

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市一色町字向崎 |
| | 地 番 | 1 4 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 5. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市一色町字向崎 1 4 5 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 8 1 平方メートル
2 階 5 8. 1 2 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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共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

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 伊勢市一色町字向崎
地 番 1 4 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 3 9 5 . 0 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 伊勢市一色町字向崎 1 4 5 4 番地 3
家屋 番号 1 4 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 8 1 平方メートル
2 階 5 8 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 8年(ケ)第 4号
令和 8年 4月15日受理
令和 8年 5月11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 伊勢市一色町字向崎
地 番 1 4 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 3 9 5 . 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊勢市一色町字向崎 1 4 5 4 番地 3
家屋 番号 1 4 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 8 1 平方メートル
2 階 5 8 . 1 2 平方メートル

共有者 A

共有者 B



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（建物共有者 B） 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者 A B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件I 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■建物共有者B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A(土地所有者及び建物共有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成13年4月8日	
最初の	契約日	年 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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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		毎金 円(毎 限り 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
☒ C (所有者Aの破産管財人)	現在、A及びAの配偶者Bは別住所地に住んでいます。対象物件は、現在、空き家になっています。対象物件の鍵は、破産管財人が所持・管理しています。第三者には賃貸等はしていません。 対象物件内には、未だA Bらの私物が残置されているとのことですので、A Bらに本件現況調査の立会い希望の有無及び鍵の貸与の可否について確認し、連絡します。 (令和8年4月16日 電話にて聴取)
☒ A (土地所有者及び建物共 有者)	現在、私及び私の家族(建物共有者Bを含む)は別住所地に住んでいます。対象物件は、現在、空き家になっています。なお、私の子供が時々、対象物件を一時的な寝泊りに使用しています。この使用については、親子間のものですので、使用料等の支払い関係はありません。 また、建物共有者Bの対象物件の土地の利用についても、私とBは夫婦の関係にありますので、使用料等の支払い関係はありません。 対象物件の不具合等については、1階東側トイレの不具合(水が貯水されない及び排水不良)、2階トイレの不具合(トイレ自体の故障)、1階脱衣場床の損傷、壁の損傷(穴)、カーポートのコンクリート床にある排水桝の蓋の欠損及び外壁及び屋根の傷み等が存在します。 対象物件の土地の範囲については、外観よりも実際は狭いと認識しています。同土地と隣接地との境界は、私が同土地の南東角付近に設置したカラーコーンの延長線上あたりになると思います。なお、隣接地(1454-2)も私が所有しています。 (令和8年5月1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

執行官の意見

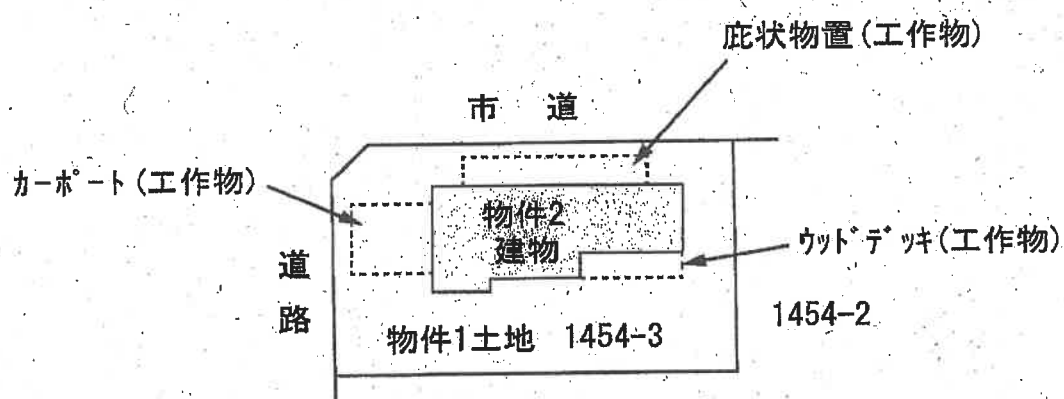
- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、ＡＢが居宅（空き家）として占有しているものと認定した。
- 3 物件２の建物内は、各部屋にＡＢ及びその家族が残置していったと思われる家電、衣類、雑貨、生活用品及びゴミ類等が見受けられた。同動産類等は同建物内の各部屋に大量に、かつ、雑然と放置されている状態であり、各部屋において足の踏み場もないような状態であった。このような同建物内の状況から、関係人の陳述のとおり、ＡＢらが同建物において現に生活し、占有している生活感等は感じられなかった。また、関係人の陳述のとおり、ＡＢら以外の第三者が占有している徴表も感じられなかった。
- 4 物件２の建物内については、経年劣化及び日常使用による汚れ及び傷みの他、関係人の陳述のとおり、複数の壁の損傷（穴）、２階洋室の１室の入口ドアの取り外し、カーポートのコンクリート床にある排水枳の蓋の欠損、外壁及び屋根の傷み等が見受けられた。特に、１階脱衣所の床の傷みが激しく、湿気等による床板の腐食により、足で踏むとへこむ状態であった。
- 5 物件１の土地と隣接地との境界については、法務局備え付けの地積測量図に記載のものと思われる境界標が南西側角に確認できた。また、同土地の北西角及び北東側角に伊勢市が設置したと思われる金属標が２個存在した。同境界標等及び現地の物理的状況から、北側は側溝が、西側はブロック塀及びその延長線上が、南側は南西側角に存在した境界標の延長線上が、東側は伊勢市が設置した北東側角に存在した金属標の延長線上が隣接地との境界であると考えられる。
上記の部分が同土地と隣接地との境界だと仮定すると、現地での外観上一見、同土地の範囲内と見受けられる部分について、同土地の南側へ約３ｍ、東側へ約１ｍ程度、隣接地（１４５４・２）に越境している虞も考えられる。これについては、関係人の陳述のとおり、同隣接地所有者もＡであるため同土地の利便性向上の点から、隣接地の一部を土盛りし拡張して使用していたものと推測される。そのため、同土地の南側及び東側について、正確な境界を確定するには、隣接地所有者でもあるＡと協議が必要になる虞もあるものと思われる。
- 6 物件１の土地については、西側にカーポート（約２４㎡）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。同カーポートの屋根については、損傷が見受けられ、樹脂製パネルの３分の２程が欠損している状態であった。
- 7 物件２の建物については、同建物の一階リビングの室外にウッドデッキ（約１３㎡）が設けられている。
また、同建物の１階キッチン勝手口付近の室外に庇状物置（約２４㎡）が設けられている。
- 8 物件１の土地に対する物件２の建物の建物共有者Ｂの占有権限については、ＡＢの人的関係性及び関係人の陳述から、期限の定めのない使用貸借であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 16日 (木) : : :	当庁	伊勢市等へ建物平面図等交付申請
8年 4月 16日 (木) 9:00 - 9:15	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 4月 16日 (木) 11:50 - 12:00	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 5月 1日 (金) 15:00 - 15:50	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)

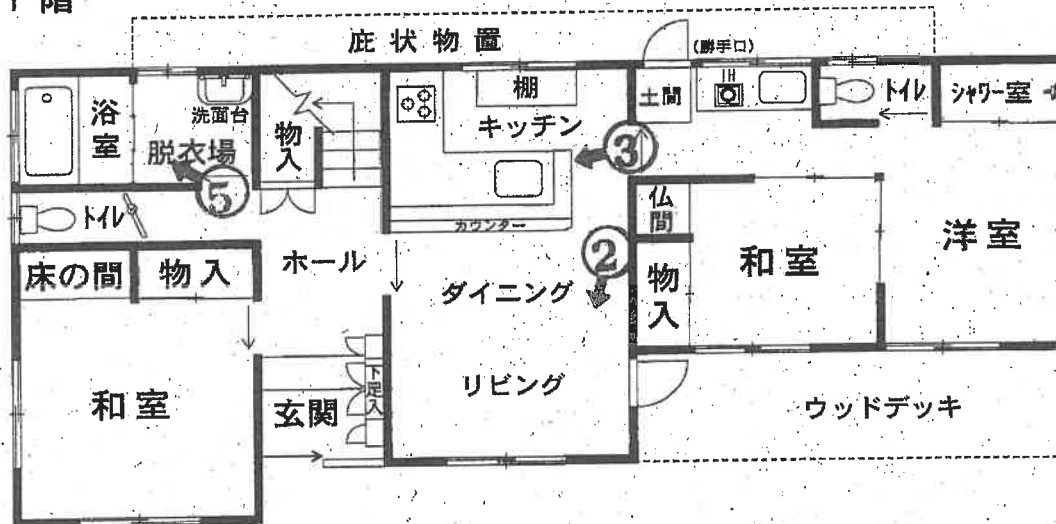


←○印写真撮影位置方向番号

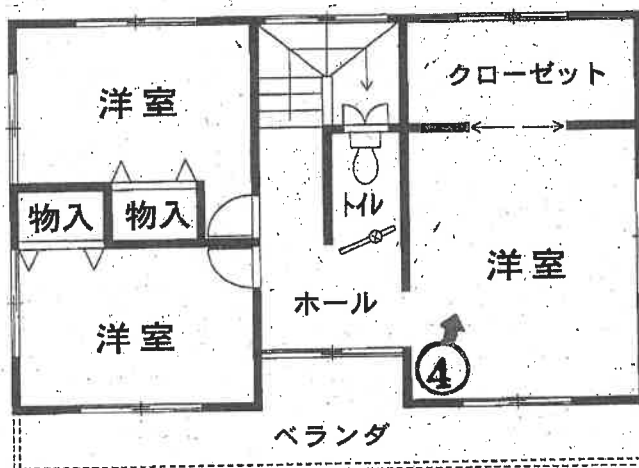
土地建物位置関係図



1 階



2 階



←○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）4号	
令和8年 5 月 1 日	現地調査
令和8年 5 月 29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
三 輪 時 弘 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,640,000 円
物件 2 (建物)	金 1,940,000 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在	伊勢市一色町字向崎	
	地 番	1 4 5 4 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	3 9 5. 0 4㎡	
	所 有 者	A	
2	所 在	伊勢市一色町字向崎 1 4 5 4 番地 3	
	家屋番号	1 4 5 4 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 9 2. 8 1㎡	
		2 階 5 8. 1 2㎡	
延べ 1 5 0. 9 3㎡			
共 有 者	A B		
物件 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1）

位 置・交 通	J R 参宮線「五十鈴ヶ丘」駅, 北方, 直線距離 約 1. 8 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の伊勢湾, 勢田川, 五十鈴川に囲まれた既成集落地域。	
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	都市計画区域（非線引き）
	用 途 地 域	—
	指 定 建 ぺ い 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	建築基準法第 2 2 条区域
	そ の 他 の 規 制	・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制 ・特定用途制限地域（第二種田園・集落地区） ・伊勢市景観計画区域（一般地区）に指定されている。
画 地 条 件	・地積：3 9 5. 0 4 m² ・長方形, 角地 ・間口：約 1 4 m, 奥行：約 2 5 m ・ほぼ平坦	
接 面 道 路	・西側 幅員約 4 m（種別：道路），舗装有, 幅員は片側側溝を含む, ほぼ等高に接面 ・北側 幅員約 5 m（種別：市道），舗装有, 幅員は両側側溝を含む, ほぼ等高から約 0. 5 m 高く接面 ※西側道路は建築基準法第 4 2 条 2 項道路, 北側道路は建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件 2 の建物の敷地として利用されている。 ・物件 1 土地の西側にはカーポート（工作物：約 2 4 m²），北側には庇状物置（工作物：約 2 4 m²）が設置されている。 ・物件 2 建物の南東側にはウッドデッキ（工作物：約 1 3 m²）が設置されている。 ・物件 2 建物について共有者 B とは夫婦間のことで土地の賃貸借契約等はないとのこと。なお、詳細については現況調査報告書参照。 (附属資料：配置図等参照)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無（プロパンガス）
	下 水 道	無
特 記 事 項	・物件 1 土地の利用範囲は南側へ約 3 m, 東側へ約 1 m 程度隣地（1 4 5 4 番 2, 登記地目：田, 登記地積 5 9 4 m², 所有者：A）に越境して利用されている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の可能性は殆どないものと思われるが汚染の有無は不明である。 ・伊勢湾, 勢田川, 五十鈴川に囲まれた低地で洪水, 津波等の災害発生の危険性は否定できない。	

(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	主である建物	
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13年4月8日 新築
	経 過 年 数	26年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	畳, フローリング等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	92.81㎡
	2 階	58.12㎡
	延べ	150.93㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	・建物共有者が居宅（空き家）として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・1階及び2階トイレの不具合, 脱衣場の床の損傷, 壁の穴, クロスの剥がれ, 建具の剥がれなどの損傷が認められた。 ・建物内部には家電, 衣類, 雑貨, 生活用品, ゴミなどが残置され足の踏み場もない状態であった。	

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。

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	16,000	1.03	395.04	1.00	6,510,000

※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・・・・・・ 1.03

・画地条件（角地：1.03）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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。

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
2	150,000	150.93	0.09	2,030,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \times \text{観察減価率}}{(26 + 3)} \right\} \times (1 - 0.40)$$

$$= 0.09$$

※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

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	6,510,000	0.40 法定地上権	2,600,000

※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

物件 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	6,510,000	－ 2,600,000		0.70	0.60	1,640,000
2	2,030,000	＋ 2,600,000	1.00	0.70	0.60	1,940,000
一 括 価 格 (合計)						3,580,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件1土地が隣地1454番2へ越境して利用されていることより買受人は隣地所有者との調整が必要になることや、物件2建物内部に残置物が多く撤去には相当の費用が嵩むことなどを総合的に考慮した。

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）
- ・ 地積測量図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装道路沿いの規模約400㎡の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢 - 5

所 在：伊勢市神社港字北小路94番外
 価 格：19,100 円/㎡
 位 置：JR参宮線「伊勢市」駅の北東方 道路距離約4km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：69 ㎡
 供給処理施設：水道, 下水
 接 面 街 路：西側, 幅員3m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・第一種住居地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：勢田川河口沿いの住宅が密集する在来住宅地域

(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	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	19,100	$\times \frac{99.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{118}$	= 16,000

※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・・・ 118 (幅員, 環境等条件格差を考慮した)

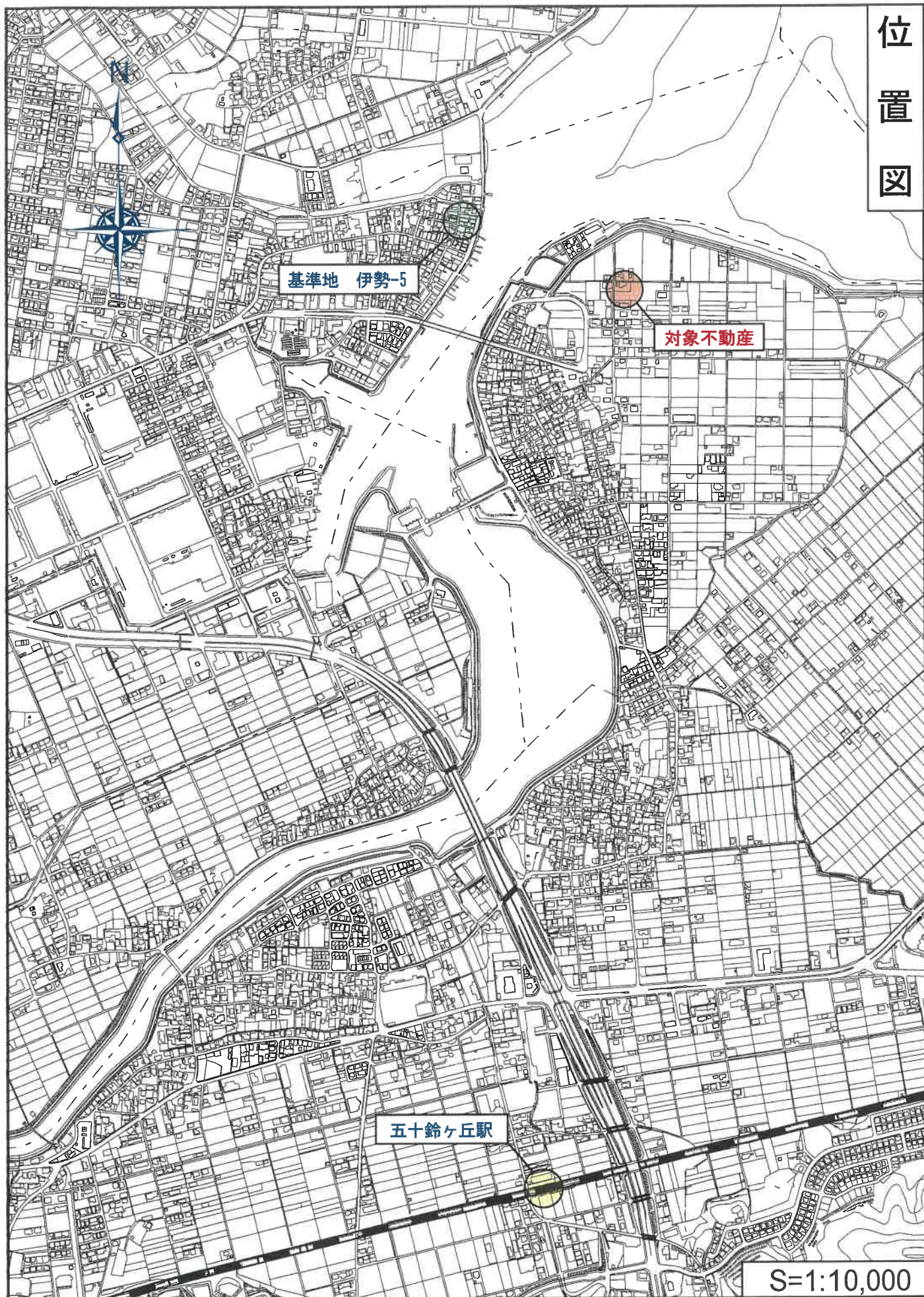
(4) 標準価格の決定

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、16,000 円/㎡と決定した。

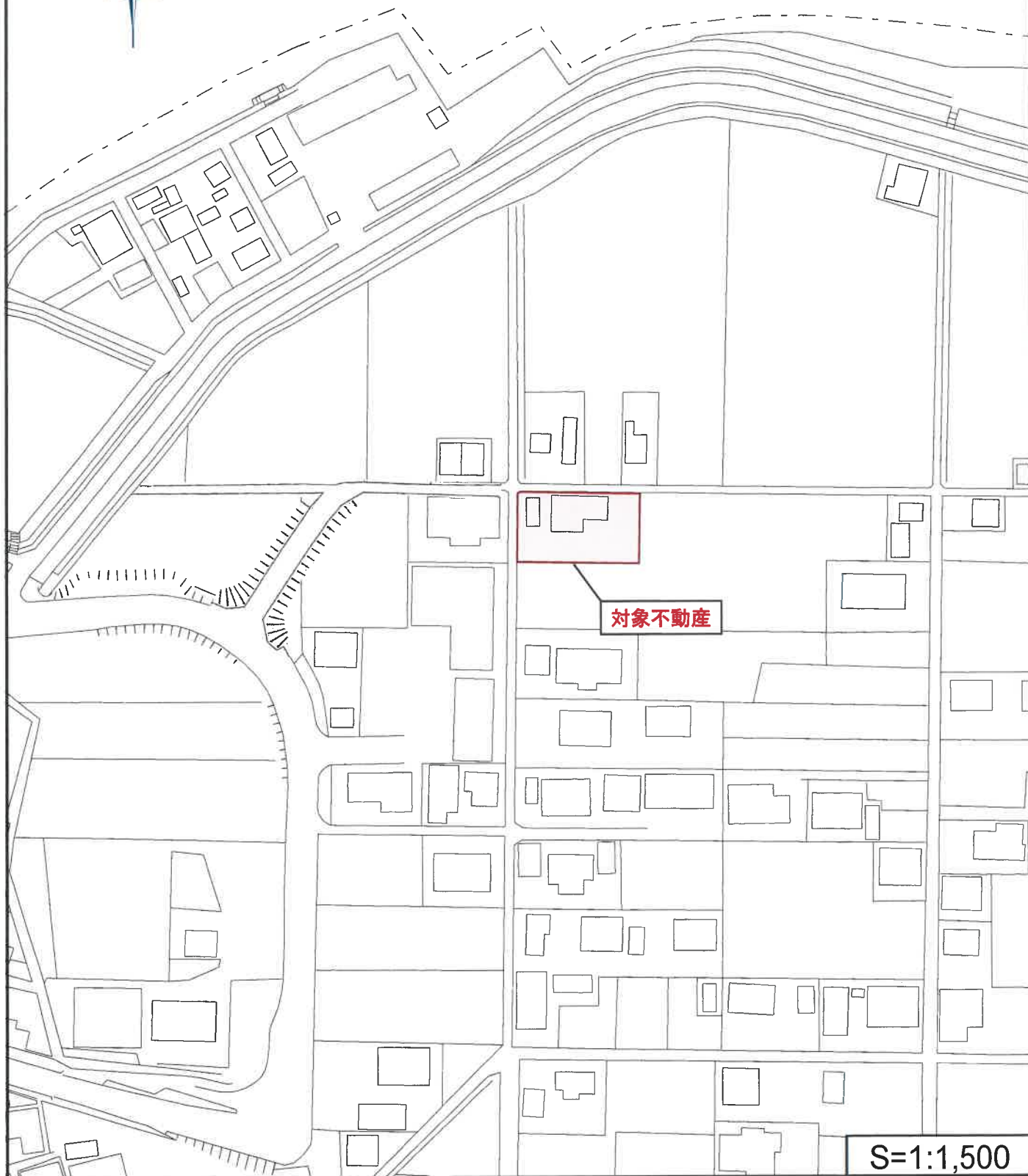
○ 標準価格 16,000 円/㎡

附 属 資 料

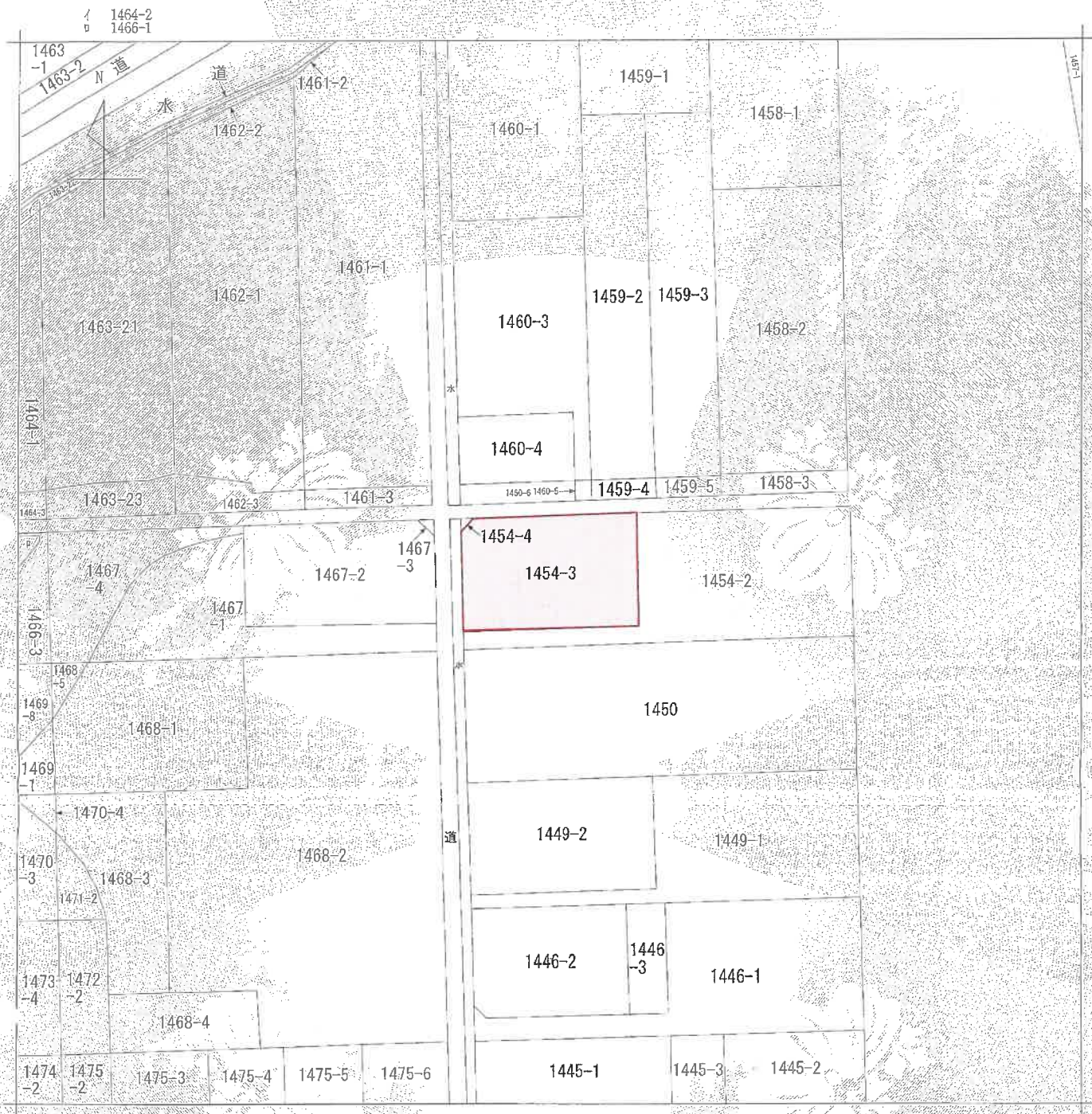
位置図



位置図



S=1:1,500



(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。

地番区域見出し	一色町
---------	-----

請求部分	所在	伊勢市一色町字向崎			地番	1454番3		
出尺	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	

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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和8年2月18日
津地方法務局伊勢支局
登記官

登記年月日：平成26年3月18日

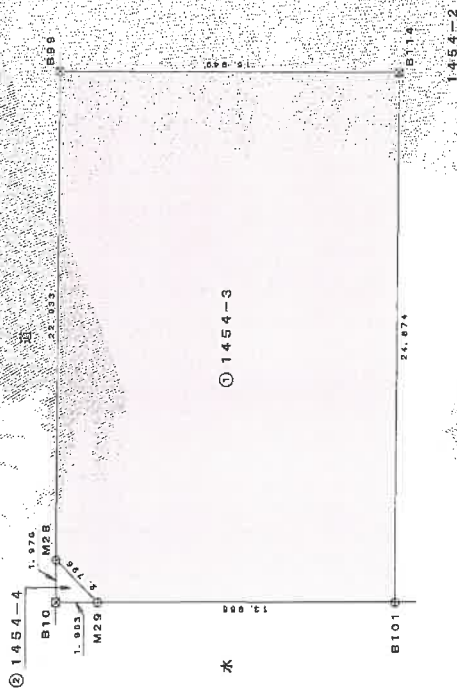
令和8年2月18日
津地方方法務局伊勢支局

登記官

土地所在図
地積測量図

地番
1454-3
1454-4
土地の所在
伊勢市一色町芝向崎

別記第一号(第七十四条第三項関係)



境界線の種類	石	金	コンクリート	プラスチック	金	木	確認済プレート	設置
①	×	×	×	×	×	×	×	×
②	×	×	×	×	×	×	×	×
③	×	×	×	×	×	×	×	×
④	×	×	×	×	×	×	×	×
⑤	×	×	×	×	×	×	×	×
⑥	×	×	×	×	×	×	×	×
⑦	×	×	×	×	×	×	×	×
⑧	×	×	×	×	×	×	×	×
⑨	×	×	×	×	×	×	×	×
⑩	×	×	×	×	×	×	×	×

(代理人) 吉川 秀 和

申請人

作成者

(会 員 専 用)

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成13年4月16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。
令和8年2月18日 津地方方法務局伊勢支局

登記官

請求番号：10-3

602967

各階平面図

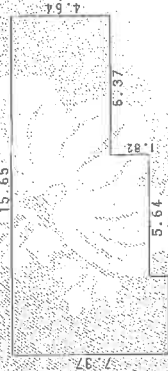
建物図面
各階平面図

家屋番号 1454番3

建物の所在

伊勢市一色町字同地1454番地3

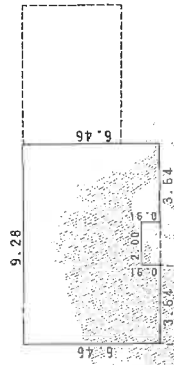
1 階



求積表

7.97	X	3.64	=	26.6268
6.46	X	5.64	=	36.4344
4.64	X	5.37	=	29.5568
合計				92.6180
床面積				92.61 m ²

2 階



求積表

6.46	X	3.64	=	23.5144
5.55	X	2.00	=	11.1000
6.46	X	3.64	=	23.5144
合計				58.1288
床面積				58.12 m ²

津地方方法務局
13.4.16
登記

作製者

縮尺

1/250

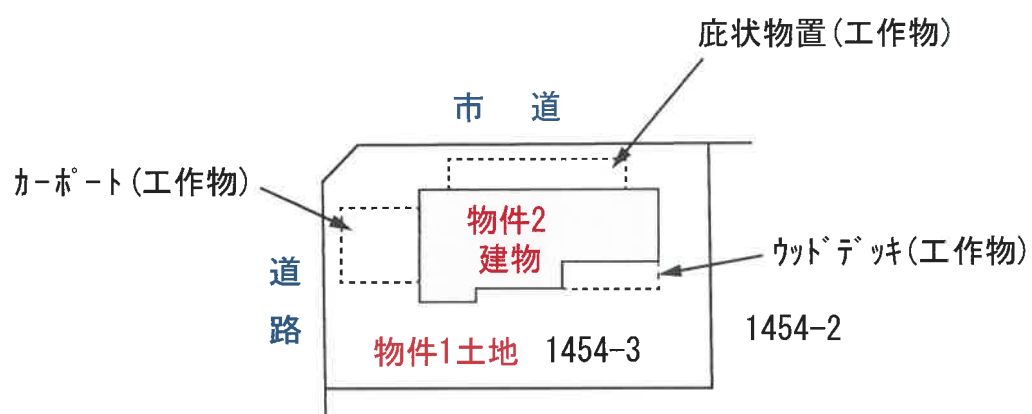
申請人

縮尺

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

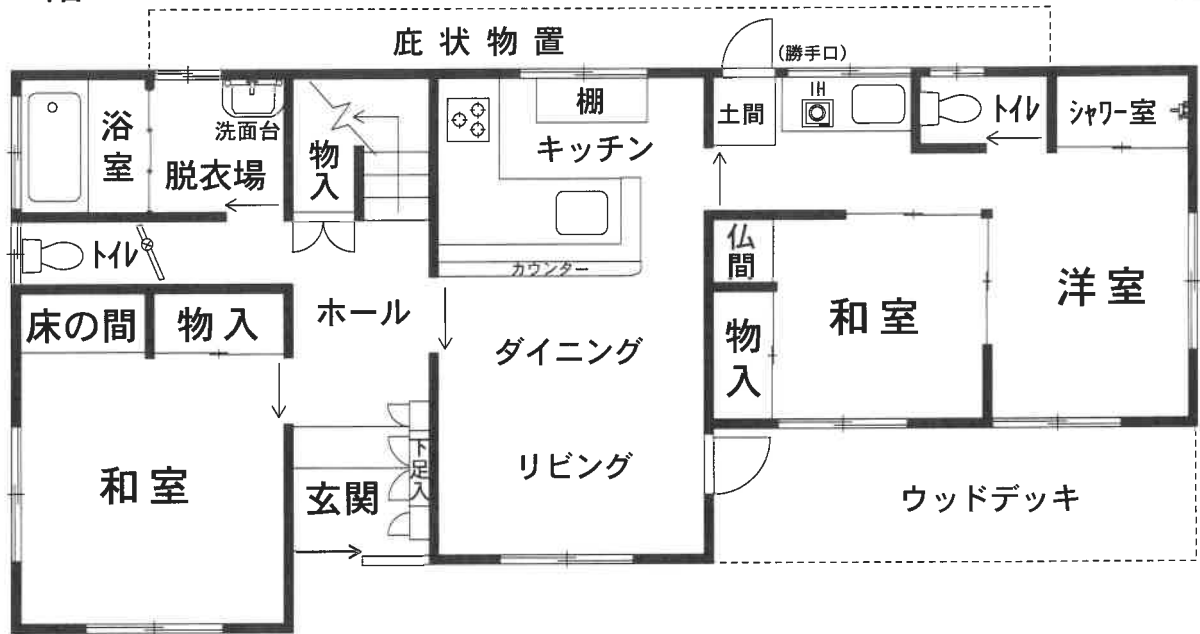
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1 階



2 階

