

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 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 10 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 4 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 11 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 7 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 9 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	1,130,000 904,000	一括	226,000	17,659	0
1	590,000				
2	40,000				
3	500,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 605 番 3

地 目 雑種地

地 積 433 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 605 番 8

地 目 雑種地

地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 度会郡大紀町錦字中河内 605 番地 3

家屋 番号 605 番 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 300.56 平方メートル
2 階 63.32 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



111

物 件 目 録

床 面 積 約 5 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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

【物件番号1, 2】

各土地間の境界が不明確である。

各土地の間に公図上畦畔が存在しており、また、隣地(605番9の一部及び605番10の全部)を一体利用している可能性があり、その位置関係は不明瞭である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 605 番 3

地 目 雑種地

地 積 433 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 605 番 8

地 目 雑種地

地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 度会郡大紀町錦字中河内 605 番地 3

家屋 番号 605 番 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 300.56 平方メートル
2 階 63.32 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 約53平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約32平方メートル



令和6年(ケ)第76号
令和7年1月21日受理
令和7年3月11日提出

現況調査報告書 (物件1～3)

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 | 度会郡大紀町錦字中河内 |
| | 地 番 | 605番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 433平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡大紀町錦字中河内 |
| | 地 番 | 605番8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 度会郡大紀町錦字中河内605番地3 |
| | 家屋 番号 | 605番3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 300.56平方メートル
2階 63.32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, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件1,2) ☐ 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	3枚目「その他の事項」のとおり				
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(☐ 主である建物 ☐ 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 style="padding: 0 5px;">種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table> 3枚目「その他の事項」のとおり			{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物及び附属建物を 倉庫 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 style="padding: 0 5px;"> 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)

その他の事項

- 物件1, 2は一体として物件3建物の敷地として利用されており、その境界は不明瞭である。
- 物件1, 2については、隣地である605番9（地目：雑種地、地積：42㎡、所有者：建設省）の一部と605番10（地目：雑種地、地積：0.24㎡、所有者：建設省）の全部及び畦畔の一部を一体として利用しているものと思われ、その位置関係も不明瞭である。
- 物件3建物の附属建物（未登記）
 - 1 種類：倉庫
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約53㎡
 - 2 種類：倉庫
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約32㎡

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (所有者の元監査役)	物件3の倉庫は施錠されていますが、鍵がありませんので解錠執行していただいて構いません。(令和7年1月23日聴取) 本件土地建物は、株式会社西村工作所が倉庫として使用していましたが、10年以上前から使っていません。ただ、向かって左側の小さい倉庫はDさんが使っていると思いますのでDさんに聞いてください。 株式会社西村工作所の代表者であった兄Aは、令和5年に脳梗塞を患ったこともあって、わからないこともあると思います。(令和7年2月12日聴取)
☒ Dの妻	お問合せいただいた倉庫について、当方では使用していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

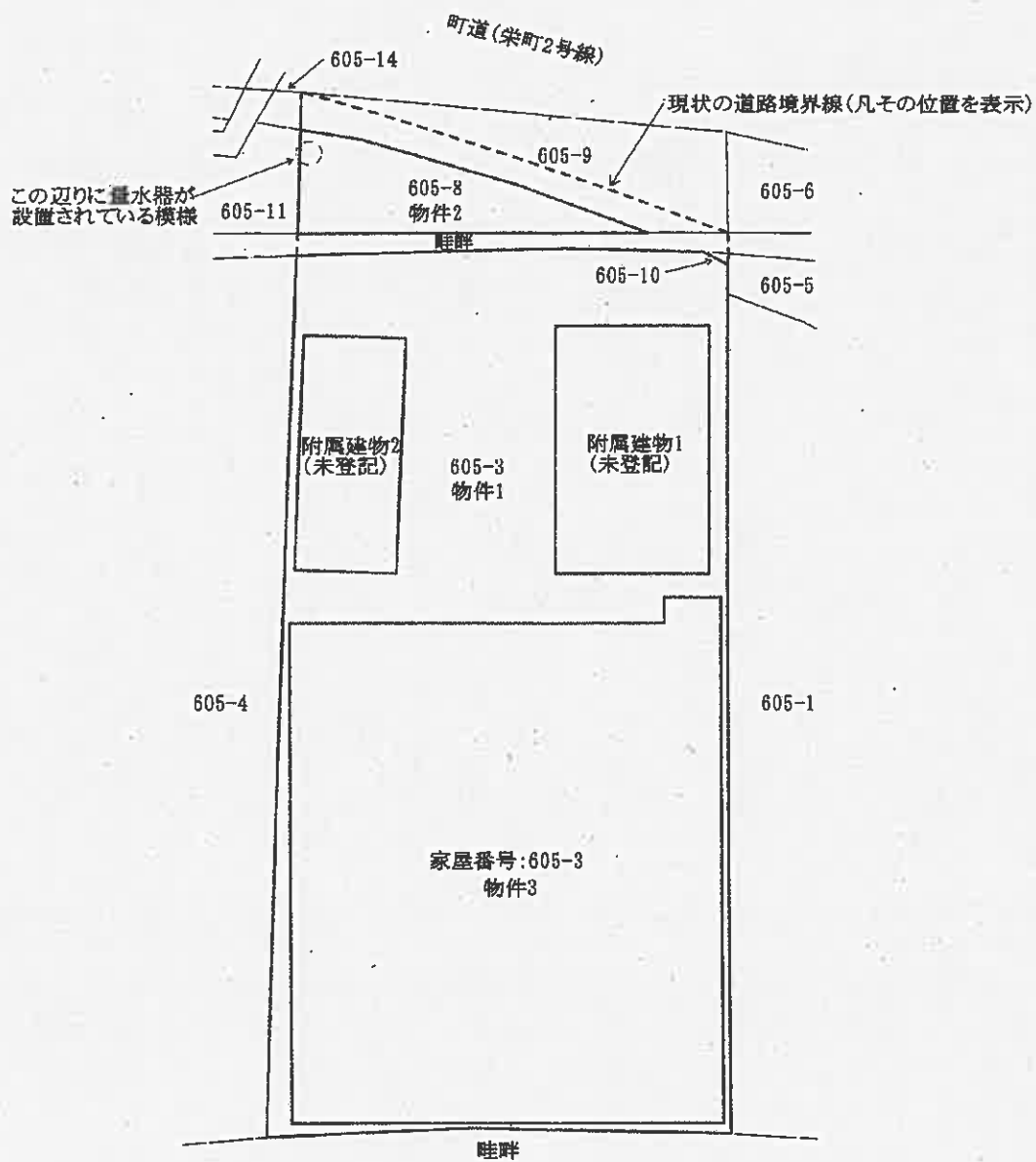
執行官の意見

- 本件各建物の内部調査及び所有者の元監査役Cからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～3の土地建物は、所有者が倉庫と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。
- 物件1, 2の間には公図上畦畔が介在しており、また、隣地である605番9の一部と605番10の全部を一体利用している可能性があることから、本件買受人は注意が必要である。
- 物件3の入り口部分には3枚目記載のと通りの未登記建物2棟が存在した。同2棟の建物については、その用途及び位置関係から物件3建物の附属建物と認定した。なお、附属建物2については、屋根が壊れていた。

(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)

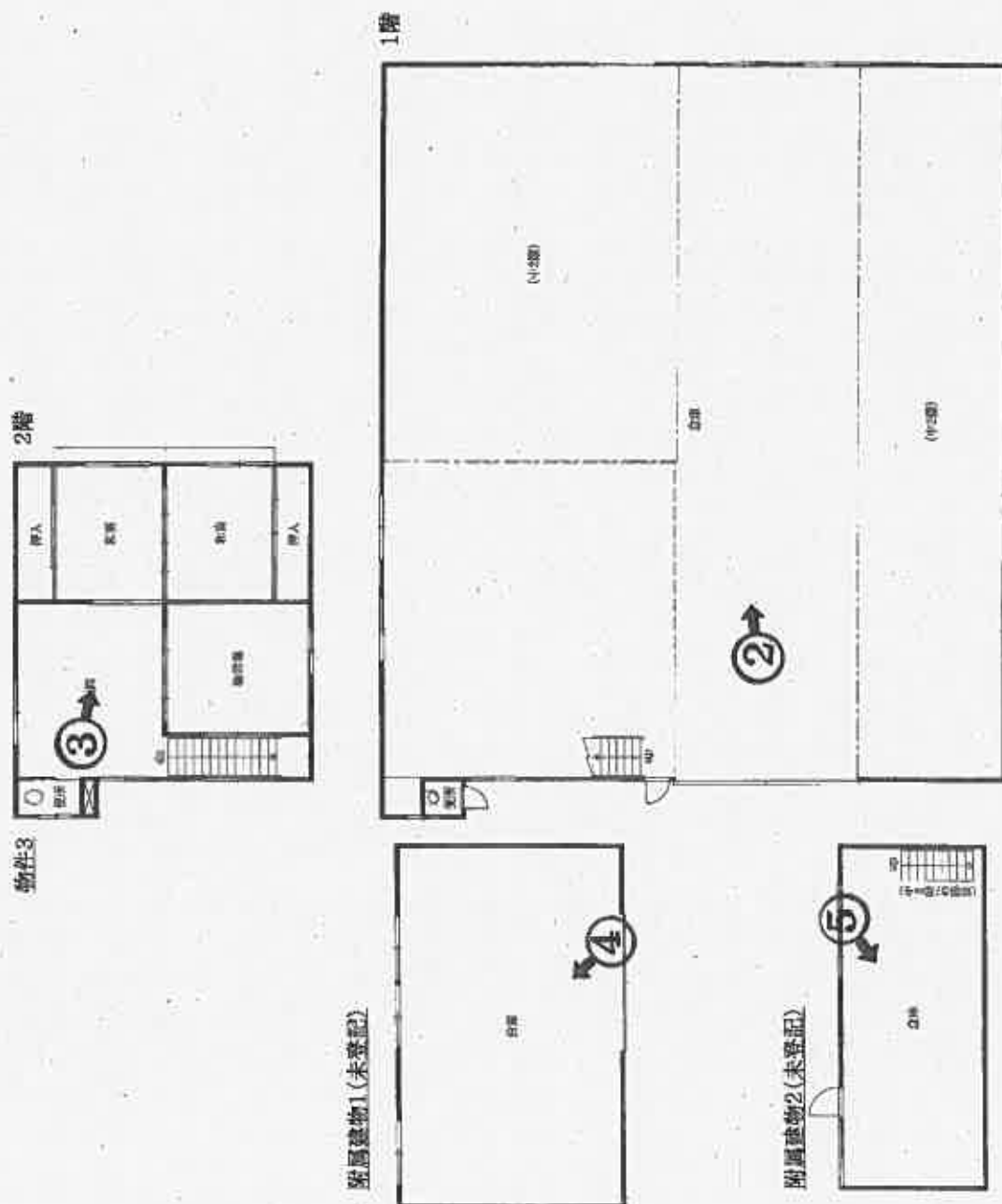
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月21日 (火) 9:00-9:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年1月21日 (火) :-:	津地方裁判所	大紀町役場に固定資産評価証明書等申請
7年1月23日 (木) 15:30-15:45	物件所在地及び近隣	物件・外観調査、所有者元監査役Cに聴取調査
7年2月12日 (火) 9:30-10:15	物件所在地及び近隣	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者元監査役C及び所有者代表清算人Aと面談、聴取調査 (評価人 榊田 毅 同行)
年月日 () :-:	(以下空白)	
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7年2月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) 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
(6枚目)



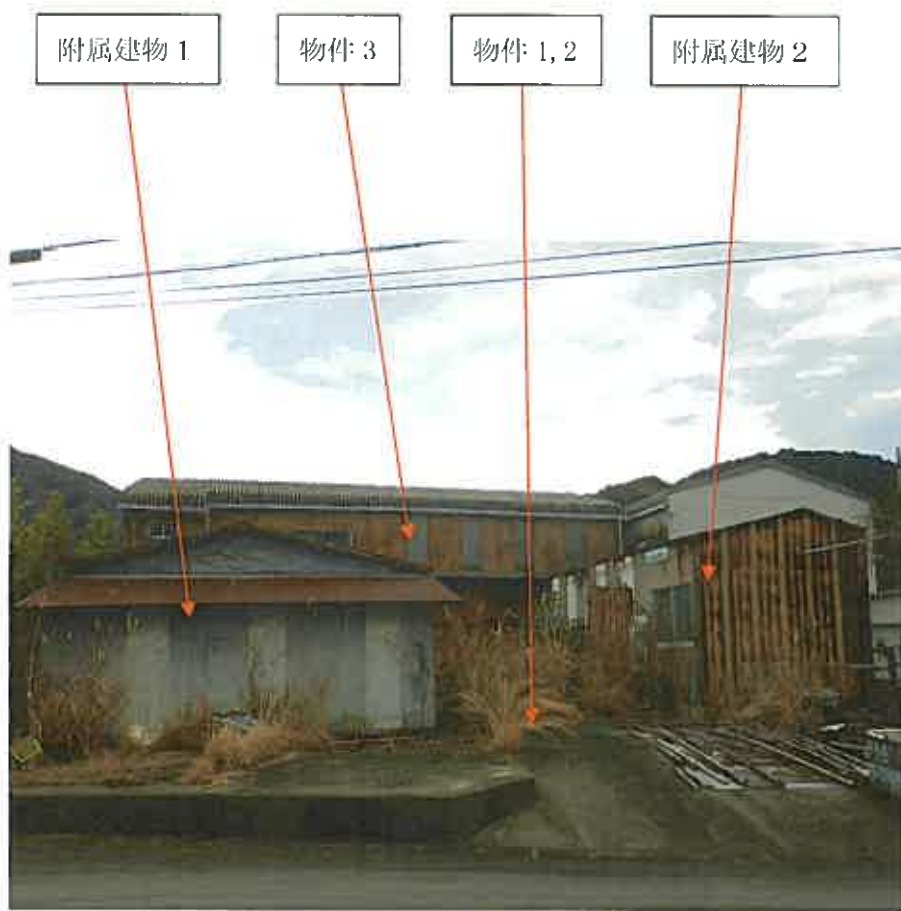
◀○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図



①

物件
外観



②

物件 3
内部

③

物件3
内 部



④

附属建物
1 内 部



⑤

附属建物

2内 部



令和 6年 (ケ) 第 76号 物件1～3	
令和 7年 2月 12日	現地調査
令和 7年 3月 23日	評 価

津地方裁判所 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 1,610,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 840,000 円	
物件2（土地）	金 50,000 円	
物件3（建物）	金 720,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件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。
- 4 物件3の内訳価格には物件3の価格の他に後記附属建物2棟（未登記）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

- ・ 本件土地の登記数量については、物件2が地積測量図に基づく実測の裏付けを有しているのに対して、物件1は地積測量図がいわゆる残地求積図に該当し、実測の裏付けを有していないため、物件1の評価数量を確定するに当たっては現況規模との照合を必要とする。この場合、隣地の地積測量図（別添参考図面①～③）との整合状況を踏まえると、残地求積図上の境界線は実際の境界線と概ね一致している様子が窺われるため、当該残地求積図を基にして物件1の現況規模を概略把握すると、登記数量よりも27%程度広くなっている（＝縄延びが発生している）模様である。従って、評価上は当該縄延びの可能性を反映させる扱いが妥当であると考えられる一方、正式な地積の確定に至っていない現状においては買受人保護の観点から評価の安全性への配慮も求められるものと思料する。

以上により、物件1の評価数量については物件2と同様に登記数量を採用のうえ、土地の個別格差において物件1、2全体として見込まれる縄延びの程度についてその一定割合を加味するものとする。

- ・ 関係図面との照合及び現地概測を踏まえると、物件1、2は畦畔の一部、そして当該畦畔以外の地番が付いた官地の全部又は一部と併せて一つの画地を構成しているものと思われる（別添配置図参照）。なお、物件1、2は介在する畦畔によって公図上分断されているものの、現状は一体利用の関係にあると認識されることから評価上は一括での処理を行うこととし、画地内への畦畔等の取り込みが見込まれる点は、市場性修正の中で減価を見る扱いとする。

* * * 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	度会郡大紀町錦字中河内	—
	地 番	605番3	—
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	433㎡	縄延びの可能性あり
	所 有 者	株式会社西村工作所	—
2	所 在	度会郡大紀町錦字中河内	—
	地 番	605番8	—
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	28㎡	—
	所 有 者	株式会社西村工作所	—
3	所 在	度会郡大紀町錦字中河内605番地3	—
	家 屋 番 号	605番3	—
	種 類	倉庫	—
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	—
	床 面 積	1階 300.56㎡ 2階 63.32㎡ 延 363.88㎡	—
	所 有 者	株式会社西村工作所	—
番 号	特 記 事 項		
1	地 積	前記のとおり縄延びの発生が見込まれる。	
1, 2	地 目	建物敷地としての現状を踏まえ宅地として把握した。	
附属建物1, 2	—	物件1上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。なお、両建物の床面積は概測に基づく把握である。 ・附属建物1:倉庫, 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建, 約53㎡ ・附属建物2:倉庫, 軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建, 約32㎡	

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, 2）

位置・交通	JR紀勢本線「紀伊長島」駅の北東方約5.5km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	漁村集落手前の山間を抜ける国道260号のすぐ背後にあって、低未利用地が多い中に戸建住宅を始めとして倉庫等も混在する地域である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	指定建ぺい率	—
	指定容積率	—
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	・地積:461㎡(物件1, 2の各登記数量合計) ・形状:ほぼ台形 ・間口:約16.4m, 奥行:約35m～約40m ※畦畔等を含んだ画地全体を前提に把握 ・地勢:ほぼ平坦	
接面道路	・北西側幅員約8.9m～約11.3m(種別:町道「栄町2号線」), 舗装有, 路面とは等高ないし約0.6m高い	
土地の利用状況等	・物件3及び未登記である附属建物2棟の敷地としての利用である。なお, 画地内への取り込みが見込まれる本件土地以外の土地については, 畦畔の一部, 605番9の土地(登記上, 「地目:雑種地, 地積:42㎡, 所有者:建設省」)の一部及び605番10の土地(登記上, 「地目:雑種地, 地積:0.24㎡, 所有者:建設省」)の全部である。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・調査時, 地表面の荒れや存置物の存在により量水器の存在を確認できなかったが, 町役場の配管図によると画地内には水道が引き込まれている模様である。 ・周辺土地の利用状況については, 北側隣地及び公図上の畦畔を介した東側近接地が未利用地(調査時, 雑草が繁茂した状態の荒れ地), 南側が鉄工所敷地である。なお, 東側に隣接する畦畔についてはその存在が判然としなかった。 ・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。 ・ 物件3及び附属建物2と南側隣地上の建物との間隔は僅かである。
---------	--

(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3）

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 録)	昭和51年9月5日新築
	経 過 年 数	49年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	1階:亜鉛メッキ鋼板(外壁と兼用) 2階:合板, 砂壁
	天 井	1階:スレート(屋根と兼用) 2階:合板
	床	1階:コンクリート土間 2階:合板, 畳
	設 備	便所(1, 2階)
	そ の 他	—
床 面 積 (現 況)	1階 300.56㎡ 2階 63.32㎡ 延 363.88㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	別添間取図参照
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	・ 登記上, 昭和53年10月20日増築あり。なお, 当該建物にかかる登記事項証明書及びコンピュータ化に伴う閉鎖登記簿の各表題部には新築時期と増築時期が一つの原因欄に一括で記載されているため, 新築時の登記内容を確認することができないが(※ちなみに, 課税台帳においても新築部分と増築部分が分離されていない。), 増築時から起算しても47年の経過であり, 増築部分を含むことによる評価への影響は特にないものと考えられる。従って, 当建物の評価上の経過年数は新築時からの起算とすることを妥当と判断した。 ・ 2階部分は天井高のある倉庫内の一角に中2階のような形で設けられた休憩室等であり, 造りは全体的に簡素である。 ・ 2階部分と同じ高さで中2階の広い棚が設置されている(別添間取図参照)。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建築物である。なお, 現状の耐震性能については不明である。 ・ 老朽化と共に外壁の傷み等により管理不足の様子も窺われた。	

2-2 建物の概況及び利用状況（附属建物1）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日	不明
経済的残存	経過年数	不明
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板（外壁と兼用）
	天 井	合板
	床	コンクリート土間
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積（現況）	約53m ²	
現況用途等	現況用途	倉庫
	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	・老朽化や傷みが目に付き、機能性も劣る簡易な建物であることから、評価上は撤去相当と判断される。	

* * * 以下余白 * * *

2-3 建物の概況及び利用状況（附属建物2）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日	不明
経済的残存	経過年数	不明
耐用年数	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	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板（外壁と兼用）
	天 井	亜鉛メッキ鋼板（屋根と兼用）
	床	コンクリート土間
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積（現況）	約32㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	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	・老朽化や傷みが目に付き、機能性も劣る簡易な建物であることから、評価上は撤去相当と判断される。ちなみに、屋根はかなりの部分が破損している状態であった。 ・中2階の物置場が設置されている。	

* * * 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, 2）

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	10,300	1.00	433	0.70	3,120,000
2	10,300	1.00	28	0.70	200,000
合計			461		3,320,000

※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（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

街路条件:幅員 1.02

環境条件:周辺の利用状況 0.95

画地条件(相乗積):縄延びの可能性あり(2筆合計による縄延び率としては25%程度が見込まれるので、評価の安全性にも配慮してその約半分の率を計上した)(+12), 間口・奥行の関係(-5), 形状(-3), 規模は影響なし(0)

小計(1.12×0.95×0.97×1.00=1.03)

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・・・・・・老朽化等が目につき, 機能上の制約も大きい本件建物(附属建物2棟を含む。)の存在を考慮した。

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件3, 附属建物1, 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。なお，附属建物2棟に関しては，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
3	75,000	363.88	0.01	270,000
附属 建物1	—	53	—	10,000 (備忘価格)
附属 建物2	—	32	—	10,000 (備忘価格)
合計				290,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(49 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.75) = 0.01$$

観察減価率<注3>
※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・・・・保守管理の状態，機能上の制約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	3,120,000	0.40	法定地上権	1,250,000
2	200,000	0.40	法定地上権	80,000
合計				1,330,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

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	3,120,000	- 1,250,000		0.75	0.60	840,000
2	200,000	- 80,000		0.75	0.60	50,000
3(※)	290,000	+ 1,330,000	—	0.75	0.60	720,000
一 括 価 格 (合 計)						1,610,000

※ 附属建物1, 2は物件3の項に含めた。

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・不動産需要が全般に低調な場所柄であることに加えて、建物の用途や状態等を踏まえると実需は非常に限定的であると見込まれることや画地内には畦畔等が取り込まれている可能性があること等を勘案し、当修正を考慮した。

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。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 地積測量図写し(同上)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装町道沿い, 規模約500m²の整形地

(2) 地価調査価格：大紀－4

(注) 標準画地とは道路幅員や画地規模等の相違が大きいが, 同じ大紀町錦地内に所在し, 価格の形成において相応の関連性が認められることから, 当ポイントを採用した。

所 在 : 度会郡大紀町錦字築地882番11
 価 格 : 10,600円/m²
 位 置 : JR紀勢本線「紀伊長島」駅の東方 道路距離約9km
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 97m²
 供 給 処 理 施 設 : 水道
 接 面 街 路 : 西側幅員2.6m町道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
 地 域 の 概 要 : 小規模な漁家住宅が密集する漁村住宅地域

(3) 地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m ² ア	時 点 修 正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 円/m ² ア×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	10,600	$\times \frac{97.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 10,300

※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・・・100 (街路条件, 環境条件等の格差を考慮した)

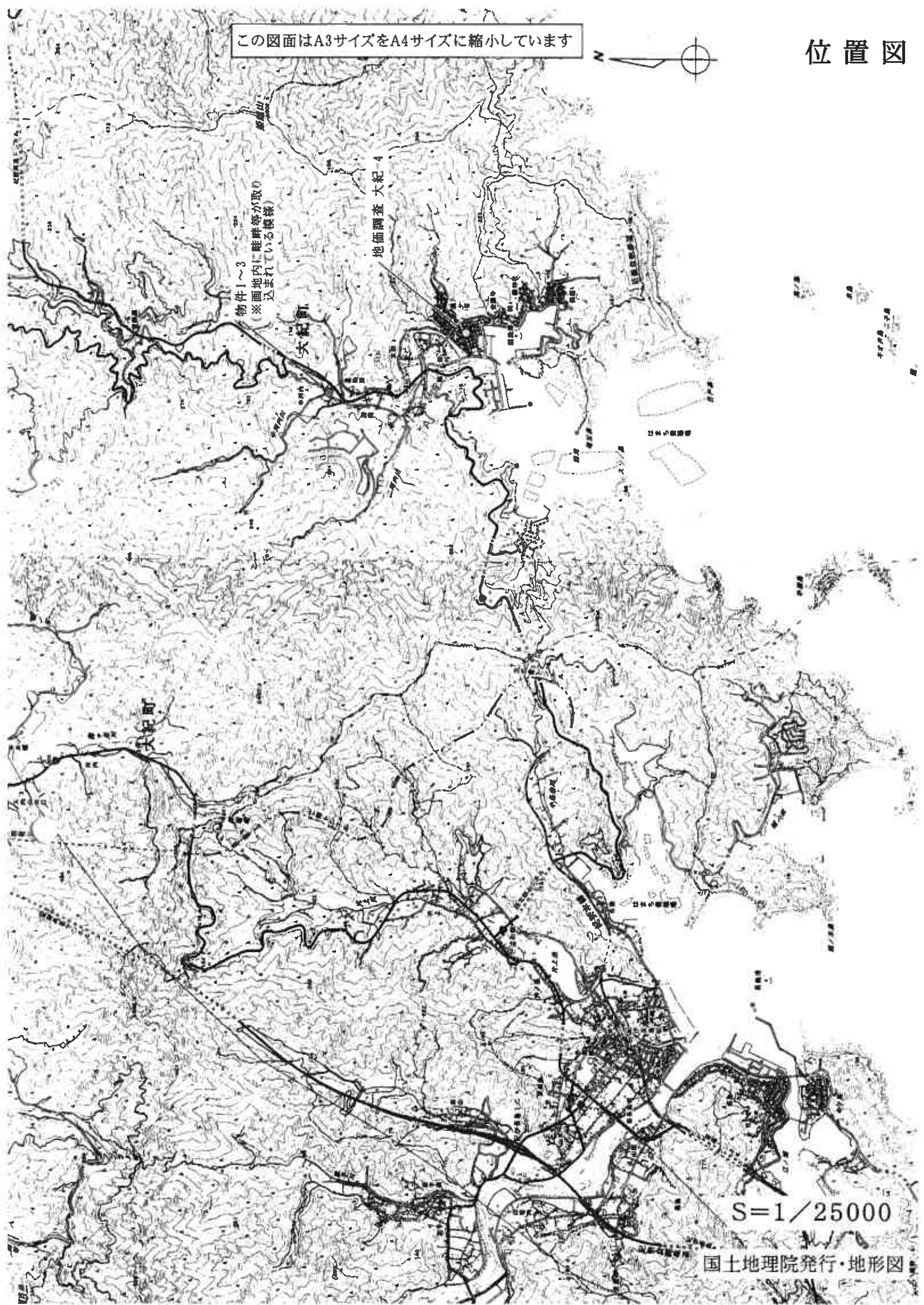
(4) 標準価格の決定

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, 10,300円/m²と決定した。

○ 標準価格 10,300円/m²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

位置図



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

物件1～3
(※画地内に畦畔等が取り
込まれている模様)



S=1/5000

町役場備付・白図

位置図

物件1~3
(※画地内に畦畔等が取り
込まれている模様)

第3水源池

第1水源池

N

S=1/2500

町役場備付・白図

イ 604-37 ハ 605-7 ホ 604-29 ト 604-44 リ 605-13 ル 656-24
ロ 605-14 ニ 656-28 ヘ 656-23 チ 605-12 レ 656-11 つづく



法務局備付

前 605-3 後 一新

475720

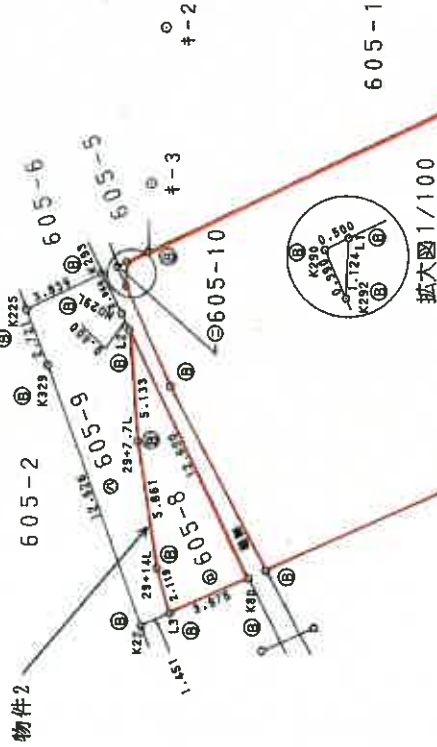
地 番 605-3-8-1-1

地積測量

土地の所在 度会郡紀勢町錦字中河内

度会郡大紀町

(2)



キ-2 概略図



キ-3 概略図



照点	杭の位置	X座標	Y座標	点名	距離	角度
キ-2	コンクリート杭	638.473	679.310	L3	27.805	5-55-22
キ-3	コンクリート杭	634.783	672.011	L2	14.898	9-43-03

境界点	境界線の種類
①	木
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	ベ
⑥	コンクリート杭



作製者

嘱託者

縮尺

1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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。

(法務局法務局松坂支局電報)

令和6年11月29日

東京法務局

登記官

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。
(津地方法務局松阪支局管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

475721

地番

605-3-8-1-10

地積測量図

土地の所在
度会郡紀勢町錦字中河内

度会郡大紀町

1枚目と同様

支線表

地番	面積
① 605-3	433.7175255 m ²
② 605-8	28.0721025 m ²
③ 605-9	42.9631200 m ²
④ 605-10	0.2472520 m ²

物件1

物件2

物件2

地番 605-8

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
29+7.7L	529.230	561.591	-8.817	-5547.920910	-5547.920910
29+14L	525.561	557.021	-6.049	-3784.018489	-3784.018489
L3	524.044	555.542	1.728	1078.348032	1078.348032
K80	521.696	558.749	10.296	6400.982016	6400.982016
L2	532.113	555.838	-2.842	-1795.465146	-1795.465146
合計				-56.144205	-56.144205
合計面積				28.0721025	28.0721025

地番 605-9

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
K229	534.538	552.529	-9.887	-5273.677206	-5273.677206
K22	524.901	554.371	-6.987	-3666.183287	-3666.183287
L3	524.044	555.542	2.650	1653.716600	1653.716600
29+14L	525.561	557.021	6.049	3784.018489	3784.018489
29+7.7L	529.230	561.591	8.817	5547.920910	5547.920910
L2	532.113	555.838	4.697	2969.034761	2969.034761
K292	532.775	556.288	1.589	1005.479475	1005.479475
K293	534.472	557.427	-2.030	-1287.978160	-1287.978160
K225	536.639	554.256	-4.898	-3118.257822	-3118.257822
合計				-85.926240	-85.926240
合計面積				42.9631200	42.9631200

地番 605-10

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _n
K290	534.042	568.084	-0.997	-532.139874	-532.139874
N029L	533.242	567.500	-0.413	-221.228946	-221.228946
L1	533.761	568.497	-0.844	-370.116424	-370.116424
合計				-0.494504	-0.494504
合計面積				0.2472520	0.2472520

合計面積 71.2824745 m²

物件1

地番	面積
① 605-3	433.7175255 m ²
② 605-8	28.0721025 m ²
③ 605-9	42.9631200 m ²
④ 605-10	0.2472520 m ²



作製者

嘱託者

(平成10年6月12日作成)

1 / 250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

番 605-1, 5, 6, 7

地 土地の所在

度会郡大紀町

度会郡大紀町錦字中河内

475719

前 5-1/後 一新

求積 座標求積表

測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
L28.04	633.143	669.406	0.741	496.029846	3.078
L28.03	634.783	672.011	5.330	3581.818630	6.179
L28.02	638.473	679.310	5.290	3593.549900	5.515
L28.01	640.073	684.588	2.171	1486.240548	3.593
L27.03	640.644	688.135	2.579	1774.700165	9.820
K287	642.652	678.522	-1.234	-837.296148	4.989
K288	639.410	674.730	-2.623	-1769.816790	1.878
K289	640.029	672.957	-5.368	-3612.433176	7.719
K290	634.042	668.084	-6.886	-4600.426424	1.599
倍面積			112.366551		
面積			56.1832755		

座標求積表

測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
K293	634.472	667.427	4.674	3119.553798	8.260
K294	641.313	672.091	7.752	5210.049432	1.655
K295	642.224	670.709	-0.379	-254.198711	2.446
K224	640.934	668.631	-5.585	-3734.304135	6.129
K225	636.639	664.258	-6.462	-4292.435196	3.839
倍面積			48.665188		
面積			24.332594		

座標求積表

測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
K299	640.550	674.378	0.435	293.354430	4.328
K300	643.299	677.721	3.321	2250.711441	0.909
K301	643.871	677.015	0.212	143.527180	4.258
K223	643.511	672.772	-1.007	-677.481404	1.260
K298	642.864	671.691	-2.961	-1988.877051	3.546
倍面積			21.234596		
面積			10.617298		

(A) 605-1 $723 - (56.1832755 + 24.332594 + 10.617298) = 631.8668325$

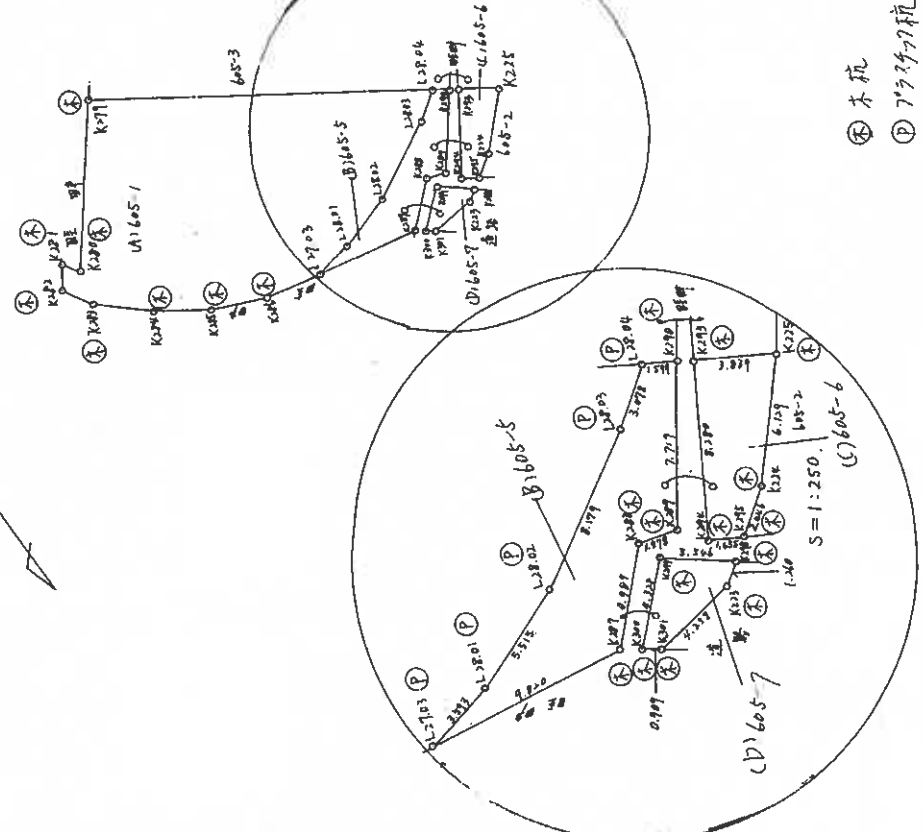
(B) 605-5 631 m^2

(C) 605-6 56 m^2

(D) 605-7 24 m^2

(E) 605-7 10 m^2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



嘱託者

縮尺 1/500

平成7年2月17日(作製)

法務局

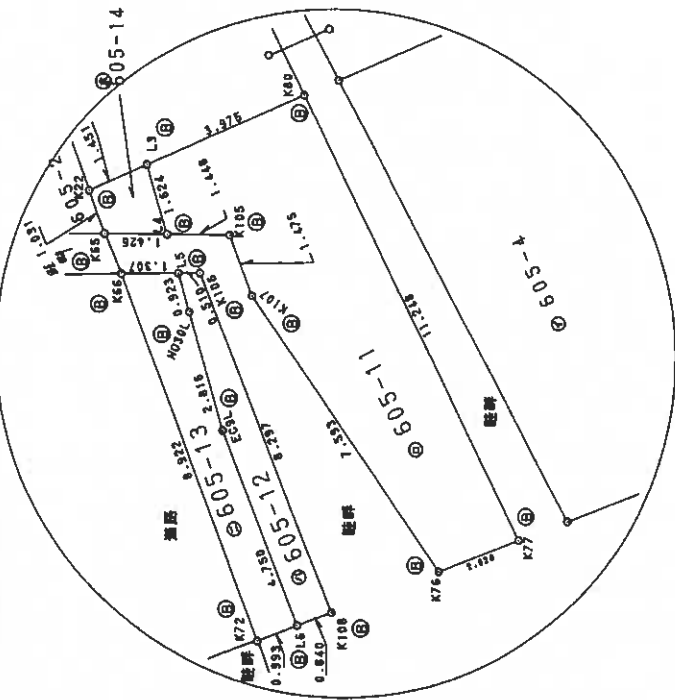
073-3

登記年月日：平成10年6月16日

前605-4後一新 475722

地番	605-4-1, 12, 13, 14	地積測量
土地の所在	度会郡紀勢町錦字中河内	

縮大図 1/125



キ-2線略図

キ-3線略図

地地方は新島
10.6.16
処理

道路 R260号
キ-2
線測量地
605-1

道路 R260号
キ-3
線測量地
605-1

引張点	杭の種類	X座標	Y座標	点名	距離	角度
キ-2	コンクリート杭	638.473	679.310	L6	38.502	3-27-38
キ-3	コンクリート杭	634.783	672.011	L5	30.276	3-48-53

境界点	境界線の種類
①	木
②	金
③	金
④	コンクリート杭
⑤	コンクリート杭
⑥	コンクリート杭
⑦	コンクリート杭
⑧	コンクリート杭
⑨	コンクリート杭
⑩	コンクリート杭

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

作製者	嘱託者	尺	1 / 250
-----	-----	---	---------

法務局備付

475723

地

番

605-4-11-12-14

地積測量

土地の所在

度会郡紀勢町錦手中河内

度会郡大紀町

合計面積

49.558985 m²

区画番号	面積	用途
605-4-11-12-14	49.558985	366.4410015
416.00		366.44

区画番号	面積
605-4-11-12-14	366.4410015
605-4-11-12-15	32.4398215
605-4-11-12-16	6.3445085
605-4-11-12-17	8.9166645
605-4-11-12-18	1.8580040

求積表

地番	NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹	X ⁿ - (Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹)
605-11	K76	613.664	650.861	-1.750	-1073.912000
	K77	612.391	652.429	7.888	4830.540208
	K80	621.696	658.749	3.113	1935.339648
	L3	624.044	655.542	-4.340	-2708.350960
	L4	622.881	654.409	-0.415	-258.495615
	K105	621.624	655.127	-0.230	-142.973520
	K107	620.494	654.179	-4.266	-2647.027404
					-64.879643
				合計面積	32.4398215
					32.43

地番	NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹	X ⁿ - (Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹)
605-12	EC9L	619.556	651.143	-4.990	-3091.564440
	L6	615.882	646.132	-2.359	-1452.865638
	K106	615.352	648.784	5.895	3627.500040
	L1	621.783	654.027	4.982	3097.722906
	L1	622.221	653.766	-0.905	-563.110005
	N030L	621.560	653.122	-2.623	-1630.351880
				合計面積	-12.689017
					6.3445085
					6.34

地番	NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹	X ⁿ - (Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹)
605-13	EC9L	619.556	651.143	4.990	3091.564440
	N030L	621.560	653.122	2.623	1630.351880
	L5	622.221	653.766	-0.026	-16.177746
	K56	623.343	653.096	-6.405	-3942.511915
	K72	616.508	647.361	-4.964	-3060.345712
	L6	615.882	646.132	3.782	2329.265724
				合計面積	-17.833329
					8.9166645
					8.91

地番	NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹	X ⁿ - (Y ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁻¹)
605-14	K22	624.901	654.371	-1.641	-1150.442741
	K65	624.116	653.701	0.038	23.716484
	L4	622.881	654.409	1.641	1146.723921
	L3	624.044	655.542	-0.038	-23.713672
				合計面積	-3.716008
					1.8580040
					1.85

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



作製者

嘱託者

縮尺 1 / 250

(平成10年 6月 12日作製)

登記年月日：平成24年11月16日

土地所在図
地積測量図

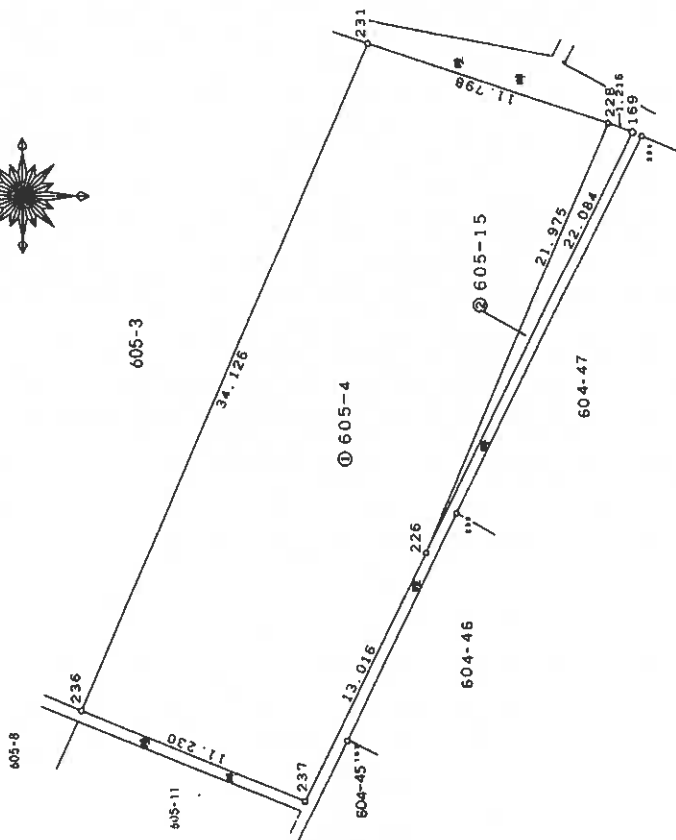
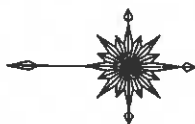
1/2

地番
605-4.-15

土地の所在
度会郡大紀町錦字中河内

別記第一号(第七十四条第三項関係)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金 属 杭
田	金 属 杭
田	マ ー キ ング
田	多 角 点

求積表

地番	① 605-4	② 605-15
NO	237	228
X _n	36576.731	36568.611
Y _n	147231.924006	19.801
X _{n+1} - Y _{n-1}	-7.487	-3864134.161510
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	27.696	-20.209
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	-23.819	0.408
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	-31.880	26.641370
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	404.418835	13.348860
合計	404.418835	13.348860
合計面積	404.418835	13.348860

地番	① 605-4	② 605-15
NO	228	228
X _n	36568.611	36568.611
Y _n	19.801	19.801
X _{n+1} - Y _{n-1}	-3864134.161510	-3864134.161510
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	-20.209	-20.209
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	0.408	0.408
Y _n	35490.915	35490.915
X _n	35490.915	35490.915
Y _n	35490.915	35490.915
X _{n+1} - Y _{n-1}	26.641370	26.641370
合計	13.348860	13.348860
合計面積	13.348860	13.348860

総合計面積 417.766705 ㎡

地番	面積
① 605-4	404.418835 ㎡
② 605-15	13.348860 ㎡

測量年月日	平成24年9月4日
測量者	任意

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

平成24年11月16日
(三重県土地家屋調査士会用紙)

(会 員 専 用)

土地所在図
地積測量図

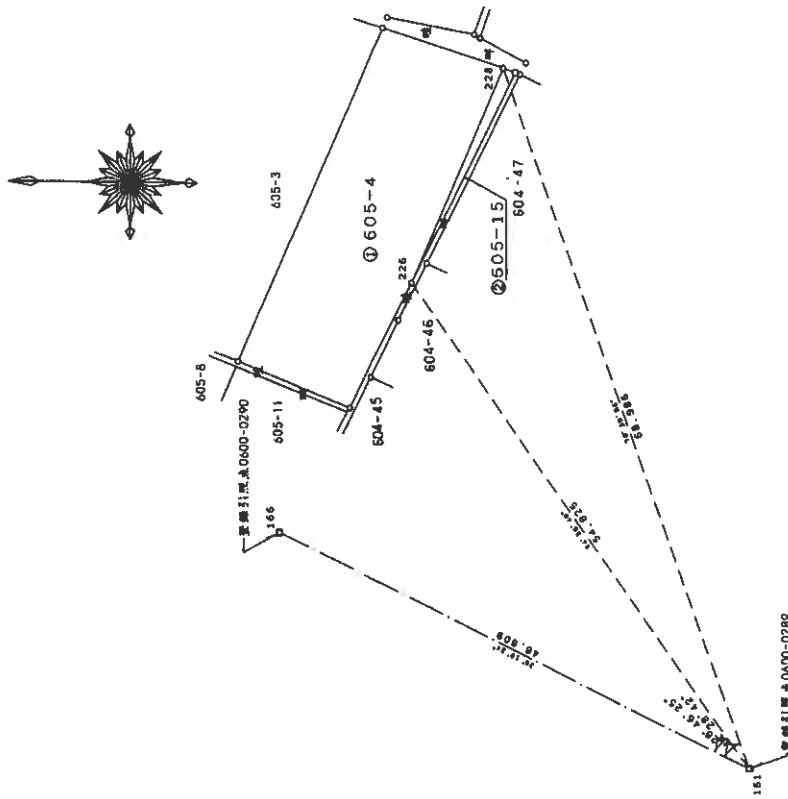
2/2

地番
605-4.-15

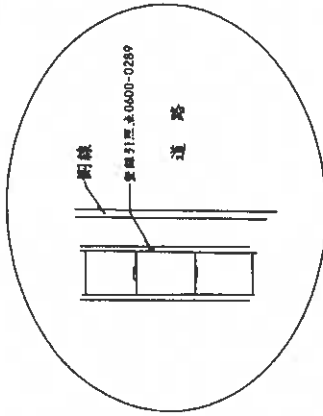
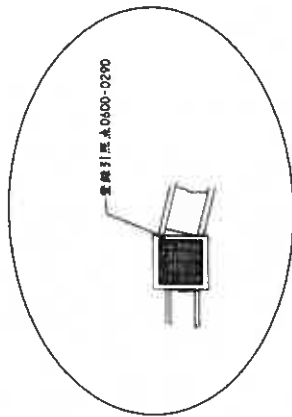
土地の所在
度会郡大紀町錦字中河内

別記第一号（第七十四条第三項関係）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属標
中	金属標
○	マーカー
△	多角点



引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
161	-196686.346	36543.521	48.809	26° 10' 24"
166	-196642.562	36555.060		

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
161	-196653.510	36500.611	53.806	70° 30' 06"
161	-196654.878	36588.462	54.825	54° 55' 49"

測量年月日	平成24年9月4日
測量系	任意

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/

作成者

平成24年11月16日（完成）
（三重県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

登記年月日：平成2年12月5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。
(津地方法務局松阪支局管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

度会郡大紀町

家屋番号 605-3

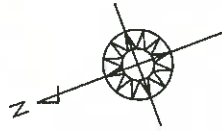
781296

建物
(各階平面図)

建物の所在 度会郡紀勢町錦字中河内605番地3

平成2年12月5日登記

附録第八号ノ五



605-1



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

作製者

2 27

11月27日作製

申請人

縮尺

1/500

(三重県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成2年12月5日

781297

平成2年12月5日登記

家屋番号 605-3

建物の所在

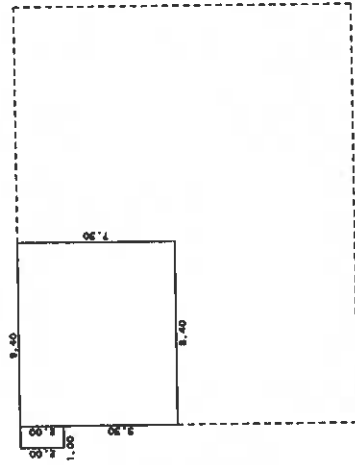
度会郡紀勢町錦字中河内605番地3

度会郡大紀町

附録第八号ノ五

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

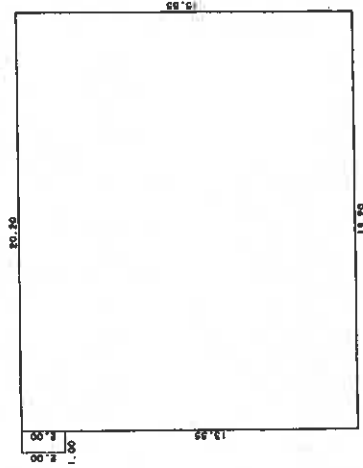
2 階



求積表

2.00 X 1.00	=	2.0000
7.30 X 8.40	=	61.3200
合計		63.3200
床面積		63.32 m ²

1 階



求積表

2.00 X 1.00	=	2.0000
15.55 X 19.20	=	298.5600
合計		300.5600
床面積		300.56 m ²

作製者

2 11 27

11月27日(作製)

申請人

縮尺

1/250

(三重県土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

登記官

間取図

2階

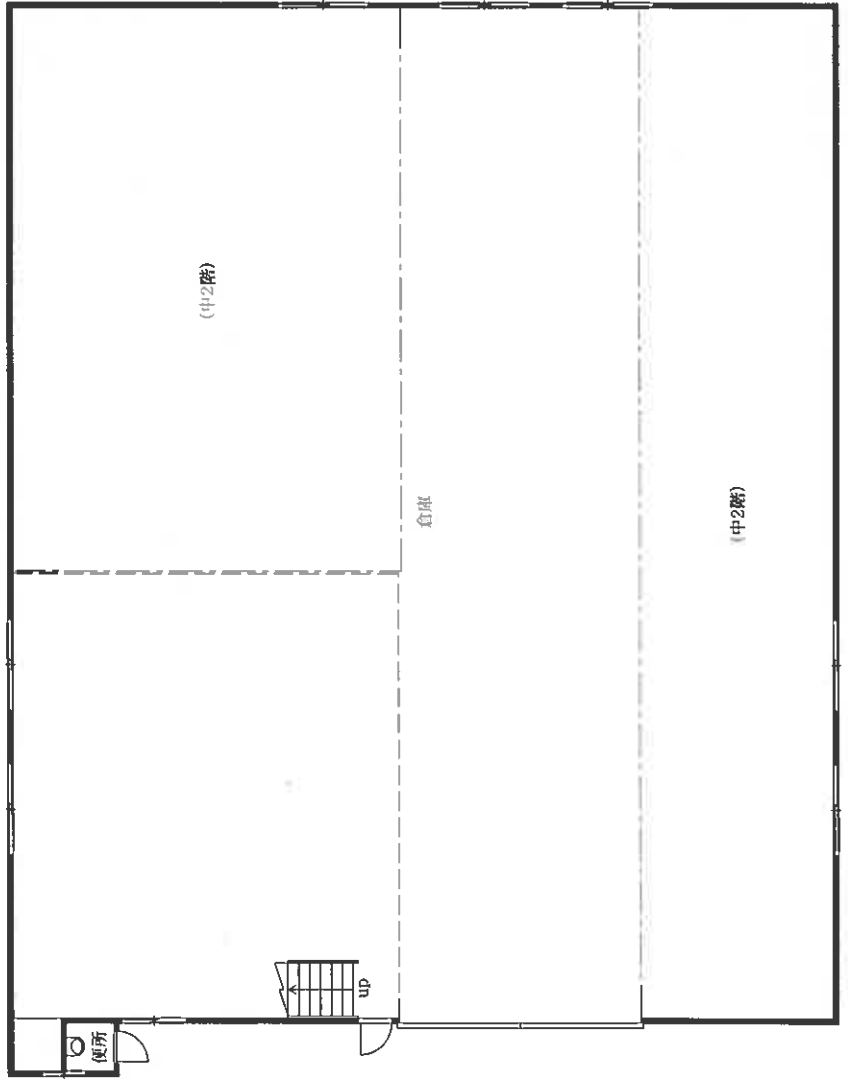


物件3

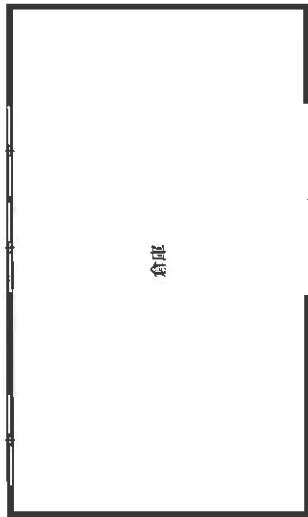


(物件3の方位)

1階

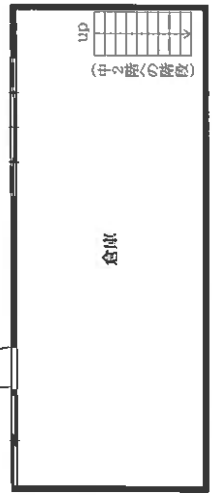


附属建物1(未登記)



(附属建物1の方位)

附属建物2(未登記)

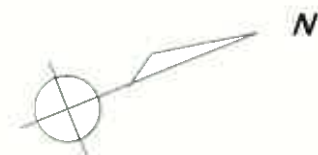
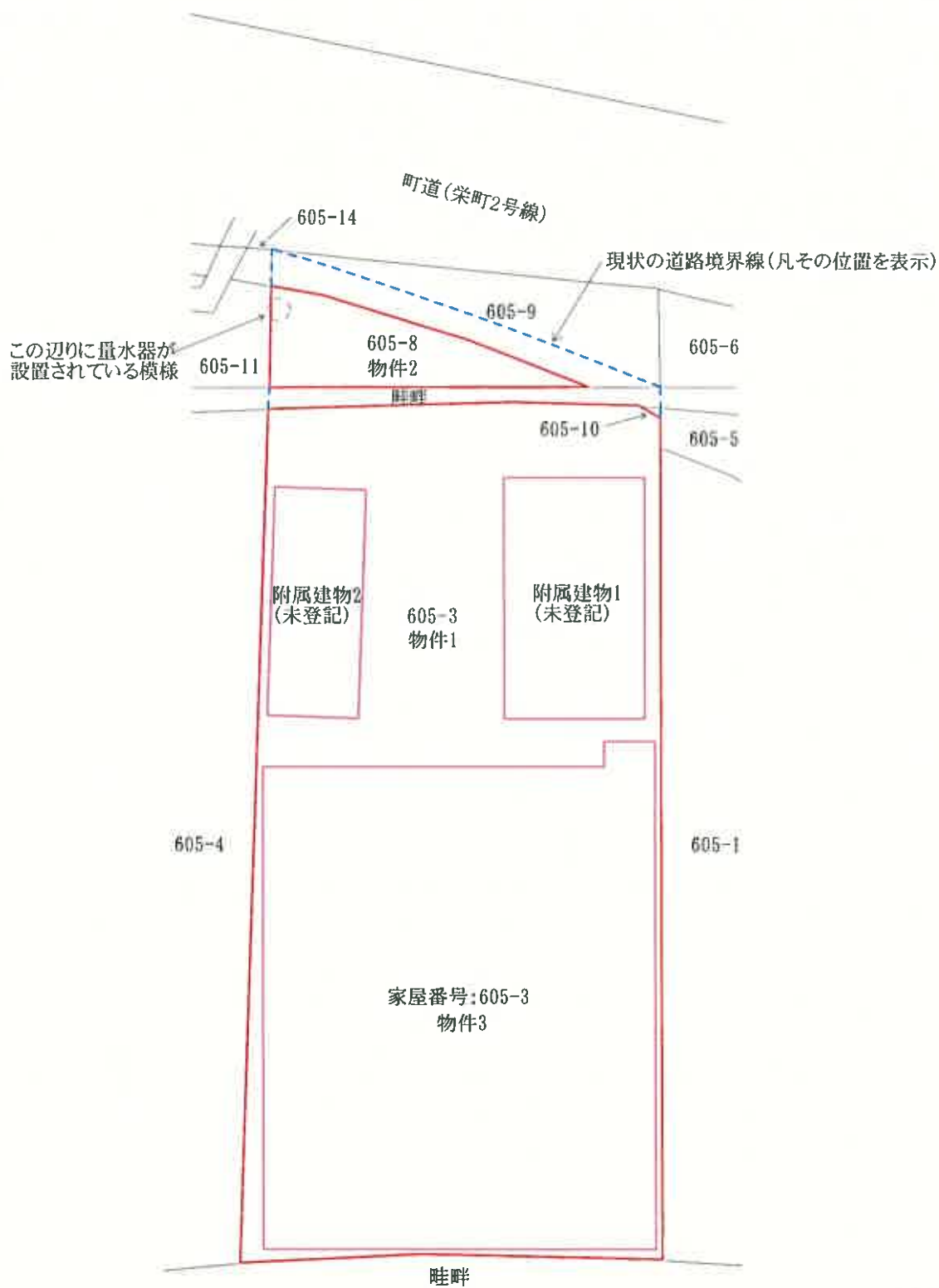


(附属建物2の方位)

S=1/100

(但し、A3サイズをA4サイズに縮小あり)

配置図 (概略把握による)



S=1/250

求 意 見 書

榊 田 毅 殿

令和 7年 8月 8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。

意 見 書

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 8月 14日

評価人

榊 田 毅



物 件 目 録

1 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 605 番 3

地 目 雑種地

地 積 433 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 605 番 8

地 目 雑種地

地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 度会郡大紀町錦字中河内 605 番地 3

家屋 番号 605 番 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 300.56 平方メートル
2 階 63.32 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約53平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約32平方メートル

(別紙)

[illegible]