

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月21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 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月19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 8年 1月 8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 8年 1月 7日 午後 1時00分から 令和 8年 1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11月21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 志摩市大王町船越字岩谷
地 番 1093 番
地 目 宅地
地 積 578.72 平方メートル
- 2 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
地 番 1093 番 2
地 目 宅地
地 積 358.90 平方メートル
- 3 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
地 番 1093 番 4
地 目 宅地
地 積 621.08 平方メートル
- 4 所 在 志摩市大王町船越字岩谷 1093 番地
家屋 番号 1093 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 43.40 平方メートル
(現況)
種 類 物置
(附属建物)



物件目録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル

5 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地、1093番地
4、1093番地2

家屋 番号 1093番の2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 448.23平方メートル
2階 149.00平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積 1階 223.18平方メートル
2階 174.30平方メートル
3階 174.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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1～5】

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4, 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1～3】

一体利用されており、各筆間の境界が不明確である。

【物件番号4】

主である建物、附属建物につき、いずれも経年劣化により立ち入りが困難な状態である。

《 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 志摩市大王町船越字岩谷
 地 番 1093番
 地 目 宅地
 地 積 578.72平方メートル
- 2 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
 地 番 1093番2
 地 目 宅地
 地 積 358.90平方メートル
- 3 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
 地 番 1093番4
 地 目 宅地
 地 積 621.08平方メートル
- 4 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地
 家屋 番号 1093番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 43.40平方メートル
 (現況)
 種 類 物置
 (附属建物)



物件目録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル

5 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地、1093番地
4、1093番地2

家屋 番号 1093番の2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 448.23平方メートル
2階 149.00平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積 1階 223.18平方メートル
2階 174.30平方メートル
3階 174.30平方メートル



令和 6年(ケ)第 28号

令和 7年 2月 3日受理

令和 7年 3月17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 志摩市大王町船越字岩谷
 地 番 1093番
 地 目 宅地
 地 積 578.72平方メートル
- 2 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
 地 番 1093番2
 地 目 宅地
 地 積 358.90平方メートル
- 3 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
 地 番 1093番4
 地 目 宅地
 地 積 621.08平方メートル
- 4 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地
 家屋 番号 1093番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 43.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 物置



(1枚目)

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.98平方メートル
2階 28.98平方メートル

5 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地、1093番地
4、1093番地2

家屋 番号 1093番の2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 448.23平方メートル
2階 149.00平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積 1階 223.18平方メートル
2階 174.30平方メートル
3階 174.30平方メートル

(2枚目)



(土地・建物用)

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 1) □公衆用道路(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						
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及び物件 5 の一部を所有して占有している。 □「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	物件 2・3 と一体として利用されている。						
建 物		物件 4					
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が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種 類 : 物置 □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 上記の者が物置の状態で所有して占有している。 □「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	動産類が放置されている。						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある □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

(3 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) ☐ 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		
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の一部を所有して占有している。 ☐ 「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	物件 1 と一体として利用されている。		
建物	物件 5		
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 上記の者が営業を停止した状態で所有して占有している。 ☐ 「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	動産類が放置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある ☐ 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
(4 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 (所有者)	私は、本件物件を所有しております。 物件 1 ～ 3 は、一体となって物件 4 ・ 5 の敷地となっております。 物件 4 は、以前に住んでいた居宅ですが、今は物置の状態で、立ち入りは困難です。 物件 5 は、旅館として使用しておりましたが、今は使用しておらず、動産類を放置したまま引越しをしているので中の状態もよくわかりません。 立会うことはできませんが、自由に中を見てください。

執 行 官 の 意 見
■物件 1 ～ 3 は、一体として物件 4 ・ 5 の敷地となっており、各土地の境界は判然としない。 物件 4 主建物は物置の状態で、立ち入りが困難な状態となっている。 物件 5 は、動産類が放置された状態で営業を停止して、所有者が占有しているものと認められ、本件物件に対する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
(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
7年2月4日(火) 14:00-14:30	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年2月4日(火) 15:30-15:40	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	所有者に電話聴取
7年2月13日(木) 13:00-13:30	志摩市阿児町鶴方	志摩市消防本部で問取図受交付
7年2月25日(火) 14:00-15:30	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

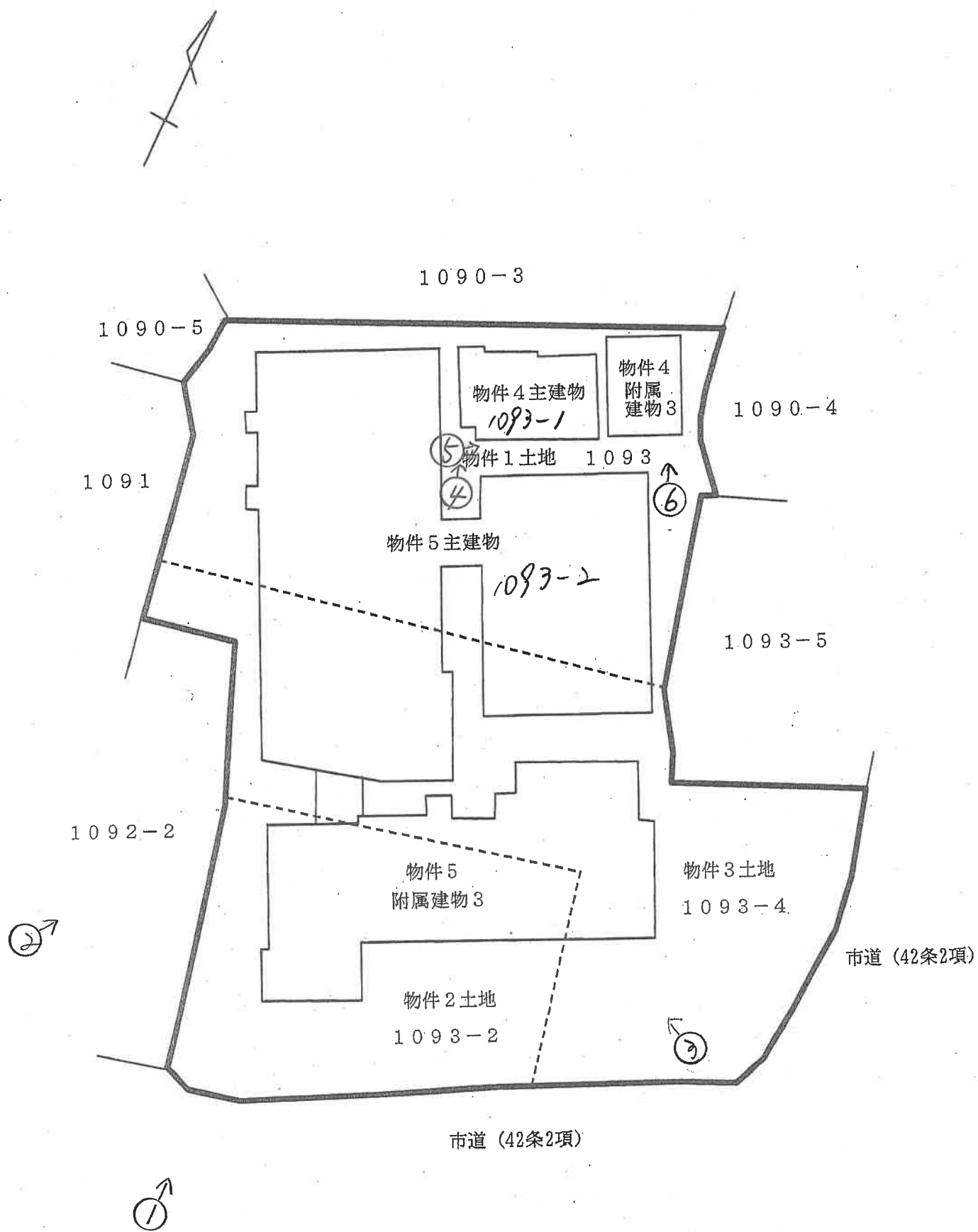
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



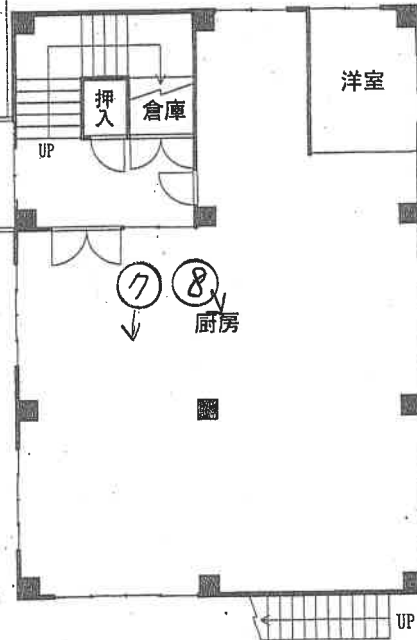
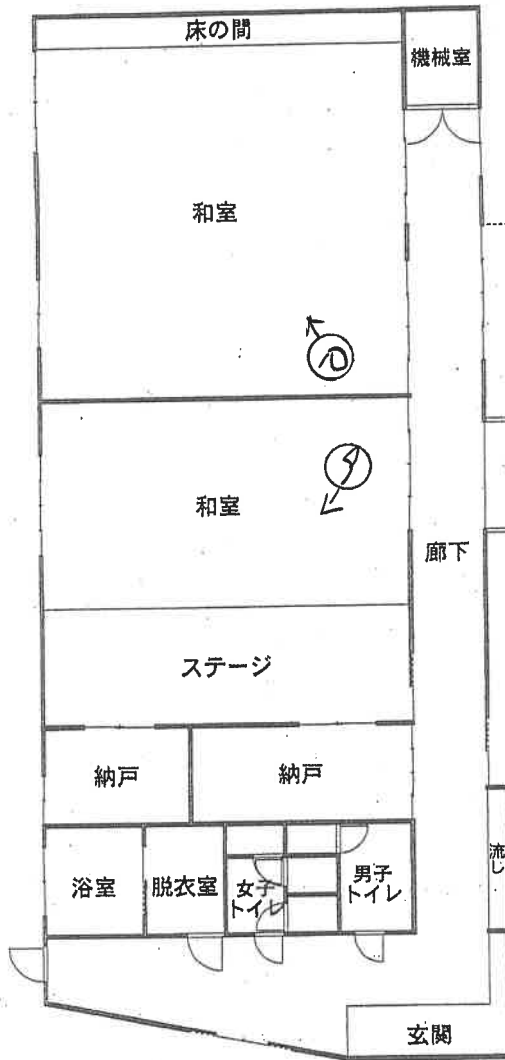
←○ 写真撮影方向位置番号

(7 枚目)

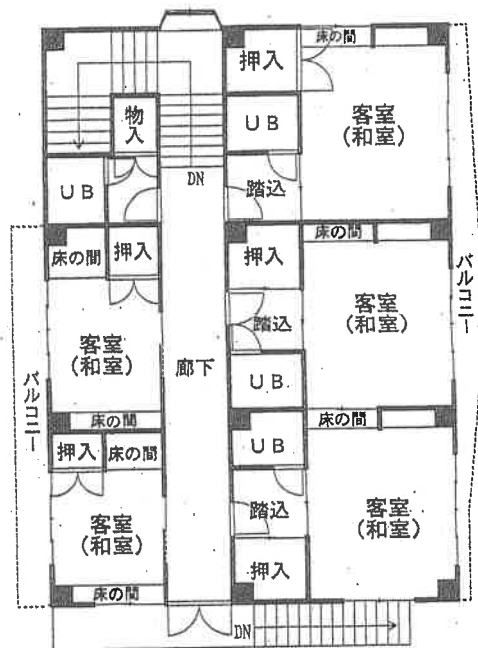
間 取 図

物件5主建物

約10m²



1階

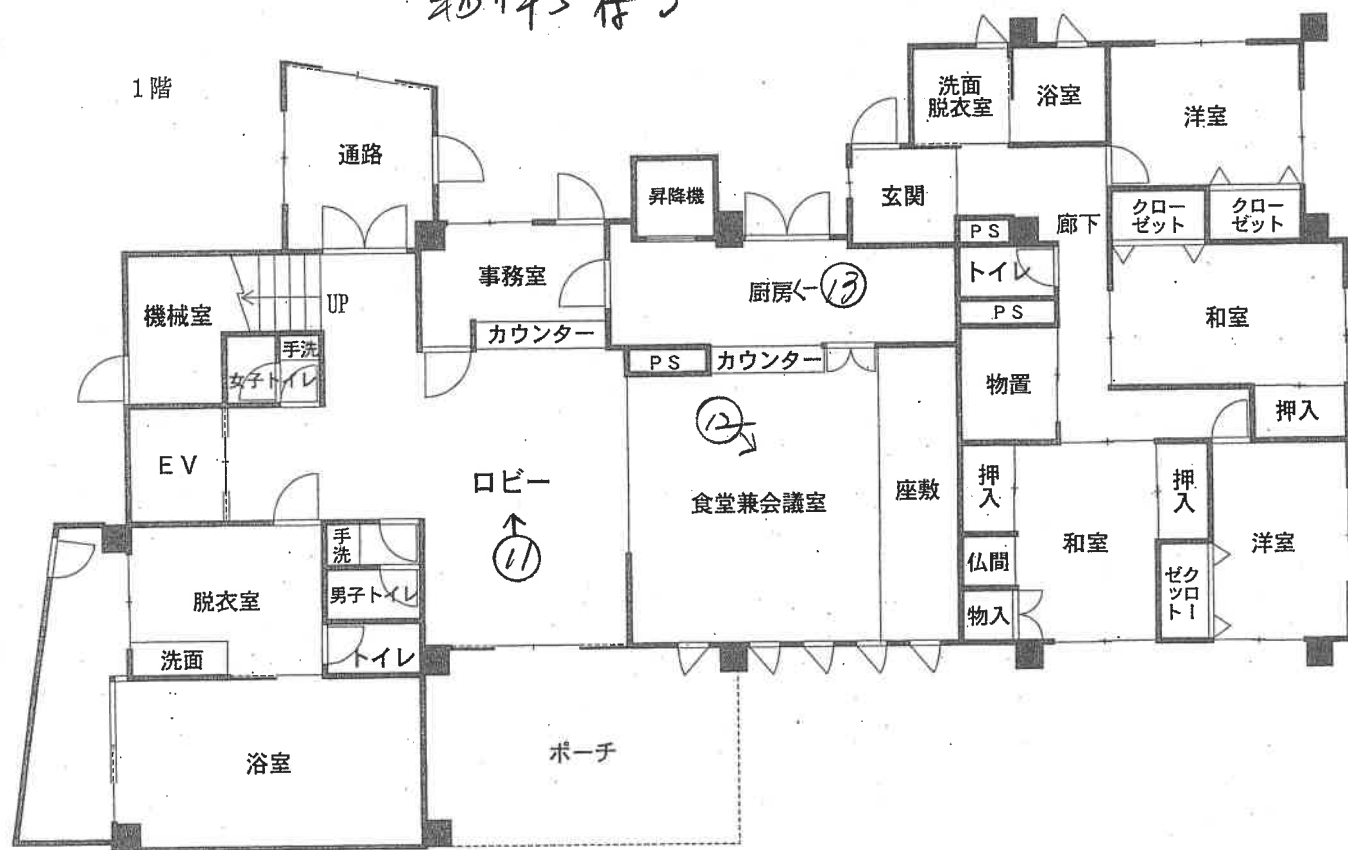


2階

←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

間 取 図

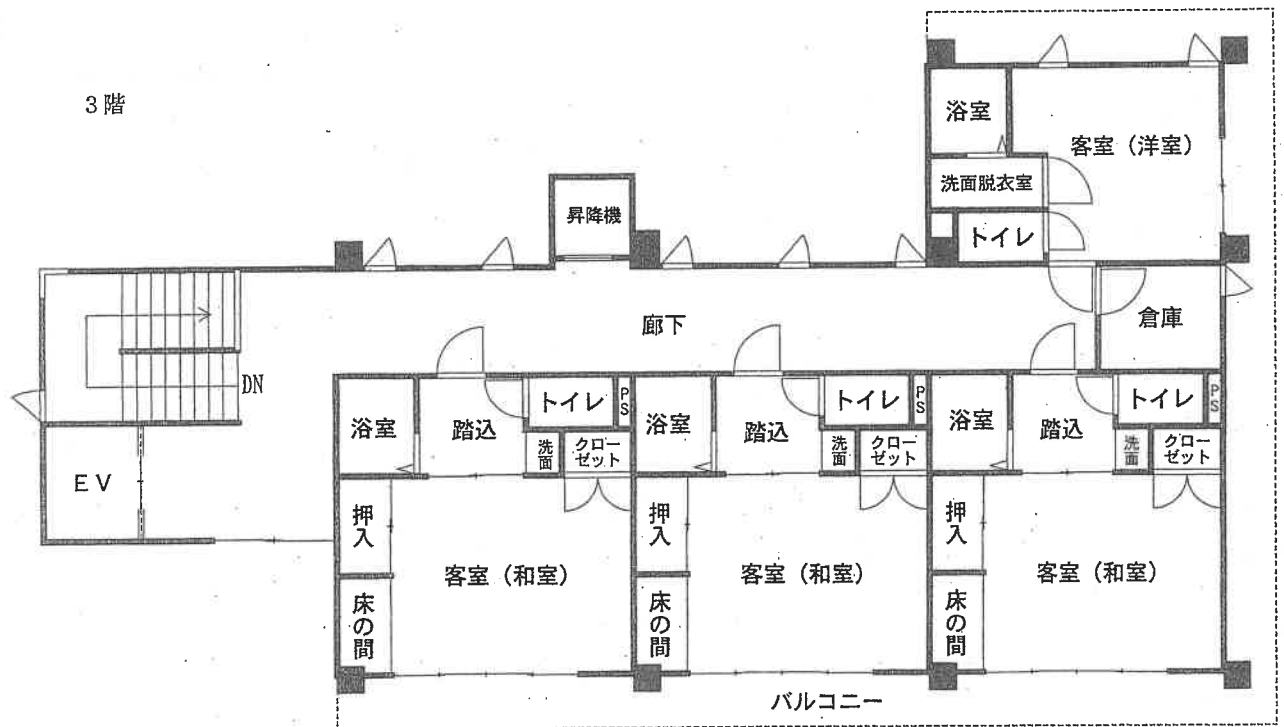
物件5号3



←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

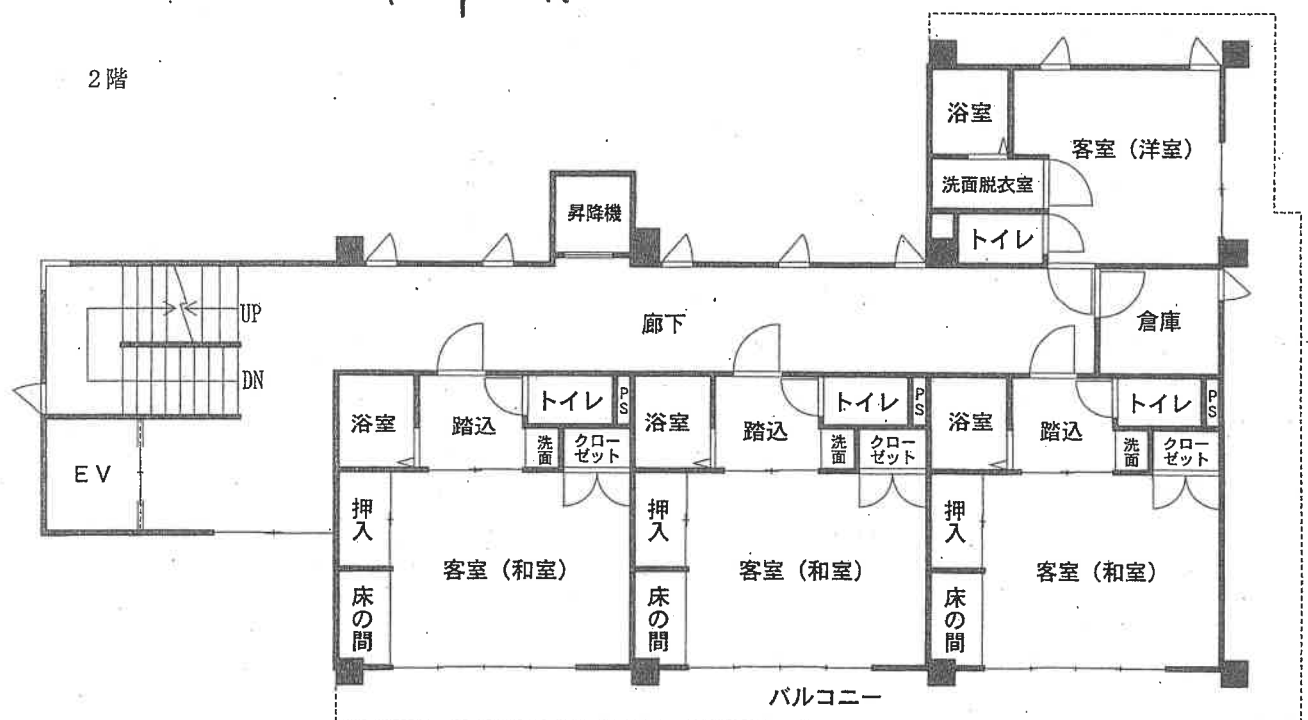
間 取 図

3 階



物件5 3 号

2 階



(10 枚目)

1



物件5(主)

物件5
客)

2



物件2.3

物件5
符3

3



物件4(主)

4



⑤



物件5
符3

物件4(主)

2025.02.04

物件4
符3 ⑥



2025.02.04

(13 枚目)

⑦

物件5
(主)内部



⑧

同上



(14 枚目)

⑨

物件5
(主)内部



⑩

同工



(15 枚目)



⑪
物件5
第3
内部



⑫
同工



⑬
同工

(16 枚目)

求 意 見 書

佐々木 勝 己 殿

令和 7年10月 7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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月20日

評価人

佐々木 勝 己



913

物件目録

- 1 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
地 番 1093番
地 目 宅地
地 積 578.72平方メートル
- 2 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
地 番 1093番2
地 目 宅地
地 積 358.90平方メートル
- 3 所 在 志摩市大王町船越字岩谷
地 番 1093番4
地 目 宅地
地 積 621.08平方メートル
- 4 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地
家屋 番号 1093番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 43.40平方メートル
(現況)
種 類 物置
(附属建物)



物 件 目 録

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 28.98平方メートル
 2階 28.98平方メートル

5 所 在 志摩市大王町船越字岩谷1093番地、1093番地
 4、1093番地2

家屋 番号 1093番の2
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 448.23平方メートル
 2階 149.00平方メートル

(附属建物)

符 号 3
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 223.18平方メートル
 2階 174.30平方メートル
 3階 174.30平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第28号		
令和7年	2月25日	現地調査
令和7年	3月14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

佐々木勝巳

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 20,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 840,000 円
物件 2 (土地)	金 520,000 円
物件 3 (土地)	金 910,000 円
物件 4 (建物)	金 200,000 円
物件 5 (建物)	金 17,750,000 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1～3の内訳価格は物件4，5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4，5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。
- 4 物件4，5の価格には附属建物を含む。

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	志摩市大王町船越字岩谷	
	地 番	1 0 9 3 番	
	地 目	宅地	
	地 積	578.72 m ²	
2	所 在	志摩市大王町船越字岩谷	
	地 番	1 0 9 3 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	358.90 m ²	
3	所 在	志摩市大王町船越字岩谷	
	地 番	1 0 9 3 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	621.08 m ²	

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在	志摩市大王町船越字岩谷 1 0 9 3 番地	
	家屋番号	1 0 9 3 番の 1	
	種 類	居宅	物置
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	43.40 m ²	
4	附属建物	符号 3	
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 28.98 m ² 2 階 28.98 m ² 延べ 57.96 m ²	
5	所 在	志摩市大王町船越字岩谷 1 0 9 3 番地、 1 0 9 3 番地 4、1 0 9 3 番地 2	
	家屋番号	1 0 9 3 番の 2	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造スレート葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 448.23 m ² 2 階 149.00 m ² 延べ 597.23 m ²	

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	附属建物	符号 3	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺 3 階建	
	床 面 積	1 階 223.18 m ² 2 階 174.30 m ² 3 階 174.30 m ² 延べ 571.78 m ²	
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1～3）

位 置・交 通	近鉄志摩線「鵜方」駅 南東方・直線距離 約7.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	背後に山林が見られる中に、既存住宅が建ち並ぶ沿岸部の既成住宅地域	
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	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	国立公園普通地域
画 地 条 件	・地積：1558.7㎡ ・不整形画地 ・間口：約34m, 奥行：約19～49m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南東側 幅員約3.6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高 ・東側 幅員約2.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件4建物及び物件5建物（附属建物2棟を含む）の敷地として利用されている。 ・本件土地は一体的に利用されており、各筆間の境界は判然としない。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有

特 記 事 項	・ 本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌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。 ・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「塚越貝塚」に該当する。 ・ 前記のとおり接面道路は2項道路に指定されており、建て替え時にはセットバックを要するものと推察される。 ・ 本件土地内に公共マスは設置されているが、接続されていない模様である。 ・ 三重県土砂災害警戒区域マップに抛れば、本件土地が「土砂災害防止法」に基づく土砂災害警戒区域及び特別警戒区域に含まれているものと推察される。 ・ 本件土地の配置及び接道状況を踏まえ、角地としての効用増はないものと判断した。
---------	--

(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。

* * * 以 下 余 白 * * *

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物（物件5）	
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53年12月6日 新築 昭和62年12月30日附属建物合体 平成7年9月10日一部取毀
	経 過 年 数	47 年 （新築年から起算して）
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付塗装等
	内 壁	P B 下地，ビニールクロス，塗り壁，タイル貼り等
	天 井	P B 下地，ビニールクロス，目透かし天井等
	床	フローリング，畳，モルタル等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階	448.23 m ²
	延べ	597.23 m ²
現況用途等	2階	149.00 m ²
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普通	
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	・ 目視可能な範囲では、アスベスト含有吹付け材の使用は観察されなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材等の使用は専門機関による調査を行わなければ不明である。 ・ 建物内部の壁面、天井、床面各所に老朽化や損傷等が見られ、積極的な維持管理は行われていないと判断される。 ・ 本件建物の中央部に庇（約10m²）が付設されている。 ・ 物件5主建物と附属建物（符号3）は内部で繋がっている。	

区 分	附属建物（物件５）符号３	
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8年6月1日 新築
	経 過 年 数	29 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	ステンレス鋼板葺
	外 壁	吹付塗装等
	内 壁	P B 下地，ビニールクロス，塗り壁，タイル貼り等
	天 井	P B 下地，ビニールクロス，目透かし天井等
	床	フローリング，畳，塩ビタイル等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	エレベーター
床面積（現況）	1階	223.18 m ²
	2階	174.30 m ²
	3階	174.30 m ² 延べ 571.78 m ²
現況用途等	現 況 用 途	旅館
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普通	
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」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 目視可能な範囲では、アスベスト含有吹付け材の使用は観察されなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材等の使用は専門機関による調査を行わなければ不明である。 ・ 建物内部の壁面、天井、床面各所に傷みや汚れ等が見られ、積極的な維持管理は行われていないと判断される。 ・ 物件４主建物（現況物置）及び同附属建物（符号３，現況物置）は、既に経済的耐用年数が満了しており、特筆すべき事項はない。 ・ 物件５附属建物（符号３）と主建物は内部で繋がっている。	

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1～3）

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 物件4の 敷地	10,000	0.57	578.72 × 0.10 (注)	0.90	290,000
1 物件5の 敷地	10,000	0.57	578.72 × 0.90 (注)	0.90	2,670,000
2 物件5の 敷地	10,000	0.57	358.90 × 1.00 (注)	0.90	1,840,000
3 物件4の 敷地	10,000	0.57	621.08 × 0.10 (注)	0.90	310,000
3 物件5の 敷地	10,000	0.57	621.08 × 0.90 (注)	0.90	2,860,000

※万円未満切捨

(注) 物件4, 5建物の各土地に係る敷地利用権の範囲については、当該建物の配置及び建築面積等を勘案したうえで、下記のとおり求めた。

- ・物件4建物の敷地；物件1土地の約10％，物件3土地の10％
- ・物件5建物の敷地；物件1土地の約90％，物件2土地の100％，物件3土地の90％

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・・・・・・ 0.57 ＜下記各条件の相乗積＞
※小数点第3位四捨五入

・街路条件0.96（幅員）

・画地条件0.74（下記項目①～③の相乗積）

①形状0.95

②規模0.80

③要セットバック0.98

・環境条件0.80（土砂災害警戒・特別警戒区域に該当）

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を考慮した。

(2) 建物価格（物件4，5）

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
4 主建物	90,000	43.40	0.02	70,000
4 附属3	100,000	57.96	0.02	110,000
5 主建物	240,000	597.23	0.03	4,300,000
5 附属3	260,000	571.78	0.20	29,730,000

※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5主建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(47 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.03$$

◇物件5附属建物3

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{12 \text{ (注1)}}{(29 + 12) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.20$$

※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主建物及び同附属建物（符号3）については，経年劣化及び維持管理の状態を考慮して2%と判定した。

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 物件4の 敷地	290,000	0.40	法定地上権	120,000
1 物件5の 敷地	2,670,000	0.40	法定地上権	1,070,000
2 物件5の 敷地	1,840,000	0.40	法定地上権	740,000
3 物件4の 敷地	310,000	0.40	法定地上権	120,000
3 物件5の 敷地	2,860,000	0.40	法定地上権	1,140,000

※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定し、その割合を40%と査定した。

* * * 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 物件4の 敷地	290,000	－ 120,000		0.80	0.60	80,000
1 物件5の 敷地	2,670,000	－ 1,070,000		0.80	0.60	760,000
2 物件5の 敷地	1,840,000	－ 740,000		0.80	0.60	520,000
3 物件4の 敷地	310,000	－ 120,000		0.80	0.60	90,000
3 物件5の 敷地	2,860,000	－ 1,140,000		0.80	0.60	820,000
4	180,000	＋ 240,000	1.00	0.80	0.60	200,000
5	34,030,000	＋ 2,950,000	1.00	0.80	0.60	17,750,000
一 括 価 格 (合計)						20,220,000

※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、①土砂災害警戒区域及び特別警戒区域内に存する旅館等であること、②複数の老朽化した建物から構成される複合不動産であり総額も嵩むことから需要が限定され、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市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 地図（法第14条第1項）写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 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4m舗装道路沿いの規模約350㎡の整形地

(2) 地価調査価格：志摩-4

所 在： 志摩市大王町船越字浦口884番43
 価 格： 10,100 円／㎡
 位 置： 近鉄志摩線「鵜方」駅の南東方 道路距離約11km
 価 格 時 点： 令和6年7月1日
 地 積： 139 ㎡
 供給処理施設： 水道，下水
 接 面 街 路： 南側，幅員3.5m市道，東側道
 用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域，国立公園普通地域
 (指定建ぺい率：70%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 小規模住宅の中に小売店舗等も見られる既存住宅地域

(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／㎡ 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	10,100	$\times \frac{98.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{99}$	= 10,000

※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・・・ 99 (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，10,000 円／㎡と決定した。

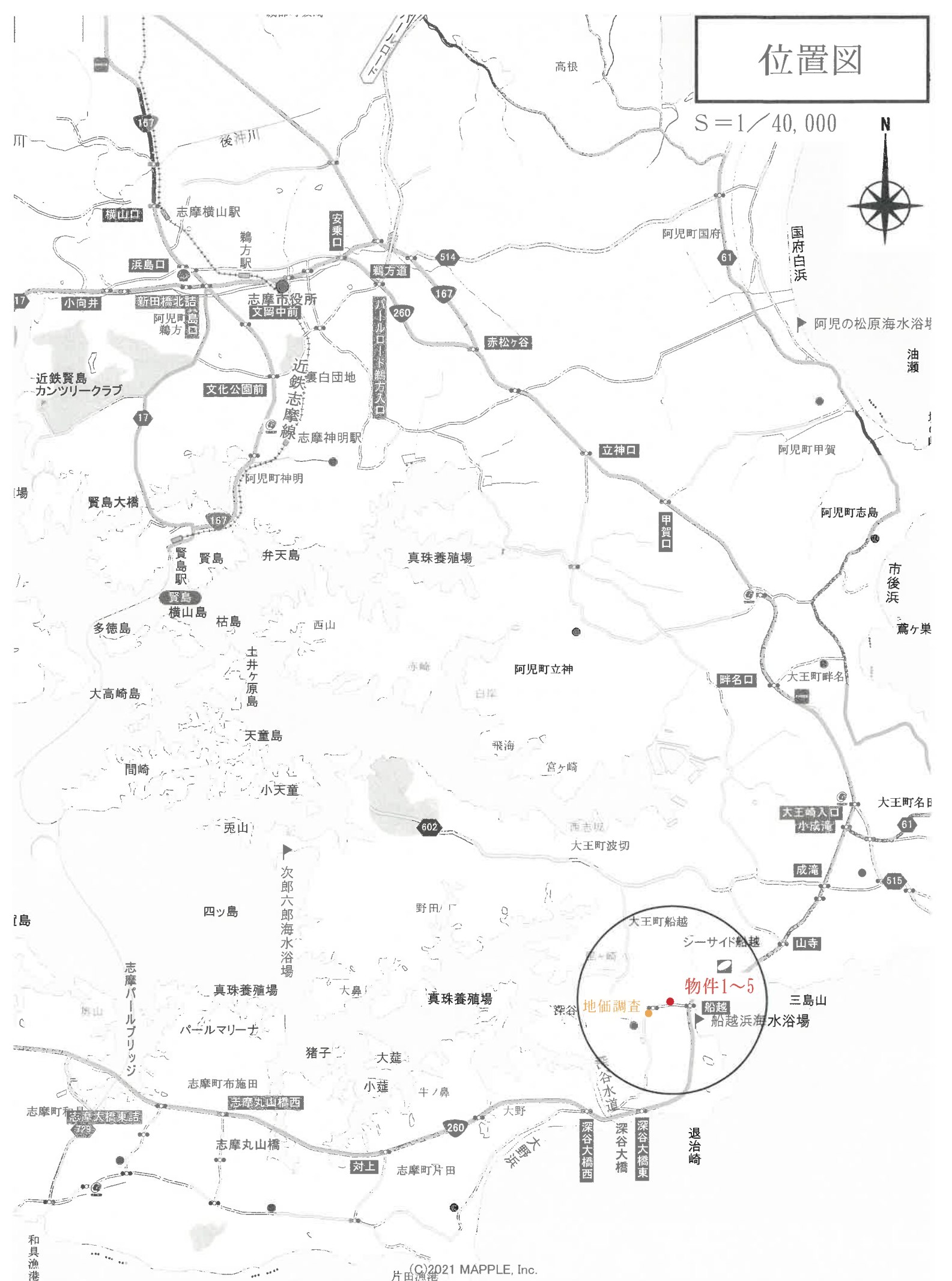
○ 標準価格 10,000 円／㎡

位置図

$$S = 1/25,000$$


位置図

S=1/40,000



©2021 MAPPLE, Inc.

1:40,000 相当

案内図

S=1/2,500



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6年12月16日 津地方法務局

登記官

請求番号：16-2

773401

各階平面図

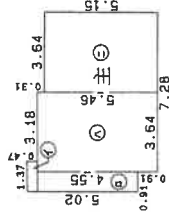
家屋番号 1093番の1

建物図面

三重県志摩市志摩郡大玉町船越字岩谷1093番地
建物の所在

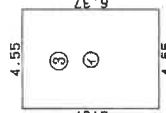
附録第八号ノ四

主たる建物

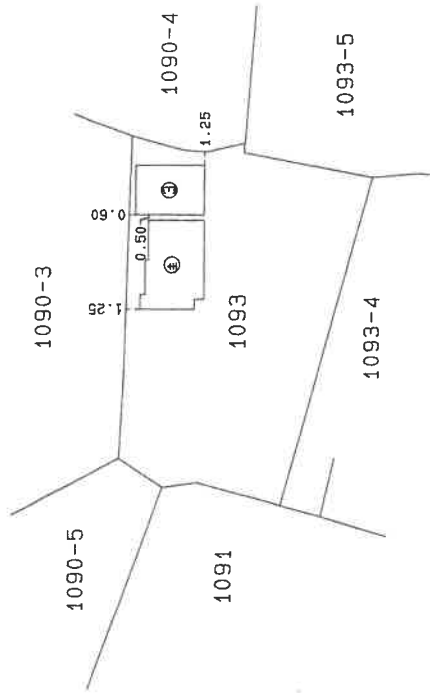
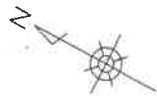


求積表	
①	1.37 × 0.47 = 0.6439
②	0.91 × 4.55 = 4.1405
③	3.64 × 5.46 = 19.8744
④	3.64 × 5.15 = 18.7460
計	43.4048
床面積	43.40 ㎡

附属建物(符3)1階2階(各階同型)



求積表	
①	4.55 × 6.37 = 28.9835
床面積	28.98 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

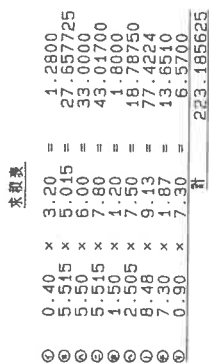
1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

面
圖
物
建

志摩郡大王町船越字岩谷1093番地，同番地2，同番地4

床面積 223.18 m²

附屬建物（符3）2階3階（各階同型）



庫面積	174.30 m ²
-----	-----------------------

()

250

人請申

縮尺

(三重県土地家屋調査士会用紙)

500

(津地方法務局伊勢支局管轄)

令和6年12月16日

津地方法務局

海珍品類

請求番号: 16-3 (1/2)

登記年月日：平成8年6月20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。

(津地方法務局伊勢支庁管轄)

令和6年12月16日

津地方法務局

登記書

請求番号：16-3

(2/2)

773403

各階平面図

家屋番号 1093番の2

建物図面

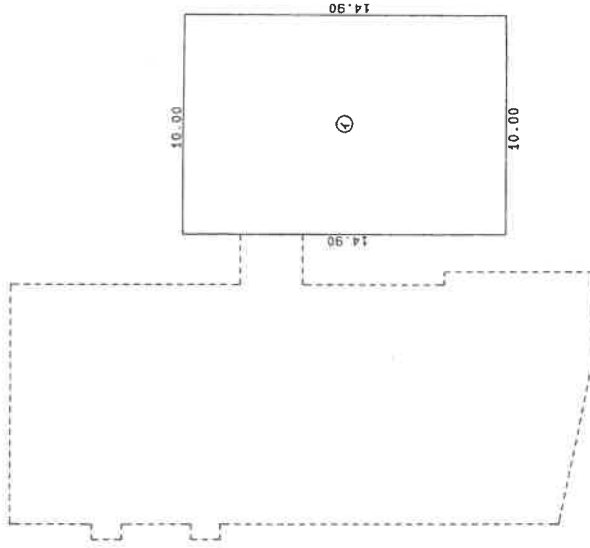
建築物の所在

三重県志摩市 志摩郡大玉町船越字岩谷1093番地、同番地2、同番地4

附録第八号ノ四

主たる建物 2階

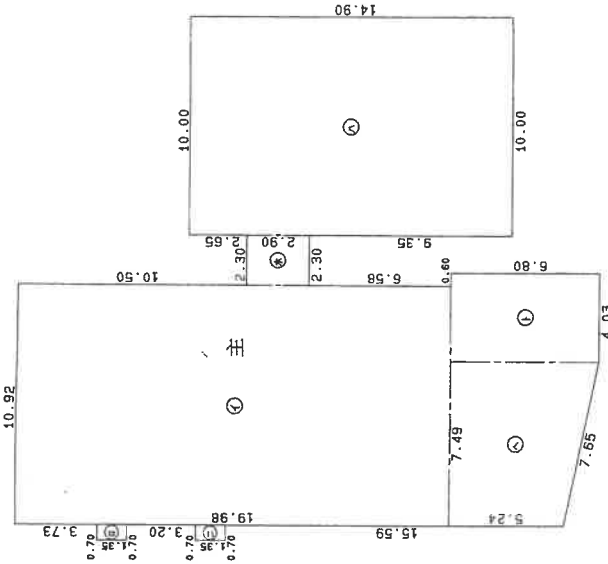
主たる建物 1階



床面積

① 10.00 × 14.90 = 149.0000

床面積 149.00㎡



床面積

① 10.92 × 19.98 = 218.1816
② 0.70 × 1.35 = 0.9450
③ 10.00 × 14.90 = 149.0000
④ 0.70 × 1.35 = 0.9450
⑤ 2.30 × 2.90 = 6.6700
⑥ (6.80 + 5.24) × 7.49 / 2 = 45.08980
⑦ 4.03 × 6.80 = 27.4040
計 448.23540

津地方法務局
8.6.20
処理

床面積 448.23㎡

作製者

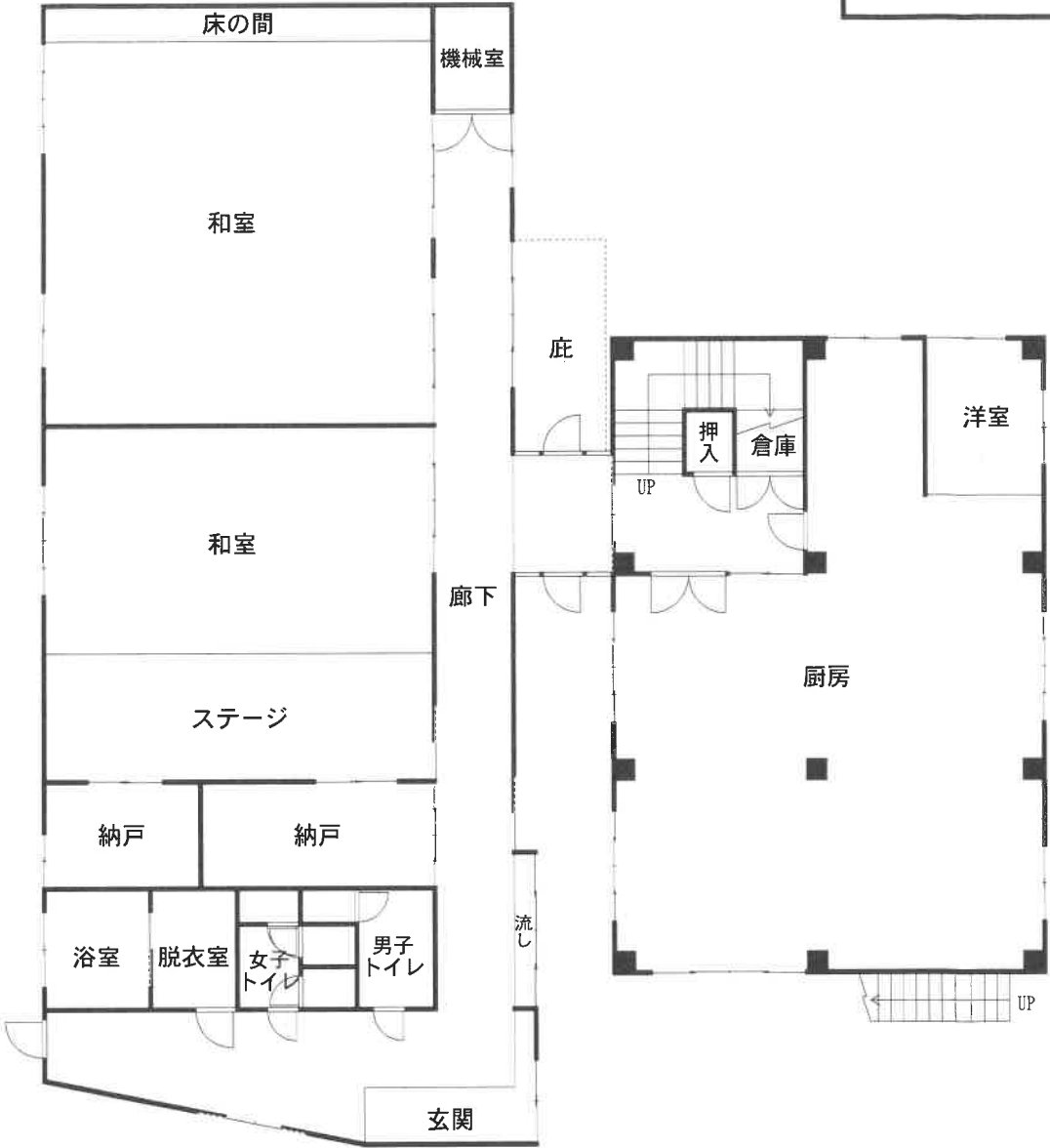
申請人

縮尺 1/250

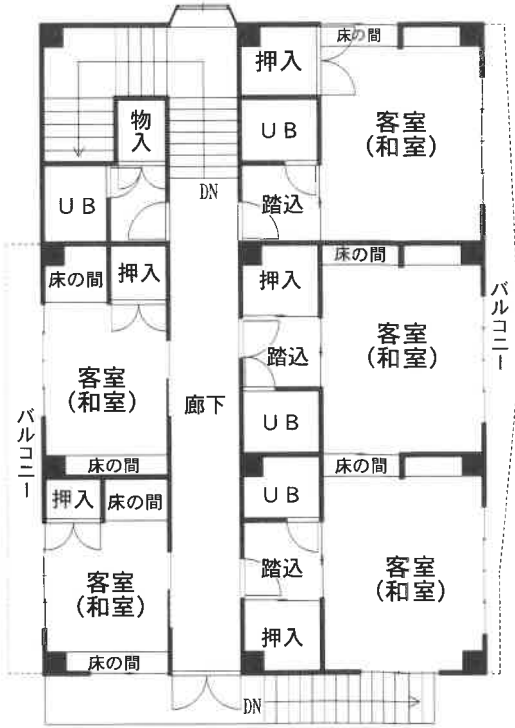
縮尺 1/250

(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。



1 階

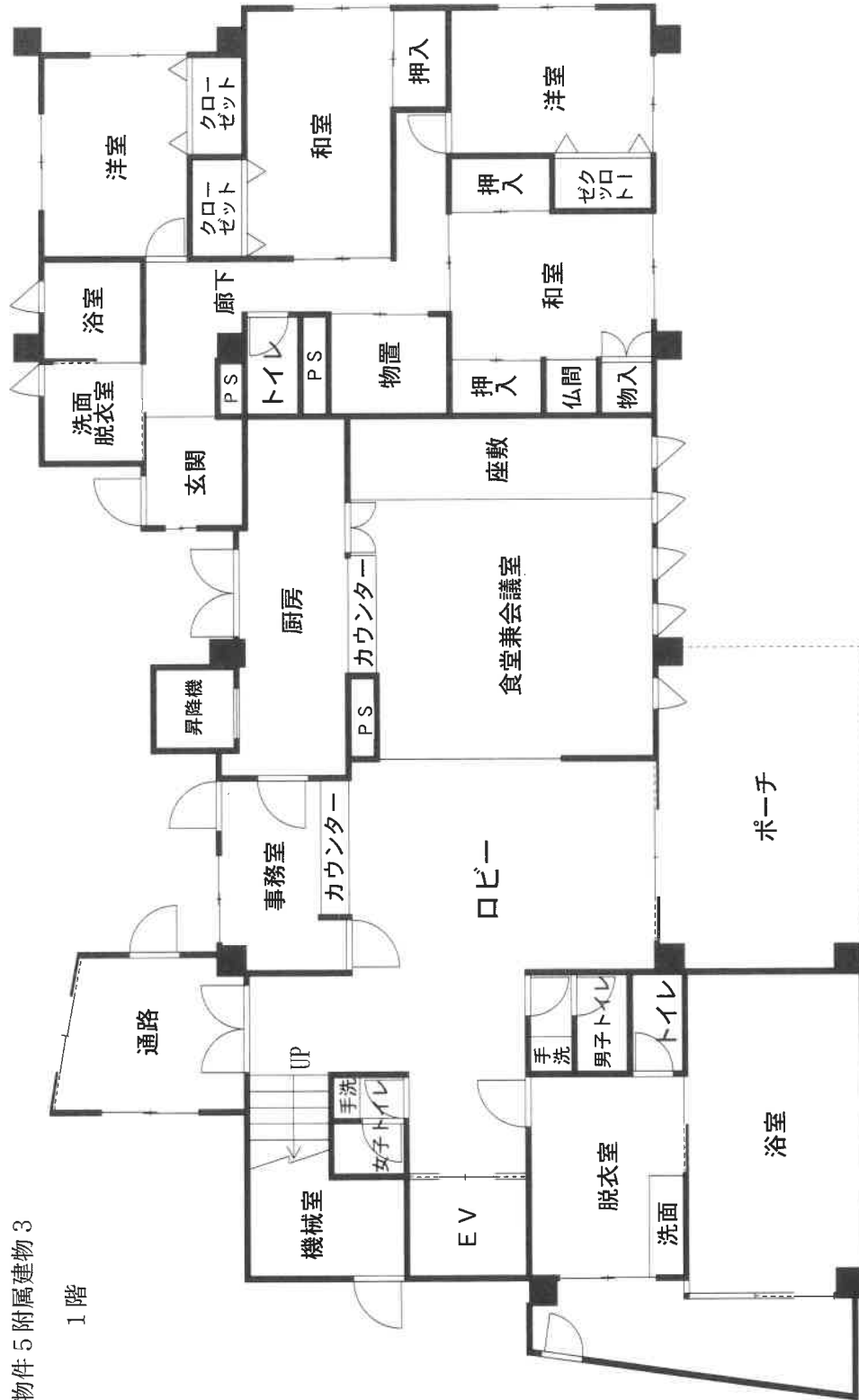


2 階

建物見取図

物件 5 附属建物 3

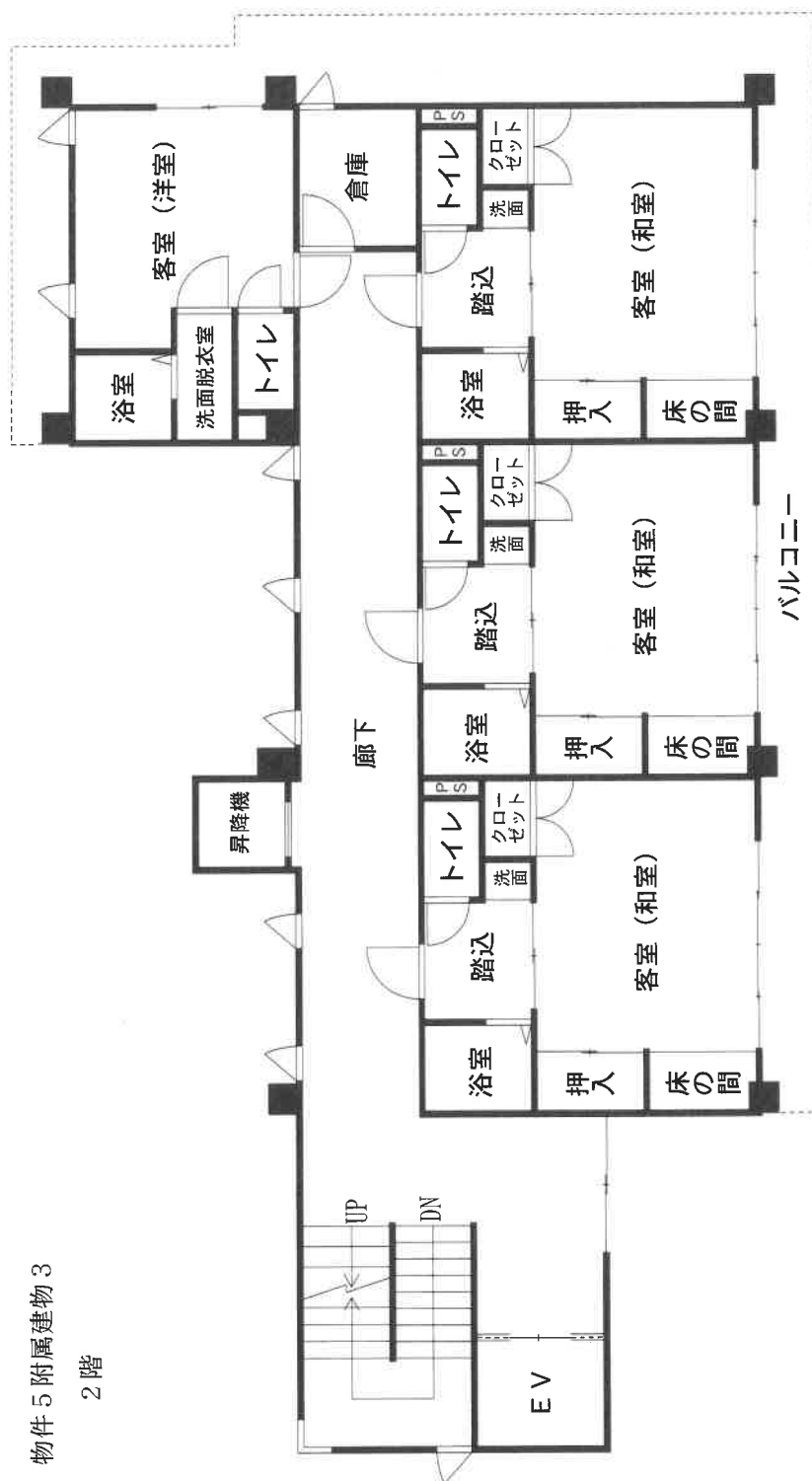
1 階



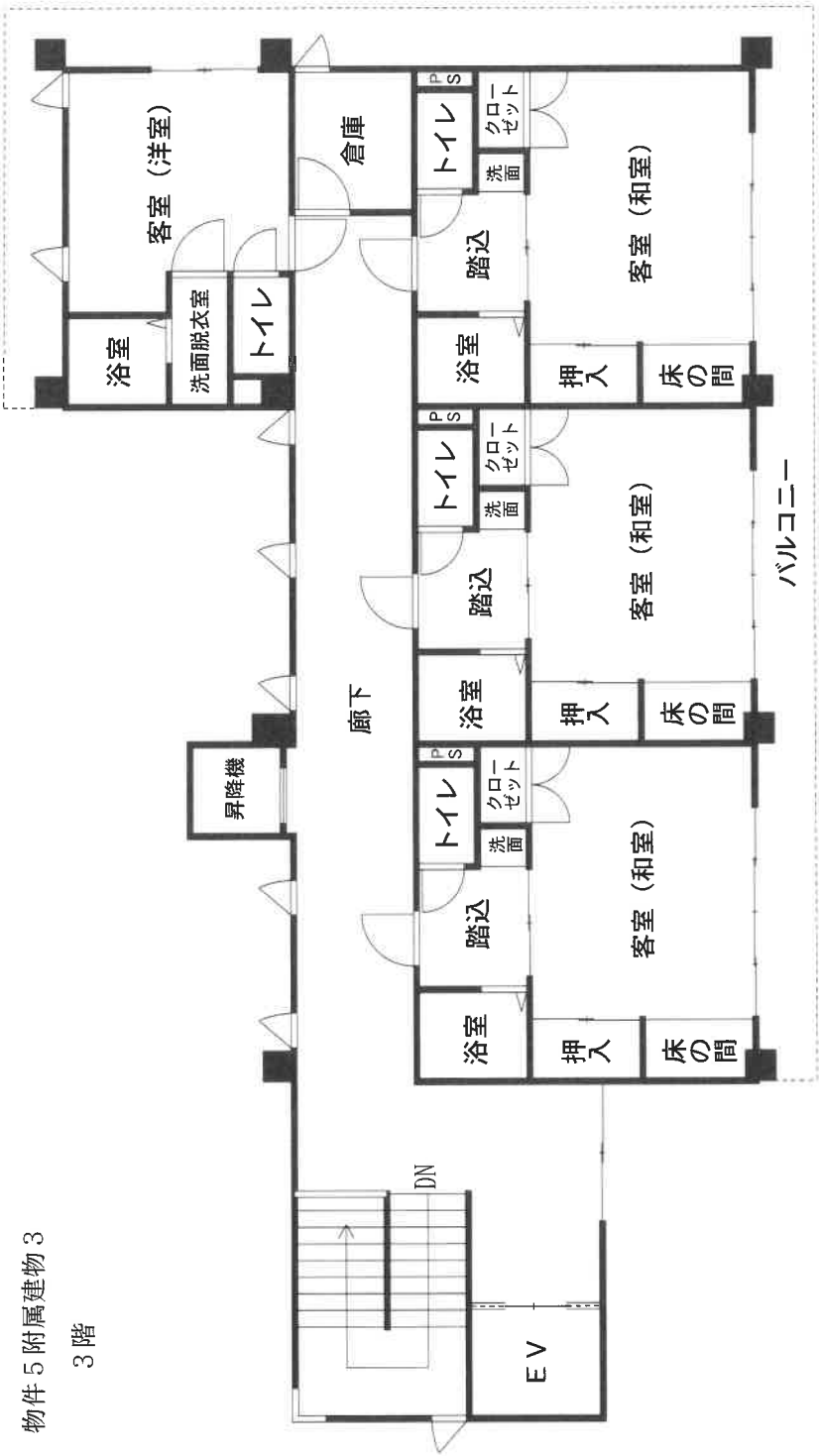
建物見取図

物件 5 附属建物 3

2 階



建物見取図



建物配置図

