

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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 8 年 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 4 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 4 月 10 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 8 年 2 月 20 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 多気郡明和町大字有爾中字堀田
 地 番 1 1 5 5 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 9 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 多気郡明和町大字有爾中字堀田 1 1 5 5 番地 5 0
 家屋 番号 1 1 5 5 番 5 0
 種 類 ホテル
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	6 3 4 . 5 5 平方メートル
2 階	1 0 8 6 . 5 2 平方メートル
3 階	3 0 6 . 2 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 2 5 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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】

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 | 多気郡明和町大字有爾中字堀田 |
| | 地 番 | 1 1 5 5 番 5 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡明和町大字有爾中字堀田 1 1 5 5 番地 5 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 5 0 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 4 . 5 5 平方メートル
2 階 1 0 8 6 . 5 2 平方メートル
3 階 3 0 6 . 2 0 平方メートル |



338

令和 7年(ヌ)第27号
令和 7年 8月20日受理
令和 7年 11月 7日提出

現況調査報告書

津地方裁判所
執行官 四十洲一哉

(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 多気郡明和町大字有爾中字堀田
 地 番 1 1 5 5 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 9 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 多気郡明和町大字有爾中字堀田 1 1 5 5 番地 5 0
 家屋 番号 1 1 5 5 番 5 0
 種 類 ホテル
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1階	6 3 4 . 5 5 平方メートル
2階	1 0 8 6 . 5 2 平方メートル
3階	3 0 6 . 2 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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2		
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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店舗型性風俗特殊営業のホテルとして使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の代表取締役)	対象物件については、同物件全体を債務者がホテル経営に使用しています。第三者に貸したりはしていません。 対象物件の建物については、消防署からの消防法上の改善指導に基づいて一部客室（部屋番号11、13、32）の入口ドアをねじ止め固定封鎖し、客室として使用していません。そのため、室内に入ることにはできない状態です。 また、その他にも一部客室を物置（部屋番号20、21）及びスタッフ宿直室（部屋番号31）として利用しているので、客室としては使用していません。 その他の稼働させている客室については、設備類の不具合等はないと思います。 同物件については、明和町の上下水道が引かれていないため、自前で給水ポンプを設置しています。 建物内で小型犬及び猫を飼っています。 (令和7年9月9日 口頭にて聴取) 対象物件については、建築後長い年数が経過しているので全体的に傷んでいる箇所が多くあります。主だった損傷箇所は、客室17号室の壁の一部に雨漏りが見られます。スタッフ宿直室（部屋番号31）でも、降雨時には壁からコボコボ音が聞こえ、床の一部へ雨水が壁からしみ出てきているようです。3階機械室の天井にアスベストの施工がされています。 一部閉鎖中の客室（部屋番号11、13、32）の間取りについては、執行官及び評価人が提示した建物間取図の記載と同様であると思います。 (令和7年10月23日 口頭にて聴取)
■ 松阪地区広域消防組合 消防本部予防課の担当者	対象物件については、建物の消防設備に対して同建物の延床面積が過大で消防法上の基準に適合しないため、以前に改善を債務者に指導しました。その折、対象物件に消防設備の追加設置等複数の改善策を債務者に指導しました。その結果、債務者自身が同建物の客室を一部閉鎖し使用しないことを選択したため、現在のような状態で債務者が営業しているものです。 新たな所有者が債務者と同種の事業又はビジネスホテル等の類似の事業を対象物件にて行う場合には、管轄消防署と消防法上の適合性について協議してもらう必要があるものと考えます。 (令和7年9月9日 口頭にて聴取)
■ 松阪警察署生活安全課 の担当者	対象物件において債務者と同種の事業を新規で行うには、管轄警察署の担当課と協議してもらう必要があるものと考えます。 (令和7年9月11日 口頭にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■松阪建設事務所の担当者	対象物件については、建築基準法上の定期報告が平成20年以降、報告されて おりません。 対象物件の2階廊下について、現状、必要な有効幅員が確保できておらず、避 難上支障があるので改善を指導しています。また、同2階ロビーなど、点灯し ない非常用照明が多数あることから、正常に点灯するよう改修を指導していま す。 (令和7年10月3日 口頭にて聴取)

(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

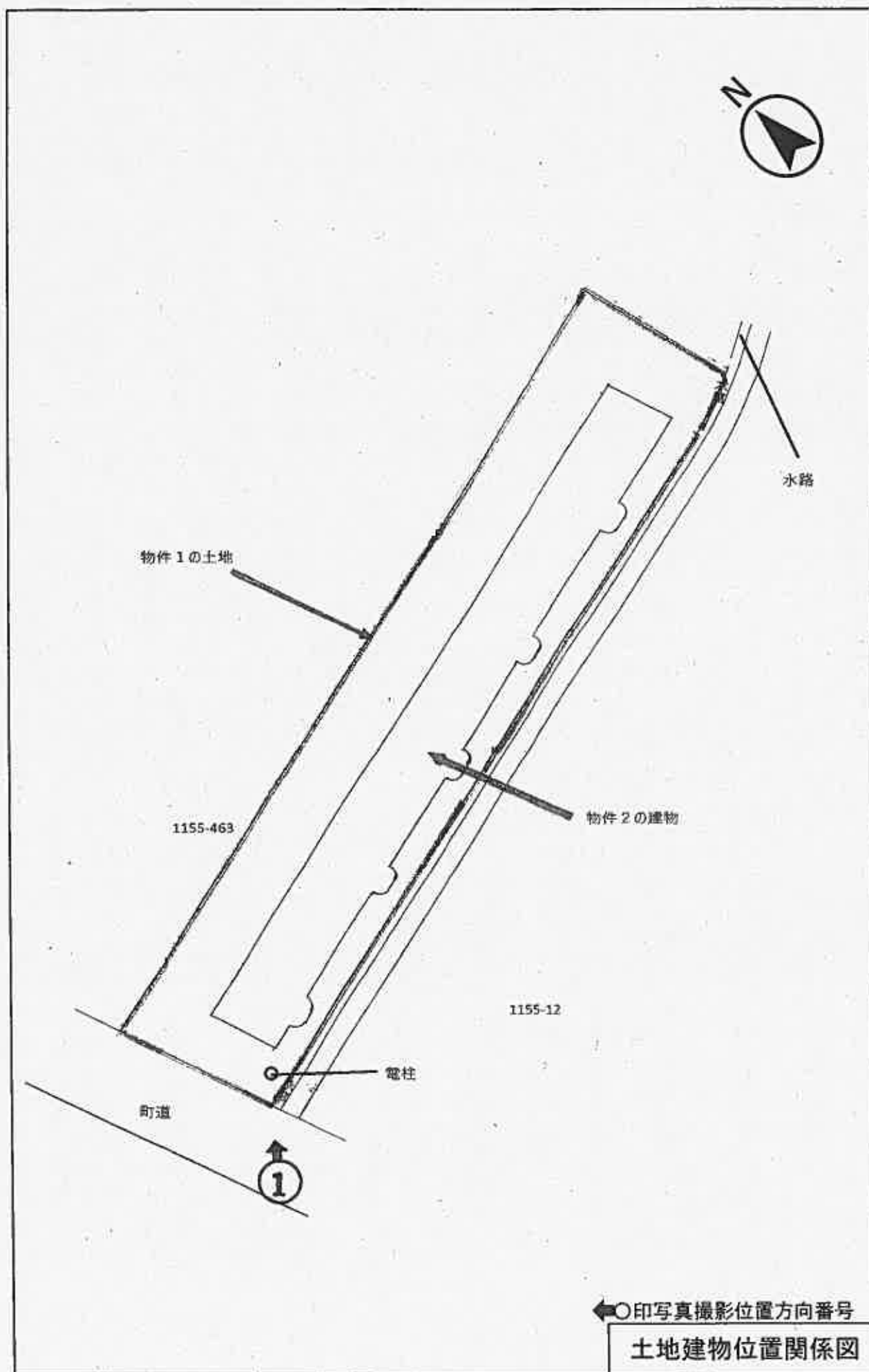
- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、債務者が店舗型性風俗特殊営業を営むホテルとして占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物の使用状況については、2階の客室内、部屋番号11、13、32は、後記のとおり、入口ドアが固定封鎖され客室として使用されていない。部屋番号20、21は、同建物の3階部分と通じるメゾネットタイプの構造となっており、現状物置として使用されている。部屋番号31は、スタッフ宿直室として使用されている。
- 4 物件1の土地と隣接地の境界については、法務局備え付けの地籍測量図及び現地の境界標等の目印が存在せず判然としない。もっとも、物件1の土地の南側に流れている水路が隣接地との境界、その他同土地の北側、東側及び西側に存在するU字溝の外側部分が隣接地との境界である可能性が考えられる。
同土地の敷地内に電力会社の電柱が存在する。
物件2の建物については、建築後長い年数が経過していることから、内外において壁材のひび割れ、剥がれ、建具の建て付け不具合等全体的に傷んでいる箇所が多く見受けられた。関係人の陳述のとおり、客室17号室の壁の一部の雨じみ跡が見受けられた。スタッフ宿直室（部屋番号31）では、床の一部に雨水対策としてタオルが数枚敷き詰められた状態を確認した（写真10）。また、2階中央階段天井に広範囲での雨じみ跡が見受けられた（写真11）。
関係人の陳述のとおり、同建物の3階機械室の天井にアスベストの可能性のある資材の施工がされている状態が確認できた（写真12）。
同建物では、小型の犬及び猫が各1匹飼われている様子である。同動物については、実際に客室として利用されている部屋以外のスペースで自由に移動できる状態で飼育されているように見受けられた。
- 5 関係人の陳述のとおり、対象物件にて債務者と同種又は類似の業種を営む場合、各関係機関への事前相談及び協議が必要と思われる。
- 6 対象物件の建物については、松阪地区広域消防組合消防本部予防課からの消防法上の改善指導に基づいて一部客室（部屋番号11、13、32）の入口ドアをねじ止め固定封鎖している。そのため、室内に入ることはできない状態である。同客室内については、封鎖状態の現状復旧が速やかにできなかった場合、債務者の営業活動に支障が生じる虞もあるため、立入調査は実施していない。もっとも、債務者の代表者に、同客室内については建物間取図の記載と同一である旨の口頭確認を得ている。

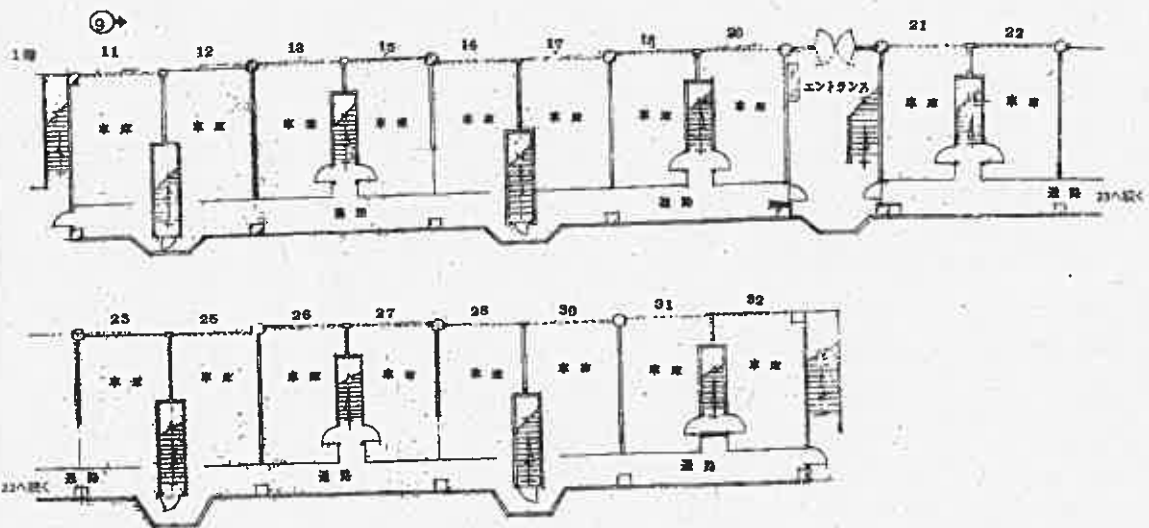
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 26日 (金) 10:00 - 10:30	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 8月 26日 (金) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影等。
7年 9月 9日 (火) 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行。
7年 9月 9日 (火) 15:00 - 15:15	松阪市広域消防組合	物件情報収集。
7年 9月 11日 (木) 16:00 - 16:15	松阪警察署	物件情報収集。
7年 10月 3日 (金) 11:00 - 11:15	松阪建設事務所	物件情報収集。
7年 10月 23日 (木) 10:00 - 12:00	物件所在地	立入調査、評価人同行。
(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 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

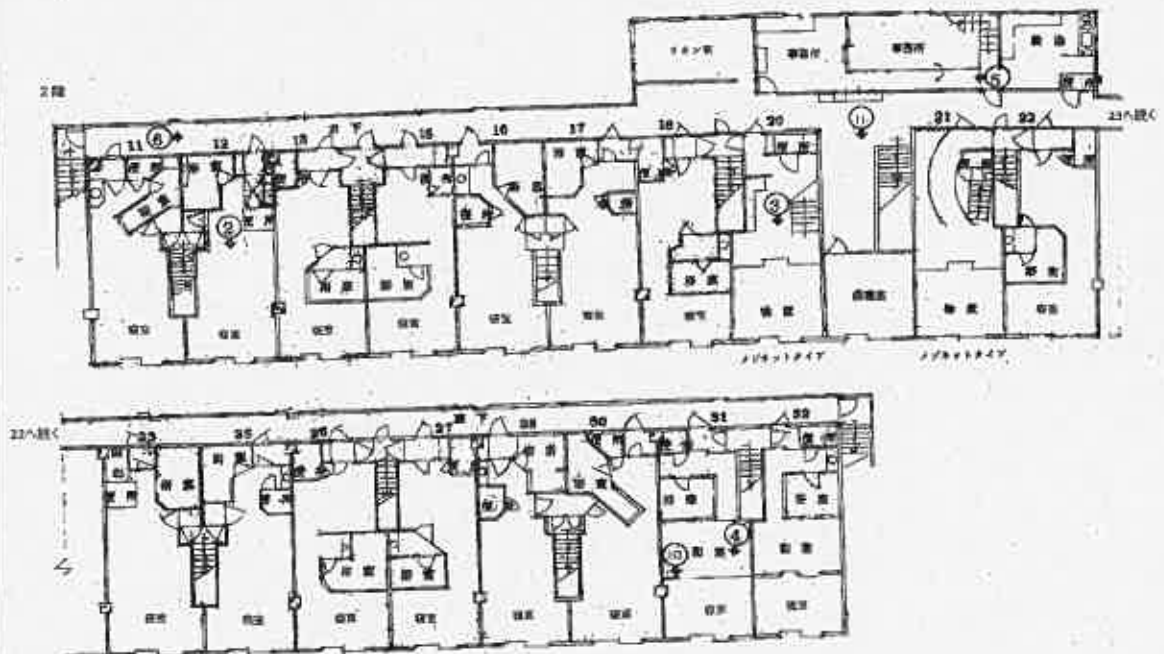
(6 枚目)





←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

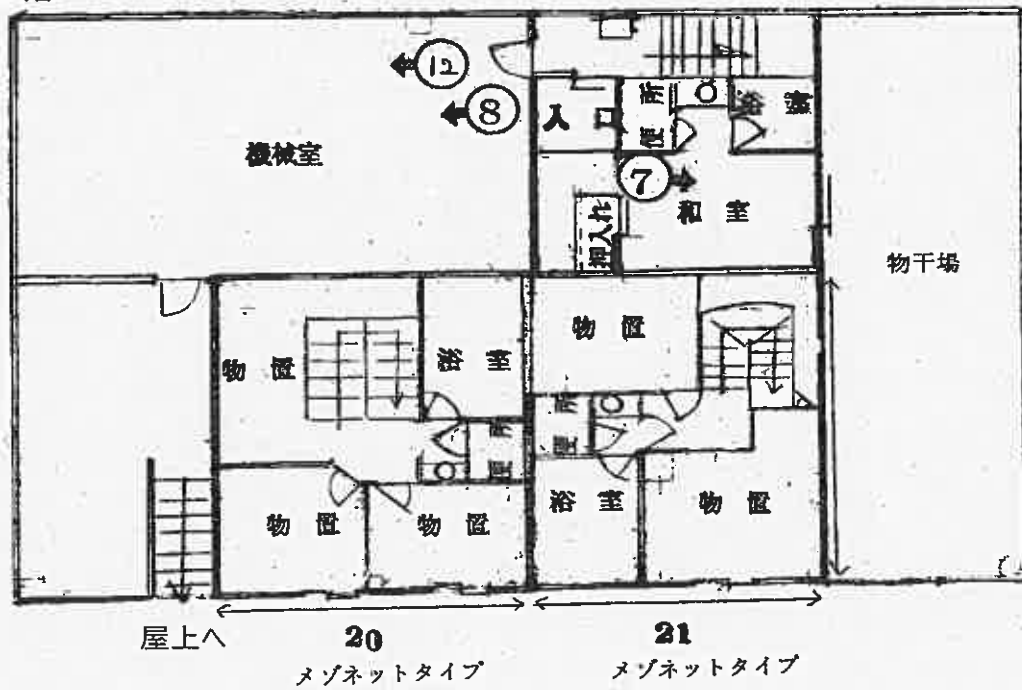


←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図



3 階



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



((枚目))

③



④



(12 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



(15 枚目)

⑪



⑫



令和7年（ヌ）第27号	
令和7年 9月 9日 令和7年10月23日	現地調査
令和7年10月31日	評 価

津地方裁判所 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 9,990,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,200,000円
物件 2 (建物)	金 7,790,000円

- 1 一括価格は、物件1,2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	多気郡明和町大字有爾中字堀田	
	地 番	1 1 5 5 番 5 0	
	地 目	宅地	
	地 積	1 7 0 9 . 0 0 m ²	
	所 有 者	有限会社エム・ケーホテルコンサルタント	
2	所 在	多気郡明和町大字有爾中字堀田 1 1 5 5 番地 5 0	
	家 屋 番 号	1 1 5 5 番 5 0	
	種 類	ホテル	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
	床 面 積	1階 6 3 4 . 5 5 m ² 2階 1 0 8 6 . 5 2 m ² 3階 3 0 6 . 2 0 m ² 延べ 2 0 2 7 . 2 7 m ²	
	所 有 者	有限会社エム・ケーホテルコンサルタント	

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）

位置・交通	近鉄山田線「斎宮」駅の南東方直線距離約1.5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に本件ホテル、事業所、一般住宅等が見られる地域。概ね現状維持と予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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（非線引き）
	用途地域	無指定
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	幹線沿道地区（平成27年制定の町条例；特定用途制限地域） 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画地条件（規模、形状等）	間口約18m、奥行約96m、地積1709.00㎡（登記数量）の長方形の角地。概ね地勢平坦、路面等高。	
接面道路	南西側幅員約10m（片歩道あり）舗装町道斎宮有爾中線（建築基準法第42条第1項第1号該当；令和7年1月より県道から町道に変更移管）及び南東側有効幅員約3m未舗装町道斎宮中11号線（建築基準法外の通路；非道路）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件2のホテルの敷地として利用されている。隣接地は事業所等。	
供給処理施設 (注)	上水道	なし（井戸水使用とのこと）
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・物件1の土地と隣接地との正確な境界範囲は不明確である（概ね建物等配置図のとおりと認めた）。 ・水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設の届出はないが、上水道の引込はなく、土壤汚染の端緒の存否は不明である。	

(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）

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59年8月19日新築
	経過年数	約42年（切上）
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル，モルタル等
	内 壁	クロス，タイル等
	天 井	クロス等
	床	フローリング，畳（一部）等
	設 備	便所，浴室，機械室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 634.55㎡ 2階1086.52㎡ 3階 306.20㎡ 延べ2027.27㎡	
現況用途等	現況用途	ホテル
	間 取 り	別添間取図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	建物所有者が営業の用に供しているが，劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	建物所有者が営業の用に供している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	次頁特記事項参照。	

特記事項

- ①消防法第 17 条第 1 項等（消防用設備の設置維持義務等）違反により同法施行令第 11 条に基づく勧告書（令和 6 年 6 月 11 日付）が交付されている。本件では屋内消火栓の設置がない箇所があるため、算入床面積を減少させるために 2 階の 11 号室及び 13 号室並びに 32 号室が閉鎖され、封印（ねじ止め固定）措置が取られている（この 3 室には立入していないため所有者に図面で確認）。
- ②1 階駐車場と 2 階各客室は専用の階段通路で往来可能な構造になっている。2 階 20 号室及び 21 号室はメゾネットタイプ仕様（現況物置）。また、確認できた範囲では 31 号室は和室ありとなっている。
- ③外壁に剥離等の損傷箇所が見られた。
- ④内部も床や壁に損傷や建具の不具合の見られる箇所あり。
- ⑤2 階休憩室前の階段の天井部には雨漏り跡が広範囲に見られ。また、17 号室には壁の一部に雨じみ跡が、31 号室（スタッフ宿直室として利用）には床にタオルが敷き詰められている状態を確認した（所有者によれば雨水対策とのこと）。
- ⑥本件建物内で、客室利用以外の空間で小型犬及び猫が各 1 匹飼育されている模様。
- ⑦建築年月日等よりアスベストの使用の可能性があるが、今回はアスベストの有無につき専門調査機関による調査を実施していないため、有害物質含有建材の使用の有無は不明とする。尚、平成 20 年 7 月 15 日に実施された建築基準法第 12 条第 1 項の規定に基づく定期調査報告書（所有者による報告）によれば、3 階機械室の天井部に石綿吹付ありとの記載がある（但し専門調査機関による調査実施の有無は不明）ので注記する。以上を踏まえ、アスベスト等使用については蓋然性ある不明事項として、土地建物一体としての市場性修正において考慮するものとする。
- ⑧町条例の幹線沿道地区内での用途規制からは現行建物の用途は既存不適格建築物とされる可能性ありとのこと（特定用途制限地域を定めた条例の制定は平成 27 年）であったので、用途変更の可否を含む建築基準法等の扱いにつき明和町まちづくり戦略課及び三重県松阪建設事務所建築開発室に事前に要相談確認のこと。
- ⑨対象物件において新規に債務者と同種事業を行うには管轄警察署担当課との協議が必要とのこと（松阪警察署生活安全課）。また、三重県警察本部生活安全企画課では、風俗営業法上、本件建物は「店舗型性風俗特殊営業」（同法第 2 条第 6 項第 4 号参照）に該当し、同号該当は「多気郡」では「これを営んではならない」とされている（同法施行条例第 10 条参照）旨の法制度の説明があったので、念のため付記する。したがって、対象物件にて債務者と同種又は類似の事業を営む場合には、事前に関係機関と相談協議を要すると思料する。

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）

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 補正率 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ÷オ
1	22,300	0.46	1709.00	0.70	12,270,000

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……………0.46（下記条件の相乗積 0.53×0.86 ）

画地条件等 0.53

- ・境界範囲一部不明確－3（0.97）
- ・規模大－20（0.80）
- ・奥行長大－10（0.90）
- ・角地＋2（1.02）
- ・水道引込なし－25（0.75）

行政的條件 0.86

- ・用途変更の可否や既存不適格建築物の可能性－5（0.95）
- ・風営法関連－10（0.90）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………0.70 と判断（現況建付等を考慮）

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件2)

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
2	260,000	2027.27	0.04	21,080,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 42 \text{ 年} + 7 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.72) \div 0.04 \text{ (小数点第3位四捨五入)}$$

—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。

(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	12,270,000	0.40	法定地上権	4,910,000

(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。

(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	12,270,000	-4,910,000		0.50	0.60	2,200,000
2	21,080,000	+4,910,000	1.00	0.50	0.60	7,790,000
一 括 価 格 (合 計)						9,990,000

(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：周囲の環境との適合の程度、建物と敷地の適応の状態、アスベスト使用につき蓋然性ある不明事項あり等を考慮の上、土地建物一体としての市場性減価を0.50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。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 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
- ・ 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 10m市道に接する規模 1000 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（三重明和5－1）

所 在：多気郡明和町大字金剛坂字宇田8 1 7 番7 外
 価 格：34,800円/m²
 位 置：近鉄山田線「斎宮」駅の南西方道路距離約1.6kmに位置する。
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：1068m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北東側幅員12m県道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域（指定建ぺい率60%，指定容積率200%）
 地 域 の 概 要：各種店舗，飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域

(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
R 7 . 1 . 1	34,800	× 100/100	× 100/100	× 100/156	22,300

（百円未満切捨）

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・・・156（環境条件等を考慮）

(4) 標準価格の決定

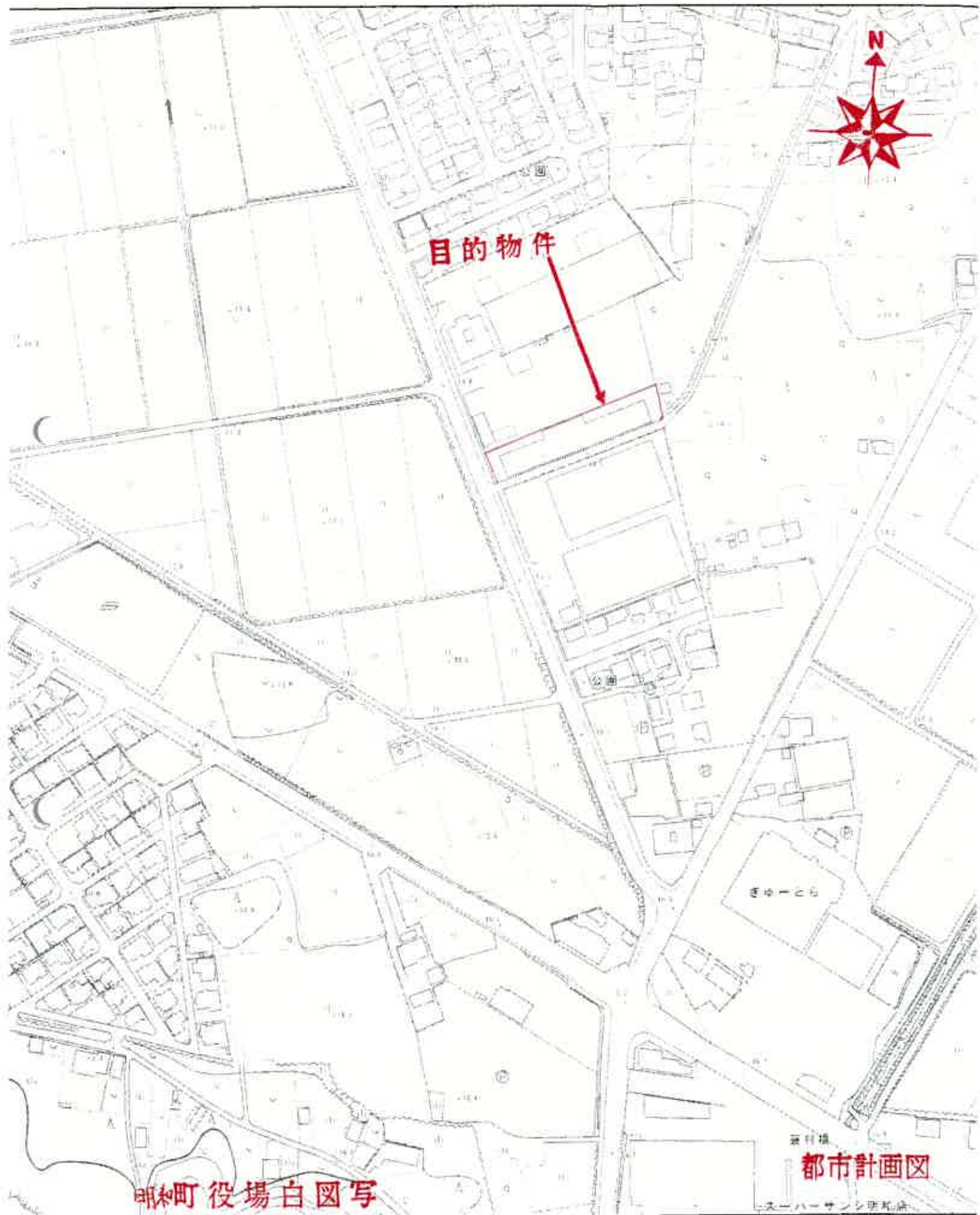
標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，22,300円/m²と決定した。

○標準価格 22,300円/m²



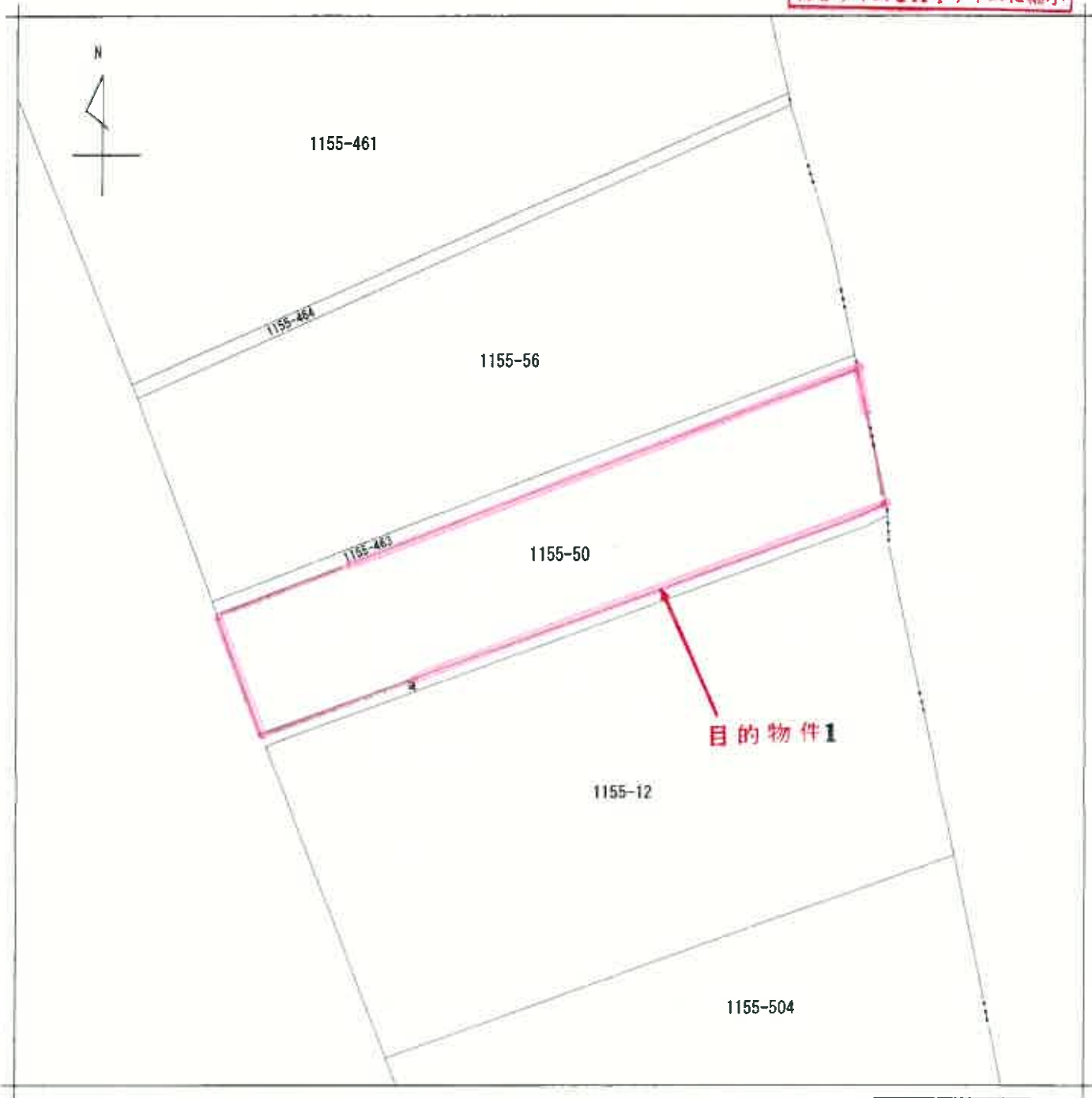
位置図
(概略位置)

明和町



縮尺 1 : 2500

2013103 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



(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。

地番区域見出し
大字有爾中

請求部分	所在地	多気郡明和町大字有爾中宇堀田					地番	1155番50		
出力尺縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和7年8月26日

津地方法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

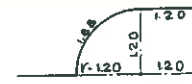
公図写

各階平面図 821087

建物図面

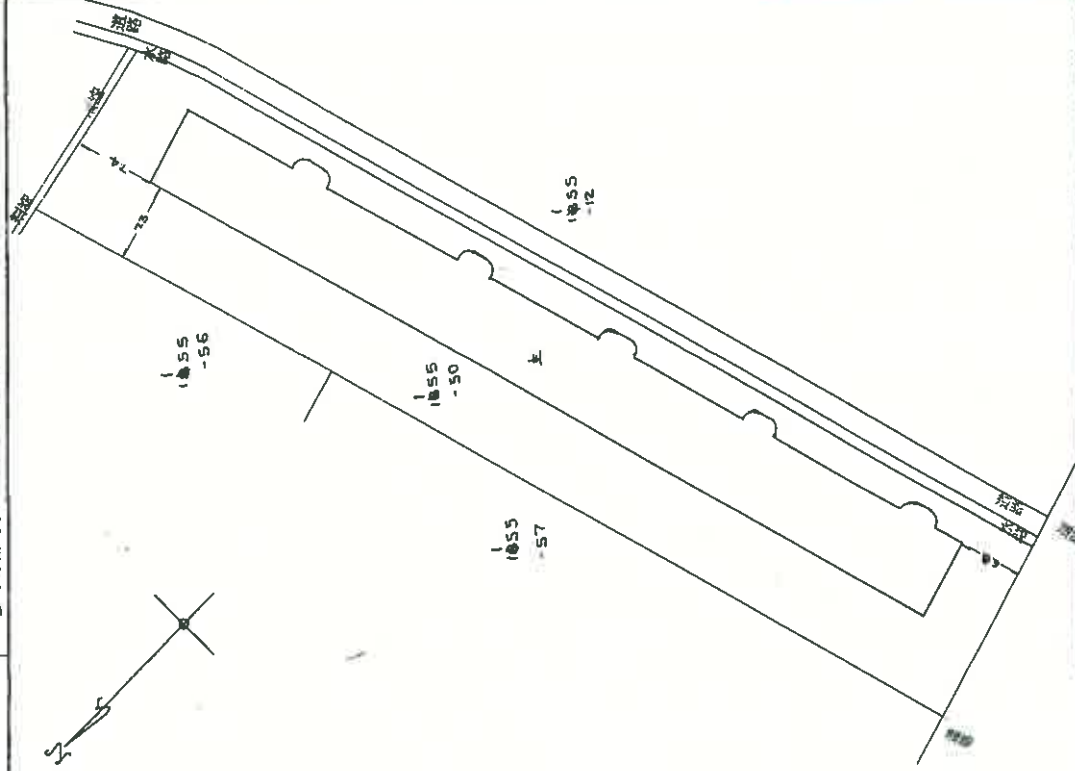
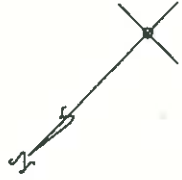
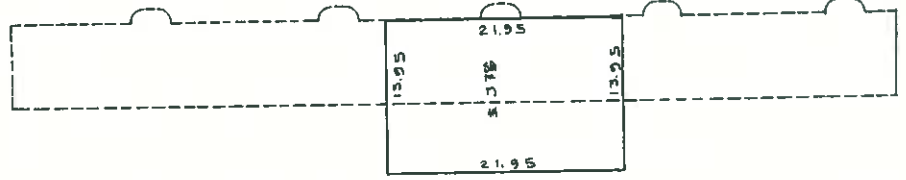
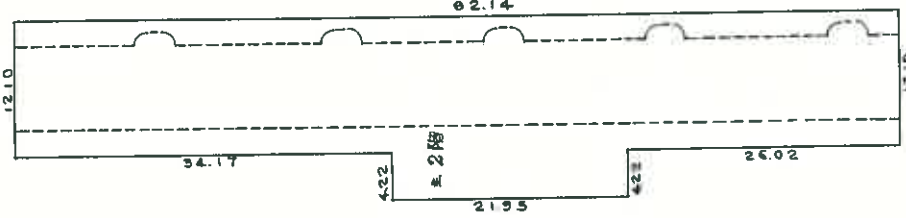
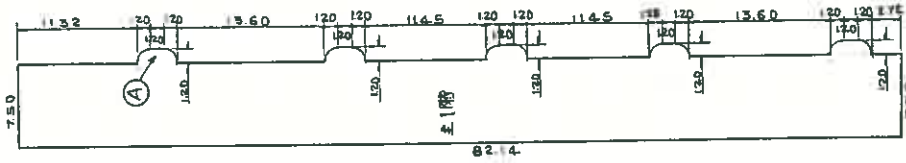
家屋番号 1155-50

建物の所在 多気郡明和町大字有爾中子堀田1155-50



① 明細図 (1:100)

$\pi = 3.14$
 $r = 120$



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

目的 物件2

建物図面及び各階平面図写

A3サイズをA4サイズに縮小

附録第八号ノ四

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。

津地方裁判所松阪支部

令和7年8月26日

津地方裁判所

登記簿

各階平面図 821088

昭和59年8月23日登記

建物図面

1155-50

家屋番号

建物の所在 多気郡明和町大字有蔵中宇堀田1155-50

求積計算

主1階

$$\frac{82.14 \times 7.50 = 616.0500}{\left\{ \frac{3.14 \times 1.20^2}{4} \times 2 + (1.20 \times 1.20) \right\} \times 5 = 18.5040}$$

合計 634.5540、

主2階

$$\frac{82.14 \times 12.10 = 993.8940}{21.95 \times 4.22 = 92.6290}$$

合計 1086.5230、

主3階

$$21.95 \times 13.95 = 306.2025$$

$$\begin{aligned} \text{床面積} &= 1 \text{階 } 634.55m^2 \\ &\quad 2 \text{階 } 1086.52m^2 \\ &\quad 3 \text{階 } 306.20m^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺 1/—

申請人

縮尺 1/—

(三重県土地家屋調査士会用品)

目的物件2

A3サイズをA4サイズに縮小

附録第八号ノ四

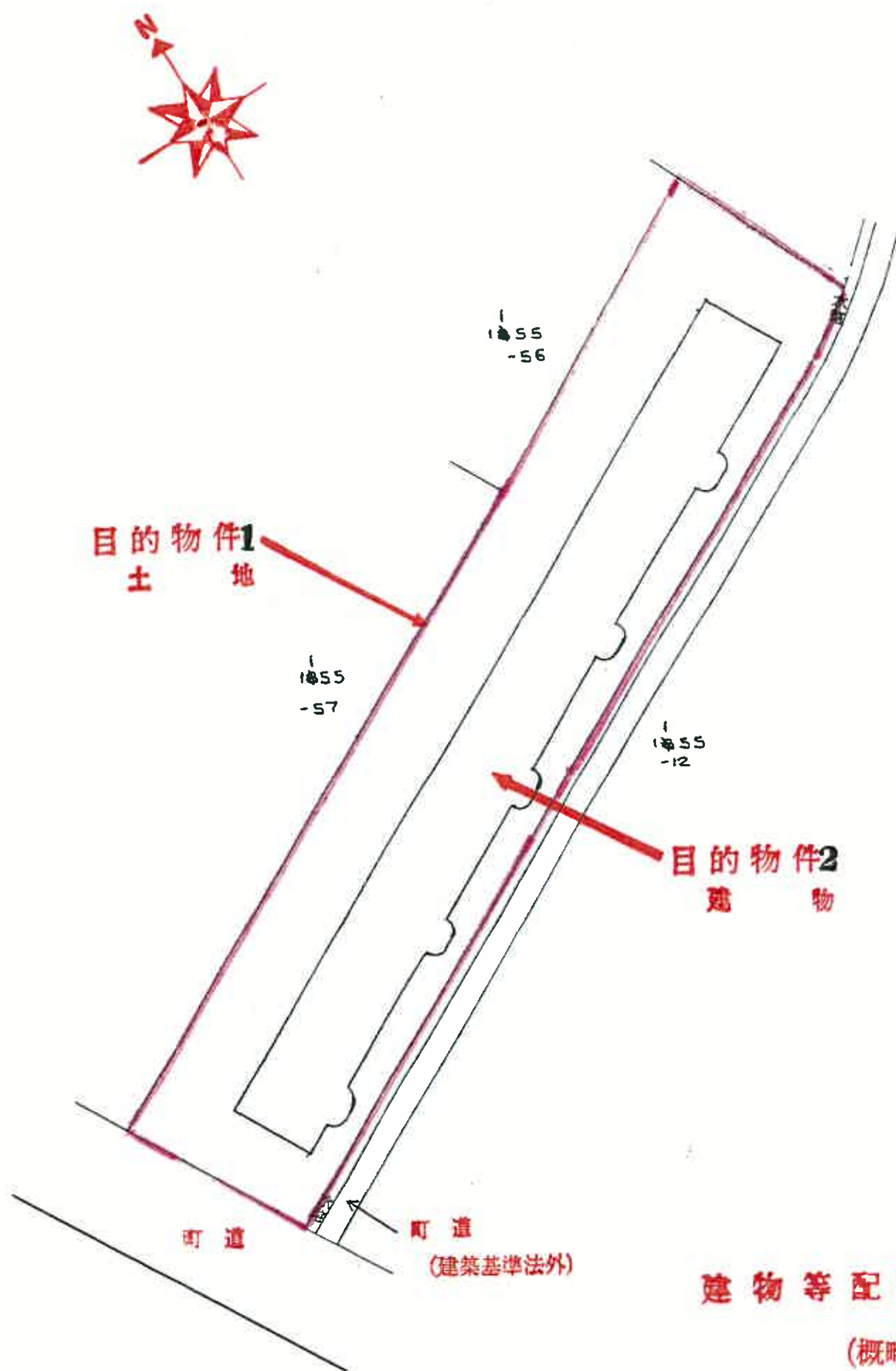
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方工務局松阪支局管轄)

令和7年8月26日

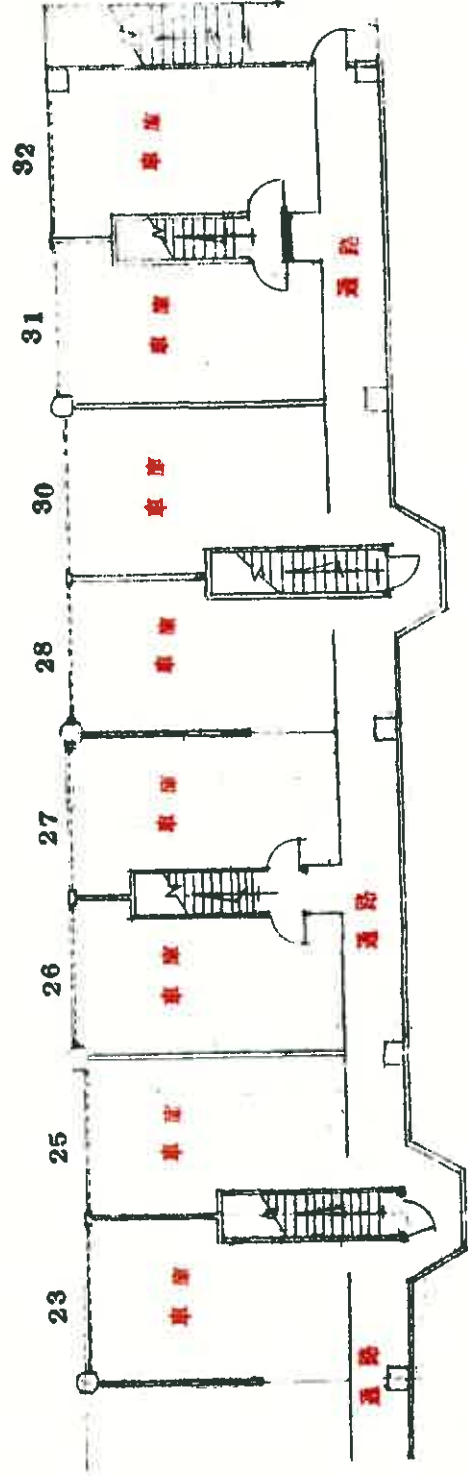
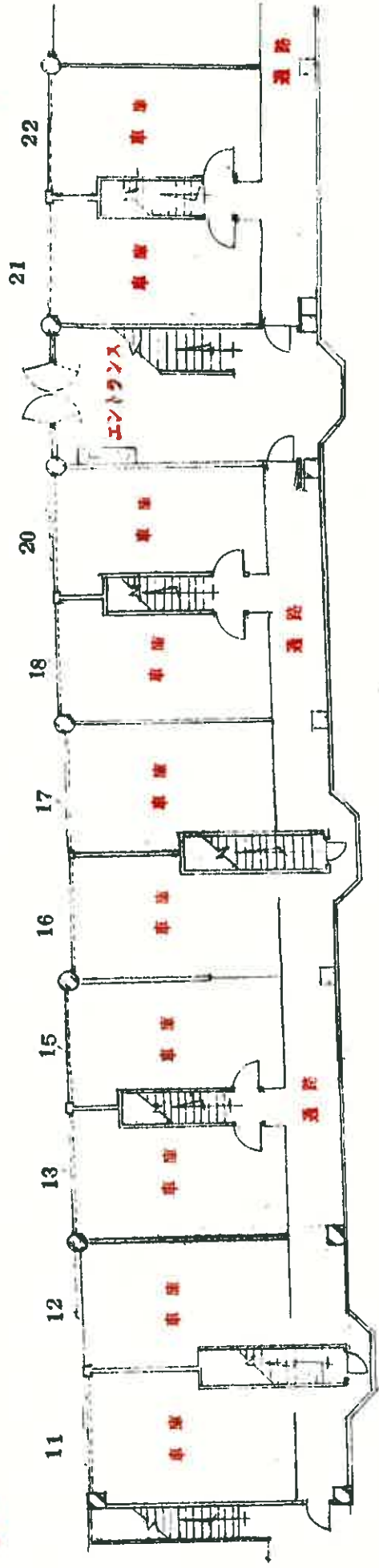
津地方工務局

登記官





1 階

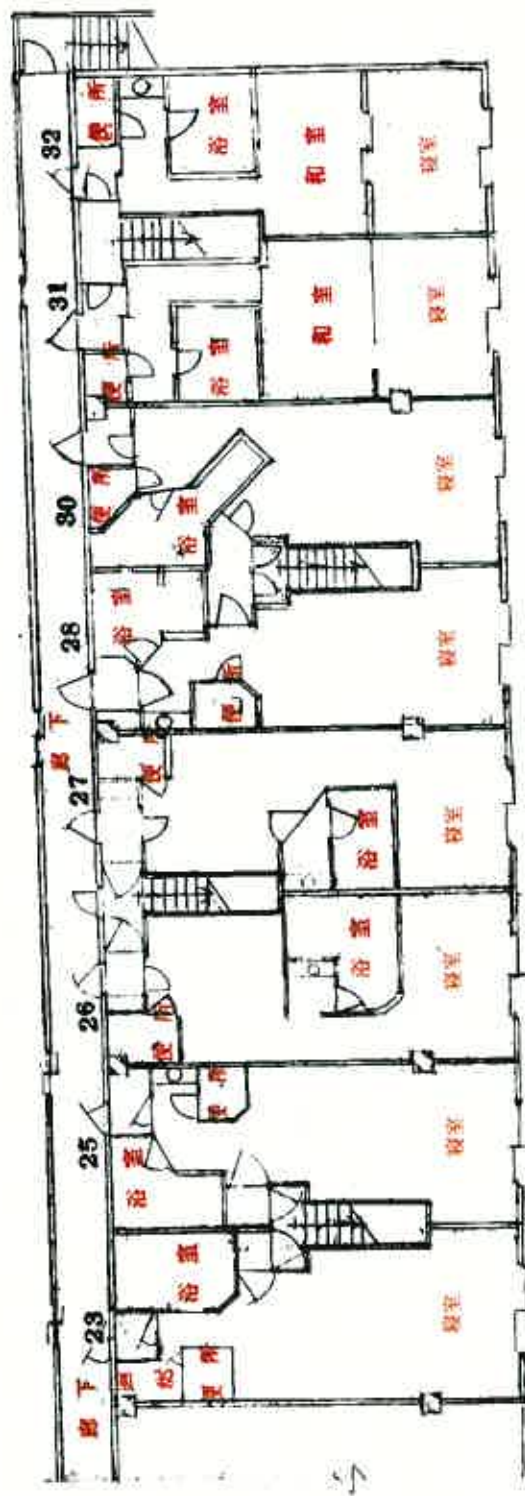
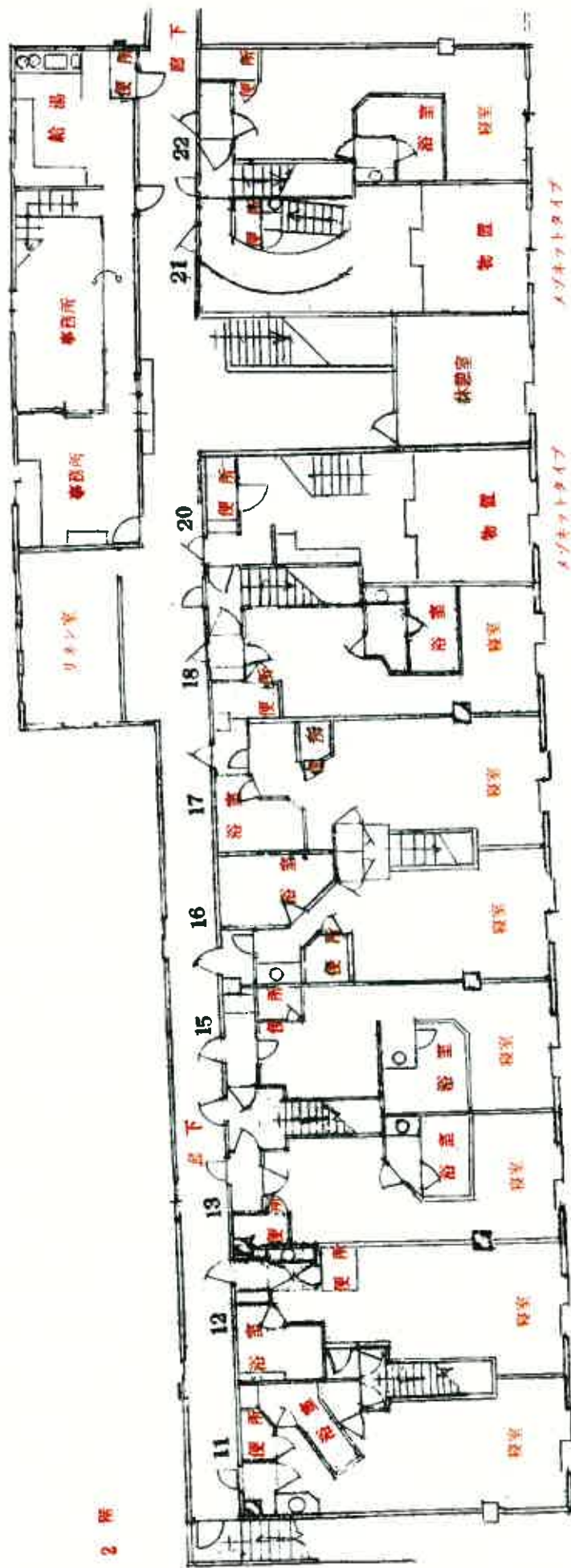


目的物件2

建物間取図

(概略)

2 階



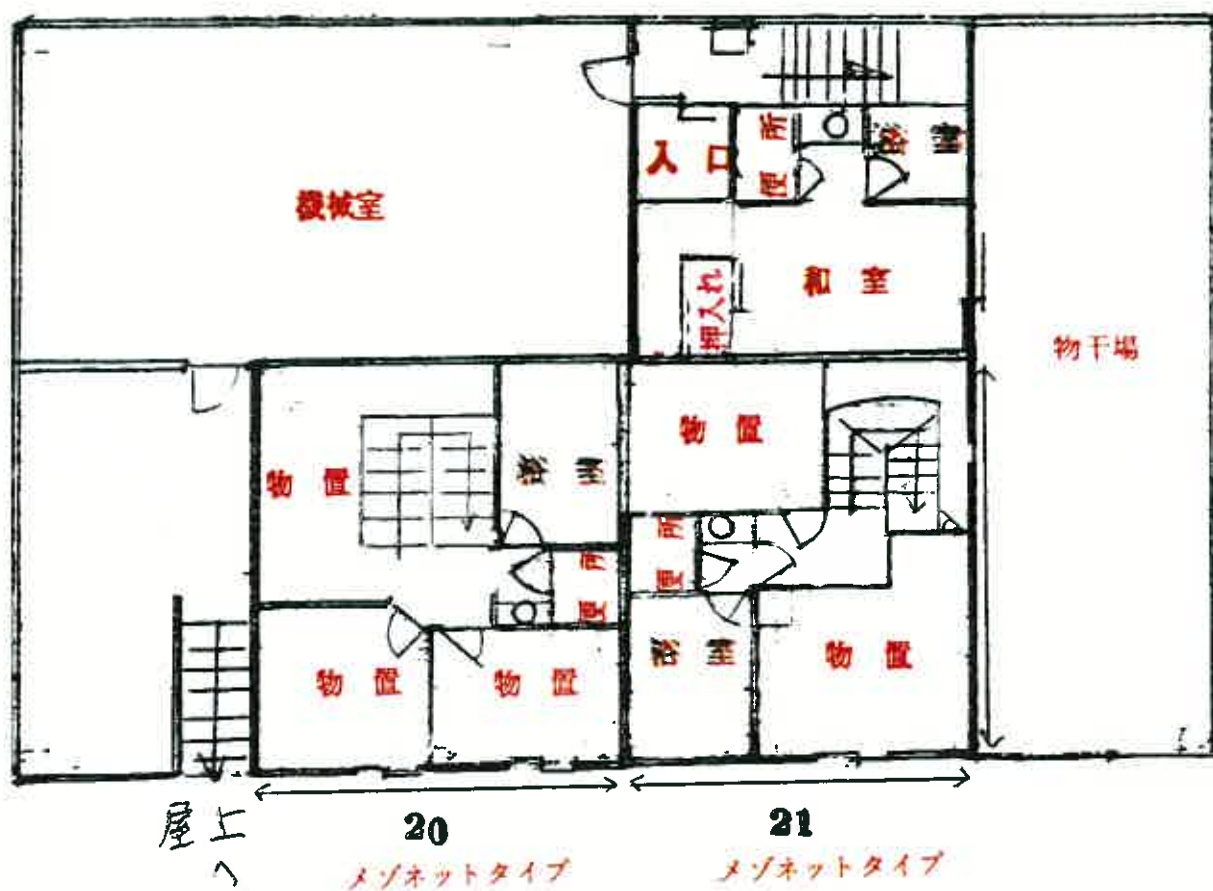
目的物件2

建物間取図

(概略)



3 階



目的物件2

建物間取図
(概略)