

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, 2	36,330,000 29,064,000	一括	7,266,000	654,717	148,585
1	14,170,000				
2	22,160,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 津市高茶屋小森上野町字大新田

地 番 1 2 9 4 番 1

地 目 宅地

地 積 9 9 1. 4 7 平方メートル

2 所 在 津市高茶屋小森上野町字大新田 1 2 9 4 番地 1

家屋 番号 1 2 9 4 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 9 4. 4 9 平方メートル
2 階 1 8 0. 1 2 平方メートル
3 階 1 8 0. 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ゴミ置場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2. 7 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

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 2】

101号室をタマホーム株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

105号室をBが占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

106号室をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

206号室及び305号室を株式会社オークワが占有している。同人の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

101号室, 105号室, 106号室, 206号室及び305号室を除くその余の部分を、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 津市高茶屋小森上野町字大新田

地 番 1 2 9 4 番 1

地 目 宅地

地 積 9 9 1. 4 7 平方メートル

2 所 在 津市高茶屋小森上野町字大新田 1 2 9 4 番地 1

家屋 番号 1 2 9 4 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 9 4. 4 9 平方メートル
2 階 1 8 0. 1 2 平方メートル
3 階 1 8 0. 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ゴミ置場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2. 7 6 平方メートル



令和8年(ケ)第7号
令和8年2月26日受理
令和8年5月 11 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 津市高茶屋小森上野町字大新田
地 番 1 2 9 4 番 1
地 目 宅地
地 積 9 9 1 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 津市高茶屋小森上野町字大新田 1 2 9 4 番地 1
家屋 番号 1 2 9 4 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 9 4 . 4 9 平方メートル
2 階 1 8 0 . 1 2 平方メートル
3 階 1 8 0 . 1 2 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A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
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(未登記)	☐ ない ☒ ある 種類: ゴミ置場 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 2.76㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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
(2枚目)

(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	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		種別	敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・6・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,750円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	タマホーム株式会社		自 R7・6・3 至 R9・6・2						
2	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	(不明) ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 (不明) 円 ☐ 敷 ☐ 保 (不明) 円		
	B		自 ・ ・ 至 ・ ・						
2	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・4・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,750円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	C		自 R7・4・11 至 R9・4・10						
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,750円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	株式会社オークワ		自 R7・2・23 至 R9・2・22						
2	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,750円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	株式会社オークワ		自 R7・3・1 至 R9・2・28						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
			自 ・ ・ 至 ・ ・						

※ 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 元管理会社従業員	本件物件は、本年2月末まで当社が管理していましたが、所有者Aさんとの連絡が取り難い等の理由から、現在は管理契約を終了しています。 従いまして、本件物件に関する書類等の交付は出来ません。 なお、当社が管理していた際の入居状況は、101号室、105号室、106号室、206号室と305号室でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 本件物件は、津市の南部に所在する集合住宅1棟である。
- 元管理会社従業員の陳述及び回答書の内容並びに物件の状況から、物件2建物の101号室をタマホーム株式会社が社宅として、105号室をBが居宅として、106号室をCが居宅として、206号室及び305号室を株式会社オークワが社宅として各占有しているものと、それ以外の居室については所有者Aが居室(空き)として管理しているものと考えられた。
- 101号室、106号室、206号室及び305号室については、本件抵当権設定後の賃貸借契約であることから、6ヶ月の明渡猶予になるものと考えられる。
- 105号室のBについては、住民票の該当がなく、水道の供給契約はあるものの電気の供給契約は平成30年1月17日に契約終了になっている。また、集合郵便受け内にはB宛の手紙が多数投函されたままになっており、当職が2回にわたって照会書をドアポストに投函しても何らの応答が無かったことからすると、長期間帰宅していないまたは居住実態が無い可能性も考えられ、その契約内容は不明である。いずれにしても、本件物件が平成22年3月5日に新築され、その所有権保存登記と同時期に本件抵当権が設定されていることからすると、Bが対抗要件を備えているとは考えにくい。したがって、仮にBの占有権原が賃借権であったとしても6ヶ月の明渡猶予になるものと考えられる。
- 所有者Aに対して照会書を送付したが期限内に回答は無かった。
- 津市の固定資産評価証明書によると、物件1土地上に物件2建物以外に附属建物として鉄骨造の建物(約2.76㎡)が課税されている。物件1土地上には同じ形状の建物としてゴミ置場が存在し、同ゴミ置場についてはコンクリートで基礎がなされており、外部遮断性もあったことから、物件2建物の附属建物(未登記)になるものと考えられる。

(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
8年2月26日 (木) 16:00-16:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し、証明書等交付
8年3月2日 (月) 14:50-15:00	物件所在地	物件・外観調査
8年3月2日 (月) : - :	津地方裁判所	所有者Aに照会書送付
8年3月4日 (水) 13:00-13:10	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書等申請
8年3月6日 (金) 13:50-14:00	津地方裁判所	元管理会社従業員に電話で聴取調査
8年3月9日 (月) 9:40-9:50	物件所在地	入居者宛に照会書投函
8年3月23日 (月) 10:00-10:30	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影 (評価人 市川裕規 同行)
8年4月7日 (火) : - :	津地方裁判所	津市役所に住民票申請、津市上下水道局及び中部電力ミライズに照会書送付
年 月 日 () : - :	(以下空白)	

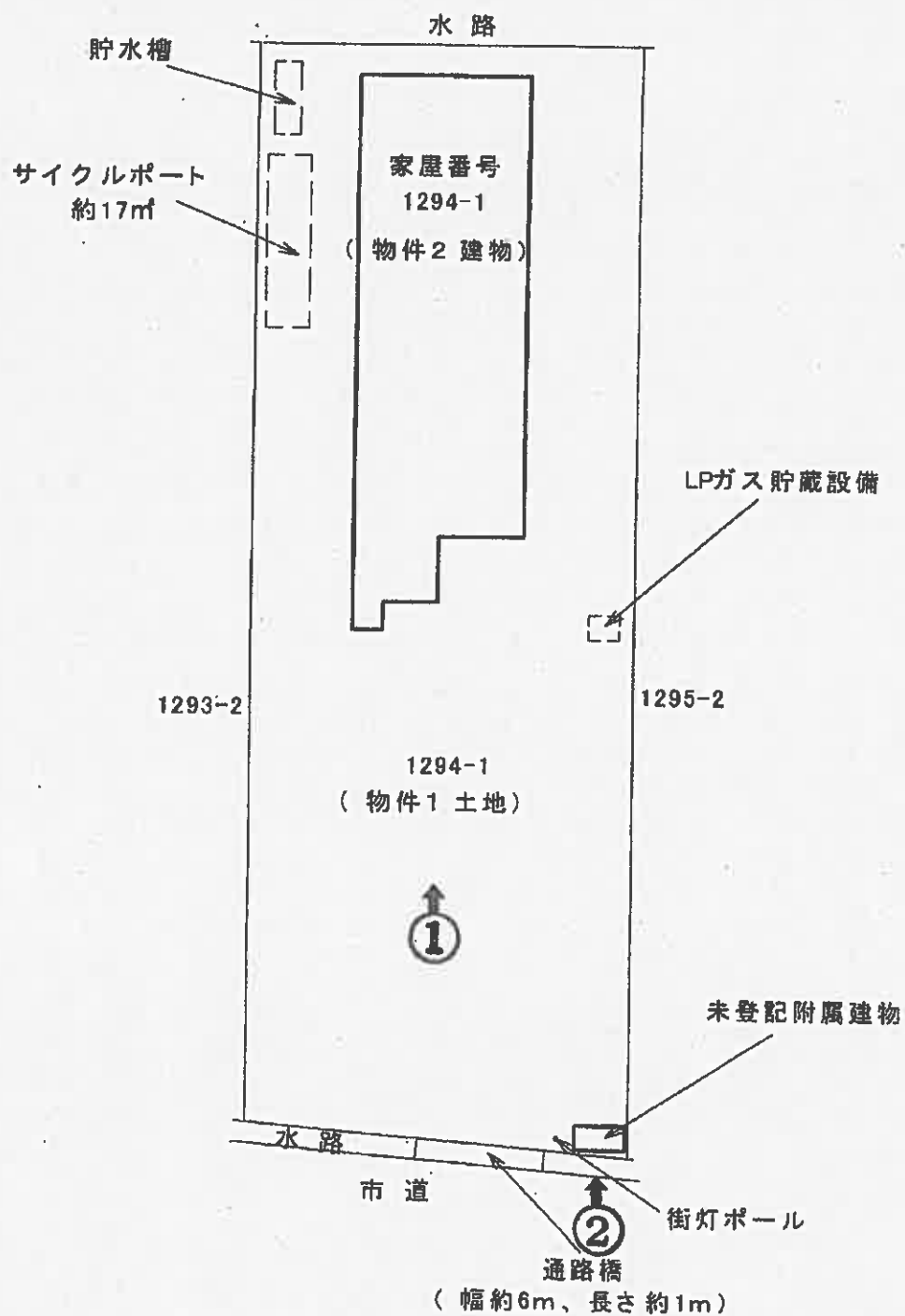
(特記事項)

☐ 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8年3月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D 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

土地建物位置関係図

物件 1

物件 2

①

物 件
外 観



未登記附属建物

②

物 件
外 観



(9 枚目)

103号室

③

物件2
内 部



④

物件2
内 部



(10枚目)

⑤

物件2
内 部



⑥

物件2
内 部



⑦

物件2
内 部



⑧

物件2
内 部



令和8年（ケ）第7号	
令和 8 年 3 月 2 3 日	現地調査
令和 8 年 5 月 1 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

市 川 裕 規

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3 6 , 3 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 1 4 , 1 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 （建物）	金 2 2 , 1 6 0 , 0 0 0 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	津市高茶屋小森上野町字大新田	
	地番	1 2 9 4 番 1	
	地目	宅 地	
	地積	991.47 m ²	
2	所在	津市高茶屋小森上野町字大新田 1 2 9 4 番地 1	
	家屋番号	1 2 9 4 番 1	
	種類	共同住宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建	
	床面積	1階 194.49 m ² 2階 180.12 m ² 3階 180.12 m ² 延べ 554.73 m ²	
番号	特 記 事 項		
2	○建物の内覧を行ったのは、18室中、103・201・202・307号室の4室のみである。附属資料「建物見取図」に関しては、当該内覧及び入手し得た資料を踏まえ、作成を行った。 ○物件1土地の南部にある未登記建物については、その位置、種類等から、物件2建物の附属建物に該当するものと判断した。当該附属建物の概要は次のとおり。 ・種類：ゴミ置場 ・構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ・床面積：2.76m²（固定資産税課税数量）		

* * * 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	J R 紀勢本線「高茶屋」駅 北東方・直線距離 約1.4 k m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	河川に近い低地にあり、共同住宅、事業所、及び農地等が見られる地域。	
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	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：991.47㎡ ・ほぼ長方形 ・間口：約6m，奥行：約54m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約4.5m（種別：市道），舗装あり ※南側道路は、建築基準法第42条1項1号道路。 ※対象土地は、接面道路に対しほぼ等高。なお、接面道路との間には、水路が介在している。水路上には通路橋（幅約6m、長さ約1m）が設置されていて、津市役所用地・地籍調査推進課に確認したところ、令和4年に占用許可がとられている（期限は令和9年3月31日まで）。	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。 ・対象土地内部に自家用車18台分の駐車スペースあり。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	○対象土地内部にL P ガス貯蔵設備及び貯水槽が設置されている。また、サイクルポートが設けられているほか、街灯ポールもあり。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

(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）		平成22年3月5日 新築	
	経 過 年 数		17 年	
	経済的残存耐用年数		18 年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造		
	屋 根	陸屋根		
	外 壁	タイル貼り		
	内 壁	ビニルクロス等		
	天 井	ビニルクロス等		
	床	フローリング、クッションフロアシート、タイル貼り等		
	設 備	電気、給排水、衛生等		
	そ の 他	――		
床面積（現況）	1 階	194.49 m ²	2 階	180.12 m ²
	1 階	180.12 m ²	延べ	554.73 m ²
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅		
	間 取	附属資料「建物見取図」参照		
品 等	普 通			
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。			
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。			
特 記 事 項	○アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベ スト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。 ○未登記附属建物については、その規模等を勘案し、物件2建物に包含して価 格の査定を行うものとする。			

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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 (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	25,800	0.98	991.47	1.00	25,060,000

※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・・・・・・ 0.98

・画地条件（水路介在）0.98

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併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

なお、物件2の価格の査定に当たっては、未登記附属建物の存在も考慮した。

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	200,000	554.73	0.32	35,500,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{18 \text{ <注1> } \text{観察減価率}}{(17 + 18) \text{ <注2> } \text{<注1>}} \right\} \times (1 - 0.40)$$

$$= 0.32$$

※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) 積算価格

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	25,060,000	0.05 場所的利益	1,250,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・本件では法定地上権が成立しないことを前提とした。

② 内訳価格及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合
1	25,060,000	－ 1,250,000	23,810,000	0.39
2	35,500,000	＋ 1,250,000	36,750,000	0.61
合 計			60,560,000	1.00

※価格割合：小数点第3位四捨五入

2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末 有効純収益 (円)	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利現価率	正味復帰 価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ=エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ
606,984	804,660	9.0%	8,940,666	0.7938	7,097,100	7,700,000

※万円未満切捨

ア・イ：「分析期間中のキャッシュフロー」参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、積算価格を重視し、収益価格については参考とすることにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積 算 価 格	60,560,000	1.00	60,560,000
② 収 益 価 格	—		7,700,000
③ 調 整 後 価 格	60,560,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：

不要と判断した。

(2) 調整後価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1	60,560,000	0.39	23,620,000
2		0.61	36,940,000

※万円未満四捨五入

イ 価格割合：1－(2)－② 参照

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	按分後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,620,000	1.00	0.60	1.00	14,170,000
2	36,940,000	1.00	0.60	1.00	22,160,000
一括価格(合計)					36,330,000

※万円未満切捨

イ 市場性修正：不要と判断した。

ウ 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。

エ その他の控除減価(敷金等)：不要と判断した。

* * * 以 下 余 白 * * *

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）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.5m舗装市道沿いの規模約1,000㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：津 - 2 1

所 在：津市雲出本郷町字北ノ端1504番16
 価 格：33,800 円/㎡
 位 置：JR紀勢本線「高茶屋」駅の東方 道路距離約1.2km
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：166 ㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：北側、幅員6m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ国道に近い住宅地域

(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 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/㎡ $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ}$
令和8年1月1日	33,800	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{131}$	= 25,800

※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・・・ 131 (交通接近、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、25,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 25,800 円/㎡

《分析期間中のキャッシュフロー》

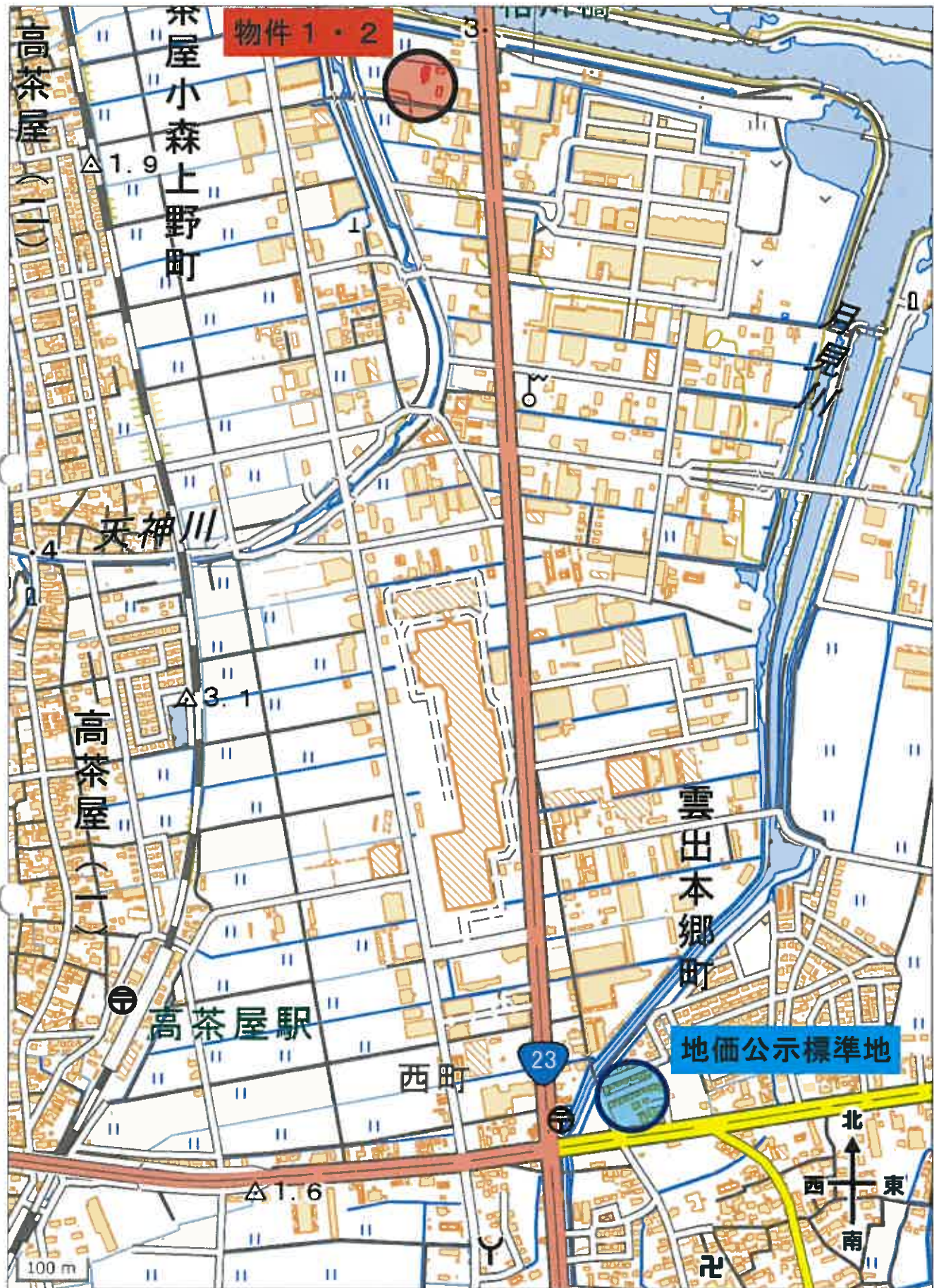
(単位：円)

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	9,504,000	9,504,000	9,504,000	9,504,000
	共益費収入	864,000	864,000	864,000	864,000
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	10,368,000	10,368,000	10,368,000	10,368,000
	空室損失	7,128,000	7,128,000	7,128,000	7,128,000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000
イ 総費用	維持管理費	760,320	760,320	760,320	760,320
	修繕費	760,320	760,320	760,320	760,320
	公租公課	803,800	803,800	803,800	803,800
	損害保険料	110,900	110,900	110,900	110,900
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	2,435,340	2,435,340	2,435,340	2,435,340
	資本的支出	1,584,000	0	0	
	総費用合計	4,019,340	2,435,340	2,435,340	2,435,340
ウ	経費率 (運営支出/可能総収益)	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%
エ	有効純収益 (ア－イ)	-779,340	804,660	804,660	804,660
オ	複利現価率 (割引率 8.0%)	0.9259	0.8573	0.7938	
カ	有効純収益の現価 (エ×オ)	-721,590	689,835	638,739	

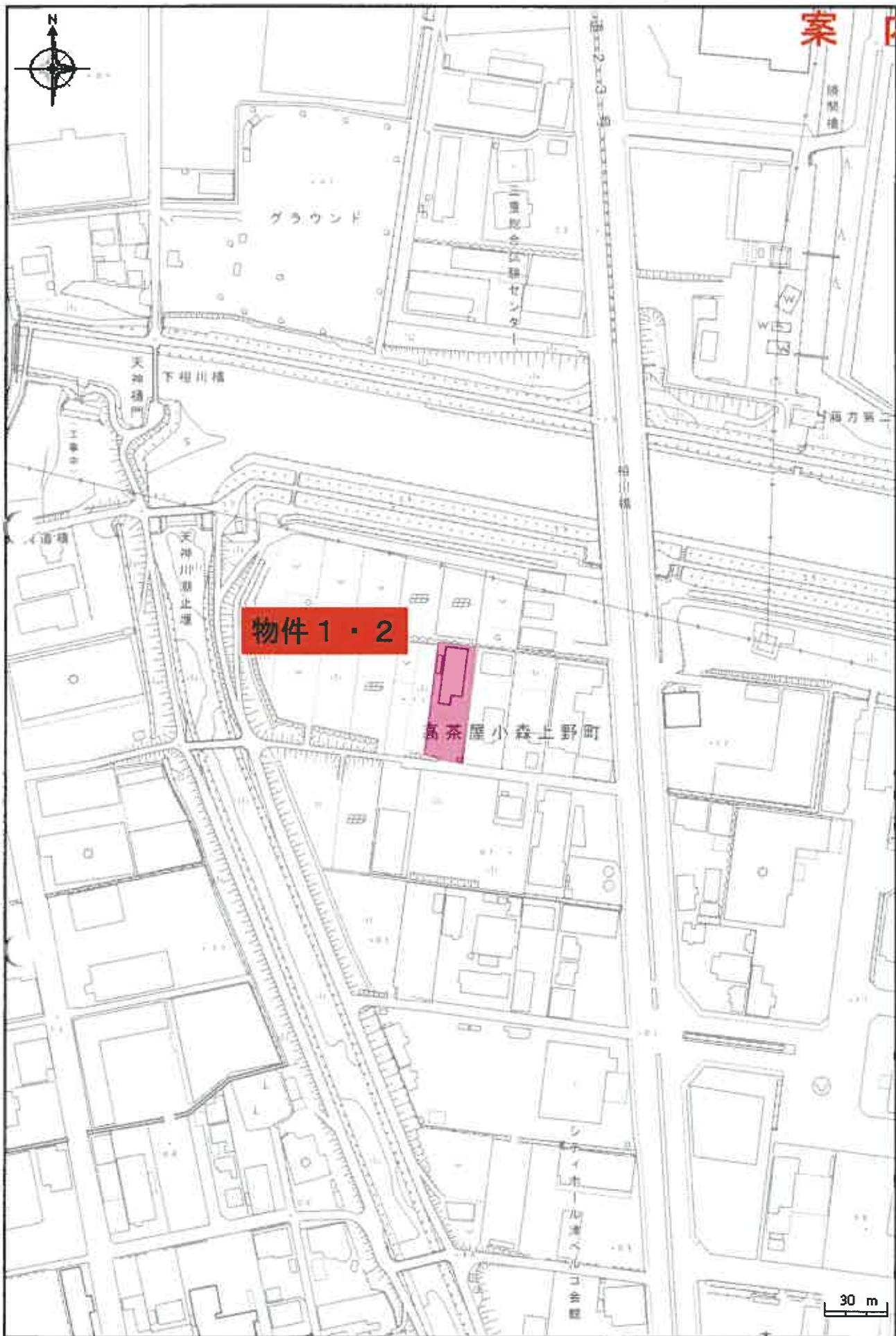
(注1) 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

(注2) 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

附 属 資 料

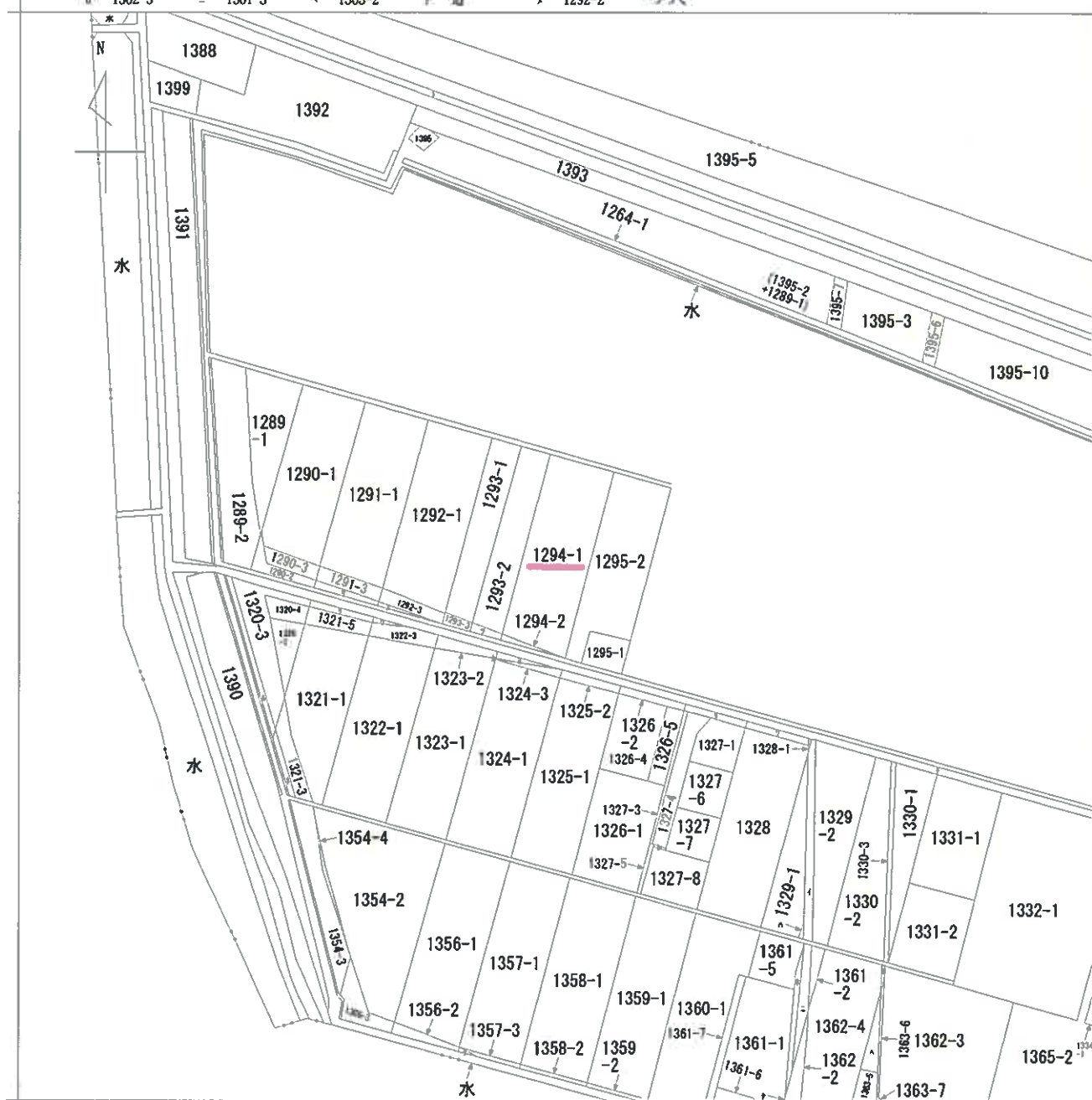


案 內 函



表示年月日：2026/04/23

1329-3 1329-4 1361-4 1291-2 1320-2
1362-5 1361-3 1363-2 1292-2



請求部	所在	津市高茶屋小森上野町字大新田				地番	1294番1			
出力縮	1/1200	精度区分	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				備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和63年12月8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。

(※地方自治体事務用)

令和8年1月13日 名古屋市地籍課

登記官

※A3判をA4判に縮小

209155

測量図 図 号

前1294

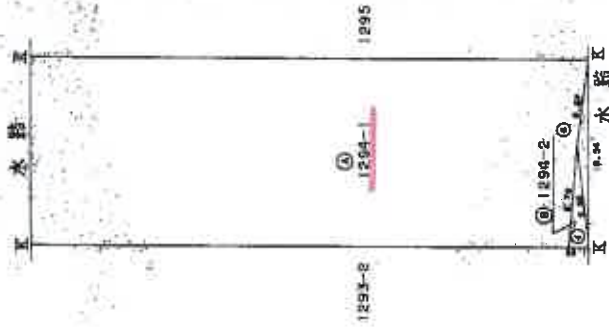
後新

1294-2, -1

地積測量図

土地の所在 津市高茶屋小築町寺大新田

昭和63年12月8日登記



三辺ベロン求積

測量図 1294-2		辺		s		s-as-b-s-c		S _△
三角形	a	b	c	s	s-a	s-b	s-c	
1	1.92	9.60	9.76	10.740	8.820	0.940	0.980	9.3414
2	18.34	6.67	9.80	18.605	0.065	9.735	8.803	10.1813
計								19.5227

測量図 1294-1	1011	測量図	19.5227
公算		測量図	991.47730
		測量図	991

境界線の種類	
区	木 杭

縮尺	1/500
----	-------

申請人

3年11月10日(作約)

作製者

(三重県土地家屋調査士事務所)

地図整理番号 W71601

登録年月日：平成22年3月16日

これは図面に記載されている内容に準拠した書面である。
 津地方法務局管轄
 令和8年1月13日 多田建設局

登記簿

※A3判をA4判に縮小

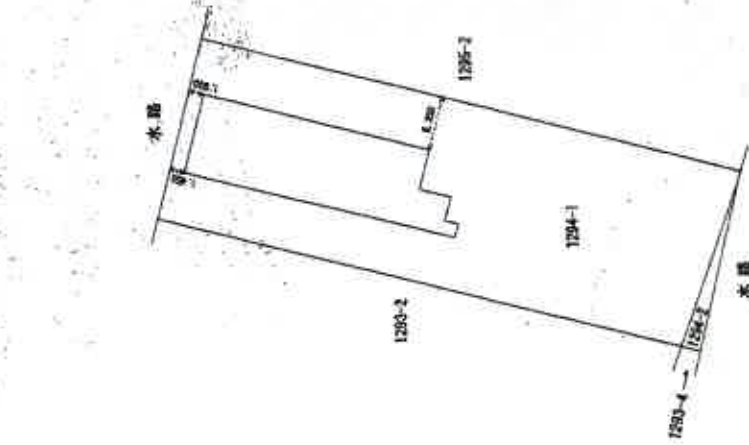
地図整理番号：N71602

建物図面
各階平面図

家屋番号
1294-1

建物の所在
津市高茶屋小森上野町字大新田1294番地1

別記第三号（第七十四条第三項関係）

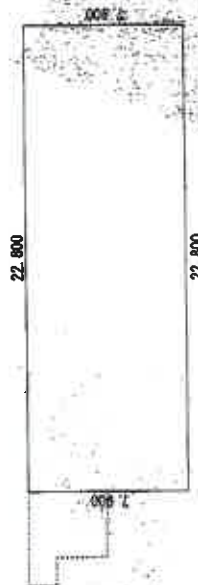


求積表

①	22,800 × 7,900	= 180,120,000
②	3,200 × 3,900	= 12,480,000
③	1,350 × 1,400	= 1,890,000
合計		194,490,000

床面積 194.49 m²

2階、3階
(各階同型)



求積表

	22,800 × 7,900	= 180,120,000
合計		180,120,000
床面積		180.12 m ²

(H22年2月20日作成)
 (三重県土地家屋調査士会印紙)

(会員専用)

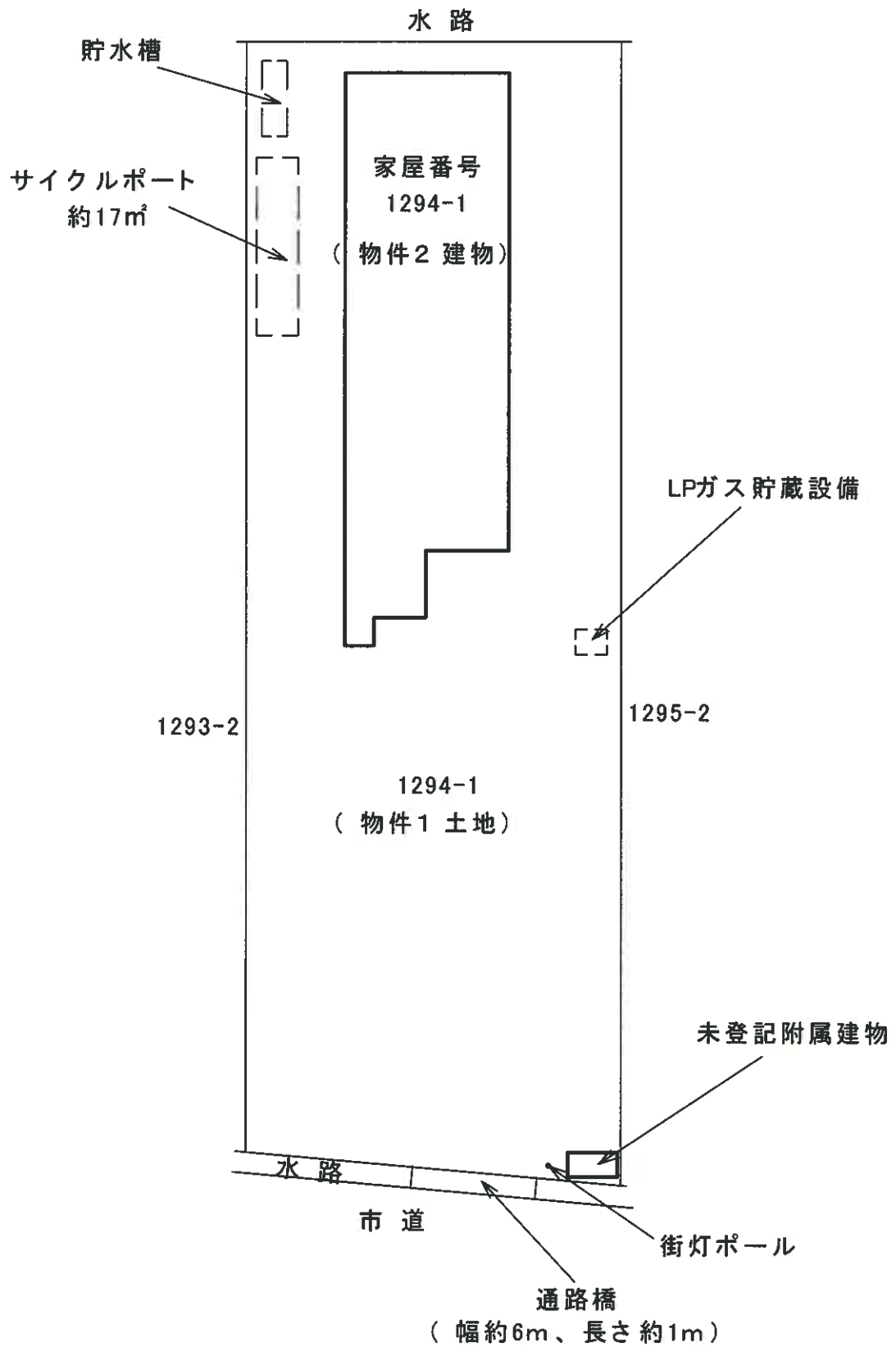
縮尺
1/500

縮尺
1/250

作成者

申請人

土地建物位置関係図



(物件2建物)



(未登記附属建物)

ゴミ置場