

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8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 8年 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17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10月 6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10月 2日 午後 1時00分から 令和 8年10月 2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 8月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 140, 000 1, 712, 000	一括	428, 000	56, 882	12, 189
1	2, 090, 000				
2	50, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 松阪市新松ヶ島町字今新田 |
| | 地 番 | 5 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市新松ヶ島町字今新田 5 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6 . 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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, 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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者、円応教福寿教会及びC～Fが占有している。円応教福寿教会及びC～Fの賃借権は抵当権に後れる。

【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

【物件番号1】

隣地と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 | 松阪市新松ヶ島町字今新田 |
| | 地 番 | 531番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 676.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市新松ヶ島町字今新田531番地1 |
| | 家屋 番号 | 531番1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 56.57平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 物置 |



令和 7年(ケ)第58号
令和 7年12月17日受理
令和 8年 1月23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 | 松阪市新松ヶ島町字今新田 |
| | 地 番 | 5 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市新松ヶ島町字今新田 5 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6 . 5 7 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	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（円応教福寿教会、C～F） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が本土地を月極駐車場として占有している。				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項					
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 一部（月極駐車場） 円応教福寿教会	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	区画番号1～4 翌月分月末払
1	☐ 全部 ☒ 一部（月極駐車場） C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 6か月 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	区画番号5 翌6か月分月末払い 支払月 1、6月
1	☐ 全部 ☒ 一部（月極駐車場） D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 6か月 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	区画番号6 翌6か月分月末払い 支払月 1、6月
1	☐ 全部 ☒ 一部（月極駐車場） E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	区画番号7 翌1年分月末払 支払月 9月
1	☐ 全部 ☒ 一部（月極駐車場） F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 . . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	区画番号8～9 翌月分月末払
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
☒ B (所有者の娘)	私は所有者Aの娘です。所有者が高齢でもあり、私に対応させていただきます。 対象物件については、物置及び土地の一部を近隣住民への賃貸用月極駐車場として使用しています。同物置については、外観上は車庫ですが、現状、自動車等の駐車には使用していません。 住宅地図の表記及び対象物件に掲示してある看板では、債務者名義の月極駐車場であるかのような記載がされていますが、債務者へは賃貸等はしていません。そのため、債務者が賃借等で使用しているものではありません。また、同様に債務者が管理しているものでもありません。 対象物件の不具合等については、物置の正面シャッターが2か所とも壊れていて開閉出来ない状態です。一旦、シャッターを開けてしまうと、再度閉じることが出来なくなってしまうと思います。よって、調査時の開閉作業は差し控えて欲しいと思います。 (令和7年12月19日 口頭にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件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が物置、物置の敷地及び賃貸用土地（月極駐車場）として占有しているものと認定した。また、その他の者（円応教福寿教会、C～F）が物件1の土地の一部について、区画で区切られた各指定区画を各々月極駐車場として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内には、梯子等の生活用品が数点存在するも、ほぼ空き物件の状態であった。以上、物件の状況から、関係人の陳述のとおり、Aが物置として占有している状態が認められた。
- 4 物件1の土地の一部については、土地上にロープを用いて各駐車スペースを区画し、当該区画ごとに賃借人名の表示を施したコンクリートブロックが設置されており、その他の者（円応教福寿教会、C～F）が同各駐車スペースを月極駐車場として占有している状態が認められた。
- 5 物件1の土地と隣接地との境界については、法務局備え付けの地積測量図に境界標の記載等が無いため判然としない。もっとも、同土地の四囲にはコンクリートブロック塀が設けられており、同土地の外観上の形状も同地積測量図に記載の形状とほぼ同様のものと見受けられるため、同コンクリートブロック塀が隣接地との境界であるものと推測される。なお、同土地の北側角、西側及び南側角に隣接地との境界を示すため設置されたと思われるコンクリート杭及びプラスチック杭が3か所確認できた。
- 6 物件2の建物については、関係人の陳述のとおり、同建物正面のシャッターが壊れている可能性が高いとのことで、開閉した場合、現状復旧が出来ない虞も考慮し、本調査時の同シャッターの開閉は差し控えた。同建物の内部状態の調査については、同建物に別途設けられていた側面出入り口より建物内に立ち入った。
- 7 物件1の土地の一部の各駐車区画を占有している、その他の者（円応教福寿教会、C～F）の占有権限については、関係人の陳述のとおり、賃借権であると考え。もっとも、その他の者（円応教福寿教会、C～F）の各賃借権は登記等の対抗要件を備えていないため、買受人には対抗できないものと考え。
- 8 物件1の土地と前面道路の間には若干高低差が存在し、前面道路に至るにはコンクリート打設されたスロープを利用する必要がある。
- 9 物件1の土地の前面道路（620-2）については、件外第三者所有名義（登記上の地目：原野）である。もっとも、松阪市役所の建設保全課及び同役所の建築開発課に確認したところ、同道路は松阪市から市道認定がされており、かつ、建築基準法第42条1項1号道路とのことであった。

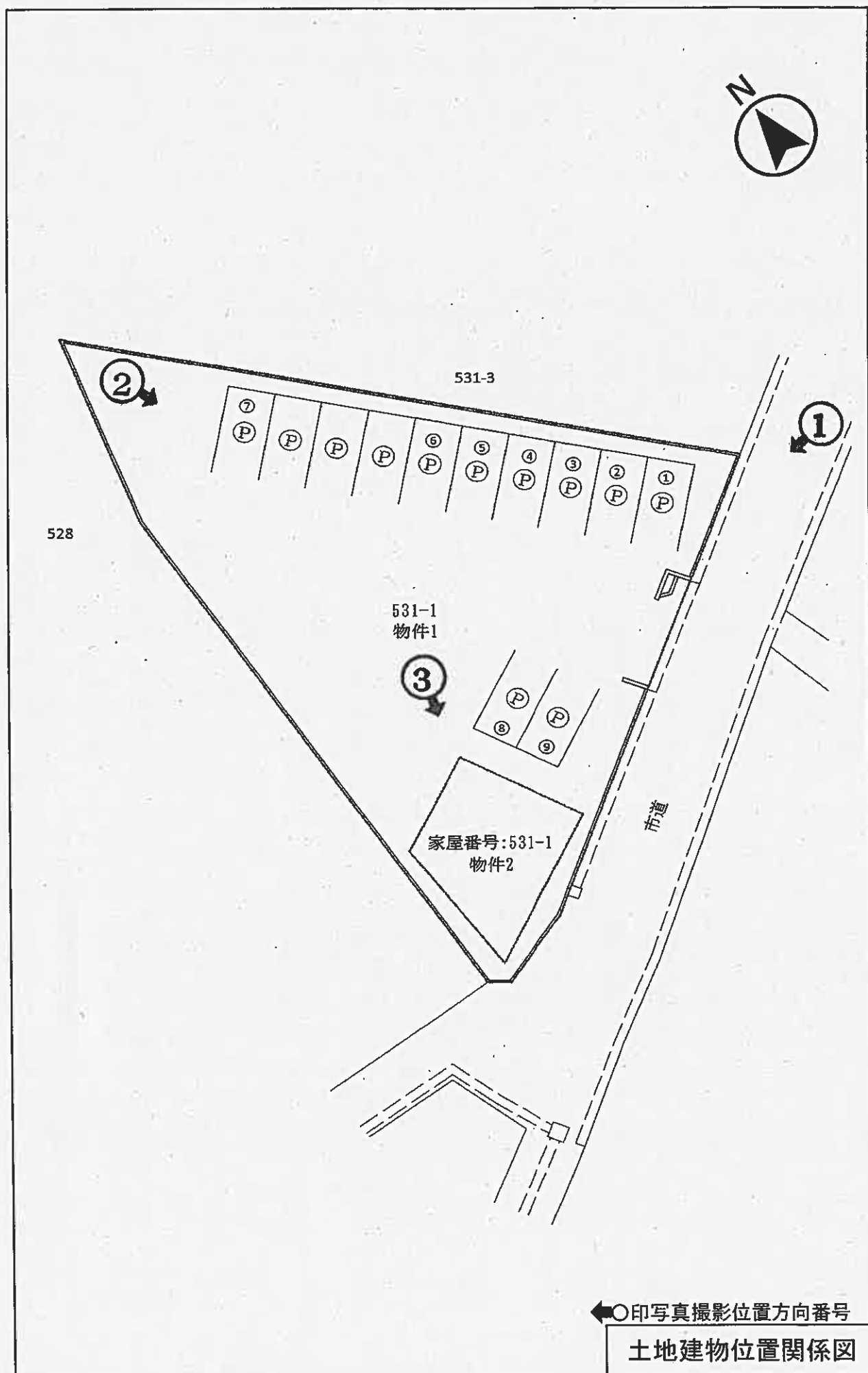
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

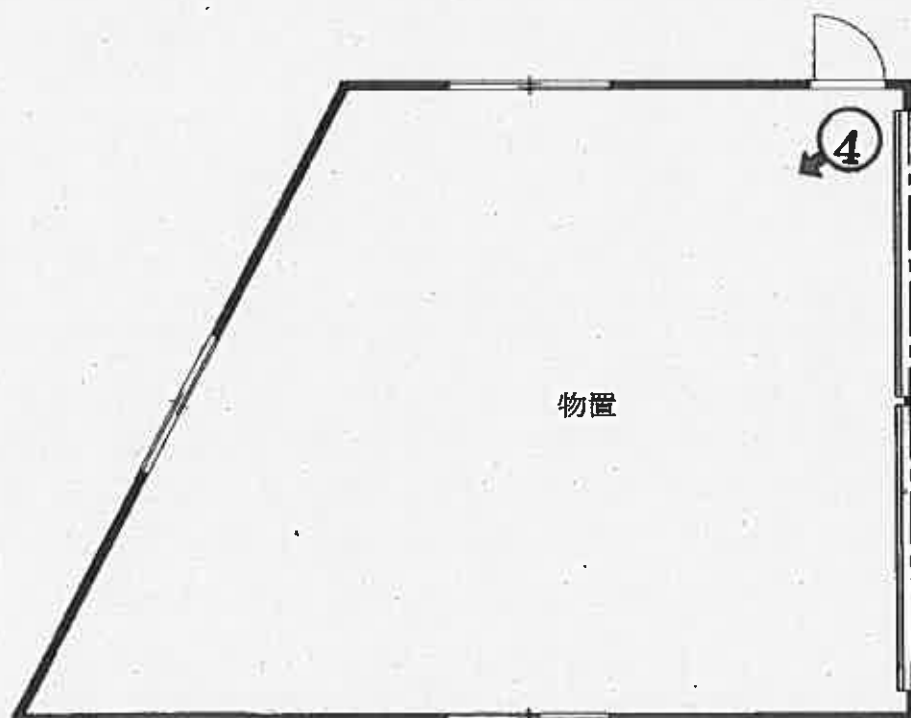
(調査経過用)

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 19日 (金) 10:00 - 10:30	津地方法務局松阪支局	登記事項照会書、公図等取得
7年 12月 19日 (金) 11:00 - 11:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
7年 12月 19日 (金) : - :	当庁	松阪市へ建物平面図等交付申請
8年 1月 13日 (月) 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
8年 1月 13日 (月) 11:30 - 11:40	松阪市役所	前面道路調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてい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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)





←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



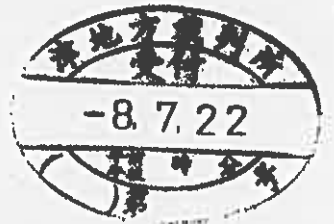
③



④



求 意 見 書



梶 田 毅 殿

令和 8年 7月14日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 2 / 日

評価人

梶 田 毅

物 件 目 録

- 1 所 在 松阪市新松ヶ島町字今新田
地 番 531 番 1
地 目 宅地
地 積 676.68 平方メートル
- 2 所 在 松阪市新松ヶ島町字今新田 531 番地 1
家屋 番号 531 番 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 56.57 平方メートル
(現況)
種 類 物置



(別紙)

[illegible]

令和 7年 (ケ) 第 58号	
令和 8年 1月 13日 外	現地調査
令和 8年 2月 3日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梶田 毅

印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 3,060,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 2,990,000 円	
物件2（建物）	金 70,000 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）を行うこと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。

従って、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

- ・ 物件1については地積測量図が存在するが、当該図面における物件1の求積方法は残地計算となっており、当該求積結果を受けた登記地積は実測を反映していないため、評価数量の確定に当たっては現況規模との照合を必要とする。この場合、現地のブロック塀が隣地境に対応しているものとする、物件1の境界位置は概ね別添配置図のように捉えられ、当該配置図を基にして物件1の現況規模を把握すると、現況と登記の間に大きな相違は見受けられないものの、現況の方が登記より僅かに狭い可能性が窺われる。よって、物件1の評価数量については登記地積を採用しつつ、評価の安全上、いわゆる縄縮みの可能性を個別格差において加味する扱いとする。

* * * 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	松阪市新松ヶ島町字今新田	—
	地 番	531番1	—
	地 目	宅地	—
	地 積	676.68㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
2	所 在	松阪市新松ヶ島町字今新田531番地1	—
	家 屋 番 号	531番1	—
	種 類	車庫	物置
	構 造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建	※特記事項参照
	床 面 積	56.57㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
1	地 積	正確なことは判然としないものの、前記のとおり僅かに縄縮みが発生している可能性がある。	
2	種 類	現状は物置として使用されている。	
2	構 造	鉄骨造の部類においても軽量鉄骨造に該当するように見受けられた。	

* * * 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）

位 置 ・ 交 通	近鉄山田線「松ヶ崎」駅の 北東方・直線距離 約2.1km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	松阪市中心市街地の北方沿岸部にあつて、周辺には農地が広がる既成住宅地域である。なお、南方の市街地外縁部を当方面の基幹道路である国道23号が通っている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域・市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定無
	そ の 他 の 規 制	無
画 地 条 件	・ 地積:676.68m²(登記数量) ・ 形状:不整形(三角形) ・ 間口:約33m, 最長奥行:約36.5m ・ 地勢:出入口部分が微傾斜の付いたスロープ状になっているが、それ以外は平坦	
接 面 道 路	・ 南東側幅員約5.4m～約6.9m(種別:市道「大平尾獺師海岸線」), 舗装有, 路面から等高ないし約0.2m高い ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・ 物件2の敷地並びに月極駐車場としての利用である。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有(※特記事項参照)
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有(※特記事項参照)
特 記 事 項	・ 公図上、本件土地の南東側には水路等を挟んで620番2及び620番35の両土地が近接しているが、このうち後者の方は松阪市所有の公衆用道路として登記されている一方、前者の方は個人2名(本件所有者とは別の第三者)による共有の原野として登記されている。このように前面道路の一部には個人名義の土地が含まれているが、現状は市道認定を受けており、松阪市による管理がなされているとのことである。 ・ 目視の限りでは本件土地内において水道メーター及び公共汚水樹の存在を確認できなかったが、松阪市発行の配管図面(参考)によると上水道は引き込まれており、又、公共汚水樹は設置済みの模様である。よって、上記の供給処理施設のうち上水道及び下水道の記載は「有」とした。 ・ 本件土地内における物件2並びに駐車場区画の大体の位置関係につ	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	いては別添配置図のとおりである。なお、全体地積に占める本件建物の建築面積の割合は約8.4% ($\leftarrow 56.57\text{m}^2 \div 676.68\text{m}^2 = 0.0835\cdots$)と小さく、画地内における位置も南隅に当たるため、実質的に建物敷地として機能している箇所は本件土地のうち的一部分であると認識される。 ・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・ 本件土地に関して土壤汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。 ・ 本件土地の周囲をブロック塀が取り囲んでいる。 ・ 集落西縁の一角に位置しており、本件土地背後の周辺には農地や未利用地の他、太陽光発電用地も見受けられる。 ・ 行政が公表しているハザードマップによると、東方を流れる二級河川阪内川や北方に控える伊勢湾との関係で、洪水等による浸水への警戒が呼び掛けられている地域に該当する点留意事項である。
---------	--

(注) 供給処理施設の「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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以 下 余 白 * * *

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	建築年月日(登記記録)	平成2年月日不詳新築
経済的残存	経過年数	36年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板(※外壁と兼用)
	天 井	亜鉛メッキ鋼板(※屋根と兼用)
	床	コンクリート土間
	設 備	電気
	そ の 他	—
床面積(現況)	56.57㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間 取 り	間仕切りなし
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ B(所有者Aの娘)によると、建物の正面に取り付けられているシャッターは壊れていて開閉できないとのことであった。 ・ 登記上の種類は車庫であるが、現況は物置として使用されている。 ・ 住宅地域内の纏まった規模を有する本件土地の片隅に存する小規模な現況物置であり、付近環境との適合の状態や敷地との適応の状態において不十分な面が窺われる。	

* * * 以下余白 * * *

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。

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	12,900	0.68	676.68	0.95	5,630,000

※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・・・・・・・・・0.68（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

街路条件：幅員が一部広がっている点は影響なし 1.00

環境条件：周辺土地の利用状況 0.97

画地条件（相乗積）：形状（－15）、規模（－15）、縄縮みの可能性あり（－3）小計（0.85×0.85×0.97＝0.70）

交通接近条件、行政的条件、その他条件に関しては、何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・経年状況、機能性、付近環境との適合性及び敷地との適応性の観点から減価が認められる本件建物の影響を考慮した。

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
2	70,000	56.57	0.02	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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(36 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.65) = 0.02$$

※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

〈注3〉観察減価率・・・機能性の低下、付近環境との不適合及び敷地との不適応について総合的に考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地の一部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
1-a	$5,630,000 \times 1/4$ ≒1,410,000	0.05	場所的利益 (法定地上権不成立)	70,000
1-b	$5,630,000 \times 3/4$ ≒4,220,000	—	—	—
合計	5,630,000			70,000

※万円未満四捨五入

※ 物件1にかかる枝番表示について

- ┌ 枝番a: 物件2のための土地利用権等が及ぶ範囲
- └ 枝番b: 物件2のための土地利用権等が及ばない範囲

※ 物件2のための土地利用権等が及ぶ範囲について

物件1内における物件2の位置関係や物件2の建築面積を勘案し、物件1全体の1/4の範囲に対して物件2のための土地利用権等が及ぶものと捉えた。

イ 土地利用権等割合: 物件1-aにかかる土地利用権等を場所的利益(法定地上権不成立)と判断し、その割合を5%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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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-a	1,410,000	－ 70,000		0.90	0.60	720,000
1-b	4,220,000	—	1.00	0.90	0.60	2,270,000
1	5,630,000					2,990,000
2	70,000	+ 70,000	—	0.90	0.60	70,000
一 括 価 格 (合 計)						3,060,000

※万円未満切捨

- ウ 占有減価修正・・・・・・駐車場部分における第三者占有の影響はないものと判断した。
- エ 市場性修正・・・・・・沿岸部集落内に所在し、外部需要が弱い場所柄であることや、物件の個別性が劣ることを踏まえ、市場性の観点から減価を反映させた。
- オ 競売市場修正・・・・・・第2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)
- ・地積測量図(同上)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・間取図
- ・配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5.4m舗装市道沿い, 規模約150m²の整形地

(2) 地価公示価格 : 松阪-16

所 在 : 松阪市町平尾町字高洲901番3外
 価 格 : 18,400円/m²
 位 置 : JR紀勢本線・JR名松線・近鉄山田線「松阪」駅の北方道路距離3.9km
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 地 積 : 142m²
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 南西側幅員6.3m市道に接面
 用途指定等 : 市街化区域 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 住宅, 小売店舗等が混在する漁港に近い住宅地域

(3) 地価公示価格を標準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m ² ア	時 点 修 正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	標準とした価格 円/m ² ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	18,400	$\times \frac{98.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{140}$	= 12,900

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

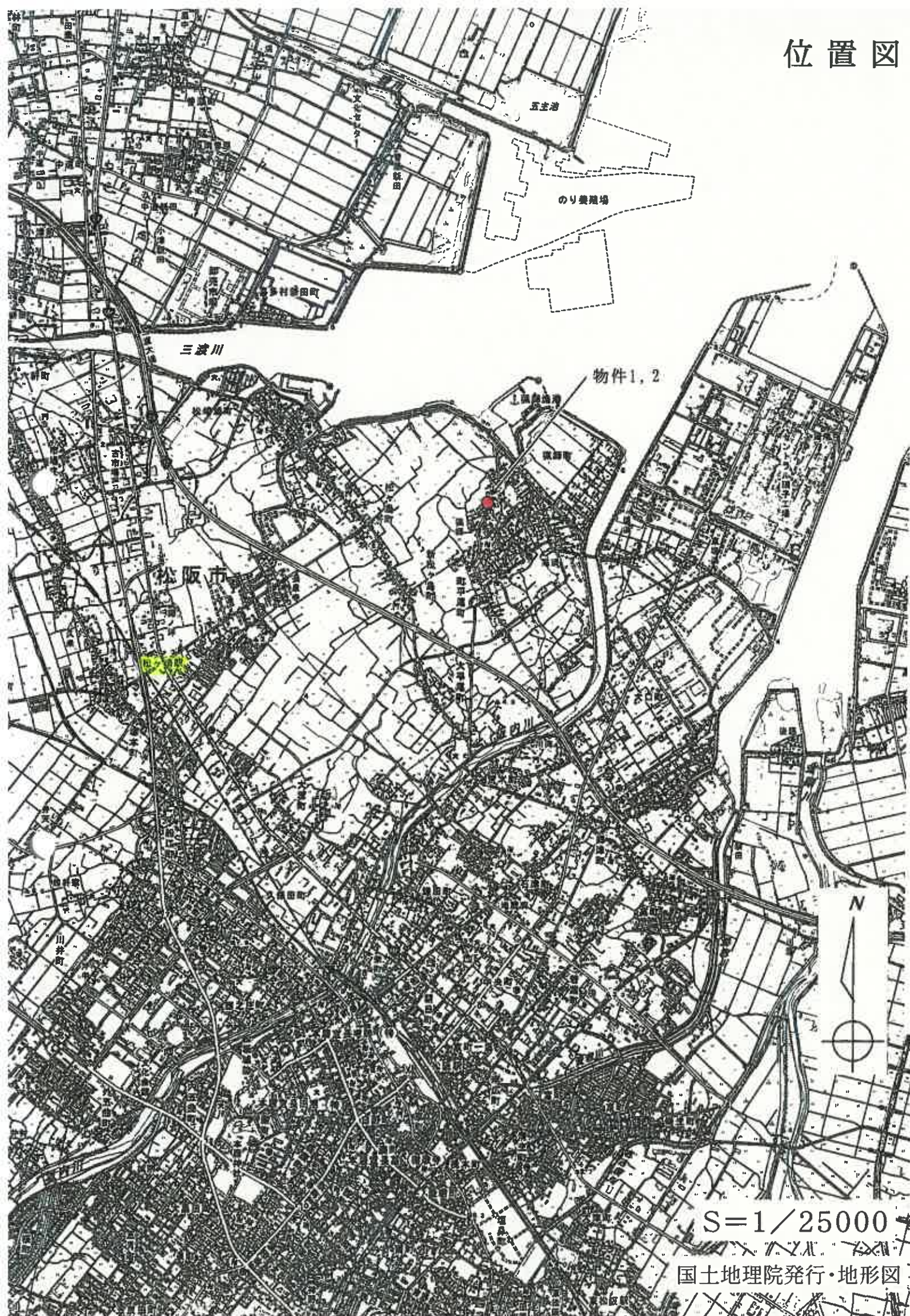
エ 主たる地域要因内訳・・・140 (街路, 環境にかかる各条件格差を考慮した)

(4) 標準価格の決定

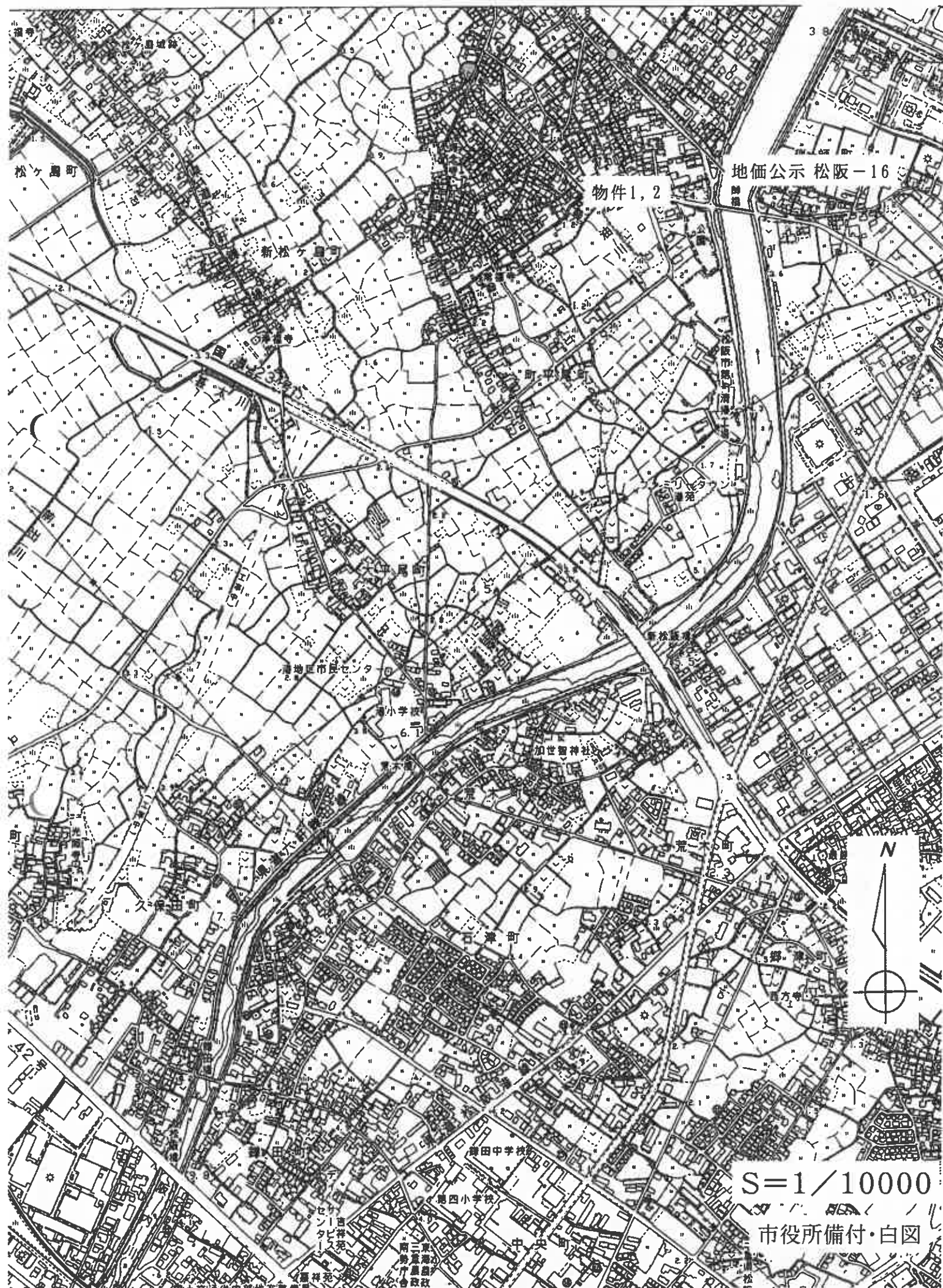
標準画地の価格は, (3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 12,900円/m²と決定した。

○ 標準価格 12,900円/m²

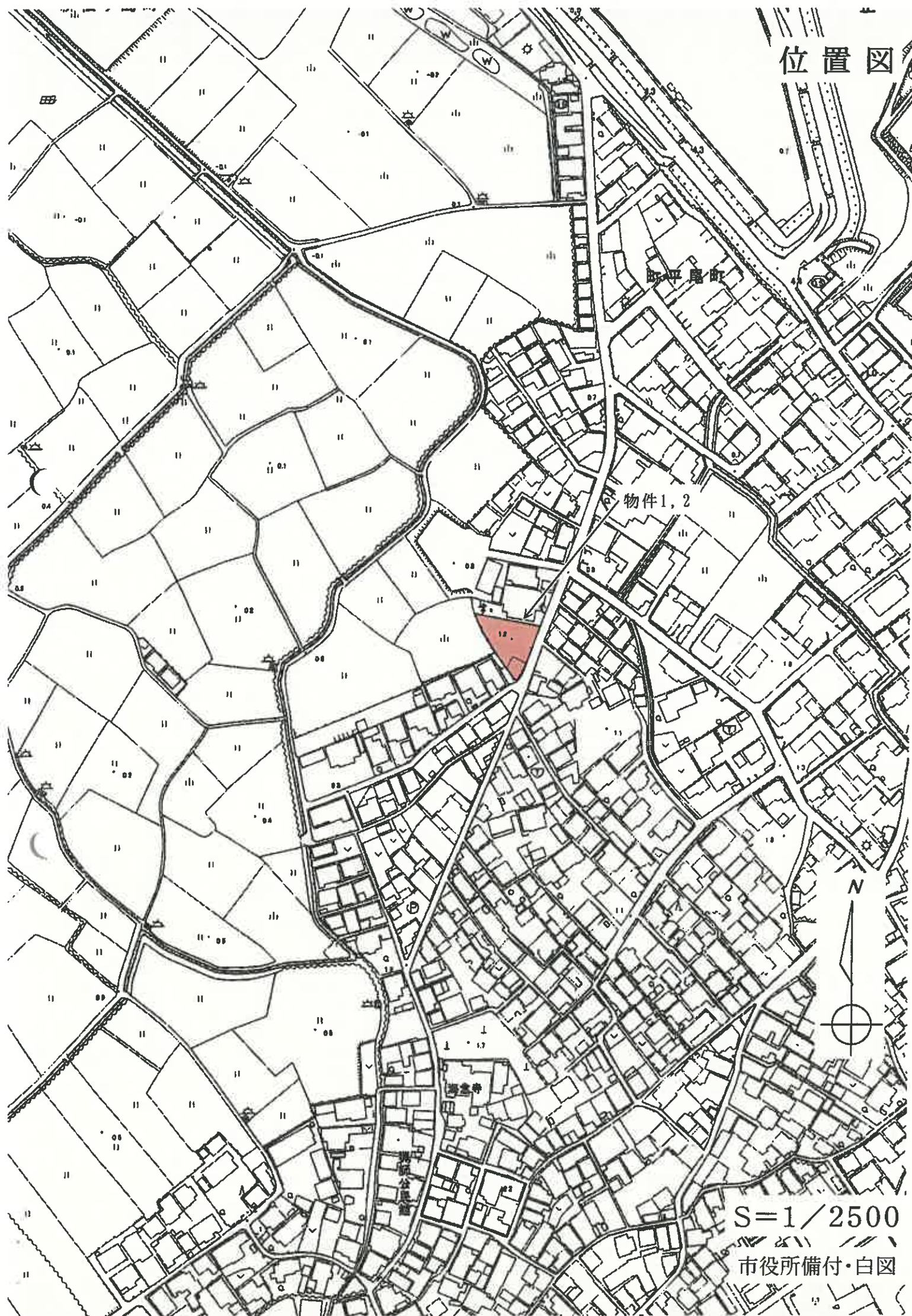
位置図



位置図



位置図



表示年月日：2025/12/25

イ 533-8 ハ 527-16
ロ 535-1 ニ 531-5

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出
新松ヶ島町

請求部	所在	松阪市新松ヶ島町字今新田				地番	531番1			
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	明治28年5月			備付年月日(原図)				補事項		

前	後	新
531-1	531-1	531-4

111315

區 量 測 積 地

光緒5年3月15日登記

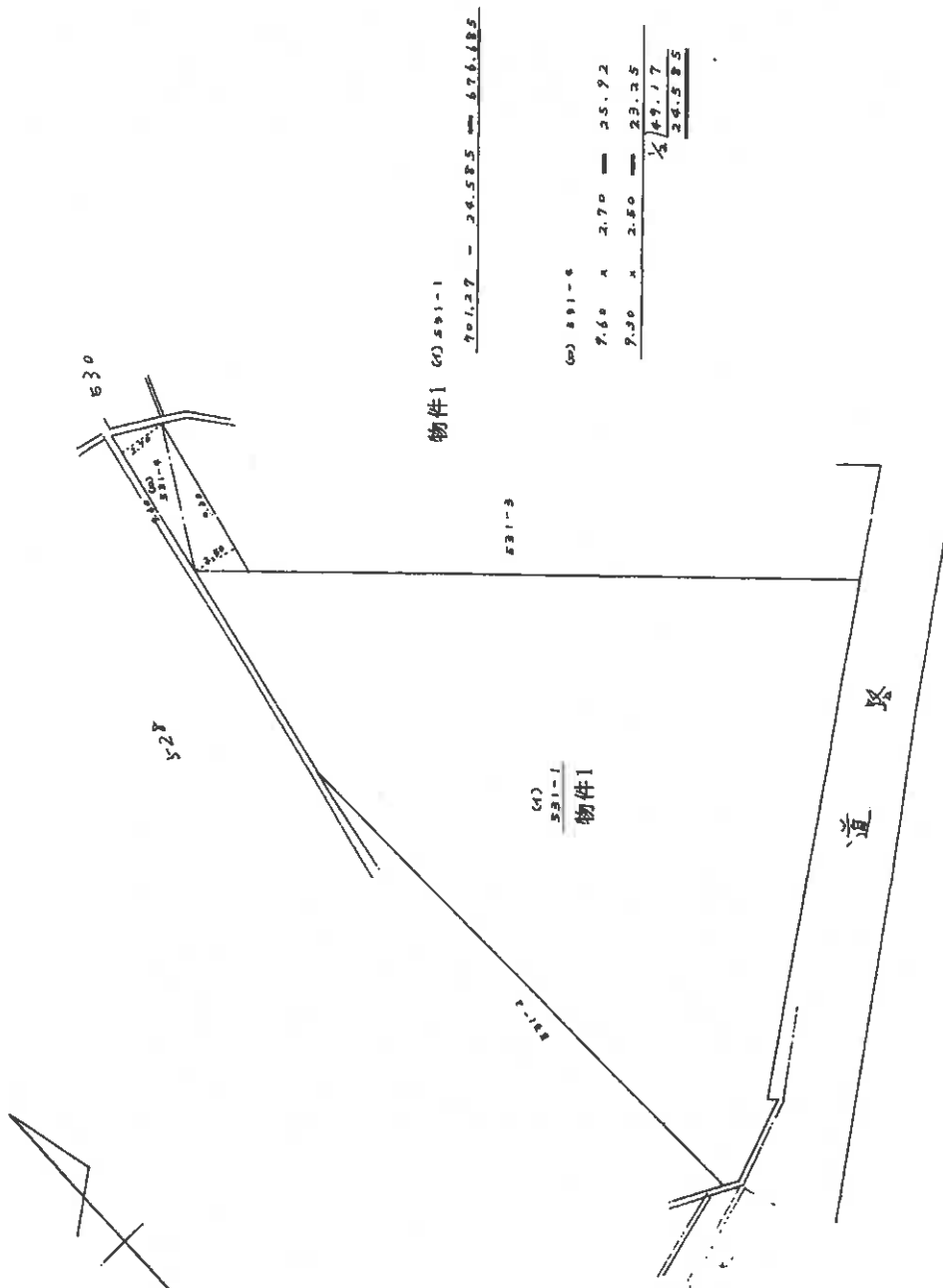
土地の所在	新田
番	今
地	1. - 4

昭和52年3月8日 製作

作者

人
類
具

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



1/30 尺

(馬田金十輝閣城君十盛興川)

受託

登記年月日：平成15年3月24日

624417

各階平面図

建物図面

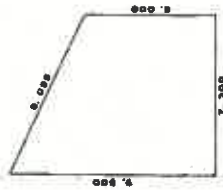
家屋番号 531番1

所在地 松原市新田531番地1



附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

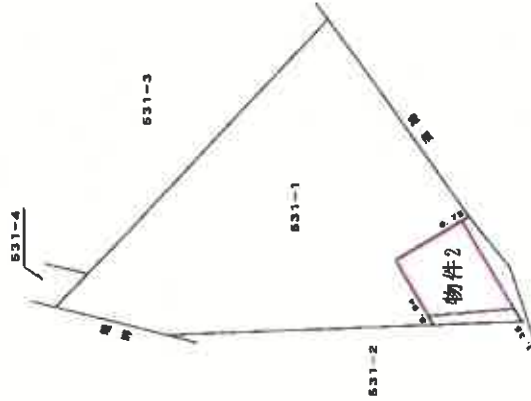


求積表

(8,000 + 8,000) × 7,300 × 1/2 = 58,675,000

58,675,000

58.67 m²



作製者

0日作製

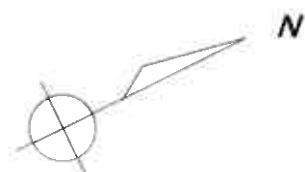
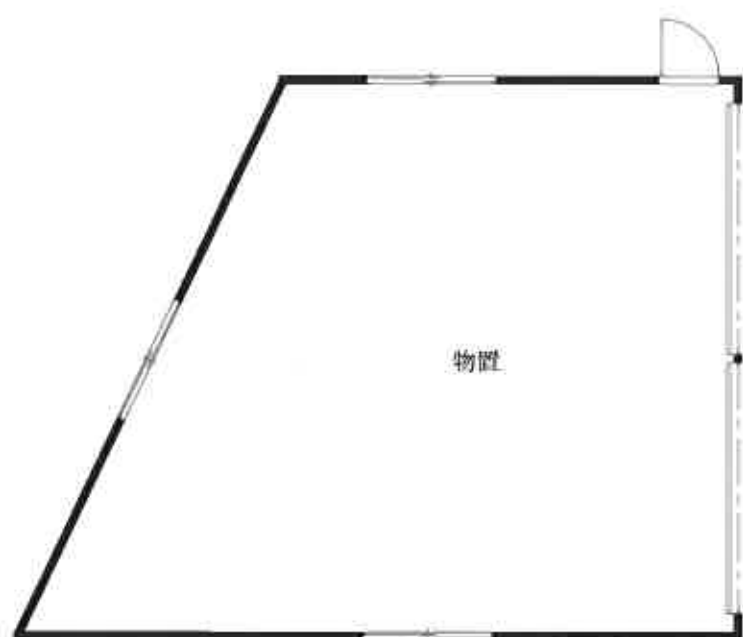
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用品)

間取図



S=1/100

配置図 (概略把握による)

