

## 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 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>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<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 11 月 4 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 11 月 6 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 6 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 9, 610, 000<br>7, 688, 000 | 一括       | 1, 922, 000 | 97, 142  | 24, 009  |
| 1    | 2, 880, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 6, 730, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



物 件 目 録

- 1 所 在 松阪市大黒田町字北出  
地 番 1 7 2 3 番 8  
地 目 宅地  
地 積 2 3 1. 4 1 平方メートル
- 2 所 在 松阪市大黒田町字北出 1 7 2 3 番地 8  
家屋 番号 1 7 2 3 番 8  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 6 3. 7 6 平方メートル  
2 階 5 7. 9 6 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 19 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, 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】

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 松阪市大黒田町字北出  
 地 番 1 7 2 3 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 2 3 1 . 4 1 平方メートル
  
- 2 所 在 松阪市大黒田町字北出 1 7 2 3 番地 8  
 家屋 番号 1 7 2 3 番 8  
 種 類 居宅  
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル  
           2 階 5 7 . 9 6 平方メートル



令和 8年(ケ)第 19号

令和 8年 5月12日受理

令和 8年 6月22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 松阪市大黒田町字北出  
地 番 1 7 2 3 番 8  
地 目 宅地  
地 積 2 3 1 . 4 1 平方メートル
- 2 所 在 松阪市大黒田町字北出 1 7 2 3 番地 8  
家屋 番号 1 7 2 3 番 8  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル  
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル



(1 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                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 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"/> 雑種地(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<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                            |  |  |  |
| 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て占有している。<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    種類:<br><input type="checkbox"/> ある — 構造:<br>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>上記の者が家族と共に居住して占有している<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         | 小型犬が飼育されている。                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所    支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> 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  
( 2 枚目)

## 関係人の陳述等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                   |
|---------------------|---------------------------------------------|
| A (債務者兼所有者)         | 私は、物件1・2を所有し、家族と共に居住しており、本件物件に第三者の占有はありません。 |

## 執 行 官 の 意 見

☒ 物件1は、物件2の敷地となっている。  
 本件物件は、所有者が家族と共に居住するほか第三者の占有は認められない。  
 室内で小型犬が飼育されている。

(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)

| 調査の経過                     |        |                        |
|---------------------------|--------|------------------------|
| 調査の日時                     | 調査の場所等 | 調査の方法等                 |
| 8年5月12日(火)<br>18:00-18:10 | 物件所在地  | 外観調査<br>写真撮影           |
| 8年6月6日(土)<br>12:00-12:10  | 物件所在地  | Aの家族に聴取                |
| 8年6月14日(日)<br>13:00-13:20 | 物件所在地  | Aに面談<br>立ち入り調査<br>写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |        |                        |

(特記事項)

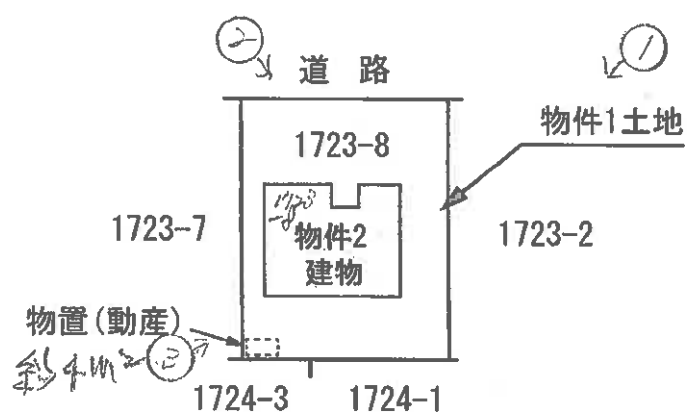
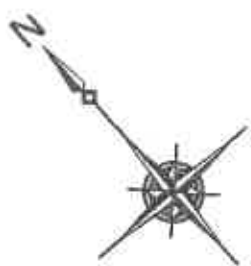
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠がされていなかったため、立会人 を立ち会わせて上で建物内に立ち入った。

☒ 令和 8年 6月14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  
( 4 枚目)

# 土地建物位置関係図

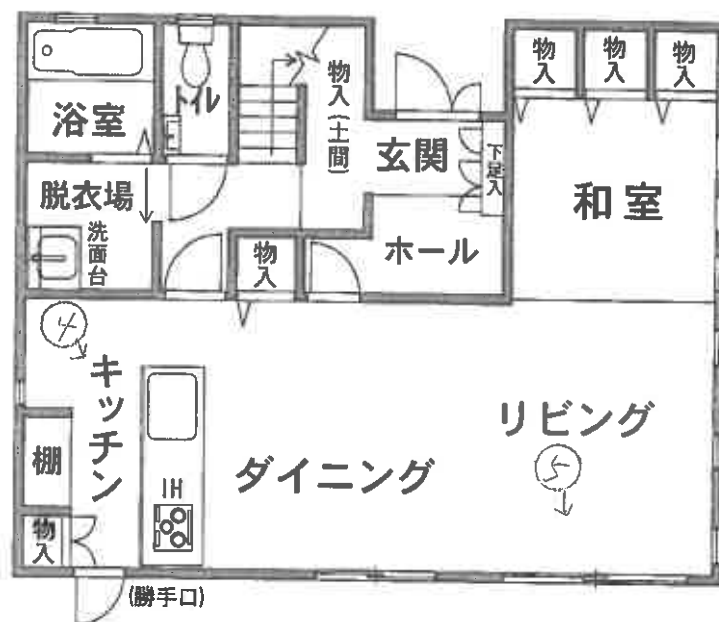


←○ 写真撮影方向位置番号

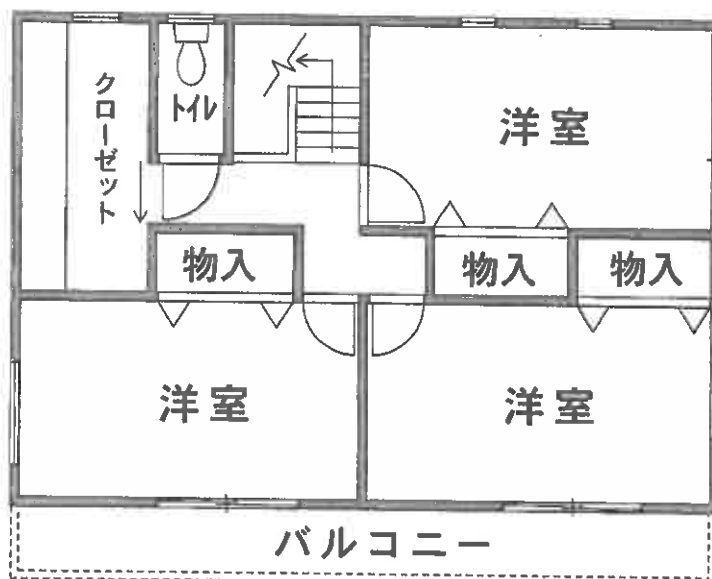
( 5 枚目 )

# 間 取 図

## 1 階



## 2 階



←○ 写真撮影方向位置番号  
( 6 枚目)



①



②

物件2

物件1



③

物件2

( 7 枚目 )



④  
物件工  
内部



⑤  
10 上

( 2 枚目 )

|            |      |
|------------|------|
| 令和8年（ケ）19号 |      |
| 令和8年6月14日  | 現地調査 |
| 令和8年6月24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 9,610,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,880,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 6,730,000 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

| 物件<br>番号 | 所 在 等   | 登 記                               | 現況 |
|----------|---------|-----------------------------------|----|
| 1        | 所 在     | 松阪市大黒田町字北出                        |    |
|          | 地 番     | 1 7 2 3 番 8                       |    |
|          | 地 目     | 宅地                                |    |
|          | 地 積     | 2 3 1. 4 1 m <sup>2</sup>         |    |
|          | 所 有 者   | A                                 |    |
| 2        | 所 在     | 松阪市大黒田町字北出 1 7 2 3 番地 8           |    |
|          | 家屋番号    | 1 7 2 3 番 8                       |    |
|          | 種 類     | 居宅                                |    |
|          | 構 造     | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                  |    |
|          | 床 面 積   | 1 階      6 3. 7 6 m <sup>2</sup>  |    |
|          |         | 2 階      5 7. 9 6 m <sup>2</sup>  |    |
|          |         | 延べ      1 2 1. 7 2 m <sup>2</sup> |    |
|          | 所 有 者   | A                                 |    |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項 |                                   |    |
|          |         |                                   |    |

## 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・JR線「松阪」駅, 南西方, 直線距離 約1.5 km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                  |                                                                                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                            | 市街地中心部近くの県道背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                      |                                                                                                                                                |
| 主な公法上の規制等<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                                                                                                                                          | 第二種住居地域                                                                                                                                        |
|                                                      | 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                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制</li> <li>・松阪市景観計画（中心市街地地区）に指定されている。</li> <li>・立地適正化計画（居住誘導区域）に指定されている。</li> </ul> |
| 画 地 条 件                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：231.41㎡</li> <li>・長方形, 中間画地</li> <li>・間口：約14m, 奥行：約17m</li> <li>・ほぼ平坦</li> </ul>                      |                                                                                                                                                |
| 接 面 道 路                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側 幅員約3.8m（種別：道路）, 舗装有, 幅員は片側側溝を含む, ほぼ等高に接面</li> </ul> ※道路は建築基準法第42条1項5号道路である。                          |                                                                                                                                                |
| 土地の利用状況等                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件2の建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件1土地の南西側には物置（動産：約4㎡）が所在している。<br/>(附属資料：配置図等参照)</li> </ul> |                                                                                                                                                |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                   | 上 水 道                                                                                                                                            | 有                                                                                                                                              |
|                                                      | ガ ス 配 管                                                                                                                                          | 有                                                                                                                                              |
|                                                      | 下 水 道                                                                                                                                            | 有                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・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。</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                     | 主である建物                                    |                   |
|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| 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）                               | 平成28年6月11日 新築     |
|                         | 経 過 年 数                                   | 11年               |
|                         | 経済的残存耐用年数                                 | 14年               |
| 仕 様                     | 構 造                                       | 木造                |
|                         | 屋 根                                       | 合金メッキ鋼板ぶき         |
|                         | 外 壁                                       | サイディング等           |
|                         | 内 壁                                       | クロス等              |
|                         | 天 井                                       | クロス等              |
|                         | 床                                         | フローリング、畳等         |
|                         | 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                                        | 63.76㎡            |
|                         | 2階                                        | 57.96㎡            |
|                         | 延べ                                        | 121.72㎡           |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                   | 居宅                |
|                         | 間 取                                       | 建物間取図参照           |
| 品 等                     | 普通                                        |                   |
| 保守管理の状態                 | 普通                                        |                   |
| 建物の利用状態                 | ・建物所有者が居宅として使用している。<br>（詳細については現況調査報告書参照） |                   |
| 特 記 事 項                 |                                           |                   |

## 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<br>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        | 34,600               | 1.00          | 231.41         | 1.00      | 8,000,000                 |

※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・・・・・・ 1.00

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。

| 物件<br>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             | 121.72                 | 0.44     | 8,030,000              |

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{14 \text{ <注1>}}{(11 + 14) \text{ <注2>}} \right\} \times \text{観察減価率} \\
 &= 0.44 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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<br>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        | 8,000,000         | 0.40 法定地上権    | 3,200,000                |

※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<br>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            | 8,000,000                                 | － 3,200,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 2,880,000                     |
| 2            | 8,030,000                                 | ＋ 3,200,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 6,730,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 9,610,000                     |

※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
- ・ 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3.8m舗装道路沿いの規模約250m<sup>2</sup>の整形地

(2) 地価公示価格：松阪 - 4

所 在 : 松阪市春日町2丁目185番

価 格 : 40,900 円/㎡

位置：近鉄線「東松阪」駅の西方 道路距離約1.8km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地積：251 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南西側，幅員6m市道

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：一般住宅が多い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<br>年 月 日 | 価格<br>円/㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ             | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円/㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和8年1月1日         | 40,900         | $\times \frac{99.9}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{118}$ | = 34,600                  |

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 118 (幅員、環境等条件格差を考慮した)

#### (4) 標準価格の決定

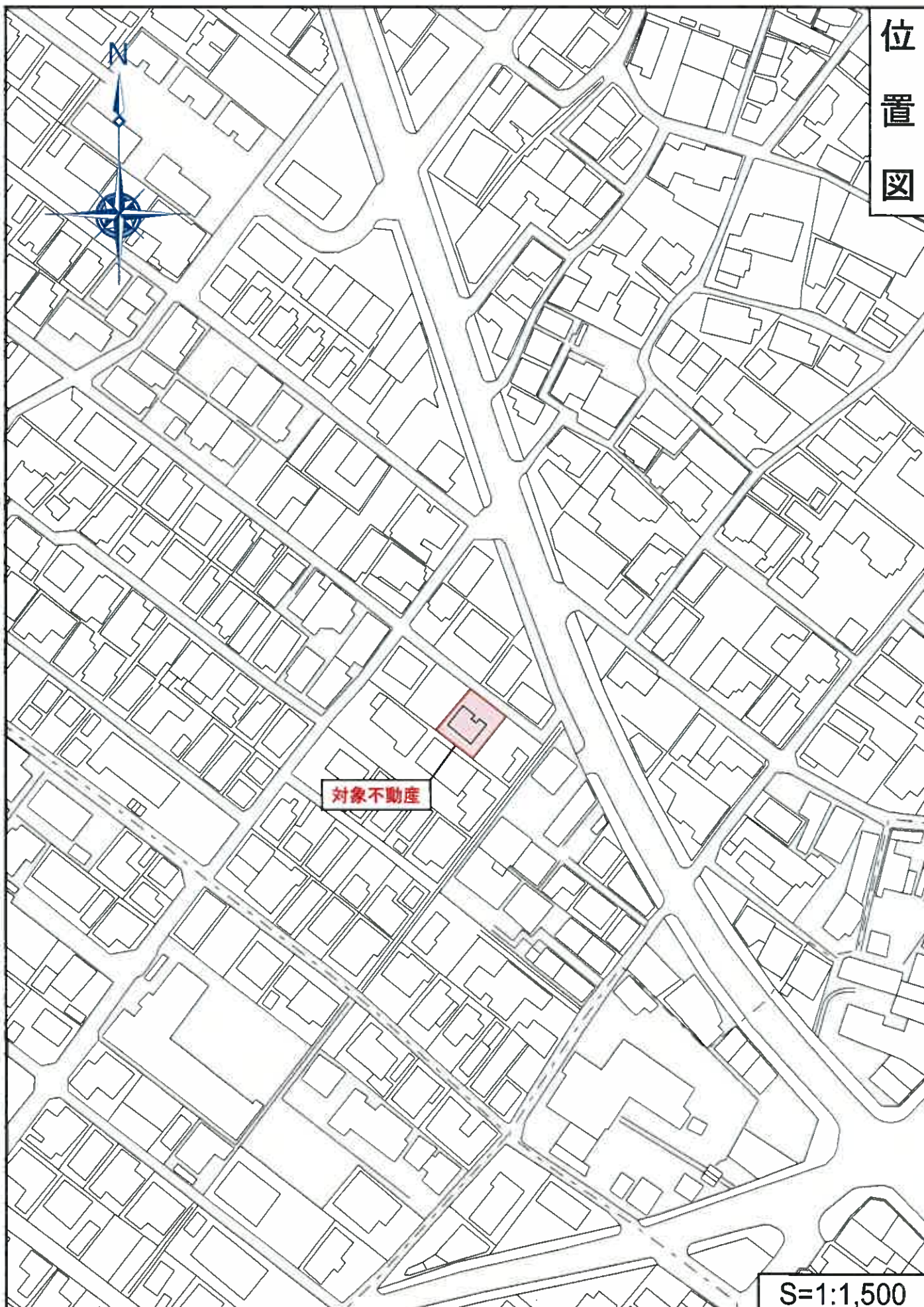
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、34,600 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 34,600 円/㎡

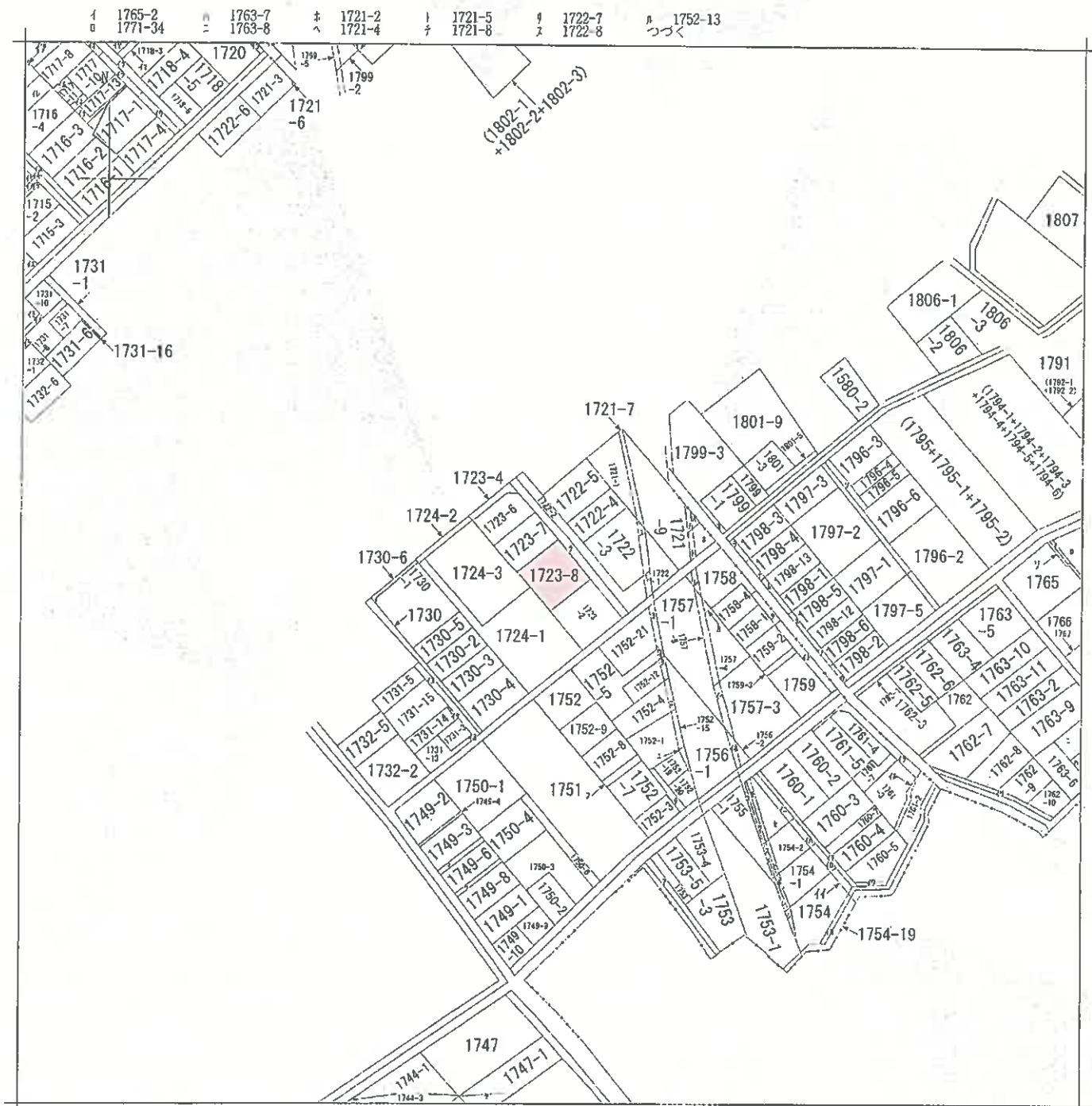
位置図



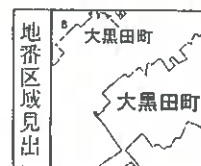
位置図



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。



A 大黒田町  
B 大黒田町

|           |        |            |  |                   |                   |    |          |          |    |           |
|-----------|--------|------------|--|-------------------|-------------------|----|----------|----------|----|-----------|
| 請求部       | 所在     | 松阪市大黒田町字北出 |  |                   |                   | 地番 | 1723番8   |          |    |           |
| 出力        | 1/1200 | 精度         |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 |        |            |  |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |    |          | 補記<br>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。

(津地方務局松阪支局管轄)

令和8年3月24日

津地方務局

請求番号：5-1

登記官

(1/2)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

ヲ 1752-17  
ワ 1752-18  
カ 1757-6  
コ 1757-8  
ク 1758-2  
レ 1758-3  
ゾ 1765-1  
ヅ 1796-1  
ネ 1798-10  
ナ 1798-11  
フ 1798-14  
ム 1798-7  
リ 1798-8  
ノ 1798-9  
オ 1799-6  
~~キ 1773-1~~  
マ 1749-5  
ケ 1749-7  
フ 1752-11  
コ 1752-14  
エ 1752-16  
チ 1752-2  
ア 1753-2  
キ 1754-10  
キ 1754-11  
コ 1754-12  
ノ 1754-13  
ミ 1754-14  
ツ 1754-15  
ヒ 1754-16  
モ 1754-17  
セ 1754-3  
ス 1754-4  
ン 1754-5  
イ 1754-6  
和 1754-7  
イ 1754-8  
和 1754-9  
は 1756-3  
ハ 1757-7  
ハ 1759-1  
サ 1760  
イ 1762-2  
和 1731-2  
和 1761-6  
イ 1761  
和 1760-6  
和 1754-18  
和 1731-17  
イ 1731-18  
和 1716-5  
イ 1716-6  
イ 1716-7  
和 1717-14  
和 1717-16  
和 1717-2  
和 1717-3  
和 1717-5  
イ 1717-6  
和 1717-7  
イ 1718  
和 1718-2  
イ 1718-9  
和 1720-6  
和 1801-8  
和 1819-11  
和 1714-12  
和 1715-10  
和 1715-11  
和 1715-4  
和 1715-6  
和 1716  
和 1731-11  
和 1731-9  
和 1732-3

登記年月日：平成28年1月25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。  
(市地方方法務局松阪支局管轄)  
令和8年3月24日 市地方方法務局 登記官

土地所在図  
地積測量図

| 地番    | 1723-2-8   |
|-------|------------|
| 土地の所在 | 松阪市大黒田町字北出 |

測量成果表

| 地番 | (4) 1723-2  |           | Yn | $(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$ | 距              | 程 |
|----|-------------|-----------|----|---------------------------|----------------|---|
| 割点 | Xn          |           |    |                           |                |   |
| K6 | -158675.724 | 48084.928 |    | -1041375.285096           | 13.604         |   |
| P2 | -158683.925 | 48095.782 |    | 250915.604894             | 16.903         |   |
| P1 | -158670.807 | 48108.986 |    | 1041831.555372            | 13.631         |   |
| K5 | -158682.268 | 48095.137 |    | -250912.329729            | 16.890         |   |
| 信  | 面           | 積         |    | 459.834641                |                |   |
| 地  | 面           | 積         |    | 229.8173205               |                |   |
| 均  | 積           |           |    | 229.81                    | m <sup>2</sup> |   |

| 地番 | (a) 1723-8  |           | Yn | (Xn+1 - Xn-1) Yn | 距              | 積      |
|----|-------------|-----------|----|------------------|----------------|--------|
|    | 測点          | Xn        |    |                  |                |        |
| K5 | -158662.268 | 48095.137 |    | 835075.663731    |                | 6.464  |
| G1 | -158658.361 | 48099.987 |    | 400012.511066    |                | 7.290  |
| I1 | -158653.950 | 48084.183 |    | -439922.190267   |                | 16.923 |
| 25 | -158667.510 | 48074.058 |    | -863554.303854   |                | 7.303  |
| P5 | -158671.913 | 48079.885 |    | -394928.175390   |                | 6.321  |
| K6 | -158675.724 | 48084.928 |    | 463779.130560    |                | 16.890 |
|    | 信           | 面         | 積  | 462.836646       |                |        |
|    | 地           | 面         | 積  | 231.4183230      |                |        |
|    |             |           |    | 231.41           | m <sup>2</sup> |        |

総計 461.2356435

使用した街区基準点

| 測点名   | X           | 座標        | Y | 座標 |
|-------|-------------|-----------|---|----|
| 10819 | -158648.805 | 48063.707 |   |    |
| 10826 | -158661.221 | 48122.844 |   |    |

引照点座標一覧表

| 測点名 | X           | 座標        | Y | 座標 |
|-----|-------------|-----------|---|----|
| T.4 | -158606.869 | 48103.433 |   |    |
| T.5 | -158651.591 | 48084.514 |   |    |

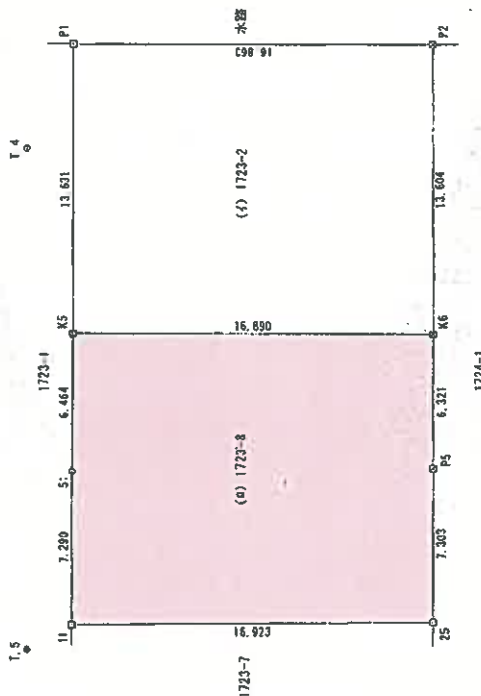
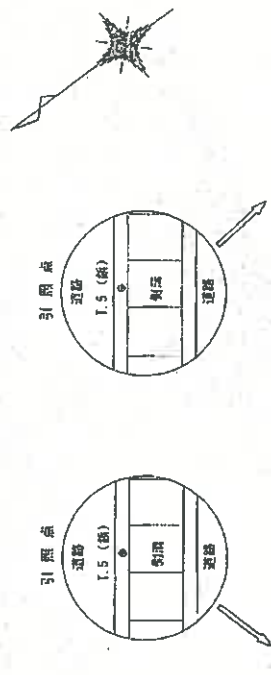
|       |             |
|-------|-------------|
| 座標系   | 世界測地系 第6系   |
| 測量年月日 | 平成28年 1月 7日 |

単位：m

作成者

申請人

縮尺 1/250



| 境界線     | 境界線     |
|---------|---------|
| コンクリート杭 | コンクリート杭 |
| プラスチック杭 | プラスチック杭 |
| 金属杭     | 金属杭     |
| 木杭      | 木杭      |
| 鉄釘      | 鉄釘      |
| マーキング   | マーキング   |

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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28年6月21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。  
(津地方法務局松阪支局管轄)  
令和8年3月24日 津地方法務局

登記官

請求番号：5-3

各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

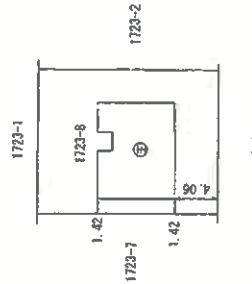
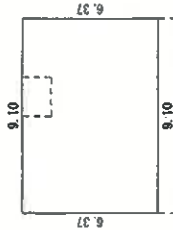
家屋番号 1723番8

建物の所在 松阪市大黒田町字北出1723番地8

| 1 階           |   |         |                      |
|---------------|---|---------|----------------------|
| 求積表           |   |         |                      |
| 4.55 x 1.365  | = | 6.2108  |                      |
| 9.100 x 5.915 | = | 53.8265 |                      |
| 2.730 x 1.365 | = | 3.7265  |                      |
| 計             |   |         | 63.7638              |
| 床面積           |   |         | 63.76 m <sup>2</sup> |



| 2 階           |   |         |                      |
|---------------|---|---------|----------------------|
| 求積表           |   |         |                      |
| 9.100 x 5.370 | = | 37.9570 |                      |
| 床面積           |   |         | 37.96 m <sup>2</sup> |



寸法単位 メートル

申請人

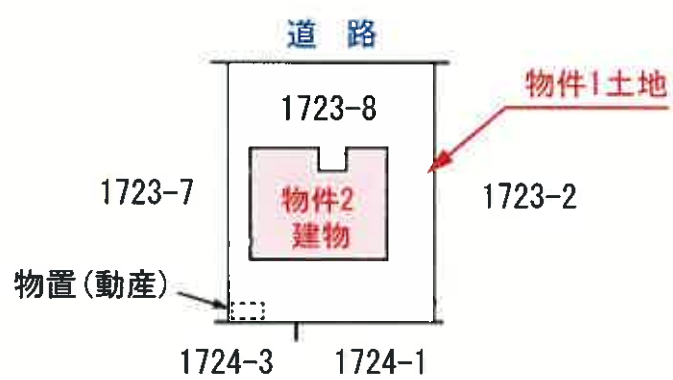
縮尺 1/250

作成者

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



# 建物間取図

(物件2建物)

## 1 階



## 2 階

