

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	40,103	0
1	500,000				
2	530,000				
3	780,000				
4	450,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 1、1 2 9 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1 . 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 . 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 |



物 件 目 録

家屋 番号 1 2 9 7 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9 2 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 5 . 6 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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1～4】

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1～4】

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2】

本件土地の一部は通路として利用されている。

【物件番号1, 2】

各土地間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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 1、1 2 9 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1 . 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 . 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 |



11

物 件 目 録

家屋 番号 1297番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 92.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 35.64平方メートル



令和 7年(ケ)第 4号

令和 7年 3月17日受理

令和 7年 4月22日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所

執 行 官 鈴 木 敏 夫

(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 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 1、1 2 9 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1 . 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 . 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 |



(1枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 1 2 9 7 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9 2 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 5 . 6 4 平方メートル



22

(2枚目)

(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)

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 2					
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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て占有している。 ☐ 「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	物件 1 と一体として利用されている。					
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 style="vertical-align: middle;"> 種類 構造 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 上記の者が空家の状態で所有して占有している。 ☐ 「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	動産類が放置されている。					
その他の事項	主たる建物の一部が物件 1 に存在する。					
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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日
地方裁判所 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
(4 枚目)

執行官の意見

■物件1・2は、一体として物件3・4の敷地となっている。

近隣での聞き取りによると、本件物件は、所有者の前代表者が居住していたもので、同人が死亡後は暫く所有者の関係者が出入りしていたが、その後の出入りはないとのことであり、水道も閉栓されており、第三者の占有は認められず、所有者が空家の状態で所有して占有していものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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3月18日(火) 14:00-14:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年3月27日(木) 12:30-12:40	明和町役場 物件所在地	明和町役場で聞き取り調査 立ち入り調査
7年4月9日(水) 10:00-10:40	物件所在地	近隣で聞き取り調査 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

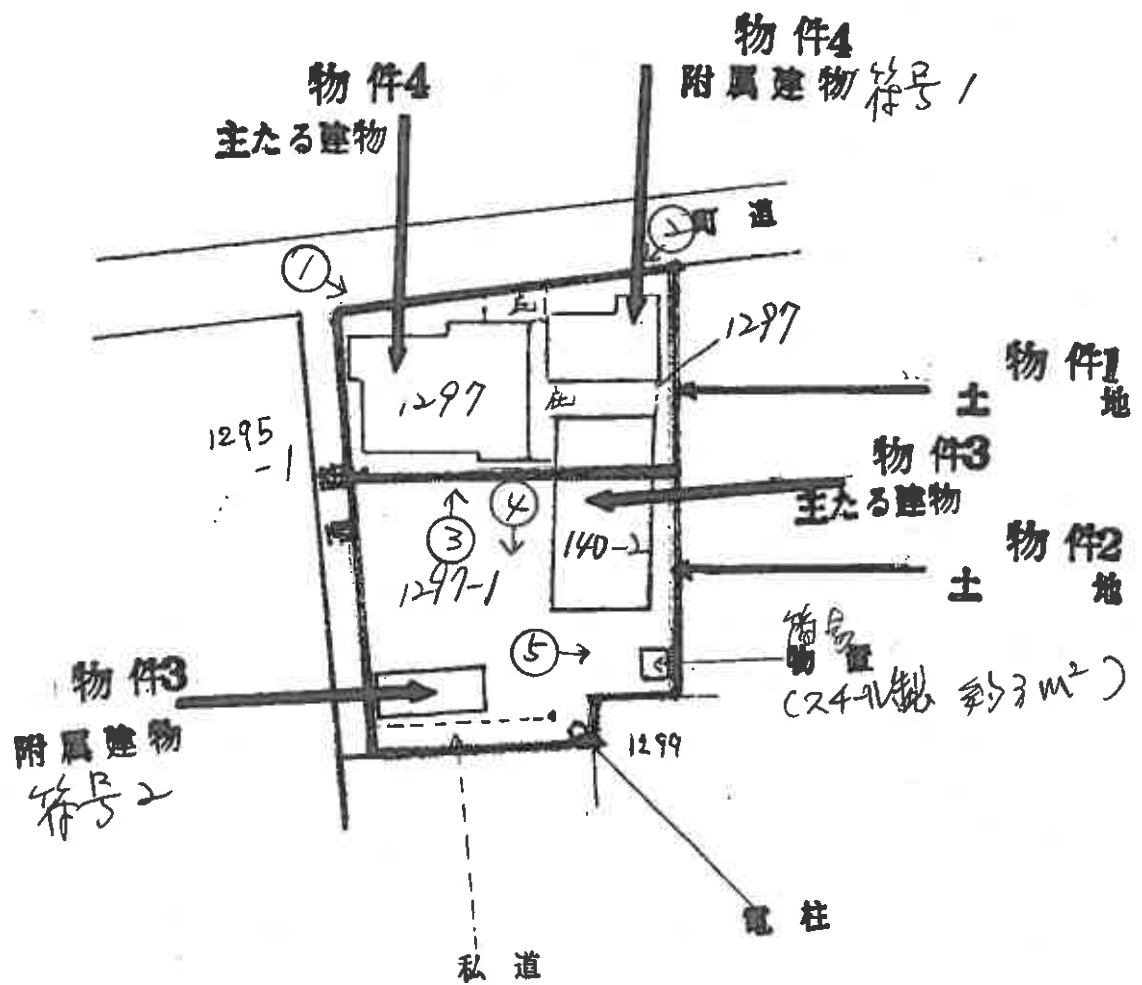
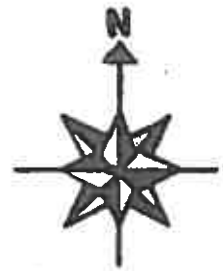
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 4月 9日
目的物件は無施錠であったので、立会人 A を立ち会わ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。

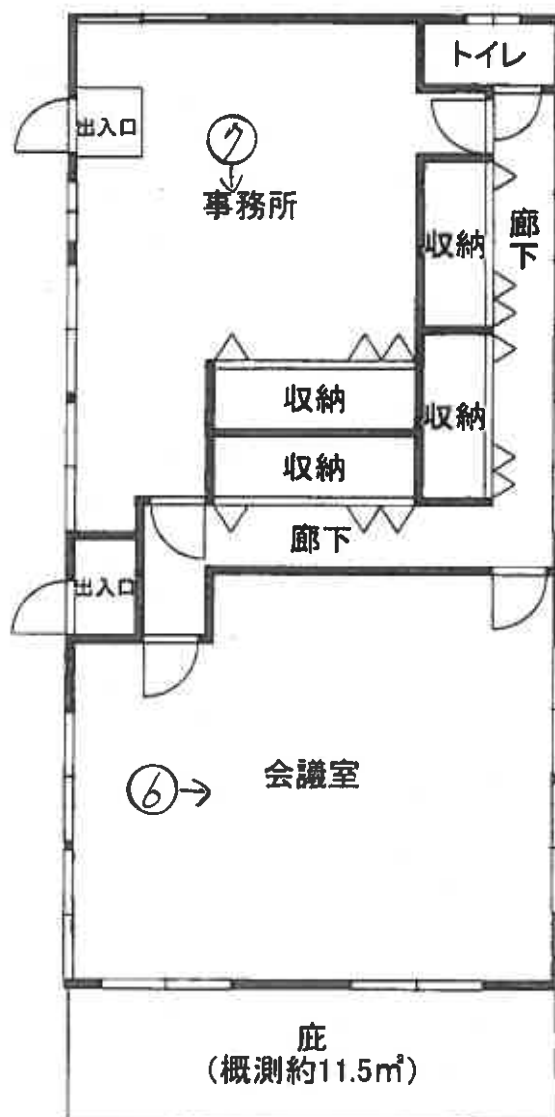
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

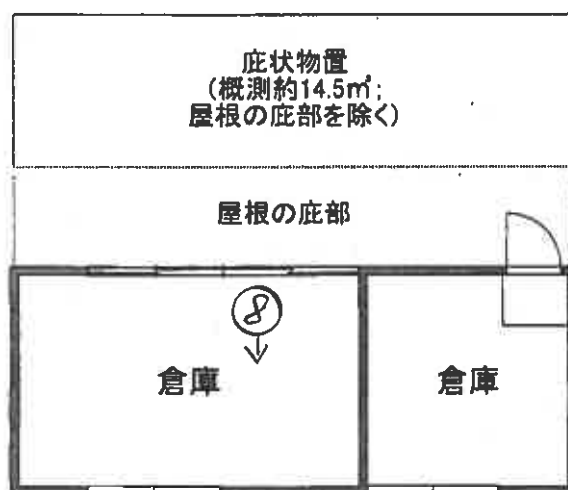


←○ 写真撮影方向位置番号

(7 枚目)



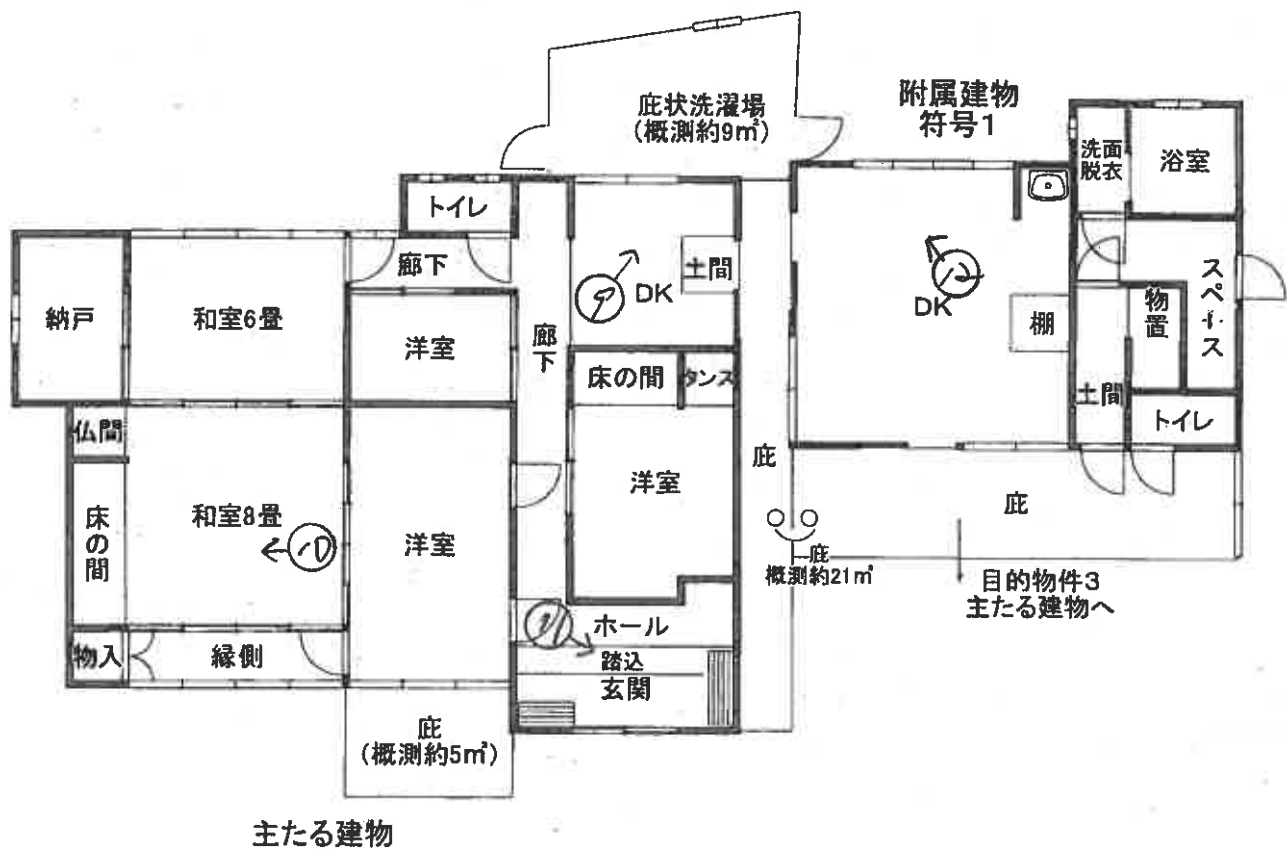
物件3
主たる建物



附属建物
符号2

←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

物件4



←○ 写真撮影方向位置番号
(10 枚目)

1



2



物件4(主)

物件4(符1)

(10 枚目)



③

物件4(主)

物件3(主)

物件2



④

物件3(主)

物件3(主)

物件2



⑤

物件3(主)

物件2

(1/ 枚目)



⑥

物件3
内部(土)

2025.04.09



⑦

同上

2025.04.09



⑧

物件3
内部(第2)

(1/2 枚目)

2025.04.09

9

物件4
内部(主)



2025.04.09

10

同上



2025.04.09

(13 枚目)

⑪

物件4
内部(主)



⑫

物件4
内部(符1)



(14 枚目)

求 意 見 書

吉 川 輝 樹 殿

令和 7年10月 9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10月16日
評価人

吉川輝樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 1、1 2 9 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1. 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1. 6 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多気郡明和町大字佐田字小薮 1 2 9 7 番地 |

物 件 目 録

家屋 番号 1297番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 92.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

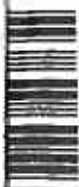
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 35.64平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第4号	
令和7年4月9日ほか	現地調査
令和7年 4月22日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 210, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 710, 000円
物件 2 (土地)	金 750, 000円
物件 3 (建物)	金 1, 110, 000円
物件 4 (建物)	金 640, 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及び物件2の土地の内訳価格は物件3及び物件4の建物(各附属建物を含む)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及び物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物(各附属建物を含む)としての価格である。

ー以下余白ー

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、ほぼ登記事項証明書記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	多気郡明和町大字佐田字小藪	
	地番	1297番	
	地目	宅地	
	地積	284.29㎡	
	所有者	有限会社SUMLINK	
2	所在	多気郡明和町大字佐田字小藪	
	地番	1297番1	
	地目	宅地	
	地積	297.52㎡	
	所有者	有限会社SUMLINK	
番号	特記事項		
1, 2			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在	多気郡明和町大字佐田字小藪 1 2 9 7 番地 1、 1 2 9 7 番地	
	家 屋 番 号	1 4 0 番の 2	
	種 類	事務所	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	8 1 . 1 5 m ²	
	所 有 者	有限会社SUMLINK	
	(附属建物) 符 号	2	
	種 類	倉庫	
	構 造	木造スレートぶき平家建	
	床 面 積	2 1 . 6 9 m ²	
番号	特 記 事 項		
3	—		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在	多気郡明和町大字佐田字小藪 1 2 9 7 番地	
	家 屋 番 号	1 2 9 7 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	9 2 . 4 7 m ²	
	所 有 者	有限会社SUMLINK	
	(附属建物) 符 号	1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	3 5 . 6 4 m ²	
番号	特 記 事 項		
4	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～2）

位置・交通	近鉄山田線「斎宮」駅の北方約3km（直線距離） （附属資料「位置図1」参照）	
付近の状況	旧来より農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ集落系統の既成住宅地域。現状維持で推移するものと予測される。	
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（非線引き）
	用途地域	無指定
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	田園居住地区（条例による特定用途制限地域）
画地条件（規模、形状等）	間口約20m，奥行約30m，地積581.81㎡（2筆合計；登記数量）のやや不整形な角地。概ね地勢平坦，路面等高（建物敷地部は北側町道より0.9m程度高位）。	
接面道路	北側幅員約4m舗装町道小藪1号線（建築基準法第42条第1項第1号該当）及び西側幅員約2m舗装通路（建築基準法外）に接する。南側で2m幅程度の舗装通路が設置されているが，物件2の土地の一部（私道）と思料される。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3及び物件4（各附属建物を含む）の建物の敷地となっている。隣接地は住宅等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	・物件1及び物件2の土地は一体利用されているが，現況一見では物件相互の境界範囲は判然としない。 ・敷地（物件2）の南東端に電柱及び支線あり。 ・明和町ハザードマップでは一部が浸水想定区域内。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。	

（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（登記記載）	不詳（役場の記録等なし） 登記上の平成14年7月25日変更の時点が現況建物への変更と推定
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	リヴトタン、セメント塗り等
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	クロス、天井板等
	床	ピータイル、フローリング等
	設 備	便所等
	その他	特になし
床面積（現況）	81.15㎡	
現況用途等	現況用途	事務所
	間 取 り	事務所＋会議室
品 等	普通	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあるが、やや劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（詳細は現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・建物南側に庇（概測約11.5㎡）あり。建物北側及び西側の庇につき物件4の本文及び建物間取図を参照。 ・改装の有無、建物変更の詳細経緯等は不明。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物 符号2	
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33年月日不詳新築
	経過年数	約67年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート
	外 壁	外装鉄板，亜鉛鉄板波板等
	内 壁	外壁共通
	天 井	外屋根共通
	床	床コンクリート等
	設 備	特になし
	その他	特になし
床面積（現況）	21.69㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	倉庫
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあるが，やや劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（詳細は現況調査報告書参照）。	
特記事項	・建物北側に庇状物置（概測約14.5㎡；屋根の底部を除く）が設置されている。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

4 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和46年月日不詳新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	外装鉄板、タイル等
	内 壁	クロス、合板、繊維壁等
	天 井	クロス、天井板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	便所等
	その他	特になし
床面積（現況）	92.47㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK+S（納戸）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあるが、やや劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（詳細は現況調査報告書参照）。	
特記事項	・建物北側に庇状洗濯場（概測約9㎡）あり。建物東側に附属建物符号1と物件3の主たる建物に掛かる状態で庇（概測約21㎡）が設置されている（建物間取図を参照）。 ・相当に古く陳腐化しており、内壁の一部に破損あり。 ・改装の有無、経緯等は不明。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

5 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物 符号1	
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26年月日不詳新築
	経過年数	約74年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	木型羽目，リヴタン，セメント塗り等
	内 壁	クロス，合板等
	天 井	クロス等
	床	フローリング，土間等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	35.64㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあるが，やや劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（詳細は現況調査報告書参照）。	
特記事項	・建物西側及び南側に主たる建物と物件3の主たる建物に掛かる状態で庇（概測約21㎡）が設置されている（建物間取図を参照）。 ・改装等の有無，経緯等は不明。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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（万円未満切捨）。

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	11,200	0.82	284.29	0.85	2, 2 1 0, 0 0 0
2	11,200	0.82	297.52	0.85	2, 3 2 0, 0 0 0

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……………0.82（下記条件等）

画地条件等 0.82（下記項目の相乗積）

・角地＋1（1.01）

・規模－15（0.85）

・現況私道負担－5（0.95）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………0.85 と判定（複数棟の現況建物の建付を考慮）

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件 3 ～ 4 ; 各附属建物を含む)

物件 3 及び物件 4 の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, 建物価格を判定した (万円未満切捨)。

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 (主たる建物)	150,000	81.15	0.08	970,000
3 (附属建物 2)	100,000	21.69	0.01	20,000
4 (主たる建物)	147,000	92.47	0.03	400,000
4 (附属建物 1)	141,000	35.64	0.01	50,000

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。

物件 3 主たる建物 : 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} + 7 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.65) \div 0.08 \text{ (小数点第 3 位を四捨五入)}$$

物件 3 附属建物 2 : 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 67 \text{ 年} + 2 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.70) \div 0.01 \text{ (小数点第 3 位を四捨五入)}$$

—以下余白—

物件4 主たる建物：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 54 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.68) \div 0.03 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

物件4 附属建物1：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 74 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.70) \div 0.01 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

以上より、附属建物を含む物件3の建物価格は、970,000 円 + 20,000 円 = 990,000 円
同じく物件4の建物価格は、400,000 円 + 50,000 円 = 450,000 円と求めた。

—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を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、物件1の土地については物件4の建物全部（附属建物を含む）と物件3の主たる建物の一部が建っているため、物件4の各建築面積と物件3の主たる建物の物件1上の概測建築面積の比で配分した。同様に、物件2の土地については物件3の附属建物全部と物件3の主たる建物の一部が建っているため、物件3の附属建物の建築面積と物件3の主たる建物の物件2上の概測建築面積の比で配分した。

(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	$2,210,000 \times 0.166$ (物件3の主たる建物)	0.40	法定地上権	150,000
	$2,210,000 \times 0.602$ (物件4の主たる建物)	0.40	法定地上権	530,000
	$2,210,000 \times 0.232$ (物件4の附属建物)	0.40	法定地上権	210,000
2	$2,320,000 \times 0.72$ (物件3の主たる建物)	0.40	法定地上権	670,000
	$2,320,000 \times 0.28$ (物件3の附属建物)	0.40	法定地上権	260,000

(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断し、その割合を40%と査定した。

ー以下余白ー

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〈1(1)カ〉 〈1(2)オ〉 ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) 〈2(1)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	2,210,000	-150,000 -530,000 -210,000		0.90	0.60	710,000
2	2,320,000	-670,000 -260,000		0.90	0.60	750,000
3	990,000 (主たる建物) 970,000 (附属建物2) 20,000	+150,000 +670,000 +260,000	1.00	0.90	0.60	1,110,000
4	450,000 (主たる建物) 400,000 (附属建物1) 50,000	+530,000 +210,000	1.00	0.90	0.60	640,000
一 括 価 格 (合 計)						3,210,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：1.00 と判断。

エ 市場性修正：建物につき経緯等不明事項ある点を考慮して 0.90 と判断。

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。

ー以下余白ー

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図 1
- ・ 位置図 2
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 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 4m 市道に接する規模 300 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（三重明和－2）

所 在：多気郡明和町南藤原字里中 5 9 2 番
 価 格：9, 9 0 0 円／m²
 位 置：近鉄山田線「斎宮」駅の北方道路距離約 6.3 k m に位置する。
 価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
 地 積：2 8 7 m²
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：南西側幅員 4.8m 町道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）
 地 域 の 概 要：農家住宅の中に農地等が見られる既成住宅地域

(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／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
R 7 . 1 . 1	9,900	× 99.8/100	× 100/100	× 100/88	1 1 , 2 0 0

（百円未満切捨）

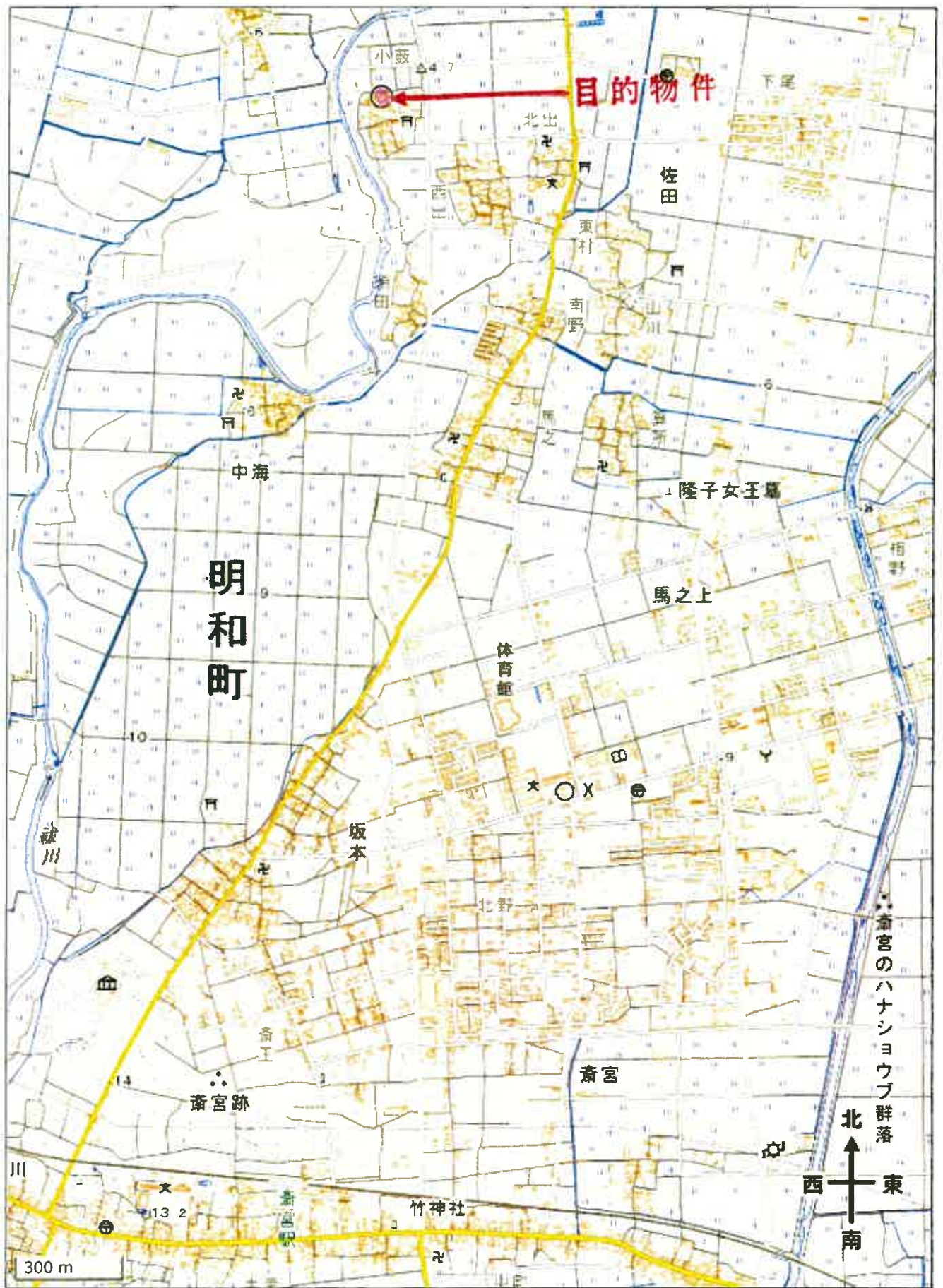
ウ 主たる標準化補正内訳・・・標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・88 （街路条件，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，1 1 , 2 0 0 円／m²と決定した。

○標準価格 1 1 , 2 0 0 円／m²



位置図 1
(概略位置)



位置図2
(概略位置)

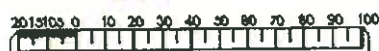
明和町 町役場白図写

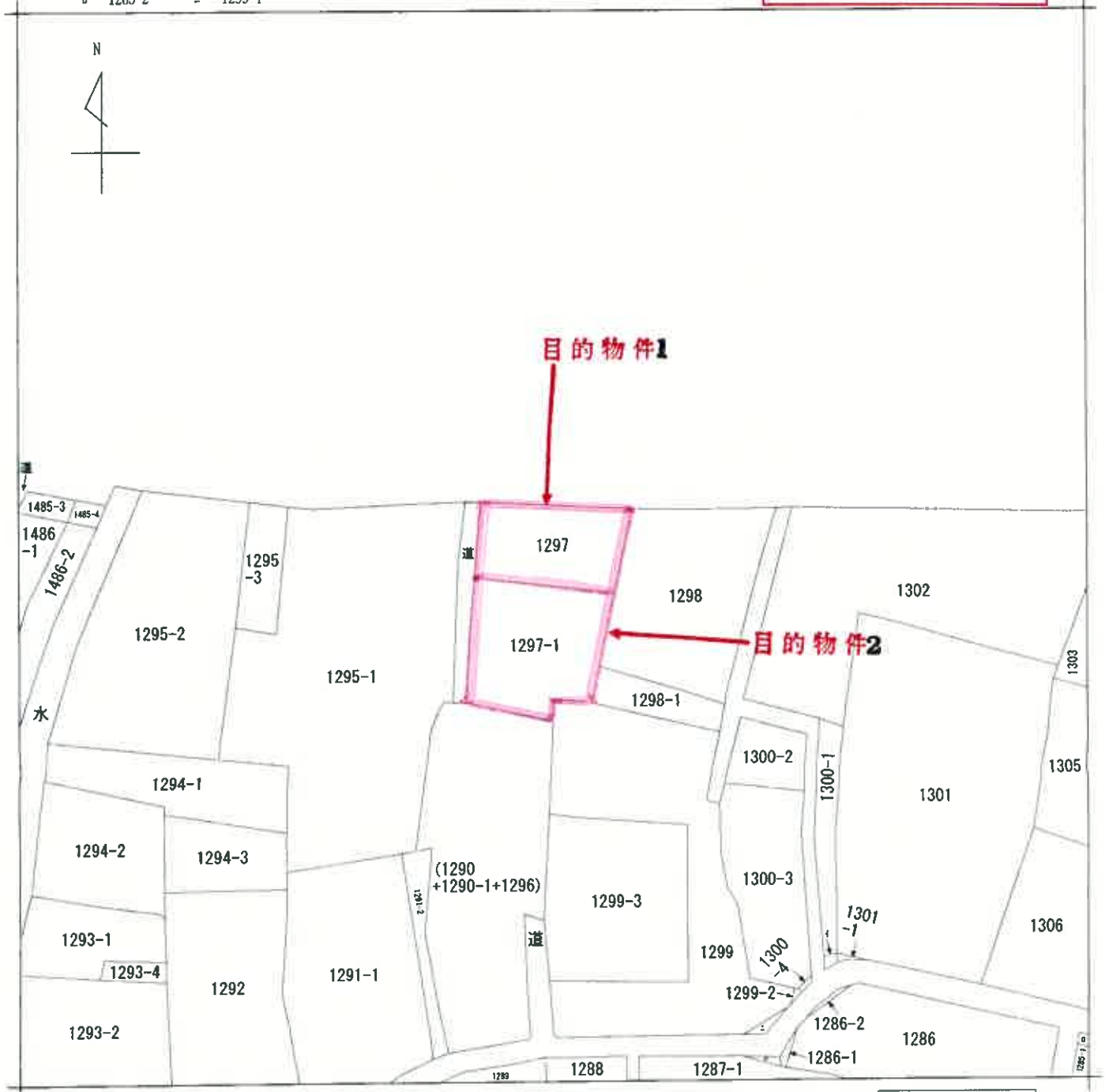


目的物件
(概略位置)

都市計画図

縮尺 1 : 2500





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	大字佐田
--------	------

請 求 部 分	所 在	多気郡明和町大字佐田字小藪					地 番	1297番		
出 力 尺 寸	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	明治24年				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる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7年3月21日

津地方法務局

請求番号：19-1

登記官

登記年月日：平成30年9月25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7年3月21日 津地方法務局

家屋番号 140番の2 建物図面図

建物の所在 多気郡明和町大字佐田字小蔵1297番地1、1297番地

別記第 号（第七十四条第三項関係）



主たる建物



歩道

8.23 m 12.74 m 81.13.34

床面積 81.15 m²

附属建物（符号2）

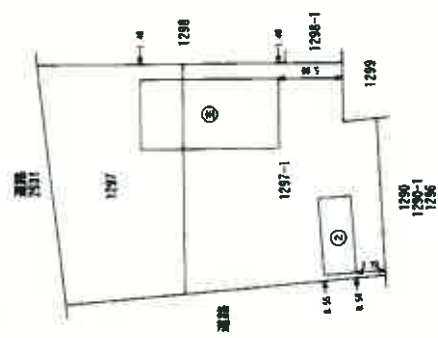


歩道

7.78 m 2.94 m 21.69.64

床面積

21.69.64



（ 会 員 専 用 ）

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

（三重県土地家屋調査士会用紙）

目的 物件3

建物図面及び各階平面図等

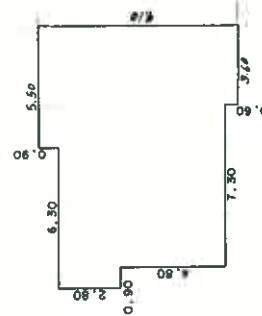
登記年月日：昭和63年8月19日

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7年3月21日 津地方法務局

各階平面図 825537

家屋番号 1-297-1
建築物図面 昭和63年8月19日登記
建築物の所在 多気郡明神町大字佐田字小鼓 1297

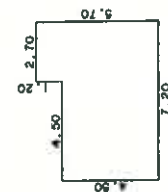
(主)



求積表

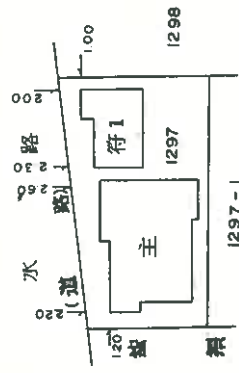
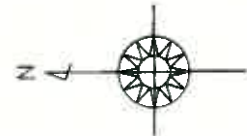
2.80 X 0.90	= 2.5200
7.60 X 5.40	= 41.0400
8.50 X 1.90	= 16.1500
9.10 X 3.60	= 32.7600
合計	92.4700
床面積	92.47 ㎡

(附1)



求積表

4.50 X 4.50	= 20.2500
5.70 X 2.70	= 15.3900
合計	35.6400
床面積	35.64 ㎡



作製者

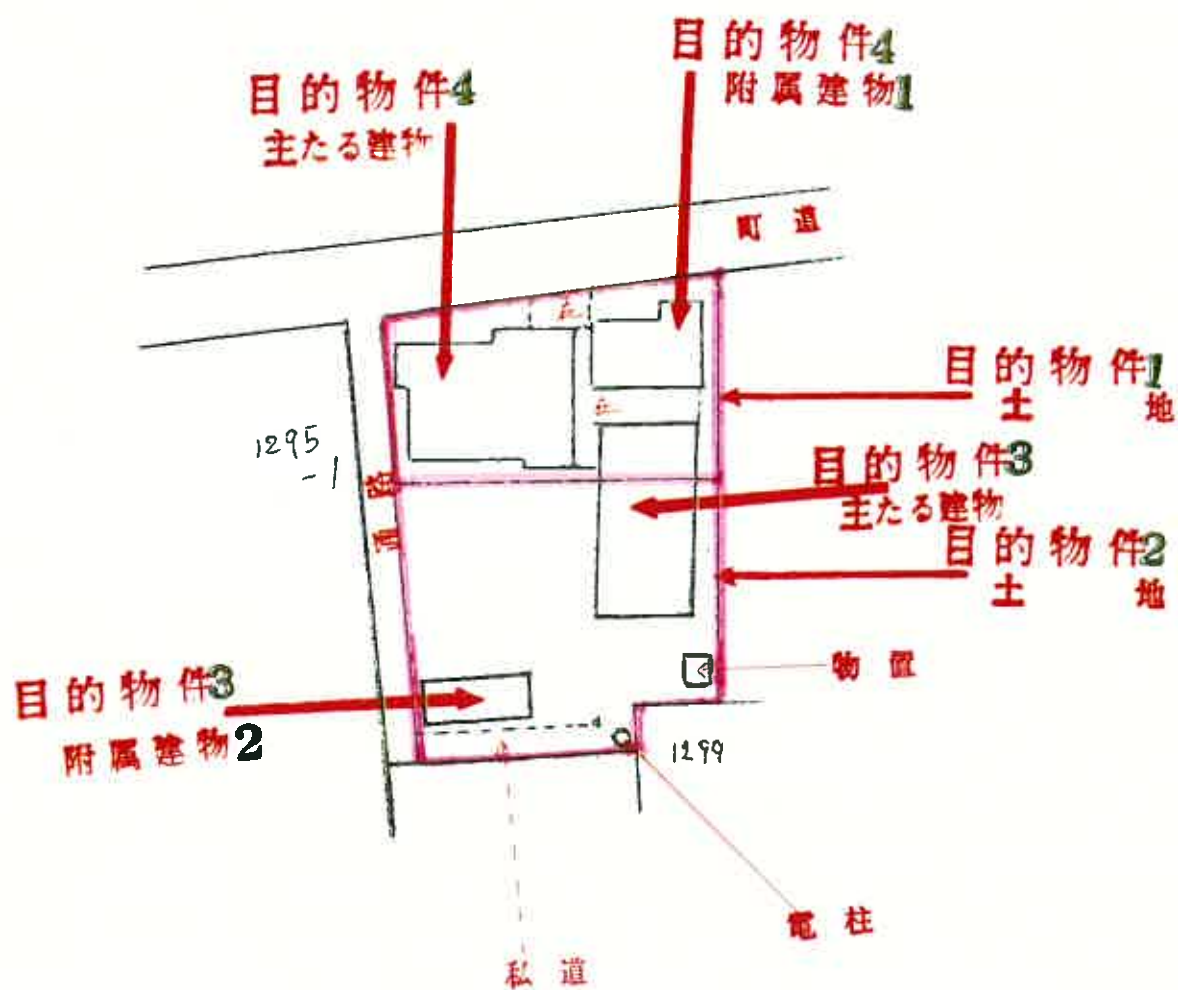
月 16 (作製)

縮尺 1/250

申請人

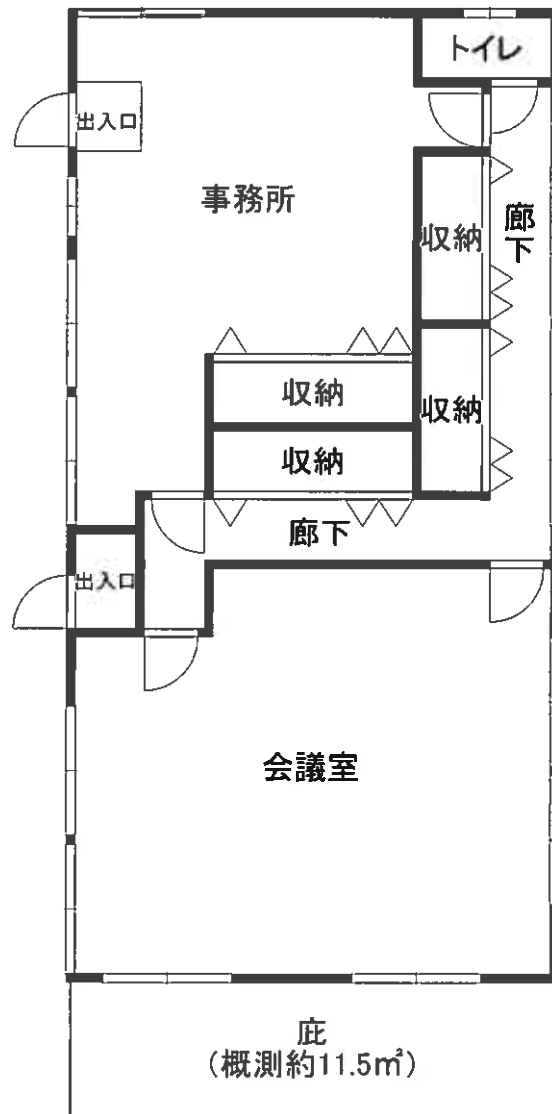
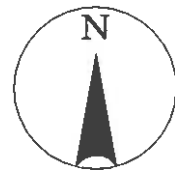
縮尺 1/500

目的物件
建築物図面及び各階平面図写

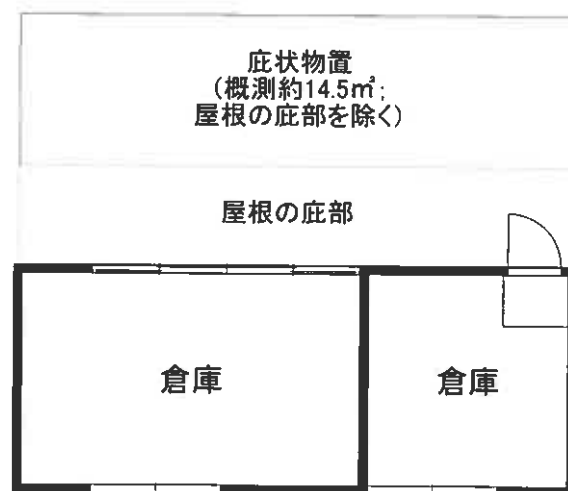
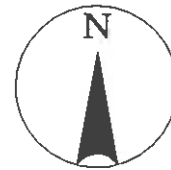


建物等配置図

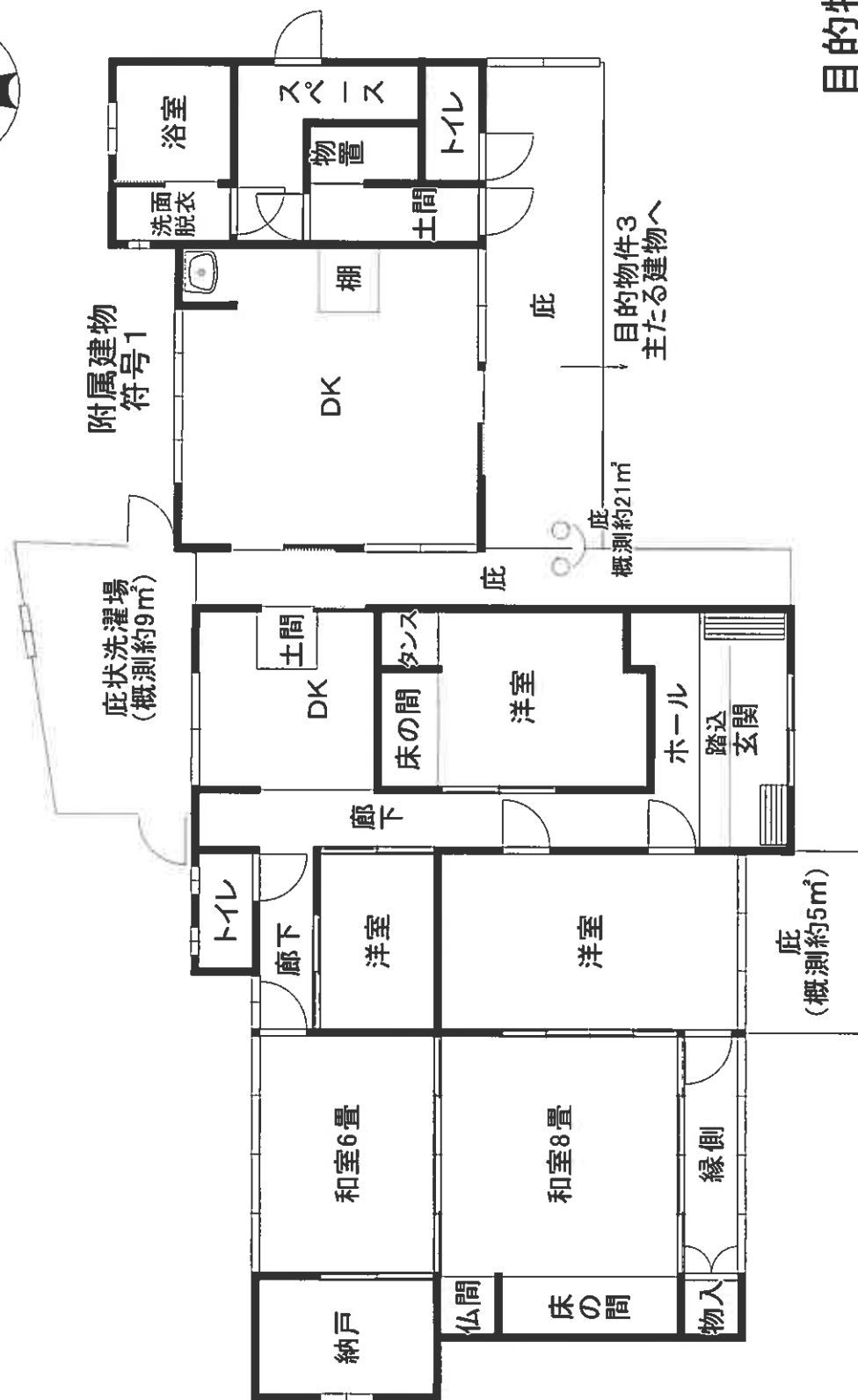
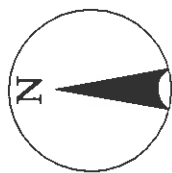
(概略位置)



目的物件3
主たる建物
建物間取図
(概略)



目的物件3
附属建物符号2
建物間取図
(概略)



目的物件4
建物間取図
(概略)