

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	17,380,000 13,904,000	一括	3,476,000	1,186,626	0
1	2,740,000				
2	2,710,000				
3	11,930,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内
 地 番 1 4 9 4 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 4. 4 9 平方メートル

- 2 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内
 地 番 1 4 9 4 番 2 7
 地 目 雑種地
 地 積 8 7 0 平方メートル

- 3 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内 1 4 9 4 番地 1 5
 家屋 番号 1 4 9 4 番 1 5
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 床 面 積

1階	2 6 8. 5 9 平方メートル
2階	2 6 2. 3 2 平方メートル
3階	2 6 2. 3 2 平方メートル
4階	2 6 2. 3 2 平方メートル
5階	2 6 2. 3 2 平方メートル
6階	2 6 2. 3 2 平方メートル
7階	2 6 2. 3 2 平方メートル

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5. 0 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

上記附属建物は存在しない



物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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3】

賃借権

範 囲 303号室

賃借人 G

期 限 定めなし

賃 料 月額45,000円

敷 金 200,000円

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

【物件番号3】

402号室につきIが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

202号室につきC、203号室につきD、205号室につきE、301号室につきF、305号室につきH、603号室につきJがそれぞれ占有している。同人ら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。

上記を除く部分につき本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】



本件土地の一部は通路として利用されている。

【物件番号 1, 2】

隣地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

- 1 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内
地 番 1494番15
地 目 宅地
地 積 1404.49平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内
地 番 1494番27
地 目 雑種地
地 積 870平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内1494番地15
家屋 番号 1494番15
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 268.59平方メートル
2階 262.32平方メートル
3階 262.32平方メートル
4階 262.32平方メートル
5階 262.32平方メートル
6階 262.32平方メートル
7階 262.32平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.04 平方メートル

(現況)

上記附属建物は存在しない

共有者 B 持分 10 分の 1

共有者 A 持分 10 分の 9



令和 6年(ケ)第 22号

令和 6年11月29日受理

令和 7年 3月13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 志摩市阿児町鵜方字中之河内
地 番 1 4 9 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 4 0 4. 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内
地 番 1 4 9 4 番 2 7
地 目 雑種地
地 積 8 7 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内 1 4 9 4 番地 1 5
家屋 番号 1 4 9 4 番 1 5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積 1 階 2 6 8. 5 9 平方メートル
2 階 2 6 2. 3 2 平方メートル
3 階 2 6 2. 3 2 平方メートル
4 階 2 6 2. 3 2 平方メートル
5 階 2 6 2. 3 2 平方メートル
6 階 2 6 2. 3 2 平方メートル
7 階 2 6 2. 3 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫

(1 枚目)



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.04平方メートル

共有者 B 持分10分の1

共有者 A 持分10分の9



(2枚目)

(土地・建物用)

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 1					
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)					
形状	□公図のとおり □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 □地積測量図のとおり					
占有者及び占有状況	■土地所有者 A ■ B 上記の者が本土地上に下記建物を共有して占有している。 B の占有権原は、使用借権と認められる。					
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 2 と一団となっている。					
建物	物件 3					
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 ■附属建物符号 1) □種類 □構造 (現存しない) □床面積					
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	■建物共有者ら ■その他の者 建物共有者らが所有して占有するほかその他の者が居住して占有している。 ■「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	エレベータが使用中止となっている。					
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)

(土地用).

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 2					
現況地目		☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 2) ☐ 山林(物件) ☐ ☐					
形状		☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況		☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が公衆用道路の状態ですべて所有して占有している ☒ 上記の者が駐車場用地としてすべて所有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項		物件 1 と一団となっている。					
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所支部平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日					
建物の (目的外建物)		☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
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
(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，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 28・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 60,000円	1年更新 執行官の意見は左記 のとおり
	C		自R 6・7・1 至 7・6・30					
3	203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 19・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 80,000円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	D		自H 19・11・1 至 . .					
3	205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 17・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 138,000円	1年更新 執行官の意見は左記 のとおり
	E		自R 7・2・1 至 8・1・31					
3	301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 29・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 70,000円 ☒ 敷□保 140,000円	1年更新 執行官の意見は左記 のとおり
	F		自R 6・8・1 至 7・7・31					
3	303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S 60頃 .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 45,000円 ☒ 敷□保 200,000円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	G		自 . . 至 . .					

※ 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)

(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，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
3	305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 60,000円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	H	自R 6・2・1 至 . .						
3	402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 24・頃	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月□年 円 □敷□保 円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	I	自H 24・頃 至 . .						
3	603号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 1・頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 □敷□保 円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	J	自R 1・頃 至 . .						
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月□年 円 □敷□保 円	
		自 . . 至 . .						
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月□年 円 □敷□保 円	
		自 . . 至 . .						

※ 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
(6 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）	私は、物件1・2を所有し、物件3を兄であるBと共有しています。 物件1・2は、父が所有し、物件3は父とBが共有していたもので、父の死後は父から母へ、母の死後は母から私に相続がなされているものです。 物件3は、エレベータが壊れて使用できない状態であり、以前は管理会社を依頼していましたが、現在は管理会社に依頼はしておりません。 1階部分や居住していない部屋は傷みが目立つような状況です。 物件3の附属建物符号1は現存しておりません。 物件1上には、プロパン庫、駐輪場が存在します。

執行官の意見
■物件1は、物件3の敷地となっており、物件3共有者Bの物件1に対する占有権原は、親族間の使用借権と認められる。 物件2は、物件1に接続しており、駐車場用地としてAが所有して占有するものと認められる。 物件3は、A・Bが共有するほか賃借人等が居住するもので、その他の第三者の占有は認められない。 物件3は、以前は管理会社に依頼していたが現在は管理会社への依頼はなく、エレベータが使用できない状態にあり、空室部分にも痛みの目立つ部分が相当数存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 7 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12月 2 日 (月) 14 : 10 - 14 : 20	物件所在地	外観調査 写真撮影
6 年12月 9 日 (月) 11 : 00 - 11 : 30	志摩市阿児町鵜方	A に面談
6 年12月17日 (火) 11 : 00 - 11 : 30	志摩市阿児町鵜方	志摩市消防本部で間取図受交付
7 年 1 月 5 日 (日) 10 : 00 - 12 : 30	物件所在地	占有者に面談 立ち入り調査 写真撮影
7 年 1 月16日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	占有者に面談 立ち入り調査
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。

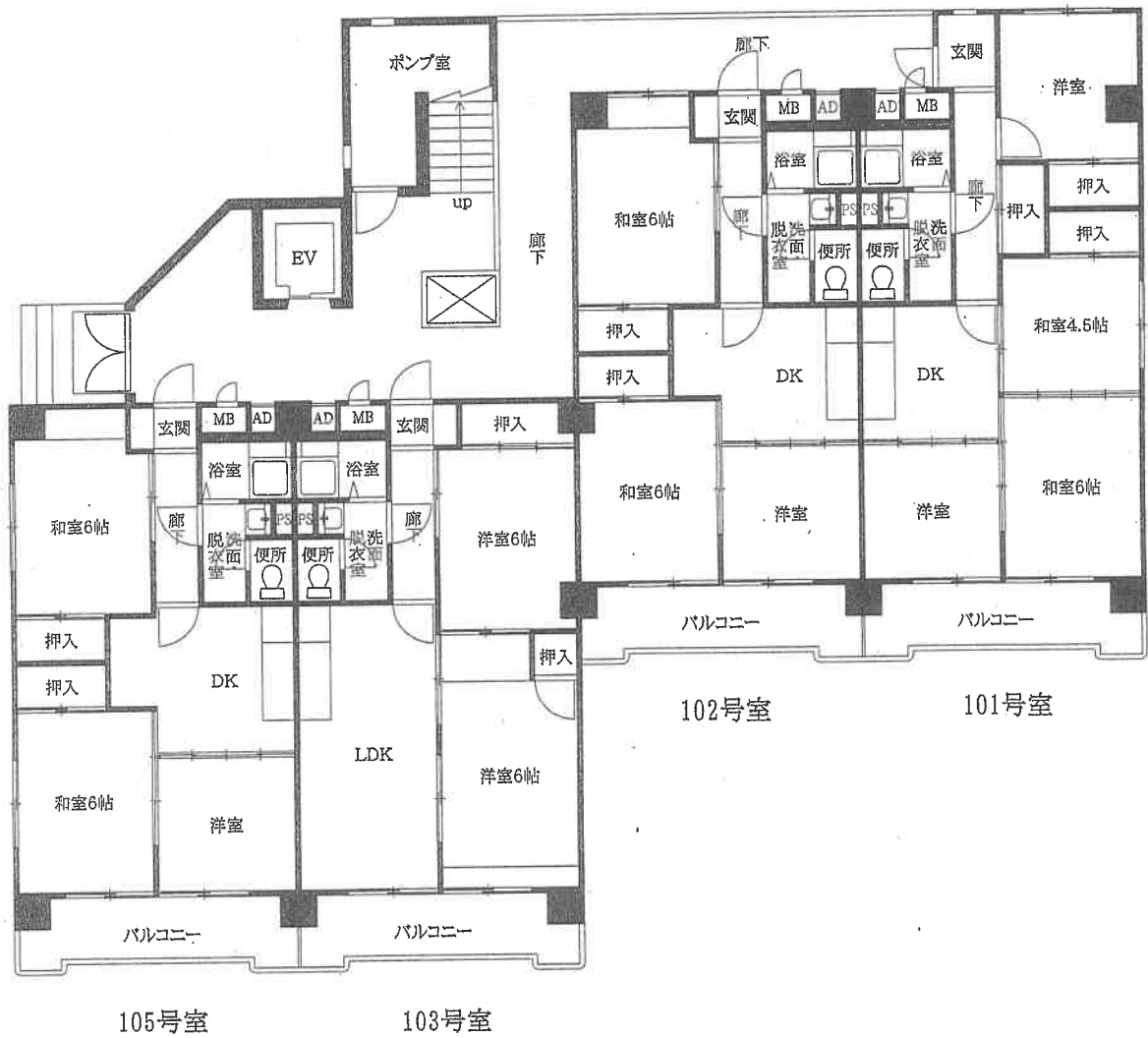
☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 1 月 5 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
(8 枚目)

間 取 図

1階



(10枚目)

間 取 図

2～6階



605号室
505号室
405号室
305号室
205号室

603号室
503号室
403号室
303号室
203号室

←○ 写真撮影方向位置番号
(1 / 枚目)

問 取 図

7階



1



物件1

2



物件 1

③



④

物件 3

物件 1



(14 枚目)

⑤

物件3
内部
(205)



⑥

同上



(15枚目)

令和 6年(ケ)第 22号

令和 7年12月24日受理

令和 8年 3月30日提出

補充現況調査報告書

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 志摩市阿児町鵜方字中之河内

地 番 1494番15

地 目 宅地

地 積 1404.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内

地 番 1494番27

地 目 雑種地

地 積 870平方メートル

所有者 A

3 所 在 志摩市阿児町鵜方字中之河内1494番地15

家屋 番号 1494番15

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	268.59平方メートル
	2階	262.32平方メートル
	3階	262.32平方メートル
	4階	262.32平方メートル
	5階	262.32平方メートル
	6階	262.32平方メートル
	7階	262.32平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

(1枚目)



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5.04平方メートル

共有者 B 持分10分の1

共有者 A 持分10分の9



(2枚目)

執行裁判所が定める記載事項

1 次の各写真を追加すること

- (1) 物件2の写真（物件1との境界が撮影されているもの及び物件1との境界から北方向に向けて物件2の状況がわかるよう撮影されたもの）
- (2) 物件3の全居室（28室）において、異なる規格の居室ごとの写真
- (3) 物件3の全居室（28室）において、物件の形状に影響するような原状変更変更及び損傷が顕著な居室の該当部分（床材の劣化による強度不足が見て取れる部分、クロスの剥がれや変色、水回りの汚れ、602号室の浴室の状況）

2 物件2において、公道に至るまでの私道の特定及び私道の所有者に関する事項

3 居室全て（28室）において、所有者及び占有権原について調査した内容の記載及びそれらを裏付ける賃貸借契約書の写しの提出（同写しの取得が難しい場合は、占有者からの事情聴取）

以 上

(3枚目)

(推定境界)

物件1

1 (1)



①

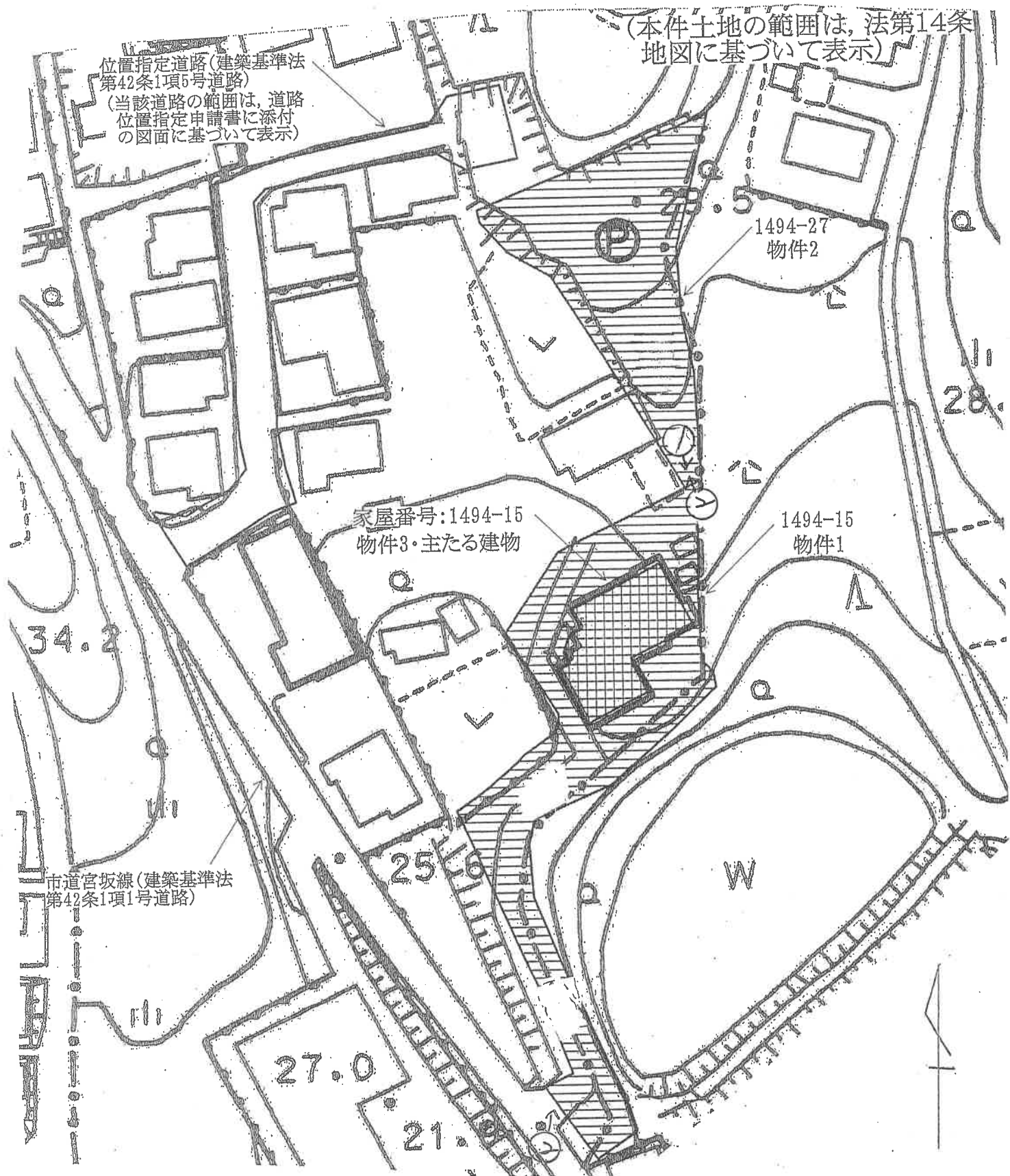
物件2



②

物件2

物件1



—○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

1 (2)

執行裁判所が定める記載事項

2LDK
103号室



3



4

(6 枚目)



⑤



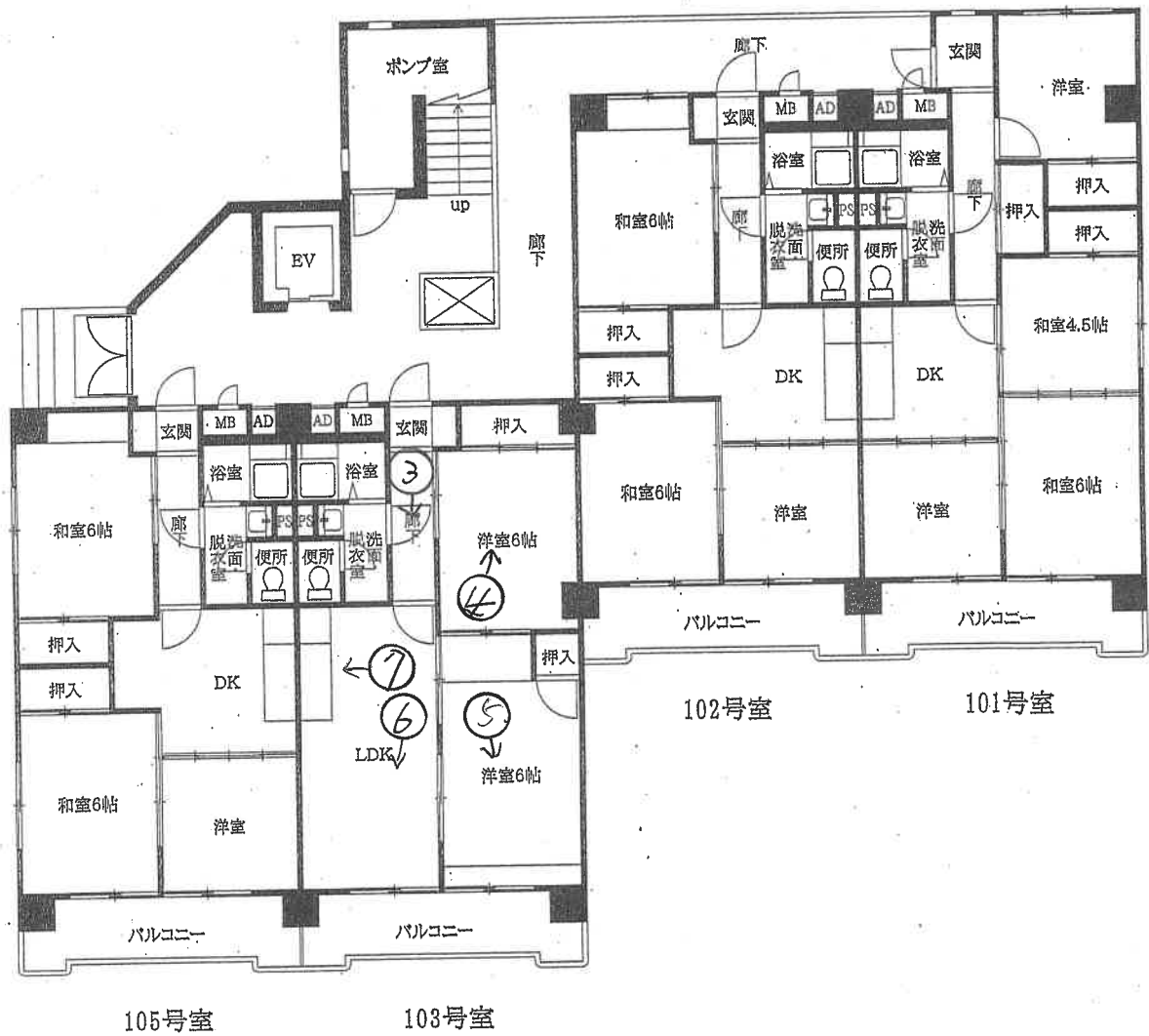
⑥



⑦

(7 枚目)

1階



←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)



1 (2)
 ⑧ 3DK
 60号室



⑨



⑩

(⑨ 枚目)



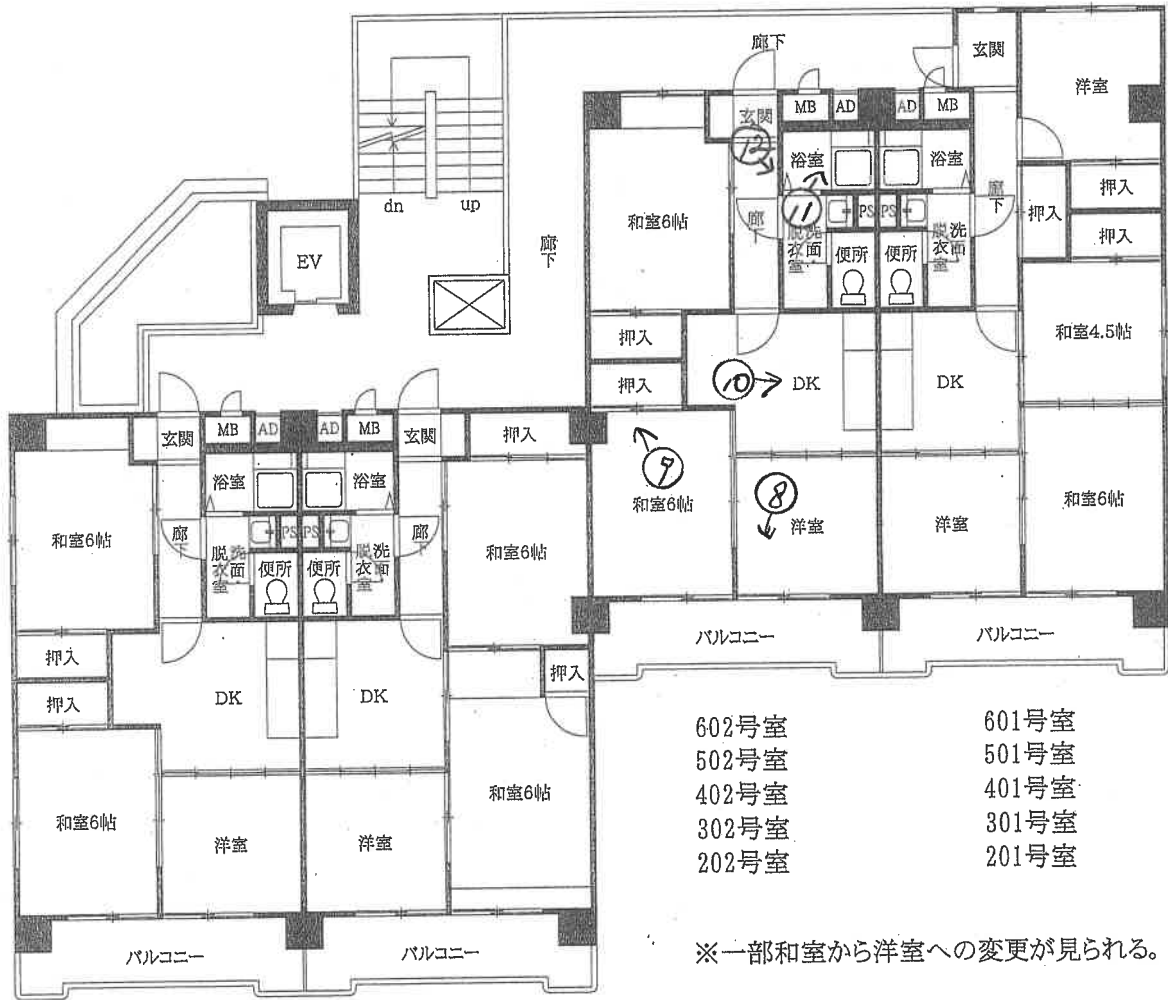
11



12

間 取 図

2～6階



602号室
502号室
402号室
302号室
202号室

601号室
501号室
401号室
301号室
201号室

※一部和室から洋室への変更が見られる。

605号室
505号室
405号室
305号室
205号室

603号室
503号室
403号室
303号室
203号室

←○ 写真撮影方向位置番号
(// 枚目)



1 (2)
 ⑬ 4DK
 701号室



⑭



⑮

(1/2 枚目)

16



17



(13 枚目)

18



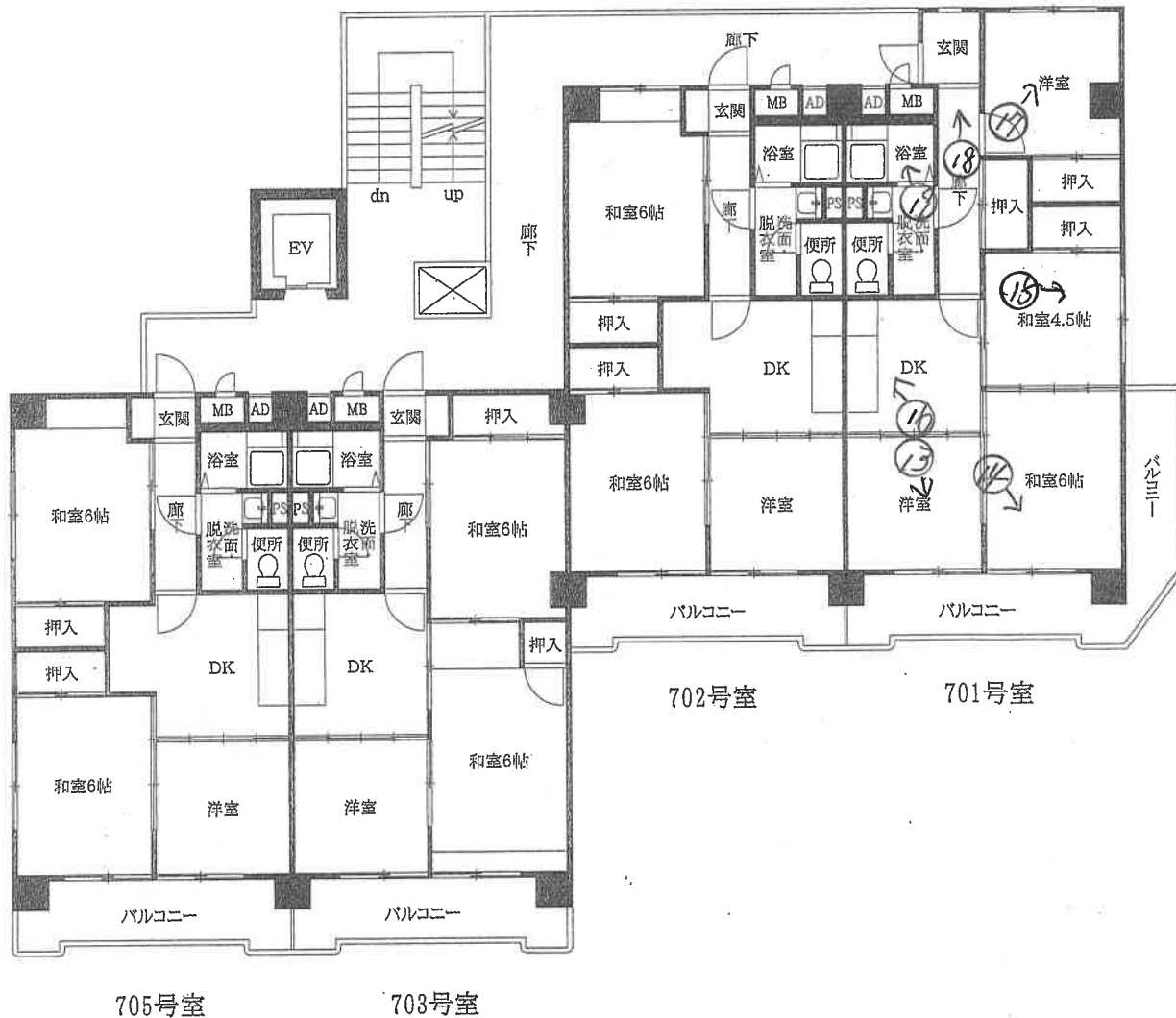
19



(14 枚目)

間 取 図

7階



←○ 写真撮影方向位置番号
(15枚目)



1(3)
 (20) 101号室

2026.02.11



(21)

2026.02.11



(22)

(16 枚目)

2026.02.11



1(3)
 (23) 102号室



(24)

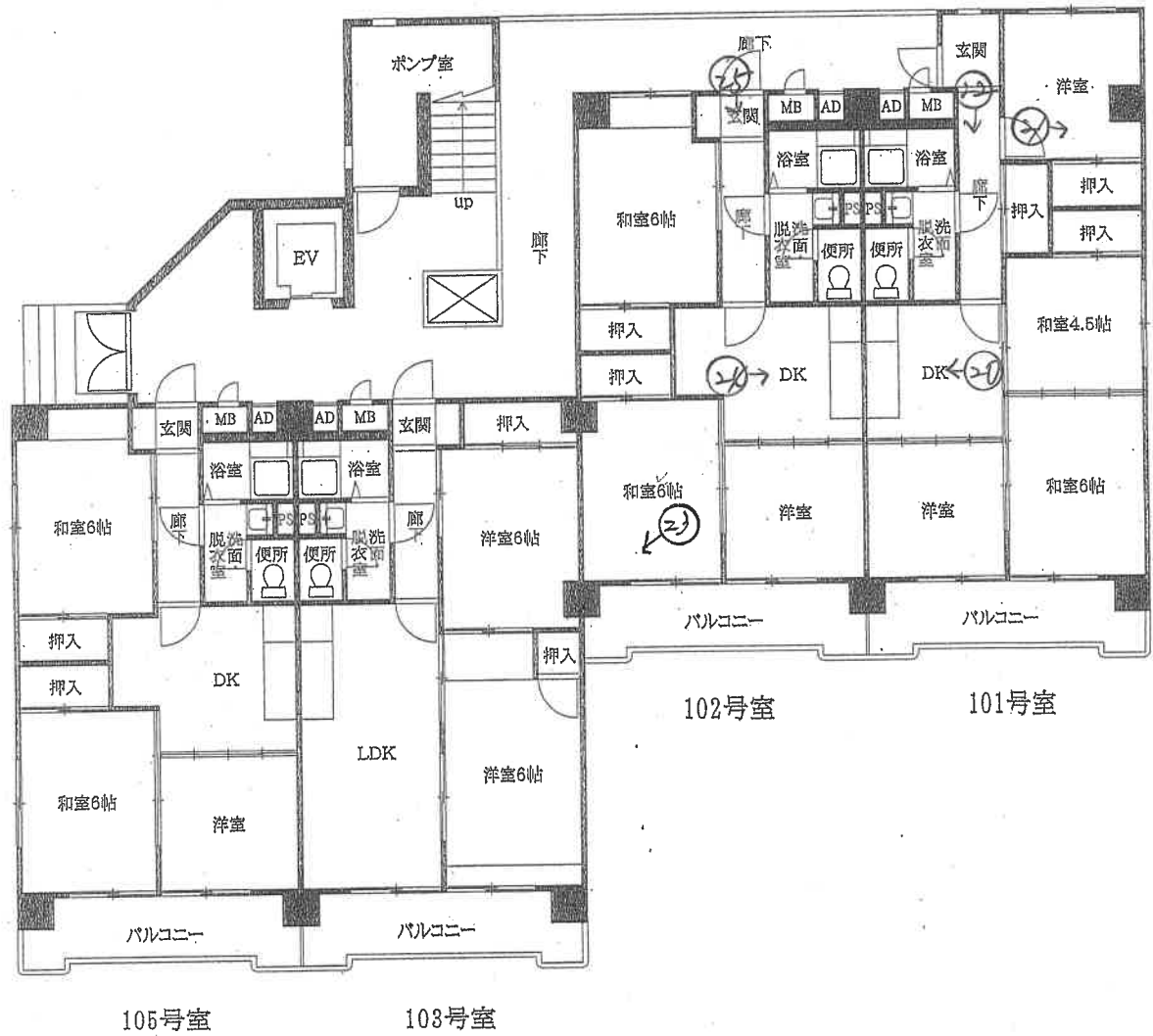


(25)

(17枚目)

間 取 図

1階



←○ 写真撮影方向位置番号
(18 枚目)



1(3)
26
2015号室



27

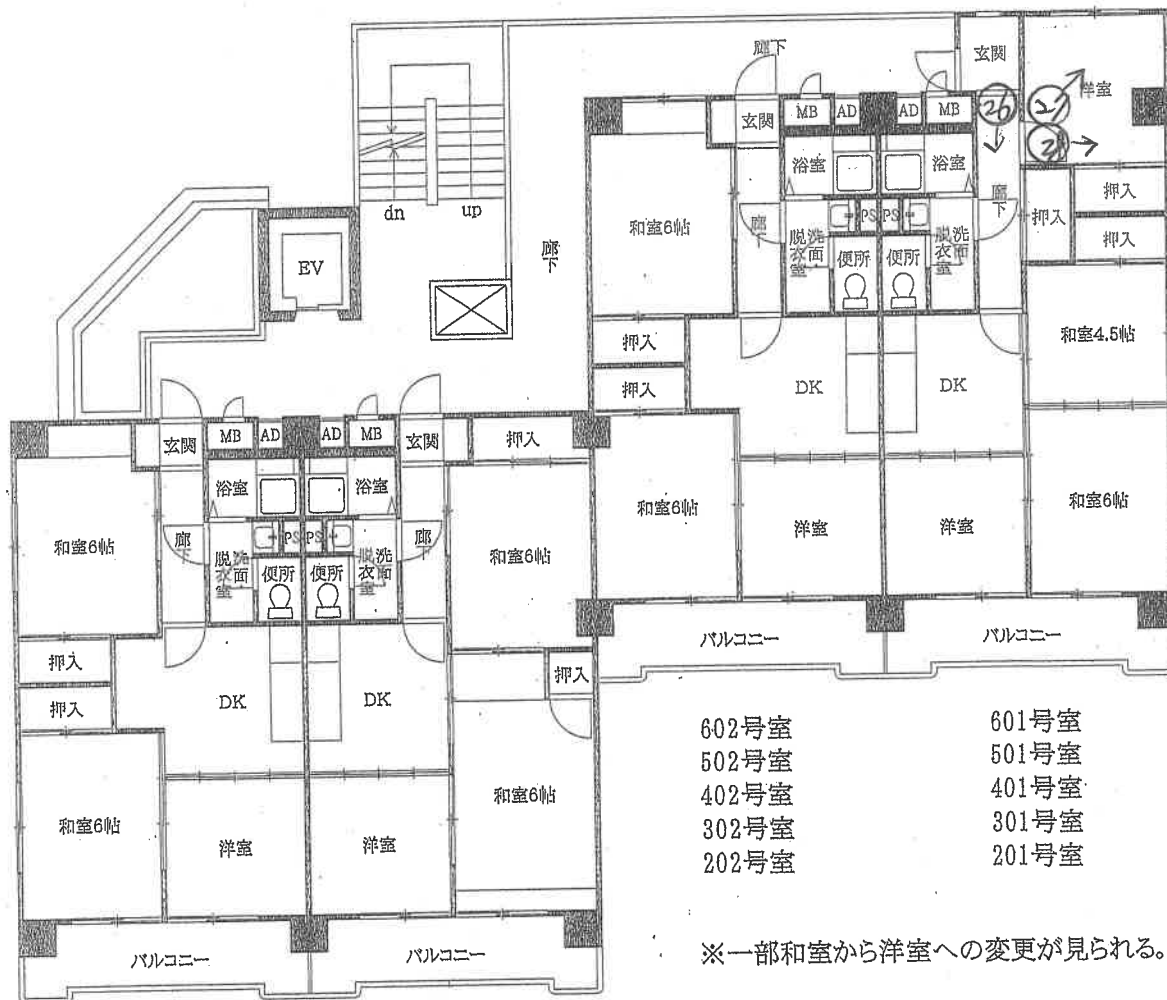


28

(18枚目)

間 取 図

2～6階



605号室
505号室
405号室
305号室
205号室

603号室
503号室
403号室
303号室
203号室

←○ 写真撮影方向位置番号
(20 枚目)

1 (3)
601号宅

29



30



(2/ 枚目)



31



32

33

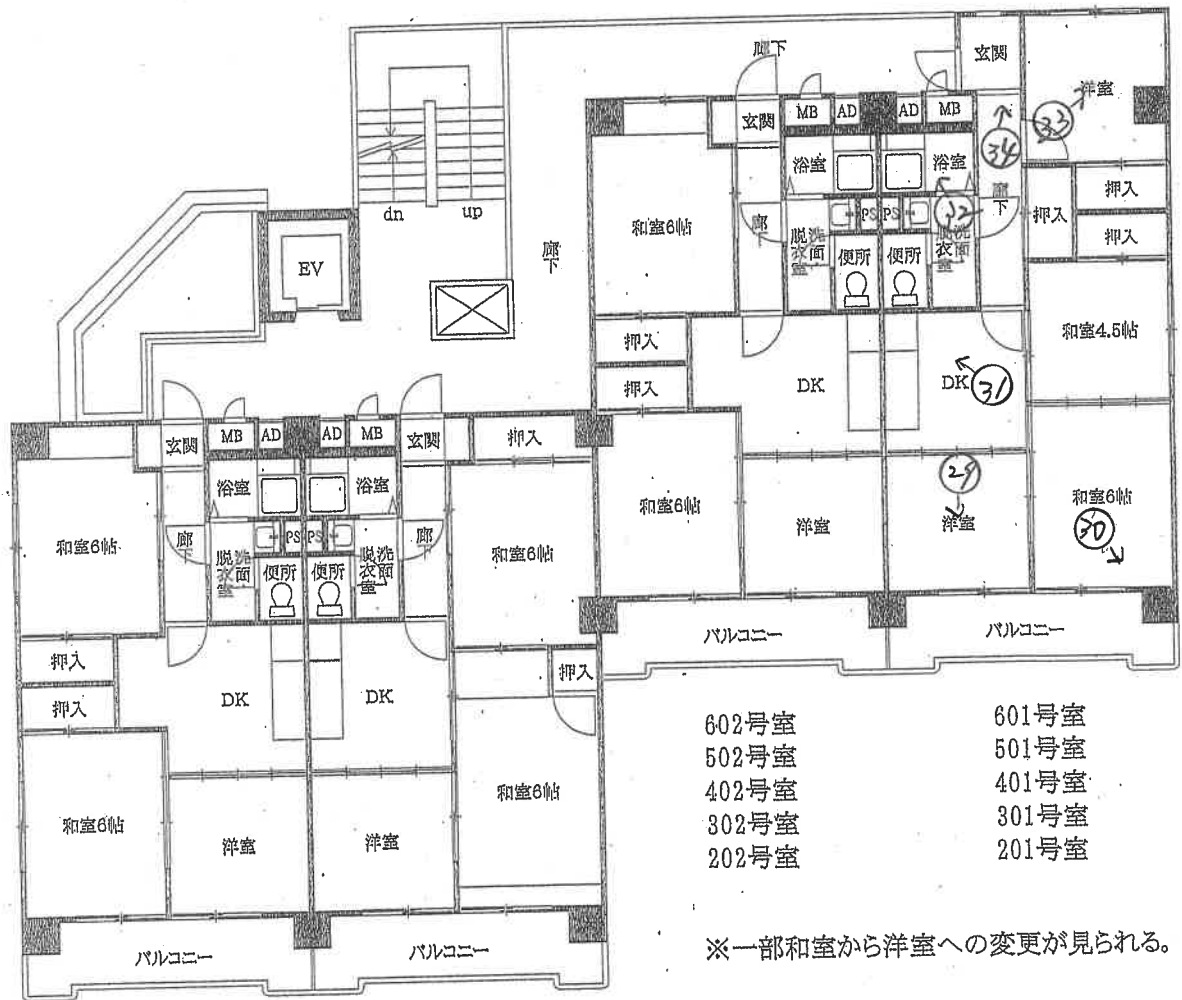


34



(23 枚目)

2～6階



602号室
502号室
402号室
302号室
202号室

601号室
501号室
401号室
301号室
201号室

※一部和室から洋室への変更が見られる。

605号室
505号室
405号室
305号室
205号室

608号室
508号室
403号室
303号室
203号室

←○ 写真撮影方向位置番号
(24枚目)

執行裁判所が定める記載事項 2

物件2において、公道に至るまでの私道は、物件2の北側に隣接する1494-21土地（所有名義人A）及び1494-19土地（所有名義人はAの母親（故人））が道路位置指定（52-志道2号）を受けた道路となっている。（別紙図面参照）

以 上

(25枚目)

別紙図面

(本件土地の範囲は、法第14条
地図に基づいて表示)

位置指定道路(建築基準法
第42条1項5号道路)
(当該道路の範囲は、道路
位置指定申請書に添付
の図面に基づいて表示)

1494-27
物件2

家屋番号:1494-15
物件3・主たる建物

1494-15
物件1

市道宮坂線(建築基準法
第42条1項1号道路)

東方第二保育所

(26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，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
3	202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 28・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 60,000円	1年更新 執行官の意見は左記 のとおり
	C		自R 6・7・1 至 7・6・30					
3	203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 19・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 80,000円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	D		自H 19・11・1 至 . .					
3	205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 17・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 138,000円	1年更新 執行官の意見は左記 のとおり
	E		自R 7・2・1 至 8・1・31					
3	301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 29・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月□年 70,000円 ☒ 敷□保 140,000円	1年更新 執行官の意見は左記 のとおり
	F		自R 6・8・1 至 7・7・31					
3	303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S 60頃 .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 45,000円 ☒ 敷□保 200,000円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	G		自 . . 至 . .					

※ 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

(27 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，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 ☒ 敷□保 60,000円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	H	自R 6・2・1 至 . .						
3	402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 24・頃	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月□年 円 □敷□保 円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	I	自H 24・頃 至 . .						
3	603号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 1・頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☐	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月□年 40,000円 □敷□保 円	期間の定めなし 執行官の意見は左記 のとおり
	J	自R 1・頃 至 . .						
3	101, 102, 103, 105, 201, 302, 401, 403, 405, 501, 502, 503, 505, 601, 602, 605, 701, 702, 703, 705号室	空室		☒ 所 (共有)				執行官の意見は左記 のとおり
	A・B							

※ 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

(28 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 (202号室占有者)	私は、202号室に居住しております。 入居したのは平成28年7月1日で、2年間の契約でした。家賃4万円、敷金6万円で、更新は1年毎となっております。
D (203号室占有者)	私は、203号室に居住しております。 入居したのは平成19年11月1日で期間の定めはなく、家賃4万円、敷金は8万円です。
E (205号室占有者)	私は、205号室に居住しております。 入居したのは平成17年2月1日で、2年間の契約でした。家賃4万0000円、敷金13万8000円で、更新は1年毎となっております。
F (301号室占有者)	私は、301号室に居住しております。 入居したのは平成29年8月1日で、1年間の契約でした。家賃7万円、敷金14万円で、更新は1年毎となっております。
G (303号室占有者)	私は、303号室に居住しております。 入居したのは昭和60年頃からで、期間の定めはなく、家賃4万5000円、敷金は20万円です。
H (305号室占有者)	私は、305号室に居住しております。 入居したのは令和6年2月1日で、期間の定めはなく、家賃4万円、敷金は6万円です。
I (402号室占有者)	私は、402号室に居住しております。私は、Aの息子で、入居したのは平成24年頃からです。親子間のことなので、無償で居住しているものです。
J (603号室占有者)	私は、603号室に居住しております。 入居したのは令和元年ころで、期間の定めはなく、家賃4万円、敷金はありません。
A (物件3共有者)	私は、物件3を兄のBと共有しております。持ち分のほとんどは私であり、管理も私がしております。 全28室のうち入居しているのは8室で、残りの20室は空室です。 全体に老朽化しており、自分で補修をしているような状況です。 入居者は、ほとんどが知人であったり、私の息子であったりで、契約書を作っていない人もあったりしており、みつかりません。 物件2から公道に至る土地は、私名義の土地と母親（故人）名義の土地で道路位置指定を受けているもので、母親名義の土地について相続登記はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(27枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月5日(月) 11:00-11:10	物件所在地	写真撮影
8年1月7日(水) 10:00-10:30	三重県志摩土木事務所	道路位置指定申請書写し受交付
8年2月11日(水) 13:00-14:30	物件所在地	A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)

☐ 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B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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

■ 令和 8年 2月11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
(30 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 22号	
令和 7年 1月 16日 外	現地調査
令和 7年 3月 11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 17,380,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 2,740,000 円	
物件2（土地）	金 2,710,000 円	
物件3（建物）	金 11,930,000 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
 - ・ 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	志摩市阿児町鵜方字中之河内	—
	地 番	1494番15	—
	地 目	宅地	—
	地 積	1404.49m ²	—
	所 有 者	A	—
2	所 在	志摩市阿児町鵜方字中之河内	—
	地 番	1494番27	—
	地 目	雑種地	—
	地 積	870m ²	—
	所 有 者	A	—
3	所 在	志摩市阿児町鵜方字中之河内 1494番地15	—
	家 屋 番 号	1494番15	—
	種 類	共同住宅	—
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	—
	床 面 積	1階 268.59m ² 5階 262.32m ² 2階 262.32m ² 6階 262.32m ² 3階 262.32m ² 7階 262.32m ² 4階 262.32m ² 延 1842.51m ²	—
	(附属建物)		不存在
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建	
	床 面 積	5.04m ²	
	共 有 者	B 持分10分の1 A 持分10分の9	—
番 号	特 記 事 項		
3	(附属建物)	物件3・附属建物・符号1は滅失しており、不存在である(以下、本文では、物件3・主たる建物を物件3と表記する。)	

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, 2)

位 置 ・ 交 通	近鉄志摩線「鵜方」駅 北方・直線距離 約650m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小市街地的纏まりを形成する鵜方駅周辺地区の北側に隣接する丘陵地勢下の一角にあって、駐車場、農地、山林等が介在するなかに戸建住宅を始めとして賃貸アパートも見られる住宅地域である。	
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(非線引)
	用 途 地 域	指定無
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	伊勢志摩国立公園 普通地域
画 地 条 件	・地積:2274.49m²(物件1, 2の各登記数量合計) ・形状:不整形 ・間口:約14m, 奥行(南北方向の最長直線距離):約160m ・地勢:平坦箇所以外に、場所により勾配の程度にやや違いがある傾斜箇所或いは段差箇所が混在	
接 面 道 路	・南西側幅員約4.6m(種別:市道「宮坂線」), 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。	
土地の利用状況等	・物件1, 2が一体になっており, 物件1の方に物件3が建っている。なお, 物件2は, 物件3のための駐車場用途に供されており, 又, 物件1にも2台~4台程度の駐車区画が複数設けられている。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・公図(法第14条地図)によると, 物件1の南東端に幅員1m~1.5m程度の里道が隣接しており, 現地では隣家のブロック塀伝いに未舗装道が位置している可能性が見込まれるが, 道の形状は必ずしも判然としない様子であった。 ・物件2の北西側に隣接している1494番21の土地(登記上, 「地目:雑種地, 地積:223m², 所有者:A」)は物件2と一体的に舗装されている。なお, 当該隣地の一部と当該隣地の西側に隣接している1494番19の土地(登記上, 「地目:公衆用道路, 地積:539m², 所有者:Aの関係者に当たる個人(※但し, 相続登記が未了)」)が道路位置指定を受けており(指定番号:第52-志道-2号, 指定年月日:昭和53年2月9日), 物件2への駐車には当該位置指定道路を経由するのが一般的であるように思われるが, 目的物件の競落により通行が困難になる可能性がある。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 前記市道内に埋設されている水道本管からの引き込み管及び水道メーターの口径は共に40mmとのことである。なお、現地では物件1と前記市道との連絡箇所の北側至近の所に、上記水道メーターの設置が確認できたが、1494番7の土地との境界付近に位置しており、当該水道メーターが物件1側に収まっているのかどうか判然としなかった。 ・ 物件1と物件2が隣接している辺りの幅は2.5mくらいである。 ・ 物件1上には構築物として、LPガス容器収納庫(約2.5㎡)及び駐輪場(約9.1㎡)が存在する。 ・ 物件1に隣接している幾つかの土地(住宅敷地等)は、前記市道との行き来において物件1内の通路状部分を経由している模様である。 ・ 隣地に生えている雑木や竹の一部が本件土地の方に越境してきている様子が見て取れた。 ・ 物件1の東側から南東側にかけてため池が隣接している。 ・ 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 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物	
建 築 時 期 及 び	建築年月日(登記記録)	昭和58年2月28日新築
経 済 的 残 存	経過年数	43年(※端数切上げ)
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	4年
仕 様 (※内壁～設備に かかる記載は住 戸部分に関して)	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC板
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	台所、浴室、便所等
	そ の 他	エレベーター1基(※特記事項参照)
床面積(現況)	1階 268.59㎡ 2～7階 各262.32㎡ 延1842.51㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	3DK×20室+2LDK×1室+4DK×7室(※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	・地上7階建の賃貸向け共同住宅であり、各階4室ずつ、計28室により構成されている。なお、調査時には空室が多く存在し、稼働率は低調であった。 ・主要開口部は南東向きで、各室にバルコニーが付帯している。 ・エレベーターが1基備わっているが、調査時、扉の外側に「使用禁止」の張り紙がされていた。 ・本件エレベーターの保守点検業務を担っていた会社によると、平成30年9月まではメンテナンス契約が結ばれていたが、翌月に解約されて今に至っているとのことであった。又、年に一度の法定検査は令和2年1月の実施が最後になっているとのことであった。 ・巻き上げや制御にかかるエレベーターの主要部分等において老朽化の進行や傷みの発生が危惧されるが、詳しい状態については不明である。なお、上記のメンテナンス会社によると、竣工当初からの使用部品の中には既に製造を止めてしまっているものもあるとのことにつき、エレベーターの利用再開に当たっては大掛かり	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	なりリニューアル工事が必要になってくる可能性がある。 ・ 大規模修繕の実施の有無や内容については不明であるが、外壁には変色が見られ、バルコニー等における鉄部には錆が目立つ状態であった。 ・ 空室のなかには比較的綺麗な状態の部屋がある一方で、傷みや汚れが顕著な部屋も認められた。この場合、室内の傷みや汚れが特に目立っていたのは、101号室、102号室、201号室、601号室、602号室、701号室であり、これ等の部屋では、程度の差はあるものの、床材の劣化による強度不足、クロスの剥がれや変色、水回りの汚れ等が確認された。なお、602号室においては浴槽が取り外されていた。 ・ 鵜方駅からは比較的近い立地の賃貸アパートであるが、築年数や維持管理の状態、駐車場の使い勝手等を勘案すると競争力の低下が窺われ、稼働率の向上には相応の修繕リフォームが必要になってくると見込まれる。
---------	--

* * * 以下 余 白 * * *

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、評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, 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/㎡) 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	20,800	0.40	1404.49	0.80	9,340,000
2	20,800	0.40	870	0.80	5,790,000
合計			2274.49		15,130,000

※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・・・・・・0.40（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入
環境条件(総和):地勢の状態(－5), 周辺の利用状況(－5),
 水道メーターの設置位置に関して評価の安全性の観点から減
 価を考慮(－1) 小計 0.89
画地条件(相乗積):規模(－15), 形状(－25), 間口・奥行の
 関係(－30) 小計(0.85×0.75×0.70＝0.45)
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・・・・・・築年数や維持管理の状態, 敷地との適応状態等から競争力の
 低下が察知される本件建物の存在を反映させた。

* * * 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。

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
3	220,000	1842.51	0.05	20,260,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \langle \text{注1} \rangle}{(43 \langle \text{注2} \rangle + 4 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.60) = 0.05$$

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・・・・継続利用に当たっての修繕リフォームの必要性，敷地との適応性及び周辺環境との適合性等を総合的に考慮した。

* * * 以下余白 * * *

(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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	9,340,000	0.40	法定地上権	3,740,000
2	5,790,000	0.05	使用借権	290,000
合計				4,030,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:物件1における土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を40%と査定した。又、物件2における土地利用権等を使用借権と判断し、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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合
1	9,340,000	－ 3,740,000	5,600,000	0.158
2	5,790,000	－ 290,000	5,500,000	0.156
3	20,260,000	＋ 4,030,000	24,290,000	0.686
合 計			35,390,000	1.000

※積算価格:万円未満切捨

※価格割合:小数点第4位四捨五入

* * * 以下余白 * * *

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、その賃貸状況は一定の妥当性を有していることから、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、さら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ので、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) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年日期末 有効純収益 (円) イ	最終還元 利回り ウ	3年日期末 復帰価格 (円) イ÷ウ=エ	複利現価率 オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
(5,452,719)	5,353,800	14%	38,241,428	0.7938	30,356,045	24,900,000

※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。

積算価格は類似地域内に設定の地価調査ポイントの価格を規準として近隣内の標準価格を求め、これに本件土地の個別格差等を反映させて求めた土地価格と、再調達原価に減価修正を行って求めた建物価格を基礎としており、相応の説得力を有するものと見込まれる。一方、収益価格は、現入居者による実際支払賃料等を基本として求めており、本件不動産の収益力の目安を表すものであるが、賃貸条件や適用利回り等に流動的な面があることは否めない。

以上を踏まえ、本件では積算価格にやや重きを置きつつ、収益価格にもある程度配慮することとし、積算価格：収益価格＝7：3として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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	35,390,000	1.00	35,390,000
② 収 益 価 格			24,900,000
③ 調 整 後 価 格	32,240,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正………当減価は不要とした。

(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	32,240,000	0.158	5,090,000
2		0.156	5,020,000
3		0.686	22,110,000

※万円未満切捨

イ 価格割合………1－(2)－②参照

* * * 以下余白 * * *

(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等を施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) ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,090,000	0.90	0.60	1.00	1.00	2,740,000
2	5,020,000	0.90	0.60	1.00	1.00	2,710,000
3	22,110,000	0.90	0.60	1.00	1.00	11,930,000
一括価格(合計)						17,380,000

※万円未満切捨

- イ 市場性修正……初年度における建物修繕費が想定以上に高額となる懸念があることや、本件土地の一部が周辺土地の所有者等の通行にも利用されている模様であること等について、市場性の観点から一定の減価を反映させた。
- 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……当減価は不要とした。
- オ その他の控除減価(敷金等)……当減価は不要とした。

第6 附属資料

- ・位置図
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・間取図
- ・参考図

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.6m舗装市道沿い, 規模約300m²の整形地

(2) 地価調査価格：志摩－3

所 在：志摩市阿児町鵜方字屋敷垣内1732番1
 価 格：22,600円/m²
 位 置：近鉄志摩線「鵜方」駅の北方 道路距離450m
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：399m²
 供 給 処 理 施 設：水道
 接 面 街 路：北側幅員4.5m市道に接面, 背面道あり
 用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)(建ぺい率60%, 容積率200%), 伊勢志摩
 国立公園 普通地域
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

(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 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6年7月1日	22,600	$\times \frac{99.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{108}$	= 20,800

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (二方路は影響なし)

エ 主たる地域要因内訳・・・108 (交通接近条件及び環境条件の格差を考慮した)

(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, 20,800円/m²と決定した。

○ 標準価格 20,800円/m²

《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	13, 860, 000	13, 860, 000	13, 860, 000	13, 860, 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	13, 860, 000	13, 860, 000	13, 860, 000	13, 860, 000
	空室損失	2, 772, 000	2, 772, 000	2, 772, 000	2, 772, 000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	11, 088, 000	11, 088, 000	11, 088, 000	11, 088, 000
イ 総費用	維持管理費	415, 800	415, 800	415, 800	415, 800
	修繕費	4, 053, 500	4, 053, 500	4, 053, 500	4, 053, 500
	公租公課	1, 186, 300	1, 186, 300	1, 186, 300	1, 186, 300
	損害保険料	78, 600	78, 600	78, 600	78, 600
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	5, 734, 200	5, 734, 200	5, 734, 200	5, 734, 200
	資本的支出	20, 790, 000	0	0	
	総費用合計	26, 524, 200	5, 734, 200	5, 734, 200	5, 734, 200
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		41. 4%	41. 4%	41. 4%	41. 4%
エ 有効純収益 (ア－イ)		(15, 436, 200)	5, 353, 800	5, 353, 800	5, 353, 800
オ 複利現価率 (割引率 8. 0%)		0. 9259	0. 8573	0. 7938	
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)		(14, 292, 377)	4, 589, 812	4, 249, 846	

(注1) 総収益及び総費用の各項目の中には手法の特性上、想定要素を含むものがあり、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) 総収益の各項目に関しては実額主体であるが、総費用の各項目に関しては想定主体である。

《分析期間中のキャッシュフロー》の補足説明

◎収益項目

- ・支払賃料……調査時において賃貸借に供されている部屋については実額、空室又は使用貸借に供されている部屋については想定額を計上した。
- ・駐車場収入……全ての部屋について無料とした。
- ・共益費収入……全ての部屋について無料とした。
- ・空室損失……地域性、建物規模、リニューアル工事を行った場合の稼働率の回復可能性等を総合的に検討し、可能総収益の20％を計上した。

階層	部屋番号	支払賃料（円）	駐車場（円）	共益費（円）
1階	101号室	(40,000)	(0)	(0)
	102号室	(40,000)	(0)	(0)
	103号室	(40,000)	(0)	(0)
	105号室	(40,000)	(0)	(0)
2階	201号室	(40,000)	(0)	(0)
	202号室	40,000	0	0
	203号室	40,000	0	0
	205号室	40,000	0	0
3階	301号室	70,000	0	0
	302号室	(40,000)	(0)	(0)
	303号室	45,000	0	0
	305号室	40,000	0	0
4階	401号室	(40,000)	(0)	(0)
	402号室	(40,000)	(0)	(0)
	403号室	(40,000)	(0)	(0)
	405号室	(40,000)	(0)	(0)

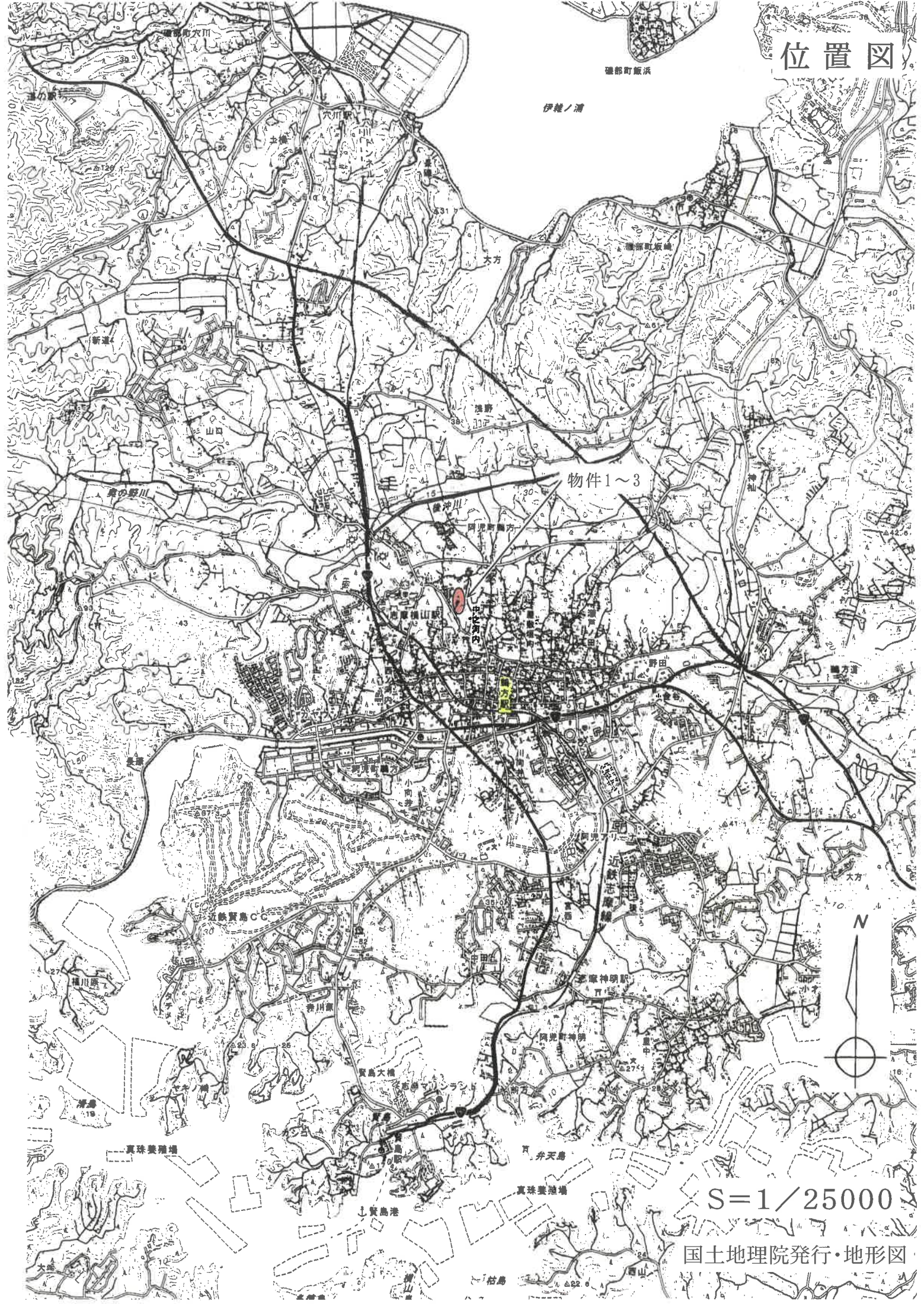
階層	部屋番号	支払賃料（円）	駐車場（円）	共益費（円）
5階	501号室	(40,000)	(0)	(0)
	502号室	(40,000)	(0)	(0)
	503号室	(40,000)	(0)	(0)
	505号室	(40,000)	(0)	(0)
6階	601号室	(40,000)	(0)	(0)
	602号室	(40,000)	(0)	(0)
	603号室	40,000	0	0
	605号室	(40,000)	(0)	(0)
7階	701号室	(40,000)	(0)	(0)
	702号室	(40,000)	(0)	(0)
	703号室	(40,000)	(0)	(0)
	705号室	(40,000)	(0)	(0)
合計		1,155,000	0	0

※ 上記括弧書きの金額は、空室又は使用貸借に供されている部屋を賃貸借に供する場合の想定額である。

◎費用項目（※100円未満切捨とする）

- ・維持管理費……満室賃料の3％相当を計上した。
- ・修繕費……積算価格を試算する過程の建物再調達原価の1％相当を計上した。
- ・公租公課……令和6年度公租公課の実額を計上した。
- ・損害保険料……令和6年度固定資産評価額（建物）の0.1％相当を計上した。
- ・その他……なし。
- ・資本的支出……空室のリフォームや一棟全体にかかる初期修繕費等を一定程度考慮し、満室賃料の18か月分を計上した。

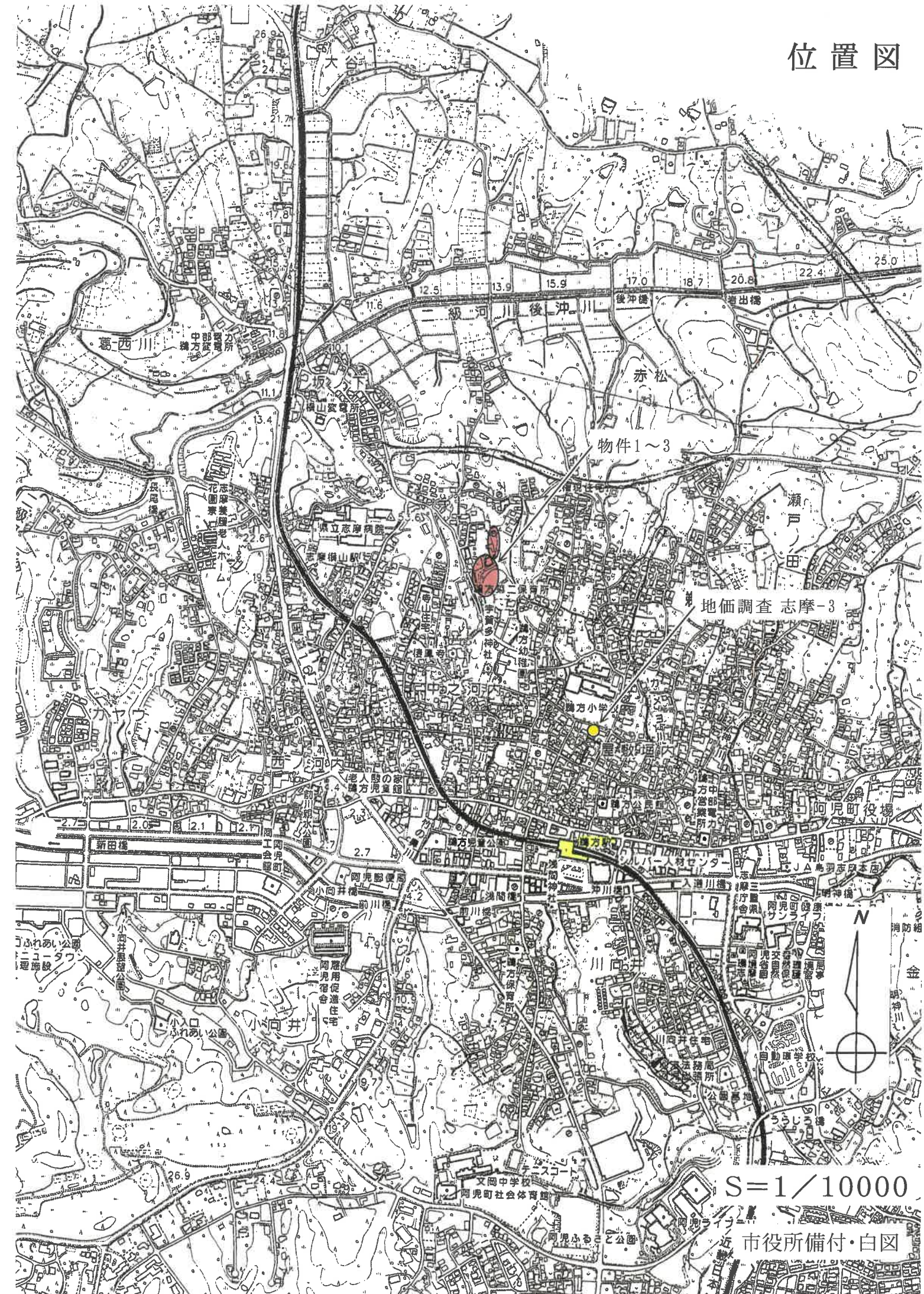
位置図



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

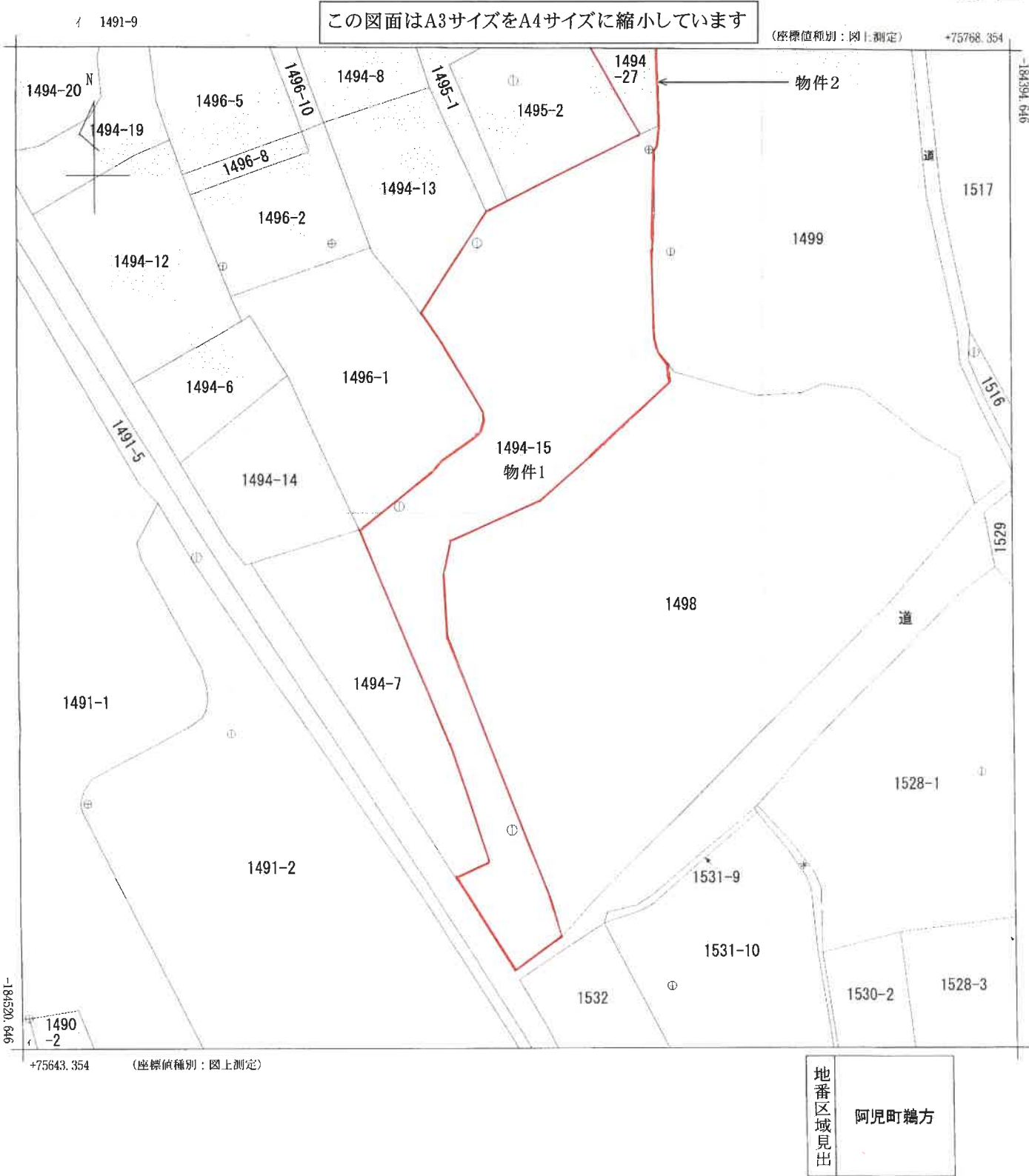
位置図



位置図


$$S = 1/2500$$

市役所備付・白図



請求部	所在	志摩市阿児町鶴方字中之河内				地番	1494番15			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年3月				備付年月日(原図)	平成11年9月1日		補記事項		

+75772.061



法務局備付

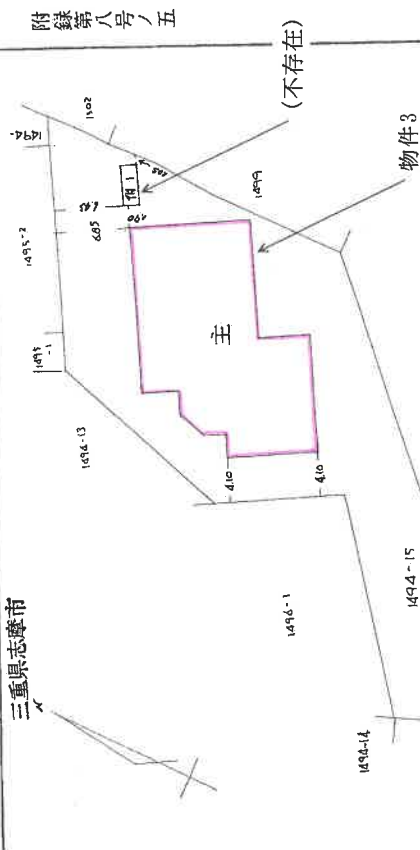
昭和58年7月6日登記

建筑物剖面
(各階平面図)

703015

家屋番号	1494-15
建物の所在	志摩郡阿児町鵜方

三重県志摩市



發記會

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6年10月21日 東京法務局中野出張所

作者製

50 年 6 月 28 日作製)

人請中

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(三) 重慶土地家屋調查

請求番号：20-2

 $\overline{(1/2)}$

法務局備付

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6年10月21日 東京法務局中野出張所

登記官

702016

昭和58年7月6日登記

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 1494-15

建物の所在 志摩郡阿児町鵜方字中之河内1494番地15

三重県志摩市

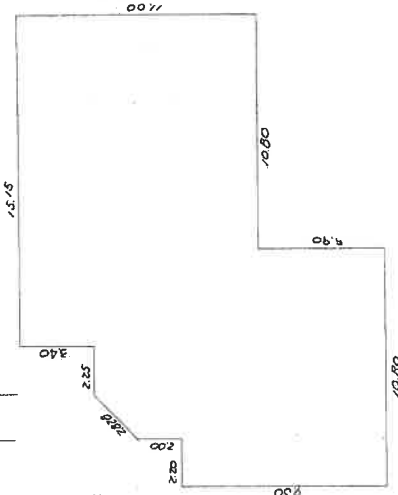
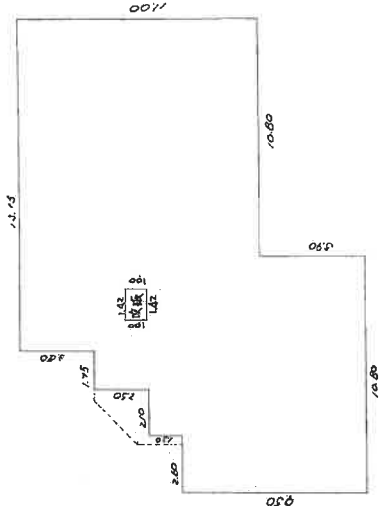
附録第八号五

主 2 階 ~ 7 階 同 型

主 1 階

(不存在)

附 1



主 2 階 ~ 7 階 共通

11.00	x	15.15	=	166.6500
2.50	x	1.75	=	4.3750
1.50	x	3.85	=	5.7750
4.50	x	6.45	=	61.2750
5.90	x	4.35	=	25.6650
小計				263.7400
破損部分				100 x 1.42 = 1.4200
計				262.3200
				267.32 m ²

(不存在)

主 1 階

附 1

11.00	x	15.15	=	166.6500
2.00	x	(2.25 + 4.25) x 1/2	=	6.5000
2.00	x	4.25	=	8.5000
9.50	x	6.45	=	61.2750
5.90	x	4.35	=	25.6650
計				268.5900
				268.59 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/250

(昭和58年6月20日作製)

(三重県土地家屋調査士)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

1階



S=1/100

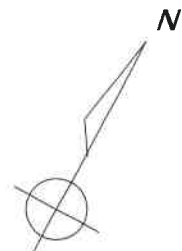
(但し, A3サイズをA4サイズに縮小あり)

2～6階



605号室
505号室
405号室
305号室
205号室

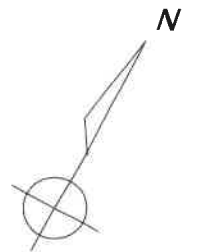
603号室
503号室
403号室
303号室
203号室



S=1/100

(但し、A3サイズをA4サイズに縮小あり)

7階



S=1/100

(但し, A3サイズをA4サイズに縮小あり)

参考図

(本件土地の範囲は、法第14条
地図に基づいて表示)

位置指定道路(建築基準法
第42条1項5号道路)
(当該道路の範囲は、道路
位置指定申請書に添付
の図面に基づいて表示)

1494-27
物件2

家屋番号:1494-15
物件3・主たる建物

1494-15
物件1

市道宮坂線(建築基準法
第42条1項1号道路)

N

S=1/800

馬方第二保育所

町地

