

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 | 度会郡度会町大野木字朽ノ木 |
| | 地 番 | 1830番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 283.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡度会町大野木字朽ノ木 |
| | 地 番 | 1830番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 514.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 度会郡度会町大野木字朽ノ木1830番地6、1830番地1 |
| | 家屋 番号 | 1830番6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 168.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約187.49平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所・休憩所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.68平方メートル |

物 件 目 録

2階 37.18平方メートル

符 号 3

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 34.84平方メートル

符 号 4

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.21平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松本 行弘

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1～3】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

各筆間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

1 所 在 度会郡度会町大野木字朽ノ木
地 番 1 8 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 3 . 5 6 平方メートル

所有者 有限会社大西自動車整備工場

2 所 在 度会郡度会町大野木字朽ノ木
地 番 1 8 3 0 番 6
地 目 宅地
地 積 5 1 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 度会郡度会町大野木字朽ノ木1 8 3 0 番地6、1 8 3
0 番地1

家屋 番号 1 8 3 0 番 6

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 6 8 . 4 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 8 7 . 4 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所・休憩所



物件目録

| | |
|------|----------------------------------|
| 構造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 床面積 | 1階 35.68平方メートル 2階 37.18平方メートル |
| 符号 | 3 |
| 種類 | 工場 |
| 構造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床面積 | 34.84平方メートル |
| 符号 | 4 |
| 種類 | 店舗・事務所 |
| 構造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 | 105.21平方メートル |
| (現況) | |
| 種類 | 事務所・居宅 |

所有者 有限会社大西自動車整備工場



令和 6年(ケ)第 8号

令和 6年 5月16日受理

令和 6年 7月31日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 度会郡度会町大野木字朽ノ木
地 番 1830番1
地 目 宅地
地 積 283.56平方メートル
- 2 所 在 度会郡度会町大野木字朽ノ木
地 番 1830番6
地 目 宅地
地 積 514.00平方メートル
- 3 所 在 度会郡度会町大野木字朽ノ木1830番地6、1830番地1
家屋 番号 1830番6
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 168.49平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所・休憩所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 35.68平方メートル



(1枚目)

物 件 目 録

2階 37.18平方メートル
符 号 3
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 34.84平方メートル
符 号 4
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 105.21平方メートル



(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 3 関係) | |
|---|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 一部 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 全部 (物件 3) |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 (物件) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (契約書) 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 | 令和 5 年 2 月 1 日 |
| 最初の契約日 | 令和 5 年 1 月 1 0 日 |
| 契約等期間 | 令和 5 年 2 月 1 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 月 3 1 日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input 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 2 月 1 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 月 3 1 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"/> B |
| 賃料・支払時期等 | 毎月金 30,000 円 (毎月末日限り 翌月 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 2,000,000 円) |
| 特約等 | <input 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
(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 |
|-------------------|---|
| B (占有者) | <p>私は、本件物件を賃借しており、同所を廃棄物の収集場所として使用しております。</p> <p>本件物件の賃借に関しては、高額の保証金を支払っていますので、もし競売で売ってしまったら、保証金の請求をしたいと思っています。</p> |

執行官の意見

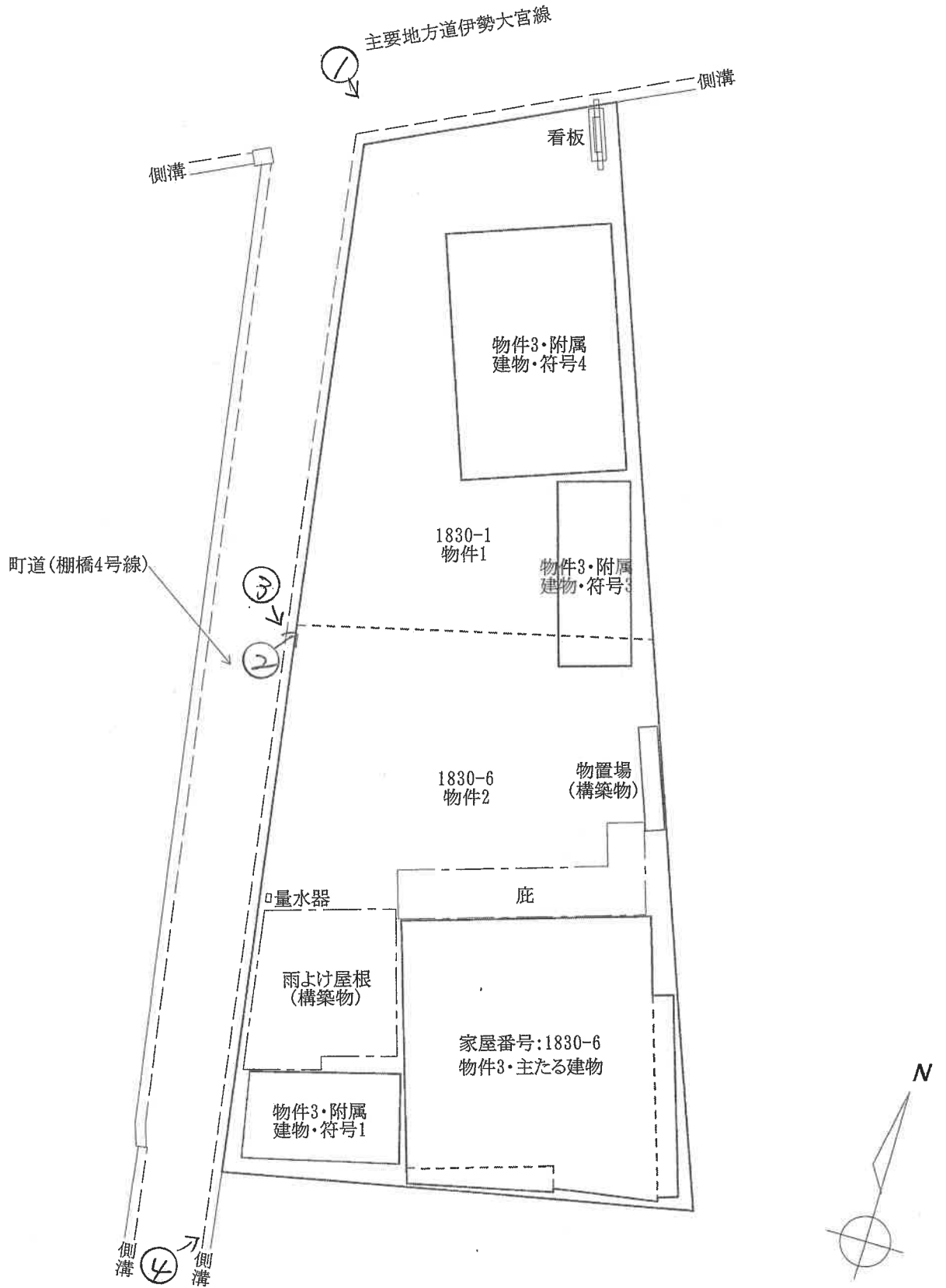
■本件物件は、賃借人Bが廃棄物の収集場所等として使用するほか第三者の占有は認められない。

(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 |
| 6年5月17日(金) 11:30-11:40 | 物件所在地 | 外観調査 写真撮影 |
| 6年6月1日(土) 10:00-10:10 | 物件所在地 | Bに面談 |
| 6年6月10日(月) 13:30-14:00 | 物件所在地 | B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 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 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

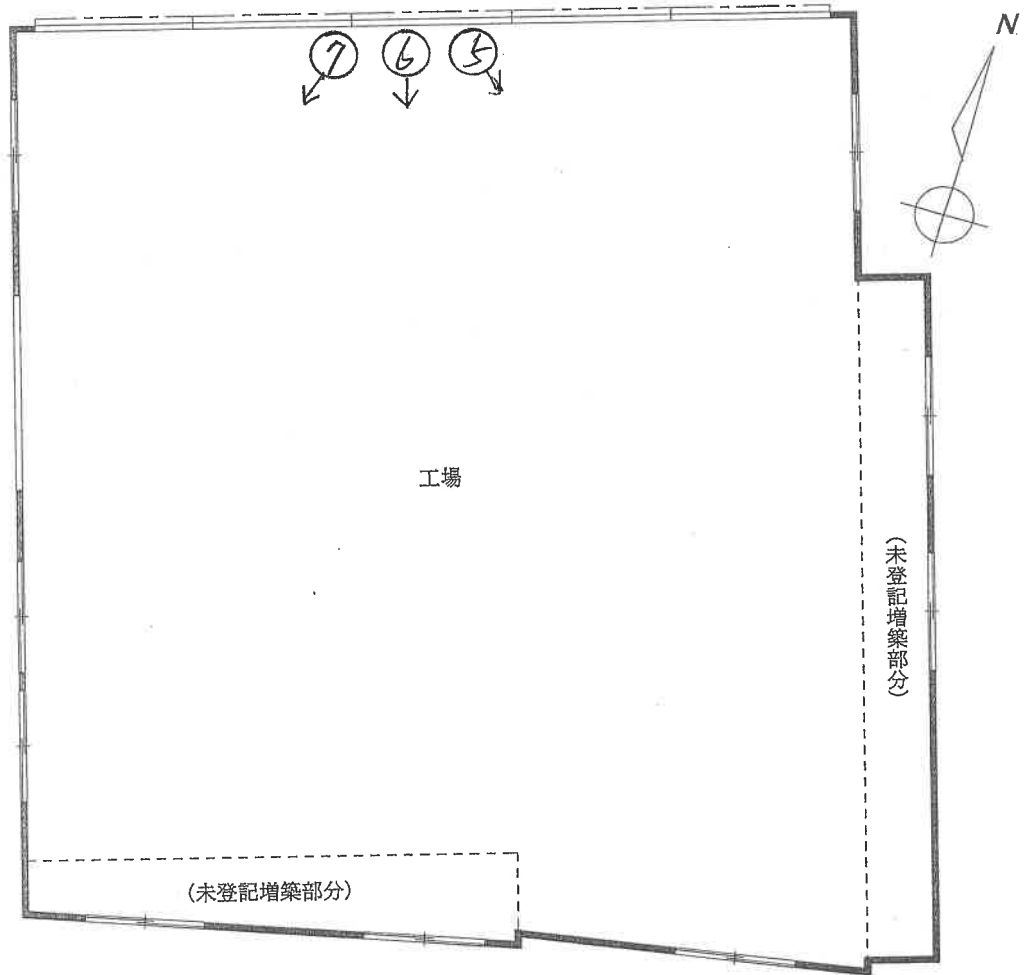


←○ 写真撮影方向位置番号

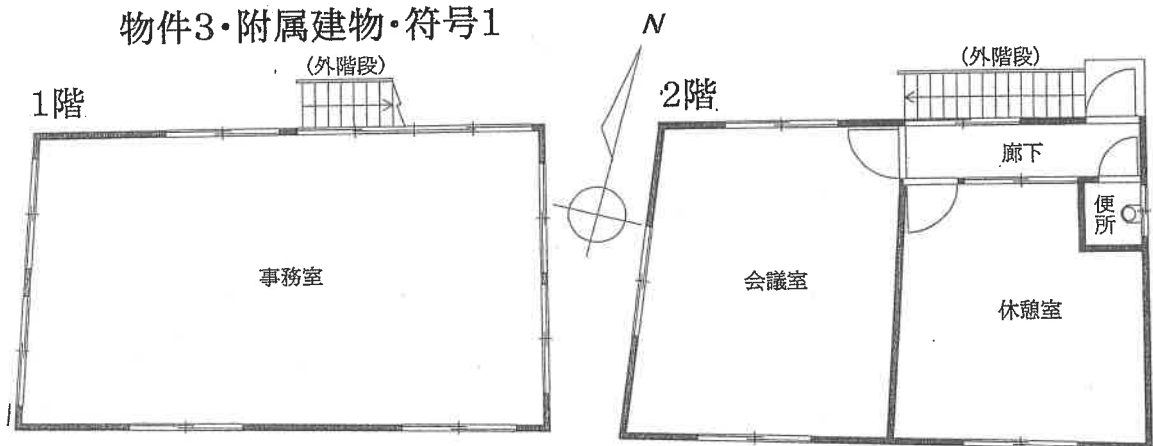
(7 枚目)

問 取 図

物件3・主たる建物



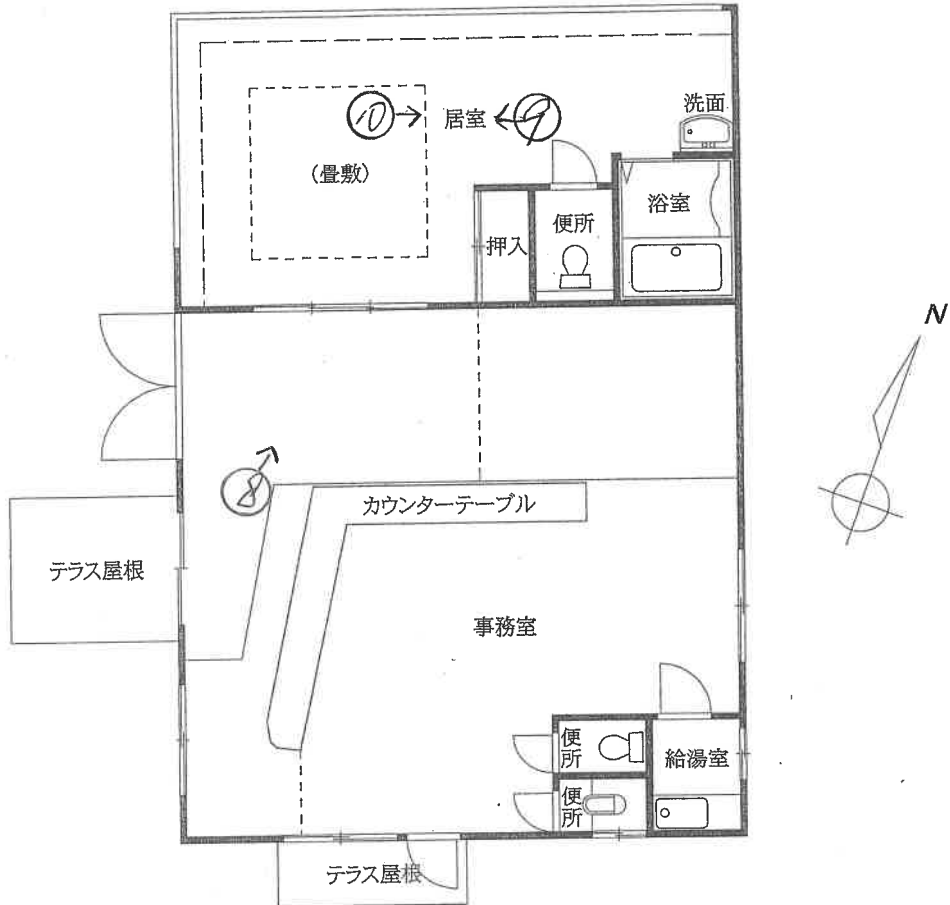
物件3・附属建物・符号1



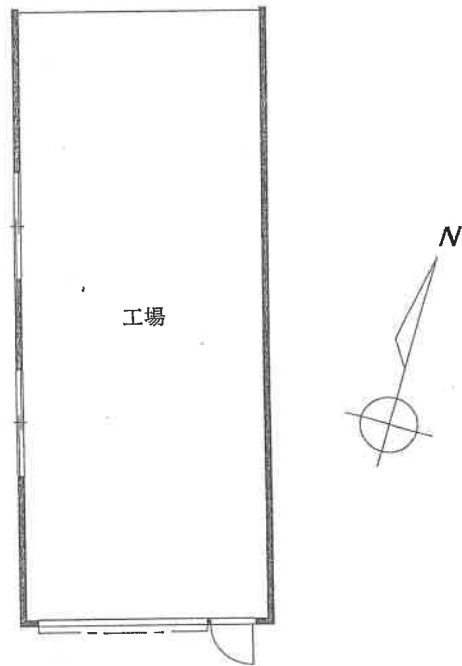
←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

間 取 図

物件3・附属建物・符号4



物件3・附属建物・符号3



←○ 写真撮影方向位置番号
(2 枚目)

1



2024.05.17

物件3
符4

物件1

物件3
符2

物件2

2



2024.05.17

2024.05.17

物件2

物件3(主)

物件3
③
符1



2024.05.17

物件3
符1

物件3(主)

④



2024.0

2024.05.17



⑤
物件3
(主)内部



⑥
同上



⑦
同上

(12枚目)



⑧

物件了
符々
内部



⑨

同上



⑩

同上

(13) 枚目)

| | |
|----------------|-------|
| 令和 6年 (ケ) 第 8号 | 物件1~3 |
| 令和 6年 6月 10日 外 | 現地調査 |
| 令和 6年 9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

梶田 毅 印

第1 評価額

| 一括価格 | | |
|---------------|---------------|--|
| 金 2,910,000 円 | | |
| 内訳価格 | | |
| 物件1 (土地) | 金 930,000 円 | |
| 物件2 (土地) | 金 1,700,000 円 | |
| 物件3 (建物) | 金 280,000 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, 2の内訳価格は物件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
 - ・ 本件土地である物件1, 2の各登記数量については地積測量図に基づく実測の裏付けを有していないため(※物件1の地積測量図は分筆に伴う残地求積図面であり、当物件の実測は行われていない。), 評価数量の確定に当たっては現況規模との照合を必要とする。この場合、現地は物件1, 2が一体利用されており、物件間の境界位置が判然としないため、物件ごとに現況規模を把握することは難しいものの、現状の敷地境界線に概ね対応しているように見受けられる本件建物図面上の敷地の輪郭線を基に本件土地全体の現況規模を概略把握してみると、登記数量よりも現況規模の方が25%程度大きい(=縄延びが発生している)模様である(ちなみに、本件建物図面における物件相互の境界位置を前提にすると、物件1は40%程度、そして物件2は17%程度の縄延びが見込まれるが、実際の筆界は不明につき、物件個々の照合状況については留意に止める。)。従って、評価上は縄延びの影響を適宜反映させる扱いが妥当と判断されるが、正式な測量を経ていない現段階においては評価の安全性にも十分配慮すべきであると考えられる。
以上から、本件土地の評価数量については登記数量を採用したうえで、縄延びの可能性について、上記率の一定割合を土地の個別格差に反映させる扱いとする。

* * * 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 | 度会郡度会町大野木字朽ノ木 | — | |
| | 地 番 | 1830番1 | — | |
| | 地 目 | 宅地 | — | |
| | 地 積 | 283.56m ² | ※特記事項参照 | |
| | 所 有 者 | 有限会社大西自動車整備工場 | — | |
| 2 | 所 在 | 度会郡度会町大野木字朽ノ木 | — | |
| | 地 番 | 1830番6 | — | |
| | 地 目 | 宅地 | — | |
| | 地 積 | 514.00m ² | ※特記事項参照 | |
| | 所 有 者 | A | — | |
| 3 | 所 在 | 度会郡度会町大野木字朽ノ木 1830番地6, 1830番地1 | — | |
| | 家 屋 番 号 | 1830番6 | — | |
| | 種 類 | 工場 | — | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | — | |
| | 床 面 積 | 168.49m ² | 約187.49m ² | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | — | |
| | 種 類 | 事務所・休憩所 | — | |
| | 構 造 | 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 | — | |
| | 床 面 積 | 1階 35.68m ² 2階 37.18m ² 延72.86m ² | — | |
| | 符 号 | 3 | — | |
| | 種 類 | 工場 | — | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 | — | |
| 床 面 積 | 34.84m ² | — | | |

(次ページに続く)

| 番 号 | 所 在 等 | 登 記 | 現 況 |
|------|---------|--|--------|
| | 符 号 | 4 | — |
| | 種 類 | 店舗・事務所 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | — |
| | 床 面 積 | 105.21㎡ | — |
| | 所 有 者 | 有限会社大西自動車整備工場 | — |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| 1, 2 | 地 積 | 物件1, 2を併せた本件土地全体として縄延びの発生が見込まれる。 | |
| 3 | 床 面 積 | 主たる建物について、未登記増築部分、約19㎡が認められる(別添間取図参照)。 | |
| 3 | 種 類 | 附属建物・符号4について、現況種類は「事務所・居宅」にて把握される。 | |
| 3 | | コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると、元々は附属建物・符号2(種類:事務所, 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:32.96㎡, 建築時期:昭和54年2月6日新築)が存在していたが、平成2年3月15日取壊により滅失している。 | |

* * * 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1, 2）

| | | |
|---|--|---------|
| 位置・交通 | JR参宮線「田丸」駅の 南方約5.9km（直線距離） （附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 宮川左岸寄りの町中心域を横断する主要地方道伊勢大宮線沿いに、店舗、営業所、戸建住宅等が見られる地域である。なお、上記主要地方道は、本件土地の南西方に位置する棚橋交差点にて南北方向の主要地方道度会玉城線と結んでおり、当該交差点から少し北に入った左手に町役場が控えている。 | |
| 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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | — |
| | 指定建ぺい率 | — |
| | 指定容積率 | — |
| | 防火規制 | — |
| | その他の規制 | — |
| 画地条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・地積:797.56㎡(物件1, 2の各登記数量合計) ・形状:ほぼ台形 ・間口:約12.9m, 奥行:約55m ・地勢:ほぼ平坦 | |
| 接面道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・北西側幅員約11m(種別:主要地方道「伊勢大宮線」), 舗装有, 路面と等高(すぐ奥が最大で約0.3m高くなる) ※片側(本件土地側)に歩道が付く。 ※本件土地の北西側隣地の登記内容は、「所在:度会郡度会町大野木字朽ノ木, 地番:1830番5, 地目:公衆用道路, 地積:430㎡, 所有者:三重県」である。 ・西側幅員約4.4m~約5m(種別:町道「棚橋4号線」), 舗装有, 路面と等高(南端付近のみ約0.4m高い) ※本件土地の西側隣地の登記内容は、「所在:度会郡度会町大野木字朽ノ木, 地番:1830番3, 地目:宅地, 地積:119.00㎡, 所有者:度会郡度会村」である。 | |
| 土地の利用状況等 | ・物件3(主たる建物及び附属建物・符号1, 3, 4)の敷地としての利用である。 | |
| 供給処理施設 (注) | 上水道 | 有 |
| | ガス配管 | 無 |
| | 下水道 | 無 |
| 特記事項 | ・本件土地の北角に看板が設置されているが、当該看板の一部が上記主要地方道の歩道上にはみ出している様子である。なお、評価上、この点については留意に止める。 | |

(特記事項は次ページに続く)

| | |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3・主たる建物及び物件3・附属建物・符号1に近接して雨よけ屋根（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺，約56㎡）が設置されている。 ・ 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。 ・ 本件土地は自動車整備工場等の敷地として長年使用されてきた模様であり，物件3・主たる建物及び物件3・附属建物・符号3の屋内には，鍍金塗装業務との関連で有機溶剤等使用の注意事項を記した掲示板が掲げられており（ちなみに，現在は鍍金塗装業務は行っていないとのことである。），又，物件3・主たる建物内及び物件3・附属建物・符号3付近に存する物置場（約5㎡：構築物相当）内において，複数のオイル缶の存置が見受けられた。こうした状況を受けて，本件土地にかかる土壤汚染の可能性について，専門調査会社に『資料調査（評価人提供の資料に基づき，調査会社が汚染の可能性の有無を判断するもの）』を依頼したところ，「殆ど問題なし」「やや問題あり」「問題あり」の中で，「問題あり」の判定結果となった（調査会社によると，「自動車整備業」としての事業活動を前提に判定したとのことである。）。なお，本件では土壤汚染調査の段階的实施において，資料調査の次の段階である『概況調査（調査会社による現地の表層土壤調査及び土壤ガス調査）』までは未実施であるので，上記資料調査の結果を踏まえて土壤汚染の可能性を考慮のうえ（※但し，実際の土壤汚染の有無については不明である），評価上は市場性修正の中に含めて減価を見込む扱いとする。 ・ 県によると，本件工場に関しては，水質汚濁防止法上の特定施設等の設置の届出はないとのことであった。 ・ 地表面は，全体がコンクリート舗装で覆われている。 ・ 本件土地には小型ボート，古タイヤ等の存置が認められた。 ・ 公立学校の敷地に隣接しているが，評価上，この点は留意に止める。 |
|---------|--|

（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47年9月8日新築 |
| 経済的残存 | 経過年数 | 53年(※端数切上) |
| 耐用年数 | 経済的残存耐用年数 | 0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 鉄骨造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | スレート中心, 一部コンクリートブロック, ビニールタン |
| | 内 壁 | 外壁と兼用 |
| | 天 井 | 屋根と兼用 |
| | 床 | コンクリート土間 |
| | 設 備 | — |
| | そ の 他 | — |
| | 床面積(現況) | 約187.49㎡(※未登記増築部分, 約19㎡を含む) |
| 現況用途等 | 現況用途 | 工場 |
| | 間 取 り | 別添間取図参照 |
| 品 等 | 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"> ・ コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると, 新築時における床面積は161.97㎡であったが, 昭和55年5月10日増築により現在の登記床面積である168.49㎡に変更され, さらに当建物の東側及び南側に未登記の増築が加わって現況床面積に至った模様である。 ・ 経過年数は, 新築時からの起算で53年(上記のとおり), 昭和55年5月の増築時からの起算で45年(※端数切上)である。 ・ 北側に庇(約35㎡)が付帯している。 ・ 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, 現状の耐震性能については不明である。 ・ 全体として老朽化が目につき, 早晚建替えの検討も視野に入ってくるものと見込まれる。 | |

* * * 以下余白 * * *

2-2 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46年新築 |
| 経済的残存 | 経過年数 | 53年 |
| 耐用年数 | 経済的残存耐用年数 | 0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 軽量鉄骨造 |
| | 屋 根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外 壁 | 亜鉛メッキ鋼板, モルタル, スレート |
| | 内 壁 | 合板 |
| | 天 井 | 石膏ボード |
| | 床 | コンクリート土間, フローリング |
| | 設 備 | 流し台, 便所 |
| | そ の 他 | — |
| | 床面積(現況) | 1階 35.68㎡ 2階 37.18㎡ 延72.86㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 | 事務所・休憩所 |
| | 間 取 り | 別添間取図参照 |
| 品 等 | 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"> ・ コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると, 当初は種類:事務所, 階層:平家建, 床面積:28.19㎡であったものが, 昭和52年5月日不詳変更, 増築により, 現在の登記内容へと移っている。 ・ 登記記録には上記増築時期の記載があるのみで, 新築時期は記載されていないが, 課税台帳によると, 1階事務所部分は昭和46年建築になっている。 ・ 経過年数は, 新築時からの起算で53年(上記のとおり), 増築時からの起算で48年(※端数切上)である。 ・ 2階との行き来には外階段を利用するが, 当該外階段は錆びによる傷みが目立つ。 ・ 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, 現状の耐震性能については不明である。 ・ 全体として老朽化, 機能的陳腐化が目につく。 | |

2-3 建物の概況及び利用状況（物件3・附属建物・符号3）

| | | |
|---------|--|--------------------------|
| 区 分 | 附属建物 | |
| 建築時期及び | 建築年月日(登記記録) | 昭和50年6月日不詳新築 |
| 経済的残存 | 経過年数 | 50年(※端数切上) |
| 耐用年数 | 経済的残存耐用年数 | 0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 軽量鉄骨造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | スレート, ビニールタン, コンクリートブロック |
| | 内 壁 | 外壁と兼用 |
| | 天 井 | 屋根と兼用 |
| | 床 | コンクリート土間 |
| | 設 備 | — |
| | そ の 他 | — |
| 床面積(現況) | 34.84m ² | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 工場 |
| | 間 取 り | 別添間取図参照 |
| 品 等 | 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"> ・ 本件建物の北側には外壁が備わっていないが, 近接している物件3・附属建物・符号4の南側の外壁が実質的にその代わりの役割を担っている様子である。 ・ 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, 現状の耐震性能については不明である。 ・ 全体として老朽化, 機能的陳腐化が目につく。 | |

* * * 以下余白 * * *

2-4 建物の概況及び利用状況（物件3・附属建物・符号4）

| | | |
|---------|--|----------------------------|
| 区 分 | 附属建物 | |
| 建築時期及び | 建築年月日(登記記録) | 平成2年2月6日新築 |
| 経済的残存 | 経過年数 | 35年(※端数切上) |
| 耐用年数 | 経済的残存耐用年数 | 0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 鉄骨造 |
| | 屋 根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外 壁 | 成形板, 亜鉛メッキ鋼板 |
| | 内 壁 | ビニールクロス |
| | 天 井 | ビニールクロス |
| | 床 | クッションフロア, フローリング, 畳 |
| | 設 備 | 事務所部分:給湯室, 便所/居宅部分:浴室, 便所等 |
| | そ の 他 | — |
| | 床面積(現況) | 105.21m ² |
| 現況用途等 | 現況用途 | 事務所・居宅 |
| | 間 取 り | 別添間取図参照 |
| 品 等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | 事務所部分:やや劣る/居宅部分:普通 | |
| 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"> ・ 北側内部が改装されて居宅の仕様になっている。なお、改装時期は不明であるが、比較的新しい様子が窺われた。 ・ 本件建物(主たる建物1棟及び附属建物3棟)の中では建築時期が最も後になり、上記のとおり一部屋内の改装も経ているが、外側全般や事務所内は経年に伴う老朽化が察知され、又、建物全体としての機能性は不十分であるように思われるので、経済的耐用年数は、他の建物と同様に満了相当で捉えた。 | |

* * * 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, 2）

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 | 17,200 | 0.94 | 283.56 | 0.60 | 2,750,000 |
| 2 | 17,200 | 0.94 | 514.00 | 0.60 | 4,980,000 |
| 合計 | | | 797.56 | | 7,730,000 |

※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・・・0.94〈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):角地(+3), 形状(-5), 規模(縄延びを加味)(-5), 間口・奥行の関係(-10), 縄延びの可能性あり(前記縄延び率の半分程度を加味)(+12)
 小計(1.03×0.95×0.95×0.90×1.12=0.94)
 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・・・老朽化等が目につき, 機能上の制約も大きい本件建物等の存在を考慮した(雨よけ屋根等の構築物の存在はこの中に含めた。)

(次ページに続く)

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件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。なお、附属建物に関しては、相対的に新しい附属建物・符号4も含めて主たる建物と同率の現価率を計上することとした。

| 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 |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|---------------------|
| 3(主) | 90,000 | 187.49 | 0.01 | 160,000 |
| 3(附属・符号1) | 110,000 | 72.86 | 0.01 | 80,000 |
| 3(附属・符号3) | 60,000 | 34.84 | 0.01 | 20,000 |
| 3(附属・符号4) | 130,000 | 105.21 | 0.01 | 130,000 |
| 合計 | | | | 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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(53 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.80) = 0.01$$

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・・・・保守管理の状態, 機能上の制約等を総合的に考慮した。

* * * 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 | 2,750,000 | 0.05 | 使用借権 | 140,000 |
| 2 | 4,980,000 | 0.05 | 使用借権 | 250,000 |
| 合計 | | | | 390,000 |

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。

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 | 2,750,000 | - 140,000 | | 0.60 | 0.60 | 930,000 |
| 2 | 4,980,000 | - 250,000 | | 0.60 | 0.60 | 1,700,000 |
| 3 | 390,000 | + 390,000 | 1.00 | 0.60 | 0.60 | 280,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 2,910,000 |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・本件賃借人の存在は減価不要と判断した。

エ 市場性修正・・・不動産需要が低調な場所柄に加えて、目的物件の現況利用や建物の状態等を踏まえると実需は非常に限定的であると見込まれること、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ってくる。)、前記資料調査の結果からは土壌汚染の可能性が懸念されること等を勘案し、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)
- ・地積測量図写し(同上)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・間取図
- ・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11m舗装県道沿い, 規模約500m²の整形地

(2) 地価調査価格 : 度会5-1

所 在 : 度会郡度会町棚橋字中世古477番2外
 価 格 : 16,300円/m²
 位 置 : JR参宮線「田丸」駅の 南方 道路距離約7.8km
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
 地 積 : 368m²
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 南側幅員6m県道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
 地 域 の 概 要 : 小売店舗, 住宅等が混在する既存の商業地域

(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/m ² 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/m ² ア×イ×ウ×エ |
|------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|--|
| 令和5年7月1日 | 16,300 | × $\frac{98.6}{100}$ | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{93}$ | = 17,200 |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・93 (街路条件, 環境条件にかかる格差を考慮した)

(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, 17,200円/m²と決定した。

○ 標準価格 17,200円/m²

位置図



物件1~3
萬原

S=1/50000

三重県伊勢建設事務所備付・管内図

位置図



物件1~3

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図



大野木池

棚橋

地価調査 度会5-1

物件1~3

大野木

度会町役場

ワイエス機器製作所
四工場

度会町地域福祉センター

度会町農協

棚橋簡易水道浄水場

度会養護学校

内城田小学校

度会町立図書館

蓮華寺

度会町中央公民館

度会町健康センター

棚橋保育所

伊勢消防署
度会出張所

町民体育館

度会中学校

宮リ一度会ハウス

下久具

御道橋

海蔵寺

精浦橋

南川

206.3

町道

113.8

29.1

15.1

40

19.6

26.9

17.7

50

22

125.2

100

50

77

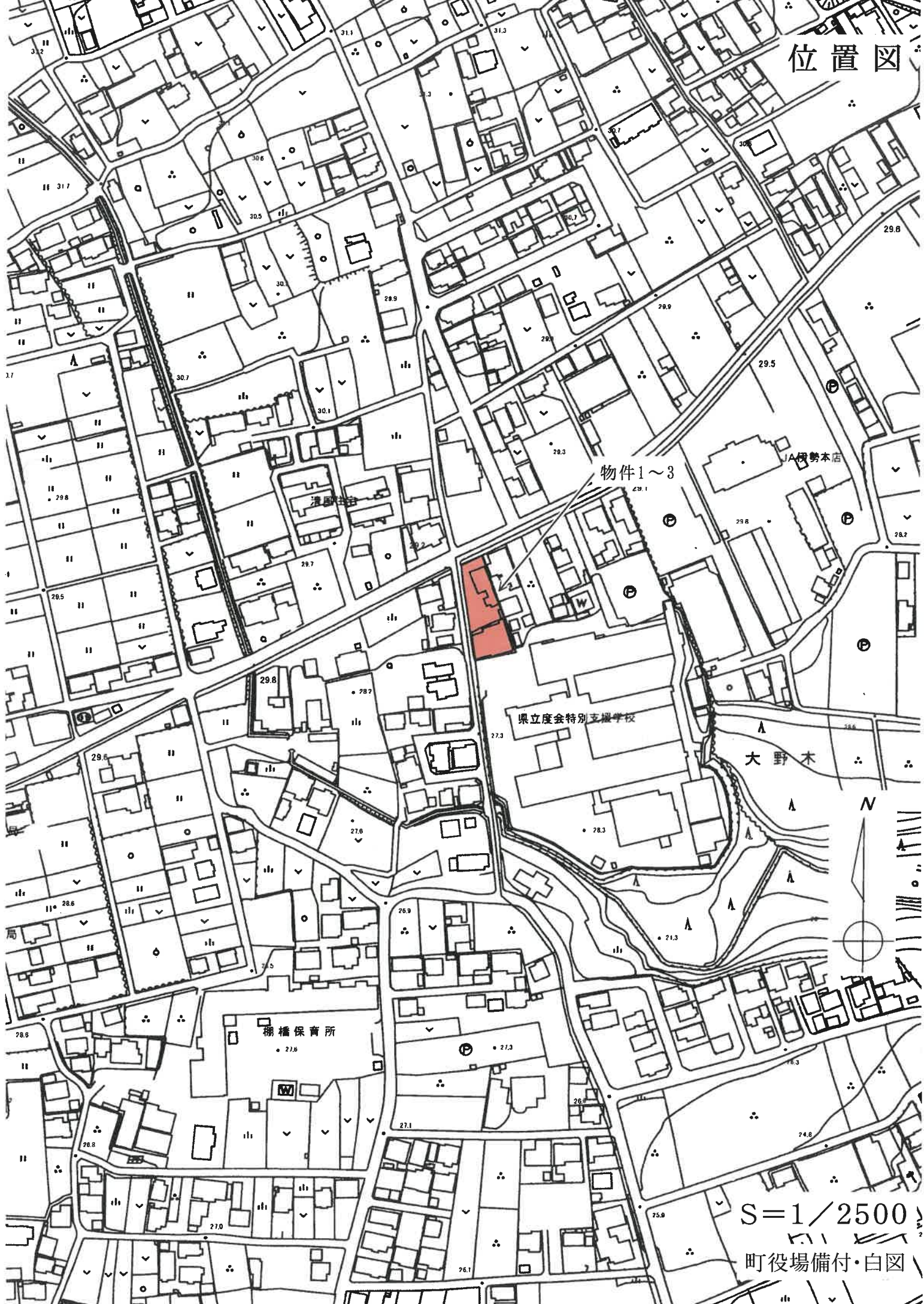
15.1

15.1

S=1/10000

町役場備付・白図

位置図



物件1~3

JA伊勢本店

県立度会特別支援学校

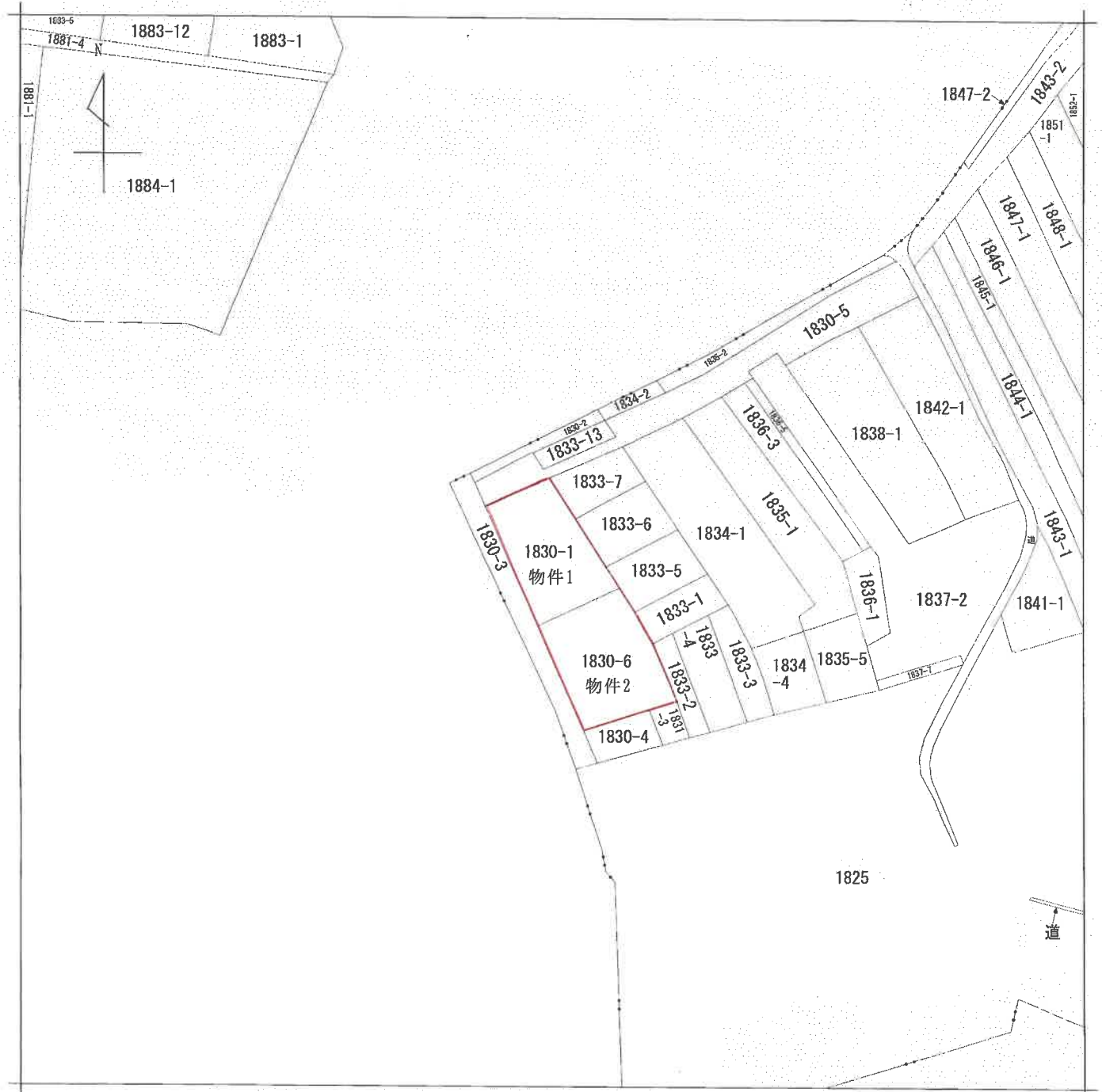
大野木

棚橋保育所

S=1/2500

町役場備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



| | | | | | | | | | |
|-------|------|---------------|-------------------|---------------|----------|----|--------|-----------|--|
| 請求部 | 所在 | 度会郡度会町大野木字枳ノ木 | | | | 地番 | 1830番1 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 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 | 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1年3月15日

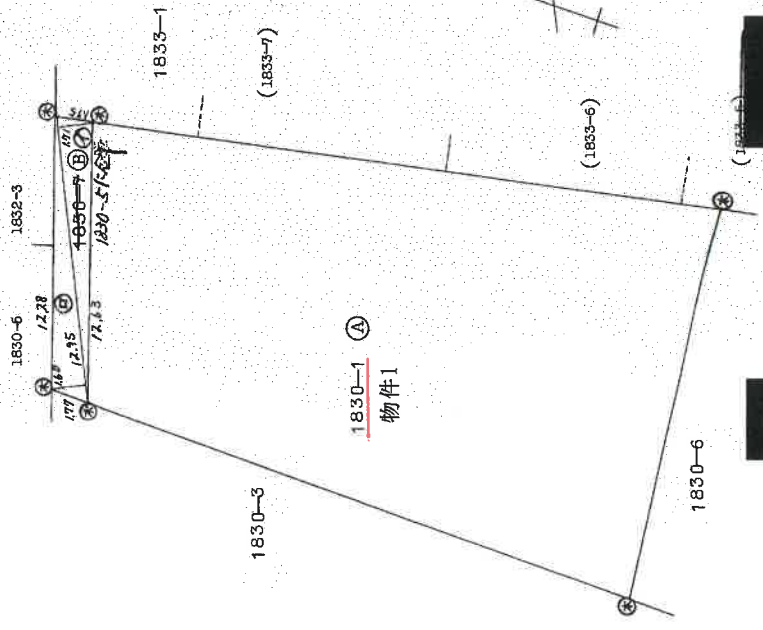
隣地 1833番との境界は1833番の地積の測量図参照
500887 平成10年2月5日

前地番 1830-1 後地番 1830-7
1830-7 1830-1
土地の所在 度会郡度会町大野木字栃木

1830-5 平成1年3月15日登記
地積測量図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

| | | | |
|-----|--------|----------|----------------|
| 積 | 1830-1 | 283.56 | m ² |
| 積 | 1830-7 | 21.45 | m ² |
| 積 | 305.00 | 214.3225 | = 283.56775 |
| ① | 12.95 | X 1.71 | = 221.4450 |
| ② | 12.95 | X 1.60 | = 207.2000 |
| 合計 | | | = 428.6450 |
| 1/2 | | | = 214.3225 |



印 = 木杭
1/250

嘱託者

平成元年3月6日(作製)

作製者

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。
(津地方務局伊勢支庁管轄)
令和6年3月14日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：7-2

法務局備付

登記年月日：平成2年8月13日

平成2年8月3日登記

880324

各階平面図

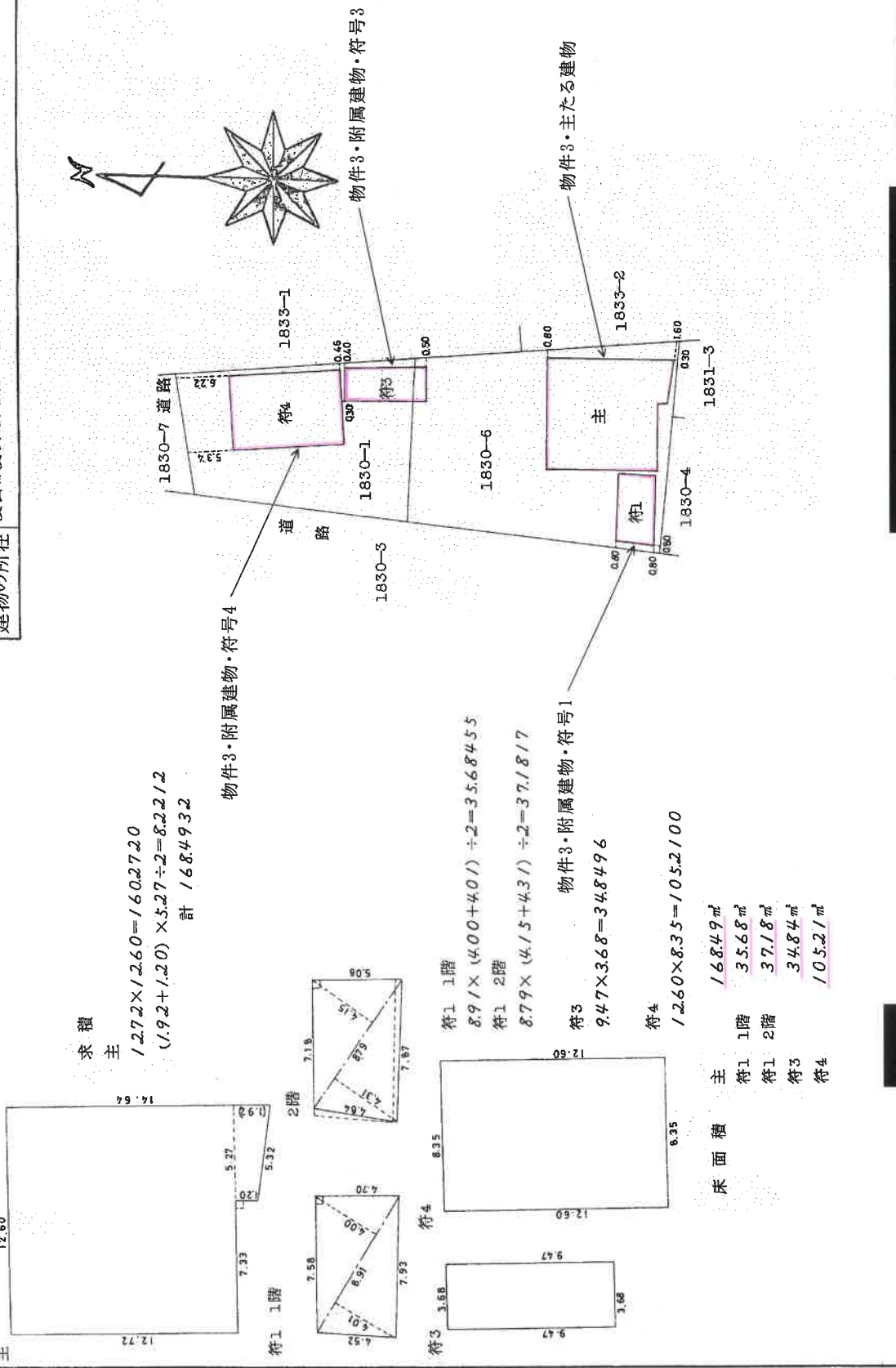
家屋番号 1830-6

建物図面

建物の所在 度会郡度会町大野木字栃木1830番地6、1830番地1

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



求積
主
 $12.72 \times 12.60 = 160.2720$
 $(1.92 + 1.20) \times 5.27 \div 2 = 8.2212$
 計 168.4932

物件3・附属建物・符号4

符1 1階 $8.91 \times (4.00 + 4.01) \div 2 = 35.68455$
 符1 2階 $8.79 \times (4.15 + 4.31) \div 2 = 37.1817$
 符3 物件3・附属建物・符号1 $9.47 \times 3.68 = 34.8496$
 符4 $12.60 \times 8.35 = 105.2100$

床面積
主
 符1 1階 168.49㎡
 符1 2階 35.68㎡
 符3 34.84㎡
 符4 105.21㎡

| | | | |
|----------|-----|----------|----------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺 1/250 | 縮尺 1/500 |
| 8月8日(作製) | | | |

(三重県土地家屋調査士会用品)

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。

(津地方事務所伊勢支店管轄)

令和6年3月14日

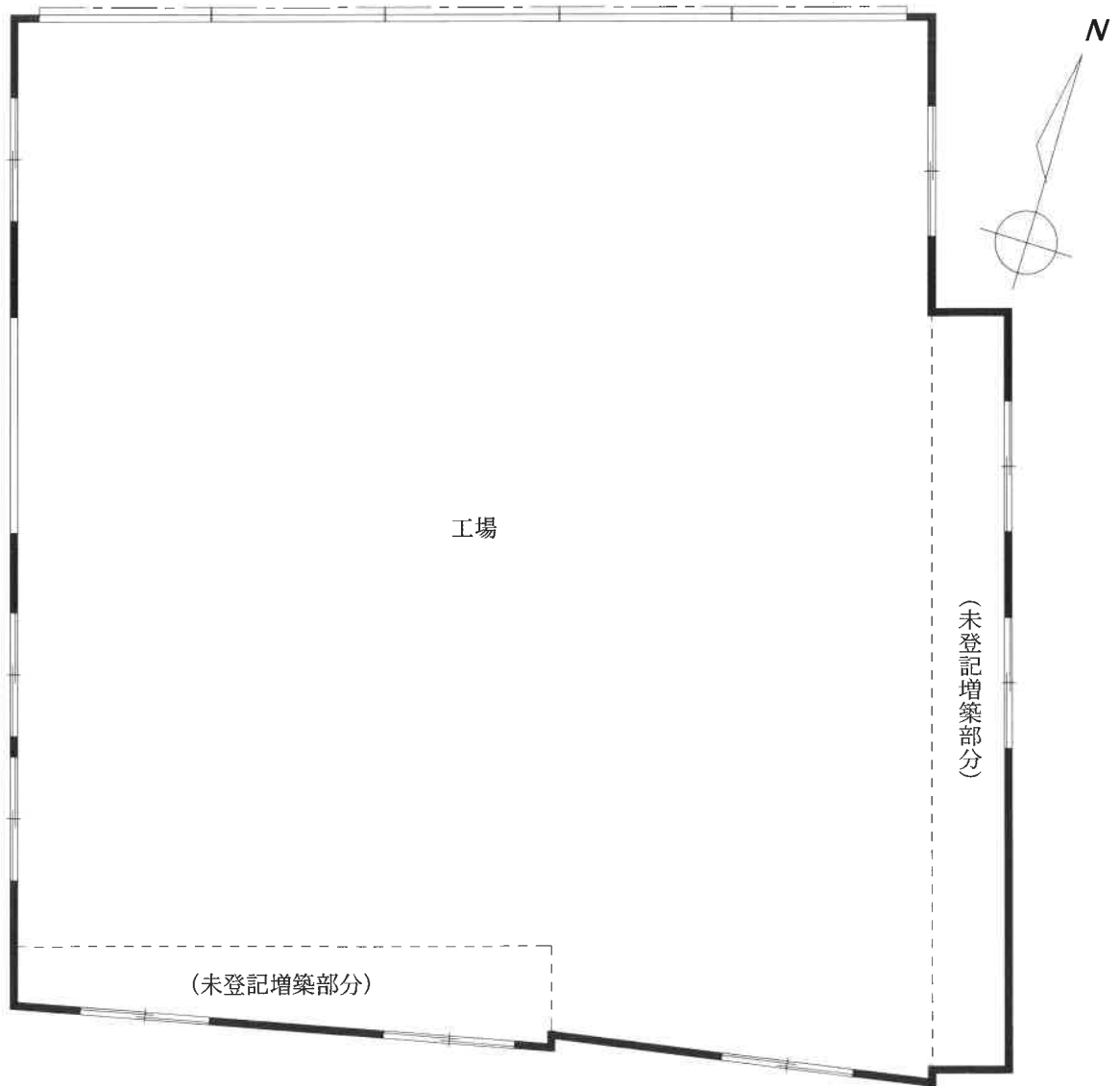
東京法務局中野出張所

登記官

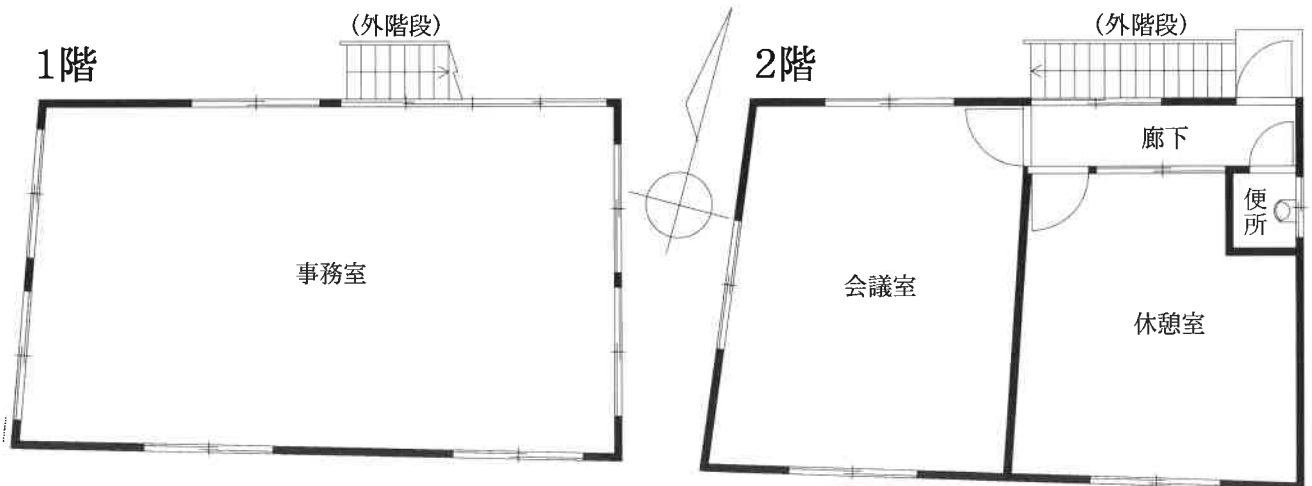
間取図その1

《家屋番号:1830番6》

物件3・主たる建物



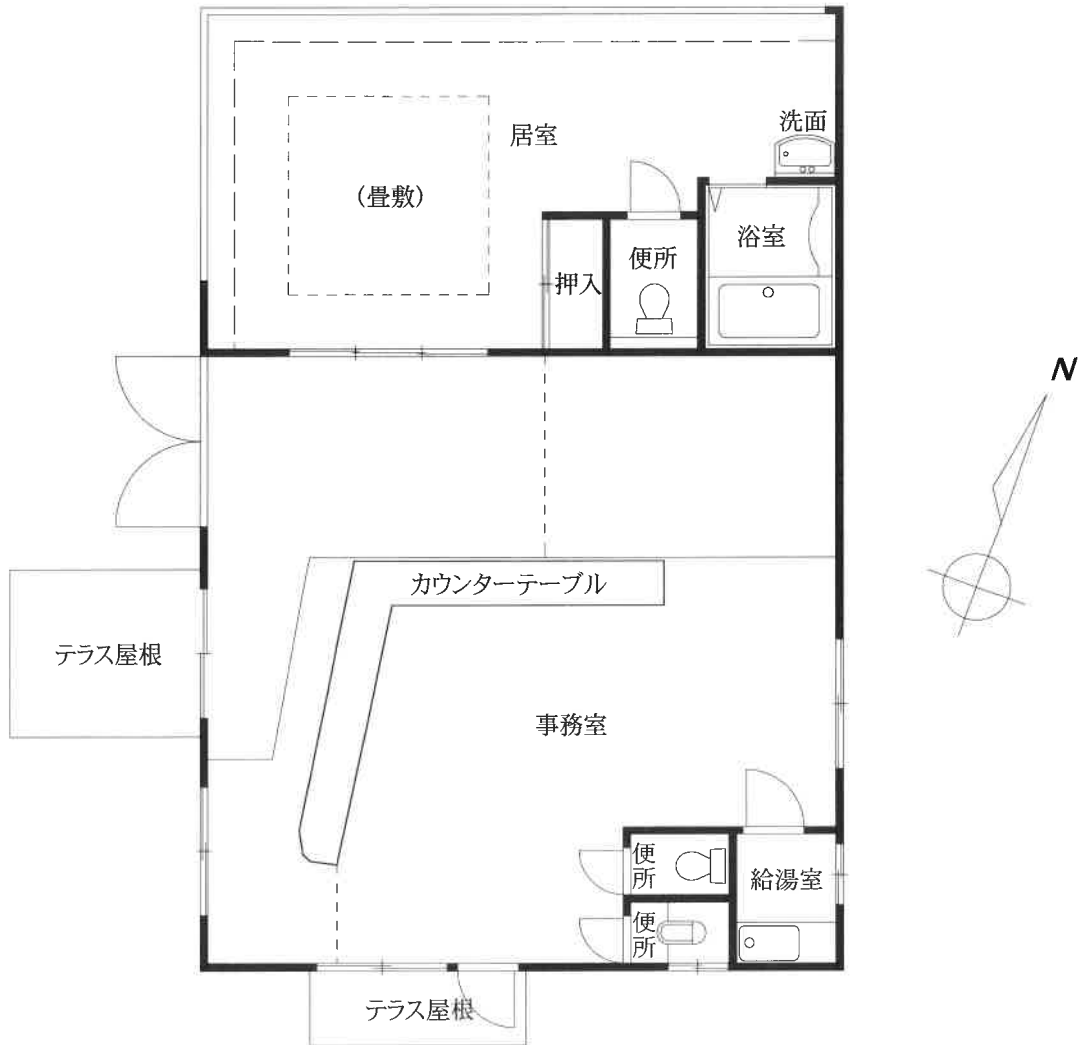
物件3・附属建物・符号1



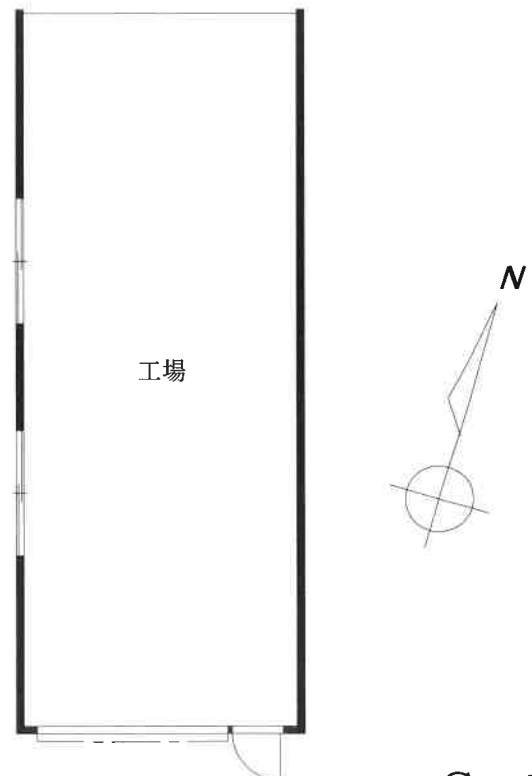
間取図その2

《家屋番号:1830番6》

物件3・附属建物・符号4



物件3・附属建物・符号3



配置図 (概略把握による)

