

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

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 9月 4日 午前 9時00分から<br>令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 9月17日 午前10時00分<br>場 所 津地方裁判所売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年10月 6日 午前 9時50分<br>場 所 津地方裁判所民事部                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年10月 2日 午後 1時00分から<br>令和 8年10月 2日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8年 8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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 8, 450, 000<br>6, 760, 000 | 一括       | 1, 690, 000 | 48, 992  | 15, 083  |
| 1    | 4, 240, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 4, 210, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
| 備考   |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 亀山市川合町字西垣内  
地 番 549番1  
地 目 宅地  
地 積 589.73平方メートル
- 2 所 在 亀山市川合町字西垣内549番地1  
家屋 番号 549番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 45.54平方メートル  
2階 45.54平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・居宅  
床 面 積 1階 約50.44平方メートル  
2階 45.54平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 29 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

---

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】

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 5 4 9 番）との境界がやや不明確である。

### 《 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 亀山市川合町字西垣内  
 地 番 549番1  
 地 目 宅地  
 地 積 589.73平方メートル
  
- 2 所 在 亀山市川合町字西垣内549番地1  
 家屋 番号 549番1の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
 床 面 積 1階 45.54平方メートル  
           2階 45.54平方メートル  
 (現況)  
 種 類 店舗・居宅  
 床 面 積 1階 約50.44平方メートル  
           2階 45.54平方メートル



令和7年(ケ)第74号  
令和8年1月23日受理  
令和8年2月12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 亀山市川合町字西垣内  
 地 番 549 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 589.73 平方メートル
  
- 2 所 在 亀山市川合町字西垣内 549 番地 1  
 家屋 番号 549 番 1 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 45.54 平方メートル  
           2 階 45.54 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図(法14条1項)のとおり                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| その他の事項         | 本件土地上に目的外動産である簡易物置(約1.1㎡)と業務用冷蔵庫(約1.4㎡)が存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約50.44㎡ |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある — 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗・居宅(非営業・非居住)として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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)が設置されており、北側には物置(構築物、約2.5㎡)が造作されている。                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

| 関係人の陳述等               |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                              |
| ■ B                   | 私はAさんの破産管財人をしておりましたが、破産手続きは異時廃止で終了しています。立入調査については直接Aさんに連絡してください。                   |
| ■ A<br>(所有者)          | 私は、本件建物を店舗兼居宅として使用していましたが、昨年3月頃に退去していますので、現在は誰も使用していません。<br>建物の1階ではラーメン店を営業していました。 |
| ■ 亀山市役所建築開発<br>グループ係員 | 本件建物は、居宅として建築確認申請が提出されています。本件物件を購入された方が店舗として使用される場合には、建築基準法に準ずる改修が必要になります。         |

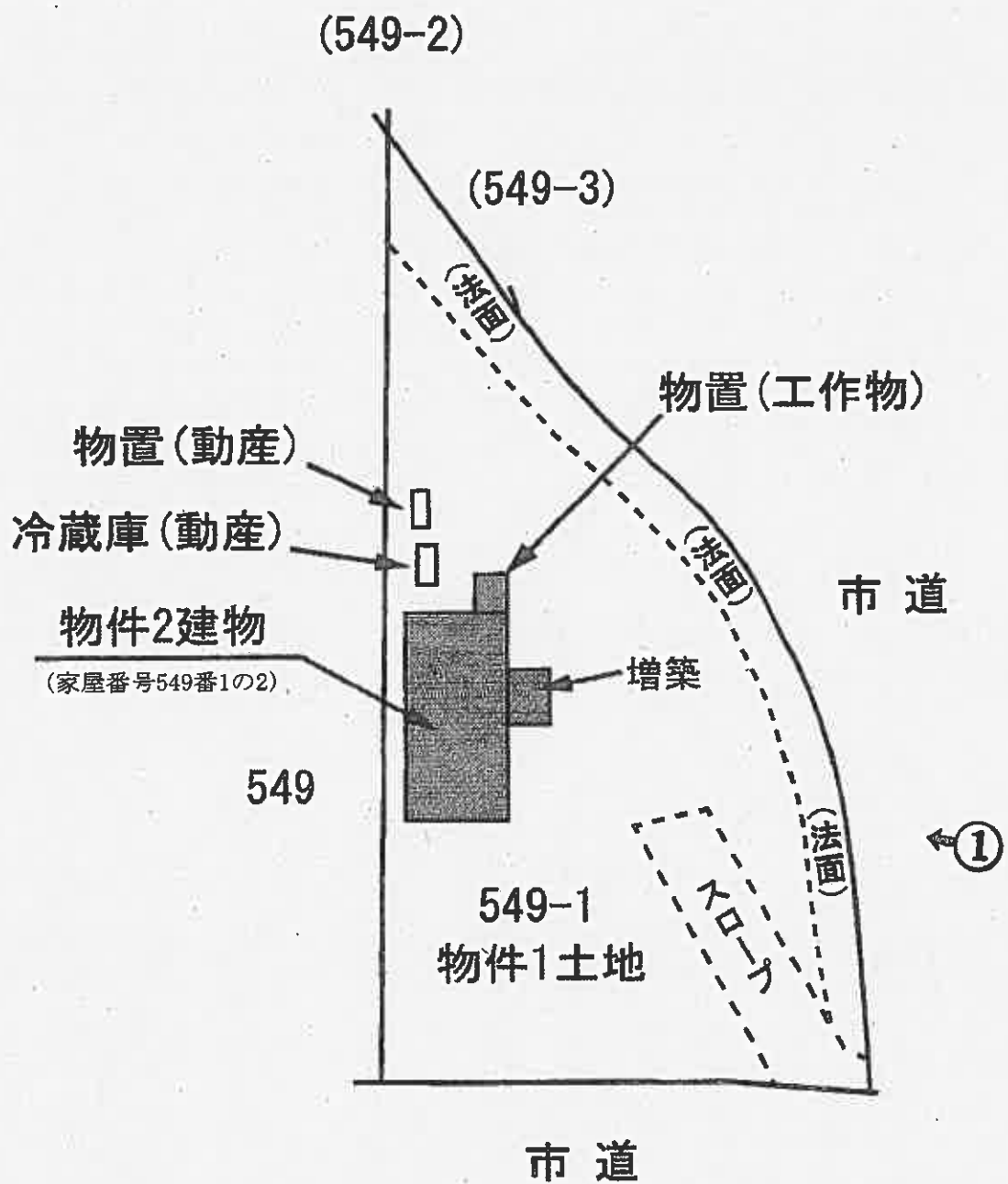
執 行 官 の 意 見

- 本件建物の内部調査及び所有者A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が店舗兼居宅（非営業、非居住）と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。
- 本件建物を店舗として使用する場合には何らかの改修が必要になるものと思われる。
- 物件1土地は、東側の市道と約2.5～3mの高低差がある（写真参照）。

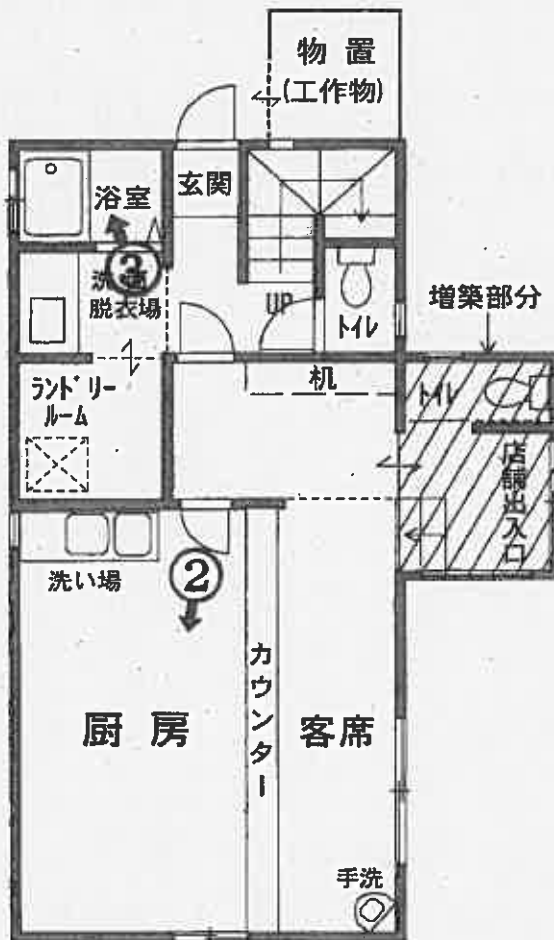
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                      |
| 8年1月23日 (金)<br>13:00-13:30                                                                                                                                                                                                                                                                   | 津地方法務局      | 公図 (地図) の写し, 証明書等交付              |
| 8年1月23日 (金)<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                           | 津地方裁判所      | 亀山市役所に固定資産評価証明書等申請               |
| 8年1月26日 (月)<br>10:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 物件・外観調査                          |
| 8年1月26日 (月)<br>12:10-12:15                                                                                                                                                                                                                                                                   | 津地方裁判所      | 弁護士Bに電話で聴取調査                     |
| 8年2月2日 (月)<br>9:15-9:20                                                                                                                                                                                                                                                                      | 津地方裁判所      | 所有者Aに電話で聴取調査                     |
| 8年2月6日 (金)<br>13:20-13:45                                                                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地       | 物件・立入調査 (全室)、写真撮影 (評価人 酌井美江 同行)。 |
| 8年2月6日 (金)<br>15:35-15:40                                                                                                                                                                                                                                                                    | 津地方裁判所      | 亀山市役所建築開発グループ係員に聴取調査             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                  |

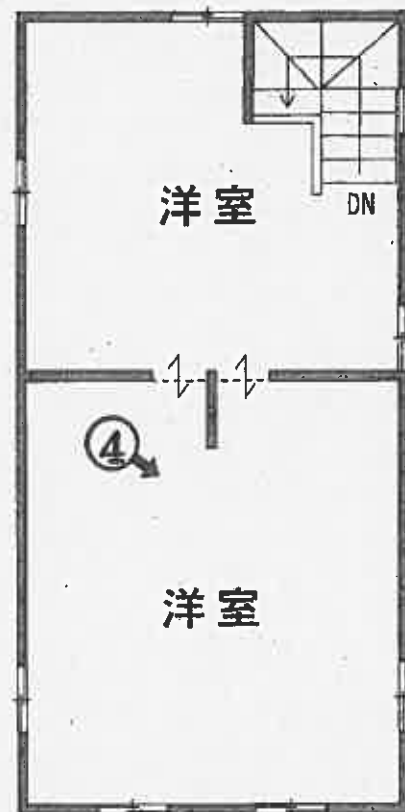
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



←○印写真撮影位置方向番号  
土地建物位置関係図



1 階



2 階

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

物件 2

物件 1

①

物 件  
外 観



②

物件 2  
内 部



③

物件: 2  
内 部



④

物件: 2  
内 部



|             |      |
|-------------|------|
| 令和7年(ケ)第74号 |      |
| 令和8年2月6日    | 現地調査 |
| 令和8年3月2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 8, 4 5 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 4, 2 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 4, 2 1 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 6 1 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の地積、形状及び物件2の家屋番号について）

①物件1の地積測量図（法務局備付）は参考資料2であるが、公図等の配置や形状から、本来は参考資料1が物件1の地積測量図であり、登記地積は当該図面記載の訂正前の591.13㎡であると思われる。その理由として、これらの地積測量図が作成される以前に、西側隣地（549番）上の建物の所在が549番地1として登記されていること（参考資料3）が挙げられる。西側隣地と本件土地の当時の所有者は、相互の所有地の地番を逆に捉えていたのではないかと思われ、参考資料1、2の作成時に分筆前の登記だけを訂正したため、道路用地として分筆する面積が逆になってしまったものと思われる。平成7年に相互の土地が交換されているが、公図等の現状に合わせるために交換されたものと推定される。

②物件1の形状は、参考資料1では北側がやや欠けているが、公図や物件2の建物図面では欠けておらず、詳細は不明である。

③物件2の家屋番号については、土地を交換した際に、西側隣地の建物の所在を（549番地1から549番地へ）訂正していないため、物件2の建物番号が549番1の2となっている。【物件1に2棟の建物が所在するのではなく、家屋番号549番1は西側隣地（549番）に所在する建物である。】

④物件1の登記地積は、道路用地として分筆した面積に若干の違いがあるとしても、もともと残地求積によるもので精度が劣る。公図や建物図面、建築計画概要書等を参考に現地調査を行った結果、道路と高低差が大きく法地を含むうえ、西側隣地との境界（特に北側）もやや不明瞭で、正確な地積や形状を把握するのが困難であったが、概ね配置略図のような形状と推定される。建築計画概要書の敷地面積には632.84㎡と記載されており（完了検査の記録はない）、若干縄のびをしているものと思われるが、上記のとおり不明瞭な部分もあるため、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、ほぼ登記記載と同じ。

| 物件<br>番号 | 所 在 等                                                                        | 登 記                                                                                      | 現 況                                      |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1        | 所 在                                                                          | 亀山市川合町字西垣内                                                                               |                                          |
|          | 地 番                                                                          | 5 4 9 番 1                                                                                |                                          |
|          | 地 目                                                                          | 宅地                                                                                       |                                          |
|          | 地 積                                                                          | 5 8 9. 7 3 m <sup>2</sup>                                                                |                                          |
| 2        | 所 在                                                                          | 亀山市川合町字西垣内 5 4 9 番地 1                                                                    |                                          |
|          | 家屋番号                                                                         | 5 4 9 番 1 の 2                                                                            | ※特記事項参照                                  |
|          | 種 類                                                                          | 居宅                                                                                       | 店舗・居宅                                    |
|          | 構 造                                                                          | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                                                                         |                                          |
|          | 床 面 積                                                                        | 1 階 4 5. 5 4 m <sup>2</sup><br>2 階 4 5. 5 4 m <sup>2</sup><br>延べ 9 1. 0 8 m <sup>2</sup> | 1 階に約 4. 9 m <sup>2</sup> の<br>未登記増築部分あり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                                                                      |                                                                                          |                                          |
| 2        | ・家屋番号 5 4 9 番 1 の建物は、西側隣地 (5 4 9 番) に所在する<br>建物である。(前頁第 2 - 5, その他特別の評価条件参照) |                                                                                          |                                          |

## 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）

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 位 置・交 通                                                  | J R 関西本線「井田川」駅，南西方，直線距離 約 8 3 0 m<br>(附属資料「位置図 1/10, 000」参照)                                                                                                                                                                                                 |                                      |
| 付 近 の 状 況                                                | 市街地郊外の井田川駅に近い既成住宅地域で，周辺では小規模開発等も見られる地域である。                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
| 主な公法上の規制等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                  | 都市計画区域，非線引区域                         |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                      | 指定なし                                 |
|                                                          | 指 定 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                    | 6 0 %                                |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                    | 2 0 0 %                              |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                      | 建築基準法第 2 2 条の指定区域                    |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                  | 三重県建築基準条例第 6 条 (崖に近接する建築物) 等         |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積 5 8 9 . 7 3 m<sup>2</sup> (第 2 頁第 2 - 5 参照)</li> <li>・東西 2 2 m，南北約 4 6 m<sup>2</sup>，形状は不整形，角地。</li> <li>・東側市道より約 0 ~ 3 m 高く，道路側に法地部分 (擁壁有) がある。</li> </ul>                                                       |                                      |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側，有効幅員約 6 . 5 m の市道 (舗装有) に約 0 ~ 3 m 高く接面する。<br/>※建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路</li> <li>・南側，幅員約 1 . 8 m の市道 (舗装有) に約 0 ~ 2 m 高く接面する。<br/>※建築基準法第 上 の道路には該当しない。</li> </ul>                                                 |                                      |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地で，物件 2 の建物の敷地として利用されている。</li> <li>・東側市道と高低差があるため，敷地内にスロープが設置されている。</li> <li>・物件 2 の北側に物置 (工作物，約 2 . 5 m<sup>2</sup>) が設置されているほか，簡易物置 (約 1 . 1 m<sup>2</sup>) と業務用冷蔵庫 (約 1 . 4 m<sup>2</sup>) が置かれている。</li> </ul> |                                      |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                        | 有                                    |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                      | 無                                    |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                        | 有 [ 公共ますはあるが，接続の有無は不明。<br>敷地内に浄化槽あり。 |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・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ないものと思われるが汚染の有無は不明である。</li> </ul>                                                                                                                         |                                      |

(注) 「有」，「無」の基準は以下のとおり。

「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2）

| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                           |                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日(登記記録)                                                                                                                                                      | 平成18年7月1日 新築    |
|                          | 経 過 年 数                                                                                                                                                          | 20年             |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                        | 5年              |
| 主な仕様等                    | 構 造                                                                                                                                                              | 木造              |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                              | 亜鉛メッキ鋼板ぶき       |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                              | サイディング等         |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                              | ビニールクロス, 合板等    |
|                          | 天 井                                                                                                                                                              | ビニールクロス等        |
|                          | 床                                                                                                                                                                | フローリング, コンクリート等 |
|                          | 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     |
| 床 面 積<br>(現 況)           | 1階 45.54㎡ + 約4.9㎡(未登記増築部分, 増築年月日不詳)<br>2階 45.54㎡<br>延べ 約95.98㎡                                                                                                   |                 |
| 現況用途等                    | 現 況 用 途                                                                                                                                                          | 店舗・居宅           |
|                          | 間 取                                                                                                                                                              | 附属資料「建物間取図」参照   |
| 品 等                      | やや劣る。                                                                                                                                                            |                 |
| 保守管理状態                   | やや劣る。(内壁のクロスに汚損等が見られる。)                                                                                                                                          |                 |
| 建物利用状況                   | 所有者が空家(空店舗)として管理占有している。詳細は現況調書参照。                                                                                                                                |                 |
| 特 記 事 項                  | ・専用住宅として建築確認を受けているが, 完了検査の記録はない。現地調査時は1階の一部が店舗に改装されており, 亀山市役所によると物件2を現在と同じ用途で使用する場合, 建築基準法に抵触しないよう改修等が必要になる可能性があるとのこと。(詳細な内容については不明)<br>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 |                 |

## 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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>オ＝ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 30,800               | 0.65            | 589.73          | 1.00            | 11,800,000                |

※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 (画地条件)  
 ① 方位 1.01  
 ② 角地 1.01  
 ③ 規模・形状 0.80  
 ④ 道路との高低差(法地含む) 0.80  
 ※①～④相乗積:少数第3位四捨五入

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。(第2頁第2－5参照)

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(建物を同じ用途で利用する場合、改修等を要する可能性があること等も考慮)を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>エ＝ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 2        | 150,000             | 約95.98             | 0.16     | 2,300,000                 |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(20 + 5) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.35) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.16$$

※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

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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ウ＝ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 11,800,000        | 0.40          | 法定地上権 | 4,720,000                |

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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

| 物件<br>番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)ウ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|
| 1            | 11,800,000                                | -4,720,000                                 |                     | 1.00            | 0.60                | 4,240,000                   |
| 2            | 2,300,000                                 | +4,720,000                                 | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 4,210,000                   |
| ＝ 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 8,450,000                   |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・特になし

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（評価人作成，1/10,000，1/2,500）
- ・ 地図に準ずる図面（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）
- ・ 参考資料1～3（法務局備付，対象不動産及び西側隣地の地積測量図等）

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約6.5mの舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地（道路と等高）

(2) 地価公示価格：亀山－2

所 在： 亀山市みずほ台1番291

価 格： 42,200 円/㎡

位 置： JR関西本線「井田川」駅の北西方，道路距離約2.0km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 215㎡

供給処理施設： 水道，ガス，下水

接 面 街 路： 南西側，幅員5.5m市道

用 途 指 定 等： 都市計画区域内，非線引区域，第1種低層住居専用地域  
（指定建蔽率60%，指定容積率100%）

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

| 価 格 時 点<br>(年 月 日) | 価 格<br>(円/㎡)<br>ア | 時 点<br>修 正<br>イ            | 標準化<br>補 正<br>ウ          | 地 域<br>要 因<br>エ          | 規準とした価格<br>(円/㎡)<br>ア×イ×ウ×エ |
|--------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 令和7年1月1日           | 42,200            | $\times \frac{101.4}{100}$ | $\times \frac{100}{105}$ | $\times \frac{100}{132}$ | = 30,800                    |

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・105（方位格差を考慮した）

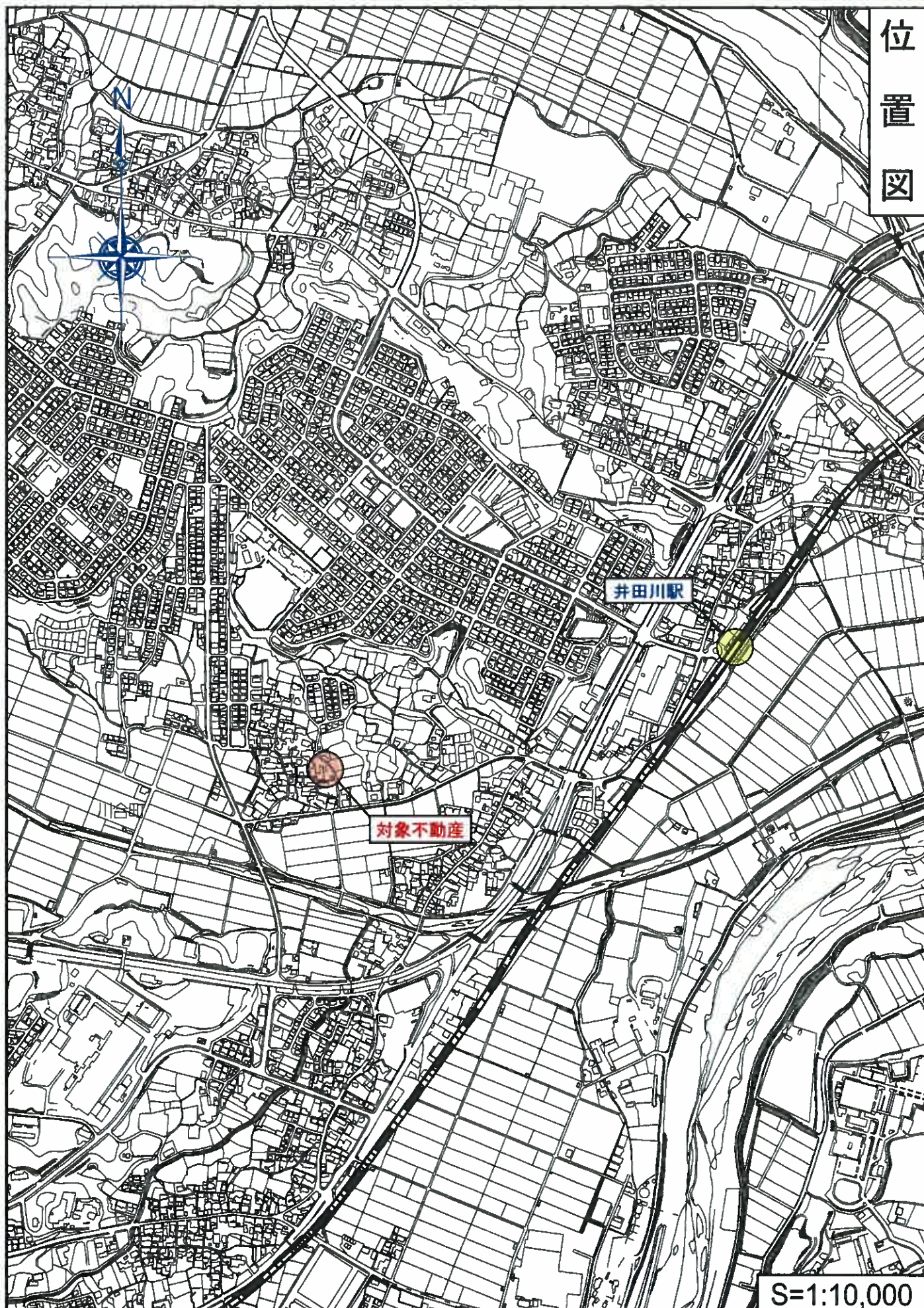
エ 主たる地域要因内訳・・・132（交通，街路，環境条件格差等を考慮した）

(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，30,800 円/㎡と決定した。

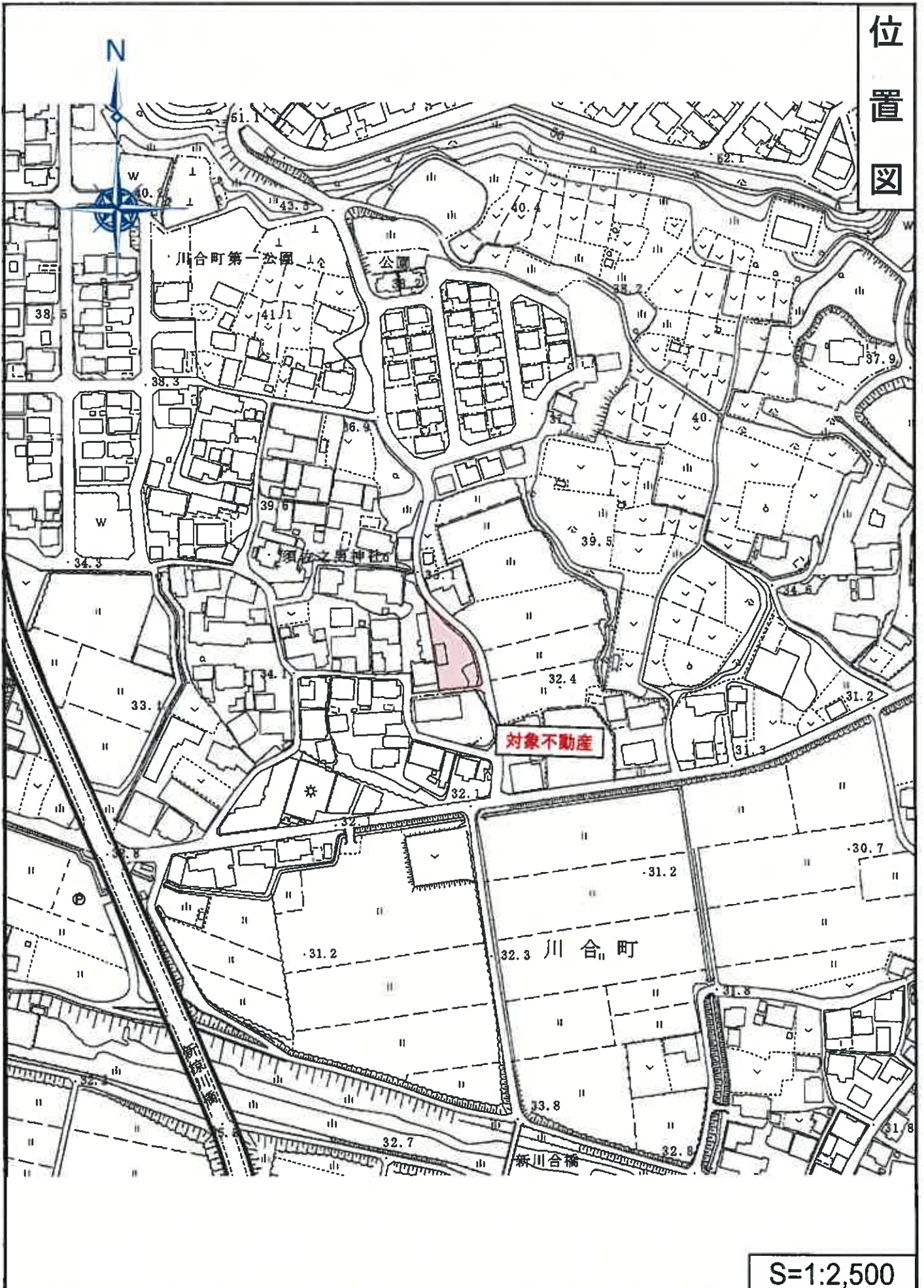
○ 標準価格 **30,800円/㎡**

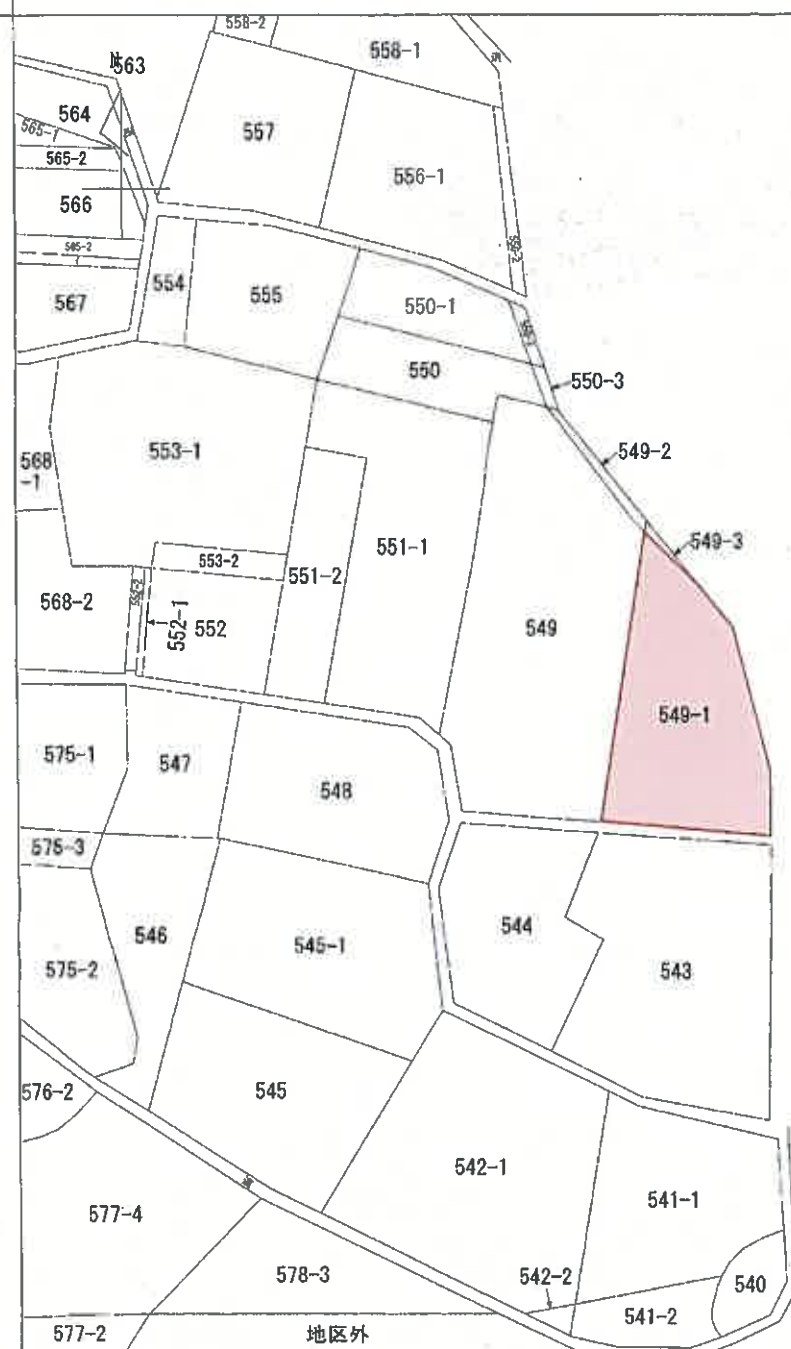
位置図



S=1:10,000

位置図





(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。



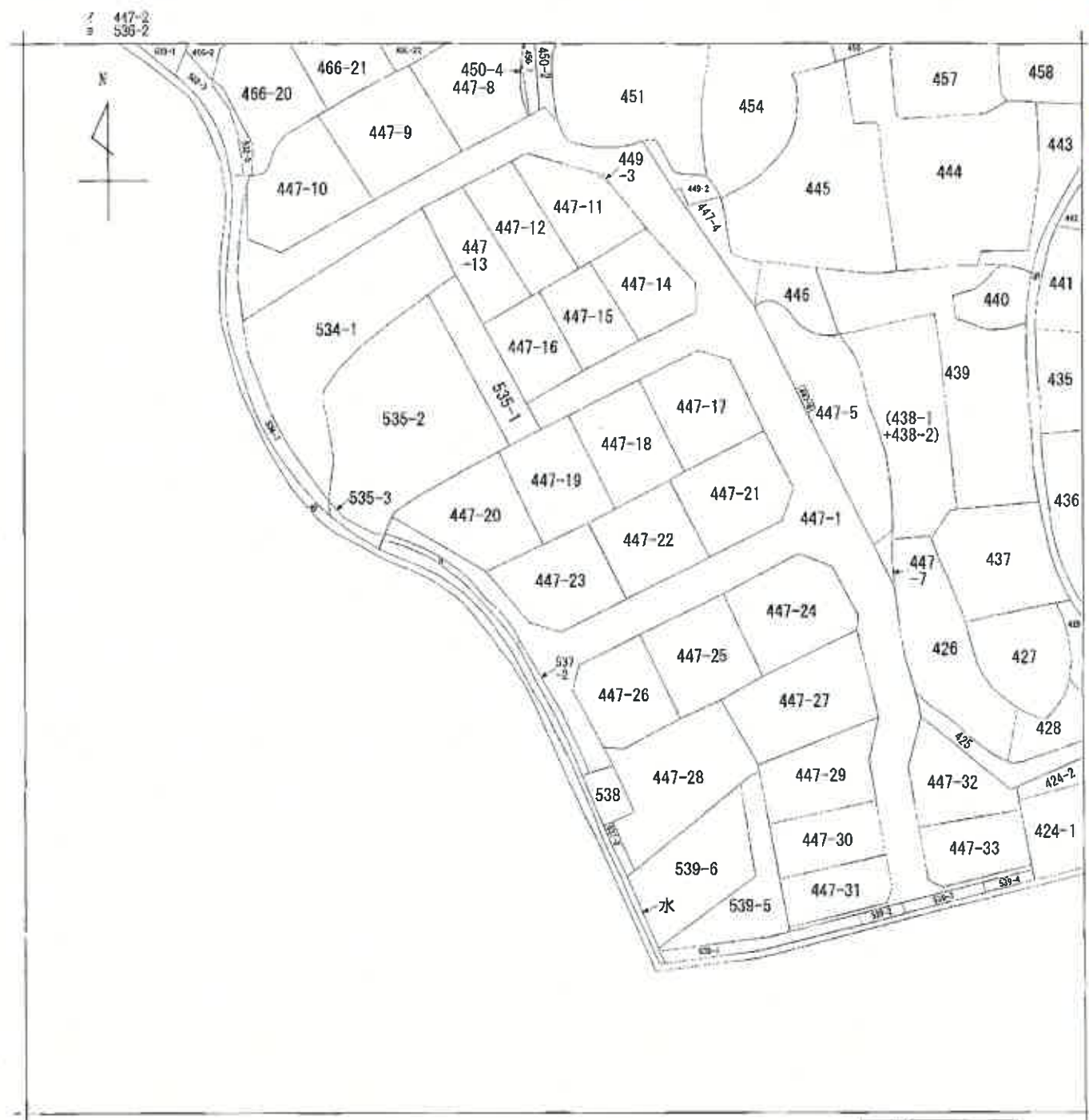
|       |      |            |         |           |          |       |      |           |
|-------|------|------------|---------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 亀山市川合町字西垣内 |         |           | 地番       | 549番1 |      |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区分       | 座標系又は記号 | 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 |      |            |         | 備付年月日(原図) |          |       | 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。  
(津地方法務局管轄)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年11月10日

東京法務局中野出張所  
登記官



地番区域見出

川合町

|              |      |            |  |                   |                      |     |          |            |           |
|--------------|------|------------|--|-------------------|----------------------|-----|----------|------------|-----------|
| 請求<br>部分     | 所 在  | 龜山市川合町字星沢  |  |                   |                      | 地 番 | 447番23   |            |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 縮尺不明 | 精 度<br>区 分 |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年 月 日 |      |            |  |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>事 項 |           |

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成18年7月6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。  
(津地方方法務局管轄)  
令和7年11月10日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：30-3

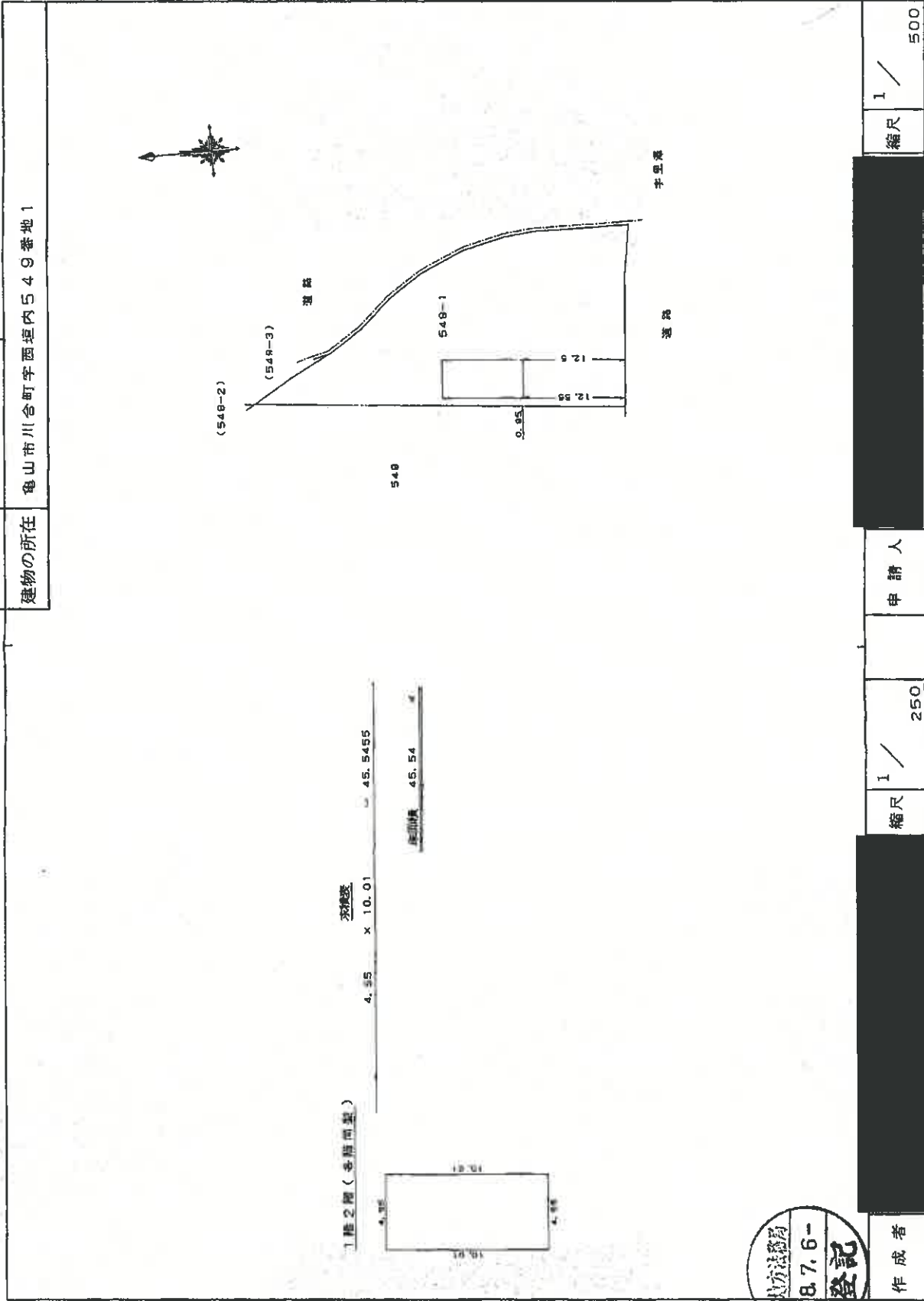
118101

家屋番号 549番1の2

建物の所在 亀山市川合町字西垣内549番地1

建物図面  
各階平面図

別記第二号 (第七十四条第三項関係)



作成者

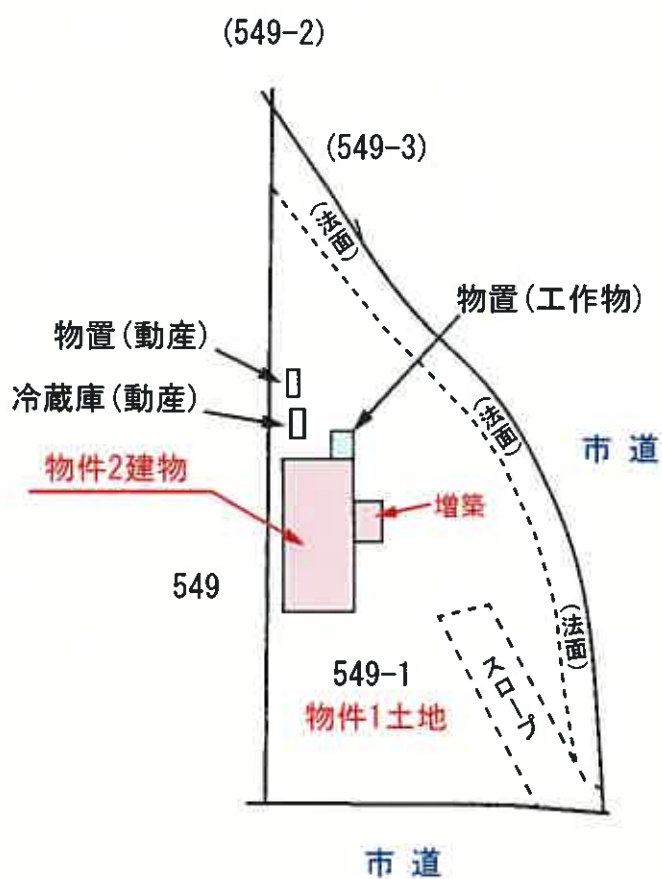
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

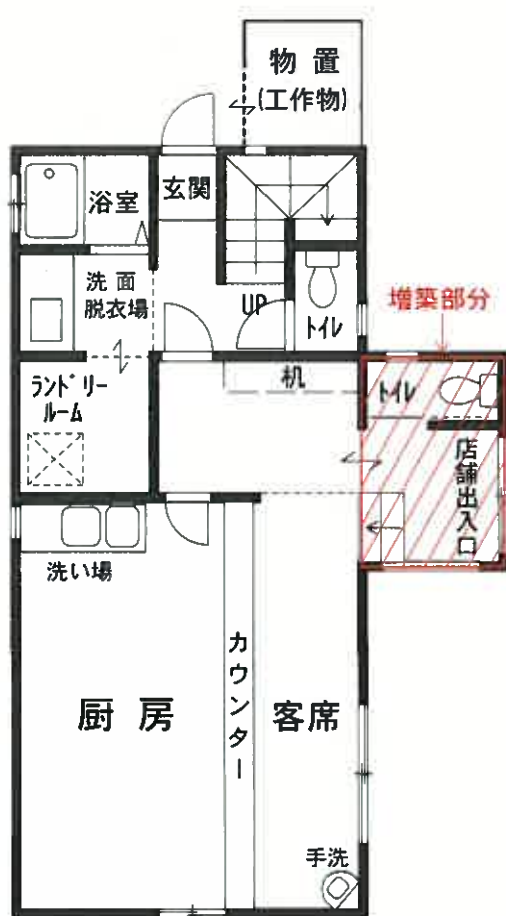
(三重県土地家屋調査士会管轄)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

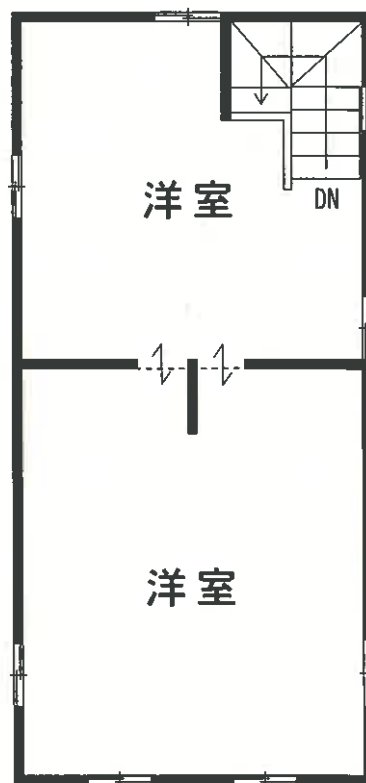


※建物図面をもとに作成した略図である。

建物間取図



1 階



2 階

(参考資料 1)

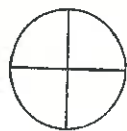
前 549  
後 549  
549~53

新地

積測量図

所在地 川合 町字 西垣内

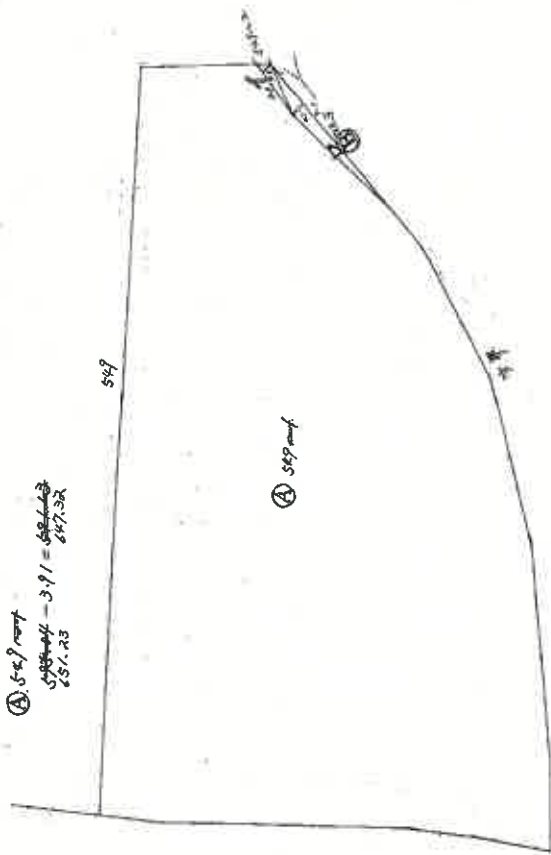
昭和53年12月16日登記



⑧ 549~53

| 大  | 斜   | 小   | 傾 | 積面積  |
|----|-----|-----|---|------|
| 1  | 2.9 | 1.5 |   | 1.45 |
| 2  | 7.1 | 0.7 |   | 6.57 |
| 合計 |     |     |   | 7.82 |
| %  |     |     |   | 3.91 |

⑨ 549~53  
 $549.44 - 3.91 = 545.53$   
547.32



作成者

昭和53年12月13日作成

嘱託人

1/20

(土附第27号)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：昭和53年12月16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。  
(津地方支務局管轄)  
令和7年11月10日 東京支務局中野出張所

登記官

請求番号：30-2

(参考資料2)

341551

前549-1 前

地番 ⑤ 549-2 549-1

所在 亀山市 川合

積測量図

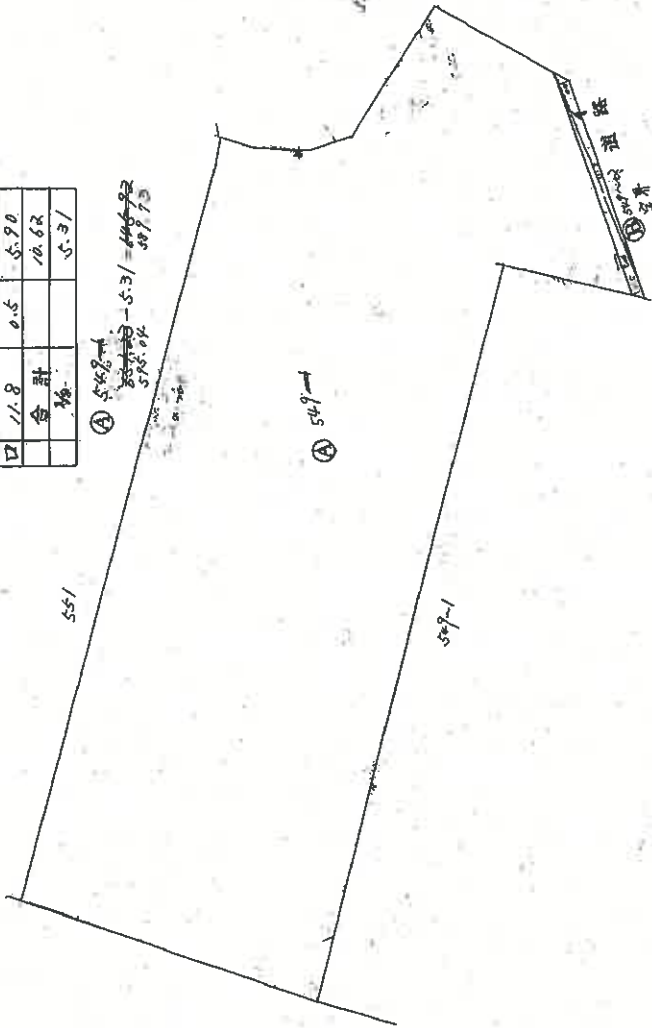
町字 面垣内

昭和53年12月16日登記



| 大    | 小   | 斜 | 倍面積   |
|------|-----|---|-------|
| 11.8 | 0.4 |   | 4.72  |
| 11.8 | 0.5 |   | 5.90  |
| 合計   |     |   | 10.62 |
| ⑤    |     |   | 5.31  |

⑤ 549-2  
 $549-1 - 5.31 = 10.62$   
 $549-1 = 10.62$



作成者

昭和53年12月16日作成

嘱託人

縮尺

1/2000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

118100

建築物平面図

(参考資料3)

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 549番 /            |
| 建物の所在 | 豊山町川谷町字西垣内549番地の1 |

|             |  |       |  |
|-------------|--|-------|--|
| 昭和50年2月10日登 |  | 製作年月日 |  |
| 昭和50年2月10日  |  | 製作者   |  |
|             |  | 申請人   |  |
|             |  |       |  |

(主) 求積  $10.90\text{m} \times 8.56\text{m} = 93.536\text{m}^2$       附(1) 求積  $10.90\text{m} \times 4.60\text{m} = 50.140\text{m}^2$       附(2) 求積  $4.90\text{m} \times 4.90\text{m} = 24.01\text{m}^2$

床面積  $109.65\text{m}^2$       床面積  $50.14\text{m}^2$       床面積  $66.15\text{m}^2$

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)