

## 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<br>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<br>場 所 津地方裁判所売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 1月13日 午前 9時50分<br>場 所 津地方裁判所民事部                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 1月 9日 午後 1時00分から<br>令和 8年 1月 9日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 2,770,000<br>2,216,000 | 一括       | 554,000    | 53,292   | 0        |
| 1    | 520,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,180,000              |          |            |          |          |
| 3    | 750,000                |          |            |          |          |
| 4    | 320,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 津市芸濃町岡本字浅田  
 地 番 438番  
 地 目 畑  
 地 積 277平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 津市芸濃町岡本字浅田  
 地 番 440番  
 地 目 宅地  
 地 積 621.48平方メートル
- 3 所 在 津市芸濃町岡本字浅田440番地、438番地  
 家屋 番号 440番の1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 146.05平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 79.43平方メートル  
 (現況)



## 物 件 目 録

種 類 作業場兼倉庫

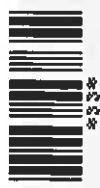
4 所 在 津市芸濃町岡本字浅田440番地

家屋 番号 440番の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 70.78平方メートル  
2階 67.06平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月21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3, 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1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【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 津市芸濃町岡本字浅田  
 地 番 438 番  
 地 目 畑  
 地 積 277 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 2 所 在 津市芸濃町岡本字浅田  
 地 番 440 番  
 地 目 宅地  
 地 積 621.48 平方メートル
- 3 所 在 津市芸濃町岡本字浅田 440 番地、438 番地  
 家屋 番号 440 番の 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 146.05 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 79.43 平方メートル  
 (現況)



## 物 件 目 録

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 種 類   | 作業場兼倉庫                           |
| 4 所 在 | 津市芸濃町岡本字浅田440番地                  |
| 家屋 番号 | 440番の2                           |
| 種 類   | 居宅                               |
| 構 造   | 木・鉄骨造瓦葺2階建                       |
| 床 面 積 | 1階 70.78平方メートル<br>2階 67.06平方メートル |





令和7年(ケ)第22号  
令和7年6月30日受理  
令和7年7月28日提出

# 現況調査報告書

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 津市芸濃町岡本字浅田  
 地 番 438番  
 地 目 畑  
 地 積 277平方メートル
  
- 2 所 在 津市芸濃町岡本字浅田  
 地 番 440番  
 地 目 宅地  
 地 積 621.48平方メートル
  
- 3 所 在 津市芸濃町岡本字浅田440番地、438番地  
 家屋 番号 440番の1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 146.05平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 79.43平方メートル
  
- 4 所 在 津市芸濃町岡本字浅田440番地  
 家屋 番号 440番の2



物 件 目 録

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 種 類   | 居宅                               |
| 構 造   | 木・鉄骨造瓦葺2階建                       |
| 床 面 積 | 1階 70.78平方メートル<br>2階 67.06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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1,2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図写のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1,2土地に下記物件3建物を、物件2土地に物件4建物所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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1,2は一体として利用されており、その境界は不明瞭である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号3)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 作業場兼倉庫<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件3の主たる建物を居宅(非居住)として、附属建物符号3を作業場兼倉庫(非使用)として各占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| その他の事項         | 物件3の主たる建物は物件4建物と繋がっている。<br>附属建物符号3の北側及び東側に庇(北側約17㎡、東側約2.5㎡)が造作されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図写のとおり                                                                                                                                                                                                                    |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                      |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅兼作業場等(非居住)として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| その他の事項         | 物件4建物は物件3の主たる建物と繋がっている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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></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     |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |          |
|-------------------|----------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等    |
|                   | (記載事項なし) |

(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

■ 本件物件は、津市の西部に位置する集落内の一戸である。物件全般的に人の背丈ほどに伸びた草と木々が生い茂っている状態であり、建物内部にも蔓草が入り込んでいて、長期間手入れがされていないものと伺えた。

本件物件の郵便受けには所有者A宛の郵便物が多数存在し、物件内部にも所有者A宛の郵便物や書類が存在した。

物件3の主たる建物内部には2011年12月のカレンダーが掛かったままになっており、必要な荷物は搬出済みの様な状況であり、長期間居住実態は無いものと思われた。なお、所有者Aは本件物件で「小野建築」という屋号で建築業を営んでいたものと思われ、建物の一部が作業場等として利用されていた形跡があった。

津市上下水道管理局からの回答によると、本件物件の契約者はAであったところ、平成26年9月10日から停水となっていること、中部電力ミライズからの回答によると、本件物件での電気の供給契約は無いとのことであった。

以上、建物内部の調査の結果等からして、物件番号1～4の土地建物は所有者Aが居宅・作業場等（非居住）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3の主たる建物では雨漏りらしき跡があり（写真④、⑤）、また、西側への通路部分が壊れていたことから同部分への立入調査はできなかった。

物件1は登記上の地目は畑であるが、津市農業委員会からの回答によると、現況は非農地であり、平成18年2月27日に転用許可（5条）になっていて、買受適格証明書は不要とのことである。

| 調 査 の 経 過                  |             |                                |
|----------------------------|-------------|--------------------------------|
| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                    |
| 7年6月30日 (月)<br>9:00-9:30   | 津地方法務局      | 公図 (地図) 等の写し、証明書等交付            |
| 7年7月2日 (水)<br>9:30-9:40    | 物件所在地       | 物件・外観調査                        |
| 7年7月3日 (木)<br>:-:          | 津地方裁判所      | 所有者Aに事務連絡送付                    |
| 7年7月4日 (金)<br>:-:          | 津地方裁判所      | 中部電力ミライズ及び津市上下水道管理局に照会<br>書送付  |
| 7年7月18日 (金)<br>14:50-16:00 | 物件所在地       | 物件・立入調査、写真撮影 (評価人 前田直人 同<br>行) |
| 年月日 ()<br>:-:              | (以下空白)      |                                |
| 年月日 ()<br>:-:              |             |                                |

(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。

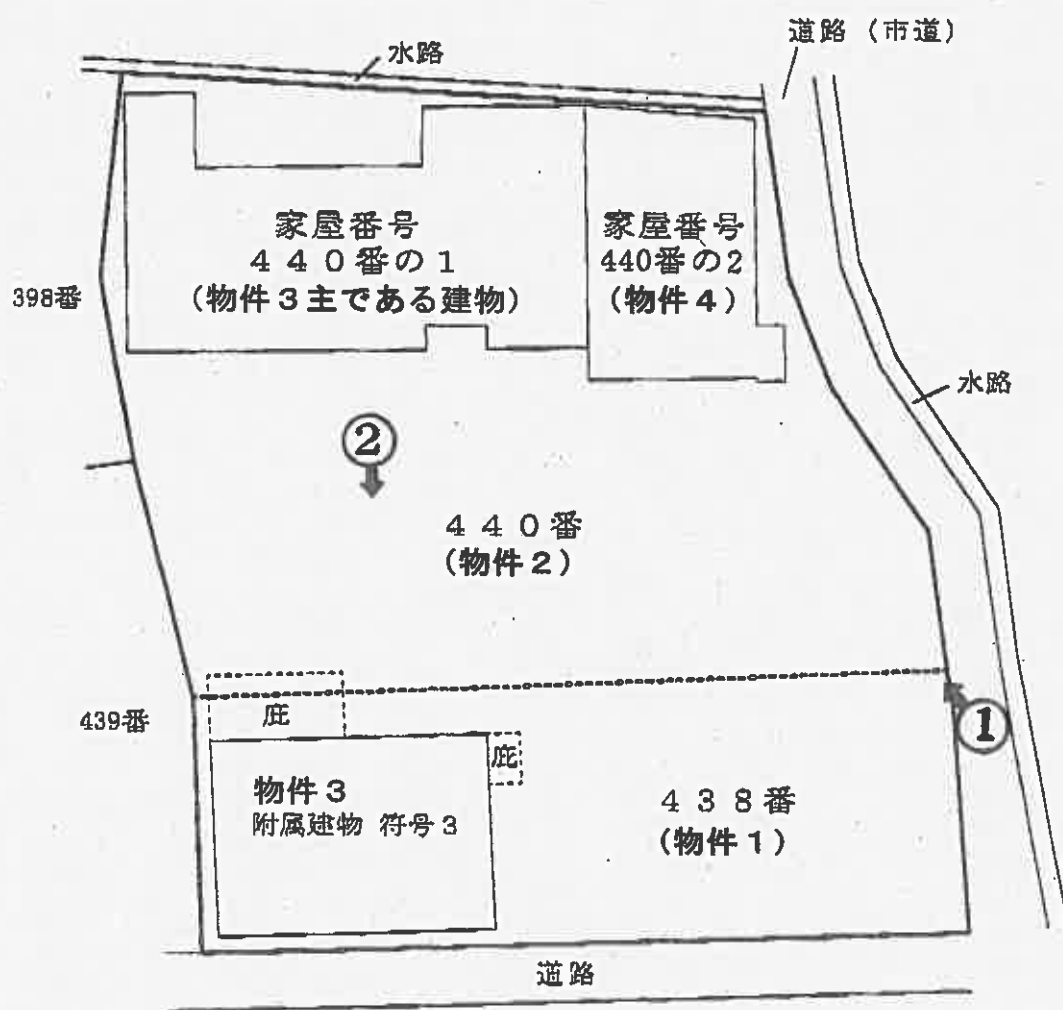
☒ 令和7年7月18日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち  
入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

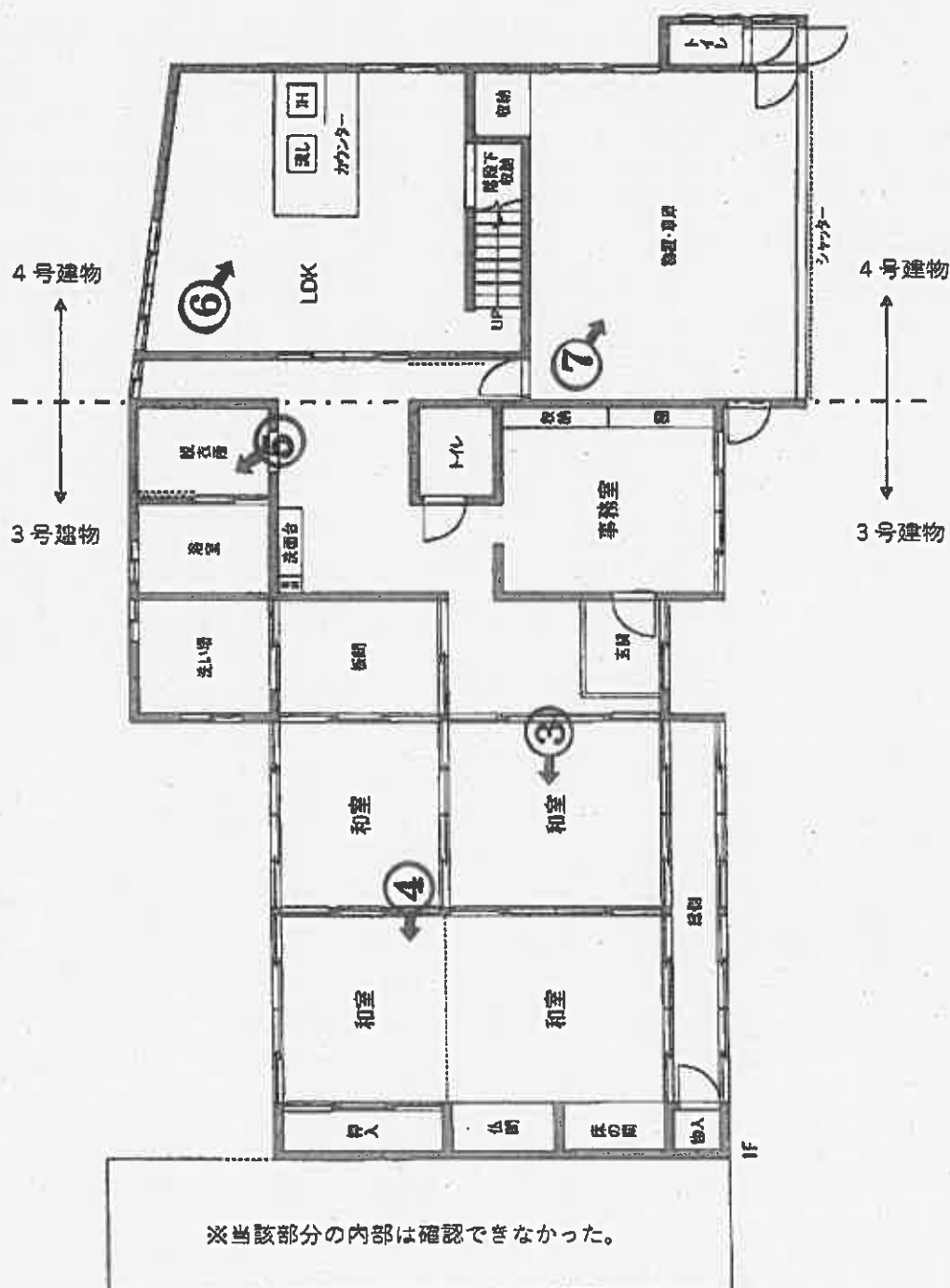
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)





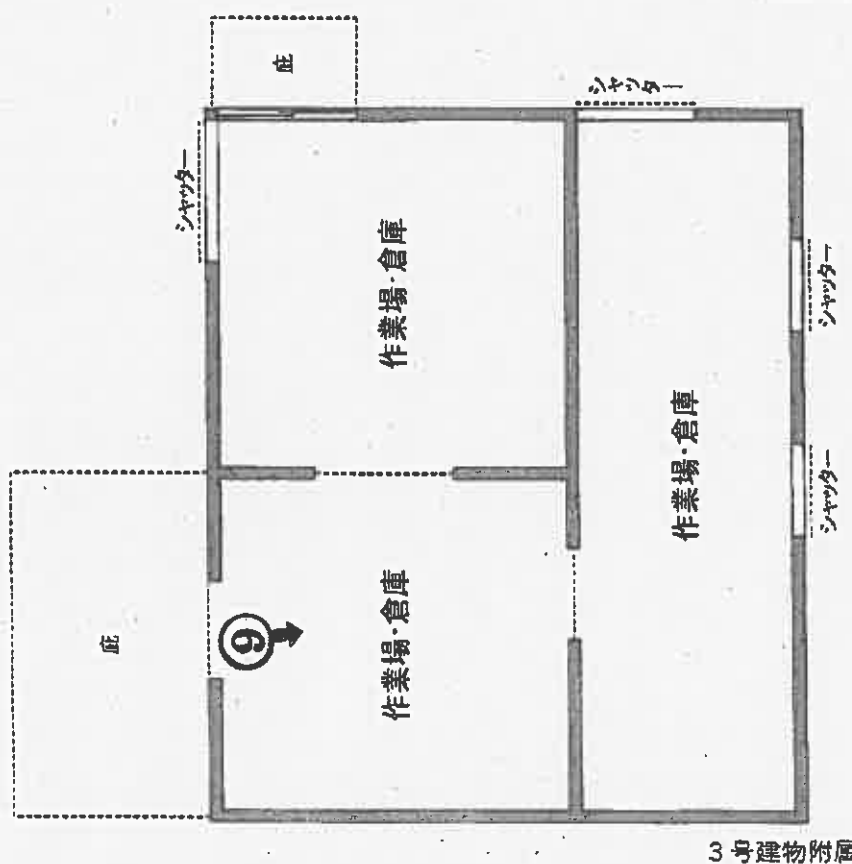
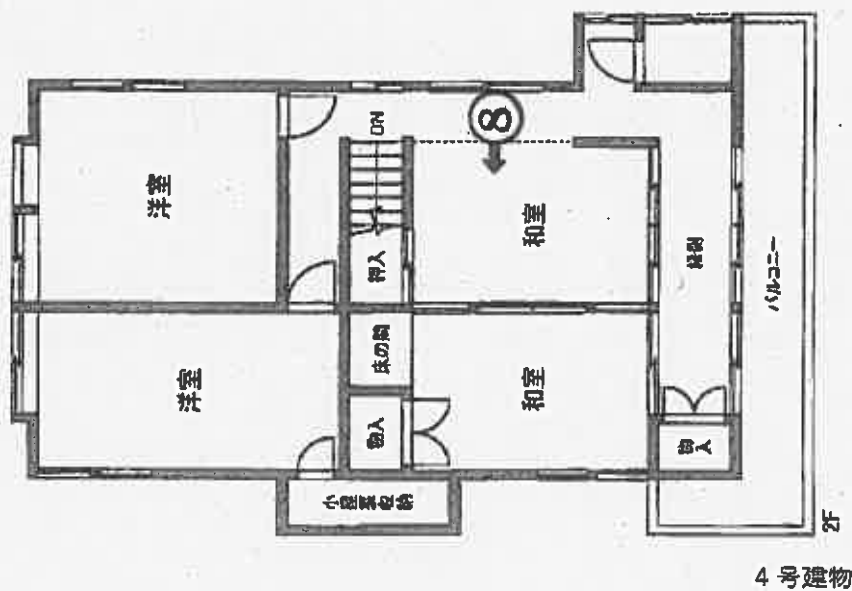
←○印写真撮影位置方向番号

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



印写真撮影位置方向番号

建物間取図2

物件 3 (主である建物)

物件 1 , 2

物件 4

①

物 件  
外 観



物件 3 (附属建物符号 1)

②

物 件  
外 観



③

物件3  
内 部



④

物件3  
内 部



⑤

物件 3  
内 部



⑥

物件 4  
内 部



(13枚目)



⑦

物件 4  
内 部



⑧

物件 4  
内 部



(14枚目)

⑨

物件 3  
附属建  
物内部



(15枚目)





|             |    |       |      |
|-------------|----|-------|------|
| 令和7年（ケ）第22号 |    |       |      |
| 令和          | 7年 | 7月18日 | 現地調査 |
| 令和          | 7年 | 8月5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

| 一 括 価 格                |               |
|------------------------|---------------|
| 金 2,770,000 円          |               |
| 内 訳 価 格                |               |
| 物件 1 (土地)              | 金 520,000 円   |
| 物件 2 (土地)              | 金 1,180,000 円 |
| 物件 3 (建物)<br>(主たる建物)   | 金 480,000 円   |
| 物件 3 (建物)<br>(附属建物符号3) | 金 270,000 円   |
| 物件 4 (建物)              | 金 320,000 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・2の内訳価格は物件3・4建物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・4建物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。  
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、ほぼ登記記載と同じ

| 番号         | 所在等  | 登記                                                   | 現況     |
|------------|------|------------------------------------------------------|--------|
| 1          | 所在   | 津市芸濃町岡本字浅田                                           |        |
|            | 地番   | 438番                                                 |        |
|            | 地目   | 畑                                                    | 宅地     |
|            | 地積   | 277 m <sup>2</sup>                                   |        |
|            | 所有者  | A                                                    |        |
| 2          | 所在   | 津市芸濃町岡本字浅田                                           |        |
|            | 地番   | 440番                                                 |        |
|            | 地目   | 宅地                                                   |        |
|            | 地積   | 621.48 m <sup>2</sup>                                |        |
|            | 所有者  | A                                                    |        |
| 3<br>主たる建物 | 所在   | 津市芸濃町岡本字浅田440番地、438番地                                |        |
|            | 家屋番号 | 440番の1                                               |        |
|            | 種類   | 居宅                                                   |        |
|            | 構造   | 木造瓦葺 平家建                                             |        |
|            | 床面積  | 1階 146.05 m <sup>2</sup><br>延べ 146.05 m <sup>2</sup> |        |
|            | 所有者  | A                                                    |        |
| 3<br>附属建物  | 所在   | 津市芸濃町岡本字浅田440番地、438番地                                |        |
|            | 符号   | 3                                                    |        |
|            | 種類   | 物置                                                   | 作業場兼倉庫 |
|            | 構造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建                                    |        |
|            | 床面積  | 1階 79.43 m <sup>2</sup><br>延べ 79.43 m <sup>2</sup>   |        |
|            | 所有者  | A                                                    |        |

| 番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 登 記                                                                         | 現況 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 4  | 所 在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 津市芸濃町岡本字浅田440番地                                                             |    |
|    | 家屋番号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 440番の2                                                                      |    |
|    | 種 類                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 居宅                                                                          |    |
|    | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 木・鉄骨造瓦葺 2階建                                                                 |    |
|    | 床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1階 70.78 m <sup>2</sup> 2階 67.06 m <sup>2</sup><br>延べ 137.84 m <sup>2</sup> |    |
|    | 所 有 者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | A                                                                           |    |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |    |
| 1  | <p>○目的物件1に係る津市農業員会からの回答の概要は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の現況                      非農地</li> <li>・転用許可等の有無            平成18年2月27日付で農地法第5条により建築資材用倉庫の転用目的で許可が出されている。</li> <li>・小作人の有無                  台帳に登載なし。</li> <li>・農地法の許可・                不要</li> <li>  届出の必要性の有無</li> <li>・買受適格証明書の          不要</li> <li>  要否</li> <li>・農振法関係                  農用地区域外</li> </ul> |                                                                             |    |

\* \* \*    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・2）

|                                                          |                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 位 置・交 通                                                  | J R 紀勢本線「下庄」駅 南西方・直線距離 約4.4km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                             |           |
| 付 近 の 状 況                                                | 農家住宅を中心として畑地等も介在する郊外の農家住宅地域                                                                                                                                                                                |           |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                | 都市計画区域外   |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                    | 用途地域の指定無  |
|                                                          | 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                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：898.48㎡（登記地積）<br/>※境界確定測量が実施されていないため、現況と異なる可能性がある。</li> <li>・略台形状画地</li> <li>・間口：約33.6m，奥行：約28.7m</li> <li>・概ね平坦地勢</li> </ul>                                   |           |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約2m（種別：市道），舗装有<br/>※接面道路とほぼ等高</li> <li>・南側 幅員約2.3m（種別：市道認定のない道路），舗装有<br/>※接面道路とほぼ等高</li> </ul>                                                                |           |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・目的物件3・4建物の敷地等として利用されている。</li> </ul>                                                                                                                 |           |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                                                                      | 有         |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                    | 無         |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                      | 有（農業集落排水） |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件全般的に人の背丈ほどに伸びた草と木々が生い茂っている状態であり、建物内部にも蔓草が入り込んでいて、長期間手入れされていないものと伺えた。</li> <li>・目的物件1・2は、現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性の端緒は認められないが、土壌調査を行っていないため詳細は不明である。</li> </ul> |           |

(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 建物の概況及び利用状況（物件3）

| 区 分                     | 主たる建物                                                                                                                                                                 |                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                           | 昭和54年10月24日 所有権保存     |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                               | 46 年                  |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                             | 0 年                   |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                                   | 木造                    |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                                   | 瓦葺                    |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                                   | 板張りなど                 |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                   | 合板、クロスなど              |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                   | 竿縁天井、クロスなど            |
|                         | 床                                                                                                                                                                     | 合板、畳など                |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                   | 電気、給排水、衛生など           |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                                 | _____                 |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                                                                                                                                   | 146.05 m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                                                                                                                                                                    | 146.05 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                                               | 居宅                    |
|                         | 間 取                                                                                                                                                                   | 別添建物見取図参照             |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                    |                       |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                                                                                                                                    |                       |
| 建物の利用<br>状 況            | ・所有者による占有状態である。<br>（「現況調査報告書」参照）                                                                                                                                      |                       |
| 特 記 事 項                 | ・昭和54年10月24日付で所有権保存の登記がされているが、新築年月日は不明である。<br>・雨漏りの形跡が見られ、天井が破損している部分があるなど、老朽化が進んでいる。<br>・建築後相当の期間が経過しており、機能的、経済的な減価が大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。 |                       |

### 3 建物の概況及び利用状況（物件3）

| 区 分                     | 附属建物 符号3                                                                                                                 |                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                              | 昭和58年9月日不詳増築         |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                  | 42 年                 |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                | 0 年                  |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                      | 木造                   |
|                         | 屋 根                                                                                                                      | 瓦・亜鉛メッキ鋼板            |
|                         | 外 壁                                                                                                                      | 亜鉛メッキ鋼板など            |
|                         | 内 壁                                                                                                                      | 裏現し                  |
|                         | 天 井                                                                                                                      | 裏現し                  |
|                         | 床                                                                                                                        | 土間                   |
|                         | 設 備                                                                                                                      | 電気など                 |
|                         | そ の 他                                                                                                                    | _____                |
| 床面積(現況)                 | 1 階                                                                                                                      | 79.43 m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                                                                                                                       | 79.43 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                  | 作業場兼倉庫               |
|                         | 間 取                                                                                                                      | 別添建物見取図参照            |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                       |                      |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                                                                                       |                      |
| 建物の利用<br>状 況            | ・所有者による占有状態である。<br>（「現況調査報告書」参照）                                                                                         |                      |
| 特 記 事 項                 | ・登記記録には昭和58年9月日不詳増築との記載があるが、新築年月日は不明である。<br>・建築後相当の期間が経過しており、機能的、経済的な減価が大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。 |                      |



#### 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                  | 昭和58年5月20日 新築         |
|                         | 経 過 年 数                                                                      | 43 年                  |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                    | 0 年                   |
| 仕 様                     | 構 造                                                                          | 木・鉄骨造                 |
|                         | 屋 根                                                                          | 瓦葺                    |
|                         | 外 壁                                                                          | サイディングなど              |
|                         | 内 壁                                                                          | クロス、合板など              |
|                         | 天 井                                                                          | クロス、合板など              |
|                         | 床                                                                            | 合板、畳など                |
|                         | 設 備                                                                          | 電気、給排水、衛生など           |
|                         | そ の 他                                                                        | _____                 |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                                          | 70.78 m <sup>2</sup>  |
|                         | 延べ                                                                           | 137.84 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 2 階                                                                          | 67.06 m <sup>2</sup>  |
|                         |                                                                              |                       |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                      | 居宅                    |
|                         | 間 取                                                                          | 別添建物見取図参照             |
| 品 等                     | 普通                                                                           |                       |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 普通                                                                           |                       |
| 建物の利用<br>状 況            | ・所有者による占有状態である。<br>（「現況調査報告書」参照）                                             |                       |
| 特 記 事 項                 | ・建築後相当の期間が経過しており、機能的、経済的な減価が大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。 |                       |

## 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。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 7,500                | 1.01          | 277.00         | 0.60      | 1,250,000                 |
| 2  | 7,500                | 1.01          | 621.48         | 0.60      | 2,820,000                 |

※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・・・・・・ 1.01 <下記条件による>

・画地条件 1.01（角地）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態（建物の取壊費用の発生可能性）等を考慮した。

#### (2) 建物価格（物件3 主たる建物）

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及び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。

| 番号               | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------------------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 3<br>(主たる<br>建物) | 180,000             | 146.05             | 0.01     | 260,000                |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(46 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.01$$

※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

(3) 建物価格（物件3 附属建物符号3）

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及び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。

| 番号             | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------------|---------------------|---------------------|----------|------------------------|
| 3<br>(符号<br>3) | 90,000              | 79.43               | 0.01     | 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(42 + 0) \text{ (注2)}} \} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)} \\ &= 0.01 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

(注1)経済的残存耐用年数  
(注2)経過年数

(4) 建物価格（物件4）

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及び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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|---------------------|----------|------------------------|
| 4  | 180,000             | 137.84              | 0.01     | 240,000                |

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(43 + 0) \text{ (注2)}} \} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)} \\ &= 0.01 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

(注1)経済的残存耐用年数  
(注2)経過年数

\* \* \* 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

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 権利等割合<br>ウ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|-------------------|---------------|------------|--------------------------|
| 1  | 1,250,000         | 0.30 法定地上権    | 1.00       | (物件3<br>附属建物符号3) 380,000 |
| 2  | 2,820,000         | 0.30 法定地上権    | 0.65       | (物件3<br>主たる建物) 550,000   |
| 2  | 2,820,000         | 0.30 法定地上権    | 0.35       | (物件4) 300,000            |

※万円未満四捨五入

#### ウ 土地利用権等割合

- ・目的物件に係る土地利用権等を上記のとおりと判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号               | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)・(3)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)ウ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1                | 1,250,000                                     | － 380,000                                  |                     | 1.00           | 0.60                | 520,000                       |
| 2                | 2,820,000                                     | － 850,000                                  |                     | 1.00           | 0.60                | 1,180,000                     |
| 3<br>(主たる<br>建物) | 260,000                                       | ＋ 550,000                                  | 1.00                | 1.00           | 0.60                | 480,000                       |
| 3<br>(符号<br>3)   | 70,000                                        | ＋ 380,000                                  | 1.00                | 1.00           | 0.60                | 270,000                       |
| 4                | 240,000                                       | ＋ 300,000                                  | 1.00                | 1.00           | 0.60                | 320,000                       |
| 一 括 価 格 (合計)     |                                               |                                            |                     |                |                     | 2,770,000                     |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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。

## 第6 附 属 資 料

- ・ 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）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 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2m舗装道路沿いの規模約900㎡の整形地

(2) 地価調査価格：津-26

所 在 : 津市芸濃町林字中畑222番

価 格 : 9,200 円/m<sup>2</sup>

位 置： JR関西本線「亀山」駅の南西方 道路距離約6.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積 : 548 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接面街路：西側，幅員4.0m市道

用途指定等：都市計画区域外

(指定建ぺい率：－％，指定容積率：－％)

地域の概要：小売店舗等も見られる県道背後の農家住宅地域

(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<br>年 月 日 | 価格<br>円/㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ             | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円/㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和6年7月1日         | 9,200          | $\times \frac{98.8}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{120}$ | = 7,500                   |

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 120 (街路、環境条件格差等を考慮した)

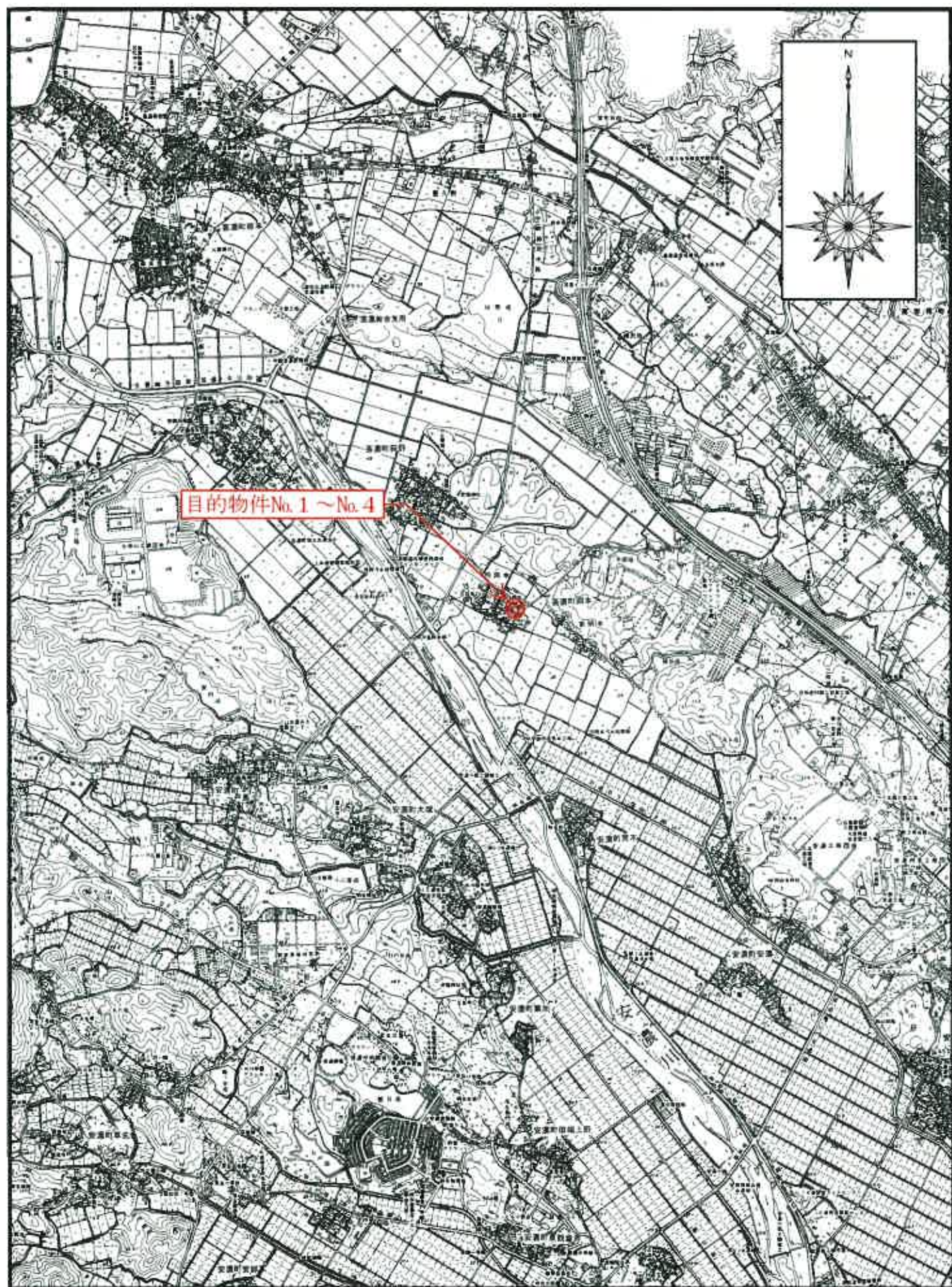
#### (4) 標準価格の決定

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、7,500 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 7,500 円/m<sup>2</sup>

# 附 属 資 料

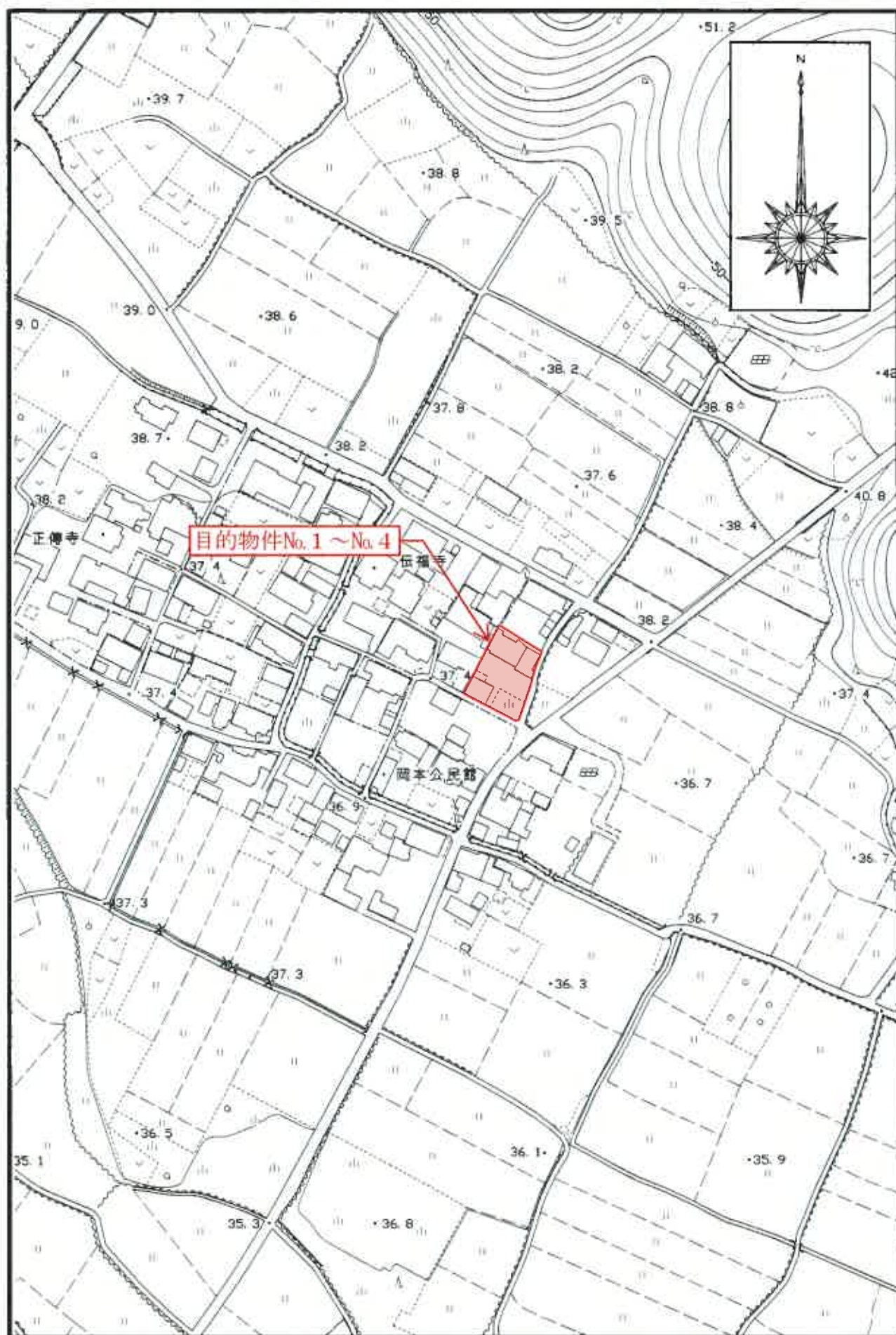




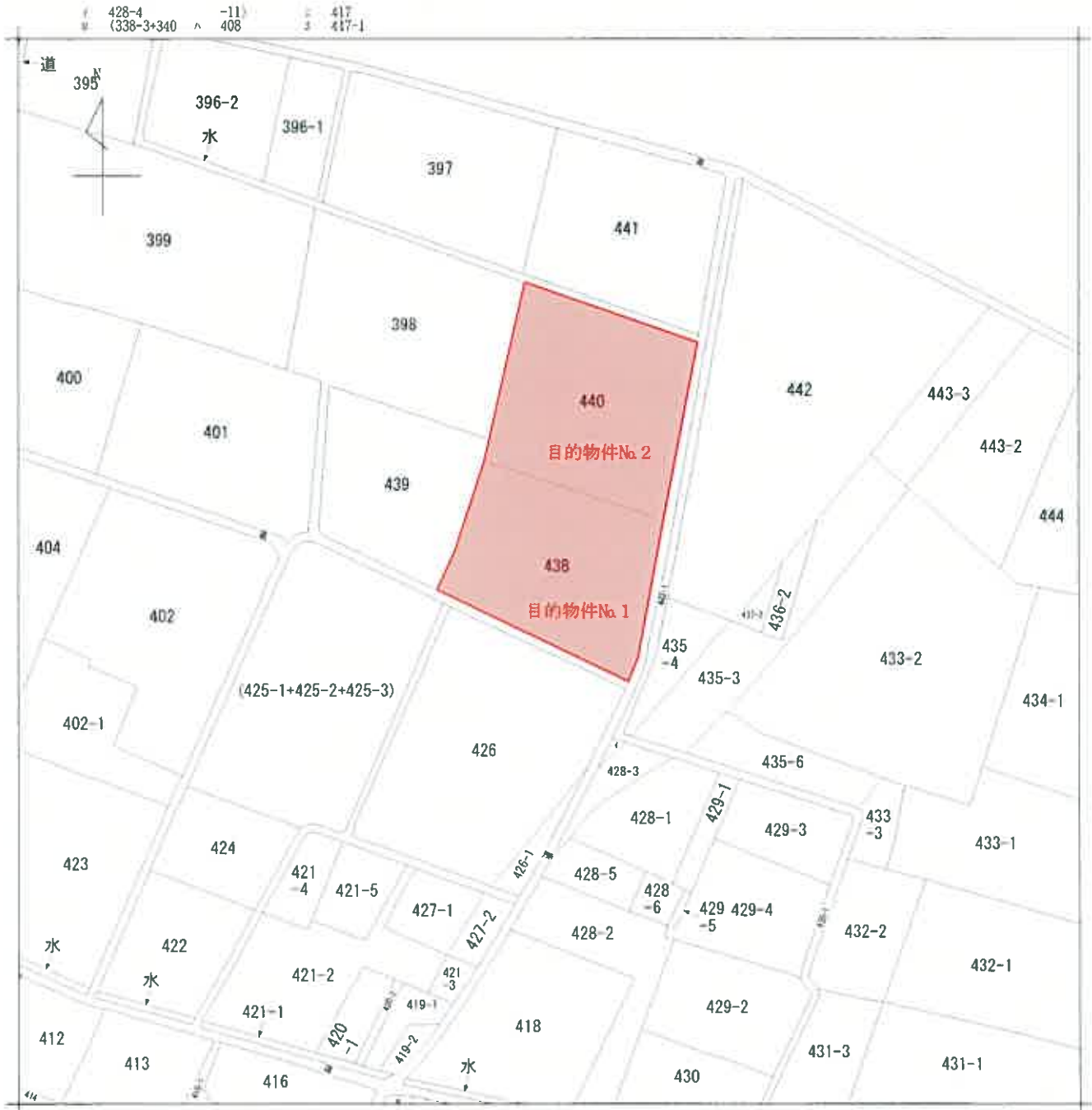
位置図S=1:25000

※津市役所『白図』





位置図 S = 1 : 2500  
※津市役所『白図』



各階平面図

106038

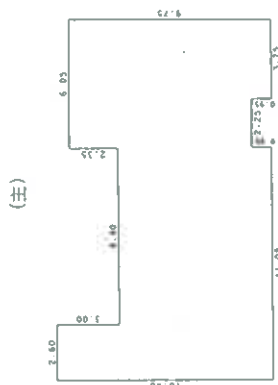
440番の1

家屋番号

姓 田 本 浅 田 440番地, 438番地

建物の所在

附錄第八号、四



|       |   |      |   |         |
|-------|---|------|---|---------|
| 10.40 | x | 2.60 | = | 27.0400 |
| 7.40  | x | 8.40 | = | 62.1600 |
| 9.75  | x | 0.05 | = | 0.4875  |
| 8.80  | x | 2.25 | = | 19.8000 |
| 9.75  | x | 3.75 | = | 36.5625 |

|     |          |
|-----|----------|
| 合計  | 146.0500 |
| 床面積 | 146.05 m |

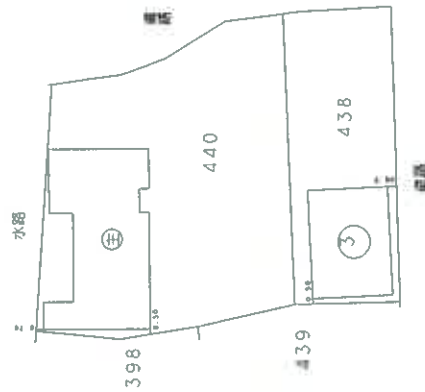


表 續

$$7.75 \times 10.25 = 79.4375$$

床面積 79.43 m<sup>2</sup>

(Σ 5A)



( 会 員 専 用 )

登記

作者

箱尺 1 / 250

申請人

縮尺 500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件No.3

建物図面・各階平面図写し

(A 3をA 4に縮小)

106039

各階平面図

440の2

建物図面

家屋番号  
440の2

建物の所在  
安芸郡芸濃町大字浅田440番地

津市芸濃町岡本

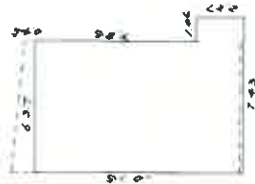
昭和58年6月8日登記

附録第八号ノ四

壹階



貳階

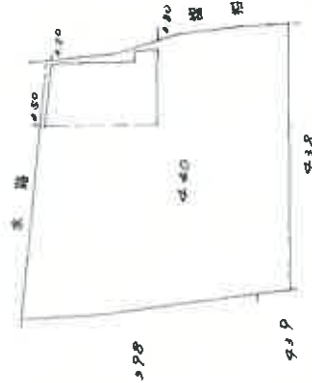


壹階

|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| 11.05 + 10.47 | 6.37 x 1/2 | 6.37 x 1/2 |
| 2.27          | 1.06       | 2.27       |
| 計             |            | 70.7881m²  |
| 床面積           |            | 70.7881m²  |

貳階

|      |       |              |
|------|-------|--------------|
| 6.37 | 10.43 | 6.37 x 10.43 |
| 2.27 | 1.06  | 2.27         |
| 計    |       | 67.0617m²    |
| 床面積  |       | 67.0617m²    |



作製者

縮尺 1/250

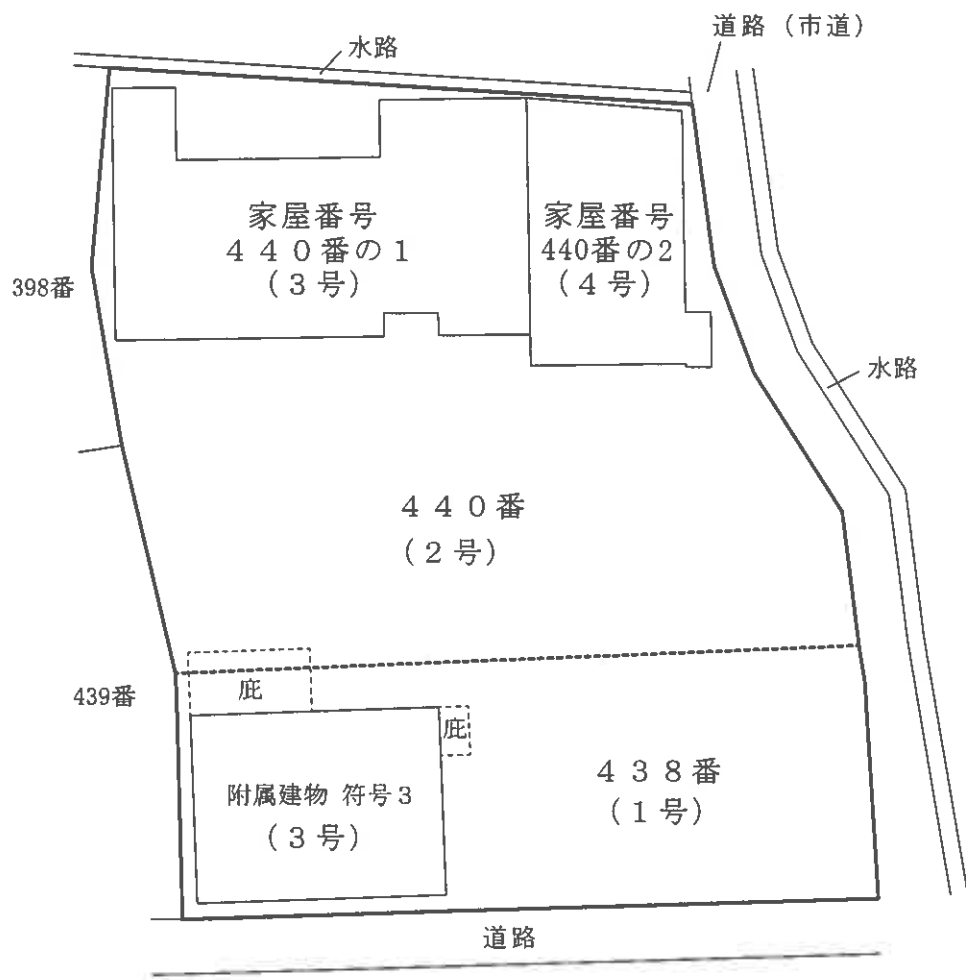
縮尺 1/500

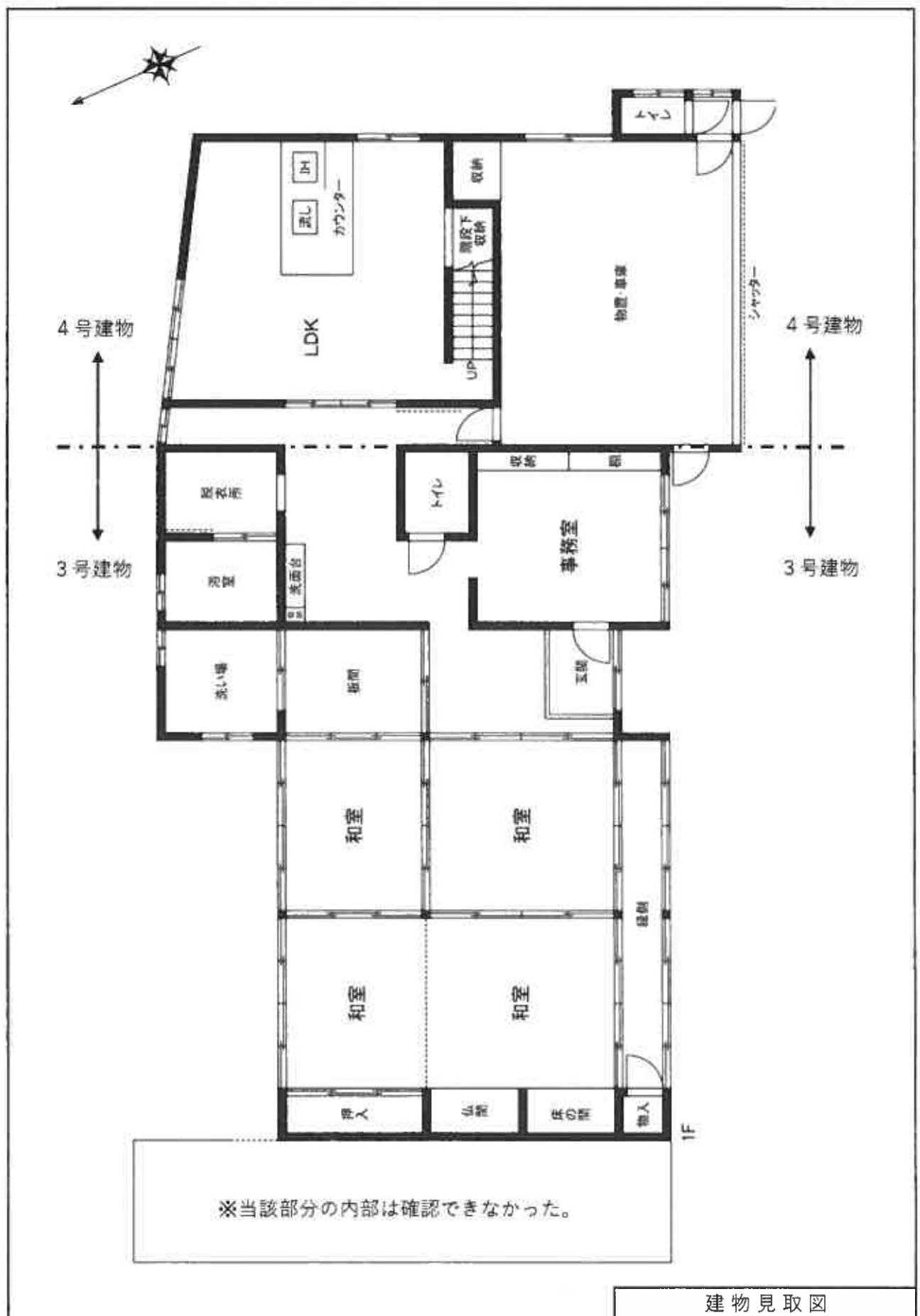
(三重県土地家屋調査士会印)

目的物件No.4

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)

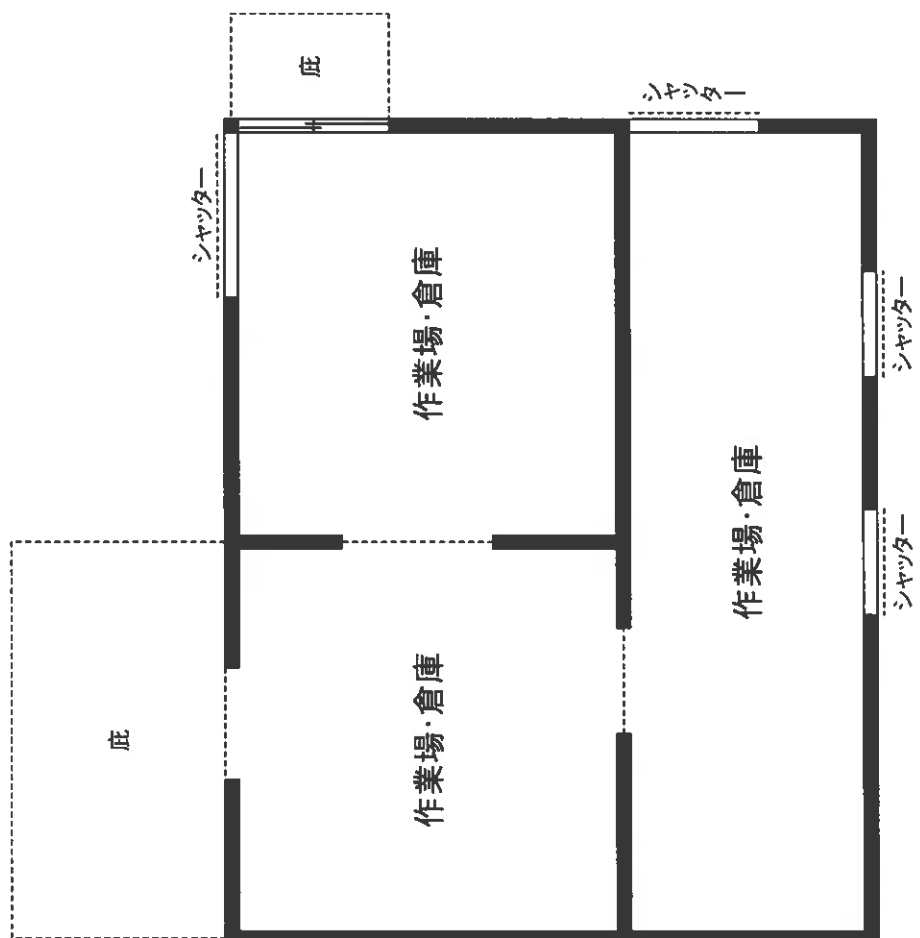






2F

4号建物



3号建物附属建物符号 3

建物見取図