

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）
4～7	1,950,000 1,560,000	一括	390,000	77,538	0
4	70,000				
5	110,000				
6	740,000				
7	1,030,000				



物 件 目 録

4	所 在	度会郡大紀町錦字中河内
	地 番	6 5 6 番 1 7
	地 目	宅地
	地 積	6 3. 3 9 平方メートル
5	所 在	度会郡大紀町錦字中河内
	地 番	6 5 6 番 1 8
	地 目	宅地
	地 積	9 5. 2 0 平方メートル
6	所 在	度会郡大紀町錦字中河内
	地 番	6 5 6 番 4
	地 目	宅地
	地 積	4 0 6. 6 8 平方メートル
7	所 在	度会郡大紀町錦字中河内 6 5 6 番地 4、6 5 6 番地 1 8、6 5 6 番地 1 7
	家屋 番号	6 5 6 番 4
	種 類	居宅・事務所
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 2 2 7. 0 4 平方メートル 2 階 1 3 3. 6 5 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	39.74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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者及び株式会社西村工作所が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号7】

本件所有者、A、B及びCが占有している。A、B及びCの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4～6】

隣地との境界が一部不明確である。

各土地間の境界が不明確である。

各土地間に公図上畦畔が存在するが、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。



11

物 件 目 録

4 所 在 度会郡大紀町錦字中河内
地 番 6 5 6 番 1 7
地 目 宅地
地 積 6 3 . 3 9 平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

5 所 在 度会郡大紀町錦字中河内
地 番 6 5 6 番 1 8
地 目 宅地
地 積 9 5 . 2 0 平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

6 所 在 度会郡大紀町錦字中河内
地 番 6 5 6 番 4
地 目 宅地
地 積 4 0 6 . 6 8 平方メートル

所有者 B

7 所 在 度会郡大紀町錦字中河内 6 5 6 番地 4、6 5 6 番地 1
8、6 5 6 番地 1 7

家屋 番号 6 5 6 番 4

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建



11

物 件 目 録

床 面 積 1 階 2 2 7 . 0 4 平方メートル
 2 階 1 3 3 . 6 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 9 . 7 4 平方メートル

所有者 株式会社西村工作所



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4～7)

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

4 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 6 5 6 番 1 7

地 目 宅地

地 積 6 3 . 3 9 平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

5 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 6 5 6 番 1 8

地 目 宅地

地 積 9 5 . 2 0 平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

6 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 6 5 6 番 4

地 目 宅地

地 積 4 0 6 . 6 8 平方メートル

所有者 B

7 所 在 度会郡大紀町錦字中河内 6 5 6 番地 4、6 5 6 番地 1
8、6 5 6 番地 1 7

家屋 番号 6 5 6 番 4

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 227.04平方メートル
2階 133.65平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル

所有者 株式会社西村工作所



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 4～6		
現況地目	☒ 宅地(物件4～6) ☐ 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(物件6) ☒ その他の者(株式会社西村製作所) その他の者が物件4, 5及び物件6の一部に下記建物を所有し、物件6所有者が物件6の一部を養鰻池跡として各占有している。 ☐ 「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	4枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件 7		
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 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(A, B, C) 建物所有者が本建物の一部を事務所として、その他の者が本建物の一部を居室として、附属建物を倉庫として各占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
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
(3枚目)

その他の事項

- 物件4～6は一体として物件7建物の敷地等として利用されており、その境界は不明瞭である。また、隣地との境界も一部不明瞭である。
- 公図上、物件4～6の間に畦畔が介在するが、その位置関係は不明瞭である。
- 固定資産評価証明書によると、物件6の一部(4.41㎡)が公衆用道路として非課税扱いになっているが、地積測量図等からすると物件4の一部が公衆用道路になっている可能性がある。
- 物件6土地の一部には養鰻池の名残りと思われるコンクリート製の水槽が2つ(②約5.6㎡、③約57㎡)残っており、近くにコンクリートブロック造のポンプ小屋①(構築物、約3.2㎡)も存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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6土地は、私の母B名義です。 本件各土地には株式会社西村工作所名義の物件7建物が建っており、建物の一部を株式会社西村工作所が事務所として使用していました。それ以外の建物部分は、私と兄A及び母Bが居宅等として使用しています。 建物の事務所部分では一部雨漏りがありますし、台風や大雨の際にはあちこちで雨漏りします。 母Bも株式会社西村製作所の役員ですので、建物敷地についての賃料等の授受はありません。また、物件7の一部を私どもが居宅として使用するについて、所有者である株式会社西村製作所との間で賃料等の授受はありません。 物件6土地の西側は、以前に養鰻池として使用していましたのでその名残りが残っています。 物件6の西隣にある家は他人の所有ですが、以前に私どもが借りていたことがあります。 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)

(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)

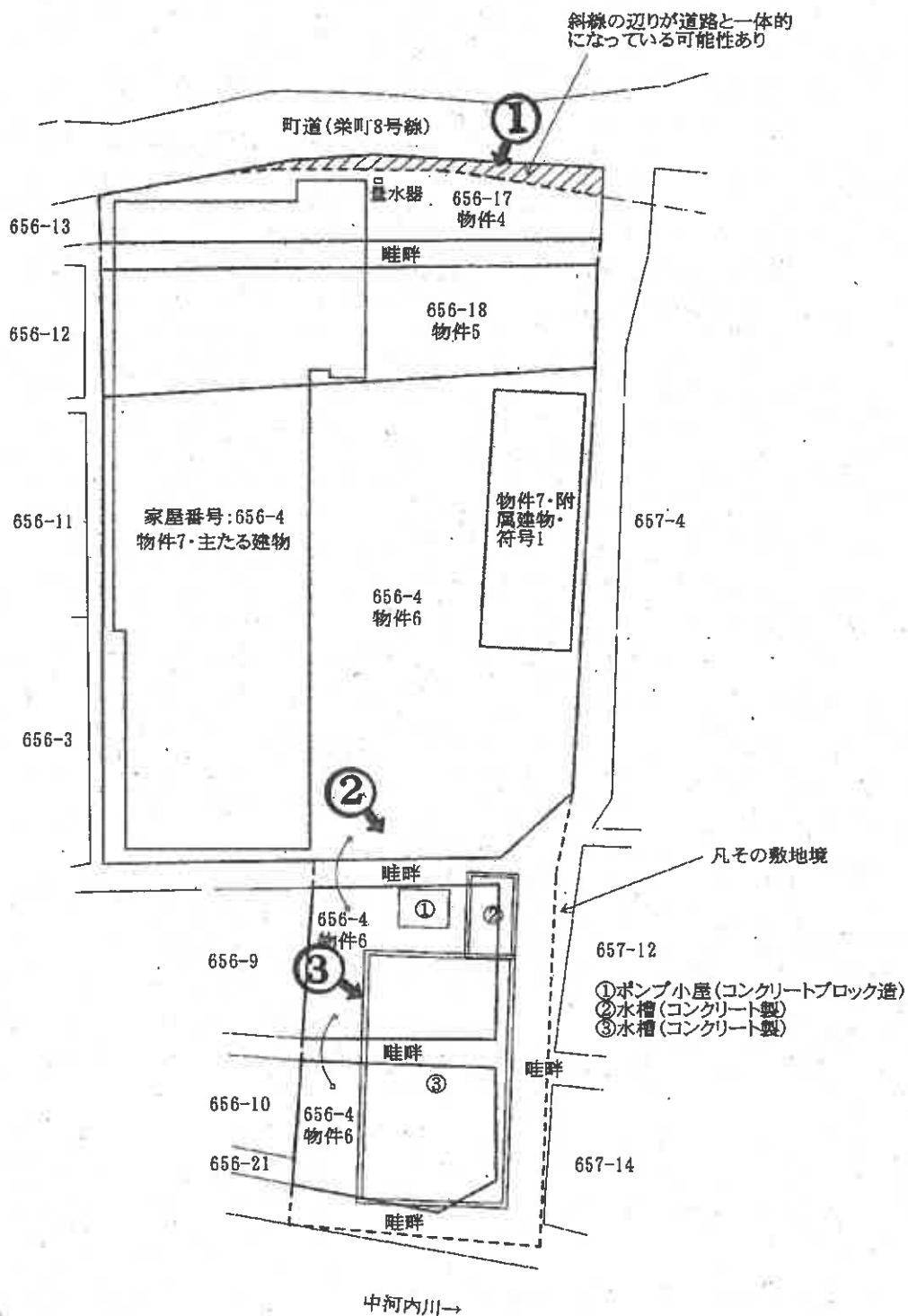
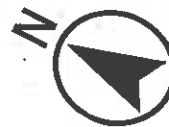
執 行 官 の 意 見

- 本件各物件の内部調査及び建物所有者の元監査役Cからの聴取調査の結果等からして、物件番号4～7の土地建物は、建物所有者が居宅・事務所及び敷地等として、物件6土地の一部は土地所有者が養鰻池の跡地として各占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
- 物件7建物所有者である株式会社西村工作所の敷地（物件6）の占有権原は、関係人の陳述等から使用借であるものと考えられ、また、物件7に居住しているA，B，Cの建物の占有権原についても、同人らが建物所有者である株式会社西村工作所の役員であったこと等から総合して使用借になるものと考えられる。
- 物件4～6の間には公図上畦畔が介在していることから、本件買受人は注意が必要である。
- 物件6の西側には養鰻池の名残と思われるコンクリート製の水槽2つとポンプ小屋が存在した。
- 本件各物件が売却されることにより、物件6の西側にある656-9及び656-10の各土地が囲繞地になると考えられる。そうなると、本件各土地の一部について囲繞地通行権が発生する可能性がある。

(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
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) 15:15-15:30	物件所在地	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) 10:20-11:40	物件所在地	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、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。 ☐		

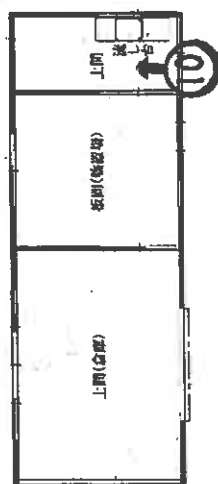
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

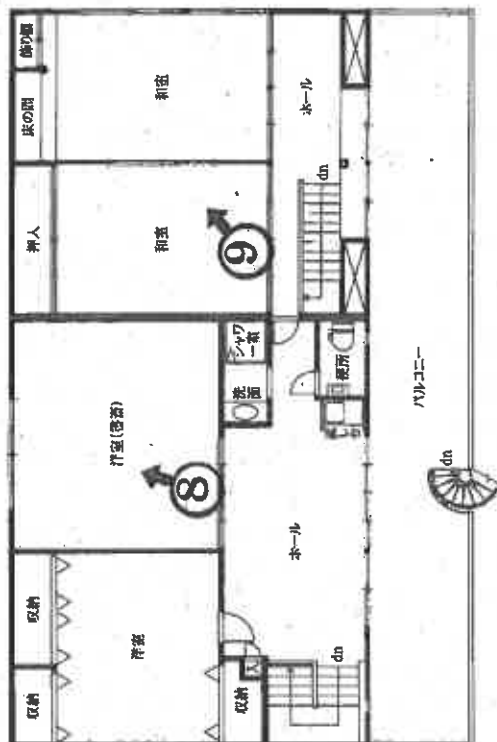
土地建物位置関係図

物件7・附属建物・符号1

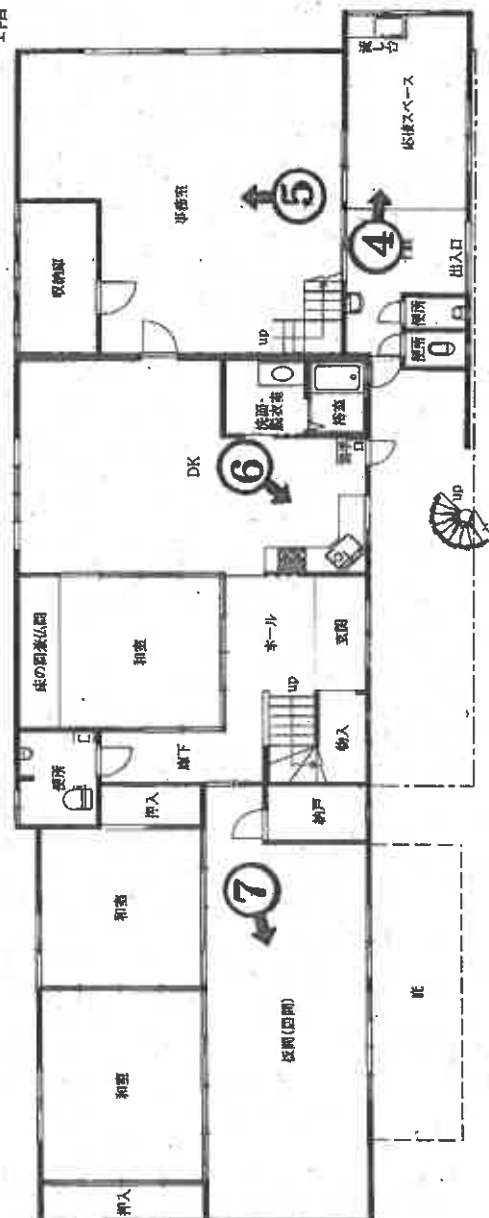


物件7・主たる建物

2階



1階



印写真撮影位置方向番号

建物間取図

附属建物符号 1

物件 4～6

物件 7

①

物件
外観



① ポンプ小屋

②

物件
外観



③水槽



③

物件
外観

④



物件: 7
内部

⑤

物件: 7
内 部



⑥

物件: 7
内 部



(1 2 枚目)

⑦

物件 7
内 部



⑧

物件 7
内 部



⑨

物件 7
内 部



⑩

附属建
物内部



令和 6年 (ケ) 第 76号 物件4～7	
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 2,770,000 円		
内 訳 価 格		
物件4（土地）	金 100,000 円	
物件5（土地）	金 150,000 円	
物件6（土地）	金 1,050,000 円	
物件7（建物）	金 1,470,000 円	

- 1 一括価格は、物件4～7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4～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。

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4、5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6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6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、物件6の範囲を把握する公図以外の手掛かりは残地求積図若しくは本件建物図面になるが、両図面は完全には一致しておらず、介在する畦畔の位置や範囲も明確でないため、現況規模をある程度正確に把握することが困難であると言える（但し、残地求積図と本件建物図面の何れからでも物件6の登記数量分の広さは確保されている様子が窺われる。）。

以上により、物件6の評価数量については物件4、5と同様に登記数量を採用する扱いとする。
 - ・ 関係図面との照合及び現地概測を踏まえると、物件4～6は畦畔の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4と物件5、そして物件6そのものはそれぞれ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
4	所 在	度会郡大紀町錦字中河内	—
	地 番	656番17	—
	地 目	宅地	—
	地 積	63.39m ²	—
	所 有 者	株式会社西村工作所	—
5	所 在	度会郡大紀町錦字中河内	—
	地 番	656番18	—
	地 目	宅地	—
	地 積	95.20m ²	—
	所 有 者	株式会社西村工作所	—
6	所 在	度会郡大紀町錦字中河内	—
	地 番	656番4	—
	地 目	宅地	—
	地 積	406.68m ²	※特記事項参照
	所 有 者	B	—
7	所 在	度会郡大紀町錦字中河内656番地 4, 656番地18, 656番地17	—
	家 屋 番 号	656番4	—
	種 類	居宅・事務所	—
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階 建	—
	床 面 積	1階 227.04m ² 2階 133.65m ² 延 360.69m ²	—

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
	(附属建物)		
	符 号	1	—
	種 類	倉庫	—
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	—
	床 面 積	39.74m ²	—
	所 有 者	株式会社西村工作所	—
番 号	特 記 事 項		
6	地 積	現況規模の把握が困難な状況にあるなか、登記数量を評価数量とする点は前記のとおりである。	

* * * 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4～6）

位置・交通	JR紀勢本線「紀伊長島」駅の北東方約5.4km（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적인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	土砂災害警戒区域、砂防指定地
画地条件	・地積:565.27㎡(物件4～6の各登記数量合計) ・形状:不整形 ・間口:地積測量図上約20.1m・現況約20.6m, 最長奥行:現況約45m ・地勢:一部に僅かな段差等が見られるが、全体としてほぼ平坦	
接面道路	・北東側幅員約2.9m～約4.5m(種別:町道「栄町8号線」), 舗装有, 路面とほぼ等高	
土地の利用状況等	・物件7(主たる建物及び附属建物・符号1)の敷地としての利用である。なお、画地内への畦畔の取り込みが見込まれる。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・本件土地のうち測量実績のない物件6並びに画地内への取り込みが見込まれる畦畔に関しては正確な範囲の把握が困難であった(別添配置図は、本件地積測量図及び本件建物図面を総合的に検討し、現地の概測も踏まえて作成した。) ・画地内の西奥には大きさの異なるコンクリート製の水槽が2つ(約5.6㎡のものと約57㎡のもの)築造されており、又、当該水槽の近くにはコンクリートブロック造のポンプ小屋(構築物、約3.2㎡)の存在が認められた。なお、これ等については従前の養鰻池の名残りと思われる。 ・東隅部分を除いた画地の大半が西方の山林(傾斜地)からの影響による土砂災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン)に含まれている。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。 ・すぐ西側を中河内川(普通河川)が流れているが、当該河川はいわゆる	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	砂防河川に該当し、「官民地境界線から左右各岸20mまでの区域及び河川敷」について砂防指定を受けているとのことである。なお、この点について評価上は、河川沿いとしての環境面からその影響を加味する扱いとする。 ・ 課税台帳によると、物件6の一部(4.41㎡)の現況地目が公衆用道路になっている。なお、地積測量図と現地の照合からは、町道沿いに当たる物件4の一部が道路と一体的になっている可能性が見込まれる(別添配置図参照)。 ・ 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。 ・ 本件土地に関して土壤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。 ・ 公図上の畦畔を介して物件6に近接している656番9及び656番10の各土地(現状は平家建の建物敷地:別添参考図面参照)が囲繞地に該当する場合、物件4～6のそれぞれ一部について囲繞地通行権が発生する可能性がある。
---------	--

(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7・主たる建物）

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11月21日新築
経済的残存	経過年数	41年(※特記事項参照)
耐用年数	経済的残存耐用年数	2年
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・瓦葺
	外 壁	サイディング, 亜鉛メッキ鋼板, 一部タイル等
	内 壁	砂壁, ビニールクロス等
	天 井	合板, ビニールクロス等
	床	畳, フローリング等
	設 備	台所, 浴室, シャワー室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 227.04㎡ 2階 133.65㎡ 延 360.69㎡	
現況用途等	現況用途	居宅・事務所
	間 取 り	8DK+事務室
品 等	普通	
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	・コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると, 当初は構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建, 床面積:1階63.99㎡ 2階51.84㎡であったものが, 昭和58年4月25日の増築を経て構造が現登記へと変更され平成4年5月28日の増築を経て床面積が現登記へと変更されている(※昭和58年の増築後の床面積については登記上明記されていない。) ・課税台帳による建築時期ごとの現況床面積は, 昭和49年新築分が1階63.99㎡ 2階51.84㎡(延115.83㎡), 昭和58年増築分が1階71.94㎡, 平成4年増築分が1階85.25㎡ 2階78.07㎡(延163.32㎡)ー以上, 1階合計221.18㎡ 2階合計129.91㎡ 延351.09㎡ーとなっている。 ・経過年数は, 新築時からの起算で51年, 昭和58年増築時からの起算で42年, 平成4年増築時からの起算で33年である。 ・評価上の経過年数については, 新築時からの経過年数と増築時からの経過年数を各々の課税床面積で按分することにより次のとおり求めた。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	$(51\text{年} \times 115.83\text{m}^2 / 351.09\text{m}^2) + (42\text{年} \times 71.94\text{m}^2 / 351.09\text{m}^2) + (33\text{年} \times 163.32\text{m}^2 / 351.09\text{m}^2) = 16.8\text{年} + 8.6\text{年} + 15.4\text{年} = 40.8\text{年} \approx 41\text{年}$ ・新築部分に関しては新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建築物となる。なお、耐震補強の有無並びに現状の耐震性能については不明である。 ・事務所の出入口や応接スペースにおいて顕著な雨漏り跡が見受けられた。又、外壁(サイディング部分)は変色や汚れが目についた。 ・住居スペースが大部分を占めており、1階東側が事務所用途に供されている。
---------	--

* * * 以下余白 * * *

2-2 建物の概況及び利用状況（物件7・附属建物・符号1）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日(課税台帳)	昭和63年9月5日新築
経済的残存	経過年数	37年
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), 合板
	天 井	亜鉛メッキ鋼板(屋根と兼用), 石膏ボード
	床	コンクリート土間, フローリング
	設 備	流し台
	そ の 他	—
床面積(現況)	39.74㎡	
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	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	・ 主たる建物と比べて簡素な造りである。 ・ 経済的残存耐用年数は既に満了しているものと判断される。	

* * * 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4～6）

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
4	10,300	0.74	63.39	0.80	380,000
5	10,300	0.74	95.20	0.80	580,000
6	10,300	0.74	406.68	0.80	2,470,000
合計			565.27		3,430,000

※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・・・・・・ 0.74（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入
街路条件（総和）：幅員（3.3mを基準とする）（－11），配置の
 状態（－2） 小計 0.87
環境条件：周囲の利用状況 0.95
画地条件（相乗積）：間口・奥行の関係（－5），形状（－5），
 規模は影響なし（0），一部が道路に提供されている可能性あり（－1） 小計（ $0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.99 = 0.89$ ）
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・・・・・・築年数がかなり経過すると共に，機能性の低下等も窺われる
 本件建物等の存在を考慮した（前記の水槽やポンプ小屋の
 存在はこの中に含めて考えた。）。

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件7）

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 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
7(主)	150,000	360.69	0.05	2,700,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \langle \text{注1} \rangle}{(41 \langle \text{注2} \rangle + 2 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.50) = 0.05$$

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・・・・当座継続利用するに当たっての補修・リフォーム等の必要性，間取りや仕様等の個別性，敷地との適応状態等について総合的に考慮した。

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
7(附属)	90,000	39.74	0.02	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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(37 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.60) = 0.02$$

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・・・・間取り，仕様等の個別性，機能性の低下，敷地との適応の状態等について総合的に考慮した。

* * * 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
4	380,000	0.40	法定地上権	150,000
5	580,000	0.40	法定地上権	230,000
6	2,470,000	0.05	使用借権	120,000
合計				500,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:物件4, 5にかかる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。又、物件6にかかる土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%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
4	380,000	- 150,000		0.75	0.60	100,000
5	580,000	- 230,000		0.75	0.60	150,000
6	2,470,000	- 120,000		0.75	0.60	1,050,000
7	2,700,000 + 70,000 2,770,000	+ 500,000	1.00	0.75	0.60	1,470,000
一 括 価 格 (合 計)						2,770,000

※万円未満切捨

(次ページに続く)

- ウ 占有減価修正・・・・・・本件占有状況による減価は不要と判断した。
- 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、建物の規模や仕様等を踏まえると実需は限定的であると見込まれること、画地内には畦畔が取り込まれている模様であること、そして本件土地の一部に囲繞地通行権が発生す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4~7
(※画地内に畦畔が取り
込まれている模様)



S=1/5000

町役場備付・白図

位置図

工事中

物件4~7
(※画地内に畦畔が取り
込まれている模様)

錦第3水源池

新金井橋

錦第4水源池

金井公園

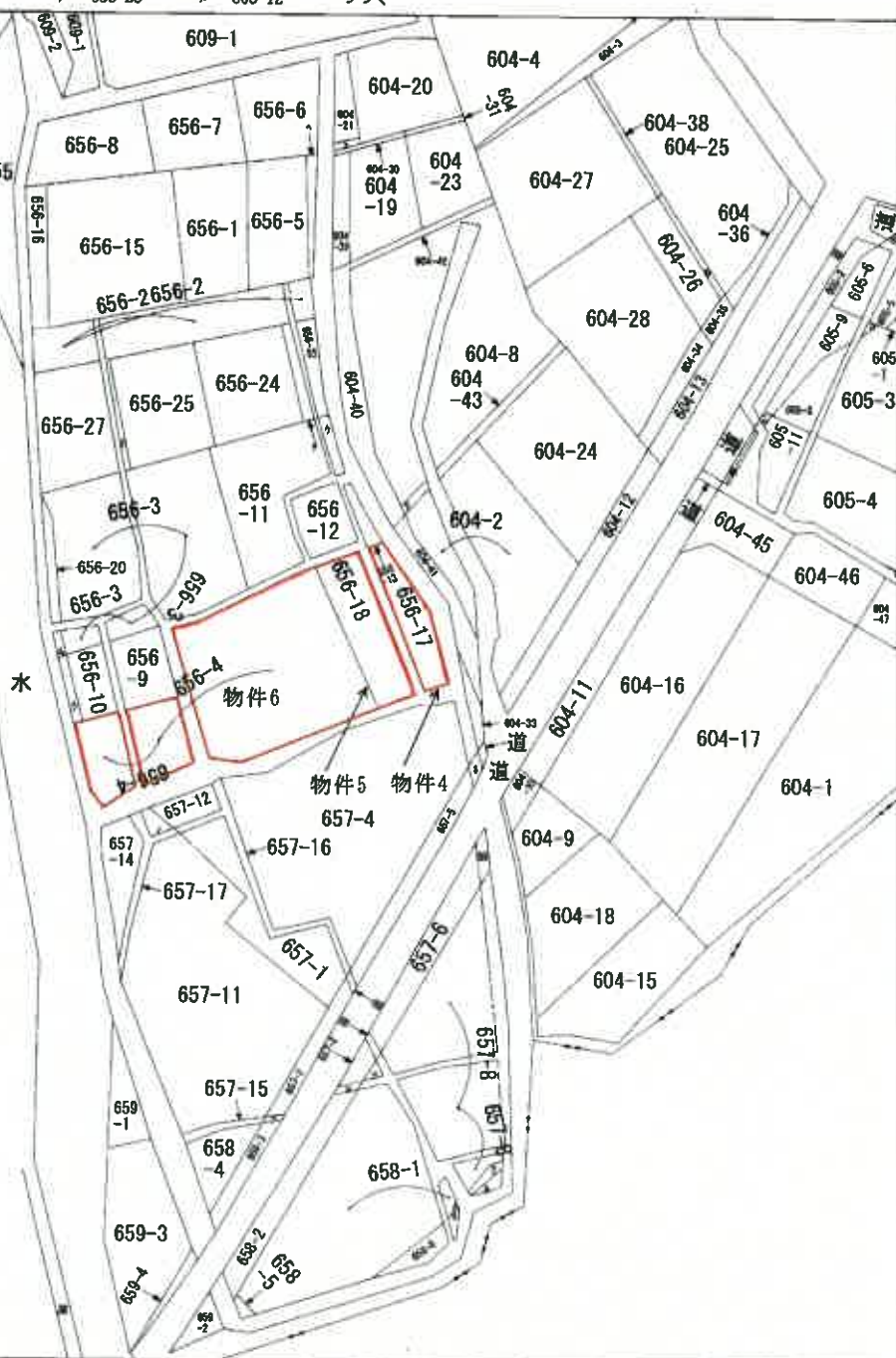
戸坂交通出荷組合

S=1/2500

町役場備付・白図



ヲ 657-10
ワ 657-7
カ 657-9
ヨ 658-7
タ 658-8
レ 道
ソ 605-15
ツ 道
ネ 道
ナ 656-26
ラ 656-21
ム 656-19
ウ 656-14
ノ 657-13



地番区域見出

錦

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。
(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

475837

前 656-4後 一新

656-4

地番
土地の所在
三重県 津市 大紀町 大紀町錦中556
記号長番

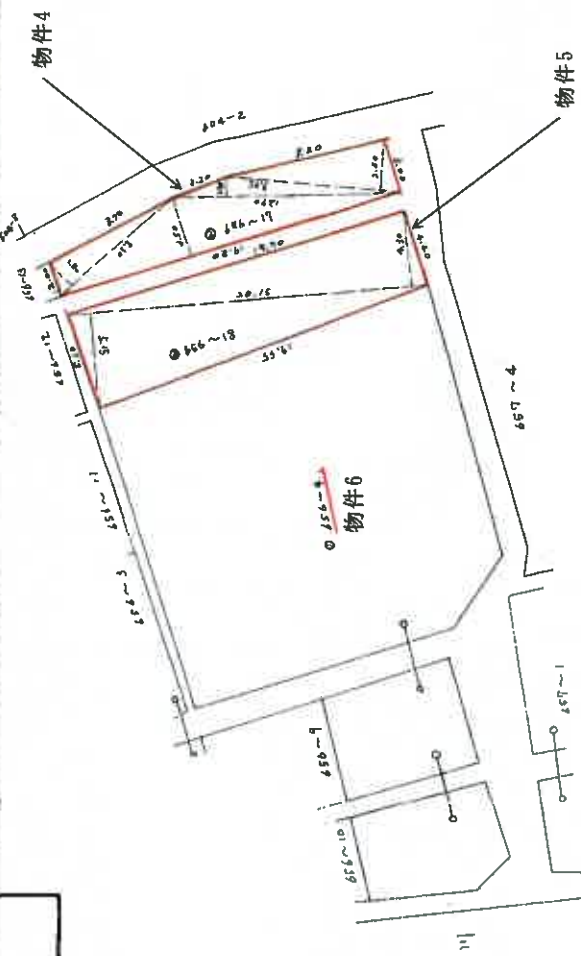
地積測量図

昭和49年11月25日登記

作製年月日
昭和49年11月21日

作製者

申請人



物件4 ①556-7 求積

17.80	×	3.50	×	1	÷	34.65
8.30	×	1.80	×	1	÷	9.47
12.70	×	1.20	×	1	÷	9.62
9.95	×	2.80	×	1	÷	13.65
						63.99

地積 13.39㎡

物件5 ②556-12 求積

20.15	×	4.30	×	1	÷	43.3225
20.15	×	6.15	×	1	÷	51.22625
						95.20875

地積 95.20㎡

物件6 ③556-4 求積

55.28 (③+④) 406.28125

地積 406.28㎡

縮尺 1/300

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

受託 409

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。
(法務省登記部松阪支局管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

各階平面図 781305

家屋番号	656番4
建物の所在	一度会郡紀勢町錦字中河内656番地17

平成4年7月9日登記

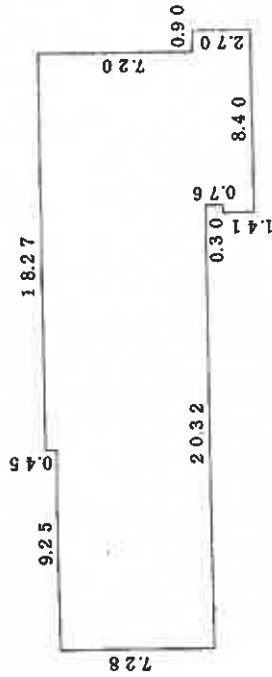
建物図面

656番地18
656番地4、656番地17

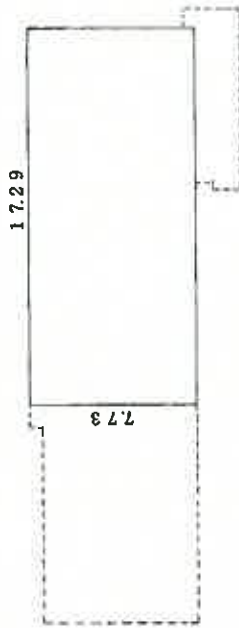
度会郡大紀町

1/2

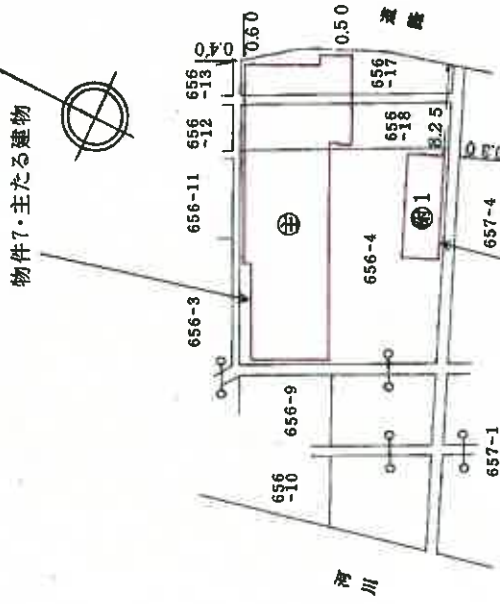
主たる建物 1階



2階



附属建物 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	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

(三重県土地家屋調査士会)

各階平面図 781306

平成4年7月9日登記

建物図面

家屋番号	656番4
建物の所在	度会郡紀勢町錦字中河内656番地17 656番地4、656番地18

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

度会郡天紀町

2/2

求積

主たる建物 1階

7.28	×	9.25	=	67.3400
7.73	×	18.27	=	141.2271
0.76	×	7.20	=	5.4720
1.41	×	7.50	=	10.5750
2.70	×	0.90	=	2.4300
計				227.0441

2階

$7.73 \times 17.29 = 133.6517$

附属建物 1

$3.64 \times 10.92 = 39.7488$

床面積

主たる建物 1階 227.04 m^2

2階 133.65 m^2

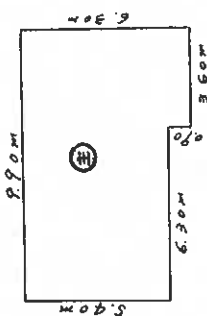
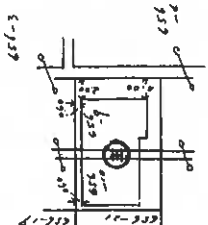
附属建物 1 39.74 m^2

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/
-----	-------	-----	-------

(三重県土地家屋調査士会利用)

登記年月日：昭和50年4月10日

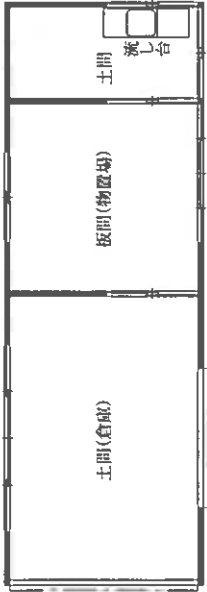
度会郡大紀町 781310 各階平面図

家屋番号	656番9	建物図面	昭和50年4月10日登記
建物の所在	度会郡大紀町大字中河内656番地10		
各階平面図 縮尺1/200		建物図面 縮尺1/500	
			
求積		この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています	
$\begin{array}{l} 6.30m \times 5.40m = 34.0200 \\ 3.60m \times 6.30m = 22.6800 \\ \hline Total \quad 56.7000m^2 \end{array}$		申請人	
床面積 56.70m ²		製作者	

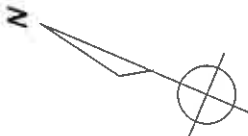
縮尺 1/	受託 38 号
-------	---------

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

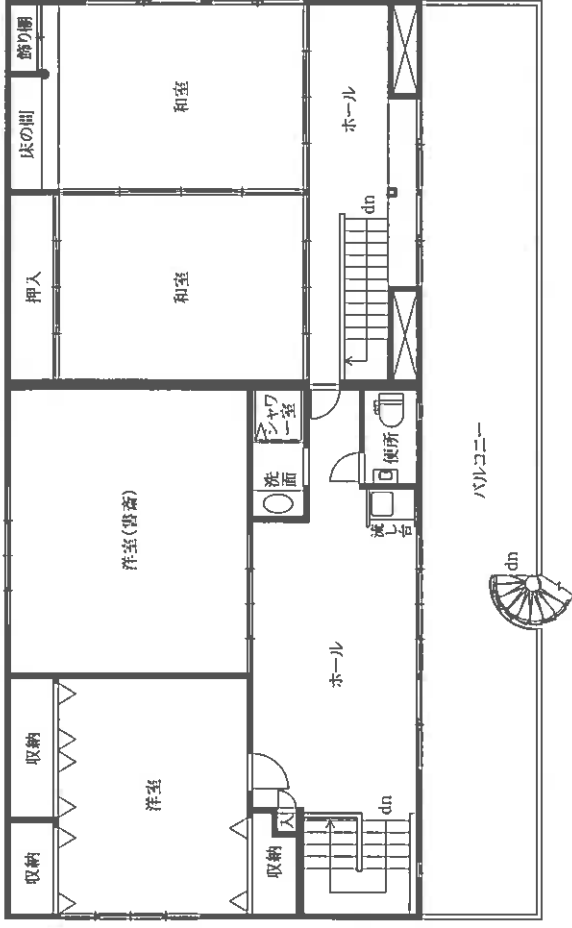
物件7・附属建物・符号1



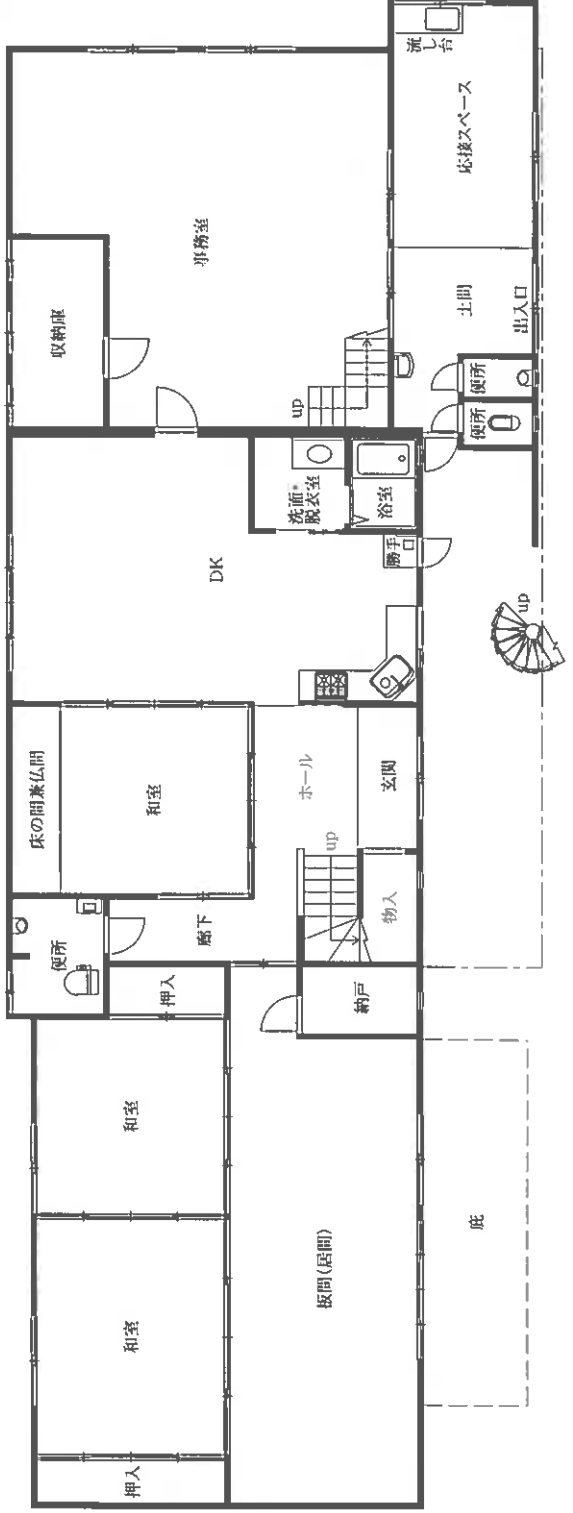
(附属建物の方位)



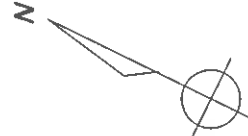
物件7・主たる建物



1階



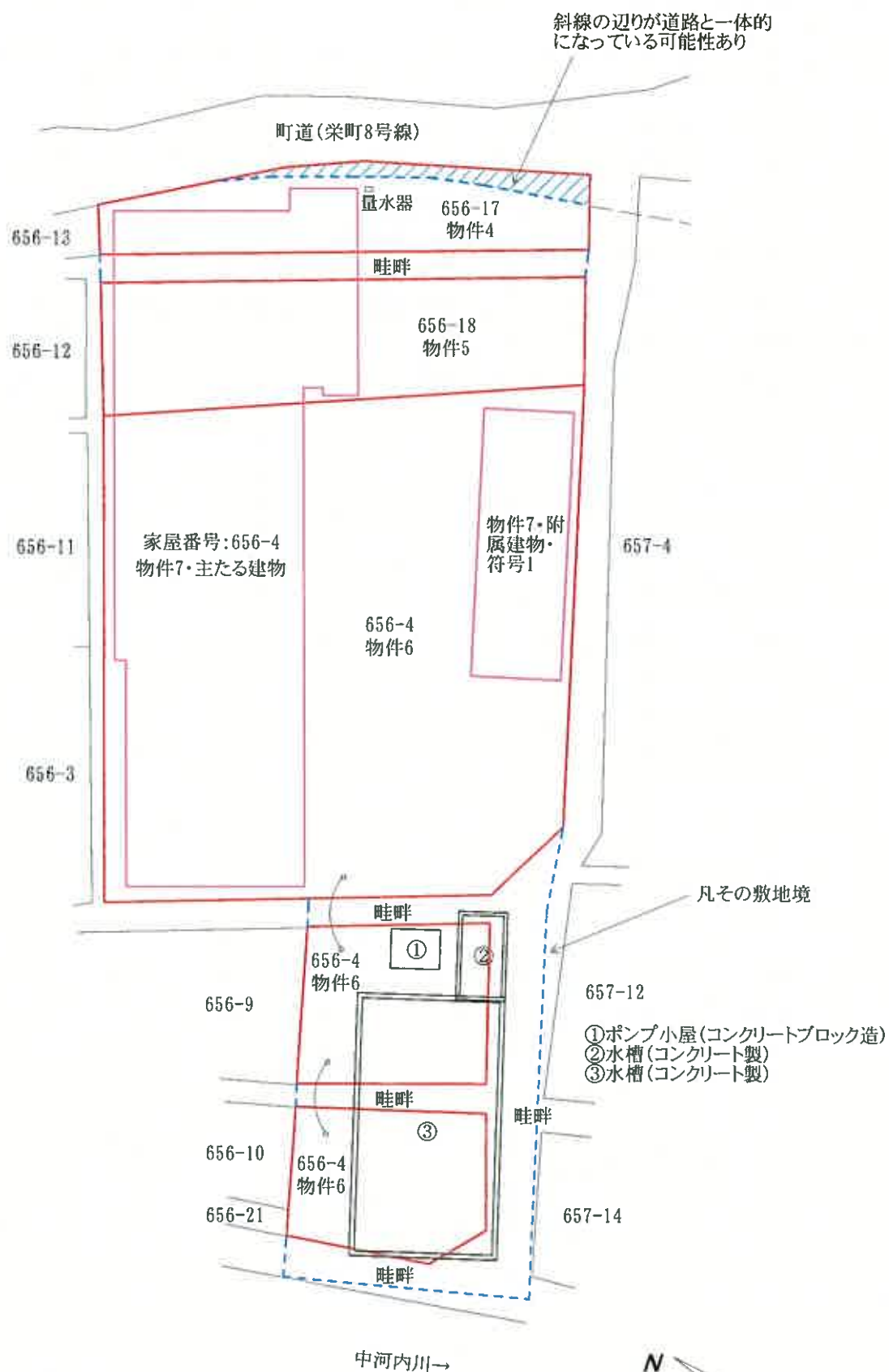
(主たる建物の方位)



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

枡 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

枡 田 毅



物 件 目 録

4 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 656番17

地 目 宅地

地 積 63.39平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

5 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 656番18

地 目 宅地

地 積 95.20平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

6 所 在 度会郡大紀町錦字中河内

地 番 656番4

地 目 宅地

地 積 406.68平方メートル

所有者 西村 美和子

7 所 在 度会郡大紀町錦字中河内656番地4、656番地18、656番地17

家屋 番号 656番4

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 227.04平方メートル
 2階 133.65平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル

所有者 株式会社西村工作所

(別紙)

[illegible]