

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 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 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	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	79,215	29,027
1	1,050,000				
2	710,000				
3	310,000				
4	190,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 松阪市久保町字新屋

地 番 1635番1

地 目 宅地

地 積 453.42平方メートル

持分3分の1

2 所 在 松阪市久保町字新屋

地 番 1635番2

地 目 宅地

地 積 304.13平方メートル

持分3分の1

3 所 在 松阪市久保町字新屋1635番地1、1635番地2

家屋 番号 1635番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 112.67平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約129.67平方メートル
2階 33.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 56.31平方メートル 2階 36.43平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	33.39平方メートル

持分3分の1

4 所 在	松阪市久保町字新屋1635番地1
家屋 番号	1635番1の2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	53.07平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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1～4】

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3】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・隣地(地番1635番3)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。

【物件番号1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 松阪市久保町字新屋
地 番 1635番1
地 目 宅地
地 積 453.42平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 松阪市久保町字新屋
地 番 1635番2
地 目 宅地
地 積 304.13平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 松阪市久保町字新屋1635番地1、1635番地2
家屋 番号 1635番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 112.67平方メートル
2階 33.12平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約129.67平方メートル
2階 33.12平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 36.43平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.39平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 松阪市久保町字新屋1635番地1

家屋 番号 1635番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.07平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 32号

令和 7年10月16日受理

令和 7年12月 1 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 松阪市久保町字新屋
地 番 1635番1
地 目 宅地
地 積 453.42平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 松阪市久保町字新屋
地 番 1635番2
地 目 宅地
地 積 304.13平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 松阪市久保町字新屋1635番地1、1635番地2
家屋 番号 1635番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 112.67平方メートル
2階 33.12平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 36.43平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

符 号 2
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.39平方メートル
共有者 A 持分3分の1

4 所 在 松阪市久保町字新屋1635番地1
家屋 番号 1635番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 53.07平方メートル
所有者 A



(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 1・2) ☐ 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A ☐ 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 は一体として利用されており、公図上 1 6 3 5 - 3 土地と一団となっており、その境界等は判然としない。		
建物	物件 3		
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 1 階 約 1 2 9 . 6 7 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類 ☐ ある 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が弟(共有者)と共に居住して占有している。 ☐ 「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	増築部分を介して物件 4 と一体化している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある ☐ 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
(3 枚目)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	私は、物件1～3を弟・妹と共有し、物件4を所有しております。 物件1～3は、私の母親の所有でしたが、弟・妹と共に相続しているものです。 物件4は、建ててすぐに物件3の母屋を増築して物件3と一体化しています。 本件物件には私と弟（共有者）が居住しているものです。 物件1・2の他に1635-3土地が公図上で一団となつてあるのですが、よく分かりません。

執行官の意見
■物件1・2は、一体として利用されており、物件1・2が物件3の敷地、物件1が物件4の敷地となっている。物件1～3は、A及びその弟・妹が共有するもので、物件3の主たる建物が増築されて、物件4と一体化して利用されている。本件物件は、A及びその弟が居住しているもので、第三者の占有は認められない。 公図上、物件1・2と共に1635-3土地が一団となっているが、現地ではその存在を確認できず、物件1・2の境界等も判然としない。

(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10月25日(土) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年11月4日(火) 12:30-12:40	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	債務者に電話聴取
7年11月21日(金) 10:00-10:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
7年11月25日(火) 10:00-10:30	物件所在地	債務者に面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

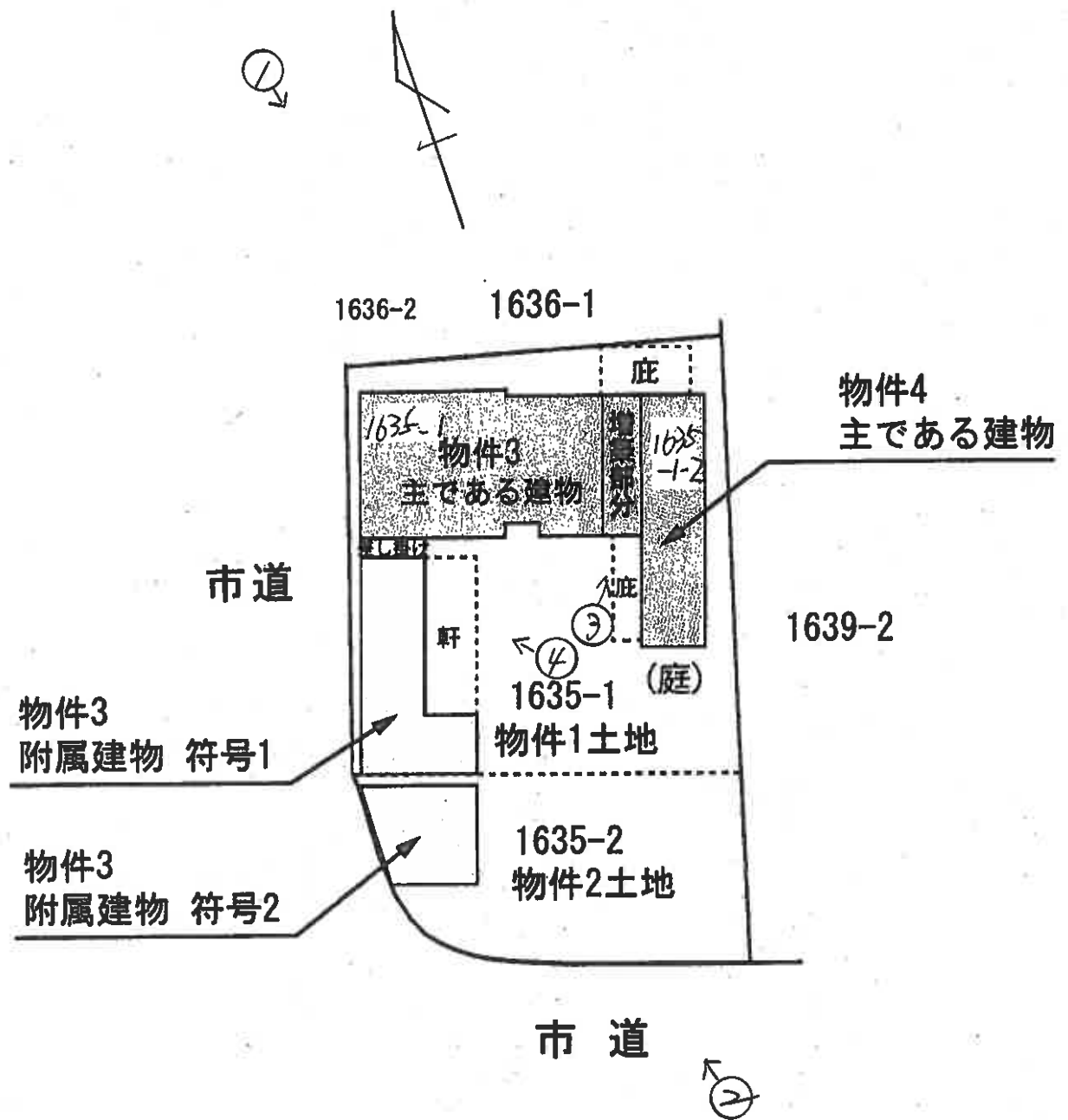
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わ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。

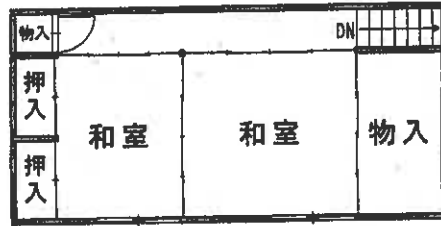
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

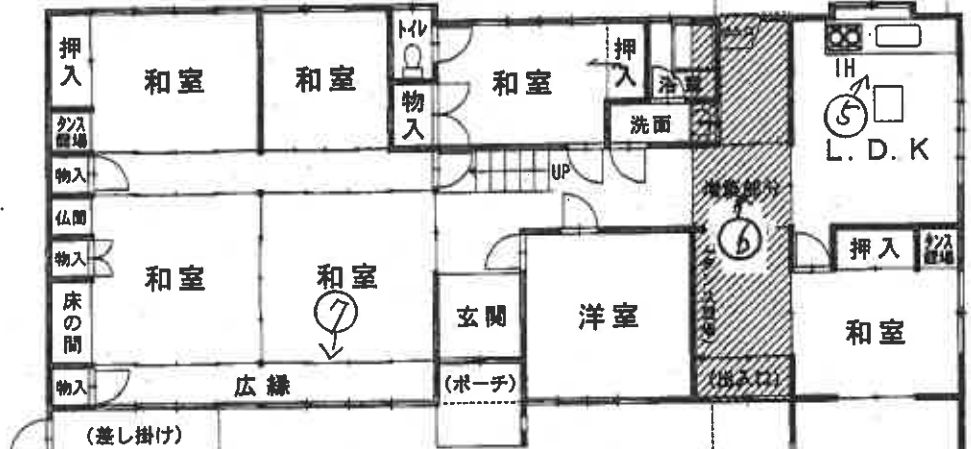


←○ 写真撮影方向位置番号

(7 枚目)



(物件 3・主である建物 2 階)



(物件 3・主である建物 1 階)



(物件 3・附属建物
符号 1, 2 階)



(物件 3・附属建物
符号 1, 1 階)



(物件 3・附属建物符号 2)



(物件 4・主である建物)

←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

1



物件1.2 物件3(主) 物件4

2



(枚目)

物件3(主)

増築部分

物件4

③



符ノ

物件3(主)

④





⑤
物件4
内部



⑥
物件3(主)
増築部分
内部



⑦
物件3(主)
内部

(// 枚目)

求 意 見 書

酌 井 美 江 殿

令和 8年 8月20日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美

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 8月24日

評価人

酌井美江

物 件 目 録

1 所 在 松阪市久保町字新屋

地 番 1 6 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 3. 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 松阪市久保町字新屋

地 番 1 6 3 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 4. 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 松阪市久保町字新屋 1 6 3 5 番地 1、1 6 3 5 番地 2

家屋 番号 1 6 3 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 2. 6 7 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 9. 6 7 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 36.43平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.39平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 松阪市久保町字新屋1635番地1

家屋 番号 1635番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.07平方メートル

所有者 A



(別紙)

[illegible]

令和7年（ヌ）第32号	
令和7年11月25日	現地調査
令和7年11月27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 3, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2 7 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1，2の内訳価格は、物件3，4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3，4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、民事執行法第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. その他の特別評価条件

（物件1，2の各筆境界及び地積等について）

物件1，2と松阪市久保町字新屋1635番3（宅地，約29.22㎡，内務省）の3筆は筆界未定地で，公図上では3筆の位置や形状は不明である。

物件3，4の建物図面（法務局備付）や地番参考図（松阪市役所備付）から，物件1，2の概ねの位置や形状を確認したが，2筆は一体利用されており，境界は不明瞭である。

地積については地積測量図はないが，現地で概ね敷地と思われる範囲を概測したところ物件1，2全体で登記地積と比べて著しい相違はないものと思われる。以上より，正確な測量を行っていないため詳細は判然としませんが，物件1，2の評価に当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	松阪市久保町字新屋	
	地 番	1 6 3 5 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	4 5 3. 4 2 m ²	前頁第 2 - 5 参照
	所 有 者	共有者 A 持分 3 分の 1	
2	所 在	松阪市久保町字新屋	
	地 番	1 6 3 5 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	3 0 4. 1 3 m ²	前頁第 2 - 5 参照
	所 有 者	共有者 A 持分 3 分の 1	
3	所 在	松阪市久保町字新屋 1 6 3 5 番地 1 , 1 6 3 5 番地 2	
	家 屋 番 号	1 6 3 5 番 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 1 2. 6 7 m ² 2 階 3 3. 1 2 m ² 延べ 1 4 5. 7 9 m ²	1 階に約 1 7 m ² の未登 記増築部分がある。 1 階約 1 2 9. 6 7 m ²
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	物置・居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 5 6. 3 1 m ² 2 階 3 6. 4 3 m ² 延べ 9 2. 7 4 m ²	

	符 号	2	
	種 類	車庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	33.39㎡	
	所 有 者	共有者 A 持分3分の1	
4	所 在	松阪市久保町字新屋1635番地1	
	家屋番号	1635番1の2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	53.07㎡	
	所 有 者	A	
物件 番号	特 記 事 項		
1, 2	・ 物件1, 2の各筆境界や地積等については, 第2頁第2-5参照。 ・ 庇(工作物)が2カ所に設置されている。		
3, 4	・ 物件3の主である建物と物件4は1階の未登記増築部分でつながっている。(隔壁が除去され合体されている。) ・ 物件3, 4の建物(附属建物を含む全4棟)をAと弟が利用している。物件3の他の共有者の持分に対するAと弟の利用権原及び物件4に対する弟の利用権原は, いずれも兄弟間の使用借権と推定される。 ・ 物件1～3は共有持分のみの売却であるため, 買受人は他の共有者と土地建物の利用等について協議を要するものと思われる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 紀勢本線「徳和」駅，西方，直線距離約1,560m (附属資料「位置図1/15,000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に農地等も見られる既成住宅地域である。	
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，市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域等
画 地 条 件	・2筆の登記地積合計757.55㎡。 ・物件1，2の境界や地積等については第2頁第2－5参照。 ・東西約21～22m，南北約36m，形状は概ね整形。 ・準角地，ほぼ平坦地。	
接 面 道 路	(物件1，2の2筆一体) ・南西側，幅員約4.3m市道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ・北西側，幅員約3.5～3.8m市道(舗装有)，約0～0.8m低く接面する。(開渠側溝あり) ※南西側は建築基準法第42条1項1号道路，北西側は第42条2項道路でセットバックを要する可能性あり。	
土地の利用状況	・物件1，2の2筆一体で物件3，4の敷地として利用されている。 ・物件3，4の増築部分付近に庇が設置されている(2カ所，約14㎡と約10㎡)ほか，物件3の主である建物と附属建物符号1の間にも簡易な差し掛けがある。(配置略図参照)	
供給処理施設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
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無いものと思われるが，汚染の有無は不明である。	

(注)「有」，「無」の基準については以下のとおり。

「有」：該当施設の本管から目的物件内への引込がなされている。

「無」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建 築 年 月 日 (登記記録)	昭和43年7月15日新築 昭和55年4月日不詳増築
	経 過 年 数	58年 ※新築時より起算，増築部分は 46年経過。
	経済的残存耐用年数	2年
主 な 仕 様 等	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	繊維壁，合板等
	天 井	目透かし天井等
	床	畳，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
床 面 積 (現 況)	1階 112.67㎡+約17㎡(未登記増築部分) 2階 33.12㎡(※) 延べ 約162.79㎡	
	(※) 2階の廊下は天井高が1.4m程度しかないため，登記面積 には含まれていないものと思われる。	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅（台所なし）
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る。	
保守管理状態	建物は老朽化しており，保守管理の状態はやや劣る。	
建物利用状況	Aが弟と住居として利用している。他の共有者の持分に対する占有権原は使用借権と推定される。（附属建物も同じ。）	
特 記 事 項	・物件4を新築した際に，物件3の主である建物の1階部分を増築（約17㎡，未登記）して物件4とつなげている。隔壁が除去され合体しており，一体利用されている。 ・新耐震基準以前の建物で，耐震強度は不明である。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

物件３の既登記附属建物の概要	(符号１) ・ 建築年月日等：昭和３４年３月２０日新築（６７年経過） 経済的残存耐用年数２年 ・ 構造等：木造瓦葺２階建 ・ 床面積：１階５６.３１㎡，２階３６.４３㎡，延べ９２.７４㎡ ・ 仕様等：外壁は亜鉛メッキ鋼板等，居宅部分は合板等，物置部分は土間コンクリート，板張，構造材あらわし等 ・ 設備：電気設備 ・ 用途等：物置・居宅（間取は附属資料「建物間取図」参照） ・ 品等，保守管理の状況は，やや劣る。 ・ 建物利用状況は主である建物と同じ。
	(符号２) ・ 建築年月日等：昭和５７年１１月２０日新築（４４年経過） 経済的残存耐用年数２年 ・ 構造等：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・ 床面積：３３.３９㎡ ・ 仕様等：外壁は亜鉛メッキ鋼板，内部は土間コンクリート，構造材あらわし等 ・ 用途等：車庫（間取は附属資料「建物間取図」参照） ・ 品等，保守管理の状況は，概ね普通。 ・ 建物利用状況は主である建物と同じ。 ・ 特記事項：木造であるが一部鉄骨材で補強されている。

3 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 用年数等	建築年月日(登記記録)	昭和58年5月16日新築
	経 過 年 数	43年
	経済的残存耐用年数	2年
主 な 仕 様 等	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張等
	内 壁	クロス, 合板等
	天 井	化粧ボード等
	床	畳, カーペット, クッションフロア等
	設 備	電気, 給排水, 衛生設備等
床面積(現況)	53.07㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅(浴室なし)
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る	
保守管理状態	建物は老朽化しており, 保守管理の状態はやや劣る。	
建物利用状況	物件3と同様にAと弟が住居として利用している。	
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。 ・物件3の主である建物と増築部分でつながって一体利用されていることは, 第6頁の特記事項と同じ。	

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1，2土地）

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	27,500	0.83	453.42	0.90	9,310,000
2	27,500	0.83	304.13	0.90	6,240,000

※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……………0.83 ； 物件1，2の2筆一体で査定

画地条件
(①～④相乗積)
※小数点第3位四捨五入

{	① 準角地 1.03
	② 規模大 0.90
	③ セットバックの可能性あり 0.99
	④ 筆界未定地であることや概測による誤差のリスク等を考慮 0.90

ウ 地 積……………登記数量による。

エ 建付減価……………建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件 3，4 建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ＝ア×イ×ウ
3 (主)	120,000	約162.79	0.04	780,000
3 (附属1)	70,000	92.74	0.04	250,000
3 (附属2)	50,000	33.39	0.05	80,000
4 (主)	100,000	53.07	0.06	310,000

※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。

【物件 3 主である建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ (注1)}}{(58 + 2)} \right\} \times (1 - 0.45) \div 0.04$$

観察減価率
※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

【物件 3 附属建物符号 1】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ (注1)}}{(67 + 2)} \right\} \times (1 - 0.50) \div 0.04$$

※小数点第3位四捨五入

【物件 3 附属建物符号 2】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ (注1)}}{(44 + 2)} \right\} \times (1 - 0.40) \div 0.05$$

※小数点第3位四捨五入

【物件 4 主である建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ (注1)}}{(43 + 2)} \right\} \times (1 - 0.40) \div 0.06$$

※小数点第3位四捨五入

2. 評価額の判定

物件1, 2の土地に所在する物件3, 4の建物には法定地上権が成立しない。
各土地にかかる各建物の土地利用権等価格を下記のとおり査定し, 各土地からは
該当する土地利用権等価格を控除し, 各建物には該当する土地利用権等価格を加
算し, 競売市場修正等を施して評価額を求めた。

(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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
1	9,310,000	(物件3建物) 78%	0.10	法定地上権 不成立	(※1) 730,000
		(物件4建物) 22%	0.10	法定地上権 不成立	(※2) 200,000
2	6,240,000	(物件3建物) 100%	0.10	法定地上権 不成立	(※3) 620,000

※万円未満四捨五入

イ, ウ 土地利用権等……物件1, 2の土地にかかる物件3, 4の建物の土地地利
の及ぶ範囲等 用権の及ぶ範囲及びその種類と割合を上記のとおり査定
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) エ】 イ	持分 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	9,310,000	(※1+2) －930,000	$\frac{1}{3}$		0.90	0.60	1,500,000
2	6,240,000	(※3) －620,000	$\frac{1}{3}$		0.90	0.60	1,010,000
3 (主+附)	1,110,000	(※1+3) +1,350,000	$\frac{1}{3}$	1.00	0.90	0.60	440,000
4	310,000	(※2) +200,000		1.00	0.90	0.60	270,000
一括 価 格 (合 計)							3,220,000

※万円未満切捨

ウ 基礎となる価格………物件3は主である建物と附属建物符号1, 2の合計価格

イ 土地利用権等価格…物件1, 2の土地からは物件3, 4の敷地部分にかかる
土地利用権等価格を控除し, 物件3, 4には該当する土
地利用権等価格を加算した。

ウ 持分………物件1～3については登記記録のAの持分を採用した。

エ 占有減価………必要ないと判断した。

オ 市場性修正………規模の大きな複合不動産で, 物件1～3はAの共有持分のみ
の売却であることを考慮した。

カ 競売市場修正………評価の条件欄記載の競売不動産の特殊性を考慮して査定
した。

第6 附属資料

- ・位置図（評価人作成；1/15,000, 1/1,500）
- ・公図写（法務局備付）
- ・地番参考図（松阪法務局備付）
- ・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4.3mの舗装市道沿い、規模約300㎡程度の整形地

(2) 地価公示：松阪－2

所 在：松阪市久保町字大木816番40

価 格：33,000円/㎡

位 置：近鉄山田線「東松阪」駅の南西方、道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：都市計画区域内、市街化区域、第一種低層住居専用地域、
指定建蔽率50%、指定容積率100%

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 (年 月 日)	価 格 (円/㎡) ア	時 点 修 正 イ	標 準 化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	33,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 27,500

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳……100 (標準的)

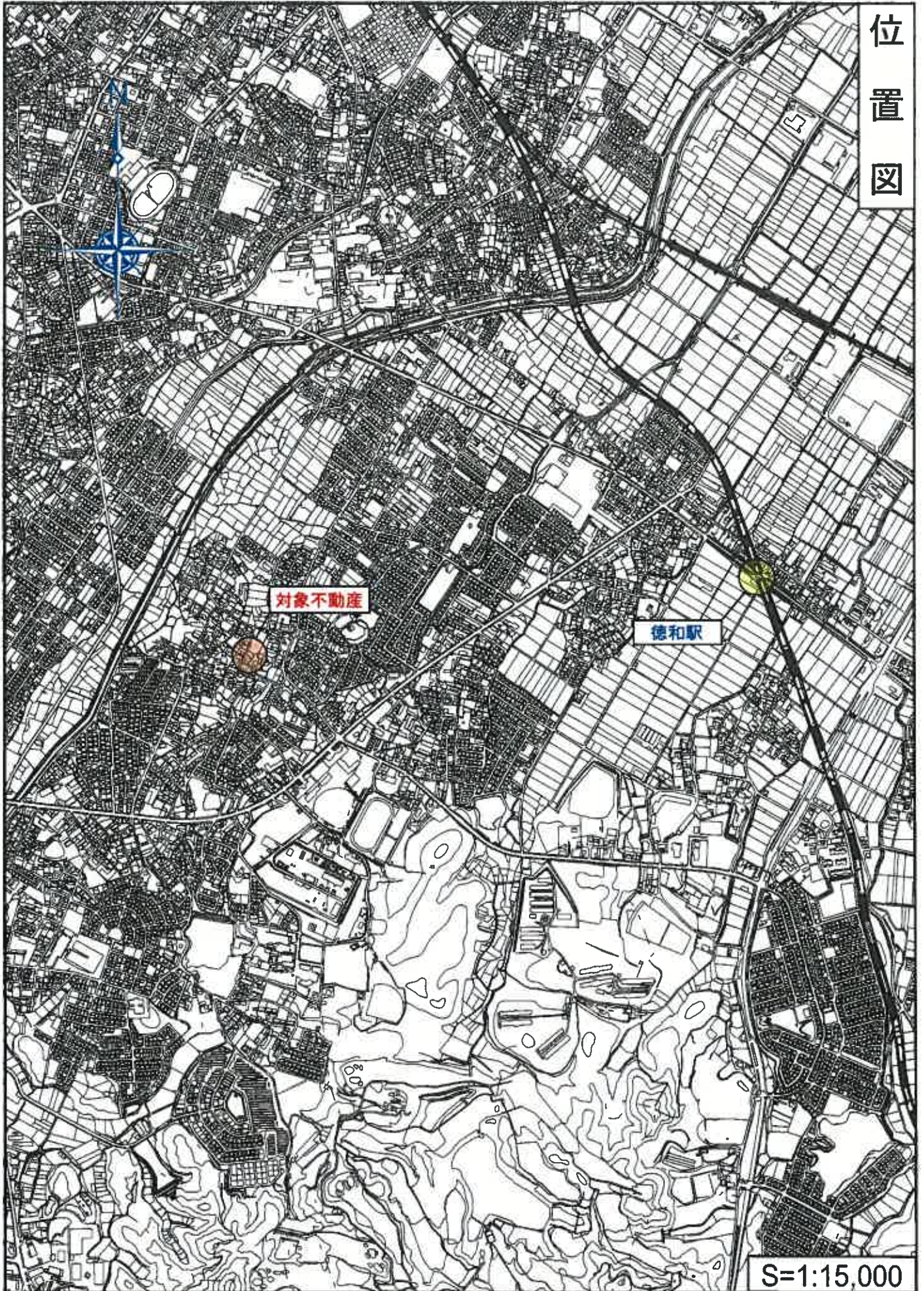
エ 主たる地域要因内訳……120 (交通・接近、街路、環境条件等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

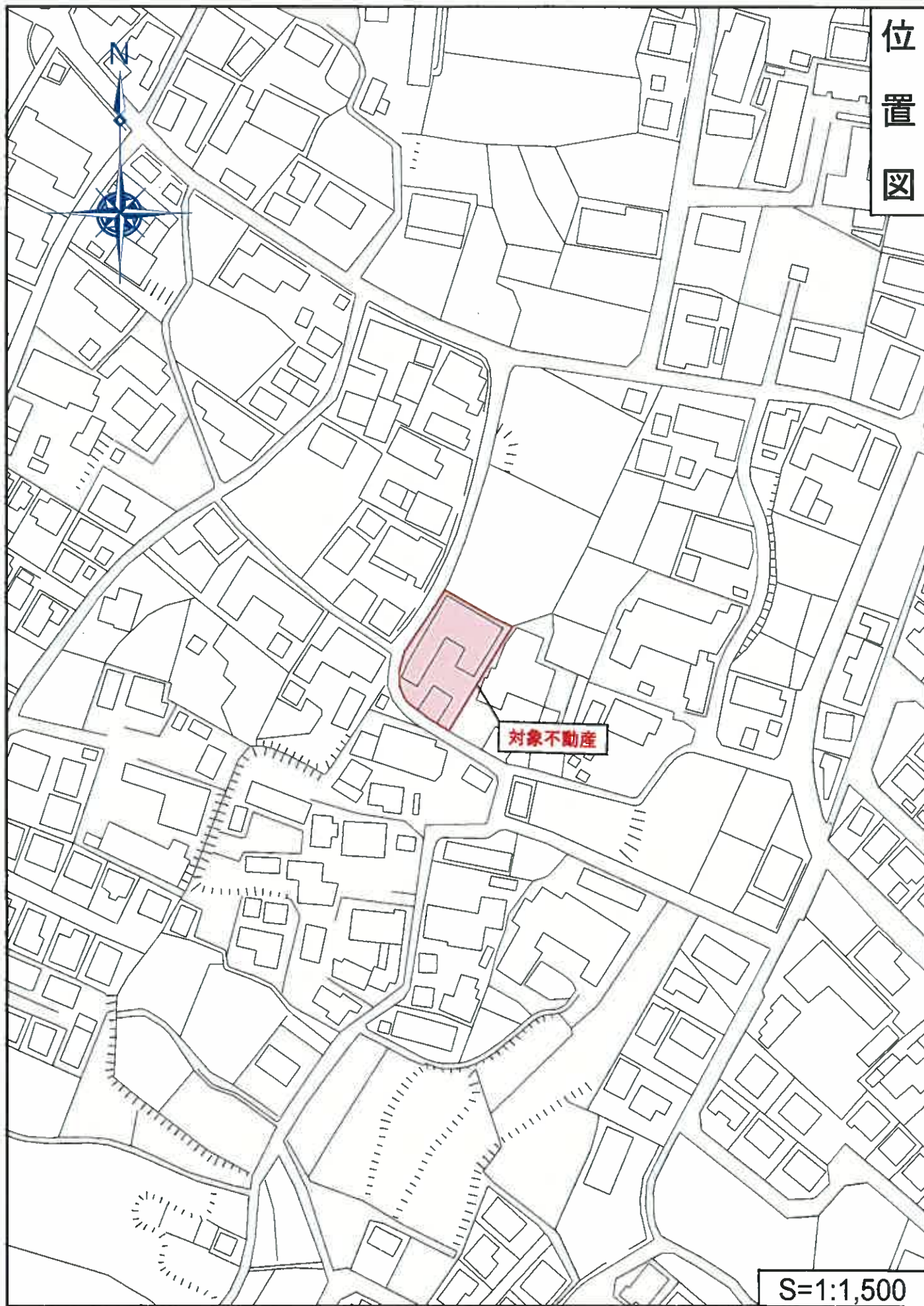
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、27,500円/㎡と決定した。

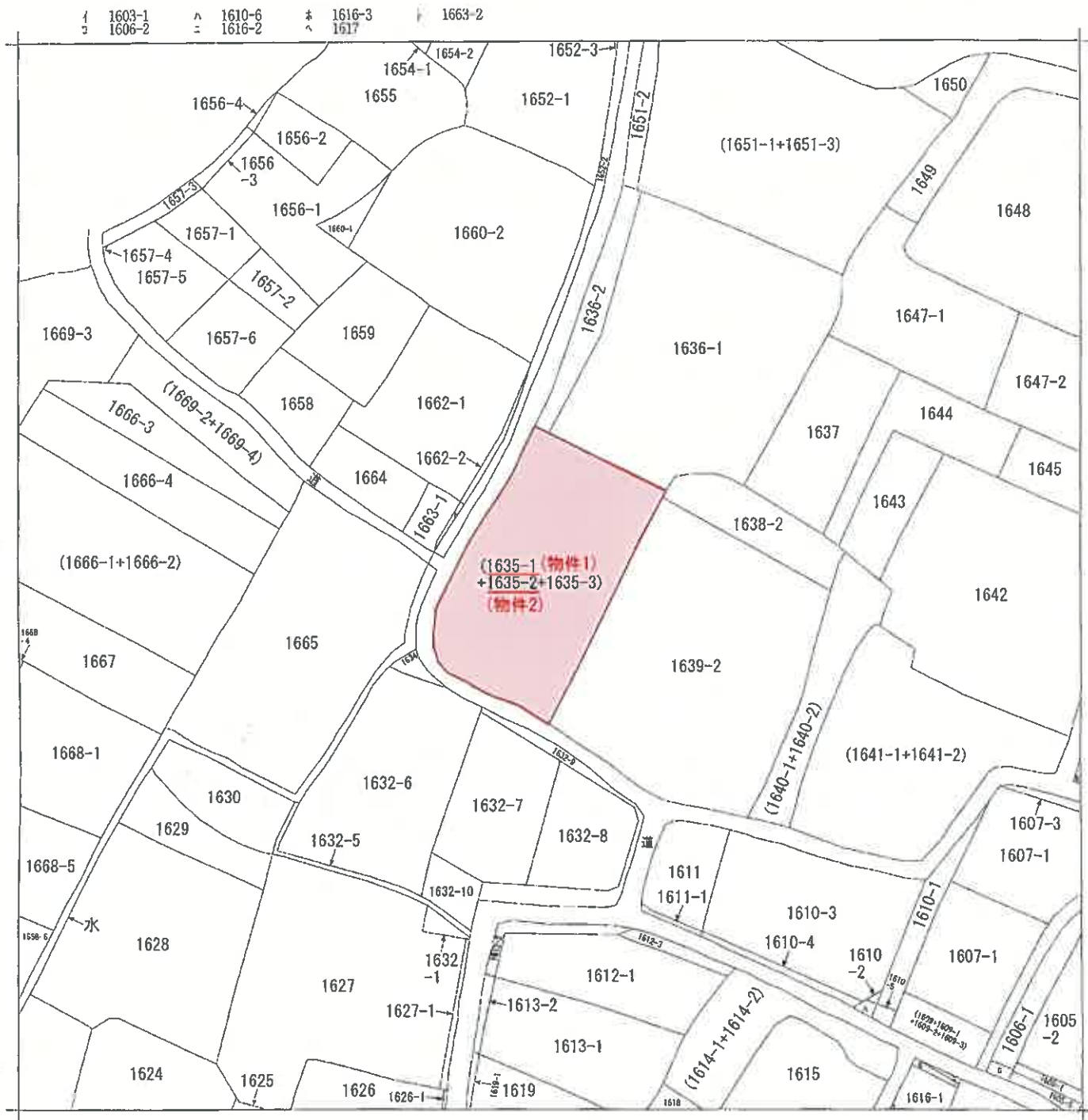
○ 標準価格 27,500円/㎡

位置図

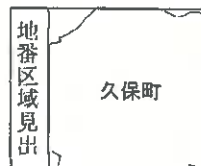


位置図





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



請求部	所在	松阪市久保町字新屋			地番	1635番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和7年8月21日

東京法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

請求番号：16-1

登記官

(1/1)



この図面は松阪市役所備付の地番参考図に相違ありません。

令和07年11月7日 松阪市長

※土地の形状・地番の配置・境界線等を正確に示すものではありません。
権利関係等の確認には、他の図面（法務局備付公図、旧図等）を参照してください。

登記年月日：昭和58年3月15日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(市地方支務局松原支局管轄)
令和7年8月21日 東京法務局

登記書

請求番号：16-3

617438

各階平面図

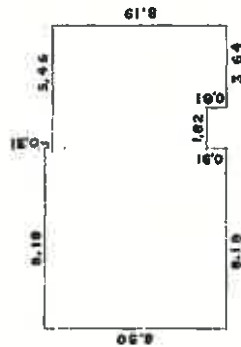
昭和58年3月5日登記

建物図面

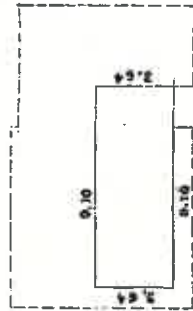
家屋番号 1635-1

建物の所在 松阪市久保町字新屋1635番地1

1 階

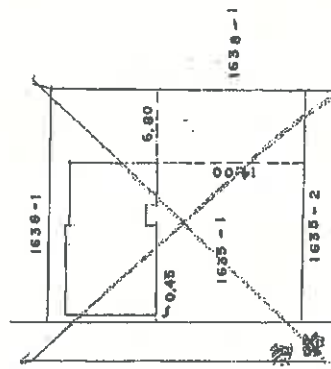


2 階



8.19×8.50=69.6150
7.28×1.82=13.2496
8.19×3.64=29.8116
112.6762
112.67m²

9.10×3.64=33.1240
33.12m²



作製

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

登記年月日：昭和61年9月24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。
(市地方事務局長 松坂 文雄 署長)
令和7年8月21日 東京法務局

登記官

各階平面図 617439

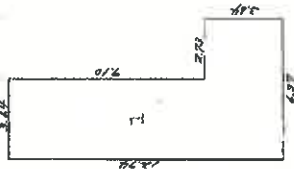
家屋番号 1635番1

昭和61年7月24日登記

建物図面

建物の所在 松阪市久保町字新屋1635番地1・1635番地2

1階



求積

$$\begin{aligned} 12.74 \times 3.64 &= 46.3736 \\ 3.64 \times 2.73 &= 9.9372 \\ \hline 56.3108 \end{aligned}$$

床面積

$$56.31 \text{ m}^2$$

2階

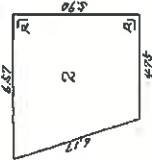


求積

$$10.01 \times 3.64 = 36.4364$$

床面積

$$36.43 \text{ m}^2$$



求積

$$(6.57 + 6.17) \times 4.76 \div 2 = 33.5940$$

床面積

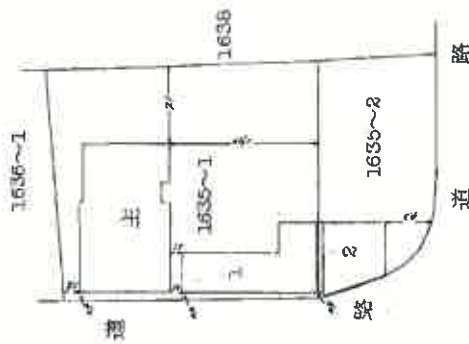
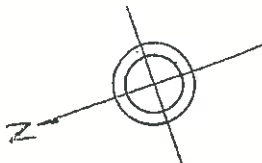
$$33.59 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

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

登記年月日：昭和58年5月20日

各階平面図

617440



昭和58年5月20日登記

建物図面

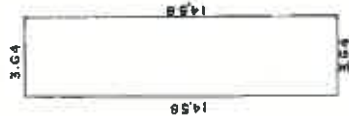
1635巻1の2

家屋番号

建物の所在
松阪市久保町字新屋1635番地1

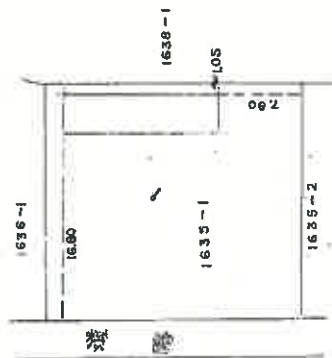
(物件4・主である建物)

附録第八号ノ四



14.58×3.64=53.0712㎡

53.07㎡



作

縮尺

1/250

申請人

縮尺

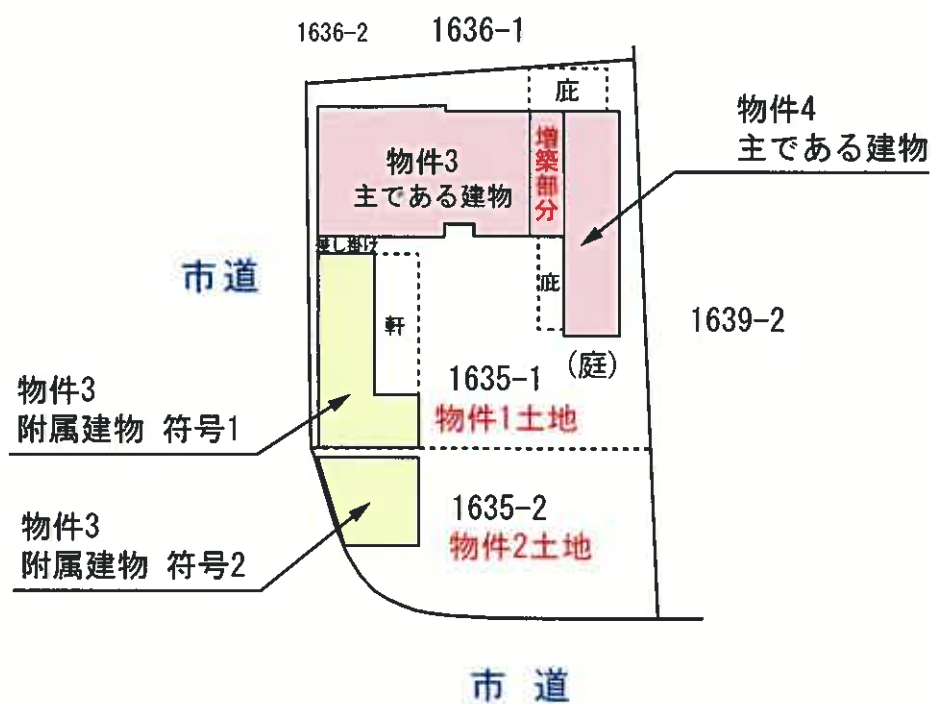
1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(松地方務局松阪支局管轄)
令和7年8月21日 東京法務局

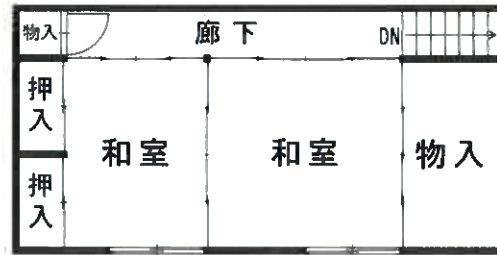
登記官

配置略図

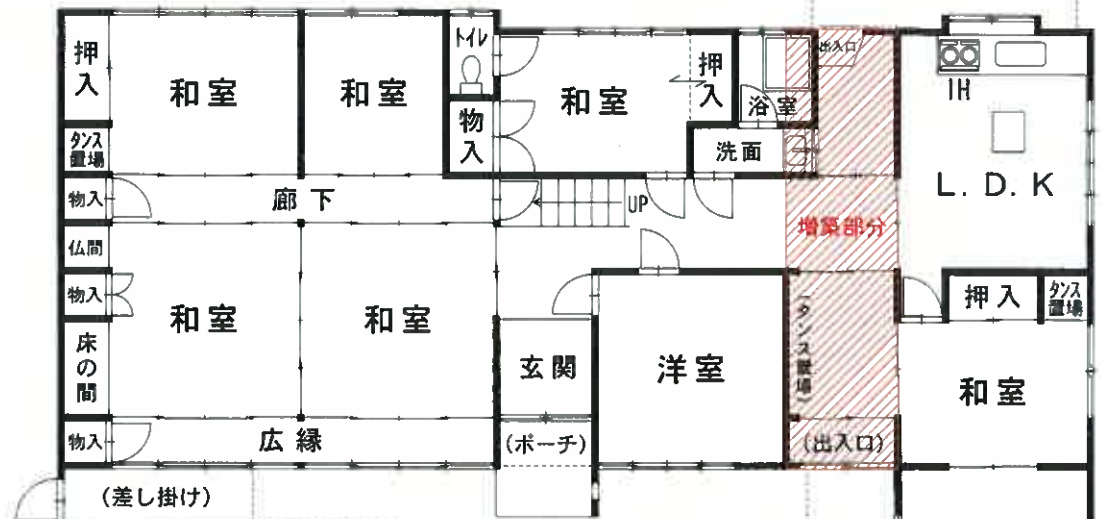


※物件3の建物図面を元に作成した。
 物件1, 2の境界は不明瞭である。
 (公図上, 物件1, 2と1635番3は筆界未定地
 で各土地の位置や形状は不明瞭である。)

建物間取図



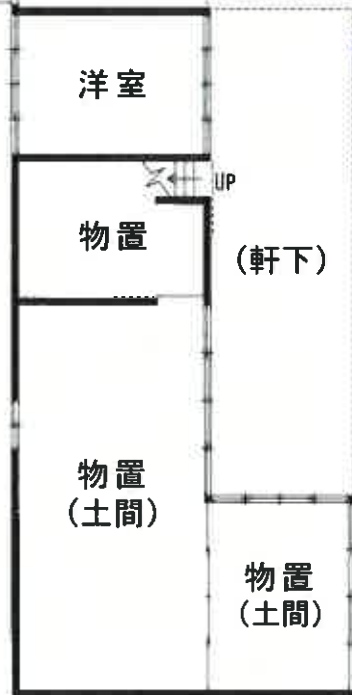
(物件3・主である建物2階)



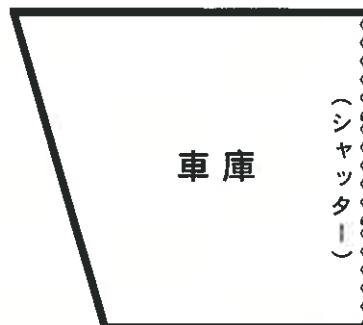
(物件3・主である建物1階)



(物件3・附属建物
符号1, 2階)



(物件3・附属建物
符号1, 1階)



(物件3・附属建物符号2)



(物件4・主である建物)