

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月22日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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 6年 6月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 6月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 6月20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 6年 8月13日 午前 9時50分 場 所 津地方裁判所民事部 |
| 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3.3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 6年 3月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

1 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番1
地 目 宅地
地 積 316.03平方メートル
持分2分の1

2 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番5
地 目 宅地
地 積 37.42平方メートル
持分2分の1

☆4 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1055番13
地 目 畑
地 積 188平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
持分2分の1

5 所 在 松阪市久保町字下垣戸1071番地1
家屋 番号 1071番1
種 類 居宅



物件目録

構造 木造瓦葺平家建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 152.81平方メートル

(現況)

種類 居宅・寄宿舍

構造 木造鉄骨造瓦葺2階建・コンクリートブロック造陸屋根平家建 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 1階 約198.61平方メートル
2階 約162平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 45.04平方メートル

(現況)

不存在

持分2分の1



物件明細書

令和 5年12月13日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 大倉 康彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4, 5】

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, 4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4, 5】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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, 4, 5】

本件土地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 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番1
地 目 宅地
地 積 316.03平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番5
地 目 宅地
地 積 37.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1055番13
地 目 畑
地 積 188平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分2分の1
- 5 所 在 松阪市久保町字下垣戸1071番地1
家屋 番号 1071番1
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 152.81平方メートル

(現況)

種 類 居宅・寄宿舍

構 造 木造鉄骨造瓦葺2階建・コンクリートブロック造陸屋
根平家建 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1階 約198.61平方メートル
2階 約162平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.04平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分2分の1



令和5年(ケ)第47号
令和5年11月1日受理
令和5年12月12日提出

現況調査報告書

(その1-物件1, 2, 4, 5関係分)

津地方裁判所
執行官 野 添 学

(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 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番1
地 目 宅地
地 積 316.03平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番5
地 目 宅地
地 積 37.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1055番13
地 目 畑
地 積 188平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 5 所 在 松阪市久保町字下垣戸1071番地1
家屋 番号 1071番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 152.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|---|-------|----|---|---|---|
| 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, 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件4) <input type="checkbox"/> (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 <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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(件外持分権者B) 上記の者らが本土地に下記建物を所有(共有)し、占有している <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 <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5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) 主たる建物につき <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・寄宿舍 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造鉄骨造瓦葺2階建・コンクリートブロック造陸屋根平家建 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約198.61㎡(増築部分約47㎡、滅失部分約1.2㎡) 2階 約162㎡(全部増築部分) 附属建物符号1の物置につき、滅失して現況は不存在 | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(件外持分権者B) 上記の者らが本建物を元居宅兼寄宿舍の状態で荷物を残置して使用している <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 <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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table> | | | { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | { | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| { | 保管開始日 | 令和 | 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

| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) | (本件物件について貸借関係がない旨の回答書面提出) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 松阪飯南森林組合職員(債権者職員) | 1 本件物件の件外持分をお持ちのBさんはAさんのご兄弟のようですが、障がい者で、若い頃から施設に入所されていると聞いています。 2 以前は本件物件所在地の近くに大学がありましたので、本件建物は学生向けの寮になっていた時期があるようです。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 松阪市役所資産税課職員 | 課税台帳上、物件5建物の附属建物符号1の物置は滅失済みとなっています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

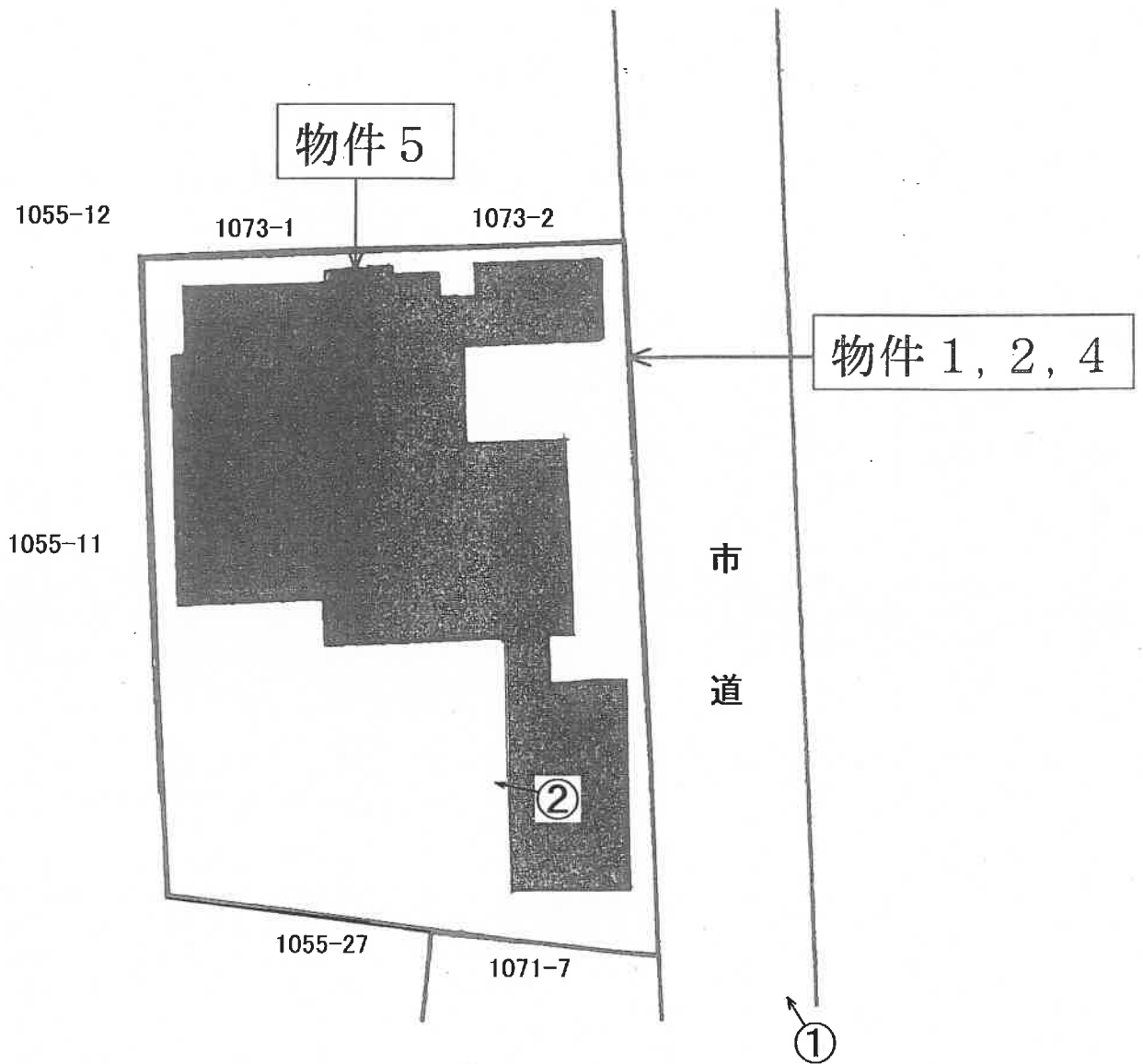
- 1 本件競売手続の対象は本件土地建物の持分各2分の1であり、競落人は競落後に件外持分権者であるBと本件物件の使用等について協議する必要がある。
- 2 本件物件の所有(共有)者Aは、本件を受命した時点で社会復帰促進センター(刑事収容施設)に入所中であり、住民票上の住所も本件物件所在地には置いていない。
なお、本件土地建物の件外持分権者Bは、津市内の障がい者支援施設に入寮中であり、物件の現況及び関係人の陳述を踏まえると、本件物件所在地にBの居住実態はないものと認めた。
- 3 物件5建物の玄関脇には、Aの亡父C(令和3年1月死亡)のフルネームが記載された表札が存在したが、電気メーターは取り外されており、建物内は各所に蜘蛛の巣が張っていた。また、建物内には平成31年3月のカレンダーがかけられたままとなっていた。
- 4 物件1, 2, 4土地は地続きの一塊の土地で一体的に利用されており、各筆間の筆界は現況では判然としない。なお、物件5建物の所在地番は物件1土地のみであり、現況と建物図面からも物件5建物は物件1土地上に存在しているものと認めた。また、公図上物件4土地が所在する辺りは雑草が生えて雑種地状となっていた。
- 5 物件4土地の登記地目が畑であることから、執行裁判所から松阪市農業委員会に農地等の現況について照会がなされており、その回答によると農業委員会はその現況地目を農地と認定しており、競落取得するには買受適格証明書が必要となる。また、農業委員会の回答によると、物件4土地について貸借等の届出はないものの、次のとおり転用許可があるとのことであり、その事実と現況も踏まえ、本報告書では現況地目を雑種地とした。
 転用許可等の
 有無・・・・・・・・・・有
 許可等年月日・・・・昭和62年9月8日
 許可条項・・・・・・・・5条届出
 転用目的・・・・・・・・駐車場
 許可等を受けた者・・・C
- 6 物件5建物の上水道に関する契約状況を調査したところ、令和3年9月に閉栓されており、閉栓時の名義人はCであったことを確認した。
- 7 本件の土地建物については、いずれも令和3年1月に相続によりCからA, B両名に相続登記が経由されている。よって、本件物件の占有関係については、物件の現況、上水道の契約関係に関する照会回答結果並びに関係人の陳述を踏まえ、本報告書3枚目記載のとおりA, B両名がCの相続人として共同で使用占有しているものと認定した。
- 8 物件5建物は、廊下等、床面に踏み込むと沈下する箇所が存在した。また、1階玄関内部等の天井材に雨漏りの痕跡を認めた(写真⑦)。
- 9 1階和室の仏間には仏壇が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|----------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年11月 2日 (木) 11:00-11:30 | 津地方法務局 松阪支局 | 公図、登記等調査 |
| 5年11月 2日 (木) 13:05-13:15 | 物件所在地 | 現場所在確認、外観写真撮影、外構・占有関係調査 |
| 5年11月 2日 (木) 14:00-14:25 | 松阪市役所 | 課税台帳、家屋平面図、住民票調査、資産税課職員から面談聴取 |
| 5年11月10日 (金) | 執行官室 | 所有者宛、照会書面送付(11/24回答) 松阪市上下水道部宛照会(11/24回答) |
| 5年11月21日 (火) 9:45-10:45 (上記時間のうち 10:15-10:30) | 物件所在地 電話 | 物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行 債権者組合職員から電話聴取 |
| 5年12月 8日 (金) 9:00-9:10 | 津市役所 | 住民票調査 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

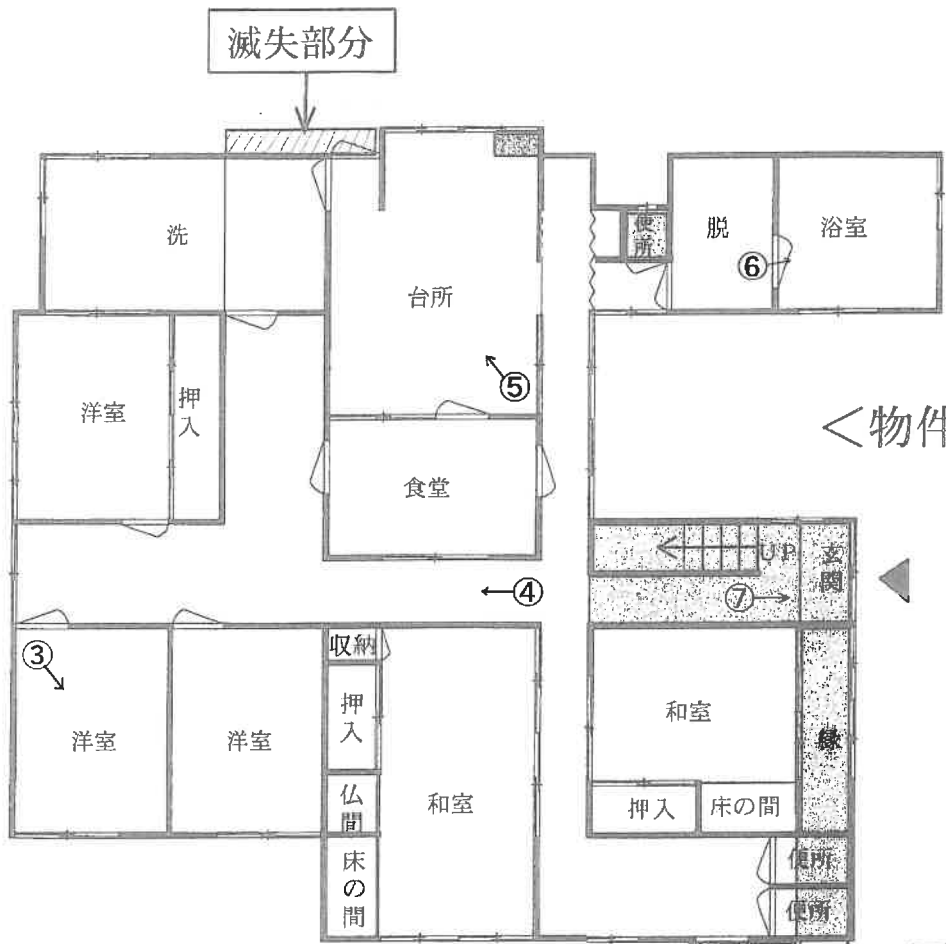
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図
(概略)



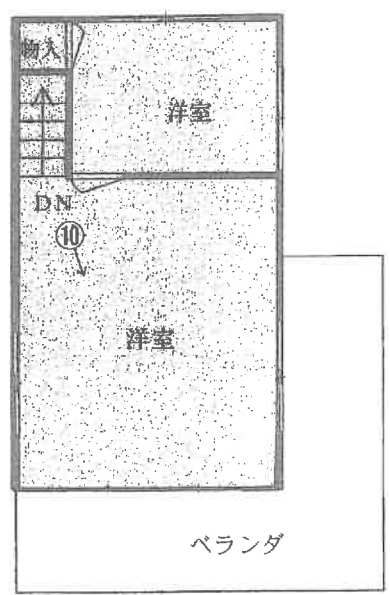
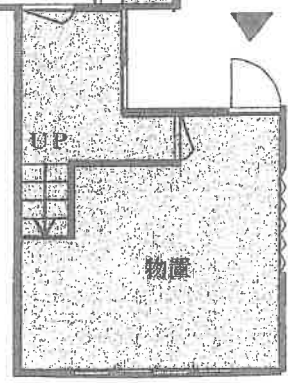
←○の印は写真の撮影位置方向番号

間取図
(概略)

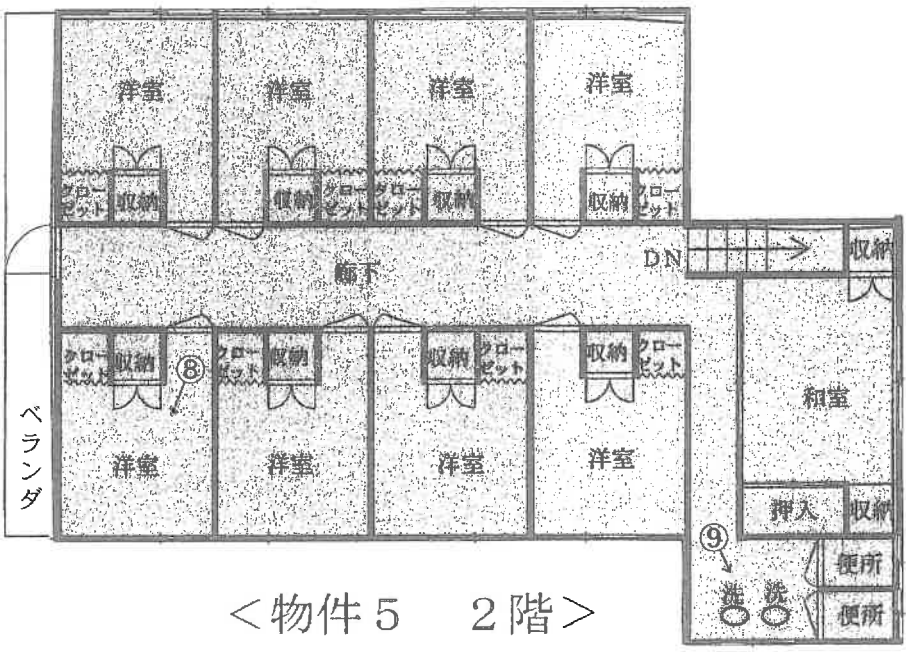


<物件5 1階>

- 増築 約209㎡ (1階約47㎡、2階約162㎡)
- 滅失 約1.2㎡ (1階)



<物件5 2階>



<物件5 2階>

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 5 建物

②



物件 5 建物

物件 4 土地
辺り

③



写真③～⑩は
物件5建物の
内部を撮影

④



⑤



⑥



(11枚目)

⑦



雨漏りの
痕跡

⑧



⑨



⑩



| | |
|-------------|------|
| 令和5年(ケ)第47号 | |
| 令和5年11月21日 | 現地調査 |
| 令和5年12月5日 | 評価 |

津地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

藤川勝彦

第1 評 価 額

| 一 括 価 格 | |
|---------------|-------------|
| 金 1,480,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 780,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 90,000 円 |
| 物件4 (土地) | 金 460,000 円 |
| 物件5 (建物) | 金 150,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1，2，4及び5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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及び4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

物件5に増築部分（木造鉄骨造・居宅・合計約209㎡）が認められたため、これを建物の評価対象に含めた。

* * * 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 | 松阪市久保町字下垣戸 | |
| | 地 番 | 1 0 7 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 316.03 m ² | |
| | 所 有 者 | A 持分2分の1 | |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字下垣戸 | |
| | 地 番 | 1 0 7 1 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 37.42 m ² | |
| | 所 有 者 | A 持分2分の1 | |
| 4 | 所 在 | 松阪市久保町字下垣戸 | |
| | 地 番 | 1 0 5 5 番 1 3 | |
| | 地 目 | 畑 | 雑種地 |
| | 地 積 | 188 m ² | |
| | 所 有 者 | A 持分2分の1 | |

| 番号 | 所在等 | 登 記 | | 現 況 |
|----|---------------|---|--------|--|
| 5 | 所 在 | 松阪市久保町字下垣戸1071番地1 | | |
| | 家屋番号 | 1071番1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | 居宅・寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 | | 木造鉄骨造瓦葺2階 建 コンクリートブ ロック造 陸屋根平家建 木造垂鉛メッキ鋼板 葺平家建 |
| | 床面積 | 152.81㎡ | | 152.81㎡ 増築部分 約209㎡ 滅失部分 約1.2㎡ 合計 約360.61㎡ |
| | 所 有 者 | A 持分2分の1 | | |
| | 附 属 | 附属建物 | | 滅失 |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 物置 | | |
| | 構 造 | 木造垂鉛メッキ鋼板 葺平家建 | | |
| | | 床面積 | 45.04㎡ | |
| 番号 | 特 記 事 項 | | | |
| | 持分2分の1の売却である。 | | | |

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及び4）

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------------|
| 位置・交通 | JR紀勢本線「徳和」駅 西方 直線距離 約1.4km | |
| 付近の状況 | 松阪市中心部近くの市街地に位置する，一般住宅・共同住宅等が混在する住宅地域である。 | |
| 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・市街化区域 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 |
| | 指定建ぺい率 | 60% |
| | 指定容積率 | 200% |
| | 防火規制 | — |
| | その他の規制 | 日影規制 居住誘導区域内 |
| 画地条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・地積：541.45㎡ ・ほぼ整形画地 ・間口：約27m，奥行：約20m ・平坦地勢 | |
| 接面道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・東側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路と等高に接する。 ・南側 幅員約0.9m（種別：私道），舗装有 ※建築基準法上の道路でない。 ※接面道路と等高に接する。 | |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件5の敷地として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | 有 |
| | ガス配管 | 無※ |
| | 下水道 | 有 |
| 特記事項 | ※前面道路にガス管あり。 | |

（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5）

| 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） | 昭和38年3月11日新築 1071番1の2を合併 昭和39年4月1日増築，附属 建物合棟 |
| | 経 過 年 数 | 61 年 |
| | 経済的残存耐用年数 | - 年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造，コンクリートブロック造など |
| | 屋 根 | 瓦葺，陸屋根，亜鉛メッキ鋼板葺など |
| | 外 壁 | サイディング，金属張など |
| | 内 壁 | 合板貼など |
| | 天 井 | 合板貼など |
| | 床 | 畳，合板貼など |
| | 設 備 | 電気，給・排水，ガス，衛生など |
| そ の 他 | 無 | |
| 床 面 積 （ 現 況 ） | 152.81 m ² 増築部分 約 209 m ² 滅失部分 約 1.2 m ² 合計 約 360.61 m ² | |
| 現 況 用 途 等 | 現況用途 | 居宅・寄宿舍 |
| | 間 取 | 14室＋台所＋食堂 |
| 品 等 | 劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特 記 事 項 | 前記増築部分及び滅失部分あり。 汚損等が認められる。 | |

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及び4）

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 | 共有持分 割合 オ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ |
|-------------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------------|
| 1, 2 及び4 | 32,400 | 0.90 | 541.45 | 0.50 | $\frac{1}{2}$ | 3,940,000 |

※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……画地条件（一部に畑（登記上）を含み、農地法の規制などを受ける可能性がある。） 0.90
（角地としての効用増は無し）

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。

オ 土地共有持分割合……登記上の共有持分による。

「各物件の基礎となる価格」

上記物件1，2及び4の一括建付地価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\begin{aligned}
 \text{物件1} & \cdots \cdots 3,940,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{316.03 \text{ m}^2}{541.45 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 2,310,000 \text{ 円} \\
 & \hspace{15em} \text{(端数処理)} \\
 \text{物件2} & \cdots \cdots 3,940,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{37.42 \text{ m}^2}{541.45 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 270,000 \text{ 円} \\
 & \hspace{15em} \text{(万円未満切捨)} \\
 \text{物件4} & \cdots \cdots 3,940,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{188 \text{ m}^2}{541.45 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 1,360,000 \text{ 円} \\
 & \hspace{15em} \text{(万円未満切捨)}
 \end{aligned}$$

② 建物価格（物件5）

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/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 共有持分 割合 エ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------|-------------------------------|
| 5 | 130,000 | 360.61 | 0.01 | $\frac{1}{2}$ | 230,000 |

※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。

エ 建物共有持分割合……登記上の共有持分による。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{61 - \langle \text{注}1 \rangle}{\langle \text{注}2 \rangle + \langle \text{注}1 \rangle} \right\} \times (1 - 0.80) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

観察減価率

<注1> 経済的残存耐用年数
 <注2> 経過年数

※小数点第3位四捨五入

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, 2 及び 4 | 3, 940, 000 | 0.05 | 場所的利益 | 200, 000 |

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%と査定した。

「各物件の土地利用権等価格」

上記物件1, 2及び4の一括土地利用権等価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\begin{array}{l}
 \text{物件1} \cdots \cdots 200,000 \text{円} \quad \times \quad \frac{316.03 \text{ m}^2}{541.45 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 118,000 \text{円} \\
 \hspace{15em} \text{(端数処理)} \\
 \text{物件2} \cdots \cdots 200,000 \text{円} \quad \times \quad \frac{37.42 \text{ m}^2}{541.45 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 13,000 \text{円} \\
 \hspace{15em} \text{(千円未満切捨)} \\
 \text{物件4} \cdots \cdots 200,000 \text{円} \quad \times \quad \frac{188 \text{ m}^2}{541.45 \text{ m}^2} \quad \doteq \quad 69,000 \text{円} \\
 \hspace{15em} \text{(千円未満切捨)}
 \end{array}$$

②内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①カ) (1②オ) ア | 土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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 | 2,310,000 | -118,000 | | 0.60 | 0.60 | 780,000 |
| 2 | 270,000 | -13,000 | | 0.60 | 0.60 | 90,000 |
| 4 | 1,360,000 | -69,000 | | 0.60 | 0.60 | 460,000 |
| 5 | 230,000 | +200,000 | 1.00 | 0.60 | 0.60 | 150,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 1,480,000 |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……持分のみの売却である事などを考慮した。

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(法務局備付図面に基づく)
- ・地積測量図写し(同上)
- ・建物配置図
- ・建物図面・各階平面図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・建物見取図(概略)

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 6m 舗装道路沿いの規模約 500 m²の整形地

(2) 地価公示価格「松阪－18」

所 在：松阪市駅部田町字肥岡 973 番 16

価 格：37,300 円/m²

位 置：JR・近鉄線「松阪」駅の南西方道路距離約 4.2 km

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：248 m²

供給処理施設：水道, ガス

接 面 街 路：南西側, 幅員 6m 市道

用途指定等：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：市街地南部に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

(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/m ² 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/m ² ア×イ×ウ×エ |
|-------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|--|
| R5.1.1 | 37,300 | × $\frac{100.0}{100}$ | × $\frac{100}{100}$ | × $\frac{100}{115}$ | 32,400 |

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳……115 (交通, 環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は, (3) で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 32,400 円/m²と決定した。

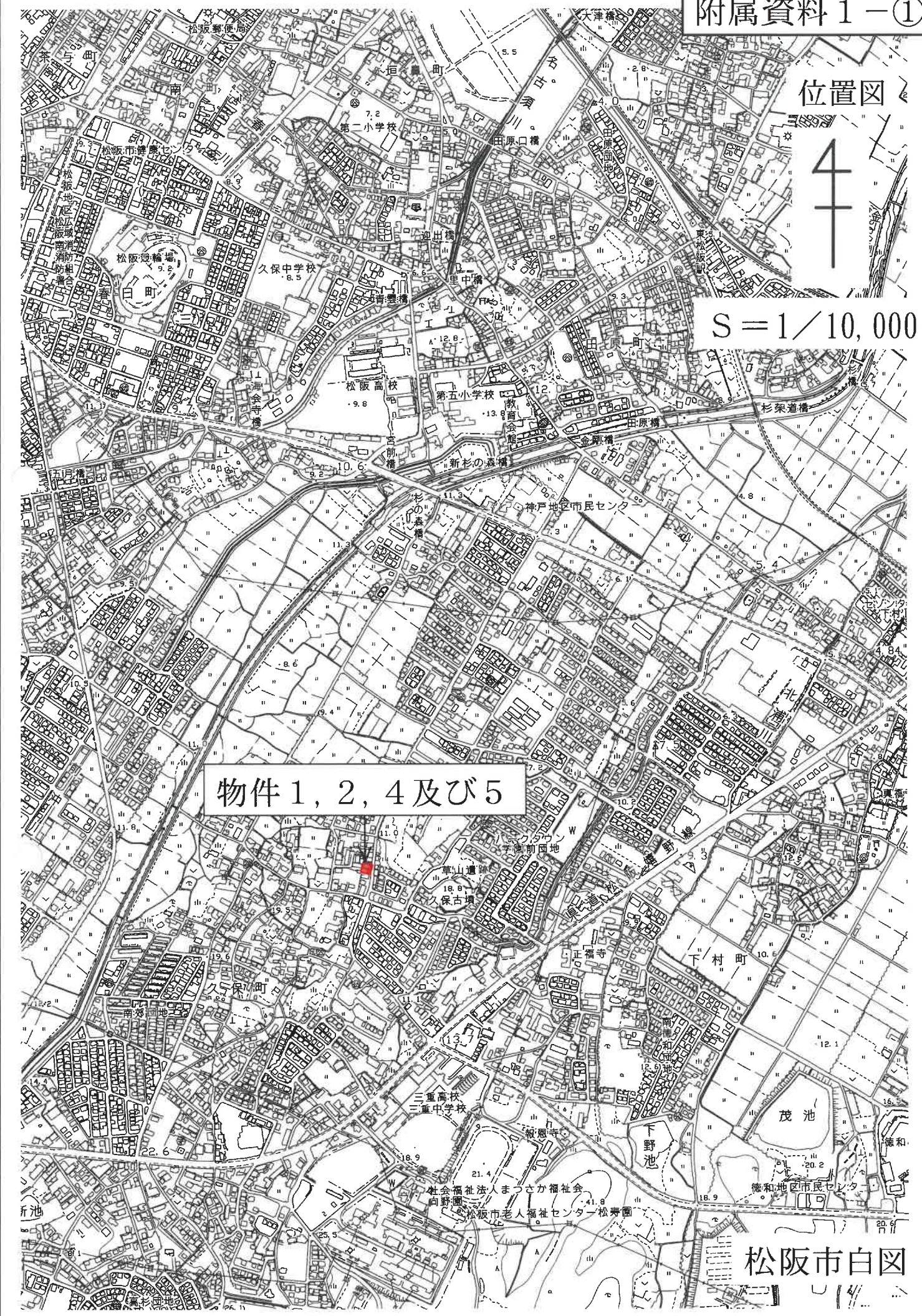
○ 標準価格 32,400 円/m²

位置図



S = 1 / 10,000

物件 1, 2, 4 及び 5



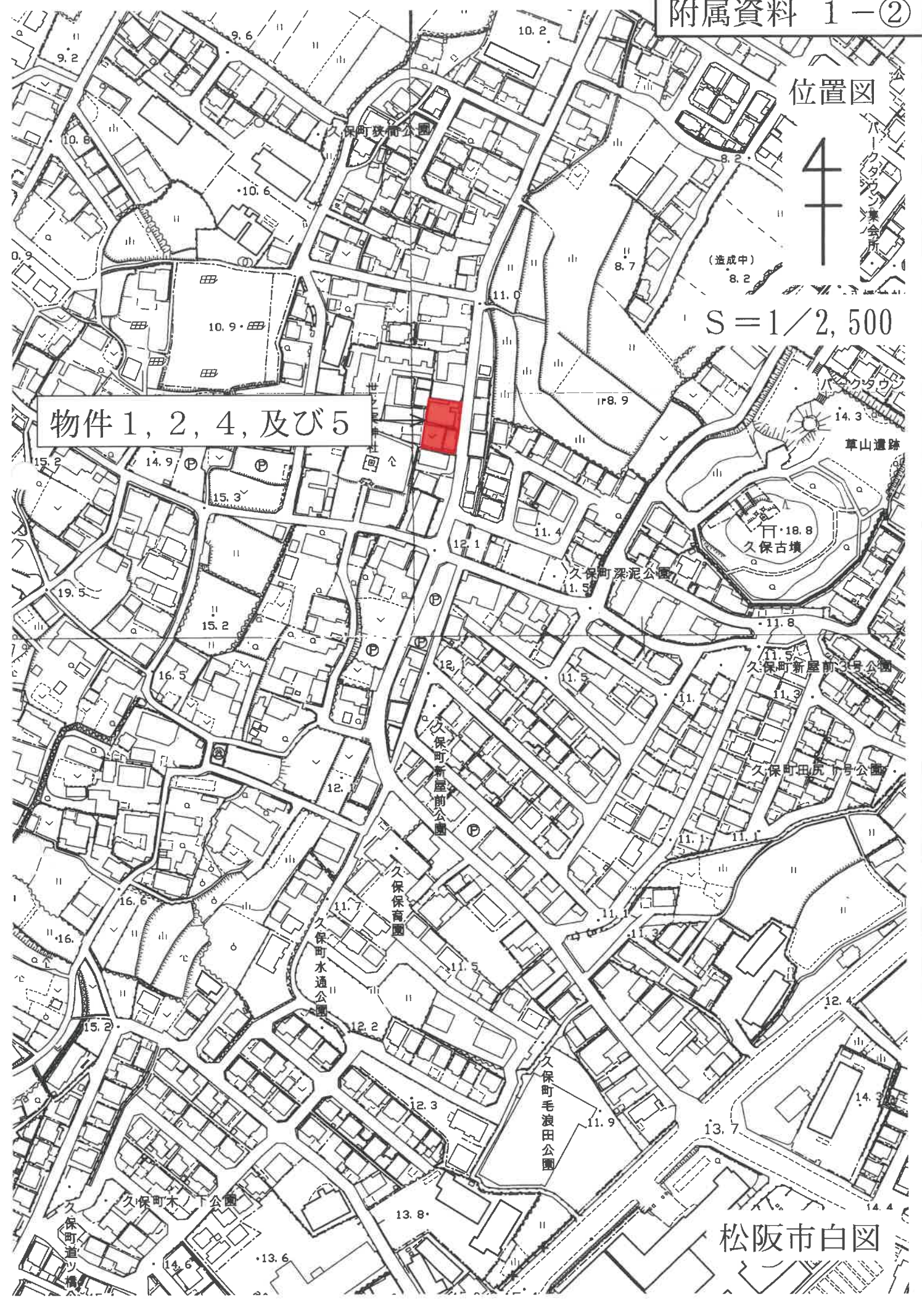
松阪市白図

位置図



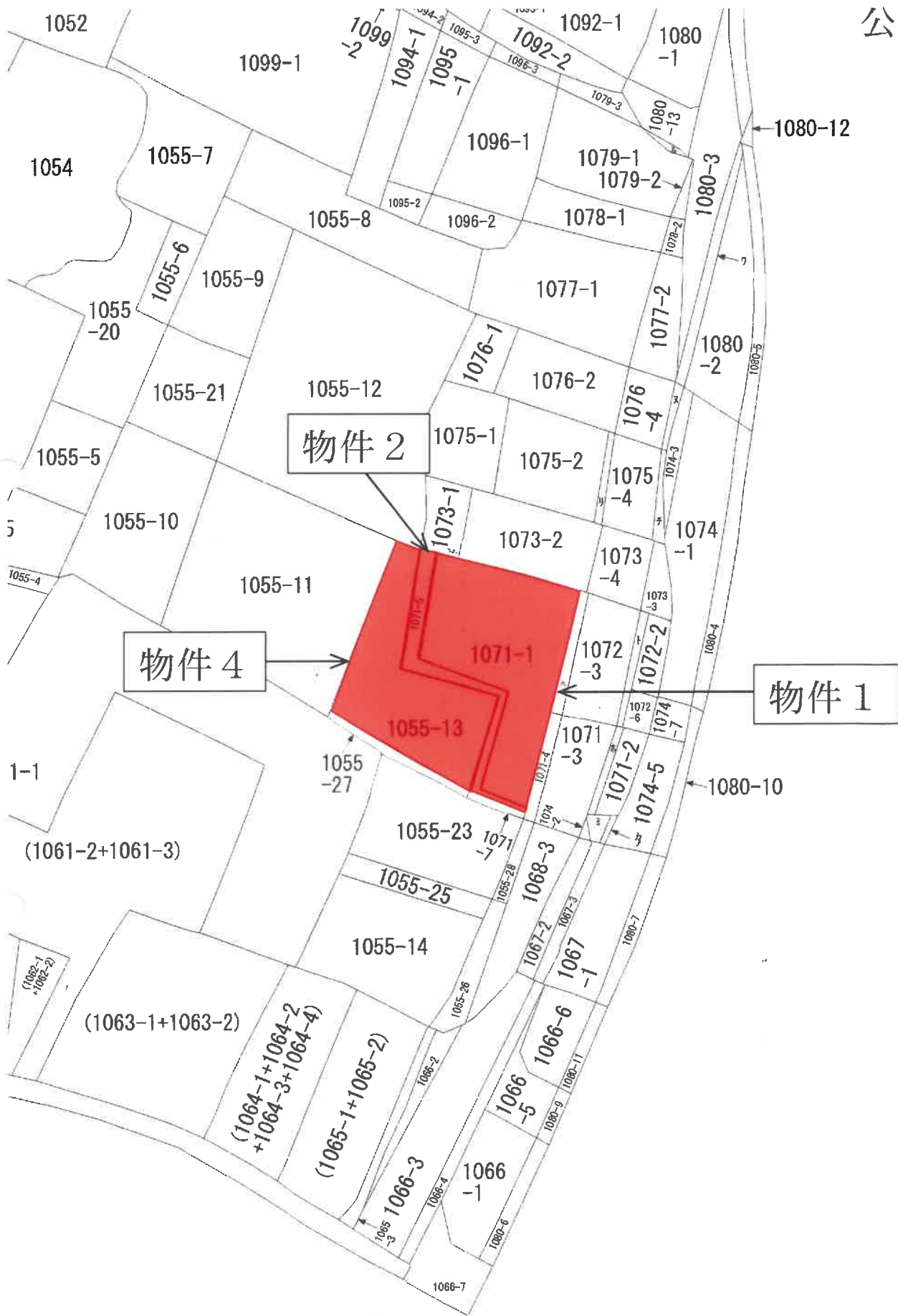
S = 1/2,500

物件 1, 2, 4, 及び 5



松阪市白図

公図 (写)



地積測量図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

昭和44年5月19日登記

作製年月日
昭和四四年五月九日

作製者

申請人

地積測量図

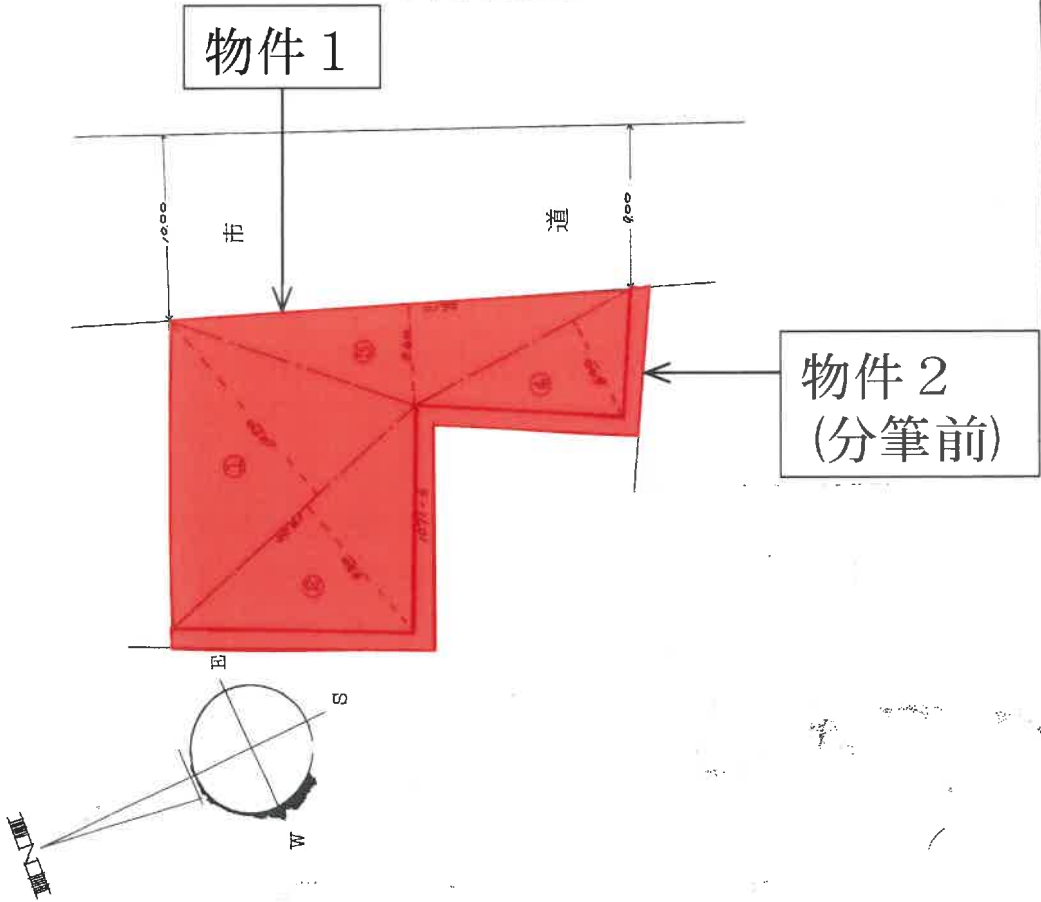
032785

地

1071-1

1071-1

土地の所在
松阪市久保町字下垣戸



受託者

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300M

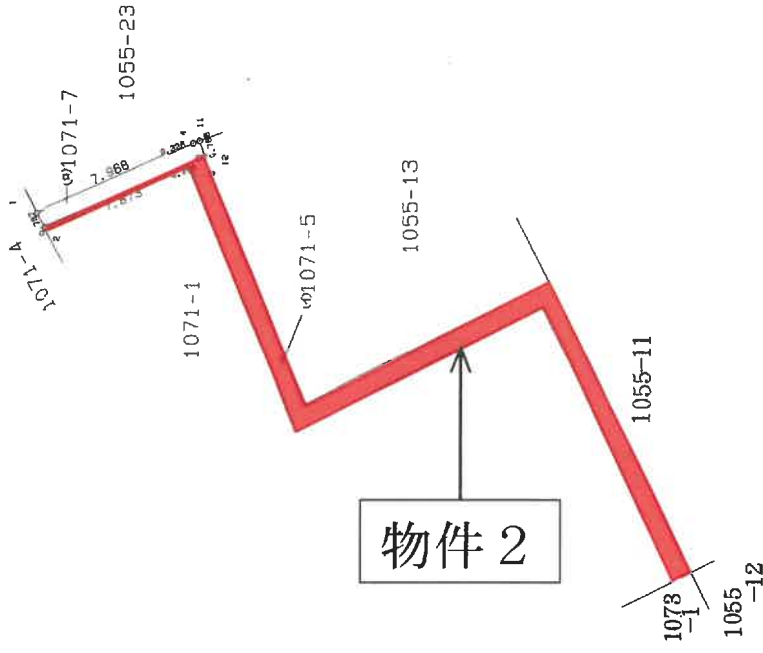
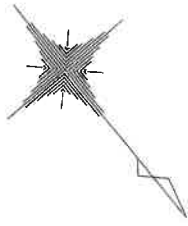
地積測量図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

新
地番 1071-7,-5
土地の所在 松阪市久保町字下垣戸
昭和62年8月8日登記

032789

地積測量図



座標求積表

| 地番 | X_n | Y_n | $(X_{n+1} - X_n)Y_n$ |
|-----|---------|---------|----------------------|
| 1 | 111.220 | 100.003 | 691.120733 |
| 2 | 110.826 | 98.322 | -756.337030 |
| 5 | 103.505 | 102.459 | -766.905615 |
| 12 | 103.341 | 102.553 | 0.102553 |
| 11 | 103.606 | 103.295 | 59.291330 |
| 4 | 103.915 | 103.185 | 785.650590 |
| 積面積 | | | 12.922561 |
| 地積 | | | 6.4612805 |
| 地積 | | | 6.46 m ² |

| | | | |
|----|--------|-----|----------------------|
| 地番 | 1071-5 | 積地積 | 6.4612805 |
| 公積 | 43.89 | 地積 | 37.4287195 |
| | | 地積 | 37.42 m ² |

| | | | |
|-----|-----|----|-------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺 | 1/250 |
| | | | |

(三重県土地家屋調査士会用品)

52年7月23日(作製)

地積測量図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

032770

前 055-13 地積測量図
後 1055-27

地番

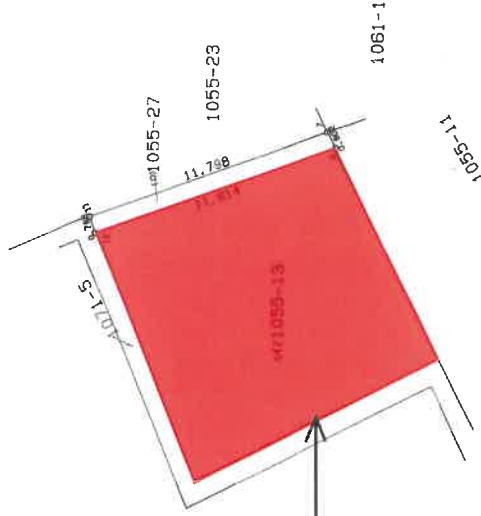
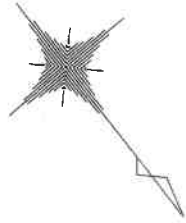
土地の所在
松坂市久保町字下垣戸

昭和63年8月8日登記

座標求積表

| 地番 測点 | Xn | Yn | (Xn-1 - Xn-1)Yn |
|----------|---------|---------|-----------------|
| 11 | 103.606 | 103.295 | 1120.544160 |
| 12 | 103.341 | 102.553 | -1178.231417 |
| 8 | 92.117 | 105.548 | -1155.832704 |
| 7 | 92.493 | 107.256 | 1232.264184 |
| 倍面積 | | | 18.744223 |
| 地積 | | | 9.372115 |

| 残地番 公簿 | 1055-13 198 | 總計 | 9.372115 |
|-----------|----------------|-----|-------------|
| | | 残地積 | 188.6278885 |
| | | 地積 | 188.6278885 |



物件4

作製者

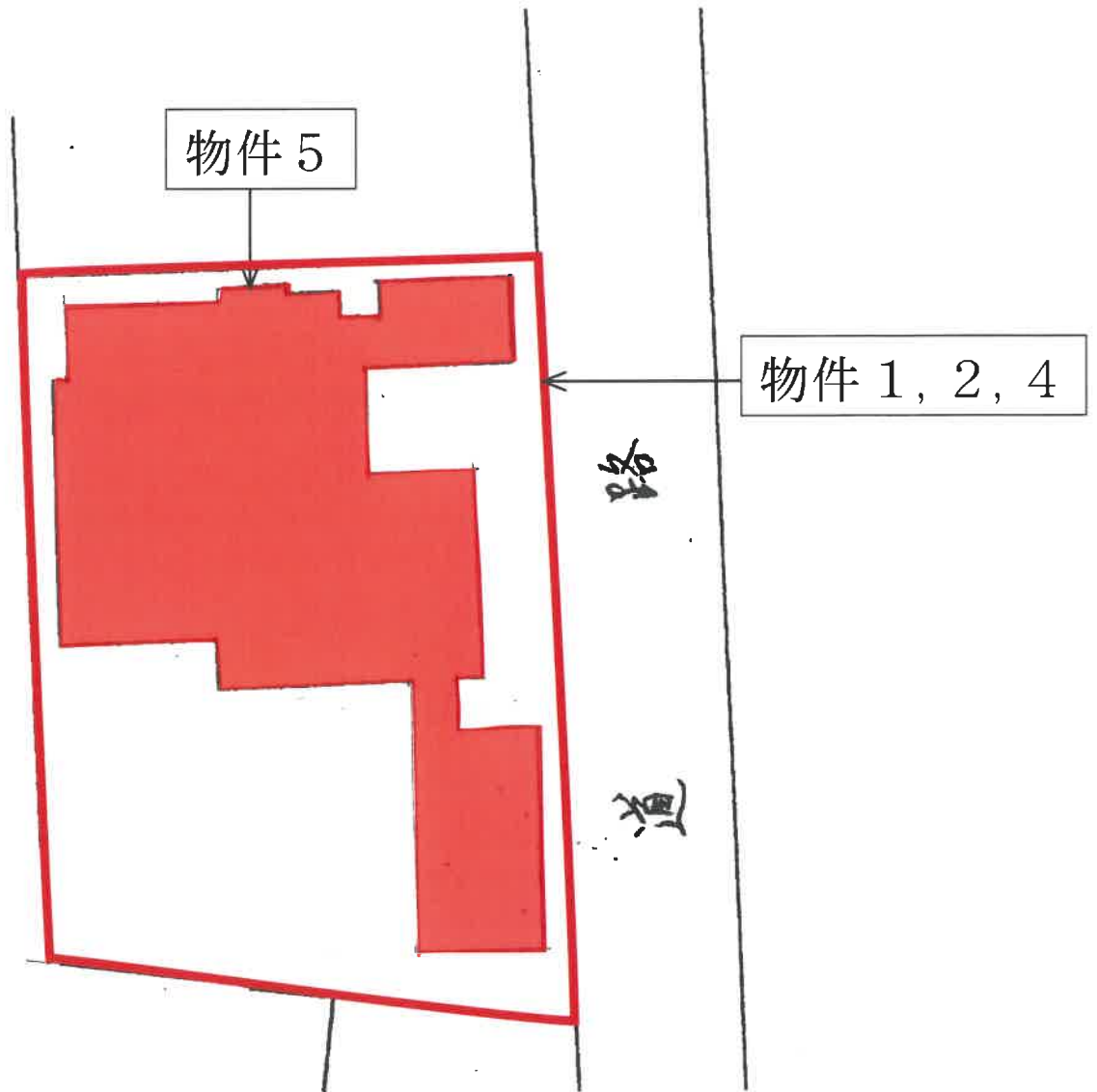
22年7月23日作製

申請人

縮尺 1/250

(三番旗十地家原西本十合田新)

建物配置図



建物図面 (写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

616934

建物図面

昭和42年2月20日登記

家屋番号

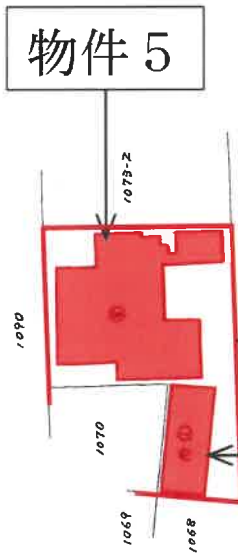
1071-1

建物の所在 松阪市久保町字下垣外 1071-1

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和42年8月8日 |
| 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |

号 受託

(三重県土地家屋調査士会 用紙)



物件5
附属建物符号1 (滅失)

縮尺 1/500

各階平面図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

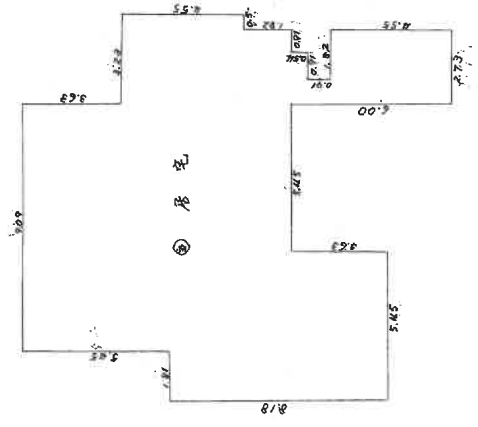
616933

各階平面図 昭和42年8月30日登記

家屋番号 1071-1

建物の所在 松阪市久保町字下垣外 1071-1

製作年 昭和42年8月8日
 申請人



| | | | |
|------|------|-------|----------|
| ⑤ 居室 | 1.81 | 2.78 | 144.8058 |
| | 3.64 | 3.63 | 13.2132 |
| | 9.09 | 10.00 | 90.9000 |
| | 3.23 | 4.85 | 14.5965 |
| | 2.73 | 1.82 | 4.9686 |
| | 1.82 | 0.54 | 0.9828 |
| | 0.91 | 0.91 | 0.8281 |
| | 4.65 | 2.73 | 12.4215 |
| | | | 152.8165 |

附① 物置
 9.90 x 4.65 = 45.0450

号 受託

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

建物見取図 (概略)

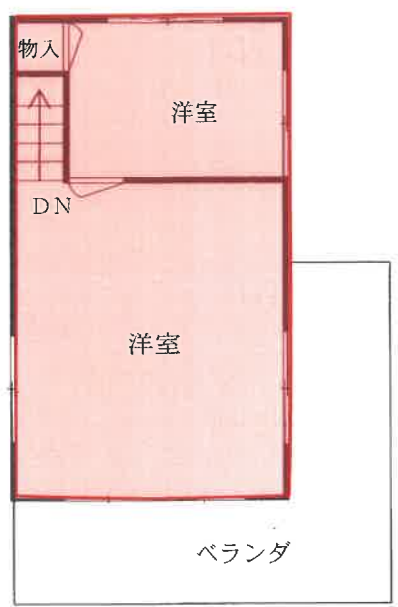


滅失部分

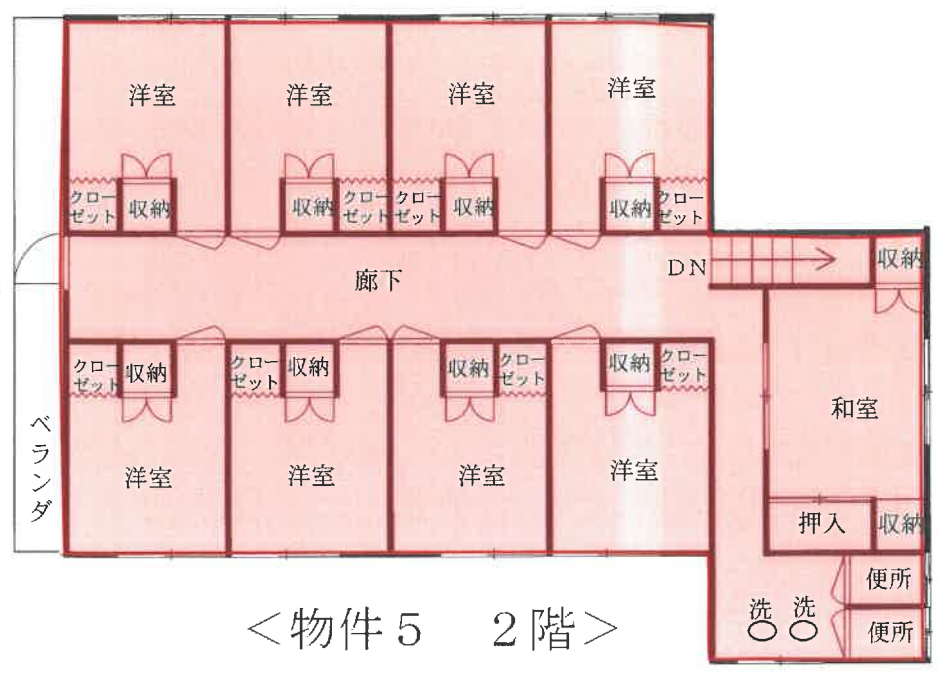
<物件5 1階>



増築
 滅失



<物件5 2階>



<物件5 2階>