

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月18日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11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11月 6日 午後 1時00分から 令和 8年11月 6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 9月18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）
1～4	6,520,000 5,216,000	一括	1,304,000	92,269	24,156
1	1,420,000				
2	2,480,000				
3	1,510,000				
4	1,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 尾鷲市泉町
 地 番 3052番71
 地 目 雑種地
 地 積 396平方メートル
- 2 所 在 尾鷲市泉町
 地 番 3052番9
 地 目 雑種地
 地 積 691平方メートル
- 3 所 在 尾鷲市泉町
 地 番 3052番72
 地 目 宅地
 地 積 398.73平方メートル
- 4 所 在 尾鷲市泉町3052番地72
 家屋 番号 3052番72
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 81.13平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約10平方メートル



22

物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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4】
本件共有者らが占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1～3】
隣地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 尾鷲市泉町

地 番 3052番71

地 目 雑種地

地 積 396平方メートル

共有者 A 持分30分の5
 共有者 B 持分30分の2
 共有者 C 持分30分の17
 共有者 D 持分30分の2
 共有者 E 持分30分の2
 共有者 F 持分30分の2

2 所 在 尾鷲市泉町

地 番 3052番9

地 目 雑種地

地 積 691平方メートル

共有者 A 持分30分の5
 共有者 B 持分30分の2
 共有者 C 持分30分の17
 共有者 D 持分30分の2
 共有者 E 持分30分の2
 共有者 F 持分30分の2

3 所 在 尾鷲市泉町

地 番 3052番72

地 目 宅地

地 積 398.73平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分30分の5
 共有者 B 持分30分の2
 共有者 C 持分30分の17
 共有者 D 持分30分の2
 共有者 E 持分30分の2
 共有者 F 持分30分の2

4 所 在 尾鷲市泉町3052番地72

家屋 番号 3052番72

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 81.13平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

共有者 A 持分30分の5
 共有者 B 持分30分の2
 共有者 C 持分30分の17
 共有者 D 持分30分の2
 共有者 E 持分30分の2
 共有者 F 持分30分の2



令和 7年(ケ)第 30号

令和 7年 7月23日受理

令和 7年 9月 5日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所

執行官 鈴木 敏 夫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 尾鷲市泉町
 地 番 3052番71
 地 目 雑種地
 地 積 396平方メートル

共有者	A	持分30分の5
共有者	B	持分30分の2
共有者	C	持分30分の17
共有者	D	持分30分の2
共有者	E	持分30分の2
共有者	F	持分30分の2

2 所 在 尾鷲市泉町
 地 番 3052番9
 地 目 雑種地
 地 積 691平方メートル

共有者	A	持分30分の5
共有者	B	持分30分の2
共有者	C	持分30分の17
共有者	D	持分30分の2
共有者	E	持分30分の2
共有者	F	持分30分の2

3 所 在 尾鷲市泉町
 地 番 3052番72
 地 目 宅地
 地 積 398.73平方メートル



(1枚目)

物 件 目 録

共有者	A	持分 30 分の 5
共有者	B	持分 30 分の 2
共有者	C	持分 30 分の 17
共有者	D	持分 30 分の 2
共有者	E	持分 30 分の 2
共有者	F	持分 30 分の 2

4 所 在 尾鷲市泉町 3052 番地 72

家屋 番号 3052 番 72

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 81.13 平方メートル

共有者	A	持分 30 分の 5
共有者	B	持分 30 分の 2
共有者	C	持分 30 分の 17
共有者	D	持分 30 分の 2
共有者	E	持分 30 分の 2
共有者	F	持分 30 分の 2



(2 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 1・2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1・2) ☐ 山林 (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と思われる。			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が、雑種地の状態で共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	物件 3 と一団となっており、各土地の境界は判然としない。			
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			
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)			
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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	尾鷲市泉町27番5号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおりと思われる		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1・2と一団となっている。		
建物	物件4		
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: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約10㎡	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が空家の状態で共有して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号 年 月 日
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

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

執行官の意見

- 物件 1 ～ 3 は一団となっており，物件 1 ・ 2 は雑種地，物件 3 は宅地として利用されている。
物件 3 上に物件 4 及び未登記附属建物（物置）が存在する。
物件 1 ～ 3 は，北東下がりの緩傾斜地となっており，物件 3 内に段差がみられる。
北西側隣地付近に雑草が繁茂しており，隣地との境界は判然としない。
近隣での聞き取り調査によると，物件 4 には賃借人が居住していたが，１年程前に転居しており，
その後は誰も居住していないとのことで，物件 4 は共有者らが空家の状態で共有して占有している
ものと認められる。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月2日(土) 10:00-10:30	物件所在地	近隣で聞き取り調査 外観調査 写真撮影
7年8月13日(水) 11:00-11:30	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

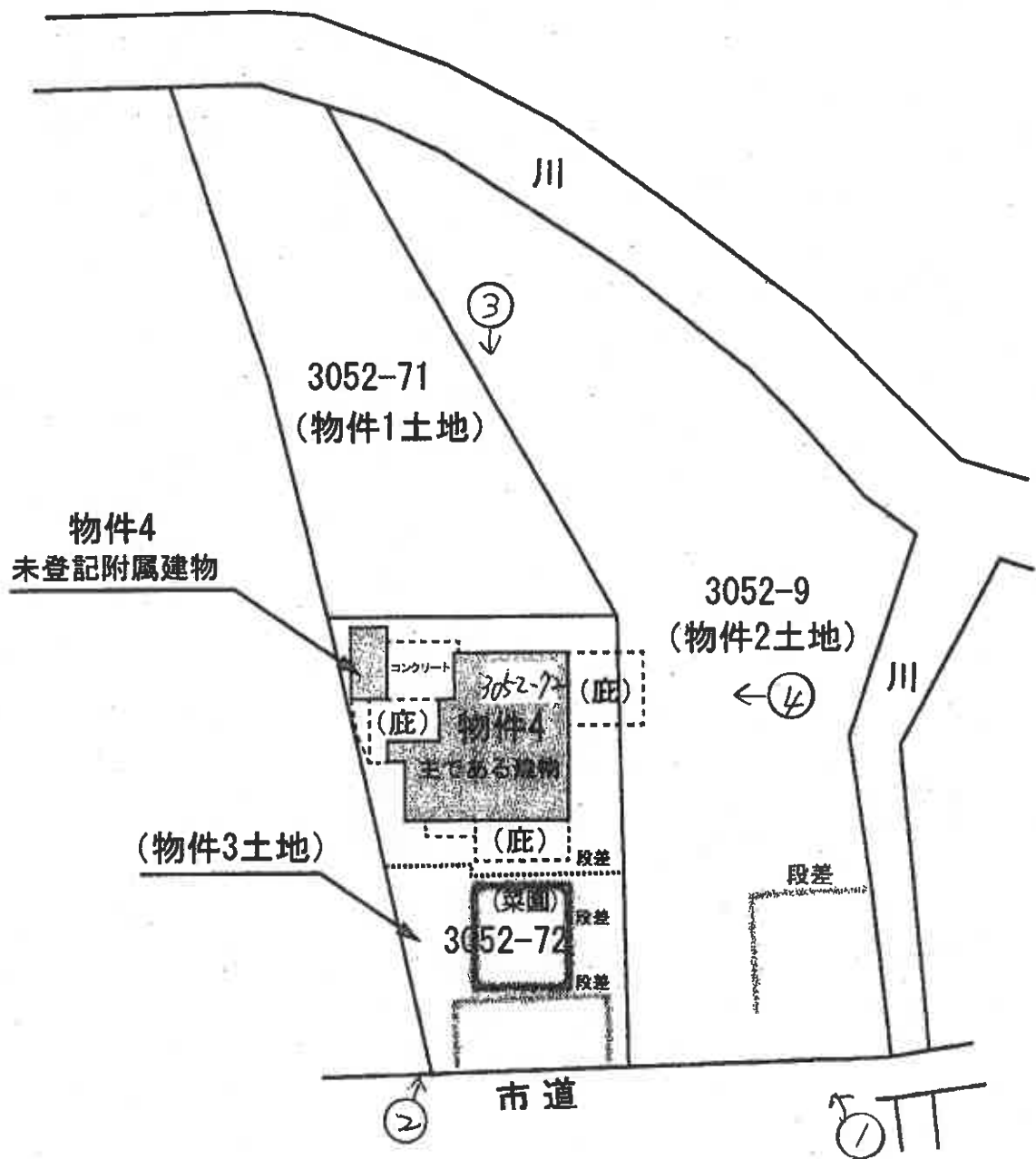
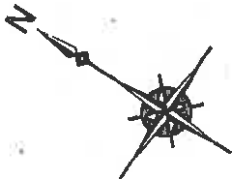
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 8月13日
目的物件は施錠されており、立会人Gを立ち会わせの上で、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)

土地建物位置關係図

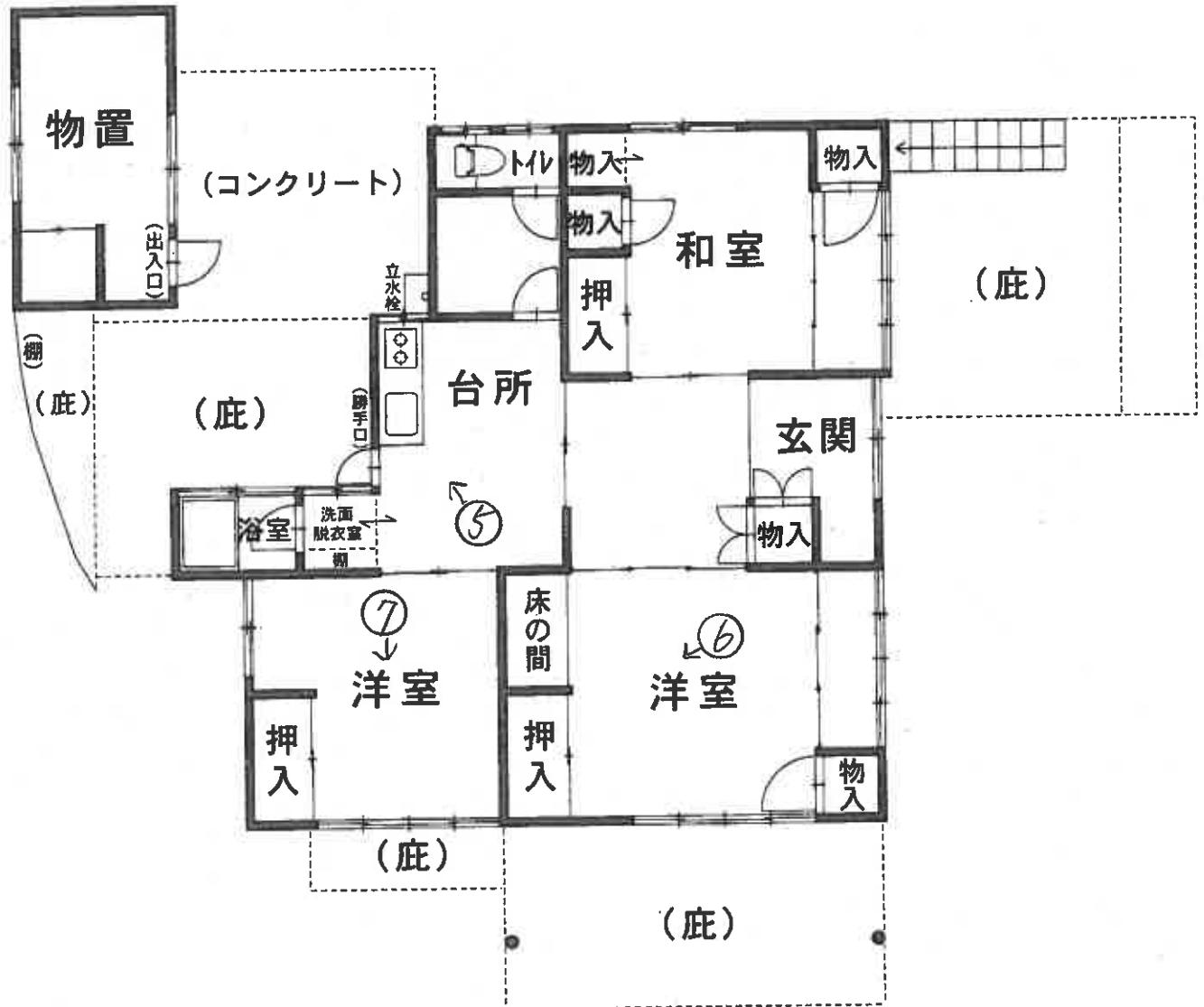


←○ 写真撮影方向位置番号

(7枚目)

間 取 図

(未登記附属建物)



(主である建物)

←○ 写真撮影方向位置番号

(8 枚目)

①



物件4(主) 物件3

②



(P 枚目)

物件1、2

物件4
(主)

物件3
附属建物 ③



物件4(主)

物件1、2

④





⑤
物件4(主)
内部

2025.08.13



⑥
同上

2025.08.13



⑦
同上

2025.08.13

(// 枚目)

求 意 見 書

酌 井 美 江 殿

令和 8年 6月 5日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

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 6月 10日

評価人

酌 井 美 江



物 件 目 録

1 所 在 尾鷲市泉町

地 番 3052番71

地 目 雑種地

地 積 396平方メートル

共有者 A 持分30分の5
共有者 B 持分30分の2
共有者 C 持分30分の17
共有者 D 持分30分の2
共有者 E 持分30分の2
共有者 F 持分30分の2

2 所 在 尾鷲市泉町

地 番 3052番9

地 目 雑種地

地 積 691平方メートル

共有者 A 持分30分の5
共有者 B 持分30分の2
共有者 C 持分30分の17
共有者 D 持分30分の2
共有者 E 持分30分の2
共有者 F 持分30分の2

3 所 在 尾鷲市泉町

地 番 3052番72

地 目 宅地

地 積 398.73平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 30 分の 5
 共有者 B 持分 30 分の 2
 共有者 C 持分 30 分の 17
 共有者 D 持分 30 分の 2
 共有者 E 持分 30 分の 2
 共有者 F 持分 30 分の 2

4 所 在 尾鷲市泉町 3052 番地 72

家屋 番号 3052 番 72

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 81.13 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

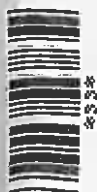
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 5
 共有者 B 持分 30 分の 2
 共有者 C 持分 30 分の 17
 共有者 D 持分 30 分の 2
 共有者 E 持分 30 分の 2
 共有者 F 持分 30 分の 2



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第30号	
令和7年8月13日	現地調査
令和7年9月1日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 5 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 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。

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
(地積等について)

物件1～3は公図が無い地域で、地積測量図はあるが物件2、3は三斜法による求積、物件1は残地法による求積で、いずれも精度が劣る。

現地では物件1～3の各筆境界は判然とせず、物件1～3と隣地との境界(特に北西側)も判然としない。南東側から北側で接する川との境界も雑草が繁茂し一部確認できないため、正確な地積は不明である。しかし、登記地積と比べ著しい相違はないものと推定されるため、評価にあたっては登記地積を採用する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	尾鷲市泉町	
	地 番	3 0 5 2 番 7 1	
	地 目	雑種地	
	地 積	3 9 6 m ²	
2	所 在	尾鷲市泉町	
	地 番	3 0 5 2 番 9	
	地 目	雑種地	
	地 積	6 9 1 m ²	
3	所 在	尾鷲市泉町	
	地 番	3 0 5 2 番 7 2	
	地 目	宅地	
	地 積	3 9 8. 7 3 m ²	
4	所 在	尾鷲市泉町 3 0 5 2 番地 7 2	
	家屋番号	3 0 5 2 番 7 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	8 1. 1 3 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
4	・未登記附属建物1棟あり（物置）		

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	J R 紀勢本線「尾鷲」駅，西方，直線距離約 1,150 m (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	山林が多い中に戸建住宅が見られる住宅地域である。	
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	都市計画区域内，非線引区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域等
	そ の 他 の 規 制	・土砂災害警戒区域（物件1，2の北端部分に土砂災害 特別警戒区域がかかる可能性があるが詳細は不明。） ・南東側から北側で接面する川とは高低差があり，敷地 内にも段差があるが，三重県建築基準条例第6条に抵 触するかどうかは不明である。
画 地 条 件	・物件1～3の登記地積合計 1,485.73㎡ ・物件1～3の各筆境界及び物件1～3と隣地との境界，地積等につ いては，第2頁第2～5参照。 ・物件1～3全体で間口約27m，奥行約36～60m程度（推定）， 形状は不整形。北東下りの緩傾斜があり，敷地内には段差がある。	
接 面 道 路	・南西側，幅員約2.5～2.7m，市道（行き止まり），舗装有，ほぼ 等高に接面する。 ※市道は建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況等	・現況：物件1，2は雑種地，物件3は宅地 ・物件1，2は雑草等が繁茂する雑種地，物件3は物件4（未登記附属 建物を含む）の敷地として利用されているほか，庇等の設置，防獣ネ ットが張られた家庭菜園跡などが見られる。（配置略図等参照）	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆ど 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」：上記以外。

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（登記記録等）	・登記記録では昭和４５年月日不詳新築 ・尾鷲市の固定資産課税台帳には、昭和３９年に建築された部分と、昭和４２年に建築された部分があると記載されている。 ・現地調査では、尾鷲市の建築年の方が正確であるように思われる。
	経 過 年 数	・昭和３９年から起算 ６１年経過 ・昭和４２年から起算 ５８年経過
	経済的残存耐用年数	１年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、板張等
	内 壁	繊維壁、合板、タイル等
	天 井	竿縁天井等
	床	畳、フローリング、タイル等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
床 面 積 (現 況)	８１．１３㎡	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る	
保守管理状態	劣る（外壁の損傷、内壁や建具の汚損等から劣ると判断した。）	
建物利用状況	空き家（詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・新耐震基準以前に建築された建物で、耐震強度は不明である。	
未登記附属 建物の概要	・未登記附属建物１棟あり：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、約１０㎡、建築年月日は不詳であるが老朽化が著しく、屋根や外壁、内壁、天井板等に損傷が見られ、保守管理の状態は劣る。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1～3）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,800	0.40	396	—	3,760,000
2	23,800	0.40	691	—	6,570,000
3	23,800	0.78	398.73	0.90	6,660,000

※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・・・・・・ (物件1, 2は一体で査定)

- ・物件1 0.40 { 規模, 形状, 緩傾斜, 整地
- ・物件2 0.40 { 状況等を考慮 0.40
- ・物件3 0.78 { ①セットバックを要す 0.98
②段差や緩傾斜等あり 0.80

※①②相乗積, 少数第3位四捨五入

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 物件1, 2は減価不要, 物件3は建物と敷地の適応状態等を考慮して上記の通り査定した。

(2) 建物価格（物件4）

物件4の主である建物については, 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た再調達原価に, 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。未登記附属建物は老朽化が著しく経済価値は無いものと判断した。

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 (主)	120,000	81.13	0.03	290,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{\left(\frac{61}{\text{〈注2〉}} + \frac{1}{\text{〈注1〉}} \right)} \right\} \times (1 - 0.50) \times \text{観察減価率}$$

$$= 0.03$$

(小数第3位四捨五入)

〈注1〉 経済的残存耐用年数

〈注2〉 経過年数 (昭和39年より起算)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3については土地利用権等価格を控除し、物件4については当該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
3	6,660,000	0.40	法定地上権	2,660,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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	3,760,000	—		0.90	0.60	2,030,000
2	6,570,000	—		0.90	0.60	3,540,000
3	6,660,000	-2,660,000		0.90	0.60	2,160,000
4	290,000	+2,660,000	1.00	0.90	0.60	1,590,000
一 括 価 格 (合計)						9,320,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・・なし。

エ 市場性修正・・・・物件1～4の複合不動産全体としての規模等による需要の減退を考慮した。

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（1／10,000, 1／2,500, 評価人作成）
- ・ 地番図（尾鷲市備付）
- ・ 土地所在図, 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（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2.5m舗装市道沿い、規模約300㎡の整形地

(2) 地価公示価格：尾鷲－3

所 在：尾鷲市倉ノ谷町1050番45
(住居表示：倉ノ谷町16－13)

価 格：31,900円/㎡

位 置：JR紀勢本線「尾鷲」駅の北西方、道路距離約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：105㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側、幅員4m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内、非線引区域、用途指定無
(指定建蔽率70％、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	31,900	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{133}$	= 23,800

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

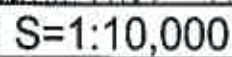
エ 主たる地域要因内訳・・・133 (交通接近、街路、環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

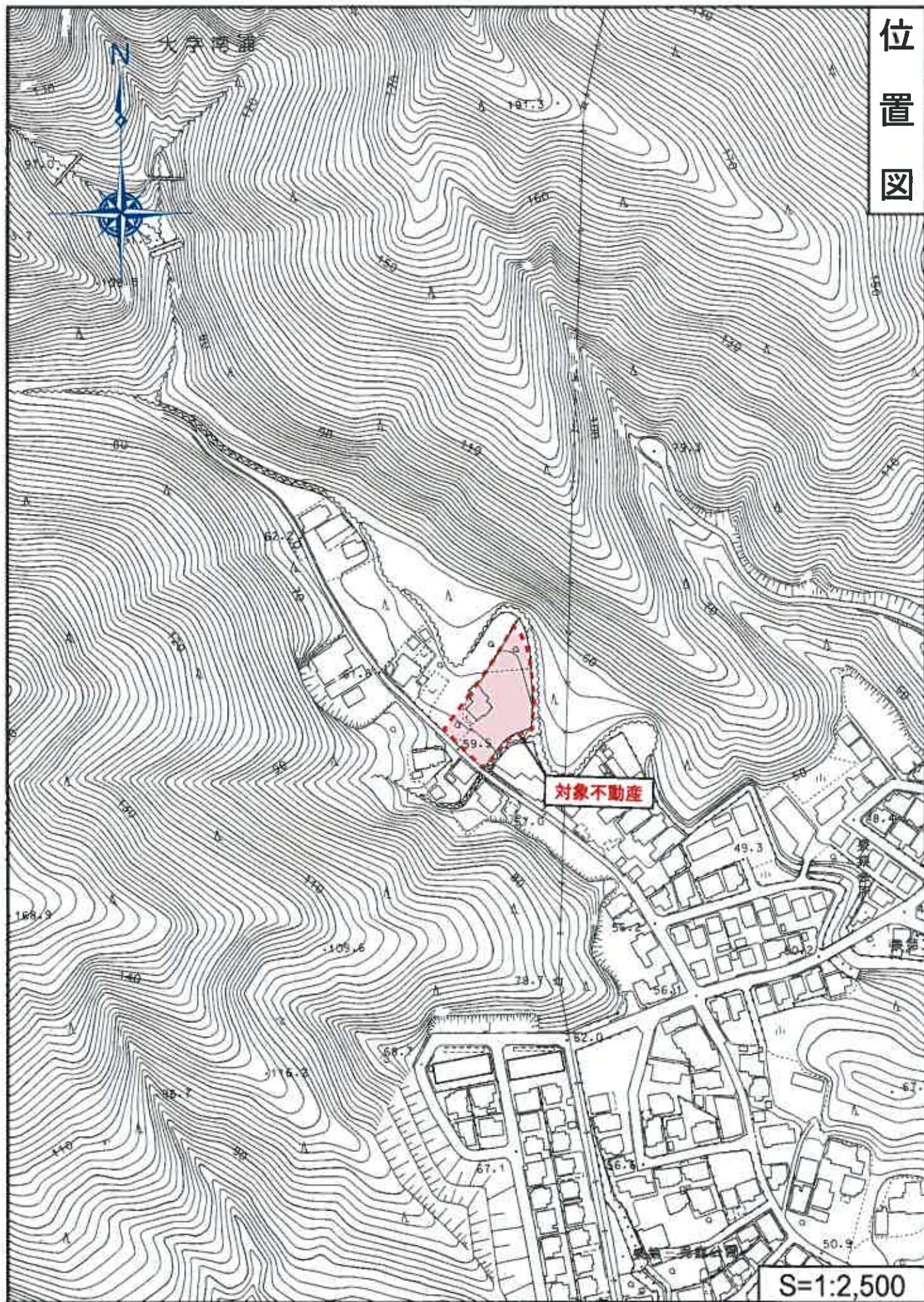
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、23,800円/㎡と決定した。

○ 標準価格 23,800 円/㎡

位置図



位置図





[航空写真 R05(10月-11月撮影)；令和5年度デジタルオルフト(三重県市町総合事務組合)]

[背景地図：平成29年度数値地形図成果(三重県市町総合事務組合)]

この地番図は地図等をもとに想定される位置を示した参考図面であるため、境界や位置などについて実際と異なる場合があります。また、権利限

0 4 8 12 16 20 m

登記年月日：昭和56年1月14日

5010617

(物件1、2、3)

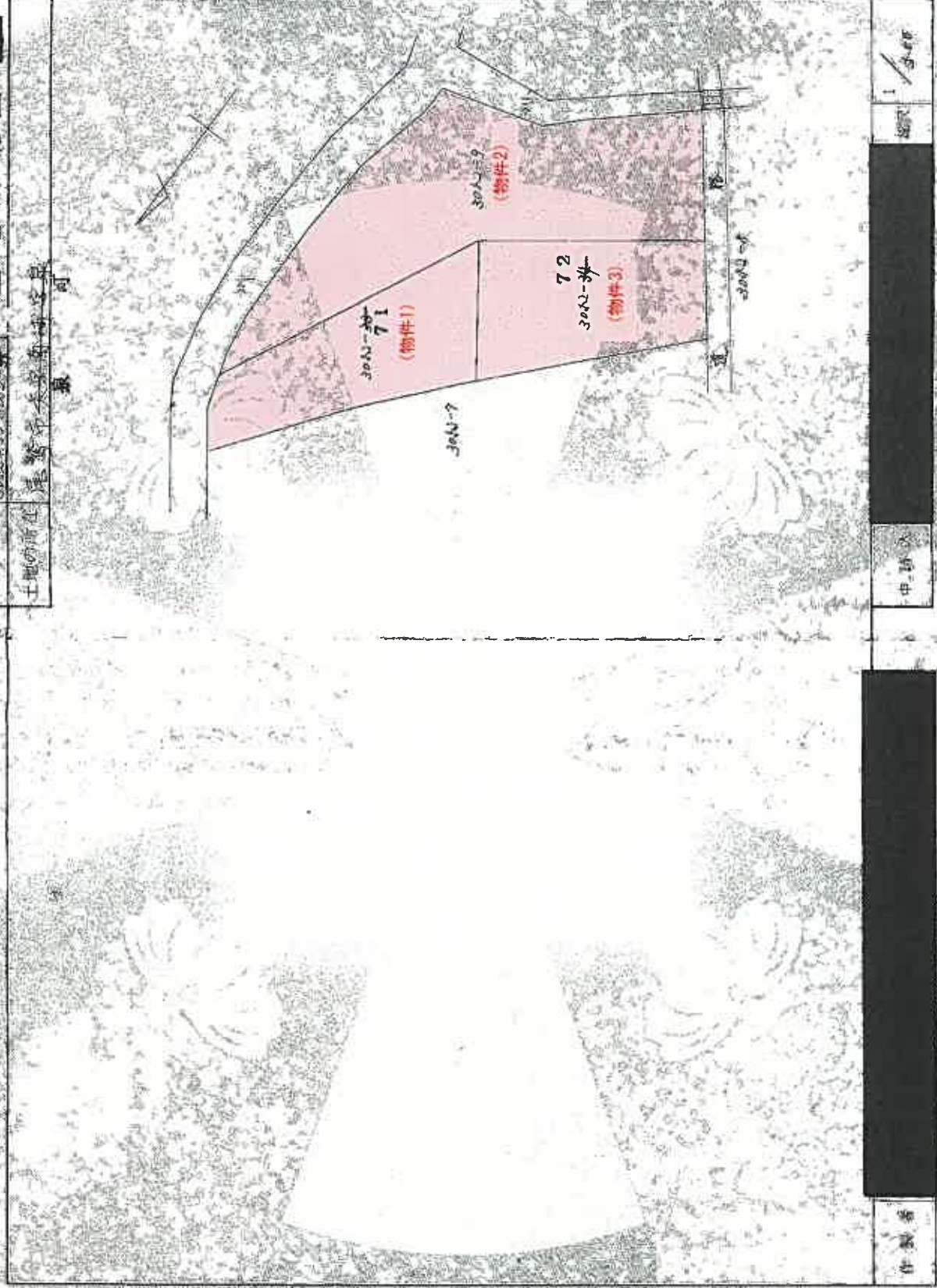
昭和56年1月14日登記

土地所有権図

前3052-33 3052-34 3052-72

地番 3052-71 72

土地所有権 尾道市大塚町地所



作成者

中記

1/2500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(物件 1、3)

登記年月日：昭和50年1月14日

5010618

期 3052-35 3052-35 3052-35 3052-72

昭和56年1月14日

地積測量図

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

72

土地所有権 後藤や木造市 東京 町

求積

72 (物件1)

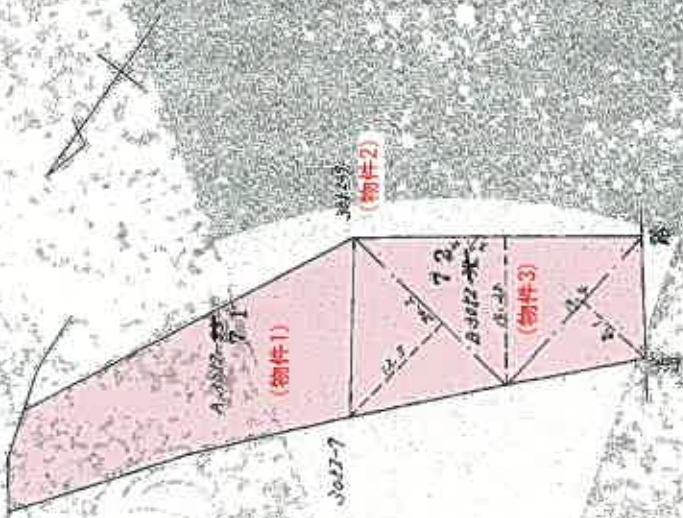
A 3052-35
72 x 12.3 = 881.16
地積 881.16

72 (物件3)

B 3052-35
20.5 x 12.3 = 252.15
22.5 x 12.3 = 276.75
19.5 x 12.3 = 239.85
計 768.75
地積 768.75

地積

390.12



作製者

申請人

幅 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：昭和55年12月9日

6010615

(物件2)

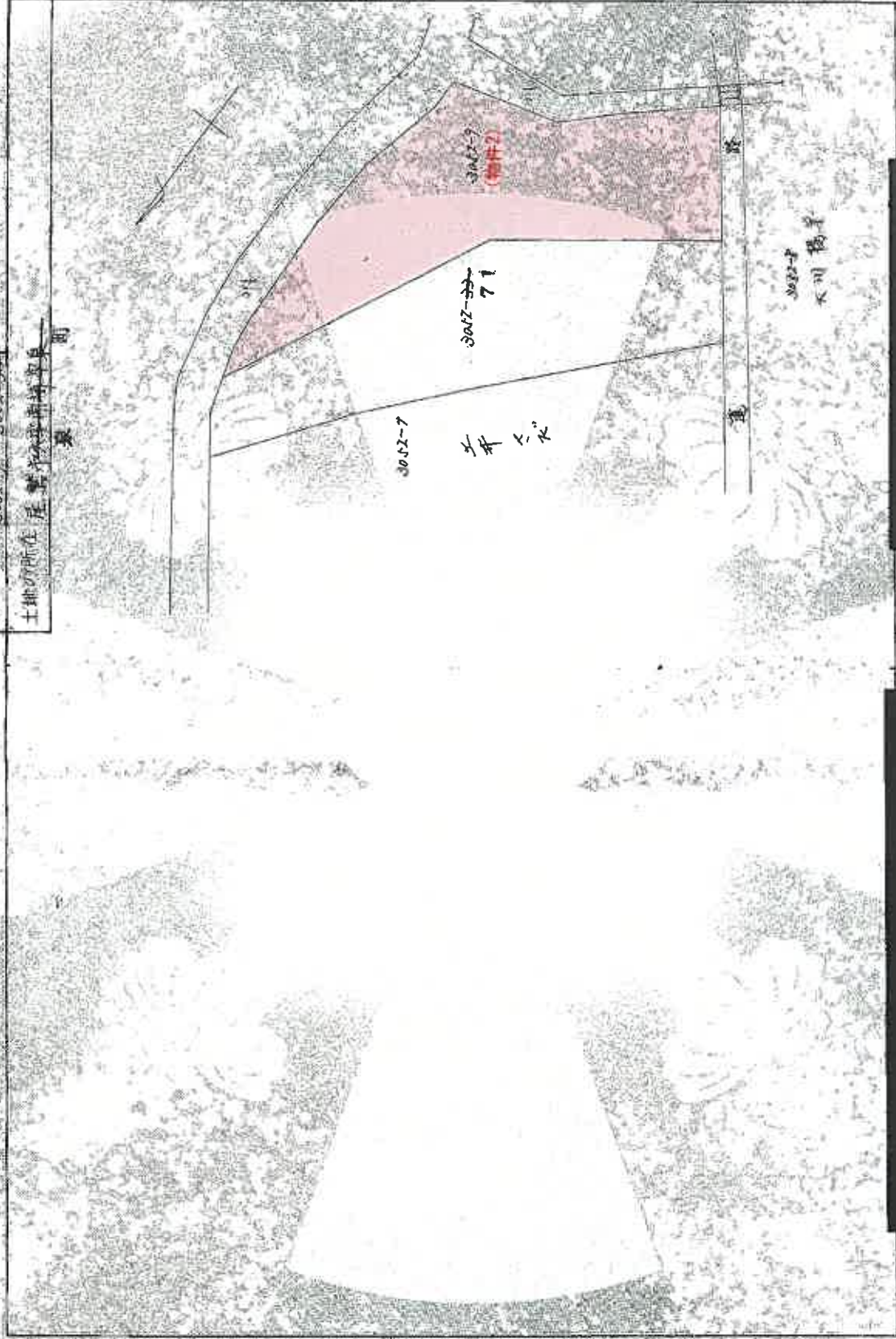
昭和55年12月9日

土地所在図

前3052-9 3052-7 3052-7 3052-7 3052-7

地番 7.1 3052-7 3052-7 3052-7 3052-7

土地の所在 戸籍謄本・戸籍抄本



土地所在図	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土地の位置を示す地図です。
(土地法第15条第1項第2号に基づき作成された図面です)
令和7年5月20日 土地法第15条第1項第2号

登記簿

登記年月日：昭和55年12月9日

5010616

前3052-9 後3052-10 3052-11 3052-12

昭和55年12月9日登記

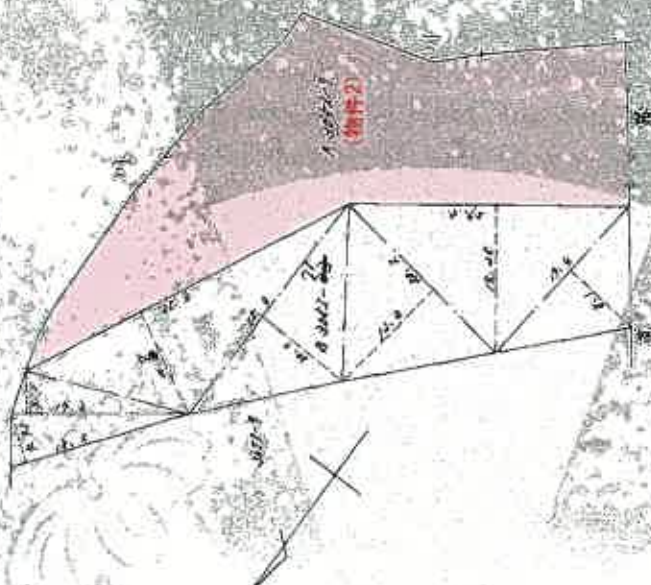
地積測量図

(物件2)

地番 3052-9 3052-10 3052-11 3052-12

土地の所在 東京都港区赤坂

町 赤坂



求積

地積 $18.172 \times 4.798 \times 0.5 = 44.7365$
 $17.3 \times 8.0 \times 0.5 = 69.60$
 $24.5 \times 10.7 \times 0.5 = 130.925$
 $20.2 \times 10.0 \times 0.5 = 101.00$
 $20.2 \times 12.3 \times 0.5 = 124.73$
 $27.5 \times 14.25 \times 0.5 = 195.9375$
 $17.8 \times 8.1 \times 0.5 = 72.57$
計 795.9715

71

地積 $18.172 \times 4.798 \times 0.5 = 44.7365$
 $17.3 \times 8.0 \times 0.5 = 69.60$
 $24.5 \times 10.7 \times 0.5 = 130.925$
 $20.2 \times 10.0 \times 0.5 = 101.00$
 $20.2 \times 12.3 \times 0.5 = 124.73$
 $27.5 \times 14.25 \times 0.5 = 195.9375$
 $17.8 \times 8.1 \times 0.5 = 72.57$
計 795.9715

地積

795.9715

作製者

申請者

縮尺 1/800

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58年2月9日

(これは図面に記録されているものを正確に記入した図面である)
(建築方法係員調査所専用)
令和7年5月20日 建築方法係員

3007778 各階平面図

家屋番号 3052番3号
72

建物図面

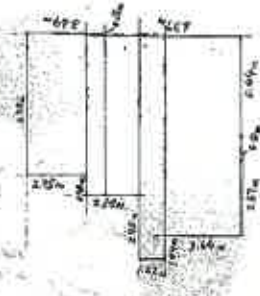
昭和58年2月9日登記

72

建物の所在 東京都中央区千代田区千代田3052番地3号
72

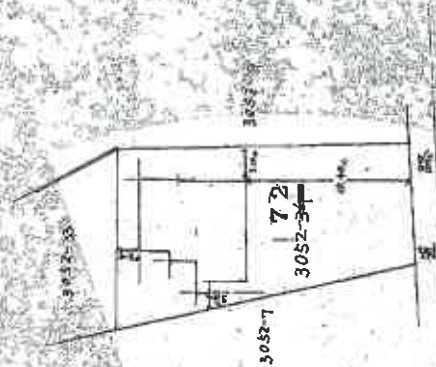
(物件4)

附録第八号ノ四



6.50 × 2.75 = 17.8750
7.40 × 0.89 = 6.5860
7.25 × 1.61 = 11.6725
10.15 × 1.22 = 12.3830
9.11 × 3.54 = 32.2494
3.67 × 0.10 = 0.3670
床面積 81.1329

床面積 81.13㎡



縮尺 1/250

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

配置略図



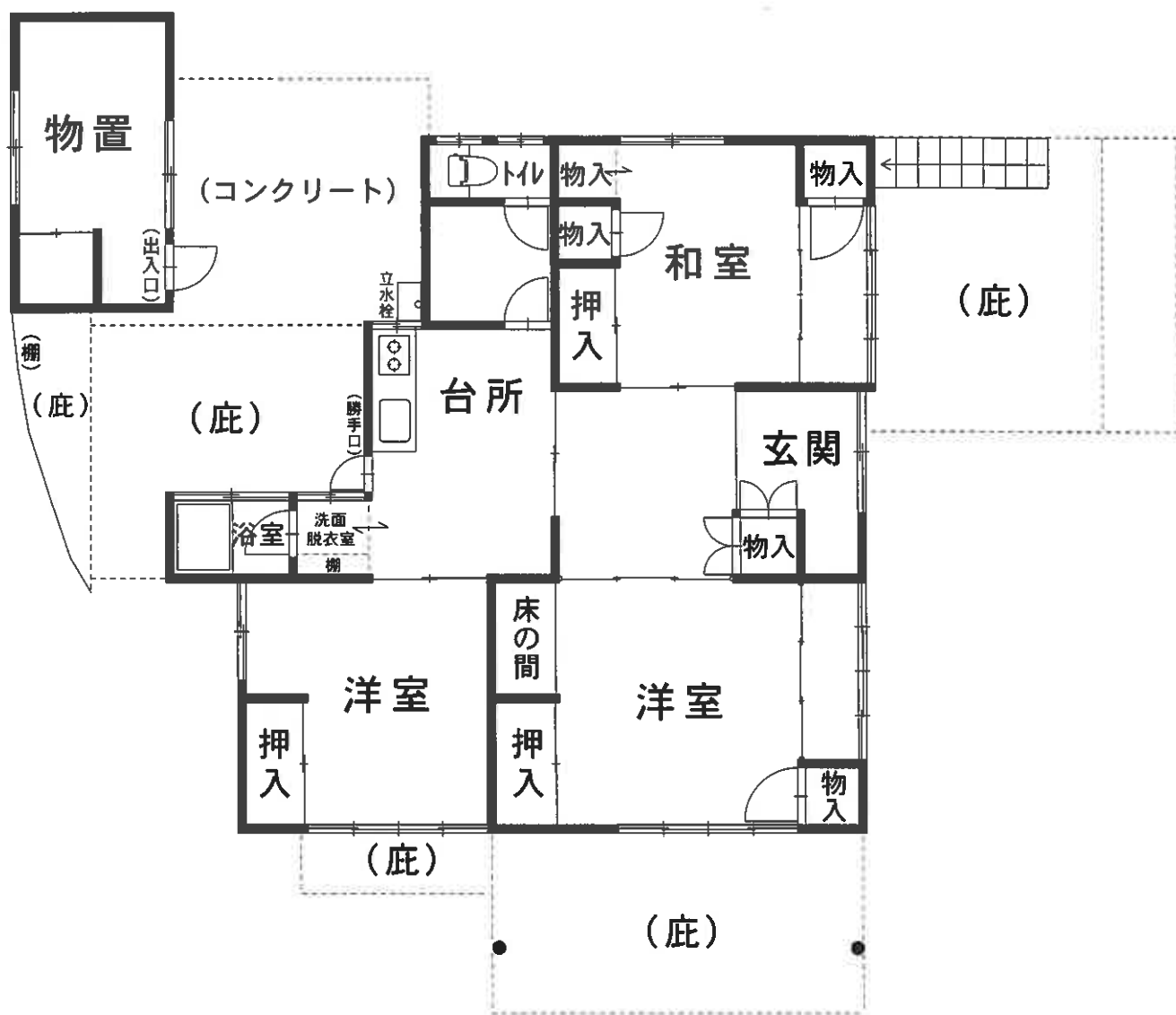
- * 建物図面をもとに作成した略図である。
- * 物件1～3の各筆境界及び物件1～3と隣地境界は判然としない。

S ≒ 1:500

建物間取図

(物件4建物)

(未登記附属建物)



(主である建物)