

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 2 1 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 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午前 9 時 3 0 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 3 0 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 0 日 午後 4 時 0 0 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 2 1 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 | 伊勢市二見町今一色字大造 |
| | 地 番 | 6 5 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市二見町今一色字大造 6 5 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松 田 尚 樹

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件 2】

B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。

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市二見町今一色字大造 |
| | 地 番 | 6 5 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2. 5 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市二見町今一色字大造 6 5 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 3 1平方メートル
2階 4 9. 6 8平方メートル |



令和 8年(ケ)第 3号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 4月27日提出

現況調査報告書

津地方裁判所 伊勢支部

執行官 四十洲一哉

(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 | 伊勢市二見町今一色字大造 | | |
| | 地 番 | 6 5 1 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 2 . 5 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 伊勢市二見町今一色字大造 6 5 1 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 6 5 1 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 9 . 6 8 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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を所有し、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B 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者)□ ())の陳述／■提示文書(A提出の占有関係回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	令和4年4月 日	
最初の契約日	令和4年4月 日	
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金40,000円(毎月25日 限り 前月分 支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(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
■ B (所有者Aの父)	対象物件には、私と私の家族（所有者Aの母及び兄弟）が住んでいます。私たち以外の第三者は居住していません。 Aとその家族は、現在、対象物件とは別住所地に住んでいます。 対象物件については、Aから毎月賃料4万円で賃貸しています。もともと、A・Bの合意の下、令和7年4月の4万円振込を最後に現在までA宛の振込は中断しています。 犬1頭、猫1匹及び小鳥1羽を室内にて飼っています。 対象物件の建物の不具合等については、現在把握している限りでは、1階和室の天井付近の壁紙の一部が剥がれています。また、同場所付近については、豪雨時に雨ジミが見受けられるようです。そのことから、同壁紙の損傷は、雨漏りによるものと思います。 同建物について、全体的に各部屋の出入口ドア及び窓等の建付けが悪く、開閉がしづらかったり、外から雨風が侵入してくる箇所があります。 同建物の1階トイレ及び洗面所について、排水等の水回りの不具合があります。そのため、同場所の床が酷く傷んでいます。 以前、ある業者に同建物に傾きがあると言われたことがあります。上記の不具合等は、その傾きに原因があるのではと思っています。 対象物件の土地上の物置については、私がDIYで建築しました。物置及びバイク置き場として使用しています。同物置については、コンクリートブロック土台とコンクリートブロック塀に乗せて設置している構造ですので、固定資産に該当しない程度のものと認識しています。 (令和8年4月22日 口頭にて聴取)

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、B及びその家族が居宅として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内は、各部屋にB及びその家族が使用していると思われる家電、衣類、雑貨及び生活用品等が見受けられ、関係人の陳述のとおり、Bらが現に生活し、占有している生活感等が感じられた。また、関係人の陳述のとおり、Bら以外の第三者が占有している徴表は感じられなかった。
- 4 物件2の建物内については、関係人の陳述のとおり、1階和室の天井付近の壁紙が一部剥がれている箇所が見受けられた。もっとも、本件調査時には、雨ジミは確認できなかった。同建物の1階トイレ及び洗面所の床の一部分について、関係人の陳述のとおり、床が傷んでいる箇所が見受けられた。同建物の各部屋の出入口ドア等について、関係人の陳述のとおり、開閉しづらい箇所が複数箇所見受けられた。同建物の四囲全体において、外壁パネルの目地材の剥落が複数箇所で見受けられた。犬及び猫については、比較的自由に同建物内を移動できる状態で飼育されている様子であった。

関係人の陳述にある同建物の傾きの有無については、同建物の1階リビングのフローリング床の一部分にビー玉を置くと、東側方向に緩やかにビー玉が転がり始める箇所が確認できた。また、2階廊下の一部分についても、同様にビー玉の転がりが発生する箇所が確認できた。なお、同建物の傾きの有無及び傾き度合等について正確に把握するためには、別途診断等の手続きが必要になるものと思われる。

- 5 物件1の土地と隣接地との境界については、同土地の北側角及び東側角に法務局備え付けの地積測量図に記載のものと思われる金属標が、西側角及び南側角にプラスチック杭が存在した。同金属標等及び現地の物理的状況から、北西側は隣接地(651-9)所有者が設けたと思われる同隣接地のブロック塀外側が、北東側は側溝が、南西側はブロック塀が隣接地との境界であると考えられる。なお、同土地の南東側の隣接地(651-7)との境界については、前記金属標の位置が正確であると仮定した場合、隣接地(651-7)所有者が設けたものと思われるブロック土台付き金属製柵が同土地側に越境している虞も考えられる。そのため、同柵の越境の有無について正確に把握するためには、別途測量等の手続きが必要になるものと思われる。

- 6 物件1の土地については、北側にカーポート(約27㎡)が設置されている。同土地への定着性が認められるため、同土地の付合物と認定した。

また、同土地については、西側に木造大型物置(約12㎡)が設置されている。同土地への定着性が認められないため、目的外動産と認定した。

- 7 物件1の土地については、西側角付近に電力会社の電柱が存在する。そのため、同土地の西側の一部分について、西側から南側にかけて送電線が上空を通過している部分が存在する。

- 8 物件2の建物に対するB及びその家族らの占有権限については、賃貸借契約書は存在しないものの、Bから提出されたB名義口座の取引明細の記録を見ると、確かにBの主張のとおり毎月4万円を比較的定期的にA宛に銀行振込を行っている期間も見受けられる。もっとも、振込日が不定期、又は、振込み金額が4万円未満のものも散見される。また、関係人の陳述のとおり、ABの合意の下、令和7年4月の4万円振込を最後に現在まで所有者A宛の振込は中断されている様子である。

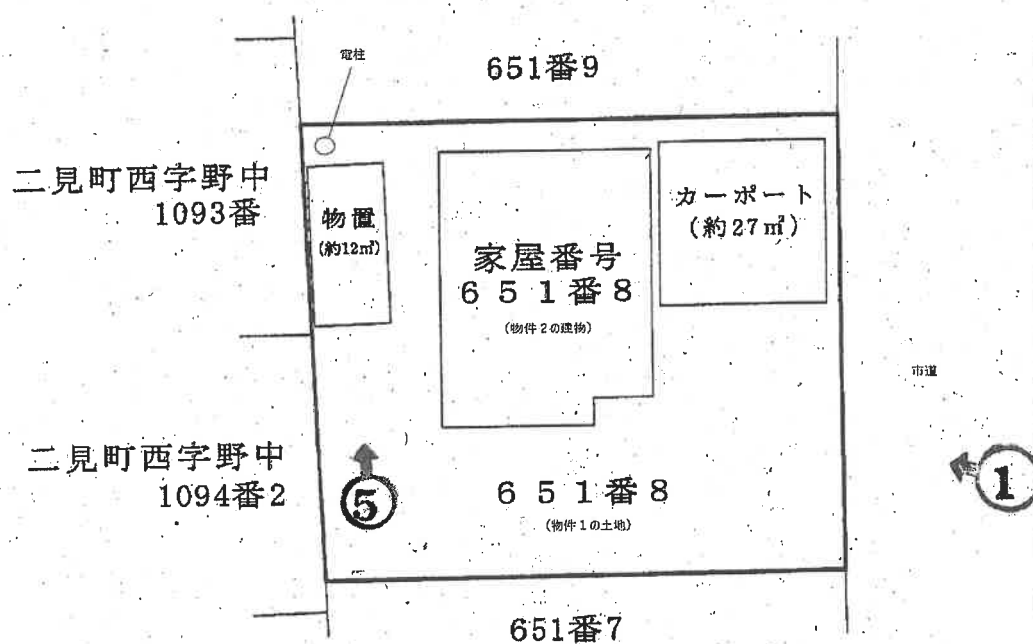
以上のことから、仮にBの主張のとおり、令和4年4月以降にAB間に同建物に係る賃貸借契約が生じていたとしても、上記の令和7年4月の振込以降、同賃貸借契約はABの合意により終了しており、Bの同占有権限は、AB間の人的関係性も勘案すると、AB間による黙示の期間の定めなき使用借権に転じているものとする。なお、同賃貸借契約の存続が現在も認められた場合でも、同賃借権は最先順位抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月 1日 (水) : - :	当庁	伊勢市へ建物平面図等交付申請
8年 4月 1日 (水) 12:00 - 12:10	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 4月 2日 (木) 10:30 - 10:45	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 4月 22日 (水) 14:00 - 15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

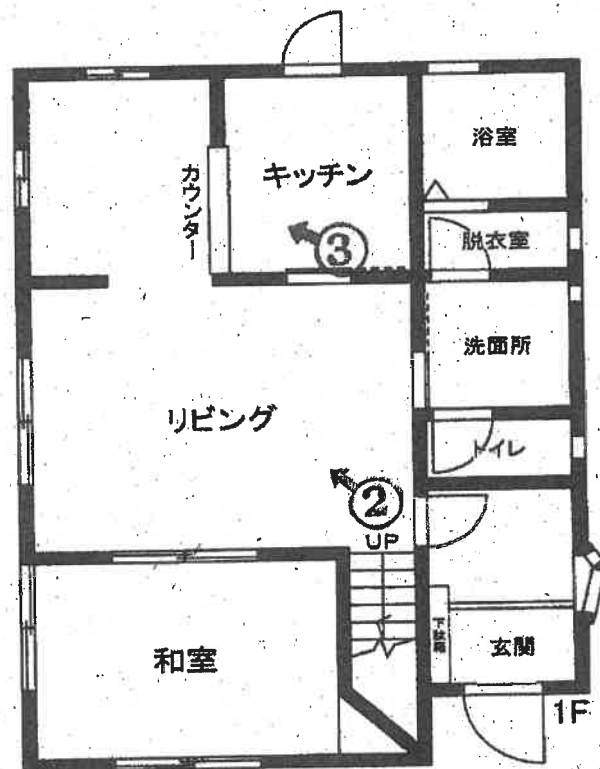
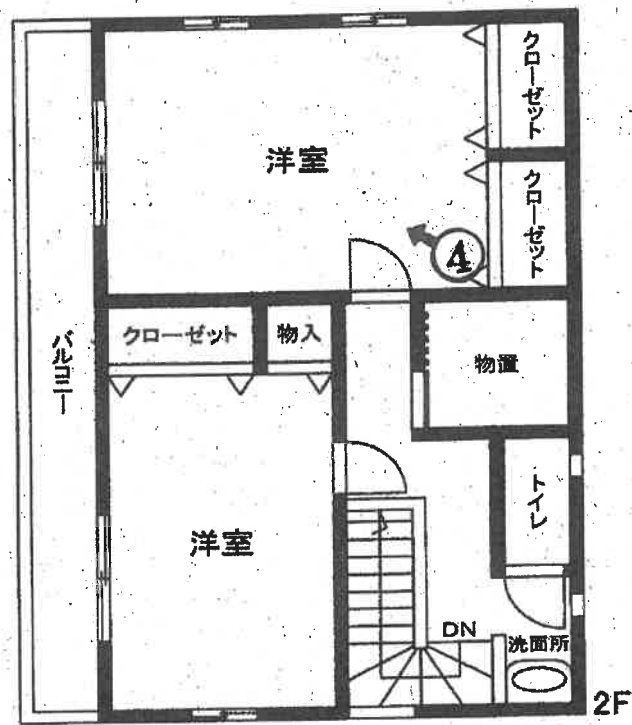
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



⑤



⑥



令和8年（ケ）第3号			
令和	8年	4月22日	現地調査
令和	8年	5月13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

前田 直人 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,570,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 650,000 円
物件 2 (建物)	金 1,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2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の内訳価格は物件2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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 以下余白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件
特になし。

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	伊勢市二見町今一色字大造	
	地番	6 5 1 番 8	
	地目	宅 地	
	地積	242.57 m ²	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市二見町今一色字大造 6 5 1 番地 8	
	家屋番号	6 5 1 番 8	
	種類	居宅	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
	床面積	1 階 56.31 m ² 2 階 49.68 m ² 延べ 105.99 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
一	○特にない		

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）

位 置・交 通	J R 参宮線「二見浦」駅 北西方・直線距離 約2.5km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域	
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	用途地域の指定無
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	特定用途制限地域（第二種田園・集落地区） 伊勢志摩国立公園（普通地域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：242.57㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略正形状画地 ・間口：約15.3m，奥行：約15.9m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約6.0m（種別：市道認定のない道路），舗装有 ※建築基準法第42条1項2号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・カーポート（約27㎡），物置（約12㎡）存する。 ・隣接地（651番7）に存するブロック土台付き金属製柵が目的物件1側に越境している可能性がある。 ・目的物件1の西側角付近に電力会社の電柱が存し，送電線が上空を通過している部分が存する。 ・目的物件1は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壤汚染の可能性は低いと思料するが，土壤調査を行っていないため詳細は不明である。	

(注) 「有」，「無」の基準については，以下のとおり。

※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。

※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成21年8月8日 新築
	経 過 年 数	17 年
	経済的残存耐用年数	5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フロア合板など
	設 備	電気，給排水，衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 56.31 m ² 延べ 105.99 m ²	2 階 49.68 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・ 居宅として利用 ・ Bが占有している（「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	・ 内外装に損傷している箇所が見られた。 ・ 占有者への聴取によると，1階和室の南東側に雨漏りがあり，1階洗面所及びトイレに水漏れがあるとのことである。 ・ 1階リビングの床の一部及び2回廊下の一部に傾きがあるものと思われるが，正確に把握するためには，別途診断等が必要である。建物の傾きの影響かは不明であるが，扉の開閉が困難な箇所が見られた。 ・ 上記の不具合を改善するためには，相当程度の修繕費用が必要となる可能性がある。 ・ 中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

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）

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	11,300	0.95	242.57	0.70	1,820,000

※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・・・・・・ 0.95 下記条件による

・画地条件 0.95（隣接関係）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物の大規模修繕費用の発生可能性を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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	180,000	105.99	0.13	2,480,000

※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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(17 + 5) \text{ (注2)}} \} \times (1 - 0.50) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.13$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数
〈注2〉経過年数

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,820,000	0.40 法定地上権	730,000

※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40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,820,000	－ 730,000		1.00	0.60	650,000
2	2,480,000	＋ 730,000	1.00	1.00	0.60	1,920,000
一 括 価 格 (合計)						2,570,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：占有者が存するが、使用借権であるため減価不要と判断した。

エ 市場性修正：特になし。

オ 競売市場修正

- ・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6.0m舗装道路沿いの規模約240㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊勢－9

所 在：伊勢市二見町莊字東浦1632番2外

価 格 : 17,300 円/m²

位 置 : J R 参宮線「二見浦」駅の北西方 道路距離約1.0km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積 : 328 m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北東側，幅員5.4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域・用途地域の指定無

(指定建ぺい率：70%，指定容積率：200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに畑, 水田等が見られる住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価格 円/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和8年1月1日	17,300	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{152}$	= 11,300

ウ 主たる標準化補正内訳・・・標準的

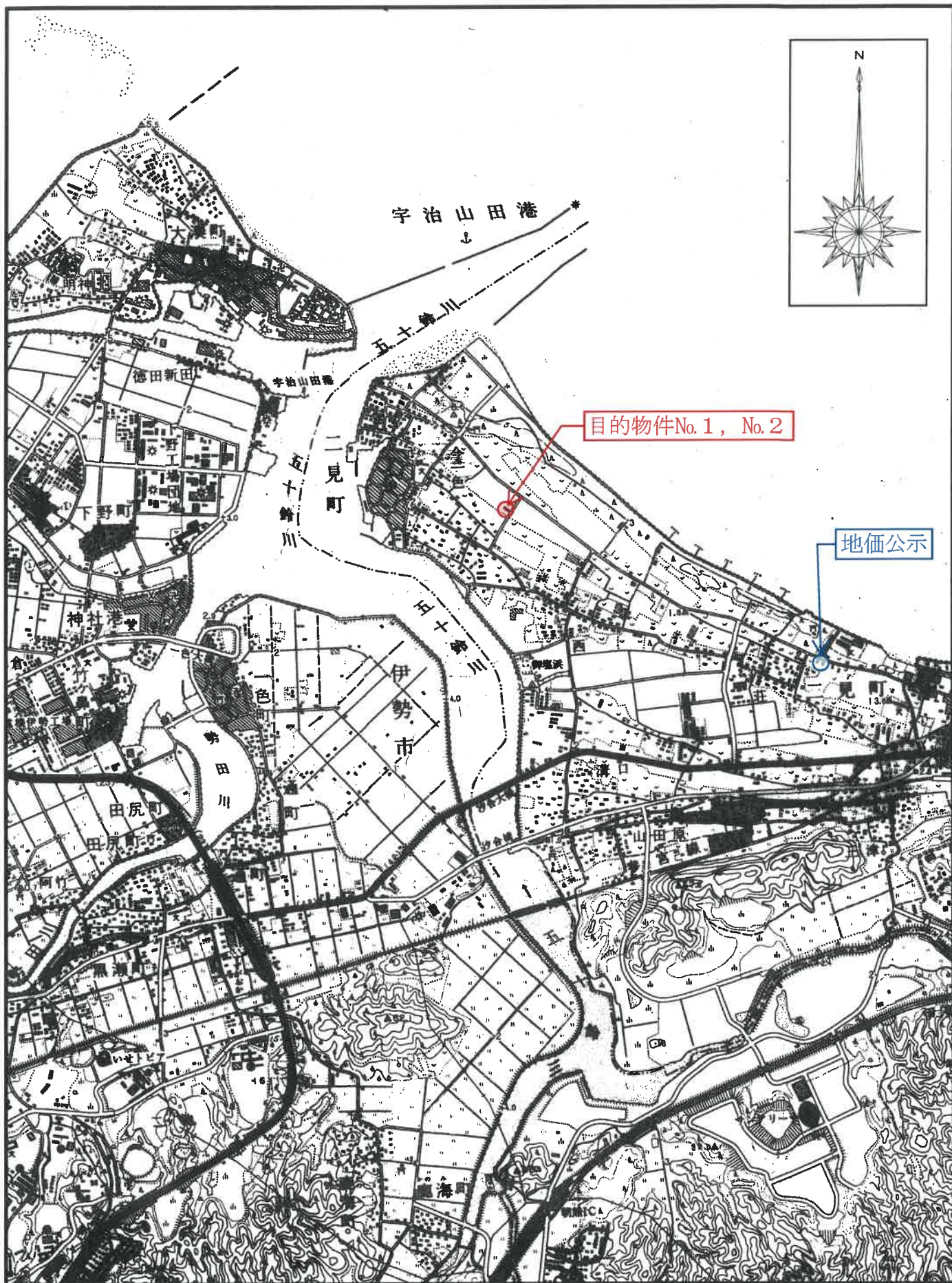
エ 主たる地域要因内訳・・・ 152 (街路、接近、環境条件格差等を考慮した)

(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、11,300 円/㎡と決定した。

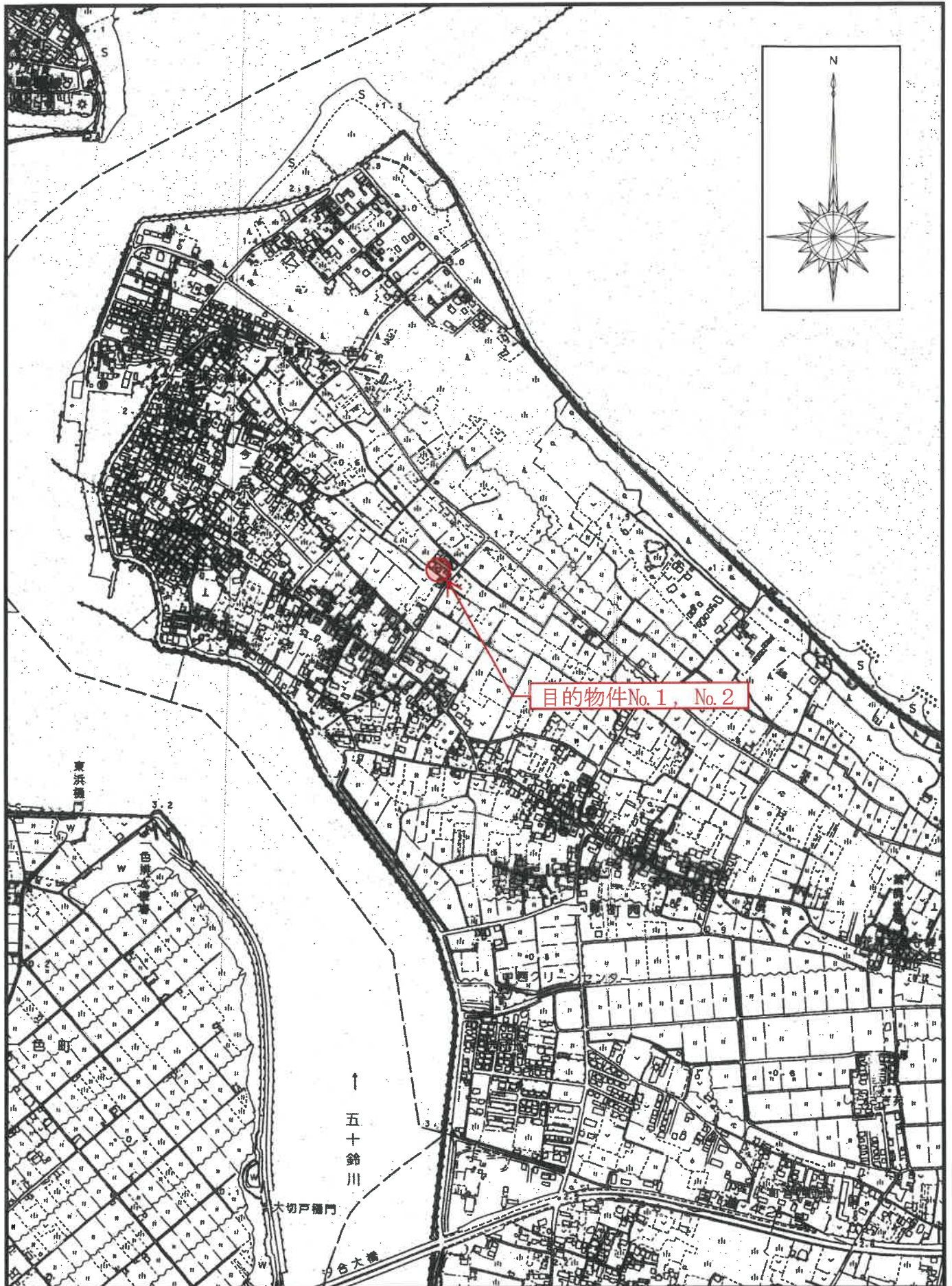
○ 標準価格 11,300 円/m²

附 属 資 料

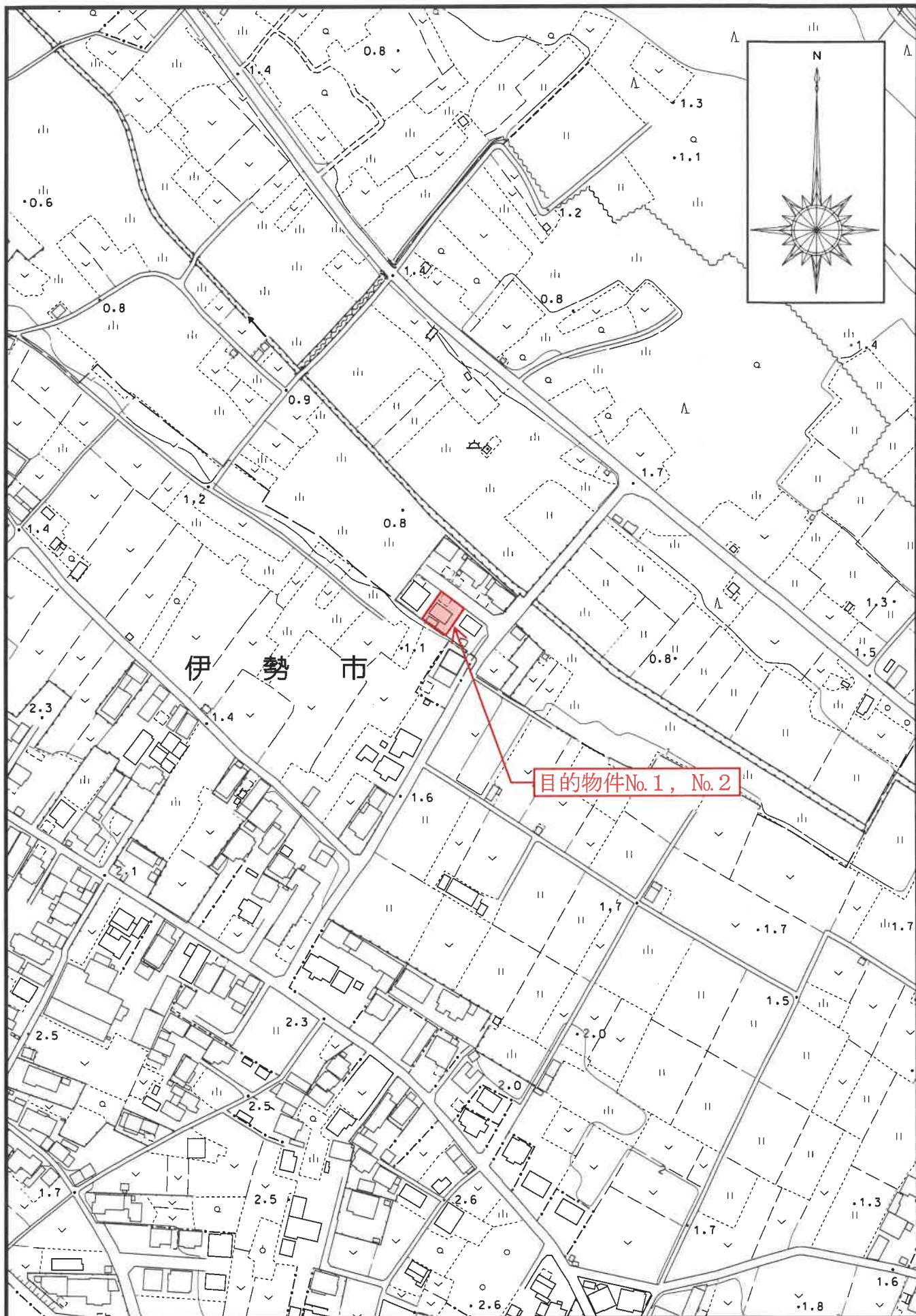


位置図 S = 1 : 25000

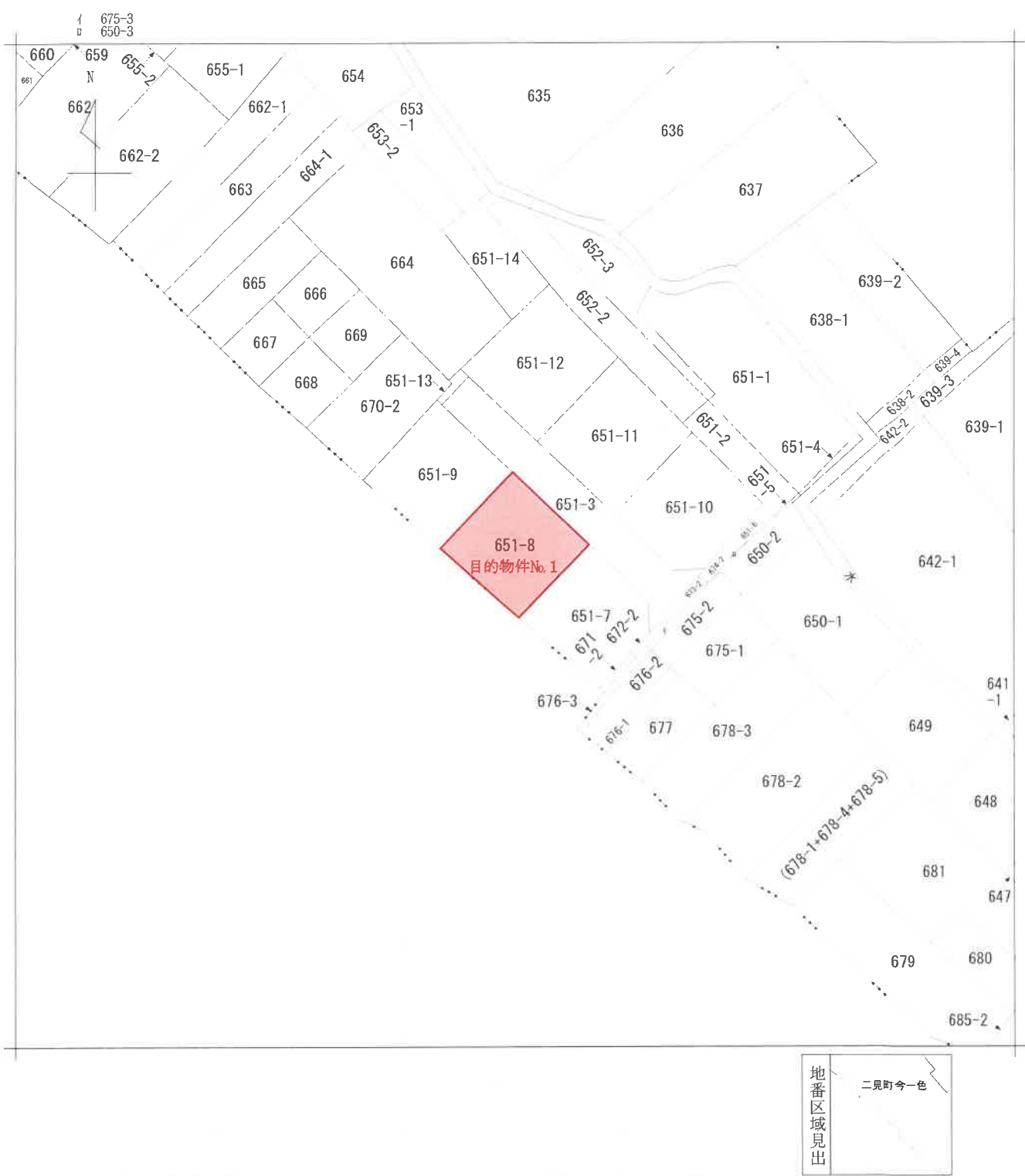
※伊勢市役所『白図』



位置図 S = 1 : 10000
※伊勢市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500
※伊勢市役所『白図』



請求部分	所在	伊勢市二見町今一色字大造				地番	651番8			
出力縮尺	1/600	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	明治30年9月				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成18年5月30日

060244

前65/-3 後 新 土地所在図 地積測量図

1/2

1/2

土地の所在 伊勢市二見町今一色字大造

(任意座標)

S座標	X座標	Y座標	距離	方向角
TN1	507.740	507.832	55.177	241°50'54"
TN2	481.707	459.182		

求積表

地番	④ 651-3	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
27	538.494	459.385	289.171278	6.00	
25	525.540	465.355	6500.404260	14.26	
23	511.653	471.754	5792.935266	15.29	
22	500.972	476.677	1597.098736	11.76	
21	496.283	474.942	-6033.808714	5.00	
20	491.498	464.519	-5098.800252	11.47	
13	491.402	464.568	3140.550182	0.11	
14	494.379	470.910	5681.897847	7.01	
15	496.796	476.061	6759.903172	5.69	
16	500.693	484.517	5384.953215	9.31	
36	501.753	486.816	-1199.691423	2.53	
35	503.484	482.126	-4838.481240	5.00	
33	514.159	477.206	-5817.709085	11.75	
31	528.036	470.811	-6541.309968	15.28	
30	541.039	464.818	-6181.911614	14.32	
合計面積				282.3991700	m ²
合計地積				282.39	m ²

地番	④ 651-7	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
24	505.123	457.586	-6917.659485	15.60	
12	504.182	458.059	2076.221476	1.05	
19	497.037	461.704	3210.859020	8.02	
20	491.498	464.519	6506.450524	6.21	
21	496.283	474.942	6033.808714	11.47	
22	500.972	476.677	-1597.098736	5.00	
23	511.653	471.754	-9767.967423	11.76	
合計面積				-455.385910	m ²
合計地積				227.69	m ²

地番	④ 651-8	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
26	518.780	450.690	-5928.617840	16.15	
11	512.410	453.927	3533.579360	7.15	
24	505.123	457.586	9004.827221	8.15	
23	511.653	471.754	3975.032157	15.60	
25	525.540	465.355	-11069.974560	15.29	
合計面積				-485.153162	m ²
合計地積				242.57	m ²

目的物件No.1

地方自治体
18.5.30
登記

作成者

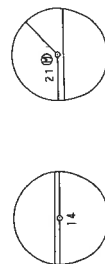
縮尺 1/

申請人

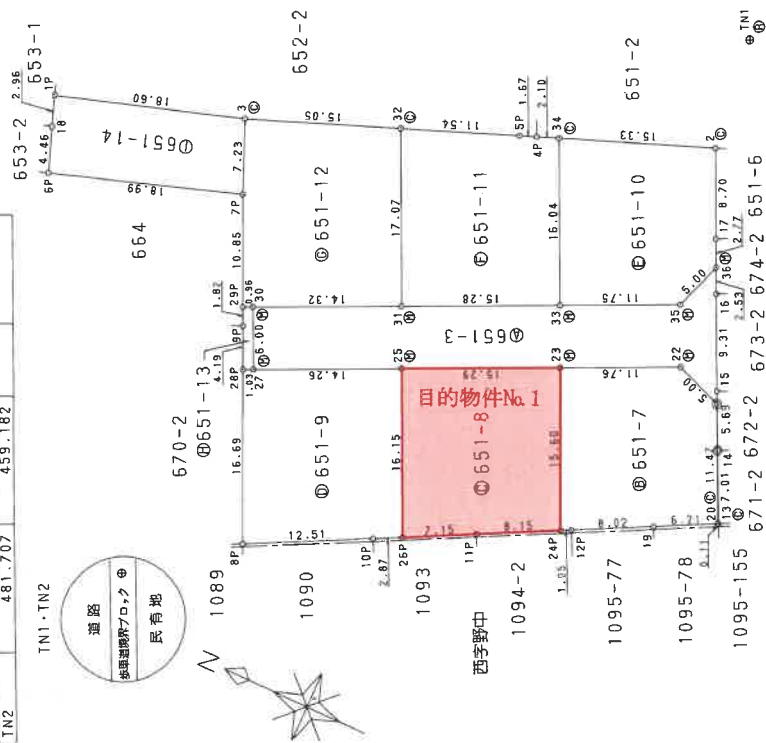
縮尺 1/500

境界点	境界線の種類
S	石
R	金
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
M	金
○	印は永久表示杭

拡大図1/50 拡大図1/10



別記第二号 (第七十四条第三項関係)



地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

(1/2)

登記年月日：平成21年8月13日

660281



建物図面
各階平面図

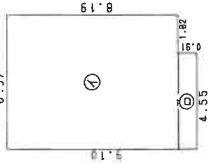
家屋番号
651-8

建物の所在
伊勢市二見町今一色字大造 651 番地 8

別記第二号（第七十四条第三項関係）

1階

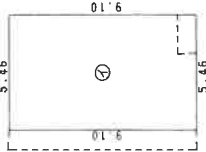
①	6.37	×	8.19	=	52.1703
②	4.55	×	0.91	=	4.1405
③				=	56.3108



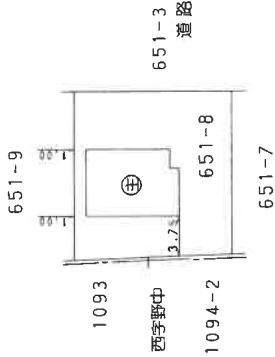
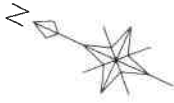
床面積 56.31 m²

2階

①	5.46	×	9.10	=	49.6860
---	------	---	------	---	---------



床面積 49.68 m²



(会 員 専 用)



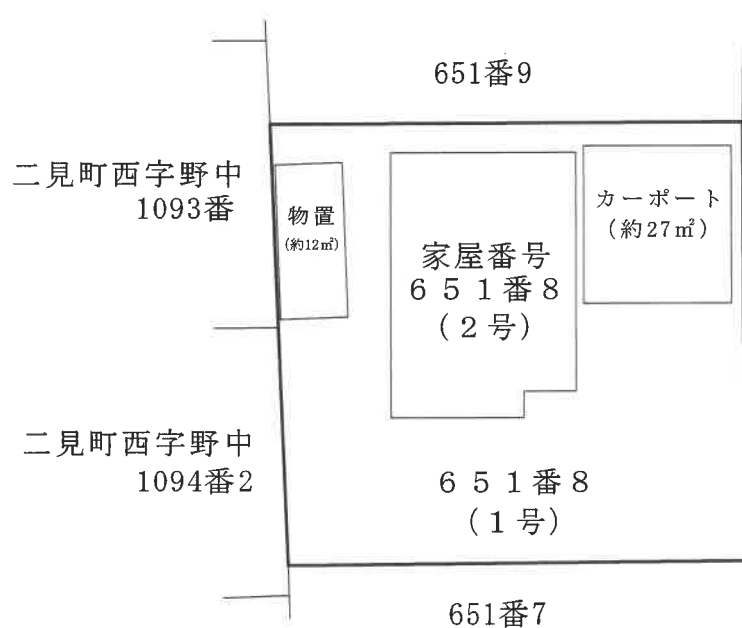
作成者

縮尺 1 / 250

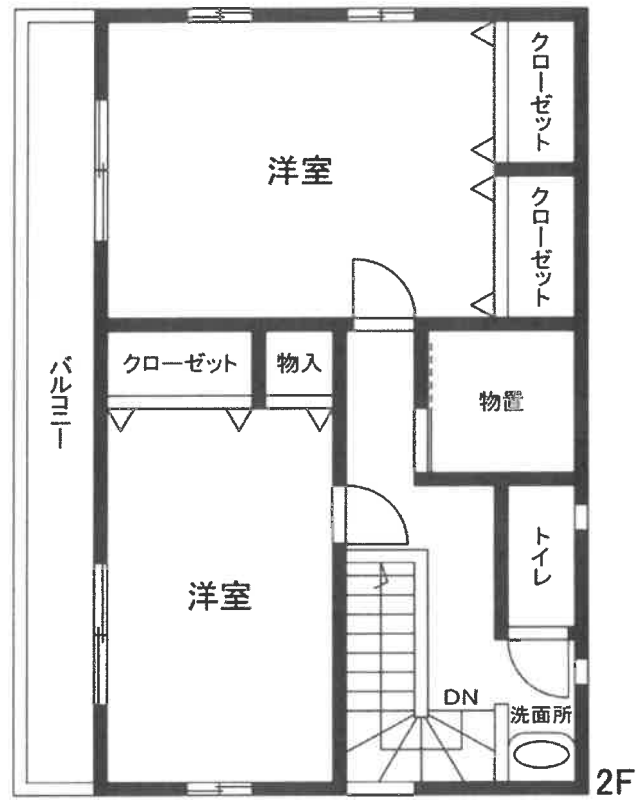
申請人

縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会 用紙)



建築基準法
第42条1項2号
道路



2号建物見取図