

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19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12月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年12月17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 8年 1月13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 8年 1月 7日 午後 1時00分から<br>令和 8年 1月 7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11月19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 | 8,980,000<br>7,184,000 | 一括       | 1,796,000  | 86,705   | 14,869   |
| 1    | 3,090,000              |          |            |          |          |
| 2    | 5,890,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 桑名市多度町小山台一丁目                         |
|   | 地 番   | 22 番 11                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 237.97 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 桑名市多度町小山台一丁目 22 番地 11                |
|   | 家屋 番号 | 22 番 11                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 52.99 平方メートル<br>2 階 54.65 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月24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】

本件共有者両名が占有している。

---

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 桑名市多度町小山台一丁目

地 番 22番11

地 目 宅地

地 積 237.97平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 桑名市多度町小山台一丁目22番地11

家屋 番号 22番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル

2階 54.65平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



令和7年(ケ)第34号  
令和7年9月10日受理  
令和7年10月10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 桑名市多度町小山台一丁目

地 番 22番11

地 目 宅地

地 積 237.97平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 桑名市多度町小山台一丁目22番地11

家屋 番号 22番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 54.65平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者ら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         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 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     { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある     { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を荷物を残置した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     [     地方裁判所     支部   令和   年(   )第   号<br><input type="checkbox"/> ある     [     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                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(所有(共有)者) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 私と共有者のAとは元夫婦です。</li> <li>2 私が本件物件所在地から転居した後、元夫Aがここに残って住んでいたようですが、現在はAも住んでいないようです。</li> <li>3 私も本件建物の鍵を持っているので、調査に立ち会います。</li> <li>4 私の荷物が本件建物内に残っているかも知れませんが、必要な荷物は搬出済みです。</li> <li>5 本件建物にソーラーパネルは積んでいませんが、本件建物はオール電化住宅です。</li> <li>6 本件建物2階の内壁クロスに、複数の亀裂が生じている箇所があるということですが、住み始めて1年目から生じていた亀裂で、施工した大和ハウスに見てもらったところでは、大きな問題によるものではないということでした。</li> </ol> |

## 執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、所有(共有)者Aの名字が記載された表札が存在した。また、物件2建物附設の電気メーターボックス内は空で、メーターが取り外されており、量水器内の上水道のメーターには水栓キャップがつけられ、閉栓状態にあることを確認した。
- 2 物件2建物内には、所有(共有)者Aの名前が記載された郵便物や書類が存在した。なお、住民票によると、Bは令和5年6月、Aは令和7年6月に本件物件所在地から転出している。
- 3 Aに対して占有関係に関する照会書面等を送付したが、本報告書提出までに回答がなかった。  
なお、本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。なお、
- 4 土地建物位置関係図記載の位置にスチール製の簡易物置(約14㎡)が存在するが、定着性を欠く動産と認めた。
- 5 敷地内にナンバープレートが取り外された車両が存在したが、簡易物置の脇には当該車両のナンバープレートがついたバンパーが残されていた。なお、当該車両は車両内外の部品が大幅に取り外されるなどしており、中部運輸局三重運輸支局に車両照会したところ、その登録事項の概要は下記のとおりであることを確認した。

## 記

|       |           |
|-------|-----------|
| 車名    | ニッサン      |
| 型式    | E-RPS13   |
| 初年度登録 | 平成9年9月    |
| 使用者   | A         |
| 所有者   | プレミアム株式会社 |
| 車検満了日 | 令和元年7月31日 |

- 6 物件2建物2階の室の壁クロスに複数の亀裂が見られた(写真⑥)。

(調査経過用)

## 調査の経過

| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                            |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------------|
| 7年9月10日（水）<br>13：05－13：15 | 津地方法務局<br>四日市支局 | 公図、登記等調査                               |
| 7年9月10日（水）                | 執行官室            | 桑名市役所宛、家屋平面図送付依頼（9/17回答）               |
| 7年9月12日（金）<br>10：15－10：25 | 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9月16日（火）                | 執行官室            | 共有者ら宛、事務連絡文書及び照会書面送付                   |
| 7年9月22日（月）<br>10：05－10：15 | 電話              | 共有者 B から電話聴取、現地調査日程調整                  |
| 7年9月30日（火）<br>9：50－10：35  | 物件所在地           | 物件立入調査（全室）、写真撮影、共有者 B から面談<br>聴取、評価人同行 |
| 7年10月 1日（水）               | 執行官室            | 中部運輸局三重運輸支局宛、照会書面送付（10/9回答）            |

(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。

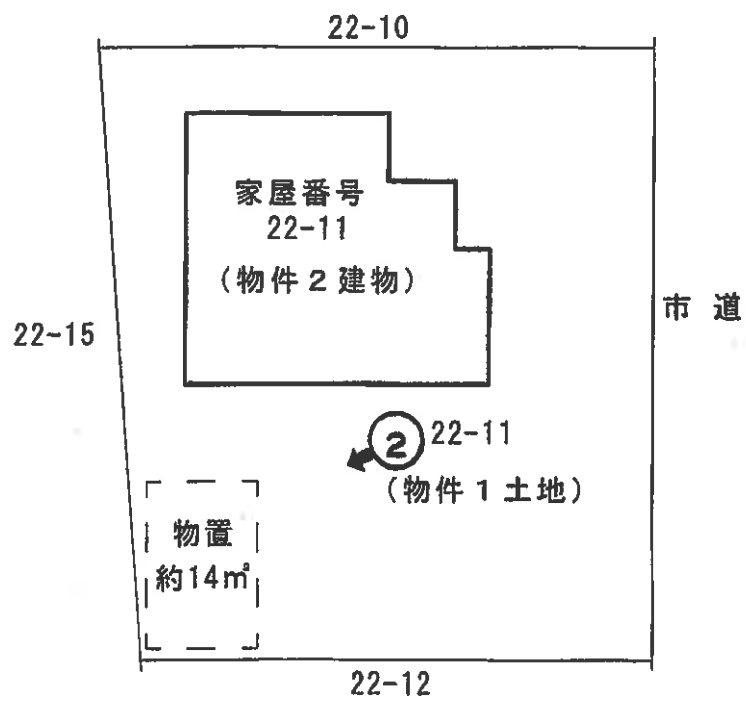
□ 令和      年      月      日

休日・夜間執行許可の提示をした。



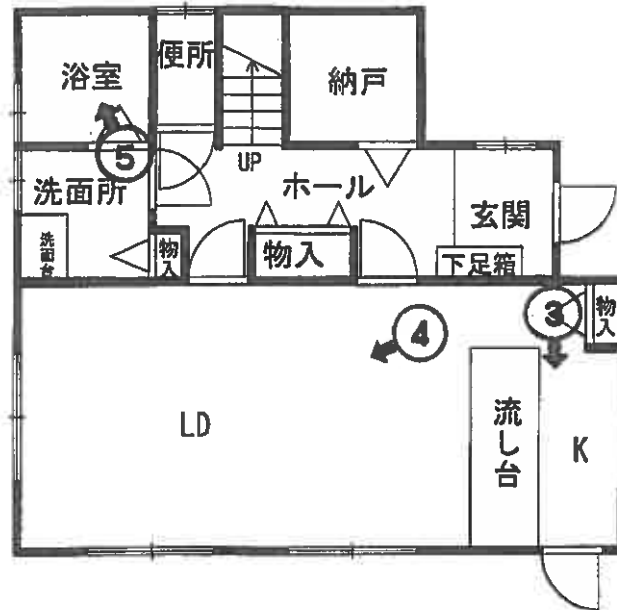
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

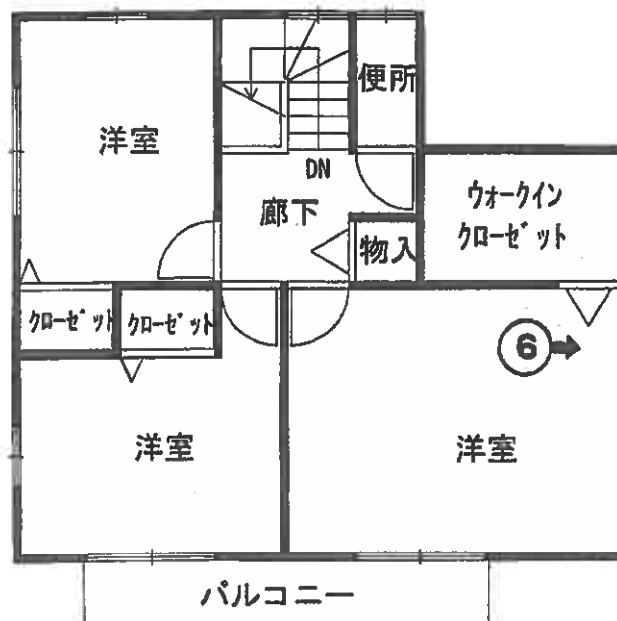


←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間 取 図



1 階



2 階

←○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



スチール製  
簡易物置  
(動産)

③

写真③～⑥  
は物件2建物の内部を撮影



④



⑤



⑥



壁クロスの亀裂

(10枚目)

|             |      |
|-------------|------|
| 令和7年（ケ）第34号 |      |
| 令和7年9月30日   | 現地調査 |
| 令和7年10月6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      8,980,000    円 |                       |
| 内 訳 価 格               |                       |
| 物件   1 (土地)           | 金      3,090,000    円 |
| 物件   2 (建物)           | 金      5,890,000    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。

\*   \*   \*   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 |
|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | 所在   | 桑名市多度町小山台一丁目                                                                |    |
|        | 地番   | 22番11                                                                       |    |
|        | 地目   | 宅地                                                                          |    |
|        | 地積   | 237.97 m <sup>2</sup>                                                       |    |
|        | 所有者  | A（持分5分の3）、B（持分5分の2）                                                         |    |
| 2      | 所在   | 桑名市多度町小山台一丁目 22番地11                                                         |    |
|        | 家屋番号 | 22番11                                                                       |    |
|        | 種類   | 居宅                                                                          |    |
|        | 構造   | 木造スレートぶき 2階建                                                                |    |
|        | 床面積  | 1階 52.99 m <sup>2</sup> 2階 54.65 m <sup>2</sup><br>延べ 107.64 m <sup>2</sup> |    |
|        | 所有者  | A（持分5分の3）、B（持分5分の2）                                                         |    |
| 番号     | 特記事項 |                                                                             |    |
| 1<br>2 | 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1）

|                                                          |                                                                                                                                       |              |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 位 置・交 通                                                  | 養老鉄道養老線「多度」駅 南西方 約1.1km（直線）<br>（附属資料「位置図」参照）                                                                                          |              |
| 付 近 の 状 況                                                | 土地区画整理事業が行なわれた住宅地域であり、地域内には戸建住宅が建ち並ぶ。                                                                                                 |              |
| 主な公法上の<br>規制等<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・市街化区域 |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                               | 第1種低層住居専用地域  |
|                                                          | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                           | 60%          |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                             | 100%         |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                               | —————        |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                           | —————        |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：237.97㎡</li> <li>・台形</li> <li>・間口：約17m、奥行：約14m</li> <li>・土地内部に段差があり、道路側は1m程度低い。</li> </ul> |              |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり</li> </ul> ※建築基準法第42条1項1号道路。<br>※接面道路に対し、0～1m程度高い。                       |              |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・西側隣接地は、西方下りの傾斜地。</li> </ul>                                     |              |
| 供 給 処 理 施 設<br>（注）                                       | 上 水 道                                                                                                                                 | 有            |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                               | 無            |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                 | 有            |
| 特 記 事 項                                                  | ○土地内にある物置は、定着性を欠く動産と判断した。<br><br>○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 | 建築年月日（登記記載）                                                 | 平成22年9月10日 新築             |
|                         | 経 過 年 数                                                     | 16 年                      |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                   | 9 年                       |
| 仕 様                     | 構 造                                                         | 木造                        |
|                         | 屋 根                                                         | スレートぶき                    |
|                         | 外 壁                                                         | リシン吹付                     |
|                         | 内 壁                                                         | ビニルクロス等                   |
|                         | 天 井                                                         | ビニルクロス等                   |
|                         | 床                                                           | フローリング、タイル貼り、クッションフロアシート等 |
|                         | 設 備                                                         | 電気、給排水、衛生等                |
|                         | そ の 他                                                       | オール電化                     |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                         | 52.99 m <sup>2</sup>      |
|                         | 2 階                                                         | 54.65 m <sup>2</sup>      |
| 現況用途等                   | 延べ                                                          | 107.64 m <sup>2</sup>     |
|                         | 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<br>の 状 態        | 劣る<br>・生活物資やゴミ類等が放置され、建物全般で汚れが認められた。<br>・壁クロスの随所で、亀裂が確認された。 |                           |
| 建物の利用<br>状 況            | ※利用状況は「現況調査報告書」参照。                                          |                           |
| 特 記 事 項                 | アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベスト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。   |                           |



## 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<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  | 8,580,000         | 0.40 法定地上権    | 3,430,000                |

※万円未満四捨五入

#### イ 土地利用権等割合

- ・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<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<br>×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 8,580,000                                 | － 3,430,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 3,090,000                     |
| 2            | 6,390,000                                 | ＋ 3,430,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 5,890,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 8,980,000                     |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

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。

## 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
- ・ 仮名一覧表

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約230㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：桑名 - 6

所 在：桑名市多度町多度2丁目6番2

価 格：34,200 円/㎡

位 置：養老鉄道養老線「多度」駅の南西方 道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：259 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側、幅員6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・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%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか空地も多く見られる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/㎡<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7月1日         | 34,200          | $\times \frac{100.0}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{89}$ | = 38,400                  |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 89 (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、38,400 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 38,400 円/㎡

# 附 属 資 料

# 位置図



# 案内図



〔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。〕

(座標値種別：測量成果)

+57955.382



+57830.382

(座標値種別：測量成果)

地番  
区域見出

多度町小山台  
1丁目

|       |            |              |    |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------------|--------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 桑名市多度町小山台一丁目 |    |           |           | 地番 | 22番11    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分         | 甲二 | 座標系番号又は記号 | VI        | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 令和5年10月11日 |              |    | 備付年月日(原図) | 令和5年11月6日 |    |          | 補記事項 |    |           |



登記年月日：平成22年12月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

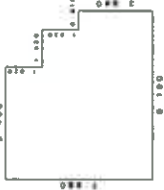
建物図面  
各階平面図

|       |                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------|
| 家屋番号  | 1262番1105                                                |
| 建物の所在 | 桑名市多度町小山字西谷通1262番地11、1262番地9<br>(保留地、多度町小山土地区画整理19街区11番) |

別記第二号(第七十四条第三項関係)



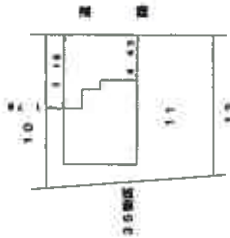
1階



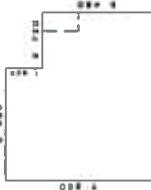
求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 5.460 | × | 1.820 | = | 9.937200  |
| 7.280 | × | 5.460 | = | 39.748800 |
| 0.910 | × | 3.640 | = | 3.312400  |
| 計     |   |       |   | 52.998400 |

床面積 52.99 m<sup>2</sup>



2階



求積表

|        |   |       |   |           |
|--------|---|-------|---|-----------|
| 5.460  | × | 1.820 | = | 9.937200  |
| 11.190 | × | 5.460 | = | 44.717400 |
| 計      |   |       |   | 54.654600 |

床面積 54.65 m<sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成22年12月  
(三重県土地家屋調査)

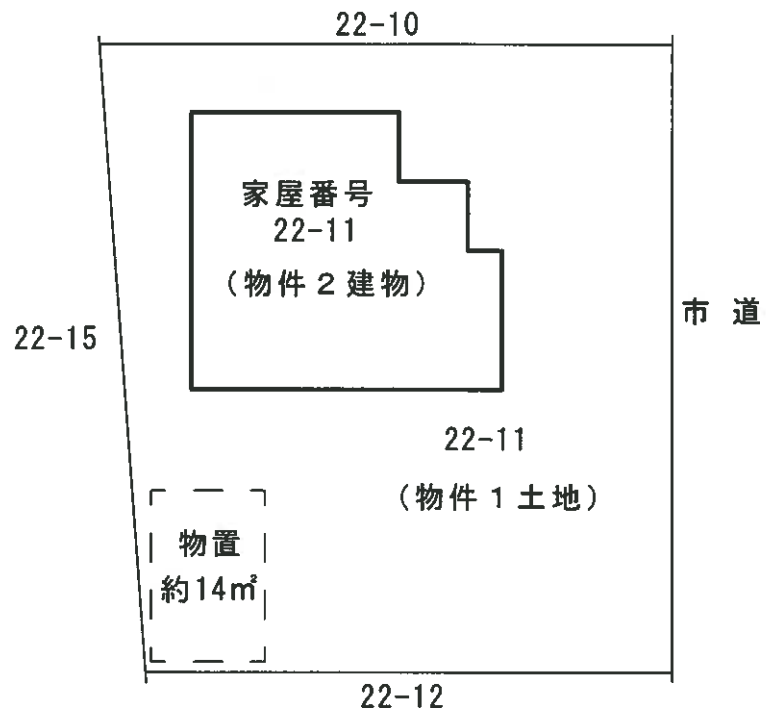
( 会 員 専 用 )

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

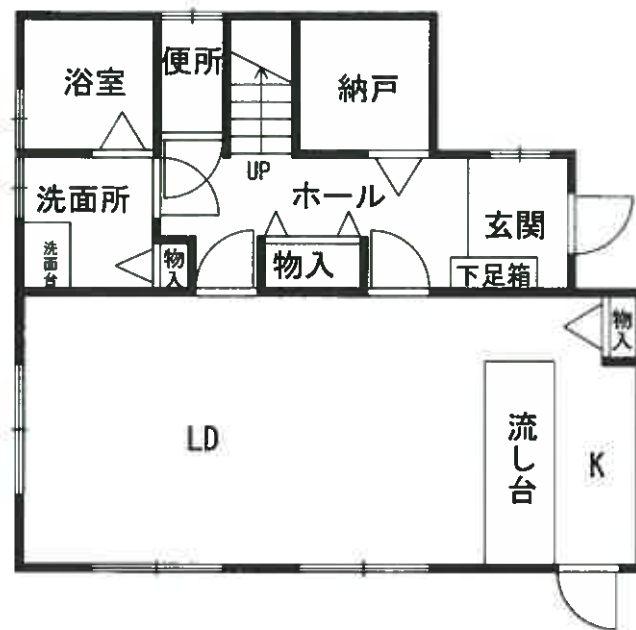
(1) 令和5年11月6日  
土地区画整理法の換地処分により  
所在 桑名市多度町小山台一丁目22番地11  
令和5年11月3日変更  
家屋番号 22番11  
令和5年11月6日変更

(2/2)

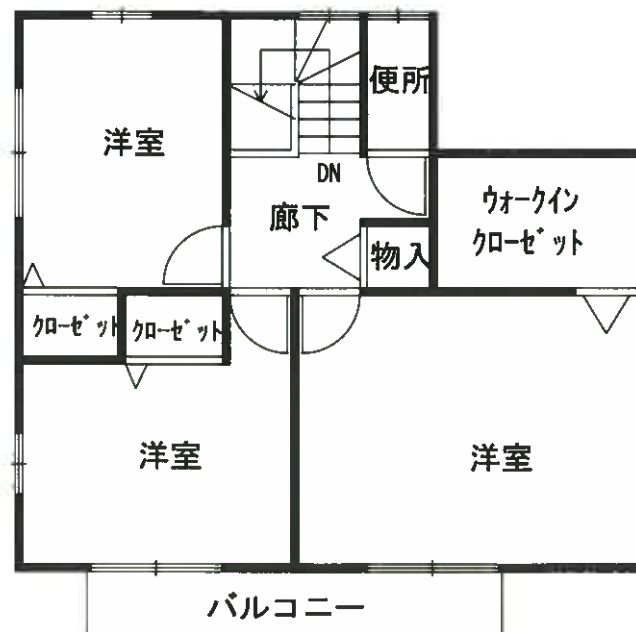
# 土地建物位置関係図



# 建物見取図



1 階



2 階