

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日
 津地方裁判所伊勢支部
 裁判所書記官 松本 行弘

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札及び特別売却に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所伊勢支部売却場
売却決定期日	日 時 令和 6年 6月13日 午前 9時30分 場 所 津地方裁判所伊勢支部
特別売却実施期間	令和 6年 6月 5日 午後 1時00分から 令和 6年 6月 5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 6年 4月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1097番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊1096番地、1097番地2 |
| | 家屋 番号 | 1096番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.84平方メートル
2階 30.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約142.84平方メートル
2階 約30.08平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 鳥羽市相差町字花熊1096番地
家屋 番号 1096番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 56.00平方メートル



- 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 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1097番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊1096番地、1097番地2 |
| | 家屋 番号 | 1096番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.84平方メートル
2階 30.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約142.84平方メートル
2階 約30.08平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 鳥羽市相差町字花熊1096番地
家屋 番号 1096番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 56.00平方メートル



令和 5年(ケ)第 13号

令和 5年 9月25日受理

令和 5年11月 6日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊勢支部

執行官 鈴木 敏 夫

(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 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1097番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊1096番地、1097番地2 |
| | 家屋 番号 | 1096番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.84平方メートル
2階 30.08平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊1096番地 |
| | 家屋 番号 | 1096番の2 |



(1枚目)

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 54.00平方メートル 2階 56.00平方メートル



(2枚目)

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 type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)								
形 状	<input 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 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等を所有し、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 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									
建	物 物件 5								
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 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住居として使用して占有している <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	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 <input type="checkbox"/> 保管開始日	支部 平成 年()第 号 平成 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
(4 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	<p>私は、物件1～5を所有しております。</p> <p>物件1・2は、一体となっており、物件1・2上に物件4が、物件1上に物件5が建っております。</p> <p>物件3は、市道の一部となっております。</p> <p>物件4は、増築をして、増築部分を店舗として使用していましたが、現在は使用しておらず、1階台所と和室に雨漏りがします。</p> <p>物件5は、今は私が一人で住んでいるものです。</p> <p>本件物件について、第三者の占有はありません。</p>

執行官の意見

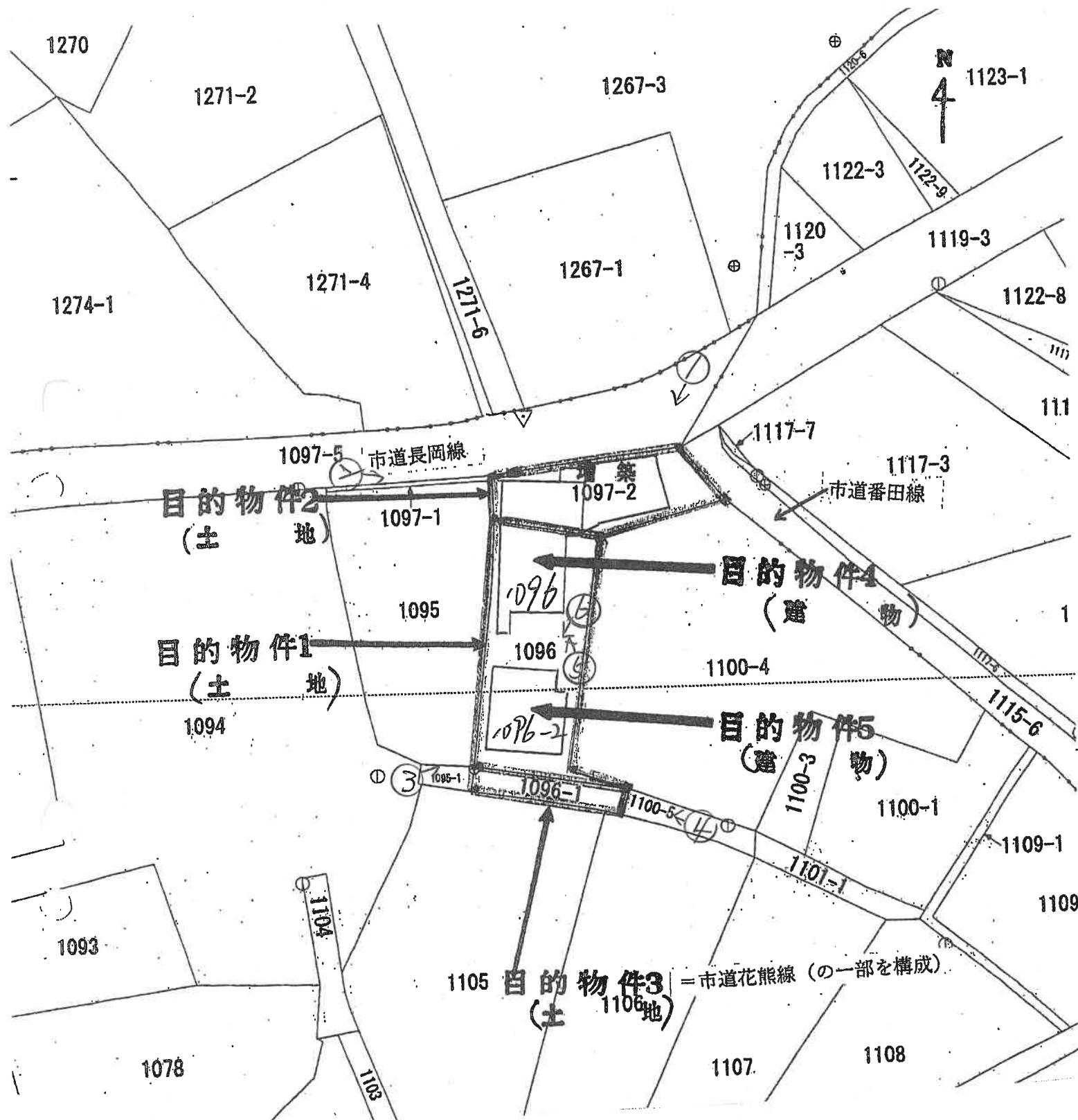
- 物件1・2は、一体となって物件4・5の敷地となっている。
 物件3は、物件1に隣接した市道の一部となっている。
 物件4は、空家の状態で、1階部分に雨漏り跡がみられる。
 物件5は、所有者が住居として使用して占有している。
 本件物件は、所有者が上記のとおり占有するほか第三者の占有は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月26日(月) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
5年10月5日(木) 18:40-18:50	物件所在地	所有者に面談
5年10月21日(土) 17:30-17:40	物件所在地	所有者に面談
5年11月1日(水) 13:00-13:30	物件所在地	所有者に面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

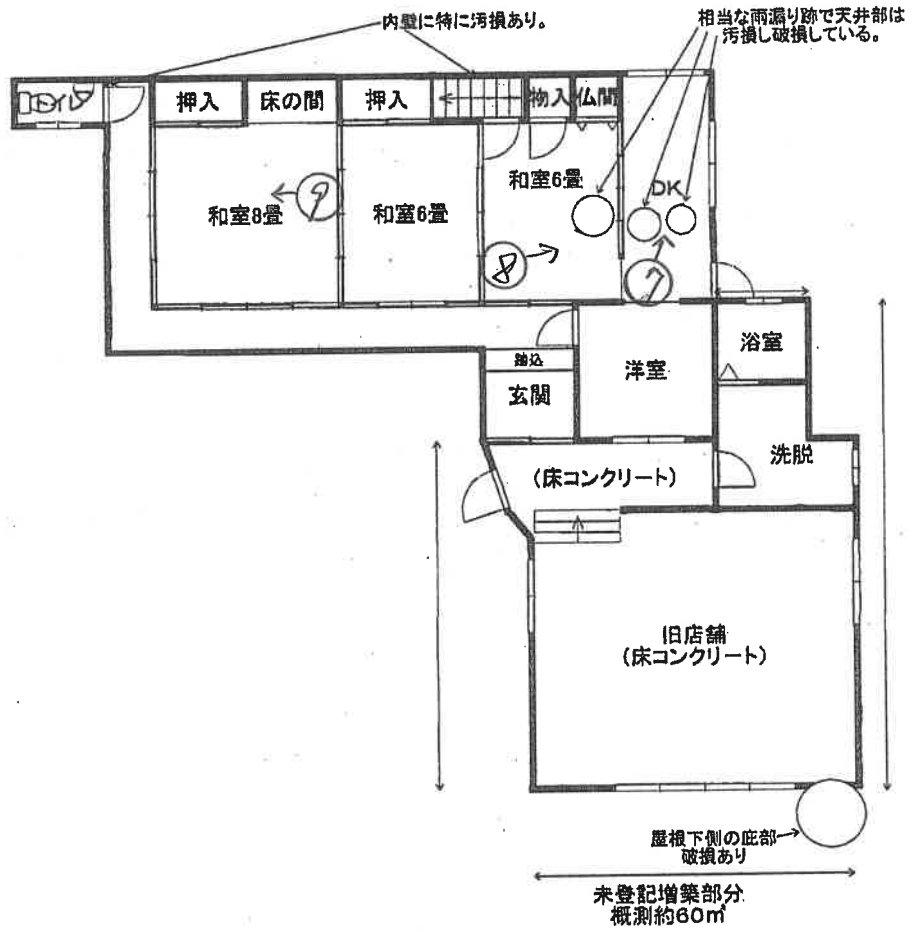


←○ 写真撮影方向位置番号

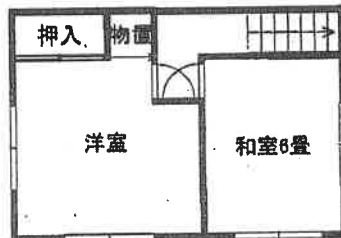
(8 枚目)

間 取 図

物件4



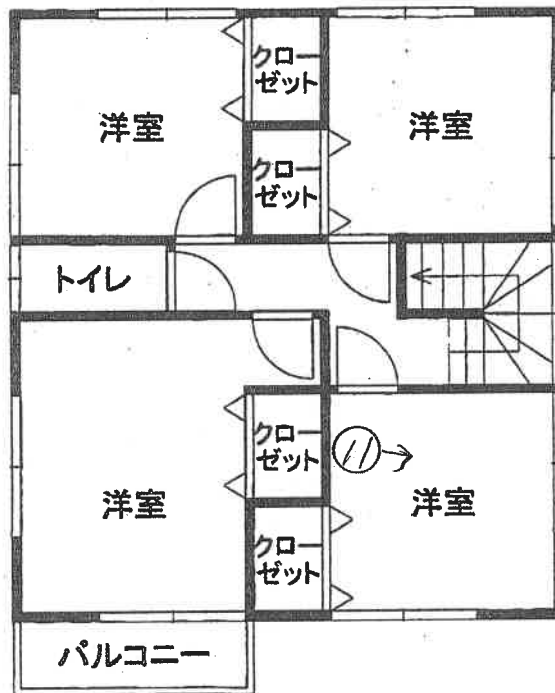
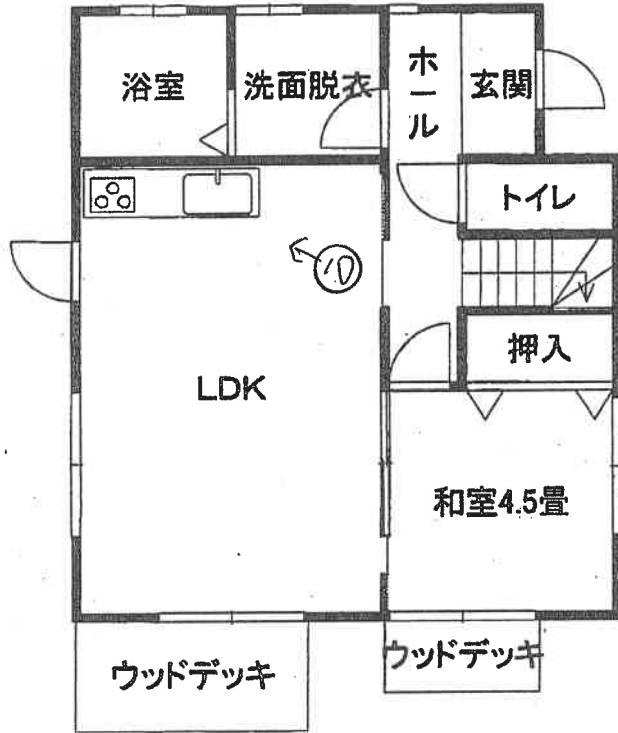
1階



2階

←○ 写真撮影方向位置番号
(9 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(10 枚目)

①



物件4

②



(// 枚目)



③

物件5

物件3



④

物件5

物件3

(12 枚目)

物件 4

5



物件 5

6



(13 枚目)



⑦
物件4
内部



⑧
同上



⑨
同上

(14枚目)



⑩
物件5
内部



⑪
同上

(15 枚目)

求 意 見 書

吉 川 輝 樹 殿

令和 6年 3月 7日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 中川 あゆみ



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
|
|
|

(3) その他

「
|
|
|
|
|
|

」
|
|
|
|
|
|

」
|
|
|
|
|
|

令和 6年 3月 11日

評価人

吉 川 輝 樹



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1097番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊 |
| | 地 番 | 1096番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鳥羽市相差町字花熊1096番地、1097番地2 |
| | 家屋 番号 | 1096番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.84平方メートル
2階 30.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約142.84平方メートル
2階 約30.08平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 鳥羽市相差町字花熊1096番地
家屋 番号 1096番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 56.00平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	590,000	410,000	0
2	260,000	180,000	0
3	30,000	20,000	0
4	490,000	340,000	0
5	1,730,000	1,210,000	0
1~5	3,100,000	2,160,000	一括
(備 考)			



令和5年（ケ）第13号	
令和 5年11月 1日 （事前調査あり）	現地調査
令和 5年11月 2日	評 価

津地方裁判所 伊勢支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹^印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 100, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 590, 000円
物件 2 (土地)	金 260, 000円
物件 3 (土地)	金 30, 000円
物件 4 (建物)	金 490, 000円
物件 5 (建物)	金 1, 730, 000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行う事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1～3の土地の内訳価格は物件4及び物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5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。

—以下余白—

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き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。
- 5 その他特別の評価条件
特になし。

—以下余白—

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	鳥羽市相差町字花熊	
	地番	1096番	
	地目	宅地	
	地積	217.14m ²	
	所有者	A	
2	所在	鳥羽市相差町字花熊	
	地番	1097番2	
	地目	宅地	
	地積	122.36m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
1, 2	—		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
3	所在	鳥羽市相差町字花熊	
	地番	1096番1	
	地目	公衆用道路	
	地積	33m ²	
	所有者	A	
4	所在	鳥羽市相差町字花熊 1096番地、1097番地2	
	家屋番号	1096番	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	
	床面積	1階 82.84m ² 2階 30.08m ² 延べ 112.92m ²	1階増築概測 約60m ²
	所有者	A	
番号	特記事項		
3, 4	—		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
5	所在	鳥羽市相差町字花熊 1096番地	
	家屋番号	1096番の2	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 54.00㎡ 延べ 110.00㎡	2階 56.00㎡
	所有者	A	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	近鉄志摩線「松尾」駅の南東方約7.6km（直線距離）	
付近の状況	既成住宅、店舗、旅館等が混在する漁村集落内の混在住宅地域。現状維持で推移するものと予測される。	
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	都市計画区域外
	用途地域	——
	指定建ぺい率	——
	指定容積率	——
	防火規制	なし
	その他の規制	国立公園普通地域
画地条件（規模、形状等）	<p>[物件1及び物件2] 北側間口約18m，奥行約30m，地積339.50㎡（2筆合計；登記数量）の不整形な変則三方路地。宅地部は概ね地勢平坦，路面等高～建物敷地部は高位（南側市道より0.5m程度高位）。</p> <p>[物件3] 別添法第14条地図の如き形状の，現況舗装道路（認定市道花熊線）の一部を構成している。</p>	
接面道路	北側幅員約6m舗装市道長岡線（旧県道）及び東側幅員約4m舗装市道番田線に接する。南側で物件3の土地自体が幅員約2.4m前後の舗装市道花熊線の一部を構成している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4及び物件5の建物の敷地となっている。隣接地は旅館等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	次頁参照。	

（注）「有」、「無」の基準については、以下のとおり。

「有」：該当施設の本管から、目的物件への引込がなされている。

「無」：該当施設の本管から、目的物件への引込がなされていない。

特記事項

- ① 現況では物件1及び物件2は一体利用されているが、現況一見では各物件相互及び物件3の隣接地との境界範囲は判然としない（国土調査成果の法第14条地図あり）。
- ② 物件3の土地は、私有の公衆用道路（登記地目）であるが、現況は舗装認定市道の一部を構成しており（別添法第14条地図写及び建物等配置図参照）、鳥羽市建設課によれば市道管理は鳥羽市とのことである。
- ③ 本件土地は鳥羽市ハザードマップ上は津波浸水想定区域にかかっているため、災害懸念なしとしない。

—以下余白—

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物	
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40年9月5日新築
	経過年数	約59年（切上）
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル，外装ボード等
	内 壁	壁紙，繊維壁等
	天 井	天井板等
	床	フローリング，畳，床コンクリート等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 142.84㎡ 2階 30.08㎡ 延べ 172.92㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6DK+旧店舗部分等
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	所有者が占有しているが，劣る。	
建物の利用状況	所有者が占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北東端部に継ぎ足した形態で旧店舗等の増築部分が確認された（概測約60㎡）。機能的には陳腐化が見られる。 ・この旧店舗の入り口の陸屋根裏側の一部は崩れ落ちており，外壁等の損傷汚損が見られる。 ・総じて古く，特に1階DK及びその隣接和室の天井の雨漏り跡は酷く，天井板も汚損し，破損している（関係写真参照）。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 	

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主たる建物	
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14年5月3日新築
	経過年数	約22年（切上）
	経済的残存耐用年数	約11年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート
	外壁	サイディング等
	内壁	合板、クロス等
	天井	天井パネル等
	床	畳、フローリング
	設備	便所、浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 54.00㎡ 2階 56.00㎡ 延べ 110.00㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK
品等	普通	
保守管理の状態	所有者が居住の用に供しており、概ね普通。	
建物の利用状況	所有者が居住の用に供している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ウッドデッキあり。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた（万円未満切捨）。

物件 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÷オ
1	10,700	0.74	217.14	0.85	1,460,000
2	10,700	0.74	122.36	0.85	820,000
3	10,700	0.20	33	1.00	70,000

ア 標準画地価格……………別紙標準画地価格決定表参照

イ 個別格差…………… [物件1及び物件2] 0.74 <下記条件等>

画地条件等 0.74（下記項目の相乗積）

- ・形状等－20(0.80)
- ・奥行長大－10 (0.90)
- ・変則三方路地＋3 (1.03)

[物件3] 0.20（下記項目）

現況舗装道路（認定市道）の一部を構成－80 (0.20)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………物件1及び物件2の土地につき 0.85 と判定（現況建物の建付の状態・現況等を考慮）

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件4～5)

目的物件4及び目的物件5の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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した(万円未満切捨)。

物件 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≒エ
4	190,000	172.92	0.01	320,000
5	150,000	110.00	0.19	3,130,000

ウ 現価率……………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。

物件4：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 59 \text{ 年} + 4 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.78) \div 0.01 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

物件5：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} + 11 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.48) \div 0.19 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

—以下余白—

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を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、現況より、概ね物件1の土地が物件4及び物件5の建物敷地部分、物件2の土地が物件4の建物敷地部分、並びに物件3の土地が主に物件5の接面道路部分と判定し、物件1の土地については物件4と物件5の概測床面積比で配分した。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
			イ	
1	1,460,000×0.47 (物件4)	0.40	法定地上権	270,000
	1,460,000×0.53 (物件5)	0.10	使用借権	80,000
2	820,000 (物件4)	0.40	法定地上権	330,000
3	70,000 (物件5)	0.10	使用借権	10,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を物件4につき法定地上権と判定し、物件5につき使用借権と推定し、その割合を法定地上権につき40%、使用借権につき10%と査定した。

—以下余白—

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〈1(1)オ〉 〈1(2)エ〉 ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) 〈2(1)ウ〉 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	1,460,000	-270,000 -80,000		0.90	0.60	590,000
2	820,000	-330,000		0.90	0.60	260,000
3	70,000	-10,000		0.90	0.60	30,000
4	320,000	+270,000 +330,000	1.00	0.90	0.60	490,000
5	3,130,000	+80,000 +10,000	1.00	0.90	0.60	1,730,000
一 括 価 格 (合 計)						3,100,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：災害懸念ある区域の、建物と敷地・環境との適応の状態を考慮した複数棟の建物及びその敷地一体としての市場性の減退を認め、0.90 と判断。

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。

ー以下余白ー

第6 附属資料の表示

- 位置図
- 都市計画図
- 法第14条地図写（法務局備付図面に基づく；A3サイズをA4サイズに縮小）
- 建物図面及び各階平面図写（同上）
- 建物等配置図
- 建物間取図
- 関係写真
- 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員 6m市道に接する規模 300 m²程度のほぼ整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格（鳥羽－2）

所 在：鳥羽市相差町字野中988番

価 格：9,700円/m²

位 置：近鉄志摩線「松尾」駅の南東方道路距離約10kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：305m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南側幅員3m市道に接面

用途指定等：都市計画区域外，国立公園普通地域

地 域 の 概 要：畑等が介在して住宅が建ち並ぶ民宿の多い漁村集落はずれの住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m ² ア	時 点 修 正 イ	標 準 化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 円/m ²
R5. 7. 1	9,700	× 99.5/100	× 100/100	× 100/90	10,700

（百円未満四捨五入）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・90（街路条件，環境条件格差等を考慮した。）

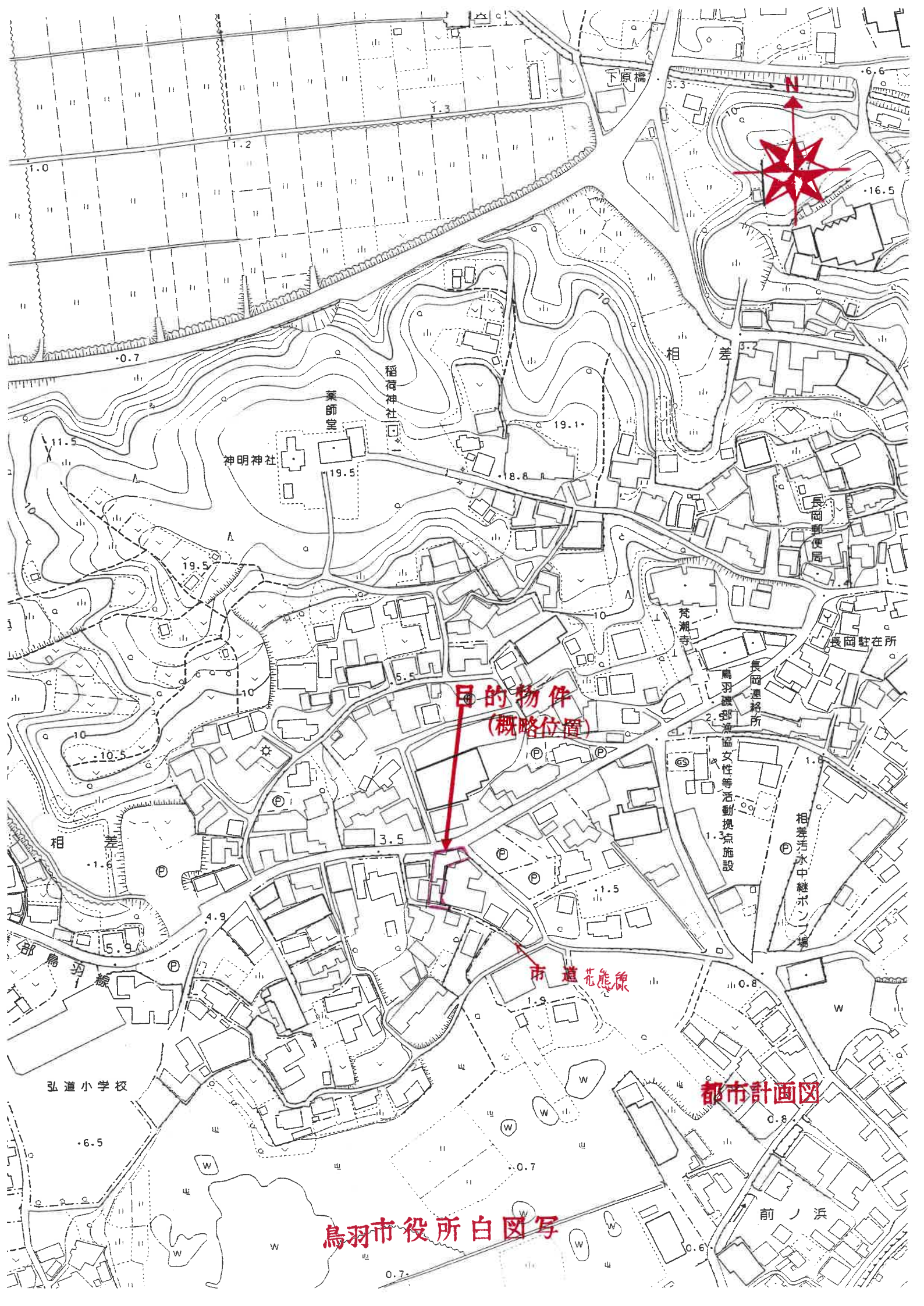
(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，10,700円/m²と決定した。

○標準価格 10,700円/m²



位置図
(概略位置)



目的物件
(概略位置)

市道花能線

都市計画図

鳥羽市役所白図写

下原橋

相 差

稲荷神社

神明神社

長岡郵便局

長岡駐在所

梵潮寺

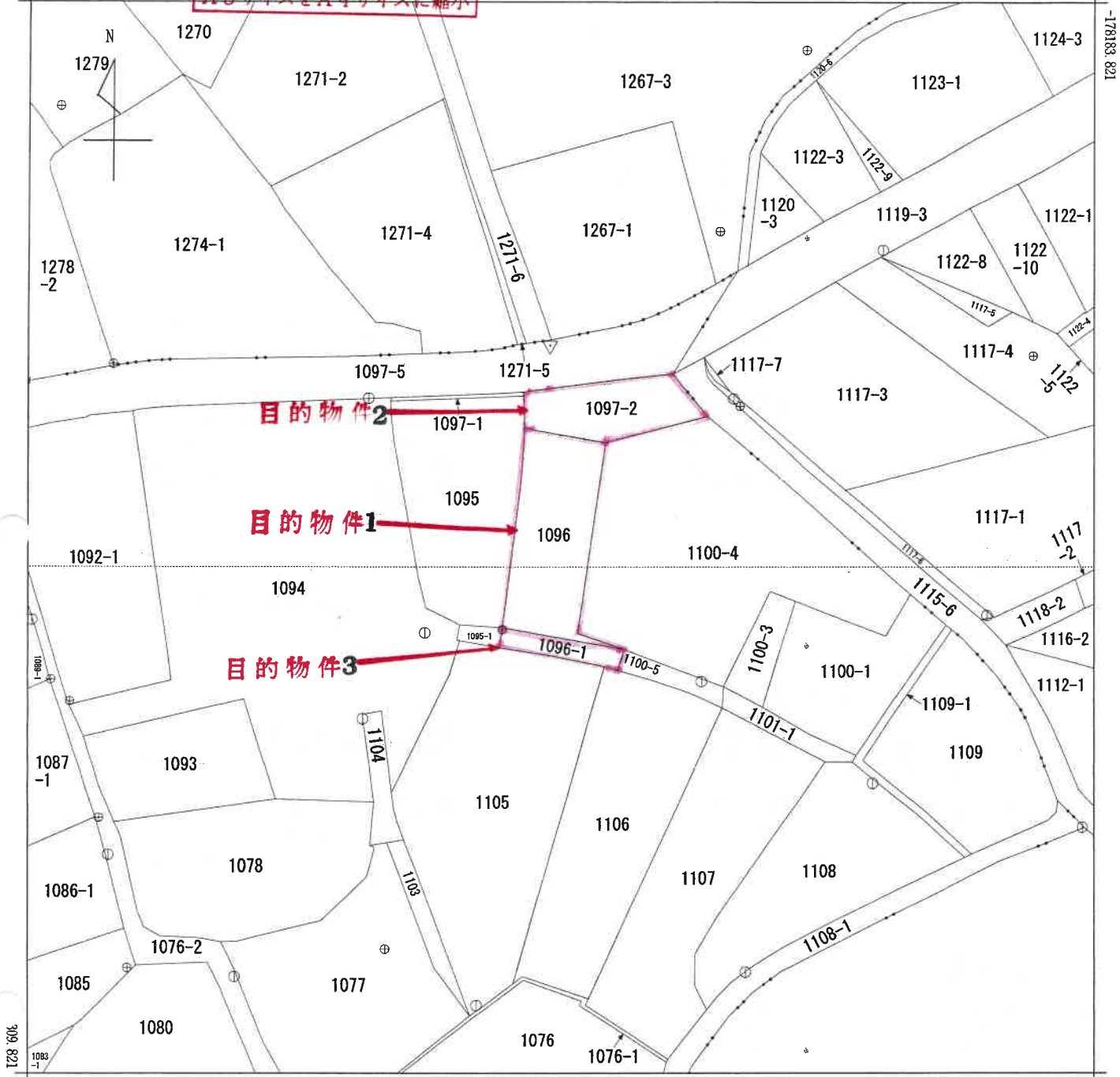
鳥羽運動部施設
女性等活動拠点施設

相差活水中継ポンプ場

弘道小学校

前 浜

A3サイズをA4サイズに縮小



地番区域見出	相差町
--------	-----

請求部	所在	鳥羽市相差町字花熊				地番	1096番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成29年7月			備付年月日(原図)	平成30年3月9日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局伊勢支局管轄)

令和5年9月28日

津地方法務局

法第14条地図写



各階平面図

昭和41年1月22日登記

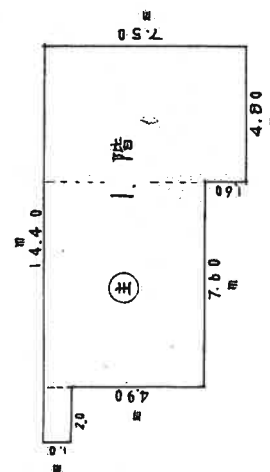
A3サイズをA4サイズに縮小

作	製	年	月	日
昭	和	40	12	30
年	月	日		

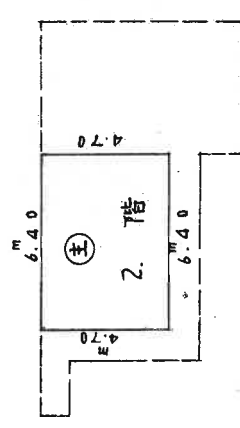
家屋番号 804687
 1096
 鳥羽市相違町字花熊
 1096番地

建物の所在 鳥羽市相違町字花熊
 縮尺 = 1/500

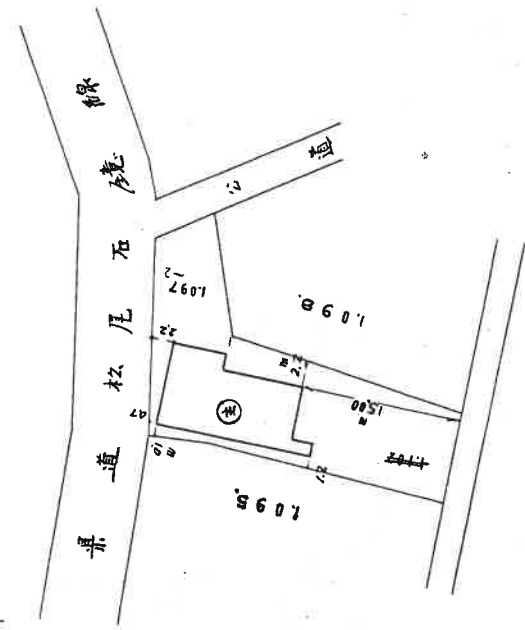
各階平面図 縮尺 = 1/200



床面積
 ① 1階 --- $4.80 \times 7.50 = 36.00$
 $7.60 \times 5.90 = 44.84$
 $2.00 \times 1.00 = 2.00$
 計 = 82.84 m²



床面積
 ② 2階 --- $6.40 \times 4.70 = 30.08$ m²



受託 No. 7号
 目的物件4

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

建物図面及び各階平面図写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (津地方法務局伊勢支局管轄)
 令和5年9月28日 津地方法務局 登記官

登記年月日：平成14年5月16日

804688

各階平面図

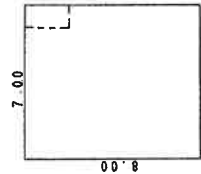
建物図面

家屋番号 1096-2

建物の所在 鳥羽市相差町字花熊1096番地

附録第八号ノ四

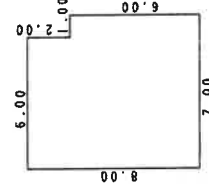
A3サイズをA4サイズに縮小



求積表

$$7.00 \times 8.00 = 56.0000$$

床面積 56.00㎡



求積表

$$\begin{aligned} 6.00 \times 2.00 &= 12.0000 \\ 7.00 \times 6.00 &= 42.0000 \\ \text{計} &= 54.0000 \end{aligned}$$

床面積 54.00㎡

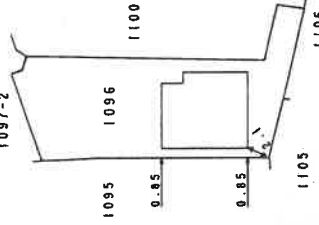
津地方務局
14.5.16
登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



(三重県土地家屋調査士会用品) 目的物件5

建物図面及び各階平面図写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

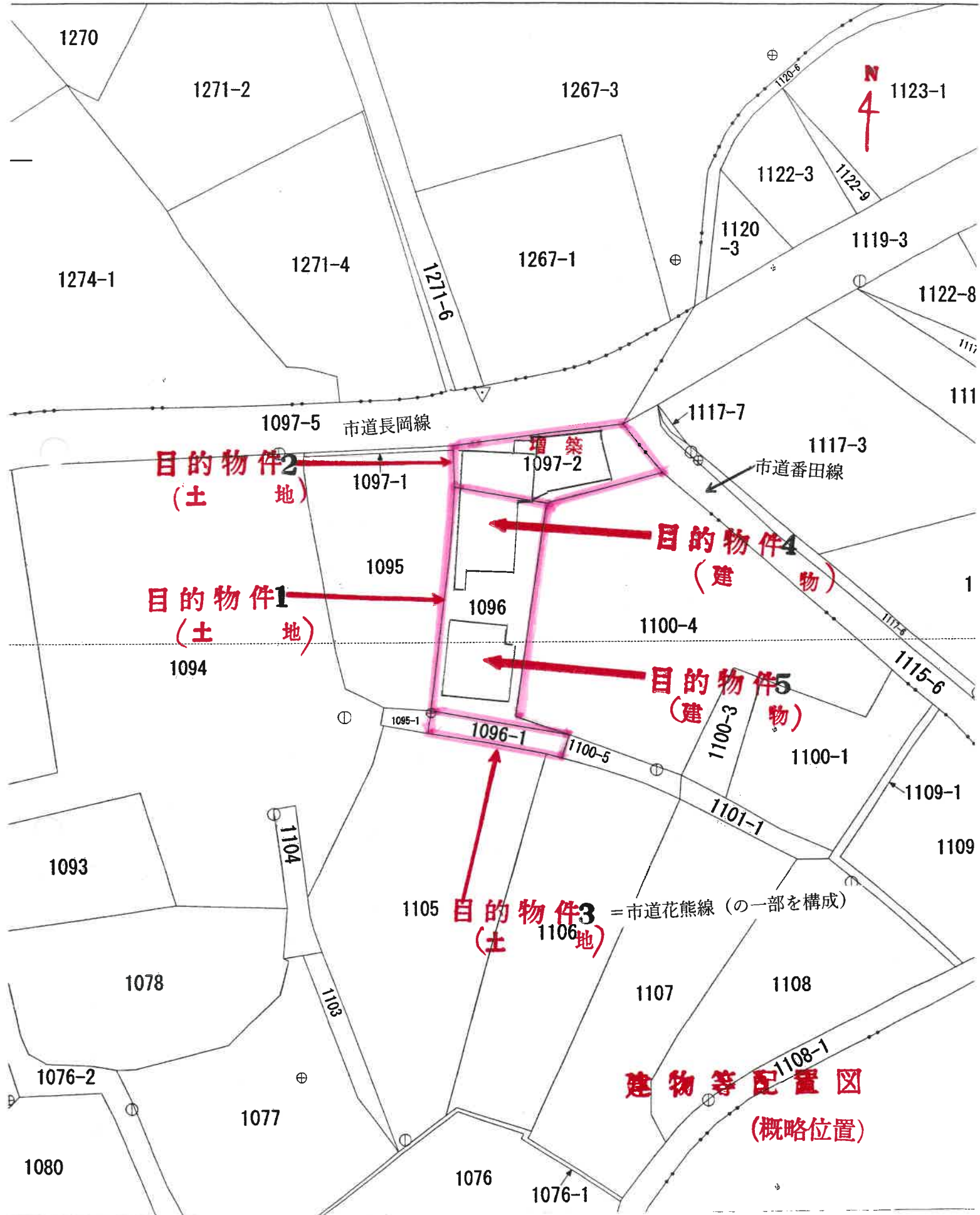
(津地方務局伊勢支局管轄)

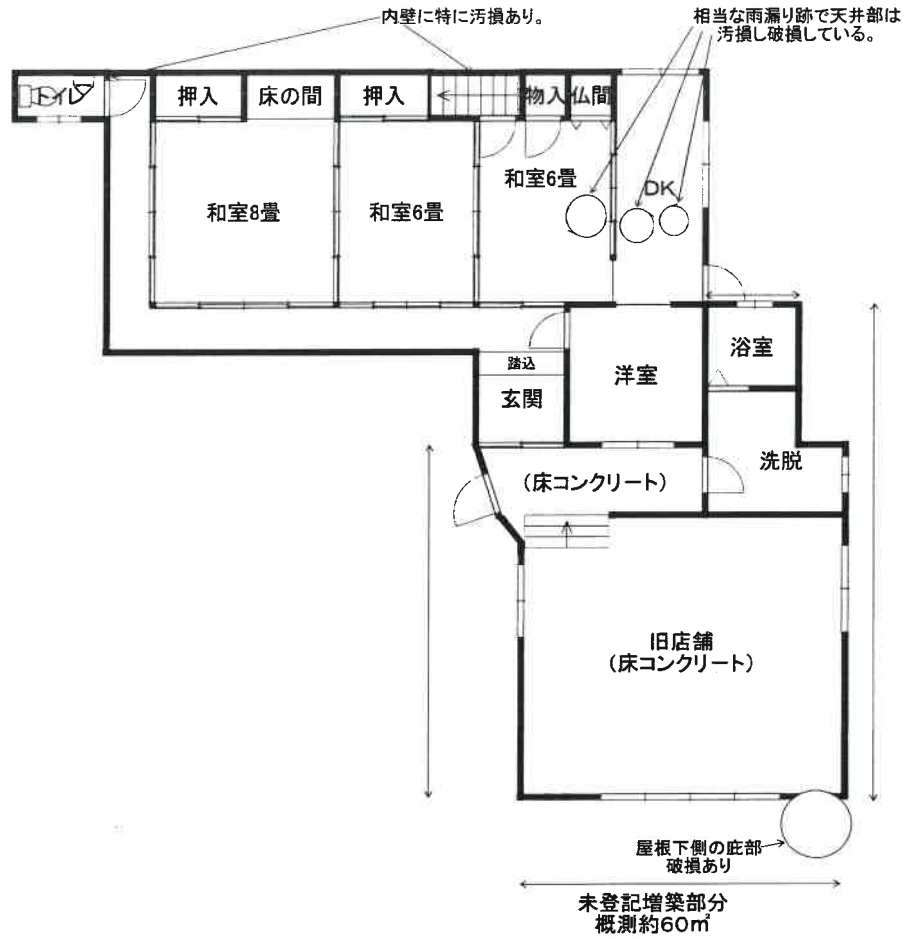
令和5年9月28日

津地方務局

登記官

請求番号：2-3





1 階



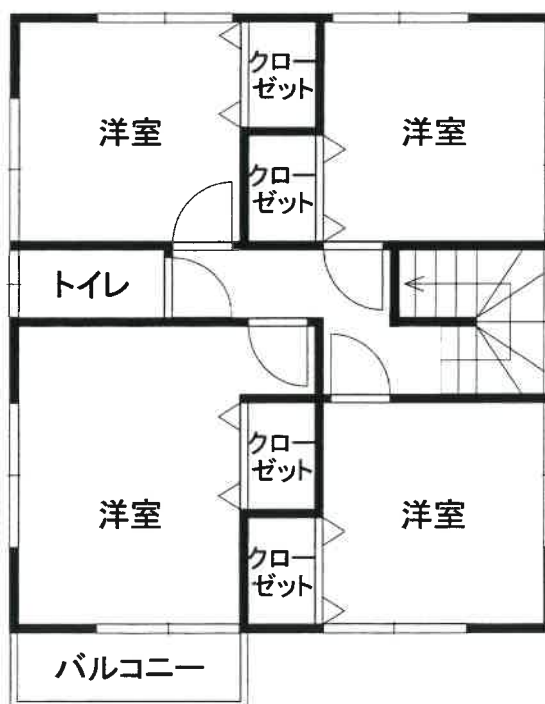
2 階

目的物件4

建物間取図
(概略)



1 階



2 階

目的物件5

建物間取図
(概略)



撮影方向：物件4の1階DKの天井付近



撮影方向：物件4の1階北側和室の天井付近