

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28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 7年 6月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6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 7年 8月 5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 7年 3月28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 | 亀山市太岡寺町字下川原 |
| | 地 | 番 | 1287番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 267.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 亀山市太岡寺町字下川原 |
| | 地 | 番 | 1291番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 396.69平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 亀山市太岡寺町字下川原 |
| | 地 | 番 | 1291番11 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 125平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 亀山市太岡寺町字下川原 |
| | 地 | 番 | 1291番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.34平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 亀山市太岡寺町字下川原 |
| | 地 | 番 | 1291番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 161.98平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1287番地、1291番地
11、1291番地12

家屋 番号 1287番の1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 488.90平方メートル
2階 14.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 488.90平方メートル
2階 約25.66平方メートル

8 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地9、1291番
地13

家屋 番号 1291番9

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 153.68平方メートル
2階 149.60平方メートル

9 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地9

家屋 番号 1291番9の3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 69.56平方メートル



物 件 目 録

10 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地11、1291番地12

家屋 番号 1291番11

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 111.18平方メートル

11 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地12、1291番地13

家屋 番号 1291番12

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 99.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月14日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4~11】

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, 4~11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8, 10】

本件所有者が占有している。

【物件番号9, 11】

(有)小阪製茶場が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4~6】

各土地間の境界が不明確である。また、各土地と隣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 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1287番
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番9
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

所有者 A

4 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番11
地 目 田
地 積 125平方メートル

所有者 A

5 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番12
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

6 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番13
地 目 宅地
地 積 161.98平方メートル

所有者 A

7 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1287番地、1291番地
11、1291番地12

家屋 番号 1287番の1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 488.90平方メートル
2階 14.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 488.90平方メートル
2階 約25.66平方メートル

所有者 有限会社小阪製茶場

8 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地9、1291番
地13

家屋 番号 1291番9

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 153.68平方メートル
2階 149.60平方メートル

所有者 有限会社小阪製茶場

9 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地9

家屋 番号 1291番9の3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 69.56平方メートル

所有者 A

10 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地11、1291番地12

家屋 番号 1291番11

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 111.18平方メートル

所有者 有限会社小阪製茶場

11 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地12、1291番地13

家屋 番号 1291番12

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 99.00平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第47号
令和6年 8月26日受理
令和6年11月 1日提出

現況調査報告書 (物件1, 2, 4~11)

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 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1287番
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番9
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

所有者 A

4 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番11
地 目 田
地 積 125平方メートル

所有者 A

5 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番12
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 亀山市太岡寺町字下川原
地 番 1291番13
地 目 宅地
地 積 161.98平方メートル

所有者 A

7 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1287番地、1291番地
11、1291番地12

家屋 番号 1287番の1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 488.90平方メートル
2階 14.06平方メートル

所有者 有限会社小阪製茶場

8 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地9、1291番
地13

家屋 番号 1291番9

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 153.68平方メートル
2階 149.60平方メートル

所有者 有限会社小阪製茶場

物 件 目 録

9 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地9

家屋 番号 1291番9の3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 69.56平方メートル

所有者 A

10 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地11、1291番地12

家屋 番号 1291番11

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 111.18平方メートル

所有者 有限会社小阪製茶場

11 所 在 亀山市太岡寺町字下川原1291番地12、1291番地13

家屋 番号 1291番12

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 99.00平方メートル

所有者 A

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, 4~6										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2, 4~6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)										
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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 <input type="checkbox"/> 地図写のとおり										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社小阪製茶場) その他の者が物件1, 4, 5土地上に物件7建物を、物件2, 6土地上に物件8建物を、物件4, 5上に物件10建物を所有し、土地所有者Aが物件2土地上に物件9建物を、物件5, 6土地上に物件11建物を所有して占有している。 <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	各土地は一体として利用されており、その境界は不明瞭である。また、各土地と隣地との境界も不明瞭である。										
建物	物件 7										
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約25.66㎡										
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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> <td></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"/> 建物所有者(有限会社小阪製茶場) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を製茶工場等(非営業)として使用している。 <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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<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
(4 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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 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 8
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(有限会社小阪製茶場) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫(非営業) として使用している。 <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 [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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
(5 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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 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 9
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社小阪製茶場) 上記の者が本建物を倉庫(非営業)として使用している。 <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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
(6 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																
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり																
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 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 10																
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物、 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：																
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;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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"/> 建物所有者(有限会社小阪製茶場) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫(非営業) として使用している。 <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;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
(7 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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)、 <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上下に下記建物を所有し、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 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 11
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種 類： — 構 造： — 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社小阪製茶場) 上記の者が本建物を 倉庫(非営業) として使用している。 <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 [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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
(8 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
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者Aの息子)	<p>私の父Aは、本件土地建物において有限会社小阪製茶場を営業していました。今から5年程前に会社を閉め、それ以後は事務所で残務整理をしていたくらいです。</p> <p>本件には父A名義の物件がありますが、有限会社小阪製茶場は父個人が経営していた会社ですので、賃料等はないと思います。</p> <p>物件7を含めた本件建物内には、製茶機械が残置されています。債権者からのお話もあり、製茶機械を売却しようと考えましたが、いずれも古く長期間使用していないことや建物から出すのに費用が掛かることもあり買い手が見つかりませんでした。</p> <p>父Aは病院に入院しており、退院後は施設へ入所することになると思います。</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
(9 枚目)

執行官の意見

- 本件各建物の内部調査及び所有者Aの息子Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～2、4～11の土地建物は、有限会社小阪製茶場が製茶工場等（非営業）として占有しているものと思われた。なお、いずれの建物も長期間使用されていない様な状況であり、全体的に老朽化している様に伺えた。また、物件7建物内では一部増築及び雨漏りが見られ、物件9建物は一部の壁のみ残っていて半ば開放された状態であった。

有限会社小阪製茶場の敷地の占有権原及びA所有の建物の占有権原については不分明ではあるが、Aが有限会社小阪製茶場の代表者であること等から総合すると、使用借になるものと思料される。

物件7内には数台の製茶機械が存在したが、長期間使用された形跡はなく、また、かなり古いものであること、物件からの搬出に多額の費用がかかる見込みであることから、その価値は無いものと思われる。

- 亀山市農業委員会からの回答は次のとおり

物件4について

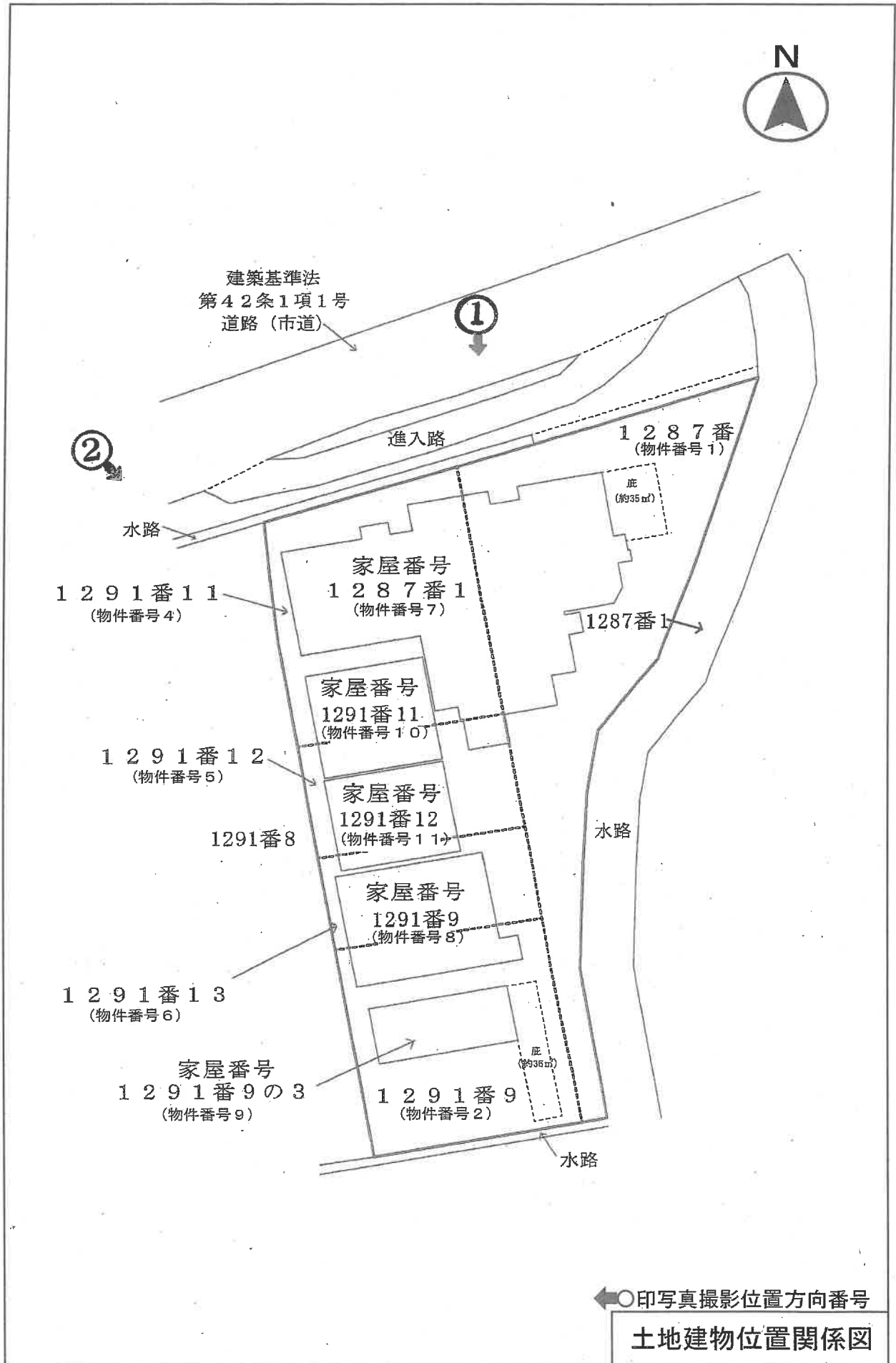
現況地目：宅地

転用許可：無

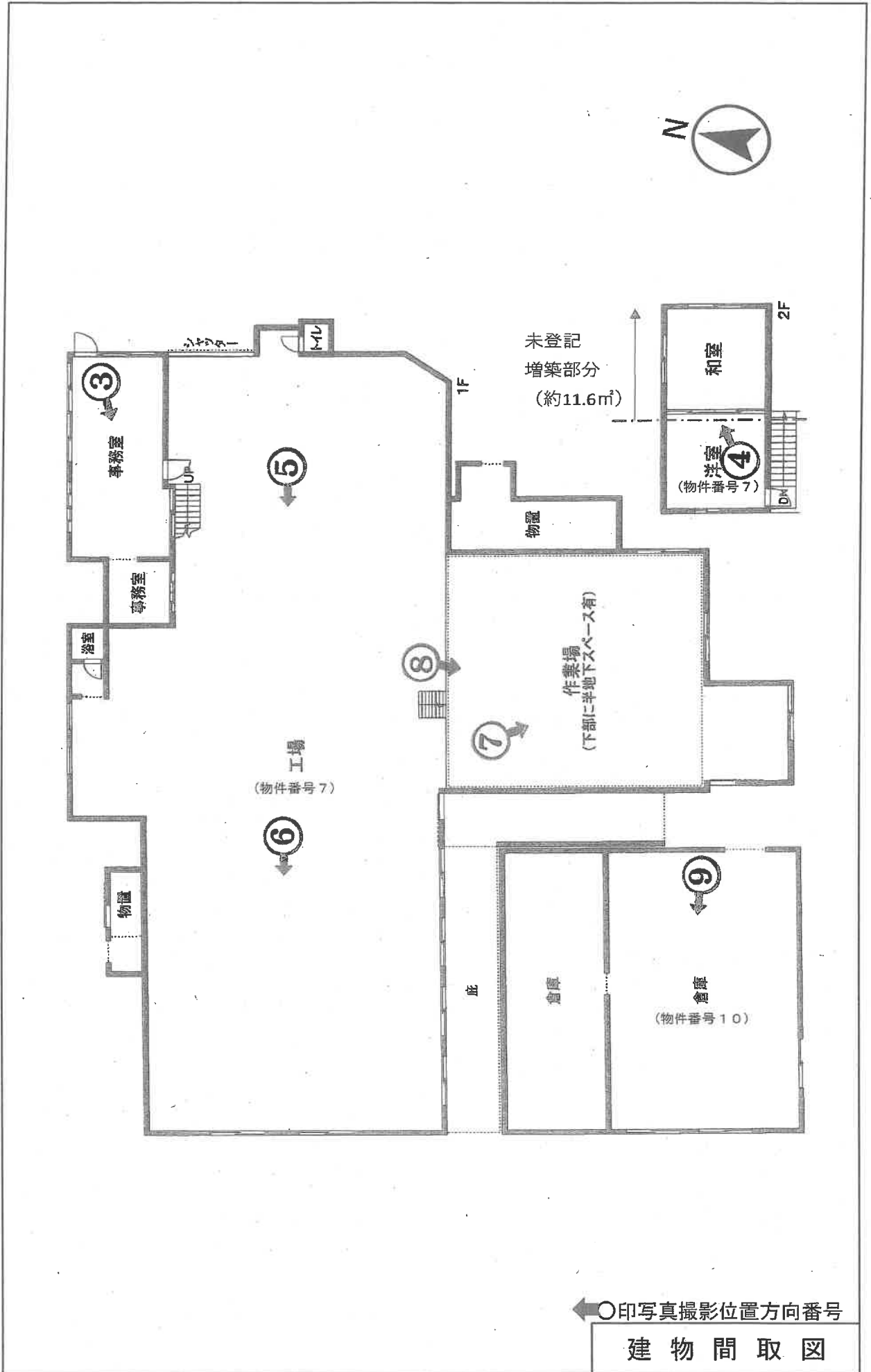
買受適格証明：要

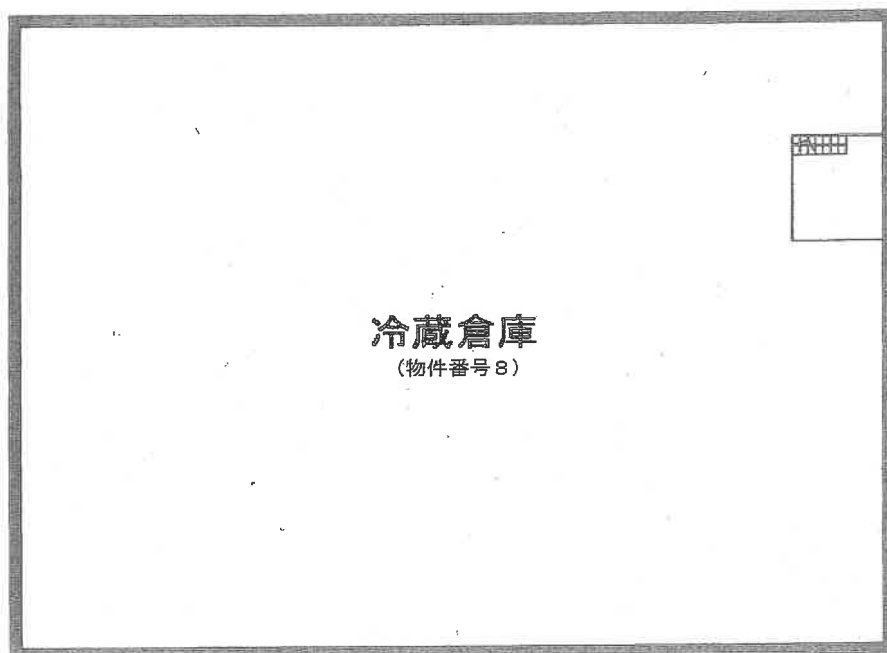
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月26日(月) 11:00-11:30	津地方法務局	公図(地図)等の写し; 証明書等交付
6年8月26日(月) :-:	津地方裁判所	亀山市役所に固定資産評価証明書等申請
6年8月27日(火) 15:50-16:00	物件所在地及びその 付近	物件・外観調査、事務連絡投函
6年9月14日(土) 8:50-9:50	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、Bと面談、聴取調査 (評価人 前田直人 同行)
年月日() :-:	(以下空白)	
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

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

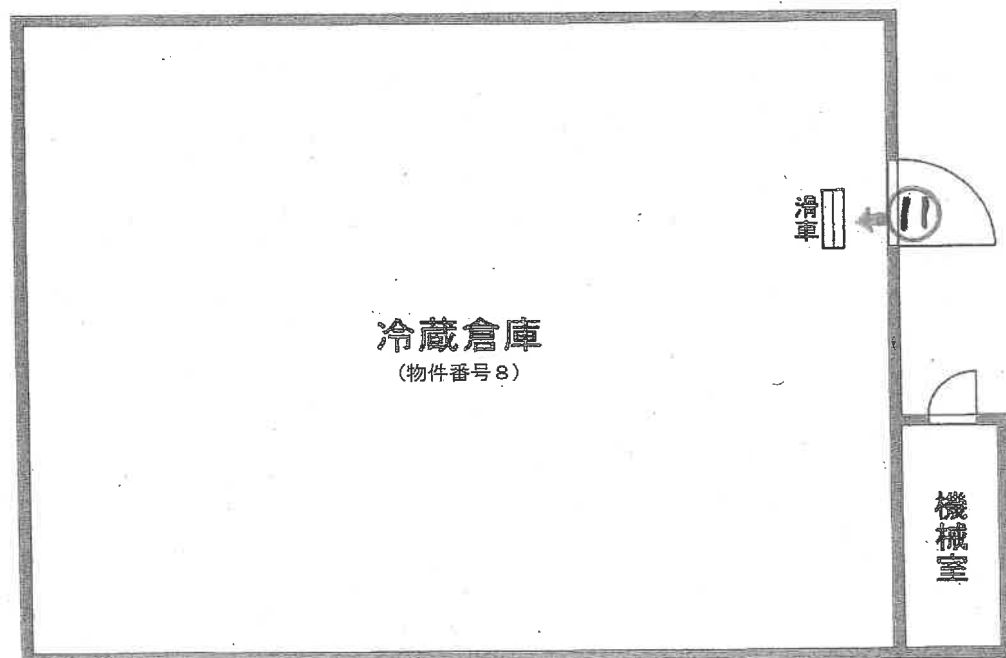


(12枚目)





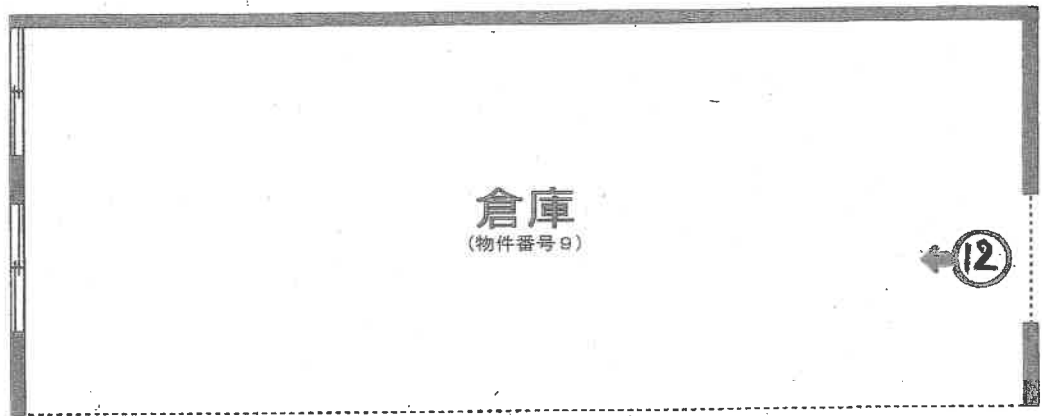
2F



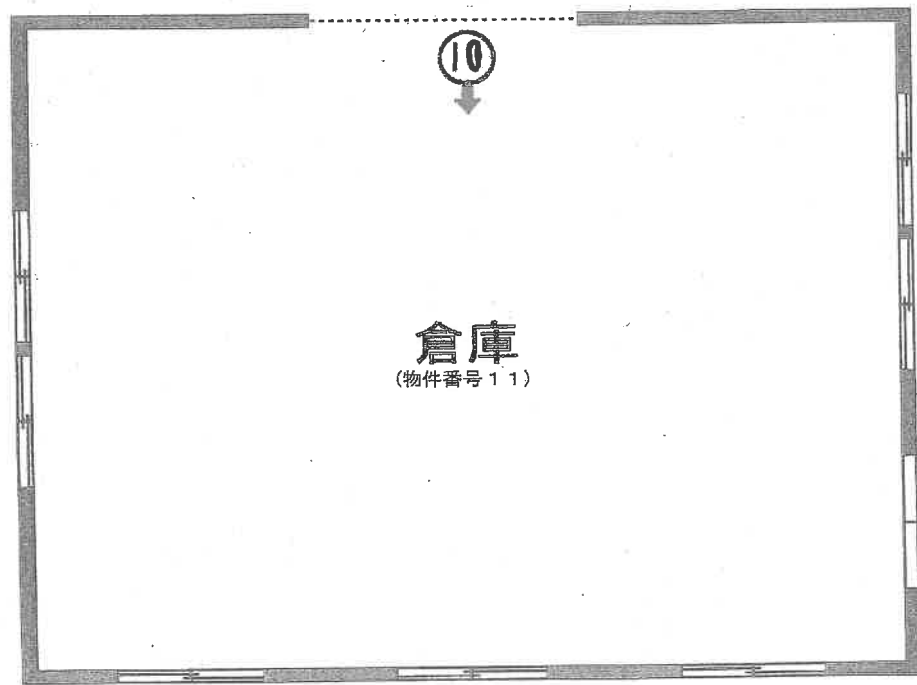
1F

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図



1F



1F

←○印写真撮影位置方向番号

建築物間取図

物件 7

①

物 件
外 観



②

物 件
外 観



(16枚目)

③

物件7
内部



④

物件7
内部



(17枚目)

⑤

物件7
内部



⑥

物件7
内部



(18枚目)

⑦

物件7
内部



⑧

物件7
内部



⑨

物件 10
内 部



⑩

物件 11
内 部



(20枚目)

⑪

物件 8
内 部



⑫

物件 9
内 部



(2 1 枚目)



令和6年(ケ)第47号	
令和6年9月14日	現地調査
令和6年11月1日	評価

(目的物件No.1・2・4～11関係)

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 2,360,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	400,000 円
物件 2 (土地)	金	550,000 円
物件 4 (土地)	金	180,000 円
物件 5 (土地)	金	290,000 円
物件 6 (土地)	金	210,000 円
物件 7 (建物)	金	280,000 円
物件 8 (建物)	金	250,000 円
物件 9 (建物)	金	80,000 円
物件 10 (建物)	金	50,000 円
物件 11 (建物)	金	70,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・4～11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・4～6の内訳価格は物件7～11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～11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	亀山市太岡寺町字下川原	
	地番	1287番	
	地目	宅地	
	地積	267.76 m ²	
	所有者	A	
2	所在	亀山市太岡寺町字下川原	
	地番	1291番9	
	地目	宅地	
	地積	396.69 m ²	
	所有者	A	
4	所在	亀山市太岡寺町字下川原	
	地番	1291番11	
	地目	田	宅地
	地積	125 m ²	
	所有者	A	
5	所在	亀山市太岡寺町字下川原	
	地番	1291番12	
	地目	宅地	
	地積	198.34 m ²	
	所有者	A	
6	所在	亀山市太岡寺町字下川原	
	地番	1291番13	
	地目	宅地	
	地積	161.98 m ²	
	所有者	A	

番号	所在等	登記	現況
11	所在	亀山市太岡寺町字下川原1291番地12, 1291番地13	
	家屋番号	1291番12	
	種類	倉庫	
	構造	鉄骨造 スレート葺 平家建	
	床面積	1階 99.00 m ² 延べ 99.00 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
4	<p>○目的物件4に係る亀山市農業委員会への照会に対する回答の概要は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の現況：非農地 ・転用許可等の有無：無 ・市からの指示事項：原状回復命令を行わない ・賃借人（小作人）の有無：無 ・買受適格証明書の必要性：要 ・許可の必要性：要 		

* * * 本 頁 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・4～6）

位置・交通	J R関西本線「亀山」駅 北西方・直線距離 約2.7km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	事業所や住宅が点在するほか農地等が広がる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途地域の指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—
その他の規制	河川保全区域	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：1,149.77㎡（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。 ・不整形形状地 ・間口：約47m, 奥行：約63m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側 幅員約8m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路より低いため進入路（傾斜路）を経由しての進入となる。 ※亀山市建築開発グループでの聴取によると，上記道路の市道認定されている部分と目的土地との間に法面及び進入路並びに水路が介在しているため，建築基準法の接道義務を満たすために許可が必要となる可能性がある。建築等の際には事前に協議が必要である。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・目的物件7～11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
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の位置形状について，公図に筆界の記載がないため，法務局備付けの建物図面を基に現地調査，関係者への聴取を踏まえ別添略配置図のとおりと把握した。 ・各目的土地間の境界及び西側隣接地の境界は判然としない。 ・公図及び亀山市税務課備付けの地番図によると，目的土地に隣接して1287番1土地が存するものと思われるがその位置・形状は判然としない。 ・各目的物件は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが，土壌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7）

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37年4月1日 新築		
	増築年月日（登記記載）	昭和41年3月1日 増築		
	増築年月日（登記記載）	昭和46年4月日不詳一部取毀，増築		
	増築年月日（登記記載）	昭和59年月日不詳増築		
	経 過 年 数	63 年		
	経済的残存耐用年数	0 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	スレート・一部亜鉛メッキ鋼板葺		
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など		
	内 壁	裏現し，合板など		
	天 井	裏現し，合板など		
	床	畳，合板，土間コンクリートなど		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	—————		
床面積（現況）	1階	488.90 m ²	2階	25.66 m ²
	延べ	514.56 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	工場		
	間 取	別添建物見取図参照		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	劣る			
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 亀山市建築開発グループでの聴取によると，建築確認の記録がないとのことである。 ・ 雨漏りや内装等の損傷が見られた。 ・ 建築後相当の期間が経過しており，修繕等もされていないため，老朽化が著しい。 ・ 数台の製茶機械が存したが，長期間使用された形跡はなく，また，かなり古いものであること，物件からの搬出に多額の費用がかかる見込みであることから，その価値はないものと思われる。 ・ 建築年が古いため建築資材に含まれるアスベストや電気設備に含まれるPCBなどの存在の可能性がある。 			

3 建物の概況及び利用状況（物件8）

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46年5月10日 新築		
	経 過 年 数	54 年		
	経済的残存耐用年数	0 年		
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	陸屋根		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	合板など		
	天 井	鉄板など		
	床	土間コンクリートなど		
	設 備	電気など		
	そ の 他	—————		
床面積（現況）	1階	153.68 m ²	2階	149.60 m ²
	延べ	303.28 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	倉庫		
	間 取	別添建物見取図参照		
品 等	普通			
保 守 管 理 の 状 態	劣る			
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 亀山市建築開発グループでの聴取によると、建築確認の記録がないとのことである。 ・ 建築後相当の期間が経過しており、修繕等もされていないため、老朽化が著しい。 ・ 建築年が古いため建築資材に含まれるアスベストや電気設備に含まれるPCBなどの存在の可能性がある。 			

4 建物の概況及び利用状況（物件9）

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45年月日不詳新築
	経 過 年 数	55 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	裏現し
	天 井	裏現し
	床	土間コンクリート
	設 備	電気など
	そ の 他	—————
床面積（現況）	1階	69.56 m ²
	延べ	69.56 m ²
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・有限会社小阪製茶場による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 亀山市建築開発グループでの聴取によると、建築確認の記録がないとのことである。 ・ 一部の壁のみ残っていて半ば開放された状態である。 ・ 建築後相当の期間が経過しており、修繕等もされていないため、老朽化が著しい。 ・ 建築年が古いため建築資材に含まれるアスベストや電気設備に含まれるPCBなどの存在の可能性がある。 	

5 建物の概況及び利用状況（物件10）

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40年1月30日 新築
	経 過 年 数	60 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	合板など
	天 井	合板など
	床	合板など
	設 備	電気など
	そ の 他	—————
床面積（現況）	1階	111.18 m ²
	延べ	111.18 m ²
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	劣る	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 亀山市建築開発グループでの聴取によると、建築確認の記録がないとのことである。 ・ 建築後相当の期間が経過しており、修繕等もされていないため、老朽化が著しい。 ・ 建築年が古いため建築資材に含まれるアスベストや電気設備に含まれるPCBなどの存在の可能性がある。 	

6 建物の概況及び利用状況（物件11）

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45年4月日不詳新築
	経過年数	55年
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	スレート葺
	外壁	スレートなど
	内壁	裏現し
	天井	裏現し
	床	土間コンクリート
	設備	電気など
	その他	—————
床面積（現況）	1階	99.00 m ²
	延べ	99.00 m ²
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取	別添建物見取図参照
品等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	・有限会社小阪製茶場による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・亀山市建築開発グループでの聴取によると、建築確認の記録がないとのことである。 ・建築後相当の期間が経過しており、修繕等もされていないため、老朽化が著しい。 ・建築年が古いため建築資材に含まれるアスベストや電気設備に含まれるPCBなどの存在の可能性がある。 	

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, 4～6）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,500	0.61	267.76	0.50	1,020,000
2	12,500	0.61	396.69	0.50	1,510,000
4	12,500	0.61	125.00	0.50	470,000
5	12,500	0.61	198.34	0.50	750,000
6	12,500	0.61	161.98	0.50	610,000

※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・・・・・・ 0.61 <下記条件の相乗積による>

・画地条件 0.72（下記の相乗積による）

形状 0.90, 接道 0.80

・行政条件 0.85（河川保全区域、一部地目農地）

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（建物の取壊し費用の発生可能性等）を考慮した。

(2) 建物価格（物件7）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	120,000	514.56	0.01	610,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(63 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率 <注1>} \\ = 0.01 \text{ <注2>}$$

※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

(3) 建物価格 (物件 8)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8	180,000	303.28	0.01	540,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(54 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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

(4) 建物価格 (物件 9)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
9	90,000	69.56	0.01	60,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(55 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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

(5) 建物価格 (物件10)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
10	90,000	111.18	0.01	100,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(60 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率} \\ &= 0.01 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

(6) 建物価格 (物件11)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
11	90,000	99.00	0.01	80,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(0 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率} \\ &= 0.01 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

<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。

なお、目的物件2、4～6については、複数の建物が所在するため、土地利用権等の範囲は、当該土地上にある各建物の1階の床面積等を参考とし、以下の「権利等割合」のとおり判定した。

(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	権利等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	1,020,000	0.05 敷地利用権	1.00	(物件7) 50,000
2	1,510,000	0.05 敷地利用権	0.69	(物件8) 50,000
2	1,510,000	0.30 法定地上権	0.31	(物件9) 140,000
4	470,000	0.05 敷地利用権	0.81	(物件7) 20,000
4	470,000	0.05 敷地利用権	0.19	(物件10) 10,000
5	750,000	0.05 敷地利用権	0.53	(物件10) 20,000
5	750,000	0.05 敷地利用権	0.47	(物件11) 20,000
6	610,000	0.05 敷地利用権	0.61	(物件8) 20,000
6	610,000	0.30 法定地上権	0.39	(物件11) 70,000

※万円未満四捨五入

※1万円未満は切上

イ 土地利用権等割合

・土地利用権等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)～(6)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	1,020,000	- 50,000		0.70	0.60	400,000
2	1,510,000	- 190,000		0.70	0.60	550,000
4	470,000	- 30,000		0.70	0.60	180,000
5	750,000	- 40,000		0.70	0.60	290,000
6	610,000	- 90,000		0.70	0.60	210,000
7	610,000	+ 70,000	1.00	0.70	0.60	280,000
8	540,000	+ 70,000	1.00	0.70	0.60	250,000
9	60,000	+ 140,000	1.00	0.70	0.60	80,000
10	100,000	+ 30,000	1.00	0.70	0.60	50,000
11	80,000	+ 90,000	1.00	0.70	0.60	70,000
一 括 価 格 (合計)						2,360,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：取壊し費用の発生可能性がある大規模な建物が存することにより、
需要者が非常に限定されるものと思われるため市場性減価として
査定した。

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。

* * * 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）
- ・ 地番図写し
- ・ 地積測量図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 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8m舗装道路沿いの規模約1200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：亀山9-1

所 在： 亀山市太岡寺町字奥大ハゲ820番6
 価 格： 19,300 円/㎡
 位 置： JR関西本線「関」駅の北東方 道路距離約2.2km
 価 格 時 点： 令和6年7月1日
 地 積： 62,457 ㎡
 供給処理施設： 水道
 接 面 街 路： 南側，幅員10m市道
 用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域，工業専用地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 大規模工場が建ち並ぶ内陸工業団地

(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6年7月1日	19,300	× $\frac{101.1}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{156}$	= 12,500

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

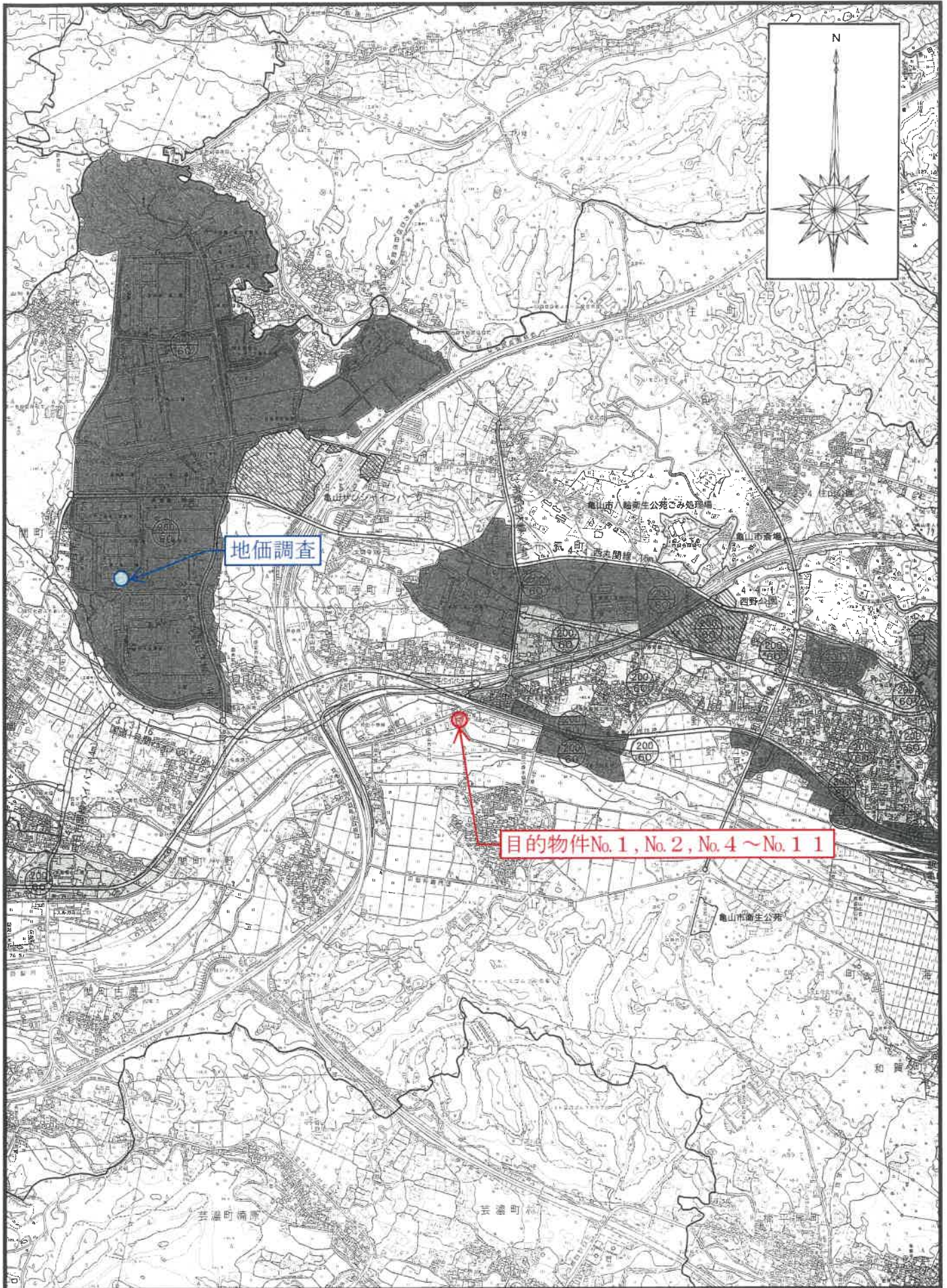
エ 主たる地域要因内訳・・・ 156 (街路, 接近, 環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

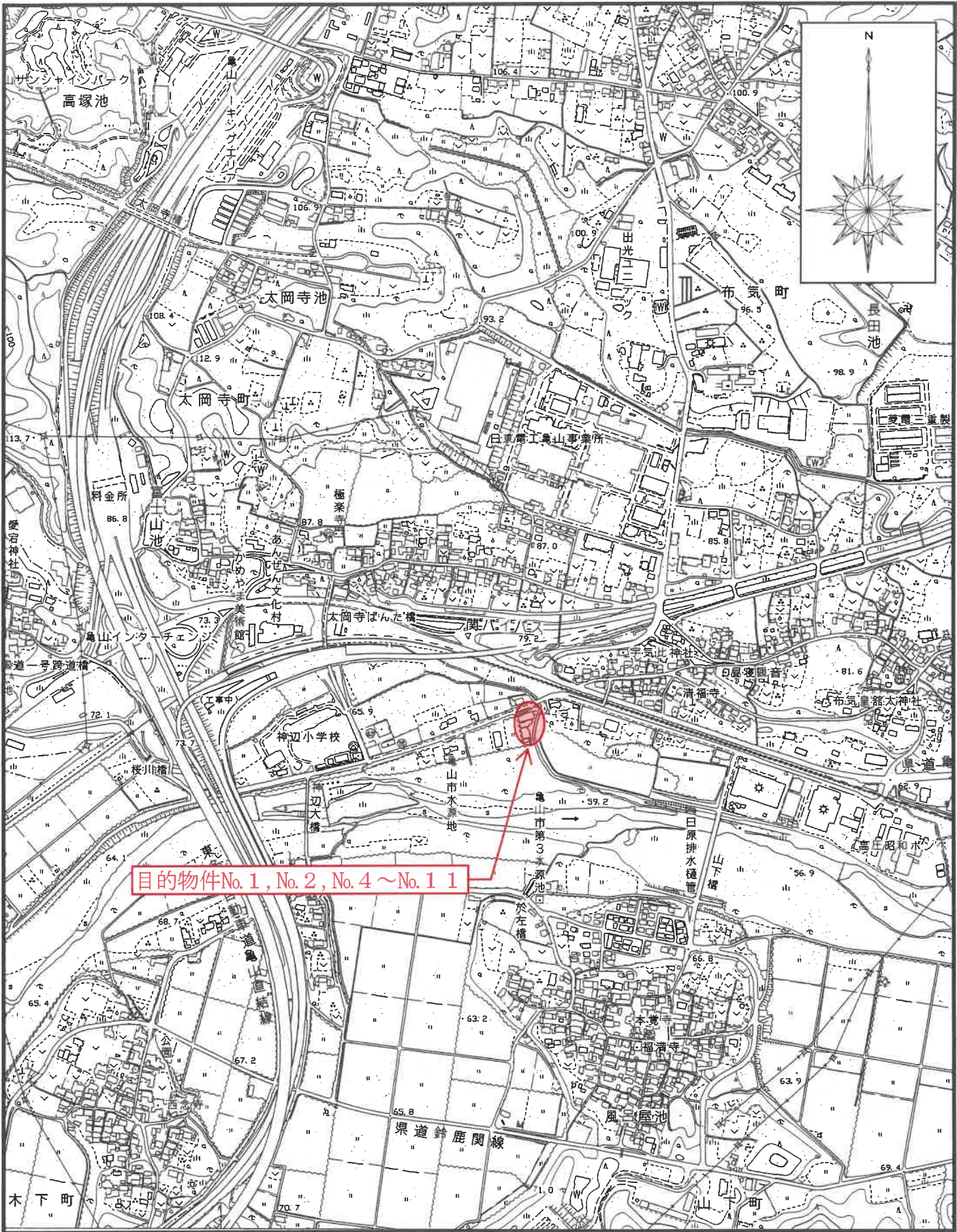
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，12,500 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 12,500 円/㎡

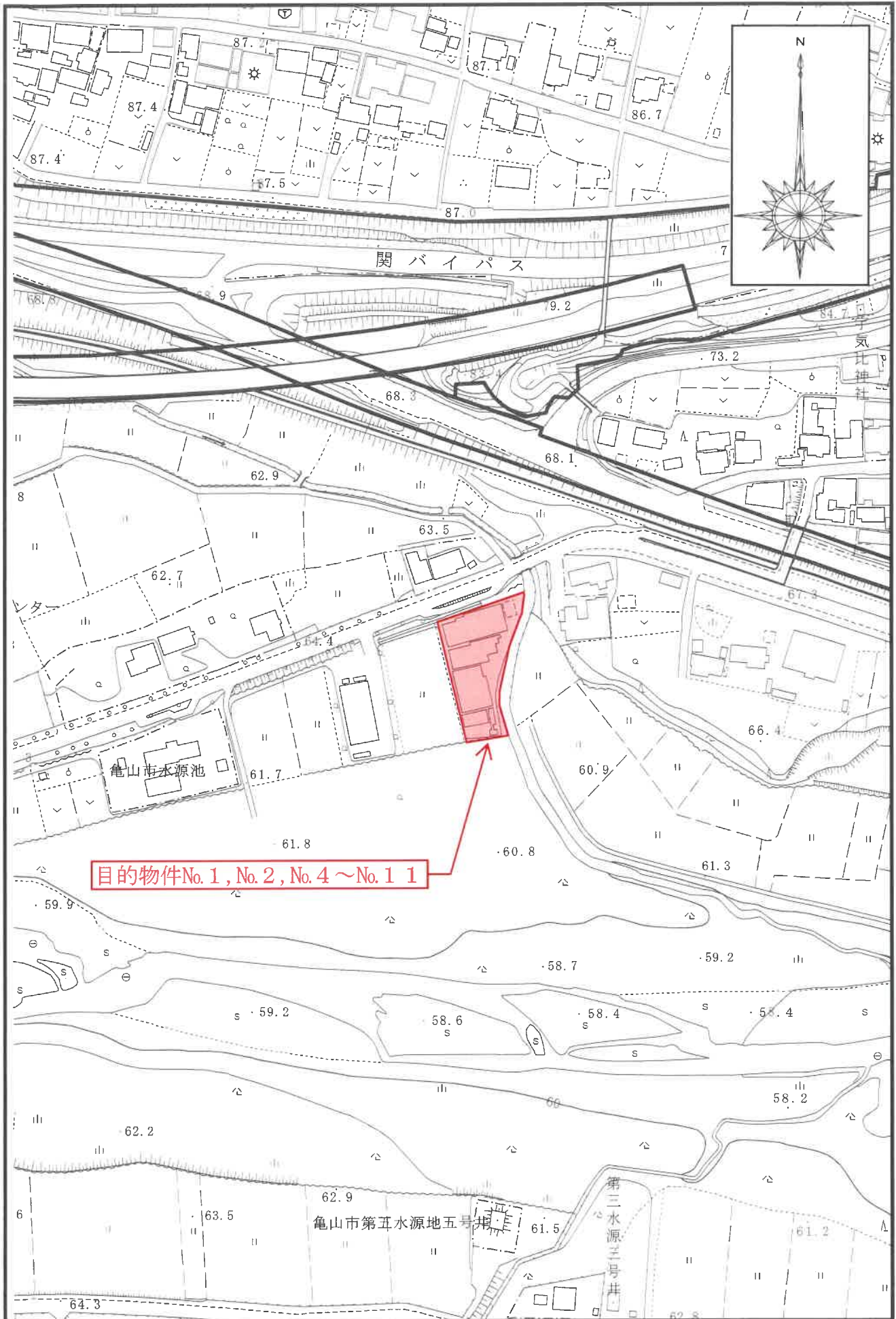
附 属 资 料



位置図 S = 1 : 25000
※亀山市役所『白図』

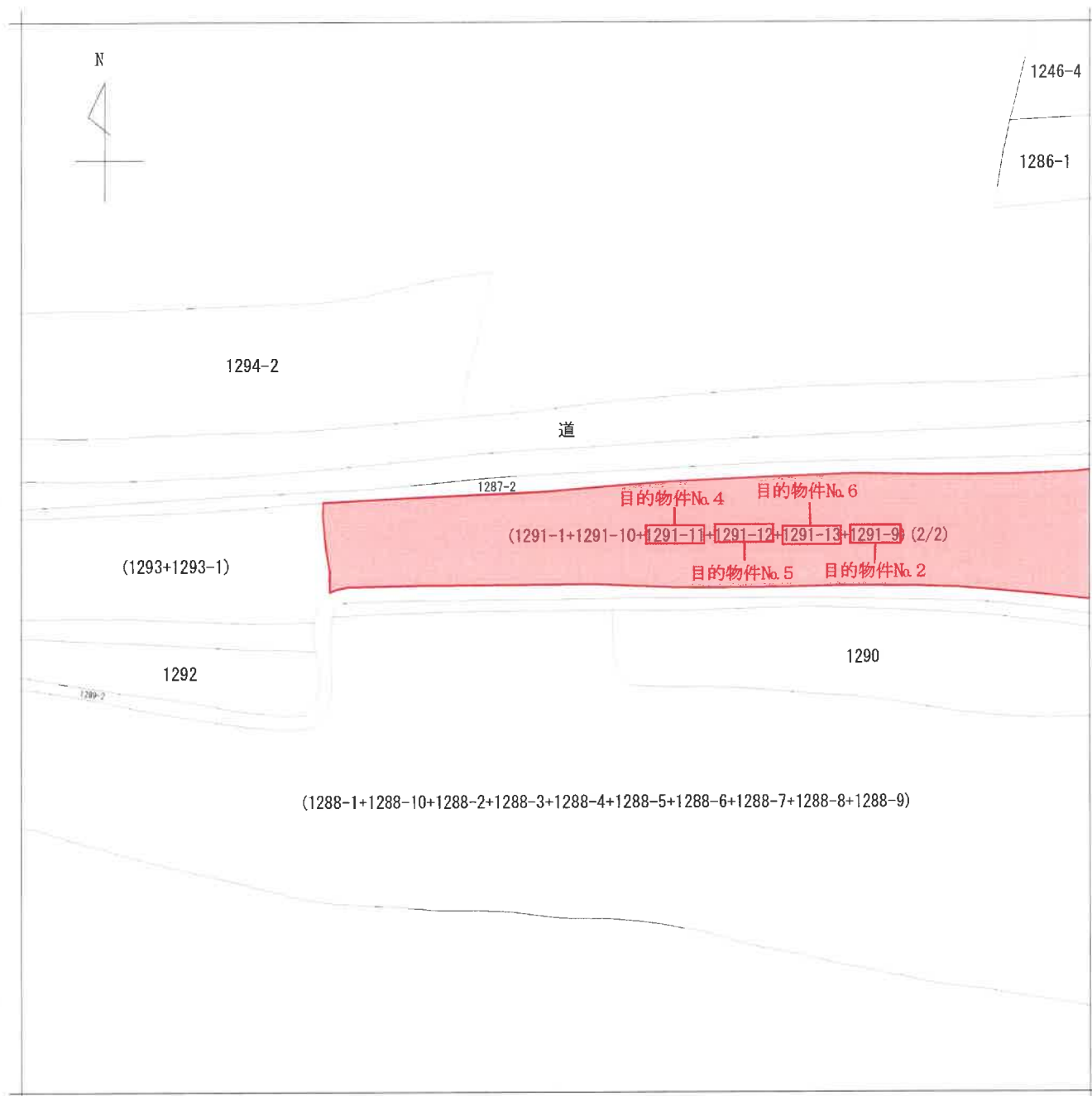


位置図 S = 1 : 10000
※亀山市役所『白図』



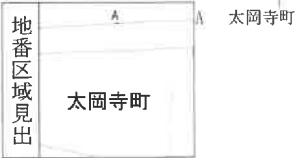
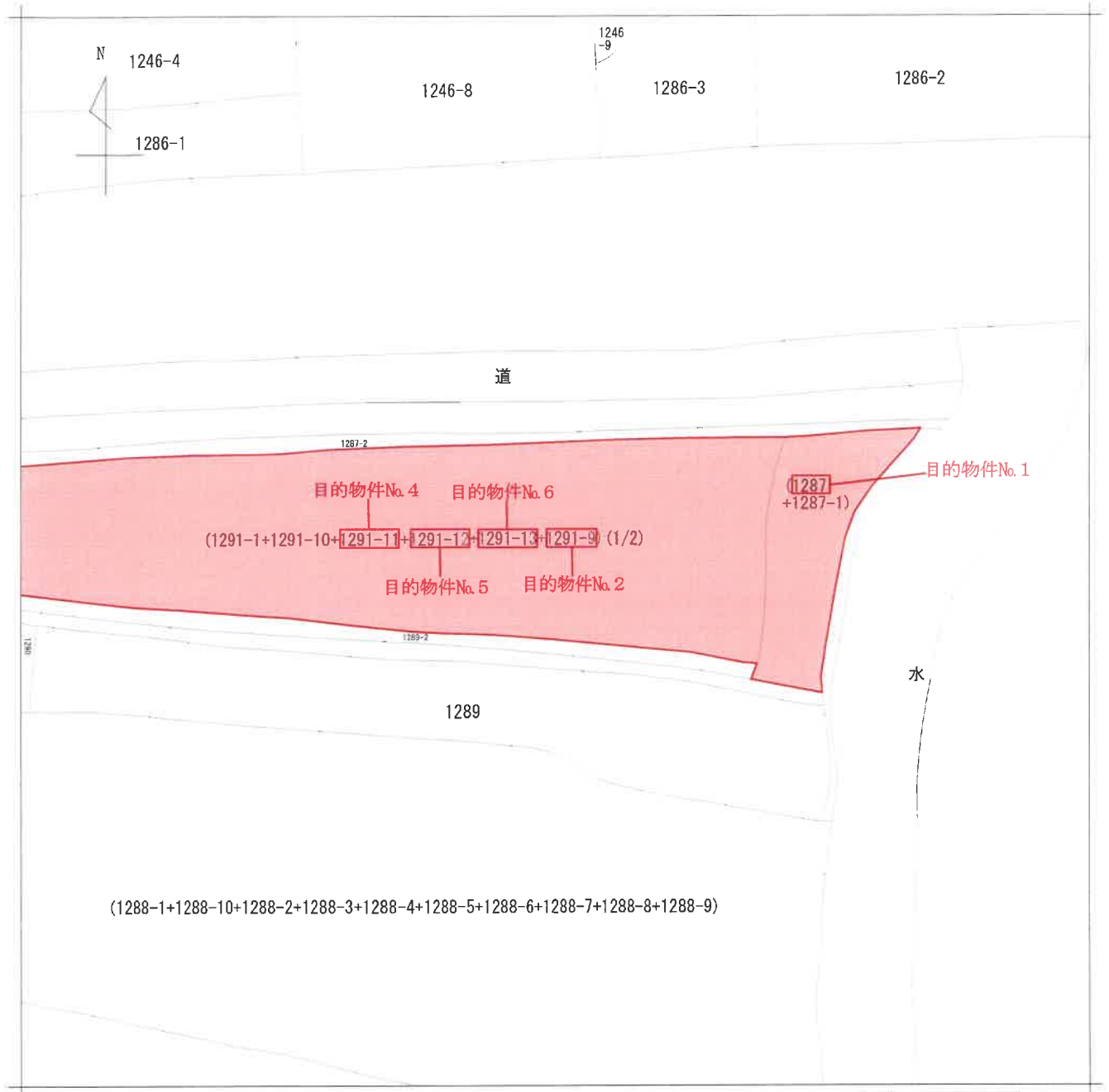
目的物件No. 1, No. 2, No. 4 ~ No. 11

位置図 S = 1 : 2500
※ 亀山市役所『白図』

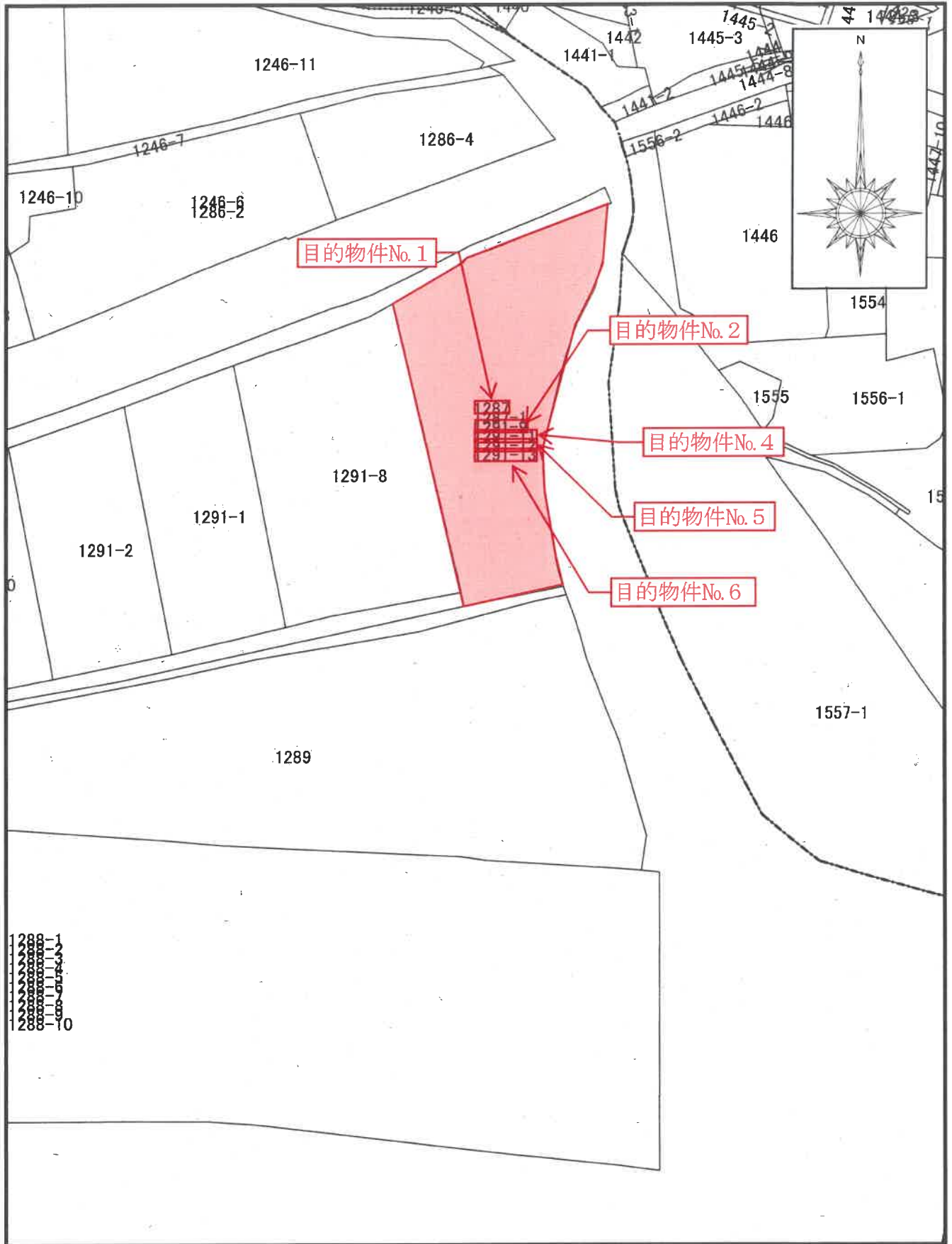


地番 区域見出	太岡寺町
	太岡寺町

請求部	所在	亀山市太岡寺町字下川原				地番	1291番9		
出力尺	1/600	精度区	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				備付年月日 (原図)			補記事項		



請求部分	所在	亀山市太岡寺町字下川原				地番	1291番9			
出力縮尺	1/600	精度区分	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				備付年月日(原図)			補記事項			



地番図写し

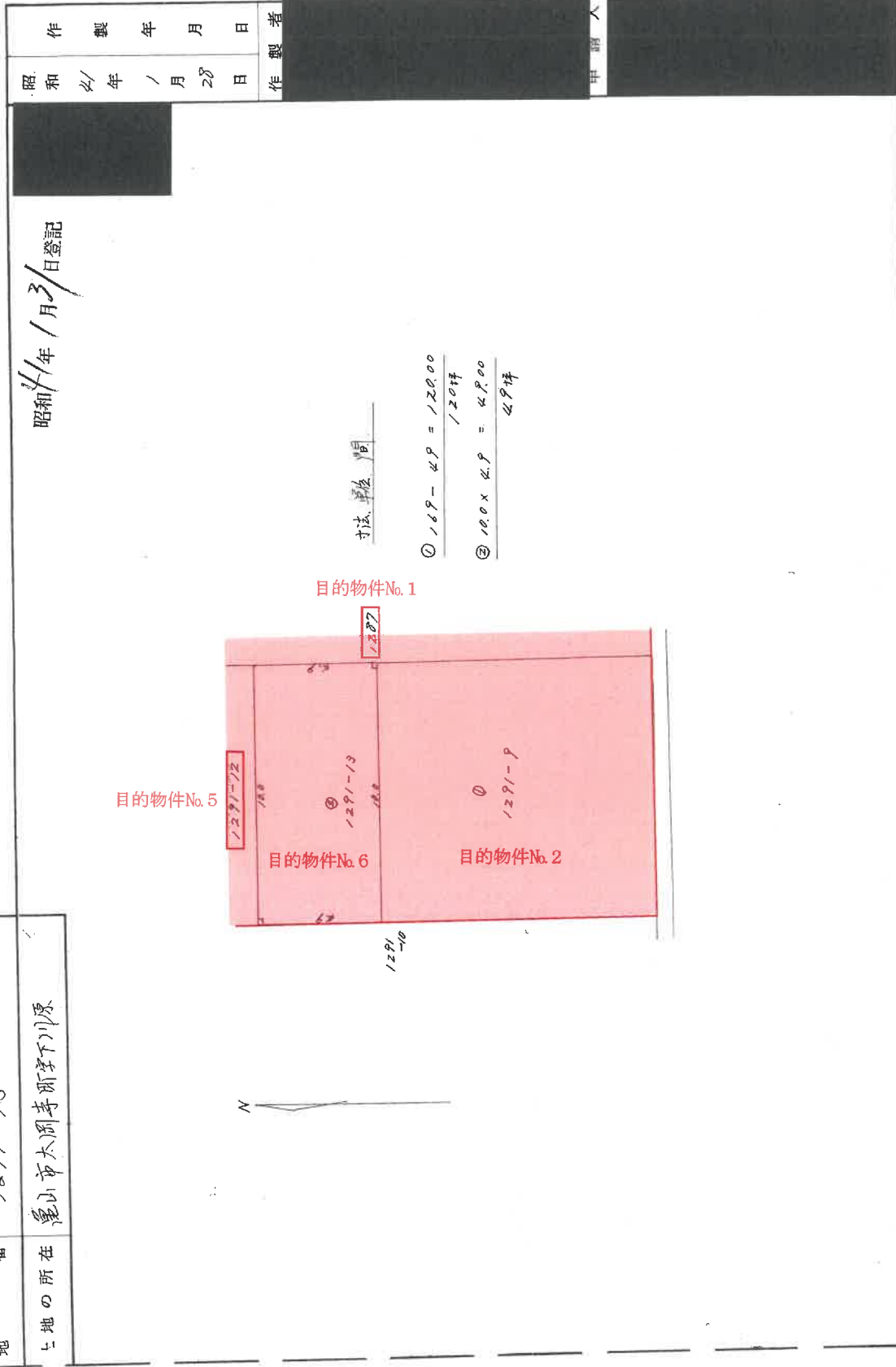
登記年月日：昭和41年1月31日

351315

地番	1291-9 1291-16
土地の所在	龜山市大岡寺町字下川原

1291-9 後新
1291-13

地積測量図



昭和41年1月3日

製作年月日

製作者

申請人

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

箱尺 1/300

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成4年10月16日

121008

各階平面図

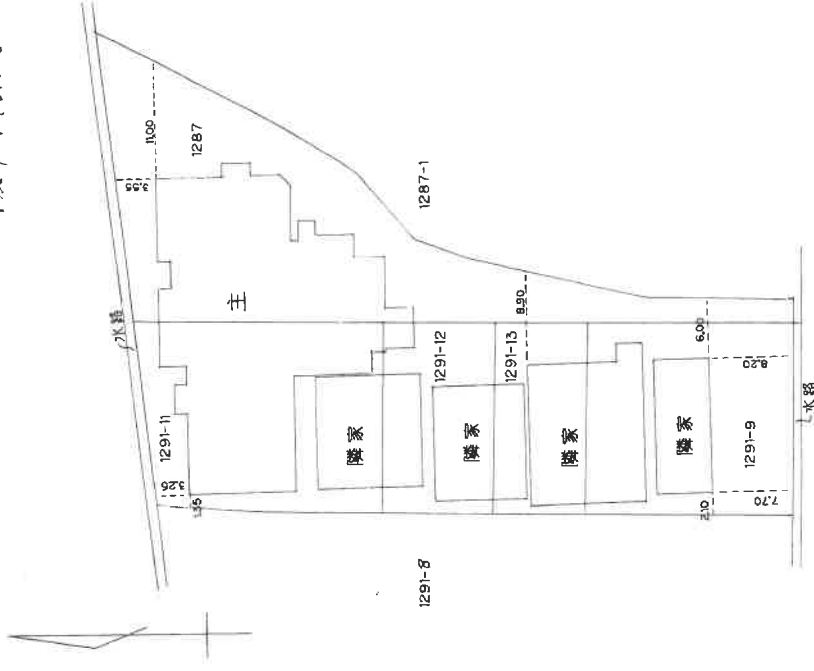
家屋番号 1287-1

建物図面

建物の所在 亀山市太岡寺町字下川原1287番地.1291番地.11.1291番地.12

附録第八号ノ四

平成4年10月6日登記



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用紙)

目的物件No. 7

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成4年10月6日

建物図面

家屋番号 1291-9

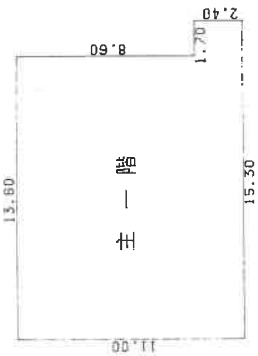
建物の所在 亀山市太阿寺町字下川原1291番地13

平成4年10月6日登記

附録第八号ノ四

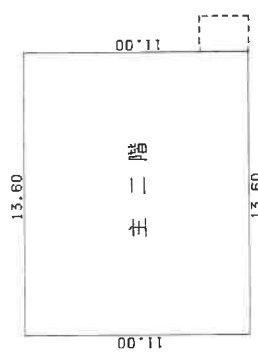
各階平面図

121012



求積表

13.60 X 8.60 =	116.9600
15.30 X 2.40 =	36.7200
合計	153.6800
床面積	153.68 m ²



求積表

13.60 X 11.00 =	149.6000
床面積	149.60 m ²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(三重県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成4年11月16日

121011

各階平面図

家屋番号 1291番9の3

建物図面

建物の所在 亀山市太岡字町字下川原1291番地9

平成4年11月16日登記

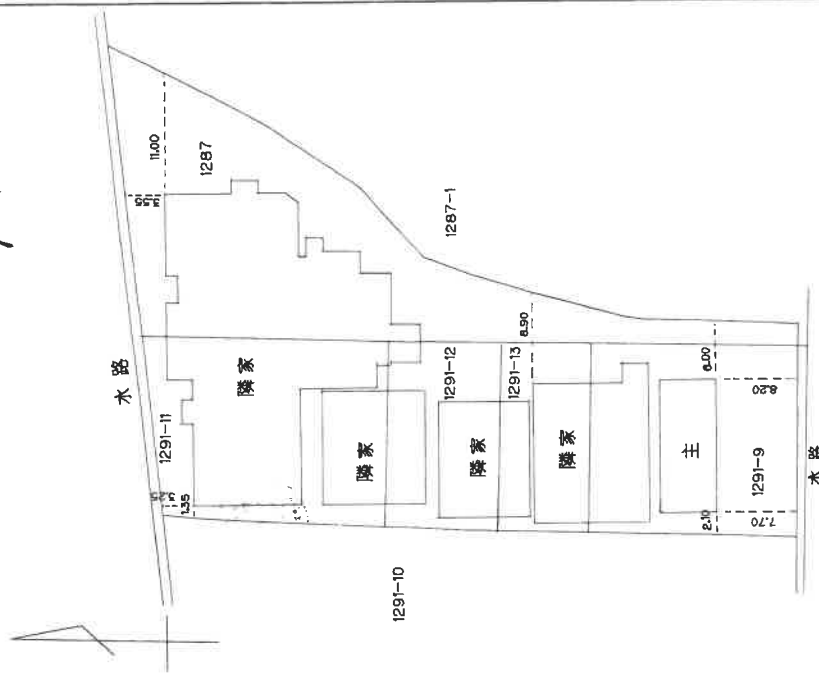
附録第八号ノ四



求積表

$$12.74 \times 5.46 = 69.5604$$

床面積 69.56 m²



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用紙)

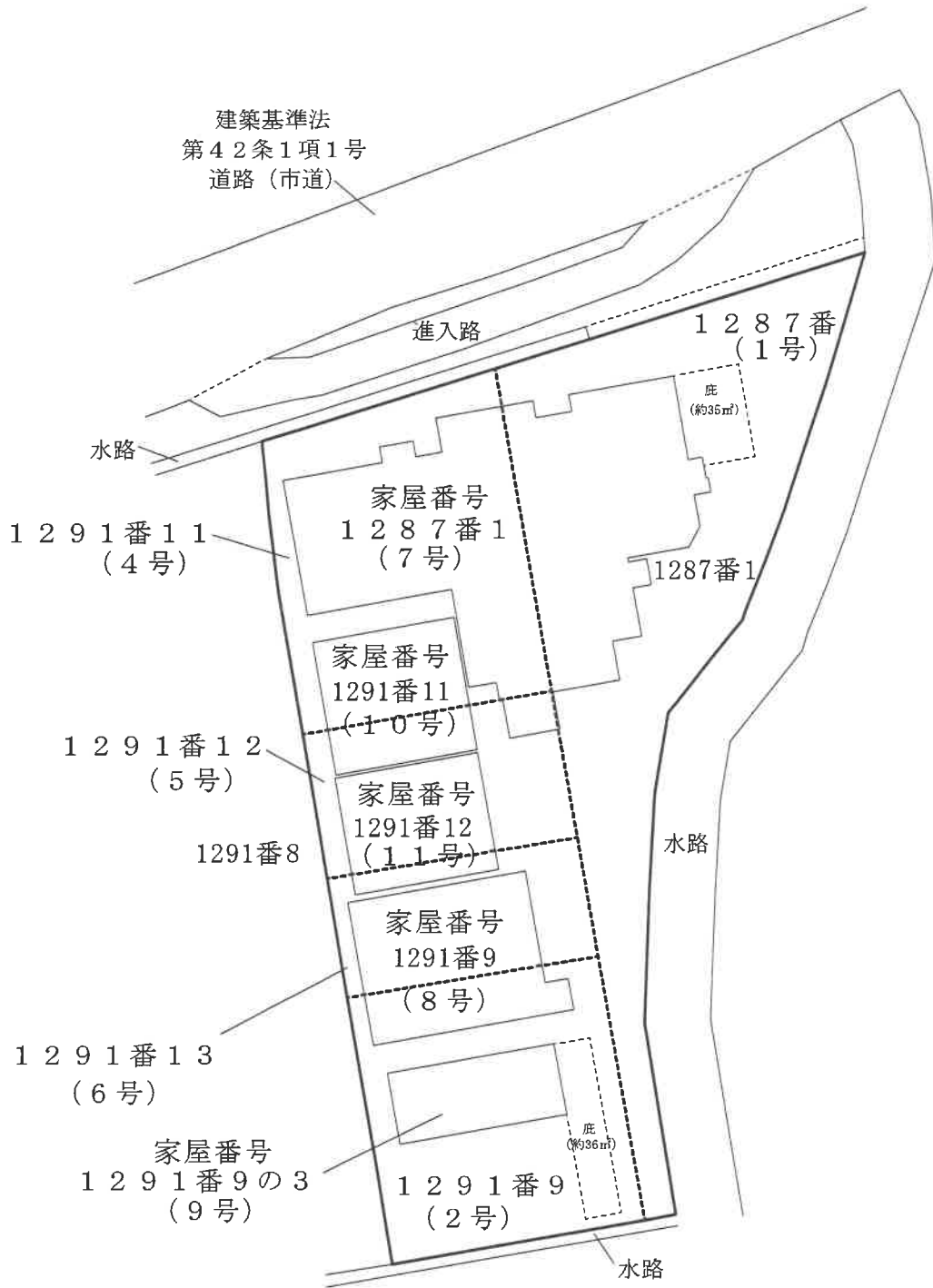
目的物件No. 9

建物図面・各階平面図写し

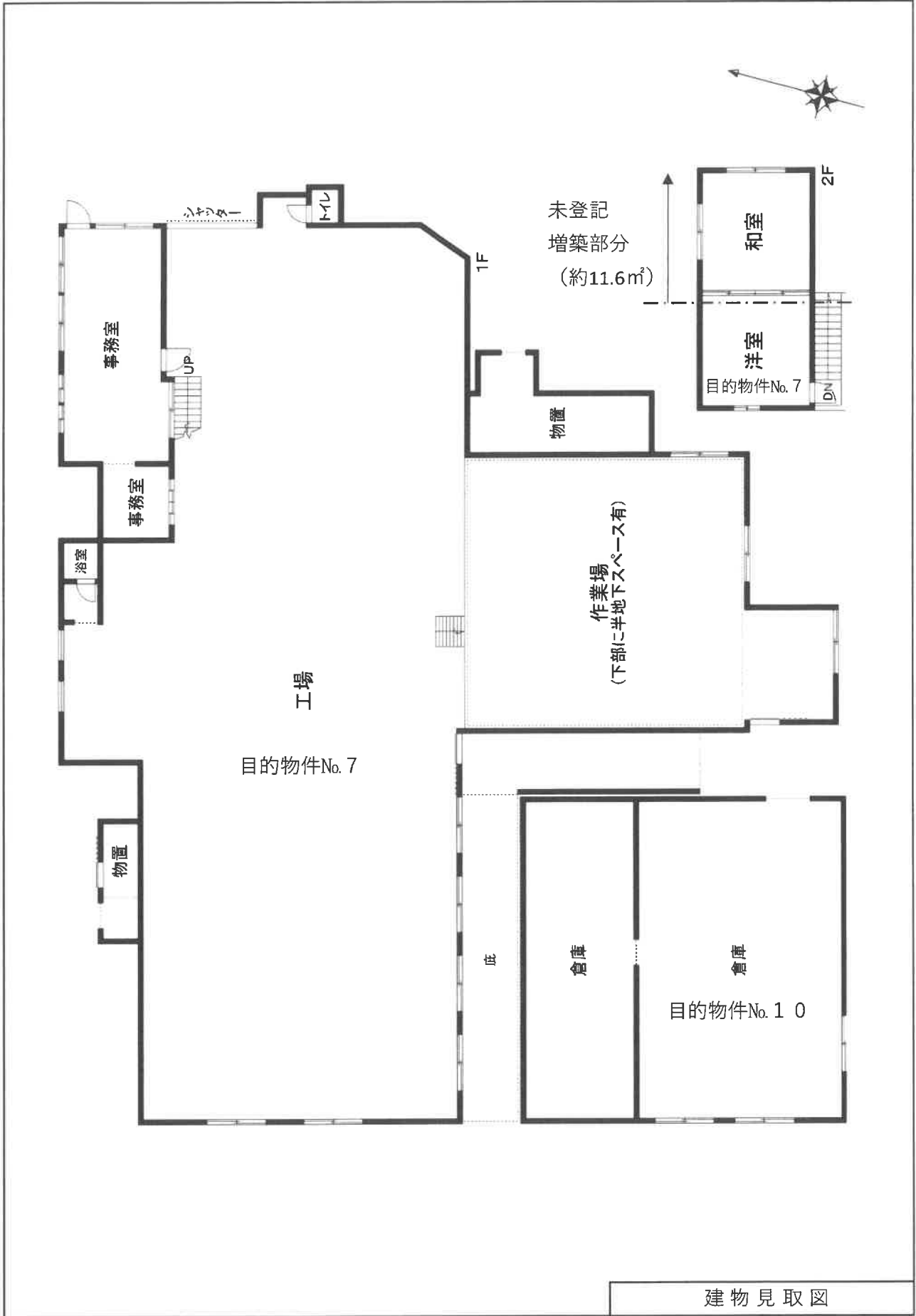
(A3をA4に縮小)



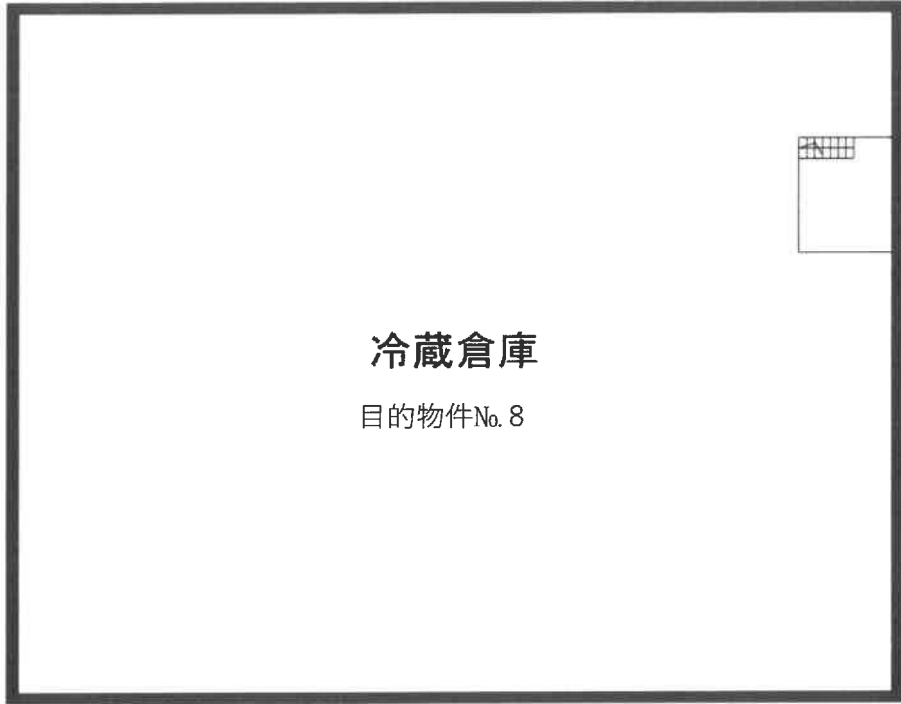
建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)



略配置図



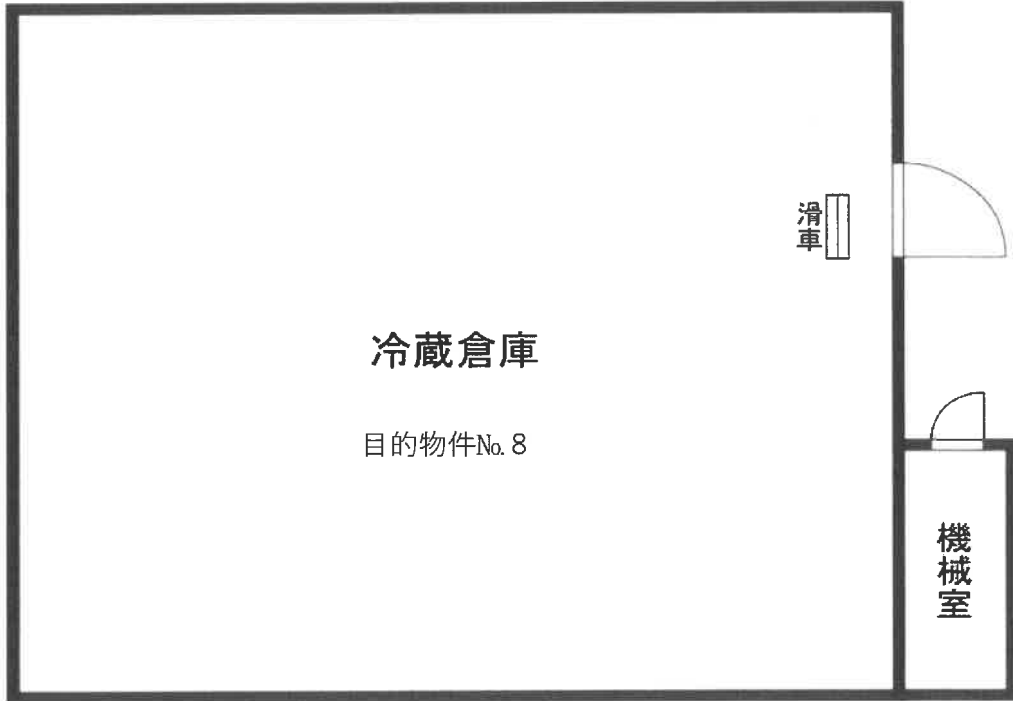
建物見取図



冷蔵倉庫

目的物件No. 8

2F



冷蔵倉庫

目的物件No. 8

滑車

機械室

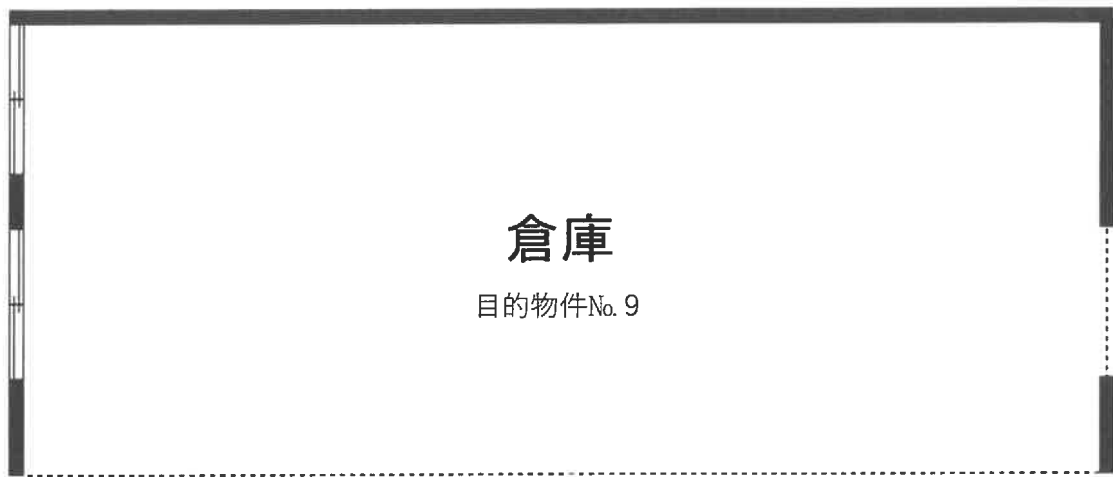
1F

建物見取図



倉庫

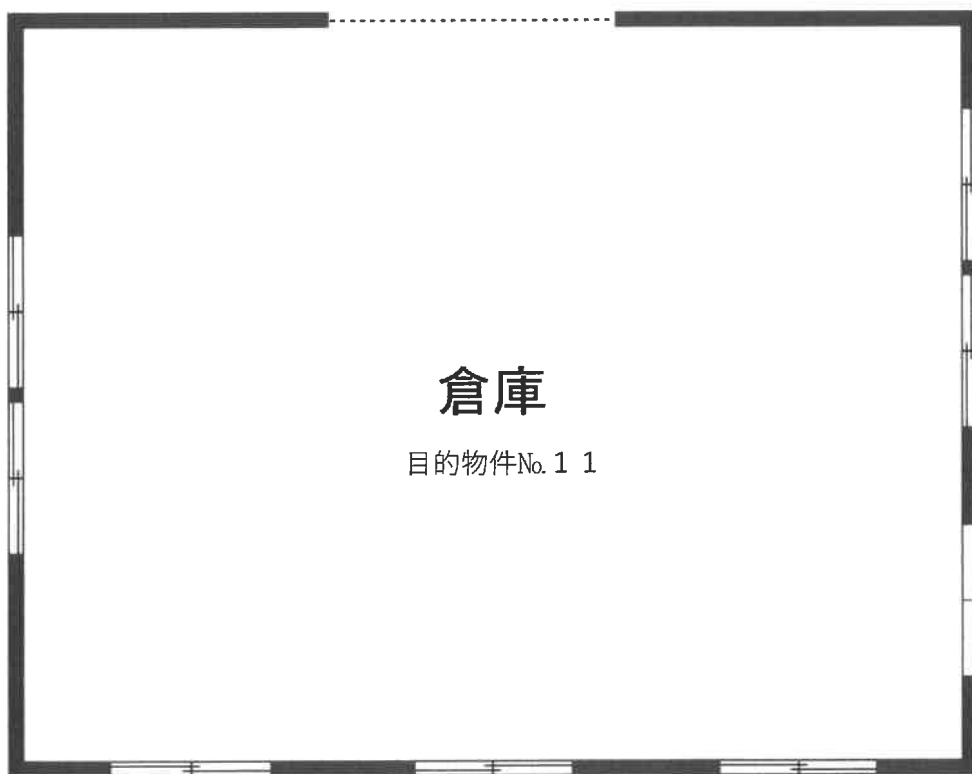
目的物件No. 9



1F

倉庫

目的物件No. 1 1



1F

建物見取図