

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 6 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 10 月 1 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 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 20 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, 2	6,940,000 5,552,000	一括	1,388,000	114,650	20,768
1	3,790,000				
2	3,150,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 桑名市大字江場字中野
 地 番 6 2 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 4. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 桑名市大字江場字中野 6 2 1 番地 1
 家屋 番号 6 2 1 番 1
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 1 4 1. 4 8 平方メートル
 2 階 9 0. 9 0 平方メートル
 3 階 9 0. 9 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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, 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】

(1) 1階倉庫部分、2階及び3階につき、本件所有者が占有している。

(2) 1階事務所部分及び倉庫部分につき、株式会社林熔接が占有している。

同社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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物と売却対象外未登記建物の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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 桑名市大字江場字中野
 地 番 6 2 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 4. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 桑名市大字江場字中野 6 2 1 番地 1
 家屋 番号 6 2 1 番 1
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 1 4 1. 4 8 平方メートル
 2 階 9 0. 9 0 平方メートル
 3 階 9 0. 9 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫・事務所



令和6年(ケ)第43号
令和7年1月23日受理
令和7年2月28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 桑名市大字江場字中野
 地 番 621 番 1
 地 目 宅地
 地 積 324.00 平方メートル

- 2 所 在 桑名市大字江場字中野 621 番地 1
 家屋 番号 621 番 1
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺 3 階建
 床 面 積

1 階	141.48 平方メートル
2 階	90.90 平方メートル
3 階	90.90 平方メートル



(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)			
土地		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 ☐ 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(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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・倉庫・事務所 ☐ 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 ☒ その他の者(株式会社林熔接) 建物所有者が本建物の一部を居宅・倉庫として、その他の者が本建物の一部を事務所・倉庫として、各使用している ☒ 「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 令和 年()第 号 支部 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■ 2階、3階部分及び1階倉庫部分 (倉庫部分は共同占有)	■ 1階事務所部分及び1階倉庫部分 (倉庫部分は共同占有)
占有者		■ A (債務者兼所有者)	■ 株式会社林熔接
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(()) ☐ 文書()	☐ 陳述(()) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☐ 賃借 ☒ 黙示の使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■ 「執行官の意見」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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(なし)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は別添写真のとおりである。物件1土地は、砂利敷きの部分にも雑草が繁茂し、物件2建物の2階に上がる外階段の上り口にも雑草が生い茂り、取り除かなければ階段を上がっていけないような状況で、1階の倉庫部分にはつる性の植物が侵入してきており、2度の臨場時とも、敷地や建物への人の出入りが現になされているような様子は認められなかった。
- 2 本件物件の所有者Aは、本調査受命時の情報によると中国在住である。なお、本件土地建物の登記簿によると、その前所有者はAの亡父B、亡父Bの前の所有者はAの亡祖母C(Bの亡母)であり、本件競売手続における債権者が代位して、令和4年12月17日相続を原因としてCからBへ、令和5年6月21日相続を原因としてBからAへ、各所有権移転登記手続が経過されている。
- 3 物件2建物内には、令和5年6月のカレンダーがかけられたままとっていた。また、物件2建物1階の事務所内には、概略下記の記載がある建設業登録票が掲示されており、複合機等の事務機器が置かれていたが、現に操作している様子はなかった。

記

登録年月日：令和2年6月10日

商号又は名称：株式会社林熔接

代表者氏名：代表取締役 B

登録部門：鋼構造物工事業

なお、同社の商業登記簿によると、会社の設立は令和2年4月1日、本店所在地は物件1土地の北側隣地である621番地7、代表取締役は亡Bのままであることから、現在は代表者不在の法人ということになる。

- 4 物件2建物の1階倉庫に下記の軽トラック1台(動産)が放置されていた。

記

車種 スズキ キャリイトラック

初年度登録 平成14年 使用者・所有者 B

車検 令和6年9月30日満了

走行距離 122,100km (令和4年9月22日時点)

- 5 本件物件の占有関係については、物件の現況、株式会社林熔接設立当時の本件物件所有者が同社代表者であったBの母Cであった経緯やB、CとAとの人的関係性、株式会社林熔接が現在は代表者不在で、操業している状況が見られない点を踏まえ、本報告書2枚目、3枚目記載のとおり認定した。
- 6 物件1土地は、現地概測で若干縄のびをしているように思われたが、現況では隣地境界がやや不明確であり、その詳細は不明である。
- 7 物件2建物は、外壁の一部が取り壊され、1階で北側の未登記目的外建物と繋がっている(間取図参照)。同目的外建物について桑名市役所税務課保有の課税台帳を調査したところ、いずれも所在地番を621番1とし、所有者をCとする昭和44年築の軽量鉄骨造鋼板葺亜鉛鉄板の2階建事務所と昭和45年築の鉄骨造モルタル陸屋根の平家建工場の2棟が台帳に登載されていることを確認したが、現存する目的外建物と面積等で相違が見られるなど、詳細は不明と認めた。
 なお、物件1土地の北東側隣地である地番621番6、621番7、621番8の各土地はいずれもC名義の宅地であり、本件物件の相続登記を前提とすると、前記3筆の土地は現在Aが所有する土地になるものと思われ、目的外建物についても同様の可能性があるが、詳細は不明である。いずれにしても、競落人が競落後に物件2建物の目的外建物と繋がっている箇所について改修等の現状変更を行う場合には、目的外建物の所有者と何らかの協議を必要とする可能性があるものと思われる。
- 8 物件2建物は、内外装ともに老朽化している様子が見られ、特に居宅部分では雨漏りが発生してクロスにも剥がれが生じているなどの状況が散見された(写真⑥、⑦、⑨)。

(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)

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23日 (木) 13:10-13:20	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 1月24日 (金) 9:05-9:15	桑名市役所	家屋平面図調査
7年 1月24日 (金) 10:40-10:50	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査
7年 1月27日 (月)	執行官室	軽自動車検査協会宛、照会書面送付(2/5回答)
7年 2月10日 (月) 12:40-13:30	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
7年 2月25日 (火) 15:00-15:10	桑名市役所	目的外建物の課税台帳情報調査
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年2月10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ところ、未施錠であったので、立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 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。

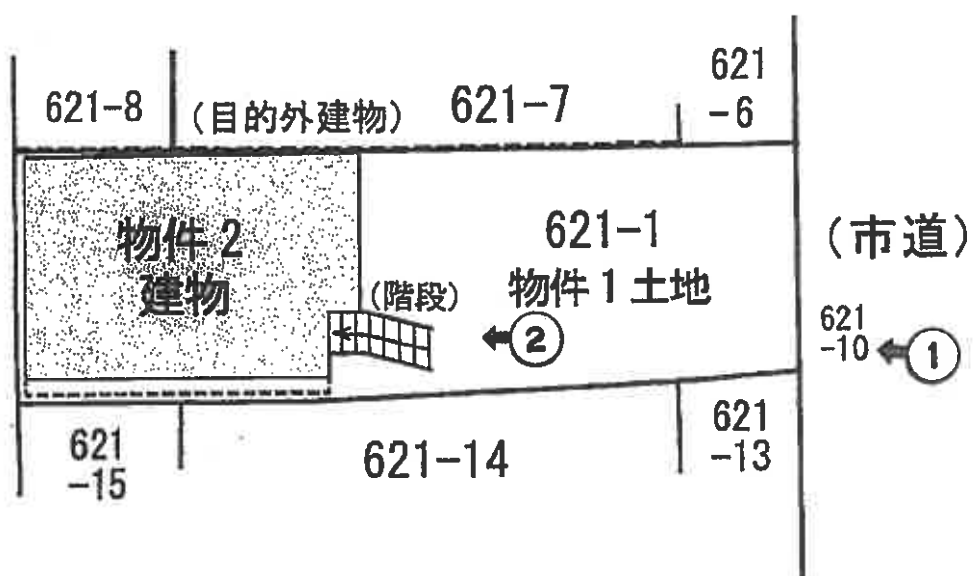
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(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)



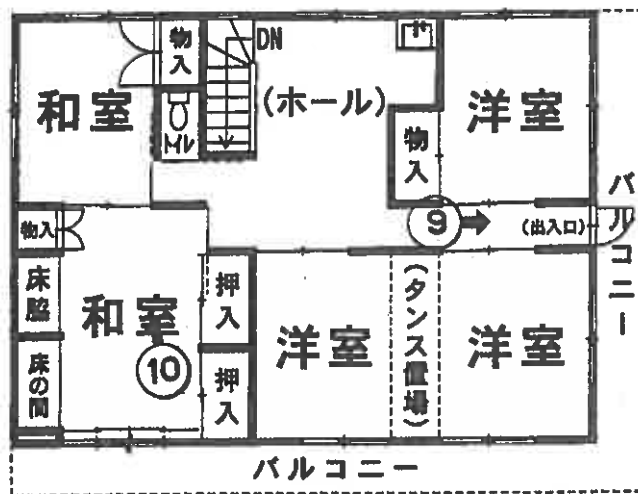
土地建物位置関係図



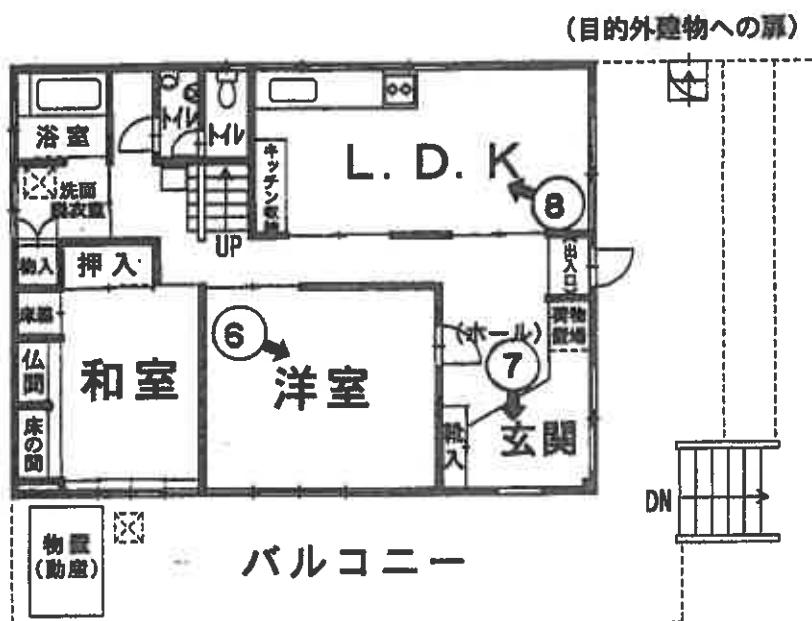
←○の印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図
(物件2建物)

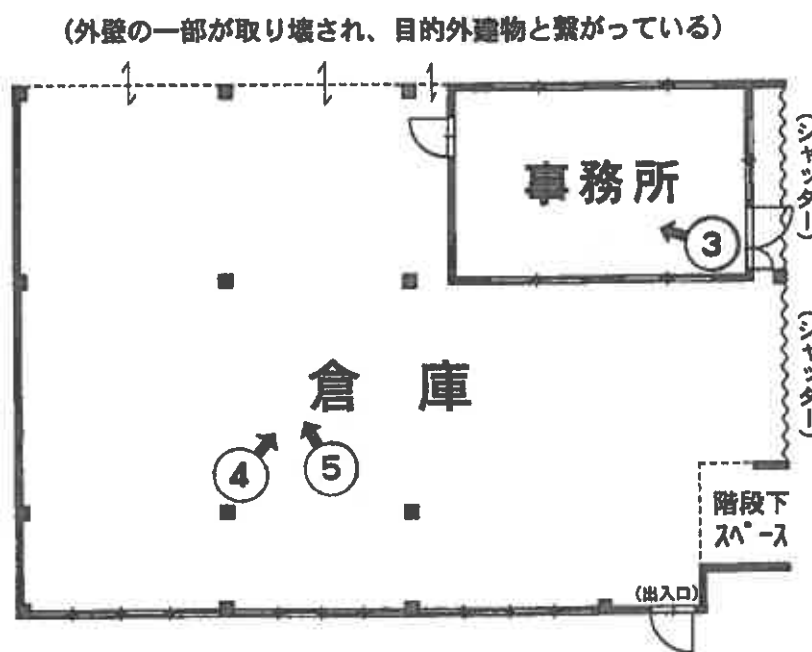
3 階



2 階



1 階



←○の印は写真の
撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

物件 1 土地

②



物件 2 建物

物件 1 土地

③

写真③～⑩は
物件2建物の
内部を撮影



④



⑤



目的外建物
と往來が可能
な状況

⑥



雨漏りの
痕跡

⑦



雨漏りの痕跡

⑧



⑨



天井クロス
の剥がれ

⑩



令和6年（ケ）第43号	
令和7年2月10日	現地調査
令和7年3月3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

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6, 9 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 7 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 1 5 0, 0 0 0 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 6 1 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 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

（物件1の地積について）

物件1は現地概測で、登記地積と比べ若干繩のびをしているように思われたが、隣地境界がやや不明確で詳細は不明である。正確な測量ではなく概測であること及び著しい相違ではないと思われることから、評価にあたっては登記地積（※）を採用する。

（※）物件1の登記記録を見ると、昭和49年に321番2、321番9を合筆とあるが、それぞれ621番2、621番9の錯誤と思われる。合筆前の3筆の地積測量図（法務局備付）によると、621番1は175.21㎡、621番2は58.66㎡、621番9は91.29㎡と記載されており、合計は325.16㎡となる。詳細な経緯は不明であるが軽微な差異であるため、上記のとおり登記地積により評価を行なう。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	桑名市大字江場字中野	
	地 番	6 2 1 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	3 2 4. 0 0 m ²	
2	所 在	桑名市大字江場字中野 6 2 1 番地 1	
	家屋番号	6 2 1 番 1	
	種 類	居宅・倉庫	居宅・倉庫・事務所
	構 造	鉄骨造瓦葺 3 階建	
	床 面 積	1 階 1 4 1. 4 8 m ² 2 階 9 0. 9 0 m ² 3 階 9 0. 9 0 m ² 延べ 3 2 3. 2 8 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・ 地積については、前頁第 2 - 5 参照。		
2	・ 1 階で未登記の目的外建物と繋がっている。		

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）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「益生」駅，南東方，直線距離約1.7km (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に小工場や倉庫，駐車場のほか住宅等も混在する地域である。	
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	工業地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域等
	そ の 他 の 規 制	道路斜線制限，隣地斜線制限等
画 地 条 件	・登記地積324.00㎡（第2頁第2－5参照） ・間口約10m，奥行約33.5m，形状はほぼ長方形。 ・中間画地，平坦地。	
接 面 道 路	・東側，幅員約5.5m（種別：市道），舗装有，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等 (「配置略図」参照)	・現況宅地。 ・物件2の敷地として利用されている。 ・南側隣地は駐車場，西側は製作所，北側は工場等である。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無（前面市道に本管はあるが，引込管なし）
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。 ・北側の目的外建物（鉄骨の製作や加工等を行っていた工場等で，土壌汚染の可能性を否定できない）と繋がっており，本件に係る部分がどのように利用されていたのか詳細が不明であるため，土壌汚染の有無については判然としない。 ・北側隣地の水道メーターを利用しているものと思われるが，敷地内の配管状況は不明である。買受人は水道の利用について，配管状況の確認も含め，北側の隣地所有者と協議を要するものと思われる。	

(注) 「有」，「無」の基準は以下のとおり。

「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」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物										
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53年6月1日新築									
	経 過 年 数	47年									
	経済的残存耐用年数	0年									
主な仕様等	構 造	鉄骨造									
	屋 根	瓦葺									
	外 壁	ALCパネル、吹付タイル等									
	内 壁	繊維壁、クロス、合板、タイル等									
	天 井	吸音板、化粧石膏ボード、目透かし天井等									
	床	畳、フローリング、コンクリート等									
	設 備	電気、給排水、衛生設備等									
	そ の 他	未登記目的外建物と繋がっている。（特記事項参照）									
床 面 積 （現 況）	<table border="0"> <tr> <td>1階</td><td>141.48㎡</td><td rowspan="4">・1階には事務所部分があり、北側の 目的外建物とも繋がっているが、こ れらの工事時期は不明である。</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>90.90㎡</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>90.90㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>323.28㎡</td></tr> </table>		1階	141.48㎡	・1階には事務所部分があり、北側の 目的外建物とも繋がっているが、こ れらの工事時期は不明である。	2階	90.90㎡	3階	90.90㎡	合計	323.28㎡
1階	141.48㎡	・1階には事務所部分があり、北側の 目的外建物とも繋がっているが、こ れらの工事時期は不明である。									
2階	90.90㎡										
3階	90.90㎡										
合計	323.28㎡										
現況用途等	現 況 用 途	居宅・倉庫・事務所									
	間 取	附属資料「建物間取図」参照									
品 等	やや劣る										
保守管理状態	劣る：外壁のクラックや鉄部の腐食、室内の雨漏りの跡やクロスの剥がれなどから保守管理の状態は劣るものと判断した。										
建物利用状況	Aが1階の倉庫部分と2階、3階を居宅として、株式会社林熔接が1階の事務所部分と倉庫部分を利用している。倉庫部分は共同利用で、林熔接の利用権原は使用借権である。（詳細は現況調査報告書参照）										
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としないが、建築時期から使用の可能性は否定できない。 ・新耐震基準以前に建築された建物で、耐震強度については不明である。また、1階の北西側は隔壁が無く、目的外建物と繋がっており、当該部分の筋かいが一部切断されているほか、鉄部の腐食や外壁のクラック等の建物の劣化も見られ、耐震性は劣るものと思われる。 ・北側隣地に所在する未登記目的外建物と1階で繋がっており、2階のバルコニーにも行き来するための扉が残っている。買受人は建物を分割する工事等を行なう場合は、当該建物の所有者と協議を要すると思われる。										

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	46,200	0.87	324.00	0.90	11,720,000

※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。

0.87 画地条件

イ 個別格差・・・・・・

{ ①奥行長大 0.90
②水道の整備を要する 0.97
(①②相乗積：小数第3位四捨五入)

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。(第2頁第2－5参照)

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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。

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) エ＝ア×イ×ウ
2	180,000	323.28	0.02	1,160,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(47 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.70) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.02$$

※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

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) ウ＝ア×イ
1	11,720,000	0.40	法定地上権	4,690,000

※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

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	11,720,000	-4,690,000		0.90	0.60	3,790,000
2	1,160,000	+4,690,000	1.00	0.90	0.60	3,150,000
一 括 価 格 (合計)						6,940,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・特になし

エ 市場性修正・・・・・・北側の目的外建物と本件建物が繋がっていること及び北側隣地の水道メーターを利用していること等について、買受人は当該土地建物の所有者と協議を要すること等を考慮した。

オ 競売市場修正・・・・・・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図（1/10,000, 1/1,500）
- ・ 地図に準ずる図面（法務局備付）
- ・ 地積測量図【法務局備付，物件1の合筆前（3筆）の地積測量図】
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 5.5m 舗装市道沿いの規模約 500m²の整形地

(2) 地価調査価格：桑名 9-1

所 在：桑名市大字江場字貝戸 538 番 1 外

価 格：43,400 円/m²

位 置：近鉄名古屋線「益生」駅の南東方，道路距離 2.4km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：1,010m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側，幅員 5m 市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域，工業地域

(指定建蔽率 60%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：国道等主幹線道路の背後地域で，工場，流通施設が混在する地域

(3) 地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 (年 月 日)	価 格 (円/m ²) ア	時 点 修 正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 (円/m ²) ア×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	43,400	$\times \frac{101.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	= 46,200

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 100 (標準的) (百円未満切捨)

エ 主たる地域要因内訳・・・ 95 (交通接近，街路，環境条件等を考慮した)

(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，46,200 円/m²と決定した。

○ 標準価格 46,200 円/m²

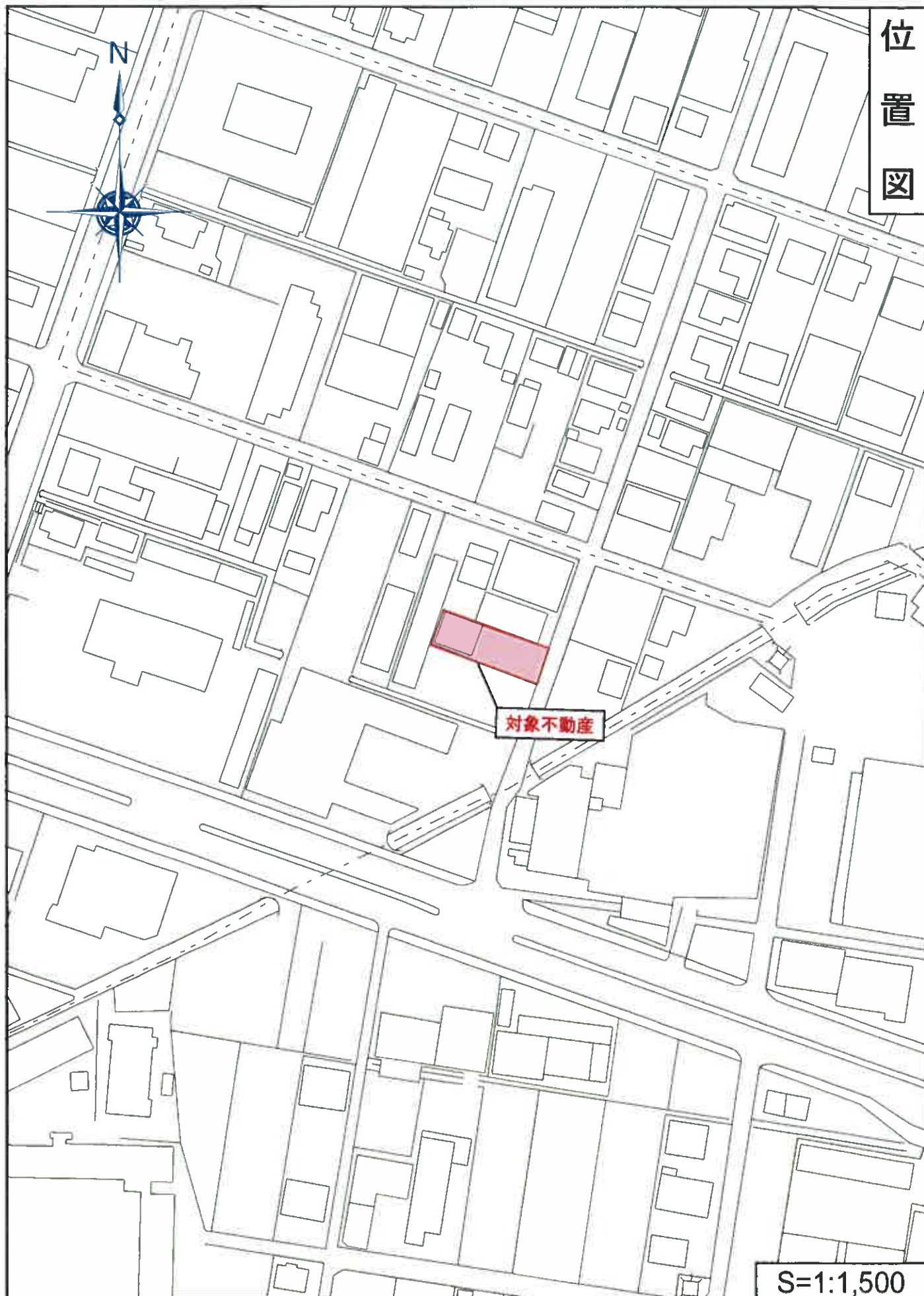
位置図



S=1:10,000

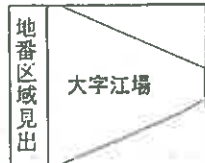
【複製利用許諾番号：Z24K C第727号】

位置図





(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	桑名市大字江場字中野					地番	621番1		
出力縮	縮尺不明	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	土地改良所在図
作成年月日					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。

(津地方法務局桑名支局管轄)

令和6年9月19日

津地方法務局

請求番号: 16-1

(1/1)

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



登記年月日：昭和49年9月6日

3003611

前 62/-/後 新

番 62/-14, 62/-1

土地の所在 桑名市大字沓場字中野

地

積

測

量

図

昭和49年9月6日登記

(物件1合筆前①)

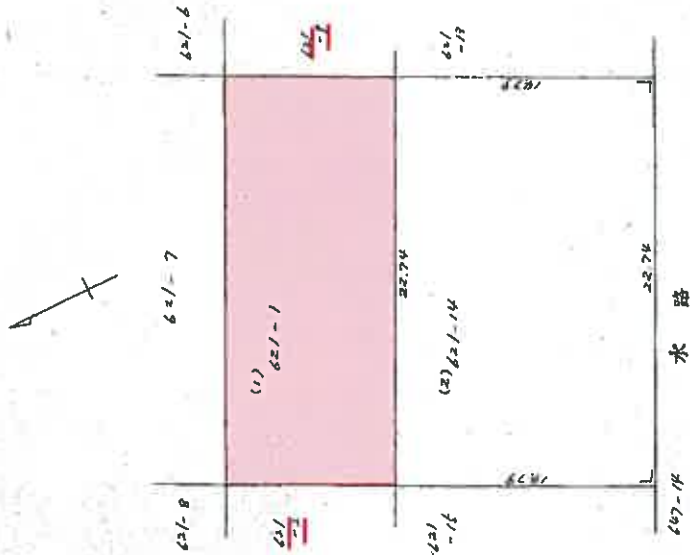
作 製 年 月 日
昭和 四 九 年 九 月 五 日

作 製 者

申 請 人

(1) $62/-1$
求 積 $511.544 - 336.3246 = 175.2194$
地 積 175^{m^2}

(2) $62/-14$
求 積 $1479 \times 22.74 = 336.3246$
地 積 336^{m^2}



縮 尺 1/300

(三重県土地家屋調査士会 用 紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を印刷した図面である。
令和6年9月27日 津地方法務局桑名支局

登記書

登記年月日：昭和49年9月6日

前 621-2 後 新 621-1 621-15

3003612

昭和49年9月6日登記

測量図

地番

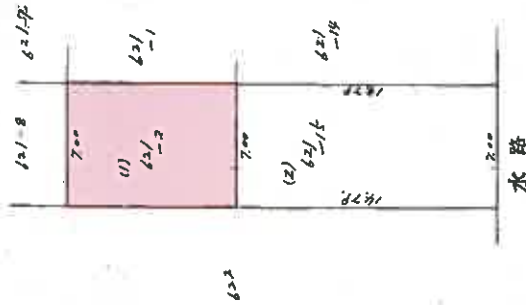
621-15, 621-2

土地の所在 桑名市大字江場字中野

作製年月日
昭和四十九年九月五日

作製者

申請人



(1) 621-2

求積 $162.1952 - 103.5300 = 58.6652$

地積 $58m^2$

(2) 621-15

求積 $14.78 \times 7.00 = 103.5300$

地積 $103m^2$

縮尺 1/300

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月27日 土地方法務局桑名支局

図記号

登記年月日：昭和49年9月16日

3003610

前 62/-9 後 新 62/-1・62/-13

昭和49年9月6日登記

地 番 62/-13, 62/-9

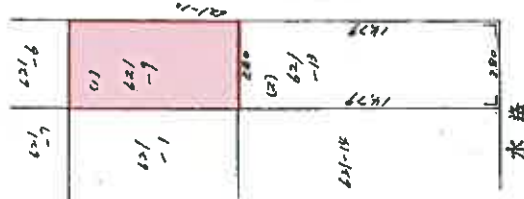
地 積 量 図

土地の所在 桑名市大字江崎字中野

作 製 年 月 日
昭和四十九年九月五日

作 製 者

申 請 人



(1) 62/-13

求 積 147.50 - 56.2020 = 91.298

地 積 91 m²

(2) 62/-13

求 積 1479 x 3.80 = 562.2020

地 積 56 m²

縮 尺 1/300

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月27日 作 地 方 法 務 局 桑 名 支 局

登記官

登記年月日：昭和55年4月23日

1003742

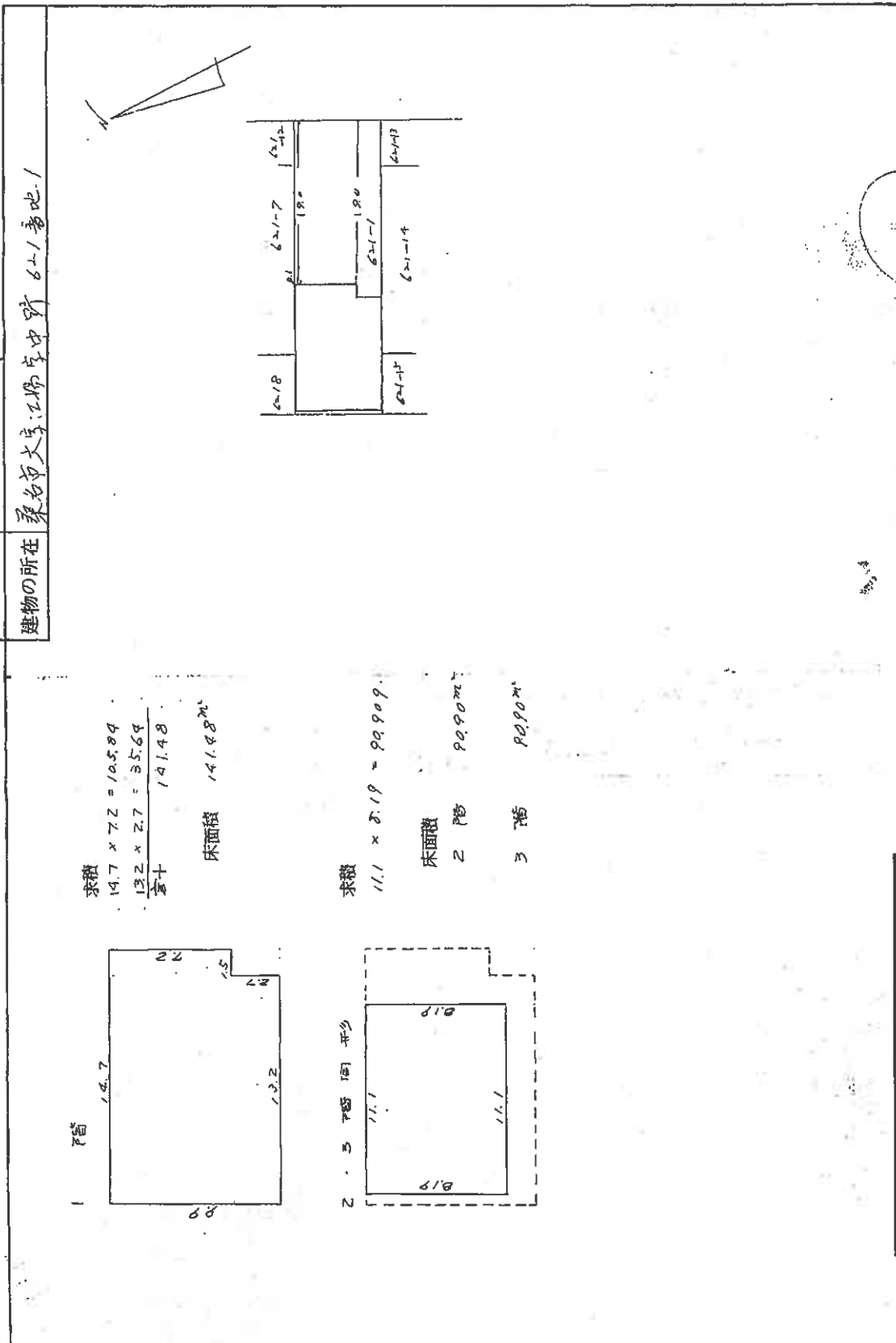
各階平面図

家屋番号 621-1

建物図面

昭和55年4月23日登記

建物の所在 桑名市大字上場字中野 621-1 番地1



求積
 $14.7 \times 7.2 = 105.84$
 $13.2 \times 2.7 = 35.64$
合計 141.48
床面積 141.48㎡

求積
 $11.1 \times 8.19 = 90.909$
床面積
2階 90.90㎡
3階 90.90㎡

作製者

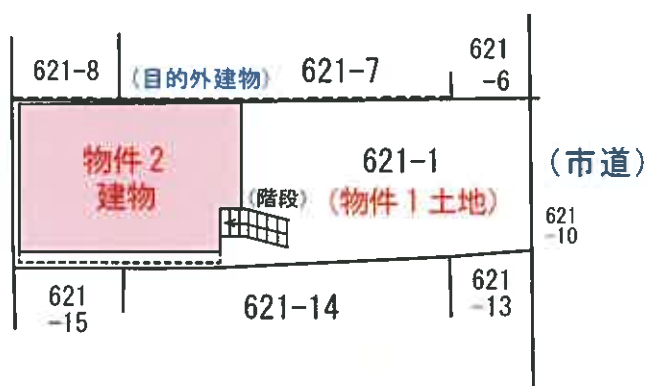
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

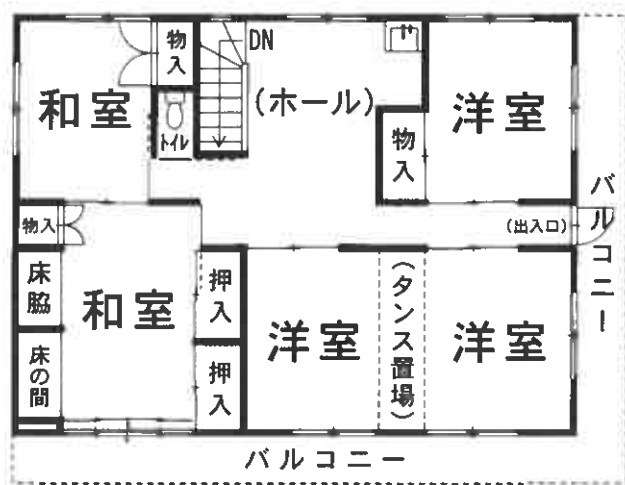
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

3 階



2 階



1 階

