

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

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 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 7 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 10 月 3 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 3 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 8 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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, 2	730,000 584,000	一括	146,000	15,359	0
1	340,000				
2	390,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津市大里山室町字西川原
地 番 2 3 9 0 番
地 目 宅地
地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 津市大里山室町字西川原 2 3 9 0 番地
家屋 番号 2 3 9 0 番
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 2 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 . 8 5 平方メートル
(現況)
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
(未登記附属建物)
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 6 . 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 22 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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】

隣地（地番 2 3 7 8 番及び地番 2 3 7 8 番 1）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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 津市大里山室町字西川原
地 番 2 3 9 0 番
地 目 宅地
地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 津市大里山室町字西川原 2 3 9 0 番地
家屋 番号 2 3 9 0 番
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 2 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 . 8 5 平方メートル
(現況)
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
(未登記附属建物)
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 6 . 5 平方メートル



令和7年(ヌ)第9号
令和7年3月18日受理
令和7年4月 8日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所

執行官 永 田 昌 宏

(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 津市大里山室町字西川原
地 番 2 3 9 0 番
地 目 宅地
地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 津市大里山室町字西川原 2 3 9 0 番地
家屋 番号 2 3 9 0 番
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 2 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 . 8 5 平方メートル



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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図(法14条1項)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、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	隣地(2378, 2378-1)との境界が不明瞭である。 本件土地上に井戸が存在する。	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☒ 附属建物符号1)。 ☒ 種類: 便所 ☒ 構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建 ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物(未登記)	☐ ない ☒ ある — ☐ 種類: 居宅 ☐ 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積: 約26.5㎡	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 津市役所資産税課 係員	本件土地には登記建物以外の建物は把握していません。
☒ A (所有者)	本件土地建物には、私が母と住んでいます。 元々は祖父名義であったのですが、父が他界した後に私名義にしています。したがって、各建物がいつ頃に建てられたか等はよくわかりません。 母屋の内部は雨漏りで天井が剥がれているところもあり、また、床も浮ついていて全体的に傷みが酷いです。(令和7年3月28日聴取)

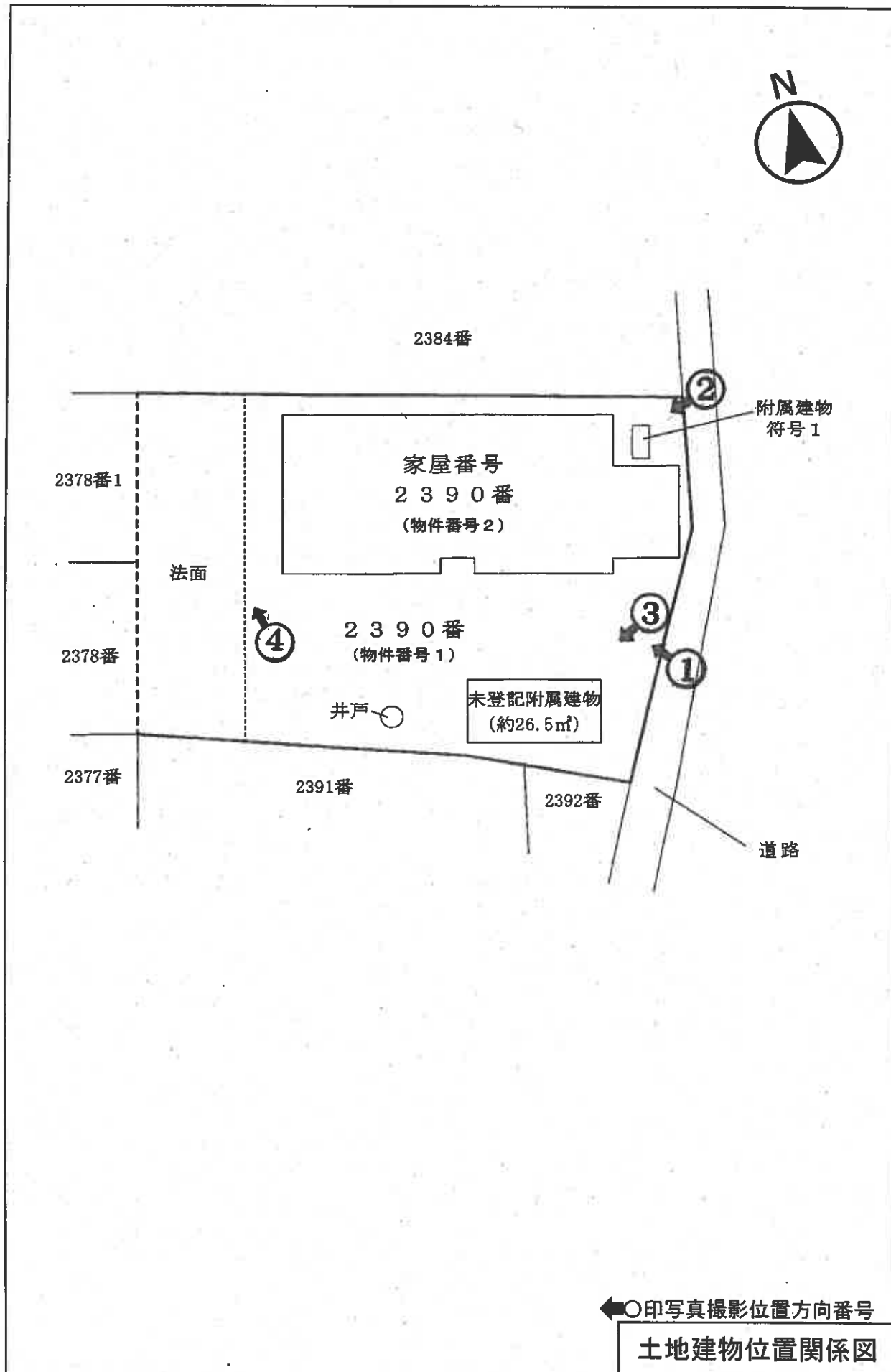
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

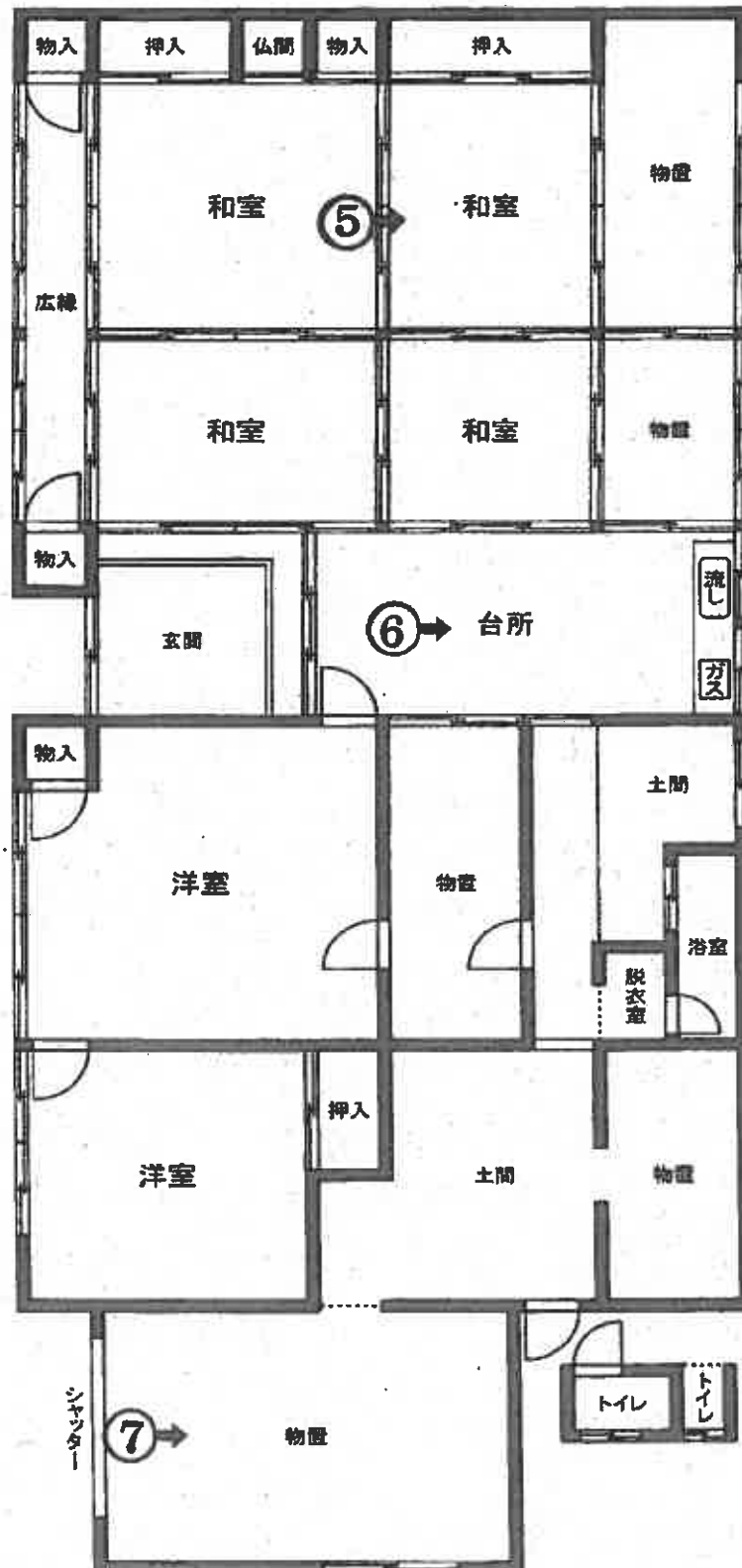
- 本件建物の内部調査及び所有者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は、所有者が家族で居住して占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
主たる建物の内部は雨漏りしている箇所が多々あり、その影響で天井板が剥がれていたり、床に浮ついたところが見られた。
- 附属建物符号1は、コンクリートブロック造に立て替えられていた。
- 物件2の南側には軽量鉄骨造の居宅が存在した。この建物については市役所の課税は無いものの、基礎があり、外気遮断性が認められたこと、および主たる建物との位置関係等から物件2の附属建物（未登記）と認定した。
- 物件1の北西側は急な斜面になっており、竹等が生い茂っていた。北西側で接する2378番及び2378番1の各土地との境界は不明瞭であるが、その南西側に位置する2377番と2391番との境界付近にはコンクリート擁壁等による土砂崩れ防止対策がなされていることから、このコンクリート擁壁の延長線上に本件土地と2378番及び2378番1との境界が存在する可能性が考えられる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月19日 (水) 9:00-9:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年3月19日 (水) 11:30-11:45	物件所在地	物件・外観調査、所有者Aと面談、聴取調査
7年3月21日 (金) 10:00-10:10	津市役所	資産税課係員から聴取調査、固定資産評価証明書等取得
7年3月28日 (金) 9:50-10:20	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者Aと面談、聴取調査 (評価人 前田直人 同行)。
年月日 () : - :	(以下空白)	
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

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



物件2



←附属建物符号1

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図(1)



未登記附属建物



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図(2)

物件: 1

物件: 2

①

物件
外観



物件: 2 附属建物符号 1

②

物件
外観



未登記附属建物

③

物件
外観



西側境界付近

④

物件
外観



⑤

物件: 2
内 部



⑥

物件: 2
内 部



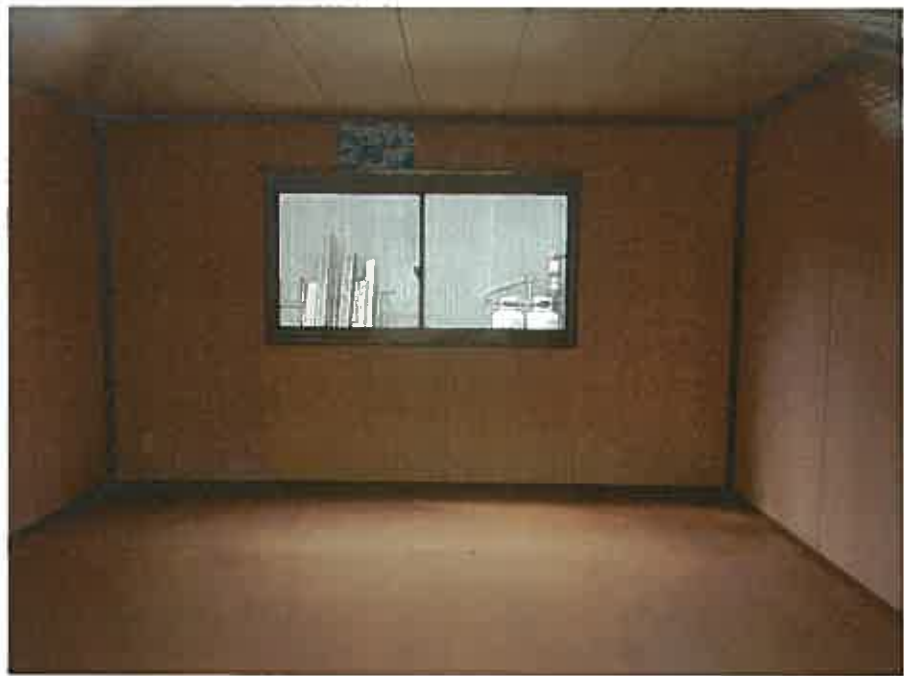
⑦

物件: 2
内 部



⑧

未登記
附属建
物内部



前田直人殿

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

地方裁判所
受付
-7.7.15
午後 時 分 第 号

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 7 月 11 日
評価人

前田直人



物 件 目 録

- 1 所 在 津市大里山室町字西川原
地 番 2 3 9 0 番
地 目 宅地
地 積 4 7 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 津市大里山室町字西川原 2 3 9 0 番地
家屋 番号 2 3 9 0 番
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 2 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 . 8 5 平方メートル
(現況)
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
(未登記附属建物)
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 6 . 5 平方メートル

(別紙)

[illegible]



令和7年(又)第9号			
令和	7年	3月28日	現地調査
令和	7年	4月4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 1,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 480,000 円
物件 2 (建物)	金 480,000 円
未登記附属建物	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，未登記附属建物の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2，未登記附属建物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，未登記附属建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 以 下 余 白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件
特になし。

* * * 以 下 余 白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	津市大里山室町字西川原	
	地番	2390番	
	地目	宅地	
	地積	479.33 m ²	
	所有者	A	
2 主たる建物	所在	津市大里山室町字西川原2390番地	
	家屋番号	2390番	
	種類	居宅・物置	
	構造	木・鉄骨造 瓦・スレート葺 平家建	
	床面積	1階 184.27 m ² 延べ 184.27 m ²	
	所有者	A	
2 附属建物	所在	津市大里山室町字西川原2390番地	
	符号	1	
	種類	便所	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	コンクリート ブロック造 陸屋根平家建
	床面積	1階 1.85 m ² 延べ 1.85 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
1	○物件1土地には以下の未登記附属建物が存する。 ・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 居宅 概測約26.5m²		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「一身田」駅 北西方・直線距離 約3.0km (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農地等も見られる地域。	
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	用途地域の指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 三重県宅地開発事業の基準に関する条例（がけ条例）
画 地 条 件	・地積：479.33m²（登記地積） ※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。 ・略台形状画地 ・間口：約22m，奥行：約24m ・西側の一部が法面となっているものと思われるが，境界は不明瞭である。	
接 面 道 路	・東側 幅員約1.8m～約2.5m（種別：市道認定のない道路），舗装有 ※建築基準法の道路であるか未判定 ※接面道路とほぼ等高～約1m高い	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物及び未登記附属建物の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有（農業集落排水）
特 記 事 項	・隣地（2378番，2378番1）との境界が不明瞭である。 ・目的物件1に井戸が存する。 ・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，津市開発指導室にて事前協議が必要である。 ・目的物件1の接面道路は，建築基準法の未判定道路であり，建物等を建築する際には，津市建築指導課に道路調査依頼をし，建築基準法の道路に該当するかの確認が必要である。 ・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。	

(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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和28年8月10日 新築
		昭和52年8月5日 増築
	経 過 年 数	72 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	瓦・スレート葺
	外 壁	板張り、亜鉛メッキ鋼板など
	内 壁	砂壁、合板など
	天 井	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	184.27 m ²
	延べ	184.27 m ²
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 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・所有者による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・附属建物符号1（トイレ：1.85m²）が存する。 ・雨漏りの形跡が見られ、屋根の一部が崩壊している。床も浮いたり、損傷している部分がある。大規模な修繕が必要であるものと思われる。 ・水回り関係設備の旧式化が見られる。 ・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。	

3 建物の概況及び利用状況（未登記附属建物）

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）	不明
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	合板など
	天 井	合板など
	床	カーペットなど
	設 備	電気など
	そ の 他	_____
床面積（現況）	1 階	26.50 m ²
	延べ	26.50 m ²
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 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・所有者による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・建築年が不明であるが、現況目視から一応使用可能であるものの、経済価値は低いものと思われる。 ・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,100	0.36	479.33	0.70	1,340,000

※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・・・・・・ 0.36 下記条件による

・街路条件 0.80（幅員）

・画地条件 0.64（接道条件，西側法面含む）

・行政条件 0.70（土砂災害特別警戒区域等）

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。なお，附属建物符号1を含めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	186.12	0.01	330,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(72 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.80)}$$

$$= 0.01$$

※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（未登記附属建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
未登記 附属建物	100,000	26.50	0.03	70,000

※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。

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

$$= 0.03$$

※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 (円) ア	権利等割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	1,340,000	0.88	0.40 法定地上権	(物件2) 470,000
1	1,340,000	0.12	0.40 法定地上権	(未登記 附属建物) 60,000

※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40%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 (円) <1(1)オ> <1(2)(3)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)エ> 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	1,340,000	－ 530,000		1.00	0.60	480,000
2	330,000	＋ 470,000	1.00	1.00	0.60	480,000
3	70,000	＋ 60,000	1.00	1.00	0.60	70,000
一括価格(合計)						1,030,000

※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500m²の整形地

(2) 地価公示価格：津一41

所 在 : 津市河芸町南黒田字河戸444番5

価 格 : 11,200 円/m²

位置：近鉄名古屋線「豊津上野」駅の西方 道路距離約3.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地積：587 m²

供給処理施設：水道、下水

接面街路：北東側，幅員5.9m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：農家住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

(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/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	11,200	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 11,100

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、11,100 円/㎡と決定した。

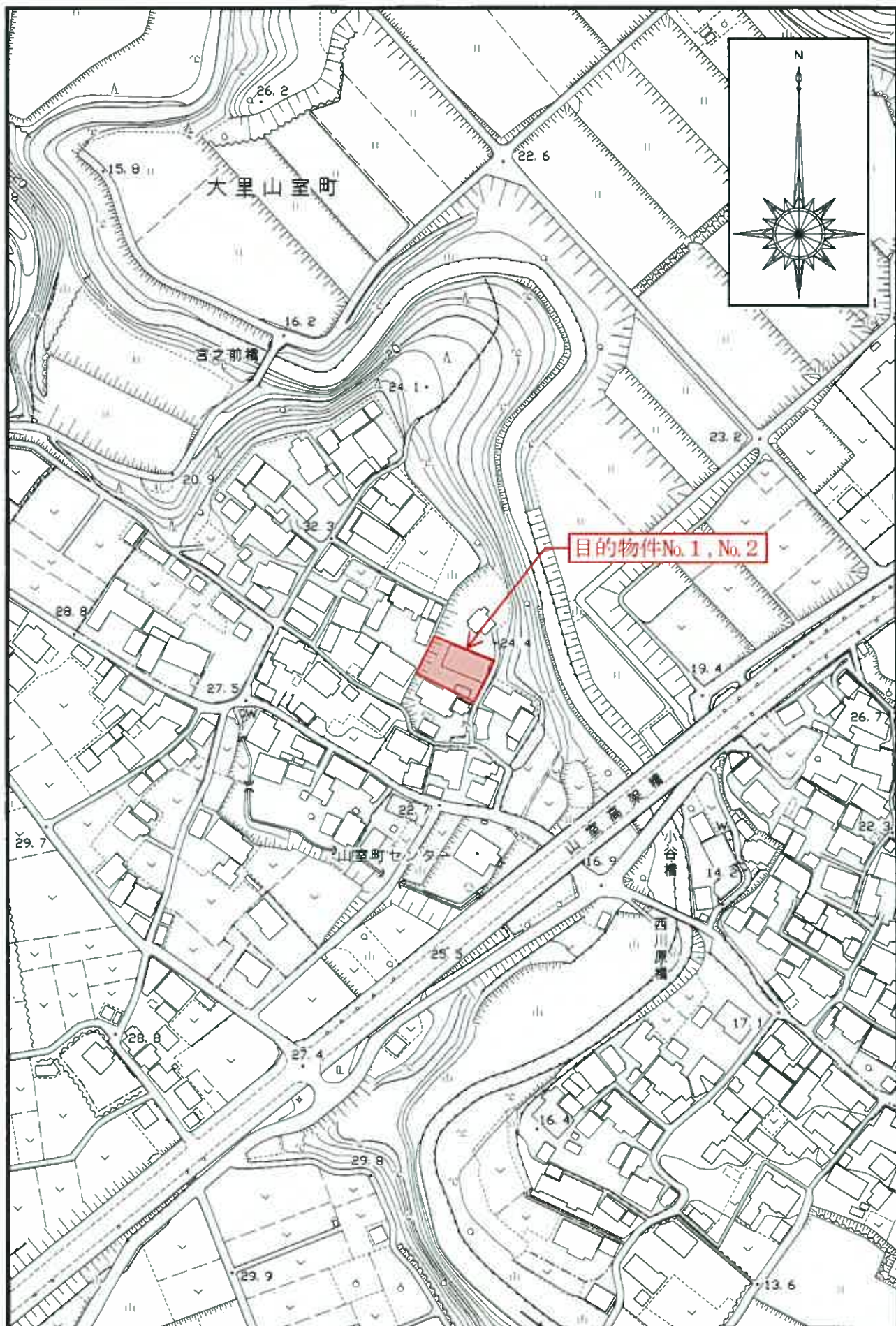
○ 標準価格 11,100 円/m²

附 属 資 料



位置図S=1:25000

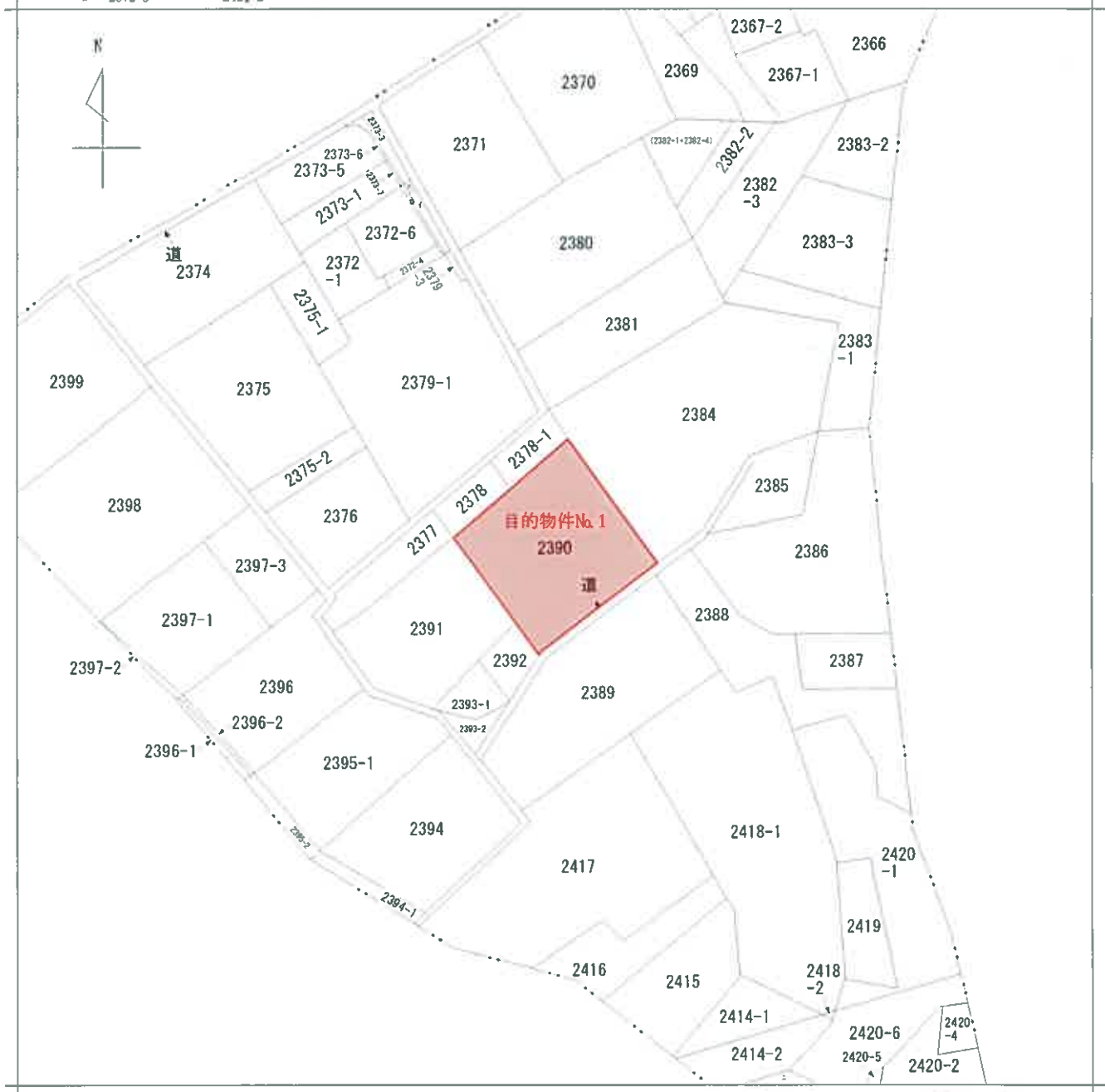
※津市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500

※津市役所『白図』

イ 2372-2 ハ 2373-4
ロ 2372-3 ニ 2421-2



地番区域見出
大里山室町

請求部	所在	津市大里山室町字西川原				地番	2390番			
出力縮尺	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		

公図写し

号番国家

2370

津市大里山宝印寺西川東2390番地

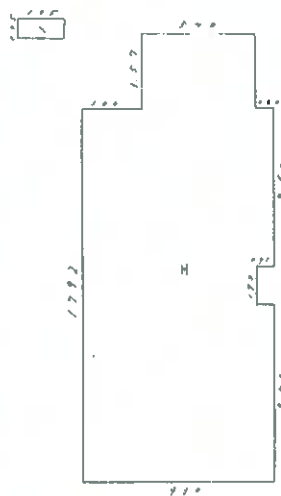
各建階物面圖

昭和52年11月14日登記

昭和 52 年 10 月

作者

申請人

[illegible]

螺

 $\frac{1}{2} \times 0$

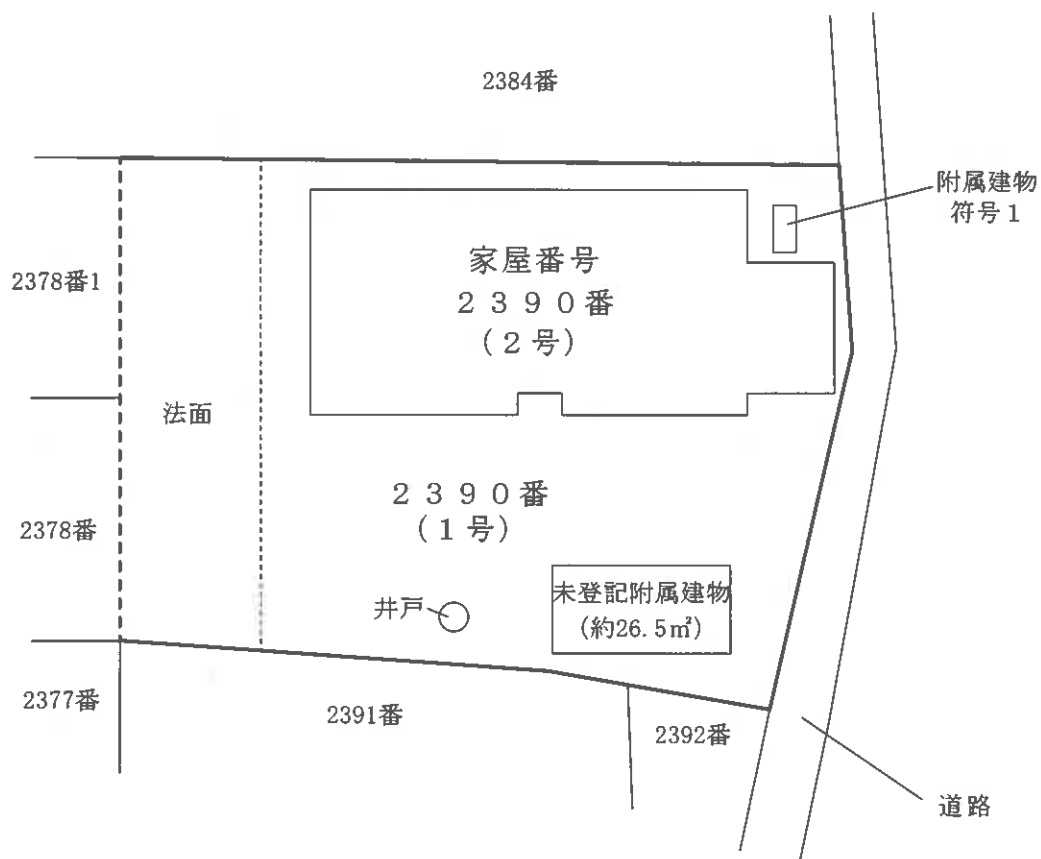
1/4

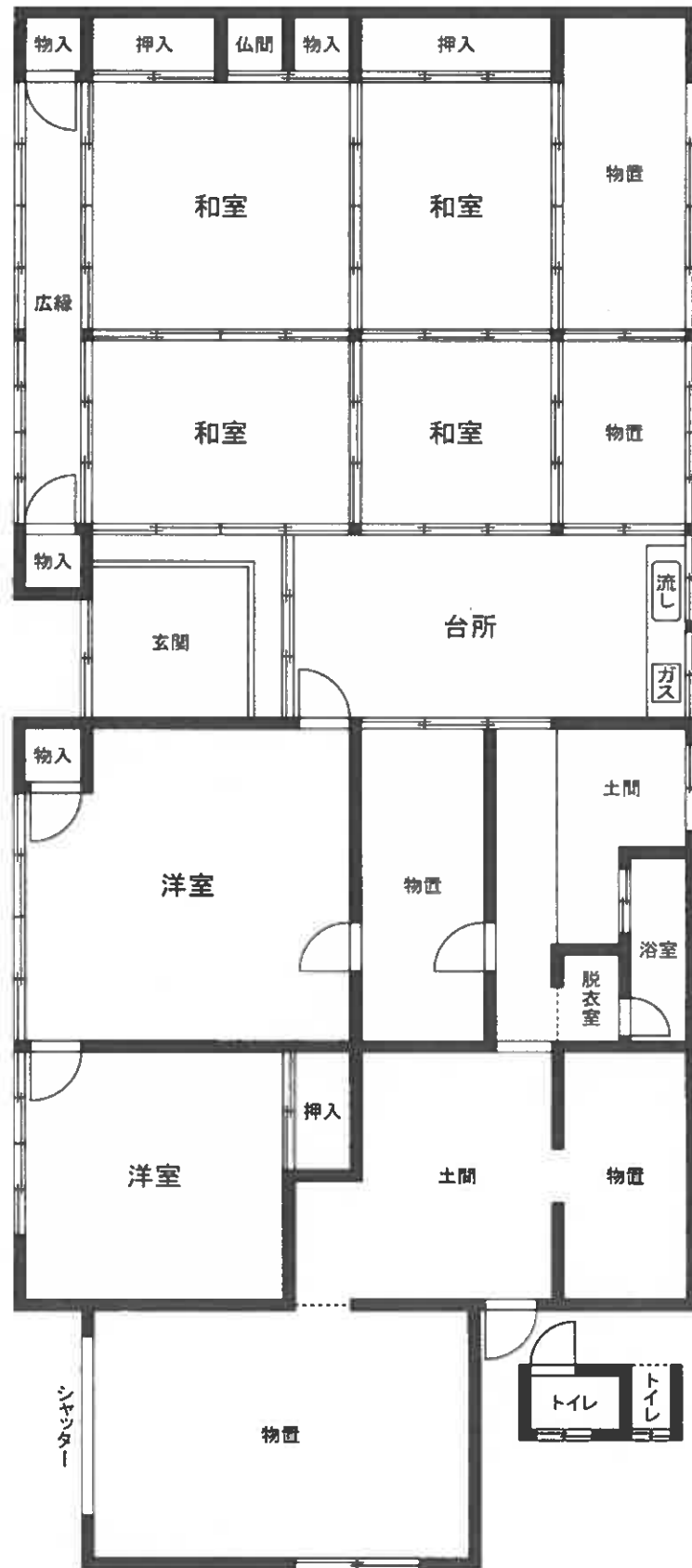
(三重県土地家屋調査士会 用紙)

目的物件No.2

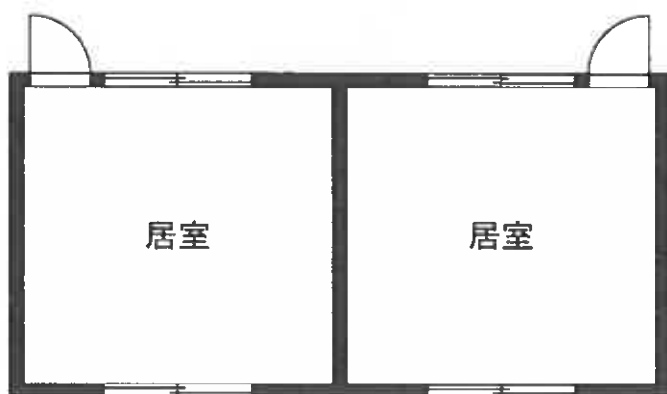
建物図面・各階平面図写し

(A 3をA 4に縮小)





2号建物見取図



未登記附属建物見取図