

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 森 田 正 人

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）
1～3	7,190,000 5,752,000	一括	1,438,000	81,327	20,283
1	1,510,000				
2	4,060,000				
3	1,620,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鈴鹿市道伯三丁目
 地 番 1734 番 3
 地 目 宅地
 地 積 351.71 平方メートル

- 2 所 在 鈴鹿市道伯三丁目
 地 番 1734 番 13
 地 目 宅地
 地 積 564.27 平方メートル

- 3 所 在 鈴鹿市道伯三丁目 1734 番地 3
 家屋 番号 1734 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 127.17 平方メートル
 2 階 28.98 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 森 田 正 人

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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】

- ・本件所有者が占有している。
- ・株式会社地生が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
- ・Bが占有している。同人の賃借権（転借権）は抵当権に後れる。

【物件番号3】

- ・本件所有者が占有している。
- ・株式会社地生が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・Bが占有している。同人の賃借権（転借権）は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号2】

南側部分は、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

- ・隣地（地番1734番8, 1734番89, 1734番90, 1734番93）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番1734番89, 1734番93, 1734番90,



1734番8)を通行のため利用している。

【物件番号2】

隣地(地番1734番92)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 鈴鹿市道伯三丁目
 地 番 1 7 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 1. 7 1 平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市道伯三丁目
 地 番 1 7 3 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 5 6 4. 2 7 平方メートル
- 3 所 在 鈴鹿市道伯三丁目 1 7 3 4 番地 3
 家屋 番号 1 7 3 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 7. 1 7 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル



令和6年(ケ)第39号
令和6年8月22日受理
令和6年11月6日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 西 村 肇

(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 鈴鹿市道伯三丁目
 地 番 1734番3
 地 目 宅地
 地 積 351.71平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市道伯三丁目
 地 番 1734番13
 地 目 宅地
 地 積 564.27平方メートル
- 3 所 在 鈴鹿市道伯三丁目1734番地3
 家屋 番号 1734番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 127.17平方メートル
 2階 28.98平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三重県鈴鹿市道伯三丁目9番1号		
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	☐ 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（概略）のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ A ☒ その他の者（株式会社地生・B） Aが本土地上に下記建物を所有し、占有している 株式会社地生及びBが駐車場として占有している		
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	☒ A ☒ その他の者（株式会社地生・B） Aが本建物を住居として、株式会社地生及びBが事務所としてそれぞれ使用している ☒ 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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（概略）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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)

占有範囲		■全部 ☐		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社地生		□債務者 ■B	
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(■A(所有者) ■文書(■賃貸契約書)		■陳述(■A(所有者) ■文書(■賃貸(転貸)契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期		令和4年9月2日		令和5年8月27日	
最初の 契約等	契約日	令和4年9月2日		令和5年8月27日	
	期間	令和4年9月2日から 30年間		令和5年8月27日から 30年間	
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	令和4年9月2日から 30年間		令和5年8月27日から 30年間	
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()		□所有者 ■その他(株式会社地生)	
	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金2万0000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金2万0000円 (毎月末日限り 翌月分払) □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1～3所有者)	物件3建物には、私一人が寝泊まりしています。私は留守にすることも多く、一人で使うには物件1～3は広い屋敷で勿体ないので、物件1～3を全部令和4年9月2日に株式会社地生（以下「地生」という。）さんに賃貸で貸しました。契約書がありますので提出します。契約書には、物件3居宅の記載がないようですが、物件1～3を全部地生さんに貸していることは間違いありません。地生さんは、物件1・2土地を駐車場として、物件2土地にあるコンテナハウスと物件3建物を昼間は事務所として使っています。 地生さんは、令和5年8月27日に物件1～3を全部、Bさんに又貸しました。私は、その転貸にはもちろん同意しています。Bさんは、会社ではなく、個人で仕事をしているようです。Bさんも、物件1・2土地を駐車場として、物件3建物の和室を昼間は事務所として使っています。 両方の契約書に載ってないことで、敷金・礼金はありませんし、今回の競売で差押えになっていない私名義の土地3筆（1734-8、1734-89、1734-93）も一緒に地生さんに貸しています。 (令和6年9月17日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1・2土地について、Aの他に地生及びBが駐車場として占有しているものと思料する。
なお、物件1・2土地に対する地生の賃借権及びBの転借権は、対抗要件を備えていないため、買受人に対抗できないものと思料する。
- 2 物件2土地の^{南西}南東角付近にコンテナハウス（事務所・約49㎡）が存在する。同ハウスは、基礎の構造等から、本競売対象外物件（動産）と思料する。
同ハウスの入り口付近には郵便受けが設置され、同郵便受けには「地生」の表示が見受けられた。
また、「産業廃棄物収集運搬車株式会社地生」と記載されたプレートが複数枚存在した。同ハウス内には稼働している人の様子が窺えた。
- 3 物件2土地が売却されることにより、A所有の売却対象外の隣接地（1724番7）が袋地となり、物件2土地に囲繞地通行権が発生する可能性がある。
- 4 物件1・2土地の東側の各土地（1734番89・1734番93・1734番90・1734番8）が物件1・2土地と一体利用されており各隣接地との境界は判然としない。
なお、同各土地（1734番89・1734番93・1734番90・1734番8）は、通路等として利用されているものと思料され、買受人は、同各土地の所有者等と通行等につき協議を要するものと思料する。
- 5 物件3建物については、Aが住居として使用しており、地生及びBが事務所として使用しているものと思われる。
和室の一室には仕事用の新聞及びファイルが存在した。
- 6 物件3建物について、地生の賃借権及びBの転借権は抵当権に後れるので明渡猶予の対象になるものと思料する。
- 7 物件3建物の東側に軽量鉄骨造ポリカーボネート葺庇（約18㎡）が構築されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年9月12日（木） 15:30-16:00	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年9月17日（火） 9:30-10:10	物件所在地	Aと面談調査、立入調査（全室）、写真撮影 評価人同行
6年10月7日（月） 15:00-15:30	津地方法務局伊賀支局	法人登記調査

(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 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

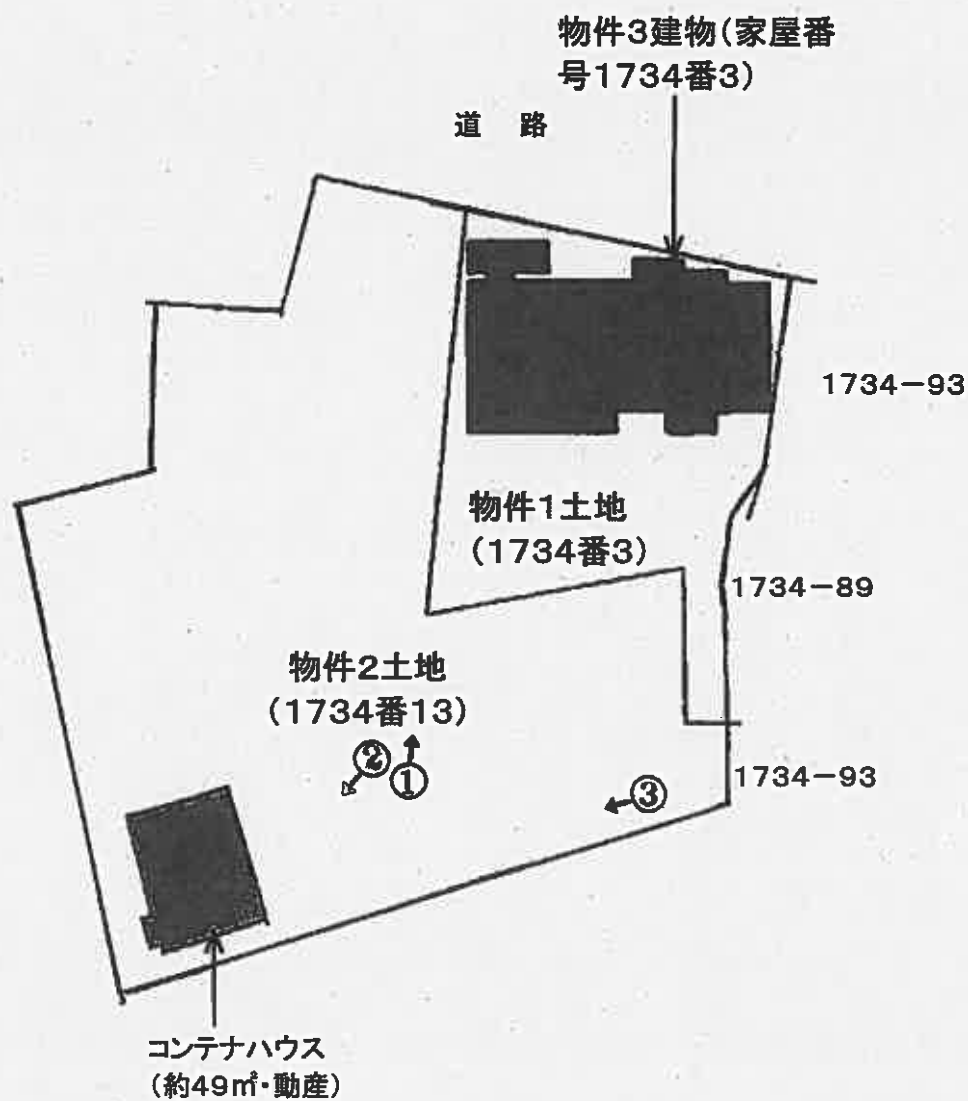
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

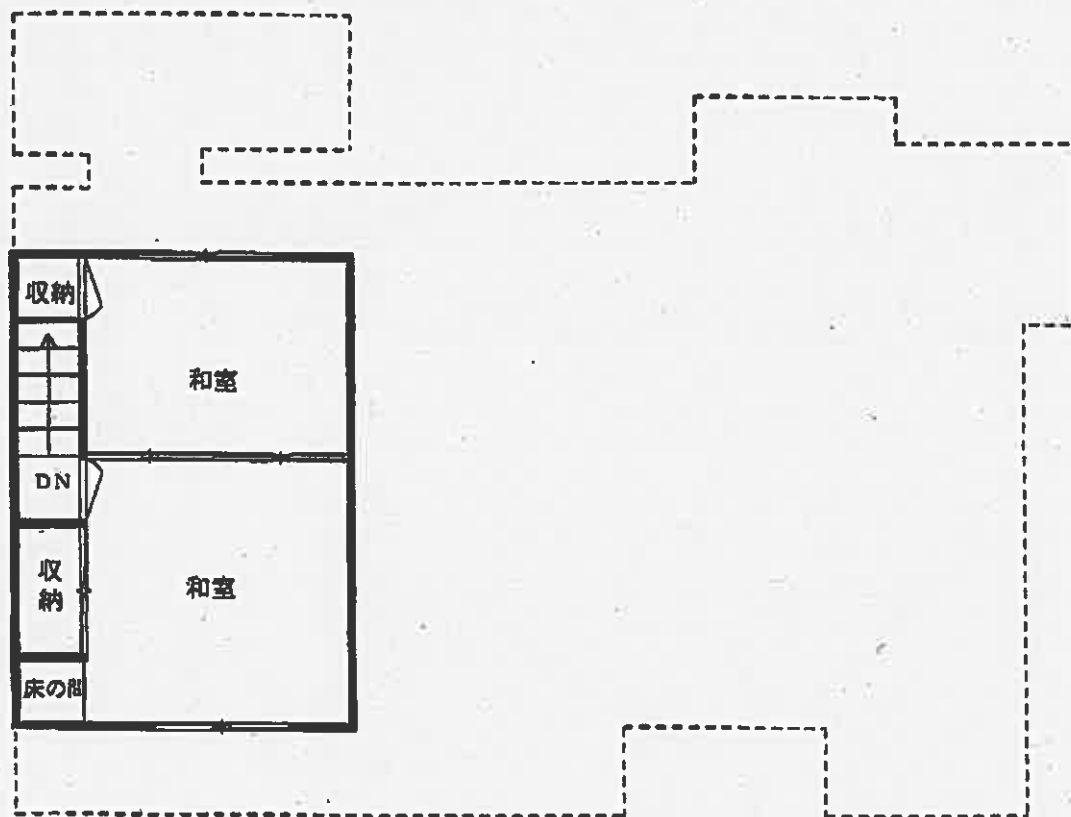
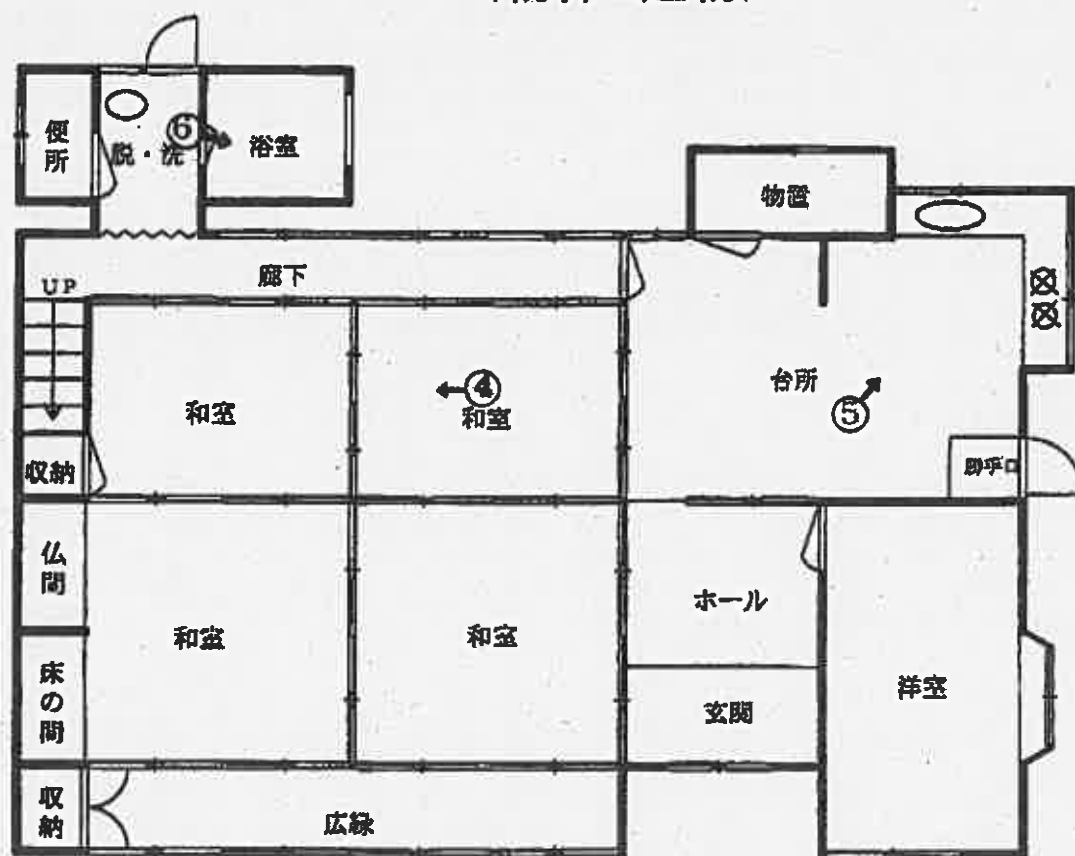
(6 枚目)

土地建物位置関係図(概略)



←○写真撮影位置方向番号

建物間取図 (物件3建物)



←○写真撮影位置方向番号

①

物件 1 土地

物件 3 建物



②

コンテナハウス（動産）

物件 2 土地



③

コンテナハウス（動産）

物件 2 土地

物件 1 土地



④

物件 3 建物内部（和室）



⑤

物件 3 建物（台所）



⑥

物件 3 建物（浴室）



現況調査報告書補充書

令和6年11月6日付現況調査報告書について、物件2土地と南側の隣接地（1734-92）との境界に疑義が生じたので本補充書を提出します。

- 1 調査の日時 令和7年3月21日（金） 9:50～10:00
- 2 調査の場所等 物件2土地所在地
- 3 調査の方法等 物件調査、写真撮影、評価人同行
- 4 執行官の意見

物件2土地の南西角に境界杭が確認できたが、東南角には確認できなかった。

よって、物件2土地と隣接地（1734-92）は一体利用されており境界は判然としない。

物件2土地の南側部分は、主に隣接地（1734-92）所在の共同住宅（ハルティール）に居住する住人が駐車場として使用しているものと現況等から認められるが、同人らの占有権原は対抗要件を備えていないため、買受人には対抗できないものと思料する。

- 5 別添の土地建物位置関係図（概略）に写真①②を添付する。

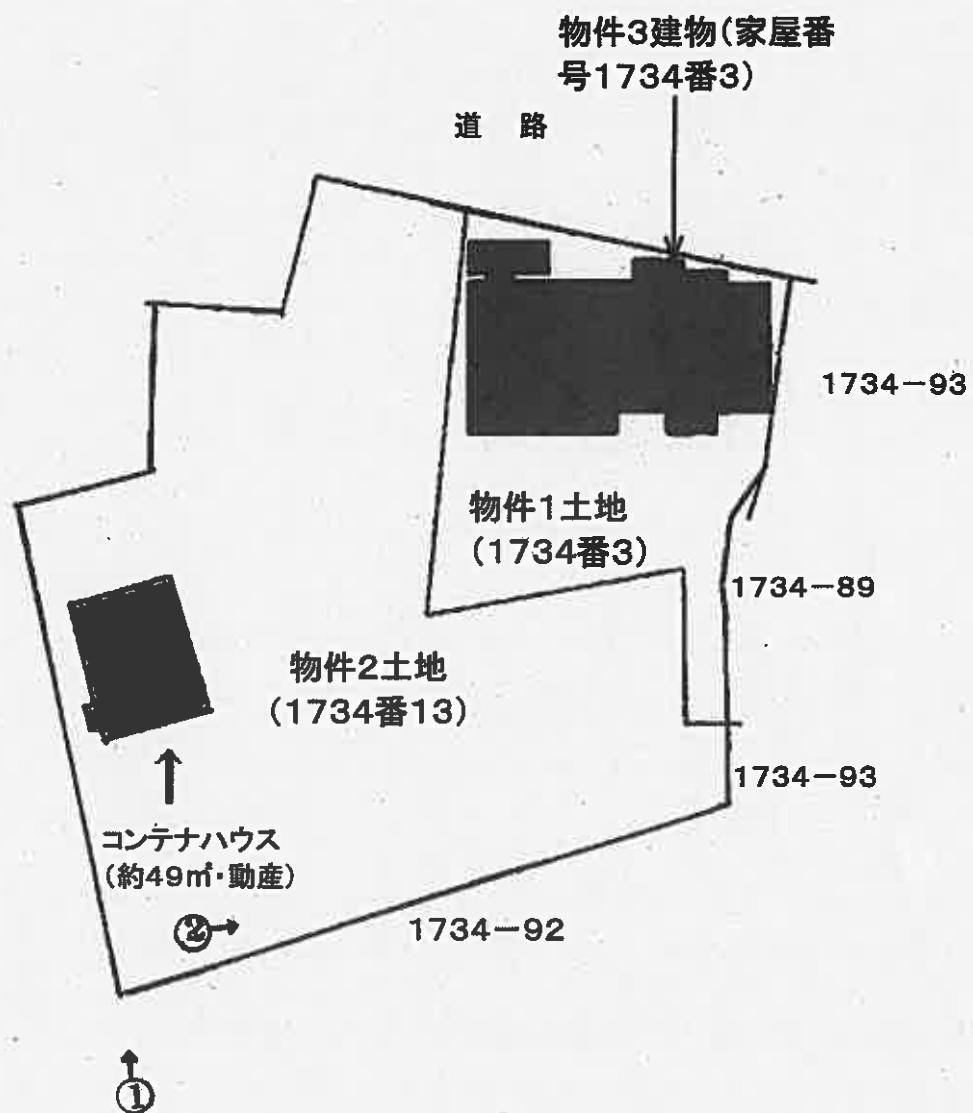
令和7年3月21日

津地方裁判所

執行官 西 村 肇



土地建物位置関係図(概略)



←○写真撮影位置方向番号

①



②



令和6年（ケ）第39号		
令和6年	9月17日	現地調査
令和6年	11月1日	評価

津地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

藤川 勝彦

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 7,190,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,510,000 円
物件2 (土地)	金	4,060,000 円
物件3 (建物)	金	1,620,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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3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3の南東側に庇（軽量鉄骨造ポリカーボネート葺・約18㎡）が認められた為、これを評価対象に含めた。

* * * 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	鈴鹿市道伯三丁目	
	地 番	1 7 3 4 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	351.71 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	鈴鹿市道伯三丁目	
	地 番	1 7 3 4 番 1 3	
	地 目	宅地	
	地 積	564.27 m ²	
	所 有 者	A	
3	所 在	鈴鹿市道伯三丁目 1 7 3 4 番地 3	
	家屋番号	1 7 3 4 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階 127.17 m ² 2 階 28.98 m ² 延べ 156.15 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及び2）

位 置・交 通	近鉄鈴鹿線「平田町」駅 南東方 直線距離 約 990m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	鈴鹿市中心部より南西に位置する一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域である。	
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	第一種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	日影規制
画 地 条 件	・地積：915.98㎡ ・不整形形状画地 ・間口：約27m，奥行：約40m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約2.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路と等高に接する ・東側 幅員約2.5m（種別：私道），舗装有 ※建築基準法上の道路でない。 ※接面道路と等高に接する	
土地の利用状況等	・物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特 記 事 項	排水路（鈴鹿市管理）及び用水路（白江野土地改良区管理）が物件内に設置（部分的に埋設）されている模様である。 民法第210条に基づく通行権が発生する可能性あり。 隣接地との境界が不明瞭な部分がある。 動産①（事務所・約49㎡）及び動産②（便所・約2㎡）あり。 廃車等が放置されている。 現況，車の乗り入れなどは上記私道により行われている。	

(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」：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3）

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）	昭和43年4月日不詳新築， 昭和63年11月日不詳増築
	経 過 年 数	57 年
	経済的残存耐用年数	- 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属張，モルタル吹付など
	内 壁	クロス貼，ジュラク壁など
	天 井	クロス貼，木板貼など
	床	畳，合板貼など
	設 備	電気，給・排水，ガス，衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 127.17㎡ 2階 28.98㎡ 延べ 156.15㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	台所＋7室＋物置
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	前記底あり。	

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2）

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 及 び 2	38,900	0.49	915.98	0.70	12,220,000

※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……0.49 <下記条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

画地条件（用水路及び排水路の存在）

0.80

画地条件（民法第210条に基づく通行）

0.95

画地条件（形状）

0.90

画地条件（規模大）

0.80

画地条件（境界不明瞭）

0.90

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。

「各物件の基礎となる価格」

上記物件1及び2の一括建付地価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\text{物件1} \cdots 12,220,000 \text{ 円} \times \frac{351.71 \text{ m}^2}{915.98 \text{ m}^2} \rightleftharpoons 4,690,000 \text{ 円}$$

(万円未満切捨)

$$\text{物件2} \cdots 12,220,000 \text{ 円} \times \frac{564.27 \text{ m}^2}{915.98 \text{ m}^2} \rightleftharpoons 7,530,000 \text{ 円}$$

(端数処理)

② 建物価格（物件３）

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
3	180,000	156.15	0.04	1,120,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\frac{-}{57} - \frac{<\text{注1}>}{-}}{\frac{<\text{注2}>}{-} + \frac{<\text{注1}>}{-}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.30} \right) \\
 &= 0.04
 \end{aligned}$$

<注1> 経済的残存耐用年数
 <注2> 経過年数

※小数点第3位四捨五入

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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	4,690,000	0.40	法定地上権	1,880,000

※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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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	4,690,000	-1,880,000		0.90	0.60	1,510,000
2	7,530,000	-		0.90	0.60	4,060,000
3	1,120,000	+1,880,000	1.00	0.90	0.60	1,620,000
一 括 価 格 (合 計)						7,190,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……やや移動が困難な動産及び廃車等の存在などを考慮した。

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
- ・公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・地積測量図写し（同上）
- ・建物配置図（概略）
- ・建物図面・各階平面図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・建物見取図（概略）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 2.5m舗装道路沿いの規模約 200 m²の整形地

(2) 地価調査価格「鈴鹿(県)－2」

所 在：鈴鹿市阿古曾町 2178 番

「阿古曾町 16－7」

価 格：50,500 円／m²

位 置：近鉄鈴鹿線「平田町」駅の南東方道路距離約 800m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：182 m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側，幅員 6m市道

用 途 指 定 等：第 2 種中高層住居専用地域

(指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

(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／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
R6.7.1	50,500	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{130}$	38,900

ウ 主たる標準化補正内訳……なし

エ 主たる地域要因内訳……130 (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，38,900 円／m²と決定した。

○ 標準価格 38,900 円／m²

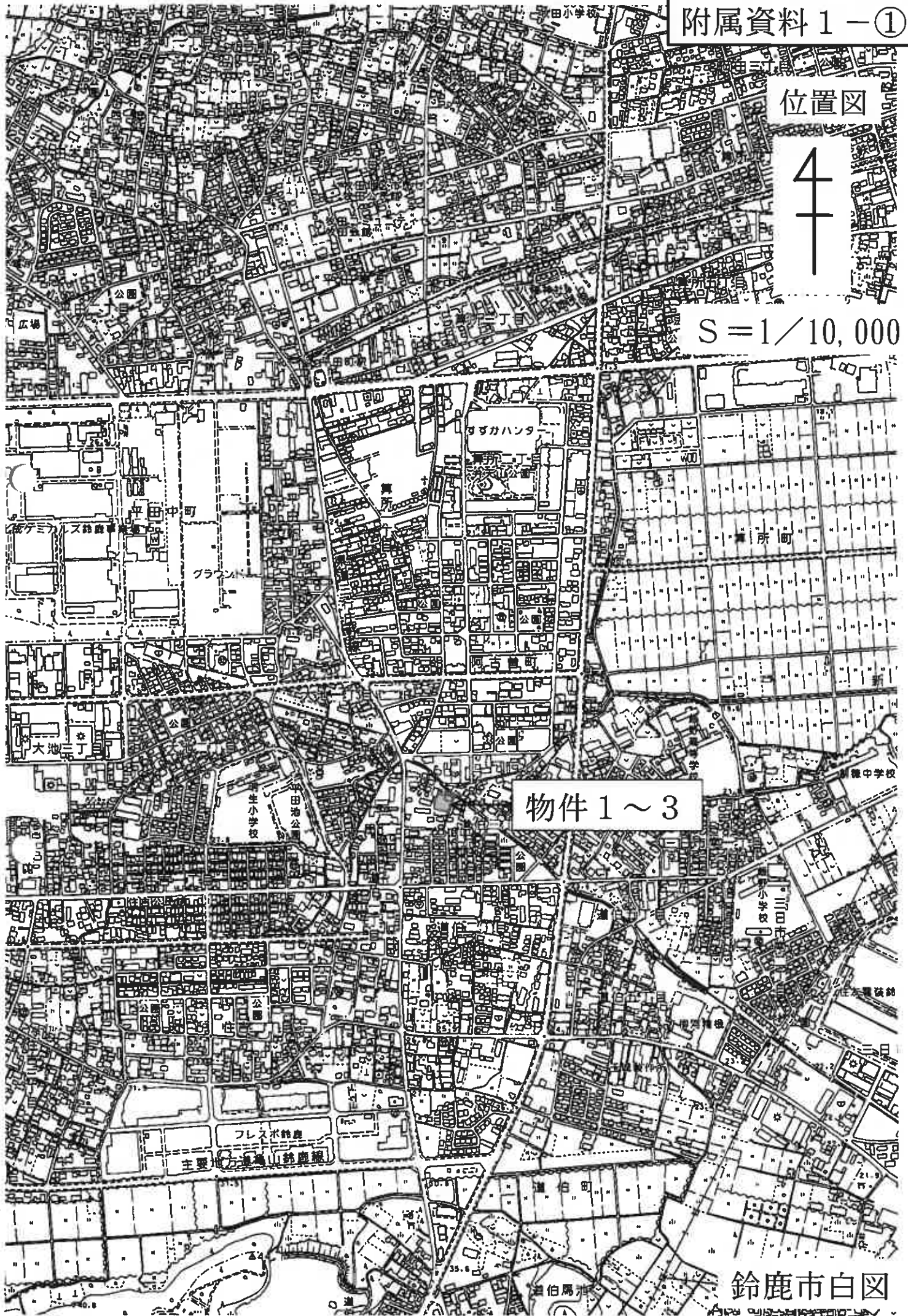
位置図

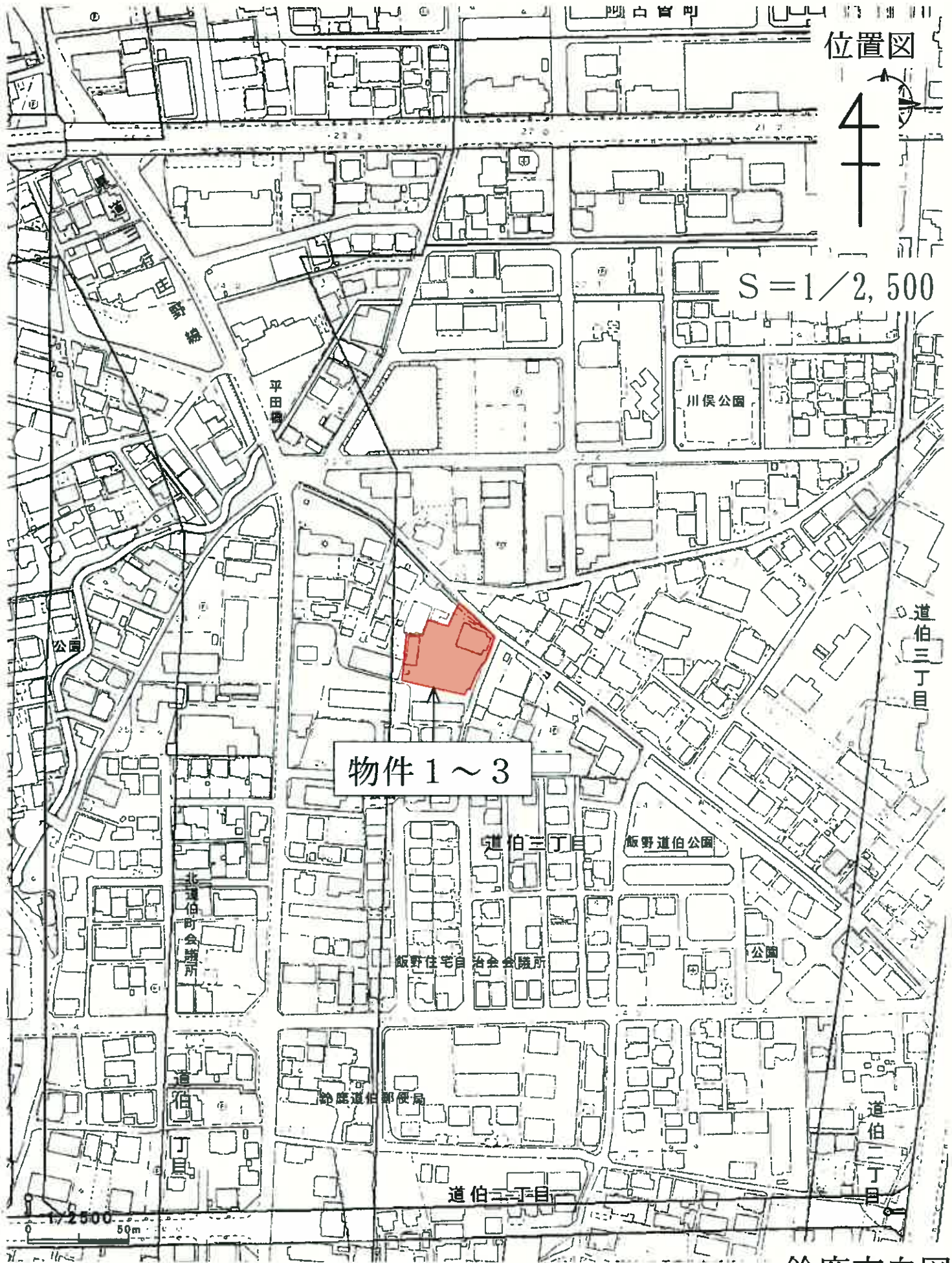
4

S=1/10,000

物件 1 ~ 3

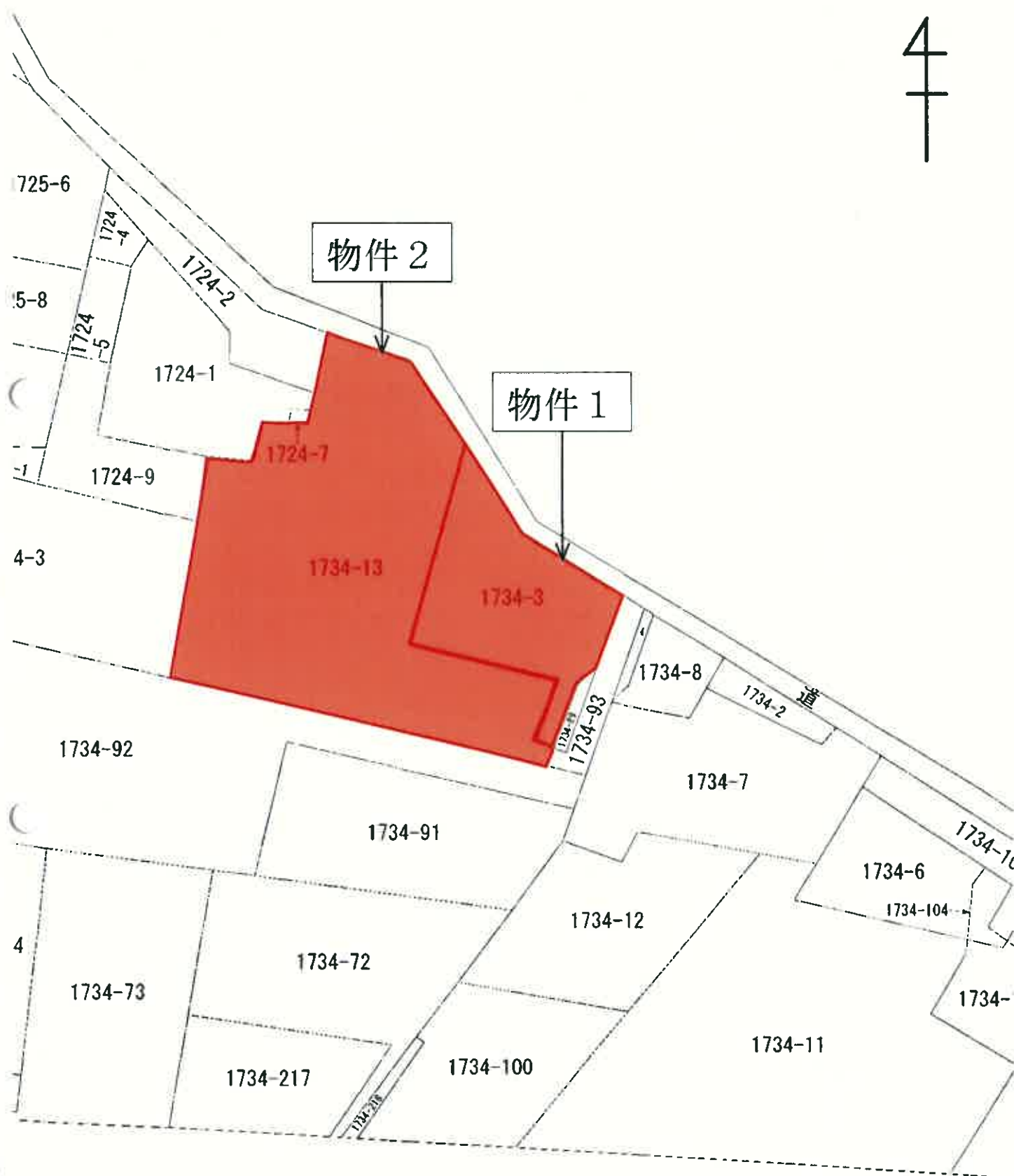
鈴鹿市白図





公函 (写)

4



別圖

0205786

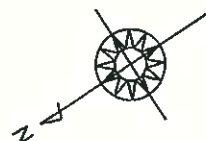
第 1734-3 号 新

地 積 測 量 図

地 番 1734-89 ㄱ

土地の所在 鈴鹿市道伯三丁目

昭和63年6月28日登記



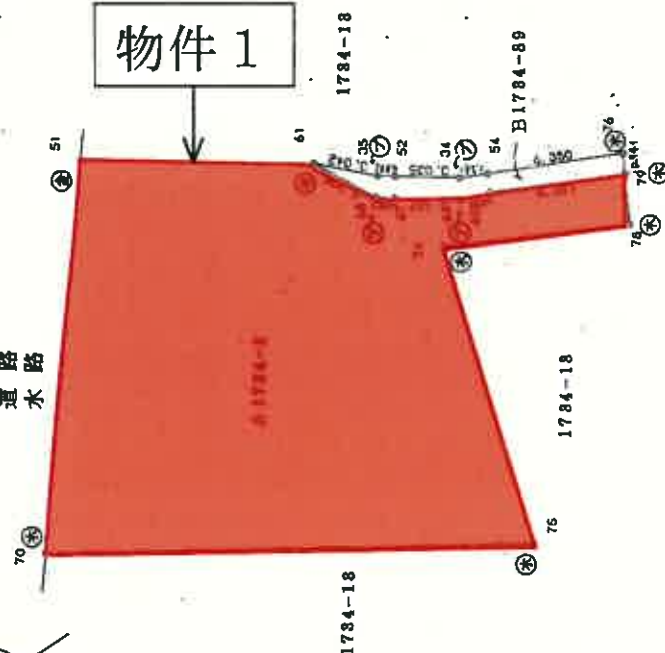
座標求積表

点番	座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	座標
61		110.850	158.994	96.350364	3.042
68		109.259	156.093	-360.574530	3.308
67		108.540	155.557	-512.871429	0.897
66		105.962	153.824	-601.451840	3.107
65		104.630	153.382	-1080.576190	1.403
79		98.917	150.686	-927.321644	6.317
76		98.476	151.517	808.949263	0.941
54		104.256	154.147	1077.795824	6.350
34		105.468	154.698	574.084278	1.331
52		107.967	156.418	498.191330	3.035
35		108.653	156.890	452.313870	0.832
	面積			24.888998	
	座標			12.444980	
	座標			12.44	㎡

地 番 ㉠ 1734-3
364.16
$$-(\text{㉠}) = 351.7155020$$

$$\text{地 積} = 351.71 \text{ ㎡}$$

物件 1

道路
水路

境界標の種類	境界標の種類
① 金属標 (鉄)	② コンクリート杭
③ プラスチック杭	④ 石
⑤ 木	⑥ 杭
⑦ 印	

単位 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和68年6月24日(作製)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附属資料 3-①

地積測量図 (写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

0205788

新地積測量図

新地積測量図
番 1784-91-92-93
土地の所在 鈴鹿市道伯三丁目

座標表

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
93	82.102	120.685	-1731.347010	14.128
5	81.888	121.799	-487.928794	1.134
26	78.096	144.444	1406.595672	22.361
58	91.626	150.599	2731.646662	14.664
84	96.234	123.049	-1171.918676	27.932
74	96.234	123.049	746.967854	373.48
74	96.234	123.049	373.483270	
74	96.234	123.049	373.48	

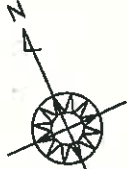
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
2	91.344	70.949	-1461.478451	16.643
3	86.491	97.872	-904.530024	27.387
83	82.102	120.685	1175.639956	23.232
84	96.234	123.049	1171.918676	14.328
58	91.626	150.599	-268.367418	27.932
57	94.452	151.894	507.140676	3.105
64	94.965	149.822	956.289416	3.105
4	100.871	113.515	1376.369375	35.797
1	107.090	76.339	-727.281653	37.693
74	96.234	123.049	1824.890554	
74	96.234	123.049	912.44	

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
79	96.917	150.686	-529.098546	0.941
64	94.965	149.822	-664.490230	4.370
57	94.452	151.884	1445.024376	3.105
7	104.479	155.445	2032.064105	11.015
28	107.441	158.483	635.363893	3.595
32	109.750	160.421	1795.271411	3.015
11	118.632	166.551	1516.613404	10.792
27	118.856	166.267	208.669881	0.361
51	119.875	164.979	-1320.821874	1.643
61	110.850	158.994	-1784.230669	10.829
35	108.653	156.890	-462.313870	3.042
52	107.967	156.418	-498.191350	0.832
34	105.466	154.698	-574.084278	3.035
54	104.256	154.147	-1077.795824	1.331
76	98.676	151.517	-808.747263	6.350
76	98.676	151.517	121.071199	
76	98.676	151.517	60.5355245	
76	98.676	151.517	60.53	

新番 1734-13
1910.74

-(⑤+⑥+⑦)
距離 564.2752015
564.27

境界	境界線の種類
④	金属標(鉄)
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	石杭
⑧	木杭
⑨	印



物件 2



単位 m

縮尺 1/500

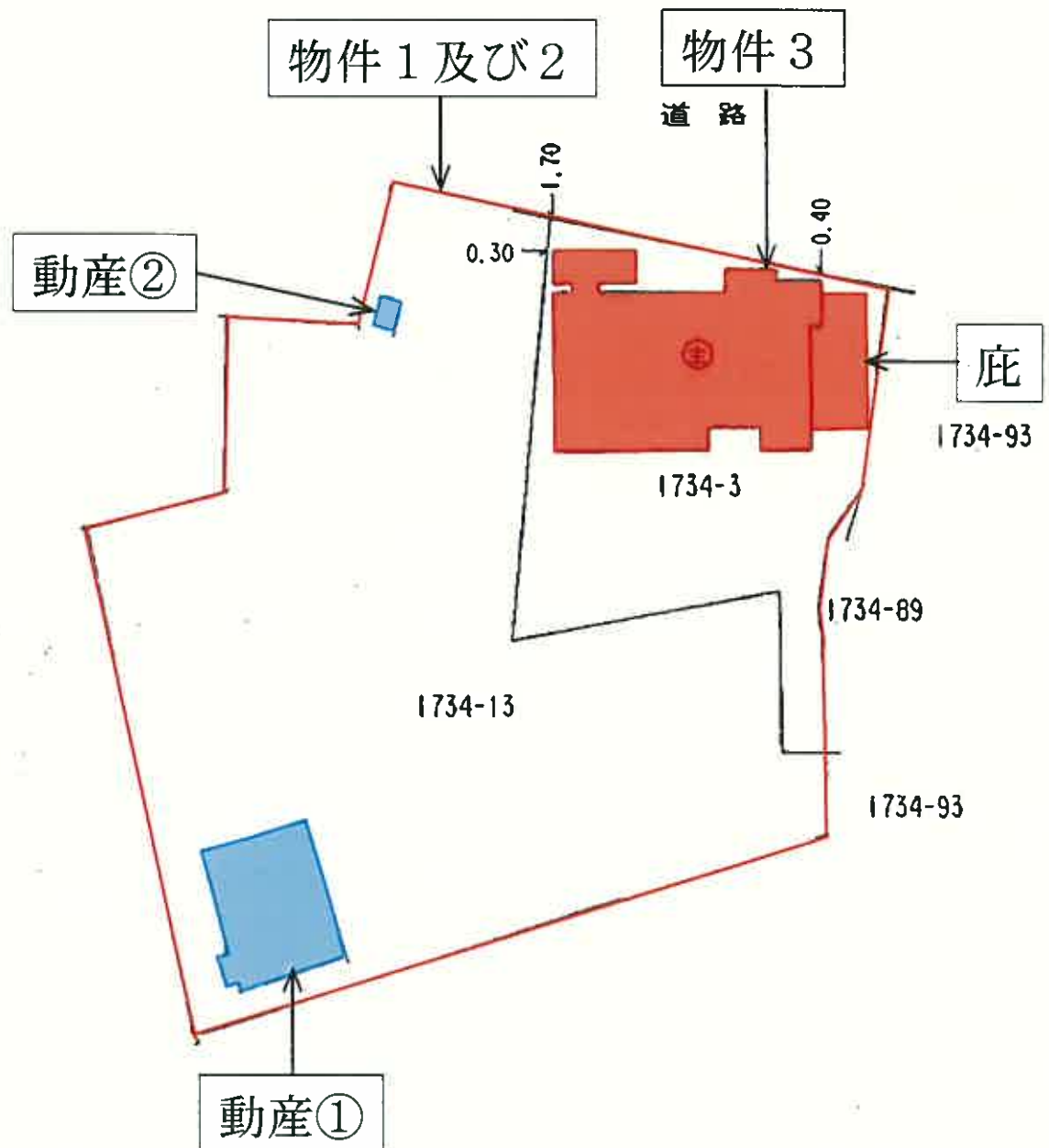
申請人

昭和63年6月24日作製

作製者

(三重県土地家屋調査士会印)

建物配置図(概略)



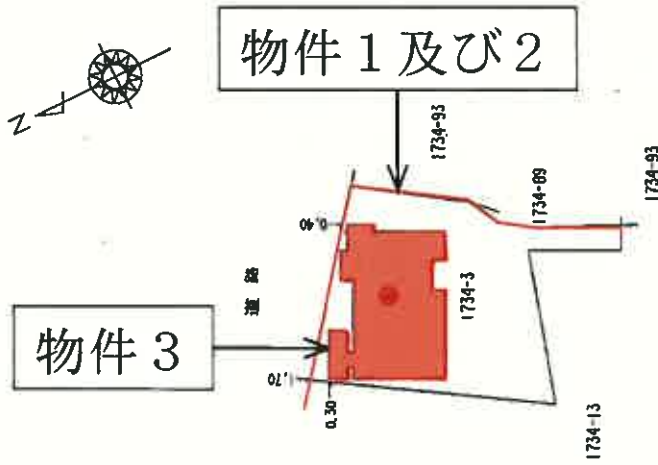
建物図面・各階平面図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附録第八号ノ五

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	1734-3
建物の所在	宮城県市道伯三丁目1734番地3



単位 m

500

縮尺

申請人

平成16年9月21日(作製)

0048289

16,10,1-

作製者
土文

建物図面・各階平面図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附属第八号ノ五

0048290

家屋番号	1734番3...
建物の所在	鈴鹿市道伯三丁目1734番地13

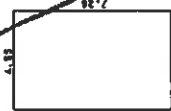
(建) (面) (各) (図)

求積表
2.00 X 1.20 = 2.4000
床面積 2.4000
2.40 m²

(附1)

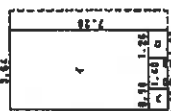


(附2) 1 階



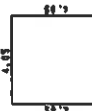
求積表
7.28 X 4.55 = 33.1240
床面積 33.1240
33.12 m²

(附2) 2 階



求積表
6.36 X 3.64 = 23.2320
6.36 X 1.26 = 1.1340
6.36 X 0.98 = 0.6220
合計 25.2392
床面積 25.23 m²

(附3) 1 階



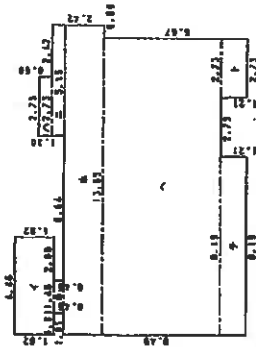
求積表
4.05 X 4.05 = 16.4025
床面積 16.40 m²

(附3) 2 階



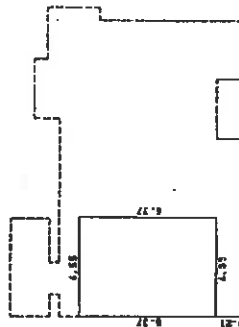
求積表
4.05 X 2.00 = 8.1000
床面積 8.10 m²

(主) 1 階



求積表
イ 1.82 X 4.45 = 8.1172
ロ 0.45 X 1.45 = 0.6525
ハ 0.60 X 2.73 = 1.6380
ニ 0.60 X 5.15 = 3.0900
ホ 1.82 X 14.25 = 25.9350
ヘ 5.45 X 13.65 = 74.5280
ト 1.21 X 2.73 = 3.3033
チ 1.21 X 8.19 = 9.9099
合計 127.1749
床面積 127.17 m²

(主) 2 階



求積表
6.37 X 4.55 = 28.9835
床面積 28.98 m²

平成12年4月13日
年 月 日作製

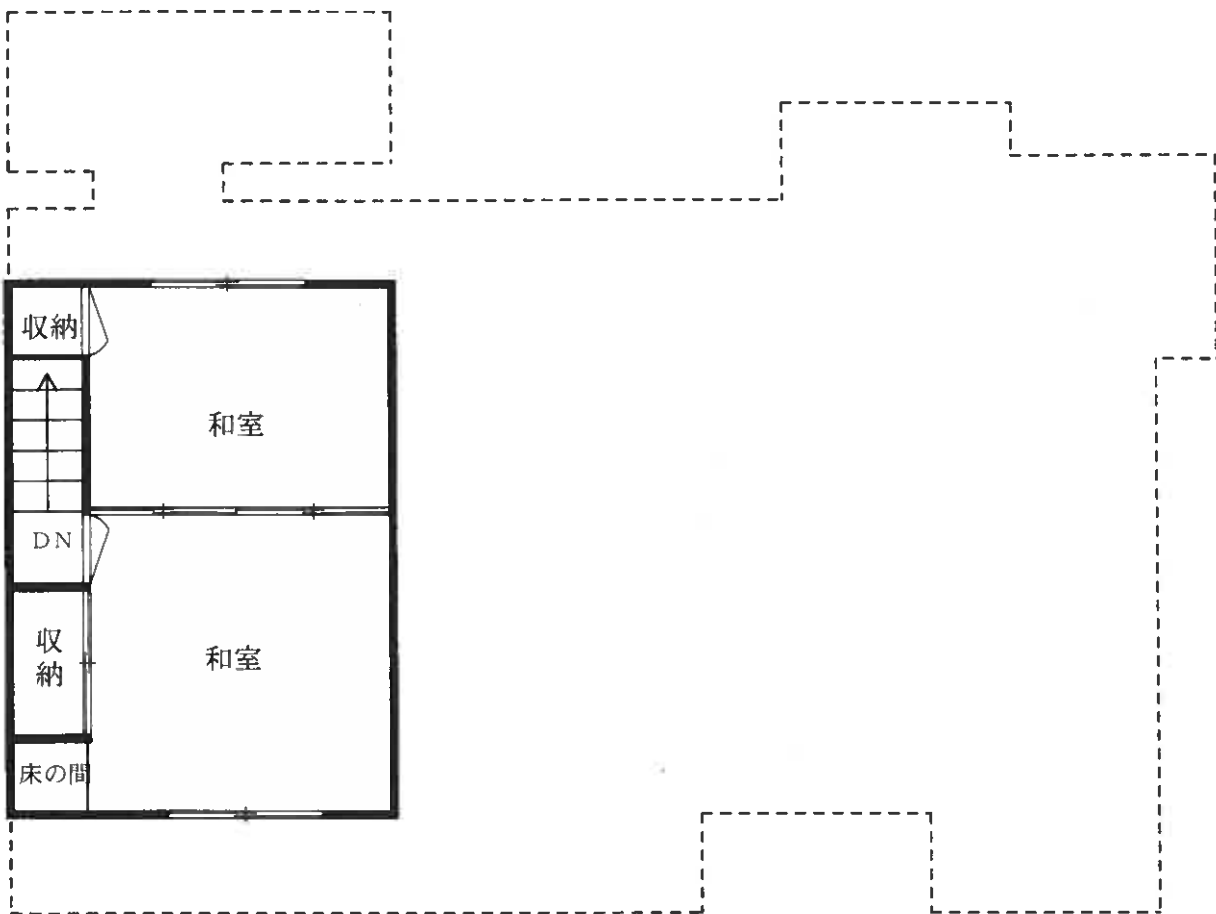
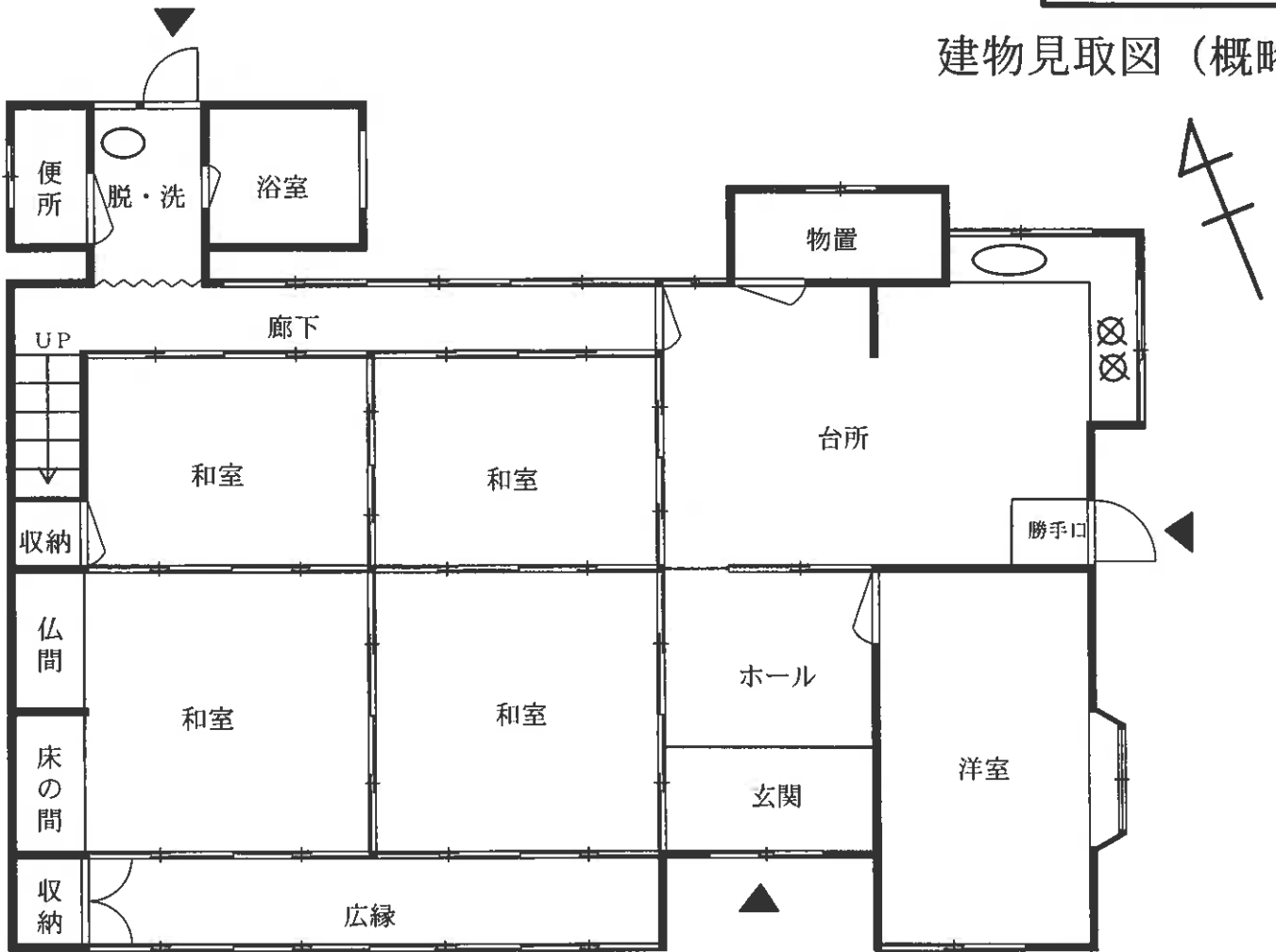
申請人

縮尺 1/250

製作者



建物見取図（概略）



令和6年(ケ)第39号	
令和7年3月25日	提出

津地方裁判所 御中

評 価 書
(補 充 書)

評価人 不動産鑑定士

藤 川 勝 彦

『評価補充内容』

「令和6年（ケ）第39号」事件の令和6年11月1日付既発行評価書において、一部、記載不足等が認められたため、次の通り補充いたします。

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2）

位 置・交 通	近鉄鈴鹿線「平田町」駅 南東方 直線距離 約 990m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	鈴鹿市中心部より南西に位置する一般住宅，共同住宅，店舗等が混在する住宅地域である。	
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	第一種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	日影規制
画 地 条 件	・地積：915.98㎡ ・不整形形状画地 ・間口：約27m，奥行：約40m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約2.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路と等高に接する ・東側 幅員約2.5m（種別：私道），舗装有 ※建築基準法上の道路でない。 ※接面道路と等高に接する	
土地の利用状況等	・物件3の敷地などとして利用されている（現況調査報告書記載のとおり）。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特 記 事 項	排水路（鈴鹿市管理）及び用水路（白江野土地改良区管理）が物件内に設置（部分的に埋設）されている模様である。 民法第210条に基づく通行権が発生する可能性あり。 隣接地との境界が不明瞭な部分がある。 駐車場などに利用されている部分は，一部がアスファルト舗装されている。 動産①（事務所・約49㎡）及び動産②（便所・約2㎡）あり。 廃車等が放置されている。 現況，車の乗り入れなどは上記私道により行われている。	

（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。

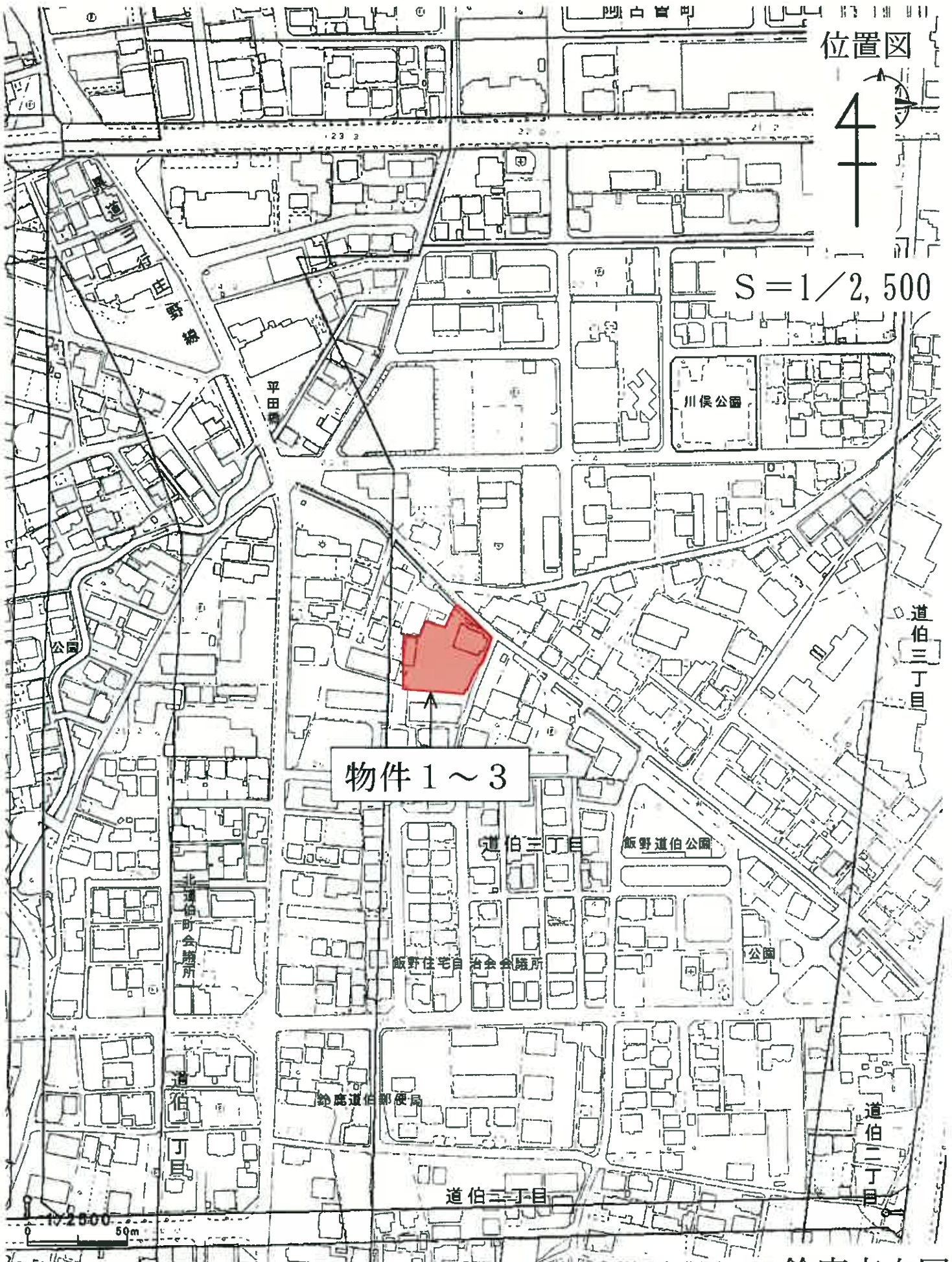
※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

位置図



S=1/2,500

物件 1 ~ 3



鈴鹿市白図

建物配置図(概略)

