

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 1 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

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 0 0 分から<br>令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                 |                                                   |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>津地方裁判所四日市支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                       | 令和 7 年 7 月 7 日 午前 9 時 4 0 分<br>津地方裁判所四日市支部        |
| 特別売却<br>実施期間                                                             | 令和 7 年 7 月 2 日 午後 1 時 0 0 分から<br>令和 7 年 7 月 2 日 午後 4 時 0 0 分まで                                                                   |                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 年 5 月 2 1 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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, 2 | 27,280,000<br>21,824,000 | 一括       | 5,456,000  | 367,391  | 60,416   |
| 1    | 5,910,000                |          |            |          |          |
| 2    | 21,370,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 桑名市星見ヶ丘六丁目  
 地 番 706番  
 地 目 宅地  
 地 積 349.37平方メートル
  
- 2 所 在 桑名市星見ヶ丘六丁目 706番地  
 家屋 番号 706番  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建  
 床 面 積
 

|      |              |
|------|--------------|
| 1階   | 148.40平方メートル |
| 2階   | 111.56平方メートル |
| 地下1階 | 76.40平方メートル  |



## 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 山 裕 一

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1, 2】  
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】  
なし
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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  
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 桑名市星見ヶ丘六丁目  
 地 番 706番  
 地 目 宅地  
 地 積 349.37平方メートル
  
- 2 所 在 桑名市星見ヶ丘六丁目 706番地  
 家屋 番号 706番  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建  
 床 面 積
 

|      |              |
|------|--------------|
| 1階   | 148.40平方メートル |
| 2階   | 111.56平方メートル |
| 地下1階 | 76.40平方メートル  |



令和6年(ケ)第54号  
令和7年1月29日受理  
令和7年3月5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 桑名市星見ヶ丘六丁目  
地 番 7 0 6 番  
地 目 宅地  
地 積 3 4 9 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 桑名市星見ヶ丘六丁目 7 0 6 番地  
家屋 番号 7 0 6 番  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建  
床 面 積 1 階 1 4 8 . 4 0 平方メートル  
2 階 1 1 1 . 5 6 平方メートル  
地下1階 7 6 . 4 0 平方メートル



\*2\*

(土地・建物用)

|                              |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 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)                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |
| <b>土 地</b>                   |                                                                                                                              | 物件 1                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |
| 現 況 地 目                      | ■宅地（物件 1） □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<br>□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<br>□ |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | ■土地所有者    □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                                                            |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（目的外建物）     | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項                  |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| <b>建 物</b>                   |                                                                                                                              | 物件 2                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |
| 種 類 ， 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種 類：<br>□構 造：<br>□床面積：                                                   |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物     | ■ない                  { 種 類：<br>□ある                 { 構 造：<br>{ 床面積：                                                          |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                                                                 |                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（目的外土地）     | ■ない<br>□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<br>仮 処 分         |                                                                                                                              | ■ない                  [                  地方裁判所                  支部   令和      年( )第                  号<br>□ある                 [   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)



| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■ A<br>(所有者)      | <p>1 本件物件所在地には私と妻子が居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件について第三者との間に何らの貸借関係もありません。</p> <p>2 本件土地の東側隣地である地番708番の土地は、私の母名義の土地です。本件土地と一体利用する形になっていますが、その関係で私と母との間で地代等の金銭的なやりとりは何もありません。<br/>           なお、同隣地と本件土地との境目は、この縁石の端になります(写真③で指し示した縁石の端付近を指示)。</p> <p>3 本件建物はオール電化住宅ではありませんし、ソーラーパネルも積んでいません。風呂はガスを利用しています。<br/>           なお、1階のリビング・ダイニングとライブラリーの箇所の床は床暖房がついています。</p> <p>4 本件建物につき、雨漏り等の大きな不具合は何もありません。</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  
(3枚目)

## 執行官の意見

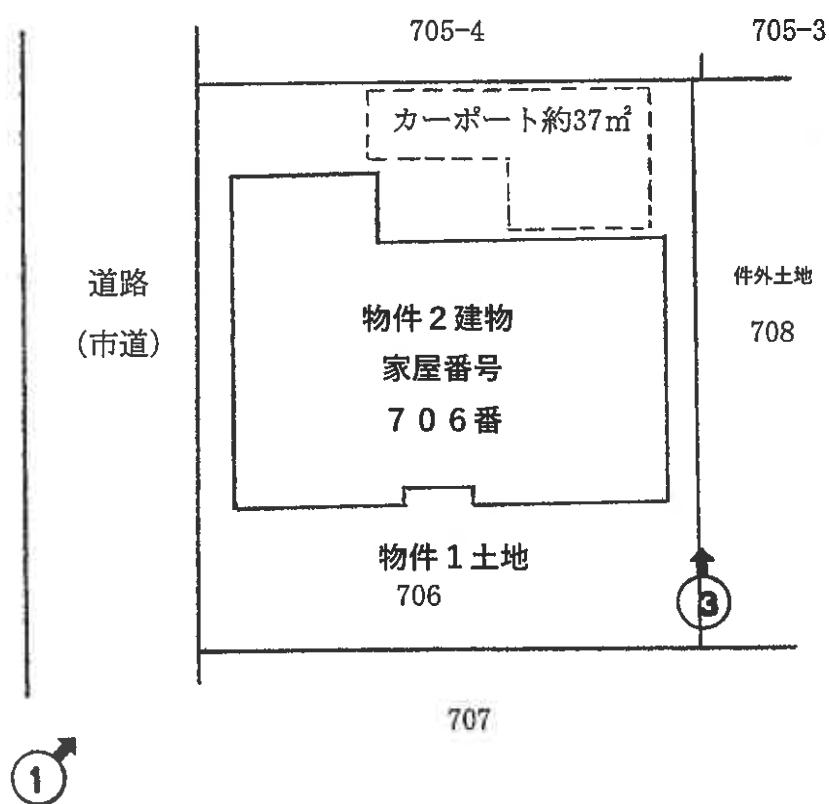
- 1 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 2 所有者の陳述によると、物件1土地の東側隣地(地番708番の土地、件外土地)は同人の母B名義の土地であるが、物件1土地と一体的に利用されており、その更に東側の接面道路から物件1土地へ進入する際の通路や庭(アプローチ)を構成している(写真②参照)。  
競落人が同土地を従来どおり利用するためには、同土地所有者との間で件外土地である同土地の利用権の設定等について競落後に協議する必要がある。  
なお、前述の件外土地を通行利用できない場合には、現状では西側の市道から物件2建物の地下一階の車庫に出入りして本件建物を利用することになるものと思われる。
- 3 物件2建物の北側に附設工作物たるカーポート(約37㎡)が存在する。また、その脇に存在するスチール製簡易物置は動産である。

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                     |
| 7年 1月29日 (水)<br>13:00-13:10                                                                                                                                                                                                                                                           | 津地方法務局<br>四日市支局 | 公図、登記等調査                        |
| 7年 1月31日 (金)<br>10:50-11:05                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置             |
| 7年 1月31日 (金)<br>15:20-15:30                                                                                                                                                                                                                                                           | 電話              | 所有者から電話聴取、現地調査日程調整              |
| 7年 1月31日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室            | 桑名市役所税務課宛、平面図照会文書送付(2/12回答)     |
| 7年 2月26日 (水)<br>12:55-14:05                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                 |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                 |                                 |

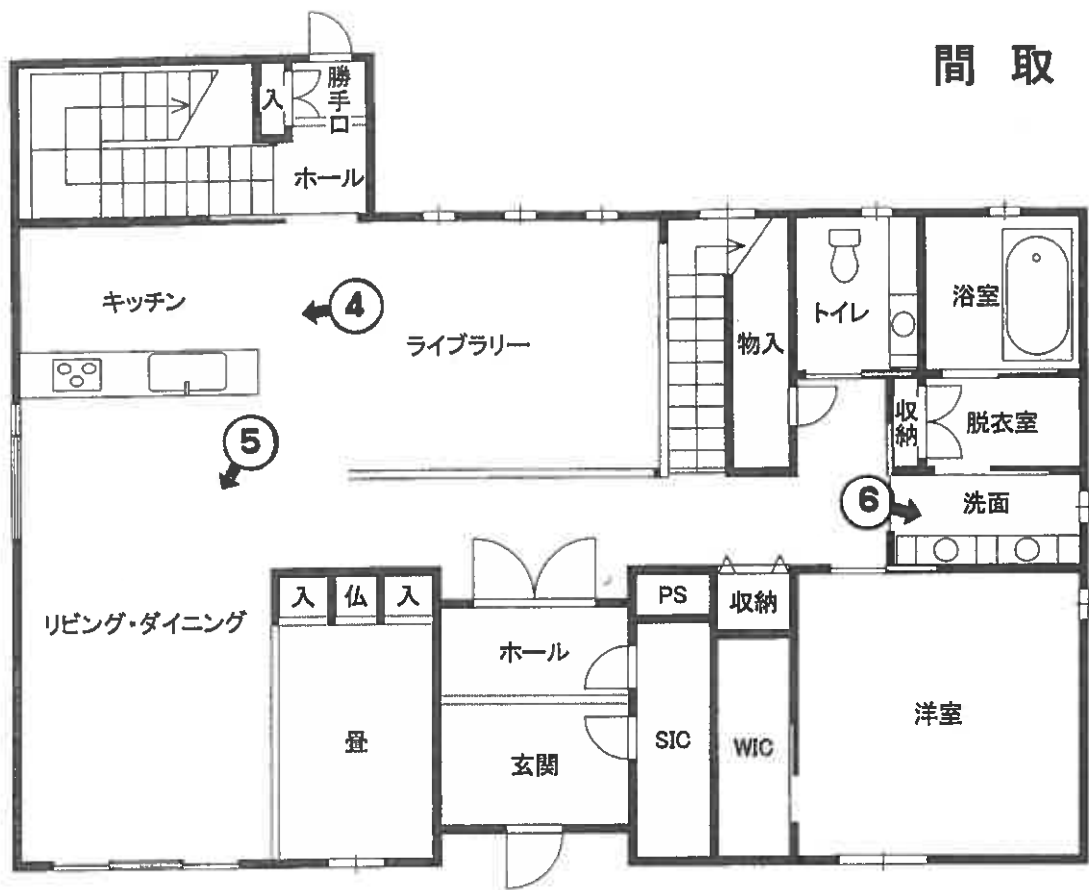
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

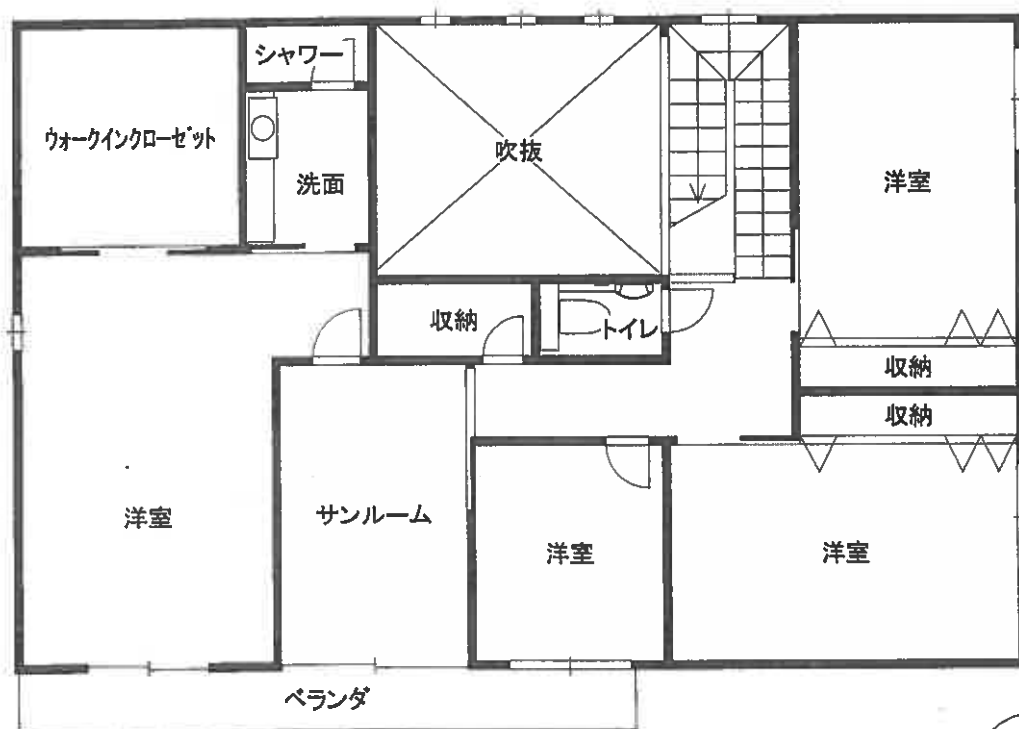


←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間取図



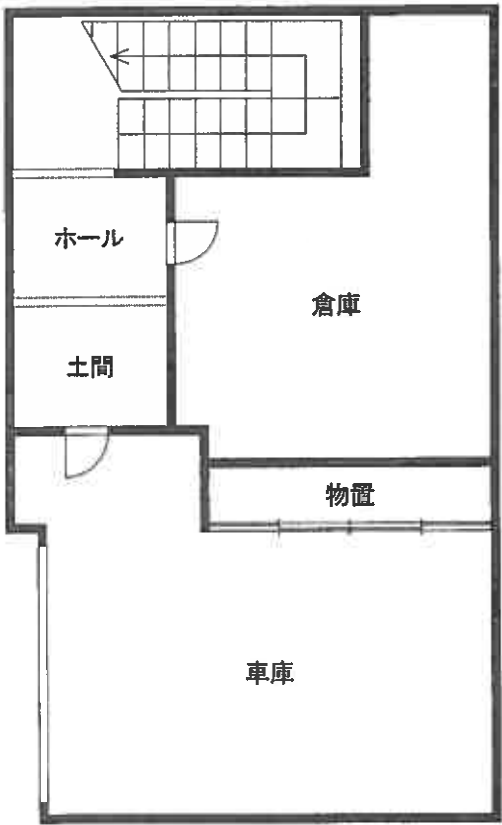
1階



2階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



地下1階



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



本件建物

②

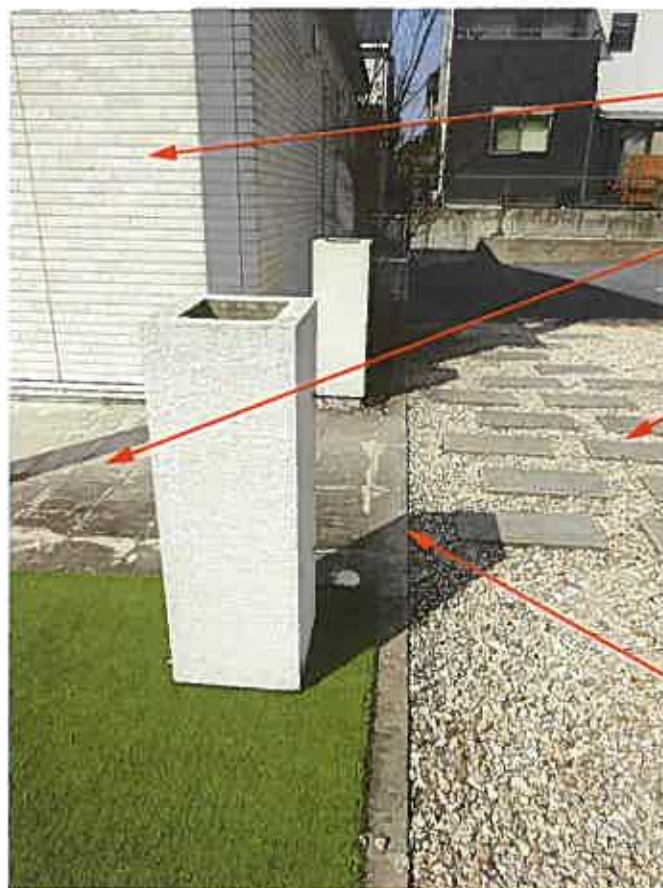


本件建物

この辺りは  
本件土地

この辺りは  
件外土地  
(708番)

③



本件建物

この辺り本件土地

この辺り件外土地 (708 番)

所有者が指示した境界位置

④



写真④～⑥は  
本件建物内部  
を撮影



⑤



⑥



|             |       |      |
|-------------|-------|------|
| 令和6年（ケ）第54号 |       |      |
| 令和7年        | 2月26日 | 現地調査 |
| 令和7年        | 3月7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

瀬古博之 印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格            |                    |
|--------------------|--------------------|
| 金     27,280,000 円 |                    |
| 内 訳 価 格            |                    |
| 物件 1 (土地)          | 金     5,910,000 円  |
| 物件 2 (建物)          | 金     21,370,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1，2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   | 桑名市星見ヶ丘六丁目                                                                                              |    |
|    | 地番   | 706番                                                                                                    |    |
|    | 地目   | 宅地                                                                                                      |    |
|    | 地積   | 349.37 m <sup>2</sup>                                                                                   |    |
|    | 所有者  | A                                                                                                       |    |
| 2  | 所在   | 桑名市星見ヶ丘六丁目706番地                                                                                         |    |
|    | 家屋番号 | 706番                                                                                                    |    |
|    | 種類   | 居宅                                                                                                      |    |
|    | 構造   | 鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 地下1階付2階建                                                                                  |    |
|    | 床面積  | 1階 148.40 m <sup>2</sup> 2階 111.56 m <sup>2</sup><br>地下1階 76.40 m <sup>2</sup> 延べ 336.36 m <sup>2</sup> |    |
|    | 所有者  | A                                                                                                       |    |
| 番号 | 特記事項 |                                                                                                         |    |
|    |      |                                                                                                         |    |

## 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）

|                                                          |                                                                                                                                                                 |              |  |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
| 位 置・交 通                                                  | 三岐鉄道北勢線「星川」駅 北東方・直線距離 約470m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                    |              |  |
| 付 近 の 状 況                                                | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅団地内の住宅地域                                                                                                                                     |              |  |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>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1種低層住居専用地域  |  |
|                                                          | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                     | 50%          |  |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                       | 80%          |  |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                         | —————        |  |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                     | 高さ制限10m      |  |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・地積：349.37㎡</li><li>・ほぼ長方形</li><li>・間口：約20m，奥行：約17.5m</li><li>・道路接面部分と建物敷地部分とは擁壁により約4mの段差があり，いずれもほぼ平坦地勢</li></ul>         |              |  |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・西側 幅員約6m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法第42条1項1号道路<br/>※接面道路から約4m高い（地下1階とほぼ等高）</li></ul>                                           |              |  |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>・現況宅地</li><li>・目的物件2の敷地として利用されている。</li></ul>                                                                              |              |  |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                           | 有            |  |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                         | 有            |  |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                           | 有            |  |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>・目的外の東側隣接地（708番）と一体利用されている。接面道路から物件2の玄関へは出入りできず，玄関からは東側隣接地を<br/>通って東側隣接地が接面している市道へ出入りしている。</li><li>・カーポート約37㎡あり</li></ul> |              |  |

(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）                                                                                                             |                       | 平成27年6月22日 新築 |                       |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                 |                       | 10 年          |                       |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                               |                       | 20 年          |                       |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                     | 鉄骨造                   |               |                       |
|                  | 屋 根                                                                                                                     | 合金メッキ鋼板               |               |                       |
|                  | 外 壁                                                                                                                     | サイディングなど              |               |                       |
|                  | 内 壁                                                                                                                     | クロスなど                 |               |                       |
|                  | 天 井                                                                                                                     | クロスなど                 |               |                       |
|                  | 床                                                                                                                       | フローリングなど              |               |                       |
|                  | 設 備                                                                                                                     | 電気，給排水，衛生など           |               |                       |
|                  | そ の 他                                                                                                                   | 一部に床暖房あり              |               |                       |
| 床面積（現況）          | 1 階                                                                                                                     | 148.40 m <sup>2</sup> | 2 階           | 111.56 m <sup>2</sup> |
|                  | 地下1 階                                                                                                                   | 76.40 m <sup>2</sup>  | 延べ            | 336.36 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等            | 現 況 用 途                                                                                                                 | 居宅                    |               |                       |
|                  | 間 取                                                                                                                     | 6LDK＋倉庫＋車庫            |               |                       |
| 品 等              | やや優る                                                                                                                    |                       |               |                       |
| 保 守 管 理<br>の 状 態 | 普通                                                                                                                      |                       |               |                       |
| 建物の利用<br>状 況     | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                         |                       |               |                       |
| 特 記 事 項          | <div>・ 接面道路からは地下1 階の駐車場から出入りし，玄関へは直接出入りできない。</div> <div>・ 桑名市固定資産課税台帳によると1 階・2 階部分は軽量鉄骨造，地下1 階部分は鉄筋コンクリート造となっている。</div> |                       |               |                       |

## 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。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 63,400               | 0.78          | 349.37         | 0.95      | 16,410,000                |

※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・・・・・・ 0.78 <下記各条件の相乗積>  
※小数点第3位四捨五入

・画地条件；0.78

(方位1.02×高低差0.90×規模0.90×相隣0.95)

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。

#### (2) 建物価格（物件2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2  | 180,000             | 336.36             | 0.48     | 29,060,000             |

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{20 \text{ (注1)}}{(10 + 20) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.30 \text{ (観察減価率)}) \\
 &= 0.48 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 16,410,000        | 0.40 法定地上権    | 6,560,000                |

※万円未満四捨五入

#### イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号           | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)ウ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 16,410,000                                | － 6,560,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 5,910,000                     |
| 2            | 29,060,000                                | ＋ 6,560,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 21,370,000                    |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 27,280,000                    |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

#### 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（桑名市白図）
- ・ 案内図（桑名市白図）
- ・ 公図写し（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（同上）
- ・ 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6m舗装道路沿いの規模約180㎡の整形地

(2) 地価公示価格 : 桑名-30

所 在 : 桑名市星見ヶ丘2丁目1122番

価 格 : 68,200 円/㎡

位置：三岐鉄道北勢線「星川」駅の北方道路距離約1.8km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 188 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南側，幅員6m市道

用途指定等：市街化区域・第1種低層住居専用地域

(指定建ぺい率：50%、指定容積率：80%)

地域の概要： 中規模一般住宅が多い区画整理された住宅地域

(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<br>年 月 日 | 価格<br>円/㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ              | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円/㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和6年1月1日         | 68,200         | $\times \frac{101.6}{100}$ | $\times \frac{100}{106}$ | $\times \frac{100}{103}$ | = 63,400                  |

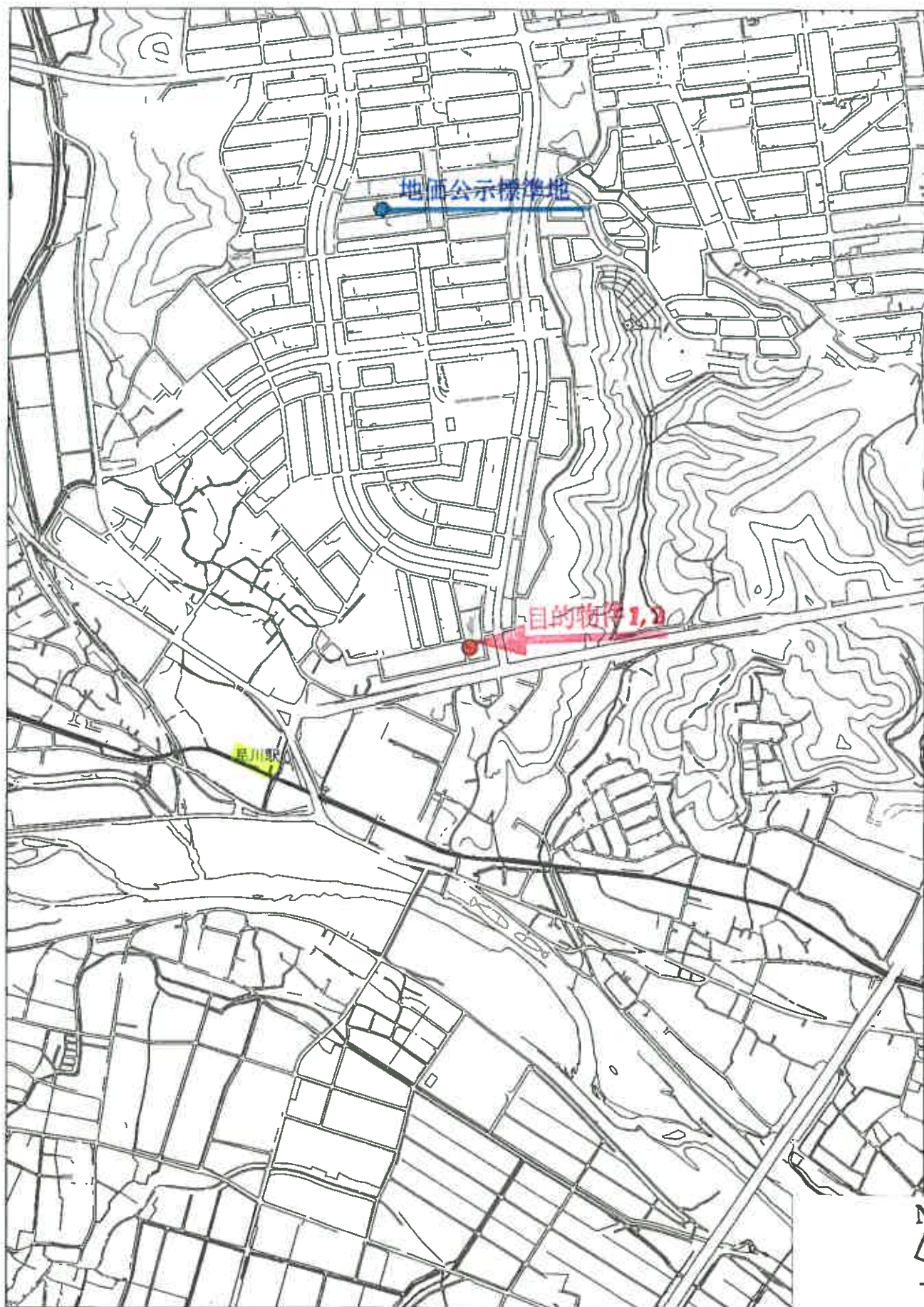
ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+6

エ 主たる地域要因内訳・・・ 103 (接近条件、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、63,400 円/㎡と決定した。

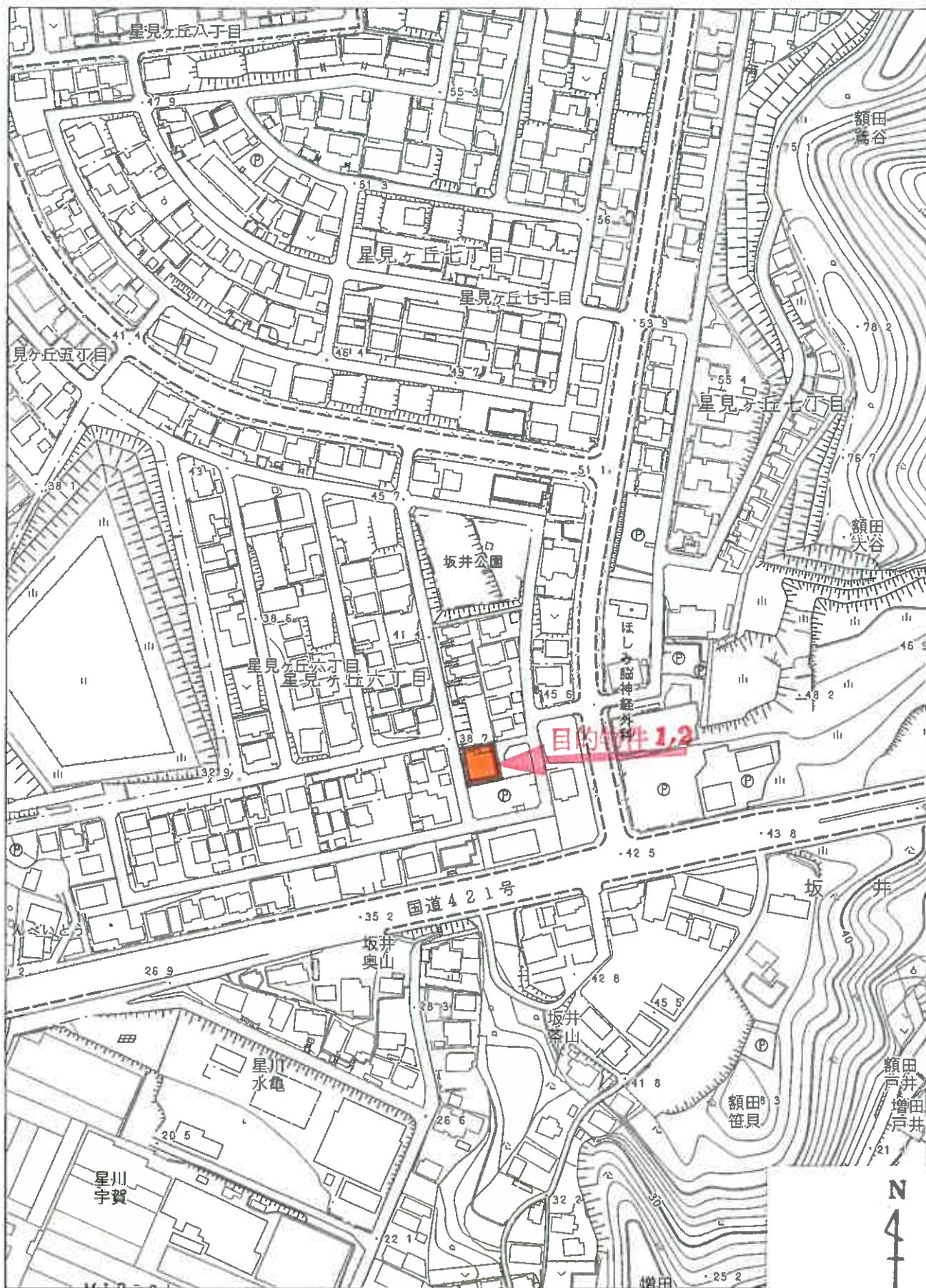
○ 標準価格 63,400 円/m<sup>2</sup>



桑名市役所「白図」

縮尺  $\frac{1}{10000}$   
位置図





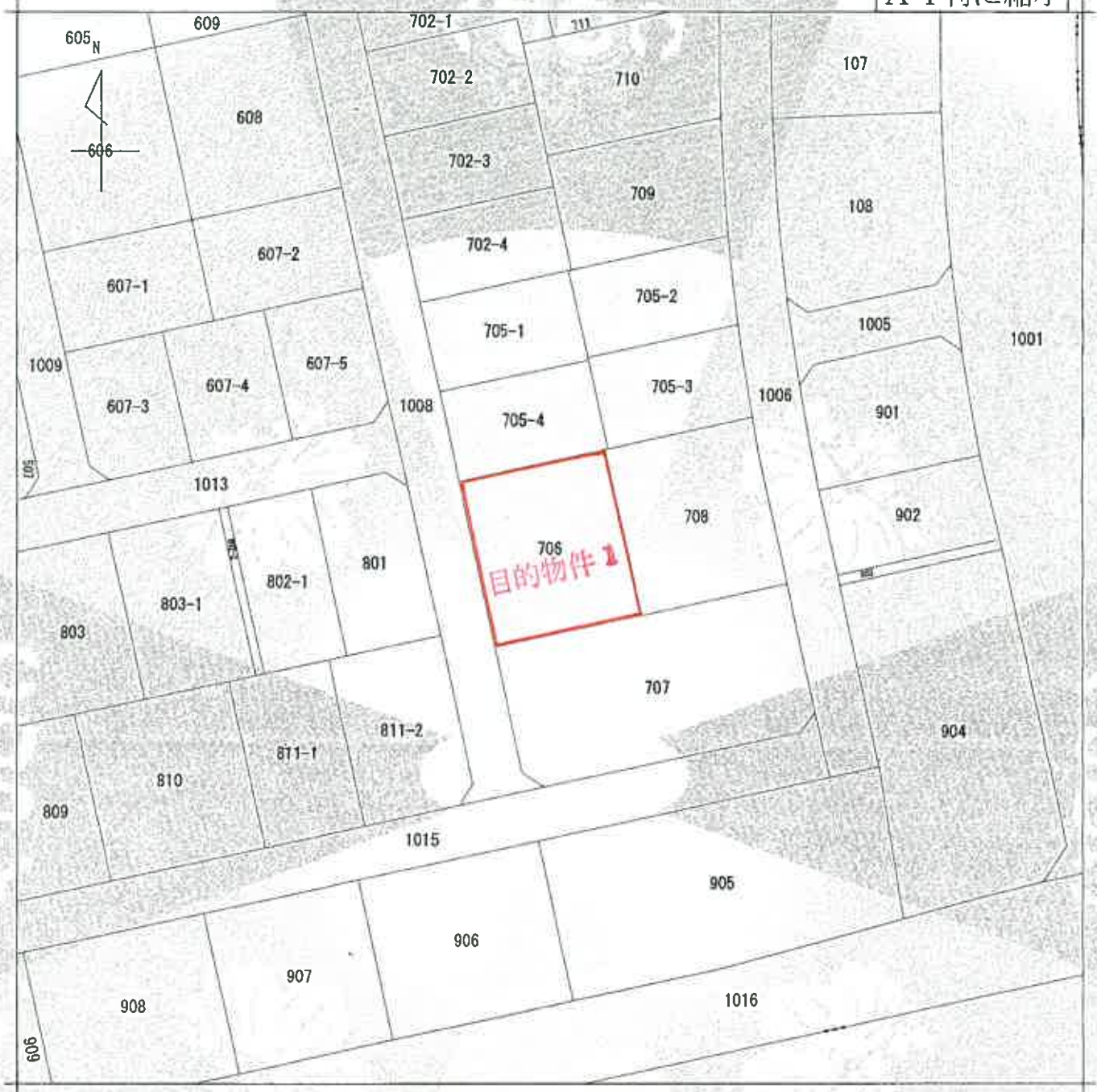
桑名市役所「白図」

縮尺  $\frac{1}{2500}$

案内図



A 4 判に縮小

地番  
区域見出

星見ヶ丘6丁目

|       |           |            |    |           |           |     |              |      |    |           |
|-------|-----------|------------|----|-----------|-----------|-----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所 在       | 桑名市星見ヶ丘六丁目 |    |           |           | 地 番 | 706番         |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精 度 区 分    | 甲二 | 座標系又は記号   |           | 分類  | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成9年1月25日 |            |    | 備付年月日(原図) | 平成9年1月27日 |     |              | 補記事項 |    |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月12日  
津地方法務局桑名支局  
登記官

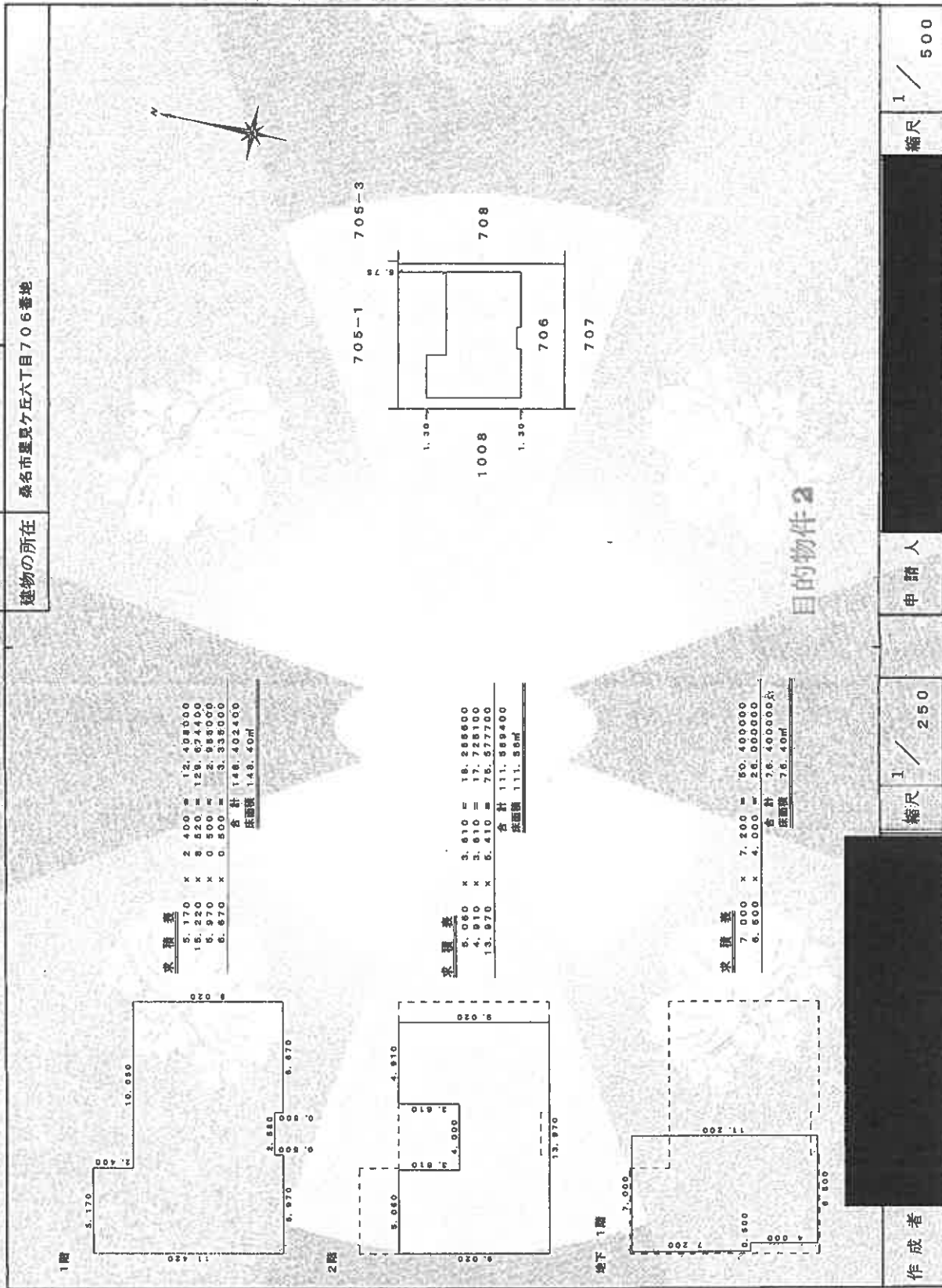
請求番号：4-1  
(1/1)

登記年月日：平成27年6月23日

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7年2月12日 津地方建設局 登記官

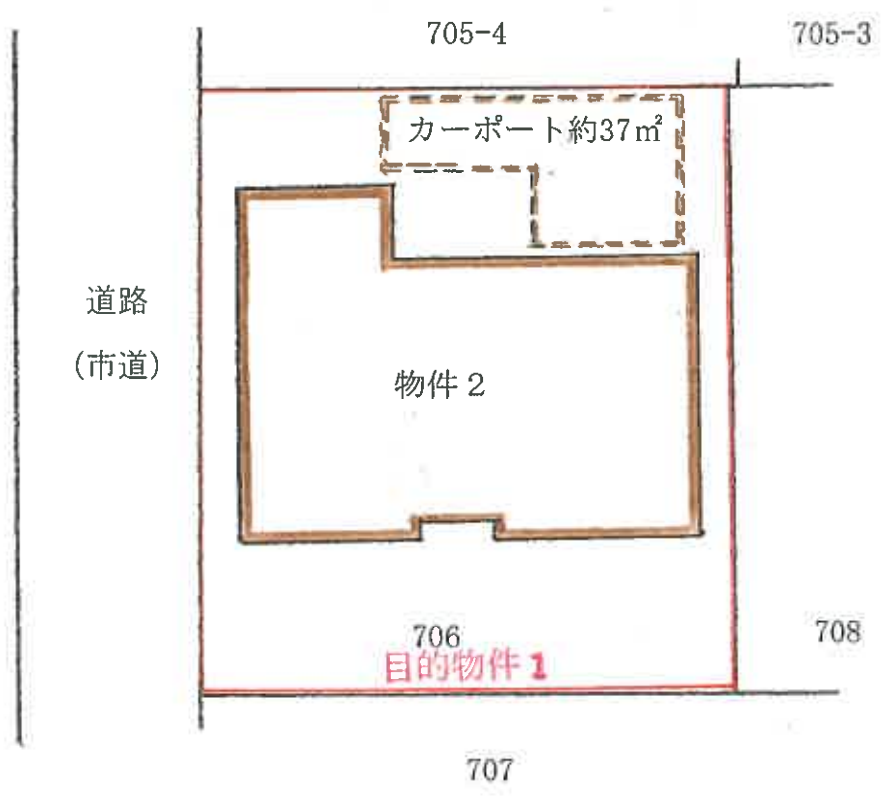
建物図面  
各階平面図

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 706番            |
| 建物の所在 | 桑名市聖見ヶ丘六丁目706番地 |



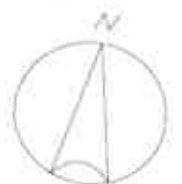
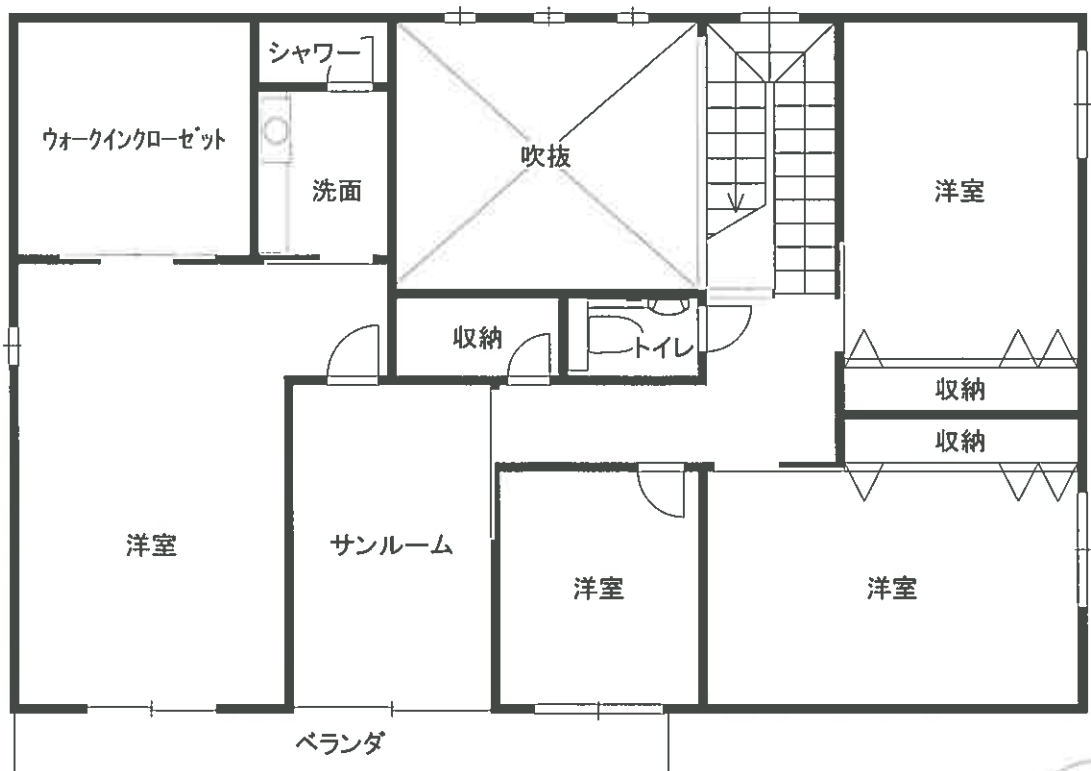
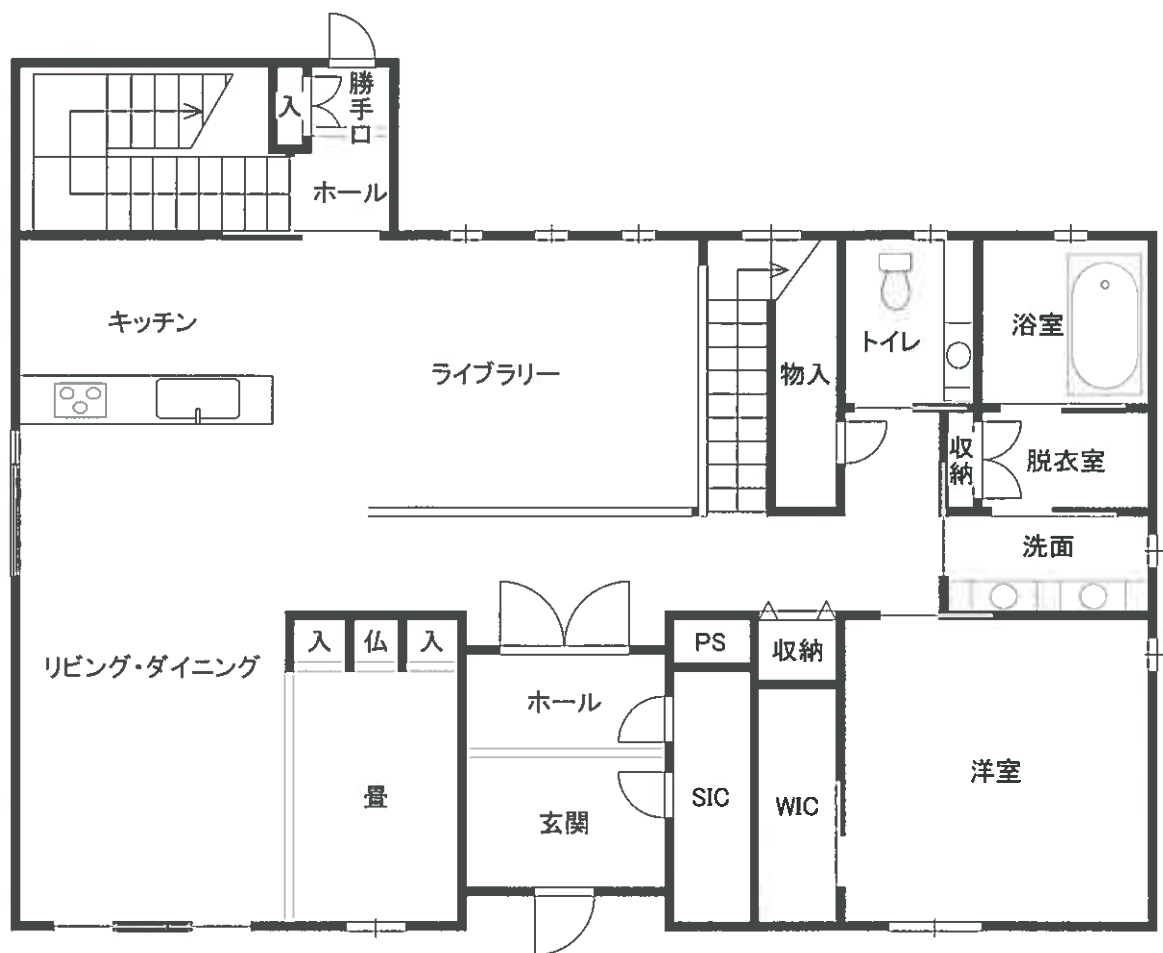
（会員専用）

（三重県土地家屋調査士会用品）



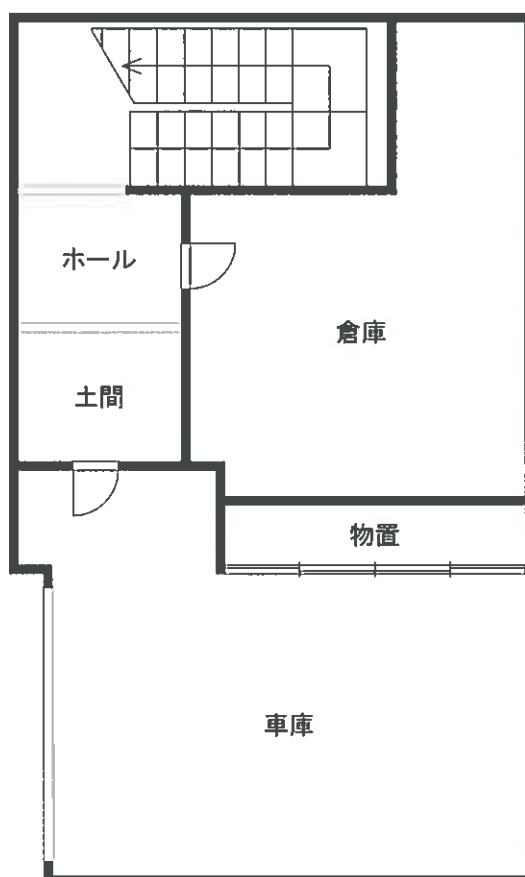
建物配置図





目的物件 2

建物間取図



地下1階

目的物件2



建物間取図