

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松 田 尚 樹

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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 6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 7月29日 午後 1時00分から 令和 8年 7月29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 6月19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  | 伊勢市楠部町字乃木  |
|   | 地 番  | 乙69番3      |
|   | 地 目  | 雑種地        |
|   | 地 積  | 2.55平方メートル |
|   | (現況) |            |
|   | 地 目  | 宅地         |
| 2 | 所 在  | 伊勢市楠部町字乃木  |
|   | 地 番  | 乙70番3      |
|   | 地 目  | 雑種地        |
|   | 地 積  | 202平方メートル  |
|   | (現況) |            |
|   | 地 目  | 宅地         |
| 3 | 所 在  | 伊勢市楠部町字乃木  |
|   | 地 番  | 乙71番3      |
|   | 地 目  | 雑種地        |
|   | 地 積  | 907平方メートル  |
|   | (現況) |            |
|   | 地 目  | 宅地         |
| 4 | 所 在  | 伊勢市楠部町字乃木  |
|   | 地 番  | 乙81番7      |
|   | 地 目  | 雑種地        |
|   | 地 積  | 47平方メートル   |

物 件 目 録

- 5 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3
- 家屋 番号 乙71番3の1
- 種 類 作業所・居宅
- 構 造 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 248.53平方メートル  
2階 99.35平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約200.00平方メートル
- 6 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3、乙70番地3
- 家屋 番号 乙71番3の2
- 種 類 居宅・事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
- 床 面 積 1階 60.06平方メートル  
2階 92.74平方メートル  
3階 92.74平方メートル
- 7 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3
- 家屋 番号 乙71番3の3
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 232.24平方メートル  
2階 232.24平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松 田 尚 樹

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

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、7】

本件共有者A及び同Bが共有して占有している。

【物件番号6】

本件所有者Bが所有して占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号5～7】

本件各物件は一体化して利用されている。

### 《 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 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙69番3  
地 目 雑種地  
地 積 2.55平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙70番3  
地 目 雑種地  
地 積 202平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙71番3  
地 目 雑種地  
地 積 907平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 目 録

- 4 所 在 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙81番7  
地 目 雑種地  
地 積 47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
- 5 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3  
家屋 番号 乙71番3の1  
種 類 作業所・居宅  
構 造 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建  
床 面 積 1階 248.53平方メートル  
2階 99.35平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約200.00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 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3、乙70番地3  
家屋 番号 乙71番3の2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 60.06平方メートル  
2階 92.74平方メートル  
3階 92.74平方メートル  
所有者 B



物 件 目 録

7 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3  
家屋 番号 乙71番3の3  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 232.24平方メートル  
2階 232.24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



令和 7年(ケ)第 14号  
令和 7年11月26日受理  
令和 8年 2月24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 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙69番3  
地 目 雑種地  
地 積 2.55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

2 所 在 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙70番3  
地 目 雑種地  
地 積 202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

3 所 在 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙71番3  
地 目 雑種地  
地 積 907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

4 所 在 伊勢市楠部町字乃木  
地 番 乙81番7  
地 目 雑種地  
地 積 47平方メートル

(1枚目)



物件目録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3  
家屋 番号 乙71番3の1  
種 類 作業所・居宅  
構 造 鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建  
床 面 積 1階 248.53平方メートル  
2階 99.35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 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3、乙70番地3  
家屋 番号 乙71番3の2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 60.06平方メートル  
2階 92.74平方メートル  
3階 92.74平方メートル  
所有者 B

7 所 在 伊勢市楠部町字乃木乙71番地3  
家屋 番号 乙71番3の3  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 232.24平方メートル

(2枚目)



物 件 目 録

2階 232.24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



(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)
<b>土地</b>	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物等を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input 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	
<b>建物</b>	物件7
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が倉庫として共有して占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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	物件5・6と一体化している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <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、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 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 4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 4 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 A・B <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑草が生えた状態で共有して占有している。
その他の事項	物件 3 と通路部分で分割されている。
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 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 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
C (共有者Bの娘)	<p>私は、本件の債務者であるBの娘です。</p> <p>Bは、高齢で透析治療を受けているので、同居している私が説明いたします。</p> <p>物件1～3は一体となって物件5～7の敷地等となっており、物件4は物件3と通路を隔てた雑草が生えているところです。</p> <p>物件1～5, 7はAとBの共有となっており、物件6はBが所有するものです。本件物件で、Bが主になって看板店をしておりましたが、数年前から仕事はしておりません。</p> <p>物件5～7は一体となって利用していたもので、片付けができていないので物がいっぱいです。</p> <p>現在本件物件に居住しているのは、物件6にB夫婦と私、私の子供達です。</p> <p>Bの兄であり、障がいのあるAは、現在は施設に入所しています。</p>

## 執行官の意見

- 物件1～5, 7はAとBが共有して占有しているものと認められる。  
物件6はBが所有して占有しているものと認められるほか、物件5・7と一体化している。

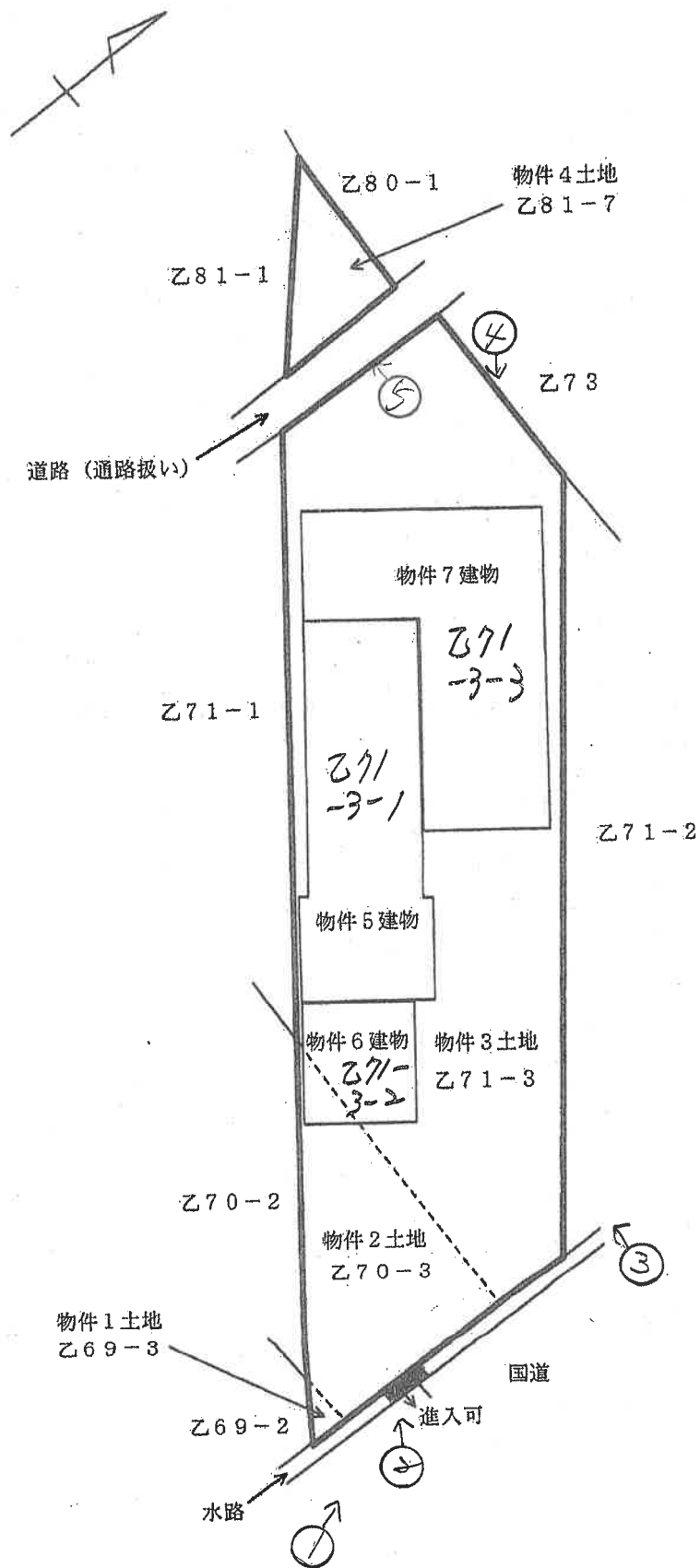
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 8 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日(水) 13:00-13:20	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年12月18日(木) 10:00-10:10	物件所在地	Cに面談
8年1月23日(金) 10:00-11:20	物件所在地	C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 ( ) : - :		
<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 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

( 9 枚目)

# 土地建物位置関係図

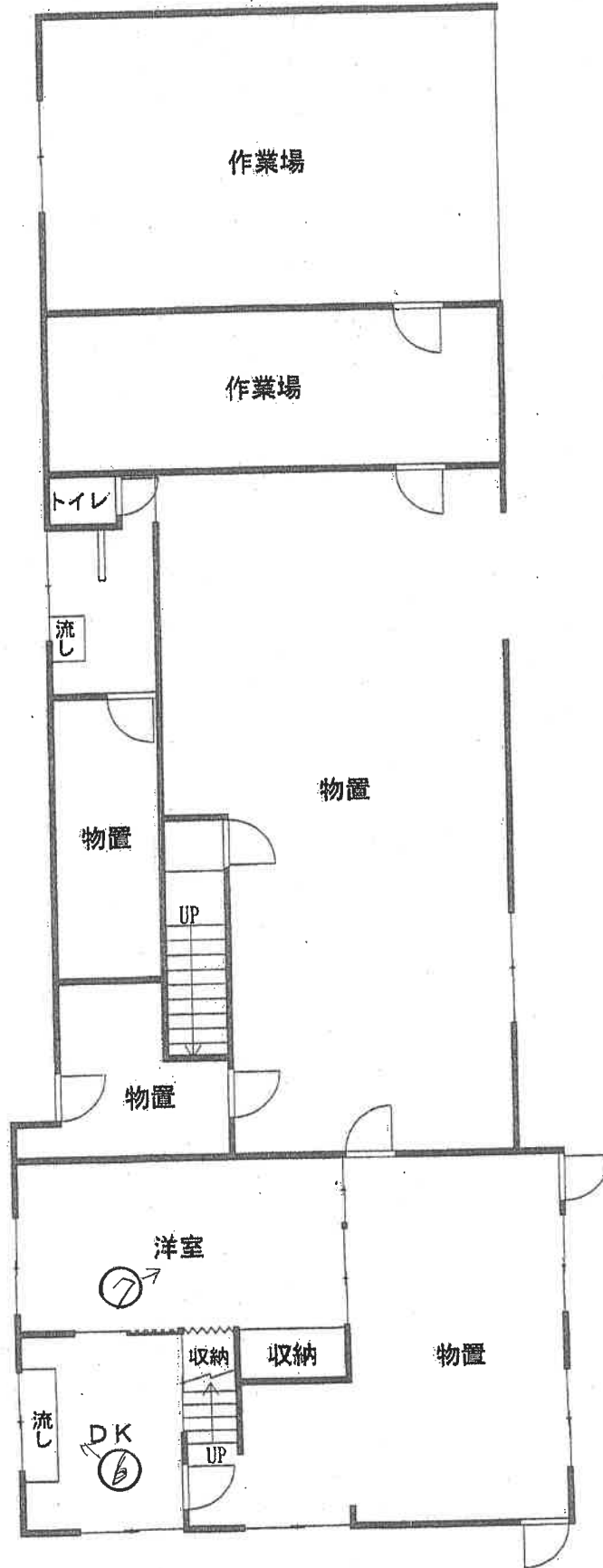


←○ 写真撮影方向位置番号

(10枚目)

間 取 図

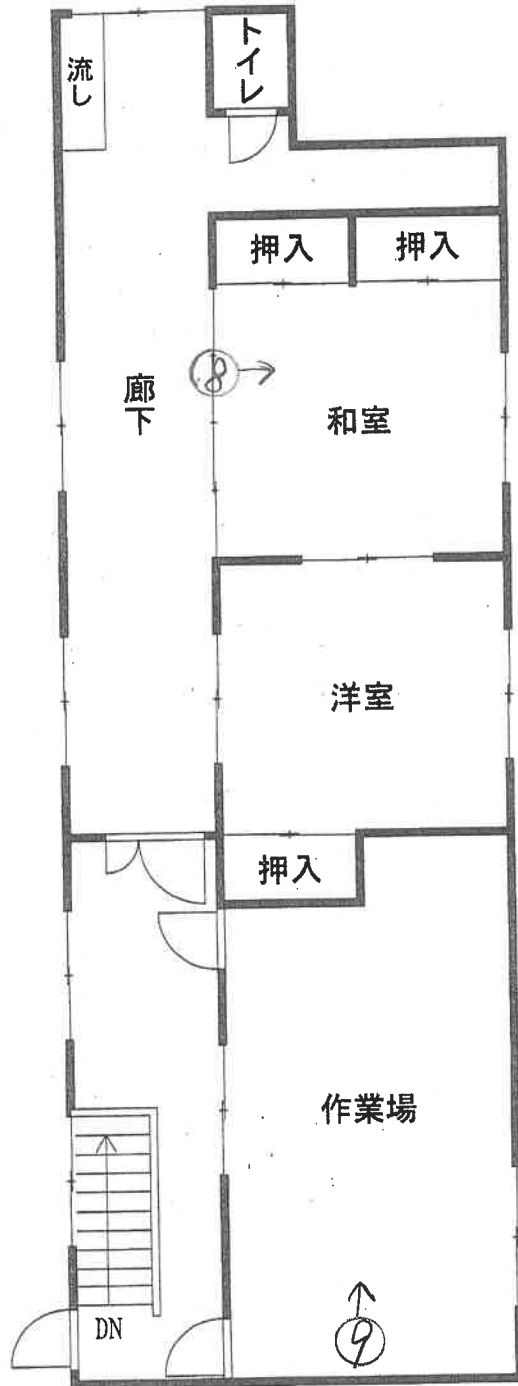
物件 5  
1 階



←○ 写真撮影方向位置番号  
(// 枚目)

間 取 図

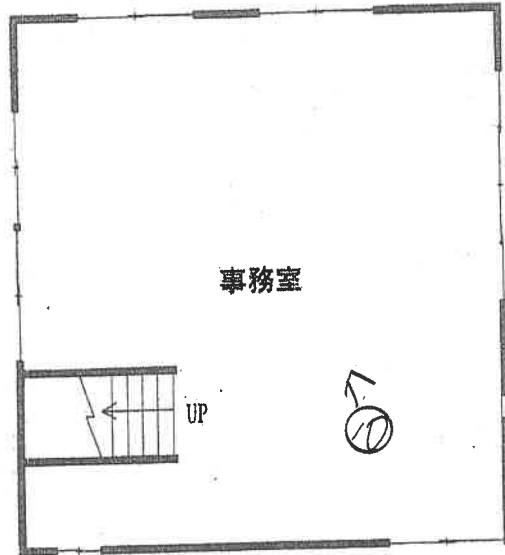
物件5  
2階



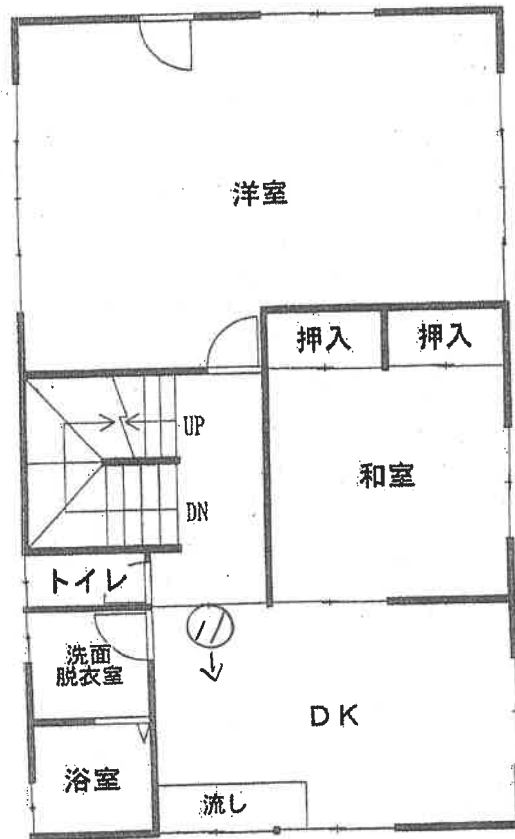
←○ 写真撮影方向位置番号  
(12枚目)

# 間 取 図

物件 6  
1 階



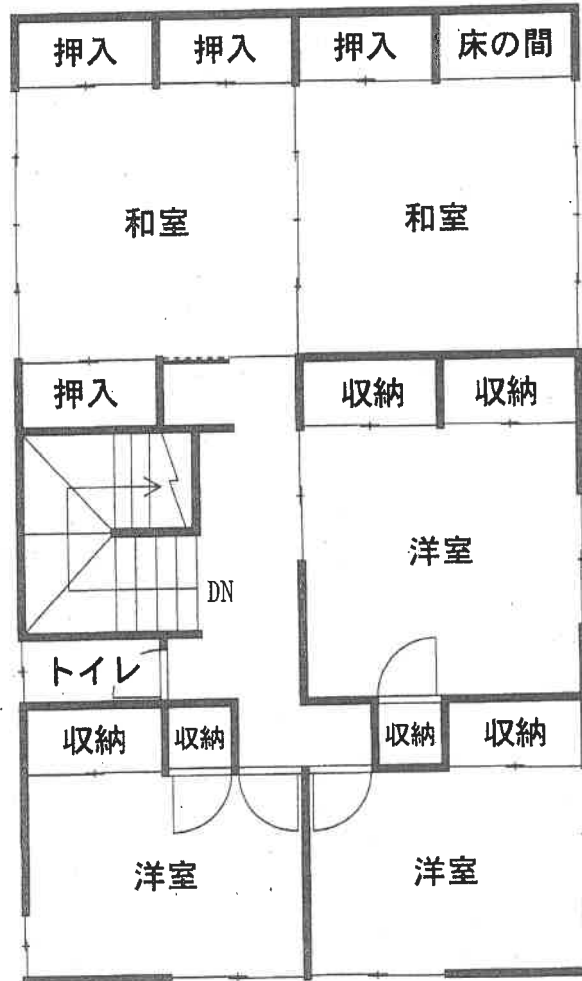
2 階



←○ 写真撮影方向位置番号  
(13 枚目)

間 取 図

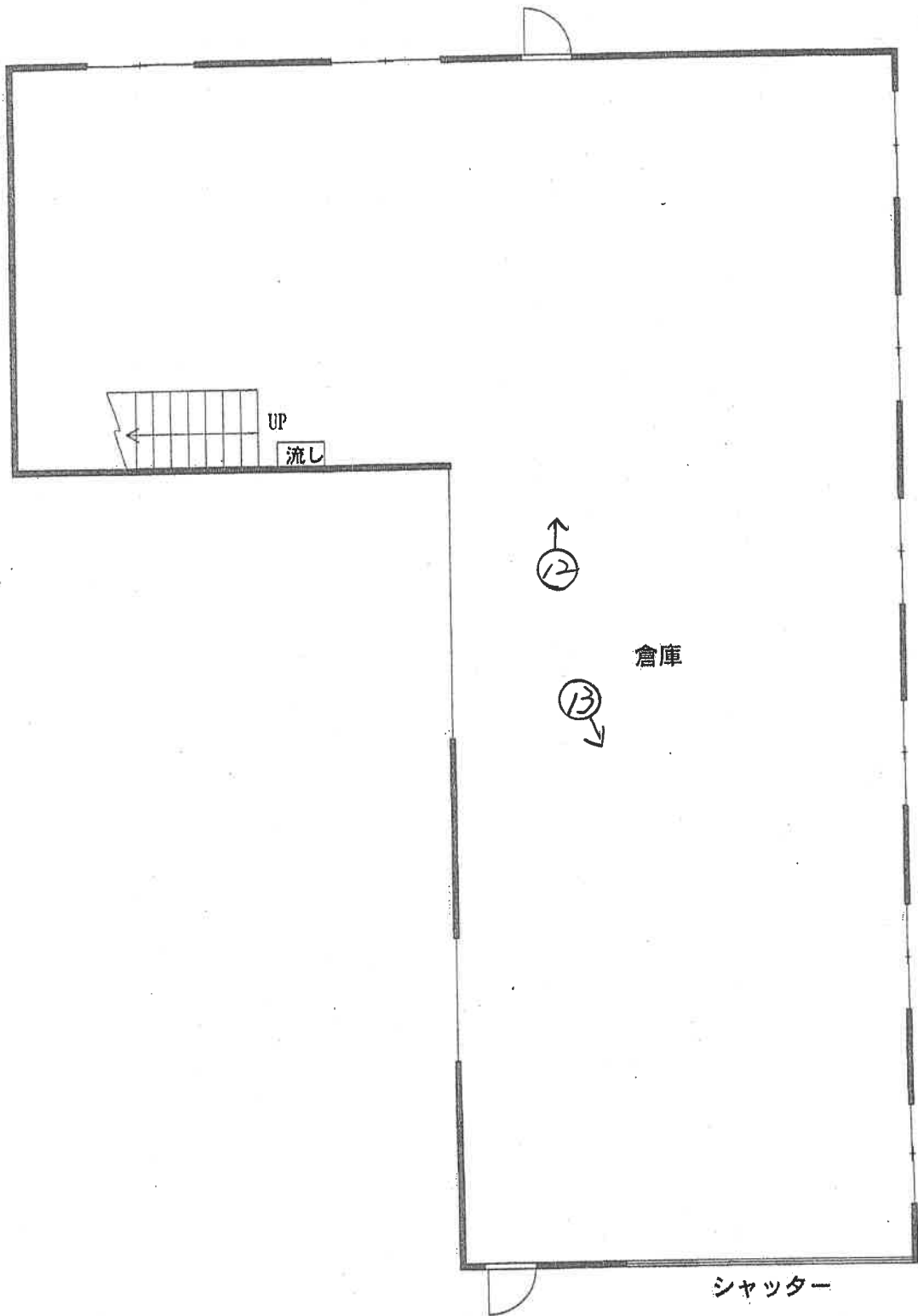
物件 6  
3 階



(14 枚目)

間 取 図

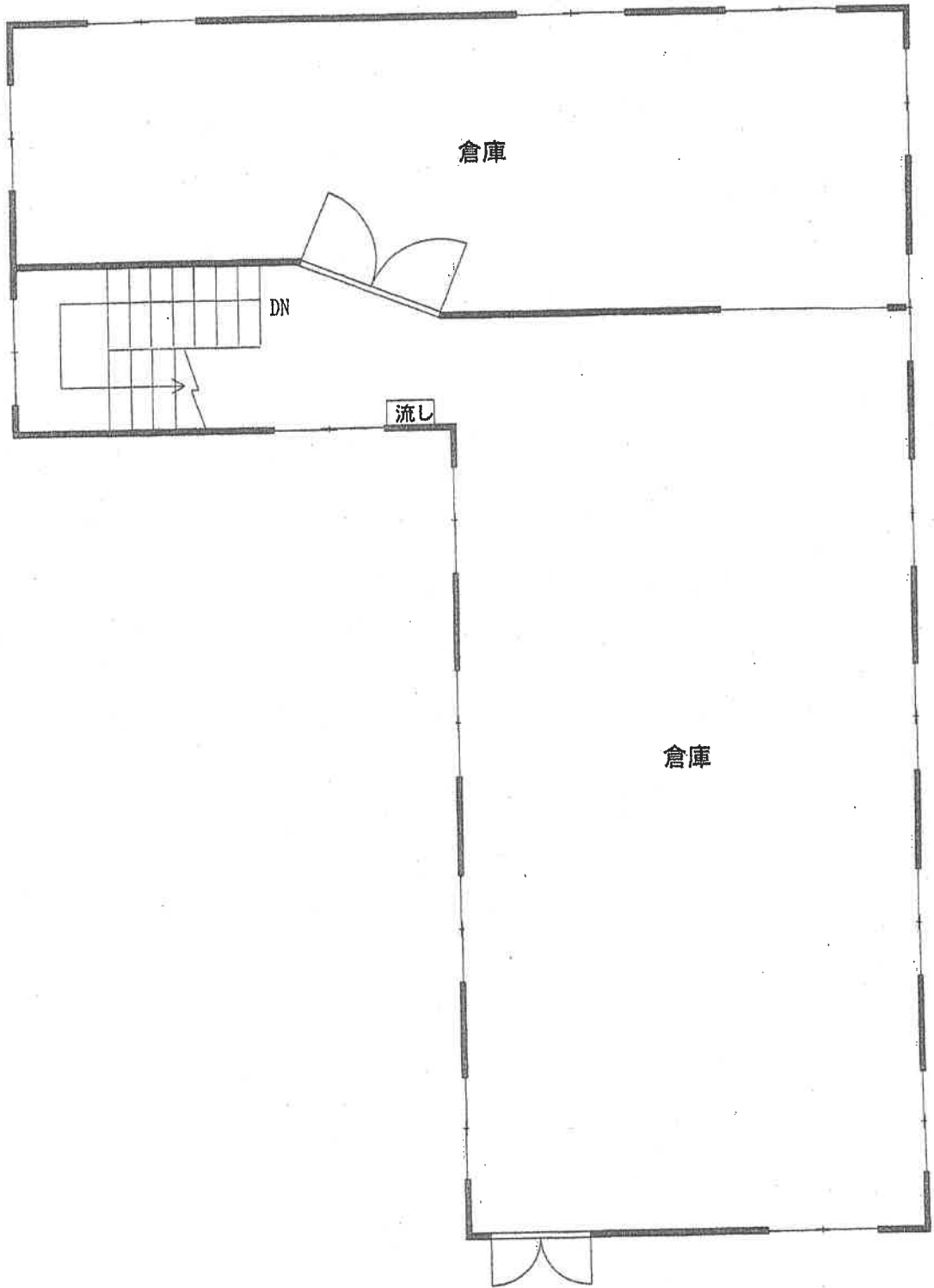
物件7  
1階



←○ 写真撮影方向位置番号  
(15枚目)

間 取 図

物件 7  
2 階



( 16 枚目 )

①



② 物件6



物件7

物件  
1~3

③



物件6

物件7

物件5

物件3

(17 枚目)

④



物件7

物件3

⑤



物件4

(18 枚目)

⑥

物件5  
内部



⑦

同上



(19枚目)

⑧

物件  
内部



⑨

同上



(20枚目)

⑩

物件6  
内部



⑪

同 5



(21枚目)

12

物件  
内部



13

同上



(22枚目)

令和7年(ケ)第14号	
令和8年 1月23日	現地調査
令和8年 2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

佐々木勝己 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 28,405,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 45,000 円
物件 2 (土地)	金 3,800,000 円
物件 3 (土地)	金 17,130,000 円
物件 4 (土地)	金 450,000 円
物件 5 (建物)	金 1,180,000 円
物件 6 (建物)	金 3,280,000 円
物件 7 (建物)	金 2,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7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。

## 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	伊勢市楠部町字乃木	
	地番	乙69番3	
	地目	雑種地	宅地
	地積	2.55 m <sup>2</sup>	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在	伊勢市楠部町字乃木	
	地番	乙70番3	
	地目	雑種地	宅地
	地積	202 m <sup>2</sup>	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
3	所在	伊勢市楠部町字乃木	
	地番	乙71番3	
	地目	雑種地	宅地
	地積	907 m <sup>2</sup>	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	

番号	所在等	登記	現況
4	所在	伊勢市楠部町字乃木	
	地番	乙81番7	
	地目	雑種地	
	地積	47 m <sup>2</sup>	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
5	所在	伊勢市楠部町字乃木乙71番地3	
	家屋番号	乙71番3の1	
	種類	作業場・居宅	
	構造	鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建	
	床面積	1階 248.53 m <sup>2</sup> 2階 99.35 m <sup>2</sup> 延べ 347.88 m <sup>2</sup>	1階 約200.00 m <sup>2</sup> 2階 99.35 m <sup>2</sup> 延べ 約299.35 m <sup>2</sup>
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	

番号	所在等	登記	現況
6	所在	伊勢市楠部町字乃木乙71番地3、乙70番地3	
	家屋番号	乙71番3の2	
	種類	居宅・事務所	
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
	床面積	1階 60.06 m <sup>2</sup> 2階 92.74 m <sup>2</sup> 3階 92.74 m <sup>2</sup> 延べ 245.54 m <sup>2</sup>	
	所有者	B	
7	所在	伊勢市楠部町字乃木乙71番地3	
	家屋番号	乙71番3の3	
	種類	倉庫	
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階 232.24 m <sup>2</sup> 2階 232.24 m <sup>2</sup> 延べ 464.48 m <sup>2</sup>	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
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	近鉄鳥羽線「五十鈴川」駅 東方・直線距離 約270m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに事業所、店舗が見られるほか、農地、住宅等も介在する商住混在地域	
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	第2種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：1111.55㎡</li> <li>・不整形画地</li> <li>・間口：約28m，奥行：約40m</li> <li>・ほぼ平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約25m（種別：国道，幅約2.5mの水路を除く），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高</li> <li>・西側 幅員約2.7m（種別：市道認定なし），舗装有 ※建築基準法上の道路でない（通路扱い） ※接面道路とほぼ等高</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件5～7建物の敷地として利用されている。</li> <li>・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。㎡</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・前記のとおり、本件土地と国道との間に幅約2.5mの水路が介在するため、国道側への車両の出入りは一箇所（約5mアスファルト敷き）を除くと困難である。</li> <li>・本件土地と隣接地との境界は判然としない。</li> </ul>	

(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。

1 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位置・交通	近鉄鳥羽線「五十鈴川」駅 東方・直線距離 約230m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道背後に駐車場、未利用地等が見られる駅に近い混在地域	
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	第2種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：47㎡</li> <li>・不整形画地</li> <li>・間口：約7m，奥行：約7m</li> <li>・ほぼ平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約2.7m（種別：市道認定なし），舗装有</li> <li>※建築基準法上の道路でない（通路扱い）</li> <li>※接面道路とほぼ等高</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雑草が繁茂する現況雑種地</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壤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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・前記接面道路に水道本管が布設されている。</li> </ul>	

(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5～7）

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51年7月5日 新築		
		昭和59年10月21日 増築		
		平成5年2月10日 増築		
	経 過 年 数	50 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	鉄骨造		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板スレート葺		
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等		
	内 壁	ボード、ビニールクロス等		
	天 井	ボード、目透かし天井等		
	床	モルタル、クッションフロア等		
	設 備	電気、給排水設備等		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	1階	約200.00 m <sup>2</sup>	2階	99.35 m <sup>2</sup>
	延べ	約299.35 m <sup>2</sup>		
現況用途等	現 況 用 途	作業場・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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実は認められなかった。但し、建築時期・構造・種類等を考慮すると、成形材や吹付け材にアスベストが使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査を要する。</li> <li>・ 物件5建物内の1階部分の各所に老朽化や劣化が目立ち、2階部分も経年相応の傷みが見られたため、全体として経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。</li> <li>・ 物件5建物内の2階作業場にプリント&amp;カッター機が残置されている。</li> </ul>			

区 分	主である建物（物件6）	
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5年3月20日 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	5 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，ボード等
	天 井	ボード等
	床	フローリング，畳，カーペット等
	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	60.06 m <sup>2</sup>
	2階	92.74 m <sup>2</sup>
	3階	92.74 m <sup>2</sup> 延べ 245.54 m <sup>2</sup>
現況用途等	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取	7DK+事務室（附属資料「建物見取図」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」記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実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。</li> </ul>	

区 分	主である建物（物件7）			
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11月1日 新築		
	経 過 年 数	30 年		
	経済的残存耐用年数	2 年		
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等		
	内 壁	外壁裏あらわし等		
	天 井	屋根裏あらわし等		
	床	コンクリート等		
	設 備	電気，給排水設備等		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	1階	232.24 m <sup>2</sup>	2階	232.24 m <sup>2</sup>
	延べ	464.48 m <sup>2</sup>		
現況用途等	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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件7建物は内外装の老朽化や劣化が進んでおり、積極的な維持管理は行われていないものと推察される。</li> <li>・目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実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。</li> <li>・物件7建物内に自動カンナ、プラスチック加工機械、ボール盤等が残置されている。</li> </ul>			

## 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。

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6の 敷地	60,200	0.68	2.55 × 1.00 (注)	0.90	90,000
2 物件5の 敷地	60,200	0.68	202 × 0.30 (注)	0.90	2,230,000
2 物件6の 敷地	60,200	0.68	202 × 0.40 (注)	0.90	2,970,000
2 物件7の 敷地	60,200	0.68	202 × 0.30 (注)	0.90	2,230,000
3 物件5の 敷地	60,200	0.68	907 × 0.45 (注)	0.90	15,030,000
3 物件6の 敷地	60,200	0.68	907 × 0.15 (注)	0.90	5,010,000
3 物件7の 敷地	60,200	0.68	907 × 0.40 (注)	0.90	13,360,000
4	60,200	0.30	47	1.00	840,000

※万円未満切捨

(注) 物件5～7建物の各土地に係る敷地利用権の範囲について当該建物の配置、建築面積等を勘案したうえで、下記のとおり求めた。

- ・物件5建物の敷地；物件2土地の約30％，物件3土地の45％
- ・物件6建物の敷地；物件1土地の約100％，物件2土地の約40％，物件3土地の15％
- ・物件7建物の敷地；物件2土地の約30％，物件3土地の約40％

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  
1～3： 0.68 <下記各項目の相乗積>  
※小数点第3位四捨五入

- ・画地条件0.68
- ①接道状況（水路介在，車両の出入りに難あり）0.85
- ②形状0.85
- ③境界不明確0.93
- ④二方路1.01

◇物件4： 0.30

- ・画地条件0.30（小規模で三角状の雑種地）

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5～7)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	150,000	約299.35	0.03	1,340,000
6	210,000	245.54	0.11	5,670,000
7	120,000	464.48	0.07	3,900,000

※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建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(50 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

◇物件6建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ <注1>}}{(33 + 5) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.11$$

◇物件7建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ <注1>}}{(30 + 2) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.07$$

※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

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6の 敷地	90,000	0.05 場所的利益	5,000
2 物件5の 敷地	2,230,000	0.05 場所的利益	110,000
2 物件6の 敷地	2,970,000	0.05 場所的利益	150,000
2 物件7の 敷地	2,230,000	0.05 場所的利益	110,000
3 物件5の 敷地	15,030,000	0.05 場所的利益	750,000
3 物件6の 敷地	5,010,000	0.05 場所的利益	250,000
3 物件7の 敷地	13,360,000	0.05 場所的利益	670,000

※物件1は千円未満四捨五入，その他は万円未満四捨五入

### イ 土地利用権等割合

- ・売却により法定地上権が成立しないので、場所的利益を考慮した。

\* \* \* 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6の 敷地	90,000	- 5,000		0.90	0.60	<b>45,000</b>
2 物件5の 敷地	2,230,000	- 110,000		0.90	0.60	<b>1,140,000</b>
2 物件6の 敷地	2,970,000	- 150,000		0.90	0.60	<b>1,520,000</b>
2 物件7の 敷地	2,230,000	- 110,000		0.90	0.60	<b>1,140,000</b>
3 物件5の 敷地	15,030,000	- 750,000		0.90	0.60	<b>7,710,000</b>
3 物件6の 敷地	5,010,000	- 250,000		0.90	0.60	<b>2,570,000</b>
3 物件7の 敷地	13,360,000	- 670,000		0.90	0.60	<b>6,850,000</b>
4	840,000			0.90	0.60	<b>450,000</b>
5	1,340,000	+ 860,000	1.00	0.90	0.60	<b>1,180,000</b>
6	5,670,000	+ 405,000	1.00	0.90	0.60	<b>3,280,000</b>
7	3,900,000	+ 780,000	1.00	0.90	0.60	<b>2,520,000</b>
一 括 価 格 (合計)						<b>28,405,000</b>

※物件1は千円未満切捨、その他は万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正

- ・目的物件は纏まった規模の土地に、複数棟の築年数が古い建物が存する複合不動産であること等により需要が限定され、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
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 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25m舗装道路沿いの規模約1100㎡の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢5-2

所 在：伊勢市河崎1丁目79番「河崎1-4-26」  
 価 格：63,300 円/㎡  
 位 置：近鉄山田線「伊勢市」駅の北方 道路距離約500m  
 価 格 時 点：令和7年7月1日  
 地 積：219 ㎡  
 供給処理施設：水道，下水，ガス  
 接 面 街 路：東側，幅員16m県道  
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・近隣商業地域  
 (指定建ぺい率：80%，指定容積率：300%)  
 地 域 の 概 要：小売店舗、事業所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域

(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7年7月1日	63,300	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{105}$	= 60,200

※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・・・ 105 (交通・接近，環境条件格差等を考慮した)

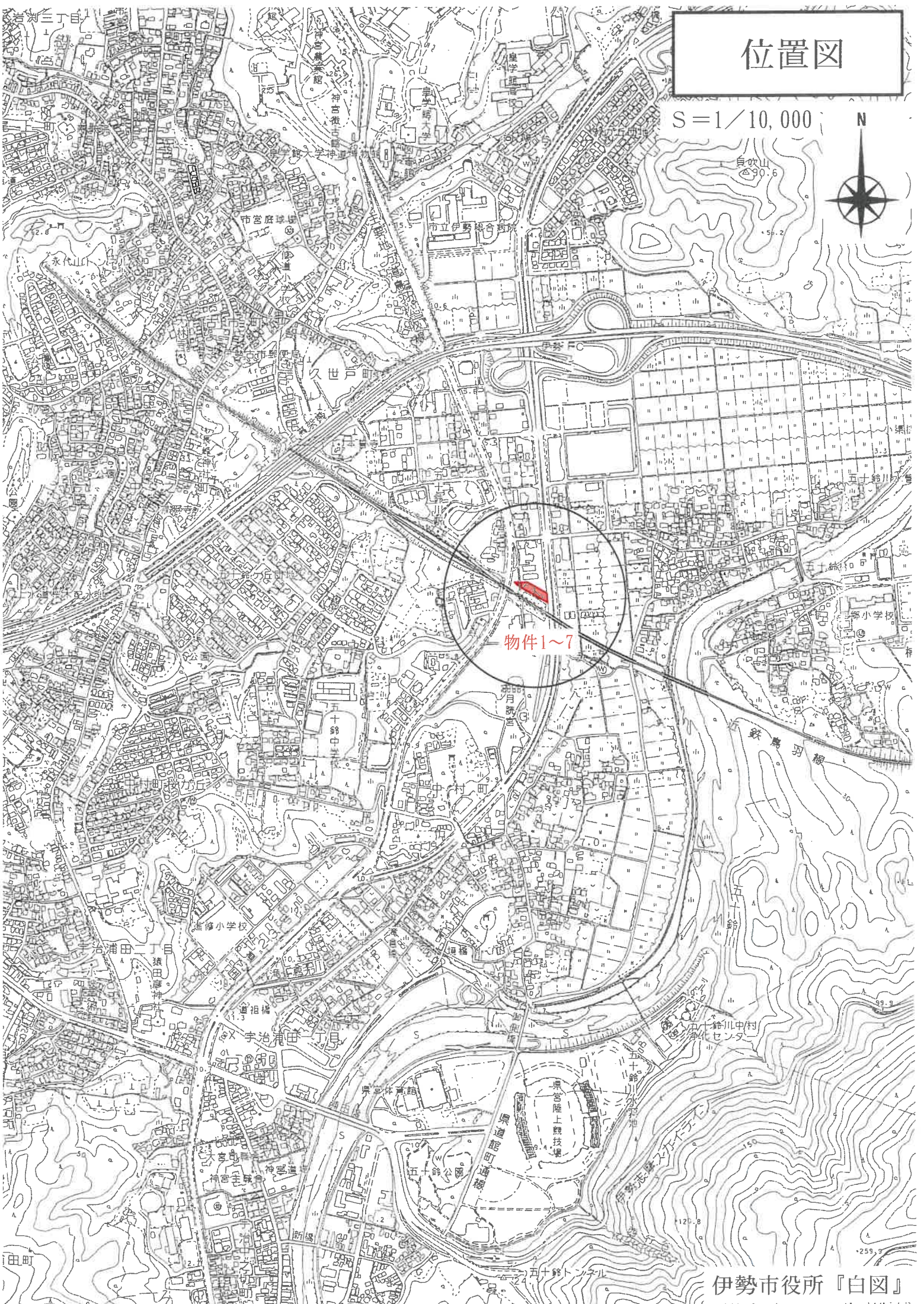
(4) 標準価格の決定

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、60,200 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **60,200 円/㎡**

# 位置図

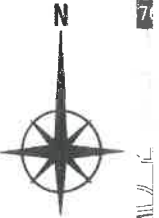
S=1/10,000



物件1~7

# 位置図

S = 1/20,000



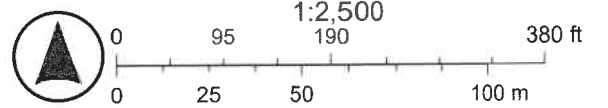
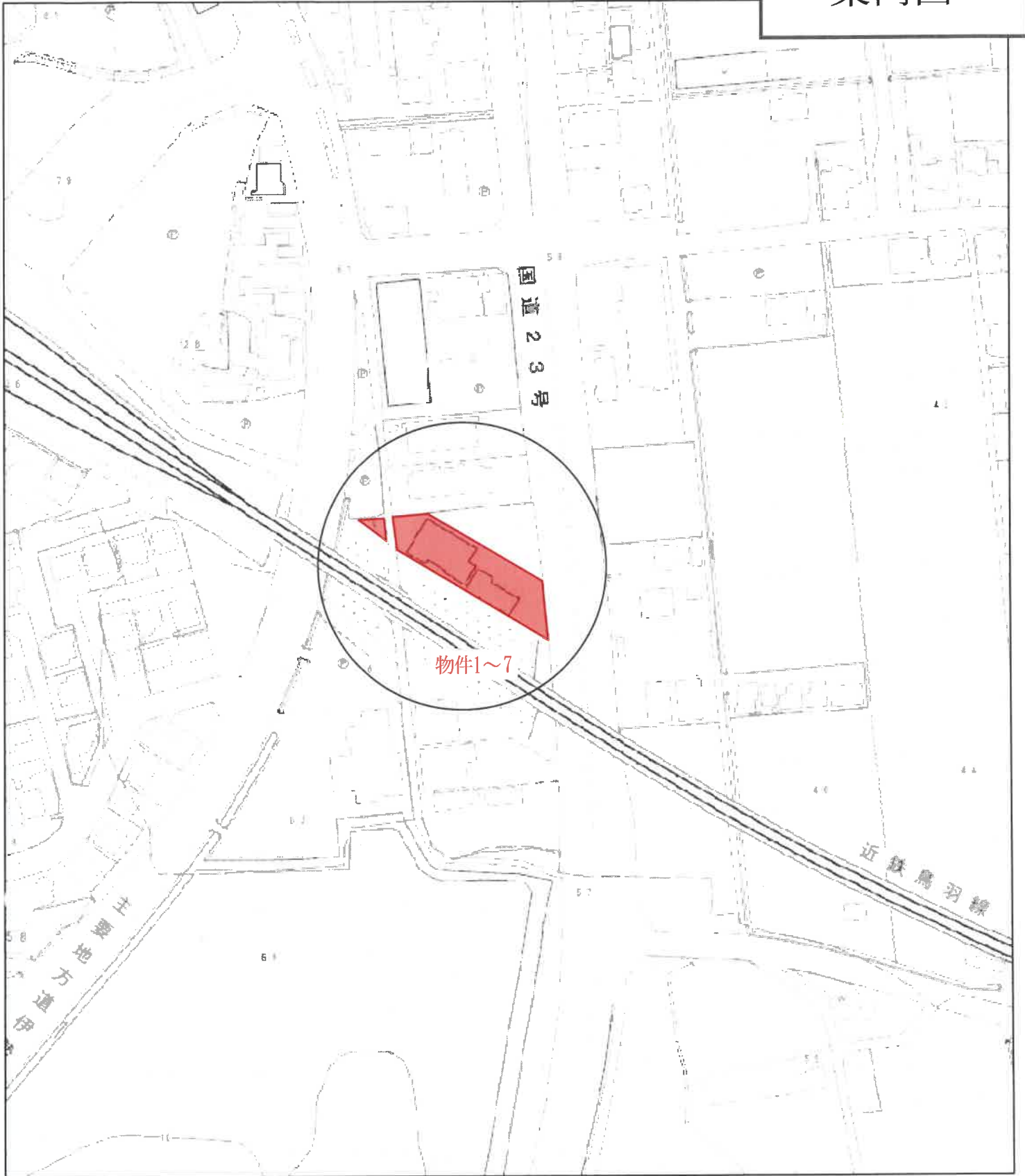
伊勢市

1 : 20,000 相当

(C)2021 MAPPLE

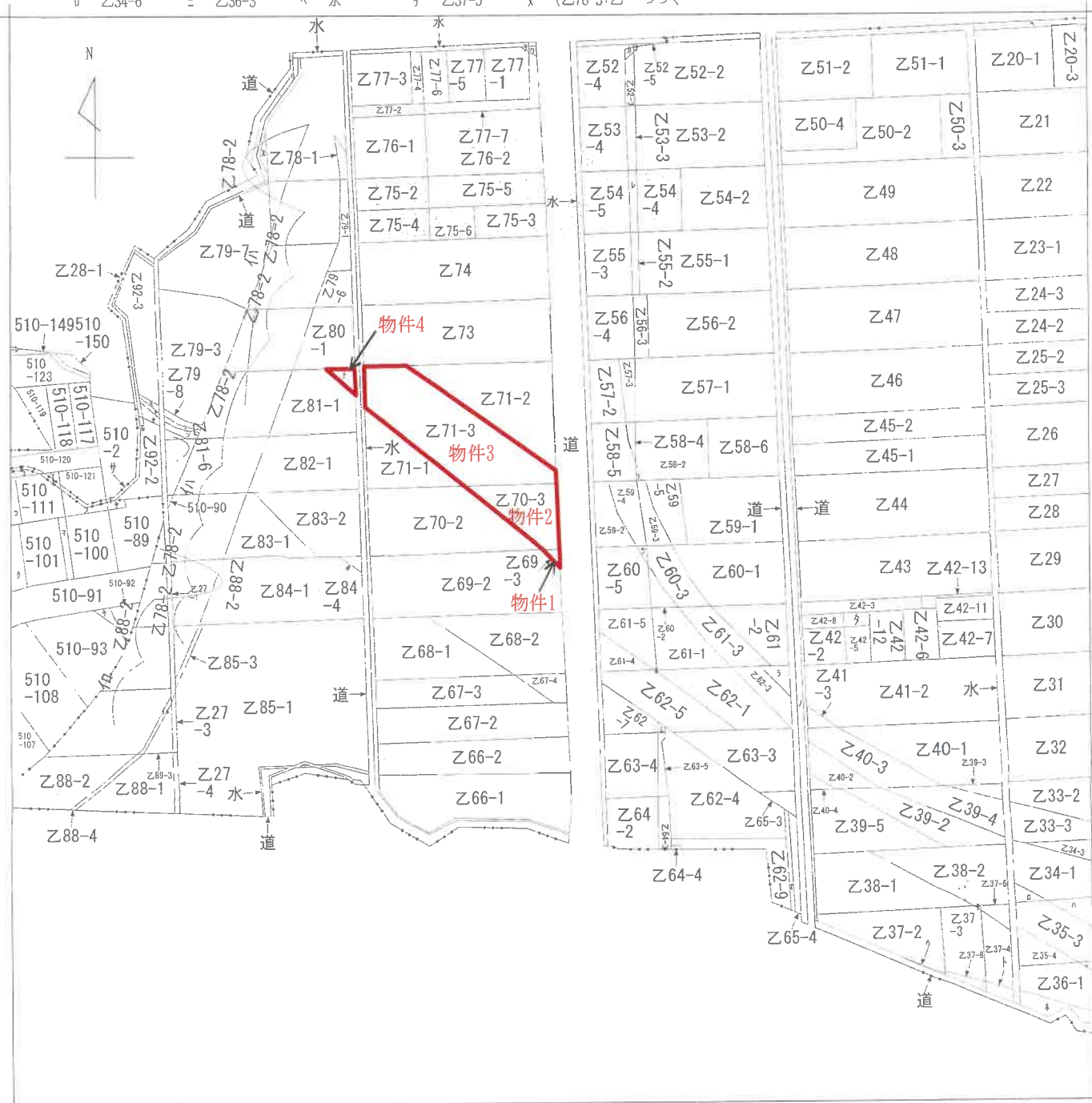
地図上の1センチは約200メートル

# 案内図

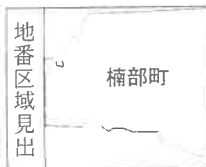


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ Z20-2    ハ Z35-2    ホ Z36-4    ト Z37-9    リ Z27-2    78-4)  
 0 Z34-6    ニ Z36-3    ヘ 水    チ Z37-5    ス (Z78-3+Z



(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	伊勢市楠部町字乃木		地番	Z69番3			
出力縮尺	1/1200	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
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。

(津地方法務局伊勢支局管轄)

令和7年9月10日

津地方法務局

請求番号：33-1

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。

水  
乙77-9  
乙77-8  
乙52-7  
乙52-6  
乙42-9  
乙54-3  
乙58-3  
乙60-4  
乙62-6  
乙81-7  
乙62-2  
乙62-8  
乙37-7  
水  
乙65-5  
510-102  
510-103  
510-104  
510-106  
510-110  
510-112  
510-114  
510-122  
乙28-10  
乙28-2  
乙28-3  
乙28-8  
乙28-8  
乙28-9  
乙79-9  
乙79-10  
乙92-5  
乙92-4  
乙92-6  
乙28-7  
510-148  
乙89-5  
乙88-2  
乙78-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和48年3月9日

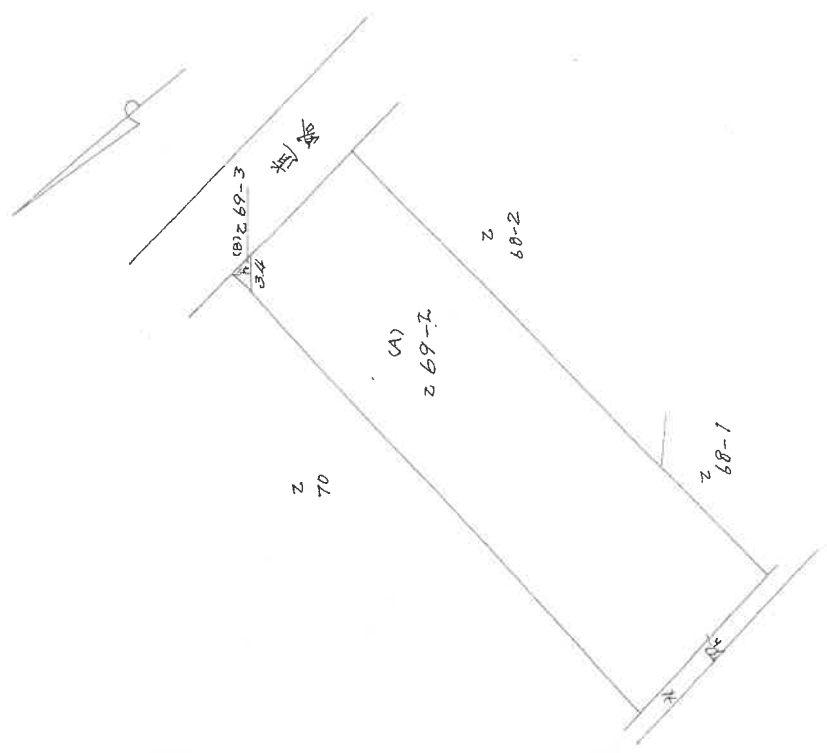
022043 前乙69 後新  
番 69-2 Z 69-3

土地の所在 伊勢市橋本町序乃木

地積測量図 昭和48年3月9日

昭和四十八年三月廿五日  
製作年月日

製作者  
申請人



$$\begin{array}{r} B \\ 3.4 \times 1.5 = 5.10 \\ \hline 2 \overline{) 5.10} \\ 2.55 \text{ (㎡)} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} A \\ 9.91 - 2.55 = 7.36 \text{ (㎡)} \end{array}$$

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

受託

縮尺 1/500

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。  
(土地方法務局伊勢支店 高野 啓)

昭和48年3月10日 土地方法務局

登記官

請求番号：33-2



登記年月日：昭和48年3月9日

022053 前乙71-1後 新

地積測量図

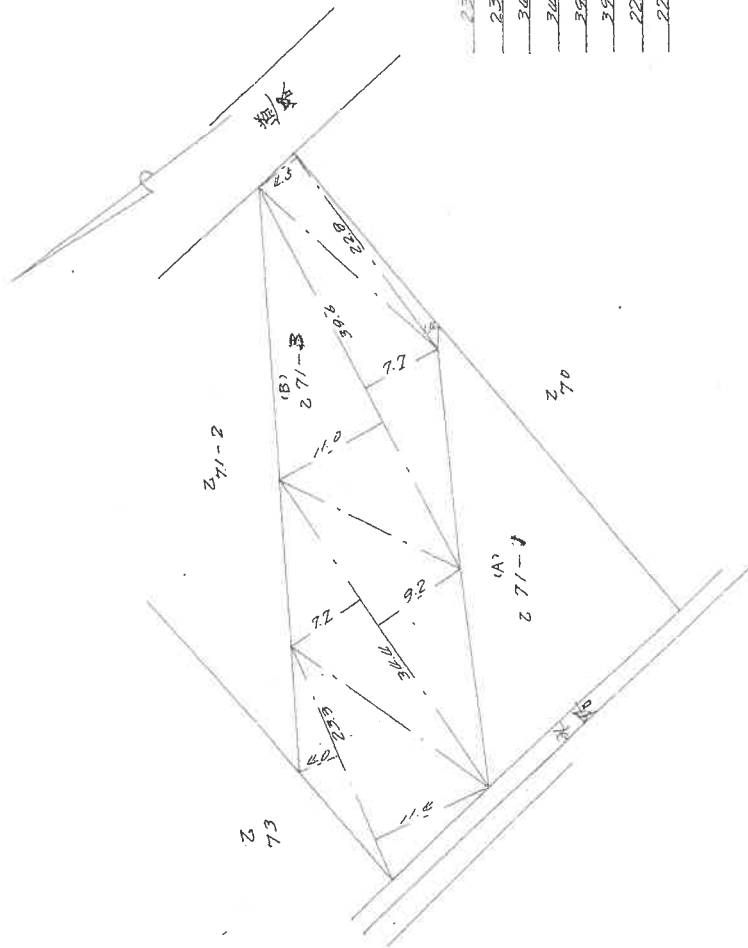
昭和48年3月9日登記

番 乙71-3 乙71-1

土地の所在 伊勢市栢部町字乃木

昭和四十八年三月廿九日  
製作者

申請人



B	
233	x 4.0 = 93.20
233	x 1.4 = 325.62
344	x 7.7 = 264.88
344	x 9.2 = 316.48
39.6	x 1.0 = 39.60
39.6	x 2.7 = 106.92
22.8	x 4.5 = 102.60
22.8	x 1.8 = 41.04
	2) 811.22
	907.61 (m <sup>2</sup> )

A  
 1321 - 907.61 = 413.39 (m<sup>2</sup>)

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用品)

受託

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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7年9月10日

津地方務局

登記簿

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

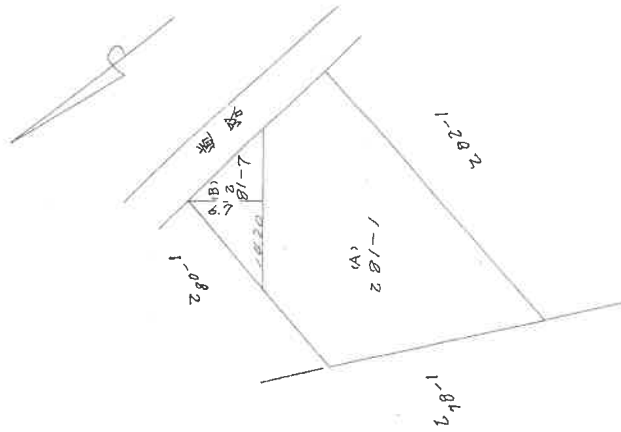
登記年月日：昭和48年3月9日

022120前乙81-1後 新

昭和48年3月9日登記

地積測量図

地番	乙 81-1, 2, 81-7
土地の所在	伊予郡新井町茅乃木



B  
1420.5 4.7 x 0.5 = 27.57 (m<sup>2</sup>)

A  
317 27.57 = 269.63 (m<sup>2</sup>)

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

受託

縮尺 1/500

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。  
(津地方方法務局伊勢支高管理)

令和7年9月10日 津地方方法務局

登記官



登記年月日：平成5年4月30日

613542

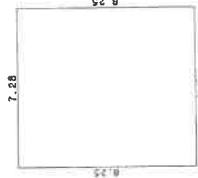
各階平面図

家屋番号 乙71番3の2

建物図面

建物の所在 伊勢市桶形町字乃木乙71番地3・270番地3

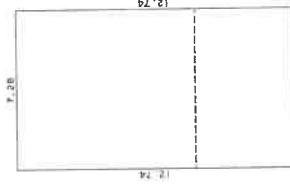
1 階



求積表

8.25 x 7.28 = 60.0600  
床面積 60.06 m<sup>2</sup>

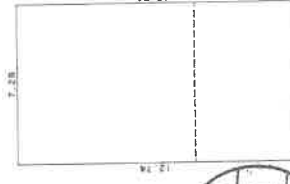
2 階



求積表

12.74 x 7.28 = 92.7472  
床面積 92.74 m<sup>2</sup>

3 階



求積表

12.74 x 7.28 = 92.7472  
床面積 92.74 m<sup>2</sup>



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品)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。  
(津地方法務局伊勢支庁管轄)  
令和7年9月10日 津地方法務局 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。

附録第八号ノ四

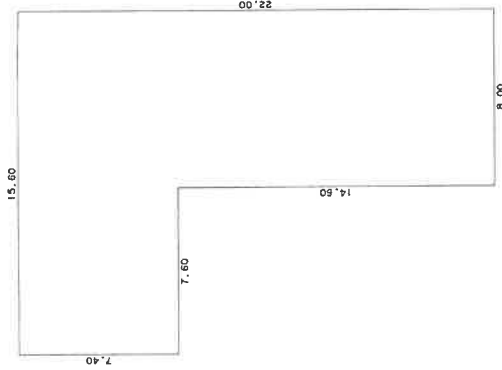
### 建物図面

家屋番号 乙71番3の3

建物の所在 伊勢市棉部町字乃木乙71番地3

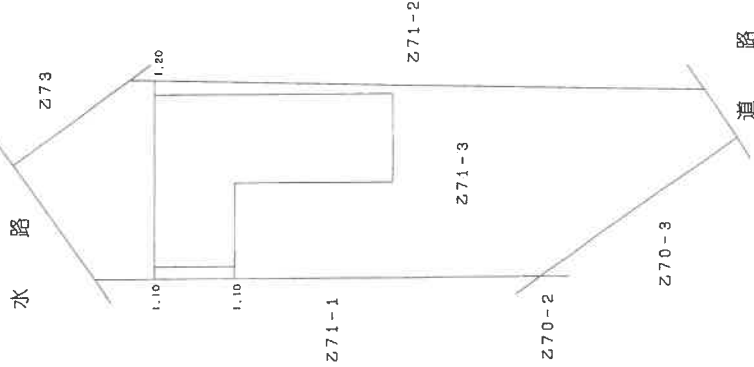
### 各階平面図

1階2階各階同型



#### 求積表

7.40 X 7.60	=	56.2400
22.00 X 8.00	=	176.0000
合計		232.2400
床面積		232.24 m <sup>2</sup>



8.11.28

処理

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品)

登記年月日：平成8年11月28日

613543

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)

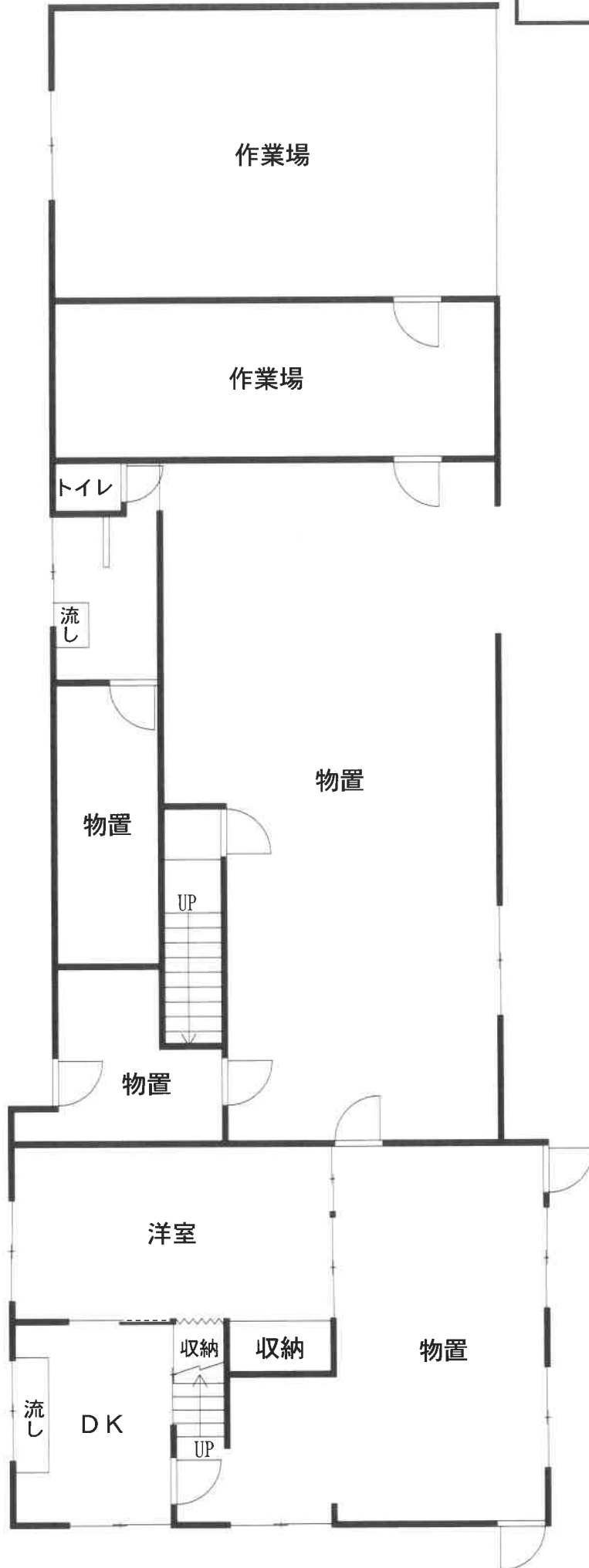
令和7年9月10日

津地方法務局

登記印

建物見取図

物件 5  
1 階



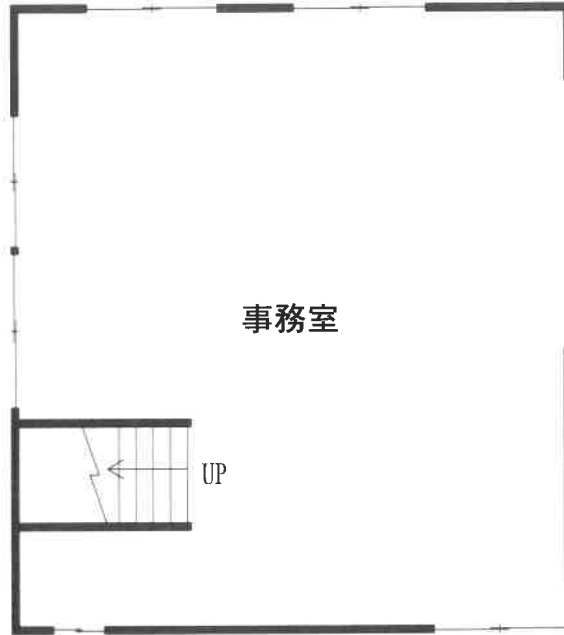
# 建物見取図

物件5  
2階

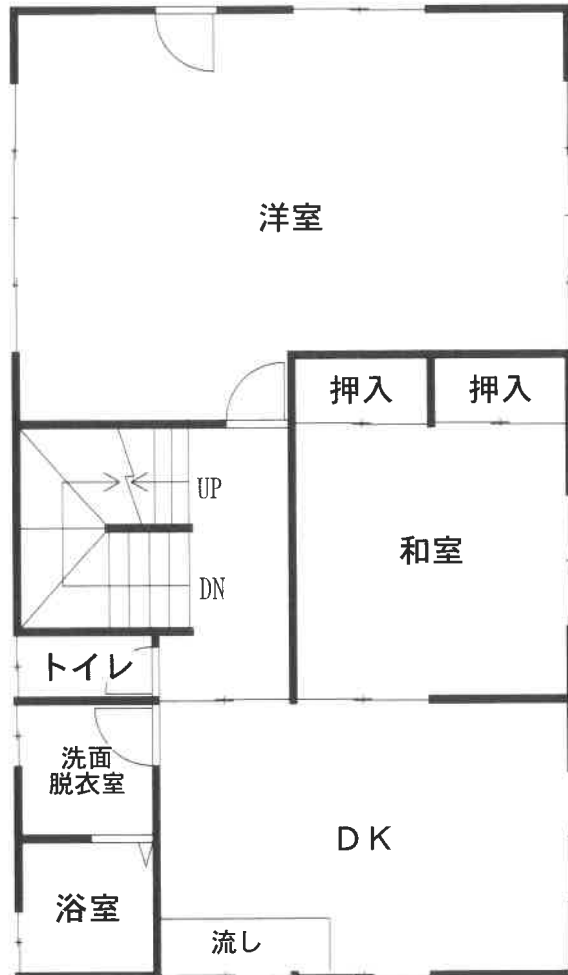


# 建物見取図

物件 6  
1 階

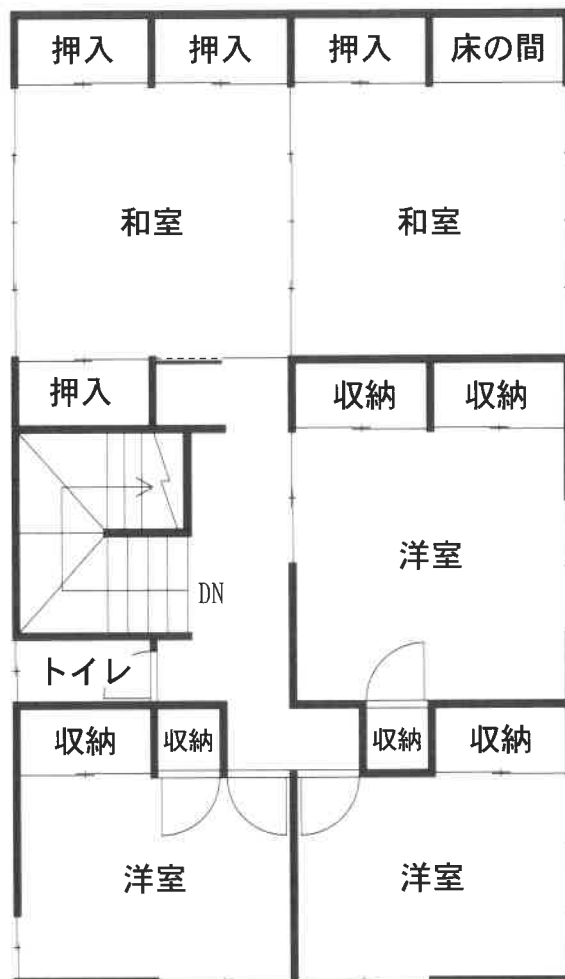


2 階



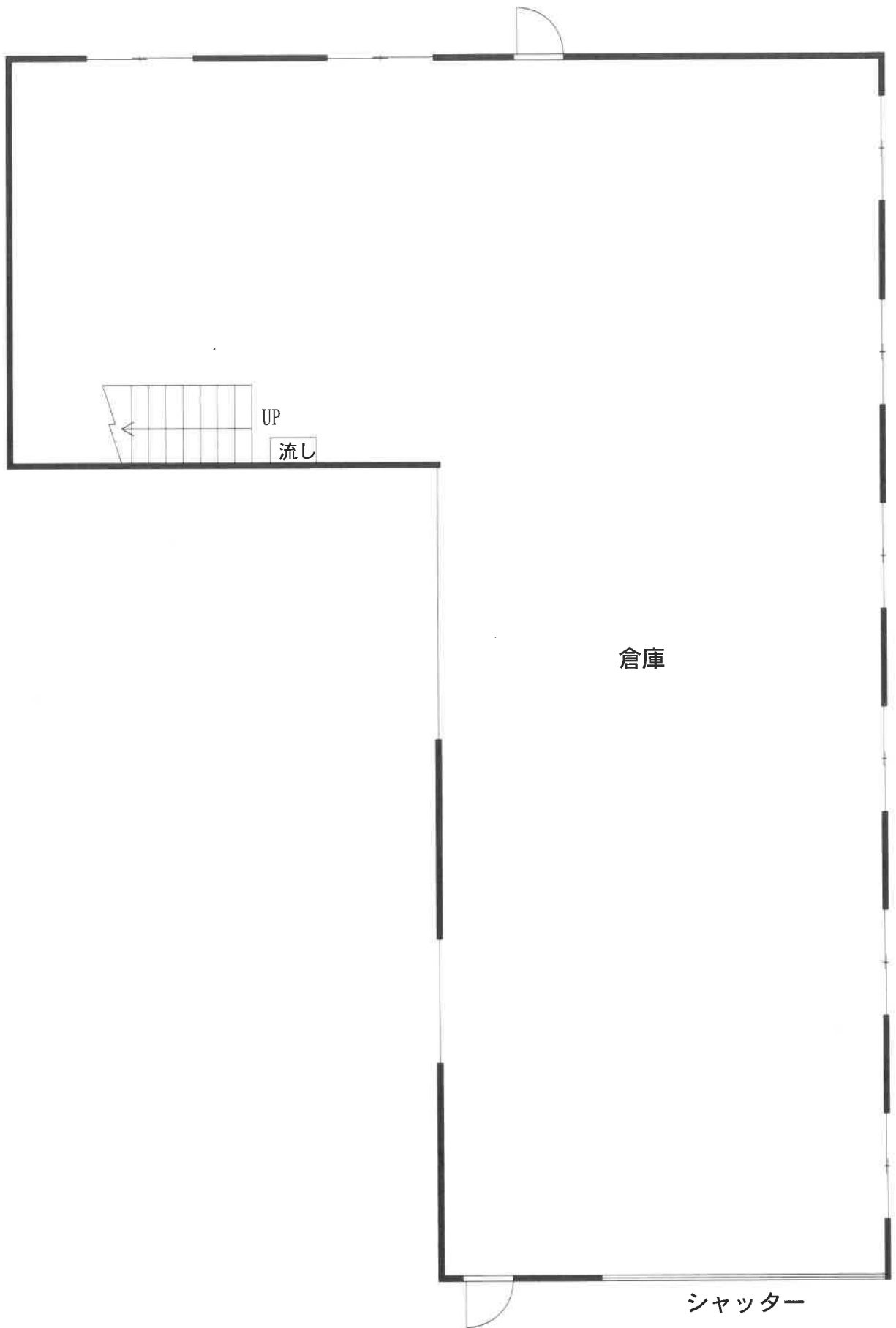
# 建物見取図

物件 6  
3階



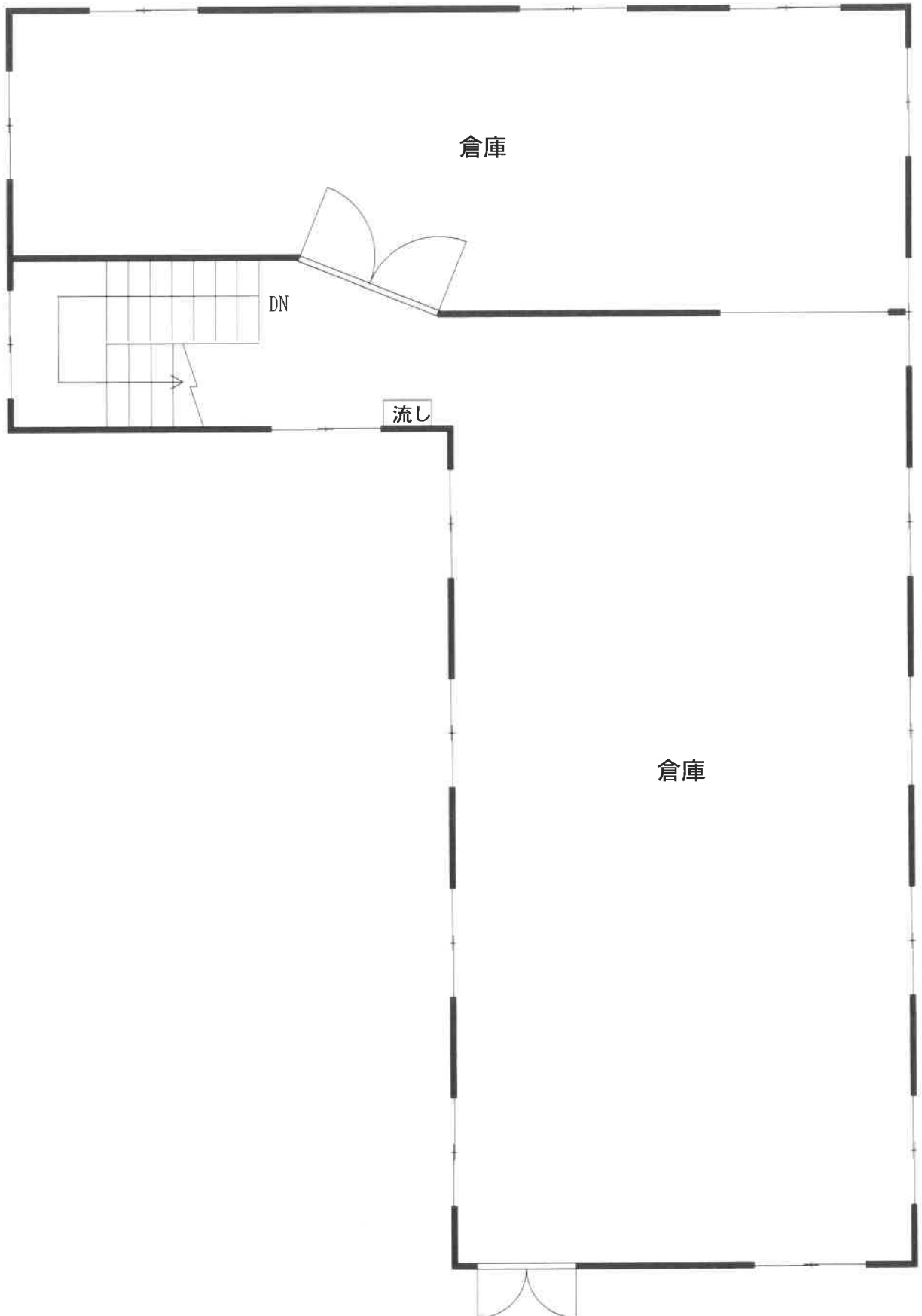
# 建物見取図

物件 7  
1 階



# 建物見取図

物件 7  
2階



# 建物配置図

