

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

津地方裁判所四日市支部

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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 7 日 午前 9 時 40 分 場 所 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 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 5 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,090,000 8,072,000	一括	2,018,000	88,580	18,117
1	3,930,000				
2	4,020,000				
3	2,140,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 桑名市三ツ矢橋 |
| | 地 番 | 35 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市三ツ矢橋 |
| | 地 番 | 35 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.08 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桑名市三ツ矢橋 35 番地 8、35 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 35 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 156.28 平方メートル |
| | | 2 階 100.70 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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】

(1) 本件共有者らが占有している。

(2) 玄関ホール及びその周辺部分につき、D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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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したものですので、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 桑名市三ツ矢橋

地 番 35番8

地 目 宅地

地 積 143.90平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B相続財産 持分4分の3

2 所 在 桑名市三ツ矢橋

地 番 35番9

地 目 宅地

地 積 147.08平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B相続財産 持分4分の3

3 所 在 桑名市三ツ矢橋35番地8、35番地9

家屋 番号 35番8

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.28平方メートル

2階 100.70平方メートル

(現況)

種 類 居宅

共有者 A 持分400分の97

共有者 亡B相続財産 持分400分の303



令和6年(ケ)第49号
令和7年2月5日受理
令和7年3月19日提出

現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

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 桑名市三ツ矢橋
 地 番 35番8
 地 目 宅地
 地 積 143.90平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 亡B相続財産 持分4分の3

2 所 在 桑名市三ツ矢橋
 地 番 35番9
 地 目 宅地
 地 積 147.08平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 亡B相続財産 持分4分の3

3 所 在 桑名市三ツ矢橋35番地8、35番地9
 家屋 番号 35番8
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 156.28平方メートル
 2階 100.70平方メートル

共有者 A 持分400分の97
 共有者 亡B相続財産 持分400分の303



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	☐ 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 (共有) 者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有 (共有) 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 土地は物件 3 建物の敷地として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。		
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: 居宅 ☐ 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 (共有) 者ら ☒ その他の者 (D) 建物所有 (共有) 者らが本建物を元住居の状態で、D が本建物の一部を店舗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	物件 3 建物の 2 階に小屋裏収納 (約 17㎡) が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	■全部(共同占有) 亡B相続財産	元 居 宅	・ ・ 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	■全部(共同占有) A	元 居 宅	・ ・ 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	■玄関ホール及びその 周辺部分(共同占有) D(愛知県津島市鹿伏 兔町下春日台4-6)	店 舗	・ ・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有(共有)者)	1 本件の土地建物を私と共有する亡B(相続財産)は、私の亡父です。私は亡父の相続に関しては、姉とともに相続放棄をしています。 2 私の亡母Cの相続については、私だけ相続放棄をしませんでしたので、本件土地建物について、私は母の持分を相続取得したわけです。 3 私は本件物件所在地には住んでいません。本件建物は両親が住んでいた建物で、母が亡くなった後は父が住んでいました。建物内にある家財道具類の大半は両親が使用していたもので、一部に私や私の息子の荷物が残っています。 4 玄関脇の扉に「scoopickcookie」という看板があるということですが、それは本件建物の玄関先を使って、愛知県に住む私の長女Dが毎週末にお菓子のお店を営業しているからで、看板に書かれたものはその店名です。会社組織で営んでいるわけではなく、長女が個人で営んでいるもので、ここでは提携業者が焼いたクッキー等を持ち込んで販売しているだけで、製造はしておらず、営業しているのは日曜日だけです。使っているエリアは玄関先の部分や冷蔵庫等が置いてある部屋の辺りになります。 5 私の長女が本件建物の一部を使用している関係で、長女と私との間で契約書の類を交わしているということはありませんし、賃料を受け取っているということもありません。無償で使用している形です。 6 本件建物について、雨漏りするような大きな不具合箇所はないと思います。

執行官の意見

- 1 本件土地建物は、Aと亡B相続財産法人が所有(共有)する物件であり、関係人の陳述にもあるとおり、Aと亡Bとは父子関係にある。なお、亡Bの相続については、法定相続人がいずれも相続放棄したことから、相続財産法人が構成され(民法951条)、本件競売手続においては弁護士がその特別代理人に選任されている。
- 2 本件物件所在地に存在した囲障(ブロック塀)には、「scoopickcookie」と記載された看板が存在した。その点に関する所有(共有)者Aの陳述は本報告書4枚目記載のとおりであり、玄関の内部には、陳述どおり、来客応対用と思われるハイカウンターのような家具が置かれており(写真②参照)、その横の和室には商品を保冷する2ドア冷蔵庫が置かれ、食堂のエリアには食品用コンテナが積まれて置かれるなど、物件3建物の1階の一部はDが営む販売店としても利用されている状況が認められた。
なお、建物の居宅としての用途性を超えるまでの利用状況にはないことから、建物全体の種類としては居宅と認定した。
- 3 物件3建物の占有関係については、上記の物件の現況、関係人の陳述並びにAとDの人的関係性を踏まえ、本報告書2枚目、3枚目記載のとおり亡B相続財産、A及びDの共同占有下にあるものと認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 5日 (水) 11:45-11:55	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 2月 6日 (木) 14:45-15:05	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年 2月10日 (月)	執行官室	所有(共有)者A宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書面送付
7年 2月12日 (水) 9:15-9:25	電話	所有(共有)者Aから電話聴取、現地調査日程調整
7年 3月 3日 (月) 14:20-14:35	桑名市役所	家屋平面図等調査
7年 3月 3日 (月) 15:00-16:15	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有(共有)者Aから面談聴取、評価人同行
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。

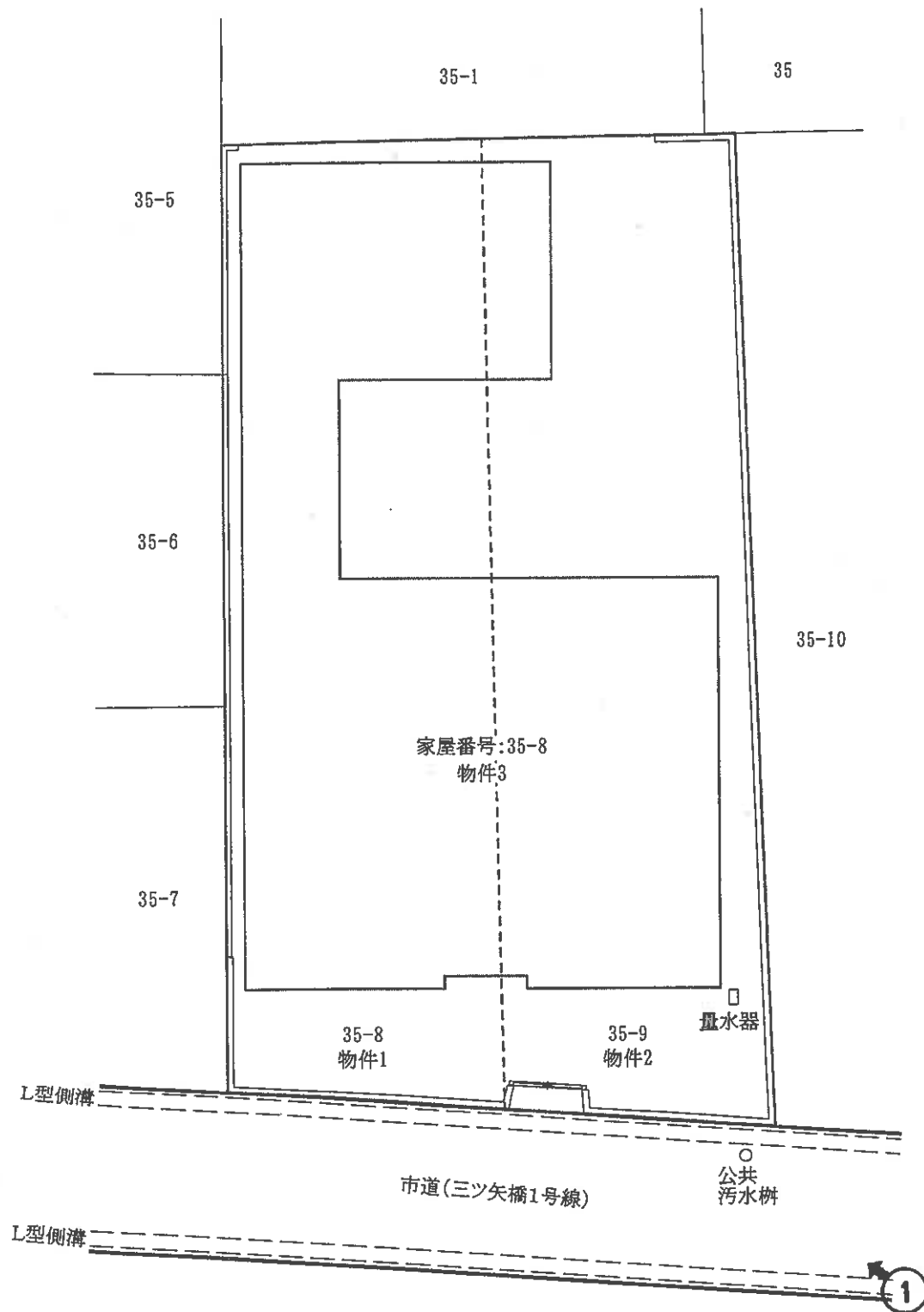
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

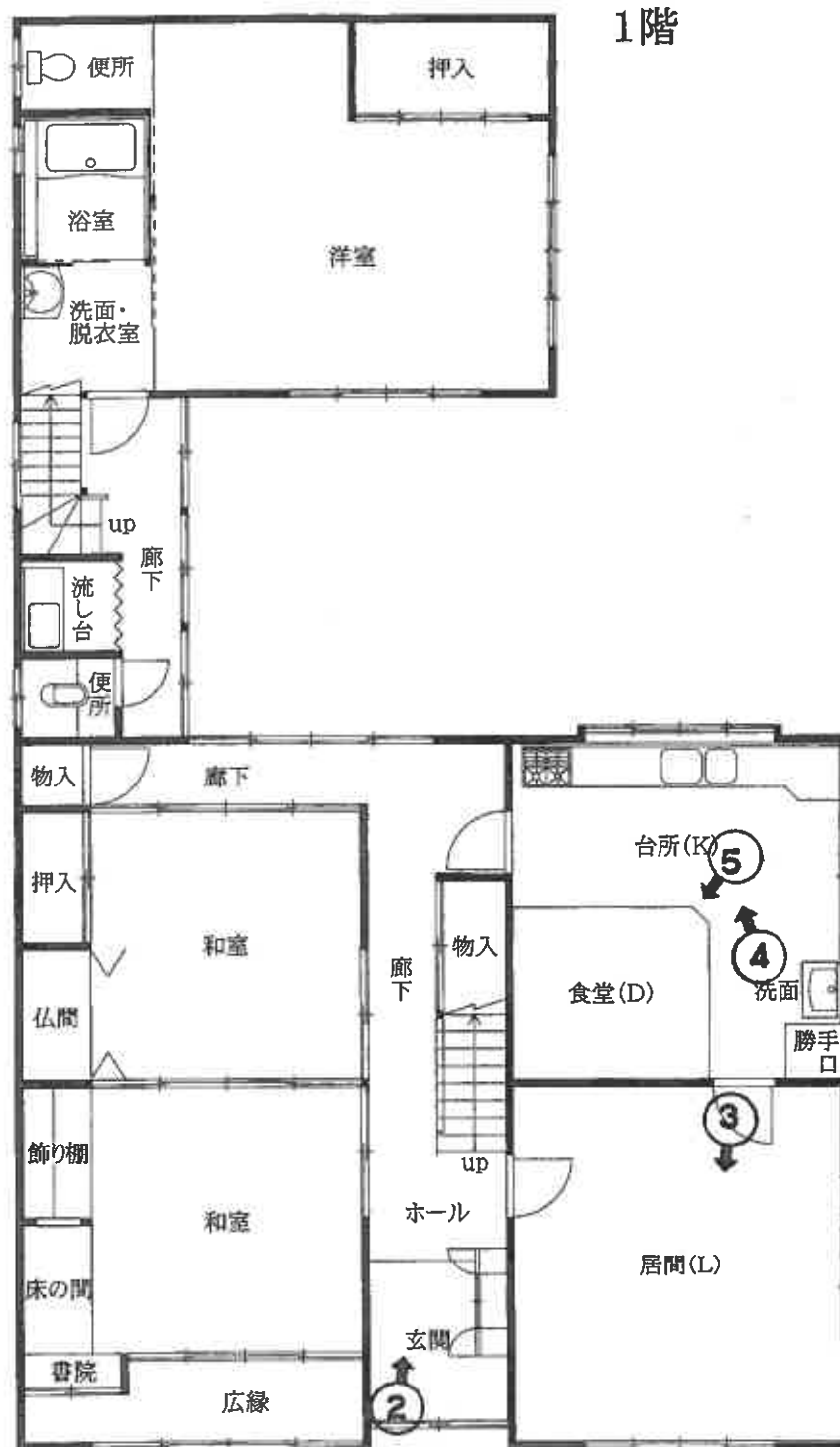
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図



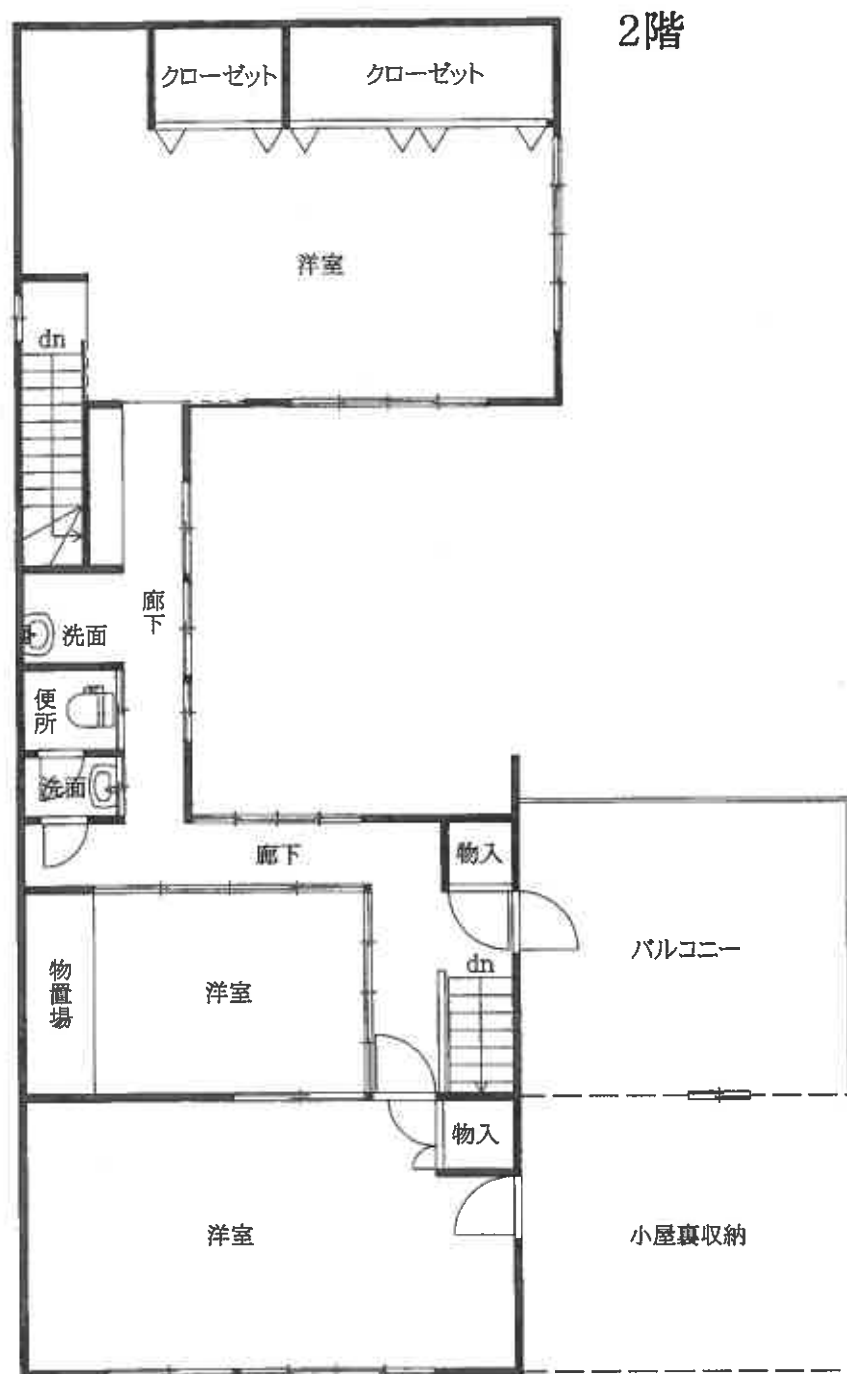
←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 3 建物

②

写真②～⑤は
物件 3 建物の
内部を撮影



ハイカウンター

③



④





食品用コンテナ

令和 6年 (ケ) 第 49号	
令和 7年 3月 3日	現地調査
令和 7年 3月 18日	評 価

津地方裁判所 四日市支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梶田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 10,090,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 3,930,000 円	
物件2（土地）	金 4,020,000 円	
物件3（建物）	金 2,140,000 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の内訳価格は物件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。
従って、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	桑名市三ツ矢橋	—
	地 番	35番8	—
	地 目	宅地	—
	地 積	143.90㎡	—
	共 有 者 共 有 者	A 持分4分の1 亡B相続財産 持分4分の3	—
2	所 在	桑名市三ツ矢橋	—
	地 番	35番9	—
	地 目	宅地	—
	地 積	147.08㎡	—
	共 有 者 共 有 者	A 持分4分の1 亡B相続財産 持分4分の3	—
3	所 在	桑名市三ツ矢橋35番地8, 35番地9	—
	家 屋 番 号	35番8	—
	種 類	居宅・物置	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建	※特記事項参照
	床 面 積	1階 156.28㎡ 2階 100.70㎡ 延 256.98㎡	—
	共 有 者 共 有 者	A 持分400分の97 亡B相続財産 持分400分の303	—
番 号	特 記 事 項		
3	種 類	現状を確認する限りにおいて明確に物置と認識できる部屋は見当たらなかったため、現況種類は居宅として把握した。	
3	構 造	一部に陸屋根箇所が見受けられるが、屋根全体に占める当該箇所の割合は小さいことから留意に止める。	

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）

位置・交通	近鉄名古屋線「益生」駅 東方・直線距離 約400m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道1号及び国道421号背後地の一角に当たり、戸建住宅が多いなか に店舗、事務所、駐車場等が見られる住商混在地域である。	
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	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	400%
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	—
画地条件	・地積:290.98㎡(物件1, 2の各登記数量合計) ・形状:ほぼ長方形 ・間口:約13m, 奥行:約22.5m～約23.5m ・地勢:平坦	
接面道路	・南側幅員約4m(種別:市道「三ツ矢橋1号線」), 舗装有, 路面から0.4m程度高い ※建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	・物件3の敷地としての利用である。なお、敷地内には駐車場が確保されていない。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有
特記事項	・市役所担当課によると、接面道路(東は39番4の土地の前面から西は39番9の土地の前面までの東西約50mの区間)については、昭和36年の航空写真において建物の建ち並び及び道の形状が確認できないため、建築基準法上の道路に該当しないとのことである。なお、前面の道路幅員は約4mにて把握されることから建替えが認められる可能性は高い模様であるが、個別・具体の対応については市との協議を要する。 ・道路沿いは門扉及びブロック塀が築造されており、又、当該門塀と物件3との間の限られたスペースには玄関アプローチ、庭木、庭石等が配されているため、駐車場の確保が難しい状況にある。 ・本件土地の西側及び北側の境界線と物件3との間隔は僅かである。 ・本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。
---------	--

(注) 供給処理施設の「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、目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的外物件内への引き込みがなされていない。

* * * 以 下 余 白 * * *

2 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	建築年月日(登記記録)	昭和50年12月20日新築
経済的残存	経過年数	42年(※特記事項参照)
耐用年数	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板, 板, モルタル等
	内 壁	ビニールクロス, 布クロス, 砂壁等
	天 井	ビニールクロス, 布クロス, 天井板等
	床	フローリング, 畳, カーペット等
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 156.28㎡ 2階 100.70㎡ 延 256.98㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6LDK+小屋裏収納
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・居室は, 1階に和室2部屋及び洋室1部屋, 2階に洋室3部屋の計6部屋である。 ・登記上, 平成11年11月21日に増築がなされている。ちなみに, 経過年数については新築時から50年, 増築時から26年である。 ・コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿における表題部の記載によると, 新築時には1階118.52㎡, 2階53.24㎡であったものが, 上記増築を経て現在の床面積へと変更されている。 ・評価上の経過年数については, 新築時からの経過年数と増築時からの経過年数を各々の床面積で按分することにより下記のとおり求めた。 $(50年 \times 171.76㎡ / 256.98㎡) + (26年 \times 85.22㎡ / 256.98㎡) = 33.4年 + 8.6年 = 42年$ ・上記のとおり一度増築を経ているが, それ以外の過去のリフォーム履歴等については不明である。 ・一般的な住宅と比べて天井高が高い造りになっている。 ・2階に小屋裏収納(約17㎡)が存在する。 ・立会時の説明によると, 雨漏り等の不具合はないとのことであった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	62,800	0.90	143.90	0.85	6,910,000
2	62,800	0.90	147.08	0.85	7,060,000
合計			290.98		13,970,000

※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・・・・・・ 0.90（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入
画地条件(相乗積): 規模(－5), 間口・奥行の関係(－5),
 接面道路との関係(接道の状況)については特に影響ないものと捉えた(0) 小計(0.95×0.95×1.00=0.90)
街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件, その他条件に関しては, 何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 本件建物の築年数や敷地との適応状態等を勘案のうえ, 当減価を反映させた。

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, 建物価格を求めた。

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
3	160,000	256.98	0.07	2,870,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \langle \text{注1} \rangle}{(42 \langle \text{注2} \rangle + 3 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times \frac{\text{観察減価率} \langle \text{注3} \rangle}{1 - 0.40} = 0.07$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数, 〈注2〉経過年数

〈注3〉観察減価率・・・・・・ 当座継続利用する場合の適宜手入れの必要性, 規模・間取り等の機能性, 建物と敷地との適応状態等を総合的に考慮した。

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

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	6,910,000	0.05	敷地占有利益 (法定地上権不成立)	350,000
2	7,060,000	0.05	敷地占有利益 (法定地上権不成立)	350,000
合計				700,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：最先順位の根抵当権設定時における本件土地・建物の共有状況を踏まえて土地利用権等を敷地占有利益(法定地上権不成立)と判定し、その割合を5%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ) (1②エ) 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	6,910,000	- 350,000		1.00	0.60	3,930,000
2	7,060,000	- 350,000		1.00	0.60	4,020,000
3	2,870,000	+ 700,000	1.00	1.00	0.60	2,140,000
一 括 価 格 (合 計)						10,090,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・本件占有状況による減価の発生はないものと判断した。

エ 市場性修正・・・建物を解体するとなると撤去費用の負担が顕在化することになるが、当該コストの一定割合については建付地価格を査定する際の建付減価で影響を考慮しており、又、その立地条件等から相応の不動産需要が見込まれるため、市場性の観点からの減価は不要と判断した。

オ 競売市場修正・・・第2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)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図(1／2, 2／2)
- ・ 配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装市道沿い, 規模約200m²の整形地

(2) 地価公示価格：桑名5-2

所 在：桑名市馬道1丁目57番
 価 格：84,600円/m²
 位 置：近鉄名古屋線「益生」駅の東方 道路距離約230m
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：204m²
 供給処理施設：水道, ガス, 下水
 接 面 街 路：北東側幅員14m国道に接面
 用途指定等：市街化区域 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
 地 域 の 概 要：中小規模の店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

(3) 地価公示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
令和6年1月1日	84,600	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{136}$	= 62,800

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100（標準的）

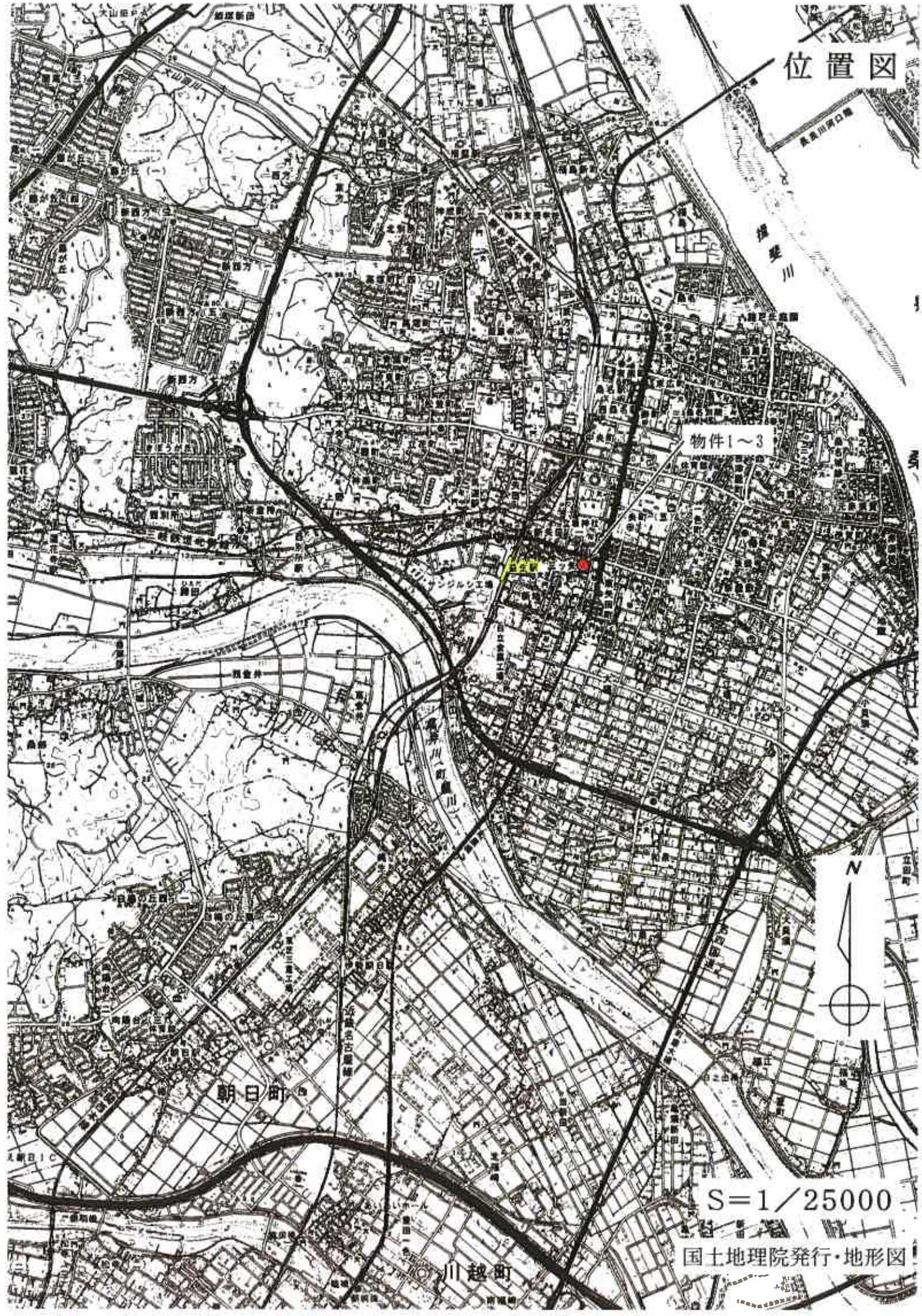
エ 主たる地域要因内訳・・・136（街路, 交通接近, 環境の各条件格差を考慮した）

(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, 62,800円/m²と決定した。

○ 標準価格 62,800円/m²

位置図



物件1~3

朝日町

川越町

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

地価公示 桑名5-2

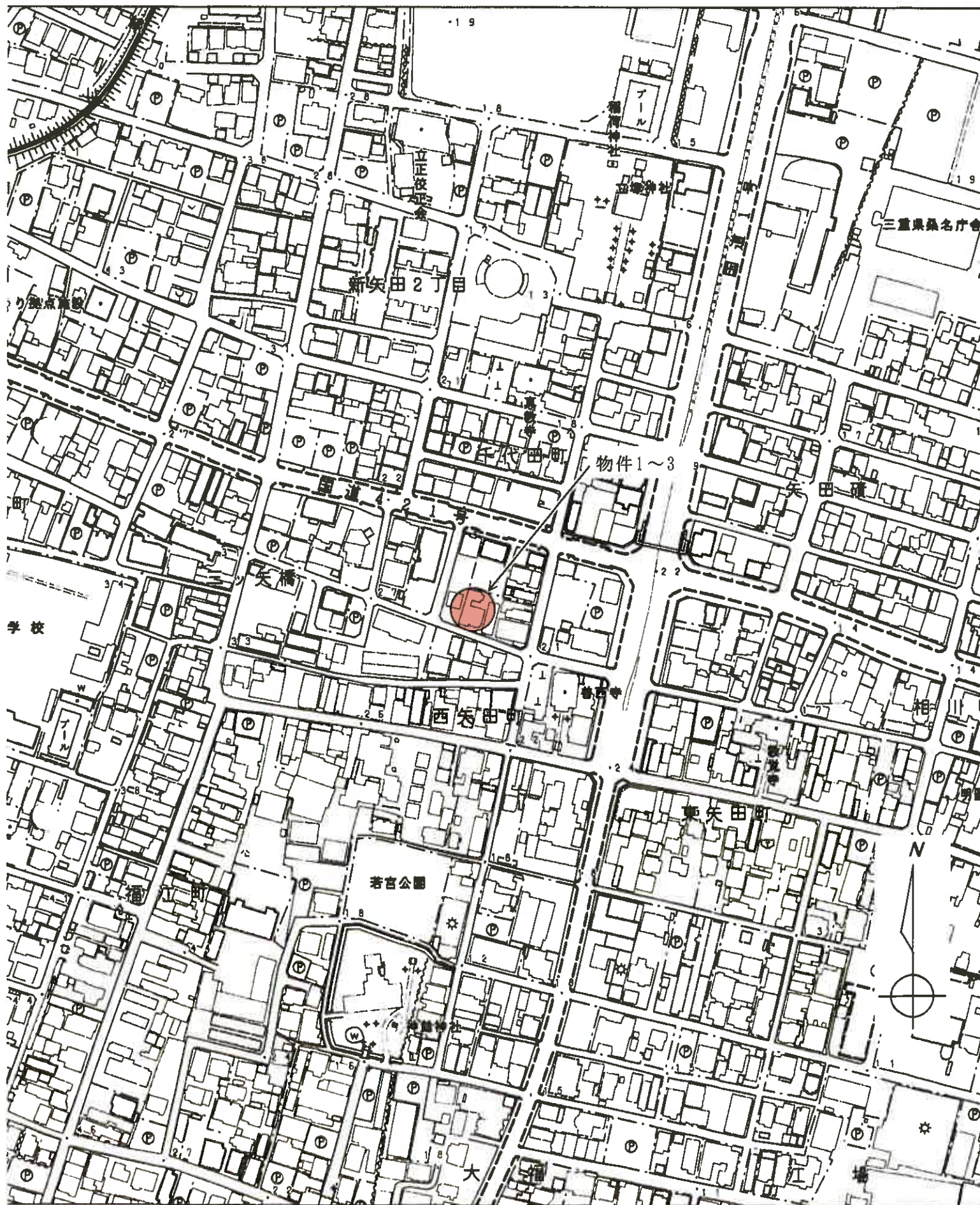
物件1~3



S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



S=1/2500

市役所備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別: 図上測定)

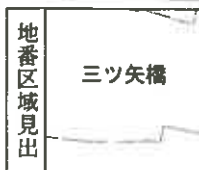
+62394.950

-104222.072



+62269.950

(座標値種別: 図上測定)



請求部	所在	桑名市三ツ矢橋				地番	35番8			
出力縮	1/500	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22年3月23日				備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項		

登記年月日：平成12年5月22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。
(津地方法務局桑名支局管轄)
令和6年11月20日 津地方法務局

登記官

請求番号：6-2

法務局備付

建物図面

各階平面図

1033301

家屋番号 35-8

建物の所在 桑名市ニッ矢橋35番地8、35番地9

1階

①	7.280 × 5.150 =	37.492000
②	2.275 × 4.720 =	10.738000
③	4.700 × 9.700 =	45.590000
④	1.950 × 9.400 =	18.330000
⑤	4.550 × 9.700 =	44.135000
計		156.285000

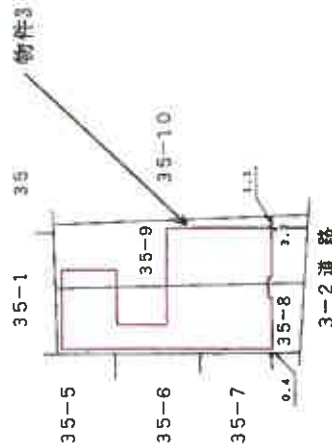
床面積 156.28 m²



2階

①	7.280 × 5.150 =	37.492000
②	2.275 × 5.830 =	13.280250
③	5.850 × 7.580 =	50.407000
計		100.707250

床面積 100.70 m²



津地方法務局
12.5.22
処理

作製者

平成12年4

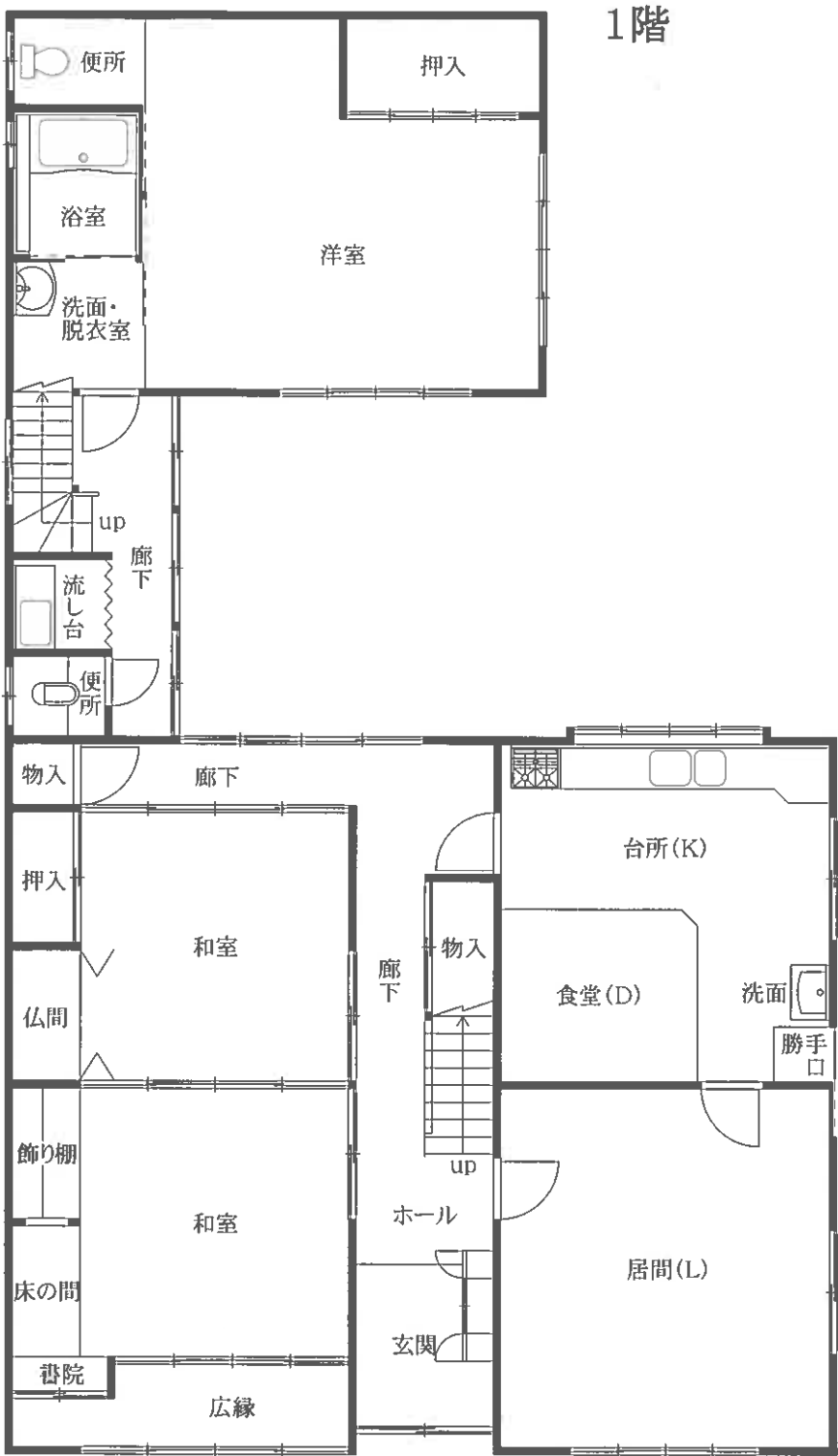
製

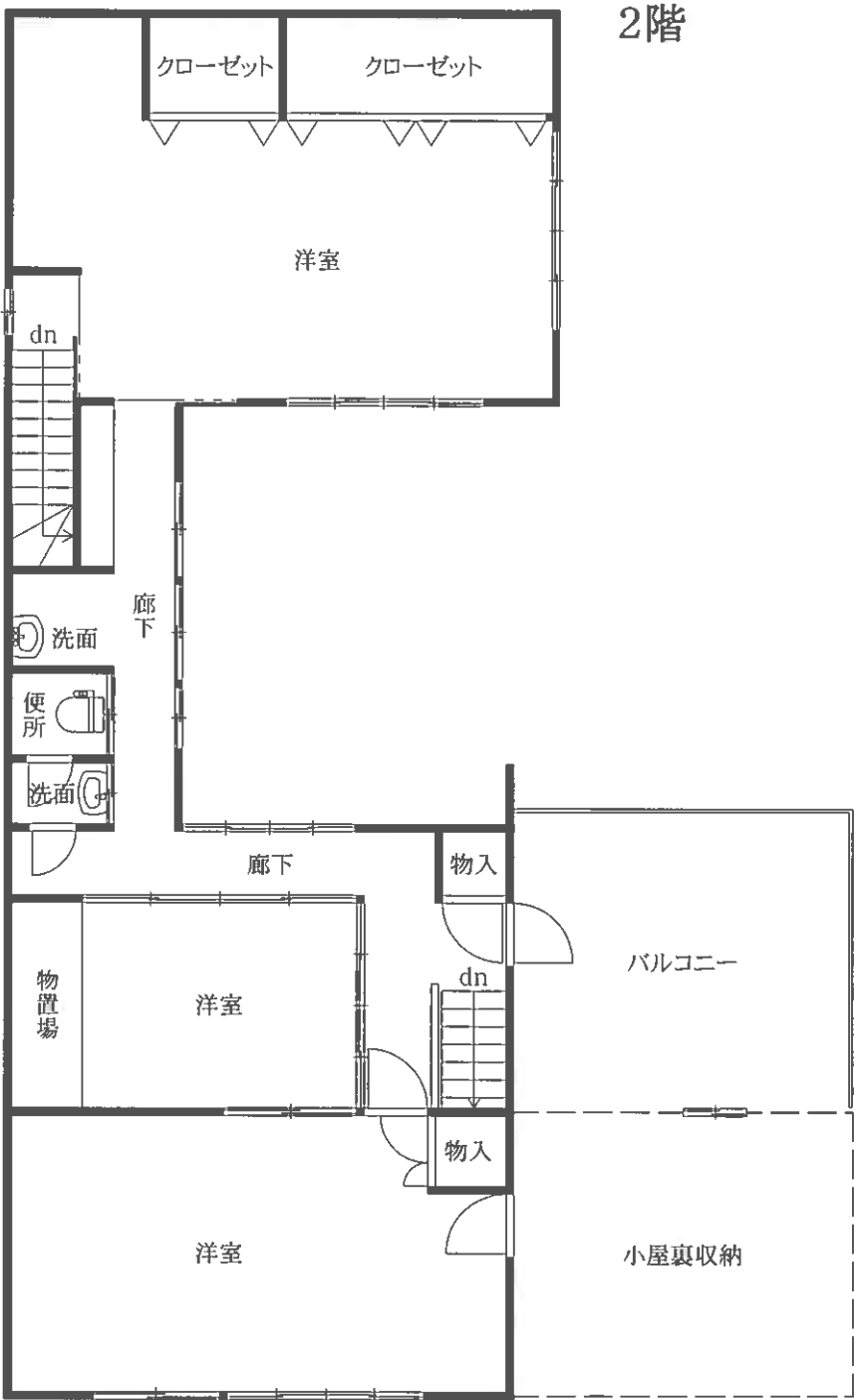
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会所属)





配置図 (概略把握による)

