

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 8 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 12 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 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 10 月 23 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）
1～6	3,050,000 2,440,000	一括	610,000	75,480	不明
1	880,000				
2	260,000				
3	100,000				
4	60,000				
5	10,000				
6	1,740,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 8. 6 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0. 1 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5. 0 3平方メートル |
| 4 | 所 在 | 多気郡大台町小切畑字中切 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9. 7 5平方メートル |
| 5 | 所 在 | 多気郡大台町小切畑字中切 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 3 0平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在 多気郡大台町小切畑字上エ切 3 6 4 番地、3 6 3 番地
2、3 6 5 番地 6

家屋 番号 3 6 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 7. 6 5 平方メートル



物件明細書

令和 8年 9月 7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1～6】

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

【物件番号1, 3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約68.70平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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1～5】

各土地間の境界が不明確である。

南側隣接地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



IT

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 8. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 | 番 | 3 6 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字中切 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9. 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字中切 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 3 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 多気郡大台町小切畑字上エ切364番地、363番地
2、365番地6

家屋 番号 364番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 147.65平方メートル



令和 7年(ケ)第67号
令和 8年 3月17日受理
令和 8年 5月 7日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 四十洲一哉

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 8. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字上エ切 |
| | 地 | 番 | 3 6 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5. 0 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字中切 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9. 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 多気郡大台町小切畑字中切 |
| | 地 | 番 | 3 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 3 0 平方メートル |

(1 枚目)



22

物 件 目 録

6 所 在 多気郡大台町小切畑字上エ切364番地、363番地
2、365番地6

家屋 番号 364番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 147.65平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☒ 舗装路（物件4～5の一部） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を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 平成 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

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1、3 関係)	
所 在	多気郡大台町小切畑上エ切 3 6 4 番地、3 6 5 番地 3、3 6 5 番地 6、3 6 5 番地 7
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 6 8 . 7 0 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 6 1 年 月 日ころ (大台町役場備付けの実測平面図の記載による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B (A の父・前所有者)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	所有者 A からの口頭聴取によると、以下の内容にて第三者 C に賃貸中。 賃借人 : C 契約日 : 不明 期間 : 定めなし 賃料 : 毎月 3 0 , 0 0 0 円 前払い賃料の有無 : 無し 滞納賃料の有無 : 無し 敷金・保証金 : 無し

(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 (所有者)	対象物件には、私が一人で住んでいます。第三者には賃貸等はありません。 小型犬2頭、猫1匹を室内にて飼っています。 対象物件の不具合等については、現在把握している限りでは、室外に設置してある給湯器が故障で全く稼働していない状態です。そのため、風呂の追い焚きができない状態です。 (令和8年4月27日 口頭にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、所有者Aが居宅として占有しているものと認定した。
- 3 物件6の建物内は、各部屋にAが使用していると思われる家電、衣類、雑貨及び生活用品等が見受けられ、関係人の陳述のとおり、Aが現に生活し、占有している生活感等が感じられた。また、関係人の陳述のとおり、A以外の第三者が占有している徴表は感じられなかった。
- 4 物件6の建物内については、犬及び猫が室内で比較的自由に動き回れる状態で、飼育されている様子であった。
- 5 物件1～5の土地については、物件6の建物の敷地として一体的に利用されており、各土地間の境界標等の存在も確認できないため、各土地間の境界は判然としない。
同土地らと隣接地との境界については、本件調査時において、法務局備え付けの地積測量図に記載の境界標の存在は確認できなかった。もっとも、法務局備付け図面等、大台町役場から取得した地番図及び現地
の物理的状況から、東側は用水路が、北側はコンクリート擁壁が、西側は石垣法面上方部（隣接地（365-3）との境界については、同法面上方部から南側への延長線上）が隣接地との境界であると考えられる。
なお、南側の隣接地との境界については、南側に位置する舗装路の一部分が隣接地との境界であると考えられるも、後記のとおり、判然としない状態である。
- 6 物件1の土地については、東側にコンクリート製貯水槽（直径約1.7m、高さ約1m）が設置されている。同土地への定着性が認められるため、同土地の付合物と認定した。
物件3の土地については、西側にスチール製電線引き込柱が設置されている。同土地への定着性が認められるため、同土地の付合物と認定した。
- 7 物件6の建物については、同建物の外側を囲うように四囲に庇（長さ約2.2m）が設けられている。
同建物の屋根裏には、屋根裏物置（約59㎡）が設けられている。
同建物の屋根上には、太陽光パネルが設けられている。同建物への定着性が認められるため、同建物の付合物と認定した。
- 8 物件4～5の土地の南側には、舗装路（幅員約3m）が東西に通っており、物件1～5の土地らは直接には同路に接道している。法務局備付け建物図面等の記載を勘案すると、同路には物件4～5の土地の一部、赤道（里道）及び隣接地（314-1及び315-6）の一部が含まれている可能性がある。もっとも、同土地らの間には境界標等は存在せず、同土地間の境界は判然としない。
なお、同土地らの更に南側に位置する町道に至るには、大台町役場から交付された現況地番図及び現地の物理的状況によると、B所有名義となっている隣接地（315-6）に設けられている舗装路（幅員約4.4m、同土地らから同町道に至る長さ約18.4m）を利用する必要があるものと見受けられる。もっとも、同土地らの位置する場所については、法務局備付け地図（不動産登記法第14条1項地図及び地図に準ずる図面）が混在する場所であり、同土地らは複数の同地図にまたがって記載されている状況である。また、同現況地番図はあくまでも参考図に過ぎないため、記載されている各土地の位置関係等の正確性は担保されていない。そのため、同舗装路の正確な位置を把握するには、別途測量等の手続きが必要になるものと思われる。同舗装路が同隣接地上に存在する場合、同舗装路の使用については、Bの相続人であるAとの協議が必要になるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

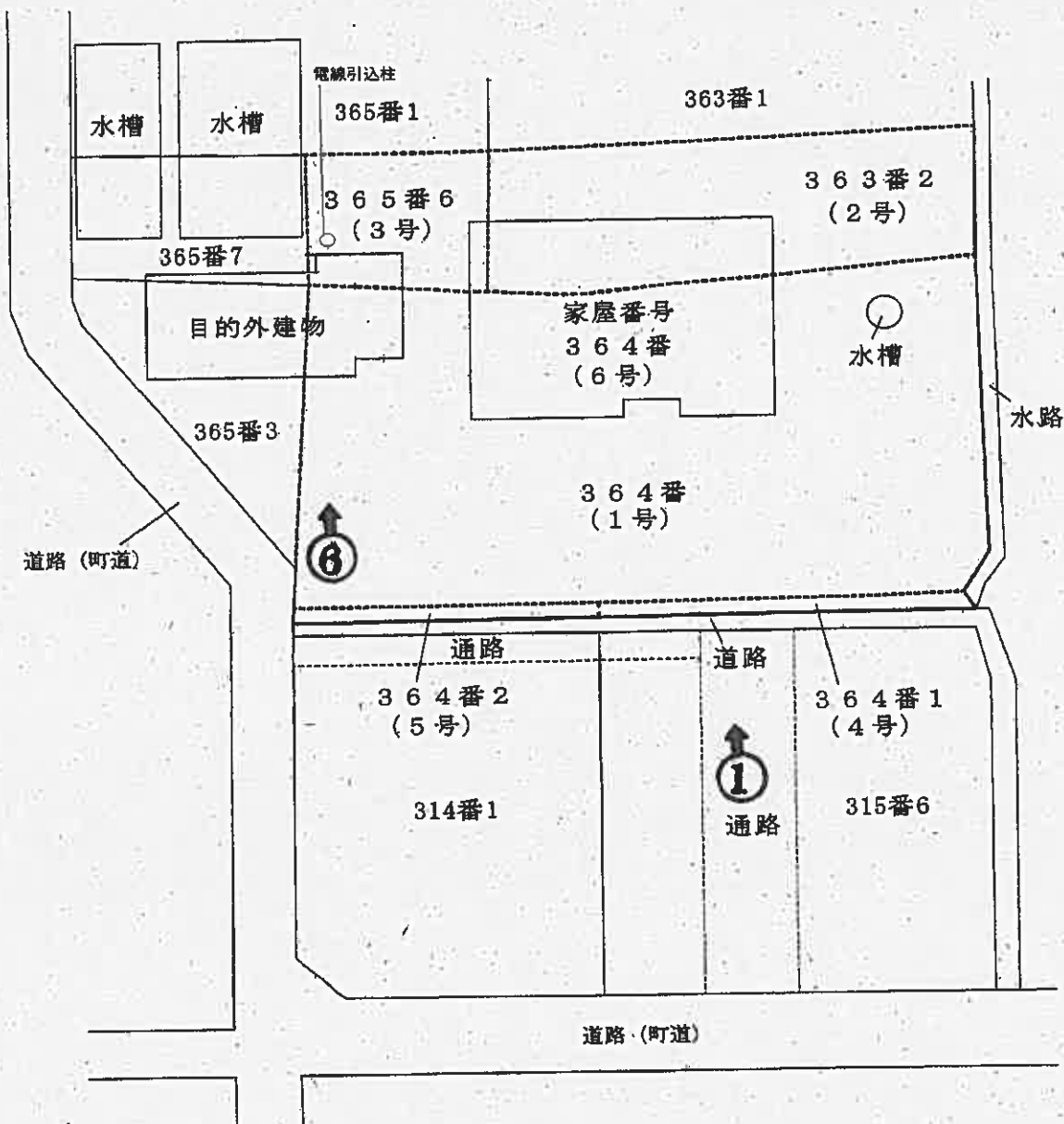
執行官の意見

9 物件1の土地の西側の一部分(約19.4㎡)及び物件3の土地の南側の一部分(約7.2㎡)が目的外建物(未登記)の敷地となっているものと思われる。この点、大台町役場から交付された同目的外建物の実測平面図の記載には「昭和61年築」と記載がある。このことを前提とすると、法定地上権の成立要件を満たすため、同目的外建物には同土地に対して法定地上権が成立する可能性があるものと思われる。この場合、この法定地上権は買受人に対抗できるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

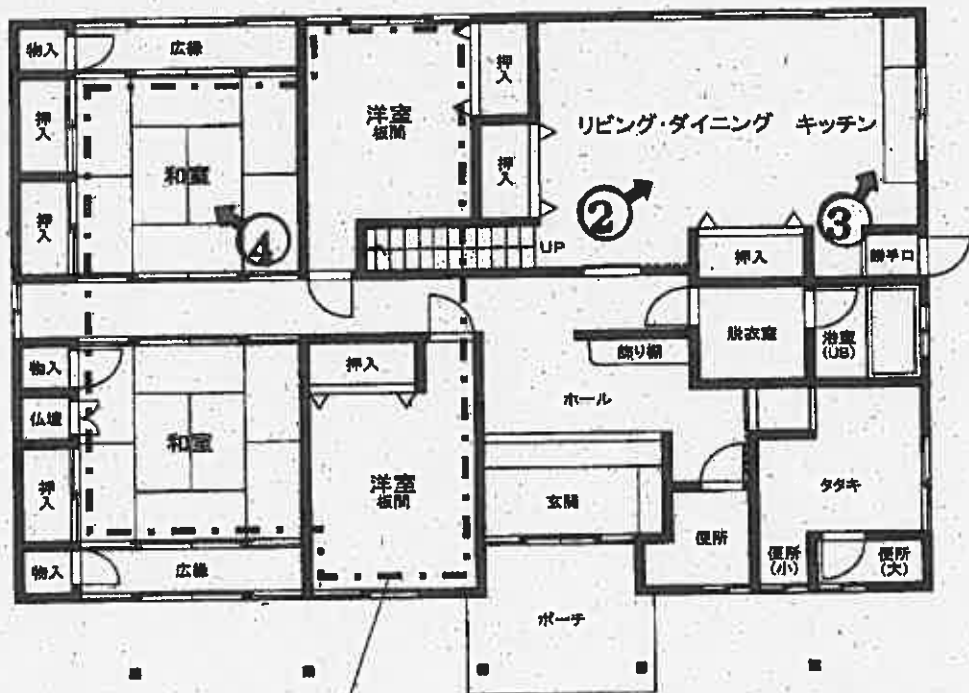
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 27日 (金) : - :	当庁	大台町へ建物平面図等交付申請
8年、3月 27日 (金) 14:00 - 14:15	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 3月 27日 (金) 15:30 - 16:00	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 4月 27日 (月) 13:30 - 15:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



⑤ 屋根裏物置 (約 5.9 m²)

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



③



④



屋根裏物置

⑤



目的外建物

⑥





令和7年(ケ)第67号			
令和	8年	4月27日	現地調査
令和	8年	5月22日	評価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

前田 直人 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 880,000 円
物件 2 (土地)	金 260,000 円
物件 3 (土地)	金 100,000 円
物件 4 (土地)	金 60,000 円
物件 5 (土地)	金 10,000 円
物件 6 (建物)	金 1,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件6建物等のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6建物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	多気郡大台町小切畑字上工切	
	地 番	3 6 4 番	
	地 目	宅 地	
	地 積	558.67 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	多気郡大台町小切畑字上工切	
	地 番	3 6 3 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	170.14 m ²	
	所 有 者	A	
3	所 在	多気郡大台町小切畑字上工切	
	地 番	3 6 5 番 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	65.03 m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	多気郡大台町小切畑字中切	
	地 番	3 6 4 番 1	
	地 目	宅 地	
	地 積	29.75 m ²	
	所 有 者	A	
5	所 在	多気郡大台町小切畑字中切	
	地 番	3 6 4 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	3.30 m ²	
	所 有 者	A	

番号	所 在 等	登 記	現況
6	所 在	多気郡大台町小切畑字上工切 3 6 4 番地, 3 6 3 番地 2, 3 6 5 番地 6	
	家屋番号	3 6 4 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造 瓦葺 平家建	
	床 面 積	1 階 147.65 m ² 延べ 147.65 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1・3	○別添略配置図に記載のとおり、目的物件 1・3 及び西側隣接地 (365番3, 365番7) に跨って下記目的外建物が存する。 ・木造瓦葺 平家建 居宅 約 6 8. 7 m²		

* * * 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1～5）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「三瀬谷」駅 南西方・直線距離 約6.6km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅のほか農地等が見られる山間の住宅地域	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	用途地域の指定無
	指 定 建 ぺ い 率	—————
	指 定 容 積 率	—————
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	奥伊勢宮川峡県立自然公園（普通地域）
画 地 条 件	・地積：826.89㎡（登記地積） ※境界確定測量が実施されていないため、現況と異なる可能性がある。 ・略長形状画地 ・東西：約33m，南北：約25m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約3.0m（種別：通路※），舗装有 ※南側通路は公図上の道と記載のある部分（赤道）と隣接地（314番1及び315番6）の一部が含まれている可能性があるが判然としない。なお，当該通路の西端は町道に接続している。 ※接面通路から約1m程度高い。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件6建物の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有（特記事項参照）
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有（特記事項参照）
特 記 事 項	・上水道について，大台町役場建設上下水道課での聴取によると，目的物件1の東側の赤道に水道管が敷設され引き込まれているとのことである。 ・下水道について，大台町役場建設上下水道課での聴取によると，目的物件は下水道区域にある。直接公道に面していないため，下水道本管への引込経路が不明であり，隣接地を経由している場合には，当該隣接地所有者との協議が必要となる可能性がある。 ・目的物件1～5の各土地間の境界は判然としない。 ・目的物件1の東側にコンクリート製貯水槽が存する。 ・目的物件である土地から南方に位置する町道に至るには，B所有名義となっている隣接地（315番6）に設けられている舗装路を利用する必要がある。同舗装路の使用については，Bの相続人であるAとの協議が必要になるものと思われる。 ・目的物件1～5は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壤汚染の可能性の端緒は認められないが，土壤調査を行っていないため詳細は不明である。	

(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」：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6）

区 分	主たる建物	
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17年7月23日新築
	経 過 年 数	21 年
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張りなど
	内 壁	砂壁など
	天 井	板張りなど
	床	フロア合板，畳など
	設 備	電気，給排水，衛生など
	そ の 他	_____
床面積（現況）	1 階	147.65 m ²
	延べ	147.65 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・所有者による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・屋根上に太陽光パネルが設置されている。 ・屋根裏物置（約59m ² ）がある。 ・室内で犬及び猫が飼育されていた。 ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

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1～5）

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	4,700	0.80	558.67	1.00	2,100,000
2	4,700	0.80	170.14	1.00	630,000
3	4,700	0.80	65.03	1.00	240,000
4	4,700	0.80	29.75	1.00	110,000
5	4,700	0.80	3.30	1.00	10,000

※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・・・・・・0.80 <下記条件による>

・画地条件 0.80（公道との接面状況）

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6）

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。

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
6	210,000	147.65	0.07	2,170,000

※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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(21 + \frac{1}{\text{観察減価率}})} \} \times (1 - 0.30)$$

$$= 0.07$$

※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 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

番号	建付地価格 (円) ア	権利等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	2,100,000	0.83	0.30	法定地上権	目的物件6 520,000
1	2,100,000	0.17	0.30	法定地上権	目的外建物 110,000
2	630,000	1.00	0.30	法定地上権	190,000
3	240,000	0.31	0.30	法定地上権	目的物件6 20,000
3	240,000	0.69	0.30	法定地上権	目的外建物 50,000

※万円未満四捨五入

イ 権利等割合

- ・目的物件1, 3は複数の建物が存するため、各建物の当該土地上の1階の床面積の比をもとに査定した。

ウ 土地利用権等割合

- ・目的物件に係る土地利用権等を上記のとおりと判定し、その割合を上記のとおり査定した。

* * * 以 下 余 白 * * *

(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) エ> 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	2,100,000	- 630,000		1.00	0.60	880,000
2	630,000	- 190,000		1.00	0.60	260,000
3	240,000	- 70,000		1.00	0.60	100,000
4	110,000			1.00	0.60	60,000
5	10,000			1.00	0.60	10,000
6	2,170,000	+ 730,000	1.00	1.00	0.60	1,740,000
一 括 価 格 (合計)						3,050,000

※万円未満切捨、一万円未満切上

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 地番図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約2.9m舗装道路沿いの規模約800㎡の整形地

(2) 地価調査価格：大台-4

所 在 : 多気郡大台町江馬字宮前633番4外

価 格 : 5,050 円/m³

置：JR紀勢本線「三瀬谷」駅の南西方 道路距離約9.1km

価格時点：令和7年7月1日

地 積 : 327 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側，幅員7.0m町道

用途指定等：都市計画区域外

(指定建ぺい率：－％、指定容積率：－％)

地 域 の 概 要 : 住宅が多い荻原出張所周辺の山間既成住宅地域

(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/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年7月1日	5,050	$\times \frac{99.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 4,700

ウ 主たる標準化補正内訳・・・標準的

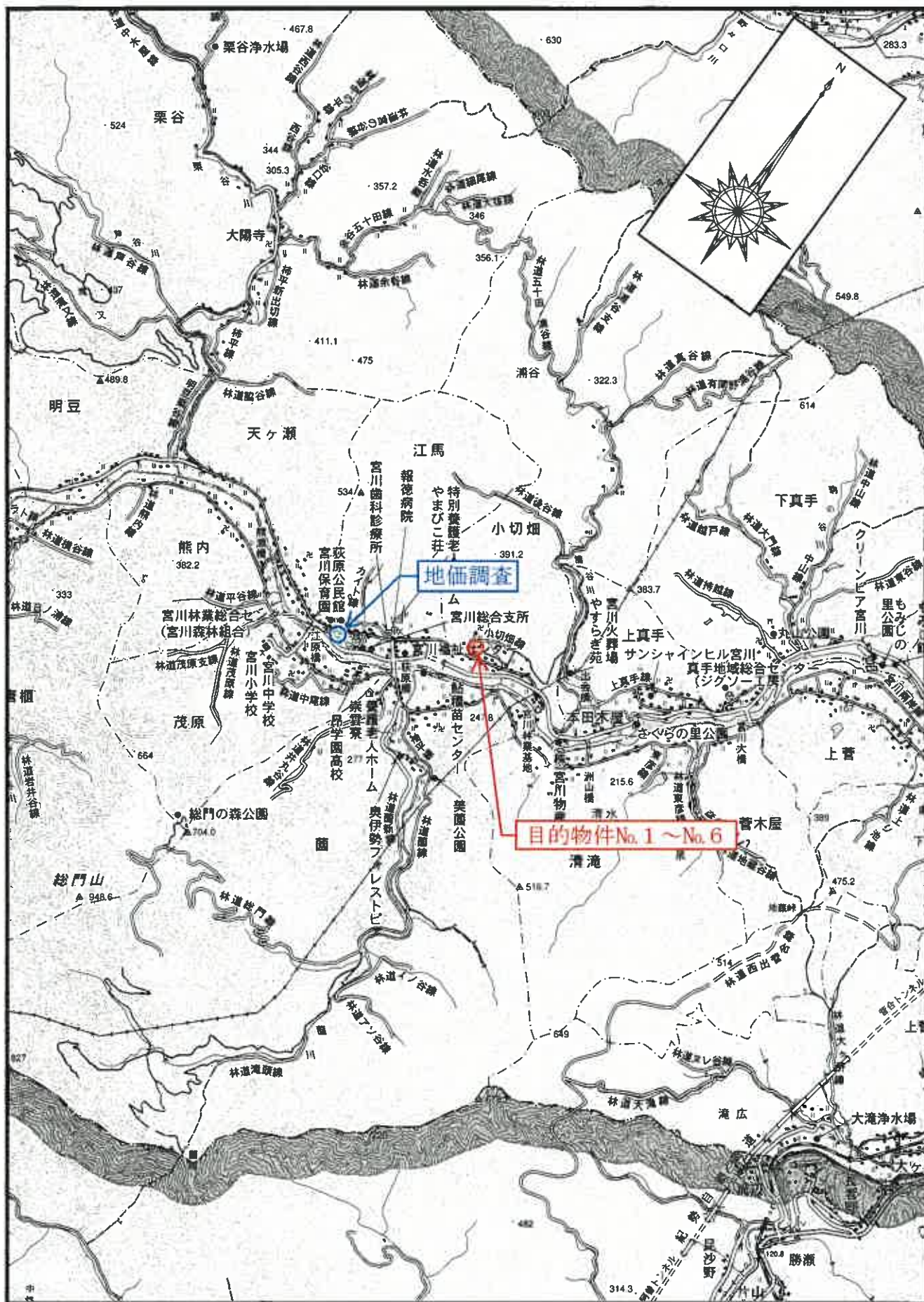
エ 主たる地域要因内訳・・・ 105 (街路条件格差等を考慮した)

(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、4,700 円/㎡と決定した。

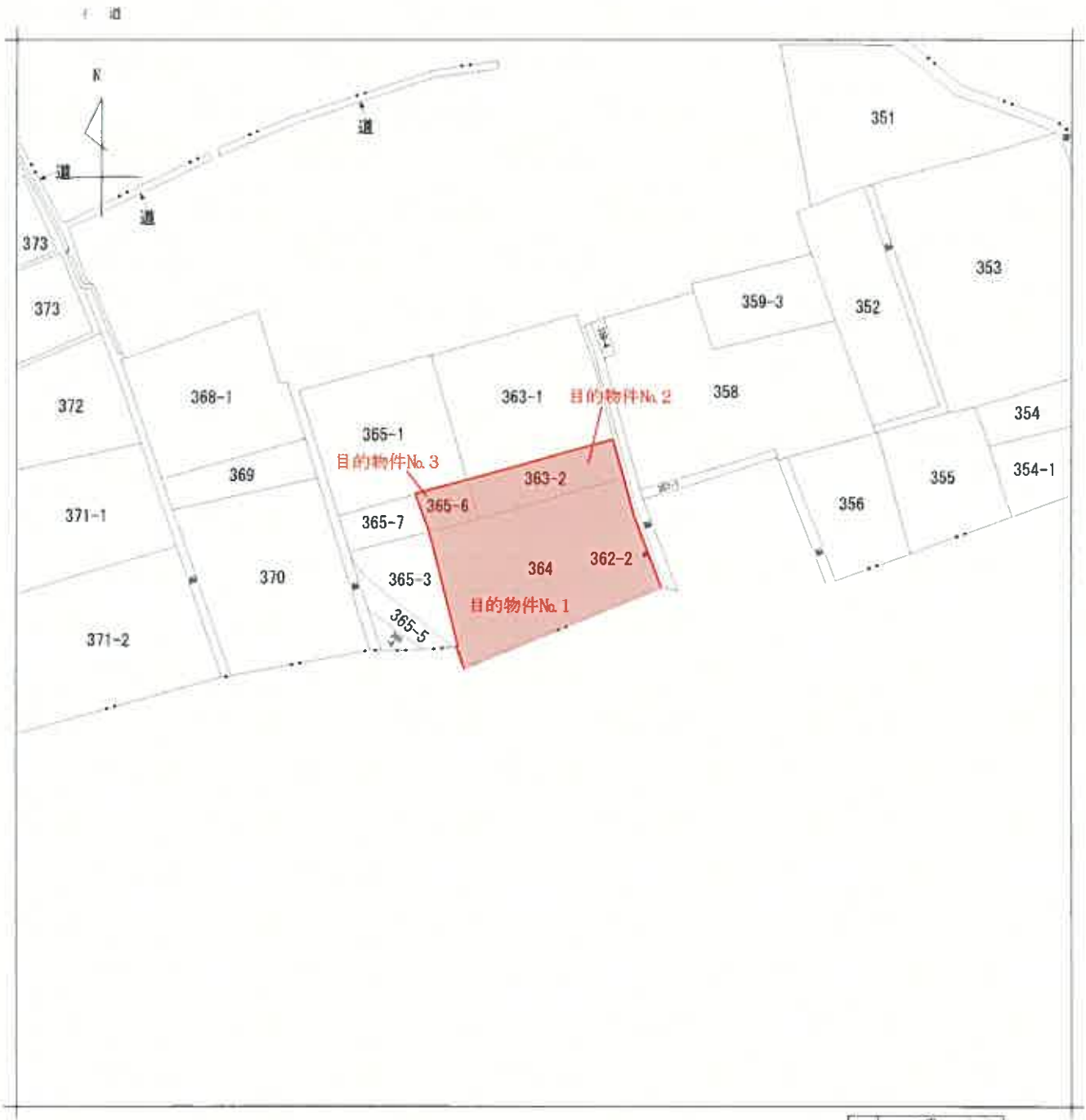
○ 標準価格 4,700 円/㎡

附 属 資 料



位置図 S = 1 : 50000

※大台町町役場『白図』

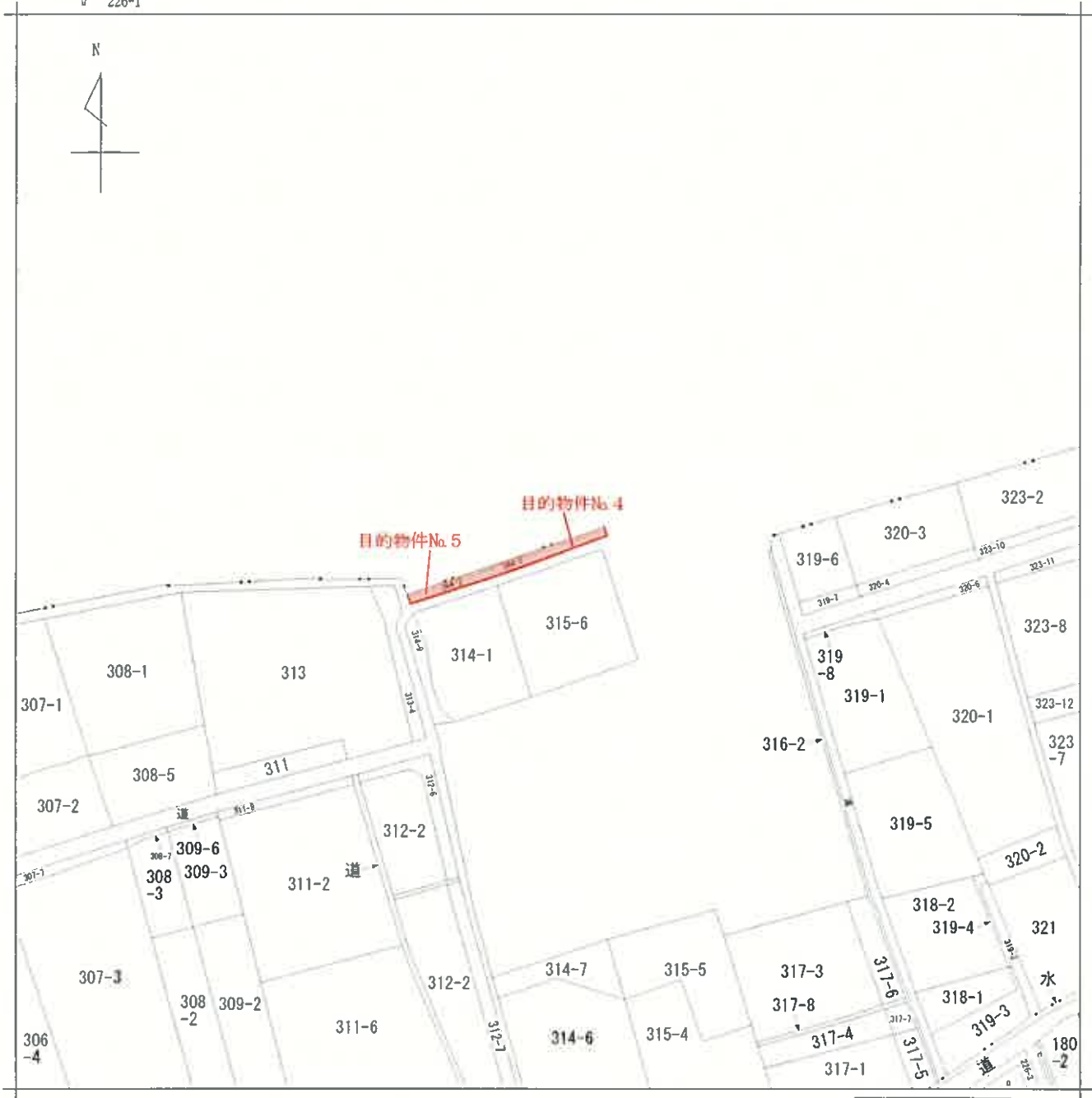


請 求 部 分	所 在	多気郡大台町小切畑字上エ切				地 番	364番			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日	明治31年			備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

公図写し

イ 178-1
ロ 226-1

ハ 水



請求部	所在	多気郡大台町小切畑字中切					地番	364番1		
出力縮	1/600	精度分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治31年				備付年月日 (原図)			補事項		

公図写し

津地方税务局

17.6.29

記登

427284

圖量測地積

土地の所在

求積表

地 号	363-1		Y _n	Y _{n-1}	X _n	Y _{n-1}	Y _{n-1}
	NO	X _n					
P51		1059 950	709 536	11 884		19804	105800
M61		1076 252	705 541	20		-28704	717092
J18		1071 196	682 865	18 674		20014	226064
C12		1053 644	686 857	26 611		28101	391124
				总 计		-811	098232
				面 积		405	149160
				地 号			

地番	363-2	NO	X	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} - Y _{n-1})
		C12	1053 644	686. 857	21 031		22159	186964
		J19	1046 396	688. 505	6 289		550	78444
		J11	1047 402	693. 146		22 584	23854	526768
		P52	1053 587	711 089		16 390	11268	290930
		P51	1059 950	709 536		24 232	25084	708400
					合計		340	293222
				合計	面積		170	1466110

総合計面積	10,000,000㎡
-------	-------------

引照点抗の種類	X 標準	Y 標準
84	1004	1023
740	1010	1016

鑑界点	境界標の種類
山	金属プレート
○	マーキング
田	コンクリート杭
☒	プラスチック杭
※	全国統一

白

作者

人請申

縮尺

005

(三) 重慶土庫區衛生領事(城)

(会 員 専 用)

地積測量図写し

(A 3をA 4に縮小)

津地方法務局

7.6.29

記登

427285

365-1

番 365-1, -6, -7

圖量測積地

多氣群官林林森字小切烟字上工切

四六

求積表

地 區	355-1	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n)X_n$
NO	X_n				
C13	1047.862	666.061	13.299	13938.516738	-
P50	1051.147	677.876	20.796	21859.653012	-
C12	1053.644	686.857	4.989	5256.629916	-
J18	1071.190	682.856	-24.406	-26231.44768	-
P55	1066.41	662.389	-19.286	-19503.457058	-
P54	1052.111	664.577	3.692	3888.70832	-
合 計				397.1681030	-794.326206
面 積				397	

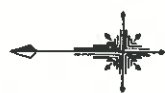
目的物件№.3

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · {Y _{n+1} -Y _{n-1} }
P50	188.1	677.876	-6.976	-7332.801472
J21	104.4	679.881	10.629	11102.256225
J19	104.6	678.505	6.976	7239.658496
C12	105.3	686.857	-10.629	-11193.182076
		合計		-130.66827
		平均		65.034135
		標準		65

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_n \cdot \{Y_{n+1} - Y_n - 1\}$
C13	1047.862	666.081	-10.182	-10669.30884
S11	1041.882	667.694	13.850	14389.809240
J21	1044.535	679.881	10.182	10635.35560
P50	1051.147	677.676	-13.820	-14526.851540
			合計	-182.019634
		合計	面積	81.0098170
			81	

総合計面積	543.2123335 m ²
-------	----------------------------

引照点	抗の種類	X座標	Y座標
B4	金屬板	1004.283	695.783
T30	金屬板	1018.608	723.507



筆界点	境界線の種類
山	金属プレート
○	マーキング
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊗	金 属 杭

作者

申請人

民
鑑

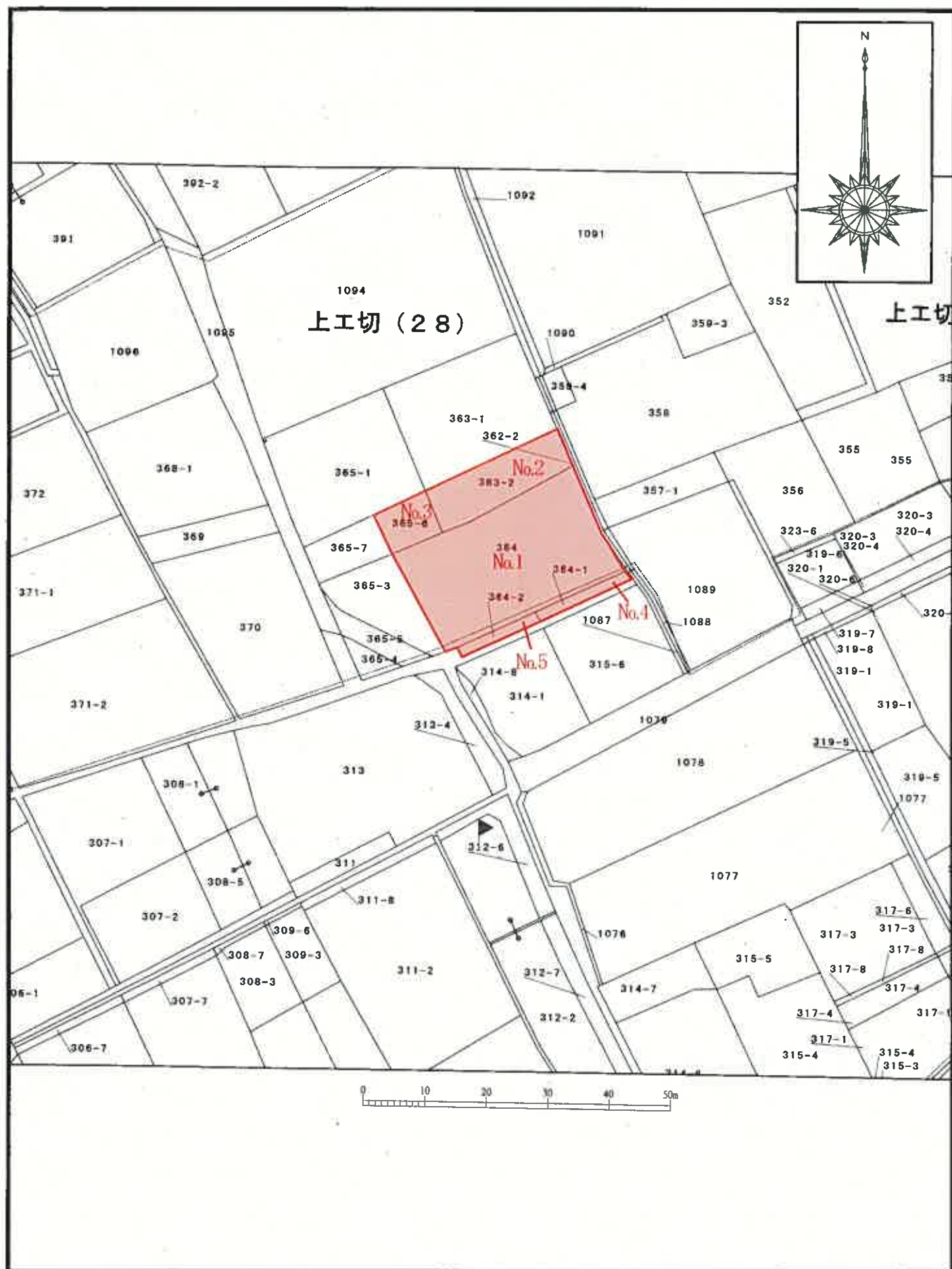
005

(三) 重保土地家園調查會(用紙)

(会 員 専 用)

地積測量図写し

(A 3をA 4に縮小)



各階平面図 760728

面
圖
物
建

364番

多気郡宮川村大字小切畑字上エ切36畝363第2・365番地6

五、

附錄第八号、四



積求

$$\begin{array}{r} 10.312 \times 7.280 = 75.07136 \\ 9.402 \times 2.730 = 25.66746 \\ 10.312 \times 4.550 = 46.91960 \\ \hline = 147.65842 \end{array}$$
床面積 = $147\pi65$

五十五

Figure 1 is a technical drawing of a building's floor plan. The drawing shows a rectangular layout with various dimensions and labels. The overall width is 36.3 - 1 m, and the overall depth is 36.4 - 1 m. The central area is 9.3 m wide and 9.6 m deep. The side area is 7.6 m wide and 7.3 m deep. The drawing also shows a '道路' (Road) at the bottom with a width of 3.65 m and a '井溝' (Well/Gully) at the top with a width of 3.62 - 2 m. The central area is labeled '(主)' (Main). The side area is labeled '井溝' (Well/Gully). The drawing includes a dashed line indicating a boundary or a specific feature. The dimensions are given in meters (m).

津地方法務局

17.7.28

登記

三重県多気郡大台町大字番系597番地の2

奢製作

人 類 母

縮尺

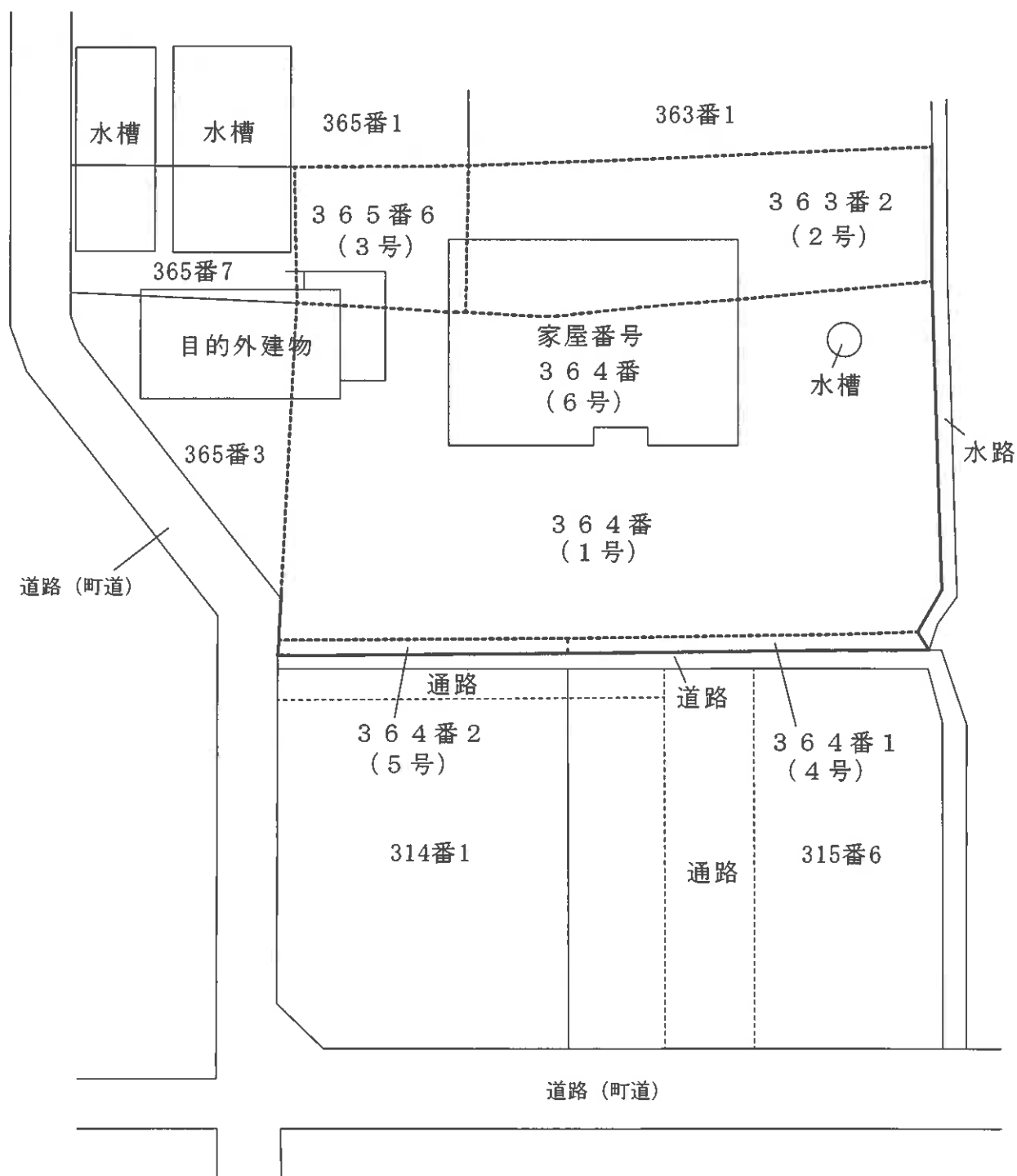
500

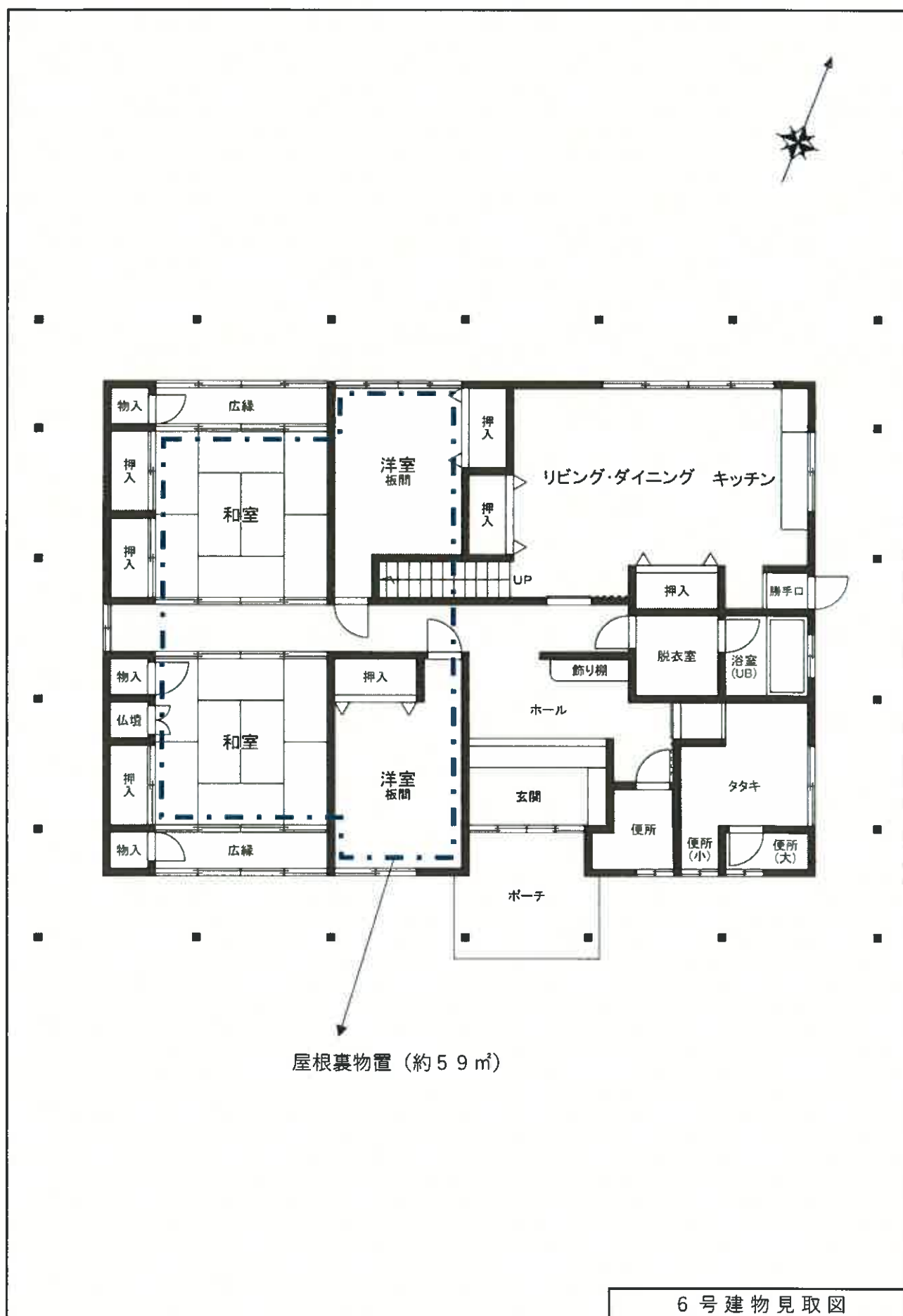
(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件№.6

建物図面・各階平面図写し

(A 3をA 4に縮小)





6号建物見取図