

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 2 3 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 8 年 2 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 0 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 6 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 月 2 3 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, 2, 14～16	3,460,000 2,768,000	一括	692,000	100,716	0
1	450,000				
2	460,000				
14	1,560,000				
15	700,000				
16	290,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|-----|--------|--|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字海戸田 |
| | 地 番 | 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字海戸田 |
| | 地 番 | 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8. 2 6 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字海戸田 |
| | 地 番 | 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 2. 3 1 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字海戸田 1 6 番地、1 4 番地 1、1 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 7. 9 9 平方メートル
2 階 7 2. 7 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.71 平方メートル
2 階 19.71 平方メートル

1 6 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田 1 4 番地 1

家屋 番号 1 4 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.29 平方メートル
2 階 54.21 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 72.29 平方メートル
2 階約 59.65 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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, 14~16】

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, 14~16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号15, 16】

本件各所有者が占有している。

【物件番号14】

本件所有者A及びBが占有している。B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】

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 鈴鹿市上田町字海戸田
 地 番 1 5 番
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 6 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田
 地 番 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 2 6 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田
 地 番 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 2 . 3 1 平方メートル

所有者 A

1 5 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田 1 6 番地、1 4 番地 1、1 5 番地
 家屋 番号 1 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦・陸屋根 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 2 8 7 . 9 9 平方メートル
 2 階 7 2 . 7 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 . 7 1 平方メートル
 2 階 1 9 . 7 1 平方メートル

所有者 A .

1 6 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田 1 4 番地 1

家屋 番号 1 4 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 2 9 平方メートル
 2 階 5 4 . 2 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 7 2 . 2 9 平方メートル
 2 階約 5 9 . 6 5 平方メートル

所有者 B



令和6年（ケ）第54号
令和6年9月26日受理
令和7年3月14日提出

現況調査報告書

（その1－物件1、2、14～16関係分）

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 鈴鹿市上田町字海戸田
 地 番 15 番
 地 目 宅地
 地 積 201.65 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田
 地 番 16 番
 地 目 宅地
 地 積 208.26 平方メートル

所有者 A

14 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田
 地 番 14 番1
 地 目 宅地
 地 積 522.31 平方メートル

所有者 A

15 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田16番地、14番地1、15番地
 家屋 番号 16 番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦・陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 287.99 平方メートル
 2 階 72.75 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.71 平方メートル
 2 階 19.71 平方メートル

所有者 A

16 所 在 鈴鹿市上田町字海戸田 14 番地 1

家屋 番号 14 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.29 平方メートル
 2 階 54.21 平方メートル

所有者 B



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) ☐		
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A ☐ その他の者 Aが本土地上に下記物件15主建物を所有し、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		
その他の事項			
建物	物件 15		
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A ☐ その他の者 上記の者Aが本主建物を 住居(空き家) として、附属建物を倉庫としてそれぞれ使用している。		
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 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

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 4	
現況地目	☒ 宅地(物件 1 4) ☐ 公衆用道路(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 A ☒ その他の者 B 上記の者 A が本土地上に物件 1 5 付属建物を所有し、上記の者 B が本土地上に物件 1 6 建物を所有し、それぞれ占有している ☐ 「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		
その他の事項			
建物		物件 1 6	
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 5 9 . 6 5 m ² (2 階)		
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 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件16建物所有者)	Aは、私の母です。Aは約8年前くらいから施設（老人ホーム）に入所していますので、それ以降は物件15主建物はずっと空き家です。附属建物倉庫には、物が入ったままです。 物件16建物には私一人で住んでいます。物件16建物の不具合としては、火事で修理していますし、1階の床が歪んでいます。雨漏りもあるみたいですが、洗面所の排水管から水漏れもしていたようです。それで、1階のシンクも取り替えました。 物件1、2、14～16について、第三者との貸借関係はありません。 物件14土地はA名義ですが、私は地代を一度もAに払ったことはありません。 (令和6年10月25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

- 本件各物件の占有関係については、Bの陳述及び現況等から本報告書3枚目及び4枚目に記載のとおり認めた。
- 物件1土地及び物件2土地は、物件15主建物の敷地として一体利用されており境界は判然としない。
- 物件15主建物の老朽化が目立っていた。浴室の壁及び天井の損傷が多数見受けられ、雨漏りの痕跡も散見された。
- 物件16建物内部に、水漏れの箇所は確認できた。
- 物件14土地の南西側に目的外動産である簡易物置が存在した。
- 物件16建物の物件14土地に対する占有権原は、Bの陳述及びA Bの人的関係性より使用借権であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月18日（金） 10:00-10:03	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年10月22日（火） 13:50-14:00	物件所在地	占有関係等調査、建物外観写真撮影等
6年10月25日（金） 9:50-12:50	物件所在地	Bに面談調査、立入調査（全室）、写真撮影、 評価人同行

(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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

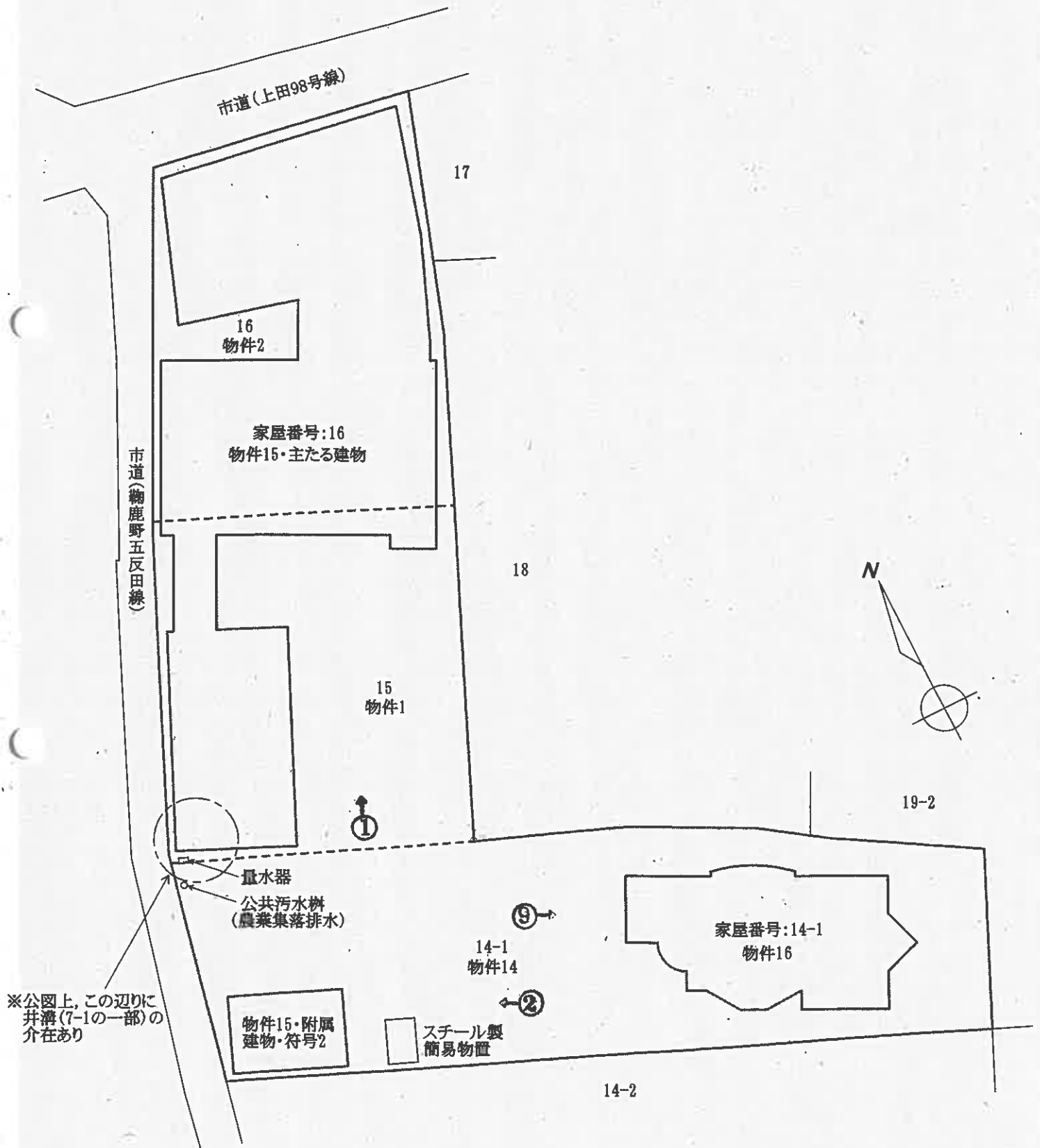
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

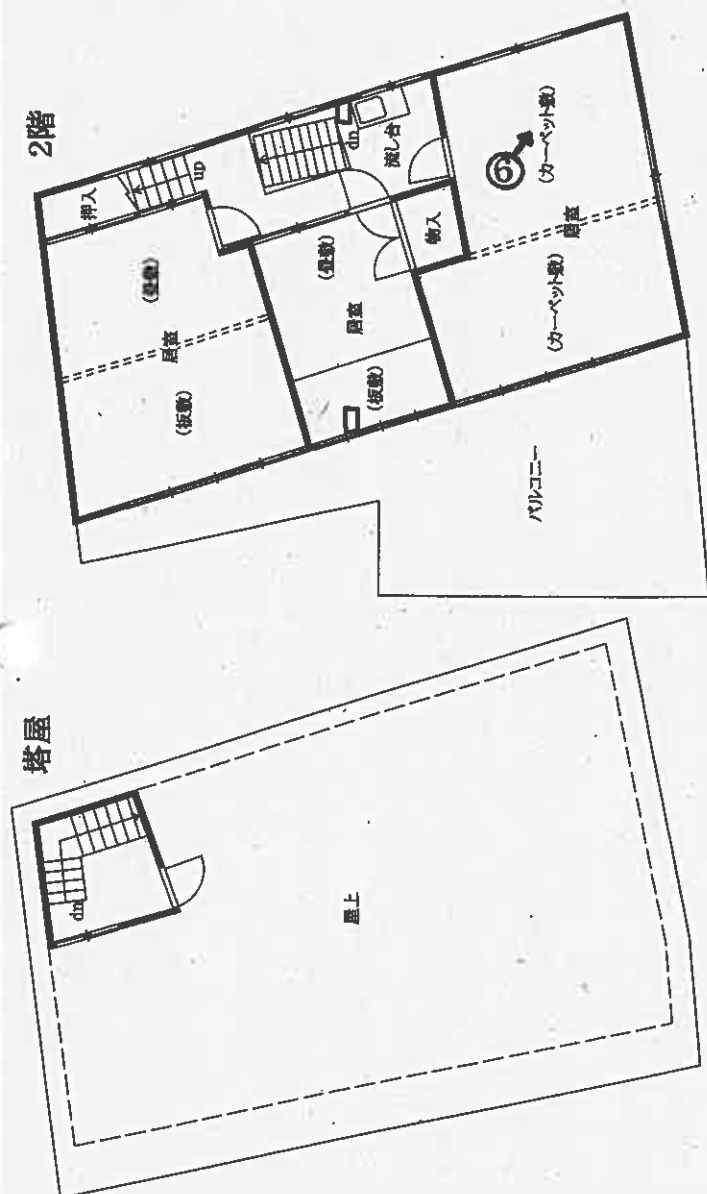
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

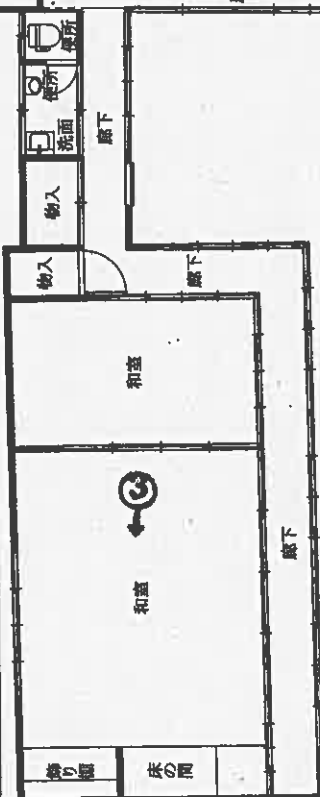
(概略把握による)



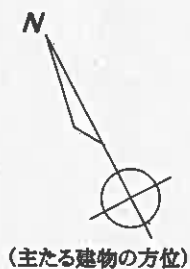
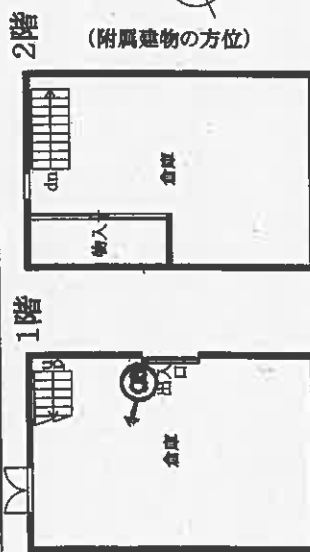
間取図



物件15・主たる建物



物件15・附属建物・符号2

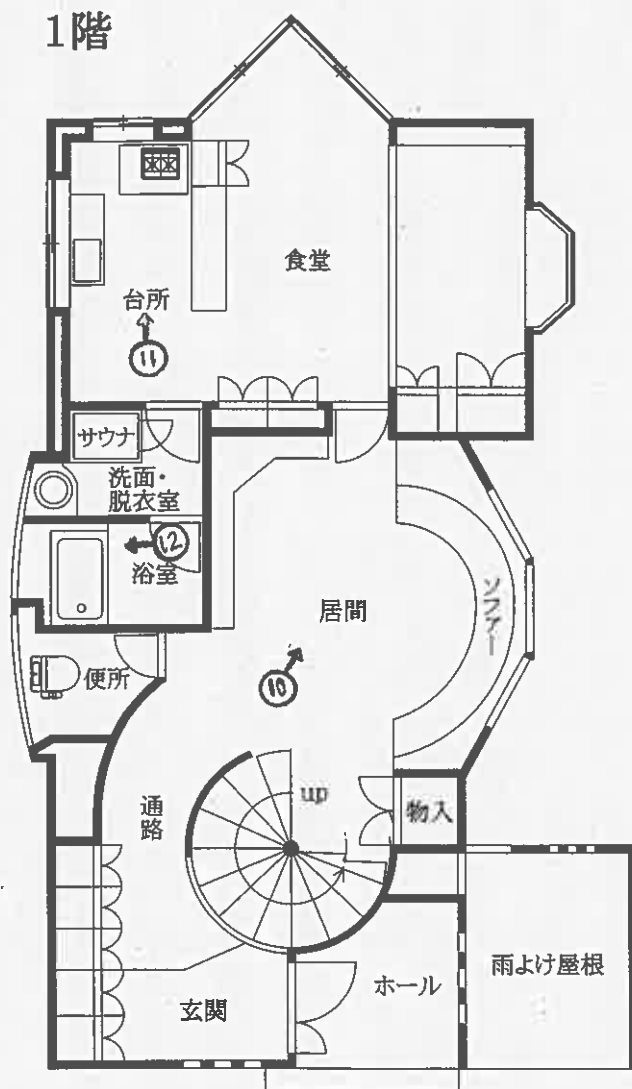


印写真撮影位置方向番号

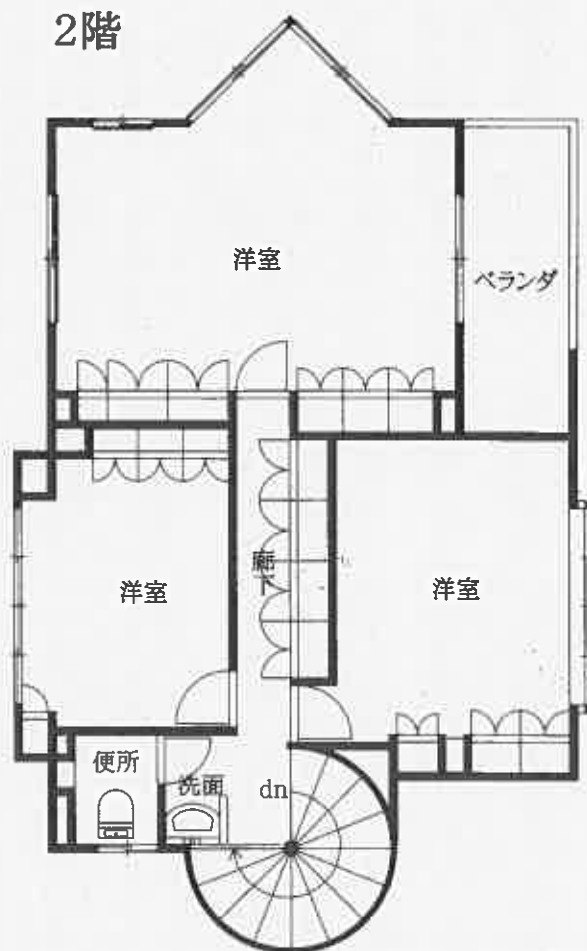
間取図

物件(16)建物

1階



2階



←○印写真撮影位置方向番号

①

物件 1 土地

物件 1 5 主建物



②

物件 1 5 付属建物

物件 1 4 土地

物件 1 5 主建物



③

物件 1 5 主建物内部（和室）



④

物件 1 5 主建物内部（和室）



⑤

物件 1 5 主建物内部 (D K)



⑥

物件 1 5 主建物内部 (2 階居室)



(1 3 枚目)

⑦

物件 1 5 主建物内部（浴室）



⑧

物件 1 5 付属建物内部（倉庫）



⑨

物件 1 4 土地

物件 1 6 建物



⑩

物件 1 6 建物内部（居間）



⑪

物件 1 6 建物内部（台所）



⑫

物件 1 6 建物内部（浴室）



令和 6年 (ケ) 第 54号	物件1, 2, 14 ~16
令和 7年 2月 21日 外	現地調査
令和 7年 3月 31日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梶田 毅

印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 3,460,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 450,000 円	
物件2（土地）	金 460,000 円	
物件14（土地）	金 1,560,000 円	
物件15（建物）	金 700,000 円	
物件16（建物）	金 290,000 円	

- 1 一括価格は、物件1, 2, 14～16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, 2の内訳価格は物件15（主たる建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件14の内訳価格は物件15（附属建物・符号2）、16のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15, 16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。

従って、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

- ・ 物件1, 2, 14の各土地にかかる登記数量は何れも実測の裏付けを有していないため、評価数量の確定に当たっては現況規模との照合を要するが、現地は物件間の境界位置が判然としないため、物件ごとの正確な現況規模を把握することは困難である。但し、物件15, 16の各建物図面における敷地境界線と現地の敷地境は概ね一致している様子であることから、当該建物図面を基にして敷地全体の凡その現況規模を概略把握すると、物件1, 2, 14の各登記数量の合計(932.22㎡)よりも7%程度狭い(=縄縮みが発生している)可能性が窺われる。

よって、物件1, 2, 14の評価数量については登記数量を採用のうえ、敷地全体として縄縮みの可能性が見込まれる点について評価の安全性の観点から土地の個別格差において減価を反映させる扱いとする。

* * * 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、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	鈴鹿市上田町字海戸田	—
	地 番	15番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	201.65㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
2	所 在	鈴鹿市上田町字海戸田	—
	地 番	16番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	208.26㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
14	所 在	鈴鹿市上田町字海戸田	—
	地 番	14番1	—
	地 目	宅地	—
	地 積	522.31㎡	※特記事項参照
	所 有 者	A	—
15	所 在	鈴鹿市上田町字海戸田16番地, 14番地1, 15番地	—
	家 屋 番 号	16番	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木・鉄骨造瓦・陸屋根2階建	※特記事項参照
	床 面 積	1階 287.99㎡ 2階 72.75㎡ 延 360.74㎡	—
	(附属建物)		
	符 号	2	—
	種 類	倉庫	—
	構 造	土蔵造瓦葺2階建	—
	床 面 積	1階 19.71㎡ 2階 19.71㎡ 延 39.42㎡	—
	所 有 者	A	—

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
16	所 在	鈴鹿市上田町字海戸田14番地1	—
	家 屋 番 号	14番1	—
	種 類	居宅	—
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	—
	床 面 積	1階 72.29㎡ 2階 54.21㎡ 延 126.50㎡	1階 72.29㎡ 2階約59.65㎡ 延 約131.94㎡
	所 有 者	B	—
番 号	特 記 事 項		
1, 2, 14	地 積	敷地全体として縄縮みの可能性が見込まれる点は前記のとおりである。	
15	構 造	主たる建物の屋根の一部において亜鉛メッキ鋼板葺になっている箇所が見受けられたが、この点については指摘に止める。	
16	床 面 積	2階に未登記部分が認められる(別添間取図参照)。	

* * * 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, 2, 14）

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「加佐登」駅の 北東方約1.2km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺には農地や山林が見られるなかに既成住宅や一般住宅が集まる既存集落内である。	
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・市街化調整区域
	用 途 地 域	指定無
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火地域・準防火地域の指定無
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	・ 地積:932.22㎡(物件1, 2, 14の各登記数量合計) ・ 形状:不整形 ・ 間口(北側):約12.5m, 奥行:約45m ・ 地勢:平坦	
接 面 道 路	・ 北側幅員約3.3m～約3.8m(種別:市道「上田98号線」), 舗装有, 路面から約0.4mないし約0.5m高い ※建築基準法第42条2項道路に該当する。 ・ 西側幅員約1.8m～約2.2m(種別:市道「鞠鹿野五反田線」), 舗装有, 路面とほぼ等高 ※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15(主たる建物+附属建物・符号2)及び物件16の敷地としての利用である。	
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	・ 公図では敷地内に介在地(登記上,「鈴鹿市上田町字海戸田7番1, 井溝, 49㎡, 鈴鹿市」)が存在する様子であるが, 現地では判然としなかった。なお, この点について評価上は指摘に止める。 ・ 本件敷地には居宅が2棟存在するが, 敷地全体における上水道及び農業集落排水の取り出しは1か所ずつの様様である。 ・ 物件14の東側部分においては, 隣地との高低差による法の発生や私設の側溝を有している関係から有効率が多少低下している様子が窺われた。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 本件敷地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・ 本件敷地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。 ・ 物件14上に目的外動産であるスチール製簡易物置(約2.9㎡)の存置が認められた。
---------	--

(注) 供給処理施設の「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,目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」:該当施設の本管から,目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以 下 余 白 * * *

2-1 建物の概況及び利用状況（物件15・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(登記記録)	昭和47年10月日不詳増築	
	経過年数	53年(※上記増築時からの起算)	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構 造	木・鉄骨造	
	屋 根	瓦・陸屋根	
	外 壁	焼杉板, 亜鉛メッキ鋼板, モルタル等	
	内 壁	砂壁, 合板等	
	天 井	天井板, ボード等	
	床	畳, フローリング, カーペット等	
	設 備	台所, 浴室, 便所等	
	そ の 他	—	
床面積(現況)		1階 287.99㎡ 2階 72.75㎡ 延 360.74㎡	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間 取 り	12LDK(※1階の板間は部屋数から除いた)	
品 等		やや劣る	
保守管理の状態		やや劣る	
建物の利用状況		現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項		・ 登記事項証明書の表題部・原因欄には上記の増築時期しか記載されていないが, コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿の表題部には「種類:居宅, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積:133.88㎡」の既登記建物が, 昭和47年3月日不詳一部取毀, 昭和47年10月日不詳構造変更, 増築を経て現登記へと移行していることが記されている。又, 上記閉鎖登記簿の甲区欄によると, 所有権保存登記の時期は, 昭和23年8月20日になっている。ちなみに, 令和6年度の課税台帳においては, 登記延床面積360.74㎡に対して課税延床面積356.74㎡のうち, 141.85㎡が築年月日不詳建築, 155.29㎡及び59.60㎡が昭和47年月日不詳建築となっている。以上により全体の6割程度が昭和47年建築(53年経過)であり, 残りは上記閉鎖登記簿の記載からさらに昔の建築であること, 現状は建物全体を通して老朽化が進んでおり, 間取りや設備等の機能性低下も認められること等から, 経済的耐用年数は既に満了しているものと判断した。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建築物である。なお, 現状の耐震性能については不明である。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・鉄骨造陸屋根2階建の構造である北側部分の屋上には搭屋(約4㎡)が存在するが、評価上は指摘に止める扱いとする。 ・上記北側部分の1階では浴室のタイルの傷みや縁側の床の劣化、通路部分の天井の一部剥がれ等が認められた。 ・当建物は、鈴鹿市が市街化区域と市街化調整区域に線引きされた時点(昭和46年12月28日)よりも前の築造であることから、いわゆる線引き前住宅として位置付けられる模様である。
---------	--

* * * 以 下 余 白 * * *

2-2 建物の概況及び利用状況（物件15・附属建物・符号2）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	不明(※記載なし)
経済的残存	経過年数	不明
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	土蔵造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	焼杉板, 一部亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	荒壁等
	天 井	板等
	床	板
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 19.71㎡ 2階 19.71㎡ 延 39.42㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添間取図参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 登記表題部に建築時期が記載されておらず, 令和6年度の課税台帳においても建築年月日不詳と記されているので経過年数は不明であるが, 内外の状況等から判断するとそれ相応の年数が経過していると思込まれる。	

* * * 以下余白 * * *

2-3 建物の概況及び利用状況（物件16）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	昭和61年11月23日新築
経済的残存	経過年数	39年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	金属系サイディング
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス中心
	床	フローリング, 一部畳
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 72.29㎡ 2階 約59.65㎡ 延 約131.94㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 登記事項証明書の表題部・原因欄には新築時期と増築時期が一括表記され, 床面積も増築後のものしか記載されていないが, コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると, 昭和61年11月23日新築時における床面積は, 1階64.73㎡, 2階54.19㎡となっており, 錯誤及び平成2年9月18日増築により現在の登記床面積に変更されている。ちなみに, 令和6年度の課税台帳においては, 登記延床面積126.50㎡に対して課税延床面積126.48㎡のうち, 118.92㎡が昭和61年11月日不詳建築, 7.56㎡が平成2年9月日不詳建築となっている。 ・ 2階洗面からの水漏れによる1階玄関付近の天井の傷みや, 1階台所近辺における壁タイルの剥がれ及び床の浮き沈み等が認められた。 ・ 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用後の建築物である。 ・ 立会時の説明によると, 以前に2階の奥で出火があったとのことであった。なお, 外観からその形跡は窺われなかった。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・前記線引き以後に市街化調整区域内に建てられた当建物は、市によると、既存宅地確認制度(平成13年5月18日廃止)を利用して建築されているとのことであった。
---------	---

* * * 以 下 余 白 * * *

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, 14）

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） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	14,000	0.65	201.65	0.70	1,280,000
2	14,000	0.65	208.26	0.70	1,320,000
14	14,000	0.65	522.31	0.70	3,320,000
合計			932.22		5,920,000

※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・・・・・・ 0.65（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

街路条件：幅員 0.95

画地条件（相乗積）：角地についてはセットバックを考慮して増価なし（0），形状（－15），規模（縄縮みを前提）（－3），間口・奥行の関係（－10），縄縮みの可能性あり（－7），有効率の低下（－1）小計（ $1.00 \times 0.85 \times 0.97 \times 0.90 \times 0.93 \times 0.99 = 0.68$ ）

交通接近条件，環境条件，行政的條件，その他条件に関しては，何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・老朽化等が見られ，機能上の制約も大きい本件建物の存在を考慮した。

（次ページに続く）

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件15, 16）

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、建物価格を求めた。なお、附属建物に関しては、主たる建物と同率の現価率を計上することとした。

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) ア×イ×ウ=エ
15(主)	130,000	360.74	0.01	460,000
15(附属・ 符号2)	150,000	39.42	0.01	50,000
合計				510,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(53 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times \frac{\text{観察減価率 (注3)}}{(1 - 0.75)} = 0.01$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数、〈注2〉経過年数

〈注3〉観察減価率・・・・維持管理の状態、間取り、設備等にかかる機能上の制約等を総合的に考慮した。

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) ア×イ×ウ=エ
16	160,000	131.94	0.02	420,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(39 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times \frac{\text{観察減価率 (注3)}}{(1 - 0.60)} = 0.02$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数、〈注2〉経過年数

〈注3〉観察減価率・・・・維持管理の状態、古家である物件15との関連における敷地との適応状態等を総合的に考慮した。

* * * 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

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	1,280,000	0.30	法定地上権	380,000
2	1,320,000	0.30	法定地上権	400,000
14-1	$3,320,000 \times 10\%$ $\doteq 330,000$	0.30	法定地上権	100,000
14-2	$3,320,000 \times 90\%$ $\doteq 2,990,000$	0.05	使用借権	150,000
14	3,320,000			250,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：物件1、2及び物件14-1における土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。又、物件14-2における土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。

※ 物件14にかかる枝番1、2の表示について

- ┌ 枝番1：物件15・附属建物・符号2のための土地利用権等が及ぶ範囲を表す。
- └ 枝番2：物件16のための土地利用権等が及ぶ範囲を表す。

※ 物件15・附属建物・符号2、物件16に対応する物件14の敷地割合について

物件14内における両建物の配置や接面道路との位置関係等を勘案し、物件14の10%相当に対して物件15・附属建物・符号2のための土地利用権等が及び、残りの90%相当に対して物件16のための土地利用権等が及ぶものと捉えた。

* * * 以下余白 * * *

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	1,280,000	－ 380,000		0.85	0.60	450,000
2	1,320,000	－ 400,000		0.85	0.60	460,000
14	3,320,000	－ 250,000		0.85	0.60	1,560,000
15	510,000	＋ 880,000 (注)	—	0.85	0.60	700,000
16	420,000	＋ 150,000	—	0.85	0.60	290,000
一 括 価 格 (合 計)						3,460,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・既存集落内における複数の中古住宅及びその敷地であり、需要は限定的であると見込まれることから、市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正・・・第2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。

(注) 380,000円＋400,000円＋100,000円＝880,000円

第6 附属資料

- ・位置図
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・間取図
- ・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4m舗装市道沿い、規模約500m²の整形地(集落内の一画に設定)

(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」駅の北方 道路距離約4.2km
 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：都市計画区域・市街化調整区域(建ぺい率70%，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
令和6年7月1日	13,200	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{94}$	= 14,000

※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・・・94（街路条件，環境条件にかかる格差を考慮した）

(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，14,000円／m²と決定した。

○ 標準価格 14,000円／m²

鈴鹿市

位置図

地価調査 鈴鹿-14

物件1, 2, 14~16

加佐池調整池

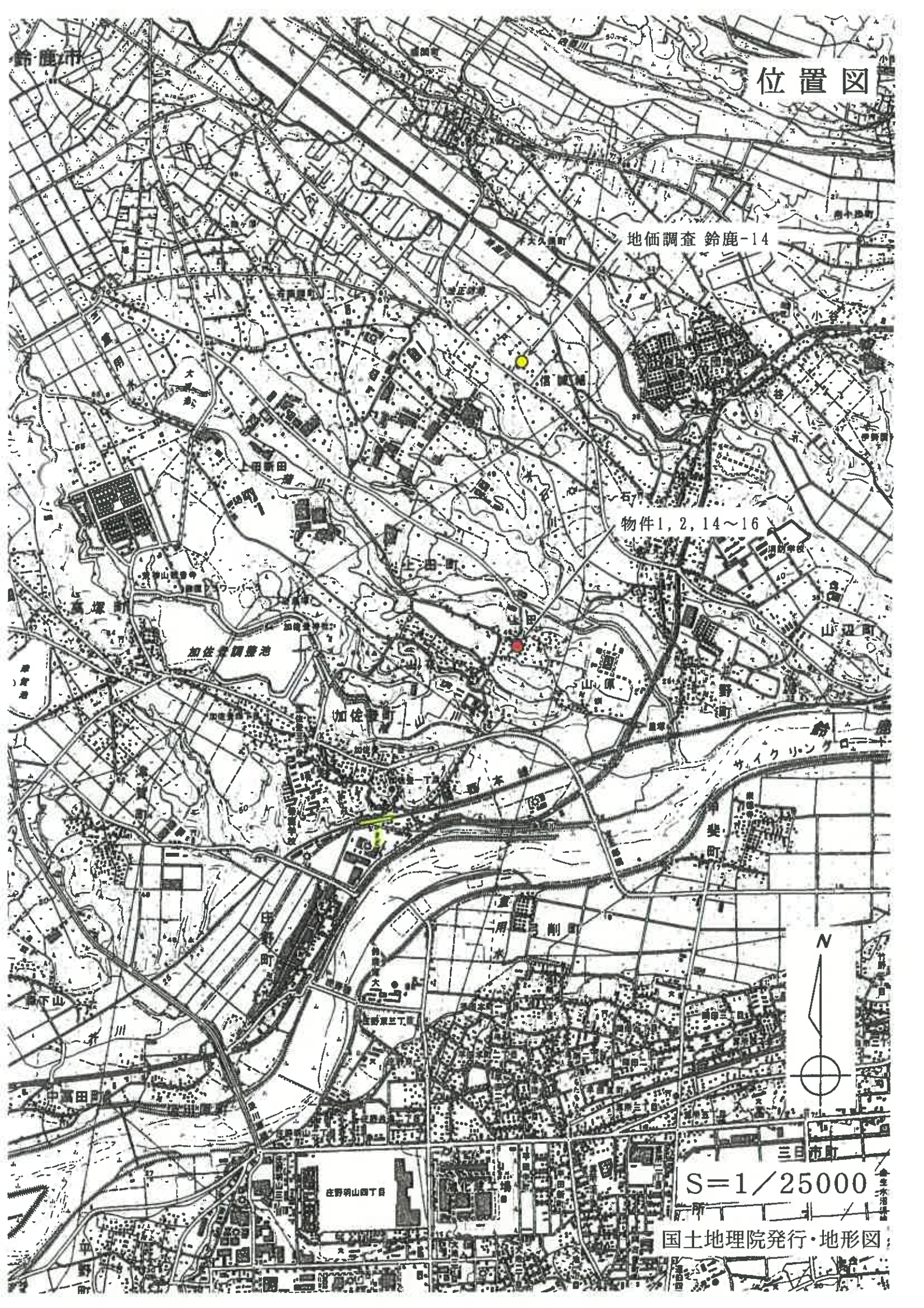
加佐町

サイクリングロード

N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



位置図

石巻市

物件1, 2, 14~16

三田リサイクル
センター

上田地区
浄化センター

加佐第一丁目

加佐第二丁目

日本コンクリート工業

多額増産生広場

平田2号水庫

平田1号水庫

S=1/10000

市役所備付・白図

石巻市
加佐地区市民センター
加佐地区市民センター
加佐地区市民センター

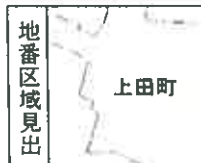
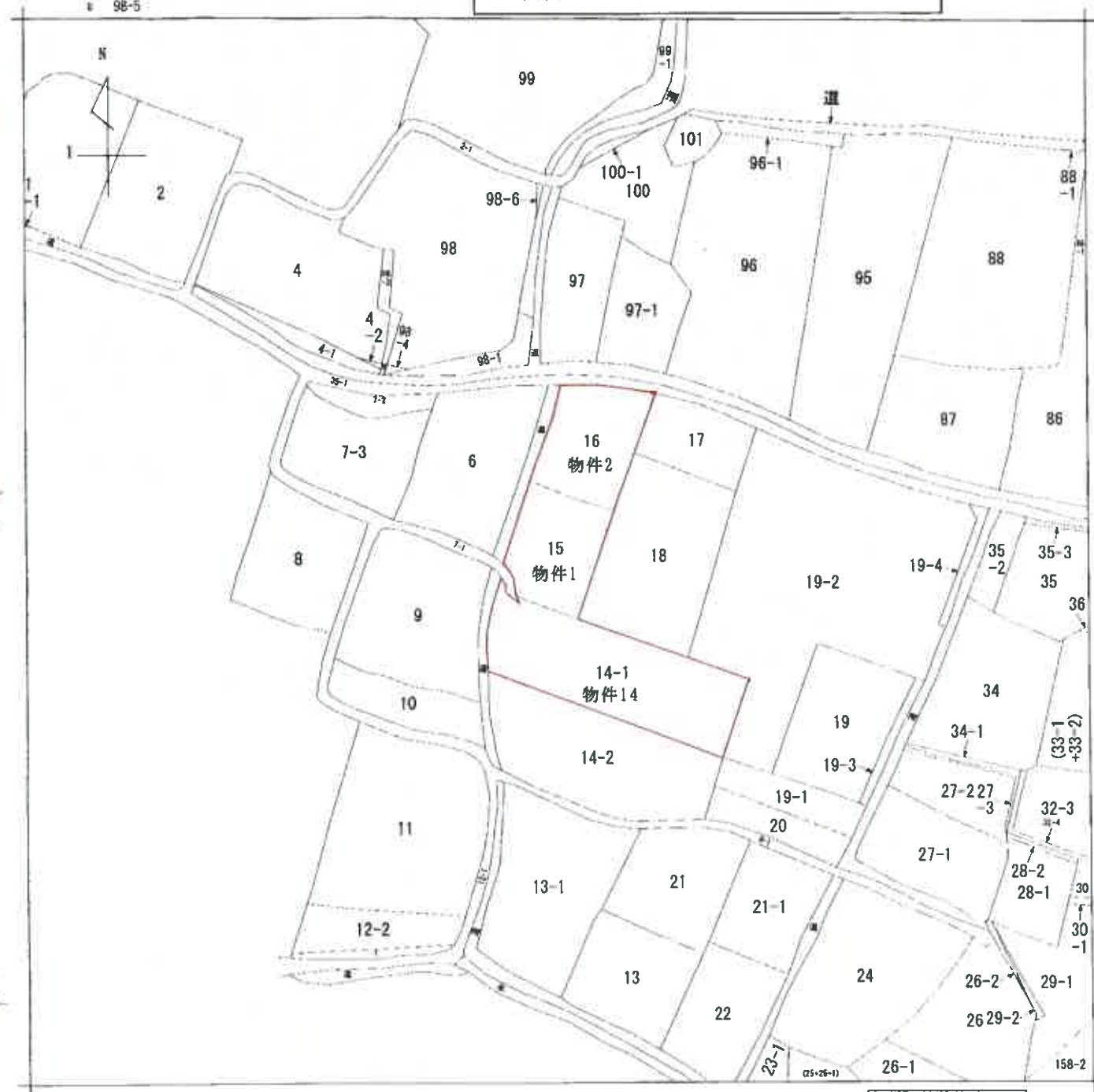
学校給食セ



S=1/2500

イ 12-3
エ 98-3

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部	所在	鈴鹿市上田町字海戸田				地番	15番			
出力 縮尺	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	旧土地台帳附属地区	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	昭和59年7月2日			補事 記項		

登記年月日：昭和61年11月12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。
(津地方法務局給付書所管轄)
令和6年7月30日 津地方法務局

登記官

請求番号：26-18

(1/2)

法務局備付

0016019

各階平面図

家屋番号 16

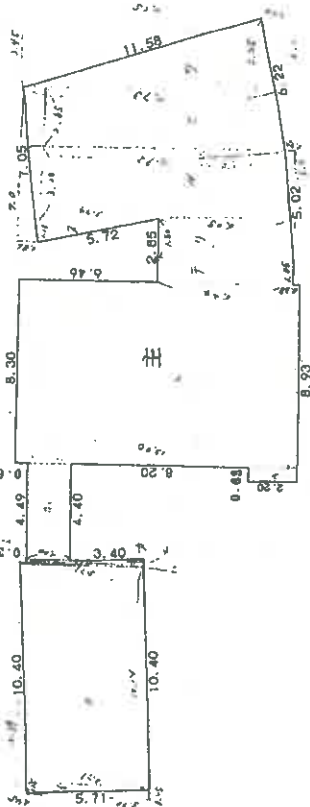
建物図面

建物の所在 鈴鹿市上田町字海戸田16番地・14番地1・15番地

(主) 1階

昭和61年11月12日登記

附録第八号ノ四



求積表

1	(5.71 + 5.71)	X 5.71 / 2 =	0.71375
2	(5.71 + 5.41)	X 10.14 / 2 =	57.8994
3	(5.71 + 5.41)	X 0.01 / 2 =	0.0556
4	(5.41 + 5.41)	X 0.09 / 2 =	0.4869
5	4.40	X 2.00 =	8.8000
6	0.63	X 2.20 =	1.3860
7	8.30	X 13.00 =	107.9000
8	1.05	X 6.24 =	6.5520
9	(6.24 + 6.08)	X 1.80 / 2 =	11.0880
10	1.15	X 5.74 / 2 =	3.3005
11	(11.82 + 11.92)	X 3.20 / 2 =	37.9840
12	(11.92 + 11.73)	X 2.65 / 2 =	31.33625
13	3.45	X 11.73 / 2 =	20.23425
14	0.15	X 3.41 / 2 =	0.25575
合計			287.99240
床面積			287.99 ㎡

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

物件15・主たる
建物

物件15・附属
建物・符号2

道路

14-1

14-2

19

19-1

単位 ㎡

作製者

昭和61年10月31日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和61年11月12日

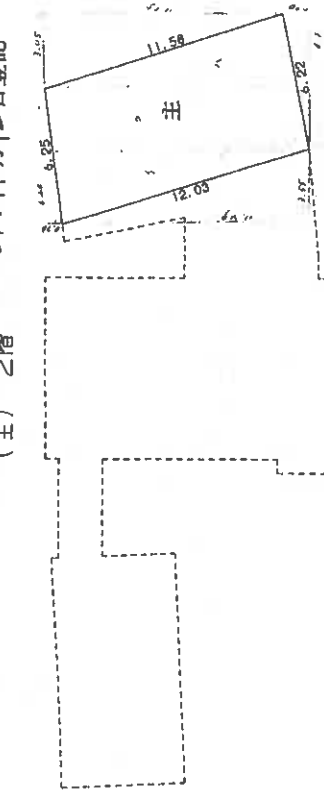
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)
令和6年7月30日 津地方法務局 登記官

0016020

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	16
建物の所在	鈴鹿市上田町字海戸田16番地・14番地1・15番地

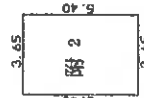
(主) 2階 昭和61年11月12日登記



求積表	
$3.55 \times 11.93 / 2 =$	21.17575
$(11.93 + 11.73) \times 2.65 / 2 =$	31.3495
$3.45 \times 11.73 / 2 =$	20.23425
合計	72.75950
床面積	72.75 ㎡

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附2 1階・2階 (各階同型)



求積表	
$3.65 \times 5.40 =$	19.7100
	19.7100

1階・2階共通床面積 19.71 ㎡

単位 ㎡

作製者	申請人	縮尺
		1/250

昭和61年10月31日作製

(三重県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成2年10月11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。
(津地方法務局館出表所管轄)
令和6年7月30日 津地方法務局

登記官

請求番号：26-19

0016018

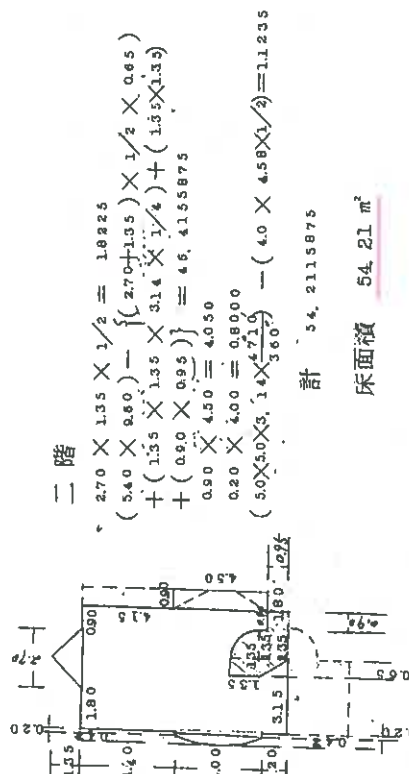
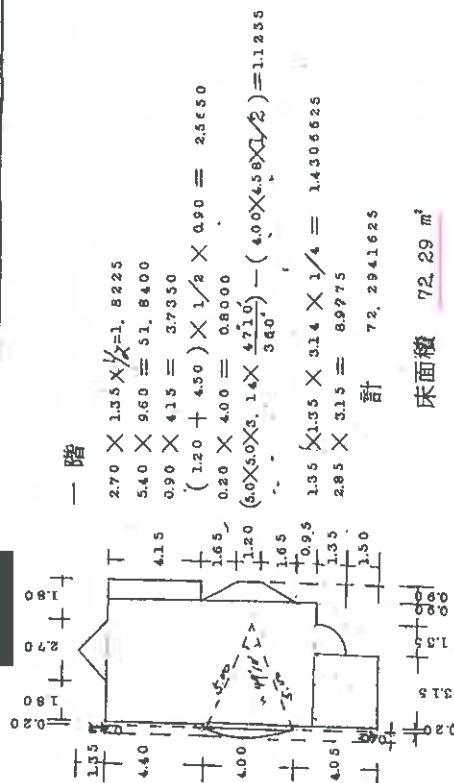
各階平面図

建物図面

家屋番号 14-1

建物の所在 浜鹿市上田町字海戸田14番地1

平成2年10月11日登記



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

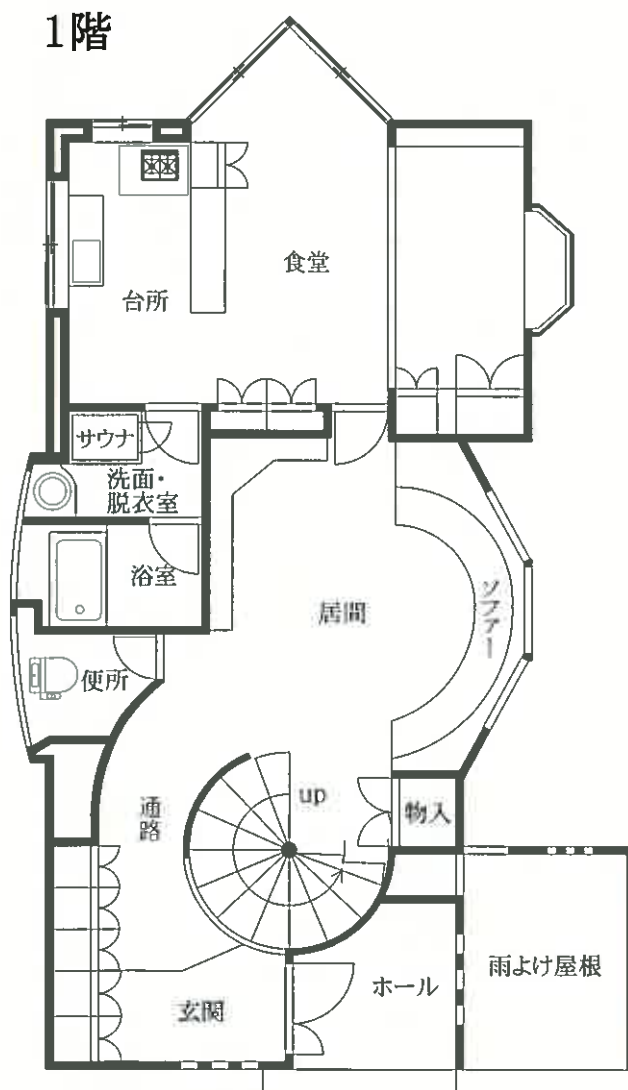
作製者	年10月8日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	------------	----------	-----	----------

(三重県土地家屋調査士会用紙)

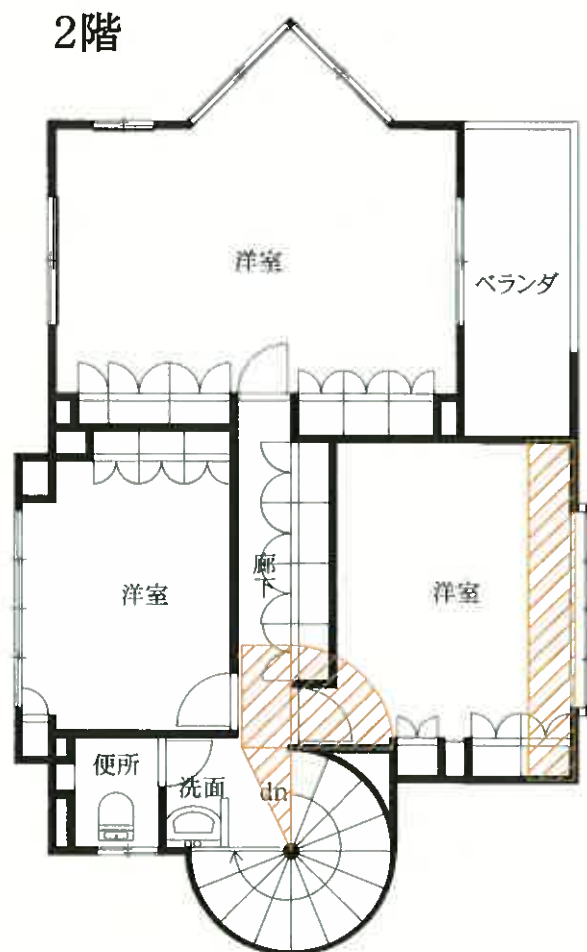
間取図

物件16

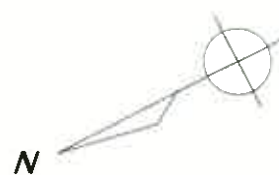
1階



2階



 未登記部分として現況床面積に含めた箇所



S=1/100

配置図 (概略把握による)

