

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)
1~5	9,620,000 7,696,000	一括	1,924,000	120,196	32,286
1	5,770,000				
2	230,000				
3	150,000				
4	240,000				
5	3,230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢市西豊浜町字森
地 番 1861番
地 目 宅地
地 積 859.50平方メートル
- 2 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.48平方メートル
2階 37.21平方メートル
(現況)
種 類 物置・居宅
床 面 積 1階 約92.48平方メートル
2階 37.21平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.58平方メートル
2階 16.01平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約37.58平方メートル
2階 16.01平方メートル



11

物 件 目 録

- 3 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 97.95平方メートル
- 4 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造ビニール板葺2階建
床 面 積 1階 33.81平方メートル
2階 32.40平方メートル
- 5 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の4
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 75.97平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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1～5】

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

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

主たる建物につき、本件所有者Aが占有している。

附属建物1につき、愛豊建設株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3, 4】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件所有者(愛豊建設株式会社)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)。



11

- 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。



※111※

物 件 目 録

1 所 在 伊勢市西豊浜町字森
地 番 1861番
地 目 宅地
地 積 859.50平方メートル
所有者 A

2 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.48平方メートル
2階 37.21平方メートル

(現況)

種 類 物置・居宅
床 面 積 1階 約92.48平方メートル
2階 37.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.58平方メートル
2階 16.01平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約37.58平方メートル



物 件 目 録

2階 16.01平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 97.95平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造ビニール板葺2階建
床 面 積 1階 33.81平方メートル
2階 32.40平方メートル

所有者 A

- 5 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の4
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 75.97平方メートル

所有者 愛豊建設株式会社



令和 6年(ケ)第 16号

令和 6年 9月26日受理

令和 6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 伊勢市西豊浜町字森
地 番 1861番
地 目 宅地
地 積 859.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.48平方メートル
2階 37.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 34.58平方メートル
2階 16.01平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地
家屋 番号 1861番の2
種 類 住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(1枚目)



物 件 目 録

床 面 積 97.95平方メートル

所有者 A

4 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地

家屋 番号 1861番の3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造ビニール板葺2階建

床 面 積 1階 33.81平方メートル
2階 32.40平方メートル

所有者 A

5 所 在 伊勢市西豊浜町字森1861番地

家屋 番号 1861番の4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 75.97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
A (物件1～4所有者兼債務者代表者)	<p>私は、物件1～4を所有しており、物件5の所有者である債務者の代表者です。</p> <p>物件1上にある物件2～4は、私が住居等として所有しているもので、私の家族が分散して居住しています。</p> <p>物件2は、物置だったものを、一部を居宅に改造しており、主たる建物の東側部分に漬物タンクが埋設されたまま床板を張っています。</p> <p>物件2の附属建物は、債務者の事務所として使用しておりますが、特に契約等はしておりません。</p> <p>物件3・4は、私と妻、息子夫婦と子供の2世帯で分散して居住しています。</p> <p>物件5は、債務者所有の倉庫であり、物件1の使用に関して特に契約等はしておりません。</p>

執行官の意見

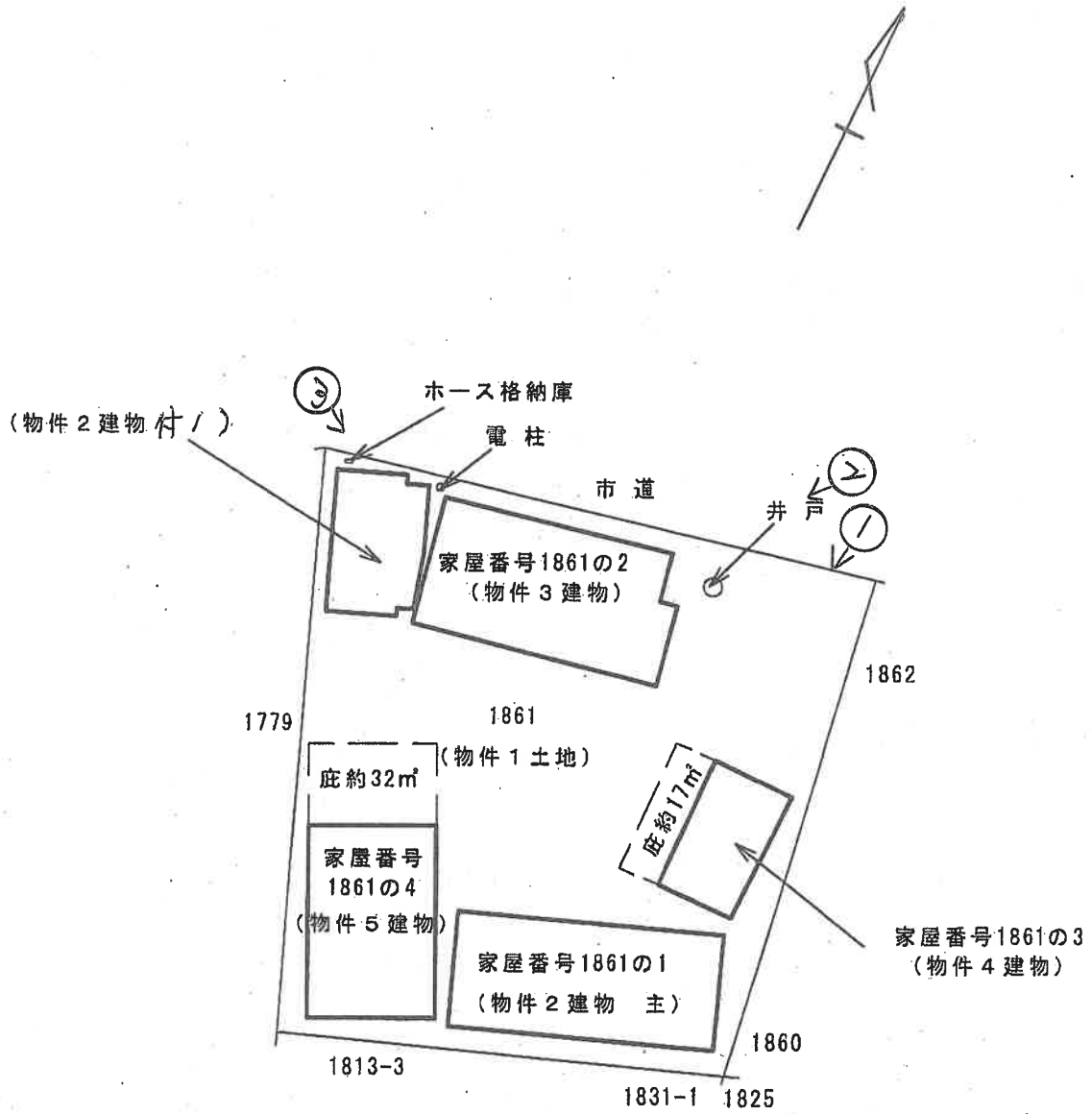
- 物件1は、所有者であるAが、物件2～4を所有し、自らが代表者を務める債務者が物件5を所有して占有するもので、債務者の占有権原は、使用借権と認められる。
- 物件2～4は、Aが家族と共に住居等として占有するほか、物件2の附属建物を債務者が使用借権により事務所として占有しているものと認められる。
- 物件5は、債務者が倉庫として占有するもので、第三者の占有は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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9月26日(木) 15:20-15:30	物件所在地	外観調査 写真撮影
6年9月30日(月) 13:00-13:20	物件所在地	Aに面談
6年10月22日(火) 13:30-14:10	物件所在地	A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 () : - :		
(特記事項) <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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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
(8 枚目)

土地建物位置関係図



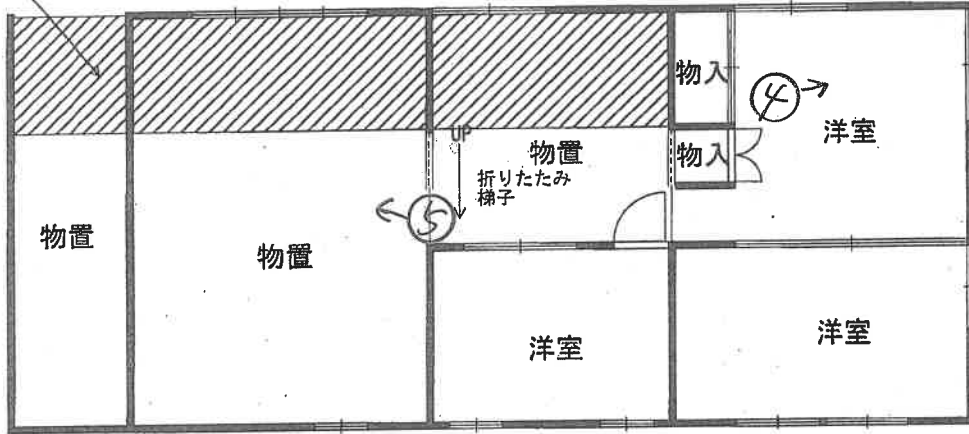
←○ 写真撮影方向位置番号

(9 枚目)

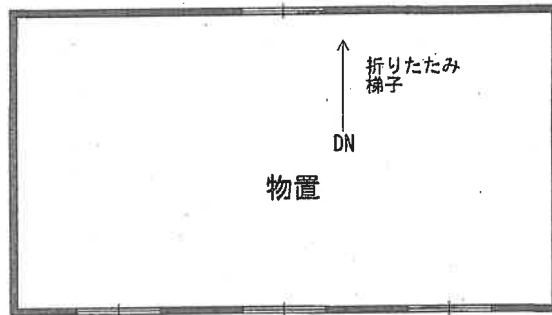
間 取 図

(物件2建物主)

未登記増築部分約18㎡

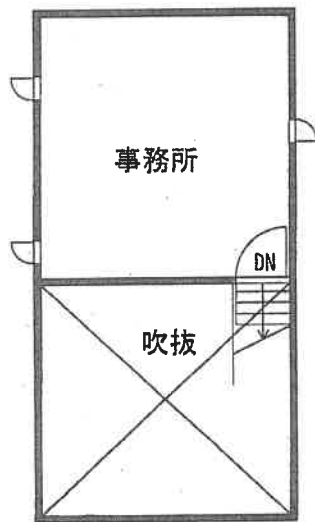


1 階

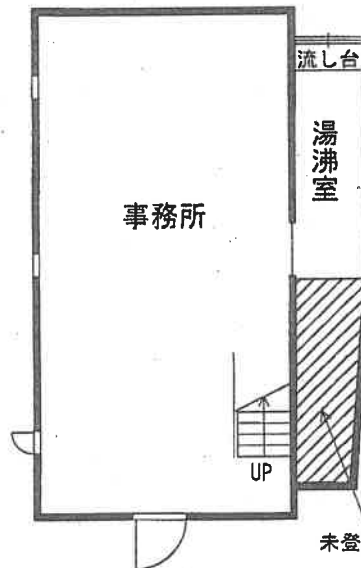


2 階

(物件2建物付1)



2 階

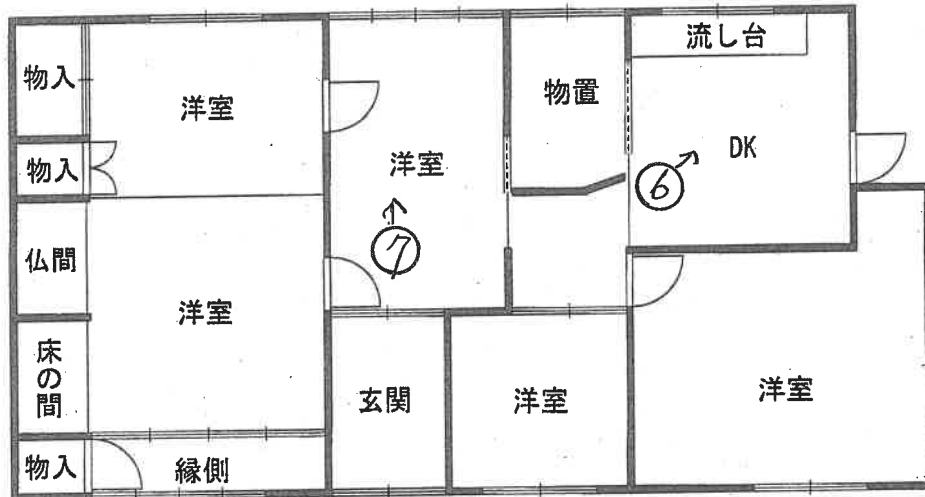


未登記増築部分約3㎡

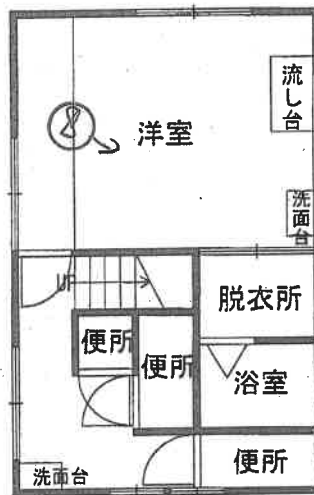
1 階

写真撮影方向位置番号
(10 枚目)

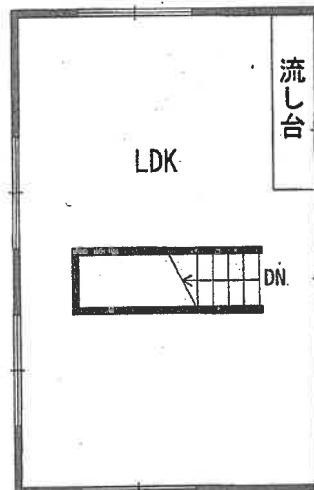
(物件3建物)



(物件4建物)



1 階

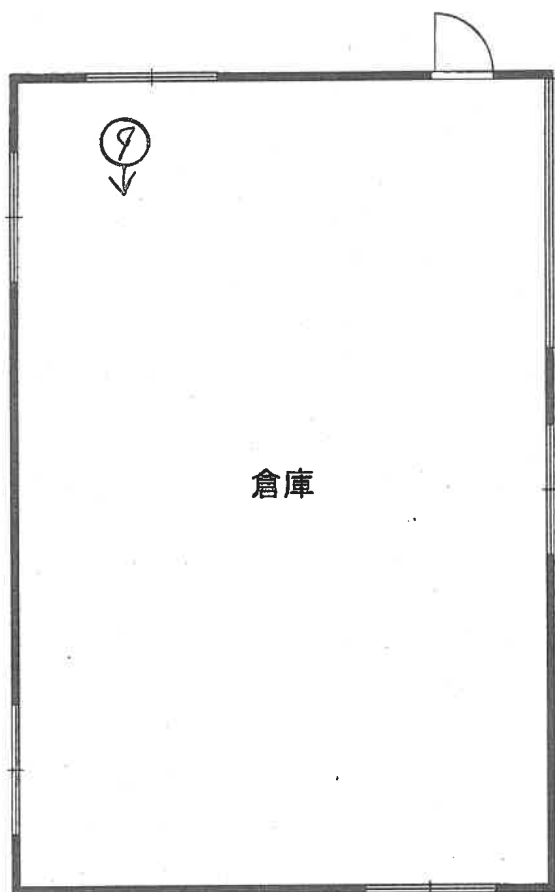


2 階

←○ 写真撮影方向位置番号
(// 枚目)

間 取 図

(物件 5 建物)



←○ 写真撮影方向位置番号
(12 枚目)

①



物件1

物件4

物件2 (主)

物件5

物件3

物件2 (付1)

②



(13 枚目)

物件2(件1)

③



2024.09.26

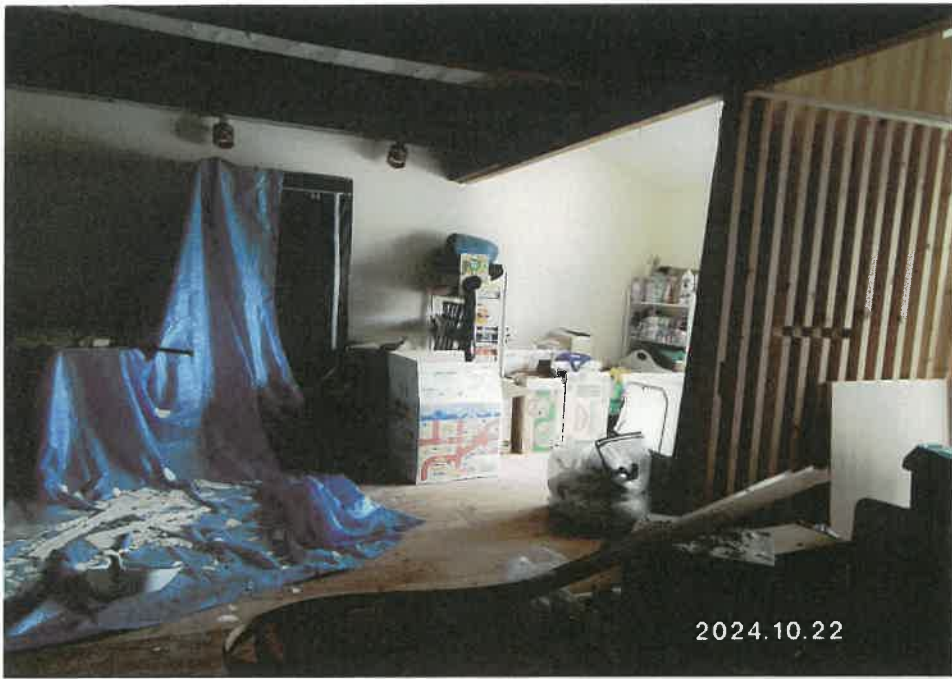
2024.09.26



2024.10.22

④
物件2
(主)内部

(14枚目)



⑤
物件2
(主)内部



⑥
物件3
内部



⑦
同上

(15 枚目)



⑧
物件4
内部



⑨
物件5
内部

令和6年(ケ)第16号	
令和6年10月22日	現地調査
令和6年11月1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

市川 裕規

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,770,000 円
物件 2 (建物)	金 230,000 円
物件 3 (建物)	金 150,000 円
物件 4 (建物)	金 240,000 円
物件 5 (建物)	金 3,230,000 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 目的土地の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、目的建物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	伊勢市西豊浜町字森	
	地番	1861番	
	地目	宅地	
	地積	859.50 m ²	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市西豊浜町字森 1861番地	
	家屋番号	1861番の1	
	種類	物置	物置・居宅
	構造	木造瓦葺 2階建	
	床面積	1階 74.48 m ² 2階 37.21 m ² 延べ 111.69 m ²	1階約92.48m ²
	所有者	A	
	附属建物	符号1	
	種類	事務所	
	構造	土蔵造瓦葺 2階建	
	床面積	1階 34.58 m ² 2階 16.01 m ² 延べ 50.59 m ²	1階約37.58m ²
	所有者	A	
3	所在	伊勢市西豊浜町字森 1861番地	
	家屋番号	1861番の2	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	
	床面積	97.95 m ² 延べ 97.95 m ²	
	所有者	A	

(次ページに続く)

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
4	所在	伊勢市西豊浜町字森 1861番地	
	家屋番号	1861番の3	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨造ビニール板葺 2階建	
	床面積	1階 33.81 m ² 2階 32.40 m ² 延べ 66.21 m ²	
	所有者	A	
5	所在	伊勢市西豊浜町字森 1861番地	
	家屋番号	1861番の4	
	種類	倉庫	
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建	
	床面積	75.97 m ² 延べ 75.97 m ²	
	所有者	愛豊建設株式会社	
番号	特記事項		
3	<p>物件3建物玄関の東隣に位置する2室に関しては、入室することができなかったため、入手し得た資料及び関係者への聴取に基づき、「建物見取図」（附属資料）の作成を行った。</p>		
4	<p>物件4建物の2階部分に関しては、入室することができなかったため、入手し得た資料及び関係者への聴取に基づき、「建物見取図」（附属資料）の作成を行った。</p>		

* * * 以下余白 * * *

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）

位置・交通	近鉄山田線「小俣」駅 北東方・直線距離 約1.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、店舗及び倉庫等が見られる既成住宅地域。水域に比較的近いところに位置する低地である。	
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・非線引区域
	用途地域	指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	特定用途制限地域（第二種田園・集落地区）
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：859.50㎡ ・ほぼ台形 ・間口：約33m、奥行：約31m ・ほぼ平坦地勢 ・下記のとおり、接面道路は幅員が4mに満たない建築基準法第42条2項道路であるため、対象土地において7㎡程度の道路後退が必要である。 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側 幅員約3.6m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条2項道路 ※対象土地は、接面道路に対しほぼ等高。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2～5建物の敷地として利用されている。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<p>○対象土地内に井戸、電柱及びホース格納庫が設置されていた。また、関係者によると、物件2・主である建物の東側部分直下辺りに、深さ3m程度の漬物タンクが埋設されている、とのこと。</p> <p>○周知の埋蔵文化財包蔵地（殿垣外遺跡）に含まれる。</p> <p>○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。</p>	

(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2～5）

(1) 物件2建物（主である建物）の概要

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）	新築年月日不詳	
	経 過 年 数	110 年 （詳細、下記参照）	
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	カラー鋼板、板貼り、スレート波板等	
	内 壁	ビニルクロス、板貼り等	
	天 井	竿縁天井、ビニルクロス等	
	床	フローリング、モルタル等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	—	
床面積(現況)	1階	92.48 m ²	2階 37.21 m ²
	延べ	129.69 m ²	
	※1階床面積は、登記面積74.48m ² に未登記増築部分約18m ² （概測）を加えたもの。		
現況用途等	現 況 用 途	物置・居宅	
	間 取	附属資料「建物見取図」参照	
品 等	普通		
保守管理 の 状 態	普通 ・新築時から100年超が経過しているものとみられるが、物理的には使用可能な状態にある。		
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。		
特 記 事 項	<p>○登記記録では、新築年月日が不詳であるが、固定資産税上の課税年が大正4年であることを確認した。上記経過年数は、大正4年から起算したもの。</p> <p>○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。</p>		

(2) 物件2建物（附属建物・符号1）の概要

区 分	附属建物・符号1	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	新築年月日不詳
	経 過 年 数	99年 （詳細、下記参照）
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	土蔵造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング、カラー鋼板等
	内 壁	じゅらく等
	天 井	竿縁天井、化粧石膏ボード等
	床	クッションフロアシート、フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	_____
床面積(現況)	1階 37.58 m ²	2階 16.01 m ²
	延べ 53.59 m ²	
	※1階床面積は、登記面積34.58m ² に未登記増築部分約3m ² （概測）を加えたもの。	
現況用途	現 況 用 途	事務所
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	普通 ・新築時から100年近くが経過しているものとみられるが、物理的には使用可能な状態にある。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○登記上、新築年月日は不詳であるが、梁に書かれている年次が大正15年であることを確認した。上記経過年数は、大正15年から起算したもの。 ○登記記録によると、昭和63年8月日不詳一部取毀、増築、となっている。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

(3) 物件3建物の概要

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37年2月16日 新築
	経 過 年 数	63 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニルクロス、タイル貼り等
	天 井	ビニルクロス、化粧石膏ボード等
	床	フローリング、モルタル等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	—————
床面積(現況)		97.95 m ²
	延べ	97.95 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	普通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にある。なお、室内では猫が飼育されていた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	<p>○登記上、昭和43年月日不詳増築とされている。関係者によると、建物東側部分が増築箇所である、とのこと。</p> <p>○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。</p>	

(4) 物件4建物の概要

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11月1日 新築		
	経 過 年 数	35 年		
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了		
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	ビニール板葺		
	外 壁	サイディング等		
	内 壁	ビニルクロス等		
	天 井	ビニルクロス等		
	床	クッションフロアシート、モルタル等		
	設 備	電気、給排水、衛生等		
	そ の 他	—————		
床面積(現況)	1階	33.81 m ²	2階	32.40 m ²
	延べ	66.21 m ²		
現況用途	現 況 用 途	居 宅		
	間 取	附属資料「建物見取図」参照		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	普通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にある。			
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。			
特 記 事 項	○建物西面に庇あり。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。			

(5) 物件5建物の概要

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）	令和2年10月8日 新築
	経 過 年 数	5 年
	経済的残存耐用年数	25 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	カラー鋼板等
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	モルタル
	設 備	電気等
	そ の 他	_____
床面積(現況)		75.97 m ²
	延べ	75.97 m ²
現況用途	現 況 用 途	倉 庫
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	普通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にある。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○建物北面に庇あり。 ○アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベスト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。	

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）

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	15,200	0.97	859.50	1.00	12,670,000

※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・・・・・・・・

0.97

・画地条件（形状、要道路後退）0.97

ウ 地 積・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・ここでは考慮しない。

(2) 建物価格 (物件 2～5)

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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 (主)	130,000	129.69	0.01	160,000
2 (附属)	150,000	53.59	0.01	80,000
3	200,000	97.95	0.01	190,000
4	200,000	66.21	0.03	390,000
5	130,000	75.97	0.67	6,610,000

※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。

【物件 2・主である建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(110 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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

【物件 2・附属建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(99 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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

【物件 3 建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(63 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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

【物件 4 建物】

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

$$= 0.03$$

※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

【物件 5 建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{25 \text{ <注1>}}{(5 + 25) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.20) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.67$$

※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

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

物件 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	12,670,000	0.02	場所的利益	(物件2)	250,000
		0.01	場所的利益	(物件3)	130,000
		0.01	場所的利益	(物件4)	130,000
		0.01	場所的利益	(物件5)	130,000
		小計			640,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

何れの建物においても、法定地上権が成立しないことを前提とした。土地利用権等割合については、各建物の規模等を勘案し、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) <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	12,670,000	- 640,000		0.80	0.60	5,770,000
2 (主+附)	240,000	+ 250,000	1.00	0.80	0.60	230,000
3	190,000	+ 130,000	1.00	0.80	0.60	150,000
4	390,000	+ 130,000	1.00	0.80	0.60	240,000
5	6,610,000	+ 130,000	1.00	0.80	0.60	3,230,000
一 括 価 格 (合 計)						9,620,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：用途の異なる建物が複数棟あり、築古の建物も含まれること等を総合的に考慮。

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

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）
- ・ 建物図面（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約3.6m舗装市道沿いの規模約800㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：伊勢 - 1 2

所 在：伊勢市御薗町小林字屋敷跡401番3
 価 格：15,800 円/㎡
 位 置：近鉄山田線「宮町」駅の北東方 道路距離約3.7km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：273 ㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：北西側、幅員4m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・非線引区域・指定無
 (指定建ぺい率60%，指定容積率200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地等が見られる既成の住宅地域

(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/㎡ 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6年7月1日	15,800	× $\frac{99.6}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{103}$	= 15,200

※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・・・ 103 (街路、環境条件格差等を考慮した)

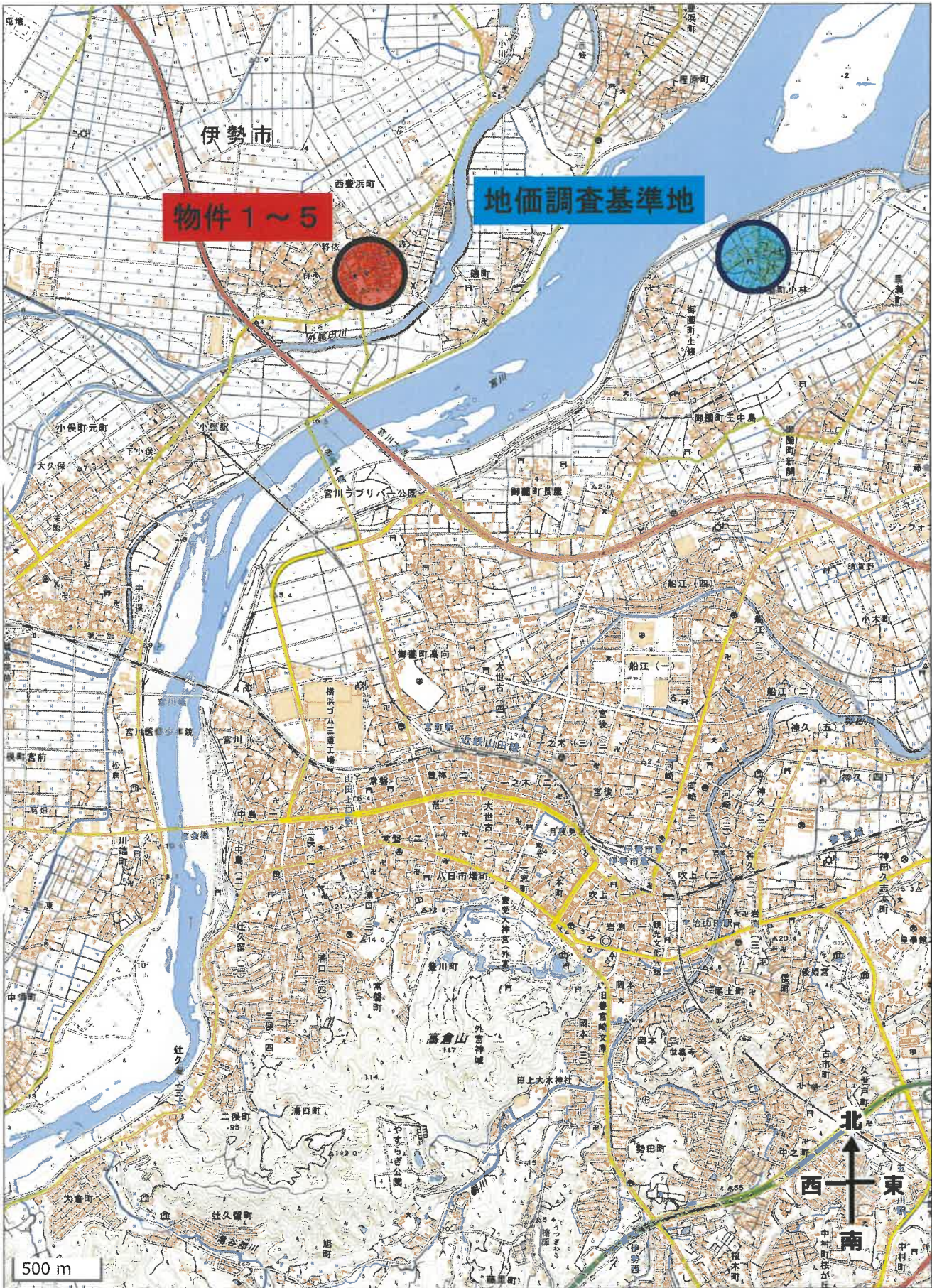
(4) 標準価格の決定

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、15,200 円/㎡と決定した。

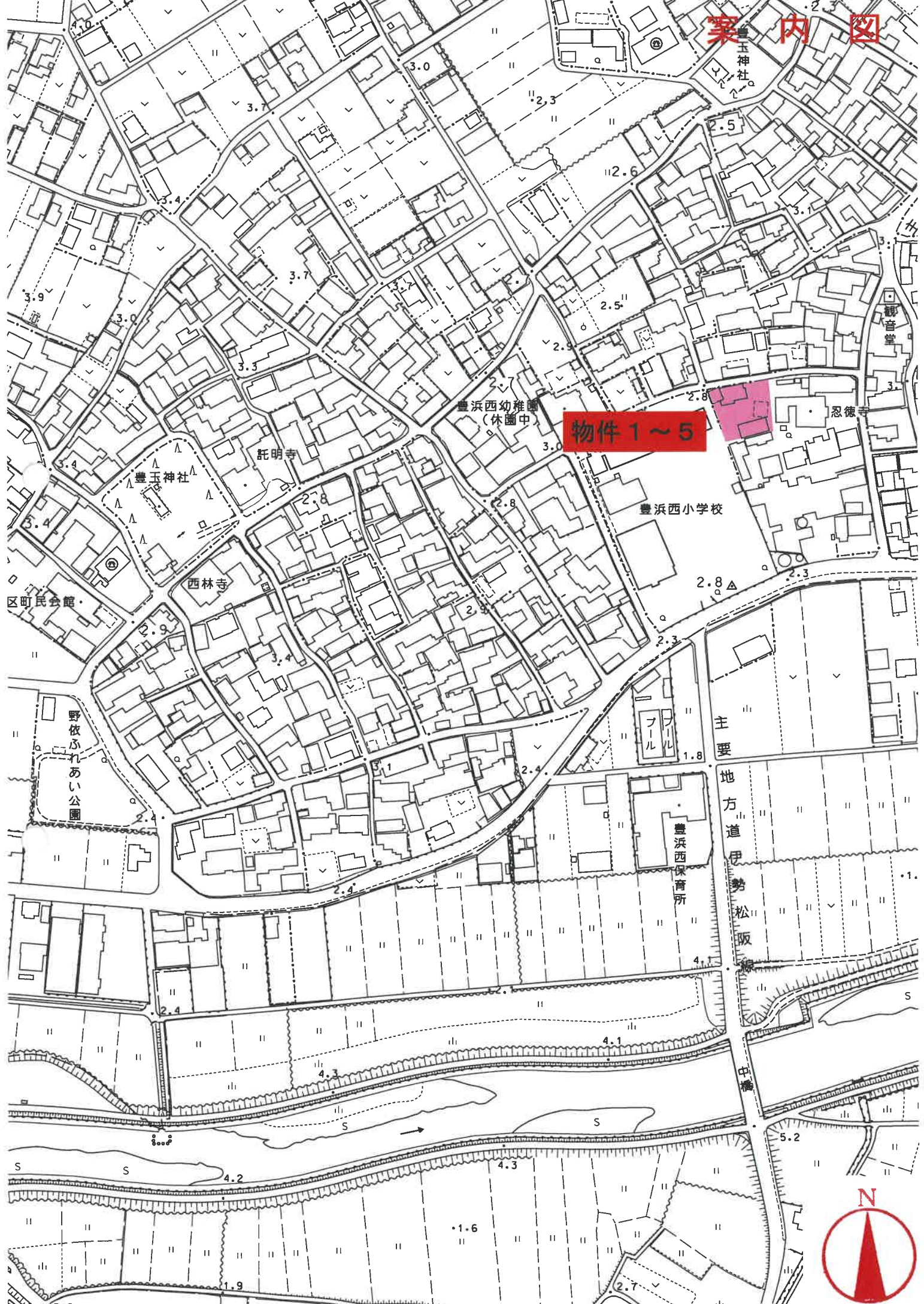
○ 標準価格 **15,200 円/㎡**

附 属 資 料

位置図



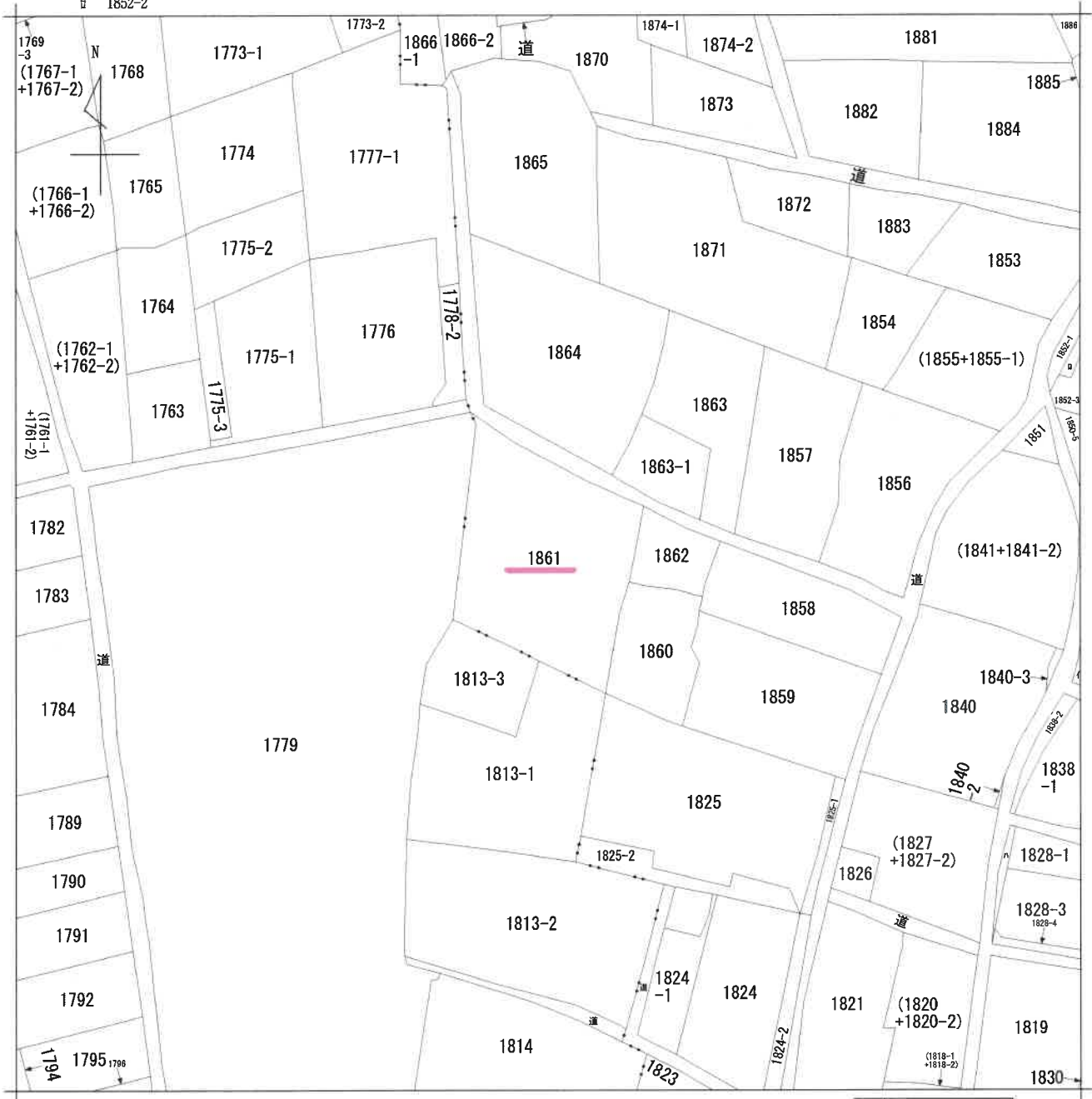
案内図



物件1~5



イ 1842 ハ 1828-2
ロ 1852-2



地番区域見出	西豊浜町
--------	------

請求部分	所在		伊勢市西豊浜町字森			地番	1861番	
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	

登記年月日：平成1年11月24日

625091
各階平面図

平成 / 年 / 月 / 日 登記

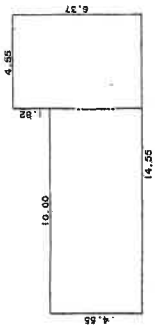
建物図面

家屋番号 1861-1

建物の所在 伊勢市西豊浜町字森 1861 番地

附録第八号ノ四

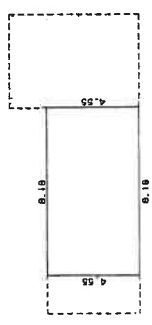
(主) 1 階



求積表

4.55 X 10.00	=	45.5000
6.37 X 4.55	=	28.9835
合計		74.4835
床面積		74.48 ㎡

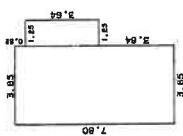
(主) 2 階



求積表

4.55 X 8.18	=	37.2190
		37.2190
床面積		37.21 ㎡

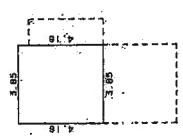
(附1) 1 階



求積表

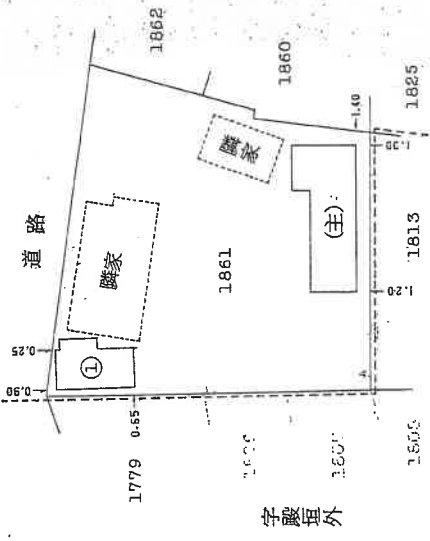
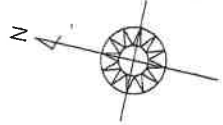
7.80 X 3.85	=	30.0300
3.64 X 1.25	=	4.5500
合計		34.5800
床面積		34.58 ㎡

(附1) 2 階



求積表

4.16 X 3.85	=	16.0160
		16.0160
床面積		16.01 ㎡



作製

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会所属)

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。

(津地方法務局伊勢支局管轄)

令和6年8月20日

津地方法務局四日市支局

登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：20-2

登記年月日：平成11年11月24日

625092

各階平面図

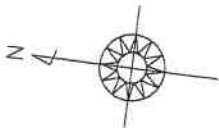
平成11年11月24日登記

建物図面

1861-2

伊勢市西豊浜町字森1861番地

附録第八号ノ四



求積表

7.28 X 12.83 = 93.4024
 4.55 X 1.00 = 4.5500
 合計 97.9524
 床面積 97.95 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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。

(津地方公務局伊勢支庁管轄)

令和6年8月20日

津地方公務局四日市支局

登記官

請求番号：20-3

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年11月24日

625093

各階平面図

平成 / 年 / 月 / 日 登記

建物図面

家屋番号 1861-3

建物の所在 伊勢市西豊浜町字森 1861 番地

附録第八号ノ四

1 階

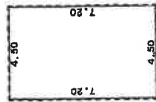


求積表

$$7.32 \times 4.62 = 33.8184$$

床面積 33.81 m²

2 階



求積表

$$7.20 \times 4.50 = 32.4000$$

床面積 32.40 m²



製作者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(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6年8月20日

津地方務局四日市支局

登記官

請求番号：20-4

※A3判をA4判に縮小

建物図面

登記年月日：令和2年12月7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。
 (津地方務局伊勢支庁管轄)
 令和6年8月20日 津地方務局四日市支庁

登記官

請求番号：20-5

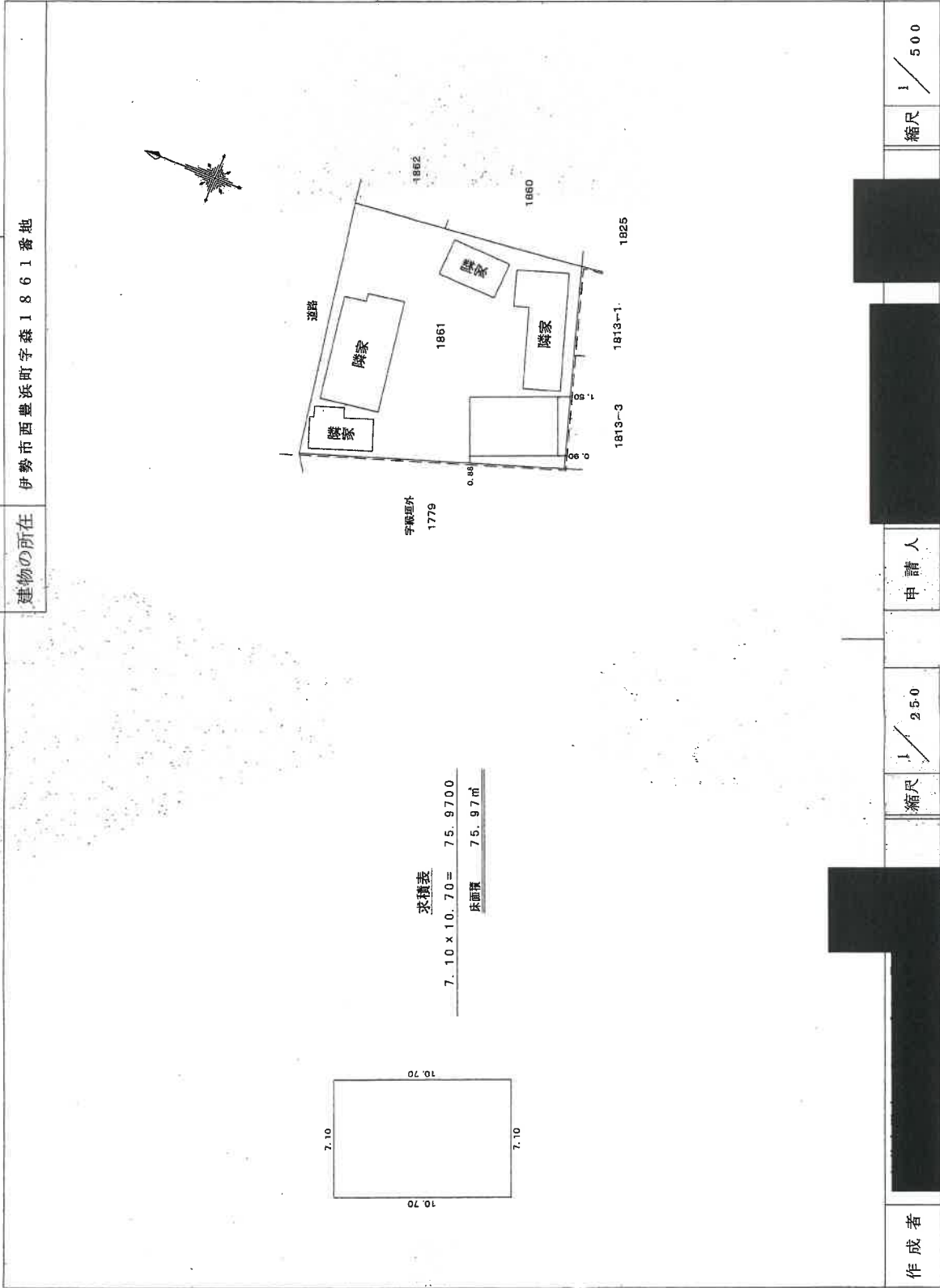
(会 員 専 用)

建物図面
各階平面図

家屋番号 1861-4

建物の所在 伊勢市西豊浜町字森1861番地

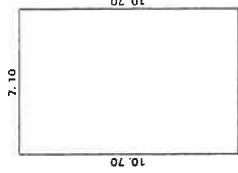
別記第二号 (第七十四条第三項関係)



求積表

7.10 x 10.70 = 75.9700

床面積 75.97㎡



申請人

縮尺 1/250

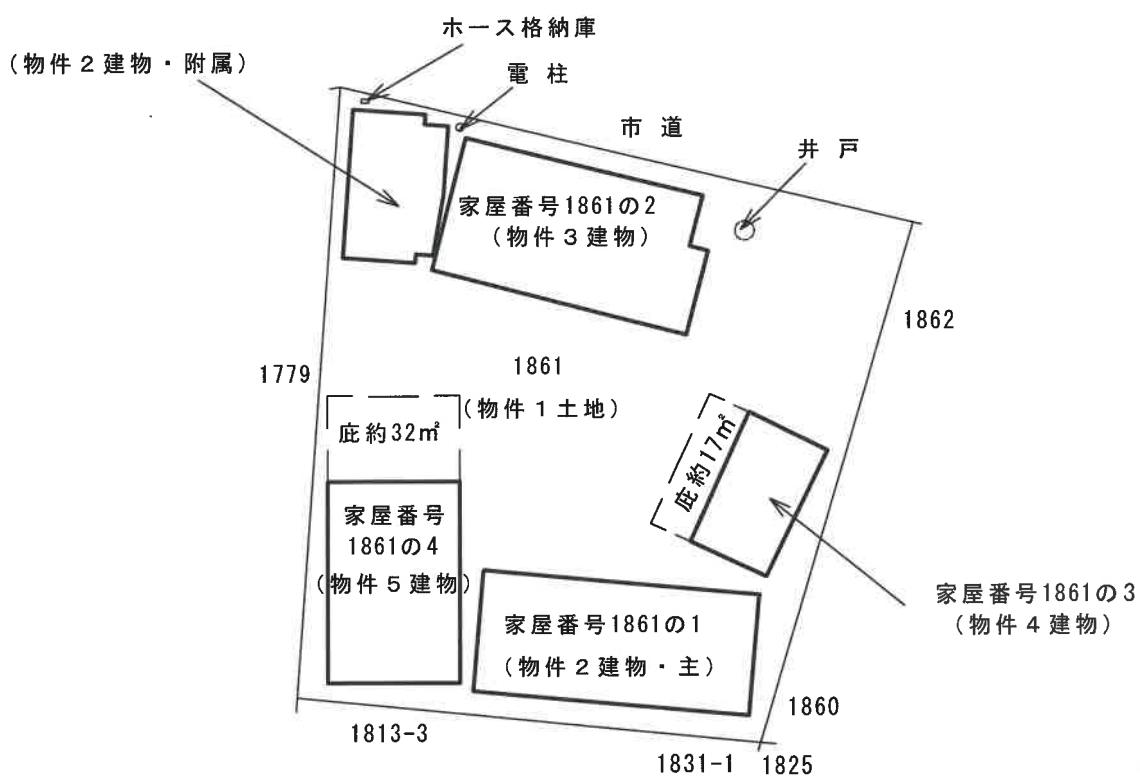
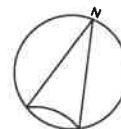
作成者

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

※A3判をA4判に縮小

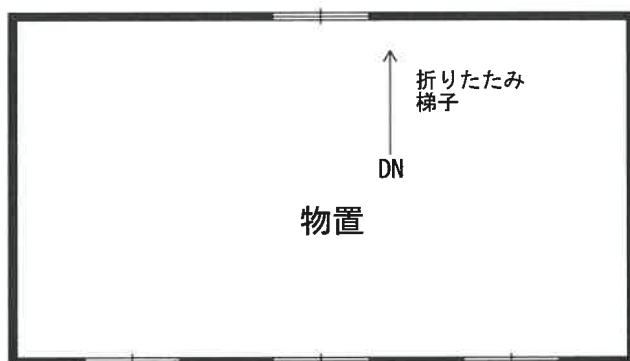
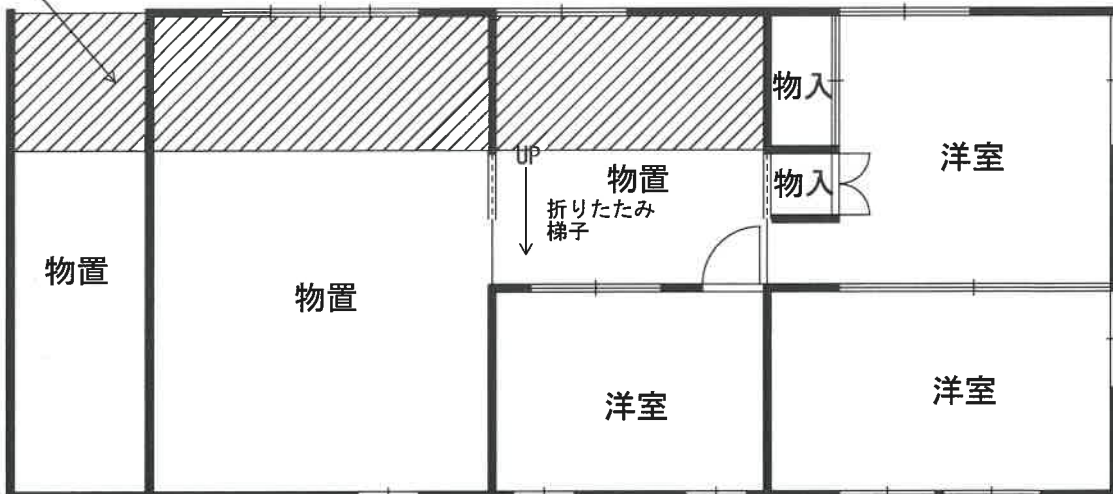
土地建物位置関係図



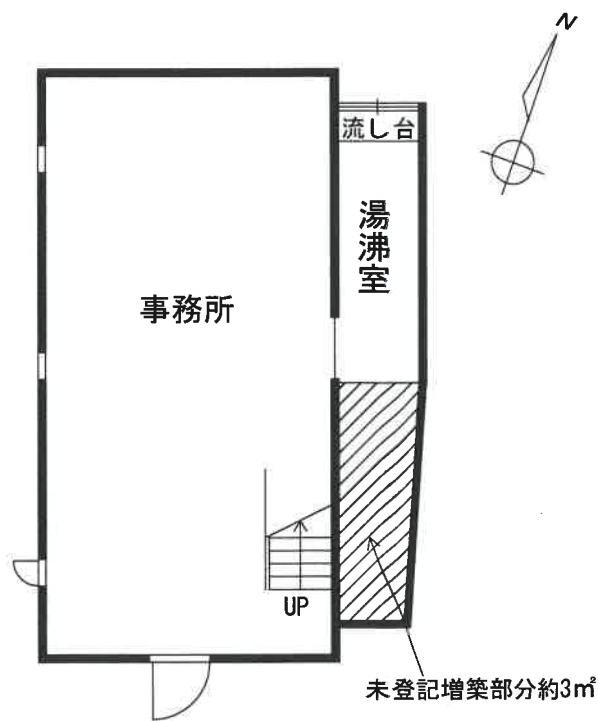
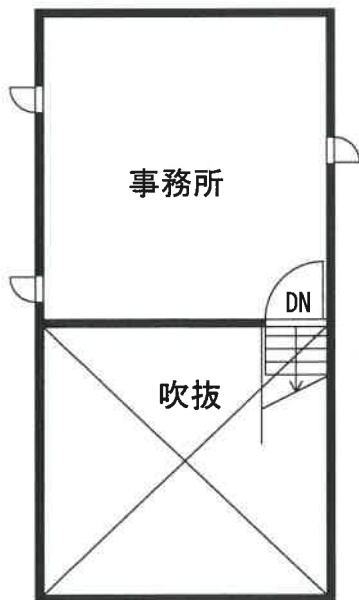
未登記増築部分約18㎡

(物件2建物・主)

建物見取図



(物件2建物・附属)

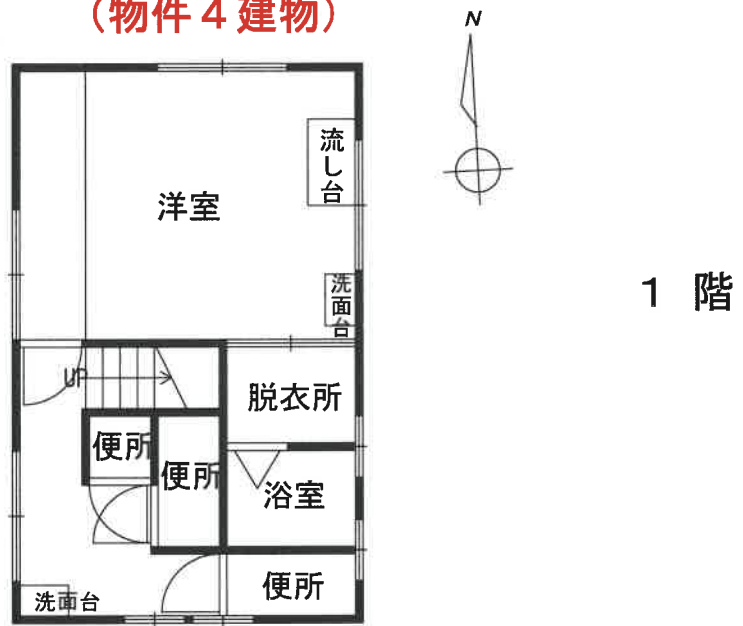


建物見取図

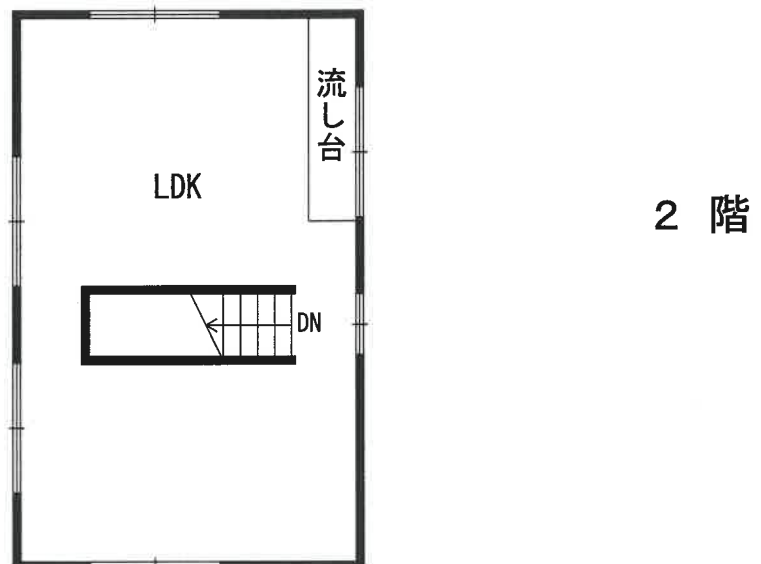
(物件3建物)



(物件4建物)



1 階



2 階

建物見取図



(物件5建物)

