

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	40,370,000 32,296,000	一括	8,074,000	661,550	141,759
1	6,520,000				
2	6,520,000				
3	27,330,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 |
| | 地 番 | 1 3 7 0 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 1. 7 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 2 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 |
| | 地 番 | 1 3 7 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 9 1 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|----|
| | 地 目 | 宅地 |
|--|-----|----|
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 伊勢市村松町字明野 1 3 7 0 番地 2 0、1 3 7 0 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 0 番 2 0 |
| | 種 類 | 店舗・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ銅板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 5. 3 5 平方メートル
2 階 1 1 2. 8 9 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|-----------|
| | 種 類 | 事務所・車庫・工場 |
|--|-----|-----------|



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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 伊勢市村松町字明野
地 番 1 3 7 0 番 2 0
地 目 宅地
地 積 9 9 1 . 7 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 伊勢市村松町字明野
地 番 1 3 7 0 番 2 1
地 目 雑種地
地 積 9 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

3 所 在 伊勢市村松町字明野 1 3 7 0 番地 2 0、1 3 7 0 番地
2 1

家屋 番号 1 3 7 0 番 2 0

種 類 店舗・工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ銅板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 1 1 2 . 8 9 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 事務所・車庫・工場

所有者 有限会社愛車堂



令和 8年(ケ)第 6号
令和 8年 4月24日受理
令和 8年 5月25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 伊勢市村松町字明野
地 番 1 3 7 0 番地 2 0
地 目 宅地
地 積 9 9 1. 7 3 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 伊勢市村松町字明野
地 番 1 3 7 0 番地 2 1
地 目 雑種地
地 積 9 9 1 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 伊勢市村松町字明野 1 3 7 0 番地 2 0、1 3 7 0 番地
2 1
家屋 番号 1 3 7 0 番地 2 0
種 類 店舗・工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ銅板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 5. 3 5 平方メートル
2 階 1 1 2. 8 9 平方メートル
所有者 有限会社愛車堂

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	なし	
土地	物件1～2	
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 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・有限会社愛車堂（建物所有者） 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 上記の者が本建物を事務所、車庫及び自動車整備場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1～2関係)	
占有範囲	☒ 全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ☒ 建物所有者
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■ A(占有者の代表取締役) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期	平成15年 5月 8日 (物件3の建物の新築時期)
最初の契約日	平成14年12月28日
契約等期間	平成15年 1月 1日から ☒ 平成17年 1月 1日まで 2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	令和 7年 4月 1日から ☒ 令和 9年 4月 1日まで 2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150,000円 (毎月 末日限り 当月分支払) ☐ 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
賃貸対象物件の追加 (物件2の土地の追加) のため、当初の賃貸借契約から平成21年3月30日付けにて現賃貸借契約に更改。	

(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 (建物所有者の代表取締役)	対象物件については、現在、有限会社愛車堂（建物所有者）の事務所、車庫及び自動車整備場として使用しています。第三者には、賃貸していません。 対象物件の不具合等については、現在把握している限り、1階エントランス外の底部分のタイルが雨漏りで傷んでいます。同タイルは過去に剥がれ落ちてきたことがあったので、現在は修復していますが、引き続き雨漏りによる損傷が見受けられます。同様に、1階エントランスホール及び同ホールと事務室との連絡部分の天井の複数箇所について、雨漏りが発生するようです。これらの雨漏りについては、台風等の大雨の時に見受けられるようです。屋根の防水機能の低下が原因ではないかと思えます。 対象物件の屋根上には、太陽光パネルを設置しています。 物件1の土地の南側に設置してあるスチール製車庫（現況：物置）については、同車庫の基礎部分はコンクリートブロックに車庫を載せてあるだけの簡易なものです。 対象物件の前面道路の側溝への排水及び同物件内に存在する井戸・汲み上げポンプの利用について、同物件の買受人に対し設置負担金等が発生する虞もあるものと思われます。 物件1～2の土地の地代については、同土地の所有者B（建物所有者の取締役）と有限会社愛車堂（建物所有者）の間で賃貸借契約を結んでいます。地代は、毎月15万円支払っています。 (令和8年5月18日 口頭にて聴取)
■伊勢市役所 維持課 担当者	お問い合わせの対象物件の前面道路の側溝の利用について、設置負担金等の負担が必要との認識はありません。 (令和8年5月18日 口頭にて聴取)
■村松土地改良区 担当者	お問い合わせの対象物件に存在する井戸・汲み上げポンプについて、設置負担金等の有無について把握していません。なお、昔、対象物件周辺が農地として利用されていた際、共同設置者間で負担金等の取り決めがあった可能性も考えられます。いずれにしても、当方では分かりかねます。 (令和8年5月19日 電話にて聴取)

(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、有限会社愛車堂（建物所有者）が事務所、車庫及び自動車整備場として占有しているものと認定した。
- 3 物件3の建物内は、事務所部分については、有限会社愛車堂が使用していると思われる事務用調度品、事務機器及び業務書類等が見受けられ、車庫及び自動車整備場部分については、同社が使用している整備用リフトが設置され、自動車整備用機器・工具類等が存在し、同社が保有する自動車数台が駐車されているのが見受けられた。このことから、関係人の陳述のとおり、有限会社愛車堂が対象物件を現に事業に使用し、占有している様子が窺えた。なお、対象物件に数回訪問した際にも、関係人の陳述のとおり、有限会社愛車堂の関係者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3の建物については、関係人の陳述のとおり、雨漏りを原因とする可能性がある1階エントランス外の底部分タイルの歪み、1階エントランスホール及び同ホールと事務室との連絡部分の天井付近の複数個所の目地部分の傷みや金属部分の錆等が見受けられた。
- 5 物件1及び2の土地については、物件3の建物の敷地として一体的に利用されている。また、法務局備付け地積測量図も存在せず、現地においても、金属標等の両土地間の境界を示す境界標の存在も確認することができなかったことから、両土地間の境界は判然としない。
なお、同土地らと隣接地との境界については、現地において、同土地らの東側角付近に隣接地との境界を示すため設置されたと思われる境界標が1箇所確認できた。
このような現地の物理的状況からは、北東側は側溝が、北西側、南東側及び南西側はスチール製柵が隣接地との境界である可能性が考えられる。
- 6 物件3の建物については、同建物の1階車庫・自動車整備場の北西側の室外に庇（約36㎡）が設けられている。同建物の1階自動車整備場の北東側の室外に庇（約23㎡）が設けられている。同建物の1階事務所入口の室外に庇（約3㎡）が設けられている。同建物1階の自動車整備場の西側の室外に庇状物置（エアークンプレッサー装置置き場）（約2㎡）が設けられている。
同建物の1階車庫・自動車整備場内には、埋設型自動車整備用リフト1台及び2柱型自動車整備用リフト2台、天井クレーン（1本レール）1台が設置されている。
同建物の1階自動車整備場内には、埋設型作業ピット（約4㎡）1箇所及び2柱型自動車整備用リフト2台が設置されている。
本件調査時には屋上にて確認できなかったが、関係人の陳述によると、同建物の屋上に太陽光パネルが設置されているとのことである。なお、同建物の1階車庫・自動車整備場内には、同太陽光パネルに係るパワーコンディショナーと思われる機器が設置されている様子であった。
- 7 物件1の土地の東側角付近には農業用水汲み上げ用の井戸及び汲み上げポンプが設置されている。
物件2の土地の西側角付近には電柱1本が、北側角付近には電柱2本及び電線引込柱1本が設置されている。同土地の北側角付近の地中には浄化槽が埋設されている。
- 8 物件1の土地の南側付近にはプレハブユニットハウス（現況：物置）（約12㎡）、スチール製車庫（現況：物置）（約48㎡）が設置されている。物件2の土地の西側付近にはスチール製簡易物置（約5㎡）が設置されている。これらの工作物については、各々同土地らへの定着性が認められないため、目的外動産と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

9 有限会社愛車堂（建物所有者）の物件1～2の土地に対する占有権限については、関係人の陳述のとおり、同社とBの間に同土地らに係る賃貸借契約が現在も存続している場合、同社は物件3の建物新築時（平成15年5月8日）より同土地らを占有しているものと推測されることから、同社の占有は最先順位の根抵当権（本件根抵当権）を有する者に対抗できるものとも考えられる（借地借家法第10条1項）。なお、賃貸借契約上の契約開始日は、平成15年1月1日となっている。もともと、同社は同根抵当権の債務者であり、同占有権限を信義則上、同土地らの買受人に主張できないものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

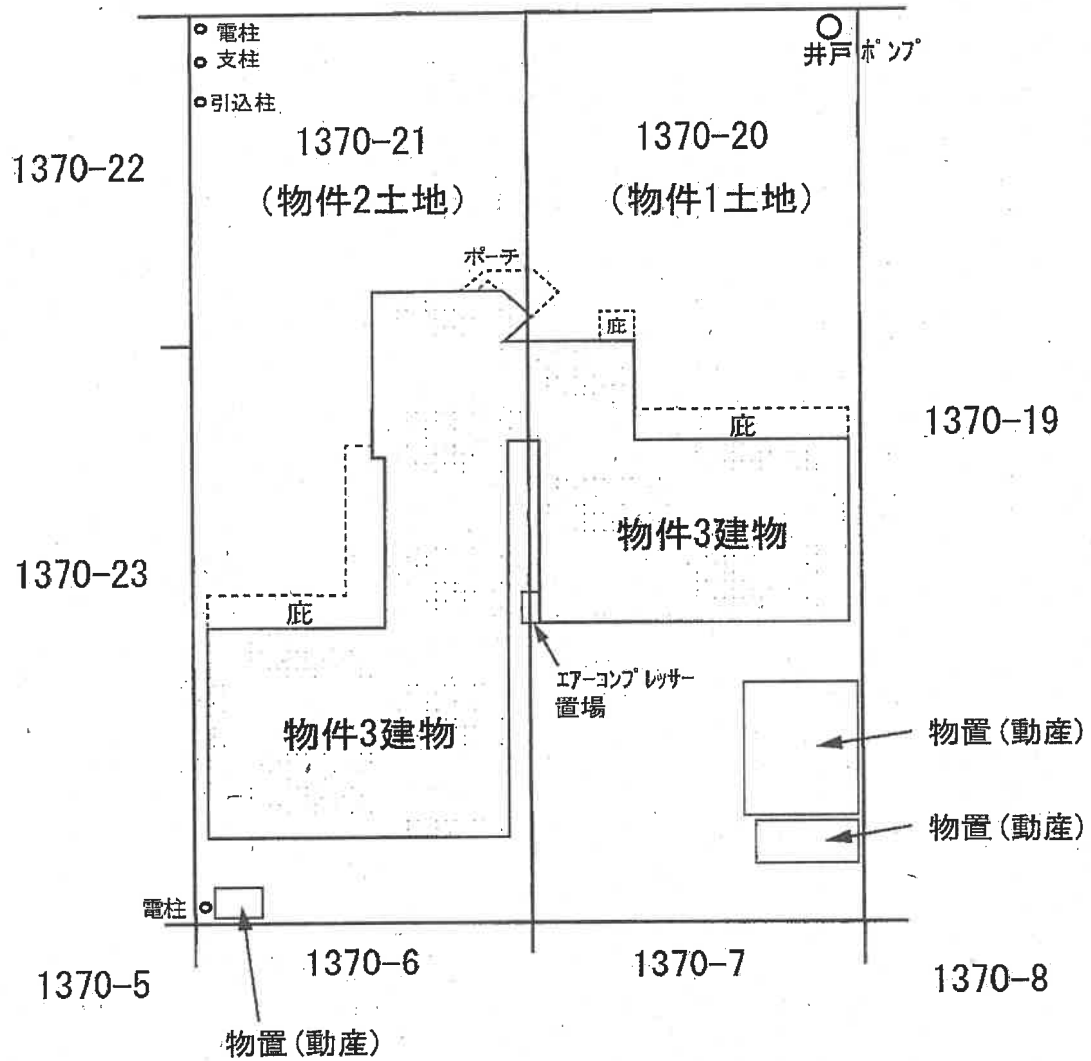
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月 24日 (金) 11:00 - 11:10	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 4月 24日 (金) 14:00 - 14:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 4月 24日 (金) 15:00 - 15:10	伊勢市役所	建物図面等交付申請
8年 5月 18日 (月) 10:30 - 12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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

(7 枚目)

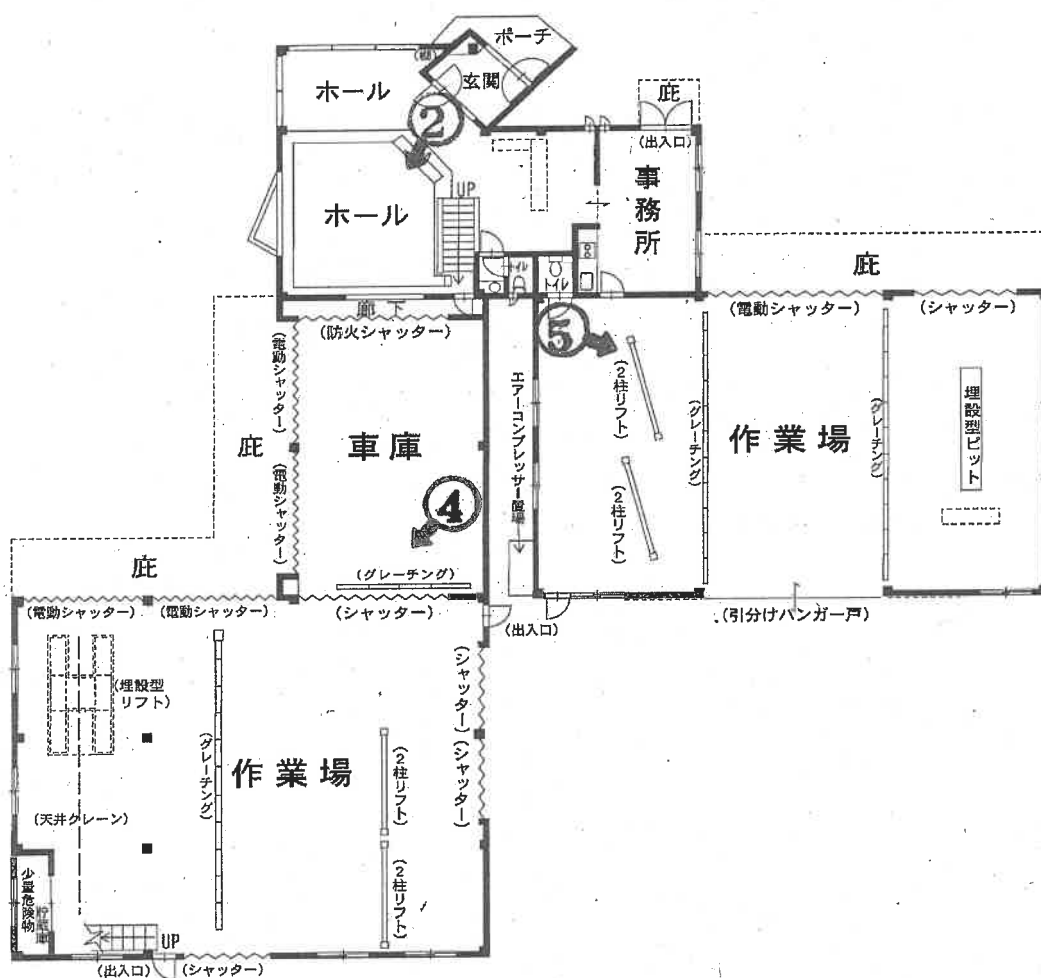
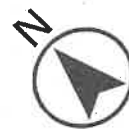


4121 市道



←○印写真撮影位置方向番号

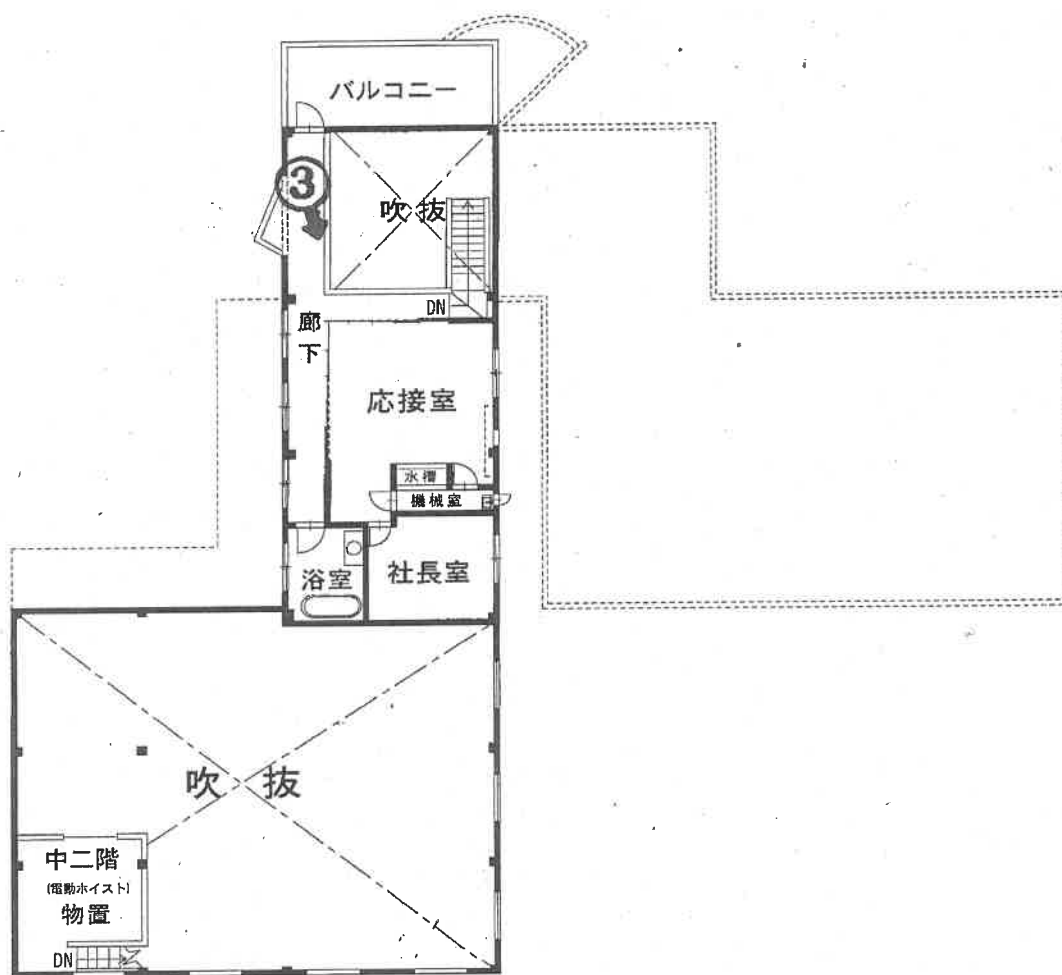
土地建物位置関係図



1 階

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図



2 階

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



(12 枚目)

⑤



⑥

令和8年（ケ）第6号	
令和8年5月18日	現地調査
令和8年6月16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

酌 井 美 江 印

第1 評価額

一括価格	
金40,370,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,520,000円
物件2（土地）	金6,520,000円
物件3（建物）	金27,330,000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1，2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。

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

（土壌汚染について）

物件1, 2の土地には、自動車整備工場を含む物件3の建物が所在している。水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設等の届出は出されていないが、土壌汚染については、調査会社による資料調査の結果、特定有害物質の使用等の履歴がある可能性があるため「問題あり(要調査)」と報告されている。

そこで、概況調査は行っていないが、土壌汚染のリスクについては、市場性修正率の査定の段階で考慮する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	伊勢市村松町字明野	
	地 番	1 3 7 0 番 2 0	
	地 目	宅地	
	地 積	9 9 1. 7 3 m ²	
	所 有 者	B	
2	所 在	伊勢市村松町字明野	
	地 番	1 3 7 0 番 2 1	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	9 9 1 m ²	
	所 有 者	B	
3	所 在	伊勢市村松町字明野 1 3 7 0 番地 2 0 , 1 3 7 0 番地 2 1	
	家屋番号	1 3 7 0 番 2 0	
	種 類	店舗・工場	事務所・車庫・工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
	床 面 積	1階 5 7 5. 3 5 m ² 2階 1 1 2. 8 9 m ² 延べ 6 8 8. 2 4 m ²	
	所 有 者	有限会社愛車堂	
物件 番号	特 記 事 項		
1, 2	・物件 1, 2 の境界が現地ではやや不明瞭である。 ・敷地の北東端に目的外井戸と汲み上げポンプがある。 ・土壌汚染の可能性については第 2 頁第 2 - 5 参照。		

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	近鉄山田線「明野駅」駅，北方，直線距離 約1.8 km (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	国道23号背後の陸上自衛隊明野駐屯地に近い工場や倉庫等が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	都市計画区域内，非線引区域
	用 途 地 域	—
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域
	そ の 他 の 規 制	・特定用途制限地域(幹線道路沿道流通・業務地区) ・重要土地等調査法(注視区域) ・明野飛行場航空障害物制限区域(上空約10～18m) ・小型無人機等飛行禁止法(陸上自衛隊明野駐屯地周辺地域)等
画 地 条 件	・登記地積合計1,982.73㎡ ・物件1,2一体で，間口約36m，奥行約55m，形状は長方形。 ・物件1,2は一体利用されており，現地では各筆境界がやや不明瞭である。中間画地，平坦地。	
接 面 道 路	・北東側，幅員約5.2m市道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等 (附属資料「配置 略図」参照)	・物件1,2とも現況宅地で，物件3の敷地として利用されている。 ・物件1の北東端に，農業用の井戸と汲み上げポンプ(※)があるほか，物件2には電柱2本，支柱1本，引込柱1本がある。 (※) Bが土地を購入した時点で既に存在していた農業用の井戸で，Bは利用しておらず，無償で購入時のままにしてあるとのこと。 ・物件3の出入口付近(3箇所)に庇が造られている。 ・エアーコンプレッサー置場があるほか，スチール製物置3棟（約4.5㎡，約12㎡，約48㎡，いずれも動産）が置かれている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染の可能性については第2頁第2－5参照。	

(注) 「有」，「無」の基準は以下のとおり。

「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」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記録）	平成15年5月8日新築 平成26年1月12増築
	経 過 年 数	新築時より起算 24年経過 増築部分は13年経過
	経済的残存耐用年数	新築部分は11年，増築部分は22年
主な仕様等	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	アルポリック張，GL鋼板，タイル，防火サイディング等
	内 壁	クロス，エマルジョンペイント，構造材表し（工場等）等
	天 井	クロス，エマルジョンペイント，構造材表し（工場等）等
	床	陶器質床タイル，絨毯，ウレタン塗装等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	そ の 他	・屋根に太陽光パネルあり。工場内には天井クレーン，2柱 リフト，埋設型リフト，埋設型ピット等あり。
床 面 積 （現 況）	1階	575.35m ²
	2階	112.89m ²
	延べ	688.24m ²
現況用途等	現 況 用 途	事務所，車庫，工場（自動車整備工場）
	問 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	優る：1階のホールに続くトイレの内壁は金箔張，階段には絨毯が敷かれ，応接室には大型水槽が設置されている。	
保守管理状態	劣る：エントランスポーチの底のタイルが雨漏りで傷んでおり，過去に補修されているようであるが，現在も一部損傷が見られる。室内ではエントランスホールと事務室との連絡部分に，大雨の際には雨漏りが発生するとのことで，保守管理の状態は劣るものと判断した。	
建物利用状況	建物所有者会社が上記用途で利用している。（詳細は現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・敷地利用権は借地権である。（土地賃貸借契約の内容は，現況調査報告書参照） ・新築時は建築確認は受けているが，完了検査は受けていないようである。増築部分は検査済証が交付されている。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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, 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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	17,600	0.99	991.73	1.00	17,270,000
2	17,600	0.99	991	1.00	17,260,000

※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・・・・・・ 0.99 画地条件：目的外井戸あり 0.99

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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。なお，増築部分は新築時の2倍以上の面積で，建物価値も高く，また増築時に既存建物（当時築後11年経過）の外壁等も一部手入れをしていること等から，耐用年数は増築時から起算し，既存建物の経過年数や老朽化の程度等は観察減価率で考量した。

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) エ＝ア×イ×ウ
3	130,000	688.24	0.45	40,260,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{22 \text{ } \langle \text{注1} \rangle}{(13 + 22) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ } \text{観察減価率}$$

$$= 0.45$$

※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) ウ=ア×イ
1	17,270,000	0.30	借地権	5,180,000
2	17,260,000	0.30	借地権	5,180,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権等を借地権と判定し、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) <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	17,270,000	-5,180,000		0.90	0.60	6,520,000
2	17,260,000	-5,180,000		0.90	0.60	6,520,000
3	40,260,000	+10,360,000	1.00	0.90	0.60	27,330,000
一 括 価 格 (合計)						40,370,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・特になし

エ 市場性修正・・・・・・規模が大きく総額が張ることや資料調査による土壌汚染の可能性等を考慮して査定した。

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（評価人作成，1/10,000，1/1,500）
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 建物図面，各階平面図（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 5.2 m舗装市道沿い、規模約 2,000 m²の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢 9－1

所 在：伊勢市下野町字風宮 6 5 4 番 2 0 8

価 格：12,000 円/m²

位 置：近鉄・JR 線「伊勢市」駅の北東方、道路距離約 4.7 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：3,305 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側、幅員 12 m 市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内、非線引区域、工業専用地域
(指定建蔽率 60%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地

(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7年7月1日	12,000	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{68}$	= 17,600

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 100 (概ね標準的)

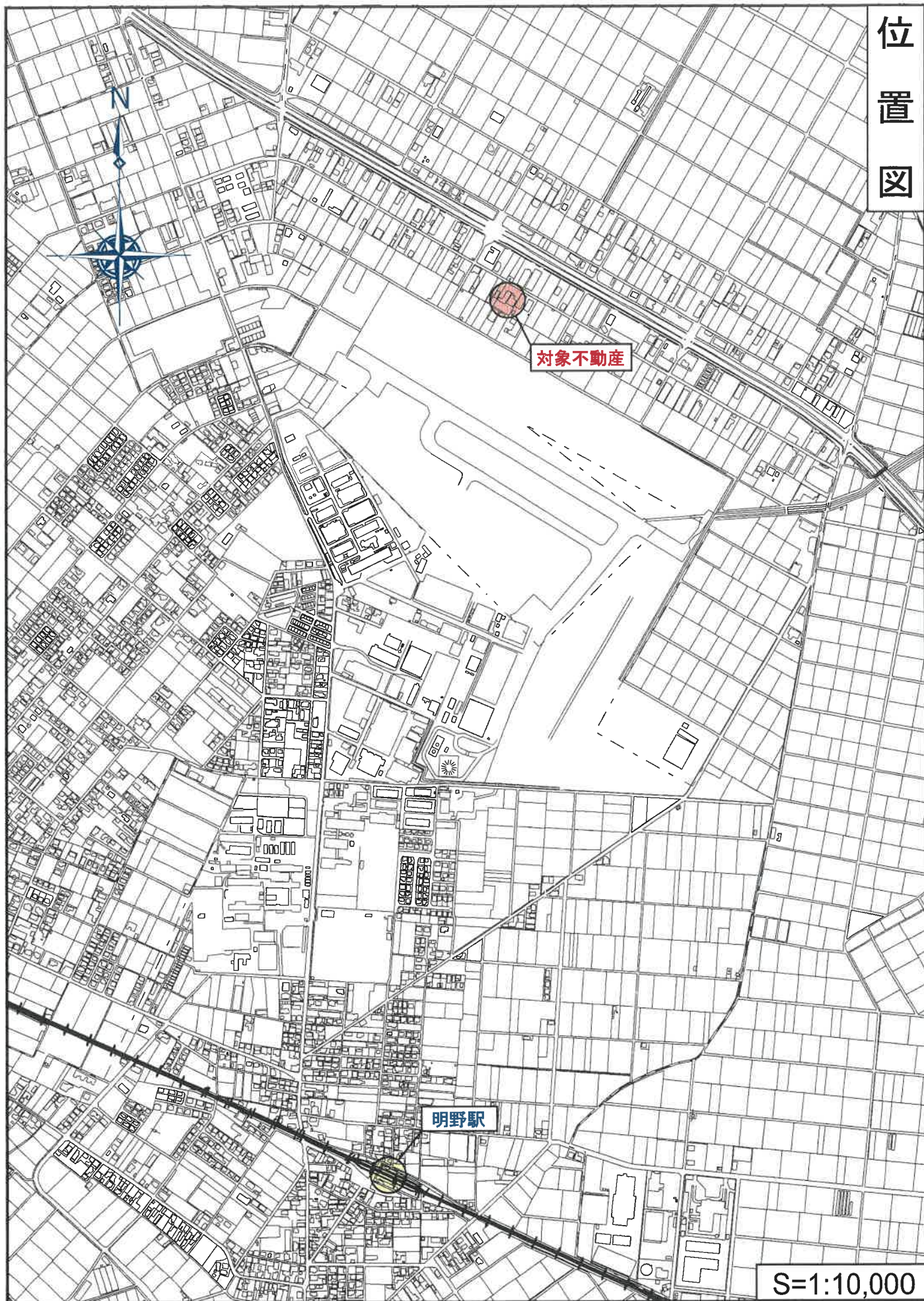
エ 主たる地域要因内訳・・・・ 68 (街路、交通接近、環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

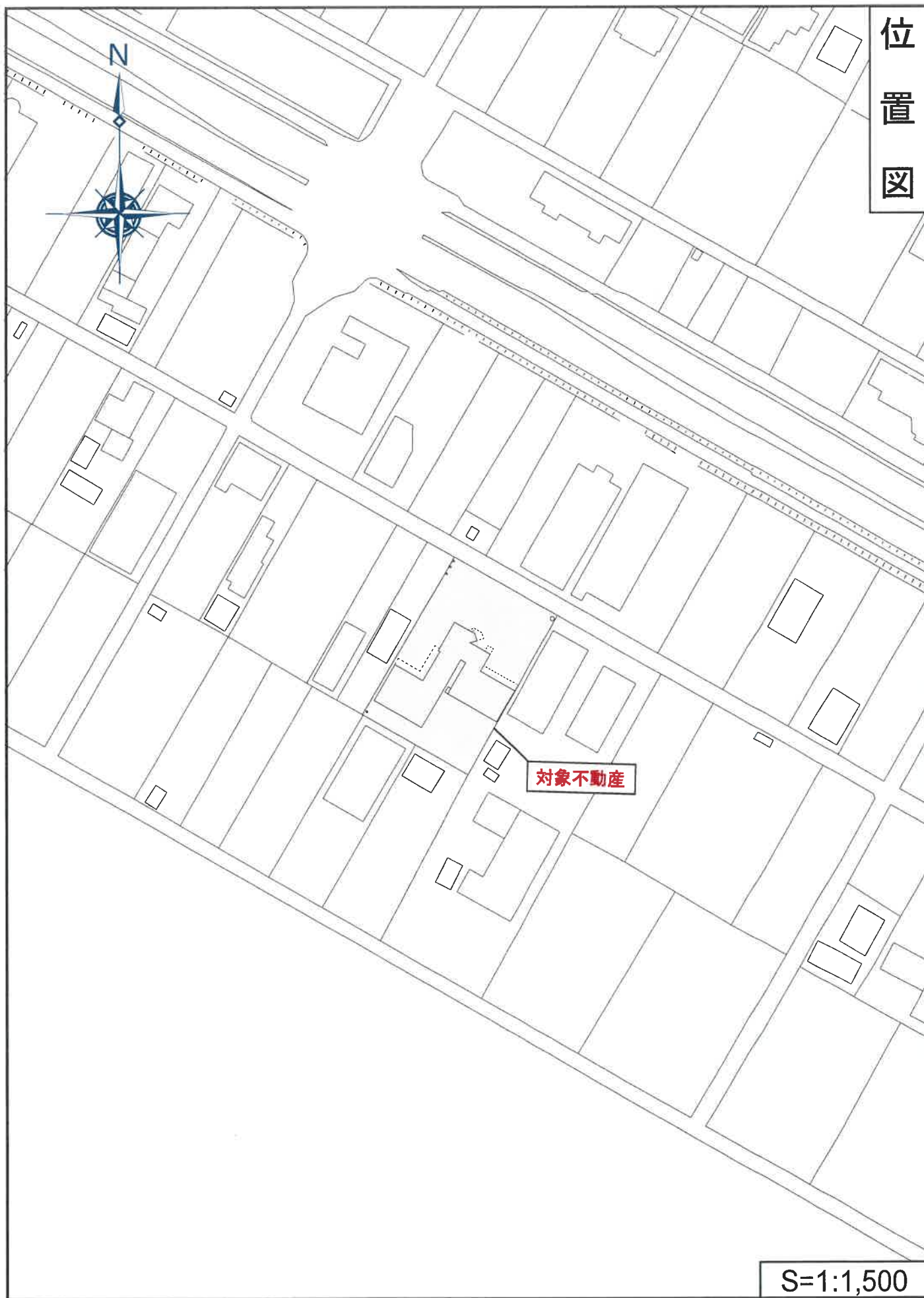
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、17,600円/m²と決定した。

○ 標準価格 17,600円/m²

位置図



位置図



S=1:1,500



地番区域見出
村松町

請 求 部 分	所 在 伊勢市村松町字明野					地 番 1370番20			
出 力 縮 尺	1/1200	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	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



物件 3 ①

家屋番号	1370-20
建物の所在	伊勢市村松町字明野 1370番地20、1370番地21



4121



縮尺	1/500
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

作成者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面 2/3
各階平面図

家屋番号 1370-20

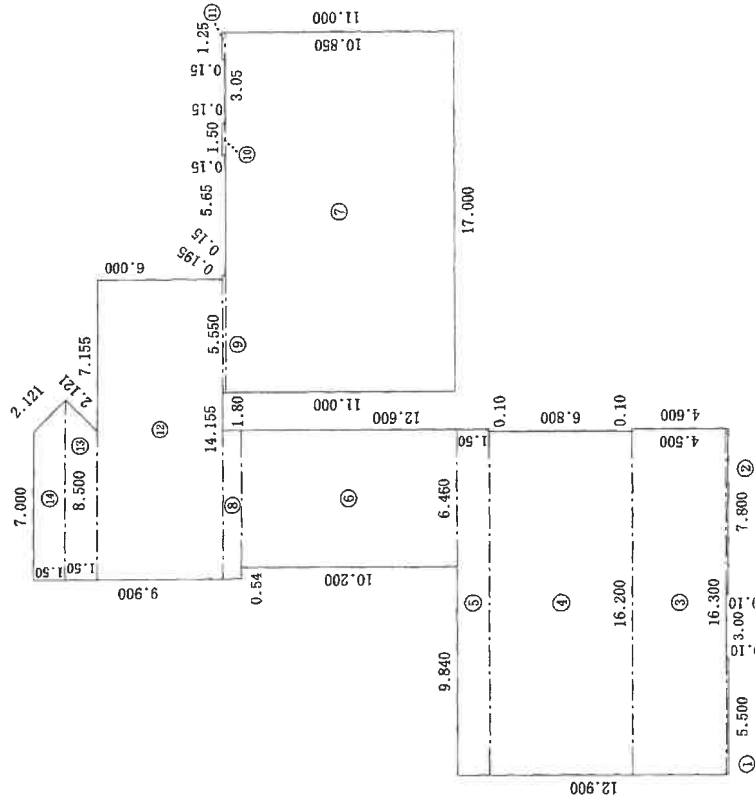
建物の所在 伊勢市村松町字明野 1370番地20、1370番地21

主たる建物
1階

求 積 表

①	5.500 ×	0.100	=	0.550000
②	7.800 ×	0.100	=	0.780000
③	16.300 ×	4.500	=	73.350000
④	16.200 ×	6.800	=	110.160000
⑤	16.300 ×	1.500	=	24.450000
⑥	6.460 ×	10.200	=	65.892000
⑦	17.000 ×	10.850	=	184.450000
⑧	7.000 ×	0.900	=	6.300000
⑨	5.550 ×	0.150	=	0.832500
⑩	1.500 ×	0.150	=	0.225000
⑪	1.250 ×	0.150	=	0.187500
⑫	14.155 ×	6.000	=	84.930000
⑬	(7.000 + 8.500) ×	1.500 / 2	=	11.625000
⑭	(8.500 + 7.000) ×	1.500 / 2	=	11.625000

合 計 575.357000
床面積 575.35 m²



作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

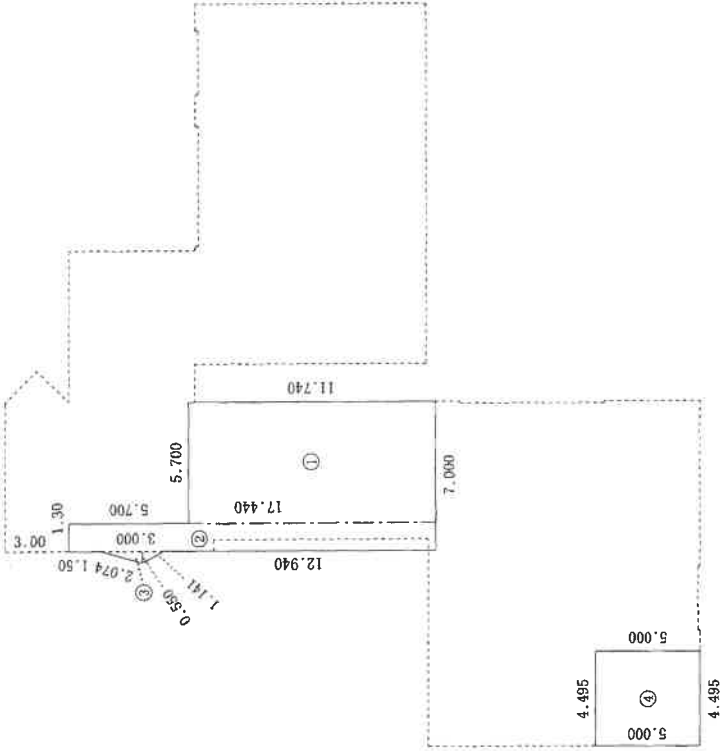
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面 3/3
各階平面図

家屋番号 1370-20

建物の所在 伊勢市村松町字明野 1370番地20、1370番地21

2階



求 積 表		
①	5.700 × 11.740	≒66.918000
②	1.300 × 17.440	≒22.672000
③	3.000 × 0.550	/ 2 = 0.825000
④	4.495 × 5.000	≒22.475000
合 計		112.890000
床面積		112.89 m ²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

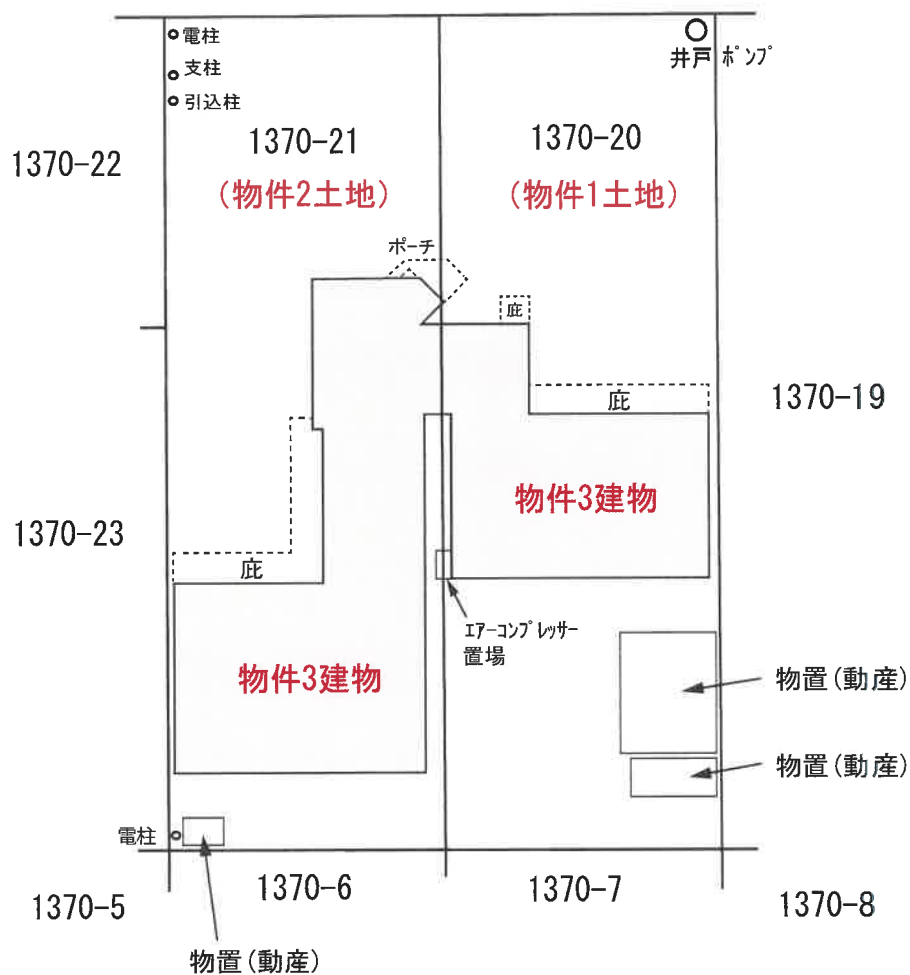
250

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



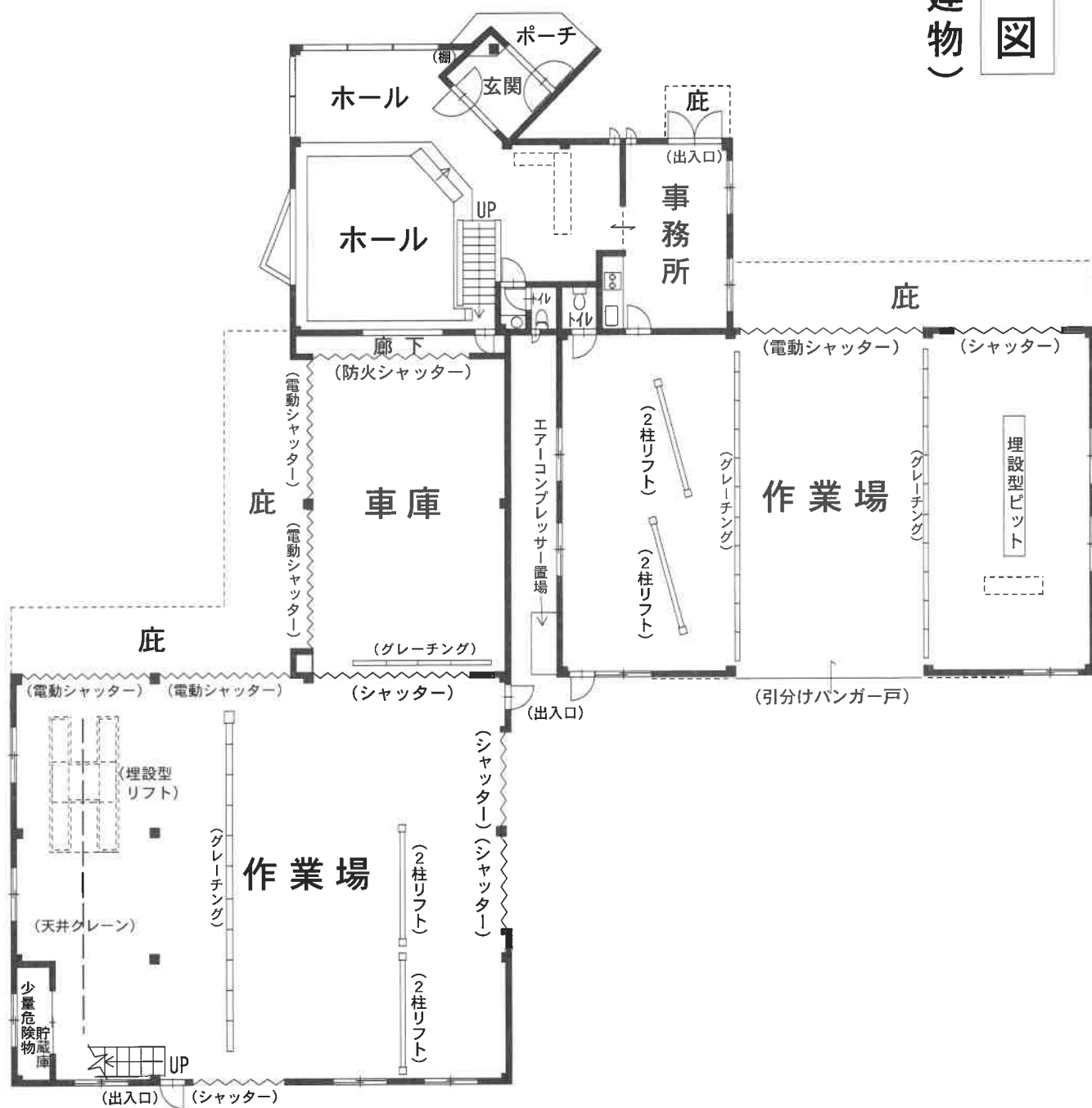
4121 市道



S ≒ 1:500

建物間取図

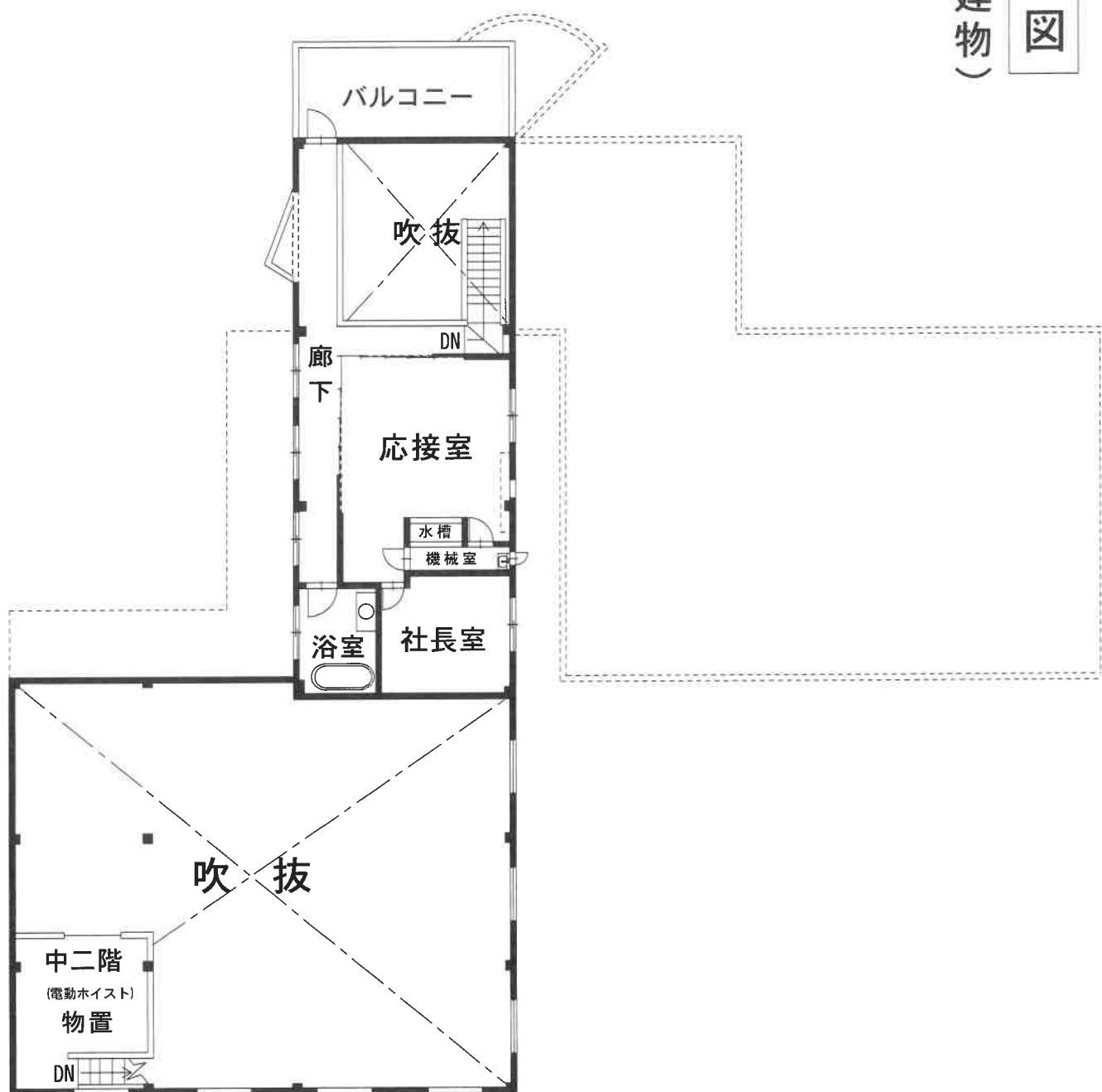
(物件3建物)



1 階

建物間取図

(物件3建物)



2 階