

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, 2	3,900,000 3,120,000	一括	780,000	78,279	0
1	810,000				
2	3,090,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 桑名市大字志知字六ノ坪
 地 番 2 5 2 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 桑名市大字志知字六ノ坪 2 5 2 8 番地 2、2 5 2 8 番地 1
 家屋 番号 2 5 2 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 5 0 平方メートル
 2 階 7 7 . 0 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 7 . 8 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所
 構 造 木造瓦・鋼板葺平家建
 床 面 積 約 6 5 . 3 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

主たる建物につき本件所有者が、附属建物につき有限会社うちだが、それぞれ占有している。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】

(1) 隣地(地番2528番2、2527番)との境界が不明確である。

(2) 地籍図上筆界未定である。

(3) 売却対象外の土地(地番2528番2)を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番2528番2、地積320.66平方メートル、所有者C)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 桑名市大字志知字六ノ坪
地 番 2 5 2 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 0 0 平方メートル

2 所 在 桑名市大字志知字六ノ坪 2 5 2 8 番地 2、2 5 2 8 番地 1

家屋 番号 2 5 2 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 4 . 5 0 平方メートル
2 階 7 7 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 7 . 8 2 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

構 造 木造瓦・鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 5 . 3 6 平方メートル



令和7年(ケ)第15号
令和7年5月20日受理
令和7年7月7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 桑名市大字志知字六ノ坪
 地 番 2 5 2 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 桑名市大字志知字六ノ坪 2 5 2 8 番地 2、2 5 2 8 番地 1
 家屋 番号 2 5 2 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 5 0 平方メートル
 2 階 7 7 . 0 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 7 . 8 2 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		
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：事務所 ☒ 構造：木造瓦・鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約65.36㎡（渡り廊下部分を含む未登記増築部分約9.5㎡、不存在（減失）部分約1.96㎡）		
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（有限会社うちだ） 建物所有者が本建物の主たる建物部分を住居として使用しているほか、その他の者が本建物の附属建物部分を元事務所の状態で使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■主たる建物	■附属建物符号1
占有者		■所有者	■有限会社うちだ破産管財人
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 ☒ 元事務所 ☐ 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(■A(所有者、占有会社の元代表者)、B(占有会社破産管財人))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☐ 賃借 ☒ 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
更新の種類別		☐ 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 年 月 日まで 年間 ☐ 令和 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 年 月 日まで 年間 ☐ 令和 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)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2関係）

所	在	桑名市大字志知字六ノ坪	
地	番	2 5 2 8 番 2	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	3 2 0 . 6 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約	平方メートル)
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■A(建物所有者))の陳述 / ■提示文書(地代の領収証)

■関係人(■C(目的外土地所有者))の陳述、同人からの回答書面

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		不明（なお、本報告書7枚目「執行官の意見」記載のとおり）			
最初の	契約日	年 月 日			
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			
更新の種別		☐ 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			
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎年金40,000円（毎年12月末限り当年分を支払）			
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等					
地代滞納		☒ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）			
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他					
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 「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

(4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
■ B (附属建物の占有会社である破産者(有)うちだ破産管財人弁護士)	1 私は本件物件所有者であるAさんの破産管財人ですが、本件競売手続の開始決定直後に本件物件を破産財団から放棄しています。 2 物件2建物の敷地となっている地番2528番2の土地(以下「目的外土地」と表記)は、第三者であるCさんが所有する土地で、AさんはCさんに地代を支払っています。ただし、契約書はなかったと思います。 3 私はAさんが代表者を務めていた(有)うちだの破産管財人でもあります。同社は事業停止しています。また、物件2建物内に同社の動産類はないという認識で、仮にそういったものがあっても換価予定はありません。
■ A (所有者) (所有者の妻も同席)	1 敷地の一部となっている目的外土地はCさんが所有する土地ですが、Cさんとは親戚等の関係ではありません。Cさんからは地代を支払って借りています。 2 元々は、以前本件物件所在地に建っていた家の持ち主が目的外土地を借りて借地上に家を建てていたもので、私の亡父Dがその家と物件1土地を前の所有者から購入した際、目的外土地を売ってくれないかと当時の目的外土地所有者であったCさんのお父さんに話をもちかけたものの、売ってくれなかったという経緯があります。 3 そういう経緯ですので、目的外土地はCさんのお父さんの代から借りています。ただし、契約書はなく、口頭での契約で、年間の地代が数万円だったと記憶しています。過去に支払った際の領収証があったと思うので、現地調査の際にお示しします。 (以上、令和7年6月2日聴取) 4 本件物件所在地には亡父Dの代から住んでおり、もう35年以上になると思います。目的外土地の地代は、父の生前は年間2万円くらいだったと思いますが、父が亡くなってから値上げされたように思います。現在は年額4万円、当年度分をその年の秋ころに毎年支払ってきており、昨年は支払済みです(領収証を提示)。敷金、礼金のやりとりはありません。 なお、今年度の分はまだ支払っていません。 5 物件2建物の母屋には私と妻、二男の3人が居住しています。他に占有者はありません。 6 物件2建物の附属建物は、私が代表者をしていた(有)うちだの事務所として使用していましたが、現在同社は事業を行っていません。建設業の許可も昨年の6月ころが更新時期だったのですが、更新しませんでした。なお、机等の会社の事務用品はそのまま残っています。 7 私名義の附属建物を(有)うちだが使っている関係で、私と(有)うちだとの間に賃料等のやりとりはありません。 8 附属建物の方が主たる建物より建築年次が古いということですが、それは元々あった母屋だけを取り壊して主たる建物を建て直し、附属建物だけ残す形にしたからです。 9 主たる建物と附属建物がいつ頃繋がれたかということですが、建物を取得した時には既に繋がっていて、その当時は附属建物は座敷になっていたように記憶しています。 10 附属建物は、トイレと給湯室の部分を増築しています。(有)うちだは元々は別のところに本店を置いていたのですが、平成21年に本件物件所在

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	地に本店を移し、その際に附属建物を改修したのです。なお、増築部分との継ぎ目の箇所には亀裂が生じています。 11 附属建物の南西端辺りの箇所が取り壊されているのではないかと思います。そこは昔汲み取り式の便所があったところではないかと思えます。 12 物件2主たる建物につき、雨漏り等の大きな不具合はありません。ただし、風呂釜の方の給湯器が壊れています。また、天井埋め込みの空調機については、長い間使用していないので作動するかどうか分かりません。 13 建物内で猫2匹を飼っています。 (以上、令和7年6月12日聴取)
■ C (目的外土地所有者)	1 (目的外土地の占有関係等に関する回答書面提出) 2 私が所有する目的外土地をAさんに年額の地代4万円で貸しているのは間違いありません。なお、契約の解除はしていません。 3 目的外土地と物件1土地との境目ははっきりしません。 4 物件1土地と私名義の地番2528番3の土地が、公図の上では筆界がはっきりしない土地になっていることですが、地番2528番3の土地がどこにあるのか私には分かりません。 5 物件1土地や目的外土地の南側に沿って存在するブロック塀は、私が所有する地番2527番や2526番2の土地上に建っています。その経緯ですが、道路から物件1土地にある建物へと往き来するのに細い通路しかなく、往き来しづらかったので、Aさんのお父さんのDさんから、少し通路幅を確保するのに、その当時田んぼだった地番2527番と2526番2の土地の北側の一部分を使わせてもらえないかという話があり、無償で使わせることにしたと聞いています。したがって、幅で言うと1mちょっとの幅を越境する形でブロック塀が建てられていると思います。

執行官の意見

- 1 本件競売手続の対象は、物件1土地と本報告書4枚目記載の目的外土地に跨がって存在する物件2建物と、その敷地の一部である物件1土地である(土地建物位置関係図参照)。
本件物件への進入口に存在する門構えには、本件物件所有者の名字がローマ字表記された表札が存在した。また、物件2附属建物符号1の建物の入口脇には、「有限会社うちだ」の社名が記載された表札が存在し、同附属建物の室内には所有者Aが代表者を務めていた(有)うちだの建設業の許可票が掲示され、室内も事務機器等が置かれて事務所として利用されてきた状況が認められた(写真⑦)。
- 2 物件2建物の占有関係については、上記物件の現況及び関係人の陳述を踏まえ、物件2主たる建物については本件物件所有者Aが、同附属建物符号1の建物については(有)うちだが占有しているものと認定し、(有)うちだの同附属建物符号1に対する占有権原については、関係人の陳述及び所有者が同社の元代表者であるという関係性を踏まえ、使用借権と認定した。
- 3 物件2建物の敷地である目的外土地の利用権原については、同土地の所有者Cの陳述、同人から提出された回答書面、本件物件所有者Aの陳述、同人から提示された領収証等から、借地権(賃借権)と認定した。関係人の陳述や物件1土地の登記記録を踏まえると、少なくとも物件1土地をAの亡父Dが取得した昭和61年5月ころから目的外土地の賃借がなされていることが推認され、物件2の主たる建物が建てられた平成13年3月ころには同建物所有者のAを賃借人として借地権が引き継がれたことが窺われる。なお、買受人は賃貸人である敷地所有者Cから承諾を得なければ賃借権譲渡の有効性を主張できず(民法612条1項)、その承諾を得られないときは、代金納付後2か月以内に、承諾に代わる裁判所の許可を求めることができる(借地借家法第20条)。
- 4 本件抵当権が設定された当時、目的外土地と物件2建物はその所有者を異にすることから、目的外土地につき物件2建物のために法定地上権が成立する余地はないものと思われる。
- 5 公図上、物件1土地と地番2528番3の土地は筆界未定地である。また、物件1土地については法務局に現地復元能力を有する地積測量図等の備付けがない。
なお、公図上、目的外土地の南端付近に接する位置に地番の記載がない無番地の土地が表記されているが、桑名市役所総務部税務課発行の地番図によると、当該無番地の土地の位置には地番2528番3の地番表記が存在することから、当該無番地の位置に津番2528番3の土地が所在している可能性もあるが、詳細は不明である。
- 6 目的外土地と物件1土地との筆界は現況では判然としない。また、物件1土地及び目的外土地と、地番2527番及び2526番2の土地との境界付近にはブロック塀が存在するが(写真②参照)、目的外土地所有者Cの陳述を踏まえると、当該ブロック塀は物件1土地・目的外土地と、地番2527番・2526番2の土地との境界線を越えて地番2527番の土地側に越境して存在している可能性がある。そのため、物件1土地と地番2527番の土地との筆界はブロック塀の位置より北側に存在している可能性があり、物件1土地と地番2527番の土地との筆界も判然としないものと認めた。
- 7 物件1土地は他の土地に囲まれて公道に通じない土地であるため、目的外土地につき物件1土地のために囲繞地通行権が成立する蓋然性が高いものと思われる(民法第210条1項)。
- 8 物件2附属建物符号1の給湯室、トイレ、主たる建物への渡り廊下部分は未登記増築部分、間取図中で「(不存在)」と表記した部分は滅失部分と認めた。なお、関係人の陳述にもあるとおり、同建物の廊下から給湯室に至る箇所の壁面に亀裂が見られ(写真⑧)、給湯室の床面に傾きが見られた。
- 9 物件2主たる建物内の壁面や1階廊下の床面等には、傷みが散見された(写真⑥参照)。また、土地建物位置関係図記載の位置にスチール製の簡易倉庫(動産)が置かれていた。

(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 5月21日 (水) 9:00-9:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月21日 (水) 13:30-13:40 14:30-14:40	物件所在地 桑名市役所	現場所在確認、外観写真撮影 家屋平面図調査
7年 5月21日 (水) 16:10-16:20	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
7年 6月 2日 (月) 9:50-10:00 10:10-10:30	電話 電話	破産管財人弁護士から電話聴取 所有者から電話聴取
7年 6月 2日 (月)	執行官室	目的外土地所有者宛、照会書面送付(6/16回答)
7年 6月12日 (木) 11:05-11:15	桑名市役所	地番図調査
7年 6月12日 (木) 12:55-15:20	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
7年 6月20日 (金) 9:20-9:30	電話	目的外土地所有者から電話聴取

(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。

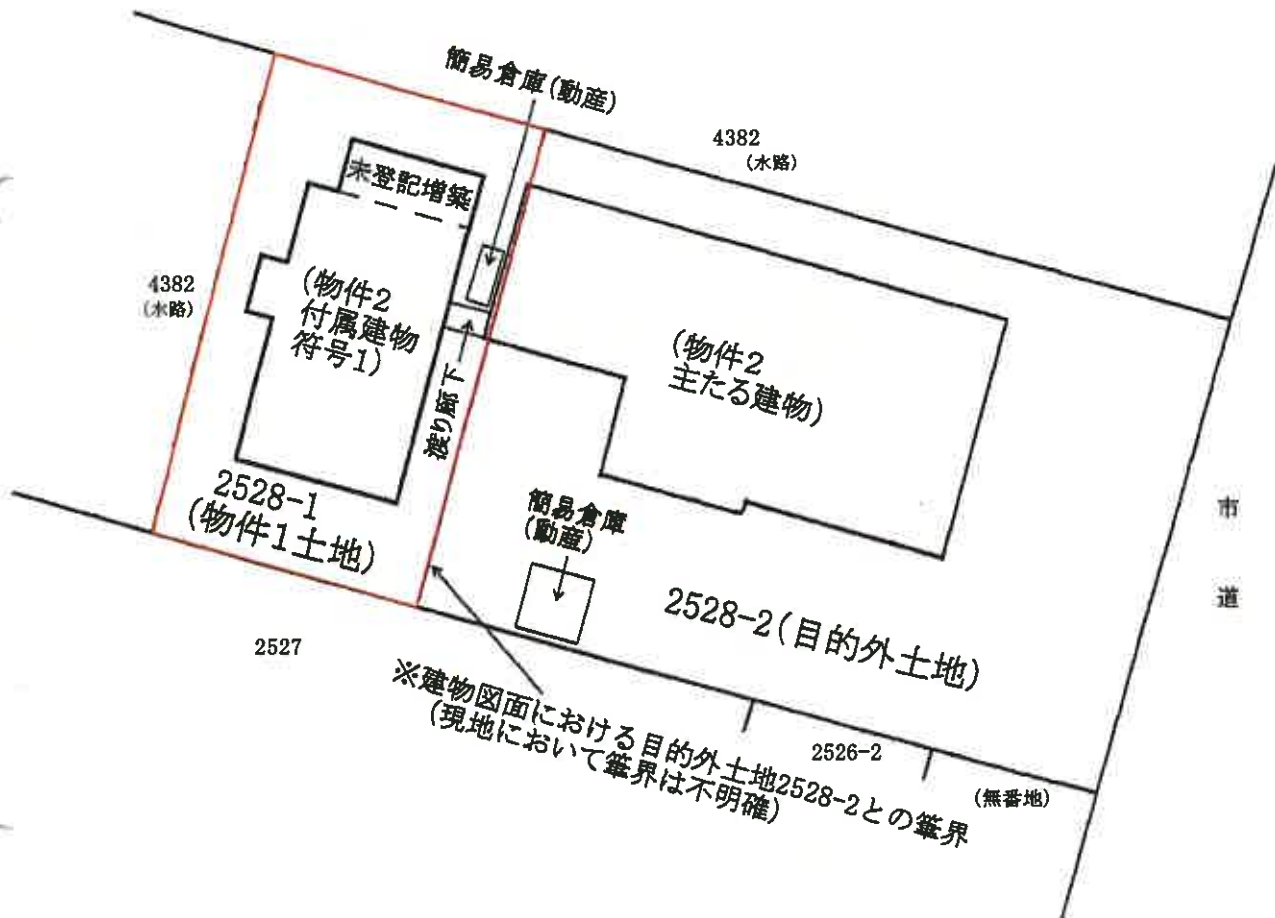
□ 令和 年 月 日

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
(8 枚目)

土地建物位置関係図



①

←○の印は写真の撮影位置方向番号

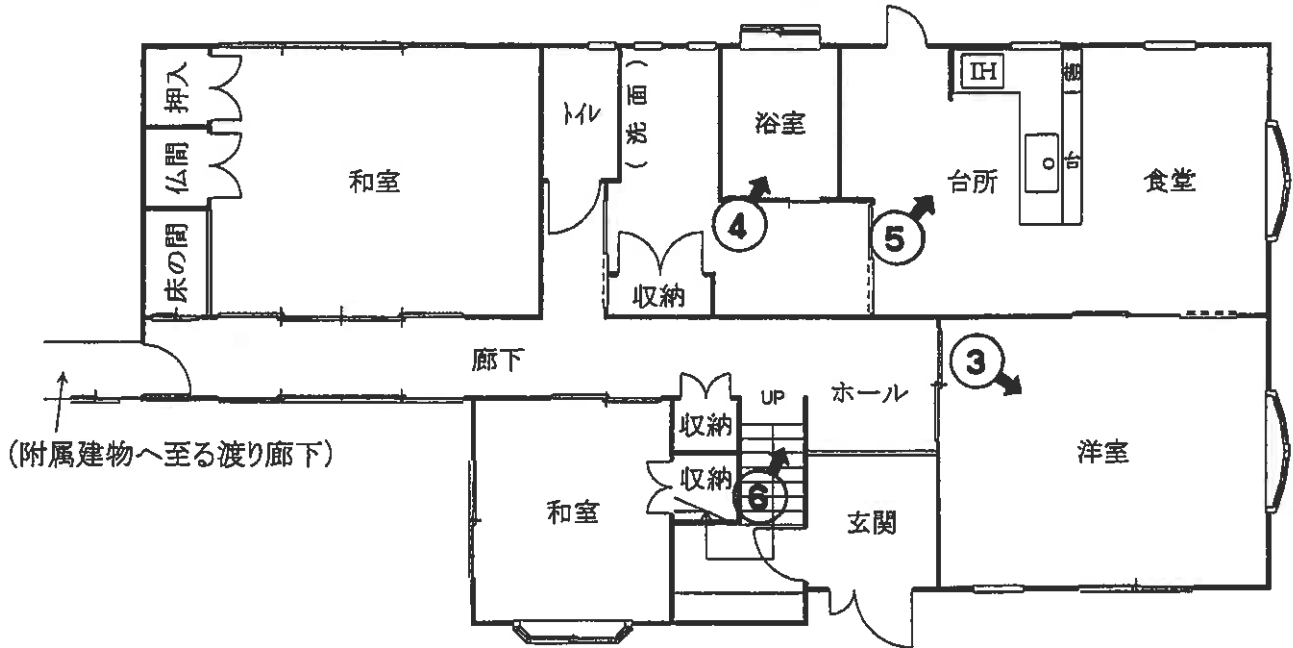
②

間 取 図

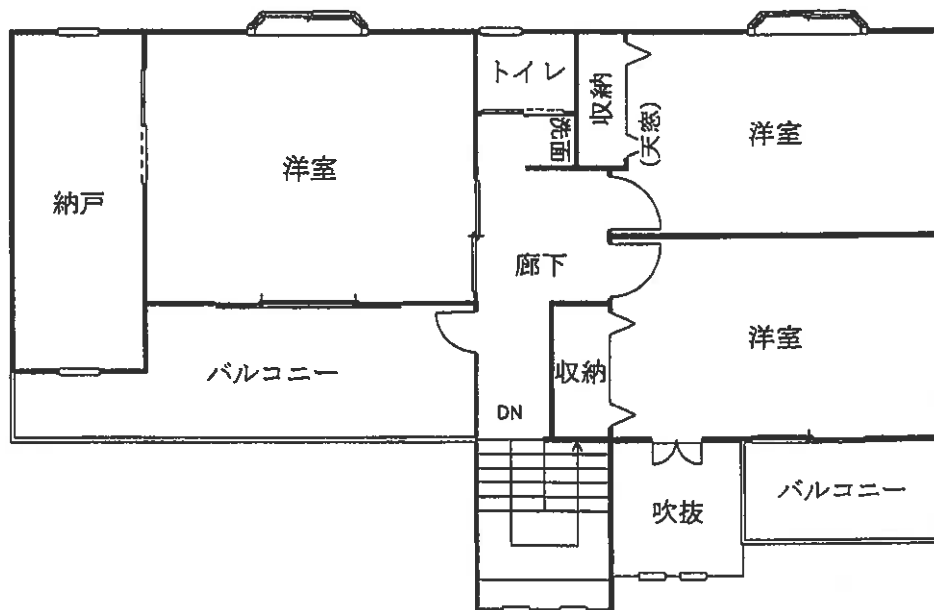
【物件2主たる建物】



1 階



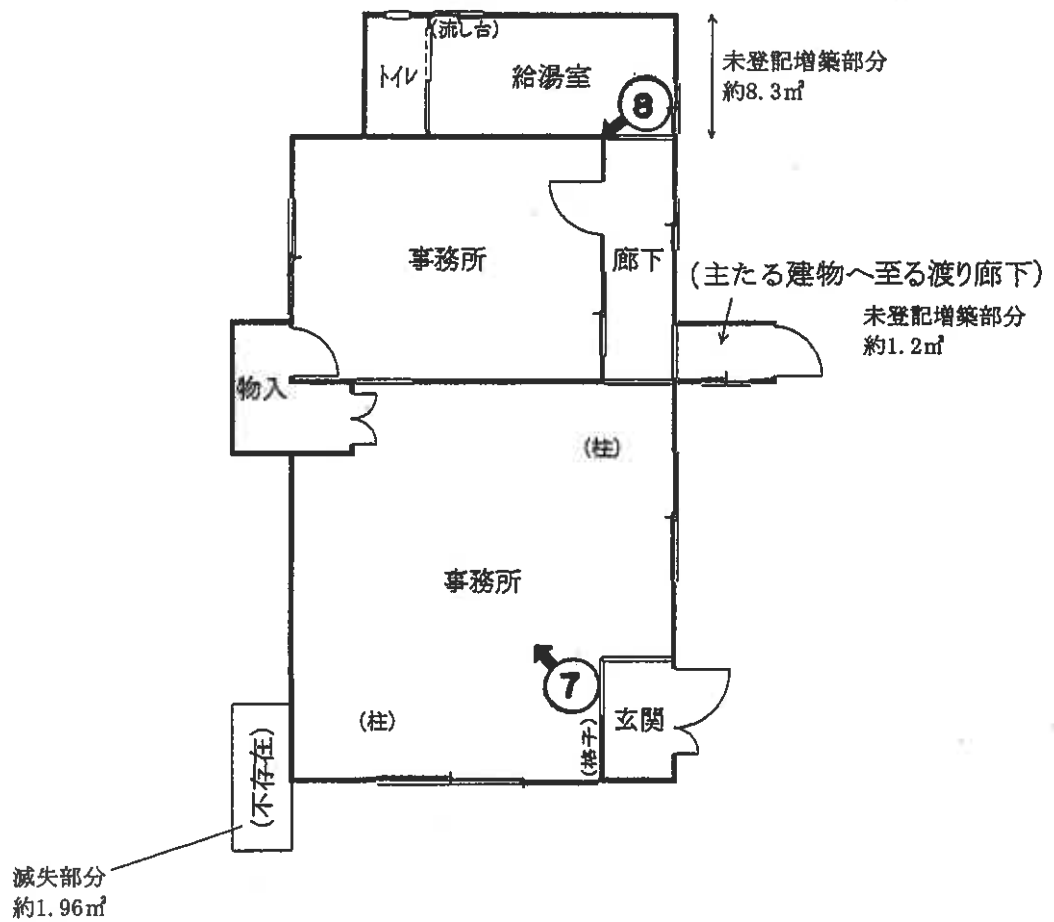
2 階



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【物件2附属建物符号1】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件2
主たる建物

目的外土地(2528-2)

②



物件2
主たる建物

コンクリートブロック塀

物件2附属建物符号1

件外土地

(12枚目)

③

写真③～⑥は
物件2主たる
建物の内部を
撮影



④



⑤



⑥



猫による
引っ掻き傷
と思われる
損傷箇所

⑦

写真⑦、⑧は
物件2附属
建物符号1
内部を撮影



⑧



亀裂箇所

令和7年（ケ）第15号			
令和	7年	6月12日	現地調査
令和	7年	7月10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

岡原 康志

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 810,000 円
物件 2 (建物)	金 3,090,000 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	桑名市大字志知字六ノ坪	
	地番	2 5 2 8 番 1	
	地目	宅地	
	地積	125.00 m ²	
	所有者	A	
2	所在	桑名市大字志知字六ノ坪 2 5 2 8 番地 2、2 5 2 8 番地 1	
	家屋番号	2 5 2 8 番 2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階 124.50 m ² 2 階 77.00 m ² 延べ 201.50 m ²	
	所有者	A	
	附属建物	符号 1	
	種類	居宅	事務所
	構造	木造瓦葺平家建	屋根は 瓦・鋼板葺
	床面積	1 階 57.82 m ² 2 階 ——— m ² 延べ 57.82 m ²	約65.36m ²

番号	特 記 事 項
1	・公図において物件 1 と地番2528番3との筆界の線がない（この2528番3の位置や範囲は不明）。
2	・以下の目的外土地①が物件 1 とともに物件 2 建物の敷地として利用されている。 目的外土地①の登記概要 地番：2 5 2 8 番 2、地目：宅地、地積：320.66㎡、所有者：C
2	・附属建物符号 1 の現況の床面積は未登記増築部分（渡り廊下部分を含む）約9.5㎡と不存在（滅失）部分約1.96㎡を加減して上記とした。

* * * 以 下 余 白 * * *

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及び目的外土地①からなる敷地）

位 置・交 通	三岐鉄道北勢線「穴太」駅 南東方・直線距離 約2.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	内陸部郊外にある集落内の戸建住宅を主体とした地域。	
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・市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	・ 本地は建物建築の規制が厳しい市街化調整区域に所在する。 桑名市に照会したところ、本地に関して都市計画法第29条の開発許可の記録は見当たらないが、地番2528番1と2528番2に関して過去に既存宅地確認制度（現在は廃止しされた制度）における既存宅地の確認を受けたことがあるとのこと。なお、既存宅地確認制度の廃止に係る既存建築物の建て替えに関する相談は現在の建物がある状態でしてくださいとのことであった（問い合わせ先：桑名市都市整備課開発指導係）。 ・ 敷地の一部が都市計画法第34条における「指定既存集落」内にある。
画 地 条 件	・ 地積：445.66㎡（物件1と目的外土地①の登記簿合计数量） ・ 形状：略長方形状 ・ 間口：境界不明確につき不明，奥行：約33m※机上概測 ・ 概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・ 東側 幅員約3.3～5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法上（第42条）の道路とのこと（セットバックに注意を要する） ※路面に対して概ね等高に接面	
土地の利用状況等	・ 現況宅地 ・ 物件2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（公共下水）
特 記 事 項	（次頁に記載）	

(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	・ 上記の土地の概況は物件 1 と目的外土地①（2528番2）からなる敷地について記載した（現地において物件 1 と目的外土地①の筆界は不明確）。なお、物件 1 単独では上記の接面道路に接していない状況である。 ・ 物件 1 と目的外土地①は土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）「自然現象の種類：土石流」の範囲内に所在する。 ・ C の話を踏まえると物件 1 及び目的外土地①の南側の土地境界はブロック塀よりも北側にある可能性がある。 ・ 庭木が敷地外にはみ出ている。
---------	--

* * * 以 下 余 白 * * *

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（物件2）主たる建物

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13年3月14日 新築
	経 過 年 数	25 年（切上）
	経済的残存耐用年数	5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	ボード（多くがリシン吹付仕上）
	内 壁	クロス、ジュラク壁など
	天 井	クロス、木板など
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	124.50 m ²
	2 階	77.00 m ²
延べ	201.50 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
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	・風呂の方の給湯器が壊れているとのこと。ドアに破損箇所（2階洋室の出入口）あり。 ・2階に天窓あり。 ・建物内で猫2匹を飼っているとのこと（猫は附属建物符号1にも出入りしている）。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

(物件2) 附属建物符号1

区 分	附属建物符号1	
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40年月日不詳 新築
	経 過 年 数	60年～61年程度
	経済的残存耐用年数	1 年程度
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・鋼板葺
	外 壁	鋼板など
	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	—
床面積(現況)	1 階	65.36 m ²
	2 階	— m ²
延べ	1 階	65.36 m ²
	2 階	— m ²
現況用途等	現 況 用 途	事務所
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	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	・増築部分との継ぎ目に隙間がある。また給湯室の床は傾きが強いようである。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 ・評価額算出においては経過年数を61年として扱った。	

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及び目的外土地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 (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	14,300	1.00	125.00	1.00	1,780,000
目的外 土地①	14,300	1.00	320.66	1.00	4,580,000

※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・・・・・・・・ 1.00

※格差計上は不要と判定した。

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2 (主たる 建物)	150,000	201.50	0.16	4,830,000
2 (附属建物 符号1)	130,000	65.36	0.02	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。

◇ 物件 2 主たる建物

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ <注1>}}{(25 + 5) \text{ <注2>}} \} \times (1 - 0.25) \text{ 観察減価率} \\ &= 0.16 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

◇ 物件 2 附属建物符号 1

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(61 + 1) \text{ <注2>}} \} \times (1 - 0.70) \text{ 観察減価率} \\ &= 0.02 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

* * * 以 下 余 白 * * *

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、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	1,780,000	0.05 場所的利益	90,000
目的外土地①	4,580,000	0.30 借地権	1,370,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

〔物件1土地〕法定地上権が成立しないことを前提に、建物の場所的利益を考慮した。
〔目的外土地①〕土地利用権等を借地権（賃借権）と認定し、その割合を30%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	1,780,000	－ 90,000		0.80	0.60	810,000
2	4,990,000	＋ 1,460,000	1.00	0.80	0.60	3,090,000
一 括 価 格 (合計)						3,900,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

・目的建物の敷地の一部が目的外土地（目的建物の所有者が借地している）であり、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
※本市場性修正は借地契約の内容や民法第612条や借地借家法第20条の規定も踏まえ、借地権に関する譲渡承諾料の発生の可能性も考慮の上で行った。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.5m舗装道路沿いの規模約450㎡の整形地

(2) 地価公示価格：桑名-3

所在：桑名市大字東金井字古屋敷245番1外

価 格 : 19,600 円/㎡

位置：近鉄名古屋線「伊勢朝日」駅の北方 道路距離約1.6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積：777 m²

供給処理施設：水道

接面街路：西側，幅員3m市道

用途指定等：市街化調整区域・用途地域指定なし

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地域の概要：農家住宅を中心とする既成住宅地域

(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	19,600	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{136}$	= 14,300

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 形状±0

エ 主たる地域要因内訳・・・ 136 (交通、環境条件格差等を考慮した)

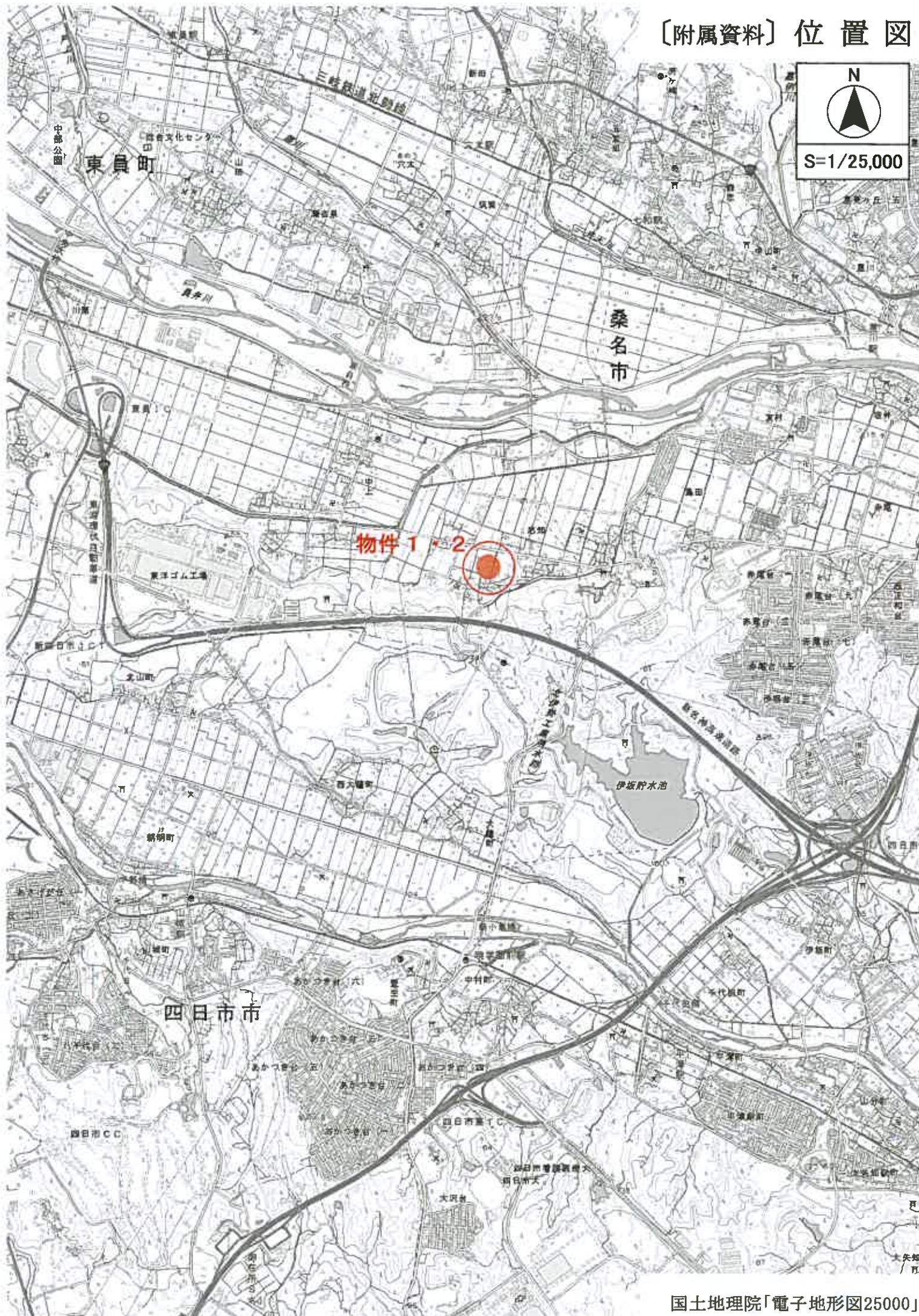
(4) 標準価格の決定

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、14,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 14,300 円/m²

附 属 資 料

〔附属資料〕位置図



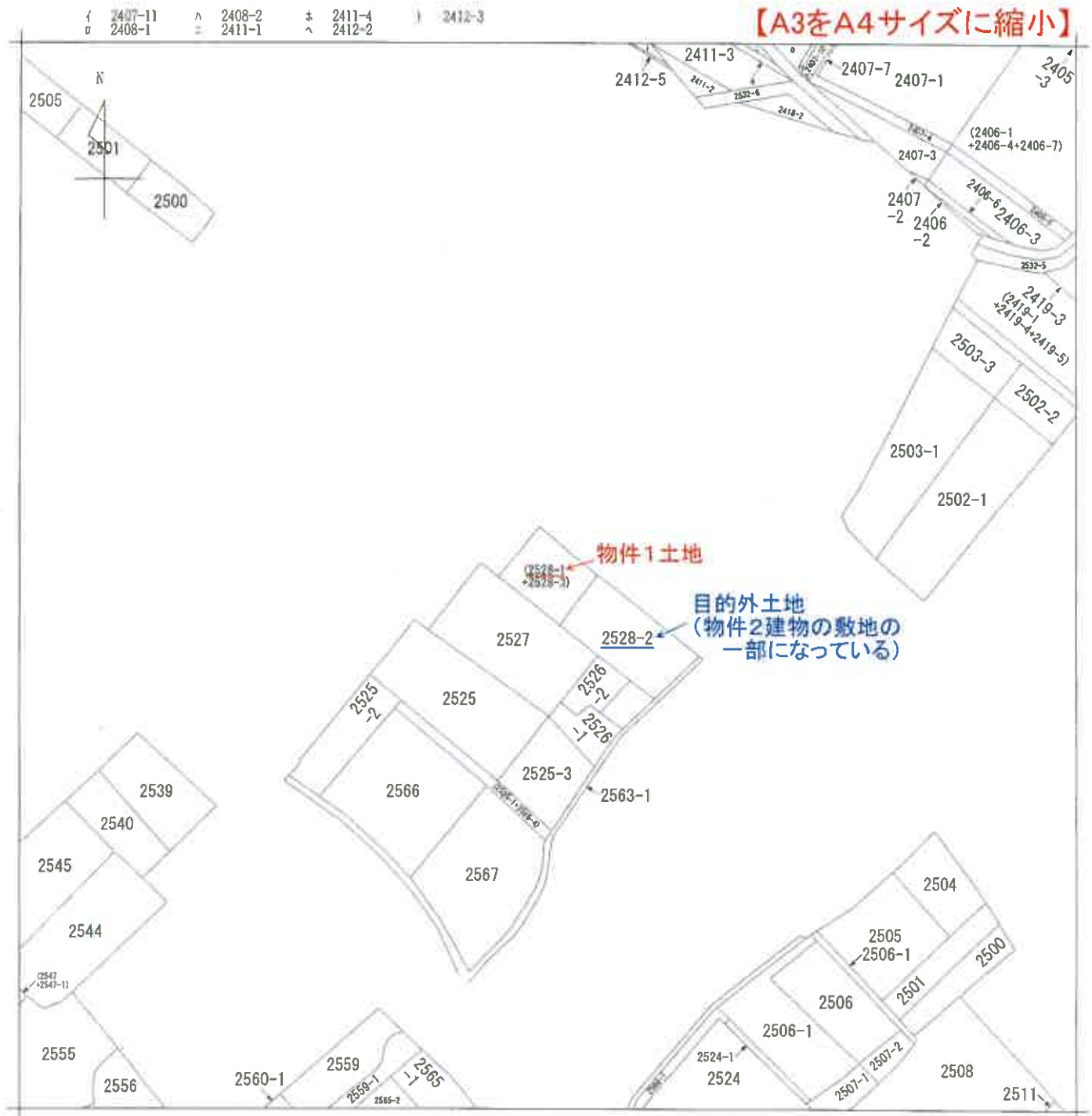
〔附属資料〕 案内図



S=1/2,500



〔A3をA4サイズに縮小〕



請 求 部 分	所 在				桑名市大字志知字六ノ坪				地 番	2528番1			
出 力 縮 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 事 記 項				

登記年月日：平成13年3月9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。
(準地方法務局表名支局管轄)
令和7年3月25日 東京法務局中野出張所 登記官

【A3をA4サイズに縮小】

物件2

建築物図面

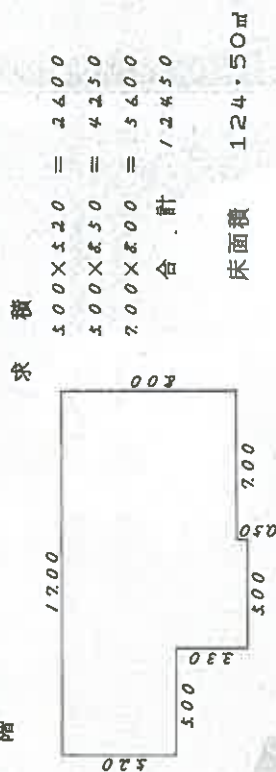
家屋番号 2528番2

建築物の所在 桑名市大字志知字六ノ坪2528番地2・2528番地1

1011911 各階平面図

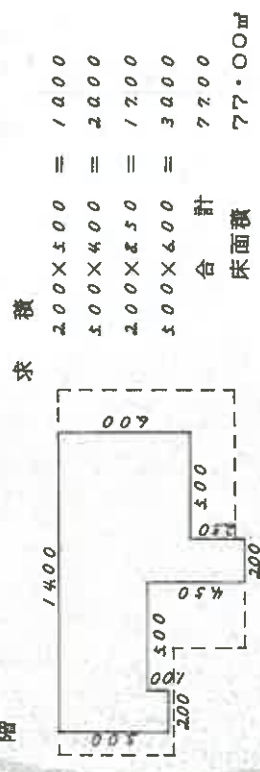
主たる建物

1 階



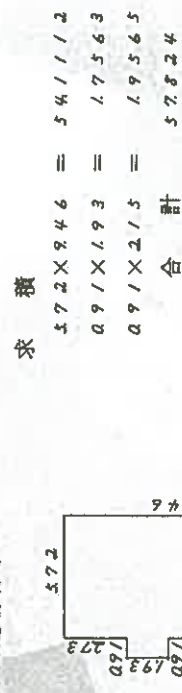
床面積 124.50㎡

2 階



床面積 77.00㎡

付属建物符号1



床面積 57.82㎡



単位 m

単位 m

(会員専用)

作製者

(平成13年3月2日作製)

縮尺 1/250

申請人

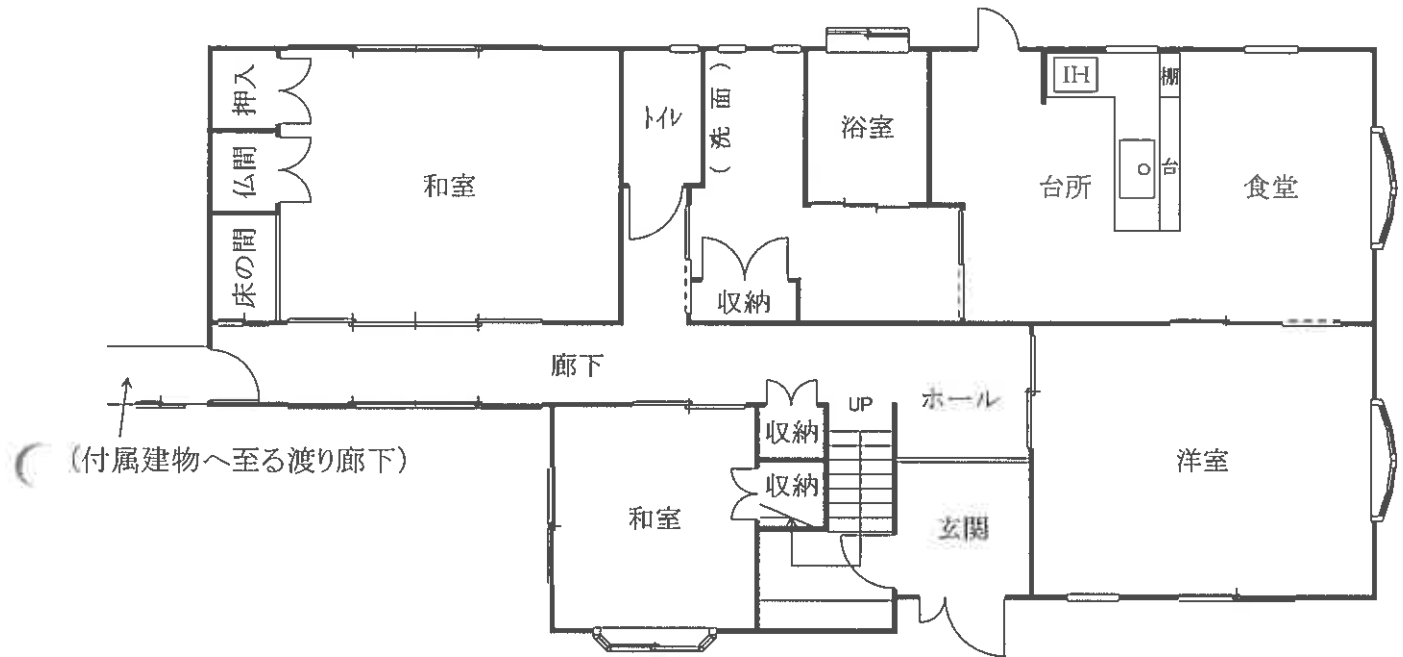
縮尺

1/500

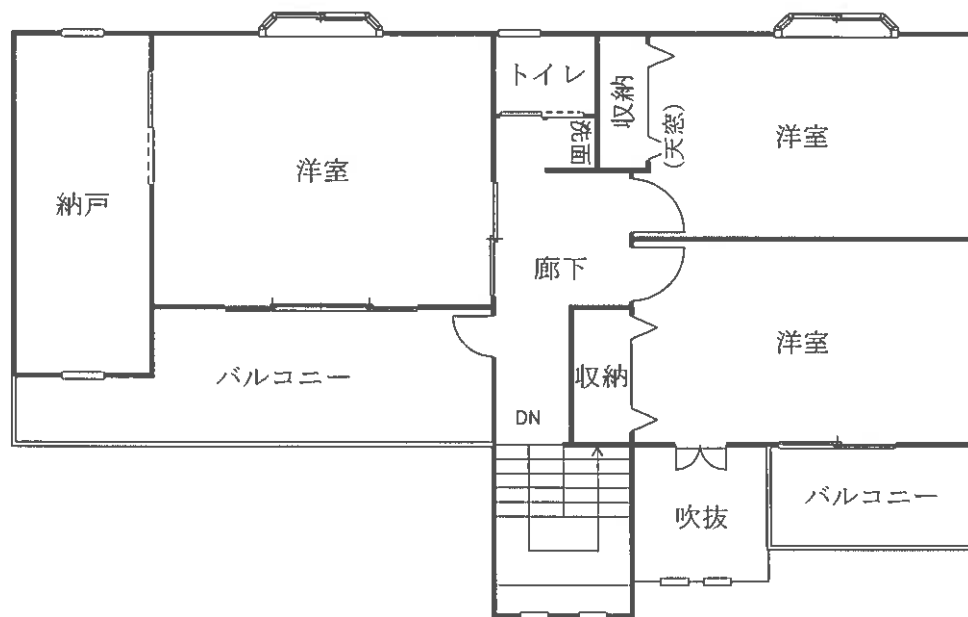
(愛知県土地家屋調査士会用品)

物件 2 主たる建物

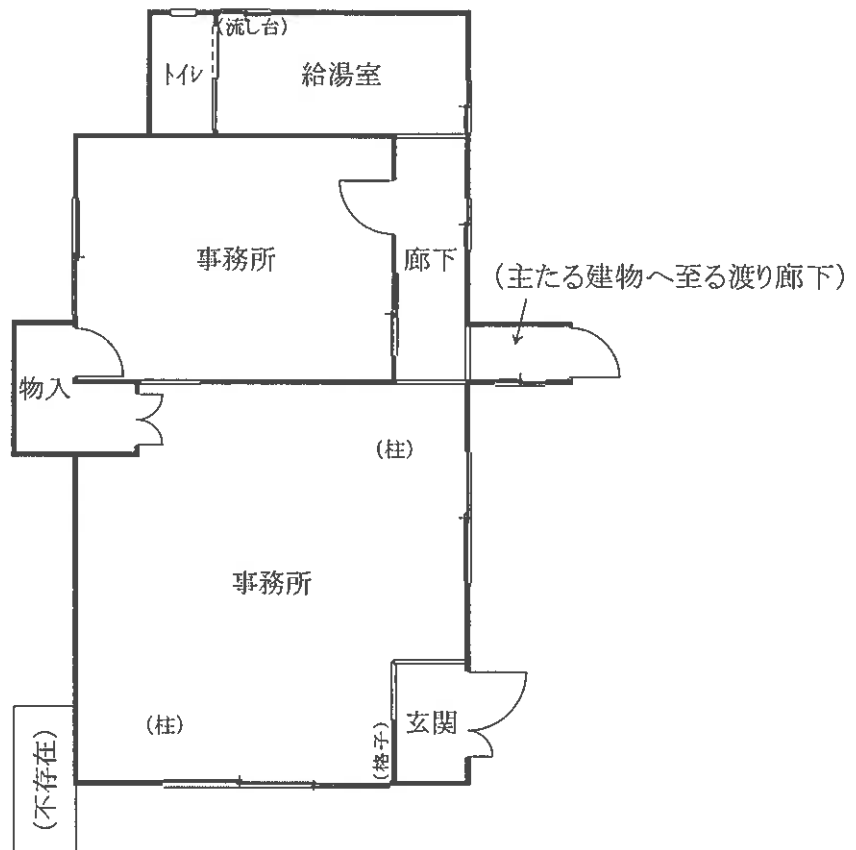
1 階



2 階



物件 2 附属建物符号1



〔附属資料〕 配置図

