

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 5 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 5 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 10 月 24 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）
1～4	18,610,000 14,888,000	一括	3,722,000	195,669	0
1	2,650,000				
2	1,340,000				
3	1,420,000				
4	13,200,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 鈴鹿市八野町字南條
地 番 5 3 5 番
地 目 宅地
地 積 6 2 8 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 鈴鹿市八野町字南條
地 番 5 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 0 1 平方メートル

- 3 所 在 鈴鹿市八野町 5 3 5 番地
家屋 番号 5 3 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5 6 . 1 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 2 6 . 4 4 平方メートル
(現況)
不存在



物 件 目 録

符 号 2
 種 類 納屋
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 33.05 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 床 面 積 約 2.5 平方メートル

4 所 在 鈴鹿市八野町字南條 537 番地 1、535 番地

家屋 番号 537 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 156.51 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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1, 2】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者及びB夫妻が占有している。B夫妻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, 2】

西側隣地(地番538番1)との境界が不明確である。

各土地間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されていますので、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 鈴鹿市八野町字南條
地 番 5 3 5 番
地 目 宅地
地 積 6 2 8 . 0 9 平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 鈴鹿市八野町字南條
地 番 5 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 0 1 平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 鈴鹿市八野町 5 3 5 番地
家屋 番号 5 3 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5 6 . 1 9 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 2 6 . 4 4 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根

床 面 積 約 2.5 平方メートル

所有者 B

4 所 在 鈴鹿市八野町字南條 537 番地 1、535 番地

家屋 番号 537 番 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 156.51 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第13号
令和7年4月28日受理
令和7年5月29日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 永田昌宏

(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 鈴鹿市八野町字南條
 地 番 5 3 5 番
 地 目 宅地
 地 積 6 2 8 . 0 9 平方メートル

所有者 B

2 所 在 鈴鹿市八野町字南條
 地 番 . 5 3 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 8 . 0 1 平方メートル

所有者 B

3 所 在 鈴鹿市八野町 5 3 5 番地
 家屋 番号 5 3 5 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 5 6 . 1 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
 2 階 2 6 . 4 4 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

所有者 B

4 所 在 鈴鹿市八野町字南條537番地1、535番地

家屋 番号 537番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 156.51平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(住居表示未実施)												
土地	物件 1、2												
現況地目	☒ 宅地(物件1,2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)												
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図(法14条1項)のとおり												
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者B ☒ その他の者(物件4建物所有者A) 土地所有者Bが物件1土地に下記物件3建物を所有し、その他の者が物件1,2土地に跨って下記物件4建物を所有して各占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり												
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項	物件1,2は一体として利用されており、その境界は不明瞭であり、物件1,2と西側隣地(538-1)との境界も不明瞭である。 物件1土地上に井戸(構築物)が、物件2土地上に電柱と支線が各存在する。												
建物	物件 3												
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 ☒ 附属建物1,2)。 附属建物1,2は取り壊されて存在しない。												
物件目録にない附属建物(未登記)	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 便所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約2.5㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 便所		構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根		床面積: 約2.5㎡				
{	種類: 便所												
	構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根												
	床面積: 約2.5㎡												
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(物置) 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	本件建物に屋根裏物置(約16.5㎡)が存在する。												
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">平成</td> <td style="text-align: left;">年()第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">平成</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
[保管開始日	平成	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
(3 枚目)

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												
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)												
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図写のとおり												
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(☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			種類:	構造:	床面積:							
種類:													
構造:													
床面積:													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	本件建物の屋根にソーラーパネル(付設物)が設置されている。												
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">[保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
[保管開始日	平成	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
(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
☒ Aの破産管財人D の事務員	弁護士DはAさんの破産管財人をしています。Aさん所有の物件4建物については財団放棄しています。
☒ B (物件1～3所有者)	物件1～3は私の所有で、物件4は私の息子Aの所有です。Aが物件4を建てるに際して土地を提供した形ですが、物件4には息子Aの家族のほかに私と妻も同居しています。親子ですので賃料等のやりとりはありません。 物件3建物は私が小さい頃にはありましたので、建築年月日はわかりません。物件3の西側には倉庫が、北側には納屋が建っていました。今から50年程前に西側にあった倉庫を取り壊し、そこに離れを建てました。今回、物件4を建てる際に離れ部分は取り壊していますし、北側にあった納屋は離れを建てた後に取り壊しています。 物件3の南側にある便所は50年くらい前にはあったと思います。 物件3は一部リフォームしていますが、何分古いこともあり、床に浮つく所があります。また、昔ながらの屋根裏物置もあります。 物件4を建てたことから、物件3建物は物置の様に使用していますので、居住はしていません。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 本件各建物の内部調査及び物件1～3の所有者Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～4の土地建物の内、物件3建物は所有者Bが非居住の居宅として、物件4建物は所有者Aが家族で居住して各占有しているものと思われた。

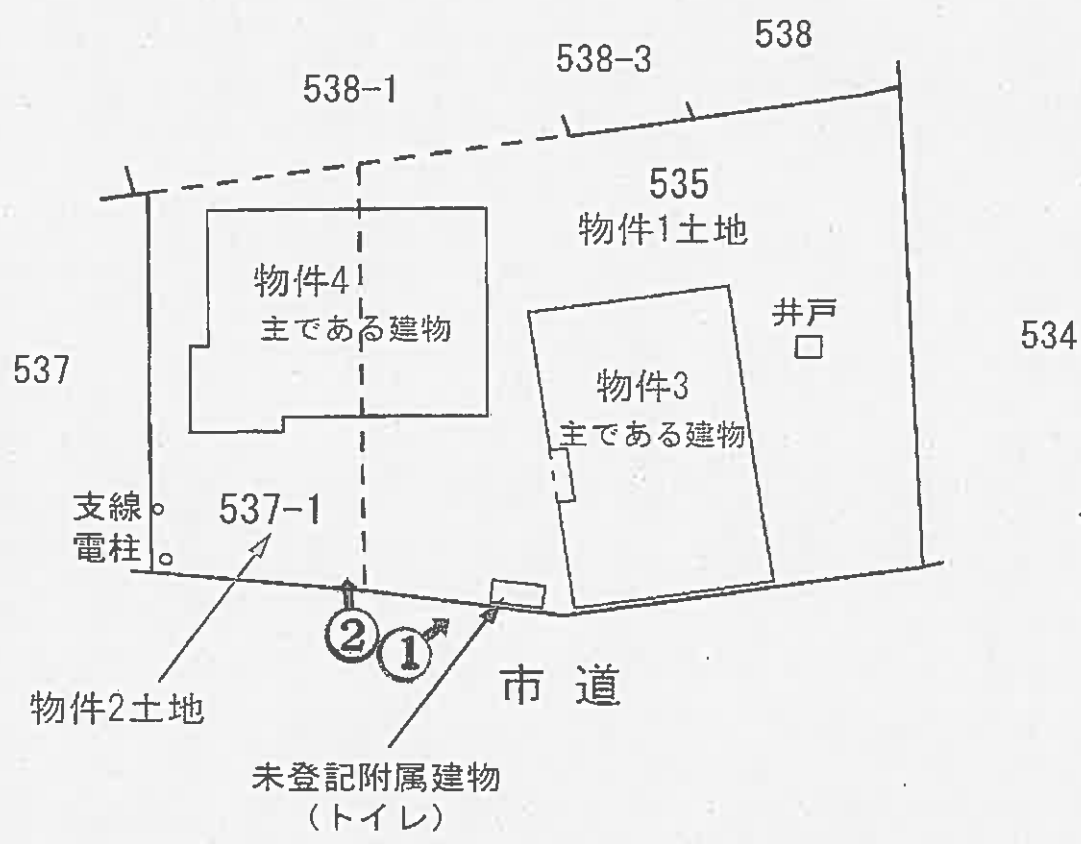
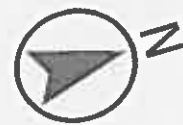
物件4建物の敷地の占有権限及びB夫婦の物件4建物の占有権限は、関係人の陳述等からいずれも使用借になるものと考えられる。

(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4月28日 (月) 14:00-14:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年4月30日 (水) : -:	津地方裁判所	鈴鹿市役所に固定資産評価証明書等申請
7年5月7日 (水) 14:15-14:25	物件所在地	物件・外観調査、Cと面談・聴取調査
7年5月8日 (木) 12:45-12:50	津地方裁判所	Dの事務員に電話で聴取調査
7年5月16日 (金) 13:50-14:50	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者Aと面談・聴取調査 (評価人 酌井美江 同行)。
年月日 () : -:	(以下空白)	
年月日 () : -:		
(特記事項) ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠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

(7枚目)

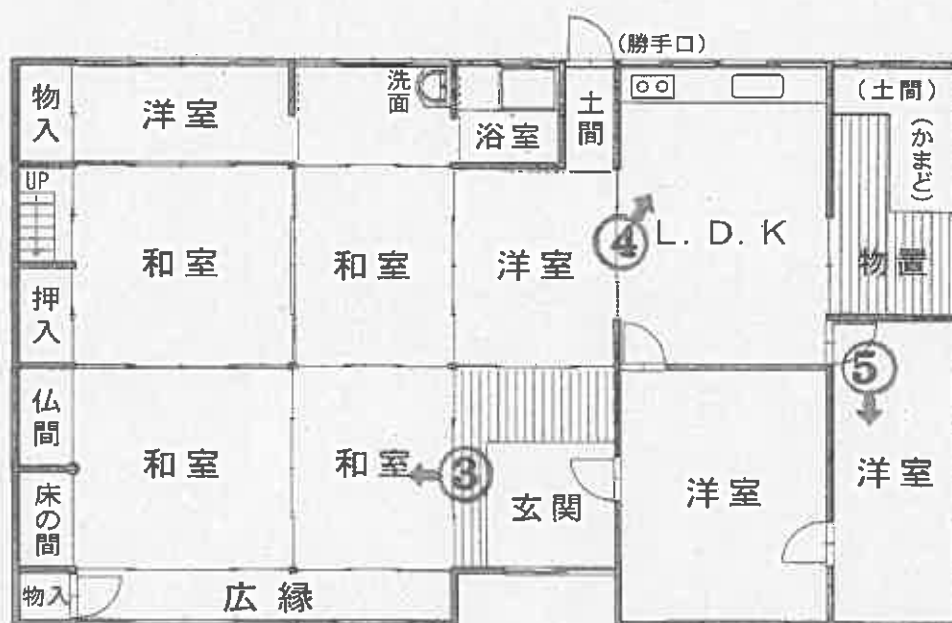
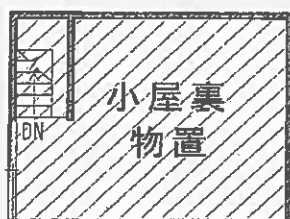


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件番号3



(主である建物)



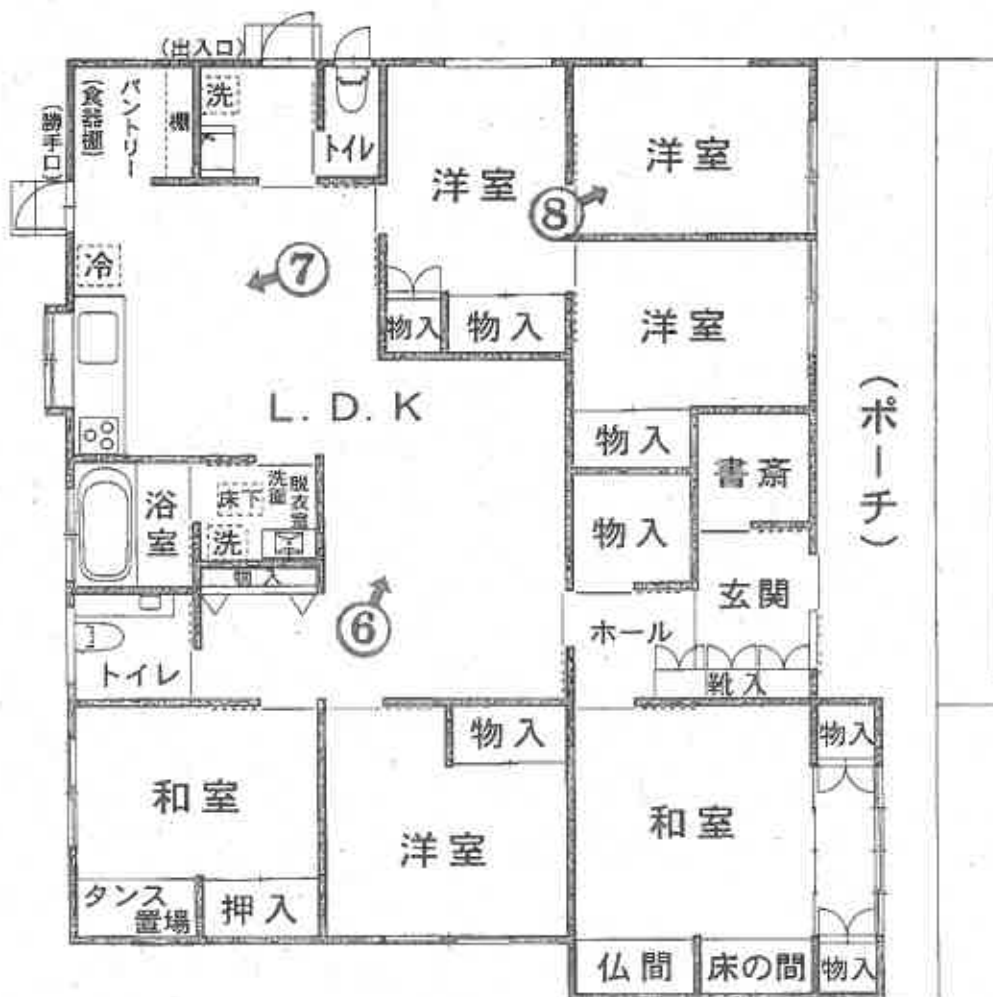
(未登記附属建物)

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図 1



物件番号4



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図 2

物件 1, 2

物件 3

未登記附属建物

①

物件
外観



物件 4

②

物件
外観



③

物件3
内 部



④

物件3
内 部



(12枚目)

⑤

物件 3
内 部



⑥

物件 4
内 部



⑦

物件 4
内 部



⑧

物件 4
内 部



(14枚目)

令和7年（ケ）第13号	
令和7年5月16日	現地調査
令和7年6月5日	評 価

津地方裁判所 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18,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,650,000円
物件2（土地）	金1,340,000円
物件3（建物）	金1,420,000円
物件4（建物）	金13,200,000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1，2の内訳価格は、物件3，4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3，4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。

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、民事執行法第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とする。

5. その他の特別評価条件

（物件1，2の各筆境界及び地積等について）

物件1，2は法務局に地積測量図がなく、現地では2筆一体で利用されており、各筆境界は判然としなかった。また、物件1，2と西側隣地との境界もやや不明確であったが、概ね敷地と思われる範囲を概測したところ、登記地積と著しい相違はないものと思われるため、評価に当たっては登記地積を採用する。

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	鈴鹿市八野町字南條	
	地 番	5 3 5 番	
	地 目	宅地	
	地 積	6 2 8. 0 9 m ²	
	所 有 者	B	
2	所 在	鈴鹿市八野町字南條	
	地 番	5 3 7 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 8. 0 1 m ²	
	所 有 者	B	
3	(主である建物)		
	所 在	鈴鹿市八野町 5 3 5 番地	
	家 屋 番 号	5 3 5 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	1 5 6. 1 9 m ²	小屋裏物置あり
	(附属建物)		
	符 号	1	滅失しており 現存しない。
	種 類	倉庫	
	構 造	土蔵造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 3 3. 0 5 m ² 2 階 2 6. 4 4 m ² 延べ 5 9. 4 9 m ²	

3	符 号	2	滅失しており 現存しない。
	種 類	納屋	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	33.05㎡	
	所 有 者	B	
4	所 在	鈴鹿市八野町字南條537番地1, 535番地	
	家屋番号	537番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	156.51㎡	
	所 有 者	A	
物件 番号	特 記 事 項		
1, 2	・ 物件1, 2の各筆境界や隣地との境界, 地積等については, 第2頁第2-5参照。 ・ 物件1に井戸1基, 物件2に電柱及び支線(各1)あり。		
3	・ 未登記附属建物1棟あり(トイレ, 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建, 建築年月日不詳)		
4	・ 土地利用権は使用借権である。 ・ 建物所有者Aの家族以外にBの家族も一緒に住居として利用して いる。(Bの利用権原は使用借権)		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位置・交通	JR関西本線「井田川」駅の南方約2.6km（直線距離） （附属資料「位置図1/15,000」参照）	
付近の状況	農家住宅を中心とする市街地縁辺部の既成住宅地域。	
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	都市計画区域内，市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	指定建蔽率	70%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条の指定区域
	その他の規制	建築基準法第2章（単体規定）等
画地条件	・2筆の登記地積合計866.10㎡。 ・物件1，2は2筆一体で利用されている。2筆の境界や隣地との境界，地積等については第2頁第2－5参照。 ・間口約38.5m，奥行約19.7～25m，形状は概ね整形。 ・中間画地，平坦地。	
接面道路	・物件1，2の2筆一体で，東側で有効幅員約3mの市道（舗装有）に，ほぼ等高に接面する。 ※市道は建築基準法第42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況等	・物件1，2の2筆一体で，物件3，4（未登記附属建物を含む）の敷地として利用されている。 ・物件1に井戸1基，物件2に電柱及び支線（各1）あり。 （附属資料「配置略図」参照）	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有（農業集落排水）
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆ど無いものと思われるが，汚染の有無は不明である。	

（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」：上記以外。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建 築 年 月 日 (登 記 記 録)	不詳 ・建物のコンピュータ化に伴う閉鎖登記簿 には、昭和48年9月6日付の所有権保存登 記がある。 ・鈴鹿市資産税課の資料では明治22年月日 不詳建築という記録がある。
	経 過 年 数	明治22年より起算すると136年経過
	経済的残存耐用年数	1年
主 な 仕 様 等	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張，亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	繊維壁，ビニールクロス，合板等
	天 井	竿縁天井，化粧石膏ボード等
	床	畳，フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
床面積(現況)	156.19㎡ 別途小屋裏物置あり(約16.5㎡)	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅（物置）
	間 取 り	附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る	
保守管理状態	劣る（建物は相当老朽化しており，外壁の損傷や内部の汚損 状態等から，保守管理の状態は劣るものと判断した。）	
建物利用状況	本件所有者Bが居宅（物置）として利用している。	
特 記 事 項	・既登記の附属建物符号1，2は滅失しており現存しない。 ・未登記附属建物1棟あり（トイレ，鉄筋コンクリート造陸屋 根平家建，約2.5㎡，建築年月日不詳：詳細については現況 調査報告書参照。） ・新耐震基準以前の建物で，耐震強度は不明である。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・物件3の土地利用権は法定地上権である。	

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建 築 年 月 日 (登 記 記 録)	令和2年3月27日新築
	経 過 年 数	6 年
	経済的残存耐用年数	19 年
主 な 仕 様 等	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス, 合板等
	天 井	ビニールクロス, 目透かし天井等
	床	畳, フローリング等
	設 備	電気, 給排水, 衛生設備等
	そ の 他	屋根に太陽光パネルあり（オール電化住宅）
床面積(現況)	156.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	普通	
建物利用状況	・建物所有者Aの家族とBの家族が居宅として利用している。 （Bの建物利用権原は使用借権である。）	
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。 ・検査済証の交付あり。 ・物件4の土地利用権は使用借権である。	

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1，2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	11,800	0.89	628.09	1.00	6,590,000
2	11,800	0.89	238.01	1.00	2,490,000

※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………0.89 ； 物件1，2の2筆一体で査定

画地条件 { ① 規模大 0.90
② セットバックを要す 0.99
※①②相乗積，小数第3位四捨五入

ウ 地 積………登記数量による。

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 3， 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。

なお，物件 3 の未登記附属建物は，独立した市場性が認められないため，主である建物の再調達原価の査定の段階で考慮した。（延床面積には算入しない）

また，屋根と天井の間の空間を利用した小屋裏物置についても，簡易な造作のため床面積には算入せず，再調達原価の査定において考慮した。

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
3	120,000	156.19	0.02	370,000
4	200,000	156.51	0.69	21,590,000

※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 3 建物】

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ (注1)}}{(136 + 1)} \right] \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.60)} \div 0.02$$

※小数第 3 位四捨五入

(注1) 経済的残存耐用年数

(注2) 経過年数

【物件 4 建物】

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{19 \text{ (注1)}}{(6 + 19)} \right] \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.10)} \div 0.69$$

※小数第 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

物件1に対する物件3の土地利用権は法定地上権で、物件1，2に対する物件4の土地利用権は使用借権である。各土地利用権等価格を下記のとおり査定し、土地からは該当する土地利用権等価格を控除し、建物には該当する土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して評価額を求めた。

(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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
1	6,590,000	(物件3の建物) 76%	0.40	法定地上権	(※1) 2,000,000
		(物件4の建物) 24%	0.10	使用借権	(※2) 160,000
2	2,490,000	(物件4の建物) 100%	0.10	使用借権	(※3) 250,000

※万円未満四捨五入

イ、ウ 土地利用権等……物件1，2に対する物件3，4の土地利用権の及ぶ範囲の及ぶ範囲等 範囲及びその種類と割合を上記のとおり査定した。

(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) エ】 イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,590,000	(※1+2) -2,160,000		1.00	0.60	2,650,000
2	2,490,000	(※3) -250,000		1.00	0.60	1,340,000
3	370,000	(※1) +2,000,000	1.00	1.00	0.60	1,420,000
4	21,590,000	(※2+3) +410,000	1.00	1.00	0.60	13,200,000
一 括 価 格 (合 計)						18,610,000

※万円未満切捨

イ 土地利用権等価格…物件1, 2からは物件3, 4にかかる土地利用権等価格を控除し, 物件3, 4には該当する土地利用権等価格を加算した。

ウ 占有減価……………必要と判断した。

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競売不動産の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

- ・ 位置図（評価人作成；1/15,000, 1/2,500）
- ・ 公図（法務局備付）
- ・ 建物図面・各階平面図（法務局備付，物件4）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成，物件3，4）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約3m舗装市道沿いの規模約500㎡程度の整形地

(2) 地価公示：鈴鹿－29

所 在：鈴鹿市国府町字北一色676番4外
 価 格：12,400円/㎡
 位 置：近鉄鈴鹿線「平田町」駅の南西方，道路距離約5.1km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：527㎡
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：南4.2m市道
 用途指定等：都市計画区域内，市街化調整区域
 （指定建蔽率70%，指定容積率200%）
 地域の概要：農家住宅を主体とする既成住宅地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 (年 月 日)	価 格 (円/㎡) 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	12,400	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\div 11,800$

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳……100（標準的）

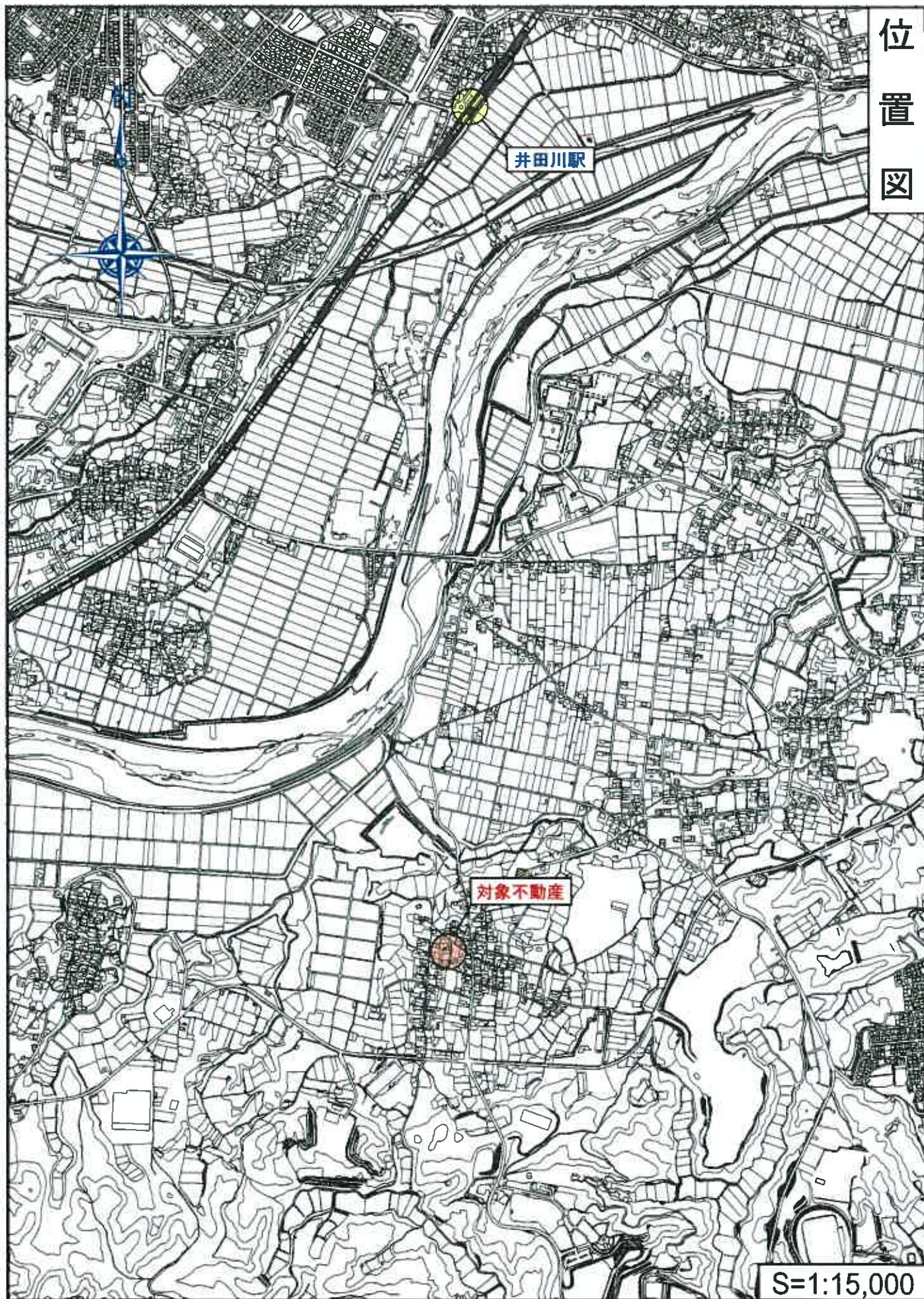
エ 主たる地域要因内訳……105（交通，街路，環境条件等を考慮した）

(4) 標準価格の決定

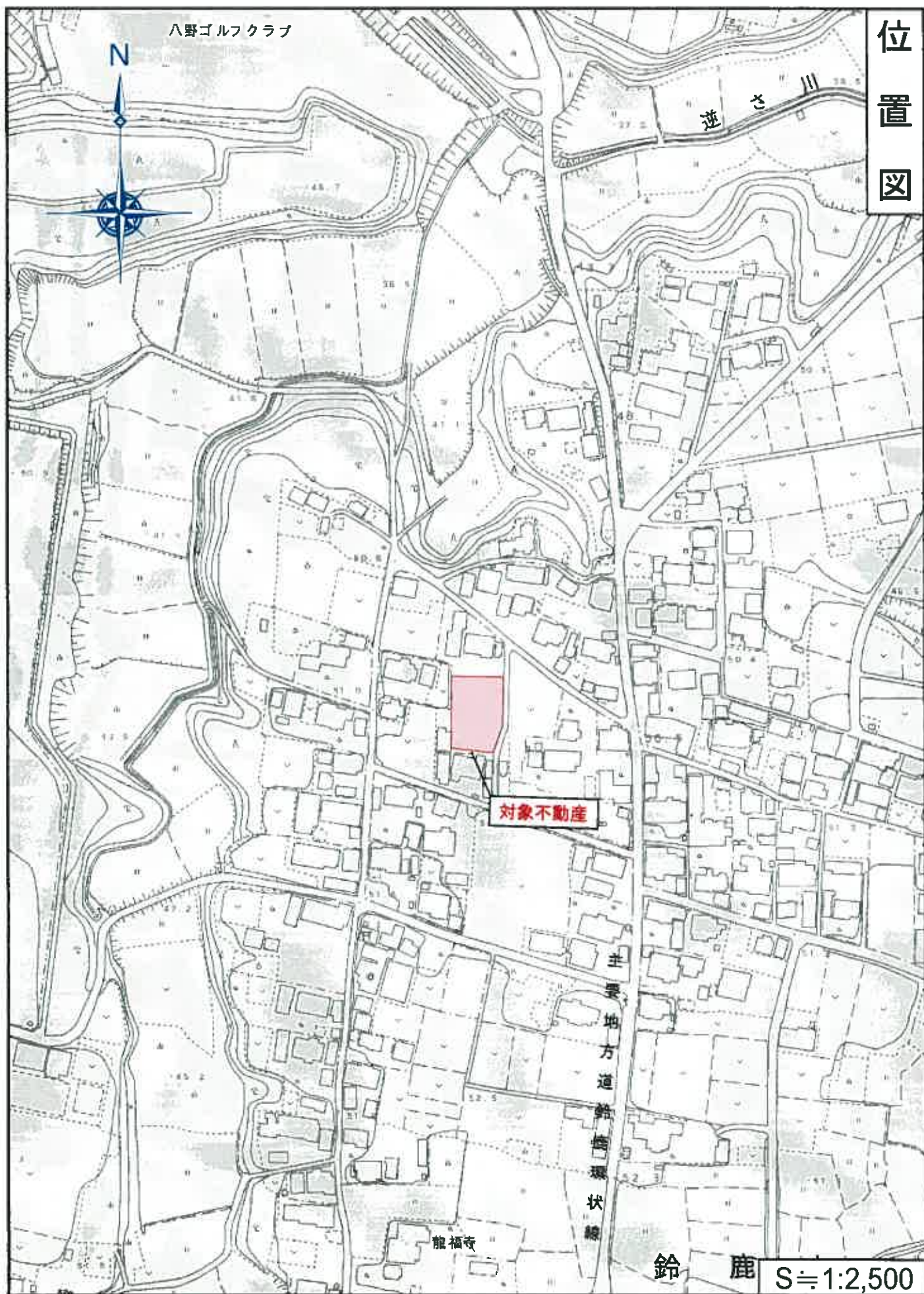
標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，11,800円/㎡と決定した。

○ 標 準 価 格 11,800円/㎡

位置図



位置図



【鈴鹿市都市計画図】

登記年月日：令和2年4月19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。
(簿地方法務局給出捺印管轄)
令和7年3月18日 東京法務局

登記官

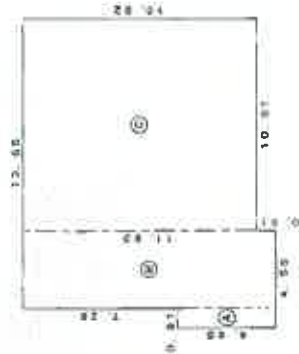
地図整理番号：W85800

(物件4)

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

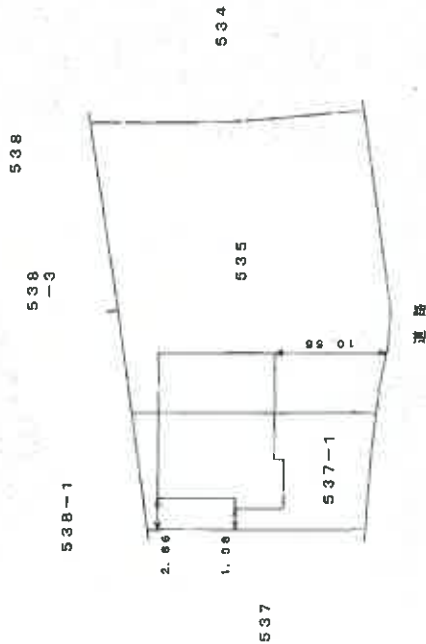
家屋番号 537番1
建物の所在 鈴鹿市八野町字南條537番地1、535番地

建物階面図



面積表					
①	0.81	×	4.56	=	4.14560
②	9.84	×	11.80	=	43.08120
③	10.01	×	10.92	=	109.30920
計					156.53600

床面積 156.61 m²



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(会 員 専 用)

(二重床土地家屋調査士会用紙)

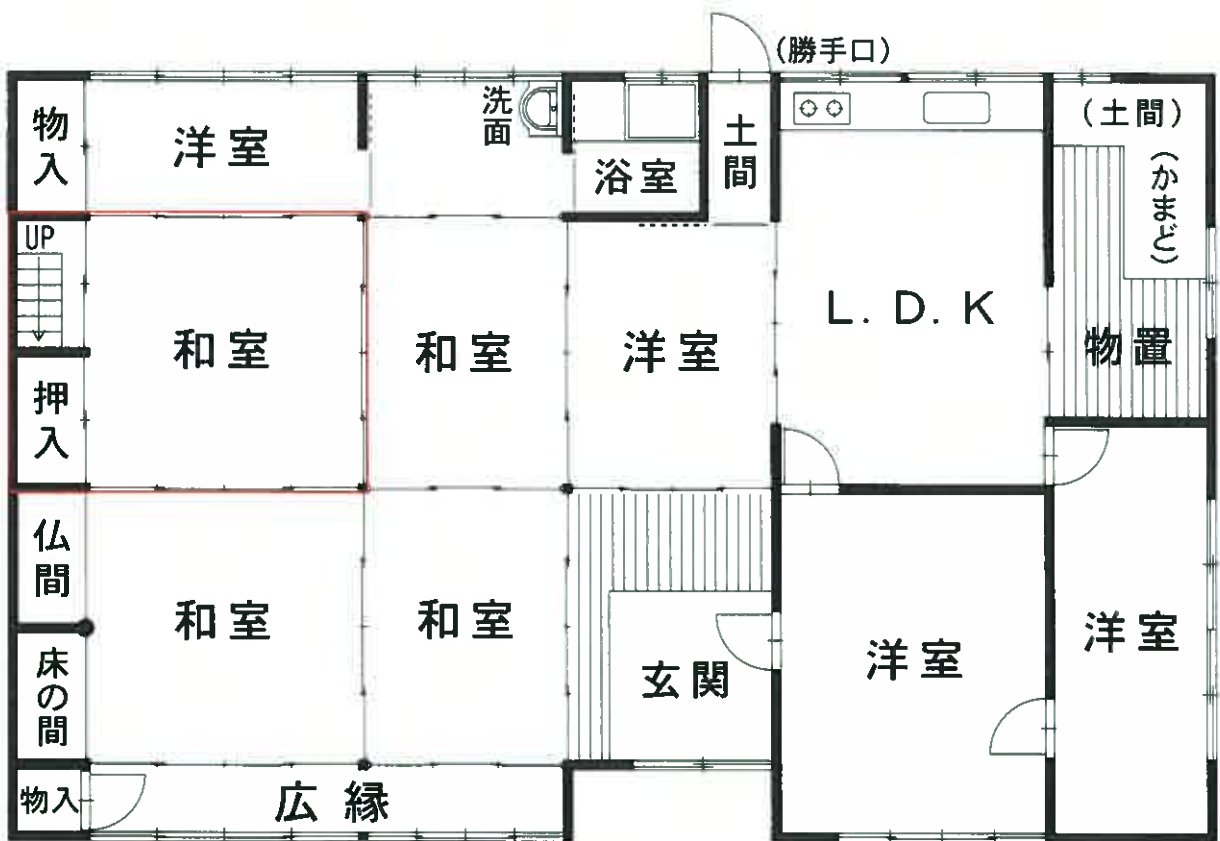
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図



建物間取図

(物件3建物)



(主である建物)



(未登記附属建物)

(物件 4 建物)

