本土地の北西側には、土地所有者が所有し占有するスチール製物置2つが、南側には物置場1つが設置されている。本土地の北東側には、Bが所有し占有する無人販売機1つが設置されている。これらは目的外動産である。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□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	■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1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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	目的外不動産の設置状況については、2枚目の土地の「その他の事項」記載のとおりである。
建物	物件3
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が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類:倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:土蔵造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:1階 41.32㎡ 2階 41.32㎡
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	(10月23日近隣住民宅で面談し事情聴取) Aの配偶者は見かけますので、物件2建物にはAの配偶者が住んでいると思います。Aが住んでいるかどうかは分かりません。
■ B (物件所有者Aの配偶者)	(11月26日物件所在地で面談し事情聴取) 1 私はAの配偶者です。本日、Aは不在ですが、Aからは私が調査に立ち会うように言われていますので、私がお話しします。 2 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地は、隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 (3) 本土地の物件3建物の西側には、物件2建物の建築前に建っていた従前の建物を解体した際に出た屋根瓦を置いています。また、平成23年3月の東日本大震災の際に物件3建物の屋根から瓦が落ちましたので、業者に依頼して瓦葺でない屋根にするための工事を行いました。その際の物件3建物の瓦も置いています。 (4) 本土地のうち、物件3建物の東側に位置する部分は、ドックランとして使用しています。柵は私が作りました。 (5) 本土地北西側にある物置2つや南側にある物置場は、Aが所有し、使用しています。 (6) 私は、本土地の北東側の市道に面した部分に無人販売機を設置しています。Aも設置することに同意しています。私は、無人販売機を設置するに当たり、Aに土地の使用料を支払っていませんし、Aから使用料を支払うように言われたこともありません。 (7) Aは、本土地を他人に賃貸していません。 (8) 本土地の東側に駐車している自動車3台のうち、トヨタの白いバンはAの親戚が所有する車です。親戚の名前は分かりません。軽自動車は私が使用しているものです。軽貨物自動車はAが所有して使用しているものです。Aの親戚が所有するトヨタの白いバンは、Aが無償で駐車させていると思います。 3 物件2建物について (1) 本建物には、私とAが住んでいます。Aが世帯主です。 (2) Aは、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 建物内で犬10匹と猫15匹を飼育しています。 (4) 階段の内壁は穴が開いている部分がありますが、私は、DIYが得意ですので、自分で壁紙を貼るなどして穴を塞ぎ、修繕しました。また、1階リビング・ダイニングの南側にある犬用小屋は私が作りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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>(5) 1階のリビング・ダイニングの西側には、Aの母が居住していた部屋があります。この部屋には台所やトイレが備わっていました。20年以上前ですが、Aの母はこの部屋の台所部分で不自然死しました。Aの母が亡くなった後、台所部分は撤去しました。Aの母が亡くなった後は、この部屋は使用していません。物置として物を置いている状態です。この部屋のトイレは水漏れがすると思います。修理はしていません。</p> <p>この部屋に立ち入ると呪われますので、私は入らないようにしています。執行官も立ち入らないでください。</p> <p>(6) 1階浴室の換気扇は故障しています。</p> <p>(7) 本建物の1階西側の屋根と2階の屋根には太陽光パネルが設置されています。太陽光パネルの所有者はAです。現在は稼働していません。</p> <p>4 物件3建物について</p> <p>(1) 本建物は、約108年前に建てられたと聞いています。</p> <p>(2) Aは、本建物を、物を置くなどして倉庫として使用しています。</p> <p>(3) Aは、本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(4) 平成23年3月の東日本大震災では、屋根の瓦が落ちましたので、平成28年頃に瓦葺でない屋根にするための工事を行いました。工事後の屋根の材質は分かりません。また、地震により、2階部分は損傷しましたので、私は東日本大震災後、約2年かけて手入れし、床に畳を置くなどして、リフォームしました。</p> <p>(5) 数年前の台風の洪水により、本建物の1階部分が浸水しました。浸水後、1階部分はカビ臭くなりましたので、泥を撤去するなどして私が一人で清掃しました。</p> <p>(6) 建物内部には、ネズミやコウモリがいるようで、糞があります。</p> <p>(7) 戦前なのか戦後なのかは分かりませんが、本建物の中で不自然死した者がいると聞いたことがあります。不自然死した者の名前などは分かりません。本建物内に立ち入ると、呪われます。</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、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土地について
  - (1) 本土地は、東側で公図上「道」と記載された市道に接している。
  - (2) 本土地と隣接地との間の境界は判然としないが、境界が問題となっている状況は確認できなかった。
  - (3) 本土地にはスチール製物置等の目的外動産が設置されており、物件3建物の西側には大量の瓦が置いてある。
  - (4) 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。
  - (5) Bによると、本土地東側に駐車してあるトヨタの白いバンは、Aの親戚が所有する車であるとのことだが、東北運輸局福島運輸支局に車両番号照会した結果、登録事項等証明書には所有者はAと記載されていた。軽貨物自動車は、軽自動車検査協会福島事務所に車両番号照会した結果、車両照会書には所有者及び使用者はAと記載されていた。Bの陳述には曖昧な点があることや車両照会結果を踏まえ、これらはAが所有・占有し、物件1土地に駐車している自動車であると認めた。
  - (6) Bが本土地北東側に無人販売機を設置して本土地を占有する権原について、Bの陳述やBがAの配偶者であることに鑑みて、A B間には明示又は黙示の使用貸借が成立し、Bは使用借権に基づき本土地を占有しているものと認めた。
- 3 物件2建物について
  - (1) Bの陳述等を踏まえ、Aを本建物の占有者と、BをAの占有補助者であると認めた。
  - (2) 建物内部
    - ア 大量の衣類等の動産が置かれているなど、見分できる範囲は限られていたが、床や内壁クロスには汚損が見られる。
    - イ 内壁クロスには、地震の影響によると思われるひびが複数見られる。
    - ウ 階段の手すり等には猫によると思われる引っ掻き傷が複数見られる。
    - エ Bの陳述のとおり、建物内には複数の犬と猫が飼育されている。建物内には動物の排泄物等によると思われる臭気がある。
    - オ リビング・ダイニングと台所の間には柵が設けられ、柵の内側であるリビング・ダイニング内では、複数の犬が放し飼いとなっていた。調査の間、犬を犬用小屋に隔離するようBに依頼したが聞き入れられず、柵内のリビング・ダイニングに立ち入ることができなかった。また、リビング・ダイニングを通過して立ち入ることのできる西側の部屋にも立ち入ることができなかった。西側の部屋は外側にも出入口はあるものの、解錠することはできなかった。そのため、建物間取図上も間取不明として報告する。Bによると、当該部屋にてAの母が不自然死したとのことである。
  - (3) 建物外部
    - 見分できる範囲において、外壁に若干の汚れや、けらば部分の塗装の剥がれが見られるが、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

## 執行官の意見

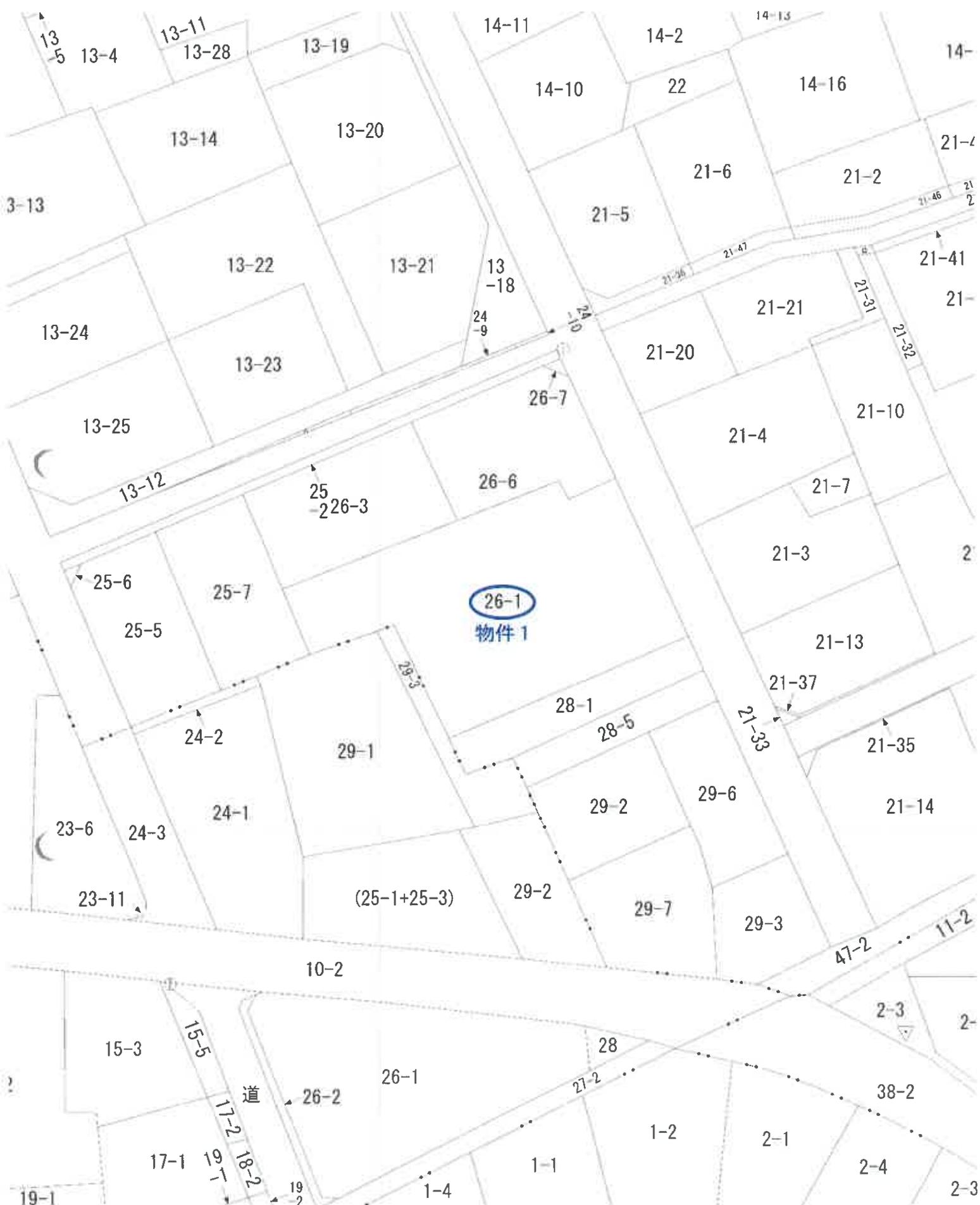
### 4 物件3建物について

- (1) Bの陳述等を踏まえ、Aを本建物の占有者と、BをAの占有補助者であると認めた。
- (2) Bによると、建物内で不自然死した者がいるとのことであるが、Bに対して具体的な氏名等を聞いても分からないとの回答であり、詳細は不明である。
- (3) 建物内部
  - ア 見分できる範囲において、経年劣化による汚損等が著しい。
  - イ 内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。
  - ウ 1階の出入口の内部の内壁はコンクリートで補強してあるが、修繕の時期等は不明である。2階部分は畳を置いた広間となっており、Bによると、平成23年3月の東日本大震災後にBがDIYでリフォームしたとのことである。
  - エ 2階の畳や階段部分には、小動物のものと思われる糞が複数ある。
- (4) 建物外部
  - ア 見分できる範囲において、経年劣化による汚損等が著しい。
  - イ 外壁には複数の亀裂が見られる。
  - ウ 屋根の修繕時期は判然としない。また、Bの陳述では、修繕後の屋根の材質は不明であるが、見分できる範囲において、亜鉛メッキ鋼板葺様であるため、現況構造も同様に記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月30日 (火) : - :	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(10月9日受領)
令和7年10月2日 (木) 9:05-9:18	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請(同日、全部事項証明書受領)
令和7年10月21日 (火) 14:55-15:00	物件所在地	現況(占有)調査、写真撮影
令和7年10月23日 (木) 13:30-14:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、近隣住民から事情聴取
令和7年10月23日 (木) : - :	執行官室	東北運輸局福島運輸支局及び軽自動車検査協会福島事務所に対し、照会書を送付(東北運輸局福島運輸支局から10月30日回答あり、軽自動車検査協会福島事務所から11月5日回答あり)
令和7年11月26日 (水) 13:30-15:31	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Bから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月23日</p> <p>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。</p> <p>物件2は不在で施錠されていた。玄関ドアには「凶暴な犬が飛び出す事あります」とのメモが貼られており、建物内から複数の犬の鳴き声が聞こえ、建物内で放し飼いとなっている様子が見受けられたため、立入調査は中止した。</p> <p>■ 令和7年11月26日</p> <p>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。</p> <p>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、立会人を立ち会わせた。</p> <p>物件2の1階リビング・ダイニングでは複数の犬が放し飼いになっていたため、在室者に対して犬を一時的に隔離するよう依頼したが、聞き入れられず、リビング・ダイニングや1階西側の部屋に立ち入ることができなかった。</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		

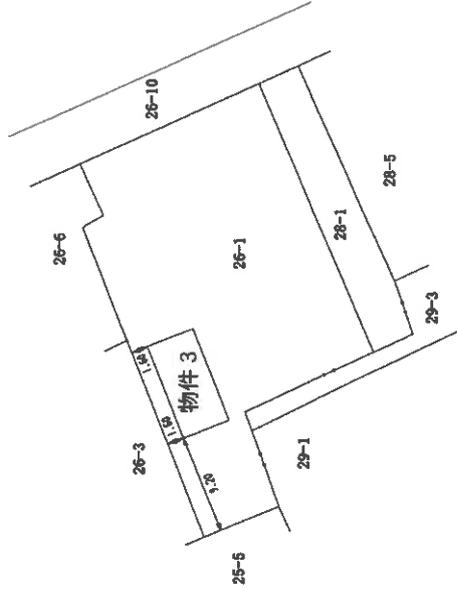
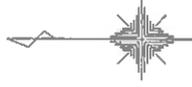


1610733

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	26番1号
建物の所在	伊達郡保原町字内町26番地1 伊達市保原町



1階、2階  
(各階同型)

求積表
4.541 × 9.100 = 41.323100
合計 41.323100
床面積 41.32 ㎡

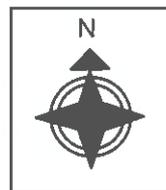
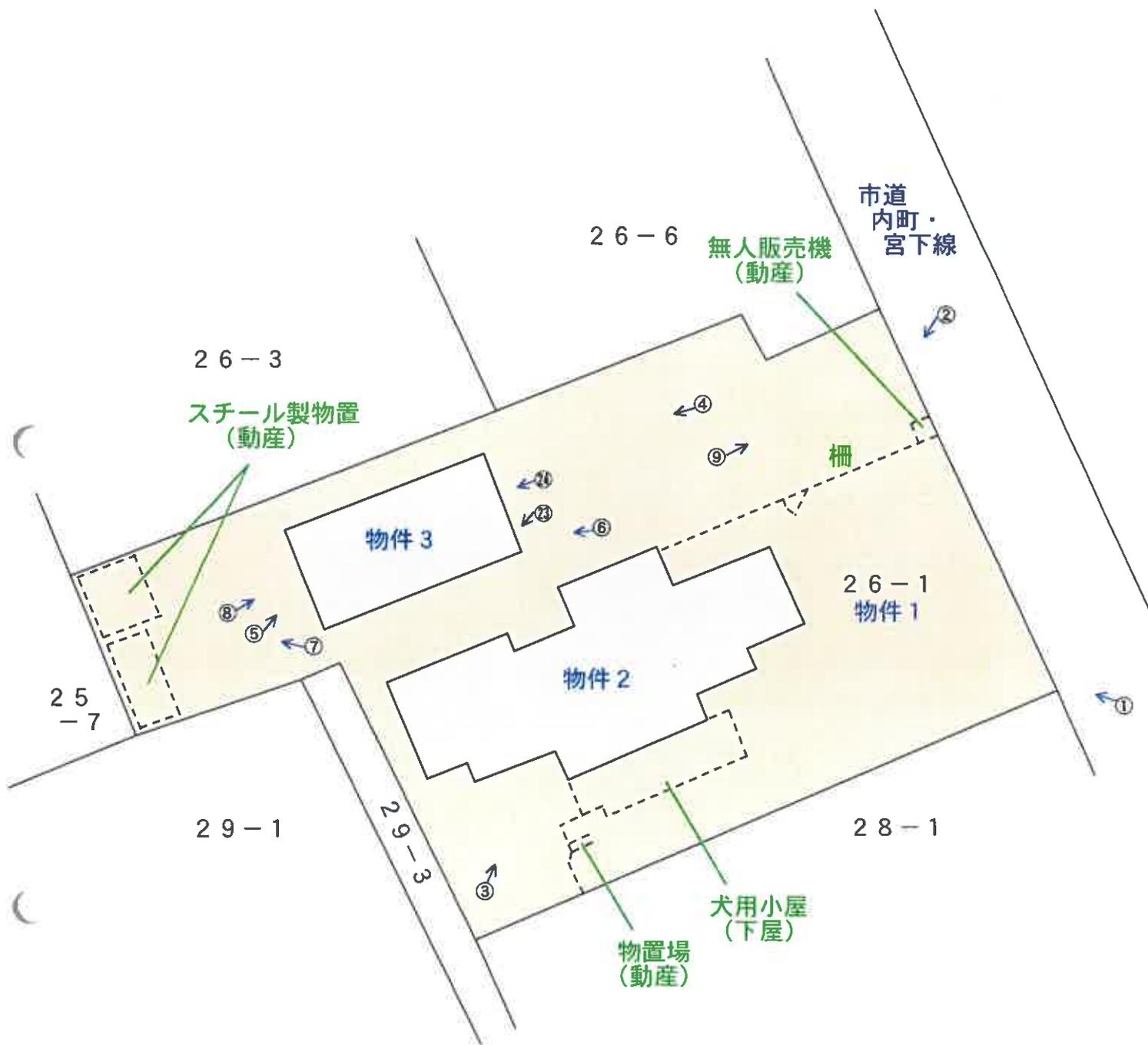


平成15年8月20日登記

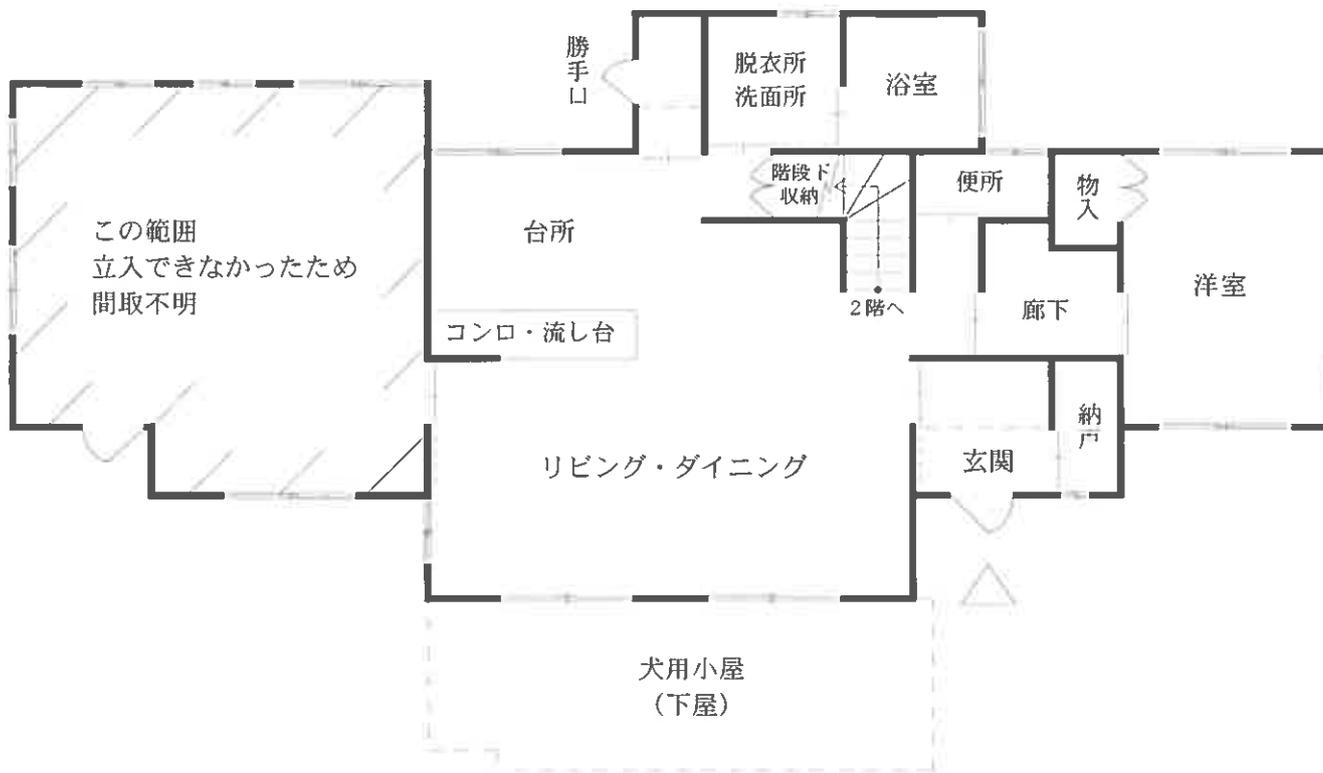
作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

平成15年 月 日作製

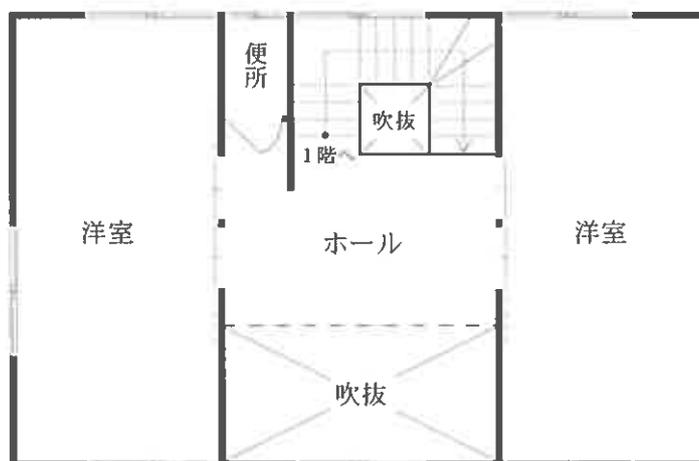
(福屋調査士会)



土地建物位置関係図



(1階)



(2階)

## 物件 2



(1階)



(2階)

### 物件 3

犬用小屋(下屋)

太陽光パネル

物件2



物件1

市道

No. 1

物件2

物件3



無人販売機(動産)

市道

物件1

No. 2



太陽光パネル

犬用小屋(下屋)  
物件2

物件1

物置場(動産)

No. 3



物件2

物件3

物件1

No. 4



物件1

No. 5



物件1

No. 6

スチール製物置(動産)



物件1

No. 7

物件3



物件1

No. 8

物件2



物件1

No. 9



物件2:1階リビング・ダイニングの状況

No. 10



物件2:1階北東側洋室の状況

No. 11



物件2:1階台所の状況

No. 12



物件2:1階浴室の状況

No. 13



物件2:2階西側洋室の状況

No. 14



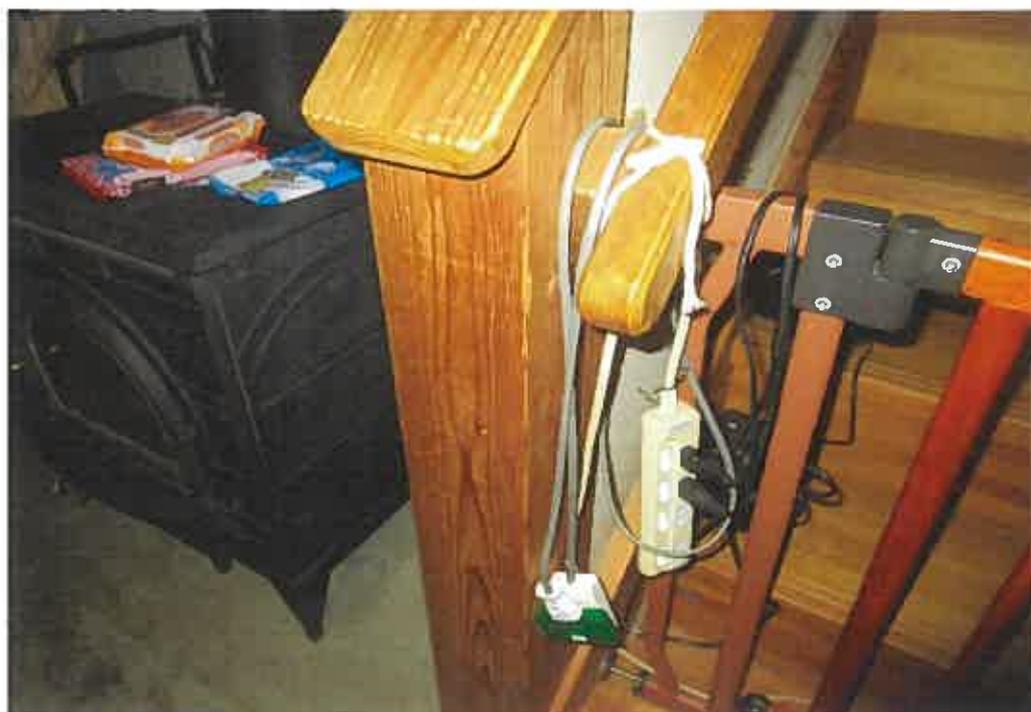
物件2:2階ホールの状況

No. 15



物件2:2階東側洋室の内壁クロスのひびの状況

No. 16



物件2:1階階段の手すりの引っ掻き傷等の状況

No. 17



物件2:1階脱衣所の内壁の汚損等の状況

No. 18



物件2:1階脱衣所の床等の汚損等の状況

No. 19



物件3:1階土蔵の状況

No. 20



物件3:2階広間(和室)の状況

No. 21



物件3:1階出入口内部の内壁のひび等の状況

No. 22



物件3:外壁のひび等の状況

No. 23



物件3:軒天の汚損等の状況

No. 24

令和7年(ケ)第15号  
令和7年11月26日 現地調査  
令和7年12月24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8,950,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金6,440,000円
物件2 (建物)	金2,160,000円
物件3 (建物)	金350,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の内訳価格は、物件2、3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3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	伊達市保原町字内町 26番1 宅地 614.87㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊達市保原町字内町 26番地1 26番1の3 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階： 96.47㎡ 2階： 52.99㎡ 計： 149.46㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊達市保原町字内町 26番地1 26番1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階： 41.32㎡ 2階： 41.32㎡ 計： 82.64㎡	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
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）

<p>位置・交通</p>	<p>阿武隈急行線 保原駅の北方 約500m（道路距離、以下同じ）          福島交通 保原四丁目バス停の東方 約320m          伊達市立保原小学校の南東方 約800m          伊達市立桃陵中学校の南方 約1,800m          コープマート保原の北方 約580m</p>	
<p>付近の状況</p>	<p>目的物件は、伊達市のうち保原地区の中心市街地に近い住宅地域に位置し、付近は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域となっている。保原地区の中心的な商業路線である国道349号、県道福島保原線と市道保原幹線1号線の間位置しており、裏通りのな地域であるが駅やバス通りには比較的近い。</p>	
<p>主な公法上の規制等</p> <p>(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)</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>画地条件</p>	<p>以下の市道に接面する、間口約18m、奥行約27.5～36.5mの不整形の中間画地である。西側角部分が西方に突出している。接面市道とは概ね等高に接面し、敷地奥に向かって約0.3m高くなる。敷地内には市道に向かって若干の水勾配があるが、概ね平坦である。</p>	
<p>接面道路の状況</p>	<p>北東側 幅員約5.0m舗装市道（建築基準法42条1項1号）</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>土地所有者が、地上に物件2、3建物を所有し、占有している。</p> <p>隣接地は、北～北西側及び南側は住宅の敷地、南西側は店舗兼住宅の敷地で、何れも本件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)  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  本件土地に係る最優先の抵当権設定当時、地上建物物件2、3は何れも存在していたが、所有者が土地は2名の共有、建物は物件2は土地共有者のうち1名が所有、物件3は最優先抵当権設定当時は登記未了であったものの、実質的には物件2と同一人が所有している状態であった。  このような経緯から、本件競売の結果、土地と建物の所（共）有者が異なることとなった場合、建物敷地利用権としての法定地上権は成立しない。</p> <p>② 動産の設置及び該当部分の敷地利用権について  物件1土地の西端部分にスチール製物置が2個、物件2建物南側の庭部分に物置場が、また東側市道沿いの中央部やや北寄りに無人販売機1台が、それぞれ設置されており、何れも動産と認められる。  このうち、無人販売機は目的物件所有者の親族が所有するもので、その敷地部分の占有権原は使用貸借と判断される。  また、物件3建物の西側には、破損した瓦が大量に置かれている。</p> <p>③ 土地の利用状態について  物件1土地の北側部分は木製の柵により囲われ、ドッグランとして利用されている。なおドッグランの範囲に、木材・廃材等が置かれている。</p> <p>④ 洪水ハザードマップについて  目的物件は洪水浸水の想定区域に含まれており、想定浸水深は大部分が0.5m未満、一部が0.5～3.0m未満となっている。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（26番1の3）
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15年6月10日 新築 経 過 年 数：23年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺2階建 外 壁：リシン吹付、押さえ仕上げ 天 井：クロス張り、板張り、ボード張り等 内 壁：クロス張り、プリント化粧合板、石膏 plaster 等 床：フローリング等 設 備：太陽光発電設備（屋根上設置）等 その他：ペレットストーブ用と見られる煙突有り 太陽光発電設備は現在は稼働していない
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：96.47㎡      2階：52.99㎡      計：149.46㎡ *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	室内で犬10頭、猫15匹（立会人からの聴取による）を飼育している。室内は確認できた範囲では、経年による劣化に加え、これらの動物によると見られる引っ掻き傷が多数確認されるほか、動物臭が感じられた。また地震によると見られるクロスの子ビ割れも随所に見られる。全体として保守管理の状態は低位である。
建物の利用 状 況	建物所有者及びその親族が、本建物を居宅として、居住・占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。 ○ 建物中央部のリビング・ダイニングの南側に接続する形で、下屋が設置されている。飼い犬等は主に、このリビングと下屋で飼育されている。 ○ この建物の西側部分の室内で、20年以上前に所有者の母が不自然死している。なお該当部分は現在は物置として利用しているとのことであったが、鍵が開かず立入はできなかった。

### 3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物（26番）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：登記に記載なく不明 経 過 年 数：100年以上（聴取及び推定） 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：土蔵造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：藁スサ入り土壁 天 井：1階はアラワシ、2階は板張りの棹縁飾り天井 内 壁：1階はアラワシ、2階は板張り及び漆喰 床：1階は土間コンクリート、2階は畳敷き 設 備：電気設備有り その他：2階は広間に改装されている。
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：41.32㎡      2階：41.32㎡      計：82.64㎡ *登記と概ね同じ
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：別添間取図のとおり
品 等	土蔵としては標準的な品等である
保守管理の 状 態	2階部分は所有者親族によるDIYで改装がされているが、外壁の劣化が進んでおり、また2階の床に軋みもあるため、保守管理の状態はやや劣ると判断される。また2階の室内には小動物やコウモリ等のものと思われる糞が多数確認された。
建物の利用 状 況	所有者及び親族が、本建物を倉庫として、使用・占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建物敷地利用権として法定地上権は成立しない。</li> <li>○ 立会人からの聴取では、過去に洪水による浸水被害があった。</li> <li>○ 2階部分の改装時期は平成23年3月の東日本大震災の後で、立会人が自らDIYで改装した。</li> <li>○ 屋根瓦の葺き替えは立会人の説明では平成28年頃とのことであるが、Web地図・航空写真の閲覧では令和4～5年頃の可能性がある。</li> <li>○ 立会人の主張では、物件3でも過去に建物内で不自然死した者がいるとのことであるが、相当昔の伝聞との説明で、真偽は不明である。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (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	38,500	0.90	614.87	0.80	17,040,000

#### 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-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 39,600\text{円}/\text{㎡} & \times 101.0 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 100 & \ni & 38,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：104% (道路の方位)

◇地 域 格 差：街路条件：100%  
 交通接近条件：100%  
 環境条件：100%  
 行政的条件：100%  
格 差 率：100%

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：90% (道路の方位、規模大、形状)  
 行政的条件：100%  
 その他の条件：100%  
格 差 率：90%

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 2、3 (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
2	240,000	149.46	0.11	3,950,000
3	200,000	82.64	0.02	330,000

ウ 現 価 率 :

◇ 物件 2

a 経過年数	23年
b 経済的残存耐用年数	7年
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	11%

◇ 物件 3

a 経過年数	100年以上
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	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	17,040,000	1.00	0.10	法定地上権不 成立による場 所的利益	1,700,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：使用借権の付着した部分も含め、物件1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不成立による場所的利益と判定し、その割合を10%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	17,040,000	- 1,700,000		0.70	0.60	6,440,000
2	3,950,000	+ 1,190,000	1.00	0.70	0.60	2,160,000
3	330,000	+ 510,000	1.00	0.70	0.60	350,000
一括価格 (合計)						8,950,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

上記(1)により求められた土地利用権等価格を、物件2、3各建物の建築面積比に基づき、物件2に70%、物件3に30%配分した。

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 事故物件であること（及びある可能性）による心理的嫌悪感や、一部に立入確認ができなかったリスク要因を考慮し、上記の通り判定した。

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 福島伊達一 6

所 在 : 伊達市保原町字内町13番13

価 格 : 39,600円/m<sup>2</sup>

位 置 : 保原駅 道路距離480m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 309m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西 5.5m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 : 一般住宅等が多い中に駐車場が見られる住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 3,871,528円

物件2 : 5,254,690円

物件3 : 87,851円

## 第7 附属資料

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



登記年月日：平成15年6月18日

1510734

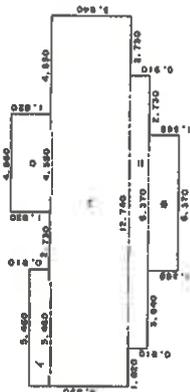
各階平面図

H15.6.18  
建物各階平面図

家屋番号 26-1の3

建物の所在 伊達市保原町伊達保原町字内町28番地1

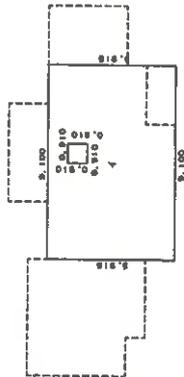
1 階



求積表

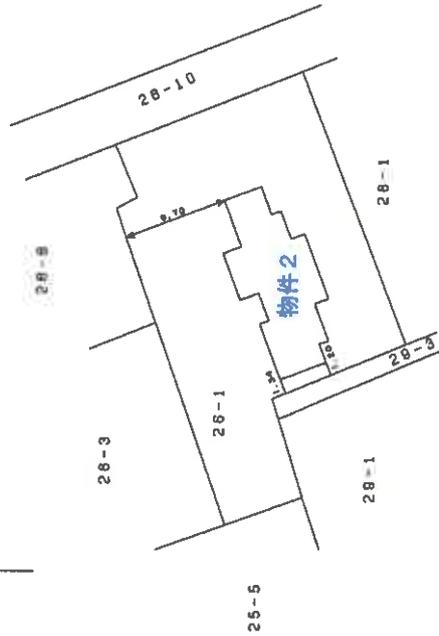
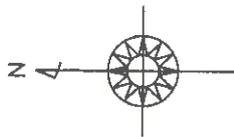
①	0.910 X 5.460	4.968800
②	1.820 X 4.550	8.281000
③	3.640 X 17.290	62.935600
④	0.910 X 12.740	11.593400
⑤	1.365 X 6.370	8.695050
合 計		96.473650
床面積		96.47 ㎡

2 階



求積表

①	5.915 X 9.100	53.826500
②	0.910 X 0.910	0.828100
合 計		52.998400
床面積		52.99 ㎡



作製者

(平成15年6月/日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1610733

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 26番1号

建物の所在 伊達郡保原町字内町26番地1  
伊達市保原町

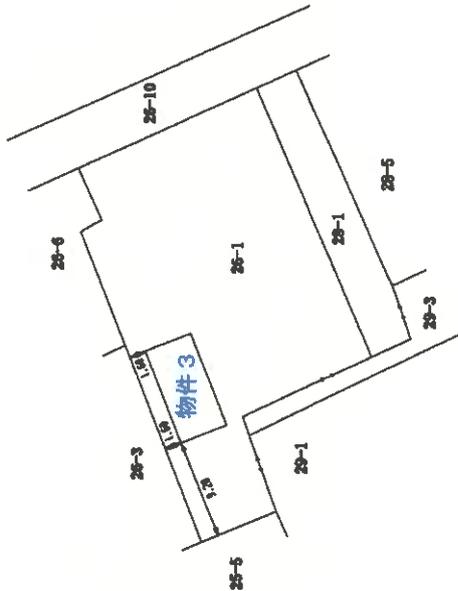


1階、2階  
(各階同型)



求積表

4.541 x 3.100	=11.323100
合計	41.323100
床面積	41.32 ㎡



平成15年8月20日登記

作業者

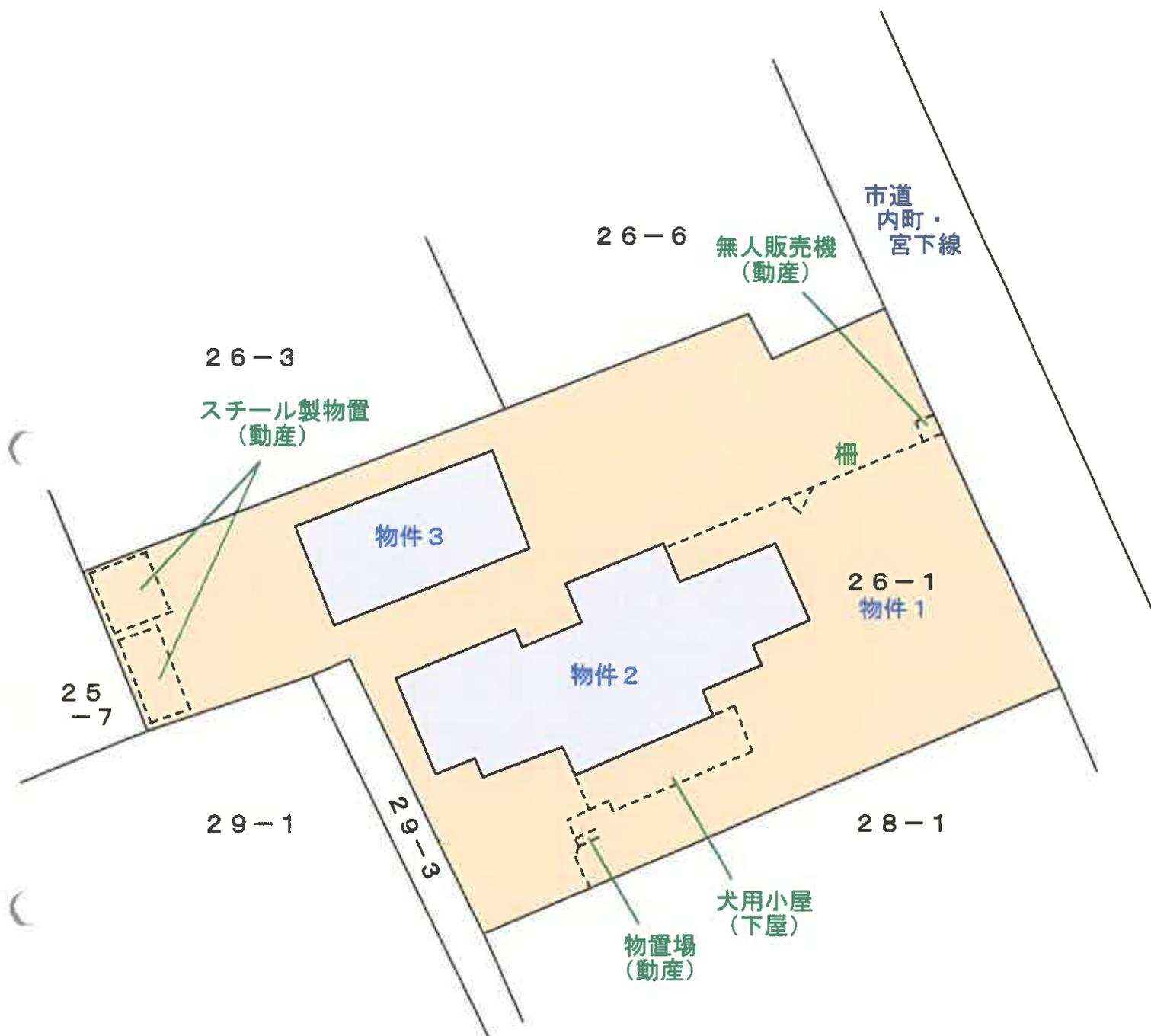
平成15年 〇月/〇日作製

縮尺 1/250

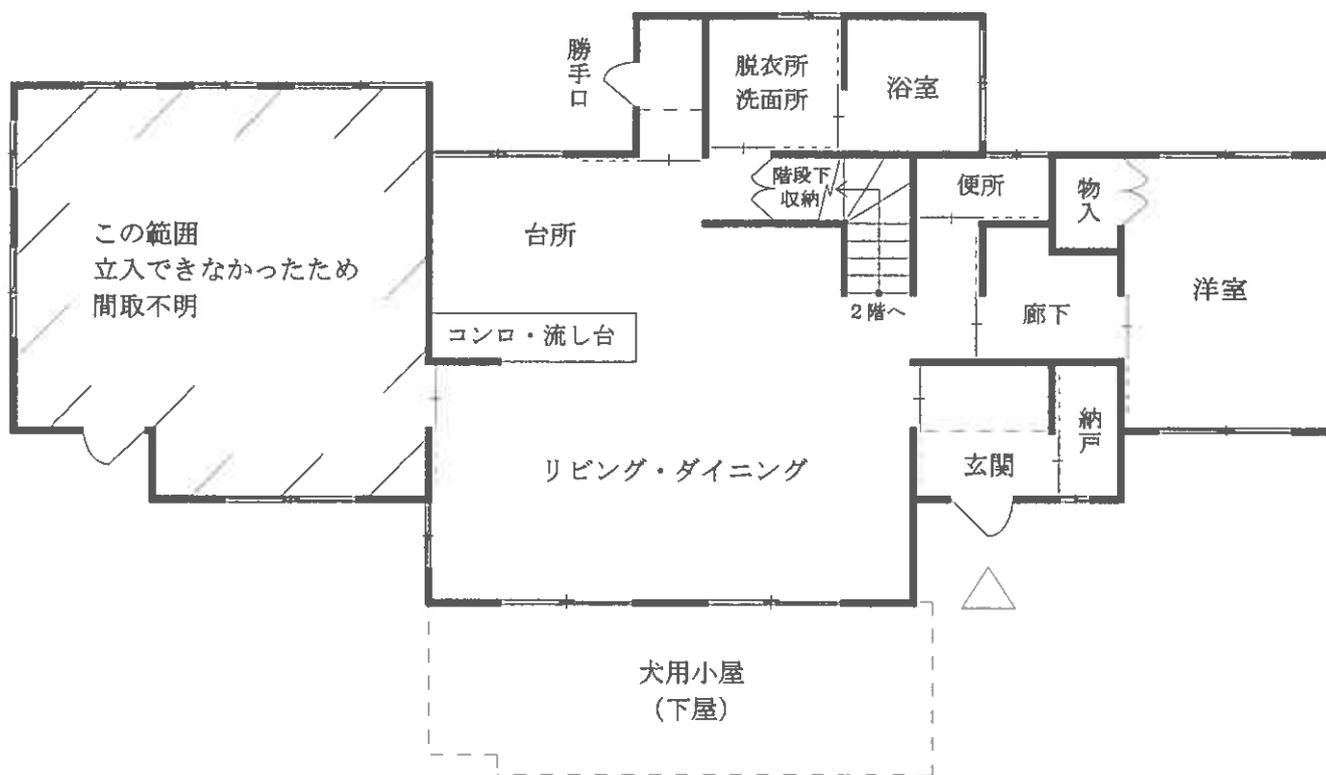
申請人

縮尺 1/500

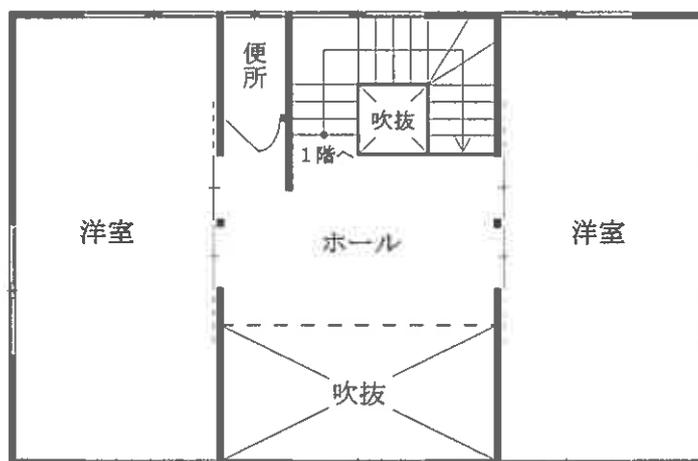
(縮尺) 調査士会



土地建物位置関係図

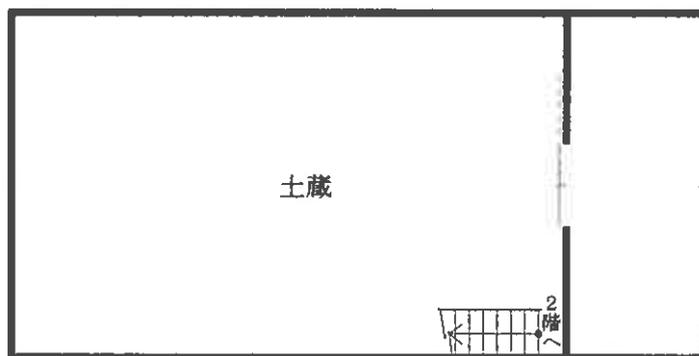


(1階)



(2階)

## 物件 2



(1階)



(2階)

物件 3