

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 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 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 7 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 7 年 10 月 3 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 3 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 7 年 8 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 松阪市大津町字涌早崎
 地 番 4 6 9 番
 地 目 宅地
 地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

- 2 所 在 松阪市大津町字涌早崎 4 6 9 番地
 家屋 番号 4 6 9 番の 2
 種 類 居宅・工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 5 . 4 3 平方メートル
 2 階 9 4 . 7 5 平方メートル

- 3 所 在 松阪市大津町字涌早崎 4 6 9 番地
 家屋 番号 4 6 9 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 7 . 0 4 平方メートル
 2 階 2 0 . 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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 1～3】

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 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

G の賃借権設定登記があるが、同賃借権は正常なものとは認められない。

【物件番号 2、3】

本件各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】

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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 松阪市大津町字涌早崎
 地 番 4 6 9 番
 地 目 宅地
 地 積 2 7 1 . 0 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 松阪市大津町字涌早崎 4 6 9 番地
 家屋 番号 4 6 9 番の 2
 種 類 居宅・工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 5 . 4 3 平方メートル
 2 階 9 4 . 7 5 平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 松阪市大津町字涌早崎 4 6 9 番地
 家屋 番号 4 6 9 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 7 . 0 4 平方メートル
 2 階 2 0 . 7 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和6年(ヌ)第24号
令和6年11月7日受理
令和7年1月28日提出

現況調査報告書

(その1－物件1～3関係分)

津地方裁判所

執行官 西 村 肇

(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 松阪市大津町字涌早崎
地 番 469番
地 目 宅地
地 積 271.07平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 松阪市大津町字涌早崎469番地
家屋 番号 469番の2
種 類 居宅・工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 95.43平方メートル
2階 94.75平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 松阪市大津町字涌早崎469番地
家屋 番号 469番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.04平方メートル
2階 20.70平方メートル

所有者 亡A相続財産



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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(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A ☒ その他の者B Aが本土地上に下記物件3建物をBが下記物件2建物をそれぞれ所有し、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		
その他の事項			
建物	物件 2		
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B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居・工場 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 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

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	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(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		
その他の事項			
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) 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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (所有者)	Aは、私の義父にあたります。Aの長女Eが私の亡き妻です。Aは、今から10年以上前に亡くなり、Eも亡くなっています。 FはEの妹でAの次女です。GはFの夫でG Fは夫婦でしたが、離婚していますし、Gは亡くなっていると思います。 現在、物件2建物の居宅部分（2階）には私一人で住んでいます。1階の工場部分は、私が印刷関係の仕事をしていた場所ですが、失敗しましたので、仕事はかなり前に止めました。 物件2建物は誰にも貸していませんし、不具合としては、2階部分の雨漏りが酷く、畳、壁等の損傷が激しいです。 物件3建物はA名義ですが、誰も住んでいなくて空き家だと思いますが、私は全く関与していませんので、よく分かりません。 物件1土地もA名義ですが、私は地代を一度もAに払ったことはありません。 (令和6年12月19日聴取)

(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

- 本件各物件の占有関係については、Bの陳述及び現況等から本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり認めた。
- 物件1土地と南側の土地との境界は判然としない。
- 物件1土地につき、賃借権者Gの昭和60年10月11日付き賃借権設定登記がなされているが、Bの陳述及び現況等から正常な賃借権とは認められない。
- 物件2建物の天井及び床部分に雨漏りが原因と思われる汚損が確認できた。特に2階和室及び洋室部分の損傷が激しい。
- 物件2建物1階南東側に物置(約18㎡)が構築されている。
- 物件3建物について、全戸不在であったが施錠されていなかったため、立会人Iを立ち会わせて室内に立入り、立入調査を行った。
- 物件3建物について、畳、壁等の汚れ、損傷が激しい箇所が散見された。
- 物件2建物の物件1土地に対する占有権原は、Bの陳述及びABの人的関係性より使用借権であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

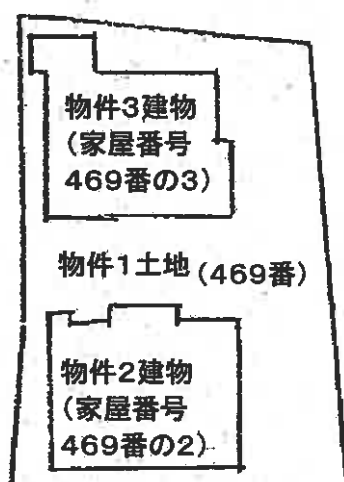
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月14日 (木) 9:00-9:10	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月14日 (木) 13:30-13:40	物件所在地	占有関係等調査、建物外観写真撮影等
6年11月21日 (木) 9:30-9:40	松阪市役所	住民票調査
6年11月29日 (金)	当庁執行官室	B宛て現況調査期日通知
6年12月19日 (木) 15:00-16:00	物件所在地	Bに面談調査、立入調査 (全室)、写真撮影、 評価人同行
(特記事項) ☒ 令和6年12月19日 目的物件 (物件3) は不在で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 を立ち合わせ、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

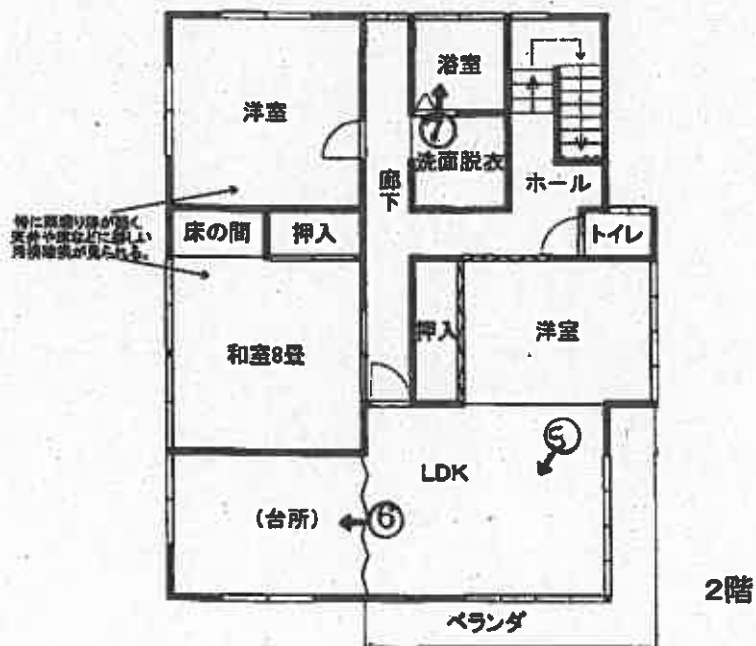
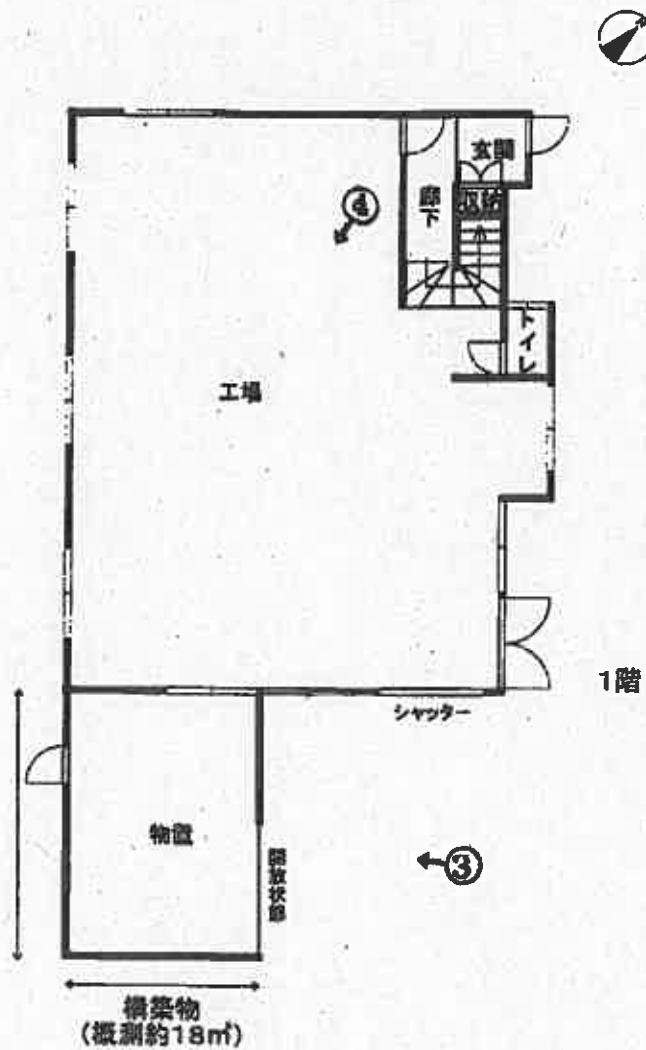
土地建物位置関係図



②



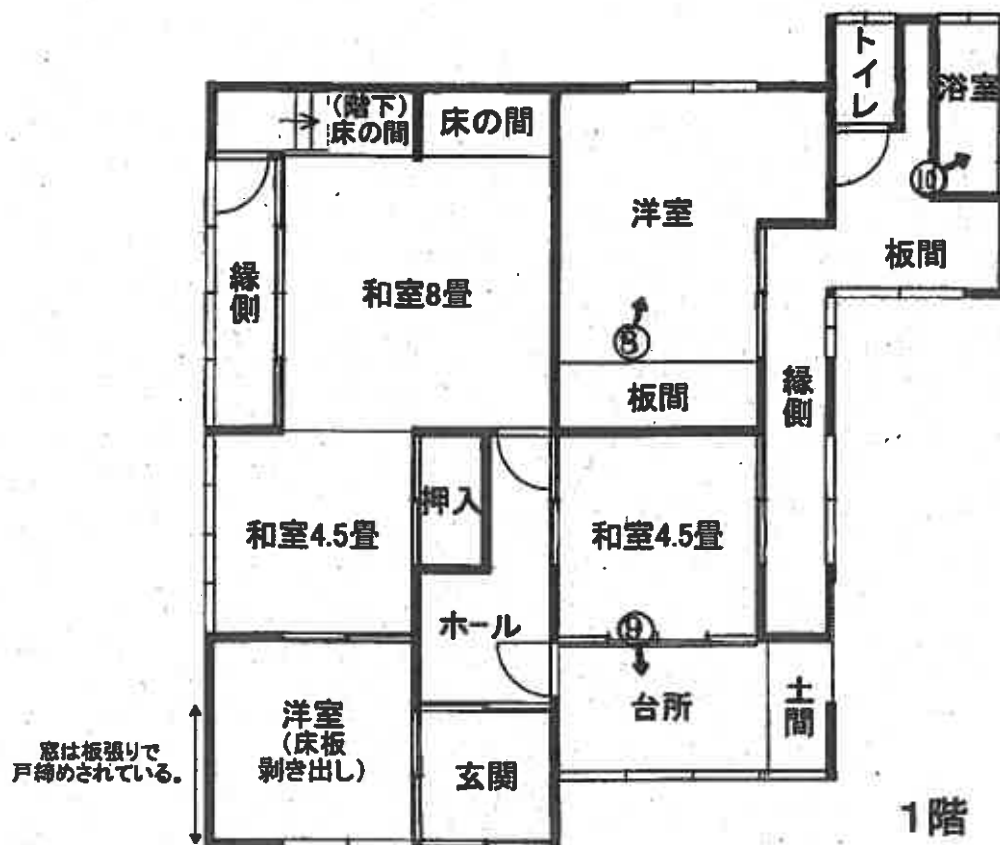
①



目的物件2
建物間取図
(概略)

(8 枚自)

←○印写真撮影位置方向番号



目的物件3
建物間取図
(概略)

←○印写真撮影位置方向番号

①

物件 2 建物

物件 1 土地

物件 3 建物



②

物件 2 建物

物件 3 建物



③

構築物（物置）

物件1 土地



④

物件2 建物内部（1階工場）



（1 1 枚目）

⑤

物件2 建物内部（リビングダイニング）



⑥

物件2 建物内部（キッチン）



⑦

物件 2 建物内部（浴室）



⑧

物件 3 建物内部（洋室）



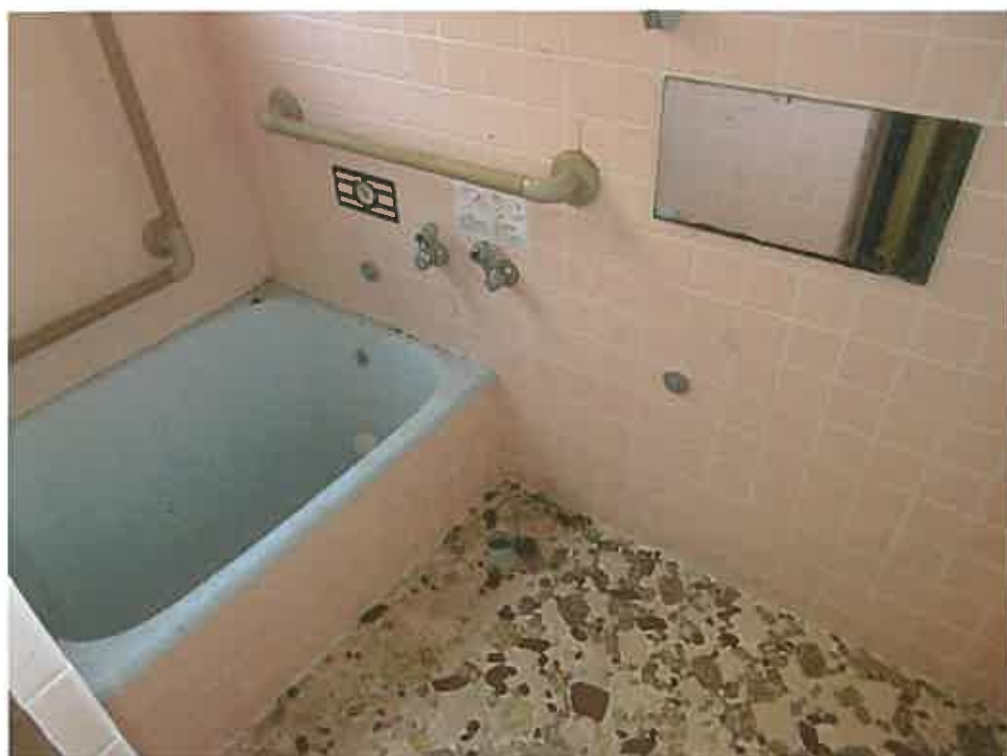
⑨

物件3 建物内部（台所）



⑩

物件3 建物内部（浴室）



令和 6 年 (又) 第 2 4 号	
令和 6 年 1 2 月 1 9 日ほか	現地調査
令和 7 年 1 月 7 日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 , 2 , 3)

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3 4 0, 0 0 0 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 物件1の内訳価格は物件2及び物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び物件3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、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	松阪市大津町字湧早崎	
	地番	469番	
	地目	宅地	
	地積	271.07㎡	
	所有者	亡A相続財産	
2	所在	松阪市大津町字湧早崎 469番地	
	家屋番号	469番の2	
	種類	居宅・工場	
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階 95.43㎡ 2階 94.75㎡ 延べ190.18㎡	
	所有者	B	
番号	特記事項		
1, 2	_____		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
3	所 在	松阪市大津町字湧早崎 4 6 9 番地	
	家 屋 番 号	4 6 9 番の 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 8 7 . 0 4 m ² 2 階 2 0 . 7 0 m ² 延べ 1 0 7 . 7 4 m ²	
	所 有 者	亡 A 相続財産	
番号	特記事項		
3	_____		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	近鉄山田線「東松阪」駅の北方約600m（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	県道背後の河川堤至近に、旧来より形成された既成住宅等が見られる地域。現状維持で推移するものと予測される。	
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	準工業地域及び第2種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件（規模，形状等）	間口約26m，奥行約19m，地積271.07㎡（登記数量）の概ね長方形状の中間画地。概ね地勢平坦，建物敷地部は接面管理通路側より1.5m程度低位にある（下り傾斜あり）。	
接面道路	南側幅員約2.9m舗装河川用管理通路（管理施設；建築基準法外の通路）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2及び物件3の各建物の敷地となっている。隣接地は住宅等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	次頁参照。	

（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，目的物件への引込がなされていない。

特記事項

- ①本件土地の南側と河川用管理通路及び官有地との境界範囲は不明確である（不明事項）。したがって、実際の地積も不明確。三重県松阪建設事務所管理課では、県管理範囲を確定判断するには境界立会等が必要となるとのことであったので、その旨、付記する。
- ②建築基準法上の道路に接していないので、建替等については、三重県松阪建設事務所管理課及び松阪市建築開発課に要確認のこと。
- ③河川に近く、松阪市ハザードマップでは浸水想定区域。
- ④水質汚濁防止法上の有害物質特定施設の届出の履歴はなく、土壤汚染の端緒の存否は不明である。
- ⑤本件土地につきGを賃借権者とする賃借権設定登記がされているが、正常な賃借権とは認められないと思料する（占有の実態につき現況調査報告書参照）。

ー以下余白ー

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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54年10月14日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	モルタル等
	内 壁	合板、クロス、タイル等
	天 井	クロス、天井板等
	床	畳、フローリング、コンクリート等
	設 備	便所、浴室等
	その他	シャッター
床面積（現況）	1階 95.43㎡ 2階 94.75㎡ 延べ190.18㎡	
現況用途等	現況用途	居宅・工場
	間取り	3LDK+工場
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	所有者が占有しているが、劣る。	
建物の利用状況	所有者が占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	・本件建物の土地利用権原は使用借権と推定した。 ・相当に古く、1階工場の天井は天井ボードが剥がれ、広範囲に雨漏り跡が見られる。2階居宅も西側の洋室と和室は特に天井や床に夥しい破損汚損（雨漏り跡を含む）が見られる。 ・1階工場部の南側に、構築物（物置、概測約18㎡）が設置されている。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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42年1月日不詳新築
	経過年数	約59年（切上）
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦等
	外 壁	トタン，セメント塗り等
	内 壁	合板，繊維壁等
	天 井	天井板等
	床	板材，畳等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 87.04㎡ 2階 20.70㎡ 延べ107.74㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	6DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあり，劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（現況調査報告書記載のとおり）。	
特 記 事 項	・相当に古く，外壁は一部損傷が見られ，室内は床などの汚損も目立つ。床板だけの部屋もあり，基礎は相当に傷んでいると推察される。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた（万円未満切捨）。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	20,900	0.69	271.07	0.80	3, 1 2 0, 0 0 0

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……………0.69<下記条件等の相乗積 0.95×0.73 >

街路条件 0.95

・建築基準法上の道路でない－5（0.95）

画地条件等 0.73（下記項目の相乗積）

・高低差及び傾斜部あり－10（0.90）

・河川近接－10（0.90）

・境界範囲等が不明確－10（0.90）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………0.80 と判定（現況複数建物の建付等を考慮）

—以下余白—

(2) 建物価格（物件2及び物件3）

物件2及び物件3の各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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した（万円未満切捨）。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況 延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	159,000	190.18	0.02	600,000
3	150,000	107.74	0.008	120,000

ウ 現価率……………耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

物件2：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 46 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.74) \div 0.02 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}

物件3：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 59 \text{ 年} + 2 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.75) \div 0.008 \text{ (極小値につき小数点第4位を四捨五入)}

—以下余白—

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を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、土地利用権等の及ぶ範囲は物件2及び物件3の建築面積比で配分した。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,120,000×0.52 (物件2)	0.10	使用借権	160,000
	3,120,000×0.48 (物件3)	0.40	法定地上権	600,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を物件2につき使用借権、物件3につき法定地上権と判断し、その割合をそれぞれ10%、40%と査定した。

—以下余白—

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 〈1(1)オ〉 〈1(2)エ〉 ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) 〈2(1)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	3,120,000	-160,000 -600,000		0.80	0.60	1, 1 3 0, 0 0 0
2	600,000	+160,000	1.00	0.80	0.60	3 6 0, 0 0 0
3	120,000	+600,000	1.00	0.80	0.60	3 4 0, 0 0 0
一 括 価 格 (合 計)						1, 8 3 0, 0 0 0

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：河川近くで災害懸念があり，境界範囲等の確定が望ましいことなど不明事項を考慮して 0.80 と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

北側幅員約 4m 市道に接する規模 200 m² 程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（松阪－16）

所在：松阪市町平尾町字高洲 901 番 3 外

価格：18,600 円/m²

位置：近鉄山田線「松阪」駅の北方道路距離約 3.9 km に位置する。

価格時点：令和 6 年 1 月 1 日

地積：142 m²

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南西側幅員 6.3m 市道に接面

用途指定等：第 2 種住居地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）

地域の概要：住宅、小売店舗等が混在する漁港に近い住宅地域

(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
R 6 . 1 . 1	18,600	× 99.1/100	× 100/100	× 100/88	20,900

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・88 （街路条件格差等を考慮した。）

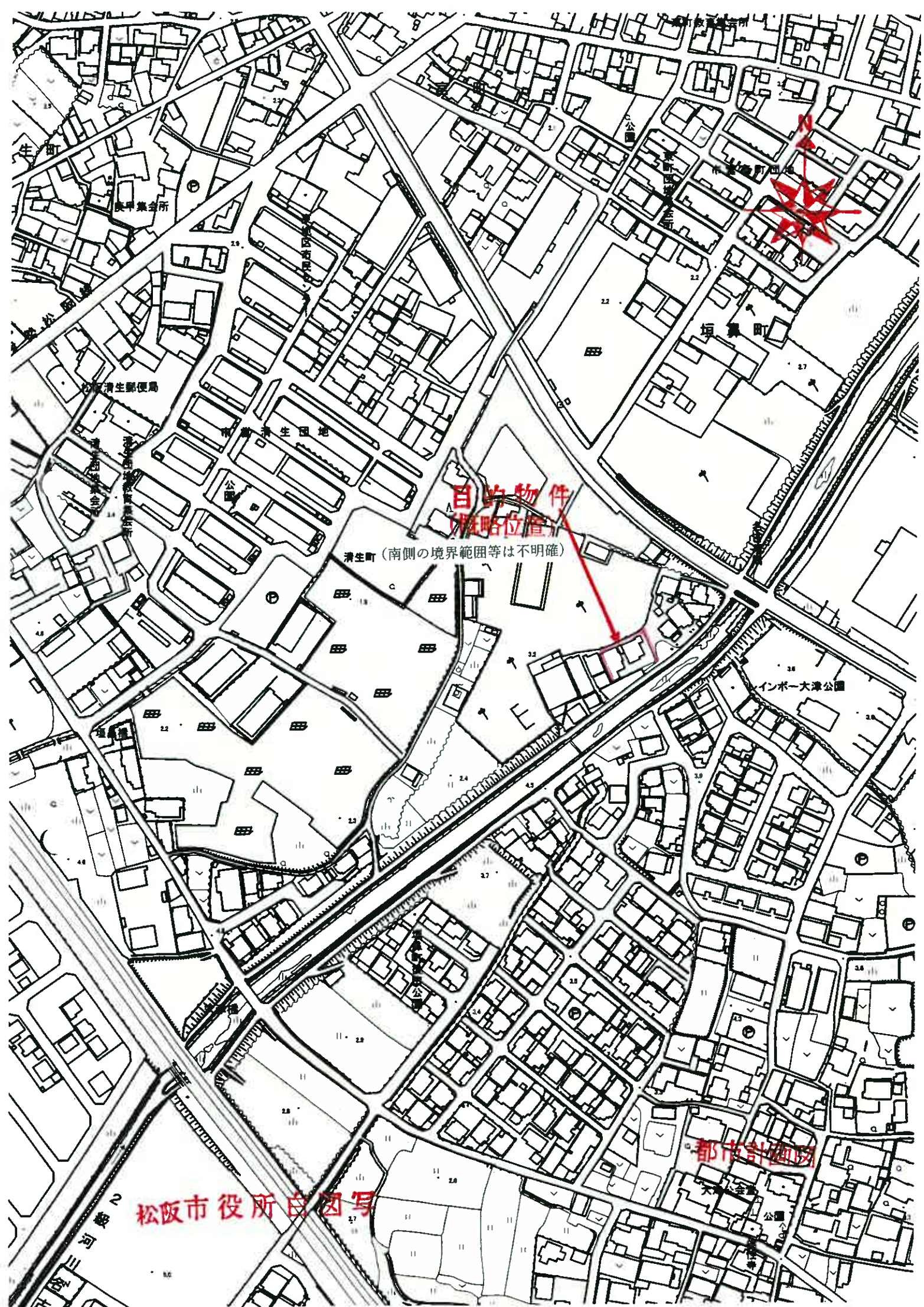
(4) 標準価格の決定

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、20,900 円/m² と決定した。

○標準価格 20,900 円/m²



位置図
(概略位置)



目的物件
(概略位置)

清生町 (南側の境界範囲等是不明確)

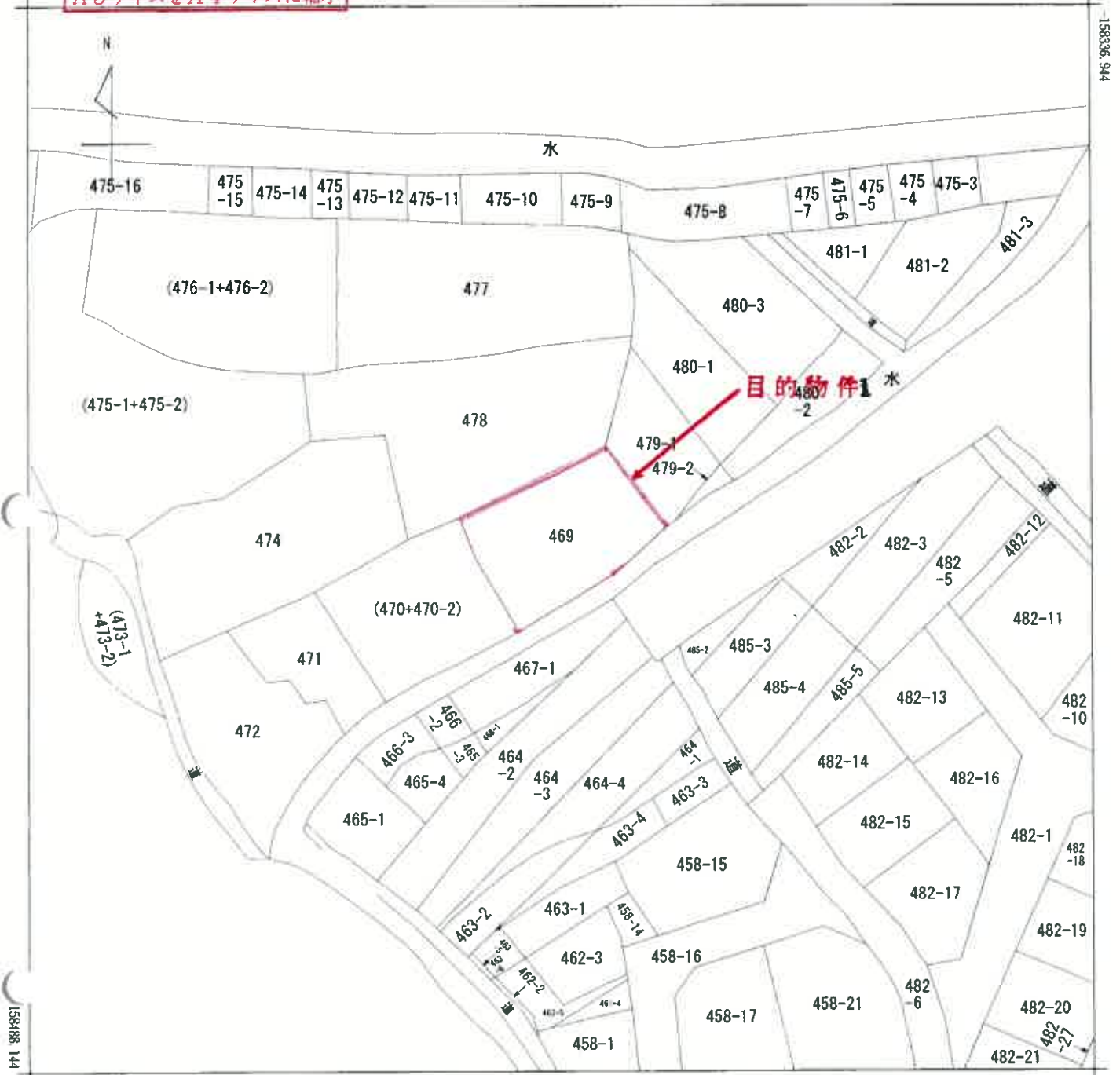
都市計画図

松阪市役所白図写

A3サイズをA4サイズに縮小

(座標値種別：図上測定)

+50133.712



+49983.712 (座標値種別：図上測定)

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



請求部	所在	松阪市大津町字涌早崎				地番	469番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方務局松阪支局管轄)

令和6年11月12日

津地方務局

請求番号：19-1

登記官

登記年月日：昭和54年11月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
津地方支務局松阪支局筆箱
令和6年11月12日 津地方支務局

各階平面図 608463

昭和54年11月2日登記

建物図面

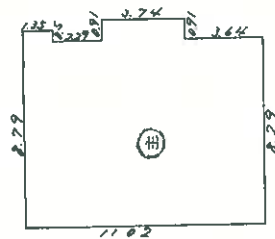
第69番の2

家屋番号

建物の所在 松阪市大津町字南早崎469番地

附録第八号ノ四

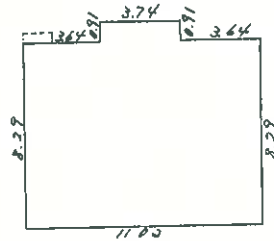
一階



$$\begin{aligned} 8.29 \times 11.02 &= 91.3558 \\ 0.91 \times 3.74 &= 3.4034 \\ 0.50 \times 1.35 &= 0.6750 \\ \hline &95.4342 \\ &95.43 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

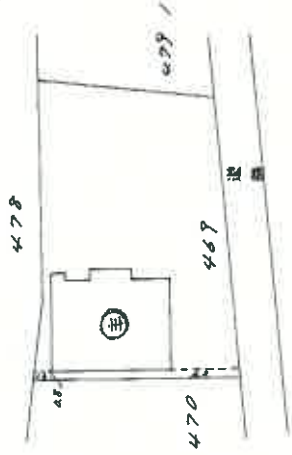
床面積

二階



$$\begin{aligned} 8.29 \times 11.02 &= 91.3558 \\ 0.91 \times 3.74 &= 3.4034 \\ \hline &94.7592 \\ &94.75 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

床面積



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館)

目的物 2

建物図面及び各階平面図写

登記年月日：昭和60年10月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（津地方法務局松阪支局登録）
令和6年11月12日 津地方法務局

各階平面図 608464

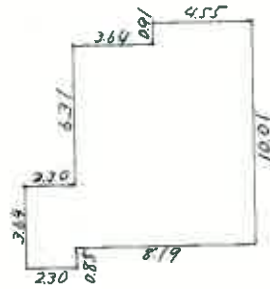
昭和60年10月15日登記

家屋番号 469番の登録

建物の所在 松阪市大津町字涌早崎469番地

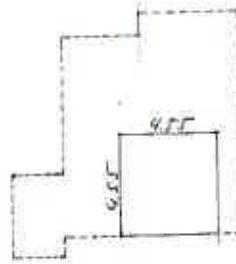


1 階

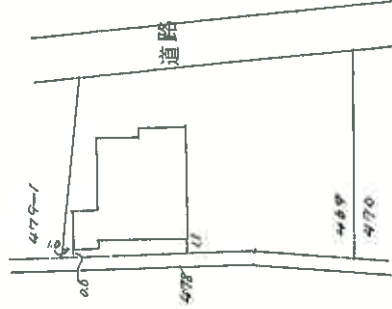


$$\begin{aligned} 3.64 \times 230' &= 837.20' \\ 8.19 \times 8.19' &= 74.5290' \\ 8.19 \times 4.55' &= 41.6055' \\ 8.19 \times 4.55' &= 87.0415' \\ 8.19 \times 4.55' &= 87.0415' \end{aligned}$$

2 階



$$4.55 \times 4.55' = 20.7025' \\ 4.55 \times 4.55' = 20.7025'$$



作製者

縮尺 1/250

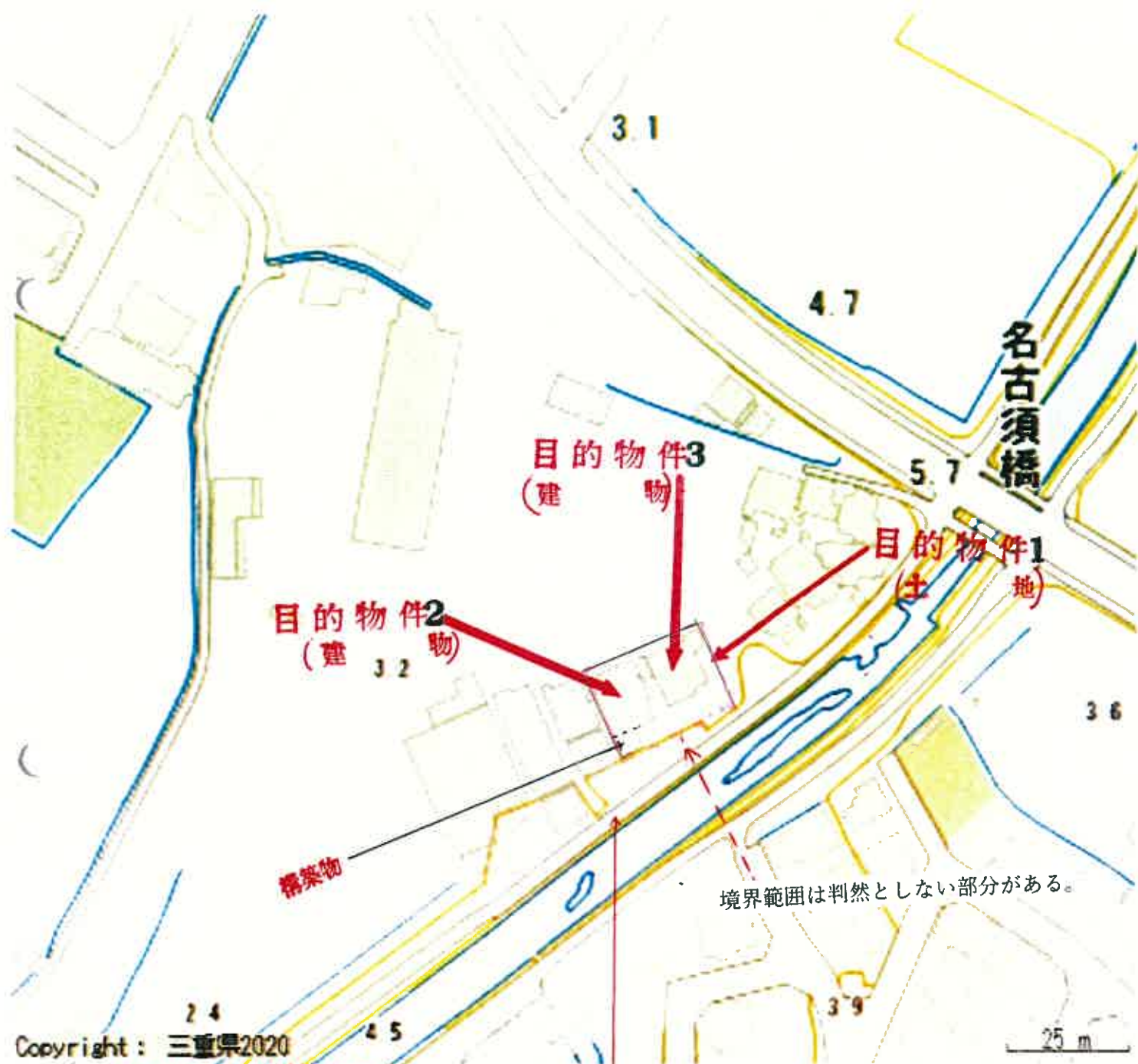
申請人

縮尺 1/500

（三重県土地家屋調査士会用品）

目的 物件3

建物図面及び各階平面図等

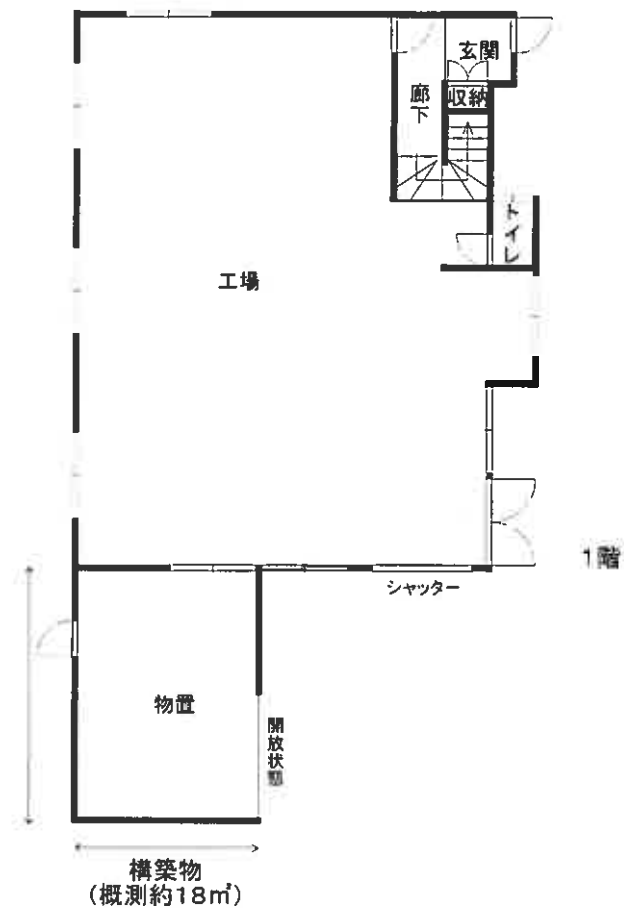


Copyright: 三重県2020

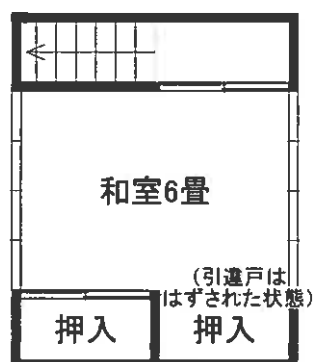
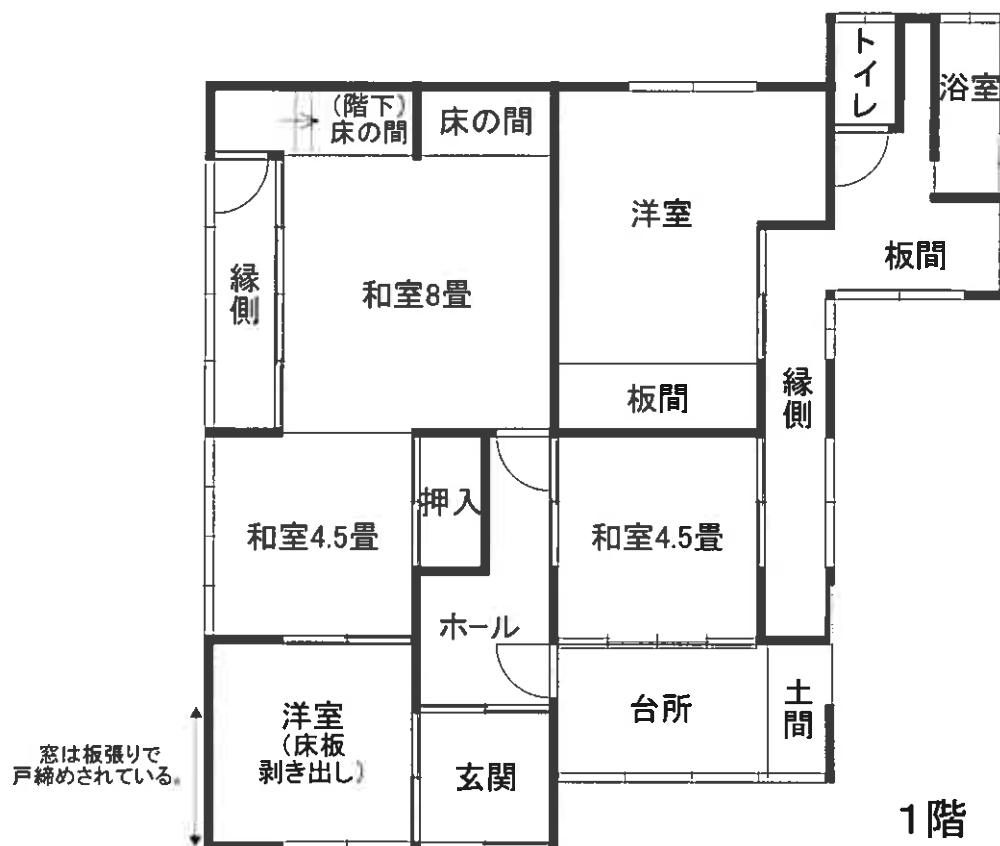
M-GISよりダウンロード

建物等配置図
(概略位置)

河川管理用通路
(建築基準法外)



目的物件2
建物間取図
(概略)



目的物件3
建物間取図
(概略)

求 意 見 書

吉 川 輝 樹 殿

令和 7年 7月 11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 7年 7月 15日

評価人

吉 川 輝 樹



物 件 目 録

1 所 在 松阪市大津町字涌早崎

地 番 469番

地 目 宅地

地 積 271.07平方メートル

所有者 亡嶋岡力夫相続財産

2 所 在 松阪市大津町字涌早崎469番地

家屋 番号 469番の2

種 類 居宅・工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.43平方メートル
2階 94.75平方メートル

所有者 三宅 勝次

3 所 在 松阪市大津町字涌早崎469番地

家屋 番号 469番の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 87.04平方メートル
2階 20.70平方メートル

所有者 亡嶋岡力夫相続財産



11

(別紙)

[illegible]