

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 1 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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）
1～6	4,970,000 3,976,000	一括	994,000	189,255	0
1	500,000				
2	920,000				
3	70,000				
4	380,000				
5	480,000				
6	2,620,000				



物 件 目 録

1 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 2 番 2

地 目 雑種地

地 積 287 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 2 番 3

地 目 雑種地

地 積 528 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 3 番 4

地 目 宅地

地 積 43.23 平方メートル

4 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 8 番 5

地 目 雑種地

地 積 133 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 松阪市丹生寺町字向山 |
| | 地 番 | 8 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 松阪市丹生寺町字向山 2 番地 3、2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 |
| | 種 類 | 工場・事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 1. 5 5 平方メートル
2 階 7 9. 9 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 4 1. 5 5 平方メートル
2 階 7 9. 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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1～5】

各土地間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 松阪市丹生寺町字向山

地 番 2 番 2

地 目 雑種地

地 積 2 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 2 番 3

地 目 雑種地

地 積 5 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 3 番 4

地 目 宅地

地 積 4 3 . 2 3 平方メートル

4 所 在 松阪市丹生寺町字向山

地 番 8 番 5

地 目 雑種地

地 積 1 3 3 平方メートル



物 件 目 録

- 5 所 在 松阪市丹生寺町字向山
地 番 8 番 6
地 目 雑種地
地 積 1 6 5 平方メートル
- 6 所 在 松阪市丹生寺町字向山 2 番地 3、2 番地 2
家屋 番号 2 番 3
種 類 工場・事務所・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 6 1. 5 5 平方メートル
2 階 7 9. 9 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 4 4 1. 5 5 平方メートル
2 階 7 9. 9 8 平方メートル



令和 6年(ケ)第 73号

令和 7年 1月15日受理

令和 7年 2月27日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所

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 | 松阪市丹生寺町字向山 |
| | 地 | 番 | 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松阪市丹生寺町字向山 |
| | 地 | 番 | 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松阪市丹生寺町字向山 |
| | 地 | 番 | 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 3 . 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 松阪市丹生寺町字向山 |
| | 地 | 番 | 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 松阪市丹生寺町字向山 |
| | 地 | 番 | 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 平方メートル |



(1 枚目)

物 件 目 録

6 所 在 松阪市丹生寺町字向山2番地3、2番地2

家屋 番号 2番3

種 類 工場・事務所・居宅

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 361.55平方メートル
2階 79.98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	一体となって利用されている。 図面上、道・水路を介して物件4・5と一団となっている。			
建物	物件6			
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:1階 約441, 55㎡			
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 上記の者が廃工場等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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 平成 年()第 号 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 4・5			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 4・5) ☐ 山林 (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 ☐ 見取図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が、一体として雑用地として所有して占有している。			
その他の事項	図面上、道・水路を介して物件 1～3 と一団となっている。			
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			
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)			
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6の敷地となり、図面上、道・水路を介して物件4・5と一団となっているが、道・水路は、現地では確認できなかった。
物件1～3、道・水路、物件4・5各土地間の境界は判然としない。
物件6は廃工場の状態で、動産類が放置されている。
債務者兼所有者は、破産開始決定を受けたが破産廃止となり、特別代理人が選任されており、本件物件に対する第三者の占有は認められない。

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18日(土) 11:40-12:00	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年2月5日(水) 14:00-14:30	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 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 7年 2月 5日

目的物件は施錠されていたので、立会人 A 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。

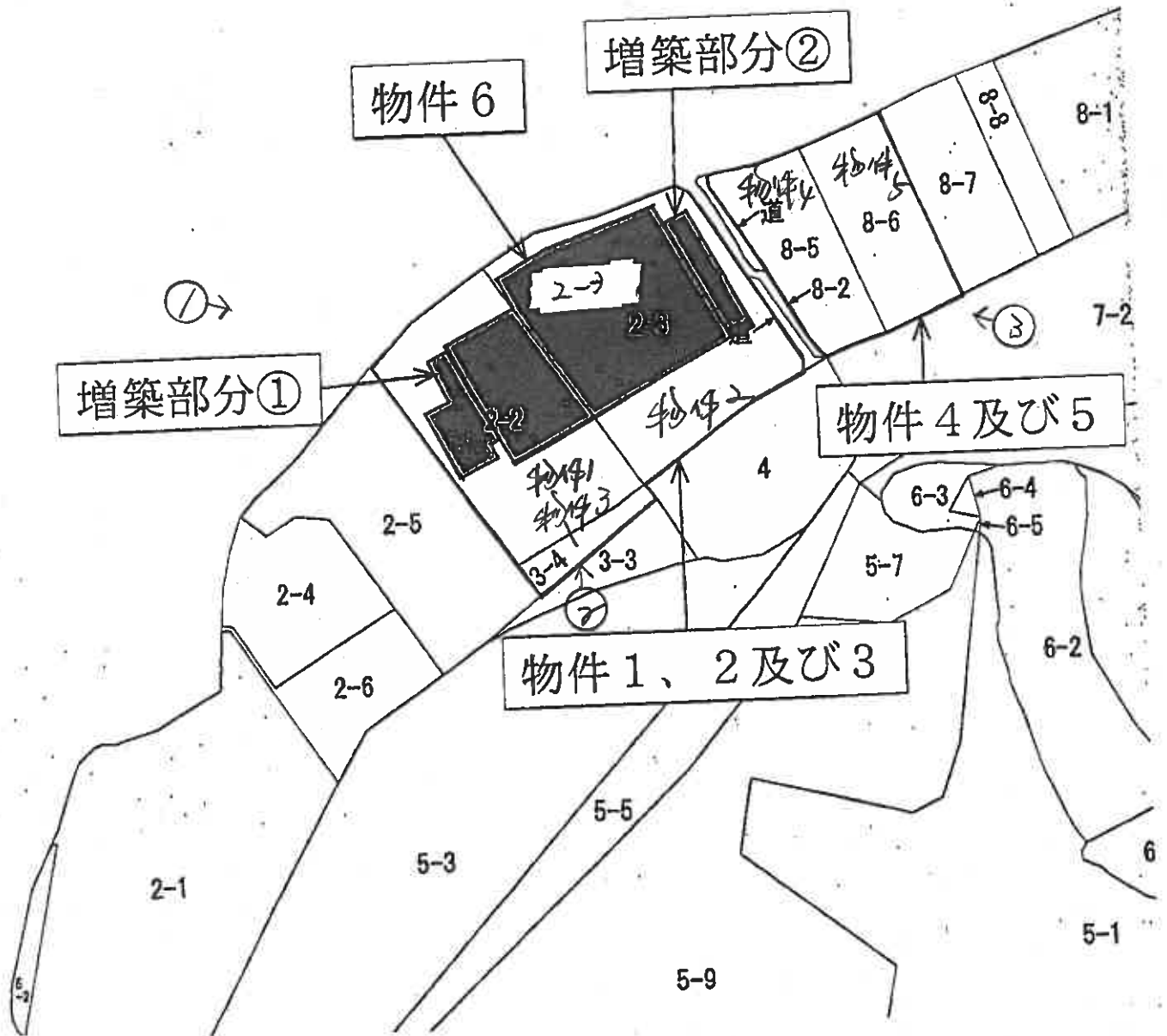
☐ 令和 年 月 日

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)

土地建物位置関係図

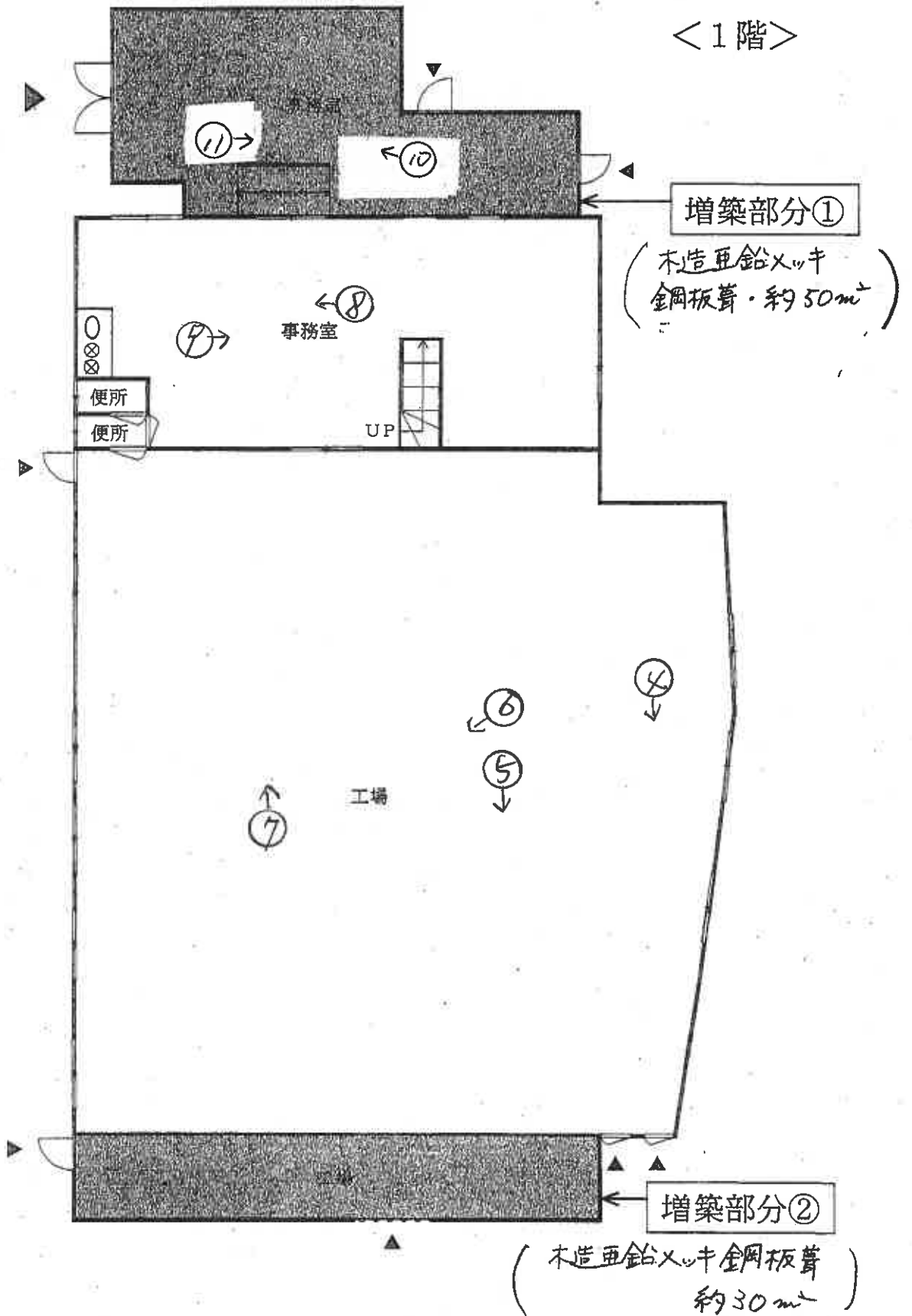


←○ 写真撮影方向位置番号

(7 枚目)

間 取 図

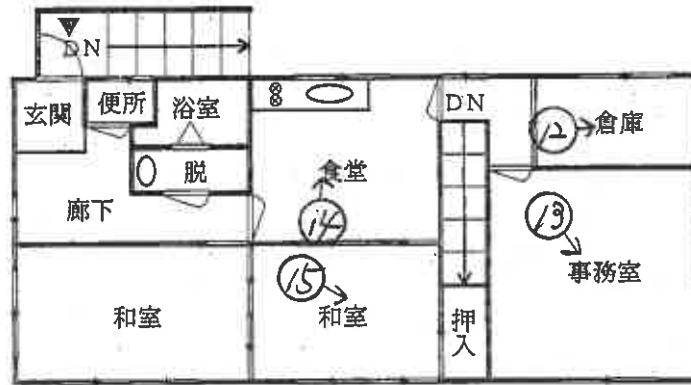
< 1 階 >



←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

間 取 図

< 2 階 >



←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

①



物件 6

物件 1~3

②



物件6

物件4.5

③



④



⑤



物件6
内部

⑥



同上

(12 枚目)



⑦

物件6
内部



⑧

同 上



⑨

同 上

(13 枚目)



⑩

物件6
内部



⑪

同上



⑫

同上

(14 枚目)



⑬
物件6
内部



⑭
同上



⑮
同上

(15 枚目)

令和 6 年（ケ）第 7 3 号	
令和 7 年 2 月 5 日	現地調査
令和 7 年 2 月 7 日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 川 勝 彦

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 500,000 円
物件2 (土地)	金 920,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円
物件4 (土地)	金 380,000 円
物件5 (土地)	金 480,000 円
物件6 (建物)	金 2,620,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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6の1階南西側に増築部分①（木造亜鉛メッキ鋼板葺・約50㎡・事務室）及び東側に増築部分②（木造亜鉛メッキ鋼板葺・約30㎡・工場）が認められた為、これら进行评估対象に含めた。

* * * 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	松阪市丹生寺町字向山	
	地 番	2 番 2	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	287 m ²	
	所 有 者	株式会社三重シーリング	
2	所 在	松阪市丹生寺町字向山	
	地 番	2 番 3	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	528 m ²	
	所 有 者	株式会社三重シーリング	
3	所 在	松阪市丹生寺町字向山	
	地 番	3 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	43.23 m ²	
	所 有 者	株式会社三重シーリング	
4	所 在	松阪市丹生寺町字向山	
	地 番	8 番 5	
	地 目	雑種地	
	地 積	133 m ²	
	所 有 者	株式会社三重シーリング	
5	所 在	松阪市丹生寺町字向山	
	地 番	8 番 6	
	地 目	雑種地	
	地 積	165 m ²	
	所 有 者	株式会社三重シーリング	

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在	松阪市丹生寺町字向山 2 番地 3、2 番地 2	
	家屋番号	2 番 3	
	種 類	工場・事務所・居宅	
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 361.55 m ² 2 階 79.98 m ² 延べ 441.53 m ²	1 階 361.55 m ² 増築部分①約 50 m ² 増築部分②約 30 m ² 2 階 79.98 m ² 延べ 約 521.53 m ²
	所 有 者	株式会社三重シーリング	
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1～5）

位 置・交 通	J R・近鉄線「松阪」駅 南西 方 直線距離 約 5.7 km	
付 近 の 状 況	松阪市中心部より南西方に位置する国道166号線沿いの工場・店舗・原野等が見られる地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画 地 条 件	・地積：1,156.23㎡ ・ほぼ長形状画地 ・間口：約47.5m，奥行：約25m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・南東側 幅員約15m（種別：国道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路と等高に接する。	
土地の利用状況等	・物件6の敷地などとして利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	公図上，物件1～3と物件4及び5の間に水路及び道が存するが，現況確認に至らなかった。 所有者に係る閉鎖事項全部証明書において，印刷製版業などが目的として記載されているため，土壌汚染の可能性は否定できない。	

（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6）

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）	昭和62年10月31日新築 平成8年12月27日増築
	経 過 年 数	38 年
	経済的残存耐用年数	— 年
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼・合板貼など
	天 井	プラスターボード・合板貼など
	床	畳・コンクリート打ち放しなど
	設 備	電気，給・排水，衛生，ガスなど
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 361.55 m ² 増築部分① 約 50 m ² 増築部分② 約 30 m ² 2階 79.98 m ² 延べ 約 521.53 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	工場・事務所・居宅
	間 取	事務室3室＋2室＋食堂＋倉庫＋工場
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	前記増築部分①及び②あり。	

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1～5）

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
1～5	13,500	0.72	1,156.23	0.50	5,610,000

※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……0.72 <下記条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

画地条件（規模大） 0.80

画地条件（水路・道の介在） 0.90

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。

「各物件の基礎となる価格」

上記物件1～5の一括建付地価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\text{物件1} \cdots \cdots 5,610,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{287 \text{ m}^2}{1,156.23 \text{ m}^2} \quad \rightleftharpoons \quad 1,390,000 \text{ 円}$$

(万円未満切捨)

$$\text{物件2} \cdots \cdots 5,610,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{528 \text{ m}^2}{1,156.23 \text{ m}^2} \quad \rightleftharpoons \quad 2,580,000 \text{ 円}$$

(端数処理)

$$\text{物件3} \cdots \cdots 5,610,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{43.23 \text{ m}^2}{1,156.23 \text{ m}^2} \quad \rightleftharpoons \quad 200,000 \text{ 円}$$

(万円未満切捨)

$$\text{物件4} \cdots \cdots 5,610,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{133 \text{ m}^2}{1,156.23 \text{ m}^2} \quad \rightleftharpoons \quad 640,000 \text{ 円}$$

(万円未満切捨)

$$\text{物件 5} \cdots \cdots 5,610,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{165 \text{ m}^2}{1,156.23 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 800,000 \text{ 円}$$

(万円未満切捨)

② 建物価格 (物件 6)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ = エ
6	130,000	521.53	0.04	2,710,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{38} - \text{<注 1>}}{\text{<注 2>} + \text{<注 1>}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.30} \right) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

<注 1> 経済的残存耐用年数
<注 2> 経過年数

※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、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
1～3	4,170,000※	0.40	法定地上権	1,670,000

※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。

$$\begin{array}{ccc} \text{物件1} & \text{物件2} & \text{物件3} \\ \text{※ } 1,390,000 \text{ 円} & + 2,580,000 \text{ 円} & + 200,000 \text{ 円} = 4,170,000 \text{ 円} \end{array}$$

「各物件の土地利用権価格」

- ・上記物件1～3の一括土地利用権価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\begin{array}{lcl} \text{物件1} \cdots \cdots 1,670,000 \text{ 円} & \times \frac{287 \text{ m}^2}{858.23 \text{ m}^2 \text{※}} & \rightleftharpoons 550,000 \text{ 円} \\ & & \text{(万円未満切捨)} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{物件2} \cdots \cdots 1,670,000 \text{ 円} & \times \frac{528 \text{ m}^2}{858.23 \text{ m}^2} & \rightleftharpoons 1,040,000 \text{ 円} \\ & & \text{(端数処理)} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{物件3} \cdots \cdots 1,670,000 \text{ 円} & \times \frac{43.23 \text{ m}^2}{858.23 \text{ m}^2} & \rightleftharpoons 80,000 \text{ 円} \\ & & \text{(万円未満切捨)} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{物件1} & \text{物件2} & \text{物件3} \\ \text{※ } 287 \text{ m}^2 & + 528 \text{ m}^2 & + 43.23 \text{ m}^2 = 858.23 \text{ m}^2 \end{array}$$

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	1,390,000	-550,000		1.00	0.60	500,000
2	2,580,000	-1,040,000		1.00	0.60	920,000
3	200,000	-80,000		1.00	0.60	70,000
4	640,000	—		1.00	0.60	380,000
5	800,000	—		1.00	0.60	480,000
6	2,710,000	+1,670,000	1.00	1.00	0.60	2,620,000
一 括 価 格 (合 計)						4,970,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……特にない。

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（概略）
- ・各階平面図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・建物見取図（概略）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 15m舗装道路沿いの規模約 500 m²の整形地

(2) 地価公示価格「松阪－ 2 1」

所 在：松阪市小阿坂町字向川 2555 番 3
 価 格：12,900 円／m²
 位 置：J R 名松線「上ノ庄」駅の西方道路距離約 2.7 km
 価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
 地 積：533 m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南側，幅員 4.5m市道
 用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 60%，容積率 200%）
 地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

(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／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
R6.1.1	12,900	× $\frac{99.1}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{95}$	13,500

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳………95（交通，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， 13,500 円／m²と決定した。

● 標準価格 13,500 円／m²

位置図

4

S=1/10,000

物件 1 ~ 6

松阪市白図

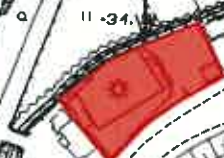


位置図



S=1/2,500

物件 1 ~ 6

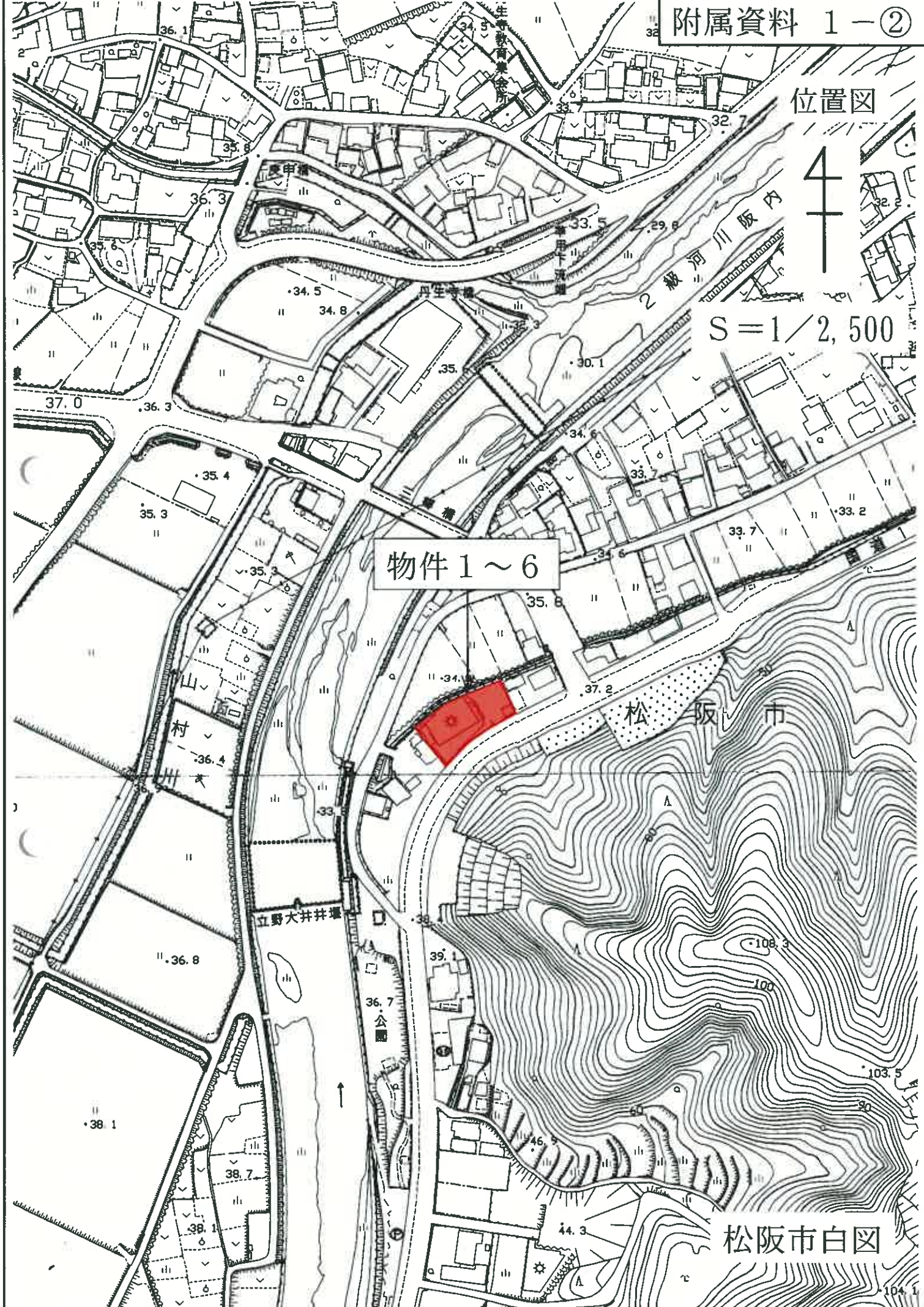


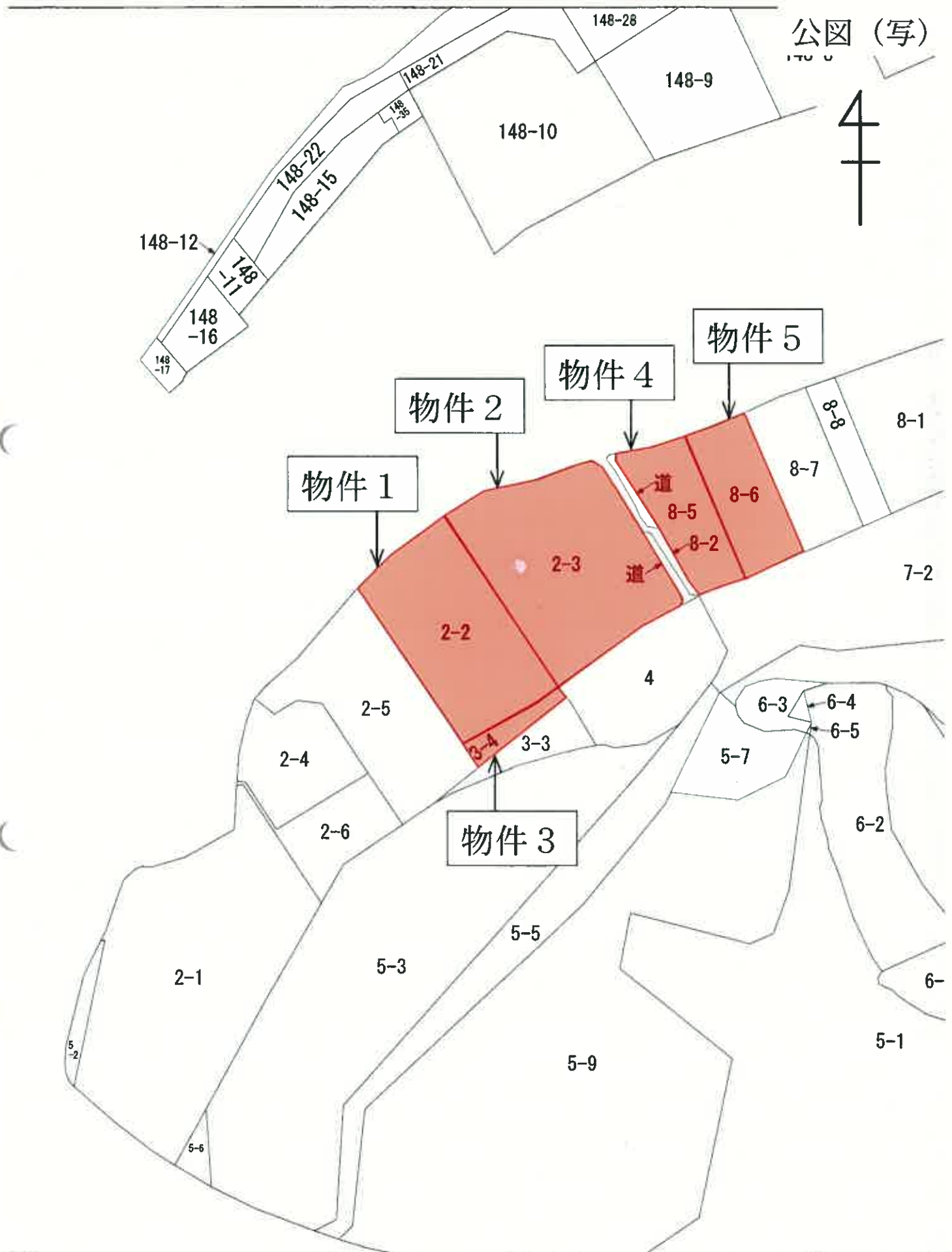
松 阪 市

立野大井井場

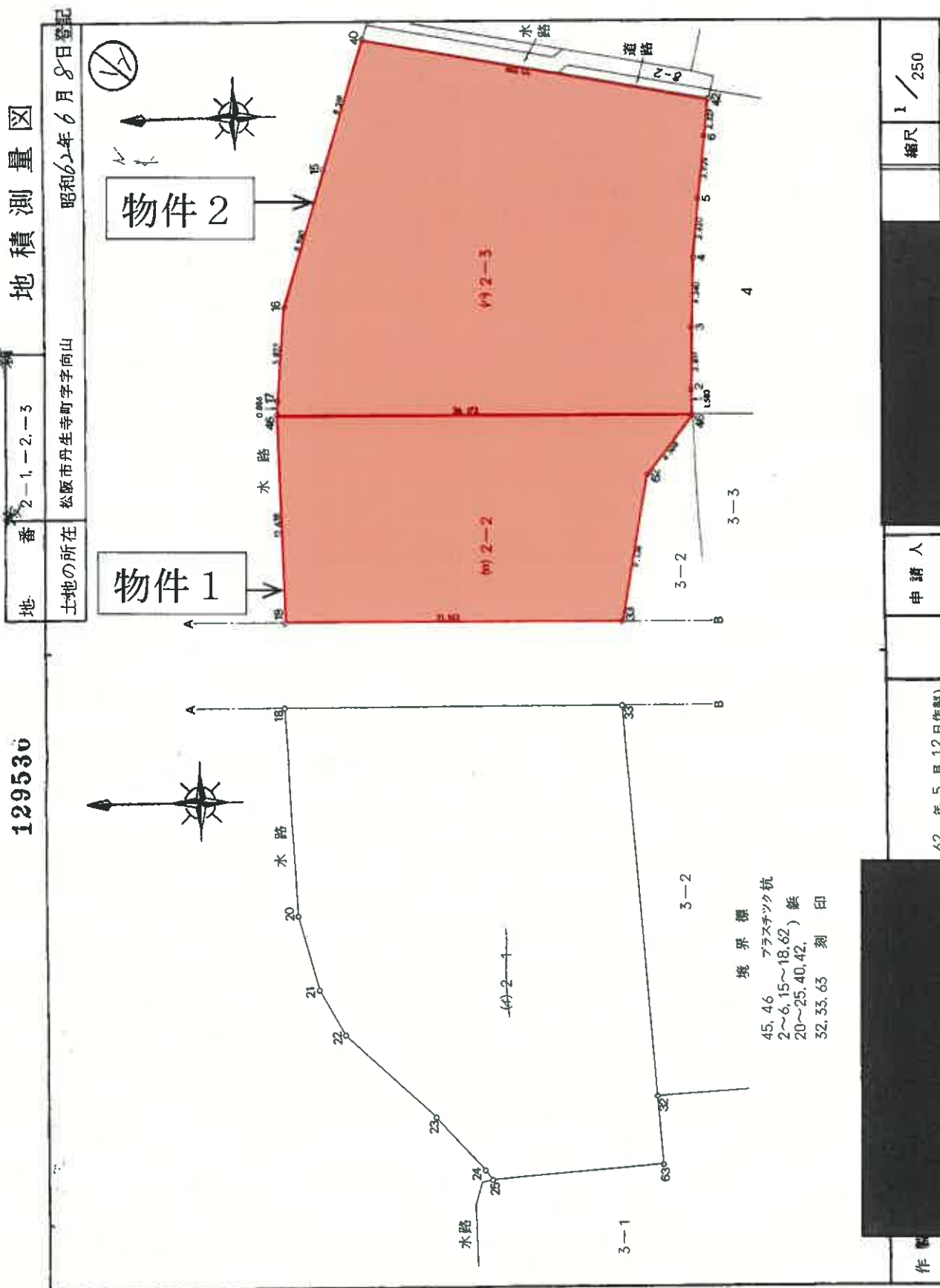
公園

松阪市白図





地積測量図



(三重県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年6月8日

これは又前記記録されてゐる内容を証明した書面である。

अथर्ववेदः

地積測量図 (写)

地積測量図

1枚目と同様

地番	2-1-2-3
土地の所在	松阪市丹生寺町字向山



(a) 2-2	NO	X	Y	X'-X'	Y (X'-X')	距離	測線
18	63.493	72.975	-11.832	-	863.440200	21.163	18-33
33	64.269	94.124	9.808	-	923.168192	9.138	33-62
62	73.301	95.510	12.676	-	1210.684760	4.568	62-46
46	76.945	98.264	2.800	-	275.139200	26.173	46-45
45	76.101	72.105	-13.452	-	969.956460	12.638	45-18

計
2除
地積
287 m²

(b) 2-3

45	76.101	72.105	-0.040	-	2.884200	26.173	45-46
46	76.945	98.264	2.423	-	238.093672	1.583	46-2
2	78.524	98.157	5.396	-	529.655172	3.819	2-3
3	82.341	98.038	8.157	-	799.695966	4.340	3-4
4	86.681	98.067	7.957	-	780.319119	3.620	4-5
5	90.298	98.207	7.535	-	739.989745	3.929	5-6
6	94.216	98.503	6.224	-	613.082672	2.327	6-42
42	96.522	98.817	5.267	-	520.469139	22.239	42-40
40	99.483	76.776	-5.048	-	387.565248	8.319	40-15
15	91.474	74.526	-16.679	-	1243.019154	8.940	15-16
16	82.804	72.346	-14.489	-	1048.221194	5.827	16-17
17	76.985	72.044	-6.703	-	482.910932	0.886	17-45

計
2除
地積
528 m²

(c) 2-1

$$1190.0826 - (287.797746 + 528.3523785) = 373.9324755$$

地積 373 m²

作製者

(62 年 5 月 13日作製)

申請人

縮尺 1/

(三重県土地家屋調査士会用品)

129545

前 3-2
後 3-2-4
新 3-4 2-1 2-4 2-6
地積測量図

昭和62年6月8日登記

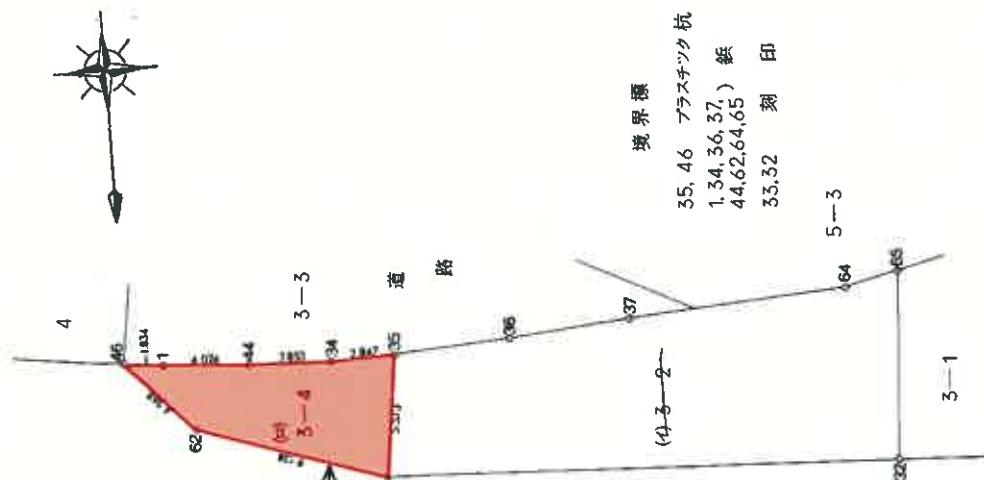
土地の所在 松阪市丹生寺町字向山

(a) 3-4	NO	X	Y	X'-X'	Y (X'-X')	辺長	測線
	33	64 269	94 124	- 8 825	- 830.644300	5.573	33 - 35
	35	64 476	99 693	3 010	300.075930	2.847	35 - 34
	34	67 279	99 196	6 630	657.669480	3.853	34 - 44
	44	71 106	98 752	7 836	773.820672	4.026	44 - 1
	1	75 115	98 387	5 839	574.481693	1.834	1 - 46
	46	76 945	98 264	- 1 814	- 178.250896	4.568	46 - 62
	62	73 301	95 510	-12.676	-1210.684760	9.138	62 - 33
				計	86.467819		
				2 俵	43.2339095		
				地積	43.23 ㎡		

(a) 3-2

$$74.0400 - 43.2339095 = 30.8060905$$

地積 30.80 m²



地積測量図 (写)

附属資料 3-③

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

申請人

62 年 5 月 12 日作製)

作製者 土地家屋調査士

(三重県土地家屋調査士会館)

縮尺 1/250

地積測量図 (写)

地積測量圖

昭和62年6月8日登記

土地の所在 松阪市丹生寺町字向山

1955-56

(a) 8-5		X	Y	$X' - X'$	$Y (X' - X')$	辺長	測 線
NO							
8	48	98.130	97.618	3.006	293.439708	5.912	8-48
48	8	103.924	98.792	9.775	965.691800	20.050	48-47
47	48	107.905	97.141	- 3.006	- 237.897846	7.257	47-38
38	38	100.918	77.179	- 9.775	- 754.424725	20.628	38-8

(4) 8-6	X	Y	$X' - X'$	$Y (X' - X')$	辺長	測 線
40	107.905	79.141	-12.077	-955.795857	20.050	47 - 48
41	103.924	98.792	4.239	4.1879288	8.387	48 - 50
48	100.457	100.457	12.577	121.3219189	19.429	50 - 49
49	112.144	81.415	-4.239	-345.5118185	8.402	49 - 47
50	116.001					

(=) 8-7	X	Y	$X' - X''$	$Y (X' - X'')$	刃長	測線
NO						
150	12144	100.457	4.648	466.924136	8.678	50 - 61
120	120.431	102.180	12.211	1247.719980	18.667	61 - 60
60	124.355	83.885	1.555	130.441175	5.504	60 - 12
12	119.094	82.266	7.000	- 578.862000	1.802	12 - 13
13	117.355	81.795	3.093	- 252.991935	1.406	13 - 49
49	116.001	81.415	5.211	- 424.253565	19.429	49 - 50

(4) 8-1

$$703.6670 - (133.404685 + 165.5472175 + 165.5477205) = 239.1675935$$

地積 239 m²

境界標
8, 9, 10, 12,) 鉄
13, 47, 49, 60
48, 50, 61 プラスチック杭
38 刻印

人請申

62 年 5 月 12 日作製)

作製者

縮尺 1/250

紙)

633255

2番3

建物図面
(各階平面図)

松阪市丹生寺町字向山2番地3・2番地2

建物の所在

家屋番号

附録第八号ノ五

建物図面（概略）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

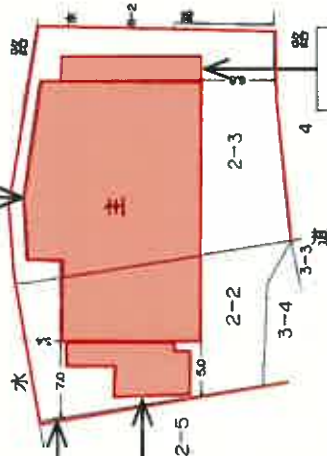


物件 6

物件 1、2 及び 3

増築部分①

増築部分②



申請人

13年6月5日作製

作製者

縮尺 1/500



登記年月日：平成13年6月22日

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。

建物図面
(各階平面図)

633256

2番3

家屋番号

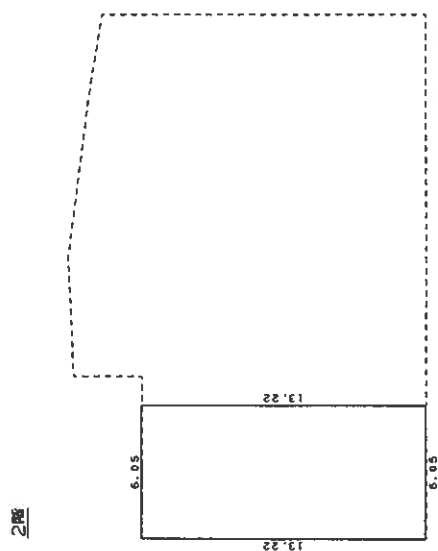
建物の所在

松阪市丹生寺町字向山2番地3・2番地2

附録第八号ノ五

1階

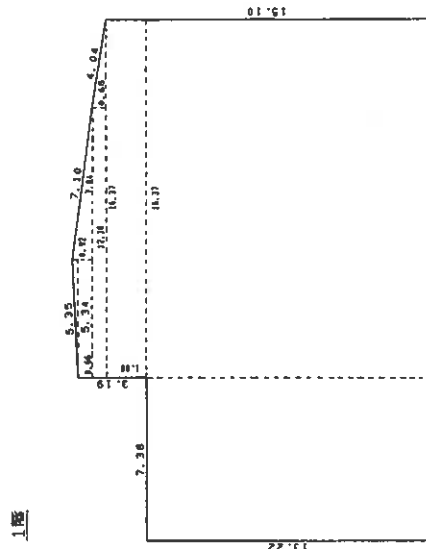
2階



求積表

6.05 × 13.22 = 79.9810

床面積 79.98 m²



求積表

7.38 × 13.22 = 97.5636
(0.65 + 0.92) × 5.34 / 2 = 4.21850
(12.38 + 16.37) × 0.65 / 2 = 9.34375
1.88 × 16.37 = 30.7756
16.37 × 13.22 = 216.4114
0.92 × 7.04 / 2 = 3.23840
計 361.55135

床面積 361.55 m²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

各階平面図 (写)

附属資料 4-②



作製者

申請人

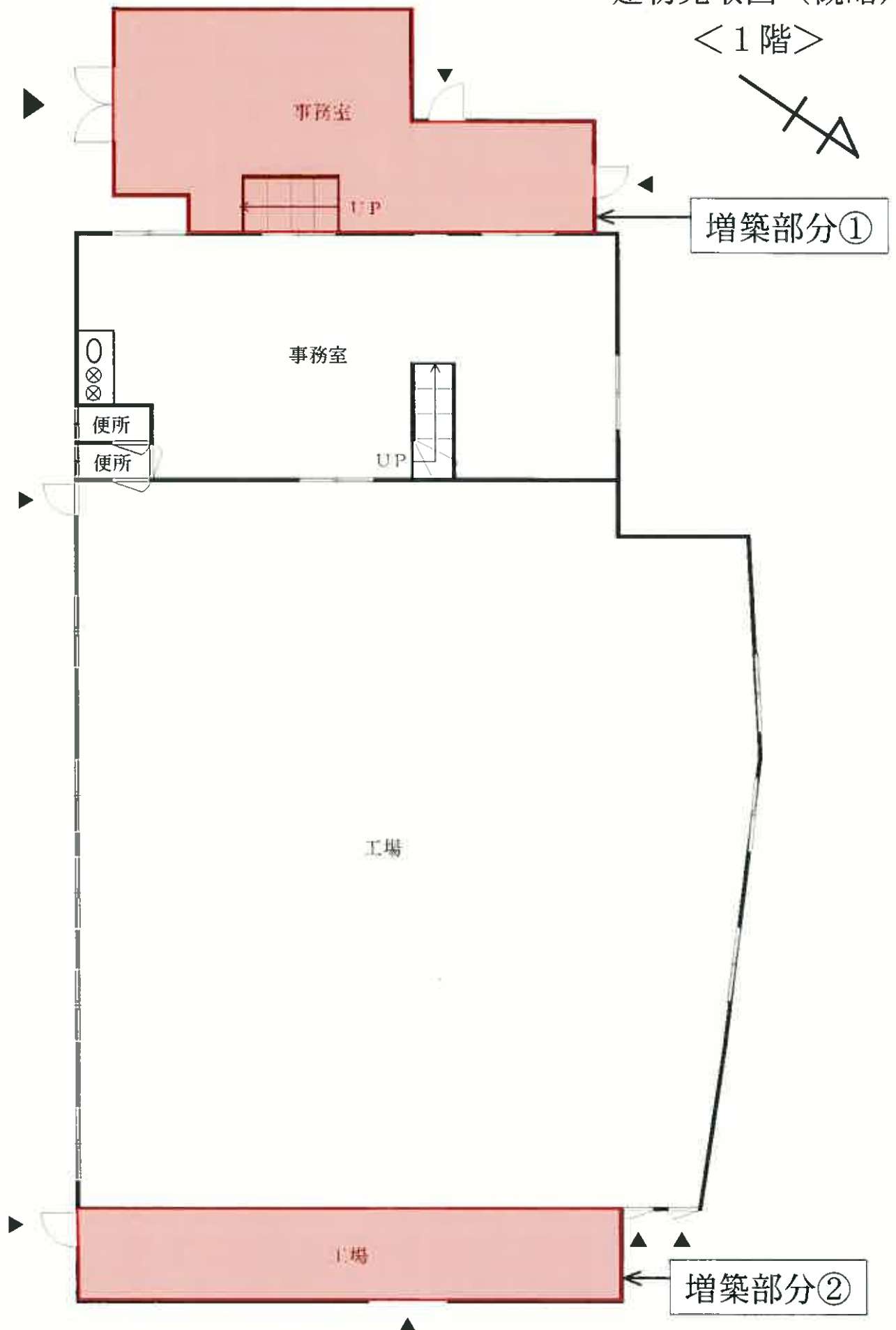
年6月5日作製

縮尺 1/250

この図面はA 3サイズをA 4サイズに縮小しています

建物見取図（概略）

< 1 階 >



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附属資料 5-②

建物見取図（概略）

< 2 階 >

