

## 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	20,380,000 16,304,000	一括	4,076,000	146,433	37,627
1	6,930,000				
2	13,450,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 伊勢市田尻町字小歌                                      |
|   | 地 番   | 4 2 1 番 1                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 7 8 . 5 1 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 伊勢市田尻町字小歌 4 2 1 番地 1                           |
|   | 家屋 番号 | 4 2 1 番 1                                      |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 2 4 9 . 9 3 平方メートル<br>2階 2 4 9 . 9 3 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, 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1, 2について】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件2について】

積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社が賃借し、別紙占有者目録記載の転借人らに転貸している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、転借人C~Mについて、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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）。
- 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   | 伊勢市田尻町字小歌  |
|   | 地 番   | 4 2 1 番 1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 7 8 . 5 1 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 伊勢市田尻町字小歌 4 2 1 番地 1                             |
|   | 家屋 番号 | 4 2 1 番 1  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 4 9 . 9 3 平方メートル<br>2 階 2 4 9 . 9 3 平方メートル |



## (別紙) 占有者目録

令和7年8月1日現在

占有者	部屋番号	契約期間
【1階】		
Bの相続人	101号室	令和6年1月20日 ~ 令和8年1月19日
C	102号室	令和6年5月11日 ~ 令和8年5月10日
D	103号室	令和6年3月17日 ~ 令和8年3月16日
E	105号室	令和6年8月31日 ~ 令和8年8月30日
F	106号室	令和6年10月1日 ~ 令和8年9月30日
G	107号室	令和6年8月31日 ~ 令和8年8月30日
【2階】		
H	201号室	令和6年2月1日 ~ 令和8年1月31日
I	202号室	令和5年12月4日 ~ 令和7年12月3日
J	203号室	令和6年9月30日 ~ 令和8年9月29日
K	205号室	令和6年7月31日 ~ 令和8年7月30日
L	206号室	令和6年3月31日 ~ 令和8年3月30日
M	207号室	令和7年2月1日 ~ 令和9年1月31日

令和 7年(ケ)第 8号

令和 7年 7月10日受理

令和 7年 9月30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   | 伊勢市田尻町字小歌                                    |
|   | 地 番   | 4 2 1 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 7 8. 5 1 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 伊勢市田尻町字小歌 4 2 1 番地 1                         |
|   | 家屋 番号 | 4 2 1 番 1                                    |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 2 4 9. 9 3 平方メートル<br>2階 2 4 9. 9 3 平方メートル |



(1枚目)



占有者及び占有権原 (物件1・2関係)	
占有範囲	物件1の敷地以外の部分及び物件2全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場(物件1) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅(物件2) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■回答書の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成11年11月16日
最初の契約等	契約日 平成11年 5月23日
契約等	期間 平成11年11月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成21年11月15日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 5年12月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社
賃料・支払時期等	毎月金 497,664円(毎月末日限り 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input checked="" type="checkbox"/> 相殺(建物維持管理費39,600円 振込手数料220円/月)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨					賃料 敷金等	特約等
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	更新		
2	101号室 B相続人	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H12・1・20 自R 6・1・20 至 8・1・19	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 41,131円 ■敷■保 0円		
2	102号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・5・11 自R 6・5・11 至 8・5・10	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 46,380円 ■敷■保 0円		
2	103号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・3・17 自R 6・3・17 至 8・3・16	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 50,380円 ■敷■保 0円		
2	105号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 2・8・31 自R 6・8・31 至 8・8・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 48,300円 ■敷□保 5,000円		
2	106号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・10・1 自R 6・10・1 至 8・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 47,500円 ■敷■保 0円		
2	107号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・8・31 自R 6・8・31 至 8・8・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 47,480円 ■敷■保 0円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨						特約等
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等		
2	201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・2・1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 57,000円		
	H	自R 6・2・1 至 8・1・31				■敷■保 0円			
2	202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H11・12・4	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 63,500円		
	I	自R 5・12・4 至 7・12・3				■敷□保 159,000円			
2	203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 2・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 46,300円		
	J	自R 6・9・30 至 8・9・29				■敷□保 5,000円			
2	205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 2・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 48,300円		
	K	自R 6・7・31 至 8・7・30				■敷□保 5,000円			
2	206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 48,180円		
	L	自R 6・3・31 至 8・3・30				■敷■保 0円			
2	207号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13・2・1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 63,800円		
	M	自R 7・2・1 至 9・1・31				■敷□保 159,000円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	<p>私は、物件1・2を所有しております。</p> <p>本件物件は、私の夫であるO(故人)がアパート経営を始めたもので、同人が亡くなって、私が相続しておりますが、私は高齢でありよく分かりません。息子のBが物件2の101号室に居住しておりましたが、7月半ばに亡くなっており、本件物件の契約内容等はよく分かりません。</p>

## 執行官の意見

■物件1は、物件2の敷地となっており、物件2は共同住宅となっている。

物件1・2は、積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社が一括借り上げにより賃借し、各入居者に転貸しているものと認められる。

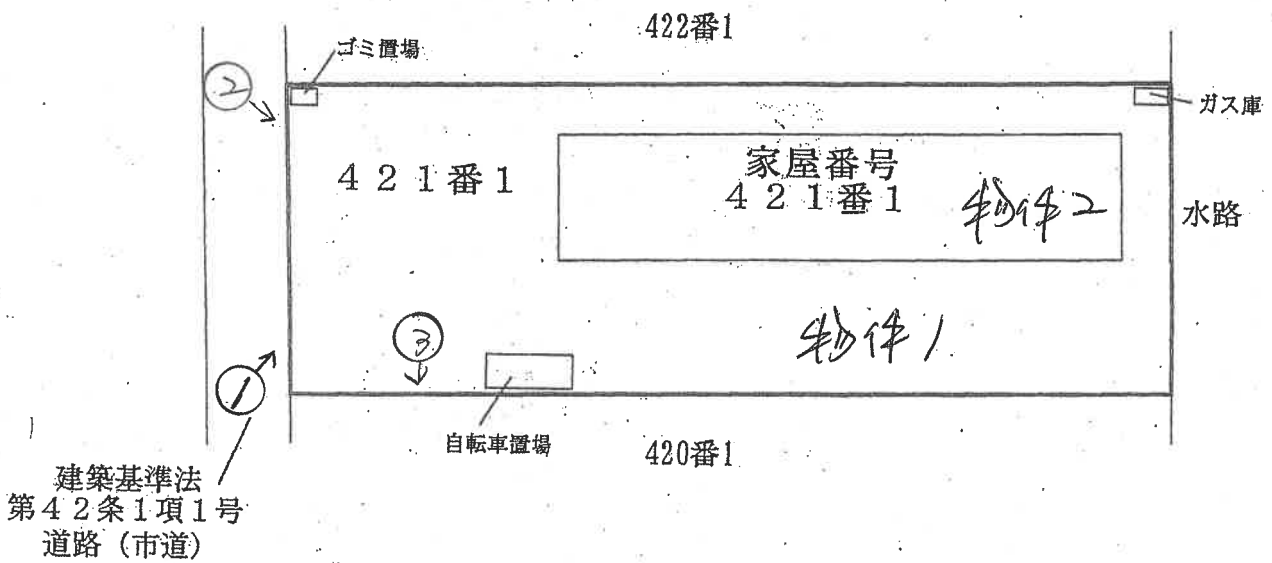
積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社によると、101号室の契約者はOとなっており、Oの息子であるBが入居していたもので、Bの死亡によりBの相続人が承継しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 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7月11日(金) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年7月18日(金) 11:30-12:00	所有者住所地及び物件 所在地	所有者に面談 入居者に聞き取り調査
7年8月3日(日) 13:00-14:00	物件所在地	立ち入り調査(101号室・107号室を除く) 占有者に面談
7年8月4日(月) 16:50	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社にFAX にて照会
7年8月6日(水) 9:30-9:40	物件所在地	立ち入り調査(101号室・107室) 占有者に面談 写真撮影
7年9月12日(金) 11:00-11:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
7年9月22日(月) 10:30-11:00	伊勢市役所住民課	Bの戸籍調査
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月 6日 目的物件(101号室)は無施錠であったので、立会人Nを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月 3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  
( 7枚目)

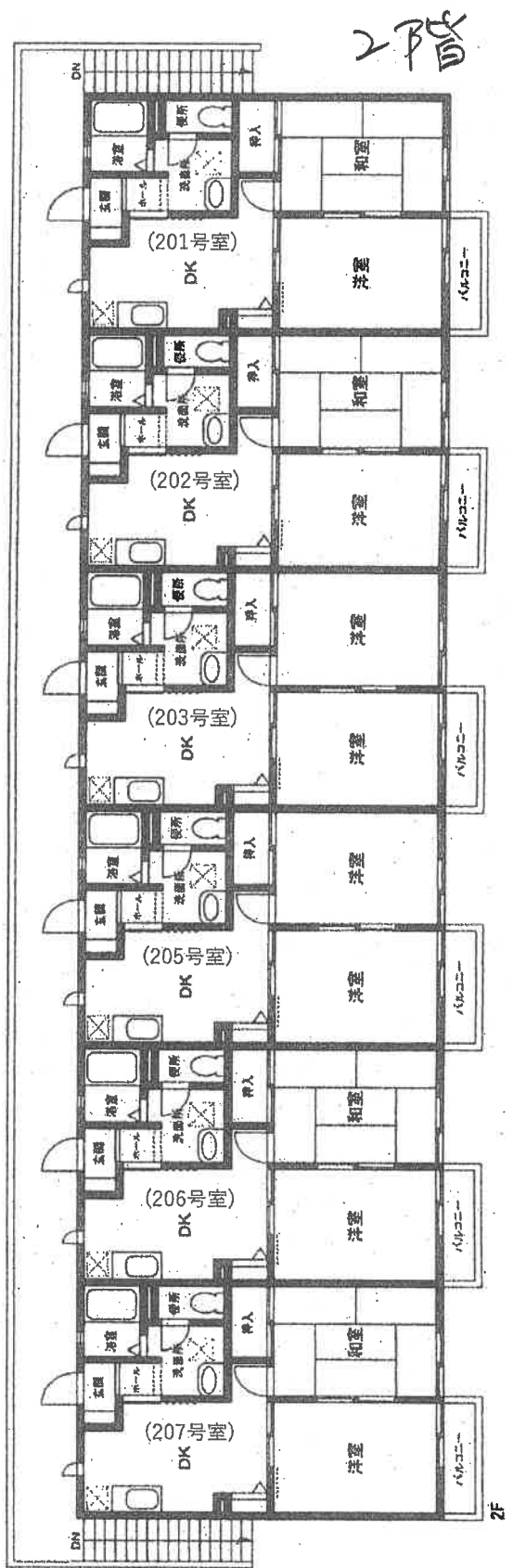
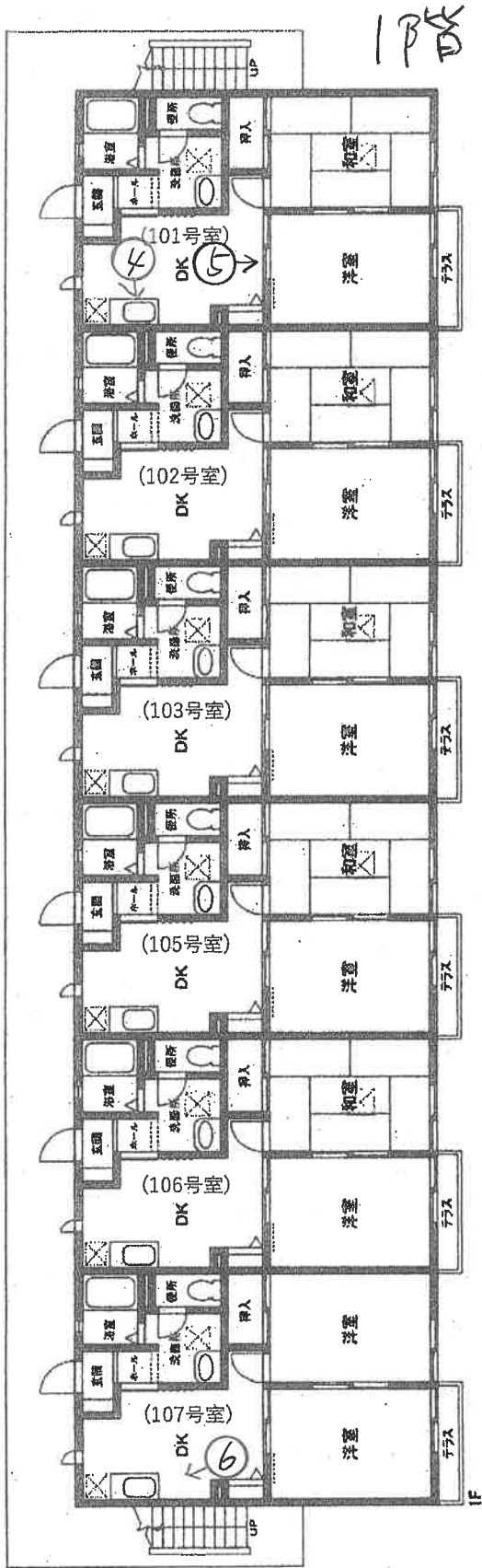
# 土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

( 8 枚目 )

問 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号  
(9 枚目)



①



②

物件2

物件1



③

管理会社  
の表示

(10 枚目)



④

物件2  
内部

2025.08.06



⑤

同上

2025.08.06



⑥

同上

2025.08.06

(11 枚目)



令和7年(ケ)第8号				
令和	7年	8月	3日	現地調査
令和	7年	8月	6日	
令和	7年	9月	24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

前田 直人 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,930,000 円
物件 2 (建物)	金 13,450,000 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）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	伊勢市田尻町字小歌	
	地番	4 2 1 番 1	
	地目	宅地	
	地積	978.51 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市田尻町字小歌 4 2 1 番地 1	
	家屋番号	4 2 1 番 1	
	種類	共同住宅	
	構造	軽量鉄骨造 スレート葺 2階建	
	床面積	1階 249.93 m <sup>2</sup> 2階 249.93 m <sup>2</sup> 延べ 499.86 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
番号	特記事項		
—	○特になし。		

## 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	JR参宮本線「五十鈴ヶ丘」駅 北西方・直線距離 約1.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅や戸建住宅、農地等が混在する地域。	
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	準工業地域（東側） 第2種中高層住居専用地域（西側）
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
その他の規制	特別用途地区（大規模集客施設制限地区）	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：978.51㎡ ※現況と特に著しい相違は認められない。</li> <li>・長形状画地</li> <li>・間口：約18.8m，奥行：約52m</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側 幅員約5m（種別：市道），舗装有</li> <li>※建築基準法第42条1項1号道路</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>・現況宅地</li> <li>・目的物件2の敷地等として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件は、現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性の端緒が認められないが、土壌調査を行っていないため詳細は不明である。</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）	平成11年10月18日 新築		
	経 過 年 数	26 年		
	経済的残存耐用年数	4 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	クロスなど		
	床	畳，フロア合板など		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	1階	249.93 m <sup>2</sup>	2階	249.93 m <sup>2</sup>
	延べ	499.86 m <sup>2</sup>		
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅		
	間 取	附属「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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅として利用</li> <li>・「現況調査報告書」記載のとおり (管理会社へ一括賃貸され各部屋は転貸されている。)</li> </ul>			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者への聴取によると101号室の占有者が亡くなったとのことであり，ゴミや動産が残置されており，内装にも汚れや損傷が見られた。</li> <li>・転借人への聴取によると，各部屋の浴室とトイレの設備はリフォームされたとのことである（正確な時期は不明）。</li> <li>・通常の維持管理はされていると思われるため，機能的・経済的減価は経年程度であると思料する。</li> </ul>			

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

#### (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	24,500	0.80	978.51	1.00	19,170,000

※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・・・・・・ 0.80 <下記条件による>

・画地条件 0.80（規模）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

##### 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及び観察減価法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	240,000	499.86	0.12	14,390,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \text{ <注1>}}{(26 + \frac{4}{\text{<注2>}})} \right\} \times (1 - 0.30) \times \text{観察減価率}$$

$$= 0.12$$

※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) 積算価格

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	19,170,000	0.40 法定地上権	7,670,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

・土地利用権等を上記のとおり査定した。

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合
1	19,170,000	- 7,670,000	11,500,000	0.34
2	14,390,000	+ 7,670,000	22,060,000	0.66
合 計			33,560,000	1.00

※積算価格：万円未満切捨

※価格割合：小数点第3位四捨五入

## 2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円)	複利現価率	正味復帰価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ=エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
4,418,717	4,347,900	11.00%	39,526,363	0.7938	31,376,026	35,790,000

※万円未満切捨

ア・イ：「分析期間中のキャッシュフロー」参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、建物が建築後26年程度経過しているが、管理会社へ一括賃貸され、各部屋は転貸借に供されており、建物の修繕や維持管理の状況、当該地域での賃借需要等を勘案すると現状の収益を維持することは可能であると思料する。よって収益価格については、将来の収益獲得の不確実性はあるものの、本物件の需要者が重視する価格であると考え。一方で積算価格についてはその手法の性格上、現状の空室率や賃貸管理状況、住宅賃貸市場の動向を完全には反映できない。以上のことから本件では、積算価格と収益価格を関連付けて調整後の価格を以下のとおり求めた（積算価格：収益価格＝1：1）

	占有減価修正前の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ＝ウ
① 積算価格	33,560,000	1.00	33,560,000
② 収益価格			35,790,000
③ 調整後価格	34,670,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

#### (2) 調整後価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1	34,670,000	0.34	11,790,000
2		0.66	22,880,000

※万円未満四捨五入

イ 価格割合：1－(2)－② 参照

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	按分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) $\frac{\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ}}{\text{エ} \times \text{オ}}$
1	11,790,000	1.00	0.60	1.00	0.98	<b>6,930,000</b>
2	22,880,000	1.00	0.60	1.00	0.98	<b>13,450,000</b>
一括価格(合計)						<b>20,380,000</b>

※万円未満切捨

イ 市場性修正：地域における同種の収益物件市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：特になし。

オ その他の控除減価(敷金等)：現状契約の敷金を考慮した。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（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）
- ・ 略配置図
- ・ 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5m舗装道路沿いの規模約1,000㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊勢－10

所 在：伊勢市御園町王中島字紺屋垣外610番11  
 価 格：29,600 円/㎡  
 位 置：JR参宮線「伊勢市」駅の北方 道路距離約3.0km  
 価 格 時 点：令和7年1月1日  
 地 積：170 ㎡  
 供給処理施設：水道，ガス，下水  
 接 面 街 路：北側，幅員5.0m市道  
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・特定用途制限地域  
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)  
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地域

(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7年1月1日	29,600	× $\frac{99.5}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{120}$	= 24,500

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 120 (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，24,500 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **24,500 円/㎡**

《分析期間中のキャッシュフロー》

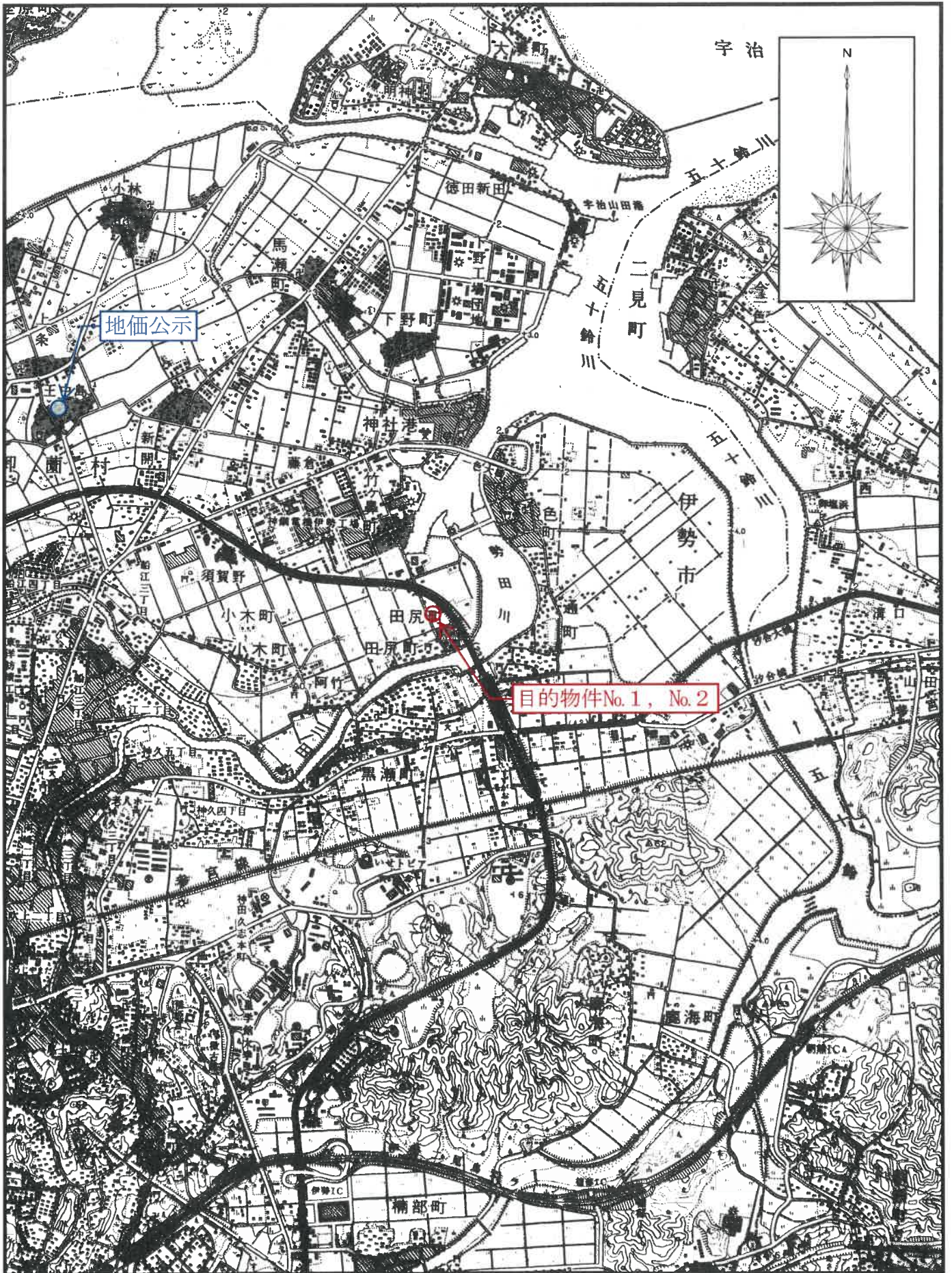
(単位：円)

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	2,982,000	5,964,000	5,964,000	5,964,000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,982,000	5,964,000	5,964,000	5,964,000
	空室損失	119,000	239,000	239,000	239,000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	2,863,000	5,725,000	5,725,000	5,725,000
イ 総費用	維持管理費	239,000	477,000	477,000	477,000
	修繕費	298,000	596,000	596,000	596,000
	公租公課	184,100	184,100	184,100	184,100
	損害保険料	120,000	120,000	120,000	120,000
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	841,100	1,377,100	1,377,100	1,377,100
	資本的支出	2,982,000	994,000	994,000	
	総費用合計	3,823,100	2,371,100	2,371,100	1,377,100
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		28.2%	23.1%	23.1%	23.1%
エ 有効純収益 (ア-イ)		-960,100	3,353,900	3,353,900	4,347,900
オ 複利現価率 (割引率 10.0%)		0.9090	0.8264	0.7513	
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)		-872,730	2,771,662	2,519,785	

(注1) 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

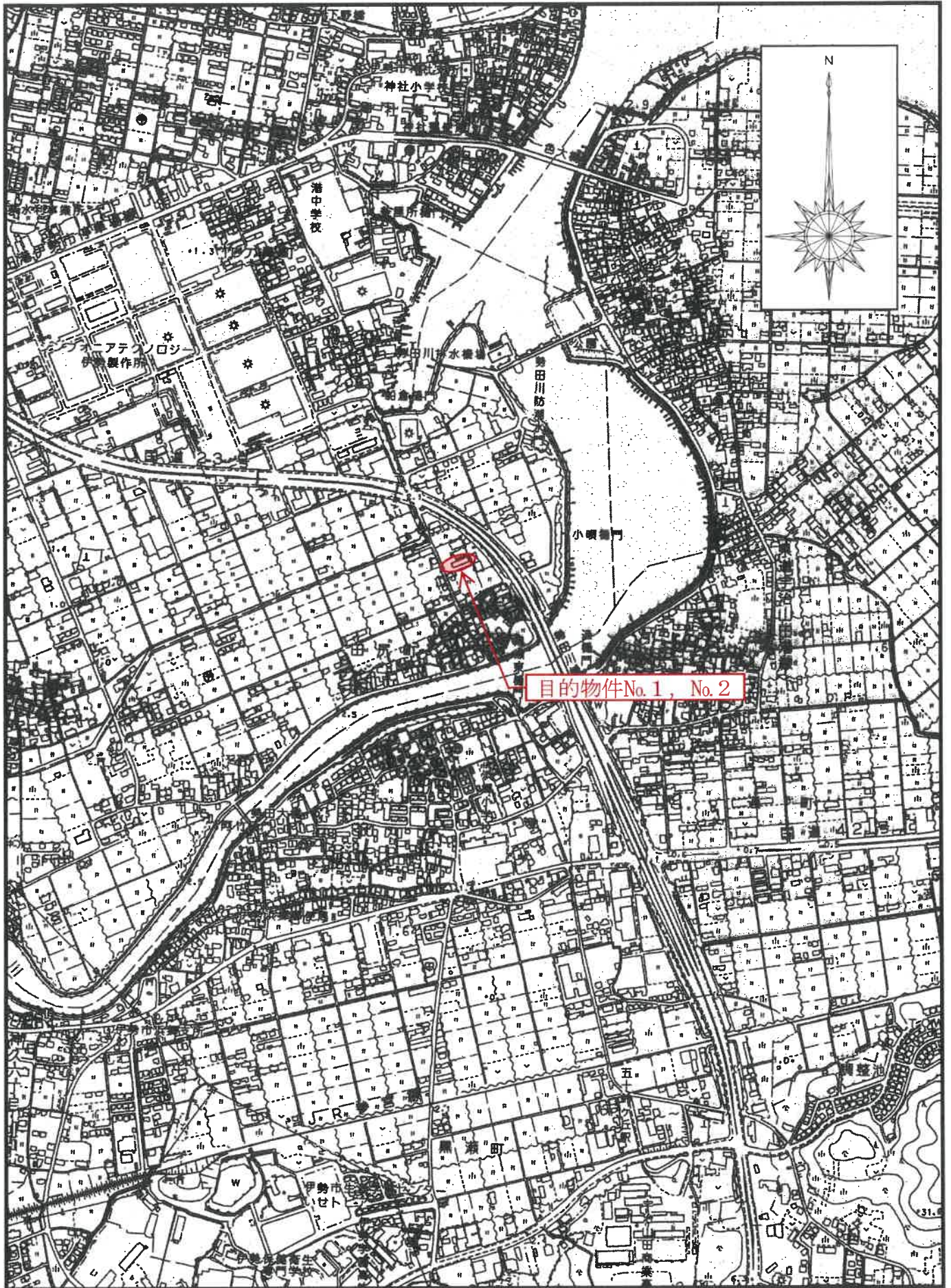
(注2) 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

附 属 资 料

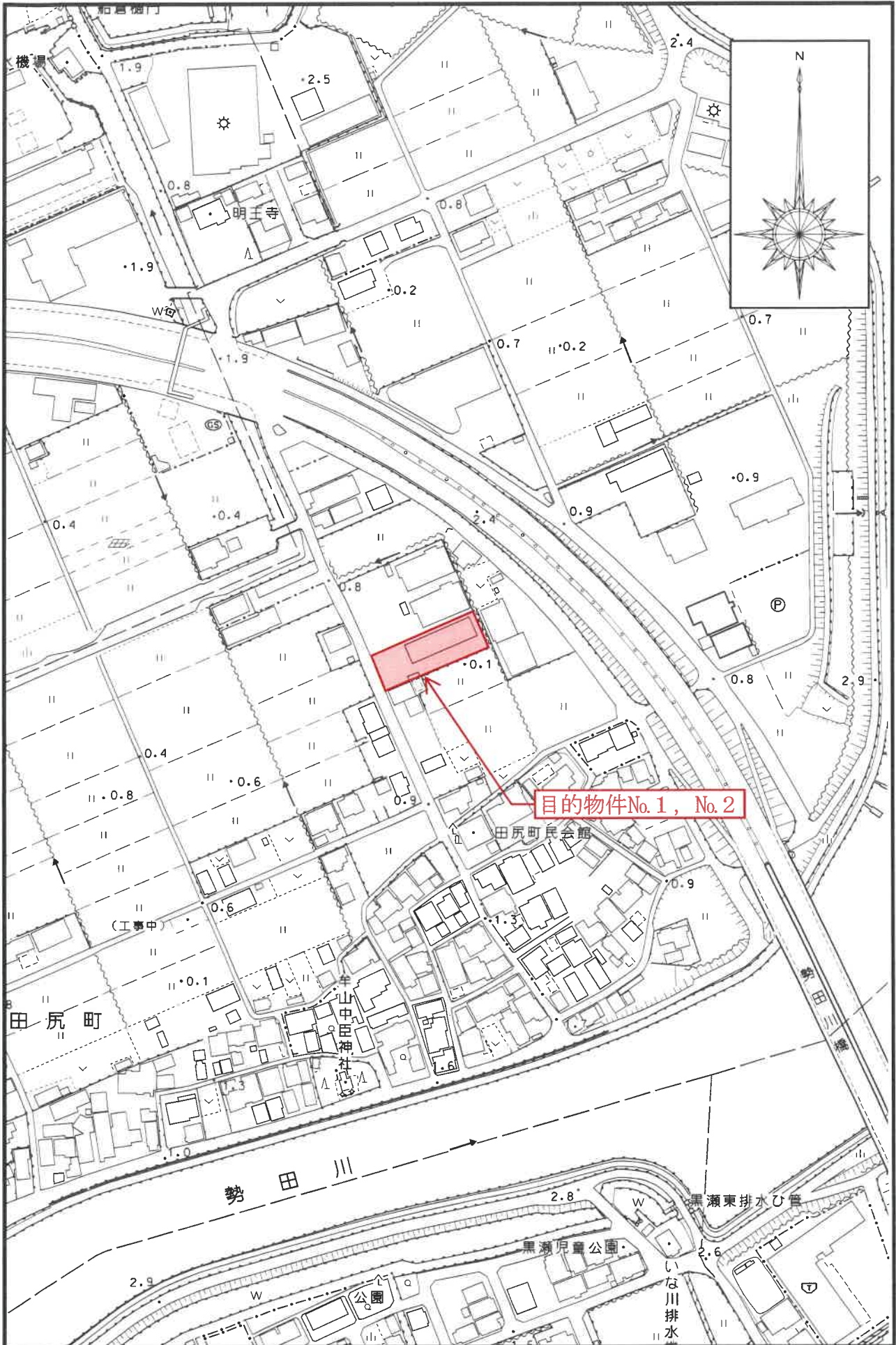


位置図 S = 1 : 25000

※伊勢市役所『白図』

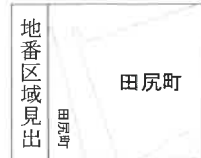
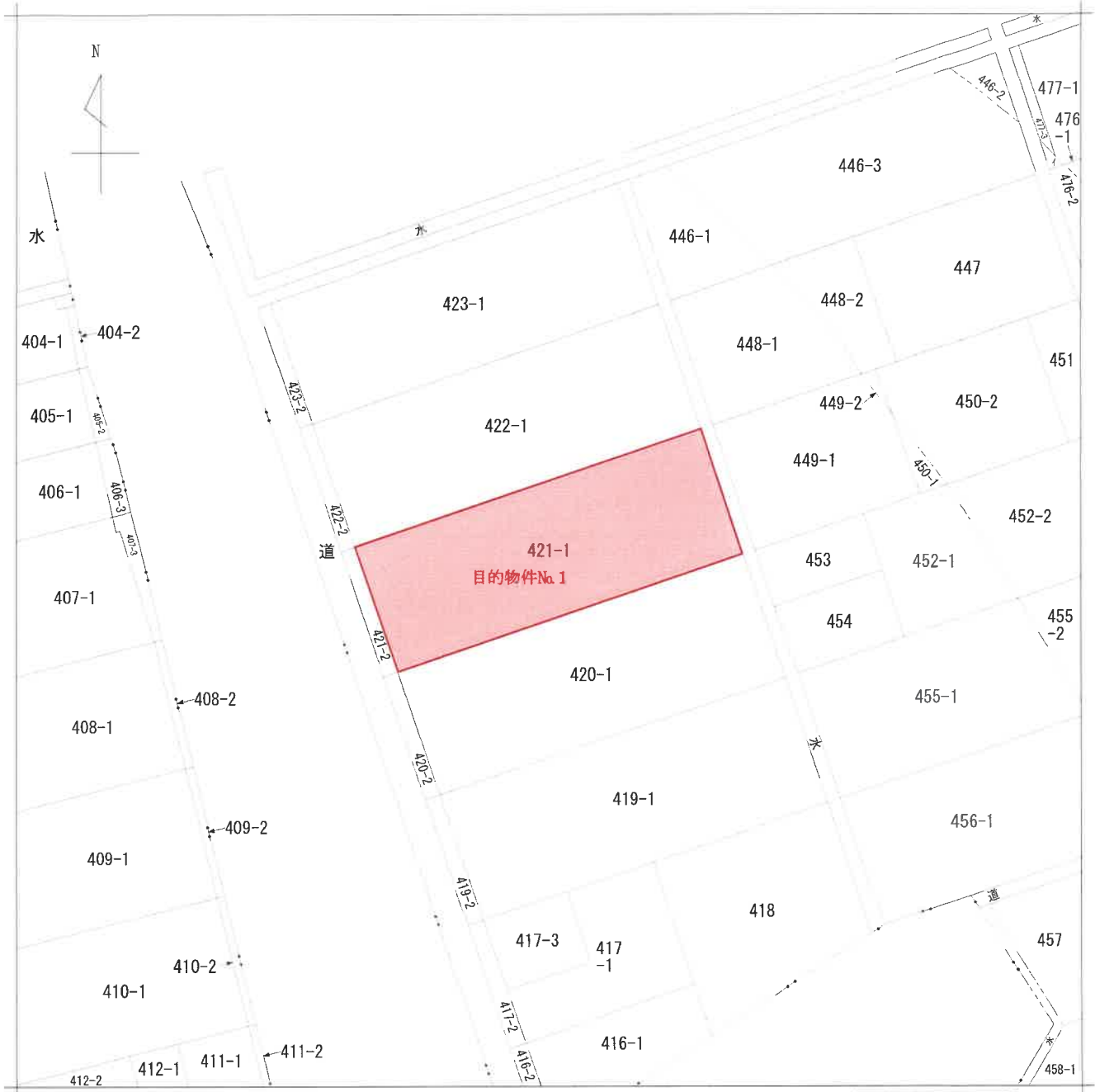


位置図 S = 1 : 10000  
※伊勢市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500  
 ※伊勢市役所『白図』

477-2



請求部分	所在	伊勢市田尻町字小歌			地番	421番1		
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	

登記年月日：平成11年10月19日

620377

各階平面図

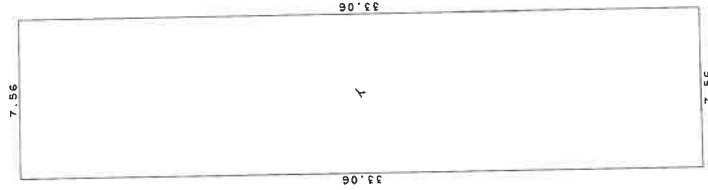
家屋番号 421番1

建物図面

建物の所在 伊勢市田尻町字小歌421番地1

附録第八号ノ四

1階、2階(各階同型)



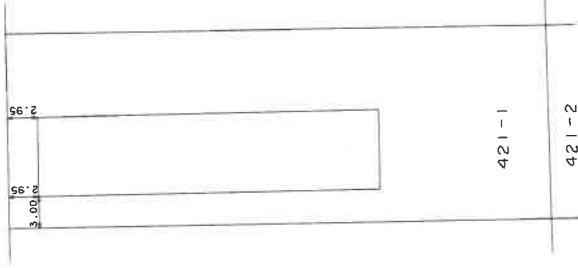
求積表

1 7.56 x 33.06 = 249.9336

床面積 1階 249.93㎡  
 2階 249.93㎡



水路



422-1

420-1

422-2

420-2

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

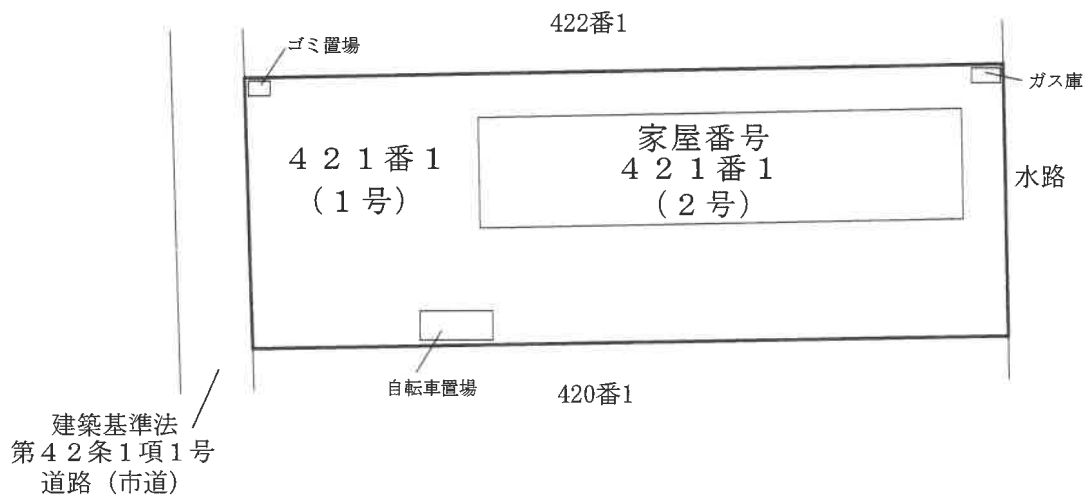
縮尺 1/500

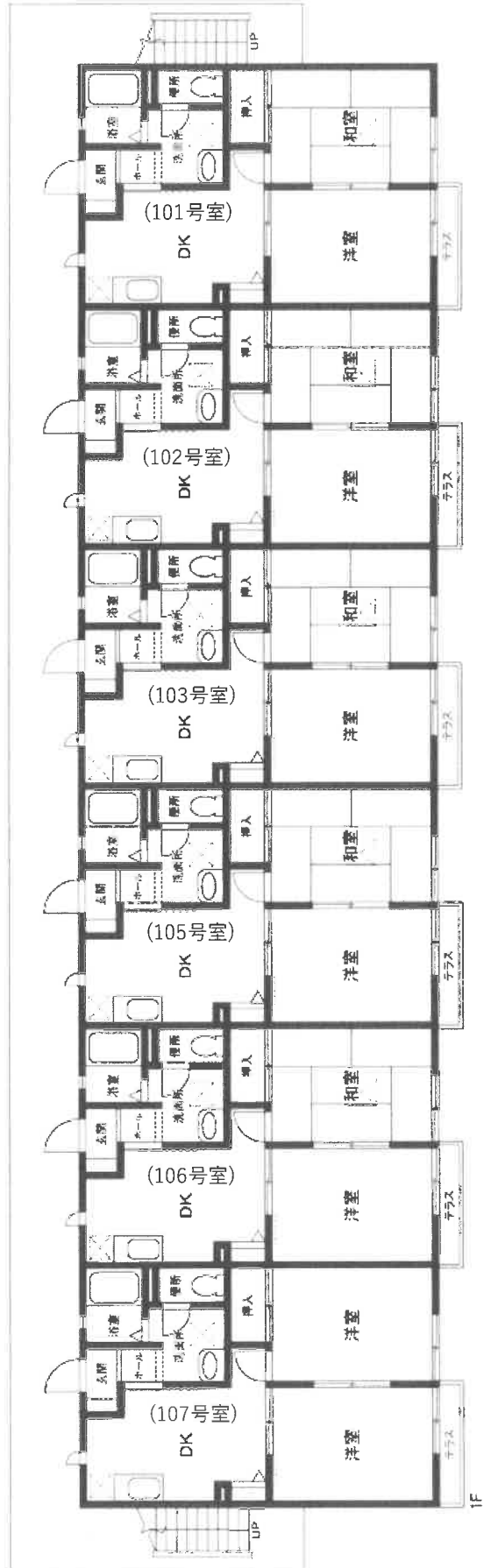
(三重県土地家屋調査士会用品)

目的物件No.2

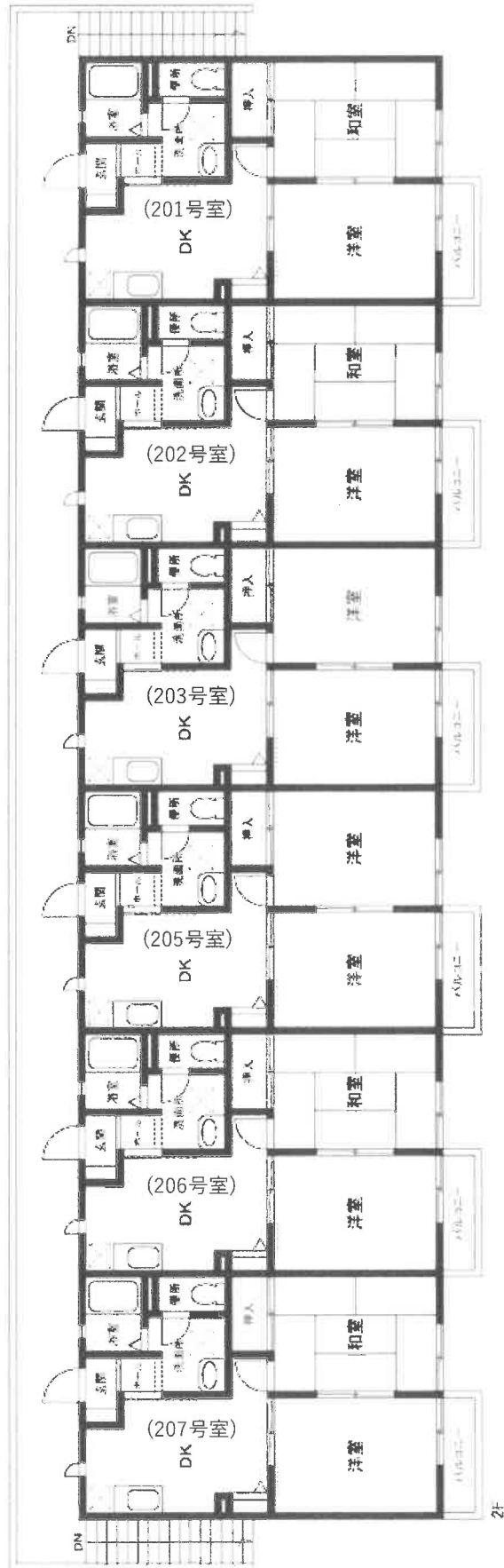
建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)





2号建物見取図



2F

2号建物見取図