

## 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 鳥羽市鳥羽一丁目  
地 番 196番26  
地 目 雑種地  
地 積 44平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 鳥羽市鳥羽一丁目  
地 番 196番42  
地 目 雑種地  
地 積 16平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 3 所 在 鳥羽市鳥羽一丁目  
地 番 196番45  
地 目 宅地  
地 積 1.54平方メートル
- 4 所 在 鳥羽市鳥羽一丁目  
地 番 260番4  
地 目 宅地  
地 積 222.71平方メートル



## 物 件 目 録

5 所 在 鳥羽市鳥羽一丁目260番地4、196番地45  
家屋 番号 260番4  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 27.01平方メートル  
2階 27.01平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月18日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 中川 あゆみ

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

【物件番号1, 2, 4】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(工場, 鉄骨造スレート葺平家建, 床面積不明)のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～4】

本件各土地間及び隣地との境界が不明確である。

### 《 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

- |   |      |   |              |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所    | 在 | 鳥羽市鳥羽一丁目     |
|   | 地    | 番 | 196番26       |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 44平方メートル     |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
| 2 | 所    | 在 | 鳥羽市鳥羽一丁目     |
|   | 地    | 番 | 196番42       |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 16平方メートル     |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
| 3 | 所    | 在 | 鳥羽市鳥羽一丁目     |
|   | 地    | 番 | 196番45       |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 1.54平方メートル   |
| 4 | 所    | 在 | 鳥羽市鳥羽一丁目     |
|   | 地    | 番 | 260番4        |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 222.71平方メートル |



## 物 件 目 録

5 所 在 鳥羽市鳥羽一丁目260番地4、196番地45  
家屋 番号 260番4  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 27.01平方メートル  
2階 27.01平方メートル





令和 5年(ケ)第 22号

令和 5年11月20日受理

令和 6年 1月15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   | 鳥羽市鳥羽一丁目               |
|   | 地 番   | 196番26                 |
|   | 地 目   | 雑種地                    |
|   | 地 積   | 44平方メートル               |
| 2 | 所 在   | 鳥羽市鳥羽一丁目               |
|   | 地 番   | 196番42                 |
|   | 地 目   | 雑種地                    |
|   | 地 積   | 16平方メートル               |
| 3 | 所 在   | 鳥羽市鳥羽一丁目               |
|   | 地 番   | 196番45                 |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 1.54平方メートル             |
| 4 | 所 在   | 鳥羽市鳥羽一丁目               |
|   | 地 番   | 260番4                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 222.71平方メートル           |
| 5 | 所 在   | 鳥羽市鳥羽一丁目260番地4、196番地45 |
|   | 家屋 番号 | 260番4                  |
|   | 種 類   | 事務所                    |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建            |



(1枚目)

物 件 目 録

床 面 積	1階	27.01平方メートル
	2階	27.01平方メートル



(2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
B (所有者Aの娘)	<p>私は、本件物件を所有しているAの娘です。</p> <p>Aは、祖父がしていた造船所を引き継いで営業をしていたものですが、Aが病気で倒れてから造船所は営業をしていません。</p> <p>本件土地及び本件外の土地(196-25, 196-43, 196-44等)は、祖父が所有していたものですが、Aを含む親族で分割して所有しているものです。</p> <p>物件5は、Aが事務所として建てたものですが、Aが病気で倒れて、現在は営業をしていません。</p>

## 執行官の意見

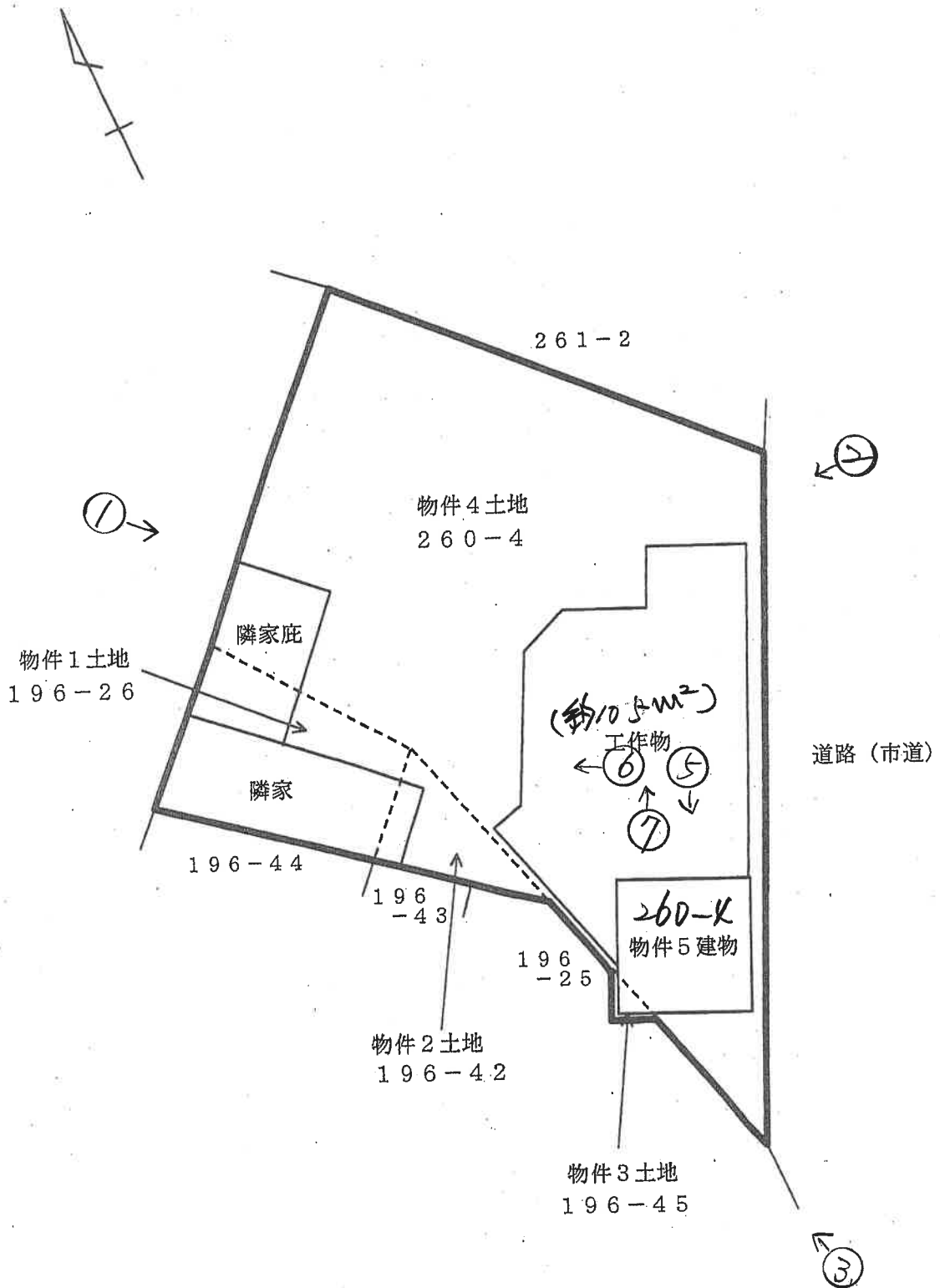
- 本件物件は、Aが営業していた造船所の一部分であり、Aが営業を停止した状態で所有して占有しているものと認められる。
- 一団となっている本件外の土地(196-25, 196-43, 196-44等)との境界は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 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11月24日(金) 11:30-11:40	物件所在地	外観調査 写真撮影
5年12月5日(火) 11:00-11:50	鳥羽市役所税務課 所有者住所地	名寄帳写し等受交付 所有者の親族に面談
5年12月18日(月) 13:00-13:30	物件所在地	所有者の親族に面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
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><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 B 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 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  
( 5 枚目)

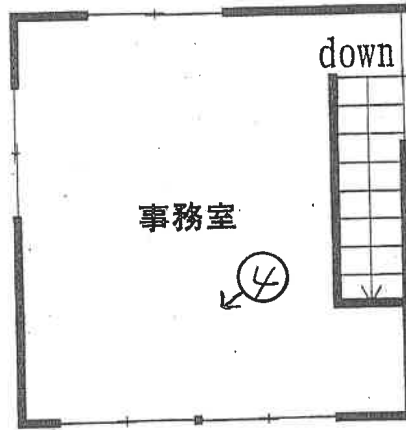
# 土地建物位置関係図



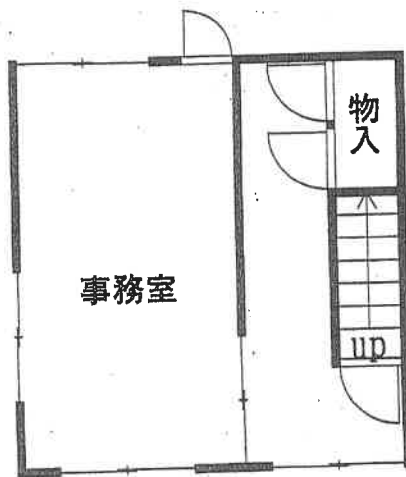
←○ 写真撮影方向位置番号

(6 枚目)

間 取 図



2階



1階

←○ 写真撮影方向位置番号  
( 7 枚目)





物件5

工作物

物件1~4



物件5

3



4

物件5  
内部



( 9 枚目 )



⑤

工作物部



⑥

同上



⑦

同上

(10 枚目)

令和 6年 2月 21日

津地方裁判所伊勢支部裁判官 殿

津地方裁判所伊勢支部

執行官 鈴木 敏 夫

補 充 書

先に提出した津地方裁判所伊勢支部令和5年(ケ)第22号事件の現況調査報告書3枚目下記以外の建物(目的外建物)欄に「■ない」とあるのを「■ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)」と訂正し、3枚目の次に3枚目の1を加えて補充いたします。

以 上

目的外建物の概況 (物件1・2・4関係)	
所在地	鳥羽市鳥羽一丁目196-40, 41, 44, 43, 26, 42等
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積(概略)	不明
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(Aの父親と思われる) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	目的外建物等は、Aが父親から引き継いだ造船所の一部分であり、その敷地部分は、Aを含む親族間で分割協議により分筆され、相続登記がなされている。目的外建物等については、登記はなく、固定資産台帳にも記載されておらず、確定はできないが利用状況等からAが承継しているものと思われる。物件1・2・4上に目的外建物等の一部が存在するものと思われるが、その範囲については確定することができない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
( 3枚目の1 )

令和5年(ケ)第22号	
令和5年12月18日	現地調査
令和6年3月11日	評価

津地方裁判所 伊勢支部 御中

評 価 書  
( 補 充 書 )

評価人 不動産鑑定士

佐々木勝己 印

(補充事項)

令和6年1月5日付けで提出した評価書につき、別紙のとおり訂正のうえ補充いたします。

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,439,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 140,000 円
物件 2 (土地)	金 50,000 円
物件 3 (土地)	金 9,000 円
物件 4 (土地)	金 1,190,000 円
物件 5 (建物)	金 1,050,000 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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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。



## 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  
現地で概測調査の結果、物件4土地は縄伸び率が高いと判断されることから、下記①、②の調査結果に基づき、8頁の個別格差率に反映するものとした。  
但し、いずれも机上計測による算出方法であるため歩留まりを考慮し、①、②の測定値よりは少なく見積もった。
  - ①航空写真における机上計測
  - ②地番図（鳥羽市税務課備付）におけるプランメーター計測

### 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	鳥羽市鳥羽一丁目	
	地番	196番26	
	地目	雑種地	宅地
	地積	44 m <sup>2</sup>	
2	所在	鳥羽市鳥羽一丁目	
	地番	196番42	
	地目	雑種地	宅地
	地積	16 m <sup>2</sup>	
3	所在	鳥羽市鳥羽一丁目	
	地番	196番45	
	地目	宅地	
	地積	1.54 m <sup>2</sup>	

番号	所在等	登記	現況
4	所在	鳥羽市鳥羽一丁目	
	地番	260番4	
	地目	宅地	
	地積	222.71 m <sup>2</sup>	
5	所在	鳥羽市鳥羽一丁目260番地4、196番地45	
	家屋番号	260番4	
	種類	事務所	
	構造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1階 27.01 m <sup>2</sup> 2階 27.01 m <sup>2</sup> 延べ 54.02 m <sup>2</sup>	
番号	特記事項		

## 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1～4）

位置・交通	近鉄鳥羽線「鳥羽」駅 北西方・直線距離 約500m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	鳥羽湾に面して観光ホテル、民宿等が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	400%
	防火規制	—————
その他の規制	国立公園普通地域	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：284.25㎡（公簿面積，3頁5「その他特別の評価条件」参照）</li> <li>・不整形画地</li> <li>・間口：約30m，奥行：約22m</li> <li>・平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約4.2m（種別：市道），舗装有</li> <li>※建築基準法第42条1項1号道路</li> <li>※接面道路とほぼ等高</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件5建物の敷地として利用されているほか、物件5建物より前に造作された工作物（物置，便所，約105㎡）が存在する。</li> <li>・物件1～4の各土地及び西側の無番地は一体利用されており、各筆間との境界は判然としない。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・前記接面道路に上水道本管が布設されている。</li> <li>・物件4土地は公図上の形状と建物図面及び地番図（鳥羽市税務課備付）に相違がみられるが、概ね附属資料「建物配置図」のとおりと推察される。</li> <li>・志摩建設事務所管理課からの聴取によれば、本件土地は海岸保全区域（海岸法）及び港湾隣接地域（港湾法）に指定されており、海岸や護岸等を保護するため、一定の行為をする際には事前に三重県知事の許可を要する。</li> <li>・物件1，2，4土地に売却対象外の隣家及び隣家底がはみ出して存在すると推察される。当該建物のための法定地上権の成否は不明であるが、成立するものとして、11頁工市場性修正に反映した。</li> </ul>	

(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、目的物件内への引込がなされている。

※「無」：該当施設の本管から、目的物件内への引込がなされていない。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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1年10月20日 新築
	経 過 年 数	35 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	角波鋼板等
	内 壁	外壁裏あらわし，化粧合板等
	天 井	屋根裏あらわし，ボード等
	床	モルタル，ボード，カーペット等
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階 27.01 m <sup>2</sup>	2階 27.01 m <sup>2</sup>
	延べ 54.02 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	事務所
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実は認められなかった。但し、建築時期・構造・種類等を考慮すると、成形材や吹付け材にアスベストが使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査を要する。</li> </ul>	

## 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1～4）

目的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=オ
1	21,200	0.69	44	0.80	510,000
2	21,200	0.69	16	0.80	180,000
3	21,200	0.69	1.54	0.90	20,000
4	21,200	1.10	222.71	0.80	4,150,000

※万円未満切捨

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1～3：0.69 ※小数点第3位四捨五入

- ・画地条件0.69（下記項目①～③の相乗積）
- ①形状0.85
- ②海岸保全区域及び港湾隣接地域に指定0.90
- ③境界不明確0.90

◇物件4：1.10

- ・画地条件1.10（下記項目①～④の相乗積）
- ①形状0.85
- ②海岸保全区域及び港湾隣接地域に指定0.90
- ③境界不明確0.90
- ④縄伸びの可能性あり1.60

ウ 地 積・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・建物と敷地との適応の状態等（物件3土地を除き隣家及び隣家底がはみ出して存在すると推察）を考慮した。

(2) 建物価格 (物件5)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	170,000	54.02	0.03	270,000

※万円未満切捨

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(35 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※小数点第3位四捨五入

<注1>経済的残存耐用年数  
<注2>経過年数

\* \* \* 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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	510,000	0.40 法定地上権	200,000
2	180,000	0.40 法定地上権	70,000
3	20,000	0.05 場所的利益	1,000
4	4,150,000	0.40 法定地上権	1,660,000

※物件3は千円未満四捨五入，その他は万円未満四捨五入

#### イ 土地利用権等割合

- ・物件1, 2, 4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を40%と査定した。
- ・売却により法定地上権が成立しない物件3については，場所的利益を考慮した。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*



(2) 内訳価格及び一括価格

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	510,000	- 200,000		0.80	0.60	<b>140,000</b>
2	180,000	- 70,000		0.80	0.60	<b>50,000</b>
3	20,000	- 1,000		0.80	0.60	<b>9,000</b>
4	4,150,000	- 1,660,000		0.80	0.60	<b>1,190,000</b>
5	270,000	+ 1,931,000	1.00	0.80	0.60	<b>1,050,000</b>
一 括 価 格 (合計)						<b>2,439,000</b>

※物件3は千円未満切捨, その他は万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正

- ・目的物件は、本件土地の一部に売却対象外の隣家のはみ出して存在すると推察されるが、法定地上権が成立する場合需要が限定され、市場性が劣るものと判断されるので所要の修正を行った。

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 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.2m舗装道路沿いの規模約300㎡の整形地

(2) 地価公示価格：鳥羽5-2

所 在：鳥羽市小浜町字新吾谷272番46外  
 価 格：27,100 円/㎡  
 位 置：近鉄鳥羽線「鳥羽」駅の北西方 道路距離約1.1km  
 価 格 時 点：令和5年1月1日  
 地 積：1,324 ㎡  
 供給処理施設：水道  
 接 面 街 路：西側，幅員8.5m市道、北側道  
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・商業地域，国立公園普通地域  
 (指定建ぺい率：80%，指定容積率：400%)  
 地 域 の 概 要：ホテル、民宿等が建ち並ぶ海岸沿いの商業地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/㎡ 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/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和5年1月1日	27,100	× $\frac{97.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{125}$	= 21,200

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 125 (街路条件，環境条件，行政条件等を考慮した)

(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，21,200 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **21,200 円/㎡**



# 案内図

S=1/2,500



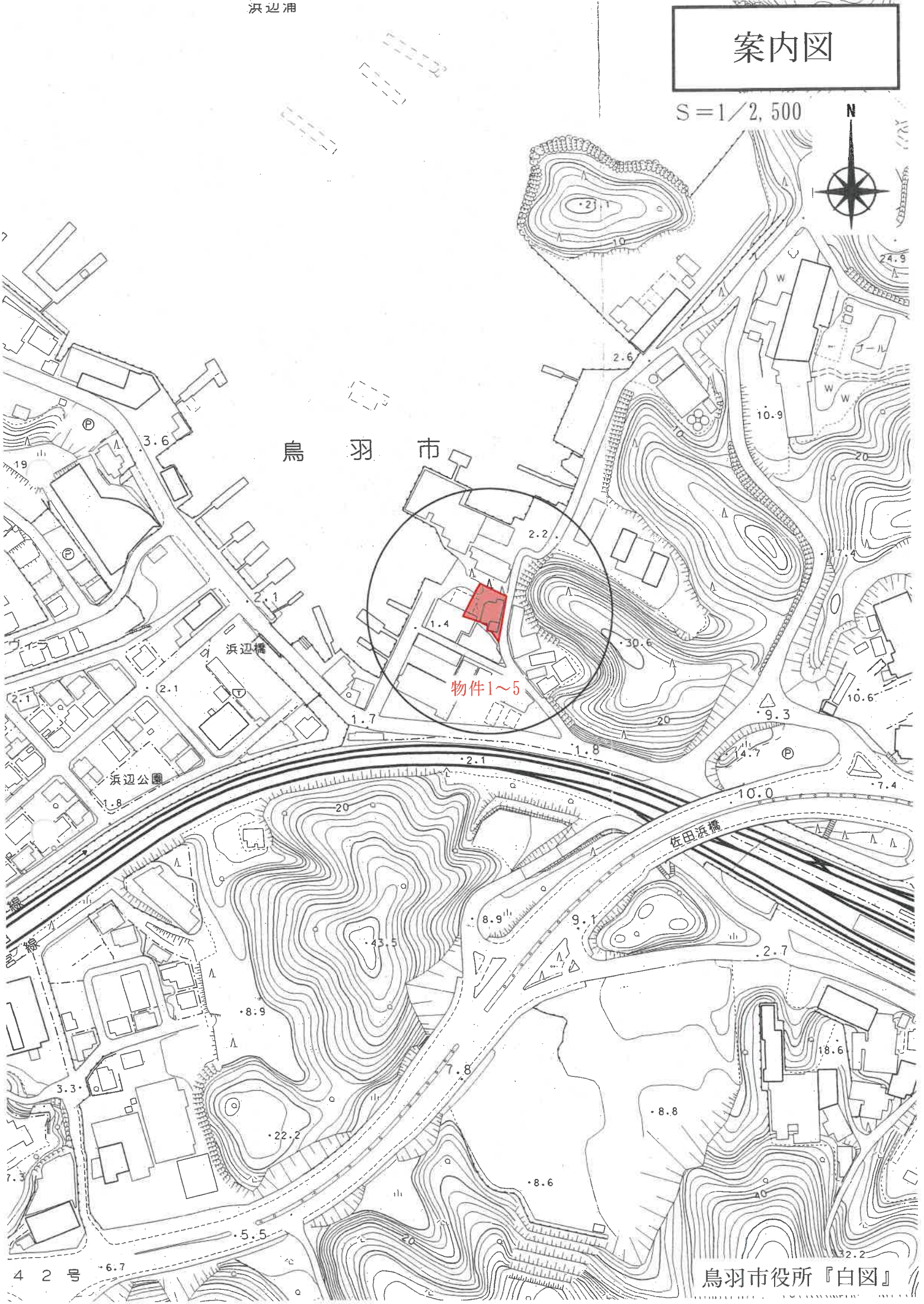
鳥羽市

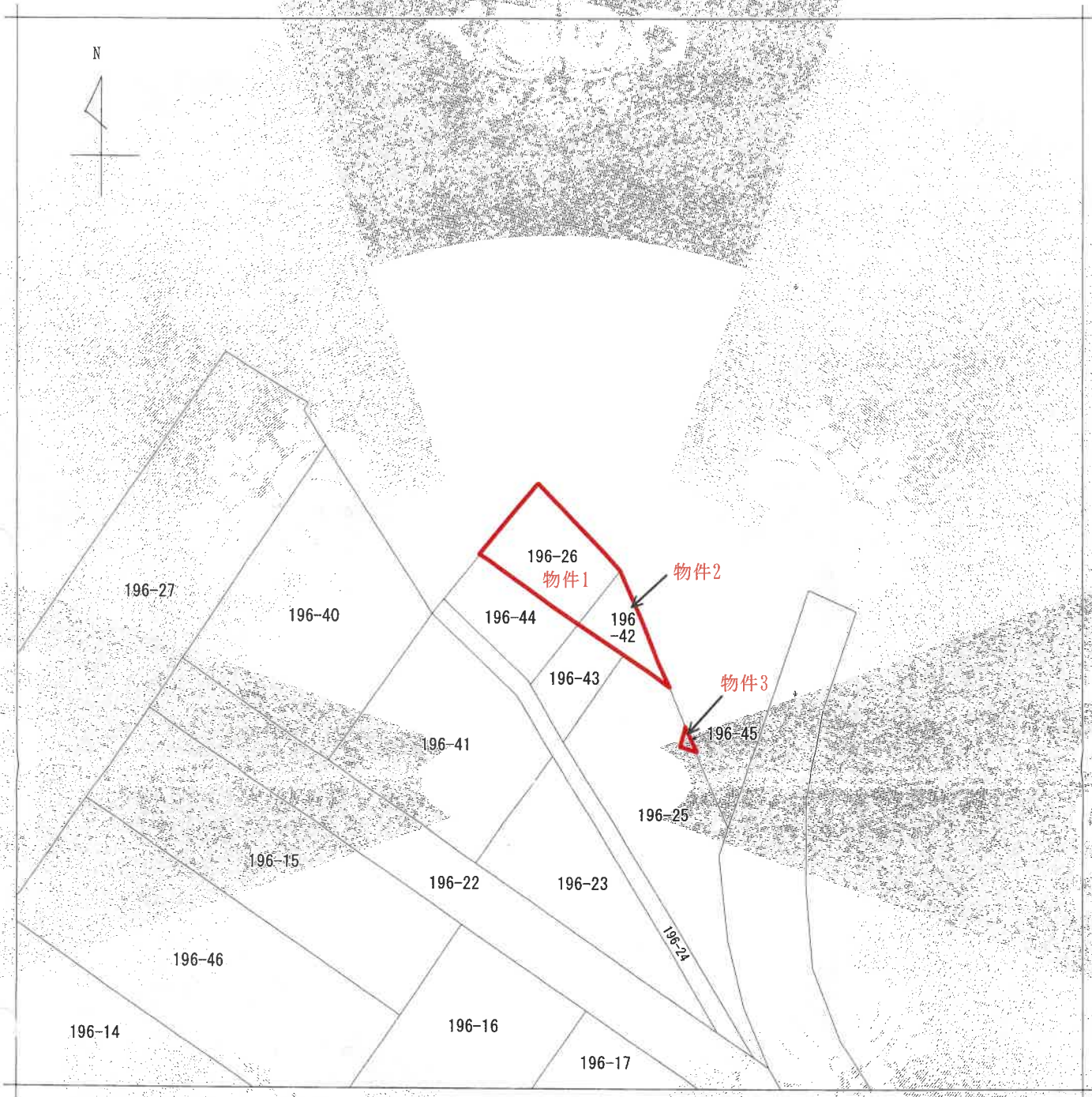
物件1~5

浜辺橋

浜辺公園

佐田浜橋





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鳥羽市鳥羽一丁目		地番	196番26		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる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

請求番号：4-5

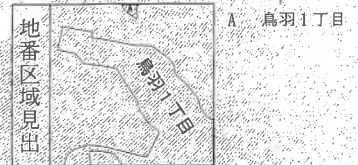
登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

1 (258-1+258-2+258-3+2 58-4+258-5+258-7+258-8+258-9+258-10+258-11+258-12+258-13)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鳥羽市鳥羽一丁目		地番	260番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる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

請求番号：4-8

登記官

登記年月日：平成1年3月24日

207972

前 196-25 後 新 196-25-42-43-45 地積測量図

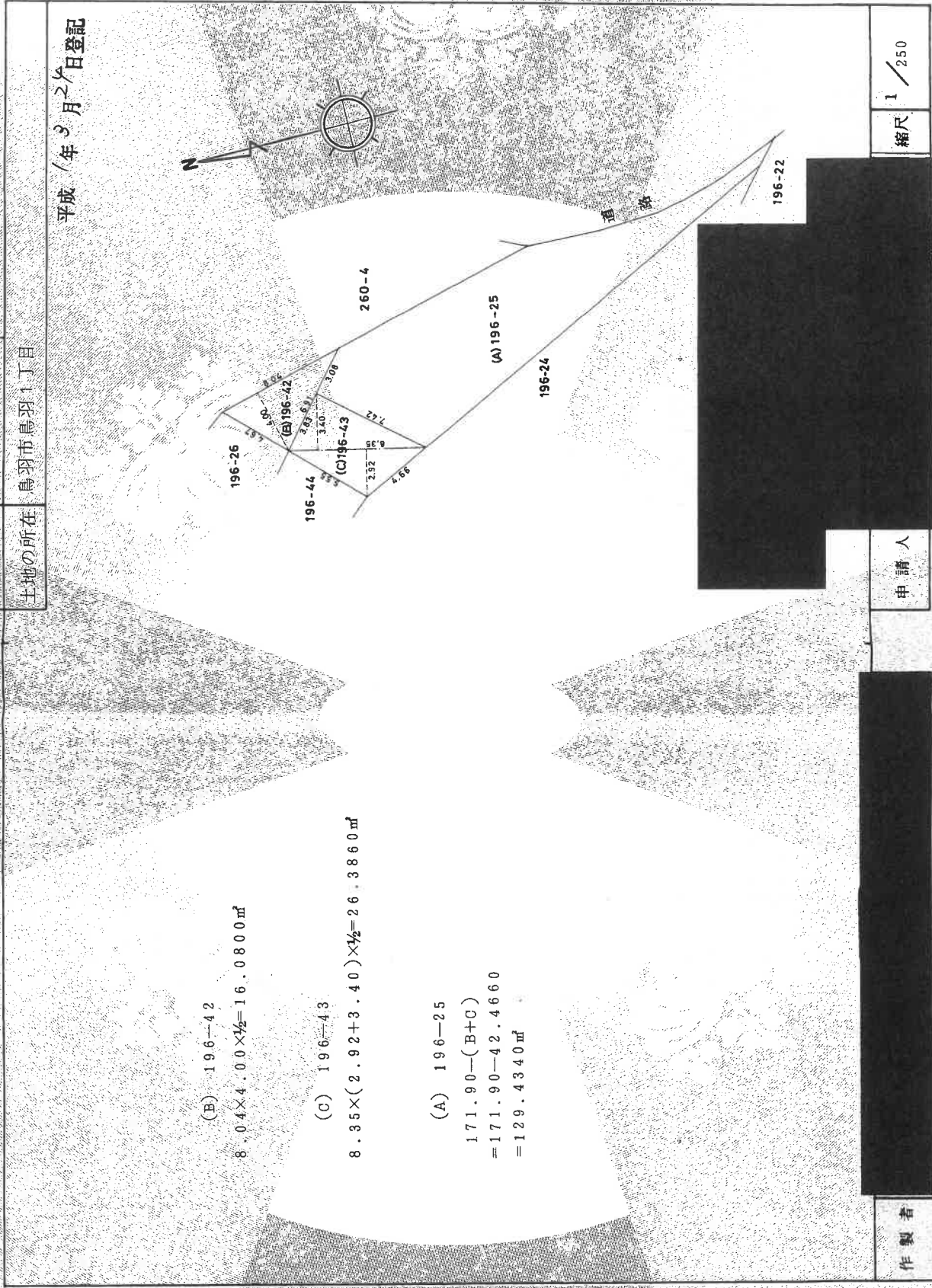
地番 196-25-42-43  
土地の所在 鳥羽市鳥羽1丁目

平成1年3月24日登記

(B) 196-42  
 $8.04 \times 4.00 \times \frac{1}{2} = 16.0800 \text{ m}^2$

(C) 196-43  
 $8.35 \times (2.92 + 3.40) \times \frac{1}{2} = 26.3860 \text{ m}^2$

(A) 196-25  
 $171.90 - (B+C)$   
 $= 171.90 - 42.4660$   
 $= 129.4340 \text{ m}^2$



製作者	申請人	縮尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

(三重県土地家屋調査士会用品)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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庁管轄)

令和5年9月28日 津地方法務局

登記官



登記年月日：平成2年1月25日

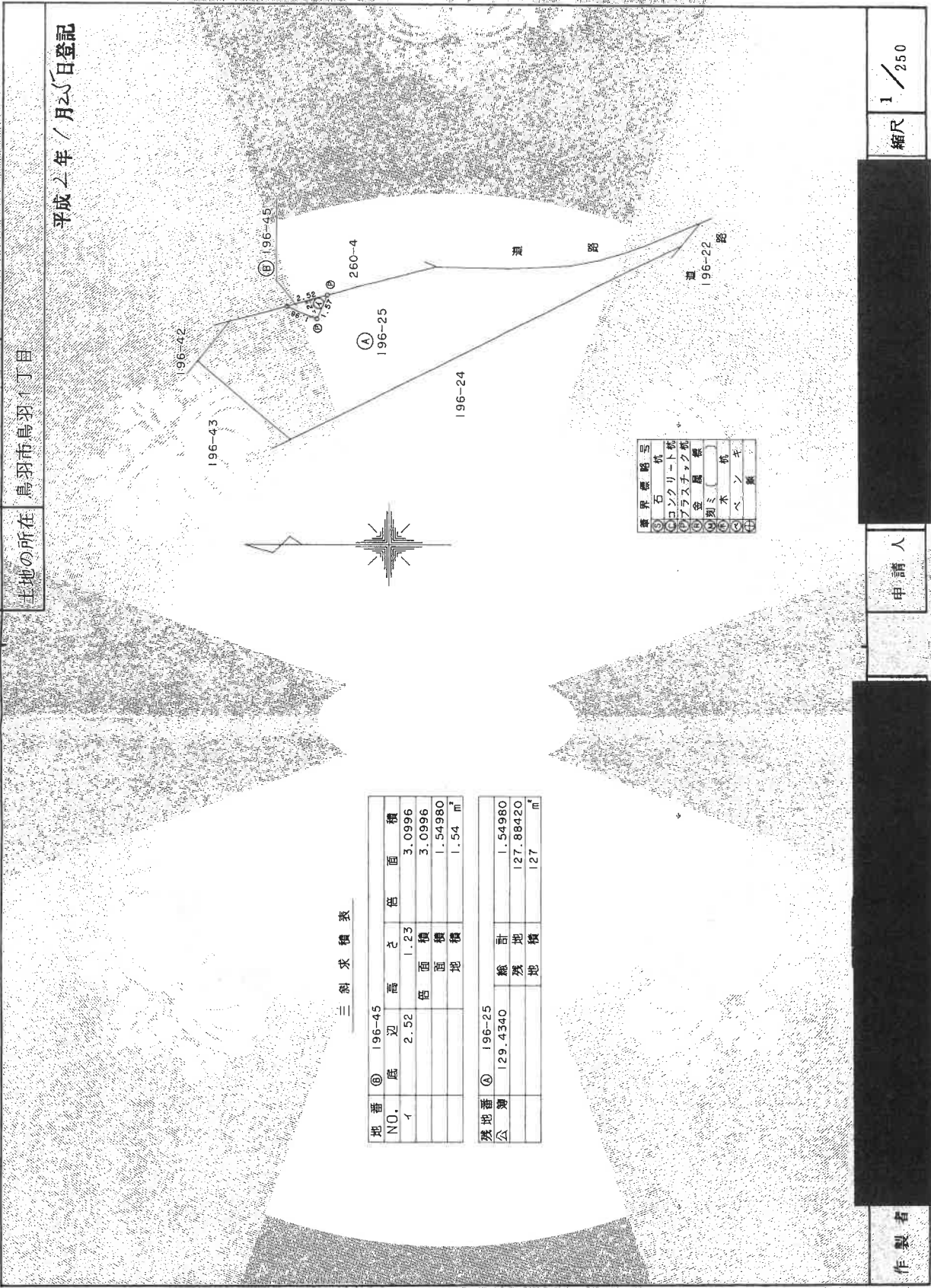
207973

新 地積測量図

前 76-25 後 新  
地 番 196-25-145

土地の所在 鳥羽市鳥羽1丁目

平成2年1月25日登記



○	石	境界線
○	コンクリート	杭
○	アスファルト	杭
○	金	属
○	列	木
○	ベ	ン
○	シ	メ
○	シ	メ

三 斜 求 積 表

地番	⑥ 196-45	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. 1		2.52	1.23		3.0996	
				倍	面積	積
					3.0996	
					1.54980	
					1.54	m <sup>2</sup>

残地番	④ 196-25	簿	総計	残地	面積
公		129.4340		1.54980	
				127.88420	
				127	m <sup>2</sup>

(三重県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

作製者

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1年3月24日

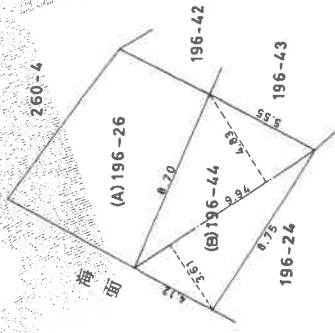
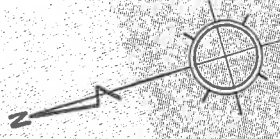
207974

前 196-26 後 新

地番	196-26, -44
土地の所在	鳥羽市鳥羽1丁目

### 地積測量図

平成昭和 / 年 / 月 / 日 登記



(B) 196-44

$$9.94 \times (3.61 + 4.83) \times \frac{1}{2} = 41.9468 \text{ m}^2$$

(A) 196-26

$$85.95 - 41.9468 = 44.0032 \text{ m}^2$$

製作者

申請人

縮尺

1 / 250

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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

登記年月日：平成29年2月19日

807746

各階平面図

平成29年2月19日登記

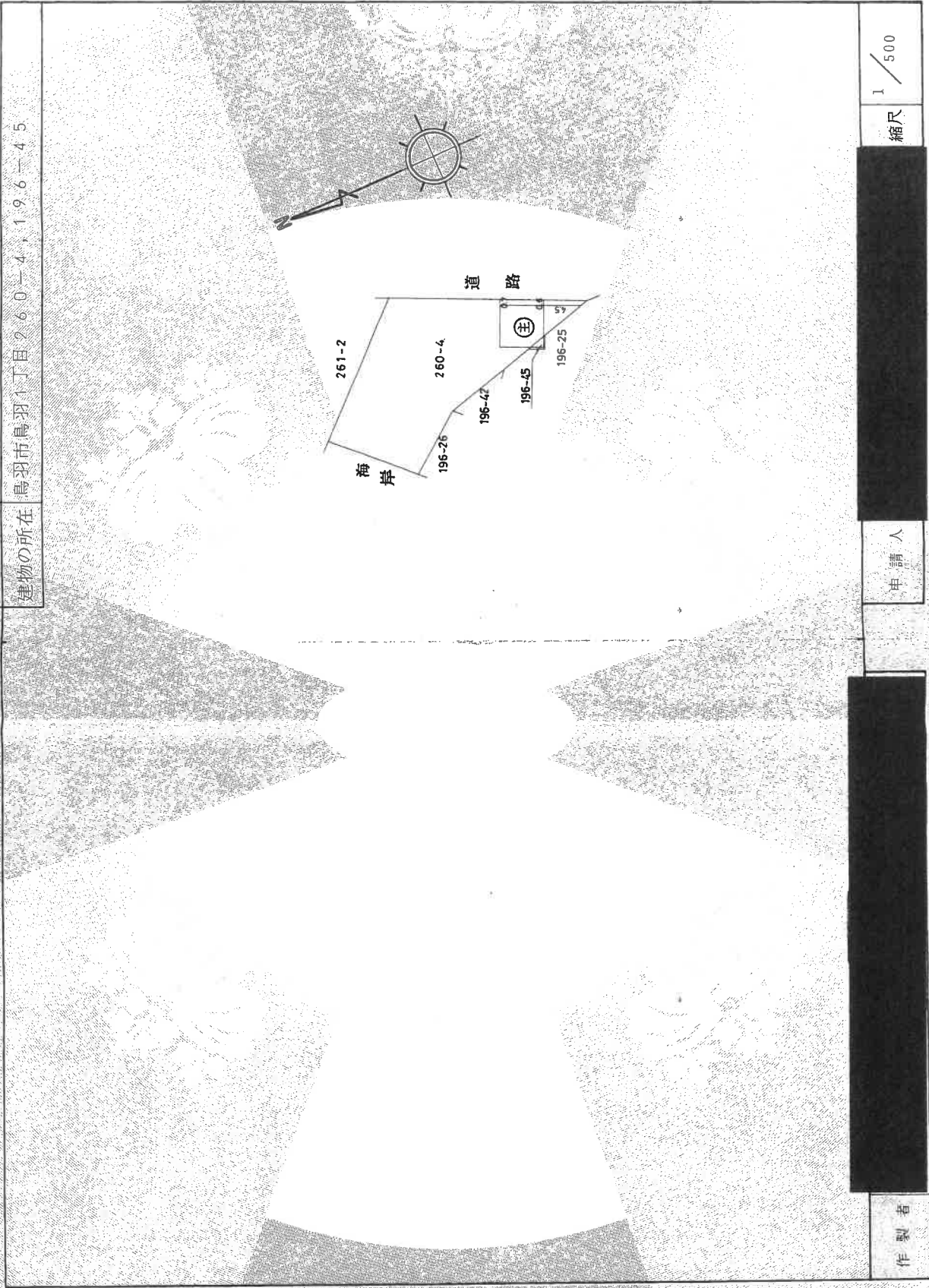
建物図面

家屋番号 260-4

建物の所在 鳥羽市鳥羽1丁目260-4, 196-4, 196-45

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



申請人

縮尺 1/500

作製者

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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

登記年月日：平成1年12月16日

807747

各階平面図

平成 / 年 / 月 / 日 登記

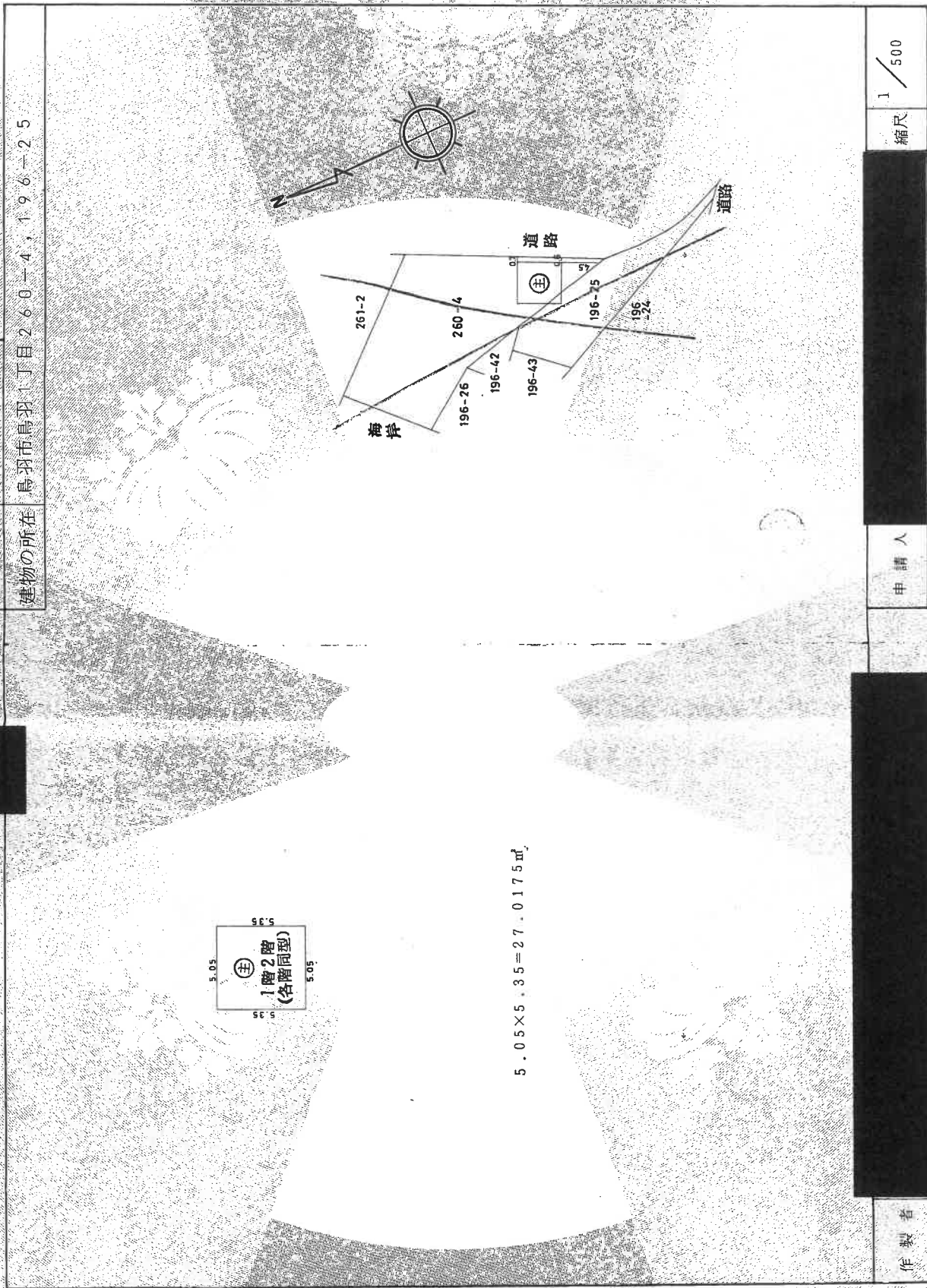
建物図面

家屋番号 260-4

建物の所在 鳥羽市鳥羽1丁目260-4, 196-25

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



申請人

縮尺 1 / 500

作製者

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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。

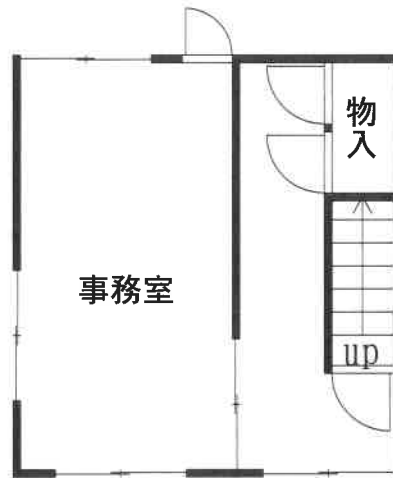
(津地方務局伊勢支局管轄)

令和5年9月28日

津地方務局

登記官

# 建物見取図



1階



2階

# 建物配置図

