

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月21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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月13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 8年 1月 9日 午後 1時00分から 令和 8年 1月 9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11月21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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,630,000 3,704,000		926,000	56,086	12,018
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松阪市駅部田町字肥岡 9 8 8 番地

建物の名称 サンハイム駅部田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅部田町 9 8 8 番の 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 4 . 9 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松阪市駅部田町字肥岡 9 8 8 番

地 目 宅地

地 積 2 8 8 5 . 9 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 7 9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 松阪市駅部田町字肥岡 9 8 8 番地

建物の名称 サンハイム駅部田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅部田町 9 8 8 番の 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 4 . 9 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松阪市駅部田町字肥岡 9 8 8 番

地 目 宅地

地 積 2 8 8 5 . 9 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 7 9



令和 7年(ケ)第 31号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 9月 2日提出

現況調査報告書

津地方裁判所
執行官 四十洲 一哉

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 松阪市駅部田町字肥岡 9 8 8 番地

建物の名称 サンハイム駅部田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駅部田町 9 8 8 番の 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 4 . 9 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松阪市駅部田町字肥岡 9 8 8 番

地 目 宅地

地 積 2 8 8 5 . 9 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 7 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	なし													
建物	物件1													
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
管理費等の状況	☒ 月額は以下のとおり 管理費 10,100円 修繕積立金 4,000円 専用庭使用料 1,000円 町会費 400円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年8月～7年8月分 計 332,400円 ☐ 不明												
管理費等照会先	三重交通コミュニティ㈱													
その他の事項														
敷地権	符号1													
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)													
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 ☐													
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)													
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</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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									
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡Aの相続財産清算人)	亡Aの相続財産清算人として対象物件を管理している。もともと、対象物件の鍵は就任当初から所持していない。調査には立ち会わないので、解錠業者の手配等そちらで進めて欲しい。 相続財産清算人が把握している限りでは亡Aは、対象物件内での不自然死又は孤独死では無い。 対象物件については、亡Aの生前に第三者へ貸していた事実は把握していないし、相続財産清算人の就任以降も第三者へ貸していない。 対象物件自体及び設備等の不具合も把握していない。 (令和7年8月4日 電話にて聴取)
■ 三重交通コミュニティ (株)のマンション管理部担 当者 (対象物件の管理会社)	管理人等からの情報で当社が把握している限り、亡Aが対象物件内で不自然死又は孤独死したとの記録は無い。 (令和7年8月12日 電話にて聴取)

(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 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び対象物件の状況から、本件物件は、所有者Aが居宅（空き家）として占有しているものと認定した。
- 3 本件物件内には、所有者A宛の郵便物等の書類が多数存在し、家具及び生活用品等も所有者Aの生前の状態で、ほぼそのまま残置されている様子であった。また、関係人の陳述のとおり、所有者A以外の第三者が占有している徴表は見受けられなかった。
- 4 本件物件の南西側にあるテラスの隅に簡易プレハブ物置（約1㎡）が設置されている。また、同物件の南西側にある専用庭の隅に簡易プレハブ物置（約3㎡）が設置されている。両物置については、目的外動産と認定した。
- 5 本件物件の管理に係る、マンションの管理会社からの回答内容は次のとおり。
 - (1) 管理組合の名称
サンハイム駅部田管理組合（法人格：無）。
 - (2) 管理方式
全委託管理。
 - (3) 管理形態
管理員：有。管理室：有。
 - (4) 駐車場の有無
有（無料。1戸に1台。所有権移転に伴い、申し込みなしで承継する。）。
 - (5) その他
 - (a) 管理組合の積立金総額（令和7年3月31日現在）
金 24,299,854円
 - (b) 管理費等滞納額総額（令和7年7月31日現在）
金 332,400円
内訳
管理費 204,200円（月額8,000円。令和7年7月分より月額10,100円）
修繕積立金 100,000円（月額4,000円）
専用庭使用料 25,000円（月額1,000円）
町会費 3,200円（月額400円）
 - (c) ペット飼育
不可（小鳥、観賞魚以外は不可。）。

(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

(d) 耐震性能診断受検の有無

無。

(e) 規約共用部分の有無

無。

(f) その他

民泊としての利用禁止。

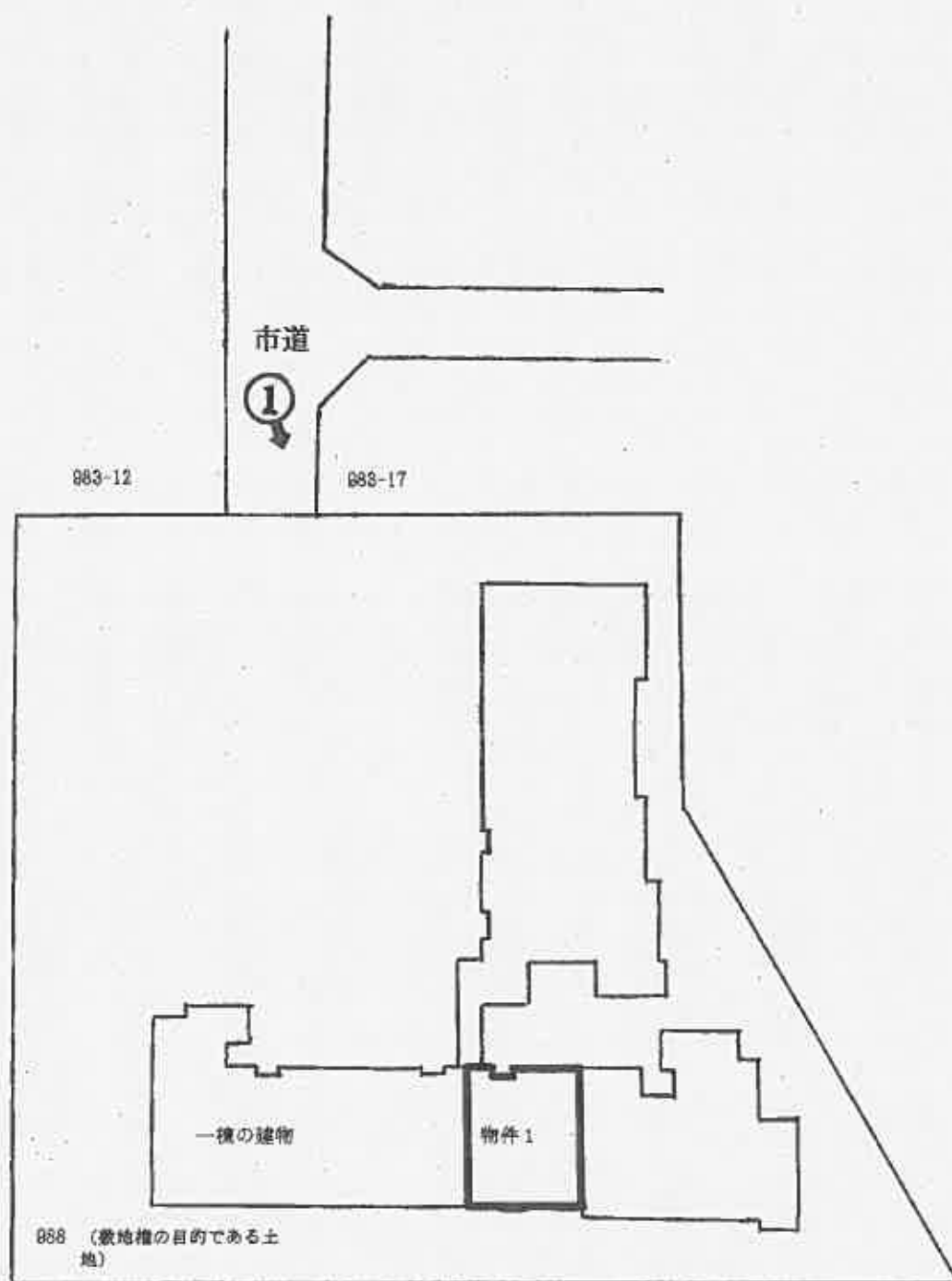
規約による専用庭使用权あり。

6 本件物件には、専用庭の専用使用权が付随している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 28日 (月) 13:00 - 13:30	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 7月 28日 (月) 15:30 - 15:45	物件所在地	物件確認、管理会社調査、外観写真撮影等
7年 7月 28日 (月) : - :	当庁	財産清算人へ期日通知送付
7年 8月 5日 (火) : - :	当庁	管理会社へ照会書送付
7年 8月 6日 (水) 12:45 - 13:00	松阪市役所	建物平面図、除籍謄本等取得
7年 8月22日 (金) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行等
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 8月22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。 ☐		

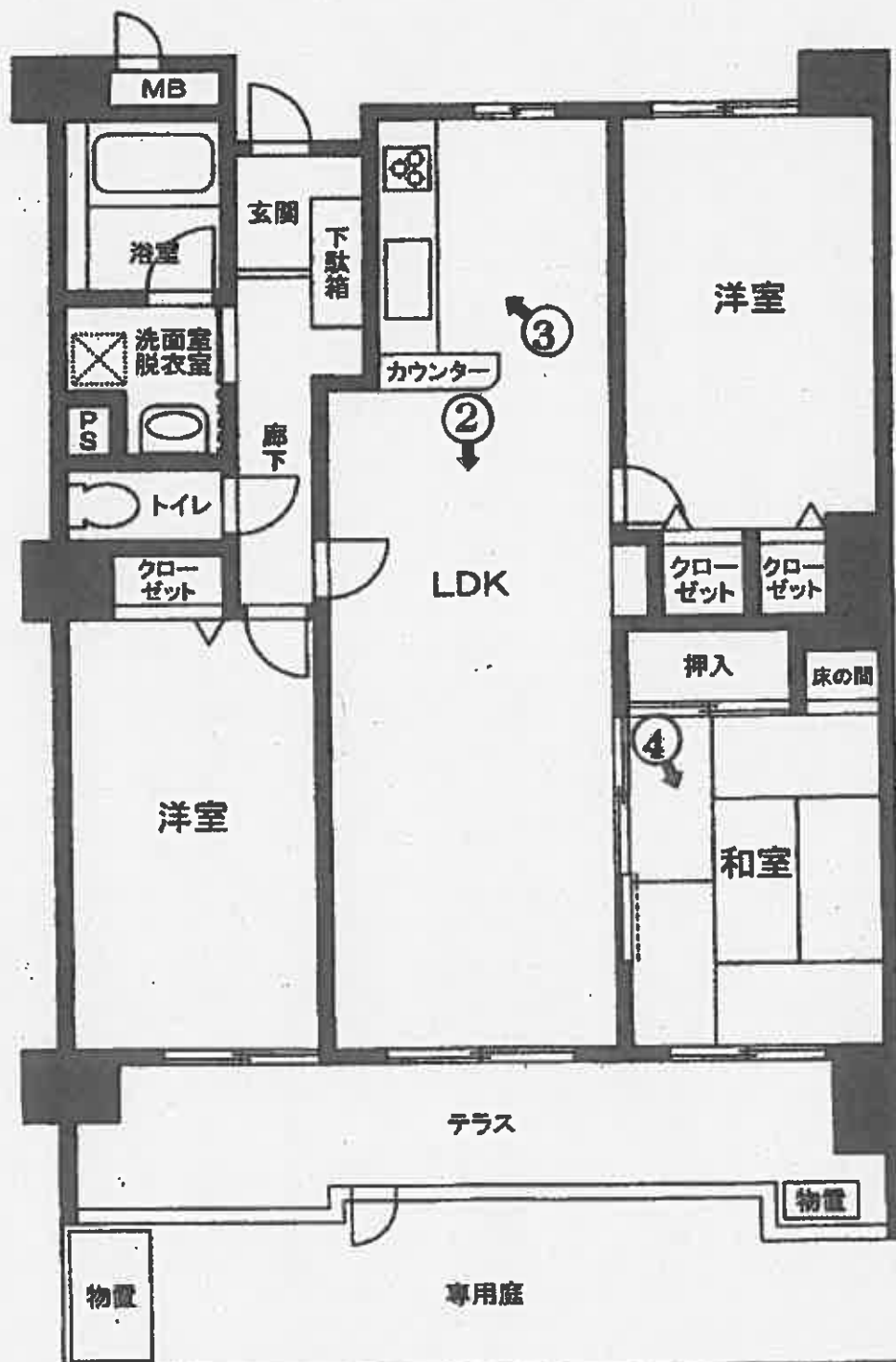
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図

物件1の建物



○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



③



④





令和7年（ケ）第31号			
令和	7年	8月22日	現地調査
令和	7年	8月28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

番 号	評 価 額
物件 1	金 4, 6 3 0, 0 0 0 円

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。

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	一 棟 の 建 物 の 表 示		
	所 在	松阪市駅部田町字肥岡988番地	
	建物の名称	サンハイム駅部田	
	専 有 部 分 の 建 物 の 表 示		
	家 屋 番 号	駅部田町 988番の7	
	建物の名称	107	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	1階部分 74.96 m ²	
	所 有 者	A	
	敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	松阪市駅部田町字肥岡988番	
	地 目	宅地	
	地 積	2,885.93 m ²	
	敷 地 権 の 表 示		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	1万分の179	
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

位 置・交 通	J R 紀勢本線「徳和」駅 南西方・直線距離 約2.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅や戸建住宅が混在する住宅地域である。	
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・市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域内
画 地 条 件	・地積：2,885.93㎡ ・東西：約47m～約68m, 南北：約55m ・略台形状画地 ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約6.0m (種別：市道), アスファルト舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・1号専有部分を含む一棟のマンションの敷地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	有
	下 水 道	無
特 記 事 項	・1号専有部分を含む一棟のマンションの敷地は、現在の利用状況から土壌汚染の可能性の端緒が認められないが、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンハイム駅部田	
建物の用途	居宅 (総戸数 56戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成4年 4月 2日 新築
	経過年数	34 年
	経済的残存耐用年数	6 年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 6階建	
仕 様	屋 根 : シート防水 (一部アスファルト防水)	
	外 壁 : タイル貼 (一部吹付タイルローラー押え)	
	その他 : 特になし	
設 備 等	エレベーター	有 (1基)
	駐 車 場	有 (無料。1住戸1台。)
	そ の 他	特になし
建物の品等	使用資材	普 通
	施 工	普 通
管理の形態等	管 理 組 合	管理組合：有 , 名称：サンハイム駅部田管理組合
	管 理 方 式	委託管理
	管 理 会 社	三重交通コミュニティ株式会社
	管 理 形 態	管理員有・管理室有
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	・ペット飼育不可 (小鳥・観賞魚以外不可)。 ・規約による共用部分無。 ・民泊禁止。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	1階(107号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	74.96 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK, 南西側にテラス及び専用庭あり	
仕 様	天 井	クロスなど
	床	フローリング, 畳など
	内 壁	クロスなど
	設 備	電気・給排水・衛生
	そ の 他	特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	10,100円(月額)※令和7年7月分から
	修繕積立金	4,000円(月額)
	滞 納 額	332,400円(令和7年7月31日現在)
	そ の 他	専用庭使用料：月額1,000円、町会費：月額400円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 居宅として利用	
	・ 現況は空き家となっている。 (「現況調査報告書」参照)	
特 記 事 項	・ 家具及び生活用品等が残置されていた。 ・ 居宅として使用するためには、内装や設備の修繕, 清掃等が必要であると思われる。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 基準価格の試算

(1) 基準階の基準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の下記取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの基準価格を以下のとおり査定した。

○基準階：1階

データA	・松阪市久保町 地内、4階部分 111,000 円/㎡ (令和7年7月時点)
データB	・松阪市新座町 地内、6階部分 151,000 円/㎡ (令和7年8月時点)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情補正 イ	時点修正 ウ	標準化補正 エ	地域格差 オ	建物品等 格 差 カ	基準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	111,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	107,000
B	151,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{130}$	$\times \frac{100}{100}$	110,000
基準階の基準価格							108,000

- イ 事情補正 : 特になし
 ウ 時点修正 : 公示価格等の変動率を勘案して査定した。
 エ 標準化補正 : 階層・位置・修繕の状態等の個別格差を考慮した。
 オ 地域格差 : 交通・環境条件格差等を考慮した。
 カ 建物品等格差 : グレード・仕様面等を考慮した。

(2) 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
108,000	0.90	74.96	7,280,000

※万円未満切捨

イ 個別格差 : 0.90 <下記条件の相乗積による>
 ・専有部分の管理の状態等 0.90

2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末 有効純収益 (円)	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利現価率	正味復帰 価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ=エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
284,960	610,500	8.5%	7,182,352	0.7938	5,701,351	5,980,000

※万円未満切捨

ア・イ：「分析期間中のキャッシュフロー」参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

* * * 以下余白 * * *

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、目的物件がマンションであり収益性よりも居住の快適性や利便性が重視され、市場での価格水準を重視した価格形成が認められることから、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 比 準 価 格	7,280,000	1.00	7,280,000
② 収 益 価 格	—		5,980,000
③ 調 整 後 価 格	7,280,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：

占有者が存するが特に減価の必要はないと判断した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
7,280,000	1.00	0.70	0.91	1.00	4,630,000

※万円未満切捨

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：

評価時点での滞納額及び売却に至るまでの期間を考慮して査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 附属資料の表示

- ・ 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）
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

《分析期間中のキャッシュフロー》

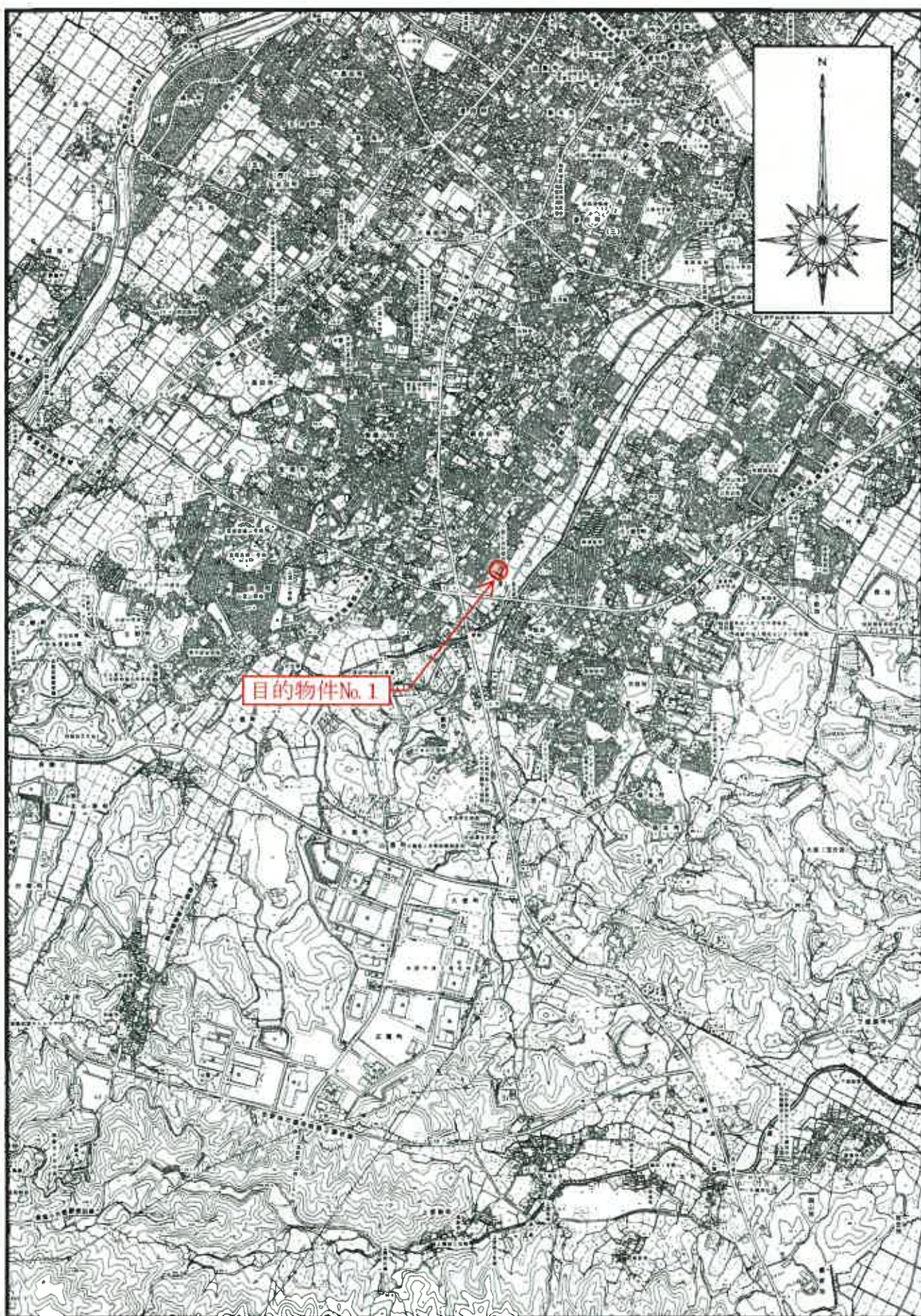
(単位：円)

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	270, 000	900, 000	900, 000	900, 000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	270, 000	900, 000	900, 000	900, 000
	空室損失	27, 000	90, 000	90, 000	90, 000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	243, 000	810, 000	810, 000	810, 000
イ 総費用	維持管理費	21, 600	72, 000	72, 000	72, 000
	修繕費	10, 800	36, 000	36, 000	36, 000
	公租公課	71, 500	71, 500	71, 500	71, 500
	損害保険料	20, 000	20, 000	20, 000	20, 000
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	123, 900	199, 500	199, 500	199, 500
	資本的支出	900, 000	0	0	
	総費用合計	1, 023, 900	199, 500	199, 500	199, 500
ウ	経費率 (運営支出/可能総収益)	45. 9%	22. 2%	22. 2%	22. 2%
エ	有効純収益 (ア－イ)	-780, 900	610, 500	610, 500	610, 500
オ	複利現価率 (割引率 8. 0%)	0. 9259	0. 8573	0. 7938	
カ	有効純収益の現価 (エ×オ)	-723, 035	523, 381	484, 614	

(注1) 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

(注2) 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

附 属 資 料

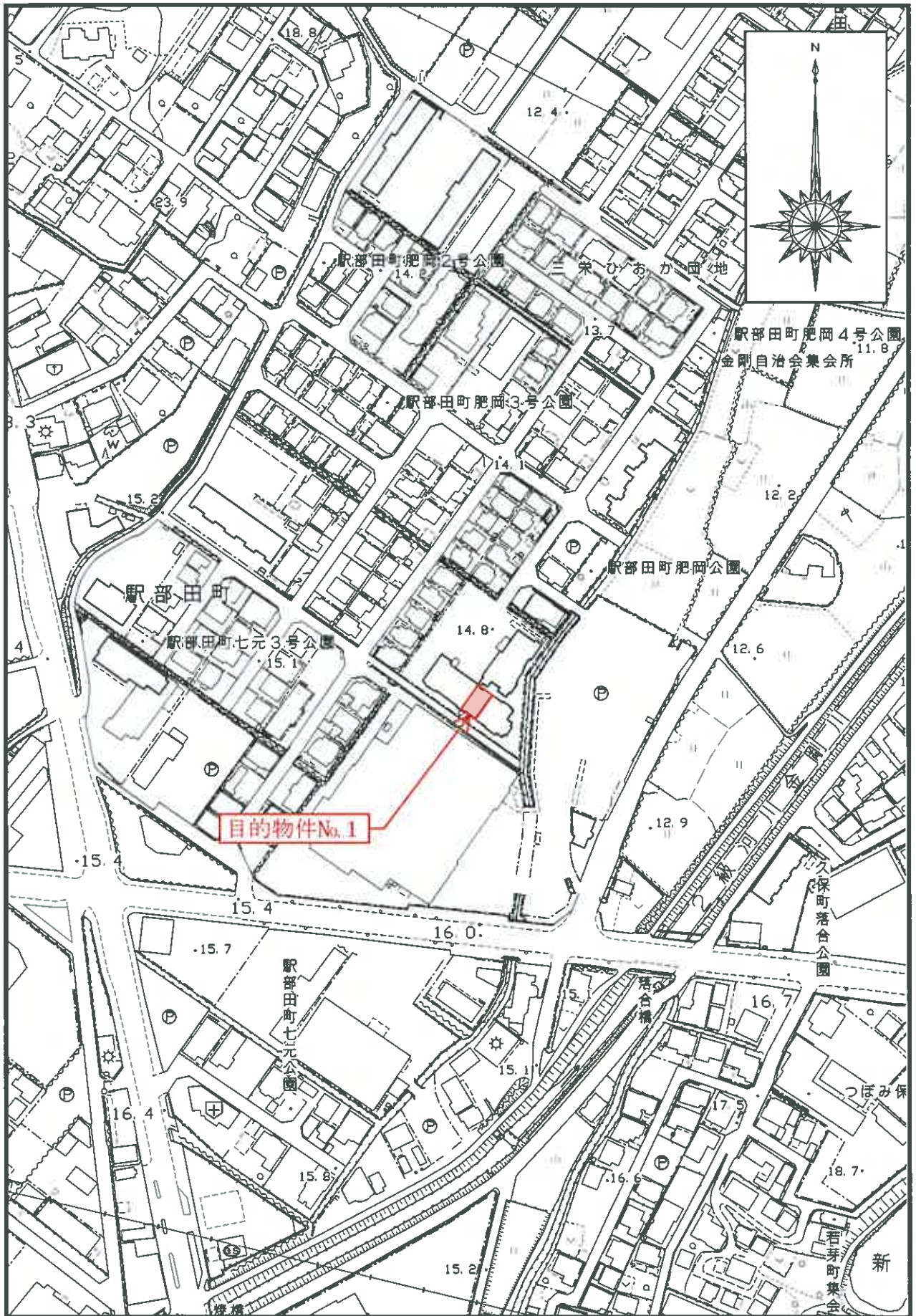


位置図S=1:25000

※松阪市役所『白図』

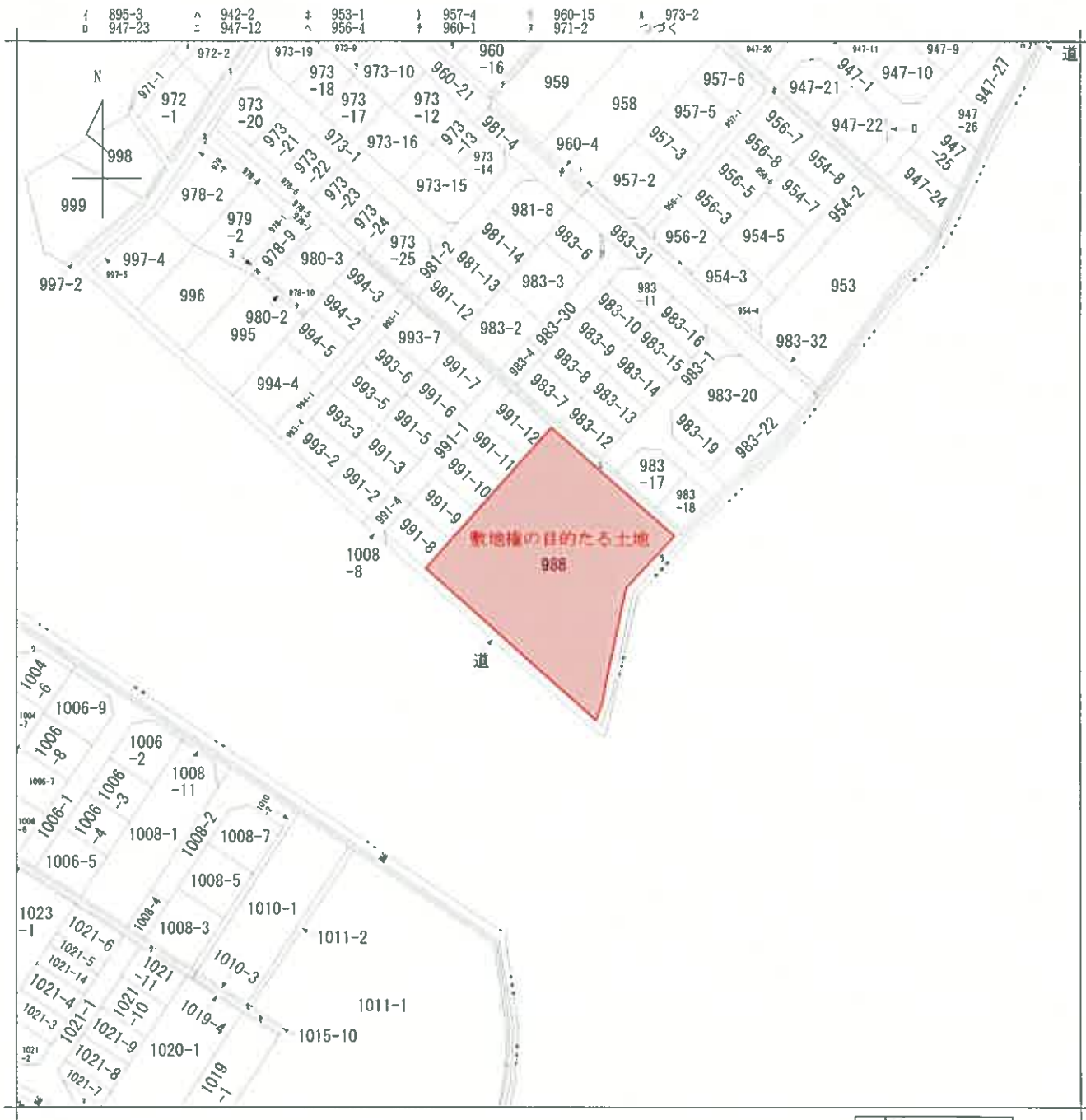


位置図 S=1:10000
※松阪市役所『白図』



位置図S=1:2500

※松阪市役所『白図』



地番区域見出
駅部田町
駅部田町

請求部	所在	松阪市駅部田町字肥岡				地番	988番			
出力縮	縮尺不明	精度分	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		

登記年月日：平成4年4月16日

各階平面図 640102

家屋番号

駅部田町
988-7

建物の所在

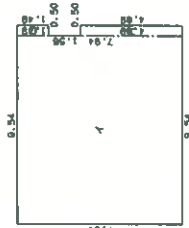
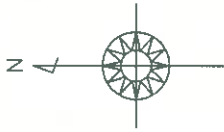
松阪市駅部田町字肥両988番地

平成4年4月6日登記
建物図面

附録第八号ノ四

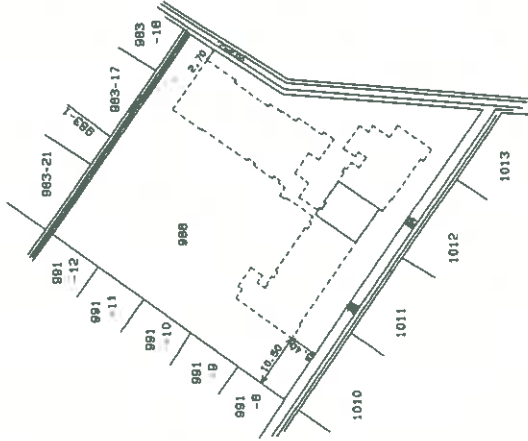
建物の存する部分1階

建物番号 107



求積表

イ	7.94 X 9.04	71.7778
ロ	1.49 X 0.50	0.7450
ハ	4.89 X 0.50	2.4450
合計		74.9678
床面積		74.96 m ²



作製

縮尺 1/250

申請

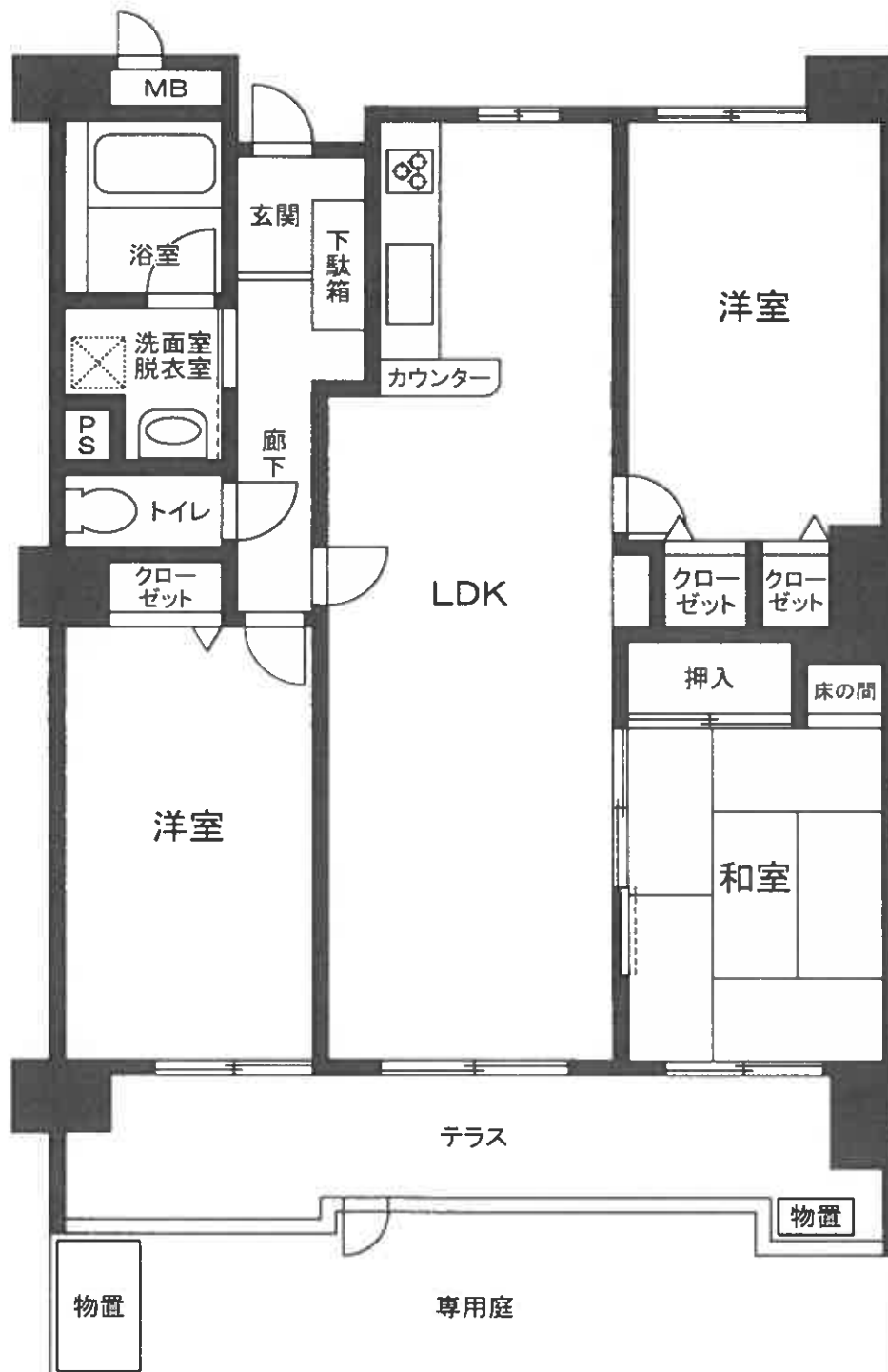
縮尺 1/1000

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件No.1

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



1号建物見取図