

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

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 11 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 8 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,570,000 2,856,000	一括	714,000	37,447	0
1	710,000				
2	1,560,000				
3	1,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊達市保原町字小幡町
地 番 9 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 0 0 平方メートル

2 所 在 伊達市保原町字小幡町
地 番 9 5 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 1 . 9 3 平方メートル

3 所 在 伊達市保原町字小幡町 9 5 番地 2
家屋 番号 9 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 0 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(現 況)

種 類 居宅・物置
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 (概 測) 1 6 0 . 6 7 平方メートル
2 階 (概 測) 6 3 . 7 6 平方メートル

主たる建物と附属建物が合築されている。

(附 属 建 物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	居宅・物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 50.51平方メートル 2階 37.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 山 岸 和 也

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

【物件番号3】

本件債務者が占有している。

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 伊達市保原町字小幡町
地 番 9 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 0 0 平方メートル

2 所 在 伊達市保原町字小幡町
地 番 9 5 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 1 . 9 3 平方メートル

3 所 在 伊達市保原町字小幡町 9 5 番地 2
家屋 番号 9 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 0 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 (概測) 1 6 0 . 6 7 平方メートル
2 階 (概測) 6 3 . 7 6 平方メートル

主たる建物と附属建物が合築されている。

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	居宅・物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 50.51 平方メートル 2 階 37.26 平方メートル



令和 8 年 (ヌ) 第 1 5 号
令和 8 年 7 月 7 日受理
令和 8 年 8 月 1 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 穴 戸 真

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 伊達市保原町字小幡町 |
| | 地 番 | 9 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊達市保原町字小幡町 |
| | 地 番 | 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 1 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊達市保原町字小幡町 9 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 0 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

(

(

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	1 本件債務者は、令和6年ころまで住んでいましたが、この1、2年の間に引っ越したようです。近所付き合いはなかったので、詳しいことは分かりません。 (7月28日物件所在地で面談し事情聴取)
☒ 債務者の知人 (氏名不詳)	1 本件債務者は、今入院していて執行官の調査に対応することができません。債務者本人は、以前から任意売却しようといういろいろ買い手を探していたようですが、結局契約には至りませんでした。 (7月30日電話で事情聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有であり、94番及び97番の地目は宅地、98番の地目は畑である。また、北側は、市道（泉町小幡町1号線）に、東側は市道（小幡町3号線）に接している。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1、2土地について
 - ア いずれも物件3の敷地部分以外は未舗装の草地である。特に物件1部分は、草木が鬱蒼と生い茂っており地面を確認することが出来なかった。
 - イ 物件1及び2とも、全体的に平坦な土地であり、周囲の土地と高低差は無い。
 - (2) 物件3建物について
 - ア 主である建物と附属建物符号1が合築されて、1棟の建物となっている。
 - イ 登記上、主である建物（居宅）は昭和43年（月日不詳）、附属建物符号1（居宅・物置）は昭和47年（月日不詳）の新築となっている。
 - ウ その後、平成16年から平成25年の間に、主である建物の1階部分及び外壁並びに附属建物符号1の1階脱衣所手洗い場及びユニットバスが改修・増改築され、併せて2つの建物が合築されたものと推察される。
 - エ 物件3は、入居者が既に引っ越しをしており、主である建物部分には一切家具等の目的外動産は無かった。また、1階リビングの床は中央部分に大きな擦り傷と汚れがついており、壁クロスは煙草のヤニと思われる黄ばみが著しい。また、2階の和室2室は、改修されておらず、畳や内壁の傷みが著しい。
 - オ 物件3の附属建物符号1部分は、通路兼物置場で繋がっているが、壁、床にコンパネを貼っただけであり、壁板や天井板が一部剥離しているなど劣化が著しい。また、1階物置は2室とも目的外動産が多数残置されている他、2階和室には一部家具等が残置されている。2階洋室及び和室の内部は、経年劣化による老朽化が見られた。
- 4 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本件建物の郵便受けには、氏名等の表示は無かったが、玄関には、債務者の氏名を表示した表札が掲示されていた。
 - (2) 室内には、債務者宛の郵便物等は見受けられなかったが、近隣住民に本件建物の入居者について聴取したところ、債務者がずっと住んでいたが、この1、2年位前に転居したことが確認された。
- 5 上記現場の状況、近隣住民の陳述から、本件建物は債務者が居宅（空き家）として占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 7 月 8 日 (水) : - :	執行官室	伊達市役所税務課に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (7 月 2 4 日受領)
R 8 年 7 月 8 日 (水) : - :	執行官室	福島地方法務局に対し、全部事項証明書交付申請を送付 (7 月 2 1 日受領)
R 8 年 7 月 1 7 日 (金) 1 0 : 2 0 - 1 0 : 3 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 8 年 7 月 2 8 日 (火) 1 0 : 0 0 - 1 1 : 3 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 隣地住民から事情聴取
R 8 年 7 月 3 0 日 (木) 1 1 : 2 0 - 1 1 : 2 5	執行官室	債務者の知人 (氏名不詳) と名乗る人物から電話で事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 8 年 7 月 2 8 日

目的物件は不在で施錠されていたので、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。

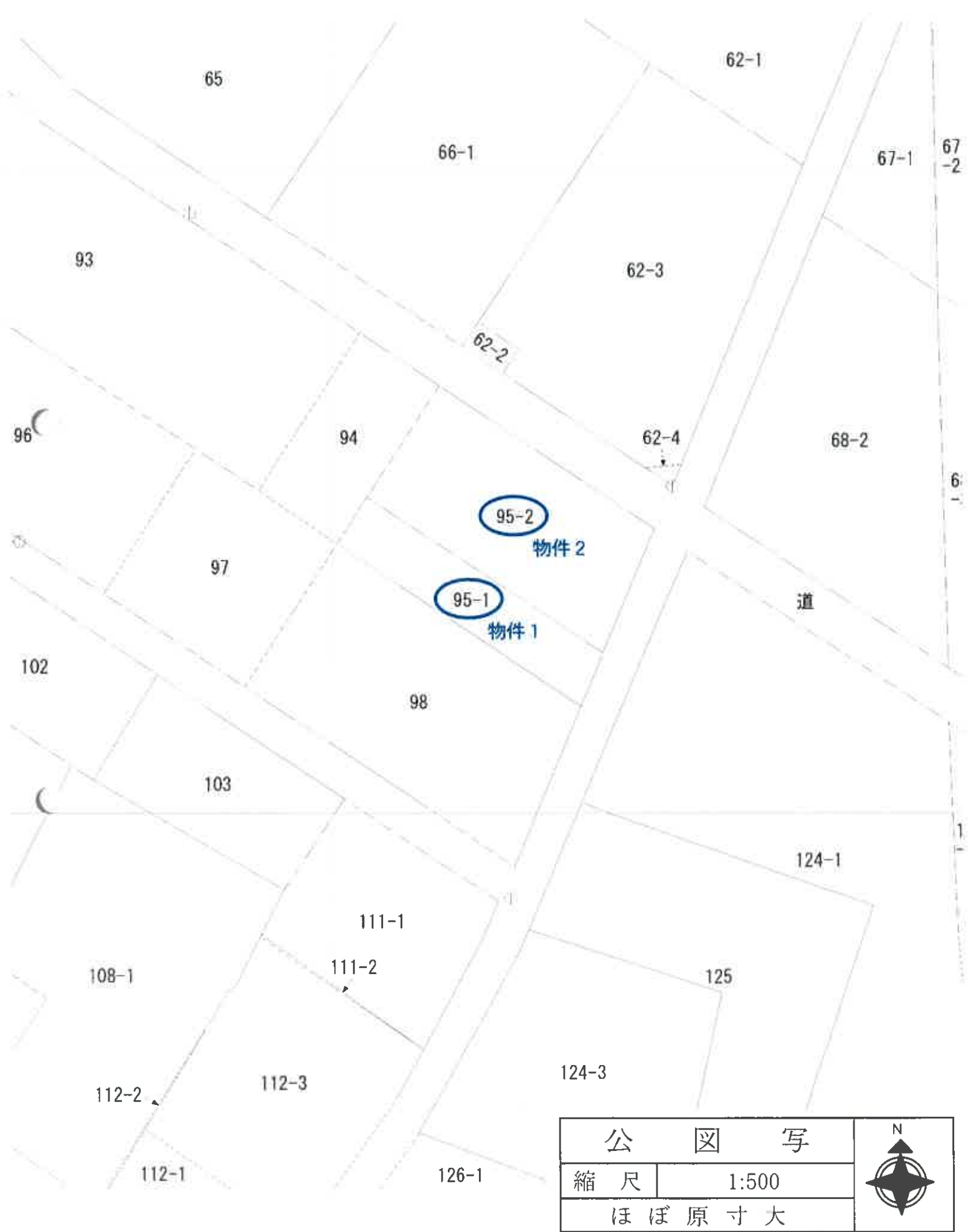
☐ 令和 年 月 日

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

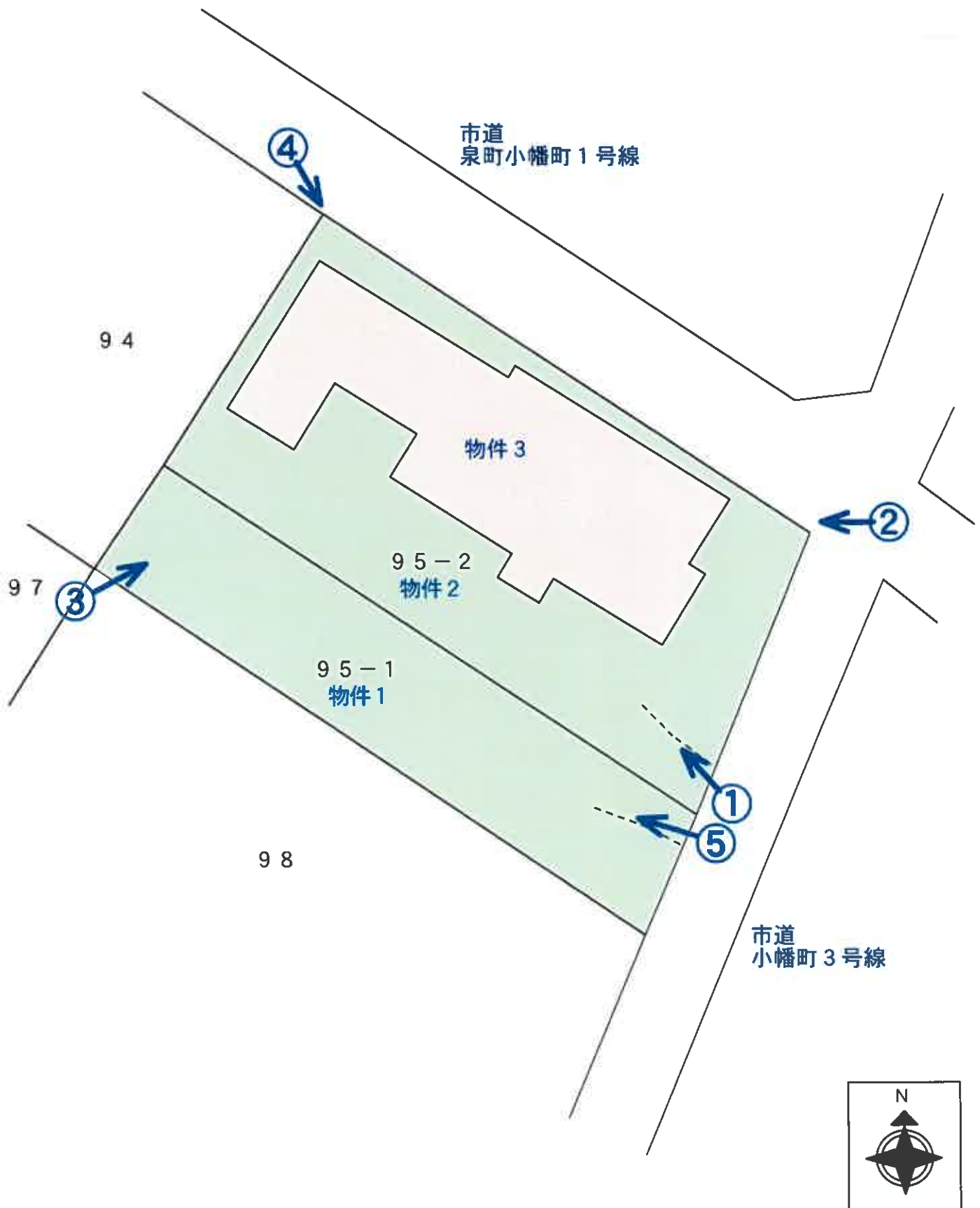
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○写真撮影位置方向・写真番号



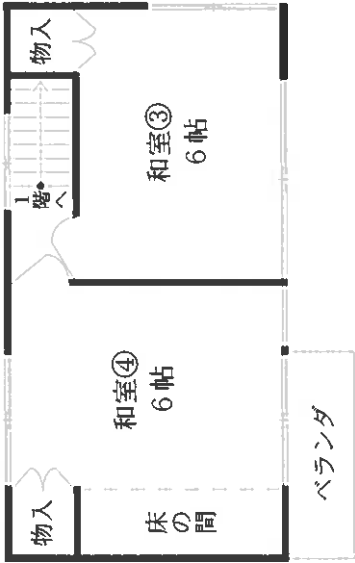
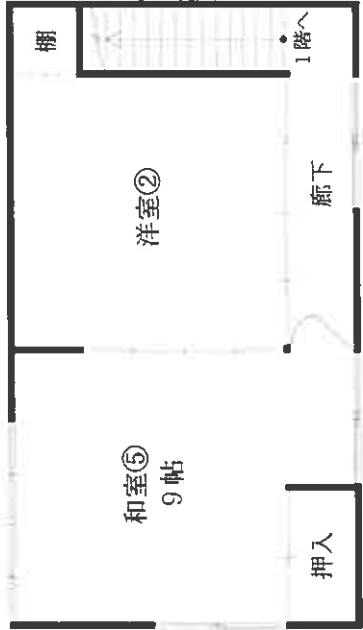
物件 3



物件 3



(9 枚目)



2階

物件3(附属建物の部分)

物件3(主である建物の部分)



物件1

物件2

No. 1

カーポート

物件3(附属建物の部分)

物件3(主である建物の部分)



No. 2

物件3(附属建物の部分)

物件3(主である建物の部分)



物件1

No. 3

物件3(主である建物の部分)

物件3(附属建物の部分)



物件2

No. 4

物件3(主である建物の部分)



物件1

物件2

No. 5



No. 6

物件3:(主である建物の部分)1階リビングの状況



No. 7

物件3: (主である建物の部分) 1階和室②の状況



No. 8

物件3: (主である建物の部分) 1階和室①の状況



No. 9

物件3:(主である建物の部分)1階洋室①の状況



No. 10

物件3:(主である建物の部分)1階台所の状況



No. 11

物件3:(主である建物の部分)1階浴室の状況



No. 12

物件3:(主である建物の部分)2階和室③の状況



No. 13

物件3:1階通路兼物置場の状況



No. 14

物件3:(附属建物の部分)1階物置①の状況



No. 15

物件3:(附属建物の部分)1階物置②の状況



No. 16

物件3:(附属建物の部分)1階脱衣所手洗場の状況



No. 17

物件3:(附属建物の部分)1階ユニットバスの状況



No. 18

物件3:(附属建物の部分)2階洋室②の状況



No. 19

物件3:(主である建物の部分)1階リビングの壁クロスの汚れ



No. 20

物件3:(主である建物の部分)1階洋室①の押入天井



No. 21

物件3: (主である建物の部分) 2階和室③の内壁の破損



No. 22

物件3: 1階通路兼物置場の天井板の状況

令和8年（ヌ）第15号
令和8年7月28日 現地調査
令和8年8月12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3,570,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金710,000円
物件2（土地）	金1,560,000円
物件3（建物）	金1,300,000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、2の内訳価格は、物件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 番 地 目 地 積	伊達市保原町字小幡町 9 5 番 1 宅地 183.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊達市保原町字小幡町 9 5 番 2 宅地 401.93㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物の表示) 伊達市保原町字小幡町 9 5 番地 2 9 5 番 2 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1階： 88.03㎡ 2階： 26.49㎡ 計： 114.52㎡ (附属建物の表示) 1 居宅・物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階： 50.51㎡ 2階： 37.26㎡ 計： 87.77㎡	伊達市保原町字小幡町 9 5 番地 2 9 5 番 2 居宅・物置 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼 板葺 2 階建 1階： 160.67㎡ (概測) 2階： 63.76㎡ (概測) 計： 224.43㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
3	物件3建物は、主である建物と附属建物が増築により合築されており、上記の「現況」欄記載の1棟の建物となっている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	阿武隈急行線 保原駅の北西方 約1,800m（道路距離、以下同じ） 福島交通 小幡バス停の北方 約180m 伊達市立保原小学校の北西方 約800m 伊達市立桃陵中学校の南西方 約1,900m ヨークベニマル保原店の北方 約1,400m	
付 近 の 状 況	目的物件は伊達市のうち、保原地区の市街地の西側に位置し、付近は戸建住宅や農家住宅が存し、畑・果樹園地も多い住宅地域となっている。 街路は比較的整然と整備されているが、幅員の細い路線が多い地域である。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地区の指定なし 建築基準法第22条の指定区域
画 地 条 件	下記の2路線に接面する角地であり、出入り口は南東側に設けられている。南東側間口20.5m、奥行27.5～31m、2筆合計584.93㎡の台形地である。接面道路とは概ね等高である。 なお、土地内は雑草等が生い茂った状態となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約4.0m舗装市道（建築基準法42条1項1号） 北東側 幅員約4.4m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が、物件2土地上に物件3建物を所有し占有、また物件1土地を庭ないし駐車場として、物件2土地と一体的に使用・占有している。 隣接地は、北西側、南西側は住宅の敷地で物件1、2土地よりも約0.2～0.5m高い。南側も住宅の敷地の一部であるがやや荒れており物件1、2土地よりも約0.3m低くなっている。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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。
特記事項	① 法定地上権について 差押時点において地上建物物件3は存在しており、土地と建物は同一人の所有である。従って本件強制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。 ② 伊達市防災マップについて 目的物件は洪水浸水想定区域に含まれており、想定最大規模の浸水深は0.5m未満である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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43年 月日不詳 新築 経 過 年 数：58年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：居宅部分は木造、物置部分は軽量鉄骨造 屋 根：居宅部分は瓦、物置部分は波型トタン葺 外 壁：居宅部分はALC、物置部分は波型トタン 天 井：目透かし、棹縁天井、板張り、アラワシ等 内 壁：繊維壁、漆喰、クロス貼り、プリント化粧合板等 床：畳、フローリング、土間コンクリート等 設 備：電気設備、浄化槽、ガス給湯設備等 その他：－
床 面 積 (現 況)	1階：160.67㎡ 2階：63.76㎡ 計：224.43㎡ ＊概測
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	居宅（もとの主である建物）部分は標準的であるが、物置（附属建物であった部分）は簡易な構造でやや劣る。
保守管理の 状 態	空家となって以降は管理がされていないと推察され、保守管理の状況は劣る。全体的に老朽化が進んでおり、傷や汚損、クロスの変色（タバコと推察される黄ばみもある）やヒビ、床や畳の沈み込み、また物置部分は壁板・天井板の剥がれ等が確認される。また1階物置部分には多数の動産類が置かれたままになっているほか、家具等も残されている状態である。
建物の利用 状 況	建物所有者が、物件3建物を居宅・物置として、空家の状態で占有している。
特 記 事 項	○ 建物敷地利用権として法定地上権が成立。 ○ 増築・合築の時期は平成16～25年の間と推定される。また外壁、及び1階部分を中心にリフォームがされている。 ○ 物置（旧 附属建物符号1）部分の建築時期は、登記履歴によれば昭和47年（月日不詳）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、2（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	13,000	0.95	183.00	0.70	1,580,000
2	13,000	0.95	401.93	0.70	3,470,000

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

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
 $13,100\text{円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \approx 12,800\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画 地 条 件：100%（道路の方位、角地、形状）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：104%（幅員等）

交通接近条件：98%（最寄駅、商業施設等）

環 境 条 件：100%（土地の利用度、整然性、居住環境等）

行政的條件：100%（用途地域等）

格 差 率：102%

イ 個 別 格 差：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：95%（画地内の整備の状態等）

画 地 条 件：100%（道路の方位、角地、形状、規模等）

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：95%

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。なお物件 1 上には建物はないが、建物敷地である物件 2 と一体利用されており、また単独では間口が狭く利用効率に劣ることから、一体の敷地として上記の通り判定した。

(2) 物件 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
3	200,000	224.43	0.02	900,000

ウ 現 価 率：

- a 経過年数 58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 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	1,580,000	1.00	0.25	法定地上権	400,000
2	3,470,000	1.00	0.25	法定地上権	870,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：全体規模や現況利用状況を考慮し、物件1及び2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25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (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	1,580,000	－ 400,000		1.00	0.60	710,000
2	3,470,000	－ 870,000		1.00	0.60	1,560,000
3	900,000	＋ 1,270,000	1.00	1.00	0.60	1,300,000
一括価格（合計）						3,570,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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

所 在 : 伊達市保原町字八幡町66番1
価 格 : 13,100円/㎡
位 置 : 保原駅 2,300m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 660㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西 8m市道、南西 側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅等が散在する郊外の住宅地域

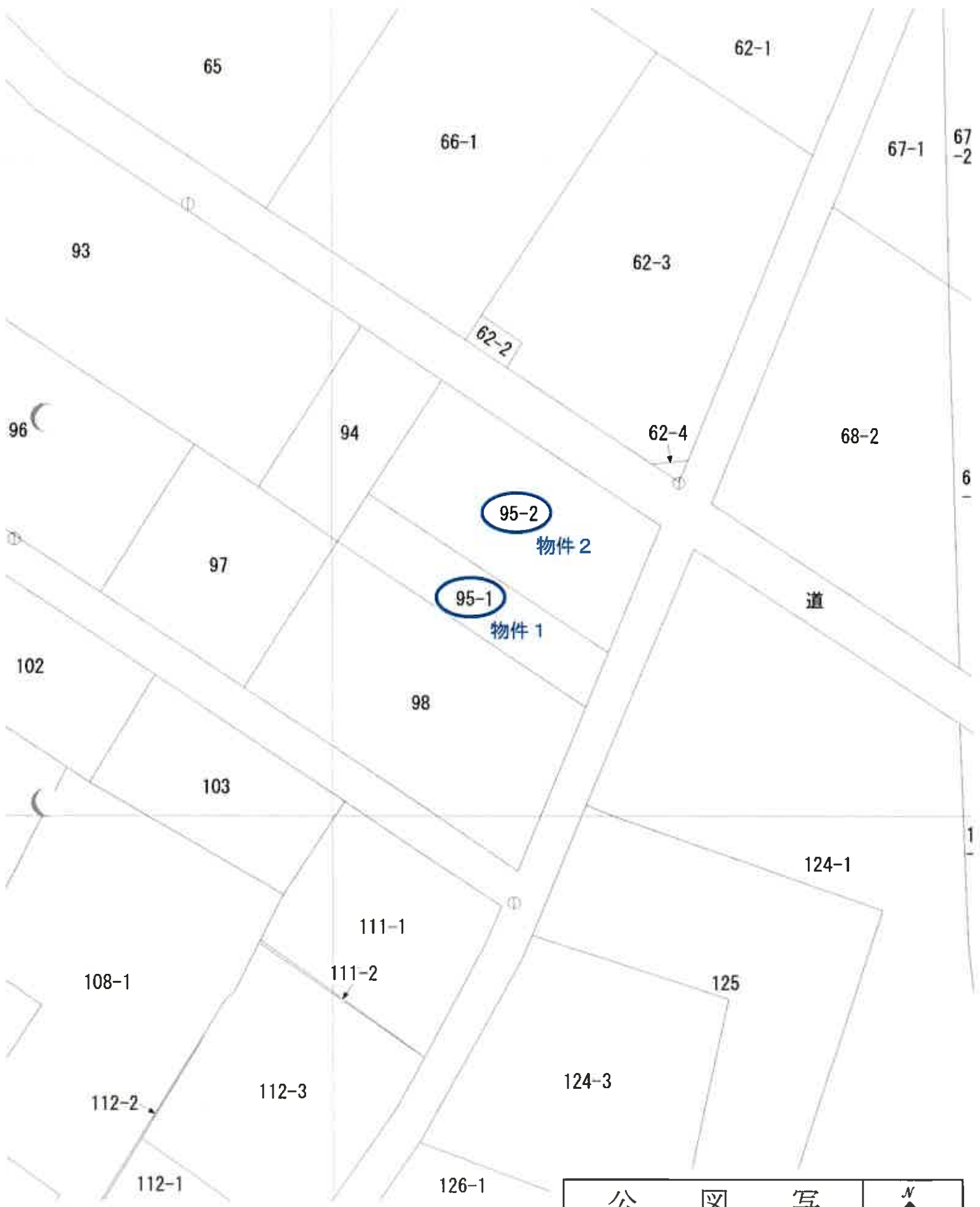
2 固定資産税課税標準額（令和8年度）

物件1 : 481,003円
物件2 : 1,012,063円
物件3 : 870,467円（旧 主である建物）
311,414円（旧 附属建物符号1）

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



公 図 写		
縮 尺	1:500	
ほ ぼ 原 寸 大		

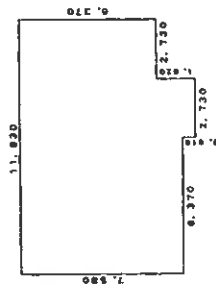
1611066 各階平面図

建物図面 1/2

物件3

家屋番号	95番2
建物の所在	伊達市保原町 伊達郡保原町字小幡町95番地2

主たる建物1階

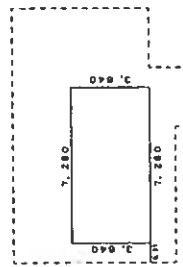


求積表

9.100 x 7.580	= 68.978000
2.730 x 6.370	= 17.390100
2.730 x 2.730	= 7.461900
計	88.03400

床面積 88.03 m²

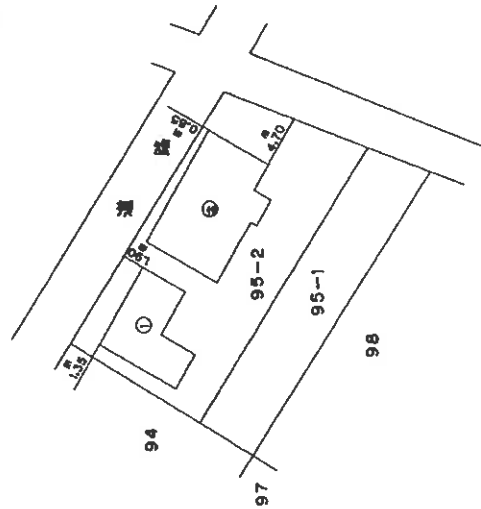
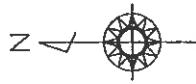
主たる建物2階



求積表

7.280 x 3.640	= 26.499200
---------------	-------------

床面積 26.49 m²



平成16年3月10日

作製者	製16年 2月25日(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)

1611067

各階平面図

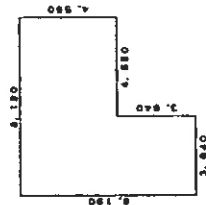
物件3

家屋番号 95番2

建築物各階平面図 1/2

伊達市原京町
伊達郡保原町字小幡町95番地2

附属建物(符号1)1階

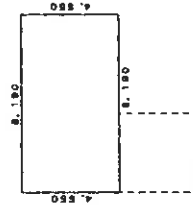


求積表

8.190	X	4.550	=	37.284500
3.840	X	3.840	=	13.249900
計			50.534400	

床面積 50.53 m²

附属建物(符号1)2階



求積表

8.190	X	4.550	=	37.284500
-------	---	-------	---	-----------

床面積 37.28 m²

作製者

2016年 2月 25日作製

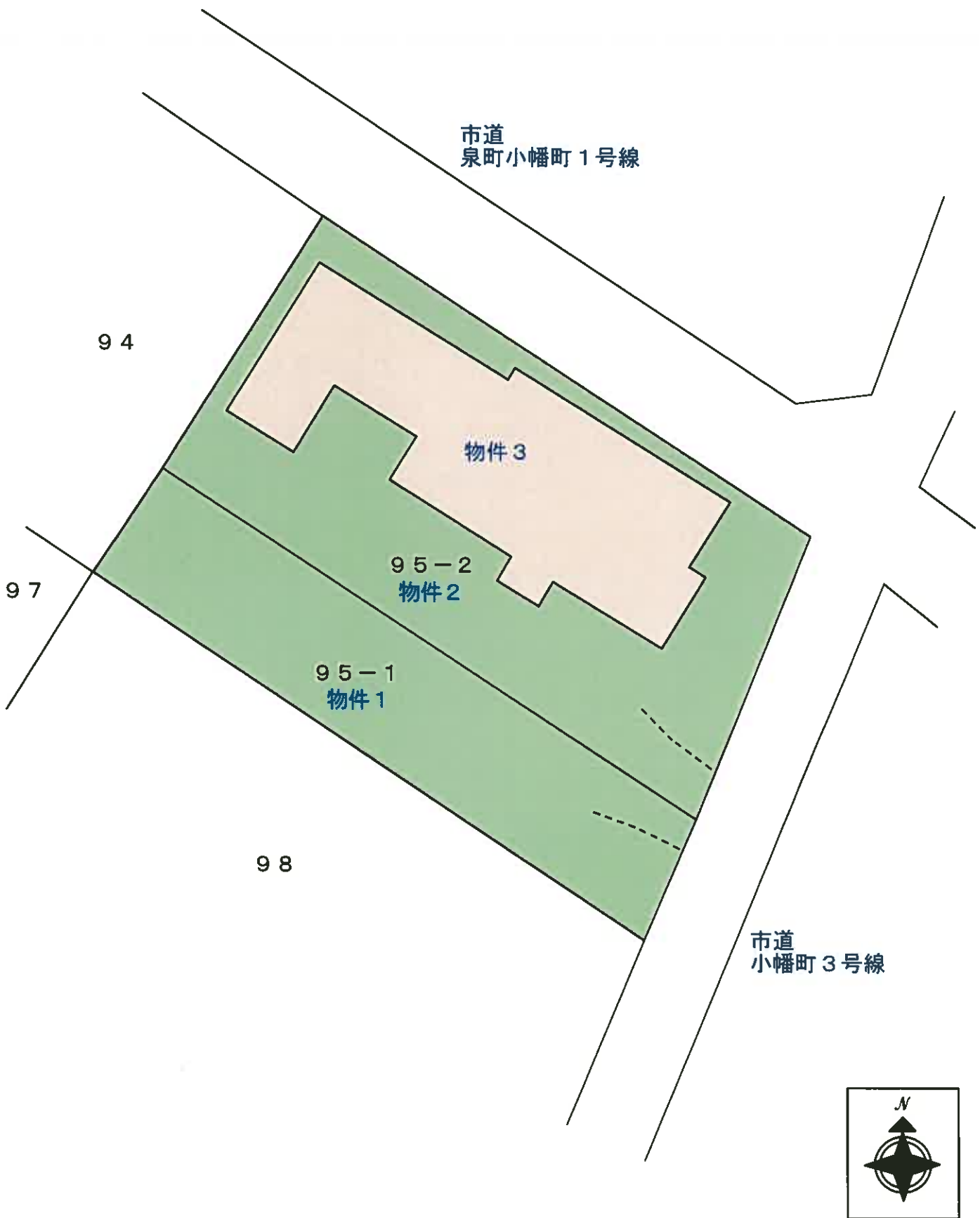
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

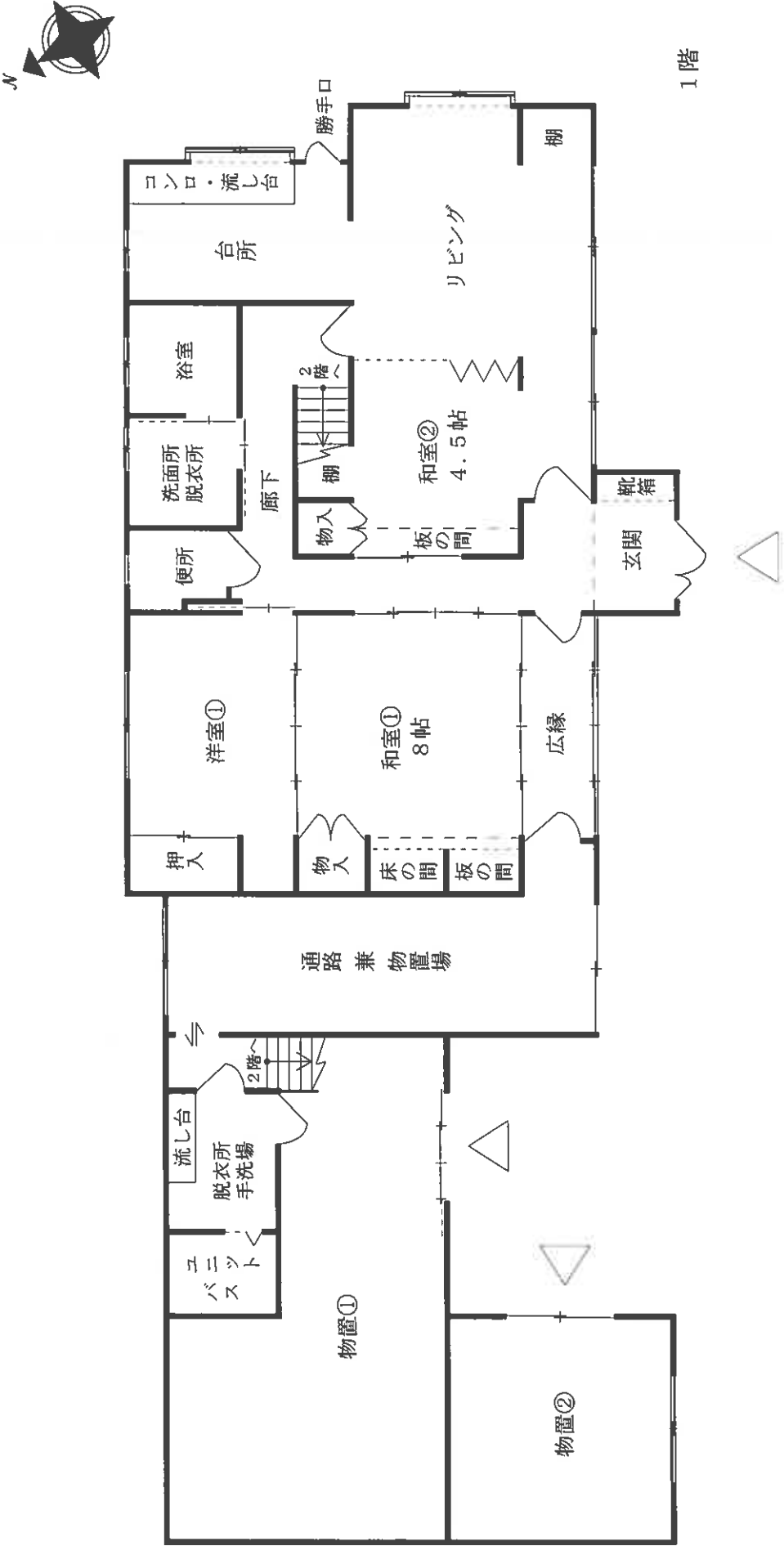
(福島県土地家屋調査士会福島支部)

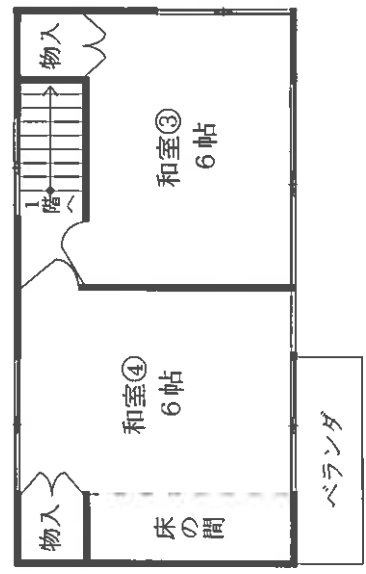
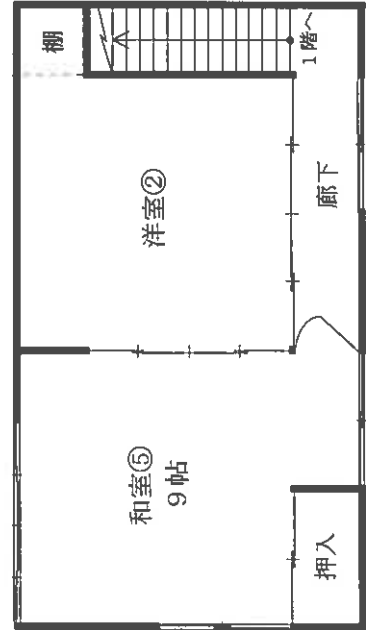
平成16年 3月 10日登記



土地建物位置関係図

物件 3





2階

物件 3