

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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10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 9月30日 午後 1時00分から 令和 8年 9月30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 8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）
4～6	7,050,000 5,640,000	一括	1,410,000	134,470	28,814
4	2,270,000				
5	2,270,000				
6	2,510,000				



物 件 目 録

- 4 所 在 伊勢市村松町字明野
地 番 1380番9
地 目 宅地
地 積 476.47平方メートル
- 5 所 在 伊勢市村松町字明野
地 番 1380番10
地 目 宅地
地 積 477.54平方メートル
- 6 所 在 伊勢市村松町字明野1380番地9、1380番地10
家屋 番号 1380番9
種 類 工場
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 255.27平方メートル
(現況)
床 面 積 約277.27平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 13.92平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	休憩所
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	61.60平方メートル

(現況)

床 面 積	約71.60平方メートル
-------	--------------



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 市 川 貴 哉

1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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6】

賃借権①

範 囲 主である建物の店舗部分を除く全部

賃借人 株式会社NANSEI

期 限 定めなし

賃 料 月額300,000円(ただし、売却外の不動産と併せての賃料)

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権②

範 囲 主である建物の店舗部分

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額52,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

隣地（地番1380番11）との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|--------|---------------------------|
| 4 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 |
| | 地 番 | 1380番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 476.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 |
| | 地 番 | 1380番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.54平方メートル |
| 6 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野1380番地9、1380番地10 |
| | 家屋 番号 | 1380番9 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 255.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約277.27平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 13.92平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

種 類 休憩所

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 61.60平方メートル

(現況)

床 面 積 約71.60平方メートル



令和 7年(ヌ)第 15号

令和 7年10月20日受理

令和 7年12月18日提出

現況調査報告書

(物件4～6)

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

- | | | |
|---|--------|---------------------------|
| 4 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 |
| | 地 番 | 1380番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 476.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 |
| | 地 番 | 1380番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.54平方メートル |
| 6 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野1380番地9、1380番地10 |
| | 家屋 番号 | 1380番9 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 255.27平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 13.92平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |



(1枚目)

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 61.60平方メートル



(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 4・5		
現況地目	☒ 宅地(物件 4・5) ☐ 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と思われる		
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 4・5 は一体として利用されており、その境界は判然としない。本件外の土地(1380-11)と一団となっている。		
建物	物件 6		
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: 工場・事務所・店舗・休憩所(主) 休憩所(符1) ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 277.27㎡(主) 約 71.27㎡(符2)		
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(株式会社 N A N S E I・D) 上記の者が事務所等として使用して占有している。 ☒ 「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			
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)			
占有範囲		☒ 全部 (主の店舗部分を除く) ☐ 全部 ☒ (主の店舗部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社NANSEI ☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 工場・事務所・休憩所 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A・C) ☐ 文書 (☐) ☒ 陳述 (☒ A・D) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和4年12月頃 平成27年頃	
最初の契約等	契約日	令和4年12月頃 平成27年頃	
	期間	☒ 令和4年12月頃 から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 平成27年頃 から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	☒ 令和4年12月頃 から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 平成27年頃 から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 () ☒ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 () ☒ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎月 金 300,000円 (物件9と併せて) 毎月 金 52,000円	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円 ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(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 (債務者)	私は、物件4～6を所有しております。 物件4・5は、破産者南勢ポンプ株式会社の所有する本件外の土地（1380-11）と一団として利用されております。 私は、南勢ポンプ株式会社の代表者をしておりましたが、病気になり、甥が後を引き継いでいましたが、南勢ポンプ株式会社は破産開始決定を受けているものです。 物件4・5は、一体として物件6の敷地となっており、物件6は株式会社NANSEIが賃借するほか店舗部分を女性が借りております。 株式会社NANSEIは、私も役員を務めていたもので、賃料は物件6と物件9を併せて30万円となっています。
C (占有者従業員)	私は、株式会社NANSEIの従業員です。 株式会社NANSEIが、物件6の店舗部分を除いた全部を事務所等として使用しております。使用開始時期は、令和4年12月頃です。 賃料は30万円で、物件9と併せての賃料となっています。
D (占有者)	私は、物件6の店舗部分を賃借しており、美容系の店舗として使用しております。 使用開始時期は、平成27年頃で、賃料は月額5万2000円です。

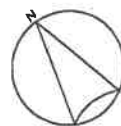
執行官の意見
■物件4～6は、債務者が所有するもので、物件4・5は、一体として物件6の敷地となっており、その境界は判然としない。 物件6は、債務者が役員を務めていた株式会社NANSEIが賃借権により工場・事務所・休憩所として使用するほかDが賃借権により美容系店舗として使用して占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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10月22日(水) 11:50-12:10	物件所在地(物件4～9)	外観調査 写真撮影 Aに面談
7年10月28日(火) 10:00-10:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
7年11月8日(土) 11:00-11:10	物件所在地(物件4～6)	外観調査 写真撮影 Dに面談
7年11月10日(月) 15:30-16:20	物件所在地(物件4～6)	C・Dに面談 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。 ☐ 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。 ☐ 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



国道（側道）

1380-9
（物件 4 土地）

1380-10
（物件 5 土地）

家屋番号 1380-9
（物件 6 建物・主）

1380-8

1380-11

底約 240m²

（物件 6 建物・附属①）

簡易便所約 1m²

電 柱

（物件 6 建物
・附属②）

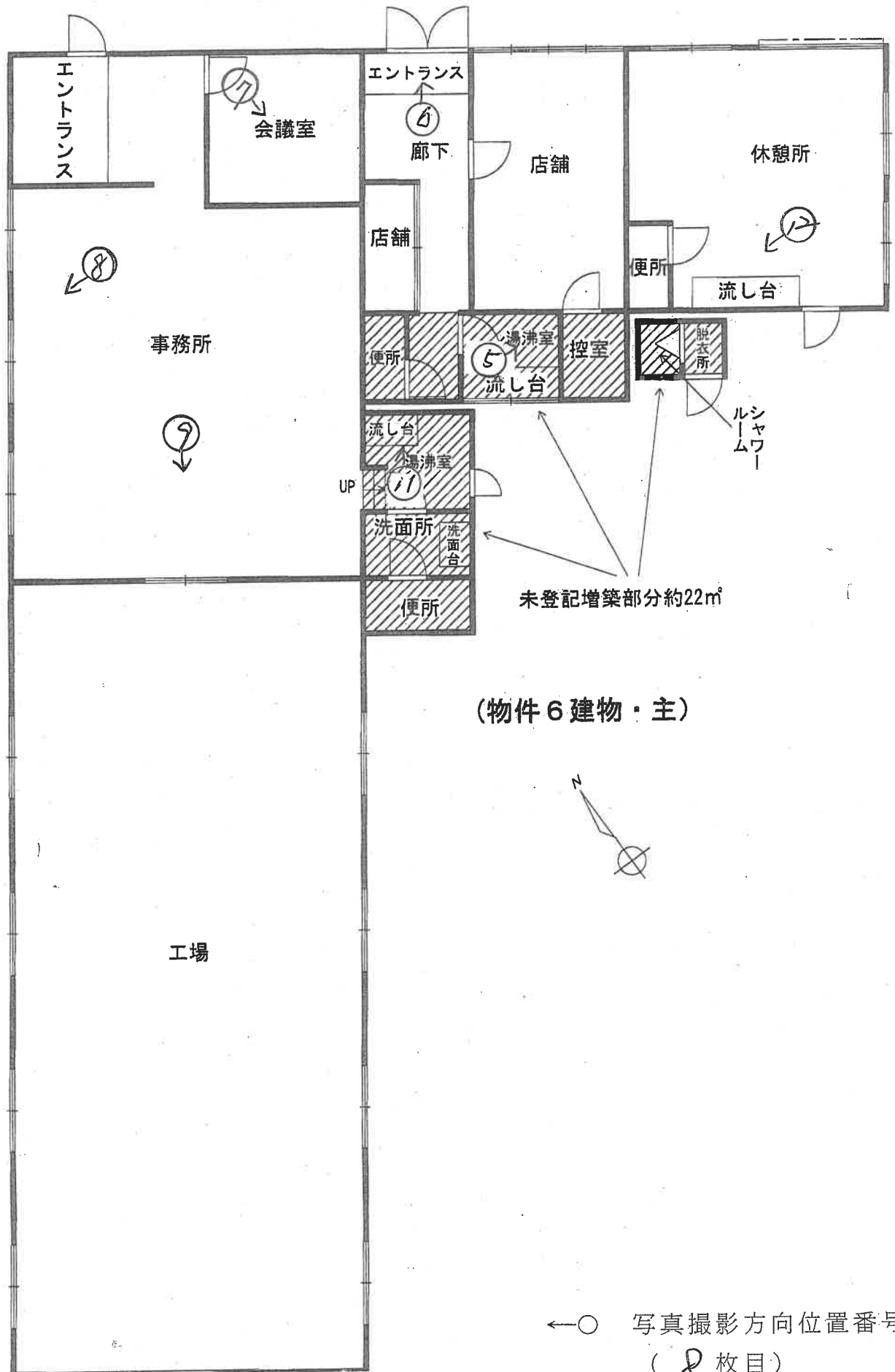
市 道

←○ 写真撮影方向位置番号



（ 7 枚目）



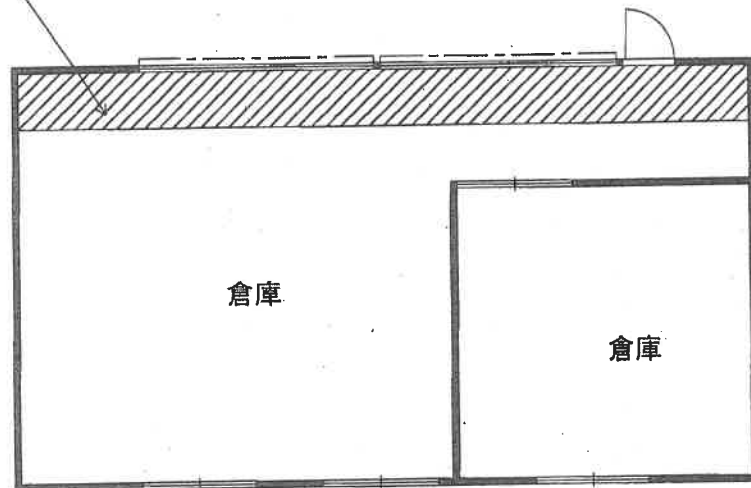


←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

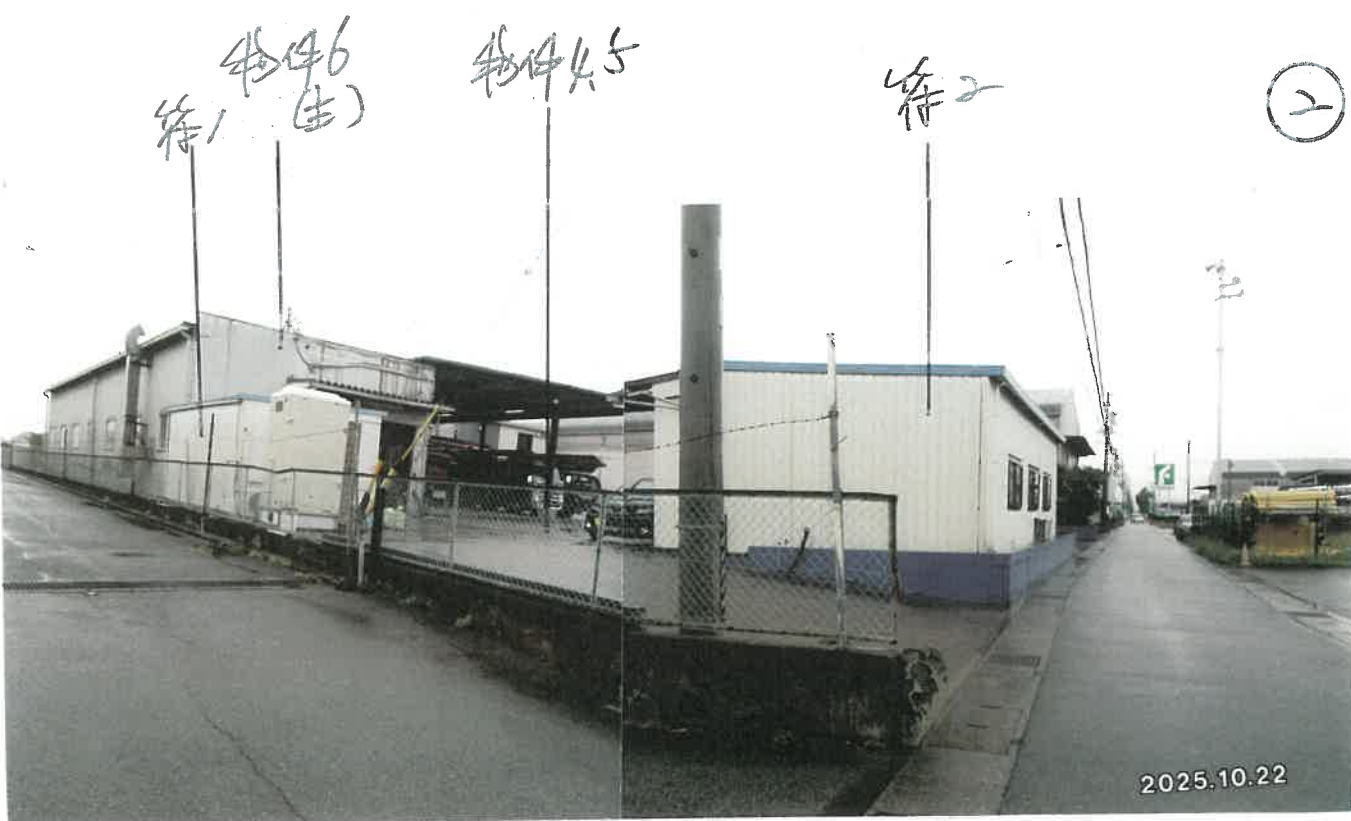
(物件 6 建物・附属①)



未登記増築部分約10㎡ (物件 6 建物・附属②)



①



②

物件6(主)

③

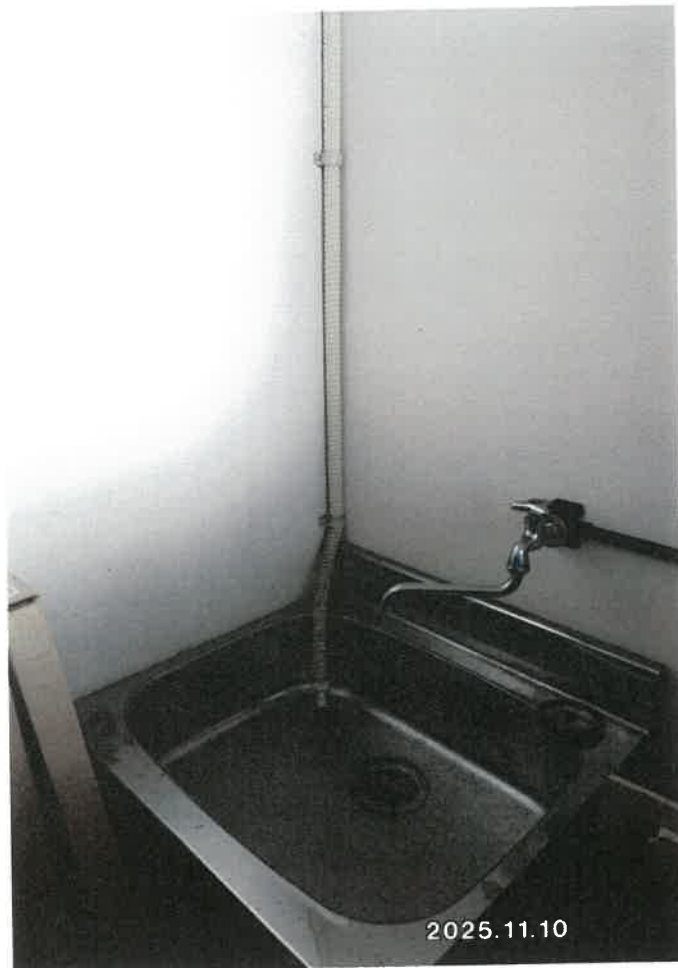


物件4.5

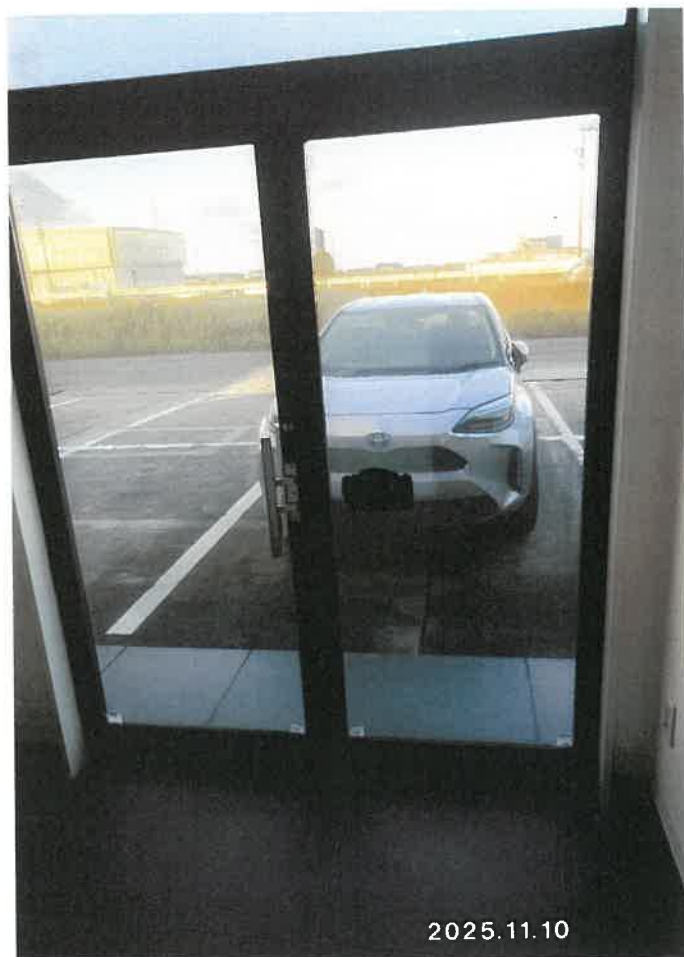
物件4.5 物件6(主)

④





⑤
物件6(生)
内部
(店舗)



⑥
同上

(1/2枚目)

⑦
松件6
(主)内部



⑧
同上



(13 枚目)



⑨
物件 6 (主)
内部



⑩
同上

(14 枚目)



⑪
物件6(主)
内部



⑫
同上

(15 枚目)

令和7年（又）第15号 物件4～6	
令和7年11月10日	現地調査
令和7年12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

市 川 裕 規

第1 評価額

一括価格	
金 8,130,000 円	
内訳価格	
物件 4 (土地)	金 2,270,000 円
物件 5 (土地)	金 2,270,000 円
物件 6 (建物)	金 3,590,000 円

- 1 一括価格は、物件4～6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 目的土地の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、目的建物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
4	所在	伊勢市村松町字明野	
	地番	1380番9	
	地目	宅地	
	地積	476.47 m ²	
5	所在	伊勢市村松町字明野	
	地番	1380番10	
	地目	宅地	
	地積	477.54 m ²	
6	所在	伊勢市村松町字明野 1380番地9、1380番地10	
	家屋番号	1380番9	
	種類	工場	工場・事務所・店舗・休憩所
	構造	鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床面積	255.27 m ² 延べ 255.27 m ²	約277.27m ²
	附属建物	符号1	
	種類	物置	休憩所
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床面積	13.92 m ² 延べ 13.92 m ²	

(次ページに続く)

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
6	附属建物	符号2	
	種類	倉庫	
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床面積	61.60 m ² 延べ 61.60 m ²	約71.60m ²
番号	特記事項		
4 5	○物件4・5土地の現況は、登記面積よりも10%程度大きい可能性が認められた。ただし、概測の精度の問題もあって、当該事情については言及のみにとどめることとし、評価数量は登記数量を採用する。なお、物件4・5土地間の境界は判然としない。 ○本件所有者と関係する企業が登記名義人の南東側隣接地・地番1380番11と、物件4・5土地とは一体的に利用されていた。		
—	同一事件の物件7・8土地（地番1381番29・同番30）及び当該土地上に存する物件9建物（家屋番号1381番29）は、本件目的物件の近傍に位置するが、接面道路を挟んで対面側に位置するため、本評価書では対象外としている。		

* * * 以下余白 * * *

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4・5）

位 置・交 通	近鉄山田線「明野」駅 北方・直線距離 約2km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	陸上自衛隊明野駐屯地近くの、工場や事業所、低未利用地等がみられる地域。	
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	都市計画区域・非線引区域
	用 途 地 域	指定無
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	・特定用途制限地域（幹線道路沿道流通・業務地区） ・航空法（高さ制限あり）
画 地 条 件	・地積：954.01㎡（登記面積） ・長方形 ・（南西側道路に対し）間口：約20m、奥行：約54m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南西側 幅員約5m（種別：市道）、舗装あり ・北東側 幅員約6.3m（種別：国道）、舗装あり ※二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。 ※北東側道路は、国道の側道である。 ※対象土地は、南西側道路に対して0～1m程度高い。北東側道路とは、ほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件6建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	○対象土地内に電柱あり。このほか、簡易便所が設置されていた。 ○目的物件は、登記上の建物種類が工場であるが、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設に該当しない。また、目的物件において、土壤汚染対策法をはじめとした法令による土壤汚染状況調査を行う義務はなく、調査の実施も命じられていない。加えて、三重県環境生活部環境共生局大気・水環境課水環境班によると、同法の規定による要措置区域または形質変更時届出区域に指定されている土地は含まれていない。ただし、物件6建物については、現行所有者に所有権が移転される以前は、板金工場として利用されていたとみられる。このため、土壤汚染が存する可能性を排除できないが、実際の汚染の有無については不明である。	

(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6）

（1）物件6・主である建物の概要

区 分	主である建物	
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4年8月3日 新築
	経 過 年 数	34 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板、サイディング等
	内 壁	ビニルクロス、あらわし等
	天 井	ビニルクロス、化粧石膏ボード、あらわし等
	床	フローリング、カーペット、モルタル等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	—
床面積(現況)	277.27 m ²	
	延べ	277.27 m ²
	※床面積は、登記面積255.27m ² に未登記増築部分約22m ² （概測）を加えたもの。	
現況用途等	現 況 用 途	工場・事務所・店舗・休憩所
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○建物南東面に庇あり。 ○登記記録によると、平成5年9月3日付で、構造変更及び増築が行なわれている。新築時の構造は鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積は194.40m²であった。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用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の実際の使用の有無は不明。	

(2) 物件 6 ・ 附属建物符号 1 の概要

区 分	附属建物符号 1	
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3年9月1日 新築
	経 過 年 数	35 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	ベニヤ板等
	天 井	ベニヤ板等
	床	ベニヤ板等
	設 備	電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)		13.92 m ²
	延べ	13.92 m ²
現況用途等	現 況 用 途	休憩所
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	劣 る	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・ おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用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の実際の使用の有無は不明。	

(3) 物件6・附属建物2の概要

区 分	附属建物符号2	
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9月3日 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	ビニルクロス、あらわし等
	天 井	ビニルクロス、あらわし等
	床	フローリング、モルタル等
	設 備	電気等
	そ の 他	—————
床面積(現況)	71.60 m ²	
	延べ	71.60 m ²
	※床面積は、登記面積61.60m ² に未登記増築部分約10m ² （概測）を加えたもの。	
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	普 通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用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の実際の使用の有無は不明。	

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4・5）

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
4	14,600	1.01	476.47	1.00	7,020,000
5	14,600	1.01	477.54	1.00	7,040,000

※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・・・・・・ 1.01

・画地条件（二方路）1.01

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ ここでは考慮しない。

(2) 建物価格(物件6)

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
6 (主)	100,000	277.27	0.03	830,000
6 (附①)	60,000	13.92	0.03	20,000
6 (附②)	80,000	71.60	0.03	170,000

※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6・主である建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(34 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※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6・附属建物符号1】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(35 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※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6・附属建物符号2】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(33 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※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
4	7,020,000	0.40 法定地上権	2,810,000
5	7,040,000	0.40 法定地上権	2,820,000
合 計			5,630,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

物件4・5土地において、法定地上権が成立することを前提とした。

(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	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
4	7,020,000	－ 2,810,000		0.90	0.60	2,270,000
5	7,040,000	－ 2,820,000		0.90	0.60	2,270,000
6 (主+附)	1,020,000	＋ 5,630,000	1.00	0.90	0.60	3,590,000
一 括 価 格 (合計)						8,130,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：新築後30年以上が経過した複数の建物が、対象土地上に存することなどを総合的に勘案し、市場性修正率を上記のとおりとした。

オ 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。

* * * 以 下 余 白 * * *

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/各階平面図写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5m舗装市道沿いの規模約900㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：伊勢9 - 1

所 在：伊勢市下野町字風宮654番208
 価 格：12,000 円／㎡
 位 置：JR参宮線「伊勢市」駅の北東方 道路距離約4.7 k m
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：3,305 ㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南側、幅員12m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・非線引区域・工業専用地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地

(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7月1日	12,000	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{82}$	= 14,600

※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・・・ 82 (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、14,600 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 **14,600 円／㎡**

附 属 資 料

位置図



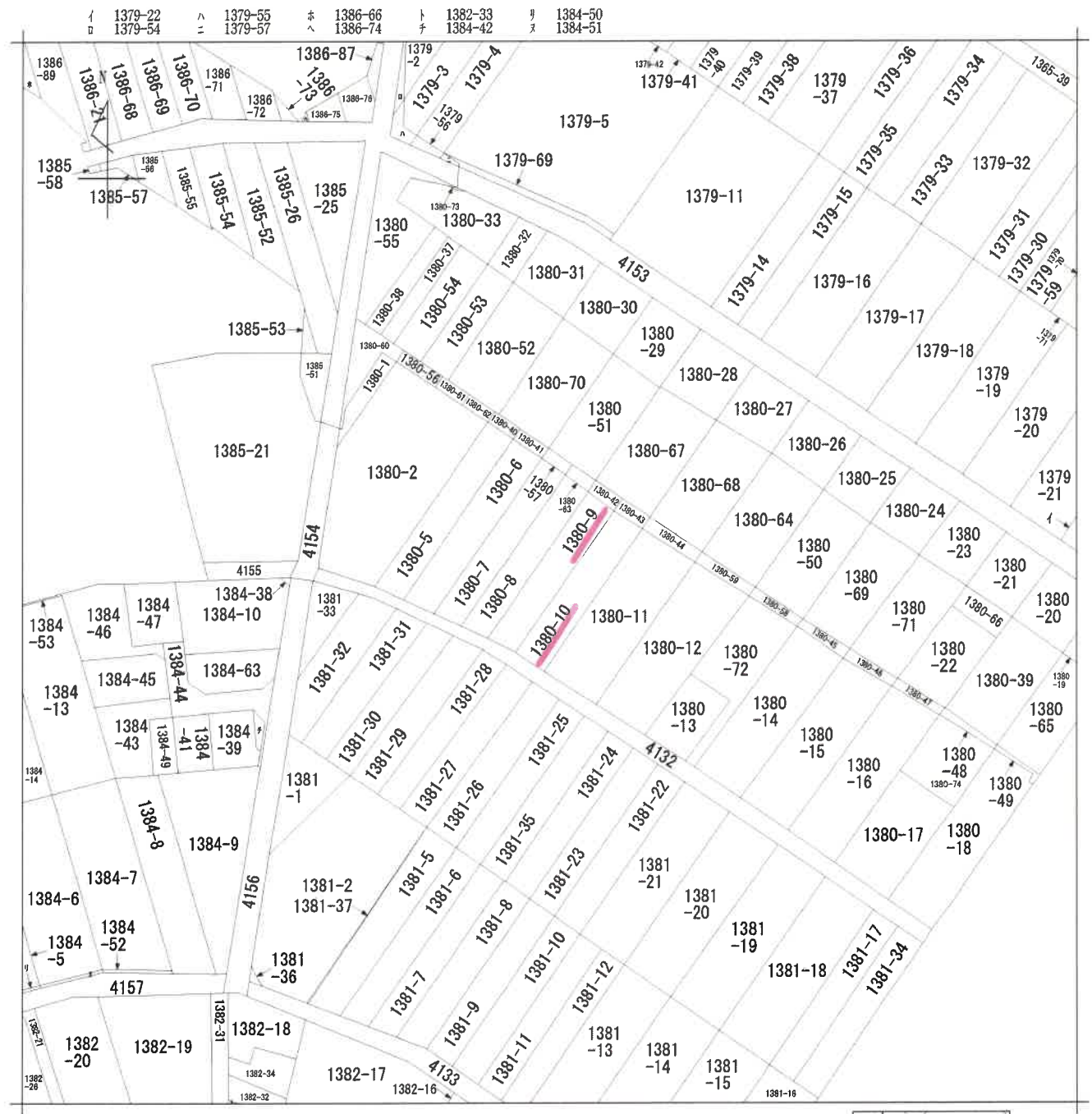
案内図



物件4~6



表示年月日：2025/11/19



地番
区域見出
村松町

請 求 部 分	所 在	伊勢市村松町字明野				地 番	1380番9			
出 力 尺	1/1200	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

登記年月日：昭和47年2月11日

048688 前1380-9後 統

昭和47年2月 / 日登記

地番 1380-47

土地の所在 伊勢市 村松町字明野	
縮尺 1	単位 M 300

Diagram showing a triangular plot of land. The base is labeled 1380-8. The height is labeled 1380-10. The area is calculated as follows:

$$\text{面積} = \frac{1}{2} \times 9.5 \times (2.0 + 1.9) = 97.05$$
$$\text{① } 495 - 18.525 = 476.475 \text{ m}^2$$

作製年月日	作製者
昭和 67 年 / 月 25 日	
登記者	

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16日 津地方法務局

登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：13-10

登記年月日：昭和47年2月1日

048689

前1380-10後

1380-43

新

地積測量図

昭和47年2月1日登記

債務者

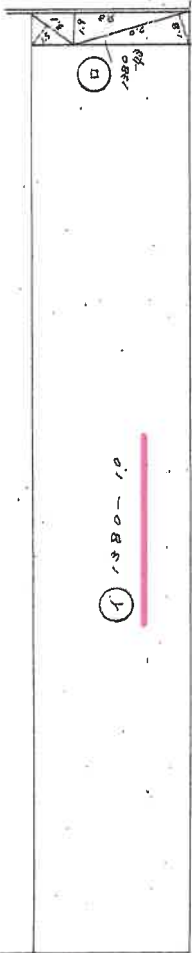
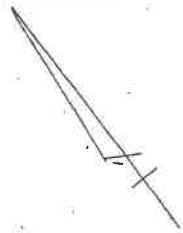
土地の所在 伊勢市 村松町多明野

縮尺 1

単位M 300

昭和47年1月1日
製作年月日
製作者

略記名



求積

① 3.1 x 1.5 = 4.65
2.8 x 1.9 = 5.32
2.0 x 1.8 = 3.60

計 94.92
17.46 m²

① 495 ~ 17.46 = 477.54 m²

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。
(津地方支務局伊勢支局管轄)
令和7年9月16日 津地方支務局

登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：13-11

登記年月日：平成15年8月26日

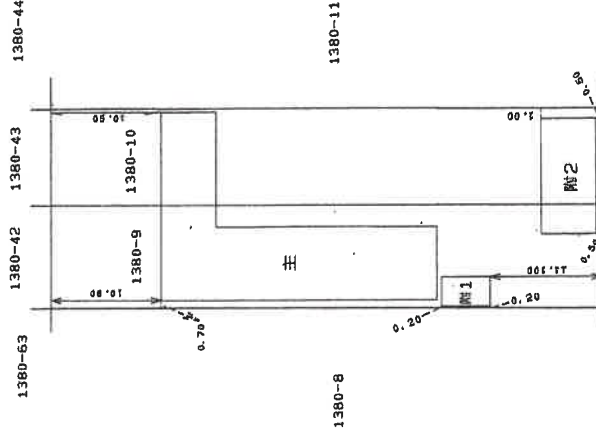
634207

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
1380-9

建物の所在
伊勢市村松町字明野1380番地9、1380番地10

附録第八号ノ五



作製者
[Redacted]

作成
平成15年7月29日作製

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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16日 津地方法務局 登記官

登記官

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成15年8月26日

634208

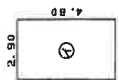
建物図面
(各階平面図)

家屋番号
1380-9

建物の所在
伊勢市村松町字明野1380番地9、1380番地10

附録第八号ノ五

附属建物(附1)

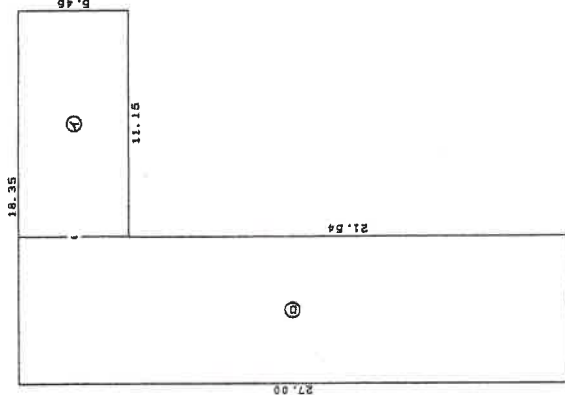


求積表

① 2.90 x 4.80 = 13.9200

床面積 13.92 m²

主たる建物

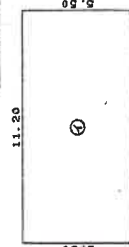


求積表

② 11.15 x 5.45 = 60.8790
③ 7.20 x 27.00 = 194.4000
計 255.2790

床面積 255.27 m²

附属建物(附2)



求積表

④ 11.20 x 5.50 = 61.6000

床面積 61.60 m²

津地方法務局

15.8.26

登記

作製者

5年7月29日作製

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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16日

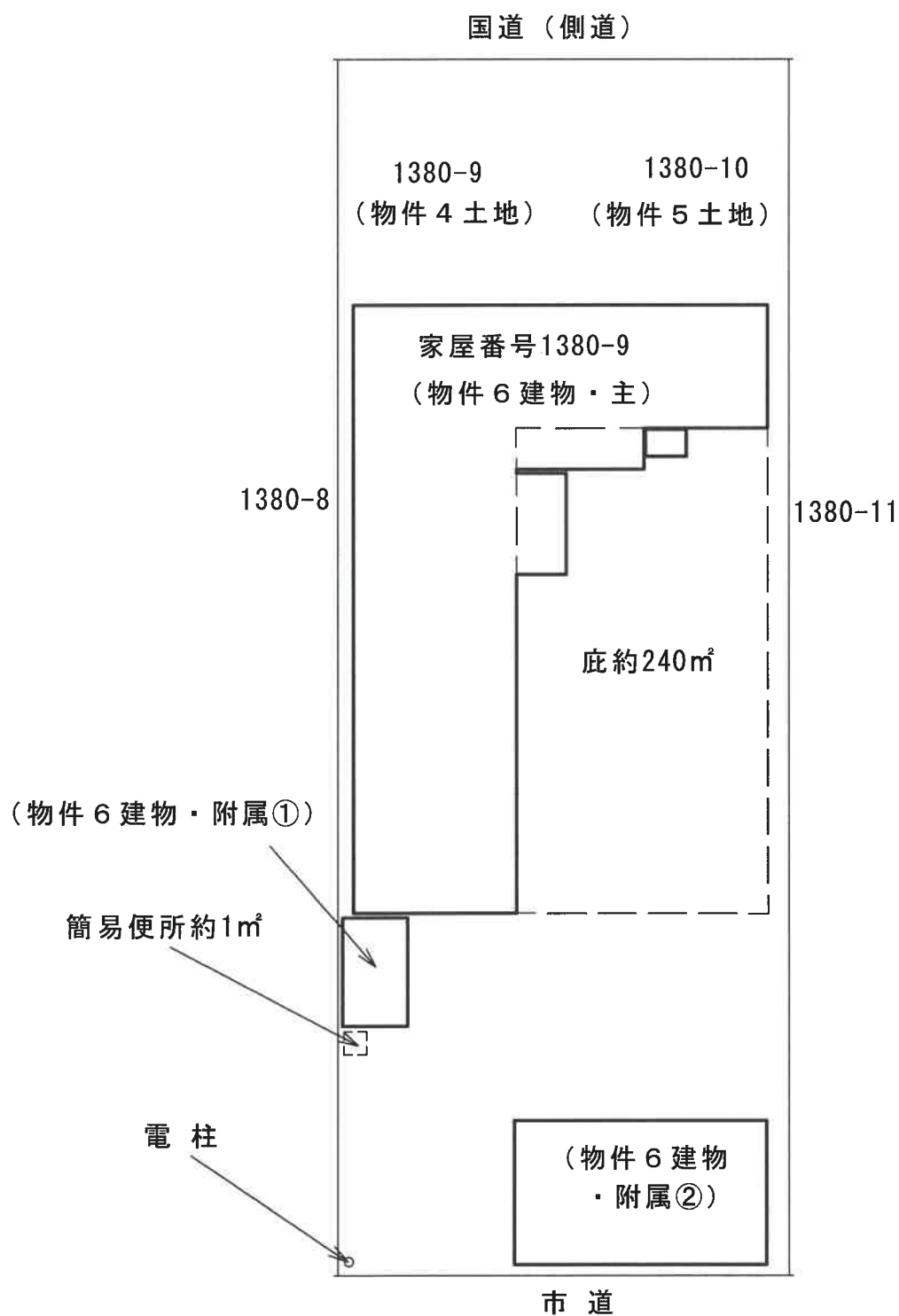
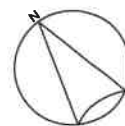
津地方法務局

登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：13-2 (2/2)

土地建物位置関係図

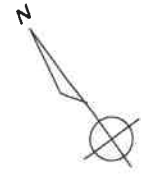


建物見取図



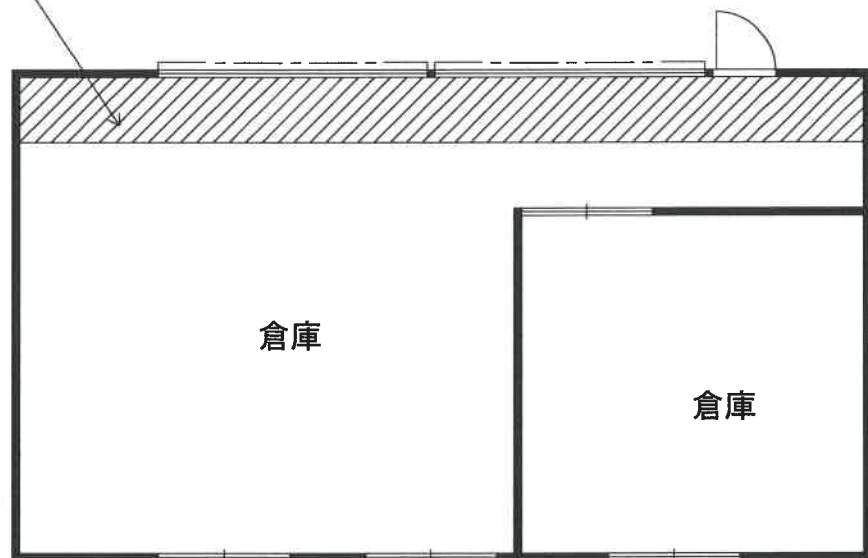
建物見取図

(物件 6 建物・附属①)



未登記増築部分約10㎡

(物件 6 建物・附属②)



令和7年（又）第15号 物件4～6	
令和8年5月19日	提出

津 地 方 裁 判 所 伊 勢 支 部 御 中

評 価 書
（ 補 充 書 ）

評価人 不動産鑑定士

市 川 裕 規

(補充事項)

令和7年12月3日付けで評価を行った本件において、物件6建物に係る賃借権は、買受人の引受けになると判断されるに至った。本補充評価書では、当該事情を反映させるべく、評価額の見直しを行った。

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 2,270,000 円
物件 5 (土地)	金 2,270,000 円
物件 6 (建物)	金 2,510,000 円

- 1 一括価格は、物件4～6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 目的土地の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、目的建物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
4	7,020,000	0.40 法定地上権	2,810,000
5	7,040,000	0.40 法定地上権	2,820,000
合 計			5,630,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

物件4・5土地において、法定地上権が成立することを前提とした。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
4	7,020,000	－ 2,810,000		0.90	0.60	2,270,000
5	7,040,000	－ 2,820,000		0.90	0.60	2,270,000
6 (主+附)	1,020,000	＋ 5,630,000	0.70	0.90	0.60	2,510,000
一 括 価 格 (合計)						7,050,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：物件6建物に係る賃借権に関しては、買受人の引受けとなることから、上記のとおり、占有減価修正を施した。

エ 市場性修正：新築後30年以上が経過した複数の建物が、対象土地上に存することなどを総合的に勘案し、市場性修正率を上記のとおりとした。

オ 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。

* * * 以 下 余 白 * * *