

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松本 行弘

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 7 年 7 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 30 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 20 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）
1～5	6,030,000 4,824,000	一括	1,206,000	97,233	不明
1	310,000				
2	160,000				
3	540,000				
4	4,610,000				
5	410,000				



物件目録

- 1 所 在 志摩市志摩町和具字西
 地 番 3104番
 地 目 宅地
 地 積 98.04平方メートル
- 2 所 在 志摩市志摩町和具字西
 地 番 3104番1
 地 目 宅地
 地 積 52.03平方メートル
- 3 所 在 志摩市志摩町和具字西
 地 番 3104番3
 地 目 宅地
 地 積 165.81平方メートル
- 4 所 在 志摩市志摩町和具字西3104番地、3104番地1
 家屋 番号 3104番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 57.13平方メートル
- 5 所 在 志摩市志摩町和具字西3104番地3、3104番地1



物 件 目 録

家屋 番号 3104番3

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 38.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約38平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 浴室・物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松本 行弘

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

本件所有者が占有している。

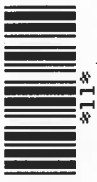
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

各筆間及び隣地との境界が不明確である。

《 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 志摩市志摩町和具字西
 地 番 3 1 0 4 番
 地 目 宅地
 地 積 9 8 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 志摩市志摩町和具字西
 地 番 3 1 0 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 0 3 平方メートル
- 3 所 在 志摩市志摩町和具字西
 地 番 3 1 0 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 8 1 平方メートル
- 4 所 在 志摩市志摩町和具字西 3 1 0 4 番地、3 1 0 4 番地 1
 家屋 番号 3 1 0 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 7 . 1 3 平方メートル
- 5 所 在 志摩市志摩町和具字西 3 1 0 4 番地 3、3 1 0 4 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 3104番3

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 38.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約38平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 浴室・物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.52平方メートル



令和 6年(ケ)第 27号

令和 7年 1月 8日受理

令和 7年 2月 19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 | 志摩市志摩町和具字西 |
| | 地 番 | 3 1 0 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市志摩町和具字西 |
| | 地 番 | 3 1 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志摩市志摩町和具字西 |
| | 地 番 | 3 1 0 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 志摩市志摩町和具字西 3 1 0 4 番地、3 1 0 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 0 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 志摩市志摩町和具字西 3 1 0 4 番地 3、3 1 0 4 番地 1 |



223

(1枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 3104番3

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 38.80平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 浴室・物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.52平方メートル



(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地(物件 1 ～ 3) ☐ 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 5 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	一体として利用されている。		
建物	物件 4		
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 種類 ☐ ある — 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空家の状態で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	動産類が放置されている。		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件 1 ～ 3					
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 ☐ 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 ☐ 地積測量図のとおり					
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 5					
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 約 38 m ²					
物件目録にない附属建物	☒ ない ┌ 種類 ☐ ある ──┐ 構造 └ 床面積					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空家の状態で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	動産類が放置されている。					
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
(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

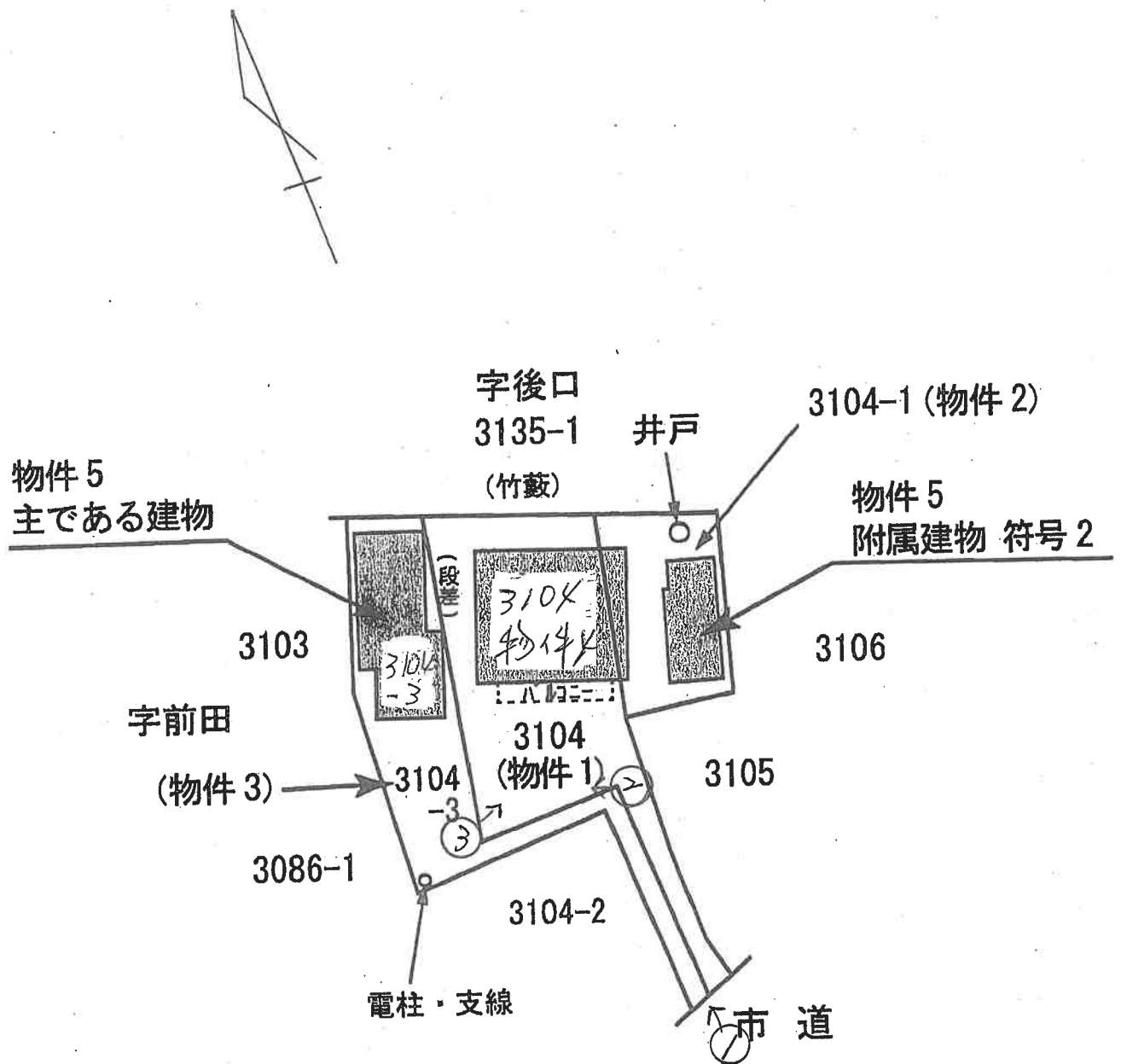
- 物件 1 ～ 3 は、一体となって物件 4，5 の敷地となっている。
物件 4，5 は、居住者はなく、空家の状態で所有者が占有しているものと認められる。
物件 4，5 共に猫の飼育跡がみられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月8日(水) 17:00-17:10	物件所在地	外観調査 写真撮影 近隣で聞き取り調査
7年1月23日(木) 13:00-13:30	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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 目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わ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)

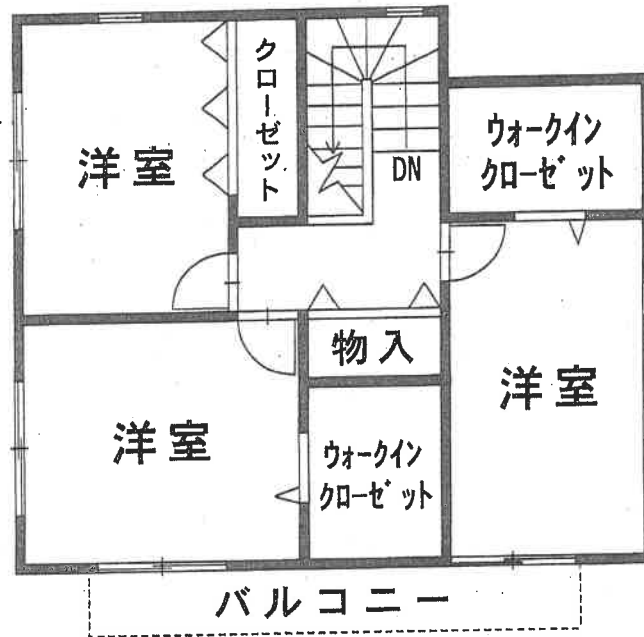
土地建物位置関係図



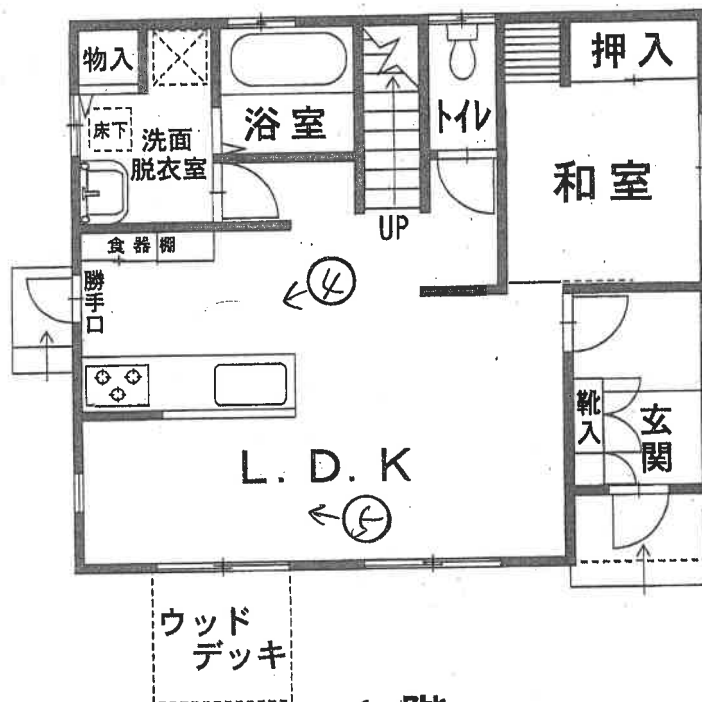
←○ 写真撮影方向位置番号

(7 枚目)

(物件4建物)



2 階

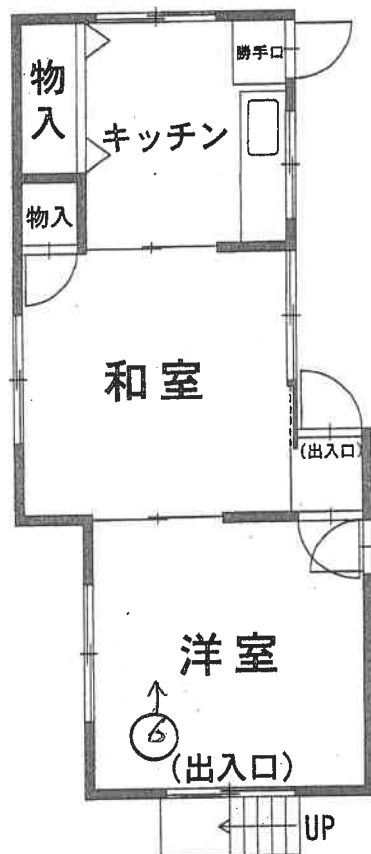


1 階

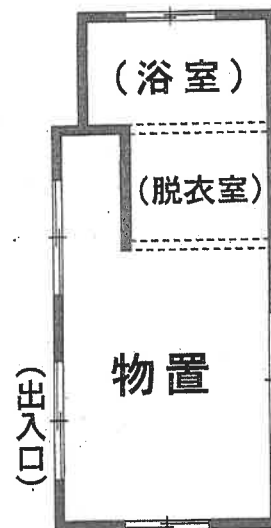
←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

間 取 図

(物件5建物)



主である建物



附属建物・符号2

←○ 写真撮影方向位置番号
(9 枚目)



①



②

物件5
(主)

物件4

物件1.3



③

物件4

物件5符2

物件1.3

2025.01.08

(10 枚目)



④

物件×
内部



⑤

同上



⑥

物件×
(主)内部

(// 枚目)

令和6年（ケ）第27号	
令和7年1月23日	現地調査
令和7年2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
酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6, 0 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4, 6 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、上記各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 ～ 3 の内訳価格は物件 4, 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4, 5 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

（物件1～3の地積等について）

物件1～3は、法務局に地積測量図が備え付けられておらず、現地の概測では、物件1～3を一体とした地積は、登記地積と比べて若干縄のびをしているように思われた。しかし、物件1～3と隣地境界（特に北側）が判然とせず、また縄のびの程度も軽微であると思われることから、評価にあたっては登記地積を採用する。なお、現地では物件1～3の各筆境界も判然としない。

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	志摩市志摩町和具字西	
	地 番	3 1 0 4 番	
	地 目	宅地	
	地 積	9 8. 0 4 m ²	
2	所 在	志摩市志摩町和具字西	
	地 番	3 1 0 4 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	5 2. 0 3 m ²	
3	所 在	志摩市志摩町和具字西	
	地 番	3 1 0 4 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	1 6 5. 8 1 m ²	
4	所 在	志摩市志摩町和具字西 3 1 0 4 番地, 3 1 0 4 番地 1	
	家屋番号	3 1 0 4 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1 階 5 7. 9 6 m² 2 階 5 7. 1 3 m² 延 べ 1 1 5. 0 9 m²	

5	所 在	志摩市志摩町和具字西 3 1 0 4 番地 3, 3 1 0 4 番地 1	
	家屋番号	3 1 0 4 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造セメントかわらぶき平家建	
	床 面 積	3 8. 8 0 m ²	約 3 8 m ²
	(附属建物)		
	符 号	2	
	種 類	浴室・物置	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	1 8. 5 2 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
5	・ 附属建物符号 2 は、出入口まで荷物等が詰め込まれており、内部への 立ち入り調査ができなかった。		

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1～3）

位 置・交 通	近鉄志摩線「賢島」駅，南方，直線距離約5.9km (附属資料「位置図 1/50,000」参照)	
付 近 の 状 況	志摩町和具地区の幅員の狭い道路沿いに住宅等が密集する集落地域。	
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	都市計画区域内，非線引区域
	用 途 地 域	指定無
	指 定 建 蔽 率	70%
	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	自然公園法（伊勢志摩国立公園：普通地域）等
画 地 条 件	・物件1～3の登記地積合計は315.88㎡。 ・3筆の地積及び各筆境界，物件1～3と隣地境界（特に北側）については，第2頁第2～5参照。 ・形状は間口約2.4m程度の路地状敷地で，物件5の主である建物の出入口は地盤面より約1.2m高い。（敷地内に段差あり） ・前面道路の幅員や敷地の形状から，敷地への車輛の乗り入れが困難である。	
接 面 道 路	・南側，幅員約2.0～2.2m市道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条2項道路（セットバックを要す）	
土地の利用状況等 (附属資料：配置 略図参照)	・現況宅地（物件1～3全筆） ・3筆一体で，物件4，5の敷地として利用されている。 物件1には物件4の建物，物件3には物件5の主である建物が建築されている。物件2には，物件5の附属建物符号2のほか，物件4の建物も一部跨って建築されている。 ・物件2には井戸，物件3には電柱及び支線が設置されている。	
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範囲には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤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。	

(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」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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27年5月8日 新築
	経 過 年 数	10年
	経済的残存耐用年数	15年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス，化粧合板等
	床	畳，フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	1 階	57.96㎡
	2 階	57.13㎡
	延 べ	115.09㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	やや劣る	
建物利用状況	第三者の占有はない。詳細は現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	・検査済証の交付あり。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）	昭和35年3月15日 新築 平成26年12月日不詳 一部取り壊し 平成27年5月8日 増築
	経 過 年 数	65年経過（新築時より起算）
	経済的残存耐用年数	1年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	畳，フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	約38㎡（年月日不詳，一部取り壊し）	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る	
保守管理状態	劣る（室内の汚損状態等を考慮した。）	
建物利用状況	第三者の占有はない。詳細は現況調査報告書参照。	
特 記 事 項	アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	
附 属 建 物 (符 号 2)	・種 類：浴室・物置 ・構造等：コンクリートブロック造陸屋根平家建 ・床面積：18.52㎡ ・建築年：昭和55年11月5日新築（経過年数45年） ・出入口まで荷物等があふれ，建物内部の立入調査ができなかったため，目視可能な範囲で行った調査に基づき，評価を行なう。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1～3）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	10,700	0.73	98.04	1.00	760,000
2	10,700	0.73	52.03	1.00	400,000
3	10,700	0.73	165.81	1.00	1,290,000

※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・・・・・・0.73（3筆一体で査定）

※①～⑤相乗積，
小数第3位四捨五入

- ①不整形 0.85
- ②セットバックを要す 0.99
- ③敷地内に段差あり 0.98
- ④北側隣地は竹藪で境界が不明確 0.99
- ⑤接面道路の幅員及び敷地の形状から
敷地への車輛の乗り入れが困難 0.90

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。(第2頁第2－5参照)

エ 建付減価・・・・・・土地と各建物との適応状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 4, 5)

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、各建物価格を求めた。

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) エ＝ア×イ×ウ
4 (主)	150,000	115.09	0.43	7,420,000
5 (主)	120,000	38.80	0.04	180,000
5 (附)	60,000	18.52	0.04	40,000

※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 4・主である建物)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{15 \text{ <注1>}}{(10 + 15) \text{ <注2>}} \} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.43$$

※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

(物件 5・主である建物)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(65 + 1) \text{ <注2>}} \} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.04$$

※小数点第 3 位四捨五入

(物件 5・附属建物符号 2)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(45 + 1) \text{ <注2>}} \} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.04$$

※小数点第 3 位四捨五入

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～3の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4、5の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	土地利用権の 及ぶ範囲 イ		土地利用権の 種類と割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ＝エ
1	760,000	1.00	物件4(主)	0.30	法定地上権	(※1) 230,000
2	400,000	0.30	物件4(主)	0.30	法定地上権	(※2) 40,000
		0.70	物件5(附)	0.30	法定地上権	(※3) 80,000
3	1,290,000	1.00	物件5(主)	0.30	法定地上権	(※4) 390,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等・・・物件4、5の建物の土地利用権の及ぶ範囲と権利の種類及び権利割合を上記のとおり査定した。

(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	760,000	(※1) -230,000		1.00	0.60	310,000
2	400,000	(※2+3) -120,000		1.00	0.60	160,000
3	1,290,000	(※4) -390,000		1.00	0.60	540,000
4	7,420,000	(※1+2) +270,000	—	1.00	0.60	4,610,000
5	220,000	(※3+4) +470,000	—	1.00	0.60	410,000
一 括 価 格 (合計)						6,030,000

※万円未満切捨

ア 基礎となる価格・・・物件5は主である建物と附属建物符号2の合計価格

ウ 占有減価修正・・・特になし

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（1／50,000， 1／1,500， 評価人作成）
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 参考資料 1 ～ 3 （隣接地の公図写， 法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付： 物件 4， 5）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成： 物件 4， 5）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 2.1 m舗装市道沿い，規模約 300 m²の整形地

(2) 地価調査価格：志摩－9

所 在：志摩市志摩町和具字矢村 281 番外

価 格：13,600 円/m²

位 置：近鉄志摩線「鵜方」駅の南西方，道路距離約 1.8 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：195 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側 3.0 m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，非線引区域，国立公(普通)
(指定建蔽率 70%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が密集する町中心部の既成住宅地域

(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/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6年7月1日	13,600	$\times \frac{99.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{125}$	= 10,700

※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・・・125（交通接近，街路，環境条件格差等を考慮した）

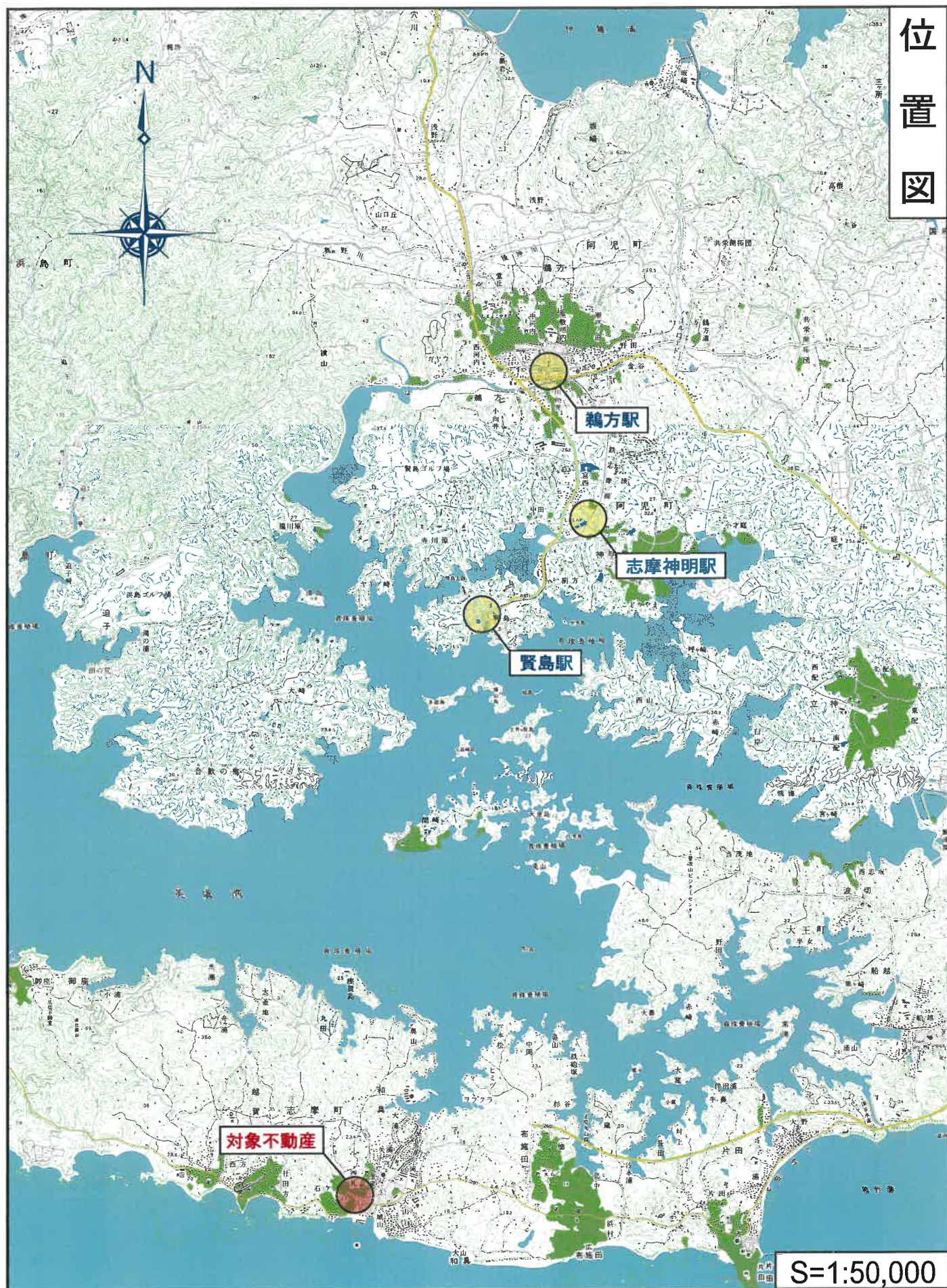
(4) 標準価格の決定

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，10,700 円/m²と決定した。

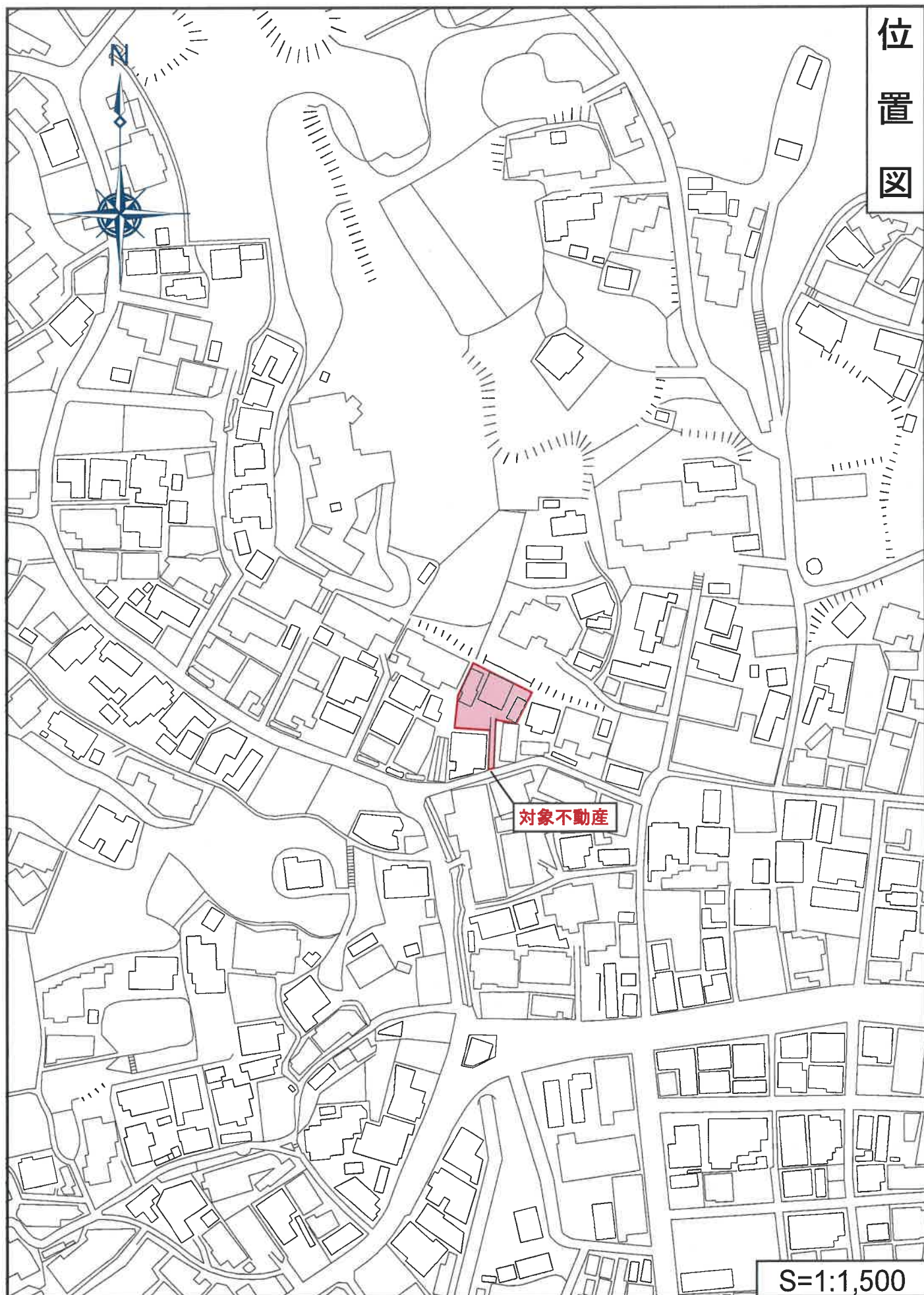
○ 標準価格 10,700円/m²

附 属 資 料

位置図

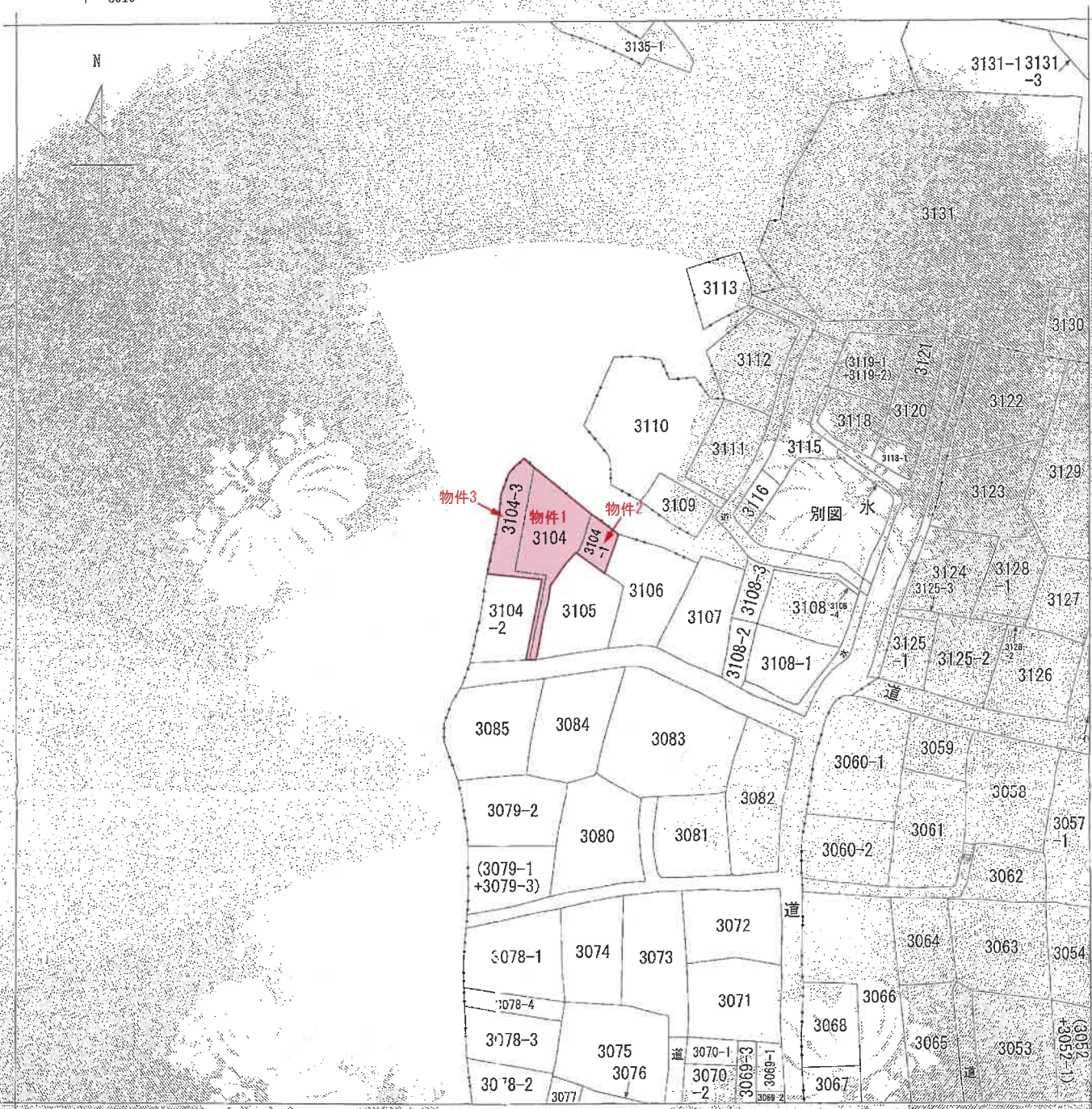


位置図



S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z24KC第727号】



(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。



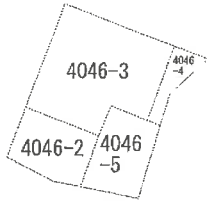
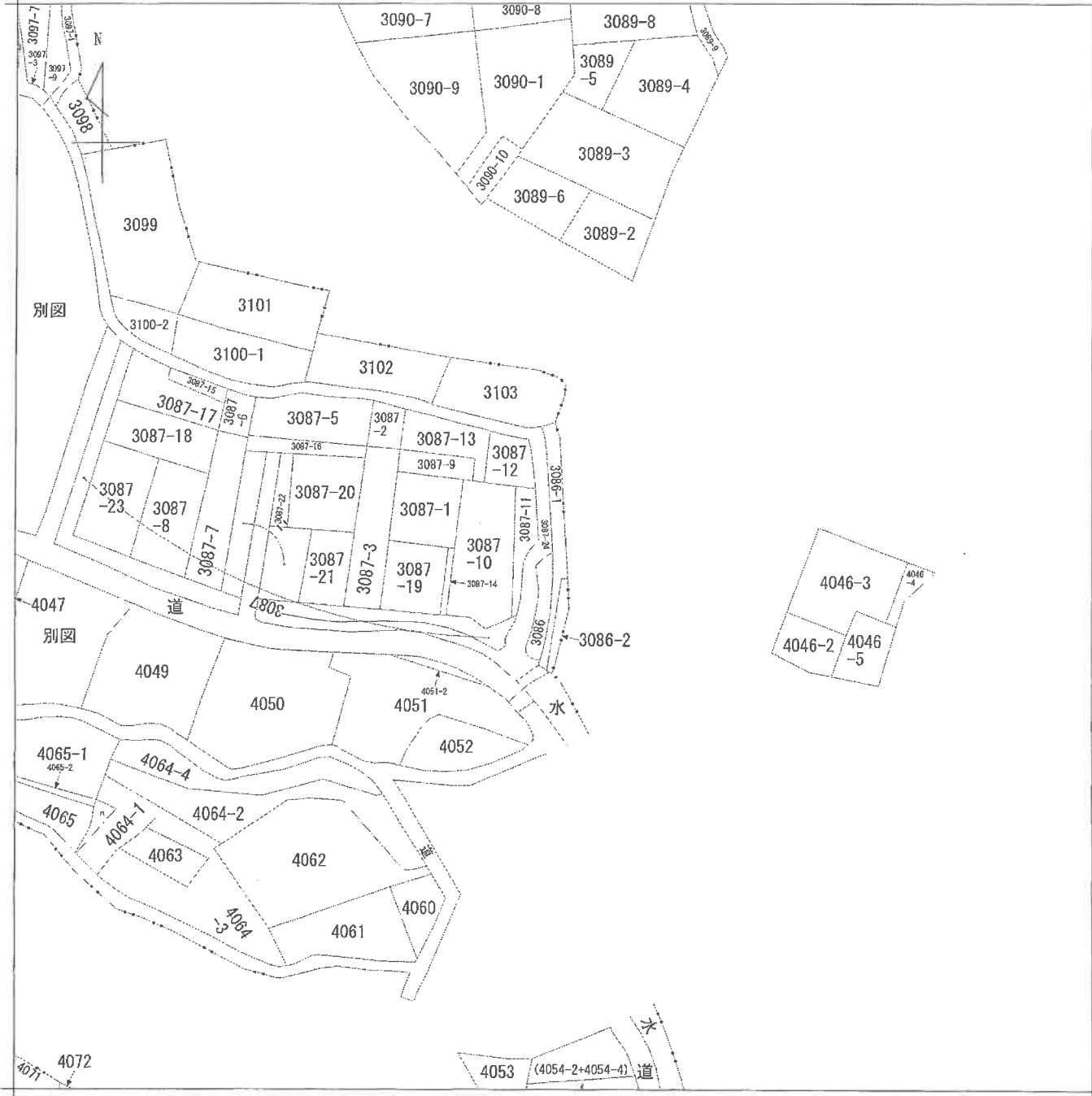
請求部	所在	志摩市志摩町和具字西				地番	3104番			
出力	縮尺不明	精度	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図			
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項				

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6年10月31日
津地方法務局伊勢支局
登記官

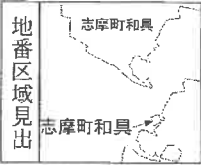
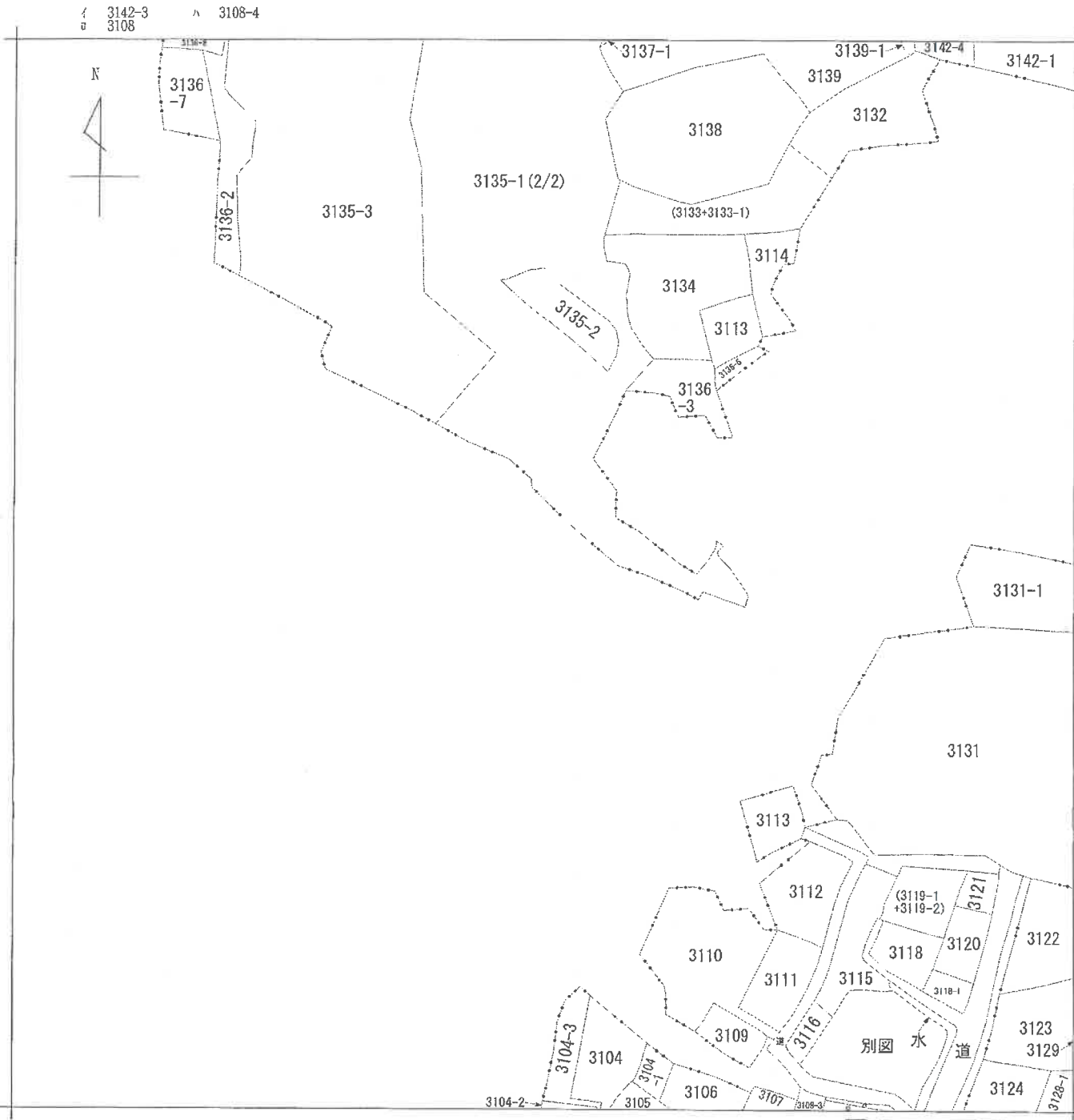
イ (4054-1+40 54-3) ハ 3097-6 4064-5 ニ 3087-4



請求部	所在	志摩市志摩町和具字前田				地番	3086番1			
出力縮	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			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

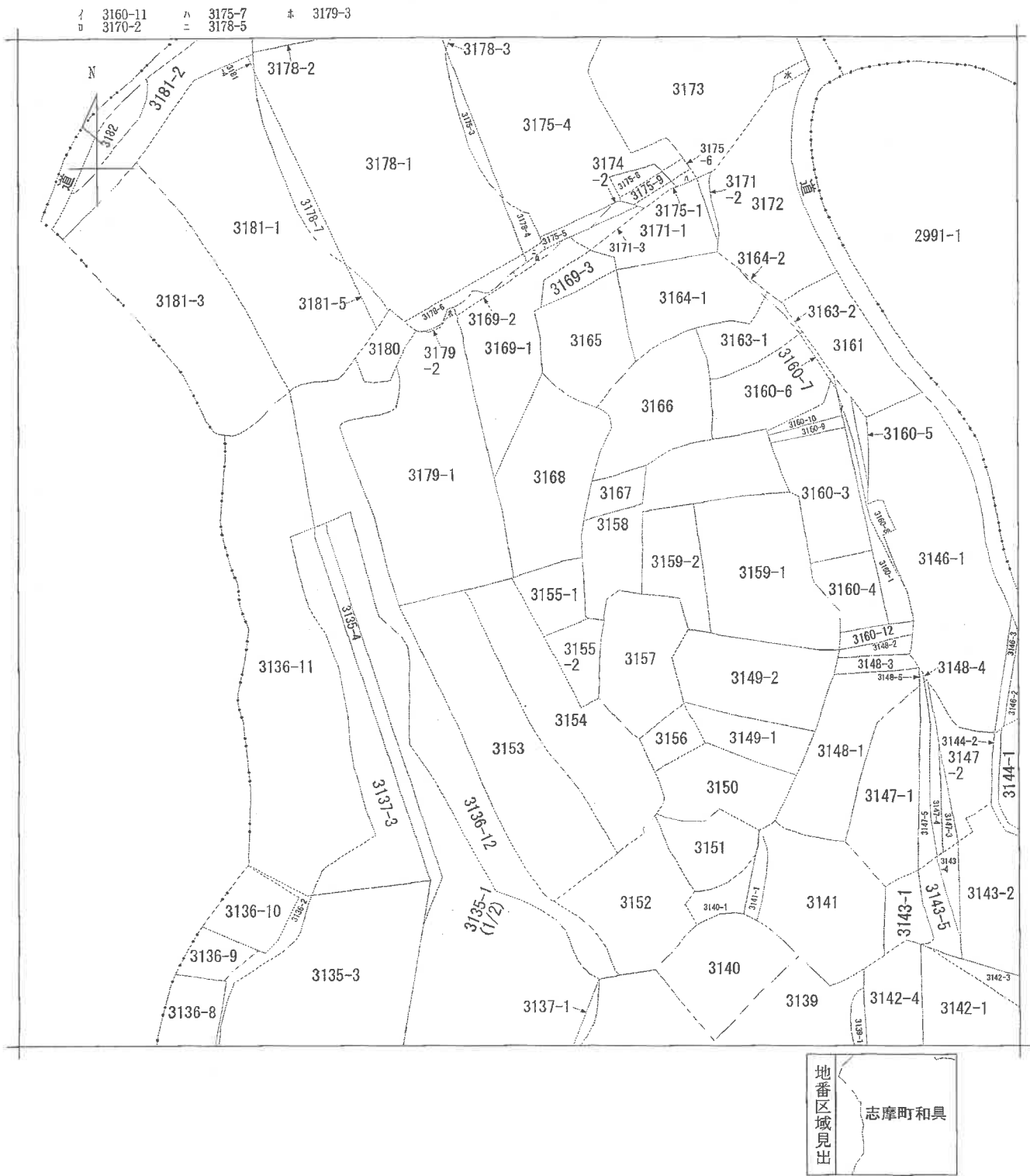
(参考資料1)



請求部	所在	志摩市志摩町和具字後口				地番	3135番1			
出力縮	縮尺不明	精度分		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		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(参考資料3)



請求部	所在	志摩市志摩町和具字後口				地番	3135番1			
出力縮	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		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成27年6月8日

令和6年10月31日 津地方裁判所伊勢支部
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

請求番号：10-2

各階平面図

家屋番号 3104番

建物の所在

志摩市志摩町和具字西3丁04番地、3104番地1

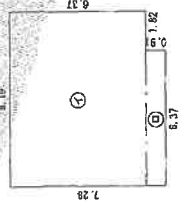
建物図面図

(物件4)

1階

求積表

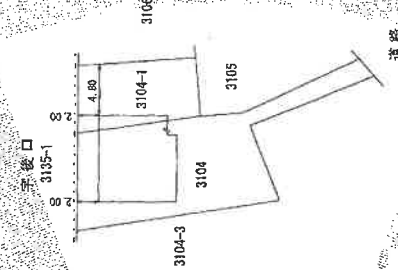
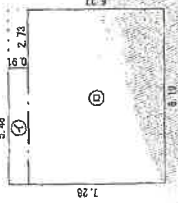
①	8.19 × 6.37	=	52.1703
②	5.37 × 0.91	=	5.7967
計			57.9670
床面積			57.96 m ²



2階

求積表

①	5.46 × 0.91	=	4.9686
②	8.19 × 6.37	=	52.1703
計			57.1389
床面積			57.13 m ²



(単位：m)

作成者

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

登記年月日：平成27年6月8日

令和6年10月31日 津地方支務局第四支局

登記官

請求番号：10-3

(物件5)

建物図面図

家屋番号 3104-3

建物の所在 志摩市志摩町和具字西3104番地3 3104番地1

各階平面図

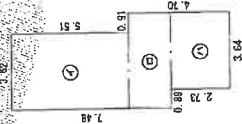
主である建物

求積表

①	3.62 X 5.51	=	19.9462
②	4.53 X 1.97	=	8.9241
③	3.84 X 2.73	=	9.9372
計			38.8075

床面積

38.80 m²



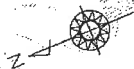
附属建物 (符号2)

求積表

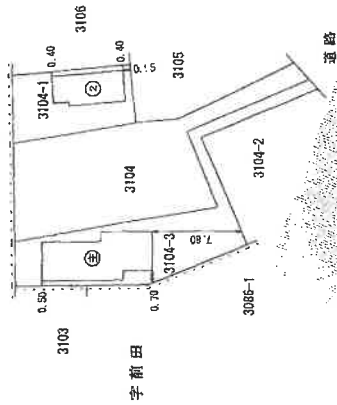
④	2.88 X 5.22	=	14.9292
⑤	2.50 X 1.44	=	3.6000
計			18.5292

床面積

18.52 m²



字袋口
3135-1



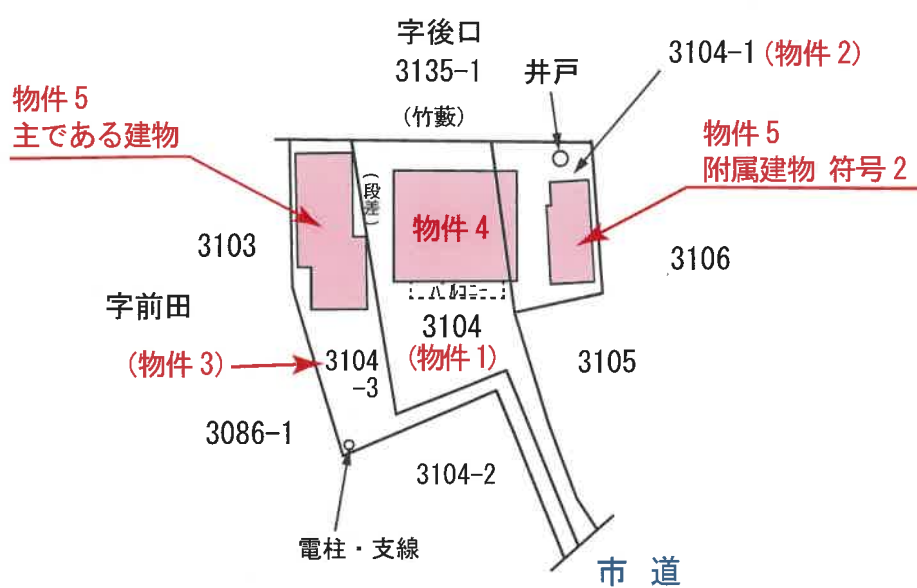
作成者

申請人

縮尺 1/500

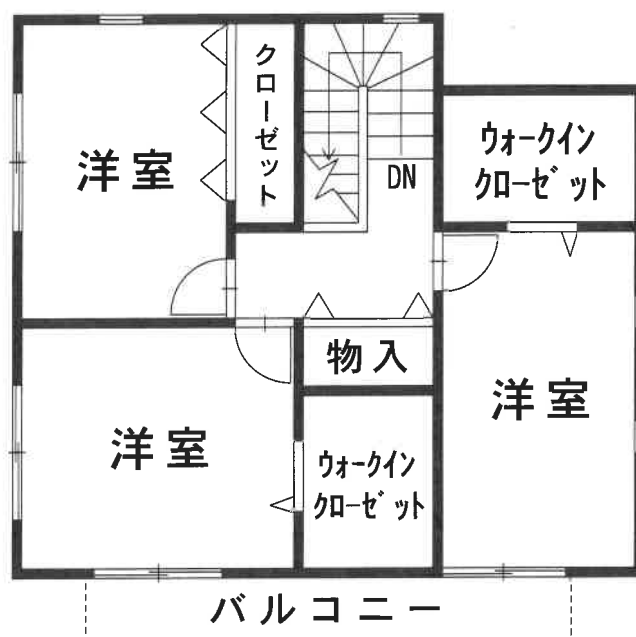
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図

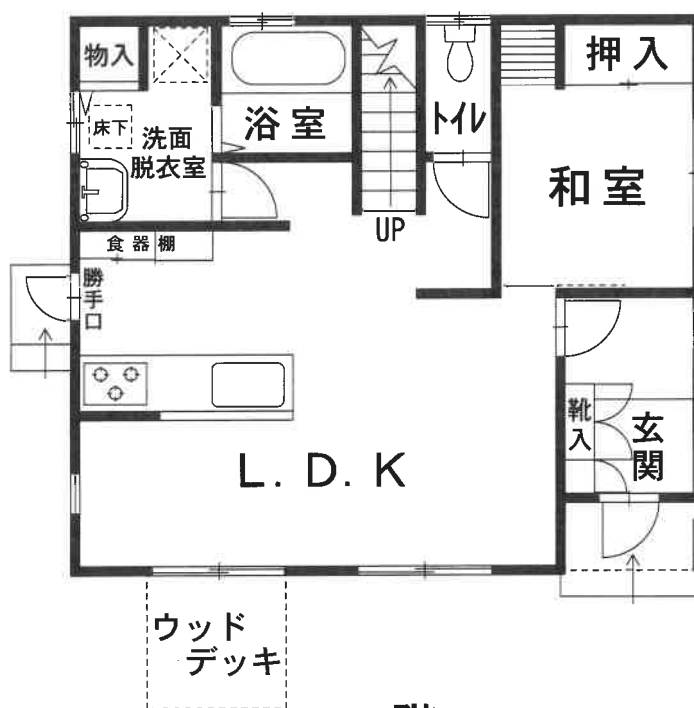


建物間取図

(物件4建物)



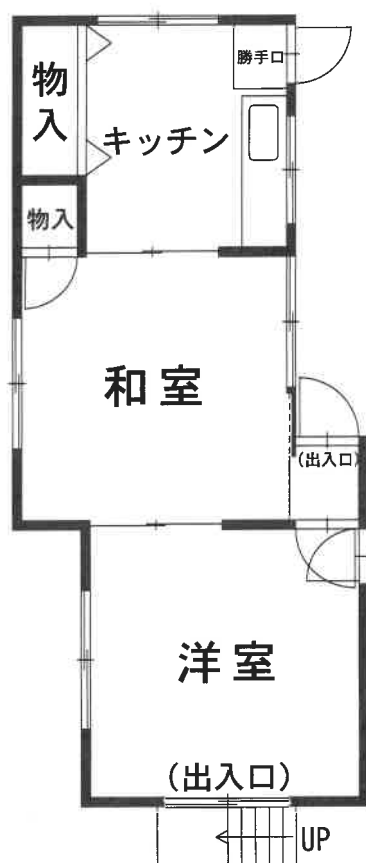
2 階



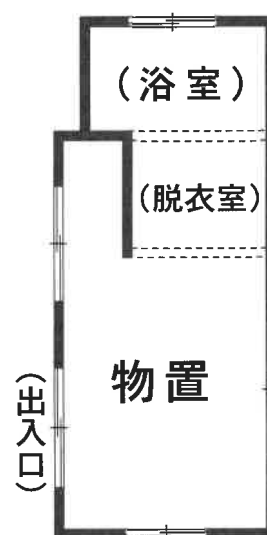
1 階

建物間取図

(物件5建物)



主である建物



附属建物・符号2