

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,390,000 1,112,000	一括	278,000	35,951	0
1	190,000				
2	630,000				
3	570,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 津市久居北口町字駒走り
 地 番 977 番 39
 地 目 雑種地
 地 積 80 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 津市久居北口町字駒走り
 地 番 990 番 23
 地 目 宅地
 地 積 265.00 平方メートル
- 3 所 在 津市久居北口町字駒走り 990 番地 23、977 番地 39
 家屋 番号 990 番 23
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.05 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25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1～3】

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1～3】

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】

- ・売却対象外の土地(地番994番6)を通行のため利用している。
- ・各土地間の境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 津市久居北口町字駒走り
地 番 977 番 39
地 目 雑種地
地 積 80 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 津市久居北口町字駒走り
地 番 990 番 23
地 目 宅地
地 積 265.00 平方メートル
- 3 所 在 津市久居北口町字駒走り 990 番地 23、977 番地 39
家屋 番号 990 番 23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 99.05 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 9.93 平方メートル

令和5年(ケ)第30号
令和8年3月 9日受理
令和8年3月23日提出

再現状況調査報告書

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 津市久居北口町字駒走り
 地 番 977 番 39
 地 目 雑種地
 地 積 80 平方メートル

- 2 所 在 津市久居北口町字駒走り
 地 番 990 番 23
 地 目 宅地
 地 積 265.00 平方メートル

- 3 所 在 津市久居北口町字駒走り 990 番地 23、977 番地 39
 家屋 番号 990 番 23
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.05 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9.93 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) ☐ (物件)			
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図(法14条1項)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	物件1,2は一体として物件3建物の敷地として利用されており、その境界は不明瞭である。 物件2土地上に構築物であるカーポート(約10㎡)が存在する。			
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(☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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 住居(非居住) として管理している。 ☐ 「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	物件3の北側に庇状物置(約9㎡)が造作されている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(2 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
■ C (所有者Aの代理人)	本件物件には、以前は所有者Aさんが居住されていましたが、現在は施設に入所されています。 本件物件の状況も令和5年に調査していただいた時と変わりはありません。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aの代理人Cからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～3の土地建物は所有者Aが居宅（非居住）として管理している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
- 建物内部は、令和5年9月12日に立入調査した際と大きな変化は無かったが、附属建物にはつる草が絡まっている所が見られた。
- 本件物件は、西側で公衆用道路(998番3)と接しているが、同公衆用道路は幅員が狭く、現実的にはその西にある目的外土地（994番6）を通して西側の市道から出入りしていたものと思われる。前記目的外土地は、コンクリート舗装されて通路状になっているが、その利用経緯は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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3月10日 (火) 9:00-9:30	津地方法務局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
8年3月18日 (水) 13:15-13:30	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有者Aの 代理人Cと面談、聴取調査(評価人 市川裕規 同 行)
年月日 () : - :	(以下空白)	
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		

(特記事項)

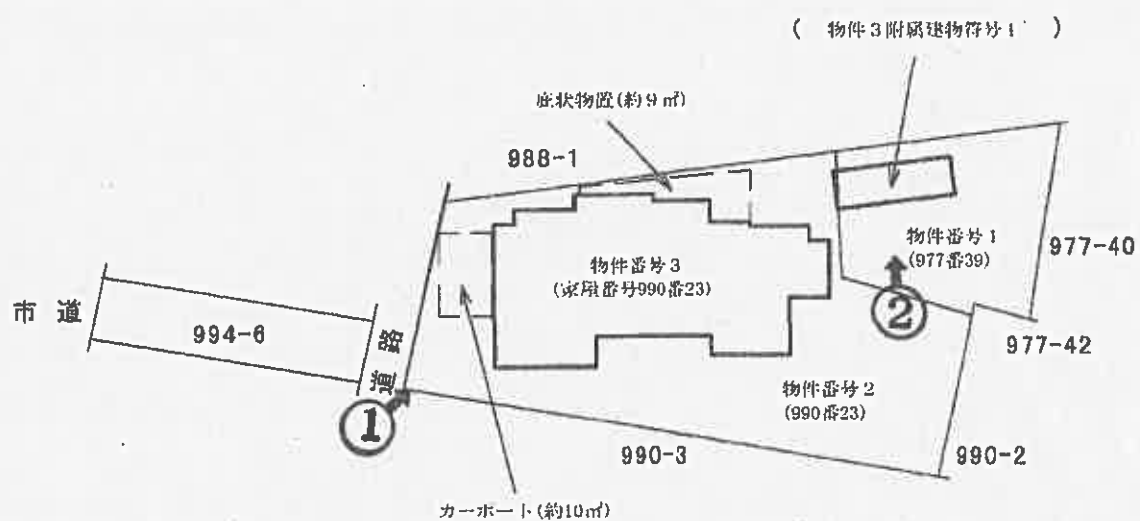
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和年月日
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
(5 枚目)

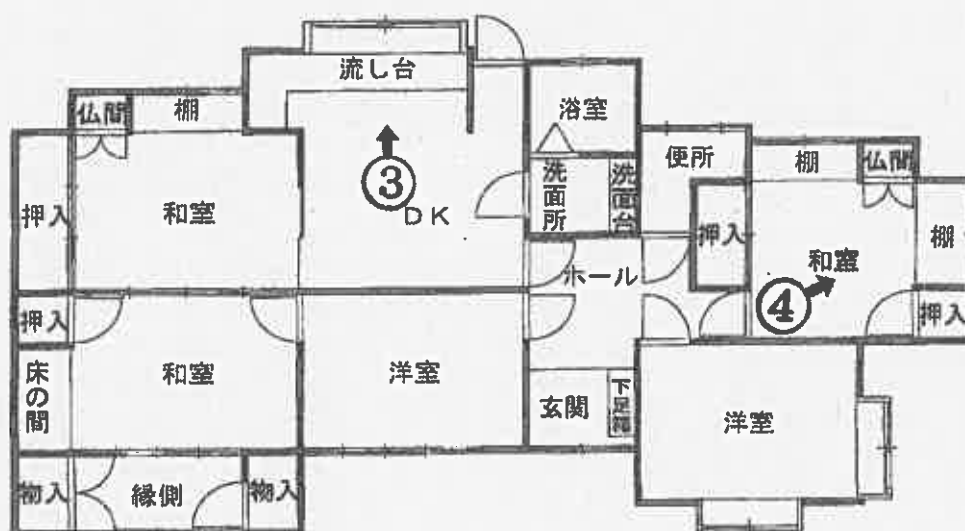


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件番号3（主である建物）



物件番号3附属建物番号1



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

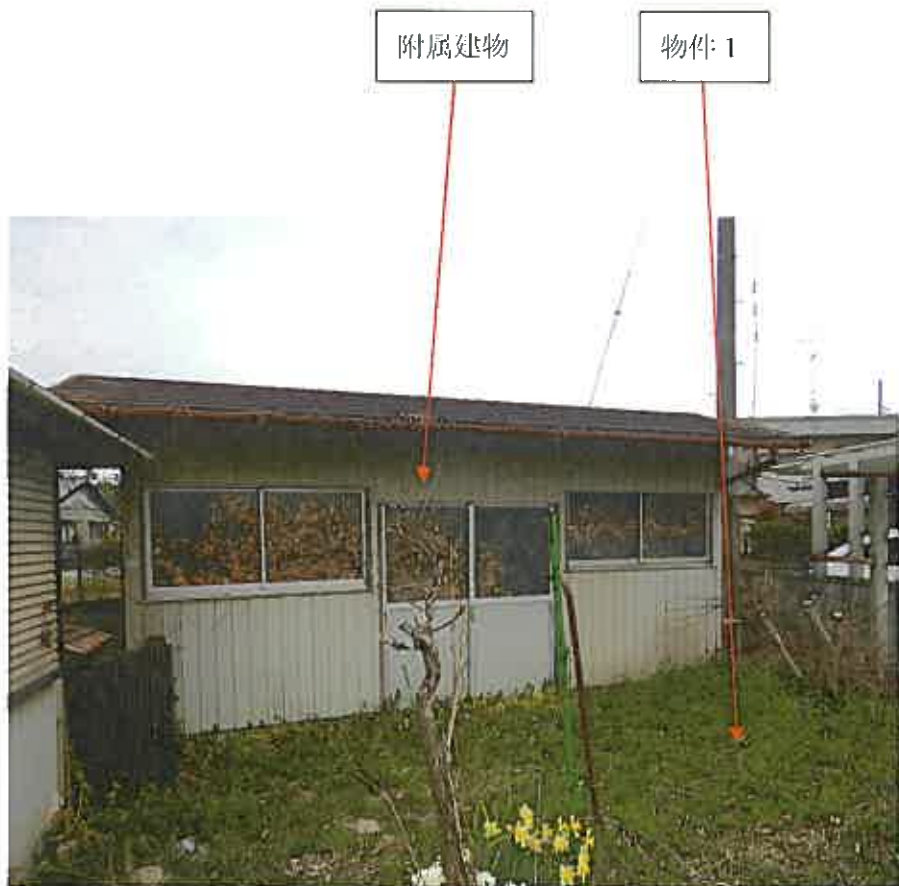
①

物件
外観



②

附属建
物外観



③

物件 3
内 部



④

物件 3
内 部



(9枚目)

⑤

附属建
物内部



令和5年(ケ)第30号
令和5年8月 9日受理
令和5年9月15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 津市久居北口町字駒走り
 地 番 977番39
 地 目 雑種地
 地 積 80平方メートル

- 2 所 在 津市久居北口町字駒走り
 地 番 990番23
 地 目 宅地
 地 積 265.00平方メートル

- 3 所 在 津市久居北口町字駒走り990番地23、977番地39
 家屋 番号 990番23
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.05平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9.93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) ☐ (物件)					
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図(法14条1項)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	物件1,2は一体として物件3建物の敷地として利用されており、その境界は不明瞭である。 物件2土地上に構築物であるカーポート(約10㎡)が存在する。					
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>				{	種類: 構造: 床面積:
{	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 住居(非居住) として管理している。 ☐ 「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	物件3の北側に庇状物置(約9㎡)が造作されている。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(2 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
☒ C (所有者Aの代理人)	本件所有者のAさんは施設に入所しています。長男の方が立会いたいということですので、立入調査日は9月12日をお願いします。
☒ B (所有者Aの長男)	本件土地建物には私の父母が居住していました。父が他界した際、その負債が不明であったことから、母以外の相続人は相続放棄の手続きをとり、母のみが限定承認しています。 5年程前までは母が一人で居住していましたが、その後は施設に入所しており、現在は私が時々管理に来る程度です。 私も高校生まではここに居住していましたが、それ以後は出ており家のことの詳細はよくわかりませんし、母も認知症があり理解できません。 この家には、西側の市道から通路を通して入る形になっていました。通路部分である994-6の土地も当方の所有だと思っていましたが、他人名義であることを聞きびっくりしています。どの様な経緯で994-6の土地を通っていたかはわかりません。

(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)

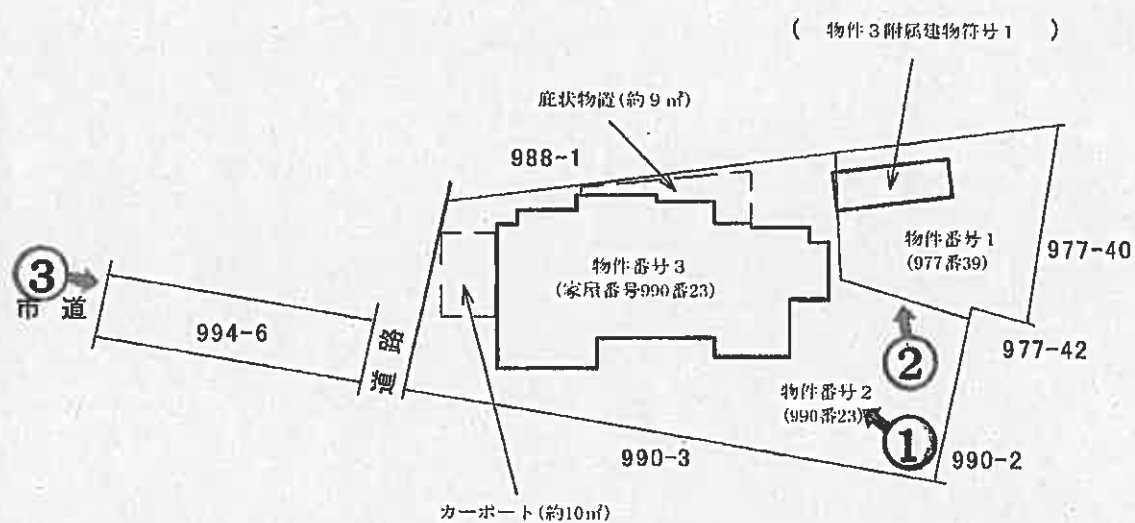
執 行 官 の 意 見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aの長男Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～3の土地建物は所有者Aが居宅（非居住）として管理している以外、第三者の占有は無いものと思われた。なお、長男Bについては、管理に来ているだけであり、単独の占有は認められず、占有補助者になるものと考えられる。
- 津市役所の固定資産課税台帳によると、未登記の建物の課税があるが、現地において物件3建物とその附属建物以外の建築物は存在しなかった。
- 本件物件は、西側で公衆用道路(998番3)と接しているが、同公衆用道路は幅員が狭く、現実的には目的外土地（994番6）を通過して西側の市道から出入りしていたものと思われる。前記目的外土地は、コンクリート舗装されて通路状になっているが、その利用経緯は不明である。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年8月9日 (水) 13:30-14:00	津地方法務局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
5年8月10日 (木) 15:30-15:40	物件所在地	物件・外観調査
5年8月16日 (水) 10:50-10:55	津地方裁判所	所有者Aの代理人Cに電話で聴取調査
5年8月16日 (水) 16:30-16:40	津市役所	資産税課で評価証明書等申請
5年9月12日 (火) 13:20-14:00	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影, 所有者Aの 長男Bと面談、聴取調査(評価人 市川裕規 同 行)。
年月日 () : - :	(以下空白)	
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
(5 枚目)

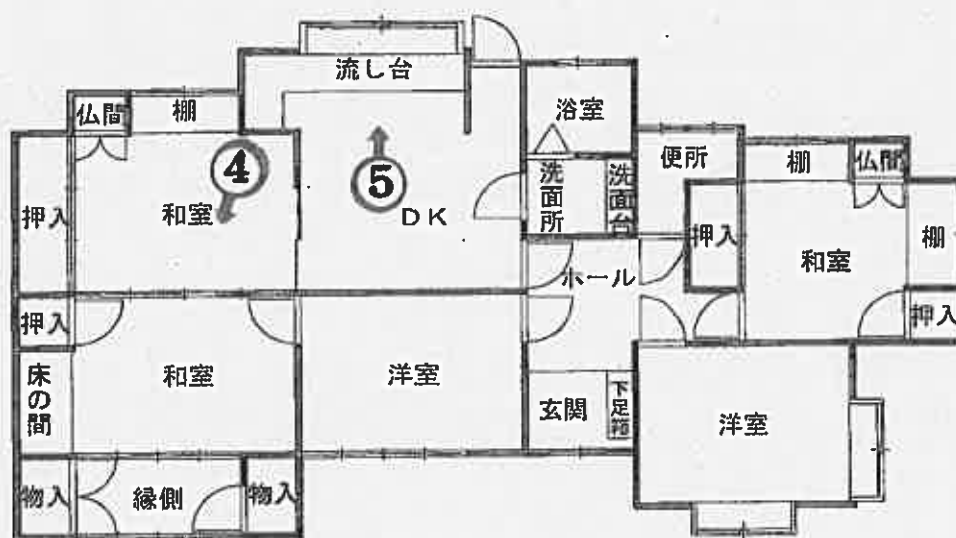


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件番号3（主である建物）



物件番号3附属建物符号1



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

物件番号 2

物件番号 3

①

物 件
外 観



物件 3 附属建物符号 1

物件番号 1

②

附属建
物外観



物件 3 建物

目的外土地(994-6)

③

物 件
外 観



④

物件 3
内 部



⑤

物件 3
内 部



⑥

附属建
物内部





令和 5 年 (ケ) 第 30 号

求 意 見 書

市 川 裕 規 殿

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 9 月 25 日

評価人

市川 裕規



物 件 目 録

- 1 所 在 津市久居北口町字駒走り
 地 番 977 番 39
 地 目 雑種地
 地 積 80 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 津市久居北口町字駒走り
 地 番 990 番 23
 地 目 宅地
 地 積 265.00 平方メートル
- 3 所 在 津市久居北口町字駒走り 990 番地 23、977 番地 39
 家屋 番号 990 番 23
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 99.05 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	270,000	190,000	0
2	900,000	630,000	0
3	820,000	570,000	0
1～3	1,990,000	1,390,000	一括
(備 考)			



令和5年（ケ）第30号	
令和 8 年 3 月 1 8 日	現地調査
令和 8 年 3 月 2 5 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 1,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 270,000 円
物件 2 (土地)	金 900,000 円
物件 3 (建物)	金 820,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 目的土地の内訳価格は目的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、目的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	津市久居北口町字駒走り	
	地 番	9 7 7 番 3 9	
	地 目	雑種地	宅 地
	地 積	80 m ²	
2	所 在	津市久居北口町字駒走り	
	地 番	9 9 0 番 2 3	
	地 目	宅 地	
	地 積	265.00 m ²	
3	所 在	津市久居北口町字駒走り 9 9 0 番地 2 3、9 7 7 番地 3 9	
	家屋番号	9 9 0 番 2 3	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造 瓦葺平家建	
	床 面 積	99.05 m ² 延べ 99.05 m ²	
	附属建物	符号 1	
	種 類	物 置	
	構 造	木造スレート葺 平家建	
	床 面 積	9.93 m ² 延べ 9.93 m ²	
番号	特 記 事 項		
1 2 3	なし		

* * * 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・2）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「久居」駅 北方・直線距離 約1.6km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体とした、街路条件の劣る住宅地域。	
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・市街化調整区域
	用 途 地 域	_____
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	_____
	そ の 他 の 規 制	_____
画 地 条 件	・地積：345.00㎡（登記面積） ・不整形 ・間口：約9m，奥行：約27m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・西側 幅員約2m（種別：道路）、未舗装（一部舗装あり） ※建築基準法上の道路ではない ※接面道路に対しほぼ等高	
土地の利用状況等	・物件3建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	○接面する西側道路は、道路としての機能に劣る。対象土地では、当該接面道路ではなく、他人名義の地番994番6土地を介在して、西側にある市道が利用されているものと見受けられた。 ○水道の引込管は、東側に隣接する他人名義の地番977番40・977番42土地付近を経由している可能性が高い。 ○対象土地内にカーポートあり。 ○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3）

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）	昭和45年12月5日 新築
	経 過 年 数	56 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付、カラー鉄板等
	内 壁	ビニルクロス、タイル貼り、じゅらく、繊維壁等
	天 井	ビニルクロス、化粧石膏ボード、竿縁天井、杉柵天井等
	床	フローリング、タイル貼り、畳、クッションフロアシート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	———
床面積（現況）		99.05 m ²
	延べ	99.05 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・新築後、55年以上が経過しており、全般的に劣化の進行が顕著である。	
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	○登記記録によると、主である建物は昭和60年6月日不詳に増築が行われている。増築前の床面積は、77.49m²であった。 ○主である建物北面に、庇状物置あり。 ○附属建物については、主である建物に包含して価格の査定を行うものとする。なお、附属建物の新築年月日は、登記記録によると、昭和60年6月日不詳である。 ○目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

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）

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	17,300	0.91	80	1.00	1,250,000
2	17,300	0.91	265.00	1.00	4,170,000

※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・・・・・・ 0.91

・画地条件（方位、形状）0.91

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ここでは考慮しない。

(2) 建物価格（物件3）

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。

なお、物件3建物の価格の査定に当たっては、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
3	140,000	99.05	0.01	130,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(56 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times \text{観察減価率} \text{ <注1>} \\ = 0.01$$

※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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,250,000	0.40 法定地上権	500,000
2	4,170,000	0.40 法定地上権	1,670,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

(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	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	1,250,000	－ 500,000		0.60	0.60	270,000
2	4,170,000	－ 1,670,000		0.60	0.60	900,000
3	130,000	＋ 2,170,000	1.00	0.60	0.60	820,000
一 括 価 格 (合計)						1,990,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①接面道路は、建築基準法上の道路ではなく、今後の建替えの可否に関し、不透明であること、②水道及び市道の利用に際し、他人地を経由しているものとみられること、などの点を総合的に考慮。

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
- ・ 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2m未舗装道路沿いの規模約350㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：津 - 40

所 在：津市久居藤ヶ丘町字藤ヶ丘2656番90
 価 格：32,400 円/㎡
 位 置：近鉄名古屋線「久居」駅の北方 道路距離約1.7km
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：206 ㎡
 供給処理施設：水道、ガス
 接 面 街 路：西側、幅員4.6m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化調整区域
 (指定建ぺい率60%，指定容積率100%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

(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8年1月1日	32,400	$\times \frac{100.1}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{185}$	= 17,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 185 (街路、環境条件格差等を考慮)

(4) 標準価格の決定

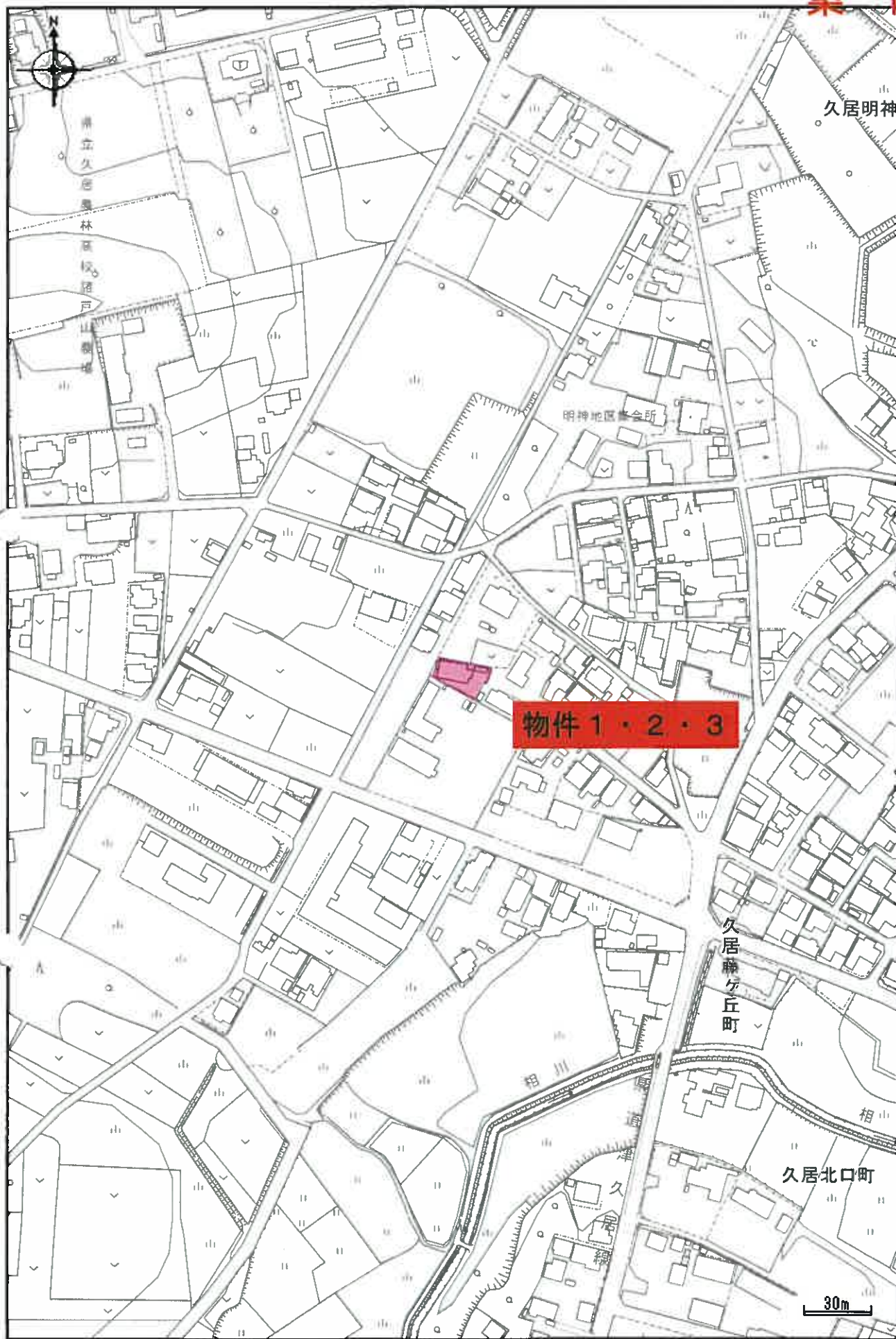
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、17,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 17,300 円/㎡

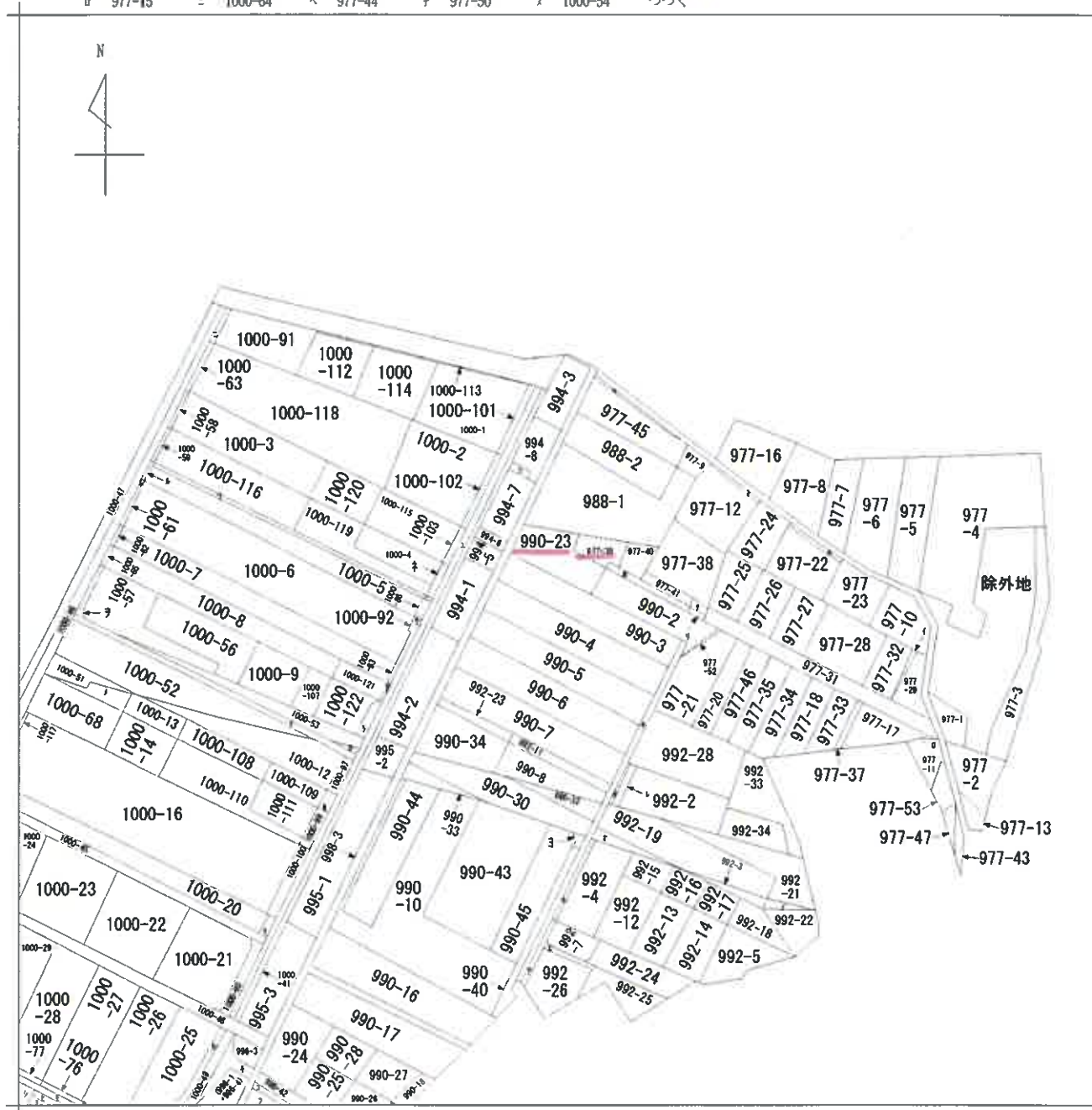
附 属 資 料

位置図





イ 977-36	ハ 977-54	ホ 977-42	ト 977-48	ニ 977-51	ノ 1000-60
ロ 977-15	ヘ 1000-64	ヘ 977-44	チ 977-50	ヌ 1000-54	ツツク



地番区域見出



請求部	所在	津市久居北口町字駒走り				地番	990番23			
出力縮	力尺	1/1200	精度区	座標系 番号又 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成 年月日					備付 年月日 (原図)				補記 事項	

登記年月日：昭和50年11月8日

前 977-38 新 977-38 ~ 42, -48, -50, 51
 地 番 977-38 977-42 977-48 977-50 977-51

土地の所在 茨城県北茨城市馬走町

市久居北口町
 平成5年4月11日 977-49番を合筆

昭和50年11月8日登記	作製者
昭和50年10月30日	申請人
977-38 ①減地	
977-39 ②求積	
977-40 ③求積	
977-41 ④求積	
977-42 ⑤求積	

$343.14 - 230.815 = 122.325$
 $122.325 \times 1.5 = 183.4875$
 $183.4875 \times 1.5 = 275.23125$
 $275.23125 \times 1.5 = 412.846875$
 $412.846875 \times 1.5 = 619.2703125$
 $619.2703125 \times 1.5 = 928.90546875$
 $928.90546875 \times 1.5 = 1393.358203125$
 $1393.358203125 \times 1.5 = 2090.0373046875$
 $2090.0373046875 \times 1.5 = 3135.05595703125$
 $3135.05595703125 \times 1.5 = 4702.583935546875$
 $4702.583935546875 \times 1.5 = 7053.8759033203125$
 $7053.8759033203125 \times 1.5 = 10580.81385498046875$
 $10580.81385498046875 \times 1.5 = 15871.220782470703125$
 $15871.220782470703125 \times 1.5 = 23806.8311737060546875$
 $23806.8311737060546875 \times 1.5 = 35710.24676055908203125$
 $35710.24676055908203125 \times 1.5 = 53565.370140838623046875$
 $53565.370140838623046875 \times 1.5 = 80348.0552112579345703125$
 $80348.0552112579345703125 \times 1.5 = 120522.08281688690185546875$
 $120522.08281688690185546875 \times 1.5 = 180783.124225330352783203125$
 $180783.124225330352783203125 \times 1.5 = 271174.6863379955291748046875$
 $271174.6863379955291748046875 \times 1.5 = 406762.02950699329376220703125$
 $406762.02950699329376220703125 \times 1.5 = 610143.044260489940643310546875$
 $610143.044260489940643310546875 \times 1.5 = 915214.5663907349109649658203125$
 $915214.5663907349109649658203125 \times 1.5 = 1372821.84958610236644744873046875$
 $1372821.84958610236644744873046875 \times 1.5 = 2059232.774379153549671173095703125$
 $2059232.774379153549671173095703125 \times 1.5 = 3088849.1615687303245067596435546875$
 $3088849.1615687303245067596435546875 \times 1.5 = 4633273.74235309548676013946533203125$
 $4633273.74235309548676013946533203125 \times 1.5 = 6949910.613529643229140209197998046875$
 $6949910.613529643229140209197998046875 \times 1.5 = 10424865.9202944648437103137969970703125$
 $10424865.9202944648437103137969970703125 \times 1.5 = 15637298.88044169726556547069549560546875$
 $15637298.88044169726556547069549560546875 \times 1.5 = 23455948.320662545898348206043243408203125$
 $23455948.320662545898348206043243408203125 \times 1.5 = 35183922.4809938188475223090648651123046875$
 $35183922.4809938188475223090648651123046875 \times 1.5 = 52775883.72149072827128346359729766845703125$
 $52775883.72149072827128346359729766845703125 \times 1.5 = 79163825.582236092406925195395946502685546875$
 $79163825.582236092406925195395946502685546875 \times 1.5 = 118745738.3733541386103877930939197540283203125$
 $118745738.3733541386103877930939197540283203125 \times 1.5 = 178118607.56003120791558168964087963104248046875$
 $178118607.56003120791558168964087963104248046875 \times 1.5 = 267177911.340046811873372534461319446563720703125$
 $267177911.340046811873372534461319446563720703125 \times 1.5 = 400766867.0100702178100588016919791698455810546875$
 $400766867.0100702178100588016919791698455810546875 \times 1.5 = 601150290.51510532671508820253796875476837158203125$
 $601150290.51510532671508820253796875476837158203125 \times 1.5 = 901725435.772657990072632303806953132152557373046875$
 $901725435.772657990072632303806953132152557373046875 \times 1.5 = 1352588153.6589869851089484557104296982288360595703125$
 $1352588153.6589869851089484557104296982288360595703125 \times 1.5 = 2028882230.48848047766342268356564454734325408935546875$
 $2028882230.48848047766342268356564454734325408935546875 \times 1.5 = 3043323345.7327207164951340253484668210148811340346875$
 $3043323345.7327207164951340253484668210148811340346875 \times 1.5 = 4564985018.59908107474270103802269923152232170105203125$
 $4564985018.59908107474270103802269923152232170105203125 \times 1.5 = 6847477527.898621612114051556934048847283482551578046875$
 $6847477527.898621612114051556934048847283482551578046875 \times 1.5 = 10271216291.8479324181707728540110732709252237773670703125$
 $10271216291.8479324181707728540110732709252237773670703125 \times 1.5 = 15406824437.77189862725615928101660990638783566605060546875$
 $15406824437.77189862725615928101660990638783566605060546875 \times 1.5 = 23110236656.657847940884238921524914859581253499075908203125$
 $23110236656.657847940884238921524914859581253499075908203125 \times 1.5 = 34665354984.9867719113263583822873722893718802486138623046875$
 $34665354984.9867719113263583822873722893718802486138623046875 \times 1.5 = 51998032477.47915786698953757343105843405782037292079345703125$
 $51998032477.47915786698953757343105843405782037292079345703125 \times 1.5 = 77997048716.218736790484306360146587651086730559381190185546875$
 $77997048716.218736790484306360146587651086730559381190185546875 \times 1.5 = 116995573074.3281051857264595402198814766290958390717852783203125$
 $116995573074.3281051857264595402198814766290958390717852783203125 \times 1.5 = 175493359611.49215777858968931032982221494364375860767791748046875$
 $175493359611.49215777858968931032982221494364375860767791748046875 \times 1.5 = 263240039417.238236667884533965494733322415465637911516876220703125$
 $263240039417.238236667884533965494733322415465637911516876220703125 \times 1.5 = 394860059125.8573549918268009482410799836231984568672753143310546875$
 $394860059125.8573549918268009482410799836231984568672753143310546875 \times 1.5 = 592290088688.78603248774020142236997497543479768529091297149658203125$
 $592290088688.78603248774020142236997497543479768529091297149658203125 \times 1.5 = 888435133033.179048731610302133554962463152196527936369457244873046875$
 $888435133033.179048731610302133554962463152196527936369457244873046875 \times 1.5 = 1332652699549.7685710274154531903486936947282947919045491858673095703125$
 $1332652699549.7685710274154531903486936947282947919045491858673095703125 \times 1.5 = 2008979049324.6528565411231797855405405420924421878568237788010546875$
 $2008979049324.6528565411231797855405405420924421878568237788010546875 \times 1.5 = 3013468573986.97928481168476967831081081313866328178523566820158203125$
 $3013468573986.97928481168476967831081081313866328178523566820158203125 \times 1.5 = 4520202860980.468927217527154517366216219707994922677853502301873046875$
 $4520202860980.468927217527154517366216219707994922677853502301873046875 \times 1.5 = 6780304291470.7033908262907317755493243295619923840167802534528095703125$
 $6780304291470.7033908262907317755493243295619923840167802534528095703125 \times 1.5 = 10170456437206.0550623943636762562698649443929885260251704001892143046875$
 $10170456437206.0550623943636762562698649443929885260251704001892143046875 \times 1.5 = 15255684655809.08259359154551538440279741658948278903775560028382145703125$
 $15255684655809.08259359154551538440279741658948278903775560028382145703125 \times 1.5 = 22883526983713.6238903873182730760419961248842241835566334004257321875$
 $22883526983713.6238903873182730760419961248842241835566334004257321875 \times 1.5 = 34325290475570.43583558097741011406299418732633627533495010063859828125$
 $34325290475570.43583558097741011406299418732633627533495010063859828125 \times 1.5 = 51487935713355.650753371466115171094491280989504413002425150957897421875$
 $51487935713355.650753371466115171094491280989504413002425150957897421875 \times 1.5 = 77231903570033.4761250571941727566417369214842566195036377264368461328125$
 $77231903570033.4761250571941727566417369214842566195036377264368461328125 \times 1.5 = 115847855355050.21418758579125913506760438222638492925505658965526919921875$
 $115847855355050.21418758579125913506760438222638492925505658965526919921875 \times 1.5 = 173771783032575.321281378686888702591406573339577393882584884482903798828125$
 $173771783032575.321281378686888702591406573339577393882584884482903798828125 \times 1.5 = 260657674548862.9819220680303330538871098599093660908238773267243556982421875$
 $260657674548862.9819220680303330538871098599093660908238773267243556982421875 \times 1.5 = 390986511823294.47288310204550008083066478986404913623581600008653354736328125$
 $390986511823294.47288310204550008083066478986404913623581600008653354736328125 \times 1.5 = 586479767734941.709324653068250121245997184796073704353724000129800321044921875$
 $586479767734941.709324653068250121245997184796073704353724000129800321044921875 \times 1.5 = 879719651602412.5639869796023751818689957771941105565305860001947004815673828125$
 $879719651602412.5639869796023751818689957771941105565305860001947004815673828125 \times 1.5 = 1319579477403618.84598046940356277280349366579116583479587900029205072235107421875$
 $1319579477403618.84598046940356277280349366579116583479587900029205072235107421875 \times 1.5 = 1979369216105428.268970704105344159205240498686748752193818500438076083526611328125$
 $1979369216105428.268970704105344159205240498686748752193818500438076083526611328125 \times 1.5 = 2969053824158142.4034560561580163883078607480291231282907277506571141252899169921875$
 $2969053824158142.4034560561580163883078607480291231282907277506571141252899169921875 \times 1.5 = 4453580736237213.6051840842370245824617911220436846924360916259856711879248754921875$
 $4453580736237213.6051840842370245824617911220436846924360916259856711879248754921875 \times 1.5 = 6680371104355820.40777612635553677369268668306552703865413743897850678188731273828125$
 $6680371104355820.40777612635553677369268668306552703865413743897850678188731273828125 \times 1.5 = 10020556656533730.611664189533306105389029024598290557981206158467760172830969107421875$
 $10020556656533730.611664189533306105389029024598290557981206158467760172830969107421875 \times 1.5 = 15030834984800595.9174962843000091577835435368974358369718092377016402592464536611328125$
 $15030834984800595.9174962843000091577835435368974358369718092377016402592464536611328125 \times 1.5 = 22546252477200893.87624442645001373677531530534615375545771385655246038886968049169921875$
 $22546252477200893.87624442645001373677531530534615375545771385655246038886968049169921875 \times 1.5 = 33819378715801340.814366639675020605162972958019230633186570784828690583304520737548828125$
 $33819378715801340.814366639675020605162972958019230633186570784828690583304520737548828125 \times 1.5 = 50729068073702011.2215499595125309077444594370288459497798561772429358749567811063232421875$
 $50729068073702011.2215499595125309077444594370288459497798561772429358749567811063232421875 \times 1.5 = 76093602110553016.83232493926879636161668915554326892466978426586440381243517165948486328125$
 $76093602110553016.83232493926879636161668915554326892466978426586440381243517165948486328125 \times 1.5 = 114140403165829525.24848740890319454242503373331490338700467639879660571865275748922728984375$
 $114140403165829525.24848740890319454242503373331490338700467639879660571865275748922728984375 \times 1.5 = 171210604748744287.872731113354791813637550600022355080507014598194908577979136233840934765625$
 $171210604748744287.872731113354791813637550600022355080507014598194908577979136233840934765625 \times 1.5 = 256815907123116431.8090966700321877204563259000335326207605218972923628669687043507614021484375$
 $256815907123116431.8090966700321877204563259000335326207605218972923628669687043507614021484375 \times 1.5 = 385223860684674647.71364500504828158068448885005029893114078284593854429045305652614210322265625$
 $385223860684674647.71364500504828158068448885005029893114078284593854429045305652614210322265625 \times 1.5 = 577835791027011971.570467507572422371026733275075448396711174268907816435679584789213154833984375$
 $577835791027011971.570467507572422371026733275075448396711174268907816435679584789213154833984375 \times 1.5 = 866753686540517957.3557012613586335565401000126131725950667614033617246535193771838197322509765625$
 $866753686540517957.3557012613586335565401000126131725950667614033617246535193771838197322509765625 \times 1.5 = 1299130529810776936.03355189203795033481015001891975889260014210504258698027906577572959837646484375$
 $1299130529810776936.03355189203795033481015001891975889260014210504258698027906577572959837646484375 \times 1.5 = 19$

登記年月日：昭和42年7月26日

地番	246569	前	990-2
土地の所在	新 990-23 津市久居北口町		

昭和42年7月26日登記

②木積

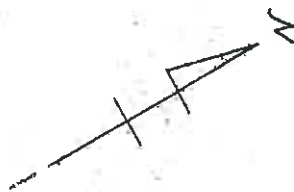
$$\textcircled{1} 24.60 \times 8.20 \times \frac{1}{2} = 217.30 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{2} 18.70 \times 5.20 \times \frac{1}{2} = 48.62 \text{ m}^2$$

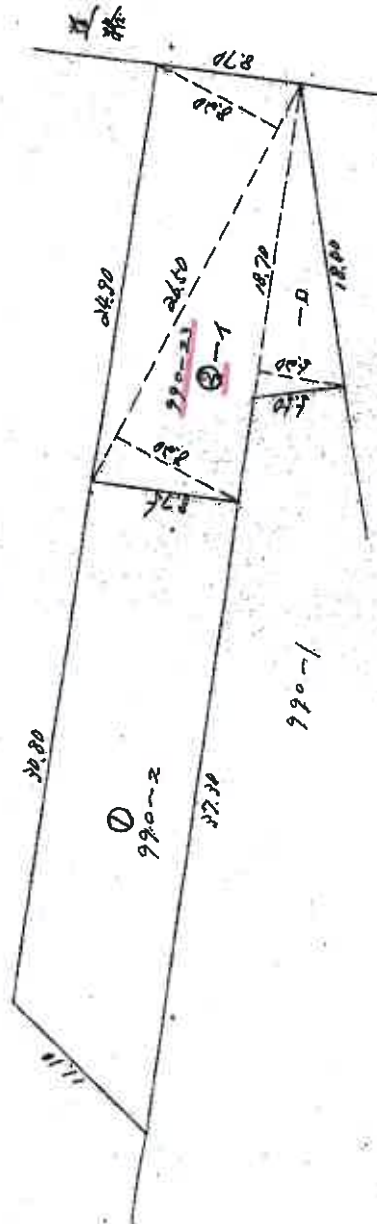
$$\text{計} \quad 265.92$$

①空地

$$614.89 - 265.92 = 348.97$$



990-3



縮尺 1/300

(三) 富林土地測量士会 用紙

受託 10/ 号

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和5年7月18日 測量方法部

登記官

請求番号：24-2

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年10月4日

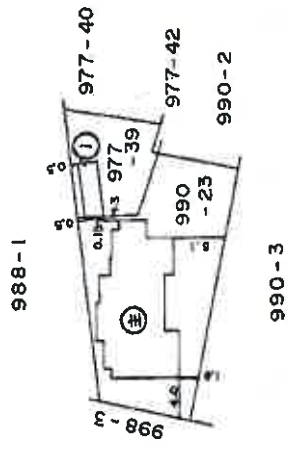
074162 各階平面図

家屋番号 990番23 建物図面

建物の所在 大層市北田町字駒走り990番地23・977番地39

澤市久居北口南

附録第八号ノ四



津地方法務局
510-4
処理

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

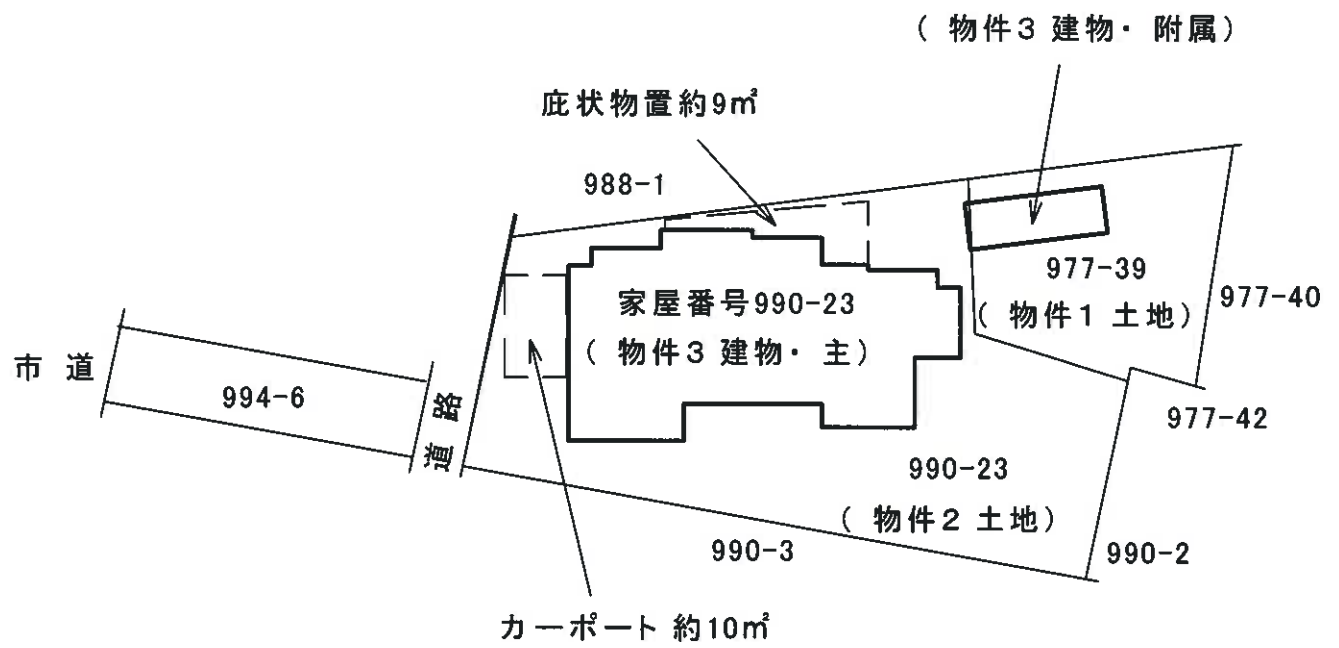
(三重県土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年7月18日 津地方法務局

図面印

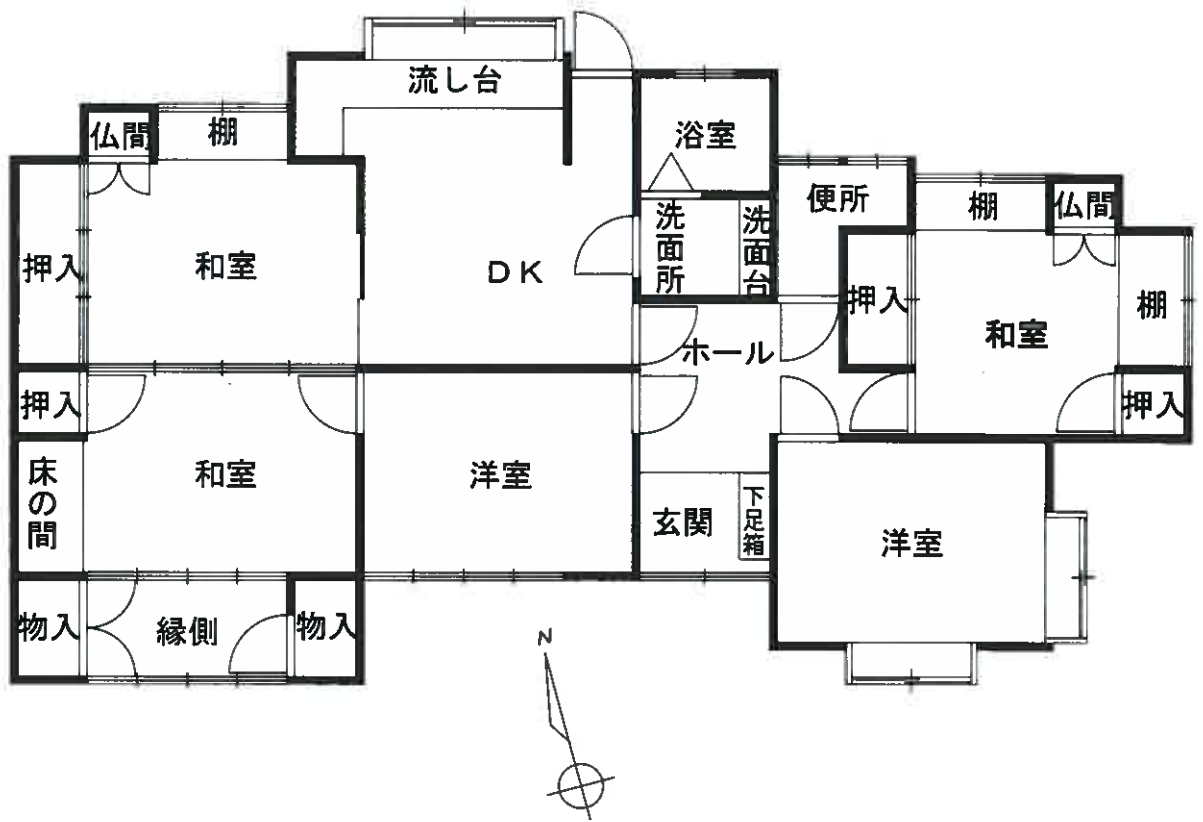
※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建物見取図

(物件3建物・主)



(物件3建物・附属)

