

令和7年（ケ）第4号

物件番号3～6

〔注意事項〕

本件は、物件番号3～6の売却です。

※入札の際には、物件番号をお間違えのないよう

御注意ください

津地方裁判所四日市支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

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 9 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 4 0 分 場 所 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 1 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 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 7 年 8 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|------------------------|
| 3 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 |
| | 地 | 番 | 3 1 1 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 |
| | 地 | 番 | 3 1 1 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 7 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 |
| | 地 | 番 | 3 1 1 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 . 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 3 1 1 番地 9 |
| | 家屋 | 番号 | 3 1 1 番 9 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 7 8 . 9 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6 . 4 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

1 不動産の表示

【物件番号3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5】

本件所有者及びDが占有している。Dの賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号6】

本件所有者及びDが占有している。D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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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したものですので、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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 桑名市多度町香取字高割 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 桑名市多度町香取字高割 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 桑名市多度町香取字高割 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 . 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 桑名市多度町香取字高割 3 1 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 9 0 平方メートル
2 階 2 6 . 4 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年5月7日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

(その2－物件3～6関係分)

津地方裁判所四日市支部

執行官 野 添 学

(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

- | | | | | |
|---|----|-----|-------------------|------------|
| 3 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 | |
| | 地 | 番 | 3 1 1 番 9 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 2 5. 0 0 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 | |
| | 地 | 番 | 3 1 1 番 1 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 9 7. 0 0 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 | |
| | 地 | 番 | 3 1 1 番 1 2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 7. 0 0 平方メートル | |
| 6 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字高割 | 3 1 1 番地 9 |
| | 家屋 | 番号 | 3 1 1 番 9 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 | 面 | 積 | |
| | | 1 階 | 7 8. 9 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 6. 4 6 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3～5			
現況地目	☒ 宅地(物件3～5) ☐ 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のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☒ その他の者(D) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有しているほか、その他の者が本土地上にユニットハウスを置くなどして犬の飼養施設として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	物件3～5土地は物件6建物の敷地として一体的に利用されており、各筆間の筆界は現況では判然としない。			
建物	物件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:			
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(D) 建物所有者が本建物を元住居として荷物を残置して使用しているほか、その他の者が犬の飼養施設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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3～5関係)			
占有範囲		■全部 (共同占有)	
占有者		■A (所有者)	■D (Aの長女)
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 犬の飼養施設 ☐ 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(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())	☒ 陳述(■A (所有者)、■D (Aの長女)) ☒ 文書(■土地及び建物賃貸借契約公正証書謄本)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和3年4月1日ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日	占有開始時期ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年4月 1日から ☒ 令和33年3月31日まで30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	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年4月 1日から ☒ 令和33年3月31日まで30年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	金6.00万円 (令和2年2月29日、一括払)
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

(3枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		■全部 (共同占有)	
占有者		■A (所有者)	■D (Aの長女)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 元居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 犬の飼養施設 ☐ 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(■D (Aの長女)) ☐ 文書()	■陳述(■A (所有者)、■D (Aの長女)) ■文書(■土地及び建物賃貸借契約公正証書謄本)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	
占有開始時期		令和3年4月1日ころ	
最初の契約等	契約日	占有開始時期ころ	
	期間	令和3年4月1日から ☒ 令和3年3月31日まで30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	令和3年4月1日から ☒ 令和3年3月31日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの元破産管財人弁護士)	1 私は物件3～6の所有者であるAさんの元破産管財人弁護士ですが、物件3～6の土地建物については、破産手続において裁判所の許可を得て破産財団から放棄しています。 2 物件3～6の北側にAさんの娘さんの家がありますが、その娘さんが本件の物件を使用していると聞いています。
■ A (所有者)	本件物件については、私の娘夫婦が営む犬のブリーダーの事業用に賃貸しています。 (令和7年5月13日聴取)
■ D (Aの長女) (AとDの夫が同席)	1 私は本件土地建物全部を父Aから借りています。その関係で、父とは賃貸借契約の公正証書を交わしています(当職に公正証書謄本を提示)。 2 私はここで「FBI BUHI」という事業所の名称でフレンチブルドックのブリーダー業を営んでいます。会社組織で営んでいるわけではありません。桑名保健所にもここを事業所とする届出をしてあります(当職に第一種動物取扱業登録証等を提示)。 3 父はここには住んでいませんが、本件の建物内に存在する家財道具類の大半は父のもです。 4 敷地内に存在するユニットハウスは、元々父が置いたものですが、令和3年3月ごろに私が譲り受けました。 5 本件物件の北側の建物は私どもの住居で、その建物から本件建物にわたるようにして犬が逃げないように柵を設置してありますが、その柵は置いてあるだけのもので、固定はしていません。 (以上、令和7年5月23日聴取) 6 公正証書を作成したのは令和3年11月のことですが、私が実際に父から本件土地建物を賃借して使用し始めたのは令和3年4月1日ころからで間違いありません。 7 30年間分の賃料600万円を令和2年2月29日に支払った経緯ですが、その当時、多度町香取177番地にあった父が営んでいた帽子店の建物を取り壊すという話になった際、父がその取り壊し費用を必要としていた事情があり、それなら本件土地建物を父から賃借することとし、その賃料を先渡しする形にして取り壊し費用を捻出してあげようということで先払いの形で賃料を支払ったのです。そして、その支払いの事実を公正証書でお互いが確認する形を取りました。 (以上、令和7年6月5日聴取)

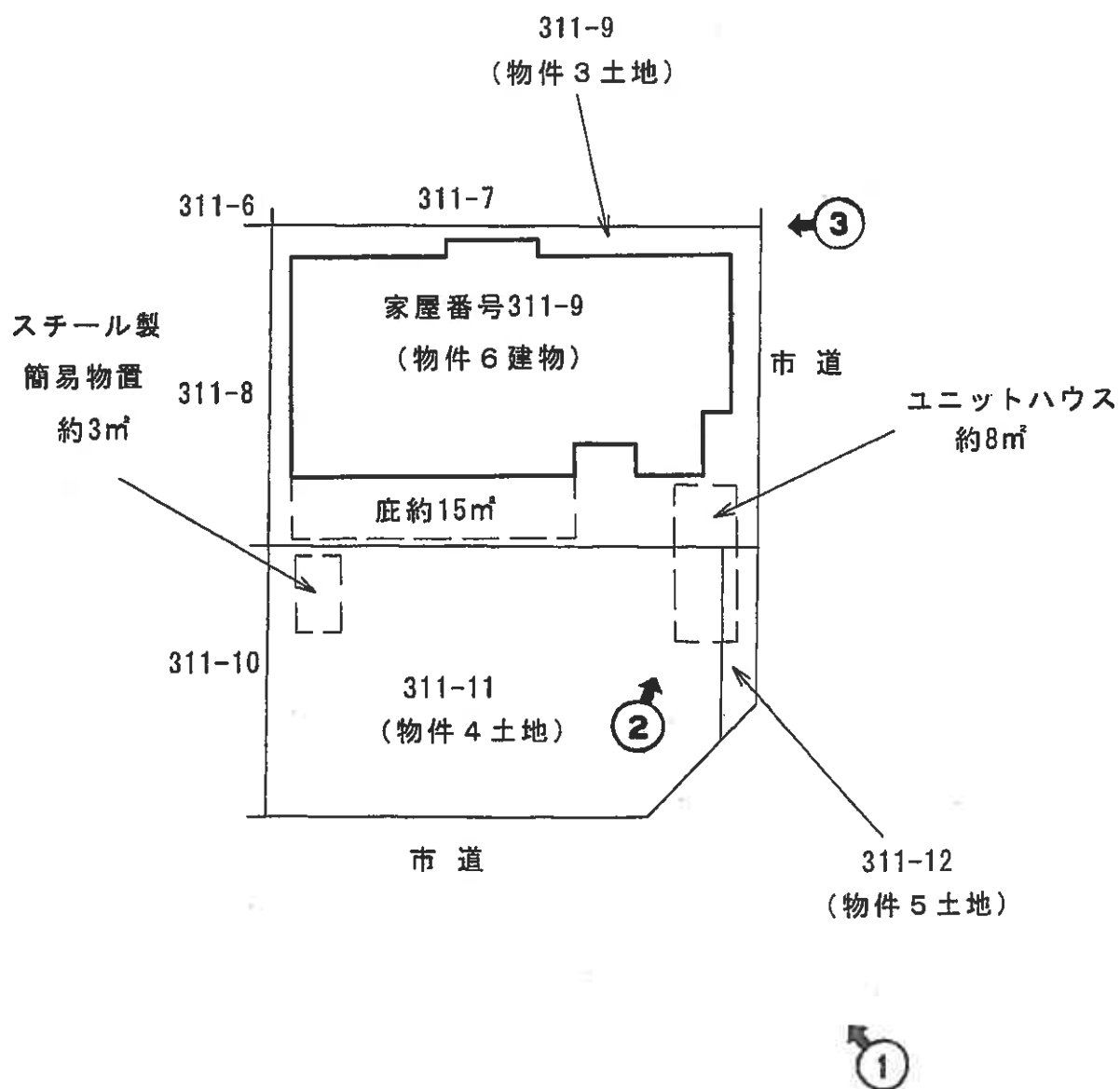
執行官の意見

- 1 物件6建物の玄関戸には、連絡先として「FBI BUHI」と連絡先の電話番号が記載された紙が貼られていた。また、敷地内に置かれたユニットハウスの掃き出し窓にも「FBI BUHI」の記載があった。
- 2 物件6建物1階のリビングルームでは、ケージに入れられた犬が飼育されていた(写真⑤)。また、室内には食卓セット、食器棚、冷蔵庫、タンス、ベッド、テレビ等の家財道具類も存在した。
なお、所有者Aの住民票の記載によると、同人は過去には本件物件所在地に居住していたものの、令和6年4月に他所へ転居している。
- 3 所有者Aの長女Dから提示を受けた土地及び建物賃貸借契約公正証書謄本によると、AとDの間で令和3年11月26日付けで物件3土地と物件6建物を対象とした賃貸借契約が締結されており、その内容は本報告書3枚目及び4枚目に記載したとおりである。なお、物件3～5土地が物件6建物の敷地として一体利用されている状況にあることを踏まえ、本報告書では前記賃貸借契約は実質的には物件3～6の土地建物を対象としているものと認めた。
- 4 Dから提示を受けた三重県桑名保健所発行の第一種動物取扱業登録証により、Dは令和3年4月8日付けで「FBI BUHI」の事業所名で三重県桑名市多度町香取311番地9を所在地とする第一種動物取扱業登録を得ていることを認定した。
- 5 本件物件の占有関係については、関係人から提示された契約関係、登録関係の書類、物件の現況並びに関係人の陳述を踏まえ、本報告書においてはA、D間の賃貸借契約をひとまずは正常なものと認め、本報告書2枚目ないし4枚目記載のとおり認定した。なお、Dの賃借権は最先の抵当権に後れるものである。
- 6 物件3～5土地に跨がるようにして存在するユニットハウス(約8㎡)は、基礎が固定されておらず、動産と認めた。また、敷地の西側にも動産たるスチール製簡易物置(約3㎡)が置かれていた。
- 7 物件6建物の北側の底の一部や雨樋がわずかに北側隣地(地番311番7)に越境している可能性がある。また、関係人の陳述にもあるとおり、同北側隣地との間にわたるように柵(動産)が設置されていた(以上写真③参照)。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月 7日 (水) 11:15-11:25	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月 9日 (金) 13:00-13:10	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
7年 5月13日 (火) 10:40-10:50	電話	債務者会社破産管財人弁護士から電話聴取
7年 5月13日 (火) 10:55-11:05	電話	所有者から電話聴取
7年 5月23日 (金) 12:50-13:50 14:15-14:25	物件所在地	所有者、所有者の長女とその夫と面談聴取、評価人同行
7年 6月 5日 (木) 9:30-9:35 10:50-10:55	電話	所有者の長女から電話で補充聴取
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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

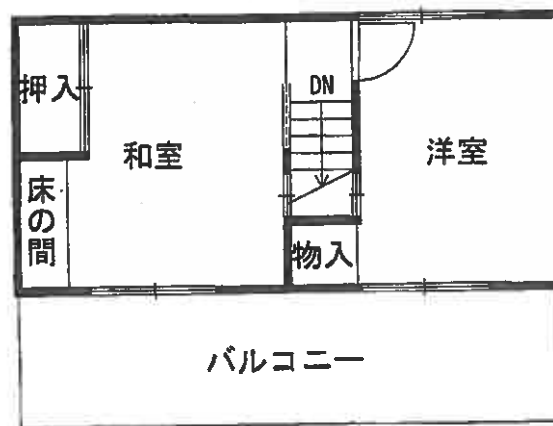
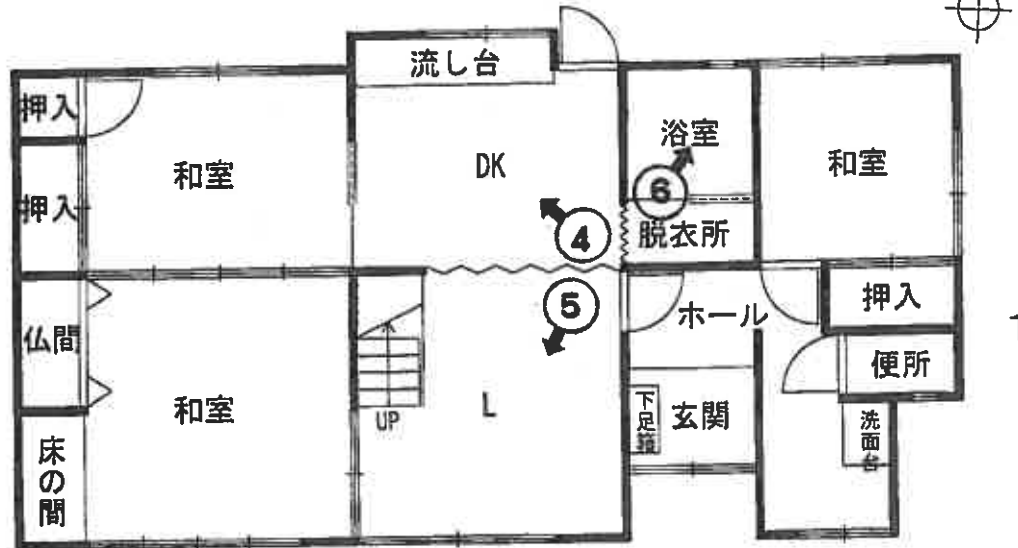
土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間取図

【物件6建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



本件建物

ユニットハウス
(件外動産)

本件土地

②

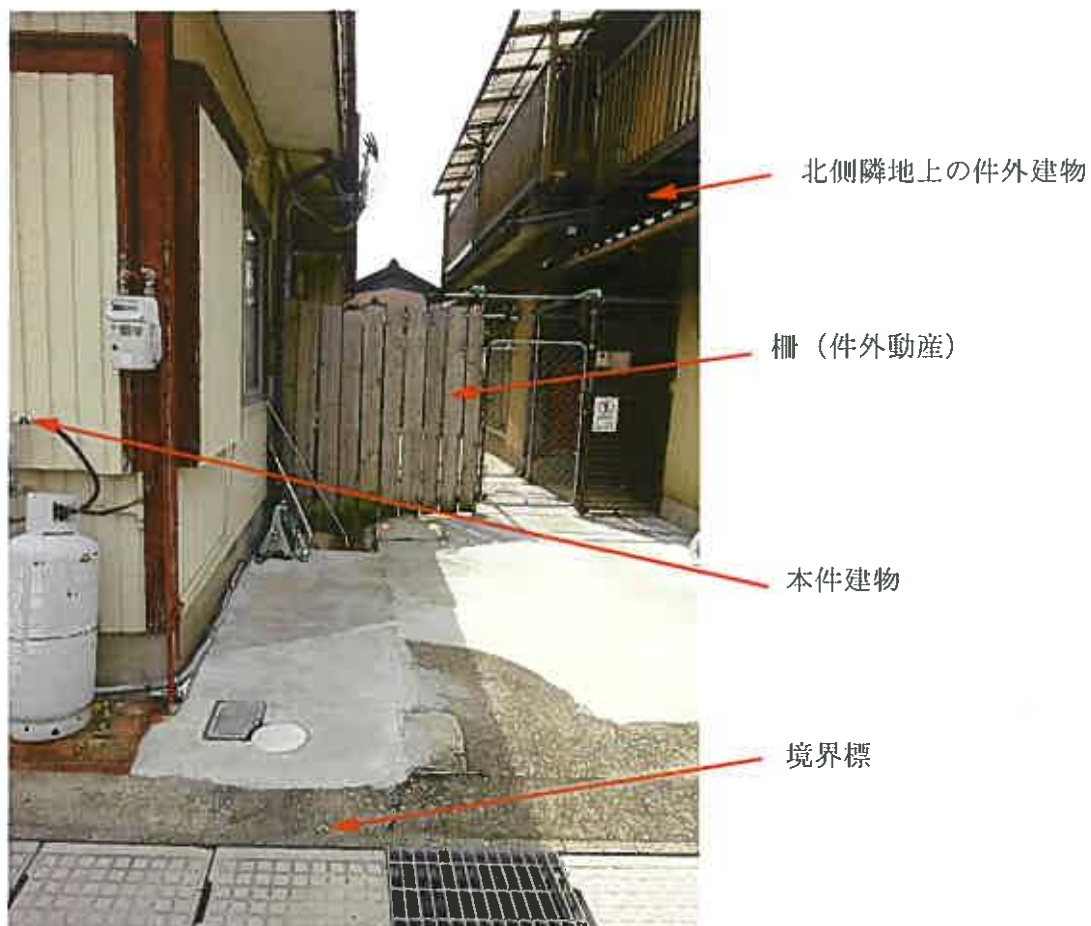


本件建物

ユニットハウス(件外動産)

(10枚目)

③



④



写真④～⑥は
本件建物の
内部を撮影

⑤



⑥



令和7年（ケ）第4号 物件3～6	
令和 7 年 5 月 2 3 日	現地調査
令和 7 年 6 月 1 2 日	評 価

津 地 方 裁 判 所 四 日 市 支 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

市 川 裕 規

第1 評価額

一括価格	
金 4,430,000 円	
内訳価格	
物件 3 (土地)	金 1,390,000 円
物件 4 (土地)	金 1,800,000 円
物件 5 (土地)	金 120,000 円
物件 6 (建物)	金 1,120,000 円

- 1 一括価格は、物件3～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 目的土地の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、目的建物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
特になし。

* * * 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
3	所在	桑名市多度町香取字高割	
	地番	3 1 1 番 9	
	地目	宅 地	
	地積	125.00 m ²	
4	所在	桑名市多度町香取字高割	
	地番	3 1 1 番 1 1	
	地目	宅 地	
	地積	97.00 m ²	
5	所在	桑名市多度町香取字高割	
	地番	3 1 1 番 1 2	
	地目	宅 地	
	地積	7.00 m ²	
6	所在	桑名市多度町香取字高割 3 1 1 番地 9	
	家屋番号	3 1 1 番 9	
	種類	居 宅	
	構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 78.90 m ² 2階 26.46 m ² 延べ 105.36 m ²	
番号	特 記 事 項		
3 4 5 6	なし		

* * * 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3～5）

位 置・交 通	養老鉄道養老線「多度」駅 東方・直線距離 約810m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	多度川の流域に比較的近い、低地の住宅地域であり、地域内には主に戸建住宅が建ち並ぶ。	
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1種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：229.00㎡ ・ほぼ長方形 ・（南側道路に対し）間口：14m，奥行：約17m ・おおむね平坦地勢 ・下記のとおり、東側道路は幅員が4mに満たない、建築基準法第42条2項道路に付、対象土地において、11㎡程度の道路後退が必要。	
接 面 道 路	・南側 幅員約5m（種別：市道）、舗装あり ・東側 幅員約3.2m（種別：市道）、舗装あり ※南側道路は、建築基準法第42条1項1号道路。東側道路は、建築基準法第42条2項道路。 ※接面道路に対しほぼ等高	
土地の利用状況等	・物件6建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	○対象土地内に、ユニットハウスとスチール製簡易物置が設置されていた。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

(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6）

区 分	主である建物	
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44年9月日不詳 新築
	経 過 年 数	56 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板、モルタル等
	内 壁	プリント合板、じゅらく、タイル貼り等
	天 井	化粧石膏ボード、杉柰合板等
	床	フローリング、畳、フロアパーケット等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	I Hクッキングヒーター
床面積（現況）	1 階	78.90 m ²
	2 階	26.46 m ²
現況用途等	延べ	105.36 m ²
	現 況 用 途	居 宅
品 等	間 取	附属資料「建物見取図」参照
	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・犬飼養施設として利用されていた。全般的に、劣化の進行が認められた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○登記記録によると、平成13年4月日不詳に、1階部分の増築が行われている。増築前の1階床面積は、75.41m²であった。 ○建物南面に庇あり。 ○建物北側の雨樋辺りが、ごく一部であるが、北側隣接地（地番311番7）の上空にまで、越境している可能性がある。 ○玄関出入口は外側から施錠ができない、とのことであり、建物の出入りは北側の勝手口から行われていた。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

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3～5）

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
3	29,800	1.04	125.00	1.00	3,870,000
4	29,800	1.04	97.00	1.00	3,000,000
5	29,800	1.04	7.00	1.00	210,000

※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・・・・・・ 1.04

・画地条件（方位、角地等）1.04

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。

(2) 建物価格（物件6）

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
6	160,000	105.36	0.02	330,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(56 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.60 \text{ (観察減価率)})$$

$$= 0.02$$

※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

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

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
3	3,870,000	0.40	法定地上権	1,550,000
4	3,000,000	—	—	—
5	210,000	—	—	—
合 計				1,550,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

・目的建物の登記上の所在地である物件3土地のみに土地利用権等が及ぶものと判断し、この土地では、法定地上権の成立を前提とした。

(2) 内訳価格及び一括価格

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
3	3,870,000	－ 1,550,000		1.00	0.60	1,390,000
4	3,000,000	—		1.00	0.60	1,800,000
5	210,000	—		1.00	0.60	120,000
6	330,000	＋ 1,550,000	1.00	1.00	0.60	1,120,000
一 括 価 格 (合計)						4,430,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5m舗装市道沿いの規模約220㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：桑名 - 5

所 在 : 桑名市多度町香取字元割190番
 価 格 : 29,200 円/㎡
 位 置 : 養老鉄道養老線「多度」駅の北東方 道路距離約1.2km
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 125 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 北東側、幅員4.5m市道
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域・市街化区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要 : 低層一般住宅のほか小売店舗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/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	29,200	$\times \frac{99.1}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{96}$	= 29,800

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位：+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 96 (街路、交通接近条件格差を考慮)

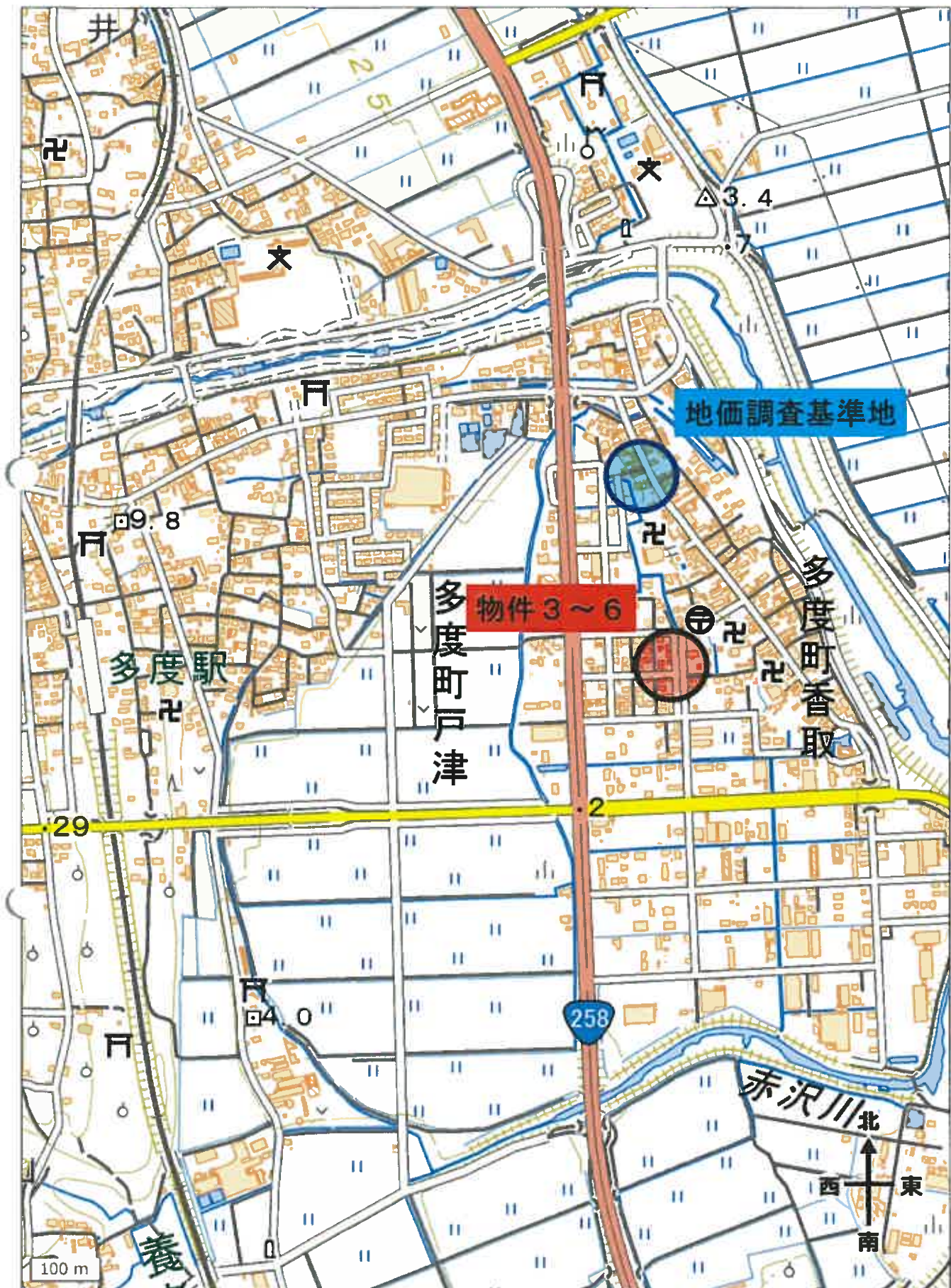
(4) 標準価格の決定

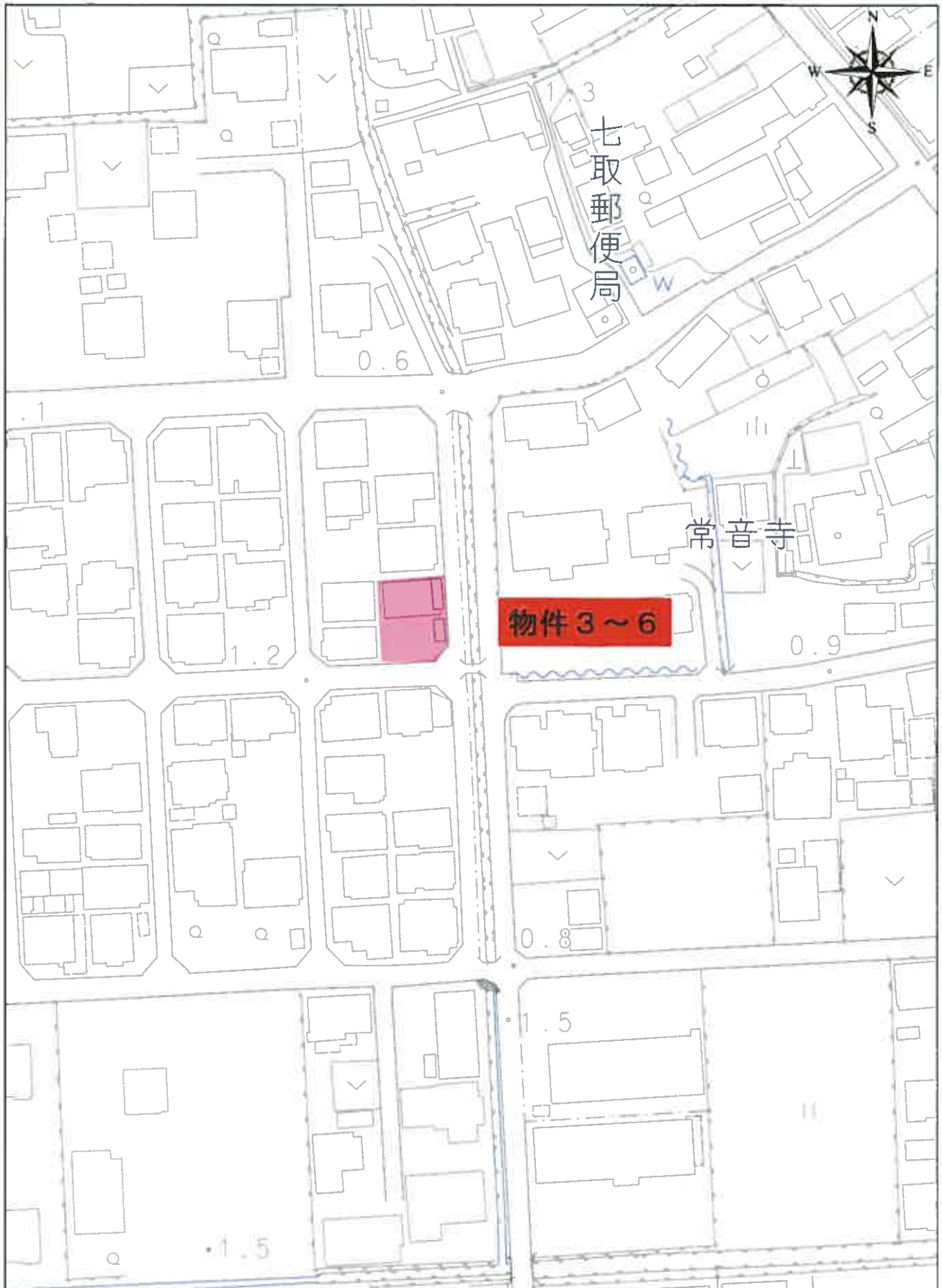
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、29,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **29,800 円/㎡**

附 属 資 料

位置図





〔この地図は、測量法第44条に基づく複製承認を得て、三重県市町総合事務組合発行の数値地形図を複製したもの（三総合地第216号）を転載したものである。〕

この図は本市の用途地域等に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

表示年月日：2025/05/27



地番区域見出
多度町香取

請求部	所在	桑名市多度町香取字高割				地番	311番9			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年4月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成21年7月2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。

(津地方方法務局衆名支局管轄)

令和7年1月17日

津地方方法務局四日市支局

登記官

請求番号：16-4

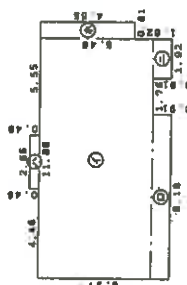
建物図面
各階平面図

家屋番号 311番9

建物の所在 衆名市多度町香取字高割311番地9

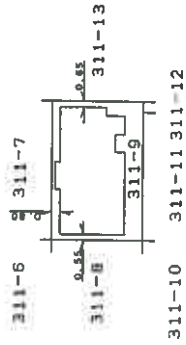
別記第二号 (第七十四条第三項関係)

1階



2階

2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

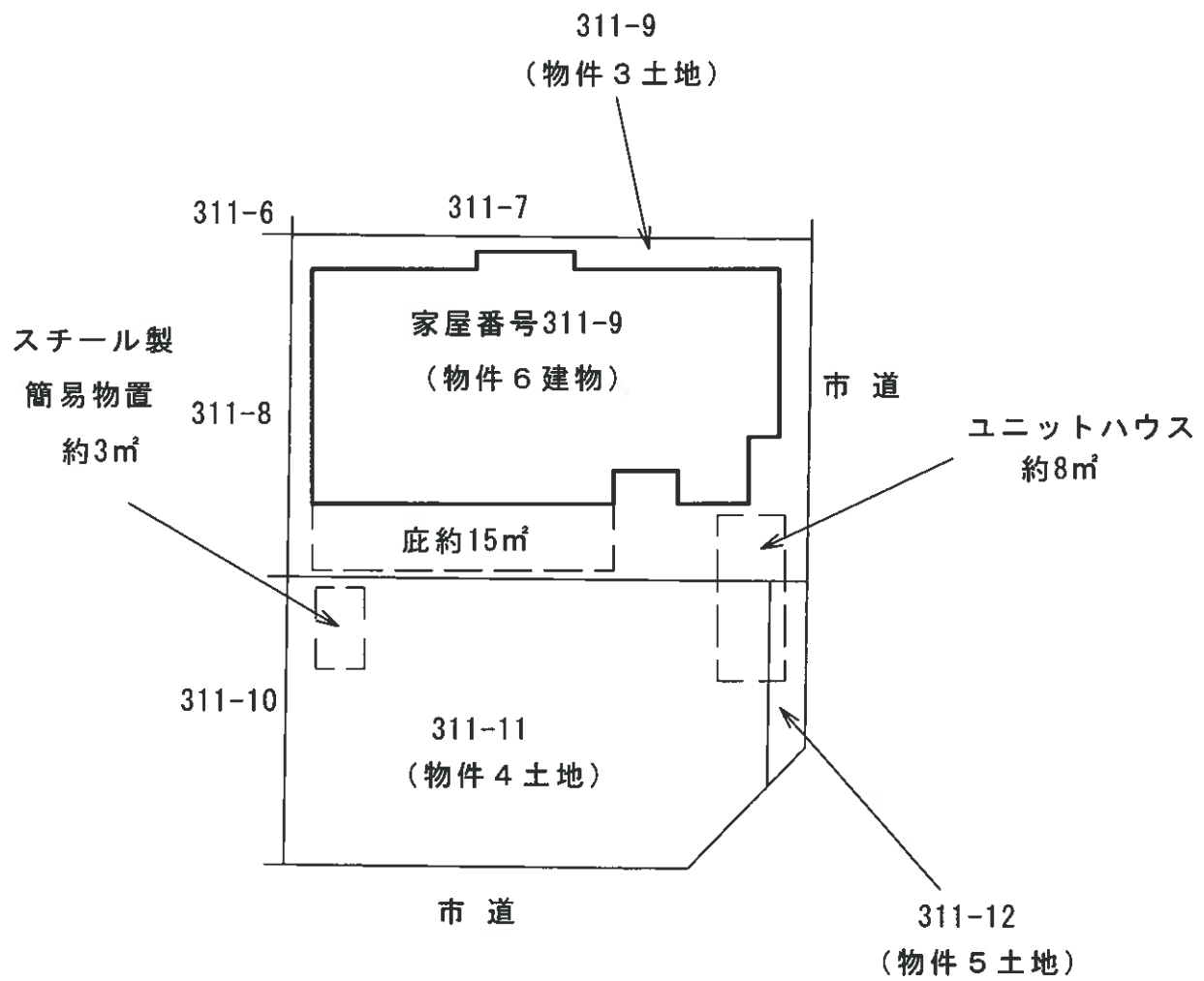
縮尺 1/500

(三喜県土地家屋調査)

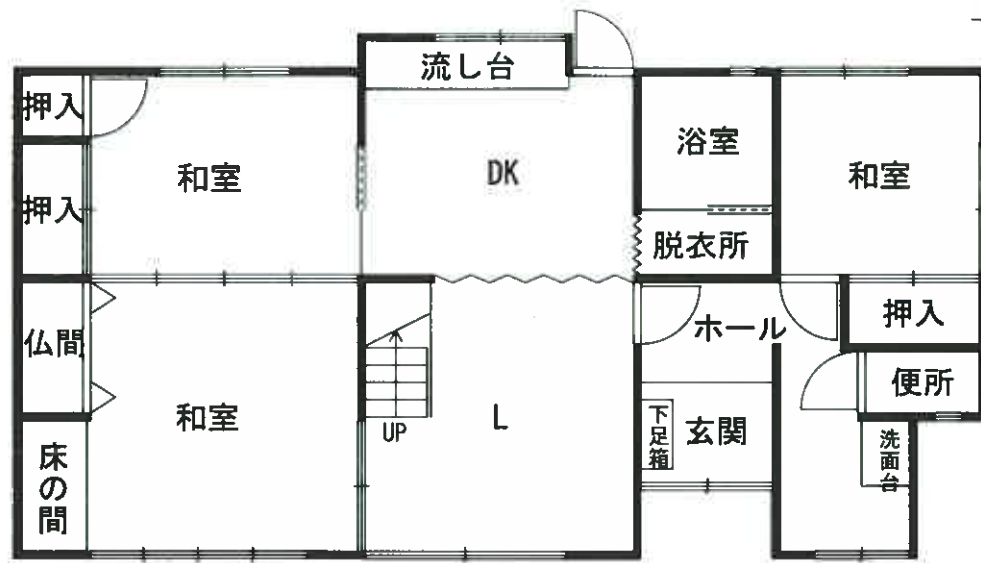
(会員専用)

※A3判をA4判に縮小

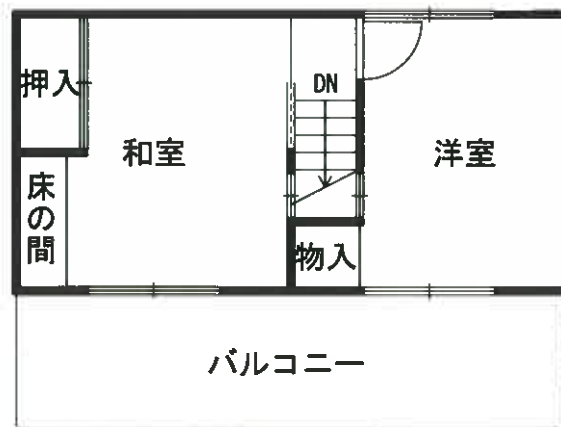
土地建物位置関係図



建物見取図



1 階



2 階