

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

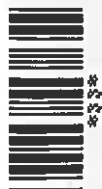
|   |  |
|---|--|
| 入札期間  | 令和 8年 6月 5日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分<br>場 所 津地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 7月 7日 午前 9時50分<br>場 所 津地方裁判所民事部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 7月 3日 午後 1時00分から<br>令和 8年 7月 3日 午後 4時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<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<br>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 8年 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |  |





## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 松阪市久保町字道久                                  |
|   | 地 番   | 1 3 7 9 番 4 3                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 0 . 7 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 松阪市久保町字道久 1 3 7 9 番地 4 3                   |
|   | 家屋 番号 | 1 3 7 9 番 4 3                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 6 1 . 2 7 平方メートル<br>2階 4 7 . 6 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

---

---

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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】

地役権 (設定登記平成 4年 9月 2日 受付第 2 4 2 5 6号)

範 囲 全部

要役地 四日市市日永西五丁目 7 3 9番 3

設定日 平成 4年 9月 1日 設定

目 的 地役権者は支持物を除く送電線路を存置し、その保全のため立入ることができ

る。地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から 4・80mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置竹木の植栽ができない

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

### 《 注 意 書 》

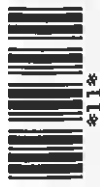
1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

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。



\*11\*

- 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   | 松阪市久保町字道久                        |
|   | 地 番   | 1379番43                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 松阪市久保町字道久1379番地43                |
|   | 家屋 番号 | 1379番43                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル<br>2階 47.61平方メートル |



令和 7年(ケ)第69号  
令和 8年 1月13日受理  
令和 8年 2月24日提出

# 現況調査報告書

津地方裁判所  
執行官 四十洲一哉

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 松阪市久保町字道久  
地 番 1 3 7 9 番 4 3  
地 目 宅地  
地 積 1 8 0 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 松阪市久保町字道久 1 3 7 9 番地 4 3  
家屋 番号 1 3 7 9 番 4 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2階建  
床 面 積 1階 6 1 . 2 7 平方メートル  
2階 4 7 . 6 1 平方メートル



|                |   |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
|----------------|---|----|-------|-------|----|-----|-------|------|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 住居表示           | なし  |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 土地             | 物件1   |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )  |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <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"/>  |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 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 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         |   |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 建物             | 物件2   |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 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が異なる( <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">床面積:</td> <td></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(空き家)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         |   |    |       |       |    |     |       |      |       |    |   |   |   |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">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

| 関係人の陳述等              |  |
|----------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等  |
| ■ 対象物件の近隣住民          | <p>1年程前から対象物件には所有者は住んでいないと思います。同物件の庭に不動産仲介業者の看板があったと思いますので、同物件は売りに出ていると思います。</p> <p>(令和8年1月15日 口頭にて聴取)</p>   |
| ■ ハウスドゥ(不動産仲介業者)の担当者 | <p>対象物件については、以前、所有者Aの依頼で当社が任意売却の仲介を行っていました。現在は、仲介契約が期限切れの状態です。引き続き対象物件の鍵を当社にて保管しているため、対象物件は空き家の状態にあると思います。保管している鍵については、所有者に返却したいところですが、所有者とは最近なかなか連絡が取れていない状況です。</p> <p>契約中の記録では、対象物件については、経年劣化等による壁紙の傷み等は確認していますが、それ以外の不具合は把握していません。</p> <p>当社が事実上保管している対象物件の鍵について、貸与の可否につき所有者に確認してみます。</p> <p>(令和8年1月15日 電話にて聴取)</p> <p>現状、所有者Aとは連絡が取れていない状況です。そのため、対象物件の鍵の貸与に協力できません。裁判所の方で調査は進めてください。</p> <p>(令和8年2月6日 電話にて聴取)</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

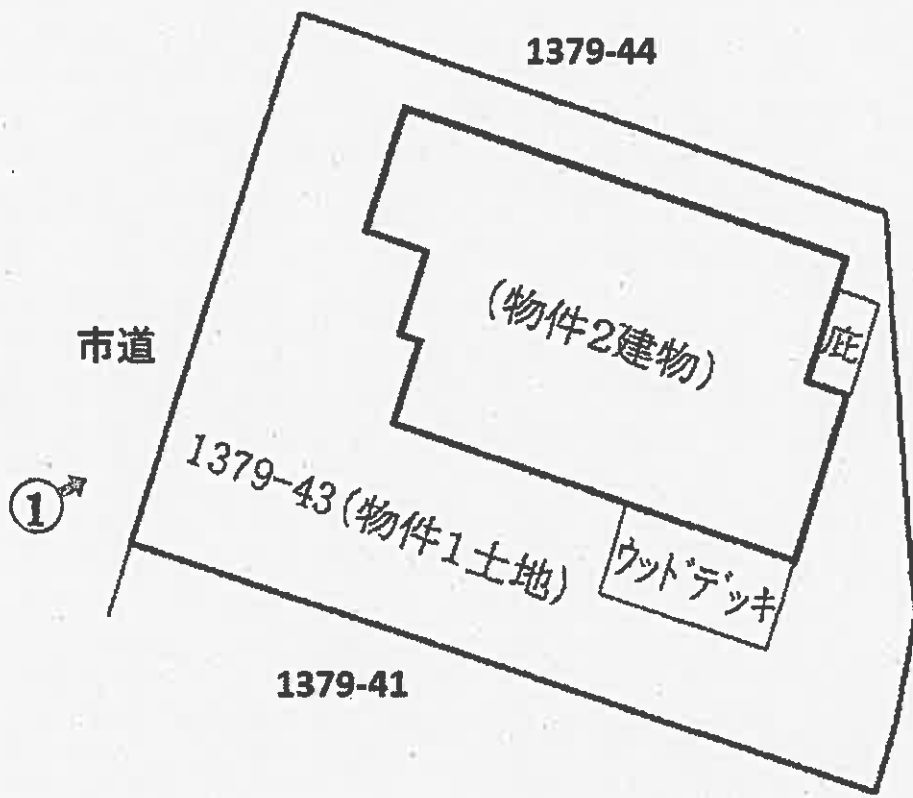
- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、所有者Aが居宅（空き家）として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物については、各部屋の全てにおいて、既に生活用品等の動産類は搬出済みであった。このような物件の状況から、A、その家族及びA以外の第三者が対象物件にて現に生活し、占有していると思われる徴表は感じられなかった。また、物件2の建物の玄関口外の郵便ポストには、A及びその家族と思われる者宛の郵便物が多数残置されている状態であった。  
松阪市役所に照会したところ、Aについては、現在も物件所在地において住民登録がなされている。もっとも、松阪市上下水道部へライフライン調査を実施したところ、令和6年12月18日付にて対象物件におけるA名義の供給契約は終了しており、以降現在に至るまで閉栓中とのことであった。  
A宛に対象物件に関する占有関係照会書を送付したが、本報告書提出時までには回答は無かった。
- 4 物件2の建物内については、リビングの入りロドア及び収納庫のドアが利用勝手等何らかの理由で取り払われているような状態に見受けられた。  
また、経年劣化及び日常使用による各所の傷みに加え、各室内の各所に子供によると思われる壁への落書き、ドア等建具及び壁に損傷（穴）が見受けられた。特に、1階トイレのドアにおいては、程度が激しい損傷が見受けられた。
- 5 物件1の土地と隣接地との境界については、法務局備え付け地積測量図記載の金属標が一部分（北西側角、北東側角及び南東側角）で確認できた。これに現地での物理的状況も勘案すると、北側及び東側はコンクリート土台付き金属製フェンスが、南側はコンクリートブロックが、西側は側溝が隣接地との境界であると考えられる。
- 6 物件2の建物の南側にウッドデッキ（約7.6㎡）が設けられている。同建物の東側勝手口に外囲い付き庇（約2.2㎡）が設けられている。
- 7 同建物の2階屋根上に太陽光パネルが設置されている。同パネルについては、同建物への定着性が認められるため、同建物の付合物と認定した。
- 8 物件1の土地の上空には送電線が通っており、同土地は登記された地役権の承役地に該当する。そのため、同土地の使用等には地役権設定契約上、一定の制限がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

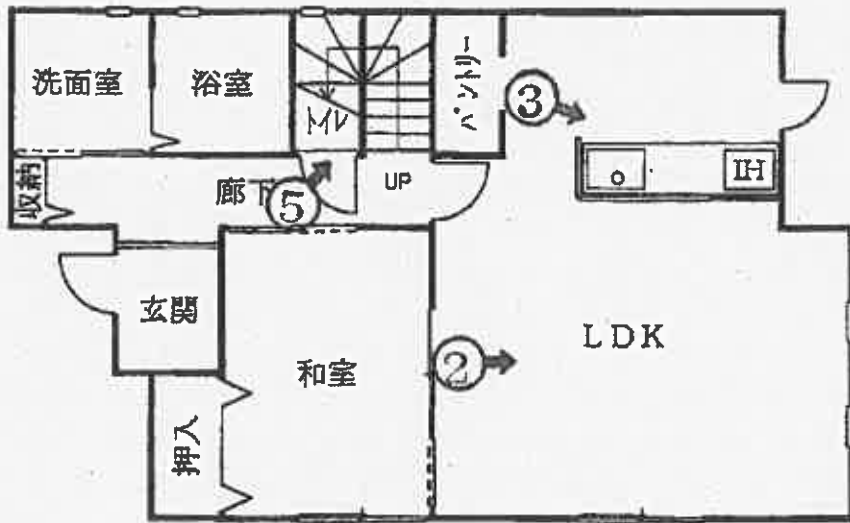
| 調 査 の 経 過  |            |                 |
|--|------------|-----------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等     | 調査の方法等          |
| 8年 1月 15日 (木)<br>14:00 - 14:30   | 津地方法務局松阪支局 | 登記事項証明書、公図等取得   |
| 8年 1月 15日 (木)<br>14:45 - 15:00   | 物件所在地      | 物件確認、占有調査、外観撮影等 |
| 8年 1月 16日 (金)<br>: - :   | 当庁         | 松阪市ヘライフライン調査等   |
| 8年 2月 10日 (火)<br>10:00 - 10:40   | 物件所在地      | 立入調査、占有調査、評価人同行 |
| 年 月 日 (金)<br>: - :   |            |                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |            |                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |            |                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月10日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |            |                 |

(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)

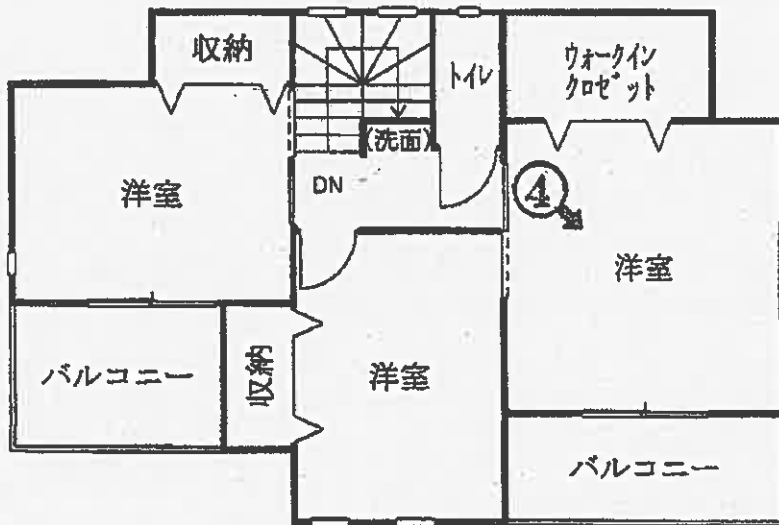


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1階



2階

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



( 8 枚目)

③



④



( 9 枚目)

⑤



⑥

|             |    |       |      |
|-------------|----|-------|------|
| 令和7年(ケ)第69号 |    |       |      |
| 令和          | 8年 | 2月10日 | 現地調査 |
| 令和          | 8年 | 2月18日 | 評価   |

津地方裁判所本庁 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡原 康志 印

## 第1 評価額

|               |               |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格       |               |
| 金 8,350,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 1,600,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 6,750,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1，2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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    | 松阪市久保町字道久   |    |
|    | 地番    | 1379番43   |    |
|    | 地目    | 宅地  |    |
|    | 地積    | 180.77 m <sup>2</sup>   |    |
|    | 所有者   | A   |    |
| 2  | 所在    | 松阪市久保町字道久1379番地43   |    |
|    | 家屋番号  | 1379番43   |    |
|    | 種類    | 居宅  |    |
|    | 構造    | 木造スレートぶき2階建   |    |
|    | 床面積   | 1階 61.27 m <sup>2</sup> 2階 47.61 m <sup>2</sup><br>延べ 108.88 m <sup>2</sup> |    |
|    | 所有者   | A   |    |
| 番号 | 特記事項  |   |    |
|    | 特になし。 |   |    |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| 位置・交通  | JR紀勢本線「徳和」駅 南西方・直線距離 約1.9km<br>(附属資料「位置図」参照)  |              |
| 付近の状況  | 県道松阪嬉野線背後にある戸建住宅を主体とした地域。   |              |
| 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・市街化区域 |
|  | 用途地域  | 第1種中高層住居専用地域 |
|  | 指定建ぺい率  | 60%          |
|  | 指定容積率   | 200%         |
|  | 防火規制  | —————        |
| その他の規制   | —————   |              |
| 画地条件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：180.77㎡（登記簿数量）</li> <li>・形状：略台形</li> <li>・間口：約11.7m，奥行：約13.2～16.8m（※地積測量図による）</li> <li>・概ね平坦地勢</li> <li>・高圧線鉄塔から延びる送電線が本地上空に存在する。中部電力関連会社によると電圧は154,000ボルトとのこと。なお、目的土地に地役権設定登記あり（下記特記事項もご参照）。</li> </ul>   |              |
| 接面道路   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側 幅員約6m※両側側溝部分含む（種別：市道），舗装有</li> <li>※建築基準法第42条1項1号道路</li> <li>※路面に対して概ね等高に接面</li> </ul>   |              |
| 土地の利用状況等   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件2建物の敷地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  | ※下記特記事項      |
|  | 下水道   | 有（公共下水）      |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地に地役権設定登記あり。登記の概要は以下のとおり。<br/>【目的】地役権者は支持物を除く送電線路を存置し、その保全のため立ち入ることができる<br/>地役権設定者は送電線路の最下垂時における電線から4・80mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置竹木の植栽ができない</li> <li>【範囲】全部</li> <li>【要役地】四日市市日永西五丁目739番3</li> <li>・ガス会社の回答図によると都市ガス本管が前面道路にある。引込の有無等の詳細は不明であるが、現地において側溝脇に「カス管」と表記された紙が見られたことから少なくとも地境付近まではガス管が来ているように推測された。</li> <li>・本地東側には水路があり、北側には公園がある。</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2）

|                         |  |                       |    |                      |
|-------------------------|--|-----------------------|----|----------------------|
| 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）  | 令和1年6月10日 新築          |    |                      |
|                         | 経 過 年 数  | 7 年（切上）               |    |                      |
|                         | 経済的残存耐用年数  | 17 年                  |    |                      |
| 仕 様                     | 構 造  | 木造                    |    |                      |
|                         | 屋 根  | スレートぶき                |    |                      |
|                         | 外 壁  | サイディング                |    |                      |
|                         | 内 壁  | クロスなど                 |    |                      |
|                         | 天 井  | クロスなど                 |    |                      |
|                         | 床  | フローリング、畳など            |    |                      |
|                         | 設 備  | 電気、給排水、衛生など           |    |                      |
|                         | そ の 他  | —                     |    |                      |
| 床面積（現況）                 | 1階   | 61.27 m <sup>2</sup>  | 2階 | 47.61 m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ   | 108.88 m <sup>2</sup> |    |                      |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途  | 居宅                    |    |                      |
|                         | 間 取  | 附属資料「間取図」ご参照          |    |                      |
| 品 等                     | 普通   |                       |    |                      |
| 保守管理<br>の 状 態           | 劣る   |                       |    |                      |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり  |                       |    |                      |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の戸の破損（穴が開いている）が見られ、また内壁の破損も見られた。又、戸が取り払われている箇所もあった。建具や壁などに落書きが見られた。</li> <li>・敷地内にガスメーターは見当たらず、本建物はオール電化住宅であると推測された。</li> <li>・屋根に太陽光発電のソーラーパネルが存在していた。</li> </ul> |                       |    |                      |

## 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)

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  | 33,000               | 0.75          | 180.77         | 1.00      | 4,470,000                 |

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・ 別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・ 0.75

・画地条件 (形状、高圧線下地等) 0.75

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等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法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 |
|----|---------------------|---------------------|----------|------------------------|
| 2  | 150,000             | 108.88              | 0.58     | 9,470,000              |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{17 \text{ <注1>}}{(7 + 17) \text{ <注2>}} \right\} \times \text{観察減価率}$$

$$= 0.58$$

※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

## 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 | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 4,470,000         | 0.40 法定地上権    | 1,790,000                |

※万円未満四捨五入

#### イ 土地利用権等割合

・土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)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        | 4,470,000                                 | - 1,790,000                                |                     | 1.00           | 0.60                | 1,600,000                     |
| 2        | 9,470,000                                 | + 1,790,000                                | 1.00                | 1.00           | 0.60                | 6,750,000                     |
| 一括価格(合計) |   |  |                     |                |                     | 8,350,000                     |

※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

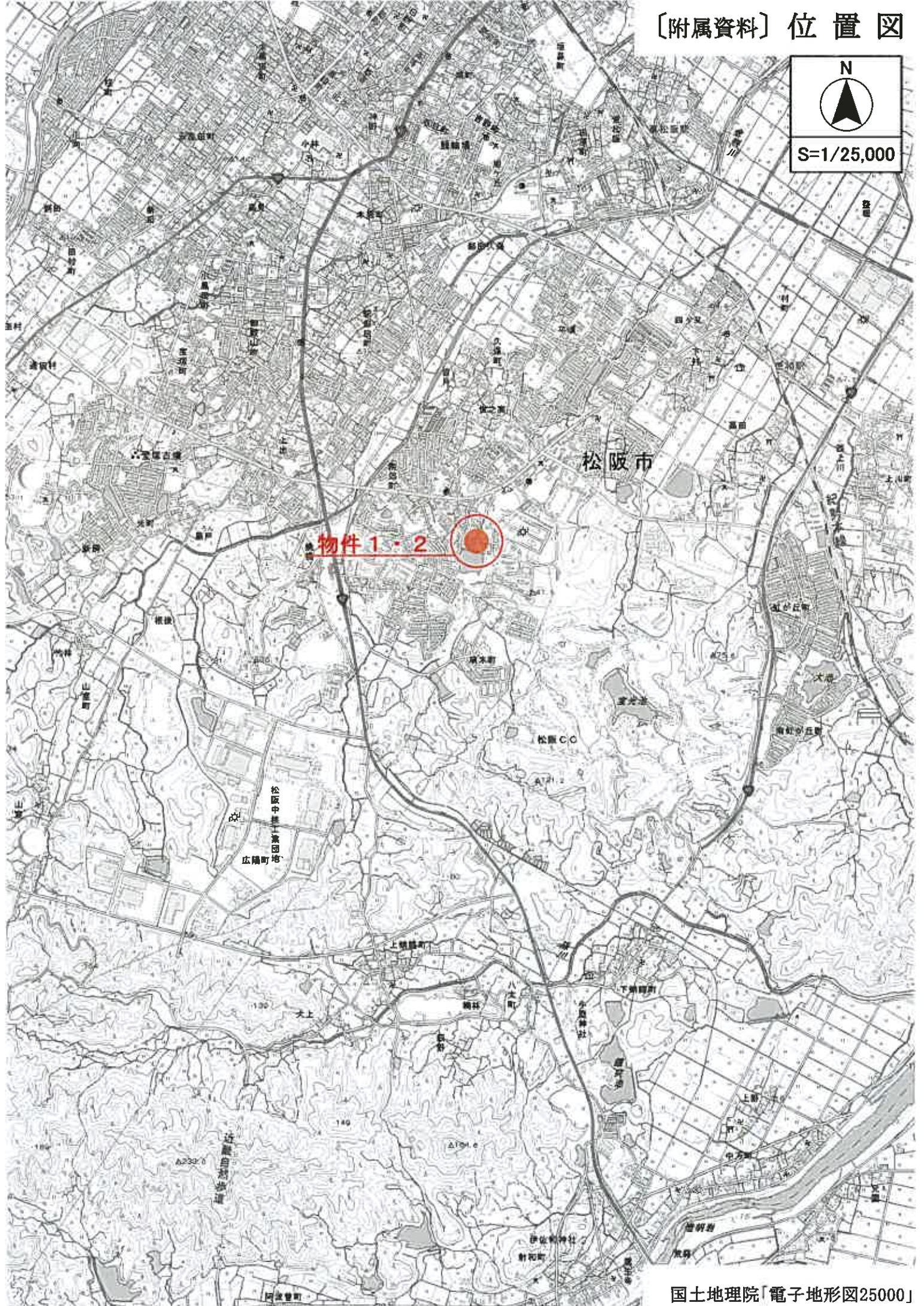
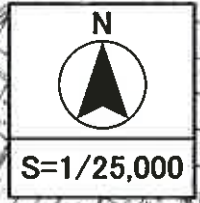
- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

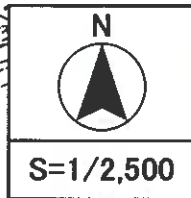


附 属 资 料

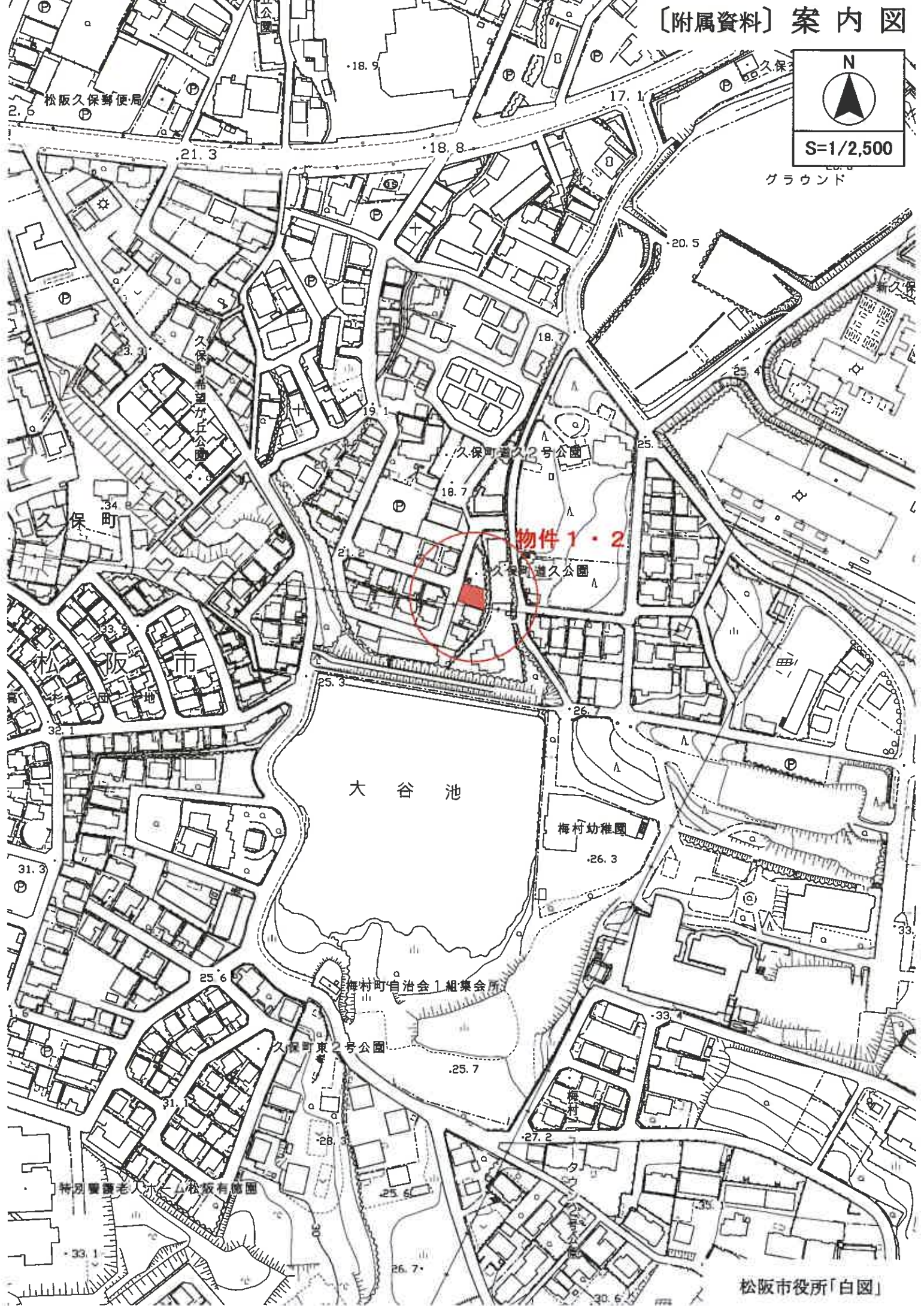
[附属資料] 位置図



[附属資料] 案内図



グラウンド



表示年月日：2026/02/16

イ 1379-46  
ロ 1355-24



|       |       |           |               |    |          |         |    |           |
|-------|-------|-----------|---------------|----|----------|---------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 松阪市久保町字道久 |               |    | 地番       | 1379番43 |    |           |
| 出力尺   | 1/600 | 精度分       | 座標系<br>番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |         | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |           | 備付年月日<br>(原図) |    | 補事項      | 方位不明    |    |           |

登記年月日：平成4年6月13日

033427

# 地積測量図

【A3をA4サイズに縮小】

1枚目7面図様

松原市久保町字道久

地番  
1379-20, 1379-43, 1379-44  
(1379-43)

土地の所在



境界  
245, 247, 248, 257, 258, 330

隣地の境界  
金島 界

座標求積表

| 積算点 | Xn     | Yn      | (Xn-1 - Xn-1)Yn | 距離          |
|-----|--------|---------|-----------------|-------------|
| 257 | 58.894 | 141.984 | -766.463636     | 11.702      |
| 258 | 28.167 | 137.287 | -2386.734495    | 16.836      |
| 246 | 21.509 | 152.751 | -793.235943     | 1.589       |
| 247 | 22.974 | 153.366 | 546.136326      | 2.184       |
| 248 | 25.070 | 153.978 | 1630.934976     | 8.498       |
| 330 | 53.566 | 154.148 | 2130.914304     | 13.296      |
| 計   |        |         |                 | 361.551532  |
| 座標  |        |         |                 | 180.7797660 |
| 座積  |        |         |                 | 180.77      |

物件1

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成4年7月30日作成

(三重県土地家屋調査士会有限)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年11月6日 津地方事務所松原支局

登記官

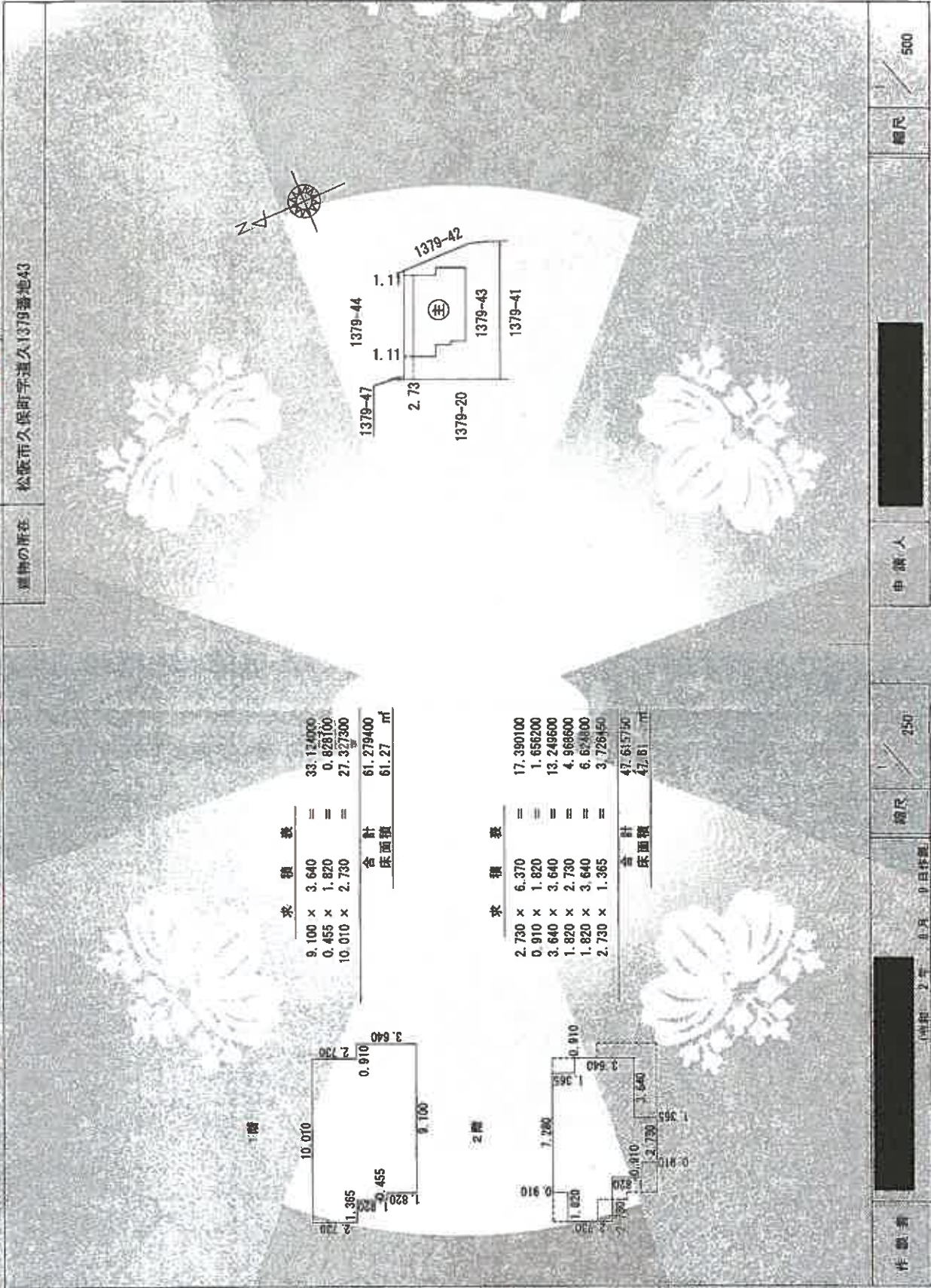
登記年月日：令和7年09月09日

建物図面

1379番地43 物件2

松阪市久保町字道久1379番地43

各階平面図



縮尺 500

申請人

縮尺 250

作成者

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。  
 令和7年11月6日 津地方建設局松阪支庁 登記官

物件2建物

