

令和6年（ケ）第8号（物件4，5）

**このファイルをご覧になる場合は、次の  
事項に注意してください。**

このファイル中には、評価書及びその補充書がありますので、注意してください。

津地方裁判所伊勢支部 不動産競売係

## 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3.3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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4, 5	1,000,000 800,000	一括	200,000	52,768	不明
4	640,000				
5	360,000				
備考					

## 物 件 目 録

- 4 所 在 度会郡度会町棚橋字フカバ  
地 番 2 2 3 番 7  
地 目 宅地  
地 積 3 6 0 . 3 3 平方メートル
- 5 所 在 度会郡度会町棚橋字フカバ 2 2 3 番地 7  
家屋 番号 2 2 3 番 7  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建  
床 面 積 1階 6 9 . 5 6 平方メートル  
2階 4 6 . 3 7 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 3 3 . 1 2 平方メートル

## 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4, 5】  
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4, 5】  
なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】  
主たる建物につき、C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か月間明渡しが猶予される。  
附属建物につき、D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    | 度会郡度会町棚橋字フカバ                             |
|   | 地 番    | 2 2 3 番 7                                |
|   | 地 目    | 宅地                                       |
|   | 地 積    | 3 6 0. 3 3 平方メートル                        |
| 5 | 所 在    | 度会郡度会町棚橋字フカバ2 2 3 番地7                    |
|   | 家屋 番号  | 2 2 3 番 7                                |
|   | 種 類    | 居宅                                       |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 6 9. 5 6 平方メートル<br>2階 4 6. 3 7 平方メートル |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 居宅                                       |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                         |
|   | 床 面 積  | 3 3. 1 2 平方メートル                          |



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4・5)

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 度会郡度会町棚橋字フカバ  
地 番 2 2 3 番 7  
地 目 宅地  
地 積 3 6 0 . 3 3 平方メートル
- 5 所 在 度会郡度会町棚橋字フカバ 2 2 3 番地 7  
家屋 番号 2 2 3 番 7  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建  
床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル  
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 3 3 . 1 2 平方メートル



(1 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											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4 ) <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> 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。											
下記以外の建物(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)											
その他の事項												
建物	物件5											
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が異なる( <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 <table border="0"><tr><td rowspan="3">┌</td><td>種類:</td></tr><tr><td>構造:</td></tr><tr><td>床面積:</td></tr></table>	┌	種類:	構造:	床面積:							
┌	種類:											
	構造:											
	床面積:											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D Cが主たる建物を事務所として、Dが附属建物を住居として使用して占有している。 <input checked="" 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												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0"><tr><td rowspan="2">┌</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年( )第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>	┌	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
┌	地方裁判所		支部	平成	年( )第	号						
	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  
( 2 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 農地 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> C (占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書写し)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> D (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 5年 2月 1日	令和 5年 6月 頃	
最初の契約等	契約日	令和 5年 1月 10日	令和 5年 6月 頃
	期間	令和 5年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月 31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 5年 6月 頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(E )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月 金 10,000円 (毎月末日限り 翌月 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月 金 30,000円 (毎月末日限り 翌月 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 300,000円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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	<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)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (占有者)	<p>私は、物件5の主たる建物をAから賃借して、事務所として使用しております。契約内容は、契約書のとおりです。</p> <p>本件物件の賃借に関しては、保証金を支払っていますので、もし競売で売れた時は、保証金の請求や引越代を請求したいと思っています。</p>
D (占有者)	<p>私は、物件5の附属建物を月3万円でFから借りて住んでいます。</p> <p>契約書等はなく、1年位前から住んでいるもので、期間も決まっていません。</p>

## 執行官の意見

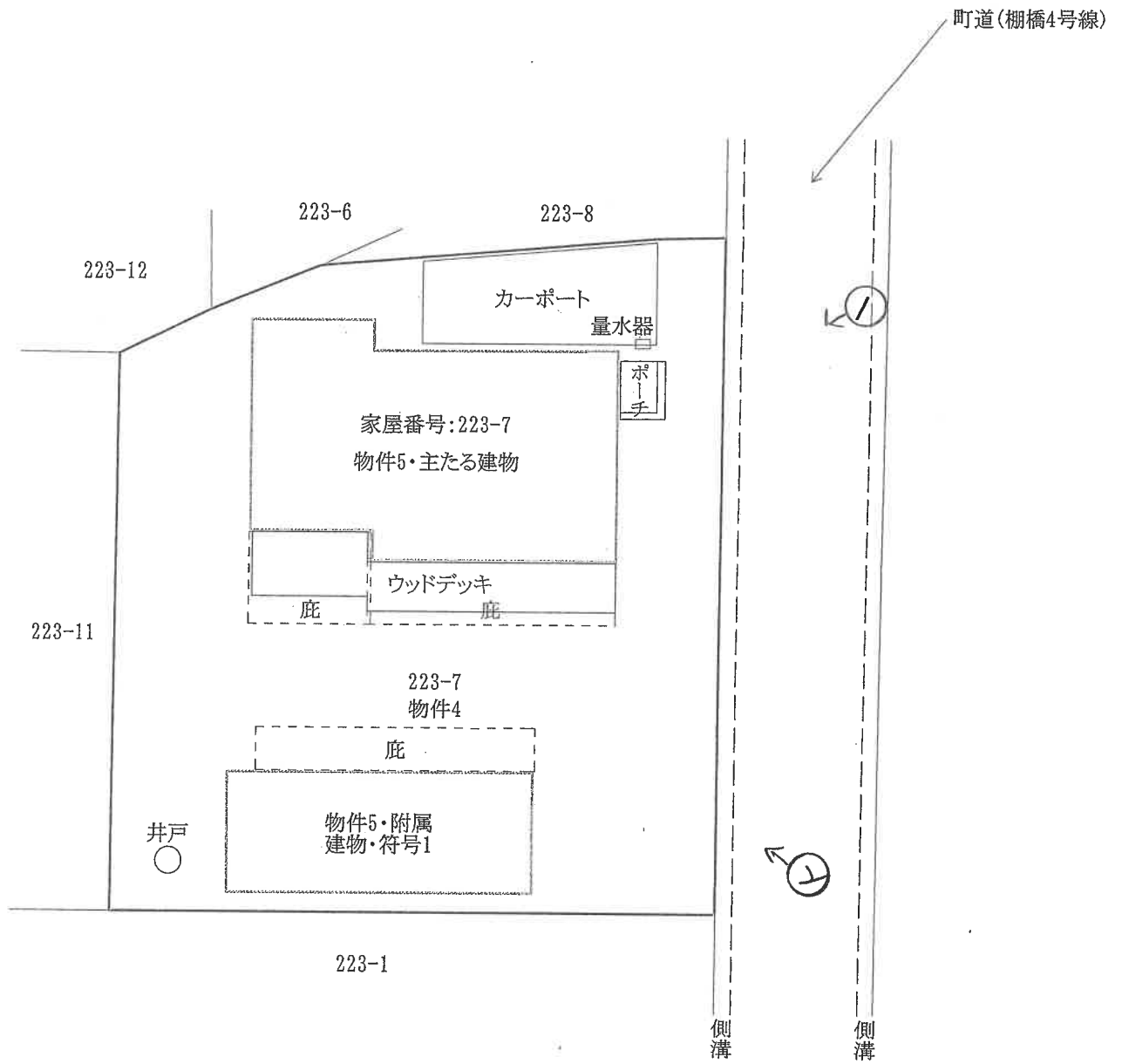
■物件5は、賃借人C・Dが占有するほか第三者の占有は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 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10日(月) 13:30-14:00	物件所在地	Dに面談 立ち入り調査 写真撮影
6年6月25日(火) 13:30-13:40	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	Cに面談
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 6月10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 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  
( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図

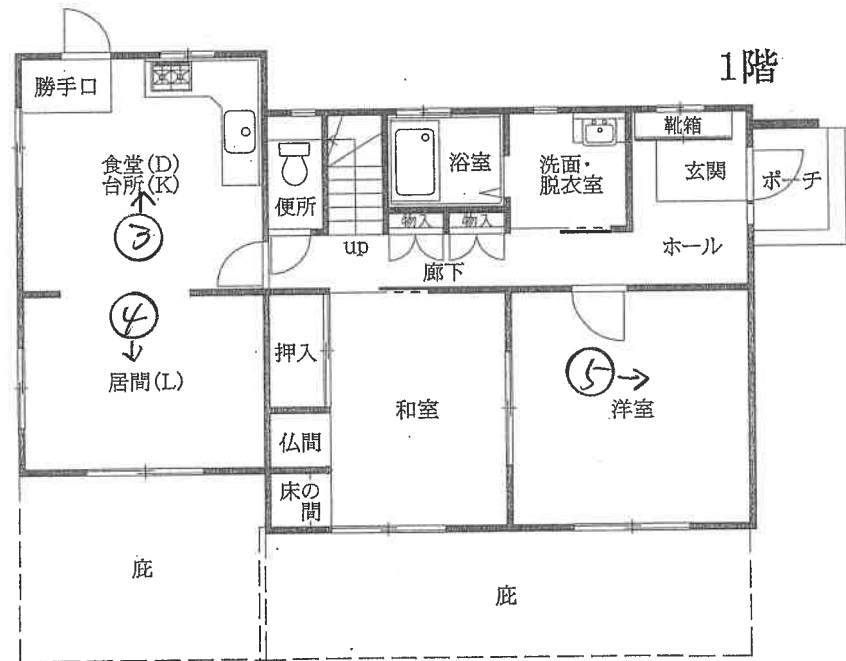
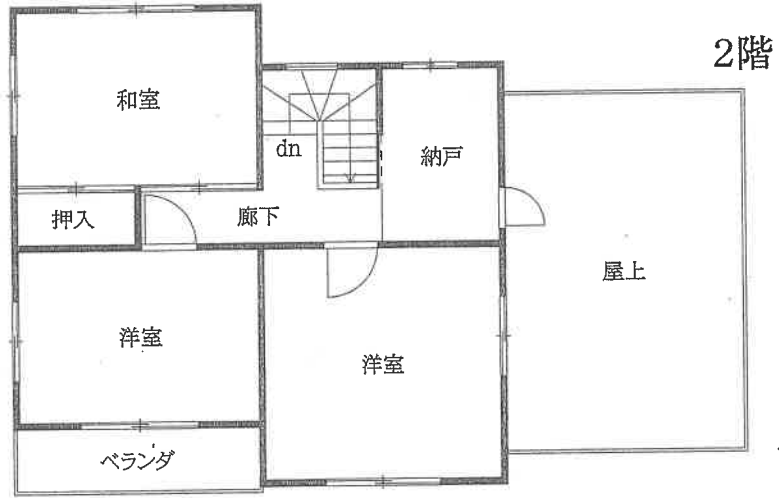


←○ 写真撮影方向位置番号

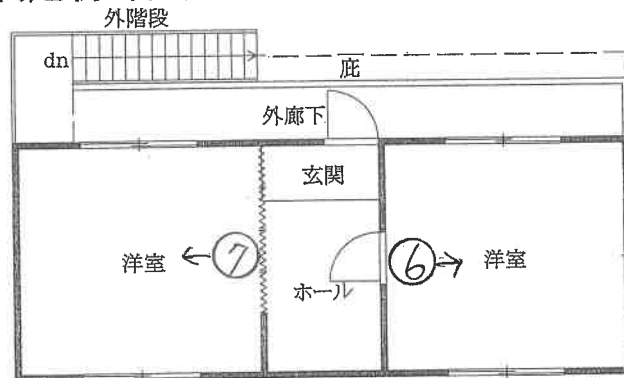
( 6 枚目 )

# 間 取 図

## 物件5・主たる建物



## 物件5・附属建物・符号1



←○ 写真撮影方向位置番号  
( 7 枚目)

①



物件5  
符1

物件5(主) 物件4

②



( 8枚目 )



2024.06.10

③  
物件5  
(生)内部



2024.06.10

④  
同上



2024.06.10

⑤  
同上

( 9 枚目)

⑥

物件5  
符1  
内部



⑦

同工



令和 6年 (ケ) 第 8号	物件4, 5
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 1,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 800,000 円
物件5 (建物)	金 450,000 円

- 1 一括価格は、物件4, 5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4の内訳価格は物件5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
  - ・ 本件土地の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、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の現況規模を概略把握してみると、登記数量との間に著しい相違はない模様である。よって、本件土地の評価数量については登記数量を採用する。

\* \* \* 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	
4	所 在	度会郡度会町棚橋字フカバ	—	
	地 番	223番7	—	
	地 目	宅地	—	
	地 積	360.33m <sup>2</sup>	—	
	所 有 者	A	—	
5	所 在	度会郡度会町棚橋字フカバ223番地7	—	
	家 屋 番 号	223番7	—	
	種 類	居宅	—	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	—	
	床 面 積	1階 69.56m <sup>2</sup> 2階 46.37m <sup>2</sup> 延115.93m <sup>2</sup>	—	
	(附属建物)			
	符 号	1	—	
	種 類	居宅	—	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	—	
	床 面 積	33.12m <sup>2</sup>	—	
	所 有 者	A	—	
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4）

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の南側背後の一角にあって、農地等が介在する中に戸建住宅を始めとして一部公立学校等も見られる地域である。	
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"> <li>・地積:360.33㎡(登記数量)</li> <li>・形状:やや台形</li> <li>・間口:約20.5m, 奥行:約18.2m</li> <li>・地勢:ほぼ平坦</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側幅員約4.8m(種別:町道「柵橋4号線」), 舗装有, 路面と等高</li> <li>※本件土地の東側隣地の登記内容は, 「所在:度会郡度会町柵橋字フカバ, 地番:223番4, 地目:学校用地, 地積:102㎡, 所有者:度会郡度会村」である。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件5(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。敷地北側の道路沿いにはカーポート(約20㎡)を備えた駐車スペースが設けられている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地内に井戸が見受けられたが, 使用の可否については不明である。</li> <li>・本件土地には廃車相当と思われる軽自動車, 小型ボート, 簡易便所等の存置が認められた。</li> <li>・地表面は, 南西奥部分を除き, コンクリート舗装で覆われている。</li> <li>・道路を介した東側対面は自動車整備関連の工場等の敷地である。</li> <li>・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。</li> </ul>	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 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5・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52年1月14日新築
経済的残存	経過年数	48年(※端数切上)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC板
	内 壁	砂壁, 合板等
	天 井	合板, 石膏ボード等
	床	畳, フローリングブロック, カーペット, クッションフロア等
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 69.56㎡ 2階 46.37㎡ 延115.93㎡	
現況用途等	現況用途	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	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"> <li>・ 当建物の1階南側に庇(約24㎡)が付帯しており, その直下にウッドデッキ(約18㎡)が設置されている。</li> <li>・ 屋根は, 目視が可能であった1階屋上を確認した限りでは表面の劣化による防水機能の低下が窺われ, 又, 下からの観察では軒裏等に変色等が見受けられた。又, 外壁は汚れや塗装の劣化が目につき, 雨戸等の鉄部には錆びが認められた。</li> <li>・ 屋内は使用に伴う汚れが見受けられ, 設備類の旧式化も窺われた。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 築後50年近くが経過するが, 内外の手入れが不足している様子であり, 老朽化の進行や機能性の低下が察知されるため, 大掛かりなリフォームを施す益が乏しくなっている状況にある。よって, 早晚建替えが選択肢に挙がってくるものと思われる。</li> </ul>	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件5・附属建物・符号1）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成1年11月3日新築
経済的残存	経過年数	35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	金属系サイディング
	内 壁	合板
	天 井	合板
	床	カーペット
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	33.12㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	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"> <li>・ 高床式の造りであり、外階段及び外廊下を經由して出入りする。</li> <li>・ 当建物の北側に庇(約11㎡)が付帯している。</li> <li>・ 洋室2部屋と玄関等で構成される小建物であり、水回り設備は見当たらない。</li> <li>・ 外壁には錆が認められた。</li> <li>・ 全体に老朽化が進むと共に元々機能性が低いことでもあり、主たる建物の建替えの際には一掃撤去が見込まれる。</li> </ul>	

\* \* \* 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4）

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 <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	14,200	0.91	360.33	0.55	2,560,000

※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・・・・・・・・・・0.91〈下記各条件の相乗積〉※小数点第3位四捨五入

環境条件:周辺の利用状況 0.95

画地条件(相乗積):形状(-2),規模(-2) 小計(0.98×0.98=0.96)

街路条件,交通接近条件,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が目につく本件建物の存在を考慮した。

#### ② 建物価格（物件5）

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・符号1に関しては,構造や規模から再調達原価が割高になる点に留意し,又,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 <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(主)	180,000	115.93	0.01	200,000
5(附属・ 符号1)	150,000	33.12	0.01	40,000
合計				240,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(48 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.75) = 0.01$$

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,間取り等の個別性等を総合的に考慮した。

## 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
4	2,560,000	0.30	法定地上権	770,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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
4	2,560,000	- 770,000	/	0.75	0.60	800,000
5	240,000	+ 770,000	1.00	0.75	0.60	450,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,250,000

※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であること、本件土地には存置物が認められること、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。)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。

\* \* \* 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4.8m舗装町道沿い, 規模約300m<sup>2</sup>の整形地

(2) 地価調査価格 : 度会-1

所 在 : 度会郡度会町棚橋字朽木828番2  
 価 格 : 14,400円/m<sup>2</sup>  
 位 置 : JR参宮線「田丸」駅の南方 道路距離約8.1km  
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
 地 積 : 237m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 : 水道  
 接 面 街 路 : 北東側幅員4m町道に接面  
 用途指定等 : 都市計画区域外  
 地 域 の 概 要 : 既存一般住宅, 新興分譲住宅の中に農地等が見られる住宅地域

(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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ア×イ×ウ×エ
令和5年7月1日	14,400	× $\frac{99.2}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 14,200

※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・・・100 (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, 14,200円/m<sup>2</sup>と決定した。

○ 標準価格 14,200円/m<sup>2</sup>

# 位置図



S=1/50000

三重県伊勢建設事務所備付・管内図

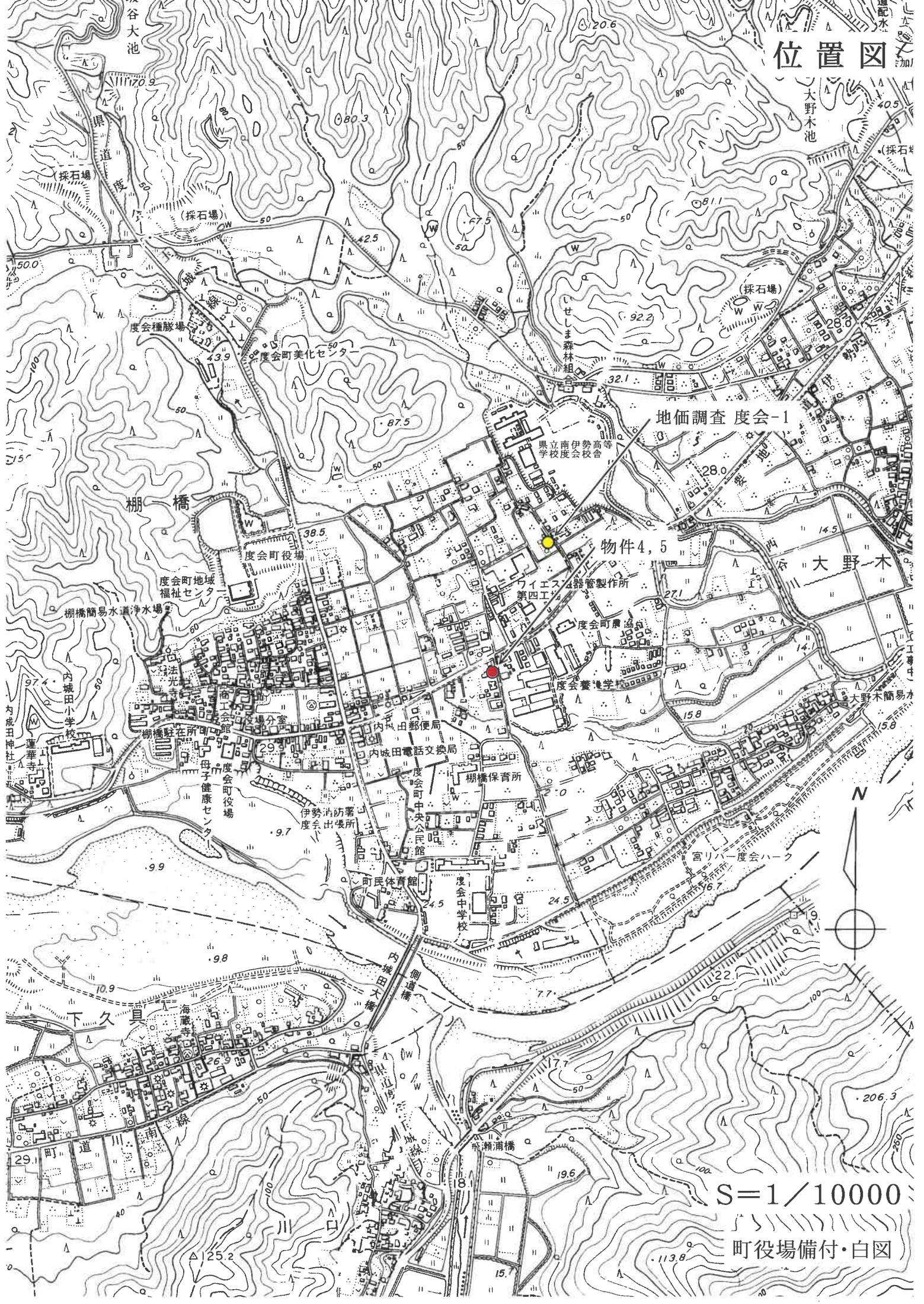
# 位置図



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

# 位置図



地価調査 度会-1

物件4, 5

大野木

S=1/10000

町役場備付・白図

位置図



物件4, 5

県立度会特別支援学校

大野木

棚橋保育所

JA伊勢本店

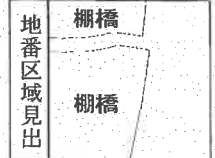
S=1/2500

町役場備付・白図

表示年月日：2024/05/24

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

イ 225-5    ハ 225-7    ホ 225-9    ト 216-4    リ 236-3  
ロ 225-6    ニ 225-8    ヘ 216-3    チ 232-2



請求部	所在	度会郡度会町棚橋字フカバ	地番	223番7			
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：昭和52年3月9日

881500

建築物各階平面図

昭和52年3月9日登記

家屋番号

223番7

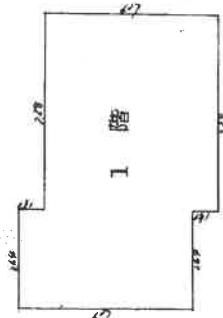
建物の所在

左記即平庄町棚橋工場の跡地

1階

7、28×6、37=46、3736  
 3、64×6、37=23、1868  
 69、5604

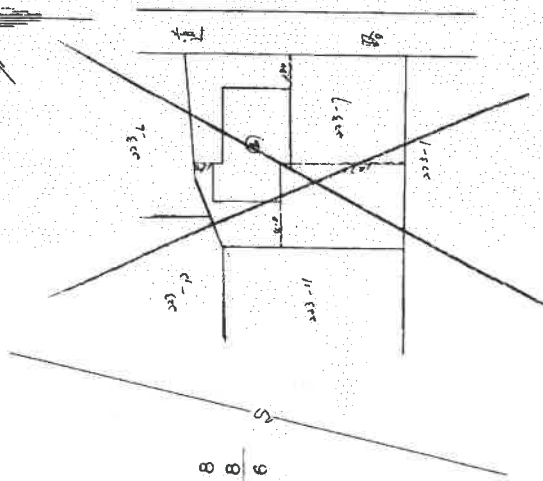
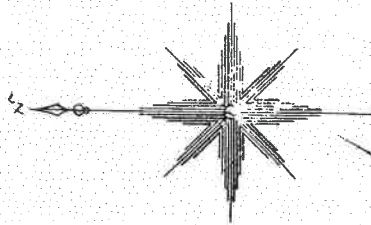
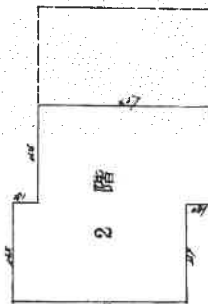
1階床面積 69、5604㎡



2階

3、64×6、37=23、1868  
 3、64×6、37=23、1868  
 46、3736

2階床面積 46、3736㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

会員専用

作製年月日  
 昭和( )年( )月( )日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

(名古屋土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

# 881501 各階平面図

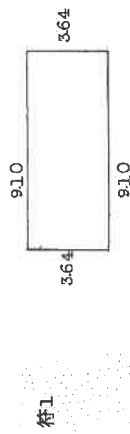
# 建物図面

家屋番号 223番7

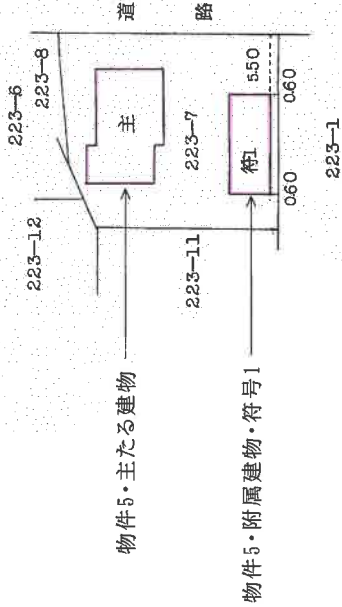
建物の所在 度会郡度会町柵橋字ツカバ223番地7

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  
 $3.64 \times 9.10 = 33.1240$   
 床面積 33.12㎡



作製者	4年6月29日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	-------------	----------	-----	----------

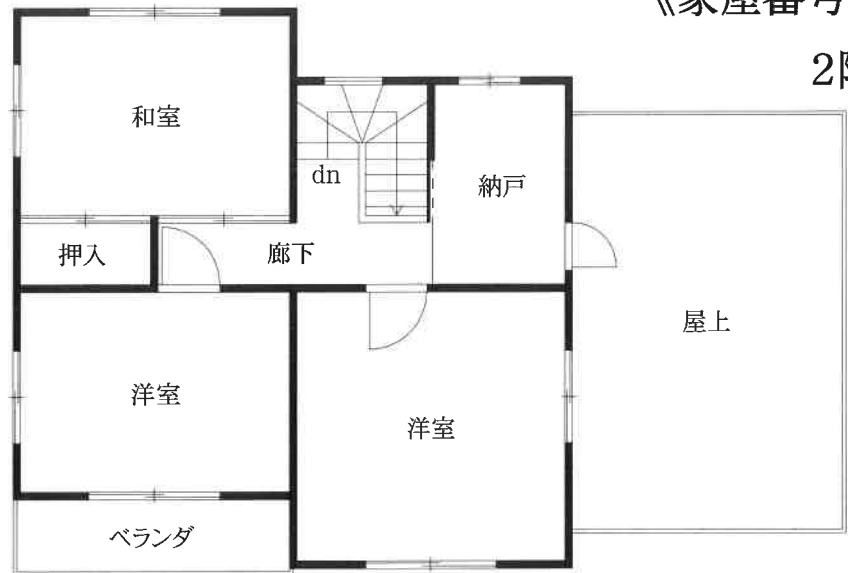
(三重県土地家屋調査士会用紙)

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庁管轄)  
 令和6年3月14日 東京法務局中野出張所 登記官

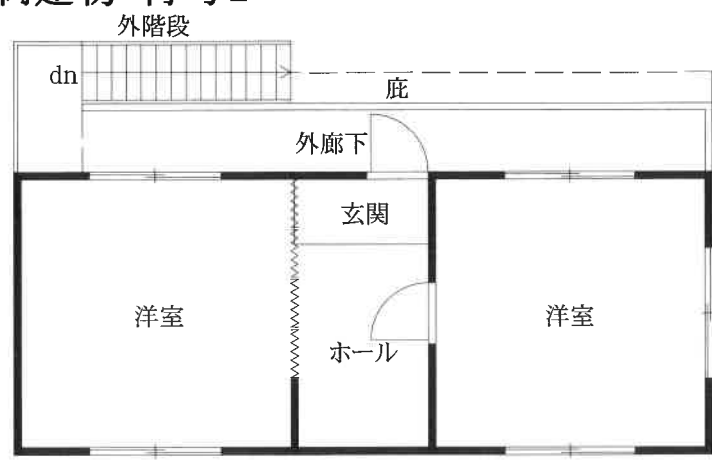
物件5・主たる建物

間取図

《家屋番号:223番7》

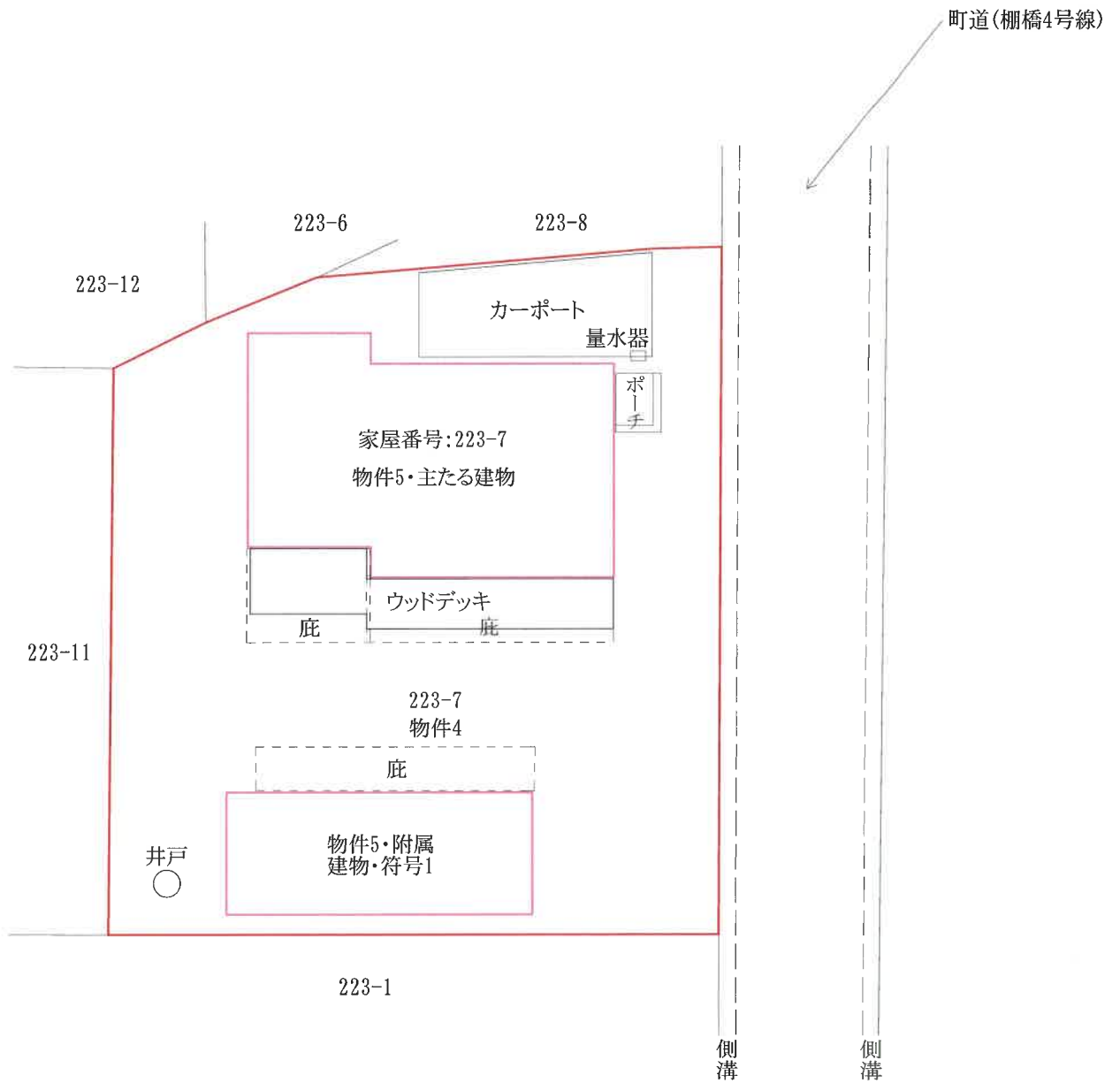


物件5・附属建物・符号1



S=1/100

# 配置図 (概略把握による)



S=1/200

令和 6年 (ケ) 第 8号 物件4, 5	
令和 6年 10月 4日	命令受理
令和 6年 11月 11日	補充評価

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

梶田 毅 印

## 1. はじめに

当方は、令和6年（ケ）第8号事件の物件4，5にかかる評価書（以下、「既提出評価書」という。）を令和6年9月14日付けで提出いたしましたが、既提出評価書では、「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」として、土壌汚染の可能性を考慮しない形での評価を行いました。しかしながら、御庁執行官による本件関係者からの電話聴取及び本件関係者から御庁執行官に提出された資料によれば、物件4土地には曾て自動車整備工場が存在し、当該工場において塗装業務が行われていた模様であり、このような土地の利用履歴は特定有害物質による土壌汚染を疑う端緒となるため、御庁より土壌汚染資料調査（以下、「資料調査」という。）実施の許可を受けて専門調査会社による資料調査を行いましたところ、「問題あり」との判定結果を得ましたので、土壌汚染の可能性を踏まえた補充評価を行うことになりました。

## 2. 補充評価

物件4土地における土壌汚染の可能性を考慮し、既提出評価書の「第1 評価額」、「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」及び「第5 評価額算出の過程」の各項目にかかるページを以下のとおり変更いたします。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 640,000 円
物件5 (建物)	金 360,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は物件5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）

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の南側背後の一角にあって、農地等が介在する中に戸建住宅を始めとして一部公立学校等も見られる地域である。	
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"> <li>・地積:360.33㎡(登記数量)</li> <li>・形状:やや台形</li> <li>・間口:約20.5m, 奥行:約18.2m</li> <li>・地勢:ほぼ平坦</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側幅員約4.8m(種別:町道「棚橋4号線」), 舗装有, 路面と等高</li> <li>※本件土地の東側隣地の登記内容は、「所在:度会郡度会町棚橋字フカバ, 地番:223番4, 地目:学校用地, 地積:102㎡, 所有者:度会郡度会村」である。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件5(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。敷地北側の道路沿いにはカーポート(約20㎡)を備えた駐車スペースが設けられている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地内に井戸が見受けられたが、使用の可否については不明である。</li> <li>・本件土地上には廃車相当と思われる軽自動車, 小型ボート, 簡易便所等の存置が認められた。</li> <li>・地表面は, 南西奥部分を除き, コンクリート舗装で覆われている。</li> <li>・道路を介した東側対面は自動車整備関連の工場等の敷地である。</li> <li>・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。</li> </ul>	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件土地の現状は居宅である本件建物の敷地であるが、本件関係者から提出された資料等によれば昭和39年から昭和46年までは塗装業務を伴う自動車整備工場の敷地であった模様である。これを受けて、本件土地にかかる土壌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、本件では土壌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壌調査及び土壌ガス調査）』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壌汚染の可能性を考慮のうえ（※但し、実際の土壌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。</li> </ul>
---------	---

(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 \* \* \*

## 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）

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/㎡) 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	14,200	0.91	360.33	0.55	2,560,000

※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・・・・・・・・・0.91（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

環境条件：周辺の利用状況 0.95

画地条件（相乗積）：形状（-2），規模（-2） 小計（0.98×0.98=0.96）

街路条件，交通接近条件，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が目につく本件建物の存在を考慮した。

#### ② 建物価格（物件5）

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・符号1に関しては，構造や規模から再調達原価が割高になる点に留意し，又，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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5(主)	180,000	115.93	0.01	200,000
5(附属・ 符号1)	150,000	33.12	0.01	40,000
合計				240,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(48 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.75) = 0.01$$

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，間取り等の個別性等を総合的に考慮した。

## 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
4	2,560,000	0.30	法定地上権	770,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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
4	2,560,000	- 770,000	/	0.60	0.60	640,000
5	240,000	+ 770,000	1.00	0.60	0.60	360,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,000,000

※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であること、本件土地には存置物が認められること、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壤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。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*