

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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10月 1日 午前 9時00分から<br>令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年10月15日 午前10時00分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年11月 4日 午前 9時40分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部                                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月 5日 午後 1時00分から<br>令和 7年11月 5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 7年 9月17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 | 2, 280, 000<br>1, 824, 000 | 一括       | 456, 000   | 36, 756  | 6, 840   |
| 1    | 1, 130, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 150, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                          |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割                            |
|   | 地 番   | 7 1 4 番 1 2 6                            |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 2 2 3. 6 9平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割 7 1 4 番地 1 2 6             |
|   | 家屋 番号 | 7 1 4 番 1 2 6                            |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1平方メートル<br>2 階 5 9. 6 2平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

---

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

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

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割                                |
|   | 地 番   | 7 1 4 番 1 2 6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 2 3 . 6 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割 7 1 4 番地 1 2 6                 |
|   | 家屋 番号 | 7 1 4 番 1 2 6                                |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル<br>2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第27号  
令和7年8月1日受理  
令和7年8月26日提出

## 現況調査報告書

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

- |   |       |                                        |
|---|-------|----------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割                          |
|   | 地 番   | 7 1 4 番 1 2 6                          |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 2 2 3. 6 9平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割 7 1 4 番地 1 2 6           |
|   | 家屋 番号 | 7 1 4 番 1 2 6                          |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 7 1. 2 1平方メートル<br>2階 5 9. 6 2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"/> 公図のとおり <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"/>                                                                  |  |  |
| 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         | 土地建物位置関係図記載の位置に附設工作物たるカーポート(約12㎡)が存在する。                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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空き家の状態で使用している<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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |       |
|-------------------|-------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等 |
|                   | (なし)  |

(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)

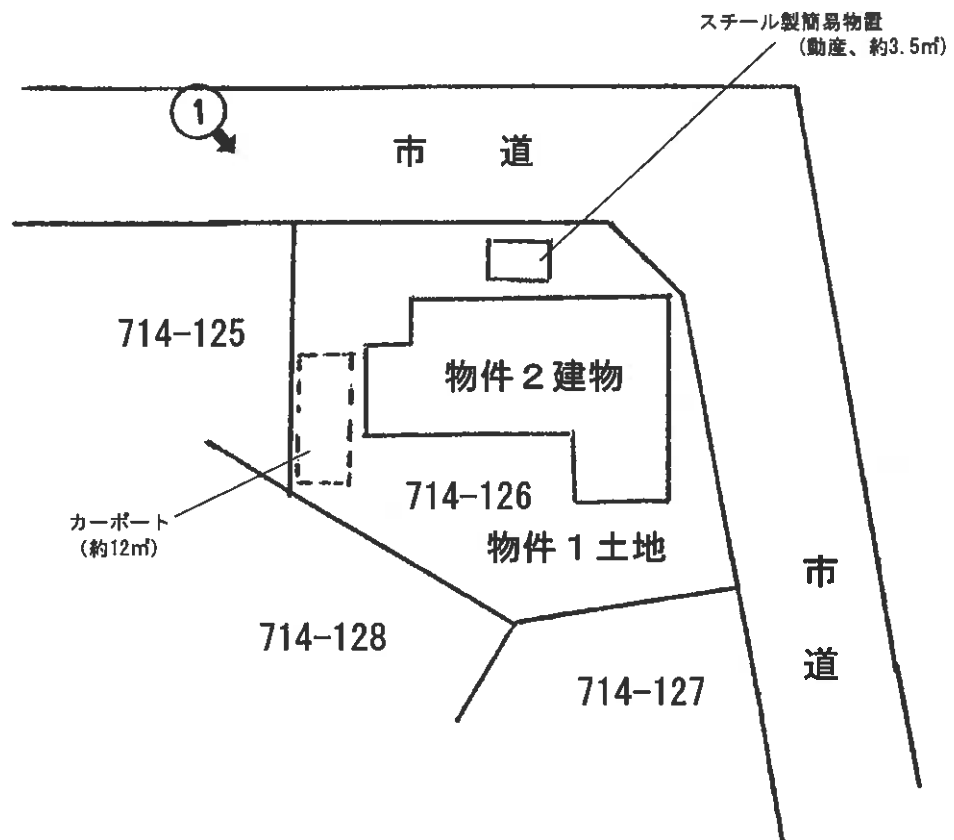
## 執行官の意見

- 1 本件土地建物の登記記録によると、本件物件所有者は本件物件を平成30年7月に売買により取得している。なお、本件物件所在地に存在した門柱には、登記簿上の前所有者の名字が記載された表札が残存しており、その上部に現所有者の名前が記載された表札が存在した。
- 2 本件物件所有者は住民票上の住所を本件物件所在地に置いているが、本件競売手続の債務者宛の開始決定正本は、他所に送達されている。なお、本件物件の現況は別添写真のとおりであり、物件2建物の損傷が激しい上、家財道具類もタンスや冷蔵庫、洗濯機等が残っている程度で、現に人が居住している状況は認められなかった。
- 3 桑名市上下水道部に照会したところ、本件物件への上水道の供給は令和6年10月に停止されており、その当時の契約者が本件物件所有者であることを確認した。また、物件2建物内には所有者宛の複数の郵便物が散乱していた。  
なお、本件物件の占有関係について、所有者宛に書面照会を実施したが、本報告書提出までに回答がなかった。
- 4 本件物件の占有関係については、物件の現況及びライフライン調査の結果を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 5 経緯は不明であるが、物件2建物は2階部分の屋根に瓦が葺かれておらず、そのため建物全体に雨漏りを生じ、天井材が各所で剥がれ落ちている状況であった(別添写真参照)。
- 6 西側隣地(地番714番125)との境界付近に存在するアルミ製フェンスが破損して、その一部が越境していた。
- 7 土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置(約3.5㎡、動産)が存在した。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等              |
| 7年 8月 1日 (金)<br>13:30-13:40                                                                                                                                                                                                                                                                                | 津地方法務局<br>四日市支局 | 公図、登記等調査                 |
| 7年 8月 5日 (火)<br>12:45-13:00                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地           | 現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査     |
| 7年 8月 5日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室            | 桑名市上下水道部宛、照会書面送付(8/14回答) |
| 7年 8月 6日 (水)                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室            | 所有者宛、現地調査期日通知書及び照会書面送付   |
| 7年 8月 7日 (木)<br>10:00-10:15                                                                                                                                                                                                                                                                                | 桑名市役所           | 家屋平面図調査(送付依頼、8/14回答)     |
| 7年 8月21日 (木)<br>9:55-10:25                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地           | 物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月21日<br/>目的物件は不在で未施錠であったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。</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、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> |                 |                          |

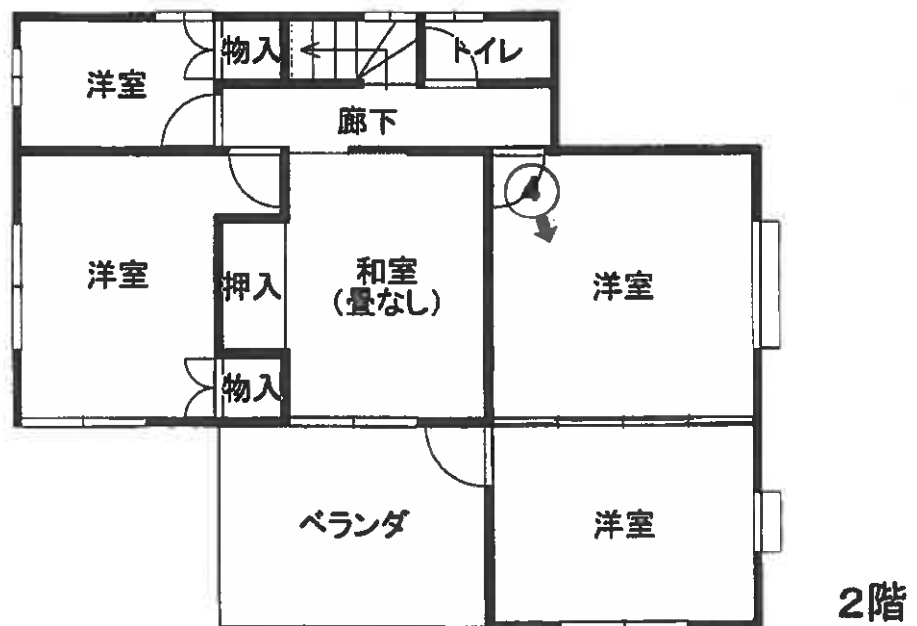
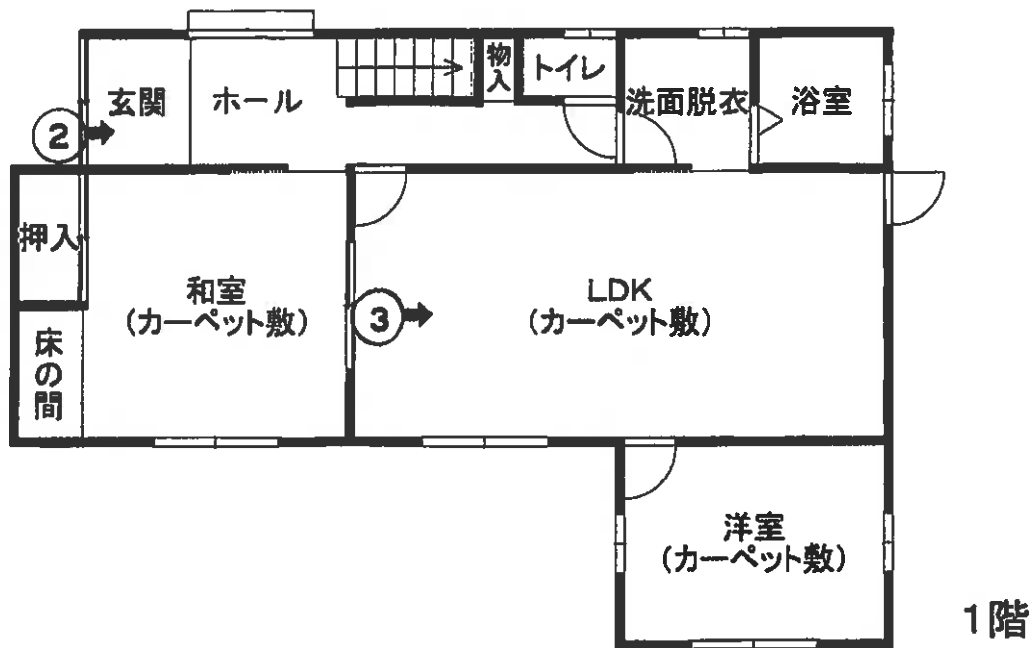
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 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



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

物件 1 土地

②



写真②～④は物件 2 建物  
の内部を撮影

③



④



(9枚目)

|             |       |      |
|-------------|-------|------|
| 令和7年（ケ）第27号 |       |      |
| 令和7年        | 8月21日 | 現地調査 |
| 令和7年        | 8月25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

吉川輝樹 印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 2, 2 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 1 3 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 1, 1 5 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（カーポートを含む）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。

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  
特になし。

ー以下余白ー

### 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     | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割                                                                           |    |
|    | 地 番     | 7 1 4 番 1 2 6                                                                           |    |
|    | 地 目     | 宅地                                                                                      |    |
|    | 地 積     | 2 2 3 . 6 9 m <sup>2</sup>                                                              |    |
|    | 所 有 者   | A                                                                                       |    |
| 2  | 所 在     | 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割 7 1 4 番地 1 2 6                                                            |    |
|    | 家 屋 番 号 | 7 1 4 番 1 2 6                                                                           |    |
|    | 種 類     | 居宅                                                                                      |    |
|    | 構 造     | 木造瓦葺2階建                                                                                 |    |
|    | 床 面 積   | 1階 7 1 . 2 1 m <sup>2</sup> 2階 5 9 . 6 2 m <sup>2</sup><br>延べ1 3 0 . 8 3 m <sup>2</sup> |    |
|    | 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                                    | 近鉄名古屋線「近鉄長島」駅の南東方直線距離約3.3km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| 付近の状況                                    | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域（ユニータウン）。概ね現状維持と予測される。                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| 主な公法上の規制等<br>(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種中高層住居専用地域 |
|                                          | 指定建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 60%          |
|                                          | 指定容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 200%         |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                                                                         | なし           |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 特になし         |
| 画地条件(規模，形状等)                             | 間口約12m（角切あり），奥行約16m，地積223.69㎡（登記数量）のやや不整形の準角地。路面より等高（カーポート部），0.8～1m（建物敷地部）程度高位。建物敷地部は概ね地勢平坦。                                                                                                                                                                                                 |              |
| 接面道路                                     | 北側及び東側有効幅員約5m舗装市道ユニー8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                          | 目的物件2の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅，源泉の碑。                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| 供給処理施設<br>(注)                            | 上水道                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 有            |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 有            |
|                                          | 下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 有（団地内集中プロパン） |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内に雑草等が繁茂育成しており，一部は接面市道の上を覆っている。</li> <li>・本件土地西側にカーポート（概測約12㎡）が存在する。この横のアルミ製フェンスが破損して西側隣接地（714番125）上に若干はみ出ている。</li> <li>・本件土地の北側に動産たるスチール製簡易物置（概測約3.5㎡）あり。</li> <li>・沿岸部にあつて桑名市ハザードマップ上は浸水想定区域内にあつて災害懸念なしとしない。</li> <li>・土壌汚染の端緒の存否は不明。</li> </ul> |              |

(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 1 年 2 月 2 3 日新築<br>平成 1 3 年 2 月 2 1 日増築 |
|                 | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                             | 約 3 7 年（切上）                                |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                        | ——                                         |
| 仕 様             | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                              | 木造                                         |
|                 | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                              | 瓦（一部）                                      |
|                 | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                              | モルタル等                                      |
|                 | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                              | クロス，タイル等                                   |
|                 | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                              | 天井板等と思料されるが大半は破損してない状態                     |
|                 | 床                                                                                                                                                                                                                                                                | カーペット敷（板材，畳）等                              |
|                 | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                              | 便所，浴室等                                     |
|                 | その他                                                                                                                                                                                                                                                              | 特になし                                       |
| 床面積（現況）         | 1階 71. 21 m <sup>2</sup> 2階 59. 62 m <sup>2</sup><br>延べ130. 83 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                    |                                            |
| 現況用途等           | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                             | 居宅                                         |
|                 | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                            | 7LDK                                       |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |
| 保守管理の状態         | 建物所有者が占有しているが，相当に劣る（現況調査報告書参照）。                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が占有している（現況調査報告書参照）。                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根のかなりの部分は瓦が葺かれていない状態にある。そのため建物全体に雨漏りを生じている。</li> <li>・したがって，ほぼ全室に渡って天井板やクロスなどの天井材が汚損破損して剥離しており，床に垂れ下がった状態や屋根裏の梁まで剥き出しの部屋もある。室内にはこれら破損した建材等が床に多数散乱している。住宅の居室として通常具有すべき性能は欠如している。</li> <li>・有害物質含有建材の使用の有無は不明。</li> </ul> |                                            |

## 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（万円未満切捨）。

| 物件<br>番号 | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|--------------------------|-----------|----------------|------------------|------------------------|
| 1        | 27,500                   | 0.96      | 223.69         | 0.80             | 4,720,000              |

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……………0.96（下記条件等）

画地条件等 0.96（下記項目の相乗積）

- ・ 準角地＋2（1.02）
- ・ 形状－3（0.97）
- ・ 隣接地や公道への越境部分あり－3（0.97）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………0.80 と判断（現況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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況<br>延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br><br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|------------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 150,000             | 130.83                 | 0.003    | 50,000                  |

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

本件建物の現況の状態を観察の上，現価率を残材価値程度（0.3％）と判定し，建物価格を 50,000 円と査定した。

—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>ア×イ≒ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 4,720,000         | 0.50          | 法定地上権 | 2,360,000                |

(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50%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<br>価格(円)<br>(1(1)オ)<br>(1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算<br>(円)<br>(2(1)ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
| 1             | 4,720,000                                 | -2,360,000                                     |                     | 0.80               | 0.60                | 1,130,000              |
| 2             | 50,000                                    | +2,360,000                                     | 1.00                | 0.80               | 0.60                | 1,150,000              |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                           |                                                |                     |                    |                     | 2,280,000              |

(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：災害懸念なしとしない地域の、住宅として通常具有すべき性能を具備しない物件の市場性減退を考慮し、0.80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。

## 第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 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）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 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

北側又は北西側幅員約 6m市道に接する規模 220 m<sup>2</sup>程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

### (2) 地価公示価格（桑名－32）

所 在：桑名市長島町葭ヶ須字ろの割714番23

価 格：30,700円/m<sup>2</sup>

位 置：近鉄名古屋線「近鉄長島」駅の南東方道路距離約3.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：241m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側幅員6m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(指定建ぺい率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### (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<br>年 月 日 | 価 格<br>円/m <sup>2</sup><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/m <sup>2</sup> |
|------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------------------|
| R7. 1. 1         | 30,700                       | ×<br>99.7/100   | ×<br>100/106      | ×<br>100/105    | 27,500                      |

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位+6

エ 主たる地域要因内訳・・・105 (街区配置，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，27,500円/m<sup>2</sup>と決定した。

○標準価格 27,500円/m<sup>2</sup>



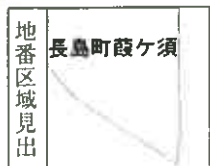
位置図  
(概略位置)



〔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。〕



(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         | 桑名市長島町霞ヶ須字ろの割 |  |           |           | 地番        | 714番126  |      |    |         |
| 出力縮尺  | 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48年1月17日 |               |  |           | 備付年月日(原図) | 昭和48年4月6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。

(津地方法務局桑名支局管轄)

令和7年8月7日

津地方法務局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

公図写

登記年月日：昭和58年5月20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。

(津地方法務局桑名支局管轄)

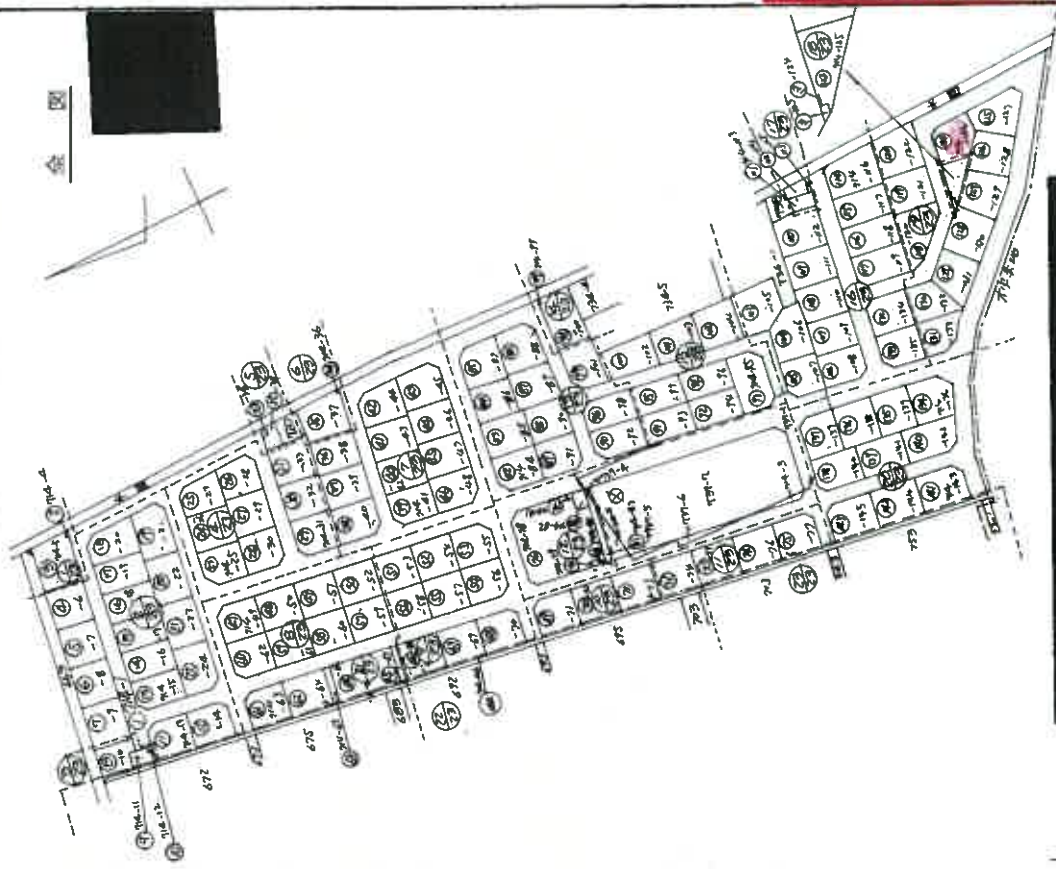
令和7年8月7日

津地方法務局

3051203

前 714-1 後 新 714-1, 714-157 ~ 714-161 土地所在図写  
地 番 714-1, 714-157 地積測量図

土地の所在 桑名市長島町大字桑名字ろの割



全図

A3サイズをA4サイズに縮小

1/2000

縮尺

申請人

5月2日(作製)

作製者

目的物件

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。

(法務局局長署名) 菅野 浩

3051221

面積計算

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| ⑭ 714-120 | $4.70 \times 22.2857 = 105.75$   |
| ⑮ 714-121 | $1.659 \times 24.55024 = 40.66$  |
| ⑯ 714-122 | $4.993 \times 24.55024 = 122.60$ |
| ⑰ 714-123 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ⑱ 714-124 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ⑲ 714-125 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ⑳ 714-126 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ㉑ 714-127 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ㉒ 714-128 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ㉓ 714-129 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |
| ㉔ 714-130 | $2.1000 \times 24.55024 = 51.56$ |

|           |                                                |
|-----------|------------------------------------------------|
| ① 714-131 | $1.9128 \times (9.264 + 8.472) \div 2 = 16.78$ |
| ② 714-132 | $1.5796 \times 6.135 = 9.69$                   |
| ③ 714-133 | $1.9293 \times 4.752 = 9.16$                   |
| ④ 714-134 | $1.6815 \times (4.504 + 4.798) \div 2 = 7.10$  |
| ⑤ 714-135 | $1.6070 \times 6.822 = 10.96$                  |
| ⑥ 714-136 | $1.9293 \times 4.752 = 9.16$                   |
| ⑦ 714-137 | $1.9293 \times 4.752 = 9.16$                   |
| ⑧ 714-138 | $1.9293 \times 4.752 = 9.16$                   |
| ⑨ 714-139 | $1.9293 \times 4.752 = 9.16$                   |
| ⑩ 714-140 | $1.9293 \times 4.752 = 9.16$                   |

土地の所在

地番

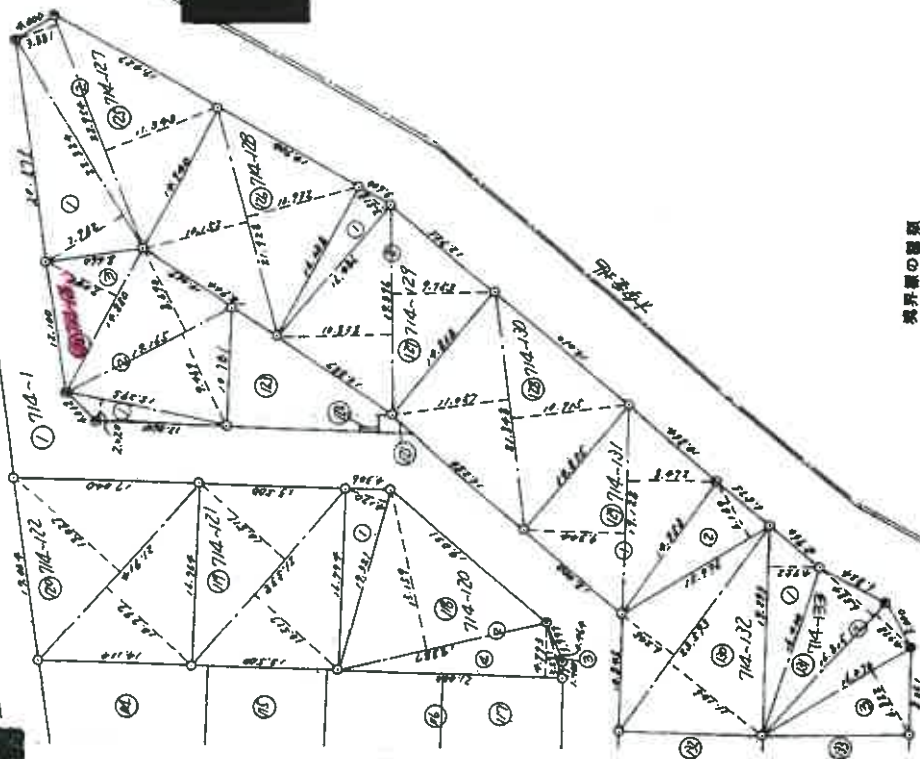
714-4 ~ 714-146

昭和58年5月20日登記

地積測量図

土地の所在

水路



境界線の種類  
○ コシゲリト  
● シメシメト

作製者

5月2日作製

申請人

500

目的物件

登記年月日：平成13年2月22日

1046114

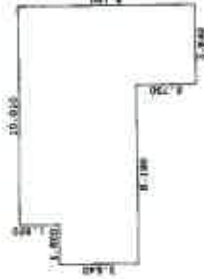
各階平面図

714番126

家屋番号

建物図面

建物の所在  
愛知県長久保市大字霞ヶ須字ろの割714番地126

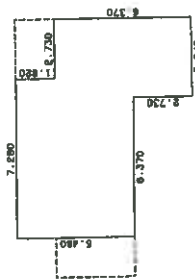


1 階

求積表

$1.820 \times 10.010 = 18.218200$   
 $3.640 \times 11.830 = 43.061200$   
 $2.730 \times 3.640 = 9.937200$

合計 71.216600  
床面積 71.21 m<sup>2</sup>



2 階

求積表

$1.820 \times 7.280 = 13.249600$   
 $3.640 \times 10.010 = 36.436400$   
 $2.730 \times 3.640 = 9.937200$

合計 59.623200  
床面積 59.62 m<sup>2</sup>



(会員専用)

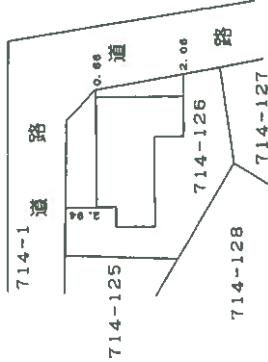
作製者

R 1/250

申請人

縮尺

1/500

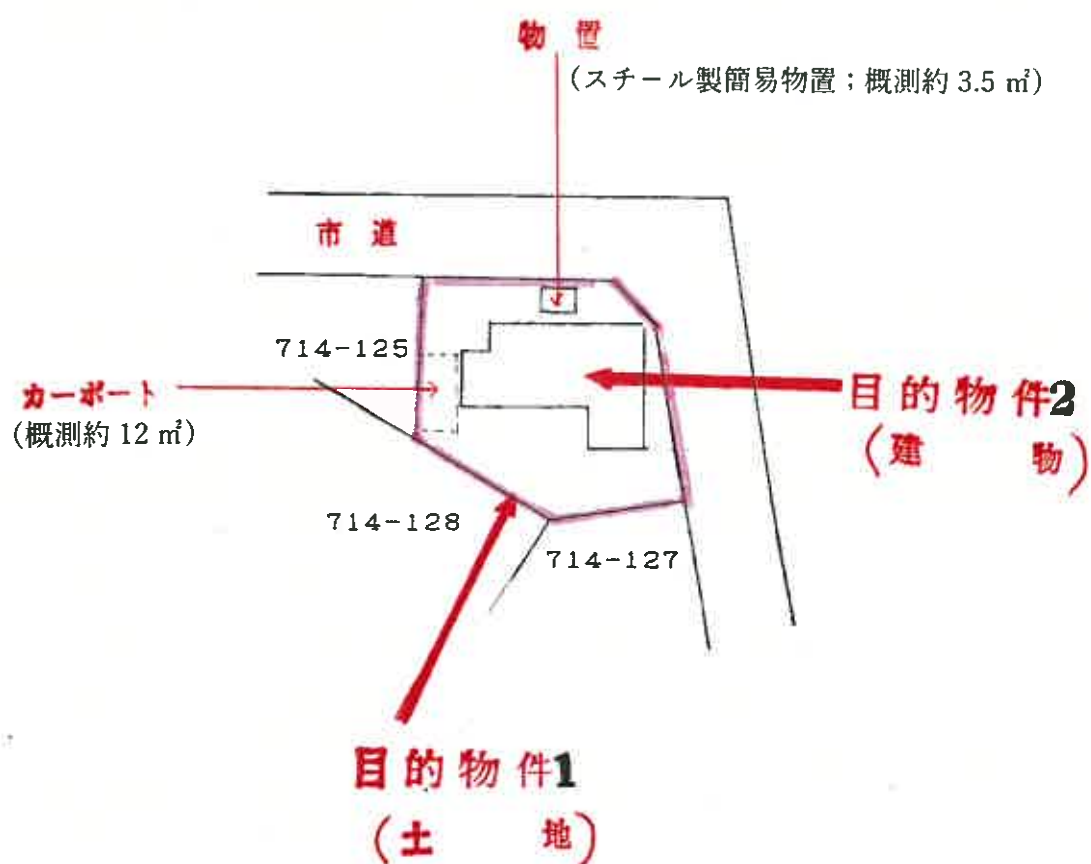


A3サイズをA4サイズに縮小

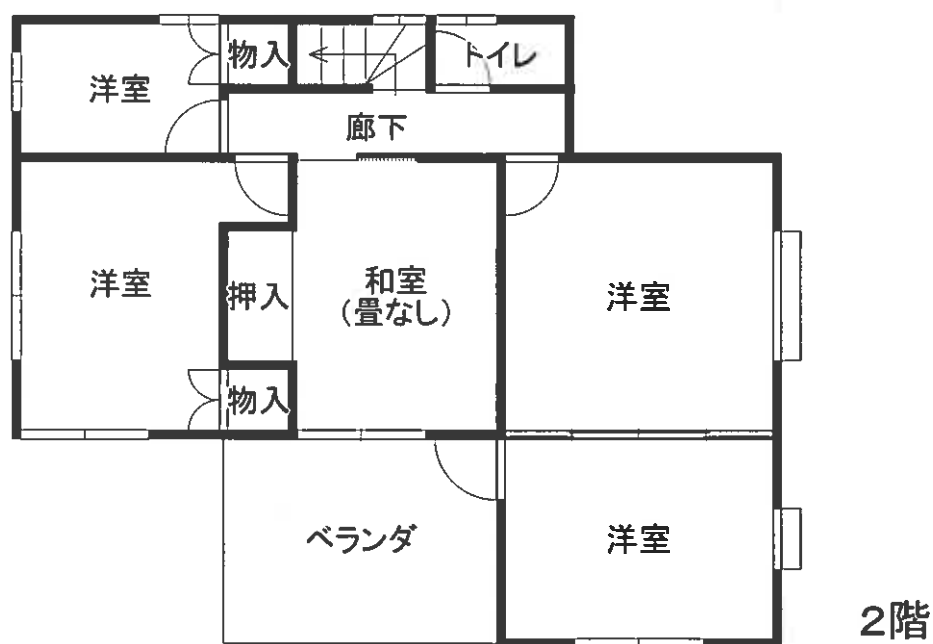
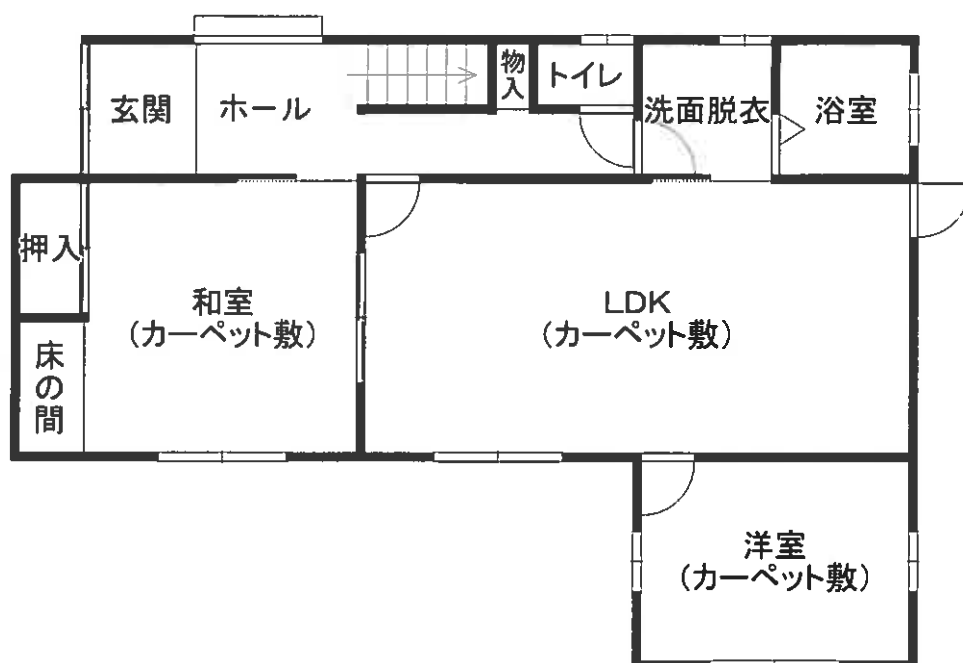
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

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  
建物間取図  
(概略)