

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 中 川 治

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 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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。	



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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,140,000 912,000	一括	228,000	92,070	不明
1	430,000				
2	50,000				
3	450,000				
4	210,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 名張市滝之原字深ケ
地 番 8 6 6 番
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 7 5 平方メートル
- 2 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地
家屋 番号 8 6 6 番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 9 . 5 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 3 5 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 4 . 8 7 平方メートル
(現況)
種 類 物置・便所
床 面 積 約 1 7 . 5 5 平方メートル
- 3 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地
家屋 番号 8 6 6 番の2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 4 8 . 8 4 平方メートル
	2 階	8 6 . 9 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	約 1 9 . 5 5 平方メートル
	2 階	約 1 9 . 5 5 平方メートル

4 所 在 名張市滝之原字深ヶ 8 6 6 番地

家屋 番号 8 6 6 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	4 6 . 9 7 平方メートル
	2 階	4 5 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 田 昌 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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】

本件債務者兼共有者Bが占有している。

【物件番号4】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6カ月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 隣地(地番864番、863番)との境界が不明確である。

(2) 地番884番及び地番884番1の各土地が物件2～4の敷地部分に含まれている可能性がある。

《 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 名張市滝之原字深ケ
地 番 8 6 6 番
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地
家屋 番号 8 6 6 番の 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 9 . 5 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 3 5 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 4 . 8 7 平方メートル
(現況)
種 類 物置・便所
床 面 積 約 1 7 . 5 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地

家屋 番号 8 6 6 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 8 . 8 4 平方メートル
2 階 8 6 . 9 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 9 . 5 5 平方メートル
2 階 約 1 9 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地

家屋 番号 8 6 6 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 6 . 9 7 平方メートル
2 階 4 5 . 6 0 平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第4号
令和6年5月21日受理
令和6年8月26日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部

執行官 西 村 肇

(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 名張市滝之原字深ケ
地 番 8 6 6 番
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地
家屋 番号 8 6 6 番の 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 9 . 5 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 4 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地
家屋 番号 8 6 6 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 4 8 . 8 4 平方メートル
 2 階 8 6 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 名張市滝之原字深ケ 8 6 6 番地

家屋 番号 8 6 6 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 6 . 9 7 平方メートル
 2 階 4 5 . 6 0 平方メートル

所有者 B



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) ☐			
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	☒ A B ☐ その他の者 A Bが本土地上に物件 2 建物及び物件 3 建物を所有(共有)し、Bが物件 4 建物を所有し、それぞれ占有している ☐ 「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			
その他の事項				
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類:物置・便所 ☐ 構造: ☒ 床面積:約 17.55㎡			
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	☒ B ☐ その他の者 Bが本主建物を物置として、附属建物を物置、便所としてそれぞれ使用している。 ☐ 「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	主たる建物(物置)の床面積は、約 35.15㎡である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号			
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(概略)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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示					
土地	物件				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 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					
建物	物件 3				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:倉庫 構造:土蔵造瓦葺2階建 床面積:約19.55㎡(1階) 約19.55㎡(2階) </td> </tr> </table>			{	種類:倉庫 構造:土蔵造瓦葺2階建 床面積:約19.55㎡(1階) 約19.55㎡(2階)
{	種類:倉庫 構造:土蔵造瓦葺2階建 床面積:約19.55㎡(1階) 約19.55㎡(2階)				
占有者及び占有状況	☒ B ☐ その他の者 B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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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(概略)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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者C 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	☐ 建物図面のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(所有者) ■Cの妻(占有者の妻))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年ころ	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金4万0000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1～3共有者、物件4所有者)	1 共有者Aは、亡くなった私の弟の子どもで、私の甥っ子にあたります。Aは35歳くらいですが、現在、施設(病院)に入所しており、重度の障害があり、Aとは意思疎通はできません。 2 物件2主建物の物置は、50年以上前に建てられたものであり、一番古くからあると思います。同物置の屋根は壊れているところがあります。同物置の隣の赤茶色の物置は、他人の土地にある他人のもので、私の所有ではありません。 3 物件2附属建物も主建物と同じくらいに建てられたものであり、古いです。附属建物は登記簿上「居宅」となっているようですが、現在、「物置・便所」として使用しています。 4 物件3建物には、現在、私、妻、子ども二人の四人家族で住んでいます。居間の床が腐食で抜けています。お風呂は外にあります。 5 物件4建物は、賃借人Cに貸しています。父Dが生前中に口約束で貸したものであり、契約書等の書面は作成していません。賃料は月に四万円で当月分を月末までに手渡しでもらっています。敷金、礼金はありません。水道代は、メーターが一つなので全部の2割で、電気、ガス代は実費です。Cさんは、平成の終わり頃から住んでいると思います。 6 現在、南側の軽トラックやフォークリフトが止めてある車庫は、約40年くらい前に、畑か田んぼだったところに土を入れて作られた記憶があります。 7 物件3建物の北側にある蔵は、未登記だと思います。元々あった蔵を建て替えたものであり、この蔵は物件3建物を建てた後に建てたと記憶しています。 8 新しく物件3建物に住むについては、区、組、小場に入ってもらい必要があります。区入り、組入り、小場入りと言いますが、組入りにお金はかかりませんが、区入りには区費等として2万7500円、小場入りには小場費等として8万5000円必要になります。 9 ゴミ出しをするには、住民票を移してあることが必要で、当然、ゴミ当番も回ってきます。 (令和6年6月26日聴取)
■ Cの妻 (物件4建物占有者の妻)	1 物件4建物には、約七年くらい前から住んでいます。同建物の半分くらいの部屋は使っていません。同建物は風通しが悪いのか湿気が多く、カビが酷いです。 2 同建物の家賃は月に四万円で、電気、ガスは実費です。水道代はBからメモを渡されるので、その金額を払っています。 (令和6年6月26日聴取)
■ B (物件1～3共有者、物件4所有者)	1 私は、父Dからお寺(龍性院)名義の土地(地番864)が、本件建物の敷地内に入っているようなことは聞いたことがありますが、どうすることもできずそのままにしてあります。また、E名義の土地(地番863)が本件建物の敷地内に含まれている可能性があることも、父D名義の土地(地番884番及び884番1)が本件建物の敷地内に含まれている可能性があることも今までは聞いたことがありません。 (令和6年8月7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

執行官の意見

- 1 本件各物件の占有関係については、関係人の陳述等及び現況から本報告書3枚目から6枚目に記載のとおり認めた。
- 2 物件1の土地の範囲について、現況上、建物図面及び公図と一致しない。
- 3 地番884番の土地及び地番884番1（公図上未表示）の土地が、本件建物の敷地部分に含まれている可能性が高いと思料する。
- 4 物件1土地と各隣接地との境界が不明確なため、特に新所有者は、地番864番及び地番863番の土地所有者と境界確定、所有権確認等の協議等が必要になるものと思料する。
なお、詳細は不明であるが、地番864番及び地番863番の土地が本件建物の敷地内に含まれている可能性があるものと思料する。
- 5 物件4建物の南西側に近接する未登記建物（倉庫）は、Bの陳述及び物件3主建物との位置関係、種類等から同建物の附属建物と認定した。
- 6 Cの賃借権は、抵当権に後れるので、明渡猶予の対象になるものと思料する。
- 7 物件3建物の川側（南西側）の基礎と土間コンクリートとの間に隙間が発生していた。
- 8 物件3建物のダイニングキッチン隣の床が損傷していた。
- 9 物件4建物のリビングダイニングの内壁にカビが散見された。

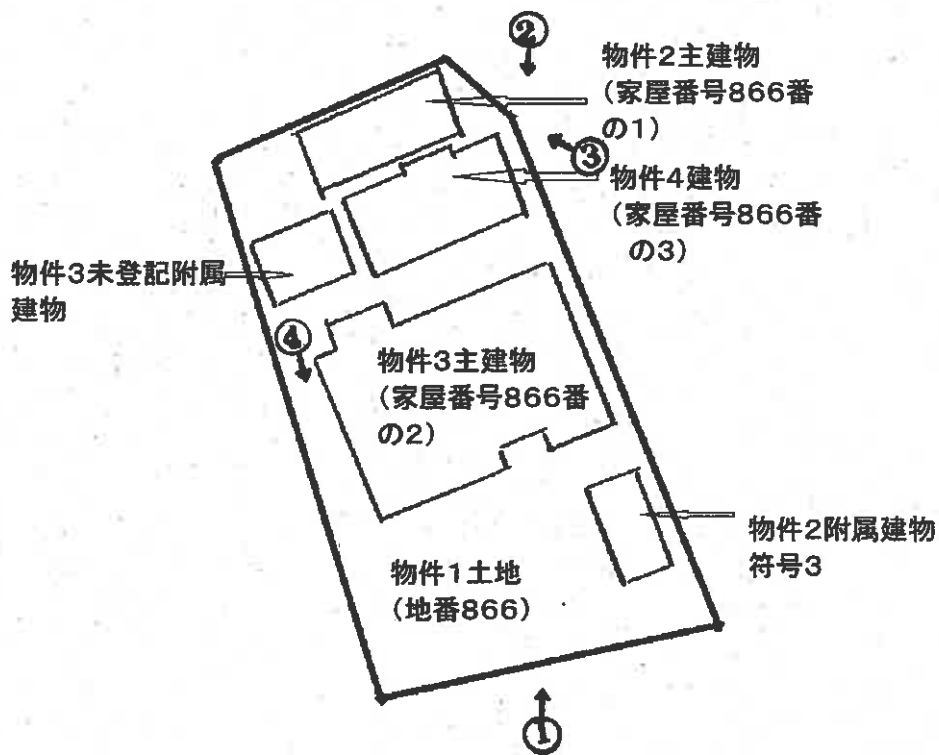
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月27日 (月) 13:30-14:00	津地方法務局伊賀支局	登記、公図等調査
6年5月29日 (水) 15:00-15:10	物件所在地	事務連絡投函、占有関係等調査、建物外観写真撮影等
6年6月12日 (水)	当庁執行官室	B宛て現況調査期日通知書郵送
6年6月26日 (水) 13:10-15:20	物件所在地	Bと面談調査、立入調査(全室)、写真撮影、 評価人同行
6年8月7日 (水) 13:50-14:50	物件所在地	Bと面談調査、物件調査、写真撮影、評価人同行
(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 を立ち合わせ、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

土地建物位置関係図(概略)



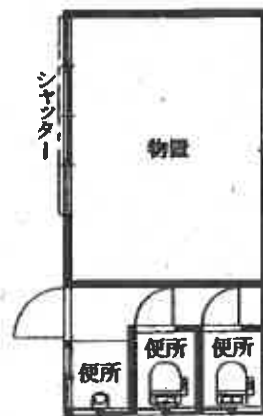
←○写真撮影位置方向番号

建物間取図(No.1)

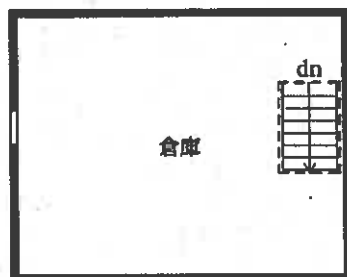
家屋番号:866番の1
 物件2・主たる建物



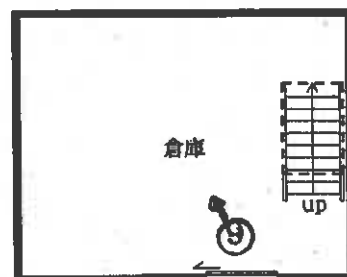
家屋番号:866番の1
 物件2・附属建物・符号3



物件3の未登記附属建物



2階



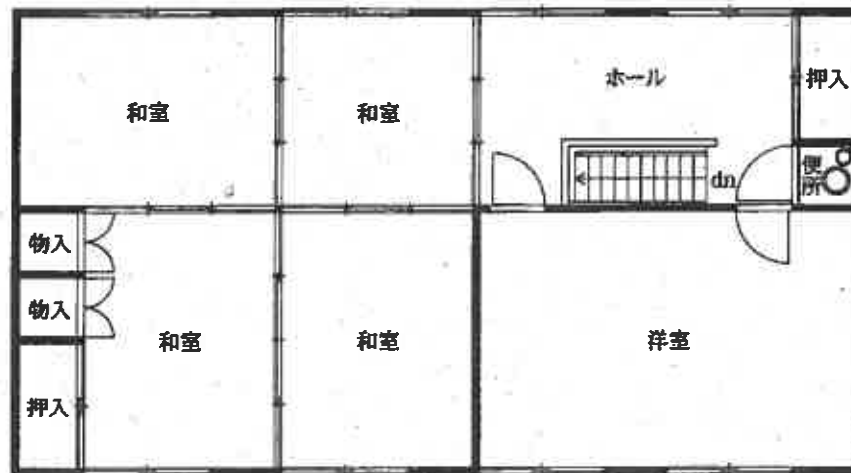
1階

←○写真撮影位置方向番号

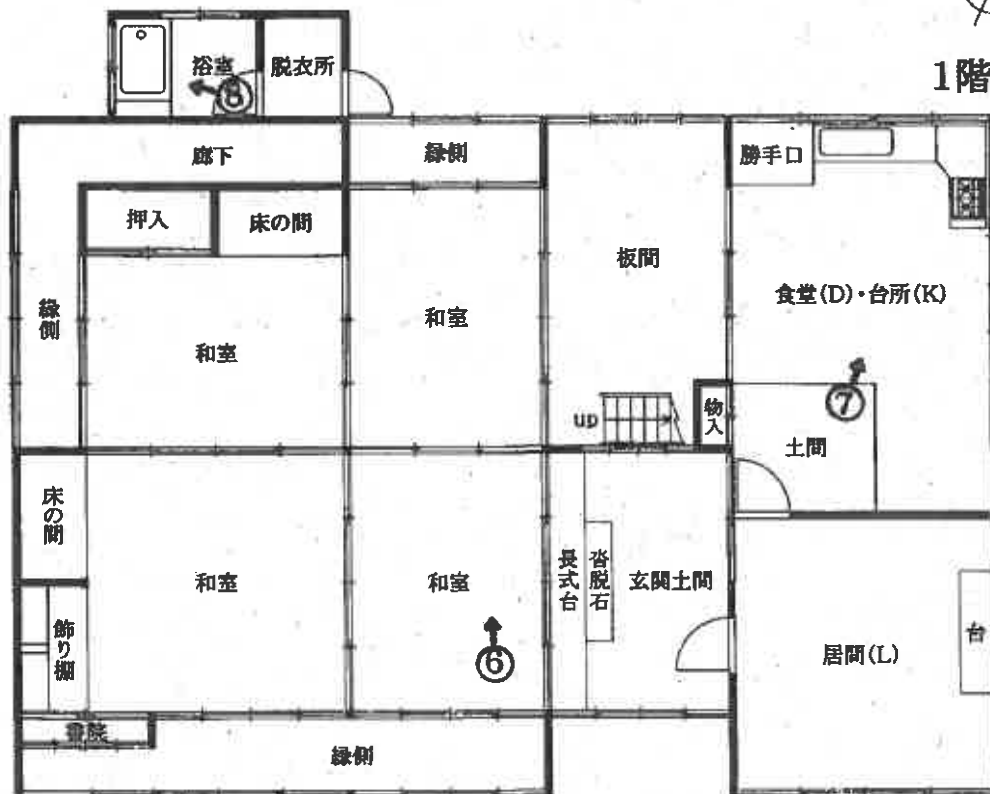
建物間取図(No.2)

家屋番号:866番の2
物件3

2階



1階

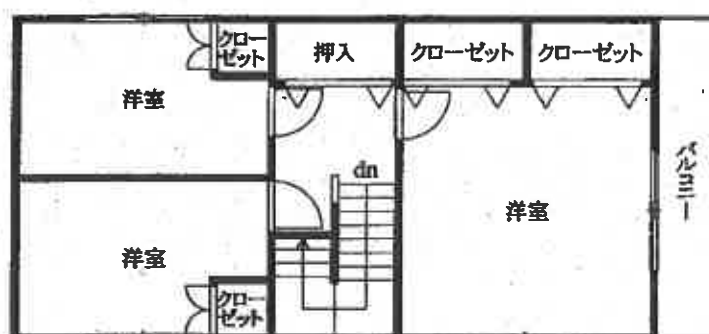


←○写真撮影位置方向番号

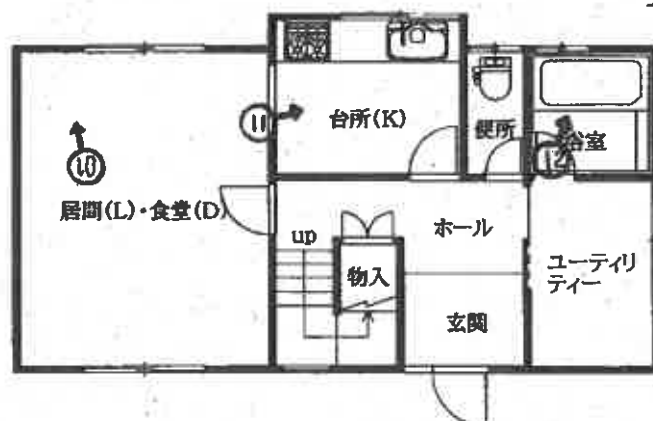
建物間取図(No.3)

家屋番号:866番の3
物件4

2階



1階



←○写真撮影位置方向番号

①



②



③



④



⑤

物件 2 主建物内部



⑥

物件 3 主建物内部（1 階和室）



⑦

物件 3 主建物内部（ダイニングキッチン）



⑧

物件 3 主建物内部（浴室）



⑨

物件 3 未登記附属建物内部



⑩

物件 4 建物内部（リビングダイニング）



⑪

物件 4 建物内部（キッチン）



⑫

物件 4 建物内部（浴室）



令和 6 年 (ケ) 第 4 号	
令和 6 年 8 月 7 日 外	現地調査
令和 6 年 8 月 29 日	評 価

津地方裁判所 伊賀支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梶田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 1,140,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 430,000 円	
物件2（建物）	金 50,000 円	
物件3（建物）	金 450,000 円	
物件4（建物）	金 210,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は物件2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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。
- 4 物件3の内訳価格には物件3の価格の他に後記未登記附属建物の価格を含む。

* * * 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。

従って、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

- ・ 本件土地である物件1の登記数量については地積測量図に基づく実測の裏付けを有していないため、評価数量の確定に当たっては現況規模との照合を必要とする。この場合、本件建物である物件2～4及び後記未登記附属建物が存する敷地（以下、「本件建物敷地」という。）に関しては、建物図面における物件1の範囲と概ね合致している状況にあるが（「参考図その1」参照）、公図（地図に準ずる図面）によると本件建物敷地内に物件1以外の土地が含まれている可能性がある（「参考図その2」参照）。このように建物図面と公図が大きく相違しているなか、図面相互の精度の優劣が判然としないため、法務局図面から物件1の現況規模を把握することは困難である。

以上を踏まえ、物件1の評価数量については登記数量を採用のうえ、隣地境界が判然としない点や現況数量と登記数量との関係（両数量の乖離の有無やその程度）が不明である点について、土地の個別格差の中で減価を反映させるものとする。

- ・ 本件建物敷地は、建物図面によると、物件1のみによって構成されていることになり、又、公図によると、物件1とそれ以外の土地（863番、864番、884番及び公図上は未表示であるが、884番と同じ親番の884番1）によって構成されている可能性が見込まれる。ここで、公図を根拠とする後者の見方に立つと、本件建物（※未登記附属建物を含めて計5棟）の中に物件1以外の土地を敷地の一部又は全部とするものが含まれる可能性があることになるが、公図から各建物と敷地の正確な対応状況を把握することは困難である。

従って、評価上は、建物登記と表裏一体の関係にある建物図面を根拠とする前者の見方を基本としつつ、物件1以外の土地が本件建物敷地内に介在する可能性について、市場性の観点から減価を反映させるものとする。

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	名張市滝之原字深ヶ	—
	地 番	866番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	429.75㎡	※特記事項参照
	共 有 者 共 有 者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	—
2	所 在	名張市滝之原字深ヶ866番地	※特記事項参照
	家 屋 番 号	866番の1	—
	種 類	物置	—
	構 造	木造瓦葺平家建	—
	床 面 積	49.58㎡	約35.15㎡
	(附属建物)		
	符 号	3	—
	種 類	居宅	物置・便所
	構 造	木造瓦葺平家建	—
	床 面 積	14.87㎡	約17.55㎡
	共 有 者 共 有 者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	—
3	所 在	名張市滝之原字深ヶ866番地	※特記事項参照
	家 屋 番 号	866番の2	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造瓦葺2階建	—
	床 面 積	1階148.84㎡ 2階86.94㎡ 延235.78㎡	—
	共 有 者 共 有 者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	—

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在	名張市滝之原字深ヶ866番地	※特記事項参照
	家 屋 番 号	866番の3	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造スレート葺2階建	—
	床 面 積	1階46.97㎡ 2階45.60㎡ 延92.57㎡	—
	所 有 者	B	—
番 号	特 記 事 項		
1	地 積	実際の規模については不明である。ちなみに、「参考図その1」に示した物件1の範囲によれば、現況規模の方が登記数量よりも広く、「参考図その2」に示した物件1の範囲によれば、現況規模の方が登記数量よりも狭いことになる。	
2	所 在	公図との照合を踏まえると、物件1以外の土地が物件2の所在地に含まれる可能性があるが、正確なことは不明である。	
2	種 類	附属建物・符号3の現況種類は、登記上の種類と相違する。	
2	床 面 積	主たる建物及び附属建物・符号3の現況床面積は、登記上の床面積と相違する。	
3	所 在	公図との照合を踏まえると、物件1以外の土地が物件3の所在地に含まれる可能性があるが、正確なことは不明である。	
4	所 在	公図との照合を踏まえると、物件1以外の土地が物件4の所在地に該当する可能性があるが、正確なことは不明である。	
未登記 附属建物	—	本件建物敷地内には下記の未登記建物が存在するので、物件3の附属建物として評価の対象に含める扱いとした。 「倉庫, 土蔵造瓦葺2階建, 1階約19.55㎡ 2階約19.55㎡ 延約39.10㎡」	

* * * 以下余白 * * *

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	近鉄大阪線「美旗」駅 南東方・直線距離 約4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	名張市街地の東方に位置する山間に農地を介在させて農家住宅が見られる既存集落内である。なお、周辺には大規模住宅団地、工業団地、ゴルフ場等の大規模開発地も見受けられる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分	都市計画区域(非線引)
	用 途 地 域	指定無
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	砂防指定地、一部につき土砂災害警戒区域
画 地 条 件	・地積:429.75㎡(登記数量) ・形状:ほぼ台形 ・短径:約14m～約20m, 長径:約32m～約36m ・地勢:ほぼ平坦	
接 面 道 路	・北東側有効幅員約3m(種別:市道「山森線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条2項道路に該当する。 ※本件建物敷地のうち, 当該市道に接しているのは北東隅部分のみである。 ・南東側有効幅員約3.5m(種別:通路), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法上の道路には該当しない。 ※スロープ状進入路としての形態である。 ・公図や建物図面に表示されている別途周辺里道に関しては, 道としての形態が不明瞭であったり, 存在自体が確認できない状況にある。	
土地の利用状況等	・物件2～4及び未登記附属建物の敷地としての利用である。なお, 物件1の南側に近接している883番の土地(登記上:「名張市滝之原字深ヶ883番, 田, 188㎡, D」一現地には鉄骨造の車庫が存在する。)は, 公図上, 物件1との間に介在している細長い無籍地(※建物図面では「道路」と表示)と併せて一体的になっている。	
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	・物件1の正確な範囲を特定することが困難であるため, ここでの記載は本件建物敷地の全体状況を纏めたものである点留意事項である。 ・登記上の「字深ヶ」地区は砂防指定地に該当し, 又, 本件建物敷地の西側を流れる小波田川は砂防河川に該当するとのことである。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 本件建物敷地の一部が、土砂災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン)の範囲に含まれている(「土砂災害警戒区域等の区域図」参照)。なお、当該区域指定に関しては、土砂災害発生に対する注意喚起の意味合いが強いため、評価上は留意に止める扱いとする。 ・ 本件建物敷地内には水道メーター及び農業集落排水の公共枡が一つずつ設置されている。 ・ 公図上、物件1の西側に隣接している884番の土地及び未表示で同親番の884番1にかかる登記内容は下記のとおりである。 「名張市滝之原字深ケ884番, 山林, 69㎡, D」 「名張市滝之原字深ケ884番1, 宅地, 59.50㎡, D」 ・ 公図上、物件1の北側に隣接している864番の土地及びその北側に隣接している863番の土地の登記内容は下記のとおりである。 「名張市滝之原字深ケ864番, 畑, 66㎡, 龍性院」 「名張市滝之原字深ケ863番, 畑, 181㎡, E」 ・ 以上の4筆の土地(863番, 864番, 884番, 884番1)については、本件建物敷地内に介在している可能性がある。 ・ 本件建物敷地の南端辺りにおいて東西方向に土管が埋まっており、東方から流れ下ってくる山水を当該土管経由で西側の小波田川に放出しているとのことである(川向かいからは本件建物敷地の川沿いの擁壁の一部に排水口が確認できた。) ・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないことを確認した。 ・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。
---------	---

(注) 供給処理施設の「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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2・主たる建物）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(課税台帳)	昭和50年建築
経済的残存	経過年数	49年
耐用年数	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, 漆喰, 土壁
	内 壁	荒壁
	天 井	あらわし天井
	床	仕上げなし
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	約35.15㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間 取 り	間仕切りなし
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 当建物の各階平面図は不存在である。 ・ 建物図面上の当建物の位置には現状, 物件4が建っており, 当建物は, 元あった所からすぐ北側に移された可能性がある。 ・ コンピュータ化による閉鎖登録簿によると, 家屋番号:866番の1の元々の主たる建物は, 建築年月日の記載がない「居宅, 木造草葺平家建, 100.82㎡」であったが, 当該主たる建物が昭和48年11月1日に取壊されたことを受けて, 同家屋番号の附属建物・符号1として登記されていた当建物が, 上記と同日をもって主たる建物へと変更され, 今に至っている。 ・ 奥に囲いが付帯するが, 簡易なもので傷みも見受けられた。 ・ 老朽化や傷み, 機能性低下が目につく簡素な小建物で, 撤去も視野に入ることから, 評価上は備忘価格の計上が相当と判断される。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建物である。	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2・附属建物・符号3）

区分		附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（課税台帳）	昭和44年建築	
	経過年数	55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、漆喰、板	
	内 壁	合板、タイル、漆喰	
	天 井	合板等	
	床	板、タイル、モルタル等	
	設 備	便所	
	そ の 他	—	
床面積（現況）		約17.55㎡	
現況用途等	現況用途	物置・便所	
	間 取 り	物置：間仕切りなし、便所：簡易な間仕切りあり	
品 等		やや劣る	
保守管理の状態		やや劣る	
建物の利用状況		現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項		・ 当建物の各階平面図は不存在である。 ・ 近接する母屋の物件3には便所が備わっておらず、当建物が母屋の機能を補完している。 ・ 全体として老朽化や機能性低下が目につく。 ・ 新耐震基準（昭和56年6月1日）適用前の建物である。	

* * * 以下余白 * * *

2-3 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	建築年月日(登記記録)	昭和49年8月10日新築
経済的残存	経過年数	50年
耐用年数	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, 漆喰等
	内 壁	砂壁, 繊維壁, 合板等
	天 井	天井板, ボード等
	床	畳, フローリング等
	設 備	台所, 浴室等 ※便所なし
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 148.84㎡ 2階 86.94㎡ 延235.78㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	10LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 家屋番号:866番の1の元々の主たる建物(前記のとおり)を建て替えたものである。 ・ DK隣の板間の床が腐食により傷んでいるのを確認した。 ・ 当建物の川側の基礎と犬走り(土間コンクリート)との間に隙間が発生しているのを確認した。ちなみに, 当建物の建具の一部に開閉の不具合があり, 本件関係者によると地盤による影響が考えられるとのことであった。 ・ 浴室は構造上, 内部で直接行き来ができない。又, 便所は前記のとおり物件2・附属建物・符号3のものを利用している。 ・ 全体的に老朽化が進んでいる様子であり, 間取りや設備等の機能性において不十分な面が窺われる。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建物である。	

2-4 建物の概況及び利用状況（物件3の未登記附属建物）

区 分		附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	不明	
	経過年数	不明（※特記事項参照）	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構 造	土蔵造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	漆喰、板	
	内 壁	漆喰	
	天 井	1階部分:2階床 2階部分:あらわし天井	
	床	板	
	設 備	—	
	そ の 他	—	
床面積（現況）		1階 約19.55㎡ 2階 約19.55㎡ 延約39.10㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫	
	間 取 り	1, 2階共に間仕切りなし	
品 等		普通	
保守管理の状態		普通	
建物の利用状況		現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項		・ 当建物は未登記である。 ・ コンピュータ化による閉鎖登記簿によると、家屋番号:866番の1の元々の主たる建物（前記のとおり）の附属建物・符号2として、建築年月日の記載がない「倉庫、土蔵造瓦葺2階建、1階13.22㎡ 2階13.22㎡」が存在していたが、当該附属建物・符号2は昭和55年4月10日に取壊されており、本件関係者によると、これと同じ場所に当建物が建築されたとのことである。なお、当建物の正確な建築時期は不明であるが、仮に旧倉庫が取壊されてから数年以内に建替えられているとすると、築後40年余りの経過になる。 ・ 内外を通じて顕著な傷みはないように見受けられ、物件2, 3と比べると、老朽化の進行は目立たない様子であった。但し、その種類や規模等から当建物単独での存続価値は低いと判断でき、評価上は老朽化や機能性低下が目につく主たる建物の物件3との関係性が強いと考えられる。	

* * * 以下余白 * * *

2-5 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日（登記記録）	平成13年6月30日新築
経済的残存	経過年数	24年（※端数切上）
耐用年数	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス中心
	床	フローリング中心
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階 46.97㎡ 2階 45.60㎡ 延92.57㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 南側に居宅（母屋）である物件3, 西側に倉庫（土蔵）である未登記附属建物, 北側に物置である物件2・主たる建物がそれぞれ近接しており, 窮屈な印象を受ける。 ・ 1階はLDK及び浴室, 便所といった水回りが主体であり, 居室は2階に洋室3部屋が纏まっている。 ・ LD部分の内壁にはカビによると思われる黒い変色が広範囲に見受けられた。なお, 当該LD部分は, 近接している他の建物による影響で日当たりや風通しが悪く, 湿気による影響を特に受けやすい模様である。	

* * * 以下余白 * * *

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	7,200	0.70	429.75	0.70	1,510,000

※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・・・・・・・・・・0.70（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

環境条件：河川沿い（地盤との関連も加味）（－5）

画地条件（相乗積）：間口狭小（－8），隣地境界及び現況規模が判然としない（－20），一部に土管の埋設あり（－1），二方路（＋2）小計（ $0.92 \times 0.80 \times 0.99 \times 1.02 = 0.74$ ）

街路条件，交通接近条件，行政的条件，その他条件に関しては，何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・・建物は古いものが中心である点，そして建物相互の均衡にやや難が認められる点等について一定の影響を考慮した。

② 建物価格（物件2～4，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並びに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。

【物件2】※物件2・主たる建物は備忘価格の計上とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2・主	—	35.15	—	10,000 (※備忘価格)
2・附3	140,000	17.55	0.02	40,000
計				50,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(55 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.60) = 0.02$$

※小数点第3位四捨五入

（次ページに続く）

〈注1〉経済的残存耐用年数、〈注2〉経過年数

〈注3〉観察減価率・・・当座利用における手入れの必要性、仕様、間取り等の機能性、建物相互の均衡状態等を総合的に考慮した。

【物件3】 ※未登記附属建物の現価率は、物件3と同率を採用した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	165,000	235.78	0.02	770,000
未登記 附属建物	150,000	39.10	0.02	110,000
計				880,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(50 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times \frac{\text{観察減価率 (注3)}}{(1 - 0.60)} = 0.02$$

※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

〈注3〉観察減価率・・・当座利用における手入れの必要性、仕様、間取り等の機能性、建物相互の均衡状態等を総合的に考慮した。

【物件4】

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	150,000	92.57	0.04	550,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ (注1)}}{(24 \text{ (注2)} + 1 \text{ (注1)})} \right\} \times \frac{\text{観察減価率 (注3)}}{(1 - 0.60)} = 0.04$$

※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

〈注3〉観察減価率・・・再入居に際してのリフォームの必要性、日照・通風、間取り等の機能性、建物相互の均衡状態等を総合的に考慮した。

* * * 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

物件 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-a	$1,510,000 \times 20\%$ $\div 300,000$	0.30	法定地上権	90,000
1-b	$1,510,000 \times 63\%$ $\div 950,000$	0.30	法定地上権	290,000
1-c	$1,510,000 \times 17\%$ $\div 260,000$	0.05	使用借権	10,000
合計	1,510,000			390,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合: 物件2, 3及び未登記附属建物にかかる土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を30%と査定した。又、物件4にかかる土地利用権等を使用借権と判断し、その割合を5%と査定した。

※ 物件1にかかる枝番表示について

- 枝番a: 物件2のための土地利用権等が及ぶ範囲
- 枝番b: 物件3及び未登記附属建物のための土地利用権等が及ぶ範囲
- 枝番c: 物件4のための土地利用権等が及ぶ範囲

※ 各建物に対応する敷地の配分について

建築面積比に基づいて敷地割合を下記のとおり求めた。

- 物件2の建築面積: 約35.15㎡(主たる建物の床面積) + 約17.55㎡(附属建物・符号3の床面積) = 約52.70㎡《約20%》
- 物件3及び未登記附属建物の建築面積: 148.84㎡(1階床面積) + 約19.55㎡(未登記附属建物の床面積) = 約168.39㎡《約63%》
- 物件4の建築面積: 46.97㎡(1階床面積)《約17%》

* * * 以下余白 * * *

② 内訳価格及び一括価格

物件 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±イ)×ウ×エ×オ
1	1,510,000	－ 390,000		0.65	0.60	430,000
2	50,000	＋ 90,000	－	0.65	0.60	50,000
3	880,000	＋ 290,000	－	0.65	0.60	450,000
4	550,000	＋ 10,000	1.00	0.65	0.60	210,000
一 括 価 格 (合 計)						1,140,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・物件4にかかる賃借人の存在については減価不要と判断した。

エ 市場性修正・・・・・・不動産取引が低調な既存集落内という場所柄に加えて、当評価では本件土地の範囲並びに本件建物敷地への本件土地以外の土地の介在可能性とそれを受けての本件建物の土地利用権原において不確定な要素を内在させているため、市場性の観点から減価を反映させた。

オ 競売市場修正・・・・ 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

* * * 以 下 余 白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 土砂災害警戒区域等の区域図(三重県備付図面に基づく)
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 間取図(1／3～3／3)
- ・ 建物求積図
- ・ 参考図その1, その2

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約3m舗装市道沿い, 規模約500m²の整形地

(2) 地価調査価格：名張－1

所 在：名張市大屋戸字宮本41番
 価 格：10,400円／m²
 位 置：近鉄大阪線「名張」駅の北方 道路距離2km
 価 格 時 点：令和5年7月1日
 地 積：221m²
 供給処理施設：水道, 下水
 接 面 街 路：西側幅員3.5m市道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引) 用途地域指定無(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要：農家住宅, 一般住宅, 農地等が混在する住宅地域

(3) 地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円／m ² ア	時 点 修 正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 円／m ² ア×イ×ウ×エ
令和5年7月1日	10,400	$\times \frac{98.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{142}$	= 7,240

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・142 (街路, 交通接近, 環境等の各条件格差を考慮した)

(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7,200円／m²(微調整)と決定した。

○ 標準価格 7,200円／m²

位置図

物件1~4

N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



位置図

地価調査 名張-1

名張市



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

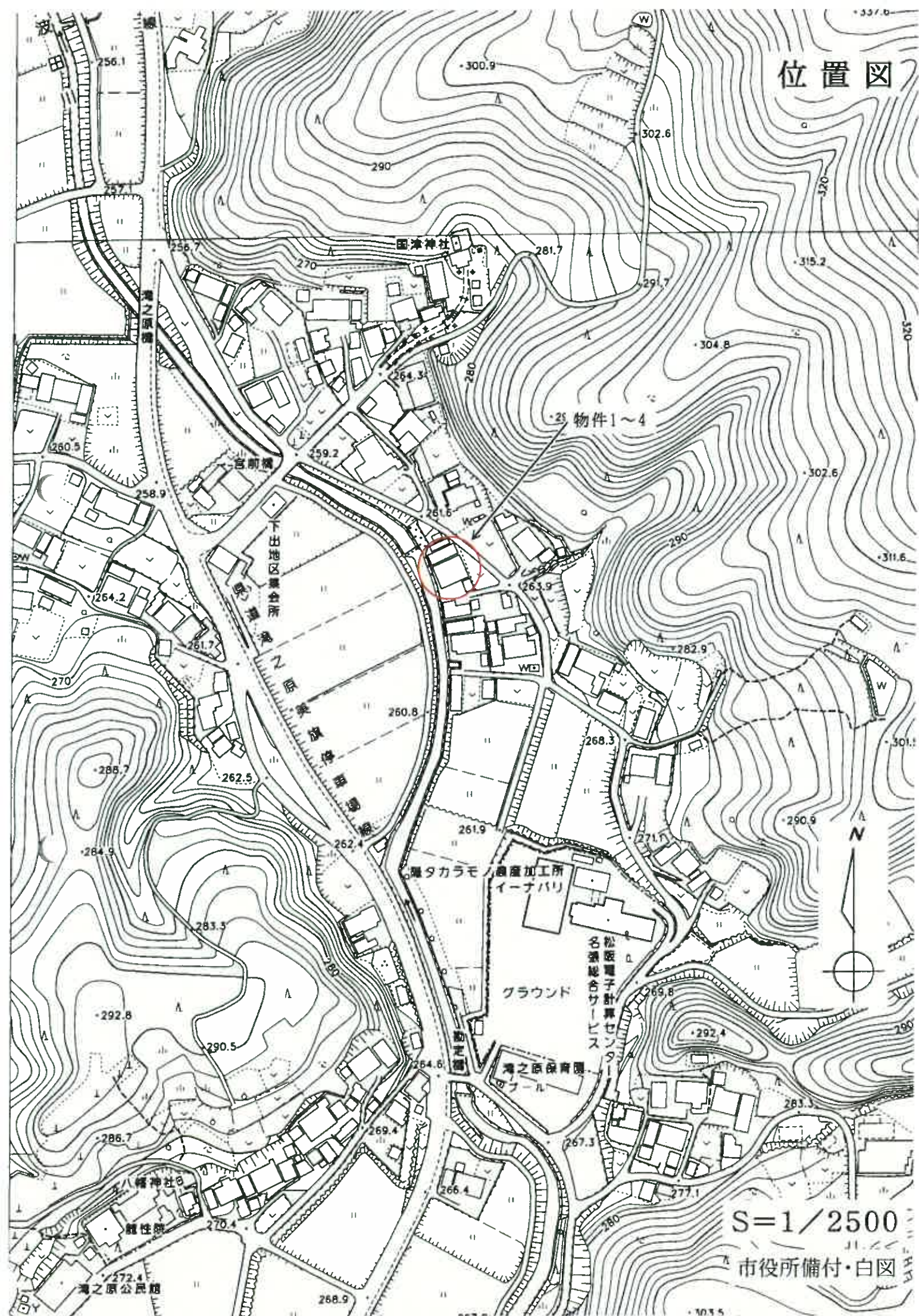


物件1~4

S=1/10000

(市役所備付・白図)

位置図



S=1/2500

市役所備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

三重県備付

図中の数字は横断線番号を

図所番号	図所名	所在地
1101089	滝之原1	名張市滝之原

告示番号	告示年月日	告示内容
三第187号	平成30年3月16日	三第187号

縮尺	縮尺
1:1,000	1:1,000

図例	説明
黄色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
赤色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
緑色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
青色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
黒色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)

図例	説明
黄色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
赤色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
緑色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
青色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
黒色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)

図例	説明
黄色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
赤色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
緑色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
青色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
黒色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)

図例	説明
黄色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
赤色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
緑色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
青色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)
黒色	土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域の指定に係る図書の公表に係る区域)

物件1~4

100m

50

25

0

様式-2-1(急)

土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域

区域図(その2)

昭和56年5月29日登記

建物図面

86601

家屋番号

名張市滝之原字深ヶ 866

建物の所在

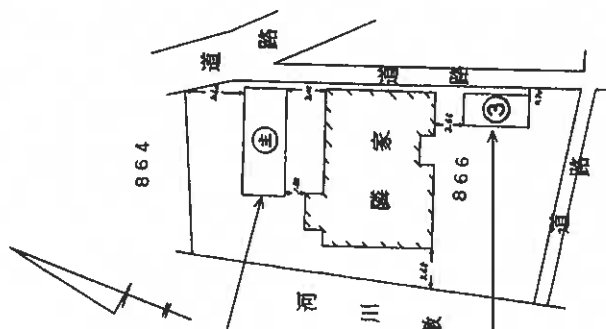
各階平面図

348497

※各階平面図については不存在

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



物件2・主たる建物
※現況と配置及び床面積
の相違あり。

物件2・附属建物・符号3
※現況と床面積の相違あり。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

5月29日(作製)

作製者

(三重県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和6年1月30日

津地方法務局

登記官

登記年月日 昭和56年5月29日

昭和56年5月29日登記

348498 各階平面図

建物図面

866*2

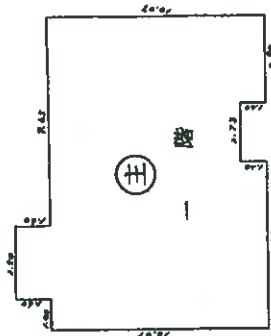
名張市滝之原字深ヶ866

家屋番号

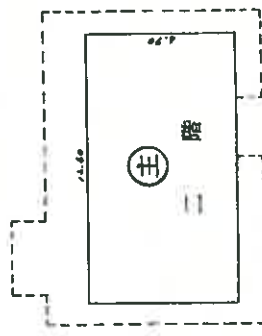
建物の所在

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

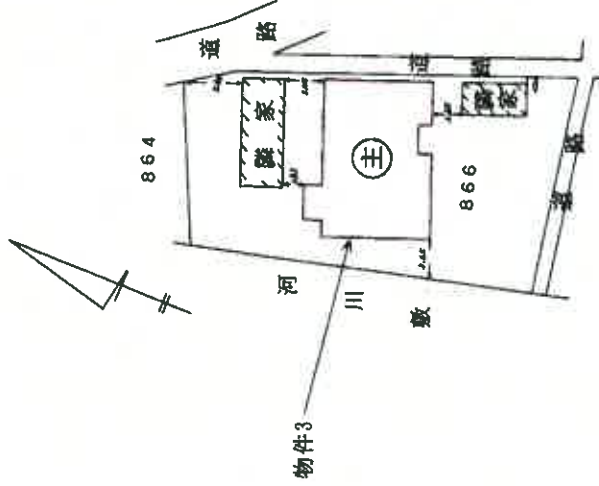


床面積 148.84 m²



12.60 X 6.90 = 86.94

床面積 86.94 m²



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
56.5.20(作製)			

(三重県土地家屋調査士会用紙)

法務局備付

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(法務局伊賀支局管轄)

令和6年1月30日

津地方方法務局

登記官

登記年月日：平成14年4月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和6年1月30日

津地方法務局

登記官

請求番号：16-4

348499 各階平面図

家屋番号 866番の3

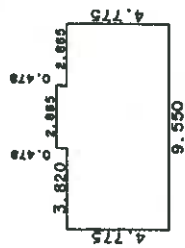
建物図面

建物の所在 名張市高之原字深ヶ866番地

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

1 階



求積表

0.478 x 2.865	=	1.369470
4.775 x 9.550	=	45.601250
合計		46.970720
床面積		46.97 m ²

2 階



求積表

4.775 x 9.550	=	45.601250
		45.601250
床面積		45.60 m ²



作製者

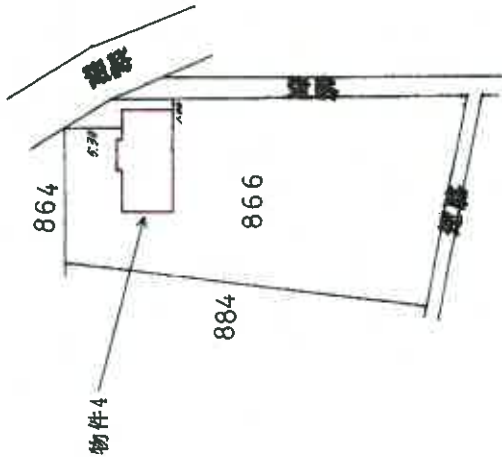
(2004年) 3月 21日(作製)

縮尺 1/250

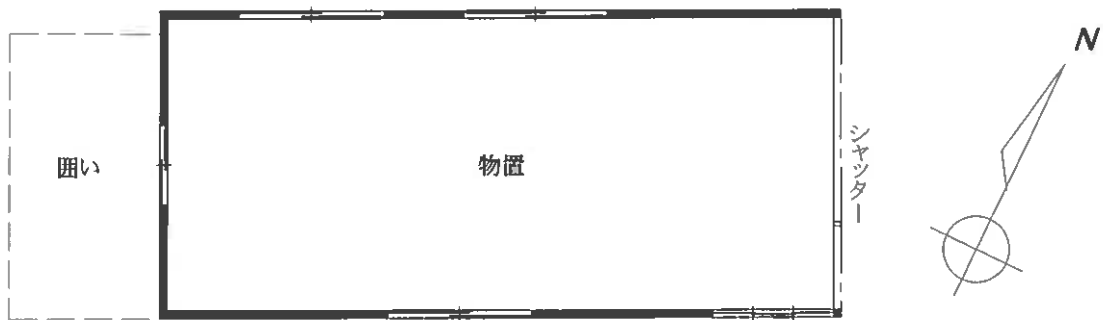
申請人

縮尺 1/500

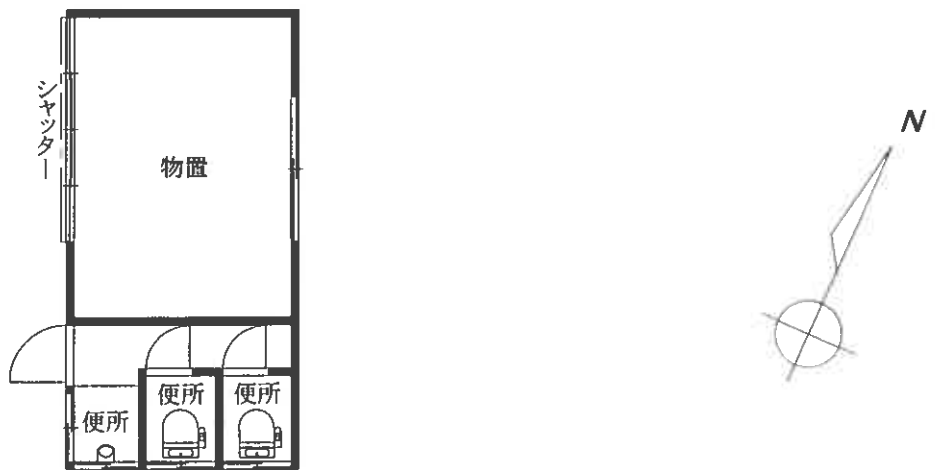
(三重県土地家屋調査士会用品)



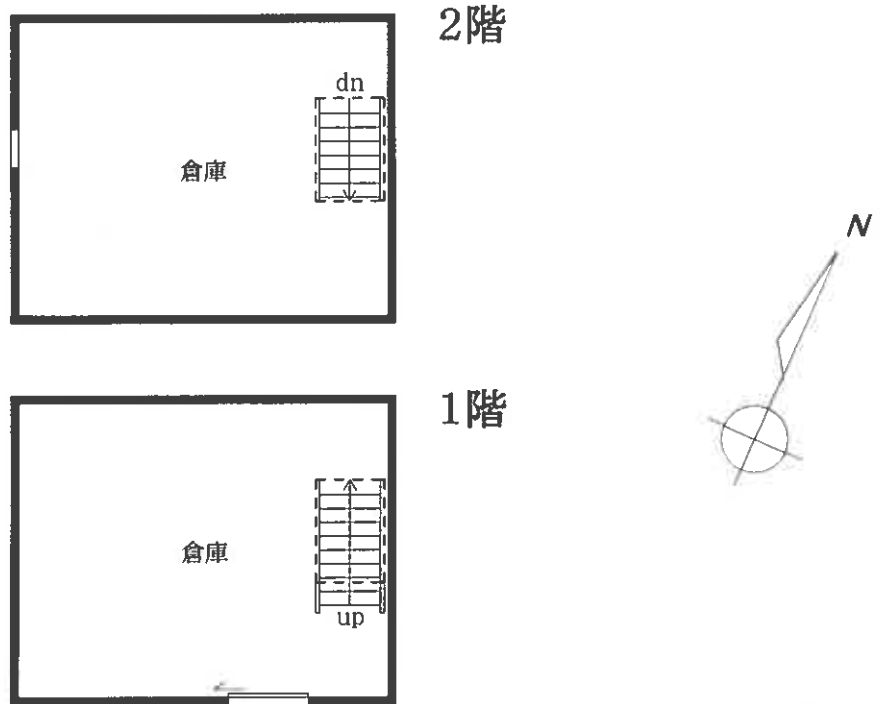
家屋番号:866番の1
物件2・主たる建物



家屋番号:866番の1
物件2・附属建物・符号3

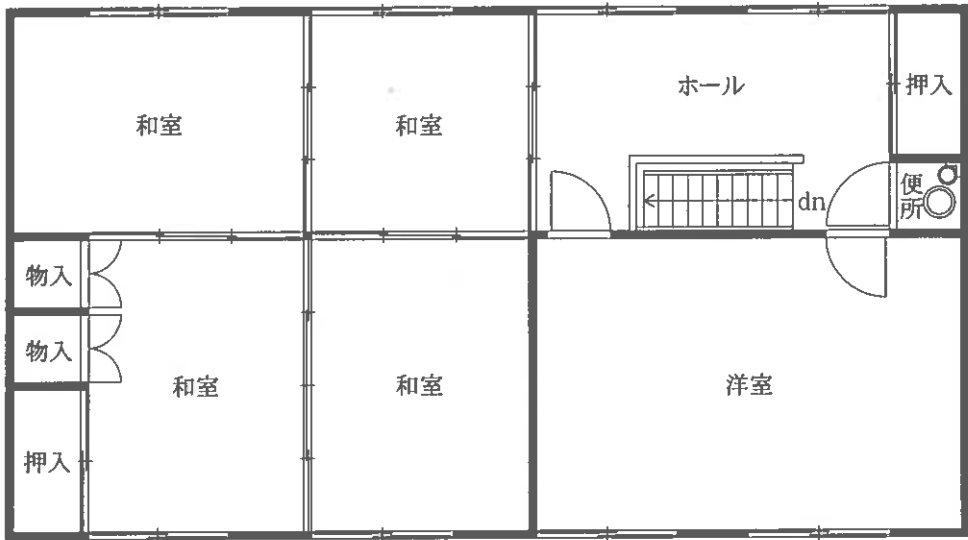


物件3の未登記附属建物

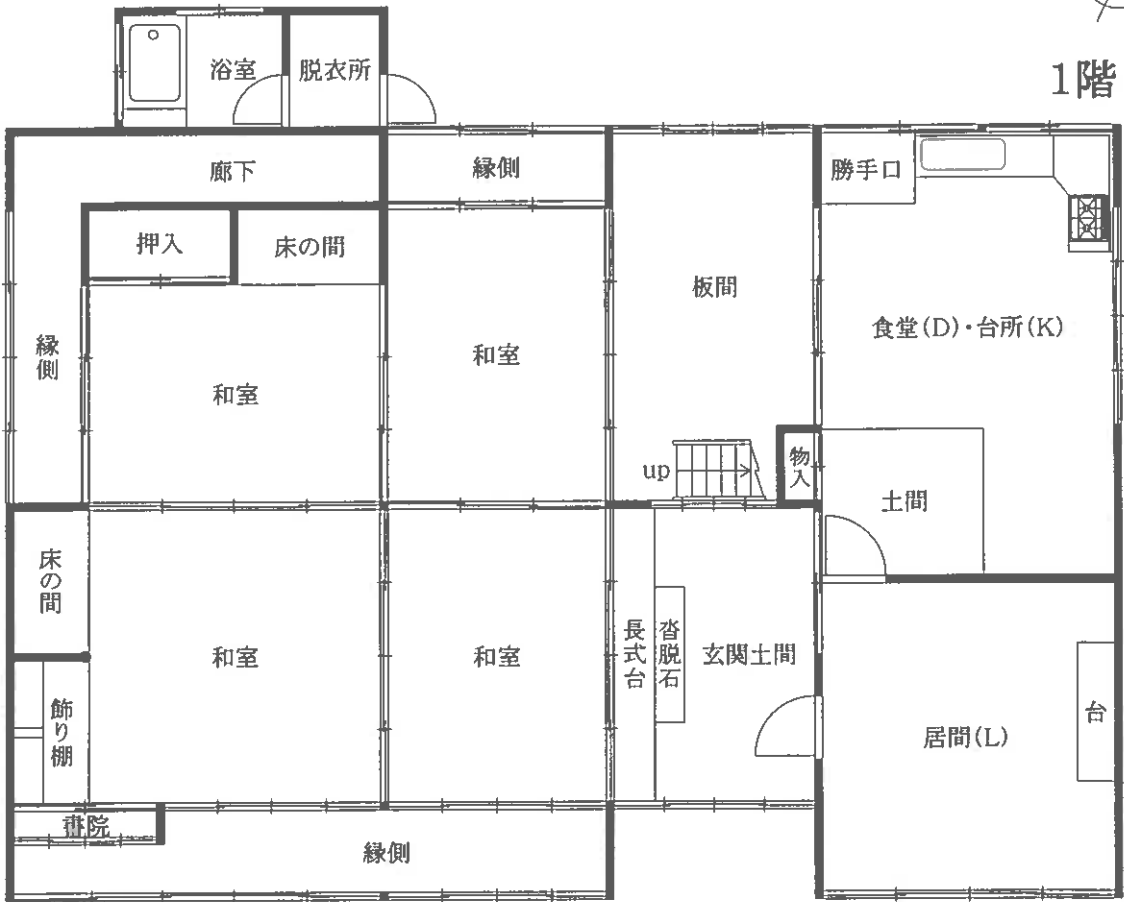


家屋番号:866番の2
物件3

2階

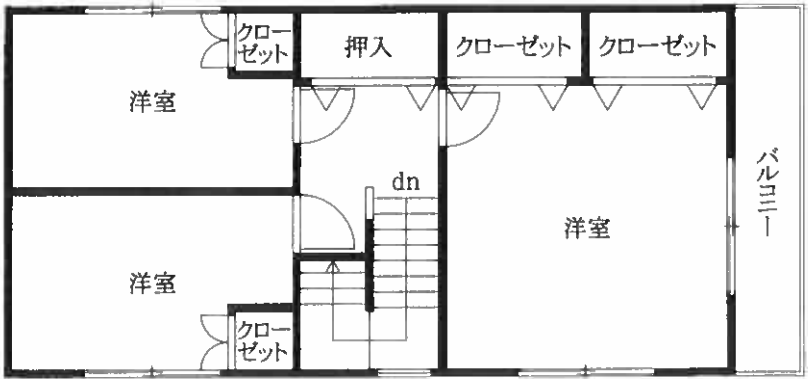


1階

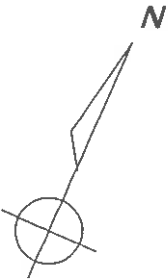


家屋番号:866番の3
物件4

2階

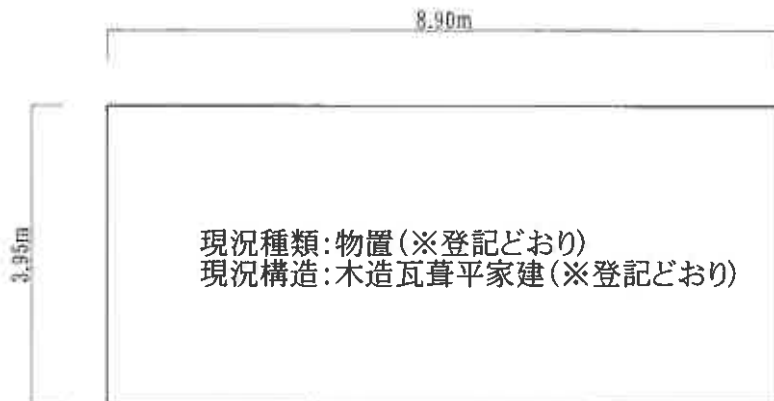


1階



建物求積図

家屋番号:866番の1
物件2・主たる建物



現況床面積: $3.95\text{m} \times 8.90\text{m} = 35.155\text{m}^2 \approx 35.15\text{m}^2$

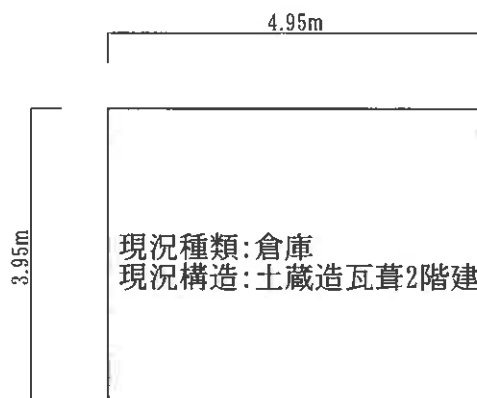
家屋番号:866番の1
物件2・附属建物・符号3



現況種類:物置・便所
現況構造:木造瓦葺平家建(※登記どおり)

現況床面積: $5.95\text{m} \times 2.95\text{m} = 17.5525\text{m}^2 \approx 17.55\text{m}^2$

物件3の未登記附属建物(1, 2階同型)



現況床面積: $3.95\text{m} \times 4.95\text{m} = 19.5525\text{m}^2 \approx 19.55\text{m}^2$

参考図その1
(建物図面と白図
の重ね合わせ図)

261.6

物件2・主たる建物

W

物件4

市道(山森線)

未登記附属建物

物件3

物件2・附属建物・符号3

263.9

物件1

進入路

↑小波田川

建物図面上の物件1の境界線(赤色の線)

※家屋番号:866番の1及び866番の2の建物図面【昭和56年作製】と、
家屋番号:866番の3の建物図面【平成14年作製】では敷地境界線
の位置に若干のずれが見受けられるため、微調整を施した。



W

1/500

参考図その2
(公図と白図の
重ね合わせ図)

