

令和7年（ヌ）第1号

【注 意 事 項】

- 物件番号2は、農地のため、入札するにあたり農業委員会の買受適格証明書が必要になります。
- 物件番号2、物件番号3は、共有持分についての売却です。買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限りません。

津地方裁判所伊勢支部競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 1 日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

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 8 年 2 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 津地方裁判所伊勢支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 4 月 9 日 午前 9 時 3 0 分 津地方裁判所伊勢支部
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 3 3 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 1 1 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 4 番
地 目 山林
地 積 4 5 6 平方メートル

☆2 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 5 番
地 目 畑
地 積 5 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分4分の1

3 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 5 番1
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 4 日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2, 3】

本件各土地の売却対象の共有持分を有する A、本件各土地の売却対象外の共有持分を有する A の母及び本件各土地の売却対象外の共有持分を有する A の兄が占有している。

上記 3 名が共有する売却対象外建物（家屋番号 1 3 6 5 番、ただし附属建物 3 棟は、現況不存在）及び売却対象外未登記建物 5 棟（下記のとおり）が本件各土地上に存在する。

記

(1) 種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積	約 5 9 . 5 0 平方メートル

(2) 種 類	便所
構 造	ブロック造陸屋根平家建



床面積 約6.71平方メートル

(3) 種類 浴室
構造 ブロック造陸屋根平家建
床面積 約6.37平方メートル

(4) 種類 居宅
構造 鉄骨造陸屋根2階建
床面積 1階 約34.70平方メートル
2階 約34.70平方メートル

(5) 種類 倉庫
構造 鉄骨造陸屋根2階建
床面積 1階 約58.00平方メートル
2階 約58.00平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

物件2の土地と物件3の土地は一体利用され、各筆間の境界が不明確である。

物件1の土地は、物件2、3の北側斜面部を構成している。

【物件番号2、3】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該各物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 4 番
地 目 山林
地 積 4 5 6 平方メートル

所有者 A

- ☆ 2 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 5 番
地 目 畑
地 積 5 1 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分4分の1

☆ 買受適格証明書を要す

- 3 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 5 番1
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和 7年(ヌ)第 1号
令和 7年 1月24日受理
令和 7年 3月10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 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 4 番
地 目 山林
地 積 4 5 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 5 番
地 目 畑
地 積 5 1 2 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 度会郡度会町大野木字中野
地 番 1 3 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

(1枚目)



(土地用)

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	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 山林（物件 1 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ ☐					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 見取図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☒ 上記の者が山林の状態で所有して占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	物件 2・3 に接続した急傾斜地にあり、雑木・雑草の繁茂した状態となっている。					
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					
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）					
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
(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 2・3
現況地目	☒ 宅地 (物件 2・3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 雑種地 (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 ☐ 見取図のとおり
占有者及び占有状況	☒ A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が目的外建物を共有して占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件 2・3 は、一体として利用されており、その形状等は判然としない。 一部が家庭菜園となっている。
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
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)
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
(3 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件2・3関係）

1	所 在	度会郡度会町大野木1365番地
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 1365番
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 風呂・便所
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約101・48㎡
	所 有 者	☒ 債務者Aほか（Aの母・兄）の共有 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和3年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		表題部のみで遺産分割協議はなされていない。 附属建物は存在しない。
2	所 在	度会郡度会町大野木1365番地・1365番地1
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積（概略）	約59・50㎡
	所 有 者	☒ 債務者Aほか（Aの母・兄）の共有 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和46年 ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		遺産分割協議はなされていない。

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2・3関係)		
3	所 在	度会郡度会町大野木1365番地・1365番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床面積 (概略)	約6.71㎡
	所 有 者	☒ 債務者Aほか (Aの母・兄) の共有 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和49年 ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		遺産分割協議はなされていない。
4	所 在	度会郡度会町大野木1365番地・1365番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 浴室
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床面積 (概略)	約6.37㎡
	所 有 者	☒ 債務者Aほか (Aの母・兄) の共有 ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和50年 ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2・3関係)		
5	所在地	度会郡度会町大野木1365番地・1365番地1
	家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	鉄骨造陸屋根2階建
	床面積(概略)	1階 約34.70㎡ 2階 約34.70㎡
	所有者	☒ 債務者Aほか(Aの母・兄)の共有 ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和55年 ころ ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
	その他の事項	遺産分割協議はなされていない。
6	所在地	度会郡度会町大野木1365番地・1365番地1
	家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構造	鉄骨造陸屋根2階建
	床面積(概略)	1階 約58.00㎡ 2階 約58.00㎡
	所有者	☒ 債務者Aほか(Aの母・兄)の共有 ☐ 不明
	建築時期	☒ 平成15年 ころ ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(Aの父(故人)) ☐ 不明
	その他の事項	遺産分割協議はなされていない。

(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)

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)	私は、物件1を所有し、物件2・3を母、兄と共有しています。 物件1は、私が購入したのですが、物件2・3に接続した裏山で竹や雑草の山となっています。 物件2・3は、一体として使っておりますが、個々の形状、位置関係等は分かりません。一部が家庭菜園となっています。 物件2・3には、建物が6棟あり、一つは祖父名義で登記がなされております。残り5棟は未登記で、課税台帳に登載されていない倉庫(2階建)は、父が存命中に建てたもので、その時期は平成15年頃だと思います。 物件2・3と建物6棟は、すべて父が所有していたのですが、父が平成19年に亡くなってからは、母と兄、私が共有するもので、遺産分割はしておりません。

執 行 官 の 意 見

- 物件1は、Aが所有する急傾斜地の山林で、竹、雑木、雑草が繁茂した状態で、物件2・3の裏山となっている。
- 物件2・3は一体となっており、形状等は判然とせず、6棟の目的外建物が存在する。
- 物件2・3と目的外建物6棟はすべてAの父が所有していたもので、平成19年に同人が亡くなって以降は、Aとその母と兄が共有するもので、遺産分割はなされていない。
- 物件2・3の一部が家庭菜園となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
7年1月27日(月) 14:20-14:30	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年2月3日(月) 12:10-12:20	度会町役場税務課	名寄帳写し等受交付
7年2月20日(木) 11:00-11:20	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)

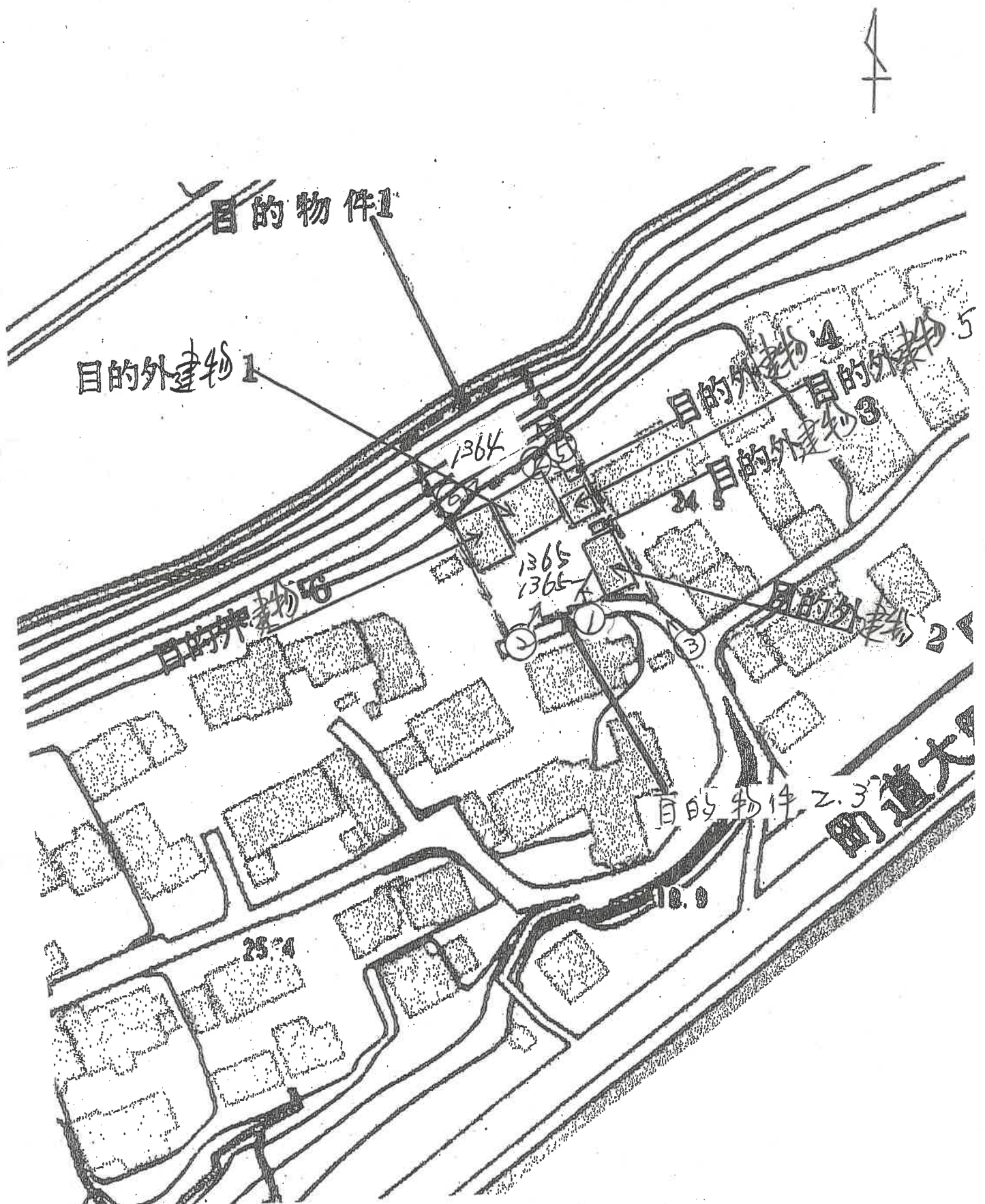
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

☐ 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)

1



目的外
建物 6

目的外建物
1

目的外
建物 5 物件 2.3

目的外建物
1 (2)



物件23

目的外建物2

3



目的外建物4

4



5



物件1

6



(12枚目)

令和 7 年（又）第 1 号	
令和 7 年 2 月 2 0 日ほか	現地調査
令和 7 年 4 月 3 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 490,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 50,000円
物件 2 (土地)	金 290,000円
物件 3 (土地)	金 150,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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(但し、物件2・3については共有持分のみの売却)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。
また、物件2・3の土地価格は、その土地上に所在する各目的外物件の建物のための土地利用権価格等を控除した価格である。

ー以下余白ー

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
物件2・3の共有持分に係る土地価格に物件1の価格を合算して求める。

—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、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	度会郡度会町大野木字中野	
	地 番	1 3 6 4 番	
	地 目	山林	
	地 積	4 5 6 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	度会郡度会町大野木字中野	
	地 番	1 3 6 5 番	
	地 目	畑	宅地
	地 積	5 1 2 m ²	
	共 有 者	A 持分4分の1	
番号	特 記 事 項 (5～6頁参照)		
1, 2	_____		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在	度会郡度会町大野木字中野	
	地 番	1 3 6 5 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 7 1 . 0 7 m ²	
	共 有 者	A 持分4分の1	
番号	特 記 事 項 (5～6頁参照)		
3	_____		

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～物件3）

位置・交通	J R 参宮線「田丸」駅の南方約 5.9 k m（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	宮川左岸の高台に旧来より形成された農家住宅等を主体とする既存地域。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	——
	その他の規制	物件1の大半が土砂災害特別警戒区域 物件1の東側一部は地域森林計画対象民有林
画 地 条 件（規 模， 形 状 等）	[物件1] 物件2・3の北側から下り斜面に若干の樹木等が見られる傾斜山林。高低差 11m 程度。 [物件2・3] 間口約 25m，奥行約 25m，地積 783.07 m ² （2筆合計；登記数量）の概ね長方形の中間画地。概ね地勢平坦，路面等高。	
接 面 道 路	[物件1] 北側に排水溝あり。 [物件2・3] 南側幅員約 3m 舗装道路（この区部は町道認定なし，都市計画区域外には建築基準法第3章の所謂集団規定の適用はない；同法第41条の2参照）に接する。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件2～物件3の土地が一体として次頁の各目的外物件の敷地として（一部家庭菜園部あり），物件1が北側斜面を構成している。隣接地は同種農家住宅等。	
供給処理施設 （注）	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無
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物件 2 及び 3 の土地は 2 筆一体利用され、物件 1 がその北側斜面部を構成している。
物件 2 及び 3 相互の境界範囲等は、判然としない。

②物件 2 及び 3 の土地には、下記の目的外物件が存在する。

目的外物件 1：家屋番号 1365 番、木造瓦葺平家建、居宅、101.48 m²。

目的外物件 2：未登記、軽量鉄骨造スレート葺平家建、倉庫、59.50 m²

目的外物件 3：未登記、ブロック造陸屋根平家建、便所、6.71 m²

目的外物件 4：未登記、ブロック造陸屋根平家建、浴室、6.37 m²

目的外物件 5：未登記、鉄骨造陸屋根 2 階建、居宅、1 階 34.70 m²、2 階 34.70 m²、
延べ 69.40 m²

目的外物件 6：未登記、鉄骨造陸屋根 2 階建、倉庫、1 階 58.00 m²、2 階 58.00 m²、
延べ 116.00 m²

(数量等は目的外物件 2～5 は固定資産税名寄帳兼課税台帳に基づき、目的外物件 6 は現況の概測に基づく。また、目的外物件 1 は登記事項の主たる建物と認定したが、登記上の附属建物符号 1～3 は現況・構造等からは同一性ある建物は滅失して現存しないと判断した。他の事項につき現況調査報告書参照。)

③物件 2 及び 3 の北側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。物件 1 の一部は土砂災害特別警戒区域に指定され、その余は土砂災害警戒区域に指定されている(別添参考図参照)。

④物件 1 の縄伸び及び縄縮みについては不明。

⑤明確な土壌汚染の端緒の存否は不明であり、よって土壌汚染の有無は不明である。

⑥令和 7 年 3 月 21 日付け度会町農業委員会回答によれば、本件土地の共有持分の売却(所有権移転)については買受適格証明を要するとのこと。

—以下余白—

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1～物件3）

目的土地の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	共有持分 エ	基礎となる土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	480	0.68	456	—	140,000
2	10,100	0.61	512	1/4	780,000
3	10,100	0.61	271.07	1/4	410,000

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〕0.68（下記条件等の相乗積）

画地条件等 0.80

・現況傾斜山林－20（0.80）

行政的条件 0.85

・土砂災害特別警戒区域－15（0.85）

〔物件2・3〕0.61（下記条件等の相乗積）

街路条件 0.95

・系統連続性－5（0.95）

画地条件等 0.75（下記各項目の相乗積）

・複数棟の目的外物件の所在－20（0.80）

・一部に家庭菜園－3（0.97）

・物件相互の境界範囲等不明－3（0.97）

行政的条件 0.85

・農地法（買受適格証明等）－15（0.85）

ウ 地 積……………登記地積を採用

—以下余白—

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2・3の土地については目的外物件の建物の土地利用権等価格を控除し、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	基礎となる土地価 格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
2	780,000	0.10	場所的利益	80,000
3	410,000	0.10	場所的利益	40,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

目的土地の評価額(内訳価格及び一括価格)を下記のとおり求めた(万円未満切捨)。

番号	基礎となる土 地価格(円) <1オ> ア	土地利用権等 価格の控除 (円) <2(1)ウ>	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	140,000	——	1.00	0.70	0.60	50,000
2	780,000	－80,000	1.00	0.70	0.60	290,000
3	410,000	－40,000	1.00	0.70	0.60	150,000
一 括 価 格 (合 計)						490,000

イ 占有減価率……………必要なしと判断。

ウ 市場性修正……………共有物件の共有持分のみを含む経済合理性に反する分割の可能性、災害懸念ある集落地域内の林地部分を含むこと、農地法による取得者限定等による総合的な市場性の減退を認め、0.70と判定した。

エ 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を考慮した。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 位置図
- ・ 地形図
- ・ 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）
- ・ 建物等配置図
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表 (物件 1 に該当)
--

(1) 標準画地の概要

1.8m道路に接する規模 500 m²程度の不整形な平地林地を標準画地として想定した。

(2) 取引事例等に基づく比準価格

No.	所 在				地 目	取 引 時 点
1	度会郡度会町棚橋地内				山林	令和 3年 2月
2	度会郡玉城町野條地内				山林	令和 1年10月
No.	取引価格 円/m ²	事 情 補 正	時 点 修 正	標準化 補正	地 域 要 因	比 準 価 格 円/m ²
1	616	× 100/100	× 96.0/100	× 100/90 (形状)	× 100/130	500
2	662	× 100/100	× 94.7/100	× 100/100	× 100/136	460
標準画地の比準価格 査定		両事例よりの価格を比較考量の上、480円/m ² と決定した。				

(端数処理は十円未満切捨とした)

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

本件土地と同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 比準価格の決定

標準画地の価格は、(2)の比準価格を標準とし、近時の林地の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、480円/m²と決定した。

○標準価格 480円/m²

標準画地価格決定表 (物件 2・3 に該当)

(1) 標準画地の概要

幅員約 4m町道に接する規模 300 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格(度会ー1)

所 在：度会郡度会町棚橋字朽木 8 2 8 番 2

価 格：14,300 円/m²

位 置：JR 参宮線「田丸」駅の南方道路距離約 8.1 km に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：237 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員 4m町道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外(指定建ぺい率——%, 指定容積率——%)

地 域 の 概 要：既存一般住宅, 新興分譲住宅の中に農地等が見られる住宅地域

(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
R 6 . 7 . 1	14,300	× 99.5/100	× 100/100	× 100/140	10,100

(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・・・140(街路条件, 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, 10,100 円/m²と決定した。

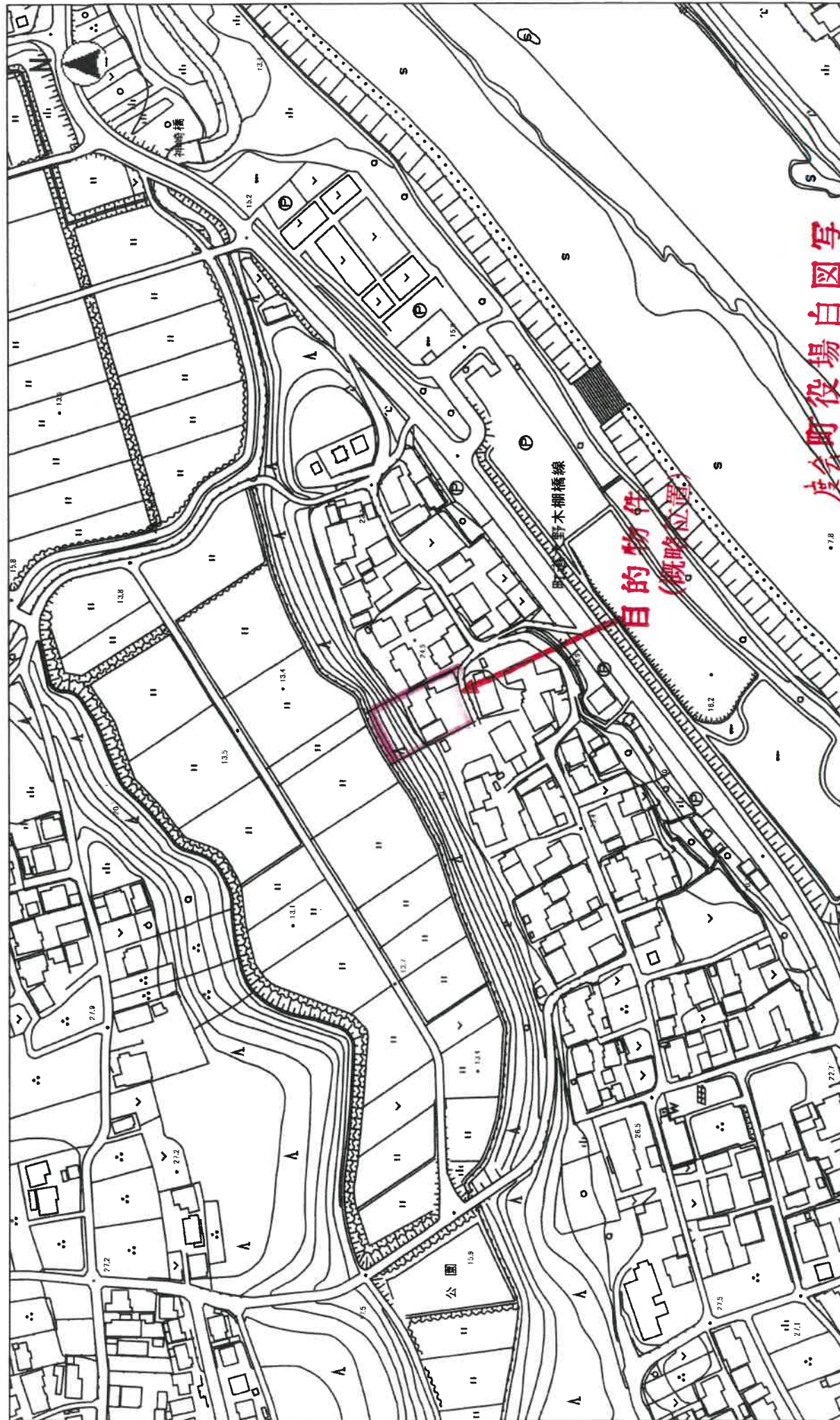
○標準価格 10,100 円/m²



位置図



位置図
(概略位置)



度会町役場白図写

地形図

縮尺 1 : 2500

2015105.0 10 20 30 40 50 60 70 80

この図面は位置的なものを示すものであり
権利関係には使用できません

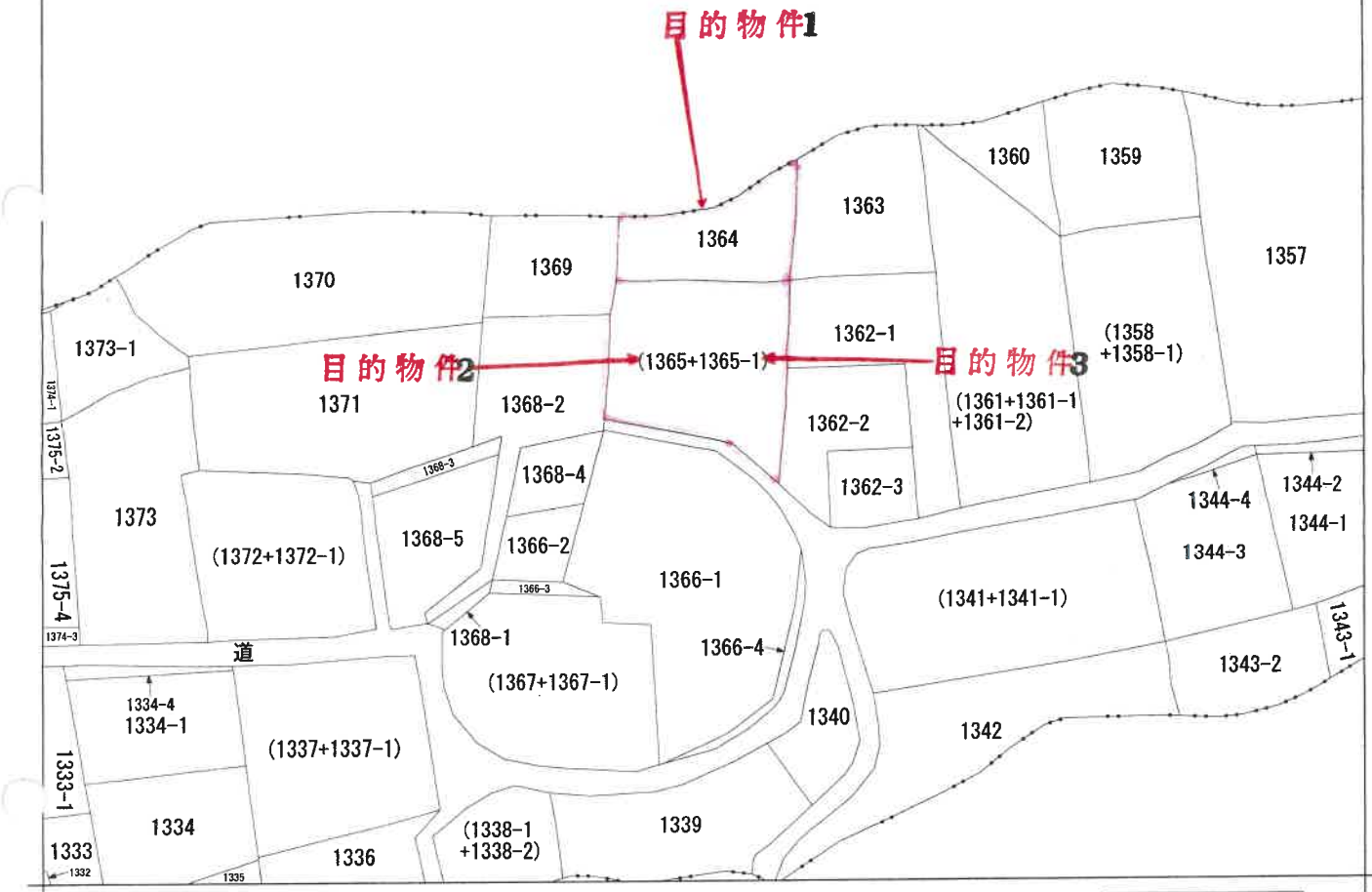
A3サイズをA4サイズに縮小



目的物件1

目的物件2

目的物件3



(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	度会郡度会町大野木字中野				地番	1364番			
出力縮尺	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。

(津地方務局伊勢支局管轄)

令和7年2月3日

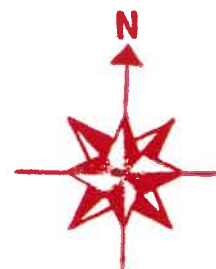
津地方務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

公 図 写



Copyright: 三重県2020

M-GISよりダウンロード

建物等配置図
(概略位置)