

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 場 所	令和 8年 7月17日 午前10時00分 津地方裁判所伊勢支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 6日 午前 9時30分 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 伊勢市大世古二丁目
地番 1281番
地目 宅地
地積 411.87平方メートル
- 2 所在 伊勢市大世古町184番地、147番地13、147番地14、182番地、183番地、184番地1(仮換地1地区7.7番)
家屋番号 184番
種類 店舗兼居宅
構造 鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根3階建
床面積 1階 181.11平方メートル
2階 124.26平方メートル
3階 93.38平方メートル
(現況)
種類 店舗・居宅兼物置
構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床面積 1階 約153平方メートル
2階 約176平方メートル
3階 約72平方メートル
- 3 所在 伊勢市大世古町184番地、147番地13、147番地14、182番地、183番地、184番地1(仮換地1地区7.7番)

物 件 目 録

家屋 番号 184番の2
種 類 居宅兼物置
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 90.77平方メートル
2階 79.31平方メートル
3階 79.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約124平方メートル
2階 約86平方メートル
3階 約86平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 19.78平方メートル
2階 19.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約20平方メートル
2階 約20平方メートル

符 号 2
種 類 炊事場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 17.81平方メートル

(現況)
存在しない

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1～3】

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2】

有限会社世界館が占有している。

【物件番号3】

本件所有者亡A相続財産清算人B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2, 3】

物件番号2建物と同3建物は一体と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 伊勢市大世古二丁目
地 番 1281番
地 目 宅地
地 積 411.87平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 伊勢市大世古町184番地、147番地13、147番地14、182番地、183番地、184番地1 (仮換地1地区77番)

家屋 番号 184番
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 181.11平方メートル
2階 124.26平方メートル
3階 93.38平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅兼物置
構 造 鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 約153平方メートル
2階 約176平方メートル
3階 約72平方メートル

所有者 有限会社世界館

物 件 目 録

3 所 在 伊勢市大世古町184番地、147番地13、147番地14、182番地、183番地、184番地1 (仮換地1地区77番)

家屋 番号 184番の2

種 類 居宅兼物置

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 90.77平方メートル
2階 79.31平方メートル
3階 79.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約124平方メートル
2階 約86平方メートル
3階 約86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 19.78平方メートル
2階 19.78平方メートル

(符号1の現況)

種 類 倉庫

床 面 積 1階 約20平方メートル
2階 約20平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造スレート葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 17.81平方メートル

(符号2の現況)
存在しない

所有者 亡A相続財産

令和 7年(ケ)第 12号

令和 7年 9月11日受理

令和 8年 3月31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 伊勢市大世古二丁目
地 番 1281番
地 目 宅地
地 積 411.87平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 伊勢市大世古町184番地、147番地13、147番地14、182番地、183番地、184番地1 (仮換地1地区77番)

家屋 番号 184番

種 類 店舗兼居宅

構 造 鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 181.11平方メートル
2階 124.26平方メートル
3階 93.38平方メートル

所有者 有限会社世界館

3 所 在 伊勢市大世古町184番地、147番地13、147番地14、182番地、183番地、184番地1 (仮換地1地区77番)

家屋 番号 184番の2

種 類 居宅兼物置

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 90.77平方メートル



(1枚目)

物 件 目 録

2階 79.31平方メートル
3階 79.31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 19.78平方メートル
2階 19.78平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 17.81平方メートル

所有者 A相続財産



(2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
B (所有者A相続財産清算人兼有限会社世界館特別代理人)	<p>私は、物件1・3を所有しているA相続財産の相続財産清算人をしており、物件2を所有する有限会社世界館の特別代理人も兼務しております。</p> <p>物件2・3は、一体化しており、居住者はありません。</p> <p>Aは、有限会社世界館の清算人をしていたもので、物件1に対する有限会社世界館の占有権原は使用借権と思われます。</p> <p>物件2・3への立ち入りについては、ダニに気をつけてください。</p>

執行官の意見

- 物件1は物件2・3の敷地となっている。
- 物件2・3は、一体化しており、有限会社世界館の物件1に対する占有権原は使用借権によるものと思われる。
- 物件2・3の天井部分等に傷みがみられる。
- 本件物件は、空家の状態であり、第三者の占有は認められない。

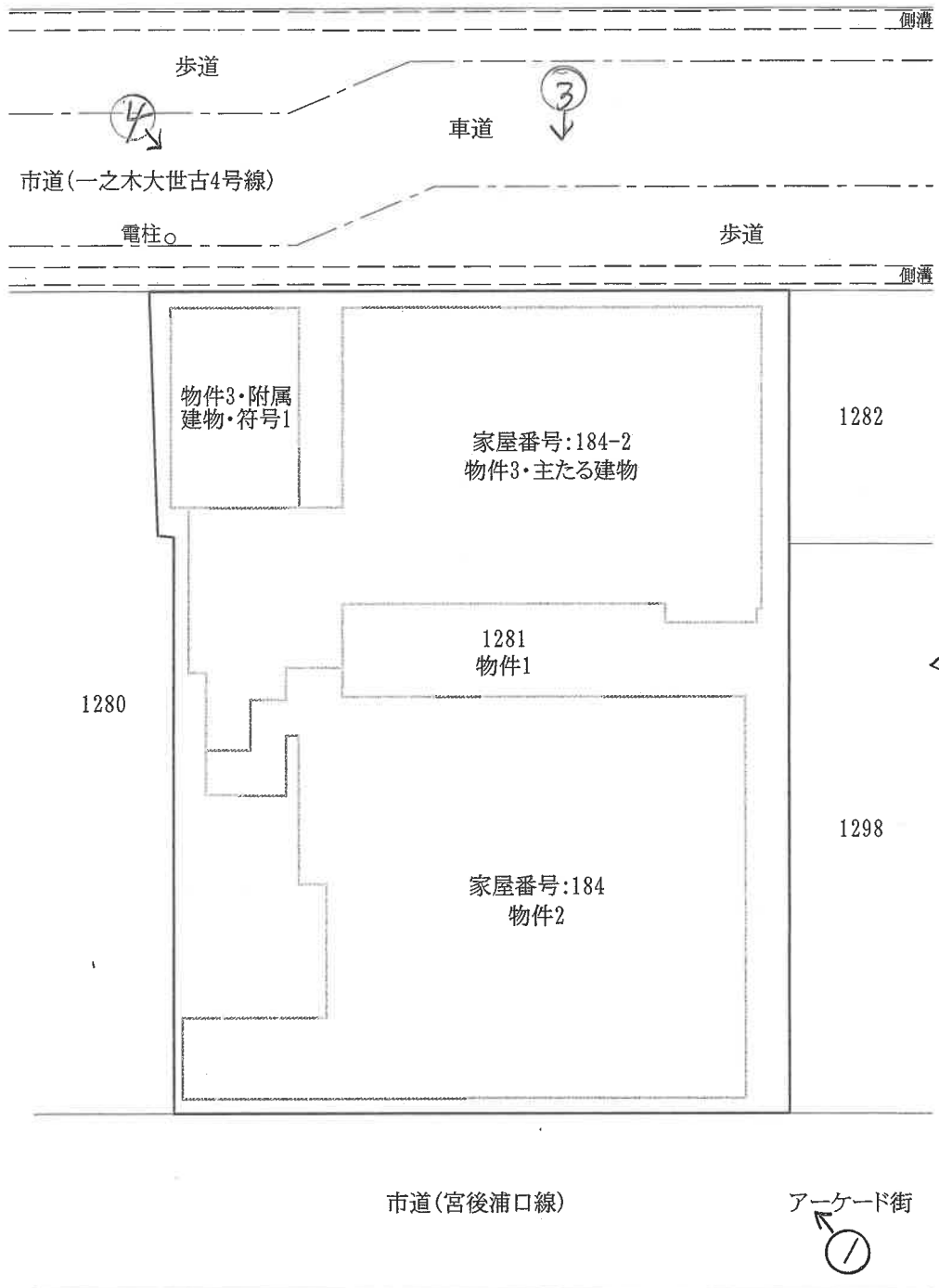
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月7日(金) 12:50-13:00	物件所在地	近隣で聞き取り調査 外観調査 写真撮影
7年12月9日(火) 15:00-15:10	当庁執行官室	Bに電話聴取
7年12月16日(火) 13:00-15:40	物件所在地	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月16日 目的物件は施錠されていたので、立会人 C 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

(6 枚目)

土地建物位置関係図

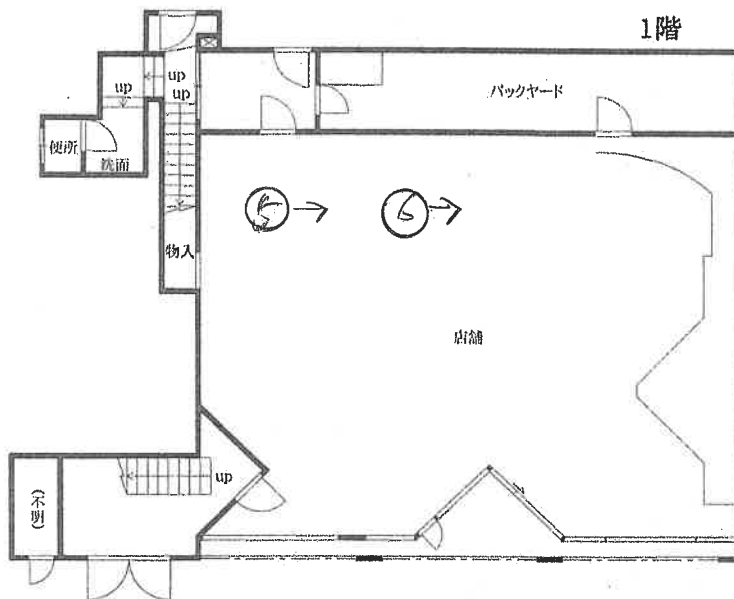
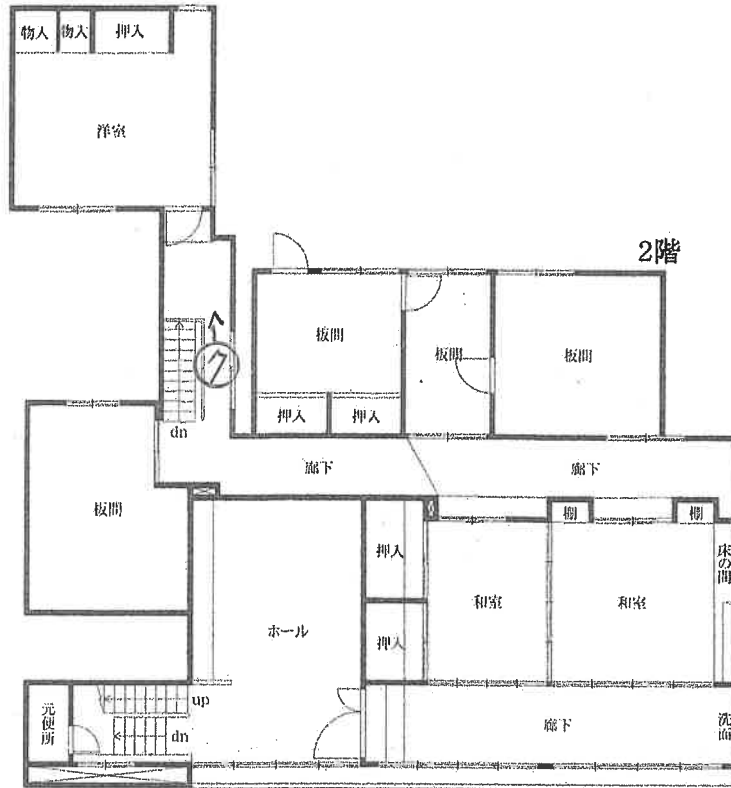
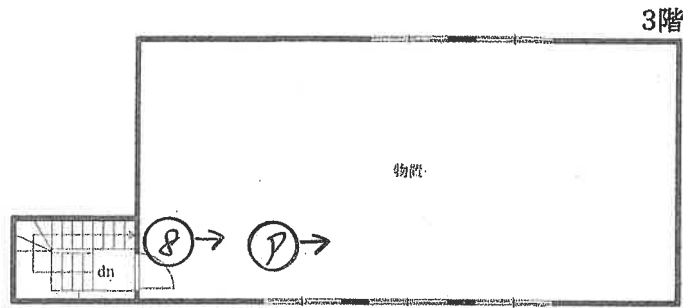


←○ 写真撮影方向位置番号

(7 枚目)

間 取 図

物件 2

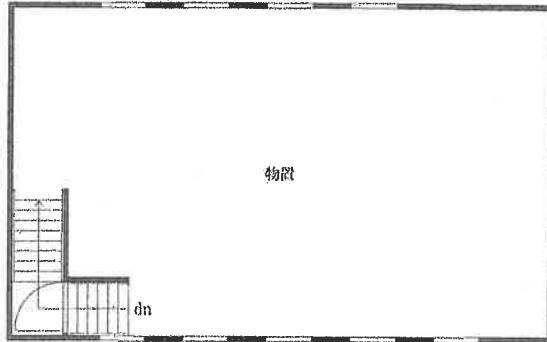


← ○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

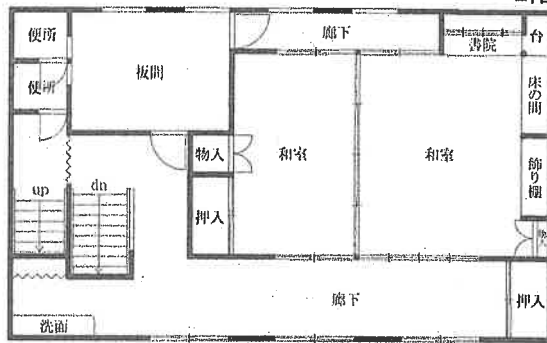
間 取 図

物件3・主たる建物

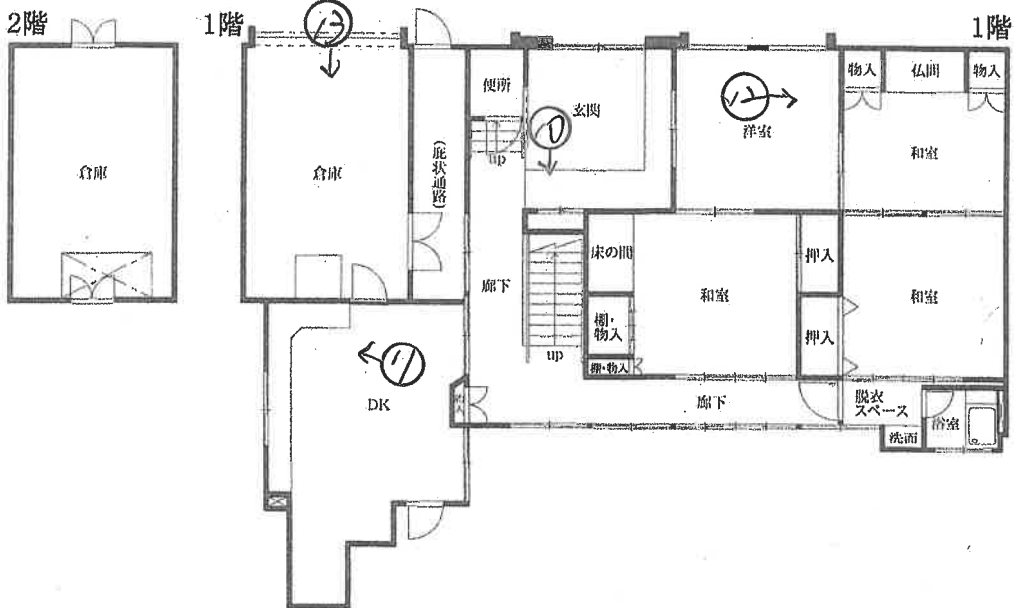
3階



2階



物件3・附属建物・符号1



←○ 写真撮影方向位置番号
(P 枚目)

①



物件2

物件3(主)

②



(10 枚目)

物件3(主)

3



物件3(主)

45
付 /

4



(// 枚目)

⑤

物件2
内部



⑥

同上



(1/2 枚目)



⑦
物件2
内部

2025.12.16



⑧
同≒

2025.12.16



⑨
同≒

(/3. 枚目)

2025.12.16

⑩

物件3
(主)由部



⑪

同≒



(14 枚目)

⑫

物件3
(主)内部



2025.12.16

管1

⑬

管1
内部



2025.12.16

(15 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 12号 物件1~3	
令和 8年 2月 10日 外	現地調査
令和 8年 3月 22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

梶田 毅 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,030,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,460,000 円
物件2 (建物)	金 330,000 円
物件3 (建物)	金 240,000 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)を行うこと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, 3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, 3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。

従って、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
 - ・ 本件建物については、物件2と物件3・主たる建物が1階で繋がっていたり、物件2の構成部分として捉えられる2階北西隅に突き出た洋室(※別添「間取図その1」参照)が、物件3・主たる建物の1階DK部分の上部に位置している模様であったりすることから、両建物は部分的に結合して一棟の建物のような状態になっていると言える。但し、各々の建物が纏まった規模を有しており、又、2階部分と3階部分は相互に行き来ができない構造で、一定の独立性が認められることから、評価上は両建物を別個に扱うものとする。

* * * 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、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況	
1	所 在	伊勢市大世古二丁目	—	
	地 番	1281番	—	
	地 目	宅地	—	
	地 積	411.87m ²	—	
	所 有 者	亡A相続財産	—	
2	所 在	伊勢市大世古町184番地, 147番地 13, 147番地14, 182番地, 183番 地, 184番地1(仮換地1地区77番)	伊勢市大世古二丁 目1281番地	
	家 屋 番 号	184番	※特記事項参照	
	種 類	店舗兼居宅	店舗・居宅兼物置	
	構 造	鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根 3階建	※特記事項参照	
	床 面 積	1階 181.11m ² 2階 124.26m ² 3階 93.38m ² 延 398.75m ²	※特記事項参照	
	所 有 者	有限会社世界館	—	
3	所 在	伊勢市大世古町184番地, 147番地 13, 147番地14, 182番地, 183番 地, 184番地1(仮換地1地区77番)	伊勢市大世古二丁 目1281番地	
	家 屋 番 号	184番の2	※特記事項参照	
	種 類	居宅兼物置	—	
	構 造	木造スレート葺3階建	—	
	床 面 積	1階 90.77m ² 2階 79.31m ² 3階 79.31m ² 延249.39m ²	※特記事項参照	
	(附属建物)			
	符 号	1	—	
	種 類	倉庫	※特記事項参照	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	—	
	床 面 積	1階 19.78m ² 2階 19.78m ² 延39.56m ²	※特記事項参照	

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
3	符 号	2	} 滅失している模様
	種 類	炊事場	
	構 造	木造スレート葺平家建	
	床 面 積	17.81㎡	
	所 有 者	亡A相続財産	—
番 号	特 記 事 項		
2, 3	所 家 屋 番 在 号	建物の登記上所在は、土地区画整理事業の換地処分前の従前地及び仮換地の表記のままとなっているが、現況所在は換地処分後の物件1の所在・地番にて把握される。なお、現況の家屋番号についても現況所在を基に適宜枝番を付したものになる。	
2	種 類	3階全体が物置になっているので、現況種類に加えた。	
2	構 造	屋根の一部が垂鉛メッキ鋼板葺になっているように見受けられるので、現況構造は、「鉄筋コンクリート一部鉄骨造陸屋根・垂鉛メッキ鋼板葺3階建」にて把握される。	
2	床 面 積	尺寸ベースに基づく概測によると、1階約153㎡ 2階約176㎡ 3階約72㎡ 延約401㎡にて把握された(別添「求積図その1」参照)。	
3(主)	床 面 積	尺寸ベースに基づく概測によると、1階約124㎡ 2階約86㎡ 3階約86㎡ 延約296㎡にて把握された(別添「求積図その2」参照)。なお、当建物の2, 3階部分の現況床面積は登記床面積との相違が小さいため、当該階層にかかる評価上の床面積は登記床面積を採用する(※これにより評価採用数量は、1階約124㎡ 2階79.31㎡ 3階79.31㎡ 延約282.62㎡となる。)	
3(附1)	種 類	現況種類については登記どおりにて把握したが、1階北側のシャッターに「車庫」の文字が表示されており、1階部分は車庫の機能も有していると思われる。	
3(附1)	床 面 積	尺寸ベースに基づく概測によると、1階約20㎡ 2階約20㎡ 延約40㎡にて把握された(別添「求積図その2」参照)。なお、当建物の現況床面積は登記床面積との相違が小さいため、評価上の床面積は登記床面積を採用する。	
3(附2)	—	現地では該当する建物が見当たらなかったため、滅失しているものと思われる(以下、当該建物の記載は省略する。)	

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参宮線・近鉄山田線「伊勢市」駅の北西方約700m（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	アーケード街及びその周辺に駐車場を介在させて小売店舗や飲食店舗等が集まる既成商業地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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）
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	—
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積:411.87m²（登記数量） ・形状:ほぼ整形 ・間口:約18m, 奥行:約23m ・地勢:平坦 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側幅員約8m（種別:市道「一之木大世古4号線」）, 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※歩道が設けられている。 ・南側幅員約5m（種別:市道「宮後浦口線」）, 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※アーケードが設けられている。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2及び物件3（主たる建物及び附属建物・符号1）の敷地としての利用である。なお、物件3・附属建物・符号1の1階部分が駐車可能な唯一のスペースとなるが、乗用車1台分の広さに止まる。 	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有（※特記事項参照）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件敷地内の北側道路沿い、西寄りの位置に公共汚水柵が見受けられたが、そのすぐ南側の物件3・主たる建物と物件3・附属建物・符号1の間に位置する庇状通路スペースに浄化槽が設置されている様子であったため、公共下水道への接続は未了の可能性はある。なお、上記供給処理施設における下水道欄の記載は、公共汚水柵の設置を受け、次ページ欄外の基準により「有」とした。 ・南側道路沿いはアーケードが設置された商店街である。 ・本件敷地内に本件建物が余裕を欠いた状態で建っている。 	

（特記事項は次ページに続く）

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物と西隣の建物との間隔が非常に狭い(とりわけ南側道路の方から見た建物同士の隙間はごく僅かである。) ・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが, 実地調査は行っていないため, 正確なところは不明である。
---------	--

(注) 供給処理施設の「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, 目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から, 目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

2-1 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	建築年月日(登記記録)	昭和38年12月30日新築
経済的残存	経過年数	63年(※上記新築時より起算)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート一部鉄骨造
	屋 根	陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	ALC板, スレート板, モルタル, 亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	ビニールクロス, 砂壁, 合板等
	天 井	ビニールクロス, 天井板, 石膏ボード等
	床	畳, フローリング, 板, 塩化ビニールタイル等
	設 備	給水, 排水, 衛生, 電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階約153㎡ 2階約176㎡ 3階約72㎡ 延約401㎡	
現況用途等	現況用途	店舗・居宅兼物置
	間取り	別添「間取図その1」参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記上, 昭和42年3月15日増築との記載がある。なお, 課税台帳によると, 「鉄筋コンクリート造陸屋根3階建, 延159.56㎡」の部分が, 「鉄筋コンクリート造陸屋根3階建, 延185.74㎡」の部分へ合棟となっているが, 建築時期については共に昭和33年になっている。 ・ 未登記の増築部分又は滅失部分の有無やリフォームの実施履歴については不明である。 ・ 階層別の用途については, 1階が店舗, 2階が居宅, 3階が物置である。なお, 物件3・主たる建物とは1階で繋がっている。 ・ 1階店舗部分及び3階物置部分は天井や内壁の傷みが目立つ。 ・ 商店街の通りに面しているが, 平日昼間の調査時には人通りが殆どない状態であった。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建築物である。なお, 現状の耐震性能の他, 各種法令の適合状況の詳細については不明である。 ・ 登記上の新築時から63年, 増築時から60年(※評価時を基準にして端数切上)が経過し, 全体的に老朽化が進むと共に機能性の低下も顕著である。 	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件3・主たる建物）

区分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	昭和37年10月10日新築
経済的残存	経過年数	64年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	レンガタイル, モルタル等
	内壁	砂壁, ビニールクロス, 漆喰, 合板, 板等
	天井	天井板, ビニールクロス, あらわし等
	床	畳, フローリング, 板等
	設備	給水, 排水, 衛生, 電気等
	その他	—
床面積(現況)	1階約124m ² 2階約86m ² 3階約86m ² 延約296m ² ※評価数量については, 1階約124m ² 2階79.31m ² 3階79.31m ² 延約282.62m ² とする。	
現況用途等	現況用途	居宅兼物置
	間取り	別添「間取図その2」参照
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 未登記の増築部分又は滅失部分の有無やリフォームの実施履歴については不明である。 ・ 階層別の用途については, 1, 2階が居宅, 3階が物置である。なお, 物件2とは1階で繋がっている。 ・ 2階北西側の板間部分の天井に傷みが見受けられた。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建築物である。なお, 現状の耐震性能の他, 各種法令の適合状況の詳細については不明である。 ・ 新築時から64年が経過し, 全体的に老朽化が進むと共に機能性の低下も顕著である。 	

* * * 以下余白 * * *

2-3 建物の概況及び利用状況（物件3・附属建物・符号1）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日(課税台帳)	昭和37年新築(※月日の記載なし)
経済的残存	経過年数	64年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル
	内 壁	漆喰
	天 井	漆喰
	床	コンクリート土間
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階約20㎡ 2階約20㎡ 延約40㎡ ※評価数量については、1階19.78㎡ 2階19.78㎡ 延39.56㎡とする。	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	別添「間取図その2」参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記上は建築年月日が表記されていないが、課税台帳によると上記のとおり昭和37年の建築であるので、主たる建物と同時期に建てられた模様である。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建築物である。なお、現状の耐震性能の他、各種法令の適合状況の詳細については不明である。 ・ 新築時から64年が経過し、全体的に老朽化が進むと共に機能性の低下も顕著である。 ・ 1階北側のシャッター上部に取り付けられている庇の一部が路上にはみ出しているが、この点は留意に止める。 	

* * * 以下余白 * * *

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	51,200	0.96	411.87	0.50	10,120,000

※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・・・0.96〈下記各条件の相乗積〉※小数点第3位四捨五入
画地条件(相乗積):二方路(+2), 規模(-5), 形状(-1)
小計(1.02×0.95×0.99=0.96)
街路条件, 交通・接近条件, 環境条件, 行政的条件, その他条件
に関しては, 何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・老朽化や機能性低下等により解体も視野に入るとされる本
件建物の存在を考慮した。

② 建物価格（物件2, 3）

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, 建物価格を求めた

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	約401	0.01	680,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(63 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.80) \langle \text{注3} \rangle = 0.01$$

※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

〈注3〉観察減価率・・・仕様, 間取り, 設備等の機能的減価や敷地との適応の状態等
を考慮した。

* * * 以下余白 * * *

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3(主)	145,000	約282.62	0.01	400,000
3(附1)	120,000	39.56	0.01	40,000
合計				440,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(64 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.80) = 0.01$$

観察減価率(注3)
※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

〈注3〉 観察減価率・・・・仕様, 間取り, 設備等の機能的減価や敷地との適応の状態等を考慮した。

* * * 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

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
1-1	10,120,000×50% =5,060,000	0.05	使用借権	250,000
1-2	10,120,000×50% =5,060,000	0.05	使用借権	250,000
合計	10,120,000			500,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:物件2, 3のための土地利用権等を使用借権と判定し, その割合を5%と査定した。

※ 物件1の枝番1, 2の表示について

- { 枝番1: 物件2のための土地利用権等が及ぶ敷地の範囲
- { 枝番2: 物件3のための土地利用権等が及ぶ敷地の範囲

※ 物件2, 3に対応する物件1の敷地割合について

物件1内における各建物の配置や接面道路との位置関係等を総合的に勘案し, 50%ずつの割合で敷地を配分することを妥当とした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	10,120,000	- 500,000		0.60	0.60	3,460,000
2	680,000	+ 250,000	1.00	0.60	0.60	330,000
3	440,000	+ 250,000	1.00	0.60	0.60	240,000
一 括 価 格 (合 計)						4,030,000

※万円未満切捨

- ウ 占有減価修正・・・・・・当修正は不要と判断した。
- エ 市場性修正・・・・・・商況低下が進む既成の商業地域にあつて、需要がある程度限定される可能性があるなかで、本件は纏まった規模を有する古い建物及びその敷地が対象であり、建物を撤去するとなると解体費用の負担が顕在化すること(本件建物の存在については、建付地価格を査定する際の建付減価に予め織り込み済みであるが、競売市場修正の反映によりその影響が弱まることに留意すると、実額負担の観点からは一定の調整が必要になる。)等から、当修正を考慮した。
- オ 競売市場修正・・・・・・第2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

- ・位置図
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・間取図その1, その2
- ・求積図その1, その2(参考)
- ・配置図

以上

位置図

伊勢市

西登橋町

物件1~3

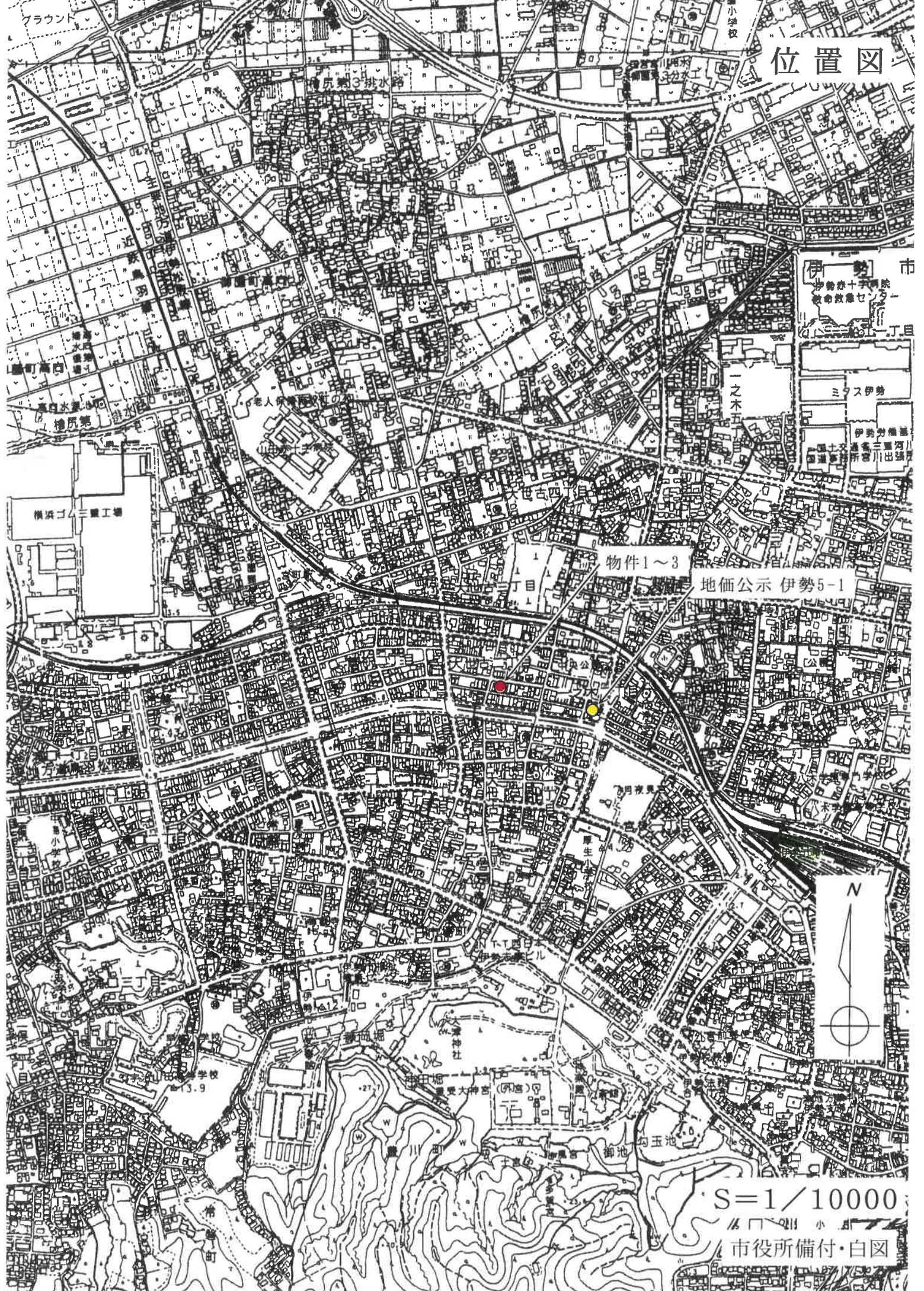


S=1/25000

国土地理院発行・地形図

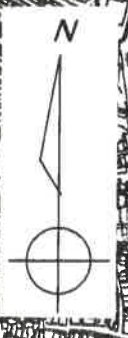


位置図



物件1~3

地価公示 伊勢5-1



S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



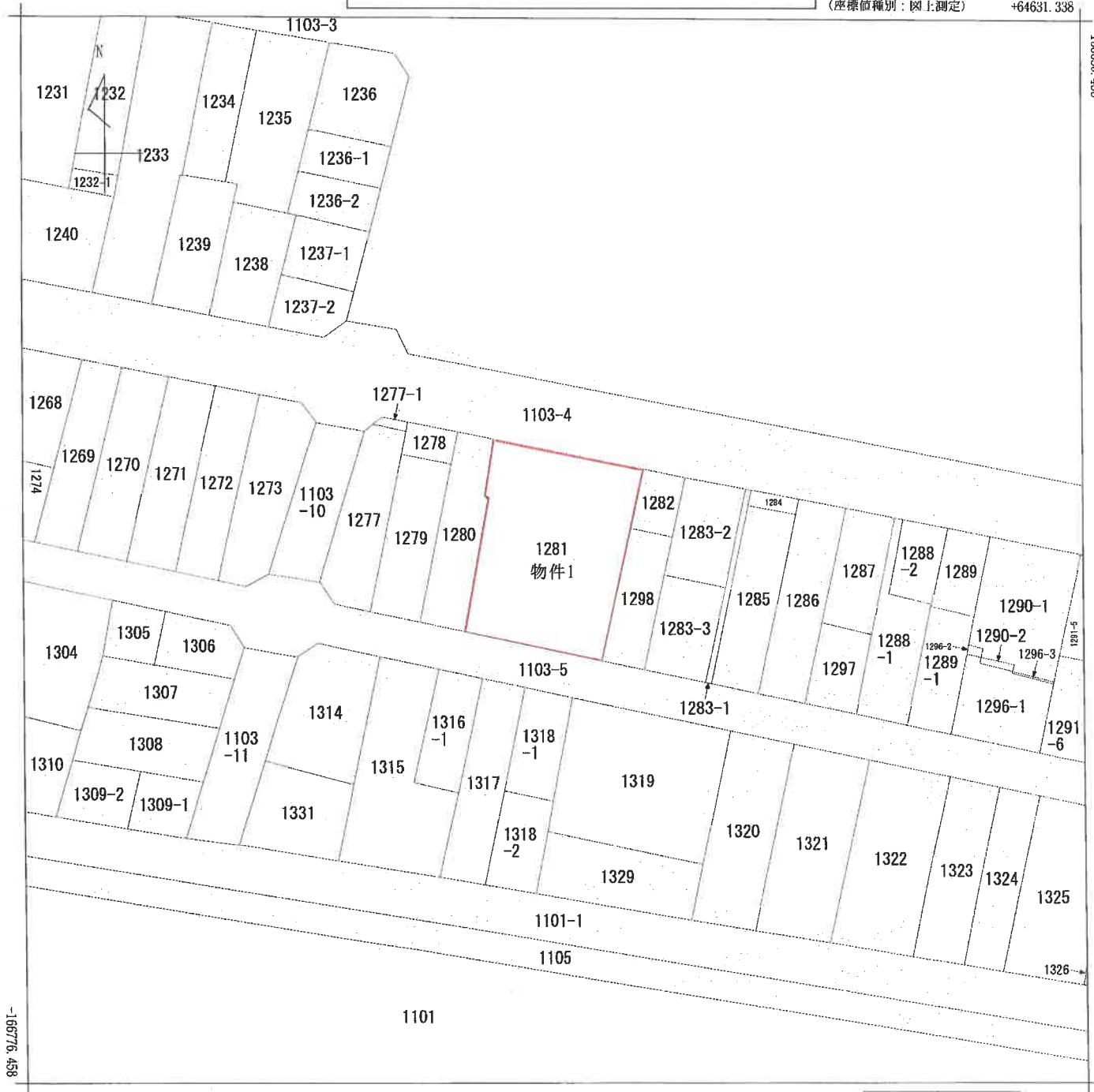
S=1/2500

市役所備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別: 図上測定)

+64631.338



+64506.338

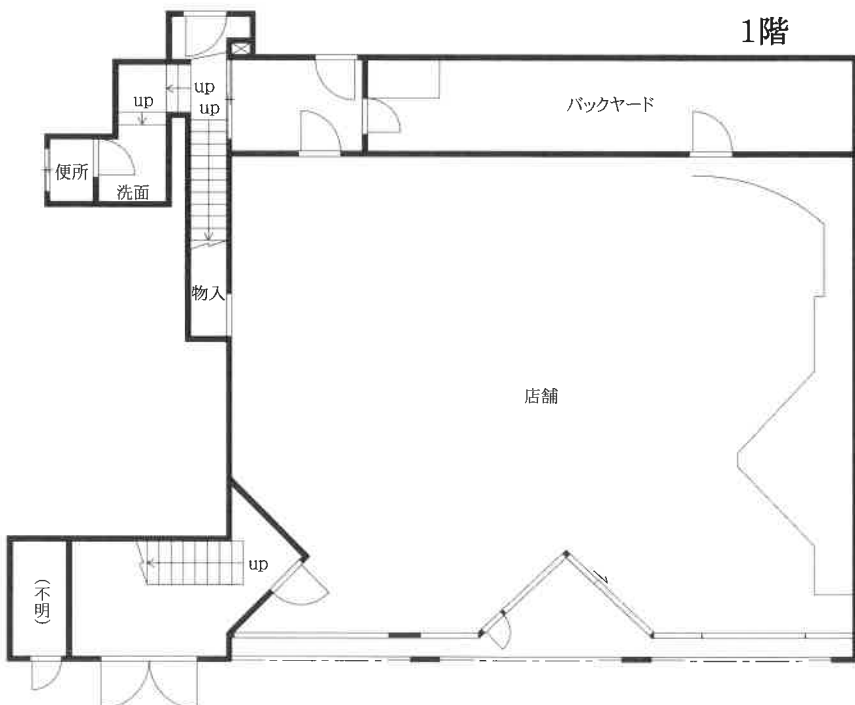
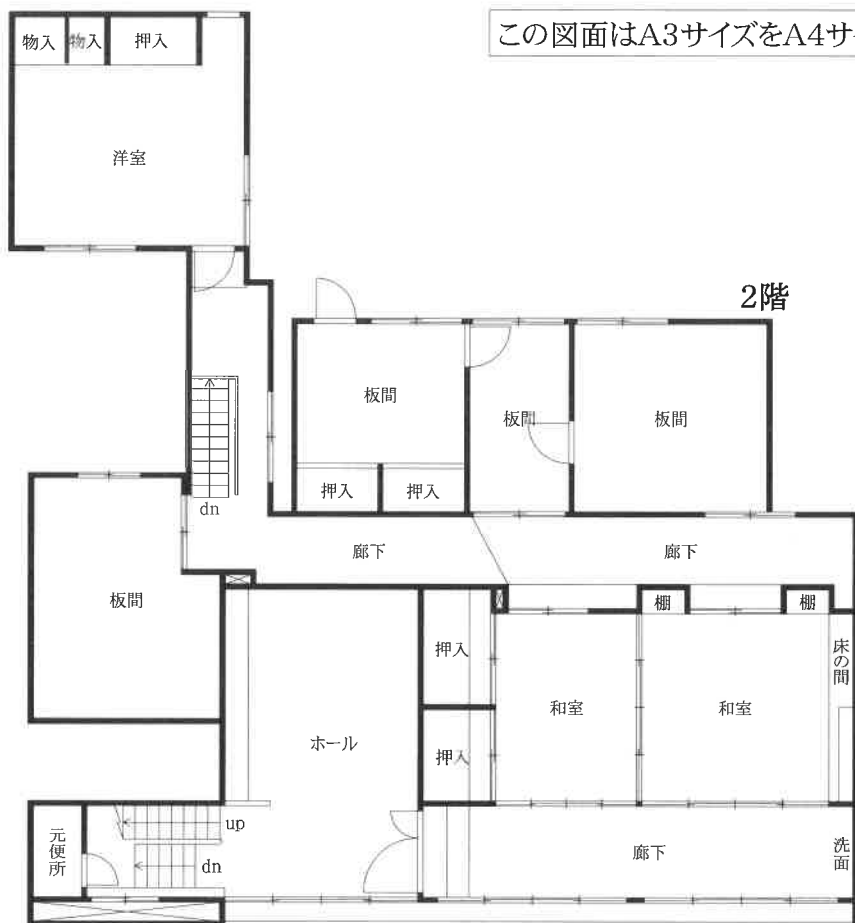
(座標値種別: 図上測定)

地番区域見出
大世古2丁目

請求部	所在	伊勢市大世古二丁目			地番	1281番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日(原図)		補事項		

間取図その1

家屋番号:184番

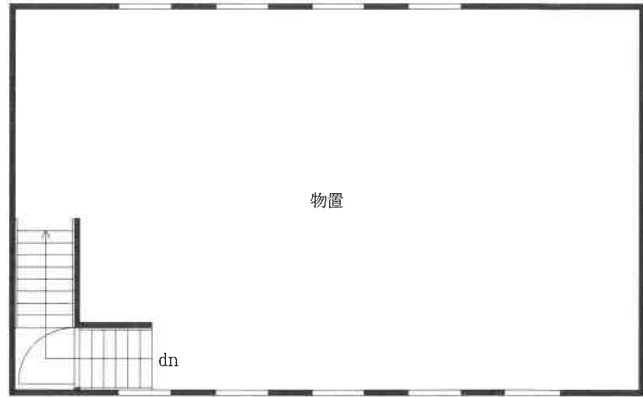


S=1/100

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

物件3・主たる建物

3階



2階

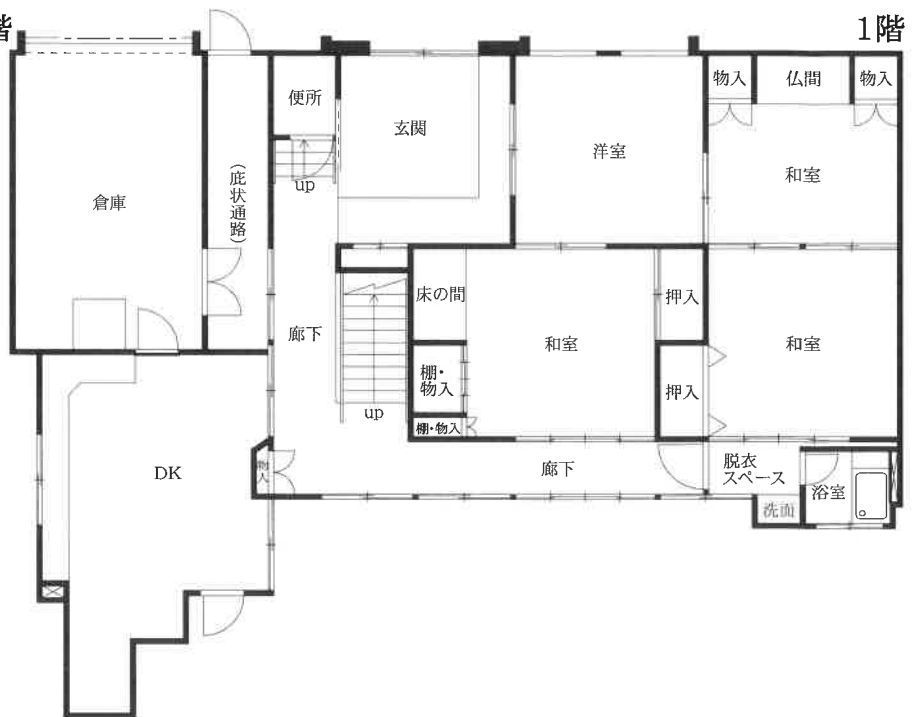


物件3・附属建物・符号1

2階

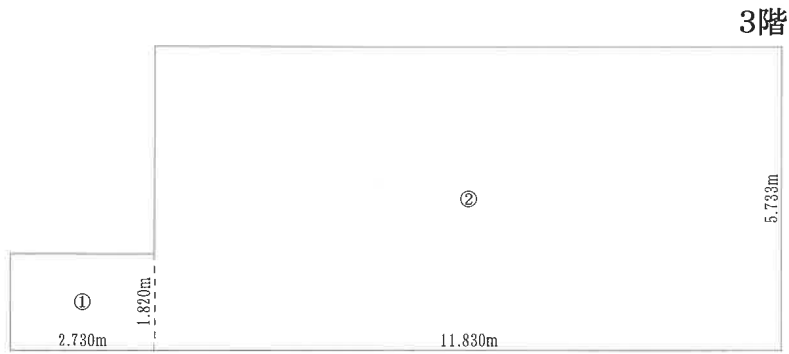


1階

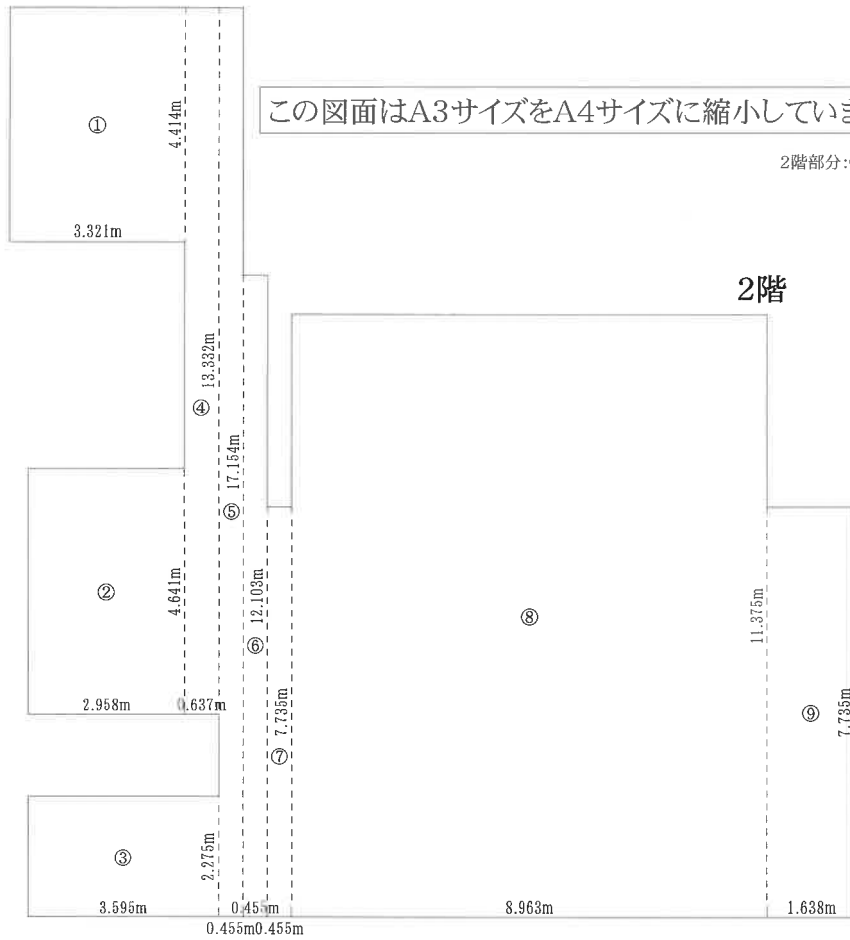


求積図その1 (参考)

家屋番号:184番

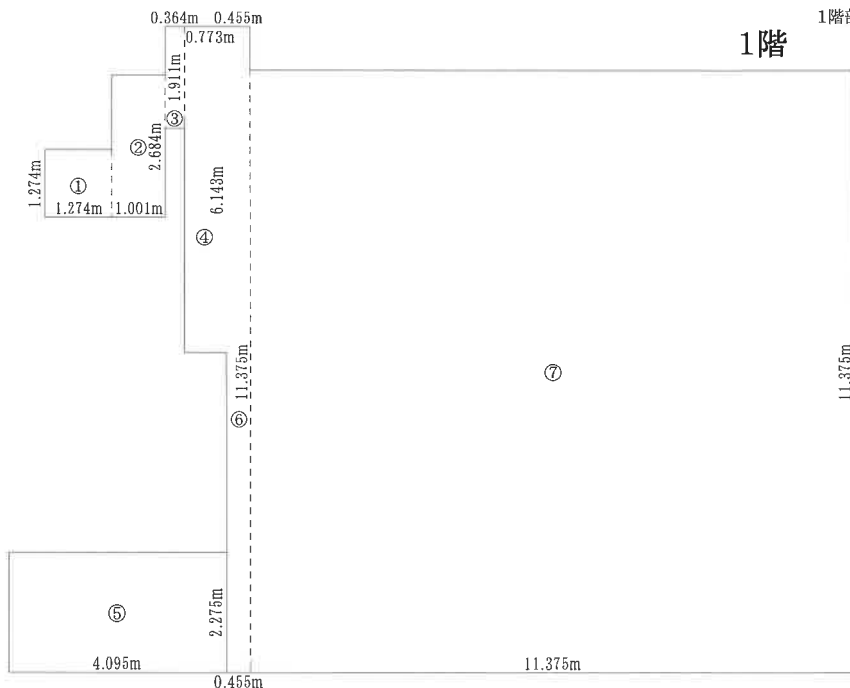


3階部分:① 1.820m×2.730m=4.9686㎡
 ② 5.733m×11.830m=67.82139㎡
 計 72.78999㎡
 →約72㎡(※小数点以下切捨)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

2階部分:① 4.414m×3.321m=14.658894㎡
 ② 4.641m×2.958m=13.728078㎡
 ③ 2.275m×3.595m=8.178625㎡
 ④ 13.332m×0.637m=8.492484㎡
 ⑤ 17.154m×0.455m=7.80507㎡
 ⑥ 12.103m×0.455m=5.506865㎡
 ⑦ 7.735m×0.455m=3.519425㎡
 ⑧ 11.375m×8.963m=101.954125㎡
 ⑨ 7.735m×1.638m=12.66993㎡
 計 176.513496㎡
 →約176㎡(小数点以下切捨)



1階部分:① 1.274m×1.274m=1.623076㎡
 ② 2.684m×1.001m=2.686684㎡
 ③ 1.911m×0.364m=0.695604㎡
 ④ 6.143m×0.773m=4.748539㎡
 ⑤ 2.275m×4.095m=9.316125㎡
 ⑥ 11.375m×0.455m=5.175625㎡
 ⑦ 11.375m×11.375m=129.390625㎡
 計 153.636278㎡
 →約153㎡(小数点以下切捨)



S=1/100

求積図その2

(参考)

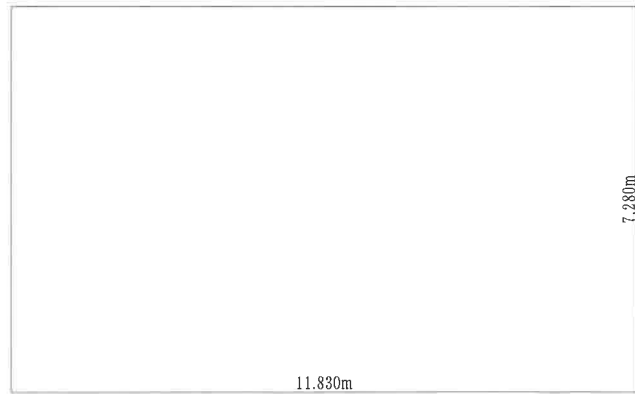
家屋番号:184番の2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

物件3・主たる建物

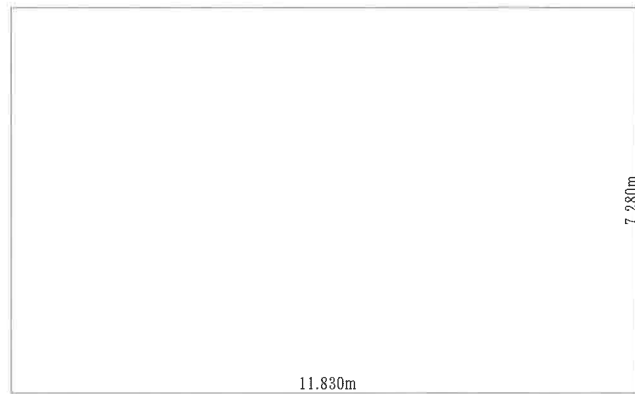
3階

3階部分: $7.280\text{m} \times 11.830\text{m} = 86.1224\text{m}^2$
→約86㎡(※小数点以下切捨)



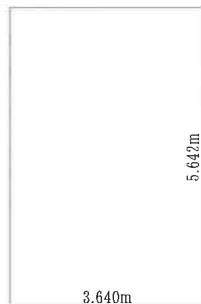
2階

2階部分: $7.280\text{m} \times 11.830\text{m} = 86.1224\text{m}^2$
→約86㎡(※小数点以下切捨)



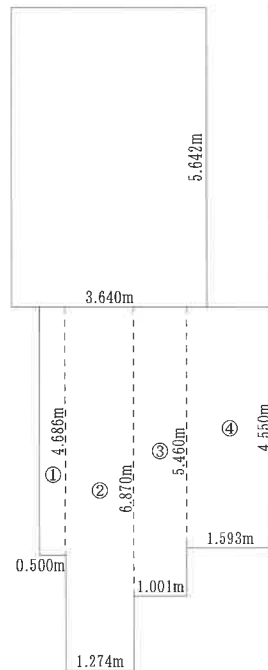
物件3・附属建物・符号1

2階

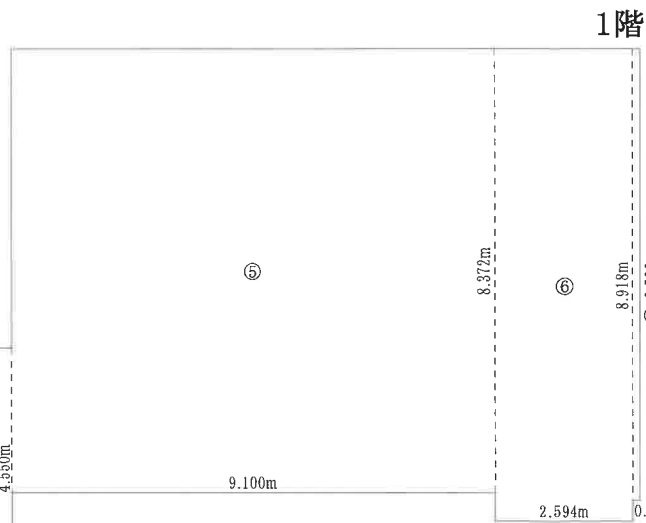


2階部分: $5.642\text{m} \times 3.640\text{m} = 20.53688\text{m}^2$
→約20㎡(※小数点以下切捨)

1階



1階部分: $5.642\text{m} \times 3.640\text{m} = 20.53688\text{m}^2$
→約20㎡(※小数点以下切捨)



1階部分: ① $4.686\text{m} \times 0.500\text{m} = 2.343\text{m}^2$
② $6.870\text{m} \times 1.274\text{m} = 8.75238\text{m}^2$
③ $5.460\text{m} \times 1.001\text{m} = 5.46546\text{m}^2$
④ $4.550\text{m} \times 1.593\text{m} = 7.24815\text{m}^2$
⑤ $8.372\text{m} \times 9.100\text{m} = 76.1852\text{m}^2$
⑥ $8.918\text{m} \times 2.594\text{m} = 23.133292\text{m}^2$
⑦ $8.508\text{m} \times 0.137\text{m} = 1.165596\text{m}^2$
計 124.293078m^2
→約124㎡(小数点以下切捨)



S=1/100

配置図

(概略把握による)

