

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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	14,140,000 11,312,000	一括	2,828,000	208,304	33,142
1	2,010,000				
2	220,000				
3	1,050,000				
4	10,860,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 桑名市大字赤尾字西山 |
| | 地 | 番 | 880番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 241.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市大字赤尾字西山 |
| | 地 | 番 | 881番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.53平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桑名市赤尾台九丁目 |
| | 地 | 番 | 6番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 125.95平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桑名市大字赤尾字西山880番地 桑名市赤尾台九丁目6番地 |
| | 家屋 | 番号 | 880番 |
| | 種 | 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 149.50平方メートル |
| | | 2階 | 81.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者、株式会社エムズリアライズ及び合同会社ライズアップが占有している。両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（地番877番及び879番）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 | 桑名市大字赤尾字西山 |
| | 地 番 | 880番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字赤尾字西山 |
| | 地 番 | 881番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桑名市赤尾台九丁目 |
| | 地 番 | 6番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 桑名市大字赤尾字西山880番地 桑名市赤尾台九丁・
目6番地 |
| | 家屋 番号 | 880番 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.50平方メートル
2階 81.00平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年5月23日受理
令和7年6月25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 桑名市大字赤尾字西山

地 番 880 番

地 目 宅地

地 積 241.00 平方メートル
- 2 所 在 桑名市大字赤尾字西山

地 番 881 番 2

地 目 宅地

地 積 16.53 平方メートル
- 3 所 在 桑名市赤尾台九丁目

地 番 6 番

地 目 宅地

地 積 125.95 平方メートル
- 4 所 在 桑名市大字赤尾字西山 880 番地 桑名市赤尾台九丁目 6 番地

家屋 番号 880 番

種 類 居宅・車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 149.50 平方メートル
2 階 81.00 平方メートル



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1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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4			
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 ☒ その他の者(株式会社エムズリアイス、合同会社ライズアップ) 建物所有者が本建物を住居として使用しているほか、その他の者らが本建物を事務所・作業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	物件4建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている。			
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	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
4	☒ 全部(共同占有) ☐ A (所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☒ 全部(共同占有) ☐ 株式会社エムズリアライズ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☒ 全部(共同占有) ☐ 合同会社ライズアップ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 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 円 ☐ 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 円 ☐ 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 円 ☐ 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 初回臨場時、所有者宛の事務連絡文書を差し置いて連絡を依頼したが期限までに連絡がなかったため、現地調査期日通知書及び占有関係に関する照会書面を郵送したが、2度目の臨場時、執行場所に存在した郵便受け内に同通知書等の入った封書が未開封の状態が存在するのを確認した。なお、所有者は住民票上の住所を本件物件所在地に置いている。
- 2 桑名市上下水道部宛、本件物件への上水道の供給関係について照会したところ、供給契約の契約者は本件物件所有者で、現に供給中であるとの回答を得た。
- 3 本件物件所在地に存在したインターホンの支柱には、上部に「株式会社エムズリアライズ」の社名と会社のロゴが記載されており、その下には所有者の名字がローマ字表記されていた。また、物件4建物の外壁にも前記会社のロゴと「INDUSTRIAL DESIGN LABO」と記載された看板が存在した。
執行場所に存在した郵便受け内には、所有者宛の郵便物のほか、株式会社エムズリアライズ宛の郵便物や合同会社ライズアップ宛の郵便物が存在し、満杯となっていた。また、建物の1階内部には、本件物件所有者、株式会社エムズリアライズ宛の郵便物が多数存在したほか、玄関入口付近の内部には株式会社エムズリアライズの社名等が記載されたボードが置かれていた。
- 4 物件4建物内部の状況は別添写真のとおりである。同建物は、1階に事務用途の室や作業場が存在し、2階は居住スペースとなっていた(間取図参照)。なお、1階事務所の壁面には令和6年8月のカレンダーがかけられたままとなっており、車庫には車のパーツ等が置かれていたが、駐車車両はなかった。その状況から、現に恒常的に事業が行われている様子は認められなかった。
- 5 登記記録によると、株式会社エムズリアライズは、物件1土地の地番を本店所在地とし、本件物件所有者を代表者とする会社で、「オートバイ、自転車、自動車、鉄道車両の部品用品、付属品の企画製造販売並びに輸出入」等を目的とする法人である。また、合同会社ライズアップは、同じく物件1土地の地番を本店所在地とし、本件物件所有者を代表者とする会社で、会社設立は本件の差押登記の後である本年5月23日、「自動車、鉄道、船舶、スポーツ用品、及びそれら関連商品や関連部品のデザイン企画設計製造、売買、リース及び輸出入業」等を目的とする法人である。
- 6 物件4建物の占有関係については、物件の現況及びライフライン調査の結果等を踏まえ、本件物件所有者及び株式会社エムズリアライズの占有を認定した上、合同会社ライズアップの本店所在地が本件物件所在地であり、同社宛に郵便物が送付されている事実を踏まえ、物件4建物につき同社の占有も認定し、同建物は前記3者により共同占有されているものと認めた。
なお、株式会社エムズリアライズと合同会社ライズアップの物件4建物の占有権原については、所有者と連絡がつかないため確認できないものの、両社の代表者がいずれも本件物件所有者であるという関係性も踏まえ、本報告書においては使用借権と認定した。
- 7 物件1土地と物件2土地の間には幅約0.7mの水路が介在しているが、物件1～3土地は、全体として物件4建物の敷地として一体的に利用されており、各筆間の筆界は一見では判然としない。
なお、物件1土地の南西端付近から物件3土地にかけて上り斜面となり、物件3土地の多くは一段高くなっているため、現状では同土地の東側に凡そ1m程低い位置に存在する幅約2mの舗装里道(赤尾台九丁目107番、用悪水路)を経由して往来がされている模様である。また、物件3土地の一部には木材やウレタン等の廃材と思われるものが置かれていた(以上、写真②、③参照)。
- 8 物件1土地と西側隣接地(877番、879番)との境界は、現況では判然としない。
- 9 本件土地の南東側隣接地は竹林の急傾斜地となっている。また、物件2土地の北東端部に電柱が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月26日 (月) 16:30-16:40	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月28日 (水) 9:00-9:10	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
7年 5月28日 (水) 13:00-13:15	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年 6月 4日 (水)	執行官室	所有者宛、現地調査期日通知書及び占有関係に関する 照会書面送付 桑名市上下水道部宛、照会書面送付(6/11回答)
7年 6月12日 (木) 11:15-11:25	桑名市役所	家屋平面図、地番図調査
7年 6月16日 (月) 12:55-13:45	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行、解錠 執行通知書差置
7年 6月18日 (水) 13:10-13:20	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
7年 6月23日 (月) 11:10-11:20	津地方法務局 四日市支局	登記追加調査
7年 6月24日 (火) 11:55-12:05	桑名市役所	住民票調査

(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。

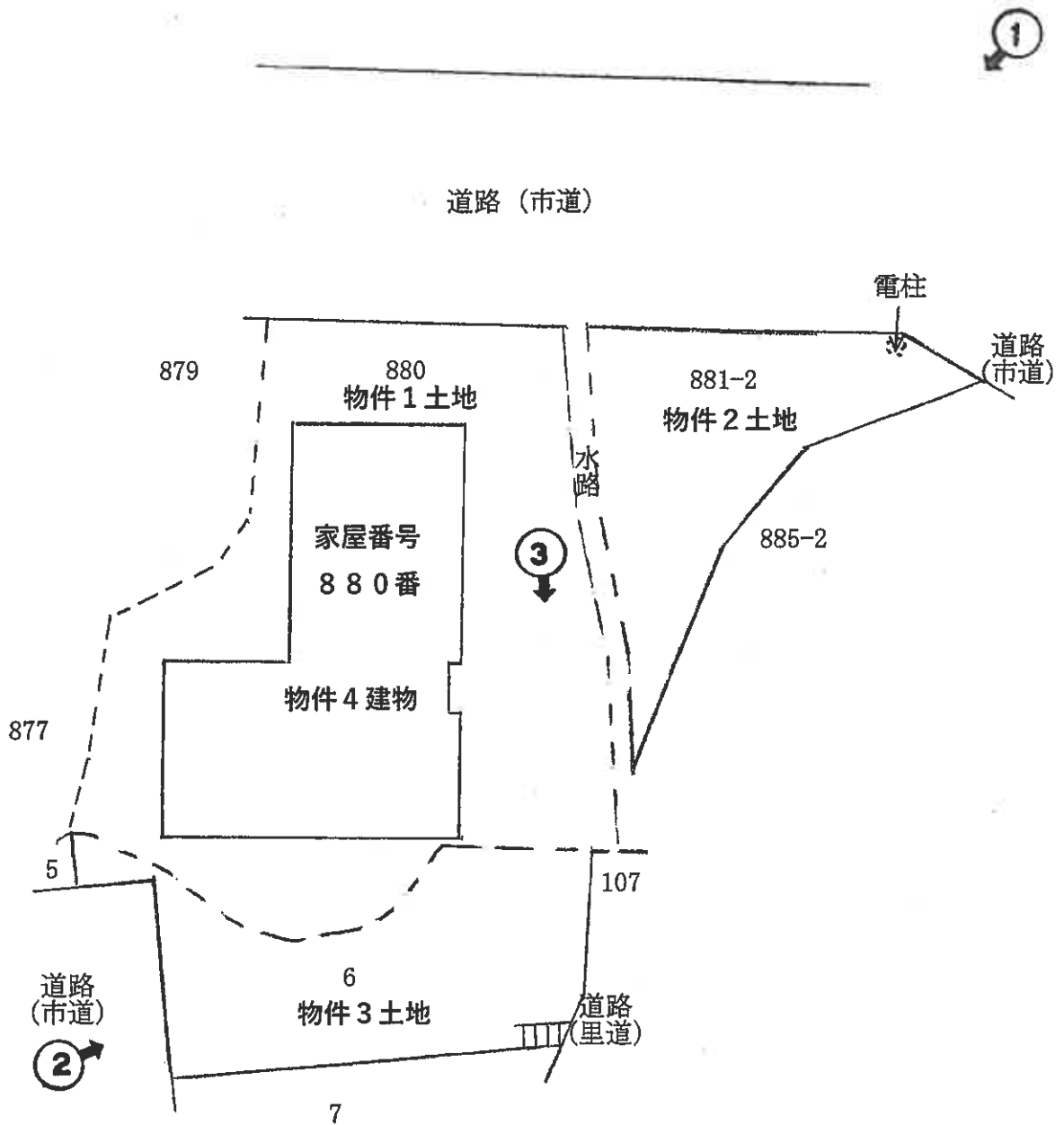
☒ 令和7年6月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

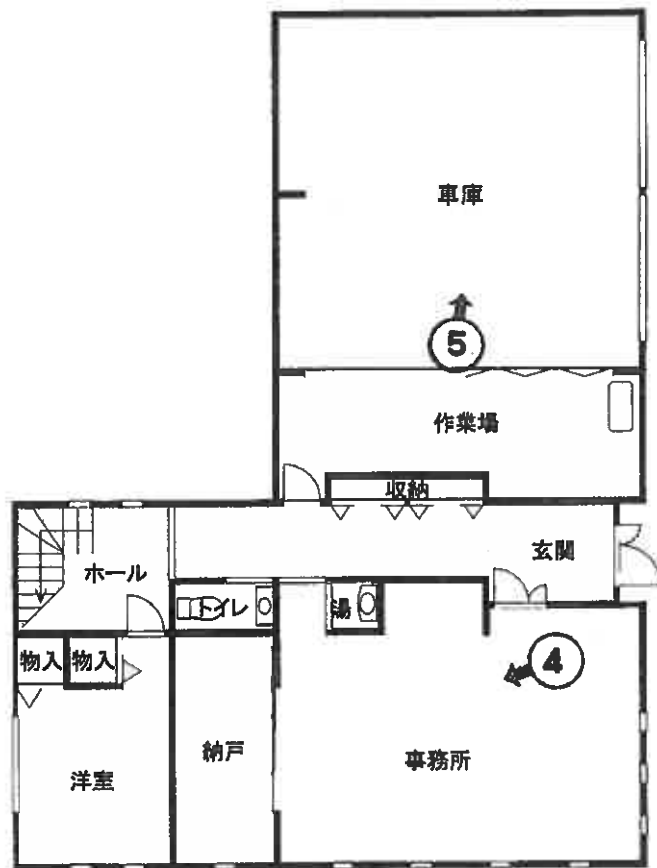
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

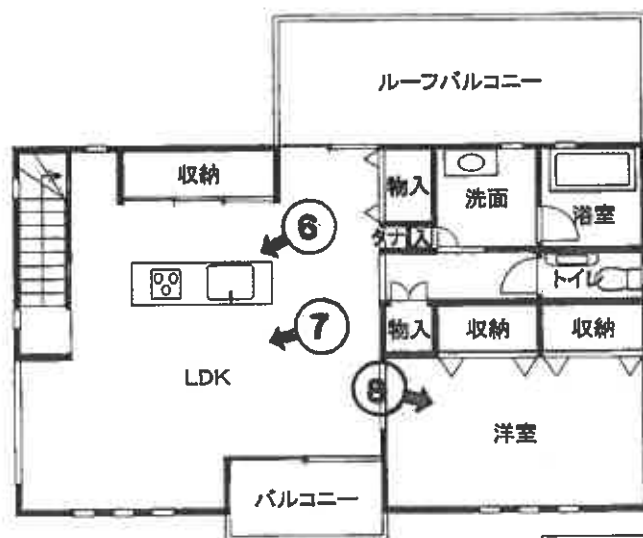


←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



1階平面図



2階平面図

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①

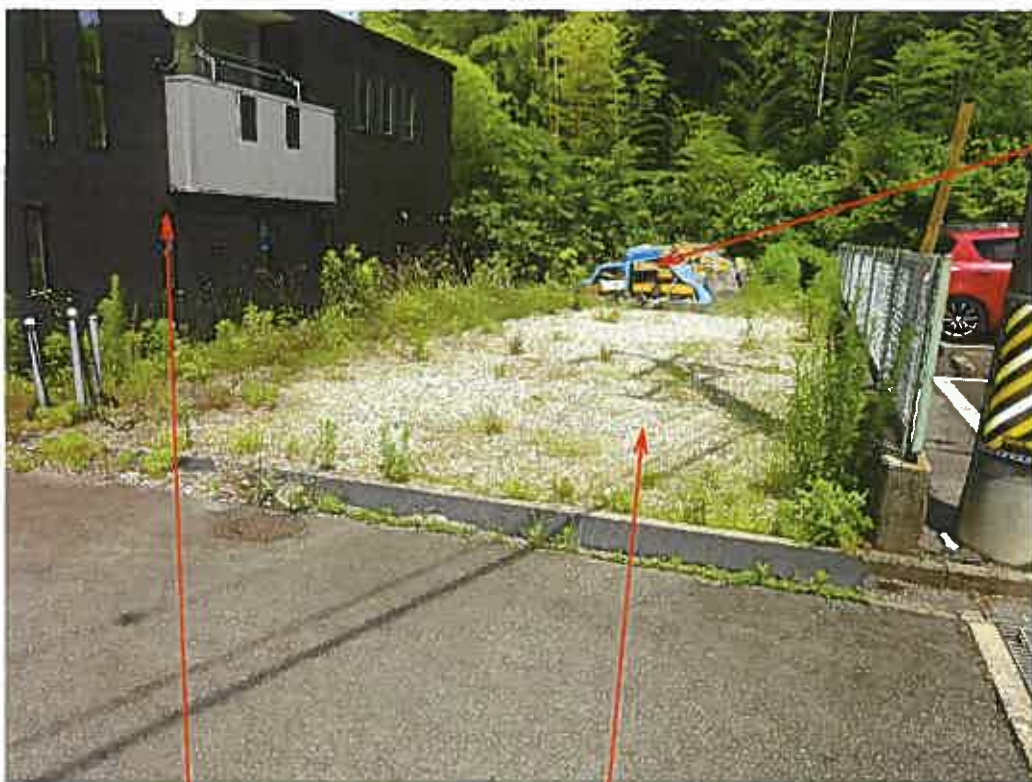


本件建物

本件土地

この辺りも本件土地

②



廃材

本件建物

本件土地（物件3土地）

（9枚目）

③



水路

本件土地

本件建物

舗装里道

④



写真④～⑧は
本件建物の
内部を撮影

⑤



⑥



⑦



⑧



令和7年（ケ）第17号		
令和7年	6月16日	現地調査
令和7年	6月26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 14,140,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,010,000 円
物件 2 (土地)	金 220,000 円
物件 3 (土地)	金 1,050,000 円
物件 4 (建物)	金 10,860,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	桑名市大字赤尾字西山	
	地 番	8 8 0 番	
	地 目	宅地	
	地 積	241.00 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	桑名市大字赤尾字西山	
	地 番	8 8 1 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	16.53 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		

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
3	所在	桑名市赤尾台九丁目	
	地番	6番	
	地目	宅地	
	地積	125.95 m ²	
	所有者	A	
4	所在	桑名市大字赤尾字西山880番地, 桑名市赤尾台九丁目6番地	
	家屋番号	880番	
	種類	居宅・車庫	
	構造	木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
	床面積	1階 149.50 m ² 2階 81.00 m ² 延べ 230.50 m ²	
	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1～3）

位 置・交 通	三岐鉄道北勢線「星川」駅 南方・直線距離 約1.3km (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	大規模住宅団地に隣接する一般住宅等からなる住宅地域		
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域・市街化区域	
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域	
	指 定 建 ぺ い 率	50%・60%	
	指 定 容 積 率	80%・200%	
	防 火 規 制	—————	
	そ の 他 の 規 制	高さ制限10m（第一種低層住居専用地域） 土砂災害警戒区域（一部土砂災害特別警戒区域）	
画 地 条 件	・地積：383.48㎡ ・不整形 ・北側間口：約28m，奥行：約29m，西側間口：約8m ・ほぼ平坦も，物件1の建物敷地部分と物件3では約1mの段差あり		
接 面 道 路	・北側 幅員約10m（種別：市道），舗装有，対面歩道有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高 ・北東側 幅員約4m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高 ・西側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高		
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件4の建物の敷地として利用されている。		
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有	
	ガ ス 配 管	無	
	下 水 道	有	
特 記 事 項	※次頁に続く		

(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。

特 記 事 項	・概ね物件 1 及び物件 3 は第一種低層住居専用地域，物件 2 は第一種住居地域となっている。 ・本件土地は北西端部を除いて，大半が土砂災害警戒区域に指定され，南東端部は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・物件 2 は縄伸びがあり、地積測量図（物件 2 は残地部分）からすると概測約98㎡程度と推察されるが判然としない。 ・物件 1 と物件 2 の間には幅約0.7mの水路が介在している。 ・本件土地の南東側隣接地は竹林の急傾斜地となっている。 ・各筆間の境界及び西側隣接地との境界は一見では判然としない。 ・物件 2 の北東端部に電柱が存する。 ・物件 3 の東側に，約1m低く幅員約2mの舗装里道（赤尾台九丁目107番・用悪水路）が存する。 ・物件 3 上にはウレタン等の廃材が置かれている。
----------------	--

* * * 以 下 余 白 * * *

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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30年10月15日 新築
	経 過 年 数	7 年
	経済的残存耐用年数	18 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板など
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など
	内 壁	クロス、合板など
	天 井	クロス、石膏ボードなど
	床	Pタイル、モルタル土間、フローリングなど
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	オール電化仕様、太陽光発電あり
床面積(現況)	1階 延べ	149.50 m ² 230.50 m ² 2階 81.00 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅＋事務所＋車庫
	間 取	2LDK＋事務所＋車庫
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・車庫や作業場内には車のパーツ等が置かれている。	

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) 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	37,400	0.62	241.00	1.00	5,580,000
2	37,400	0.62	16.53	—	380,000
3	37,400	0.62	125.95	1.00	2,920,000
合 計			383.48	—	8,880,000

※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・・・・・・0.62 <下記各条件の相乗積>
 ※小数点第3位四捨五入
 ・画地条件：0.76（三方路1.02×形状0.85×規模0.90
 ×相隣0.90×地勢0.90×縄伸1.20）
 ・環境条件：0.90（隣地山林）
 ・行政的条件：0.90（土砂災害特別警戒区域含む）

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4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	145,000	230.50	0.44	14,700,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{18 \text{ <注1>}}{(7 + 18) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率} \\
 &= 0.44 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	5,580,000	0.40	法定地上権	2,230,000
3	2,920,000	0.40	法定地上権	1,170,000
合 計				3,400,000

※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 (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	5,580,000	－ 2,230,000		1.00	0.60	2,010,000
2	380,000	－		1.00	0.60	220,000
3	2,920,000	－ 1,170,000		1.00	0.60	1,050,000
4	14,700,000	＋ 3,400,000	1.00	1.00	0.60	10,860,000
一 括 価 格 (合計)						14,140,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：必要なしとした。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 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10m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格 : 桑名-19

所 在 : 桑名市西正和台3丁目8番20

価 格 : 41,900 円/㎡

位 置 : 三岐鉄道北勢線「星川」駅の南方道路距離約2.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 188 ㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 北側, 幅員5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第一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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

(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/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	41,900	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{112}$	= 37,400

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ ほぼ標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 112 (街路条件, 環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

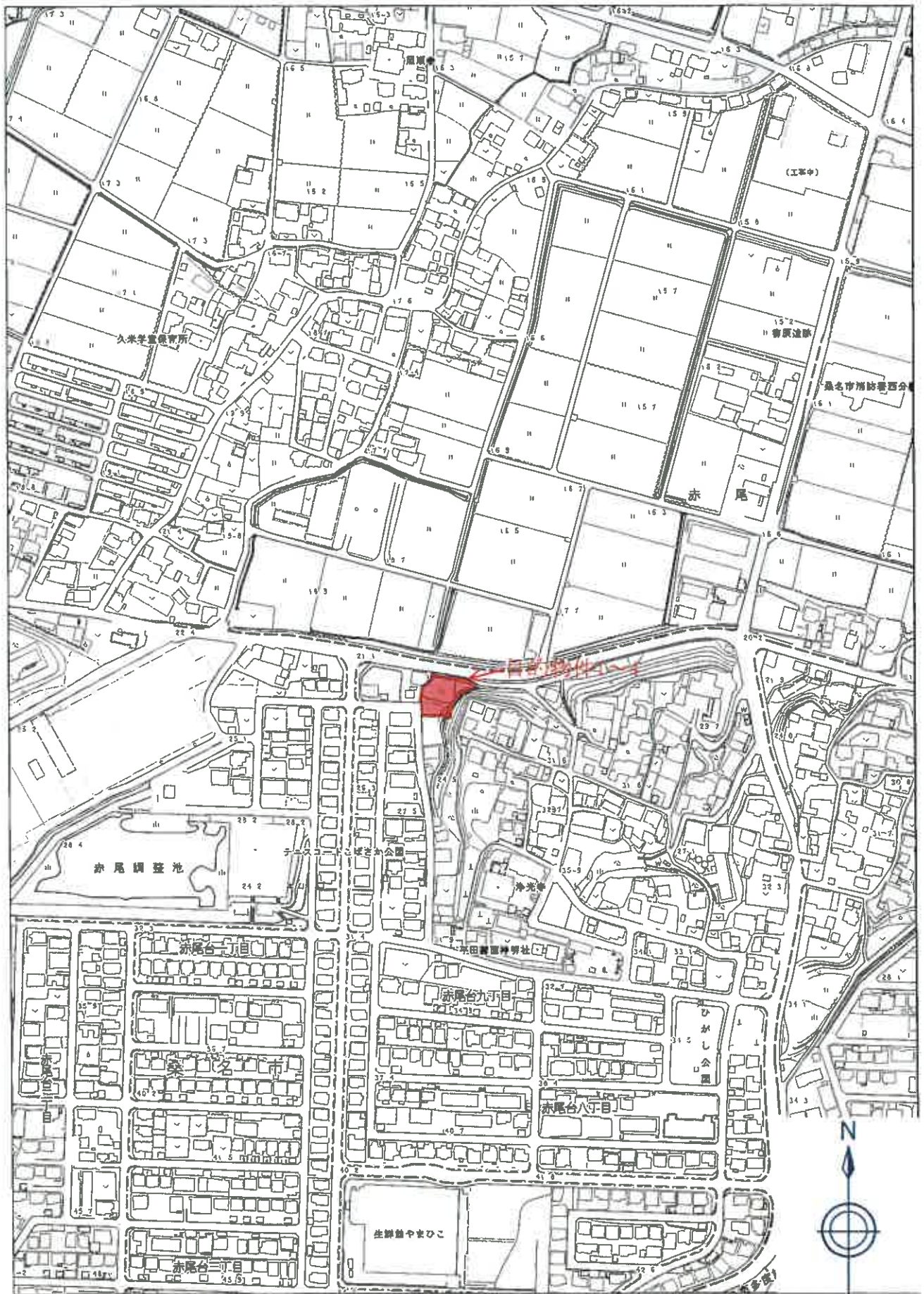
標準画地の価格は, (3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 37,400 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 37,400 円/㎡



桑名市役所白図

1
10,000
位置図

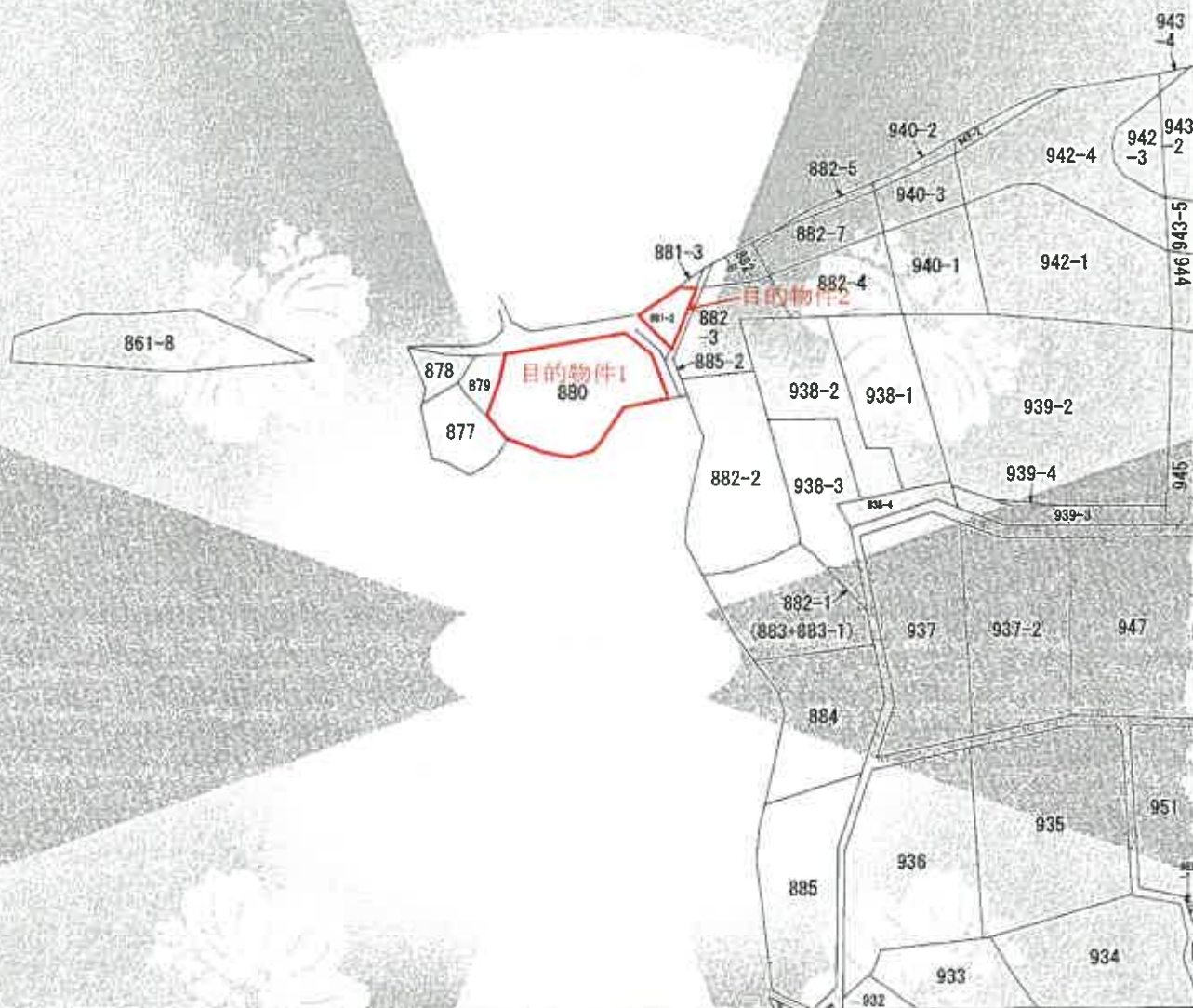


1

2,500

案内図

1 886 2 952-2
886 952-2



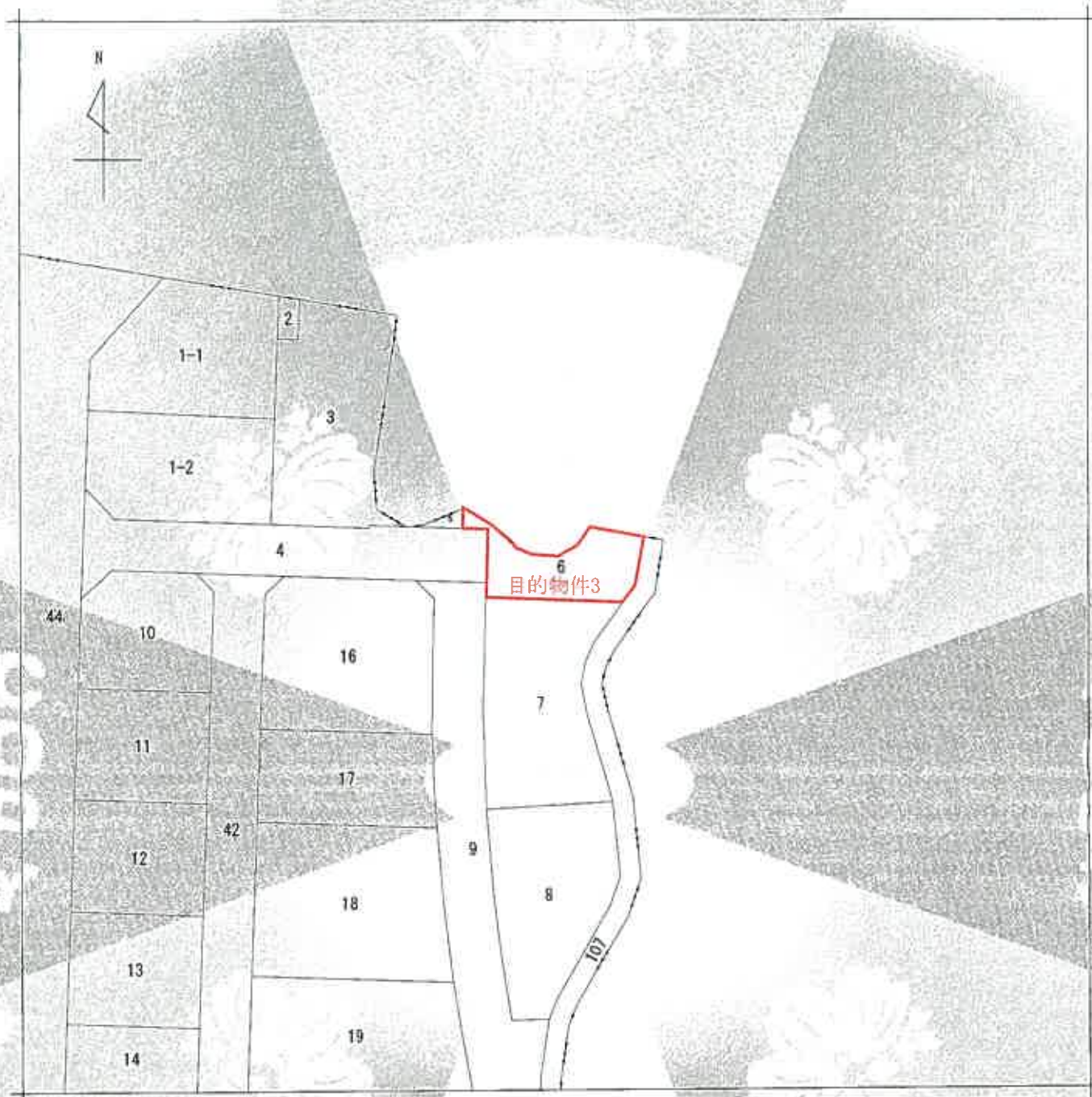
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	桑名市大字赤尾西山				地番	880番			
出力 力尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和47年2月1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。

令和7年5月30日
津地方法務局桑名支局
登記官



請求部	所在	桑名市赤尾台九丁目				地番	6番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		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5年12月1日			備付年月日(原図)	平成5年12月1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5月30日
津地方法務局桑名支局
登記官

登記年月日：平成12年5月9日

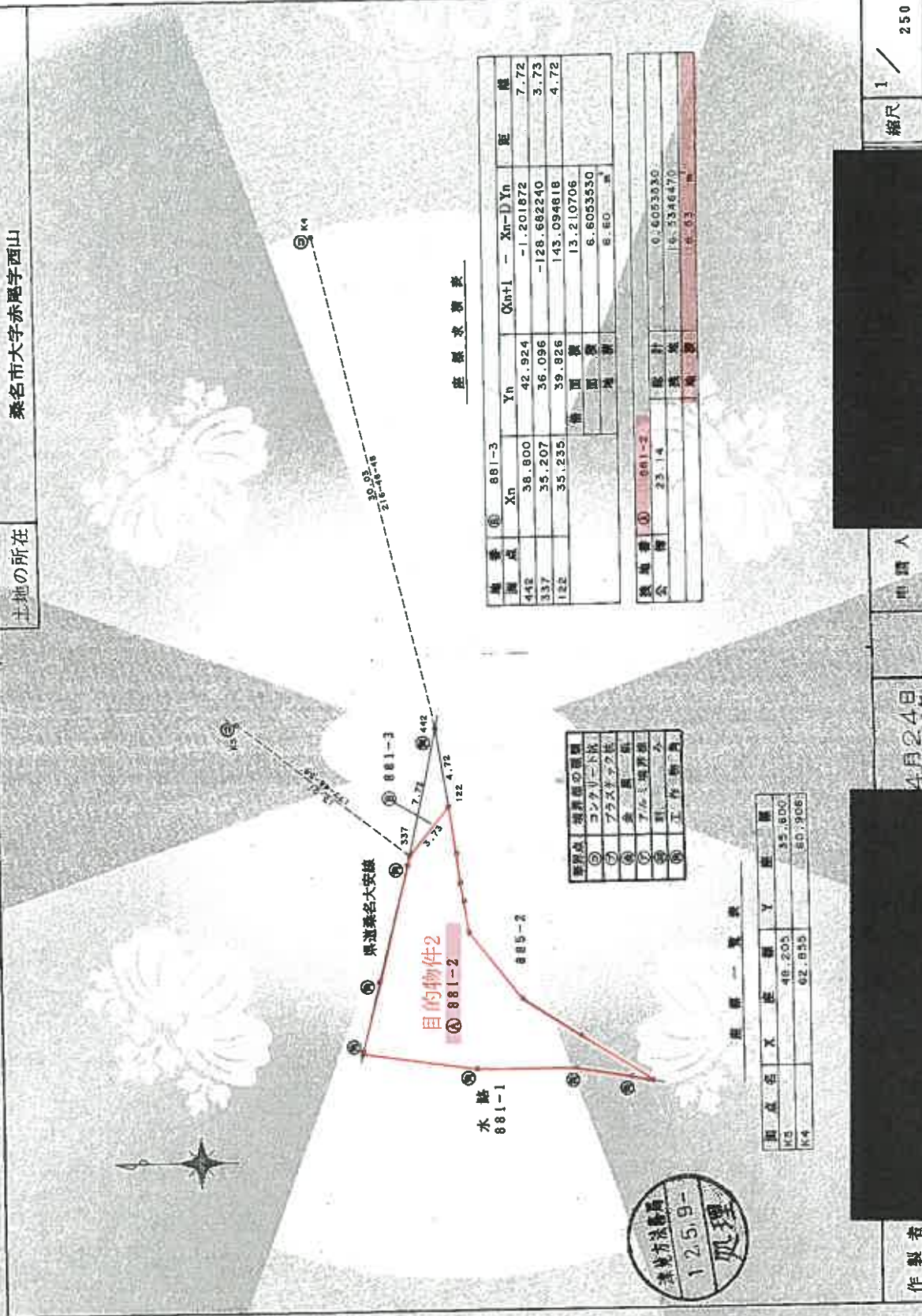
3000220

平成12年5月9日登記前 881 後 新

地積測量図

地番 881-2-3

土地の所在 桑名市大字赤尾字西山



座標求算表

座標点	Xn	Yn	Qn+1 - Xn-D Yn	距離
442	38.800	42.924	-1.201872	7.72
337	35.207	36.096	-128.682240	3.73
122	35.235	39.826	143.094818	4.72
		積算値	13.210706	
		面積	6.605330	
		地積	6.60	

座標点	Xn	Yn	Qn+1 - Xn-D Yn	距離
442	38.800	42.924	-1.201872	7.72
337	35.207	36.096	-128.682240	3.73
122	35.235	39.826	143.094818	4.72
		積算値	13.210706	
		面積	6.605330	
		地積	6.60	

境界線の種類	境界線の長さ
① コンクリート杭	35.800
② プラスチック杭	46.205
③ 金網	60.906
④ 7/8 鋼線網	50.906
⑤ 工作物	50.906

座標一覧表

座標点	X	座標	Y	距離
K3	46.205		35.800	
K4	62.835		60.906	

縮尺 1/250

申請人

4月24日
B作製

作製者

(三重県土地家屋調査士会保証)

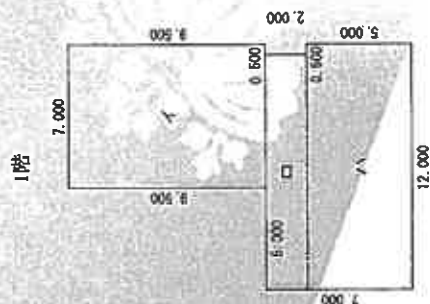
これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年5月30日 津地方方法務局桑名支局

登記官

建筑物图面

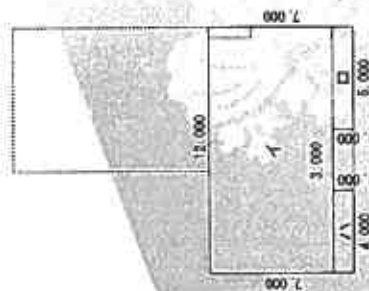
8808 李耀庭

桑名市大字赤尾平西山880番地 桑名市赤尾台九丁目6番地



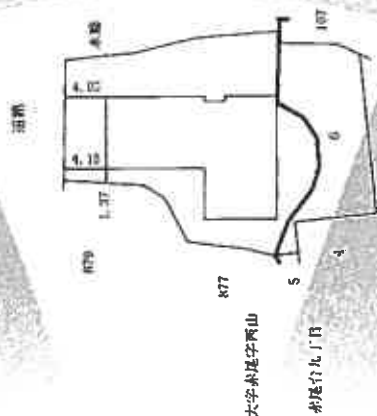
慨然兴

イ $9,500 \times 7,000 = 66,500,000$
ロ $2,000 \times 11,500 = 23,000,000$
ハ $5,000 \times 12,000 = 60,000,000$
ニ $149,500,000$
速報値 149,500 万



敬啟者

✓	$6,000 \times 12,000 =$	72,000,000
□	$1,000 \times 5,000 =$	5,000,000
△	$1,000 \times 4,000 =$	4,000,000
	計	81,000,000
	送而獲	81,000 円



大学术尾字西山

茶尾台儿厂

自的物件4

者成作

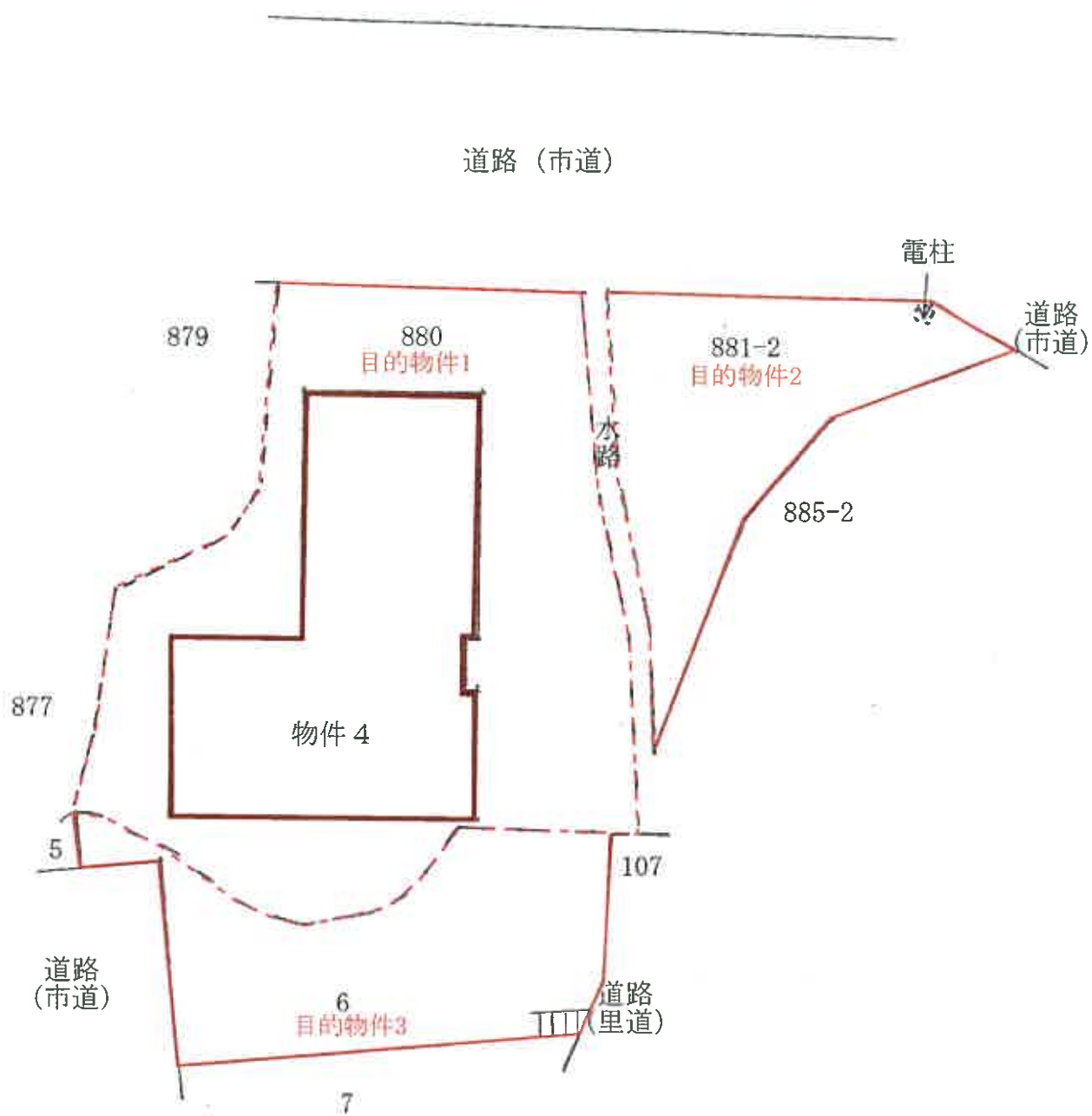
申請人

縮尺

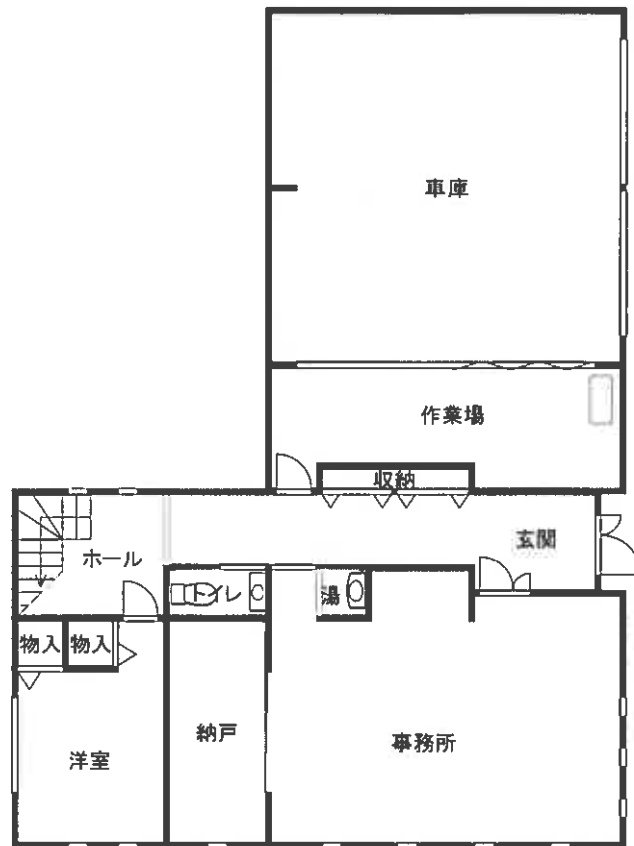
縮尺 1/500

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。
令和7年5月30日 津地方法務局察名支局

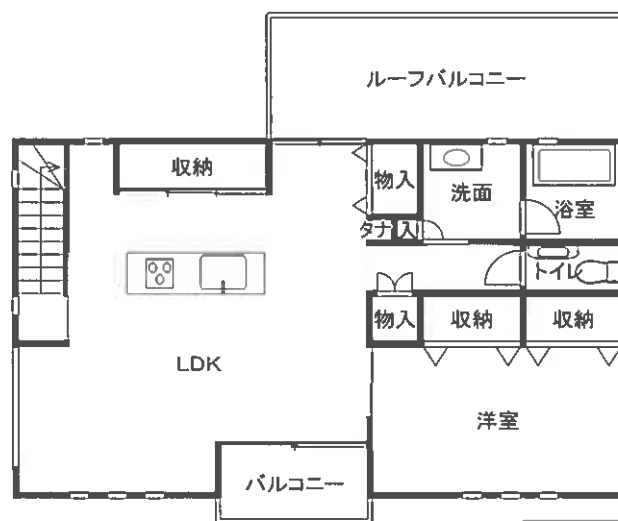
登記官



建物配置図



1階平面図



2階平面図

目的物件4



建物間取図