

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28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。

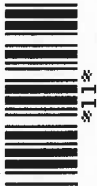
記

入札期間	令和 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月25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 7年 5月15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 7年 5月 7日 午後 1時00分から 令和 7年 5月 7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 3月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~6	5,840,000 4,672,000	一括	1,168,000	107,594	26,468
1	290,000				
2	380,000				
3	40,000				
4	300,000				
5	4,470,000				
6	360,000				

備考



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢市有滝町字清水池 |
| | 地 番 | 609番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市有滝町字清水池 |
| | 地 番 | 609番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市有滝町字清水池 |
| | 地 番 | 609番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢市有滝町字清水池 |
| | 地 番 | 610番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1 |
| | 家屋 番号 | 609番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |



物件目録

床面積 1階 72.87平方メートル
2階 35.60平方メートル

(現況)

床面積 1階 72.87平方メートル
2階 約33.95平方メートル

6 所 在 伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1、609番地2、610番地

家屋番号 609番の2

種類 車庫・物置

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 48.86平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月30日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松本 行弘

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

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(共有)者Bが占有している。

【物件番号6】

本件所有者A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】

各筆間及び隣地(地番608番1, 608番2, 608番3, 1033番2, 2832番)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 伊勢市有滝町字清水池
地 番 609番
地 目 宅地
地 積 171.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 伊勢市有滝町字清水池
地 番 609番1
地 目 宅地
地 積 223.70平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 伊勢市有滝町字清水池
地 番 609番2
地 目 宅地
地 積 29.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 伊勢市有滝町字清水池
地 番 610番
地 目 宅地
地 積 175.00平方メートル
所有者 A



物件目録

5 所 在 伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1

家屋 番号 609番の1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 35.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 約33.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1、609番地2、610番地

家屋 番号 609番の2

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 48.86平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 17号
令和 6年10月 2日受理
令和 6年11月13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 伊勢市有滝町字清水池
地 番 609番
地 目 宅地
地 積 171.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢市有滝町字清水池
地 番 609番1
地 目 宅地
地 積 223.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢市有滝町字清水池
地 番 609番2
地 目 宅地
地 積 29.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 伊勢市有滝町字清水池
地 番 610番
地 目 宅地
地 積 175.00平方メートル

所有者 A

(1枚目)



物 件 目 録

- 5 所 在 伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1
家屋 番号 609番の1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 35.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 6 所 在 伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1、609番地2、610番地
家屋 番号 609番の2
種 類 車庫・物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 48.86平方メートル
所有者 A



(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1～4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> B A・Bが物件1・2上に下記建物を共有して占有し、Aが、物件1～4上に物件6を所有して占有している。 Bの占有権原は、使用借権と認められる。		
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	本件外の土地と一団となっている。		
建物	物件5		
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異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階約33.95㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 Bが一人で居住して占有している。		
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	屋根上にソーラーパネルが設置されている。		
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 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 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、「

(3 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 (物件1～4, 6所有者)	<p>私は、物件1～4, 6を所有しており、物件5を息子であるBと共有しております。</p> <p>物件5は、現在はBが一人で居住しております。</p> <p>物件6は、一時は未登記の乾燥室・倉庫と一体化して居室も作り使用しておりましたが、そのままでは物件5が建てられないということで、壁等を抜いて、現状の形になっております。</p> <p>物件1～4は、本件外の土地(608-1, 608-2, 608-3, 1033-2, 2832)と一団となっており、私の親族の所有するものとなっており、本件土地との境界ははっきりしていません。</p>

執行官の意見

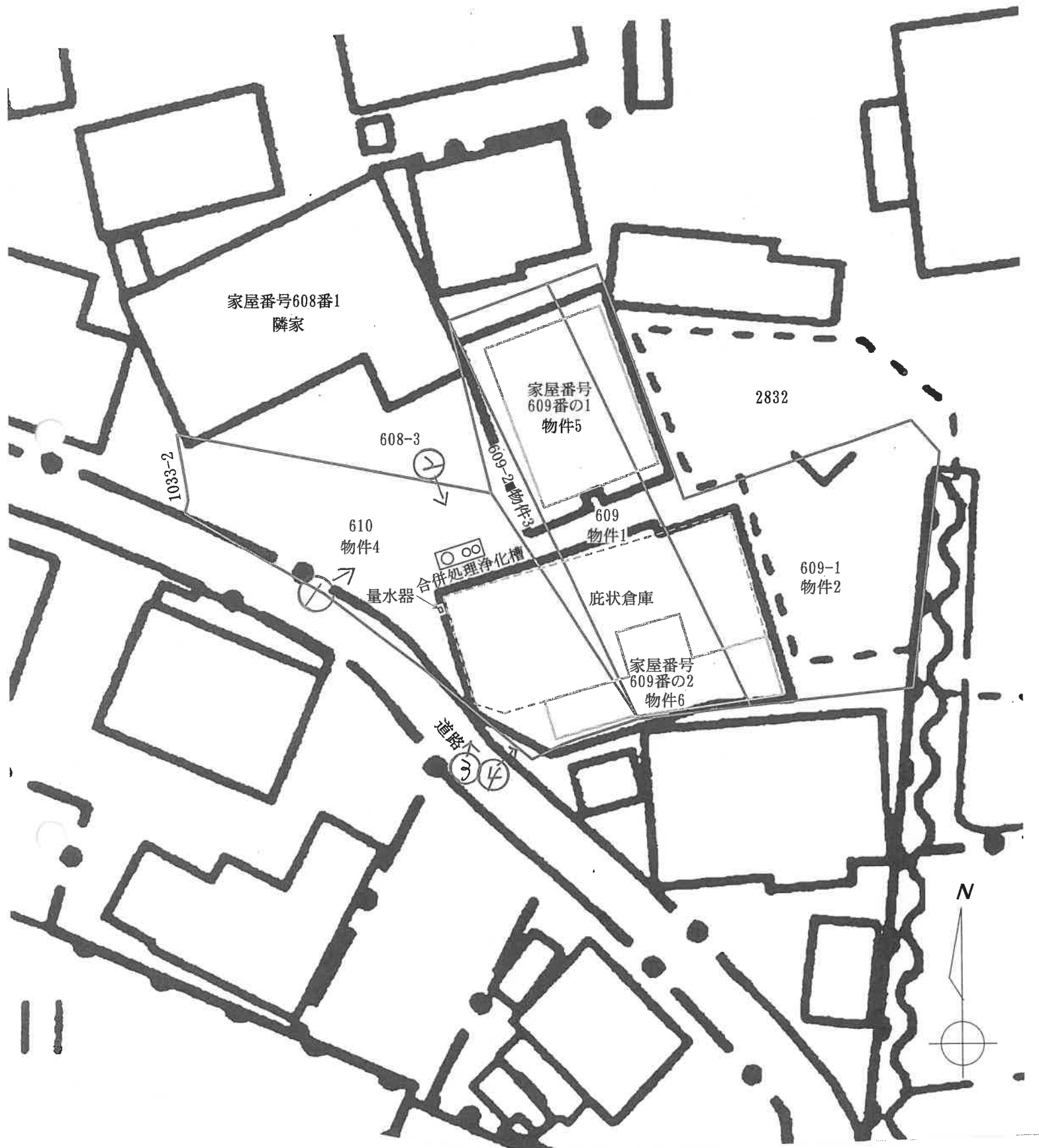
- 物件1～4は、Aが所有するものであるが、Aの親族が所有する本件外の土地と一団となって利用されており、その境界は判然としない。
- 物件1・2上にある物件5は、A・Bが共有し、Bが一人で居住して占有しており、Bの物件1・2に対する占有権原は、親族間の使用借権と認められる。
- 物件6は、所有者Aが車庫・物置として占有しているものと認められる。
- 物件6は、一時は未登記の乾燥室・倉庫と一体化していたが、壁等が壊されて庇状倉庫(約125㎡)が付加された状態となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月7日(月) 11:40-11:50	物件所在地	外観調査 写真撮影
6年10月19日(土) 13:00-13:10	物件所在地	Aに面談
6年10月21日(月) 13:00-13:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
6年10月24日(木) 11:00-11:10	伊勢市役所税務課	現況地番図等受交付
6年11月1日(金) 10:00-10:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
6年11月2日(土) 10:00-10:30	物件所在地	Aに面談 立ち入り調査 写真撮影
6年11月12日(火) 10:00-10:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
<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 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

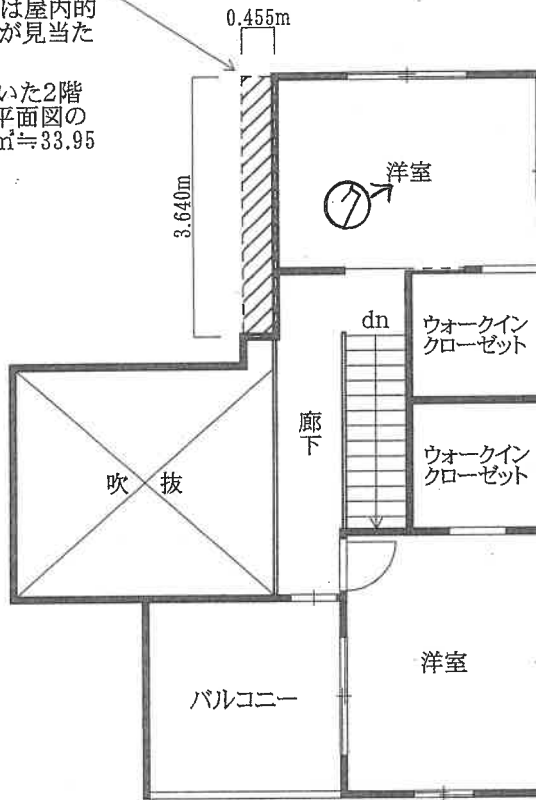
(7 枚目)

間 取 図

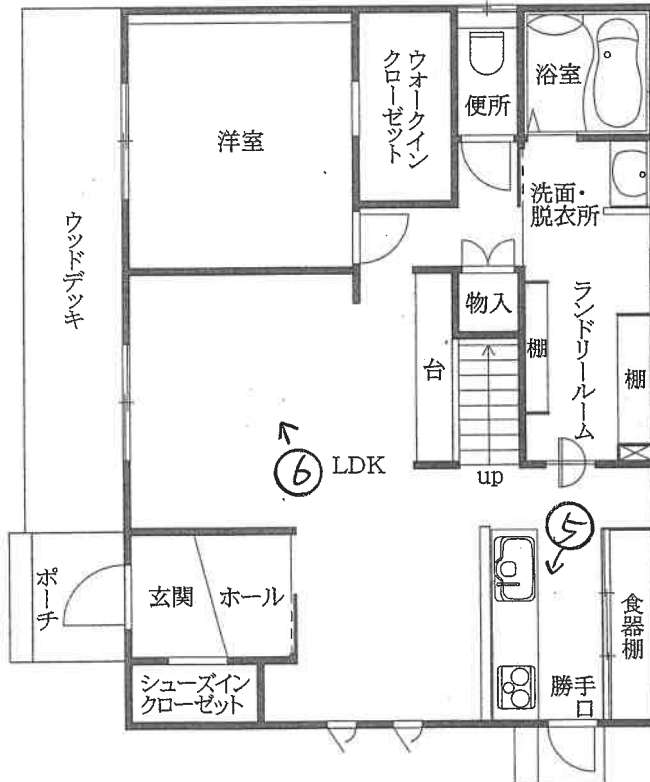
物件 5

※各階平面図では当該斜線部分が求積範囲に含まれているが、現状は屋内的用途に供されているスペースが見当たらないように思われた。

→当該斜線部分の床面積を除いた2階部分の現況床面積は、各階平面図の求積表を基にすると $33.9521\text{m}^2 \approx 33.95\text{m}^2$ にて把握される。

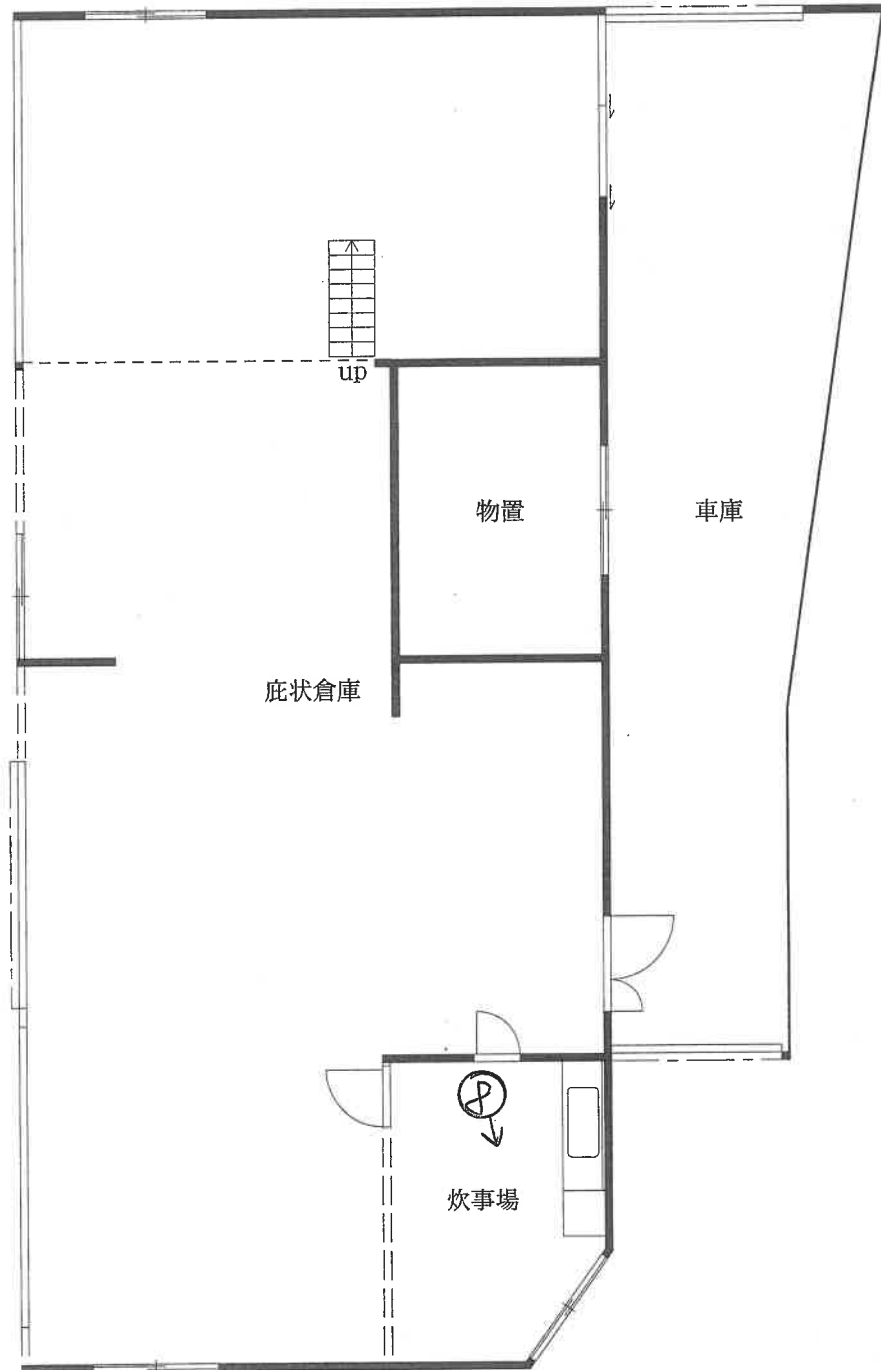


2階



1階

←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)



←○ 写真撮影方向位置番号
(9 枚目)



衣状倉庫

2



物件K

3



衣状倉庫

底状倉庫

物件6

④



物件4

⑤

物件5
内部



(12枚目)



⑥

物件5
内部



⑦

同上



⑧

底状倉庫
内部

(13 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 17号	
令和 6年 11月 2日 外	現地調査
令和 6年 11月 20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

柘田 毅 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 290,000 円
物件2 (土地)	金 380,000 円
物件3 (土地)	金 40,000 円
物件4 (土地)	金 300,000 円
物件5 (建物)	金 4,470,000 円
物件6 (建物)	金 360,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5, 6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, 6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。

従って、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
 - ・ 現地は、物件1～4によって構成される本件土地及び本件関係者名義の他の5筆の土地が一体的になっており、本件土地の範囲が不明瞭であるなか、物件1～4の輪郭線が表示されている物件6の建物図面と白図の重ね合わせによる「参考図その1」と、市の地籍調査により作製された測量成果図(※物件1～4に相当する範囲が609番と表示されており、地籍調査の過程で合筆処理が行われている模様である。)と白図の重ね合わせによる「参考図その2」を対照するとやや相違が見られるため、評価上、本件土地の範囲をどのように把握するかが問題となる。この場合、現行の登記記録及び公図(地図に準ずる図面)が地籍調査(国土調査)の成果を反映した登記記録及び公図(不動産登記法第14条第1項の地図)へと正式に改められるまでにはもう暫く時間を要する模様であるが、将来的には測量成果図の内容に変更される可能性が高いと見込まれる点、但し、現時点では地籍調査の成果が法務局資料に未反映であり、又、本件土地・建物への抵当権設定時(平成28年3月31日:登記記録による)には、現地測量に先立つ境界立会い(平成29年10月12日:市の回答による)もまだ行われていなかった点には留意を要すると思われる。

以上から、本件土地の範囲については、地籍調査により境界位置が確定された状態にある「参考図その2」の方を基本としつつ、評価上、地上建物のための土地利用権等が及ぶ範囲に関しては、「参考図その1」の方を基準にして考える。
 - ・ 物件1～4の各登記数量の合計は598.70㎡であるが、測量成果図では物件1～4に相当する範囲の実測数量が683.57㎡となっていて、互いの数量が不一致であることから評価数量の扱いが問題となる(上記数量を比較すると、実測数量の方が登記数量よりも約14%広くなっている。)。この場合、後者の数量は実測に基づいているので現況を反映している一方、現時点では地籍調査の成果が法務局資料に未反映であり、買受人保護の観点からは評価の安全性にも一定の配慮を要するものと考えられる。

以上から、本件土地の評価数量は登記数量を採用のうえ、土地の個別格差において数量増加の可能性を適宜加味する扱いとする。

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	伊勢市有滝町字清水池	—
	地 番	609番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	171.00㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
2	所 在	伊勢市有滝町字清水池	—
	地 番	609番1	—
	地 目	宅地	—
	地 積	223.70㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
3	所 在	伊勢市有滝町字清水池	—
	地 番	609番2	—
	地 目	宅地	—
	地 積	29.00㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
4	所 在	伊勢市有滝町字清水池	—
	地 番	610番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	175.00㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	伊勢市有滝町字清水池609番地, 609番地1	—
	家 屋 番 号	609番の1	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	—
	床 面 積	1階 72.87㎡ 2階 35.60㎡ 延 108.47㎡	1階 72.87㎡ 2階 33. 95㎡ 延 106.82㎡
	共 有 者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	—
6	所 在	伊勢市有滝町字清水池609番地, 609番地1, 609番地2, 610番地	—
	家 屋 番 号	609番の2	—
	種 類	車庫・物置	—
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	—
	床 面 積	48.86㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
1~4	地 積	地籍調査を反映した測量成果図では、物件1~4に相当する範囲(※合筆処理後の609番の土地)の地積が683.57㎡になっている。	
5	床 面 積	各階平面図では、2階における北側洋室の西隣部分及び廊下西隣の北側部分を併せた箇所(3.640m×0.455m=1.6562㎡)が求積範囲に含まれているが、現状は屋内的用途に供されているスペースが見当たらないように思われた(間取図その1参照)。よって、2階の現況床面積は、各階平面図上の2階全体の求積面積35.6083㎡から上記の1.6562㎡を除いた33.9521㎡について端数処理を行った33.95㎡での把握とした。	

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	近鉄山田線「明野」駅 北東方・直線距離 約3.6km ※直線距離では隣の同線「小俣」駅の方が近いが、道路距離では「明野」駅の方が近いので、後者を最寄駅と捉えた。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	細い道沿いに農地等を介在させて既成住宅や一般住宅が建て込む海岸近くの既存集落内である。	
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	都市計画区域(非線引)
	用途地域	指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
その他の規制	—	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積:598.70㎡(物件1～4の各登記数量合計) ・形状:不整形 ・間口:約22.8m, 奥行:約4.5m～約30m ・地勢:平坦 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側幅員約2.5m～約3.2m(種別:道路), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条2項道路に該当する。 ※登記内容については、「伊勢市有滝町字清水池2833番, 公衆用道路, 680㎡, 伊勢市」である。 ※市道認定はない。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件5, 6の敷地としての利用である。なお, 目的物件の所有者(又は共有者)とは別の本件関係者(個人)名義である608番1(宅地, 178.00㎡), 608番2(宅地, 19.83㎡), 608番3(宅地, 33.05㎡), 1033番2(宅地, 4.62㎡), 2832番(雑種地, 140㎡)の各土地(※地目及び地積は登記記録のとおり)が本件土地と一体的になっており, 又, 建物図面によると, 608番1の土地上に608番1及び608番2の各土地と同一名義の家屋番号:608番1の建物(居宅, 木造瓦葺平家建, 134.04㎡, 昭和42年月日不詳新築, 昭和53年8月23日増築一以下, 「隣家」という。)が存する。ちなみに, 測量成果図ベースの「参考図その2」によると, 隣家の一部が本件土地に跨っている様子である。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有(※特記事項参照)
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件所有者(又は共有者)であるAによると, 敷地入口付近に設置されている水道メーターとその近くの合併処理浄化槽は, 本件建物と隣家により共用しているとのことであった。なお, 本件土地及び上記5筆の土地を 	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<p>併せた一体地内への上水道の引き込みは、水道配管図によると1か所のみになっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査時において物件2の東側部分は、隣接する2832番の土地と共に雑草等が繁茂し、荒れた状態であった。 ・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。
---------	--

(注) 供給処理施設の「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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

2-1 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	建築年月日(登記記録)	平成28年3月3日新築
経済的残存	経過年数	9年(※端数切上)
耐用年数	経済的残存耐用年数	16年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス中心
	床	フローリング中心
	設 備	台所, 浴室, 便所
	そ の 他	太陽光パネルの設置あり(オール電化の模様)
床面積(現況)	1階 72.87㎡ 2階 33.95㎡ 延 106.82㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+WIC(ウォークインクローゼット)3+SIC(シューズインクローゼット)1:間取図その1参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前記のとおり, 2階部分の現況床面積については登記床面積よりも若干狭い把握となる。 ・ 居室は, 1階に洋室が1部屋, 2階に洋室が2部屋の計3部屋である。 ・ LDK部分の上部は吹き抜けの構造になっている。 ・ 屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・ 1階西側にウッドデッキ(約10㎡)が設けられている。 ・ 目視の限りでは特に顕著な傷みはないように思われた。なお, 設備類の動作確認は未実施につき, 不具合の有無については不明である。 ・ 種類が異なり品等差も大きい物件6や古い隣家と近接した位置関係にある。 	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	昭和60年月日不詳新築
経済的残存	経過年数	39年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング, ビニールタン等
	内 壁	サイディング, ビニールタン, 合板等
	天 井	亜鉛メッキ鋼板, 合板
	床	コンクリート土間, 合板
	設 備	特にない
	そ の 他	—
床面積(現況)	48.86㎡	
現況用途等	現況用途	車庫・物置
	間 取 り	間取図その2参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記上の建築時期は上記のとおりであるが、屋内の柱(鉄骨)に「昭和59年7月完成」との表記が見受けられた。 ・ 北側に鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の庇状倉庫(約125㎡)が付帯している。ちなみに、課税台帳では、610番地を代表の所在地とする未登記建物として、「乾燥室, 軽量鉄骨造スレート葺平家建, 35.03㎡, 昭和43年建築, A所有」及び「倉庫, 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 89.10㎡, 昭和59年建築, A所有」が登録されており、これ等の合計床面積が124.13㎡であることを踏まえると、正確なことは不明であるが、庇状倉庫部分と対応関係にある可能性が見込まれる。 ・ 庇状倉庫部分は、北面が広く開いていることから外気遮断性を具備していないように思われる。ちなみに、Aによると、物件5を建築する際に、元あった北側の壁面を取り払った経緯があるとのことであった。 ・ 庇状倉庫部分は建物本体よりも大きく、構造的に建物に近い観がある。なお、庇状倉庫部分は、物の保管以外に車庫等としての活用も可能な様子であるが、建物本体と共に老朽化や機能性低下が認められることや、建物撤去時には解体コストを増大させる要因になることに留意し、評価上は物件6の再調達原価の査定の中で特段考慮しない扱いとする。 	

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1~4)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	11,500	0.70	171.00	0.80	1,100,000
2	11,500	0.70	223.70	0.80	1,440,000
3	11,500	0.70	29.00	0.80	180,000
4	11,500	0.70	175.00	0.80	1,120,000
合計			598.70		3,840,000

※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・・・・・・・0.70 (下記各条件の相乗積) ※小数点第3位四捨五入
街路条件: 幅員に広狭が見られる点及び市道認定がない点
 については特に影響なし 1.00
環境条件: 給排水の状況 (隣家との共用状態を考慮) 0.97
画地条件 (相乗積): 形状 (-20), 規模 (-10), 実測数量
 との兼ね合いを加味 (登記数量と相違する割合の半分を考
 慮するものとした) (+7) 小計 (0.80×0.90×1.07=0.77)
その他条件: 一部に荒れが見受けられる 0.94
交通接近条件, 行政的条件に関しては, 何れも格差なし
 1.00

ウ 地 積・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・物件6の老朽化や機能性低下の程度, 建物相互の均衡の
 状態等を踏まえ, 当減価を考慮した。

(次ページに続く)

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件5, 6）

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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	200,000	106.82	0.43	9,180,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16 \langle \text{注1} \rangle}{(9 \langle \text{注2} \rangle + 16 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.35) = 0.43$$

観察減価率<注3>
※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

<注3> 観察減価率・・・・再入居に際しての適宜手入れの必要性, 間取り等の個別性, 建物相互の均衡の状態等を総合的に考慮した。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	60,000	48.86	0.02	50,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(39 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.70) = 0.02$$

観察減価率<注3>
※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

<注3> 観察減価率・・・・仕様, 間取り等の個別性や機能性, 建物相互の均衡の状態等を総合的に考慮した。

* * * 以下余白 * * *

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(物件1, 2)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

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-a	$1,100,000 \times 1/2$ =550,000	0.40	法定地上権	220,000
2-a	$1,440,000 \times 1/2$ =720,000	0.40	法定地上権	290,000
3-a	$180,000 \times 1/2$ =90,000	0.40	法定地上権	40,000
4-a	$1,120,000 \times 1/2$ =560,000	0.40	法定地上権	220,000
合計				770,000
1-b	$1,100,000 \times 1/2$ =550,000	0.40	法定地上権	220,000
2-b	$1,440,000 \times 1/2$ =720,000	0.40	法定地上権	290,000
3-b	$180,000 \times 1/2$ =90,000	0.40	法定地上権	40,000
4-b	$1,120,000 \times 1/2$ =560,000	0.40	法定地上権	220,000
合計				770,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を40%と査定した。

※ 物件1~4にかかる枝番表示について

- ┌ 枝番a: 物件5のための土地利用権等が及ぶ範囲
- └ 枝番b: 物件6のための土地利用権等が及ぶ範囲

※ 物件5, 6に対応する敷地の配分について

物件5と物件6の建築面積比(※物件6においては底状倉庫部分を建築面積に含めて考える。)に依った場合には、 72.87m^2 : $約173.86\text{m}^2(=48.86\text{m}^2+約125\text{m}^2) \approx 3:7$ の配分割合になるが、建物の現況配置や品等差に留意して、1:1での配分を相当と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	1,100,000	-440,000		0.75	0.60	290,000
2	1,440,000	-580,000		0.75	0.60	380,000
3	180,000	-80,000		0.75	0.60	40,000
4	1,120,000	-440,000		0.75	0.60	300,000
5	9,180,000	+770,000	—	0.75	0.60	4,470,000
6	50,000	+770,000	—	0.75	0.60	360,000
一 括 価 格 (合 計)						5,840,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・元々不動産需要が低調な既存集落内に所在する戸建住宅等及びその敷地であること、対象となる土地は一体利用地の一部分であること、隣家との関連で関係者との協議が必要になってくる可能性があること等を総合的に勘案のうえ、市場性の観点から当減価を考慮した。

オ 競売市場修正・・・第2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。

* * * 以下余白 * * *

第6 附属資料

- ・位置図
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・地積測量図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・測量成果図写し(市役所備付図面(※参考資料)に基づく)
- ・間取図その1, その2
- ・参考図その1, その2

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約3m舗装市道沿い, 規模約350m²の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢-9

所 在：伊勢市村松町字西里159番
 価 格：12,700円/m²
 位 置：近鉄山田線「明野」駅の北東方 道路距離約3.8km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：357m²
 供給処理施設：水道
 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(非線引) 用途地域指定無(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要：海岸近くの平野部に農家住宅等が密集する半農半漁の既成住宅地域

(3) 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 ア×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	12,700	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{110}$	= 11,500

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・110 (環境条件の格差を考慮した)

(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、11,500円/m²と決定した。

○ 標準価格 11,500円/m²

位置図



地価調査 伊勢-9

物件1~6

伊勢市

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

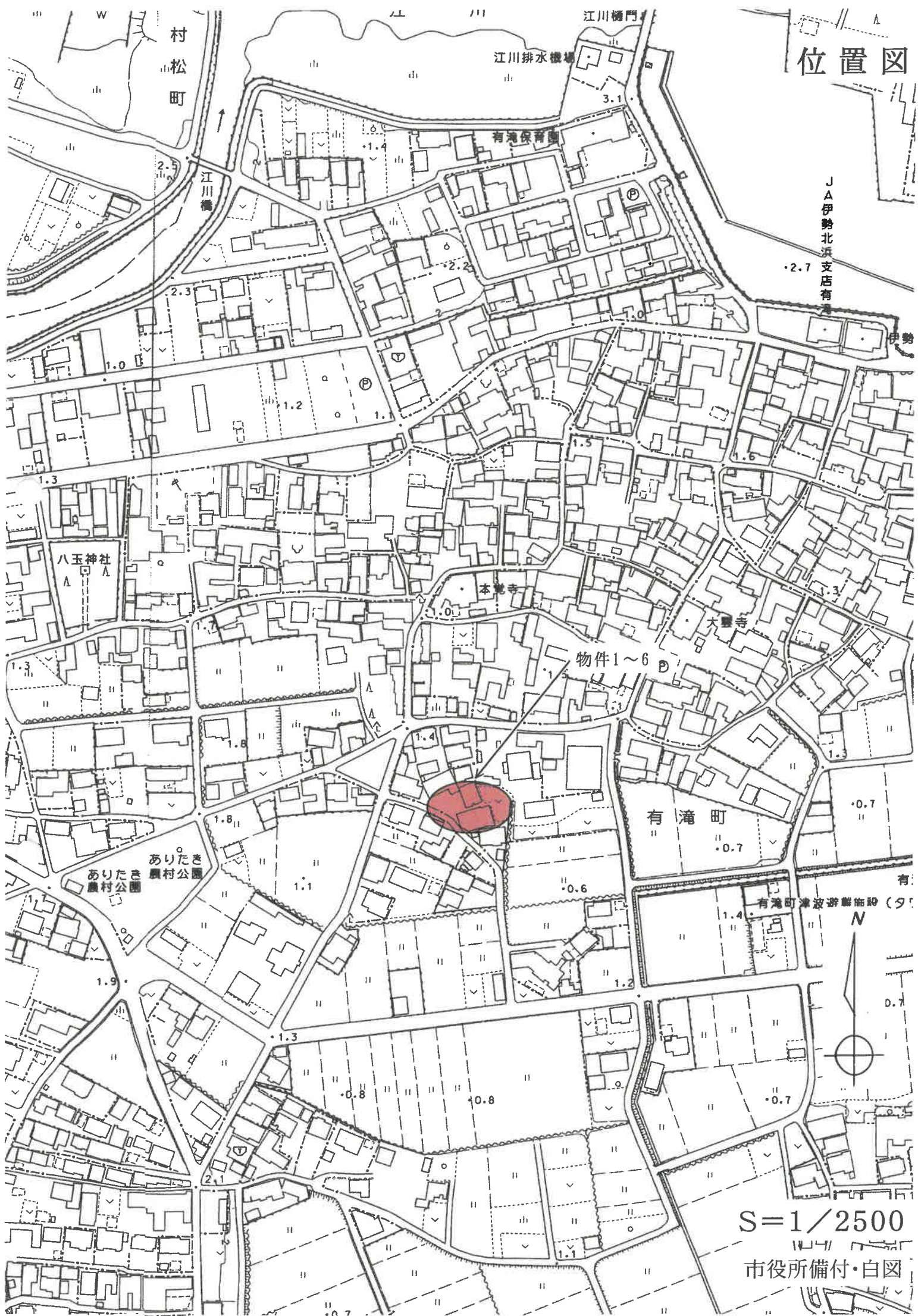
位置図



S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



J A 伊勢北浜支店有

物件1~6

有滝町

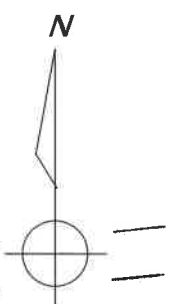
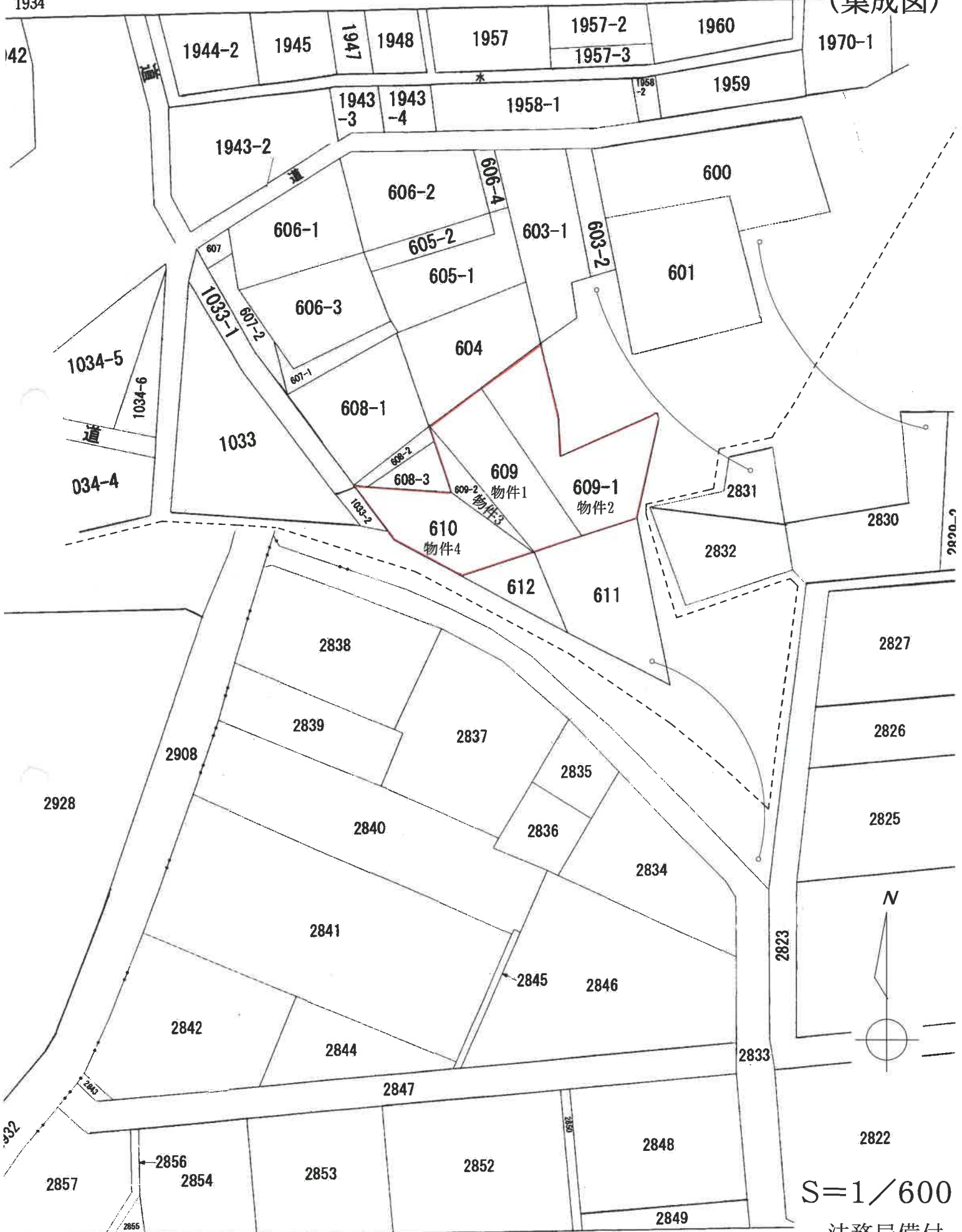
有滝町津波避難施設 (S)

S=1/2500

市役所備付・白図

写図公 (集成図)

水
1934



S=1/600
法務局備付

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

法務局備付

登記年月日：昭和58年8月2日

昭和58年8月2日登記

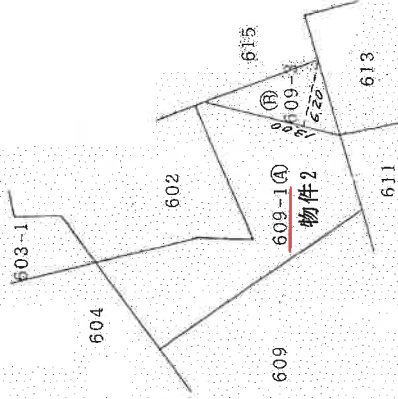
前 609-1 後 新 609-1

地積測量図

地番	609-1 609-3
土地の所在	伊勢市有滝町字清水池

004900

求積表	
609-3	④ 13.00 × 6.20 = 80.6000 m ²
小計	80.6000
2除	40.3000
物件2 609-1 ④ 残地	223.7000
合計	264.0000
物件2 残地計算	264.0000 - 40.3000 = 223.7000 m ²



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。
令和6年8月5日 津地方方法務局伊勢支局 登記官

登記官

製作者 [Redacted] S.58年7月29日(作製)

申請人 [Redacted]

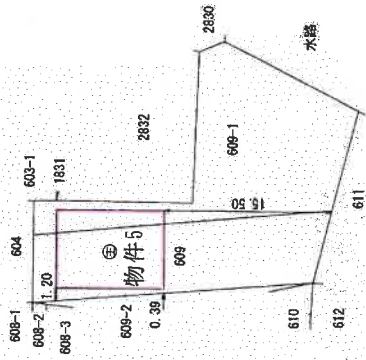
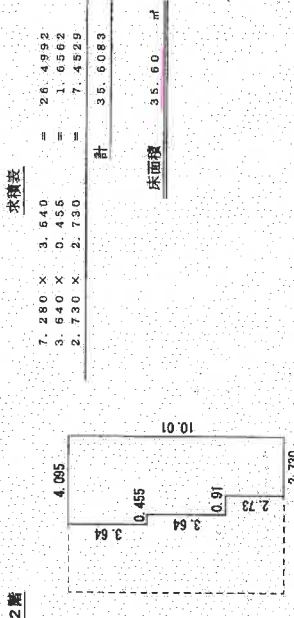
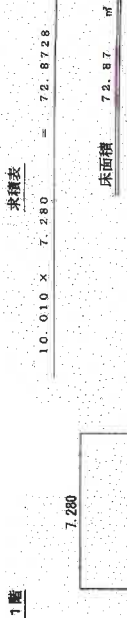
縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面各階平面図

家屋番号	609番の1
建物の所在	伊勢市有滝町字清水池609番地、609番地1

各階平面図



寸法単位	メートル
縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
作成者	[Redacted]

(平成28年3月)

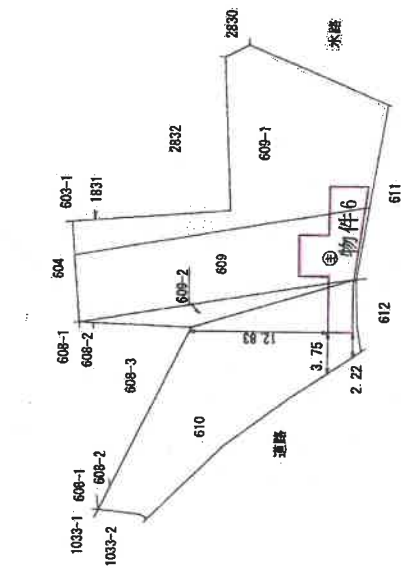
登記年月日：平成28年3月14日

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。
 令和6年8月5日 津地方法務局伊勢支局 登記官

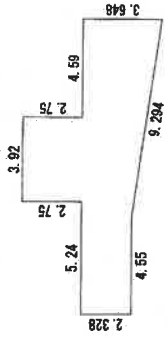
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面図

家屋番号 609番の2
 建物の所在 伊勢市有漢町字清水池609番地、609番地1、609番地2、610番地



各階平面図



床面積
 4.550 x 2.328 = 10.5924
 (2.328 + 3.648) x 2.75 = 27.48960
 3.920 x 2.750 = 10.7800
 計 48.86200
 床面積 48.86 m²

作成者	縮尺 1/250	申請人	寸法単位:メートル
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	縮尺 1/500

(平成28年3月)

登記年月日: 平成28年3月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年8月5日 津地方務局伊勢支局 登記官

登記年月日：昭和53年8月25日

600554

各階平面図

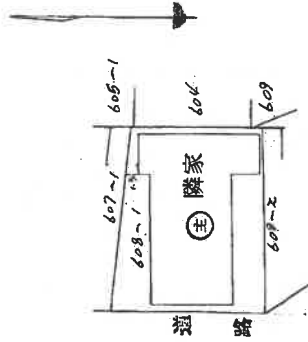
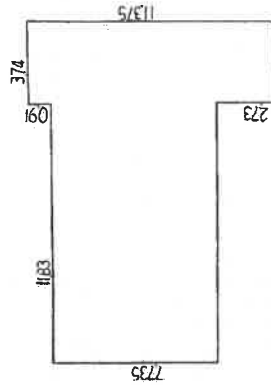
家屋番号 608番1

建物の所在 伊勢市有滝町字清水池608番地1

昭和53年8月25日登記
建物図面

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



7735X1183 = 91,50505
11375X374 = 42,5425

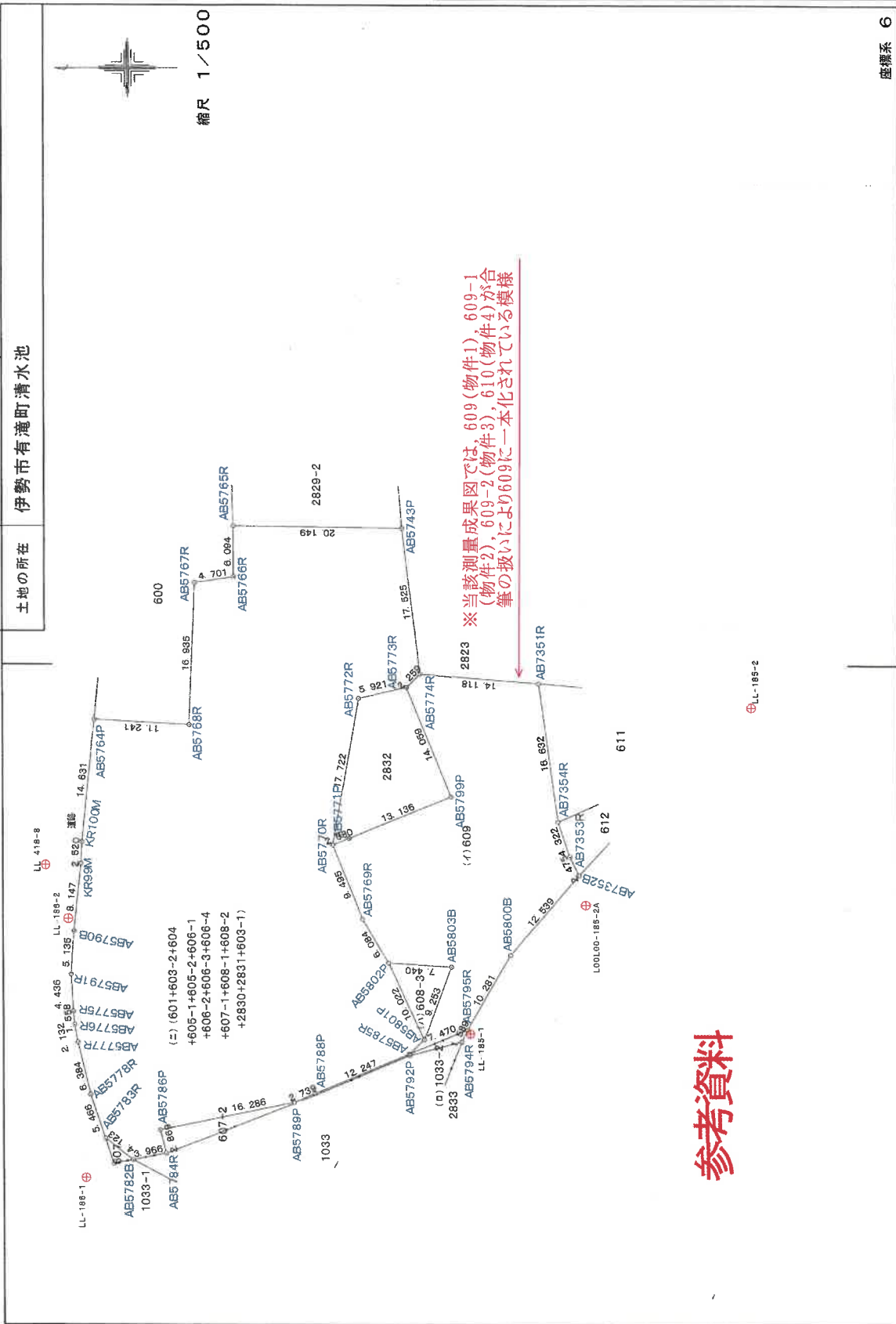
合計 134,04755 m²
床面積 134.04 m²

作製者	縮尺 1/2.50	申請人	縮尺 1/500
昭和53年7月25日作製			

(三重県土地家屋調査士会用品)

測量成果図

地番	1033-2 608-3 境界点図番 12
土地の所在	伊勢市有滝町清水池



参考資料

座標系 6

測量成果図

1033-2
608-3
測量成果図 12
伊勢市有滝町清水池

土地の所在

※地籍調査による測量成果では、609(物件1),
609-1(物件2), 609-2(物件3), 610(物件
4)が合筆されて609に一本化される模様

地番 (イ) 608	測点	X座標(m)	Y座標(m)	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X*(Y _{n+1} -Y _{n-1})	辺長(m)
	AB5770R	-161.601.580	64.180.100	9.611	-1.553.152.785380	2.08
	AB5771P	-161.603.511	64.180.872	5.648	-912.736.630128	13.14
	AB5769P	-161.615.709	64.185.746	17.945	-2.900.193.898005	14.06
	AB5773R	-161.610.526	64.198.817	14.647	-2.367.109.374322	2.26
	AB5774R	-161.612.143	64.200.395	0.416	-67.230.651488	14.12
	AB57351R	-161.626.213	64.199.233	-17.651	2.852.864.285663	16.63
	AB57354R	-161.628.391	64.182.744	-20.592	3.328.251.827472	4.32
	AB57353R	-161.628.749	64.178.641	-6.335	1.023.924.459915	2.47
	AB57352B	-161.630.818	64.176.409	-11.746	1.898.515.588228	12.54
	AB5900B	-161.622.950	64.166.995	-18.391	2.972.402.156150	10.28
	AB5795R	-161.617.464	64.158.018	-11.689	1.889.146.536896	7.47
	AB5785R	-161.610.543	64.155.206	-1.108	179.084.481644	2.46
	AB5901P	-161.612.314	64.156.910	10.367	-1.675.634.859238	9.25
	AB5903B	-161.615.566	64.165.573	9.111	-1.472.479.421826	7.44
	AB5902P	-161.608.139	64.166.021	5.688	-919.227.094632	6.08
	AB5769R	-161.605.048	64.171.261	14.079	-2.275.237.470782	9.49
	倍面積				1.367.149957	
	1/2				683.5749785	
	地積				683.57 m ²	

地番 (ロ) 1033-2	測点	X座標(m)	Y座標(m)	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X*(Y _{n+1} -Y _{n-1})	辺長(m)
	AB5785R	-161.610.543	64.155.206	2.992	-483.538.744656	7.47
	AB5785R	-161.617.464	64.158.018	1.392	-224.971.509888	1.59
	AB5794R	-161.616.752	64.156.598	-2.992	483.537.321984	6.37
	AB5792P	-161.610.580	64.155.026	-1.392	224.961.927360	0.18
	倍面積				8.994800	
	1/2				4.4974000	
	地積				4.49 m ²	

地番 (ハ) 608-3	測点	X座標(m)	Y座標(m)	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X*(Y _{n+1} -Y _{n-1})	辺長(m)
	AB5902P	-161.608.139	64.166.021	8.663	-1.400.011.308157	7.44
	AB5903B	-161.615.566	64.165.573	-9.111	1.472.479.421826	9.25
	AB5901P	-161.612.314	64.156.910	0.448	-72.402.316672	10.02
	倍面積				65.796997	
	1/2				32.8984985	
	地積				32.89 m ²	

地番 (ニ) 測量線 12	測点	X座標(m)	Y座標(m)	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X*(Y _{n+1} -Y _{n-1})	辺長(m)
	AB5791R	-161.570.475	64.164.760	9.555	-1.543.805.886625	5.13
	AB5790B	-161.570.823	64.169.883	13.222	-2.136.289.421706	8.15
	KR99M	-161.571.703	64.177.982	10.615	-1.715.083.827345	2.52
	KR100M	-161.571.836	64.180.498	17.065	-2.757.232.381340	14.63
	AB5764P	-161.573.980	64.195.047	13.940	-2.252.332.917200	11.24
	AB5768R	-161.584.604	64.194.438	16.311	-2.635.606.478944	16.94
	AB5767R	-161.585.323	64.211.358	17.576	-2.840.029.637048	4.70
	AB5768R	-161.589.978	64.212.014	6.760	-1.090.732.351500	6.09
	AB5765R	-161.589.940	64.218.108	5.785	-934.797.802900	20.15
	AB5743P	-161.610.087	64.217.759	-17.713	2.862.999.471031	17.53
	AB5774R	-161.612.143	64.200.395	-18.982	3.067.721.698426	2.26
	AB5773R	-161.610.526	64.198.817	-2.858	481.882.883308	5.92
	AB5772R	-161.604.745	64.197.537	-18.717	3.024.756.012165	17.72
	AB5770R	-161.601.580	64.180.100	-26.276	4.246.243.116080	9.49
	AB5769R	-161.605.048	64.171.261	-14.079	2.275.237.470782	6.08
	AB5902P	-161.608.139	64.166.021	-14.351	2.319.238.402789	10.02
	AB5901P	-161.612.314	64.156.910	-10.815	1.747.837.175910	2.46
	AB5785R	-161.610.543	64.155.206	-6.375	1.030.267.211625	12.25
	AB5788P	-161.599.222	64.150.535	-5.728	925.640.343616	2.74
	AB5789P	-161.596.695	64.149.478	-4.288	692.926.628160	16.29
	AB5784R	-161.580.733	64.146.247	-6.014	971.746.528262	2.87
	AB5784R	-161.581.430	64.143.464	-3.563	575.714.835090	3.97
	AB5782B	-161.577.941	64.142.684	1.805	-291.647.461505	4.12
	AB5783R	-161.574.329	64.145.269	7.779	-1.256.886.705291	5.47
	AB5778R	-161.572.627	64.150.463	11.406	-1.842.897.383662	6.38
	AB5777R	-161.571.157	64.158.675	8.315	-1.343.464.70455	2.13
	AB5776R	-161.570.808	64.158.778	3.653	-560.218.161624	1.56
	AB5775R	-161.570.653	64.160.328	5.982	-966.515.646246	4.44
	倍面積				4.286.545063	
	1/2				2.143.2725315	
	地積				2143.27 m ²	

倍面積	4.286.545063
1/2	2.143.2725315
地積	2143.27 m ²

(イ)+(ロ)+(ハ)+(ニ)=683.5744.49+32.89+2143.27=2864.22

※ 地積は、面積を切り捨て

基準点	X座標(m)	Y座標(m)	横高(m)
LO0L00-185-2A	-161.631.554	64.172.853	
LL-418-B	-161.567.496	64.177.839	1.162
LL-185-1	-161.617.791	64.157.535	1.732
LL-185-2	-161.651.484	64.196.264	1.276
LL-186-1	-161.572.040	64.140.612	1.418
LL-186-2	-161.570.170	64.171.429	1.090

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

座標系 6

令和6年11月5日

世界測地系(測地成果2011) 座標系 VI

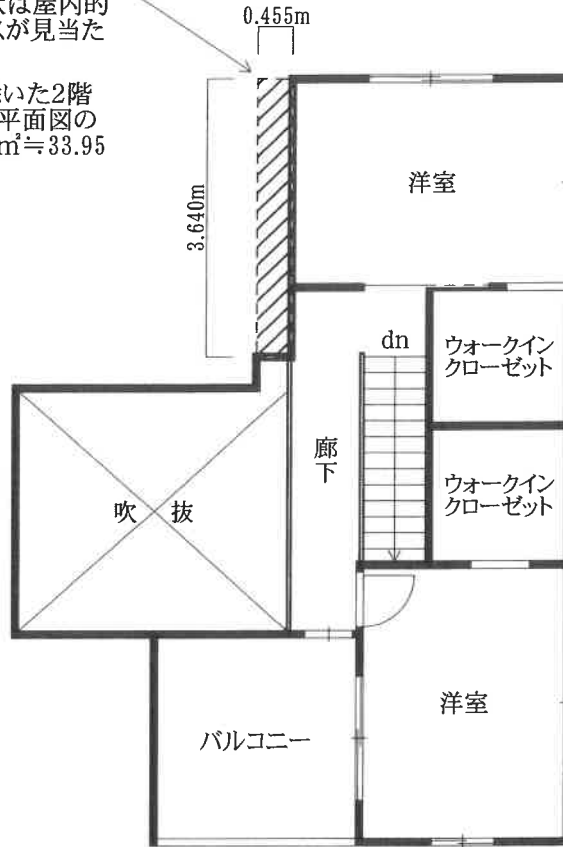
市役所備付

間取図その1

《家屋番号609番の1:物件5》

※各階平面図では当該斜線部分が求積範囲に含まれているが、現状は屋内的用途に供されているスペースが見当たらないように思われた。

→当該斜線部分の床面積を除いた2階部分の現況床面積は、各階平面図の求積表を基にすると $33.9521\text{m}^2 \approx 33.95\text{m}^2$ にて把握される。



2階



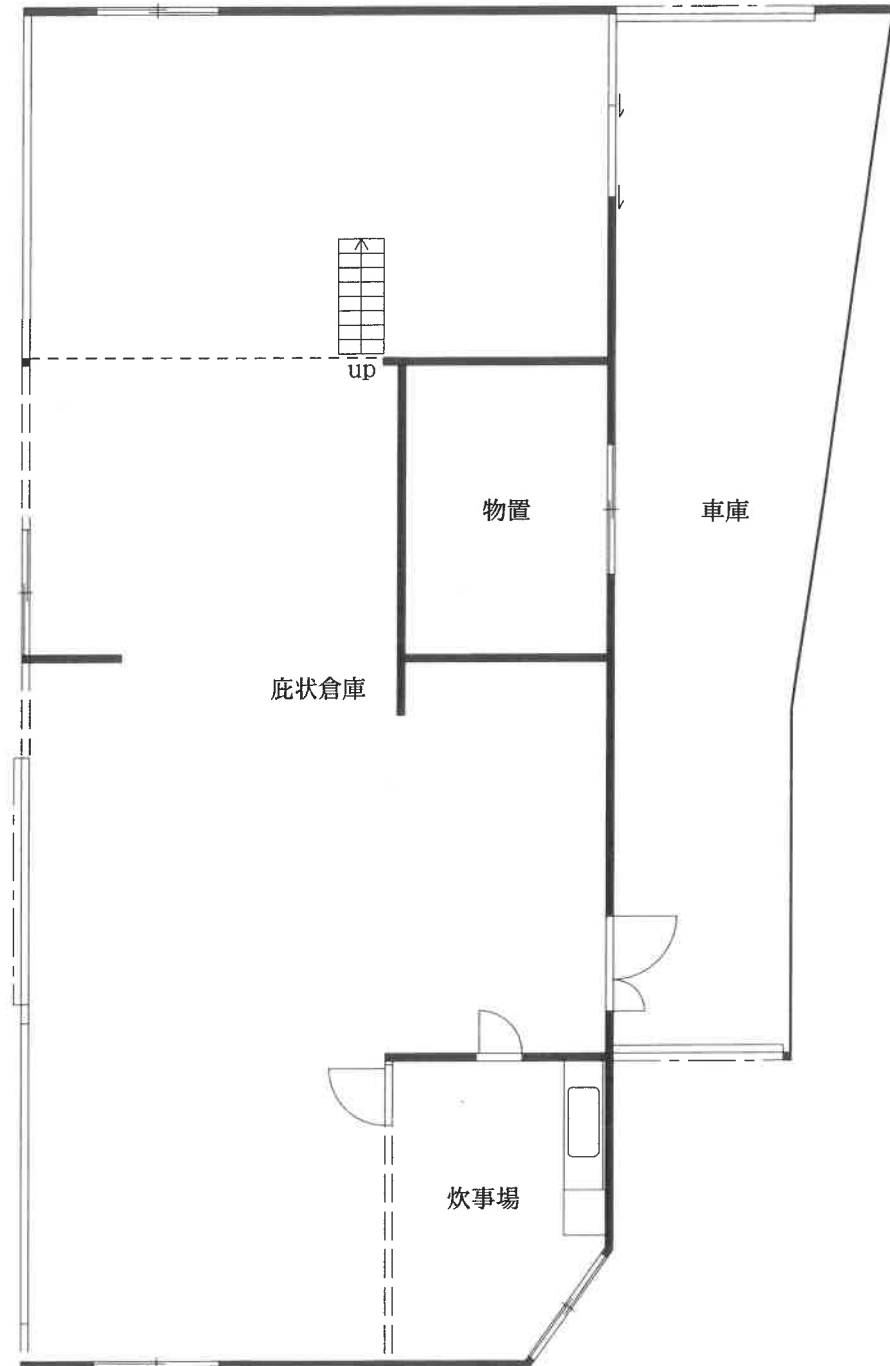
1階



S=1/100

間取図その2

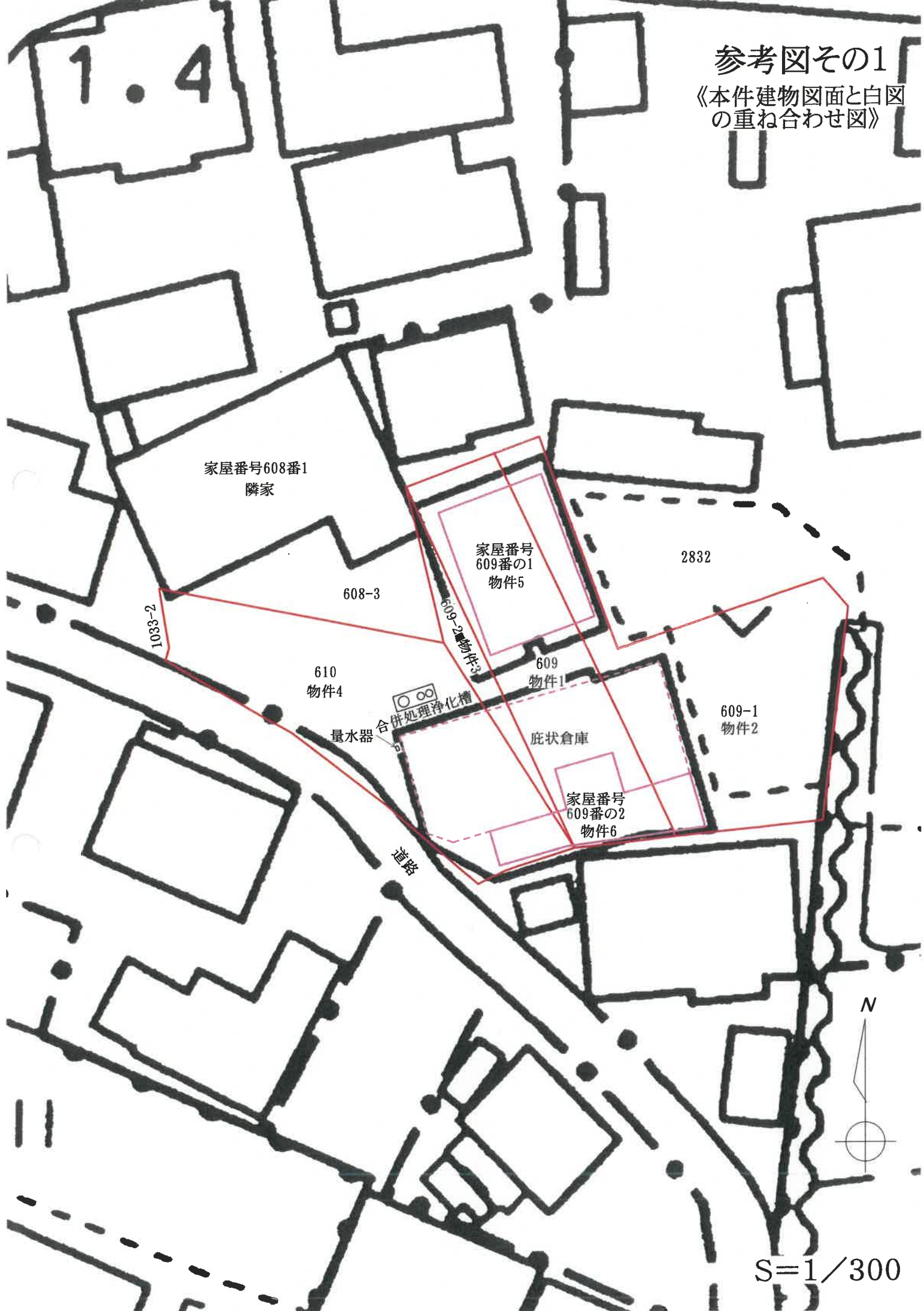
《家屋番号609番の2:物件6》



S=1/100

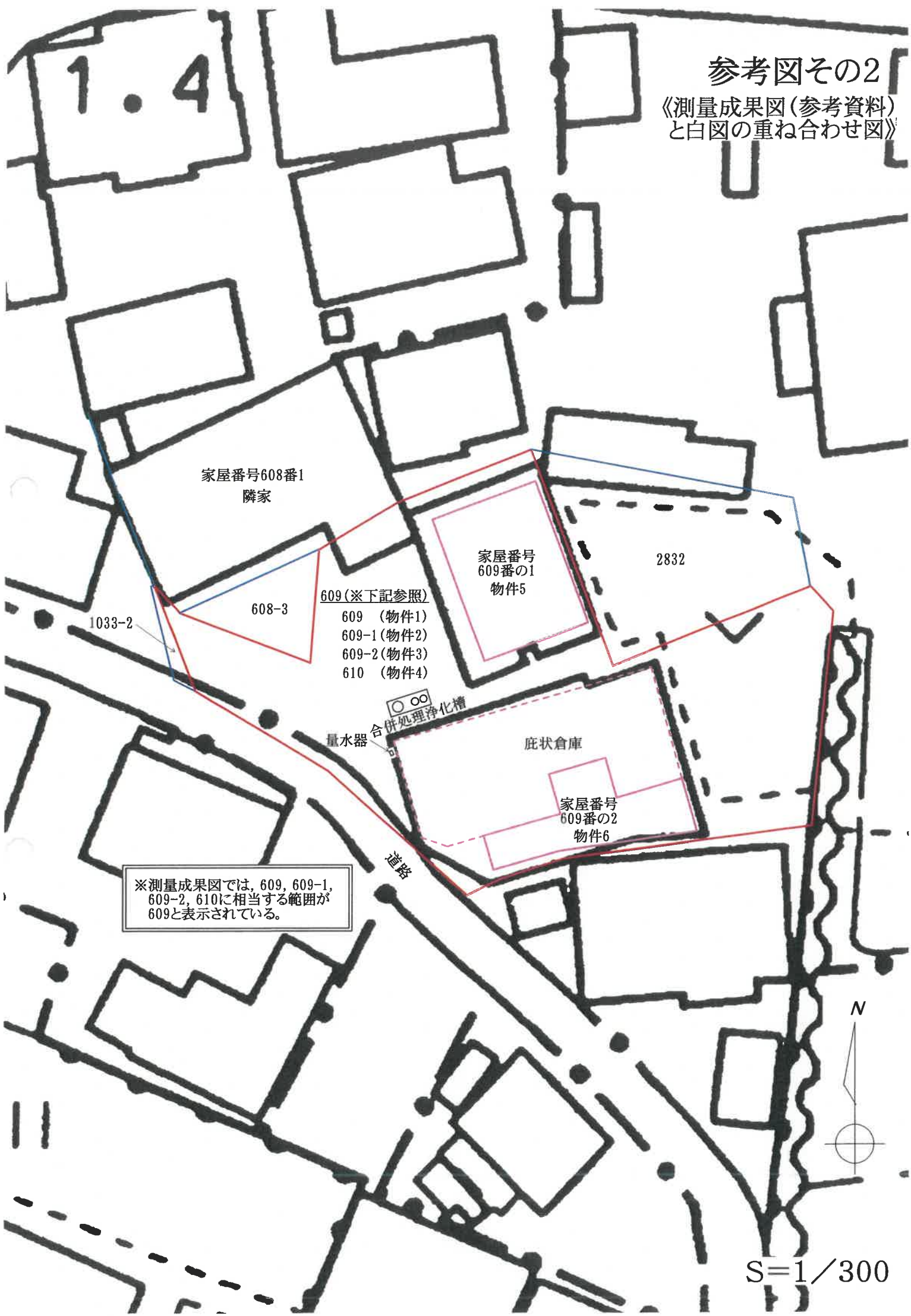
参考図その1

《本件建物図面と白図の重ね合わせ図》



参考図その2

《測量成果図(参考資料)
と白図の重ね合わせ図》



家屋番号608番1
隣家

家屋番号
609番の1
物件5

2832

- 609(※下記参照)
- 609 (物件1)
 - 609-1(物件2)
 - 609-2(物件3)
 - 610 (物件4)

1033-2

608-3

量水器
合併処理浄化槽

庇状倉庫

家屋番号
609番の2
物件6

道路

※測量成果図では、609, 609-1,
609-2, 610に相当する範囲が
609と表示されている。

