

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

福島地方裁判所第一民事部

裁判所書記官 大 宮 将

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 7日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11月11日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所第一民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月24日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月16日から当庁物件明細書等閲覧所に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	730,000 584,000		146,000	31,397	0



物 件 目 録

1 所 在 伊達市柳内 1 番地 1 1

家屋 番号 1 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 2 . 2 2 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 (一部スレート葺) 2 階建

※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 27 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

本件建物のために、その敷地（地番 1 番 11、地積 198.40 平方メートル、所有者 D）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
ただし、地代の滞納あり。

《 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 伊達市柳内1番地11

家屋 番号 1番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 82.22平方メートル
2階 43.06平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺(一部スレート葺)2階建



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 7 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福 島 地 方 裁 判 所

執行官 穴 戸 真

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1	所 在	伊達市柳内 1 番地 1 1
	家屋 番号	1 番 1 1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 8 2 . 2 2 平方メートル 2 階 4 3 . 0 6 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1
種類構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造瓦葺 (一部スレート葺) 2階建 ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分の	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 () 第 号 令和 年 月 日
剪取地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	伊達市柳内		
地 番	1 番 1 1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 ☒		
地 積	1 9 8 . 4 0 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■E (土地所有者Dの子)) の陳述 / ■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 ☒		
占 有 開 始 時 期	平成2年7月1日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成2年4月1日	
	期 間	平成2年7月1日から ■平成12年6月30日まで10年間 □期間の定めなし	
更 新 の 種 別	■合意更新 □自動更新 □法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	令和2年7月1日から ■令和12年6月30日まで10年間 □期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当 事 者	借 主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 1 0 , 0 0 0 円 (毎月末日限り 当月分支払)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和7年7月3日現在 金 2 8 0 , 0 0 0 円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	□上記のとおり ■「執行官の意見」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
■ E (敷地所有者の子)	1 私は、本件建物の敷地（1番11）の所有者の長男です。本件建物の敷地は、元々私の父Cの所有でしたが、Cが平成27年9月に亡くなった際に、私の母Dが相続して、現所有者となっています。 2 物件1を建築するため、平成2年4月1日に、Cと債務者Aの父Bとの間で、敷地である1番11の土地賃貸借契約を結びました。契約内容は、 (1) 契約期間：平成2年7月1日から平成12年6月30日 ただし、期間満了の1か月前までに両者が話し合って契約を更新または延長できる。 (2) 賃貸料：毎月1万円（毎月末日限り当月分を支払う） というものです。 3 その後、この賃貸借契約は、平成12年7月1日、平成22年7月1日及び令和2年7月1日に更新されて現在に至っています。この間に賃貸人がCからDに、賃借人がBからAに代わっています。 4 賃料は、令和5年3月分から支払われていません。滞納分は、今日現在で令和7年6月分までの合計28万円になります。 5 Aは、令和5年3月に一方的に「もう地代は支払えない」という書面を置いていきました。それ以来、Aとは連絡が取れない状態です。 6 こちらとしては、滞納分を含めて今後きちんと地代を支払ってもらうか、土地を更地にして返してもらいたいと思っています。 （7月3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、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 本件目的外土地（1番11）に隣接する各土地は、登記上、いずれも第三者所有である。地目は、東側に接する1番3が伊達市所有の公衆用道路である他、全て宅地であるが、現況も同様である。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 本件建物は、平成3年5月新築である。内外壁に亀裂は見受けられなかったが、建物の周囲は木や草が生い茂っていて、建物の周囲を全て確認することはできなかった。
 - (2) 室内には、大量のゴミ、自動車のタイヤ、家具、不用品等が各部屋や廊下に散乱しており、電気も止められていることから一部を除き床や壁面を確認することができなかった。
 - (3) 視認できた範囲では、建物全体に経年相当の老朽化が見られるほか、前記のとおり建物の保存状況は劣悪である。
 - (4) 2階の屋根の一部が瓦葺からスレート葺に改修されている。
 - (5) 太陽光発電装置、床暖房設備、カーポート及び物置は確認できなかった。
- 4 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - (1) 本建物の玄関には、債務者Aの父であるBの表札があった。
 - (2) 本件建物の玄関脇に設置された郵便受けに、A宛ての郵便が多数入っていた。
 - (3) 室内、A宛ての郵便物が多数存在し、その中に令和7年1月27日消印の郵便物があった。
 - (4) 室内には、伊達市発行の令和5年度家庭用ゴミ収集カレンダー及び何らかのメモが手書きされた令和6年（2024年）10月のカレンダーが掲示されていた。
 - (5) 室内の電気は止められていた。
- 5 上記現場の状況、室内に存在した郵便物、カレンダーの状況、電気が止められている状況等から、債務者Aは、少なくとも令和6年10月ころまでは本件建物で生活し、令和7年1月ころまでは建物内に出入りされていたものと推定される。よって、本件建物は、現在も債務者が居宅（空き家）の状態で占有していると認めた。
- 6 本件建物の敷地の利用権限については、「目的外土地の概況（物件1関係）」頁に記載のとおりである。買受人は、敷地を利用するにつき、所有者と協議を要する。

(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
R 7 年 6 月 1 1 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 (6 月 2 3 日受領)
R 7 年 6 月 1 2 日 (木) 9 : 0 3 - 9 : 1 0	福島地方法務局	登記事項要約書交付申請 (同日受領)
R 7 年 6 月 1 2 日 (木) : - :	執行官室	目的外土地所有者Dに対し、賃貸借契約等に関する照会・回答書を送付 (6 月 2 3 日受領)
R 7 年 6 月 1 6 日 (月) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
R 7 年 7 月 3 日 (木) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 1 0	執行官室	目的外土地所有者の子Eから電話で事情聴取
R 7 年 7 月 3 日 (木) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 3 0	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
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 7 年 7 月 3 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



3303723

⑦ 1-1 ② 1-1, 1-10, 1-11 ③ 1-1, 1-10, 1-11 H2.4.19.
地 番 1-10・1-11 地 積 測 量 図

土地の所在 伊達郡伊達町字柳内 伊達市

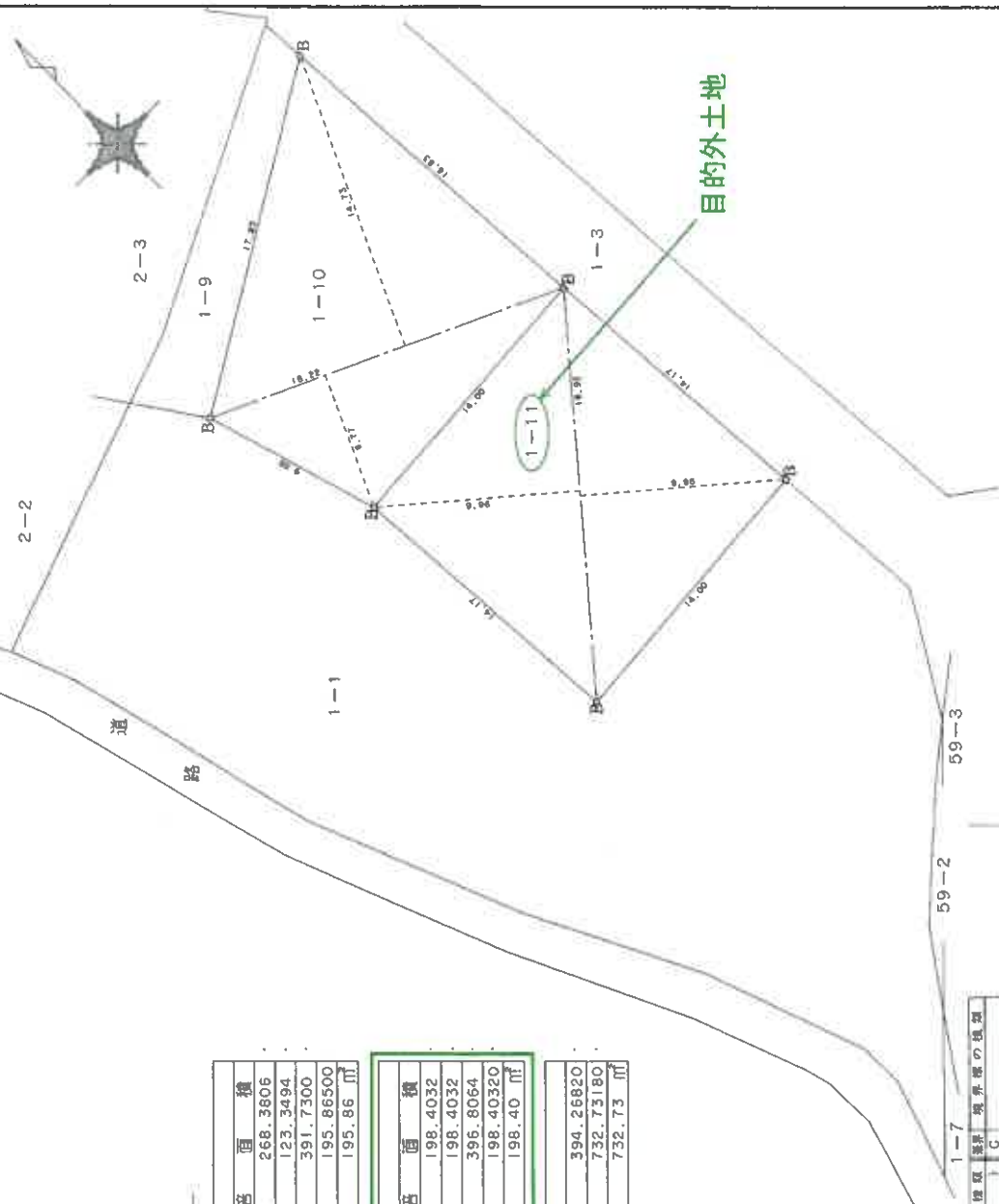
三 斜 求 積 表

地番	底	辺	高	さ	底	面	積
1-10	NO.	18.22	14.73		268.3806		
		18.22	6.77		123.3494		
			倍	面	積	391.7300	
			面	積	195.86500		
			地	積	195.86	m ²	

目的外土地

地番	底	辺	高	さ	底	面	積
1-11	NO.	19.92	9.96		198.4032		
		19.92	9.96		198.4032		
			倍	面	積	396.8064	
			面	積	198.40320		
			地	積	198.40	m ²	

地番	底	辺	高	さ	底	面	積
1-1	NO.	1127.00			394.26820		
					732.73180		
					732.73	m ²	



境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類	境界線の位置
A 境界線	C 境界線	E 境界線	G 境界線
B 境界線	D 境界線	F 境界線	H 境界線

作製者

申請人

縮尺

A3をA4に縮小

H3.6.4

0642713

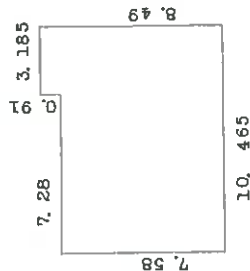
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1-11

建物の所在 伊達郡伊達町字柳内1番地11
伊達市

1 階



求 積

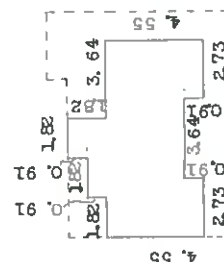
$3.185m \times 0.91m = 2.89835m^2$

$10.465m \times 7.58m = 79.32470m^2$

合 計 $82.22305m^2$

床 面 積 $82.22m^2$

2 階



求 積

$1.82m \times 0.91m = 1.6562m^2$

$3.64m \times 0.91m = 3.3124m^2$

$9.10m \times 3.64m = 33.1240m^2$

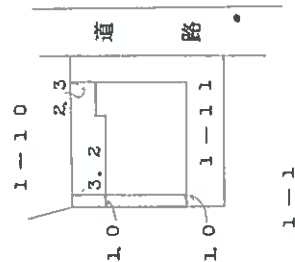
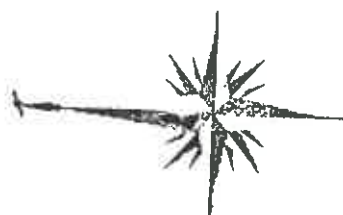
$2.73m \times 0.91m = 2.4843m^2$

$2.73m \times 0.91m = 2.4843m^2$

合 計 $43.0612m^2$

床 面 積 $43.06m^2$

物件1

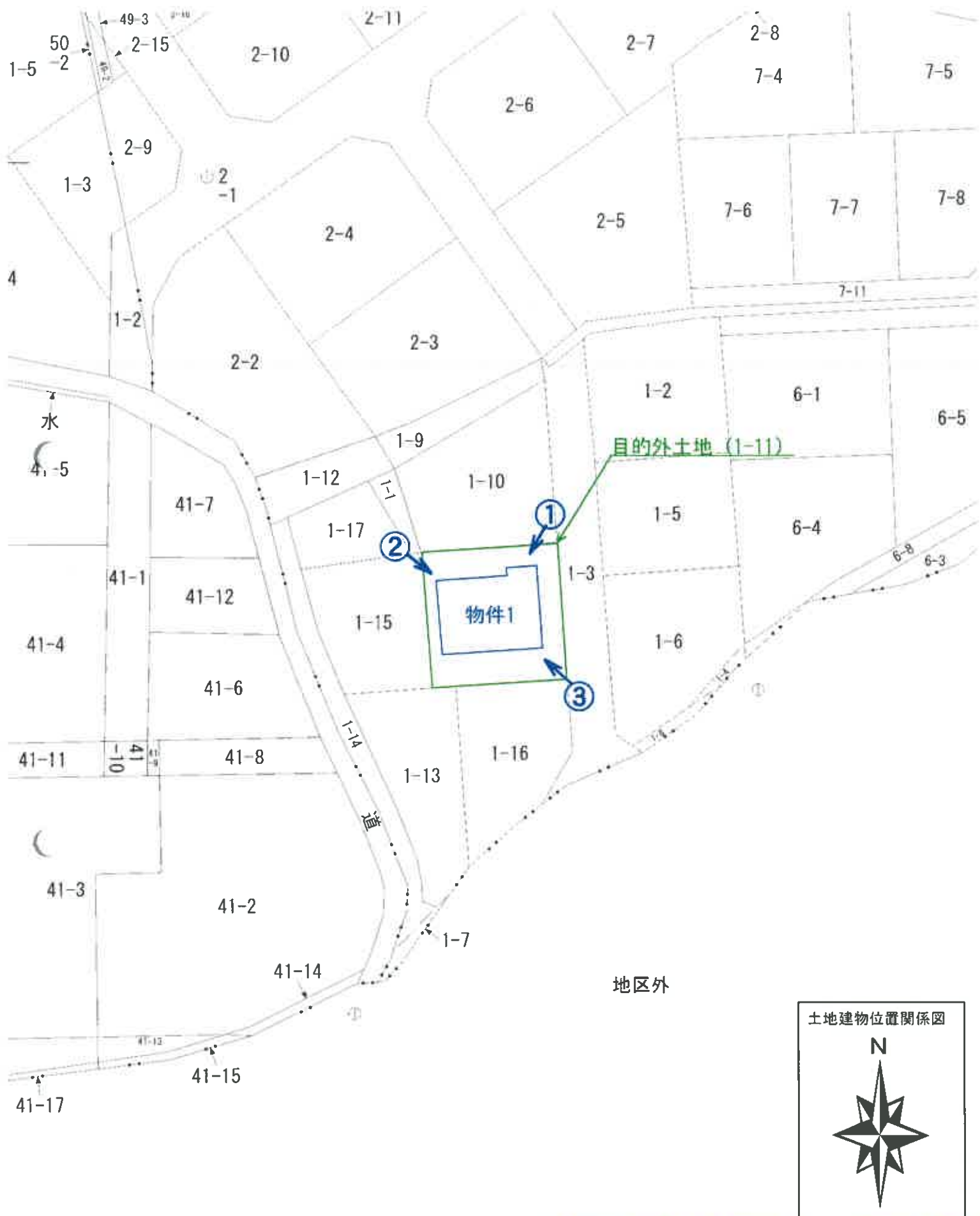


作製者

縮尺 1/250

申請人

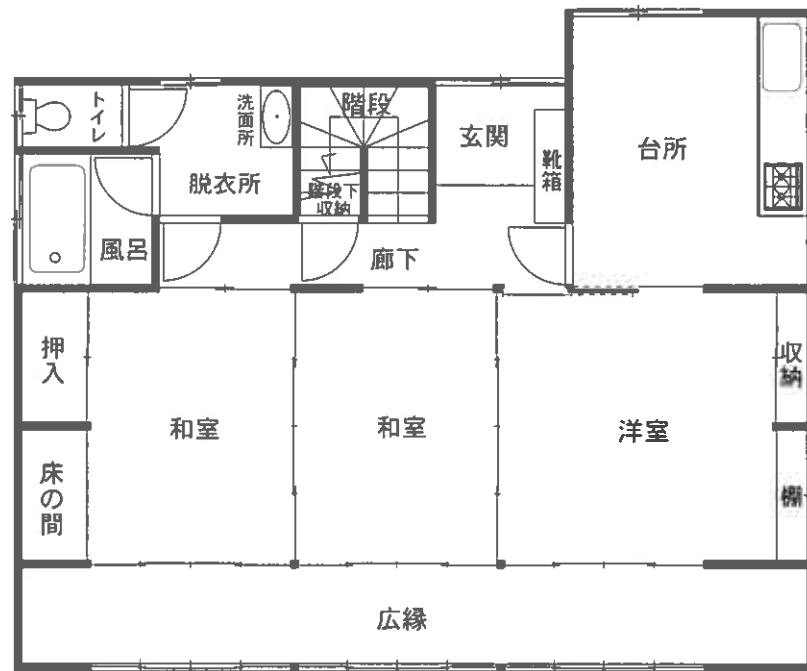
縮尺 1/500



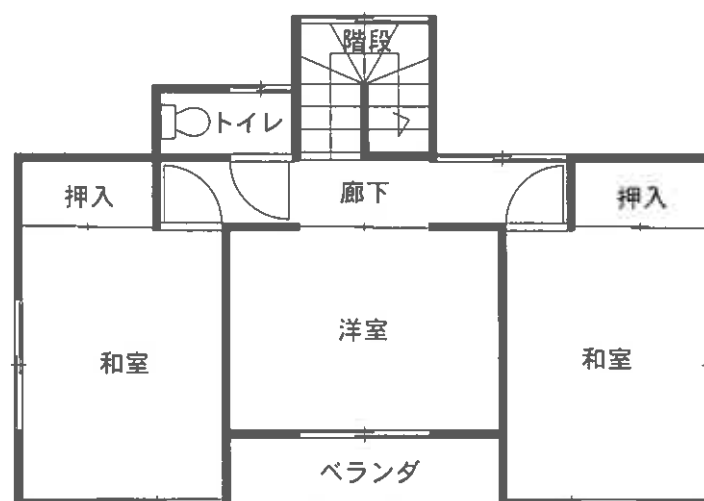
←○写真撮影位置方向・写真番号

物件1

1階



2階



間取図



物件1



目的外土地(1番11)

No. 1

物件1



目的外土地(1番11)

No. 2

物件1



目的外土地(1番11)

No. 3



物件1:1階東側洋室の状況

No. 4



No. 5

物件1:1階中央和室の状況



No. 6

物件1:1階台所の状況



No. 7

物件1:1階浴室の状況



No. 8

物件1:2階中央洋室の状況



No. 9

物件1:2階西側和室の状況



No. 10

物件1:1階南側縁側の状況

令和7年（ケ）第8号
令和7年7月3日現地調査
令和7年7月11日評価

福島地方裁判所第一民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 渕 大 毅

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（建物）	金730,000円

- 1 物件1評価額は、目的外土地の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 家屋番号 種類 構造 床面積	伊達市柳内 1番地11 1番11 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 82.22㎡ 2階： 43.06㎡ 計： 125.28㎡	木造瓦葺(一部スレート葺)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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	J R 東北本線「伊達」駅の東方約1.0km(道路距離、以下同じ。) 福島交通バス停「伊達交番」の北方約700m 伊達総合支所まで約980m ファンズだて店まで約800m 伊達小学校まで約790m 伊達中学校まで約1.6km	
付 近 の 状 況	当該地域は、県道国見福島線（旧国道4号）の西側に位置する旧来からの住宅団地（伊達生協団地）の一角で、戸建住宅を主体にアパート等が見られる地域を形成している。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件	間口約14.1m、奥行約14m、地積198.40㎡ 正方形、中間画地 東側市道とは0～0.5m程度高く接面する。 西・南側隣接地とはほぼ等高。 北側隣接地とは0.2～0.3m程度高く接面する。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号） （上記は有効幅員。両側開渠含んで約4.5m）	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外土地である本土地上に存する物件1建物を、建物所有者兼債務者が居宅（空き家）の状態で占有している。敷地の利用権原は特記事項参照。東側市道を除く隣地は全て宅地である。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用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 [目的外土地（物件1）の利用権原等・関係人である土地所有者の 子の陳述及び土地賃貸借契約書より] 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成2年7月1日 当初契約日：平成2年4月1日 当初契約期間：平成2年7月1日～平成12年6月30日（10年間） 更新の種別：合意更新 現行契約期間：令和2年7月1日～令和12年6月30日（10年間） 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 地代：月額10,000円（毎月末日限り、当月分支払） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ある（令和7年7月3日現在280,000円） 契約解除：ない 訴訟提起：ない
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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3年5月27日 新築 経 過 年 数：34年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺（一部スレート葺） 外 壁：金属サイディング 天 井：目透かし張り、化粧石膏ボード、化粧合板等 内 壁：土壁、クロス貼り等 床：畳、フローリング等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：82.22㎡ 2階：43.06㎡ 計：125.28㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者兼債務者が、本建物を居宅（空き家）として使用している。また、建物所有者が土地賃借権を有する状況にある。
特記事項	① 建物内外壁に亀裂は見受けられなかったが、建物の周囲は木や草が生い茂っていて、建物の周囲を全て確認することはできなかった。 室内には、大量のゴミ、自動車のタイヤ、家具、不用品等が各部屋や廊下に散乱しており、電気も止められていることから一部を除き床や壁面を確認することが出来なかった。 ② 視認できた範囲では、建物全体に経年相当の老朽化が見られるほか、前記のとおり建物の保存状況は劣悪である。 ③ 2階の屋根の一部が瓦葺からスレート葺に改修されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 目的外土地（物件1の敷地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地	40,400	1.03	198.40	0.90	7,430,000

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)＝1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 41,500\text{円/㎡} & \times & 103.2 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 102 & = & 40,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%（方位）

◇地域格差：街路条件：102%（幅員等）

交通接近条件：100%

環境条件：100%

行政的條件：100%

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：103%（方位）

画地条件：100%

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：103%

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1 (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
1	220,000	125.28	0.02	550,000

ウ 現 価 率 :

a 経過年数 34年

b 経済的残存耐用年数 0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 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
目的外 土地	7,430,000	1.00	0.20	土地賃借権	1,490,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の全範囲とした。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：土地利用権等を土地賃借権と判定し、その割合を20%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	550,000	+ 1,490,000	1.00	0.60	0.60	730,000

ウ 占 有 減 価 修 正：特にない。

エ 市 場 性 修 正：買受人が物件1建物を取得した後の目的外土地所有者との利用に当たっての協議等の必要性、地代滞納相当額、建物の管理の状態、地震による目視できない損傷個所の顕在リスク等を総合的に勘案し、本件市場性修正割合を上記のとおり査定した。

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 地価調査価格 伊達(県)ー1

所 在 : 伊達市柳内2番34
価 格 : 41,500円/㎡
位 置 : 「伊達」駅まで道路距離で約880m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 299㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域
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1月1日現在)

物件1 : 2,242,690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



3303723

② 1-1 ③ 1-1, 1-10, 1-11 ④ 1-1, 1-10, 1-11 ⑤ 1-1, 1-10, 1-11 ⑥ 1-1, 1-10, 1-11 ⑦ 1-1, 1-10, 1-11 ⑧ 1-1, 1-10, 1-11 ⑨ 1-1, 1-10, 1-11 ⑩ 1-1, 1-10, 1-11 ⑪ 1-1, 1-10, 1-11 ⑫ 1-1, 1-10, 1-11 ⑬ 1-1, 1-10, 1-11 ⑭ 1-1, 1-10, 1-11 ⑮ 1-1, 1-10, 1-11 ⑯ 1-1, 1-10, 1-11 ⑰ 1-1, 1-10, 1-11 ⑱ 1-1, 1-10, 1-11 ⑲ 1-1, 1-10, 1-11 ⑳ 1-1, 1-10, 1-11 ㉑ 1-1, 1-10, 1-11 ㉒ 1-1, 1-10, 1-11 ㉓ 1-1, 1-10, 1-11 ㉔ 1-1, 1-10, 1-11 ㉕ 1-1, 1-10, 1-11 ㉖ 1-1, 1-10, 1-11 ㉗ 1-1, 1-10, 1-11 ㉘ 1-1, 1-10, 1-11 ㉙ 1-1, 1-10, 1-11 ㉚ 1-1, 1-10, 1-11 ㉛ 1-1, 1-10, 1-11 ㉜ 1-1, 1-10, 1-11 ㉝ 1-1, 1-10, 1-11 ㉞ 1-1, 1-10, 1-11 ㉟ 1-1, 1-10, 1-11 ㊱ 1-1, 1-10, 1-11 ㊲ 1-1, 1-10, 1-11 ㊳ 1-1, 1-10, 1-11 ㊴ 1-1, 1-10, 1-11 ㊵ 1-1, 1-10, 1-11 ㊶ 1-1, 1-10, 1-11 ㊷ 1-1, 1-10, 1-11 ㊸ 1-1, 1-10, 1-11 ㊹ 1-1, 1-10, 1-11 ㊺ 1-1, 1-10, 1-11 ㊻ 1-1, 1-10, 1-11 ㊼ 1-1, 1-10, 1-11 ㊽ 1-1, 1-10, 1-11 ㊾ 1-1, 1-10, 1-11 ㊿ 1-1, 1-10, 1-11

地 積 測 量 図

地 番 1-1-10-1-11

土地の所在 伊達郡伊達町字柳内

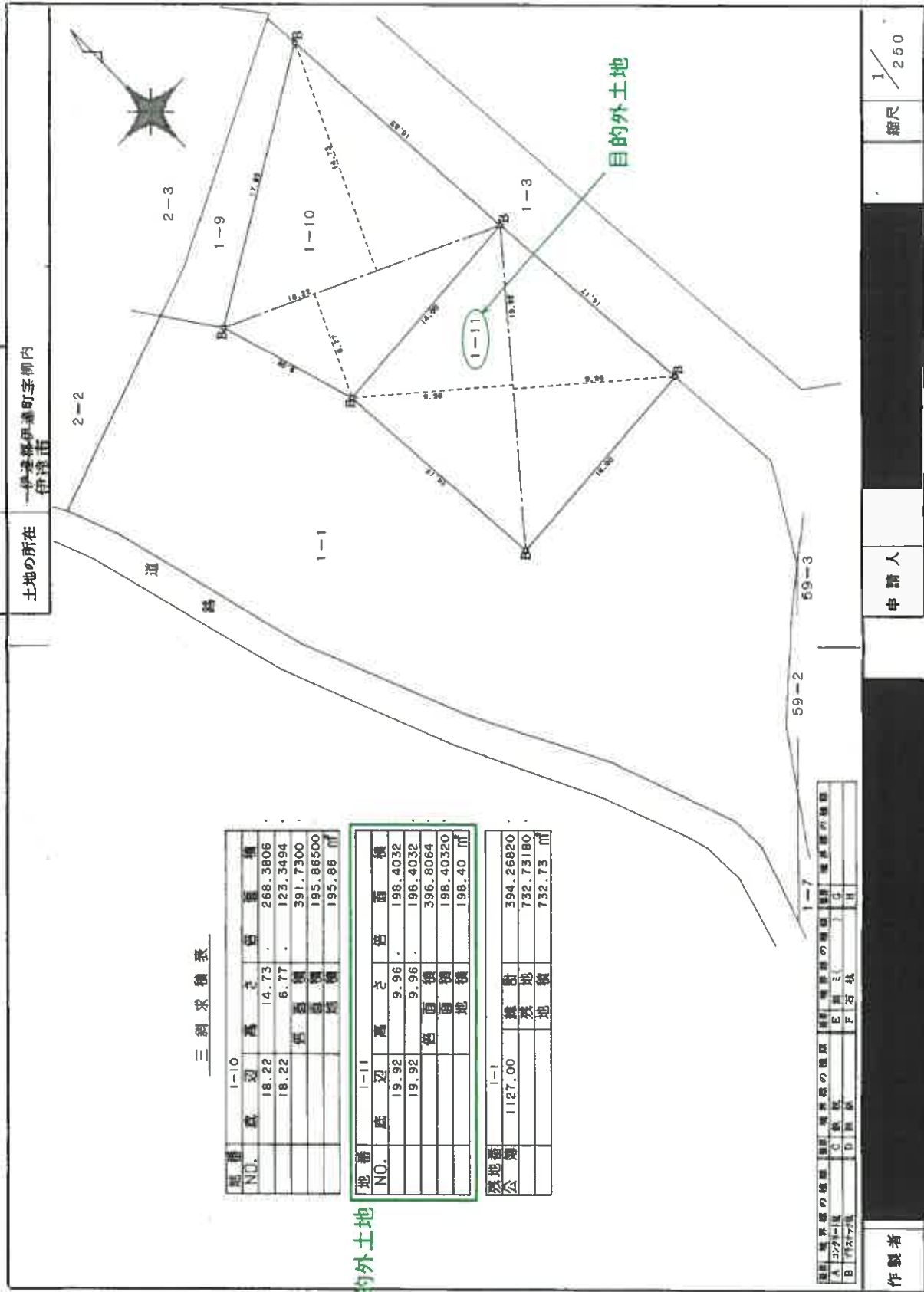
三 斜 求 積 表

地番	1-10	1-11
NO.	1-10	1-11
底 辺	14.73	14.73
高 さ	268.3806	268.3806
底 面 積	123.3494	123.3494
高 さ	391.7300	391.7300
底 面 積	195.86500	195.86500
地 積	195.86	195.86

目的外土地

地番	1-11	1-1
NO.	1-11	1-1
底 辺	19.92	19.92
高 さ	198.4032	198.4032
底 面 積	396.8064	396.8064
高 さ	198.40320	198.40320
底 面 積	198.40	198.40

地番	1-1	1-1
NO.	1-1	1-1
底 辺	1127.00	1127.00
高 さ	394.26820	394.26820
底 面 積	732.73180	732.73180
地 積	732.73	732.73



作製者

申請人

縮尺 1/250

0642713

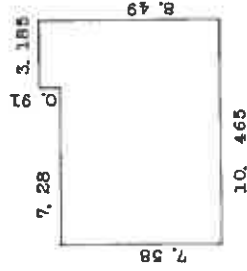
各階平面図

建物図面

家屋番号 1-11

建物の所在 伊勢郡伊勢町字柳内1番地11
伊勢市

1 階



床面積

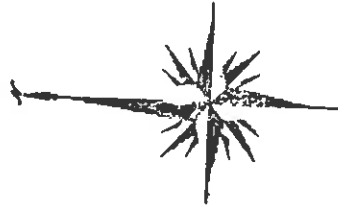
$3.185m \times 0.91m = 2.89835m^2$

$10.465m \times 7.58m = 79.32470m^2$

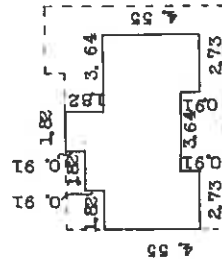
合計 82.22305m²

床面積 82.22m²

物件1



2 階



床面積

$1.82m \times 0.91m = 1.6562m^2$

$3.64m \times 0.91m = 3.3124m^2$

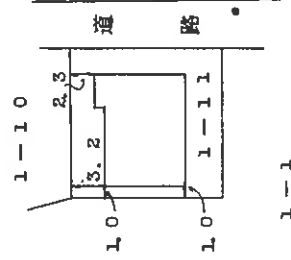
$9.10m \times 3.64m = 33.1240m^2$

$2.73m \times 0.91m = 2.4843m^2$

$2.73m \times 0.91m = 2.4843m^2$

合計 43.0612m²

床面積 43.06m²

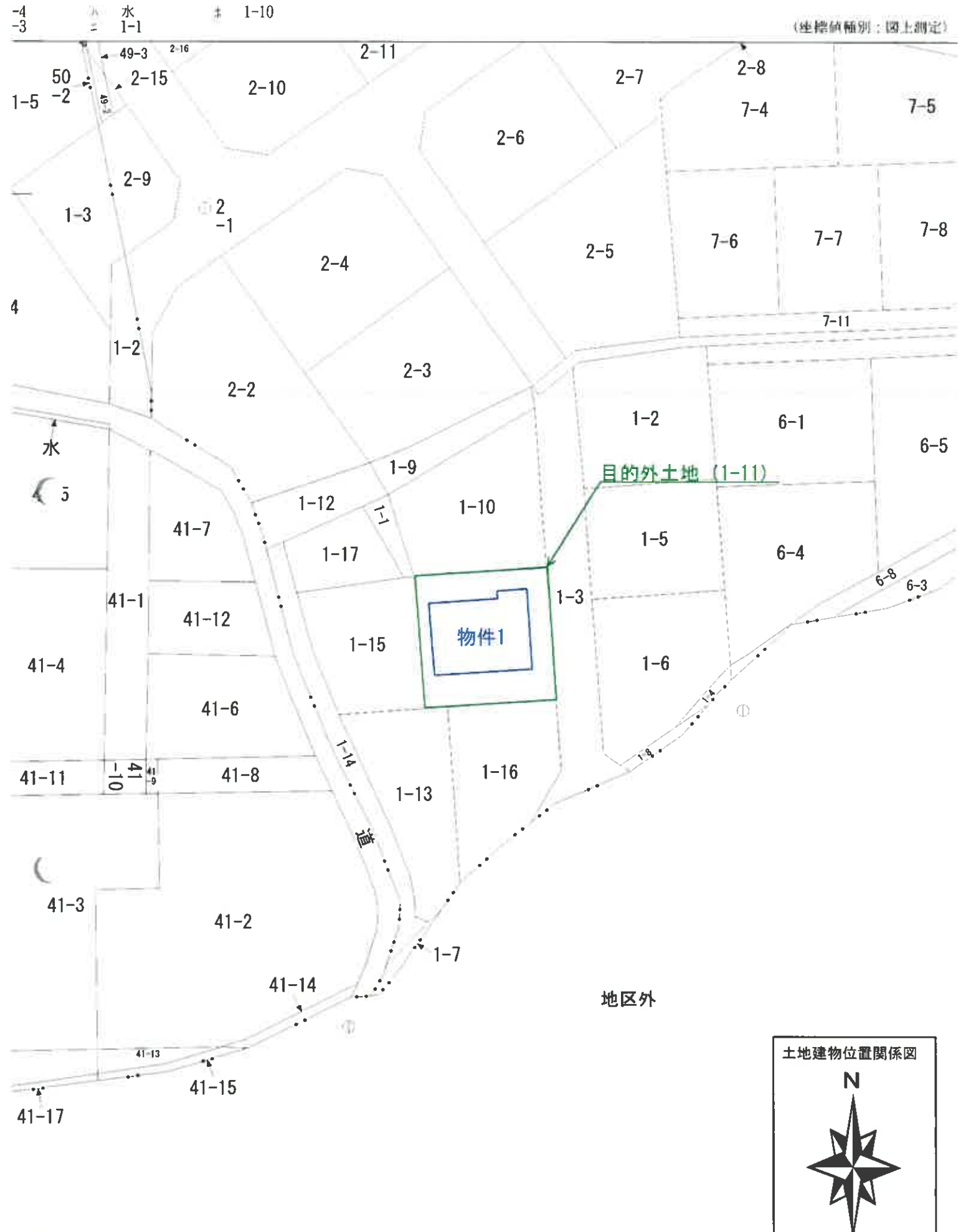


作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(座標値種別：図上測定)

目的外土地 (1-11)

物件1

地区外

土地建物位置関係図



地番区域見

籠田

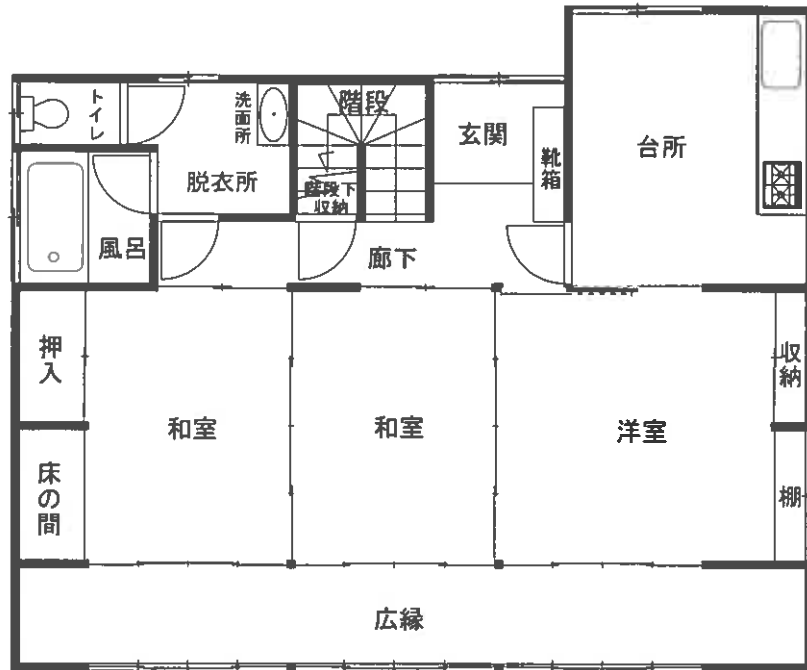
柳内

(座標値種別：図上測定)

也理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

物件1

1階



2階

