

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 0 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 0 0 分から<br>令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                            |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 津地方裁判所売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 5 0 分<br>場 所 津地方裁判所民事部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 8 月 1 日 午後 1 時 0 0 分から<br>令和 7 年 8 月 1 日 午後 4 時 0 0 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 年 6 月 2 0 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 4,050,000<br>3,240,000 | 一括       | 810,000    | 60,246   | 0        |
| 1    | 2,550,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,050,000              |          |            |          |          |
| 3    | 450,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目                                 |
|   | 地 番   | 4 5 8 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 6 0 . 3 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                      |
|   | 家屋 番号 | 4 5 8 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                           |
|   | 床 面 積 | 1 0 0 . 4 0 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                      |
|   | 家屋 番号 | 4 5 8 番 2 の 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 2 0 平方メートル<br>2 階 2 6 . 7 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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1～3】

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2, 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   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目                                 |
|   | 地 番   | 4 5 8 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 6 0 . 3 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                      |
|   | 家屋 番号 | 4 5 8 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                           |
|   | 床 面 積 | 1 0 0 . 4 0 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                      |
|   | 家屋 番号 | 4 5 8 番 2 の 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 2 0 平方メートル<br>2 階 2 6 . 7 1 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 3号

令和 7年 2月 6日受理

令和 7年 3月24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   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目                                 |
|   | 地 番   | 4 5 8 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 6 0 . 3 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                      |
|   | 家屋 番号 | 4 5 8 番 2                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                           |
|   | 床 面 積 | 1 0 0 . 4 0 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                      |
|   | 家屋 番号 | 4 5 8 番 2 の 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 1 . 2 0 平方メートル<br>2 階 2 6 . 7 1 平方メートル |



(1 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| その他の事項         | 樹木・雑草が繁茂している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 建物             | 物件 2・3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類<br><input type="checkbox"/> 構造<br><input type="checkbox"/> 床面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> 種類<br/>構造<br/>床面積 </div>                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が空家の状態で所有して占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> 地方裁判所<br/>保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 支部 平成 年( )第 号<br/>年 月 日 </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

## 執行官の意見

- 物件1は、物件2・3の敷地となっており、雑草・樹木が繁茂している。  
物件2・3は、居住者はなく、動産類が放置されており、所有者が空家の状態で占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 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2月14日(金)<br>10:00-10:10 | 物件所在地  | 外観調査<br>写真撮影   |
| 7年3月12日(水)<br>10:30-11:00 | 物件所在地  | 立ち入り調査<br>写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                |

(特記事項)

☒ 令和 7年 3月12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。

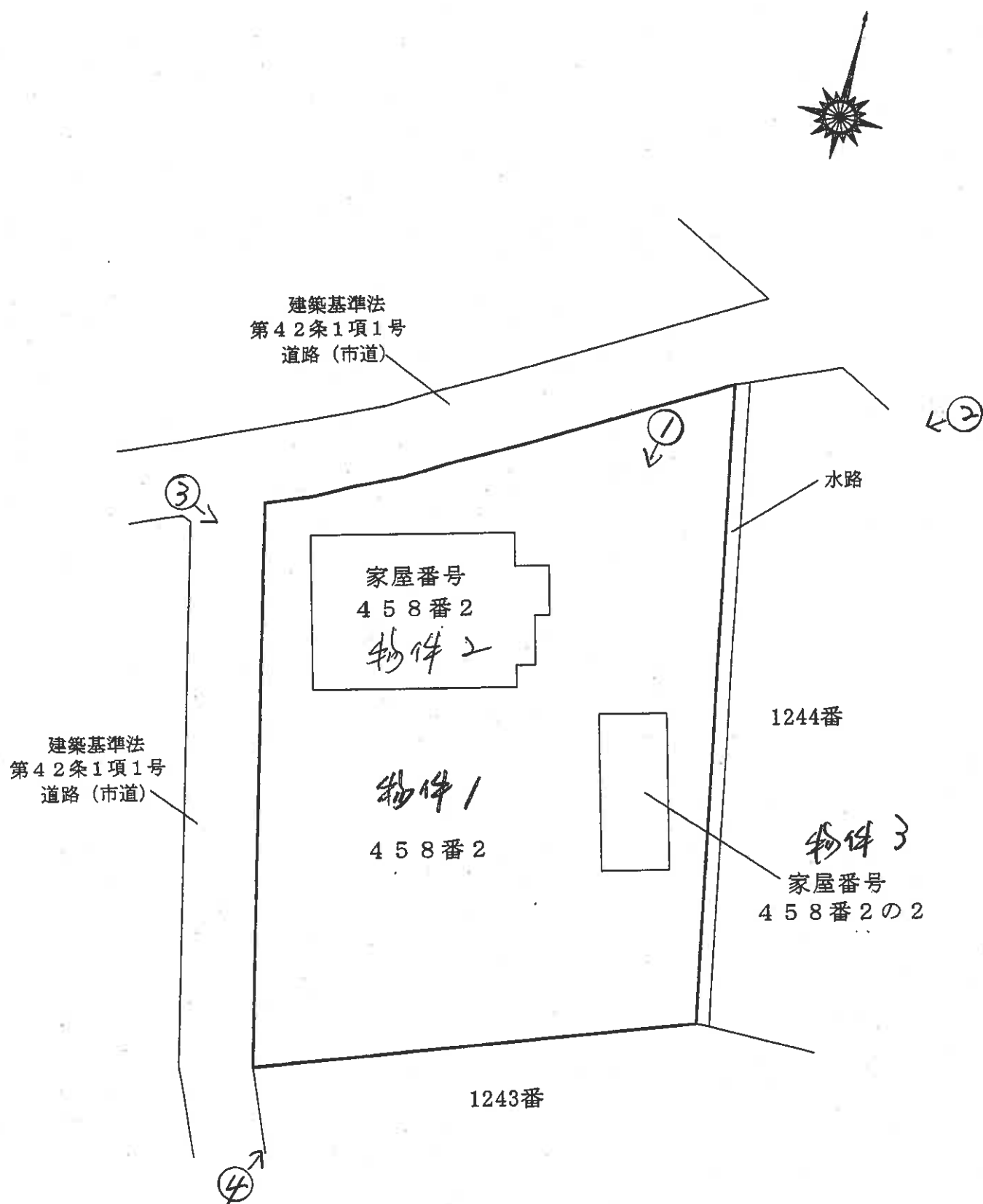
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

( 4 枚目)

# 土地建物位置関係図

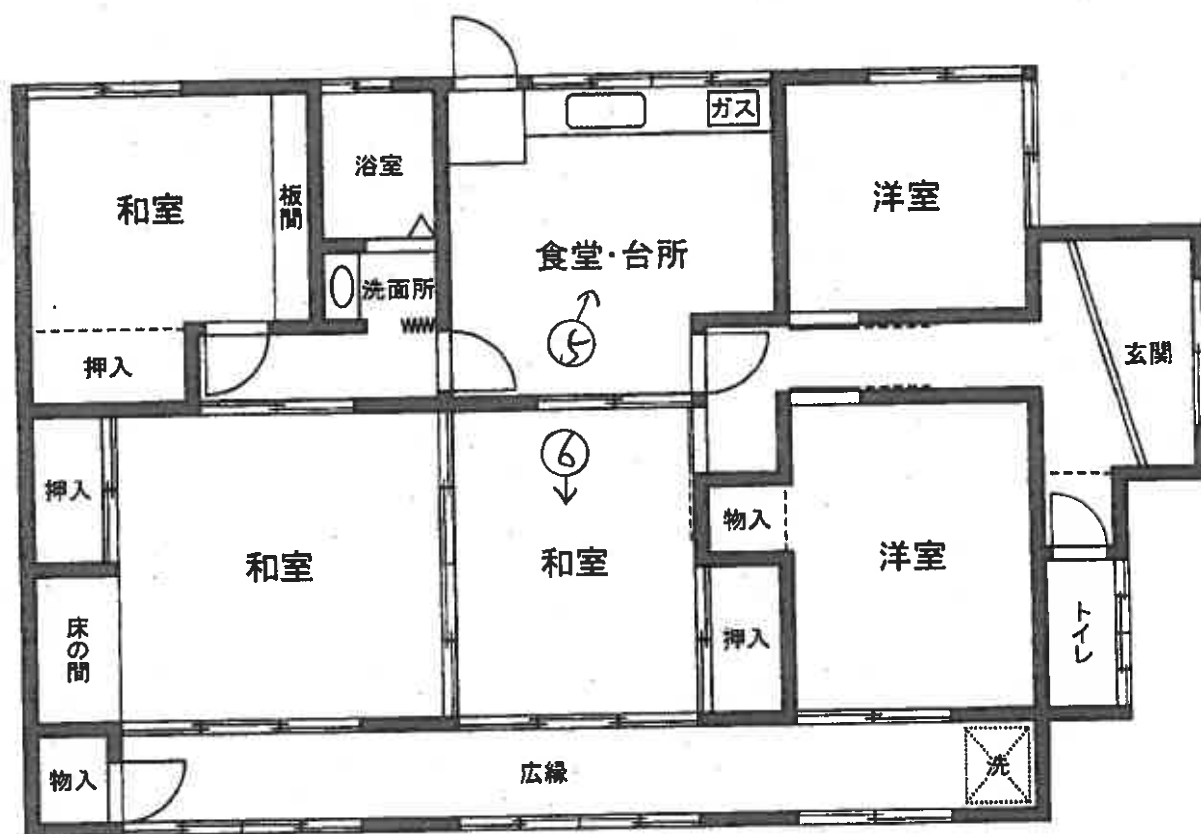


←○ 写真撮影方向位置番号

（5枚目）

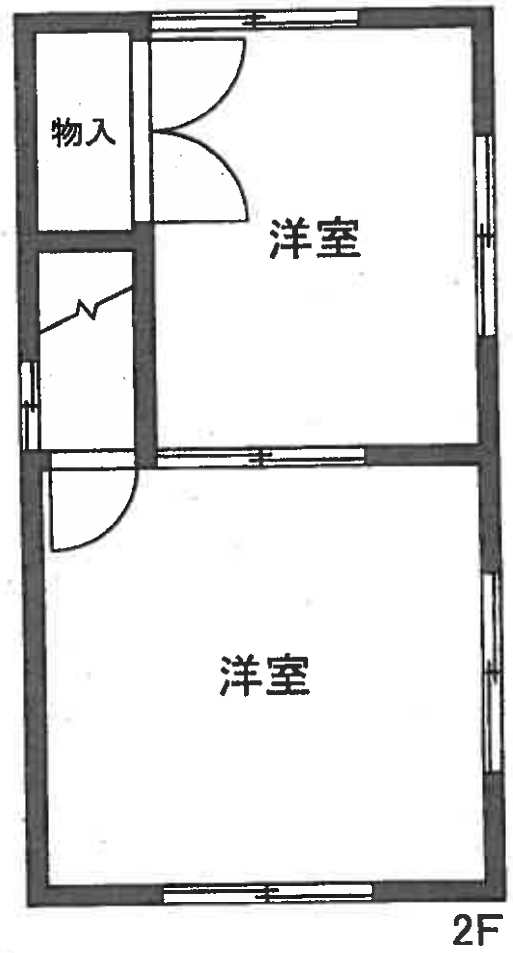
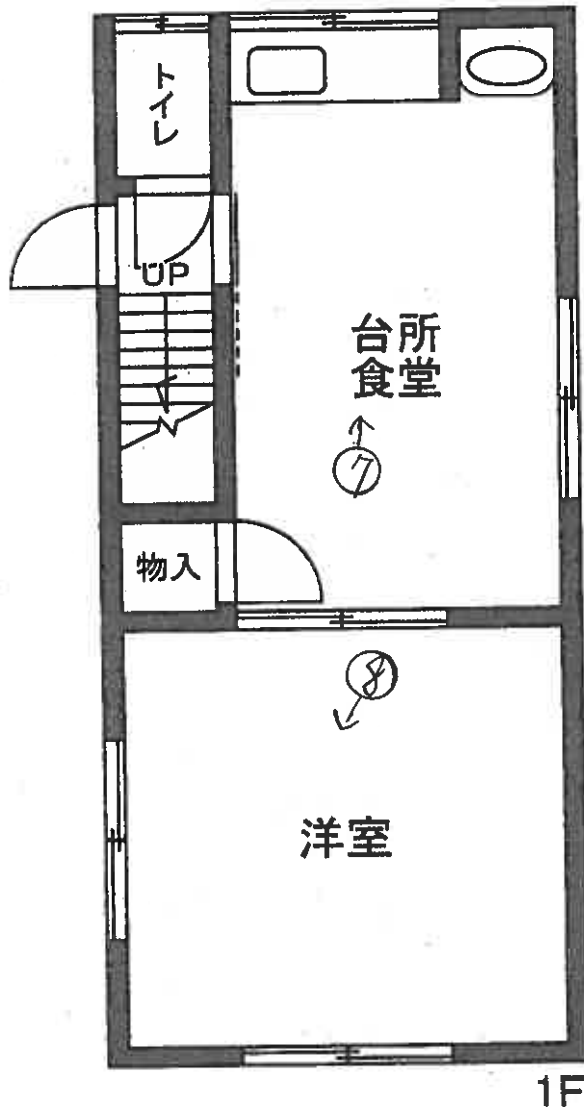
間 取 図

物件2



←○ 写真撮影方向位置番号  
( 6 枚目 )

物件 3



←○ 写真撮影方向位置番号  
( 7 枚目)

1



物件3

2



( 8 枚目 )

物件2

3



物件3

4



( 9 校目 )

⑤

物件2  
内部



⑥

同上



⑦

物件3  
内部



⑧

同上



( // 枚目 )



|            |    |       |      |
|------------|----|-------|------|
| 令和7年(ケ)第3号 |    |       |      |
| 令和         | 7年 | 3月12日 | 現地調査 |
| 令和         | 7年 | 3月17日 | 評価   |

津 地 方 裁 判 所      御 中

評      価      書

評価人    不動産鑑定士

前 田   直 人    印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 4,050,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,550,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 1,050,000 円 |
| 物件 3 (建物)     | 金 450,000 円   |

- 1 一括価格は、物件1～3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2，3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2，3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。

\* \* \* 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      | 松阪市嬉野新屋庄町字森目                                                                 |    |
|    | 地番      | 4 5 8 番 2                                                                    |    |
|    | 地目      | 宅 地                                                                          |    |
|    | 地積      | 760.32 m <sup>2</sup>                                                        |    |
|    | 所有者     | A                                                                            |    |
| 2  | 所在      | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                                                      |    |
|    | 家屋番号    | 4 5 8 番 2                                                                    |    |
|    | 種類      | 居宅                                                                           |    |
|    | 構造      | 木造 かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建                                                         |    |
|    | 床面積     | 1 階 100.40 m <sup>2</sup><br>延べ 100.40 m <sup>2</sup>                        |    |
|    | 所有者     | A                                                                            |    |
| 3  | 所在      | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 4 5 8 番地 2                                                      |    |
|    | 家屋番号    | 4 5 8 番 2 の 2                                                                |    |
|    | 種類      | 居宅                                                                           |    |
|    | 構造      | 木造 かわらぶき 2 階建                                                                |    |
|    | 床面積     | 1 階 31.20 m <sup>2</sup> 2 階 26.71 m <sup>2</sup><br>延べ 57.91 m <sup>2</sup> |    |
|    | 所有者     | A                                                                            |    |
| 番号 | 特 記 事 項 |                                                                              |    |
| —  | ○特になし。  |                                                                              |    |

#### 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                                                  | 近鉄名古屋線「伊勢中川」駅 東方・直線距離 約1.7km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                        |           |
| 付 近 の 状 況                                                | 農家住宅が建ち並ぶほか周辺には工場等も見られる地域。                                                                                                                                                                                                           |           |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                          | 市街化調整区域   |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                              | 用途地域の指定なし |
|                                                          | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                          | 60%       |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                            | 200%      |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                              | —————     |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                          | —————     |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：760.32㎡（登記地積）<br/>※境界確定測量が実施されていないため現況と異なる可能性がある。</li> <li>・略長形状画地</li> <li>・間口：約26m，奥行：約33m</li> <li>・概ね平坦であると思われるが，草木が繁茂しているため目視確認できない。</li> </ul>                                      |           |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側 幅員約4.0m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法第42条1項1号道路<br/>※接面道路とほぼ等高</li> <li>・西側 幅員約4.0m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法第42条1項1号道路<br/>※接面道路とほぼ等高～約0.5m高い</li> </ul>                                             |           |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件2建物及び物件3建物の敷地等として利用されている。</li> </ul>                                                                                                                                        |           |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                | 有         |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                              | 無         |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                | 有         |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件1は市街化調整区域に存するため，建物等を建築する際には都市計画法の手続きが必要であり，松阪市建築開発課にて事前協議が必要である。</li> <li>・目的物件1は草木が繁茂している状態である。</li> <li>・目的物件1は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。</li> </ul> |           |

(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                     | 主たる建物                                                                                                                                                                                                    |                       |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                                              | 昭和52年3月31日 新築         |
|                         |                                                                                                                                                                                                          | 平成2年6月日不詳変更，増築        |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                  | 48 年                  |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                | 0 年                   |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                                                                      | 木造                    |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                                                                      | 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺            |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                                                                      | 亜鉛メッキ鋼板など             |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                                                      | 砂壁，合板など               |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                                                      | 杉板，合板など               |
|                         | 床                                                                                                                                                                                                        | 畳，板張りなど               |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                                                      | 電気，給排水，衛生など           |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                                                                    | _____                 |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                                                                                                                                                                      | 100.40 m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                                                                                                                                                                                                       | 100.40 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                  | 居宅                    |
|                         | 間 取                                                                                                                                                                                                      | 別添建物見取図参照             |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                       |                       |
| 保守管理<br>の 状 態           | 劣る                                                                                                                                                                                                       |                       |
| 建物の利用<br>状 況            | ・所有者による空家での占有状態である。<br>（「現況調査報告書」参照）                                                                                                                                                                     |                       |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・水回り関係設備の旧式化が見られる。</li> <li>・しばらく使用されていないと思われるため，設備等が使用可能か不明である。</li> <li>・建築後相当の期間が経過しており，機能的・経済的な減価は大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。</li> </ul> |                       |

### 3 建物の概況及び利用状況（物件3）

| 区 分                     | 主たる建物                                                                                                                           |                      |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                     | 平成3年10月日不詳新築         |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                         | 34 年                 |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                       | 0 年                  |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                             | 木造                   |
|                         | 屋 根                                                                                                                             | 瓦葺                   |
|                         | 外 壁                                                                                                                             | 亜鉛メッキ鋼板など            |
|                         | 内 壁                                                                                                                             | クロスなど                |
|                         | 天 井                                                                                                                             | 合板など                 |
|                         | 床                                                                                                                               | フロア合板など              |
|                         | 設 備                                                                                                                             | 電気，給排水，衛生など          |
|                         | そ の 他                                                                                                                           | _____                |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                                                                                             | 31.20 m <sup>2</sup> |
|                         | 2 階                                                                                                                             | 26.71 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 延べ                                                                                                                              | 57.91 m <sup>2</sup> |
|                         |                                                                                                                                 |                      |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                         | 居宅                   |
|                         | 間 取                                                                                                                             | 別添建物見取図参照            |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                              |                      |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                                                                                              |                      |
| 建物の利用<br>状 況            | ・所有者による空家での占有状態である。<br>（「現況調査報告書」参照）                                                                                            |                      |
| 特 記 事 項                 | <p>・しばらく使用されていないと思われるため，設備等が使用可能か不明である。</p> <p>・建築後相当の期間が経過しており，機能的・経済的な減価は大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。</p> |                      |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 12,300               | 0.93          | 760.32         | 0.70      | 6,080,000                 |

※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・・・・・・ 1.00 下記条件による  
・画地条件 0.93（規模過大、角地）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物の取壊費用の発生可能性や建物と敷地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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|---------------------|----------|------------------------|
| 2  | 180,000             | 100.40              | 0.02     | 360,000                |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(48 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.02$$

※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

(3) 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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|---------------------|----------|------------------------|
| 3  | 180,000             | 57.91               | 0.03     | 310,000                |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1) 観察減価率}}{(34 + 0) \text{ (注2) (注1)}} \right\} \times (1 - 0.50)$$

$$= 0.03$$

※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

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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<br>(円)<br>ア | 権利等割合<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|-------------------|------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1  | 6,080,000         | 0.76       | 0.30          | 法定地上権 | (物件2) 1,390,000            |
| 1  | 6,080,000         | 0.24       | 0.30          | 法定地上権 | (物件3) 440,000              |

※万円未満四捨五入

イ 権利等割合

・目的物件1には複数の建物が存するため、各建物の1階部分の面積の比をもとに査定した。

ウ 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30%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号           | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)(3)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)エ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 6,080,000                                    | - 1,830,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 2,550,000                     |
| 2            | 360,000                                      | + 1,390,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 1,050,000                     |
| 3            | 310,000                                      | + 440,000                                  | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 450,000                       |
| 一 括 価 格 (合計) |                                              |                                            |                     |                 |                     | 4,050,000                     |

※万円未満切捨

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
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 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4.0m舗装道路沿いの規模約500㎡の整形地

(2) 地価公示価格：松阪-22

所 在：松阪市嬉野宮古町字西出987番1

価 格 : 12,400 円/m<sup>3</sup>

位 置： 近鉄名古屋線「伊勢中川」駅の北西方 道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積 : 362 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接面街路：北側，幅員2.2m市道

用途指定等：市街化調整区域、用途地域の指定無

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地域の概要： 中規模農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

(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<br>年 月 日 | 価格<br>円／㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ             | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円／㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和6年1月1日         | 12,400         | $\times \frac{99.2}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | = 12,300                  |

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

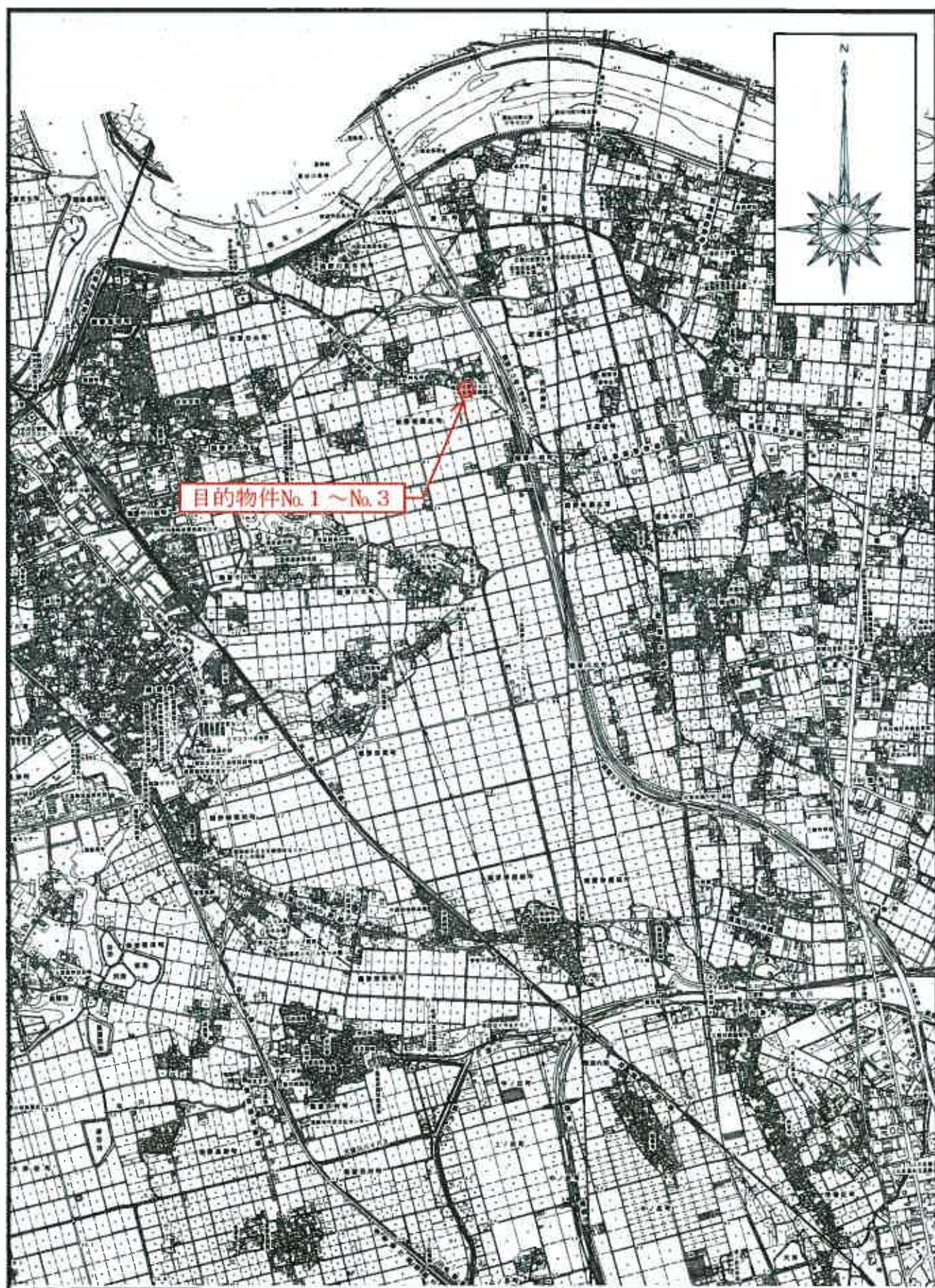
エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (街路、交通、環境条件格差等を考慮した)

#### (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、12,300 円/㎡と決定した。

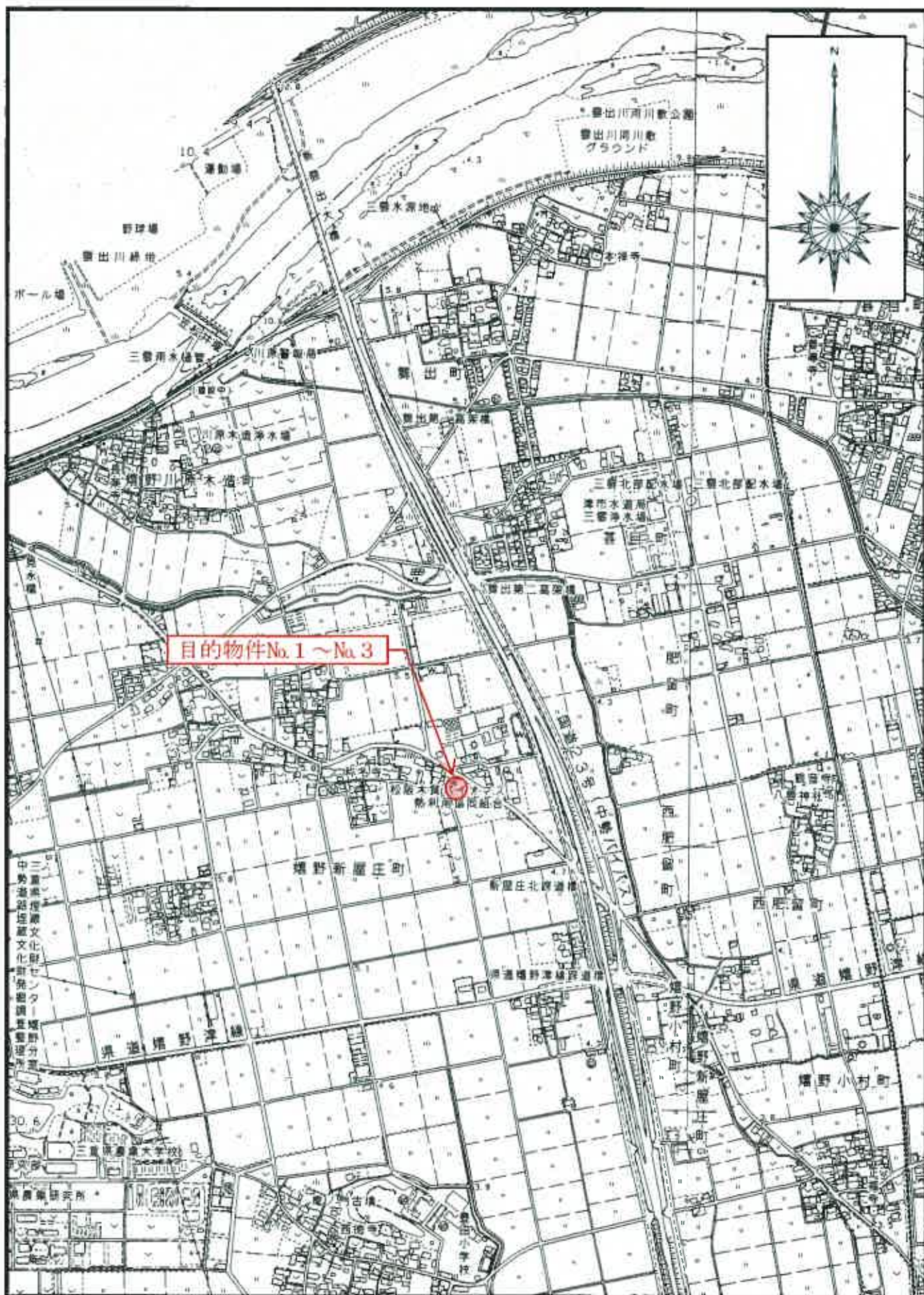
○ 標準価格 12,300 円/m<sup>2</sup>

# 附 属 資 料

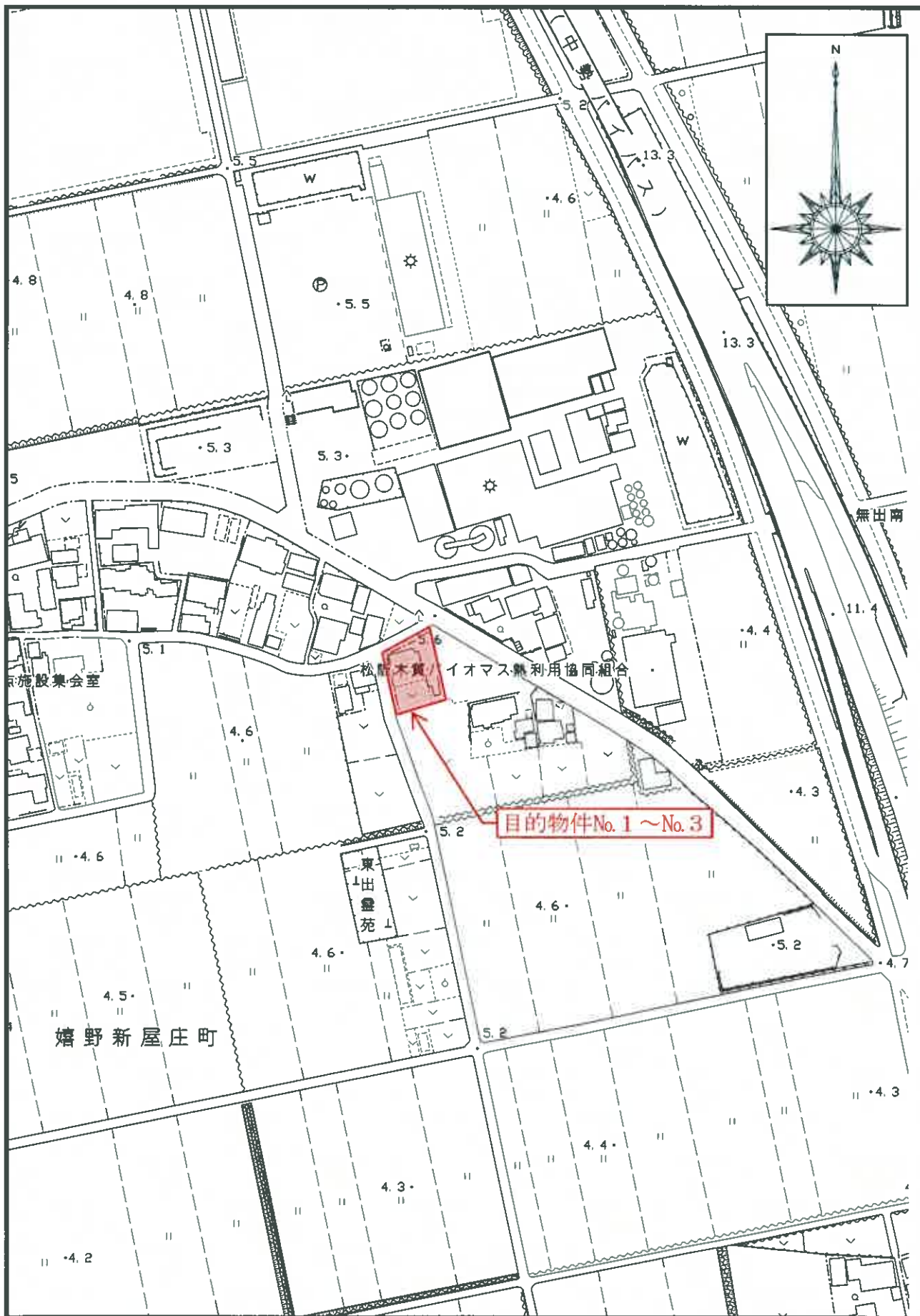


位置図S=1:25000

※松阪市役所『白図』



位置図 S = 1 : 10000  
 ※松阪市役所『白図』

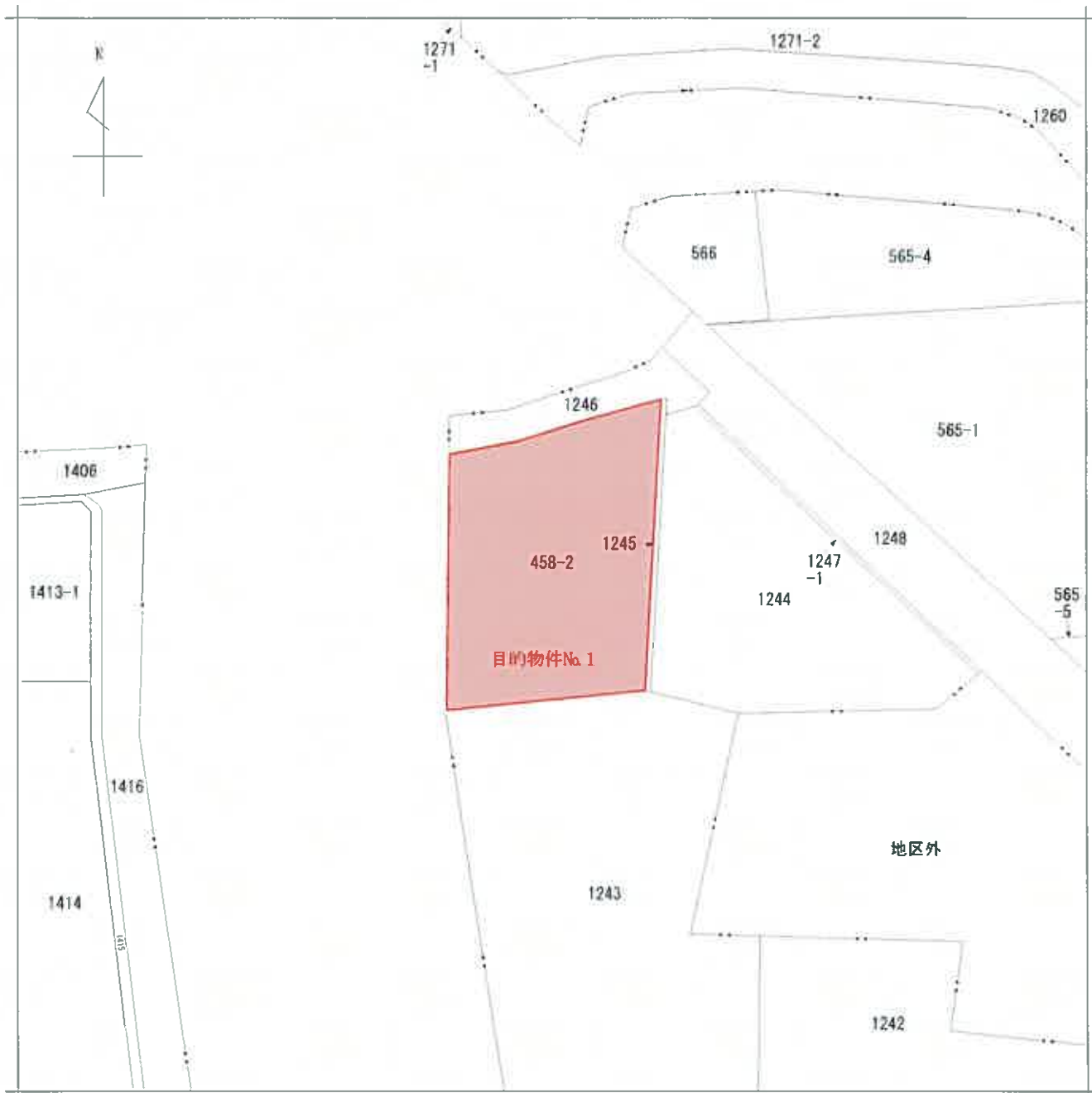


位置図S=1:2500

※松阪市役所『白図』

(

(



松野新屋庄町

|       |       |              |  |                   |               |    |          |      |    |         |
|-------|-------|--------------|--|-------------------|---------------|----|----------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 松阪市嬉野新屋庄町字森目 |  |                   |               | 地番 | 458番2    |      |    |         |
| 出力縮   | 1/500 | 精度分          |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 |               | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 |       |              |  |                   | 備付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |    |         |

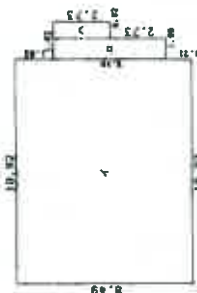
資料年月日：平成23年2月17日

建物図面

各階平面図

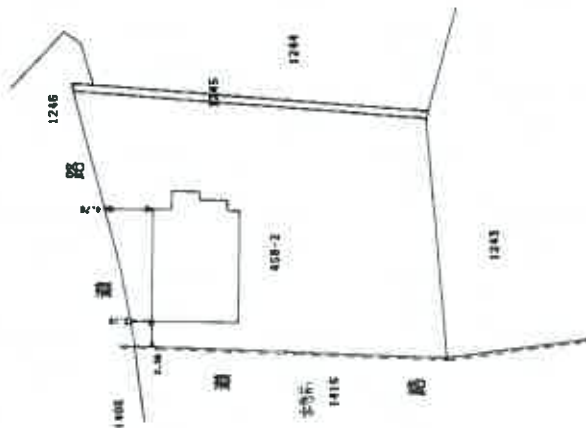
家屋番号 458-2

建物の所在 松阪市惣野新屋庄田字森目458番地2



求積表

|     |              |   |          |
|-----|--------------|---|----------|
| イ   | 8.49 X 10.92 | = | 92.7108  |
| ロ   | 5.46 X 1.00  | = | 5.4600   |
| ハ   | 2.73 X 0.82  | = | 2.2386   |
| 合計  |              |   | 100.4094 |
| 床面積 |              |   | 100.40 ㎡ |



会員専用

作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

（愛知市土地家屋調査士会掲載）

目的物件No.2

建物図面・各階平面図写し

（A3をA4に縮小）

作成年月日: 平成23年2月17日

各階平面図 建物図面

家屋番号 458-2-2

建物の所在 松阪市嬉野新屋庄町字森目458番地2

1 階



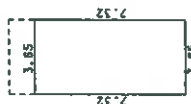
求積表

8.55 X 3.65 31.2075

31.2075

床面積 31.20 m<sup>2</sup>

2 階

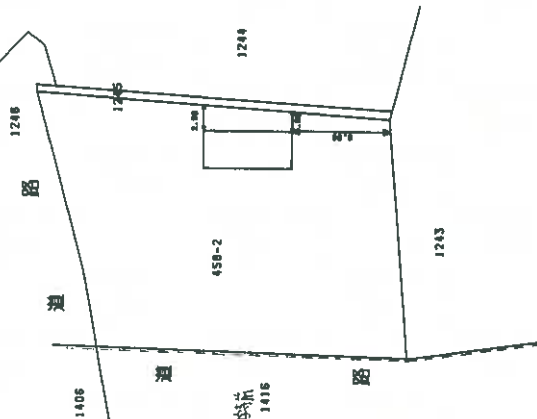
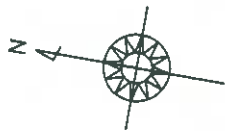


求積表

7.32 X 3.65 26.7180

26.7180

床面積 26.71 m<sup>2</sup>



作業者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

目的物件No. 3

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



建築基準法  
第42条1項1号  
道路（市道）

水路

家屋番号  
458番2  
（2号）

建築基準法  
第42条1項1号  
道路（市道）

1244番

458番2  
（1号）

家屋番号  
458番2の2  
（3号）

1243番

略配置図



2号建物見取図

