

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 12 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 13 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 8 年 1 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 9 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 11 月 21 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	2,380,000 1,904,000	一括	476,000	48,165	0
1	1,000,000				
2	1,380,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野
 地 番 2456番228
 地 目 宅地
 地 積 238.82平方メートル

2 所 在 鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野2456番地228
 家屋 番号 2456番228
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 115.41平方メートル
 2階 62.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約47平方メートル
 2階 約37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9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, 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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番2456番404)の一部につき、本件建物の未登記附属建物のために法定地上権が成立する。

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番2456番404)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 鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野
 地 番 2 4 5 6 番 2 2 8
 地 目 宅地
 地 積 2 3 8 . 8 2 平方メートル

- 2 所 在 鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野 2 4 5 6 番地 2 2 8
 家屋 番号 2 4 5 6 番 2 2 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 5 . 4 1 平方メートル
 2 階 6 2 . 3 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 4 7 平方メートル
 2 階 約 3 7 平方メートル



令和7年(ケ)第20号
令和7年7月4日受理
令和7年8月5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 | 鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野 |
| | 地 番 | 2 4 5 6 番 2 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野 2 4 5 6 番地 2 2 8 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 6 番 2 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5 . 4 1 平方メートル
2 階 6 2 . 3 7 平方メートル |



22

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	☐ 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 ☐ 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	隣地(2456-404)との境界が不明瞭である。				
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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：居宅・物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約47㎡, 2階約 37㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：居宅・物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約47㎡, 2階約 37㎡
{	種類：居宅・物置 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約47㎡, 2階約 37㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居等 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					
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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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
(2枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2 関係)		
所 在	鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野	
地 番	2456番404	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1203平方メートル (☐ 全部 ☒ 約60平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ B (建物所有者の妻) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和61年頃 (附属建物建築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
契約等	期 間	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	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 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 金 円 (毎 限り 分支払)	
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 (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(3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 (所有者の妻)	本件土地建物には、私ら夫婦が居住しています。 本件建物は平成9年に建築したのですが、建築前には夫Aの母が居住していた家がありました。 本件建物の西側には昭和61年頃に建てた倉庫があります。同倉庫は、本件建物を建てる際に仮住まいとして使用しており、現在は本件建物と繋げてあって、居室兼物置になっています。西側の倉庫については、隣の土地に跨って建っているかもしれませんがよくわかりません。 本件建物内では猫20匹と大型犬6匹を飼っています。大型犬は2階の2部屋に入れてありますが、危険なので扉は開けないでください。

(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

- 本件建物の内部調査及び所有者Aの妻Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者Aが夫婦で居住して占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

物件2建物内には多量の荷物等が置かれてあり、また、2階の2室については大型犬が飼われていたことから、全室の調査はできなかった。

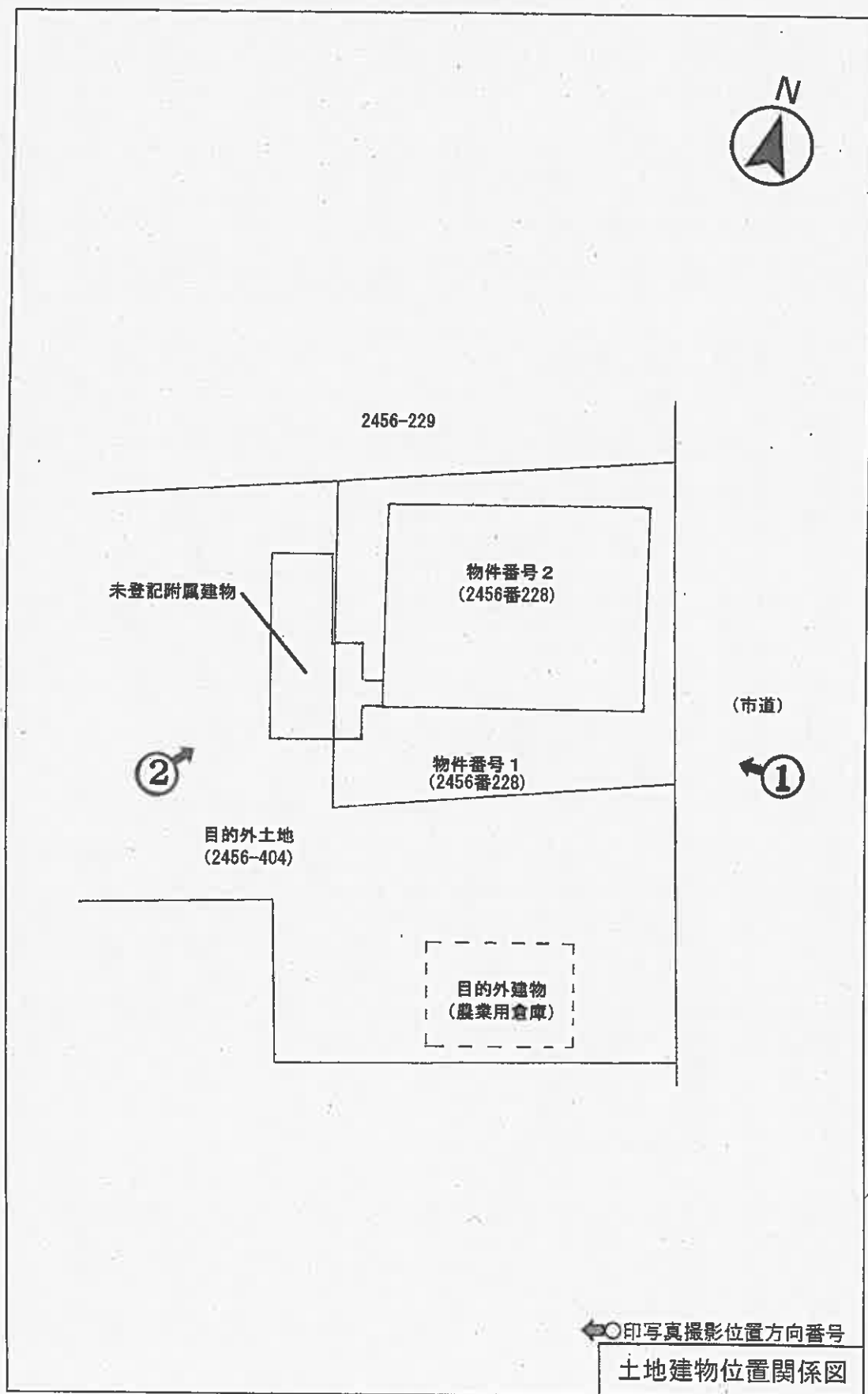
本件建物の西側に建っている倉庫（現況は居宅・物置）とは廊下で繋がっていて、行き来できる状態になっていた。同倉庫については、その用途及び本件建物との位置関係から、本件建物の附属建物（未登記）と認めた。なお、同倉庫はそのほとんどの部分が隣地（2456-404）上に建っているものと考えられるが、隣地の所有者も本件物件と同一であることから、現時点ではその敷地の利用について支障はない。ただし、同倉庫が物件2の附属建物として売却されると、その敷地部分について法定地上権が成立するものと考えられる。

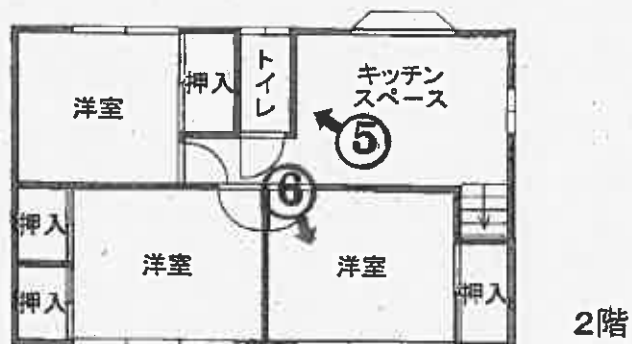
本件土地の隣地(2456-404)には、前記附属建物のほかに平成7年頃築の農業用倉庫が建っている。同隣地の一部が本件土地と一体として利用されているところがあり、その境界は不明瞭である。

(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7月4日 (金) 15:30-16:00	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年7月4日 (金) :-:	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7月8日 (火) 9:00-9:10	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
7年7月16日 (水) :-:	津地方裁判所	期日通知書送付
7年7月24日 (木) 14:50-15:50	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、所有者Aの妻Bと面談、聴取調査 (評価人 吉川輝樹 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
(6枚目)



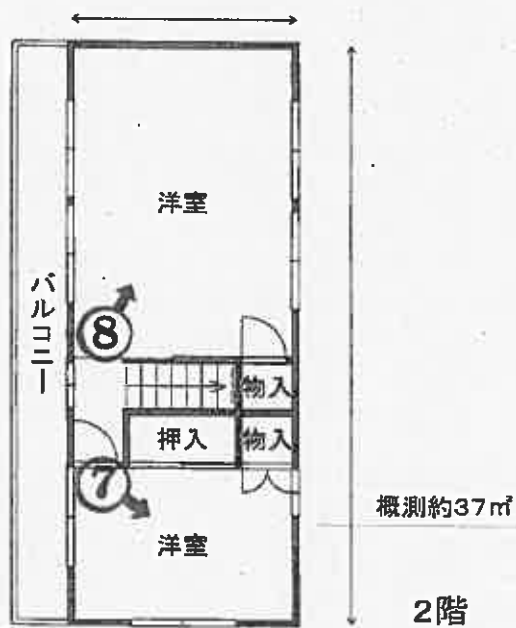
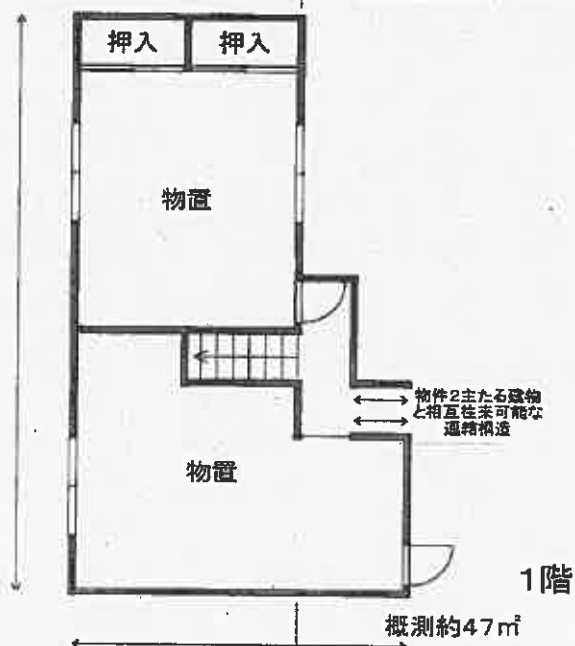


←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図 1



概ね目的外物件2456番404上 ← → 概ね目的物件1上



← ○印写真撮影位置方向番号

建物間取図2

未登記附属建物

物件 1

物件 2

①

物 件
外 観



未登記附属建物

②

物 件
外 観



③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



⑤

物件 2
内 部



⑥

物件 2
内 部



⑦

附属建
物内部



⑧

附属建
物内部



(13枚目)

令和7年（ケ）第20号	
令和7年7月24日ほか	現地調査
令和7年 8月12日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 8 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61条本文）を行う事を前提とした場合の価格（未登記附属建物を含む）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（未登記附属建物を含む）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の内訳価格は当該土地利用権等付建物（未登記附属建物を含む）としての価格である。

ー以下余白ー

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

本件土地（物件1）の隣接目的外土地上に主に建つ建物につき、本件目的建物（物件2）の未登記附属建物と考えられることから（後記6頁7頁特記事項参照）、物件2はこれを含む価格を求め、したがって、この未登記附属建物の土地利用権等価格を加算した価格を求める。

—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、登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野	
	地 番	2 4 5 6 番 2 2 8	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 8 . 8 2 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野 2 4 5 6 番地 2 2 8	
	家 屋 番 号	2 4 5 6 番 2 2 8	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 1 5 . 4 1 m ² 2 階 6 2 . 3 7 m ² 延べ 1 7 7 . 7 8 m ²	
	附 属 建 物	未登記	
	種 類	居宅・物置	
	床 面 積	1 階概測約 4 7 m ² 2 階概測約 3 7 m ² 延べ概測約 8 4 m ²	
	所 有 者	A	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 関西本線「加佐登」駅の北方直線距離約 3.8 k m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧来より農地が展開する中に住宅が点在する集落系統地域。概ね現状維持と予測される。	
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, 市街化調整区域
	用 途 地 域	——
	指定建ぺい率	7 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	都市計画法等, 宅地造成工事等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件 (規 模, 形 状 等)	間口約 15m, 奥行約 16m, 地積 238.82 m ² (登記数量) の概ね 長方形状の中間画地。概ね地勢平坦, 路面等高。	
接 面 道 路	東側幅員約 6.6m舗装市道石薬師 1 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号該当) に接する。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件 2 の主たる建物 (居宅) 及び未登記附属建物 (居宅・物置) の東側一部の敷地として利用されている (次頁特記事項参照)。 隣接地は農地等。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	次頁特記事項参照。	

(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

①法務局備付建物図面を前提とする限り、本件土地上に物件2の主たる建物の全部、未登記附属建物の東側一部が建っている。即ち、同未登記附属建物は本件土地と隣接の目的外土地（※2456番404の一部）の上に跨って建っている。本件土地と隣接目的外土地の一部が一体利用されているが、両土地の境界範囲は不明確である。

※2456番404：畑，1203㎡，所有者A（登記事項）

②本件土地について、都市計画の線引き（昭和46年）時点では同土地上の登記建物の履歴は確認できなかった（未登記建物立地の可能性はあり）。建替え等の法的判断を含む都市計画法上の扱いにつき鈴鹿市都市計画課に要相談・要確認のこと。

③明確な土壌汚染の端緒の存否は不明である。

④目的外土地の未登記附属建物の建っている一部は農用地（農業施設用地）に指定されている。尚、前記未登記附属建物のほかに、この目的外土地（2456番404）上には、物件2の建物の南側に平成7年頃建築の農業用倉庫が建っている。

ー以下余白ー

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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9年1月23日新築
	経過年数	約29年（切上）
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	モルタル，外装化粧板等
	内 壁	クロス，繊維壁等
	天 井	クロス，天井板等
	床	フローリング，畳等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階115.41㎡ 2階 62.37㎡ 延べ177.78㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	6LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	建物所有者が居住の用に供しているが，劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	建物所有者が居住の用に供している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・ Bによれば大型犬 6 匹及び猫 20 匹が室内飼いされているとのこと。 ・ 大量の荷物等が置かれていたこと及び大型犬複数匹が室内で飼われているために全室調査はできなかった（現況調査報告書参照）。目視できた範囲でも床，壁に損傷汚損が見られた。 ・ 本件建物の西側に相互往来可能な連結構造の附属建物（未登記）が存在する。相互往来可能な連結構造の物件については，その建築経緯，位置関係，構造，用途等から本件建物の未登記附属建物と認めた。 ・ 有害物質含有建材の使用の有無は不明。	

3 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物（未登記）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和61年頃新築（聴取）
	経過年数	約40年（切上）
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	外装鉄板等
	内 壁	クロス、繊維壁等
	天 井	クロス、天井板等
	床	フローリング、コンクリート等
	設 備	——
	その他	特になし
床面積（現況）	1階概測約47㎡ 2階概測約37㎡ 延べ概測約84㎡	
現況用途等	現況用途	居宅・物置
	間 取 り	現況物置＋2室
品 等	劣る	
保守管理の状態	建物所有者が居宅・物置に利用しているが、劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅・物置に利用している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・1階には大量の荷物等が置かれているほか、床や壁に汚損等が見られる。 ・本件物件の東側に、連結構造の渡り廊下を介して主たる建物と相互往来可能な構造となっている。相互往来可能な連結構造の本件物件については、その建築経緯、位置関係、構造、用途等から物件2主たる建物の未登記附属建物と認めた。 ・有害物質含有建材の使用の有無は不明。 ・本件附属建物の大半は目的外土地（2456番404）上に建っているが、東側一部は連結部を含め物件1の土地上に跨っていると史料される。	

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及び目的外土地のうち未登記附属建物の土地利用権等の及ぶ範囲）

目的土地及び目的外土地のうち未登記附属建物の土地利用権等の及ぶ範囲の建付地価格を次のとおり求めた（万円未満切捨）。

尚、土地利用権等価格の及ぶ範囲については目的外土地上の未登記附属建物の概測床面積を参考に、建物利用に必要な敷地利用権の及ぶ範囲を概測約60㎡と求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	13,800	0.90	238.82	0.90	2,660,000
目的外土 地のうち	13,800	0.90	60	0.90	670,000

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（物件1及び目的外土地のうちに該当）

……………0.90（下記条件等の相乗積0.95×0.95）

画地条件等0.90

- ・目的外土地の一部と一体利用されている－5（0.95）
- ・一部隣接目的外土地との境界範囲不明確－5（0.95）

ウ 地 積……………登記地積及び概測数量を採用

エ 建付減価補正率……………0.90と判断（地上建物の建付等を考慮）

—以下余白—

(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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

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) ア×イ×ウ≒エ
2 (主たる建物)	154,000	177.78	0.05	1,360,000
2 (未登記附属建物)	120,000	84	0.02	200,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 29 \text{ 年} + 4 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.60) \div 0.05 \text{ (小数点第 3 位四捨五入)}$$

未登記附属建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 40 \text{ 年} + 2 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.62) \div 0.02 \text{ (小数点第 3 位四捨五入)}$$

したがって、目的物件 2 の主たる建物と未登記附属建物の合計価格を、1,360,000 円 + 200,000 円 = 1,560,000 円と求めた。

—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(未登記附属建物については目的外土地の土地利用権等価格を含む)を加算し、さらに競売市場修正を施して、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) ア×イ÷ウ
1	2,660,000	0.30	法定地上権	800,000
目的外 土地	670,000	0.30	法定地上権	200,000

(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断し、その割合を30%と査定した。

ー以下余白ー

(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	2,660,000	-800,000		0.90	0.60	1, 0 0 0, 0 0 0
2	1,560,000 (未登記附属 建物を含む)	+800,000 +200,000	1.00	0.90	0.60	1, 3 8 0, 0 0 0
一 括 価 格 (合 計)						2, 3 8 0, 0 0 0

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：不明事項あることによるリスク，周囲の環境との適合の程度，建物と敷地の適応の状態等を考慮して土地建物一体としての市場性減価を0.90 と判断。

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。

—以下余白—

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図（A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地積測量図（同上，但し残地としてのもの）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 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 6.5m市道に接する規模 300 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格（鈴鹿－14）

所 在：鈴鹿市石薬師町字青木1114番2外
 価 格：13,200円/m²
 位 置：JR関西本線「加佐登」駅の北東方道路距離約4.2kmに位置する。
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：954m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北西側幅員6.5m市道に接面
 用 途 指 定 等：市街化調整区域（指定建ぺい率70%，指定容積率200%）
 地 域 の 概 要：農家住宅，一般住宅の混在した集落地域

(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
R 6 . 7 . 1	13,200	× 100/100	× 100/100	× 100/95	13,800

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・95（環境条件等を考慮）

(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，13,800円/m²と決定した。

○標準価格 13,800円/m²



位置图
(概略位置)

都市計画(申請図用)



地形図は三重県市町総合事務組合「2011 三重県共有デジタル地図（数値地形図2500（道路線1000））」を使用。

（平成25年8月1日三総合地第100号）

印刷日: 令和7年7月17日

イ 2456-214 2456-191 2456-204 2456-211 2456-275 2456-295 2456-301 2456-306 2456-311 2456-312 2456-371 つづく

A3サイズをA4サイズに縮小

道

N

目的物件1

〔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。

地番区域見出

石薬師町

A 石薬師町

請求部	所在	鈴鹿市石薬師町字鞠鹿野				地番	2456番228			
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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和58年6月20日			備付年月日(原図)	昭和58年6月20日			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。

(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)

令和7年7月9日

津地方法務局

請求番号：21-1

登記官

(1/2)

公 図 写

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。

（津地方支務局鈴鹿出張所管轄）

0103774

前2456-228

落2456-228

新地積測量図

地番	土地の所在
----	-------

鈴鹿市石薬師町字碓鹿野

平成1年11月11日登記

求積計算

B 2456-301

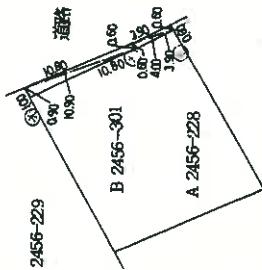
$4.00 \times (0.60 + 0.60) = 4.8000$
 $10.90 \times (0.60 + 0.90) = 16.3500$
計 ≈ 21.1500
 $1/2 = 10.5750$

地積 10.57㎡

A 2456-228

$249.4000 - 10.5750 = 238.8250$

地積 238.82㎡



2456-227

作製者

申請

平成元年11月20日作製

1/500

（三重県土地家屋調査士会用紙）

目的物件1

地積測量図写

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。
（津地方法務局鈴鹿出張所管轄）
令和7年7月9日 津地方法務局

0012073

各階平面図

家屋番号 2456番 228

建物図面

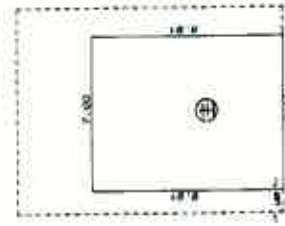
建物の所在 鈴鹿市石桑師町字鞠鹿野 2456番地 228

単位＝米



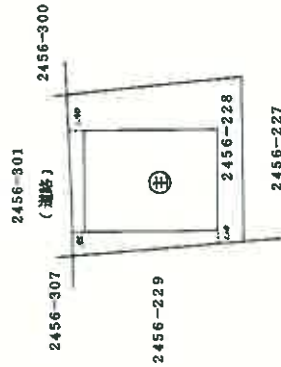
1 階 面積計算表

9.30 x 12.41	=	115.4130
床面積		115.41 m ²



2 階 面積計算表

7.00 x 8.91	=	62.3700
床面積		62.37 m ²



A3サイズをA4サイズに縮小

津地方法務局
9-1.30
加印

作

縮尺 1/250

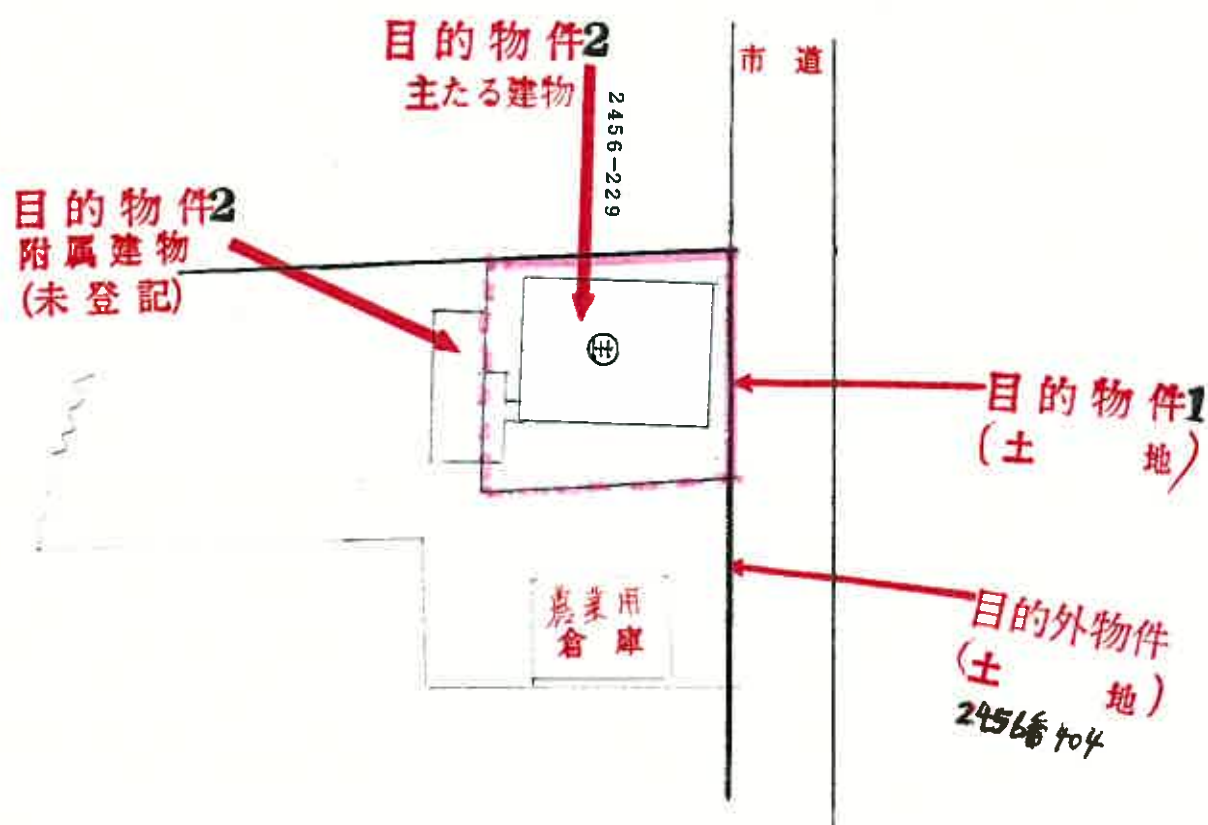
申請人

縮尺 1/500

（三重県土地家屋調査士会関取）

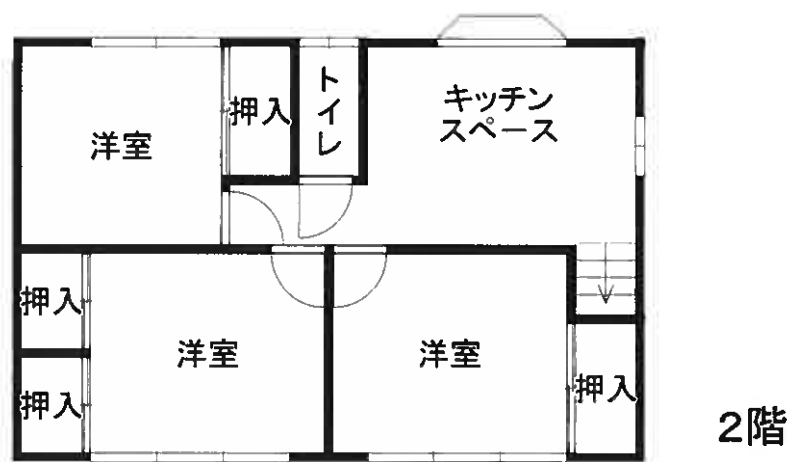
目的物件2

建物図面及び各階平面図写



建物等配置図

(概略位置)

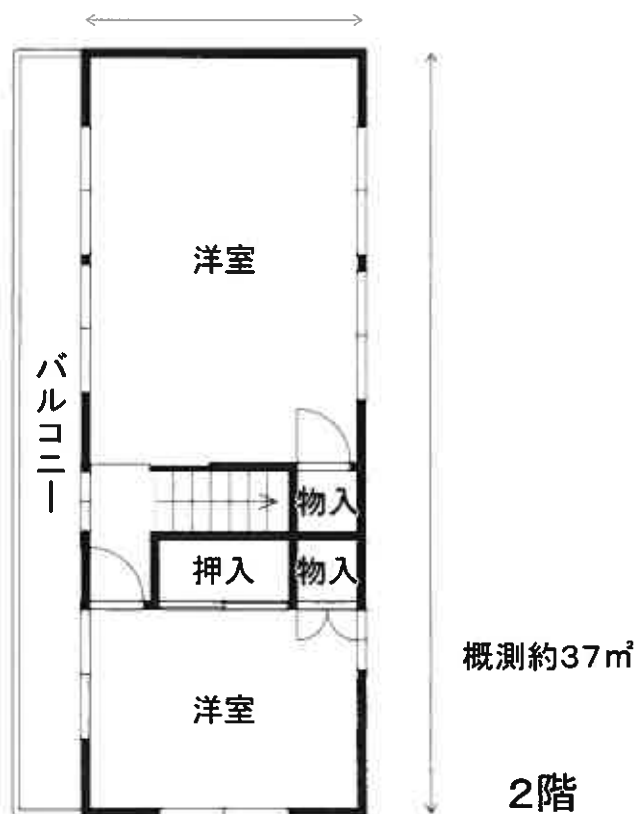
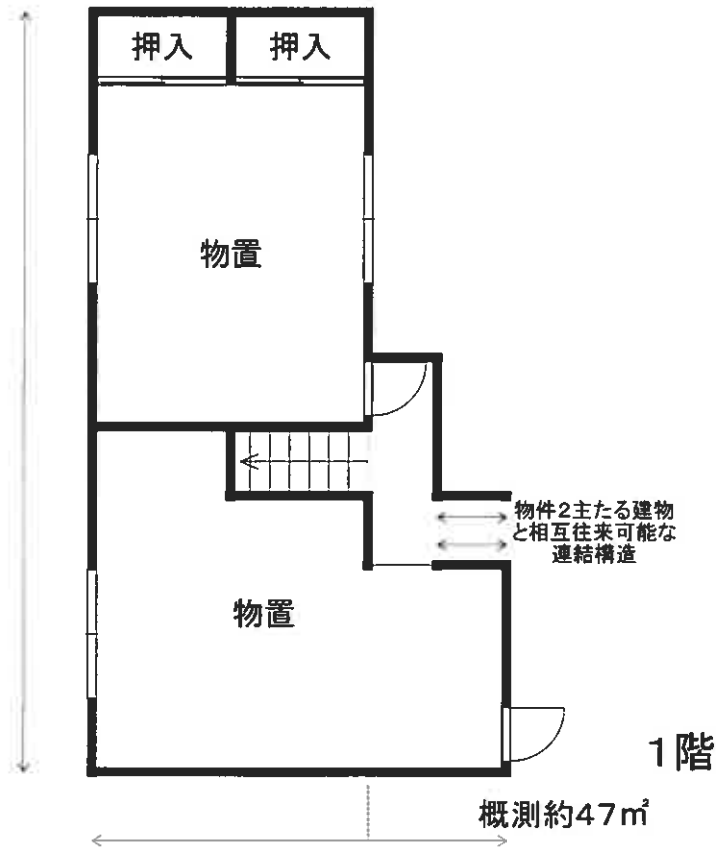


目的物件2
主たる建物
建物間取図
(概略)



概ね目的外物件2456番404上

概ね目的物件1上



目的物件2
未登記附属建物
建物間取図
(概略)