

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,140,000・ 912,000	一括	228,000	82,010	18,998
1	156,000				
2	132,000				
3	168,000				
4	684,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 1 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 53.99 平方メートル

- 2 所 在 伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 3 番 1 の 1
 種 類 作業場・物置
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.97 平方メートル
 2 階 75.67 平方メートル

- 3 所 在 伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 3 番 1 の 2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.33 平方メートル
 2 階 61.27 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 81.33 平方メートル
 2 階 約 62.67 平方メートル

- 4 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 1 2 3 番 1
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 147.53平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

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

- 1 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 1 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 53.99 平方メートル

- 2 所 在 伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 3 番 1 の 1
 種 類 作業場・物置
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.97 平方メートル
 2 階 75.67 平方メートル

- 3 所 在 伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 3 番 1 の 2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.33 平方メートル
 2 階 61.27 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 81.33 平方メートル
 2 階 約 62.67 平方メートル

- 4 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 1 2 3 番 1
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 147.53平方メートル



令和 6年(ケ)第 14号

令和 6年 9月18日受理

令和 6年10月28日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊勢支部

執行官 鈴木 敏 夫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 1 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 53.99 平方メートル

- 2 所 在 伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 3 番 1 の 1
 種 類 作業場・物置
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.97 平方メートル
 2 階 75.67 平方メートル

- 3 所 在 伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 3 番 1 の 2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.33 平方メートル
 2 階 61.27 平方メートル

- 4 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 1 2 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 147.53 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	伊勢市尾上町4番6号		
土地	物件1・4		
現況地目	☒ 宅地（物件1・4） ☐ 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		
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及び物件3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1・4は、一体として利用されている。		
建物	物件2		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が作業場・物置として所有して占有している。 ☐ 「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	資材類が放置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	伊勢市尾上町4番6号			
土地	物件1・4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
占有者及び占有状況	☐ ☐ 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				
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約81.33㎡ 2階 約62.67㎡			
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 上記の者が居宅・店舗として所有して占有している ☐ 「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	未登記の増築部分を介して物件2と接続されている。			
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)

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１～４を所有しております。 物件１・４は、一体となって物件２・３の敷地となっております。 物件２は、表具店の作業場・物置としておりましたが、現在は使用しておらず、当時の資材等が放置された状態です。 物件３は、居宅兼店舗として使用しておりましたが、１０年以上前に表具店の仕事をやめております。 昨年１月まで自宅で母親の介護をしていたので、室内は荒れた状態です。 現在は、私が一人で居住するもので、本件物件について、第三者の占有はありません。 物件３の未登記の増築部分を介して、物件２と往来ができるようになっております。

執行官の意見
■物件１・４は、一体となって物件２・３の敷地となっている。 物件２は、表具店の作業場・物置として、物件３は、居宅兼店舗として使用されていたが、１０年以上前にＡが表具店の仕事をやめ、昨年１月まで自宅で母親の介護をしていたことから、室内は荒れた状態となっており、現在は高齢のＡが一人で居住するもので、本件物件について、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9月24日(火) 8:30-8:40	物件所在地	外観調査 写真撮影
6年9月28日(土) 13:00-13:30	物件所在地	Aに面談
6年10月18日(金) 13:00-13:30	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)

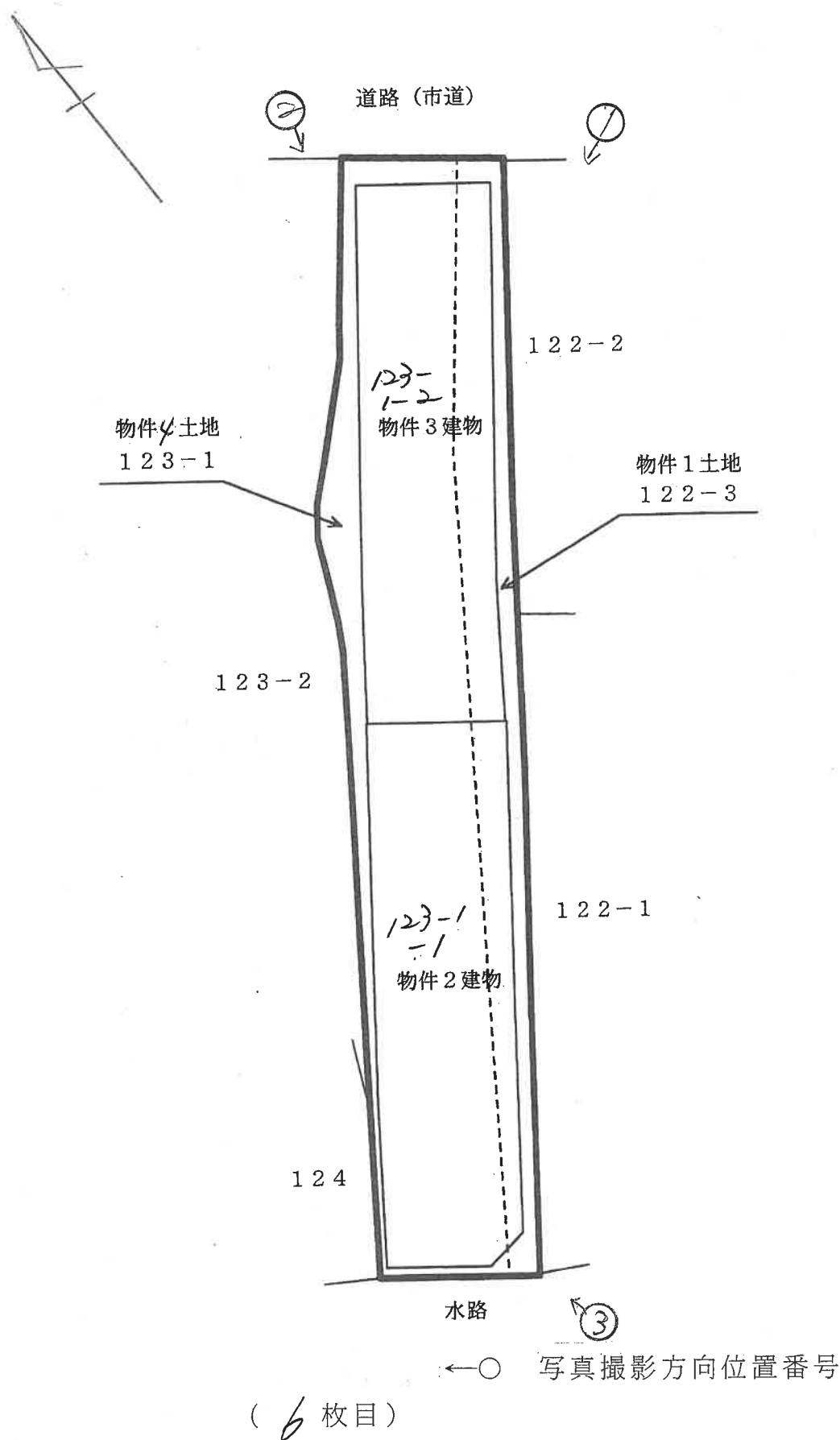
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
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
(5 枚目)

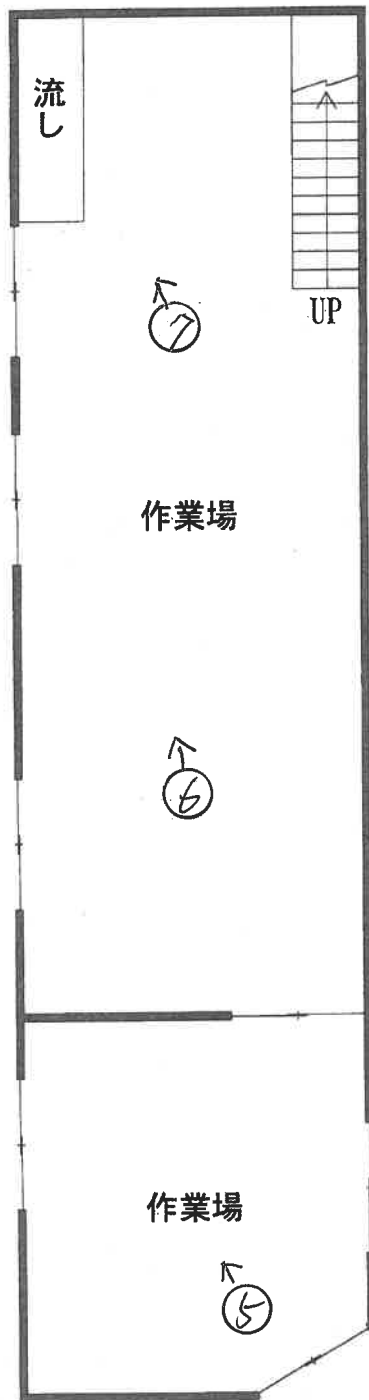
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

1 階



2 階



←○ 写真撮影方向位置番号
(7 枚目)

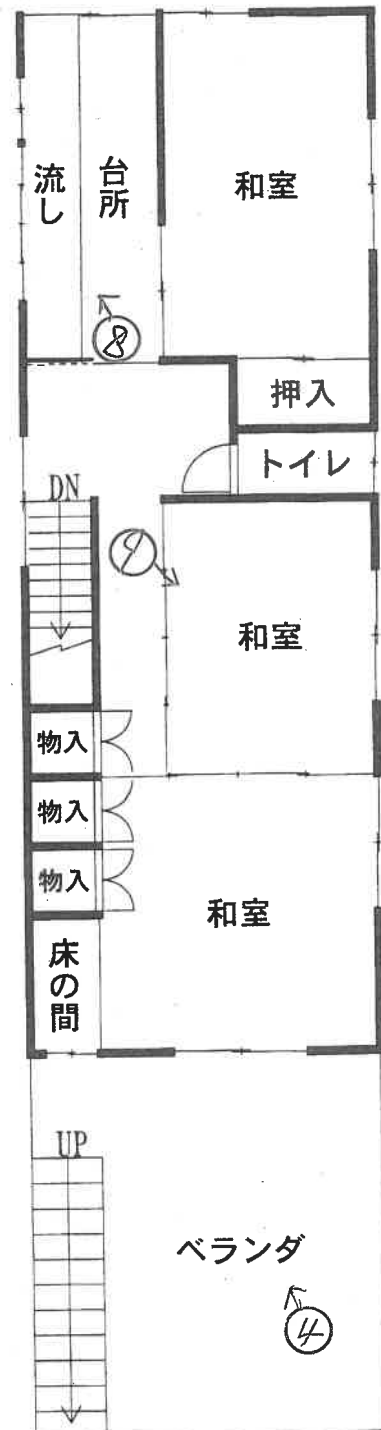
間 取 図

物件 3

1 階



2 階



←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)



①

物件 3



②

物件 1.4

(9 枚目)

物件 2

3



物件 3

4





⑤
物件工
内部



⑥
同上



⑦
同上

(// 枚目)



⑧

物件3
内部



⑨

10) 上

(/ 2 枚目)

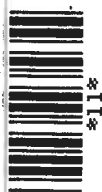
物件目録

- 1 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 122番3
 地 目 宅地
 地 積 53.99平方メートル

- 2 所 在 伊勢市尾上町123番地1、122番地3
 家屋 番号 123番1の1
 種 類 作業場・物置
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 82.97平方メートル
 2階 75.67平方メートル

- 3 所 在 伊勢市尾上町123番地1、122番地3
 家屋 番号 123番1の2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.33平方メートル
 2階 61.27平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約81.33平方メートル
 2階 約62.67平方メートル

- 4 所 在 伊勢市尾上町
 地 番 123番1
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 147.53平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第14号	
令和7年11月 8日	現地調査
令和7年11月19日	評 価

津 地 方 裁 判 所 伊 勢 支 部 御 中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

佐々木勝己 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 260,000 円
物件 2 (建物)	金 220,000 円
物件 3 (建物)	金 280,000 円
物件 4 (土地)	金 1,140,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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 物件1，4の内訳価格は物件2，3のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件2，3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 以 下 余 白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
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
・ 本件は、既に、期間入札・特別売却において不売となっている事実を考慮した評価を行うものである。

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	伊勢市尾上町	
	地番	1 2 2 番 3	
	地目	宅地	
	地積	53.99 m ²	
2	所在	伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3	
	家屋番号	1 2 3 番 1 の 1	
	種類	作業場・物置	
	構造	軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床面積	1 階 82.97 m ² 2 階 75.67 m ² 延べ 158.64 m ²	
3	所在	伊勢市尾上町 1 2 3 番地 1、1 2 2 番地 3	
	家屋番号	1 2 3 番 1 の 2	
	種類	居宅・店舗	
	構造	木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階 57.33 m ² 2 階 61.27 m ² 延べ 118.60 m ²	1 階 約81.33 m ² 2 階 約62.67 m ² 延べ 約144.00 m ²

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在	伊勢市尾上町	
	地 番	1 2 3 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	147.53 m ²	
番号	特 記 事 項		
	・ 物件 3 建物の南側に未登記増築部分（約20m²，物置）が付設されている。 ・ 物件 2， 3 建物の使用建ぺい率が指定建ぺい率を超過していると推察される。		

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1，4）

位 置・交 通	近鉄山田線「宇治山田」駅 南東方・直線距離 約430m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶほか、事務所や店舗等も介在する既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域（※特記事項参照）
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：201.52㎡ ・略長形状面地 ・間口：約5m，奥行：約41m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約8m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2，3建物の敷地として利用されている。 ・本件土地は一体的に利用されており、各筆間の境界は判然としない。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有
	下 水 道	無（個別浄化槽）
特 記 事 項	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※本件土地は二種類の用途地域（北側：第1種住居地域，南側：第2種中高層住居専用地域）に跨っているが、各種制限について建築基準法第91条等の規定が適用される。（伊勢市都市計画課より聴取） ○建物の用途・・・敷地面積の過半を占める用途地域の建築制限が敷地全体に適用される。 ・物件2，3建物の使用建ぺい率が指定建ぺい率を超過していると推察される。	

(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2，3）

区 分	主である建物（物件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）	昭和26年11月10日 新築 昭和41年8月15日一部取毀、増築 昭和43年月日不詳増築
	経 過 年 数	75 年 （新築年より起算して）
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	木板張り、化粧合板等
	天 井	化粧石膏ボード、合板等
	床	木板張り、コンクリート等
	設 備	電気、給排水設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階 82.97 m ²	2 階 75.67 m ² 延べ 158.64 m ²
現況用途等	現 況 用 途	作業場・物置
	間 取	附属資料「建物見取図」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」記載のとおり	
特 記 事 項	・建物内部の汚損、老朽化等が著しく、経済的残存耐用年数は既に満了している。 ・目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実は認められなかった。但し、建築時期・構造・種類等を考慮すると、成形材や吹付け材にアスベストが使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査を要する。	

区 分	主である建物（物件3）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和54年12月25日 新築
	経 過 年 数	46 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	ビニールクロス、塗り壁等
	天 井	化粧石膏ボード、合板、目透かし天井等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階 約81.33 m ² 2階 約62.67 m ² （未登記増築部分約20m ² を含む） 延べ 約144.00 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取	5K（附属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・建物内部の壁面、天井及び床面等には痛みや汚れ等が多数見られ、かつ老朽化も進んでおり、積極的な維持管理は行われていないものと判断される。 ・目視可能な範囲では、飛散性のあるアスベストは観察されなかったが、建材等の二次製品を含め正確には専門家による調査を行わなければ不明である。 ・物件3建物の南側に物置（未登記増築部分、約20m ² ）が付設されており、物件2建物1階部分とは内部で繋がっている。	

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1，4）

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
1 物件2の 敷地	54,000	0.75	53.99 × 0.50 (注)	0.75	810,000
1 物件3の 敷地	54,000	0.75	53.99 × 0.50 (注)	0.75	810,000
4 物件2の 敷地	54,000	0.75	147.53 × 0.50 (注)	0.75	2,240,000
4 物件3の 敷地	54,000	0.75	147.53 × 0.50 (注)	0.75	2,240,000

※万円未満切捨

(注) 物件2，3建物の各土地に係る敷地利用権の範囲については、当該建物の配置及び建築面積等を勘案したうえで、下記のとおり求めた。

- ・物件2建物の敷地；物件1土地の約50%，物件4土地の50%
- ・物件3建物の敷地；物件1土地の約50%，物件4土地の50%

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・・・・・・ 0.75 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件0.75（下記項目①～③の相乗積）

①間口狭小0.93

②奥行長大0.90

③間口と奥行の関係0.90

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・建物の配置・規模及び取壊費用等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 2, 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法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
2	90,000	158.64	0.03	420,000
3	150,000	約144.00	0.03	640,000

※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 2 建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0}{(75 + 0)} \right\} \times (1 - 0.50) \times \text{観察減価率}$$

$$= 0.03$$

<注2> <注1>

◇物件 3 建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0}{(46 + 0)} \right\} \times (1 - 0.40) \times \text{観察減価率}$$

$$= 0.03$$

<注2> <注1>

※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

* * * 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

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 物件2の敷地	810,000	0.40	法定地上権	320,000
1 物件3の敷地	810,000	0.40	法定地上権	320,000
4 物件2の敷地	2,240,000	0.05	場所的利益	110,000
4 物件3の敷地	2,240,000	0.05	場所的利益	110,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件1については土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を40％と査定した。
- ・ 物件4については売却により法定地上権が成立しないので，場所的利益を考慮した。

* * * 以下 余 白 * * *

(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
1 物件2の 敷地	810,000	－ 320,000		0.45	0.60	130,000
1 物件3の 敷地	810,000	－ 320,000		0.45	0.60	130,000
2	420,000	＋ 430,000	1.00	0.45	0.60	220,000
3	640,000	＋ 430,000	1.00	0.45	0.60	280,000
4 物件2の 敷地	2,240,000	－ 110,000		0.45	0.60	570,000
4 物件3の 敷地	2,240,000	－ 110,000		0.45	0.60	570,000
一 括 価 格 (合計)						1,900,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正

- ①目的物件は老朽化した建物が2棟存すること、かつ指定建ぺい率を超過していると推察されることから需要が限定され、市場性が劣るものと判断されるので、減価率を10%とした。
- ②前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったため、減価率を50%とした。

オ 競売市場修正

- ・評価の条件欄記載の不動産市場の特殊性等を考慮した。

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）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図
- ・ 関係写真

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約8m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢-10

所 在：伊勢市岡本1丁目755番「岡本1-5-4」
 価 格：59,400 円/㎡
 位 置：近鉄山田線「宇治山田」駅の南西方 道路距離約360m
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：174 ㎡
 供給処理施設：水道，下水，ガス
 接 面 街 路：北側，幅員6m市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗併用住宅が見られる既成住宅地域

(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/㎡ 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	59,400	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	= 54,000

※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・・・ 110 (街路，交通・接近，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，54,000 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 54,000 円/㎡

位置図

S = 1/10,000

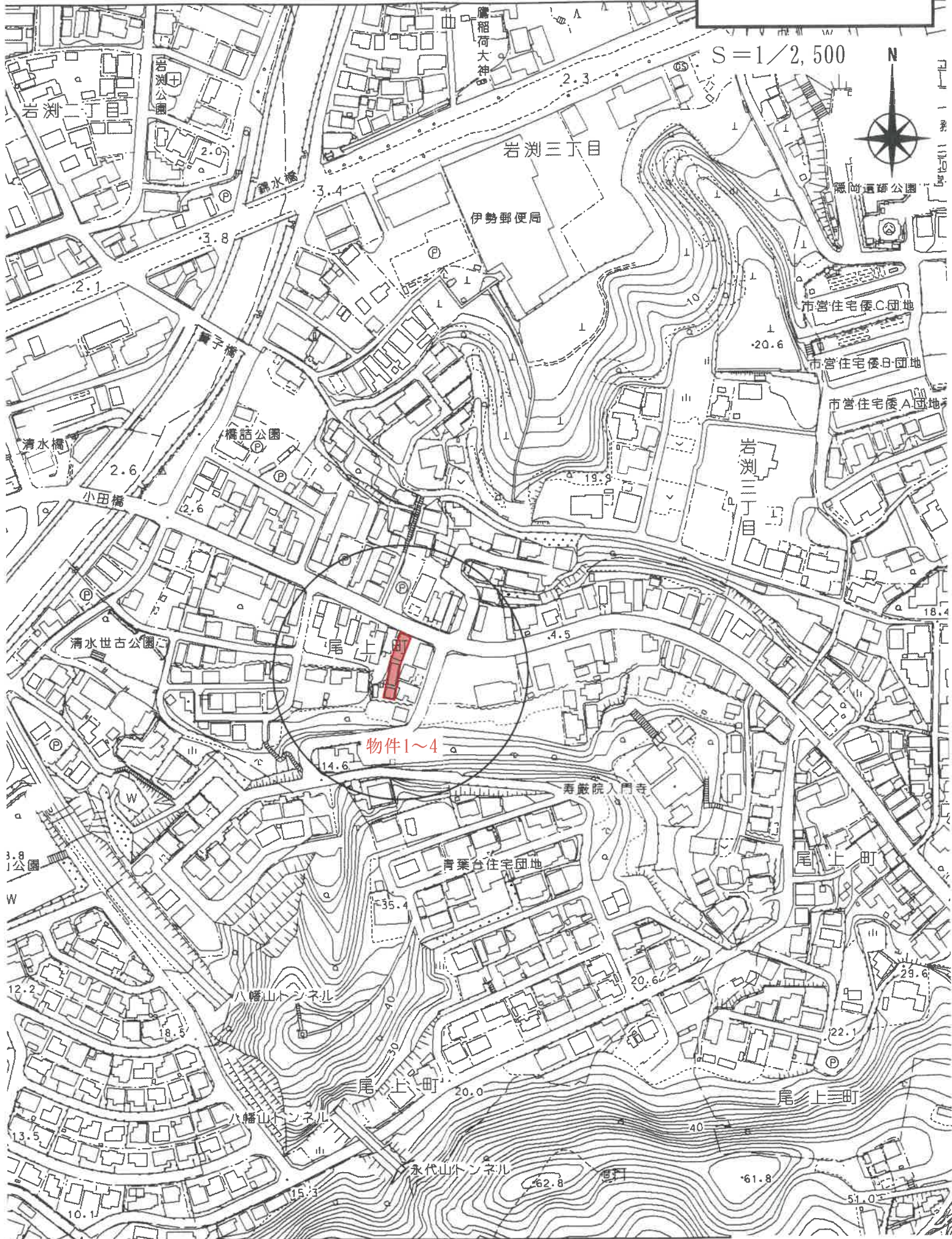


物件1~4

地価調査

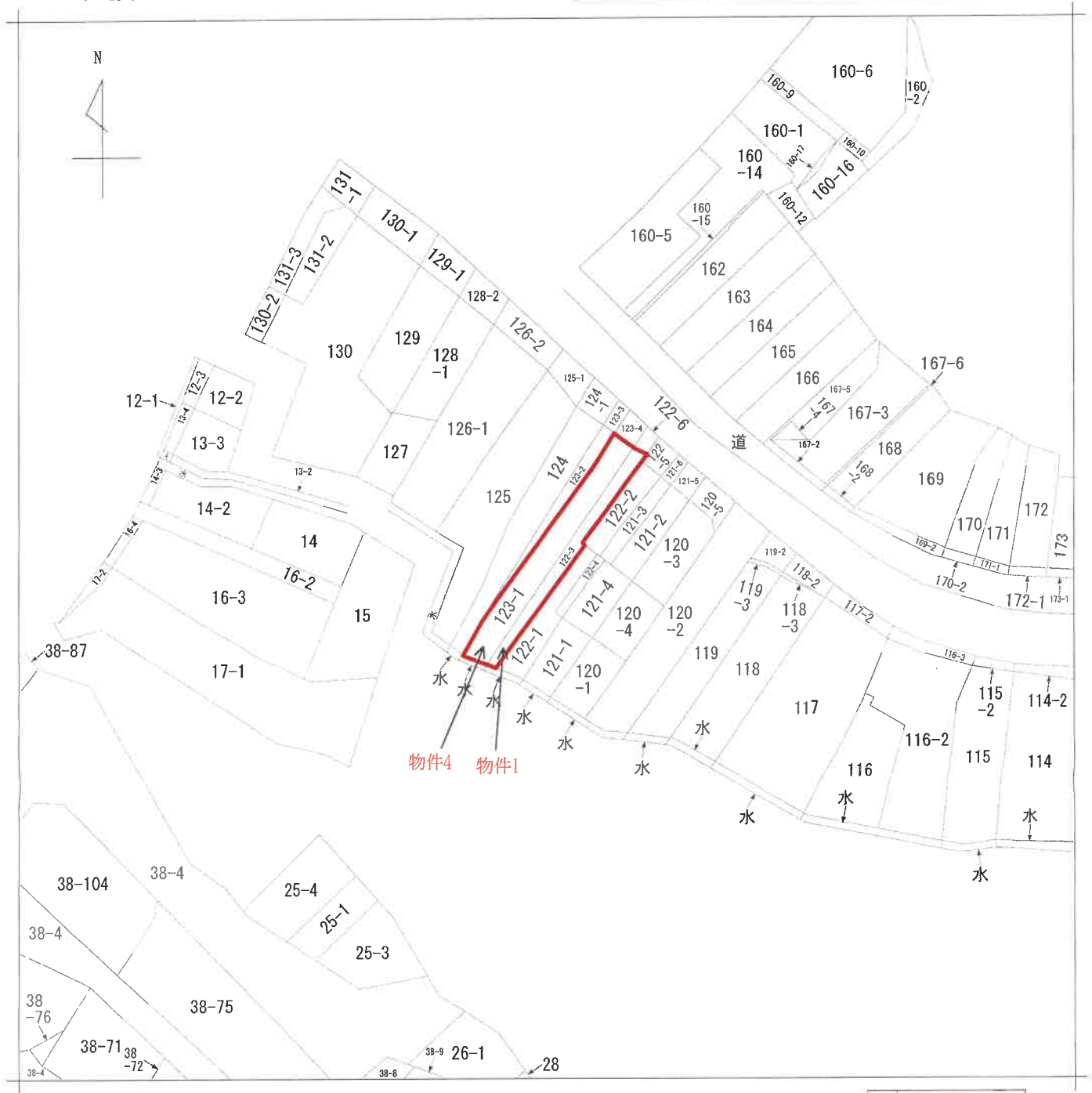
案内図

S=1/2,500



1:2,500

伊勢市役所『白図』



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 尾上町

請求部	所在	伊勢市尾上町				地番	123番1			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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			番号又は記号							
			備付年月日(原図)			補記事項				

これは地図に準ずる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11月19日

津地方法務局四日市支局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

登記年月日：昭和46年7月5日

018979 前/22-3 後 新 ✓

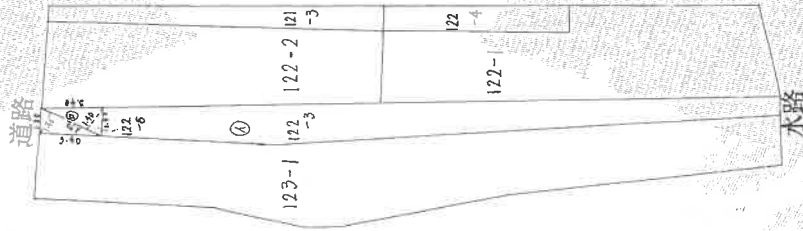
地番 122-3
122-6

地積測量図

昭和46年 7月 5日登記

土地の所在 伊勢市尾上町

縮尺 1:300



122-6 求積
 $370 \times (140 + 140) = 10.36$
 $\times \frac{1}{2} = 5.18 \text{ m}^2$

122-3 求積
 $59.17 \text{ m}^2 - 5.18 \text{ m}^2 = 53.99 \text{ m}^2$

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

申請人

製作者

昭和46年 7月 17日

作製年月日

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。
(津地方方法務局伊勢支局蔵)

令和6年7月24日

大阪法務局北出張所

登記官

018981 前/23-1/後 新 ✓

地番 123-1
123-4

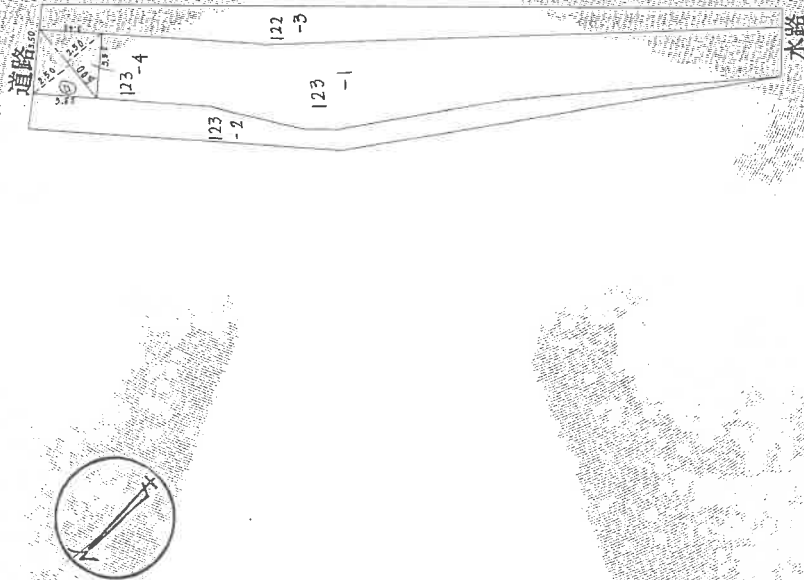
地積測量図

昭和46年7月5日登記

土地の所在 伊勢市尾上町

縮尺 1:300

$$\begin{array}{l} 123-4 \text{ 求積} \\ 5.00 \times (2.50 + 2.50) = 25.00 \\ \hline 2 = 12.50 \\ \hline 123-1 \text{ 求積} \\ 160.03 - 12.50 = 147.53 \end{array}$$



申請人

作製者

昭和46年8月17日

作製年月日

611128

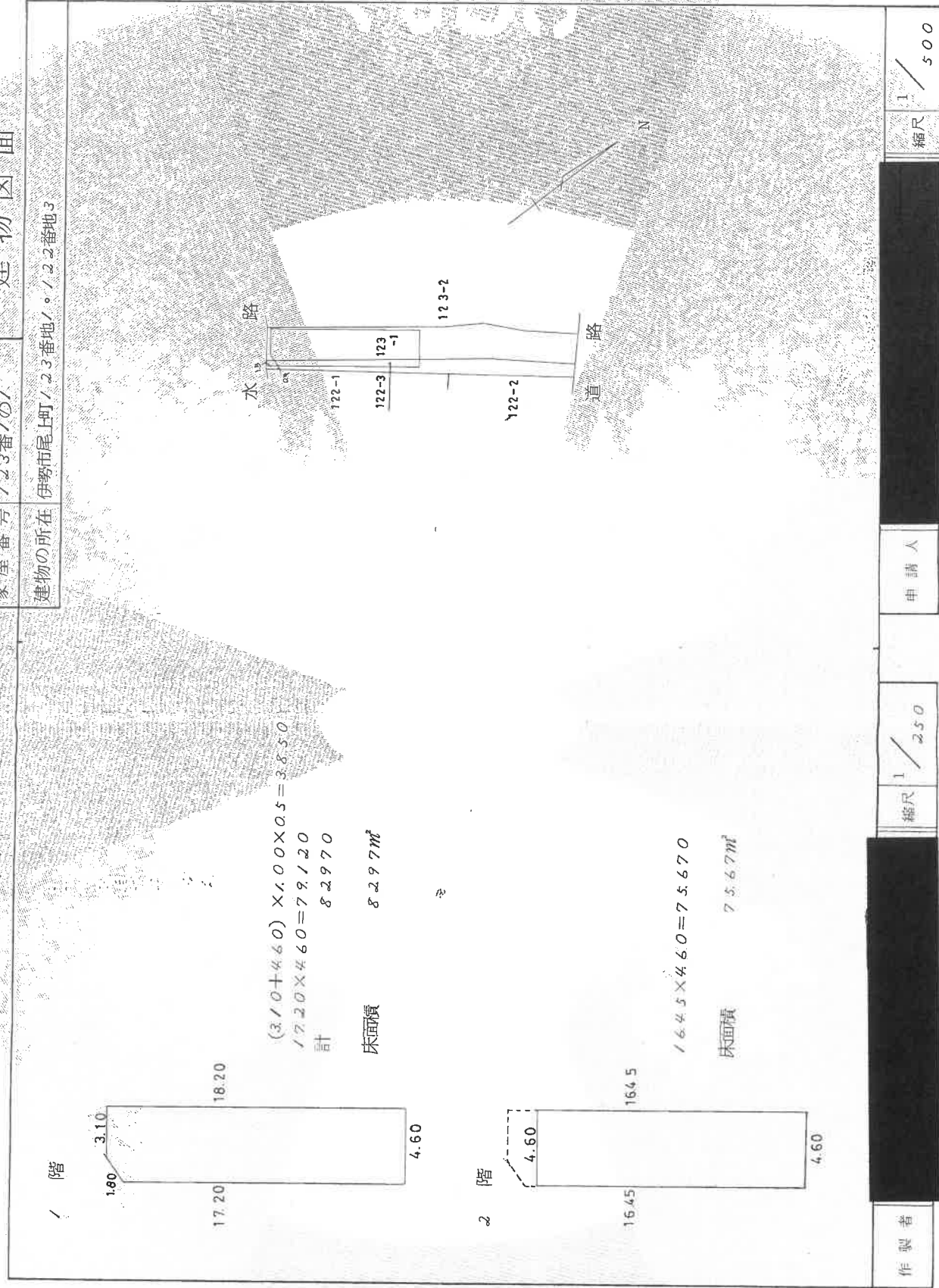
各階平面図

家屋番号	123番1の1
建物の所在	伊勢市尾上町123番地1・122番地3

建物図面

昭和55年2月2日登記

附録第八号ノ四



(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。

(津地方庁務局伊勢支局管轄)

令和6年7月24日

大阪法務局北出事務所

登記官

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。
(土地方法務局伊勢支局官制)

令和6年7月24日

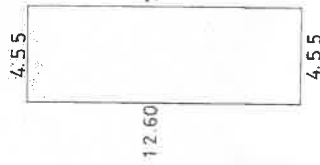
大阪法務局北出張所

登記官

611129

各階平面図

1 階

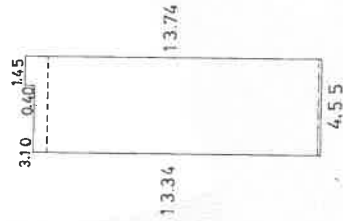


$$12.60 \times 4.55 = 57.330$$

床面積

$$57.33m^2$$

2 階



$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

$$13.34 \times 4.55 = 60.697$$

$$0.40 \times 4.55 = 0.580$$

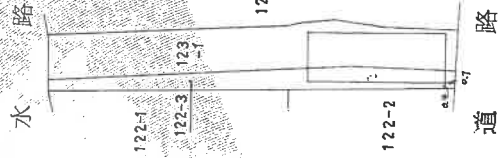
家屋番号 / 23番 / の2

建物の所在 伊勢市尾上町 / 23番地 / 〇 / 22番地3

建物図面

昭和55年2月2日登記

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。

作製者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

建物見取図

物件 2

1 階



2 階

④
↓



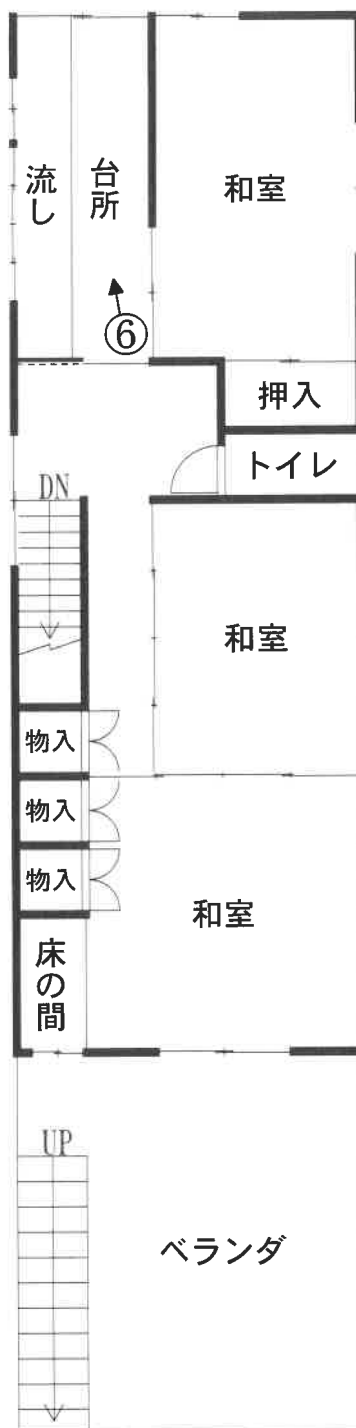
建物見取図

物件 3

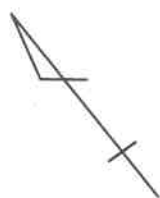
1 階



2 階



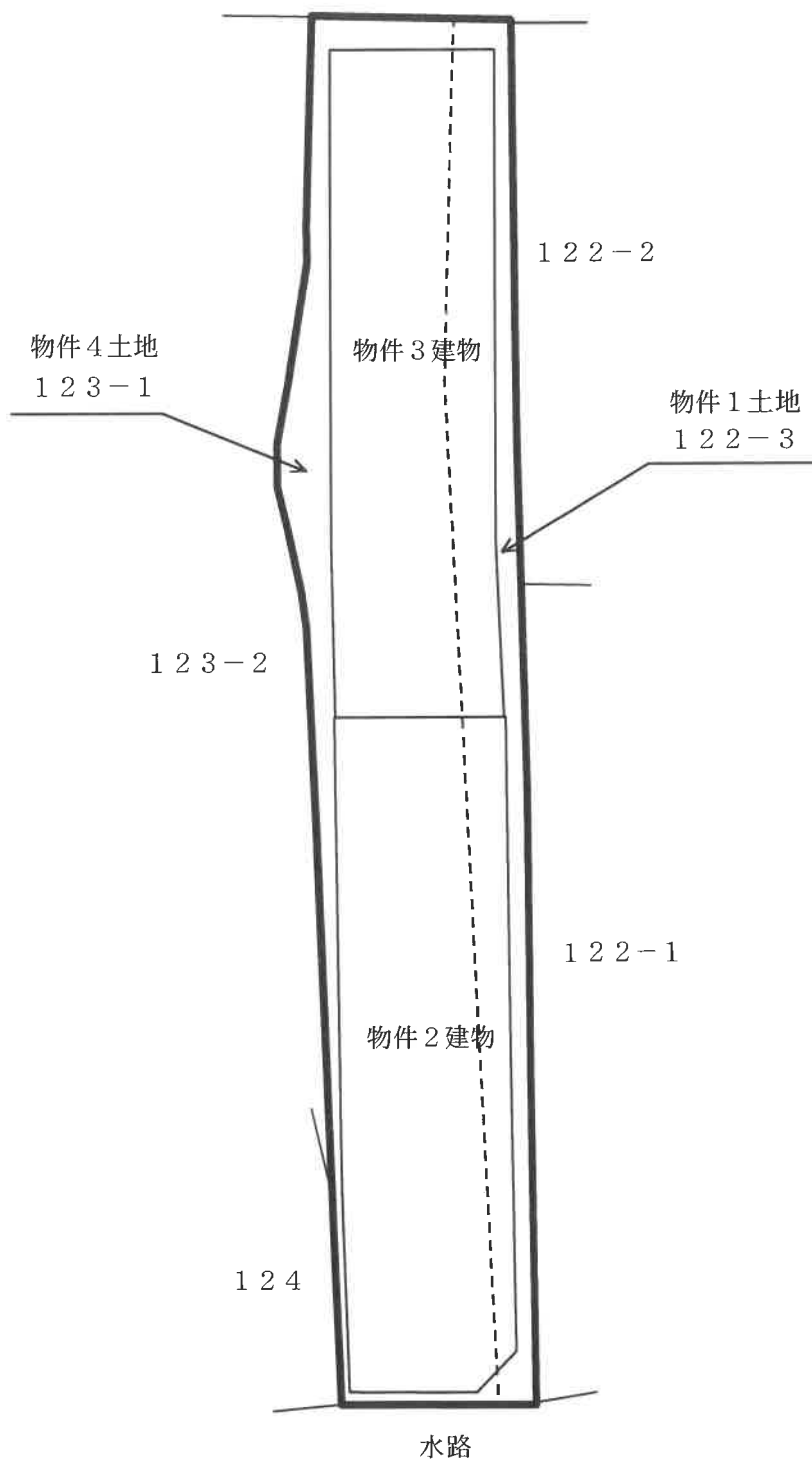
建物配置図



②

①

道路（市道）



関係写真



関係写真

撮影方向③



物件2建物の内部

撮影方向④



物件2建物の内部

関係写真

撮影方向⑤



物件3建物の内部

撮影方向⑥



物件3建物の内部