

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 4日 午前 9時50分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月31日 午後 1時00分から 令和 8年 7月31日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 6 . 5 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 6 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 1 2 4 7 番地 1、1 2 4 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 5 . 3 3 平方メートル
2 階 3 1 . 6 1 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月26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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号1246番1）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2、3】

隣地（地番1247番6）との境界が不明確である。

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 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 6 . 5 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 6 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 1 2 4 7 番地 1、1 2 4 7 番地
5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 5 . 3 3 平方メートル
2階 3 1 . 6 1 平方メートル |



令和 7年(ケ)第68号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 2月 6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 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 6 . 5 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 |
| | 地 番 | 1 2 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 6 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松阪市曾原町字南新田 1 2 4 7 番地 1、1 2 4 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 5 . 3 3 平方メートル
2階 3 1 . 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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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 <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 <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 上記の者が本土地(物件2～3)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地(物件1)上に目的外建物(1246-1)を所有し、占有している														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 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 上記の者が本建物を作業所(空き物件)として使用している <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 <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
{	保管開始日	平成	年	月	日										
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況(物件1 関係)	
所 在	松阪市普原町字南新田1246番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1246番1
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約33.49平方メートル (登記上の床面積26.49平方メートル、未登記増築部分 約7平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和63年6月1日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社ぐるめよしだ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	現状、使用されておらず空き物件の状態にある。 登記上は「店舗」となっているが、現況は「作業所」と考える。 登記上の床面積は、26.49平方メートルとなっているが、現況は、約7平方メートルの未登記の増築部分が存在する。 本件目的外建物の西側には、庇(約13平方メートル)が設けられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者の破産管財人)</p>	<p>対象物件については、現状、所有者の破産管財人として私が管理しています。現状、対象物件及び目的外建物(1246-1)は使用しておらず、空き物件となっています。また、第三者にも賃貸等はしていません。</p> <p>対象物件の不具合等の有無については、破産管財人として把握していません。</p> <p>本件調査の立ち合いはしません。対象物件の鍵を貸与しますので、本件調査は進めてください。</p> <p>(令和8年1月13日 電話にて聴取)</p>
<p>■ ㈱電気管理者連合の従業員</p>	<p>所有者契約名義の変圧器等の保守契約については、松阪市曾原町1247-4の所在場所にて、過去に保守管理していた記録がありました。もともと、古い記録は随時廃棄していますので、設備類の内訳及び状態等の記録は現在存在していません。よって、お問い合わせには回答できません。</p> <p>(令和8年3月27日 電話にて聴取)</p>
<p>■ 三重県庁廃棄物対策課の係員</p>	<p>本件物件所在地に存在するキュービクル1つを確認しました。その中には、変圧器(1987年製)2台及びコンデンサー(1991年製)1台が存在しました。変圧器2台については、低濃度PCBを含有する可能性がありますので、絶縁油の分析を実施し、PCBを含有していれば、無害化処理施設で適正に処理していただく必要があります。なお、コンデンサー1台については、PCB含有機器に該当しません。</p> <p>現所有者においてキュービクルの処分等をしない場合は、本件対象物件の新たな所有者において処分をしていただくことになるとおられます。また、三重県からも新たな所有者に対して指導を実施します。</p> <p>(令和8年4月10日 報告文書にて報告)</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

(4 枚目)

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、所有者が作業所（空き物件）、その敷地及び目的外建物（家屋番号1246-1）の敷地として占有しているものと認定した。
 - 3 物件4の建物内は、関係人の陳述のとおり、所有者の事業活動に使用するための機器・設備類は既に搬出済みの様子であった。そのため、所有者が同建物を現に事業に使用し、占有している様子は窺えなかった。同様に、所有者以外の第三者が占有している様子も窺えなかった。
 - 4 物件4の建物内については、全体的に経年劣化及び日常使用によると思われる壁等の損傷が見受けられた。また、天井から多数の電源コードが垂れ下がったままの状態であった。特に、同建物の東側搬出口シャッター横の外壁に穴が開いている損傷部分が確認できた。
 - 5 物件1の土地と東側隣接地（1246-4）との境界については、法務局備え付け地積測量図に記載のコンクリート側溝が確認できた。西側隣接地（1246-3）との境界については、法務局備え付け地積測量図に記載は無いものの、境界を示すために打設されたとと思われる金属標が確認できた。その他の隣接地（北側及び南側）との境界については、現地での境界標等の存在は確認出来ず、法務局備え付け図面の記載及び現地の状況から、北側はコンクリートU字側溝が、南側はコンクリート畦が隣接地との境界であるものと考えられる。
 - 6 物件2～3の土地については、物件4の建物の敷地として隣接地（1247-6）と共に一体的に利用されており、現地での境界標等の存在も確認出来ず、これらの土地間の境界は判然としない。この点、法務局備え付け図面の記載及び現地の状況からは、両土地らと隣接地（1247-6）との境界については、物件4の建物の外壁面が境界であるとも見受けられるが、物件4の建物の同隣接地への越境の有無について確定するには、測量等が必要になる虞も考えられる。
- また、両土地らとその他の隣接地との境界については、現地での境界標等の存在は確認出来ず、法務局備え付け図面の記載及び現地の状況から、北側はコンクリートU字側溝が、南側はコンクリート畦が、東側はコンクリートU字側溝が隣接地との境界であるものと考えられる。
- 7 物件1の土地については、北西側角付近に隣接地（1246-3）に存在する電力会社の電柱を支持するためのワイヤーロープが打ち込まれている。また、同土地の東側角付近に電線引き込み金属製柱が設置されている。物件2の土地については、北東側の敷地内に電力会社の電柱及び所有者自前と思われる電柱が2本設置されている。
 - 8 物件4の建物については、登記上は2階部分（31.61平方メートル）が存在する。現地で確認したところ、東側搬出口に通じる通路の上に存在するものと見受けられたが、四囲を壁及び冷蔵倉庫に囲まれている状態と見受けられるため、現状、物理的に同2階部分に立ち入ることが困難な状態となっている。そのため、同2階部分の現況は不明である。
 - 9 物件4の建物の北東側壁面の一部分には、高圧電力キュービクルが設けられている。同キュービクルを建物内から操作するため、同建物の壁がくり抜かれた状態になっている。
- 同キュービクル中の変圧器2台については、三重県廃棄物対策課によると、低濃度PCBを含有する可能性があるため、PCB含有の有無につき分析を受けないと処分できないとのことである。
- 本件対象物件の買受人は、同キュービクルが現状のままに残置されていた場合、使用又は処分等について、三重県廃棄物対策課と協議が必要になるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 0 物件4の建物内には、冷蔵倉庫スペースが設けられている。もともと、同設備の稼働の可否は不明である。

1 1 物件4の建物の北西側には、庇（約12㎡）が設けられている。

1 2 物件1の土地の上には、登記されている目的外建物（家屋番号1246-1）が存在する。同建物の所有者は、本件の債務者兼所有者の株式会社A-ONEである。同建物には、法定地上権が成立するため、同建物の所有者は買受人に対抗できると考える。

同目的外建物には、物件4の建物との通路として外壁付き庇（約13㎡）が設けられている。そのため、同庇の一部が物件2の土地上に越境している状態である。この点について、同目的外建物の所有者・株式会社A-ONEと交渉を要すると考える。

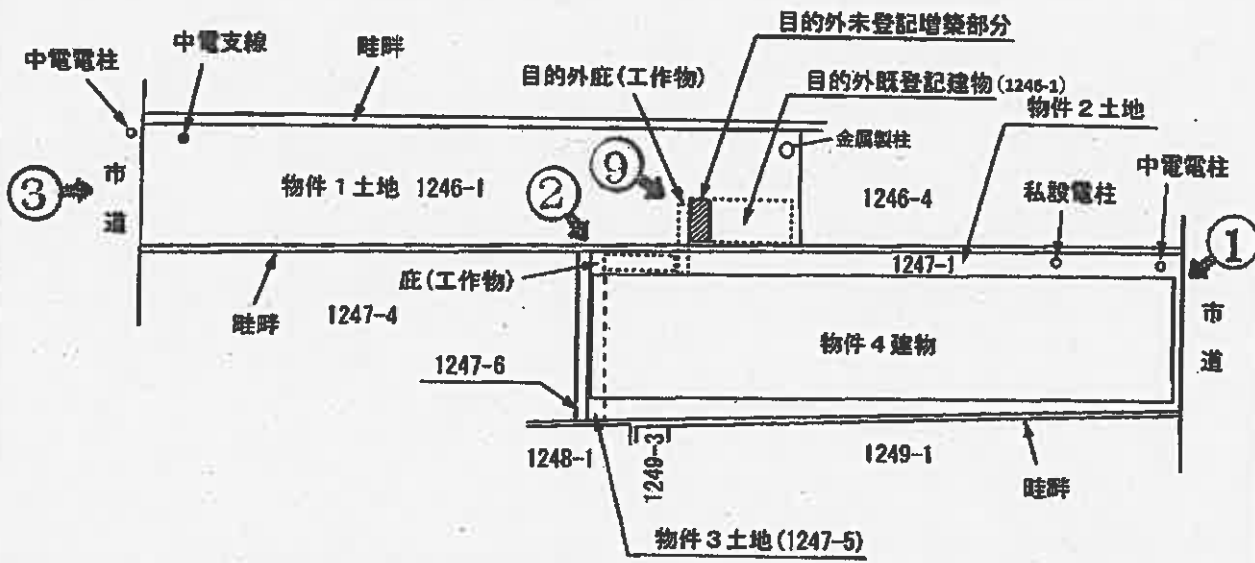
1 3 本件により物件3の土地の隣接地（1247-6）が囲繞地（民法第210条1項）となる可能性がある。そのため、現地の物理的状況を勘案すると、物件1の土地が「他の土地のために損害が最も少ないもの」に該当する虞も考えられる。その場合には、同囲繞地の所有者と公道に至るための通行権について交渉を要する虞も考えられる。なお、同囲繞地の所有者は、本件の債務者兼所有者の株式会社A-ONEである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 12月 26日 (金) 11:00 - 11:30	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 12月 26日 (金) : - :	当庁	松阪市へ建物平面図等交付申請
8年 1月 6日 (火) 9:30 - 9:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 1月 13日 (火) : - :	当庁	所有者の破産管財人へ電話連絡
8年 1月 27日 (火) 14:00 - 15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者の破産管財人から貸与された合鍵を使用し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

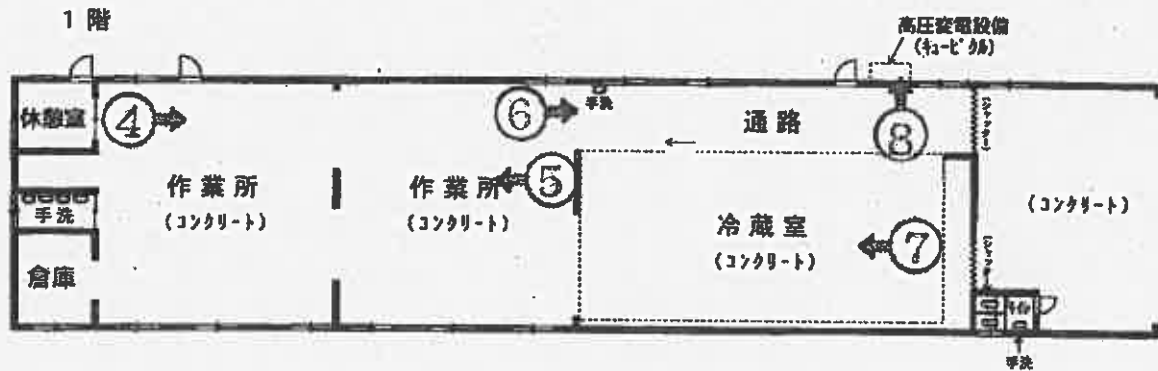
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



← ○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



2 階

調査不能

← ○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



(10 枚目)

③



④



(11 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



(13 枚目)

⑨



⑩

令和7年(ケ)第68号	
令和8年1月27日	現地調査
令和8年2月9日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,190,000 円
物件 2 (土地)	金 2,320,000 円
物件 3 (土地)	金 50,000 円
物件 4 (建物)	金 1,910,000 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2,3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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

物件番号	所在等	登記	現況					
1	所在	松阪市曾原町字南新田						
	地番	1246番1						
	地目	雑種地						
	地積	582㎡						
2	所在	松阪市曾原町字南新田						
	地番	1247番1						
	地目	宅地						
	地積	706.54㎡						
3	所在	松阪市曾原町字南新田						
	地番	1247番5						
	地目	宅地						
	地積	17.64㎡						
4	所在	松阪市曾原町字南新田1247番地1, 1247番地5						
	家屋番号	1247番1						
	種類	作業所						
	構造	鉄骨造スレート葺2階建						
	床面積	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>555.33㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>31.61㎡</td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td>586.94㎡</td> </tr> </table>	1階	555.33㎡	2階	31.61㎡	延べ	586.94㎡
1階	555.33㎡							
2階	31.61㎡							
延べ	586.94㎡							
物件番号	特記事項							
1	・物件1土地の東側部分に目的外の既登記建物が建築されその西側は未登記で増築されている。							

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1～3）

位置・交通	JR紀勢本線「六軒」駅, 東方, 直線距離 約1.4 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市街地縁辺部に一般住宅, 作業所, 工場等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	都市計画区域, 市街化区域
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
その他の規制	・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 1,306.18㎡ ・不整形, 二方路 ・間口: 約14.5m, 奥行: 約53~93m 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側 幅員約6.5m (種別: 市道), 舗装有, 幅員は両側側溝込み, ほぼ等高に接面 ・北西側 幅員約5.7m (種別: 市道), 舗装有, 幅員は片側側溝と水路 (約1.2m) を含む, ほぼ等高に接面 ※道路は共に建築基準法第42条1項1号道路。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件4の建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の東側に目的外の既登記建物 (家屋番号: 1246番1, 店舗 (現況: 作業所), 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 26.49㎡, 昭和63年6月1日新築, 所有者: 株式会社A-ONE) が建築されその西側は未登記で増築 (約7㎡) されている。当該建物に法定地上権が成立するため, 当該建物所有者は買受人に対抗できると考えられる。 ・物件4建物の北西側には庇 (工作物: 約12㎡) が設置されているほか, 物件1土地と物件2土地に跨って目的外の未登記増築部分の西側に目的外庇 (工作物: 約13㎡) が設置されている。 ・物件2, 3土地と西側の隣接土地 (地番: 1247番6, 宅地, 15.13㎡, 所有者: 株式会社A-ONE) は一体として利用されており, 本件土地買受人は当該所有者と交渉する必要がある。 ・物件1土地の北西部には中部電力所有の支線が認められ, 物件2土地の東側にも中部電力所有の電柱1本と私設電柱1本が設置されている。 ・物件1土地の西側市道に介在する水路 (幅: 約1.2m) について買受人は松阪市北部農林水産事務所で水路占用許可をとる必要がある。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地 (南首原遺跡) に指定されている。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。 	

(注) 「有」, 「無」の基準については, 以下のとおり。

※「有」: 該当施設の本管から, 目的物件内への引込がなされている。

※「無」: 該当施設の本管から, 目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和62年2月28日 新築 （39年経過） 平成3年12月1日 増築 （35年経過）
	経過年数	38年
	経済的残存耐用年数	1年
	（※）新築年月日や増築時期（増築年の面積等も考慮）等から算定	
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛鉄板, コンクリートブロック等
	内 壁	クロス, タイル等
	天 井	石膏ボード等
	床	コンクリート, 板間等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	555.33㎡
	2階	31.61㎡
	延べ	586.94㎡
現況用途等	現 況 用 途	作業所
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	<p>・所有者が作業所（非稼働）として使用している。</p> <p>（現況調査報告書参照）</p>	
特 記 事 項	<p>・物件4建物の2階は1階通路の上に存在するものと思われるが、通路の南側に業務用の冷蔵庫（工作物）が設置されており、2階への立ち入りが困難であるため調査不能とした。</p> <p>・物件4建物の北東側に老朽化したキュービクル（高圧変電設備）が認められ、中に変圧器（1987年製）2台及び、コンデンサ（1991年製）1台を確認した。変圧器2台については製造時期から低濃度PCBの含有が懸念され、適切な処理が必要である。</p> <p>・物件4建物の作業所内には経年相応の劣化や壁の破損等も認められた。</p> <p>・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。</p>	

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,700	0.70	582	1.00	7,610,000
2	18,700	0.70	706.54	1.00	9,240,000
3	18,700	0.70	17.64	1.00	230,000

※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・・・・・・ 0.70

・画地条件

(二方路：1.03, 形状：0.85, 規模：0.80) 0.70

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 物件2,3の土地については、物件4の建物との適応状態等を考慮して査定し、物件1の土地については目的外建物との適応状態等を考慮して査定。

(2) 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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	130,000	586.94	0.01	760,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(38 + \frac{1}{\text{注2}})} \times \frac{\text{観察減価率}}{\text{注1}} \right\} \times (1 - 0.80)$$

$$= 0.01$$

※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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	9,240,000	0.40	法定地上権	(※1) 3,700,000
3	230,000	0.40	法定地上権	(※2) 90,000

※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

物件番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	7,610,000	—	/	0.70	0.60	3,190,000
2	9,240,000	(※1) — 3,700,000	/	0.70	0.60	2,320,000
3	230,000	(※2) — 90,000	/	0.70	0.60	50,000
4	760,000	(※1+※2) + 3,790,000	1.00	0.70	0.60	1,910,000
一 括 価 格 (合計)						7,470,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

・物件1土地の目的外建物についての法定地上権が付着することにより市場流通が劣ること、物件4建物内のキュービル（高圧変電設備）に低濃度PCBを含有する可能性のある変圧器2台が認められたこと、アスベスト含有建材の使用の有無が判然としないこと、買受人は一体利用されている隣接土地（1247番6）について土地所有者との交渉が求められること等を総合的に勘案して-30%の市場性修正を行った。

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）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6.5m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：松阪-14

所 在：松阪市塚本町字堂ノ前11番13
 価 格：33,200 円/㎡
 位 置：近鉄線「松ヶ崎」駅の南東方 道路距離約650m
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：173 ㎡
 供給処理施設：水道, ガス
 接 面 街 路：北東側, 幅員6m市道, 背面道
 用 途 指 定 等：市街化区域, 第一種住居地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/㎡ ア	時 点 修 正 イ	標 準 化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規 準 と し た 価 格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	33,200	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{177}$	= 18,700

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

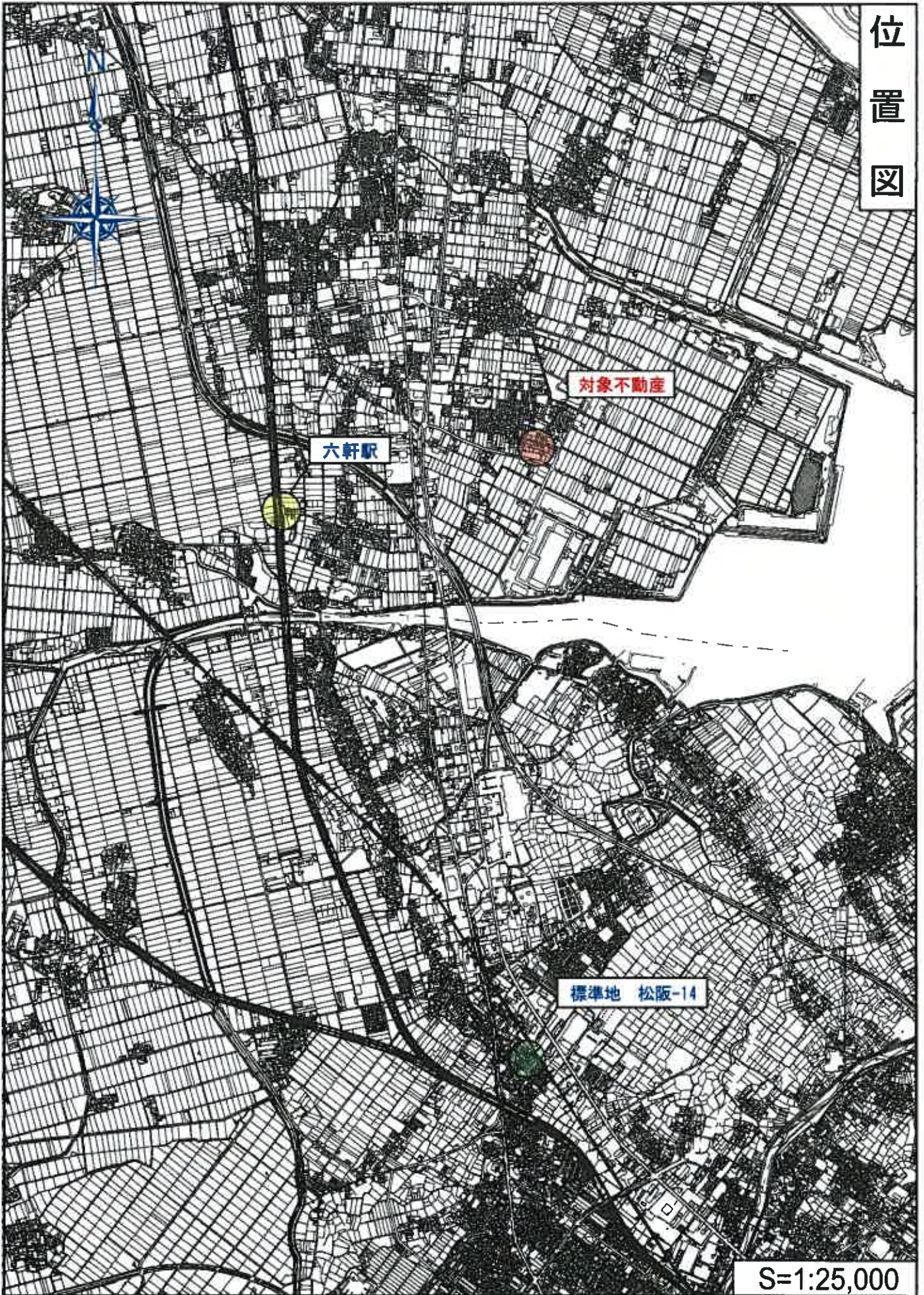
エ 主たる地域要因内訳・・・ 177 (街路, 接近, 環境条件等を考慮した)

(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、18,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 18,700 円/㎡

位置図



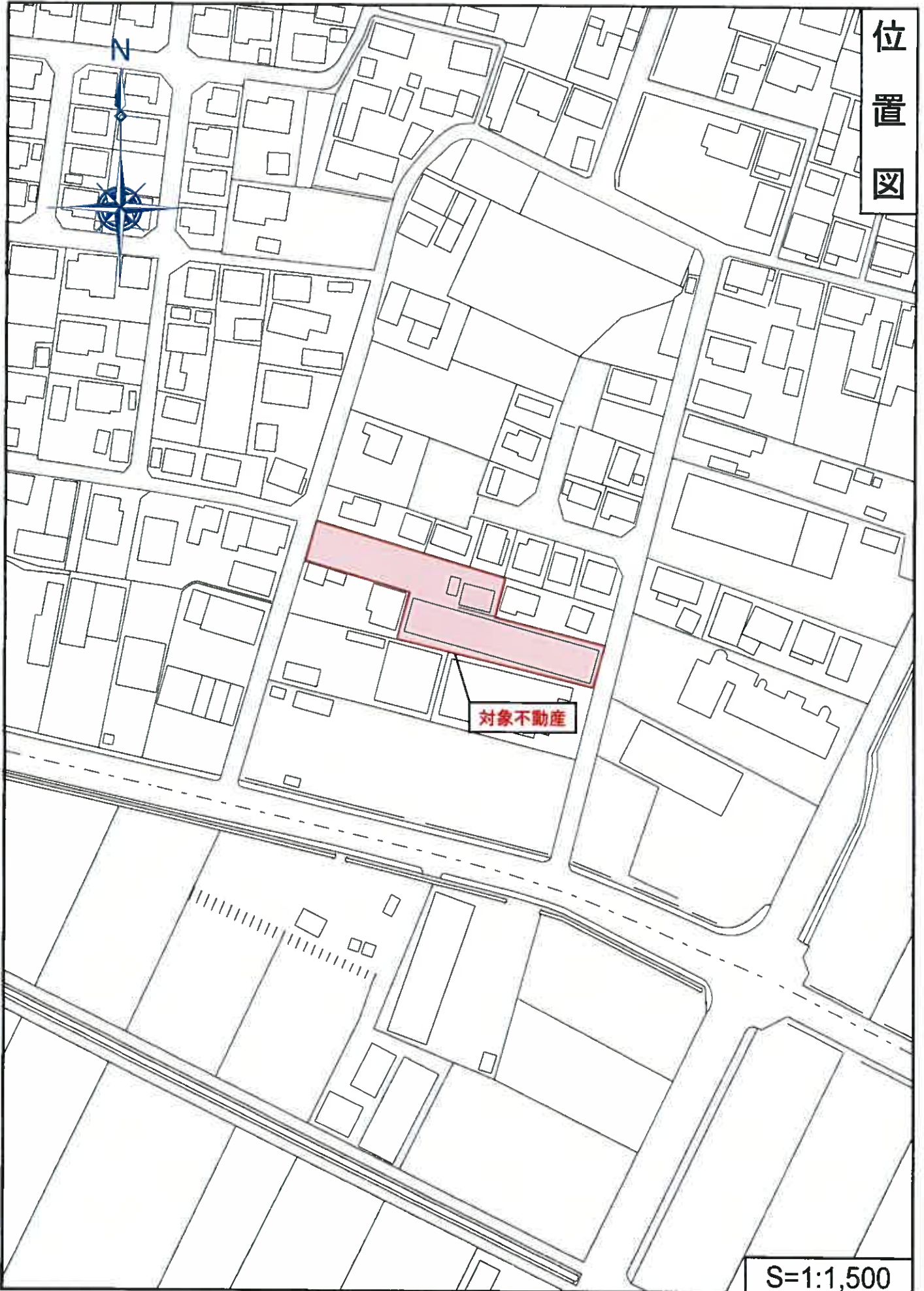
六軒駅

対象不動産

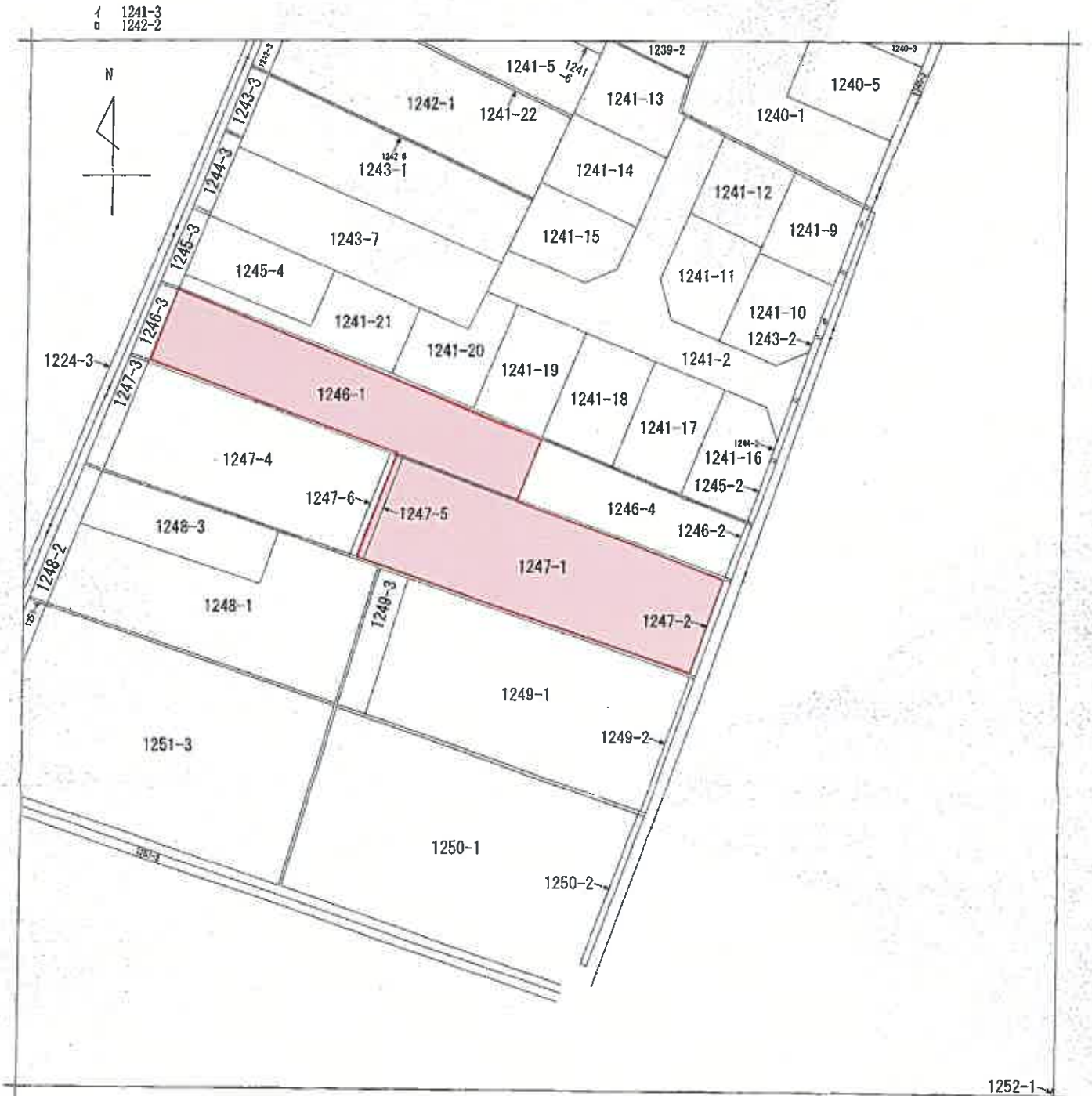
標準地 松阪-14

S=1:25,000

位置図



S=1:1,500



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



請求部	所在	松阪市菅原町字南新田			地番	1247番1		
出縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年9月			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和7年10月27日

福岡法務局

地図整理番号：M78546

登記官

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和33年10月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 林地方務局松阪支局管轄
 令和7年10月27日 福岡法務局

登記官

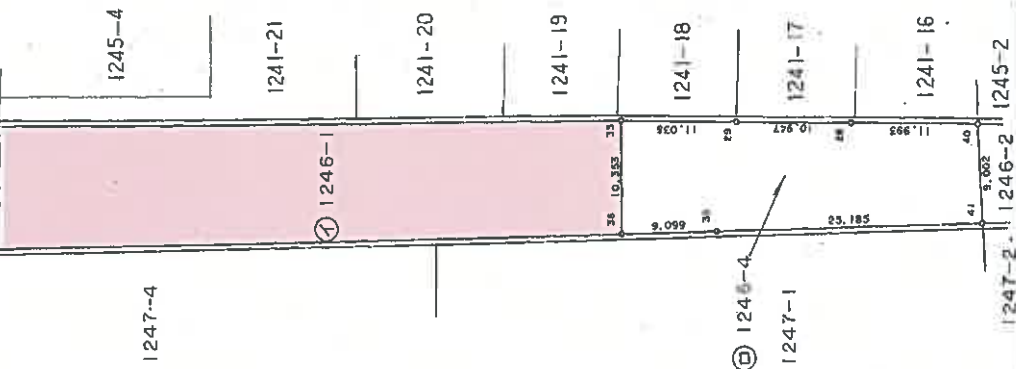
松阪市菅原町後 1246-1-4 新 地積測量図

375775

1246-1-4

地番
土地の所在
志都郡三雲町大字菅原字南新田

昭和33年10月11日登記



座標求積表

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn	座標
33	77.454	56.536	-759.982280	1.036	
36	67.936	152.461	-1986.966830	10.353	
35	64.424	160.855	-2127.629085	9.099	
41	54.709	84.091	-242.447847	25.185	
40	63.107	187.334	2523.576314	9.002	
28	68.180	176.467	1708.906428	11.993	
29	72.791	156.538	1544.473412	10.947	
		積算面積	660.330112		
		面積	330.1650560		
		地積	330.16	㎡	

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn	Yn	座標
1246-1	912.39		330.1650560		
		積算面積	582.2249440		
		面積	582.22	㎡	

境界線の種類
コンクリート側溝 33~36 境界

製作者

申請人

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成9年12月9日

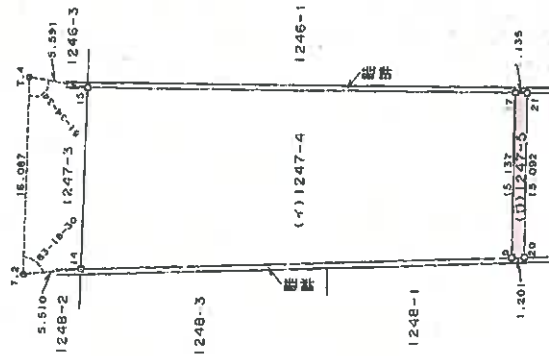
375778

松阪市普原町後 1247-4 新 1247-4-1247-6
地積測量図

地番 1247-4-5

土地の所在 志都三雲町大字普原字南新田

1247番4号 平成16年2月6日分筆



座標求積表

点番	(0)1247-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
21	230.512	149.922	2205.851840	1.135	
17	230.865	146.843	-2089.458034	15.137	
9	216.474	144.148	-2121.858560	1.201	
20	216.145	145.303	2039.763514	15.092	
計				35.290760	
面積				17.64	m ²

宗地番号	(4)1247-4	面積	17.6493800
公積	662.0435655	宗地	644.3961855
		批付	644.39

座標二角表

測点名	X	座標	Y	座標
T.2		228.794		99.562
T.4		245.925		105.365

単位：メートル

境界表記	境界線
田	コンクリート
区	プラスチック
+	金属板
□	鉄板フェルト
○	

製作者

申請人

1 / 500

地図整理番号：N78547

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



登記年月日：平成9年12月9日

各階平面図

732976

松阪市菅原町43

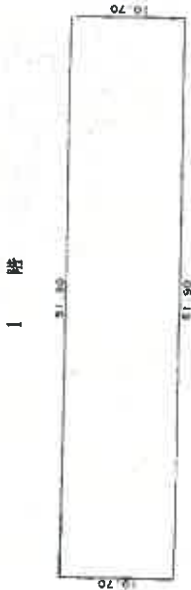
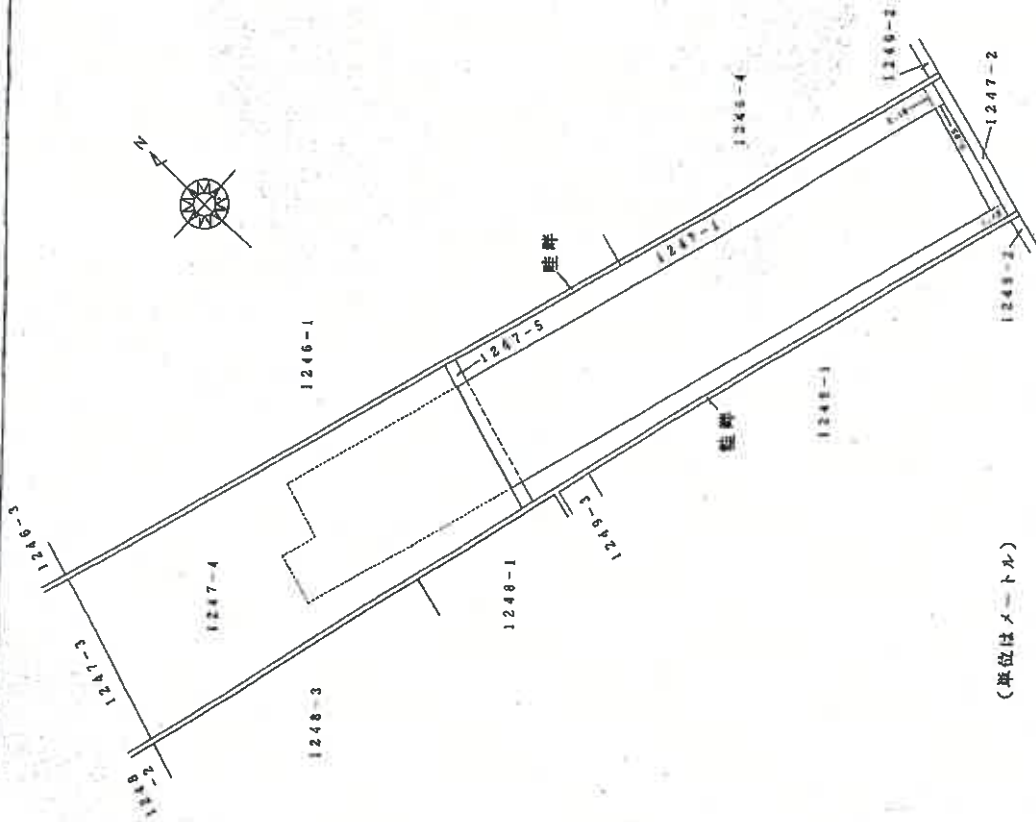
建物図面

家屋番号
1247-1

建物の所在
志都三郷町大字菅原字南新田1247番地1、1247番地5

区

附録第八号ノ四



1 階

求積表

10.70 × 31.90 = 555.3300
床面積 555.3300
床面積 555.33 m ²



2 階

求積表

2.90 × 31.6100 = 31.6100
床面積 31.6100
床面積 31.61 m ²

(単位はメートル)

(単位はメートル)



製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

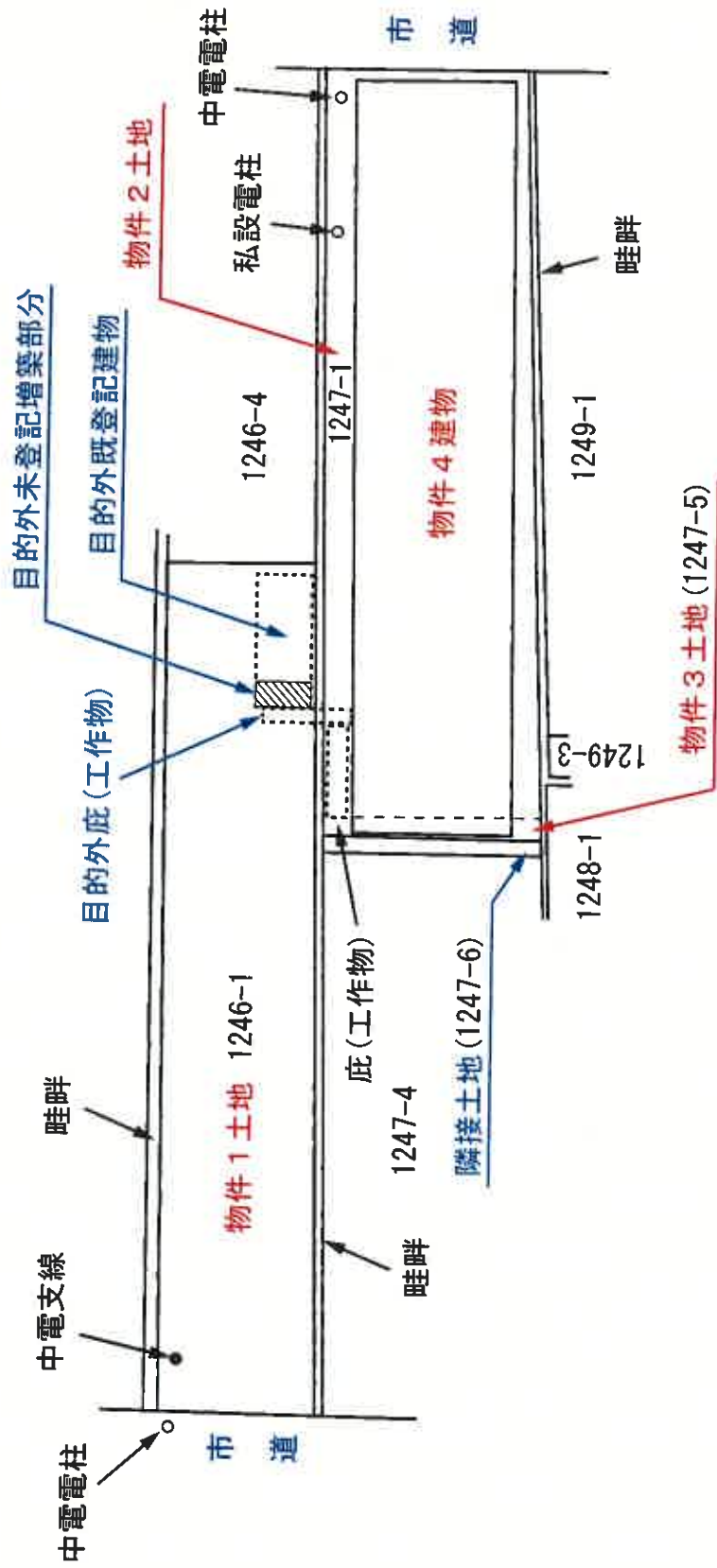
(津地方事務所松阪支所管轄)

令和7年10月27日

福岡事務所

登記官

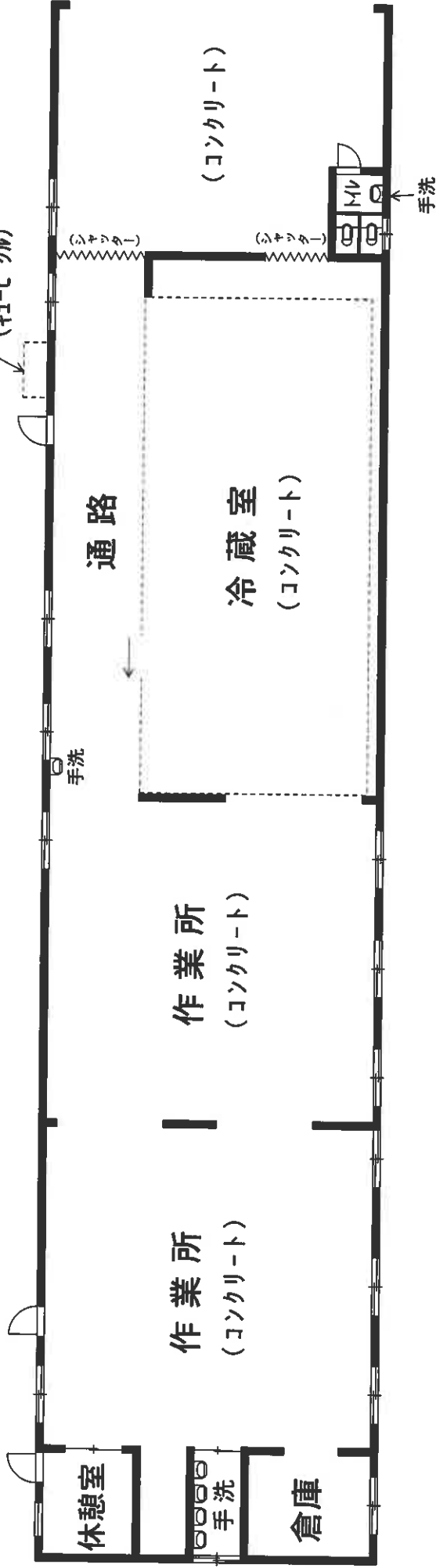
配置略図



建物間取図

(物件4建物)

1階



調査不能

2階