

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 1 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 2 月 1 0 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 1 2 月 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 2 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 1 0 月 2 3 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, 2	11, 210, 000 8, 968, 000	一括	2, 242, 000	192, 379	48, 291
1	8, 320, 000				
2	2, 890, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市常磐一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市常磐一丁目 1 2 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 4 番の 2 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 8 4 平方メートル
2 階 8 3 . 3 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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 1】

1 有限会社森芳商店が所有する売却外建物（家屋番号 1 2 6 4 番の 1）が別紙図面の斜線部分を占有している。同社の代表者は本件債務者である。同社の占有権限は使用借権と認められる。

2 同建物の附属建物が、物件番号 1 土地と隣地（地番 1 2 6 0 番 2）に跨って占有している。

【物件番号 2】

1 有限会社森芳商店が 1 階及び 2 階北側物置部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2 債務者が 2 階南側事務所部分を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》



11

- 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。

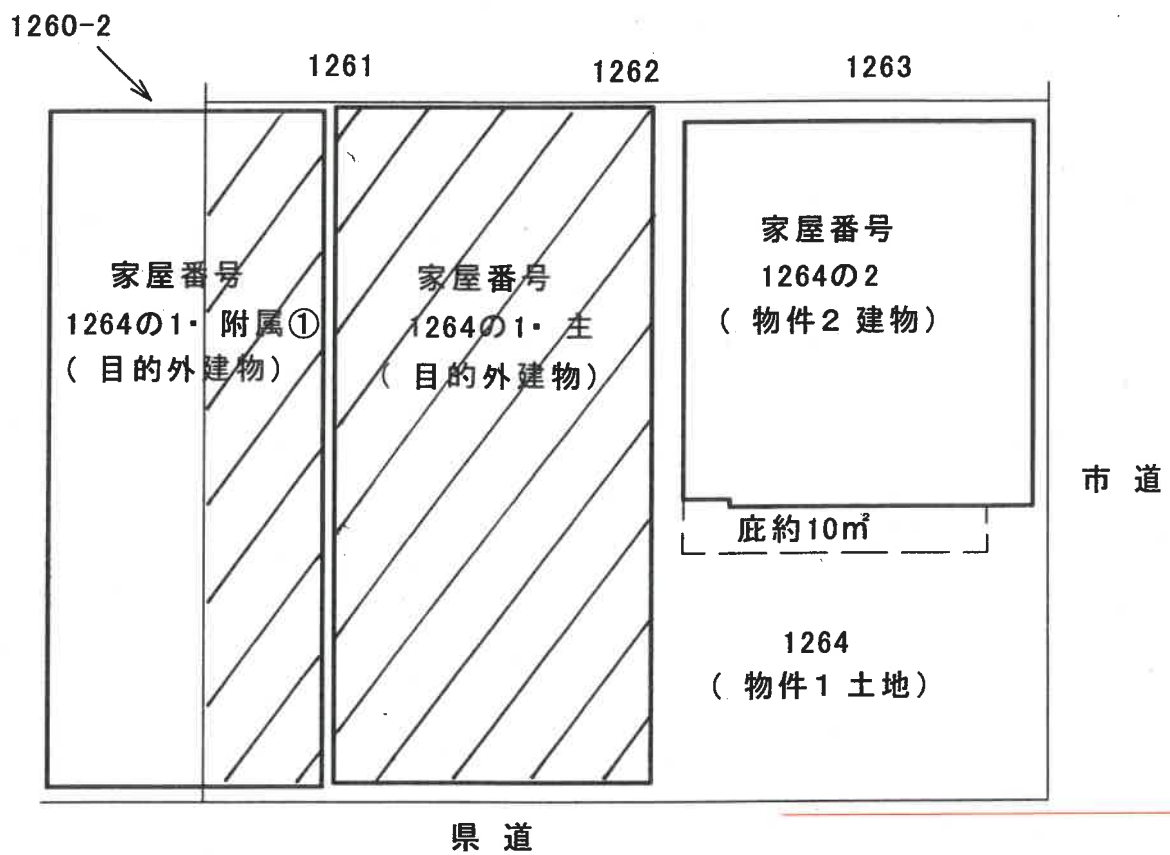


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市常磐一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 7. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市常磐一丁目 1 2 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 4 番の 2 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 8 4 平方メートル
2 階 8 3. 3 8 平方メートル |



土地建物位置関係図



令和 8年(ヌ)第 3号
令和 8年 4月15日受理
令和 8年 5月 7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 伊勢市常磐一丁目
地 番 1 2 6 4 番
地 目 宅地
地 積 4 0 7 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 伊勢市常磐一丁目 1 2 6 4 番地
家屋 番号 1 2 6 4 番の 2
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 8 4 平方メートル
2 階 8 3 . 3 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	三重県伊勢市常盤一丁目2番1号		
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(有限会社森芳商店) 上記の者が本土地上に下記建物、倉庫(目的外建物)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(有限会社森芳商店) 上記の者が本建物を事務所(空き事務所)、事務所、倉庫及び物置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1 関係)	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 西側の一部分(約270.92㎡)
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社森芳商店
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■A(占有者の取締役) ☐ ())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	昭和42年 月 日(附属建物 昭和45年)
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 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)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階及び2階 (北側の物置部分)
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社森芳商店
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 物置
■関係人(■A(占有者の取締役) ☐ ())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12年 月 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 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

(4 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1 関係)	
所 在	伊勢市常盤一丁目1264番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1264番の1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造スレートぶき2階建
床面積 (概略)	1階 145.12㎡ 2階 102.81㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社森芳商店) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和42年 月 日ころ (附属建物 昭和45年ころ) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物の表示 符号：1 種類：倉庫 構造：鉄骨造スレートぶき平家建 床面積：125.80㎡

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者、有限会社森芳商店の取締役)	対象物件については、1階及び2階の北側の物置部分は、私が取締役を務める有限会社森芳商店の事務所、倉庫及び物置(2階部分)として使用しています。現在、有限会社森芳商店は、従業員を雇用せずに私一人で対応できる範囲で業務を行っています。 また、同2階の南側の空き事務所部分については、以前は学習塾を営む第三者に賃貸していましたが、同第三者との賃貸借契約は既に終了しており、現在は空き事務所になっています。 対象物件の土地上に存在する目的外建物(1264・1)の同土地に対する占有権限及び対象物件の建物に対する有限会社森芳商店の占有権限については、10年前までは有限会社森芳商店から地代等を受領していましたが、同社の業績等を理由に、現在地代等は受領していません。同土地の占有部分及び同建物占有部分に係る同社との賃貸借契約は既に終了し、現状、同社は同土地占有部分及び同建物占有部分を無償で使用している状態です。 対象物件の不具合等については、現在把握している限りでは、ありません。 (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

(6 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、物件2の建物1階及び2階の北側の物置部分を有限会社森芳商店が事務所、倉庫及び物置として、同建物2階の南側の空き事務所部分を所有者が事務所（空き事務所）として占有しているものと認定した。

3 物件2の建物の1階については、有限会社森芳商店の事務所の机や事務用備品類、取扱い工具や機械部品類が存在し、同建物の2階の北側の物置部分については、同社の帳票書類やその他備品類が存在したことから、関係人の陳述のとおり、同社が営業に使用し、占有している様子が窺えた。

同建物の2階の南側の空き事務所部分については、目的外動産類は残置されていない状態であり、関係人の陳述のとおり、空き事務所の状態で所有者が占有している様子が窺えた。

また、関係人の陳述のとおり、所有者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の建物については、2階北側の物置部分と南側の空き事務所部分を行き来するための引戸の鍵穴部分にカバーを施す等、同引戸を開閉不可の状態にする処置が施してあった。現状、同物置部分に至るには、同建物に隣接する目的外建物（1264-1）内を経由して行く必要がある。

関係人の陳述によると、以前南側スペースを第三者に賃貸していた際、北側スペースへの有限会社森芳商店関係者以外の立入りを防ぐための措置とのことであった。

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は存在せず、境界標等の有無については不明確である。もっとも、法務局備付け建物図面及び現地の物理的状況から、東側及び南側は側溝が、北側はコンクリートブロック塀が、西側は目的外建物（附属建物）の軒先の垂直下が隣接地との境界であると考えられる。

6 物件2の建物については、1階南側に庇（約10㎡）が設けられている。

7 物件1の土地については、西側の一部分上（約270.92㎡）に目的外建物（1264-1）が存在する。同目的外建物の所有者は、Aが取締役である有限会社森芳商店である。同目的外建物の同土地に対する占有権限については、関係人の陳述によると、Aと有限会社森芳商店間の賃貸借契約は既に終了しているとのことであり、両者の人的関係性を勘案すると、現在は黙示の期限の定めなき使用借権に転じているものと考ええる。

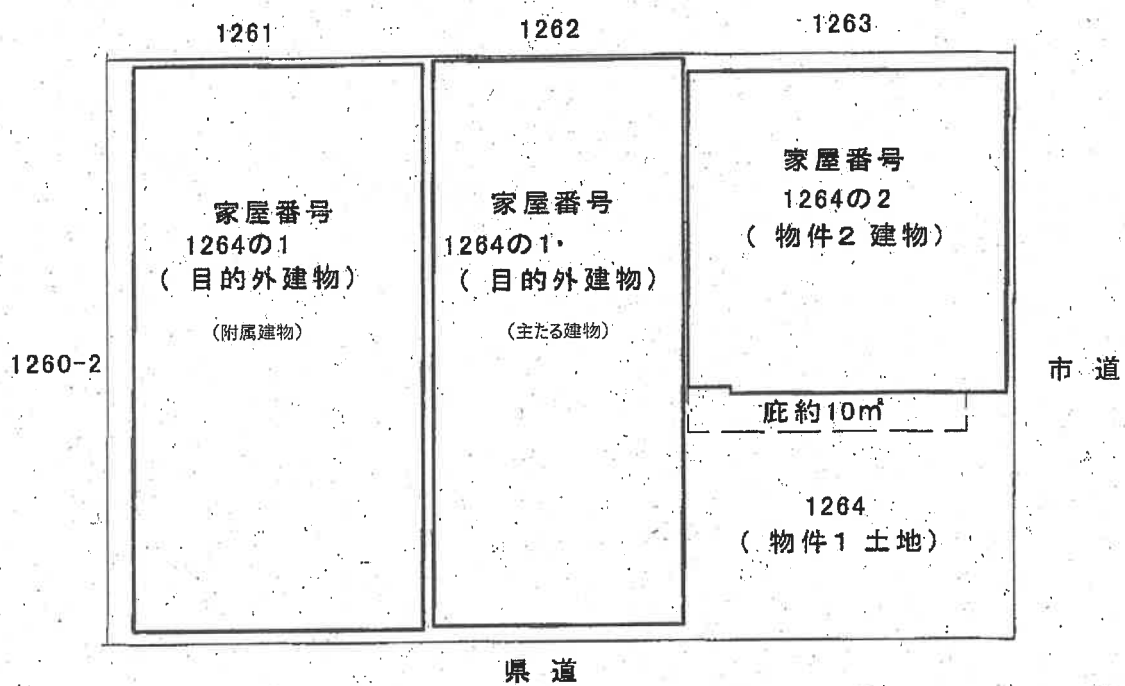
また同様の理由から、同社の物件2の建物の1階及び2階一部（北側スペース）に対する占有権限についても、現在は黙示の期限の定めなき使用借権に転じているものとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 10:20 - 10:45	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) 11:40 - 11:50	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) 10:00 - 11:10	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。 ☐		

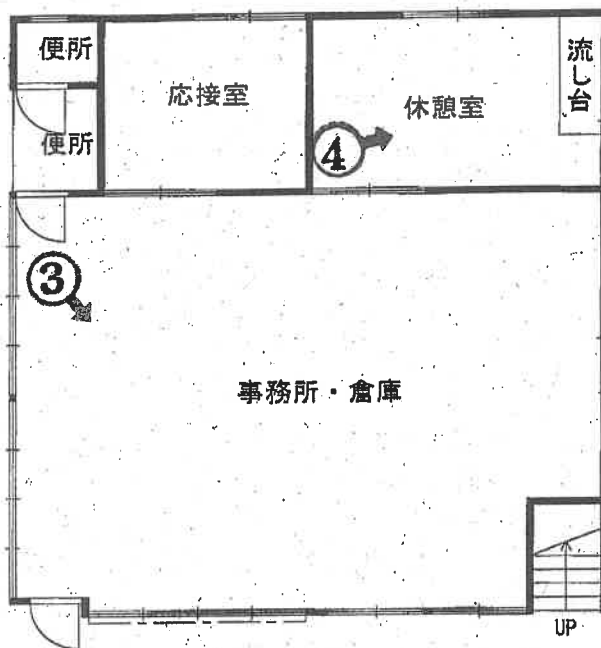
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

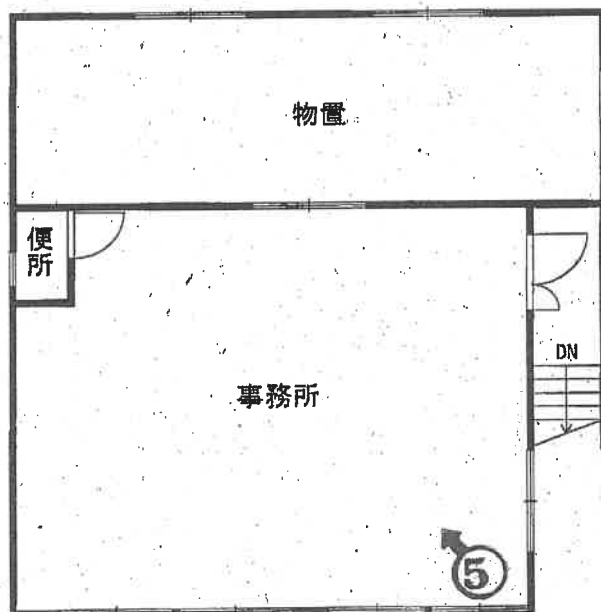


←○印写真撮影位置方向番号

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

対象物件 2 の建物



目的外建物（附属建物）

目的外建物（主たる建物）

②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年(ヌ)第 3 号
令和 8 年 7 月 24 日受理
令和 8 年 8 月 12 日提出

補充現況調査報告書

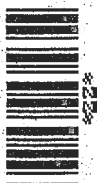
津地方裁判所 伊勢支部

執行官 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 伊勢市常磐一丁目
地 番 1 2 6 4 番
地 目 宅地
地 積 4 0 7 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 伊勢市常磐一丁目 1 2 6 4 番地
家屋 番号 1 2 6 4 番の 2
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 8 4 平方メートル
2 階 8 3 . 3 8 平方メートル



執行裁判所が定める記載事項

- 1 本件土地上に存在する家屋番号：1264番の1の売却外建物（附属建物を含む）の法務局備え付け建物図面が、隣接地（地番：1260番2）上に越境している図面に訂正する図面に変更されているか否か。
- 2 1で変更されている場合、当初申請した土地家屋調査士及び変更申請をした土地家屋調査士から、変更されることになったいきさつの聴取。
- 3 1で変更されている場合、隣地（地番：1260番2）所有者が債務者ないし有限会社森芳商店から土地の賃料を受領しているか否か。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (隣接地の所有者)	私は、隣接地（1260-2）の所有者です。同土地については、私の父から相続しました。 執行官より問い合わせのあったAらとの賃貸契約の有無についてですが、当初は、私の父とB（Aの父）との間で賃貸契約が締結されたものと認識しています。当該契約が契約期限を迎えた際、私とAで再度、同契約を更新しました。 もともと、当該契約の更新時の以前から、度々、Aからの賃料支払いが滞っている状態でした。その後、支払い催告を行い、都度、遅れ遅れで賃料がAから支払われる状態が続いていました。現在は、令和7年6月分以降（月々10,000円）の賃料支払いが滞っている状態です。 （令和8年8月3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 令和8年7月24日、売却外建物（家屋番号：1264番の1）の法務局備え付け建物図面を取得したところ、令和8年7月9日付けで隣地（地番：1260番2）上に越境している建物図面に訂正されていることが確認できた。

2 法務局備え付け建物図面について、当初申請した土地家屋調査士及び変更申請した土地家屋調査士は共にDであった。

そこで、Dに対して経緯を確認したところ、①当初申請時、Aに建物の敷地について確認したところ、1264番の土地のみとの返答であったこと②当初申請時、伊勢市課税課で建物の評価証明書を取得したところ、評価証明書の記載でも敷地は1264番の土地のみの記載であったことから、建物の敷地を誤認して登記申請したとの回答であった。

その後、令和8年7月6日、Dへ株式会社エスカレードと称する宅地建物取引業者から隣地（地番：1260番2）上に越境しているのではないかと問い合わせがあった。その後、Aに事実を確認したところ、越境しているとの返答があったので、建物図面を訂正する更正登記を申請したとの回答であった。

3 隣地（地番：1260番2）の所有者Cに賃貸借契約の有無について照会したところ、AC間で賃貸借契約が締結されているとの回答であった。もっとも、原状、Aからの賃料支払いは、令和7年6月分以降（月々10,000円）の賃料支払いが滞っている状態とのことである。

(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 7月 24日 (金) 16:00 — 16:10	津地方法務局伊勢支局	建物図面取得
8年 7月 24日 (金) : — :	Dへ電話にて照会	登記申請の経緯等の確認
8年 8月 3日 (月) : — :	Cへ電話にて照会	賃貸借契約の有無等の確認
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、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

令和8年（又）第3号	
令和 8 年 5 月 1 日	現地調査
令和 8 年 5 月 8 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

市 川 裕 規

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,840,000 円
物件 2 (建物)	金 2,380,000 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土地の内訳価格は物件2建物等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建物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	伊勢市常磐一丁目	
	地番	1 2 6 4 番	
	地目	宅地	
	地積	407.90 m ²	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市常磐一丁目 1 2 6 4 番地	
	家屋番号	1 2 6 4 番の2	
	種類	店舗・倉庫	事務所・倉庫・物置
	構造	鉄骨造セメントかわらぶき 2階建	
	床面積	1 階 90.84 m ² 2 階 83.38 m ² 延べ 174.22 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
1	○物件1土地の現地調査を実施したところ、登記地積よりも15%程度大きい可能性が認められた。ただし、測量の精度の問題もあり、本件では保守的な立場に立って、評価上は登記数量を採用する。なお、当該土地は、換地処分実施時期が昭和40年代であったとはいえ、土地区画整理事業内の土地であり、何故に、このような開差発生の可能性が認められたのか、その実情は不詳である。 ○物件1土地には、物件2建物のほかに、下記登記内容の目的外建物が存する。所有者は「有限会社森芳商店」である。 （主である建物） 家屋番号：1264番の1 種類：倉庫 構造：鉄骨造スレートぶき 2階建 床面積：1階145.12m²、2階102.81m² 建築年月日：昭和42年月日不詳新築 （附属建物） 符号：1 種類：倉庫 構造：鉄骨造スレートぶき平家建 床面積：125.80m² 建築年月日：昭和45年月日不詳新築		

* * * 以下余白 * * *

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「山田上口」駅 南東方・直線距離 約270m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いの店舗、事務所、住宅等がみられる商業地域。	
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・非線引区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	8 0 %
	指 定 容 積 率	3 0 0 %
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：407.90㎡（登記地積） ・長方形 ・（南側道路に対し）間口：約26m，奥行：約18m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約36m（種別：県道）、舗装あり ・東側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり ※二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。 ※接面道路にほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件2建物及び目的外建物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	有
	下 水 道	有
特 記 事 項	対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

(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12年月日不詳 新築	
	経 過 年 数		27 年	
	経済的残存耐用年数		3 年	
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	セメントかわらぶき		
	外 壁	サイディング		
	内 壁	ビニルクロス、タイル貼り等		
	天 井	ビニルクロス、化粧石膏ボード等		
	床	塩ビシート、タイル貼り等		
	設 備	電気、給排水、衛生等		
	そ の 他	_____		
床面積（現況）	1 階	90.84 m ²	2 階	83.38 m ²
	延べ	174.22 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	事務所・倉庫・物置		
	間 取	附属資料「建物見取図」参照		
品 等	普 通			
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。			
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。			
特 記 事 項	○建物南面に庇あり。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。			

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	51,000	1.03	407.90	1.00	21,420,000

※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・・・・・・ ここでは考慮しない。

(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	174.22	0.09	2,820,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \text{ (注1)}}{(27 + 3) \text{ (注2)}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{1} \times (1 - 0.40)$$

$$= 0.09$$

※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

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	21,420,000	0.10	法定地上権	(物件2) 2,140,000
		0.04	場所的利益	(目的外) 860,000
		小計		3,000,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

物件2建物と目的外建物のうち、物件2建物のためにおいてのみ、法定地上権の成立を前提とした。各建物の土地利用権等割合に関しては、土地利用権等の種類及び各建物の規模を勘案して、査定を行った。

(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	21,420,000	－ 3,000,000		0.80	0.60	8,840,000
2	2,820,000	＋ 2,140,000		1.00	0.80	0.60
一 括 価 格 (合計)						11,220,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：対象土地上に目的外建物が存する点を考慮。

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

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）
- ・ 建物図面/各階平面図写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 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36m舗装県道沿いの規模約400㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：伊勢5 - 1

所 在 : 伊勢市一之木1丁目2009番 (一之木1-7-18)

価 格 : 57,200 円/㎡

位 置 : 近鉄山田線「伊勢市」駅の北西方 道路距離約660m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 127 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側、36m県道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域・非線引区域・商業地域・準防火地域
(指定建ぺい率80%, 指定容積率400%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗、住宅等が混在する幹線沿いの商業地域

(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7年7月1日	57,200	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{112}$	= 51,000

※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・・・ 112 (環境、行政的条件格差等を考慮した)

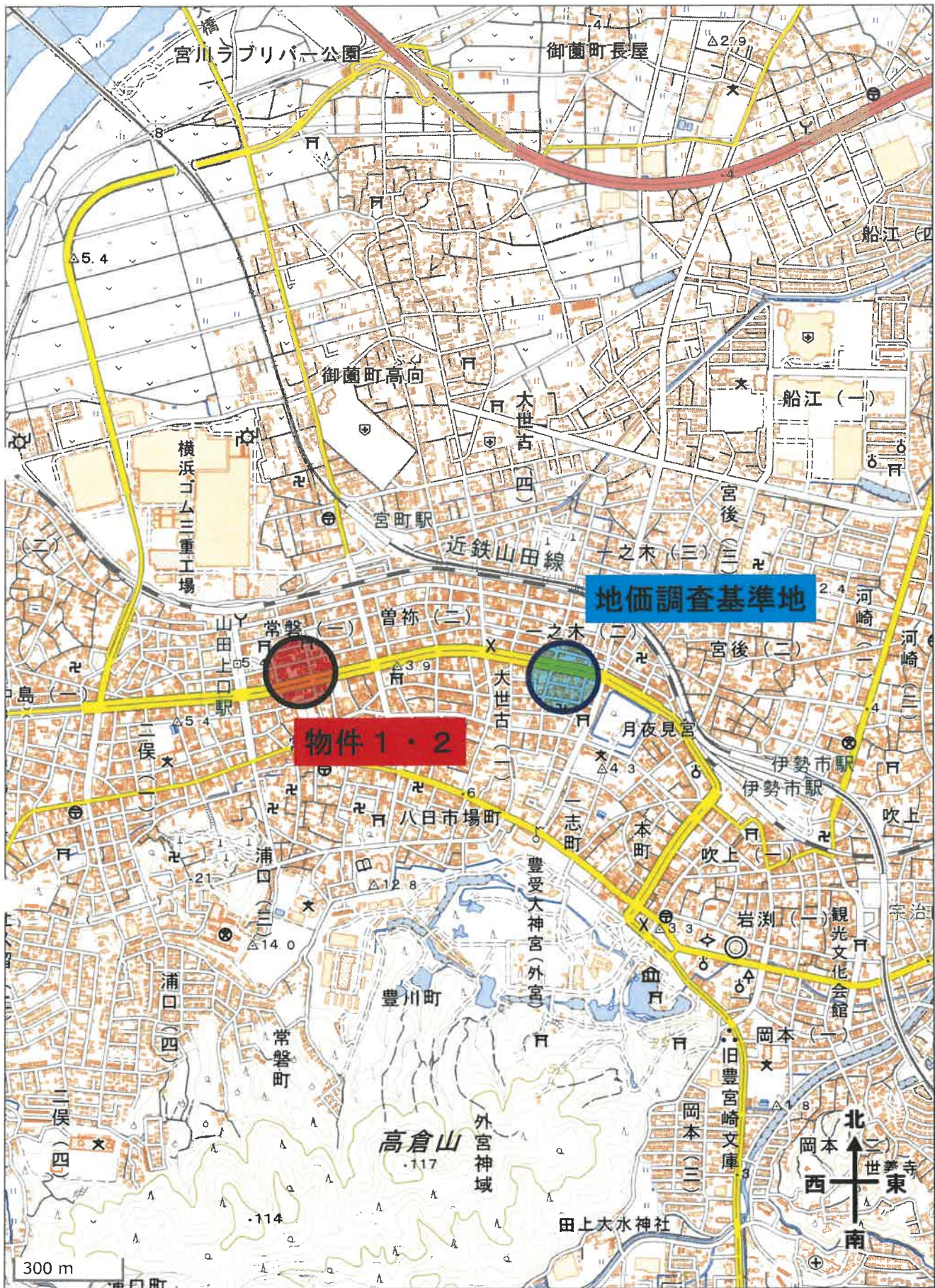
(4) 標準価格の決定

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、51,000 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 51,000 円/㎡

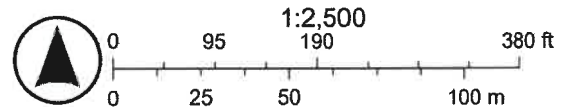
附 属 資 料

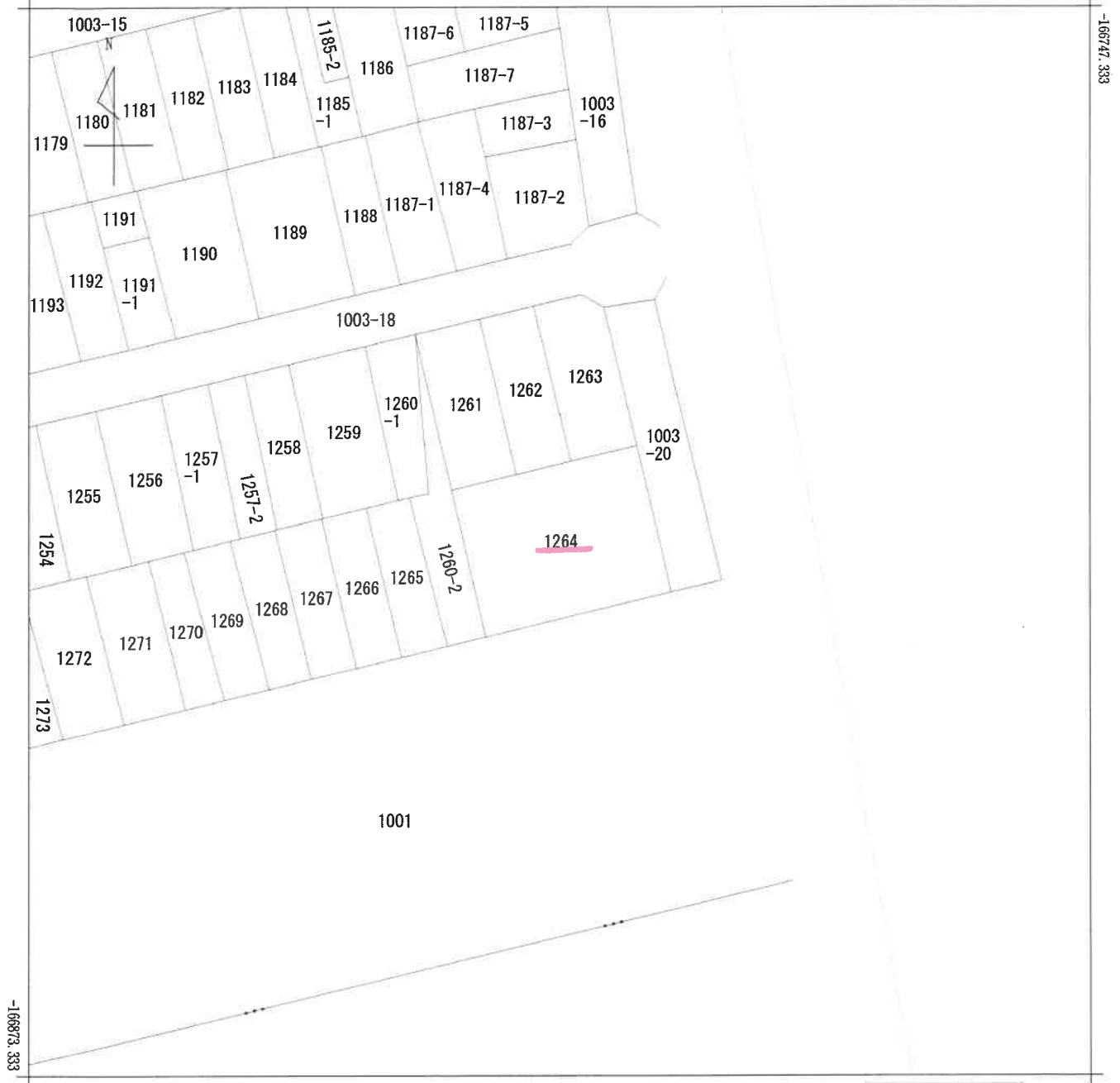
位置図





2026/5/8 14:59:18





+63897.025 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
常磐1丁目

請求部	所在	伊勢市常磐一丁目				地番	1264番			
出力縮	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図	
作成年月日	平成21年3月23日				備考付年月日（原図）			補記事項		

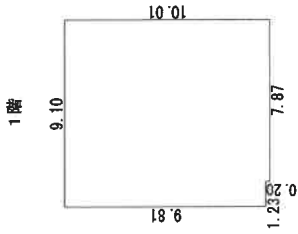
(物件2建物)

登記年月日：令和7年12月11日

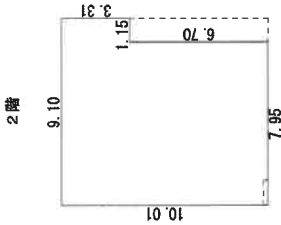
表示年月日：2026/04/23

各階平面図 建物図面

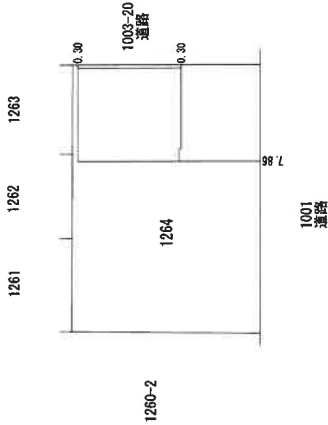
家屋番号	1264番の2
建物の所在	伊勢市常磐一丁目1264番地



求積表	
7.87×10.01	$= 78.7787$
1.23×9.81	$= 12.0663$
合計	90.8450
床面積	90.84 m ²



求積表	
1.15×3.31	$= 3.8065$
7.95×10.01	$= 79.5795$
合計	83.3860
床面積	83.38 m ²



縮尺 1/250

縮尺 1/500

作成者

申請人

(令和7年 12月 3日作成)

(目的外建物)

登記年月日：令和7年12月11日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(所在地：法務局伊勢支局管轄)

令和8年3月11日

名古屋法務局

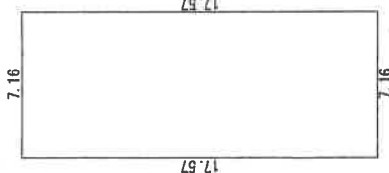
登記簿

各階平面図

家屋番号 1264番の1

建物の所在 伊勢市常盤一丁目1264番地

附属建物符号1



求積表		
7.16×17.57	=	125.8012
合計床面積		125.8012 125.80 m ²

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

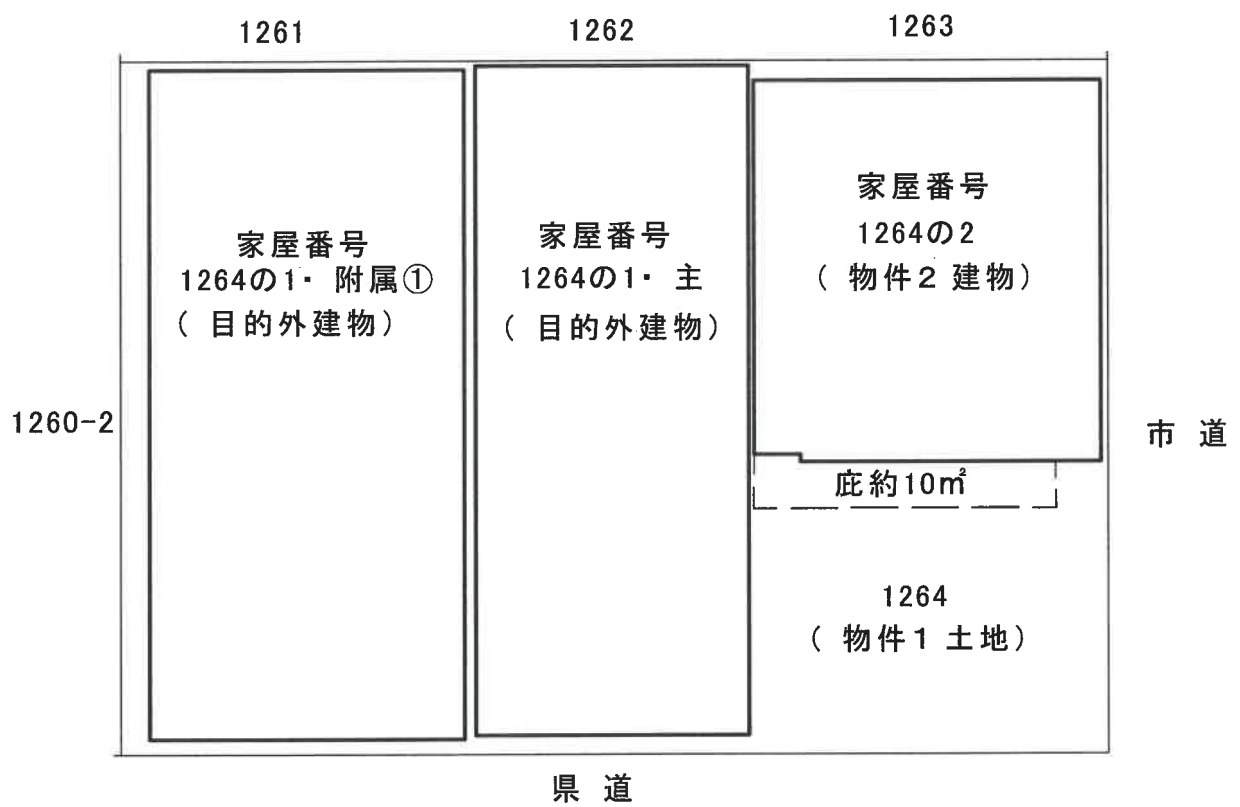
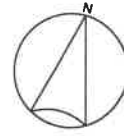
(令和7年12月4日作成)

地図整理番号：W2787

(2/2)

※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

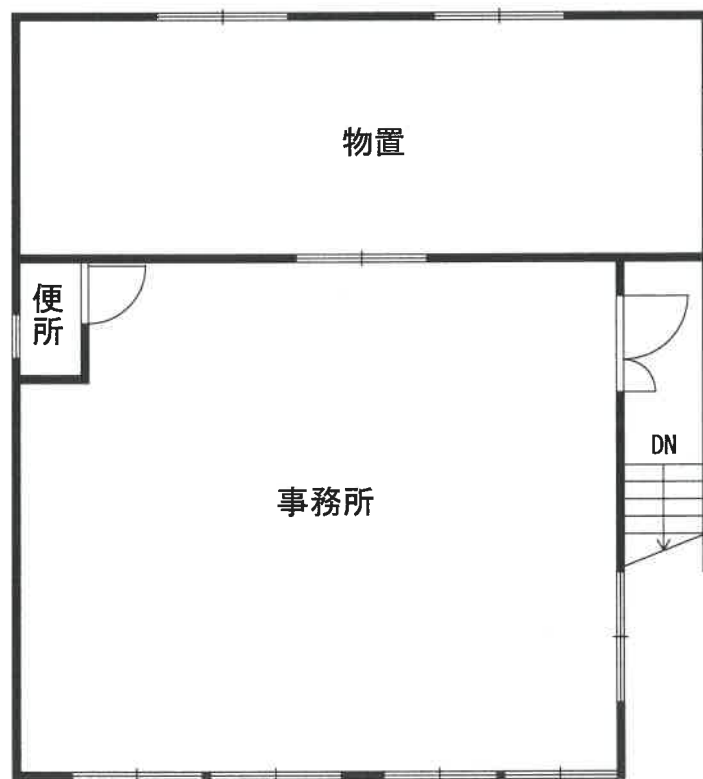


建物見取図

(物件2建物)



1 階



2 階

令和8年（ヌ）第3号	
令和 8 年 8 月 3 1 日	提 出

津 地 方 裁 判 所 伊 勢 支 部 御 中

評 価 書
（ 補 充 書 ）

評価人 不動産鑑定士

市 川 裕 規

(補充事項)

令和8年5月8日付で評価を行った本件において、物件2建物及び目的外建物（家屋番号1246番の1）のいずれもが、物件1土地上に存することを前提として評価を行ったが、評価後、当該目的外建物は、物件1土地だけではなく、西側に隣接する地番1260番2にまでまたがって存しているものとして、登記内容が変更された。評価を行ううえでの前提条件が変わってくるため、本件補充書にて、下記の点につき、補正を行う。なお、目的物件の登記面積に変更はない。

○当初の評価書において、物件1土地の現況は、登記面積よりも15%程度大きい可能性が認められるとしていたが、その事実はなく、登記内容とおおむね一致しているものと判断される。

○当初の評価書では、物件1土地の間口を「約26m」としていたが、「約22m」に修正する。

○物件2建物及び当該目的建物の物件1土地における利用範囲に関する前提条件に変動が生じるため、土地利用権等価格を修正する。このため、基礎となる価格は当初と同じであるが、内訳価格が変更となり、また評価額総額も若干の微調整に至っている。

○当初の評価書で添付した附属資料「建物図面/各階平面図」（物件2建物及び当該目的外建物）については、評価後、登記内容の変更手続きが行われたため、変更後の「建物図面/各階平面図」に差し替える。これにあわせて、附属資料「案内図」及び「土地建物位置関係図」についても、修正を要するため、差し替えを実施する。

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,320,000 円
物件 2 (建物)	金 2,890,000 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土地の内訳価格は物件2建物等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建物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	21,420,000	0.15 法定地上権	(物件2) 3,210,000
		0.04 場所的利益	(目的外) 860,000
		小計	4,070,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

物件2建物と目的外建物のうち、物件2建物のためにおいてのみ、法定地上権の成立を前提とした。各建物の土地利用権等割合に関しては、土地利用権等の種類及び各建物の利用範囲等を勘案して、査定を行った。

(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	21,420,000	－ 4,070,000		0.80	0.60	8,320,000
2	2,820,000	＋ 3,210,000	1.00	0.80	0.60	2,890,000
一 括 価 格 (合計)						11,210,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：対象土地上に目的外建物が存する点を考慮。

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 附 属 資 料

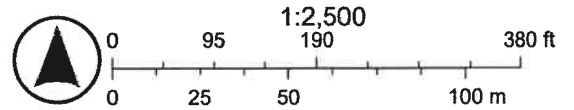
- ・ 位置図
- ・ 建物図面/各階平面図写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図

以 上

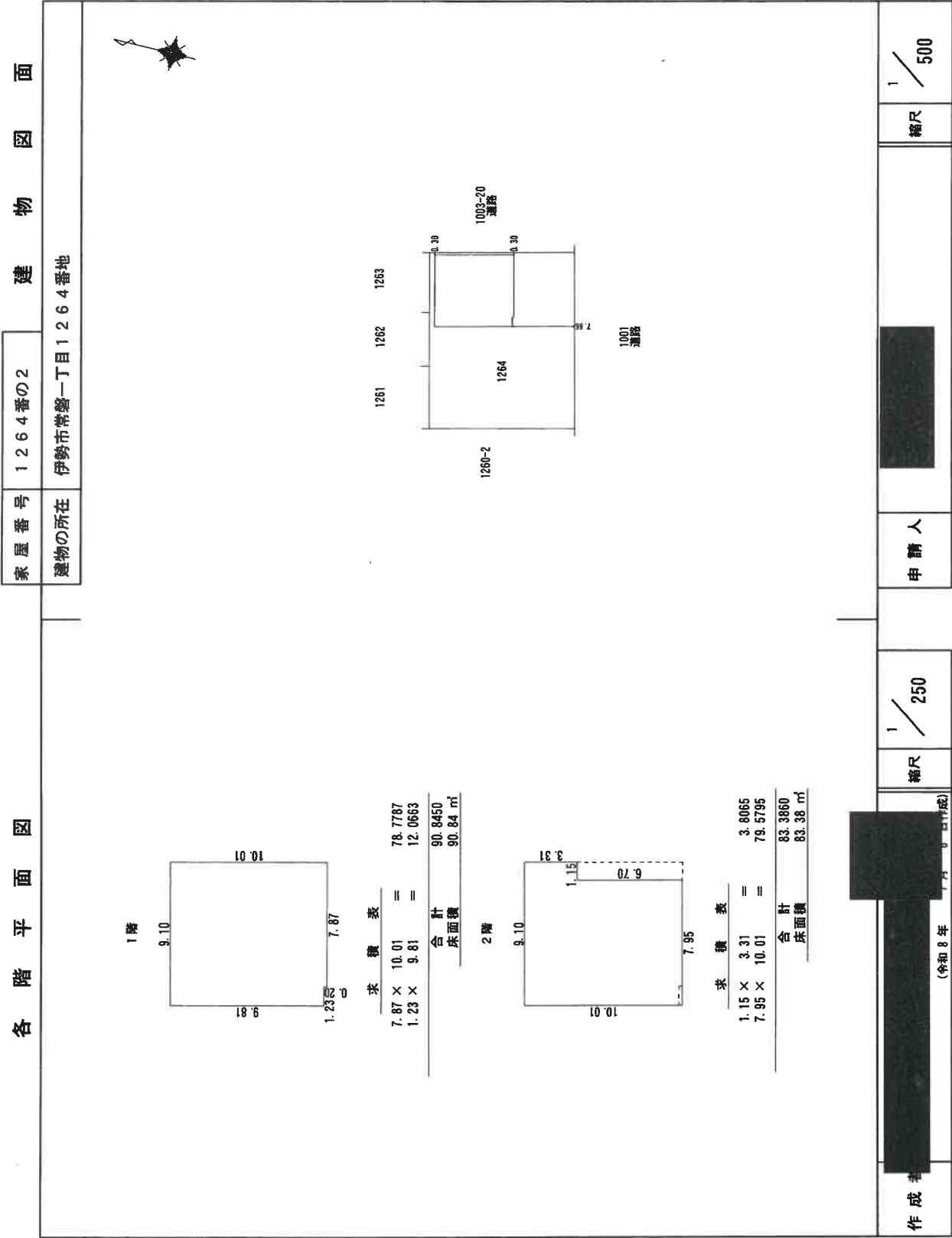
附 属 資 料



2026/5/8 14:59:18



(物件2建物)



(目的外建物)

登記年月日：令和8年7月9日

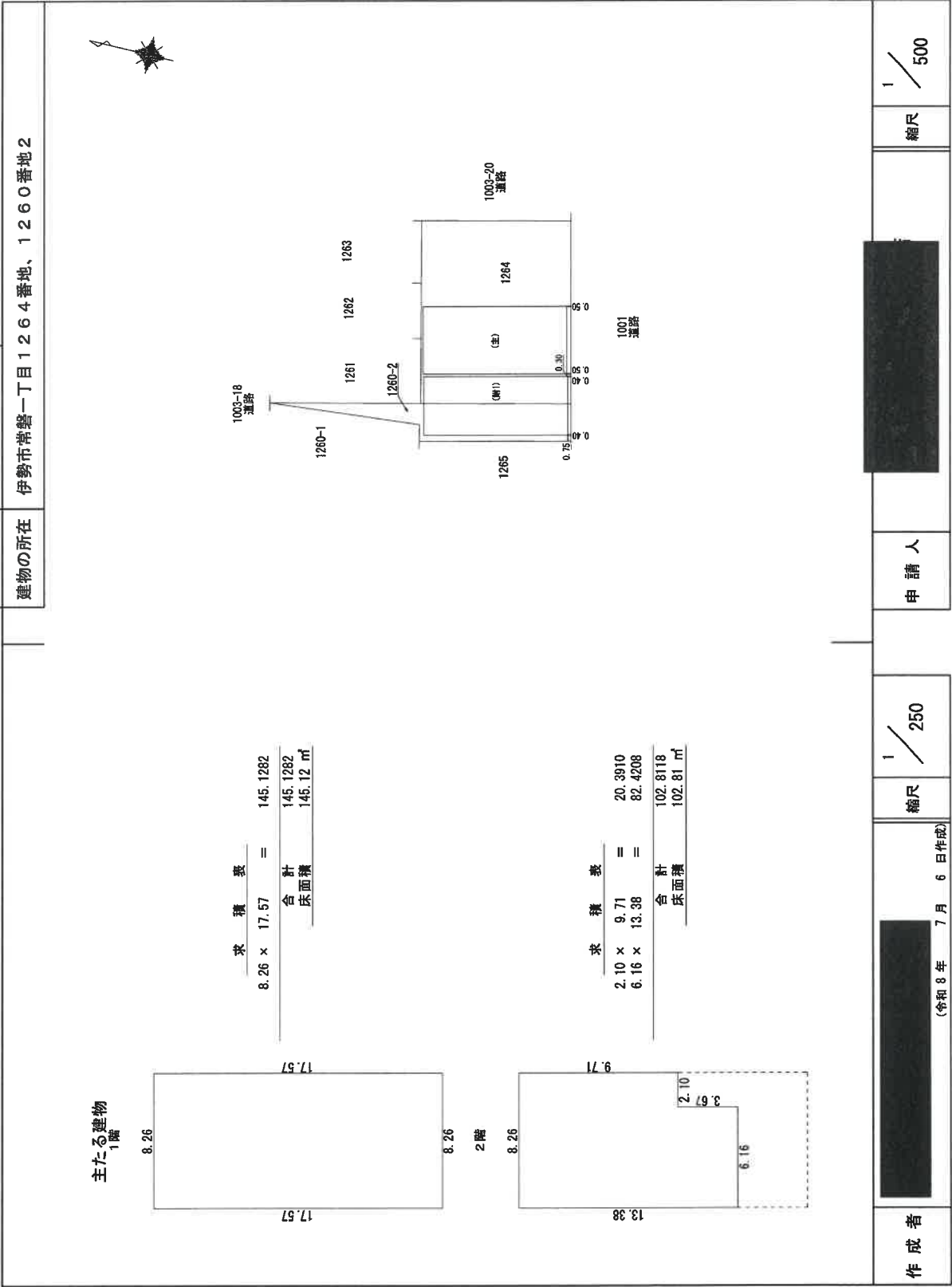
各 階 平 面 図

家 屋 番 号

建 物 図 面

1/2

1264番の1
伊勢市常磐一丁目1264番地、1260番地2



※A3判をA4判に縮小

各階平面図

(目的外建物)

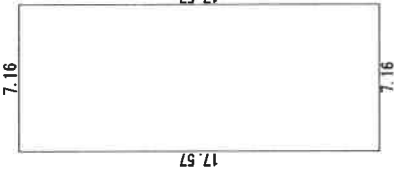
2/2

家屋番号 1264番の1

建物の所在 伊勢市常磐一丁目1264番地、1260番地2

各階平面図

附属建物符号1



求積表		
7.16×17.57	=	125.8012
合計床面積		125.8012
		125.80 m ²

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(令和8年 7月 6日作成)

土地建物位置関係図

